

2011 年 01 月 04 日

2010 年收官：量减价升

——房地产行业周报（2010. 12. 27-2011. 01. 02）

要点：

■ **一周主要区域成交量情况。**我们跟踪的重点城市中，本周各地成交量环比涨多跌少，整体仍延续之前回暖迹象。总体来看 10 年的成交量情况，几大重点城市月均成交量在政策调控下出现一定程度的下滑，其中深圳、南京下滑幅度较大。但在成交价格方面，重点城市房价仍在高位水平运行，并未在严厉政策调控下立刻出现回调，部分城市还出现继续上涨势头。

■ **市场综述。**受加息及管理层严控房地产行业相关言论影响，上周房地产板块持续调整，再次回到 12 月 21 日大涨之前平台位置，一周房地产板块领跌，据 Wind 统计，申万分类房地产板块指数一周下跌 5.91%，同期沪深 300 指数下跌 1.10%。个股方面，申万分类行业内本周涨幅前五的个股分别是东方银星、华丽家族、鼎立股份、实达集团和中弘地产。

■ **行业公司要闻。**全国土地出让金或突破 2 万亿；李克强：坚持房地产市场调控不动摇；京津沪土地出让金逼近六成财政收入；官方称中国人均住房建筑面积已达 30 平方米；沪二手房 2010 全年成交量跌价升；深圳新房价格全年同比涨三成；中体产业转让控股子公司股权；首开股份公布关于竞得土地公告；招商地产购得土地使用权；中天城投收到政府奖励的产业发展扶持资金；天保基建收到企业发展金和空港青年公寓项目租金差额补贴；中弘地产全资子公司竞拍取得土地储备项目；信达地产公布关于全资子公司收购股权公告；荣盛发展购得临沂土地使用权。

■ **投资建议。**上周房地产板块持续调整，再次回到 12 月 21 日大涨之前平台位置。总体来看，我们仍维持此前的观点：房地产板块中长期具备估值优势，向下调整空间有限，在政策出现缓和时会出现间歇式估值修复性反弹行情，但调控政策将制约行情高度，建议适度增配未来有望提升市场集中度的行业及区域龙头公司，同时关注园区开发类地产公司。推荐组合：保利地产（600048）、首开股份（600376）、世茂股份（600823）、荣盛发展（002146）、南京高科（600064）。

分析师：邓咸锋

执业证书编号：S0600210080005

联系电话：0512-62938650

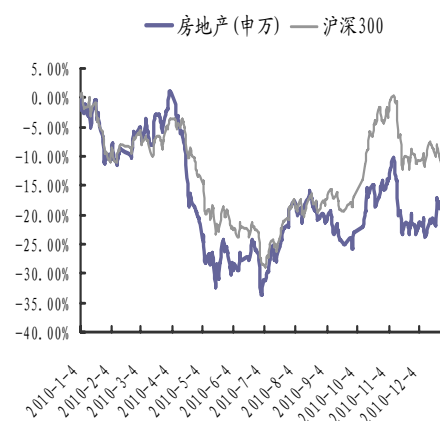
邮箱：dengxf@gsjq.com.cn

联系人：李雅娜

联系电话：021-63122950

邮箱：liyn@gsjq.com.cn

申万房地产与沪深 300 指数走势对比



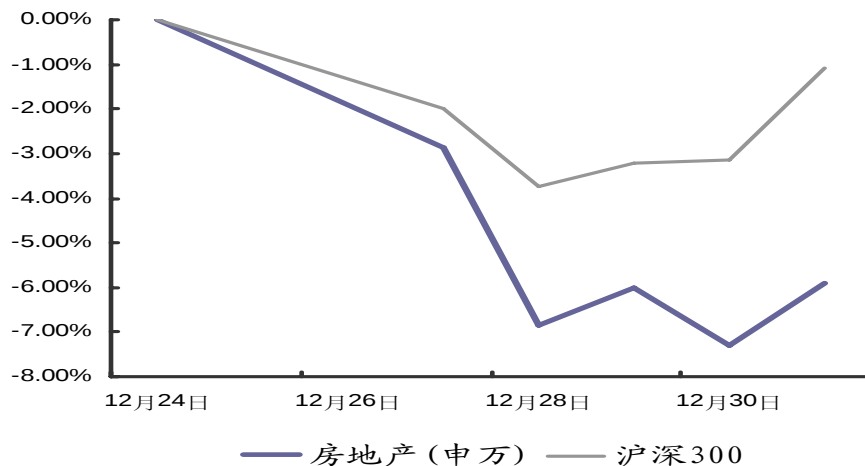
相关研究报告：

房地产行业周报

1. 一周市场综述

受加息及管理层严控房地产行业相关言论影响，上周房地产板块持续调整，再次回到12月21日大涨之前平台位置，一周房地产板块领跌，据Wind统计，申万分类房地产板块指数一周下跌5.91%，同期沪深300指数下跌1.10%。

