

房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate
Development

2010 年 3 月 12 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	4.79%	-15.19%	57.02%
沪深 300	1.75%	-8.34%	47.57%

代码	名称	6m%	YTD%	评级
000002	万科 A	-17.82	22.21	买入
600048	保利地产	-23.52	26.24	买入
600208	新湖中宝	-27.46	41.22	买入
600823	世茂股份	-8.13	66.89	买入
600383	金地集团	-8.97	96.35	买入
000402	金融街	28.80	71.82	增持
600376	首开股份	26.95	197.27	增持
002244	滨江集团	31.67	220.38	增持
000024	招商地产	3.45	149.35	增持
600895	张江高科	-2.84	80.32	增持
002146	荣盛发展	70.24	407.88	增持
600266	北京城建	30.37	148.70	增持

相关报告

《1-11 月季度全国房地产市场运行情况点评》，
2009.12

《2009 年全国房地产市场运行情况点评》，
2010.01

金融地产小组

+86 755 83199599ext8280
wangbq1@csc.com.cn

分析师申明

本人，金融地产小组，在此申明，本报告所表述的所有观点准确反映了本人对上述行业、公司或其证券的看法。此外，本人薪酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

2010 年 1-2 月全国房地产市场运行情况数据点评

— 房地产开发和销售增长情况良好

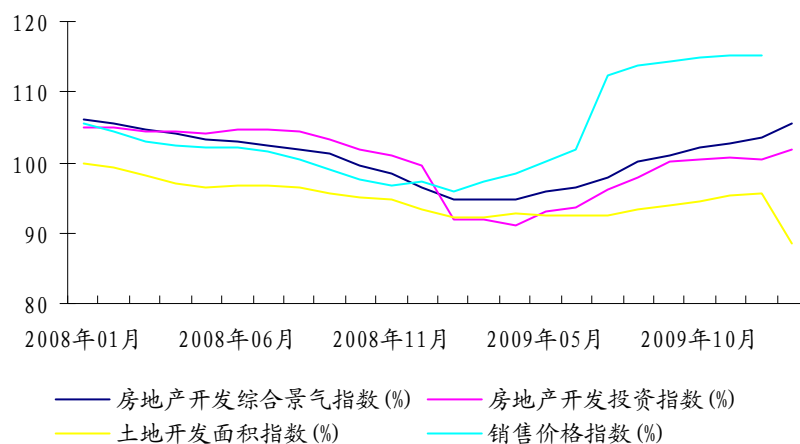
评级： 强于大市

- **房地产企业资金来源充裕。**1-2 月，房地产开发企业本年资金来源 10469 亿元，同比增长 69.5%。
- **房地产开发和投资增长情况良好。**1-2 月，全国完成房地产开发投资 3,143.64 亿元，同比增长 31.09%，完成新开工面积 1.49 亿平方米，同比增长 37.5%。
- **商品房销售增长明显。**1-2 月，全国商品房销售面积 7155 万平方米，同比增长 38.2%，商品房销售额 4116 亿元，同比增长 70.2%。
- **国土部出台《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》。**《通知》要求保障性住房、棚户改造和自主性的中小户型住宅用地供应比例不低于 70%，同时要求加强土地市场监管，其目的在于缓解普通商品住宅供需矛盾，抑制房价，严格土地竞拍和土地市场监管，有利于资金实力和项目管理能力较强的大型房地产开发企业。
- **投资策略。**经过前期的持续调整，目前房地产企业估值水平明显下降，从已经公布 2009 年年报的公司来看，2009 年房价的快速提高和预收账款的大幅增长在很大程度上确保 2010 年房地产上市公司毛利率的提高和业绩的增长，建议重点关注龙头公司，包括万科 A、金地集团、招商地产、新湖中宝以及二线优质地产公司，包括鲁商置业、福星股份、冠城大通。
- **风险提示。**1) 2 月份 CPI 和 PPI 继续上涨，通货膨胀的压力不断加大，未来央行加息和上调准备金率的可能加大，紧缩性的货币政策将对房地产企业的资金面形成压力。2) 国家可能会出台新的针对房地产的调控政策。

2 月份国房景气指数继续上涨

2 月份,全国房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为 105.47,比去年 12 月份提高 1.83 点,比去年同期提高 10.61 点。

