

房地产



爱建证券有限责任公司
AJ SECURITIES CO., LTD.

新政效果初显，成交开始回落

——行业月报 2010 年 4 月

投资要点：

●行业要闻：

- ★国土部参与审核上市房企融资将常态化
- ★国土部叫停福州超大地块因多处违规
- ★沪公布住房供地计划“保障房”占七成
- ★国土部：今年住房用地供应大幅增加
- ★国务院：高房价地区停放三套房贷
- ★北京楼市新政实施细则出台

●公司动态：

- ★万科一季度净利润逾 11 亿同比增近五成
- ★金地集团一季度净利润同比增 20 倍
- ★万科、保利地产、苏宁环球、世茂股份等公司购买土地使用权
- ★卧龙地产参与武汉城中村改造
- ★金地集团董事会决议通过2010年非公开发行股票预案
- ★万科、金地集团1-3月份销售面积同比下滑逾3成

●楼市成交：

2010年4月份，我们重点关注的10大城市成交量环比仍然保持增长，但增幅明显回落。同比数据方面，天津、杭州、武汉、厦门的成交量出现同比增长，其余城市仍是同比下降。

4月15日，国务院公布了“新国四条”。我们对比分析了4月1日至4月15日的成交量和4月16日至4月30日的成交量，发现一线城市在新政前后成交量下滑明显。成交价格方面尚无松动，新政的影响尚未显现。

●投资建议：

4月15日，国务院公布了“新国四条”。“4月17日，国务院又发出《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，即“新国十条”。“新国十条”的主要内容基本都包括在“新国四条”之内，只是加以了细化和强化，最关键在于两点，一是暂停三套房贷，二是限制异地购房。这相当于堵住了利用金融杠杆炒房的通道。同时也增加了异地购房的难度。最大限度的保证市场上的购房者主要是自住需求者。

从“新国四条”到“新国十条”，政府调控房地产市场的决心已然坚决。楼市成交量的继续萎缩和房价的松动，亦是预料的大概率事件。我们对房地产板块的看法也更趋谨慎。仍给与行业“中性”评级。

行业评级

中性

(维持)

静态市盈率：

24.46

动态市盈率：

16.07

行业表现

20100505



评价周期

1 个月

6 个月

12 个月

绝对表现 (%)

(24.25)

(29.88)

(8.5)

相对表现 (%)

(14.93)

(22.28)

(27.38)

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	09EPS	10EPS (E)	11EPS (E)
招商地产	推荐	0.96	1.23	1.63
滨江集团	推荐	0.48	0.78	1.05
万通地产	推荐	0.27	0.36	0.51
云南城投	推荐	0.36	1.81	2.29
中南建设	推荐	0.89	1.2	1.68
福星股份	推荐	0.48	0.72	0.97
冠城大通	推荐	0.46	0.63	0.84
卧龙地产	推荐	0.41	0.33	0.58

资料来源：公司数据

左红英

执业证书编号: S0820209120023

电话

021-3222 9888*3506

邮箱

zuohongying@ajzq.com

一、市场表现（04.01-04.30）

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	-7.71	20.28	15.81
房地产行业	-19.12	24.46	16.07

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	3月31日收盘价	4月30日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
000931	中关村	6.58	8.16	24.01	110.31	8.12
600157	鲁润股份	20.71	24.39	17.77	287.51	15.35
000546	光华控股	16.14	17.77	10.10	162.51	24.50
000007	ST 零七	7.55	8.22	8.87	58.19	-22.33
600807	天业股份	14.00	15.23	8.79	-43.32	6.22

数据来源：wind 资讯

3、跌幅前5位的房地产上市公司

证券代码	简称	3月31日收盘价	4月30日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
000671	阳光城	35.58	11.48	-35.33	21.20	4.40
000537	广宇发展	15.54	10.14	-34.75	63.54	8.97
600239	云南城投	26.05	17.49	-32.86	52.53	3.72
600159	大龙地产	15.22	10.22	-32.85	12.52	2.84
600634	*ST 海鸟	14.78	10.31	-30.24	-14.74	6.51

