

房地产行业 2010 年 2 月份月报

同步大势

维持评级

金融/房地产行业

发布时间：2010 年 3 月 11 日

投资要点:

- 1-2 月，房地产开发投资增速快速上升。
- 房地产新开工面积回升加速。
- 土地一级市场的供给小幅增长。
- 商品房销售价升量增，增速回落。
- 商品房成交价格继续惯性上涨。
- 国房景气指数显示国内房地产行业继续在景气回升阶段运行。
- 总体来看，在经历了市场的疯狂上涨之后，再加上政府宏观调控的明确态度，在一定时间内国内房地产市场将会面临一定的调整是确定的，房地产行业已经进入风险周期。2010 年，房价疯狂上涨的势头一定会被遏制，目前市场上观望情绪较浓，预计今年全年房地产市场成交量出现萎缩是大概率事件。
- 对房地产行业上市公司来说，一方面，经过了 2009 年的市场快速回暖，开发商基本上现金储备较多；同时库存消耗较多，2010 年也存在一个补充库存的过程。
- 综合上述考虑，我们维持对房地产行业同步大势的投资评级。同时，我们也认为，房地产行业个股因为跌幅较大也存在一定的反弹机会，但还是建议谨慎操作。

走势图



重要公司

评级

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

执业证书编号: S0550108051099

TEL: (8621)6336 7000 - 259

FAX: (8621)6337 3209

Email: jamesgao99@yahoo.com.cn

地 址: 上海市延安东路 45 号 20 楼

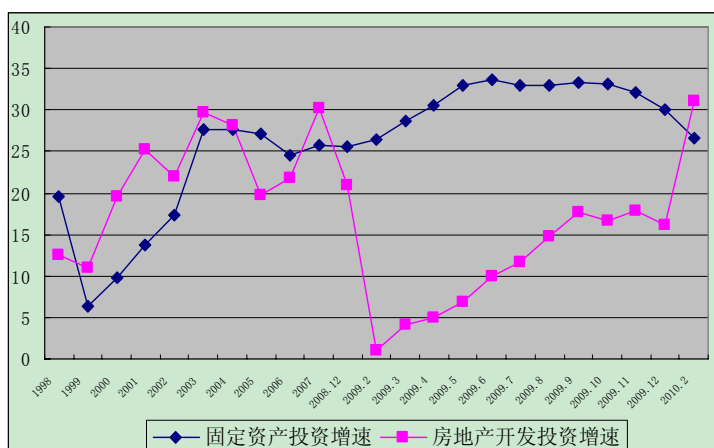
邮 编: 200002

一、房地产开发投资情况

1.1. 房地产开发投资增速快速上升

2010年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%。由于2009年房地产市场的快速回暖，房地产开发商的库存房源都已不多，随着开发商在2009年纷纷调高了新开工面积，预计2010年上半年会有一个补库存的过程，我们预计房地产开发投资在2010上半年会保持较高的水平。

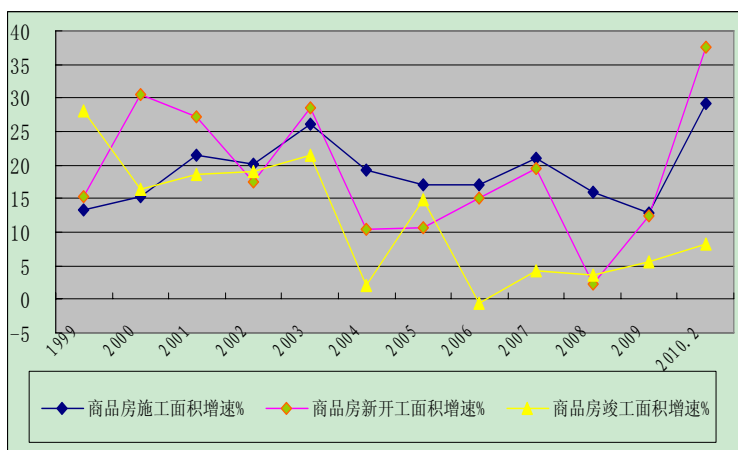
图1： 固定资产投资与房地产开发投资增速%



1.2. 房地产新开工面积回升加速

1-2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%。我们重点关注的是房屋新开工面积，该数据在1-2月份出现快速增长的态势，预计今年上半年房地产新开工面积将保持较高的增速水平。

