

动态报告/行业快评

房地产

谨慎推荐

房地产开发

国家统计局公布 05 年以来房企商品房待售情况快评 (维持评级)

2010 年 8 月 5 日

数据公布利好地产股

分析师: 方焱 fangyan@guosen.com.cn 0755-82130648 SAC 执业证书编号: S0980206110188

分析师: 区瑞明 ourm@guosen.com.cn 0755-82130678 SAC 执业证书编号: S0980210040014

事项:

国家统计局昨日公布了《2005年以来全国房地产开发企业商品房待售情况》

评论:

■ 全国商品住宅待售情况今年6月末甚至比去年底好转,表明上半年销售下降确有供给不足的因素

截止 2010 年 6 月末全国商品住宅待售面积为 1.06 亿平,同比增长 0.2%,环比去年末的 1.15 亿平减少 7%。数据表明,上半年销售下降确有供给不足的因素。

■ 待售情况不严重,利好地产股

通过对披露数据进一步测算,2006-2010 年 6 月共四年半的时间里,商品住宅待售面积比 2005 年末增加了 2082 万平方米,仅占这四年半全部竣工住宅面积的 0.79%。部分媒体有报道称“国家电网公司近期在全国 660 个城市的调查显示,有高达 6540 万套住宅电表连续 6 个月读数为零,这些空置房足以供 2 亿人居住,也动摇着整个中国房地产市场的根基”,我们认为此数据不合理,自 1999 年至 2009 年十一年间,中国商品房竣工面积累计为 47.33 亿平,假设套均面积为 90 平方米(暨 90 平方米一个电表),这十一年竣工面积折成套数也仅 5259 万套,若按这些媒体的说法,等于在这十一年所竣工的住宅基本空置,显然荒唐。统计局的数据将厘清人们的认识,利好地产股,维持行业谨慎推荐评级。

附：2005 年以来全国房地产开发企业商品房待售情况

——国家统计局

表1 2005年以来全国房地产开发企业商品房待售情况

时 间	商品房待售面积 (万平方米)		同比增长(%)	
		其中：住宅		其中：住宅
2005年末	14679	8564	2.7	-0.4
2006年末	14550	8099	-0.9	-5.4
2007年末	13463	6856	-7.5	-15.3
2008年末	18626	10660	38.3	55.5
2009年末	19947	11494	7.1	7.8
2010年6月末	19182	10646	6.4	0.2

表2 2009年全国房地产开发企业商品房竣工、销售和待售情况

指 标	商品房		同比增长 (%)	
		其中：住宅		其中：住宅
竣工面积(万平方米)	72677	59629	9.2	9.7
住宅竣工套数(万套)		555		12.3
销售面积(万平方米)	94755	86185	43.6	45.4
住宅销售套数(万套)		804		44.5
待售面积(万平方米)	19947	11494	7.1	7.8
其中：1-3年	9762	5584	0.3	-1.5
3年以上	1720	508	-3.9	-9.3

附注：

1. 指标解释

(1) **待售商品房面积**：是指房地产开发企业报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。

(2) **房屋竣工面积**：指报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或

达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。

(3) 商品房销售面积：指报告期内出售商品房屋的合同总面积(即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积)。由现房销售建筑面积和期房销售建筑面积两部分组成。

2. 统计调查对象

上述指标的统计调查对象是指具有法人资格的独立核算的房地产开发与经营单位，也包括附营的房地产开发与经营业务活动单位。截止到 6 月末，符合填报要求的房地产开发企业（单位）为 80522 家。

3. 统计方法

上述指标采用全面调查方法，由所有符合填报要求的房地产开发企业（单位）在统计制度规定时间内上报所在区（县）统计局，然后逐级汇总，统计频率为月报。

4. 商品房待售面积不等于住房空置面积

商品房待售面积是房地产开发企业已竣工商品房中至报告期尚未售出或出租的面积，住房空置面积是指某一时点上已经售出但实际无人居住的住房面积。

国际上通用的房屋空置率指某一时点上所有空置房屋面积与全部房屋面积存量之比。所以不使用商品房（住房）待售面积计算房屋空置率。准确的房屋空置率数据的获取，有待于全国住房普查或含有相应住房信息的人口普查。

国信证券投资评级

类别	级别	定义
股票 投资评级	推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 20%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	预计 6 个月内，股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 10%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 5%-10 % 之间
	中性	预计 6 个月内，行业指数表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上

分析师承诺:

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

免责声明:

本报告信息均来源于公开资料，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询价。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。本报告版权归国信证券所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。