



房地产行业跟踪分析报告

芜湖楼市新政暂缓，不碍政策微调趋势

赵强 首席分析师
电话: 021-68829698
eMail: zhaoq@gf.com.cn
执业编号: S0260511020001

徐军平 分析师
电话: 021-68829441
eMail: xjp@gf.com.cn
执业编号: S0260511010010

沈爱卿 分析师
电话: 020-87555888-8637
eMail: saq@gf.com.cn
执业编号: S0260511020008

上周成交情况

成交量: 楼市表象虽好，实为低迷。上周我们监测的33个重点城市成交22189套，环比上涨71.2%，同比上涨40.0%。虽然数据表现较好，但此乃表象，源于比较的基数较低，去年同期为春节；而上周成交量仍仅为2011年周平均水平的65%，因此，楼市依然很低迷。同时，上周10大城市存货总量达到77.67万套，仍维持高位；去化周期为12.5个月，创新高。

上周宏观行业政策及公司动态

温总理讲话、央行满足首次购房贷款需求、芜湖楼市政策暂停等点评
简评: 尽管芜湖楼市财政补贴政策暂缓执行，但政策微调仍是方向。我们注意到，芜湖楼市新政被暂缓执行，这与温总理最近讲话精神是一致的：政府调控不能松。地方忍不住与中央仍不急，充分反映了对于楼市政策的分歧仍存在，当然，我们也注意到，芜湖财政补贴购房政策的力度确实过大，不利于巩固调控成果。不过，从国务院一季度工作会议和央行提出满足首次购房家庭的贷款需求来看，我们仍认为：自住需求政策微调是方向。

上周地产股走势回顾

上周，地产板块涨幅大幅跑赢大盘。沪深300涨1.1%，行业涨3.5%，原因主要是由于上周央行表示满足首次购房家庭的贷款需求、芜湖出台政策给予自住需求财政补贴等，给市场发出强烈的正面信号。涨幅靠前个股有：合肥城建、世联地产、中南建设、金科股份等；涨幅靠后的有：首开股份、万科A、凤凰股份及长春经开等。影响因素主要为地方政策微调受益程度。

投资建议

维持地产板块“中性偏乐观”的观点。一是，尽管芜湖楼市新政被叫停，但从国务院和央行的政策来看，针对合理需求的政策微调仍是方向。二是，尽管目前楼市仍处于下行周期、现状不乐观，但股价估值低，或许已得到反映。因此，我们对地产板块观点为中性偏乐观。

风险提示: 政策风险，销售风险

重点公司业绩预测与估值

简称	股价	EPS			PE			PEG	目标价	评级
		10	11E	12E	10	11E	12E			
万科A	7.85	0.66	0.99	1.20	11.85	7.92	6.55	0.23	10.5	买入
保利地产	10.91	0.83	1.10	1.44	13.19	9.95	7.58	0.31	13.5	买入
金地集团	5.56	0.60	0.82	1.06	9.23	6.75	5.26	0.21	6.5	买入
招商地产	18.88	1.17	1.59	2.07	16.12	11.88	9.13	0.36	23.0	买入

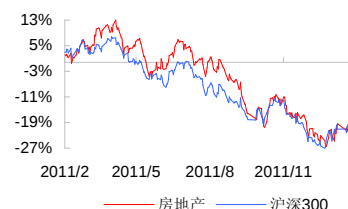
行业评级

买入

前次评级

买入

行业走势



市场表现	1个月	3个月	12个月
行业指数	6.33	-3.56	-14.34
沪深300	3.53	-6.15	-18.38

目录索引

一、 重点关注	3
(一) 宏观及行业焦点	3
(二) 公司动态跟踪	3
(三) 一周成交数据	4
(四) 一周地产股走势	4
(五) 模拟组合	6
(六) 广发房地产研究	7
二、 总体数据图表	8
三、 重点跟踪公司	10
四、 主要城市成交情况	11

图表索引

图 1: 模拟组合相对行业和沪深 300 的超额收益	6
图 2: 33 大城市周成交量及滚动月环比	9
图 3: 10 大城市存货及存销比	9
图 4: 10 大城市新增可售及单周去化率	9
图 5: 重点区域及三十三大城市成交情况 (单位: 套)	11
表 1: 地产板块一周涨跌幅前列公司情况	5
表 2: 内房股中一周涨跌幅前列公司情况	5
表 3: 广发房地产模拟组合 - 不考虑仓位	6
表 4: 广发地产一周研究	7
表 5: 33 大城市一周成交情况	8
表 6: 重点跟踪公司一览	10

一、 重点关注

（一）宏观及行业焦点

1、温总理在中南海座谈会上提房地产调控不放松

相关内容：2月12日，温总理在座谈会上说，房地产调控目标有两个：一是促使房价合理回归不动摇，二是促进房地产市场长期、稳定、健康发展。为了促进公平和稳定，政府调控也不能松。今年是本届政府任期的最后一年，各项工作一定要善始敬终，能做的事情绝不拖延，能解决的问题绝不推脱。

2、央行提“满足首次购房家庭的贷款需求”

相关内容：2月7日，央行网站挂出沟通纪要，关于房地产行业的表述如下：继续落实差别化住房信贷政策，完善融资机制，改进金融服务，加大对保障性安居工程和普通商品住房建设的支持力度，满足首次购房家庭的贷款需求。

3、芜湖市政府出台楼市政策，3天后被叫停

相关内容：2月9日，芜湖市政府出台楼市新政，对在市区购买自住普通商品住房给予财政补贴。但在2月12日，芜湖市政府网站挂出该政策**暂缓执行的通知**。

4、国家统计局公布宏观经济数据

相关内容：2012年1月份，全国居民消费价格总水平同比上涨4.5%，环比上涨1.5%。居住价格同比上涨1.9%，其中住房租金价格上涨2.6%。

简评：尽管芜湖楼市财政补贴政策暂缓执行，但政策微调仍是方向。我们注意到，芜湖楼市新政被暂缓执行，这与温总理最近讲话精神是一致的：政府调控不能松。地方忍不住与中央仍不急，充分反映了对于楼市政策的分歧仍存在，当然，我们也注意到，芜湖财政补贴购房政策的力度确实过大，不利于巩固调控成果。不过，从国务院一季度工作会议和央行提出要满足首次购房家庭的贷款需求来看，我们仍认为：自住需求政策微调是方向。

维持我们对地产板块“中性偏乐观”的态度。一是，尽管芜湖楼市新政被叫停，但从国务院和央行的政策来看，针对合理需求的政策微调仍是方向。二是，尽管目前楼市仍处于下行周期、现状不乐观，但股价或许已反映。因此，我们对地产板块观点为中性偏乐观。

（二）公司动态跟踪

1、2012年2月4日，万科（000002）公布1月份销售数据和拿地公告：1月份公司实现销售面积119.0万平，同比下滑28.1%；销售金额122.0亿元，同比下滑39.3%。项目方面，仅参与了广州黄埔文冲石化路以西城中村改造项目。

2、2012年2月8日，保利地产（600048）发布1月份销售数据和拿地公告：

1 月份，公司实现签约面积 12.50 万平方米，同比下降 74.69%；实现签约金额 15.11 亿元，同比下降 69.35%。获得房地产项目方面：控股子公司武汉保利金谷房地产开发有限公司通过挂牌方式取得武汉市东湖新技术开发区关山村 GZ(2011)008 号“城中村”改造地块。

3、2012 年 2 月 10 日，华侨城（000096）发布 2011 年业绩快报：营业总收入 17,441,040,124.54 元，同比增长 0.71%；归属于上市公司股东的净利润 3,154,347,477.84 元，同比增长 3.78%；基本每股收益 0.564 元，同比增长 3.78%。

4、2012 年 2 月 10 日，首开股份（600376）发布 2011 年业绩提示性公告：预计 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日归属于上市公司股东的净利润约在 16.5 亿元左右，与上年度相比约增长 22%，折合每股收益约为 1.1 元。

5、2012 年 2 月 11 日，金地集团（600383）发布 1 月份销售数据：1 月份，公司实现签约面积 3.7 万平方米，较上年同期减少 66.8%；签约金额 4 亿元，较上年同期减少 75.8%。

（三）一周成交数据

成交量：环比上涨71.2%，同比上涨40.0%

成交量环比上涨71.2%：上周我们监测的33个重点城市成交22189套，相比前一周成交的12962套环比上涨71.2%。该周为春节后的第二周，成交量有所恢复，但仍然较为冷清，周成交量仅为2011年平均周成交量的65%。

成交量同比上涨40.0%。由于去年同期为春节期间，当时的成交量为15849套，因而表现为较大幅度的上涨；若与春节后的第二周相比，成交量则大幅下滑52.8%。

虽然上周成交量的环比和同比数据表现较好，但此乃表象而已，源于比较的基数较低，即：同比而言，去年同期为春节；环比而言，仍仅为平均水平的65%。楼市依然处于下行周期中。

可售及去化速度

可售库存维持高位，去化周期创新高。上周10大城市存货总量达到77.67万套，相比上周下降0.4%，同比增长68%，尽管库存略有回落，但仍维持高位。截止到周末，10大城市的去化周期为12.5个月，创新高。分城市看，存销比最长的三个城市分别是杭州（22.1个月）、北京（18.7个月）、南京（18.7个月）。

库存下降主要是由于市场销售形势差，开发商推盘少，以消化老盘为主，这里从单周新增供应去化率为138%中可以看到。

（四）一周地产股走势

在上周，地产板块股票大幅跑赢了大盘的涨幅。上周沪深300指数上涨1.1%，上证综指上涨0.9%，WIND地产指数上涨3.5%，地产板块大幅跑赢大盘的原因主要是由于上周央行明确表示支持首次购房置业的贷款需求、芜湖出台给予自住需求财政补贴政策等，给市场发出强烈的政策见底信号。

我们提取房地产行业中的128只股票，跑赢WIND地产指数的公司共有73只，

跑赢了沪深300指数的公司共有116只，仅有一只股票价格下跌。涨幅前列的公司有：合肥城建、世联地产、中南建设、金科股份等；涨幅靠后的公司有：首开股份、万科A、凤凰股份及长春经开等。影响个股涨跌的主要原因是受益于地方政府政策微调影响程度。地产板块中位于涨跌幅前列的股票如表1所示。

