

行业月报 2011 年 4 月

——成交仍徘徊，价格未降低


 爱建证券有限责任公司
 AJ SECURITIES CO., LTD.

投资要点:

●行业要闻:

- ★党中央：坚定不移地把过高房价降下来
- ★年内二度加息
- ★国家信息中心提议楼市限购维持 5-10 年
- ★上海拟出台房租限涨令每年只准涨一次
- ★深圳将联合物价部门严控房价
- ★西安下调房价涨幅目标成首个“回炉”城市
- ★中行：今年将适度收紧房产个贷
- ★发改委将房价纳入五一价格监管
- ★发改委拟对商品住房领域实施反暴利规定
- ★海口市拟对住房进行差别化“限购”

●公司动态:

- ★万科 1-3 月份销售金额同比增加 135.32%
- ★保利地产 1-3 月份销售金额同比增长 72.39%
- ★金地集团 1-3 月份销售金额同比增长 82.62%
- ★招商地产等公布拿地公告
- ★多家公司公布 2010 年报和 2011 年 1 季报
- ★万科股权激励 838 名对象被授 1.1 亿份期权

●楼市成交:

2011年4月份，我们重点关注的10大城市（武汉、西安数据缺失）的成交套数（成交面积）环比下降的有天津、上海、南京、深圳，环比增加的有北京、杭州、重庆和厦门。同比数据，全部下降。成交均价环比下降的有上海和深圳，分别微降1.08%和0.49%；环比上涨的有天津、杭州和重庆，涨幅分别为11.15%、22.41%和7.25%。

●投资建议:

消息面，被寄予厚望的国务院督察组结束督察工作，目前反馈出来的主要问题包括房价控制目标较为宽松、保障房建设资金未足额筹措到位等，基本在市场预期之内，无新意。此外，央行再度加息，房贷进一步收紧，发改委拟对商品住房领域实施反暴利规定。整体政策环境依然偏紧，但近期的政策多为行政手段，持续性和有效性还有待检验。从4月份的成交情况来看，价格依然坚挺，调控目标远未实现。预计政策仍将从紧，不排除新的调控政策出台的可能性。维持行业“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:

19.67

动态市盈率:

17.27

行业表现

20110504



评价周期

1 个月

6 个月

12 个月

绝对表现 (%)

(5.4)

(3.45)

1.53

相对表现 (%)

(3.85)

(0.92)

(2.18)

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	1.17	1.63	10.24	推荐
滨江集团	0.48	0.71	0.75	2.80	推荐
世茂股份	0.18	0.75	1.51	5.88	推荐
荣盛发展	0.73	0.71	0.92	3.01	推荐
福星股份	0.48	0.71	0.93	7.38	中性
新潮中宝	0.34	0.31	0.5	1.44	推荐
苏宁环球	0.42	0.45	0.87	2.02	推荐

资料来源:爱建证券

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（04.01-04.29）

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	-0.57	16.06	15.66
房地产行业	-2.89	19.67	17.27

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	3月31日收盘价	4月29日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
600193	创兴置业	14.32	18.40	28.49	33.72	8.82
600503	华丽家族	20.04	18.06	24.17	24.77	6.61
600490	*ST 合臣	16.49	20.04	21.53	234.40	24.81
000011	深物业 A	7.73	9.29	20.18	31.64	4.77
000609	绵世股份	9.87	11.58	17.33	98.54	4.20

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	3月31日收盘价	4月29日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
000736	重庆实业	11.71	9.38	-19.90	21.67	2.05
600576	万好万家	22.60	18.16	-19.65	-149.77	7.31
600679	金山开发	13.56	11.04	-18.58	523.01	6.55
600745	中茵股份	10.54	8.90	-15.56	26.14	5.64
000502	绿景地产	8.88	7.50	-15.54	-28.04	6.78

数据来源：wind 资讯

二、4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：8790	13.24	-41.59			
		面积：822827	11.25	-45.78			
		现房套数：5371	71.05	26.50			
		现房面积：407513	47.19	-40.14			
华东	天津	商品房套数：5647	-29.25	-53.85	10598	11.15	9.89
		面积：622454	-21.84	-51.20			
	上海	套数：14583	-5.75	-16.75	14966	-1.08	-6.14
		面积：1382600	-4.85	-22.90			
华东	杭州	商品房套数：2404	32.02	-72.68	20960	22.41	29.61
		面积：282790	21.89	-72.49			
	南京	住宅套数：2098	-5.79	-65.25			
		住宅面积：211834	-5.77	-68.89			

