

行业月报 2011 年 1 月

——重磅政策连番出台，楼市进入政策消化期



爱建证券有限责任公司
AJ SECURITIES CO., LTD.

投资要点:

●行业要闻:

- ★国税总局：地价计入房产原值征收房产税
- ★存款准备金今年首次上调再创历史新高
- ★国务院：坚定不移搞好房地产调控
- ★国务院修订房产税暂行条例
- ★国有土地上房屋征收与补偿条例公布
- ★楼市调控“国八条”出台
- ★上海试点房产税税率暂定 0.4%-0.6%
- ★重庆试点房产税税率为 0.5%-1.2%
- ★个人住房转让营业税新规出台

●公司动态:

- ★万科 1-12 月份销售金额同比增加 70.55%
- ★保利地产 1-12 月份销售金额同比增长 52.52%
- ★金地集团 1-12 月销售金额同比增长 34.41%
- ★华丽家族、阳光股份等公布 2010 年度业绩预增公告
- ★世茂股份公布信托融资计划
- ★金融街、招商地产等公司发布拿地公告

●楼市成交:

2010年1月份，除南京和厦门外，我们重点关注的10大城市的成交套数和成交面积环比全部下降。除武汉和杭州外，其余城市的成交套数和成交面积环比下降幅度均超过10%。成交均价涨跌互现。其中，环比上涨的城市有上海、重庆和深圳，环比下降的城市有天津、杭州和武汉。

●投资建议:

政策面，1月份的房地产市场，重磅政策连番出台。2011版“国八条”，力度明显超过了2010年的曾经的史上最严厉调控政策，紧随其后的沪渝房产税试点方案落地，更是将长时间的猜想变为现实。从政策层面来看，我们认为，政府显然还有政策储备在手，后续政策也会适时而出，政策从紧的状态短期仍将持续，也难言利空出尽。但从此次政策出台的力度和密集度来看，我们认为，未来数月内，将是政策观察期，市场各方也将逐步理解和消化政策，政策的效应也将逐步显现。在目前的政策高压下，楼市或将有所降温，但首先应该是反映在销量的萎缩上，能否体现在房价上仍有待观察。在行业基本面仍存较多不确定性的前提下，我们仍对地产股的走向持谨慎态度，维持“中性”评级。

请务必阅读正文之后的重要声明

行业评级

中性

(维持)

静态市盈率: 23.64
动态市盈率: 15.97

行业表现

20110209



评价周期	1 个月	6 个月	12 个月
绝对表现 (%)	(2.44)	(7.27)	(15.75)
相对表现 (%)	(1.99)	(12.58)	(11.88)

资料来源:wind, 爱建证券研发部

重点公司盈利预测及投资评价

证券简称	EPS			每股净资产	评级
	2009	2010	2011		
招商地产	0.96	1.23	1.63	10.24	推荐
滨江集团	0.48	0.78	1.05	2.80	推荐
世茂股份	0.18	0.99	1.51	5.88	推荐
荣盛发展	0.73	0.64	0.92	3.01	推荐
福星股份	0.48	0.68	0.93	7.38	推荐
新潮中宝	0.34	0.35	0.5	1.44	推荐
苏宁环球	0.42	0.61	0.87	2.02	推荐

资料来源: 公司数据

左红英

执业证书编号: S0820209120023

电话

021-3222 9888*3506

邮箱

zuohongying@ajzq.com

一、市场表现（01.04-01.31）

1、行业指数与上证指数对比

	涨跌%	静态市盈率	动态市盈率
上证指数	-0.45	19.89	14.93
房地产行业	-2.44	23.64	15.97

数据来源：wind 资讯

2、涨幅前5位的房地产上市公司

证券代码	简称	12月31日收盘价	1月31日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
600215	长春经开	8.49	9.96	23.27	1238.12	1.62
600687	刚泰控股	10.58	11.98	15.19	342.74	7.17
600614	鼎立股份	9.17	9.85	12.44	78.04	7.38
600383	金地集团	6.18	6.85	11.75	17.24	1.86
600603	ST 兴业	6.79	7.49	11.29	461.62	-5.36