Figure 1 国房景气指数走势

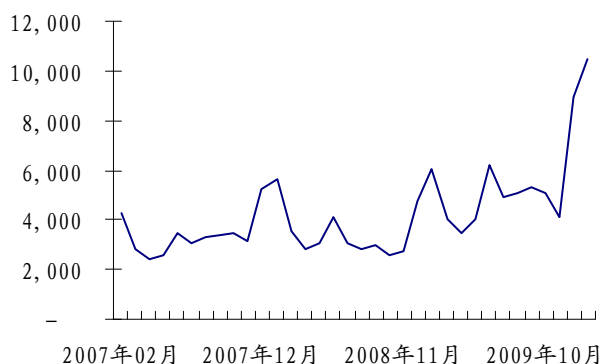


数据来源: 国家统计局、世纪证券研究所

房地产企业资金来源十分充裕, 开发意愿较高

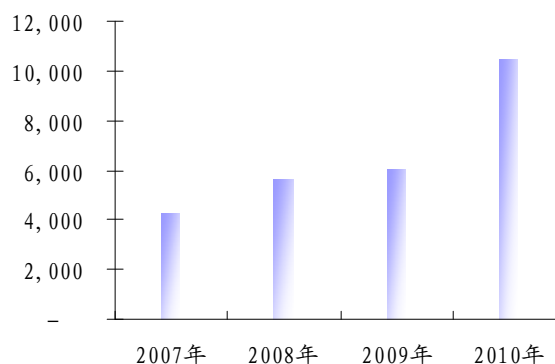
1-2 月,房地产开发企业本年资金来源 10469 亿元,同比增长 69.5%。其中,国内贷款 2489 亿元,增长 46.1%;利用外资 53 亿元,下降 23.5%;企业自筹资金 3446 亿元,增长 50.6%;其他资金 4482 亿元,增长 111.9%。在其他资金中,定金及预收款 2446 亿元,增长 103.7%;个人按揭贷款 1443 亿元,增长 168.1%。

Figure 2 房地产企业资金来源月度数据 (亿元)



数据来源: 国家统计局、世纪证券研究所

Figure 3 1-2 月份资金来源数据年度对比 (亿元)



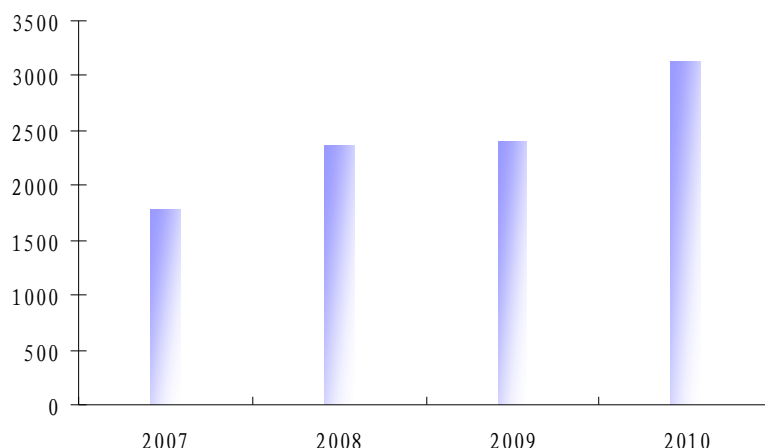
数据来源: 国家统计局、世纪证券研究所

从图中可以看出,今年 1-2 月份,房地产企业资金来源同比大幅增长,其中个人按揭贷款大幅增长 168.1%,定金和预收款增长 13.7%,企业自筹资金和国内贷款也增长将近 50%,虽然出台了一系列的房地产调控政策,但是数据显示房地产开发企业资金依然比较充裕。

