

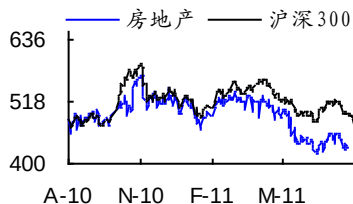
证券研究报告—动态报告

房地产

房地产行业周报

2011 年 8 月 9 日

一年该行业与沪深 300 走势比较



相关研究报告:

《重点城市房地产销售跟踪 (11 年第 30 周): 济南、东莞近期销售表现较好》——2011-7-27

《房地产-近期土地市场成交低迷点评: 愈“流拍”, 愈“看多”》——2011-7-21

《重点城市房地产销售跟踪 (11 年第 29 周): 上周销量环比有所回落》——2011-7-19

《重点城市房地产销售跟踪 (11 年第 28 周): 销售震荡上行, 均价高位横盘》——2011-7-12

证券分析师: 方焱

电话: 0755-82130648

E-mail: fangyan@guosen.com.cn

证券投资咨询执业资格证书编码: S0980510120001

证券分析师: 区瑞明

电话: 0755-82130678

E-mail: ourm@guosen.com.cn

证券投资咨询执业资格证书编码: S0980510120051

证券分析师: 黄道立

电话: 0755-82133397

E-mail: huangdl@guosen.com.cn

证券投资咨询执业资格证书编码: S0980511070003

实习生方凯东对此报告亦有贡献

独立性声明:

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道, 分析逻辑基于本人的职业理解, 通过合理判断并得出结论, 力求客观、公正, 其结论不受其它任何第三方的授意、影响, 特此声明。

行业周报

8 月首周新房销量再现颓势

● 房地产市场总体销量情况

第 32 周 (11/8/2—8/7), 8 月首周京沪穗深等 18 重点城市**新建商品房销售再现颓势**, 虽然受到同比基数影响, 销量同比仍维持有 24.2% 的增长, 但环比上, 本周平均出现 8.1% 的下滑, 其中环渤海地区销量下滑幅度最大, 平均达 25.5%, 北京下滑幅度达 52.4%, 我们认为销量短期的大幅下滑和供应减少有关;**新房成交均价保持高位整理**, 上周重点城市成交均价平均环比上涨 2.7%, 其中昆明价格波动较大, 环比上涨 24%, 创三月以来新高;**市场库存整体保持中位横盘震荡局势**, 各城市有所偏高, 如青岛、杭州等, 而深圳、东莞、北京等地则依旧偏低, 从整体上看, 上周库存平均环比增长 0.3%。

● 行业一周要闻

- 1、8 月 2 日, 南京市住建委对相关媒体透露, 目前南京保障房开工率已经达到 100%, 相关部门已筹集了 89.4 亿元, 能够确保建设资金足额供应。
- 2、链家地产数据显示, 今年截至 7 月份全国土地流标数量达到 353 块, 比去年同期增长 242%, 住宅类土地流标数量为 163 块, 占比达到 46%。其中 7 月份土地流标数达到 61 块, 基本相当于 1 至 2 月流标数的总和。在全国土地流标前十位的城市中, 有 8 个是已经执行“限购”的城市。

● 上市公司一周动向

- 1、万科 7 月份公司实现销售面积 78.2 万平方米, 销售金额 90.8 亿元, 分别比 2010 年同期增长 3.2% 和 7.7%。2011 年 1~7 月份, 剔除香河欢庆城项目的销售数据后, 公司累计实现销售面积 637.2 万平方米, 销售金额 740.9 亿元。本月新增加项目 5 个。
- 2、新城 B 股 7 月份实现销售面积约 7.85 万平方米, 合同销售总值约 7.23 亿元。1-7 月累计销售面积约 57.97 万平方米, 比上年同期减少 6.78%; 累计合同销售总值约 56.62 亿元, 比上年同期增长 13.85%。

● 土地市场成交情况

- 1、8 月 3 日, 重庆龙湖地产发展有限公司和福运投资有限公司以 30.54 亿的底价联合拿下虹桥商务区核心区一期 05 号地块。该地块位于东至申长路, 西至申滨南路, 南至甬虹路, 北至绍虹路, 容积率在 3.4-4.8 之间, 占地面积合计为 78751.7 平米。
- 2、8 月 2 日, 东莞市盈泰房地产开发有限公司以 4.65 亿元获编号 2011G063 位于南城区绿色路西平段西侧地块, 占地面积为 65020 平方米, 起拍价为 2.88 亿元, 楼面价为 4767.7 元/㎡。

● 板块估值情况

截止 8 月 5 日收盘价, 我们重点覆盖的 50 家 A 股房地产上市公司 2011 年平均动态 PE 为 14.2 倍, 平均 P/RNAV 为 0.7 倍。

表 1: 重点城市 11 年 32 周 (8 月 1 日-8 月 7 日) 一手房交易数据汇总表

区域	城市	周成交 (套)					年初至今累计		可售套数			可售套数 去化时间	成交均价 (元/平方米)	
		上周			上上周		累计销量 (套)	累计销量 /10 全年	数量	同比	环比	(周)	上周	环比
		11 年 第 32 周	同比 变动	环比 变动	11 年 第 31 周	环比 变动								
环渤海	北京	817	-36.2%	-52.4%	1716	24.5%	48030	50.5%	70776	12.8%	3.1%	46	21044	-3.4%
	天津	1845	41.6%	-15.6%	2186	37.1%	56374	59.7%	-	-	-	-	9375	-0.7%
	济南	669	111.7%	-28.9%	941	19.6%	29734	150.6%	-	-	-	-	-	-
	青岛	1542	27.8%	-5.1%	1625	-16.1%	51803	53.1%	75446	36.9%	1.9%	45	-	-
	平均		36.2%	-25.5%		16.3%		78.5%		24.9%	2.5%			-2.0%
长三角	上海	2665	-16.6%	-21.8%	3409	24.4%	82871	55.5%	52355	28.3%	-1.6%	20	14922	3.0%
	南京	643	3.5%	-1.7%	654	-39.6%	24733	48.6%	37047	28.2%	2.5%	52	-	-
	杭州	622	-17.2%	0.0%	357	0.0%	17162	30.2%	56064	229.9%	1.7%	115	-	-
	苏州	1372	129.0%	50.9%	909	40.3%	25107	53.0%	24337	18.9%	0.1%	30	-	-
	平均		24.7%	6.9%		6.3%		46.8%		76.3%	0.7%			1.0%
珠三角	深圳	784	53.4%	-34.9%	1205	11.8%	23609	63.9%	31207	4.5%	-3.7%	38	25243	0.1%
	广州	1229	4.4%	-13.6%	1423	8.4%	45554	57.0%	-	-	-	-	-	-
	东莞	930	78.5%	-10.1%	1035	-2.5%	32282	82.1%	72119	-3.5%	-0.8%	-	-	-
	厦门	365	6.7%	-35.4%	565	33.6%	10946	61.1%	19230	51.4%	-1.0%	49	-	-
	平均		35.8%	-23.5%		12.8%		66.0%		17.5%	-1.8%			0.1%
其他	重庆	2521	-40.9%	-11.0%	2833	41.2%	99253	41.0%	-	-	-	-	6839	-1.3%
	合肥	1444	3.9%	0.1%	1443	21.5%	56517	60.8%	-	-	-	-	-	-
	长沙	698	-44.6%	-41.7%	1197	-1.8%	37856	39.6%	-	-	-	-	-	-
	武汉	2542	69.8%	-17.9%	3097	13.8%	65965	47.0%	-	-	-	-	-	-
	成都	2164	74.0%	32.4%	1634	9.5%	62563	54.4%	-	-	-	-	-	-
	昆明	963	-13.6%	-12.9%	1105	61.8%	45025	67.9%	-	-	-	-	9230	24.2%
	平均		17.9%	-8.0%		21.0%		53.9%						11.5%
总体平均			24.2%	-8.1%		16.0%		59.8%		45.3%	0.3%			2.7%
总体中值			5.6%	-13.2%		16.7%		59.7%		28.2%	0.1%			-1.0%

