

贾祖国
86-755-82940792
jiazg@cmschina.com.cn

2008年4月28日

成交总体有所上涨

房地产市场周报080421-080427

周期性消费品

房地产

推荐(维持)

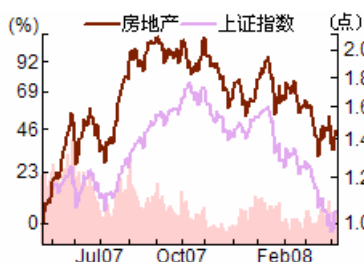
上证指数 3557.75

行业规模

		占比%
股票家数(只)	62	4.0
总市值(亿元)	7090	2.5
流通市值(亿)	3964	5.3
重点公司市值(亿)	3169	1.1

行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表	-18.3	-37.8	21.0
相对表	-16.1	1.3	29.8



相关报告

《房地产市场周报(0414-0420)——深圳、广州和杭州明显下降,其他基本持平》2008/04/21

《房地产市场周报(0407-0413)——重点城市成交走出清明节影响》2008/04/14

《房地产市场周报(0331-0406)——重点城市成交大幅下降》2008/04/07

《房地产市场周报(0225-0302)——销售面积环比有所上升,但总体依然低迷》2008/03/03

《房地产2008年二季度策略报告——把握超额收益》2008/04/11

本周,在我们关注的9个重点城市中,房地产的成交量总体有所上涨。

- 北京一手商品房成交面积大幅上涨,成交38.0万平,环比上涨63%,同比下降14%。其中一手住宅成交18.1万平,环比上涨15%,同比下降47%;
- 天津一手商品房成交面积大幅上涨,成交17.6万平,环比上涨31%,同比下降4%;
- 上海一手商品房成交面积有所上涨,成交46.2万平,环比上涨8%,同比下降20%。其中一手住宅成交38.0万平,环比上涨6%,同比下降31%;
- 南京一手商品房成交面积大幅上涨,成交12.4万平,环比上涨28%;
- 杭州一手商品房成交面积大幅上涨,成交7.5万平,环比上涨96%;
- 深圳一手商品房成交面积大幅上涨,成交7.1万平,环比上涨71%,同比下降35%。二手房成交8.9万平,环比下降2%,同比下降63%;
- 广州一手住宅房成交面积有所上涨,成交4.0万平,环比上涨38%,同比下降75%;
- 重庆一手商品房成交面积有所下降,成交21.6万平,环比下降15%;
- 武汉一手商品房成交面积有所下降,成交9.1万平,环比下降18%。
- **行业分析及投资建议:** 本周,在我们关注的9个重点城市中,房地产的成交量总体有所上涨;在大盘未企稳的情况下,我们继续建议投资者波段操作,我们仍然看好以招商地产为代表的股价低估的公司以及业务主要集中在长期看好区域的公司(例如华发股份)。

重点公司主要财务指标

	股价	07EPS	08EPS	09EPS	08PE	09PE	RNAV	评级
招商地产	23.30	1.62	1.85	2.51	12.6	9.3	34.4	强烈推荐-A
华发股份	20.54	1.22	1.35	2.19	15.2	9.4	24.8	强烈推荐-A
保利地产	23.01	1.30	1.33	1.88	17.3	12.2	24.0	审慎推荐-A
万科A	23.82	0.75	1.24	1.82	19.2	13.1	15.8	审慎推荐-A
金融街	19.40	0.68	0.59	0.90	32.9	21.6	18.2	审慎推荐-A
金地集团	14.56	1.31	0.96	1.66	15.2	8.8	22.5	审慎推荐-A
中航地产	13.87	0.74	0.88	0.92	15.8	15.1	17.6	审慎推荐-B

资料来源:招商证券

正文目录

一、京津地区房地产销售情况.....	3
二、长三角地区重点城市房地产销售情况.....	4
三、珠三角重点城市房地产销售情况.....	5
四、其他地区重点城市房地产销售情况.....	6
五、行业分析及投资建议.....	7
1、9个重点城市成交量总体有所上涨.....	7
2、投资建议.....	7

