

房地产供需缺口扩大，关注政策的调整

宏观数据解读 2009年11月10日

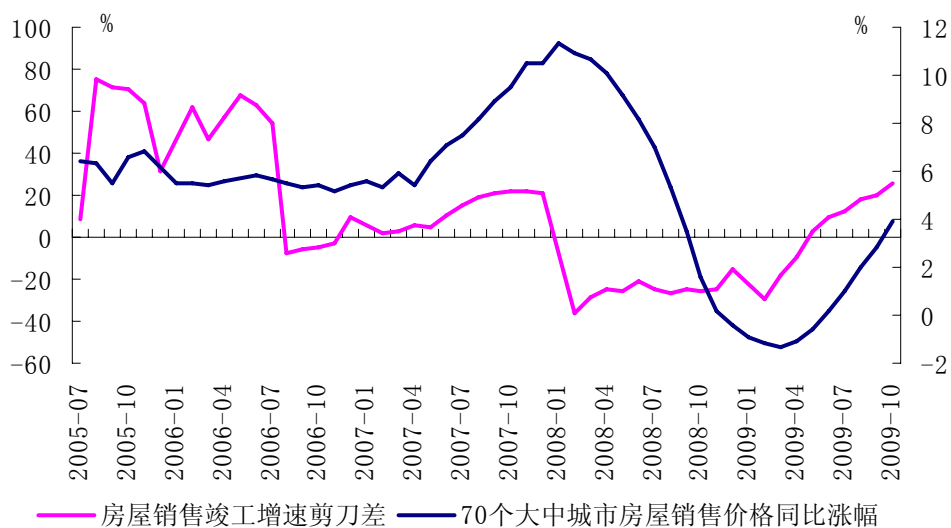
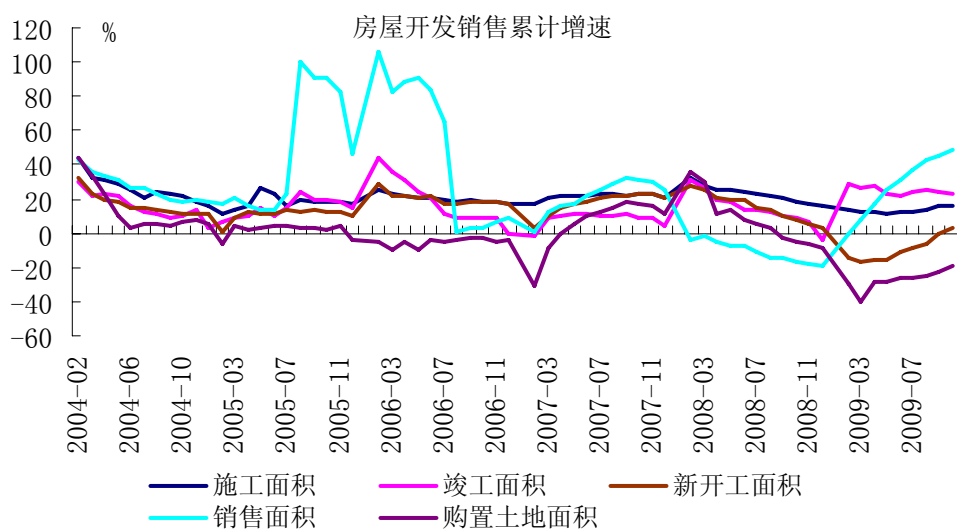
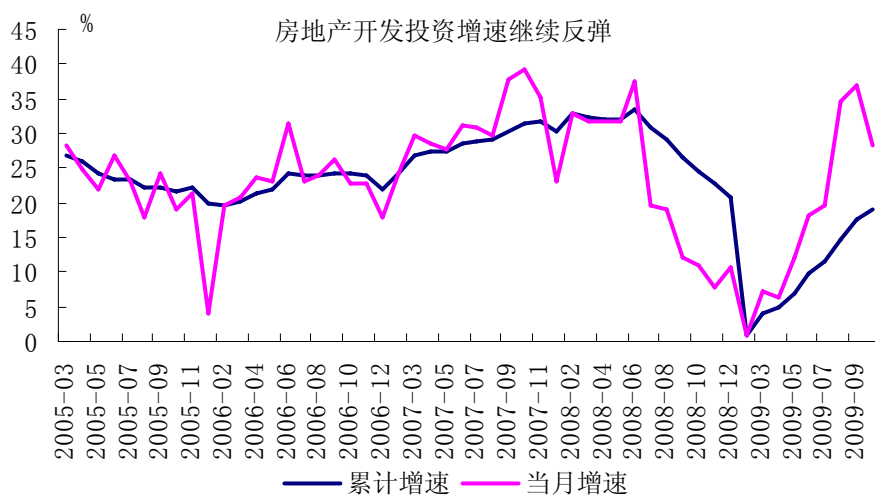
石磊 010-66045557 李衡

