

房地产

评级： 短期中性 长期看好

2009 年 08 月 06 日

执笔人：

平海庆

0351-8686971

pinghq@126.com

联系人

焦春成

0351-8686986

sxzqyjfb@i618.com.cn

地址：太原市府西街 69 号国贸中心 A 座 28 层

电话：0351-8686986

山西证券股份有限公司

http://www.i618.com.cn

相关研究：

《房地产行业双周报第二期》

090302-090315

《房地产行业双周报第三期》

090316-090329

《房地产行业双周报第四期》

090330-090412

《房地产行业双周报第五期》

090413-090426

《房地产行业双周报第六期》

090427-090510

《房地产行业双周报第七期》

090511-090524

《房地产行业双周报第八期》

090525-090607

《房地产行业双周报第九期》

090608-090621

《房地产行业双周报第十期》

090622-090705

《房地产行业双周报第十一期》

090706-090719

成交开始下滑 股市继续调整

2009 第十二期 总第十二期 (0900720-090802)

地产双周报

投资要点：

近两周地产股继续弱势表现，位于行业涨幅最后一名。7 月 31 日地产指数收于 4072.37 点，相对 7 月 17 日的 4226.22 下跌 3.64%。

上周和本周地产股的成交量分别为 108.11 亿股和 109.87 亿股；成交金额分别为 1525.1 亿元和 1447.3 亿元，成交额连续五周保持在千亿以上。

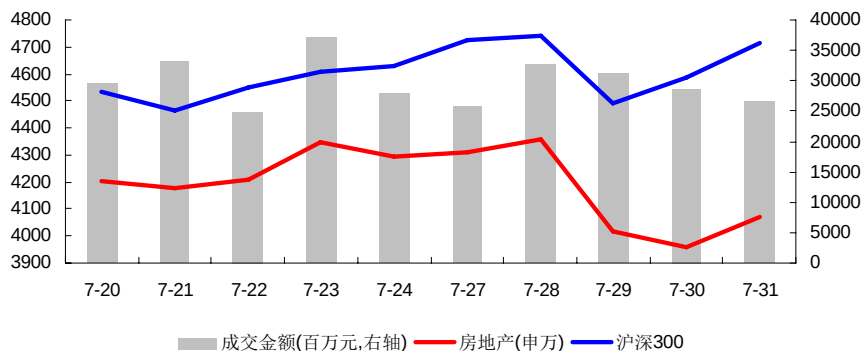
重点公司动态：金地集团（600383）购得上海赵巷镇 10 号地块、招商地产（000024）拟非公开发行约 50 亿元、富力地产（2777.HK）公司债获批并公布 7 月份销售业绩。

部分城市成交量分析：全国总体呈波动或下降趋势。环渤海地区北京、青岛小幅下降、天津略有上升；长三角地区上海、杭州总体稳定、南京小幅下降；珠三角地区深圳、广州、福州有 30%-50% 的下降；中部地区武汉、长沙、西安保持稳定；西南地区成都回落，重庆、昆明继续波动。

价格：总体呈上升趋势，深圳、广州、上海上涨幅度较大；房价下降的城市仅有杭州、福州。

我们认为地产板块在短期内将继续调整，但基于 2009 年全年良好的业绩，以及世博会、海西经济区、深圳特区综合改革等区域改革等概念的刺激下，下半年地产板块还将继续强于大市，维持行业短期“中性”，长期“看好”评级。

近两周地产股表现：



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图表目录

图 1: 地产板块成交金额变化	3
图 2: 地产板块成交量变化	3
图 3: 涨跌幅排行	4
图 4: 换手率与振幅排行	4
图 5: 成交额与成交量排行	5
图 6: 北京网上期房签约套数	8
图 7: 北京新建商品房价格走势	8
图 8: 天津商品房成交套数	8
图 9: 天津商品房成交均价	9
图 10: 青岛住宅成交套数	9
图 11: 青岛新建商品房价格走势	9
图 12: 上海一手住宅成交套数	11
图 13: 上海新建商品房价格走势	11
图 14: 杭州商品房成交套数	11
图 15: 杭州商品住宅成交均价	12
图 16: 南京住宅成交套数	12
图 17: 南京新建商品房价格走势	12
图 18: 深圳一手房成交套数	14
图 19: 深圳一手房成交均价	14
图 20: 广州商品房成交套数	14
图 21: 广州新建商品房价格走势	15
图 22: 福州住宅成交套数	15
图 23: 福州住宅成交均价	15
图 24: 武汉商品房成交套数	17
图 25: 武汉新建商品房价格走势	17
图 26: 长沙期房成交套数	17

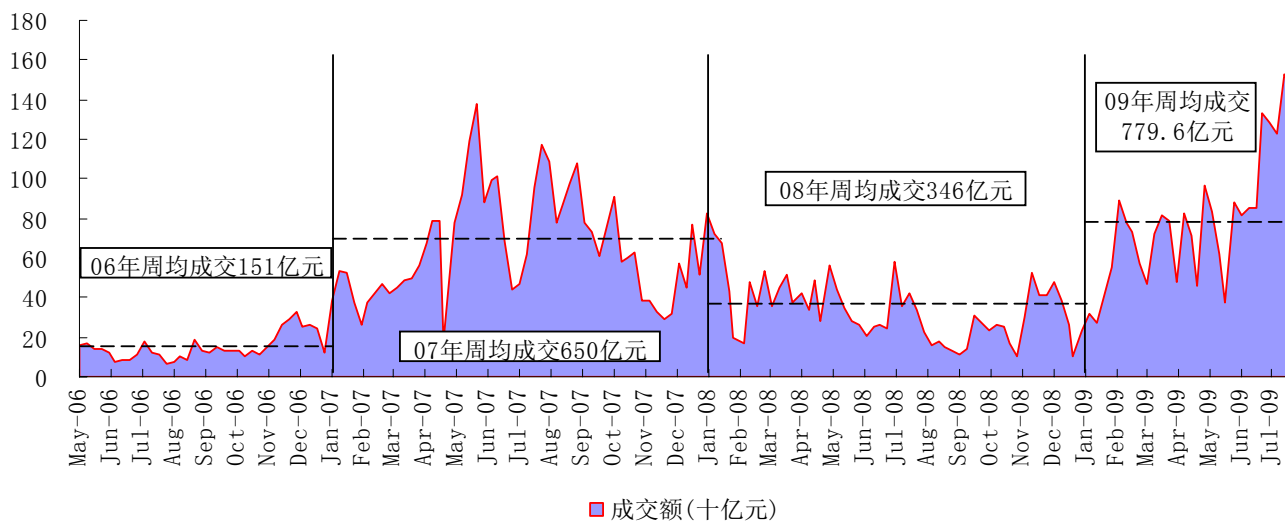
图 27：长沙期房住宅成交均价	18
图 28：西安商品房销售套数	18
图 29：西安商品房成交均价	18
图 30：成都商品房成交套数	20
图 31：成都新建商品房价格走势	20
图 32：重庆商品房成交套数	20
图 33：重庆商品房成交均价	21
图 34：昆明商品房成交套数	21
图 35：昆明商品房成交均价	21
表 1：山西证券地产股票池盈利预测	22
表 2：H股地产上市公司盈利预测	22

一、地产股近两周市场表现：

近两周地产股继续弱势表现，位于行业涨幅最后一名。7月31日地产指数收于4072.37点，相对7月17日的4226.22下跌3.64%。

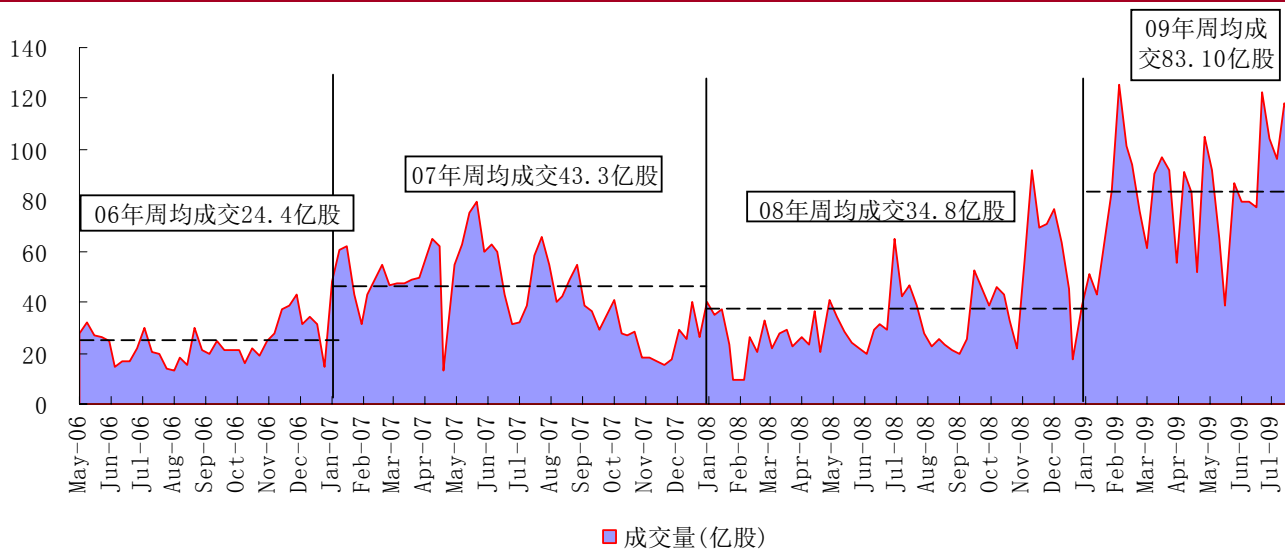
上周和本周地产股的成交量分别为108.11亿股和109.87亿股；成交金额分别为1525.1亿元和1447.3亿元，成交额连续五周保持在千亿以上。

