


投资要点:
●行业要闻:
★央行加息25个基点
★温家宝：坚决防止物价过快上涨搞好房地产调控
★上海出台细则落实国八条居民限购两套
★住建部上调个人住房公积金存贷款利率
★北京出台房地产调控细则落实国八条
★央行将存款准备金率调至历史新高
★1 月份 68个大中城市新建商品住宅价格同比上涨
★广州楼市限购细则出台可“卖一买一”
★银监会：未放松对房地产信托业务监管
★房产税改革试点将逐步扩至全国
●公司动态:
★万科 1 月份销售金额同比增加 220.8%
★保利地产 1 月份销售金额同比增长 48.31%
★滨江集团、广宇集团等发布业绩快报
★新湖中宝、华业地产等公布拿地公告
★保利地产、华丽家族等公布 2010年报
★招商地产管理层变动
●楼市成交:

2011年2月份，除天津外，我们重点关注的10大城市（武汉、西安数据缺失）的成交套数和成交面积环比全部下降，且下降幅度均超过了50%；成交均价跌多涨少。其中，环比上涨的城市仅杭州，涨幅为22.18%。天津、上海、重庆、深圳环比下降，降幅分别为1.26%、6.58%、10.50%和8.06%。

●投资建议:

1月份的重磅政策之后，2月份房地产政策面主要是各地细则的陆续出台。从目前情况看，各地细则基本未超出国八条的范围，仅北京细则严厉程度超出国八条。未来数月，楼市仍处政策观察期。各方僵持不打破、楼市调整不到位，地产股难有趋势性行情，维持“中性”评级。

行业评级
中性
(维持)

静态市盈率:

25.07

动态市盈率:

16.77

行业表现
20110301

评价周期
1 个月
6 个月
12 个月

绝对表现 (%)

6

0.56

(15.1)

重点公司盈利预测及投资评价

证券简称	EPS			每股净资产	评级
	2009	2010	2011		
招商地产	0.96	1.23	1.63	10.24	推荐
滨江集团	0.48	0.78	1.05	2.80	推荐
世茂股份	0.18	0.99	1.51	5.88	推荐
苏宁环球	0.42	0.61	0.87	2.02	推荐

资料来源：公司数据

左红英

执业证书编号: S0820209120023

电话

021-3222 9888*3506

邮箱

zuohongying@ajzq.com

请务必阅读正文之后的重要声明

PDF 文件使用“pdfFactory Pro”试用版本创建 www.fineprint.com.cn

一、市场表现（02.01-02.28）

1、行业指数与上证指数对比

	涨跌%	静态市盈率	动态市盈率
上证指数	4.02	20.64	15.47
房地产行业	5.89	25.07	16.77

数据来源：wind 资讯

2、涨幅前5位的房地产上市公司

证券代码	简称	1月31日收盘价	2月28日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
600736	苏州高新	7.6	7.6	55.74	31.91	2.49
600614	鼎立股份	13.81	13.81	49.30	109.42	9.93
000931	中关村	9.2	9.2	47.20	124.37	8.73
000506	中润投资	15.29	15.29	44.38	49.83	13.25
600895	张江高科	12.22	12.22	40.30	26.77	3.25

数据来源：wind 资讯

3、跌幅前5位的房地产上市公司

证券代码	简称	1月31日收盘价	2月28日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
600239	云南城投	17.19	17.19	-7.93	51.62	3.71
600383	金地集团	6.47	6.47	-7.04	16.29	1.78
000961	中南建设	10.5	10.5	-6.42	21.91	2.79
600376	首开股份	15.48	15.48	-6.41	19.10	1.75
600048	保利地产	12.37	12.37	-5.43	16.08	1.91

数据来源：wind 资讯

二、2月份楼市成交数据

区域	城市	总成交量	环比%	同比%	成交均价（元）	环比%	同比%
环渤海	北京	期房套数：4375	-68.86	-47.43			
		面积：421437	-72.11	-50.83			
		现房套数：1541	-63.54	-43.74			
			-54.16	-42.29			

		现房面积: 186383					
	天津	商品房套数: 10634 面积: 1098702	8.55 2.51	137.63 144.35	9397	-1.26	1.86
华东	上海	套数: 7255 面积: 660900	-63.14 -65.80	2.92 -4.29	16195	-6.58	17.91
	杭州	商品房套数: 2362 面积: 285762	-67.71 -65.68	71.91 47.61	20936	22.18	37.18
	南京	住宅套数: 2012 住宅面积: 214753	-72.83 -72.19	4.63 5.90			

