

2010-08-04

行业研究 / 跟踪报告

房地产

中性 / 维持评级

如期回升

—7月房地产市场报告

分析师

鱼晋华

SAC 执业证书编号:S1000208120162
+755-82492232 yujinhua@lhq.com

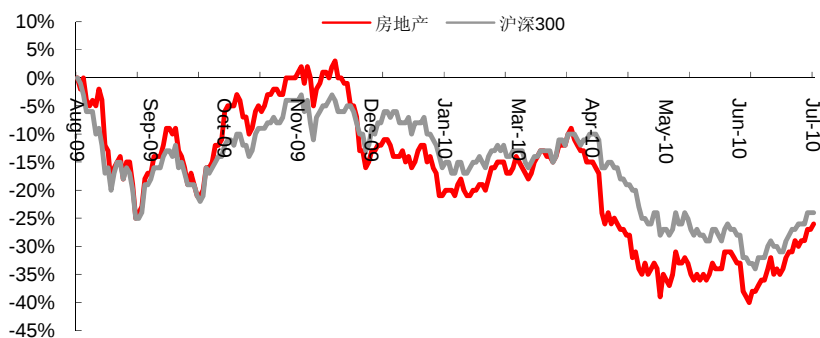
分析师

肖肖

SAC 执业证书编号:S1000210070029
+755-82492495 xiaoxiao@lhq.com

- 新盘入市带动成交回升。**7月重点城市住房成交量环比小幅回升，总体成交环比升9%，其中一线城市升18%，二线城市升6%，新盘的合理定价使得成交如期回升；7月份重点城市成交面积同比数据显示，重点城市成交面积同比下降57%，其中京沪深下降65%，重点二线城市下降53%。楼市成交出现回升的原因主要有：1、09年三、四季度加大新开工带来的新增供应，将在10年三季度逐步进入市场，再加上新推楼盘定价较为合理，成交回升在预期之内。2、政策面并未变的更严厉，使得此前部分观望需求开始入市。
- 土地市场总体低迷：一线略有回升，二线除天津武汉外依旧低迷。**一线城市如北京、上海和广州，土地成交面积环比均有所增加，其中上海住宅类土地溢价率30%，市场活跃度有所回升。原因在于，一线城市土地供给不足，造成土地竞争相对激烈。同时，目前土地市场降温明显，楼面地价有所下降，开发商拿地更为安全。二线城市中，除天津和武汉外其余城市成交低迷。总体而言，上半年的调控政策使土地市场明显降温，下半年随着调控的影响逐步加深和房价的逐步回落，地价下调的压力将会逐渐增大。
- 判断政策短期内将维持平稳。**月中发改委表示部分城市房价过快上涨的势头得到遏制，政策调控已初见成效。央行在发布的《2010年上半年金融机构贷款投向统计报告》中表明，房地产贷款增速和个人消费贷款增速均明显回落，调控效果符合预期。诸多迹象显现出管理层对政策调控效果的认可，短期内政策维持目前的调控力度是大概率事件。同时我们判断，在房价无实质性回落之前，如果政策出现显著放松将会致使房价报复性反弹，损害政策公信力的同时也将加大未来调控的难度，因此在保增长的前提下对地产行业持续调控将是年内政策的大基调。

最近52周股价表现



目 录

七月楼市重点城市房地产市场跟踪	5
新盘入市带动成交回升	5
土地市场总体低迷：一线略有回升，二线除天津武汉外依旧低迷	5
政策短期内将维持平稳	6
环渤海地区	6
北京：新推楼盘降价促使销售回升	6
天津：量价齐升，土地市场活跃	8
青岛：成交回升	9
长三角地区	9
上海：推盘上升促成交回升，去化速度持续上升	9
南京：成交回落	11
杭州：量升价跌	12
苏州：量价齐升	13
珠三角地区	14
广州：量价齐升	14
深圳：量价齐跌	15
东莞：成交小幅回升	17
厦门：量跌价升	18
其它地区	19
武汉：量价齐跌	19
长沙：量跌价升	20
重庆：量升价跌	21
成都：成交量持续下跌	22
10年限售股解禁一览——8月单月解禁市值为下半年最高	22
A股地产公司盈利预测及估值表	24
全球房地产市场扫描	24
美国	24
英国	25
日本	26
香港	26

图表目录

图 1、商品住宅（剔除保障房）成交环比低位反弹	7
图 2、去化速度上升并接近历史高点	7
图 3、成交小幅回升	8
图 4、成交均价略有回升	8
图 5、成交大幅反弹	9
图 6、一手成交小幅反弹	10
图 7、去化速度持续回升	10
图 8、成交小幅回落	11
图 9、成交连续两月上升	12
图 10、成交均价高位回落	12
图 11、成交套数下降，面积上升	14
图 12、均价持续回升	14
图 13、广州一手房成交小幅上升	14
图 14、均价再创历史新高	14
图 15、成交小幅上升	16
图 16、去化仍在高位	16
图 17、成交小幅回升	17
图 18、成交持续回落	18
图 19、均价回升至高位	18
图 20、成交量小幅回落	19
图 21、成交均价高位回落	19
图 22、成交量下跌	20
图 23、均价持续上涨升至历史高位	20
图 24、成交大幅回升	21
图 25、均价高位微跌	21
图 26、成交持续回落	22
图 27、地产股大小非解禁观测	23
图 28、美国新建住宅价格与成交量情况	25
图 29、标普指数 VS 道琼斯地产指数	25
图 30、英国住宅价格与成交量情况	25
图 31、富时 100VS 富时地产指数	25
图 32、日本新建住宅价格与成交量情况	26
图 33、东证指数 VS 东证地产指数	26
图 34、香港私人住宅价格与成交量情况	26
图 35、恒生指数 VS 恒生地产指数	26

表目录

表 1、7 月份重点城市房地产销售信息汇总.....	5
表 2、7 月重点城市土地成交情况.....	6
表 3、重点公司北京市主要楼盘销售情况.....	7
表 4、北京土地市场成交情况.....	8
表 5、天津土地市场成交情况.....	9
表 6、重点公司上海市主要楼盘销售情况.....	10
表 7、上海土地市场成交情况.....	11
表 8、南京土地市场成交情况.....	12
表 9、重点公司杭州市主要楼盘销售情况.....	13
表 10、杭州土地市场成交情况.....	13
表 11、重点公司广州市主要楼盘销售情况.....	15
表 12、广州土地市场成交情况.....	15
表 13、重点公司深圳市主要楼盘销售情况.....	16
表 14、深圳土地市场成交情况.....	17
表 15、东莞土地市场成交情况.....	18
表 16、厦门土地市场成交情况.....	19
表 17、武汉土地市场成交情况.....	20
表 18、长沙土地市场成交情况.....	21
表 19、重庆土地市场成交情况.....	22
表 20、10 年 8-12 月地产股限售股解禁明细.....	23
表 21、A 股地产公司盈利预测及估值表.....	24

七月楼市重点城市房地产市场跟踪

新盘入市带动成交回升

7月重点城市住房成交量环比小幅回升，总体成交环比升9%，其中一线城市升18%，二线城市升6%，新盘的合理定价使得成交如期回升；7月份重点城市成交面积同比数据显示，重点城市成交面积同比下降57%，其中京沪深下降65%，重点二线城市下降53%，反映出目前的成交虽有回升，但仍处以一个成交低位。

楼市成交出现回升，原因主要有两点：1、09年三、四季度加大新开工带来的新增供应，将在10年三季度逐步进入市场，再加上新推楼盘定价较为合理，成交回升在预期之内。2、政策面并未变的更为严厉，使得此前部分观望需求开始入市。

表 1、7 月份重点城市房地产销售信息汇总

单位：套、万平方米、元/平方米

区域/城市	成交套数		成交面积		成交均价		类型
	套数	环比上月	面积	环比上月	均价	环比上月	
环渤海							
北京	4894	35%	58.7	36%	n.a.	n.a.	新建住宅
天津	5603	19%	63	24%	9419	4%	新建住宅
青岛	6847	36%	67	40%	n.a.	n.a.	新建住宅
长三角							
上海	11252	28%	106.2	22%	n.a.	n.a.	新建住宅
南京	1546	-19%	19.4	-19%	n.a.	n.a.	新建住宅
杭州	3569	61%	39.9	60%	16829	-2%	新建商品房
苏州	1997	-6%	22.5	11%	10242	10%	新建住宅
珠三角							
深圳	1681	-11%	14.2	-7%	19638	-3%	新建商品房
东莞	2014	1%	21.5	3%	n.a.	n.a.	新建住宅
厦门	620	-24%	7.3	-22%	12139	26%	新建住宅
其它地区							
武汉	7807	-4%	74.4	-7%	6452	-6%	新建商品房
长沙	7171	-8%	76.6	-8%	5264	5%	期房住宅
重庆	16223	14%	148.9	11%	5554	2%	新建商品房
成都	3795	-21%	35	-21%	n.a.	n.a.	新建商品房

数据来源：各城市房地产管理局，华泰联合证券研究所

注：北京数据剔除经适房和限价房

土地市场总体低迷：一线略有回升，二线除天津武汉外依旧低迷

监测的 12 个城市的土地市场，一线城市如北京、上海和广州，相比 6 月土地成交面积均有所增加，其中上海成交土地总体溢价率为 17%，住宅类溢价率 30%，土地市场活跃度相比六月有所回升。原因在于，一线城市土地供给不足，造成土地竞争相对激烈。同时，目前土地市场降温明显，楼面地价有所下降，开发商拿地更为安全。