注: 合肥、成都成交套数是按 100 平方米/套匡算得出

数据来源: 万得经济数据库、中国指数研究院、国信经济研究所

表 2: 重点城市 11 年 32 周 (8 月 1 日-8 月 7 日) 二手房交易数据汇总表

城市	周成交 (套)					年初至今累计	
	上周			上上周		累计销量 (套)	累计销量 /10 全年
	11 第 32 周	同比变动	环比变动	11 第 31 周	环比变动		
北京	1618	-26.5%	-34.1%	2457	21.3%	83752	42.8%
天津	832	-24.3%	-9.6%	920	2.9%	31953	45.1%
大连	255	-51.0%	-21.1%	323	9.5%	11424	43.5%
杭州	-	-	-	-	-	5075	22.1%
深圳	579	-66.9%	11.6%	519	1.6%	62845	50.1%
长沙	300	-31.5%	14.1%	263	-19.3%	10437	54.7%
平均		-33.4%	-6.5%		2.7%		43.0%
中值		-29.0%	-4.8%		2.2%		44.3%

数据来源: 万得经济数据库、国信经济研究所

房地产行业一周要闻

- 8月3日,财政部发布了2010年全国公共财政支出与收入基本情况的数据。数据显示,2010年全国财政支出89874.16亿元,比2009年增加13574.23亿元,增长17.8%。其中,中央本级支出15989.73亿元,增长4.8%,占全国财政支出的17.8%,占比较上年下降了2.2个百分点;地方财政支出73884.43亿元,增长21.0%,占全国财政支出的82.2%,占比较上年上升了2.2个百分点。
- 财政部部长谢旭人近日在内蒙古调研时强调,要增加保障性安居工程建设的投入,加大资金保障力度。加强工程资金使用和管理,根据工程实施进度,及时拨付建设资金。要完善土地出让收入和收费基金优惠政策,降低保障性安居工程建设成本。要按照确保保障性住房开工进度、质量和安全、分配公平合理的要求,积极推进保障性安居工程建设。落实并完善促进保障性安居工程建设的税收优惠政策,鼓励和带动社会力量参与保障性安居工程建设。
- 8月2日,汇力投资基金管理有限公司与昆明市政府签署了全面合作框架协议。据此,汇力基金首期40亿元的资金将投向昆明市保障性住房工程,为昆明保障性住房建设的顺利推进提供资金保障。这也是国内首支专门进行保障房及配套工程建设投资的私募股权基金。
- 8月2日,南京市住建委对相关媒体透露,目前南京保障房开工率已经达到100%,相关部门已筹集了89.4亿元,能够确保建设资金足额供应。
- 链家地产市场研究部表示,今年截至7月份全国土地流标数量达到353块,比去年同期增长242%,住宅类土地流标数量为163块,占比达到46%。其中7月份土地流标数达到61块,基本相当于1至2月流标数的总和。在全国土地流标前十位的城市中,有8个是已经执行“限购”的城市。对于土地流标大幅增长的原因,“链家地产”首席分析师张月分析说,一方面,调控后地价回落,开发商拿地热情降低,地价明显回落。“链家地产”市场研究部统计显示,2011年全国平均楼面价为1680元,较去年下降19.8%,住宅类则下降9.8%;另一方面,自去年开始住宅市场受到了严厉的调控,市场由热转冷,尤其在各城市执行“限购”后,成交量更是一落千丈。统计显示,一线城市7月份比1月份成交量下降27.4%。目前部分开发商已经逐渐加快销售节奏,力求尽快回笼资金,而日益增加的销售压力也迫使开发商暂缓拿地。
- 8月4日媒体报道称,国家有关部门已批复同意广东省珠海市横琴新区实行比经济特区更加特殊的优惠政策。据了解,横琴新区将实行珠三角地区各城市垂涎已久的“分线管理”的创新通关模式。根据政策,从境外进入横琴与生产有关的货物实行备案管理,给予免税或保税,而设在横琴的企业之间货物交易将免征增值税和消费税。此举突破了内地现有的通关制度,相当于把海关退到了“二线”,一二线之间的横琴新区将成为一个“自由贸易区”。

土地市场一周要闻

- 8月3日,重庆龙湖地产发展有限公司和福运投资有限公司以30.54亿的底价联合拿下虹桥商务区核心区一期05号地块。该地块位于东至申长路,西至申滨南路,南至甬虹路,北至绍虹路,容积率在3.4-4.8之间,占地面积合计为78751.7平方米。
- 8月3日,瑞安市联创汽配有限公司以10.35亿元拍得嘉定区博园路以北、米泉南路以东商住办地块。该地块性质为商住办,其分为容积率为3.0的商住部分和容积率为3.5的商办部分,占地面积9.5万平方米,溢价率为11%。东至高泉路、西至米泉南路、南至博园路、北至安驰路。
- 8月3日,佛山华粤房地产投资有限公司以底价43294.49万竞得华宝南路地块,占地面积88910m²,楼面价1619元/平,宗地编号为佛禅(挂)2011-016地块位于禅城区季华二路南侧、华宝南路东侧,属于海口村用地。起拍价为43294.49万元。地块分为A、C地块两部分,其中A地块面积为18056m²,容积率≤5.0,建筑密度≤60%,绿地率≥15%。C地块面积为70854m²,容积率≤2.5,建筑密度≤30%,绿地率≥30%。A地块主要用于商业金融、办公(酒店)。C地块主要是二类居住用地,可兼容商业、金融(商业配套面积比例不得超过20%),商服用地40年,住宅用地70年。另外,在进行商品住房开发建设时,居住区套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。
- 8月2日,东莞市盈泰房地产开发有限公司以4.65亿元斩获编号2011G063位于南城区绿色路西平段西侧地块,该地块功能为商品房用地和商服用地,占地面积为65020平方米,起拍价为2.88亿元,楼面价为4767.7元/m²。地块处于环城路边上,比邻中信森林湖、世纪城国际公馆高端住宅区,绿色世界植物公园在其南侧。
- 8月2日,余杭区出让2宗土地,其中一宗为商住用地,位于运河新城核心区;另一宗为商业用地,位于乔司镇。详情如下:

飞云房地产投资集团有限公司和杭州庆祥农业开发有限公司联合竞得46号运河新城核心地块,成交总价9528万元,折合楼面价4012.21元/m²。地块位于运河新城核心区勾运路南侧,东至规划道路;南至滨河绿带;西至良渚镇谢村村土地;北至勾运路,占地面积9499m²。

杭州市余杭永和经济合作社以2200万元竞得49号乔司板块商业地块,折合楼面价2589.70元/m²,溢价率168.29%。地块位于乔司镇杭海路西侧、永玄路北侧,东至永和村土地;南至永玄路;西至永和村土地;北至河流,出让面积3034m²。

