

房地产业(0110)

行业评级

买入

前次评级

买入

超7成城市上涨、调控常态化、加快销售是上策！

赵强 研究员 电话: 021-68829698 eMail: zhaoq@gf.com.cn
沈爱卿 研究员 020-87555888-637 saq@gf.com.cn
徐军平 研究员 021-68829441 xjp@gf.com.cn

上周行业焦点

1、国土资源部大力查处闲置土地：闲置土地是房地产用地违法违规的主要问题，占比达九成；“非开发商原因造成的闲置土地占比超6成”；维持高压态势，10月底前完成查处。**2、李克强副总理一周后再谈房地产调控：**各地要继续落实好国务院关于房地产调控的政策措施，切实增加住房有效供应，坚决抑制投机炒作行为，巩固调控成果，促进房地产市场长期稳定健康发展。**3、7月36大城市房价环比上涨1.6%，**发改委要求各地继续做好稳定房价工作。**4、媒体报道：重庆启动房产税征收测试。****5、小结：**各部委仍在不断落实调控政策，调控政策短期内不可能放松。房地产调控将趋于常态化。对于房地产开发商来说，趁目前市场情绪好转之际，加大销售力度，提高去化率和周转率、保持稳健的财务杠杆是上上之策。

超7成城市上涨，平均涨幅15.1%

成交量：上周我们监测的20个城市中，75%的城市成交量环比上涨，平均涨幅为15.1%，打破连续2周涨跌各半的平局。上周，珠三角、环渤海和中西部等重点区域均表现良好，整体涨幅均在20%以上。

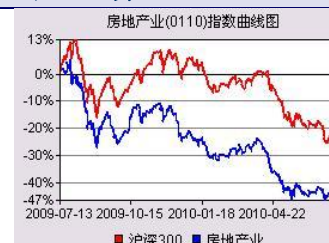
行业投资策略

通过近期对一线房地产上市公司、市场专家访谈、以及草根调研收集的信息来看，我们认为未来成交量逐步回升是大概率事件。但是我们更关注成交量放大之后的价格走向以及由此可能引发的政策风险。我们将密切关注典型城市房价的走向。投资策略方面，我们维持“估值底部已经形成，未来房地产股的整体趋势向上”的观点。

模拟组合

上周组合资产绝对收益率为-0.9%，累计绝对收益率为9.7%；累计绝对收益相对行业的超额收益为7.5%，相对沪深300的超额收益为8.7%。本周维持组合不变。

行业走势



市场表现	1个月	3个月	12个月
行业指数	1.12%	-21.6%	-43.7%
沪深300	-4.05%	-21.6%	-22.1%

一、重点关注

（一）上周行业焦点

1、国土资源部大力查处闲置土地。

国土资源部网站报道：8月19日上午，国土资源部召开新闻通气会，通报房地产用地专项整治工作清理情况：**（1）闲置土地是房地产用地违法违规的主要问题，占比达九成。**截至5月底，全国共上报房地产违法违规用地宗数3070宗，面积约18.84万亩。其中，闲置土地宗数2815宗，面积16.95万亩，分别占上报总宗数和面积的91.69%和90%；**（2）“非开发商原因造成的闲置土地占比超6成”。**各地上报的2815宗闲置土地中，因毛地出让拆迁难、调整规划等政府和客观原因造成闲置的约占六成以上。从闲置土地分布来说，东部地区数量较多。从闲置时间上看，闲置时间5年以上的地块占闲置土地总数的31%。**（3）维持高压态势，10月底前完成查处。**国土资源部将督促各地加快查处进度，维持对违法违规房地产用地的高压态势。各级国土资源管理部门要采取得力措施，加快清理查处工作，务必于10月底前基本完成查处任务。

2、李克强副总理再谈房地产调控。

人民网报道：李克强在江苏省常州市主持召开加快保障性安居工程建设工作座谈会并讲话：“各地要继续落实好国务院关于房地产调控的政策措施，切实增加住房有效供应，坚决抑制投机炒作行为，巩固调控成果，促进房地产市场长期稳定健康发展”。这是李克强继一周前考察北京之后再次表态。

3、7月36大城市房价环比上涨1.6%，发改委要求各地继续做好稳定房价工作

发改委公布7月36个大中城市房价数据，楼市经过4个月调控后继续上涨，7月份36个城市房价环比上涨1.61%。发改委要求“各地应继续做好稳定房价工作”。

4、媒体报道：重庆启动房产税征收测试

媒体报道，只针对别墅和高价房征收的重庆房产税方案早已上报国务院，税务系统也开始了模拟征税的测试。

5、小结

以上新闻报道继续说明了一个事实：各部委仍在不断落实调控政策，调控政策短期内不可能放松。房地产调控将趋于常态化。对于房地产开发商来说，趁目前市场情绪好转之际，加大销售力度，提高去化率和周转率、保持稳健的财务杠杆是上上之策。

(二) 一周成交数据

成交量环比上涨城市占比 75%

一手房市场

成交量：上周我们监测的20个城市中，75%的城市成交量环比上涨，平均涨幅为15.1%，打破连续2周涨跌各半的平局。上周，珠三角、环渤海和中西部等重点区域均表现良好，上周整体涨幅均在20%以上。

价格：环比来看，上周60%的城市环比上涨，连续2周上涨。

存货：上周末9大重点城市的存销比为7.8月，环比减少0.1个月，连续2周下降。

二手房市场

成交量：环比来看，连续2周上涨。我们观察的6大城市中，上周66.7%的城市成交量实现上涨。

(三) 行业投资策略和模拟组合

通过近期对一线房地产上市公司、市场专家的访谈、以及草根调研收集的信息来看，我们认为未来成交量逐步回升是大概率事件。但是我们更关注成交量放大之后的价格走向以及由此可能引发的政策风险。我们将密切关注典型城市房价的走向。投资策略方面，我们维持“估值底部已经形成，未来房地产股的整体趋势向上”的观点。

模拟组合：上周组合资产绝对收益率为-0.9%，累计绝对收益率为9.7%；累计绝对收益相对行业的超额收益为7.5%，相对沪深300的超额收益为8.7%。本周维持组合不变。

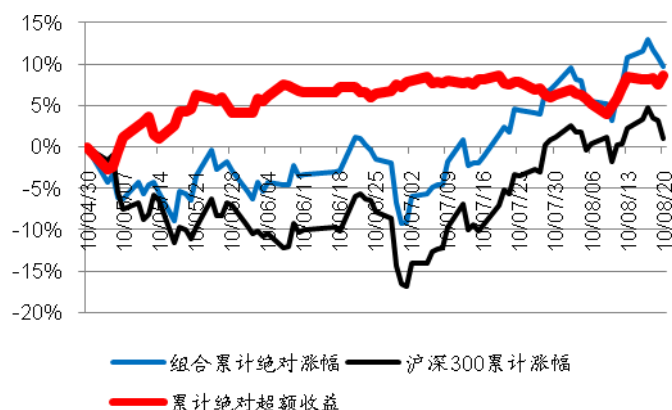
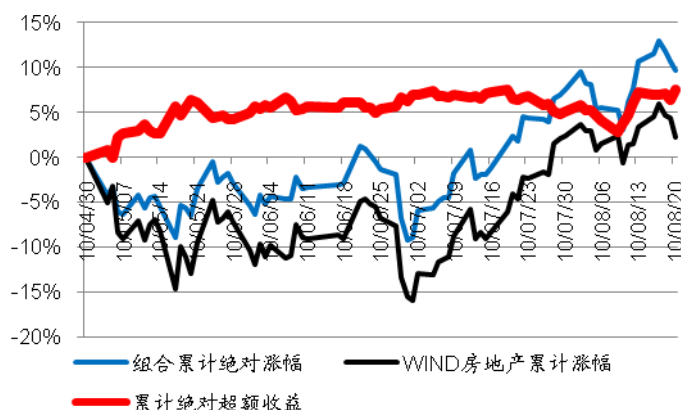
表 1：广发房地产模拟组合

