

房地产

评级： 短期中性 长期看好

2009 年 08 月 19 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

《房地产行业双周报第十二期》
090720-090802

成交开始下滑 股市继续调整

2009 第十三期 总第十三期 (0900803-090816)

地产双周报

投资要点：

近两周沪深 300 指数从 3787.03 点下跌 442.57 点至 3344.46 点。地产股虽然也保持下跌，但跌幅明显小于大盘，尤其在本周甚至表现出弱势上涨的势头。8 月 14 日地产指数收于 3886.77 点，相对 7 月 31 日的 4072.37 下跌 4.56%。

上周和本周地产股的成交量分别为 100.11 亿股和 73.26 亿股；成交金额分别为 1287.1 亿元和 996.8 亿元，成交量和成交额连续四周延续萎缩趋势。

行业政策动态：税务总局强调将严审房地产开发成本；深圳出台新政：将探索开征物业税。

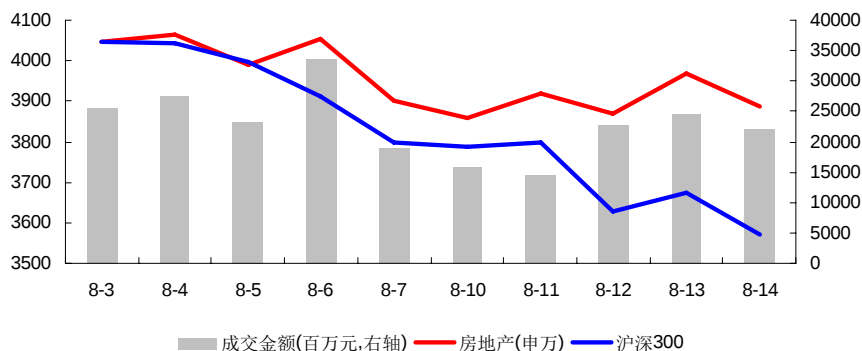
重点公司动态：金地集团购得宁波地块；金地集团、万科 A、陆家嘴、首开股份公布 2009 年上半年业绩；万科 A、金地集团、保利地产、中国海外发展公布 7 月份销售情况。

成交量：15 个城市总体呈波动或下降趋势。环渤海地区北京、天津略降，青岛波动；长三角地区上海有下降趋势，杭州、南京回落；珠三角地区深圳略有回升，广州保持稳定，福州继续回落；中部地区武汉、长沙、西安均小幅回落；西南地区成都回落较多，重庆、昆明继续波动。

价格：走势开始分化，北京、上海、南京武汉、西安、成都都有不同程度上升；天津、杭州、重庆、昆明小幅回落；其他城市处于波动中。

我们认为地产板块在短期内将继续调整，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	9
图 7：北京新建商品房价格走势	9
图 8：天津商品房成交套数	9
图 9：天津商品房成交均价	10
图 10：青岛住宅成交套数	10
图 11：青岛新建商品房价格走势	10
图 12：上海一手住宅成交套数	12
图 13：上海新建商品房价格走势	12
图 14：杭州商品房成交套数	12
图 15：杭州商品住宅成交均价	13
图 16：南京住宅成交套数	13
图 17：南京新建商品房价格走势	13
图 18：深圳一手房成交套数	15
图 19：深圳一手房成交均价	15
图 20：广州商品房成交套数	15
图 21：广州新建商品房价格走势	16
图 22：福州住宅成交套数	16
图 23：福州住宅成交均价	16
图 24：武汉商品房成交套数	18
图 25：武汉新建商品房价格走势	18
图 26：长沙期房成交套数	18

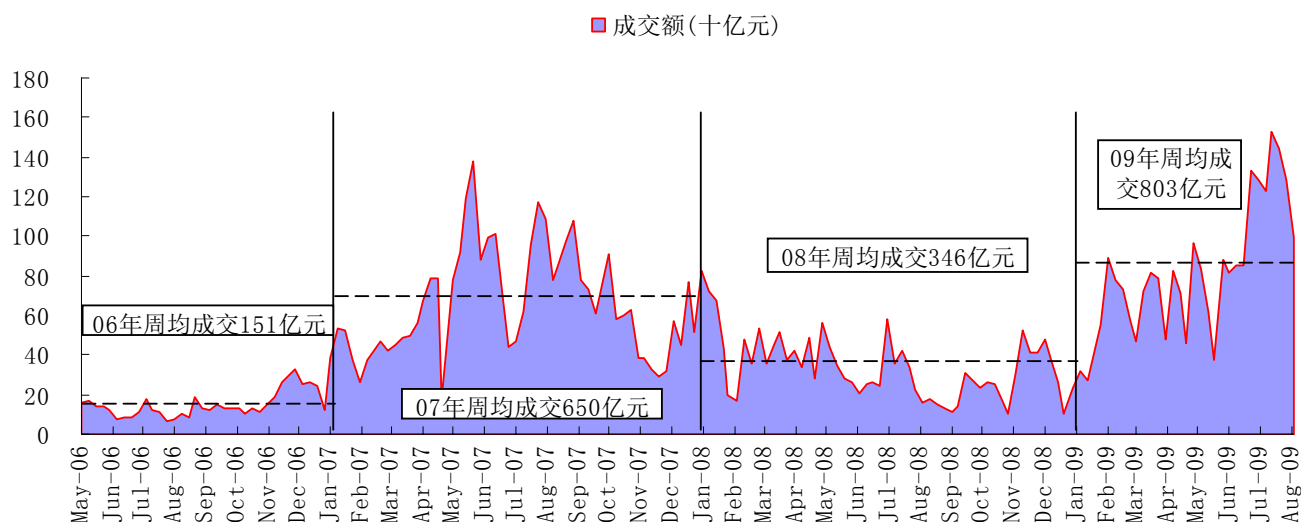
图 27：长沙期房住宅成交均价	19
图 28：西安商品房销售套数	19
图 29：西安商品房成交均价	19
图 30：成都商品房成交套数	21
图 31：成都新建商品房价格走势	21
图 32：重庆商品房成交套数	21
图 33：重庆商品房成交均价	22
图 34：昆明商品房成交套数	22
图 35：昆明商品房成交均价	22
表 1：山西证券地产股票池盈利预测	23
表 2：H股地产上市公司盈利预测	23

一、地产股近两周市场表现：

近两周沪深 300 指数从 3787.03 点下跌 442.57 点至 3344.46 点。地产股虽然也保持下跌，但跌幅明显小于大盘，尤其在本周甚至表现出弱势上涨的势头。8 月 14 日地产指数收于 3886.77 点，相对 7 月 31 日的 4072.37 下跌 4.56%。

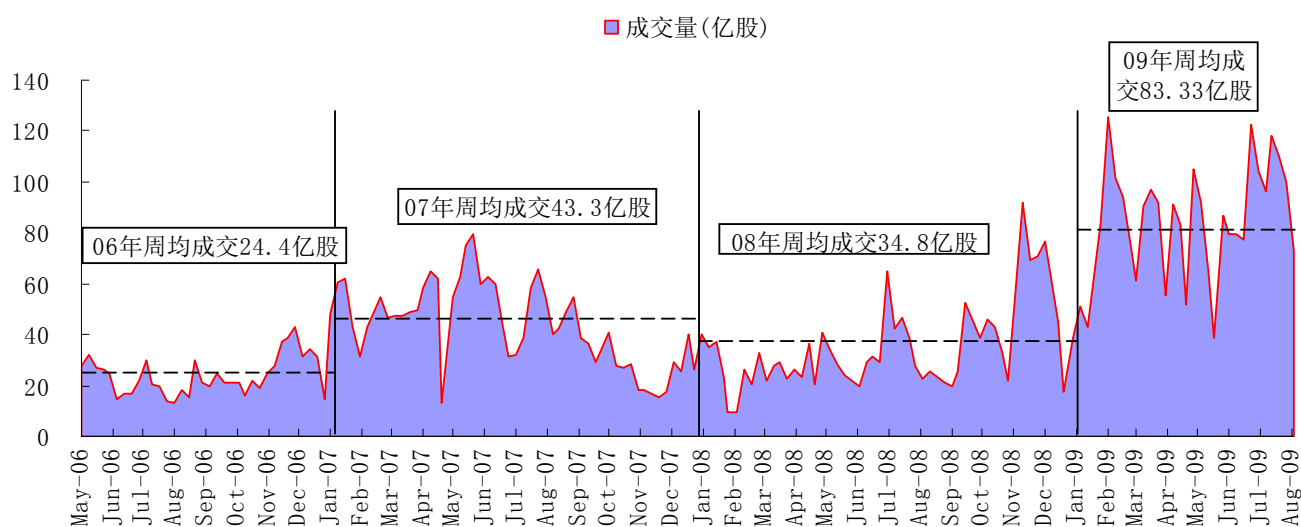
上周和本周地产股的成交量分别为 100.11 亿股和 73.26 亿股；成交金额分别为 1287.1 亿元和 996.8 亿元，成交量和成交额连续四周延续萎缩趋势。

