

10 月下半月继续看好地产

9 月房地产行业数据点评

陈桂柳 黄凡

电话: 0769-22119416

邮箱: hf@dgzq.com.cn

2009 年 10 月 16 日

事件:

国家统计局于 15 日公布了 1-9 月全国房地产行业数据。

(1) 开发投资: 1-9 月完成房地产开发投资 2.5 万亿, 同比增长 17.7%, 增幅比 1-8 月提高 3 个百分点, 比去年同期回落 8.8 个百分点。施工面积 27.75 亿平米, 同比增长 15.4%, 增幅比 1-8 月提高 1.9 个百分点; 新开工面积 7.32 亿平米, 同比下降 0.4%, 降幅比 1-8 月缩小 5.5 个百分点; 竣工面积 3.34 亿平米, 同比增长 24.7%, 增幅比 1-8 月下降 0.4 个百分点。完成土地购置面积 2.14 亿平米, 同比下降 22.1%; 完成土地开发面积 1.67 亿平米, 同比下降 6.6%。

(2) 商品房销售: 1-9 月全国商品房销售面积 5.84 亿平米, 同比增长 44.8%, 住宅销售面积 5.37 亿平米, 同比增长 46.4%。商品房销售额 2.75 万亿元, 同比增长 73.4%, 住宅销售额 2.43 亿, 同比增长 78.2%。

(3) 房价: 9 月全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 2.8%, 涨幅比 8 月份扩大 0.8 个百分点; 环比上涨 0.7%。新建住宅销售价格同比上涨 2.7%, 涨幅比 8 月份扩大 1.2 个百分点; 环比上涨 0.8%。

点评:

1. 新开工面积增速的急速回升,

1-9 月完成房地产开发投资 2.5 万亿, 同比增长 17.7%, 增幅比 1-8 月提高 3 个百分点, 比去年同期回落 8.8 个百分点。新开工面积 7.32 亿平米, 同比下降 0.4%, 降幅比 1-8 月缩小 5.5 个百分点; 9 月份单月新开工 1.02 亿平方米, 环比大幅增长 26%。房地产新开工面积快速回升, 一方面可能与 9 月份是施工旺季有关, 另一方面也反映了由于前期销售较好开发商补库存的积极心态, 预计未来几个月, 新开工面积仍将维持快速增长, 而前期市场供不应求的状况将在未来几个月得到缓解。

2. 成交量继续上行, 但是速度趋缓

1-9 月全国商品房销售面积 5.84 亿平米, 同比增长 44.8%, 住宅销售面积 5.37 亿平米, 同比增长 46.4%。商品房销售额 2.75 万亿元, 同比增长 73.4%, 住宅销售额 2.43 亿, 同比增长 78.2%。从房屋销售速度来看, 房屋销量继续上行, 但是速度趋缓, 从我们每周跟踪的数据可以看到, 一线城市的销量在 9 月份明显回落较为明显, 二三线城市由于刚性需求占比较大, 情况较好。不过从 9 月底以及长假后的数据来看, 房屋的成交量再度反弹, 特别是近期一线城市成交量反弹非常明显。随着 10 月份以后, 市场房屋供给量也将明显回升, 预计未来几个月成交量将改变 8.9 月份的萎缩状态, 将温和回暖。

3. 10 月下半月仍将积极看好地产股

我们认为, 经过地产成交量由于市场的供应等原因, 经过两个月的调整后, 随着 10 月份推盘量的增多, 再加上土地市场的降温, 房价涨势趋缓, 将推动成交量回暖, 目前地产股经过前两个月的调整, 估值水平基本合理, 建议投资者可继续积极关注地产股, 重点推荐以招保万金为代表的行业龙头, 以苏宁环球、冠城大通、信达地产、浙江广厦、新湖中宝、滨江集团、深长城, 再加上市场近日传闻上海迪斯尼已经获批, 随着世博会也将召开, 投资者也可重点关注上海本地股中的中华企业、张江高科、陆家嘴、浦东金桥等个股。

东莞证券投资评级体系：

公司投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
中性	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
回避	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
行业投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 5%-10%之间
中性	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±5%之间
回避	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上

免责声明：

本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司作出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。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。本公司及其所属关联机构可能会持有本报告中提及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、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券有限责任公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。

东莞证券研究发展中心

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 32 楼
 邮政编码：523000
 电话：(0769) 22119450
 传真：(0769) 22119453
 网址：www.dgzq.com.cn