

2009 年 8 月房地产行业月报

优于大势

——行业大趋势继续向好，一线城市成交萎缩现隐忧

维持评级

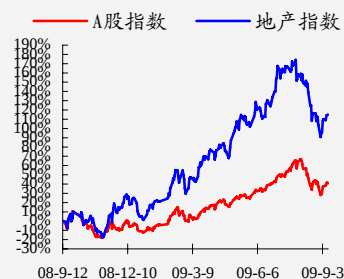
金融/房地产

2009 年 9 月 14 日

投资要点:

- 2009 年 1-8 月，全国完成房地产开发投资 2.11 万亿元，增幅比 1-7 月提高 3.1 个百分点；其中 8 月份单月增速同比提高 35%，远高于 7 月份的单月增速 19.6%。
- 2009 年 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；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。
- 2009 年 1-8 月，全国商品房的销售承接 1-7 月的良好态势表现出连续井喷式增长的势头，其中，商品房销售额同比增长 69.9%，已经超过 2007 年最高点的水平，增幅较 1-7 月提高 9.5 个百分点；销售面积同比增长 42.9%，增幅较 1-7 月提高 5.8 个百分点。
- 在商品房销售量连续井喷式增长的情况下，商品房成交价格开始明显上涨。2009 年 1-8 月全国 70 个大中城市商品房销售价格同比和环比连续第 3 个月出现上升，其中同比上涨 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。
- 8 月份，国房景气指数为 100.08，比 7 月份上涨 2.07 点，比去年同期回落 1.70 点，回升开始加速，并首次高于 100 的景气和非景气的分界线。
- 我们认为，从全国来看，房地产行业下半年会继续走向复苏。但局部地区房价涨幅过快过高已经引发了政府对房地产行业的担忧，除了重申“二套房贷”要求以外，政府专门针对房地产行业的调控还未开始，但 7、8 月份深圳、北京、杭州等房地产市场的成交量环比出现大幅萎缩的现象，已反映出本轮房地产市场复苏的背后推动资金对政策的敏感性较强。
- 因此，未来一段时间稳定将是主基调，也就是说房地产投资继续增长，成交量增幅趋于稳定，房价趋于稳定是下半年房地产市场运行的主要特点。在经济尚未完全企稳，政府未主动收缩流动性以及通胀尚未恶化的情况下，考虑到经济复苏的预期，我们认为短期的波动暂时不会改变房地产行业的主流运行趋势，继续维持房地产行业优于大势的投资评级。

走势图



重要公司

评级

万科 A	推荐
保利地产	推荐
金地集团	谨慎推荐
信达地产	推荐

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

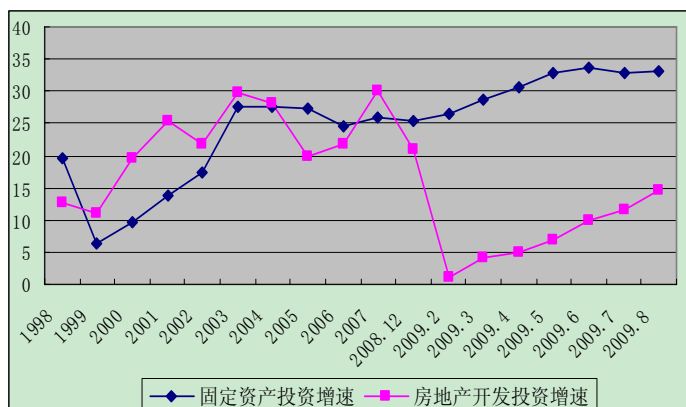
(邮编 200002)

一、房地产开发投资情况

1.1. 房地产开发投资继续逐月回升

2009年1-8月，1-8月全国完成房地产开发投资2.11万亿元，增幅比1-7月提高3.1个百分点；其中8月份单月增速同比提高35%，远高于7月份的单月增速19.6%，随着商品房销售的回暖，存量商品房的逐步消化，开发商纷纷调高了新开工面积，由于房地产新开工的滞后性特点，预计房地产开发投资额在四季度会有加速上升态势。

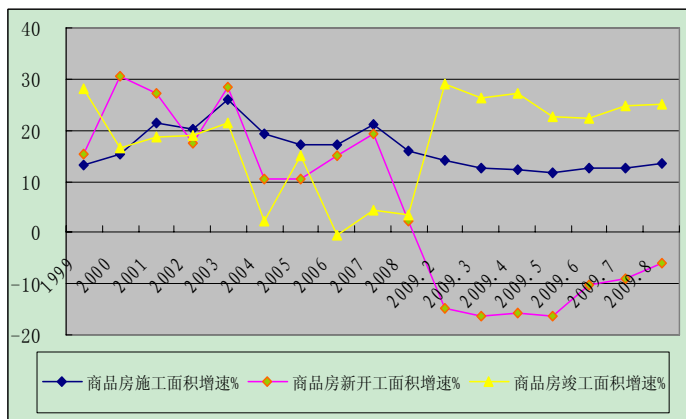
图1： 固定资产投资与房地产开发投资增速%



1.2. 房地产新开工面积环比继续回升

2009年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；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。预计四季度房屋新开工面积环比继续增加，逐步回到正增长。

