

房地产业

2009 年 11 月 15 日

行业研究

行业简评

跟踪评级：短期-推荐，长期-A

2009 年 1-10 月份房地产市场运行情况点评

核心观点：

1、房地产投资增速继续回升。1-10 月，全国完成房地产开发投资 28440 亿元，同比增长 18.9%。其中，商品住宅完成投资 19954 亿元，同比增长 14.1%，占房地产开发投资的比重为 70.2%。

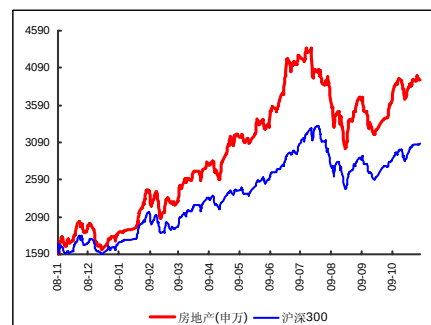
2、土地购置面积下滑幅度收窄。1-10 月，全国房地产开发企业完成土地购置面积 24072 万平方米，同比下降 18.7%；完成土地开发面积 18445 万平方米，同比下降 4.6%。由于土地价格迅速提升，土地购置费用同比增速明显快于土地购置面积增速。土地市场火热，价格飚升，土地购置面积同比仍处于明显下滑，我们认为主要原因为：土地供给速度仍不能满足需求。

3、新开工面积增速首次由负转正，加速回升。1-10 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 28.83 亿平方米，同比增长 16.4%；房屋新开工面积 8.14 亿平方米，同比增长 3.3%，增速自年初以来首次实现由负转正；房屋竣工面积 3.77 亿平方米，同比增长 22.8%，其中，住宅竣工面积 3.12 亿平方米，增长 25.1%。

4、商品房销售火爆，商品住宅价格再创新高。1-10 月，全国商品房销售面积 66369 万平方米，同比增长 48.4%。其中，商品住宅销售面积增长 50.1%；办公楼销售面积增长 28.2%；商业营业用房销售面积增长 32.9%。1-10 月，商品房销售额 31529 亿元，同比增长 79.2%。其中，商品住宅销售额增长 84.3%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 43.0%和 53.7%。1-10 月份商品住宅销售均价再创新高，全国平均销售均价达到 4555 元/平方米，同比增长达到 22.8%。当月房价呈加速上扬态势。

5、投资建议。下半年房地产市场继续火爆异常，表现为量价齐升，一线城市房价上涨速度惊人，超出市场预期；而股票市场出于对刺激政策退出的担忧，房地产板块步入调整，与房地产市场表现背离。我们认为，从中长期的视角来看我国房地产业，还有很大的发展空间，房地产仍然值得长期看好；而从短期来看，市场供不应求的现状仍难以改善，房价仍将维持高位；政策调整可能带来板块的短期波动。目前房地产板块整体估值水平较为合理，建议继续持有，并可逢低买入，投资思路仍然是我们中期报告中强调的聚焦城市区位与土地资源优势；重点推荐公司：滨江集团、首开股份、北京城建、金融街、中华企业、保利地产、万科 A。

最近一年走势特征



(截至 2009-11-13)

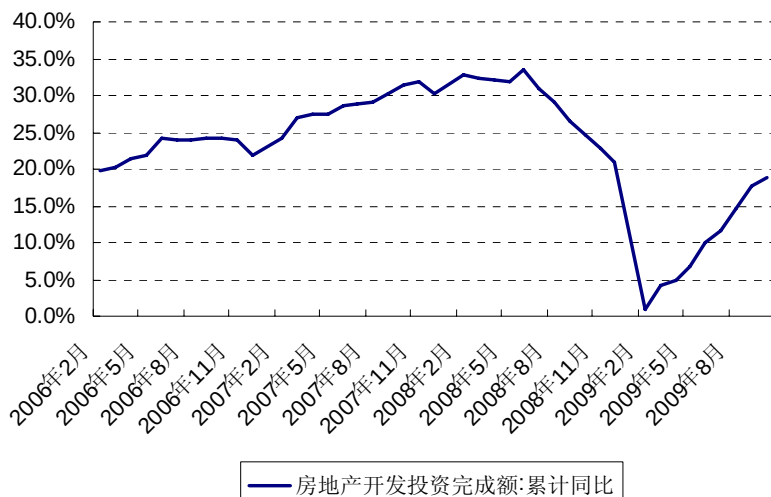
研究员：邹文军**电话：010—84183240****E-mail: zouwenjun@guodu.com****联系人：周红军****电话：010—84183380****E-mail: zhouhongjun@guodu.com**