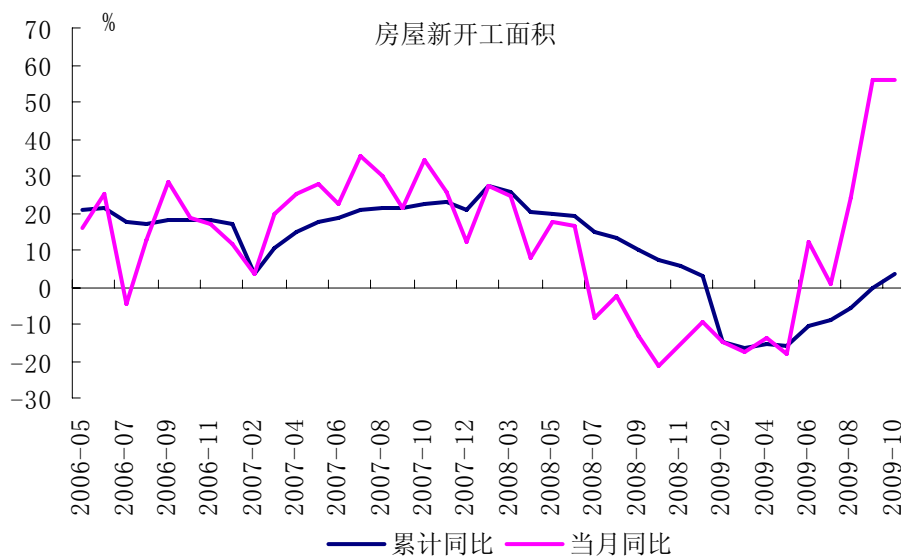
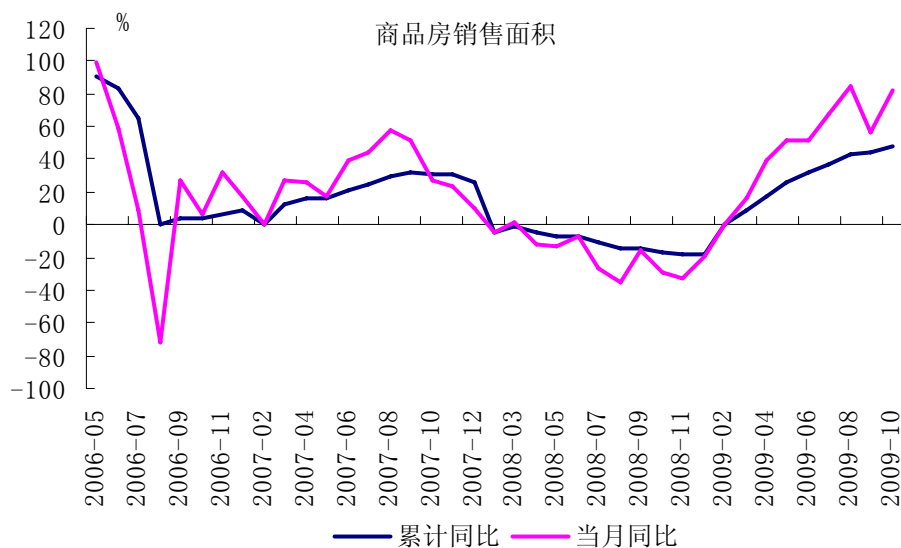
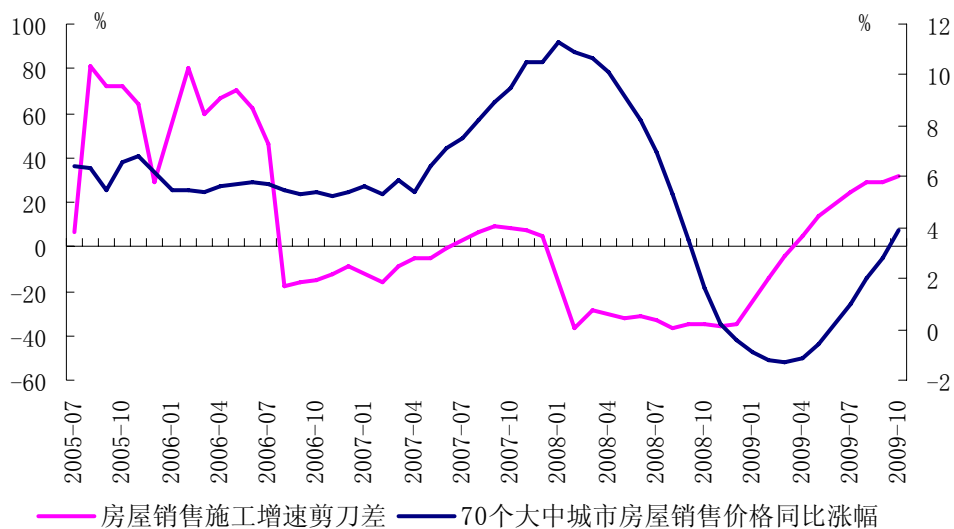
09年10月份主要宏观数据公告提示（09年11月5日数据）			
预计公布时间	公布数据	上月数据	本月市场预期数据
2009年11月11日	外贸顺差（当月）	129.3亿美元	187亿美元
2009年11月11日	外贸出口增速（当月）	-15.2%	-13.0%
2009年11月11日	外贸进口增速（当月）	-3.5%	-1.0%
2009年11月11日	货币供应M2增速	29.3%	29.5%
2009年11月11日	人民币新增贷款（当月）	5167亿元	3550亿元
2009年11月11日	工业品出厂价格涨幅（当月）	-7.0%	-5.2%
2009年11月11日	居民消费价格涨幅（当月）	-0.8%	-0.4%
2009年11月11日	城镇固定资产投资增速（累计）	33.3%	33.5%
2009年11月11日	社会消费品零售总额增速（当月）	15.5%	15.7%
2009年11月11日	工业增加值增速（当月）	13.9%	15.2%
信息来源：彭博资讯、国家统计局、海关总署、中国人民银行			

