

2011 年 04 月 18 日

一季报业绩预亏预减增多

——房地产行业周报（2011. 04. 11-2011. 04. 17）

要点：

■ **投资建议。** 房地产板块中长期具备估值优势，向下调整空间有限，政策预期出现缓和时会出现估值修复性反弹行情，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：广宇发展（000537）、合肥城建（002208）、滨江集团（002244）、华远地产（600743）、南京高科（600064）、浦东金桥（600639）。

■ 重点城市商品房市场情况。

成交量： 本周各地周环比均出现较大幅度回升；北京成交 9.94 万平方米环比上升 60.74%、上海成交 37.3 万平方米环比上升 25.05%、深圳成交 4.16 万平方米环比上升 33.44%。

成交价格： 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 48085 元、16413 元及 10363 元，成交价格继续小幅下滑；天津住宅成交均价 9411 元/平方米略有上升；深圳一手房成交均价 19514 元/平方米环比上升。

可售量： 北京期房可供出售面积 773.7 万平方米，上海可供出售商品住宅面积 674.56 万平方米环比继续上升，深圳一手房可供出售面积 319.6 万平米环比略升。

■ **一周市场综述。** 上周大盘整体调整，房地产板块振幅较大，周一大幅下滑，后四个交易日震荡向上，据 Wind 统计，申万分类房地产板块指数一周微跌 0.02%，同期沪深 300 指数微涨 0.17%。

■ 重要事件点评。

央行提高存准率： 周末央行又一次提高存款准备金率，这些措施的出发点不是针对房地产行业，而是管理通胀预期，如果仅从直接对地产股的影响而言我们无须太多担忧；

一季报业绩预亏预减增多： 上周还有一条重要的信息值得我们来重视，多家公司公告了一季度业绩预告，与此前靓丽的年报形成对比，一季报业绩预告里预亏预减的占多，而预增者明显减少，一季报业绩尚不能对年报有什么预兆，但多少折射了一下房地产企业的预期。

分析师：邓咸锋

执业证书编号：S0600511010014

联系电话：0512-62938650

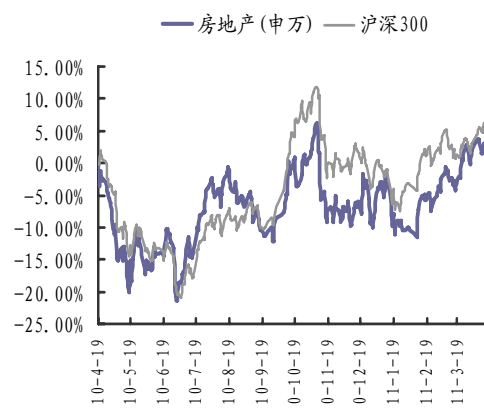
邮箱：dengxf@gsjq.com.cn

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. 投资建议

对房地产股票而言，近期数据显示房价显松动迹象，调控政策效应开始显现，这降低了进一步加大政策调控的预期，对于已经较充分释放风险的房地产企业股价而言，未来一段时间政策将相对平稳，利于股价反弹。二季度传统成交旺季来临，如果房地产企业进行适当的促销或者折扣降价，成交量将会稳步反弹。房地产板块目前估值处于历史低位，向下调整空间有限，长期来看具备估值优势，在政策出现缓和时会出现间歇式估值修复性反弹行情，我们仍建议在向下调整的过程中适度提高配置部分地产股，等待房价风险释放从而利于股价上涨，具体可从两个角度考虑：一是未来销售好资金周转快、有望提升市场集中度的行业及区域龙头公司；二是关注近期市场热点，如新三板扩容、保障房建设等。结合已经公布年报的情况，我们推荐关注以下公司：行业及区域龙头关注广宇发展(000537)、合肥城建(002208)、滨江集团(002244)、华远地产(600743)、南京高科(600064)、浦东金桥(600639)。

一周重要事件点评：

央行提高存准率：周末央行又一次提高存款准备金率，这些措施的出发点不是针对房地产行业，而是管理通胀预期，如果仅从直接对地产股的影响而言我们无须太多担忧。

一季报业绩预亏预减增多：上周还有一条重要的信息值得我们来重视，多家公司公告了一季度业绩预告，与此前靓丽的年报形成对比，一季报业绩预告里预亏预减的占多，而预增者明显减少，一季报业绩尚不能对年报有什么预兆，但多少折射了一下房地产企业的预期。

