



10 September 2009 | 9 pages

投资“持续回升”、销售“价量齐升”

—— 2009年8月房地产数据点评

戴方

86-21-6471 8888-1219

daifang@stocke.com.cn

本报告导读：

- 房地产投资“持续回升”
- 商品房销售“价量齐升”
- 维持行业“买入”评级

事件内容：

■ 2009年9月9日，国家统计局公布1-8月全国房地产市场运行情况。

事件点评：

■ 8月房地产开发投资同比上升34.57%，环比上升6.59%

8月，全国房地产开发投资3426.85亿元，同比增长34.57%，源于去年同期房地产开发投资基数相对较低；环比增长6.59%，显示房地产开发投资处于“持续回升”之中。

■ 8月全国房屋竣工面积环比下降超2成

源于去年同期基数相对较低，全国房屋施工面积、新开工面积和竣工面积同比出现上涨，幅度分别为39.52%、24.19%和26.39%。然而，8月竣工面积环比下降20.12%，显示房地产有效供给显现不足（源于2008年施工面积和新开工面积的下滑）。

■ 8月全国商品房销售仍保持较快的增速

8月，全国商品房销售面积达7661.02万平方米，同比增长85.12%，环比增长0.19%。同期，全国商品房销售竣工比为2.03，同比上升47.1%，环比上升25.31%。此外，同期全国房屋销售价格同比上升2%，环比上升0.9%。如此，显示当前商品房需求仍保持了相当的旺盛局面。

■ 国内贷款、定金及预付款以及个人按揭贷款是主力军

在上半年信贷规模放松以及商品房销售强力反弹的环境下，国内贷款、定金及预付款以及个人按揭贷款成为房地产开发资金的主力军，8月相关指标的同比和环比增速分别为80.3%和24.7%、33.37%和13%、96.68%和7.92%。由此，当前房地产行业的资金还是相对充裕的，限于资金链而下调房价的可能性有限。

■ 维持行业“买入”的投资评级

随着宏观经济的逐步筑底企稳、房地产行业景气度的回升以及传统销售旺季“金九银十”的到来，我们维持房地产行业“买入”的投资评级，建议投资者关注万科A（000002）、保利地产（600048）等龙头公司以及滨江集团（002244）等业绩保障程度高的区域龙头公司。