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(0803-0816)涨幅前20名						近2周(0803-0816)跌幅前20名					
股票名称	收盘价 8月14日	近2周 %	近1月 %	近3月 %	近6月 %	股票名称	收盘价 8月14日	近2周 %	近1月 %	近3月 %	近6月 %
中航地产	17.24	12.61	6.09	51.94	110.87	国兴地产	9.94	-20.67	-8.47	19.90	32.53
荣盛发展	18.50	12.26	5.41	52.73	129.75	东方银星	6.84	-18.96	-18.96	11.40	46.47
中华企业	19.50	7.32	1.51	33.97	122.22	渝开发	14.30	-18.24	-18.43	20.73	104.54
阳光城	25.90	4.90	-10.07	57.45	205.83	鑫茂科技	10.07	-17.46	-15.45	-3.02	21.46
天保基建	11.88	4.58	-3.57	17.86	69.18	浦东金桥	14.51	-16.00	-13.47	-4.35	18.06
天伦置业	11.45	3.34	20.15	66.42	117.68	多伦股份	5.49	-14.49	-17.19	6.19	23.65
首开股份	26.18	2.71	-5.62	42.59	101.54	香江控股	8.63	-14.30	-16.70	21.72	51.94
广汇股份	20.27	2.58	16.43	33.44	75.47	中关村	5.40	-14.29	-15.09	-8.01	0.37
广宇集团	11.01	2.42	5.26	44.43	106.33	京能置业	6.69	-14.01	-15.53	-3.18	9.67
世茂股份	16.72	1.95	-5.38	15.15	71.70	天地源	6.75	-13.02	-6.51	19.07	50.42
华丽家族	14.45	1.62	-4.43	39.08	53.72	科学城	5.86	-12.80	-18.84	11.20	40.19
名流置业	9.43	1.51	15.00	63.35	88.40	宜华地产	6.83	-12.44	-15.89	14.79	49.45
沙河股份	17.72	1.26	8.38	13.22	95.30	世纪星源	4.25	-12.37	-13.62	4.68	15.49
莱茵置业	9.03	1.12	-3.32	51.76	64.18	南京高科	23.43	-12.28	-10.06	38.08	48.52
苏宁环球	14.49	0.63	-10.45	30.41	106.76	深鸿基	6.46	-11.75	-17.71	-3.15	32.92
天业股份	11.01	0.00	0.00	65.81	116.31	海德股份	7.19	-11.67	-16.10	15.97	39.07
旭飞投资	10.87	0.00	0.00	45.52	99.08	新疆城建	5.75	-11.40	-7.41	2.37	52.30
合肥城建	15.94	0.00	0.00	43.40	76.02	天宸股份	7.95	-10.87	-3.87	-6.67	13.72
新潮创业	23.80	0.00	-3.33	50.44	126.24	北辰实业	6.37	-10.78	-11.65	14.95	38.29
珠江实业	11.83	-0.17	-7.22	20.96	67.33	万业企业	10.21	-10.75	-13.77	5.18	65.87

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(0803-0816)换手率前20名						近2周(0803-0816)振幅前20名					
股票名称	收盘价 8月14日	近2周 %	近1月 %	近3月 %	近6月 %	股票名称	收盘价 8月14日	近2周 %	近1月 %	近3月 %	近6月 %
天伦置业	11.45	95.81	207.52	539.36	900.16	莱茵置业	7.25	31.92	38.49	50.19	75.95
中茵股份	8.94	91.58	173.36	604.46	1134.85	爱建股份	12.32	30.29	33.37	72.95	107.78
外高桥	17.59	91.39	178.71	316.58	672.43	中国国贸	11.56	28.82	33.04	40.59	54.65
国兴地产	9.94	73.19	136.18	552.79	1063.35	金融街	13.00	26.89	33.08	55.29	73.72
世荣兆业	8.12	69.91	118.30	343.14	1080.21	中粮地产	11.10	25.90	49.35	75.29	104.61
陕国投A	12.51	68.68	132.45	403.19	695.60	渝开发	13.73	25.85	36.77	48.07	151.90
园城股份	6.30	68.18	135.12	440.01	927.16	浙江广厦	10.51	25.78	33.29	86.43	188.37
中天城投	16.82	66.33	142.44	510.98	1030.69	鼎立股份	8.77	25.42	28.42	74.24	172.53
卧龙地产	10.05	65.68	173.82	549.87	927.81	粤宏远A	4.46	24.43	31.52	67.79	116.26
正和股份	5.36	60.96	104.41	297.53	641.88	宜华地产	6.33	24.25	26.98	61.68	112.30
莱茵置业	9.03	60.11	145.17	517.62	772.37	云南城投	21.89	22.88	36.87	48.27	82.52
中航地产	17.24	58.43	90.54	237.81	402.53	园城股份	6.21	22.79	26.69	43.10	97.42
京能置业	6.69	57.69	131.26	423.77	871.16	中航地产	14.64	22.04	28.65	70.59	162.64
万通地产	12.31	56.98	145.97	495.74	1108.56	中天城投	13.19	21.24	37.71	80.97	269.33
广宇集团	11.01	56.51	104.10	324.65	774.84	泛海建设	19.95	20.87	42.22	120.71	194.01
天宸股份	7.95	56.40	138.94	291.95	702.59	海德股份	7.52	20.03	39.04	65.57	116.82
金地集团	17.38	56.05	109.06	224.53	416.02	深鸿基	7.04	19.46	28.25	32.24	115.18
阳光股份	11.62	53.72	111.64	280.54	492.58	荣盛发展	15.01	18.84	36.13	78.80	164.77
宜华地产	6.83	52.88	142.43	604.56	1103.75	广宇发展	8.68	18.24	60.06	96.21	201.14
泛海建设	16.79	50.96	84.09	170.39	310.52	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 (0803-0816) 成交额前20名						近2周 (0803-0816) 成交量前20名					
股票名称	收盘价 8月14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 8月14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	12.77	258.78	662.65	1576.61	2653.99	万科A	12.77	1997.02	4928.74	12459.35	25174.35
金地集团	17.38	203.53	409.03	780.35	1111.25	金地集团	17.38	1195.91	2327.01	4685.69	7828.69
保利地产	26.93	129.03	317.70	732.70	1085.64	金融街	13.53	691.76	1542.12	3958.42	6885.09
金融街	13.53	97.17	225.64	532.78	812.64	北辰实业	6.37	641.04	1485.17	4310.52	7771.90
招商地产	32.02	81.69	135.08	280.77	444.93	保利地产	26.93	481.92	1146.63	2731.57	4403.09
中华企业	19.50	68.51	135.95	367.31	572.00	中粮地产	13.10	453.22	1154.16	3570.19	6182.11
中粮地产	13.10	61.91	165.14	431.91	616.85	天房发展	6.59	414.14	820.51	2173.25	3908.02
华发股份	20.61	47.94	84.36	175.13	302.67	中华企业	19.50	371.81	728.29	2168.01	4029.27
陆家嘴	27.35	46.19	79.54	188.86	326.64	银基发展	4.89	315.02	948.58	3116.62	5534.48
北辰实业	6.37	45.69	106.10	278.71	440.72	津滨发展	5.65	297.07	751.23	2424.16	5346.01
广汇股份	20.27	37.94	77.51	178.11	287.46	名流置业	9.43	289.18	620.53	1526.17	3167.33
泛海建设	16.79	37.77	65.51	136.34	200.68	万通地产	12.31	278.35	713.07	2421.78	4377.10
万通地产	12.31	35.01	95.60	289.13	573.24	招商地产	32.02	255.80	412.96	894.29	1658.75
张江高科	15.83	31.62	59.93	169.02	311.75	海泰发展	8.83	240.86	402.99	930.55	1790.05
新黄浦	13.75	30.70	73.80	169.73	336.72	华发股份	20.61	235.37	398.88	829.86	1638.75
天房发展	6.59	29.41	58.25	142.94	231.80	中国宝安	11.40	227.84	505.51	1879.63	4223.78
苏宁环球	14.49	29.25	54.74	152.54	242.76	泛海建设	16.79	226.54	373.81	757.42	1380.32
浦东金桥	14.51	29.14	55.64	123.25	211.79	苏宁环球	14.49	209.30	376.42	1051.29	2020.77
中天城投	16.82	28.71	64.55	198.96	297.02	亿城股份	6.70	207.61	592.20	1647.94	2831.66
北京城建	18.94	28.67	66.75	145.13	227.89	阳光股份	11.62	203.93	423.83	1065.08	1862.16