2. 重点城市成交情况

成交量：4月第一周受清明节假日影响，各地住宅房屋成交大幅下滑致基数较低，本周各地周环比均出现较大幅度回升；北京成交9.94万平方米环比上升60.74%、上海成交37.3万平方米环比上升25.05%、深圳成交4.16万平方米环比上升33.44%。

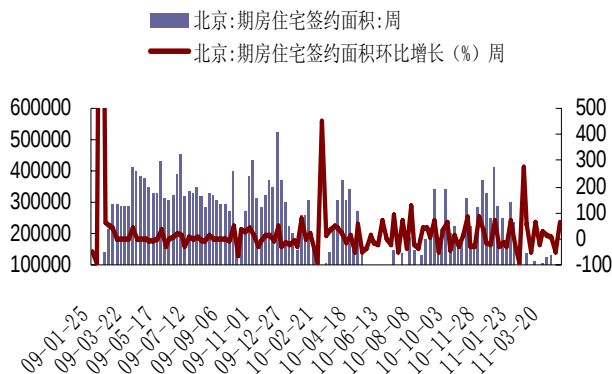
成交价格：上海住宅商品房内环以内、内外环间和外环以外的成交均价分别为48085元、16413元及10363元，成交价格继续小幅下滑；天津住宅成交均价9411元/平方米略有上升；深圳一手房成交均价19514元/平方米环比上升。

可售量：北京期房可供出售面积773.7万平方米，上海可供出售商品住宅面积674.56万平方米环比继续上升，深圳一手房可供出售面积319.6万平方米环比略升。

北京

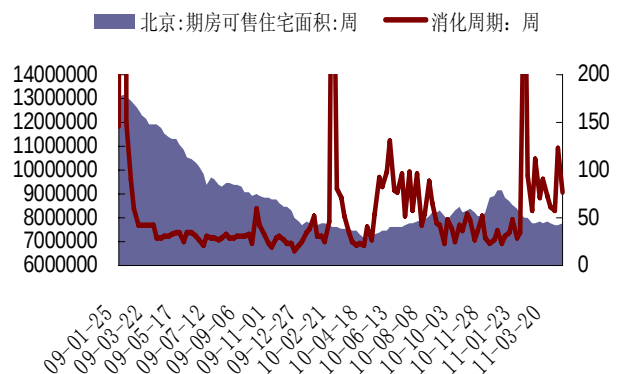
北京地区本周期房住宅签约面积为9.94万平方米，周环比上升60.74%。截止周末，北京期房可供出售面积773.7万平方米。

图 1: 北京周住宅成交面积



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 2: 北京存量房情况



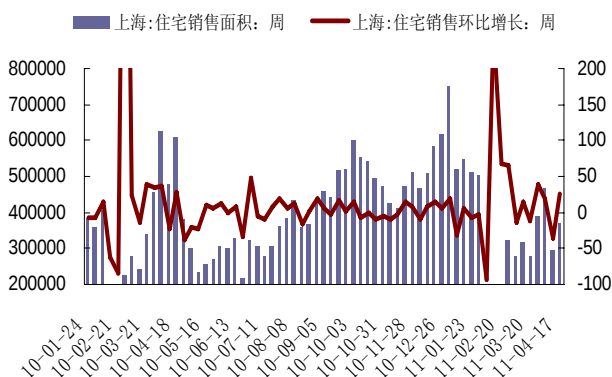
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

上海

上海本周期房住宅签约面积为 37.3 万平方米，周环比上升 25.05%。

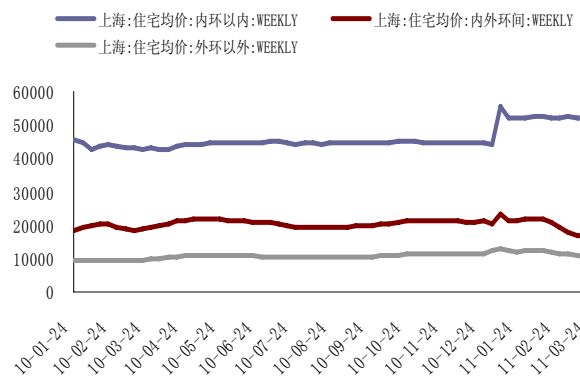
本周上海住宅商品房内环以内、内外环间和外环以外的成交均价分别为 48085 元、16413 元及 10363 元，成交价格继续小幅下滑。

