



研究员：郭世涛 电话：39673381

2009年3月27日星期五

(市场有风险·投资须谨慎)

房地产投资增速下滑制约投资增速回升

1-2月房地产开发投资增速仅增长1%，同比大幅回落，也远低于同期固定资产投资增速。房屋新开工面积1.08亿平方米，同比下降14.8%；10日国家统计局公布了70个大中城市房价指数，2月全国房地产开发景气指数为94.86，比去年12月份回落1.6点，比去年同期回落10.69点，创下这一指数5年来的新低。

2008年全年房地产投资的增速为20.9%，自去年下半年以来，我国城镇房地产投资快速下滑，11月份同比增长7.7%，比6月份回落29.8个百分点。但剔除价格影响，前2个月房地产投资增速为5.1%，只是比去年11月的5.6%稍有下滑，比去年9月和10月还稍有提高。房地产业在国家GDP的比重接近10%，是我国加大投资、拉动消费和解决就业的最佳行业。国家的4万亿元投资计划中，与房地产业有直接关系的占32%，房地产业的产业关联度较高，房地产的快速发展可以促进建筑、建材、冶金、化工、轻工、机械、纺织等50多个行业的发展。据国家统计局投入产出模型测算，在中国每100亿元的房地产投资，可以带动国民经济各部门的产出286亿元。

如果按照2008年下半年的成交量，目前商品房库存消化需要22.7个月。今年1-2月，全国商品房销售面积5131万平方米，同比仅下降0.3%，降幅比去年全年缩小19.4个百分点。当前国内部分一线城市和重点地区的房产市场已有所回暖，虽然节日因素及前期房地产交易成本的大幅下降带动了房地产交易量的一定回升，但是库存的巨大压力还将压制房地产价格。历史经验也证明，低利率和宽松的货币环境是房地产复苏的温床，由于大宗商品价格大幅下跌，投资品价格明显下降。因此，随着房屋库存消化的加速推进，很可能在今年下半年，房地产投资将逐渐恢复正常的增长动力，为国内整体投资增长贡献力量。

—正文完毕—

公司评级、行业评级及相关定义

我们的评级制度要求分析师将其研究范围中的公司或行业进行评级，这些评级代表分析师根据历史基本面及估值对研究对象的投资前景的看法。每一种评级含义分别为：

公司评级标准

买入：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅在 15%以上；

增持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于 5%与 15%之间；

中性：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅低于-15%。

行业投资评级标准

增持：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报高于市场整体水平 5%以上；

中性：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报介于市场整体水平-5%与 5%之间；

减持：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报低于市场整体水平 5%以下。

大通证券股份有限公司

免责声明

本报告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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。本

报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司或其关联机构在法律许可的情况下可能持有或交易本报告中提到的上市公司所发行的证券或投资标的，还可能为或争取为这些公司提供投资银行或财务顾问服务。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突。本公司在知晓范围内履行披露义务。本报告的版权归本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、刊登或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

大通证券股份有限公司