

房地产业(0110)

行业评级

持有

前次评级

持有

房地产成交量周报 (2010年第14周 3.29-4.4)

沈爱卿 研究员 赵强 研究员 徐军平 研究员
电话: 020-87555888-637 021-68815881 021-68815881
eMail: saq@gf.com.cn zhaog@gf.com.cn xjp@gf.com.cn

成交量环比上涨城市占比 74%，同比上涨城市占比 65%

成交量: 环比来看, 本周继续上涨。我们监测的 23 个城市中, 73.9% 的城市成交量环比上涨, 全部城市的平均涨幅为 15.2%; 同比来看, 本周同比上涨城市个数占比达 64.7%, 这是今年以来同比上涨城市占比首次超过 50%。价格: 环比来看, 66.7% 的城市环比上涨; 同比而言, 依旧是 100% 的城市上涨。

本周重点关注

本周末出台重要的房地产调控政策。主要媒体报道: 新华社接连 6 天发表有关房地产的“新华时评”, 痛斥高房价、楼市投机以及地方政府的土地财政。

简评: 新华社连续 6 天发表对房地产现状不满的评论, 实属罕见, 这反映了作为官方媒体的新华社对于房地产市场现状的深度担忧。我们认为, 如果房价地价继续快速上涨, 不能排除政府再出台有力的措施来进行调控。

行业投资策略与评级

我们认为短期地产股的反弹行情会持续, 主要因素包括楼市的持续回暖、股价持续跑输大盘之后的技术性反弹需要等等, 我们建议投资者可适当参与。鉴于这波反弹的短期性质, 我们预计二三线股票的表现会优于大市值股票。其中, 我们重点推荐格力地产、福星股份、亿城股份等相对估值更低的品种。维持行业“持有”评级。从更长的 6 至 12 个月的周期来看, 我们依然维持对地产股“持有”的谨慎判断。

重点关注公司

格力地产、福星股份、亿城股份、中天城投、新湖中宝、交大博通、鲁商置业、荣盛发展。

行业走势



市场表现	1 个月	3 个月	12 个月
行业指数	7.81%	0.08%	13.13%
上证综指	4.19%	-3.78%	30.51%

一、一周成交综述

成交量环比上涨城市占比 **73.9%**，同比上涨城市占比 **64.7%**

成交量：环比来看，本周继续上涨。我们监测的23个城市中，73.9%的城市成交量环比上涨，全部城市的平均涨幅为15.2%；同比来看，本周同比上涨城市个数占比达64.7%，这是今年来同比上涨城市占比首次超过50%。

价格：环比来看，66.7%的城市环比上涨；同比而言，依旧是100%的城市上涨。

表 1: 各主要城市一周成交情况

区域	城市	成交量			成交均价			存货消化周期(月)	数据更新时间
		一周日均成交量	一周同比	一周环比	一周成交均价	一周同比	一周环比		
长三角	上海	904	12.8%	43.8%	13,427	24.8%	-24.1%	2	2010-04-04
	杭州	212	25.6%	100.4%	21,582	78.8%	24.0%	6	2010-04-01
	南京	159	-37.4%	1.9%				6	2010-04-01
	苏州	258	263.6%	39.9%	9,027	26.8%	13.2%	3	2010-04-01
	无锡	242	72.2%	23.0%					2010-04-01
环渤海	北京	471	14.7%	32.4%				7	2010-04-01
	天津	432	27.9%	29.7%	10,001	54.3%	8.0%		2010-04-01
	石家庄	139		-6.6%					2010-04-01
	大连	141		32.9%				8	2010-04-04
	济南	44	0.0%	-33.6%					2010-04-04
珠三角	深圳	178	-34.9%	64.8%	20,738	66.7%	1.7%	9	2010-04-01
	广州	277		23.5%				5	2010-04-01
	东莞	128	-14.5%	34.3%					2010-04-04
	佛山	104		17.8%	5,453		0.1%		2010-04-04
	汕头	20		20.9%	4,317		-11.3%		2010-04-03
其他	厦门	140	28.9%	-2.3%	11,566	44.5%	-3.7%		2010-04-04
	福州	56	-51.9%	-7.5%	11,506	72.0%	3.4%		2010-04-01
	武汉	396	-8.6%	1.8%	5,915	8.6%	-1.6%		2010-04-01
	长沙	502	30.1%	8.2%	4,645	23.3%	0.5%		2010-04-01
	重庆	915		11.4%				5	2010-04-04
	成都	3	0.2%	-10.5%					2010-04-01
	昆明	184	94.6%	0.9%	6,421	20.4%	1.5%		2010-04-01
	哈尔滨	49	-20.2%	-62.2%				25	2010-04-02
涨幅平均值			23.7%	15.2%		47.3%	6.5%	8.0	
上涨城市占比			64.7%	73.9%		100.0%	83.3%		

注：成都成交量单位为万平米。杭州、深圳、佛山、武汉、重庆、成都、昆明、济南和大连等19城市是商品房成交套数，其他城市是商品住宅成交套数。

数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

二、本周重点关注

（一）重点关注

政策

本周末出台重要的房地产调控政策。主要媒体报道：新华社接连 6 天发表有关房地产的“新华时评”，痛斥高房价、楼市投机以及地方政府的土地财政。

简评：新华社连续6天发表对房地产现状不满的评论，实属罕见，这反映了作为官方媒体的新华社对于房地产市场现状的深度担忧。我们认为，如果房价地价继续快速上涨，不能排除政府再出台有力的措施来进行调控。

（二）行业投资策略和评级

我们认为短期地产股的反弹行情会持续，主要的催化因素包括楼市的持续回暖、股价持续跑输大盘之后的技术性反弹需要等等，我们建议投资者可适当参与。鉴于这波反弹的短期性质，我们预计二三线股票的表现会优于大市值股票。其中，我们重点推荐格力地产、福星股份、亿城股份等相对估值更低的品种。

从更长的6至12个月的周期来看，我们依然维持对地产股“持有”的谨慎判断。

重点关注公司：格力地产、福星股份、亿城股份、中天城投、新湖中宝、交大博通、鲁商置业、荣盛发展。

三、主要城市成交情况

（一）环渤海区域

1、北京

图1：北京商品住宅成交情况

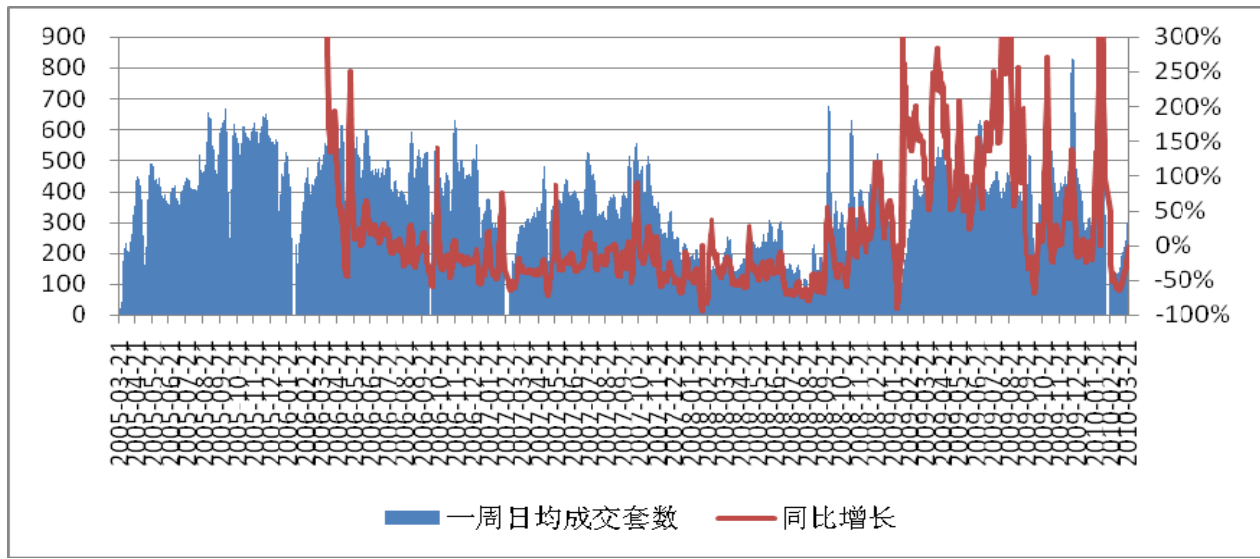
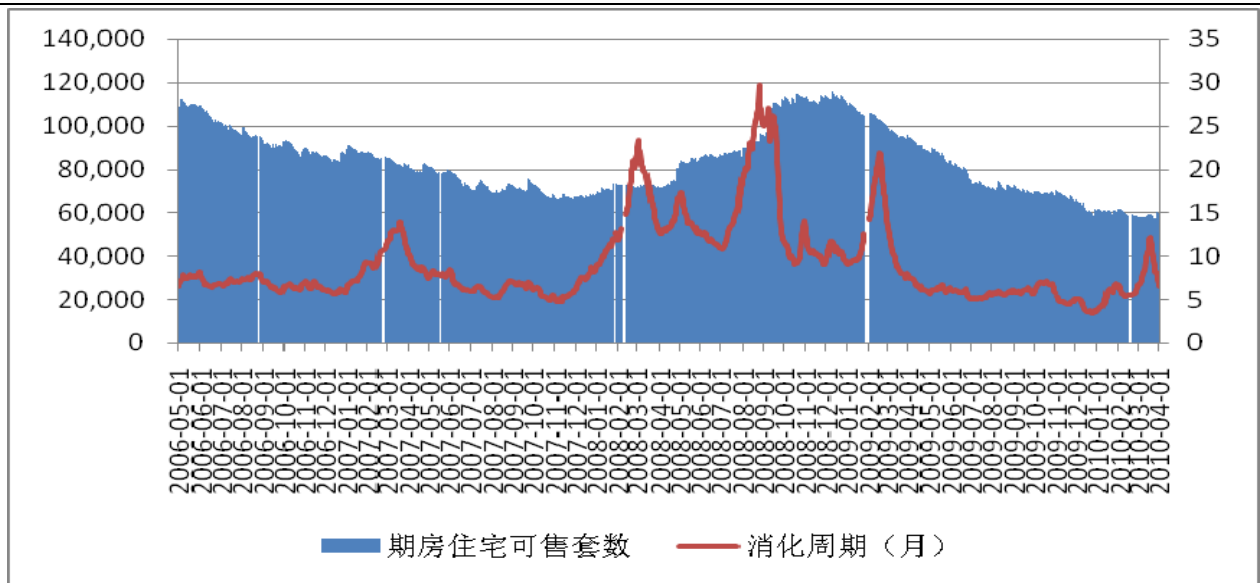


