

2011 年 01 月 17 日

短期利空因素增多

——房地产行业周报（2011. 01. 10-2011. 01. 16）

要点：

■ **一周主要区域成交量情况。**新年头半个月，我们跟踪的重点城市中，各地成交量相对 2010 年 12 月份时周水平略有萎缩，但成交价格仍有向上趋势。上周深圳地区成交量出现异常，周环比暴涨 188%，主要缘于前一周成交基数较小，两周成交量如果平滑的话，平均水平仍低于 12 月平均水平。其他城市表现较为平稳，涨跌互现，但幅度并不异常。

■ **市场综述。**本周房地产板块估值修复性行情接近尾声，表现为盘整态势，一周房地产板块表现出较强的抗跌性，据 Wind 统计，申万分类房地产板块指数一周下跌 0.54%，同期沪深 300 指数下跌 2.36%。个股方面，申万分类行业内本周涨幅前五的个股分别是长春经开、嘉凯城、华远地产、中弘地产和阳光城。

■ **行业公司要闻。**去年土地出让金总额达 2.7 万亿；国土部：58 城市欠征土地出让金 241 亿；浦东 REITs 试点方案已上交国务院待批；报告预计 2011 年住宅价格将平稳上升；多家内地房企境外发债融资；重庆将对存量和增量高档房征收房产税；存款准备金率上调至历史新高；保利地产、亿城股份、中华企业、鲁商置业、招商地产、天房发展等公告新增土地储备；华发股份董事局会议决议收购股权；保利地产、金地集团公布 2010 年 12 月份销售情况简报；深振业 A 公布 2010 年度业绩快报；中弘地产、阳光城公布 2010 年度业绩预告。

■ **投资建议。**在二次加息之后，上周末央行再次上调准备金率至 19% 的历史新高，同时传出上海规定 70 年后房屋产权将无偿收回信息，对房地产板块来说近期政策利空因素再次增多，12 月底以来的板块反弹将告一段落，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，在当前市场热点并不明朗之时板块是不错的战略配置品种，我们仍建议在向下调整的过程中适度提高配置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。

分析师：邓咸锋

执业证书编号：S0600210080005

联系电话：0512-62938650

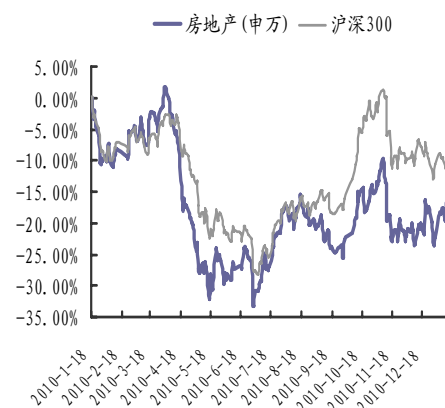
邮箱：dengxf@gsjq.com.cn

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



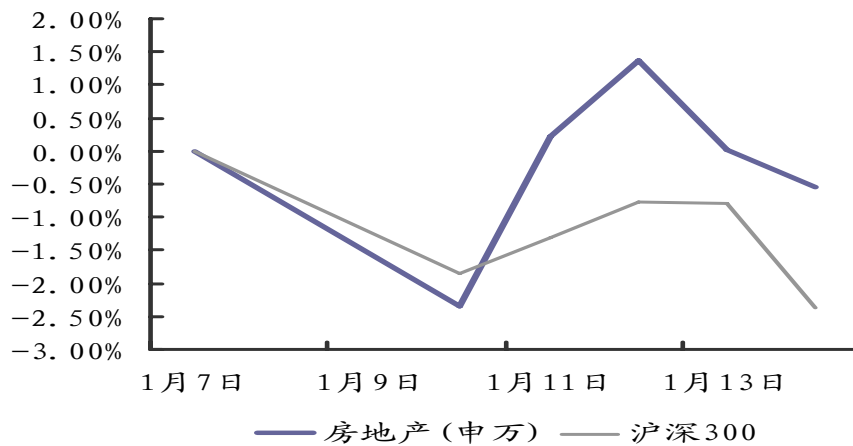
相关研究报告：

房地产行业周报

1. 一周市场综述

本周房地产板块估值修复性行情接近尾声，表现为盘整态势，一周房地产板块表现出较强的抗跌性，据 Wind 统计，申万分类房地产板块指数一周下跌 0.54%，同期沪深 300 指数下跌 2.36%。