上市公司一周动态

- 首开股份为满足公司保障房项目建设需要，改善融资结构，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过 50 亿元人民币的非公开定向债务融资工具。发行方案如下：
发行规模：不超过人民币 50 亿元。
发行期限：1 年以上，具体由公司及各主承销商根据市场情况确定。
募集资金用途：用于公司保障性住房项目的建设。
决议有效期：本次拟发行债务融资工具决议的有效期为自股东大会审议通过之日起 30 个月。
发行最终方案以中国银行间市场交易商协会注册通知书为准。
- 万科 7 月份公司实现销售面积 78.2 万平方米，销售金额 90.8 亿元，分别比 2010 年同期增长 3.2% 和 7.7%。2011 年 1~7 月份，剔除香河欢庆城项目的销售数据后，公司累计实现销售面积 637.2 万平方米，销售金额 740.9 亿元。本月新增加项目 5 个。
- 新城 B 股 7 月份实现销售面积约 7.85 万平方米，合同销售总值约 7.23 亿元。1-7 月累计销售面积约 57.97 万平方米，比上年同期减少 6.78%；累计合同销售总值约 56.62 亿元，比上年同期增长 13.85%。7 月份公司实现交付结算面积约 1.22 万平方米，结算收入约 8045.02 万元；1-7 月累计交付结算面积 41.21 万平方米，比上年同期减少 3.51%；累计结算收入约 26.81 亿元，比上年同期增长 16.15%。
- 上海世茂股份有限公司全资子公司天津茂悦投资有限公司于 2011 年 8 月 3 日参加了天津土地交易中心、天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局举行的国有建设用地使用权公开挂牌出让活动，并以人民币 42,820 万元竞得编号为津武（挂）2011-105 号宗地和津武（挂）2011-106 号宗地的国有建设用地使用权，上述地块位于天津市武清区下朱庄街广贤道西侧，总土地面积为 200,448.1 平方米，容积率不大于 1.4。
- 为了更好提高资金的使用效率，西藏城投的控股孙公司上海地产北方建设有限公司利用闲置资金 2 亿元购买中国建设银行股份有限公司“利得盈”VIP 尊享理财产品 2011 年第 91 期，该产品类别为保本浮动收益型理财产品，预期最高年化收益率为 5.8%，投资起始日为 2011 年 8 月 3 日，到期日为 2011 年 10 月 8 日共计 66 天。
- 鲁商置业全资子公司山东省鲁商置业有限公司根据业务发展需要，向公司第一大股东山东省商业集团有限公司借款 18.5 亿元，共分三笔，分别为 4 亿元、10 亿元和 4.5 亿元，资金使用费不超过山东省商业集团有限公司取得资金的成本（年利率分别为 10%、8.756% 和 11%），主要用于公司房地产项目的开发，借款事项在公司股东大会批准的范围之内。
- 荣盛发展公布中报，上半年实现营业总收入 39.88 亿元，同比增长 39.53%，归属上市公司股东的净利润为 6.13 亿元，同比增长 53.10%，EPS 0.33 元，同比增长 57.14%。

重点城市销售数据分析

环渤海地区

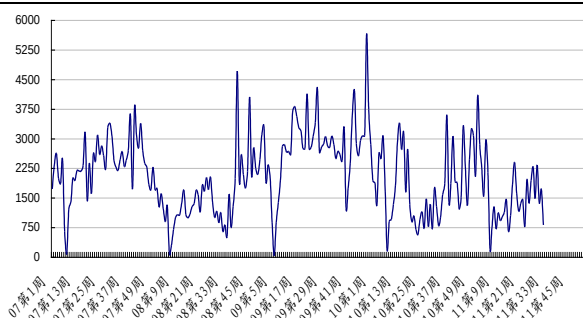
北京：上周期房住宅签约 817 套，同比减少 36.2%，环比减少 52.4%。一手商品住宅销售成交均价 21044 元/平方米，环比减少 3.4%。截止上周日，住宅期房可售量为 70776 套，同比增加 12.8%，环比增加 3.1%。

天津：新建商品住宅成交 1845 套，同比增加 41.6%，环比减少 15.6%。成交均价 9375 元/平方米，环比减少 0.7%。

济南：上周商品住宅成交 669 套，同比增加 111.7%，环比减少 28.9%。

青岛：上周商品住宅成交 1542 套，同比增加 27.8%，环比减少 5.1%。截止上周日，商品住宅可售量为 75446 套，同比增加 36.9%，环比增加 1.9%。

图 1：北京各周住宅期房网签签约套数



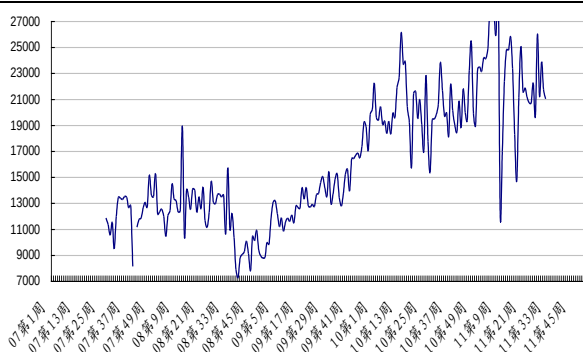
数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 2：北京各周住宅期房可售套数



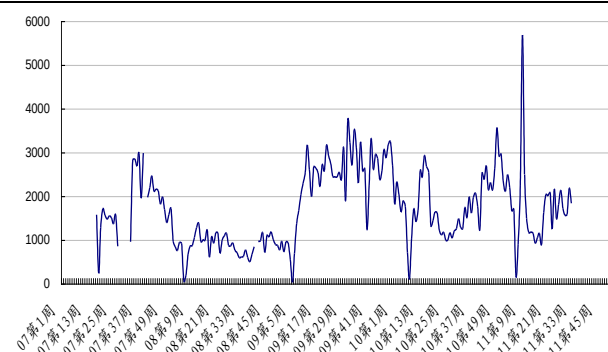
数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 3：北京各周新建商品住宅成交均价

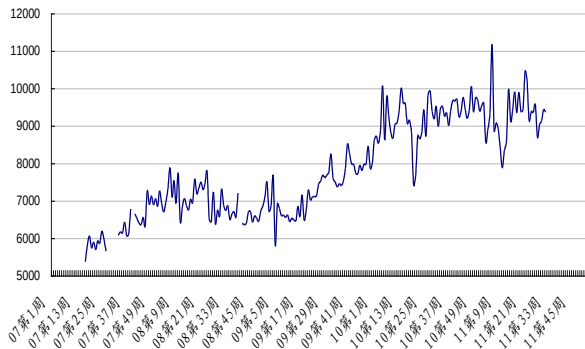


数据来源：搜房网，国信证券经济研究所

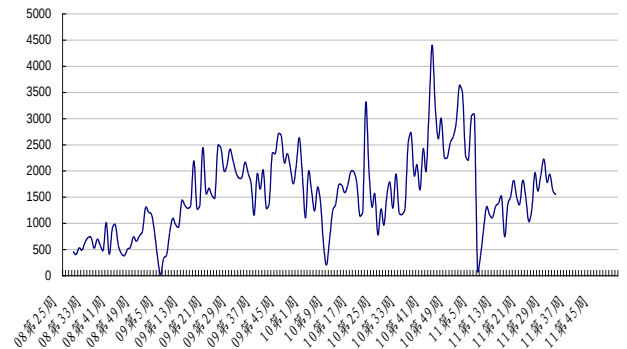
图 4：天津各周新建商品住宅成交套数



数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 5: 天津各周新建商品住宅成交均价


数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 6: 青岛各周新建商品住宅成交套数


数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

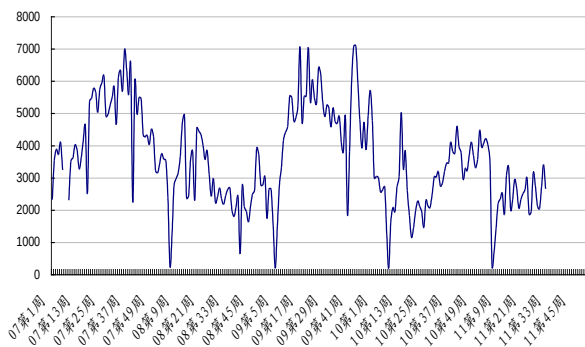
长三角地区

上海: 上周商品住宅预售 2665 套, 同比减少 16.6%, 环比减少 21.8%。一手商品住宅销售成交均价 14922 元/平方米, 环比增加 3%。截止上周日, 一手商品住宅可售量为 52355 套, 同比增加 28.3%, 环比减少 1.6%。