图表目录

图 1: 北京一手商品房成交面积.....	3
图 2: 北京一手住宅成交面积.....	3
图 3: 天津一手商品房成交面积.....	3
图 4: 天津一手住宅成交面积.....	3
图 5: 北京一手住宅成交面积对比.....	3
图 6: 天津一手住宅成交面积对比.....	3
图 7: 上海一手商品房成交面积.....	4
图 8: 上海一手住宅成交面积.....	4
图 9: 上海一手住宅成交面积对比.....	4
图 10: 南京一手商品房成交面积.....	4
图 11: 杭州一手商品房成交面积.....	4
图 12: 杭州一手商品房成交面积对比.....	4
图 13: 深圳一手商品房成交面积.....	5
图 14: 深圳二手商品房成交面积.....	5
图 15: 深圳一手商品房成交面积对比.....	5
图 16: 广州一手住宅成交面积.....	5
图 17: 广州一手住宅成交面积对比.....	5
图 18: 重庆一手商品房成交面积.....	6
图 19: 重庆一手商品房成交面积对比.....	6
图 20: 武汉一手商品房成交面积.....	6
表 1: 9重点城市本周一手商品房成交情况.....	7

一、京津地区房地产销售情况

08年4月21日到4月27日:

- 北京一手商品房成交面积大幅上涨,成交 38.0 万平,环比上涨 63%,同比下降 14%。
其中一手住宅成交 18.1 万平,环比上涨 15%,同比下降 47%;
- 天津一手商品房成交面积大幅上涨,成交 17.6 万平,环比上涨 31%,同比下降 4%;