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%
801180	房地产	-0.54	2.91	5.57	-15.17
801170	交通运输	-1.15	-3.68	-0.01	-15.46
801040	黑色金属	-1.16	-2.06	1.16	-23.40
801190	金融服务	-1.32	-3.35	0.57	-18.19
801120	食品饮料	-1.58	-10.02	-3.92	14.56
801110	家用电器	-1.60	-4.07	-2.17	0.47
801140	轻工制造	-2.57	-7.72	-2.12	-5.35
801230	综合	-2.57	-6.03	-1.05	10.95
801160	公用事业	-3.11	-8.06	-2.21	-14.80
801090	交运设备	-3.18	-8.48	0.09	1.24
801030	化工	-3.32	-6.61	-2.68	-22.51
801200	商业贸易	-3.72	-8.52	-3.54	-1.27
801210	餐饮旅游	-3.88	-11.43	-4.43	-2.66
801130	纺织服装	-4.05	-7.70	-2.40	0.32
801220	信息服务	-4.19	-11.30	-4.95	-15.23
801060	建筑建材	-4.21	-6.85	-2.37	8.06
801020	采掘	-4.25	-6.50	-3.56	-4.91
801010	农林牧渔	-4.63	-10.11	-5.07	11.26
801150	医药生物	-4.66	-9.85	-4.99	18.20
801070	机械设备	-5.62	-10.06	-4.85	17.04
801100	信息设备	-5.83	-13.38	-6.13	-5.35

801080	电子元器件	-6.55	-10.77	-6.43	18.05
801050	有色金属	-7.36	-10.53	-9.35	11.33
000300	沪深 300	-2.36	-5.43	-1.16	-10.87

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长春经开、嘉凯城、华远地产、中弘地产和阳光城, 涨幅分别为 14.63%、9.36%、7.84%、5.95%和 5.69%。

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
600125	长春经开	14.63	14.77	1004.25	702.90	35.93	4.75
000918	嘉凯城	9.36	9.97	1804.19	527.85	9.46	4.33
600743	华远地产	7.84	12.54	972.66	220.05	16.40	3.13
000979	中弘地产	5.95	50.16	562.27	89.53	95.95	13.22
000671	阳光城	5.69	15.05	536.01	301.98	14.53	3.77
000803	金宇车城	5.63	22.04	127.73	90.27	-537.21	10.39
000656	ST 东源	5.13	23.51	250.04	216.48	80.45	5.28
600383	金地集团	4.27	18.12	4471.51	4471.51	13.97	1.86
600185	格力地产	4.26	11.05	577.59	337.59	21.47	2.62
600823	世茂股份	3.97	7.37	1170.60	478.36	41.66	2.33

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
600745	中茵股份	-9.27	22.62	327.37	93.66	17.90	4.84
600193	创兴置业	-8.76	5.02	218.14	218.14	29.99	7.00
000836	鑫茂科技	-8.03	13.54	292.50	255.32	38.61	3.21
000009	中国宝安	-7.97	7.05	1090.75	1072.75	51.01	6.13
000090	深天健	-7.72	7.85	456.64	456.63	36.31	1.35
600679	金山开发	-7.42	16.84	353.62	182.02	1420.29	7.02
600773	西藏城投	-7.00	14.25	575.70	192.80	52.10	11.59
000540	中天城投	-6.97	9.93	913.44	912.99	35.22	8.50
600696	多伦股份	-6.69	5.06	340.57	340.57	346.82	4.12
002059	云南旅游	-6.64	6.08	215.00	80.56	128.09	3.23

资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

在二次加息之后, 上周末央行再次上调准备金率至 19%的历史新高, 同时传出上海规定 70 年后房屋产权将无偿收回信息, 对房地产板块来说近期政策利空因素再次增多, 12 月底以来的板块反弹将告一段落, 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, 在当前市场热点并不明朗之时板块是不错的

战略配置品种，我们仍建议在向下调整的过程中适度提高配置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

去年土地出让金总额达 2.7 万亿。 出让金总额达 2.7 万亿元，同比增幅达 70.4%——国土资源部负责人 7 日在全国国土资源工作会议上披露的数据，揭示出 2010 年国内土地市场的一场“盛宴”。中国指数研究院的监测数据显示，2010 年全国 120 个城市土地出让金总额为 18814.4 亿元，同比增加 50%。其中 3 个城市土地出让金收入突破 1000 亿元。

国土部：58 城市欠征土地出让金 241 亿。 综合媒体消息，1 月 10 日，国土资源部举行 2010 年度土地例行督察新闻发布会称，在抽查的 56 个城市中，有 11 个城市 2009 年度保障性住房供地计划执行比例低于 35%。另外，今年初步拟对约 60 个地区进行例行督察。还有一些地方政府违规减免和欠征土地出让收入，其中 58 个城市的上千个账目欠征土地出让金 241.79 亿元。

浦东 REITs 试点方案已上交国务院待批。《第一财经日报》消息，1 月 11 日，上海市浦东新区四届人民代表大会第四次会议举行，浦东新区区长姜梁在会议上做了政府工作报告，报告提到 2010 年 REITs 试点加紧推进，而在报告后关于 REITs 的名词解释中，称目前试点方案已经上交国务院等待批准。