南京: 上周一手商品住宅成交 643 套, 同比增加 3.5%, 环比减少 1.7%。截止上周日, 商品住宅可售量为 37047 套, 同比增加 28.2%, 环比增加 2.5%。

杭州: 上周一手商品房销量 622 套, 同比减少 17.2%, 环比减少 0%。成交均价 0 元/平方米, 环比减少 0%。截止上周日, 商品房可售量为 56064 套, 同比增加 229.9%, 环比增加 1.7%。

苏州: 上周一手商品住宅成交 1372 套, 同比增加 129%, 环比增加 50.9%。截止上周日, 商品住宅可售量为 24337 套, 同比增加 18.9%, 环比增加 0.1%。

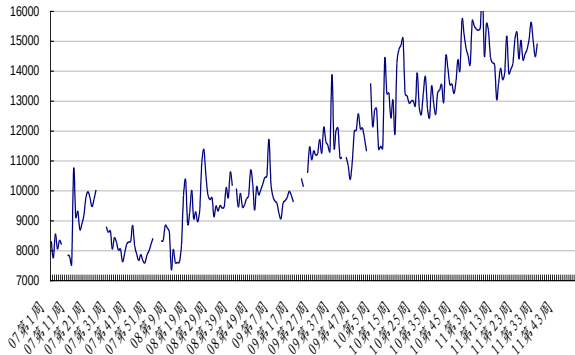
图 7: 上海各周商品房预售套数


数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 8: 上海各周新建商品住宅可售套数

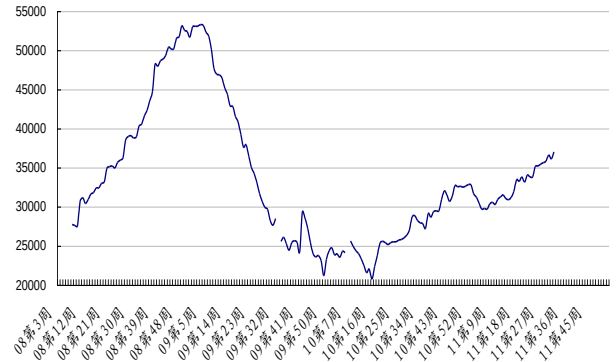

数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 9：上海各周新建商品住宅成交均价



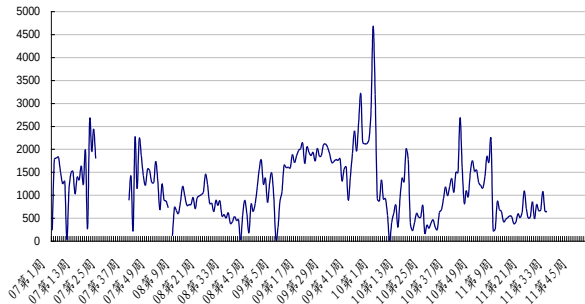
数据来源：搜房网，国信证券经济研究所

图 10：南京各周新建商品住宅可售套数



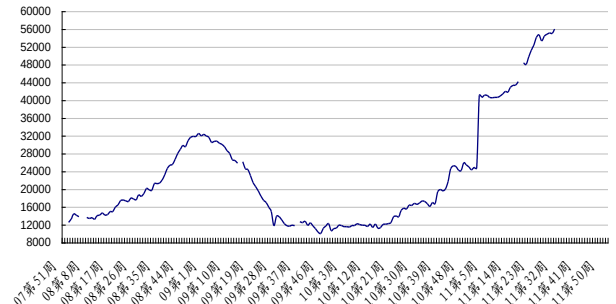
数据来源：搜房网，国信证券经济研究所

图 11：南京各周新建商品住宅成交套数



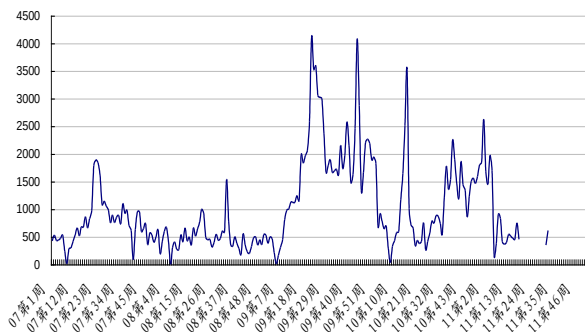
数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 12：杭州各周一手商品房可售套数



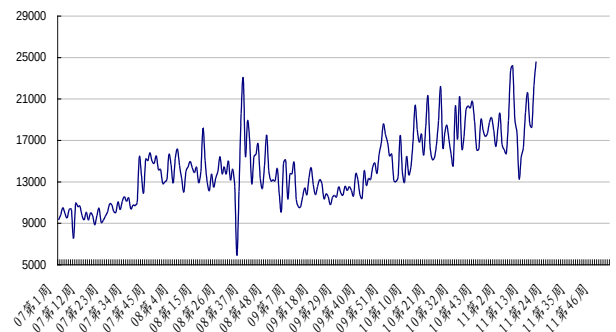
数据来源：搜房网，国信证券经济研究所

图 13：杭州各周新建商品房成交套数



数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 14：苏州各周一手商品住宅成交套数

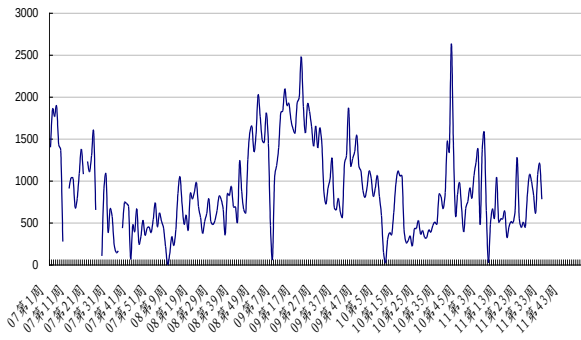


数据来源：WIND，国信证券经济研究所

珠三角地区

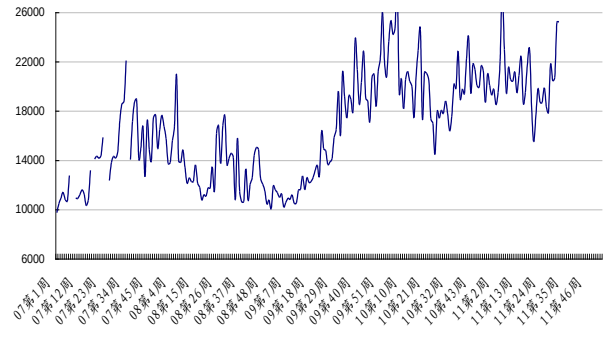
深圳：上周一手商品房成交 784 套，同比增加 53.4%，环比减少 34.9%。二手商品房成交 579 套，同比减少 66.9%，环比减少 66.9%。一手商品房销售成交均价 25243 元/平方米，环比增加 0.1%。截止上周日，可售量为 31207 套，同比增加 4.5%，环比减少 3.7%。