表 1：地产板块一周涨跌幅前列公司情况

证券代码	证券简称	最新市值（亿元）	最新股价	本周涨幅前十
002208.SZ	合肥城建	22	6.9	17.2%
002285.SZ	世联地产	40	12.2	17.0%
000502.SZ	绿景控股	12	6.3	15.2%
600568.SH	中珠控股	38	23.0	12.6%
600239.SH	云南城投	59	7.2	11.7%
002016.SZ	世荣兆业	30	6.6	11.7%
000961.SZ	中南建设	110	9.4	11.5%
600175.SH	美都控股	39	3.1	11.1%
000656.SZ	金科股份	139	12.0	11.1%
000718.SZ	苏宁环球	122	6.0	11.0%
证券代码	证券简称	最新市值（亿元）	最新股价	本周涨幅后十
600376.SH	首开股份	147	9.8	0.9%
000002.SZ	万科A	863	7.9	0.8%
000537.SZ	广宇发展	31	6.1	0.7%
600113.SH	浙江东日	16	5.1	0.6%
600716.SH	凤凰股份	41	5.6	0.5%
600663.SH	陆家嘴	221	11.8	0.4%
000014.SZ	沙河股份	11	5.6	0.4%
600064.SH	南京高科	52	10.1	0.1%
000005.SZ	世纪星源	35	3.9	0.0%
600215.SH	长春经开	22	4.8	-0.4%

数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

表 2：内房股中一周涨跌幅前列公司情况

证券代码	证券简称	最新市值（亿港元）	最新股价	本周涨幅前十
3900.HK	绿城中国控股有限公司	73	4.5	27.4%
3333.HK	恒大地产集团有限公司	672	4.5	14.5%
1813.HK	合景泰富地产控股有限公司	113	3.9	14.1%
0588.HK	北京北辰实业股份有限公司	53	1.6	12.9%
1918.HK	融创中国控股有限公司	78	2.6	12.6%
0845.HK	恒盛地产控股有限公司	111	1.4	12.6%
1238.HK	宝龙地产控股有限公司	47	1.2	11.7%
2868.HK	首创置业股份有限公司	41	2.0	9.9%
0813.HK	世茂房地产控股有限公司	332	9.6	9.1%
0754.HK	合生创展集团有限公司	95	5.5	8.3%
证券代码	证券简称	最新市值（亿港元）	最新股价	本周涨幅后十
3383.HK	雅居乐地产控股有限公司	333	9.6	4.7%

0410.HK	SOHO 中国有限公司	272	5.2	2.7%
1966.HK	中骏置业控股有限公司	46	1.6	2.5%
0688.HK	中国海外发展有限公司	1,252	15.3	2.4%
0028.HK	天安中国投资有限公司	60	4.0	2.3%
0846.HK	明发集团(国际)有限公司	154	2.5	2.0%
1668.HK	华南城控股有限公司	65	1.1	1.9%
1628.HK	禹洲地产股份有限公司	46	1.9	1.1%
0817.HK	方兴地产(中国)有限公司	167	1.8	-1.1%
0832.HK	建业地产股份有限公司	43	1.8	-1.7%

数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

(五) 模拟组合

上周组合资产（不考虑仓位）收益率为 0.8%，累计收益率为-11.4%；累计收益相对行业的超额收益为 5.2%，相对沪深 300 的超额收益为 7.6%。

本周维持模拟组合不变。

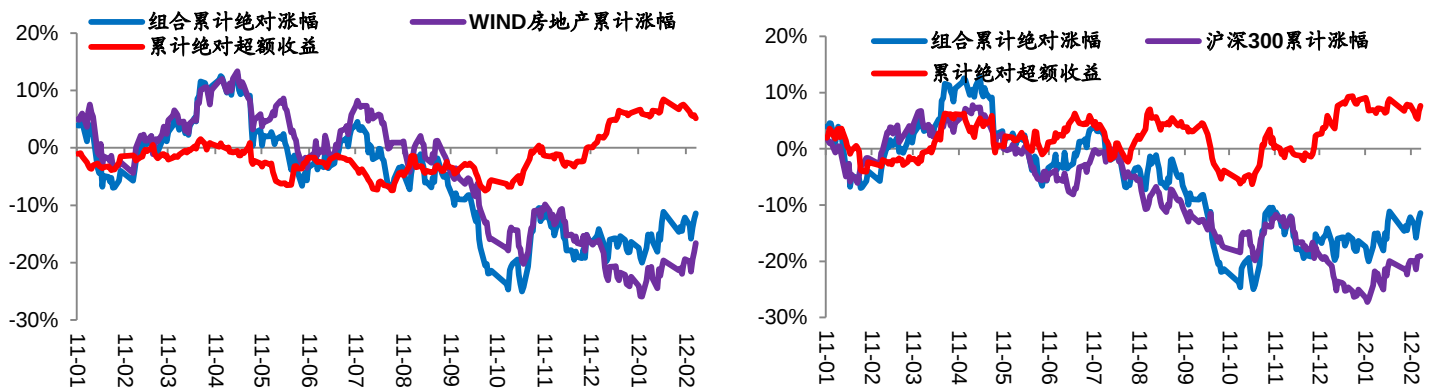
表 3：广发房地产模拟组合 - 不考虑仓位

行业评级		买入		
初始资本金（百万元）		100		
模拟组合	持股数量（万股）	最新股价（元/股）	最新市值(百万元)	最新市值比重
万科	365	7.85	29	32.3%
招商地产	154	18.88	29	32.8%
金融街	183	6.33	12	13.1%
华侨城	120	7.22	9	9.8%
阳光股份	257	4.13	11	12.0%
合计	1,079		89	100.0%
总资产（百万元）		89		
总资产收益率		-11.4%		
WIND 房地产行业累计涨幅		-16.6%		
沪深 300 指数累计涨幅		-19.0%		
超额收益率（相对 WIND 房地产行业）		5.2%		
超额收益率（相对沪深 300 指数）		7.6%		

注：模拟组合起始日为 2011 年 1 月 1 日

数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

图 1：模拟组合相对行业和沪深 300 的超额收益



数据来源：wind、广发证券发展研究中心

(六) 广发房地产研究

表 4: 广发地产一周研究

时间	报告	要点
2012.2.5	房地产月报（1月1日至1月31日）	(1) 1月份楼市成交量大幅下跌。1月份，我们监测的33大城市中，总体成交量环比大幅下跌52.8%；同比大幅下跌65.3%。10大重点城市的存货总量达到78.1万套；去化周期为12个月，创新高。无论是从我们跟踪的数据，还是从各路媒体的报道来看，今年1月楼市成交冷清，开局不理想。 (2) 行业政策趋势分析。1月份，国务院全体会议关于今年一季度工作重点：房地产行业调控从“坚定不移”变成“巩固成果”，重点突出“抑制投资投机需求”，或许未来政策微调的空间主要在扶持自主需求方面。而“京沪津汉”等提高普通住房标准、广州研究差别化限购等则是这一趋势判断的先兆。 (3) 投资策略。总体上，对地产股是持中性偏乐观的态度。原因在于：一是，尽管目前房价仍在继续下跌，楼市现状不乐观，但股价或许已反映；二是，目前流动性放松曙光已现，同时，从国务院会议表述明显变化及各地方政府动作来看，针对自住需求的政策微调已在进行。综合来看，对地产需要偏乐观些。
2012.2.8	央行：满足首次购房家庭的贷款需求	(1) 有助缓解首次购房贷款难。本次央行会议提出“满足首次购房家庭的贷款需求”，这说明央行意识到这个问题，这将有助于进一步缓解首次购房贷款难的问题。 (2) 积极信号在增加。结合近期经济工作重点对房地产调控的表述从“坚定不移”转为“巩固成果”、以及少部分地方政府的间接或直接扶持刚需的举措。我们可以得出一个判断：尽管短期以抑制投资投机为主的调控主基调不会发生大的变化，但是积极的信号在增加，扶持自住型购房需求的力度将进一步加大。 (3) 投资建议。总体上，我们依旧对地产股持中性偏乐观的态度。短期来看，行业调整会继续深入。但是，或许，行业调整的担心已经反映在股价里。从边际的角度来看，积极信号在增加，行业调控政策微调以及货币政策微调的概率在逐步增大。因此，在总体中性偏乐观的判断下，我们建议仓位较低的价值投资者可以考虑择机介入。