图 1: 北京一手商品房成交面积

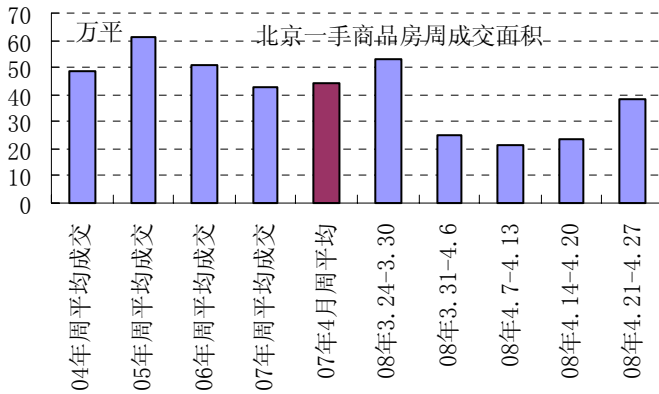


图 2: 北京一手住宅成交面积

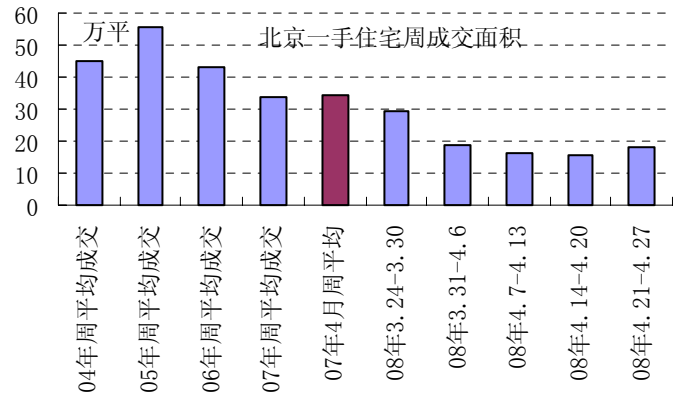


图 3: 天津一手商品房成交面积

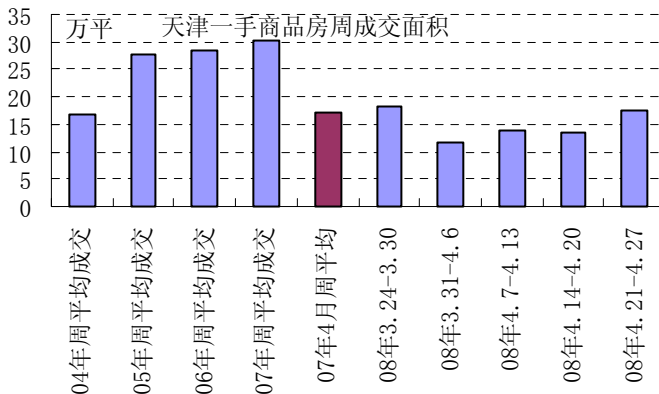


图 4: 天津一手住宅成交面积

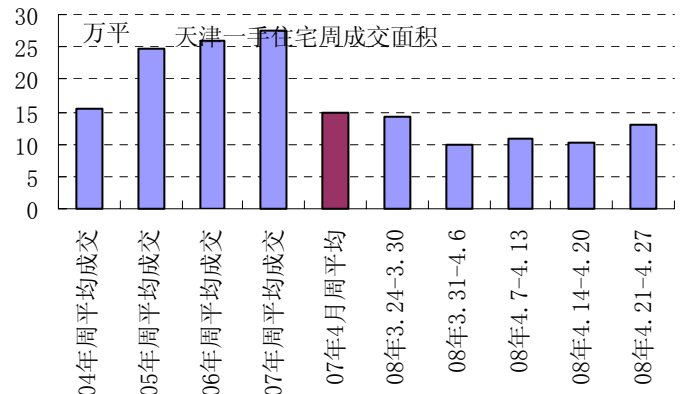


图 5: 北京一手住宅成交面积对比

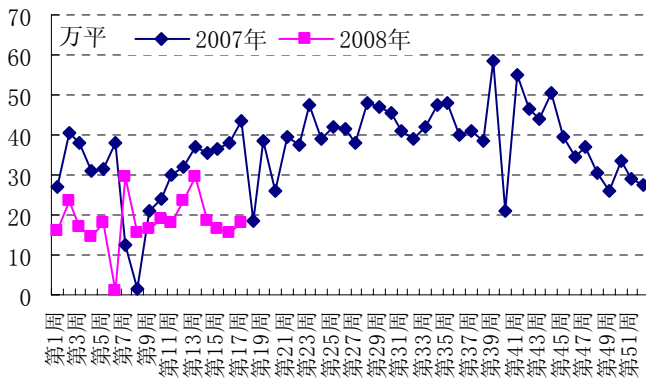
