

2009 年 1-11 月房地产市场月报

——价升量增，房地产市场继续向好

优于大势

维持评级

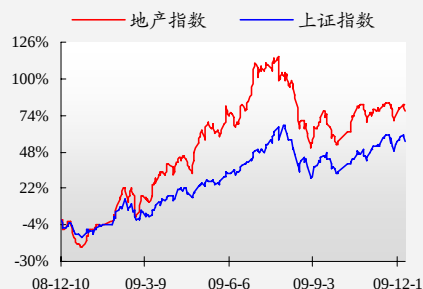
金融/行业

2009 年 12 月 11 日

投资要点:

- 2009 年 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（备注：统计局统计口径略有变化）。随着开发商纷纷调高了新开工面积，房地产开发投资额正如我们预期一样在四季度维持继续上升的态势；
- 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；
- 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%，降幅逐步收窄，但仍未出现正增长；
- 1-11 月，全国商品房销售面积 75203 万平方米，同比增长 53.0%，增幅较 1-10 月提高 4.6 个百分点；商品房销售额 35987 亿元，同比增长 86.8%。增幅较 1-10 月继续提高了 7.6 个百分点，销售面积和销售额从绝对量和相对量上均再次创出历史最好水平；
- 2009 年 11 月全国 70 个大中城市商品房销售价格同比和环比连续第 6 个月出现上升，其中同比上涨 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；
- 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，比去年同期上升 4.32 点，显示国内房地产行业继续在景气回升阶段运行；
- 总体来看，一方面，2010 年有利于资产价格上涨的背景因素依然存在；同时，由于中国严控土地供给闸门的政策在一个较长时期内限制了新房供给的大幅增加；而另一方面，房地产行业面临的不确定因素也越来越多。在经济尚未走出明确的复苏，通胀尚未明显抬头以及政府未主动收缩流动性情况下，考虑到经济复苏的预期，我们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	推荐
信达地产	推荐

分析师: 高建

TEL: (8621)6337 7000

FAX: (8621)6337 3209

Email: jamesgao99@yahoo.com.cn

地址: 上海市延安东路 45 号 20 楼

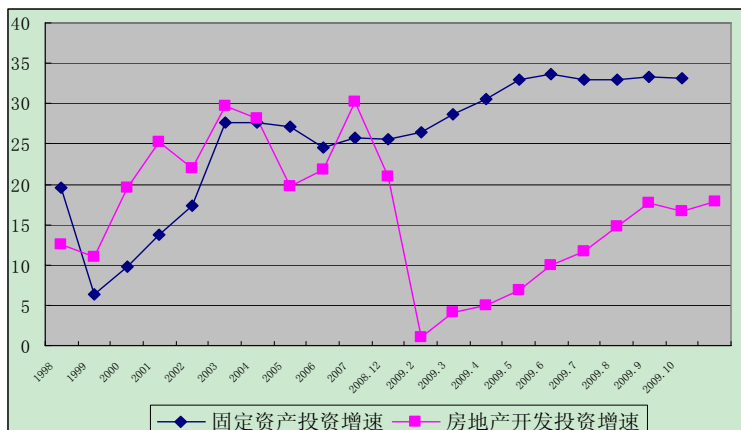
邮编: 200002

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1-11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（备注：统计局统计口径略有变化）。随着开发商纷纷调高了新开工面积，房地产开发投资额正如我们预期一样在四季度维持继续上升的态势。

