



浙商证券

行业事件点评

14 April 2010 | 5 pages

国家统计局公布 2010 年 1-3 月

全国房地产市场运行情况

——房地产行业事件点评报告

✍ 戴方

执业证书编号: S1230209050111

☎ 86-21-6471 8888-1219

✉ daifang@stocke.com.cn

事件:

国家统计局公布 2010 年 1-3 月全国房地产市场运行情况。

分析:

➤ **房地产投资继续保持较快增长。**1-3 月全国完成房地产开发投资 6594 亿元,同比增长了 35.1%,增幅环比 1-2 月提升了 4 个百分点。我们认为,保持较快增长的房地产投资对支撑当前国内宏观经济“企稳回升”作用将日益显现。与此同时,3 月住宅开发投资占比为 67%,较 1-2 月下降了 2 个百分点,较 2007-2009 年平均水平下降了 4 个百分点左右,值得我们关注。

➤ **商品房销售凸显 3 月“小阳春”。**1-3 月份全国商品房销售面积为 15361 万平方米,同比增长 35.8%。其中 3 月销售面积为 8206 万平方米,同比增长 32.8%,增幅较去年同期上升了 16.4 个百分点,充分展现“小阳春”行情。同期,1-3 月商品房综合销售均价为 5193 元,同比上升了 16.1%;3 月全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 11.7%,佐证了我们之前“在商品房有效供给不足的背景下,房价保持稳中有升态势”的基本判断。

➤ **商品房有效供给不足短期内将持续。**1-3 月房屋竣工面积同比增速为 12%,尽管较 1-2 月提升了 3.8 个百分点,但仍然落后于同期商品房销售面积增速 23.8 个百分点。进一步,1-3 月商品房销竣比为 1.38,较 1-2 月上升了 18%,其中 3 月的销竣比为 1.64,较 1-2 月上升了 40%,显示商品房短期内的供求矛盾。当然,1-3 月房地产开发投资同比增长 35.1%、房屋施工面积同比增长 35.5%、新开工面积同比增长 60.8%,对于缓解 10 年下半年商品房有效供给不足具有一定的意义。

➤ **行业资金链未现“紧绷”。**1-3 月房地产开发企业资金来源合计 16250 亿元,同比增长 61.4%,增速环比 1-2 月下降了 8.1 个百分点。其中,国内贷款、自筹资金、定金及预付款和个人按揭贷款同比分别上升了 44.3%、47.8%、84.7%和 122.8%,相关增速较 1-2 月有一定幅度的下降,其中主要的原因在于“基数问题”。从房地产开发资金与房地产开发投资关系看,1-3 月资金-投资比为 2.5,其中 3 月资金-投资比为 1.7,分别较去年同期上升了 0.4 和 0.1,显示当前行业资金面相对充裕。当然,在行业融资趋紧的趋势下,房企如何“开源节流”抗“紧绷”以避免 2008 年的“阴霾”,我们拭目以待。

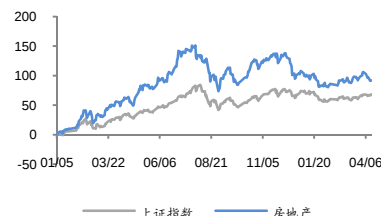
细分行业评级

房地产开发	买入
园区开发	中性

公司推荐

万科 A	买入
招商地产	买入
合肥城建	买入
滨江集团	买入
保利集团	买入
新湖中宝	买入
宁波富达	买入

房地产指数走势



相关报告

- 1、《央行上调存款准备金率 0.5 个百分点_房地产行业事件点评报告》
- 2、《2009 年 12 月全国 70 个大中城市房屋销售价格指数公布_房地产行业事件点评报告》
- 3、《国家统计局公布 2009 年全国房地产市场运行情况_房地产行业事件点评报告》
- 4、《国家统计局公布 2010 年 1-2 月全国房地产市场运行情况_房地产行业事件点评报告》





附文：

2010 年 1-3 月全国房地产市场运行情况

一、房地产开发完成情况

1-3 月，全国完成房地产开发投资 6594 亿元，同比增长 35.1%，其中，商品住宅完成投资 4552 亿元，同比增长 33.0%，占房地产开发投资的比重为 69.0%。

