

# 投资增速开始放缓 资金状况依然趋紧

## ——房地产行业7月数据点评——

跟随大市

### 内容摘要:

1-7月,全国房地产开发投资23865亿元,同比增长37.2%,较1-6月下降0.9个百分点。其中,商品住宅投资16709亿元,同比增长34.5%,较1-6月增加0.1个百分点,占房地产开发投资的比重为70.0%。7月当月,房地产开发完成投资4118亿元,同比增长33.0%。

- **投资增速初现减速。**7月数据表明,地产行业投资增速虽然还未出现大幅降低,但增速已经开始减缓,环比和6月基本持平。预期2010年三季度末期,房屋新开工面积以及房地产开发投资增速将有所下降,但幅度不会过大。另外,土地购置费用增加,而土地购置面积却在减少,说明地价增速依然较高。通过历史情况对比,我们认为,地价价格弹性较低,随着开发商资金链趋紧,而地价依然稳步上升,会进一步降低地产行业的投资增速。
- **销售延续下降趋势。**7月商品住宅销售延续了6月份的下行趋势。主要源于我国出台地产调控政策。住宅需求受到较大压抑,购房者持币观望意愿较强。从近两周的数据来看,商品房成交量虽然有所回升,但依然处于历史低位,小幅回升对地产行业销售情况影响较小。由于政策调控影响较大,整体预期依然较为悲观。全年销售走势下行的可能性较大。预计下半年住宅销售面积仍将有所下滑。
- **资金来源结构性调整。**1-7月资金增速延续了上半年下滑趋势。其中国内贷款增速环比快速下降,表明地产调控效果非常明显。另外,预收账款和个人按揭贷款增速较1-6月均有较大幅度下滑,并且其回落幅度大于1-6月的下降幅度,呈现出降幅逐步扩大的趋势。这和我们前期提出“有钱有地”的观点较为一致。预期2010年下半年,这一趋势将会更加明显。而现金储备较多的大型地产商将有更多的空间应对调控。
- **房价四季度可能回落。**结合09年房价走势,从7月份后,同比增速将会越来越小。由于地产调控因素的影响,从近两周的数据来看,各大城市地产平均价格环比呈现出跌多于涨的格局,但住宅地产中位数依然在高位震荡。另外,从目前调控政策对企业经营的传导途径来看,地产行业投资增速的下降先行于商品房价格的下降。而预计三季度末,地产行业投资增速将出现全面下降,因此我们认为,房价的下调至少要等到四季度才能有望看到。

### 研究员

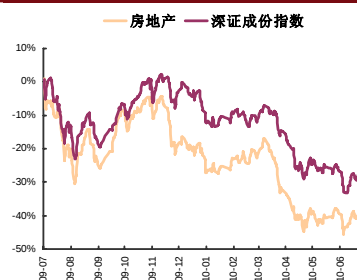
崔秀红  
执业证号: S1250109071082  
电话: 010-57631189  
邮箱: cuixh@swsc.com.cn

肖剑  
执业证号: S1250209100193  
电话: 010-57631178  
邮箱: xj@swsc.com.cn

### 地产板块与沪深300对比



### 地产投资组合与地产板块对比



近日，国家统计局发布全国房地产 1—7 月数据统计。具体数据如下：

## 1、房地产开发完成情况

1-7 月，全国房地产开发投资 23865 亿元，同比增长 37.2%，较 1-6 月下降 0.9 个百分点。其中，商品住宅投资 16709 亿元，同比增长 34.5%，较 1-6 月增加 0.1 个百分点，占房地产开发投资的比重为 70.0%。7 月当月，房地产开发完成投资 4118 亿元，同比增长 33.0%。

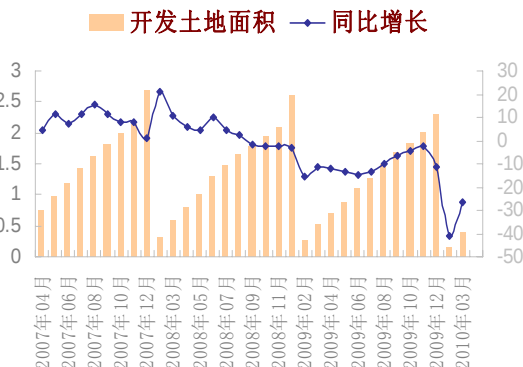
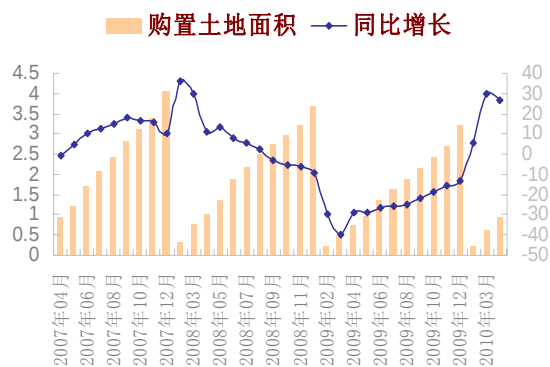
1-7 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 32.43 亿平方米，同比增长 29.4%，较 1-6 月增加 0.7 个百分点；房屋新开工面积 9.22 亿平方米，同比增长 67.7%，较 1-6 月下降 0.2 个百分点；房屋竣工面积 2.86 亿平方米，同比增长 12.6%，较 1-6 月下降 5.6 个百分点，其中，住宅竣工面积 2.31 亿平方米，增长 10.5%，较 1-6 月下降 5 个百分点。