图 15: 深圳各周一手商品房成交套数



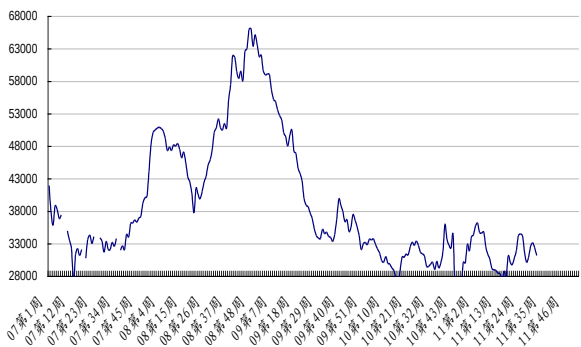
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 16: 深圳各周一手商品房成交均价



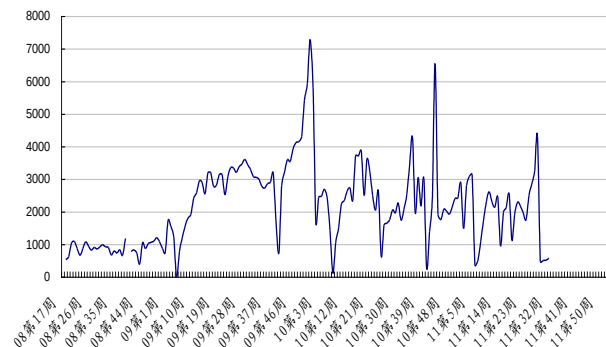
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 17: 深圳各周一手商品房可售套数



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 18: 深圳各周二手房成交套数



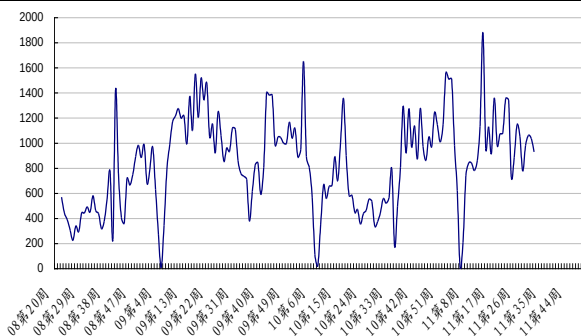
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

广州: 上周商品房签约 1229 套, 同比增加 4.4%, 环比减少 13.6%。

东莞: 上周一手商品住宅成交 930 套, 同比增加 78.5%, 环比减少 10.1%。截止上周日, 商品房可售量为 72119 套, 同比减少 3.5%, 环比减少 0.8%。

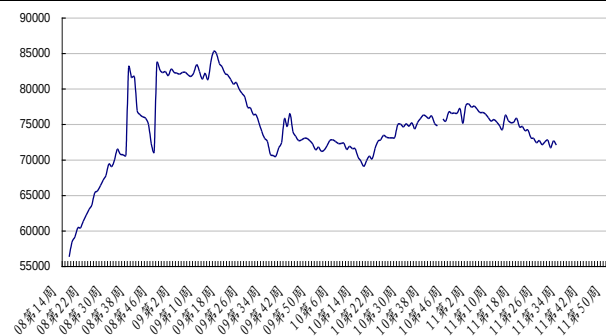
厦门: 厦门: 上周期房住宅签约 365 套, 同比增加 6.7%, 环比减少 35.4%。截止上周日, 住宅期房可售量为 19230 套, 同比增加 51.4%, 环比减少 1%。

图 19: 东莞各周一手商品住宅成交套数



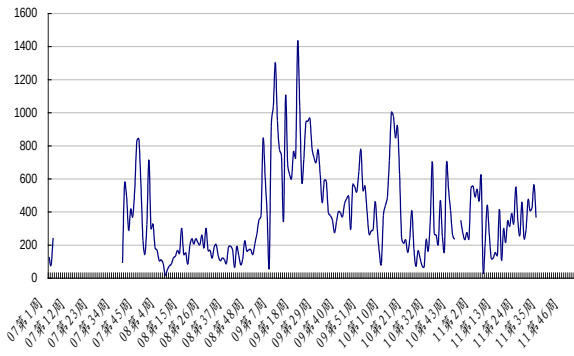
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 20: 东莞各周一手商品住宅可售套数



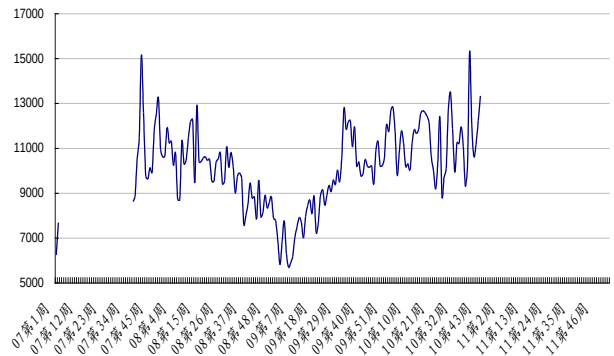
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 21: 厦门各周一手商品住宅成交套数



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 22: 厦门各周一手商品住宅成交均价



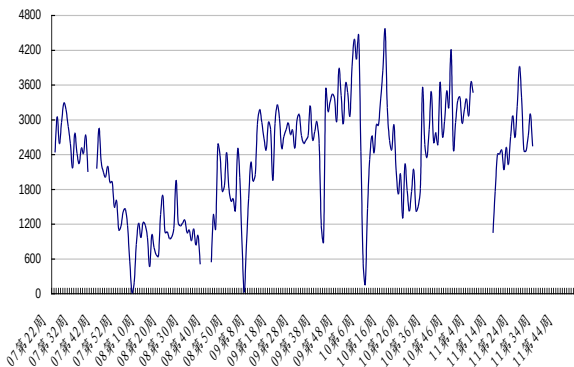
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

其他地区

武汉: 上周一手商品房成交 2542 套, 同比增加 69.8%, 环比减少 17.9%。

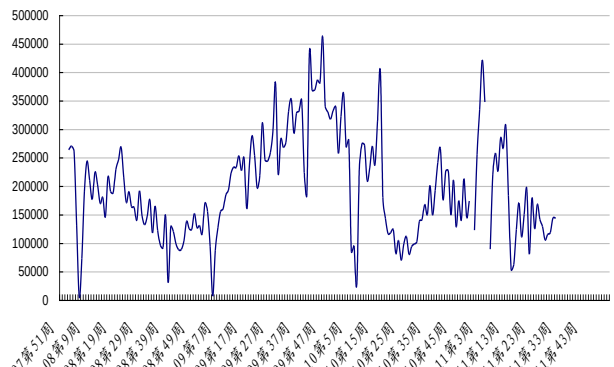
长沙: 上周一手商品房成交 698 套, 同比减少 44.6%, 环比减少 41.7%。

图 23: 武汉各周新建商品房成交套数



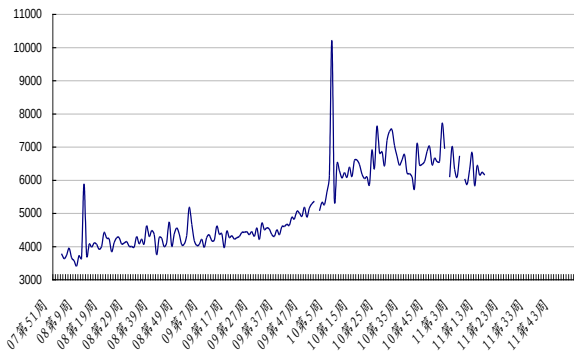
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 24: 合肥各周新建商品房销售备案面积