图2： 商品房施工面积、新开工面积、竣工面积增速%



二、全国商品房销售情况

2.1 商品房销售放量得到延续

2009年1-8月,全国商品房的销售承接1-7月的良好态势表现出连续井喷式增长的势头,其中,商品房销售额同比增长69.9%,已经超过2007年最高点的水平,增幅较1-7月提高9.5个百分点;销售面积同比增长42.9%,增幅较1-7月提高5.8个百分点。我们预计,由于2008年下半年的成交量为本轮调整的低点,因此我们预计2009年全年销售将会较2008年大幅提高已成定局。但同时我们注意到,以深圳、北京、上海等率先反弹的一线城市的成交量已经连续2月以上环比出现了下滑态势,这种成交量的下跌是否具有持续性,以及国内其他地区是否也会逐渐显现有待密切观察。

图3: 全国商品房销售面积及销售额增速

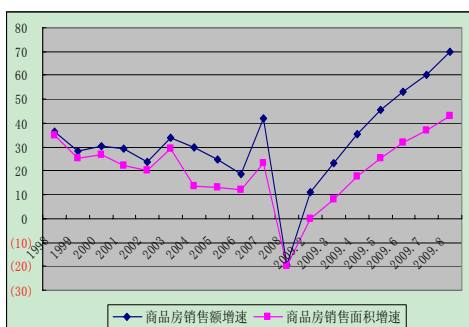


图4: 全国商品房月度销售增速

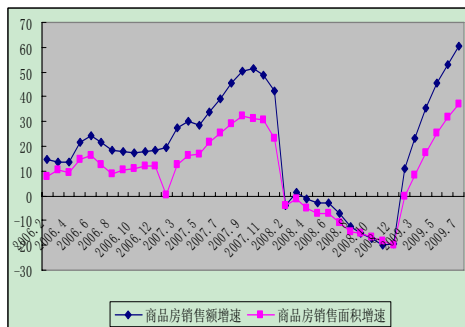


图5: 深圳商品房月成交面积(m2)

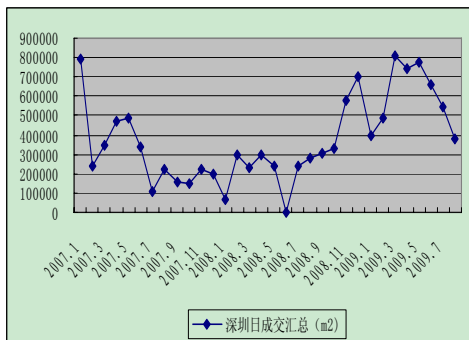


图6: 上海市月度商品房预售面积(m2)

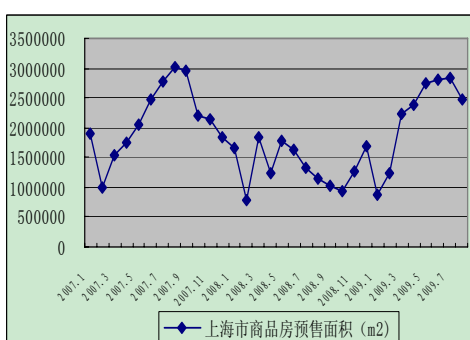


图7: 杭州市商品房月成交面积 (m2)

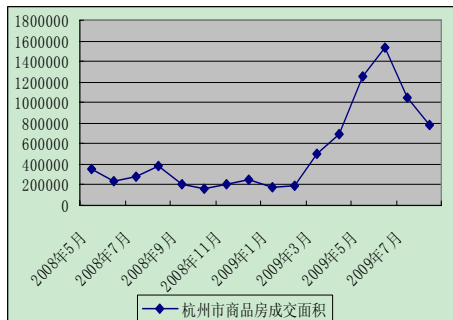
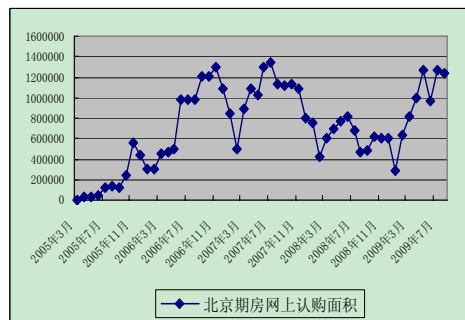