行业评级		买入		
初始资本金（百万元）		100		
最新股票仓位		81.0%		
模拟组合	持股数量（万股）	最新股价（元/股）	最新市值(百万元)	最新市值比重
招商地产	111	20.39	23	20.7%
万科 A	404	8.65	35	31.8%
福星股份	101	9.95	10	9.2%
中天城投	81	10.80	9	7.9%
滨江集团	107	11.65	12	11.3%
合计	804		89	81.0%
总资产（百万元）		110		
总资产收益率		9.7%		
WIND 房地产行业累计涨幅		2.2%		
沪深 300 指数累计涨幅		1.1%		
超额收益率（相对 WIND 房地产行业）		7.5%		
超额收益率（相对沪深 300 指数）		8.7%		

注：模拟组合起始日为 2010 年 5 年 4 日

数据来源：wind、广发证券发展研究中心

图 1：模拟组合相对行业和沪深 300 的超额收益



数据来源：wind、广发证券发展研究中心

二、总体数据图表

表 2：各主要城市一周成交情况

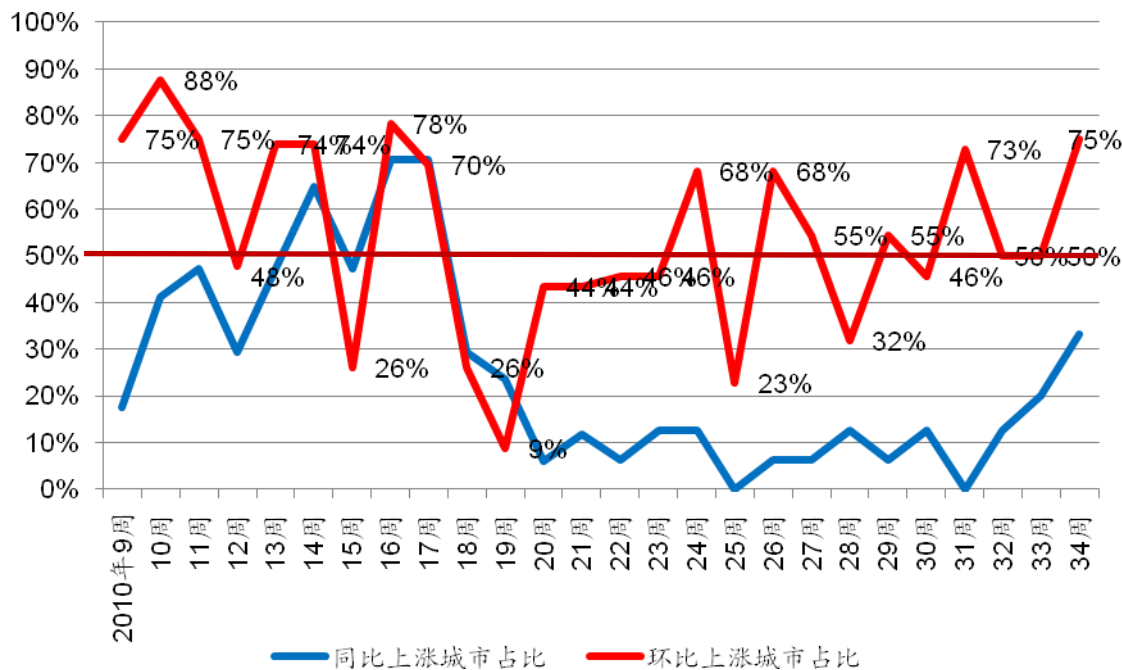
区域	城市	一周日均成交量	成交量一周同比	一周环比	一周成交均价	成交均价一周同比	成交均价一周环比	存货消化周期（月）	数据更新时间
长三角	上海	556	-33.4%	-4.9%	13,371	6.4%	-1.3%	3	2010/08/20
	杭州	129	-50.5%	37.4%	23,520	86.5%	40.4%	8	2010/08/20
	南京	124	-50.5%	2.4%				10	2010/08/20
	苏州	104	-48.0%	-23.9%	9,974	33.0%	3.1%	6	2010/08/20
环渤海	北京	135	-69.3%	24.3%				10	2010/08/20
	天津	233	-55.5%	35.1%	9,505	22.9%	1.5%		2010/08/20
	石家庄	158		62.2%					2010/08/19
	大连	130		11.8%				9	2010/08/20
	济南	67	26.9%	8.1%					2010/08/20
珠三角	深圳	114	-33.5%	60.6%	21,831	10.4%	21.1%	13	2010/08/20
	广州	235		12.8%				7	2010/08/20
	东莞	118	12.8%	51.3%					2010/08/20
	佛山	88		18.8%	5,638		0.1%		2010/08/20
其他	厦门	36	-50.8%	-68.7%	11,676	-3.9%	3.8%		2010/08/20
	福州	27	-60.6%	-28.5%					2010/08/20
	武汉	491	29.9%	87.6%	5,866	5.7%	-17.4%		2010/08/20
	长沙	336	18.0%	2.1%	5,248	49.4%	-0.4%		2010/08/19
	重庆	658		2.7%				5	2010/08/19
	昆明	176	-31.2%	22.6%	6,426	32.0%	-16.0%		2010/08/19
	哈尔滨	97	30.9%	-12.1%					2010/08/19

