



维持

中性

房地产行业日报

(2011.5.12 · 周四)

◆股市动态:

今日上证指数下跌 39.34, 跌幅 1.36%, 深证成指下跌 130.41 点, 跌幅 1.07%, **申万地产指数下跌 0.59%**。其中重点关注的 22 支股票中, 仅 6 支股票上涨, 涨幅前三的是宁波富达 (+7.39%)、云南城投 (+4.01%)、北辰实业 (+2.05%)。四大地产股中万科 A 下跌 0.60%, 保利地产下跌 0.83%, 招商地产下跌 1.63%, 金地集团下跌 1.57%。

◆昨日成交:

以各城市成交套数来衡量, 昨日我们统计中的 23 个城市成交量指数继续小幅回落。今日成交量指数为 **600.8** (以 2010 年 12 月的日均成交量为 1000), 其中一线城市为 563.1 (一线城市为: 北京、上海、广州、深圳、杭州), 二线城市为 615.0。23 个城市中, 14 个城市成交量高于近 7 日日均成交数据, 涨幅前三的是佛山 (+120.2%)、南昌 (+56.3%)、宁波 (+33.6%)。16 个城市成交量高于去年同期 28 天日均成交数据, 涨幅前四的是深圳 (+347.9%)、南昌 (+131.4%)、广州 (+124.6%)、昆明 (+122.5%)。(详见附表 1)

◆行业要闻:

新闻一: 据媒体报道, 北京的四大国有银行首套房还是按照最低 30% 的首付来执行, 此外, 中信、光大、招行和浦发这样的股份制银行也依然是首付三成。但首套房利率没有优惠, 最低利率为基准利率。

新闻二: 中国人民银行决定, 从 2011 年 5 月 18 日起, 上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点, 预计冻结逾 3700 亿。

新闻三: 江苏省出台《江苏省商品房销售明码标价实施细则》, 并定于 5 月 30 日起正式执行。江苏省境内的房地产开发企业和中介服务机构(以下统称商品房经营者)销售新建商品房, 应当按照规定实行明码标价。中介服务机构销售二手房的明码标价参照实施细则执行。

新闻四: 据媒体消息, 国土资源部在 12 日的新闻发布会上披露, 2011 年全国住房用地计划供应量为 21.8 万公顷。约为前两年年均实际供地量的 2 倍。其中, 保障性安居工程用地和中小套型商品房用地计划占 78.6%。

新闻五: 搜房网监测的 35 个城市中, 上周有 25 个城市楼市成交量下跌, 其中 13 个跌幅在 30% 以上, 徐州、昆明、三亚、温州更是跌幅逾 50%。9 个重点城市中, 仅深圳和广州环比上涨, 其余 7 个城市成交量均环比下跌, 其中重庆跌幅最大, 达 48.69%, 其次是北京, 跌幅达到 35.13%, 天津跌幅也超过 20%, 上海下跌 18.02%。

新闻六: 据中国房产信息集团透露, 2010 年, 各大银行共计向样本房地产上市企业发放总额逾 1000 亿元的银行授信, 与 2009 年相比下滑超过 60%。

新闻七: 据媒体报道, 根据住房和城乡建设部公布的计划, 今年 1000 万套保障房建设所需的约 1.3 万亿元资金中, 约有 8000 亿元将通过社会机构和保障对象及其所在企业筹集。但目前社会资金筹措难的困境仍较普遍。

分析师: 万知

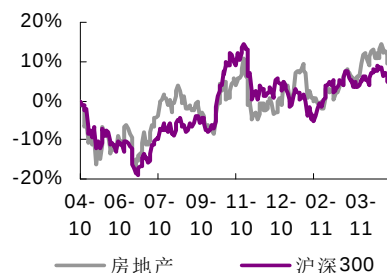
(执业证书编号: S0930511010010)

021-22169102

wanzhi@ebcn.com

名称	价格	涨跌幅%
万科 A	8.29	-0.36%
保利地产	13.31	1.06%
招商地产	18.35	1.77%
金地集团	6.38	0.79%

行业与上证指数对比图



相关报告:

