

2010 年 4 月 14 日

房地产行业

三月份数据点评

房地产行业研究员

邱晟赞

010-88086830-695

qiusy@rxzq.com.cn

市场趋于过热，投资依赖内在周转

投资要点

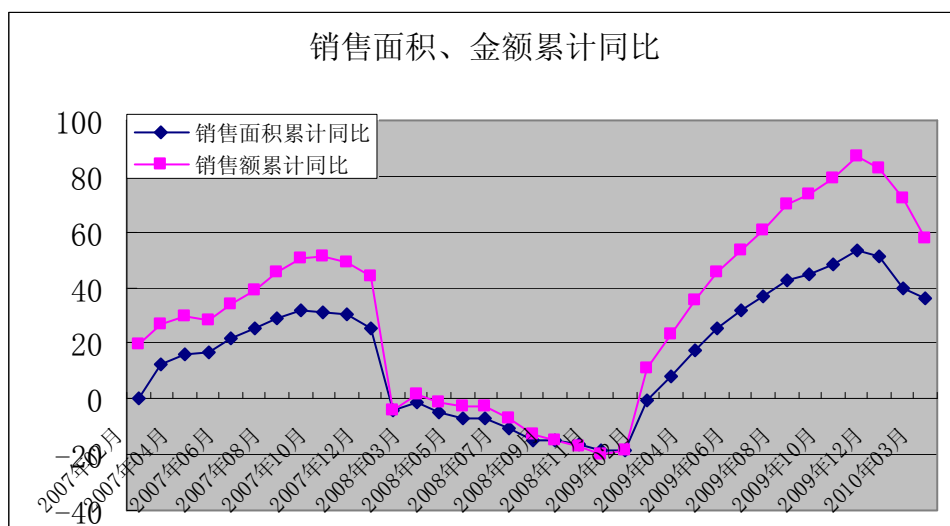
- 充裕流动性维护了市场投资及销售活力，预计 2010 年全年销售面积同比增长 5%左右。未来当对房价预期出现转向时，调控政策的积累作用会集中显现。
- 3 月份销商品房售面积 0.82 亿平米，销售额 3861 亿元，同比分别增涨 32%与 45%。全国 70 个大中城市房屋价格指数同比增长 11.7%，一线城市中深圳涨幅最大，涨幅达 20.1%，预计短期内房价会保持持续上涨的势头。
- 新开工面积累计同比增长达到 60.84%，未来两个月将会持续攀升，新增供给有望在年底出现快速增涨。
- 3 月份实际完成投资额 3450 亿元，同比增长 39%，1-3 月实际完成投资额 6594 亿元，同比增长 35.1%，市场趋于过热。

2010 年房地产市场面临着多种挑战，但在充裕流动性的大背景下市场会在投资及销售两方面保持旺盛的活力，我们维持全年销售面积同去年相比会有 5%左右的增长的预期。政策收紧的压力成为市场不确定的重要因素，同时负利率、人名币升值的预期以及过去 10 年所积累的土地财政的作用下，政策收紧不会出现立竿见影的结果。然而，在收紧政策不断积累的作用下以及房地产泡沫不断膨胀导致对房价未来预期出现转向时，其积累的力量会集中显现。

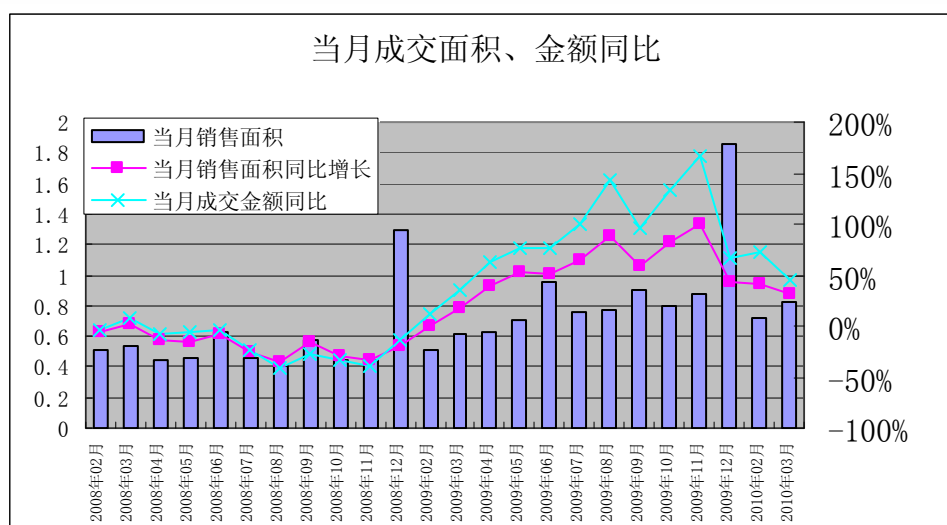
大部分的市场参与者都期望市场可以保持健康运转，因为只有健康才会长久，但是其自身的循环周期又决定了市场的波动性，而外在因素只是在加强或弱化其波动的幅度。目前政策调控的目的也是为了减小市场正向循环波动的幅度，从而减弱其未来的反向调整的周期与力度，鉴于当前房地产在中国经济中的重要性，在其他经济支柱没有完全恢复之前，维护房地产市场的健康发展也就保障了中国经济的稳定。