报告预计 2011 年住宅价格将平稳上升。 综合媒体报道，戴德梁行 11 日发布的报告预计，2011 年中国住宅价格将在小范围波动中平稳上升，成交量不会出现大幅调整的现象。报告认为，2011 年中国房地产市场将处于过渡阶段，未来中国将形成保障性住房和商品房双轨体系。保障性住房供应将极大缓解供应压力，但保障房大量投放市场将在 2012 年以后。预计 2011 年全年住宅价格平稳上升，成交量波动幅度不会太大。

多家内地房企境外发债融资。《第一财经日报》消息，1 月 10 日，恒大地产和合生创展两家内地房企同时对外公布了各自的融资打算。恒大地产在公告中建议发行以美元结算的人民币优先票据，并自 2011 年 1 月 10 日起展开路演推介。除了上述两家企业之外，不少规模中等的内地房企同样参与了此次融资热潮。如以福建为基地的中骏置业、深圳的华南城以及花样年控股等公司。

地产商千亿投资押注“京津一体化”。 综合媒体报道，近日，“京津一体化和新市镇规划发展模式”论坛成功举办，保利、北京住总、首创、

龙湾地产、恒大集团等地产商均看好天津武清等区域“价值洼地”，纷纷圈地押注“京津一体化”未来前景。

重庆将对存量和增量高档房征收房产税。一财网消息，重庆市长黄奇帆最近表示，重庆市即将开征的高端房产税将对存量、增量高档房都展开征收。

存款准备金率上调至历史新高。中国人民银行决定，从 2011 年 1 月 20 日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，达到 19% 的历史新高。

3. 公司动态

深振业 A(000006): 公布 2010 年度业绩快报。公司 2010 年度基本每股收益 0.63 元，加权平均净资产收益率 21.10%。

亿城股份(000616): 新增土地储备。公司全资子公司江苏亿城地产有限公司通过挂牌竞价方式，取得苏州市苏地 2010-B-62 号地块，成交价款为 51000 万元。土地用途为城镇住宅用地，使用年限 70 年。出让土地面积为 72462.3 平方米，容积率为 1.6，计容积率建筑面积为 115939.68 平方米。

华发股份(600325): 董事局会议决议公告。公司会议审议同意出资收购沈阳(国际)会展中心有限公司持有的沈阳华纳置业有限公司及沈阳华耀置业有限公司各 47% 的股权，经协商，该等股权转让款分别为人民币 452,372,169.46 元、86,409,161.06 元，公司在受让该等股权的同时相应分别向华纳公司提供股东借款人民币 153,923,367.92 元及向华耀公司提供股东借款人民币 46,437,667.48 元，以便于华纳公司偿还尚欠会展公司的债务。以上股权债权合计，本次股权转让的总对价款为人民币 739,142,365.92 元。

中华企业(600675): 新增土地储备。公司以 7.4 亿元的价格竞得苏地 2010-B-33 号地块(占地面积为 48,859 平方米，性质为城镇住宅建设用地)项目；以 49,520 万元的价格竞得江阴市澄地 2009-C-100 号地块项目(占地面积为 84,727 平方米)。

保利地产(600048): 公布 2010 年 12 月份销售情况简报。2010 年 12 月份，保利房地产(集团)股份有限公司实现签约面积 62.21 万平方米、签约金额 90.19 亿元。2010 年 1-12 月，公司实现签约面积 688.39 万平方米、签约金额 661.68 亿元，分别同比增长 30.7%、52.53%。同时公司公布共获得 6 个房地产项目，总占地面积 723134 平米，总地价 1030998 万元。

鲁商置业(600223): 公布关于竞得土地使用权公告。公司全资子公司山东省鲁商置业有限公司及福建金帝集团有限公司取得与青岛市崂山区人民政府签订的《项目成交确认书》，确认该两公司通过挂牌方式竞得青岛市崂山区午山村庄改造项目(出让面积为 479138.1 平方米；地上总建筑面积

面积为 712445 平方米，地下总建筑面积以规划批准为准；用地性质及出让年限：商服用地 40 年、住宅用地 70 年、商务金融用地 40 年、公共管理与公共服务用地 50 年、科教用地 50 年、医卫慈善用地 50 年），项目总成交价为 5,000,000,000 元。