数据来源：wind 资讯

二、4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：15050	24.68	-15.62			
		面积：1517533	15.63	-21.59			
		现房套数：4246	5.67	-22.87			
		现房面积：680799	34.59	-7.24			
华东	天津	商品房套数：12237	21.63	4.21	9645	6.18	37.33
		面积：1275450.6	21.51	4.58			
	上海	套数：17518	15.12	-25.59	15945	9.46	54.5
		面积：1793200	21.62	-24.75			
	杭州	商品房套数：8799	162.66	40.38	16172	-3.06	24.78
		面积：1027830	143.79	47.38			
	南京	住宅套数：6038	73.36	-29.07			
		住宅面积：680868	90.58	-24.25			

中部	武汉	商品房套数: 16133 面积: 1637536.53	38.42 37.01	37.96 27.22	6663	12.32	32.11
西部	重庆	商品房套数: 28737 商品房面积: 2710381	38.11 38.26	— —	5910	16.56	—
	西安	商品房套数: 3185 商品房面积: 329141	— —	-46.81 -43.93	6007	—	26.41
华南	深圳	一手房套数: 3227 一手房面积: 291626	7.50 11.60	-58.06 -60.90	21301	5.91	72.76
	厦门	住宅套数: 3144 住宅面积: 370973	2.61 9.18	9.17 0.79	12322	13.25	46.54

数据来源: wind (成交面积单位: 平方米)

三、行业要闻回顾

1、国土部参与审核上市房企融资将常态化

4月9日国土资源部调控和监测司司长刘随臣证实,中国国土资源部配合银监会、证监会,对土地抵押贷款和房地产企业上市融资进行审核把关的制度,将常态化。“这个政策不是一个临时性的调控政策,而是将常态化。春节前,国土部已经向证监会通告了一批房企,目前,还有一部分房企正在审核中,但是,数量及名单还不方便公布。”

2、国土部叫停福州超大地块因多处违规

国土资源部认定福州集中出让2800.55亩土地违规。4月10日,福州市国土资源局网站公告称,经该局研究,暂停原拟于4月9日至19日挂牌出让的2010-12号地块的出让。此前,3月22日,该网站发出编号为“榕土让[2010]03号”的公告,称该地块出让面积为2800.55亩,起始价达178亿元。在4月9日的“2009中国国土资源公报”发布会上,国家土地总督察办公室副主任纪东义宣布,因存在多处违规,国土部已叫停上述福州地块的出让,并约谈了福州市有关部门负责人。纪东义表示,该地块必须整改到全部符合国家相关规定之后,才能再次入市。

3、沪公布住房供地计划“保障房”占七成

上海市日前公布今年住房供地计划,在1100公顷(比去年约增3%)的总供应量中,保障房、棚改及中小套型商品房等三类用地总计占到770公顷;而包括中小套型和“非普通住宅”在内的商品住宅用地只有400公顷,为去年供应量的四成左右。经济适用房供地250公顷,动迁安置房供地450公顷,再加上自住型中小套型商品房的供地量,三类用地占全年整体供地量的七成。这一标准,完全符合了之前国土部的要求。不过,按照剩余三成的商品住宅供地量来计算,上海今年“非普通”住宅的供应量仅为330万平方米。这一数量,远低于去年上海公开出让住宅用地面积。

4、国土部:今年住房用地供应大幅增加

国土资源部4月15日公布2010年度全国住房用地供应计划。全国30个省、市、区(除西藏外)住房用地计划拟供应量为18万公顷左右,与去年实际供地相比大幅度增加,其中保障性住房、棚户区改造和中小套型商品房用地计划供应量占供应总量的77%。国土部土地利用管理司司长廖永林当天在新闻发布会上表示,与去年全国住房实际供地76461公顷和前5年平均年度实际供地量54650公顷相比,今年的计划供应住房用地总量明显增长。

5、国务院:高房价地区停放三套房贷

国务院17日发出通知指出,商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区,商业银行可根据风

险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款，以严格限制各种名目的炒房和投机性购房。《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》指出，对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。地方政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数。通知重申，要求实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，包括借款人、配偶及未成年子女，贷款首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。而对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高，具体由商业银行根据风险管理原则自主确定。（详情可参阅《病急下猛药——对“国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知”的点评》）

