

2010 年 6 月房地产行业月报

同步大势

维持评级

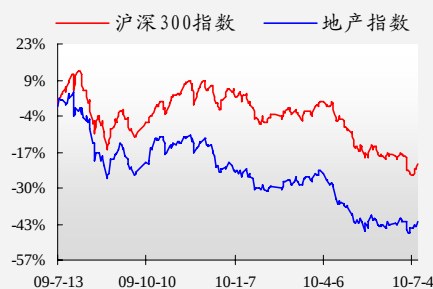
金融 / 房地产行业

发布时间：2010 年 7 月 13 日

投资要点:

- 1-6 月，全国房地产开发投资同比增长 38.1%，增幅较上月首次出现下降，下降了 0.1 个百分点，预计 6 月份是全年的高点，下半年房地产开发投资增速会继续下降，但出现 2008 年那种断崖式下跌的概率不大。
- 自 6 月份起，房屋新开工面积增速也开始掉头向下，预计下半年房地产新开工面积增速将会继续下降，显示出宏观调控的效果已经开始传导并影响到房地产开发企业。
- 商品房的销售面积增速已连续 6 个月出现萎缩，符合我们当初的预期。我们预计本轮房地产市场的调整态势会比较复杂，时间也可能长于上次的调整时间。
- 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 月份降低了 1 个百分点；环比首次出现下降，表明房地产市场的价格已经开始下跌，符合我们的预期，预计下半年房价会继续趋于下行。
- 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 月份回落了 0.01 点。
- 总体来看，我们依然维持前期的判断，即本次调控政策是近几年来最为严厉的，而且本次宏观调控不仅仅是针对房地产行业，还是转变经济增长方式，调结构的需要，本轮调控绝不会像 2008 年那样草草收场，调整周期至少在 1 年以上。目前，房地产市场政策市的特点愈加明显，我们认为三季度仍然是政策的观望期，不太可能会有新的更加严厉的调控政策出台，下半年房地产市场继续呈现量缩价跌仍然是主要趋势。
- 关于地产股的走势，我们认为，从估值上看，目前房地产行业的估值水平已接近或处于历史上最低估值区域，短期之内地产股在此位置附近构筑底部的可能性较大，但由于行业仍处于下行周期，指望地产股会有较大的反弹空间也不现实。我们维持对房地产行业同步大势的投资评级的判断。

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

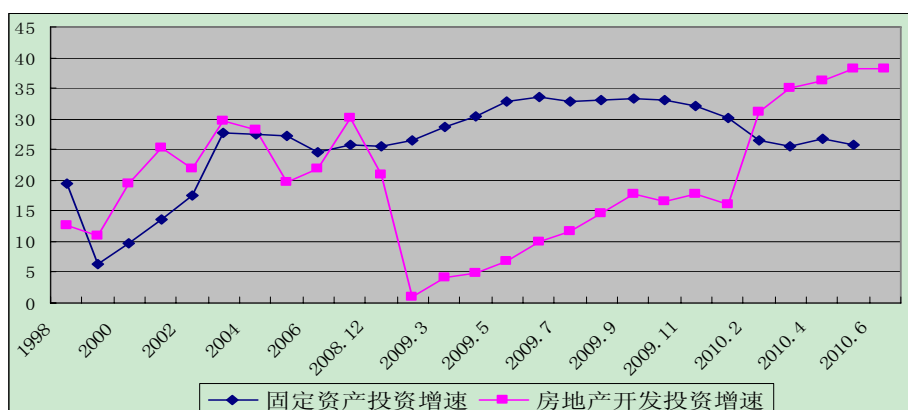
邮 编：200002

一、房地产开发投资情况

1.1. 房地产开发投资增速触顶并开始下滑

2010年1-6月，全国完成房地产开发投资19747亿元，同比增长38.1%，增幅较上月首次出现下降，下降了0.1个百分点。其中，商品住宅完成投资13692亿元，同比增长34.4%，占房地产开发投资的比重为69.3%。房地产开发投资增速自6月起开始下降，符合我们当初的预期，预计6月份是全年的高点，下半年房地产开发投资增速会继续下降，但出现2008年那种断崖式下跌的概率不大。

