

2008年05月20日

房地产行业研究简报

——重点城市销售数据点评 (5.12-5.18)

市场数据

行业优化平均市盈率	48.82
市场优化平均市盈率	33.05
国金房地产指数	4663.64
沪深300指数	3710.82
上证指数	3443.16
深证成指	12449.81
中小板指数	4516.37


相关报告

- 1 《重点城市销售数据点评 (5.5-5.11)》，2008.5.14
- 2 《重点城市销售数据点评 (4.28-5.4)》，2008.5.7

曹旭特

 (8610)66211658
 caoxt@gjzq.com.cn

联系人：赵莉

 (8621)61038257
 zhaoli@gjzq.com.cn

中国上海黄浦区中山南路 969 号谷泰滨江大厦 15A 层 (200011)


投资要点

- 北京本周批准上市面积 60 万平方米，环比大幅上升 365%，成交面积 18.8 万平方米，环比下降 1.7%，成交面积没有与推盘量同比上升，说明购房者仍在观望。
- 本周上海住宅成交面积和均价都比较稳定，成交面积环比下降 3.46%；住宅成交均价较上周上涨 2.5%。
- 深圳住宅成交面积环比上升 5.4%，已经是连续三周成交面积保持在 10 万平方米以上，相当于 07 年全年周平均销售水平，是近几周销售表现最好的一线城市。
- 成交回升明显的是重庆和武汉，分别环比上涨 187%和 40%。其中重庆是受房交会的影响，推盘量的集中释放和开发商的优惠措施促进了销售的回升；武汉在上周上升 72%的情况下本周环比继续上升了 40%，已经创下年内最高成交量。
- 天津本周销售回落 9.6%；南京继续保持回升，环比上升 13%；杭州销售仍没有好转，在推盘上升情况下环比销售基本持平。

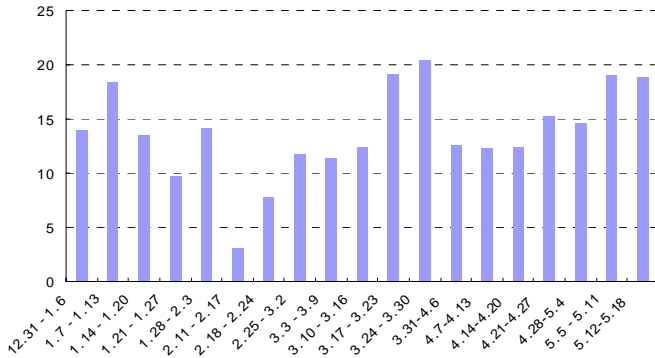
图表 1：行业内重点公司投资评级 (人民币)

股票名称	收盘价 (元)	已上市流通A股 (百万股)	08EPS (元)	EPS 09%08	09EPS (元)	08PE	09PE	投资评级	上期评级
万科A	20.05	5200.43	1.2	50.83%	1.81	16.71	11.08	买入	买入
招商地产	18.55	317.34	1.56	55.13%	2.42	11.89	7.67	买入	买入
深天健	11.68	149.04	1.06	46.23%	1.55	11.02	7.54	买入	买入
金融街	10.08	1706.72	0.4	40.00%	0.56	25.20	18.00	买入	买入
昆百大A	12.99	93.91	1.11	72.97%	1.92	11.70	6.77	买入	买入
海德股份	8.1	107.72	0.34	29.41%	0.44	23.82	18.41	买入	买入
荣盛发展	10.65	140	0.555	39.64%	0.775	19.19	13.74	买入	买入
合肥城建	21.74	21.36	0.81	29.63%	1.05	26.84	20.70	减持	减持
华发股份	17.4	237.85	1.3	49.23%	1.94	13.38	8.97	买入	买入
金地集团	12.3	562.69	0.89	32.00%	1.174	13.82	10.47	买入	买入
保利地产	17.9	1051.88	1.24	50.81%	1.87	14.44	9.57	买入	买入
张江高科	11.81	582.48	0.31	48.39%	0.46	38.10	25.67	买入	买入