3 月份房地产市场的销售、投资等各项数据保持着快速增长的趋势，预计未来在销售面积累计总量上会维持这一趋势，但是由于房价的不断增长从而压缩需求的增长的持续性，因此预计未来单月成交面积会出现波动，由于房价的大幅上涨，交易金额会保持连续同比的正增长势头。下半年在供给逐渐增加、过快上涨的房价压抑需求以及政策的影响下，预计成交会出现回落。

1. 3 月份销商品房售面积 0.82 亿平米，销售额 3861 亿元，同比分别增长 32%与 45%，1-3 月商品房累计销售面积 1.54 亿平米，销售额 7976 亿元，同比分别增长 35.83%与 57.69%。同 1、2 月单月数据相比，3 月销售面积及销售额同比增速趋缓分别下降了 9 个百分点与 17 个百分点。

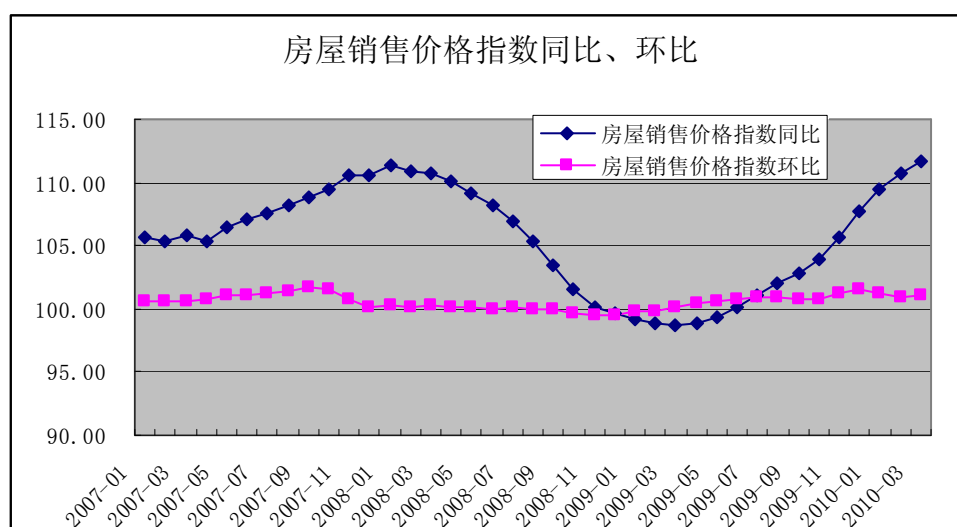


数据来源：日信证券



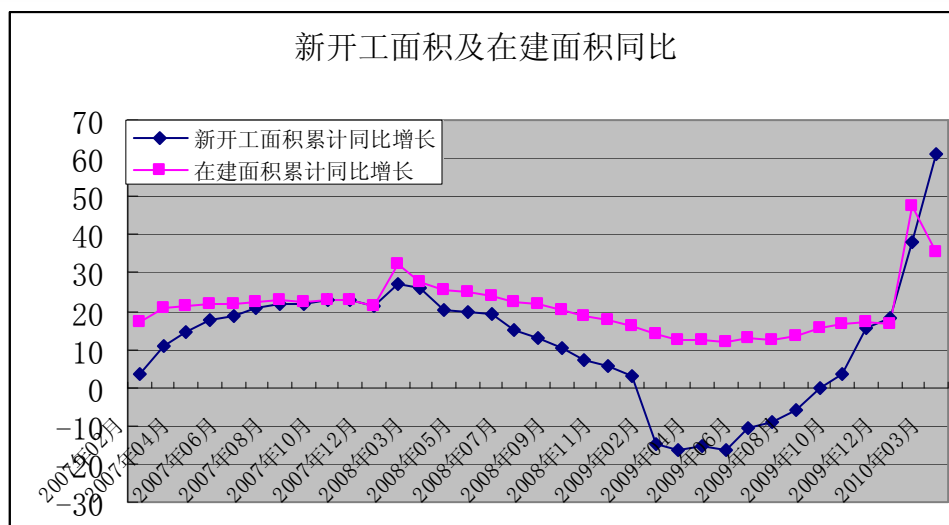
数据来源：日信证券