涨幅平均值	-24.3%	15.1%	26.9%	3.2%	7.8
上涨城市占比	33.3%	75.0%	88.9%	60.0%	

注：成都成交量单位为万平米。杭州、深圳、佛山、武汉、重庆、成都、昆明、济南和大连等19城市是商品房成交套数，其他城市是商品住宅成交套数。

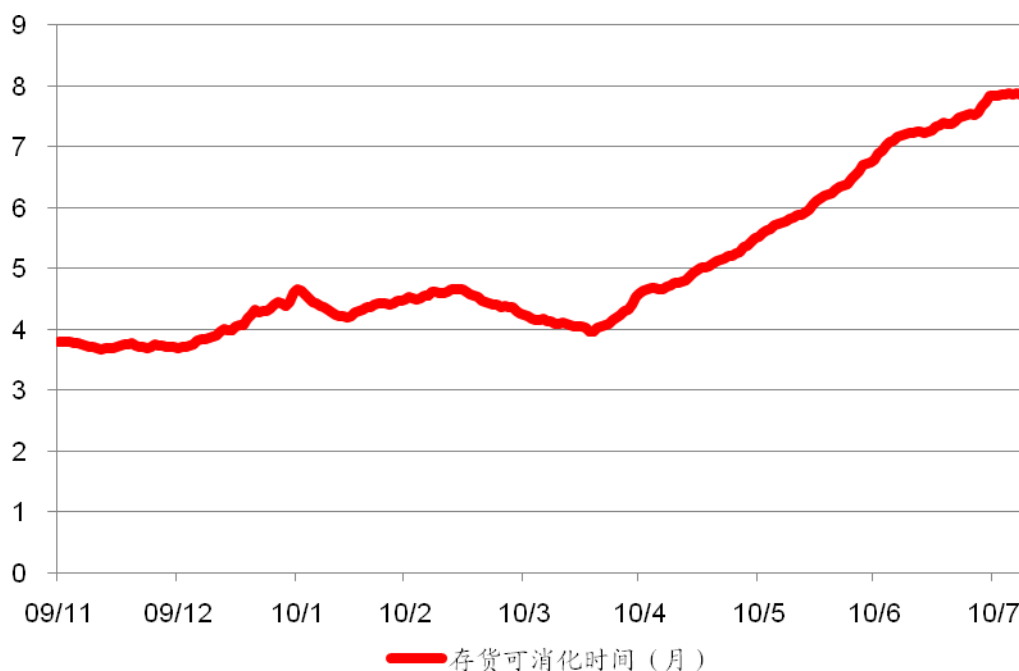
数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

