

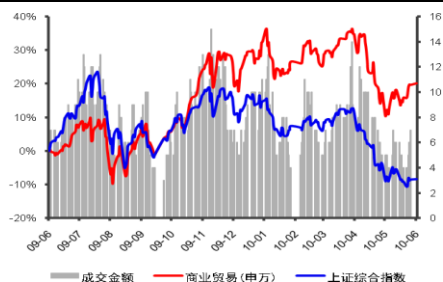
房地产行业交易数据周报 (2010.7.19-2010.7.25)

中性(维持)

市场数据

房地产行业指数	1404.58
三个月涨跌幅	7.82%
上证综合指数	2588.68
沪深300指数	2811.06

行业相对股价表现



相关研究

《房地产行业：下跌空间有限，等待一触即发的反弹》2010-04-11

《冠城大通(600067):业绩增长确定，布局国家重点规划区域》2010-03-17

《福星股份(000926)独特的开发模式，具有持续的成长性》2010-01-18

《黑牡丹(600510)打造常州城市资源的开发平台》2009-12-28

《苏州高新(600736)面临向上大转折机遇》2009-11-16

分析师：

郑庆平 (S0120208060039)

黄玉梅

8621-68761616-8288

huangym@tebon.com.cn

德邦证券有限责任公司

上海市福山路500号城建国际中心26楼,200122

http://www.tebon.com.cn

报告要点：

从监测的重点城市交易数据来看，成交面积尽管仍在低位，但是反映出企稳、缓慢回升的态势。本周总成交面积（14个城市）环比增长10%，其中无锡（42.93%）、成都（42.35%）、武汉（24.15%）、上海（23.09%）的成交增幅较大。

可售面积本周环比增加1.18%，截止到目前7月的可售面积环比6月增长1.79%，整体上保持稳定。7月库存情况来看，苏州（10.39%），广州（8.63%），杭州（6.84%）库存增长较快。

近期消息：7月22日，发改委表示，调控政策成效显著，预计后期房价保持稳中趋降走势。7月19日，有媒体称物业税将从2012年在某些试点城市开征；7月23日，财政部及住房和城乡建设部予以否认。7月以来，不断有正反两面的干扰消息纷纷出台，不过从发改委的表态中，可以看出，短期内政策将处于真空，调控加码的可能性不大。

因此从7月开始，房地产股票触底反弹，房地产行业指数上涨了15.75%，其中以二三线地产涨幅居前。我们认为这一轮反弹使得地产股10年的动态PE恢复到15倍左右。不过在政策维稳和中报行情下，短期内反弹可能继续，看好估值仍然低估的冠城大通，以及前期涨幅落后的保利地产、金融街。

图表 1 成交面积数据

单位: 万m ²	本周成交面积	环比%	09年周均成交面积	10年周均成交面积	09年同期累计成交	10年同期累计成交	同比
北京住宅	7.89	-5.40%	26.95	13.67	777.63	410.23	-47.25%
天津住宅	13.13	-1.72%	25.73	16.51	682.39	495.22	-27.43%
哈尔滨商品房	4.38	-7.59%	8.21	9.19	195.23	275.57	41.15%
上海住宅	28.41	23.09%	50.21	24.24	1451.18	727.31	-49.88%
南京住宅	3.58	-44.92%	20.22	9.07	535.4	272.15	-49.17%
无锡住宅	8.69	42.93%	12.94	9.63	301.08	279.31	-7.23%
杭州商品	6.5	4.50%	13.79	5.47	418.2	164.04	-60.77%
苏州商品	5.11	-20.28%	17.95	7.80	499.03	233.86	-53.14%
深圳住宅	3.43	-0.29%	12.42	4.78	442.13	143.27	-67.60%
广州住宅	10.57	18.63%	21.32	12.88	679.35	386.45	-43.11%
福州住宅	1.3	-33.67%	10.71	4.00	351.17	120.03	-65.82%
武汉商品房	20.2	24.15%	28.42	26.41	725.53	792.15	9.18%
成都商品房	23.16	42.35%	28.48	19.73	716.04	591.98	-17.33%
重庆商品房	32.67	3.55%	46.42	37.92	1321.23	1137.48	-13.91%

数据来源: 中国指数研究院, 德邦证券研究所

图表 2 可售面积基本保持稳定

可售量(万m ²)	本周	环比上周%	6月	7月	环比%
北京住宅	1217.7	1.26%	4781.2	4830.0	1.02%
上海住宅	583.6	0.75%	2305.1	2314.3	0.40%
深圳住宅	213.2	-4.05%	936.1	888.9	-5.04%
广州住宅	470.3	0.70%	1720.8	1869.2	8.63%
南京住宅	324.8	2.34%	1230.6	1269.1	3.13%
福州住宅	157.7	2.10%	632.4	623.8	-1.35%
重庆住宅	962.3	2.24%	3834.0	3792.1	-1.09%
杭州住宅	242.8	0.68%	900.1	961.7	6.84%
苏州住宅	274.8	1.77%	966.0	1066.3	10.39%
小计	4447.1	1.18%	17306.3	17615.4	1.79%

数据来源: 中国指数研究院, 德邦证券研究所

投资评级

一、行业评级

- 推荐 – Attractive: 预期未来 6 个月行业指数将跑赢沪深 300 指数
中性 – In-Line: 预期未来 6 个月行业指数与沪深 300 指数持平
回避 – Cautious: 预期未来 6 个月行业指数将跑输沪深 300 指数

二、股票评级

- 买入 – Buy: 预期未来 6 个月股价涨幅 $\geq 20\%$
增持 – Outperform: 预期未来 6 个月股价涨幅为 $10\% - 20\%$
中性 – Neutral: 预期未来 6 个月股价涨幅为 $-10\% - +10\%$
减持 – Sell: 预期未来 6 个月股价跌幅 $> 10\%$

特别声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对报告中信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司作出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资作出任何形式的担保。我公司及其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开前已经使用或了解其中的信息。本报告版权归德邦证券有限责任公司所有。未获得德邦证券有限责任公司事先书面授权，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“德邦证券有限责任公司”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。