

行业月报 2011 年 2 月

——成交腰斩，继续博弈中



爱建证券有限责任公司
AJ SECURITIES CO., LTD.

投资要点：

●行业要闻：

- ★央行加息25个基点
- ★温家宝：坚决防止物价过快上涨搞好房地产调控
- ★上海出台细则落实国八条居民限购两套
- ★住建部上调个人住房公积金存贷款利率
- ★北京出台房地产调控细则落实国八条
- ★央行将存款准备金率调至历史新高
- ★1 月份 68 个大中城市新建商品住宅价格同比上涨
- ★广州楼市限购细则出台可“卖一买一”
- ★银监会：未放松对房地产信托业务监管
- ★房产税改革试点将逐步扩至全国

●公司动态：

- ★万科 1 月份销售金额同比增加 220.8%
- ★保利地产 1 月份销售金额同比增长 48.31%
- ★滨江集团、广宇集团等发布业绩快报
- ★新湖中宝、华业地产等公布拿地公告
- ★保利地产、华丽家族等公布 2010 年报
- ★招商地产管理层变动

●楼市成交：

2011年2月份，除天津外，我们重点关注的10大城市（武汉、西安数据缺失）的成交套数和成交面积环比全部下降，且下降幅度均超过了50%；成交均价跌多涨少。其中，环比上涨的城市仅杭州，涨幅为22.18%。天津、上海、重庆、深圳环比下降，降幅分别为1.26%、6.58%、10.50%和8.06%。

●投资建议：

1月份的重磅政策之后，2月份房地产政策面主要是各地细则的陆续出台。从目前情况看，各地细则基本未超出国八条的范围，仅北京细则严厉程度超出国八条。未来数月，楼市仍处政策观察期。各方僵持不打破、楼市调整不到位，地产股难有趋势性行情，维持“中性”评级。

行业评级

中性

（维持）

静态市盈率：

25.07

动态市盈率：

16.77

行业表现

20110301



评价周期

1 个月

6 个月

12 个月

绝对表现 (%)

6

0.56

(15.1)

相对表现 (%)

0.63

(10.62)

(13.12)

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
新湖中宝	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

请务必阅读正文之后的重要声明

一、市场表现（02.01-02.28）

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	4.02	20.64	15.47
房地产行业	5.89	25.07	16.77

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	1月31日收盘价	2月28日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
600736	苏州高新	7.6	7.6	55.74	31.91	2.49
600614	鼎立股份	13.81	13.81	49.30	109.42	9.93
000931	中关村	9.2	9.2	47.20	124.37	8.73
000506	中润投资	15.29	15.29	44.38	49.83	13.25
600895	张江高科	12.22	12.22	40.30	26.77	3.25

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	1月31日收盘价	2月28日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
600239	云南城投	17.19	17.19	-7.93	51.62	3.71
600383	金地集团	6.47	6.47	-7.04	16.29	1.78
000961	中南建设	10.5	10.5	-6.42	21.91	2.79
600376	首开股份	15.48	15.48	-6.41	19.10	1.75
600048	保利地产	12.37	12.37	-5.43	16.08	1.91

数据来源：wind 资讯

二、2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：4375	-68.86	-47.43			
		面积：421437	-72.11	-50.83			
		现房套数：1541	-63.54	-43.74			
		现房面积：186383	-54.16	-42.29			
	天津	商品房套数：10634	8.55	137.63	9397	-1.26	1.86
		面积：1098702	2.51	144.35			
华东	上海	套数：7255	-63.14	2.92	16195	-6.58	17.91
		面积：660900	-65.80	-4.29			
	杭州	商品房套数：2362	-67.71	71.91	20936	22.18	37.18
		面积：285762	-65.68	47.61			
	南京	住宅套数：2012	-72.83	4.63			
		住宅面积：214753	-72.19	5.90			

