

新开工面积大幅度上升，二手房新政或影响房地产开发投资增速

2009年11月10日

宏观研究/中国经济

宏观研究组

执笔人：伊磊

电话：010-82190396

邮件：yilei@sxzq.com

联系人：焦春成

电话：0351-8686990

邮件：sxzqyjfbz@i618.com.cn

事件：

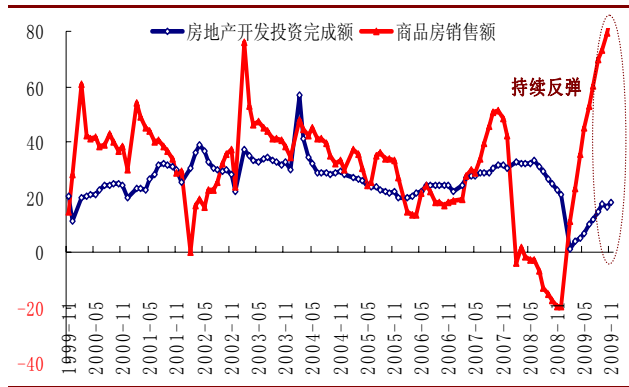
- 1-11月，全国完成房地产开发投资31271亿元，同比增长17.8%，增幅比1-10月提高1.2个百分点，比去年同期回落4.9个百分点。其中，商品住宅完成投资22369亿元，同比增长15.7%，比1-10月提高1.6个百分点，比去年同期回落9.5个百分点，占房地产开发投资的比重为71.5%。
- 1-11月，全国房地产开发企业房屋施工面积29.88亿平方米，同比增长17.2%，增幅比1-10月提高0.8个百分点；房屋新开工面积9.76亿平方米，同比增长15.8%，增幅比1-10月提高12.5个百分点；房屋竣工面积4.42亿平方米，同比增长26.1%，增幅比1-10月提高3.4个百分点。其中，住宅竣工面积3.67亿平方米，增长28.2%，比1-10月提高3.2个百分点。
- 1-11月，全国商品房销售面积75203万平方米，同比增长53.0%。其中，商品住宅销售面积增长54.4%；办公楼销售面积增长39.2%；1-11月，商品房销售额35987亿元，同比增长86.8%。其中，商品住宅销售额增长91.5%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长58.4%和60.4%。1-11月，全国房地产开发企业完成土地购置面积27091万平方米，同比下降15.4%；完成土地开发面积20338万平方米，同比下降2.5%。
- 11月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.7%，涨幅比10月份扩大1.8个百分点；环比上涨1.2%，涨幅比10月份扩大0.5个百分点。新建住宅销售价格同比上涨6.2%，涨幅比10月份扩大2.2个百分点；环比上涨1.5%，涨幅比10月份扩大0.6个百分点。二手住宅销售价格同比上涨5.5%，涨幅比10月份扩大0.9个百分点；环比上涨0.6%，涨幅比10月份扩大0.2个百分点。
- 11月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为102.78，比10月份提高0.75点。

分析与预测：

11月份房地产开发数据相比上月更加靓丽，主要体现在房屋开工面积同比和环比增速的大幅度上升，单月值创下历史新高，我们认为这与基数效应有一定关系，但更多的是房地产补库存所带动开发商加大开发力度。另一重要数据即房屋竣工面积增速也大幅度回升，表明受期房销售旺盛影响，房屋竣工以增加供给的增速逐步提高，房地产开发商开发热度不减，我们认为这符合中央经济工作会议中提出的“增加普通商品住房供给，支持居民自住和改善性购房需求”，我们预计2010年房地产开发仍然会保持景气高峰状况，2009年新开工面积高增速将支持明年房地产供给的增加，受调结构影响，明年房地产开发投资或回落至15%的水平。

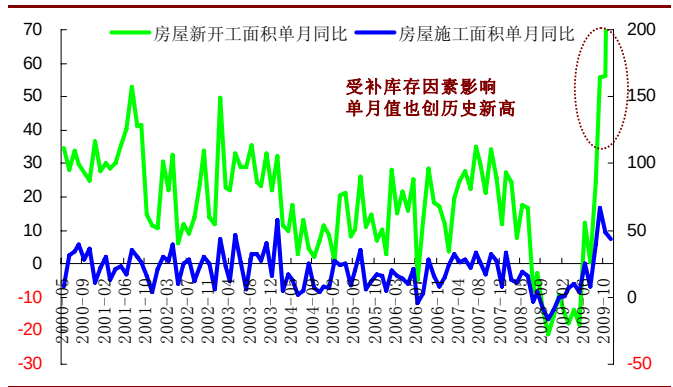
昨日国务院出台《完善促进消费的若干政策措施》中提出，“个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年，其他住房消费政策继续实施”，我们认为这符合中央经济工作会议提出的投资适度思路，即降低经济增长对房地产投资的依赖作用，支持首次购房和居住用消费，控制投机性交易。根据历史数据，这些政策的出台，将对二手房交易产生较大影响，一方面在政策实施前可能会产生集中交易情况，另一方面在政策实施之后对二手房交易量和房价产生负面影响。下一阶段，我们将关注对房地产市场信贷支持政策等方面的具体变化情况。

