

长三角与皖江将产业接力 区域地产股再遇发展良机

房地产

2010年01月20日

天相金融地产组

010-66045557

要点:

昨日, 中国经济网报道, 《长江三角洲地区区域规划纲要》已经上报国务院审批; 而中财网报道, 《皖江城市带承接产业转移示范区规划》也将于近期获得国务院批准。我们认为, 这将为区域性地产公司带来长期利好。

1. 长三角区域规划对长三角的界定依然是16个城市: 核心城市上海、江苏八大城市(南京市、苏州市、无锡市、南通市等), 以及浙江七大城市(杭州市、宁波市、绍兴市等)。皖江规划涵盖安徽省内长江流域九市两区县: 合肥、芜湖、马鞍山、铜陵、安庆、池州、巢湖、滁州、宣城、金安区、舒城县。规划区面积5.6万平方公里、占安徽省的40%; GDP为0.6万亿元、占安徽省的66%。
2. 两大产业规划重在产业接力, 在建设区域一体化的同时, 强调对周边经济的辐射和带动作用, 皖江地区也将间接受益于长三角发展规划。长三角区域规划重点为调整经济增长结构, 优先发展现代服务业及高新技术产业, 同时为中西部经济发展让路。皖江规划却是全国首次以“产业转移”为主题的区域规划, 我们认为这是安徽是对长三角地区转移产业的有效承接。
3. 长三角区域规划强调要重点发展三大产业: 现代服务业(重点包括金融、地产、航运)、先进的制造业及战略性新兴产业(信息技术、新材料、生物医药、节能减排与环保产业等)。皖江主要承接产业为: 汽车、有色、钢铁、装备、化工、建材、家电、农副产品加工等八大产业。区域规划将推动这些产业快速发展。
4. 区域规划的出台将对当地地产公司的基本面形成一个长期的实在的利好。

对长三角地产股而言: 1)、长三角区域规划将长三角定位为中国综合实力最强的区域, 区域规划的目的在于进一步推动该地区经济结构的优化升级, 充分发挥对周边地区、长江流域及其他地区的带动作用。在此定位下, 我们认为长三角地区地产资源相对更为稀缺, 居民的购买能力更强; 2)、浙江、江苏的城镇一体化进程带动江浙一带二三线城市地产需求; 3)、上海的全国经济中心地位以及国际金融、航运中心地位, 吸引各地优秀人才涌入, 自住需求及投资需求一直旺盛。

皖江规划也将在三个方面影响地产股: 1)、就业人口扩张: 区域规划将增强该区域对省内其他地区(甚至是省外)人们的就业吸引力、同时减少该区域的人口流失数量, 而安居之后方能乐业, 所以潜在置业人群数量将提高; 2)、购买能力提升: 规划区2015年GDP较2008年增长1.5倍以上、即2009-2015年GDP增速将在14%以上, 区域经济的高速发展将提高当地居民的可支配收入水平; 3)、外地人的投资需求增加: 区域经济和地产市场的良好前景将吸引外地资金入市, 这是一个正向反馈。



5. 建议投资者对长三角及皖江板块的投资机会给与长期关注，重点关注具有资产注入和重组题材地产股，以及区域性地产龙头。具备较强品牌优势、拿地能力、资金实力、以及项目运作能力的区域性开发商主要有杭州的滨江集团、南京的苏宁环球、浙江的嘉凯城、安徽的合肥城建以及上海的张江高科、世茂股份、上实发展等；长三角区域规划将推动地区经济结构升级，特别是上海地区，经济结构转型要求日益迫切，国资整合的预期也越来越强。目前具有资产注入和重组预期的地产股有新黄浦、丰华股份、嘉宝集团、中华企业、苏州高新等，国有企业外高桥、浦东金桥也存在资产重组的可能性，建议投资者关注此类投资机会。我们在后期将持续关注上海国有资产整合和重组地产股并推出相关报告。

表 1：具有资产注入及重组题材概念的地产股一览

公司简称	公司代码	第一大股东名称	第一大股东背景	第一大股东资源情况	可能推动资产注入的动机
中华企业	600675	上海地产集团	上海市土地储备中心	与上海市地产储备一套班子，两个牌子。并控股中星集团及金丰投资、自身有地产开发项目	上海市国资整合及证券化
丰华股份	600615	沿海绿色家园	主营业务为房地产开发、物业管理等，是国内最早的全国性跨区域经营公司	项目储备可供未来三年开发，全国六大经济区都有项目	大股东股改时承诺，用三年时间逐步过渡成为以商业地产开发为主，而唯一的上市平台丰华股份则以住宅开发为主的地产企业，从而形成业务的明确分工，避免同业竞争
新黄浦	600638	上海新闻闻投资	人保控股	有一定地产资源	使新黄浦成为自身的地产运作平台
嘉宝集团	600622	嘉定建业	上海市嘉定区国资委	有一定地产资源	上海国资整合契机
苏州高新	600736	苏州高新区经济发展集团总公司	苏州高新技术产业开发区管理委员会	为苏州高新区管委直属单位，负责组织高新区的房地产开发经营，目前进行高新区城中村改造，涉及土地约1000亩	公司负债率高，或通过定向增发降低负债率