北京

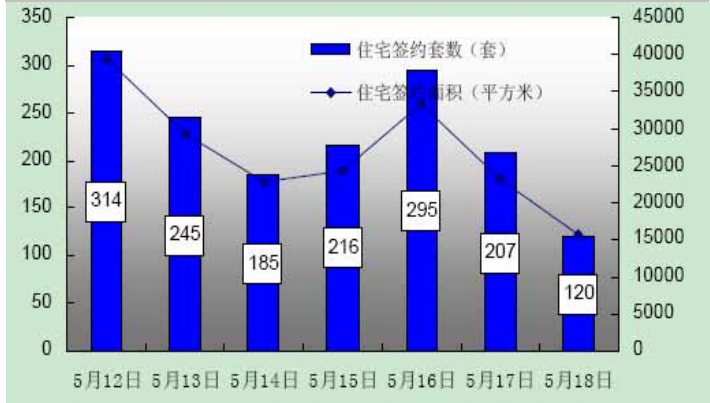
- 北京本周批准上市面积 60 万平方米，环比大幅上升 365%，成交面积 18.8 万平方米，环比下降 1.7%，成交面积没有与推盘量同比上升，说明购房者仍在观望。

图表1：北京住宅周销售数据 单位：万平方米



来源：国金证券研究所 中指研究院

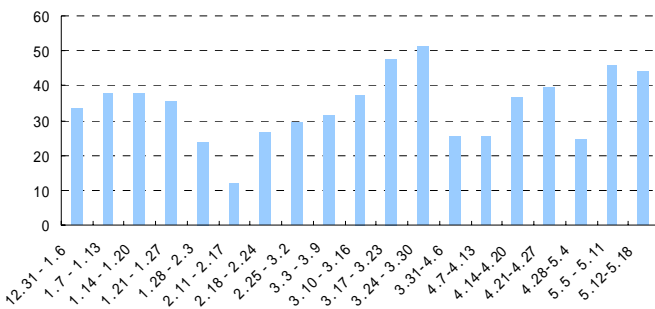
图表2：北京本周住宅售情况



上海

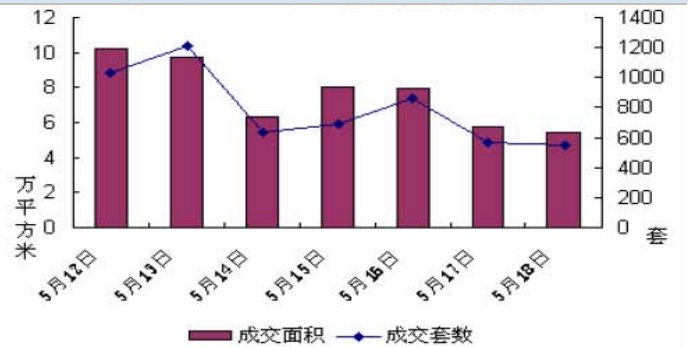
- 本周上海住宅成交面积和均价都比较稳定，成交面积 44.25 万平方米，环比下降了 3.46%；住宅成交均价 9299 元/平方米，较上周上涨 2.5%。

