

2010 年 3 月房地产行业月报

同步大势

维持评级

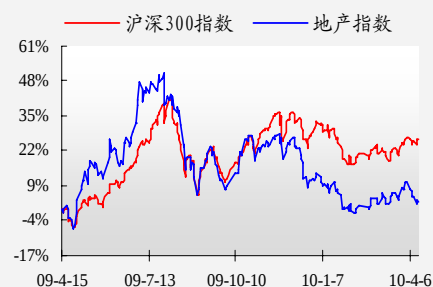
金融/房地产

发布时间：2010 年 4 月 15 日

投资要点:

- 2010 年 1-3 月，全国完成房地产开发投资 6594 亿元，同比增长 35.1%，增幅较上月增长 4 个百分点，比去年同期提高 31 个百分点。我们预计房地产开发投资在 2010 上半年会保持较高的水平。
- 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%。预计今年上半年房地产新开工面积仍将保持较高的增速水平。
- 1-3 月，全国商品房销售面积 15361 万平方米，同比增长 35.8%，增幅比 1-2 月回落 2.4 个百分点。商品房销售额 7977 亿元，同比增长 57.7%，增幅比 1-2 月回落 12.5 个百分点。我们预计 2010 年全国房地产市场销售量再度出现增长的可能性不大。
- 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%，涨幅比 2 月份扩大 1 个百分点；环比上涨 1.1%，涨幅比 2 月份扩大 0.2 个百分点。
- 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，该指数距离 2004 年 2 月和 2007 年 11 月的二次历史最高点 106.6 点左右近半步之遥，我们认为中国的房地产行业已运行至历史高位，即将进入景气下行阶段应属大概率事情。
- 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。我们所担忧的是，目前似乎形成了市场和政策博弈的局面，具体表现在二会后地王继续频出，以及北京、上海等大城市的房价再创新高等等，如果房价短期内仍然无法得到控制，必然使得政府不得不出台更加严厉的政策，倒可能会使得房地产调整的空间加大。
- 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，前期房地产行业个股因为跌幅较大而产生的反弹行情短期已告一段落，房地产行业个股将继续进入构筑底部或寻找底部的过程。

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

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

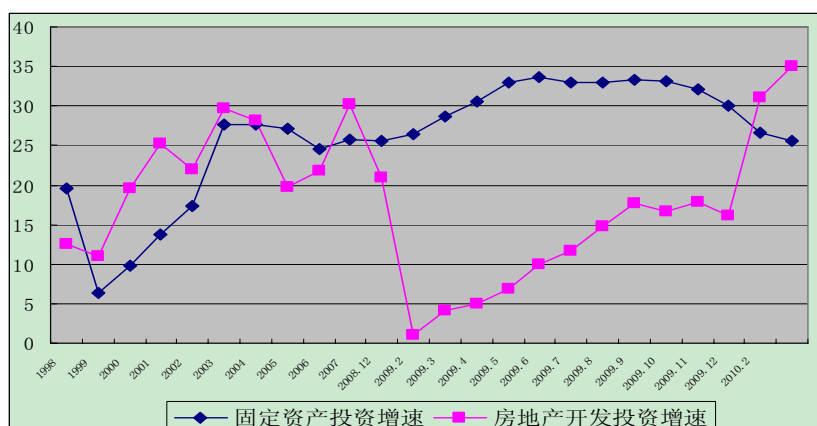
邮编：200002

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1-3月，全国完成房地产开发投资6594亿元，同比增长35.1%，增幅较上月增长4个百分点，比去年同期提高31个百分点。其中，商品住宅完成投资2233亿元，同比增长33%，占房地产开发投资的比重为69.0%。我们认为开发商目前仍处于补库存的过程，随着开发商在2009年纷纷调高了新开工面积，我们预计房地产开发投资在2010上半年会保持较高的水平。

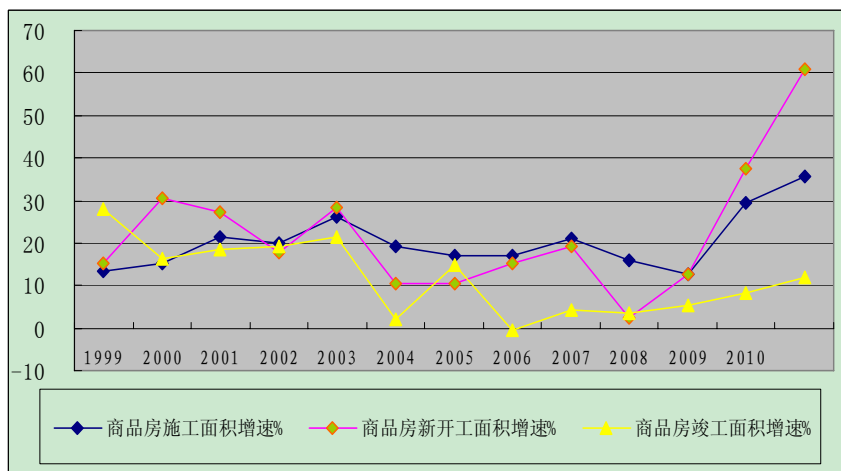
图1： 固定资产投资与房地产开发投资增速%



1.2. 房地产新开工面积回升加速

1-3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%。房地产开发企业目前仍在补库存的阶段，无论从施工面积还是房屋新开工面积增速来看，都显示出较快的增长水平，符合我们当初的预期，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%