金地集团(600383): 公布 2010 年 12 月份销售情况及 2011 年 1 至 2 月份推盘安排公告。2010 年 12 月，金地(集团)股份有限公司实现签约面积 25.15 万平米，签约金额 39.92 亿元；2010 年 1-12 月公司累计实现签约面积 229.05 万平米，签约金额 283.38 亿元，分别同比增长 21.6%、34.6%。2011 年 1 至 2 月，有新推或加推盘计划的项目：佛山九珑壁、天津格林世界、武汉格林春岸、武汉圣爱米伦、西安湖城大境。推盘面积约为 11 万平米。同时公司预计 2010 年度净利润较 2009 年度(1,776,233,152.95 元)增长 50%左右，具体数据将在公司 2010 年年度报告(披露日期 2011 年 3 月 18 日)中予以披露。

中弘地产(000979): 业绩预告。中弘地产预计 2010 年度归属于母公司的净利润约 90,000 万元，同比增长 609.90%。

招商地产(000024): 购得土地使用权。子公司深圳招商房地产有限公司通过竞拍方式取得位于佛山顺德乐从南区宗地编号为 196020-001 地块的国有建设用地使用权，该项目地块位于佛山顺德乐从南区，紧邻禅桂中心区及东平新城。地块用地面积为 29,749.77 平方米，容积率 ≤ 3.0 ，建筑面积 89,249.31 平方米。土地用途为二类居住兼容商业服务业设施用地。土地使用年限为城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年。地块成交总价为人民币 59,500 万元整。

阳光城(000671): 2010 年度业绩预告。阳光城预计 2010 年 1 月 1 日-2010 年 12 月 31 日净利润约 48,200 万元，同比增加 165.76%。阳光城子公司阳光城集团海南实业有限公司于 2011 年 1 月 12 日上午在海南省昌江黎族自治县国有建设用地使用权公开出让拍卖会活动中，以人民币 12548.478 万元竞得宗地编号为“A-5”地块的国有建设用地使用权。同日，海南实业与昌江黎族自治县国土环境资源局签订《国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》。该宗地位置：海南省昌江黎族自治县棋子湾旅游度假区，土地使用面积：90931 平方米(计 136.4 亩)，土地用途：商服用地。

天房发展(600322): 公布董事会决议公告。公司会议审议同意公司投资滨海新区汉沽 2010-09 地块(土地出让面积为 59837.5 平方米，建筑面积 8.98 万平方米，土地用途为城镇住宅用地，国有建设用地使用权出让年限为 70 年)，预计总投资约 5.5 亿元。该项目由全资子公司天房海滨建设有限公司进行开发建设。

4. 重点城市成交情况

上周主要区域成交量情况: 新年头半个月, 我们跟踪的重点城市中, 各地成交量相对 2010 年 12 月份时周水平略有萎缩, 但成交价格仍有向上趋势。上周深圳地区成交量出现异常, 周环比暴涨 188%, 主要缘于前一周成交基数较小, 两周成交量如果平滑的话, 平均水平仍低于 12 月平均水平。其他城市表现较为平稳, 涨跌互现, 但幅度并不异常。

表 4: 主要城市 2010 年 11 月房屋成交情况

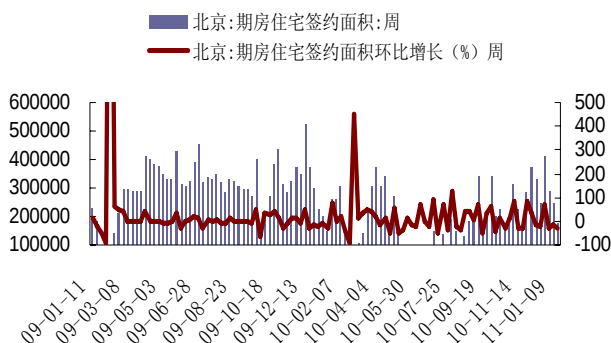
城市	11 月住宅 销售面积	月环比 (%)	月同比 (%)	09 年月均成交	10 年前 11 月 月平均成交	10 年月均成交
北京	1537385	48	-8.15	1321486.34	785758.91	848394.42
天津	1340365.7	16.37	-0.68	1108046.48	794917.05	840371.11
上海	2727690.36	35.22	-10.8	2633856.85	1659543.78	1748555.99
杭州	917669.76	35.08	-21.64	873797.1	510818.77	544723.02
南京	653040	4.29	-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

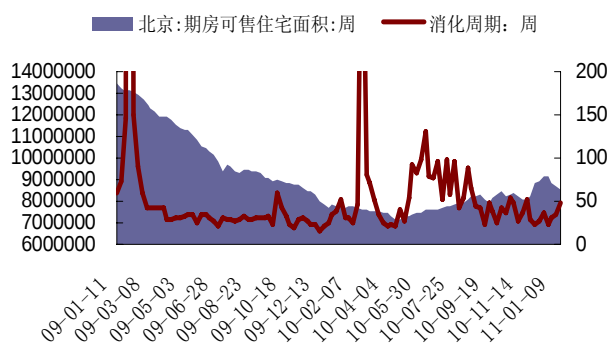
北京地区本周期房住宅签约面积为 17.43 万平方米, 周环比下降 29.7%。截止周末, 北京期房可供出售面积 853.24 万平方米, 环比上周略有下降。

