

房地产

李少明 首席分析师

010-66276931

lishaoming@cjis.cn

万丽

010-66276963

wanli1@cjis.cn

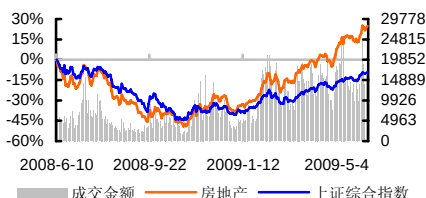
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	110
总市值(亿元)	10537
占 A 股比例(%)	3.57%
平均市盈率(倍)	115.65

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	7.13	49.44	73.70
上证综合指数	6.18	31.58	36.81



相关报告

《五月成交稳步增长，华东地区集中放量-主要城市房地产市场 5 月报》090610

《四月回暖持续，红五月仍可期-主要城市房地产市场 4 月报》090508

《三月成交活跃，预计四五月回暖持续-主要城市房地产市场 3 月报》090409

《投资增速 1 季度见底，房地产仍有超额收益-2009 年 2 季度行业策略报告》090404

《房地产-受节日影响成交下降 套均面积提升主要城市每周交易数据快报

房地产行业

看好

下半年供给过剩将大幅缓解

国家统计局公布 1-5 月房地产市场运行情况。

投资要点:

- **投资增速显著回升。1-5 月：**房地产开发投资同比增长 6.8%，比 1-4 月同比增速提高 1.9 个百分点；住宅开发投资同比增长 4.4%，比 1-4 月同比增速提高 1 个百分点。**5 月：**房地产开发投资同比增长 12%，增速环比上升 5.6 个百分点；住宅开发投资同比增长 6.9%，增速环比上升 3 个百分点。**投资增速回升在我们的预期之中，2008 年 12 月我们的“地产 09 年年度策略报告”中我们预计 09 年上半年房地产开发投资增速为 7.6%，下半年为 30.4%，全年为 20.6%（考虑保障性住房投资的情形），预计下半年政府仍将加大提高房地产投资的政策支持。**
- **销售持续回升，房地产市场呈现量价齐升局面。1-5 月：**商品房销售面积同比增长 25.5%，比 1-4 月同比增速提高 8 个百分点，销售金额同比增长 45.3%，比 1-4 月同比增速提高 9.9 个百分点。**5 月：**商品房销售面积同比增长 51.3%，增速比 4 月提高 12.3 个百分点；销售金额同比增长 75.6%，增速比 4 月提高 11.9 个百分点。**1-5 月：**住宅销售面积同比增长 26.7%，比 1-4 月同比增速提高 8.1 个百分点，销售金额同比增长 49%，比 1-4 月同比增速提高 10.4 个百分点。**5 月：**住宅销售面积同比增长 52.7%，增速比 4 月提高 11.6 个百分点；销售金额同比增长 80.2%，增速比 4 月提高 9.8 个百分点。
- **开工建设速度回落，目前仍处于去库存化阶段。1-5 月：**商品房施工面积同比增长 11.7%，比 1-4 月同比增速下降 0.7 个百分点；新开工面积同比下降 16.2%，比 1-4 月同比增速下降 0.6 个百分点；竣工面积同比增长 22.4%，比 1-4 月同比增速下降 4.7 个百分点。**5 月：**商品房施工面积同比增长 4.1%，增速环比下降 5.9 个百分点；新开工面积同比下降 17.7%，增速环比下降 3.9 个百分点；竣工面积同比增长 5.2%，增速环比下降 24.3 个百分点。
- **从 2005-2008 年的开工建设情况来看，1-5 月的施工量占全年的比例约为 65%，新开工量占全年的比例在 40%左右，由于工程年底结算的特点和统计因素竣工量集中体现在第 12 月份（12 月单月占比为 40%），而 1-5 月竣工量占全年的比例通常在 20%左右。新开工面积增速回落说明开发商针对市场回暖的态度仍较为谨慎，但从近期土地市场交易活跃的情况来看，开发商对未来行业转好预期在加强，乐观预期将体现在下半年的施工量和竣工量的增长上。由于新增投资自 07 年 4 季度持续下降，去库存化持续，因此预计 09 年下半年供给过剩将大幅缓解。**

风险提示:

注意行业复苏可能反复等因素。

表 1: 5 月全国房地产市场运行数据

	同比增速			同比增速		
	2009:1-5	1-5	1-4	May-09	May-09	Apr-09
投资						
房地产开发投资 (亿)	10,165	6.8%	4.9%	2,875	12.0%	6.4%
住宅开发投资 (亿)	7,105	4.4%	3.4%	1,991	6.9%	4.0%
开工建设						
商品房施工面积 (万平)	218,500	11.7%	12.4%	17,522	4.1%	10.0%
商品房新开工面积 (万平)	35,700	-16.2%	-15.6%	7,863	-17.7%	-13.8%
商品房竣工面积 (万平)	16,200	22.6%	27.1%	2,969	5.2%	29.5%
销售						
商品房销售面积 (万平)	24,644	25.5%	17.5%	7,019	51.3%	39.0%
商品房销售金额 (亿)	11,389	45.3%	35.4%	3,393	75.6%	63.7%
土地						
土地购置面积 (万平)	9,875	-28.6%	-28.6%	2,609	-28.7%	12.0%
土地开发面积 (万平)	8,845	-13.2%	-12.2%	1,767	-17.1%	-14.7%