数据来源：wind 资讯

3、跌幅前5位的房地产上市公司

证券代码	简称	12月31日收盘价	1月31日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
000836	鑫茂科技	10.17	7.57	-22.28	39.60	3.08
600679	金山开发	13.32	10.48	-21.32	1113.47	6.34
600745	中茵股份	9.00	7.36	-19.47	29.92	4.88
000090	深天健	11.87	9.65	-17.87	76.35	1.27
600753	东方银星	9.39	7.85	-16.40	294.04	9.12

数据来源：wind 资讯

二、1月份楼市成交数据

区域	城市	总成交量	环比%	同比%	成交均价（元）	环比%	同比%
环渤海	北京	期房套数：14050	-27.06	27.13			
		面积：1510836	-22.92	31.27			
		现房套数：4227	-43.42	-25.52			
		现房面积：406637	-32.92	-38.99			
华东	天津	商品房套数：9796	-32.76	-8.26	9517	-6.85	-8.99
		面积：1071827	-31.41	2.05			
	上海	套数：19680	-12.07	38.32	17336	1.86	14.97
		面积：1932400	-21.22	36.69			
	杭州	商品房套数：7314	-14.35	133.97	17136	-5.49	22.14
		面积：832702	-9.26	122.62			
	南京	住宅套数：7404	21.42	82.86			
		住宅面积：772213	18.25	89.61			

请务必阅读正文之后的重要声明

2

中部	武汉	商品房套数: 13738 面积: 1446906	-6.03 -4.32	-21.61 -19.51	6712	-3.67	15.84
西部	重庆	商品房套数: 19255 商品房面积: 1704265	-16.23 -20.42	27.70 12.35	7127	1.47	42.83
	西安	商品房套数: — 商品房面积: —	— —	— —	—	—	—
华南	深圳	一手房套数: 4246 一手房面积: 373455	-13.86 -12.17	8.79 4.20	22409	14.76	-4.72
	厦门	住宅套数: 2175 住宅面积: 260515	24.57 41.32	56.47 56.17	—	—	—

数据来源: wind (成交面积单位: 平方米)

三、行业要闻回顾

1、国税总局：地价计入房产原值征收房产税

国家税务总局 1 月 5 日发布《关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》中明确，对按照房产原值计税的房产，无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价，包括为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等。宗地容积率低于 0.5 的，按房产建筑面积的 2 倍计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价。通知自发文之日，即 2010 年 12 月 21 日起执行。关于出租房产免收租金期间房产税问题，通知规定，对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

2、存款准备金今年首次上调再创历史新高

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。这是 2011 年中国央行第一次动用货币工具。调整后，大型金融机构的存款准备金率为 19.00%，达到历史最高水平；中小型金融机构存款准备金率为 15.50%，为 2008 年 12 月 5 日以来新高。本次上调存款准备金也是央行在 2010 年以来第七次上调金融机构存款准备金率。

3、国务院：坚定不移搞好房地产调控

国务院总理温家宝 1 月 18 日主持召开国务院第五次全体会议，讨论即将提请十一届全国人大四次会议审议的《政府工作报告（征求意见稿）》和《“十二五”规划纲要（草案）》。温家宝强调，坚定不移地搞好房地产市场调控。各级政府要增加投入，保障土地供应，落实保障性住房建设任务。抓紧建立保障性住房使用、运营、退出等管理制度。进一步落实和完善房地产市场调控政策，增加市场有效供给，特别要增加中小套型、中低价位普通商品房供给；加强对市场需求的分类调控，落实好差别化信贷、税收政策，支持居民合理住房消费，抑制投机投资性购房；加强房地产市场监测和市场监管，严厉查处各类违法违规行为。

4、国务院修订房产税暂行条例

1 月 17 日，国务院发布《关于废止和修改部分行政法规的决定》，对 7 件行政法规予以废止，对 107 件行政法规的部分条款予以修改。其中，《决定》第 76 条提到，将《中华人民共和国房产税暂行条例》第八条中的“《中华人民共和国税收征收管理暂行条例》”修改为“《中华人民共和国税收征收管理法》”。对比《中华人民共和国税收征收管理暂行条例》和《中华人民共和国税收征收管理法》，可以发现税收的开征和减免上，后者赋予国务院更多的权限。后者第三条明确，“税收的开征、停征以及减税、免税、退税、补税，依照法律的规定执行；法律授权国务院规定的，依照国务院制定的