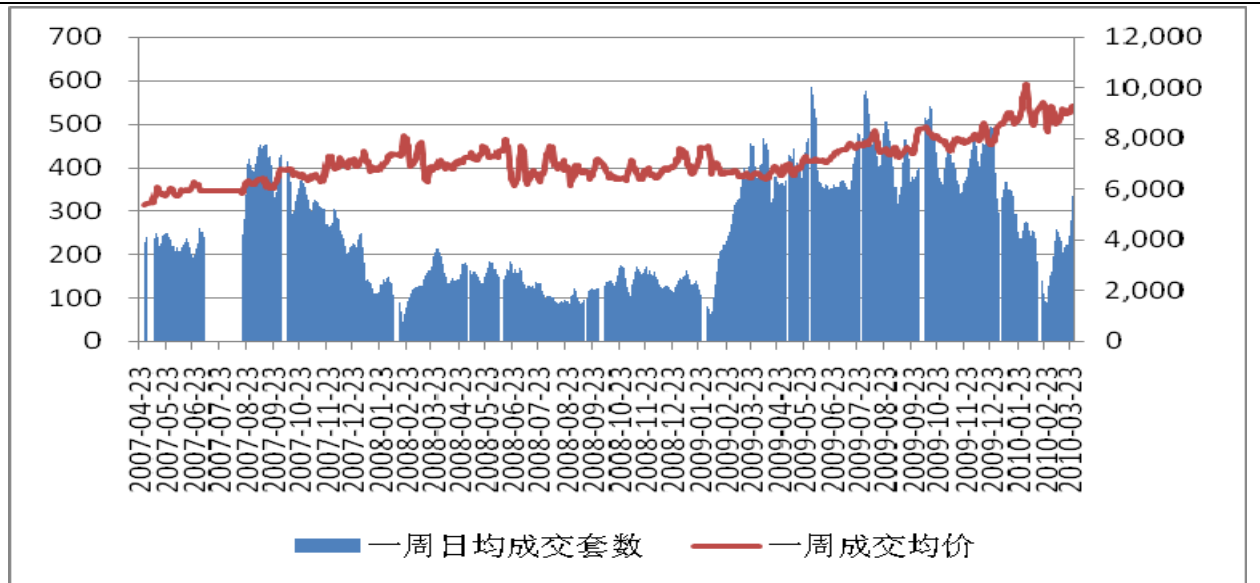
图2: 北京商品住宅存货消化时间



数据来源: WIND、广发证券发展研究中心

2、天津

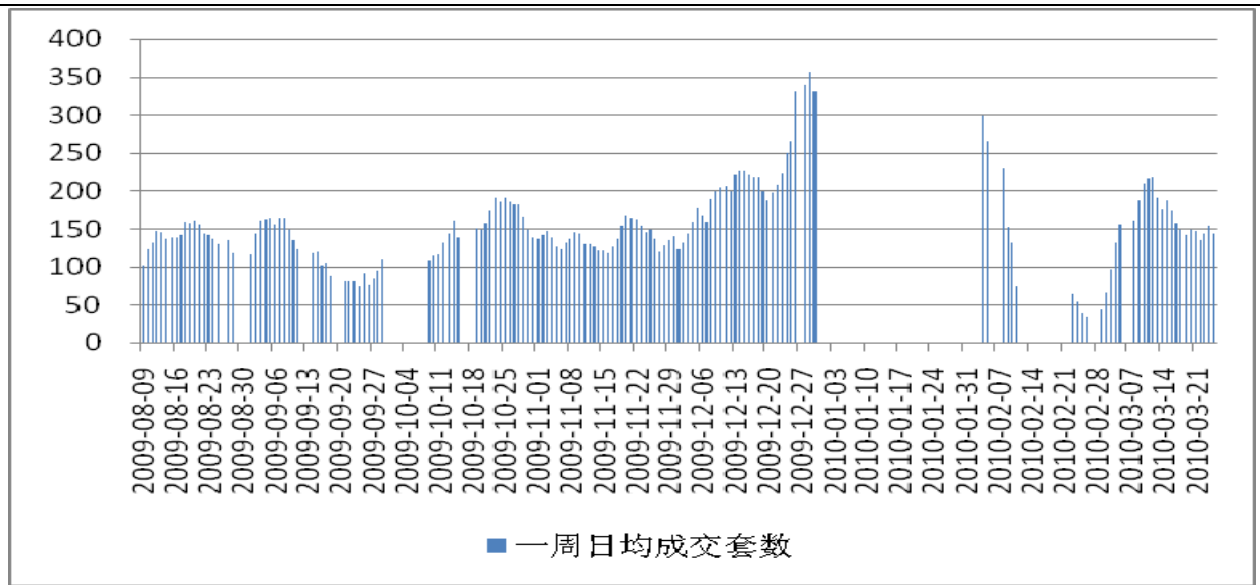
图3: 天津商品住宅成交情况



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

3、石家庄

图4：石家庄商品住宅成交量

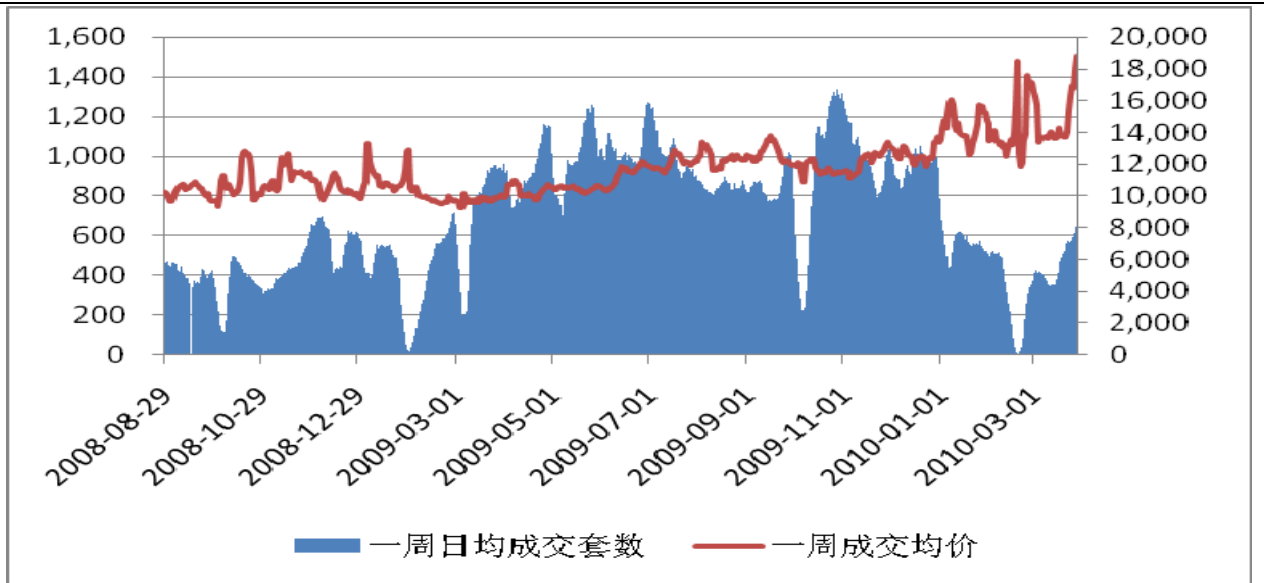


数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

(二) 长三角区域

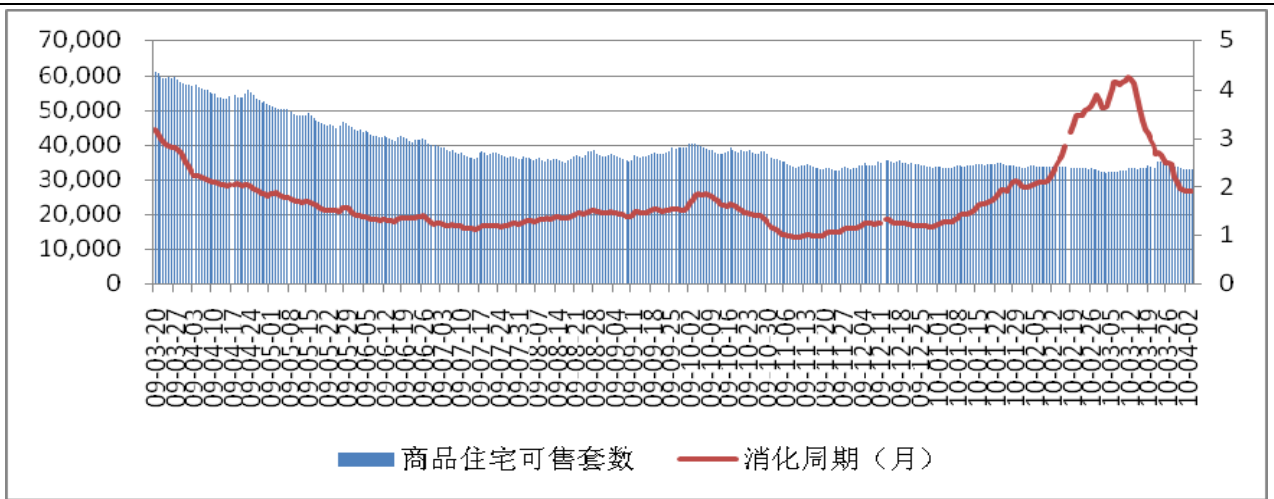
1、上海

图5：上海商品住宅成交量和成交均价



数据来源: WIND、广发证券发展研究中心

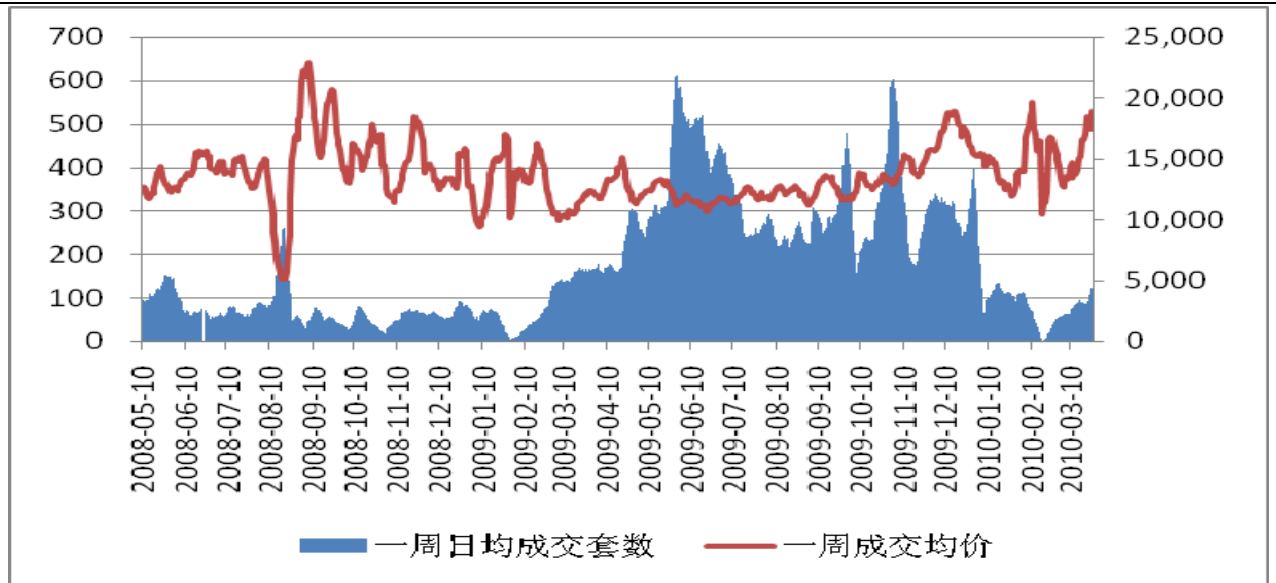
图6: 上海商品住宅存货消化时间



数据来源: WIND、广发证券发展研究中心

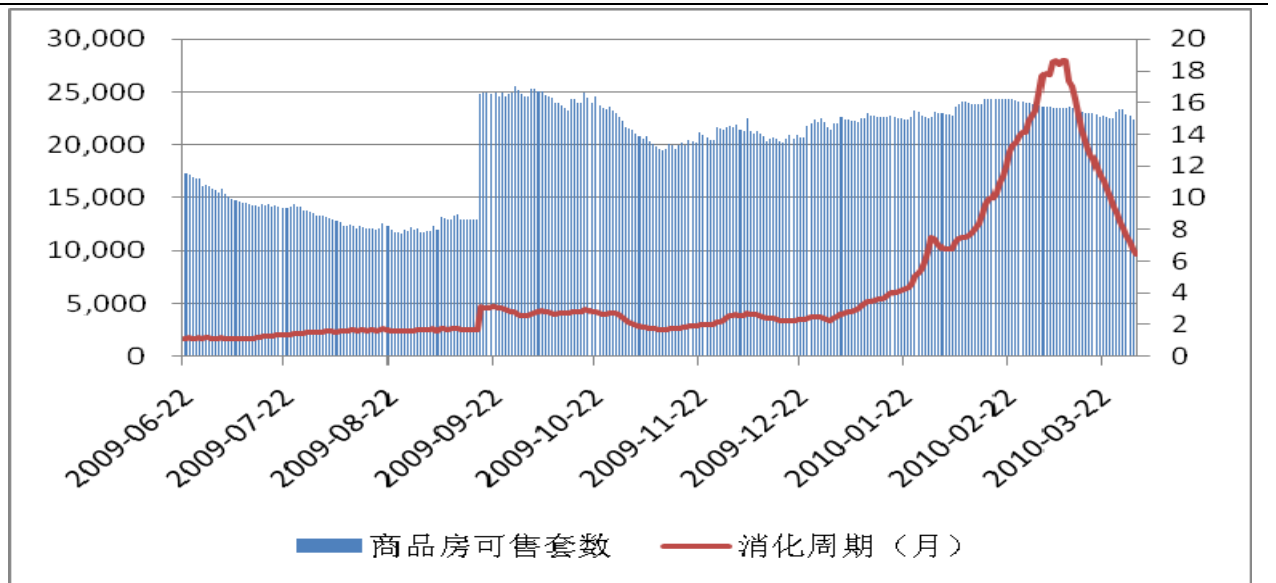
2、杭州

图7: 杭州商品房成交量和成交均价



数据来源: WIND、广发证券发展研究中心

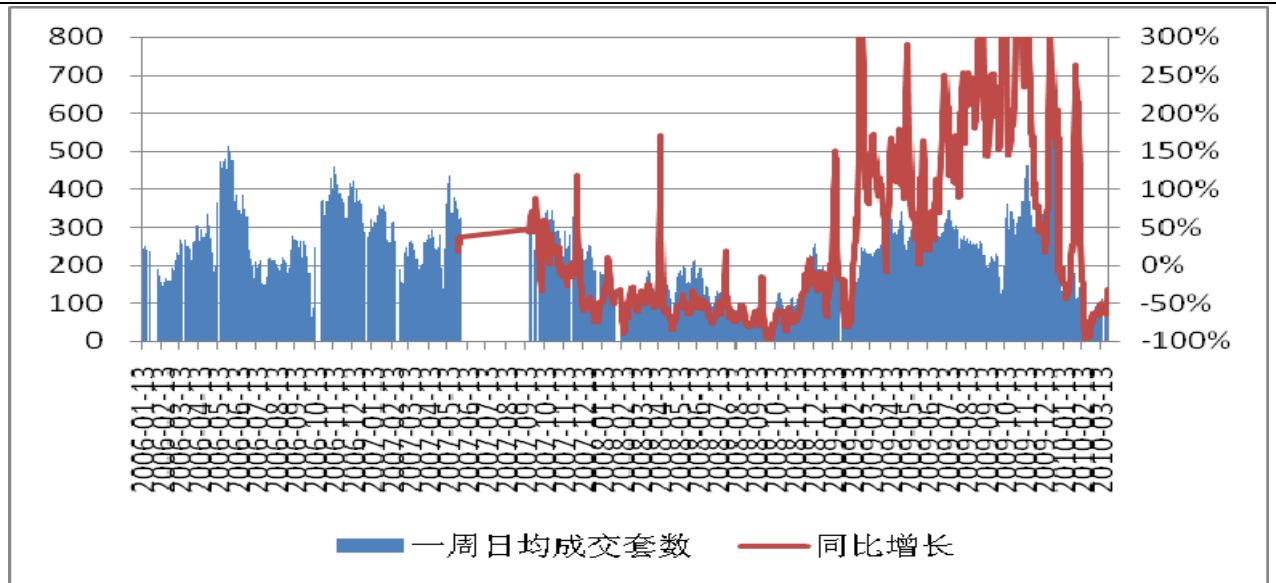
图8: 杭州商品房存货消化时间



数据来源: WIND、广发证券发展研究中心

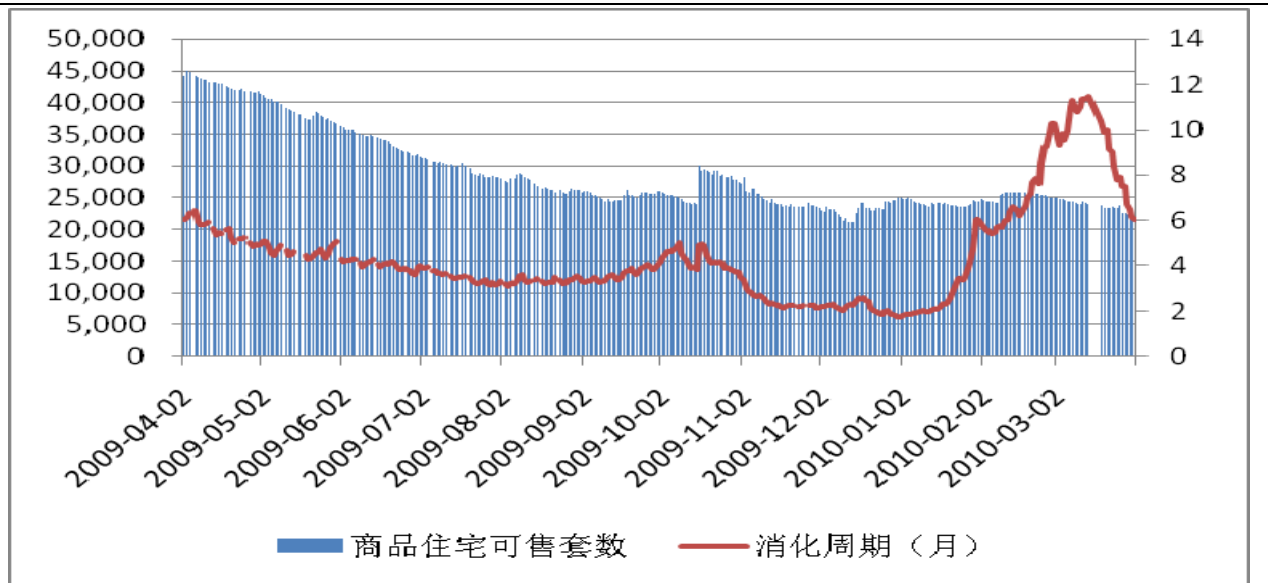
3、南京

图9: 南京商品住宅成交量



