

房地产

爱建证券有限责任公司
AJ SECURITIES CO., LTD.

一线城市成交低位企稳，二三线城市仍在下滑

——行业月报 2010 年 7 月

投资要点：

●行业要闻：

- ★国土部：2010年供地指标同比增长80%
- ★70大中城市房价15个月来首度环比下跌
- ★重庆市率先推出公租房暂行办法
- ★住建部银监会齐否认楼市调控将松动
- ★上海房产调控细则下半年出台
- ★住建部：全国计划建37万套公租房
- ★住建部拟动用公积金存款建设保障房
- ★房产税改革或重点考虑差别税率征收
- ★上海拟放宽经济适用房准入条件

●公司动态：

- ★万科 1-6 月份销售金额同比增长 19.54%
- ★保利地产 1-6 月份销售金额同比增长 3.33%
- ★深振业大股东增持公司股份
- ★招商地产上半年净利润同比增 115%
- ★名流置业调整股票期权数量和行权价格
- ★华侨城、世茂股份等发布业绩预增公告

●楼市成交：

2010年7月份，我们重点关注的10大城市，有5座城市的成交量环比出现增长，且环比增幅均超过1成。其中，杭州的环比增幅达到66.13%。降幅最大的是厦门，其成交套数环比下降28.94%；其次是南京，成交套数环比下降20.40%；深圳的成交套数环比下降10.96%，西安和武汉的成交套数环比降幅均不到1成。同比依然是大幅下降，且降幅均在40%以上。成交均价方面，环比上涨的有5座城市，环比下降的有3座城市。

●投资建议：

随着一线城市成交量的企稳和中报业绩的披露，预计板块短期内仍将延续反弹格局，维持行业“中性”评级。

行业评级

中性

(维持)

静态市盈率：

25.50

动态市盈率：

16.90

行业表现

20100802



评价周期

1 个月

6 个月

12 个月

绝对表现 (%)

21.45

(8.68)

(27.95)

相对表现 (%)

10.57

0.21

(11.07)

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
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（07.01-07.30）

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	11.25	18.52	14.34
房地产行业	21.10	25.50	16.90

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	6月30日收盘价	7月30日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
000006	深振业 A	5.16	8.93	73.06	20.82	3.17
600679	金山开发	6.66	10.90	63.66	1158.10	6.32
600732	上海新梅	6.58	9.46	43.77	139.02	4.41
000090	深天健	8.16	11.68	43.49	92.41	1.94
000711	天伦置业	7.19	9.84	36.86	1334.12	3.14

数据来源：wind 资讯

3、跌幅前5位的房地产上市公司（7月份房地产上市公司月度涨幅全部为正）

二、7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：6974	11.03	-58.92			
		面积：688553	13.27	-65.65			
		现房套数：3645	-8.00	-44.00			
		现房面积：482802	19.40	-42.94			
华东	天津	商品房套数：6601	13.77	-51.93	10057	6.87	28.55
		面积：732186	12.67	-52.09			
	上海	套数：14865	16.67	-45.00	13856	-3.66	14.03
		面积：1313200	11.32	-53.51			
中部	杭州	商品房套数：3590	66.13	-61.46	16589	-8.96	39.18
		面积：401350	63.02	-61.43			
	南京	住宅套数：1518	-20.40	-83.31			
		住宅面积：190509	-20.31	-82.15			
西部	武汉	商品房套数：7590	-2.92	-40.57	6505	-6.28	21.05
		面积：723585	-6.21	-47.37			
	重庆	商品房套数：15230	12.95	—	5505	2.12	28.30
		商品房面积：1356928	7.29	—			
华南	西安	商品房套数：2272	-6.62	-72.20	6571	5.73	30.03
		商品房面积：229762	-17.26	-71.59			
	深圳	一手房套数：1681	-10.96	-69.44	18040	7.21	12.19
		一手房面积：142237	-6.71	-74.06			

厦	住宅套数: 582	-28.94	-80.38	11852	16.60	22.35
门	住宅面积: 68692	-26.11	-81.15			

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: 2010年供地指标同比增长80%

日前召开的全国国土资源厅局长会议透露: 2010年的供地指标要比09年10万公顷供地指标增长80%, 达到18.5万公顷, 其中保障性住房用地高达70%。这是2010年4月15日国土资源部下达保障性住房供地指标后, 对2010年土地供应计划, 特别是对民生用地加大供应计划的进一步明确。国土资源部有关人士表示, 此次全国国土资源厅局长会确定, 2010年下半年要积极参与房地产调控, 完成四项任务: 一是要加大民生用地的供应, 及时向社会披露供地情况; 二是开展房地产企业土地专项治理, 系统清理房地产闲置土地; 三是完善土地出让合同, 加强批后监管; 四是进一步完善土地招拍挂制度。