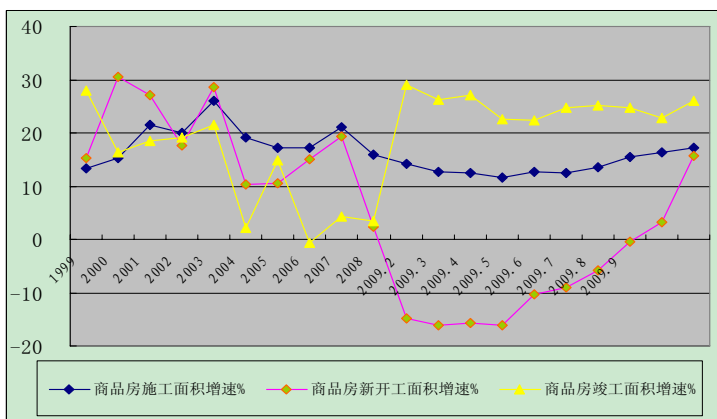
图1： 固定资产投资与房地产开发投资增速%



1.2. 房地产新开工面积回升加速

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。我们重点关注的是房屋新开工面积，该数据在11月份出现来增速加快的态势，预计接下来的一段时间该指标会继续增加，并会逐渐缓解商品房市场供不应求的态势。

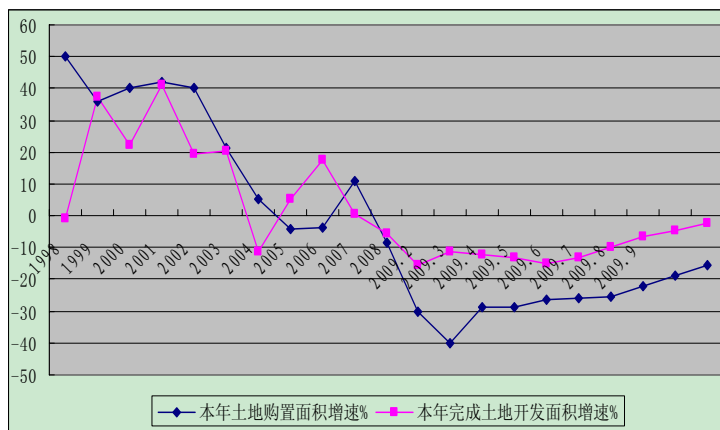
图2： 商品房施工面积、新开工面积、竣工面积增速%



1.3.土地一级市场的供给降幅收窄，但依然为负增长

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%，降幅逐步收窄，但仍未出现正增长。根据最近国土部官员的讲话精神，国土部对2010年的土地供应仍然会维持在前几年的平均水平左右，也就是说不会有大幅的变动。土地一级市场的供给将会在未来2-3年的新房供应上体现出来，因此可以预计未来几年房地产的新房供给仍然是平稳的。

图3：本年土地购置面积和完成土地开发面积增速



二、全国商品房销售情况

2.1 商品房销售价升量增

1-11月，全国商品房销售面积75203万平方米，同比增长53.0%，增幅较1-10月提高4.6个百分点；商品房销售额35987亿元，同比增长86.8%。增幅较1-10月继续提高了7.6个百分点，销售面积和销售额从绝对量和相对量上均再次创出历史最好水平。正如我们所预计的那样，以深圳、北京、上海等率先反弹的一线城市的成交量在经历了继续几个月的环比下滑之后，出现了温和的企稳反弹。我们认为，中国房地产市场再次出现上半年这种井喷式的生长的可能性不大，量价总体平稳应该是下一阶段的主要特征，由于基数的原因，2010年房地产销售增幅会大幅减少。

图4：全国商品房销售面积及销售额增速

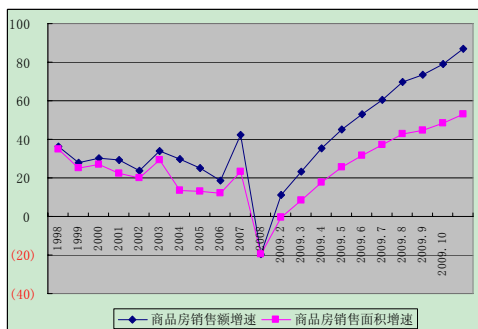


图5：全国商品房月度销售增速

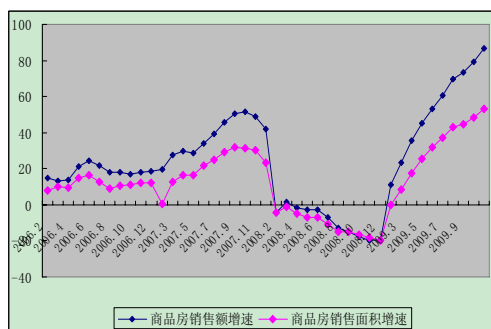


图 6: 深圳商品房月成交面积(m2)