中部	武汉	商品房套数：—— 面积：——	—— ——	—— ——	—— ——	—— ——	—— ——
西部	重庆	商品房套数：6202 商品房面积：567608	-67.79 -66.69	-48.81 -49.01	6379	-10.50	15.12
	西安	商品房套数：— 商品房面积：—	— —	— —	—	—	—
华南	深圳	一手房套数：1858 一手房面积：163574	-56.24 -56.20	73.48 80.65	20602	-8.06	-12.72
	厦门	住宅套数：942 住宅面积：104579	-56.69 -59.86	2.39 0.25	—	—	—

数据来源：wind（成交面积单位：平方米）

三、行业要闻回顾

1、央行加息25个基点

中国人民银行2月8日宣布，自2011年2月9日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点，其他各档次存贷款基准利率相应调整。调整后，一年期存款利率达到3%，一年期贷款利率达到6.06%。这是一个多月以来央行第二次加息。

2、温家宝：坚决防止物价过快上涨搞好房地产调控

中共中央、国务院1日上午在人民大会堂举行2011年春节团拜会。温家宝在讲话中强调：要坚定不移地搞好房地产市场调控。加大保障性住房建设，增加住房有效供给，抑制投机投资性需求，切实稳定房地产市场价格，努力改善居民的住房条件。

3、上海出台细则落实国八条居民限购两套

2月1日，上海市人民政府办公厅发出通知，贯彻落实国办发1号文（国八条）实施意见，进一步强化房地产市场调控。通知规定，对已拥有2套及以上住房的家庭暂停在上海市向其售房。此外，对在上海拥有1套及以上住房的非上海市户籍居民家庭、不能提供2年内在上海市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非上海市户籍居民家庭，也都暂停在上海市向其售房。违反规定购房的，将不予办理房地产登记。个人将购买不足5年的住房转手交易的，全额征收营业税。对居民家庭向商业银行贷款购买第二套住房的，其首付款比例不得低于60%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。对为改善居住条件购买第二套住房的，住房公积金个人贷款首付比例不得低于60%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。

4、住建部上调个人住房公积金存款利率

住房和城乡建设部2月9日发布通知，上调个人住房公积金存款利率。

一、从2011年2月9日起，上调个人住房公积金存款利率。当年归集的个人住房公积金存款利率上调0.04个百分点，由0.36%上调至0.40%；上年结转的个人住房公积金存款利率上调0.35个百分点，由2.25%上调至2.60%。

二、从2011年2月9日起，上调个人住房公积金贷款利率。五年期以上个人住房公积金贷款利率上调0.20个百分点，由4.30%上调至4.50%；五年期以下（含五年）个人住房公积金贷款利率上调0.25个百分点，由3.75%上调至4.00%。

三、从2011年2月9日起，开展利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的城市，贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮10%执行。

5、上海五年内将供应保障性住房百万套

2011 年上海市建设交通工作会议上传出消息，上海“十二五”（2011—2015 年）期间将进一步改善住房民生，计划在五年内供应各类保障性住房约 100 万（套）户。

据了解，上海“十二五”新增保障住房具体计划为新增廉租住房受益家庭 7.5 万户，新建供应约 40 万套经济适用房，多方式筹措和建设公共租赁房 20 余万套，完成中心城区二级旧里以下房屋改造 350 万平方米，建设供应约 30 万套动迁安置房。

6、北京出台房地产调控细则落实国八条

北京市出台了落实“国八条”的楼市调控细则，细则从住房保障、税收征管、住房信贷政策、住房用地管理等 8 个方面，提出了 15 条措施。其中要求对已拥有 1 套住房的本市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭，下同）、持有本市有效暂住证在本市没拥有住房且连续 5 年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供本市有效暂住证和连续 5 年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。

7、央行将存款准备金率调至历史新高

中国人民银行 2 月 18 日决定，从 2011 年 2 月 24 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 年央行第二次上调存款准备金率。届时，存款准备率将达到 19.5%，再创历史新高。按照 1 月份人民币存款余额 71.23 万亿，共将冻资 3500 亿左右。