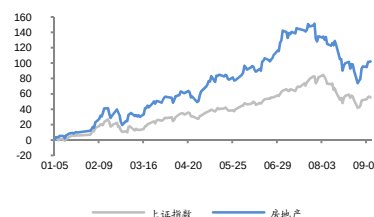
细分行业评级

房地产开发	买入
园区开发	中性

公司推荐

万科A	买入
招商地产	买入
滨江集团	买入
保利地产	买入
北京城建	买入

房地产板块走势



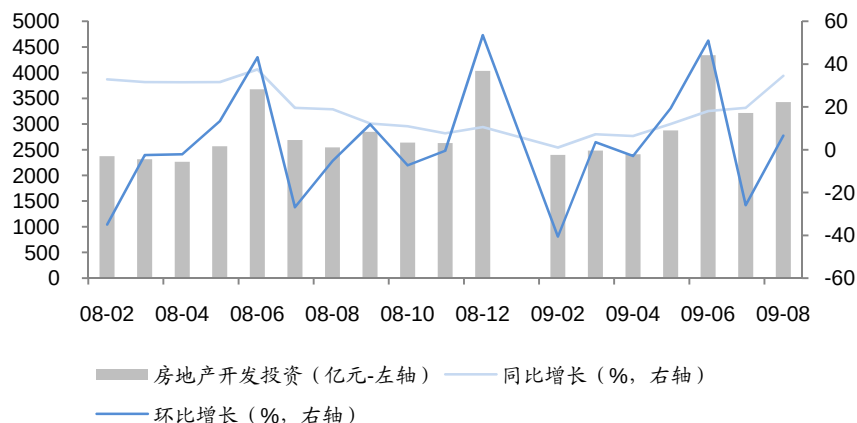
相关报告





8月,全国房地产开发投资 3426.85 亿元,同比增长 34.57%,环比增长 6.59%。

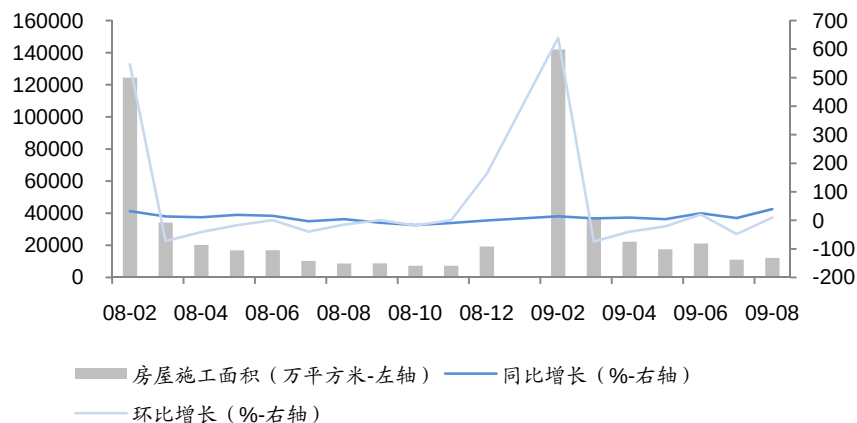
图 1: 全国房地产开发投资



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

8月,全国新增房屋施工面积 12153.5 万平方米,同比增长 39.52%,环比增长 9.99%。

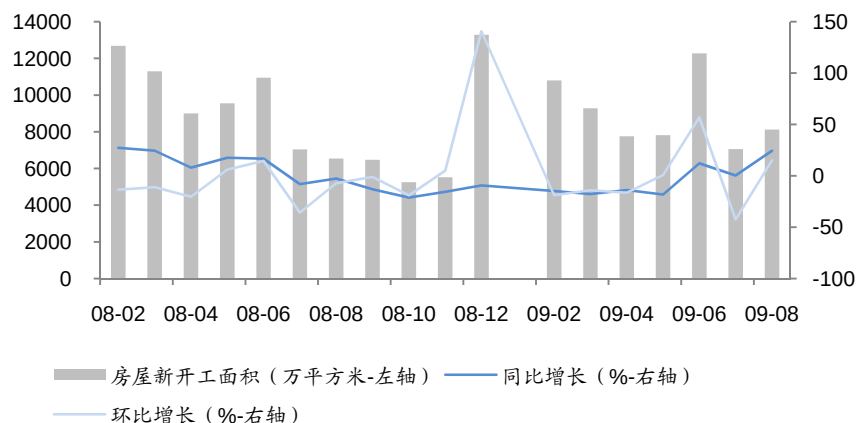
图 2: 全国房屋施工面积