图 3: 上海住宅成交面积 周



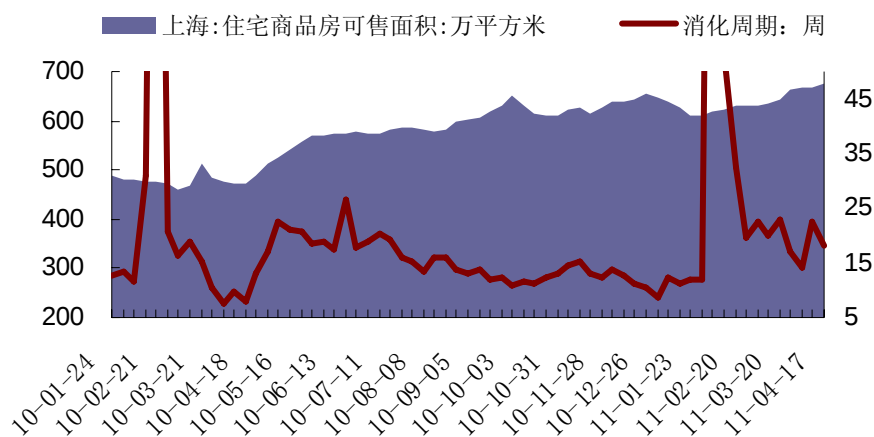
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 4: 上海住宅成交均价 周



资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 5: 上海住宅商品房可售面积



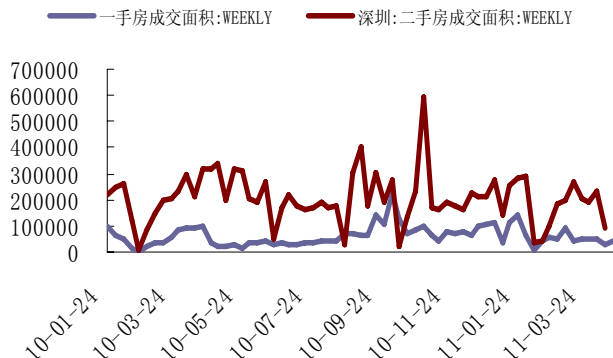
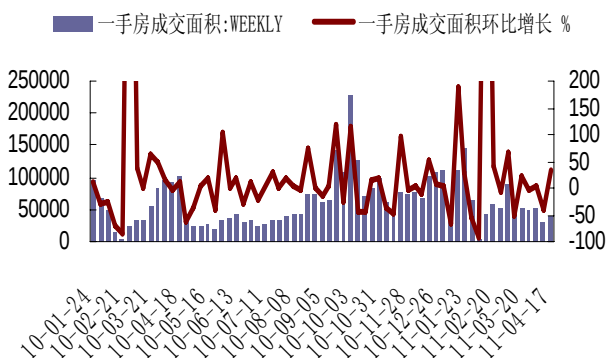
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

深圳

深圳地区本周一手房成交面积 4.16 万平方米, 周环比上升 33.44%;
一手房成交均价 19514 元/平方米, 环比有所上升; 目前一手房可售面积
319.65 万平方米, 周环比略有上升。