6、国土部公布18宗闲置土地处理结果

4月27日，国土资源部公布了地方政府对18宗闲置土地的处置结果。国土资源部表示，去年底挂牌督办了北京、上海、浙江、山东、福建、湖南、广西、吉林、宁夏等9省市18宗房地产开发闲置土地，并于3月份公布了地方政府对18宗闲置土地的处置结果。近期，国土部又对各地处置落实情况开展了专项核查，其中12宗土地经督促已经动工，其中包括北京的5宗和上海的1宗。

7、房地产信托融资监管趋严

4月27日，一位知情人士透露，以银监会为主的监管部门，正在暗中收紧房地产信托融资。日前，全国信托公司一把手齐聚海南，参加银监会非银行金融机构监管部召开的“全国信托公司监管工作会议”。一位参会人士透露，银监会对若干已有监管措施进行了细化讲解，特别强调对房地产信托融资的监管要严格执行“实质重于形式”的原则。该原则剑指房地产信托融资“名为股权投资，实为债权投资”的行业潜规则。一位参会的信托公司老总透露，监管层强调，如果是债权融资，要比照银行开发贷的条件，即必须满足项目“四证”齐全、开发商或其控股股东具备二级资质，项目资本金比例达到国家最低要求等条件。如此一来，信托资金帮助开发商支付土地出让金，继而帮助开发商取得“四证”，为银行开发贷进入扫清障碍的种种模式，都将会随着“实质重于形式”原则的严格执行，而被历史的车轮统统碾碎。此外，与会的信托业人士透露，在上述海南会议上，监管层表示拟将信托贷款纳入信贷规模总体监管范围之内，借道信托规避信贷规模控制的路径将不再通畅。

8、上周五城市二手房挂牌量大增

近日中原地产发布的统计数据显示，上周北京二手房成交量大降三成，而房源供应增加两成，表明投资客加速抛盘。供求关系逆转的背景下，房价自2009年3月份以来首次开始出现松动，业内普遍预期房价将进一步下探。中原地产发布的最新报告预计，随后一个月内供求分歧将逐步拉大，成交持续低迷，二手房价下调幅度可能高达20%左右，但很难出现更大幅度的调整。这是中原地产在对“国10条”出台前后一周(4.8-4.14一周对比4.15-4.21一周)北京、上海、广州、深圳、天津五大城市的楼市情况进行调研后所作的报告。中原地产在上述五大城市的门店二手房挂牌量明显增加，增加幅度分别为49%、33%、24%、24%和20%。各城市二手房源价格也有不同幅度议价空间，部分板块挂牌价已明显下降，幅度超过10%。

9、各地纷纷出台措施调控楼市

各地相继出台多项措施调控房地产市场。近日，郑州推出公共租赁房解决“夹心层”居民的住房问题，安徽首次对开发商“囤地”不开发的“磨洋工”行为开出罚单。福建实施房地产用地开工、竣工申报制度，囤地炒地的开发商三年内禁止竞标。

10、央行上海总部要求停止向有囤地捂盘行为房企发放贷款

中国人民银行上海总部印发《2010年上海市信贷投向指引》，该指引指出，要落实更为严格的差别化住房信贷政策，抑制投资投机性购房需求。

《指引》指出，对存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。《指引》要求严格贷款发放条件，严禁对项目资本金不足、“四证”不齐等不合规的房地产企业或项目发放贷款。《指引》还要求金融机构密切关注土地储备机构贷款以及非房地产主业进入房地产企业集团贷款的潜在风险。在房地产信贷方面，《指引》要求各金融机构坚决落实差别化住房信贷政策：要继续加大对符合条件的普通商品住房、限价商品住房、公共租赁住房、经济适用住房、廉租住房、城市和国有工矿棚户区改造及大型居住社区等项目的信贷支持，积极支持保障性安居工程建设，支持居住区配套道路及公交枢纽建设。

11、北京楼市新政实施细则出台

4月30日，北京市出台落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的通知，《通知》要求商业银行根据风险状况暂停发放第三套及以上住房和不能提供1年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市居民购房贷款。要求自《通知》发布之日起，同一购房家庭只能新购买一套商品住房；金融机构和税务部门可以根据本市房屋权属交易系统中个人住房记录，实施差别化的信贷和税收政策。5月2日，北京市住建委公布了落实该政策的实施细则，其中重申，“同一购房家庭”是指购房人、配偶及未成年子女，即一对夫妇和其未成年的子女。限购的商品住房既包括新房，也包括二手房。