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

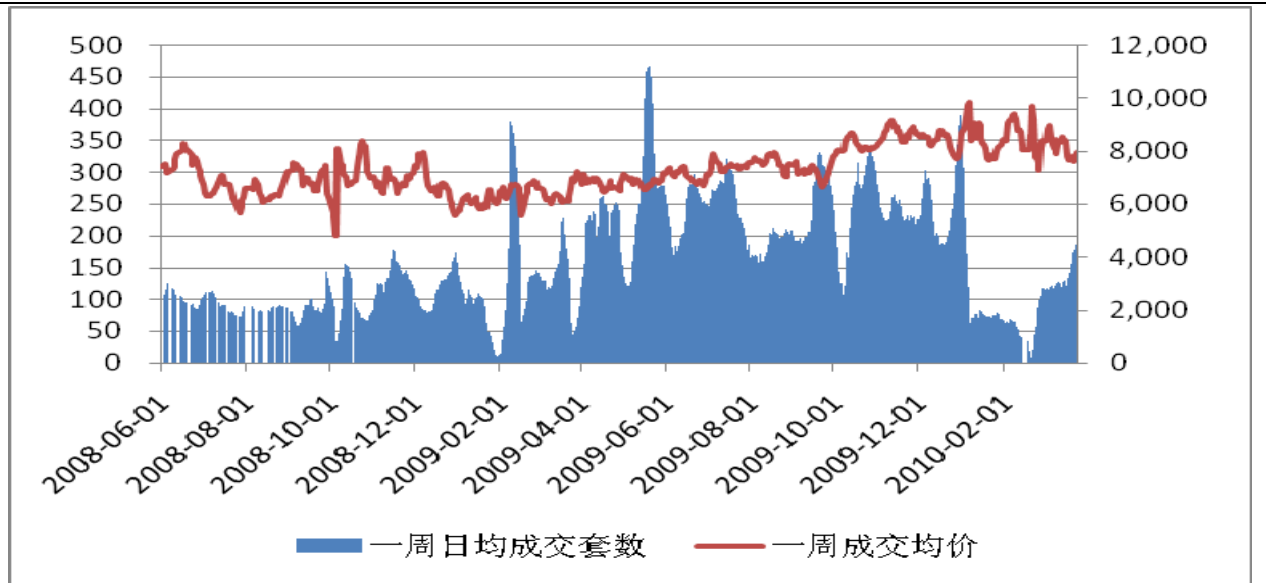
图10: 南京商品住宅存货消化时间



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

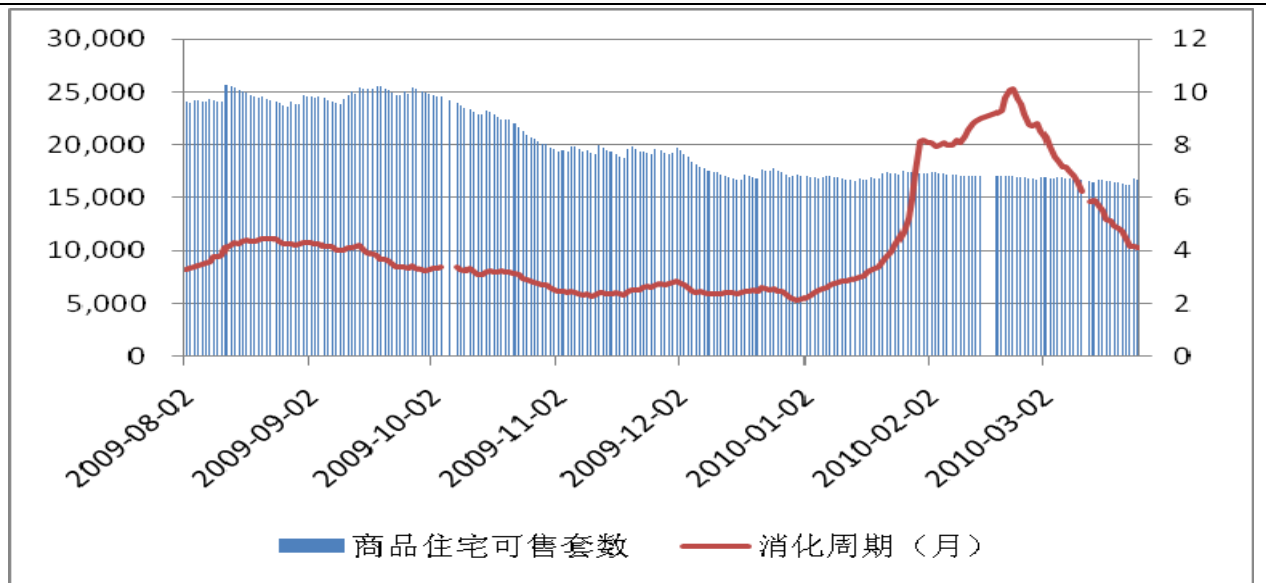
4、苏州

图11: 苏州商品住宅成交量和成交均价



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

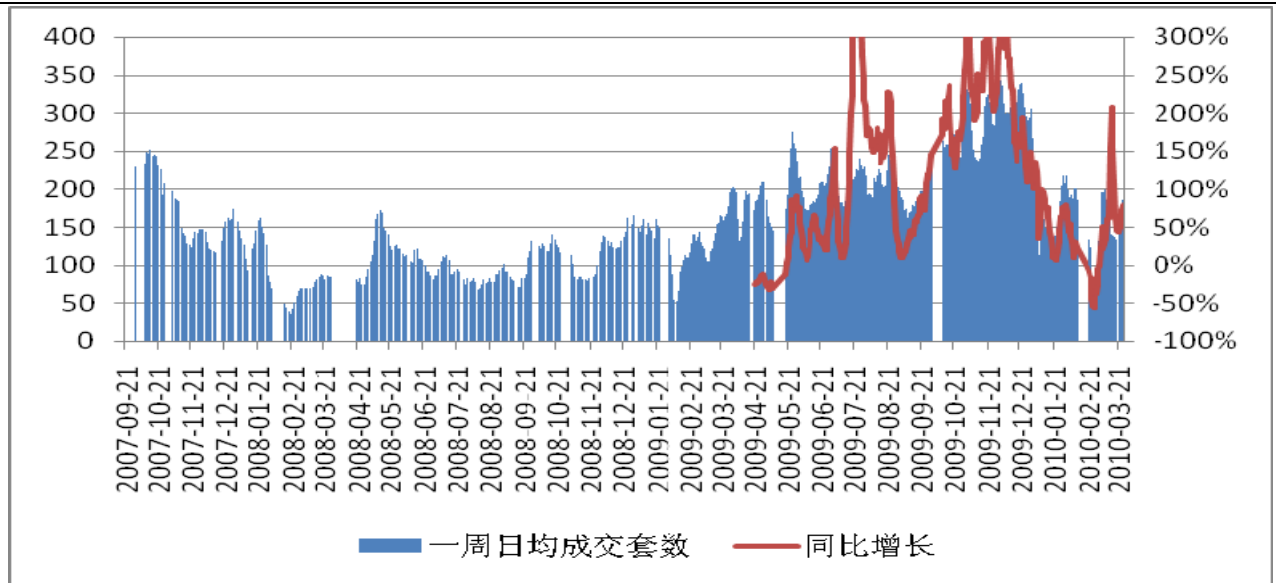
图12：苏州商品住宅存货消化时间



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

5、无锡

图13：无锡商品住宅成交量和成交均价

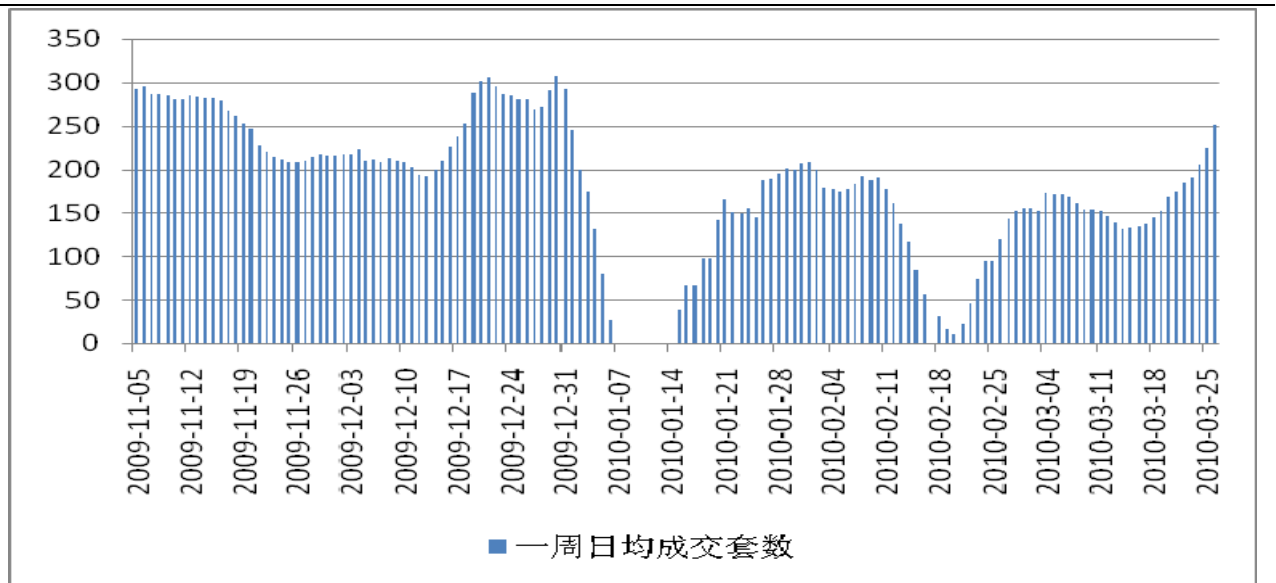


数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

(三) 珠三角区域

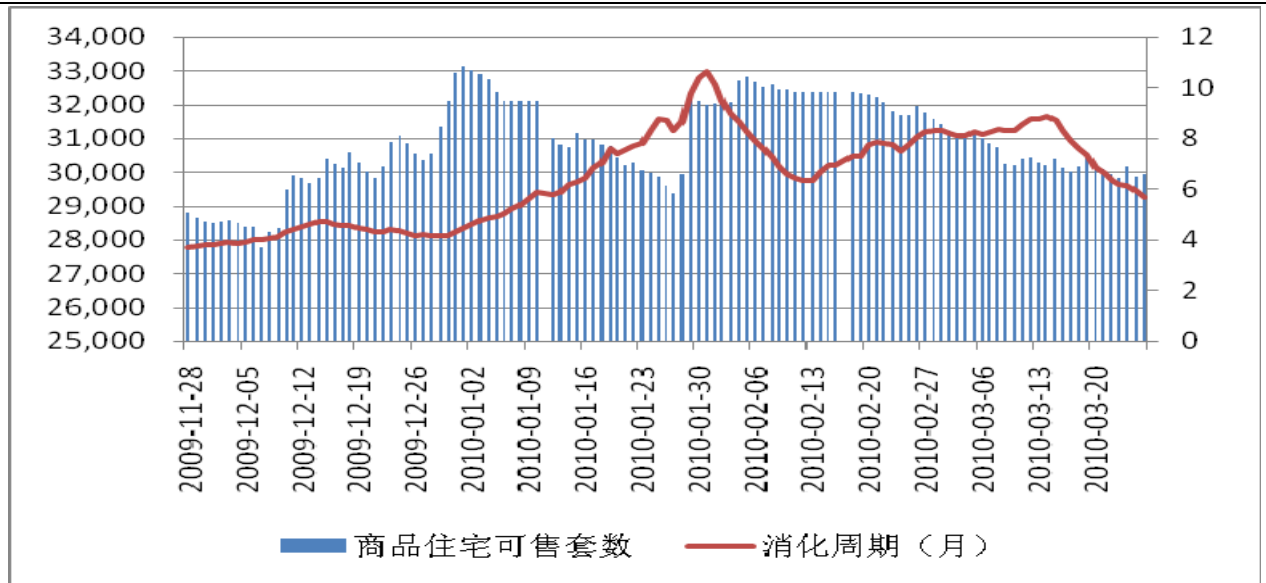
1、广州

图14：广州商品住宅成交量



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

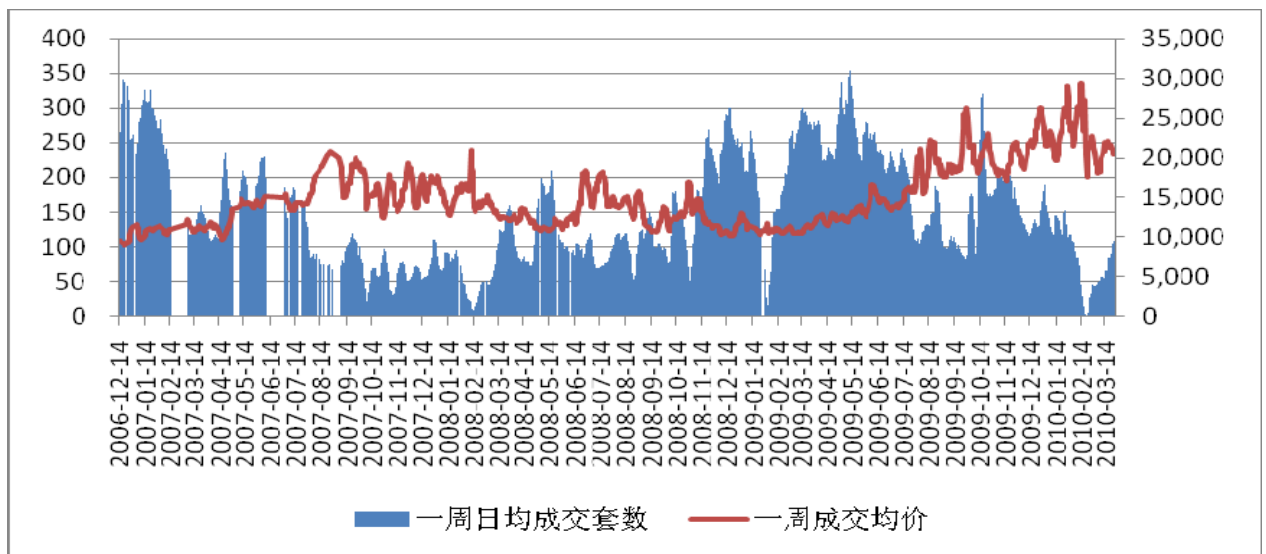
图15：广州商品住宅存货消化时间



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

