

研究员：

戴方

房地产行业

(8621)64718888-

1219

坚持逢低吸纳、价值投资

1、上周市场回顾

上周，房地产板块下跌 5.19%，沪深 300 指数上涨 1.83%；房地产板块跑输沪深 300 指数，幅度为 7.02 个百分点。其中，房地产开发板块下跌 6.09%，跑输大盘 7.92 个百分点；园区开发板块上涨 1.07%，跑输大盘 0.76 个百分点。个股方面，ST 重实（000736）、博盈投资（000760）、海泰发展（600082）周涨幅分别为 19.48%、9.52%和 7.11%，位居行业前列；华侨城 A（000069）、荣盛发展（002146）和光华控股（000546）上周跌幅分别达 11.86%、11.30%和 11.06%，处于板块垫底。

2、影响因素分析

上周房地产板块仍处于震荡走势，继续跑输大盘，其中的市场影响因素简要分析如下：

◆政策影响上周房地产板块走势，《固定资产贷款管理暂行办法》、《流动资金贷款管理暂行办法》（征求意见稿）等政策的相继出台，对房地产行业资金面构成一定负面影响，市场对于管理层进一步出台房地产调控政策产生了预期。

◆“二套房”政策重申以及七、八月的传统淡季让商品房销售出现一定萎缩，即从销售角度讲，商品房销售在上半年出现强力反弹后出现了调整。

3、本周投资提示

从短期的角度讲，房地产板块经历近一个月的调整后或将迎来反弹，上周五房地产板块上涨 2.91%似乎是一个兆头；当然，在近期房地产调控政策的预期下，我们不排除板块继续出现震荡的可能。与此同时，鉴于商品房未来一段时期内的供不应求以及通胀预期的不断强化，我们继续维持行业“推荐”的投资评级，建议逢低吸纳、价值投资。

4、重点公司投资评级

股票代码	股票名称	投资评级	每股收益					市盈率	
			2008A	2009E	2009Q1E	2009Q2E	2009Q3E	2008A	2009E
000002	万科 A	推荐	0.37	0.48	0.07	0.20	0.33	36	28
000024	招商地产	推荐	0.77	1.10	0.10	0.40	0.65	43	30
002244	滨江集团	推荐	0.61	0.65	0.03	0.25	0.35	27	25
600048	保利地产	推荐	0.91	0.92	0.13	0.45	0.75	30	30
600266	北京城建	推荐	0.43	0.68	0.18	0.30	0.45	47	30

资料来源：浙商证券研究所

联系人

张燕华

(8621)64718888-

1287

zhangyanhua@st

ocke.com.cn

上海市长乐路

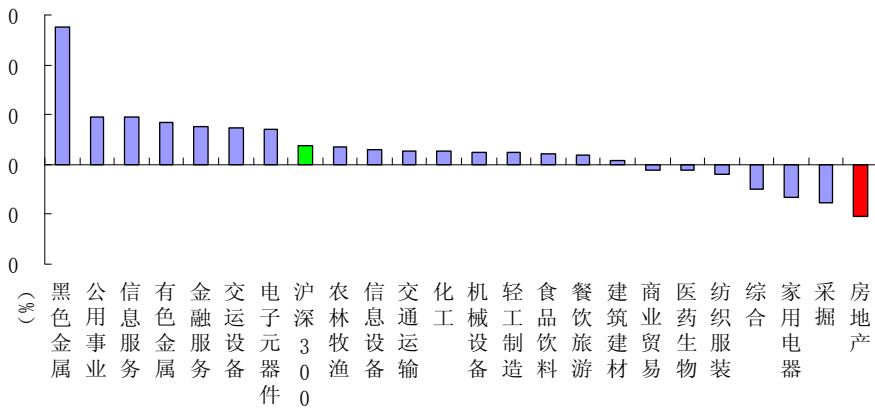
1219 号长鑫大厦

18 层

(200031)