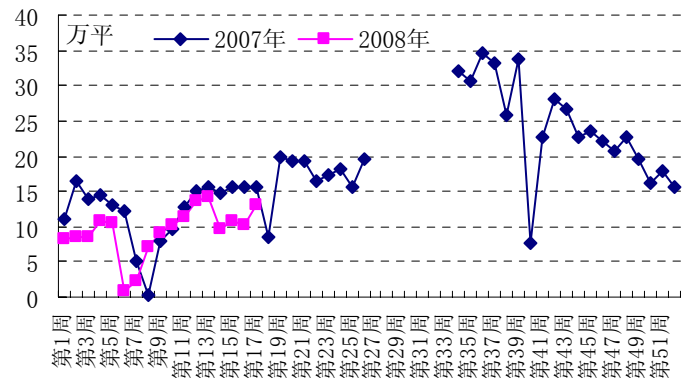


图 6: 天津一手住宅成交面积对比



资料来源: 招商证券研发中心

二、长三角地区重点城市房地产销售情况

08年4月21日到4月27日:

- 上海一手商品房成交面积有所上涨,成交46.2万平,环比上涨8%,同比下降20%。其中一手住宅成交38.0万平,环比上涨6%,同比下降31%;
- 南京一手商品房成交面积大幅上涨,成交12.4万平,环比上涨28%;
- 杭州一手商品房成交面积大幅上涨,成交7.5万平,环比上涨96%;

