

房地产

李少明

执业证书编号: S0960200010015

010-63222931

lishaoming@cjis.cn

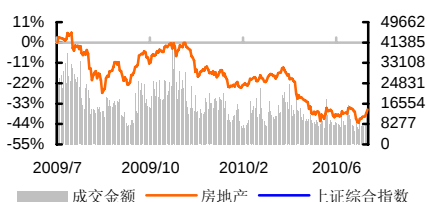
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	111
总市值(亿元)	8342
占A股比例(%)	3.66%
平均市盈率(倍)	102.60

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	3.24	-20.37	-23.89
上证综合指数	-3.08	-20.41	-23.92



相关报告

《房地产-京新盘低价入市带动一线城市成交面积环比增 16%--23 个城市周交易快报》
《房地产-一二线城市新盘价普降, 沪杭房价开始下跌--22 个城市周交易快报》
《房地产-成交面积环比降 33.6%, 同比降 73%--23 个城市周交易快报 (6.14-6.20)》

房地产行业

中性

本轮房地产投资增速见顶, 房地产板块仍将震荡筑

国家统计局公布 1-6 月份房地产市场运行情况。

投资要点:

- **投资:** 1-6 月房地产投资增速、住宅投资增速为 38.1%、34.4%, 较 1-5 月下降 0.1 个百分点和上升 1.3 个百分点。6 月房地产投资增速、住宅投资增速分别为 37.9%、31.3%, 增速环比下降 5.6 个百分点和下降 8.8 个百分点。
- **建设:** 1-6 月商品房施工面积、新开工面积、竣工面积增速为 28.7%、67.9%、18.2%, 较 1-5 月下降 1.8 个百分点、下降 4.5 个百分点和上升 0.1 个百分点。6 月商品房施工面积、新开工面积、竣工面积增速为 10.5%、55.2%和 16.2%, 环比增速分别下降 6.1、46.7 和 23.7 个百分点。
- **销售:** 1-6 月商品房销售面积、销售金额增速分别为 15.4%和 25.4%, 较 1-5 月下降 7.1 个百分点和下降 13 个百分点。住宅销售面积、销售金额增速为 12.7%和 20.3%, 较 1-5 月增速下降 7.2 个百分点和 13.3 个百分点。6 月商品房销售面积、销售金额环比增长 35.2%、21.7%, 同比下降 3.2%和 8%。
- **房价:** 1-6 月商品房、住宅销售均价同比上涨 8.7%和 6.7%, 较 1-5 月回落 4.2 个百分点和 4.7 个百分点。6 月商品房、住宅销售均价同比下跌 4.9%和 8.4%, 环比下跌 10%和 10.8%。
- **土地:** 1-6 月土地购置面积增速 35.6%, 增速连续 6 个月为正。6 月土地购置面积环比增长 47.8%, 同比增长 47.5%。
- **资金:** 1-6 月房地产开发资金来源增速 45.6%, 其中个人按揭贷款增速 60.4%, 自筹资金增速 50.9%, 其他资金增速 47.9%, 定金及预付款增速 40.1%, 国内贷款增速 34.5%, 利用外资增速 2.8%。6 月房地产开发资金来源同比增长 11%, 利用外资同比增长 389%, 自筹资金同比增长 40.6%, 国内贷款同比增长 0.4%, 定金及预付款同比下跌 14.6%, 其他资金同比下跌 9.4%, 个人按揭贷款同比下跌 2.1%。6 月房地产开发资金来源环比增长 13.1%。
- 6 月房地产投资增速已开始钝化, 从本轮房地产调控以及 4 月中旬以来的主要城市成交量大幅度回落的情况来看, 本轮房地产投资增速已见顶, 下半年增速下行成定局, 但保障性住房的建设将部分抵消商品房投资增速下滑带来的负面影响, 维持 2010 年房地产投资增速 25%-29% 的判断。
- 房地产板块仍将震荡筑底。昨天我们对本轮房地产调控不会放松的判断得到住建部新闻发言人的证实, 我们仍然维持“在主要城市房价没有出现明显的下跌之前, 在 2010 年底之前, 针对房地产调控的政策不会放松, 特别是有差别的住房信贷政策不会放松。各商业银行将严格执行二套房贷‘既认房又认贷’的房贷标准, 一线城市将严格执行三套房贷不放松的政策。”
- 短期内, 房地产板块已有不小的反弹, 个股将出现分化, 鉴于房地产调控效果显现仍需时间, 板块持续反弹缺乏更多的催化因素, 我们认为短期内, 板块上涨空间比较有限。我们仍然维持板块将在 1-2 季度内震荡筑底, 优质公司将持续价值修复的判断。我们依然看好价值低估的泛海建设、招商地产、广宇发展、苏宁环球、世茂股份、滨江集团、万科和保利等等优质公司。