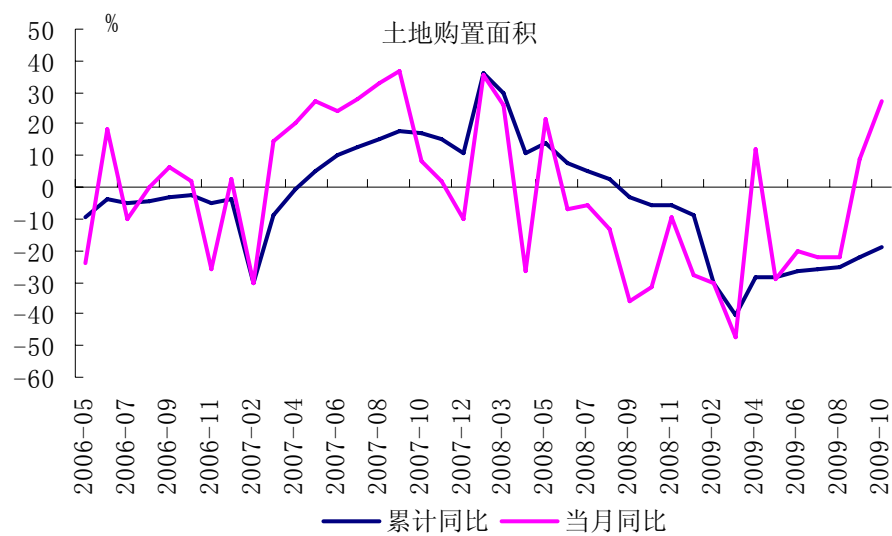
1、国家统计局公布，1-10月，全国完成房地产开发投资28440亿元，同比增长18.9%，增幅比1-9月提高1.2个百分点。自2009年3月以来，房地产开发投资累计增速已经连续8个月反弹。10月当月房地产开发投资同比增长28.4%，增速比上月回落8.7个百分点。环比来看，10月房地产开发投资下降13.1%，创有数据的1991年以来的10月环比最大降幅，这意味着房地产投资回升的势头有所减弱。