图 2: 北京周住宅成交面积



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 3: 北京存量房情况

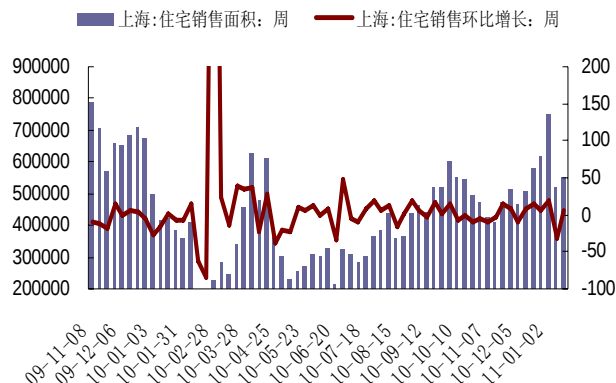


资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

上海

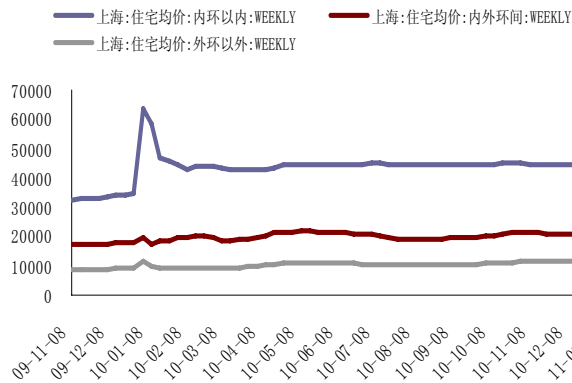
上海本周期房住宅签约面积为 55.02 万平方米, 周环比上升 5.74%。本周上海住宅商品房内环以内、内外环间和外环以外的成交均价分别为 52231 元、21273 元及 12327 元, 成交价格有较大上涨。

图 4: 上海住宅成交面积 周



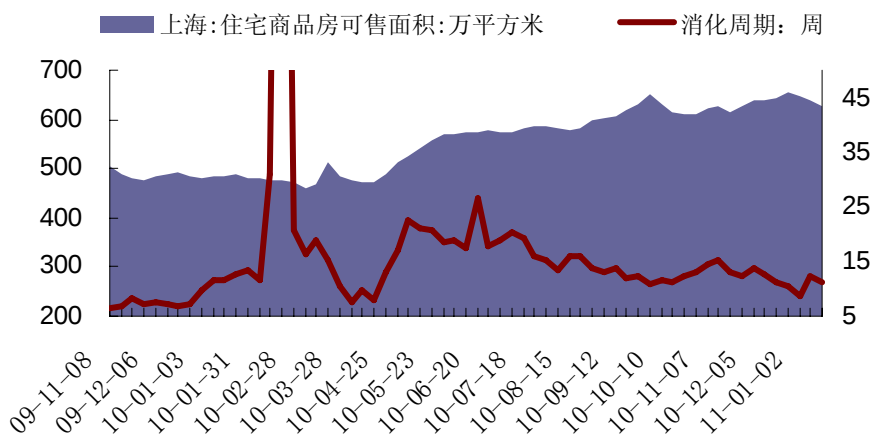
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