数据来源: 国家统计局, 中投证券研究所

图 1: 房地产投资累计同比增速

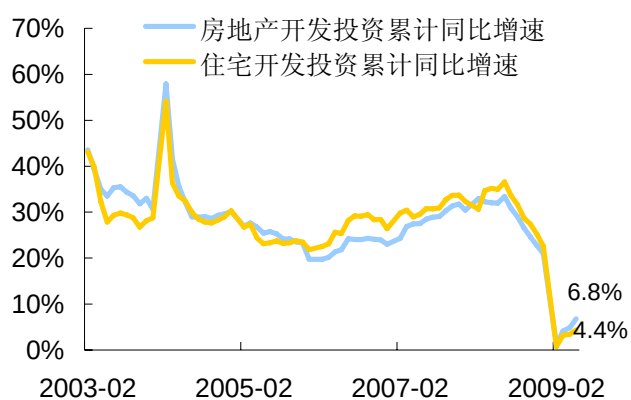


图 2: 房地产投资单月同比增速

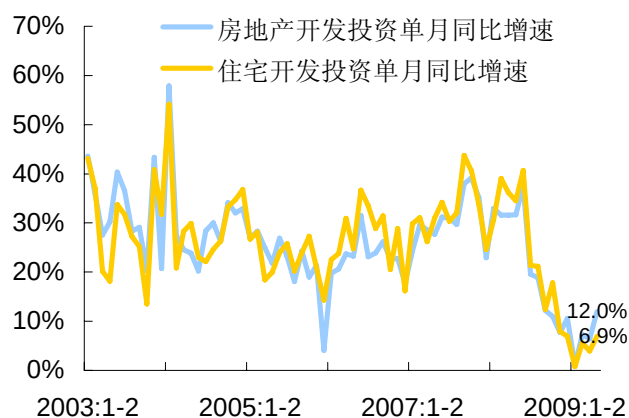


图 3: 商品房销售数据累计同比增速

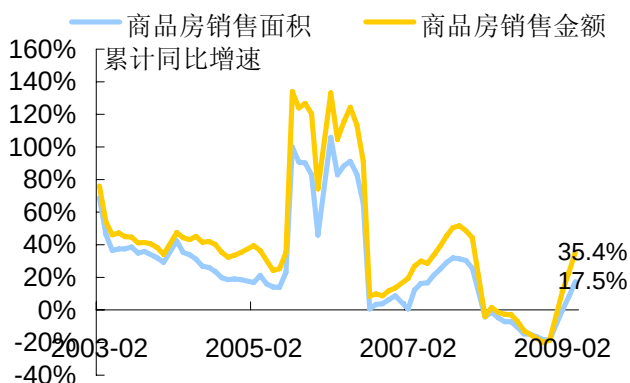


图 4: 商品房销售数据单月同比增速

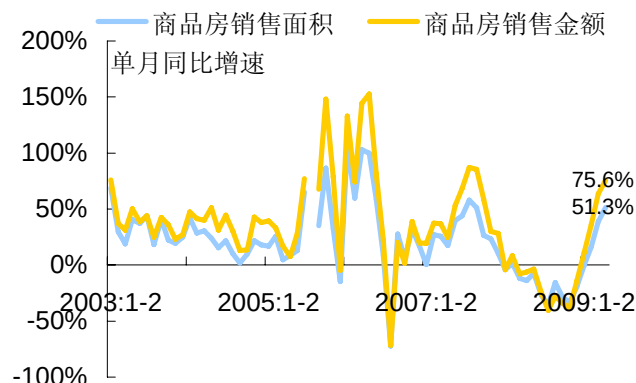


图 5: 住宅销售数据累计同比增速

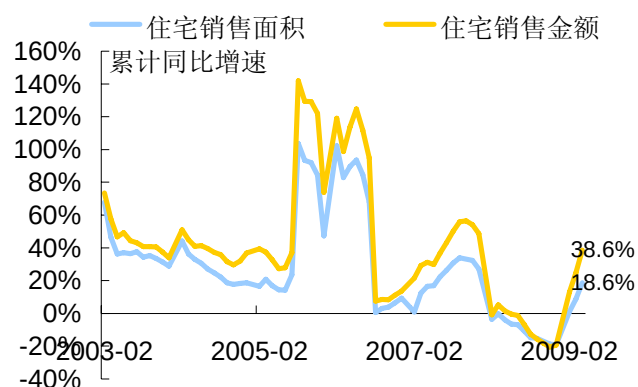


图 6: 住宅销售数据单月同比增速

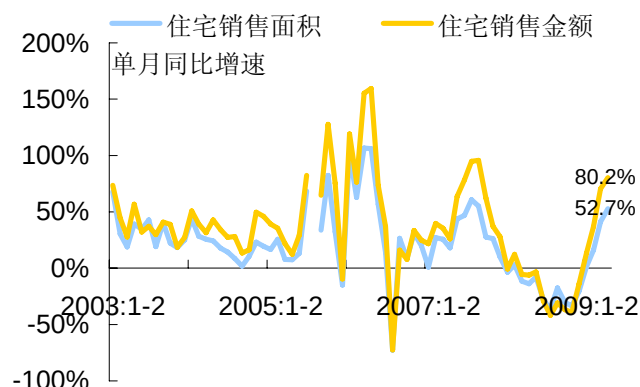


图 7: 商品房开工建设指标累计同比增速

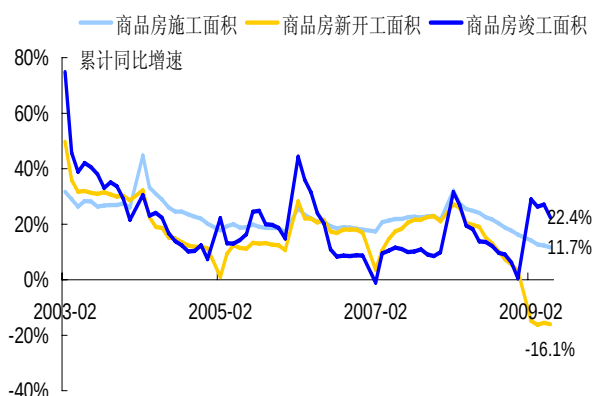
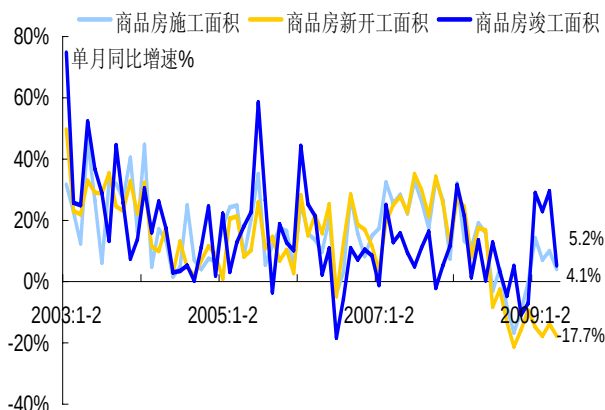


图 8: 商品房开工建设指标单月同比增速



数据来源: 国家统计局, 中投证券研究所

投资评级定义

公司评级

强烈推荐: 预期未来 6~12 个月内股价升幅 30%以上
推 荐: 预期未来 6~12 个月内股价升幅 10%~30 %
中 性: 预期未来 6~12 个月内股价变动在±10%以内
回 避: 预期未来 6~12 个月内股价跌幅 10%以上

行业评级

看 好: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现优于市场指数 5%以上
中 性: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现相对市场指数持平
看 淡: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现弱于市场指数 5%以上

分析师简介

李少明: 中投证券房地产行业首席分析师, 工商管理硕士, 12 年证券研究从业经验。

