

房地产



爱建证券有限责任公司
AJ SECURITIES CO., LTD.

行业月报 2009 年 10 月——楼市成交量：珠三角

好于全国，一线好于二线

投资要点：

●房地产行业指数涨 13.62%，强于大盘 4.74 个百分点

●各区域楼市成交情况

环渤海区域：10 月份北京期房的成交套数环比增长 2.91%，现房成交套数环比下降 19.57%，同比分别增长 67.31% 和 79.55%；天津商品房成交套数环比下降 6.10%，同比增长 207.39%，成交均价环比上涨 3.32%，同比上涨 19.38%；

华东地区：10 月份华东三大城市中，上海商品房的成交套数环比增长 16.74%，同比增长 158.92%，杭州成交套数环比微降 1.19%，同比增长 609.76%，成交均价环比上涨 3.48%，同比下降 13.74%；南京的住宅成交套数环比增长 13.70%，同比增长 237.79%；

中部地区：10 月份武汉的成交套数环比下降 4.78%，同比增长 297.66%；成交均价环比上升 6.68%，同比上涨 29.52%

西部地区：10 月份西安的成交套数环比下降 18.02%，同比增长 148.87%，成交均价环比微升 1.21%，同比上涨 10.33%；重庆成交套数环比增长 41.79%，成交均价环比微降 1.38%

华南地区：10 月份深圳的成交套数环比增长 83.79%，同比增长 76.21%，成交均价环比微降 0.47%，同比上涨 54.95%；厦门的成交套数环比增长 28.02%，同比增长 292.32%，成交均价环比下降 7.21%，同比上升 12.38%。

●10 月份，我们重点关注的 10 大城市成交均价涨跌互现，成交量涨跌各半。整体来看，10 月份楼市的成交量呈现出如下特点：（1）一线城市的表现（环比增幅）好于二线城市；（2）珠三角的表现（环比增幅）好于全国。地产股在 10 月份延续了 9 月份的态势，表现基本同步于大盘，但相对大盘的涨幅有所扩大。我们判断其主要原因在于房地产公司优异的 3 季报业绩点燃了市场对房地产股的热情。随着年底临近，去年出台的房地产优惠政策也将部分到期。届时优惠政策的存留将直接影响地产股的短期表现。我们判断，在当前经济形势下，全面收紧房产政策的可能性不大。总体来看，我们认为，房地产股 11 月份的表现可能会略强于大盘。

行业评级

中性

（维持）

静态市盈率：

44.33

动态市盈率：

28.76

行业表现

20091102



评价周期

1 个月

6 个月

12 个月

绝对表现 (%)

13.62

23.96

100.91

相对表现 (%)

4.74

6.12

46.26

资料来源:wind, 爱建证券研发部

重点公司盈利预测及投资评价

股票名称	评级	08EPS	09EPS	10EPS
保利地产	推荐	0.91	0.92	1.09
万科 A	推荐	0.37	0.46	0.58
华发股份	推荐	0.88	1.01	1.21
陆家嘴	推荐	0.47	0.52	0.57
中华企业	推荐	0.43	0.52	0.75
张江高科	推荐	0.38	0.49	0.65

资料来源：公司数据

左红英

行业研究员

电话

021-3222 9888*3505

邮箱

zuohongying@ajzq.com

相关报告

《房地产行业月报》

每月初

《房地产行业 2009 年下半年投资策略》

20090702

《房地产行业 2009 年 4 季度投资策略》

20090915

《财政部央行组合救市拳对房地产行业的影响点评》

20081023

请务必阅读正文之后的重要声明

一、市场表现（10.09-10.30）

1、行业指数与上证指数对比

	涨跌%	静态市盈率	动态市盈率
上证指数	8.88	24.41	20.63
房地产行业	13.62	44.33	28.76

数据来源：wind 资讯

2、涨幅前5位的房地产上市公司

证券代码	简称	9月30日收盘价	10月30日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
000029	深深房 A	4.86	8.75	80.04	462.88	7.26
000011	S 深物业 A	12.81	14.52	57.55	800.35	10.77
600247	成城股份	4.75	6.59	38.74	135.92	4.51
600872	中炬高新	8.39	11.22	33.73	101.89	5.06
000975	科学城	5.88	7.73	31.46	-148.16	5.37

数据来源：wind 资讯

3、跌幅前5位的房地产上市公司（10月份仅1家公司下跌）

证券代码	简称	9月30日收盘价	10月30日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
000043	中航地产	16.02	15.7	-2.00	121.63	2.09