二线城市中，除天津和武汉外均其余城市成交低迷。天津成交集中在东丽湖和蓟县区域，为新城开发供地。武汉主要为旧城改造土地供应，在成交中溢价情况比较罕见。

总体而言，上半年的调控政策使土地市场明显降温，下半年随着调控的影响逐步加深和房价的逐步回落，地价下调的压力将会逐渐增大。

表 2、7 月重点城市土地成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

城市	成交宗数		成交建面		成交金额		楼面地价	
	整体	住宅	整体	住宅	整体	住宅	整体	住宅
北京	6	3	90	24	31	26	3468	5380
上海	6	2	57	16	53	21	9410	13529
广州	3	1	9	5	3	2	2999	4229
深圳	2	0	21	0	10	0	4464	—
天津	40	27	687	448	120	91	1753	2021
重庆	0	0	0	0	0	0	—	—
南京	0	0	0	0	0	0	—	—
杭州	0	0	0	0	0	0	—	—
武汉	25	23	434	336	72	58	1654	1714
长沙	2	1	34	34	6	5	1611	1623
东莞	5	0	52	0	8	0	1515	—
厦门	0	0	0	0	0	0	—	—

数据来源：各地国土资源局，华泰联合证券研究所

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

政策短期内将维持平稳

月中发改委表示部分城市房价过快上涨的势头得到遏制，政策调控已初见成效。央行在发布的《2010 年上半年金融机构贷款投向统计报告》中表明，房地产贷款增速和个人消费贷款增速均明显回落，调控效果符合预期。诸多迹象显现出管理层对政策调控效果的认可，短期内政策维持目前的调控力度是大概率事件。同时我们判断，在房价无实质性回落之前，政策如果显著放松将会致使房价报复性反弹，损害政策公信力的同时也将加大未来调控的难度，因此我们认为，在保增长的前提下对地产行业的继续调控将是年内政策的大基调。

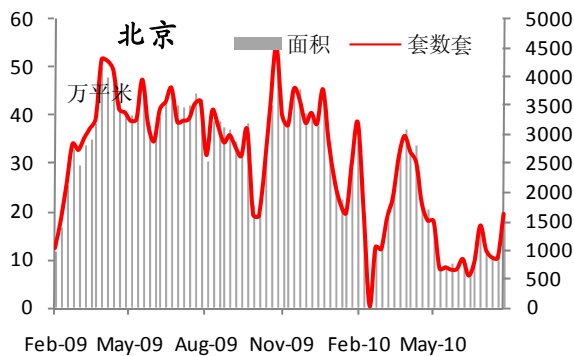
环渤海地区

北京：新推楼盘降价促使销售回升

北京市 7 月份新建商品住宅（剔除经适房和限价房）成交套数和面积环比分别上升了 35% 和 36%。住宅可售套数和可售面积去化速度分别为 9.2 和 19.8 个月，可售套数低于 08 和 09 年同期，但由于销售的下降造成去化时间达到去年 10 月来的高点。随着下半年供应的增加，去化压力仍将持续。

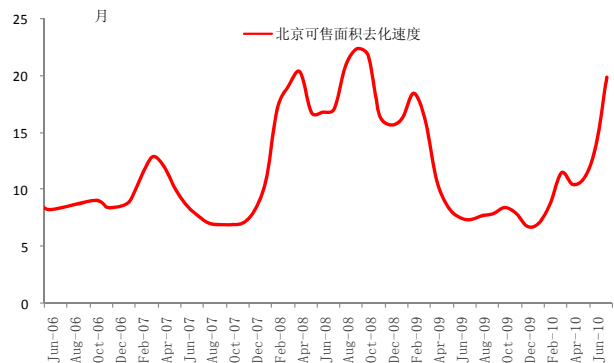
本月推出销售的万科半岛家园，首周销售率 78%，开发商拟售均价为 14570 元/平米，实际销售均价为 13643 元/平米。保利茉莉雅苑当周销售率 35%，拟售均价 17479 元/平米，成交均价 17031 元/平米。中铁地产广阳苑实现当月销售率 42%，拟售均价 14233 元/平米，成交均价 13617 元/平米。实际售价略低于此前预期售价是成交回升的主要原因。

图 1、商品住宅（剔除保障房）成交环比低位反弹



数据来源：北京市房地产交易管理网，华泰联合证券研究所
注：剔除掉经适房和限价房

图 2、北京商品住宅去化时间



数据来源：北京市房地产交易管理网，华泰联合证券研究所
注：去化时间=可售面积/过去三月平均销量

表 3、重点公司北京市主要楼盘销售情况

单位：套，平方米，元/平方米

公司/项目	批售时间	类型	批售套数	已售套数	本月销售套数	批售面积	已售面积	本月销售面积	已售率/面积	成交均价
万科										
东台居	2008-9-3	住宅	898	708	7	85152	64556	584	76%	30425
金隅万科城	2010-3-28	住宅	912	594	35	89843	56067	3370	62%	15110
万科蓝山苑	2010-5-2	住宅	162	43	22	26386	7174	3666	27%	39089
半岛家园	2010-7-24	住宅	854	669	669	76167	59574	59574	78%	13643
保利地产										
保利垄上	2009-9-13	住宅	59	37	0	30866	19436	0	63%	20792
冷泉林语山庄	2010-4-25	住宅	222	0	0	20235	0	0	0%	N.A.
冷泉林语山庄	2010-5-14	住宅	1018	0	0	76346	0	0	0%	N.A.
保利花园小区	2010-5-29	住宅	381	349	93	37101	33259	9096	90%	7623
保利垄上	2010-6-3	住宅	66	5	4	34654	2636	2102	8%	21459
保利茉莉雅苑	2010-6-27	住宅	662	651	183	62053	60988	18140	98%	16702
保利茉莉雅苑	2010-7-29	住宅	395	144	144	39811	14003	14003	35%	17031
亿城股份										
西山华府	2009-12-25	住宅	49	44	0	13350	11952	0	77%	30485
	2010-2-6	住宅	39	24	0	10601	6538	0	62%	38505
北京城建										
首城国际	2010-1-30	住宅	168	154	3	25596	23438	457	92%	27402
万通地产										
新新家园	2008-9-14	住宅	61	17	0	30997	8724	0	28%	19781
中铁地产										
广阳苑	2010-7-3	住宅	716	343	343	74439	31022	31023	42%	13617
金融街										
融盛家园	2010-7-21	住宅	48	0	0	11207	0	0	0%	N.A.

数据来源：北京市房地产交易管理网，华泰联合证券研究所
注：已售套数和已售面积是截止 7 月 31 日的数据

表 4、北京土地市场成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

月份	各类土地					住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.02	4	11	21	7	3203	2	1	3	3	9969
2009.03	8	31	37	10	2792	4	18	13	3	2703
2009.04	7	32	76	11	1404	3	17	36	6	1711
2009.05	20	106	233	60	2554	12	76	145	42	2919
2009.06	21	133	267	136	5107	18	107	238	127	5335
2009.07	12	96	211	101	4778	7	61	146	81	5556
2009.08	12	94	174	56	3221	8	66	131	43	3298
2009.09	19	115	255	166	6497	9	108	213	120	5663
2009.10	3	6	13	5	3997	1	5	13	5	3952
2009.11	2	29	25	54	21847	1	27	17	51	29859
2009.12	19	145	303	281	9265	13	132	257	224	8739
2010.01	7	56	133	111	8349	4	34	67	90	13305
2010.02	17	168	296	267	9034	9	81	173	218	12599
2010.03	7	24	64	76	11888	3	15	39	63	16161
2010.04	1	2	6	1	2576	0	0	0	0	—
2010.05	10	77	134	71	5326	10	77	134	71	5326
2010.06	3	20	36	26	7188	3	20	36	26	7188
2010.07	6	38	90	31	3468	3	24	48	26	5380

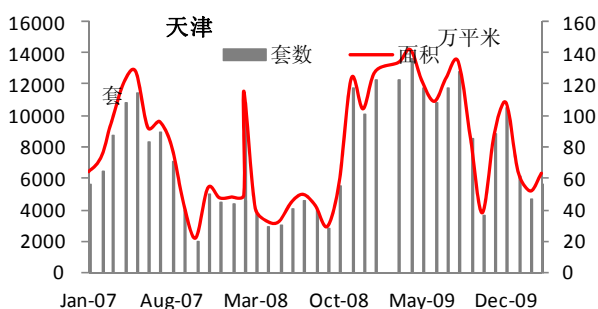
数据来源：北京市土地整理储备中心，华泰联合证券研究所

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

天津：量价齐升，土地市场活跃

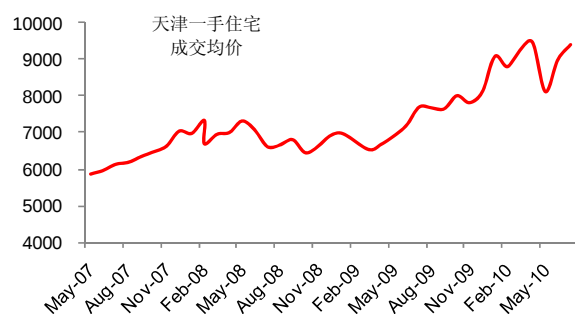
天津新建商品住宅成交套数和面积环比上月回升 19%和 24%，住宅价格较上月上涨 4%。土地市场 7 月共成交 40 块土地，建筑面积为 687 万平米，其中 38 块土地均无溢价。