图表3：上海住宅周销售数据 单位：万平方米

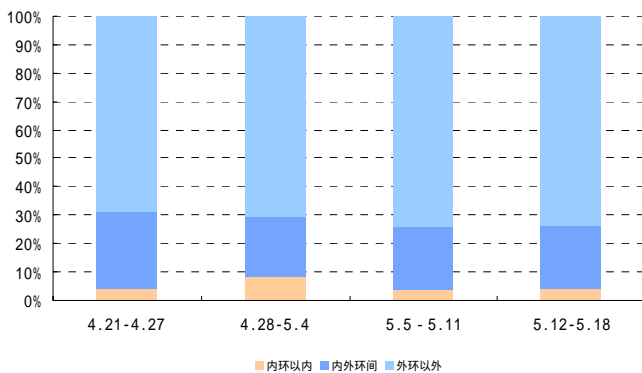


来源：国金证券研究所 中指研究院

图表4：上海本周住宅销售情况

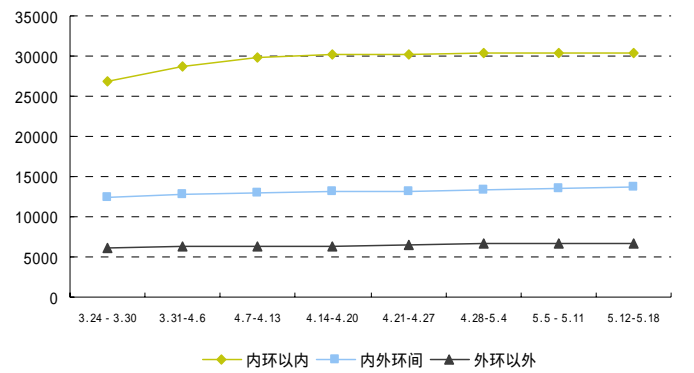


图表5：各区域成交比例



来源：国金证券研究所 中指研究院

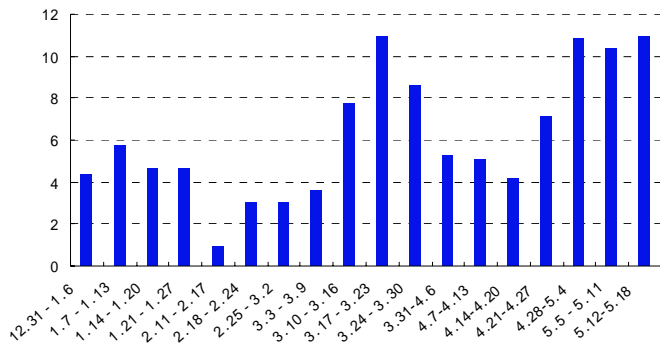
图表6：各区域住宅成交均价 单位：元/平方米



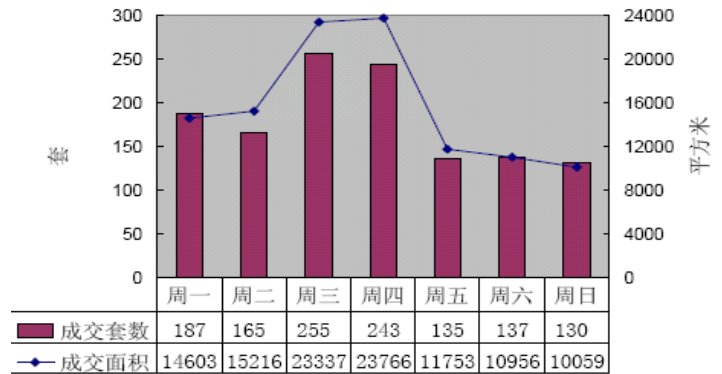
深圳

- 本周住宅成交面积 10.97 万平方米，环比上升 5.4%；全市成交均价 11087 元/平方米，环比下降 0.27%。
- 深圳已经连续三周成交面积保持在 10 万平方米左右，基本相当于去年全年平均周销售水平，是近几周销售表现最好的一线城市。