2、上半年住房用地实际供应量同比增135%

中国政府网7月31日消息, 国土资源部对各省(区、市)2010年1-6月住房用地供应情况进行了汇总分析, 上半年住房用地供应呈现四个特点: 一是住房用地供应总量大幅增长。根据各地上报数据, 全国31个省(区、市)和新疆生产建设兵团2010年1-6月住房用地实际供应量5.6万公顷, 与去年同期实际供应量(2.4万公顷)相比增加约135%; 二是住房供应结构更趋合理。保障性住房、棚改房和中小套型商品房(以下简称三类住房)用地供应量为4.2万公顷, 占1-6月住房用地实际供应量的75%; 三是保障性住房用地增长明显。1-6月, 全国保障性住房用地实际供应量9472公顷(其中棚户区改造中保障性住房用地为3526公顷), 与去年同期实际供应量(4073公顷)相比增加约133%; 四是整体上东部地区落实力度大。从全国来看, 东部地区落实情况较好, 其中, 天津、北京和江苏等省(市)政府高度重视, 提前谋划, 及时组织土地供应, 优先安排保障性住房用地, 土地、规划、资金三到位, 实现了时间过半, 任务完成过半, 目前计划落实比例分别达到90%、60%、50%以上。

3、70大中城市房价15个月来首度环比下跌

国家统计局7月12日发布的数据显示, 6月份全国70个大中城市房价同比上涨11.4%, 涨幅比5月缩小1个百分点, 涨幅连续两个月缩窄; 环比下降0.1%, 这是自去年3月以来, 全国房价首次出现环比下跌, 5月份为上涨0.2%。6月全国商品房成交面积9200万平方米, 成交金额4000亿元, 比5月大幅提升。整个上半年, 全国商品房销售面积3.94亿平方米, 比去年同期增长15.4%, 增幅比前5月回落7.1个百分点; 商品房销售额1.98万亿元, 同比增长25.4%, 增幅较前5月回落13.0个百分点。上半年, 全国房地产开发投资19747亿元, 同比增长38.1%, 其中, 商品住宅投资13692亿元, 同比增长34.4%, 占房地产开发投资的比重为69.3%。6月当月, 房地产开发完成投资5830亿元, 比上月增加1845亿元, 增长46.3%。上半年, 全国房地产开发企业房屋施工面积30.84亿平方米, 同比增长28.7%; 房屋新开工面积8.05亿平方米, 同比增长67.9%; 房屋竣工面积2.44亿平方米, 同比增长18.2%, 其中, 住宅竣工面积1.96亿平方米, 增长15.5%。上半年, 全国房地产开发企业完成土地购置面积18501万平方米, 同比增长35.6%, 土地购置费4221亿元, 同比增长84.0%。6月份, 全国房地产开发景气指数为105.06, 比5月份回落0.01点, 比去年同期提高8.51点。

4、重庆市率先推出公租房暂行办法

重庆市7月10日公布了国内第一个政府公共租赁住房的管理暂行办法--《重庆市公共租赁住房管理暂行办法》。根据《暂行办法》，这些公租房的租期为5年，不过如果承租人在租赁期内超过政府规定收入标准的，“应当退出公共租赁住房”。上述《暂行办法》明确了重庆公租房建设资金的四个来源渠道，分别是中央安排的专项资金，财政年度预算安排资金，土地出让收益的5%，银行、非银行金融机构和公积金贷款，以及发行债券等。重庆市还规定，如公租房购买者要出售，只能“由政府回购，回购价格为原销售价格加同期银行存款活期利息。”租金每2年调整一次。《暂行办法》就该市公租房的相关方面做了一个系统性界定，但仍待细化。