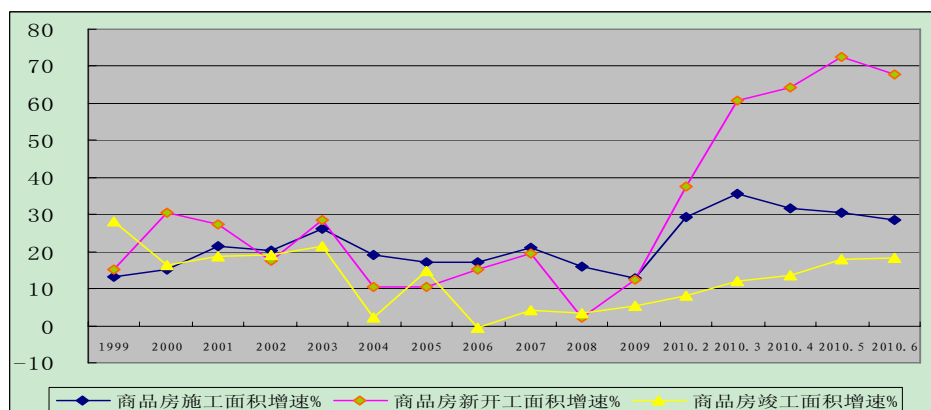
图1： 固定资产投资与房地产开发投资增速%



1.2. 房地产新开工面积增速见顶

1-6月，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%。自6月份起，房屋新开工面积增速也开始掉头向下，符合我们当初的预期。预计6月份已是全年的最高点，下半年房地产新开工面积增速将会继续下降，显示出宏观调控的效果已经开始传导并影响到房地产开发企业。

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 商品房销售增速继续快速回落

1-6 月，全国商品房销售面积 39400 万平方米，同比增长 15.4，增幅比 1-5 月回落 7.1 个百分点。商品房销售额 19800 亿元，同比增长 25.4%，增幅比 1-5 月回落 13 个百分点。商品房的销售面积增速已连续 6 个月出现萎缩，符合我们当初的预期。我们注意到 6 月份无论从全国来看，还是北京、上海、深圳等一线城市的当月新房成交量均环比出现了上升的情况，我们认为这并不能理解为房地产市场可能见底的信号，相反我们认为这正是市场仍然在和政策博弈的表现。我们预计本轮房地产市场的调整态势会比较复杂，时间也可能长于上次的调整时间。

图 4：全国商品房月销售面积

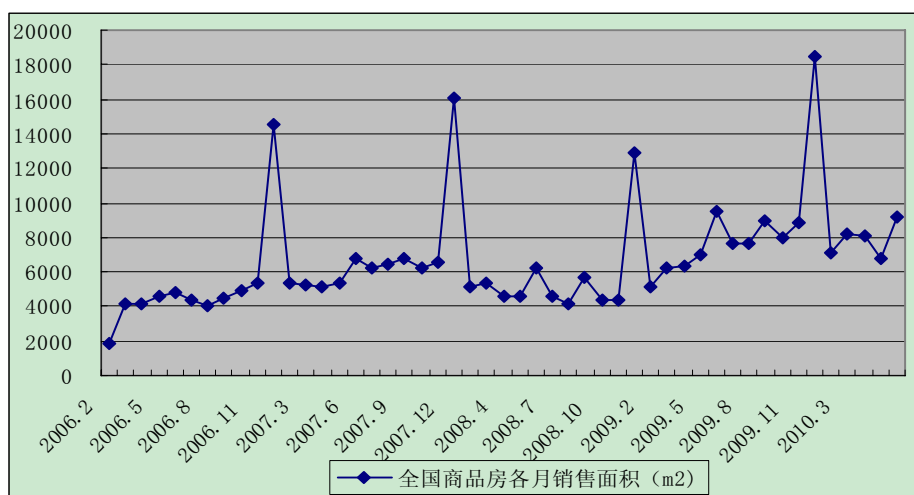


图 5：全国商品房月度销售增速

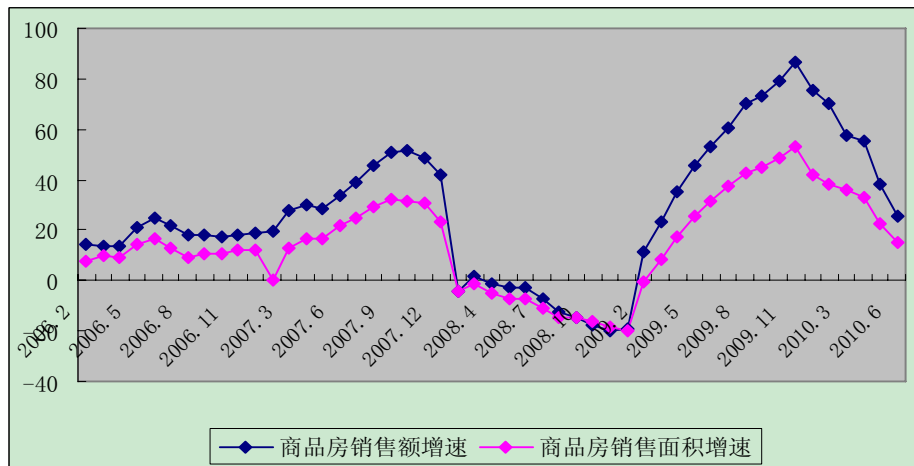


图 6: 深圳一手房月成交面积(m2)