图1：地产板块成交金额变化



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图2：地产板块成交量变化



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 3：涨跌幅排行

近2周(0720-0802)涨幅前20名						近2周(0720-0802)跌幅前20名					
股票名称	收盘价 7月31日	近2周 %	近1月 %	近3月 %	近6月 %	股票名称	收盘价 7月31日	近2周 %	近1月 %	近3月 %	近6月 %
天伦置业	11.08	16.26	20.83	77.56	168.28	阳光城	24.69	-14.27	-6.48	135.34	266.04
国兴地产	12.53	15.38	14.95	81.86	138.21	信达地产	10.58	-13.28	-16.16	19.95	131.51
广汇股份	19.76	13.50	29.23	39.65	117.26	中茵股份	9.16	-12.51	-9.31	10.90	82.83
名流置业	9.29	13.29	15.26	87.47	143.27	光华控股	10.62	-11.06	13.22	45.28	85.66
大龙地产	16.22	10.87	19.53	89.93	263.68	苏宁环球	14.40	-11.00	-10.00	57.71	207.30
外高桥	17.94	9.32	10.74	18.34	48.39	万通地产	13.07	-10.72	6.96	38.75	168.48
天宸股份	8.92	7.86	6.19	20.39	61.91	浙江广厦	10.10	-10.46	-17.48	25.15	165.79
天地源	7.76	7.48	2.78	49.74	131.94	阳光股份	12.32	-10.27	14.60	68.31	226.79
海泰发展	9.19	7.11	7.11	30.82	215.30	招商地产	33.19	-10.05	-11.14	31.34	119.14
沙河股份	17.50	7.03	2.11	31.43	132.84	云南城投	26.09	-9.94	-9.60	53.75	99.23
新疆城建	6.49	4.51	4.68	24.19	112.55	华远地产	13.40	-9.89	-6.49	26.18	114.15
北京城建	20.25	4.49	1.91	55.05	152.81	鼎立股份	8.62	-9.64	-4.86	12.98	149.16
苏州高新	7.90	4.22	10.96	56.35	116.78	广宇发展	9.53	-9.41	-11.84	76.81	186.19
天房发展	7.24	3.43	5.08	41.35	103.90	中国宝安	12.83	-9.26	-10.84	31.32	119.69
中江地产	8.83	3.40	1.73	41.65	120.37	亿城股份	7.11	-9.08	-14.85	33.15	134.92
浦东金桥	17.40	3.02	7.41	21.09	75.76	泛海建设	17.94	-8.75	-14.57	56.70	169.30
广宇集团	10.75	2.77	4.37	52.94	174.90	华发股份	21.34	-8.65	-11.82	25.31	81.74
创兴置业	13.29	2.55	40.19	88.24	106.37	首开股份	25.49	-8.11	-0.08	69.03	215.47
南京高科	26.71	2.53	17.51	68.79	121.13	中天城投	17.74	-7.99	8.04	109.20	309.29
鑫茂科技	12.20	2.43	9.71	15.96	67.68	天保基建	11.36	-7.79	-11.80	30.04	109.80

数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 4：换手率与振幅排行

近2周(0720-0802)换手率前20名						近2周(0720-0802)振幅前20名					
股票名称	收盘价 7月31日	近2周 %	近1月 %	近3月 %	近6月 %	股票名称	收盘价 7月31日	近2周 %	近1月 %	近3月 %	近6月 %
鑫茂科技	12.20	131.82	204.22	576.99	1039.32	莱茵置业	7.25	31.92	38.49	50.19	75.95
天伦置业	11.08	103.26	180.75	516.60	857.02	爱建股份	12.32	30.29	33.37	72.95	107.78
卧龙地产	10.72	101.28	213.04	551.28	928.25	中国国贸	11.56	28.82	33.04	40.59	54.65
中江地产	8.83	94.00	167.16	492.04	1005.88	金融街	13.00	26.89	33.08	55.29	73.72
新疆城建	6.49	85.58	154.06	385.81	826.07	中粮地产	11.10	25.90	49.35	75.29	104.61
宜华地产	7.80	83.80	202.89	646.07	1132.04	渝开发	13.73	25.85	36.77	48.07	151.90
万通地产	13.07	82.12	207.44	509.07	1103.21	浙江广厦	10.51	25.78	33.29	86.43	188.37
莱茵置业	8.93	78.79	177.15	499.56	769.68	鼎立股份	8.77	25.42	28.42	74.24	172.53
运盛实业	6.03	77.92	136.07	440.21	780.72	粤宏远A	4.46	24.43	31.52	67.79	116.26
天宸股份	8.92	77.53	128.62	325.84	728.25	宜华地产	6.33	24.25	26.98	61.68	112.30
中茵股份	9.16	75.81	204.04	630.96	1119.86	云南城投	21.89	22.88	36.87	48.27	82.52
外高桥	17.94	70.09	114.96	271.72	667.57	园城股份	6.21	22.79	26.69	43.10	97.42
创兴置业	13.29	68.81	168.04	392.39	713.04	中航地产	14.64	22.04	28.65	70.59	162.64
中天城投	17.74	68.05	168.54	510.31	1033.35	中天城投	13.19	21.24	37.71	80.97	269.33
京能置业	7.78	67.22	135.22	443.81	914.44	泛海建设	19.95	20.87	42.22	120.71	194.01
香江控股	10.07	66.83	137.16	430.66	884.24	海德股份	7.52	20.03	39.04	65.57	116.82
国兴地产	12.53	62.99	157.09	613.10	1093.31	深鸿基	7.04	19.46	28.25	32.24	115.18
园城股份	6.89	61.98	133.09	470.17	929.76	荣盛发展	15.01	18.84	36.13	78.80	164.77
中粮地产	14.19	61.31	130.41	349.38	594.77	广宇发展	8.68	18.24	60.06	96.21	201.14
绿景地产	11.23	60.11	129.84	409.59	815.89	万科A	12.39	18.05	33.01	57.18	81.72

数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 5：成交额与成交量排行

近2周 (0720-0802) 成交额前20名						近2周 (0720-0802) 成交量前20名					
股票名称	收盘价 7月31日	近2周 亿元	近1月 亿元	近3月 亿元	近6月 亿元	股票名称	收盘价 7月31日	近2周 百万股	近1月 百万股	近3月 百万股	近6月 百万股
万科A	13.36	403.87	693.76	1559.26	2608.72	万科A	13.36	2646.19	4685.25	12681.84	25666.16
金地集团	17.68	205.50	307.03	631.53	962.91	金地集团	17.68	999.85	1570.44	3737.55	7159.42
保利地产	27.32	188.67	335.15	664.60	1008.91	北辰实业	7.14	753.99	1499.59	4574.85	7762.22
金融街	14.85	128.47	225.66	490.25	771.11	金融街	14.85	736.84	1395.30	3656.10	6695.57
中粮地产	14.19	103.24	201.60	413.77	585.68	中粮地产	14.19	634.48	1349.68	3615.89	6155.63
中华企业	18.17	67.44	149.65	357.03	529.74	保利地产	27.32	606.12	1103.46	2477.45	4156.31
万通地产	13.07	60.59	141.09	292.14	555.15	银基发展	5.43	590.60	1198.39	3292.72	5616.24
北辰实业	7.14	60.41	112.14	285.40	423.57	津滨发展	6.22	424.56	961.95	2688.26	5630.64
招商地产	33.19	53.39	74.66	226.00	383.41	世纪星源	4.85	417.74	830.61	2468.21	4284.66
新黄浦	14.79	43.10	70.34	178.65	335.85	万通地产	13.07	401.19	1013.38	2486.89	4208.10
广汇股份	19.76	39.57	73.44	156.44	264.55	天房发展	7.24	357.00	731.05	2124.84	3795.75
北京城建	20.25	38.09	59.08	133.53	226.75	栖霞建设	7.88	355.06	735.06	1862.88	4277.11
中国宝安	12.83	37.80	75.88	232.96	439.63	亿城股份	7.11	352.78	642.91	1628.27	2763.67
华发股份	21.34	36.42	60.66	147.61	277.23	中华企业	18.17	330.45	765.82	2175.34	3973.99
万业企业	11.44	36.05	70.47	169.28	262.75	新疆城建	6.49	316.71	570.15	1232.25	2318.49
中天城投	17.74	35.84	82.90	187.57	278.20	名流置业	9.29	305.84	529.31	1561.29	3169.19
银基发展	5.43	35.35	68.64	163.27	248.53	万业企业	11.44	289.60	592.57	1327.00	2015.27
陆家嘴	28.44	33.36	68.51	166.44	311.16	天宸股份	8.92	273.03	452.93	1103.84	2253.60
上实发展	19.76	31.12	61.75	158.26	299.28	新黄浦	14.79	262.88	446.97	1206.44	2470.91
栖霞建设	7.88	30.96	62.55	138.28	255.83	苏州高新	7.90	257.22	558.17	1507.54	2994.75

数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

二、重点公司动态

⑤ **金地集团（600383）购得上海赵巷镇 10 号地块。**7 月 23 日，金地集团以 30.48 亿元购得上海青浦区赵巷镇特色居住区 10 号地块。该地块土地总面积为 23.73 万平方米，净用地面积为 21.02 万平方米，容积率为 1.0，是今年以来上海土地市场出让的最大的一块住宅用地，土地使用年限为 70 年。