四、公司要闻回顾

1、万科一季度净利润逾11亿同比增近五成

万科发布2010年一季度业绩报告，万科报告期内实现净利润11.3亿元，与2009年同期相比增长46.5%。万科还表示，房贷新政的出台将对市场产生显著的影响，个别热点城市房价快速上涨的势头将会结束。报告显示，今年前3月万科共实现销售面积124.2万平方米，销售金额150.9亿元，实现营业收入75.0亿元；截至3月底，万科已售未结资源为433.3万平方米，合同金额合计约458.4亿元。其中合并报表范围内已售未结面积393.4万平方米，合同金额423.3亿元，为2010年业绩奠定了良好的基础。

截至3月底，万科持有现金179.2亿，高于短期借款和一年内到期长期借款的总和127.4亿；而在万科各类存货中，现房存货59.0亿元，占比仅5.7%。

2、万科3月销售面积同比降三成

万科A 3月实现销售面积50.7万平方米，销售金额63.1亿元，同比分别减少29.8%和增加2.8%。2010年1-3月份，公司累计销售面积124.2万平方米，销售金额150.9亿元。

自2月份销售简报披露以来公司新增加项目6个，需支付地价款合计21.98亿元。这6个项目包括东莞长安镇长青路项目、惠州双月湾后期项目用地、天津港保税区航运二期项目、大连魅力之城C区项目、南昌朝阳洲D15-02项目、贵阳洛解村项目。

3、(600048) 保利地产:公布2010年3月份销售情况简报及获取房地产项目公告

2010年3月份，保利房地产(集团)股份有限公司实现签约面积39.64万平方米，实现签约金额33.59亿元。2010年1-3月公司实现签约面积101.56万平方米，同比增长33.05%；实现签约金额81.30亿元，同比增长25.38%。

2月份销售简报披露以来，公司新增加项目7个，共需支付地价款137.9亿元，这7个项目包括：武汉市洪山区马湖村地块、青岛胶南市地块、武汉汉西新村地块、北京市朝阳区崔各庄乡地块、天津市武清城区地块、天津市和平区南市项目、沈阳市东陵区新立堡地块。

4、(000718) 苏宁环球:新增土地项目储备

2010年4月7日，苏宁环球通过挂牌出让的方式，获得了安徽省芜湖市“1006地块”的国有建设用地使用权。该地块内有160余亩水域，总用地面积724,127（约1,086亩），其中出让面积614,741（约922

亩), 总建筑面积1,126,060, 土地用途为居住、商业、总部办公公寓、五星级酒店。该宗地土地出让年限为居住用地70年、商业用地40年,成交金额为29.20亿元。

5、(600173) 卧龙地产:与武汉市汉阳区江堤街渔业村签订意向合作协议

卧龙地产集团股份有限公司于2010年4月8日以通讯表决方式召开五届十一次董事会,会议审议同意公司(乙方)于同日与武汉市汉阳区江堤街渔业村(甲方)签订意向合作协议,公司将参与武汉市汉阳区江堤街渔业村“城中村”改造项目[为武汉市确定的综合改造目标村之一,系汉阳区鲤鱼洲组团城中村改造项目(下称:组团项目)的A包,目前改造规划正在编制,具体数据按正式方案确定的数据为准]。

6、(600823) 世茂股份:公布关于获取房地产项目公告

上海世茂股份有限公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司于2010年4月8日参加了武汉市蔡甸区国土资源管理局组织的国有建设用地使用权公开招标出让活动,并以56610万元竞得2010-47、2010-48、2010-49、2010-50号地块国有建设用地使用权。该四个地块规划用地总面积分别为216618平方米、222761平方米、207852平方米及209457平方米,规划用途均为商业、居住、公园用地,容积率小于0.4,项目规划建设成为生态住宅及配套商业。

7、金地集团一季度净利润同比增20倍

金地集团4月22日公布了2010年第一季度业绩,报告期内,公司营业收入达72.2亿元,同比增长402.88%;归属于上市公司股东净利润达11亿元,同比增长20倍。