成交下滑, 持有待反弹——
(2010.12.05-12.11) 光大房地产周刊

1 季度有反弹——
2010.12.21 光大地产研究简报
加息对地产股反弹中性略偏多——

2010.12.25 光大地产研究简报
成交回升无碍反弹——
(2010.12.20-12.26) 光大房地产周刊

成交如期下滑, 反弹已近尾声——
(2010.1.3-1.9) 光大房地产周刊
重庆高档房产税覆盖增量与存量点
评兼上海房产税——

2011.1.13 光大地产行业快评
武汉限购令点评——

2011.1.16 光大地产行业快评
成交回升, 紧缩与限购浇灭反弹热情
-(2011.1.10-1.16) 光大房地产周刊

表 1: 重点城市成交数据一

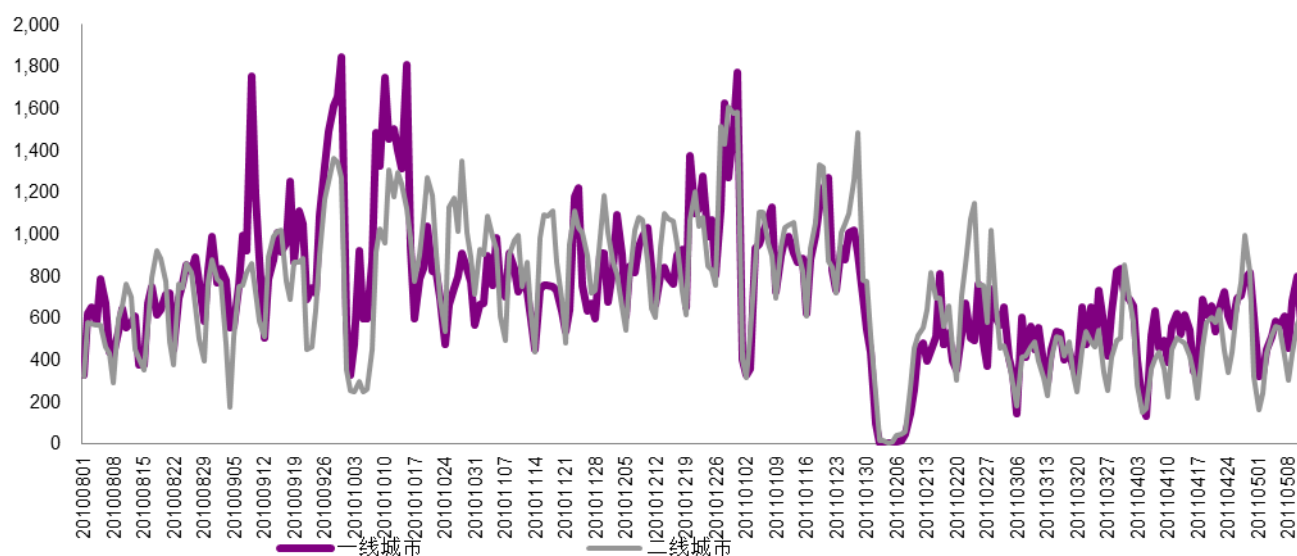
城市名	日成交	前一日成交	环比	近 7 日日均成交	近 7 日日均成交环比	去年同期 28 日日均成交	同比	备注
北京	121.00	138.00	-12.32%	170.29	-28.94%	214.35	-43.55%	期房住宅签约套数
上海	472.00	832.00	-43.27%	530.14	-10.97%	351.81	34.16%	住宅销售套数
广州	305.00	348.00	-12.36%	297.29	2.59%	135.80	124.59%	商品房签约套数:住宅
深圳	179.00	212.00	-15.57%	165.29	8.30%	39.96	347.93%	商品房成交套数
天津	343.00	330.00	3.94%	289.57	18.45%	274.29	25.05%	商品房成交套数
南京	101.00	126.00	-19.84%	93.14	8.44%	55.58	81.73%	住宅成交套数
重庆	336.00	458.00	-26.64%	334.14	0.56%	475.15	-29.29%	商品房成交套数
成都	182.00	183.00	-0.55%	139.14	30.80%	239.14	-23.89%	商品住宅成交套数
青岛	231.00	206.00	12.14%	209.43	10.30%	302.24	-23.57%	住宅成交套数
苏州	94.00	89.00	5.62%	101.57	-7.45%	45.16	108.15%	住宅成交套数
无锡	95.00	107.00	-11.21%	114.86	-17.29%	97.15	-2.21%	商品房成交套数
宁波	121.00	97.00	24.74%	90.60	33.55%	58.00	108.62%	商品房销售套数
福州	30.00	65.00	-53.85%	34.86	-13.93%	42.00	-28.57%	住宅成交套数
东莞	165.00	168.00	-1.79%	167.43	-1.45%	86.73	90.24%	住宅成交套数
厦门	51.00	64.00	-20.31%	52.71	-3.25%	32.57	56.61%	住宅成交套数
长沙	307.00	232.00	32.33%	275.25	11.53%	457.15	-32.85%	商品住宅成交套数
昆明	267.00	96.00	178.13%	215.57	23.86%	120.00	122.50%	商品房成交套数
济南	77.00	101.00	-23.76%	82.43	-6.59%	59.27	29.92%	商品房销售套数:住宅
哈尔滨	90.00	109.00	-17.43%	72.14	24.75%	55.92	60.94%	商品房销售套数:住宅
大连	161.00	176.00	-8.52%	130.20	23.66%	131.25	22.67%	商品房成交套数:住宅
南昌	136.00	64.00	112.50%	87.00	56.32%	58.77	131.41%	商品房成交套数
佛山	280.00	175.00	60.00%	127.14	120.22%	137.94	102.99%	商品房成交套数
惠州	66.00	74.00	-10.81%	81.29	-18.80%	54.38	21.36%	住宅签约套数