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

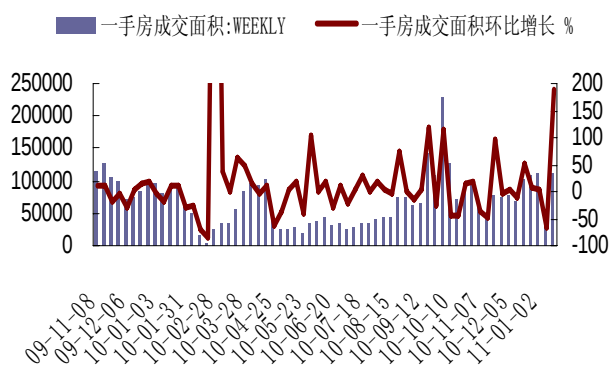
深圳

深圳地区本周一手房成交面积 11.17 万平方米, 周环比暴涨 188.35%。

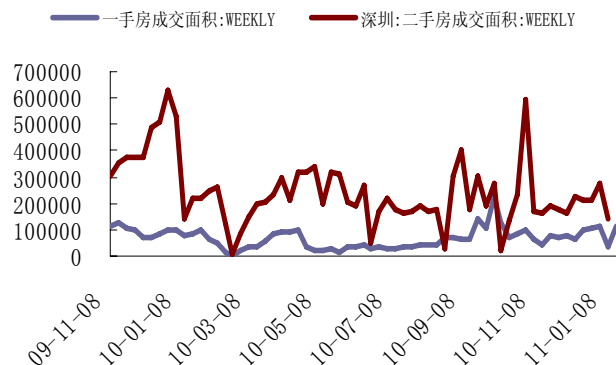
目前一手房可售面积 409.38 万平方米, 周环比继续上升。

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

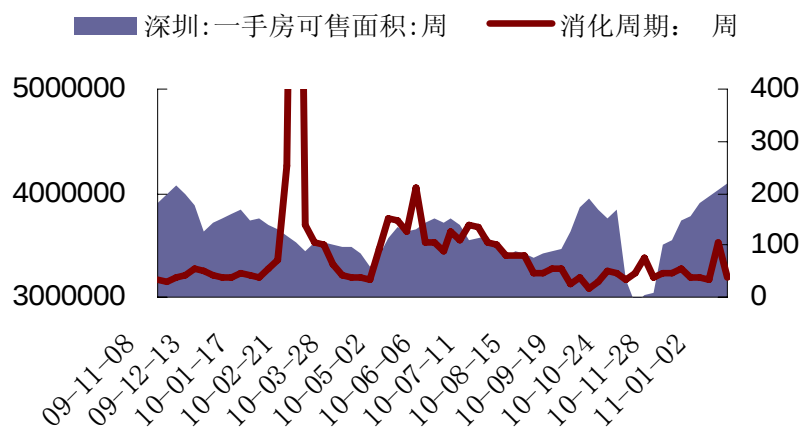


资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所



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

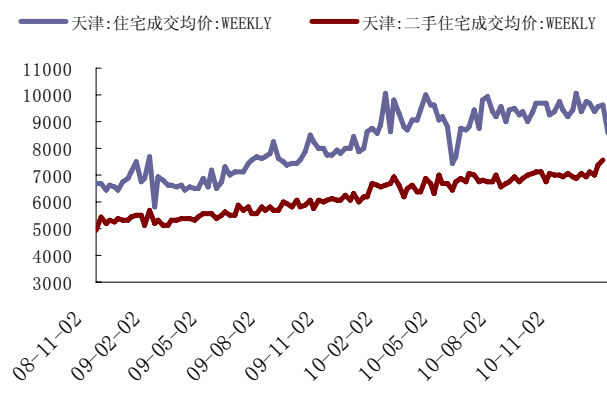
天津地区本周住宅面积为 22.94 万平方米，周环比下降 11.67%；二手住宅成交 10.83 万平方米，周环比上升 61.12%；本周一手住宅成交均价为 8570 元/平方米，周环比有明显下滑。