图 1：申万分类房地产行业与沪深 300 指数一周走势比较



资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

表 1：申万分类板块指数走势对比

代码	板块	一周涨跌幅%	一月涨跌幅%	年初至今涨跌幅%	一年涨跌幅%
801050	有色金属	4.04	8.16	22.10	22.10
801060	建筑建材	1.42	2.96	9.43	9.43
801080	电子元器件	0.59	-0.52	39.39	39.39
801070	机械设备	0.56	-0.71	25.54	25.54
801110	家用电器	0.50	2.09	-0.02	-0.02
801150	医药生物	0.48	-7.04	29.69	29.69
801120	食品饮料	0.11	-6.98	20.81	20.81
801100	信息设备	-0.26	-2.21	12.54	12.54
801010	农林牧渔	-0.66	-0.54	21.06	21.06
801020	采掘	-0.78	3.10	-5.86	-5.86
801200	商业贸易	-0.85	-3.27	4.45	4.45
801170	交通运输	-1.09	-0.48	-11.51	-11.51
801030	化工	-1.10	-2.27	-22.40	-22.40
801230	综合	-1.29	-4.21	16.01	16.01
801130	纺织服装	-1.39	-3.87	7.51	7.51
801190	金融服务	-1.46	-1.22	-23.49	-23.49
801140	轻工制造	-1.49	-4.42	1.79	1.79
801210	餐饮旅游	-1.49	-3.72	8.51	8.51
801220	信息服务	-2.13	-1.33	-1.01	-1.01

801160	公用事业	-2.18	-2.72	-12.14	-12.14
801040	黑色金属	-2.60	1.43	-28.32	-28.32
801090	交运设备	-3.05	-6.55	-2.43	-2.43
801180	房地产	-5.91	0.68	-24.16	-24.16
000300	沪深 300	-1.10	-0.28	-12.51	-12.51

资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

个股方面, 申万分类行业内本周涨幅前五的个股分别是东方银星、华丽家族、鼎立股份、实达集团和中弘地产, 涨幅分别为 11.79%、9.90%、8.01%、6.74%和 6.45%。

表 2: 申万分类房地产行业一周涨幅前 10 名

证券代码	证券简称	周涨跌幅 %	周换手率 %	总股本 百万股	流通 A 股 百万股	PE (TTM)	PB
600753	东方银星	11.79	55.44	128.00	128.00	429.28	10.84
600503	华丽家族	9.90	33.91	527.35	105.67	290.81	6.92
600614	鼎立股份	8.01	20.10	567.40	407.60	61.68	6.59
600734	实达集团	6.74	14.56	351.56	232.25	22.86	27.39
000979	中弘地产	6.45	60.20	562.27	89.53	88.06	13.48
000711	天伦置业	4.66	10.22	107.27	107.27	343.59	4.50
600679	金山开发	4.55	39.77	353.62	182.02	1629.48	7.98
600658	电子城	4.50	22.54	580.10	171.93	10.43	3.89
000502	绿景地产	3.54	6.17	184.82	183.33	-59.21	6.52
600490	*ST 合臣	3.28	3.80	132.00	132.00	-16.84	29.67

资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

表 3: 申万分类房地产行业一周涨幅后 10 名

证券代码	证券简称	周涨跌幅 %	周换手率 %	总股本 百万股	流通 A 股 百万股	PE (TTM)	PB
000040	深鸿基	-13.65	18.51	469.59	435.98	17.70	2.99
000638	万方地产	-11.89	17.59	154.70	88.40	42.98	8.81
600067	冠城大通	-11.76	7.74	735.50	727.05	17.74	3.39
000537	广宇发展	-10.02	7.78	512.72	512.72	25.15	6.92
000014	沙河股份	-9.64	8.52	201.71	201.70	31.32	3.65
000671	阳光城	-9.63	12.12	536.01	301.98	13.23	3.62
000042	深长城	-9.59	4.75	239.46	239.37	13.14	1.85
000024	招商地产	-9.32	11.82	1717.30	684.30	12.98	1.56
600246	万通地产	-9.11	4.82	1216.80	1216.80	15.35	2.26
002133	广宇集团	-8.95	7.36	498.60	316.46	20.50	2.38

资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

如我们前期报告所说: 加息本身是在市场预期之中的, 但选在上调准备金后不久多少出乎市场的意料。就这一次加息来说, 对房地产的影响并不大, 但我们应该担心的是加息通道已经打开, 多次加息后的累加效果对

房地产市场的影响还是有较大力度的。上周房地产板块持续调整，再次回到12月21日大涨之前平台位置。总体来看，我们仍维持此前的观点，房地产板块中长期具备估值优势，向下调整空间有限，在政策出现缓和时会出现间歇式估值修复性反弹行情，但调控政策将制约行情高度，后期关注销售数据，建议股价适当回调后标配未来有望提升市场集中度的行业及区域龙头公司，同时关注物业持有类地产公司，我们推荐组合：保利地产（600048）、北京城建（600266）、首开股份（600376）、合肥城建（002208）、世茂股份（600823）、荣盛发展（002146），同时关注物业持有类的房企：南京高科（600064）、张江高科（600895）、浦东金桥（600639）、海泰发展（600082）。

