



6 April 2011 | 5 pages

看好二季度房地产板块估值修复行情

— 房地产行业事件点评报告

✍ 戴方 执业证书编号: S1230511010016
 ☎ 86-21-64718888-1219
 ✉ daifang@stocke.com.cn

事件:

住建部: 据各地住房城乡建设部门上报汇总, 截至 3 月 31 日, 全国 657 个城市 (包括 287 个设区城市、370 个县级市) 中, 已有 608 个城市 (包括 281 个设区城市、327 个县级市) 公布年度新建住房价格控制目标, 占 92.5%。国家统计局统计并公布新建住房价格指数的 70 个大中城市, 均已公布年度新建住房价格控制目标。

分析:

➤ 基本逻辑

我们认为 2011 年房地产板块的走势主要由物价和房价决定, 其中物价背后是货币政策 (信贷的总量控制), 决定着房地产板块的趋势性机会; 房价背后是政策调控 (信贷的结构性分配), 主导着房地产板块的估值修复行情 (反弹行情为主); 房价控制目标的出台, 将稳定 2011 年房价走势预期, 结合 4 月 6 日 (预期中) 央行年内第 2 次加息 0.25 个百分点 (流动性紧缩的短期利空出尽), 进而为房地产板块二季度走出估值修复行情奠定基础。

➤ 基本理由

保障房建设任务平衡房价控制目标。2011 年 1000 万套保障房建设任务将需要 1.3-1.4 万亿资金, 其中需要社会筹集的资金在 8000 亿元以上。如此巨额的资金需要普通商品房来反哺, 即由普通商品房建设所带的收益来建设保障房, 犹如 1998 年住房改革后房地产行业反哺城市基础设施。基于此, 中央政府对于地方政府的房价控制目标不会采取强势干预。

2011 年房价“稳中有升”预期非常明确。目前各地已出台的房价控制目标基本挂钩地区生产总值增幅和 (或) 人均可支配收入增长, 结合 2011 年全国 8% 的 GDP 增长目标, 那么最终的房价控制目标基本围绕在 10% 的中枢值。尽管住建部要求房价控制目标要征求民意并作出适当修改, 但房价“稳中有升”的预期非常明确, 好于年初对于房价“稳中有降”的预期。

房价“稳中有升”预期将支撑商品房成交量二季度稳步放量。随着房价预期的明确, 处于“观望”状态的购房者和开发商将有动力购房和推盘, 进而促进商品房成交稳步放量, 有利于提升行业及上市公司经营业绩。值得指出的是, 商品房销量的稳步提升, 将作为催化剂, 进一步刺激房地产板块的估值修复。

➤ 基本结论

上调行业评级至“买入”, 建议超配地产股, 迎接板块的估值修复行情。投资策略上, 一是关注目前估值较低且业绩有保障的个股, 重点推荐滨江集团 (002244)、保利地产 (600048) 等; 二是关注有特色的个股, 重点推荐宁波富达 (600724)、凤凰股份 (600716); 三是关注保障房概念个股, 重点推荐黑牡丹 (600510)。

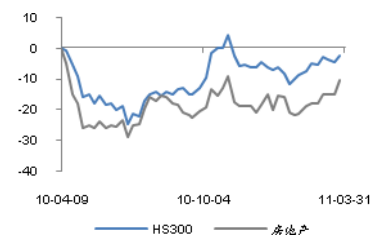
细分行业评级

房地产	买入
住宅开发	买入
园区开发	中性

重点推荐

公司简称	评级
万科 A	买入
招商地产	买入
保利地产	买入
凤凰股份	买入
合肥城建	买入
荣盛发展	买入
滨江集团	买入
南湖中宝	买入
宁波富达	买入

52 周行业走势图



相关报告

- 1、《又是一波政策潮_房地产行业事件点评报告》
- 2、《央行上调存贷款基准利率 25 个基点_房地产行业事件点评报告》
- 3、《控制目标旨在调“价”, “限购令”旨在控“量”_房地产行业事件点评报告》
- 4、《试点方案“杀伤力”有限, 板块有望反弹_房地产行业事件点评报告》
- 5、《短期利空出尽 迎接板块反弹_房地产行业事件点评报告》