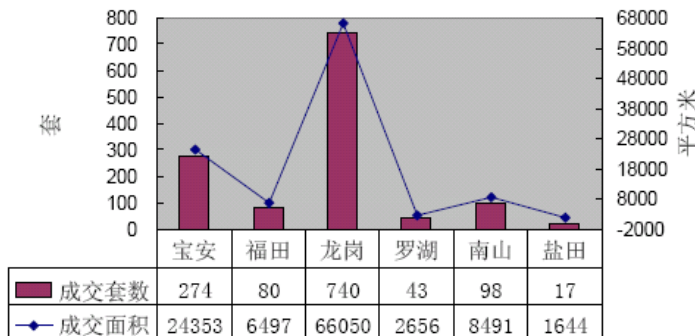
图表3：深圳住宅周销售数据 单位：万平方米



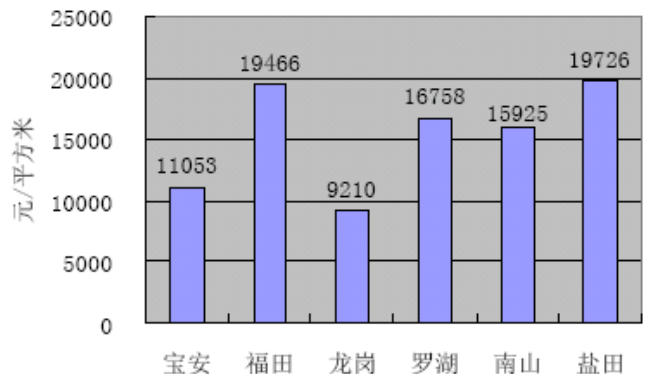
图表4：深圳本周住宅销售情况



图表5：深圳各区成交面积



图表6：深圳各区成交价格

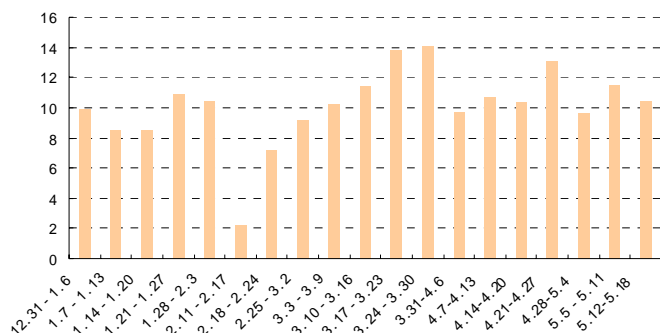


来源：国金证券研究所 中指研究院

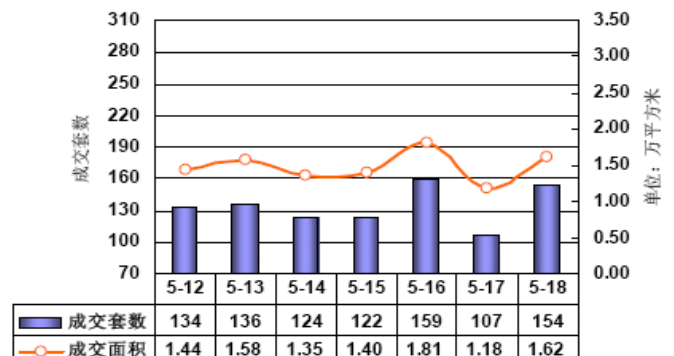
天津

- 天津本周住宅成交面积 10.4 万平方米，环比上周下降 9.6%。住宅成交均价 7189 元/平方米，环比下降 5.1%。

图表11：天津住宅周销售数据 单位：万平方米



图表12：天津本周住宅销售情况