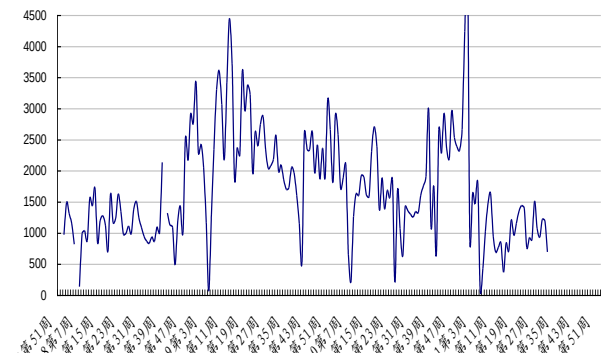
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 25: 合肥各周新建商品房销售均价



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 26: 长沙各周新建商品住宅成交套数



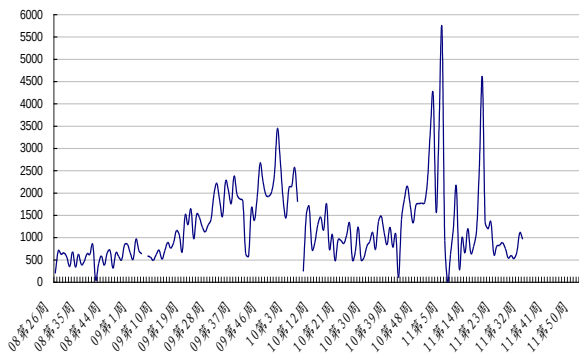
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

昆明：上周一手商品房成交 963 套，同比减少 13.6%，环比减少 12.9%。销售均价 9230 元/平方米，环比增加 24.2%。

成都：上周一手商品房成交约 2163.5727 套，同比增加 74%，环比增加 32.4%。

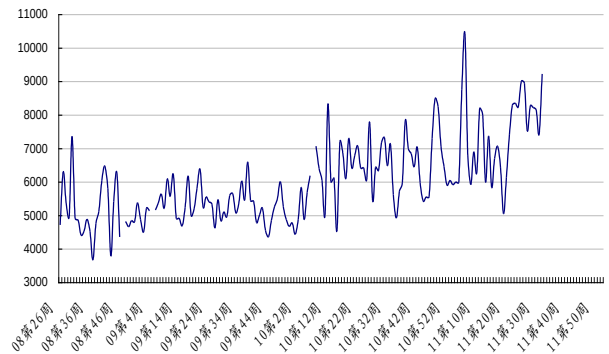
重庆：一手商品房成交 2521 套，同比减少 40.9%，环比减少 11%。一手商品房销售成交均价 6839 元/平方米，环比减少 1.3%。

图 27：昆明各周一手商品房成交套数



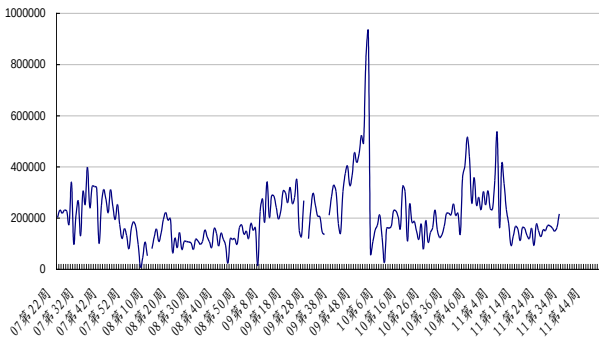
数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 28：昆明各周一手商品房成交均价



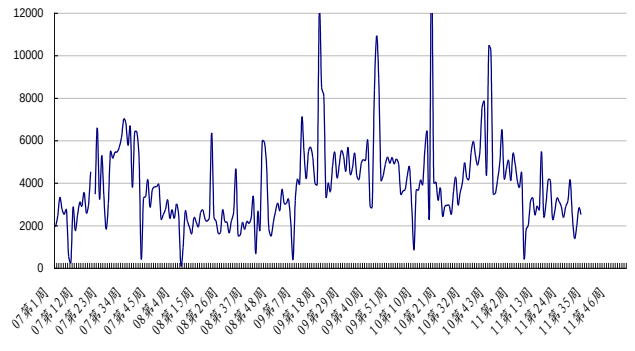
数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 29：成都各周新建商品房成交套数



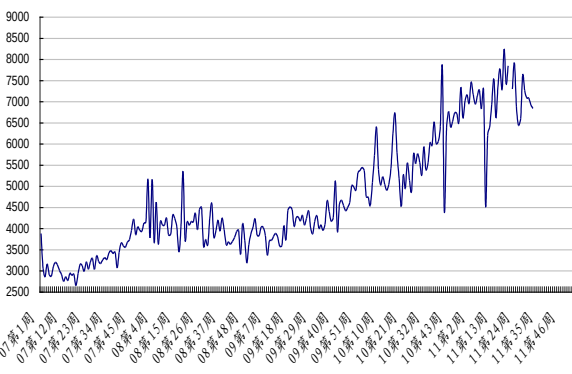
数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 30：重庆各周新建商品房成交套数