数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

二、行业政策动态

⑤ **税务总局强调将严审房地产开发成本。**在财政收支紧张的形势下，税务总局近日出台 20 项税收征管措施，堵漏增收，以确保完成今年税收收入增长预期目标。作为税收来源的重点行业之一，税务总局再次强调要加强房地产业税收管理。要重点对房地产开发成本费用进行审核，具体措施包括，根据项目开发经营链条，将土地储备供应、物业管理、二手房交易、租赁等所有环节涉税行为纳入控管范围。对国税局、地税局共管的房地产企业，其所得税和营业税申报信息定期互报，一旦发现疑点，立即调查。

⑤ **深圳出台新政：将探索开征物业税。**近日，深圳市委市政府出台《深圳市综合配套改革三年（2009 至 2011 年）实施方案》，明确了今后三年深圳市综合配套改革的主要内容和任务，确定了 2009 年要实施的九个重点改革项目，并提出 2009 年将适时探索开征物业税。《实施方案》对财税体制提出多项改革措施。其中，2009 年将开展准备工作，适时探索开征物业税，合并城镇土地使用税、房产税。2010 年上半年将实施调整城市维护建设税和教育费附加计税依据，由以增值税、消费税和营业税税额为计税依据，改为按照销售收入的一定比例计征，成为独立征收的税，并于下半年试运行。此外，《实施方案》提出将于下半年向国家申报争取将经济特区范围延伸至深圳全市。

三、重点公司动态

⑤ **金地集团（600383.SH）7.74 亿元宁波拿地。**该地块位于宁波市高新区梅墟新城南区，规划总占地面积为 47380 平方米，容积率为 2.0，规划计容积率建筑面积为 94760 平方米。项目土地使用性质为居住用地，土地使用权出让年限为 70 年。另外，公司与上海国际信托公司合作对金地集团南京房地产发展有限公司进行了增资，增资后金地集团所占股权比例为 19.35%，上海国际信托占比为 80.65%。

⑤ **金地集团（600383.SH）公布 2009 年上半年业绩。**2009 年上半年公司实现营业收入 32.68 亿元，营业利润 5.19 亿元，净利润 2.88 亿元，分别同比增长 57.74%、47.55%、19.39%；实现每股收益 0.13 元，同比增长 18.18%。

⑤ **金地集团（600383.SH）公布 7 月份销售公告。**2009 年 7 月，公司实现房地产销售面积 19.34 万平方米，实现销售金额 24.77 亿元，分别同比增长 156.5% 和 157.2%；2009 年 1-7 月份，公司累计实现销售面积 103.81 万平方米，实现销售金额 110.52 亿元，分别同比增长 88.27% 和 86.22%。

⑤ **万科 A（000002.SZ）公布 2009 年中期业绩。**2009 年上半年公司实现营业

收入 218.09 亿元，营业利润 41.91 亿元，净利润 25.24 亿元，分别同比增长 26.39%、25.95%、22.48%；实现每股收益 0.23 元，同比增长 22.34%。同时公司表示，将在时机成熟时进行一次股权融资

🏠 **万科 A (000002.SZ) 公布 7 月份销售公告。**2009 年 7 月，公司实现房地产销售面积 58.3 万平方米，实现销售金额 51.2 亿元，分别同比增长 61.8%和 64.5%；2009 年 1-7 月份，公司累计实现销售面积 407.1 万平方米，实现销售金额 358.7 亿元，分别同比增长 34.9%和 31.7%。另外，公司 7 月份新增项目 4 个，共计权益建筑面积 81.39 万平方米，平均楼面地价 1908 元/平方米。

🏠 **中国海外发展 (688.HK) 公布 7 月份销售公告。**2009 年 7 月，公司实现房地产销售额 40.9 亿港元及销售面积 42.2 万平方米，较 2008 年 7 月同期分别增长 112.7%和 144.6%。2009 年 1 至 7 月份累计实现房地产销售额 303.6 亿港元，同比增长 71.1%，累计实现销售面积 324.9 万平方米，同比增长 97.9%。

🏠 **首开股份 (600376.SH) 公布 2009 年中期业绩。**2009 年上半年公司实现主营业务收入 15.15 亿元，比上年增长 14.46%；净利润 3.2 亿元，比上年增长 68.68%，基本每股收益 0.40 元，同比增加 73.91%。

🏠 **保利地产 (600048.SH) 公布 7 月份销售公告。**2009 年 7 月，公司实现签约面积 45.05 万平方米，实现签约金额 34.09 亿元。1-7 月公司实现签约面积 297.48 万平方米，同比增长 149.37%；实现签约金额 244.63 亿元，同比增长 142.66%。另据公告，公司 7 月份在北京、广州、佛山、成都四城市各获取一块开发用地，斥资达 43.74 亿元，建筑面积共计约 94.45 万平方米，平均楼面地价为 4631 元/平方米。

🏠 **陆家嘴 (600663.SH) 公布 2009 年中期业绩。**2009 年上半年公司实现营业收入 28.47 亿元，同比增长 92.72%；实现利润总额 21.66 亿元，同比增长 116.67%。实现的每股收益为 0.52 元，增长 29.47%。

四、部分城市成交量与价格

本周综述：

成交量：15 个城市总体呈波动或下降趋势。环渤海地区北京、天津略降，青岛波动；长三角地区上海有下降趋势，杭州、南京回落；珠三角地区深圳略有回升，广州保持稳定，福州继续回落；中部地区武汉、长沙、西安均小幅回落；西南地区成都回落较多，重庆、昆明继续波动。

价格：走势开始分化，北京、上海、南京武汉、西安、成都都有不同程度上升；天津、杭州、重庆、昆明小幅回落；其他城市处于波动中。

环渤海地区：

成交量：北京、天津略降，青岛维持

价格：北京呈加速上涨，青岛涨势减弱，天津回落。

北京：

	成交套数	成交面积
08.10-08.16	3590	393215
环比	11.87%	13.48%
08.03-08.09	3209	346500
环比	-13.81%	-19.06%
07.27-08.02	3723	428114
环比	-4.27%	-0.70%
07.20-07.26	3889	431134
环比	-1.67%	4.35%

成交量：成交量下降至 3500 套左右。09 年周均成交为 3367 套，成交面积 36.58 万平方米。

价格：根据统计局公布数据，7 月份北京新建商品房价格同比上涨 0.8%，环比上涨 1.4%，呈加速上涨之势。

天津：

	成交套数	成交面积
08.10-08.16	2719	285309.1
环比	-16.03%	-19.74%
08.03-08.09	3238	355500
环比	-13.28%	-11.15%
07.27-08.02	3734	400100
环比	#DIV/0!	#DIV/0!
07.20-07.26	0	0
环比	-100.00%	-100.00%

成交量：本周成交 2719 套。09 年周均成交 2439 套，成交面积 2592 万平方米。

价格：商品房成交均价略有下降，仍在 8000 元/平方米左右。

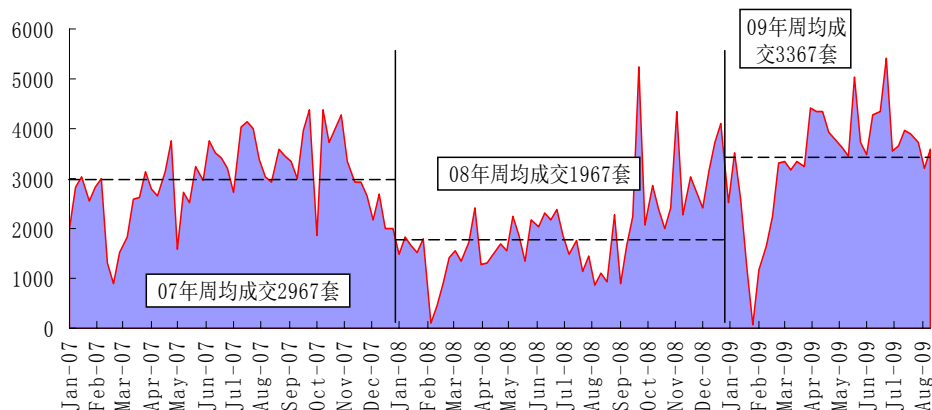
青岛：

	成交套数	成交面积
08.10-08.16	2168	219442.3
环比	15.14%	22.05%
08.03-08.09	1883	179800
环比	1.07%	-7.51%
07.27-08.02	1863	194400
环比	-5.09%	-2.80%
07.20-07.26	1963	200000
环比	-10.20%	-11.38%