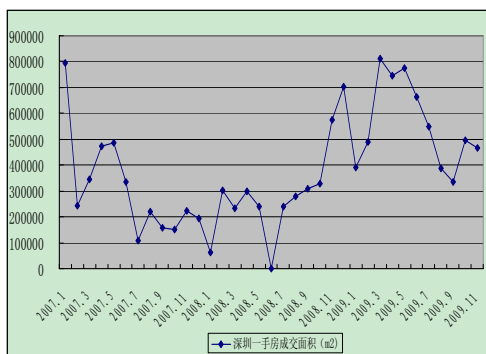


图 7: 上海市月度商品房预售面积(m2)

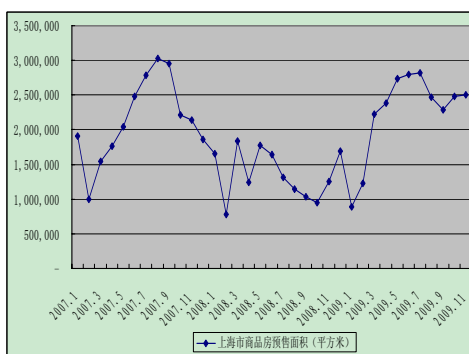


图 8: 杭州市商品房月成交面积 (m2)

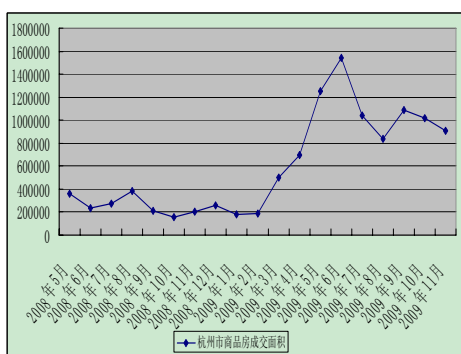
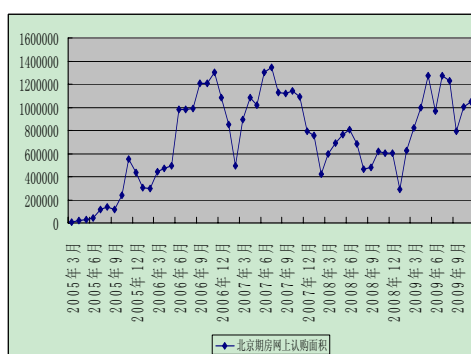


图 9: 北京期房月度网上认购面积(m2)



2.2 商品房成交价格继续上涨

2009年11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5个月出现上升, 其中同比上涨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。由于11月份出于对住房优惠政策到期是否延续的不确定性预期而使得部分购房者加速入市, 因此在政府政策明确以后, 我们12月份的房价会逐渐趋于稳定或略有上升, 继续大幅上涨的可能性不大。