图8: 北京期房月度网上认购面积(m2)



2.2 商品房成交价格明显上涨

在商品房销售量连续井喷式增长的情况下，商品房成交价格开始明显上涨。2009年1-8月全国70个大中城市的商品房销售价格同比和环比连续第3个月出现上升，其中同比上涨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，我们预计下半年房价继续上涨不可避免，但涨幅不会太大。

图9： 全国商品房销售价格指数

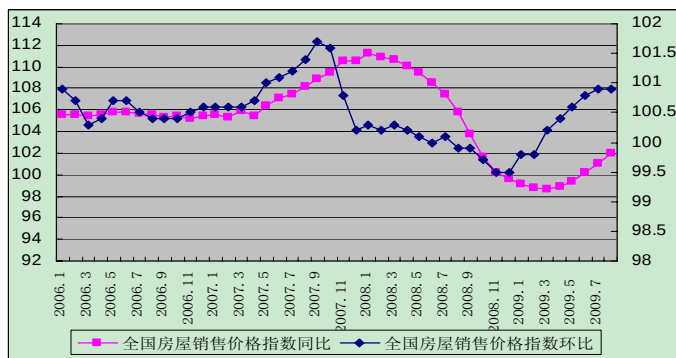
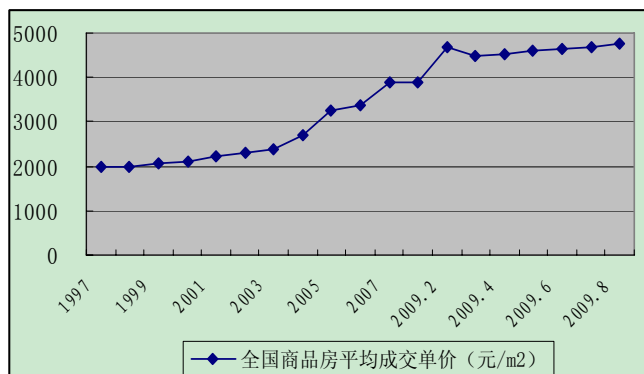


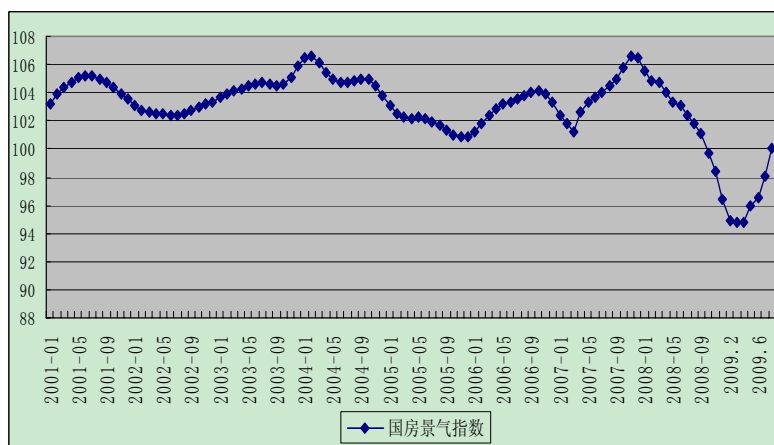
图10： 全国商品房成交单价走势



三、国房景气指数

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月份上涨2.07点，比去年同期回落1.70点，回升开始加速，并首次高于100的景气和非景气的分界线，预计下半年房地产行业将继续走向景气复苏阶段。

图 11： 国房景气指数变动



四、总体判断

我们认为，从全国来看，房地产行业下半年会继续走向复苏。但局部地区房价涨幅过快过高已经引发了政府对房地产行业的担忧，除了重申“二套房贷”要求以外，政府专门针对房地产行业的调控还未开始，但7、8月份深圳、北京、杭州等房地产市场的成交量环比出现大幅萎缩的现象，已反映出本轮房地产市场快复苏的背后推动资金对政策的敏感性较强，也可以说投资和投机的性质较强，政策的微调已经在一定程度上对购房者的心理预期产生了影响。因此，未来一段时间稳定将是主基调，也就是说房地产投资继续增长，成交量增幅趋于稳定，房价趋于稳定是下半年房地产市场运行的主要特点。在经济尚未完全企稳，政府未主动收缩流动性以及通胀尚未恶化的情况下，考虑到经济复苏的预期，我们认为短期的波动暂时不会改变房地产行业的主流运行趋势，继续维持房地产行业优于大势的投资评级。

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, 东北证券股份有限公司(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。

东北证券股份有限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