成交量：保持在 2000 套左右，09 年周均成交 1471 套，成交面积 14.69 万平方米。

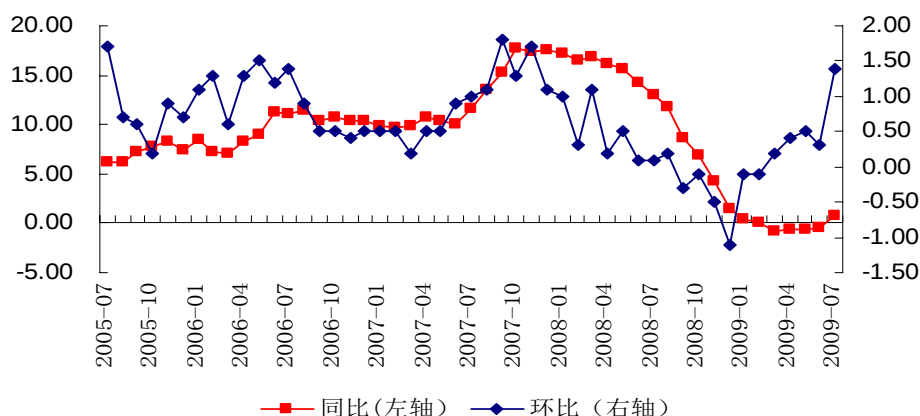
价格：7 月份青岛新建商品住房价格同比上涨 1.1%，环比上升 0.3%，上涨趋势减弱。

图 6：北京网上期房签约套数



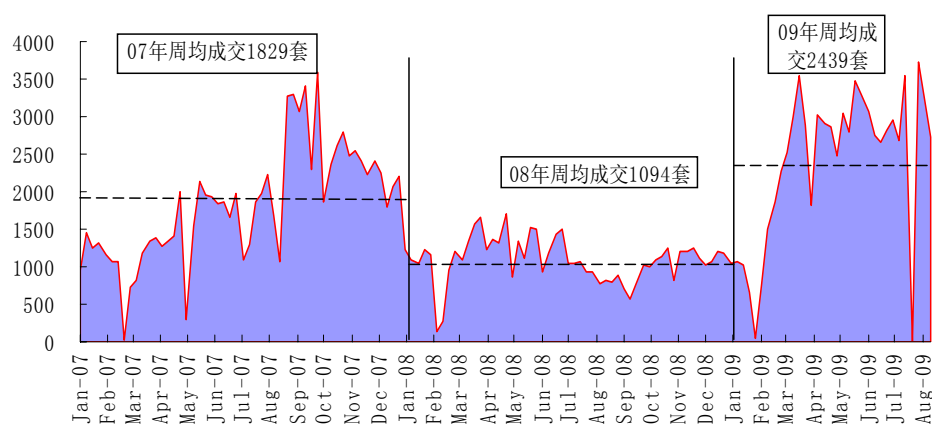
数据来源：北京市房地产交易管理网、山西证券研究所

图 7：北京新建商品房价格走势



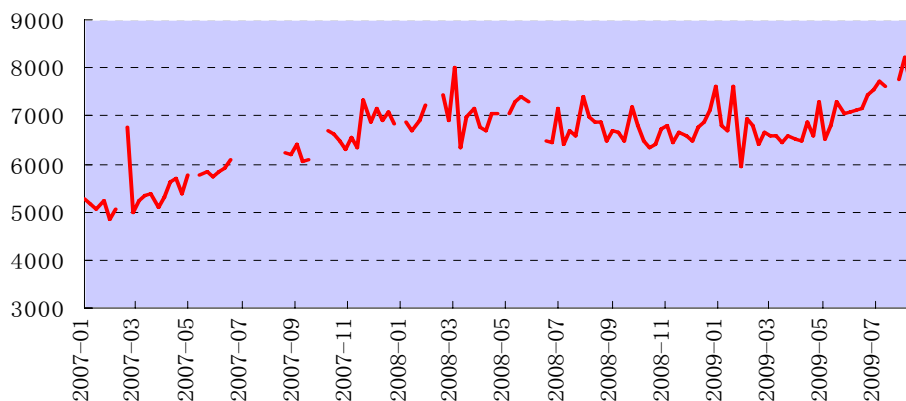
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 8：天津商品房成交套数



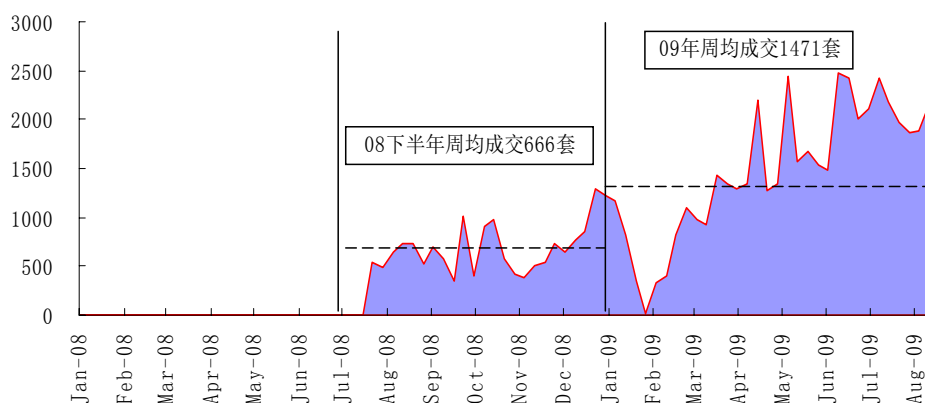
数据来源：天津市国土资源和房屋管理局、山西证券研究所

图 9：天津商品房成交均价



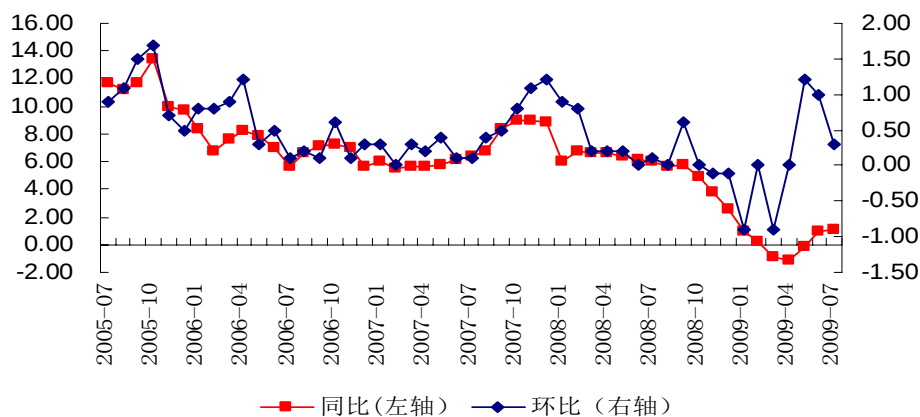
数据来源：搜房网、山西证券研究所

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：上海有下降趋势，杭州、南京回落

价格：上海、南京继续上涨，杭州稳定

上海：

	成交套数	成交面积	
08.10-08.16	5178	601212	成交量：成交有下降趋势，09年周均成交4515套，成交面积48.94万平方米。
环比	13.08%	16.47%	
08.03-08.09	4579	516200	价格：7月份上海新建商品住房价格同比下降0.1%，环比上升1.1%，房价继续加速上涨。
环比	-11.28%	-9.98%	
07.27-08.02	5161	573400	
环比	-1.88%	-1.92%	
07.20-07.26	5260	584600	
环比	7.28%	4.15%	

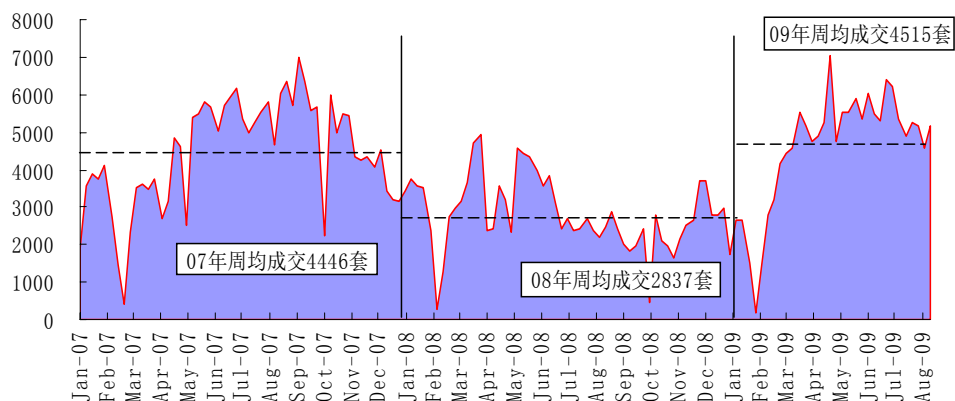
杭州：

	成交套数	成交面积	
08.10-08.16	903	102681.69	成交量：本周回落至1000套以下。09年周均成交1259套。
环比	-13.59%	-16.18%	
08.03-08.09	1045	122500	价格：在12000元/平方米左右波动。
环比	-8.73%	-6.13%	
07.27-08.02	1145	130500	
环比	24.32%	21.06%	
07.20-07.26	921	107800	
环比	-11.53%	-3.73%	