8、1 月份 68 个大中城市新建商品住宅价格同比上涨

2 月 18 日，国家统计局发布 1 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况：新建住宅价格，与上月相比，70 个大中城市涨幅超过 2.0%的城市有 3 个（洛阳，岳阳，桂林），下降的城市有 3 个。与去年同月相比，70 个大中城市同比价格上涨的有 68 个城市，下降的有 2 个城市。其中，涨幅超过 10.0%的城市有 10 个。二手住宅价格与上月相比，70 个大中城市中涨幅超过 2.0%的城市有 5 个，下降的城市有 3 个。与去年同月相比，70 个大中城市同比价格上涨的有 65 个城市，下降的有 5 个城市。其中，涨幅超过 10.0%的城市有 6 个。

9、广州楼市限购细则出台可“卖一买一”

24 日下午 4 时，广州市国土房管局召开新闻发布会，正式公布了广州市针对新“国八条”的实施细则。与此前流传的内容相比，正式出台的细则版本又做了不少调整，变得略显温和。

限购细则主要包括：广州本地户籍拥有两套房的家庭可以“卖一买一”；首次置业者只可新购一套住房；从化以及增城两地此次依然不列入限购范围；外地购房者需提供一年以上纳税证明等。

另外，广州市今年的房价控制目标也将在 3 月底前公布，限购等措施则将从 2 月 25 日开始实施。

10、银监会：未放松对房地产信托业务监管

近期有媒体报道说，虽然没有发文放开房地产信托贷款，但自今年 2 月份以来，银监会已不强行制止信托公司发放房地产信托贷款的行为，不过重启后的房地产信托项目利率都高达 15%以上。对此，银监会相关部门负责人说，自 2005 年起，银监会陆续颁布多项房地产信托业务监管规定，银监会对房地产信托业务的监管政策和要求未发生改变。银监会将密切跟踪房地产市场最新变化情况，继续坚持相关监管政策和要求，积极贯彻落实国家房地产宏观调控政策。

11、住建部：采取坚决措施抑制房价过高过快上涨

中宣部等六部委 28 日举行形势报告会，住房和城乡建设部部长姜伟新作了题为《关于城镇住房问题》的报告。姜伟新指出，“十二五”时期，国家将进一步加大保障性住房建设力度，争取到“十二五”末，基本解决城镇低收入家庭的住房困难，改善部分中等偏下收入家庭的住房条件。姜伟新同时指出，部分城市房价过快上涨是当前房地产市场的突出问题，要认真贯彻落实中央的房地产调控政策，采取坚决措施抑制房价过高过快上涨。

12、房产税改革试点将逐步扩至全国

全国人大财经委日前向十一届全国人大常委会第十九次会议提交的《发展改革委关于落实全国人大常委会对国民经济和社会发展规划执行情况报告审议意见的报告》指出，我国将加快推进房产税改革试点工作，并逐步扩大到全国。

四、公司要闻回顾

1、万科A(000002,200002) :2011年1月份销售及近期新增项目情况简报

2011 年 1 月份万 科 A 实现销售面积 165.4 万平方米，销售金额 201 亿元，分别比 09 年同期增长 216.1%和 220.8%。2010 年 12 月份销售简报披露以来公司新增项目 12 个，分别位于上海、杭州、苏州、武汉、沈阳、西安、东莞、秦皇岛、芜湖等 9 个城市。

2、保利地产(600048) : 公布2011年1月份销售情况及获得房地产项目公告

2011 年 1 月份，保利房地产(集团)股份有限公司实现签约面积 49.38 万平方米、签约金额 49.30 亿元，分别同比增长 22.34%、48.31%。自 12 月份销售简报披露以来，公司还新增加了 4 个项目，分别位于青岛、成都、慈溪、上海。