图 3、成交小幅回升



数据来源：天津国土资源与房屋管理局，华泰联合证券研究所

图 4、成交均价略有回升



数据来源：天津国土资源与房屋管理局，华泰联合证券研究所

表 5、天津土地市场成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

月份	各类土地					住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	4	13	26	4	1438	2	12	23	4	1607
2009.02	17	186	236	24	1012	12	173	210	21	1020
2009.03	16	63	178	21	1167	2	26	85	14	1648
2009.04	34	276	443	38	864	17	268	404	33	804
2009.05	5	46	62	5	818	2	27	27	3	1109
2009.06	17	136	224	23	1022	11	122	195	18	948
2009.07	16	136	238	39	1620	6	98	177	22	1268
2009.08	21	576	903	129	1431	14	322	486	82	1688
2009.09	25	104	156	44	2799	14	62	123	22	1772
2009.10	17	186	383	72	1877	12	136	305	67	2182
2009.11	22	450	519	63	1219	15	422	480	61	1264
2009.12	22	196	326	110	3383	11	99	229	49	2120
2010.01	4	87	132	26	1939	3	83	126	24	1913
2010.02	10	63	138	42	3058	7	59	126	40	3190
2010.03	51	733	622	159	2552	37	682	540	146	2698
2010.04	18	277	426	105	2461	13	141	112	32	2815
2010.05	20	180	212	60	2846	19	176	207	59	2856
2010.06	20	247	378	83	2189	17	234	363	81	2227
2010.07	40	503	687	120	1753	27	321	448	91	2021

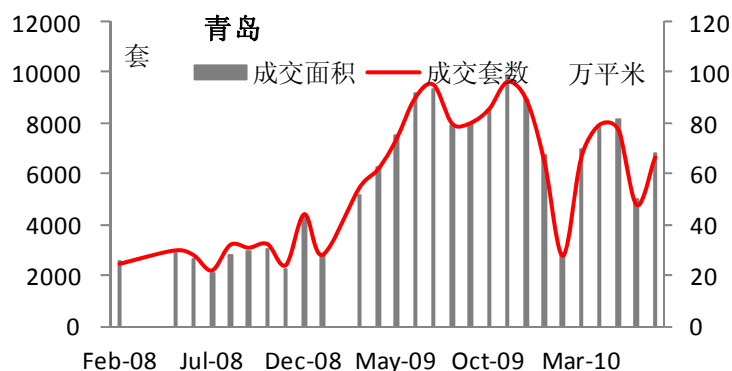
数据来源：天津市国土资源局，华泰联合证券研究所

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

青岛：成交回升

青岛市 7 月份新建住宅成交套数和面积环比上月上升 36%和 40%。

图 5、成交大幅反弹



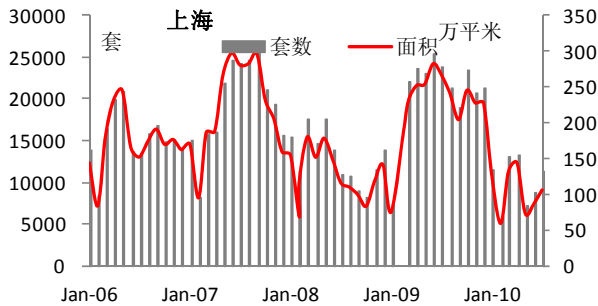
数据来源：青岛市国土资源和房屋管理局，华泰联合证券研究所

长三角地区

上海：推盘上升促成成交回升，去化速度持续上升

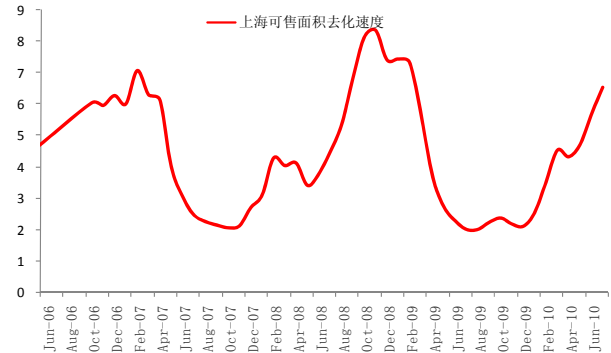
上海楼市成交量本月出现回升，商品住宅成交套数和面积环比分别上升 28%和 25%。土地市场仍然呈现出供不应求的局面，本月共成交 6 块土地，溢价率为 17%，其中住宅类土地 2 块，溢价率为 30%，楼面地价相比上半年并无明显回落。

图 6、一手成交小幅反弹



数据来源：上海房地资源管理局，华泰联合证券研究所

图 7、上海商品住宅去化时间



数据来源：上海房地资源管理局，华泰联合证券研究所
注：去化时间=可售面积/过去三月平均销量

表 6、重点公司上海市主要楼盘销售情况

单位：套，平方米，元/平方米

公司/项目	开盘时间	类型	批售套数	批售面积	已售套数	本月销售套数	已售率	价格
万科								
万科阳光苑	2010-6-19	住宅	56	7370	34	22	61%	16500
招商地产								
海德花园	2008-4-19	住宅	29	10037	29	12	100%	25000
海湾别墅二期	2010-5-24	住宅	42	8877	7	4	17%	30000
雍华苑二期	2010-4-25	住宅	262	23179	98	39	37%	35000
金地集团								
格林世界	2009-3-22	住宅	133	36654	107	2	80%	20000-33000
格林世界	2009-12-12	住宅	42	11358	8	0	19%	35000
保利地产								
保利西子湾城	2009-9-12	住宅	288	22977	157	8	55%	10000
保利叶都	2010-4-24	住宅	78	18848	22	3	28%	27000
保利叶都	2010-5-30	住宅	37	8750	5	5	14%	27000
保利叶都	2010-5-30	住宅	120	10875	0	0	0%	17000
保利叶都	2010-7-31	住宅	260	23121	6	6	2%	16000
保利叶都	2010-7-31	住宅	128	15000	2	2	2%	16000
保利家园	2010-3-23	住宅	582	48530	336	4	58%	15000
华侨城								
新浦江城二期	2009-9-26	住宅	121	28984	80	0	66%	24000-40000
	2010-3-21	住宅	73	17963	19	1	26%	25000-38000

数据来源：上海房地资源管理局，华泰联合证券研究所

注：已售套数是截止 7 月 31 日的数据，参考价格为上海市网上房地产提供

表 7、上海土地市场成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

月份	各类土地					住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	3	8.6	19.3	22	11295	1	7.9	18.9	22	11481
2009.02	2	11.6	16.2	1	556	2	11.6	16.2	1	556
2009.03	9	5.1	33.5	29	8746	1	15	15	2	1400
2009.04	14	72.4	101.8	34	3330	8	49.9	65.3	23	3476
2009.05	15	60.9	119.2	43	3616	6	38.4	66.4	17	2545
2009.06	7	33.7	61.4	24	3844	5	28.8	48.7	19	3984
2009.07	9	53.4	90.9	55	6040	3	25.4	28	34	12179
2009.08	10	97.1	115.0	73	6304	4	84.9	87.6	46	5251
2009.09	41	220.6	397.6	391	9834	18	136.1	232.4	266	11437
2009.10	6	27.8	43.6	20	4534	3	14.5	23.7	17	7004
2009.11	12	29.7	62.8	60	9478	2	11.95	18.84	17	9192
2009.12	20	112.2	144.3	174	12079	17	105.04	140.71	171	12165
2010.01	14	123	158	110	6994	10	107	139	107	7719
2010.02	26	208	293	390	13300	16	171	223	233	10423
2010.03	1	6	19	13	6712	1	6	19	13	6712
2010.04	7	7	17	6	3533	0	0	0	0	N.A.
2010.05	5	56	50	67	13217	5	56	50	67	13217
2010.06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N.A.
2010.07	6	24	57	53	9410	2	9	16	21	13529

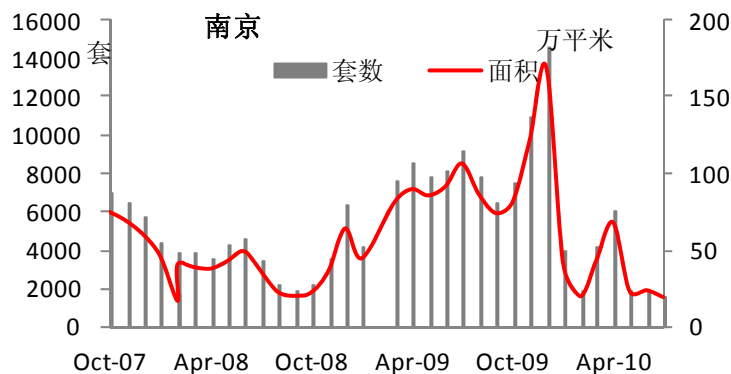
数据来源：上海规土局，华泰联合证券研究所

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

南京：成交回落

南京市 7 月份成交出现小幅下跌，新建商品住宅成交套数和面积环比上月均下降 19%。

图 8、成交小幅回落



数据来源：南京市网上房地产，华泰联合证券研究所

表 8、南京土地市场成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

月份	各类土地					住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	2	2	3	1	2756	0	0	0	0	—
2009.02	6	58	90	9	1015	1	26	44	4	857
2009.03	4	14	15	1	837	2	12	13	1	839
2009.04	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.05	2	20	28	5	1674	1	12	20	3	1300
2009.06	5	9	17	5	2843	3	8	14	5	3190
2009.07	11	41	89	15	1631	5	22	35	10	2682
2009.08	6	13	23	8	3591	4	11	17	5	3103
2009.09	12	53	123	67	5469	9	38	85	49	5787
2009.10	16	137	270	72	2668	13	121	196	63	3216
2009.11	3	10	19	3	1528	2	8	16	2	1429
2009.12	6	32	53	24	4500	6	32	53	24	4500
2010.01	4	18	41	15	3583	3	14	29	12	4091
2010.02	5	33	61	28	4524	4	32	60	27	4579
2010.03	2	26	50	24	4772	2	26	50	24	4772
2010.04	5	12	20	5	2610	4	9	15	4	2615
2010.05	3	19	28	13	4471	2	18	28	12	4166
2010.06	1	5	12	8	6628	1	5	12	8	6628
2010.07	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—