图2：近期房地产市场成交情况



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

图3：9大城市存货平均可消化周期



注：9大城市分别为：上海、北京、深圳、广州、杭州、南京、重庆、苏州、大连

数据来源：广发证券发展研究中心

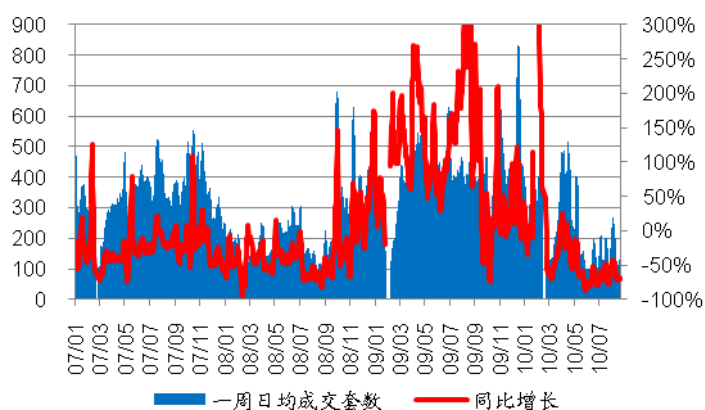
三、主要城市成交情况

一手房市场

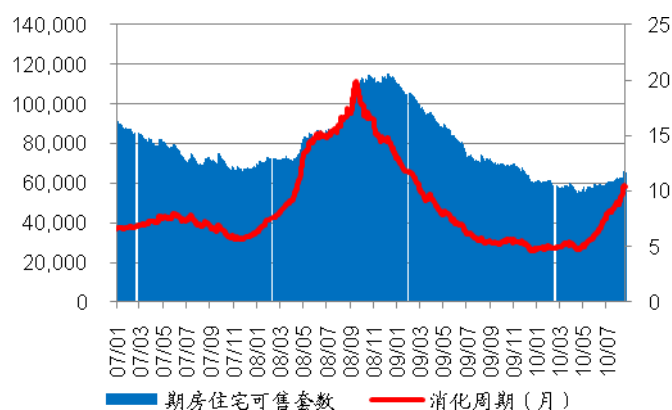
图 4：一手房市场

环渤海城市一手房成交情况

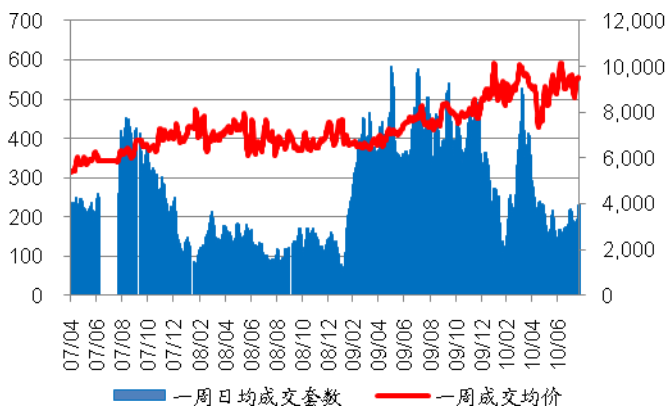
北京商品住宅成交情况



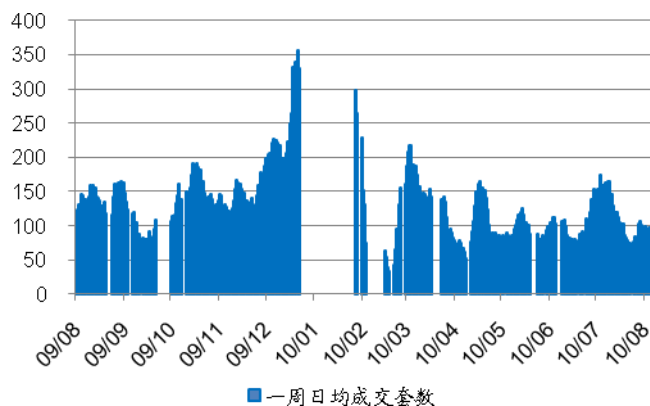
北京商品住宅存货消化时间



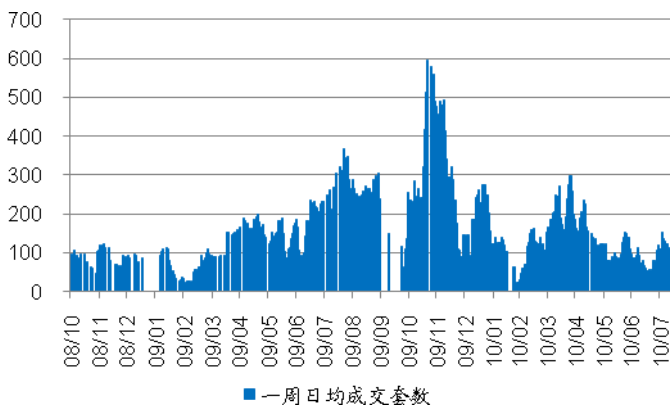
天津商品住宅成交情况



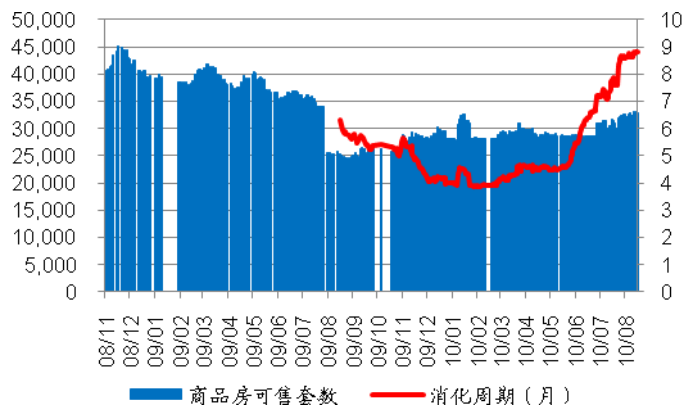
石家庄商品住宅成交量



大连商品房成交情况

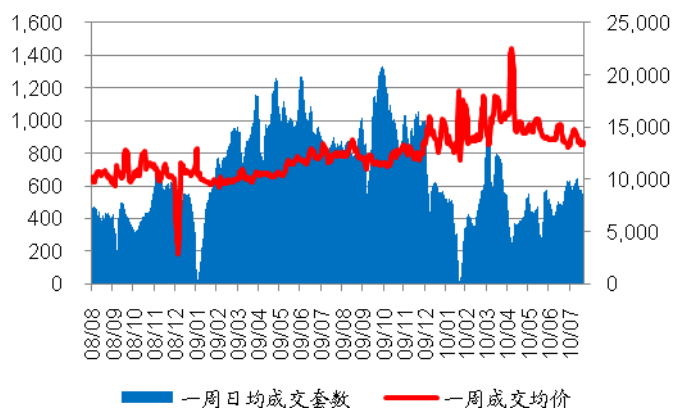


大连商品房存货消化时间

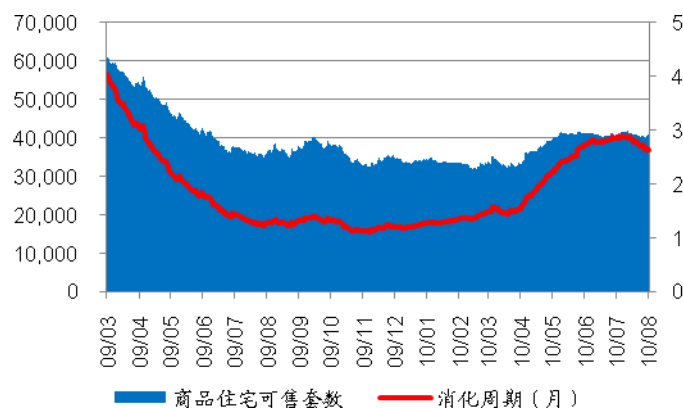


长三角城市一手房成交情况

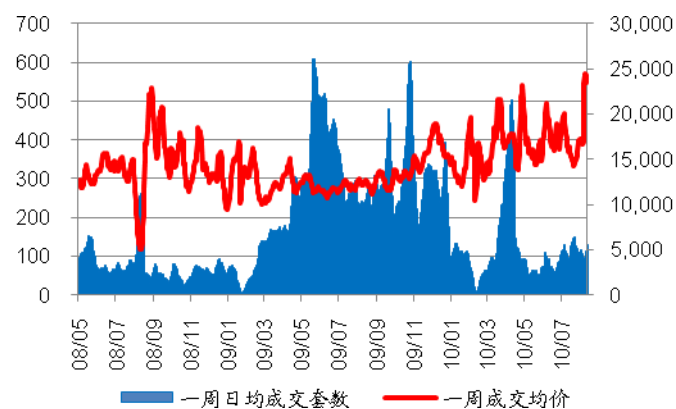
上海商品住宅成交量和成交均价



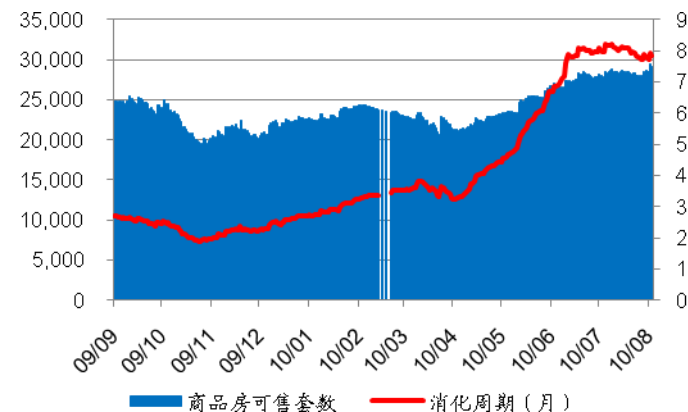
上海商品住宅存货消化时间



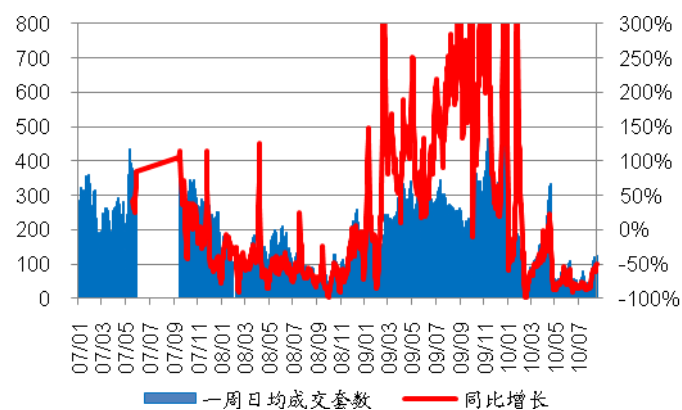
杭州商品房成交量和成交均价



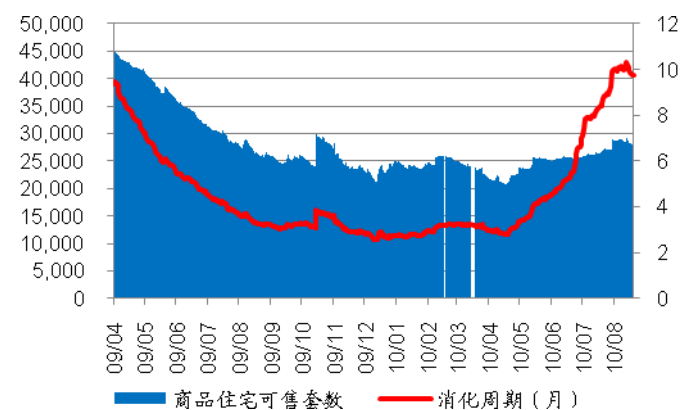
杭州商品房存货消化时间



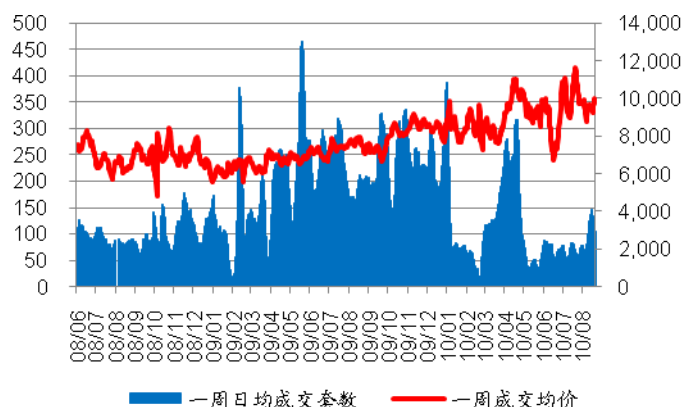
南京商品住宅成交量



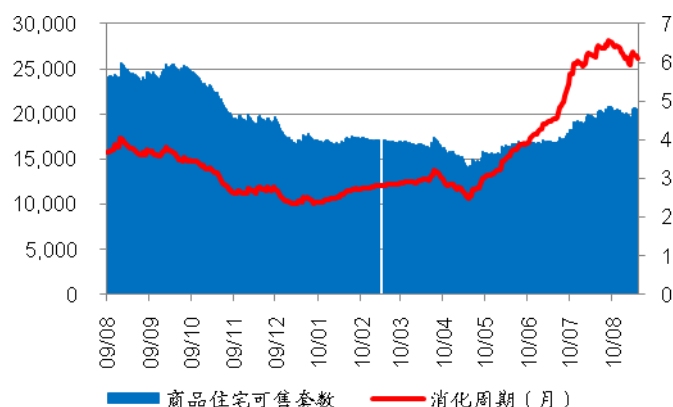