图 1：房地产投资累计同比增速

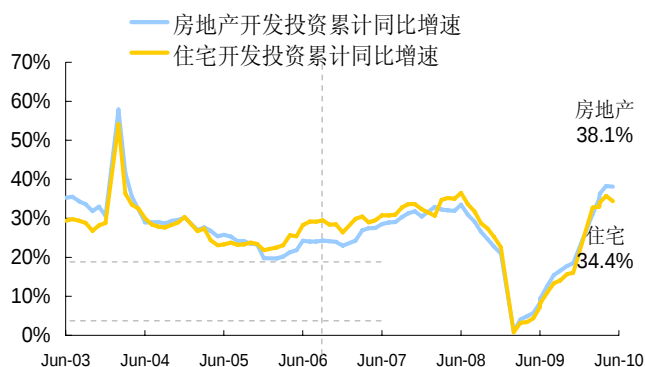


图 2：房地产投资单月同比增速

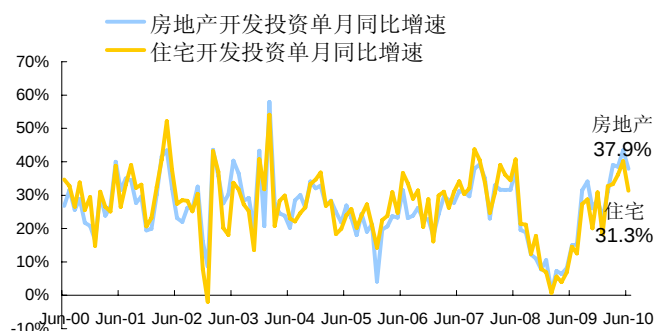


图 3：商品房销售数据累计同比增速

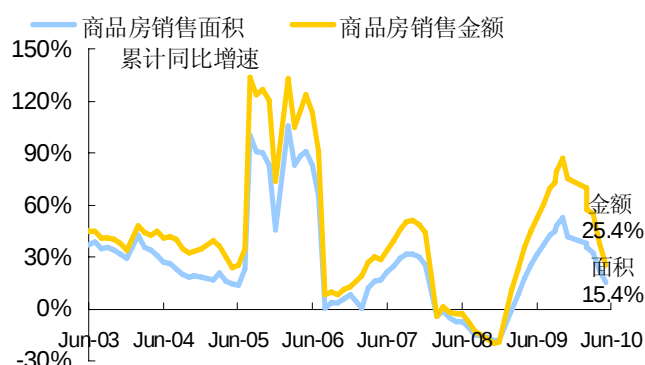


图 4：商品房销售数据单月同比增速

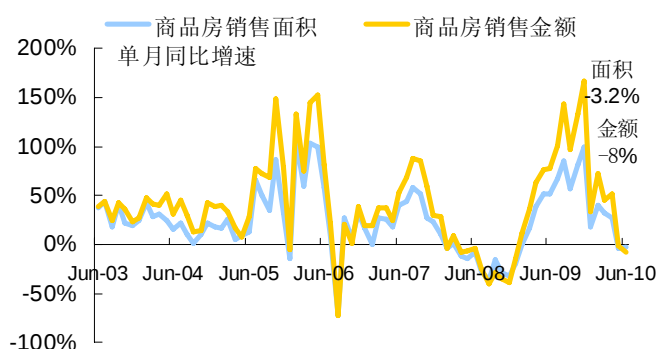


图 5：住宅销售数据累计同比增速

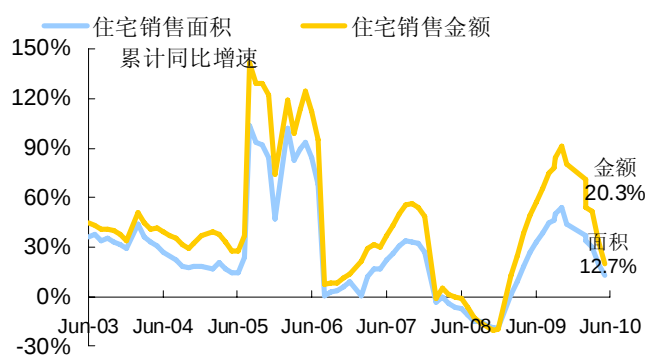