- 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 11.7%，超过了 2008 年 1 月的 11.3%，环比上涨 1.1%。一线城市北京、上海、深圳及广州房屋销售价格同比分别上涨了 12.3%、10.7%、20.1%及 10.2%，其中深圳涨幅最大。在流动性没有得到有效控制前，通胀（负利率）会继续推动以房地产为代表的资产价格持续上涨。

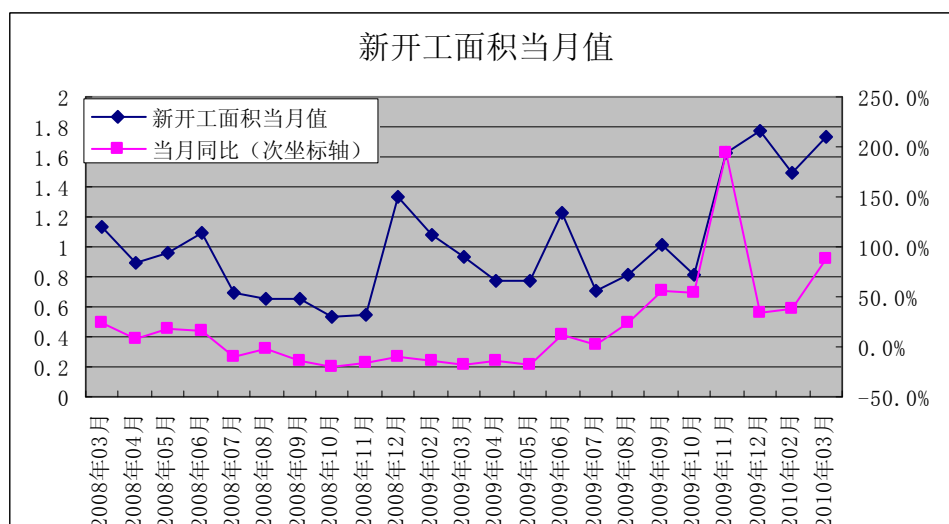


数据来源：日信证券

- 新开工面积累计同比增长达到 60.84%，在建面积累计同比增长 35.52%，当月新开工面积同比增幅达 87.1%，在销售旺盛的刺激下新增供给出现快速增长，增速达近三年的最高水平，由于 2009 年 4、5 月份新开工面积处于较低的水平只有 0.78 亿平方米，因此预计未来两个月的新开工面增速会持续攀升，新开工面积的增加会在年底形成有效供应。