2、10月房地产市场出现量跌价增的态势，房屋销售价格继续上涨，房屋新开工和商品房销售环比回落，而另一方面，开发商屯地的意愿加强。1-10月，商品房销售面积同比增长48.4%，增速比1-9月提高3.6个百分点；但是环比来看，10月商品房销售下降10.7%，增速远低于8.0%的历史中位数。1-10月房屋新开工面积同比增长3.3%，自年初以来首次实现由负转正；环比来看，10月房屋新开工面积下降18.8%，增速明显低于-9.9%的历史中位数。1-10月购置土地面积同比下降18.7%，降幅逐步缩窄；环比来看，10月购置土地面积下降7.1%，增速高于-20.6%的历史中位数。价格方面，10月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨3.9%，涨幅比9月份扩大1.1个百分点；环比上涨0.7%，涨幅与9月份相同。

3、从房地产的供求关系来看，2009年5月以来商品房销售面积增速持续高于房屋竣工、施工面积增速，表明房地产市场仍然面临供不应求的压力。从近几年的情况来看，商品房销售面积增速和房屋竣工、施工面积增速的剪刀差领先于70个大中城市房屋销售价格同比涨幅的变化，而2009年以来剪刀差持续扩大。从未来房屋供应的角度来看，土地购置面积和房屋新开工面积增速尽管有所反弹，但是仍然处于低位。由此来看，短期内房地产供求缺口将持续存在，房价上涨压力难以缓解。从政策层面来看，房价的持续上涨可能促使房地产政策的调整。从房地产需求方面看，可能会取消契税、营业税减免、房贷优惠利率等优惠政策，并收紧二套房贷；从房地产供给方面看，可能会加大对“屯地”行为的查处。总的来看，考虑到通胀预期的加强以及政策效果的滞后性等因素，房地产市场量跌价增的格局短期内仍将延续。







数据来源：国家统计局

重要免责声明

报告所引用信息和数据均来源于公开资料，天相投顾分析师力求报告内容和引用资料和数据客观与公正，但不对其所引用资料和数据本身的准确性和完整性作出保证。报告中的任何观点与建议仅代表报告当日的判断和建议，仅供阅读者参考，不构成对证券买卖的出价或询价，也不保证对作出的任何建议不会发生任何变更。阅读者根据本报告作出投资所引致的任何后果，概与天相投资顾问有限公司及分析师无关。

本报告版权归天相投顾所有，为非公开资料，仅供天相投资顾问有限公司客户使用。未经天相投顾书面授权，任何人不得以进行任何形式传送、发布、复制本报告。天相投顾保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

天相投资顾问有限公司

北京富凯	地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 701 室 电话：010-66045566 传真：010-66573918 邮编：100032
北京新盛	地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 4 层 电话：010-66045566；66045577 传真：010-66045500 邮编：100140
北京德胜园	地址：北京市西城区新街口外大街 28 号 A 座五层 电话：010-66045566 传真：010-66045700 邮编：100088
上海天相	地址：上海浦东南路 379 号金穗大厦 12 楼 D 座 电话：021-58824282 传真：021-58824283 邮编：200120
深圳天相	地址：深圳市福田区振中路鼎诚国际大厦 2801 室 电话：0755-83234800 传真：0755-82709089 邮编：518041
山东天相	地址：济南市高新区华龙路 1825 号嘉恒商务大厦 A 座 1005 室 电话：0531-88162375 传真：0531-88162317 邮编：250100