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

8月,全国新增房屋新开工面积 8120.27 万平方米,同比增长 24.19%,环比增长 15.05%。

图 3: 全国房屋新开工面积



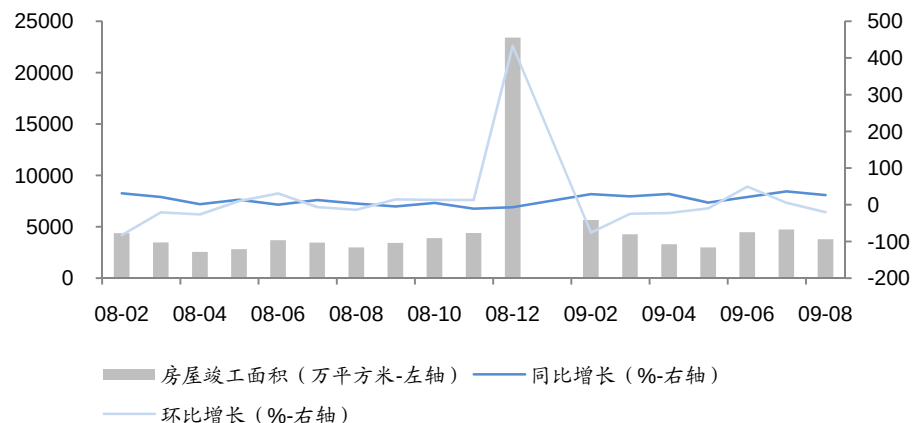
资料来源: Wind 资讯、浙商研究





8月,全国新增房屋竣工面积 3777.95 万平方米,同比增长 26.39%,环比下降 20.12%。

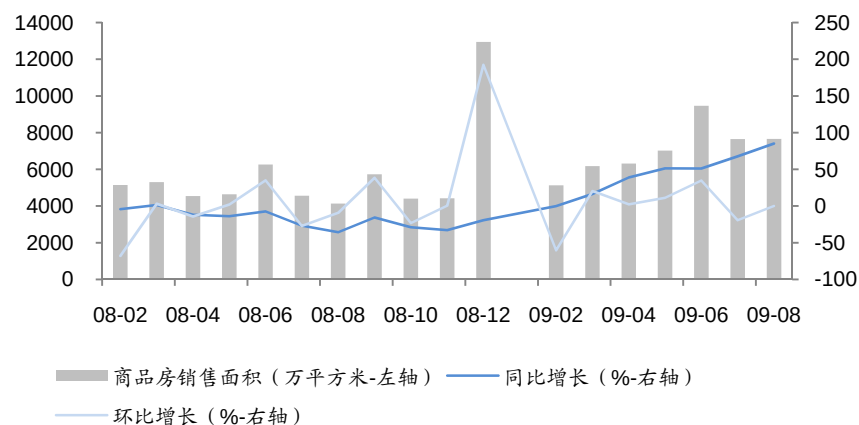
图 4: 全国房屋竣工面积



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

8月,全国商品房销售面积 7661.02 万平方米,同比增长 85.12%,环比增长 0.19%。

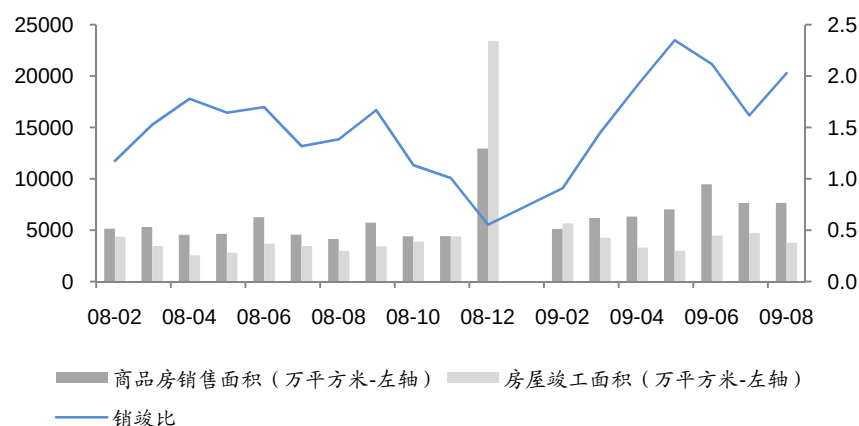
图 5: 全国商品房销售面积