数据来源：广发证券发展研究中心

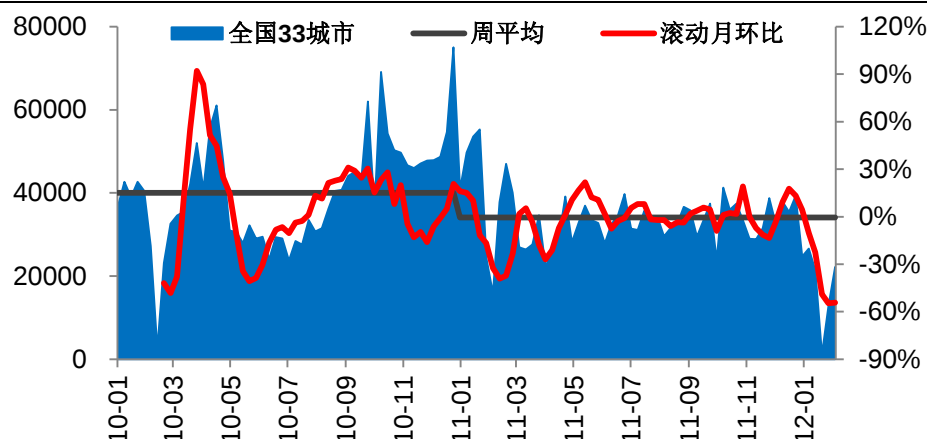
二、总体数据图表

表 5: 33 大城市一周成交情况

区域	城市	成交量			基准比较		去化速度	
		上周成交量(套)	同比增长	环比增长	2011年周平均成交量	上周成交量占2011均值比重	周成交量/周新增可售	总可售/半年月均成交量
长三角	上海	3357	402.5%	84.5%	3540	94.8%	89.1%	5.0
	南京	501	201.8%	96.5%	751	66.7%	78.9%	18.7
	杭州	210	20.0%	75.0%	918	22.9%	29.6%	22.1
	苏州	849	506.4%	119.4%	1044	81.3%	157.5%	6.5
	小计	4917	327.9%	90.4%	6253	78.6%		
环渤海	北京	817	117.9%	32.2%	1683	48.5%	91.0%	18.7
	天津	553	-24.8%	106.3%	1874	29.5%		
	青岛	604	197.7%	71.2%	1680	36.0%		16.6
	济南	364	-71.7%	115.4%	784	46.4%		
	石家庄	158	-67.1%	41.9%	630	25.0%		
	小计	2496	-18.8%	64.3%	6652	37.5%		
珠三角	广州	798	96.1%	86.9%	1325	60.2%		12.5
	深圳	317	30.5%	40.3%	674	47.0%	285.6%	15.6
	佛山	518	-58.8%	114.9%	844	61.4%		
	惠州	279	163.2%	168.3%	465	60.1%		10.4
	韶关	65	71.9%	16.7%	92	70.7%		
	汕头	195	75.7%	54.8%	194	100.5%		
	南宁	510	-31.1%	17.2%	1002	50.9%		
	厦门	217	91.8%	95.5%	341	63.6%		
	海口	113	-69.7%	-9.5%	246	46.1%		
	小计	3012	-11.1%	62.7%	5183	58.1%		
中部	武汉	1907	27.7%	134.6%	2826	67.5%		
	长沙	840	-16.9%	132.6%	1722	48.8%		
	岳阳	64	-12.7%	52.8%	200	32.0%		
	南昌	394	129.1%	80.7%	606	65.0%		
	襄樊	84	45.5%	27.3%	224	37.6%		
	长春	518	362.5%	62.3%	1071	48.4%		
	哈尔滨	554	-3.5%	74.8%	993	55.8%		
	包头	100	74.8%	55.8%	547	18.3%		
	安庆	180	274.3%	53.6%	134	134.1%		
	小计	4641	29.0%	100.2%	8324	55.8%		
西部	重庆	3162	198.3%	23.1%	3185	99.3%	264.5%	13.1
	成都	956	-40.9%	46.1%	1377	69.4%		
	昆明	2172	210.3%	173.9%	1447	150.1%		
	泸州	280	44.6%	61.6%	415	67.4%		
	兰州	27	-10.6%	78.9%	173	15.6%		
	贵阳	526	-49.3%	7.7%	1115	47.2%		
	小计	7123	53.6%	51.8%	7712	92.4%		
合计或均值		22189	40.0%	71.2%	34123	65.0%	137.9%	12.5
上涨城市占比			63.6%	97.0%				
房价一线城市		7402	154.5%	79.6%	11808	62.7%		
房价二线城市		13122	18.7%	65.8%	19746	66.5%		
房价三线城市		1665	-11.7%	80.0%	2568	64.8%		
限购城市		21042	38.2%	71.4%	32399	64.9%		
非限购城市		1147	82.7%	67.7%	1724	66.5%		

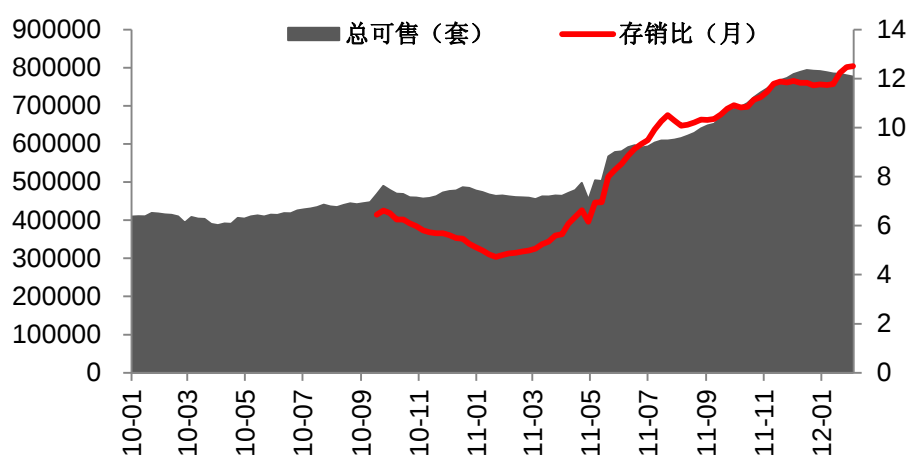
数据来源: WIND、广发证券发展研究中心

图 2：33 大城市周成交量及滚动月环比



数据来源：广发证券发展研究中心

图 3：10 大城市存货及存销比

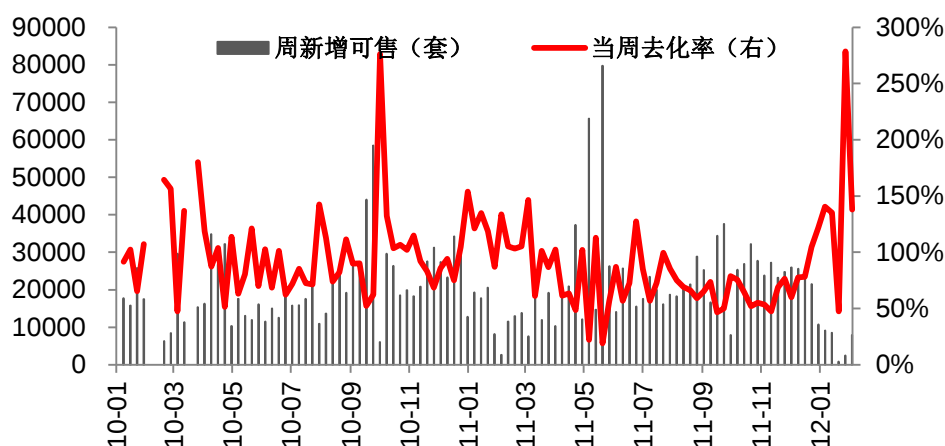


注：10 大城市分别为：上海、北京、深圳、广州、杭州、南京、重庆、苏州、惠州、青岛

注：存销比 = 总可售 / 近半年来平均月成交量

数据来源：广发证券发展研究中心

图 4：10 大城市新增可售及单周去化率



注：单周去化率 = 单周成交量 / 单周新增可售

数据来源：广发证券发展研究中心

三、重点跟踪公司

表 6：重点跟踪公司一览

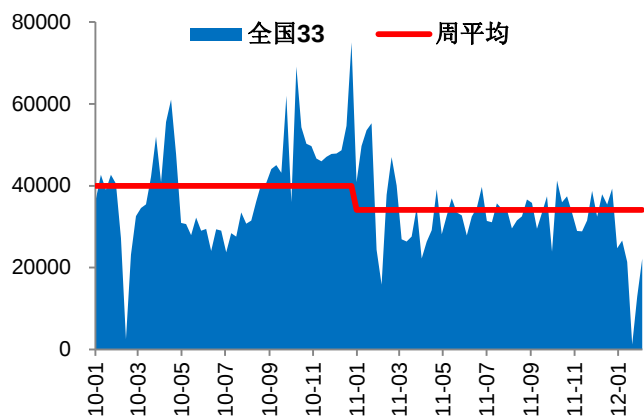
公司名称	总市值 (亿元)	EPS (元)				PE				PB	NAVPS (元/股)	折价率	最新 评级
		2010	2011E	2012E	2013E	2010	2011E	2012E	2013E	2011Q3	2011		
住宅开发													
万科A	863	0.66	0.99	1.20	1.47	11.9	7.9	6.6	5.3	1.8	12.4	-37%	买入
保利地产	649	0.83	1.10	1.44	1.91	13.2	10.0	7.6	5.7	2.0	15.7	-30%	买入
金地集团	249	0.60	0.82	1.06	1.37	9.2	6.7	5.3	4.1	1.4	9.6	-42%	买入
荣盛发展	159	0.55	0.75	1.02	1.44	15.6	11.4	8.4	5.9	2.9	13.3	-36%	买入
苏宁环球	122	0.38	0.54	0.71	1.07	15.8	11.1	8.4	5.6	3.0	11.2	-46%	持有
首开股份	147	0.90	1.25	1.68	2.30	10.9	7.9	5.9	4.3	1.4	20.5	-52%	买入
滨江集团	101	0.71	0.82	1.53	2.58	10.4	9.0	4.9	2.9	2.3	14.9	-50%	买入
华丽家族	84	0.46	0.54	0.71	0.87	16.2	13.6	10.4	8.5	4.4	7.2	2%	持有
华发股份	64	0.92	0.96	1.32	1.98	8.5	8.1	5.9	3.9	1.1	14.3	-46%	持有
亿城股份	39	0.46	0.47	0.52	0.61	7.1	6.9	6.2	5.3	1.2	6.4	-49%	持有
格力地产	33	0.25	0.43	0.57	0.85	23.1	13.4	10.1	6.8	1.7	10.9	-47%	持有
综合经营													
华侨城A	404	0.54	0.63	0.91	1.06	13.3	11.5	8.0	6.8	2.8	10.5	-31%	买入
招商地产	324	1.17	1.59	2.07	2.71	16.1	11.9	9.1	7.0	1.6	25.6	-26%	买入
新湖中宝	223	0.25	0.26	0.42	0.68	14.3	13.9	8.5	5.3	2.5	6.2	-42%	买入
建发股份	160	0.78	1.02	1.30	1.76	9.1	7.0	5.5	4.1	2.2	9.1	-21%	买入
中天城投	97	0.43	0.59	0.87	1.61	17.5	12.8	8.7	4.7	5.0	16.1	-53%	持有
中南建设	110	0.63	0.85	1.28	1.36	14.8	11.0	7.3	6.9	2.1	16.4	-43%	买入
嘉凯城	74	0.62	0.30	0.68	1.06	6.6	13.6	6.0	3.9	1.8	8.5	-52%	持有
福星股份	58	0.70	0.82	1.45	2.43	11.5	9.9	5.6	3.3	1.1	17.8	-55%	买入
南京高科	52	0.61	0.74	0.97	1.26	16.6	13.6	10.4	8.0	1.2	17.7	-43%	持有
商业地产													
金融街	192	0.59	0.72	1.00	1.36	10.8	8.8	6.3	4.6	1.1	10.7	-41%	买入
世茂股份	115	0.75	0.92	1.26	1.81	13.1	10.7	7.8	5.4	1.2	22.1	-56%	无
中国国贸	97	0.12	0.26	0.37	0.49	80.4	37.2	26.0	19.8	2.2	16.3	-41%	持有
浦东金桥	64	0.57	0.59	0.66	0.94	12.1	11.7	10.5	7.4	1.6	15.3	-55%	持有
凤凰股份	41	0.25	0.40	0.71	1.09	22.2	13.8	7.8	5.1	3.0	7.5	-25%	买入
阳光股份	31	0.58	0.42	0.45	0.35	7.1	9.9	9.1	11.7	1.2	6.2	-33%	买入