图 6：住宅销售数据单月同比增速

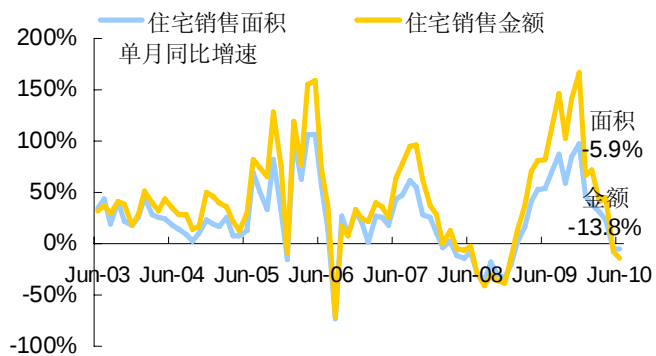


图 7：商品房开工建设指标累计同比增速

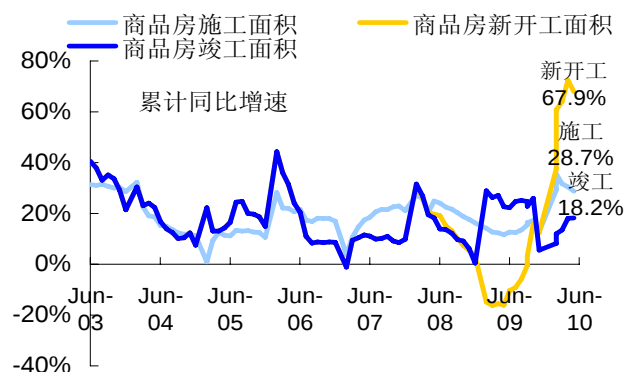


图 8：商品房开工建设指标单月同比增速

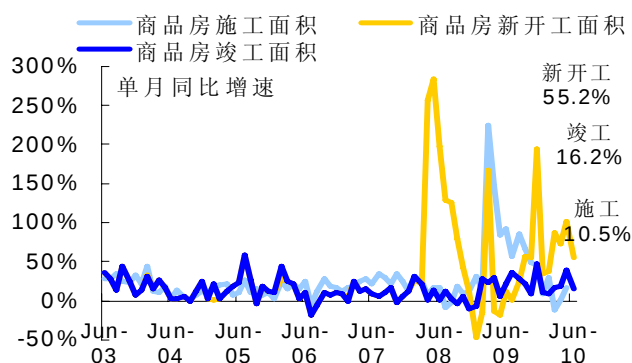


图 9：土地购置和完成开发面积累计同比增速

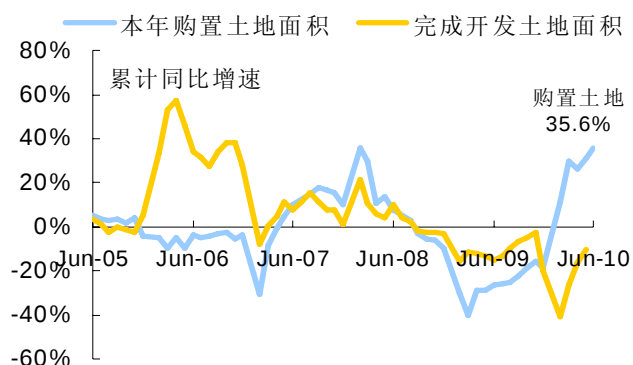


图 10：土地购置和完成开发面积单月同比增速