1-3 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 24.22 亿平方米，同比增长 35.5%；房屋新开工面积 3.23 亿平方米，同比增长 60.8%；房屋竣工面积 11117 万平方米，同比增长 12.0%，其中，住宅竣工面积 8914 万平方米，增长 9.8%。

1-3 月，全国房地产开发企业完成土地购置面积 6166 万平方米，同比增长 30.0%，土地购置费 1203 亿元，同比增长 56.5%。

二、商品房销售情况

1-3 月，全国商品房销售面积 15361 万平方米，同比增长 35.8%。其中，商品住宅销售面积增长 34.2%。1-3 月，商品房销售额 7977 亿元，同比增长 57.7%。其中，商品住宅销售额增长 55.2%。

三、房地产开发企业资金来源情况

1-3 月，房地产开发企业本年资金来源 16250 亿元，同比增长 61.4%。其中，国内贷款 3674 亿元，增长 44.3%；利用外资 99 亿元，下降 33.7%；企业自筹资金 5602 亿元，增长 47.8%；其他资金 6876 亿元，增长 91.8%。在其他资金中，定金及预收款 3749 亿元，增长 84.7%；个人按揭贷款 2193 亿元，增长 122.8%。

四、70 个大中城市房屋销售价格指数

2010 年 3 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 11.7%，其中新建住宅销售价格同比上涨 14.2%，新建商品住宅价格同比上涨 15.9%。

新建房分类型看，与去年同月相比，经济适用房销售价格上涨 1.3%；商品住宅销售价格上涨 15.9%，其中普通住宅销售价格上涨 15.1%，高档住宅销售价格上涨 18.5%。90 平方米及以下的新建住宅销售价格上涨 19.0%。

分地区看，与去年同月相比，70 个大中城市新建商品住宅销售价格均上涨，其中涨幅最大的 5 个城市是：海口 64.8%、三亚 57.5%、温州 22.3%、金华 20.9%、广州 20.3%。

二手住宅销售价格同比上涨 9.5%。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 50.4%、海口 40.4%、深圳 23.9%、温州 18.6%、银川 16.2%；价格下降的城市只有泉州，下降 0.9%。





新建非住宅销售价格同比上涨 5.9%。与去年同月相比，办公楼销售价格上涨 9.4%，商业用房销售价格上涨 3.4%，其他用房销售价格上涨 4.9%。

五、全国房地产开发景气指数

3 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 105.89，比 2 月份提高 0.42 点，比去年同期提高 11.15 点。

从分类指数看：房地产开发投资分类指数为 103.58，比 2 月份提高 1.76 点，比去年同期提高 11.58 点；本年资金来源分类指数为 119.67，比 2 月份持平，比去年同期提高 25.96 点；土地开发面积分类指数为 87.07，比 2 月份回落 1.32 点，比去年同期回落 5.13 点；商品房空置面积分类指数为 99.79，比 2 月份提高 1.80 点，比去年同期提高 7.76 点；房屋施工面积分类指数为 112.04，比 2 月份提高 2.74 点，比去年同期提高 18.54 点。