数据来源：广发证券发展研究中心

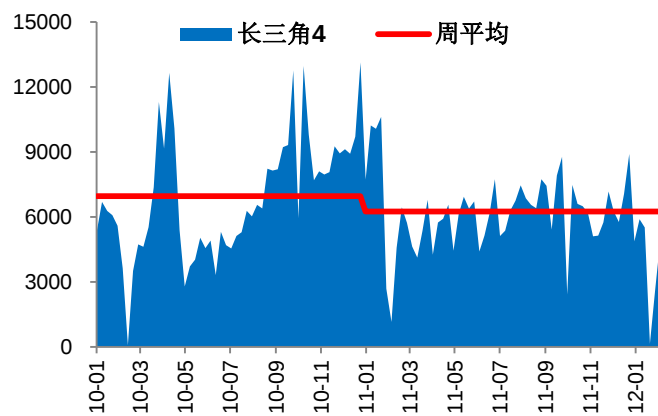
四、主要城市成交情况

图 5：重点区域及三十三大城市成交情况（单位：套）

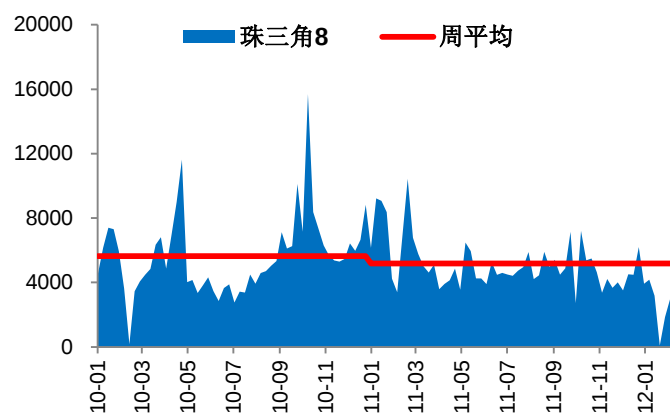
全国 33 城市



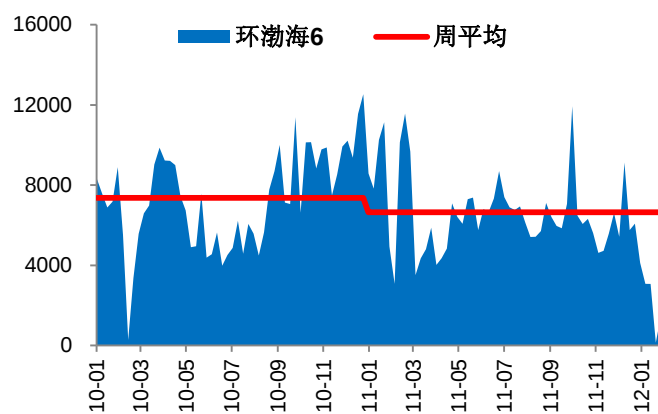
长三角区域



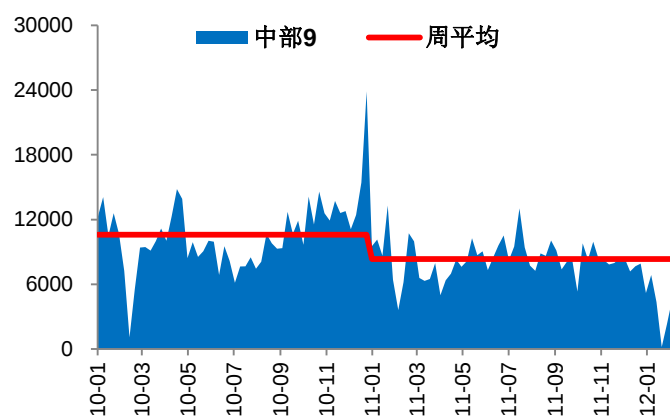
珠三角地区



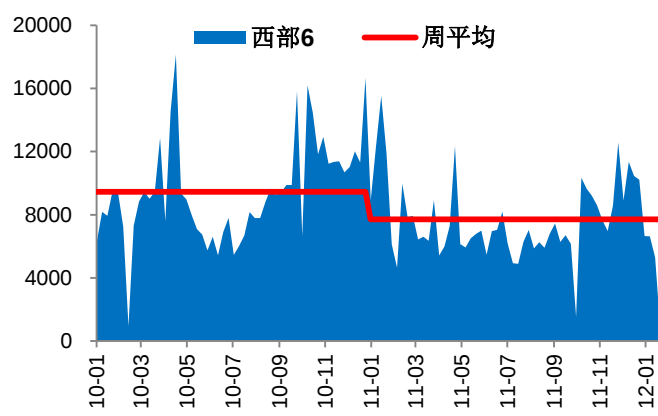
环渤海地区



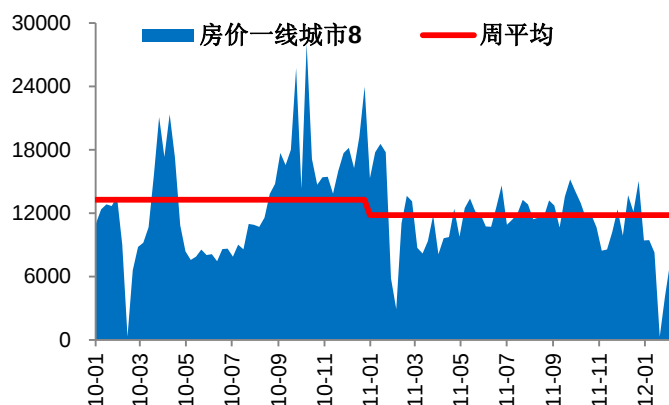
中部地区



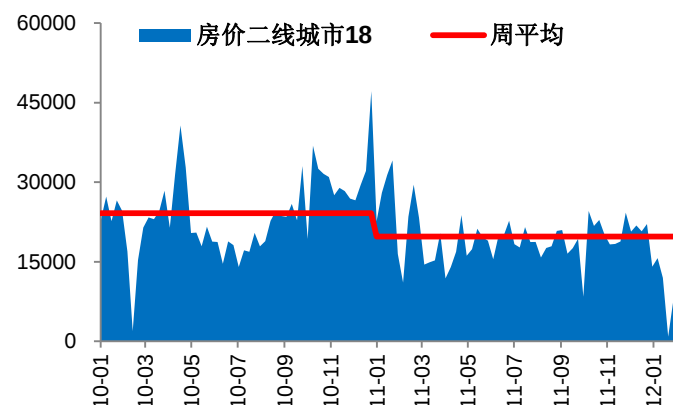
西部地区



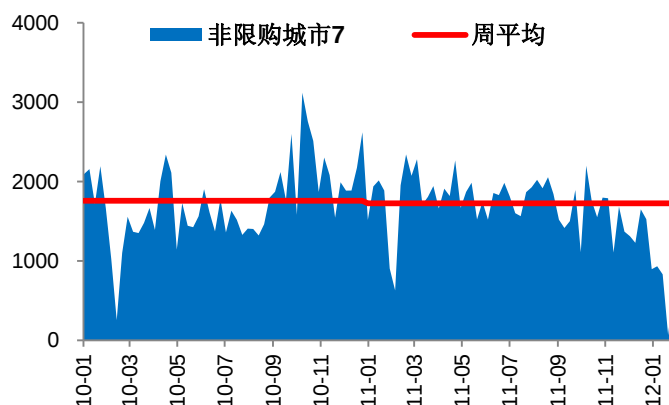
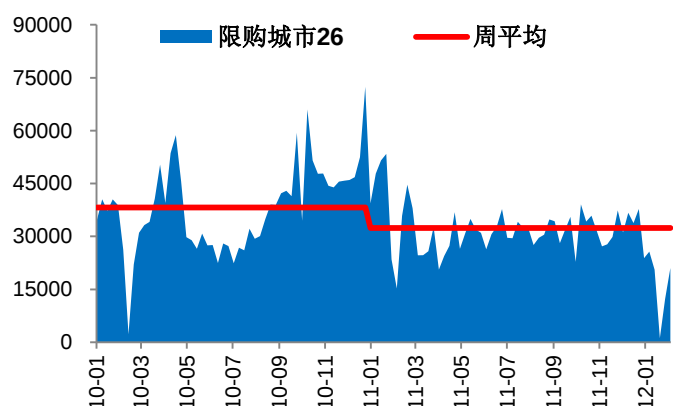
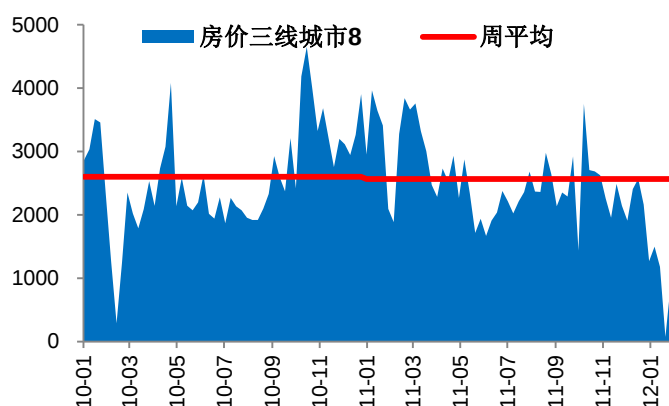
房价一线城市



