

房地产行业月报

2009 年 3 月房地产市场数据月报

房地产行业

投资要点:

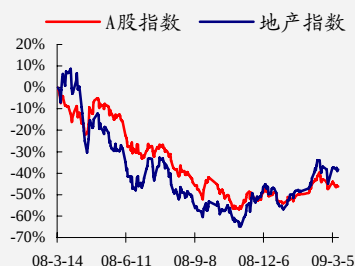
- 2009 年 1-3 月, 房地产开发投资额为 4,880 亿元, 同比增长为 4.1%, 增幅比 1-2 月提高 3.1 个百分点, 较上年同期回落 28.2 个百分点, 同比降幅较大, 但降幅有企稳迹象。
- 2009 年 1-3 月, 全国商品房的销售承接 1-2 月的回暖态势表现出继续转好的势头, 其中, 商品房的销售额同比增长 23.1%, 增幅较 1-2 月提高 11.9 个百分点; 销售面积同比增长 8.2%, 增幅较 1-2 月提高 7.9 个百分点。这从一定程度上显示出国家刺激住房消费的政策已经起到了作用, 并且在 3 月份得到延续。
- 在商品房销售量企稳回升的情况下, 商品房成交价格也表现出企稳迹象, 2009 年 1-3 月全国 70 个大中城市商品房销售价格同比下降 1.3%, 比 2 月份降幅扩大 0.1 个百分点; 环比则上涨 0.1%, 房价已初步呈现出企稳的迹象。
- 3 月份, 全国房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为 94.74, 比 2 月份回落 0.12 点, 比去年同期回落 9.98 点, 显示出房地产行业仍处不景气阶段(100 以上为景气), 并在继续下跌, 但降幅已较 2 月份大幅收窄。
- 我们认为, 2009 年 1-3 月的房地产销售确实出现了成交放量、价格止跌的趋势, 但这种商品房成交量放大的态势能否持续尚需继续观察, 第二季度的市场走势将会很关键, 继续维持房地产行业调整尚未结束的判断。

同步大势

维持评级

2009 年 4 月 14 日

走势图



重要公司	评级
万科A	推荐
保利地产	推荐
金地集团	中性
栖霞建设	中性
华发股份	谨慎推荐
海星科技	谨慎推荐
金融街	中性

分析师: 高建

TEL: (8621)6336 7000-259

FAX: (8621)6337 3209

Email: jamesgao99@yahoo.com.cn

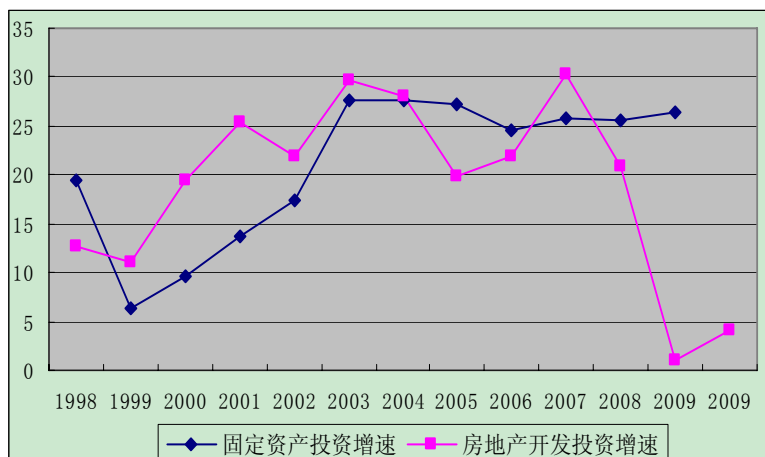
地 址: 上海市延安东路 45 号 20

(邮编 200002)

一、房地产开发投资情况

2009 年 1—3 月，房地产开发投资额为 4,880 亿元，同比增长为 4.1%，增幅比 1-2 月提高 3.1 个百分点，较上年同期回落 28.2 个百分点，同比降幅较大，但降幅有企稳迹象。

图 1： 固定资产投资与房地产开发投资增速



二、全国商品房销售情况

2.1 商品房销售放量在 3 月得到延续

2009 年 1—3 月，全国商品房的销售承接 1-2 月的回暖态势表现出继续转好的势头，其中，商品房的销售额同比增长 23.1%，增幅较 1-2 月提高 11.9 个百分点；销售面积同比增长 8.2%，增幅较 1-2 月提高 7.9 个百分点。这从一定程度上显示出国家刺激住房消费的政策已经起到了作用，并且在 3 月份得到延续。