中部	武汉	商品房套数：—— 面积：——	—— ——	—— ——	—— ——	—— ——	—— ——
西部	重庆	商品房套数：12898 商品房面积：1181630	0.77 4.30	-55.12 -56.40	7593	7.25	28.47
	西安	商品房套数：— 商品房面积：—	— —	— —	—	—	—
华南	深圳	一手房套数：1989 一手房面积：179893	-33.03 -30.14	-38.36 -38.31	20720	-0.49	-2.73
	厦门	住宅套数：1249 住宅面积：137413	100.16 83.17	-60.27 -62.96	—	—	—

数据来源：wind（成交面积单位：平方米）

三、行业要闻回顾

1、党中央：坚定不移地把过高房价降下来

“五一”国际劳动节上午，中共中央政治局常委、国务院总理温家宝来到北京朝阳区王四营保障性住房项目建筑工地视察。温家宝说，我今天之所以到保障性住房工地来，就是因为中央十分重视保障性住房建设。中央提出要保持房地产价格基本稳定、促进房地产业健康发展的决心是坚定不移的；要把一些地区过高的房价降下来、使房价回归到合理水平的决心是坚定不移的；要特别关注困难群体和中低收入家庭，使他们住得起房子、租得起房子的决心也是坚定不移的。温家宝强调，保障性住房建设要讲规模，讲质量，讲配套。

2、年内二度加息

中国人民银行4月5日晚间宣布，自2011年4月6日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。其中，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及个人住房公积金贷款利率相应调整。这是央行今年以来第二次加息，也是去年以来第四次加息。距离上次2月9日的加息尚不足两个月。

3、国家信息中心提议楼市限购维持5-10年

国家信息中心经济预测部7日披露的报告称，住房限购政策应升级为中长期性政策，至少在5-10年内维持不变。同时限购政策应当在全国范围内逐步推行，有效地将投机需求挤出房地产市场。报告认为，目前我国商品房价格依然没有明显松动，房地产市场只是已经进入了新一轮观望阶段。之所以出现“越调越涨”的楼市局面，其主要原因并不在于政策内容本身，而是在于政策未能得以持之以恒地执行。我国应该更加注重住房的消费属性，限制其投资属性，而限购政策中长期化将在很大程度上有利于实现该目标。

4、上海拟出台房租限涨令每年只准涨一次

4月11日，上海市住房保障和房屋管理局公布了《上海市居住房屋租赁管理办法（征求意见稿）》，规定住房的租赁价格每年只能上调一次。这一政策或许会使因限购而不断推高的租金价格上涨空间受到限制，进而从多个方面抑制房价。

5、深圳将联合物价部门严控房价

深圳市国土委 14 日晚间发布消息, 解读媒体报道的深圳将对新批准预售项目实行限价销售问题。深圳市国土委要求各开发企业坚决贯彻国家房地产市场宏观调控政策, 严格执行商品房明码标价、备案公示的有关规定, 切实承担起抑制房价过快上涨的社会责任。国土委重申, 今年深圳市的房价调控目标为增幅不超过 10%。

6、西安下调房价涨幅目标成首个“回炉”城市

4 月上旬开始, 国务院派出 8 个督察组, 对包括京沪在内的 16 个省(区、市)贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督查。就在督察组结束陕西考察的当天, 一直被媒体质疑调控目标定得偏高的西安正式宣布, 下调 2011 年新建住房价格涨幅 3.5 个百分点, 从之前公布的 15% 调整至 11.5%。

7、中行：今年将适度收紧房产个贷

中国银行董事长肖钢 19 日表示, 目前该行个人房贷大约 9200 亿元。由于信贷规模受控, 中行今年将适度收紧房地产个人按揭贷款, 但不会停止发放个人房贷。

8、新一轮房贷压力测试假设房价下跌50%

银监会主席刘明康近日表示, 要对银行业金融机构开展新一轮房贷压力测试。相关部门透露, 新一轮房地产压力测试增加了住房成交面积下降等假设情形, 并提高了房价下降的轻、中、重三种情况的标准。这三种情形分别是: 房价平均下跌 30%、利率上调 27 个基点; 房价下跌 40%、利率上调 54 个基点; 房价下跌 50%、利率上调 108 个基点的情况。这一轮房贷压力测试还将北京、上海、深圳、广州、重庆、杭州、南京等 7 大城市列为房贷高风险地区, 需按照房价较大幅度下跌的条件测算房地产贷款受冲击的情况。监管层相关人士透露, 此轮压力测试银监会已于 4 月初布置开展。银监会此前表示, 房地产压力测试的“各种情景假设不代表银监会对房地产市场走势的判断, 也不代表房地产信贷政策可能出现变动”。