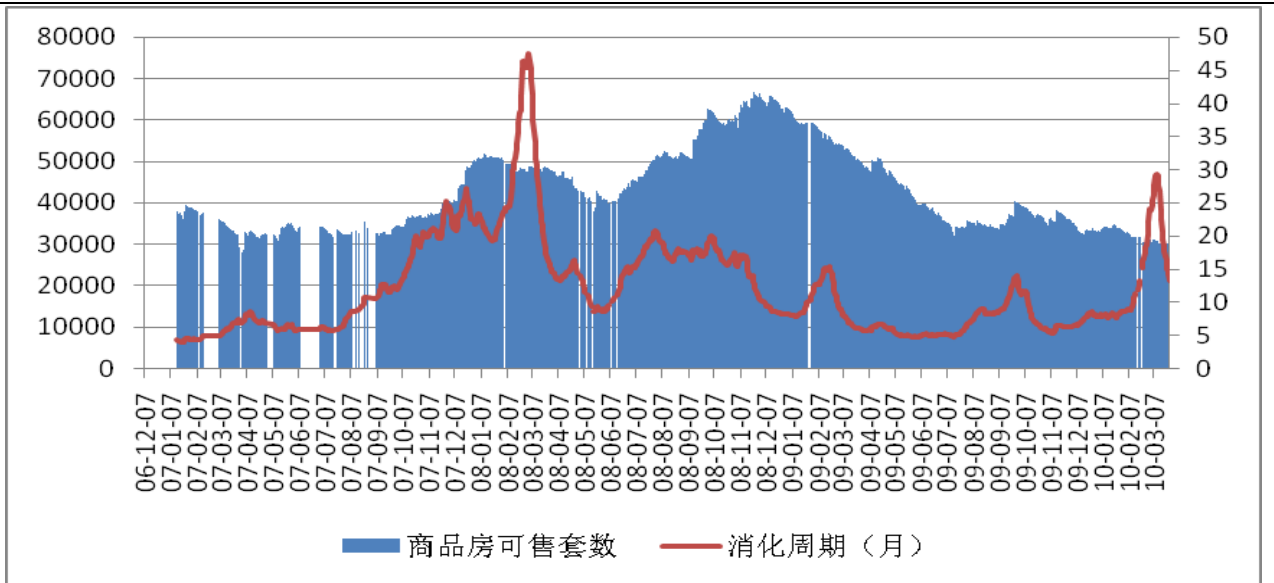
2、深圳

图16: 深圳商品房成交量和成交均价



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

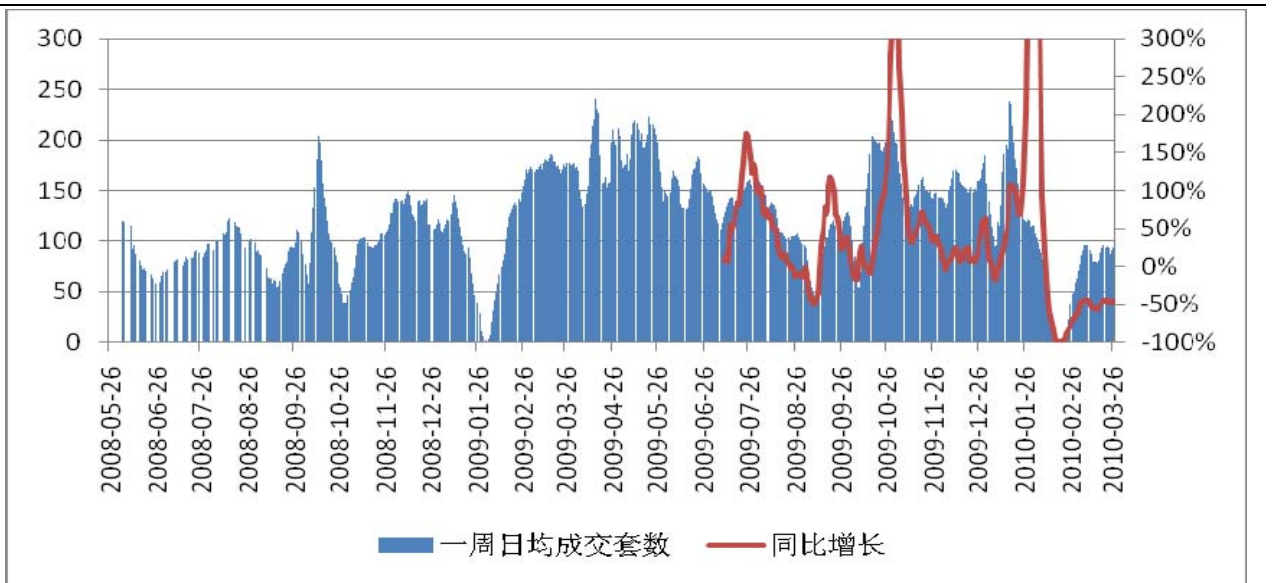
图17: 深圳商品房存货消化时间



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

3、东莞

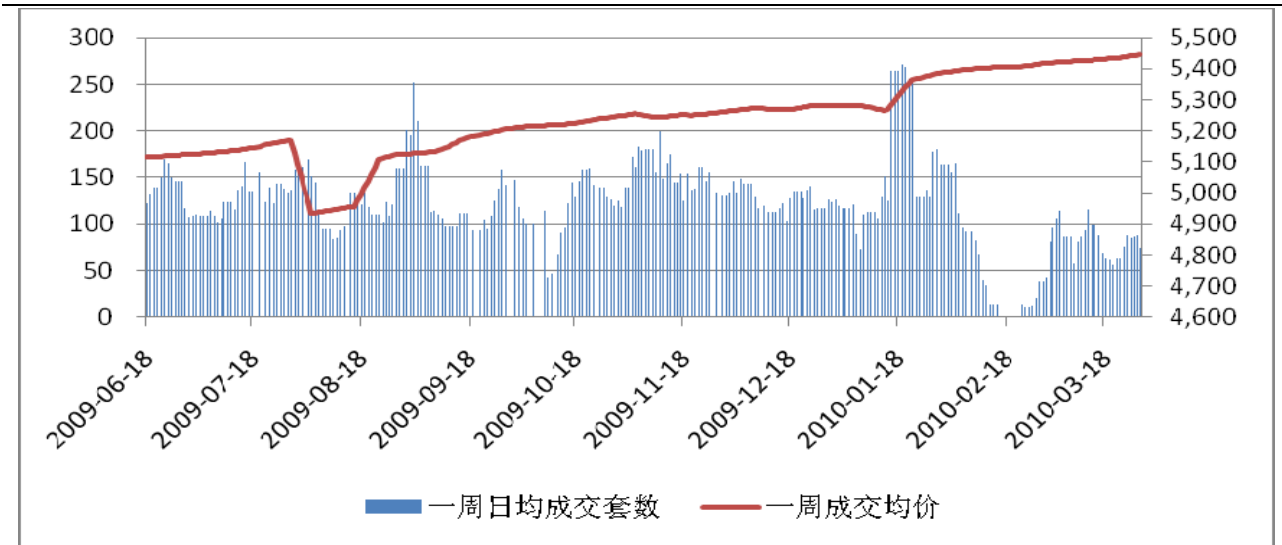
图18: 东莞商品住宅成交量



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

4、佛山

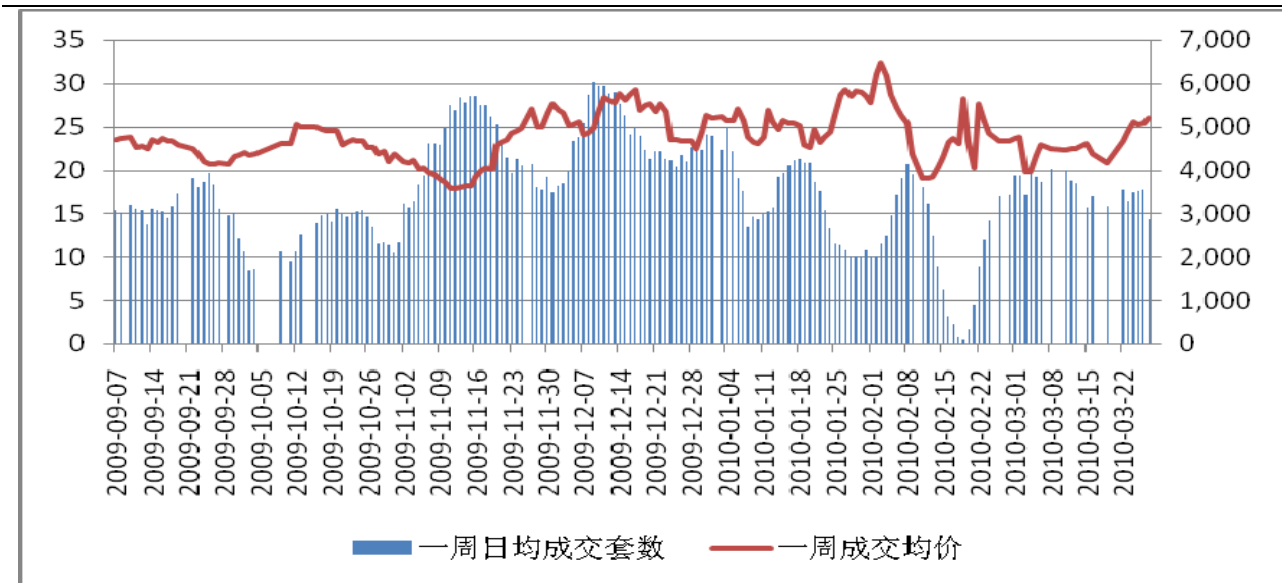
图19: 佛山商品住宅成交量和成交均价



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

5、汕头

图20：汕头商品住宅成交量和成交均价

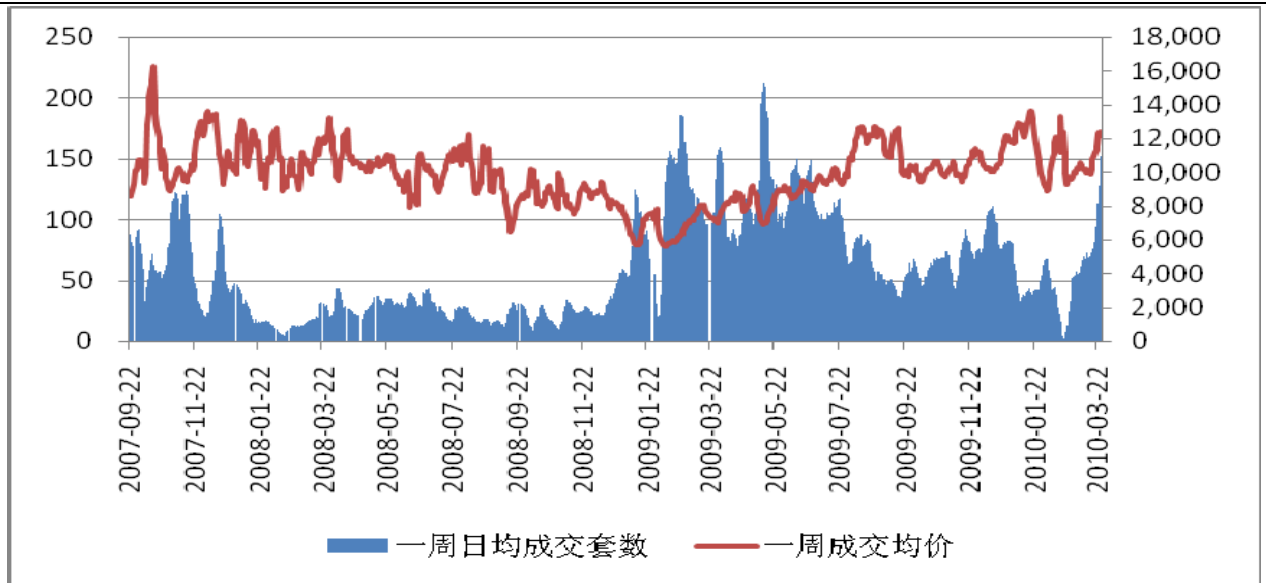


数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

(四) 其他区域

1、厦门

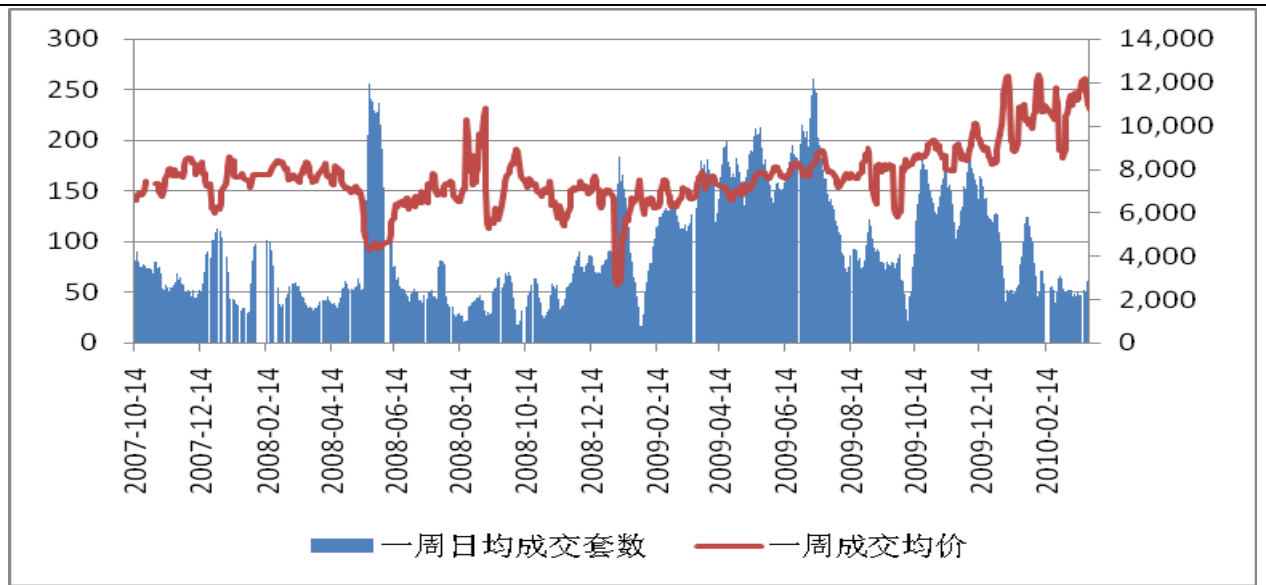
图21：厦门商品住宅成交量和成交均价



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

2、福州