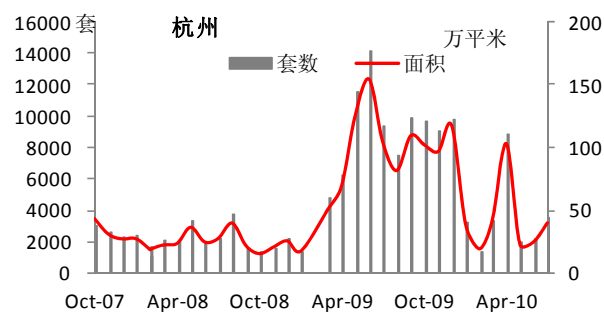
数据来源：南京市土地整理储备中心，华泰联合证券研究所

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

杭州：量升价跌

杭州市 7 月份销量环比仍大幅上涨，新建商品房成交套数和面积环比上升 61% 和 60%，成交均价则环比微降 2%。

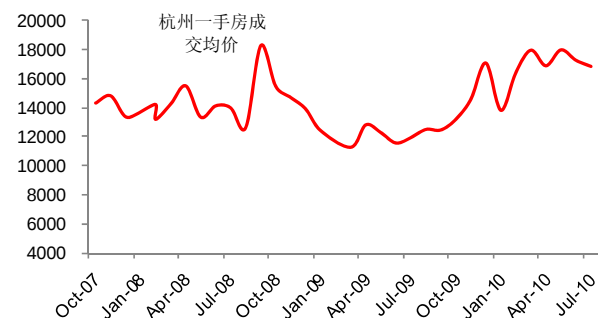
图 9、成交连续两月上升



数据来源：杭州透明售房网，华泰联合证券研究所

注：未包括余杭和萧山的销售数据

图 10、成交均价高位回落



数据来源：杭州透明售房网，华泰联合证券研究所

注：未包括余杭和萧山的销售数据

表 9、重点公司杭州市主要楼盘销售情况

单位：套，平方米，元/平方米

公司/项目	开盘时间	批售套数	已售套数	本月销售套数	已售率	成交均价	开盘报价
保利地产							
保利东湾	2009-6-19	59	32	0	54%	124347	14385
	2010-4-10	259	228	1	88%	15184	16500
	2010-4-17	120	12	0	10%	16080	17500
	2010-6-14	103	32	12	31%	19251	35547
	2010-7-18	281	273	273	97%	12434	14358
金地集团							
自在城	2010-6-14	207	110	84	53%	19666	21466
	2010-4-4	285	272	7	95%	19278	19000
雅戈尔							
簔外山庄	2010-7-5	216	16	16	7%	16380	17000

数据来源：透明售房网，华泰联合证券研究所

注：已售套数是截止 7 月 31 日的数据

表 10、杭州土地市场成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

月份	各类土地					住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	9	19	41	22	5347	3	4	8	5	6373
2009.02	4	5	12	3	2848	0	0	0	0	—
2009.03	2	0	1	1	6422	0	0	0	0	—
2009.04	2	2	2	8	33716	0	0	0	0	—
2009.05	1	7	6	2	3378	0	0	0	0	—
2009.06	10	35	94	80	8555	9	34	90	79	8809
2009.07	9	31	77	76	9791	7	30	73	73	10001
2009.08	4	8	17	18	10768	2	5	9	17	19699
2009.09	20	51	122	117	9611	13	43	98	102	10470
2009.10	15	55	151	159	10561	12	48	116	127	10954
2009.11	15	46	130	92	7121	7	34	87	69	7919
2009.12	25	98	248	206	8324	20	90	216	184	8521
2010.01	5	5	18	7	3698	0	0	0	0	—
2010.02	5	16	51	41	8078	2	10	27	28	10325
2010.03	14	41	124	111	8971	5	20	53	70	13202
2010.04	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2010.05	6	34	85	65	7666	4	30	76	63	8214
2010.06	4	9	26	26	9679	2	5	14	19	13443
2010.07	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—

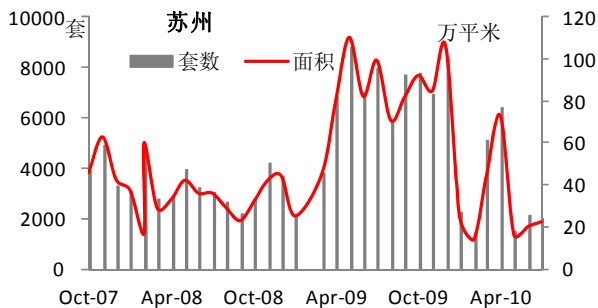
数据来源：杭州市国土资源局，华泰联合证券研究所

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

苏州：量价齐升

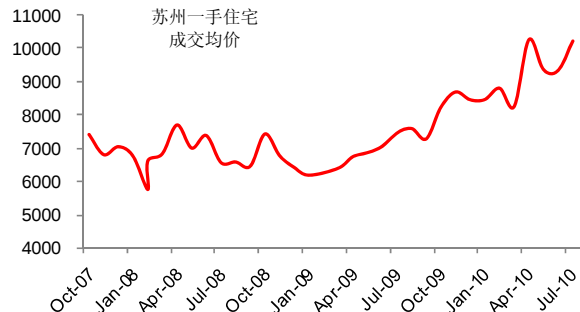
苏州市 7 月份新建住宅成交套数环比下降 6%，成交面积环比反而上升 11%，成交均价环比上升 10%。原因在于 6 月份成交中 90 平方米以下的小户型较多，因此 7 月份成交套数环比下降而面积环比反而上升。

图 11、成交套数下降，面积上升



数据来源：搜房网，苏州市房产信息网，华泰联合证券研究所

图 12、均价持续回升



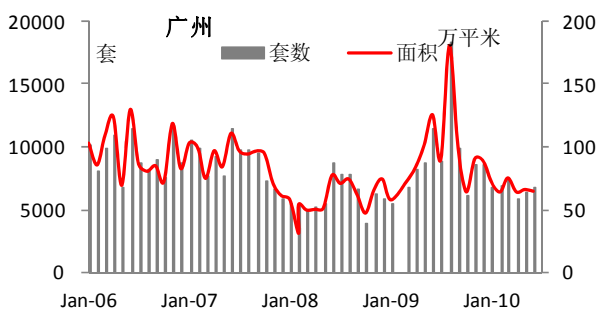
数据来源：搜房网，苏州市房产信息网，华泰联合证券研究所

珠三角地区

广州：量价齐升

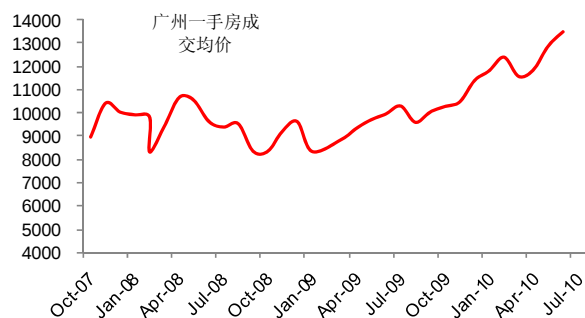
6 月份一手房成交 6727 套，环比上升 5%，成交面积环比下降 2%，成交均价为 13493 元，环比上升 5%。万科金色城品苑开盘当周销售率为 95%，定价合理是销售良好的主要原因。

图 13、广州一手房成交小幅上升



数据来源：阳光家缘，华泰联合证券研究所

图 14、均价再创历史新高



数据来源：阳光家缘，华泰联合证券研究所

表 11、重点公司广州市主要楼盘销售情况

单位：套，平方米

公司/项目	批售日期	类型	批售套数	已售套数	本月销售套数	已售率/套数
万科						
万科金色城品苑	2010-07-22	住宅	78	74	74	95%
招商地产						
金山谷	2009-12-15	住宅	91	9	3	10%
金山谷花园四期	2010-07-15	住宅	288	32	32	11%
金山谷花园四期	2010-07-15	住宅	696	31	31	4%
保利地产						
保利亚奥北苑	2009-11-06	住宅	44	29	0	66%
保利亚奥北苑	2009-11-06	住宅	44	9	0	20%
保利亚奥北苑	2010-01-08	住宅	49	32	0	65%
保利城花园	2010-05-20	住宅	1124	897	118	80%