1-2 月,全国完成房地产开发投资 3,143.64 亿元,同比增长 31.09%,完成新开工面积 1.49 亿平方米,同比增长 37.5%,显示开发商对房地产

市场未来前景看好，投资意愿较强。

Figure 4 1-2 月全国房地产完成投资额不同年度数据（亿元）



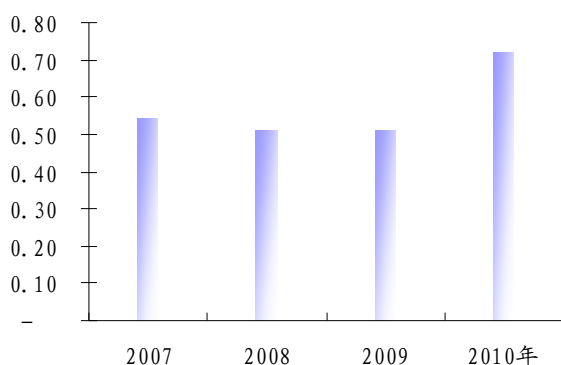
数据来源：国家统计局、世纪证券研究所

虽然 1—2 月全国房地产完成投资额同比大幅增长，但是随着国家出台的一系列房地产调控政策和土地市场调控政策的调控效应逐步体现，房地产完成投资额增幅将会趋于缓和

商品房销售情况良好，价格继续上涨

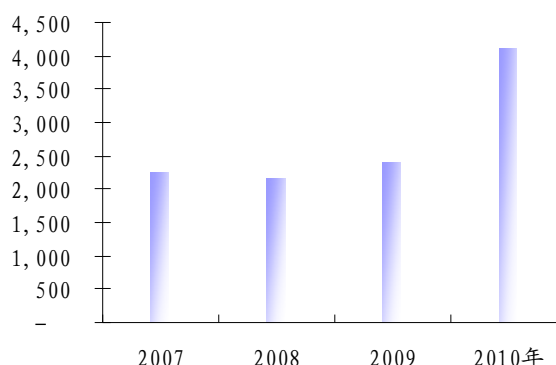
1-2 月，全国商品房销售面积 7155 万平方米，同比增长 38.2%，商品房销售额 4116 亿元，同比增长 70.2%，商品房销售增长情况良好。

Figure 5 1-2 月全国商品房销售面积年度数据（亿平方米）



数据来源：国家统计局、世纪证券研究所

Figure 6 1-2 月全国商品房销售金额年度数据（亿元）



数据来源：国家统计局、世纪证券研究所

2010 年 2 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 10.7%，涨幅比 1 月份扩大 1.2 个百分点；环比上涨 0.9%，涨幅比 1 月份缩小 0.4 个百分点。

目前房价处于一个较高的水平，随着一系列调控政策的实施和 09 年新增的房地产投资逐步进入销售期，未来房价涨幅将会趋于缓和。

国土资源部出台《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，提出增加普通商品房供给，加强土地市场的监管

2010 年 3 月 10 日，国土资源部出台《国土资源部关于加强房地产用地

供应和监管有关问题的通知》，主要内容包括：

1. 确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房地，确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%。要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地。
2. 土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。
3. 土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。
4. 严格土地竞买人资格审查。对用地者欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地使用合同的，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买。对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。
5. 各省（区、市）国土资源管理部门要全面掌握本地区闲置房地产用地查处情况，对未查处的闲置土地，实行挂牌督办，依法依规处置。

分析

国土资源部出台的规定，目的在于增加普通商品住宅的供给，控制高端商品房的供应量，有利于缓解普通商品房供需矛盾，从而降低房价平均水平。

严格土地竞买资格和资金要求，加强闲置土地的监管，一定期限内禁止有违规违法用地的企业参与土地竞拍，有利于资金实力和项目管理能力较强的大型房地产开发企业获取土地项目。

投资策略

经过前期的持续调整，目前房地产企业估值水平明显下降，从已经公布 2009 年年报的公司来看，2009 年房价的快速提高和预收账款的大幅增长在很大程度上确保 2010 年房地产上市公司毛利率的提高和业绩的增长，建议重点关注龙头公司，包括万科 A、金地集团、招商地产、新湖中宝以及二线优质地产公司，包括鲁商置业、福星股份、冠城大通。

风险提示

2 月份 CPI 和 PPI 继续上涨，通货膨胀的压力不断加大，未来央行加息和上调准备金率的可能加大，紧缩性的货币政策将对房地产企业的资金面形成压力。

国家可能会出台新的针对房地产的调控政策。

附录：2010 年 1-2 月全国房地产市场运行情况**房地产开发完成情况**

1-2 月，全国完成房地产开发投资 3144 亿元，同比增长 31.1%，增幅比去年同期提高 30.1 个百分点。其中，商品住宅完成投资 2233 亿元，同比增长 32.8%，提高 32.0 个百分点，占房地产开发投资的比重为 71.0%。

1-2 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 20.97 亿平方米，同比增长 29.3%；房屋新开工面积 1.49 亿平方米，同比增长 37.5%；房屋竣工面积 6101 万平方米，同比增长 8.2%。其中，住宅竣工面积 4789 万平方米，增长 5.8%。

1-2 月，全国房地产开发企业完成土地购置面积 2407 万平方米，同比增长 11.2%，去年全年则是下降 18.9%；完成土地开发面积 1567 万平方米，同比下降 40.8%。

商品房销售情况

1-2 月，全国商品房销售面积 7155 万平方米，同比增长 38.2%，增幅比去年全年回落 3.9 个百分点。其中，商品住宅销售面积增长 36.6%；办公楼销售面积增长 84.6%；商业营业用房销售面积增长 43.0%。1-2 月，商品房销售额 4116 亿元，同比增长 70.2%，增幅比去年全年回落 5.3 个百分点。其中，商品住宅销售额增长 70.8%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 73.8%和 63.3%。

房地产开发企业资金来源情况

1-2 月，房地产开发企业本年资金来源 10469 亿元，同比增长 69.5%。其中，国内贷款 2489 亿元，增长 46.1%；利用外资 53 亿元，下降 23.5%；企业自筹资金 3446 亿元，增长 50.6%；其他资金 4482 亿元，增长 111.9%。在其他资金中，定金及预收款 2446 亿元，增长 103.7%；个人按揭贷款 1443 亿元，增长 168.1%。