独立性申明：本报告中的信息均来源于公开可获得资料，国都证券对这些信息的准确性和完整性不做任何保证。分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

1、房地产投资增速继续回升。

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，比去年同期回落 5.7 个百分点。其中，商品住宅完成投资 19954 亿元，同比增长 14.1%，比 1-9 月提高 0.7 个百分点，比去年同期回落 13.3 个百分点，占房地产开发投资的比重为 70.2%。

图表 1：房地产开发投资增速

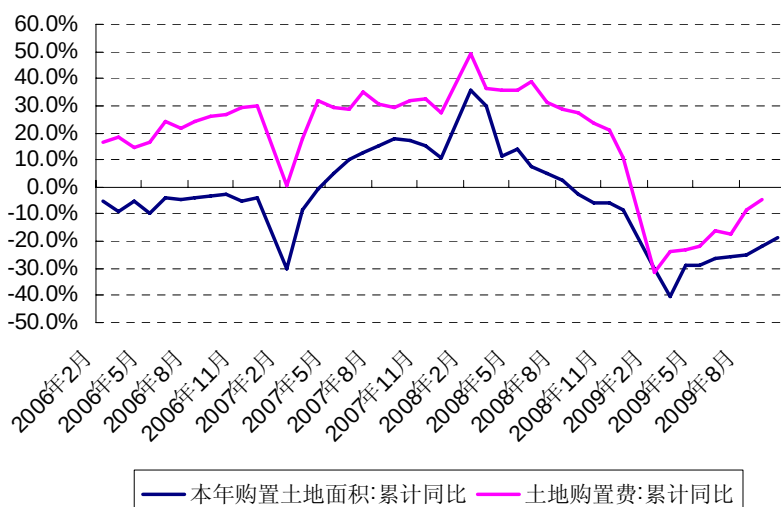


资料来源：国家统计局、国都证券研究所

2、土地购置面积下滑幅度收窄。

1-10月，全国房地产开发企业完成土地购置面积 24072 万平方米，同比下降 18.7%；完成土地开发面积 18445 万平方米，同比下降 4.6%。由于土地价格迅速提升，土地购置费用同比增速明显快于土地购置面积增速（土地购置费用同比增速数据为 9 月份数据）。土地市场火热，价格飚升，土地购置面积同比仍处于明显下滑，我们认为主要原因为：土地供给速度仍不能满足需求。