3、滨江集团(002244) :2010年度业绩快报

滨江集团 2010 年度主要财务数据和指标：基本每股收益 0.72 元；加权平均净资产收益率 25.17%；归属于上市公司股东的每股净资产 3.18 元。

4、新湖中宝(600208) :公布关于竞得有关宗地公告

2011 年 2 月 23 日，新湖中宝股份有限公司全资子公司义乌北方(天津)国际商贸城有限公司竞拍获取津静(挂)2010-33、2010-34 号宗地(总用地面积分别为 74037.9 平方米和 141790.5 平方米；土地用途为商服，出让年限为 40 年)，竞买价格分别为 8890 万元和 17020 万元，合计总价 25910 万元，楼面地价为 600 元/平方米。

5、广宇集团(002133) :2010年度业绩快报

广宇集团 2010 年度主要财务数据：基本每股收益 0.44 元；加权平均净资产收益率 16.79%；归属于上市公司股东的每股净资产 2.81 元。

6、保利地产(600048) :公布2010年年报

2010 年年度主要财务指标：基本每股收益 1.08 元；加权平均净资产收益率 18.02%；归属于上市公司股东的每股净资产 6.49 元；2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案：每 10 股转增 3 股派 2.13 元(含税)。

7、华丽家族(600503)：公布2010年年报

2010 年公司实现营业收入 4.57 亿元，同比增 471.19%；归属于上市公司股东的净利润 5.19 亿元，同比增 447.92%；基本每股收益为 0.98 元，同比增 444.44%。年报显示，公司拟向公司全体股东每 10 股派发现金红利 5 元（含税）；每 10 股送红股 3.5 股。

8、华业地产(600240) :公布关于竞得土地使用权公告

公司成功竞得北京市通州区运河核心区 IV-05、08、09 多功能用地国有建设用地使用权。中标地块的用地总面积分别为 15632 平方米、25598 平方米、22305 平方米，其中建设用地面积分别为 9147 平方米、12372 平方米、9259 平方米；建设用地性质均为 F3 其他类多功能用地；出让年限均为商业 40 年、综合 50 年；中标价格分别为 63,360 万元、106,480 万元、62,656 万元。

9、招商地产(200024,000024) :第六届董事会第十九次会议决议

招商地产第六届董事会第十九次会议于 2011 年 2 月 15 日举行，董事会一致选举原公司董事总经理林少斌先生为公司新任第六届董事会董事长、选举董事杨天平先生为公司第六届董事会副董事长、聘任公司原副总经理贺建亚先生为公司总经理。

10、中华企业(600675) :公布2010年年报

2010 年年度主要财务指标：基本每股收益 0.498 元；加权平均净资产收益率 17.40%；归属于上市公司股东的每股净资产 3.106 元；2010 年度利润分配预案每 10 股派 1 元(含税)。

11、世茂股份(600823) :公布关于获取房地产项目公告

上海世茂股份有限公司于 2011 年 1 月 30 日，以人民币 41,482 万元竞得长沙市[2010]网挂 075 号地块(总土地面积为 13,827.34 平方米，计入容积率的总建筑面积为 17 万平方米，规划用途为商业)国有建设用地使用权。

五、房地产市场综述及投资建议

2011 年 2 月份，除天津外，我们重点关注的 10 大城市（武汉、西安数据缺失）的成交套数和成交面积环比全部下降，且下降幅度均超过了 50%；同比下降的有北京和重庆，下降幅度在 40% 以上。同比涨幅较大的是天津、杭州和深圳，成交套数分别增长了 137.63%、71.91% 和 73.48%，成交面积分别增长了 144.35%、47.61% 和 80.65%。

成交均价跌多涨少。其中，环比上涨的城市仅杭州，涨幅为 22.18%。天津、上海、重庆、深圳环比下降，降幅分别为 1.26%、6.58%、10.50% 和 8.06%。