南京商品住宅存货消化时间



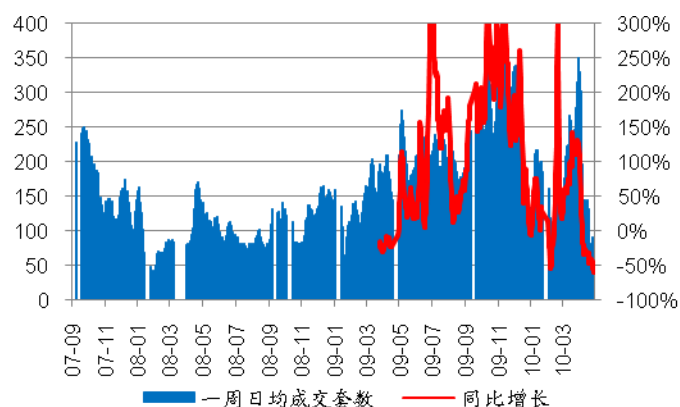
苏州商品住宅成交量和成交均价



苏州商品住宅存货消化时间

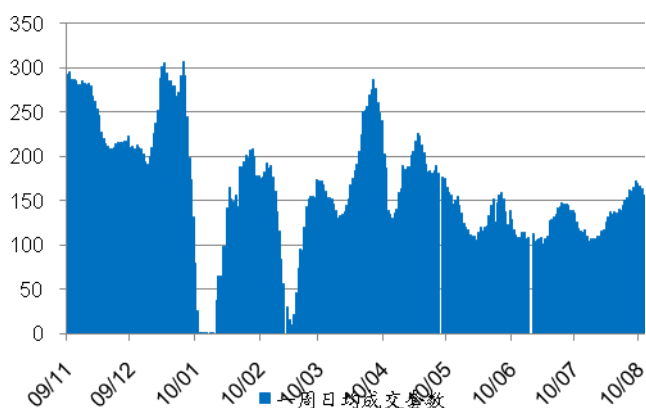


无锡商品住宅成交量和成交均价

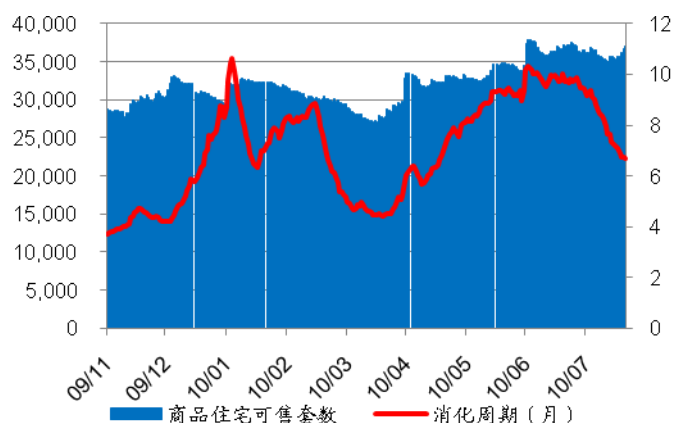


珠三角城市一手房成交情况

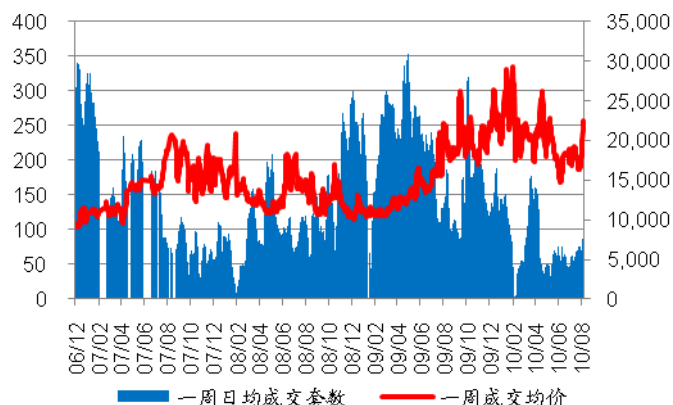
广州商品住宅成交量



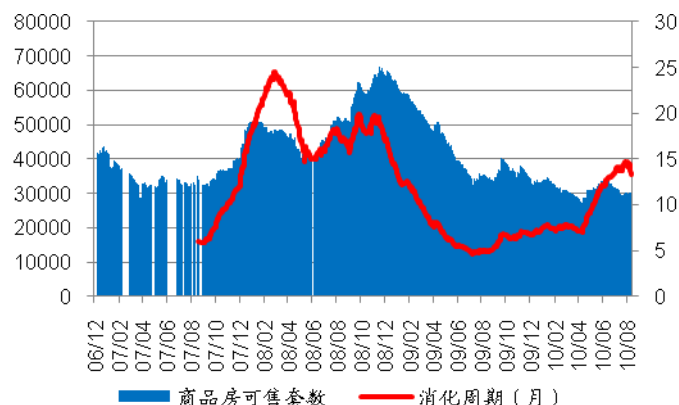
广州商品住宅存货消化时间



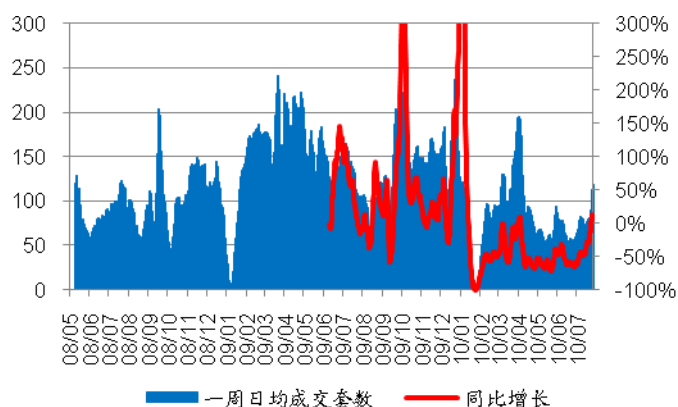
深圳商品房成交量和成交均价



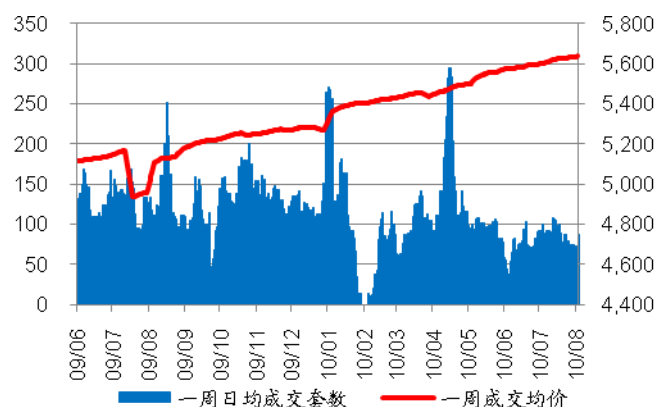
深圳商品房存货消化时间



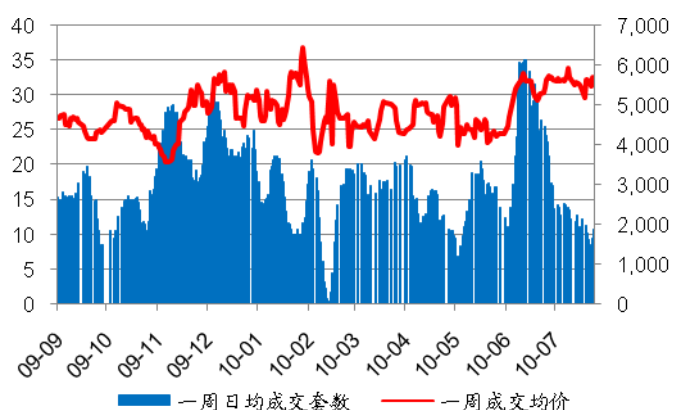
东莞商品住宅成交量



佛山商品住宅成交量和成交均价

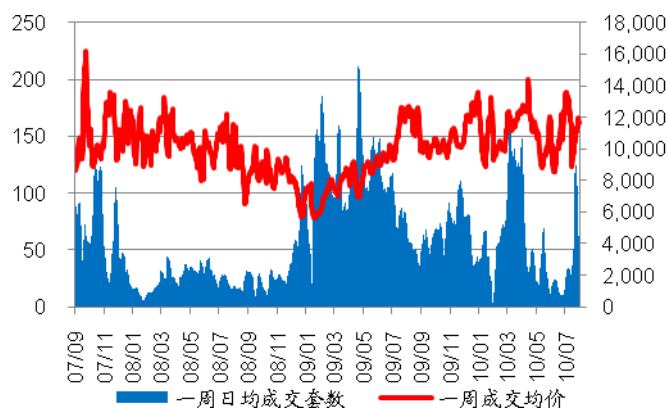


汕头商品住宅成交量和成交均价

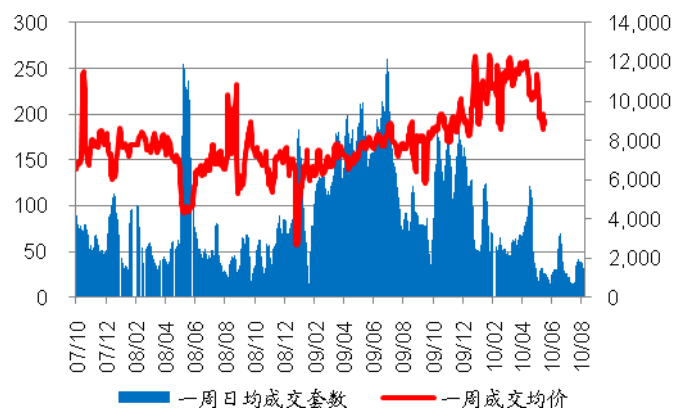


其他城市成交情况

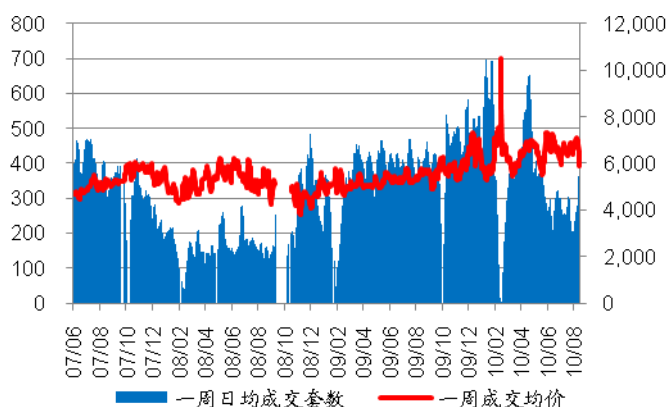
厦门商品住宅成交量和成交均价



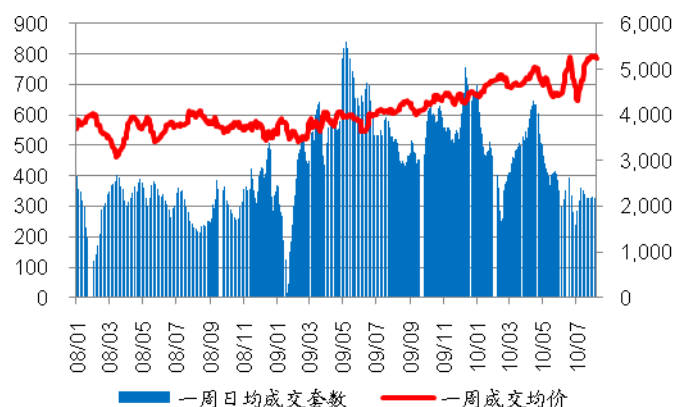
福州商品住宅成交量和成交均价



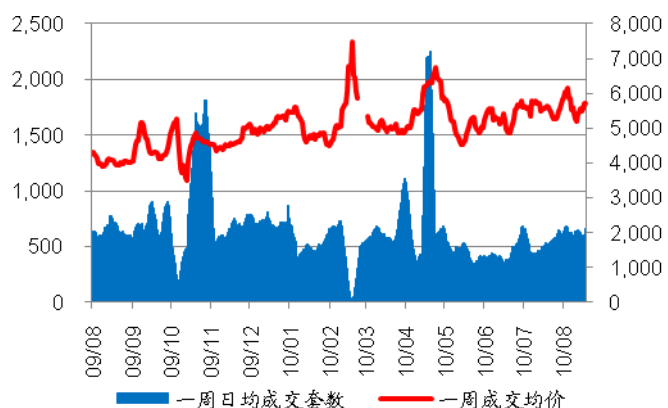
武汉商品房成交量和成交均价



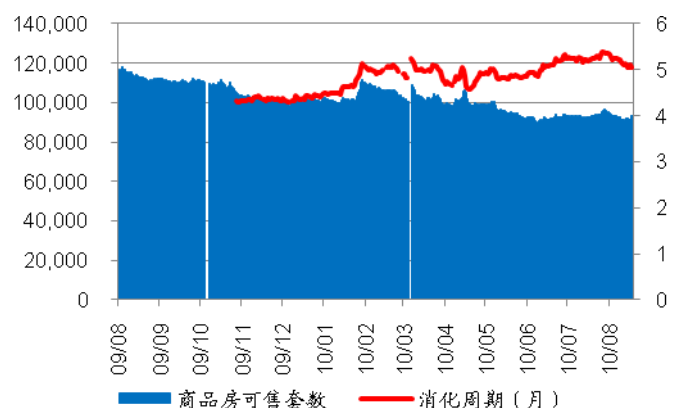
长沙商品住宅成交量和成交均价



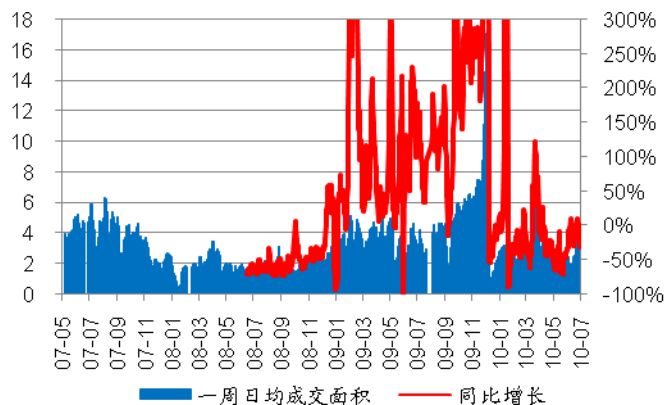
重庆商品房成交量和成交均价



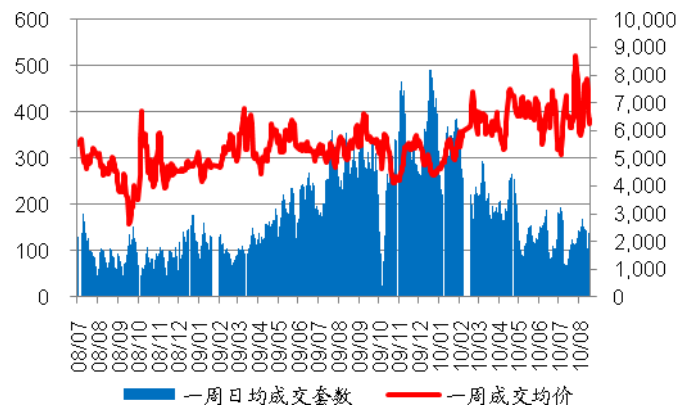