1-7 月，全国房地产开发企业完成土地购置面积 21747 万平方米，同比增长 33.3%，较 1-6 月下降 2.3 个百分点，土地购置费 5054 亿元，同比增长 88.2%，较 1-6 月增加 4.2 个百分点。

**点评：**七月数据表明，地产调控政策对地产行业投资增速的影响开始显现。由于调控政策的逐步落实，地产开发商保有现金，持币观望的预期较强。从 7 月份数据来看，地产行业投资增速虽然还未出现大幅降低，但增速已经开始减缓，环比和 6 月基本持平。由于部分地产商在 09 年新增土地储备增加过多。一些储备已经进入开发周期，如果没有出现普遍的资金紧张的情况。新增楼盘没有大面积停工。则存量土地储备中的新开工面积还将有所持续增加。但从环比的角度看，各项指标已经开始出现下降。预期 2010 年三季度末期，房屋新开工面积以及房地产开发投资增速将有所下降，但幅度不会过大。另外，土地购置费用增加，而土地购置面积却在减少，说明地价增速依然较高。通过历史情况对比，我们认为，地价价格弹性较低，随着开发商资金链趋紧，而地价依然稳步上升，会进一步降低地产行业的投资增速。

图 1：2007.4—2010.7 购置土地面积与增速对比

图 2：2007.4—2010.7 开发土地面积与增速对比



数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

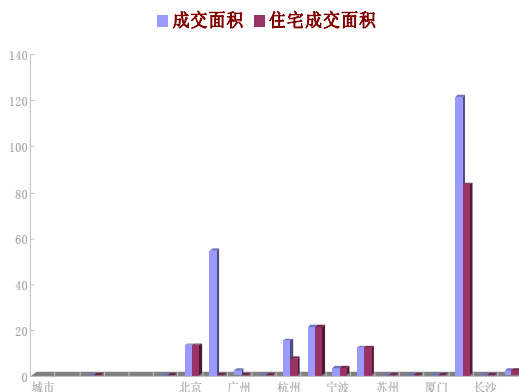
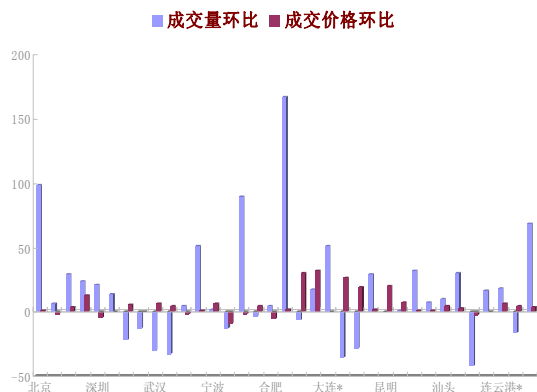
## 2、商品房销售情况

1-7月，全国商品房销售面积4.58亿平方米，比去年同期增长9.7%，增幅比1—6月回落5.7个百分点。其中，商品住宅销售面积增长7.1%，办公楼增长39.4%，商业营业用房增长36.6%。1-7月，商品房销售额2.29万亿元，同比增长16.8%，增幅比上半年回落8.6个百分点。其中，商品住宅销售额增长11.7%，办公楼和商业营业用房分别增长74.3%和47.9%。7月当月，全国商品房销售面积6466万平方米，同比下降15.4%；全国商品房销售额3066亿元，下降19.3%。

**点评：**7月商品住宅销售延续了6月份的下降趋势。主要源于我国出台地产调控政策。住宅需求受到较大压抑，购房者持币观望意愿较强。从近两周的数据来看，商品房成交量虽然有所回升，但依然处于历史低位，小幅回升对地产行业销售情况影响较小。由于政策调控影响较大，整体预期依然较为悲观。全年销售走势下行的可能性较大。预计下半年住宅销售面积仍将有所下滑。