图 6: 深圳住宅成交面积 周

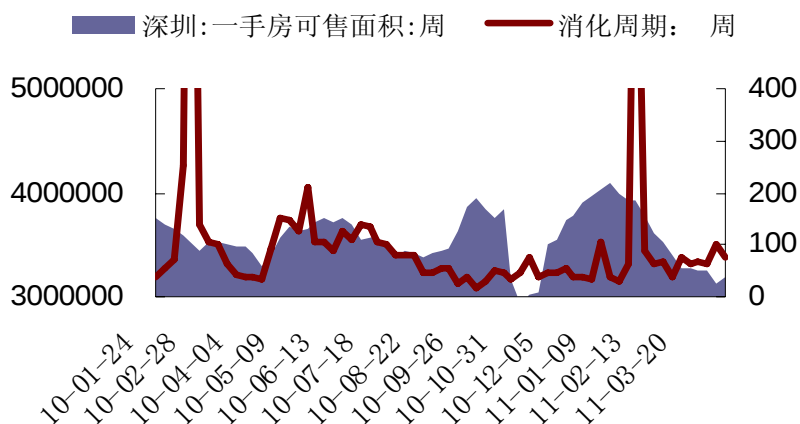
图 7: 深圳一二手住宅成交面积 周



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 8: 深圳存量房情况



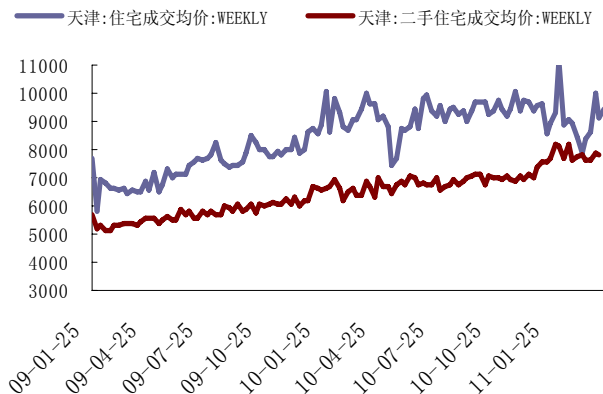
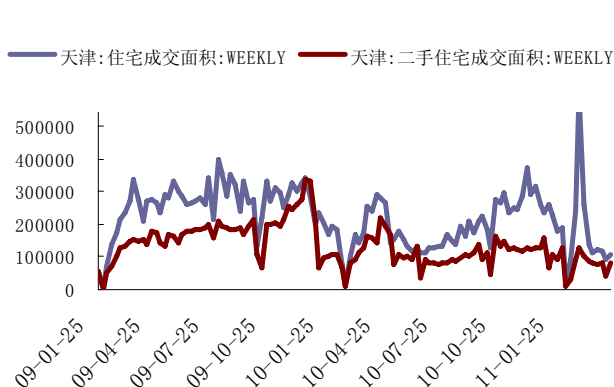
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

天津

天津地区本周商品住宅成交面积为 10.76 万平方米, 周环比上升 14.13%; 二手房住宅成交面积 8.25 万平方米, 周环比上升 92.4%; 住宅成交均价 9411 元/平方米, 略有上升。

图 9: 天津一二手房成交面积情况

图 10: 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

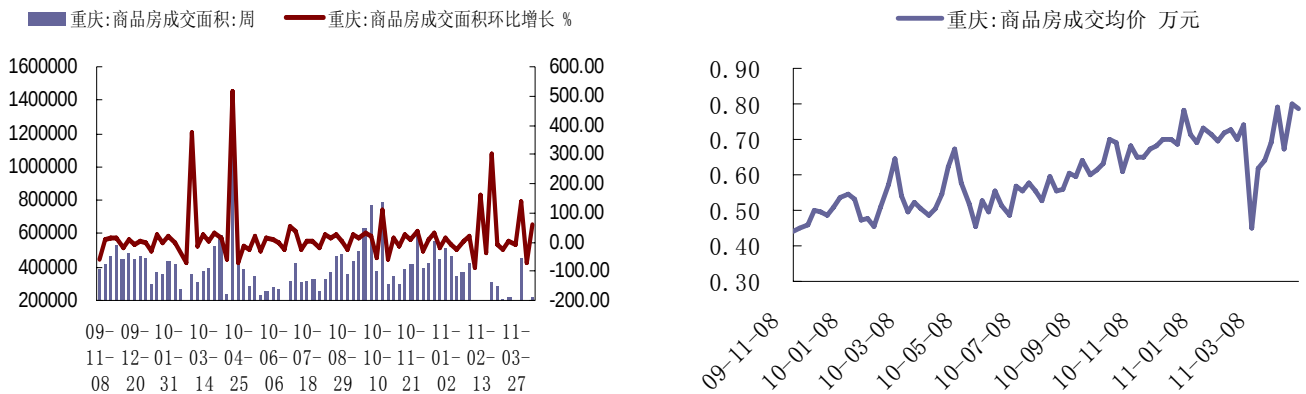
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