2. 行业要闻

全国土地出让金或突破2万亿 土地财政如何改。2009年，全国土地出让金收入相当于同期地方财政总收入的46%左右。截至目前，北京、上海今年土地出让金已破千亿元，比去年同期大幅增加。由于土地供应量约为过去两年的总和，今年全国土地出让金有望突破2万亿元。近10年来，各地土地出让金收入迅速增长，在地方财政收入中比重不断提升。资料显示，2001年—2003年，全国土地出让金达9100多亿元，约相当于同期全国地方财政收入的35%；2004年，收入近6000亿元。2009年达到1.5万亿元，相当于同期全国地方财政总收入的46%左右。在有些县市，土地出让金占预算外财政收入比重已超过50%，有些甚至占80%以上。

李克强：坚持房地产市场调控不动摇。中共中央政治局常委、国务院副总理李克强27日出席全国财政工作座谈会并讲话。李克强说，明年在全国范围内新增公租房等保障性住房1000万套。要下决心加大投入，多渠道筹措资金，保证目标实现。同时，要坚持房地产市场调控不动摇，综合采取财税、金融、土地、市场监管等联动措施，继续抑制投机投资性需求，增加普通商品房供给。

京津沪土地出让金逼近六成财政收入。综合媒体12月29日报道，今年各地加大了土地供应力度，土地出让金增长迅猛。业内预计，今年京津沪三地的土地出让金有望达到4000亿元，约占全国土地出让金总额的20%，相当于三地年初财政预算收入的57.35%。根据三地公布的2010年财政收入预算，今年北京市财政收入计划安排2209.2亿元，上海市财政收入计划安排2743亿元，天津财政收入计划安排2022亿元。三地预计的财政收入合计6974.2亿元。

姜伟新：调控房价时刻准备新招数。在当前部分城市房价上涨压力仍大的背景下，住房和城乡建设部部长姜伟新表示，在继续严格执行现有调控政策的同时，要时刻准备新的房地产调控招数。昨日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开，姜伟新表示，在看到成绩的同时，还要注意到目

前部分城市房价上涨压力很大，保障性安居工程建设还需要加快建设，中低收入家庭住房需求还没有得到有效满足。

官方称中国人均住房建筑面积已达 30 平方米。中新社北京 12 月 29 日电，中国住房和城乡建设部部长姜伟新 29 日在北京举行的全国住房城乡建设工作会议上表示，截至 2009 年底，中国城市人均住宅建筑面积约 30 平方米，农村人居住房面积 33.6 平方米。

沪二手房 2010 全年成交量跌价升。《第一财经日报》12 月 31 日消息，2010 年的上海二手楼市，在连续两轮调控政策的影响下，就像坐上了“过山车”，最终以约 15 万套收尾。据中原地产、21 世纪不动产、德佑地产三家中介的数据预估，上海今年成交约 15 万套二手房，同比暴跌五成，但成交价格仍旧上扬。

深圳新房价格全年同比涨三成。《第一财经日报》消息，房价领涨全国的深圳被明确列入“房价上涨过快城市”的范畴，但一向被视为国内房价风向标的深圳楼市，并没有按照政策的调控方向运行。根据已经公布的官方数据不完全统计，截至 12 月 29 日，深圳全年新建商品住房成交均价仍同比上涨三成。

3. 公司动态

中体产业(600158): 转让控股子公司股权。同意公司控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司将其所持有的九江中体置业有限公司全部 50% 股权，转让给九江中体另方股东江西奥林匹克花园置业有限公司，标的股权作价人民币 3100 万元。本次股权转让预计会为公司带来约 1559 万元人民币的收益。

首开股份(600376): 公布关于竞得土地公告。2010 年 12 月 24 日，北京首都开发股份有限公司通过挂牌方式以总价人民币 1470000000 元获得编号为京土整储挂(房)[2010]139 号的北京市房山区良乡高教园区中央设施区西区北侧住宅混合公建项目国有建设用地使用权，并收到北京市土地整理储备中心成交确认书。

招商地产(000024): 购得土地使用权。2010 年 12 月 24 日，招商地产子公司招商局地产(南京)有限公司通过竞买方式，取得南京市河西新城编号为 2010G54 地块的国有建设用地使用权，地块出让面积为 48,477.6 平方米，容积率 ≤ 3.0 。土地用途为二类居住用地、幼托用地，使用年限为 70 年。地块成交总价为人民币 186,000 万元整。

中天城投(000540): 公司收到政府奖励的产业发展扶持资金。根据贵阳市人民政府文件《市人民政府关于印发贵阳市金阳新区鼓励投资扶持政策的通知》的《贵阳市金阳新区鼓励投资扶持政策》等有关规定，经贵阳市金阳新区管委会批准，近日，中天城投全资子公司中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司收到贵阳市金阳新区管委会招商引资局企业营

业税、所得税纳税入库财税奖励的产业发展扶持资金人民币 6060 万元。

天保基建(000965): 收到企业发展金和空港青年公寓项目租金差额补贴。天保基建于 2010 年 12 月 27 日收到 2010 年企业发展金 1985 万元, 上述企业发展金列入当期营业外收入; 公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司于 2010 年 12 月 27 日收到 2010 年下半年空港青年公寓项目租金差额补贴 931 万元, 上述补贴列入当期营业外收入。

中弘地产(000979): 全资子公司竞拍取得土地储备项目。2010 年 12 月 27 日, 中弘地产全资子公司北京中弘兴业房地产开发有限公司下属的全资子公司御马坊置业有限公司以总价 151,413,060.00 元成功竞得京土整储工挂(平)[2010]003 号规定的地块。上述地块以“五通一平”形式挂牌出让, 建筑使用性质为物流用地, 使用期限 50 年, 土地面积 406,595.19 平方米, 建设用地面积 236,462.83 平方米, 建筑控制规模 354,694.00 平方米。