行政法规的规定执行。”而前者第三条的规定则是“各种税收的征收和减免，必须按照税收法规和税收管理体制的规定执行。”中央财经大学税务学院副院长刘桓认为，可以将这一修改看作是房产税改革作法理依据的铺垫，修改后，国务院可以据此出台规定，同意地方试点。财政部财政科学研究所金融研究室主任赵全厚则认为，此次修改可以提升房产税的立法基点，方便人大通过，为整个税改做准备。

5、国有土地上房屋征收与补偿条例公布

国务院 1 月 21 日公布《国有土地上房屋征收与补偿条例》，自公布之日起施行。《条例》规定，对被征收人的补偿包括被征收房屋价值的补偿、搬迁与临时安置补偿、停产停业损失补偿和补助、奖励。对被征收房屋价值的补偿不得低于类似房地产的市场价格。对符合住房保障条件的被征收人除给予补偿外，政府还要优先给予住房保障。《条例》规定，扩大公众参与程度，征收补偿方案要征求公众意见，因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的，还要组织听证会并修改方案，政府作出房屋征收决定前，应当进行社会稳定风险评估。《条例》规定，政府是房屋征收与补偿的主体。禁止建设单位参与搬迁，承担房屋征收与补偿具体工作的单位不得以营利为目的。《条例》还规定，取消行政强制拆迁。被征收人超过规定期限不搬迁的，由政府依法申请人民法院强制执行。22 日，国务院法制办、住房和城乡建设部负责人表示，条例并未对集体土地征收作出规定，但有关部门正抓紧对土地管理法有关集体土地征收和补偿的规定作出修改。

6、楼市调控“国八条”出台

国务院总理温家宝 1 月 26 日主持召开国务院常务会议，研究部署进一步做好房地产市场调控工作。为巩固和扩大调控成果，逐步解决城镇居民住房问题，继续有效遏制投资投机性购房，促进房地产市场平稳健康发展，会议确定了八项政策措施：（一）进一步落实地方政府责任。2011 年各城市人民政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，合理确定本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布。（二）加大保障性安居工程建设力度。（三）调整完善相关税收政策，加强税收征管。调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按销售收入全额征税。（四）强化差别化住房信贷政策。对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。人民银行各分支机构可根据当地人民政府新建住房价格控制目标和政策要求，在国家统一信贷政策的基础上，提高第二套住房贷款的首付款比例和利率。（五）严格住房用地供应管理。各地要增加土地有效供应，落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70% 的要求。在新增建设用地年度计划中，单列保障性住房用地，做到应保尽保。今年的商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前 2 年年均实际供应量。大力推广以“限房价、竞地价”方式供应中低价位普通商品住房用地。加大对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。依法查处非法转让土地使用权行为。（六）合理引导住房需求。各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。原则上对已有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。（七）落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制。（八）坚持和强化舆论引导。

7、上海试点房产税税率暂定 0.4%-0.6%

上海住房保障管理局 1 月 27 日晚间公布了《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》。上海市明确，房产税征收对象为上海市行政区域内，该暂行办法施行之日起该市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房(包括新购的二手存量住房和新建商品住房，下同)和非该市居民家庭在上海市新购的住房（以下统称“应税住房”）。计税依据为参照应税住房的房地产市

场价格确定的评估值，评估值按规定周期进行重估。试点初期，暂以应税住房的市场交易价格作为计税依据。房产税暂按应税住房市场交易价格的 70% 计算缴纳。《办法》称，此次房产税试点适用税率暂定为 0.6%。其中，应税住房每平方米市场交易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格 2 倍(含 2 倍)的，税率暂减为 0.4%。上海市统计局将每年公布上年度新建商品住房平均销售价格。房产税税款自纳税人取得应税住房产权的次月起计算，按年计征，不足一年的按月计算应纳房产税税额。《办法》还特别指定了税收减免政策，涉及情况多达六种情况。其中，上海市居民家庭在上海市新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的，合并计算的家庭全部住房面积(指住房建筑面积，下同)人均不超过 60 平方米(即免税住房面积，含 60 平方米)的，其新购的住房暂免征收房产税；人均超过 60 平方米的，对属新购住房超出部分的面积，按《办法》规定计算征收房产税。