南京：

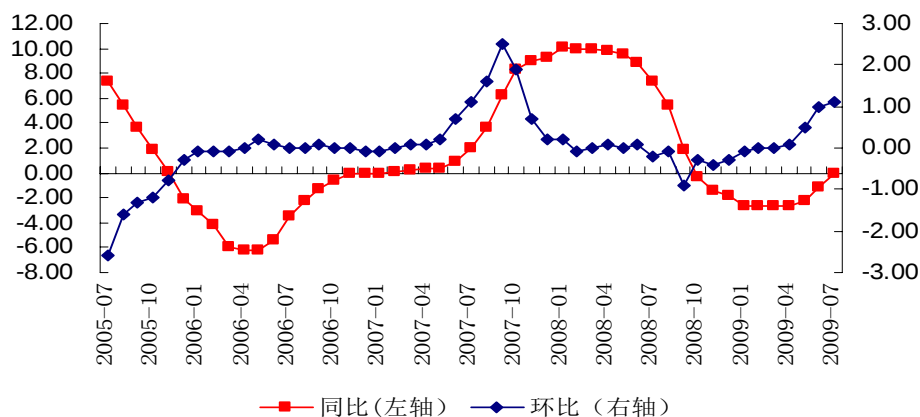
	成交套数	成交面积	
08.10-08.16	1737	204712	成交量：稳定在1700套左右，09年周均成交1623套。
环比	0.81%	5.30%	
08.03-08.09	1723	194400	价格：7月份南京新建商品房价格同比下降3.2%，环比上涨1.1%，房价开始加速上涨。
环比	-9.36%	-13.67%	
07.27-08.02	1901	225177	
环比	-7.04%	-6.27%	
07.20-07.26	2045	240234	
环比	-3.40%	-1.62%	

图 12: 上海一手住宅成交套数



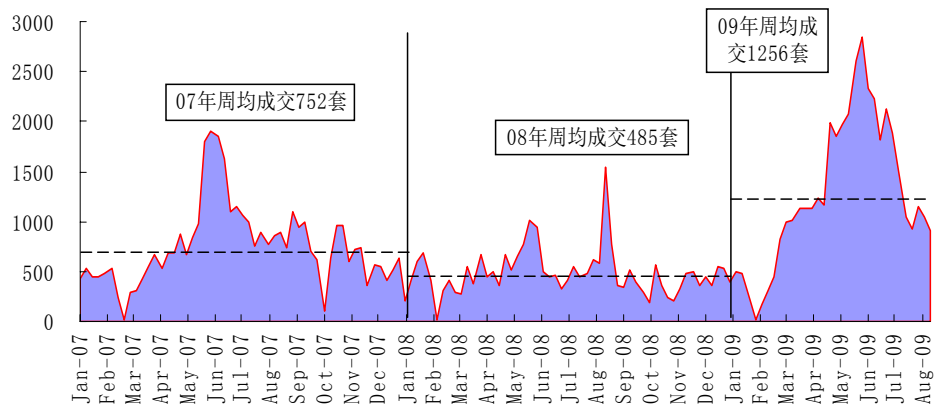
数据来源: 搜房网、山西证券研究所

图 13: 上海新建商品房价格走势



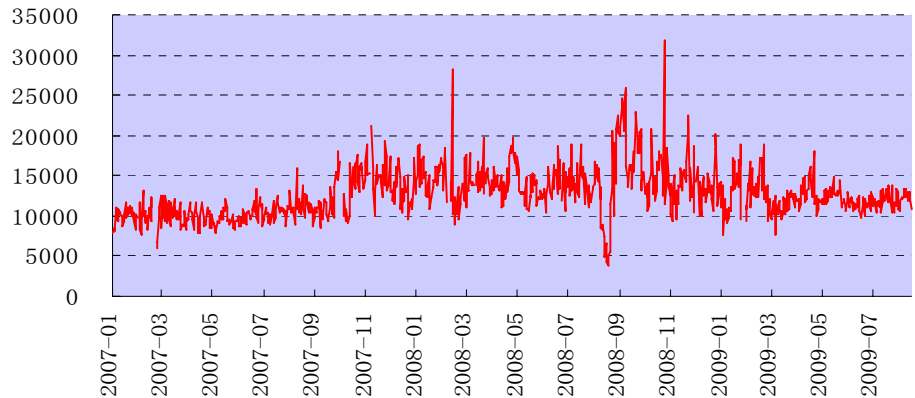
数据来源: 国家统计局、山西证券研究所

图 14: 杭州商品房成交套数



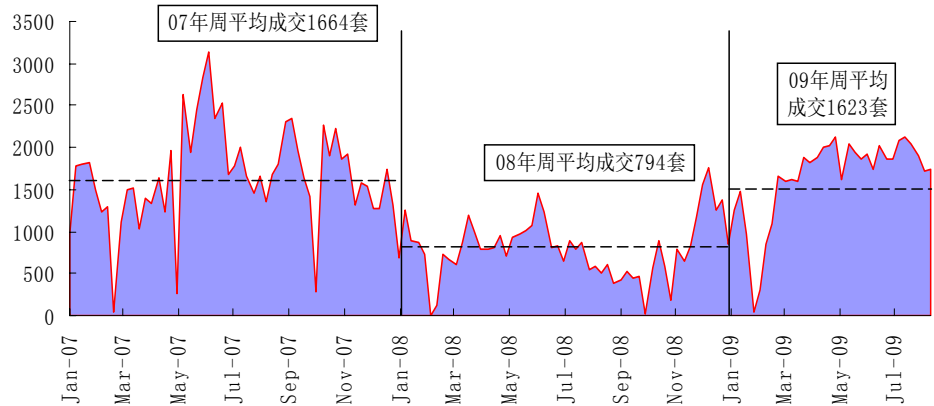
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 15: 杭州商品住宅成交均价



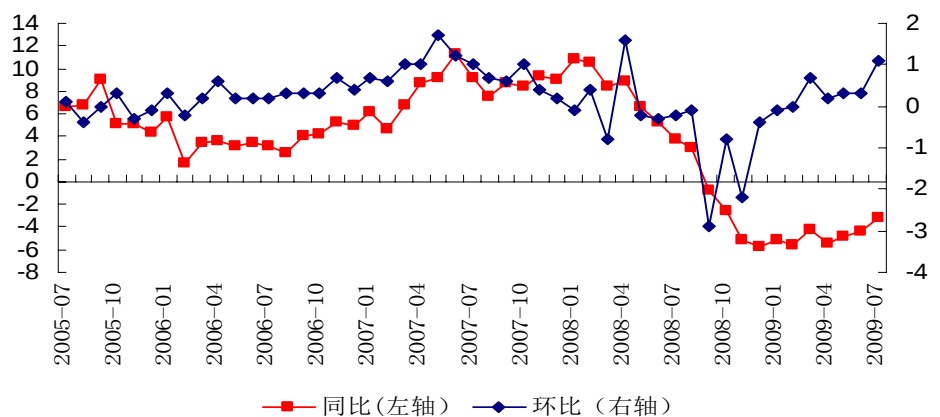
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

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：深圳略微回升、广州保持稳定、福州回落至 500 套左右

价格：深圳、广州上升之势减弱，福州价格在高位波动

深圳：

	成交套数	成交面积	
08.10-08.16	1022	101495.82	成交量：今两周回升至 1000 套左右。09 年周均成交 1499 套和 14.18 万平方米。
环比	12.56%	18.57%	
08.03-08.09	908	85600	价格：成交均价波动较大，继续在 20000 元/平方米左右波动。
环比	33.73%	17.10%	
07.27-08.02	679	73100	
环比	-19.55%	-13.08%	
07.20-07.26	844	84100	
环比	-37.44%	-37.00%	

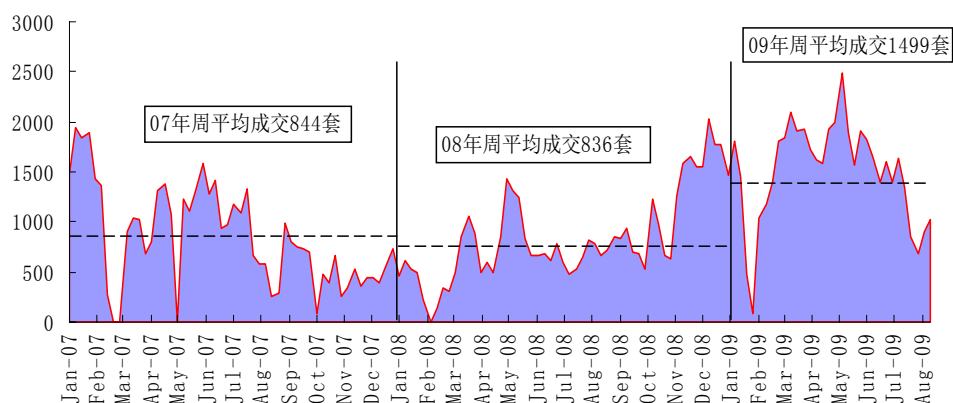
广州：

	成交套数	成交面积	
08.10-08.16	1477	164874	成交量：维持在 1400 套左右。09 年周均成交 2087 套。
环比	3.43%	9.12%	
08.03-08.09	1428	151100	价格：7 月份广州新建商品房价同比下降 0.1%，环比上涨 2.7%，房价仍在快速上涨。
环比	0.42%	4.42%	
07.27-08.02	1422	144700	
环比	-19.52%	-23.36%	
07.20-07.26	1767	188800	
环比	-2.00%	-7.34%	