重庆商品房存货消化时间



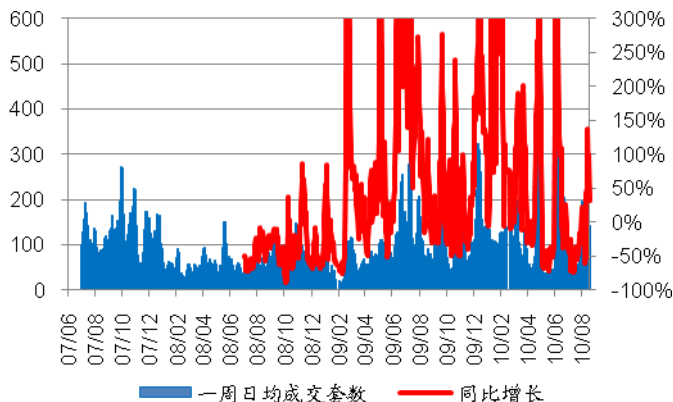
成都商品房成交量



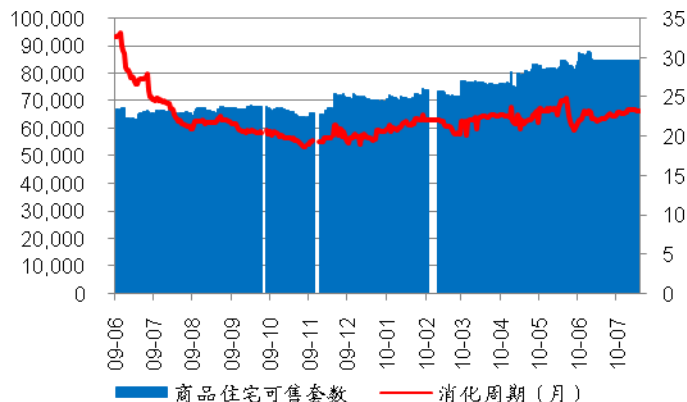
昆明商品房成交量和成交均价



哈尔滨商品房成交量



哈尔滨商品房存货消化时间

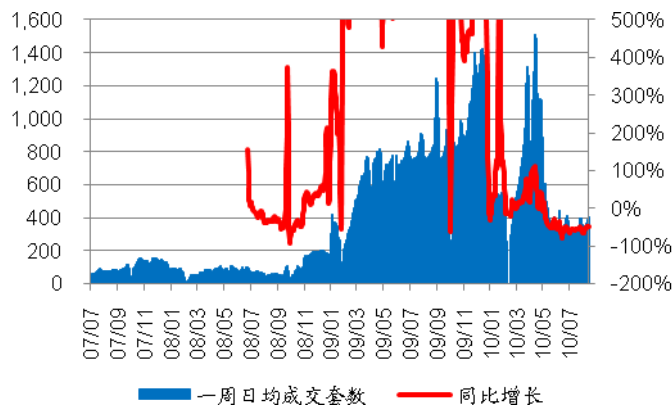


数据来源：wind、广发证券发展研究中心

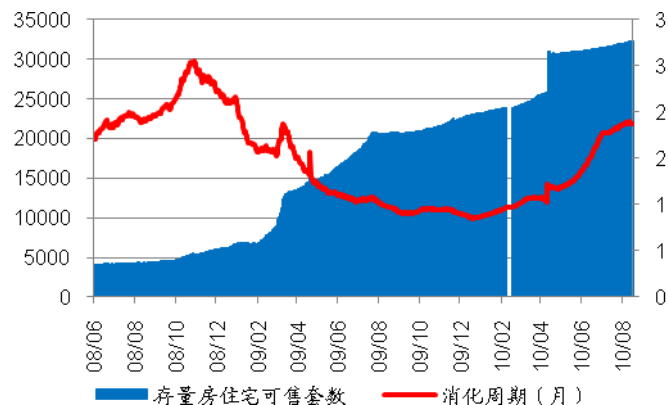
二手房市场

图 5：二手房市场

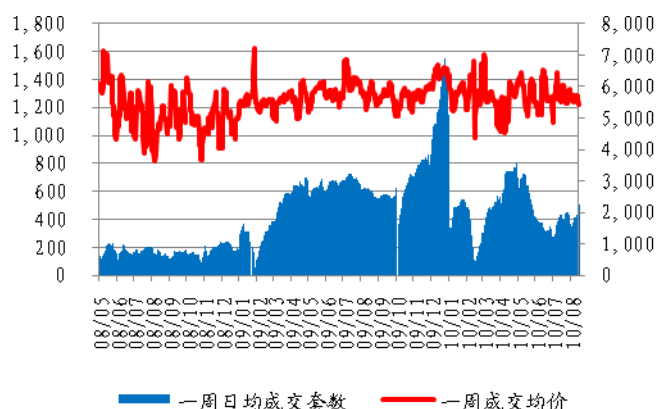
北京商品住宅成交情况



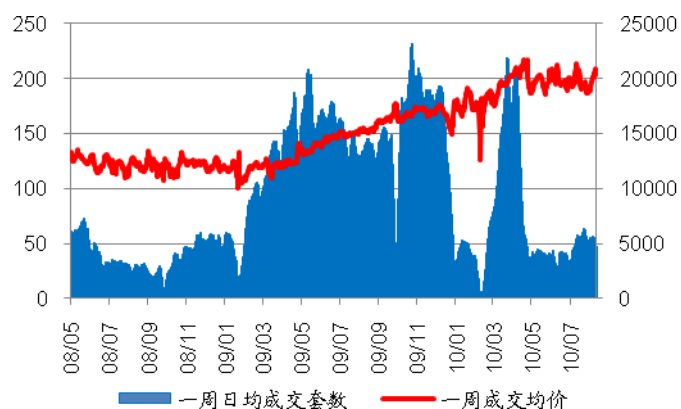
北京商品住宅存货消化时间



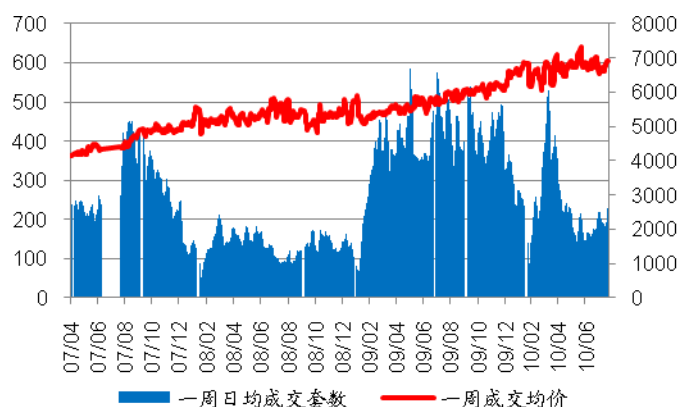
深圳商品房成交情况



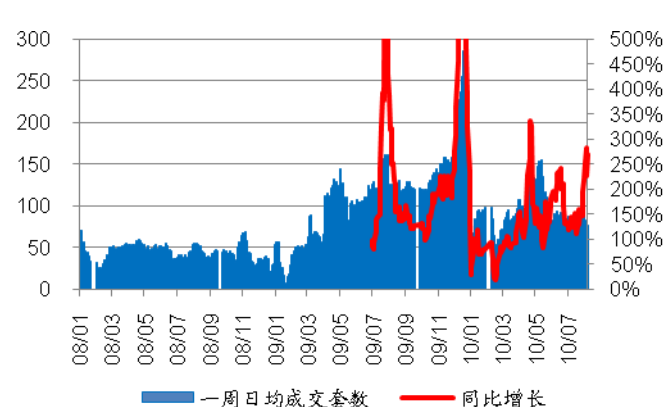
杭州商品房成交量和成交均价



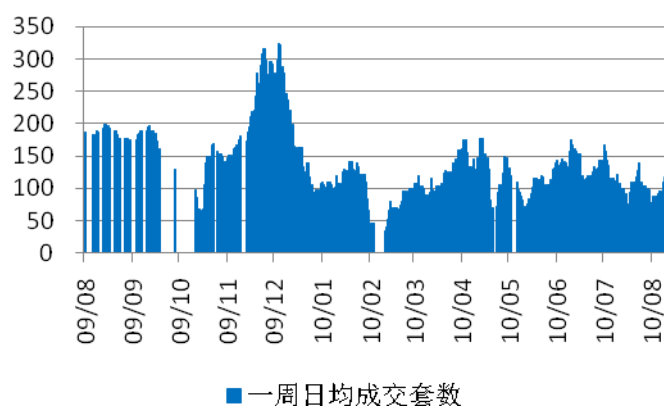
天津商品住宅成交量和成交均价



长沙商品住宅成交情况



大连商品住宅成交情况



数据来源：wind、广发证券发展研究中心

四、重点跟踪公司

表 3: 重点跟踪公司一览

公司名称	总市值 (百万 元)	总股本 (百万 元)	EPS (元/股)			PE			PB	最新股价 元/股	评级
			2009	2010E	2011E	2009	2010E	2011E	2010Q1		
住宅开发											
万科 A	95,109	10,995	0.48	0.63	0.80	17.84	13.64	10.85	2.44	8.65	买入
保利地产	57,195	4,576	0.77	1.05	1.64	16.25	11.90	7.64	2.26	12.50	持有
金地集团	30,049	4,472	0.40	0.54	0.65	16.92	12.54	10.28	1.89	6.72	持有