图 7: 上海一手商品房成交面积

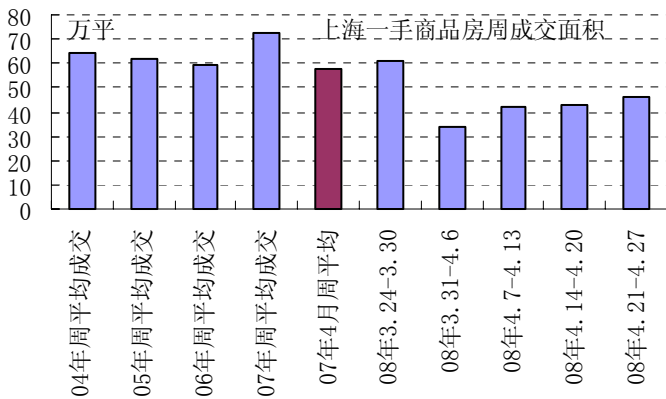


图 8: 上海一手住宅成交面积

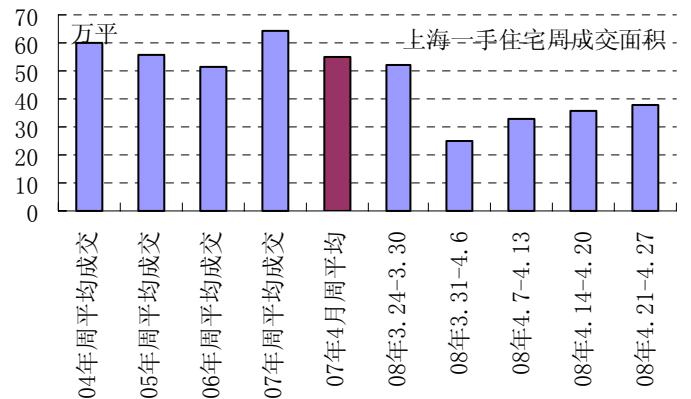


图 9: 上海一手住宅成交面积对比

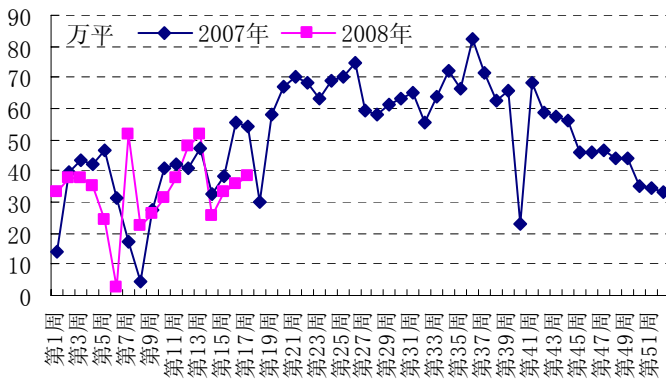


图 10: 南京一手商品房成交面积

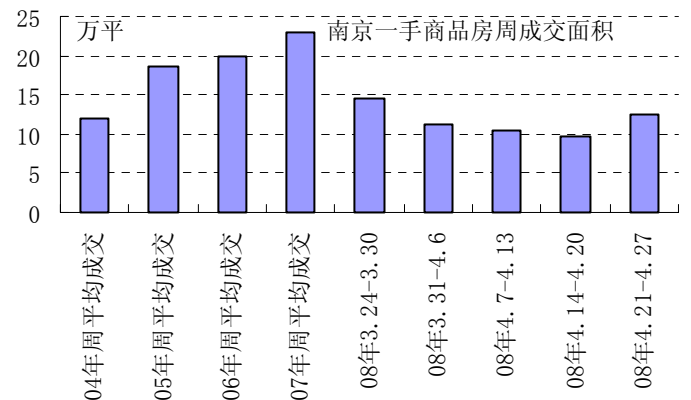


图 11: 杭州一手商品房成交面积

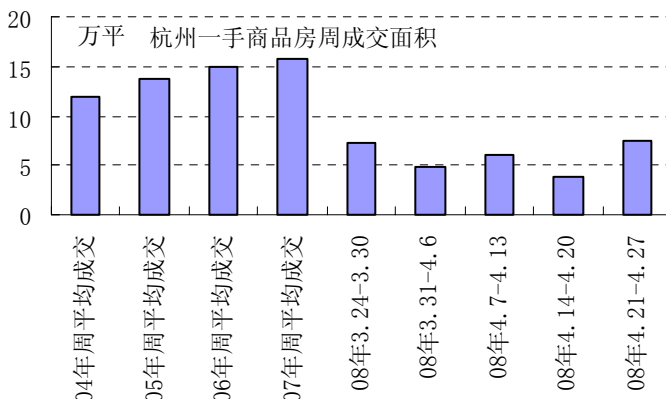
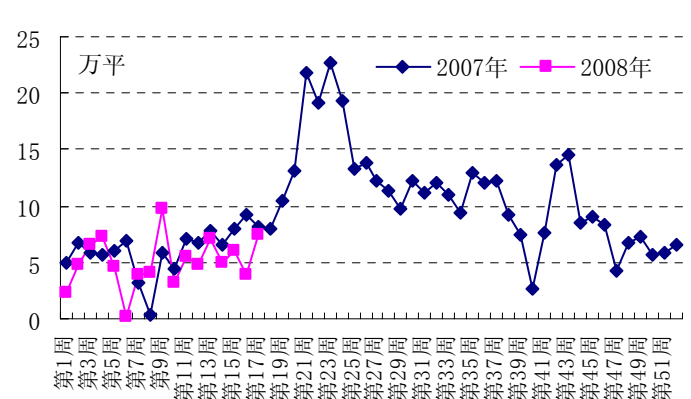


图 12: 杭州一手商品房成交面积对比



资料来源: 招商证券研发中心

三、珠三角重点城市房地产销售情况

08年4月21日到4月27日:

- 深圳一手商品房成交面积大幅上涨,成交7.1万平,环比上涨71%,同比下降35%。二手房成交8.9万平,环比下降2%,同比下降63%;
- 广州一手住宅房成交面积有所上涨,成交4.0万平,环比上涨38%,同比下降75%;