8、重庆试点房产税税率为0.5%-1.2%

重庆市政府 27 日召开新闻发布会宣布，定于 1 月 28 日正式启动改革试点工作。对主城区超过均价两倍的新房征缴房产税，累计税率在 0.5%-1.2%，全部独栋商品房都在征税范围内。重庆市长黄奇帆介绍，重庆房产税征收对象包括：独栋商品住宅，不管存量还是增量；个人新购的高档住房，主城新建商品住房建筑面积成交均价高两倍的房子；无重庆户籍、未在当地工作，在重庆买房，第一套不收税，但是两套及二套以上，开始收税。税率方面，独栋商品房、新购商品房价格超过均价 3 倍以下，按照 0.5% 征缴，3—4 倍收 1%，4 倍以上收 1.2%。如无存量商品住宅，买首套独栋商品住宅和高档住房可以抵扣。其中存量独栋商品住宅抵扣基数是户均 180 平方米，高档住房为户均 100 平方米。

9、个人住房转让营业税新规出台

财政部、国税总局 27 日下发通知，对个人住房对外销售征收营业税作出规定。通知明确规定个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年(含 5 年)的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年(含 5 年)的普通住房对外销售的，免征营业税。通知自 28 日起执行，《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(财税[2009]157 号)同时废止。

四、公司要闻回顾

1、万科A(000002,200002) :2010年12月份销售及近期新增项目情况简报

2010 年 12 月份万 科 A 实现销售面积 68.9 万平方米，销售金额 83.5 亿元，分别比 09 年同期增长 69.8% 和 51.3%。2010 年 1~12 月份，公司累计实现销售面积 897.7 万平方米，销售金额 1081.6 亿元。此外，2010 年 11 月份销售简报披露以来公司新增加项目 21 个。

2、保利地产(600048)：公布2010年12月份销售情况及获得房地产项目公告

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%。自 11 月份销售简报披露以来，公司还新增加了 6 个项目，分别位于南京、广州、北京(两块地)、绍兴、长春。

3、金地集团(600383)公布12月销售情况及2011年1月至2月份推盘安排公告

2010 年 12 月，金地(集团)股份有限公司共实现签约面积 25.15 万平方米，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 万平方米，累计签约金额 283.38 亿元，分别同比增长 21.6%、34.6%。2011 年 1 月-2 月，有新推或加推盘计划的项目：佛山九珑璧、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 万平方米。

4、金地集团(600383) :公布关于2010年年度业绩预增公告

根据金地(集团)股份有限公司初步测算, 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。

5、金融街(000402) :受让北京.中信城B、C、D地块部分土地使用权

2010 年 12 月 27 日, 金 融 街第五届董事会第四十一次会议审议通过了《关于收购北京分行儒?、C、D 地块部分土地使用权的议案》, 批准公司全资子公司金融街(北京)置地有限公司受让北京中信房地产有限公司拥有的北京.中信城 B、C、D 地块中规划地上建筑面积约 20 万平方米所对应的国有土地使用权, 受让价格 40 亿元(七通一平条件下、不含相关税费), 2010 年 12 月 31 日, 北京置地与北京中信地产签署了《合作意向书》。受让完成后, 北京中信地产办理北京置地名下对应的《国有土地使用权证》, 北京置地拥有受让标的的独立控制权, 并由北京置地设立项目公司进行项目运作。

6、华丽家族(600503) :公布业绩预增公告

经华丽家族股份有限公司财务部门初步测算, 预计 2010 年度公司净利润较上年同期(94,717,472.73 元)增长 430%-480%。具体数字将在 2010 年公司年报中披露。