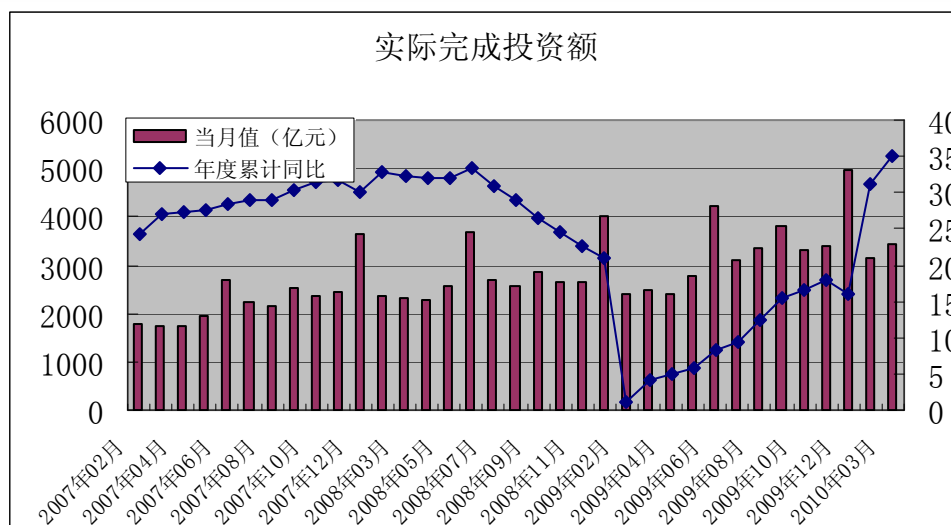


数据来源: 日信证券

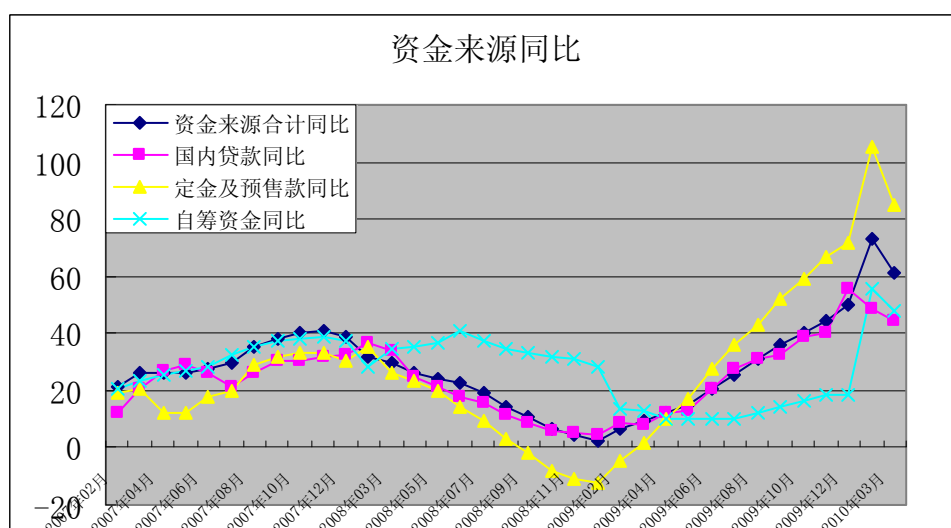


数据来源: 日信证券

- 3 月份实际完成投资额 3450 亿元, 同比增长 39%, 1-3 月实际完成投资额 6594 亿元, 同比增长 35.1%, 其增速超越了 2007 年及 2008 年的最高水平, 市场趋于过热。从资金来源看由于政府在银行开发贷款方面予以控制, 房地产投资更多依赖于自筹资金、销售定金及预售款等, 政策对开发贷款的收紧会减弱房地产项目的投资开发力度, 如果市场出现反向逆转会导致房地产公司出现资金紧张。



数据来源：日信证券



数据来源：日信证券

投资评级说明

公司投资评级:

以报告日后的6-12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下:

买入 (Buy) : 相对强于市场表现20%以上;

增持 (outperform) : 相对强于市场表现5% ~ 20%;

中性 (Neutral) : 相对市场表现在-5% ~ +5%之间波动;

减持 (underperform) : 相对弱于市场表现5%以下。

行业投资评级:

以报告日后的6-12个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下:

看好 (overweight) : 行业超越整体市场表现;

中性 (Neutral) : 行业与整体市场表现基本持平;

看淡 (underweight) : 行业弱于整体市场表现。

免责声明

本研究报告由日信证券有限责任公司研究部撰写, 研究报告中所提供的信息仅供参考。报告根据国际和行业通行的准则, 以合法渠道获得这些信息, 尽可能保证可靠、准确和完整, 但并不保证报告所述信息的准确性和完整性。本报告不能作为投资研究决策的依据, 不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证, 无论是否已经明示或者暗示。日信证券有限责任公司研究所将随时补充、更正和修订有关信息, 但不保证及时发布。对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

本报告版权仅为日信证券有限责任公司研究部所有, 未经书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用发布, 需注明出处为日信证券研究部, 且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

日信证券有限责任公司研究部对于本免责声明条款具有修改权和最终解释权。