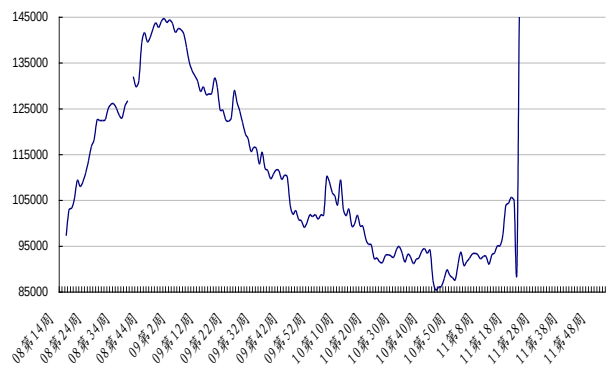
数据来源：搜房网，国信证券经济研究所

图 31：重庆各周新建商品房成交均价



数据来源：搜房网，国信证券经济研究所

图 32：重庆各周新建商品房可售套数



数据来源：搜房网，国信证券经济研究所

附表：国信证券重点地产股盈利预测及估值

	证券简称	2011-8-5	EPS				PE				PB	NAV	P/NAV	投资评级
			10A	11E	12E	13E	10A	11E	12E	13E				
"保招万金"等全国龙头	万科A	8.18	0.66	0.9	1.22	1.5	12.3	9.1	6.7	5.5	2.0	12.0	0.7	推荐
	招商地产	18.60	1.17	1.4	1.91	2.48	15.9	13.3	9.7	7.5	1.7	26.4	0.7	推荐
	保利地产	10.49	0.83	1.06	1.38	1.83	12.7	9.9	7.6	5.7	1.6	14.2	0.7	推荐
	金融街	6.82	0.59	0.73	0.88	1.14	11.6	9.3	7.8	6.0	1.2	10.9	0.6	推荐
	金地集团	6.14	0.60	0.78	0.94	1.27	10.2	7.9	6.5	4.8	1.5	9.6	0.6	推荐
	华侨城A	7.58	0.54	0.67	0.83	1.02	13.9	11.3	9.1	7.4	1.8	10.9	0.7	谨慎推荐
云天星球	云南城投	10.14	0.40	1.58	2.37	2.79	25.4	6.4	4.3	3.6	2.0	37.5	0.3	谨慎推荐
	中天城投	10.12	0.43	1.07	1.64	2.26	23.3	9.4	6.2	4.5	5.1	24.5	0.4	推荐
	福星股份	10.29	0.70	0.85	1.3	1.7	14.6	12.1	7.9	6.1	1.4	19.3	0.5	推荐
	苏宁环球	8.49	0.38	0.48	0.82	1.01	22.5	17.6	10.3	8.4	3.8	15	0.6	谨慎推荐
其他区域龙头	华发股份	10.65	0.92	1.49	2	2.72	11.6	7.1	5.3	3.9	1.5	19.9	0.5	推荐
	新湖中宝	5.23	0.25	0.34	0.43	0.55	20.8	15.3	12.1	9.5	3.1	6.7	0.8	谨慎推荐
	亿城股份	3.95	0.46	0.6	0.8	0.97	8.6	6.6	4.9	4.1	1.2	7.8	0.5	推荐
	滨江集团	10.16	0.71	1.02	1.36	1.98	14.2	10.0	7.5	5.1	3.1	16.5	0.6	推荐
	荣盛发展	8.50	0.55	0.78	1.04	1.45	15.5	10.9	8.2	5.9	2.5	11.5	0.7	谨慎推荐
	新城B股	3.45	0.41	0.75	1.38	1.90	8.5	4.6	2.5	1.8	1.3	11.4	0.3	推荐
	中华企业	5.93	0.50	0.72	0.92	1.12	11.9	8.2	6.4	5.3	1.9	8.3	0.7	谨慎推荐
	建发股份	8.27	0.78	0.94	1.17	1.57	10.5	8.8	7.1	5.3	2.8	10.3	0.8	推荐
	栖霞建设	4.59	0.27	0.48	0.59	0.73	17.0	9.6	7.8	6.3	1.3	7.4	0.6	推荐
	天地源	5.37	0.26	0.34	0.45	0.57	20.4	15.8	11.9	9.4	2.2	6.5	0.8	推荐
	首开股份	11.49	0.90	1.26	1.67	1.97	12.8	9.1	6.9	5.8	1.2	20.6	0.6	推荐
合肥城建	7.60	0.43	0.78	1	1.25	17.6	9.7	7.6	6.1	2.5	9.9	0.8	谨慎推荐	
整体上市或资产注入	沙河股份	7.39	0.35	0.43	0.55	1.21	21.1	17.2	13.4	6.1	3.0	8.0	0.9	中性
	中粮地产	5.16	0.26	0.36	0.5	0.66	20.2	14.3	10.3	7.8	2.0	7.1	0.7	谨慎推荐
	中航地产	7.80	0.81	0.34	0.69	1.04	9.7	22.9	11.3	7.5	0.9	14.7	0.5	谨慎推荐
	渝开发	7.08	0.19	0.43	0.55	0.74	36.6	16.5	12.9	9.6	2.2	5.9	1.2	谨慎推荐
	广宇发展	6.95	0.21	0.5	0.9	1.27	33.4	13.9	7.7	5.5	5.7	11.3	0.6	推荐
	ST东源	14.28	0.10	1.09	1.7	2.13	149.7	13.1	8.4	6.7	7.7	14.1	1.0	谨慎推荐
	津滨发展	4.00	0.06	0.12	0.25	0.31	67.5	33.3	16.0	12.9	3.0	3.8	1.1	中性
上实发展	6.92	0.30	0.42	0.55	0.7	22.8	16.5	12.6	9.9	2.8	13.2	0.5	谨慎推荐	
其它	深振业A	5.67	0.49	0.65	0.91	1.15	11.6	8.7	6.2	4.9	1.7	9.9	0.6	推荐
	深长城	21.84	1.51	1.86	2.26	2.8	14.4	11.7	9.7	7.8	2.0	29.2	0.7	谨慎推荐
	深天健	10.57	0.24	0.32	0.41	0.54	43.6	33.0	25.8	19.6	1.2	26.0	0.4	谨慎推荐
	阳光城	8.11	1.05	1.34	1.68	2.23	7.8	6.1	4.8	3.6	2.7	11.4	0.7	推荐
	嘉凯城	6.81	0.62	1.22	1.55	2.13	11.0	5.6	4.4	3.2	3.2	11.1	0.6	推荐
	中南建设	9.43	0.63	0.86	1.23	1.65	14.9	11.0	7.7	5.7	2.3	16.3	0.6	推荐
	广宇集团	5.16	0.44	0.6	0.72	0.9	11.7	8.6	7.2	5.7	1.8	7.2	0.7	谨慎推荐
	冠城大通	8.41	0.70	0.99	1.2	1.51	11.9	8.5	7.0	5.6	2.6	11.1	0.8	谨慎推荐
	鲁商置业	7.61	0.44	0.85	1.05	1.4	17.3	9.0	7.2	5.4	6.9	11.9	0.6	推荐
	华业地产	12.93	0.45	1	1.63	2.28	28.6	12.9	7.9	5.7	3.5	15.3	0.8	推荐
	南京高科	13.20	0.61	0.7	0.99	1.24	21.7	18.9	13.3	10.6	1.2	20.7	0.6	推荐
	万通地产	4.48	0.34	0.44	0.56	0.66	13.2	10.2	8.0	6.8	1.8	5.7	0.8	中性
	中国宝安	19.54	0.30	0.42	0.75	0.92	65.5	46.5	26.1	21.2	8.1	11.0	1.8	谨慎推荐
	中润投资	12.75	0.37	0.55	0.72	0.9	34.9	23.2	17.7	14.2	9.8	10.7	1.2	
商业出租类	小商品城	11.87	0.30	0.78	1.32	1.64	39.9	15.2	9.0	7.2	2.2	32.8	0.4	推荐
	南国置业	5.41	0.20	0.28	0.33	0.5	27.0	19.3	16.4	10.8	1.7	7.8	0.7	谨慎推荐
	世茂股份	13.46	0.75	0.96	1.33	1.69	18.0	14.0	10.1	8.0	1.9	33.3	0.4	推荐
	浦东金桥	9.51	0.57	0.73	0.97	1.21	16.7	13.0	9.8	7.9	2.3	21.7	0.4	推荐
	中国国贸	9.15	0.12	0.19	0.25	0.3	76.3	48.2	36.6	30.5	2.1	14.0	0.7	中性
	陆家嘴	12.87	0.64	0.79	0.9	1.06	20.2	16.3	14.3	12.1	2.3	20.4	0.6	谨慎推荐
A股平均			0.53	0.78	1.17	1.45	26.2	14.2	10.2	7.8	2.7	14.3	0.7	
H地产股	中国海外发	16.56	1.51	1.96	2.45	2.82	11.0	8.4	6.8	5.9	2.5	13.0	1.3	谨慎推荐
	合生创展集	6.40	3.43	2.26	2.64	2.83	1.9	2.8	2.4	2.3	0.3	22.0	0.3	谨慎推荐
	世茂房地产	9.67	1.32	1.64	1.98	2.49	7.3	5.9	4.9	3.9	1.3	12.1	0.8	推荐
	龙湖地产	11.72	0.8	0.97	1.16	1.26	14.7	12.1	10.1	9.3	3.8	12.0	1.0	推荐
	碧桂园	3.59	0.26	0.31	0.39	0.42	13.8	11.6	9.2	8.5	2.4	3.4	1.1	谨慎推荐
	富力地产	9.60	1.35	1.55	1.8	2.05	7.1	6.2	5.3	4.7	1.6	14.4	0.7	谨慎推荐
	恒大地产	5.21	0.51	0.7	0.73	0.93	10.2	7.4	7.1	5.6	3.8	4.4	1.2	谨慎推荐
	雅居乐地产	11.72	1.71	2.03	2.45	2.78	6.9	5.8	4.8	4.2	2.2	24.7	0.5	推荐
绿城中国	6.49	0.93	1.39	1.69	2.12	7.0	4.7	3.8	3.1	1.0	23.3	0.3	谨慎推荐	
H股平均			1.31	1.42	1.70	1.97	8.9	7.2	6.1	5.3	2.1	14.4	0.8	
EPS 按现有股本除权														