福州：

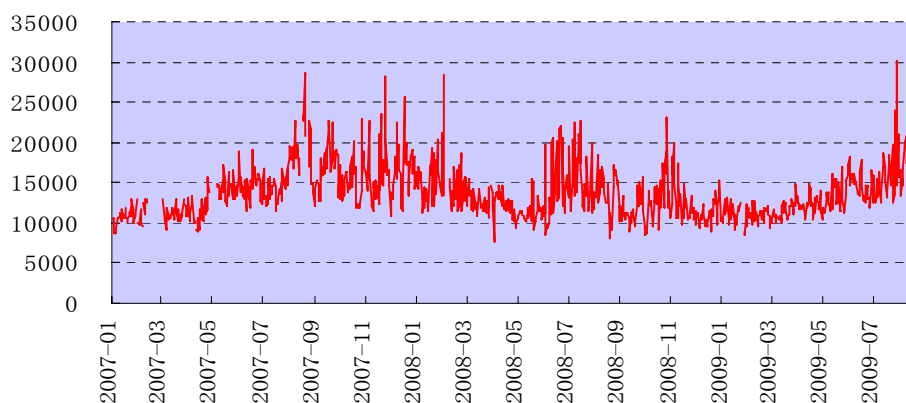
	成交套数	成交面积	
08.10-08.16	558	61421	成交量：成交回落至 500 套左右；09 年的周均成交量 1002 套。
环比	8.77%	-2.04%	
08.03-08.09	513	62700	价格：仍在 8000 元/平方米左右波动。
环比	-33.89%	-27.68%	
07.27-08.02	776	86700	
环比	-22.09%	-23.07%	
07.20-07.26	996	112700	
环比	-17.00%	-23.41%	

图 18: 深圳一手房成交套数



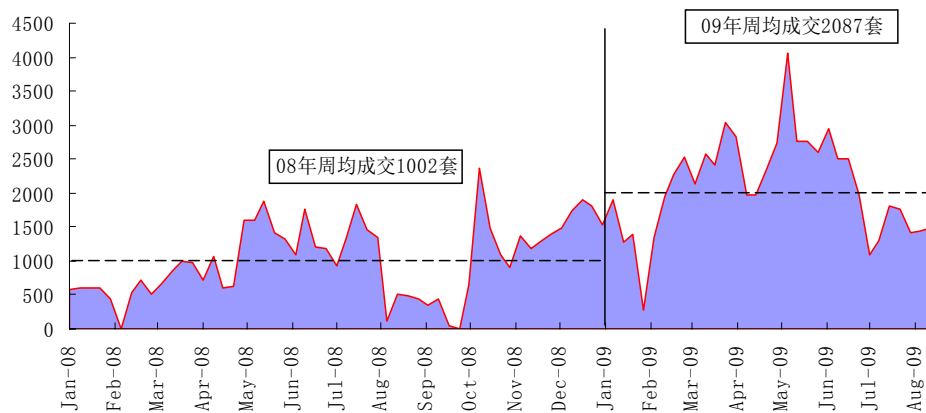
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 19: 深圳一手房成交均价



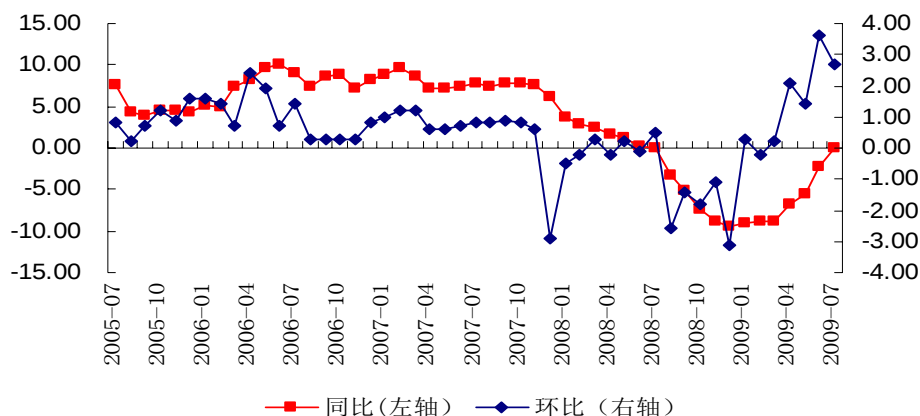
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 20: 广州商品房成交套数



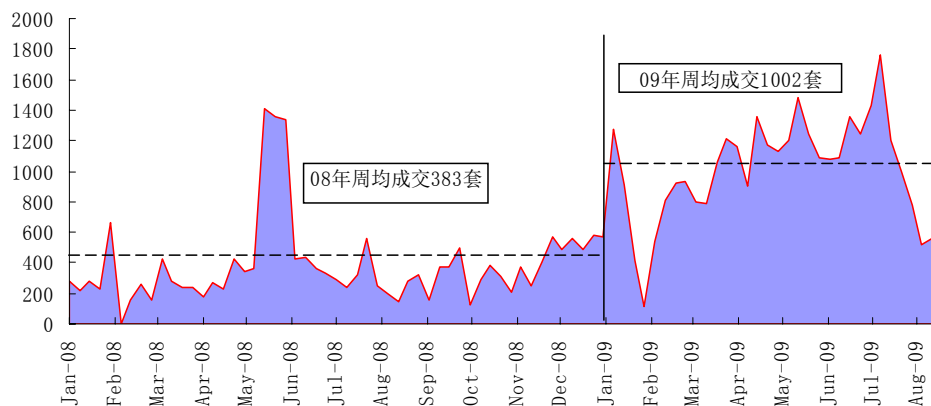
数据来源: 焦点房地产广州网、山西证券研究所

图 21：广州新建商品房价格走势



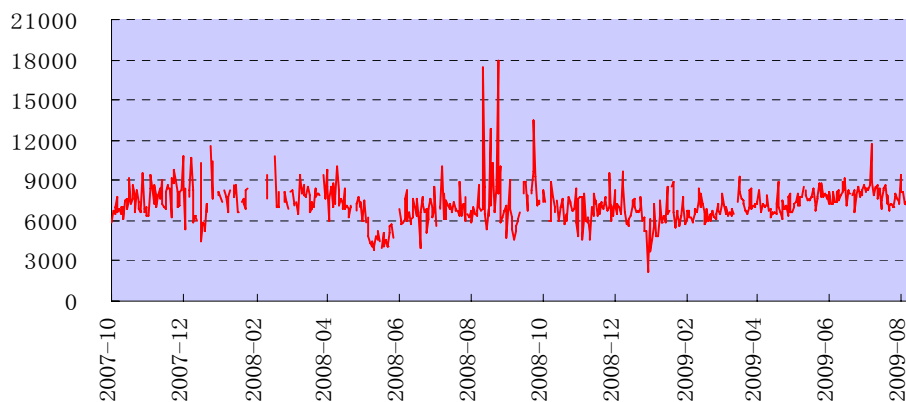
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

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：三地均小幅回落

价格：武汉、西安保持上升、长沙继续波动

武汉：

	成交套数	成交面积	
08.10-08.16	2647	272556.95	成交量：回落至 2600 套左右波动。09 年周均成交 2427 套，25.53 万平方米。
环比	2.12%	0.95%	
08.03-08.09	2592	270000	价格：7 月份武汉新建商品房价格同比下降 1.9%，环比上升 0.2%，房价继续保持小幅上升。
环比	-4.99%	-7.60%	
07.27-08.02	2728	292200	
环比	-11.66%	-11.27%	
07.20-07.26	3088	329300	
环比	3.07%	0.43%	