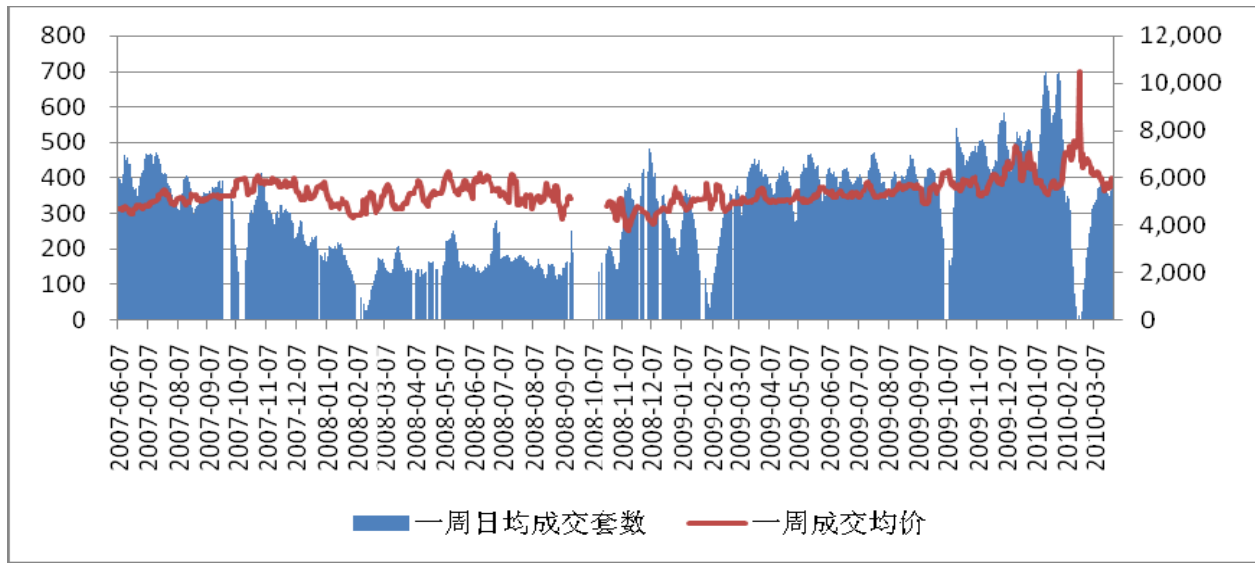
图22: 福州商品住宅成交量和成交均价



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

3、武汉

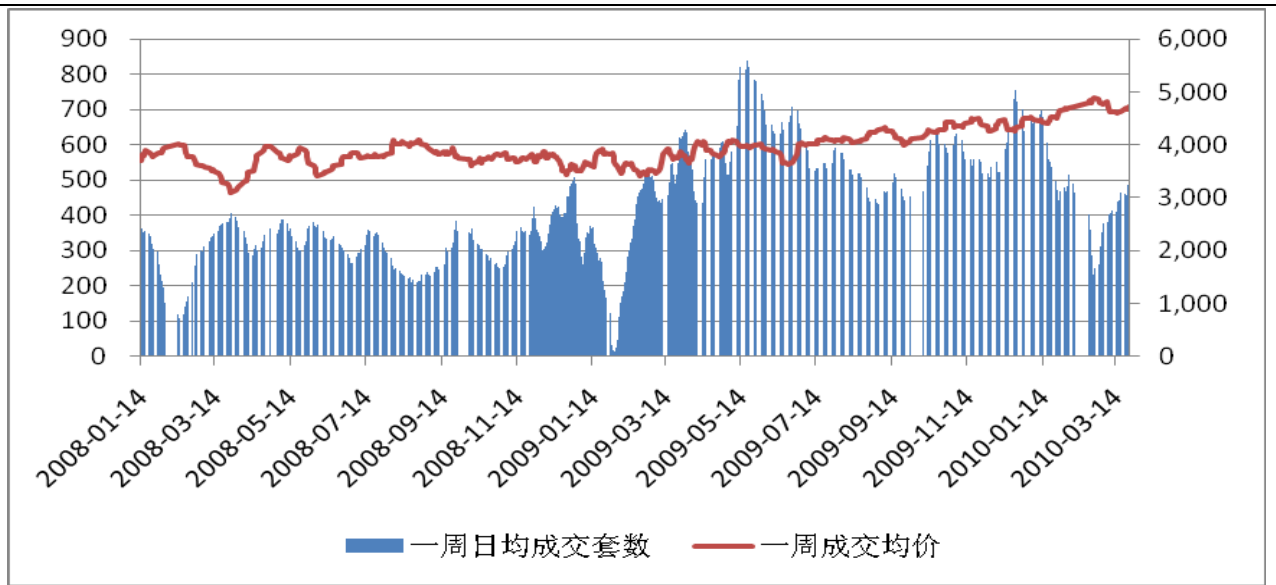
图23: 武汉商品房成交量和成交均价



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

4、长沙

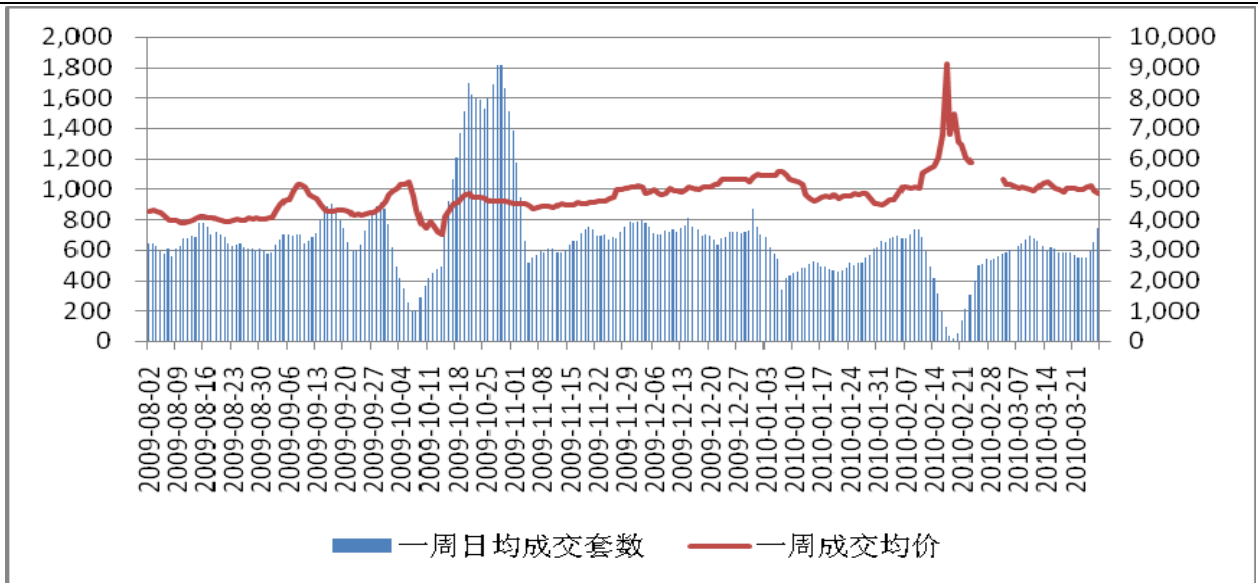
图24: 长沙商品住宅成交量和成交均价



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

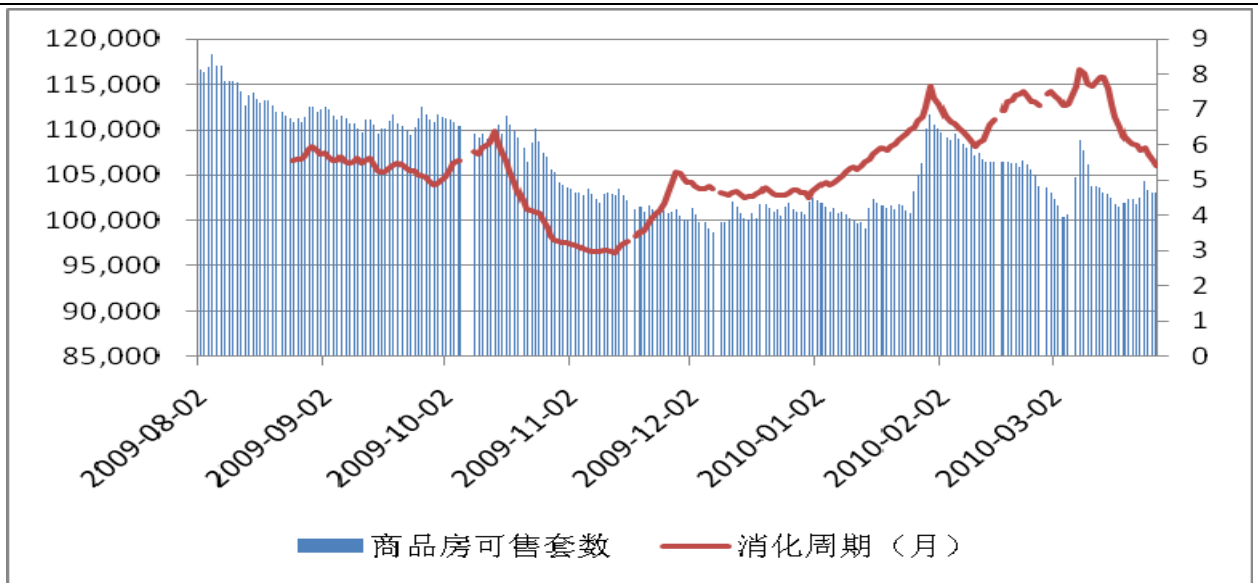
5、重庆

图25: 重庆商品房成交量和成交均价



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

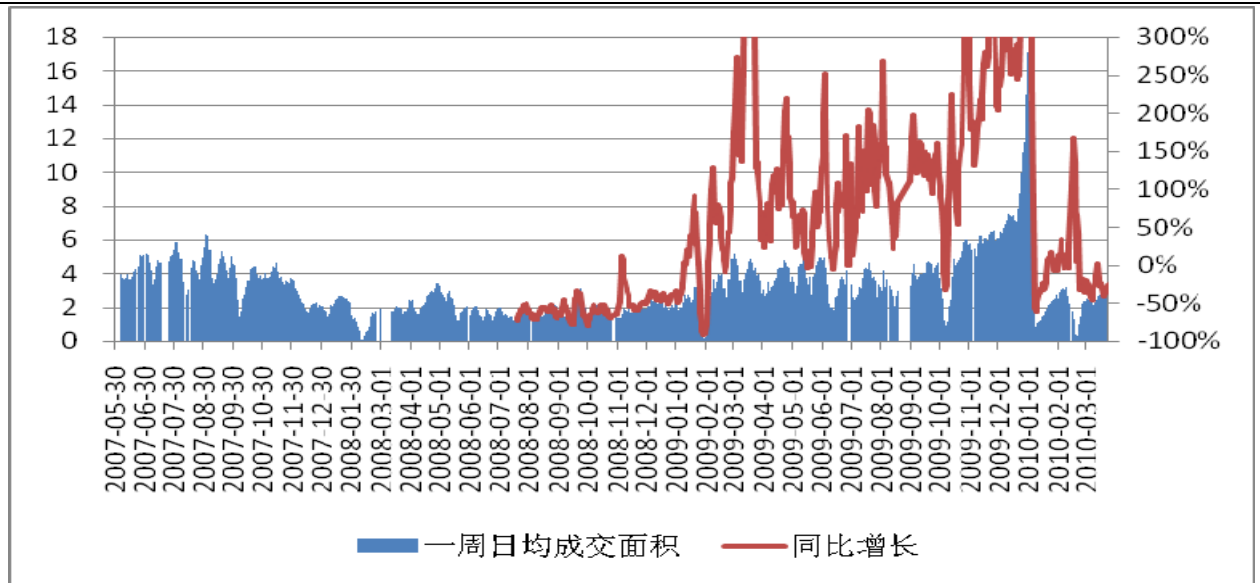
图26：重庆商品房存货消化时间



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

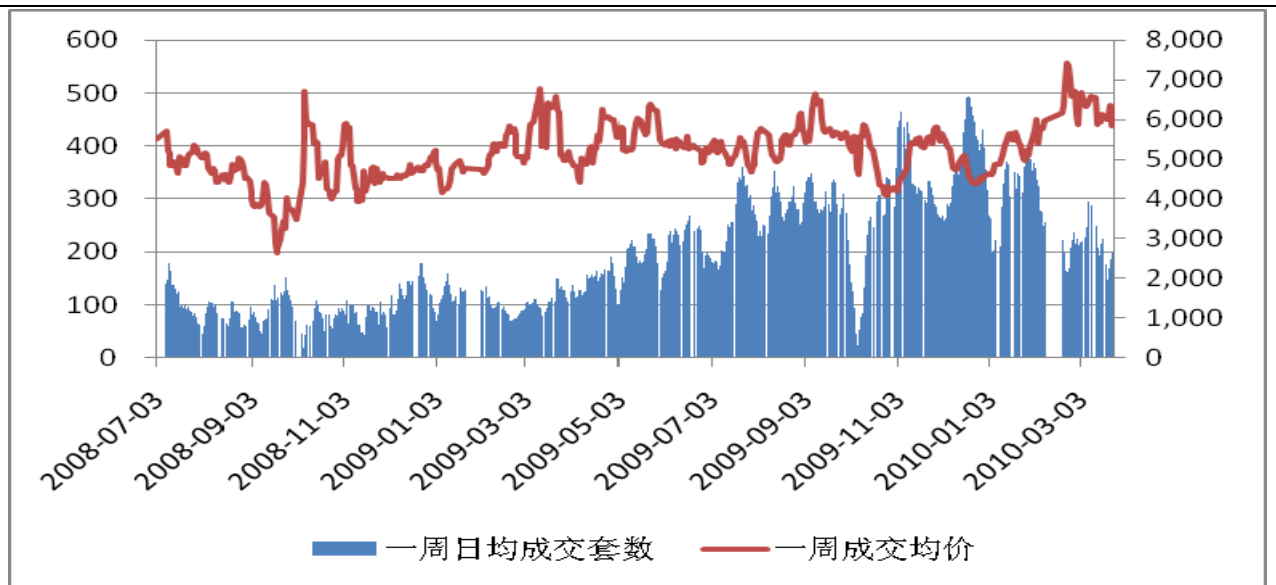
6、成都

图27：成都商品房成交量



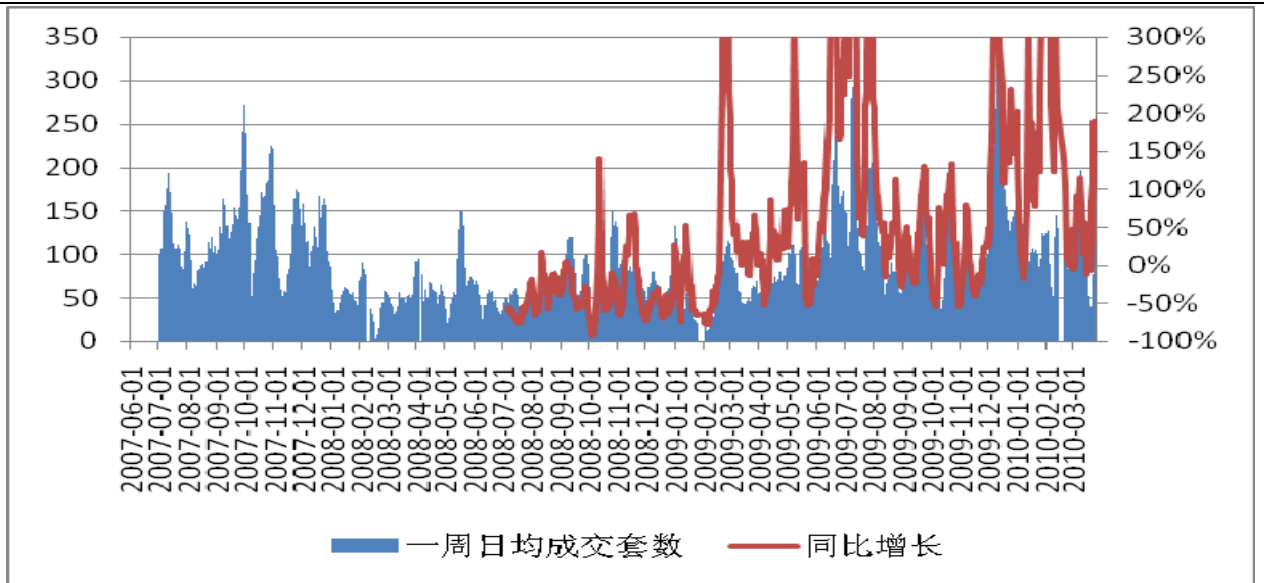
7、昆明

图28: 昆明商品房成交量和成交均价



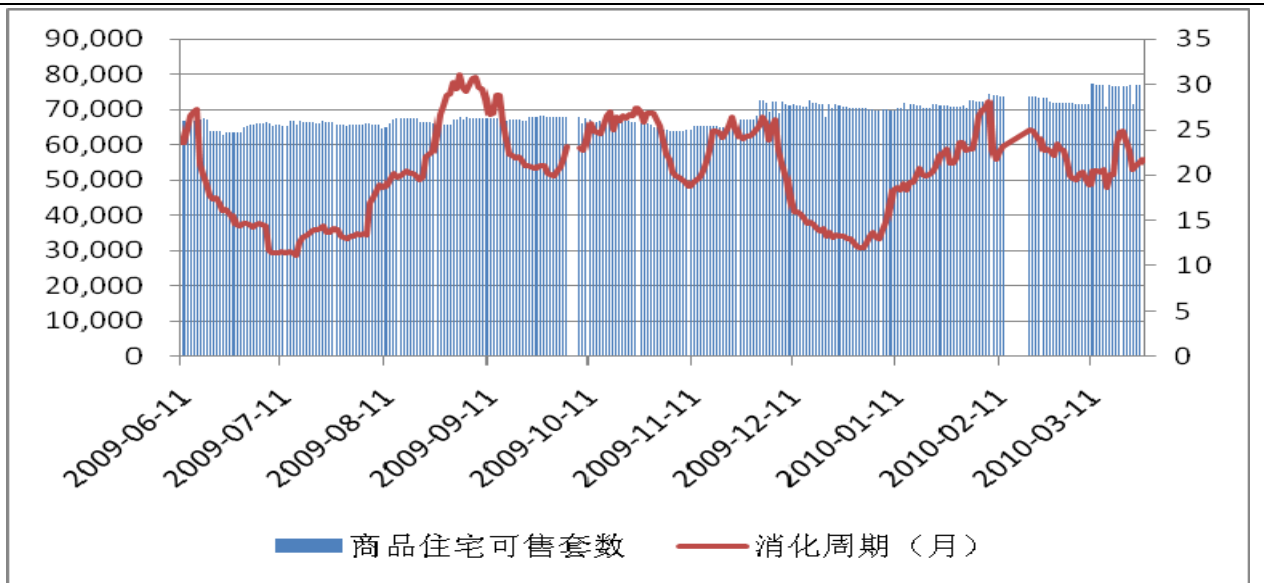