报告显示,公司营业收入达72.2亿元,同比增长402.88%;归属于上市公司股东净利润达11亿元,同比增长20倍。基本每股收益达0.26元/股,同比增长25倍。公司2010年第一季度营业收入大幅增长主要原因在于项目结算规模增长。金地集团于2009年获取了一些优质土地,土地储备达到1,548万平方米,这些资源将推动公司后期业绩实现新一轮快速增长。2010年,公司主要开发项目为43个,计划新开工面积达到388.9万平方米,同比增加174.7%。

8、(600383) 金地集团:公布2010年3月份销售情况及4至5月份推盘安排

公司2010年3月实现签约面积11.12万平方米、签约金额12.31亿元,同比分别下降38.8%、27%;2010年1-3月累计实现签约面积18.53万平方米、累计签约金额20.37亿元,同比分别下降48.6%、39.5%。

2010年4-5月有新推或加推盘计划的项目:深圳上塘道、东莞博登湖、东莞格林上院、佛山九珑壁、天津格林世界、杭州自在城、南京自在城、武汉格林春岸、武汉西岸故事、西安湖城大境、沈阳滨河国际社区。

9、(600383) 金地集团:通过《公司2010年非公开发行股票预案》的议案

金地(集团)股份有限公司于2010年4月12日召开五届四十五次董事会,会议审议通过如下决议:通过公司2010年非公开发行境内上市人民币普通股(A股)方案的议案:本次发行对象为不超过10名符合规定的投资者;发行股票数量不超过40000万股(含40000万股);发行价格不低于人民币12.40元/股;所有发行对象以人民币现金方式认购。本决议自股东大会审议通过之日起的18个月内有效。

五、房地产市场综述及投资建议

2010年4月份,我们重点关注的10大城市成交量环比仍然保持增长,但增幅明显回落。除杭州、南京、武汉、重庆之外,其余城市环比增幅均不足3成,较3月份全线逾40%的增幅明显回落。同比数据方面,天津、杭州、武汉、厦门的成交量出现同比增长,其余城市仍是同比下降。

4月份的上半月,我们关注的大部分城市成交量仍保持了增长态势。4月15日,国务院公布了新一轮遏止部分城市房价过快上涨的新政,实质上就是14日国务院总理温家宝主持召开的国务院常务

会议上，研究部署遏制部分城市房价过快上涨的政策措施。我们对比分析了4月1日至4月15日的成交量和4月16日至4月30日的成交量，发现一线城市在新政前后成交量下滑明显。其中，上海成交套数环比下降8.34%，北京（期房）38.91%，深圳37.99%，此外，杭州下滑了29.58%，天津下滑了8.44%。其余的武汉、南京、重庆则仍有所增长，但增幅亦已趋缓。成交价格方面尚无明显松动，新政的影响尚未显现。

4月份，房地产行业最重大的消息莫过于“新国四条”和“新国十条”的公布了。

4月15日，国务院公布了新一轮遏止部分城市房价过快上涨的新政，实质上就是14日国务院总理温家宝主持召开的国务院常务会议上，研究部署遏制部分城市房价过快上涨的政策措施。政策共四条，被业内称为房地产“新国四条”。“新国四条”出台之后的两个交易日，即4月15日和4月16日地产股跌幅分别为1.49%和0.56%，跌幅有限，因政策内容基本在市场预期之内。此外，“新国四条”虽已是重拳出击。但当时揣测政策仍留有余地，仍将给市场一定的观察期。但时隔仅2天，4月17日，国务院又发出《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，提出十条举措，被称为房地产“新国十条”。“新国十条”出台之后的首个交易日，即4月19日地产板块跌幅达7.58%。这样的大幅下跌，主要原因就在于其无论是从时间上，还是力度上，都大大地超出了之前的预期。从而在短期内造成了一种恐慌性的下挫。

实际上，“新国十条”的主要内容基本都包括在“新国四条”之内，只是加以了细化和强化。之所以“新国十条”出台之后的市场反应远远强于“新国四条”，最关键在于两点。一是“房价过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款”；二是“对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款”。这相当于堵住了利用金融杠杆炒房的通道。同时也增加了异地购房的难度。最大限度的保证市场上的购房者主要是自住需求者。房价之所以出现如此大幅的上涨，并且在如此大的涨幅下仍然是供不应求，最重要的一个原因就在于投资投机性需求过高，挤压了真正的住房需求者。并在炒房者的影响下使得房价远远超出了老百姓正常的承受能力。对第三套房和外地购房者购房贷款的限制正是抓住了这一要害，因此才引起市场的剧烈反应。