图3：重点城市住宅成交量与价格的对比情况

图4：重点城市土地成交量与价格的对比情况



数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

## 3、房地产开发企业资金来源情况

1-7月，房地产开发企业本年资金来源38876亿元，同比增长39.4%，较1-6月下降6.2个百分点。其中，国内贷款7539亿元，增长29.3%，较1-6月下降5.2个百分点；利用外资302亿元，增长10.6%；企业自筹资金14394亿元，增长50.8%，较1-6月下降0.1个百分点；其他资金16642亿元，增长36.0%。在其他资金中，定金及预收款9356亿元，增长30.3%，较1-6月下降17.6个百分点；个人按揭贷款5131亿元，增长41.4%，较1-6月下降19个百分点。

**点评：**1-7月资金增速延续了上半年下滑趋势。其中国内贷款增速环比快速下降，表明地产调控效果非常明显。另外，预收账款和个人按揭贷款增速较1-6月均有较大幅度下滑，并且其回落幅度大于1-6月的下降幅度，呈现出降幅逐步扩大的趋势。而企业自筹资金的增速开始有所增加。另外，由于部分地产商在09年新增土地储备增加过多。一些储备已经进入开发周期，然而资金不足则无法动工。将面临更大困境。而项目前期储备较多，09年拿地较少，目前现金储备较好的大公司则没有这种“被动开工”的困境。这和我们前期提出“有钱有地”的观点较为一致。预期2010年下半年，这一趋势将会更加明显。而现金储备较多的大型地产商将有更多的空间应对调控。

图 5：2010 年 7 月地产企业资金来源结构

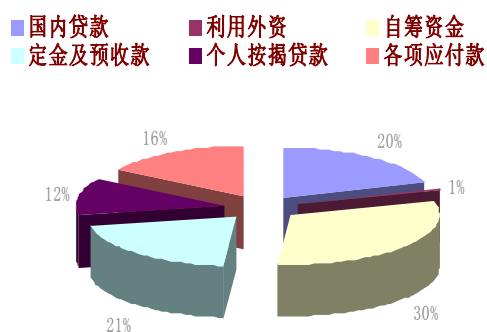
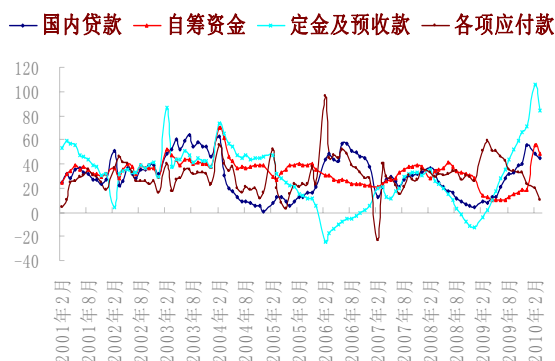


图 6：2001—2010.7 地产行业各种资金增速对比



数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

## 4、70 个大中城市房屋销售价格指数

房屋销售价格同比继续上涨，但涨幅回落。2010 年 7 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 10.3%，涨幅比 6 月份缩小 1.1 个百分点；环比与上月持平。

7 月份，新建住宅销售价格同比上涨 12.9%，涨幅比 6 月份缩小 1.2 个百分点；环比与上月持平。其中，经济适用房销售价格同比上涨 1.1%；商品住宅销售价格上涨 14.4%，其中普通住宅销售价格上涨 13.9%，高档住宅销售价格上涨 16.4%。与上月相比，经济适用房销售价格、商品住宅销售价格、普通住宅销售价格均与上月持平，高档住宅销售价格下降 0.1%。

7 月份，二手住宅销售价格同比上涨 6.7%，涨幅比 6 月份缩小 1.0 个百分点；环比下降 0.1%，比 6 月份降幅缩小 0.2 个百分点。

**点评：**结合 09 年房价走势，从 7 月份后，同比增速将会越来越小。由于地产调控因素的影响，从近两周的数据来看，各大城市地产平均价格环比呈现出跌多于涨的格局，但住宅地产中位数依然在高位震荡。另外，从目前调控政策对企业经营的传导途径来看，地产行业投资增速的下降先行于商品房价格的下降。而预计三季度末，地产行业投资增速将出现全面下降，因此我们认为，房价的下调至少要等到四季度才能有望看到。