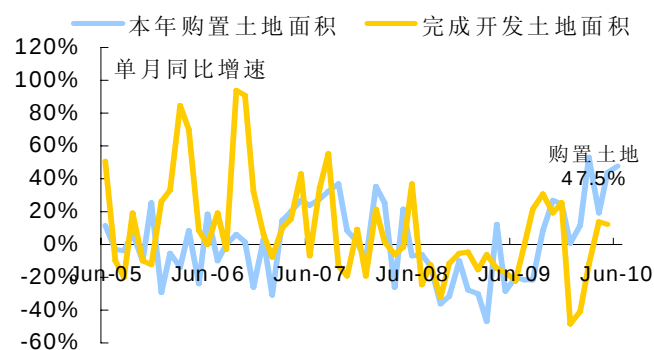


图 11：房地产开发资金来源单月同比增速

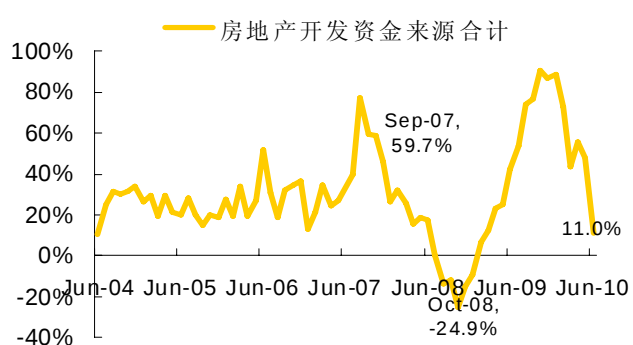


图 12：国内贷款单月同比增速

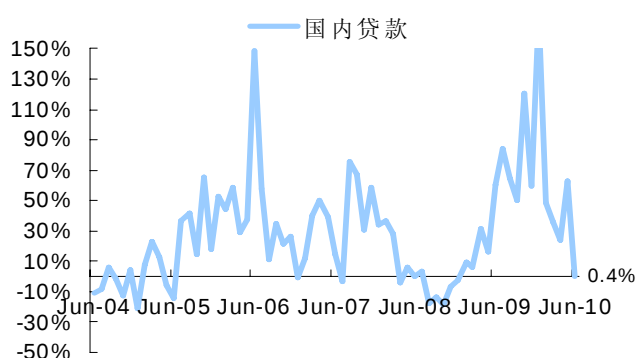


图 13：自筹资金单月同比增速



图 14：定金和预收款单月同比增速

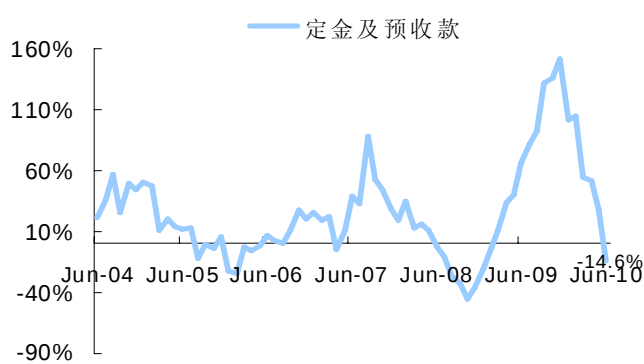


图 15：住宅累计销售均价与单月销售均价

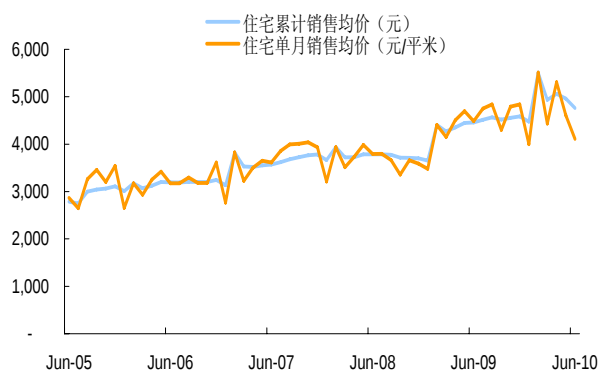