从“新国四条”到“新国十条”，政府调控房地产市场的决心已然坚决。楼市成交量的继续萎缩和房价的松动，亦是预料内的大概率事件。我们对房地产板块的看法也更趋谨慎。仍给与行业“中性”评级。

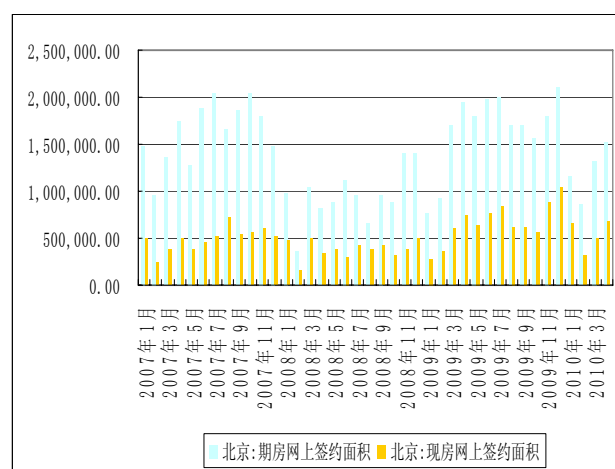
六. 附表：重点公司评级

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
		2009	2010E	2011E			2009	2010E	2011E	
600048	保利地产	1.06	1.05	1.32	12.35	-21.95	11.65	11.76	9.36	推荐
000024	招商地产	0.96	1.23	1.63	17.67	-26.92	18.46	14.37	10.84	推荐
000002	万科A	0.48	0.56	0.72	7.8	-17.89	16.25	13.93	10.83	推荐
600383	金地集团	0.78	0.54	0.68	12.15	-14.01	15.58	22.50	17.87	中性
600325	华发股份	0.83	1.09	1.25	12.33	-26.08	14.86	11.31	9.86	中性

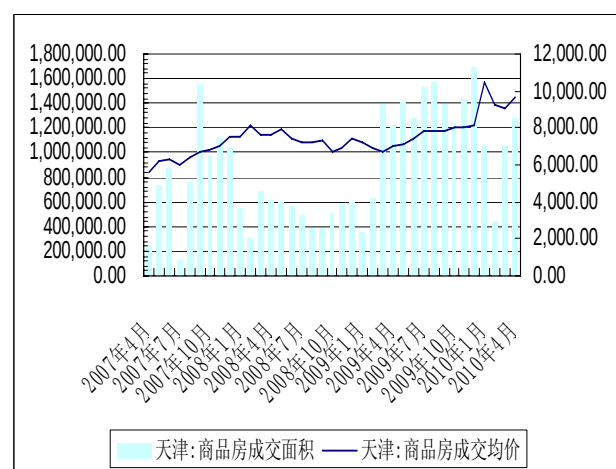
000608	阳光股份	0.5	0.45	0.55	8.35	-11.40	16.70	18.56	15.18	推荐
000718	苏宁环球	0.42	0.78	0.98	10.22	-24.80	24.33	13.10	10.43	推荐
600675	中华企业	0.585	0.56	0.72	8.36	-21.96	14.29	14.93	11.61	中性
600895	张江高科	0.46	0.58	0.73	11.74	-4.16	25.52	20.24	16.08	中性
000402	金融街	0.55	0.68	0.83	8.86	-19.53	16.11	13.03	10.67	推荐
600246	万通地产	0.2708	0.36	0.51	6.13	-21.32	22.64	17.03	12.02	中性
002244	滨江集团	0.48	0.78	1.05	11.34	-16.88	23.63	14.54	10.80	推荐
600239	云南城投	0.3578	1.81	2.29	17.49	-32.86	48.88	9.66	7.64	推荐
000961	中南建设	0.89	1.2	1.68	15.08	-25.49	16.94	12.57	8.98	推荐
000926	福星股份	0.48	0.72	0.97	9.16	-23.08	19.08	12.72	9.44	推荐
600067	冠城大通	0.46	0.63	0.84	8.92	-26.03	19.39	14.16	10.62	推荐
600173	卧龙地产	0.41	0.33	0.58	6.08	-28.13	14.83	18.42	10.48	推荐