报告撰写人: 戴方

数据支持人: 戴方





附表：70 大中城市 2011 年房价控制目标（部分）

城市	房价控制目标
北 京	新建普通住房价格与 2010 年相比稳中有降
天 津	低于城镇居民人均可支配收入增长幅度
石 家 庄	明显低于全市城市居民人均可支配收入增长幅度，力争上涨幅度控制在 10%以内
太 原	低于全市年度 GDP 和人均可支配收入增长水平
呼和浩特	增幅低于本年度呼和浩特市城镇居民人均可支配收入的增长水平
沈 阳	低于当年城市人均可支配收入和经济增速
大 连	力争低于经济增长和城市人均可支配收入增长速度 3~5 个百分点
长 春	涨幅有较大幅度回落，房价收入比控制在 5.8 以内
哈 尔 滨	低于哈市年度地区生产总值和人均可支配收入的增长幅度
上 海	低于全市 GDP 和城乡居民人均可支配收入增速
南 京	低于今年全市地区生产总值和市区居民人均可支配收入增幅
杭 州	低于 GDP 和城镇居民人均可支配收入增幅
宁 波	不高于城市居民可支配收入增幅
合 肥	不高于年度 GDP 及居民可支配收入增长幅度
福 州	低于 2011 年城镇居民人均可支配收入增长水平
厦 门	涨幅明显低于全市年度 GDP 和人均可支配收入增长幅度
南 昌	要低于当年城镇居民可支配收入的增长幅度
济 南	涨幅低于城镇居民人均可支配收入增长水平
青 岛	低于本年度城市居民人均可支配收入增幅
郑 州	低于年度经济发展和人均可支配收入增长速度
武 汉	低于全市年度生产总值和居民人均可支配收入增速
长 沙	必须低于全市年度地区生产总值（GDP）和城乡居民人均可支配收入的增长水平
广 州	低于全市年度生产总值(GDP)增幅和城市居民人均可支配收入增幅
深 圳	低于深圳本年度 GDP 和常住人口人均可支配收入增速
南 宁	涨幅将不高于 11%
海 口	低于全市城镇居民人均可支配收入增速
重 庆	低于本年度主城区城市居民人均可支配收入增速和城镇职工工资收入增速的平均值
成 都	低于全市本年度城乡居民人均可支配收入增长幅度
贵 阳	低于去年平均值
昆 明	低于人均可支配收入增速
西 安	增长幅度不高于 15%
兰 州	涨幅不超过 9%
西 宁*	
银 川	上涨幅度控制在当年城镇居民人均可支配收入的增长幅度以内，同比增幅低于 10%
乌鲁木齐	控制在当年城镇居民人均可支配收入的增长幅度以内
唐 山	涨幅低于本年度地区生产总值和人均可支配收入的预期增长速度
秦 皇 岛*	
包 头	涨幅不高于 10%
丹 东	低于 9%-9.5%
锦 州	控制在同比增幅 13%以内
吉 林*	
牡 丹 江	低于全市 GDP 和城乡居民人均可支配收入收入价格支配的增长水平
无 锡	涨幅低于年度市区城市居民人均可支配收入支配新建收入的增幅





城市	房价控制目标
扬州	增幅低于当年城市居民可支配收入收入价格支配增幅
徐州*	
温州	低于年度 GDP 和城镇居民家庭人均价格家庭新建可支配收入增幅
金华	将房价控制在市区城市居民家庭可支配收入增幅以内
蚌埠	增幅不高于本市城镇高于价格新建居民人均可支配收入增幅
安庆	涨幅不高于 GDP
泉州	涨幅要低于本地区城镇居民人均可支配收入增长速度
九江	增幅控制在城镇居民人均可支配和搜如增幅范围以内
赣州	增幅均低于当年城市人均可支配收入增长幅度
烟台	增幅要明显低于当年城市人均可支配收入和经济增长幅度
济宁	涨幅低于城镇居民人均可支配收入增幅的 80%
洛阳*	
平顶山*	
宜昌	涨幅低于 2010 年新建住房价格上涨幅度，不超过地区生产总值增长速度，与城镇居民人均可支配收入水平相适应
襄樊	低于市 GDP 涨幅，与城镇居民可支配收入涨幅相适应
岳阳	增幅 10%以内
常德	涨幅不高于年度地区生产总值增幅和城镇居民人均可支配收入增幅
惠州	增长幅度不高于居民人均可支配收入的增长幅度
湛江	增幅不高于本年度全市生产总值增长速度
韶关*	
桂林	增幅不高于本年度城镇居民人均可支配收入高于收入价格实际增长水平
北海	新建住房价格同比价格指数涨幅不高于年度 GDP 和人均可支高于价格新建配收入增速
三亚	新建房价涨幅低于 10%
泸州	增长幅度不高于 2011 年城镇居民家庭人均可支配收入增幅
南充	不超过 2010 年新建住房价格上涨水平
遵义*	
大理*	