请务必阅读正文之后的重要声明

2

中部	武汉	商品房套数：——	——	——	——	——	——
		面积：——	——	——	——	——	——
西部	重庆	商品房套数：6202	-67.79	-48.81	6379	-10.50	15.12
		商品房面积：567608	-66.69	-49.01			
	西安	商品房套数：—	—	—	—	—	—
		商品房面积：—	—	—	—	—	—
华南	深圳	一手房套数：1858	-56.24	73.48	20602	-8.06	-12.72
		一手房面积：163574	-56.20	80.65			
	厦门	住宅套数：942	-56.69	2.39	—	—	—
住宅面积：104579		-59.86	0.25	—	—	—	

数据来源：wind（成交面积单位：平方米）

三、行业要闻回顾

1、央行加息25个基点

中国人民银行 2 月 8 日宣布，自 2011 年 2 月 9 日起上调金融机构人民币存款基准利率。金融机构一年期存款基准利率分别上调 0.25 个百分点，其他各档次存款基准利率相应调整。调整后，一年期存款利率达到 3%，一年期贷款利率达到 6.06%。这是一个多月以来央行第二次加息。

2、温家宝：坚决防止物价过快上涨搞好房地产调控

中共中央、国务院 1 日上午在人民大会堂举行 2011 年春节团拜会。温家宝在讲话中强调：要坚定不移地搞好房地产市场调控。加大保障性住房建设，增加住房有效供给，抑制投机投资性需求，切实稳定房地产市场价格，努力改善居民的住房条件。

3、上海出台细则落实国八条居民限购两套

2 月 1 日，上海市政府办公厅发出通知，贯彻落实国办发 1 号文（国八条）实施意见，进一步强化房地产市场调控。通知规定，对已拥有 2 套及以上住房的家庭暂停在上海市向其售房。此外，对在上海市拥有 1 套及以上住房的非上海市户籍居民家庭、不能提供 2 年内上海市累计缴纳 1 年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非上海市户籍居民家庭，也都暂停在上海市向其售房。违反规定购房的，将不予办理房地产登记。个人将购买不足 5 年的住房转手交易的，全额征收营业税。对居民家庭向商业银行贷款购买第二套住房的，其首付款比例不得低于 60%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。对为改善居住条件购买第二套住房的，住房公积金个人贷款首付比例不得低于 60%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。

4、住建部上调个人住房公积金存款利率

住房和城乡建设部 2 月 9 日发布通知，上调个人住房公积金存款利率。

一、从 2011 年 2 月 9 日起，上调个人住房公积金存款利率。当年归集的个人住房公积金存款利率上调 0.04 个百分点，由 0.36% 上调至 0.40%；上年结转的个人住房公积金存款利率上调 0.35 个百分点，由 2.25% 上调至 2.60%。

二、从 **2011 年 2 月 9 日** 起，上调个人住房公积金贷款利率。五年期以上个人住房公积金贷款利率上调 **0.20** 个百分点，由 **4.30%** 上调至 **4.50%**；五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率上调 **0.25** 个百分点，由 **3.75%** 上调至 **4.00%**。

三、从 **2011 年 2 月 9 日** 起，开展利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的城市，贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮 **10%** 执行。

请务必阅读正文之后的重要声明

3

5、上海五年内将供应保障性住房百万套

2011年上海市建设交通工作会议上传出消息，上海“十二五”（2011-2015年）期间将进一步改善住房民生，计划在五年内供应各类保障性住房约100万（套）户。

据了解，上海“十二五”新增保障住房具体计划为新增廉租住房受益家庭7.5万户，新建供应约40万套经济适用房，多方式筹措和建设公共租赁住房20余万套，完成中心城区二级旧里以下房屋改造350万平方米，建设供应约30万套动迁安置房。

6、北京出台房地产调控细则落实国八条

北京市出台了落实“国八条”的楼市调控细则，细则从住房保障、税收征管、住房信贷政策、住房用地管理等8个方面，提出了15条措施。其中要求对已拥有1套住房的本市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭，下同）、持有本市有效暂住证在本市没拥有住房且连续5年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供本市有效暂住证和连续5年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。

7、央行将存款准备金率调至历史新高

中国人民银行2月18日决定，从2011年2月24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，这是2011年央行第二次上调存款准备金率。届时，存款准备率将达到19.5%，再创历史新高。按照1月份人民币存款余额71.23万亿，共将冻资3500亿左右。

8、1月份68个大中城市新建商品住宅价格同比上涨

2月18日，国家统计局发布1月份70个大中城市住宅销售价格变动情况：新建住宅价格，与上月相比，70个大中城市涨幅超过2.0%的城市有3个（洛阳，岳阳，桂林），下降的城市有3个。与去年同月相比，70个大中城市同比价格上涨的有68个城市，下降的有2个城市。其中，涨幅超过10.0%的城市有10个。二手住宅价格与上月相比，70个大中城市中涨幅超过2.0%的城市有5个，下降的城市有3个。与去年同月相比，70个大中城市同比价格上涨的有65个城市，下降的有5个城市。其中，涨幅超过10.0%的城市有6个。