⑤ **招商地产（000024）拟非公开发行约 50 亿元。**7 月 25 日，招商地产发公告称公司拟以每股 28.12 元的发行价格，向公司控股股东招商局蛇口工业区有限公司、以及证券公司、基金公司和信托公司等不超过 10 名特定对象定向增发不超过 2 亿股。此次增发募集的金额不超过 50 亿元。

⑤ **富力地产（2777.HK）公司债获批。**7 月 29 日，富力地产发布公告称，中国证监会发行审核委员会已有条件通过公司建议债券发行的申请。此次发行公司债的金额约 55 亿元，期限为 5-10 年，募资将按计划用于偿还部分银行贷款和补充流动资金，将由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。

⑤ **富力地产（2777.HK）公布 7 月销售业绩。**2009 年 7 月公司实现销售面积 17.3 万平方米，同比下降 7%；实现销售金额 18.14 亿元，同比上升 1%。2009 年 1-7 月公司共实现销售面积 151.36 万平方米，销售金额 145.75 亿元，分别同比增长 68%和 56%。

三、部分城市成交量与价格

本周综述：

成交量：全国总体呈波动或下降趋势。环渤海地区北京、青岛小幅下降、天津略有上升；长三角地区上海、杭州总体稳定、南京小幅下降；珠三角地区深圳、广州、福州有 30%-50%的下降；中部地区武汉、长沙、西安保持稳定；西南地区成都回落，重庆、昆明继续波动。

价格：总体呈上升趋势，深圳、广州、上海上涨幅度较大；房价下降的城市有杭州、福州。

环渤海地区：

成交量：北京、青岛小幅回落，天津微升

价格：仍在上涨。

北京：

	成交套数	成交面积
07.27-08.02	3723	428114
环比	-4.27%	-0.70%
07.20-07.26	3889	431134
环比	-1.67%	4.35%
07.13-07.19	3955	413177
环比	8.42%	-10.43%
07.06-07.12	3648	461310
环比	2.99%	-1.95%

成交量：平均成交量仍在 3800 套左右。09 年周均成交为 3365 套，成交面积 36.56 万平方米。

价格：根据统计局公布数据，6 月份北京新建商品房价格同比下降 0.4%，环比上涨 0.3%。

天津：

	成交套数	成交面积
07.27-08.02	3734	400100
环比	#DIV/0!	#DIV/0!
07.20-07.26	0	0
环比	-100.00%	-100.00%
07.13-07.19	3556	427153.6
环比	32.34%	46.45%
07.06-07.12	2687	291663.1
环比	-9.25%	-8.33%

成交量：上周数据缺失，本周成交 3734 套。09 年周均成交 2403 套，成交面积 25.51 万平方米。

价格：商品房成交均价仍处于上涨中，正在接近 8000 元/平方米。

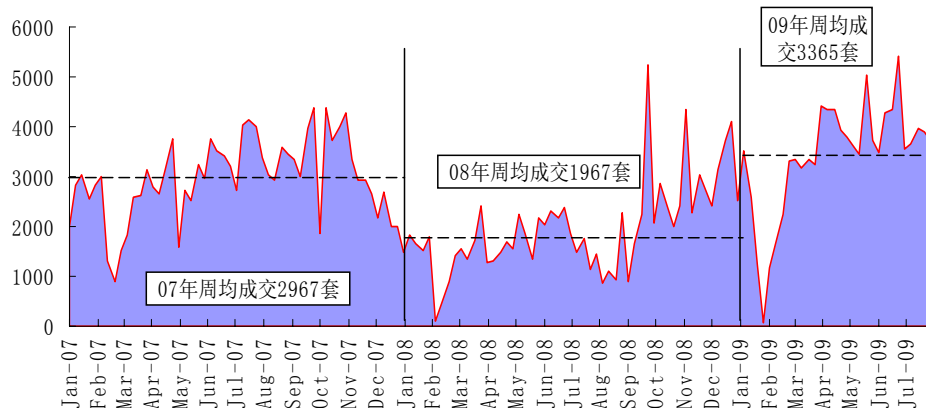
青岛：

	成交套数	成交面积
07.27-08.02	1863	194400
环比	-5.09%	-2.80%
07.20-07.26	1963	200000
环比	-10.20%	-11.38%
07.13-07.19	2186	225695
环比	-9.52%	-6.88%
07.06-07.12	2416	242377
环比	14.61%	15.12%

成交量：成交连续 2 周下降，09 年周均成交 1435 套，成交面积 14.35 万平方米。

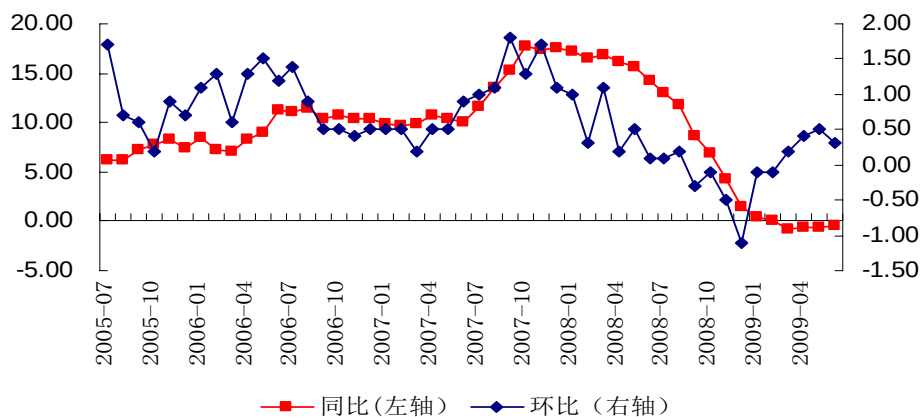
价格：6 月份青岛新建商品住房价格同比上涨 0.9%，环比上升 1.0%。

图 6：北京网上期房签约套数



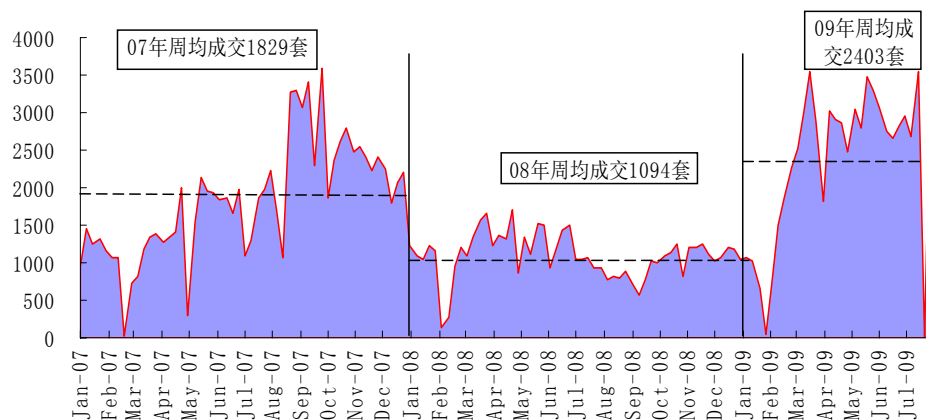
数据来源：北京市房地产交易管理网、山西证券研究所

图 7：北京新建商品房价格走势



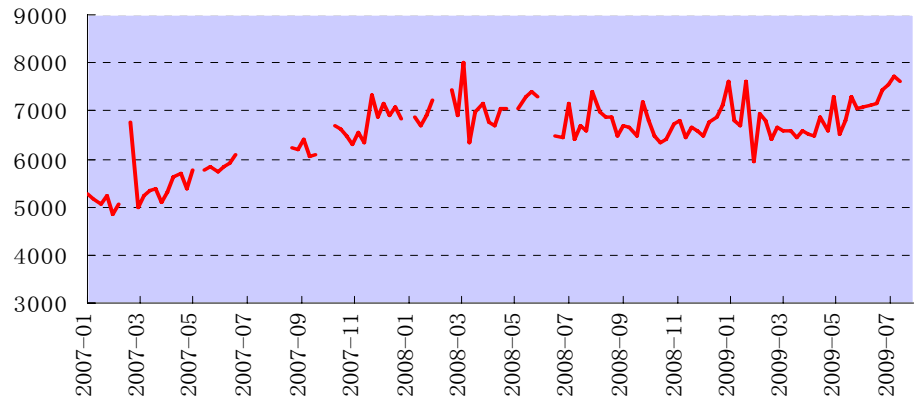
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 8：天津商品房成交套数