5、住建部银监会齐否认楼市调控将松动

针对近日部分网络媒体称房地产市场调控有关政策可能取消的报道，住建部有关负责人7月12日表示，下一阶段，住建部将督促各地继续坚定不移地贯彻《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》及相关配套政策措施。住建部将督促各地继续严格执行差别化的住房信贷政策，在支持居民合理住房消费同时，坚决遏制投资投机性购房；继续采取积极措施，促开工、促销售，努力增加普通商品住房供应，加快推进保障性住房建设和各类棚户区改造；继续加强房地产市场监管，促进房地产市场平稳健康发展。银监会新闻发言人同日也表示，银监会对于各商业银行贯彻落实国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》以及住建部、人民银行和银监会《关于规范商业银行个人住房贷款中二套房认定标准通知》的政策要求和标准没有任何变化，要求各商业银行要严格执行，不能动摇。

6、上海房产调控细则下半年出台

7月29日，上海市发改委主任周波向市人大常委会做《关于上海市2010年上半年国民经济和社会发展计划执行情况的报告》中透露的数据显示，今年以来，上海商品住房价格过快上涨势头得到初步遏制，成交量亦大幅下降，最高销售面积降幅达86%。周波在报告中还指出，预计上海商品住房全年成交比上年大幅下降。周波透露，2010年下半年要做到“三个稳定”：稳定市场预期，全面落实国家房地产调控政策，出台本市房地产市场调控实施细则，坚决抑制投机炒作，进一步规范房地产市场秩序。稳定新房供应，加强房地产开发企业建设销售全过程监督，规范新建楼盘开发建设和上市供应节奏，避免市场供应出现骤升骤降。稳定土地供应，保证经营性用地特别是住宅用地供应力度，探索优化土地出让方式，确保工地计划全面落实。

7、住建部：全国计划建37万套公租房

为满足城市“夹心层”群体住房需求，住房和城乡建设部副部长齐骥近日透露，今年全国计划建设37万套公租房，同时要着力建立以企业为主体的公共租赁住房运行机制。他称，鼓励各地发展由企业投资和持有公租房产权，负责公租房建设、租赁和维修等日常工作。这种企业可以由社会机构出资设立，也可由社会机构和政府共同出资组建。引入社会资金参与建设和运营，被视为解决公租房资金难题的一大途径。然而，调动企业热情并非一桩易事。此前，已有不少学者认为，建设保障房利润较低，很难吸引开发商参与。业内的建议也反映出，作为“政策上的新生事物”，公租房的运行模式仍有待讨论。齐骥坦承，目前，公租房建设尚处于探索阶段，各地还要不断总结经验，强化监督，阳光操作。

8、险资年金有望进入沪公租房市场

上海市市长韩正7月19日透露，上海市正在研究推进公共租赁住房的建设和运营，而保险资金和企业年金有望进入这一领域。韩正说，目前研究的方案有两个。一个是上海的每个区都建立公租房运营公司，市、区各级政府都出资，然后从银行贷款，之后购买享受了优惠政策、价格低廉的房屋进行出租。用租金来付息还本。韩正说：“这个方案可行，但规模肯定做不大。”另外一个方案是运用非财政预算资金，例如保险资金、年金等这些低成本资金。这些有政府背景的资金存在银行里的利息回

报非常低，年息只有 1.7%-1.9%。用这些低成本资金去购买政府建的、有优惠政策的房屋，然后交给区里作为公租房，每个区成立一个运营公司，租金回报就是这部分低成本资金的回报，肯定要比 1.9% 高得多，而且政府可以承诺担保。由于公租房的租金回报长期、稳定，而且公租房产权还有增值的空间。因此非常适合这些低成本资金。当这部分资金要退出的时候，政府可以收购，当然是以比较便宜的价格。

9、保险机构投资股权和不动产政策即将发布

虽然保险机构参与股指期货仍无时间表，但对于资产配置压力趋重的保险公司来说，目前最具现实可能的是股权投资和不动产投资渠道的放行。在上周召开的上半年工作通气会上，保监会相关部门负责人透露，股权投资和不动产投资政策将很快发布。这是保险监管部门关于这两大投资渠道的最新口径。据了解，两大新渠道放开初期，保监会将主要选取国内一些管理经营规范、投资能力强，能够有效控制风险的保险机构进行试点。目前中国人寿、中国平安、中国太保和中国人保等保险巨头，都早已在着手布局。中国太保高层日前对媒体透露，今年将努力探索非上市金融企业股权投资和不动产投资的机会，逐步增加具有中长期增值潜力的战略性项目资产储备。保监会相关部门负责人日前表示，保监会将稳步开放投资渠道，以化解当前投资工具不足、收益不高的风险，逐步培养符合保险资金特性和资产配置需要的新的增长点。