资料来源：各地政府网站、房管局网站、浙商证券研究所整理

注“*”：西宁、秦皇岛、吉林、徐州、洛阳、平顶山、韶关、遵义和大理等 9 个城市的房价控制目标未能在公开信息中获得。





浙商证券

浙商证券研究服务团队

服务
毛亚莉
+86 21 6431 8893
maoyali@stocke.com.cn

服务
楼小飞
+86 21 64716569
louxiaofei@stocke.com.cn

服务
徐路鹏
+86 21 6471 8888-1700
xulupeng@stocke.com.cn

服务
张燕华
+86 21 6471 8888-1287
zhangyanhua@stocke.com.cn

服务
金肖男
+86 21 6471 8888-1824
jinxn@stocke.com.cn

金融工程团队

金融工程与衍生品
邱小平
+86 21 6471 8888-1701
qiuxiaoping@stocke.com.cn

金融工程与基金
陆靖昶
+86 21 6471 8888-1254
lujingchang@stocke.com.cn

金融工程与债券
鲍翔
+86 21 6471 8888-1105
baoxiang@stocke.com.cn

信息技术
李思明
+86 21 6474 6780
lisiming@stocke.com.cn

信息技术
张雷
+86 21 6471 8888-1740
zhanglei@stocke.com.cn

宏观策略团队

首席经济学家
闻岳春
+86 21 6471 6089
wenyuechun@stocke.com.cn

宏观
郭磊
+86 21 6471 8888-2017
guolei@stocke.com.cn

宏观
李瑞
+86 21 6471 8888-1211
lirui@stocke.com.cn

策略研究
王伟俊
+86 21 6471 8888-1277
wangweijun@stocke.com.cn

策略研究
张延兵
+86 21 6431 8952
zhangyanbing@stocke.com.cn

行业研究团队

房地产行业
戴方
+86 21 6471 8888-1219
daifang@stocke.com.cn

银行业金融行业
黄薇
+86 21 6471 8888-1813
huangwei@stocke.com.cn

电力设备行业
史海昇
+86 21 6471 8888-1737
shihaisheng@stocke.com.cn

化工行业
代鹏举
+86 21 6471 8888-1206
daipengju@stocke.com.cn

农林牧渔行业
张俊宇
+86 21 6471 8888-1801
zhangjunyu@stocke.com.cn

食品、饮料行业
葛越
+86 21 6471 8888-1281
geyue@stocke.com.cn

家电、传媒行业
刘迟到
+86 21 6471 8888-1225
Liuchidao@stocke.com.cn

商贸行业
程艳华
+86 21 6471 8888-1212
chengyanhua@stocke.com.cn

汽车行业
马春霞
+86 21 6471 8888-1270
machunxia@stocke.com.cn

机械行业
许光兵
+86 21 6471 8888-1805
xuguangbing@stocke.com.cn

煤炭行业
田加伟
+86 21 6471 8888-1117
tianjiawei@stocke.com.cn

旅游行业
王禾
+86 21 6471 8888-1740
wanghe@stocke.com.cn

有色行业
林建
+86 21 6471 8888-1286
linjian@stocke.com.cn

钢铁行业
范飞
+86 21 6471 8888-1119
fanfei@stocke.com.cn

公用事业行业
袁佳平
+86 21 6471 8888-1814
yuanjiaping@stocke.com.cn





浙商证券股票投资评级说明

- 1、买入：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内上涨幅度在 10%以上
- 2、中性：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内变动幅度在 -10% - 10%
- 3、卖出：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内下跌幅度在 10%以上

浙商证券策略/行业投资评级说明

- 1、买入：预期未来 6 个月内行业股票指数表现优于沪深 300 指数
- 2、中性：预期未来 6 个月内行业股票指数表现与沪深 300 指数持平
- 3、卖出：预期未来 6 个月内行业股票指数表现弱于沪深 300 指数

特别声明：

本报告版权归“浙商证券”所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“浙商证券”或“浙商研究”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。本报告基于我公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但我公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，我公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。

在法律允许的情况下，我公司的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，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：Z39833000。

浙商证券研究所

上海

上海市长乐路 1219 号长鑫大厦 18 层

邮政编码：200031

电话：(8621)64718888

传真：(8621)64713795

浙商证券研究所：<http://research.stocke.com.cn>