9、发改委将房价纳入五一价格监管

发改委近日下发通知, 部署各地价格主管部门加强五一期间市场价格监管, 进一步规范市场价格秩序, 营造良好的节日消费环境, 维护广大经营者和消费者的合法权益。通知提出, “五一”节日前后, 各地价格主管部门要重点加强对商贸流通领域价格行为和商品房明码标价落实情况的监管, 切实维护消费者的合法权益。严肃查处百货商场、购物中心等商贸流通企业利用虚假的或者使人误解的标价形式或者价格手段, 欺骗、诱导消费者的价格欺诈行为。落实国家发展改革委发布的《商品房销售明码标价规定》的各项要求, 严肃查处不按规定明码标价及商品房销售过程中的价格欺诈等行为。

10、国务院督查显示投机投资性购房得到遏制

国务院日前派出 8 个督查组, 对北京、辽宁、上海等 16 个省(区、市)贯彻落实国务院有关房地产市场调控政策措施情况开展了督查。从督查情况看, 目前, 16 省(区、市)均已出台本地区贯

彻落实国务院有关房地产市场调控政策措施的相关文件，并建立健全了落实住房保障和稳定房价工作约谈问责机制。从近期市场运行情况看，投机投资性购房需求得到遏制，各地新建商品住房成交量和二手住房成交量环比总体回落，新建商品住房销售价格和二手住房销售价格总体趋稳，房地产市场调控初显成效。在督查的过程中，也发现了一些突出问题，主要是：一些地方本年度新建住房价格控制目标较为宽松，与人民群众的预期还有一定距离；一些地方的保障性安居工程建设资金尚未足额筹措到位；个别城市配套政策措施不够坚决有力等。对发现的问题，督查组已向省（区、市）人民政府和有关城市人民政府提出明确整改意见。目前，有的问题已整改完毕，有的问题正在抓紧整改。

11、发改委拟对商品住房领域实施反暴利规定

房地产市场调控将进一步升级。国家发改委价格监督检查司司长许昆林 4 月 26 日称，发改委正在研究在商品住房领域实施反暴利规定，以使商品房价格能够保持在合理水平。

12、海口市拟对住房进行差别化“限购”

海口市住房和城乡建设局市场管理处处长戴开权最新表态，海口市将继续严格执行国家有关房地产调控政策，限购政策仍将延续，不会停止。“新建住房价格涨幅要低于全市城镇居民人均可支配收入增长水平”的海口市 2011 年度新建住房价格控制目标也暂时不会调整。戴开权透露，海口市在考虑将国际旅游岛战略和限购政策结合起来，对住房进行分类，实行差别化管理。海口市有关部门在研究对房地产产品进行分类管理，调整产品结构，把产权式酒店、酒店式公寓、度假村等经营性旅游地产从普通商品住房中分离开，作为旅游地产来管理和销售，不纳入限购的范围。

四、公司要闻回顾

1、万科A(000002,200002) :2011年3月份销售及近期新增项目情况简报

2011 年 3 月份万 科 A 实现销售面积 83.5 万平方米，销售金额 93.3 亿元，分别比 2010 年同期增长 64.5%和 47.8%。2011 年 1-3 月份，公司累计实现销售面积 303.8 万平方米，销售金额 355.1 亿元。此外，2011 年 2 月份销售简报披露以来公司新增加项目 3 个，分别为：长春净月万科城项目、太原紫台项目、武汉长征村项目。