重庆

重庆地区本周期房住宅签约面积为 22.36 万平方米, 周环比大幅上升 58.9%。

图 11: 重庆住宅成交面积 周

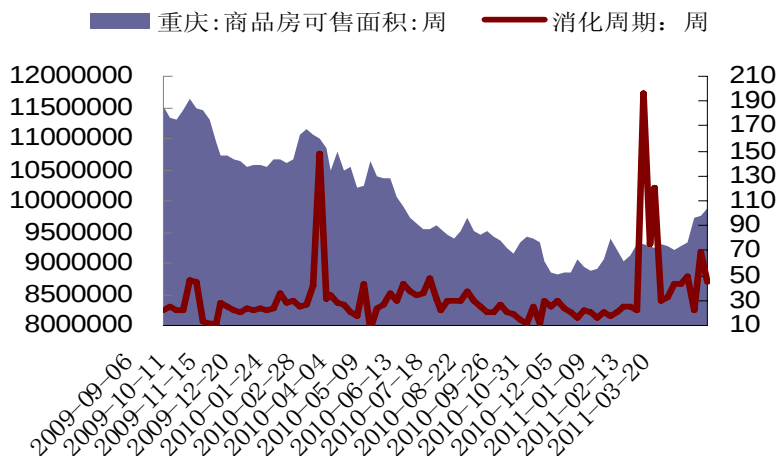
图 12: 重庆住宅成交均价 周



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 13: 重庆住宅存量情况



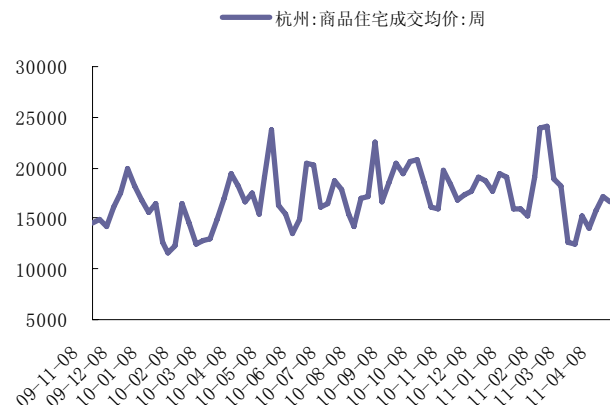
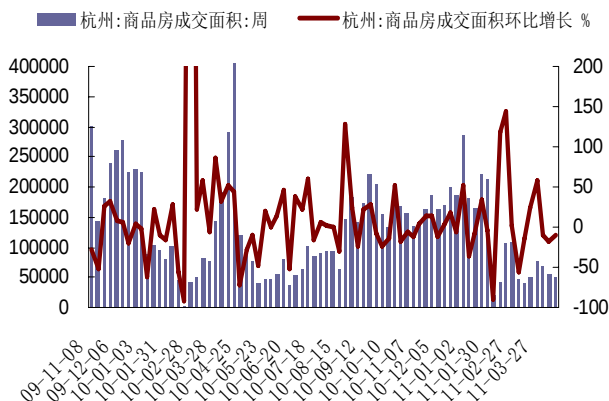
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

杭州

杭州本周期房住宅成交面积 5.12 万平方米, 周环比下滑 10.59%; 本周商品房平均可售面积为 568.88 万平方米, 库存略有上升。

图 14: 杭州住宅成交情况

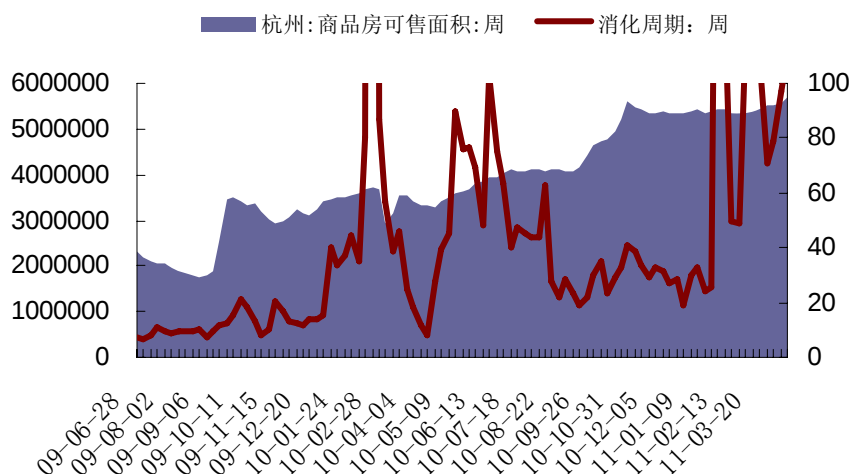
图 15: 杭州住宅商品房成交均价



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 16: 杭州住宅商品房存量情况



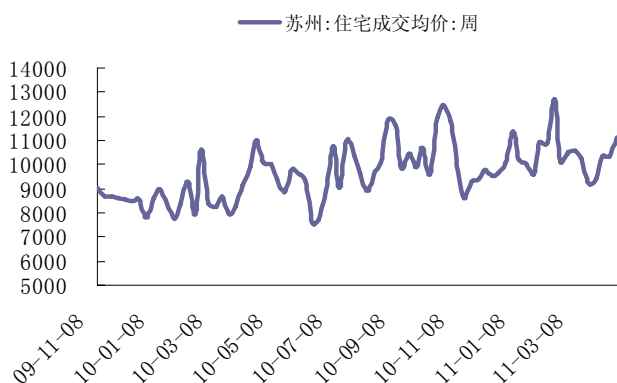
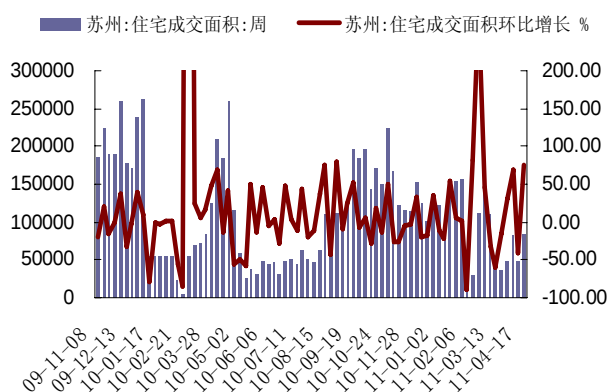
资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