图表 2：

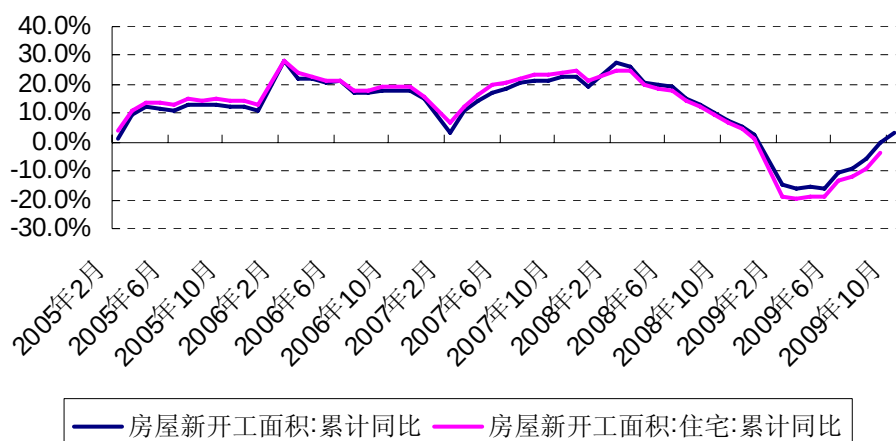


资料来源：国家统计局、国都证券研究所

3、新开工面积增速首次由负转正，加速回升。

1-10月，全国房地产开发企业房屋施工面积28.83亿平方米，同比增长16.4%，增幅比1-9月提高1.0个百分点；房屋新开工面积8.14亿平方米，同比增长3.3%，增速自年初以来首次实现由负转正；房屋竣工面积3.77亿平方米，同比增长22.8%，增幅比1-9月下降1.9个百分点。其中，住宅竣工面积3.12亿平方米，增长25.1%，比1-9月下降1.6个百分点（下图中住宅新开工面积同比数据为9月份数据）。

图表 3:

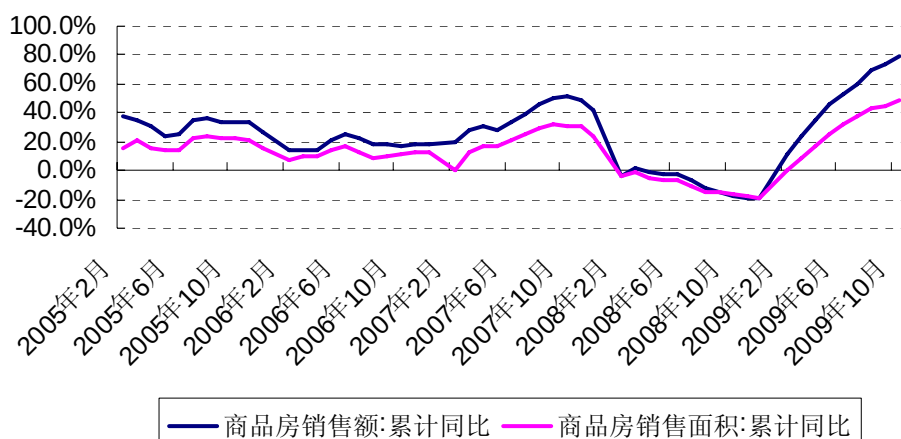


资料来源：国家统计局、国都证券研究所

4、商品房销售火爆，商品住宅价格快速上涨。

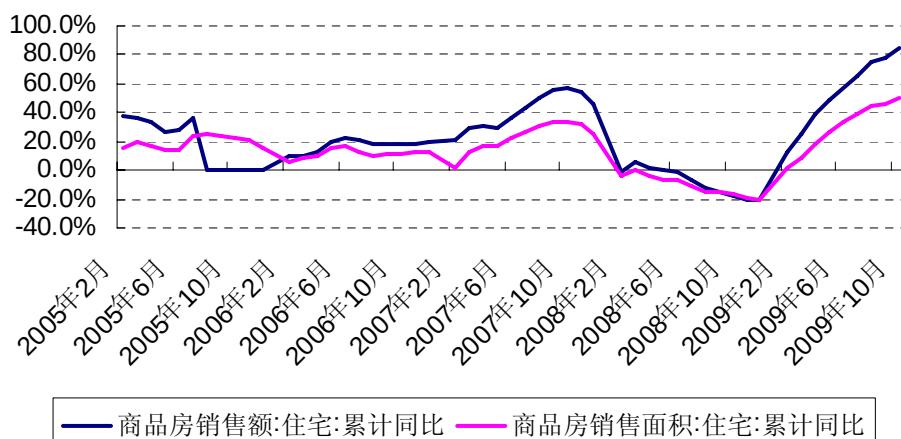
1-10月，全国商品房销售面积66369万平方米，同比增长48.4%。其中，商品住宅销售面积增长50.1%；办公楼销售面积增长28.2%；商业营业用房销售面积增长32.9%。1-10月，商品房销售额31529亿元，同比增长79.2%。其中，商品住宅销售额增长84.3%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长43.0%和53.7%。