表 1：楼市成交快报数据

| 城市  | 供应情况        |                | 完成交易情况      |                |         | 成交价格           |        |
|-----|-------------|----------------|-------------|----------------|---------|----------------|--------|
|     | 可售套数<br>(套) | 可售面积<br>(万平方米) | 成交套数<br>(套) | 成交面积<br>(万平方米) | 环比      | 成交均价<br>(元/平米) | 环比     |
| 北京  |             |                | 1755        | 20.28          | 98.24%  | 19713          | 0.67%  |
| 上海  | 41425       | 588.02         | 3023        | 30.03          | 5.72%   | 12445          | -2.40% |
| 天津  |             |                | 1489        | 16.88          | 28.55%  | 9494           | 3.23%  |
| 重庆  | 94914       | 964.07         | 4964        | 40.44          | 23.78%  | 5933           | 12.65% |
| 深圳  | 20969       | 204.35         | 470         | 4.13           | 20.31%  | 17894          | -5.15% |
| 广州* | 36154       | 454.12         | 1125        | 11.89          | 13.05%  | 9883           | -0.52% |
| 杭州  | 16645       | 241.23         | 495         | 5.05           | -22.31% | 19010          | 4.66%  |
| 南京* | 28778       | 338.89         | 267         | 3.10           | -13.39% | 14650          | -0.68% |

|     |       |        |      |       |         |       |        |
|-----|-------|--------|------|-------|---------|-------|--------|
| 武汉  |       |        | 1480 | 14.06 | -30.41% | 6822  | 5.68%  |
| 成都* |       |        |      | 15.37 | -33.60% | 7400  | 4.09%  |
| 苏州  | 20731 | 280.23 | 490  | 5.32  | 4.24%   | 10129 | -2.32% |
| 青岛* | 55557 | 563.58 | 1943 | 18.51 | 51.20%  | 8950  | 0.48%  |
| 宁波  | 84671 | 557.53 | 1054 | 8.79  | 1.37%   | 11183 | 6.38%  |
| 厦门  | 12063 | 150.85 | 192  | 2.26  | -13.34% | 12184 | -9.98% |
| 福州  | 13124 | 163.51 | 245  | 2.46  | 89.31%  | 13400 | -2.47% |
| 长沙  |       |        | 1879 | 19.37 | -3.70%  | 5506  | 4.52%  |

数据来源：指数研究院 西南证券研发中心

## 5、全国房地产开发景气指数

7月份，全国房地产开发景气指数为104.72，比6月份回落0.34点，比去年同期提高6.71点。从分类指数看：房地产开发投资分类指数为105.23，比6月份回落0.31点，比去年同期提高8.95点；本年资金来源分类指数为111.22，比6月份回落2.41点，比去年同期提高7.91点；土地开发面积分类指数为94.87，比6月份提高1.64点，比去年同期提高2.32点；商品房待售面积分类指数为104.77，比6月份提高0.13点，比去年同期提高16.15点；房屋施工面积分类指数为109.44，比6月份提高0.05点，比去年同期提高15.60点。

**点评：**国房景气指数是一个综合地产行业各种指标，反映地产行业景气度的指数。与其最相关的因素在于房地产投资情况。而房价对地产景气指数的影响最小。从目前的情况来看，政府调控政策主要在于遏制房价增速过快增长。而没有限制地产行业投资。但是随着调控政策的持续深入，地产商投资将会更加谨慎。预计投资增速将会有所下滑。但调控效果还需要更长时间验证。行业景气指数下滑的确认，要到3季度以后才可能有所显现。

表 2：09 年年报财务状况对比

| 简称   | 营业收入   | 营业利润  | 净利润   | 流动资产    | 资产总计    | 流动负债   | 负债合计   | 所有者    |
|------|--------|-------|-------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 万科 A | 488.81 | 86.85 | 64.3  | 1303.23 | 1376.09 | 680.93 | 922    | 454.09 |
| 保利地产 | 229.87 | 52.2  | 40.08 | 885.04  | 898.31  | 382.34 | 628.69 | 269.62 |
| 金地集团 | 120.98 | 24.71 | 19.33 | 543.07  | 555.18  | 245.54 | 386.67 | 168.51 |
| 嘉凯城  | 73.53  | 18.92 | 13.4  | 127.37  | 146.35  | 86.55  | 110.88 | 35.47  |
| 外高桥  | 71.94  | 6.09  | 4.13  | 130.89  | 215.85  | 148.19 | 167.88 | 47.97  |
| 新潮中宝 | 63.79  | 15.77 | 12.26 | 176.38  | 219.45  | 110.29 | 152.56 | 66.89  |
| 中南建设 | 56.84  | 8.09  | 5.67  | 156.78  | 171.41  | 110.94 | 131.49 | 39.92  |
| 首开股份 | 51.94  | 11.82 | 9.05  | 295.5   | 331.03  | 138.8  | 234.02 | 97.01  |
| 冠城大通 | 43.93  | 4.49  | 3.48  | 99.42   | 107.36  | 73.79  | 86.93  | 20.42  |
| 浙江广厦 | 43.87  | 6.32  | 4.38  | 75.19   | 85      | 50.07  | 65.66  | 19.34  |
| 中华企业 | 41.23  | 9.73  | 7.83  | 122.78  | 137.85  | 54.72  | 95.93  | 41.92  |
| 信达地产 | 41.04  | 10.34 | 7.42  | 96.89   | 117.66  | 48.9   | 62.9   | 54.76  |
| 华发股份 | 40.07  | 8.6   | 6.88  | 170.32  | 174.64  | 66.83  | 119.36 | 55.29  |
| 北京城建 | 34.38  | 11.97 | 8.34  | 124.9   | 150.58  | 67.31  | 101.6  | 48.98  |
| 荣盛发展 | 32.89  | 7.96  | 6.09  | 129.49  | 136.52  | 67.76  | 97.87  | 38.65  |