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

1-3 月，全国商品房销售面积 15361 万平方米，同比增长 35.8%，增幅比 1-2 月回落 2.4 个百分点。商品房销售额 7977 亿元，同比增长 57.7%，增幅比 1-2 月回落 12.5 个百分点。深圳、北京、上海为代表的一线城市的成交量在经历连续数月下滑后，目前初步企稳，但仍大幅低于 2009 年成交量高峰时的水平。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

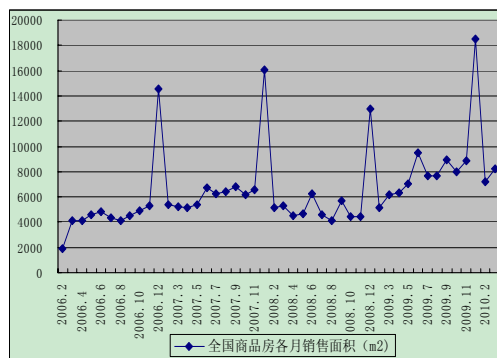


图 5：全国商品房月度销售增速

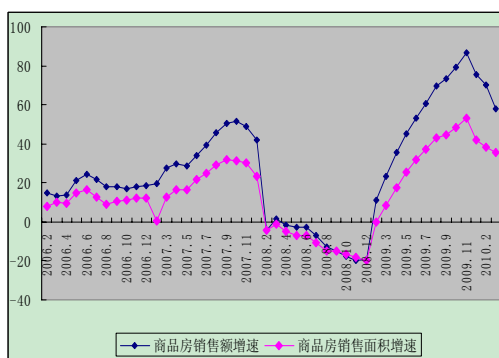


图 6：深圳一手房月成交面积(m2)

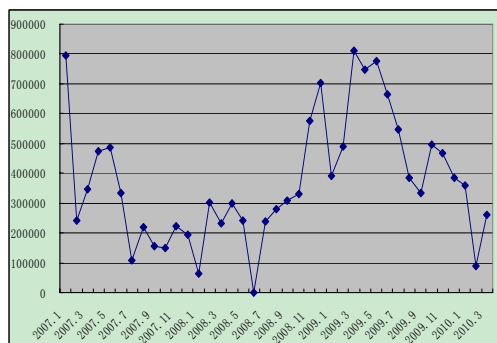


图 7：北京月度商品房预售面积(m2)

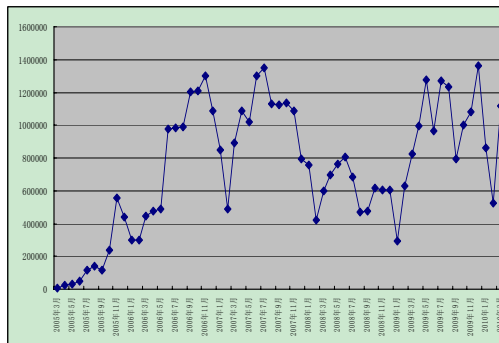


图 8：广州市商品房月成交面积

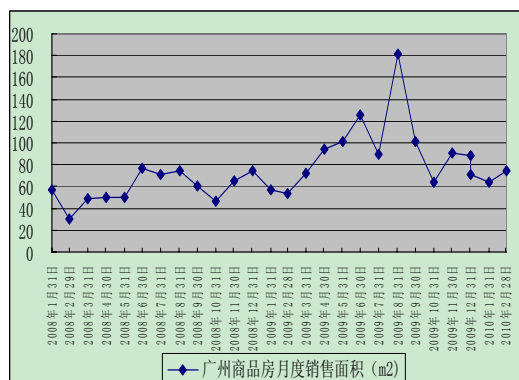
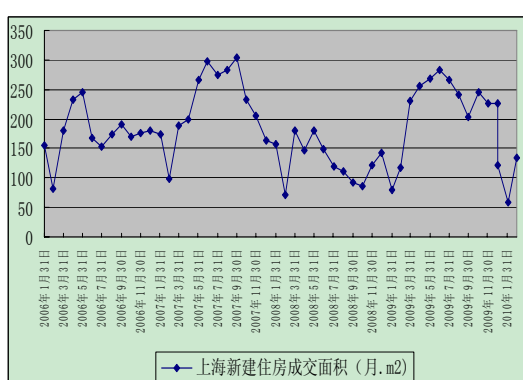