资料来源: wind、光大证券研究所

注: 1、由于没有相关部门定期统一发布各城市的成交数据, 各个城市在统计时间和统计口径上有一定的差别。表中, 北京为期房住宅签约套数, 上海为住宅销售套数, 深圳、杭州、天津、重庆、无锡、昆明、南昌、佛山为商品房成交套数, 大连为商品住宅成交套数, 广州为商品住宅签约套数, 武汉、宁波为商品房销售套数, 济南、哈尔滨为商品住宅销售套数, 成都、长沙为商品住宅成交套数, 南京、青岛、苏州、福州、东莞、厦门为住宅成交套数, 惠州为住宅签约套数。

2、与去年同期四周比是当天相对于2010同期前14天和后13天的日均成交套数的变动幅度。

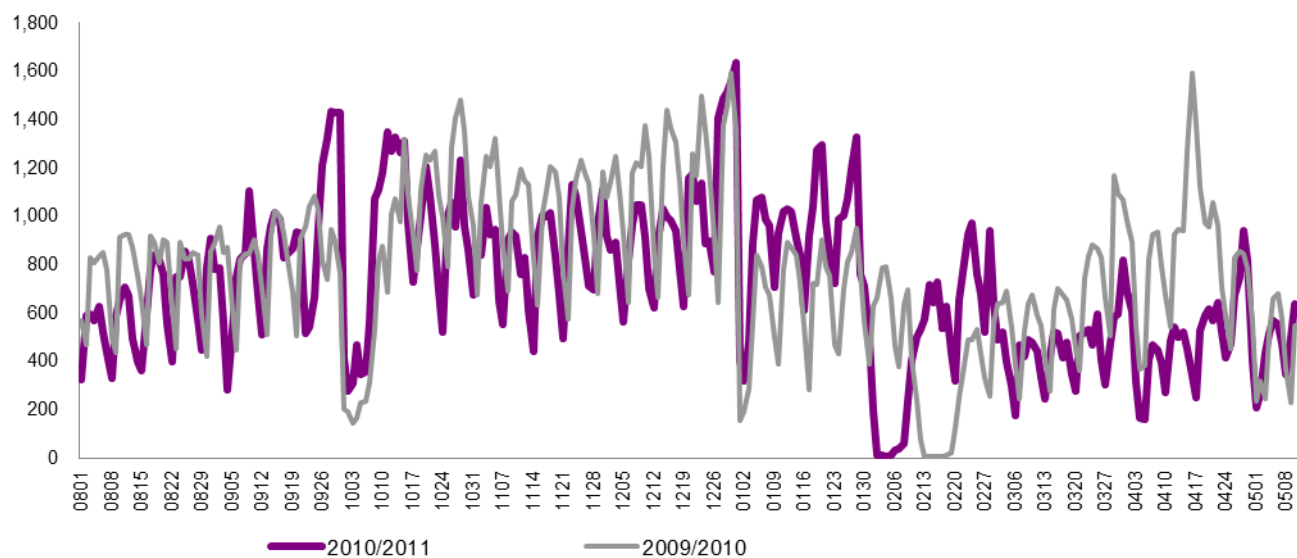
图 1：一线城市与二线城市成交指数图（均以 2010 年 12 月份日均成交为 1000）