资料来源：天相投顾

表 2：值得关注的区域性龙头地产股一览

公司简称	公司代码	所在地	第一大股东	实际控制人	地产项目储备及分布	关注点
张江高科	600895	上海	张江集团	浦东新区国资委	目前有项目储备300多万平米，多分布在张江高科技园区。建筑类型包含办公楼、工业厂房、普通住宅、高档公寓等各个层次。园区内交通方便，银行、医院、学校齐全，逐渐形成住宅的有效需求。	“一体两翼”发展战略，以张江园区特色房产营运为主导，以高科技产业投资 and 专业化创新服务提供为两翼。张江园区规划面积已经由25平方公里向东、南扩展至77.45平方公里，大股东未来实际控制面积达到近4000万平米，并通过金字塔式的管理结构逐步注入上市公司。
上实发展	600748	上海	上实集团	上海市国资委	项目储备600多万平米，分布在上海、青岛等城市。	大股东在崇明拥有地产资源3万亩，随着上海国资重组及证券化，有望将其中一部分注入上市公司。公司将成为崇明最大的地主。
世茂股份	600823	上海	世茂房地产	许荣茂先生	目前有700多万平米，分布在南京、芜湖、常熟、苏州等长三角城市。	A股商业地产龙头，项目成本低廉，赢利性好。
滨江集团	002244	杭州	滨江投资控股	戚金兴先生	项目储备360多万平米，80%以上位于杭州市。	品牌口碑良好，项目多位于杭州江干区，受益于杭州城东新区开发。
苏宁环球	000718	南京	苏宁环球集团	张桂平先生	南京房地产市场龙头，项目储备1400多万平米，分布在南京、无锡、上海等城市。	南京跨江战略的最大受益者，项目多位于升值潜力大的地段。
合肥城建	002208	安徽	合肥市国有资产控股有限公司	合肥市国有资产控股有限公司	09年定向增发注入资产后，项目储备增加至近300万平米，主要分布在安徽省合肥、以及蚌埠、巢湖等区域。	安徽省唯一的地产上市公司，因政策利好项目增值潜力较大。
嘉凯城	000918	浙江	浙商集团	浙江省国资委	项目储备约500万平米，主要分布在长三角的南京、苏州、杭州、湖州、上海等地以及周边中小城市	估值较低，项目多分布在江浙中小城市及周边地区，城镇化进程下有较大增值潜力。

资料来源：天相投顾

天相投资顾问有限公司投资评级说明

判断依据:

投资建议根据分析师对该股票在12个月内相对天相流通指数的预期涨幅为基准。

	投资建议	预期个股相对天相流通指数涨幅
1	买入	>15%
2	增持	5---15%
3	中性	(-)5%---(+)5%
4	减持	(-)5%---(-)15%
5	卖出	<(-)15%

重要免责声明

报告所引用信息和数据均来源于公开资料，天相投顾分析师力求报告内容和引用资料和数据客观与公正，但不对所引用资料和数据本身的准确性和完整性作出保证。报告中的任何观点与建议仅代表报告当日的判断和建议，仅供阅读者参考，不构成对证券买卖的出价或询价，也不保证对作出的任何建议不会发生任何变更。阅读者根据本报告作出投资所引致的任何后果，概与天相投资顾问有限公司及分析师无关。

本报告版权归天相投顾所有，为非公开资料，仅供天相投资顾问有限公司客户使用。未经天相投顾书面授权，任何人不得以任何形式传送、发布、复制本报告。天相投顾保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

天相投资顾问有限公司

北京富凯	地址：北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座701室 电话：010-66045566 传真：010-66573918 邮编：100140
北京新盛	地址：北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座4层 电话：010-66045566；66045577 传真：010-66045500 邮编：100140
北京德胜园	地址：北京市西城区新街口外大街28号A座五层 电话：010-66045566 传真：010-66045700 邮编：100088
上海天相	地址：上海浦东南路379号金穗大厦12楼D座 电话：021-58824282 传真：021-58824283 邮编：200120
深圳天相	地址：深圳市福田区振中路中航苑鼎诚国际大厦2808室 电话：0755-83234800 传真：0755-82709089 邮编：518041
山东天相	地址：济南市高新区华龙路1825号嘉恒商务大厦A座1005室 电话：0531-88162375 传真：0531-88162317 邮编：250100