8、哈尔滨

图29: 哈尔滨商品房成交量



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

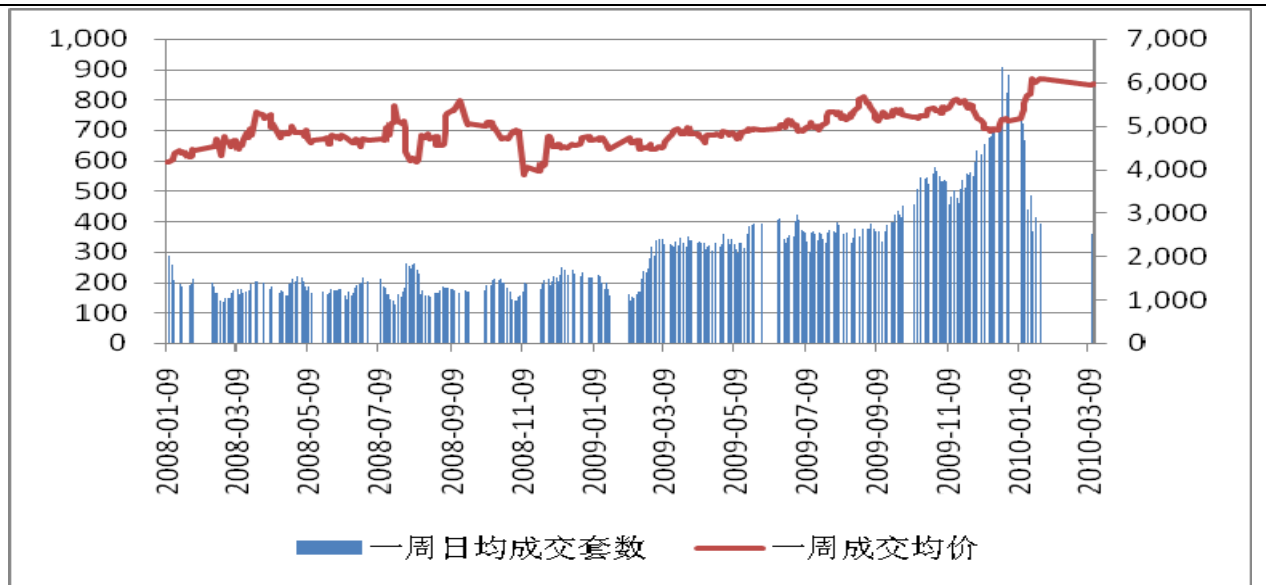
图30: 哈尔滨商品房存货消化时间



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

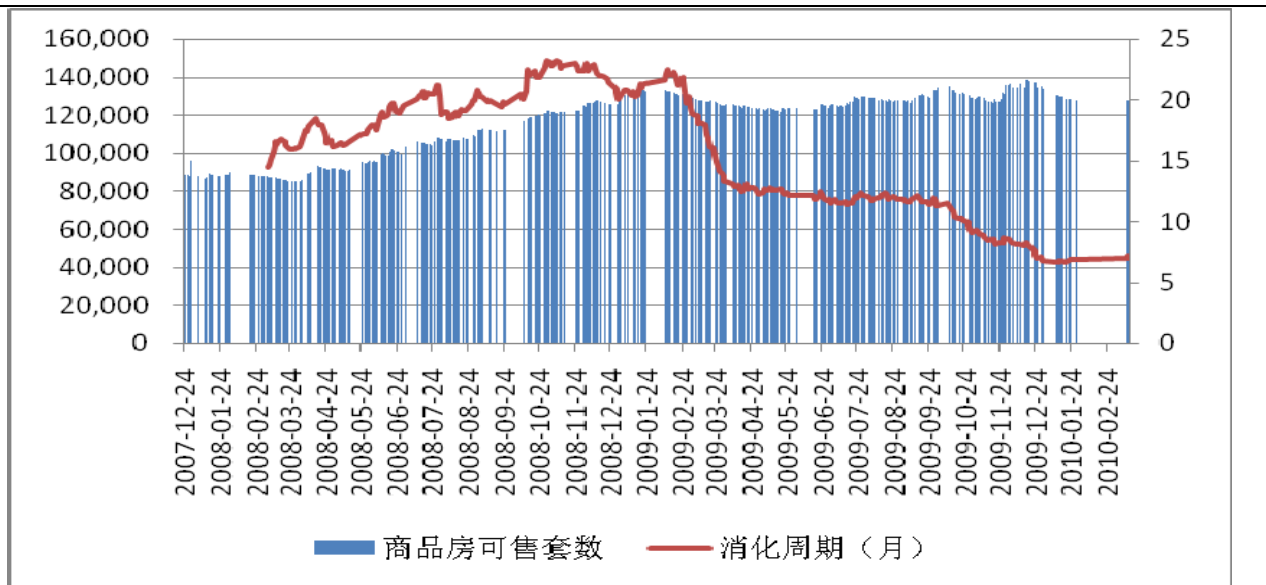
9、西安

图31: 西安商品住宅成交量和成交均价



数据来源: WIND、广发证券发展研究中心

图32: 西安商品房存货消化时间



数据来源: WIND、广发证券发展研究中心

四、重点跟踪公司

表 1: 重点跟踪公司一览

公司名称	每股收益 (元)			市盈率			最新收盘价 (元)	目标价 (元)	投资建议
	2008 年	2009E	2010E	2008 年	2009E	2010E			
全国性开发商									
万科 A	0.370	0.480	0.660	26.41	20.35	14.80	9.77	11	持有
保利地产	0.636	1.060	1.510	33.71	20.23	14.20	21.44	25	买入
金地集团	0.575	0.780	1.200	25.25	18.62	12.10	14.52	18	买入
招商地产	0.674	1.087	1.440	37.39	23.18	17.50	25.20	28	持有

华侨城 A	0.350	0.500	0.610	47.97	33.58	27.52	16.79	17	持有
名流置业	0.220	0.242	0.282	44.09	40.08	34.40	9.70	10	持有