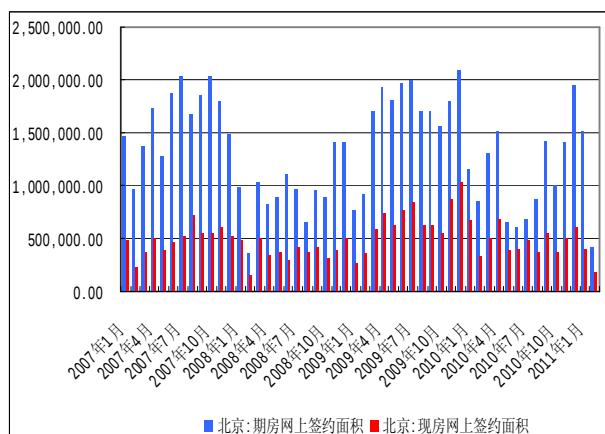
1 月份的重磅政策之后，2 月份房地产政策面主要是各地细则的陆续出台。从目前情况看，各地细则基本未超出国八条的范围，仅北京细则严厉程度超出国八条。未来数月，楼市仍处政策观察期。各方僵持不打破、楼市调整不到位，地产股难有趋势性行情，维持“中性”评级。

六. 附表：重点公司评级

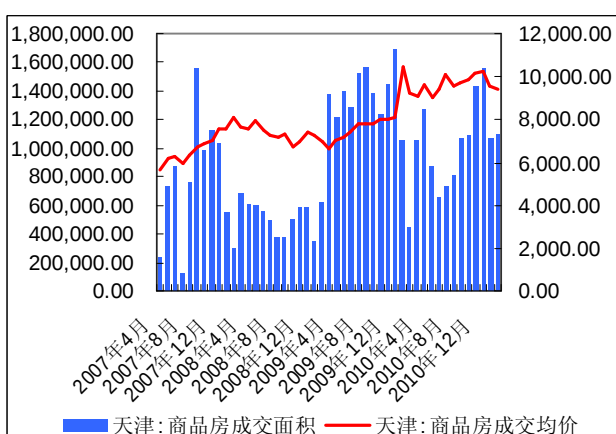
证券代码	证券简称	每股收益 (元)			股价 (元)	月涨跌幅	市盈率			最新评级
		2009	2010 E	2011 E			2009	2010 E	2011 E	
000002	万科 A	0.48	0.68	0.85	8.3	-0.49	17.29	12.21	9.76	推荐
000024	招商地产	0.96	1.23	1.63	16.83	2.12	17.53	13.68	10.33	推荐
000608	阳光股份	0.50	0.62	0.68	7.33	0.98	14.66	11.82	10.78	推荐
000718	苏宁环球	0.42	0.61	0.87	8.9	-2.16	21.19	14.59	10.23	推荐
000926	福星股份	0.48	0.68	0.93	11.97	4.54	24.94	17.60	12.87	推荐
002146	荣盛发展	0.73	0.64	0.92	12.33	1.37	16.89	19.27	13.40	推荐
002244	滨江集团	0.48	0.78	1.05	11.03	1.51	22.98	14.14	10.50	推荐
600048	保利地产	1.06	1.05	1.32	12.8	-4.48	12.08	12.19	9.70	中性
600173	卧龙地产	0.41	0.33	0.58	6.36	4.13	15.51	19.27	10.97	中性
600208	新湖中宝	0.34	0.35	0.50	5.41	-1.50	15.91	15.46	10.82	推荐
600239	云南城投	0.36	1.25	1.86	17.64	-5.39	49.00	14.11	9.48	中性
600325	华发股份	0.83	1.05	1.24	10.34	1.92	12.46	9.85	8.34	中性
600383	金地集团	0.78	0.54	0.68	6.61	-5.55	8.47	12.24	9.72	推荐
600675	中华企业	0.59	0.56	0.72	7.58	9.90	12.85	13.54	10.53	中性
600823	世茂股份	0.18	0.99	1.51	13.18	8.49	73.22	13.31	8.73	推荐
600895	张江高科	0.46	0.58	0.73	11.85	40.14	25.76	20.43	16.23	推荐