|      |       |      |      |        |        |        |        |       |
|------|-------|------|------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 苏州高新 | 31.17 | 3.22 | 2.49 | 112.21 | 130.75 | 70.52  | 97.78  | 32.96 |
| 滨江集团 | 28.34 | 8.43 | 6.28 | 184.24 | 190.11 | 107.23 | 148.15 | 41.96 |
| 苏宁环球 | 27.93 | 10.8 | 8.03 | 87.28  | 91.39  | 49.86  | 60.97  | 30.42 |
| 万通地产 | 24.64 | 4.27 | 3.45 | 81.88  | 95     | 41.69  | 61.58  | 33.42 |
| 泛海建设 | 23.79 | 5.99 | 3.9  | 224.73 | 227.41 | 52.47  | 138.05 | 89.36 |
| 上实发展 | 22.73 | 3.28 | 2.78 | 110.39 | 130.74 | 67.62  | 103.57 | 27.17 |
| 阳光城  | 22.32 | 2.36 | 1.81 | 32.71  | 33.23  | 20.47  | 20.7   | 12.53 |
| 栖霞建设 | 22.02 | 3.95 | 2.97 | 87.79  | 90.02  | 38.39  | 58.28  | 31.74 |
| 张江高科 | 21.59 | 9.73 | 7.93 | 82.51  | 142.79 | 42.38  | 82.28  | 60.51 |
| 南京高科 | 21.1  | 3.18 | 2.61 | 70.86  | 152.53 | 50.97  | 85.87  | 66.66 |
| 中粮地产 | 20.14 | 4.5  | 3.76 | 83.41  | 132.87 | 41.64  | 68.24  | 64.63 |
| 天地源  | 18.58 | 2.48 | 1.94 | 58.42  | 62.48  | 39.73  | 45.94  | 16.54 |
| 深振业A | 18.49 | 3.56 | 3.35 | 62.44  | 72.72  | 14.15  | 50.8   | 21.92 |
| 中航地产 | 17.52 | 1.18 | 0.93 | 52.32  | 64.46  | 39.45  | 43.69  | 20.77 |
| 大龙地产 | 17.48 | 4.48 | 3.39 | 28.35  | 30.07  | 14.38  | 14.39  | 15.68 |
| 中天城投 | 16.35 | 3.87 | 4.59 | 60.22  | 62.87  | 23.34  | 50.41  | 12.46 |
| 万业企业 | 13.7  | 3.85 | 2.86 | 48.93  | 52.6   | 11.12  | 25.77  | 26.83 |
| 广宇集团 | 13.1  | 2.13 | 1.65 | 61.33  | 65.39  | 30.02  | 47.5   | 17.89 |
| 实达集团 | 12.69 | 0.68 | 1.54 | 13.41  | 15.03  | 9.89   | 11.62  | 3.41  |
| 天房发展 | 11.69 | 2.12 | 1.66 | 93.5   | 102.09 | 40.19  | 60.91  | 41.18 |
| 华远地产 | 11.6  | 4.64 | 3.62 | 60.11  | 68.81  | 27.13  | 50.43  | 18.38 |
| 莱茵置业 | 11.22 | 2.04 | 1.41 | 22.03  | 25.45  | 14.77  | 18.72  | 6.72  |
| 世茂股份 | 10.61 | 3.03 | 2.22 | 122.82 | 159.79 | 59.26  | 89.84  | 69.95 |
| 广宇发展 | 10.17 | 1.88 | 1.28 | 25.24  | 28.82  | 20.92  | 20.93  | 7.89  |
| ST中润 | 10.07 | 3.17 | 2.38 | 29.72  | 35.07  | 25.45  | 28.13  | 6.94  |
| 阳光股份 | 9.88  | 4.41 | 3.01 | 61.03  | 77.61  | 46.93  | 54.42  | 23.19 |
| 深物业A | 8.45  | 1.31 | 0.97 | 22.54  | 28.34  | 17.93  | 21.72  | 6.62  |
| 浦东金桥 | 8.4   | 4.97 | 4.06 | 25.74  | 74     | 29.76  | 36.97  | 37.03 |
| 鑫茂科技 | 7.84  | 0.63 | 0.51 | 12.05  | 19.28  | 4.8    | 9.53   | 9.75  |
| 空港股份 | 7.56  | 0.74 | 0.55 | 16.32  | 21.25  | 9.7    | 15.03  | 6.22  |
| 世联地产 | 7.38  | 1.92 | 1.51 | 10.44  | 12.06  | 2.17   | 2.17   | 9.89  |
| 鼎立股份 | 7.23  | 0.72 | 0.7  | 11.84  | 18.75  | 9.78   | 11.27  | 7.48  |
| 沙河股份 | 6.94  | 1.05 | 0.83 | 15.56  | 17.38  | 10.84  | 12.34  | 5.04  |
| 金丰投资 | 6.45  | 2.48 | 2.06 | 25.67  | 38.58  | 11.67  | 19.99  | 18.58 |
| 银基发展 | 6.08  | 1.61 | 1.16 | 31.38  | 34.45  | 4.6    | 19.31  | 15.15 |
| 珠江实业 | 5.31  | 0.83 | 0.62 | 16.79  | 18.02  | 5.64   | 10.14  | 7.88  |
| 绿景地产 | 4.59  | 0.24 | 0.35 | 5.13   | 5.65   | 1.95   | 2.16   | 3.49  |
| 渝开发  | 4.54  | 1.09 | 1.54 | 17.67  | 34.91  | 6.8    | 12.71  | 22.2  |
| 中江地产 | 4.33  | 0.14 | 0.13 | 26.1   | 26.25  | 11.23  | 18.67  | 7.58  |
| 宜华地产 | 3.62  | 1.27 | 1    | 11.01  | 11.14  | 2.65   | 3.87   | 7.27  |
| 丰华股份 | 2.03  | 0.12 | 0.05 | 6.29   | 7.12   | 1.27   | 3.57   | 3.54  |