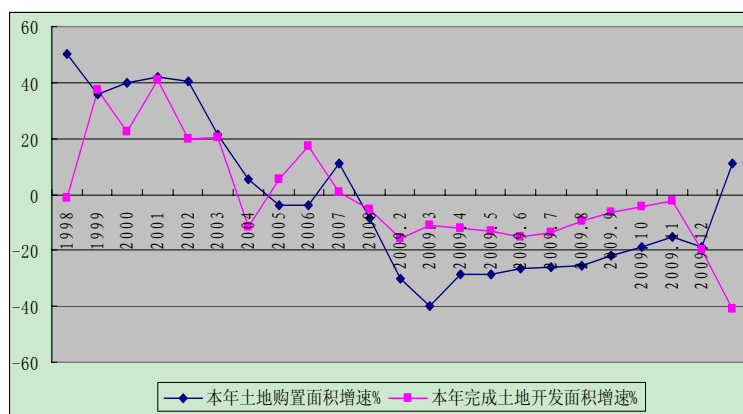
图2： 商品房施工面积、新开工面积、竣工面积增速%



1.3.土地一级市场的供给小幅增长

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%。我们预计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。

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, 增速回落

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。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。尤其是以深圳、北京、上海为代表的一线城市的成交量已连续数月下滑,甚至已接近2008年低点时的成交量水平。我们认为,在政府密集的和明确的调控措施下,中国房地产市场成交量出现萎缩是必然的,预计2010年全国房地产市场销售量再度出现增长的可能性不大。

图4: 全国商品房月销售面积

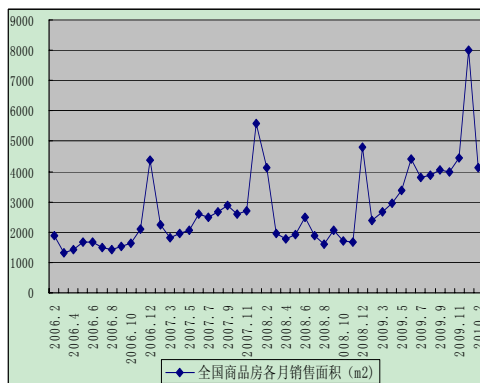


图5: 全国商品房月度销售增速

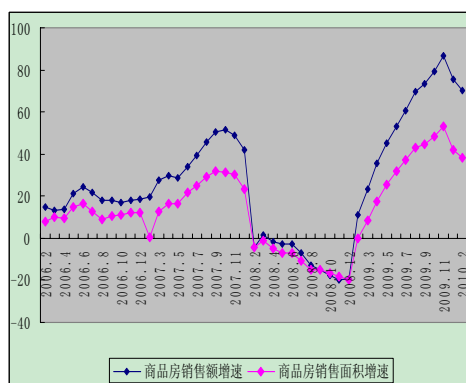


图 6: 深圳一手房月成交面积(m2)

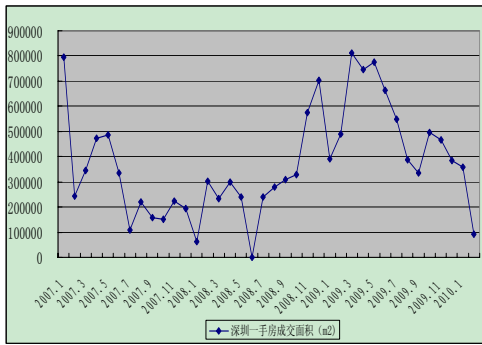


图 7: 北京月度商品房预售面积(m2)

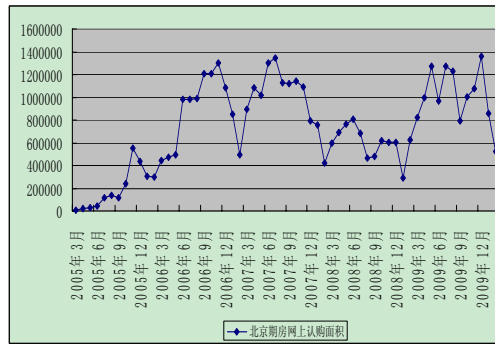


图 8: 杭州市商品房月成交面积

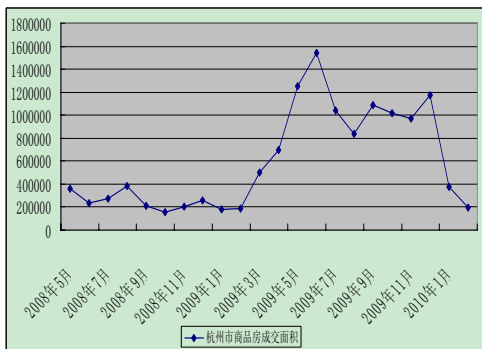
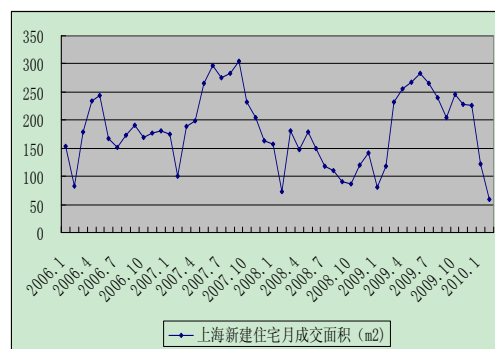