数据来源：阳光家缘，华泰联合证券研究所

注：已售套数和已售面积是截止 7 月 31 日的数据

表 12、广州土地市场成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

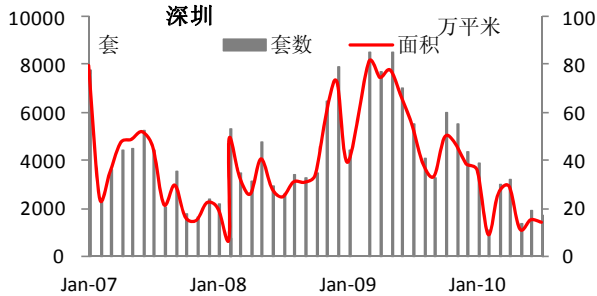
月份	各类土地					住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.02	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.03	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.04	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.05	1	1	5	3	5926	1	1	5	3	5910
2009.06	3	6	22	8	3616	2	5	12	4	3748
2009.07	9	61	119	28	2317	4	10	27	16	5955
2009.08	12	49	108	27	2500	5	36	57	14	2494
2009.09	4	3	10	9	9474	2	2	6	4	7510
2009.10	5	113	240	68	2853	4	101	212	57	2700
2009.11	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.12	9	334	645	309	4795	9	334	645	309	4795
2010.01	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2010.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2010.03	3	5	14	5	357	2	3	6	1	133
2010.04	1	3	10	5	5000	0	0	0	0	0
2010.05	1	1	3	0.1	459	1	1	3	0.1	459
2010.06	2	6	15	13	8772	2	6	15	13	8772
2010.07	3	4	9	3	2999	1	2	5	2	4229

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

深圳：量价齐跌

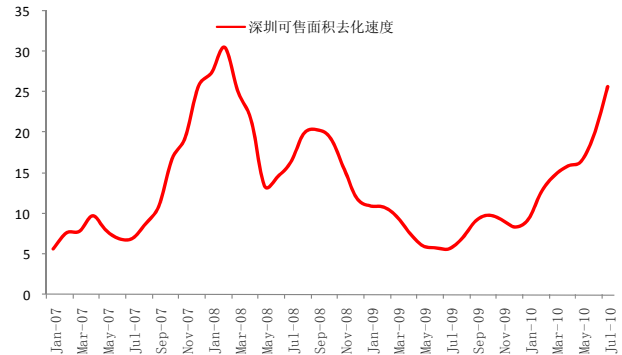
深圳 7 月份新房成交 1681 套，环比下降 11%，成交面积环比下降 7%。成交均价则回落 3%，降至 19638 元/平米。

图 15、成交小幅上升



数据来源：深圳市国土资源与房产管理局，华泰联合证券研究所

图 16、深圳商品住宅去化时间



数据来源：深圳市国土资源与房产管理局，华泰联合证券研究所

表 13、重点公司深圳市主要楼盘销售情况

单位：套，平方米，元/平方米

公司/项目	批售时间	类型	批售套数	已售套数	本月销售套数	已售率/套数	销售均价
万科							
千林山居	2010-1-15	住宅	15	8	2	53%	n.a.
千林山居	2010-3-8	住宅	52	12	1	23%	35000
万科金域华府	2010-4-27	住宅	1022	1018	186	100%	60000
金地集团							
金地上塘道	2010-6-18	住宅	986	101	38	10%	23200
招商地产							
招商澜园	2010-1-14	住宅	1264	413	138	33%	16000
华侨城							
侨城馨苑	2010-5-7	住宅	493	192	0	39%	95000

数据来源：深圳市国土资源与房产管理局，华泰联合证券研究所
注：已售套数是截止 7 月 31 日的数据

表 14、深圳土地市场成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

月份	各类土地					住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	0	0	0	0	—.	0	0	0	0	—.
2009.02	0	0	0	0	—.	0	0	0	0	—.
2009.03	0	0	0	0	—.	0	0	0	0	—.
2009.04	1	8	31	8	2586	1	8	31	8	2586
2009.05	0	0	0	0	—.	0	0	0	0	—.
2009.06	4	18	65	31	4837	3	18	62	30	4803
2009.07	0	0	0	0	—.	0	0	0	0	—.
2009.08	2	13	28	15	5180	1	9	18	12	6613
2009.09	2	18	31	30	9543	2	18	31	30	9543
2009.10	4	2	29	23	8024	0	0	0	0	—.
2009.11	0	0	0	0	—.	0	0	0	0	—.
2009.12	1	1	6	5	8500	0	0	0	0	—.
2010.01	0	0	0	0	—.	0	0	0	0	—.
2010.02	1	1	10	7	7324	0	0	0	0	n.a.
2010.03	2	25	48	13	2697	1	20	44	7	1591
2010.04	0	0	0	0	—.	0	0	0	0	—.
2010.05	0	0	0	0	—.	0	0	0	0	—.
2010.06	0	0	0	0	—.	0	0	0	0	—.
2010.07	2	3	21	10	4464	0	0	0	0	n.a.

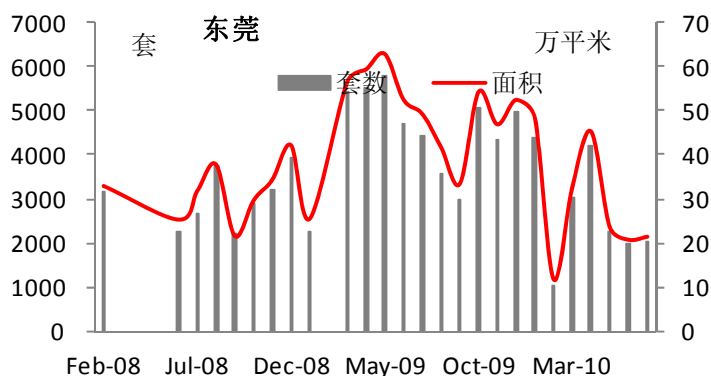
数据来源：深圳市土地房产交易中心，华泰联合证券研究所

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

东莞：成交小幅回升

东莞市 7 月份新建商品住宅成交套数和面积环比分别上升 1%和 3%。

图 17、成交小幅回升



数据来源：东莞市房产管理局公众信息网，华泰联合证券研究所

表 15、东莞土地市场成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

月份	各类土地					住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.02	3	2.9	4.7	1.2	2553	3	2.9	4.7	1.2	2553
2009.03	1	1.4	1.4	2.1	15000	1	1.4	1.4	2.1	15000
2009.04	4	8.3	17.1	2	1170	4	8.3	17.1	2	1170
2009.05	4	12.5	41.2	5.2	1262	4	12.5	41.2	5.2	1262
2009.06	1	1.6	6.3	1.2	1905	1	1.6	6.3	1.2	1905
2009.07	7	36.1	97.8	20.9	2137	4	20.2	46.3	10.6	2289
2009.08	4	33.4	55.3	10.6	1917	4	33.4	55.3	10.6	1917
2009.09	2	8.7	14.7	1.9	1293	2	8.7	14.7	1.9	1293
2009.10	6	12.4	30.1	5	1661	5	11.8	29.1	4.9	1684
2009.11	3	36	69	16	2263	3	36	69	16	2263
2009.12	8	34	77	7	866	7	34	74	6	872
2010.01	7	39	91	15	1673	6	39	90	15	1656
2010.02	2	17	12	2	1977	1	1	2	1	2689
2010.03	8	44	105	25	2395	8	44	105	25	2395
2010.04	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2010.05	5	8	19	1	701	2	4	9	1	810
2010.06	6	9	23	4	1892	0	0	0	0	—
2010.07	5	25	52	8	1515	0	0	0	0	—

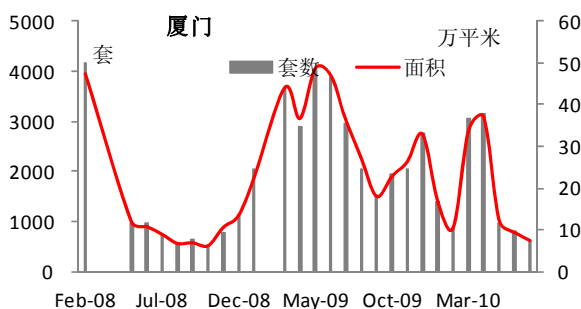
数据来源：东莞市国土资源局，华泰联合证券研究所

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

厦门：量跌价升

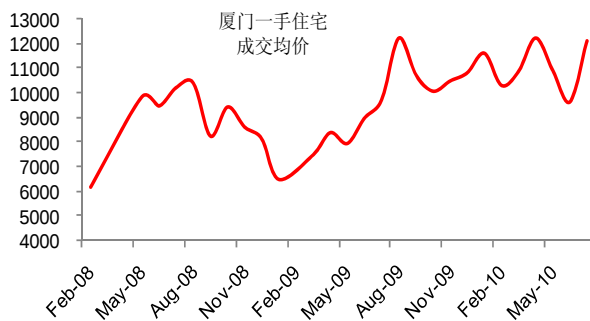
厦门市 7 月份楼市量跌价升，新建商品房成交套数和面积环比分别下降 22%和 24%，成交均价环比上月上升 26%。