|        |      |       |       |       |       |       |       |       |
|--------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 京能置业   | 1.9  | 0.27  | 0.26  | 28.41 | 29.14 | 18.47 | 19.5  | 9.64  |
| 中汇医药   | 1.42 | -0.06 | -0.05 | 1.12  | 2.4   | 1.03  | 1.07  | 1.33  |
| 科苑集团   | 1.15 | -0.58 | 1.27  | 0.81  | 2.97  | 5.16  | 5.16  | -2.19 |
| 道博股份   | 0.92 | 0.16  | 0.38  | 0.57  | 1.5   | 0.43  | 0.43  | 1.07  |
| 天业股份   | 0.82 | -0.65 | -0.58 | 9.15  | 11.13 | 7.84  | 7.84  | 3.29  |
| 华丽家族   | 0.8  | 1.03  | 0.95  | 39.1  | 39.14 | 6.22  | 23.72 | 15.42 |
| 国兴地产   | 0.46 | 0.05  | 0.02  | 6.25  | 6.27  | 2.74  | 2.74  | 3.53  |
| 绵世股份   | 0.15 | 0.17  | 0.15  | 9.23  | 10.59 | 2.28  | 2.28  | 8.32  |
| ST 兴 业 | 0    | -0.07 | 0.03  | 0.02  | 0.05  | 2.75  | 2.75  | -2.7  |