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

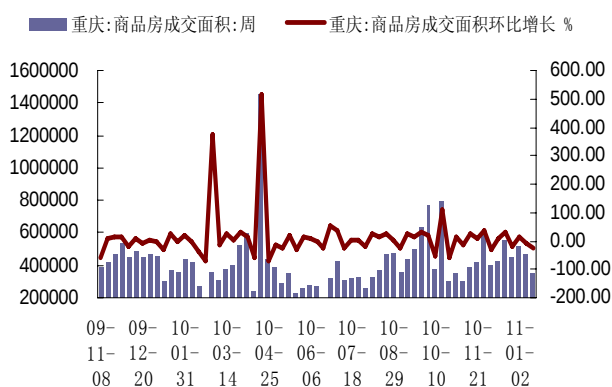
重庆

重庆地区本周期房住宅签约面积为 34.97 万平方米, 周环比下降

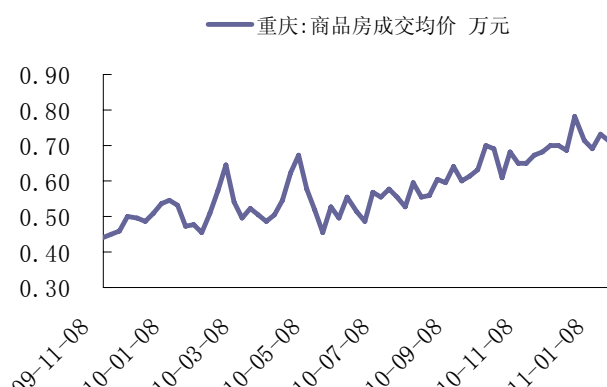
24.5%。

图 12: 重庆住宅成交面积 周

图 13: 重庆住宅成交均价 周

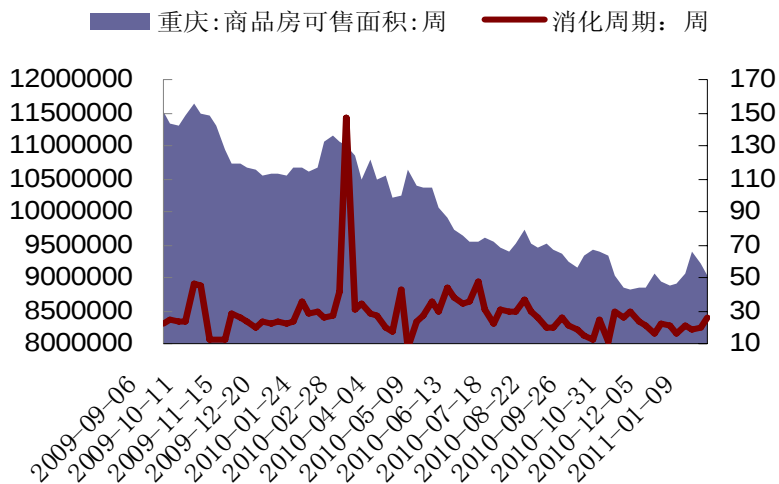


资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 14: 重庆住宅存量情况



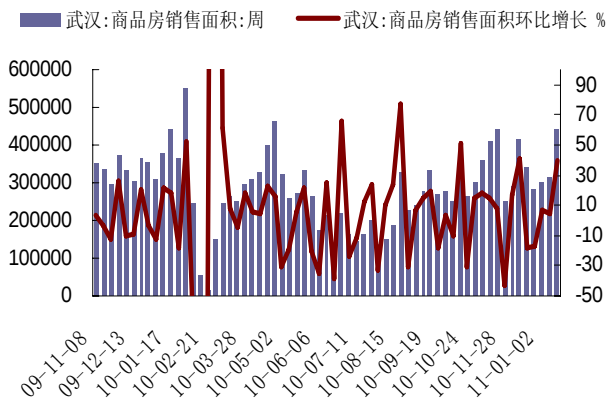
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

武汉

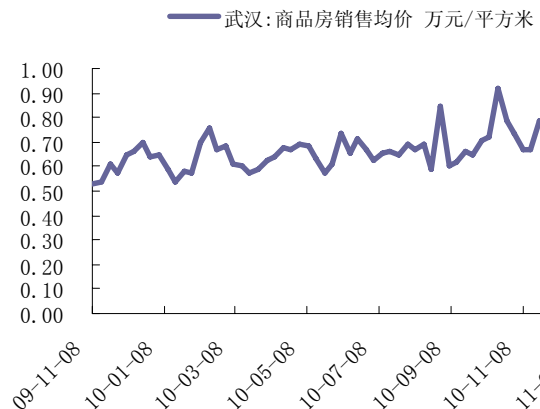
武汉本周期房住宅签约面积为 44.01 万平方米, 周环比上涨 39.54%, 成交均价 5951 元/平方米, 成交均价环比下降超过 12%。

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



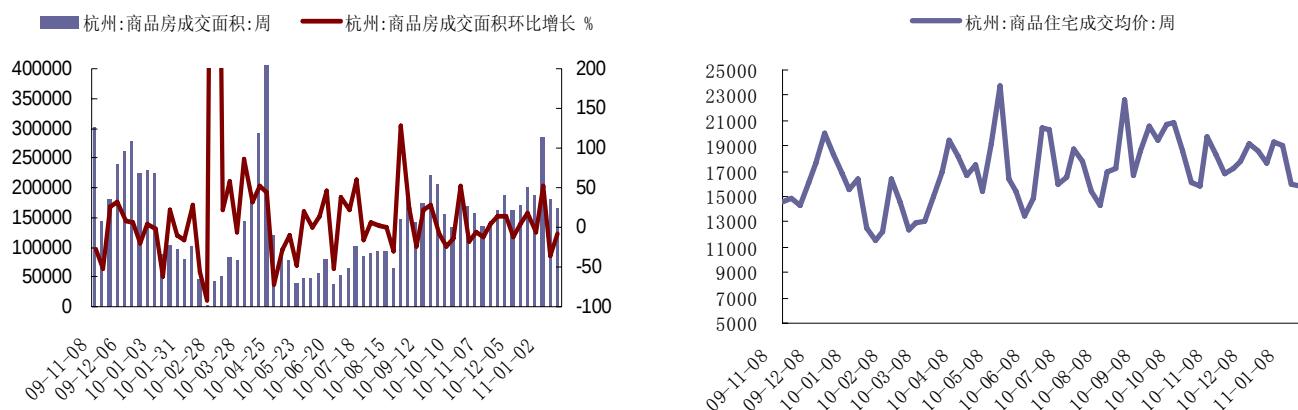
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