数据来源：wind 资讯

二、9月份楼市成交数据

区域	城市	总成交量	环比%	同比%	成交均价（元）	环比%	同比%
环渤海	北京	期房套数：15531	2.91	67.31			
		面积：1560435	-8.34	76.31			
		现房套数：4435	-19.57	79.55			
		现房面积：553726	-10.47	74.88			
华东	天津	商品房套数：12600	-6.10	207.39	8054	3.32	19.38
		面积：1242802	-10.27	146.53			
	上海	套数：25915	16.74	158.92	13048	3.48	-13.74
		面积：2478400	8.55	160.86			
中部	杭州	商品房套数：9674	-1.19	609.76			
		面积：1019384	-6.37	553.72			
	南京	住宅套数：7455	13.70	237.79			
		住宅面积：825570	9.55	266.66			
西部	武汉	商品房套数：10888	-4.78	297.66	5937	6.68	29.52
		面积：1115021	-11.55	177.00			
西部	重庆	商品房套数：32148	41.79	—	4479	-1.38	—
		商品房面积：3055284	45.20	—			

华南	西安	商品房套数: 6152 商品房面积: 615731	-18.02 -18.15	148.87 152.13	5305	1.21	10.33
	深圳	一手房套数: 5977 一手房面积: 496896	83.79 48.98	76.21 50.87	20258	-0.47	54.95
	厦门	住宅套数: 1942 住宅面积: 228031	28.02 26.74	292.32 297.35	10042	-7.21	12.38

数据来源: wind (成交面积单位: 平方米)

三、行业要闻回顾

1、增加购房成本 南京“动刀”公积金

日前,南京住房公积金管理中心公告称,南京市从2009年10月10日起全面收紧住房公积金政策,这也是南京市今年以来首个进行调整的房地产政策。具体调整内容为:个人还贷能力系数由0.45下调至0.3;此外,购买面积在144平方米以上的高档房,以及夫妻双方中任何一方再次申请公积金贷款的,其贷款额度均下降为可贷额度的一半。

2、沪配套商品房满2年可变现 不再受“5年禁售”限制

近日,由上海市住房保障和房屋管理局制定的《市属配套商品房已安置房源回购试行办法》在“中国上海”网发布。即日起,对于上海已经拥有住房的原动拆迁市民来说,其拆迁所得的配套商品房不用等到5年禁售期满,只需取得房产证满2年就可以通过政府回购形式变现。不过,这部分配套商品房回购后将仍旧用于动迁安置。

3、全国大中城市房价连续7个月上涨

国家统计局10月15日公布了前三季度全国房地产市场运行情况。9月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨2.8%,涨幅比8月份扩大0.8个百分点;环比上涨0.7%,涨幅比8月份缩小0.2个百分点。这也是国内房价连续第7个月上涨。9月新建住宅销售价格同比上涨2.7%,涨幅比8月份扩大1.2个百分点;环比上涨0.8%,涨幅比8月份缩小0.3个百分点。三季度,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨1.9%;房屋租赁价格同比下降0.5%;物业管理价格同比上涨0.3%;土地交易价格同比上涨4.7%。9月二手住宅销售价格同比上涨3.8%,涨幅比8月份扩大0.2个百分点;环比上涨0.5%,涨幅比8月份缩小0.1个百分点。前三季度,全国完成房地产开发投资25050亿元,同比增长17.7%,增幅比1-8月提高3.0个百分点,比去年同期回落8.8个百分点。前三季度,全国房地产开发企业房屋施工面积27.75亿平方米,同比增长15.4%,增幅比1-8月提高1.9个百分点;房屋新开工面积7.32亿平方米,同比下降0.4%,降幅比1-8月缩小5.5个百分点;房屋竣工面积3.34亿平方米,同比增长24.7%,增幅比1-8月下降0.4个百分点。前三季度,全国房地产开发企业完成土地购置面积21451万平方米,同比下降22.1%;完成土地开发面积16706万平方米,同比下降6.6%。前三季度,全国商品房销售面积58371万平方米,同比增长44.8%。前三季度,商品房销售额27532亿元,同比增长73.4%。9月份,全国房地产开发景气指数为101.08,比8月份提高1.00点。