七、附图：各地成交状况

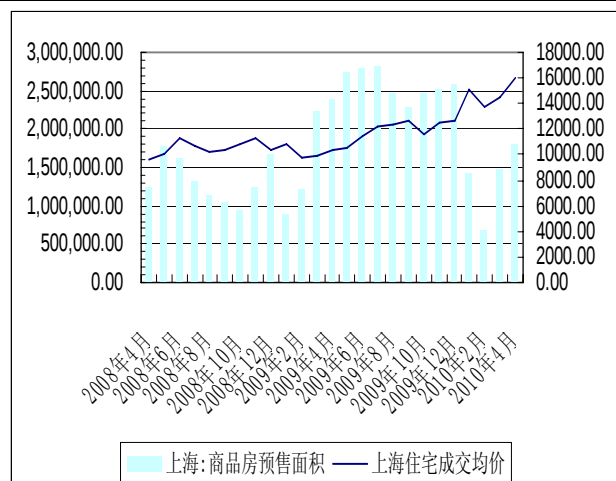
北京商品房成交量



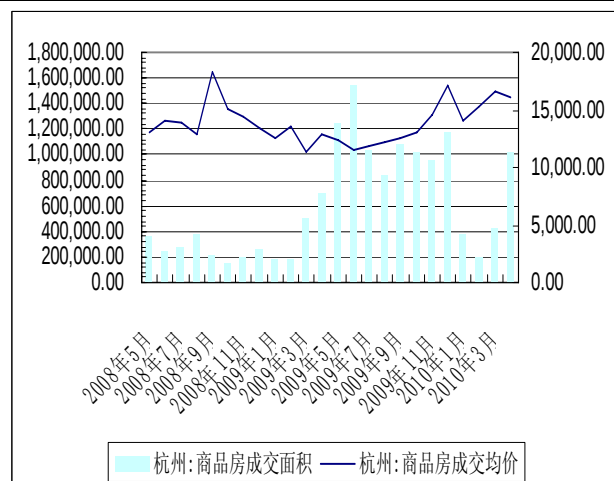
天津商品房成交



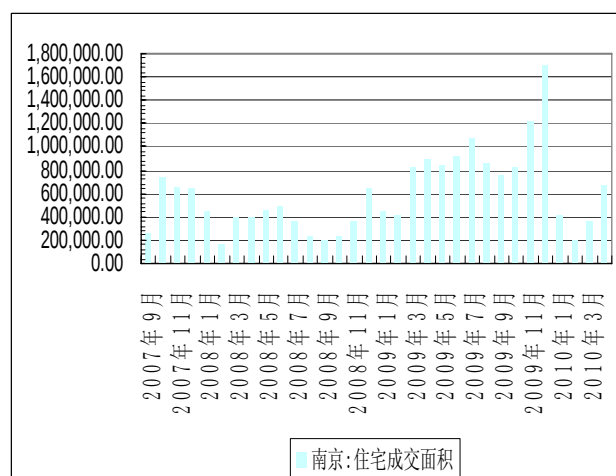
上海商品房成交量



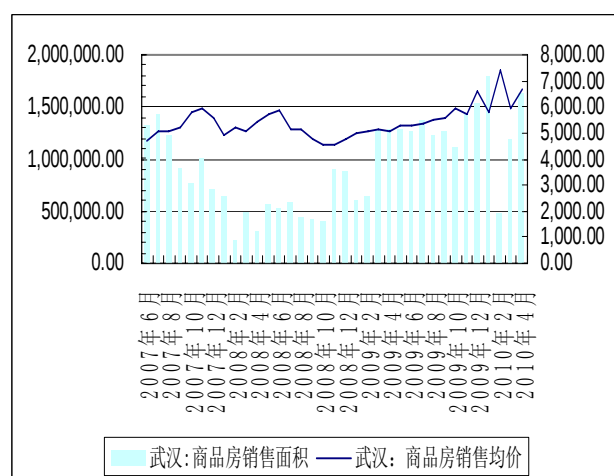
杭州商品房成交



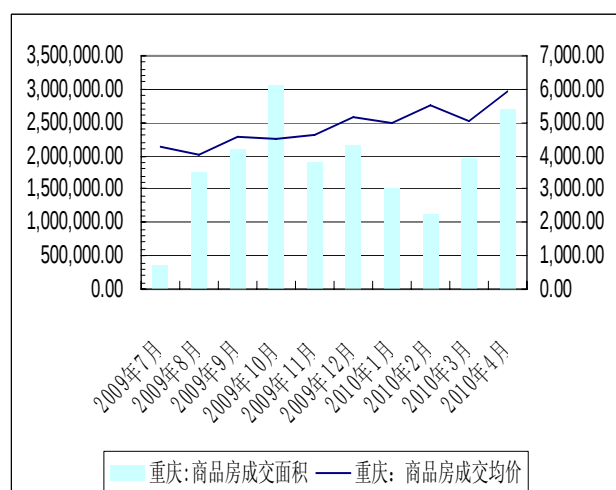