苏州

苏州本周期房住宅成交面积为 8.4 万平方米，周环比上涨 76.1%，本周成交均价 11135 元/平方米。

图 17: 苏州住宅商品房成交情况

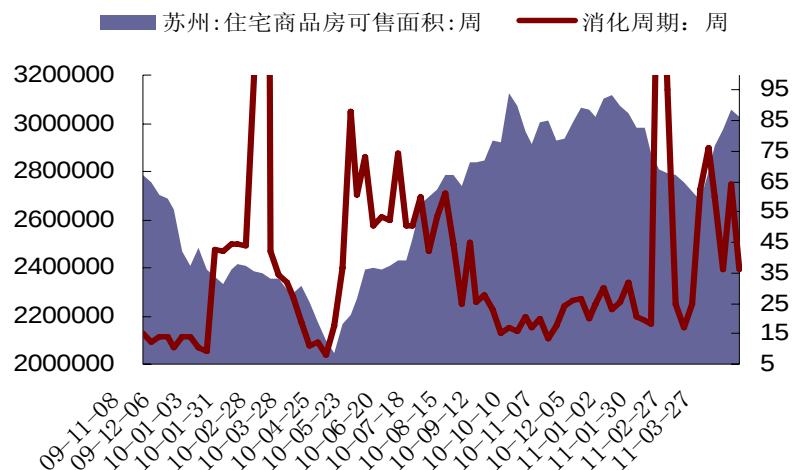
图 18: 苏州住宅商品房成交均价



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 19: 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

3. 一周市场综述

上周大盘整体调整, 房地产板块振幅较大, 周一大幅下滑, 后四个交易日震荡向上, 据 Wind 统计, 申万分类房地产板块指数一周微跌 0.02%, 同期沪深 300 指数微涨 0.17%。

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%
801040	黑色金属	3.52	10.78	25.66	4.58
801030	化工	2.68	5.36	11.26	-6.71
801160	公用事业	2.26	4.86	8.53	-6.09
801190	金融服务	2.25	10.73	12.07	-8.74
801170	交通运输	1.57	2.83	5.70	-12.89
801210	餐饮旅游	1.47	3.13	4.35	-2.06
801010	农林牧渔	1.18	-0.86	-1.61	9.82
801150	医药生物	1.10	-3.88	-4.90	8.05
801200	商业贸易	0.71	-1.58	0.77	1.11
801230	综合	0.52	2.74	11.96	9.78
801120	食品饮料	0.42	-1.74	-2.77	19.27
801130	纺织服装	0.41	1.25	10.29	6.09
801220	信息服务	0.22	-1.37	-4.71	-10.92
801180	房地产	-0.02	7.38	13.43	-5.38
801100	信息设备	-0.42	-4.35	-1.86	-0.24
801140	轻工制造	-0.99	-0.20	7.28	-0.82
801020	采掘	-1.32	8.16	6.78	9.26
801080	电子元器件	-1.32	-4.28	-4.35	13.24
801060	建筑建材	-1.60	2.68	11.59	22.18
801090	交运设备	-1.65	-2.91	6.31	8.50

801070	机械设备	-1.97	-2.57	3.03	22.32
801110	家用电器	-2.16	1.34	13.95	16.18
801050	有色金属	-3.25	6.72	3.57	28.94
000300	沪深 300	0.17	4.84	7.37	-1.05

资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

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
600766	园城股份	22.13	26.06	171.17	128.70	619.61	51.64
600648	外高桥	21.91	48.30	1010.78	127.29	26.83	3.90
600753	东方银星	16.37	41.08	128.00	128.00	516.60	13.05
002059	云南旅游	13.16	41.97	215.00	80.56	-315.49	5.16
600675	中华企业	11.25	13.99	1414.44	1414.44	17.67	2.83
600240	华业地产	10.48	16.66	645.00	645.00	18.39	2.28
000009	中国宝安	10.43	18.88	1090.75	1075.74	70.24	9.16
000803	金宇车城	9.38	31.02	127.73	90.27	-654.53	11.94
000809	中汇医药	8.67	8.37	114.57	114.57	900.30	19.88
600193	创兴置业	8.66	31.29	218.14	218.14	38.84	9.38