图 9：上海新建住宅月成交面积



2.2 商品房成交价格继续惯性上涨

2010年3月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨11.7%，涨幅比2月份扩大1个百分点；环比上涨1.1%，涨幅比2月份扩大0.2个百分点。我们认为目前有部分购房者出于对宏观调控对抑制房价上涨的失望，因害怕踏空而恐慌性购房，从而使得房价仍然惯性上涨，但我们认为，在政府坚定而明确的调控态度下，今年房价再度出现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

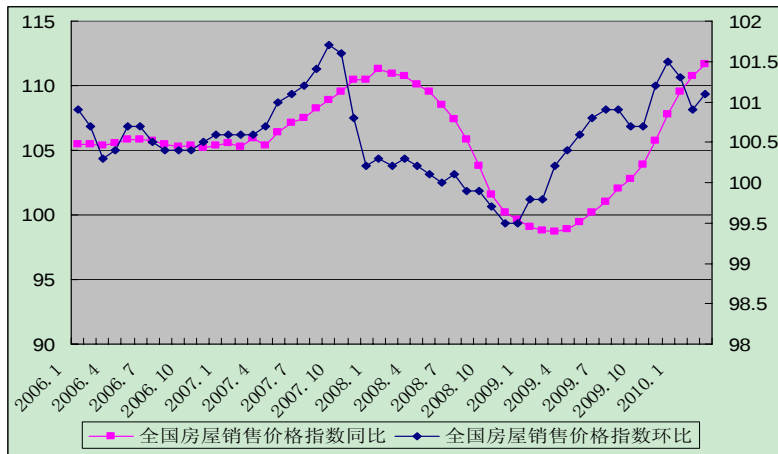
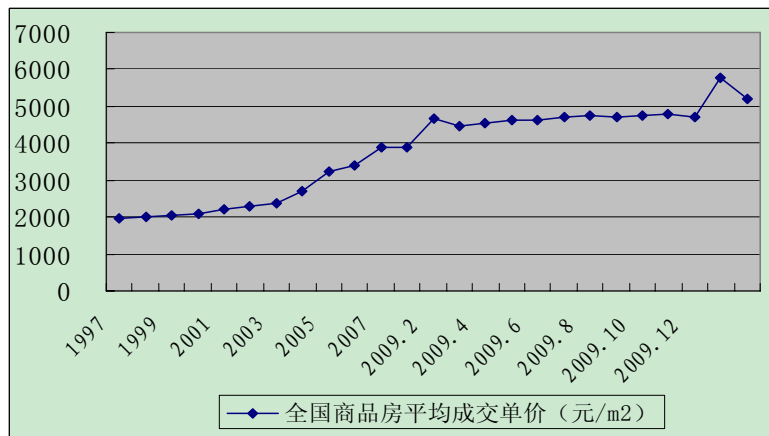


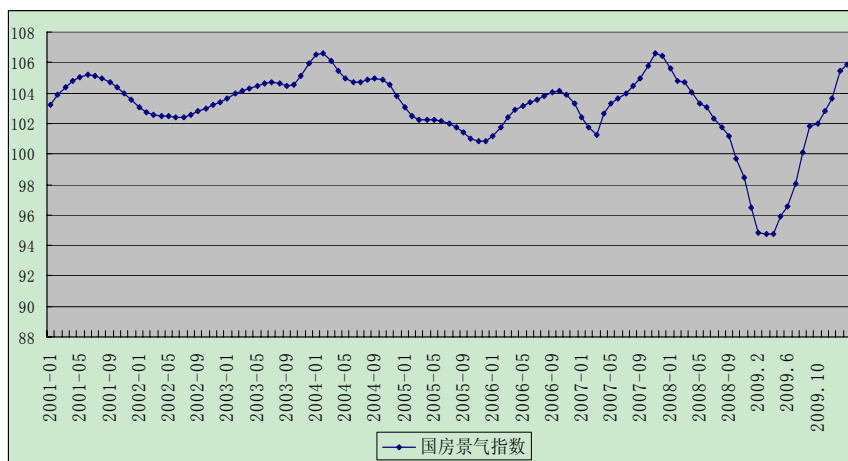
图 11: 全国商品房成交单价走势



三、国房景气指数

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，该指数距离2004年2月和2007年11月的二次历史最高点206.6点左右近半步之遥，我们认为中国的房地产行业已运行至历史高位，即将进入景气下行阶段应属大概率事情。

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。我们所担忧的是,目前似乎形成了市场和政策博弈的局面,具体表现在二会后地王继续频出,以及北京、上海等大城市的房价再创新高等等,如果房价短期内仍然无法得到控制,必然使得政府不得不出台更加严厉的政策,倒可能会使得房地产调整的空间加大。

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,前期房地产行业个股因为跌幅较大而产生的反弹行情短期已告一段落,房地产行业个股将继续进入构筑底部或寻找底部的过程。

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。