2、万科股权激励838名对象被授1.1亿份期权

在 4 月 8 日万科 A 召开的临时股东大会上，公司 A 股股票期权激励计划以及与华润合作的议案获得高票通过。根据此前公布的方案，万科将向 838 名激励对象授予总量 1.1 亿份的股票期权，占目前股本总额的 1.0004%，激励对象人数占万科在册员工总数的 3.88%。此次拟授予的股票期权的行权价格为 8.89 元，期权有效期为 5 年。资料显示，万科此次期权计划确定的业绩考核条件具体有两个，一是要求三个行权期对应考核年度的全面摊薄净资产收益率依次不低于 14%、14.5%和 15%。二是要求相比基准年，之后第 1、2、3 年的净利润增长率依次不低于 20%、45%和 75%，相当于每年的复合增长率超过 20%。

3、万科A(000002,200002) :公布2011年一季度报告

2011年1季度报告主要财务指标：每股收益0.11元，每股净资产4.14元，净资产收益率2.68%。

4、保利地产(600048)：公布2011年3月份销售情况及获得房地产项目公告

2011年3月份，保利房地产(集团)股份有限公司实现签约面积60.36万平方米、签约金额66.13亿元，分别同比增长52.26%、96.88%。2011年1-3月，公司实现签约面积132.03万平方米、签约金额140.15亿元，分别同比增长30.00%、72.39%。公司新获取3个房地产项目，分别位于成都、德阳和合肥。

5、金地集团(600383)：公布2011年1至3月份销售情况及4至5月份推盘安排公告

2011年3月，金地(集团)股份有限公司实现签约面积9.9万平方米，同比下降10.6%；签约金额13.8亿元，同比增长12.1%。2011年1-3月，公司累计实现签约面积26.8万平方米，同比增长44.6%；累计签约金额37.2亿元，同比增长82.4%。2011年4月-5月有新推或加推盘计划的项目：深圳天悦湾、广州荔湖城、北京仰山、天津格林世界、天津紫乐府、上海艺境(宝山项目)、上海天境、南京自在城、杭州自在城、武汉圣爱米伦、武汉澜菲溪岸、武汉格林春岸、西安湖城大境、沈阳滨河国际社区。

6、金地集团(600383)：公布2011年1季报

2011年1季报主要财务指标：基本每股收益0.04元；加权平均净资产收益率0.91%；归属于上市公司股东的每股净资产4元。

7、招商地产(000024)：公布2011年1季报

2011年1季报主要财务指标：基本每股收益0.33元；加权平均净资产收益率3.04%；归属于上市公司股东的每股净资产10.93元。

8、招商地产(000024)：购得土地使用权

2011年4月28日，招商地产子公司招商局地产(武汉)有限公司收到国有建设用地使用权成交确认书，该公司通过竞拍方式取得位于武汉市洪山区宗地编号为P(2011)022号地块的国有建设用地使用权，该项目地块位于武汉市洪山区南湖组团，东临雅安路，南临南湖路，西临珞梁路，北临富安街。地块用地面积为43,920平方米，容积率不大于3。土地用途为居住用地，土地使用年限为70年。地块成交总价为人民币41,000万元整。

9、苏宁环球(000718)：公布2010年年报

2010年年报主要财务指标：基本每股收益0.45元；加权平均净资产收益率23.99%；归属于上市公司股东的每股净资产2.09元。分配预案为每10股送1股，派1.20元(含税)转增1股。

10、世茂股份(600823)：公布2011年1季报

2011年1季报主要财务指标：基本每股收益0.15元；加权平均净资产收益率2.13%；归属于上市公司股东的每股净资产7.20元。

11、中南建设(000961)：公布2010年年报

2010年年报主要财务指标：基本每股收益0.63元；加权平均净资产收益率17.46%；归属于上市公司股东的每股净资产3.95元。分配预案：每10股派1元(含税)。

五、房地产市场综述及投资建议

2011年4月份，我们重点关注的10大城市（武汉、西安数据缺失）的成交套数（成交面积）环比下降的有天津、上海、南京、深圳，降幅分别为29.25%（21.84%）、5.75%（4.85%）、5.79%（5.77%）和33.03%（30.14%）；环比增加的有北京、杭州、重庆和厦门，增幅分别为13.24%（11.25%）、32.02%（21.89%）、0.77%（4.30%）、100.16%（83.17%）。同比数据，全部下降。其中，降幅最大的是杭州，成交套数下降72.68%，成交面积下降72.49%，其次是南京，成交套数同比下降65.25%，成交面积下降68.89%，降幅最小的是上海，成交套数和成交面积分别同比下降16.75%和22.90%。成交均价环比下降的有上海和深圳，分别微降1.08%和0.49%；环比上涨的有天津、杭州和重庆，涨幅分别为11.15%、22.41%和7.25%。