10、住建部拟动用公积金存款建设保障房

7 月 28 日，湖南长沙市最终得到住建部的批文，允许使用公积金贷款支持保障房建设，并成为全国 28 个获批试点地区中，第一个对外披露具体项目的城市。依据 2002 年重新修订后的《住房公积金管理条例》，公积金只能用作廉租房建设补充资金。现在，借助国务院批复试点的方式，试点城市可以运用大批闲置的住房公积金存款，用于现在资金紧张的保障房建设。上述批文依据的是 2009 年 10 月住建部联合七部委下发的一份文件。这份《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》，允许各地利用住房公积金结余资金的 50% 发放保障性住房建设贷款，并规定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。据悉，在该文件下发之后，全国有 30 个省市向住建部提出了试点申请。今年 7 月 17 日，住建部部长姜伟新在哈尔滨宣布，包括北京在内的 28 个城市试点已经得到国务院的批准。

11、房产税改革或重点考虑差别税率征收

财政部税政司副司长尹伯钦近日表示：“加快推进房产税改革，可考虑差别税率，可考虑由原值征收改为按评估值征收。”有分析人士指出，尹伯钦的这一表态，实际点出了未来房产税改革的重点。目前房产税已经成为“简洁版”的物业税，房产税的改革方案理应体现调节收入分配的作用。如果沿用固定税率，不仅不能起到调节收入分配的作用，而且可能增加低收入者的住房负担。因此财政部财科所所长贾康此前就建议对房产税实行差别税率，对首套房不征税或少征税。从尹伯钦的表态看，财政部已经在房产税的方案设计时考虑到这一点。

12、上海拟放宽经济适用房准入条件

上海市长韩正 27 日在上海市第十三届人大常委会第二十次会议扩大会议上，针对未来上海房地产市场调控的方向表示，当前主要做好两项工作，首先坚决贯彻落实国务院有关房地产调控的各项政策措施。其次，要结合大城市的实际，建立起科学调控需求的有关政策。在谈及住房问题时，韩正表示，今年下半年，上海将以推进保障性住房建设为重点，继续加大改善民生工作力度。下一步，上海市委、市政府将继续坚持“两个体系、三个为主”的方针推进住房改革。“两个体系”即市场体系和保障体系，“三个为主”，即以市民为主、以居住为主、以普通商品房为主。韩正透露，经过上海市委、市政府研究，下半年，拟进一步放宽申请廉租房和经济适用房的准入条件。“一方面是经济适用房要放宽准入，另一方面，今年下半年要在中心城区全面推开，有条件的郊区也逐步推开。”韩正进

一步透露,上海还将加快推进公共租赁房建设,目前正在研究和细化公共租赁房可持续运作机制。“我们正在研究一套可持续的、科学的运作机制,由政府主导,市场化的运作机制可以在其中体现,目前社会资金的进入,各方面积极性都非常高,我们考虑以后公共租赁房的管理、运行和产权可能是完全分离的,具体方案还在细化。”

四、公司要闻回顾

1、万科A(000002, 200002) : 2010年六月份销售及近期新增项目情况简报

2010年6月份万科A实现销售面积85.7万平方米,销售金额87.7亿元,分别比09年同期增加27.8%和27.9%。2010年1-6月份,公司累计实现销售面积320.2万平方米,销售金额367.7亿元。此外,2010年5月份销售简报披露以来公司新增加项目4个:中山坦洲坦神项目、宁波镇海新城绿核北部1-4号地块项目、苏州新区科技城武夷山路项目、青岛李家上流社区村庄改造项目。

2、保利地产(600048) :公布关于获得房地产项目公告

近期,保利房地产(集团)股份有限公司全资子公司武汉林宇房地产开发有限公司通过挂牌方式取得武汉市洪山区南湖村地块,公司获得项目的成本约为12.2亿元,净用地面积203044.62平方米,规划容积率面积为601851.6平方米,用地性质为商住用地。

3、保利地产(600048) :公布2010年6月份销售情况简报

2010年6月份,保利房地产(集团)股份有限公司实现签约面积68.96万平方米,实现签约金额63.44亿元。2010年1-6月公司实现签约面积267.09万平方米,同比增长5.81%;实现签约金额217.55亿元,同比增长3.33%。