房价二线城市

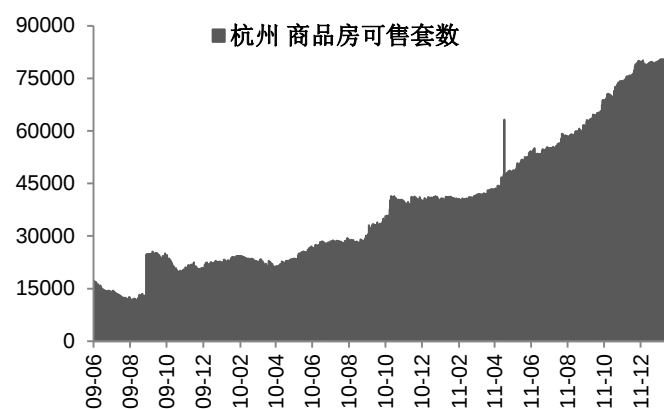
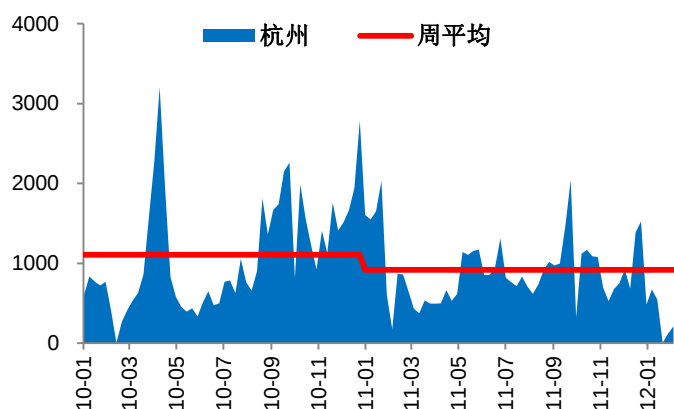
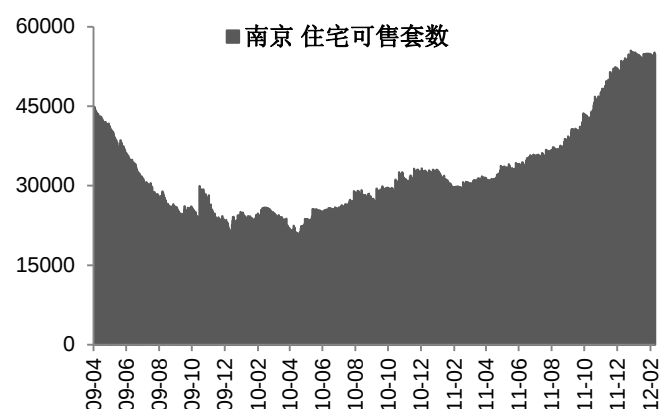
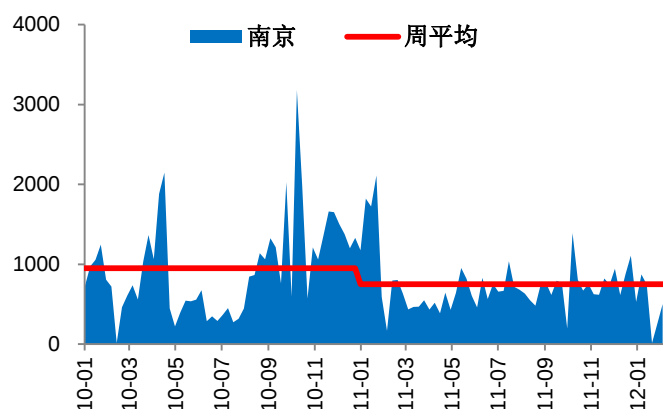
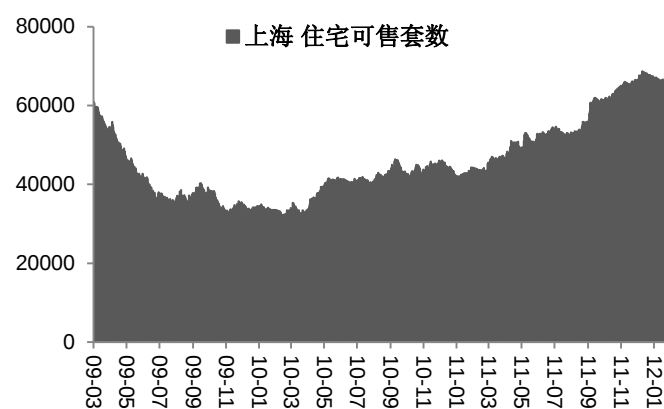
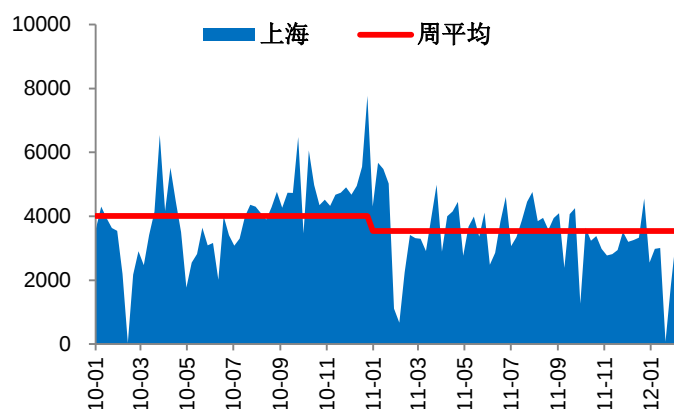


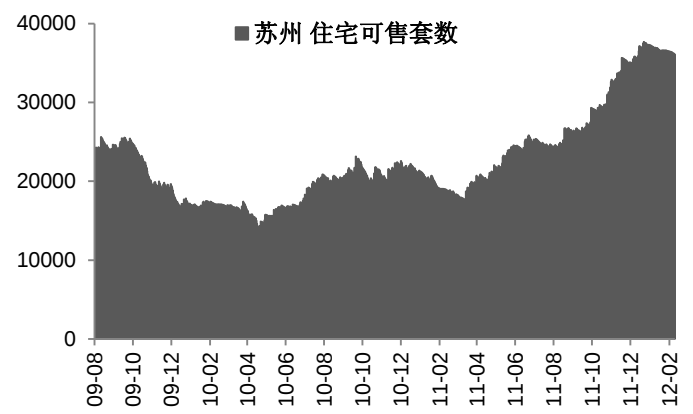
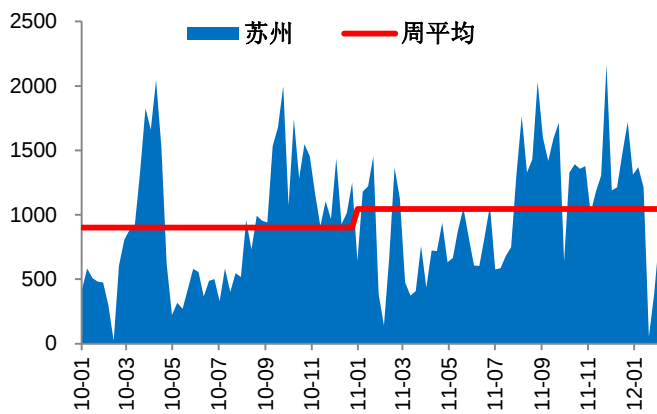
房价三线城市



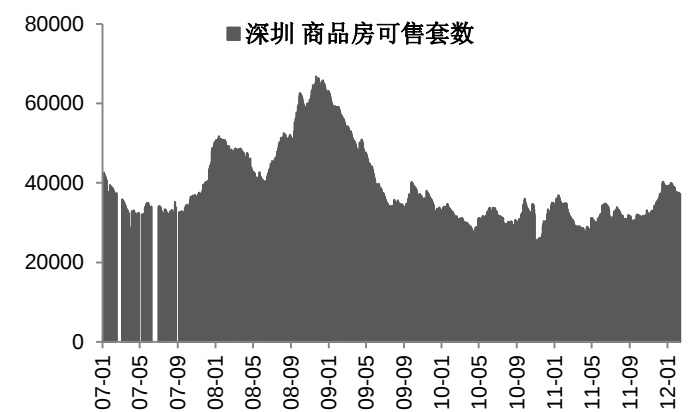
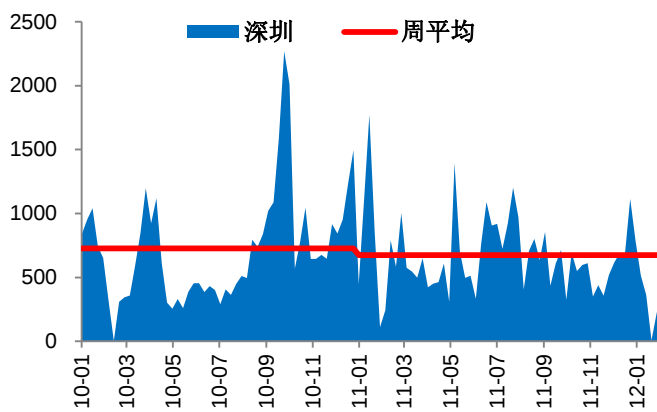
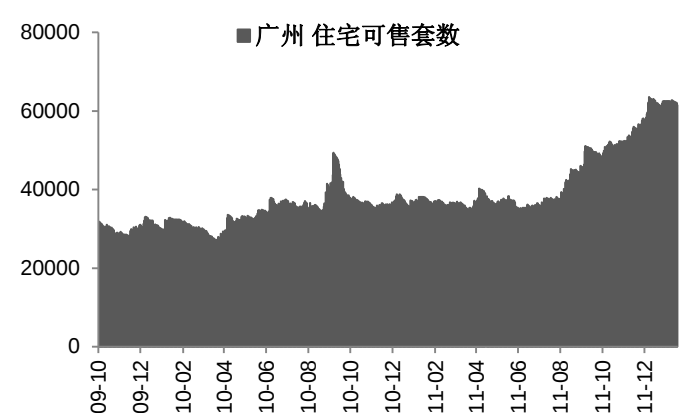
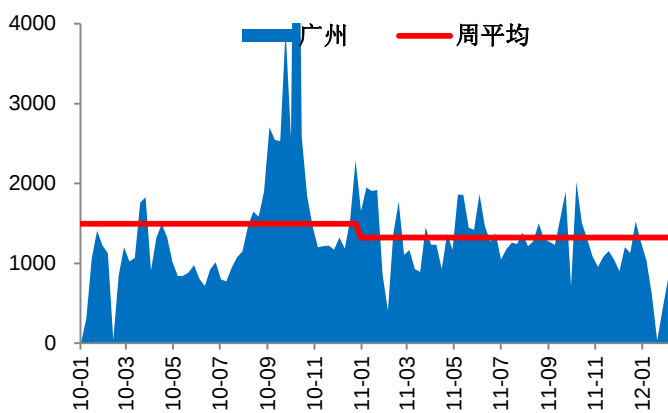
三十三大重点城市