图 10: 全国商品房销售价格指数

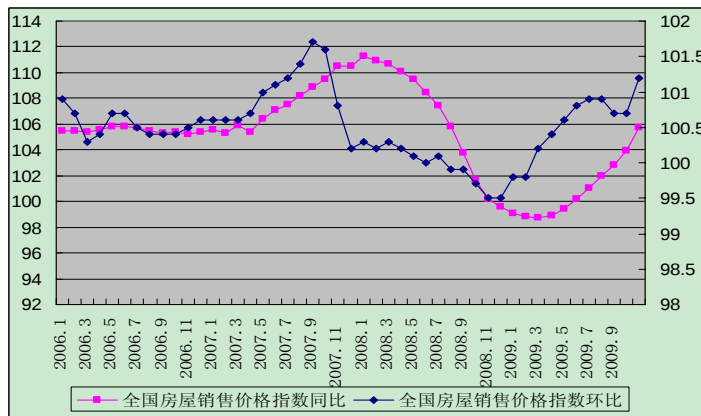
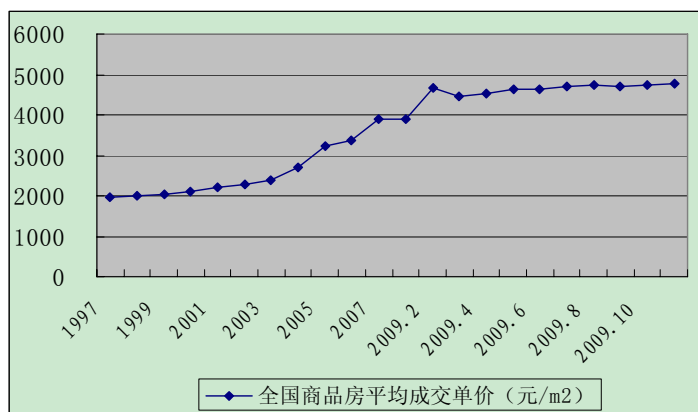


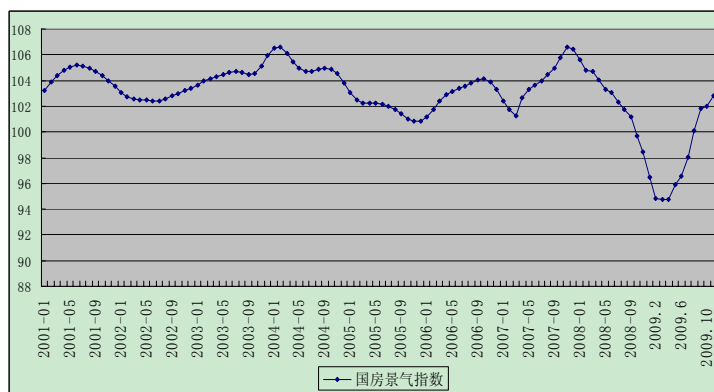
图 11: 全国商品房成交单价走势



三、国房景气指数

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, 比去年同期上升 4.32 点, 显示国内房地产行业继续在景气回升阶段运行。

图 12: 国房景气指数变动



四、总体判断

2009 年 12 月 9 日, 在国务院常务会议上, 对 2008 年 12 月“国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见”《国办发〔2008〕131 号》中有关暂定期 1 年的部分房地产优惠政策做出了最新的指示: 除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。

本次政策的调整, 体现出政府抑制投机性购房的决心, 表明过快上涨的房价已重新引起了政府部门的担忧; 而其他鼓励住房消费的继续实施, 则体现出政府从鼓励住房消费等入手从而拉动经济增长和经济增长方式转变的用意。既有保又有压, 应该说完全符合中央经济工作会议中“保增长、调结构、促消费”的会议精神。

我们认为, 该政策对市场的影响为中性偏淡, 对购房者的影响更多的还在于心理和预期的层面上, 它明确的传达出某种信息, 即政府已经开始关注房价, 并已开始渐进的紧缩了。这对于越来越具有资金推动和政策市特点的中国房地产市场来说还是具有非常大的作用的。至少, 从目前来看, 政府对房地产市场的调控

手段还有很多可用，而且政府对房地产市场的调控效率也被证明越来越高了。

总体来看，一方面，2010 年有利于资产价格上涨的背景因素依然存在；同时，由于中国严控土地供给闸门的政策在一个较长时期内限制了新房供给的大幅增加；而另一方面，房地产行业面临的不确定因素也越来越多。在经济尚未走出明确的复苏，通胀尚未明显抬头以及政府未主动收缩流动性情况下，考虑到经济复苏的预期，我们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。