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

8月,全国商品房销售竣工比为 2.03, 同比上升 47.10%, 环比上升 25.31%。

图 6: 销售竣工比



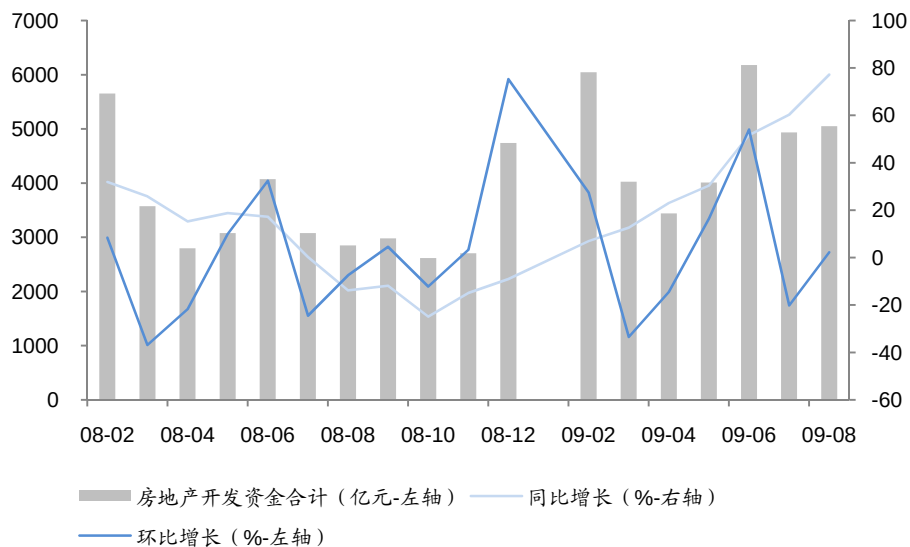
资料来源: Wind 资讯、浙商研究





8月,全国新增房地产开发资金5049.99亿元,同比增长77.19%,环比增长2.30%。

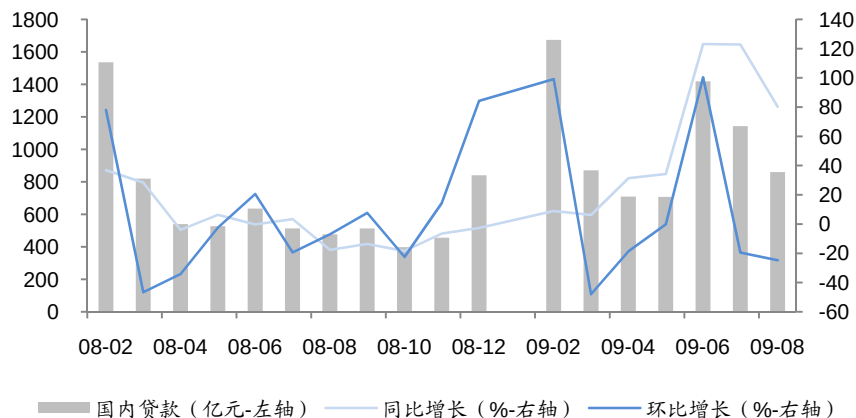
图 7: 全国房地产开发资金合计



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

图 8: 国内贷款

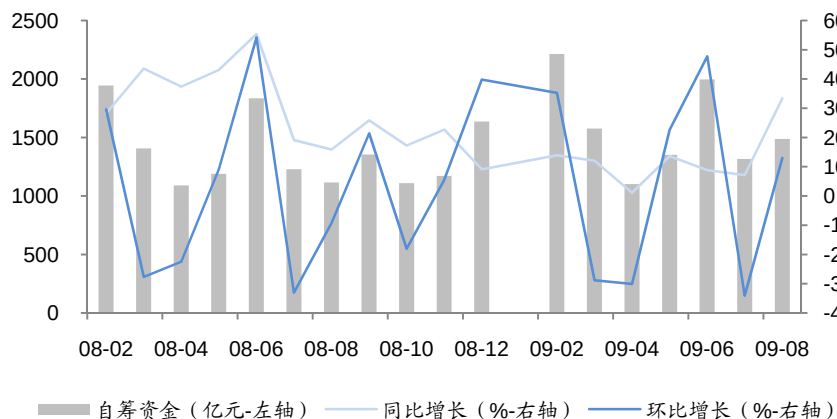
8月,全国房地产行业新增国内贷款860.32亿元,同比增长80.3%,环比下降24.7%。