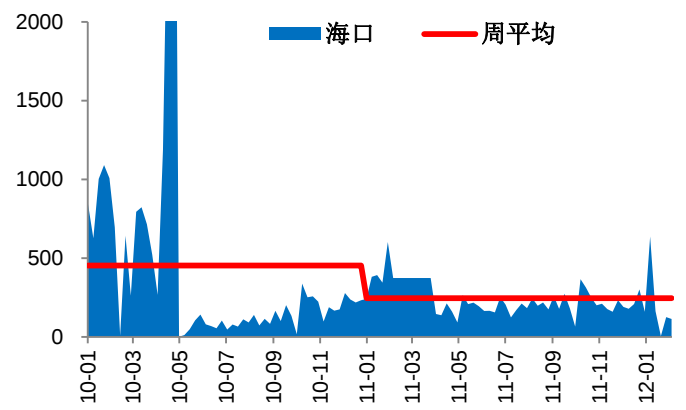
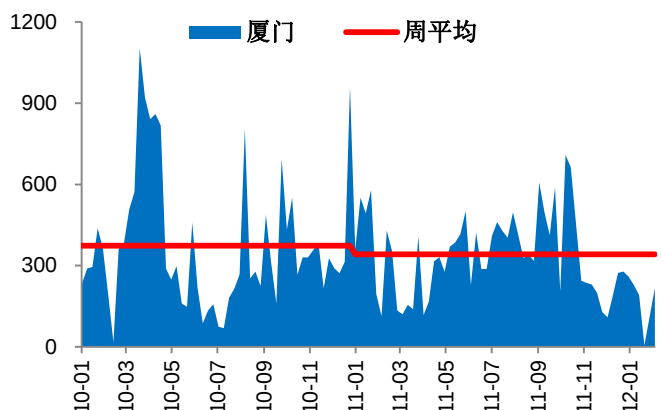
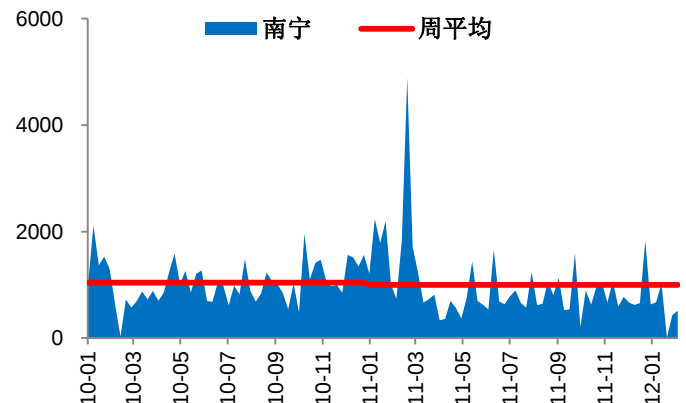
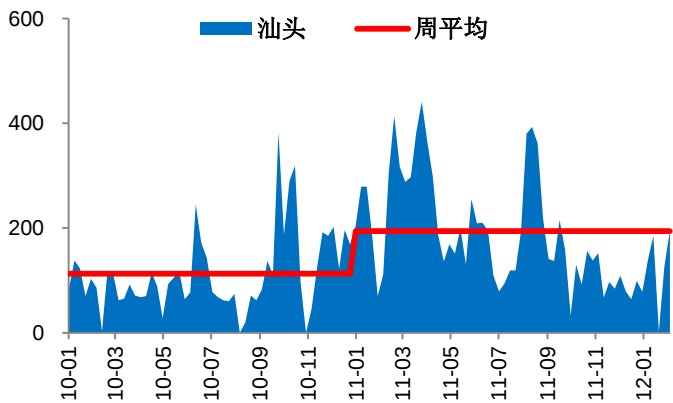
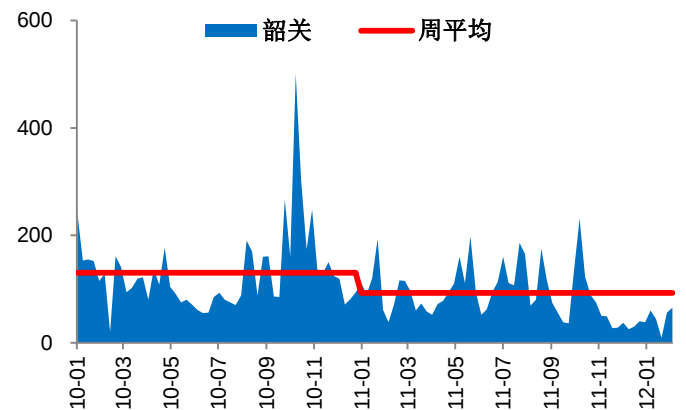
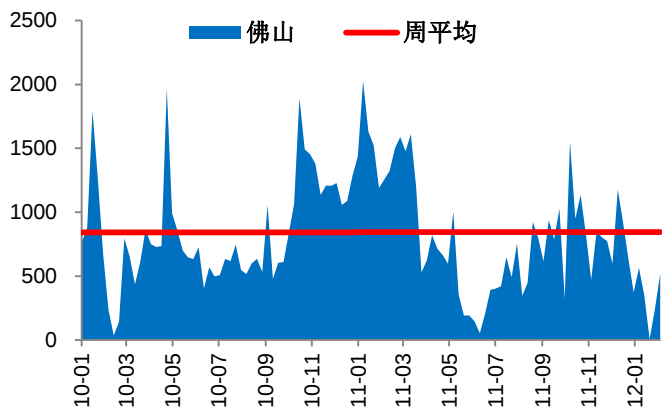
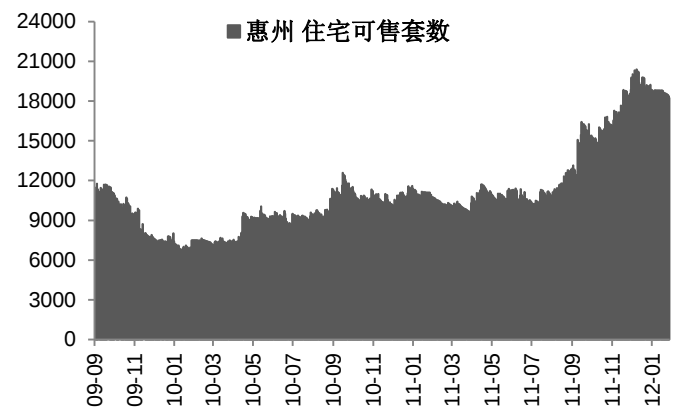
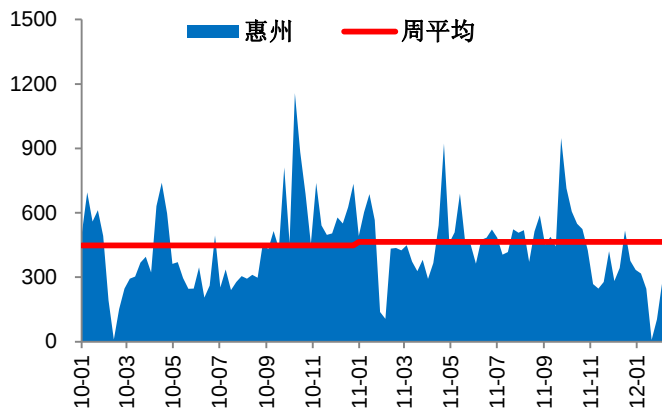
长三角地区



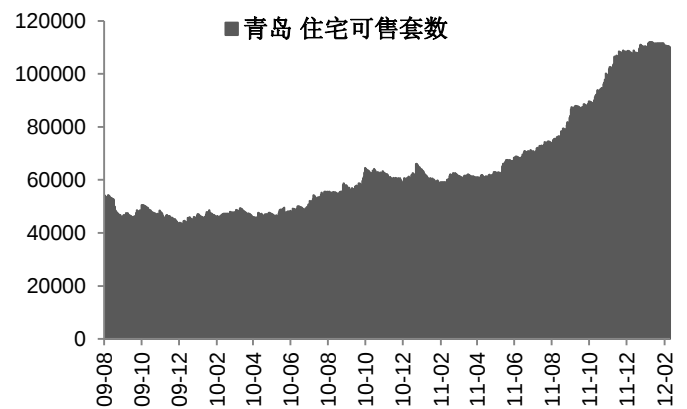
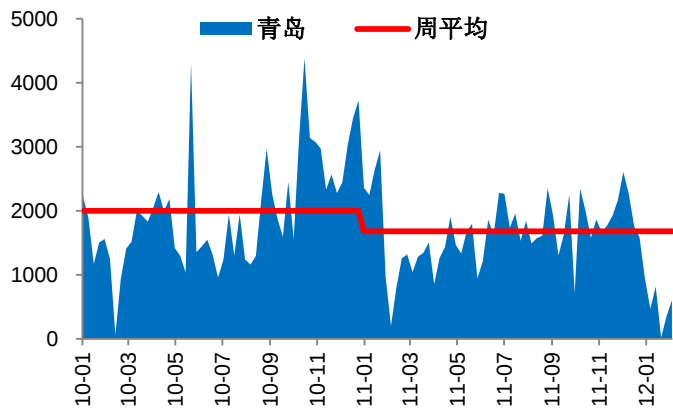
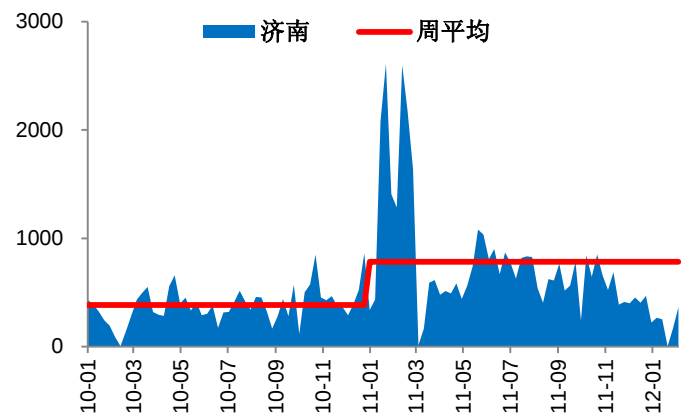
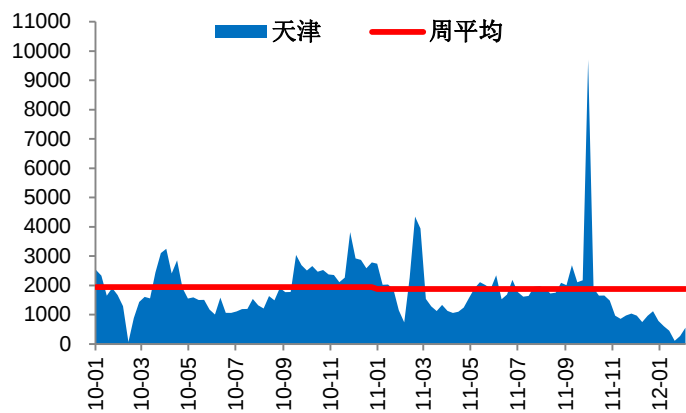
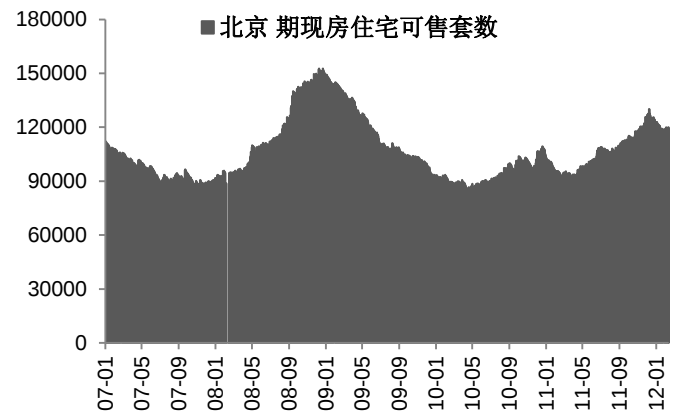
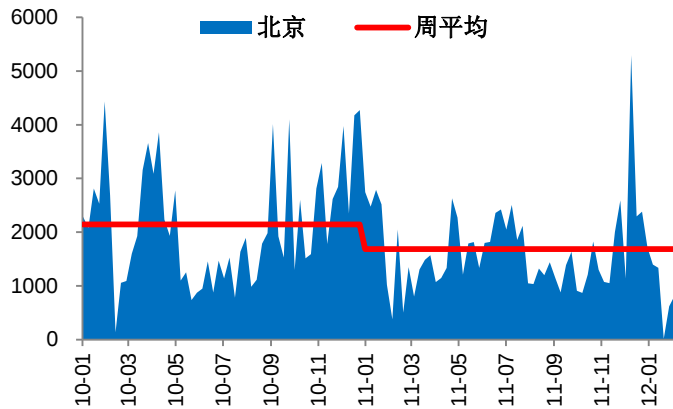