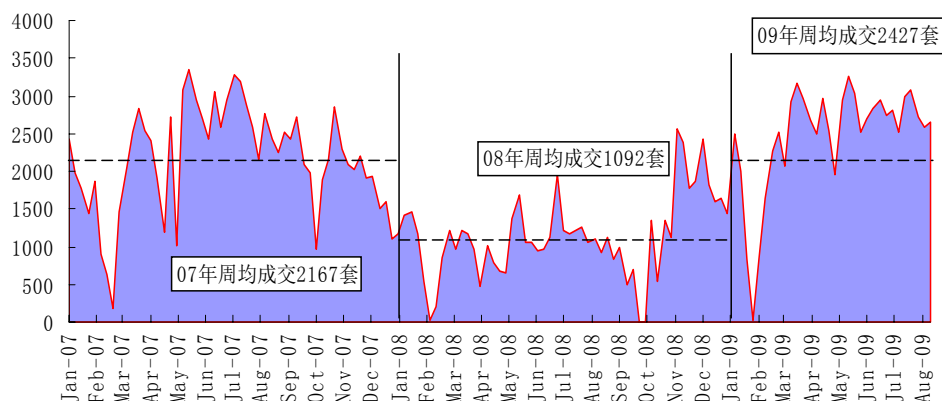
长沙：

	成交套数	成交面积	
08.10-08.16	2939	311431	成交量：成交回落至 2900 套左右。09 年每周成交量 3247 套，成交面积 34.10 万平方米。
环比	-0.81%	1.31%	
08.03-08.09	2963	307400	价格：在 4300 元/平方米左右波动。
环比	-19.22%	-24.62%	
07.27-08.02	3668	407800	
环比	15.35%	21.19%	
07.20-07.26	3180	336500	
环比	-6.91%	-6.74%	

西安：

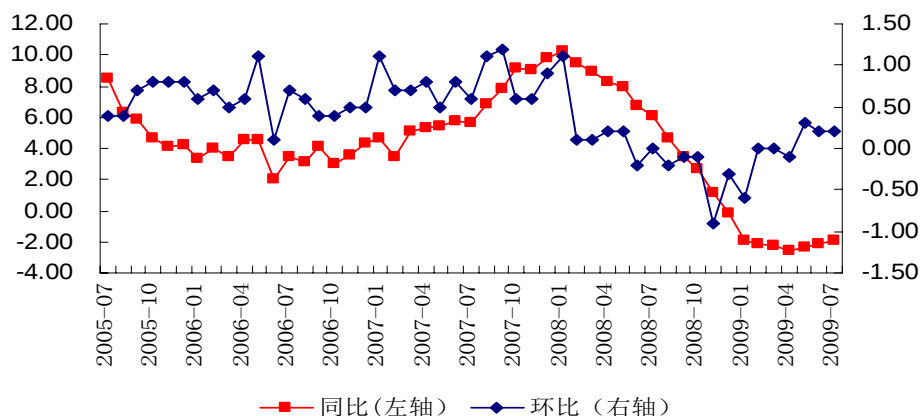
	成交套数	成交面积	
08.10-08.16	1652	168201	成交量：回落至 1600 套左右波动，09 周均成交 1413 套，成交面积 14.00 万平方米。
环比	-7.45%	-8.10%	
08.03-08.09	1785	183033	价格：升至 5000 元/平方米之上。
环比	-2.25%	-0.84%	
07.27-08.02	1826	184580	
环比	6.22%	3.21%	
07.20-07.26	1719	178832	
环比	-6.53%	1.05%	

图 24：武汉商品房成交套数



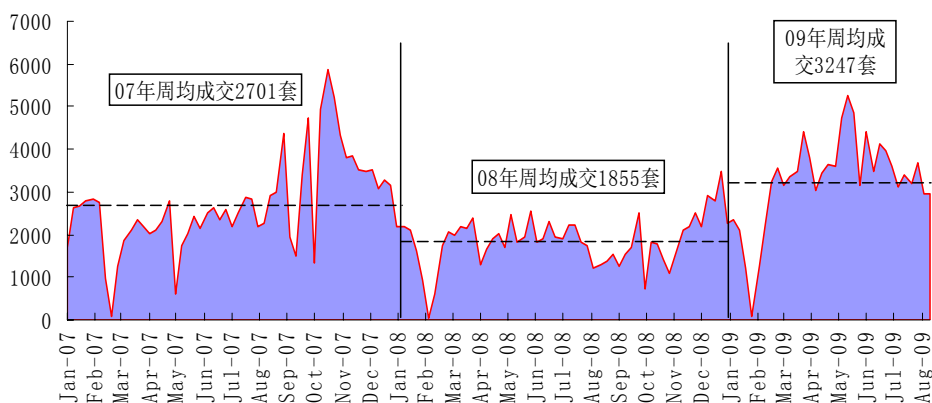
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 25：武汉新建商品房价格走势



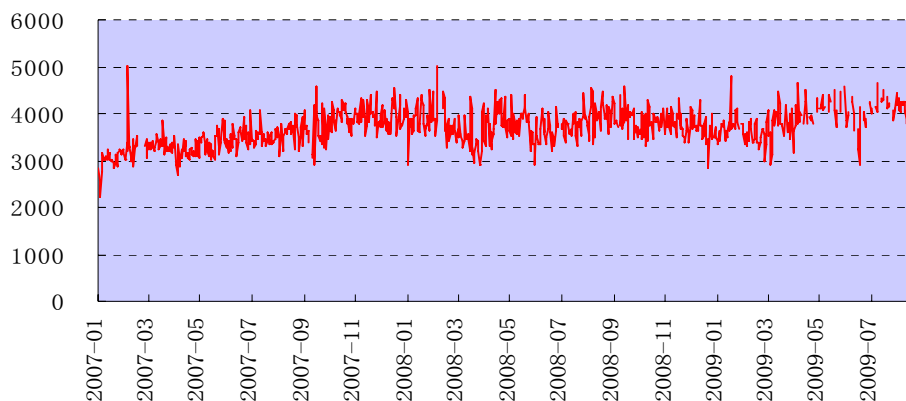
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 26：长沙期房成交套数



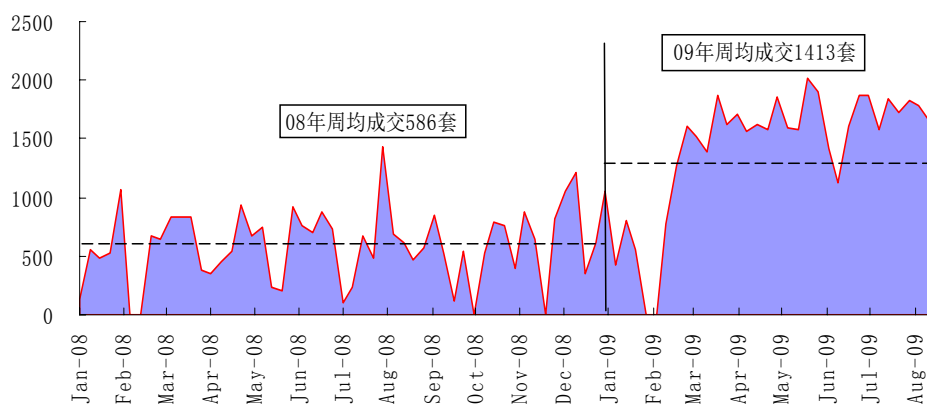
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 27：长沙期房住宅成交均价



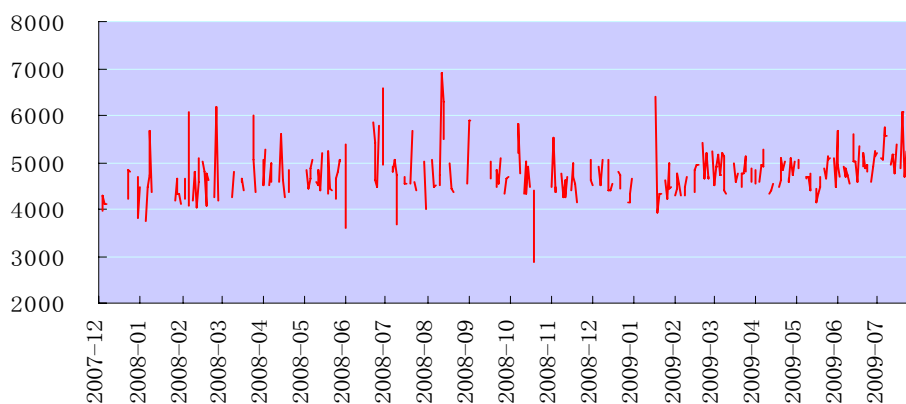
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

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：成都回落较多，重庆、昆明继续波动

价格：成都上升、重庆、昆明小幅回落

成都：

	成交套数	成交面积
08.10-08.16	1300	115142.02
环比	-53.84%	-52.98%
08.03-08.09	2816	244900
环比	17.24%	8.03%
07.27-08.02	2402	226700
环比	-16.86%	-9.54%
07.20-07.26	2889	250600
环比	-10.25%	-15.61%

成交量：本周大幅回落至 1300 套左右，09 年周均成交 2607 套，成交面积 22.93 万平方米。

价格：7 月份成都新建商品房价格同比上涨 0.2%，环比上涨 0.4%，房价继续上升。

重庆：

	成交套数	成交面积
08.10-08.16	5415	453094.74
环比	14.77%	3.90%
08.03-08.09	4718	436100
环比	6.29%	8.54%
07.27-08.02	4439	401800
环比	-21.96%	-24.35%
07.20-07.26	5688	531100
环比	24.68%	27.01%