图 1：销售额上升继续带动房地产开发投资持续反弹



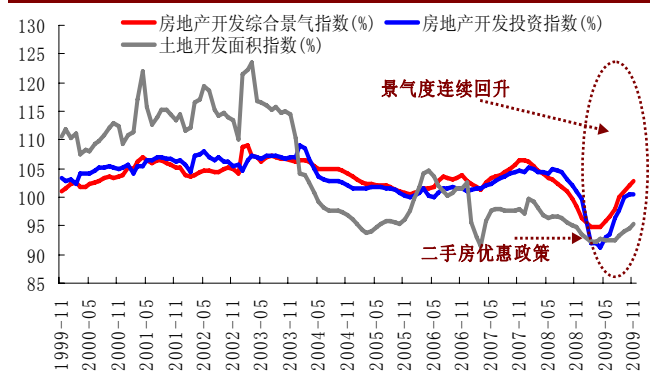
数据来源：CEIC 山西证券研究所

图 2：新开工面积增速大幅度反弹，竣工面积也大幅度回升



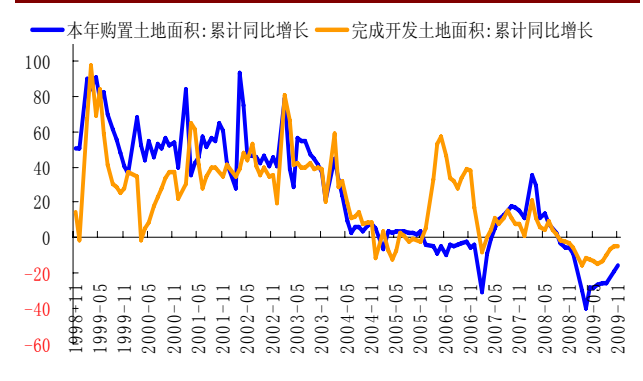
数据来源：CEIC 山西证券研究所

图 3：房地产景气指数持续回升，仍处于景气阶段



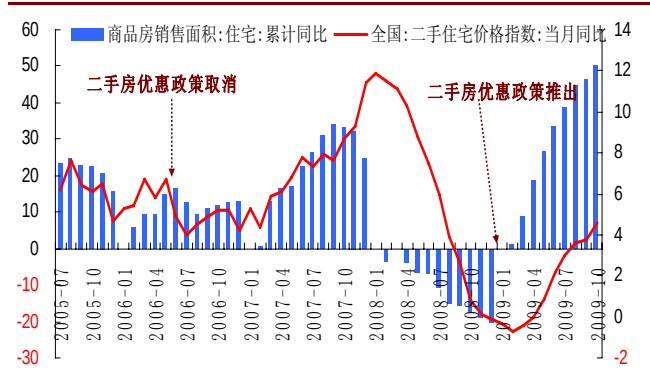
数据来源：CEIC 山西证券研究所

图 4：土地购置和开发面积持续反弹，土地市场走暖



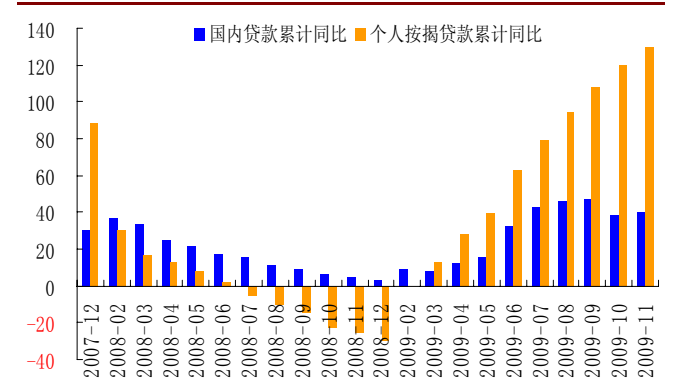
数据来源：CEIC 山西证券研究所

图 5：二手房价格带动整个商品房销售面积的反转



数据来源：CEIC 山西证券研究所

图 6：房地产开发投资高速增长来源于国内贷款和个人信贷



数据来源：CEIC 山西证券研究所

免责声明：

本报告是基于山西证券股份有限公司研究所认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。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。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本所于发布本报告当日的判断。在不同时期，本所可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司或其关联机构在法律许可的情况下可能持有或交易本报告中提到的上市公司所发行的证券或投资标的，还可能为或争取为这些公司提供投资银行或财务顾问服务。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突。本公司在知晓范围内履行披露义务。本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

投资评级的说明：

——报告发布后的 6 个月内上市公司股票涨跌幅相对同期上证指数/深证成指的涨跌幅为基准

——股票投资评级标准：

买入： 相对强于市场表现 20%以上
增持： 相对强于市场表现 5~20%
中性： 相对市场表现在-5%~+5%之间波动
减持： 相对弱于市场表现 5%以下

——行业投资评级标准：

看好： 行业超越市场整体表现
中性： 行业与整体市场表现基本持平
看淡： 行业弱于整体市场表现

	总部	北京部
地址：	中国 太原 030002 太原市府西街 69 号国贸中心 A 座 28 层	中国 北京 100081 北京市海淀区大柳树路 17 号富海大厦 8 层 808
电话：	(0351)8686986	(010)82190395
传真：	(0351)8686992	(010)82190384
服务热线：	400-666-1618	
E-mail：	sxzqyfb@263.net	
网址：	http://www.i618.com.cn	