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
600696	多伦股份	-10.32	26.85	340.57	340.57	441.31	5.34
600773	西藏城投	-8.34	21.09	575.70	192.80	109.32	15.59
600823	世茂股份	-8.05	4.07	1170.60	478.36	20.05	2.13
000043	中航地产	-7.31	12.70	222.32	222.29	11.62	1.58
000736	重庆实业	-7.29	8.10	297.19	116.10	24.70	2.33
600325	华发股份	-6.71	10.45	817.05	817.05	12.83	1.67
000926	福星股份	-6.57	13.65	712.36	524.37	18.82	2.00
600239	云南城投	-6.57	16.87	633.41	481.50	64.89	3.44
600745	中茵股份	-6.26	64.55	327.37	93.66	22.79	6.83
000558	莱茵置业	-5.61	5.52	630.27	627.81	28.24	5.31

资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

表 4: 重点上市公司估值表

股票代码	股票名称	收盘价（元）	流通 A 股	EPS			PE			PB 最新
		2011-4-15	（百万股）	2010	2011E	2012E	2010	2011E	2012E	
000002	万科 A	8.90	9660.89	0.66	0.89	1.00	13.48	9.96	8.90	2.21
600048	保利地产	14.15	4494.79	1.08	1.41	1.73	13.10	10.04	8.18	2.18
600383	金地集团	6.80	4471.51	0.60	0.75	1.00	11.33	9.02	6.77	1.72
000024	招商地产	18.50	684.27	1.17	1.51	1.91	15.79	12.25	9.68	1.74

002244	滨江集团	11.89	293.42	0.71	1.01	1.53	16.75	11.74	7.79	3.74
000961	中南建设	12.75	315.80	0.63	0.97	1.36	20.24	13.13	9.37	3.23
000540	中天城投	18.04	912.99	0.78	1.18	1.54	23.13	15.29	11.71	11.79
600266	北京城建	15.70	889.20	1.35	1.36	1.61	11.62	11.57	9.77	2.68
600325	华发股份	11.81	817.05	0.92	1.17	1.25	12.84	10.09	9.45	1.67
600240	华业地产	8.33	645.00	0.45	0.72	1.10	18.39	11.52	7.57	2.28
600743	华远地产	5.45	286.07	0.41	0.50	0.67	13.29	10.94	8.11	3.51
002146	荣盛发展	13.74	1248.72	0.71	0.97	1.35	19.35	14.09	10.16	4.14
000616	亿城股份	5.76	993.22	0.55	0.71	0.94	10.47	8.09	6.11	1.71
000537	广宇发展	9.94	512.71	0.21	0.45	0.52	47.33	22.09	19.12	8.34
002208	合肥城建	11.59	316.03	0.43	0.63	0.79	26.95	18.40	14.67	3.88
600246	万通地产	6.30	1216.80	0.34	0.46	0.57	18.53	13.70	11.05	2.40
000402	金融街	7.46	3026.44	0.59	0.69	0.88	12.64	10.86	8.47	1.34
600639	浦东金桥	10.47	656.65	0.57	0.56	0.63	18.37	18.66	16.70	2.85
600823	世茂股份	14.97	478.36	0.75	1.11	1.46	19.96	13.53	10.26	2.13
600007	中国国贸	10.22	1007.28	0.12	0.31	0.45	85.17	32.76	22.59	2.37
600895	张江高科	11.21	1548.69	0.56	0.74	1.04	20.02	15.17	10.78	2.98
600064	南京高科	15.86	516.22	0.61	0.84	1.07	26.04	18.98	14.89	1.66

资料来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所

4. 行业要闻

上周逾八成城市楼市成交量环比下跌。中国指数研究院最新发布报告称, 上周(4月4日至4月10日)监测的35个城市中, 30个城市楼市的成交量环比下跌, 16个城市的成交量环比跌幅在40%以上, 3个城市的成交量环比跌幅逾70%。其中, 跌幅最大的为大连, 为89.10%, 其次为三亚和合肥, 成交量跌幅逾70%; 重点城市中, 除武汉外, 成交量皆环比下跌, 其中重庆跌幅最大, 达58.66%, 北京和成都跌幅亦超过40%。