图 18、成交持续回落



数据来源：厦门市国土资源与房产管理局，华泰联合证券研究所

图 19、均价回升至高位



数据来源：厦门市国土资源与房产管理局，华泰联合证券研究所

表 16、厦门土地市场成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

月份	各类土地					住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.02	4	39	67	5	672	0	0	0	0	—
2009.03	0	0	0	0	—	0	0	0	0	0
2009.04	4	4	13	4	3432	2	2	4	3	6716
2009.05	3	21	28	5	1940	2	17	26	5	1985
2009.06	9	80	196	99	5063	9	80	196	99	5063
2009.07	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.08	3	6	21	13	5915	2	6	18	11	6036
2009.09	14	54	123	65	5304	12	53	121	65	5352
2009.10	8	20	63	19	3054	5	16	33	11	3491
2009.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—
2009.12	21	119	339	111	3288	14	86	265	95	3581
2010.01	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2010.02	4	23	47	13	2834	2	18	41	12	2996
2010.03	7	62	129	43	3299	6	61	129	42	3276
2010.04	8	23	62	19	3102	3	7	11	8	7242
2010.05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—
2010.06	11	57	141	44	3104	10	56	137	43	3150
2010.07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—

数据来源：厦门市国土资源局，华泰联合证券研究所

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

其它地区

武汉：量价齐跌

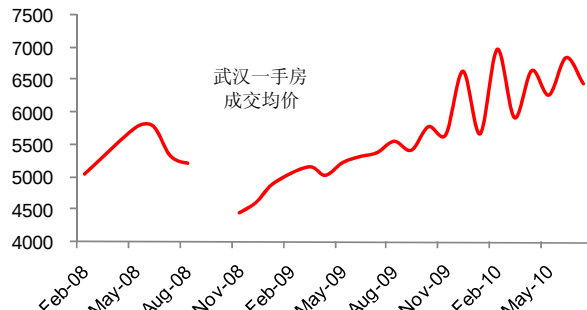
武汉市 7 月份新建商品房成交套数和面积环比分别下降 4%和 7%，成交均价环比跌 6%。土地市场成交活跃，住宅类土地共成交 26 块，建筑面积为 24 万平米。

图 20、成交量小幅回落



数据来源：武汉房地产信息网，华泰联合证券研究所

图 21、成交均价高位回落



数据来源：武汉房地产信息网，华泰联合证券研究所

表 17、武汉土地市场成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

月份	各类土地					住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.02	11	88	232	29	1246	9	86	227	28	1236
2009.03	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.04	3	11	45	13	2881	3	11	45	13	2881
2009.05	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2009.06	6	38	130	29	2207	4	37	127	28	2200
2009.07	5	41	81	14	1783	3	39	72	12	1666
2009.08	1	11	38	9	2493	1	11	38	9	2493
2009.09	11	25	72	22	3075	9	24	69	21	3049
2009.10	3	34	71	18	2553	3	34	71	18	2553
2009.11	13	131	307	47	1516	12	130	305	44	1433
2009.12	33	402	562	77	1367	27	359	479	73	1524
2010.01	16	133	349	34	981	14	132	348	34	983
2010.02	14	892	719	125	1733	14	892	719	125	1733
2010.03	14	48	118	6	492	4	14	46	4	789
2010.04	4	1285	—	6	—	4	1285	—	6	—
2010.05	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2010.06	5	19	56	8	1374	4	7	20	4	2045
2010.07	25	174	434	72	1654	23	136	336	58	1714

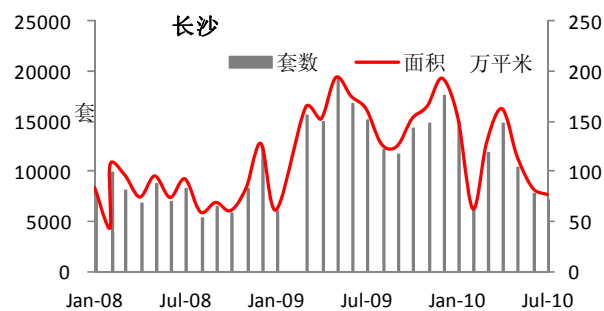
数据来源：武汉市国土资源局，华泰联合证券研究所

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

长沙：量跌价升

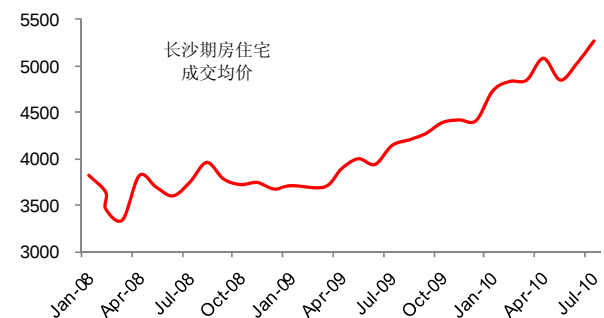
长沙市 7 月份期房住宅成交套数和面积环比上月均下降 8%，期房住宅价格环比上升 5%。

图 22、成交量下跌



数据来源：长沙房屋产权管理局政务网，华泰联合证券研究所

图 23、均价持续上涨升至历史高位



数据来源：长沙房屋产权管理局政务网，华泰联合证券研究所

表 18、长沙土地市场成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

月份	各类土地					住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	7	11	35	1	388	5	10	32	1	365
2009.02	6	2	9	1	935	5	2	8	1	970
2009.03	1	0	1	0	2776	1	0	1	0	2776
2009.04	7	23	71	4	496	5	21	67	3	492
2009.05	2	4	13	1	523	2	4	13	1	523
2009.06	8	5	14	1	826	6	4	12	1	799
2009.07	1	1	0	0	3272	0	0	0	0	—
2009.08	5	49	66	4	535	4	49	65	3	510
2009.09	5	5	16	1	426	4	4	16	1	425
2009.10	5	22	63	5	853	5	22	63	5	853
2009.11	3	40	137	19	1419	3	40	137	19	1419
2009.12	10	23	68	7	981	10	23	68	7	981
2010.01	3	5	9	1	1030	1	5	7	1	811
2010.02	6	12	44	9	2062	5	11	38	6	1541
2010.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2010.04	3	1	6	2	2527	3	1	6	2	2527
2010.05	1	0	2	0	1918	0	0	0	0	—
2010.06	6	48	76	19	2513	4	47	69	18	2568
2010.07	2	7	34	6	1611	1	7	34	5	1623

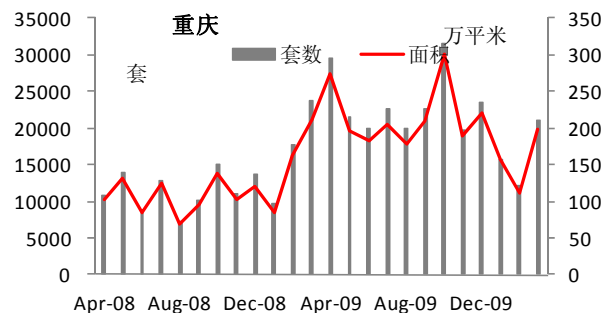
数据来源：长沙市国土资源局，华泰联合证券研究所

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

重庆：量升价跌

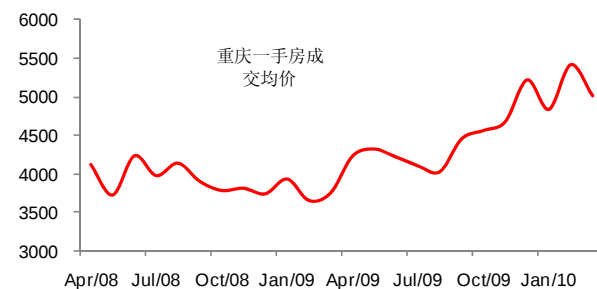
重庆楼市 7 月份量升价跌，新建商品房成交套数和面积环比分别上升 14%和 11%。成交价格环比跌 2%。

图 24、成交大幅回升



数据来源：重庆网上房地产，华泰联合证券研究所

图 25、均价高位微跌



数据来源：重庆网上房地产，华泰联合证券研究所

表 19、重庆土地市场成交情况

单位：宗、万平方米、亿元、元/平方米

月份	各类土地					住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	1	3	2	0	1283	0	0	0	0	—
2009.02	6	21	56	7	1218	5	20	56	7	1220
2009.03	2	3	11	1	759	2	3	11	1	759
2009.04	4	5	18	2	880	1	1	4	0	1350
2009.05	6	27	89	8	919	3	15	62	5	888
2009.06	1	1	7	0	502	1	1	7	0	502
2009.07	1	3	24	2	917	1	3	24	2	917
2009.08	8	30	66	7	1014	7	29	59	6	1036
2009.09	40	303	838	137	1631	30	271	734	114	1556
2009.10	2	1	7	1	944	0	0	0	0	—
2009.11	1	12	12	2	1299	1	12	12	2	1299
2009.12	14	169	169	89	5288	13	165	165	87	5268
2010.01	6	59	59	21	3542	6	59	59	21	3542
2010.02	7	57	57	10	1783	6	55	55	9	1666
2010.03	5	88	158	24	1534	5	88	158	24	1534
2010.04	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—
2010.05	3	20	73	17	2377	2	13	53	15	2828
2010.06	2	15	33	2	593	2	15	33	2	593
2010.07	0	0	0	0	—	0	0	0	0	—