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

图 9: 自筹资金

8月,房地产行业自筹资金1487.57亿元,同比增长33.37%,环比增长13%。



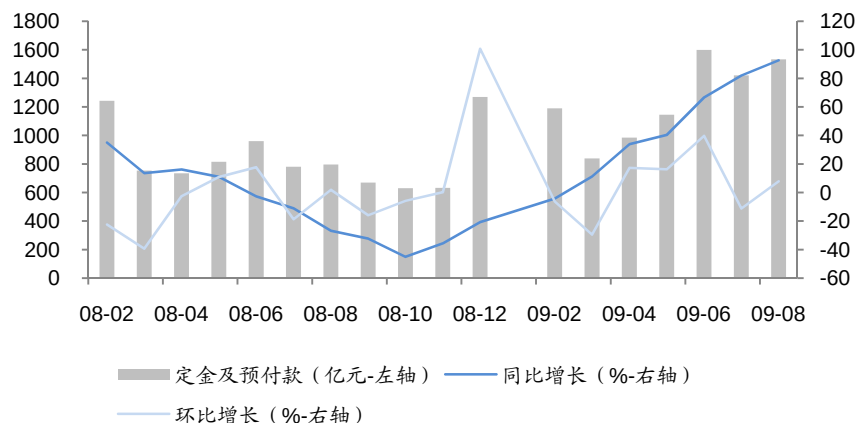
资料来源: Wind 资讯、浙商研究





8月,全国房地产行业定金及预付款为1533.49亿元,同比增长96.68%,环比增长7.92%。

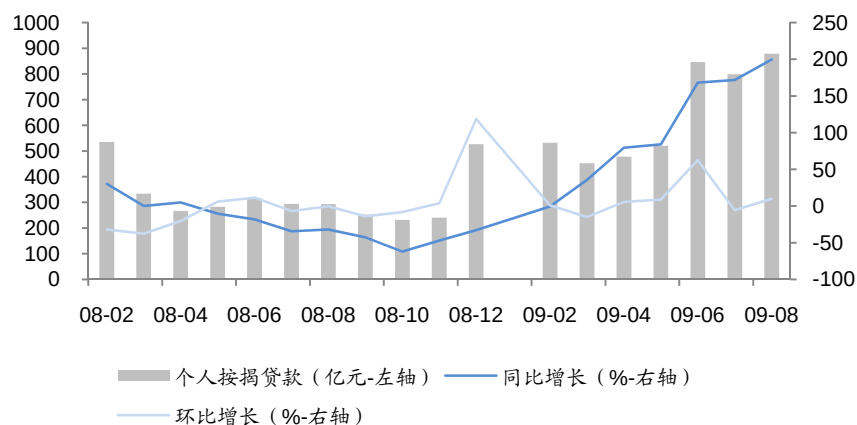
图 10: 定金及预付款



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

8月,全国个人按揭贷款878.80亿元,同比增长199.66%,环比增长9.98%。

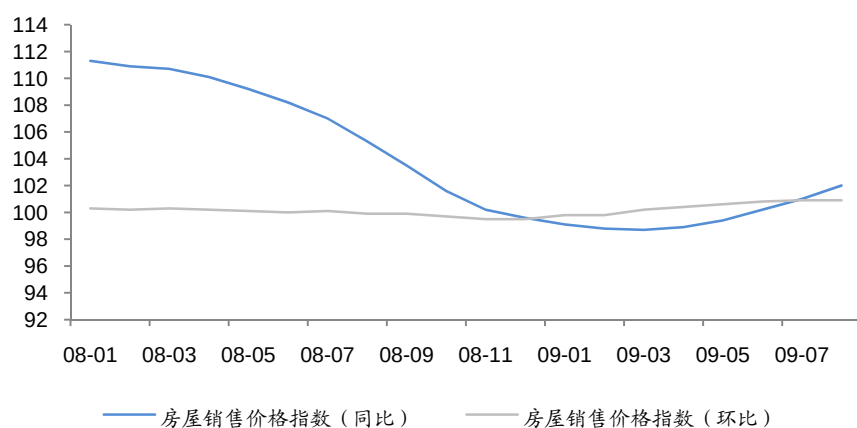
图 11: 个人按揭贷款



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

8月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨2.0%,环比上涨0.9%。

图 12: 全国房屋销售价格指数



资料来源: Wind 资讯、浙商研究





附录：1-8 月全国房地产市场运行情况

一、房地产开发完成情况

1-8 月，全国完成房地产开发投资 21147 亿元，同比增长 14.7%，增幅比 1-7 月提高 3.1 个百分点，比去年同期回落 14.4 个百分点。其中，商品住宅完成投资 14848 亿元，同比增长 10.9%，比 1-7 月提高 2.7 个百分点，比去年同期回落 20.8 个百分点，占房地产开发投资的比重为 70.2%。