图 15：住宅销售价格同比增速

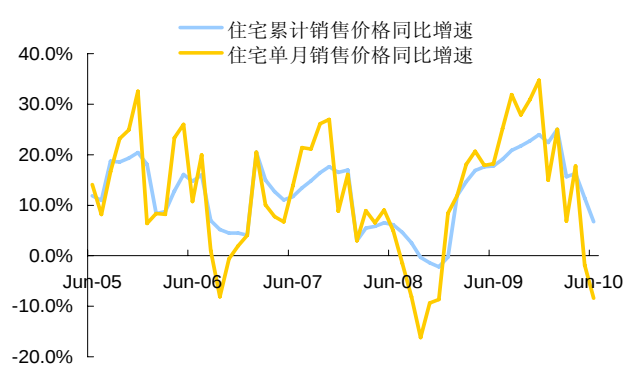


图 16: 全国房屋销售分类价格指数

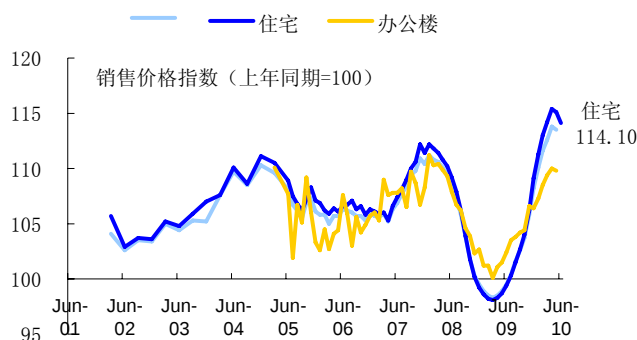


图 17: 全国二手房销售价格指数

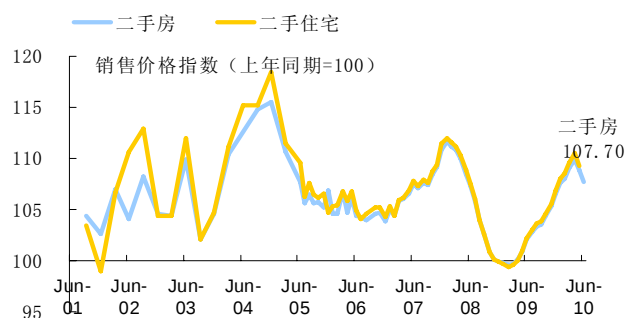


图 18: 70 个大中城市销售价格指数当月同比增速

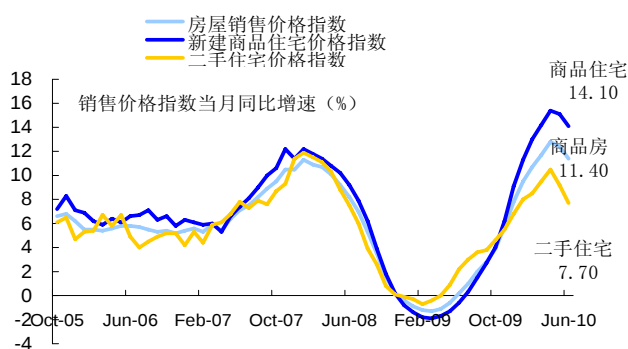
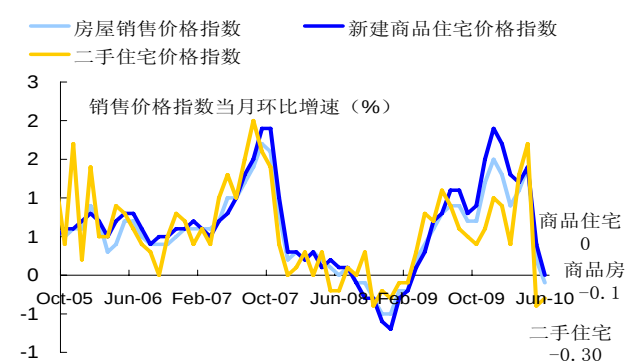