4、公积金贷款支持住房建设试点意见出炉

住房城乡建设部等七部门10月16日联合发出《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》。意见指出,试点原则是严格控制贷款用途,实行专款专用;规范贷款审批程序,贷款资金实行封闭管理;加强风险管理,确保资金安全和保值增值,维护缴存职工合法权益;试点工作以城市为单位进行,由试点城市人民政府负总责。意见强调,在优先保证职工提取和个人住房贷款、

留足备付准备金的前提下,可将50%以内的住房公积金结余资金贷款支持保障性住房建设,贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮10%执行,严格控制贷款规模,禁止无偿调拨使用。意见规定,利用住房公积金闲置资金发放的保障性住房建设贷款,必须定向用于经济适用住房、列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房、特大城市政府投资的公共租赁住房建设,禁止用于商品房住房开发和城市基础设施建设。意见要求,利用住房公积金贷款建设保障性住房,在同等条件下,缴存住房公积金的中低收入住房困难职工,优先购买或租赁。意见明确,必须加强贷款管理,保证资金安全。非试点城市不得利用住房公积金发放任何项目贷款。必须加强对住房公积金的监督检查。对在住房公积金试点工作中出现违纪行为的,要依据有关规定,严肃追究有关领导和人员的责任;构成犯罪的,移送司法机关追究刑事责任。

5、政府五年内将接手北京土地一级开发

《华夏时报》16日援引某开发商透露,北京的土地整理储备中心正逐步将土地一级开发权收到政府手中,开发商将很难染指这部分业务,也无法通过帮助政府做一级开发来减少购地的成本。政府则加强了对土地供应环节的控制。而政府的收权,使得土地市场将更加垄断,政府通过土地供应来调控地价房价的能力也大大增强。据了解,今年北京市计划安排土地储备开发投资1131亿元,确保1000亿元的投资目标,而北京土地整理储备中心从13家银行获得的授信资金额度为1510亿元。雄厚的资金支持,使得北京市在今年逐步将土地的一级开发权收归国有、增加土地储备,使平抑地价成为可能。而随着开发商的退隐,政府又有加大土地供应的需求,由谁来接替大规模的一级开发任务变得尤为重要。而北京也曾提议成立一个或者几个带有垄断色彩的国有企业专门从事土地一级开发。据了解,目前北京各区县土地储备中心均利用各个区县的自有企业,来做土地一级开发,以达到政府控制土地供应的目的。

6、传深圳将试行“勾地制度”

10月27日,从深圳市规划和国土资源委员会传出该市将试行“勾地制度”的消息。同日,深圳市规划和国土资源委员会证实,目前深圳市“勾地制度”试行办法的方案已起草完毕,方案草案经该市政府审议通过后有望近期开始推行。按照国土资源部规定,勾地的主要步骤为“对具体宗地有使用意向的单位和个人提出勾地申请,并承诺愿意支付的土地价格;市、县国土资源管理部门认为其承诺可以接受的,以招拍挂方式出让该宗地;申请人应当参加招拍挂且报价不能低于承诺价格”。业内人士分析认为,这一出让方式在可以预防未来土地出让中出现“贱卖”,预防“流拍”现象,从而有利于保障政府收益。此外,勾地制度本质是通过市场询价和成交的土地供应制度。从其运行机制来看,如果开发商对房市预期不好,就会选择不做出勾地申请。随着土地供应减少,房地产价格相对稳定。反之,开发商看好房市,必会积极勾地和参与招拍挂,土地与房市供应增加,减少泡沫出现。

四、公司要闻回顾

1、绿地集团72.45亿再创上海地王纪录

中海地产以70.06亿元成为上海地王的纪录保持不到一个月的时间,上海地王纪录再次被刷新。在今年拿下多块“地王”的绿地集团,再度以72.45亿元的价格拿下徐汇区斜土街道107街坊龙华路1960号地块。1960号地块位于规划中的东安路和规划中的龙华路之间,总出让面积达9.02公顷,其中包含总建筑面积达8.6万平方米住宅土地。龙华路住宅地块挂牌起始价格34.26亿元,增价幅度为500万元,成为上海今年以来底价最贵的挂牌土地。斜土街道107街坊龙华路1960号地块内含5个地块。其中,地块一可建地上建筑面积不大于16.15万平方米,建筑密度不大于50%,是5个地块中密度最大的一块区域;地块三的可建地上建筑面积不大于8.60万平方米,建筑密度不大于30%,是5个地块中密度最小的。另