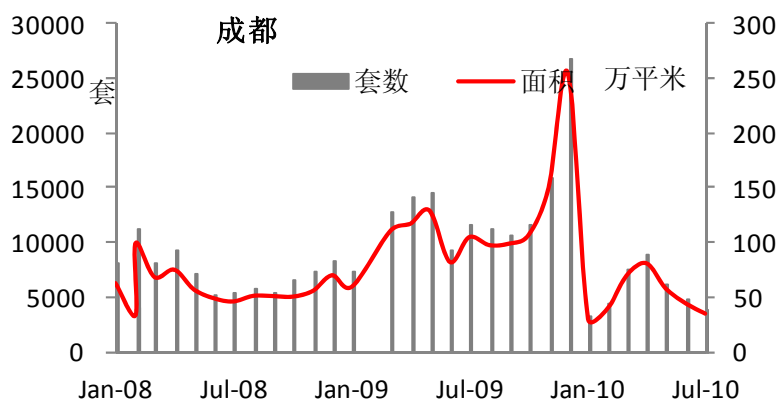
数据来源：重庆市房地产交易管理网，华泰联合证券研究所

注：未包含工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

成都：成交量持续下跌

成都市 7 月份成交量持续回落，新建商品房成交套数和面积均环比上月下跌 21%。

图 26、成交持续回落

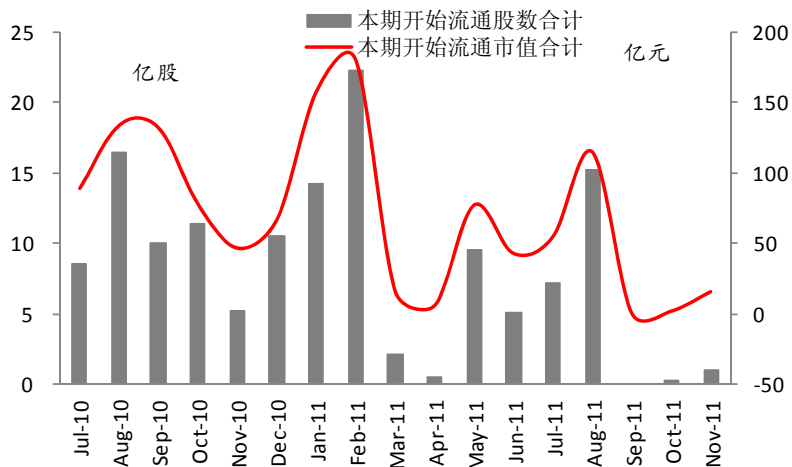


资料来源：成都市房产管理局，华泰联合证券研究

10 年限售股解禁一览——8 月单月解禁市值为下半年最高

8 月份限售股解禁约 133.5 亿元，解禁比例较大的两只股票分别为荣盛发展和世联地产，解禁股数占截至目前流通股总数的比重分别为 406%和 26%。

图 27、地产股大小非解禁观测



资料来源：Wind，华泰联合证券研究所，注：采用 10 年 7 月 30 日收盘价

表 20、10 年 8-12 月地产股限售股解禁明细

股票简称	解禁股数(万股)	总股本(万股)	解禁比例	解禁时间
荣盛发展	101430	143360	406%	2010-08-09
金宇车城	742	12773	8%	2010-08-09
深鸿基	7000	46959	19%	2010-08-10
金地集团	54463	447151	14%	2010-08-17
世联地产	1439	21760	26%	2010-08-30
荣盛发展	15200	143360	12%	2010-09-07
荣安地产	4597	106131	38%	2010-09-13
海泰发展	2000	64612	3%	2010-09-27
中航地产	5600	22232	51%	2010-09-27
招商地产	73130	171730	113%	2010-09-27
卧龙地产	37335	72515	106%	2010-10-08
华侨城 A	467	310748	0%	2010-10-15
国兴地产	9451	18100	109%	2010-10-19
嘉凯城	46869	180419	325%	2010-10-20
天房发展	6489	110570	6%	2010-10-20
苏州高新	2326	88157	3%	2010-10-25
天津松江	11138	59298	98%	2010-10-28
宜华地产	15704	32400	94%	2010-11-02
深物业 A	890	59598	6%	2010-11-04
南国置业	8539	48000	178%	2010-11-08
东华实业	1083	30000	4%	2010-11-08
福星股份	18036	70998	34%	2010-11-09
华业地产	1500	64500	2%	2010-11-29
云南城投	6334	63341	15%	2010-11-30
ST 重实	2821	29719	26%	2010-12-06
大港股份	14521	25200	136%	2010-12-10
电子城	491	58010	3%	2010-12-15
中华企业	37013	141444	35%	2010-12-20
莱茵置业	24445	37075	196%	2010-12-27
实达集团	1758	35156	8%	2010-12-27
美都控股	20790	113329	26%	2010-12-28
金宇车城	3003	12773	31%	2010-12-31

数据来源：Wind，华泰联合证券研究所

解禁比例=本期解禁股数/截至目前流通股总数

A 股地产公司盈利预测及估值表

表 21、A 股地产公司盈利预测及估值表

公司	股价 (元)	市值 (百万)	EPS (元/股)		PE		PB 10Q1	NAV	P/NAV	资产 负债率	评级
			09E	10E	09E	10E					
万科 A	8.3	91,893	0.48	0.61	17.3	13.6	1.9	5.9	140%	67%	增持
保利地产	13.2	60,170	0.77	1.18	17.1	11.1	2.1	14.0	94%	70%	增持
招商地产	19.8	31,729	0.96	1.30	20.6	15.2	1.6	19.0	104%	62%	增持
金地集团	7.2	32,240	0.40	0.54	18.0	13.3	1.7	7.8	92%	70%	增持
泛海建设	9.9	22,513	0.18	0.30	54.9	32.9	2.4	12.7	78%	61%	增持
金融街	7.9	23,823	0.55	0.58	14.3	13.6	1.4	11.7	67%	62%	增持
苏宁环球	10.4	17,640	0.42	0.73	24.7	14.2	5.4	9.2	113%	67%	增持
滨江集团	11.0	14,804	0.48	0.84	22.8	13.0	3.2	8.0	137%	78%	增持
上实发展	8.1	8,808	0.23	0.51	35.3	15.9	3.1	7.7	106%	79%	增持
华发股份	13.1	10,728	0.83	1.10	15.8	11.9	1.8	13.8	95%	68%	增持
万通地产	6.2	7,581	0.27	0.55	23.1	11.3	2.2	5.7	109%	65%	增持
北京城建	13.9	10,278	1.15	1.35	12.1	10.3	2.0	13.7	101%	67%	增持
深振业 A	8.9	6,794	0.64	0.83	14.0	10.8	2.2	9.8	91%	70%	增持
京投银泰	6.9	5,104	0.25	0.53	27.6	13.0	3.3	4.3	160%	69%	增持
深长城	17.1	4,104	0.89	1.11	19.3	15.4	1.7	16.8	102%	68%	增持
中航地产	12.2	2,710	0.28	0.34	43.5	35.9	1.2	12.8	95%	68%	增持
中国国贸	11.4	11,483	0.29	0.42	39.3	27.1	2.4	12.6	90%	51%	中性
浙江广厦	5.6	4,882	0.50	0.47	11.2	11.9	2.5	7.3	77%	77%	中性
天房发展	5.0	5,473	0.14	0.09	35.4	55.0	1.3	4.4	113%	60%	中性
栖霞建设	5.5	5,796	0.21	0.30	26.3	18.4	1.7	4.1	135%	65%	中性
亿城股份	5.1	5,105	0.35	0.43	14.7	12.0	1.7	4.3	120%	63%	中性
华侨城 A	13.5	42,075	0.58	0.91	23.3	14.9	3.5	13.9	97%	54%	增持
卧龙地产	7.7	5,591	0.23	0.49	33.5	15.7	3.6	7.5	103%	57%	增持
中南建设	11.4	13,313	0.84	1.36	13.6	8.4	3.2	16.1	71%	77%	增持
南国置业	13.0	6,250	0.35	0.42	37.2	31.0	4.4	6.0	217%	41%	中性
格力地产	10.2	5,891	0.41	0.79	24.9	12.9	3.4	9.2	111%	69%	增持
*ST 华控	4.4	4,990	0.25	0.27	17.8	16.4	2.6	8.1	55%	44%	增持
鲁商置业	8.8	8,849	0.44	0.75	20.1	11.8	11.9	6.6	134%	90%	增持
深圳华强	9.0	5,996	0.30	0.33	30.0	27.2	3.3	9.7	92%	38%	增持
中天城投	11.1	10,093	0.50	0.64	22.1	17.3	7.6	11.1	100%	82%	增持
福星股份	10.6	7,540	0.47	0.79	22.6	13.4	1.8	10.8	98%	64%	增持
华丽家族	10.6	5,590	0.18	0.96	58.9	11.0	3.5	12.1	88%	61%	增持
电子城	10.1	5,847	0.55	0.85	18.3	11.9	4.1	9.3	108%	50%	增持

数据来源: Wind, 华泰联合证券研究所

注: 股价、市值由 10 年 7 月 30 日收盘价计算。

全球房地产市场扫描

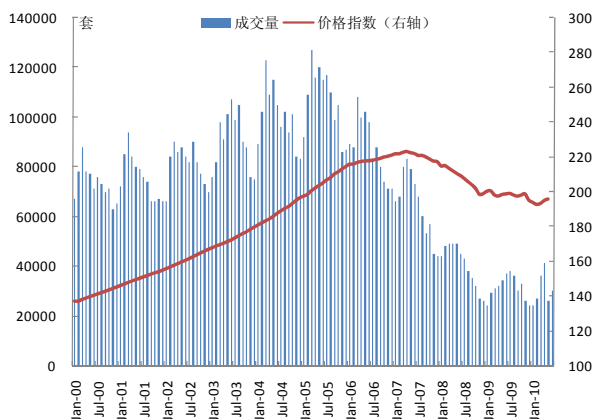
美国

10 年 6 月份全美新建住宅成交 3 万套, 环比大幅回升 15%。价格方面, 5 月份住宅价格指数较 4 月份微幅上升 0.9 点, 收于 196 点, 这已是住宅价格指数环比连续第 3 个月环比回升 (1991=100)。