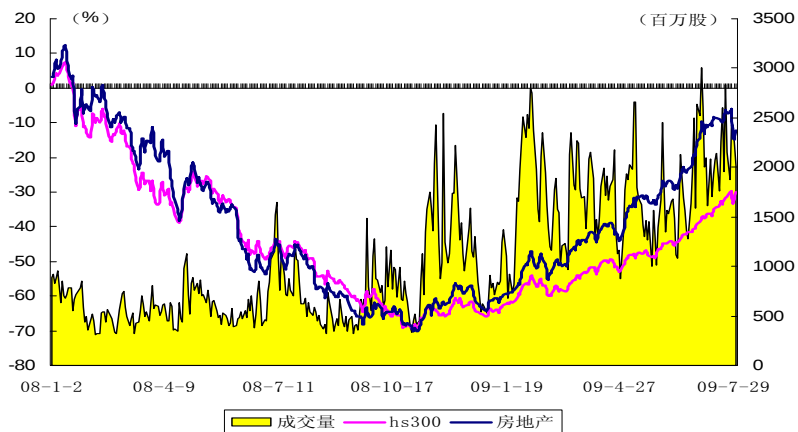
一、行业市场表现

1、行业涨跌幅排名



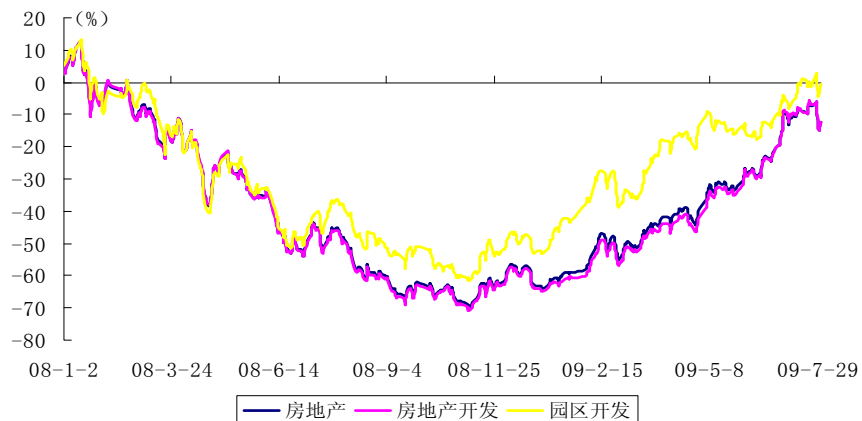
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

2、房地产行业相对涨跌幅



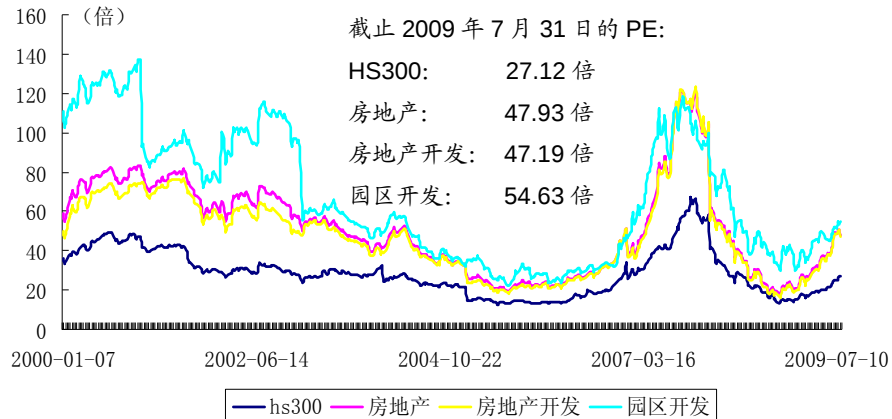
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