7、世茂股份(600823) :信托计划

上海世茂股份有限公司董事会会议审议通过如下决议: 同意由西部信托有限公司(下称: 西部信托)以公司控股股东峰盈国际有限公司(下称: 峰盈国际)持有的公司 9,700 万股限售流通股的股票收益权, 向西部信托转让并由峰盈国际回购的形式发起设立“世茂股份股权收益权投资集合资金信托计划”募集资金, 并将该募集资金直接给予公司用于商业地产项目的开发与建设, 公司将按照信托计划的约定直接向西部信托还本付息。本次募集金额不超过人民币 5 亿元, 期限不超过 2 年, 峰盈国际以其持有的公司 9,700 万股限售流通股股份为本信托计划提供质押担保。

8、招商地产(200024,000024) :购得土地使用权

2011 年 1 月 12 日, 招商地产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。

9、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%。

10、阳光股份(000608) :2010年度业绩预告修正

阳光股份修正后的预计业绩: 预计 2010 年 1 月 1 日-2010 年 12 月 31 日归属于上市公司股东的净利润为盈利 42734.4 万元-48076.2 万元, 比上年同期增长 60%-80%。

11、万通地产(600246) :公布2010年度业绩预告

根据北京万通地产股份有限公司初步测算, 预计 2010 年度将实现盈利, 与 2009 年度相比, 归属于上市公司股东的净利润增长幅度不低于 50%(上年同期数为 274,591,002.43 元), 具体财务数据将在公司 2010 年度报告中予以详细披露。

五、房地产市场综述及投资建议

2010年1月份,除南京和厦门外,我们重点关注的10大城市的成交套数和成交面积环比全部下降。除武汉的成交套数和成交面积分别环比下降6.03%和4.32%,杭州的成交套数和成交面积环比分别下降14.35%和9.26%之外,其余城市的成交套数和成交面积环比下降幅度均超过10%。其中,北京期房的成交套数和面积分别环比下降27.06%和22.92%,天津分别下降32.76%和31.41%,上海分别下降12.07%和21.22%,重庆分别下降16.23%和20.42%,深圳分别下降13.86%和12.17%。南京的住宅成交套数和面积分别环比增长21.42%和18.25%,厦门分别增长24.57%和41.32%。

成交均价涨跌互现。其中,环比上涨的城市有上海、重庆和深圳,涨幅分别为1.86%、1.47%、14.76%、3.44%;环比下降的城市有天津、杭州和武汉,降幅分别为6.85%、5.49%和3.67%。

政策面,1月份的房地产市场,重磅政策连番出台。2011版“国八条”,力度明显超过了2010年的曾经的史上最严厉调控政策,紧随其后的沪渝房产税试点方案落地,更是将长时间的猜想变为现实。从政策层面来看,我们认为,政府显然还有政策储备在手,后续政策也会适时而出,政策从紧的状态短期仍将持续,也难言利空出尽。但从此次政策出台的力度和密集度来看,我们认为,未来数月内,将是政策观察期,市场各方也将逐步理解和消化政策,政策的效应也将逐步显现。在目前的政策高压下,楼市或将有所降温,但首先应该是反映在销量的萎缩上,能否体现在房价上仍有待观察。在行业基本面仍存较多不确定性的前提下,我们仍对地产股的走向持谨慎态度,维持“中性”评级。

六、附表：重点公司评级

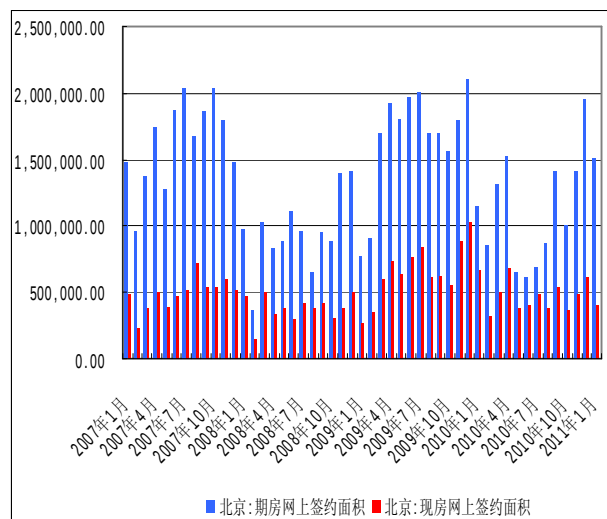
证券代码	证券简称	每股收益 (元)			股价 (元)	月涨跌幅	市盈率			最新评级
		2009	2010E	2011E			2009	2010E	2011E	
000002	万科 A	0.48	0.68	0.85	8.2	-0.24	17.08	12.06	9.65	推荐
000024	招商地产	0.96	1.23	1.63	16.04	0.56	16.71	13.04	9.84	推荐
000608	阳光股份	0.50	0.62	0.68	7.14	-0.42	14.28	11.52	10.50	推荐
000718	苏宁环	0.42	0.61	0.87	8.8	-5.88	20.95	14.43	10.11	推荐