过去一个月中, 标普 500、道琼斯地产指数和 PulteHomes 的股价分别上涨 7%、下

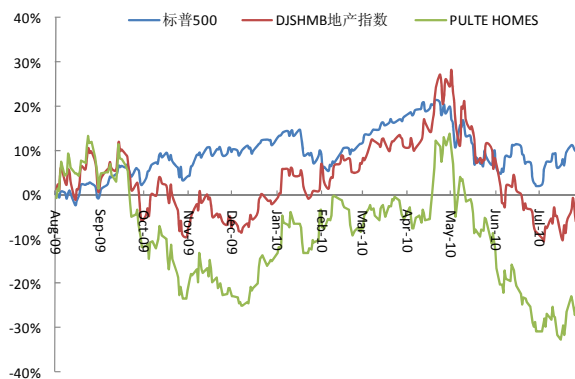
跌 2%和下跌 0.2%。

图 28、美国新建住宅价格与成交量情况



数据来源：CEIC，华泰联合证券研究所
注：成交量为新建住宅成交量，价格指数为季节调整后指数（1991=100）

图 29、标普指数 VS 道琼斯地产指数



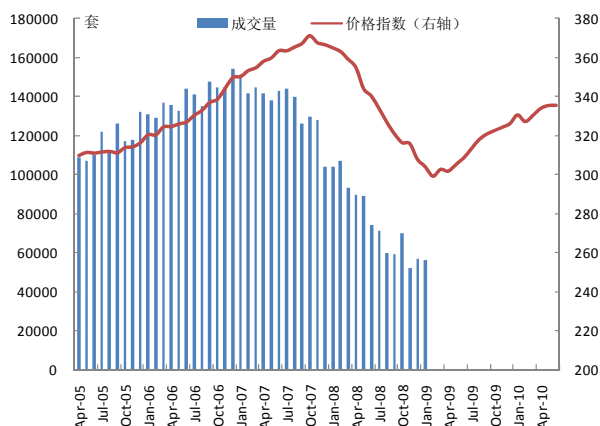
数据来源：彭博，华泰联合证券研究所

英国

10 年 2 月份英国住宅价格指数小幅回落 0.5%，降至 334 点（1993=100）。

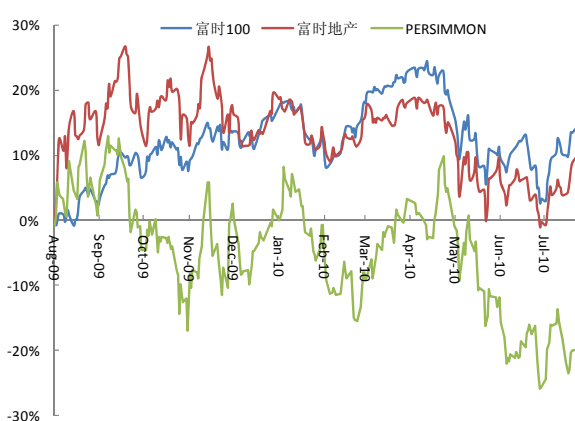
过去一个月中，富时 100、富时地产和英国最大的住宅开发商 Persimmon 的股价分别上升 7%、8%和 1%。

图 30、英国住宅价格与成交量情况



数据来源：CEIC，华泰联合证券研究所
注：价格指数（1993=100），成交量和价格指数均是季节调整后数据

图 31、富时 100VS 富时地产指数



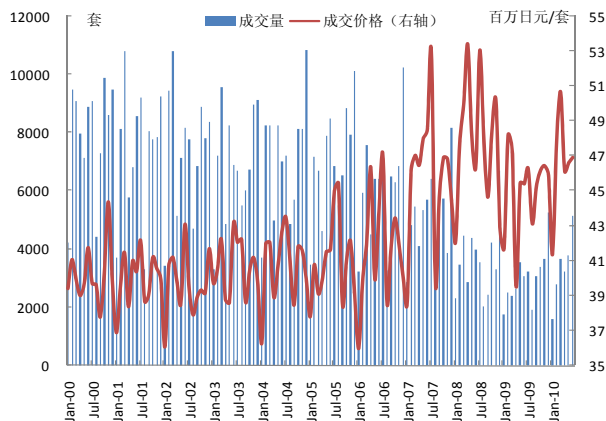
数据来源：彭博，华泰联合证券研究所

日本

10 年 6 月份，日本住宅市场成交套数环比大涨 36%，成交价格环比升 1%。

东证指数、东证地产指数和三菱地所股价本月分别上升 1%、下跌 0.4%和下跌 2%。

图 32、日本新建住宅价格与成交量情况



数据来源：CEIC，华泰联合证券研究所

图 33、东证指数 VS 东证地产指数



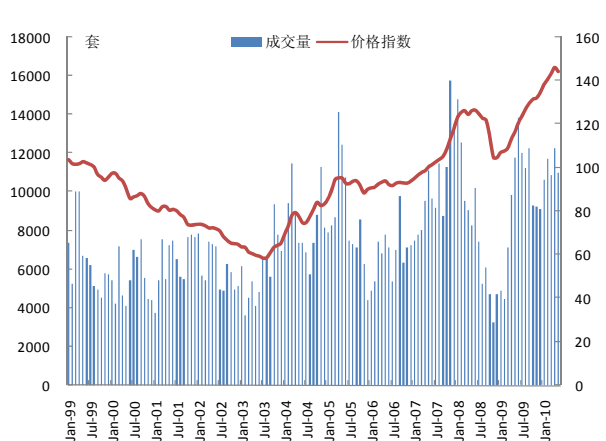
数据来源：彭博，华泰联合证券研究所

香港

10 年 5 月，房价指数高位回落，环比降 1%。

本月股市有所回升，恒生指数、恒生地产指数和新鸿基股价分别上涨了 5%、7%和 6%。

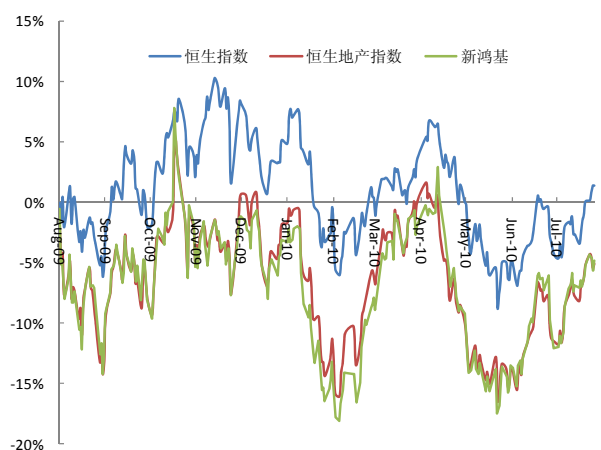
图 34、香港私人住宅价格与成交量情况



数据来源：CEIC，华泰联合证券研究所

注：价格指数（1999=100），成交量包含一手房和二手房

图 35、恒生指数 VS 恒生地产指数



数据来源：彭博，华泰联合证券研究所

华泰联合证券评级标准:

时间段 报告发布之日起 6 个月内

基准市场指数 沪深 300 (以下简称基准)

股票评级

买 入 股价超越基准 20%以上
增 持 股价超越基准 10%-20%
中 性 股价相对基准波动在 $\pm 10\%$ 之间
减 持 股价弱于基准 10%-20%
卖 出 股价弱于基准 20%以上

行业评级

增 持 行业股票指数超越基准
中 性 行业股票指数基本与基准持平
减 持 行业股票指数明显弱于基准

免责声明

本研究报告仅供华泰联合证券有限责任公司(以下简称“华泰联合证券”)客户内部交流使用。本报告是基于我们认为可靠且已公开的信息,我们力求但不保证这些信息的准确性和完整性,也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更。我们会适时更新我们的研究,但可能会因某些规定而无法做到。

本报告所载信息均为个人观点,并不构成所涉及证券的个人投资建议,也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。本文中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。某些交易,包括牵涉期货、期权及其它衍生工具的交易,有很大的风险,可能并不适合所有投资者。

华泰联合证券是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。我公司可能会持有报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易,还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。

我们的研究报告主要以电子版形式分发,间或也会辅以印刷品形式分发。我们向所有客户同时分发电子版研究报告。

©版权所有 2010 年 华泰联合证券有限责任公司研究所

未经书面授权,本研究报告的任何部分均不得以任何形式复制、转发或公开传播。如欲引用或转载本文内容,务必联络华泰联合证券研究所客户服务部,并需注明出处为华泰联合证券研究所,且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

深 圳

深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 25 层
邮政编码: 518048
电 话: 86 755 8249 3932
传 真: 86 755 8249 2062
电子邮件: lzrd@lhzq.com

上 海

上海浦东银城中路 68 号时代金融中心 17 层
邮政编码: 200120
电 话: 86 21 5010 6028
传 真: 86 21 6849 8501
电子邮件: lzrd@lhzq.com