海泰发展(600082): 公布董事会决议及关联交易公告。天津海泰科技发展股份有限公司于 2010 年 12 月 24 日召开六届二十六次董事会, 会议审议同意公司与天津滨海思纳投资有限公司(下称: 滨海思纳; 与公司属同一控股股东控制)签署有关合同, 公司向滨海思纳提供滨海科技园海泰? 渤龙天地项目(地块 A 范围)的建设管理咨询服务; 服务期限至工程竣工决算完成之日止。滨海思纳向公司支付的建设管理咨询费用由基本费用和投资结余两部分组成, 基本费用为两档累进制, 投资预算小于等于 5 亿元的部分为 1%, 大于 5 亿元的部分为 0.5%; 投资结余部分按节余资金的 10% 提取, 最高不超过 200 万元。其中基本费用约 1035 万元。工程竣工后, 根据决算结果据实调整咨询管理费。

信达地产(600657): 公布关于全资子公司收购股权公告。信达地产股份有限公司全资子公司新疆信达银通置业有限公司拟通过以人民币 210000000.00 元收购自然人郭峰、马国栋、李德明分别持有的新疆峰丽投资有限公司(注册本金为 8000 万元; 于 2010 年 9 月 30 日, 经审计的净资产为 73635873.71 元、净资产评估价值为 21429.76 万元)50%、25%、25%, 合计 100%的股权, 获取其现有全部现状土地资产权益以及土地规划设计条件容许的项目开发建设权。

荣盛发展(002146): 购得临沂土地使用权。公司的控股子公司山东荣盛富翔地产开发有限公司(公司持有其 79%的股权)按照法律规定及法定程序参加了临沂市国土资源局组织的国有建设用地使用权网上挂牌出让活动, 分别以 13,190.08 万元、8,251 万元取得临沂市 2010-222 号、2010-223 号地块的国有土地使用权。临沂市 2010-222 号地块占地面积 187,091 平方米, 土地用途居住商业用地, 出让年限住宅用地 70 年, 商业用地 40 年。临沂市 2010-223 号地块占地面积 117,035 平方米, 土地用途居住商业用地, 出让年限住宅用地 70 年, 商业用地 40 年。

北京城建(600266):公布董事会决议公告。根据政府有关批复,公司控股子公司北京城建成都地产有限公司于2010年2月26日竞得的成都项目将调整宗地位置。调整后,该项目位于成都市双流县东升镇,建设用地面积仍为302.2亩,由于住宅用地比例增加,成都公司将按照每亩100万元价差补缴地价款1.3亿元。

4. 重点城市成交情况

本周主要区域成交量情况:我们跟踪的重点城市中,本周各地成交量环比涨多跌少,整体仍延续之前回暖迹象。总体来看10年的成交量情况,几大重点城市月均成交量在政策调控下出现一定程度的下滑,其中深圳、南京下滑幅度较大。但在成交价格方面,重点城市房价仍在高位水平运行,并未在严厉政策调控下立刻出现回调,部分城市还出现继续上涨势头。

表4: 主要城市2010年11月房屋成交情况

城市	11月住宅 销售面积	月环比 (%)	月同比 (%)	09年月均成交	10年前11月 月平均成交	10年月均成交
北京	1537385	48	-8.15	1321486.34	785758.91	848394.42
天津	1340365.7	16.37	-0.68	1108046.48	794917.05	840371.11
上海	2727690.36	35.22	-10.8	2633856.85	1659543.78	1748555.99
杭州	917669.76	35.08	-21.64	873797.1	510818.77	544723.02
南京	653040	4.29	-61.47	898492.84	419622.73	439074.17
苏州	594410.49	7.34	-44.03	783689.17	411280.33	426541.18
深圳	425201	51.31	10.47	541194.17	265094.25	278436.48
广州	767854	28.09	-17.69		691735.63	698078.83
重庆	2141619.72	16.91	-1.34		1741029.04	1774411.59
武汉	1512168.28	-2.84	-1.98	1192141.95	1167003.96	1195767.65

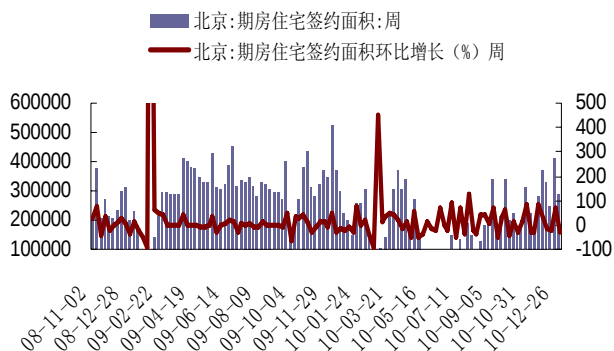
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