外，除地块一的绿地率为不小于25%、地块五没有规定外，其他三个地块绿化率都不小于30%。其中地块一和地块二为商办综合用地，地块三为居住用地，地块四为幼托用地，地块五为交通设施用地。

2、万科结盟南京市交通集团

近日，南京万科结盟南京市交通集团。双方签订合作协议，将在土地运作和房地产开发等方面进行合作。而此次合作的首块土地则是南京市老地王--南京市交通集团旗下搁置了两年多的三汊河地块。据悉，三汊河地块目前已经进入合作开发的谈判阶段，将建成高档住宅小区。万科除了此次与南京市交通集团结盟以外，在同一天，万科与中粮联手，参加了北京房山区的土地拍卖。交通集团是南京市最大的国资平台，拥有丰富的本土资源优势，而万科有着品牌优势、产品优势、企业管理优势。双方的联姻是强强联合、资源互补、优势共享，交通集团也希望房地产业务能成为集团内的重要产业。(每日经济新闻)

五、房地产市场综述及投资建议

10月份，我们重点关注的10大城市成交均价涨跌互现，成交量涨跌各半。其中，成交量环比降幅最大的是西安，其10月份成交套数环比下降了18.02%，成交面积环比下降了18.15%；成交量环比增幅最大的是深圳，其10月份成交套数环比增长83.79%，成交面积环比增长48.98%。整体来看，10月份楼市的成交量呈现出如下特点：（1）一线城市的表现（环比增幅）好于二线城市。三大一线城市中，深圳的表现强于上海，上海强于北京；（2）珠三角的表现（环比增幅）好于全国。除了我们重点关注的深圳、厦门成交量环比大幅增长之外，珠三角的东莞、惠州、佛山等地10月的成交量环比也出现了大幅增长。这其中很大一部分原因在于珠三角在7、8、9月份出现了成交量连续下滑。在新增供应跟上以后，10月份的成交量有所回升，其绝对成交量也只是回复到接近正常的水平。

地产股在10月份延续了9月份的态势，表现基本同步于大盘，但相对大盘的涨幅有所扩大。我们判断其主要原因在于房地产公司优异的3季报业绩点燃了市场对房地产股的热情。随着年底临近，去年出台的房地产优惠政策也将部分到期。届时优惠政策的存留将直接影响地产股的短期表现。近期市场频频传出中止优惠政策的传闻。我们判断，在当前经济形势下，全面收紧房产政策的可能性不大。由于大部分银行的放贷指标已经完成，接下来的两个月信贷收紧的可能性较大。对于其他政策，更大的可能是，政府可能会对局部政策进行局部调整。总体来看，我们认为，房地产股11月份的表现可能会略强于大盘。

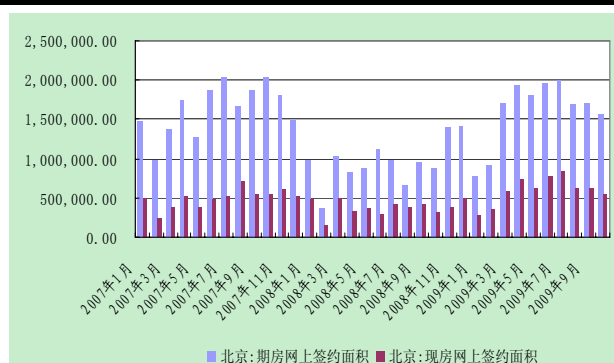
六、附表：重点公司评级

证券代码	证券简称	每股收益（元）			股价（元）	月涨跌幅	市盈率			最新评级
		2008	2009E	2010E			2008	2009E	2010E	
600048	保利地产	0.91	0.92	1.09	25.81	6.92	28.36	28.05	23.68	推荐
000024	招商地产	0.71	1.08	1.47	28.17	12.68	39.68	26.08	19.16	中性
000002	万科A	0.37	0.43	0.53	11.51	10.46	31.11	26.77	21.72	推荐
600383	金地集团	0.5	0.64	0.81	15.20	18.10	30.40	23.75	18.77	中性