南京商品住宅成交量



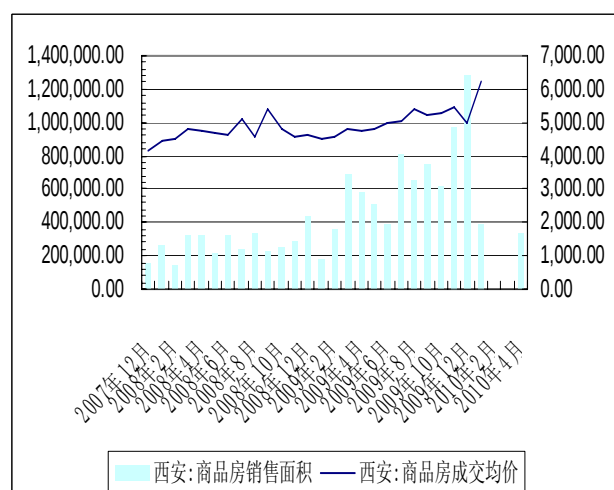
武汉商品房成交



重庆商品房成交

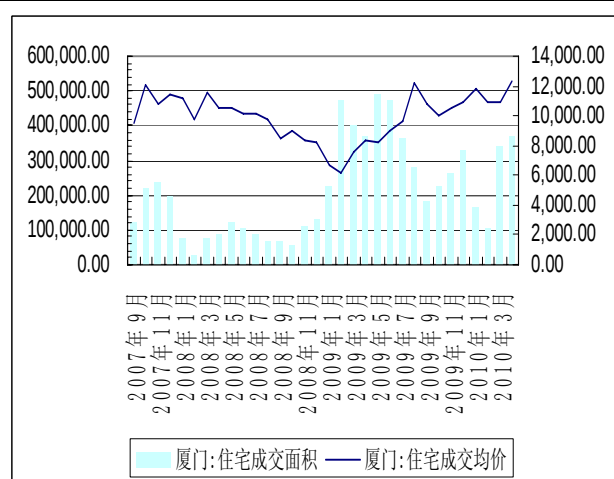
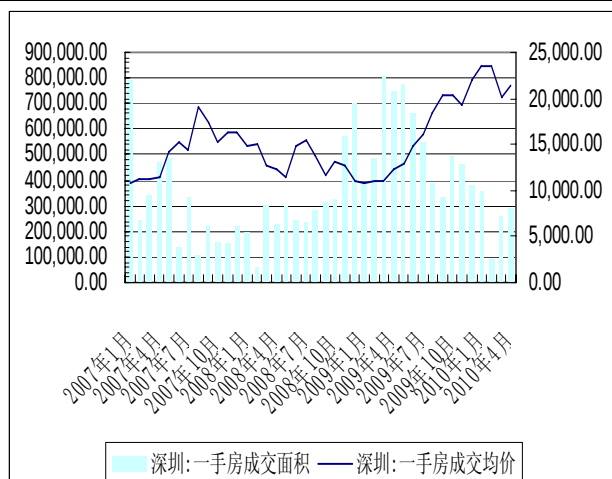


西安商品住宅成交量



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。