金融街	0.445	0.550	0.644	25.98	21.02	17.95	11.56	15	买入
荣盛发展	0.460	0.730	1.124	47.65	30.03	19.50	21.92	25	买入
区域性开发商									
首开股份	0.705	0.951	1.063	31.09	23.05	20.62	21.92	21	持有
滨江集团	0.610	0.480	0.878	25.84	32.83	17.95	15.76	18	买入
福星股份	0.468	0.480	0.520	26.54	25.88	23.88	12.42	15	买入
亿城股份	0.300	0.461	0.599	24.50	15.94	12.27	7.35	9	买入
珠江实业	0.131	0.330	0.560	101.53	40.30	23.75	13.30	13	持有
中天城投	0.572	0.807	1.320	34.70	24.60	15.04	19.85	24	买入
中国国贸	0.352	0.290	0.556	33.81	41.03	26.10	11.90	14	买入
浦东金桥	0.329	0.427	0.588	40.61	31.29	22.72	13.36	14	持有
北京城建	0.427	0.650	0.814	44.07	28.95	23.12	18.82	18	持有
万通地产	0.520	0.271	0.452	18.92	36.31	21.77	9.84	11	持有
苏州高新	0.233	0.238	0.338	37.04	36.26	25.53	8.63	9	持有
九龙山	0.003	0.247	0.568	2860.00	34.74	15.11	8.58	11	买入