消息面，被寄予厚望的国务院督察组结束督察工作，目前反馈出来的主要问题包括房价控制目标较为宽松、保障房建设资金未足额筹措到位等，基本在市场预期之内，无新意。此外，央行再度加息，房贷进一步收紧，发改委拟对商品住房领域实施反暴利规定。整体政策环境依然偏紧，但近期的政策多为行政手段，持续性和有效性还有待检验。从4月份的成交情况来看，价格依然坚挺，调控目标远未实现。预计政策仍将从紧，不排除新的调控政策出台的可能性。维持行业“中性”评级。

六、附表：重点公司评级

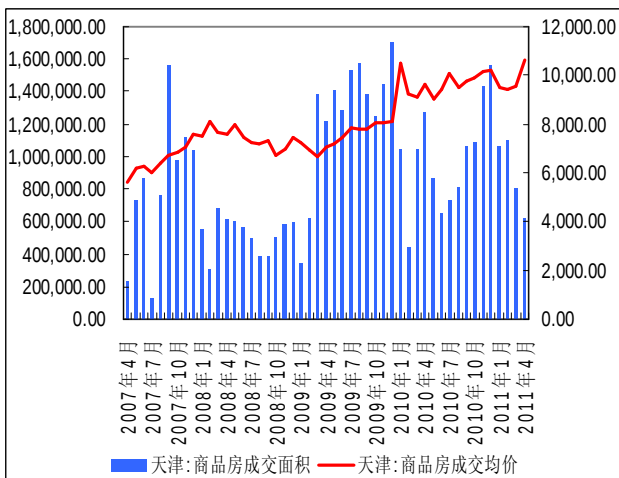
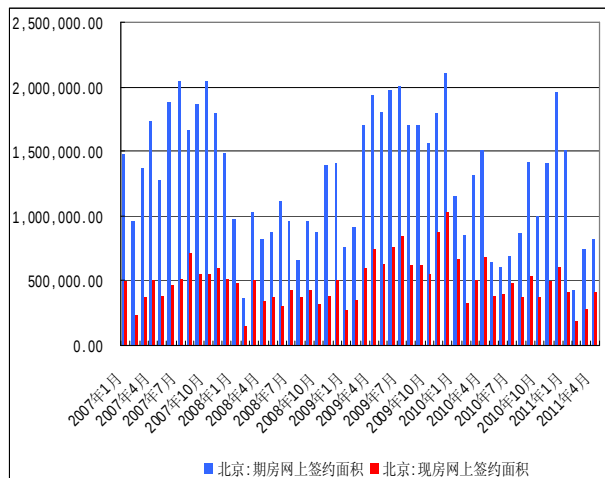
证券代码	证券简称	每股收益（元）			股价（元）		月涨跌幅	市盈率			最新评级
		2009	2010	2011E	2011-04-29			2009	2010E	2011E	
000002	万科A	0.48	0.66	0.85	8.48	-2.42		17.67	12.85	9.98	推荐
000024	招商地产	0.96	1.17	1.63	17.88	0.90		18.63	15.27	10.97	推荐
000608	阳光股份	0.50	0.58	0.68	6.51	-12.26		13.02	11.22	9.57	推荐
000718	苏宁环球	0.42	0.45	0.87	8.61	-5.90		20.50	19.13	9.90	推荐
000926	福星股份	0.48	0.71	0.93	11.74	-10.04		24.46	16.54	12.62	中性
002146	荣盛发展	0.73	0.71	0.92	12.66	-7.52		17.34	17.83	13.76	推荐

002244	滨江集团	0.48	0.71	0.75	11.48	-7.29	23.92	16.17	10.93	推荐
600048	保利地产	1.06	1.08	1.32	13.14	-2.16	12.40	12.17	9.95	中性
600173	卧龙地产	0.41	0.37	0.58	6.16	-3.75	15.02	16.65	10.62	中性
600208	新湖中宝	0.34	0.31	0.50	5.71	0.53	16.79	18.42	11.42	推荐
600239	云南城投	0.36	0.52	1.86	14.82	-12.41	41.17	28.52	7.97	中性
600325	华发股份	0.83	0.92	1.24	11.09	-7.97	13.36	12.05	8.94	中性
600383	金地集团	0.78	0.60	0.68	6.37	-6.19	8.17	10.62	9.37	推荐
600675	中华企业	0.59	0.50	0.72	7.88	6.27	13.36	15.82	10.94	中性
600823	世茂股份	0.18	0.75	1.51	14.53	-8.33	80.72	19.37	9.62	推荐
600895	张江高科	0.46	0.31	0.73	11.03	-2.39	23.98	35.58	15.11	推荐