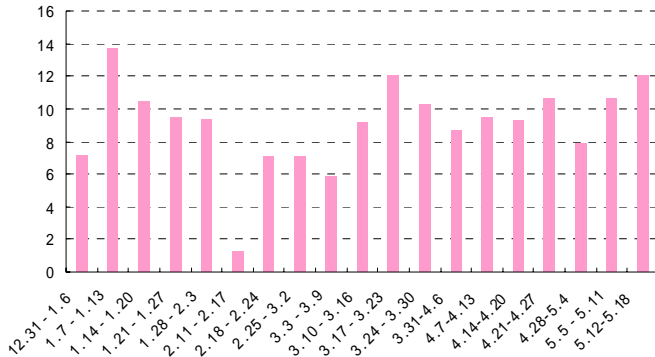


来源：国金证券研究所 中指研究院

南京

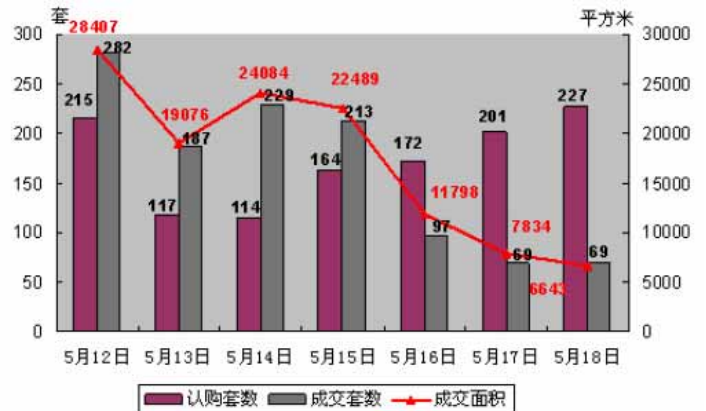
- 本周南京住宅成交面积 12.03 万平方米，环比上升 13.43%。

图表 13：南京住宅周销售数据 单位：万平方米



来源：国金证券研究所 中指研究院

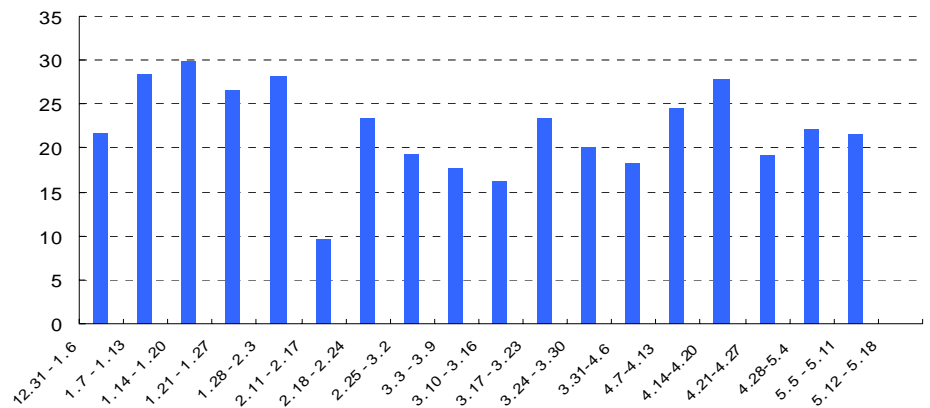
图表 14：南京本周住宅销售情况



重庆

- 重庆本周成交面积 61.69 万平方米，环比上升 187%。成交大幅上升是房交会的影响，推盘量的集中释放和开发商的优惠措施促进了销售的回升。
- 本周建面成交均价 4157 元/平方米，环比上升 11.2%。