杭州

杭州本周期房住宅签约面积为 16.5 万平方米, 周环比下降 8.82%; 本周商品房平均可售面积为 542.2 万平方米, 库存周环比略升。

图 17: 杭州住宅成交情况

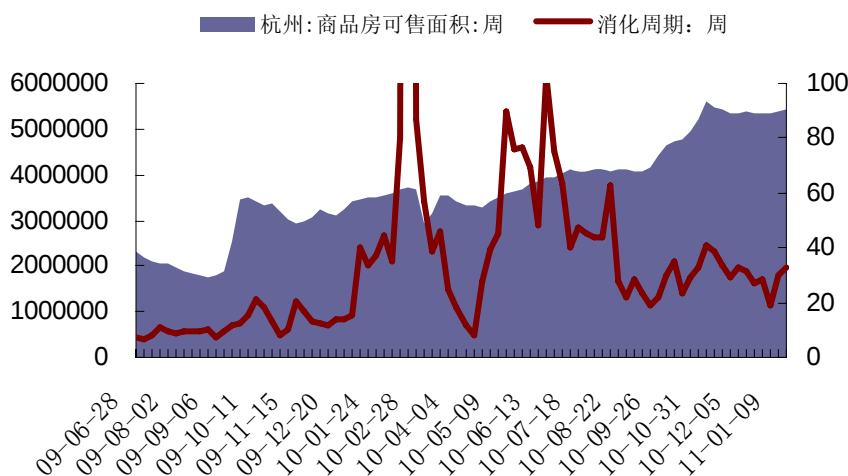
图 18: 杭州住宅商品房成交均价



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

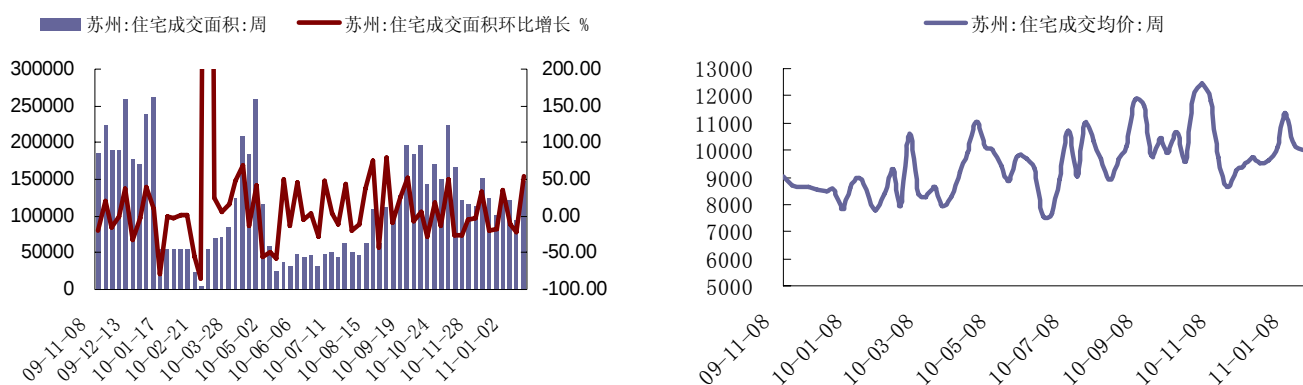
苏州

苏州本周期房住宅成交面积为 14.71 万平方米, 周环比大幅上涨

53.65%, 本周成交均价 10034 元/平方米。

图 20: 苏州住宅商品房成交情况

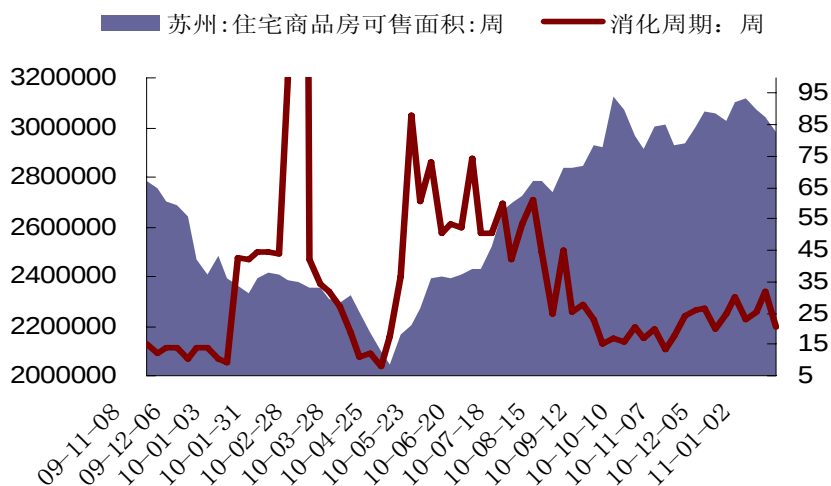
图 21: 苏州住宅商品房成交均价



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>