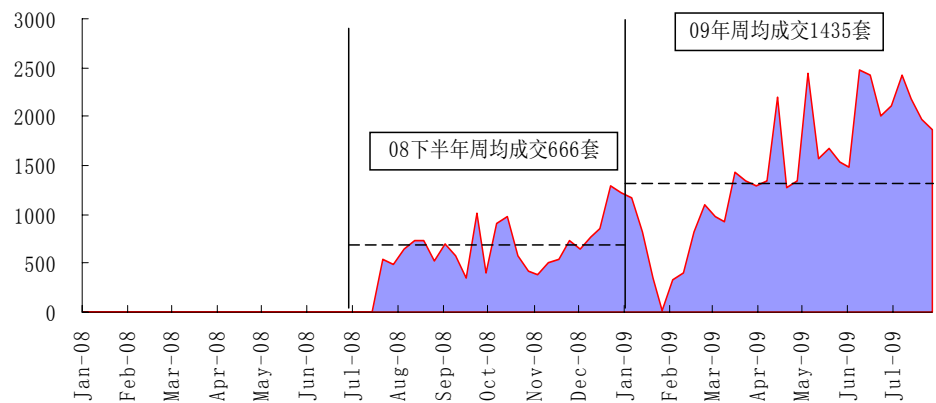
数据来源：天津市国土资源和房屋管理局、山西证券研究所

图 9：天津商品房成交均价



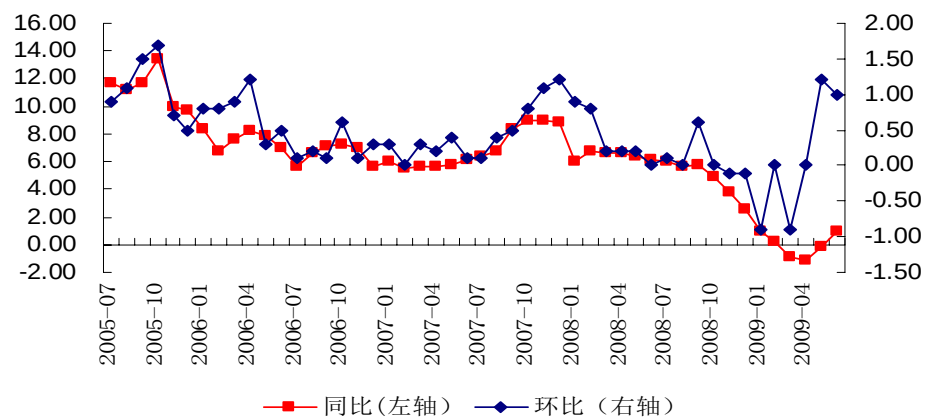
数据来源：搜房网、山西证券研究所

图 10：青岛住宅成交套数



数据来源：青岛网上房地产、山西证券研究所

图 11：青岛新建商品房价格走势



数据来源：国家统计局、山西证券研究所

长三角地区

成交量：总体保持稳定、南京小幅下降

价格：杭州下降

上海：

	成交套数	成交面积	
07.27-08.02	5161	573400	成交量：成交稳定在 5000 套左右，09 年周均成交 4492 套，成交面积 48.49 万平方米。
环比	-1.88%	-1.92%	
07.20-07.26	5260	584600	价格：6 月份上海新建商品住房价格同比下降 1.2%，环比上升 1.0%。
环比	7.28%	4.15%	
07.13-07.19	4903	561309	
环比	-8.36%	-5.69%	
07.06-07.12	5350	595162	
环比	-14.03%	-12.76%	

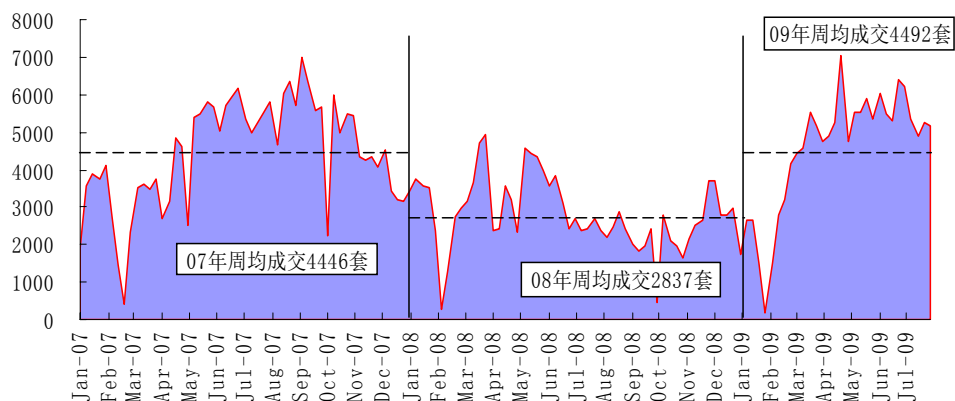
杭州：

	成交套数	成交面积	
07.27-08.02	1145	130500	成交量：成交稳定在 1000 套左右。09 年周均成交 1274 套。
环比	24.32%	21.06%	
07.20-07.26	921	107800	价格：近期成交均价稍有回落。
环比	-11.53%	-3.73%	
07.13-07.19	1041	111975	
环比	-30.97%	-30.09%	
07.06-07.12	1508	160167	
环比	-20.34%	-21.24%	

南京：

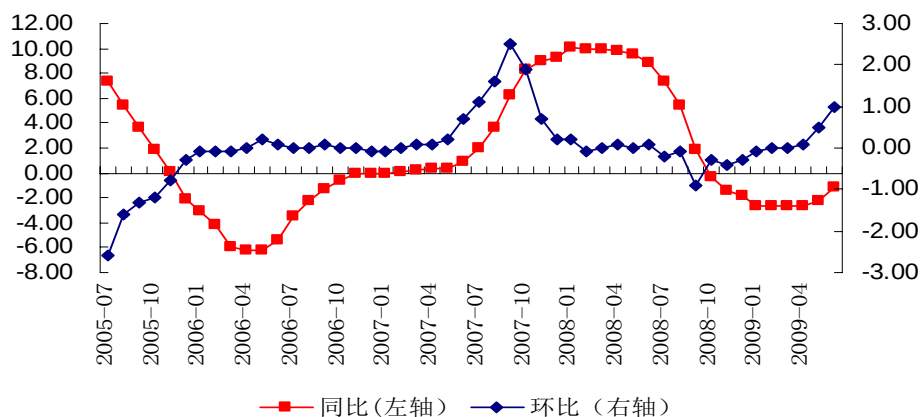
	成交套数	成交面积	
07.27-08.02	1901	225177	成交量：本周成交量小幅下降至 2000 套以下，09 年周均成交 1616 套。
环比	-7.04%	-6.27%	
07.20-07.26	2045	240234	价格：6 月份南京新建商品房价格同比下降 4.4%，环比上涨 0.3%。
环比	-3.40%	-1.62%	
07.13-07.19	2117	244180	
环比	1.24%	-1.69%	
07.06-07.12	2091	248366	
环比	12.30%	18.01%	

图 12：上海一手住宅成交套数



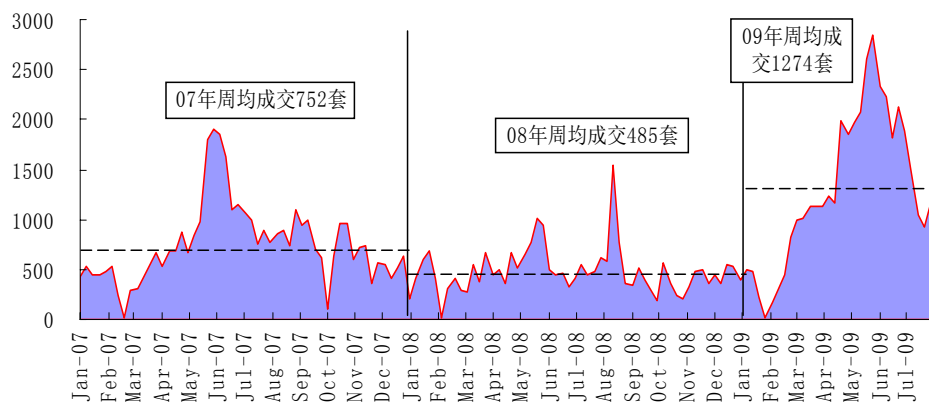
数据来源：搜房网、山西证券研究所

图 13：上海新建商品房价格走势



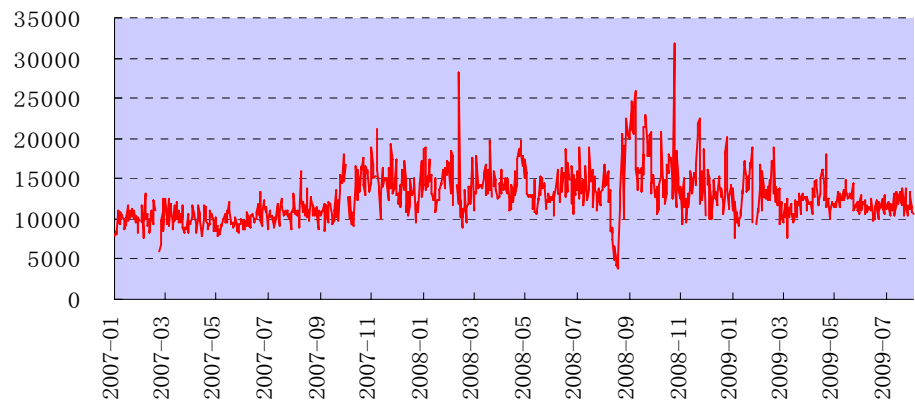
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 14：杭州商品房成交套数



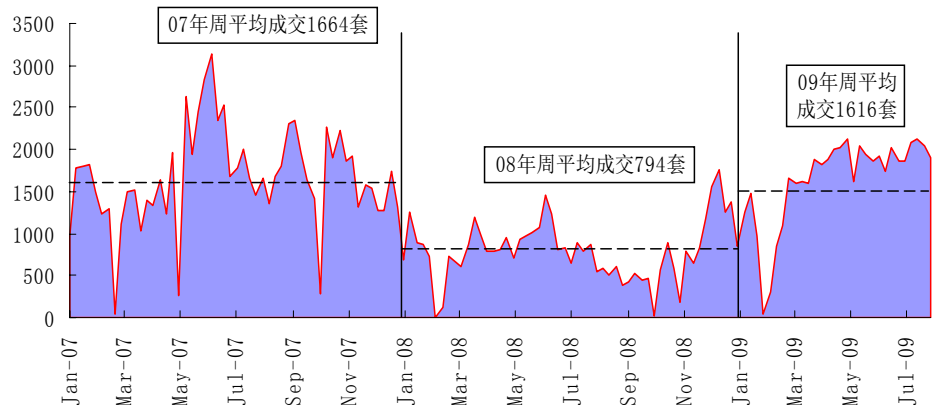
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 15: 杭州商品住宅成交均价