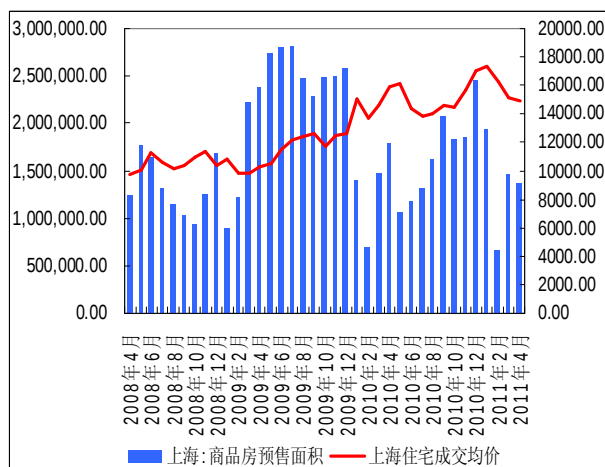
七、附图：各地成交状况

北京商品房成交量

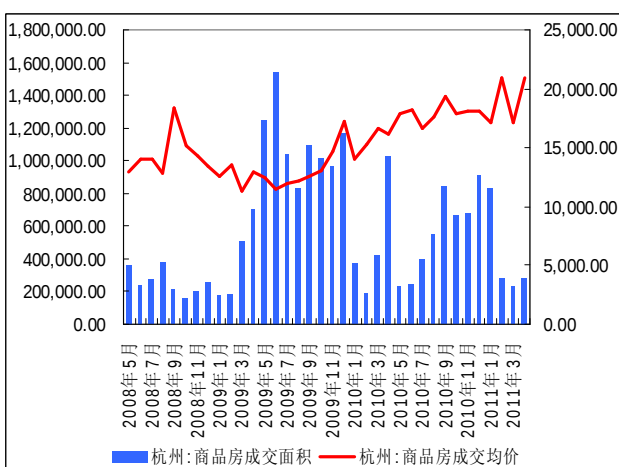
天津商品房成交



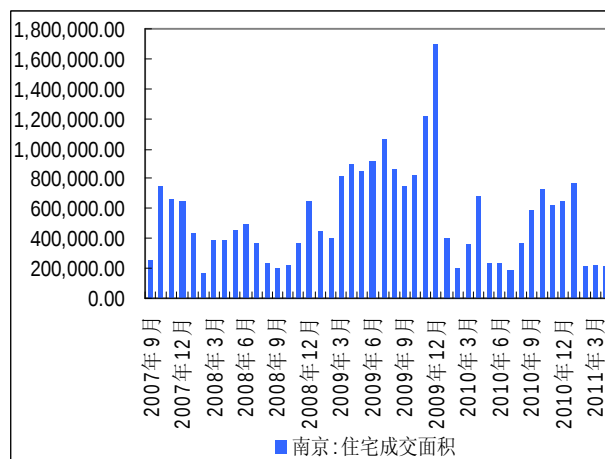
上海商品房成交量



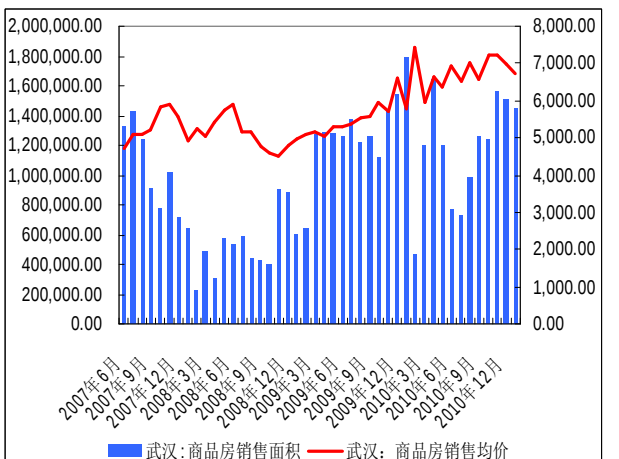
杭州商品房成交



南京商品住宅成交量

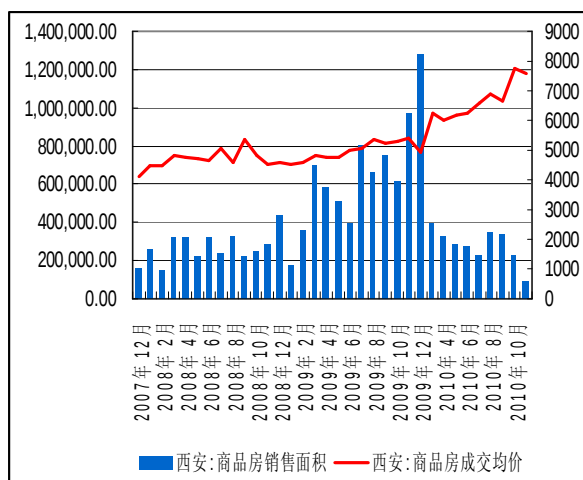