4、深振业A(000006) :详式权益变动报告书

深圳市国有资产监督管理局、深圳市远致投资有限公司于7月26日-7月29日,通过深圳证券交易所证券交易购入深振业A合计37,933,719股,本次增持深振业的股份所需资金29,041.66万元,该等资金全部来自于深圳市国资局、远致公司来源合法的可自由支配资金。本次增持完成后,深圳市国资局持有深振业148,546,894股,占深振业已发行股份总数的19.53%,深圳市国资局控股的深圳市长城投资控股股份有限公司持有深振业25,210,134股,占深振业已发行股份总数的3.31%,远致公司持有深振业32,116,570股,占深振业已发行股份总数的4.22%,合计持有深振业205,873,568股,占深振业已发行股份总数的27.06%。

5、招商地产 (000024): 上半年净利润同比增115%

招商地产7月26日晚间发布中报,上半年营业收入69.81亿元,同比增长142.76%;实现净利润10.5亿元,同比增长115.71%,实现基本每股收益0.61元。今年上半年招商地产在11个城市推出了21个楼盘,销售面积28.75万平米,签约销售金额42.30亿元。同时,上半年新开工9个项目,建筑面积67万平方米。土地储备方面,上半年扩充土地储备46万平方米,使得总储备超过1000万平方米。中报显示,招商地产的房地产开发销售业务实现营收61亿元,同比增长188.77%;毛利率为42.76%,较上年同期减少5.19个百分点。

6、名流置业(000667) :调整股票期权数量和行权价格

名流置业第五届董事会第三十五次会议于2010年7月16日召开,审议通过关于调整《A股股票期权激励计划(修订稿)》股票期权数量和行权价格的议案、关于调整公司职能部门的议案。

7、荣盛发展(002146) :购得土地使用权

荣盛发展第三届董事会第四十五次会议于2010年7月9日召开,审议通过了《关于参与竞买沧州市CTP-1004号地块的议案》。根据上述决议,2010年7月13日,公司参加了沧州市国土资源局组织国有建设用地使用权拍卖活动,以840万元人民币的价格取得了沧州市CTP-1004号地块的国有土地使用权。

8、华侨城A(000069):业绩预告

华侨城A预计2010年1月1日-2010年6月30日净利润约110,000万元-146,000万元,同比增长50%-100%。

9、世联地产(002285):2010年(1-6月)业绩预告的修正

世联地产修正后的预计业绩:经公司财务部测算,预计2010年1-6月归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长100%-130%。

10、世茂股份(600823):公布2010年半年度业绩预增公告

经上海世茂股份有限公司财务部门初步测算,预计2010年1-6月份实现归属于母公司所有者的净利润较上年同期已披露的净利润(34141006.18元)增长约700%;鉴于2009年11月公司完成绍兴世茂商业项目股权转让工作,预计2010年1-6月份公司实现归属于母公司所有者的净利润较经追溯调整后的上年同期增长约750%。具体数据将在公司2010年半年度报告中予以披露。

11、金地集团(600383):公布2010年6月份销售情况及7至8月推盘安排

金地(集团)股份有限公司2010年6月共实现签约面积10.02万平方米,签约金额10.83亿元;2010年1-6月累计实现签约面积48.29万平方米、累计签约金额53.76亿元,分别较上年同期下降42.8%、37.3%。2010年7-8月有新推或加推盘计划的项目:广州荔湖城、佛山九珑壁、北京仰山、杭州自在城、南京自在城、武汉格林春岸、武汉西岸故事、沈阳国际花园四期、沈阳滨河国际社区、沈阳檀郡,推盘面积约为29.4万平方米。

五、房地产市场综述及投资建议

2010年7月份,我们重点关注的10大城市中,有5座城市的成交量环比出现增长,且环比增幅均超过1成。其中,杭州的环比增幅达到66.13%。降幅最大的是厦门,其成交套数环比下降28.94%;其次是南京,成交套数环比下降20.40%;深圳的成交套数环比下降10.96%,西安和武汉的成交套数环比降幅均不到1成。同比依然是大幅下降,且降幅均在40%以上。成交均价方面,环比上涨的有5座城市,环比下降的有3座城市。