资料来源：WIND、光大证券研究所

注：紫色统计是有限售城市，灰色是无限售城市。

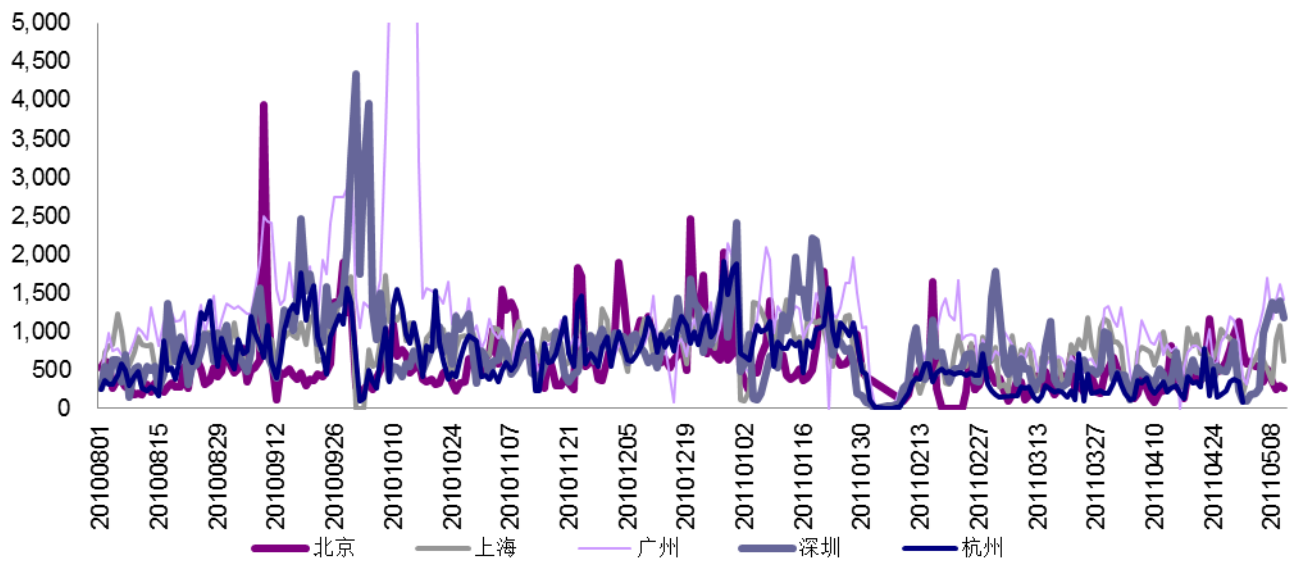
图 2：城市总成交汇总指数图（均以 2010 年 12 月份日均成交为 1000）



资料来源：WIND、光大证券研究所

注：紫色统计时间是 2010 年 8 月 1 日至今，灰色统计时间是 2009 年 8 月 1 日至去年同期。

图 3: 各一线城市成交指数图 (均以 2010 年 12 月份日均成交为 1000)