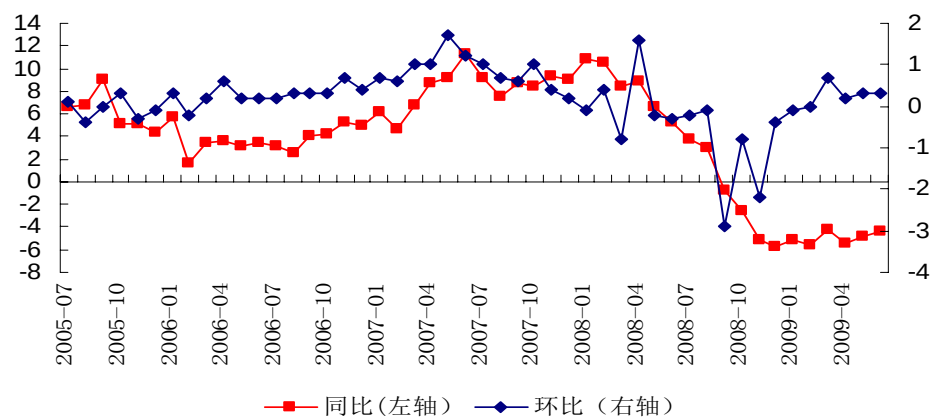
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 16: 南京住宅成交套数



数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 17: 南京新建商品房价格走势



数据来源: 国家统计局、山西证券研究所

珠三角地区：

成交量：三地均有较大回落

价格：深圳、广州继续上升，福州价格稍有回落

深圳：

	成交套数	成交面积
07.27-08.02	679	73100
环比	-19.55%	-13.08%
07.20-07.26	844	84100
环比	-37.44%	-37.00%
07.13-07.19	1349	133492
环比	-17.49%	-18.15%
07.06-07.12	1635	163098
环比	17.20%	21.91%

成交量：成交猛降至 700 套左右。09 年周均成交 1534 套和 14.49 万平方米。

价格：成交均价波动较大，大致在 20000 元/平方米左右。

广州：

	成交套数	成交面积
07.27-08.02	1422	144700
环比	-19.52%	-23.36%
07.20-07.26	1767	188800
环比	-2.00%	-7.34%
07.13-07.19	1803	203749
环比	39.77%	46.84%
07.06-07.12	1290	138753
环比	17.81%	10.60%

成交量：回落至 1500 套左右。09 年周均成交 2128 套。

价格：6 月份广州新建商品房房价同比下降 2.2%，环比上涨 3.6%。

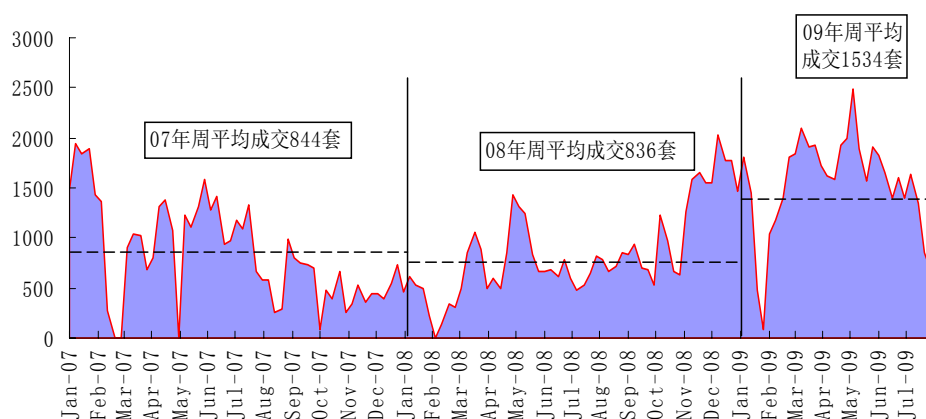
福州：

	成交套数	成交面积
07.27-08.02	776	86700
环比	-22.09%	-23.07%
07.20-07.26	996	112700
环比	-17.00%	-23.41%
07.13-07.19	1200	147152
环比	-31.70%	-29.29%
07.06-07.12	1757	208105
环比	23.30%	25.64%

成交量：成交回落至 800 套以上；09 年的周均成交量 1032 套。

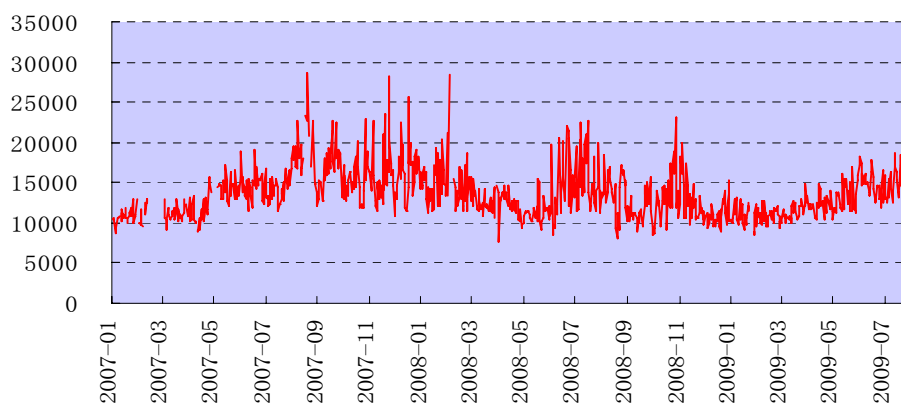
价格：平均成交回落至 8000 元/平方米左右。

图 18: 深圳一手房成交套数



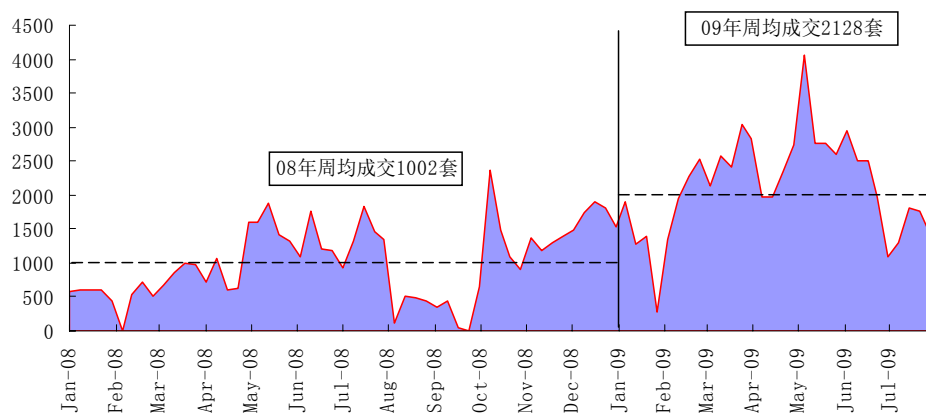
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 19: 深圳一手房成交均价



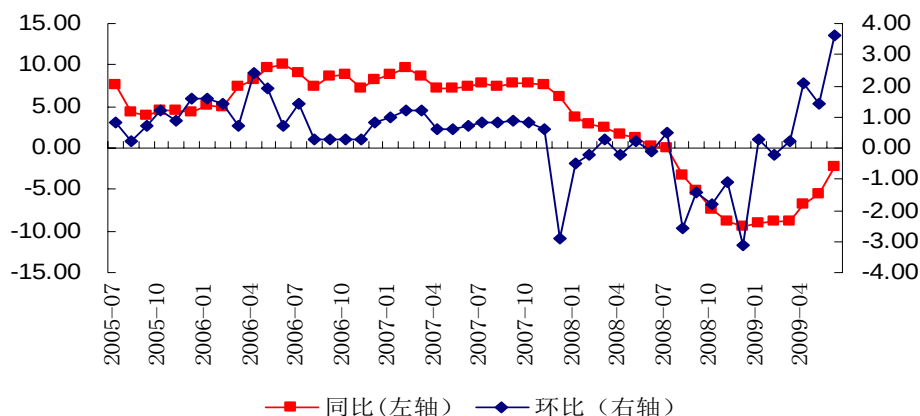
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 20: 广州商品房成交套数