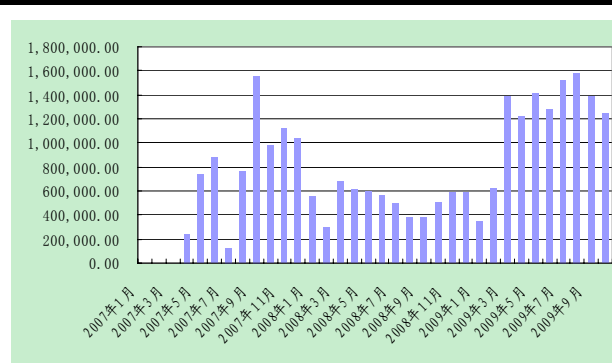
600325	华发股份	0.88	1.01	1.21	18.69	9.04	21.24	18.50	15.45	推荐
600533	栖霞建设	0.21	0.25	0.29	6.71	15.89	31.95	26.84	23.14	中性
000608	阳光股份	0.05	0.20	0.25	10.53	14.21	210.60	52.65	42.12	中性
000718	苏宁环球	0.52	0.65	0.82	14.70	22.40	28.27	22.62	17.93	推荐
600663	陆家嘴	0.47	0.52	0.57	27.97	22.78	59.51	53.79	49.07	中性
600376	首开股份	0.70	0.72	0.84	21.78	11.75	31.11	30.25	25.93	中性
600675	中华企业	0.43	0.52	0.75	16.46	17.32	38.28	31.65	21.95	推荐
600895	张江高科	0.38	0.49	0.65	13.41	3.07	35.29	27.37	20.63	推荐
000402	金融街	0.43	0.49	0.61	12.80	13.98	29.77	26.12	20.98	中性
600246	万通地产	1.04	0.71	0.99	10.24	9.05	9.85	14.42	10.34	推荐