图表 4: 商品房销售面积与销售额



资料来源: 国家统计局、国都证券研究所

图表 5: 商品住宅销售面积与销售额

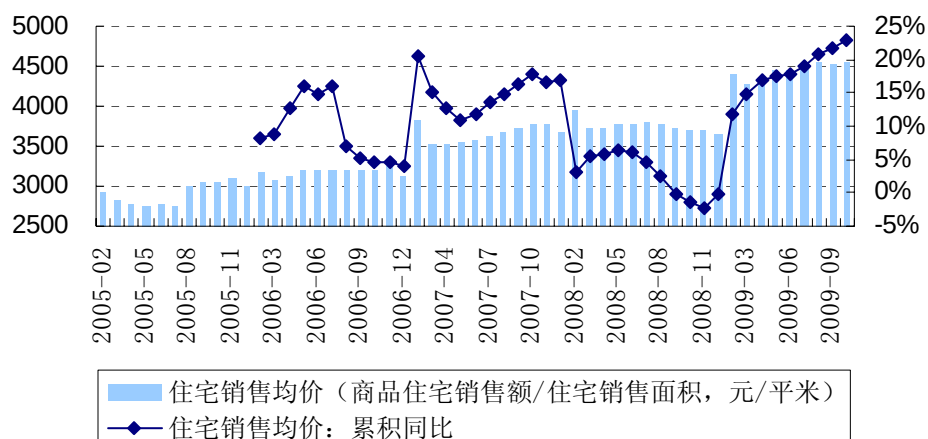


资料来源: 国家统计局、国都证券研究所

5、商品住宅销售均价再创新高。

1-10 月份商品住宅销售均价再创新高, 全国平均销售均价达到 4555 元/平方米, 同比增长达到 22.8%。当月房价呈加速上扬态势。

图表 6: 商品住宅销售均价 (商品住宅销售额/商品住宅销售面积)



资料来源: 国家统计局、国都证券研究所

6、投资建议。

下半年房地产市场继续火爆异常, 表现为量价齐升, 一线城市房价上涨速度惊人, 超出市场预期; 而股票市场出于对刺激政策退出的担忧, 房地产板块步入调整, 与房地产市场表现背离。我们认为, 从中长期的视角来看我国房地产业, 还有很大的发展空间, 房地产仍然值得长期看好; 而从短期来看, 市场供不应求的现状仍难以改善, 房价仍将维持高位; 政策调整可能带来板块的短期波动。目前房地产板块整体估值水平较为合理, 建议继续持有, 并可逢低买入, 投资思路仍然是我们中期报告中强调的聚焦城市区位与土地资源优势; 重点推荐公司: 滨江集团、首开股份、北京城建、金融街、中华企业、保利地产、万科A。

国都证券投资评级

表 1：国都证券行业投资评级的类别、级别定义

类别	级别	定义
短期 评级	推荐	行业基本面向好，未来6个月内，行业指数跑赢综合指数
	中性	行业基本面稳定，未来6个月内，行业指数跟随综合指数
	回避	行业基本面向淡，未来6个月内，行业指数跑输综合指数
长期 评级	A	预计未来三年内，该行业竞争力高于所有行业平均水平
	B	预计未来三年内，该行业竞争力等于所有行业平均水平
	C	预计未来三年内，该行业竞争力低于所有行业平均水平

表 2：国都证券公司投资评级的类别、级别定义

类别	级别	定义
短期 评级	强烈推荐	预计未来6 个月内，股价涨幅在15%以上
	推荐	预计未来6 个月内，股价涨幅在5-15%之间
	中性	预计未来6 个月内，股价变动幅度介于± 5%之间
	减持	预计未来6 个月内，股价跌幅在5%以上
长期 评级	A	预计未来三年内，公司竞争力高于行业平均水平
	B	预计未来三年内，公司竞争力与行业平均水平一致
	C	预计未来三年内，公司竞争力低于行业平均水平

免责声明：本报告中的信息均来源于公开资料或国都证券研究所研究员实地调研所取得的信息，国都证券研究所及其研究员不对这些信息的准确性与完整性做出任何保证。国都证券及其关联机构可能持有报告所涉及的证券品种并进行交易，也有可能为这些公司提供相关服务。本报告中所有观点与建议仅供参考，投资者据此操作，风险自负。