



12 July 2010 | 5 pages

国家统计局公布 2010 年 1-6 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
☎ 86-21-64718888-1219
✉ daifang@stocke.com.cn

事件:

2010 年 7 月 12 日, 国家统计局公布 2010 年 1-6 月全国房地产市场运行情况。

分析:

- 上半年全国房地产开发投资同比增长近 4 成。1-6 月房地产开发投资为 19747 亿元, 同比增长 38.1%。我们认为其中的原因在于, 一是去年同期房地产开发投资基数相对较低; 二是土地购置费起到积极作用, 2010 年 1-6 月土地购置费占房地产开发投资比重为 21.4%, 较去年同期上升了 5.2 个百分点, 对于“38.1%”同比增速的贡献了 13.6 个百分点; 三是各地保障房建设的推进, 2010 年 6 月房地产投资环比增长 46.3%, 体现了“保障房”推动投资作用。
- 6 月当月商品房成交反弹明显但房价下降亦明显。数据显示: 2010 年 6 月全国商品房销售面积为 9200 万平方米, 环比 5 月上升了 35.8%; 同期, 全国商品房销售均价为 4348 元/平方米, 环比 5 月下降了 13%, 表明在当前房地产宏观调控周期中“以价换量”的方式具有一定的可行性。此外, 6 月 70 大中城市房屋销售价格环比指数为 99.9, 是 15 个月来首次低于 100, 表明在宏观调控措施的作用下房价过快增长得到了一定遏制。
- 上半年房企“自有资金”比重逐步提高。1-6 月房地产开发资金合计为 33719 亿元, 同比增长 45.6%, 较 1-5 月下降了 11.6 个百分点; 与此同时, 房企“自有资金”在房地产开发资金中的比重由 2 月的 32.9% 上升至 6 月的 36.8%, 表明在商品房销售低迷的背景下, “自有资金”的地位“被”提高了, 从另一侧面反映由“信贷融资收紧、销售回款下降”所带来的行业资金链趋紧的现状。
- 国房景气指数继续环比下挫。6 月国房景气指数为 105.06, 环比下降 0.01, 连续第 3 个月下降。2010 年 2 季度房地产企业景气指数与房地产企业家景气指数分别为 109.3 和 127.3, 环比分别下降 23 个百分点和 8.5 个百分点, 与国房景气指数相呼应。我们认为, 在政策预期明朗、成交整体回暖之前, 行业景气度翻转的可能性不大, 当然我们不排除景气指数出现反复的可能。
- 维持行业“中性”投资评级。

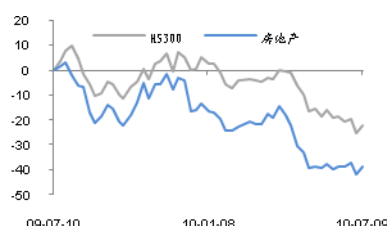
细分行业评级

房地产	中性
住宅开发	中性
园区开发	中性

公司推荐

公司简称	评级
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
荣盛发展	买入

52 周行业走势图



相关报告

- 1、《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》
- 2、《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》
- 3、《国家统计局公布 2010 年 1-4 月全国房地产市场运行情况_房地产行业事件点评报告》
- 4、《评《关于规范商业个人住房贷款中第二套房认定通知》_房地产行业事件点评报告》
- 5、《国家统计局公布 2010 年 1-5 月全国房地产市场运行情况_房地产行业事件点评报告》

报告撰写人: 戴方

数据支持人: 戴方





附文:

1-6 月全国房地产市场运行情况

一、房地产开发完成情况

上半年,全国房地产开发投资 19747 亿元,同比增长 38.1%,其中,商品住宅投资 13692 亿元,同比增长 34.4%,占房地产开发投资的比重为 69.3%。6 月当月,房地产开发完成投资 5830 亿元,比上月增加 1845 亿元,增长 46.3%。

上半年,全国房地产开发企业房屋施工面积 30.84 亿平方米,同比增长 28.7%;房屋新开工面积 8.05 亿平方米,同比增长 67.9%;房屋竣工面积 2.44 亿平方米,同比增长 18.2%,其中,住宅竣工面积 1.96 亿平方米,增长 15.5%。

上半年,全国房地产开发企业完成土地购置面积 18501 万平方米,同比增长 35.6%,土地购置费 4221 亿元,同比增长 84.0%。

二、商品房销售情况

上半年,全国商品房销售面积 3.94 亿平方米,比去年同期增长 15.4%,增幅比 1-5 月回落 7.1 个百分点。其中,商品住宅销售面积增长 12.7%,办公楼增长 53.2%,商业营业用房增长 41.6%。上半年,商品房销售额 1.98 万亿元,同比增长 25.4%,增幅比 1-5 月回落 13.0 个百分点。其中,商品住宅销售额增长 20.3%,办公楼和商业营业用房分别增长 91.5%和 57.1%。