3、房地产子行业相对涨跌幅



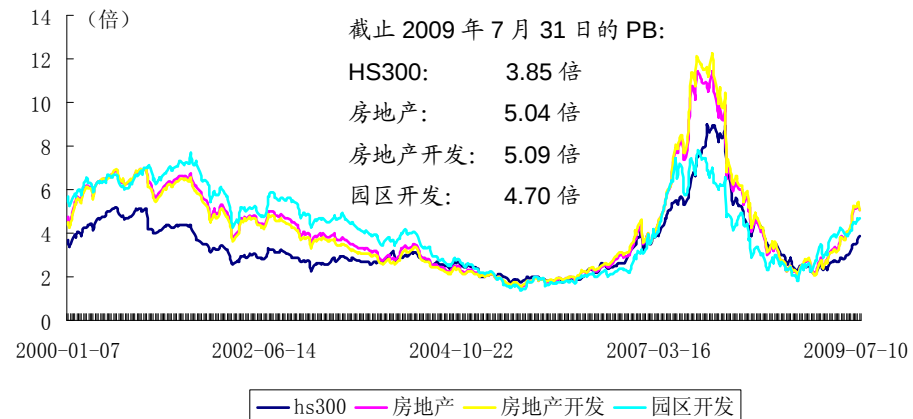
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

4、房地产行业市盈率走势图（08 年静态 PE）



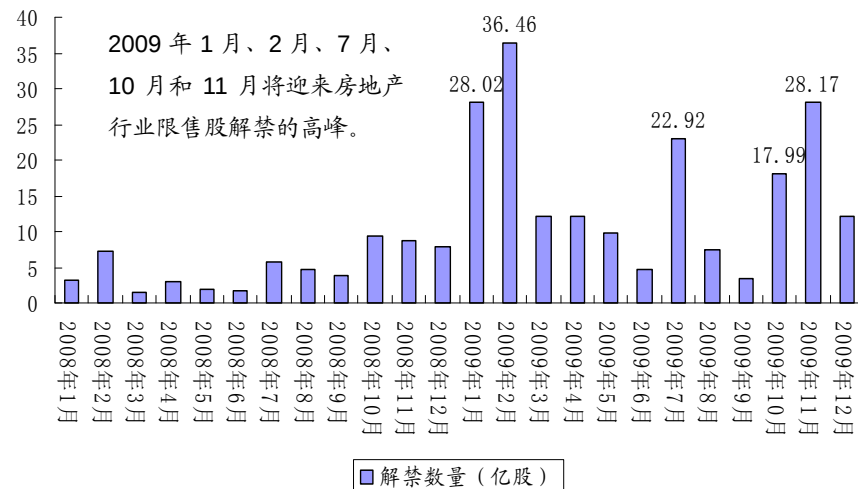
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5、房地产行业市净率走势图（08 年静态 PB）



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

6、2008-2009 年房地产行业限售股解禁情况



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

7、本月（2009 年 8 月）房地产行业上市公司限售股解禁情况

证券简称	证券代码	解禁日期	解禁数量 (万股)	总股本 占比(%)	流通股本 占比(%)
金宇车城	000803	09-8-8	1828.98	14.32	20.26
汕电力 A	000534	09-8-11	4764.79	18.68	22.97
冠城大通	600067	09-8-13	1200	1.96	2.38
ST 达声	000007	09-8-14	4020.62	21.74	27.77
东湖高新	600133	09-8-14	5104.2	18.52	32.97
鼎立股份	600614	09-8-15	6945	12.24	20.87
珠江控股	000505	09-8-17	12300.46	28.82	40.50
世茂股份	600823	09-8-22	11936.65	10.20	33.25
ST 东源	000656	09-8-24	7461.56	29.84	42.53
金地集团	600383	09-8-24	3682.6	1.69	1.73
ST 幸福	600743	09-8-28	9897.79	12.72	126.57
三木集团	000632	09-8-31	5795.69	12.45	15.10

资料来源：Wind 资讯、浙商证券研究所

8、房地产行业股票周涨跌幅前 10 名

房地产行业周涨幅前 10 名（单位：%）

代码	简称	序号	周涨幅
000736.SZ	ST 重实	1	19.48
000760.SZ	博盈投资	2	9.52
600082.SH	海泰发展	3	7.11
600639.SH	浦东金桥	4	6.88
600648.SH	外高桥	5	5.72
600322.SH	天房发展	6	4.93
000711.SZ	天伦置业	7	4.53
600890.SH	*ST 中房	8	4.43
000667.SZ	名流置业	9	4.15
600663.SH	陆家嘴	10	4.06