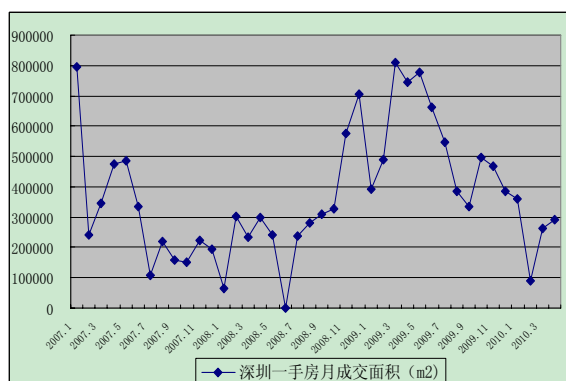


图 7: 北京月度期房网上认购面积(m2)

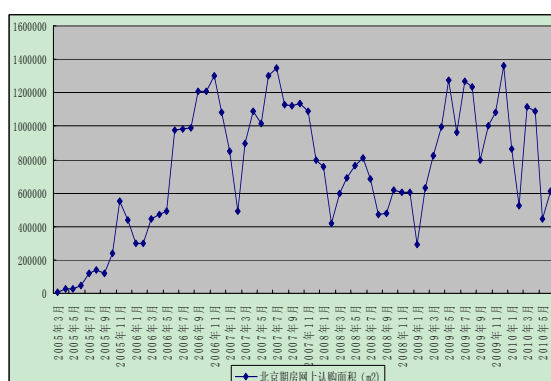


图 8: 杭州市商品房月成交面积

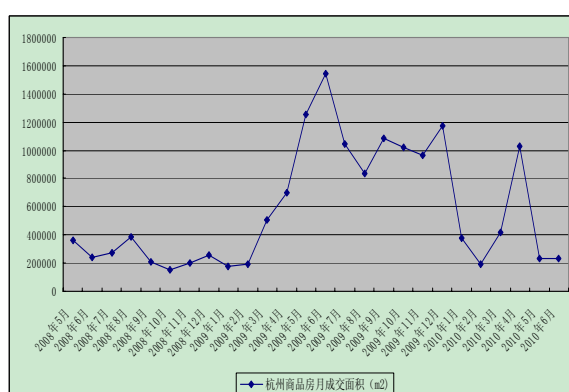
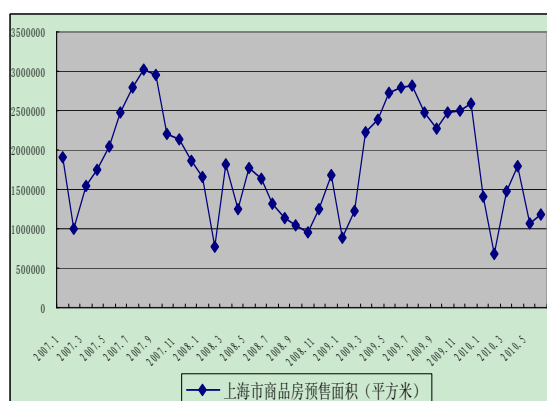


图 9: 上海新建住宅月成交面积



2.2 商品房成交价格开始下跌

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 月份降低了 1 个百分点; 环比首次出现下降, 下降了 0.1%, 表明房地产市场的价格已经开始下跌, 符合我们的预期, 预计下半年房价会继续趋于下行。