万 丽: 中投证券房地产行业研究员, 中国人民银行研究生部金融学硕士, 2008 年 4 月加入公司。

主要覆盖公司: 万科、保利地产、招商地产、泛海建设、金融街、华发股份、苏宁环球、世茂股份、中华企业、上实发展、冠城大通、香江控股、广宇发展、沙河地产、首开股份、胜利股份

免责条款

本报告由中国建银投资证券有限责任公司(以下简称“中投证券”)提供, 旨在派发给本公司客户使用。未经中投证券事先书面同意, 不得以任何方式复印、传送或出版作任何用途。合法取得本报告的途径为本公司网站及本公司授权的渠道, 非通过以上渠道获得的报告均为非法, 我公司不承担任何法律责任。

本报告基于中投证券认为可靠的公开信息和资料, 但我们对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证。中投证券可随时更改报告中的内容、意见和预测, 且并不承诺提供任何有关变更的通知。

本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头寸并进行交易, 也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。

本报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成对所述证券的买卖出价。投资者应根据个人投资目标、财务状况和需求来判断是否使用报告所载之内容和信息, 独立做出投资决策并自行承担相应风险。我公司及其雇员不对使用本报告而引致的任何直接或间接损失负任何责任。

中国建银投资证券有限责任公司研究所

公司网站: <http://www.cjis.cn>

深圳	北京	上海
深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 座 19 楼	北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心 2 号楼 7 层	上海市静安区南京西路 580 号南证大厦 16 楼
邮编: 518048	邮编: 100031	邮编: 200041
传真: (0755) 82026711	传真: (010) 66276939	传真: (021) 62171434