	球									
000926	福星股份	0.48	0.68	0.93	11.23	-16.69	23.40	16.51	12.08	推荐
002146	荣盛发展	0.73	0.64	0.92	11.71	-13.83	16.04	18.30	12.73	推荐
002244	滨江集团	0.48	0.78	1.05	10.62	-5.85	22.13	13.62	10.11	推荐
600048	保利地产	1.06	1.05	1.32	12.95	1.97	12.22	12.33	9.81	中性
600173	卧龙地产	0.41	0.33	0.58	6.05	-2.73	14.76	18.33	10.43	中性
600208	新湖中宝	0.34	0.35	0.50	5.35	-10.83	15.74	15.29	10.70	推荐
600239	云南城投	0.36	1.25	1.86	18.17	-2.15	50.47	14.54	9.77	中性
600325	华发股份	0.83	1.05	1.24	9.9	-2.37	11.93	9.43	7.98	中性
600383	金地集团	0.78	0.54	0.68	6.85	10.84	8.78	12.69	10.07	推荐
600675	中华企业	0.59	0.56	0.72	6.67	-3.61	11.31	11.91	9.26	中性
600823	世茂股	0.18	0.99	1.51	12.02	-11.03	66.78	12.14	7.96	推荐

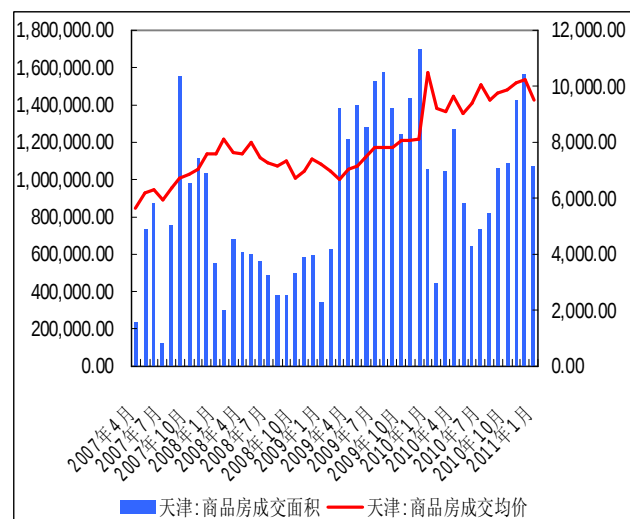
	份									
600895	张江高科	0.46	0.58	0.73	8.72	-0.68	18.96	15.03	11.95	中性

七、附图：各地成交状况

北京商品房成交量

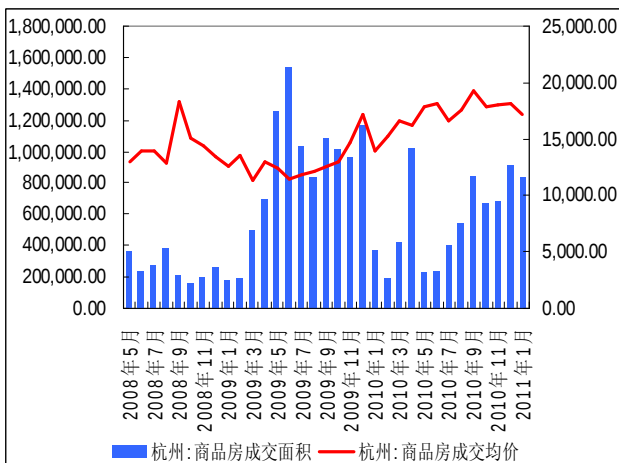
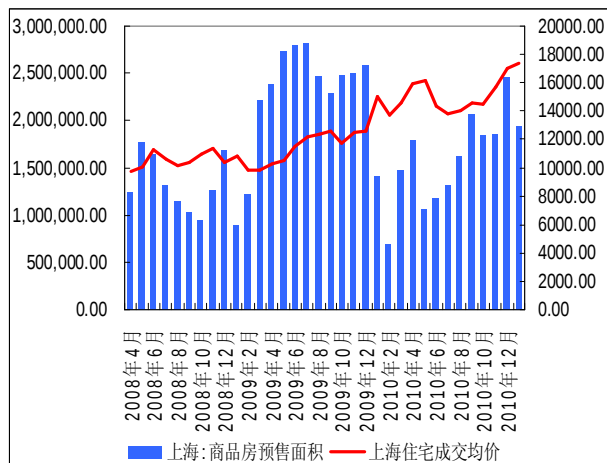