成交量：成交在 5000 套左右波动；09 年周均成交 4823 套，成交面积 43.94 万平方米。

价格：小幅回落至 4000 元左右。

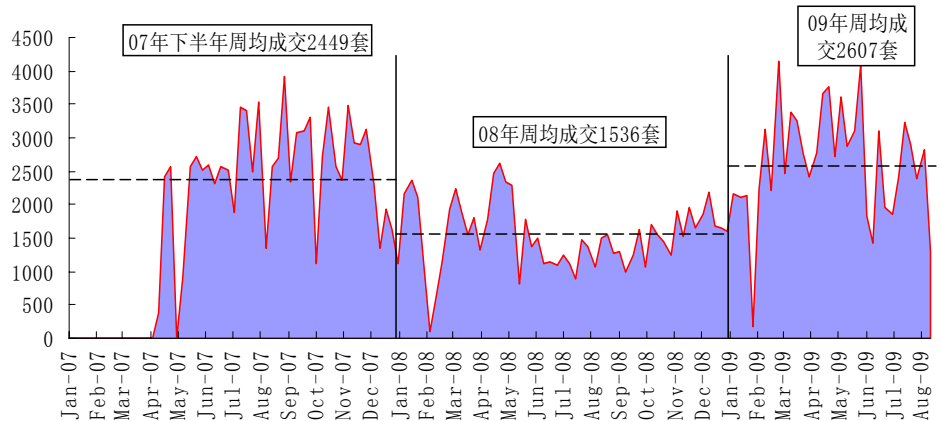
昆明：

	成交套数	成交面积
08.10-08.16	2359	195455.05
环比	47.90%	31.00%
08.03-08.09	1595	149200
环比	-13.36%	-4.30%
07.27-08.02	1841	155900
环比	-16.96%	-24.21%
07.20-07.26	2217	205700
环比	-1.16%	-1.91%

成交量：大致在 1900 套左右波动，09 年周均成交 1180 套，成交面积 11.24 万平方米。

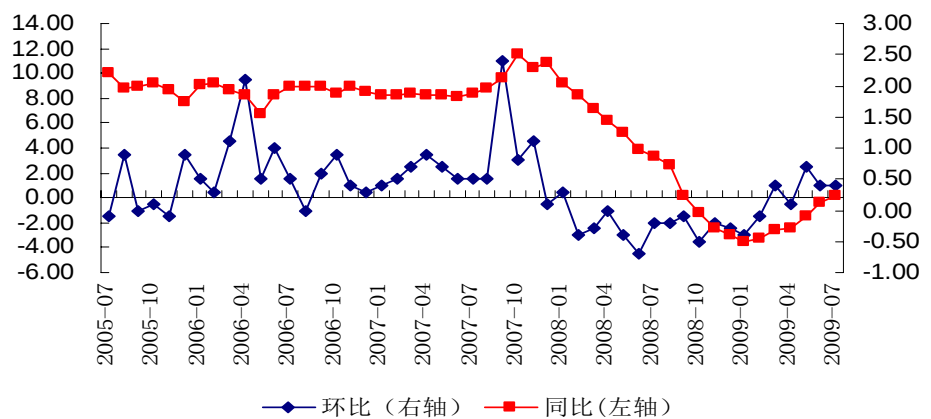
价格：小幅回落至 6000 元/平方米以下。

图 30：成都商品房成交套数



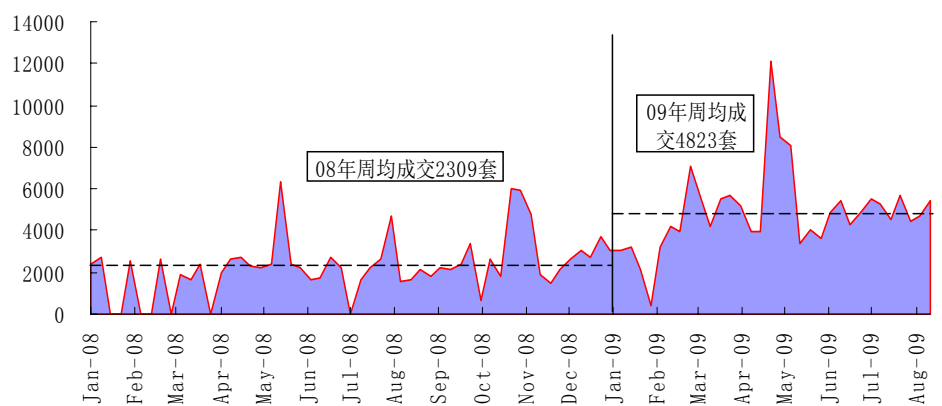
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 31：成都新建商品房价格走势



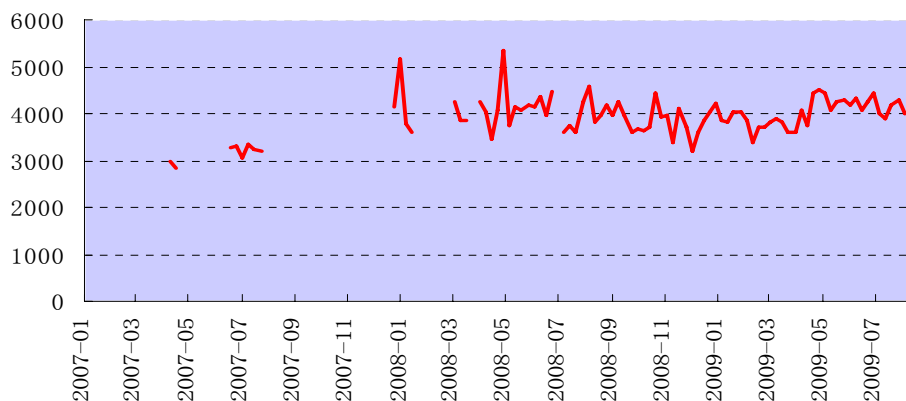
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 32：重庆商品房成交套数



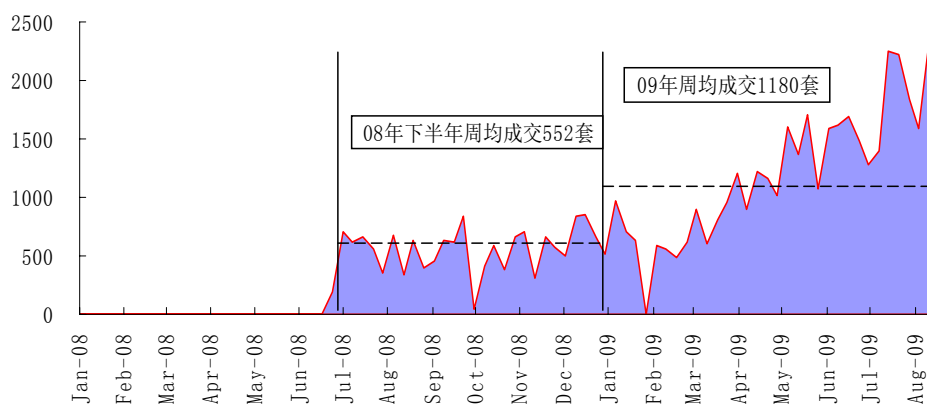
数据来源：搜房网、山西证券研究所

图 33: 重庆商品房成交均价



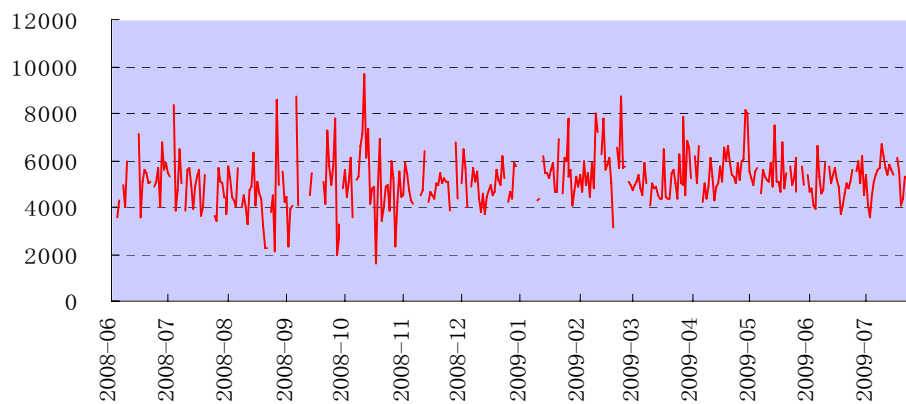
数据来源: 搜房网、wind 资讯、山西证券研究所

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。