北京

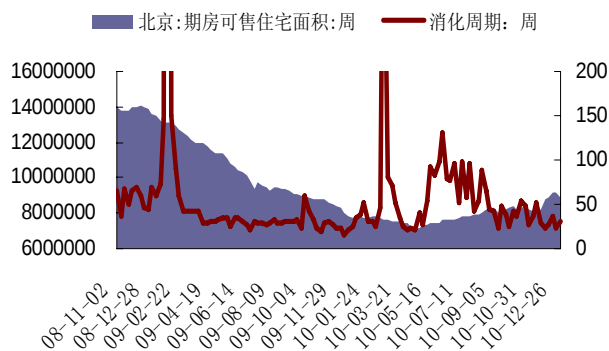
北京地区本周期房住宅签约面积为28.8万平方米,周环比下降30.09%。截止周末,北京期房可供出售面积885.5万平方米,连续五周上涨后下降。

图2: 北京周住宅成交面积

图3: 北京存量房情况



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

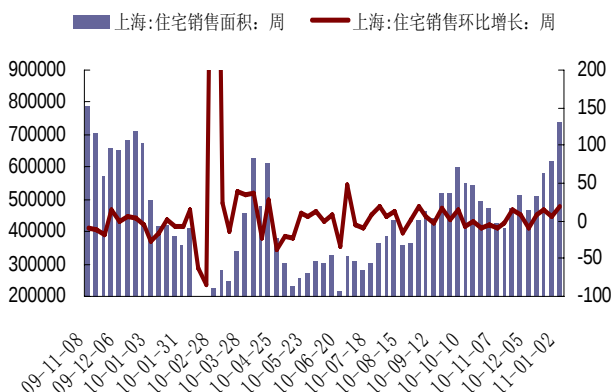


资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

上海

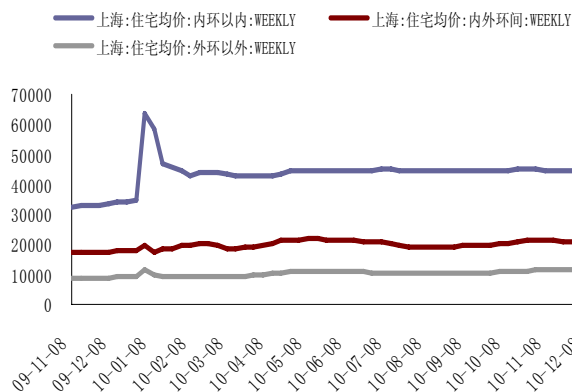
上海本周期房住宅签约面积为 74 万平方米, 周环比上升 19.49%。本周上海住宅商品房内环以内、内外环间和外环以外的成交均价分别为 44305 元、21327 元及 11739 元, 成交价格内环以内略有下降, 内外环间及外环以外仍有上涨。

图 4: 上海住宅成交面积 周



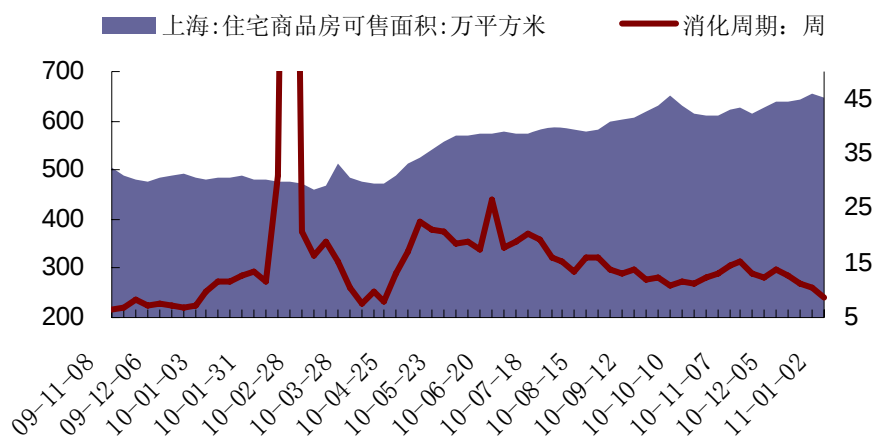
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 5: 上海住宅成交均价 周