七、附图：各地成交状况

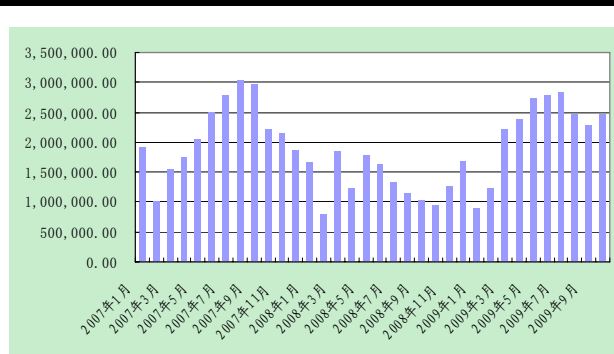
北京商品房成交量



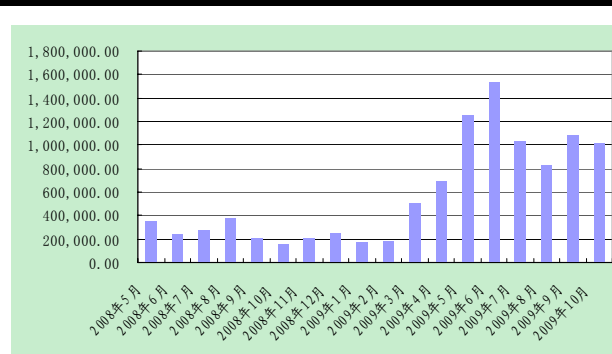
天津商品房成交



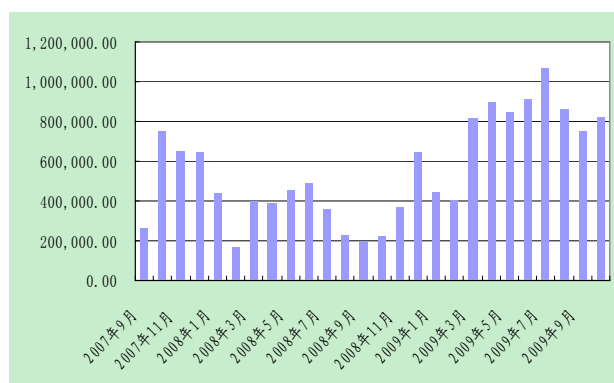
上海商品房成交量



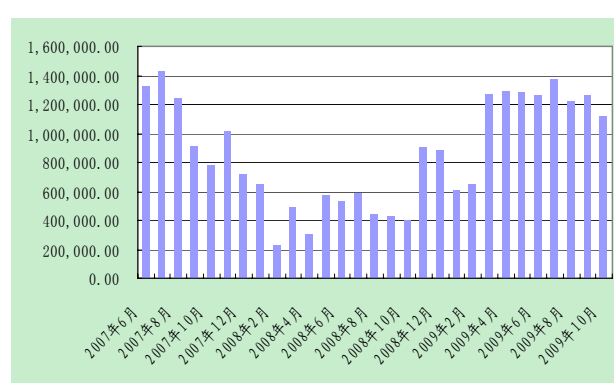
杭州商品房成交



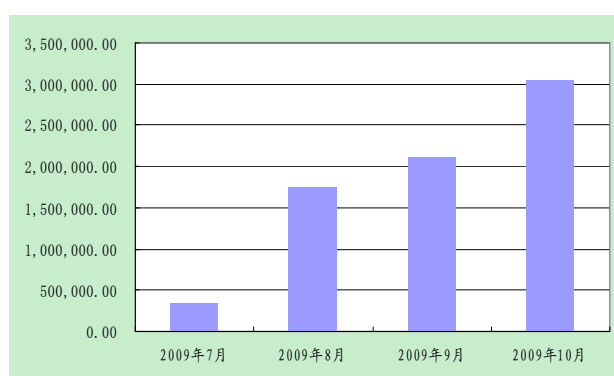
南京商品住宅成交量



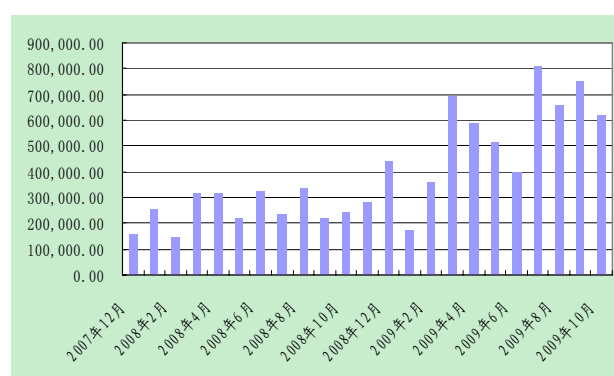
武汉商品房成交



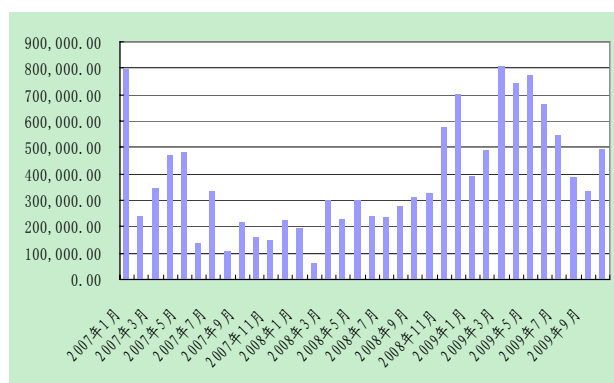
重庆商品房成交



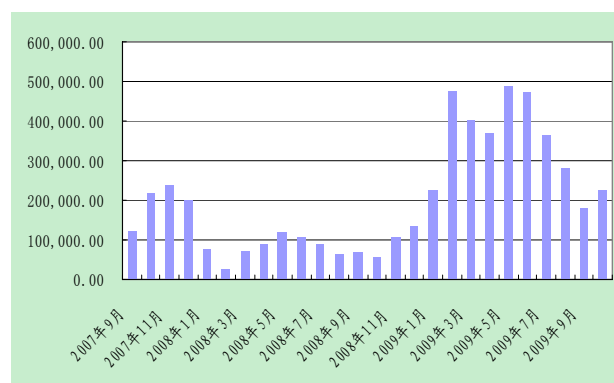
西安商品住宅成交量



深圳商品房成交



厦门商品住宅成交量



数据来源: wind, 爱建证券研发部

投资评级说明

● 公司评级

强烈推荐：预期未来 6 个月内， 个股相对大盘升幅 20%以上

推 荐： 预期未来 6 个月内， 个股相对大盘升幅 5%~20%

中 性： 预期未来 6 个月内， 个股相对大盘变动在±5%以内

回 避： 预期未来 6 个月内， 个股相对大盘跌幅 5%以上

● 行业评级：

强于大势：预期未来 6 个月内， 行业指数相对大盘涨幅 5%以上；

中性： 预期未来 6 个月内， 行业指数相对大盘涨幅介于-5%~5%之间；

弱于大势：预期未来 6 个月内， 行业指数相对大盘跌幅 5%以上；

重要声明

本报告的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与我公司和研究员无关。我公司及研究员与所评价或推荐的证券不存在利害关系。

我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行服务或其他服务。

本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式发表、复制。如引用、刊发，需注明出处为爱建证券研究发展总部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。