1-8 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 26.29 亿平方米，同比增长 13.5%，增幅比 1-7 月提高 1.0 个百分点；房屋新开工面积 6.31 亿平方米，同比下降 5.9%，降幅比 1-7 月缩小 3.2 个百分点；房屋竣工面积 2.92 亿平方米，同比增长 25.1%，增幅比 1-7 月提高 0.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 2.41 亿平方米，增长 26.8%，比 1-7 月提高 0.2 个百分点。

1-8 月，全国房地产开发企业完成土地购置面积 18631 万平方米，同比下降 25.3%；完成土地开发面积 14920 万平方米，同比下降 9.7%。

二、商品房销售情况

1-8 月，全国商品房销售面积 49416 万平方米，同比增长 42.9%。其中，商品住宅销售面积增长 44.5%；办公楼销售面积增长 18.5%；商业营业用房销售面积增长 29.4%。1-8 月，商品房销售额 23464 亿元，同比增长 69.9%。其中，商品住宅销售额增长 74.6%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 35.6%和 43.5%。

三、房地产开发企业资金来源情况

1-8 月，房地产开发企业本年资金来源 33689 亿元，同比增长 34.2%。其中，国内贷款 7384 亿元，增长 46.3%；利用外资 298 亿元，下降 33.6%；企业自筹资金 11045 亿元，增长 12.6%；其他资金 14961 亿元，增长 52.7%。在其他资金中，定金及预收款 8712 亿元，增长 43.2%；个人按揭贷款 4507 亿元，增长 94.1%。

四、70 个大中城市房屋销售价格指数

8 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 2.0%，涨幅比 7 月份扩大 1.0 个百分点；环比上涨 0.9%，涨幅与 7 月份相同。

新建住宅销售价格同比上涨 1.5%，涨幅比 7 月份扩大 1.2 个百分点；环比上涨 1.1%，涨幅与 7 月份相同。

分类型看，与上年同月相比，经济适用房销售价格上涨 0.5%；商品住宅销售价格上涨 1.7%，其中普通商品住宅销售价格上涨 2.2%，高档住宅销售价格下降 0.4%。与上月相比，经济适用房销售价格上涨 0.1%；商品住宅销售价格上涨 1.2%，其中普通商品住宅销售价格、高档住宅销售价格均上涨 1.2%。

分套型看，90 平方米及以下的新建住宅销售价格同比上涨 3.7%，环比上涨 1.1%。





分地区看，与上年同月相比，新建住宅销售价格上涨的城市有 52 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：金华 7.5%、宁波 7.4%、银川 6.8%、锦州 6.6%、西宁 4.9%；价格下降的城市有 16 个，其中降幅最大的 5 个城市是：徐州下降 4.6%、石家庄下降 3.8%、桂林下降 3.4%、丹东下降 2.7%、唐山下降 2.4%。

与上月相比，新建住宅销售价格上涨的城市有 66 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：吉林 3.2%、金华 2.6%、大理 2.6%、银川 2.2%、湛江 2.1%；包头、赣州、平顶山、襄樊 4 城市新建住宅销售价格与上月持平。

二手住宅销售价格同比上涨 3.6%，涨幅比 7 月份扩大 0.6 个百分点；环比上涨 0.6%，涨幅比 7 月份缩小 0.3 个百分点。

分地区看，与上年同月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 47 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：深圳 14.9%、温州 9.1%、金华 8.1%、杭州 7.8%、洛阳 7.2%；价格下降的城市有 22 个，其中降幅最大的 5 个城市是：石家庄下降 7.2%、吉林下降 6.8%、唐山下降 6.5%、岳阳下降 5.1%、湛江下降 3.5%。

与上月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 64 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：济宁 4.3%、杭州 3.2%、深圳 3.0%、温州 1.9%、岳阳 1.7%；价格下降的城市有 2 个，其中大理下降 0.4%、泉州微降 0.1%。

新建非住宅销售价格同比上涨 1.6%，环比上涨 0.5%。

与上年同月相比，办公楼销售价格上涨 3.8%，商业营业用房销售价格上涨 0.1%，其他用房销售价格上涨 0.6%。与上月相比，办公楼销售价格上涨 0.3%，商业营业用房销售价格上涨 0.3%，其他用房销售价格上涨 1.8%。