三、房地产开发企业资金来源情况

上半年,房地产开发企业本年资金来源 33719 亿元,同比增长 45.6%。其中,国内贷款 6573 亿元,增长 34.5%;利用外资 250 亿元,增长 2.8%;企业自筹资金 12410 亿元,增长 50.9%;其他资金 14487 亿元,增长 47.9%。在其他资金中,定金及预收款 8064 亿元,增长 40.1%;个人按揭贷款 4538 亿元,增长 60.4%。

四、70 个大中城市房屋销售价格指数

房屋销售价格同比继续上涨,但涨幅回落。2010 年 6 月份,全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 11.4%,涨幅比 5 月份缩小 1.0 个百分点;环比下降 0.1%,5 月份为上涨 0.2%。

6 月份,新建住宅销售价格同比上涨 14.1%,涨幅比 5 月份缩小 1.0 个百分点;环比价格与上月持平,而 5 月份为上涨 0.4%。其中,经济适用房销售价格同比上涨 1.1%;商品住宅销售价格上涨 15.8%,其中普通住宅销售价格上涨 15.2%,高档住宅销售价格上涨 18.0%。与上月相比,经济适用房销售价格持平;商品住宅销售价格下降 0.1%,其中普通住宅销售价格与上月持平,高档住宅销售价格下降 0.2%。

6 月份,二手住宅销售价格同比上涨 7.7%,涨幅比 5 月份缩小 1.5 个百分点;环比下降 0.3%,比 5 月份降幅缩小 0.1 个百分点。





五、全国房地产开发景气指数

6月份,全国房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为105.06,比5月份回落0.01点,比去年同期提高8.51点。

从分类指数看:房地产开发投资分类指数为105.54,比5月份回落0.02点,比去年同期提高11.94点;本年资金来源分类指数为113.63,比5月份回落3.06点,比去年同期提高14.90点;土地开发面积分类指数为93.22,比5月份提高3.08点,比去年同期提高0.83点;商品房空置面积分类指数为104.65,比5月份提高1.17点,比去年同期提高16.06点;房屋施工面积分类指数为109.39,比5月份回落1.97点,比去年同期提高15.50点。





浙商证券

浙商证券研究服务团队

服务
毛亚莉
+86 21 6431 8893
maoyali@stocke.com.cn

服务
魏志羽
+86 21 6471 8888-1106
weizhiyu@stocke.com.cn

服务
徐路鹏
+86 21 6471 8888-1700
xulupeng@stocke.com.cn

服务
张燕华
+86 21 6471 8888-1287
zhangyanhua@stocke.com.cn

服务
金肖男
+86 21 6471 8888-1824
jinxn@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

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
李瑞
+86 21 6471 8888-1211
lirui@stocke.com.cn

策略研究
王伟俊
+86 21 6471 8888-1277
wangweijun@stocke.com.cn

策略研究
张延兵
+86 21 6431 8952
zhangyanbing@stocke.com.cn

行业研究团队

房地产行业
戴方
+86 21 6471 8888-1219
daifang@stocke.com.cn

银行业金融行业
黄薇
+86 21 6471 8888-1813
huangwei@stocke.com.cn

中药 生物制药行业
金嫣
+86 21 6471 8888-1241
jinyan@stocke.com.cn

大宗医药行业
姜恩铸
+86 21 6471 8888-1121
jiangenzhu@stocke.com.cn

农林牧渔行业
张俊宇
+86 21 6471 8888-1801
zhangjunyu@stocke.com.cn

食品、饮料行业
葛越
+86 21 6471 8888-1281
geyue@stocke.com.cn

家电、传媒行业
刘迟道
+86 21 6471 8888-1225
Liuchidao@stocke.com.cn

电力设备行业
史海昇
+86 21 6471 8888-1737
shihaisheng@stocke.com.cn

汽车行业
马春霞
+86 21 6471 8888-1270
machunxia@stocke.com.cn

机械行业
许光兵
+86 21 6471 8888-1805
xuguangbing@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

有色行业
林建
+86 21 6471 8888-1286
linjian@stocke.com.cn

钢铁行业
范飞
+86 21 6471 8888-1119
fanfei@stocke.com.cn

交通运输行业
李冬
+86 21 6471 8888-1807
lidong@stocke.com.cn

商贸行业
程艳华
+86 21 6471 8888-1212
chengyanhua@stocke.com.cn

旅游行业
王禾
+86 21 6471 8888-1740
wanghe@stocke.com.cn

通信行业
徐昊
+86 21 6471 8888-1702
xuhao@stocke.com.cn

公用事业行业
袁佳平
+86 21 6471 8888-1814
yuanjiaping@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)64713795

浙商证券研究所：<http://research.stocke.com.cn>