天津商品房成交

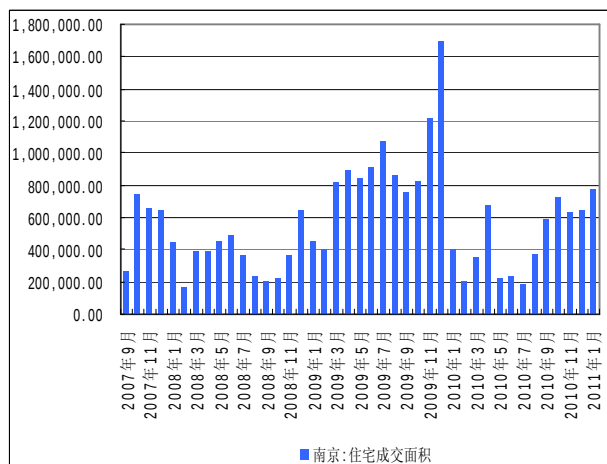


上海商品房成交量

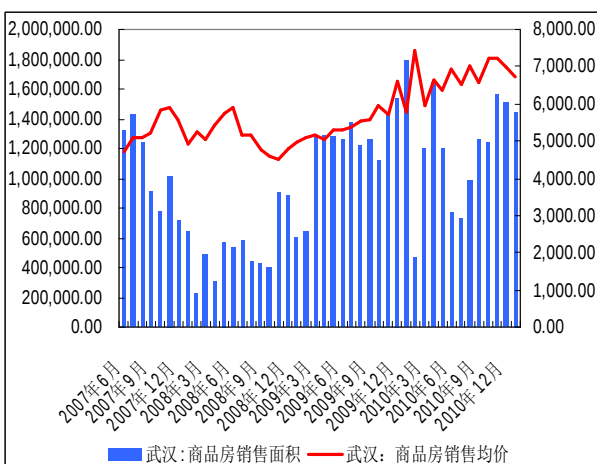
杭州商品房成交



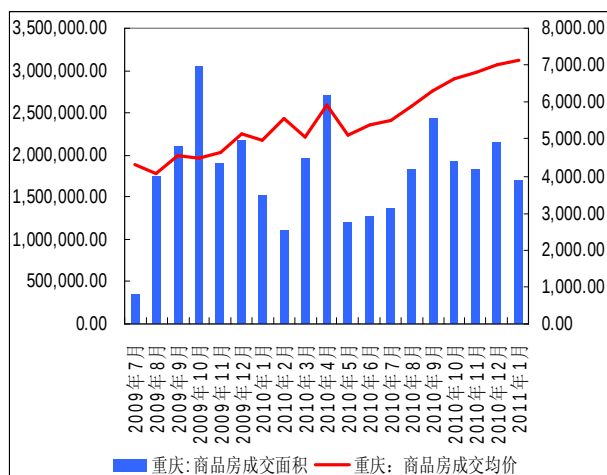
南京商品住宅成交量



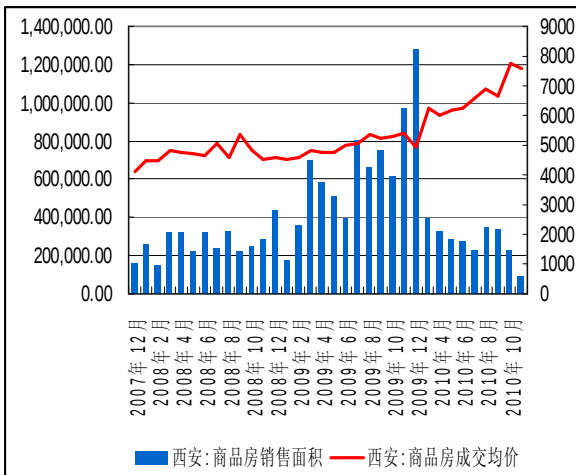
武汉商品房成交



重庆商品房成交

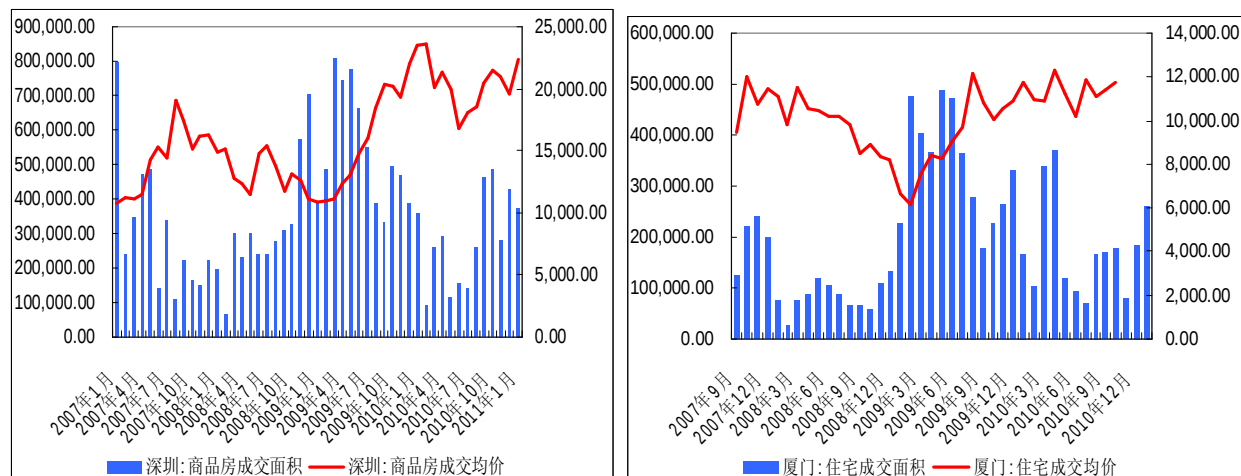


西安商品住宅成交量



深圳商品房成交

厦门商品住宅成交量



数据来源: wind, 爱建证券研发部

分析师简介:

左红英:上海交通大学管理学博士, 2007年加入爱建证券有限责任公司, 现从事房地产行业研究。

分析师承诺:

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师, 在此申明, 本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果, 引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源, 力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

投资评级说明

报告发布日后的6个月内,公司/行业的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准;

I 公司评级

强烈推荐: 相对强于市场基准指数收益率15%以上;

推荐: 相对强于市场基准指数收益率5%~15%;

中性: 相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间;

减持: 相对弱于市场基准指数收益率在-5%-15%之间。

卖出: 相对弱于市场基准指数收益率-15%以下。

I 行业评级

强于大市: 相对强于市场基准指数收益率5%以上;

同步大市: 相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动;

弱于大市: 相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

重要声明

爱建证券有限责任公司具有证券投资咨询资格,本报告的产生基于爱建证券有限责任公司(以下简称“爱建证券”)及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料,爱建证券及其研究人员对上述信息的准确性和完整性不作任何保证。对由于该等问题产生的一切责任,爱建证券不作任何担保。本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断,在不作事先通知的情况下,可能会随时调整。本报告中的观点、结论和建议仅供参考,并不构成所述证券的买卖出价或征价,爱建证券不就报告中的内容对最终操作建议作出任何担保。

在法律允许的情况下,我公司及其所属关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易,也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行服务或其他服务。

本报告版权仅为“爱建证券有限责任公司”所有,未经书面许可,本报告的任一部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复制件或复制品,或再次分发给任何其他人,或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发,需注明出处为“爱建证券有限责任公司”,且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。