资料来源: WIND、光大证券研究所

注: 紫色统计时间是 2010 年 8 月 1 日至今, 灰色统计时间是 2009 年 8 月 1 日至去年同期。

分析师介绍

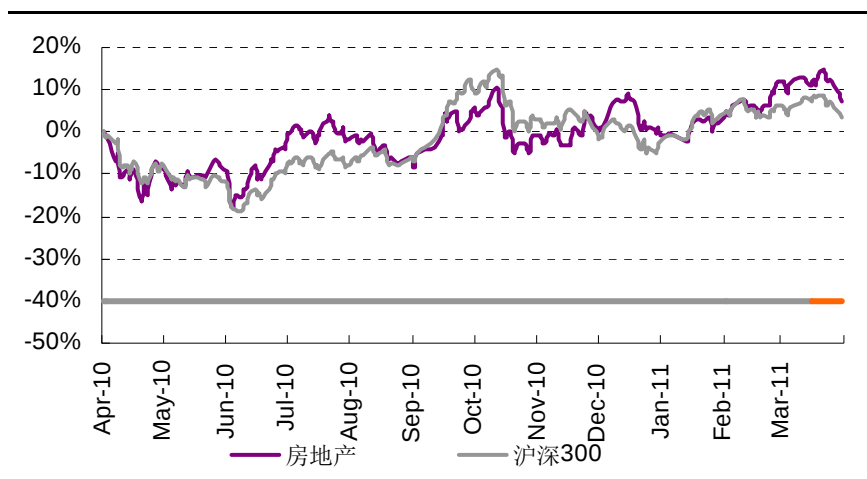
万知，中央财经大学经济学硕士，2010年10月加盟光大证券研究所，目前任房地产研究员。此前供职于某大型房产企业、长城证券。

分析师声明

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

投资建议历史表现图

房地产



资料来源：光大证券研究所

日期	行业评级
2011-03-26	中性
2011-03-27	中性
2011-03-29	中性
2011-03-30	中性
2011-04-06	中性
2011-04-11	中性
2011-04-11	中性
2011-04-12	中性
2011-04-14	中性
2011-04-15	中性

买入 — 增持 — 中性 —
 减持 — 卖出 —

行业及公司评级体系

买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；
 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；
 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；
 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上。
 市场基准指数为沪深 300 指数。

光大证券股份有限公司

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 邮编: 200040
总机: 021-22169999

光大证券研究所

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 3 楼 邮编: 200040
总机: 021-22169999 传真: 021-22169114

销售小组	姓名	办公电话	手机	电子邮件
北京				
	李大志(主管)	010-68567189	13810794466	lidz@ebscn.com
	郝辉	010-68561722	13511017986	haohui@ebscn.com
	孙威	010-68567231	13701026120	sunwei@ebscn.com
	吴江	010-68561595	13718402651	wujiang@ebscn.com
	黄怡	010-68567231	13699271001	huangyi@ebscn.com
	吴朝阳	010-68561722	15811098222	wuzy@ebscn.com
上海				
	杨日昕(主管)	021-22169082	13817003122	yangrx@ebscn.com
	平珂(主管)	021-22169152	13818133101	pingke@ebscn.com
	周薇薇	021-22169087	13671735383	zhouww1@ebscn.com
	严非	021-22169086	13127948482	yanfei@ebscn.com
	王宇	021-22169131	13918264889	wangyu1@ebscn.com
深圳				
	王汗青(主管)	0755-83024403	13501136670	wanghq@ebscn.com
	黎晓宇	0755-83024434	13823771340	lixy1@ebscn.com
	黄鹂华	0755-83024396	13802266623	huanglh@ebscn.com
	张晓峰	0755-83024431	13926576680	zhangxf@ebscn.com
	江虹	0755-83024029	13810482013	jianghong1@ebscn.com
QFII				
	濮维娜	021-62152373	13301619955	puwn@ebscn.com
	陶奕	021-62152393	13788947019	taoyi@ebscn.com
	满国强	021-62152393	15821755866	mangq@ebscn.com

风险提示及免责声明

本研究报告仅供光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。

本报告由光大证券股份有限公司研究所编写，以合法地获得尽可能可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证所载信息之精确性和完整性。光大证券研究所将随时补充、修订或更新有关信息，但未必发布。本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，供投资者参考。

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的意见不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议作出任何担保。

在任何情况下，本报告中的信息或所表达的建议并不构成对任何投资人的投资建议，光大证券股份有限公司及其附属机构（包括研究所）不对投资者买卖有关公司股份而产生的盈亏承担责任。

本公司的销售人员，交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理部和投资业务部可能会作出与本报告的推荐不相一致的投资决策。投资者应明白并理解投资证券及投资产品的目的和当中的风险。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

本报告的版权仅归本公司所有，任何机构和个人未经书面许可不得以任何形式翻版、复制，刊登，发表，篡改或者引用。

特别声明

光大证券股份有限公司创建于1996年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。

经营业务许可证编号：z22831000

已获业务资格：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。

在法律允许的情况下，光大证券及其附属机构可能持有报告中提到公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑与光大证券及其附属机构可能存在的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的唯一参考因素。