七、附图：各地成交状况

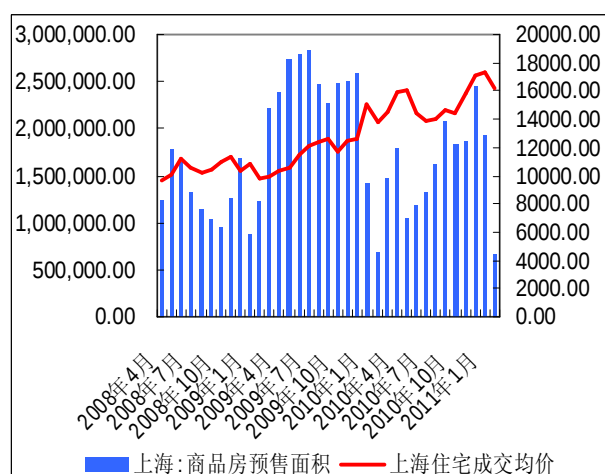
北京商品房成交量



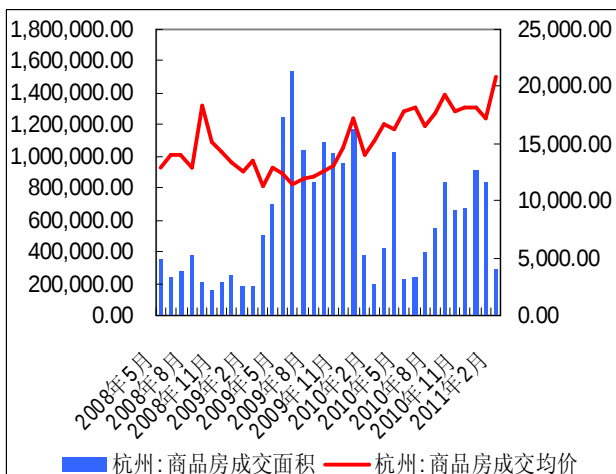
天津商品房成交



上海商品房成交量

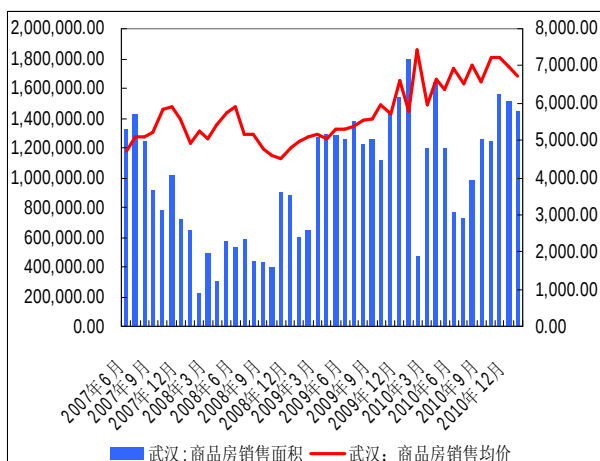
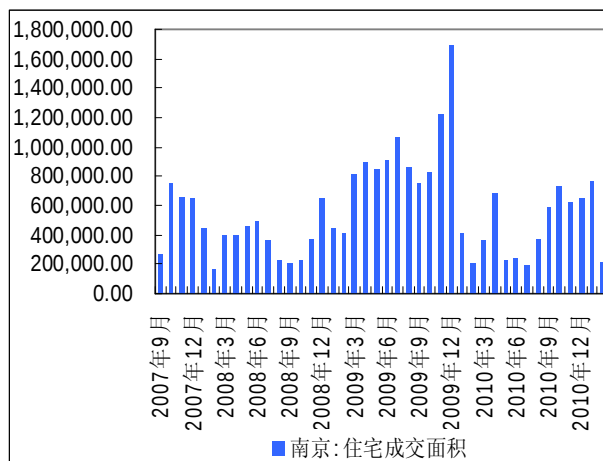