图表 15：重庆商品房周销售数据 单位：万平方米

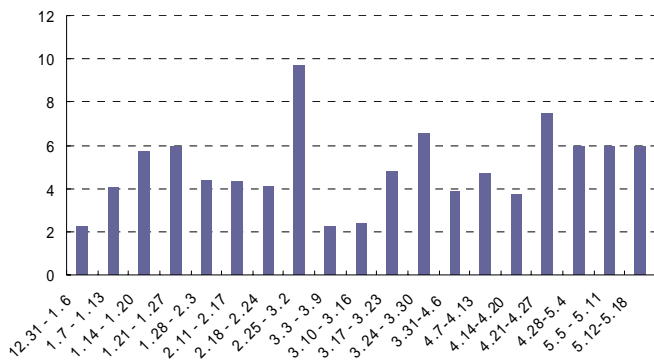


来源：国金证券研究所 中指研究院

杭州

- 本周住宅成交面积 5.96 万平方米，与上周基本持平；成交均价 14190 元/平方米，环比上升 10%。

图表 16：杭州住宅周销售数据 单位：万平方米



来源：国金证券研究所 中指研究院

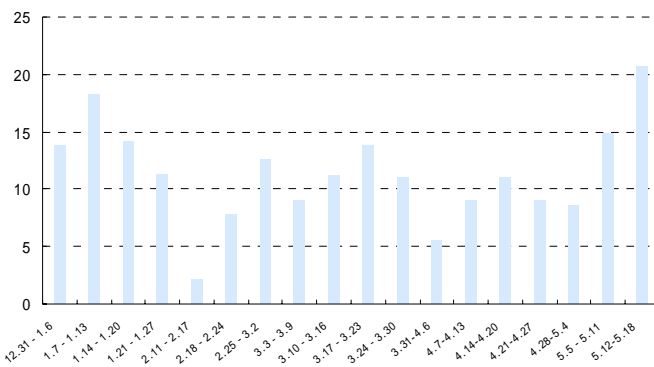
图表 17：键入图表的标题 XXXX



武汉

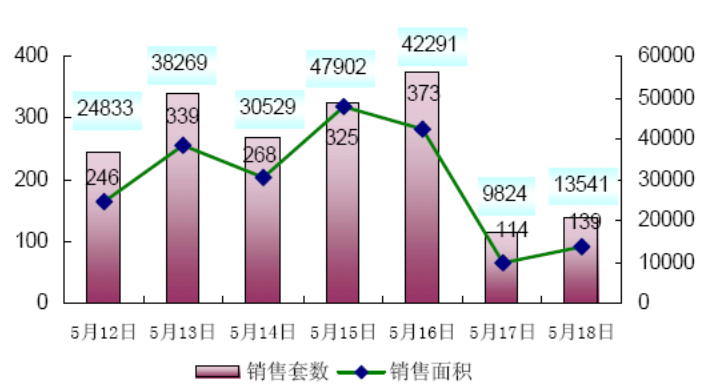
- 武汉本周成交面积大幅上升，达到 20.7 万平方米，在上周上升 72%的情况下本周环比继续上升了 40%，已经创下年内最高成交量。
- 本周商品房成交均价 6072 元/平方米，环比下降 4.4%。

图表 18：武汉商品房周销售数据 单位：万平方米



来源：国金证券研究所 中指研究院

图表 19：武汉本周商品房销售情况



公司投资评级的说明：

- 强买：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 20%以上；
- 买入：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 10% - 20%；
- 持有：预期未来 6 - 12 个月内变动幅度在 -10% - 10%；
- 减持：预期未来 6 - 12 个月内下跌幅度在 10% - 20%；
- 卖出：预期未来 6 - 12 个月内下跌幅度在 20%以上。

行业投资评级的说明：

- 增持：预期未来 3 - 6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5%以上；
- 持有：预期未来 3 - 6 个月内该行业变动幅度相对大盘在 -5% - 5%；
- 减持：预期未来 3 - 6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

首页三类投资建议图标中反色表示为本次建议，箭头方向表示从上次的建议类型调整为本次的建议类型。

优化市盈率计算的说明：

行业优化平均市盈率中，在扣除行业内所有亏损股票后，过往年度计算方法为当年年末收盘总市值与当年股票净利润总和相除，预期年度为报告提供日前一交易日收盘总市值与前一年度股票净利润总和相除。

市场优化平均市盈率中，在扣除沪深市场所有亏损股票后，过往年度计算方法为当年年末收盘总市值与当年股票净利润总和相除，预期年度为报告提供日前一交易日收盘总市值与前一年度股票净利润总和相除。

特别声明：

本报告版权归“国金证券研究所”所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“国金证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。本报告基于我公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但我公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，我公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。在法律允许的情况下，我公司的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，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。