数据来源：西南证券研发中心

表 3：09 年年报财务指标对比

| 简称    | 每股收益<br>EPS-基本<br>(元) ↓ | 每股净<br>资产 BPS<br>(元) | 销售毛利率<br>(%) | 销售净利率<br>(%) | 净资产收益<br>率 ROE<br>(%) | 营业利润同比<br>增长率<br>(%) | 存货周转率<br>(次) | 产权比率<br>(%) |
|-------|-------------------------|----------------------|--------------|--------------|-----------------------|----------------------|--------------|-------------|
| 世联地产  | 1.41                    | 7.73                 | 48.42        | 20.43        | 29.39                 | 67.76                | -            | 0.22        |
| 北京城建  | 1.15                    | 6.48                 | 41.81        | 24.72        | 21.59                 | 170.16               | 0.27         | 2.12        |
| 阳光城   | 1.08                    | 5.15                 | 20.07        | 8.12         | 23.3                  | 570.8                | 0.86         | 2.4         |
| 保利地产  | 1.06                    | 7.13                 | 36.82        | 15.31        | 18.64                 | 36.06                | 0.29         | 2.51        |
| 科苑集团  | 1.02                    | -1.76                | 13.16        | 109.97       | -                     | 32.53                | 3.39         | -           |
| 首开股份  | 0.9509                  | 8.12                 | 35.25        | 17.94        | 14.31                 | 50.62                | 0.23         | 2.51        |
| 中南建设  | 0.89                    | 4.98                 | 25.35        | 9.85         | 16.27                 | 30.8                 | 0.91         | 3.39        |
| 嘉凯城   | 0.83                    | 2.06                 | 40.07        | 16.28        | 52                    | 110.08               | 1.28         | 3.73        |
| 华发股份  | 0.83                    | 6.23                 | 38.35        | 16.97        | 14.22                 | 12.14                | 0.24         | 2.34        |
| 大龙地产  | 0.82                    | 3.76                 | 34.99        | 19.38        | 24.33                 | 13325.26             | 0.55         | 0.92        |
| 中天城投  | 0.8066                  | 2.11                 | 40.81        | 28.16        | 46.53                 | 102.89               | 0.32         | 4.18        |
| 金地集团  | 0.78                    | 6.04                 | 36.71        | 14.68        | 15.5                  | 61.2                 | 0.22         | 2.58        |
| 南京高科  | 0.743                   | 18.45                | 23.54        | 12.11        | 5.19                  | 47.47                | 0.27         | 1.35        |
| 荣盛发展  | 0.73                    | 4.22                 | 35.53        | 18.53        | 22.29                 | 59.88                | 0.33         | 2.59        |
| 深振业 A | 0.6434                  | 4.16                 | 38.94        | 17.65        | 17.59                 | 123.65               | 0.22         | 2.41        |
| 中华企业  | 0.585                   | 3.41                 | 40.7         | 15.44        | 18.48                 | 49.86                | 0.33         | 2.59        |
| 金丰投资  | 0.52                    | 4.66                 | 64.36        | 31.49        | 12.12                 | 36.99                | 0.21         | 1.1         |
| 阳光股份  | 0.5                     | 3.66                 | 58.86        | 27.03        | 14.05                 | 227.24               | 0.13         | 2.78        |
| 浙江广厦  | 0.5                     | 2.2                  | 23.51        | 9.96         | 25.69                 | 12.79                | 0.55         | 3.43        |
| 万科 A  | 0.48                    | 3.4                  | 29.39        | 10.9         | 15.37                 | 36.46                | 0.39         | 2.47        |
| 滨江集团  | 0.48                    | 2.52                 | 41.81        | 22.72        | 20.61                 | 7.19                 | 0.2          | 4.35        |
| 冠城大通  | 0.46                    | 2.76                 | 18.71        | 6.46         | 18                    | 36.65                | 0.66         | 5.15        |
| 张江高科  | 0.46                    | 3.74                 | 61.05        | 32.74        | 12.9                  | 26.04                | 0.3          | 1.42        |
| 华远地产  | 0.44                    | 2.22                 | 51.78        | 29.69        | 21.39                 | -14.86               | 0.2          | 2.92        |
| 浦东金桥  | 0.4265                  | 3.97                 | 62.3         | 42.89        | 11.14                 | 41.29                | 0.22         | 1.1         |
| 信达地产  | 0.4241                  | 3.43                 | 36.18        | 15.75        | 13.35                 | 75.87                | 0.42         | 1.2         |