资料来源：Wind 资讯、浙商证券研究所

房地产行业周跌幅前 10 名（单位：%）

名称	代码	序号	周涨幅
000069.SZ	华侨城 A	1	-11.86
002146.SZ	荣盛发展	2	-11.30
000546.SZ	光华控股	3	-11.06
000506.SZ	ST 中润	4	-10.51
600052.SH	浙江广厦	5	-10.46
600007.SH	中国国贸	6	-10.39
000638.SZ	万方地产	7	-10.11
000024.SZ	招商地产	8	-10.05
600748.SH	上实发展	9	-10.02
000540.SZ	中天城投	10	-9.26

资料来源：Wind 资讯、浙商证券研究所

二、行业动态

◆发改委：当前要抓紧改进房地产价格和收费监管

近期来，楼市持续升温，房价不断走高，楼价走向成为民众关注的话题。对此，国家发展改革委副主任彭森在7月30日召开中国价格的论坛上表示，当前，要抓紧改进房地产价格和收费监管。

◆国土部：地价占房价比平均 23%

自今年5月底国土资源部组织开展了房地产项目用地地价专项调查，其结果是地价占房价比最低为5.3%，最高为58.6%，平均为23.2%，其中，东部地区平均为27%，高于其他区域。

◆银监会：严防固定资产贷款挪用流入股市

中国银监会7月27日发布《固定资产贷款管理暂行办法》，确保固定资产贷款资金真正用于实体经济的需要，防止贷款被挪作他用，以及防范贷款快速增长形势下的银行风险。该办法3个月后施行。

◆银监会向社会征求《流动资金贷款管理暂行办法》意见(全文)

为规范银行业金融机构流动资金贷款业务行为,加强流动资金贷款业务审慎经营管理,提升信贷资产管理的精细化水平,支持我国经济又好又快的发展,中国银行业监督管理委员会借鉴国际银行业贷款风险管理的成熟经验,结合多年来我国银行业金融机构流动资金贷款的具体实践,起草了《流动资金贷款管理暂行办法》。现上网向社会各界公开征求意见,请将有关意见和建议于2009年8月26日前以信函、电子邮件或传真的方式反馈中国银行业监督管理委员会政策法规部。

◆深圳房价连续5个月上涨 每平方米均价达16080元

深圳市国土房产部门的统计数据显示,今年7月,深圳市新建商品住宅销售均价为16080元/平方米,环比6月份上涨8.47%,比去年同期下降0.73%。据统计,今年7月,深圳市新建商品住宅销售面积为54.83万平方米,环比6月份下降17.4%。今年1月至7月,深圳市新建商品住宅共销售434.62万平方米,比去年同期增长141%。今年1月至7月,深圳市新建商品住宅销售均价分别为每平方米11459元、每平方米10770元、每平方米10971元、每平方米13303元、每平方米12550元、每平方米14823元和每平方米16080元。据分析,深圳市一手住宅已连续上涨了5个月,离2007年10月的历史高位17350/平方米只有一步之遥;从7月份开始,深圳新房成交量明显缩小;由于前期炒房造成的套牢盘较多,预计房价冲高回落的可能性较大。

◆日本新建住宅市场持续不振

日本国土交通省7月31日公布的数据显示,受经济萧条和消费心理恶化等影响,日本新建住宅市场持续不振,月度新建住宅数量已连续7个月同比下滑。数据显示,今年6月份日本新建住宅数量为6.8万户,同比减少32.4%。从类别来看,分期付款的新建住房数量为1.26万户,同比减少50%,其中仅有4592户是公寓,同比锐减68.2%,创1985年有此统计以来的单月新低。

从地区来看，日本首都圈 6 月份的新建住宅数量跌幅最为明显，同比减少 39.7%，中部圈和近畿圈也分别减少了 32.1%和 30.4%，其他地区则减少了 26.5%。国土交通省指出，虽然日本政府一直在推动减少房屋贷款税率以扩大消费，但就业和收入状况没有明显好转，处理库存的进展缓慢等因素直接导致新建住宅数量下降，而且这种严峻形势仍将持续。