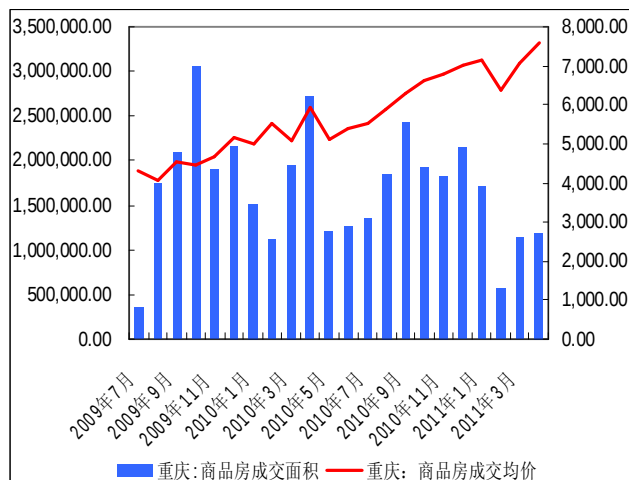


武汉商品房成交

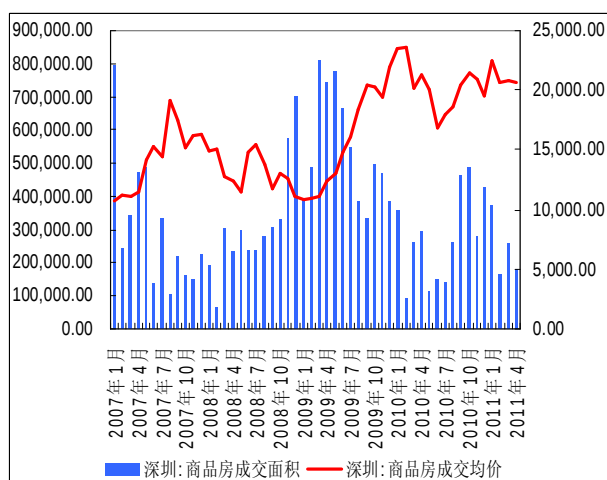


重庆商品房成交

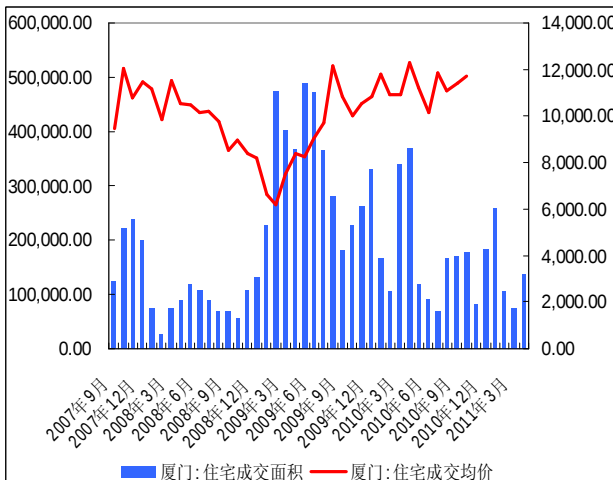
西安商品住宅成交量



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

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。