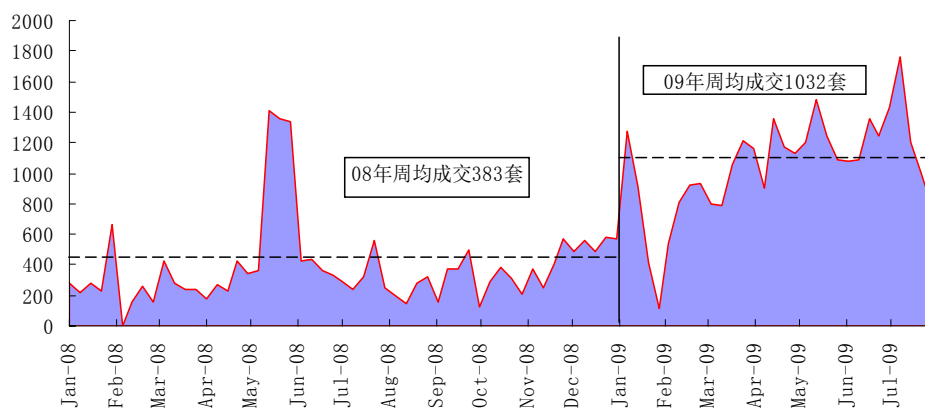
数据来源: 焦点房地产广州网、山西证券研究所

图 21：广州新建商品房价格走势



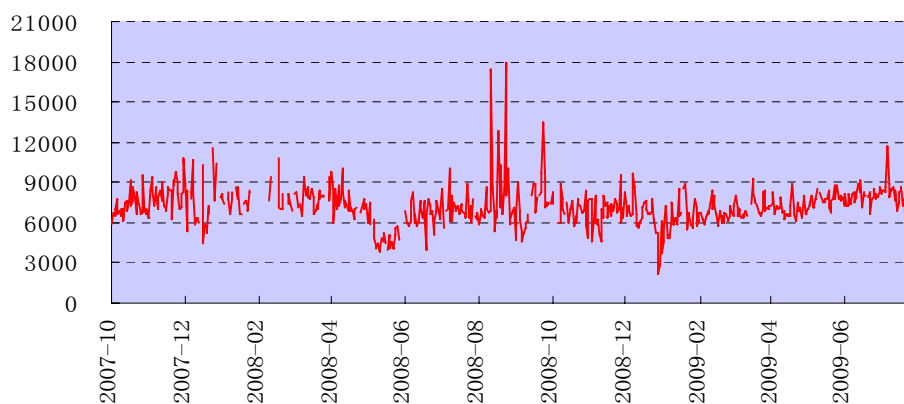
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 22：福州住宅成交套数



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 23：福州住宅成交均价



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

中部地区：

成交量：成交量保持稳定

价格：普遍上升

武汉：

	成交套数	成交面积
07.27-08.02	2728	292200
环比	-11.66%	-11.27%
07.20-07.26	3088	329300
环比	3.07%	0.43%
07.13-07.19	2996	327879
环比	19.32%	20.12%
07.06-07.12	2511	272955
环比	-10.80%	-7.00%

成交量：继续在 2800 套左右波动。09 年周均成交 2415 套，25.43 万平方米。

价格：6 月份武汉新建商品房价格同比下降 2.1%，环比上升 0.2%。

长沙：

	成交套数	成交面积
07.27-08.02	3668	407800
环比	15.35%	21.19%
07.20-07.26	3180	336500
环比	-6.91%	-6.74%
07.13-07.19	3416	360817
环比	9.10%	10.41%
07.06-07.12	3131	326806
环比	-12.91%	-17.06%

成交量：成交稳定在 3200 套左右。09 年每周成交量 3266 套，成交面积 34.31 万平方米。

价格：在 4300 元/平方米左右波动。

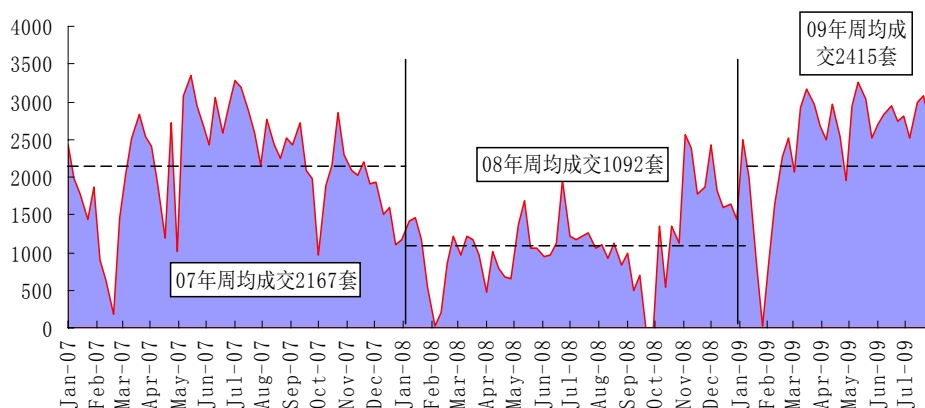
西安：

	成交套数	成交面积
07.27-08.02	1826	184580
环比	6.22%	3.21%
07.20-07.26	1719	178832
环比	-6.53%	1.05%
07.13-07.19	1839	176969
环比	16.76%	18.33%
07.06-07.12	1575	149552
环比	-15.78%	-19.75%

成交量：继续在 1800 套左右波动，09 周均成交 1393 套，成交面积 13.77 万平方米。

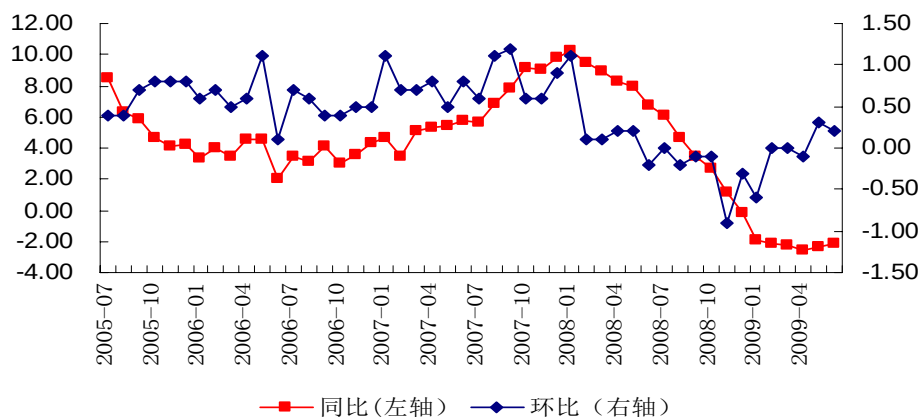
价格：价格突破 5000 元/平方米，有上升之势。

图 24：武汉商品房成交套数



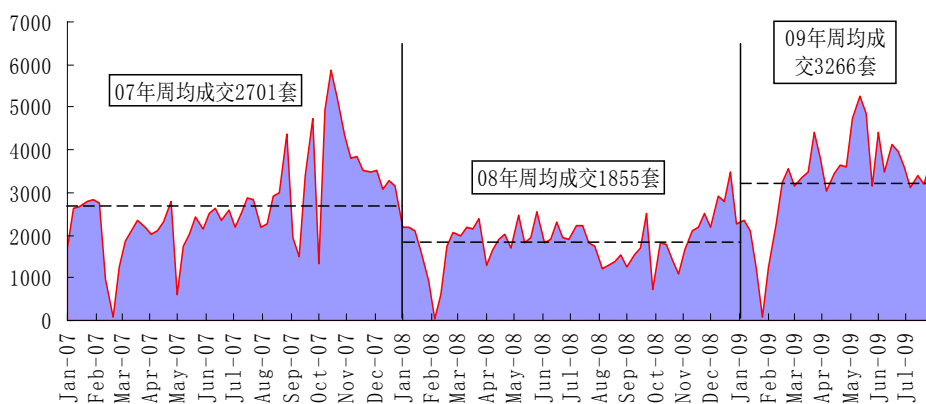
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 25：武汉新建商品房价格走势



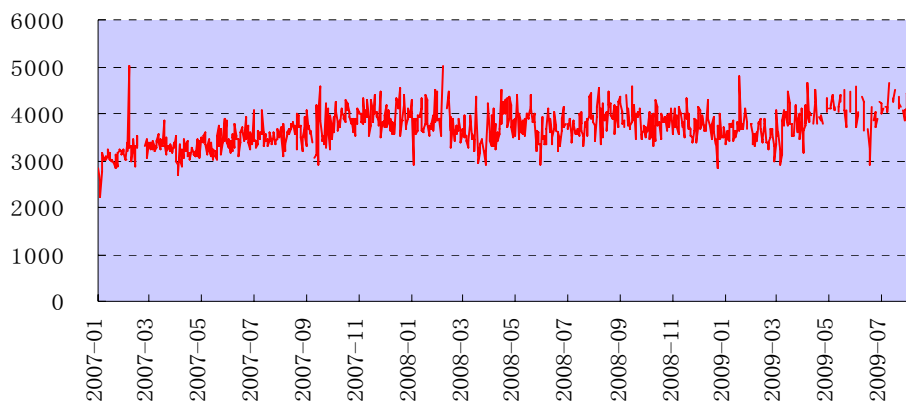
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 26：长沙期房成交套数



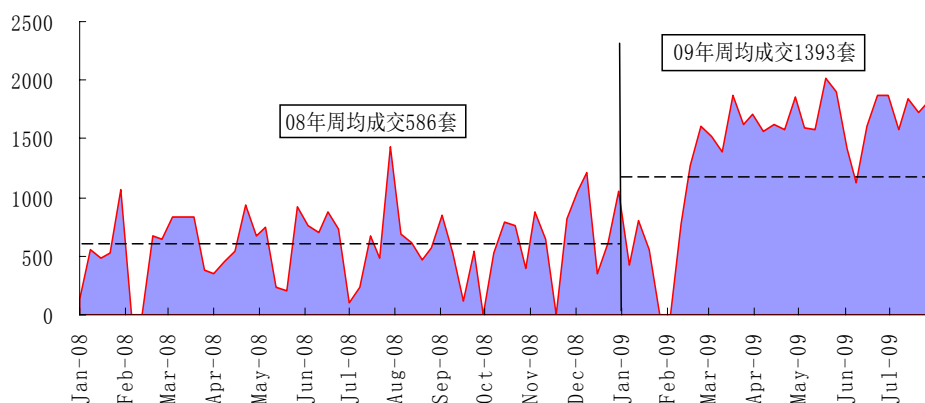
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 27：长沙期房住宅成交均价