◆内地楼价到明年年底或涨 20%

瑞银投资银行亚洲房地产研究部的专家昨天表示，内地快速增加的信贷和货币供应量将长期刺激楼市利好，预期今年 6 月至 2010 年底内地住房价格将再升 20%。

◆美国大城市房价近 3 年来首次环比上涨

标准普尔公司 28 日发布的凯斯-席勒房价指数显示，今年 5 月份美国 20 个大城市房价比 4 月份上涨 0.5%，为 2006 年夏季以来首次环比上涨。凯斯-席勒房价指数由经济学家卡尔·凯斯和罗伯特·席勒等人开发，它反映独栋房屋售价的变动情况，是衡量美国房地产价格的重要指标。与去年同期相比，5 月份美国 20 个大城市房价仍下跌 17.1%。大城市房价环比止跌回升，成为美国房地产市场趋稳的又一迹象。美国商务部日前公布的数据显示，6 月份美国新房销售量环比增加 11%，创 11 年来最大增幅。另据美国全国房地产经纪人协会的数据，美国旧房销售量 6 月份环比增长 3.6%，为连续第三个月出现增长。经济学家普遍认为，美国房地产市场触底迹象日趋明显，不过要完全恢复正常仍有很长的路要走。

三、公司动态

◆富力发债 60 亿获批 短期难回 A 股

广州富力地产股份有限公司（02777.HK）7 月 29 日宣布，公司 60 亿元境内公司债 29 日已获中国证监会发行审核委员会有条件通过。此次发行公司债券期限 5-10 年，所募资金将按计划用于偿还部分银行贷款和补充流动资金，瑞银和招商证券负责公司债的发行，招商证券同时为债券受托管理人。

◆滨江集团（002244）：关于竞得土地使用权的公告

为增加土地储备，增强持续发展能力，根据公司 2009 年 7 月 13 日召开的第一届董事会第三十六次会议决议，公司于 2009 年 7 月 28 日参加了杭州市国土资源局组织的土地使用权挂牌出让活动，公司竞得了杭政储出[2009]23 号地块、杭政储出[2009]24 号地块的土地使用权，公司将在 2009 年 8 月 5 日前与杭州市国土资源局签订《杭州市国有土地使用权出让合同书》。

◆“新湖系”合二为一 新湖创业完成使命将退市

新湖创业 7 月 30 日公告称，公司收到证监会《关于核准新湖中宝股份有限公司吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的批复》，核准新湖中宝以新增 5.63 亿股吸收合并新湖创业。7 月 31 日为新湖创业的最后一个交易日，8 月 3 日起新湖创业股票将停牌直至退市。

◆冠城大通上半年预售款大涨 23 倍

冠城大通（600067）半年报显示，今年 1-6 月，公司实现营业总收入 16.14 亿元，同比下降 28.4%；营业利润 1.53 亿元，同比下降 30.93%；净利润 9425.72 万元，同比下降 22.77%；基本每股收益 0.15 元。

四、研究报告

- 1、《招商地产（000024）_非公开增发 50 亿元》（2009 年 7 月 27 日）

研究员介绍:

戴方: 经济学硕士, 毕业于复旦大学中国经济研究中心, 2008 年加入浙商证券研究所, 从事房地产行业、建筑建材行业研究。

投资评级的说明:

股票投资评级

- 强烈推荐:** 相对于沪深 300 指数, 预期未来 6 个月内上涨幅度在 20%以上;
- 推荐:** 相对于沪深 300 指数, 预期未来 6 个月内上涨幅度在 10% - 20%;
- 中性:** 相对于沪深 300 指数, 预期未来 6 个月内变动幅度在 -10% - 10%;
- 回避:** 相对于沪深 300 指数, 预期未来 6 个月内下跌幅度在 10%以上;

行业投资评级

- 推荐:** 预期未来 6 个月内行业股票指数表现优于沪深 300 指数;
- 中性:** 预期未来 6 个月内行业股票指数表现与沪深 300 指数持平;
- 回避:** 预期未来 6 个月内行业股票指数表现弱于沪深 300 指数;

特别声明:

本报告版权归“浙商证券”所有, 未经事先书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发, 需注明出处为“浙商证券”或“浙商研究”, 且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。本报告基于我公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 但我公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。报告中的信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 我公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。在法律允许的情况下, 我公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。