

分析师：崔娟

执业证书编号：S0050206060084

Tel: 010-59355903

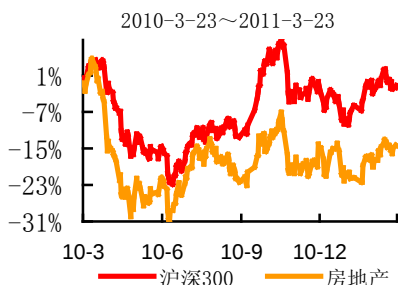
Email: cuij@chinans.com.cn

地址：北京市金融大街5号新
盛大厦7层(100140)**房地产****投资评级**

本次评级：	推荐
跟踪评级：	调高

市场数据

房地产行业指数	2921.09
沪深300指数	3222.96
上证指数	2919.14
深证成指	12667.26
中小板指数	7330.69

行业指数相对沪深300表现**相关研究****行业研究小组**

调控成效逐步显现，股价面临催化因素

行业事件：

近期房地产调控政策落实步伐加快。据有关媒体报道，国务院近期派出八个调查组，分赴全国各地对先前出台的楼市调控效果进行摸底；国土资源部日前派出专门调研组，对各地用地情况、地价水平进行调研监测，坚决防范新“地王”的产生；国家发改委22日发布的最新通知要求，从5月1日起商品房销售实行一套一标价，商品房经营者要一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价销售。

点评：

1、**目前房地产市场成交情况呈现量缩价滞特点。**根据统计局公布的数据，2月份70个大中城市中，环比价格下降的有8个城市，持平的有6个城市。与1月份相比，2月份环比价格下降的城市个数增加了5个，价格上涨的城市个数减少了4个。2月份环比涨幅超过1.0%的城市有7个，比1月份减少了12个；环比价格涨幅比1月份缩小的城市有44个。2月份环比价格下降、涨幅缩小的城市个数明显增多。

从3月份周成交情况来看，成交量急剧萎缩，成交价格环比下降趋势逐渐明显。根据对58个城市2011年第9周（2011/02/28-2011/03/06）至第12周（2011/03/14-2011/03/20）的统计，从第9周至12周，交易量同比下滑的城市家数分别为23、27、37和58，第12周58个城市的周成交面积同比均出现下滑；成交面积出现环比下跌的城市家数分别为46、40、35和57，即第十二周无论是同比还是环比来看，成交面积出现了普遍下降。我们对35个城市的成交价格进行了统计，从第9周至12周，成交价格出现同比下滑的城市家数分别为4、10、5和7，成交价格出现环比下滑的城市家数分别为13、23、10和17。

2、**调控政策落实步伐加快使房价下跌预期增强。**预计随着成交量的快速下滑和国家调控政策落实步伐加快，房价出现实质性下跌的时间点将加速到来。房地产市场下一阶段将由量缩价滞阶段进入量价齐跌过程。调控政策逐步显效，行业回归理性健康发展可期，政策调控对股价的负面影响将逐步淡化。

3、**上调评级至“推荐”。**我们认为，从房价上涨势头得到遏制以及保障房建设力度明显增强两方面看，调控效果将愈来愈明显。从长期来看，由于房地产行业发展的内在驱动（包括经济稳定增长、城镇化进程依然处于加快发展阶段、消费升级等因素）依然存在，行业稳健增长的前景依然可以期待，上调行业评级至“推荐”。可重点关注万科A（000002）和滨江集团（002244）。

分析师简介

先后毕业于天津财经大学国际金融专业和加拿大曼尼托巴大学精算专业，2005年7月加盟民族证券研发中心，现任金融地产研究小组组长。对宏观经济理解深刻，能够准确把握行业和公司的发展脉络，并具备一定的前瞻性。

分析师承诺

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师，在此申明，本报告清晰、准确地反映了分析师本人的研究观点。本人不曾因、不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接受到任何形式的报酬。

投资评级说明

类 别	级 别	定 义
行业投资评级	推 荐	未来6个月内行业指数强于沪深300指数5%以上
	中 性	未来6个月内行业指数相对沪深300指数在±5%之间波动
	回 避	未来6个月内行业指数弱于沪深300指数5%以上
股票投资评级	推 荐	未来6个月内股价相对沪深300指数涨幅在20%以上
	谨慎推荐	未来6个月内股价相对沪深300指数涨幅介于10%——20%之间
	中 性	未来6个月内股价相对沪深300指数波动幅度介于±10%之间
	回 避	未来6个月内行业指数弱于沪深300指数10%以上

免责声明

本报告中的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归中国民族证券有限责任公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何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，或转载，或以任何侵犯本公司版权的其它方式使用。

机构销售联系人

姓 名	电 话	手 机	邮 箱
袁 泉	010—59355995	13671072405	yuanquan@chinans.com.cn
赵 玲	010—59355762	13426225346	zhaoling@chinans.com.cn
曾 荣	010—59355412	15801398822	zengr@chinans.com.cn
赵玉洁	010—59355897	13701002591	zhaoyujie@chinans.com.cn
姚 丽	010—59355950	13911571192	yaol@chinans.com.cn