图 20: 70 个大中城市销售价格指数当月环比增速



数据来源: wind, 中投证券研究所

表 1: 1-5 月全国房地产市场运行数据

	累计数	同比增速		单月数		同比增速	环比增速
	2010:1-6	2010:1-6	2010:1-5	2010- 6	2010-5	2010- 6	2010- 6
投资							
房地产开发投资 (亿)	19,747	38.1%	38.2%	5,830	3,985	37.9%	46.3%
住宅开发投资 (亿)	13,692	34.4%	35.7%	3,985	2,789	31.3%	45.2%
开工建设							
商品房施工面积 (万平)	308,400	28.7%	30.5%	23,315	20,469	10.5%	14.0%
商品房新开工面积 (万平)	80,500	67.9%	72.4%	19,037	15,813	55.2%	20.7%
商品房竣工面积 (万平)	24,400	18.2%	18.1%	5,200	4,180	16.2%	24.4%
销售							
商品房销售面积 (万平)	39,353	15.4%	22.5%	9,163	6,777	-3.2%	35.2%
商品房销售金额 (亿)	19,820	25.4%	38.4%	4,060	3,335	-8.0%	21.7%
住宅销售面积 (万平)	35,499	12.7%	19.9%	8,276	6,112	-5.9%	35.4%
住宅销售金额 (亿)	16,899	20.3%	33.6%	3,400	2,816	-13.8%	20.7%
土地							
土地购置面积 (万平)	18,501	35.6%	31.1%	5,558	3,760	47.5%	47.8%
资金来源							
房地产开发资金来源	33,719	45.6%	57.2%	6,431	5,686	11.0%	13.1%
国内贷款	6,573	34.5%	43.6%	1,023	998	0.4%	2.6%

利用外资	250	2.8%	-24.8%	81	32	338.9%	152.0%
自筹资金	12,410	50.9%	54.3%	2,869	2,082	40.6%	37.9%
其他资金	14,487	47.9%	69.8%	2,458	2,575	-9.4%	-4.6%
定金及预收款	8,064	40.1%	61.1%	1,367	1,457	-14.6%	-6.3%
个人按揭贷款	4,538	60.4%	87.1%	829	754	-2.1%	9.9%

数据来源：国家统计局，中投证券研究所。

表 2：6 月土地开发面积数据

	累计数	同比增速		单月数		同比增速	环比增速
	2010:1-5	2010:1-5	2010:1-4	2010- 5	2010-4	2010- 5	2010-5
土地开发面积（万平）	7,922	-10.4%	-16.1%	1,983	2,111	12.3%	-6.0%

数据来源：国家统计局，中投证券研究所。土地开发面积为 5 月数据，该数据滞后 1 个月。

投资评级定义

公司评级

强烈推荐: 预期未来 6~12 个月内股价升幅 30%以上
推 荐: 预期未来 6~12 个月内股价升幅 10%~30 %
中 性: 预期未来 6~12 个月内股价变动在 $\pm 10\%$ 以内
回 避: 预期未来 6~12 个月内股价跌幅 10%以上

行业评级

看 好: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现优于市场指数 5%以上
中 性: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现相对市场指数持平
看 淡: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现弱于市场指数 5%以上

分析师简介

李少明: 中投证券房地产行业首席分析师, 工商管理硕士, 14 年证券研究从业经验。

主要覆盖公司: 万科、保利地产、招商地产、泛海建设、苏宁环球、滨江集团、广宇发展、中华企业、冠城大通、大龙地产、上实发展、沙河地产、胜利股份、金融街、世茂股份、华发股份、首开股份、香江控股。

免责条款

本报告由中国建银投资证券有限责任公司(以下简称“中投证券”)提供, 旨在派发给本公司客户使用。未经中投证券事先书面同意, 不得以任何方式复印、传送或出版作任何用途。合法取得本报告的途径为本公司网站及本公司授权的渠道, 非通过以上渠道获得的报告均为非法, 我公司不承担任何法律责任。

本报告基于中投证券认为可靠的公开信息和资料, 但我们对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证。中投证券可随时更改报告中的内容、意见和预测, 且并不承诺提供任何有关变更的通知。

本公司及其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。

本报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成对所述证券的买卖出价。投资者应根据个人投资目标、财务状况和需求来判断是否使用报告所载之内容和信息, 独立做出投资决策并自行承担相应风险。我公司及其雇员不对使用本报告而引致的任何直接或间接损失负任何责任。

中国建银投资证券有限责任公司研究所

公司网站: <http://www.cjis.cn>

深圳	北京	上海
深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 座 19 楼	北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 15 层	上海市静安区南京西路 580 号南证大厦 16 楼
邮编: 518000	邮编: 100032	邮编: 200041
传真: (0755) 82026711	传真: (010) 63222939	传真: (021) 62171434