9、广州楼市限购细则出台可“卖一买一”

24日下午4时，广州市国土房管局召开新闻发布会，正式公布了广州市针对新“国八条”的实施细则。与此前流传的内容相比，正式出台的细则版本又做了不少调整，变得略显温和。

限购细则主要内容包括：广州本地户籍拥有两套房的家庭可以“卖一买一”；首次置业者只可新购一套住房；从化以及增城两地此次依然不列入限购范围；外地购房者需提供一年以上纳税证明等。

另外，广州市今年的房价控制目标也将在3月底前公布，限购等措施则将从2月25日开始实施。

10、银监会：未放松对房地产信托业务监管

近期有媒体报道说，虽然没有发文放开房地产信托贷款，但自今年2月份以来，银监会已不强行制止信托公司发放房地产信托贷款的行为，不过重启后的房地产信托项目利率都高达15%以上。对此，银监会相关部门负责人说，自2005年起，银监会陆续颁布多项房地产信托业务监管规定，银监会对房地产信托业务的监管政策和要求未发生改变。银监会将密切跟踪房地产市场最新变化情况，继续坚持相关监管政策和要求，积极贯彻落实国家房地产宏观调控政策。

11、住建部：采取坚决措施抑制房价过高过快上涨

中宣部等六部委 28 日举行形势报告会，住房和城乡建设部部长姜伟新作了题为《关于城镇住房问题》的报告。姜伟新指出，“十二五”时期，国家将进一步加大保障性住房建设力度，争取到“十二五”末，基本解决城镇低收入家庭的住房困难，改善部分中等偏下收入家庭的住房条件。姜伟新同时指出，部分城市房价过快上涨是当前房地产市场的突出问题，要认真贯彻落实中央的房地产调控政策，采取坚决措施抑制房价过高过快上涨。

12、房产税改革试点将逐步扩至全国

全国人大财经委日前向十一届全国人大常委会第十九次会议提交的《发展改革委关于落实全国人大常委会对国民经济和社会发展计划执行情况报告审议意见的报告》指出，我国将加快推进房产税改革试点工作，并逐步扩大到全国。

四、公司要闻回顾

1、万科A(000002,200002) :2011年1月份销售及近期新增项目情况简报

2011年1月份万科A实现销售面积 165.4万平方米，销售金额 201 亿元，分别比 09 年同期增长 216.1%和 220.8%。2010年 12 月份销售简报披露以来公司新增加项目 12 个，分别位于上海、杭州、苏州、武汉、沈阳、西安、东莞、秦皇岛、芜湖等 9 个城市。

2、保利地产(600048) : 公布2011年1月份销售及获得房地产项目公告

2011年1月份，保利房地产(集团)股份有限公司实现签约面积 49.38万平方米、签约金额 49.30 亿元，分别同比增长 22.34%、48.31%。自 12 月份销售简报披露以来，公司还新增加了 4 个项目，分别位于青岛、成都、慈溪、上海。

3、滨江集团(002244) :2010年度业绩快报

滨江集团 2010年度主要财务数据和指标：基本每股收益 0.72元；加权平均净资产收益率 25.17%；归属于上市公司股东的每股净资产 3.18元。

4、新湖中宝(600208) :公布关于竞得有关宗地公告

2011年2月23日，新湖中宝股份有限公司全资子公司义乌北方(天津)国际商贸城有限公司竞拍获取津静(挂)2010-33、2010-34号宗地(总用地面积分别为 74037.9 平方米和 141790.5平方米；土地用途为商服，出让年限为 40年)，竞买价格分别为 8890万元和 17020万元，合计总价 25910 万元，楼面地价为 600元/平方米。

5、广宇集团(002133) :2010年度业绩快报

广宇集团 2010年度主要财务数据：基本每股收益 0.44元；加权平均净资产收益率 16.79%；归属于上市公司股东的每股净资产 2.81 元。

6、保利地产(600048) :公布2010年年报

2010年年度主要财务指标：基本每股收益 1.08元；加权平均净资产收益率 18.02%；归属于上市公司股东的每股净资产 6.49 元；2010年度利润分配及资本公积金转增股本预案：每 10股转增 3 股派 2.13元(含税)。

7、华丽家族(600503) :公布2010年年报

PDF 文件使用“pdfFactory Pro”试用版本创建 www.fineprint.com.cn

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/316142240143011011>