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 6: 上海住宅商品房可售面积



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

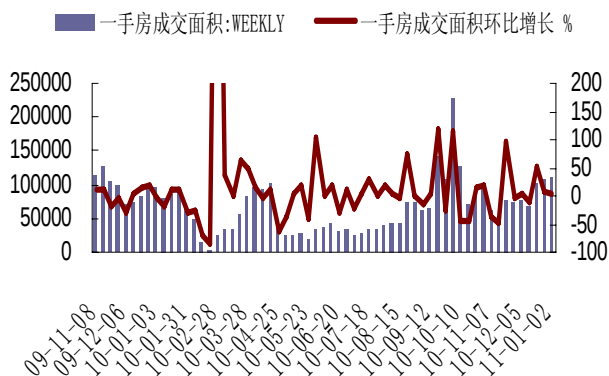
深圳

深圳地区本周一手房成交面积 11.26 万平方米, 周环比上升 4.26%。

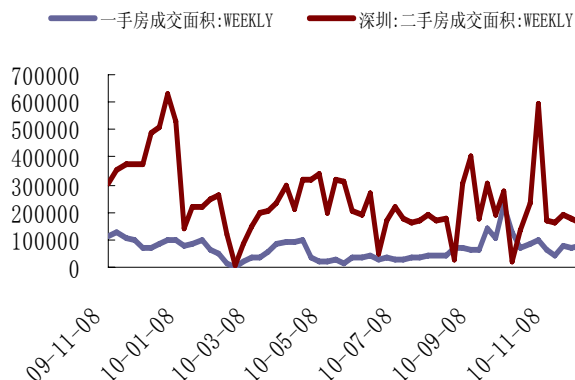
目前一手房可售面积 397.02 万平方米, 周环比继续上升。

图 7: 深圳住宅成交面积 周

图 8: 深圳一二手住宅成交面积 周

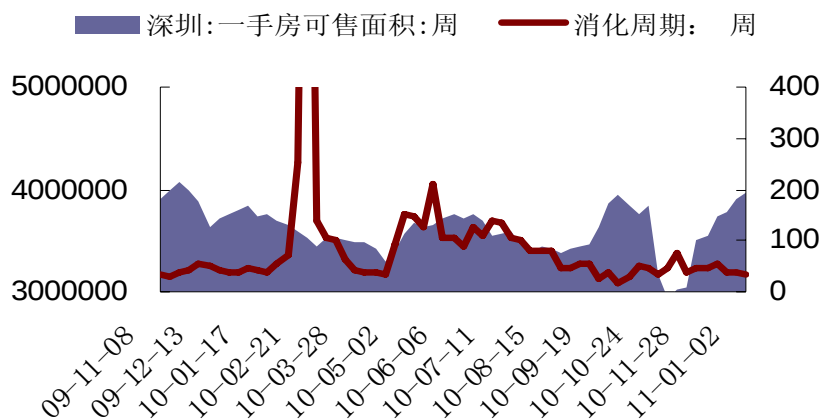


资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 9: 深圳存量房情况



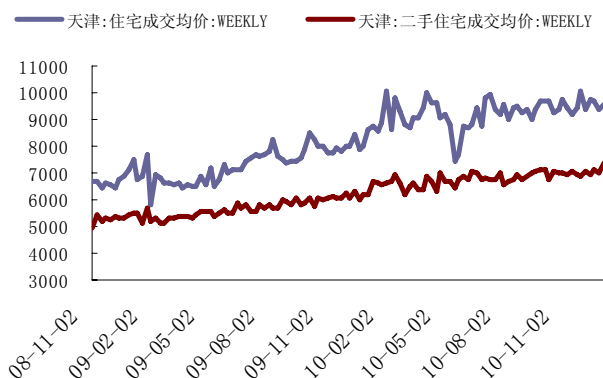
资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

天津

天津地区本周住宅面积为 23.31 万平方米，周环比下降 11.1%；二手住宅成交 15.95 万平方米，周环比上升 23.09%；本周一手住宅成交均价为 9537 元/平方米，略有上涨。

图 10：天津一二手房成交面积情况

图 11：天津一二手房成交均价情况



资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

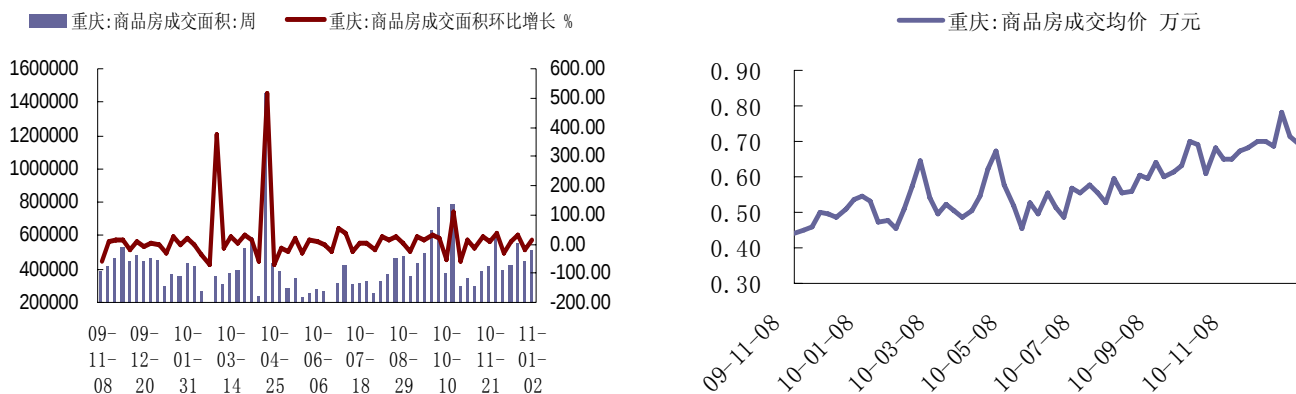
资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