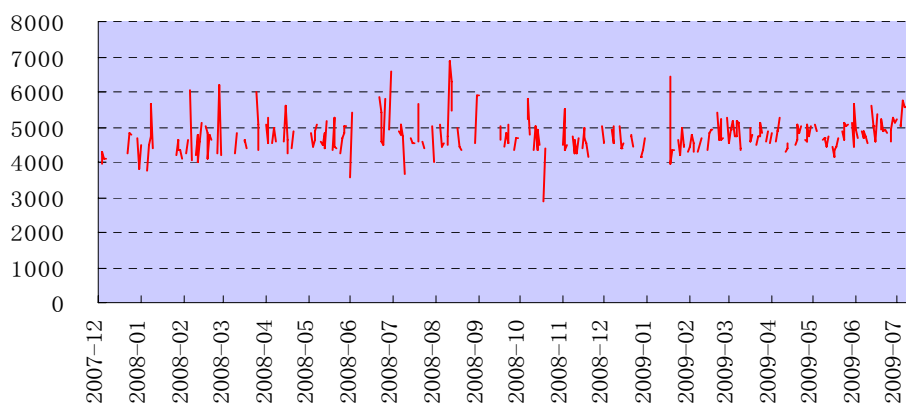
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 28：西安商品房销售套数



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 29：西安商品房成交均价



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

西南地区：

成交量：成都回落，重庆、昆明继续波动

价格：成都、重庆价格继续上升，昆明保持稳定

成都：

	成交套数	成交面积	
07.27-08.02	2402	226700	成交量：本周回落至 2400 套左右，09 年周均成交 2642 套，成交面积 23.26 万平方米。
环比	-16.86%	-9.54%	
07.20-07.26	2889	250600	价格：6 月份成都新建商品房价格同比下降 0.4%，环比上涨 0.4%。
环比	-10.25%	-15.61%	
07.13-07.19	3219	296953	
环比	33.79%	30.57%	
07.06-07.12	2406	227432	
环比	29.42%	35.20%	

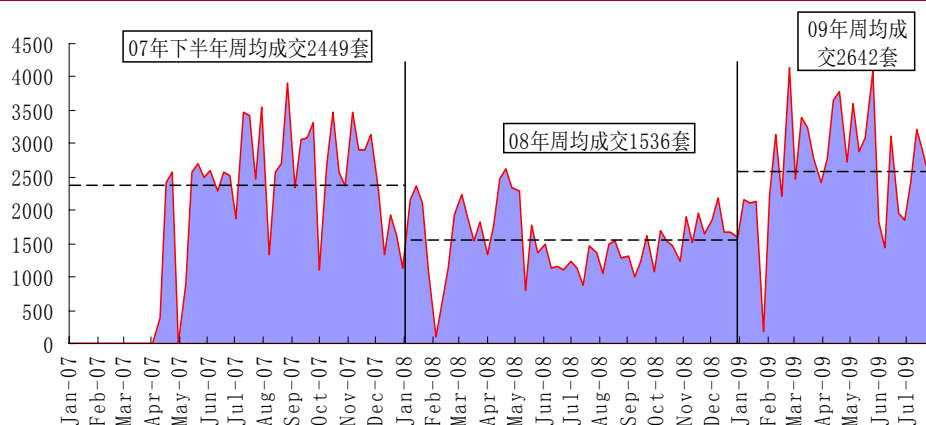
重庆：

	成交套数	成交面积	
07.27-08.02	4439	401800	成交量：成交在 5000 套左右波动；09 年周均成交 4807 套，成交面积 43.91 万平方米。
环比	-21.96%	-24.35%	
07.20-07.26	5688	531100	价格：价格上升至 4300 元以上。
环比	24.68%	27.01%	
07.13-07.19	4562	418144	
环比	-13.17%	-10.52%	
07.06-07.12	5254	467319	
环比	-5.13%	-8.67%	

昆明：

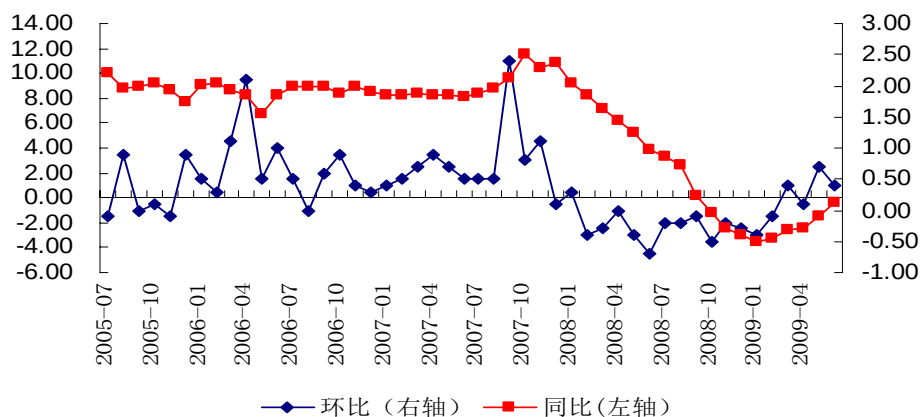
	成交套数	成交面积	
07.27-08.02	1841	155900	成交量：在 2000 套左右波动，09 年周均成交 1128 套，成交面积 10.85 万平方米。
环比	-16.96%	-24.21%	
07.20-07.26	2217	205700	价格：继续在 6000 元/平方米左右波动。
环比	-1.16%	-1.91%	
07.13-07.19	2243	209708	
环比	59.76%	49.24%	
07.06-07.12	1404	140514	
环比	9.26%	13.58%	

图 30：成都商品房成交套数



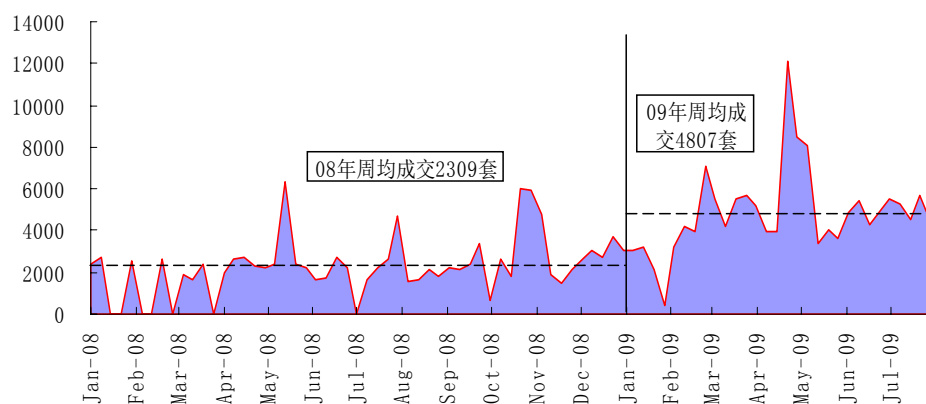
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 31：成都新建商品房价格走势



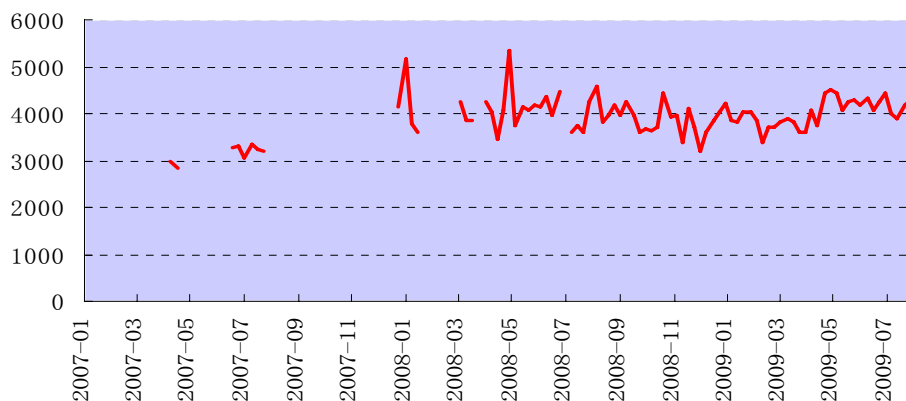
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 32：重庆商品房成交套数