五、全国房地产开发景气指数

8 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 100.08，比 7 月份提高 2.07 点。

从分类指数看：房地产开发投资分类指数为 97.75，比 7 月份提高 1.47 点；本年资金来源分类指数为 105.82，比 7 月份提高 2.51 点；土地开发面积分类指数为 93.25，比 7 月份提高 0.70 点；商品房空置面积分类指数为 89.31，比 7 月份提高 0.68 点；房屋施工面积分类指数为 94.95，比 7 月份提高 1.11 点。





浙商证券研究团队

浙商证券研究管理团队

副所长·研究策划

吴鹏飞

+86 21 6474 7752

wupengfei@stocke.com.cn

副所长·策略 行业比较

詹诗华

+86 21 6471 3765

zhanshihua@stocke.com.cn

副所长·客服中心

吕小萍

+86 571 8790 1937

lvxiaoping@stocke.com.cn

所长助理·金融工程

姚小军

+86 21 6471 7903

yaoxiaojun@stocke.com.cn

宏观·策略研究团队

首席经济学家

闻岳春

+86 21 6471 6089

wenyuechun@stocke.com.cn

首席策略分析

潘立彬

+86 21 6431 6026

panlibin@stocke.com.cn

宏观经济 债券研究

陶敬刚

+86 21 6471 8888-1104

taojingang@stocke.com.cn

策略研究

王伟俊

+86 21 6471 8888-1277

wangweijun@stocke.com.cn

cn

n

行业研究团队

电力设备行业研究

史海昇

+86 21 6471 8888-1737

shihaiseng@stocke.com.cn

n

房地产行业研究

戴方

+86 21 6471 8888-1219

daifang@stocke.com.cn

商贸 旅游行业研究

程艳华

+86 21 6471 8888-1212

chengyanhua@stocke.com.cn

cn

钢铁行业研究

马春霞

+86 21 6471 8888-1270

machunxia@stocke.com.cn

煤炭行业研究

田加伟

+86 21 6471 8888-1117

tianjiawei@stocke.com.cn

化工行业研究

代鹏举

+86 21 6471 8888-1206

daipengju@stocke.com.cn

n

交通运输行业研究

李冬

+86 21 6471 8888-1807

lidong@stocke.com.cn

通信行业研究

徐昊

+86 21 6471 8888-1702

xuhao@stocke.com.cn

有色行业研究

林建

+86 21 6471 8888-1286

linjian@stocke.com.cn

医药行业研究

金嫣

+86 21 6471 8888-1241

jinyan@stocke.com.cn

银行业行业研究

黄薇

+86 21 6471 8888-1813

huangwei@stocke.com.cn

电力行业研究

张延兵

+86 21 6471 8888-1106

zhangyanbing@stocke.com.cn

cn

金融工程研究团队

金融工程与衍生品研究

邱小平

+86 21 6471 8888-1701

qiuxiaoping@stocke.com.cn

n

信息技术

李思明

+86 21 6471 8888-1824

lisiming@stocke.com.cn

金融工程与基金

陆靖昶

+86 21 6471 8888-1254

lujingchang@stocke.com.cn

n

销售服务团队

客户服务

张燕华

+86 21 6471 8888-1287

zhangyanhua@stocke.com.cn

cn





浙商证券股票投资评级说明

- 1、买入：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内上涨幅度在 10%以上
- 2、中性：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内变动幅度在 -10% - 10%
- 3、卖出：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内下跌幅度在 10%以上

浙商证券策略/行业投资评级说明

- 1、买入：预期未来 6 个月内行业股票指数表现优于沪深 300 指数
- 2、中性：预期未来 6 个月内行业股票指数表现与沪深 300 指数持平
- 3、卖出：预期未来 6 个月内行业股票指数表现弱于沪深 300 指数

特别声明：

本报告版权归“浙商证券”所有，未经事先书面授权，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“浙商证券”或“浙商研究”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。本报告基于我公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但我公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，我公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。在法律允许的情况下，我公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

浙商证券研究所

上海

上海市长乐路 1219 号长鑫大厦 18 层

邮政编码：200031

电话：(8621)64718888

传真：(8621)64713795

浙商证券网址：www.stocke.com.cn