重庆

重庆地区本周期房住宅签约面积为 51.83 万平方米，周环比上升 16.7%。

图 12：重庆住宅成交面积 周

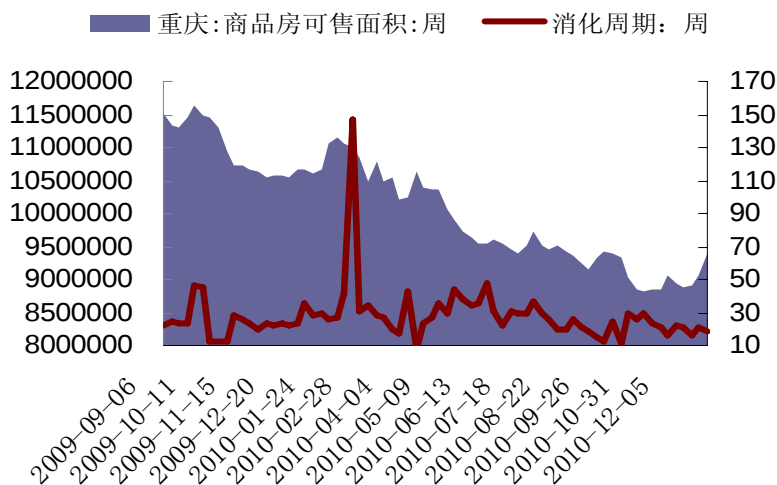
图 13：重庆住宅成交均价 周



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 14: 重庆住宅存量情况



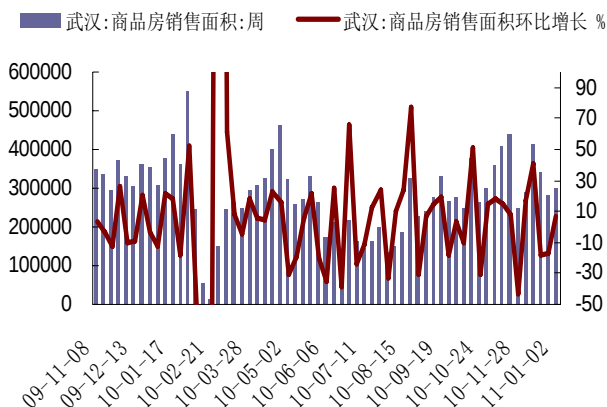
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

武汉

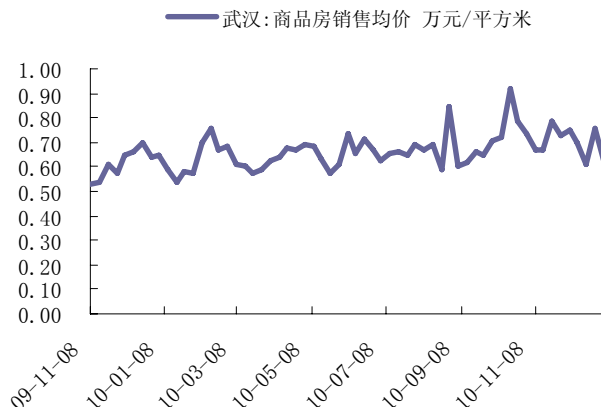
武汉本周期房住宅签约面积为 30.18 万平方米, 周环比上涨 6.96%, 成交均价 6197 元/平方米, 成交均价环比较大下滑。

图 15: 武汉住宅成交情况

图 16: 武汉住宅成交均价走势



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

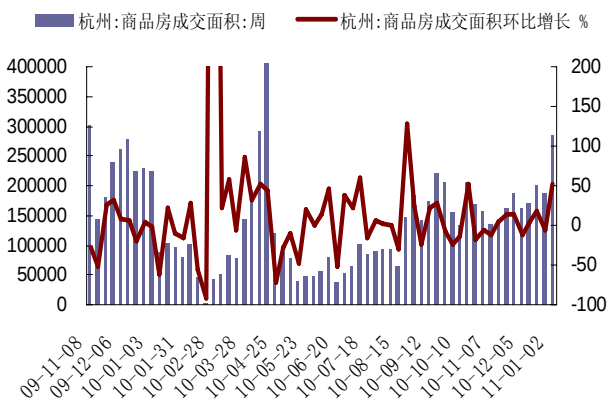
杭州

杭州本周期房住宅签约面积为 28.45 万平方米, 周环比上升 51.44%;