图 2： 全国商品房销售面积及销售额增速

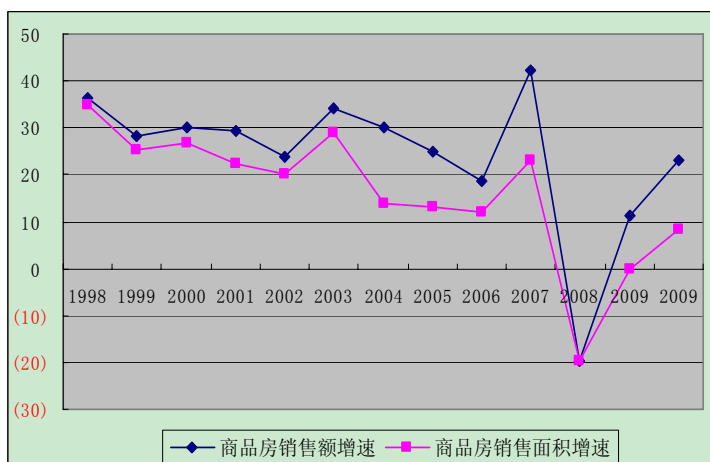
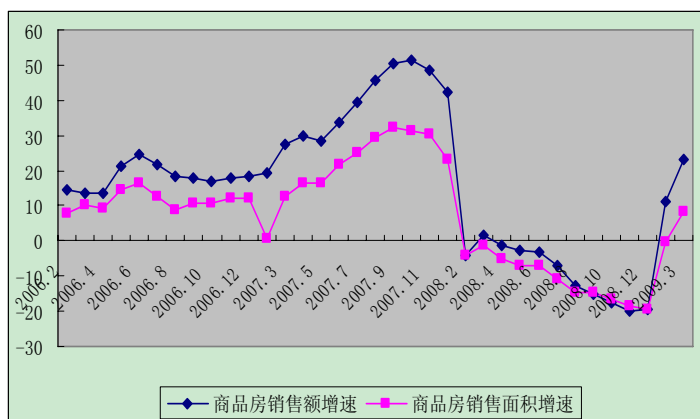


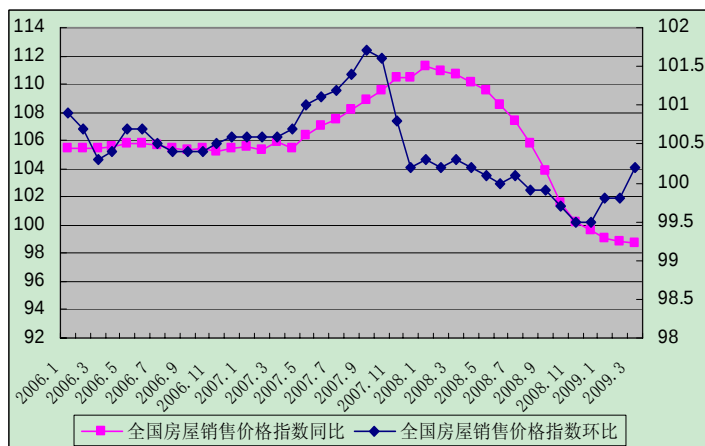
图 3: 全国商品房月度销售增速



2.2 商品房成交价格继续下降

在商品房销售量企稳回升的情况下，商品房成交价格也表现出企稳迹象，2009年 1-3 月全国 70 个大中城市的商品房销售价格同比下降 1.3%，比 2 月份降幅扩大 0.1 个百分点；环比则上涨 0.1%，房价已初步呈现出企稳的迹象。

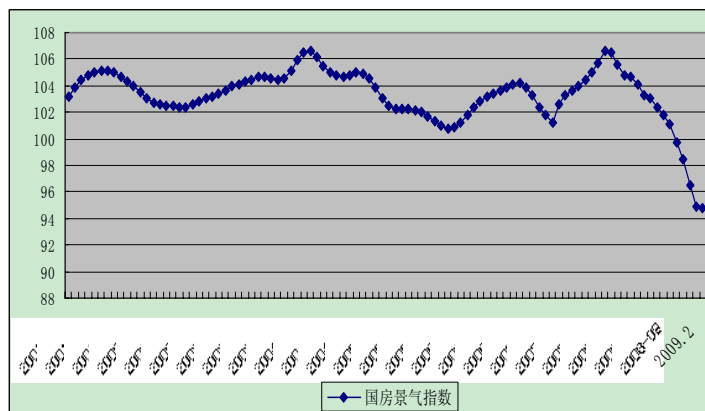
图 4: 全国商品房销售价格指数



三、国房景气指数

3 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 94.74，比 2 月份回落 0.12 点，比去年同期回落 9.98 点，显示出房地产行业仍处不景气阶段(100 以上为景气)，并在继续下跌，但降幅已较 2 月份大幅收窄。

附图 5: 国房景气指数变动



四、总体判断

我们认为，2009 年 1-3 月的房地产销售确实出现了成交放量、价格止跌的趋势，分析其原因，一方面是由于国家出台的鼓励住房消费的组合政策使得 2008 年保持观望的部分刚性需求得到释放；另一方面，一季度货币投放量的大幅增加可能使得部分居民产生通胀预期，从而也促使其结束观望而加入购房者的队伍。但我们认为，这种商品房成交量放大的态势能否持续尚需继续观察，第二季度的市场走势将会很关键，继续维持房地产行业调整尚未结束的判断。

投资评级说明:

行业投资评级分为: 优于大势、同步大势、落后大势。

优于大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益超越市场平均收益;

同步大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益与市场平均收益基本持平;

落后大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益落后于市场平均收益。

公司投资评级分为: 推荐、谨慎推荐、中性、回避。

推 荐: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益超过市场平均收益 15%以上;

谨慎推荐: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益超过市场平均收益 5—15%;

中 性: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益在市场平均收益 $\pm 5\%$ 之间;

回 避: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益低于市场平均收益 5%以上。

郑重声明:

本报告中的信息均来源于公开数据, 东北证券有限责任公司(以下简称我公司)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。本报告版权归我公司所有。

东北证券有限责任公司金融与产业研究所

地址: 上海市延安东路 45 号工商联大厦 20 层(邮编 200002)

电话: (8621) 6336 7000

传真: (8621) 6337 3209