包括上述10大城市在内,我们对全国24座城市的楼市成交情况进行了分析。7月份的成交数据显示,一线城市的环比跌幅已有明显减少,一线城市的环比跌幅小于二线城市,二线城市的环比跌幅小于三线城市。目前各地7月份的成交量与去年相比降幅在50%左右。与市场低迷的2008年相比,一二三线城市整体微涨0.50%,一线城市下降20.53%,二线城市增长22.04%,三线城市增长16.01%。以今年以来的平均成交量来看,一二三线城市整体较去年全年均值下降了32.82%,其中,一线城市下降了41.44%,二线城市下降了30.57%,三线城市下降了19.47%;一二三线城市整体较2008年增长33.26%,其中,一线城市较2008年均值下降了4.15%,二线城市增长了65.86%,三线城市增长了72.27%。整体来看,目前一线城市的成交情况已经弱于经历楼市调控的2008年,二三线城市仍大幅强于2008年。作为此轮调控的重点,一线城市前期成交大幅萎缩的形势目前有所缓解,预计一线城市的成交量将在底部

震荡，而二三线城市由于并非此次调控的重点，加之政策传导及消化相对较慢，成交萎缩的情况预计仍将延续。如果今年年底前政策不放松，则今年全年的成交量，一线城市将差于2008年，而二三线城市将好于2008年。

由于数据原因，我们仅统计了12座重点城市7月份以来的成交均价，环比下降的有5座城市，环比上涨的有7座城市；同比下降的有2座城市，同比上涨的有10座城市。整体来看，目前成交价格略有松动，整体降幅并不明显。由于一座城市的整体成交均价受成交结构的影响明显，真正要判断房价的变动应是对相同楼盘价格的比较。从我们调研反馈的情况来看，在楼市调控中，二手房对政策的反应更为灵敏，而一手房因受更多制约，价格易涨难跌。对于全新楼盘来讲，更有可能制定适应市场需求的价格，其价格的跌幅反应在实际开盘价与预期开盘价的差额上；而对于前期已有开盘的后续推盘，降价则存在诸多难题，开发商可能更多的采取各种变通的促销手段，而非直接降房价。从此次调控政策出台的背景来看，房价未有实质下调，则政策难以松动。

随着一线城市成交量的企稳和中报业绩的披露，预计板块短期内仍将延续反弹格局，维持行业“中性”评级。

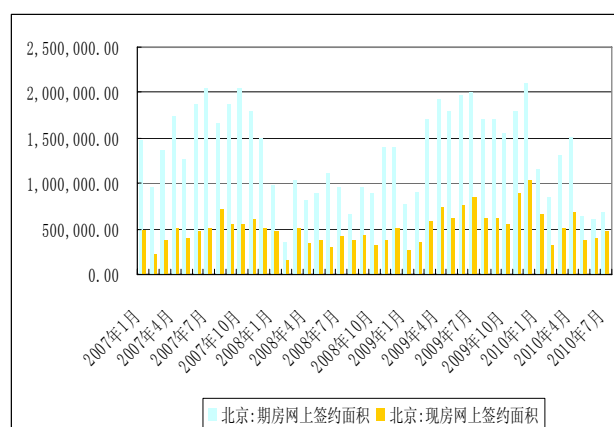
六. 附表：重点公司评级

证券代码	证券简称	每股收益（元）			股价（元） 2010-7-30	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	13.15	28.54	12.41	12.52	9.96	中性
000024	招商地产	0.96	1.23	1.63	19.76	33.57	20.58	16.07	12.12	推荐
000002	万科A	0.48	0.56	0.72	8.29	22.27	17.27	14.80	11.51	推荐
600383	金地集团	0.78	0.54	0.68	7.21	18.98	9.24	13.35	10.60	中性
600325	华发股份	0.83	1.09	1.25	13.13	28.35	15.82	12.05	10.50	中性
000608	阳光股份	0.5	0.45	0.55	8.22	24.17	16.44	18.27	14.95	推荐
000718	苏宁环球	0.42	0.78	0.98	10.36	19.91	24.67	13.28	10.57	推荐
600675	中华企业	0.59	0.56	0.72	7.18	0.00	12.17	12.82	9.97	中性
600895	张江高科	0.46	0.58	0.73	10.31	19.19	22.41	17.78	14.12	中性
000402	金融街	0.55	0.68	0.83	7.87	17.41	14.31	11.57	9.48	推荐