|      |        |       |       |        |        |         |      |      |
|------|--------|-------|-------|--------|--------|---------|------|------|
| 苏宁环球 | 0.42   | 1.69  | 52.13 | 25.56  | 31.29  | 36.83   | 0.22 | 2.12 |
| 沙河股份 | 0.3977 | 2.3   | 50.18 | 11.56  | 17.15  | 72.48   | 0.29 | 2.66 |
| 道博股份 | 0.37   | 1     | 36.62 | 41.37  | 44.63  | -37.82  | 2    | 0.41 |
| 万业企业 | 0.3675 | 3.24  | 33.42 | 21.63  | 11.55  | -16.08  | 0.4  | 0.99 |
| 莱茵置业 | 0.35   | 1.7   | 31.06 | 11.61  | 23.02  | 29.19   | 0.51 | 2.97 |
| 外高桥  | 0.35   | 4.28  | 22.23 | 4.91   | 9.02   | 31.96   | 0.9  | 3.88 |
| 新湖中宝 | 0.34   | 1.86  | 30.84 | 18.03  | 19.72  | 7.9     | 0.49 | 2.42 |
| 广宇集团 | 0.33   | 2.48  | 31.97 | 12.69  | 14.22  | 32.86   | 0.18 | 3.84 |
| 珠江实业 | 0.33   | 4.21  | 36.55 | 11.75  | 7.92   | 129.82  | 0.32 | 1.29 |
| 实达集团 | 0.3276 | 0.37  | 23.98 | 9.07   | 157.62 | 18.24   | 1.24 | 8.9  |
| 宜华地产 | 0.31   | 2.24  | 45.5  | 27.67  | 14.66  | 10.95   | 0.21 | 0.53 |
| ST中润 | 0.3069 | 0.9   | 45.16 | 23.59  | 41.3   | 25.26   | 0.23 | 4.05 |
| 中航地产 | 0.2828 | 7.72  | 32.16 | 3.59   | 3.7    | 394.69  | 0.37 | 2.55 |
| 万通地产 | 0.2708 | 2.94  | 42.71 | 11.14  | 9.5    | -61.45  | 0.27 | 2.06 |
| 鑫茂科技 | 0.2485 | 3.17  | 24.73 | 7.13   | 8.39   | 269.49  | 0.86 | 1.34 |
| 渝开发  | 0.2449 | 3.34  | 41.28 | 34.19  | 7.59   | -19.2   | 0.36 | 0.6  |
| 苏州高新 | 0.2382 | 3.03  | 24.66 | 6.73   | 8.11   | -1.54   | 0.33 | 3.66 |
| 上实发展 | 0.23   | 2.33  | 32.67 | 10.76  | 9.55   | -40.28  | 0.2  | 4.1  |
| 空港股份 | 0.22   | 2.36  | 21.02 | 7.29   | 9.4    | -25.77  | 0.6  | 2.53 |
| 栖霞建设 | 0.2125 | 2.58  | 36.75 | 10.13  | 8.42   | 23.89   | 0.23 | 2.15 |
| 中粮地产 | 0.21   | 3.27  | 35.98 | 18.55  | 10.49  | 116.25  | 0.23 | 1.15 |
| 天地源  | 0.193  | 2.17  | 38.21 | 7.48   | 9.07   | 52.77   | 0.33 | 2.94 |
| 世茂股份 | 0.18   | 5.3   | 44.7  | 19.41  | 3.87   | 170.95  | 0.11 | 1.45 |
| 华丽家族 | 0.1796 | 2.11  | 46.75 | 118.25 | 8.81   | -69.67  | 0.02 | 2.13 |
| 泛海建设 | 0.178  | 3.75  | 46.43 | 16.93  | 4.83   | 102.72  | 0.08 | 1.63 |
| 绿景地产 | 0.1759 | 1.48  | 23.49 | 7.08   | 12.65  | -78.05  | 0.73 | 0.79 |
| 深物业A | 0.16   | 1.11  | 48.91 | 11.47  | 15.67  | 217.82  | 0.36 | 3.28 |
| 广宇发展 | 0.16   | 0.98  | 42.46 | 8.04   | 17.68  | 79.82   | 0.29 | 4.15 |
| 天房发展 | 0.14   | 3.46  | 33.25 | 13.38  | 4.16   | 42.68   | 0.1  | 1.59 |
| 鼎立股份 | 0.13   | 1.25  | 23.13 | 9.91   | 10.7   | 257.95  | 0.72 | 1.59 |
| 银基发展 | 0.1    | 1.31  | 38.91 | 19.11  | 7.98   | -9.77   | 0.17 | 1.27 |
| 绵世股份 | 0.0498 | 2.75  | 30.89 | 101.57 | 1.83   | -93.34  | 0.15 | 0.28 |
| 中江地产 | 0.04   | 2.1   | 15.76 | 2.98   | 1.7    | -83.61  | 0.17 | 2.46 |
| 京能置业 | 0.04   | 1.86  | 61.5  | 8.35   | 1.9    | -68.34  | 0.04 | 2.32 |
| 丰华股份 | 0.03   | 1.89  | 25.23 | 2.46   | 1.42   | -70.29  | 0.31 | 1.01 |
| ST兴业 | 0.02   | -1.39 | -     | 757.82 | -      | 59.48   | -    | -    |
| 国兴地产 | 0.0137 | 1.95  | 47.49 | 5.4    | 0.7    | -74.81  | 0.04 | 0.77 |
| 中汇医药 | -0.047 | 1.13  | 71.58 | -3.48  | -4.09  | -280.24 | 2.43 | 0.83 |
| 天业股份 | -0.35  | 2.05  | 30.53 | -69    | -15.8  | -506.44 | 0.07 | 2.38 |

数据来源：西南证券研发中心

## 西南证券投资评级说明

**西南证券公司评级体系：买入、增持、中性、回避**

买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上

增持：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间

中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间

回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-10%以下

**西南证券行业评级体系：强于大市、跟随大市、弱于大市**

强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上

跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间

弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

## 免责声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料,我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。在任何情况下,报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或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,还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。本报告版权归西南证券所有,未经书面许可,任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。

**西南证券研究发展中心**

北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 B 座 16 层

邮编: 100140

电话: (010) 57631232/1230

邮箱: market@swsc.com.cn

网址: <http://yf.swsc.com.cn/>