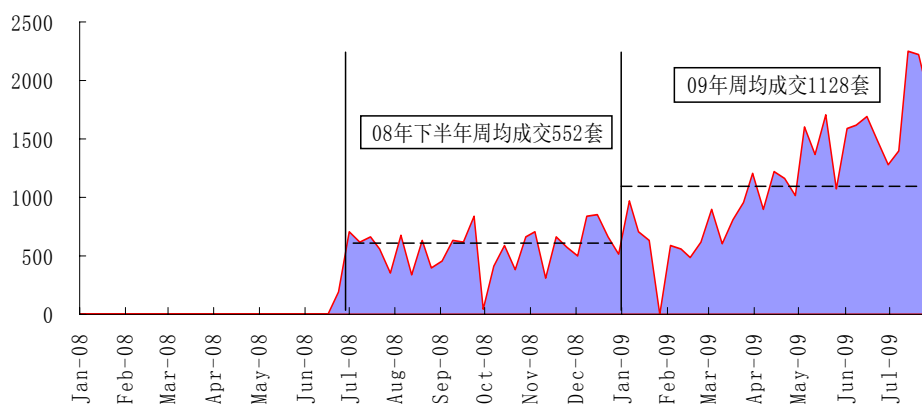
数据来源：搜房网、山西证券研究所

图 33: 重庆商品房成交均价



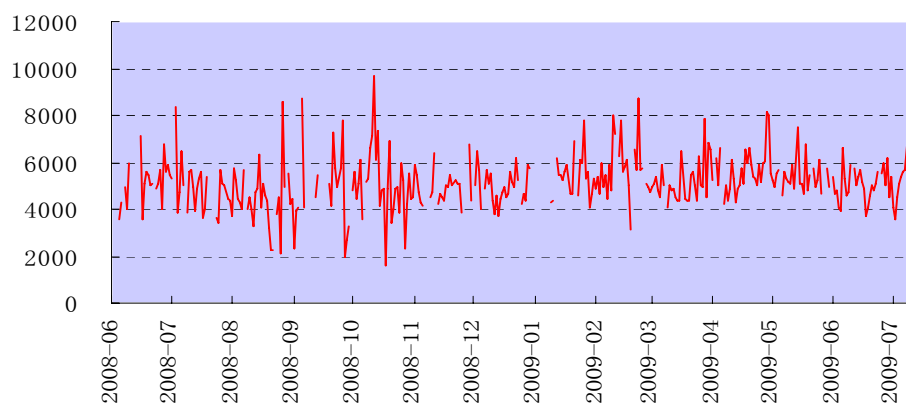
数据来源: 搜房网、wind 资讯、山西证券研究所

图 34: 昆明商品房成交套数



数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 35: 昆明商品房成交均价



数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

表 1: 山西证券地产重点覆盖公司盈利预测

名称	代码	当前评级	当前股价	市场表现			EPS				PE				PB	每股净资产 2009-3-31
			2009-8-5	周	月	6个月	2007A	2008E	2009E	2010E	2007A	2008E	2009E	2010E		
开发类																
万科A	000002.SZ	增持	13.15	0%	-9%	68%	0.7	0.37	0.55	0.62	19	36	24	21	4.43	2.97
保利地产	600048.SH	增持	26.44	0%	-11%	47%	1.3	0.91	1.23	1.73	20	29	21	15	4.6	5.74
金地集团	600383.SH	增持	16.68	-8%	-9%	100%	1.31	0.5	0.69	1.07	13	33	24	16	2.99	5.58
招商地产	000024.SZ	增持	31.8	-3%	-14%	95%	1.62	0.94	1.03	1.2	20	34	31	27	3.63	8.75
泛海建设	000046.SZ	中性	16.72	-4%	-18%	115%	0.29	0.09	0.28	0.33	58	186	60	51	4.62	3.62
福星股份	000926.SZ	增持	10.37	3%	-8%	72%	0.6	0.47	0.61	0.65	17	22	17	16	2	5.19
新湖中宝	600208.SH	增持	13.45	0%	-2%	163%	0.24	0.3	0.43	0.57	56	45	31	24	8.25	1.63
云南城投	600239.SH	中性	24.8	-2%	-10%	7%	0.16	0.2	0.63	1.1	155	124	39	23	9.15	2.71
天房发展	600322.SH	中性	7.25	5%	6%	81%	0.05	0.1	0.19	0.23	145	73	38	32	2.18	3.33
首开股份	600376.SH	增持	23.39	-8%	-11%	139%	0.39	0.7	0.85	0.96	60	33	28	24	4.99	4.69
上实发展	600748.SH	中性	19.37	-3%	-6%	125%	0.25	0.34	0.42	0.45	77	57	46	43	7.97	2.43
中华企业	600675.SH	增持	17.85	0%	-2%	146%	0.67	0.43	0.55	0.68	27	42	32	26	5.77	3.09
深振业A	000006.SZ	增持	13.25	-8%	-9%	116%	0.5	0.3	0.5	0.52	27	44	27	25	3.81	3.48
北京城建	600266.SH	增持	19.07	-5%	-4%	86%	0.36	0.43	0.63	0.9	53	44	30	21	3.88	4.91
栖霞建设	600533.SH	增持	7.81	1%	-6%	93%	0.85	0.19	0.27	0.41	9	41	29	19	3.14	2.49
苏宁环球	000718.SZ	增持	13.58	-4%	-14%	106%	0.44	0.4	0.58	0.72	31	34	23	19	9.37	1.45
荣盛发展	002146.SZ	增持	18.07	11%	2%	155%	0.71	0.46	0.69	0.88	25	39	26	21	6.64	2.72
华发股份	600325.SH	增持	19.91	-5%	-19%	63%	1.15	0.8	0.94	1.11	17	25	21	18	3.51	5.67
平均值											46	52	30	24	5.05	
园区类																
金融街	000402.SZ	买入	14.04	-6%	-4%	57%	0.68	0.43	0.48	0.58	21	33	29	24	2.37	5.93
陆家嘴	600663.SH	增持	28.84	7%	10%	55%	0.4	0.47	0.57	0.71	71	61	51	41	6.28	4.59
外高桥	600648.SH	中性	18.37	13%	16%	32%	0.01	0.24	0.3	0.41	1837	77	62	44	4.96	3.7
浦东金桥	600639.SH	中性	16.87	5%	6%	50%	0.24	0.33	0.37	0.53	69	51	46	32	4.42	3.82
中国国贸	600007.SH	增持	11.38	1%	-6%	31%	0.29	0.35	0.24	0.33	39	33	48	35	2.67	4.27
张江高科	600895.SH	增持	15.93	1%	-1%	20%	0.31	0.38	0.46	0.77	51	42	35	21	4.64	3.43
苏州高新	600736.SH	中性	7.68	-1%	11%	82%	0.48	0.23	0.19	0.3	16	33	41	26	2.64	2.91
平均值											45	47	45	32	4	

数据来源: 山西证券研究所

表 2: H 股地产上市公司盈利预测

名称	代码	当前评级	当前股价 2009-8-5	市场表现			EPS				PE				PB	每股净资产 2008-12-31
				周	月	6个月	2007A	2008E	2009E	2010E	2007A	2008E	2009E	2010E		
中国海外	688.HK	增持	18.58	-1%	5%	75%	0.56	0.65	0.77	1	33	29	24	19	4.39	4.23
华润置地	1109.HK	增持	18.24	0%	3%	101%	0.4	0.47	0.65	0.88	46	39	28	21	2.54	7.17
上海复地	2337.HK	增持	2.52	-2%	-16%	114%	0.29	0.04	0.15	0.17	9	56	17	15	1.06	2.37
绿城中国	3900.HK	增持	12.4	7%	2%	312%	0.65	0.39	0.89	1.12	19	32	14	11	2.05	6.06
富力地产	2777.HK	中性	16.42	-3%	-10%	118%	1.69	1.09	0.97	1.28	10	15	17	13	3.13	5.24
合生创展	754.HK	中性	12.46	0%	3%	140%	2.54	1.33	1.52	1.75	5	9	8	7	0.91	13.71
雅居乐	3383.HK	中性	10.04	-5%	-9%	195%	0.58	1.64	0.55	0.65	17	6	18	15	2.52	3.99
瑞安房产	272.HK	增持	5.28	-1%	-5%	189%	0.55	0.6	0.24	0.28	10	9	22	19	1.2	4.39
世贸房产	813.HK	中性	15.24	0%	-4%	183%	1.31	0.29	0.9	0.97	12	53	17	16	2.33	6.54
建业地产	832.HK	增持	2.6	9%	-1%	282%	0.08	0.37	0.39	0.48	31	7	7	5	1.56	1.67
远洋地产	3377.HK	中性	8.3	1%	-10%	110%	0.53	0.35	0.37	0.5	16	24	22	17	1.96	4.23
首创置业	2868.HK	买入	3.47	-1%	-7%	247%	0.27	0.21	0.24	0.21	13	16	15	17	1.46	2.38
方兴地产	817.HK	增持	2.62	-3%	-11%	38%	0.69	0.15	0.17	0.18	4	18	16	15	1.54	1.7
深圳控股	604.HK	增持	3.73	-2%	2%	157%	0.57	0.27	0.26	0.41	7	14	15	9	1.12	3.33
众安房产	672.HK	增持	3.5	-2%	10%	227%	0.27	0.15	0.14	0.19	13	24	25	18	1.52	2.3
SOHO 中国	410.HK	增持	4.81	-3%	-4%	73%	0.49	0.09	0.43	0.63	10	56	11	8	1.57	3.06
碧桂园	2007.HK	中性	3.45	-4%	-10%	96%	0.27	0.09	0.19	0.21	13	36	18	16	2.59	1.33
平均值											16	26	17	14	1.97	

数据来源: 山西证券研究所

投资评级的说明：

——报告发布后的 6 个月内上市公司股票涨跌幅相对同期上证指数/深证成指的涨跌幅为基准

——股票投资评级标准：

买入： 相对强于市场表现 20%以上
增持： 相对强于市场表现 5~20%
中性： 相对市场表现在-5%~+5%之间波动
减持： 相对弱于市场表现 5%以下

——行业投资评级标准：

看好： 行业超越市场整体表现
中性： 行业与整体市场表现基本持平
看淡： 行业弱于整体市场表现

免责声明：

本报告是基于山西证券股份有限公司研究所认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本所于发布本报告当日的判断。在不同时期，本所可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司或其关联机构在法律许可的情况下可能持有或交易本报告中提到的上市公司所发行的证券或投资标的，还可能为或争取为这些公司提供投资银行或财务顾问服务。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突。本公司在知晓范围内履行披露义务。本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。