苏宁环球	16,209	1,703	0.42	0.67	0.94	22.70	14.18	10.09	5.31	9.52	买入
荣盛发展	17,375	1,434	0.43	0.70	0.95	28.51	17.25	12.71	4.43	12.12	买入
滨江集团	15,751	1,352	0.48	0.81	1.09	24.47	14.37	10.71	4.38	11.65	买入
华发股份	9,821	817	0.83	0.95	1.37	14.45	12.65	8.79	1.88	12.02	买入
格力地产	5,441	578	0.41	0.66	1.18	23.14	14.32	7.98	3.16	9.42	买入
栖霞建设	5,660	1,050	0.21	0.32	0.48	25.36	17.00	11.20	2.10	5.39	持有
华丽家族	5,832	527	0.18	0.96	1.25	61.59	11.50	8.85	5.21	11.06	买入
综合经营											
华侨城 A	42,013	3,107	0.55	0.71	0.94	24.63	19.12	14.40	3.88	13.52	买入
招商地产	35,016	1,717	0.96	1.26	1.59	21.30	16.21	12.80	2.10	20.39	买入
新湖中宝	27,109	5,077	0.23	0.41	0.53	23.57	13.03	10.04	4.31	5.34	买入
嘉凯城	17,032	1,804	0.66	0.71	0.95	14.23	13.26	9.89	5.45	9.44	买入
建发股份	16,022	2,238	0.48	0.60	0.70	15.06	11.92	10.19	3.15	7.16	买入
中南建设	12,391	1,168	0.48	0.78	1.11	22.13	13.68	9.53	3.05	10.61	持有
中天城投	9,865	913	0.50	1.08	1.86	21.42	9.98	5.81	7.66	10.80	买入
福星股份	7,064	710	0.47	0.75	0.84	21.00	13.35	11.91	1.79	9.95	买入