北京新房价格19个月来同比首降。搜房网4月12日报道, 一系列的楼市调控政策, 让商品房成交价终于步成交量的后尘开始下降。昨日, 来自北京市房地产交易管理网的统计数据显示, 3月份北京新建商品住房成交均价以19679元/平方米的数值环比2月下降了26.7%, 同比下降了10.9%, 自2009年9月份以来新建商品住房成交均价首次同比下降。

京沪穗深等一线城市房价齐降。3月份, 北京、深圳新房成交均价跌破2万元/平方米, 上海新房价环比跌幅最大达7.6%, 广州均价跌破12000元/平方米。中国指数研究院所监测的北上广深四大一线城市3月房价均呈环比小幅下降, 其中上海降幅最大, 环比下降7.6%。二线城市中, 宁波价格下跌29.06%, 其余城市未见明显波动。

深圳拟出楼市新政: 设定价格上限 取消豪宅预售。消息人士透露, 为实现房价控制目标, 深圳市或出台新的房地产调控政策。这些新政策可

能包括,对每个项目价格上限进行限制,高于价格上限的项目不发预售证,对各个片区制定均价上限;要求新加推单位的价格不得超过上期价格;豪宅项目取消预售,转为现房销售等政策。总体目标是使今年全市整体均价不超过 2.2 万元/平方米。

5. 公司动态

天津松江(600225) 公布 2010 年年度报告,基本每股收益 0.30 元;
栖霞建设(600533) 公布 2010 年年度报告,基本每股收益 0.27 元,
每 10 股派 1.8 元(含税);

新湖中宝(600208)公布 2010 年年度报告,基本每股收益 0.31 元,每
10 股送 2 股派 0.25 元(均含税);

天宸股份(600620) 2010 年基本每股收益 0.47 元,每 10 股送 3 股;
名流置业(000667) 2010 年度基本每股收益 0.08 元,预计 2011 年一季
度归属于母公司所有者的净利润约 4,500 万元-5,000 万元,同比上升
75%-100%;

荣安地产(000517)公布 2010 年度业绩快报,基本每股收益 0.23 元,
预计 2011 年第一季度归属于上市公司股东的净利润为盈利 5000 万元
-5500 万元,比上年同期增长 3500%-3800%;

冠城大通(600067)预计 2011 年一季度归属于母公司所有者的净利润
与去年同期相比增长 50%-100%;

中弘地产(000979)预计 2011 年一季度归属于母公司的净利润约
11,000 万元,同比增长约 2000%;

莱茵置业(000558) 2011 年一季度每股收益 0.014 元;

银基发展(000511) 2011 年一季度每股收益 0.01 元;

绵世股份(000609) 2011 年一季度每股收益 0.12 元;

世纪星源(000005)公布 2010 年度业绩快报,基本每股收益 0.008 元;
预计 2011 年 1 月 1 日-3 月 31 日净利润为-500 万元至-1000 万元;

泛海建设(000046) 2010 年年度每股收益 0.05 元,每 10 股送 2 股,
派 0.5 元(含税)转增 8 股,预计 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 3 月 31 日
净利润约-3,600 万元;

高新发展(000628) 2010 年度基本每股收益 0.07 元,预计 2011 年 1
月 1 日-2011 年 3 月 31 日归属于上市公司股东的净利润为亏损约 570 万元;

沙河股份(000014)预计 2011 年度第一季度归属于上市公司股东的净
利润为亏损 1,000 万元-1,100 万元;

津滨发展(000897)预计 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 3 月 31 日归属于
上市公司股东的净利润为-1500 万元至-2000 万元;

中航地产(000043)预计 2011 年一季度归属于上市公司股东的净利润
为亏损 600 万元-700 万元;

金融街(000402)预计 2011 年一季度净利润为 66,115 万元-70,815 万元,同比增长 600%-650%;

广宇发展(000537)预计 2011 年度第一季度归属于上市公司股东的净利润为盈利 1900 万元-2800 万元,比上年同期下降 75%-63%;

阳光股份(000608)预计 2011 年一季度归属于上市公司股东的净利润为盈利 9079 万元-0 万元,比上年同期下降 70%-100%;

亿城股份(000616)预计 2011 年一季度净利润约 1590 万元-2120 万元,同比增长 50%-100%;

国兴地产(000838)预计 2011 年一季度净利润约-270 万元;

嘉凯城(000918)预计 2011 年一季度归属于上市公司股东的净利润约-11,000 万元;

首开股份(600376)预计 2011 年一季度归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比减少 70%以上;

天地源(600665) 6.40 亿元获取天津市三宗土地使用权,该三地块用地面积分别为 53371.3 平方米、37786.7 平方米、69313 平方米。

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>