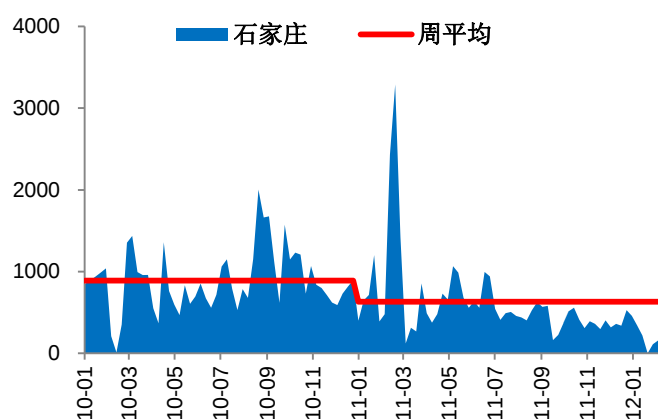
珠三角地区



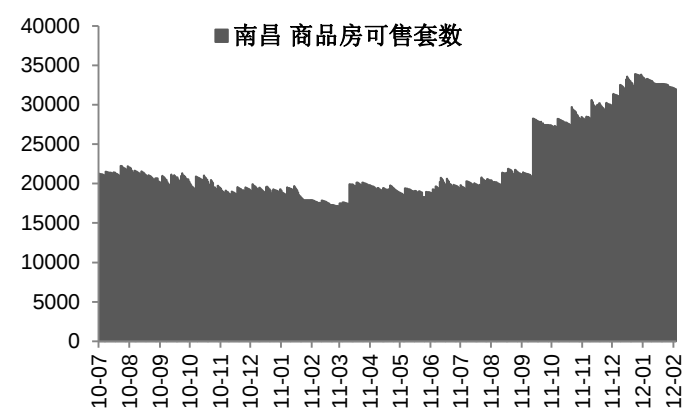
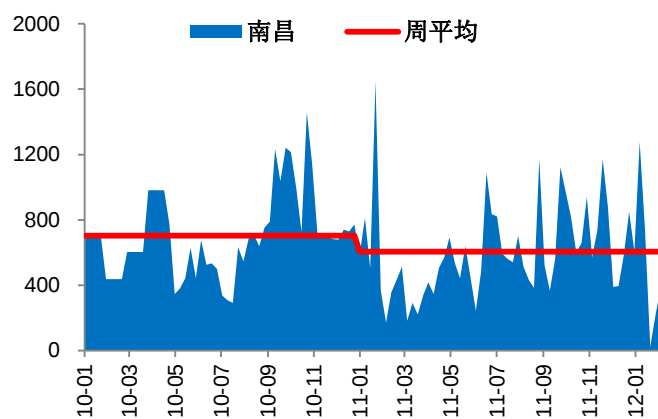
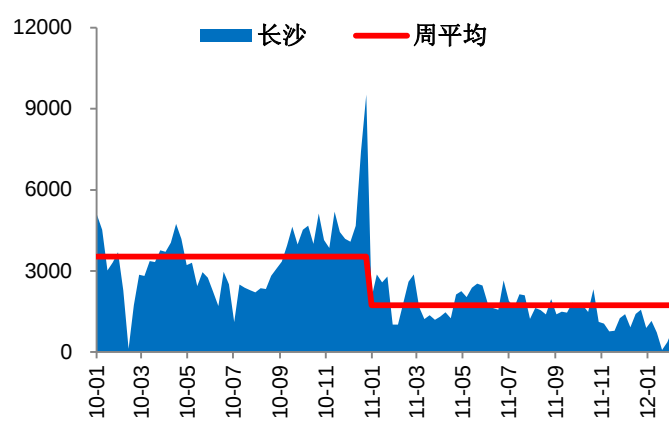
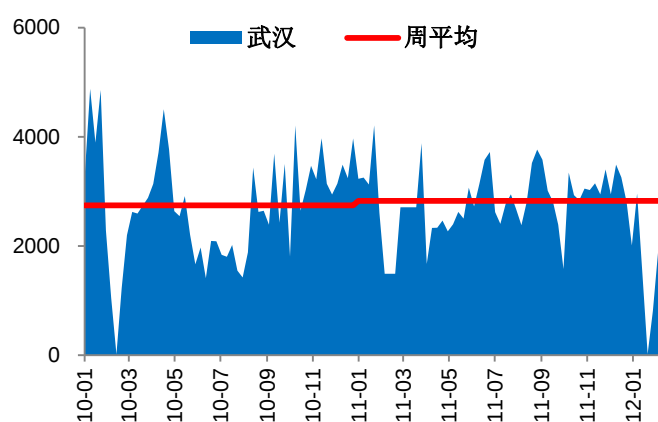


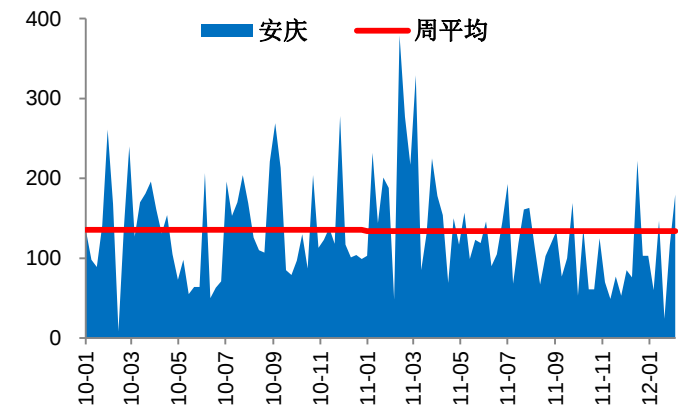
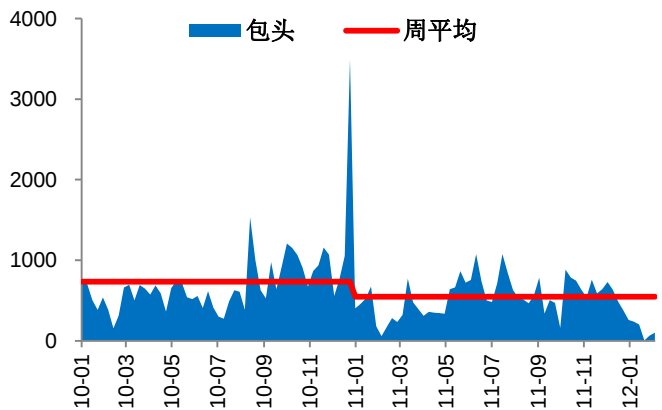
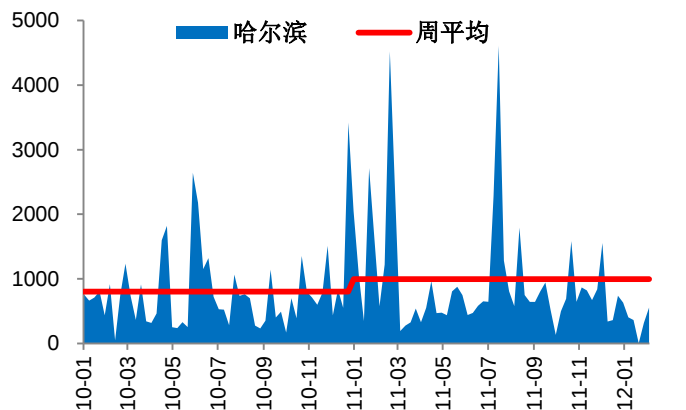
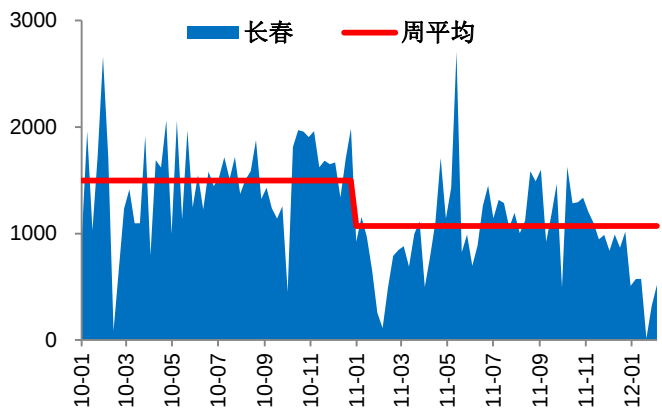
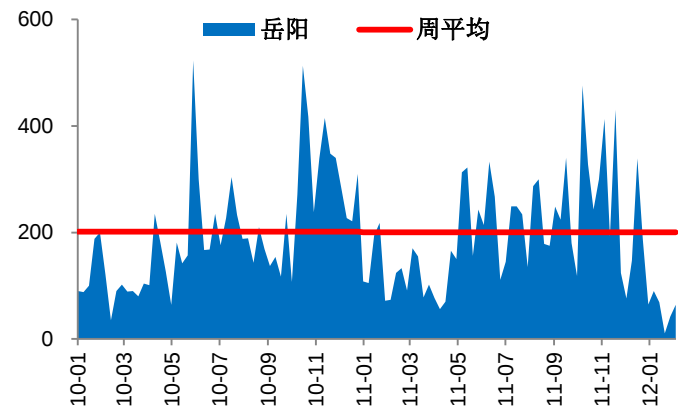
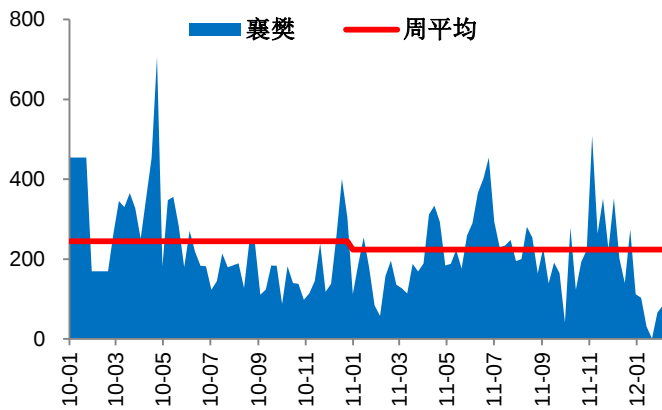
环渤海地区