商业地产											
金融街	22,552	3,027	0.45	0.55	0.72	16.51	13.67	10.37	1.45	7.45	买入
中国国贸	11,271	1,007	0.29	0.29	0.55	38.93	38.08	20.20	2.55	11.19	持有

数据来源: 广发证券发展研究中心



相关研究报告

房地产 5 月数据点评	沈爱卿	2010-06-10
房地产业(0110)	沈爱卿	2010-06-06
房地产业(0110)	沈爱卿	2010-06-04
房地产业(0110)	沈爱卿	2010-05-23

	广州	深圳	北京	上海
地址	广州市天河北路 183 号大都会广场 36 楼	深圳市民田路华融大厦 2501 室	北京市月坛北街 2 号月坛大厦 18 层 1808 室	上海市浦东南路 528 号证券大厦北塔 17 楼
邮政编码	510075	518026	100045	200120
客服邮箱	gfyf@gf.com.cn			
服务热线	020-87555888-612			

注：本报告只发送给广发证券重点客户，不对外公开发布。

免责声明

本报告所载资料的来源及观点的出处皆被广发证券股份有限公司认为可靠，但广发证券不对其准确性或完整性做出任何保证。报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。广发证券不对因使用本报告的内容而引致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。客户不应以本报告取代其独立判断或仅根据本报告做出决策。

广发证券可发出其它与本报告所载信息不一致及有不同结论的报告。本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表广发证券或其附属机构的立场。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

本报告旨在发送给广发证券的特定客户及其它专业人士。未经广发证券事先书面许可，不得更改或以任何方式传送、复印或印刷本报告。