图 13: 深圳一手商品房成交面积

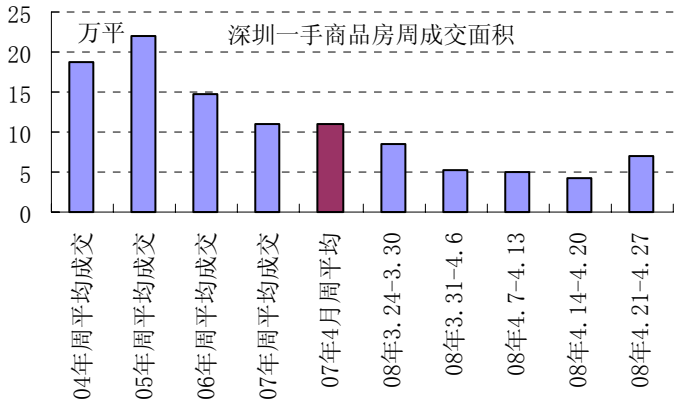


图 14: 深圳二手房成交面积

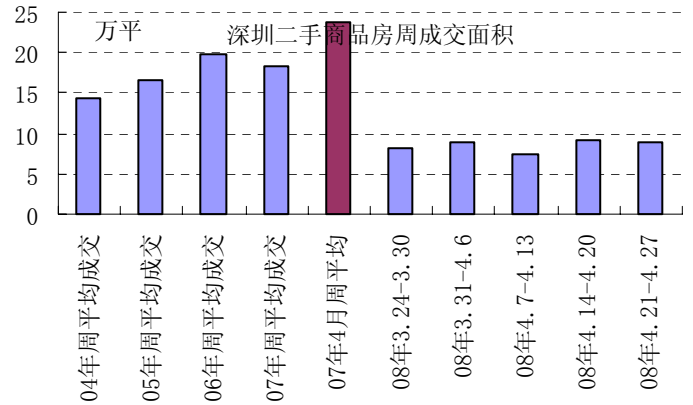


图 15: 深圳一手商品房成交面积对比

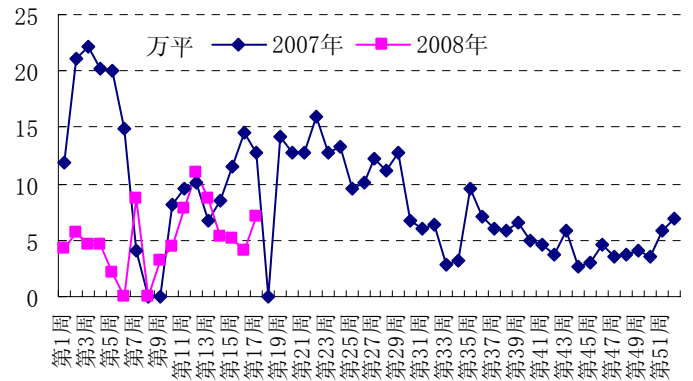


图 16: 广州一手住宅成交面积

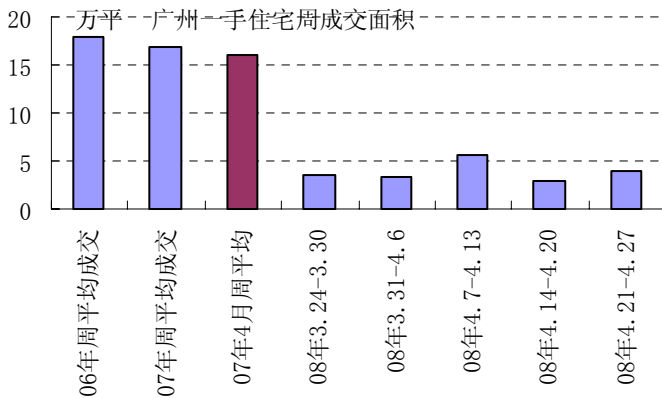
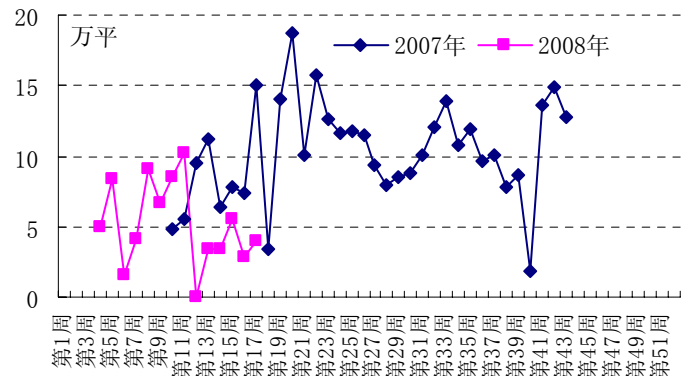


图 17: 广州一手住宅成交面积对比



资料来源: 招商证券研发中心

四、其他地区重点城市房地产销售情况

08年4月21日到4月27日:

- 重庆一手商品房成交面积有所下降, 成交 21.6 万平, 环比下降 15%;
- 武汉一手商品房成交面积有所下降, 成交 9.1 万平, 环比下降 18%。

图 18: 重庆一手商品房成交面积

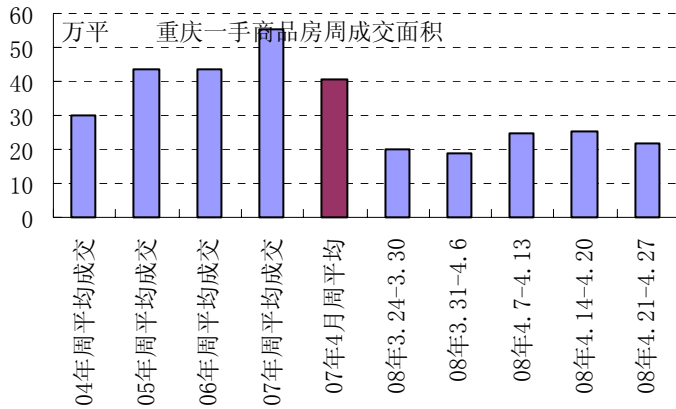


图 19: 重庆一手商品房成交面积对比

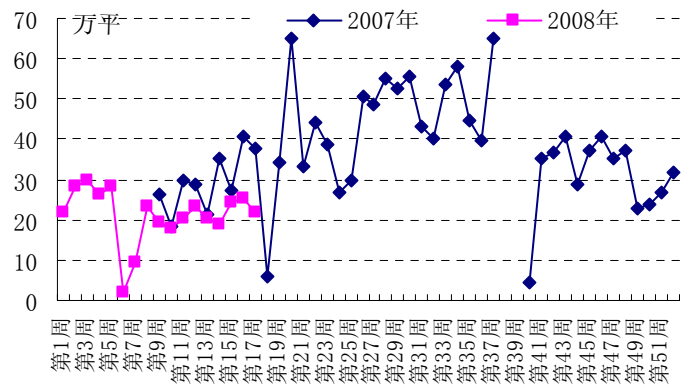
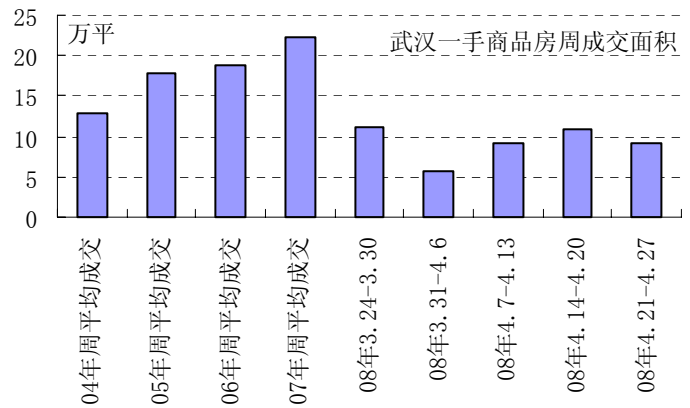


图 20: 武汉一手商品房成交面积



资料来源: 招商证券研发中心

五、行业分析及投资建议

1、9 个重点城市成交量总体有所上涨

本周，在我们关注的 9 个重点城市中，房地产的成交量总体有所上涨。

表 1: 9 重点城市本周一手商品房成交情况

城市	成交面积	环比涨跌	同比涨跌
北京	38.0 万平	63%	(14%)
天津	17.6 万平	31%	(4%)
上海	46.2 万平	8%	(20%)
南京	12.4 万平	28%	—
杭州	7.5 万平	96%	—
深圳	7.1 万平	71%	(35%)
广州	4.0 万平	38%	(75%)
重庆	21.6 万平	(15%)	—
武汉	9.1 万平	(18%)	—

注：同比的参考基准为 07 年同期月份成交的周平均。

资料来源：招商证券研发中心

2、投资建议

- 建议波段操作。在大盘未企稳的情况下，我们继续建议投资者波段操作；
- 我们继续相对看好两类股票：第一，以招商地产为代表的股价低估的公司。招地的 RNAV 为 34.4 元，目前公司股价已经严重低于其 RNAV。而且招商地产已经公布了再融资方案并且已经经历了巨幅的下跌，股价已经具有了很好的安全边际；第二，业务主要集中在长期看好区域的公司。例如华发股份，我们看好珠海房地产市场的长期发展前景并认为珠海房价短期将继续增长。华发为珠海房地产的龙头公司，值得长期看好。

分析师简介

贾祖国，复旦大学金融学博士、南京大学经济学硕士，5年证券从业经验，目前为招商证券房地产行业分析师。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告清晰、准确地反映了分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

投资评级定义

我公司从2008年4月11日起，调整公司短期评级名称及定义、公司短期评级与行业投资评级的比较基准，公司长期评级保持不变。调整后的评级体系如下：（详细情况请参见《关于招商证券调整投资评级体系的说明》）

公司短期评级

以报告日起6个月内，公司股价相对同期市场基准（沪深300指数）的表现为标准：

- 强烈推荐：公司股价涨幅超基准指数20%以上
- 审慎推荐：公司股价涨幅超基准指数5-20%之间
- 中性：公司股价变动幅度相对基准指数介于±5%之间
- 回避：公司股价表现弱于基准指数5%以上

公司长期评级

- A：公司长期竞争力高于行业平均水平
- B：公司长期竞争力与行业平均水平一致
- C：公司长期竞争力低于行业平均水平

行业投资评级

以报告日起6个月内，行业指数相对于同期市场基准（沪深300指数）的表现为标准：

- 推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数
- 中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数
- 回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数

免责声明

本报告中的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告仅向特定客户传送，版权归招商证券所有。未经我公司书面许可，任何机构和个人均不得以任何形式翻版、复制、引用或转载。