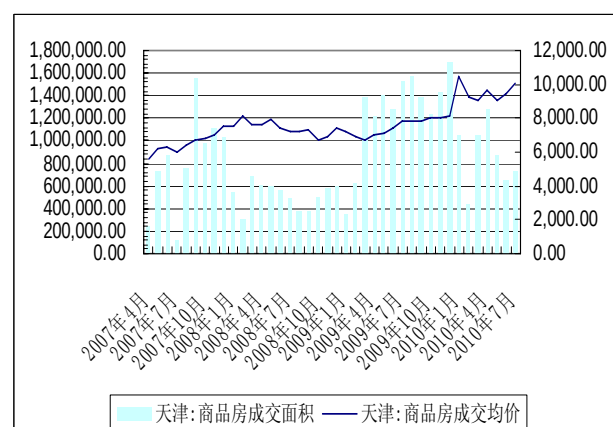
600246	万通地产	0.27	0.36	0.51	6.23	19.81	23.07	17.31	12.22	中性
002244	滨江集团	0.48	0.78	1.05	10.95	34.19	22.81	14.04	10.43	推荐
600239	云南城投	0.36	1.81	2.29	18.72	17.15	52.00	10.34	8.17	推荐
000961	中南建设	0.89	1.2	1.68	11.4	29.55	12.81	9.50	6.79	推荐
000926	福星股份	0.48	0.72	0.97	10.62	28.26	22.13	14.75	10.95	推荐
600067	冠城大通	0.46	0.63	0.84	10.98	39.69	23.87	17.43	13.07	推荐
600173	卧龙地产	0.41	0.33	0.58	7.71	17.89	18.80	23.36	13.29	推荐