资料来源：WIND，分析师测算

特别提示

根据《发布证券研究报告暂行规定》(中国证券监督管理委员会公告[2010]28号)第十二条的规定,我公司特披露:截至2011年8月8日,我公司以自有资金投资持有“保利地产”(600048)67600000股。

国信证券投资评级

类别	级别	定义
股票 投资评级	推荐	预计6个月内,股价表现优于市场指数20%以上
	谨慎推荐	预计6个月内,股价表现优于市场指数10%-20%之间
	中性	预计6个月内,股价表现介于市场指数±10%之间
	回避	预计6个月内,股价表现弱于市场指数10%以上
行业 投资评级	推荐	预计6个月内,行业指数表现优于市场指数10%以上
	谨慎推荐	预计6个月内,行业指数表现优于市场指数5%-10%之间
	中性	预计6个月内,行业指数表现介于市场指数±5%之间
	回避	预计6个月内,行业指数表现弱于市场指数5%以上

风险提示

本报告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询价。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。本报告版权归国信证券所有,未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。

证券投资咨询业务的说明

证券投资咨询业务是指取得监管部门颁发的相关资格的机构及其咨询人员为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议,并直接或间接收取服务费用的活动。

证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式,指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析,形成证券估值、投资评级等投资分析意见,制作证券研究报告,并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所团队成员

宏观		固定收益		策略	
周炳林	0755-82130638	李怀定	021-60933152	黄学军	021-60933142
林松立	010-66026312	侯慧娣	021-60875161	林丽梅	021-60933157
崔 嵘	021-60933159	张 旭	010-66026340		
				技术分析	
				闫 莉	010-88005316
交通运输		银行		房地产	
郑 武	0755- 82130422	邱志承	021- 60875167	方 焱	0755-82130648
陈建生	0755- 82133766	黄 飙	0755-82133476	区瑞明	0755-82130678
岳 鑫	0755- 82130432	谈 煊	010- 66025229	黄道立	0755- 82133397
周 俊	0755-82130833-6215				
糜怀清					
商业贸易		汽车及零配件		钢铁及新材料	
孙菲菲	0755-82130722	左 涛	021-60933164	郑 东	010- 66025270
祝 彬	021-60933156			秦 波	010-66026317
常 伟				郭 莹	010-88005303
机械		基础化工		医药	
郑 武	0755- 82130422	刘旭明	010-66025272	贺平鸽	0755-82133396
陈 玲	0755-82130646	张栋梁	0755-82130532	丁 丹	0755- 82139908
杨 森	0755-82133343	罗 洋	0755-82150633	杜佐远	0755-82130473
后立尧	010-88005327	吴琳琳	0755-82130833-1867	谭权胜	0755-82136019
		梁 丹	0755- 82134323	胡博新	0755-82133263
				刘 勃	0755-82130833-1845
电力设备与新能源		传媒		有色金属	
杨敬梅	021-60933160	陈财茂	010-88005322	彭 波	0755-82133909
张 弢	010-88005311	刘 明	010-88005319	谢鸿鹤	0755-82130646
				龙 飞	
电力与公用事业		非银行金融		通信	
徐颖真	021-60875162	邵子钦	0755- 82130468	严 平	021-60875165
谢达成	021-60933161	田 良	0755-82130513	唐俊杰	021-60875160
		童成敦	0755-82130513		
造纸		家电		计算机	
李世新	0755-82130565	王念春	0755-82130407	段迎晟	0755- 82130761
邵 达	0755-82130706	黄海培	021-60933150	欧阳仕华	0755-82151833
电子元器件		纺织服装		农业	
段迎晟	0755- 82130761	方军平	021-60933158	张 如	021-60933151
高耀华	0755-82130771				
熊 丹					
建材		旅游		食品饮料	
郑 东	010- 66025270	曾 光	0755-82150809	黄 茂	0755-82138922
马 彦	010-88005304				
建筑		新兴产业		研究支持	
邱 波	0755-82133390	陈 健	010-66022025	沈 瑞	0755-82132998
刘 萍	0755-82130678	李筱筠	010-66026326	雷 达	0755-82132098
		孙 伟	010- 66026320	余 辉	0755-82130741
				王越明	0755-82130478
量化投资产品		基金评价与研究		量化投资策略	
焦 健	0755-82133928	杨 涛	0755-82133339	葛新元	0755-82133332
阳 瑾	0755-82133538	康 亢	010-66026337	董艺婷	021-60933155
周 琦	0755-82133568	刘舒宇	0755-82133568	程景佳	010-88005326
邓 岳	0755- 82150533	李 腾	0755-82130833-6223	郑 云	021-60875163
		刘 洋	0755-82150566	毛 甜	021-60933154
		潘小果	0755-82130843	李荣兴	021-60933165
		蔡乐祥	0755-82130833-1368	郑亚斌	
		钱 晶	0755-82130833-1367		
量化交易策略与技术		数据与系统支持			

戴 军	0755-82133129	赵斯尘	021-60875174
黄志文	0755-82133928	徐左乾	0755-82133090
彭甘霖	0755-82133259	李扬之	0755-82136165
秦国文	0755-82133528	陈爱华	0755-82133397
韦 敏	0755-82130833-3772	袁 剑	0755-82139918
张璐楠	0755-82130833- 1379		

国信证券机构销售团队

华北区（机构销售一部）		华东区（机构销售二部）		华南区（机构销售三部）	
王立法	010-66026352 13910524551 wanglf@guosen.com.cn	盛建平	021-60875169 15821778133 shengjp@guosen.com.cn	魏 宁	0755-82133492 13823515980 weining@guosen.com.cn
王晓建	010-66026342 13701099132 wangxj@guosen.com.cn	马小丹	021-60875172 13801832154 maxd@guosen.com.cn	邵燕芳	0755-82133148 13480668226 shaoyf@guosen.com.cn
焦 骞	010-66026343 13601094018 jiaojian@guosen.com.cn	郑 毅	021-60875171 13795229060 zhengyi@guosen.com.cn	林 莉	0755-82133197 13824397011 linli2@guosen.com.cn
李文英	010-88005334 13910793700 liwying@guosen.com.cn	黄胜蓝	021-60875166 13761873797 huangsl@guosen.com.cn	王昊文	0755-82130818 18925287888 wanghaow@guosen.com.cn
赵海英	010-66025249 13810917275 zhaohy@guosen.com.cn	刘 塑	021-60875177 13817906789 liusu@guosen.com.cn	甘 墨	0755-82133456 15013851021 ganmo@guosen.com.cn
原 祎	010-88005332 15910551936 yuanyi@guosen.com.cn	叶琳菲	021-60875178 13817758288 yelf@guosen.com.cn	段莉娟	0755-82130509 18675575010 duanlj@guosen.com.cn
		孔华强	021-60875170 13681669123 konghq@guosen.com.cn	徐 冉	0755-82130655 13632580795 xuran1@guosen.com.cn
				颜小燕	0755-82133147 13590436977 yanxy@guosen.com.cn
				赵晓曦	0755-82134356 15999667170 zhaoxxi@guosen.com.cn
				郑 灿	0755-82133043 13421837630 zhengcan@guosen.com.cn