图 10: 全国商品房销售价格指数

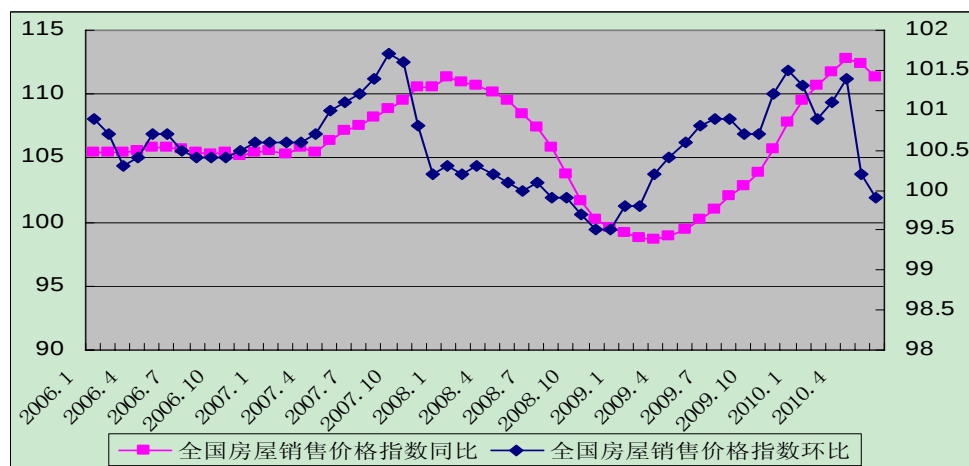
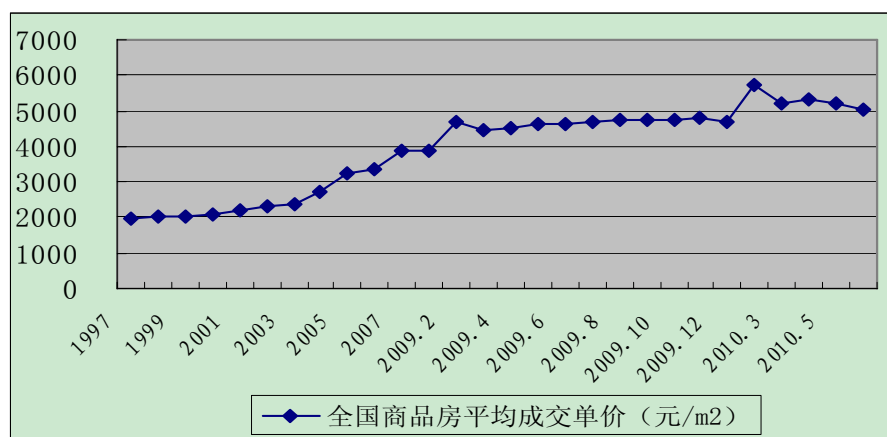


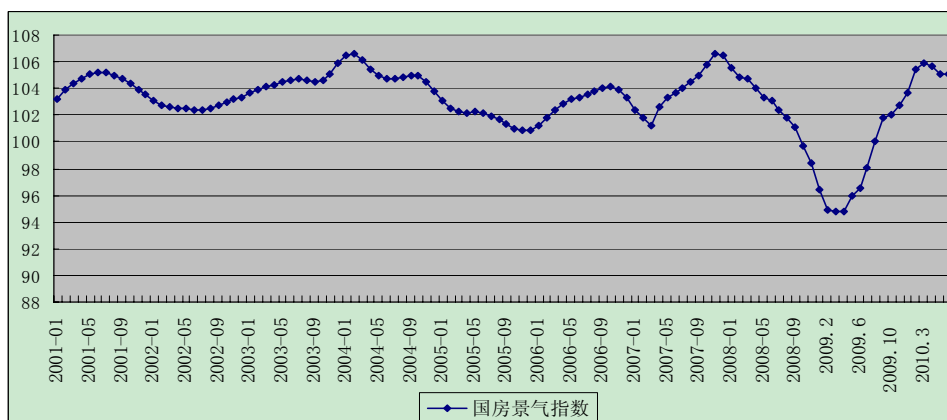
图 11: 全国商品房成交单价走势



三、国房景气指数

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 月份回落了 0.01 点, 降幅出现了萎缩, 似乎有出现企稳的态势。我们认为, 虽然市场博弈心态的存在会使得本次调控的复杂性增加, 但我们依然坚信本次房地产市场的调整绝不会草草收场, 本轮房地产调整的周期至少在 1 年以上。

图 12: 国房景气指数变动



四、总体判断

我们依然维持前期的判断, 即本次调控政策是近几年来最为严厉的, 而且本次宏观调控不仅仅是针对房地产行业, 还是转变经济增长方式, 调结构的需要, 本轮调控绝不会像 2008 年那样草草收场, 调整周期至少在 1 年以上。

目前, 房地产市场政策市的特点愈加明显, 我们认为三季度仍然是政策的观望期, 不太可能会有新的更加严厉的调控政策出台, 下半年房地产市场继续呈现量缩价跌仍然是主要趋势。

关于地产股的走势：我们认为，从估值上看，目前房地产行业的估值水平已接近或处于历史上最低估值区域，短期之内地产股在此位置附近构筑底部的可能性较大，但由于行业仍处于下行周期，指望地产股会有较大的反弹空间也不现实。我们维持对房地产行业同步大势的投资评级。

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。