图 9: 上海新建住宅月成交面积



2.2 商品房成交价格继续惯性上涨

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。我们认为 2010 年前 2 个月的房价上涨属于惯性上涨, 今年再度出现房价大幅上涨的可能性很小, 平稳中略有下跌应属大概率事件。

图 10: 全国商品房销售价格指数

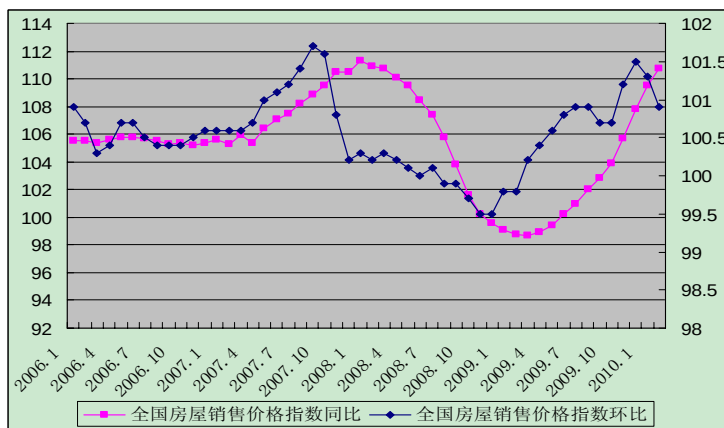
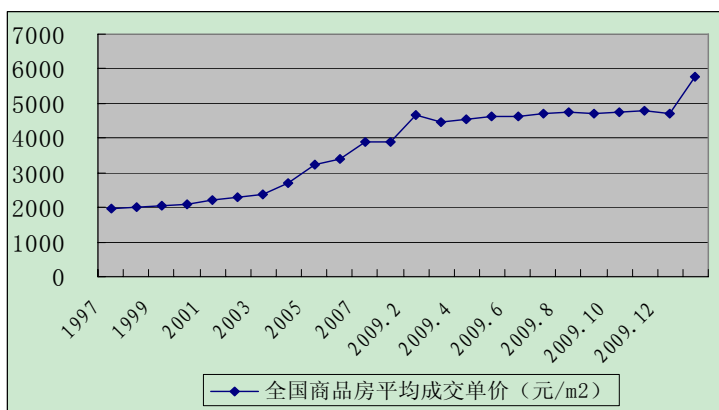


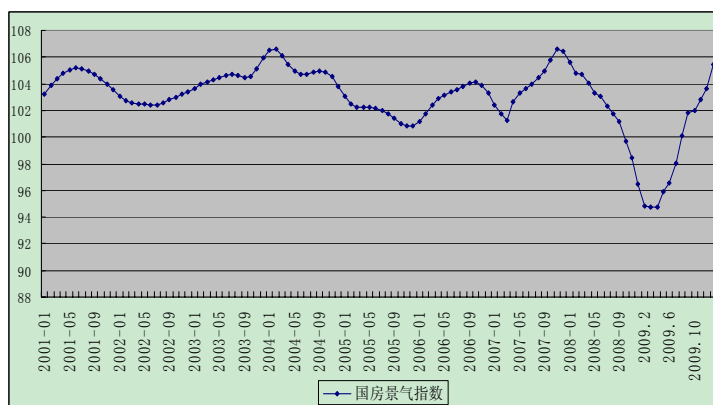
图 11: 全国商品房成交单价走势



三、国房景气指数

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, 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

总体来看, 在经历了市场的疯狂上涨之后, 再加上政府宏观调控的明确态度, 在一定时间内国内房地产市场将会面临一定的调整是确定的, 房地产行业已经进入风险周期。2010 年, 房价疯狂上涨的势头一定会被遏制, 目前市场上观望情绪较浓, 预计今年全年房地产市场成交量出现萎缩是大概率事件。

对房地产行业上市公司来说, 一方面, 经过了 2009 年的市场快速回暖, 开发商基本上现金储备较多; 同时库存消耗较多, 2010 年也存在一个补充库存的过程。

综合上述考虑, 我们维持对房地产行业同步大势的投资评级。同时, 我们也认为, 房地产行业个股因为跌幅较大也存在一定的反弹机会, 但还是建议谨慎操作。

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。