杭州商品房成交

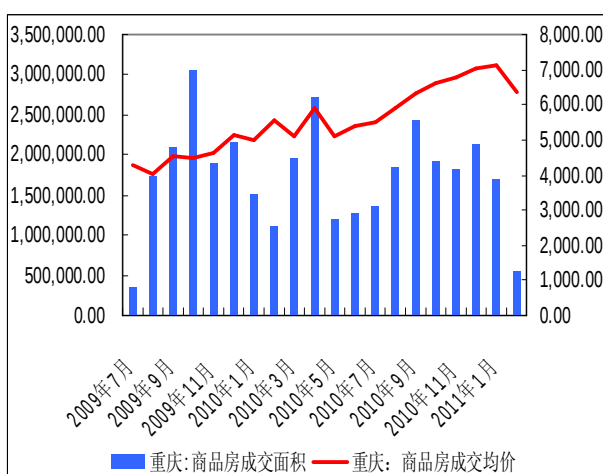


南京商品住宅成交量

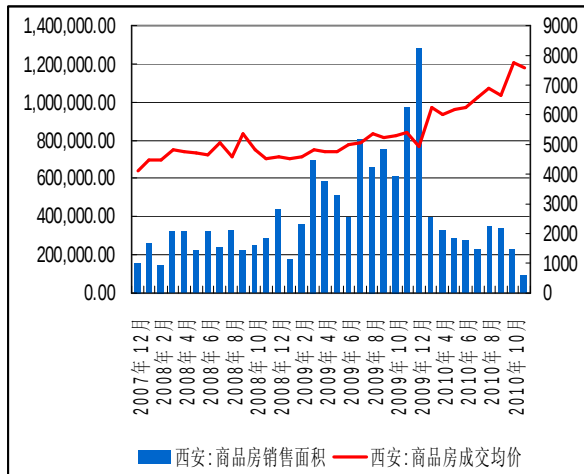
武汉商品房成交



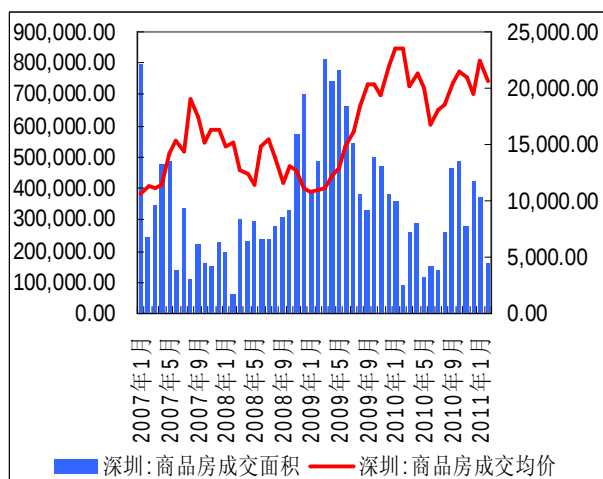
重庆商品房成交



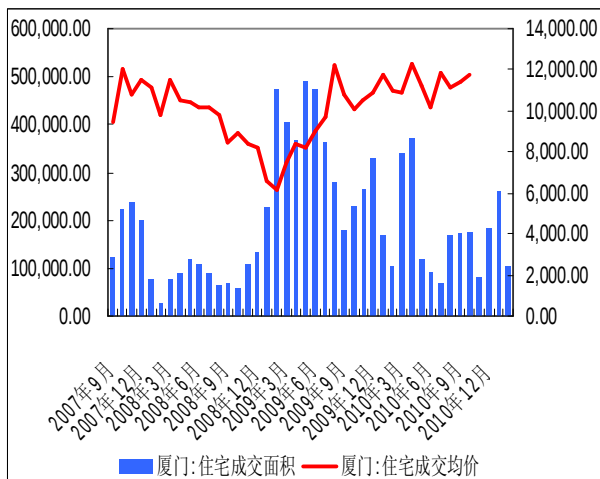
西安商品住宅成交量



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

请务必阅读正文之后的重要声明

9

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、复印件或复制品,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。