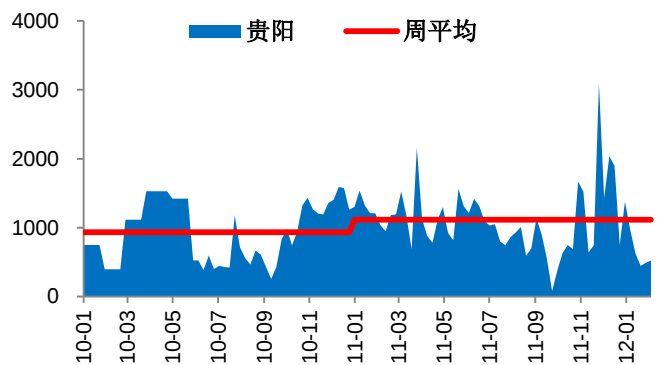
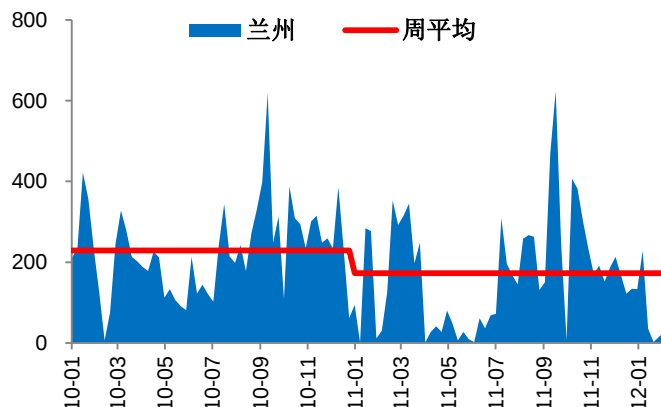
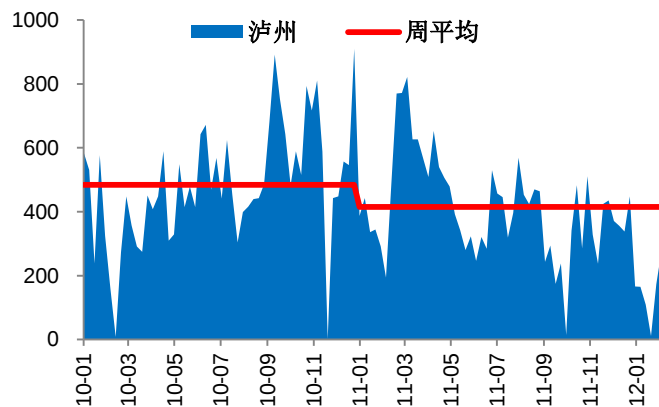
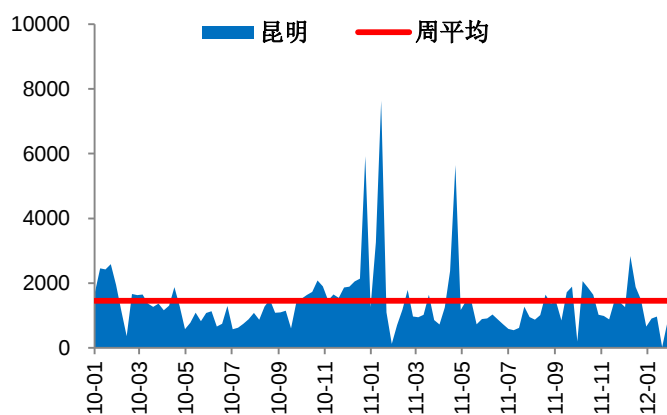
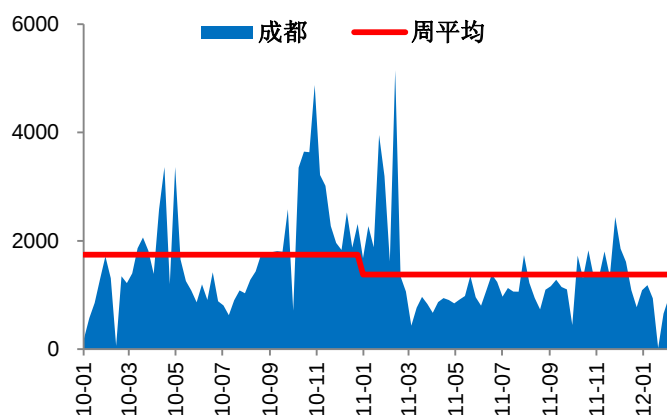
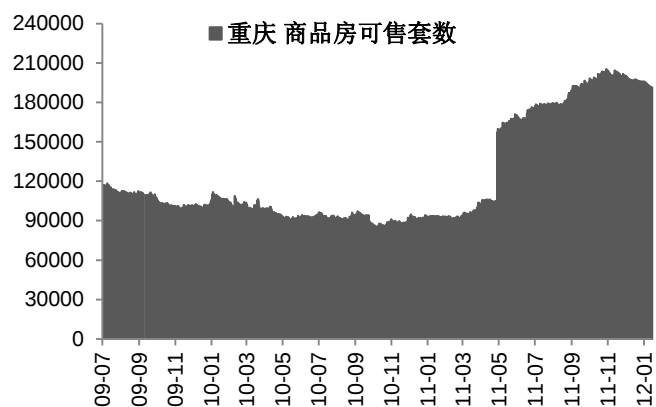
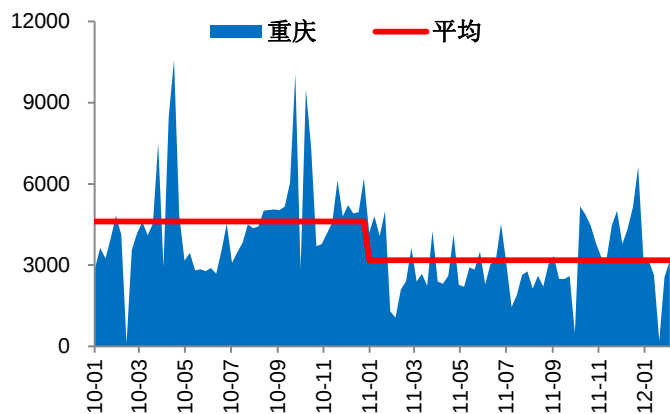


中部地区





西部地区



数据来源：wind、广发证券发展研究中心

广发房地产行业研究小组

赵强，分析师，复旦大学工商管理硕士，2010 年“新财富最佳分析师”房地产行业第三名、2009 年第五名、2008 年第三名，2010 年“中国证券分析师金牛奖”房地产行业第二名，2010 年“中国最佳证券分析师”房地产行业最佳分析师，2009 年“水晶球最佳分析师”房地产行业第五名、2008 年第三名，2009 年“金手指奖”房地产行业第一名，2010 年进入广发证券发展研究中心。

沈爱卿，分析师，中南财经政法大学金融学硕士，2010 年“新财富最佳分析师”房地产行业第三名（团队），2010 年“中国证券分析师金牛奖”房地产行业第二名（团队），2010 年“中国最佳证券分析师”之“最佳独立见解分析师”、入围 2009 年房地产行业最佳分析师，2007 年进入广发证券发展研究中心。

徐军平，分析师，上海财经大学金融学硕士，2010 年“新财富最佳分析师”房地产行业第三名（团队），2010 年“中国证券分析师金牛奖”房地产行业第二名（团队），2010 年进入广发证券发展研究中心。

相关研究报告

房地产行业跟踪分析报告：各地力保自住需求,建议增持二三线地产股	沈爱卿	2012-02-10
房地产行业跟踪分析报告：积极信号在增加	沈爱卿	2012-02-09
房地产行业跟踪分析报告：楼市成交冷清，地方政策微调保刚需	徐军平	2012-02-06

广发证券—行业投资评级说明

买入(Buy): 预期未来 12 个月内，行业指数强于大盘 10%以上。

持有(Hold): 预期未来 12 个月内，行业指数相对大盘的变动幅度介于-10%~+10%。

卖出(Sell): 预期未来 12 个月内，行业指数弱于大盘 10%以上。

	广州市	深圳市	北京市	上海市
地址	广州市天河北路 183 号 大都会广场 5 楼	深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 9 楼	北京市西城区月坛北街 2 号 月坛大厦 18 层	上海市浦东南路 528 号 上海证券大厦北塔 17 楼
邮政编码	510075	518026	100045	200120
客服邮箱	gfyf@gf.com.cn			
服务热线	020-87555888-8612			

免责声明

广发证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本报告只发送给广发证券重点客户，不对外公开发布。

本报告所载资料的来源及观点的出处皆被广发证券股份有限公司认为可靠，但广发证券不对其准确性或完整性做出任何保证。报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。广发证券不对因使用本报告的内容而引致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。客户不应以本报告取代其独立判断或仅根据本报告做出决策。

广发证券可发出其它与本报告所载信息不一致及有不同结论的报告。本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表广发证券或其附属机构的立场。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

本报告旨在发送给广发证券的特定客户及其它专业人士。未经广发证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、转载和引用，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、刊登、转载和引用者承担。