70 个大中城市房屋销售价格指数

2010 年 2 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 10.7%，涨幅比 1 月份扩大 1.2 个百分点；环比上涨 0.9%，涨幅比 1 月份缩小 0.4 个百分点。

新建住宅销售价格同比上涨 13.0%，涨幅比 1 月份扩大 1.7 个百分点；环比上涨 1.3%，涨幅比 1 月份缩小 0.4 个百分点。

分类型看，与去年同月相比，经济适用房销售价格上涨 1.1%；商品住宅销售价格上涨 14.5%，其中普通住宅销售价格上涨 14.2%，高档住宅销售价格上涨 15.5%。与上月相比，经济适用房销售价格持平；商品住宅销售价格上涨 1.4%，其中普通住宅销售价格上涨 0.9%，高档住宅

销售价格上涨 3.4%。

分套型看，90 平方米及以下的新建住宅销售价格同比上涨 16.5%，环比上涨 1.4%。

分地区看，与去年同月相比，70 个大中城市新建住宅销售价格均上涨，其中涨幅最大的 6 个城市是：海口 58.4%、三亚 56.1%、广州 22.7%、温州 21.3%、北京和金华 16.9%，涨幅低于 1%的城市只有唐山，为 0.4%。

与上月相比，新建住宅销售价格上涨的城市有 57 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：三亚 19.3%、海口 17.0%、宜昌 3.9%、蚌埠 2.4%、赣州 2.3%；价格持平的城市有 9 个；价格下降的城市有 4 个，降幅为 0.3%-1.6%。

二手住宅销售价格同比上涨 8.5%，涨幅比 1 月份扩大 0.5 个百分点；环比上涨 0.4%，涨幅比 1 月份缩小 0.5 个百分点。

分地区看，与去年同月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 69 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：三亚 42.2%、海口 41.7%、深圳 24.7%、温州 17.6%、杭州 13.7%；价格下降的城市只有泉州，下降 0.9%。

与上月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 43 个，其中涨幅超过 10%的城市只有三亚，为 11.5%；价格持平的城市有 12 个；价格下降的城市有 15 个，其中降幅超过 1%的城市只有西安，下降 1.3%。

新建非住宅销售价格同比上涨 5.4%，涨幅比 1 月份扩大 0.8 个百分点；环比上涨 0.7%，涨幅比 1 月份扩大 0.2 个百分点。

与去年同月相比，办公楼销售价格上涨 8.5%，商业营业用房销售价格上涨 3.1%，其他用房销售价格上涨 4.8%。与上月相比，办公楼销售价格上涨 1.3%，商业营业用房销售价格上涨 0.4%，其他用房销售价格上涨 0.1%。

全国房地产开发景气指数

2 月份，全国房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为 105.47，比去年 12 月份提高 1.83 点，比去年同期提高 10.61 点。

从分类指数看：房地产开发投资分类指数为 101.83，比去年 12 月份提高 1.41 点，比去年同期提高 9.95 点；本年资金来源分类指数为 119.67，比去年 12 月份提高 8.90 点，比去年同期提高 27.06 点；土地开发面积分类指数为 88.39，比去年 12 月份回落 7.3 点，比去年同期回落 3.87 点；商品房空置面积分类指数为 97.99，比去年 12 月份提高 1.21 点，比去年同期提高 2.53 点；房屋施工面积分类指数为 109.30，比去年 12 月份提高 6.79 点，比去年同期提高 14.44 点。

世纪证券投资评级标准:

股票投资评级

买入: 相对沪深 300 指数涨幅 20%以上;

增持: 相对沪深 300 指数涨幅介于 10%~20%之间;

中性: 相对沪深 300 指数涨幅介于-10%~10%之间;

卖出: 相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。

行业投资评级

强于大市: 相对沪深 300 指数涨幅 10%以上;

中性: 相对沪深 300 指数涨幅介于-10%~10%之间;

弱于大市: 相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。

本报告中的信息均来源于公开资料, 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。本报告版权归世纪证券所有。

The report is based on public information. Whilst every effort has been made to ensure the accuracy of the information in this report, neither the CSCO nor the authors can guarantee such accuracy and completeness or reliability of the information contained herein. Furthermore, it is published solely for reference purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell securities or related financial instruments. The CSCO and its employees do not accept responsibility for any losses or damages arising directly, or indirectly, from the use of this report. CSCO or its correlated institutions may hold and trade securities issued by the corporations mentioned in this report, and provide or try to provide investment banking services for those corporations as well. All rights reserved by CSCO.