浙商证券

浙商证券管理团队

副所长·研究策划

吴鹏飞

+86 21 6474 7752

wupengfei@stocke.com.cn

副所长·策略 行业比较

詹诗华

+86 21 6471 3765

zhanshihua@stocke.com.cn

副所长·研究销售

毛亚莉

+86 21 6431 8893

maoyali@stocke.com.cn

副所长·客服中心

吕小萍

+86 571 8790 1937

lvxiaoping@stocke.com.cn

所长助理·金融工程

姚小军

+86 21 6471 7903

yaoxiaojun@stocke.com.cn

宏观·策略团队

首席经济学家

闻岳春

+86 21 6471 6089

wenyuechun@stocke.com.cn

首席策略分析

潘立彬

+86 21 6431 6026

panlibin@stocke.com.cn

宏观经济

陶敬刚

+86 21 6471 8888-1104

taojingang@stocke.com.cn

宏观

李瑞

+86 21 6471 8888-1211

lirui@stocke.com.cn

策略

王伟俊

+86 21 6471 8888-1277

wangweijun@stocke.com.cn

策略

张延兵

+86 21 6431 8952

zhangyanbing@stocke.com.cn

行业团队

电力设备行业

史海昇

+86 21 6471 8888-1737

shihaisheng@stocke.com.cn

房地产行业

戴方

+86 21 6471 8888-1219

daifang@stocke.com.cn

商贸行业

程艳华

+86 21 6471 8888-1212

chengyanhua@stocke.com.cn

汽车行业

马春霞

+86 21 6471 8888-1270

machunxia@stocke.com.cn

煤炭行业

田加伟

+86 21 6471 8888-1117

tianjiawei@stocke.com.cn

化工行业

代鹏举

+86 21 6471 8888-1206

daipengju@stocke.com.cn

交通运输行业

李冬

+86 21 6471 8888-1807

lidong@stocke.com.cn

通信行业

徐昊

+86 21 6471 8888-1702

xuhao@stocke.com.cn

有色行业

林建

+86 21 6471 8888-1286

linjian@stocke.com.cn

中药 生物制药行业

金嫣

+86 21 6471 8888-1241

jinyan@stocke.com.cn

银行业金融行业

黄薇

+86 21 6471 8888-1813

huangwei@stocke.com.cn

钢铁行业

范飞

+86 21 6471 8888-1119

fanfei@stocke.com.cn

大宗医药行业

姜恩铸

+86 21 6471 8888-1121

jiangenzhu@stocke.com.cn

食品、饮料行业

葛越

+86 21 6471 8888-1281

geyue@stocke.com.cn

公用事业行业

袁佳平

+86 21 6471 8888-1814

yuanjiaping@stocke.com.cn

机械行业

许光兵

+86 21 6471 8888-1805

xuguangbing@stocke.com.cn

农林牧渔行业

张俊宇

+86 21 6471 8888-1801

zhangjunyu@stocke.com.cn

家电、传媒行业

刘迟道

+86 21 6471 8888-1225

Liuchidao@stocke.com.cn

金融工程团队

金融工程与衍生品

邱小平

+86 21 6471 8888-1701

qiuxiaoping@stocke.com.cn

金融工程与基金

陆靖昶

+86 21 6471 8888-1254

lujingchang@stocke.com.cn

金融工程与债券

鲍翔

+86 21 6471 8888-1105

baoxiang@stocke.com.cn

信息技术

李思明

+86 21 6474 6780

lisiming@stocke.com.cn





信息技术

张雷

+86 21 6471 8888-1740

zhanglei@stocke.com.cn

销售服务团队

研究服务

毛亚莉

+86 21 6431 8893

maoyali@stocke.com.cn

研究服务

魏志羽

+86 21 6471 8888-1106

weizhiyu@stocke.com.cn

研究服务

徐路鹏

+86 21 6471 8888-1700

xulupeng@stocke.com.cn

研究服务

张燕华

+86 21 6471 8888-1287

zhangyanhua@stocke.com.cn

研究服务

金肖男

+86 21 6471 8888-1824

jinxn@stocke.com.cn

浙商证券股票投资评级说明

- 1、买 入：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内上涨幅度在 10%以上
- 2、中 性：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内变动幅度在 -10%—10%
- 3、卖 出：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内下跌幅度在 10%以上

浙商证券策略/行业投资评级说明

- 1、买 入：预期未来 6 个月内行业股票指数表现优于沪深 300 指数
- 2、中 性：预期未来 6 个月内行业股票指数表现与沪深 300 指数持平
- 3、卖 出：预期未来 6 个月内行业股票指数表现弱于沪深 300 指数

特别声明：

本报告版权归“浙商证券”所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“浙商证券”或“浙商研究”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。本报告基于我公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但我公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，我公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。在法律允许的情况下，我公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

浙商证券研究所

上海

上海市长乐路 1219 号长鑫大厦 18 层

邮政编码：200031

电话：(8621)64718888

传真：(8621)64718888

浙商证券网址：www.stocke.com.cn