莱茵置业	0.282	0.350	0.504	30.67	24.71	17.16	8.65	8	持有
鲁商置业	(0.300)	0.440	0.697	N.A.	27.41	17.30	12.06	14	买入
交大博通	(0.600)	0.350	1.550	-36.90	63.26	14.28	22.14	26	买入
格力地产	(0.827)	0.667	1.051	-16.18	20.06	12.73	13.38	16	买入
华发股份	0.797	0.830	1.125	21.84	20.98	15.48	17.41	18	持有

数据来源：广发证券发展研究中心

广发证券——行业投资评级说明

买入 (Buy)	预期未来 12 个月内，行业指数优于大盘 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。



相关研究报告

房地产业(0110)	沈爱卿	2010-01-19
房地产业(0110)	沈爱卿	2009-12-29

	广州	深圳	北京	上海
地址	广州市天河北路 183 号 大都会广场 36 楼	深圳市深南东路 5045 号 深业中心 20 楼	北京市月坛北街 2 号月坛 大厦 18 层 1808 室	上海市浦东南路 528 号证券大厦北塔 17 楼
邮政编码	510075	518010	100045	200120
客服邮箱	gfyf@gf.com.cn			
服务热线	020-87555888-612			

注：本报告只发送给广发证券重点客户，不对外公开发布。

免责声明

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，不得更改或以任何方式传送、复印或印刷本报告。