七、附图：各地成交状况

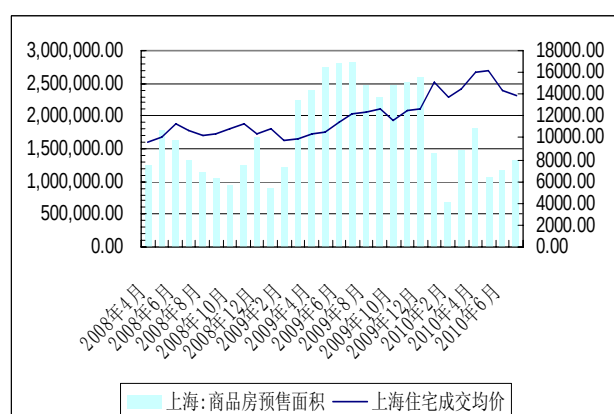
北京商品房成交量



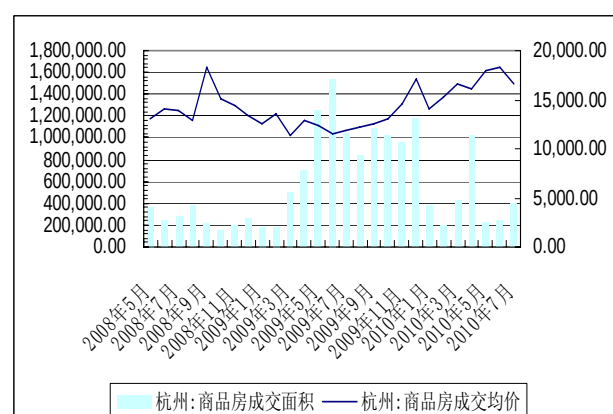
天津商品房成交



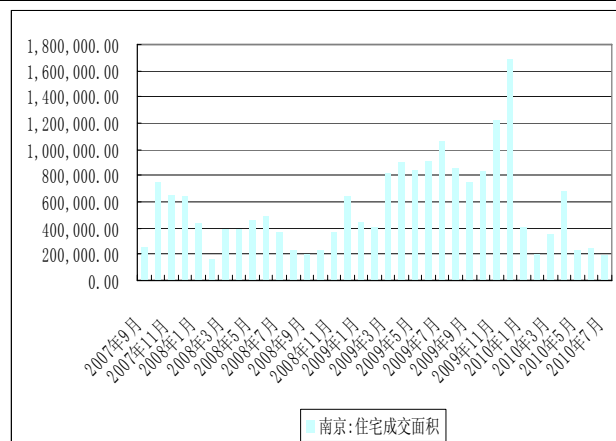
上海商品房成交量



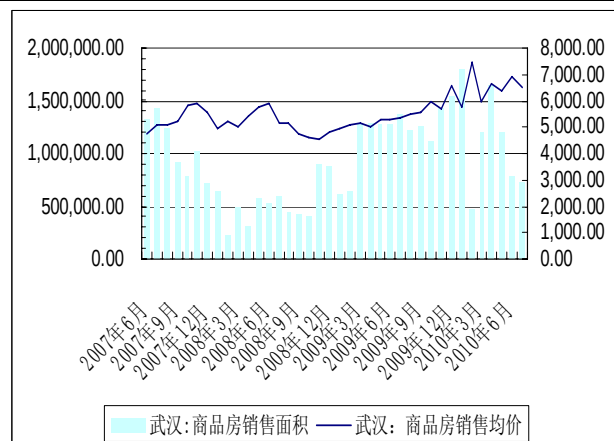
杭州商品房成交



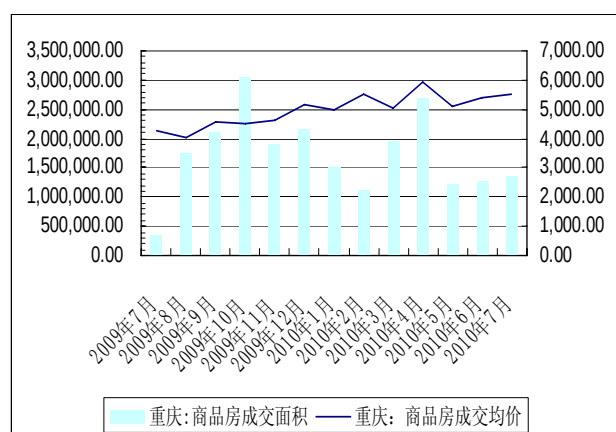
南京商品住宅成交量



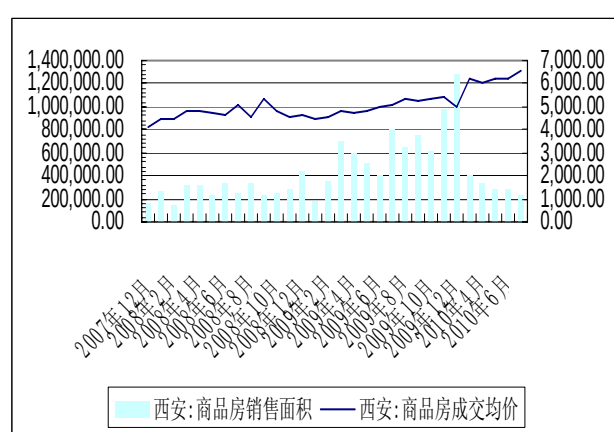
武汉商品房成交



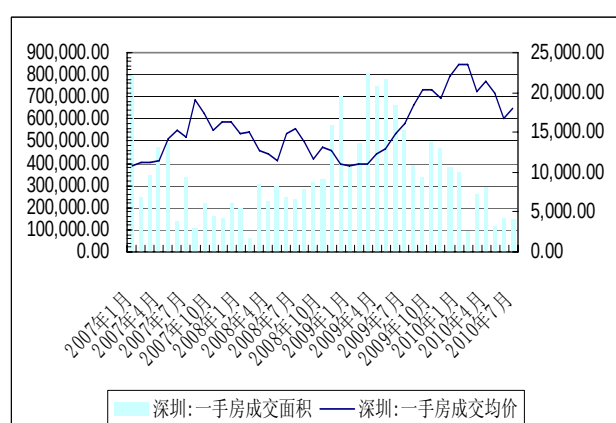
重庆商品房成交



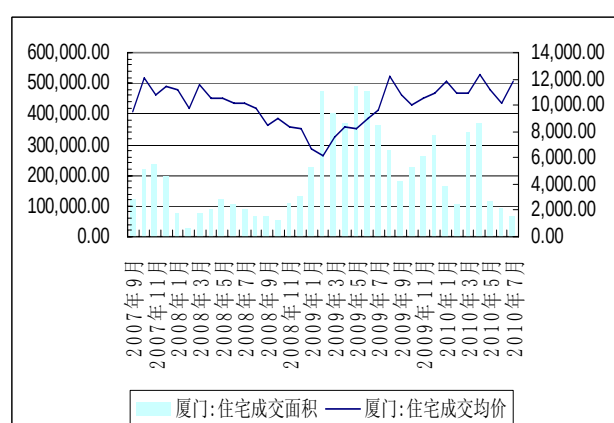
西安商品住宅成交量



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。