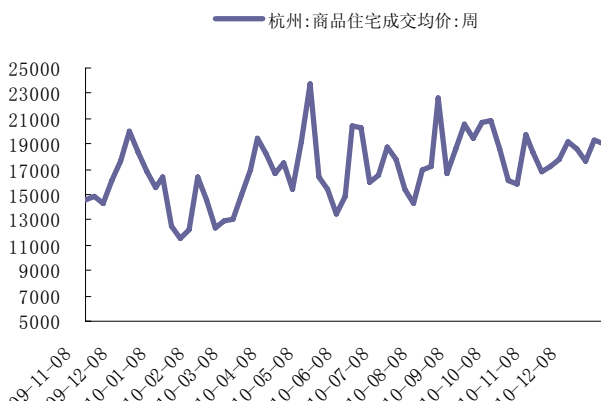
本周商品房平均可售面积为 536.4 万平方米, 库存周环比略升。

图 17: 杭州住宅成交情况

图 18: 杭州住宅商品房成交均价

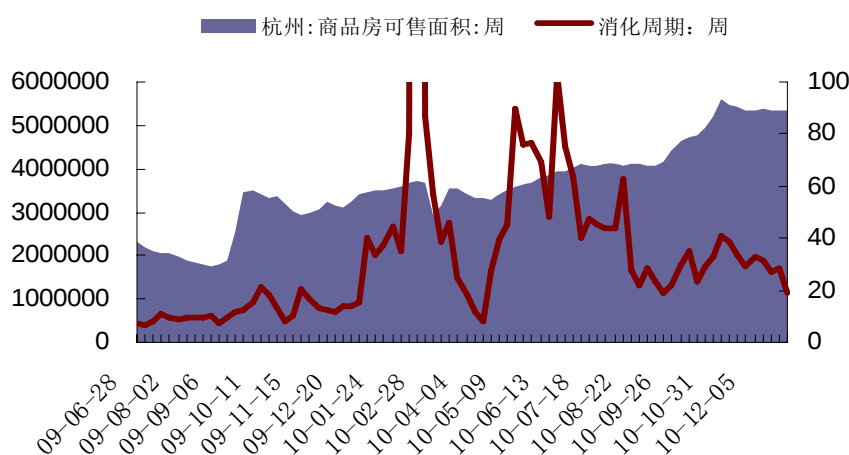


资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 19: 杭州住宅商品房存量情况



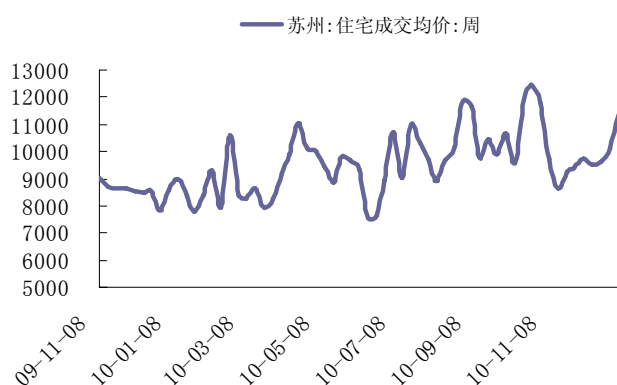
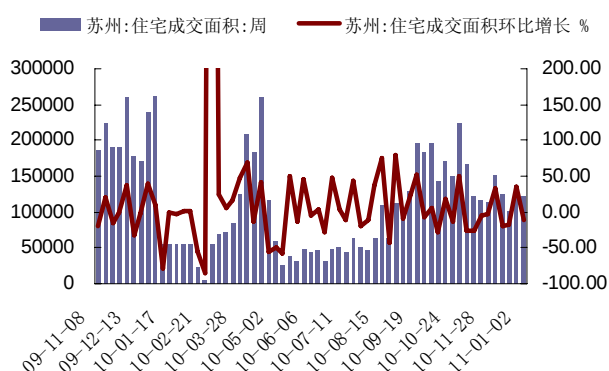
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

苏州

苏州本周期房住宅成交面积为 12.2 万平方米, 周环比下降 11.3%, 本周成交均价 11390 元/平方米。

图 20: 苏州住宅商品房成交情况

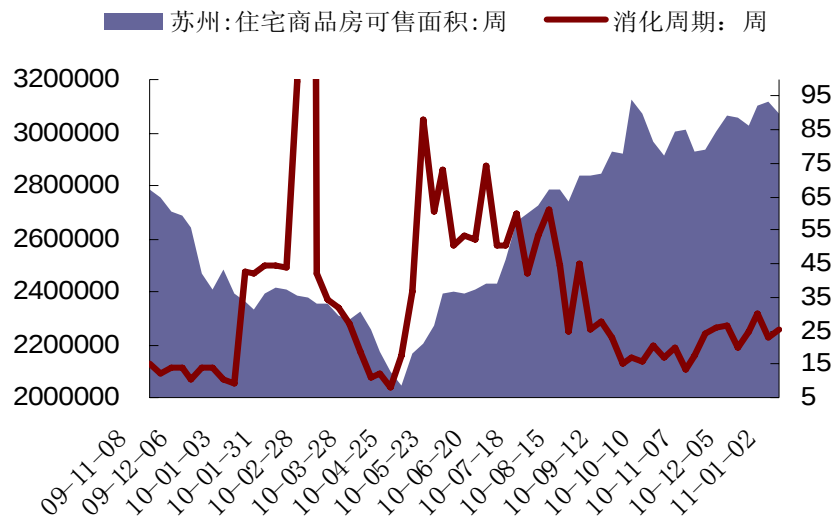
图 21: 苏州住宅商品房成交均价



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 22: 苏州存量住宅商品房情况



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

免责声明

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司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，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东吴证券投资评级标准：

行业投资评级：

买入：行业股票指数在未来 6 个月内表现优于沪深 300 指数 10%以上；

增持：行业股票指数在未来 6 个月内表现优于沪深 300 指数 5% ~ 10%；

中性：行业股票指数在未来 6 个月内表现介于沪深 300 指数-5% ~ +5%之间；

减持：行业股票指数在未来 6 个月内表现弱于沪深 300 指数 5%以上。

股票投资评级：

买入：股票价格在未来 6 个月内表现优于沪深 300 指数 20%以上；

增持：股票价格在未来 6 个月内表现优于沪深 300 指数 5% ~ 20%；

中性：股票价格在未来 6 个月内表现介于沪深 300 指数-5% ~ +5%之间；

减持：股票价格在未来 6 个月内表现弱于沪深 300 指数 5%以上。

东吴证券研究所
苏州工业园区翠园路 181 号
邮政编码：215028
传真：（0512）62938663
公司网址：<http://www.dwjq.com.cn>