

2010 年 7 月房地产行业月报

同步大势

维持评级

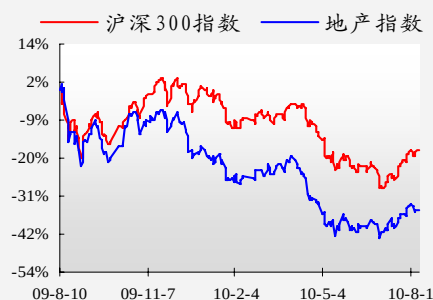
金融/房地产行业

发布时间：2010 年 8 月 11 日

投资要点:

- 2010 年 1-7 月，全国完成房地产开发投资同比增长 37.2%，增幅较上月继续下降了 0.9 个百分点。房地产开发投资增速自 6 月起开始下降，预计下半年投资增速会继续下降。
- 1-7 月，全国房地产开发企业房屋施工面积同比增长 29.4%。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。
- 1-7 月，全国商品房销售面积 4 同比增长 9.7%，增幅比 1-6 月回落 5.7 个百分点。商品房的销售面积增速已连续 7 个月出现萎缩。预计全年销量将会较 2009 年出现萎缩。
- 2010 年 7 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 10.3%，涨幅比 6 月份降低了 1.1 个百分点；环比则与上月持平，表明房地产市场的价格虽在上月开始下跌，但依然坚挺。我们预计下半年房价出现下跌应是大概率事件，但下跌空间有限。
- 7 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 104.72，比 6 月份回落了 0.34 点，表明房地产市场继续处于景气下行状态。
- 在目前的低利率以及通胀预期愈来愈强烈的背景下，潜在购房需求仍然较为旺盛，再加上市场和政策博弈的心态依然存在，因此我们认为本轮房地产调控的难度相对较大，房地产市场的走势也会比较复杂，调整周期也会相应较长。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。
- 从估值上看，目前地产股已从历史上最低估值区域开始反弹一段时间，我们认为短期之内地产股在前期低点构筑底部的可能性较大。我们维持对房地产行业同步大势的投资评级。

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

FAX: (8621)6337 3209

Email: jamesgao99@yahoo.com.cn

地 址：上海市延安东路 45 号 20 楼

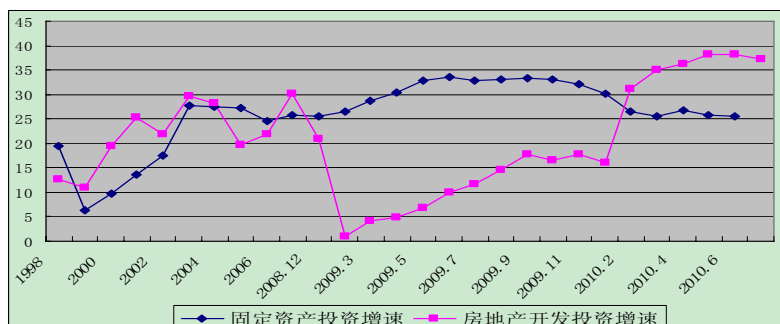
邮 编：200002

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1-7月，全国完成房地产开发投资23865亿元，同比增长37.2%，增幅较上月继续下降，下降了0.9个百分点。其中，商品住宅完成投资16709亿元，同比增长34.5%，占房地产开发投资的比重为70%。房地产开发投资增速自6月起开始下降，预计下半年房地产开发投资增速会继续下降。

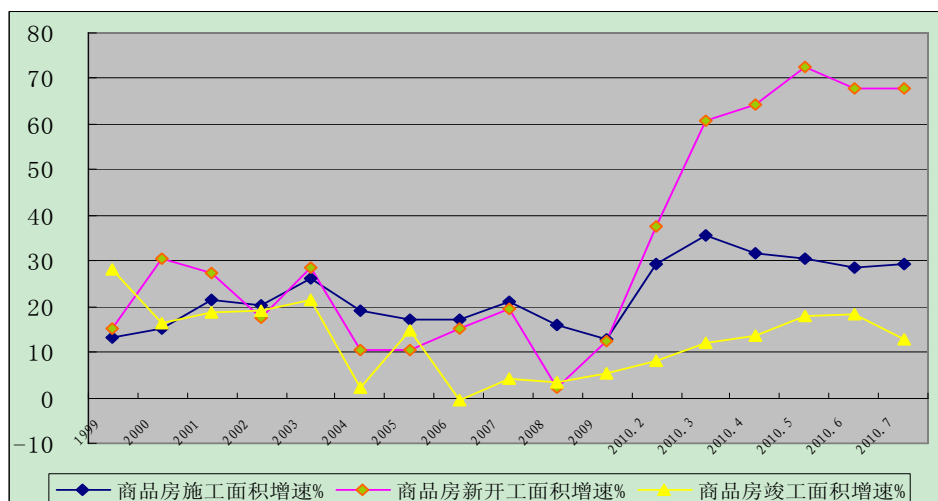
图1： 固定资产投资与房地产开发投资增速%



1.2. 房地产新开工面积增速见顶

1-7月，全国房地产开发企业房屋施工面积32.43亿平方米，同比增长29.4%；房屋新开工面积9.22亿平方米，同比增长67.7%；房屋竣工面积2.86亿平方米，同比增长12.6%。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。

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

1-7月，全国商品房销售面积45800万平方米，同比增长9.7%，增幅比1-6

月回落 5.7 个百分点。商品房销售额 22900 亿元，同比增长 16.8%，增幅比 1-6 月回落 8.6 个百分点。商品房的销售面积增速已连续 7 个月出现萎缩。从当月销售数据来看，7 月当月，全国商品房销售面积 6466 万平方米，同比下降 15.4%；全国商品房销售额 3066 亿元，下降 19.3%，预计全年销量较 2009 年出现萎缩应是大概率事件。我们注意到 6、7 月份，北京、上海、深圳等一线城市的当月新房成交量均出现了企稳的情况，我们认为一线城市的成交量目前已经跌至 2008 年金融危机时的水平，再度大幅萎缩的空间不大。

图 4：全国商品房月销售面积

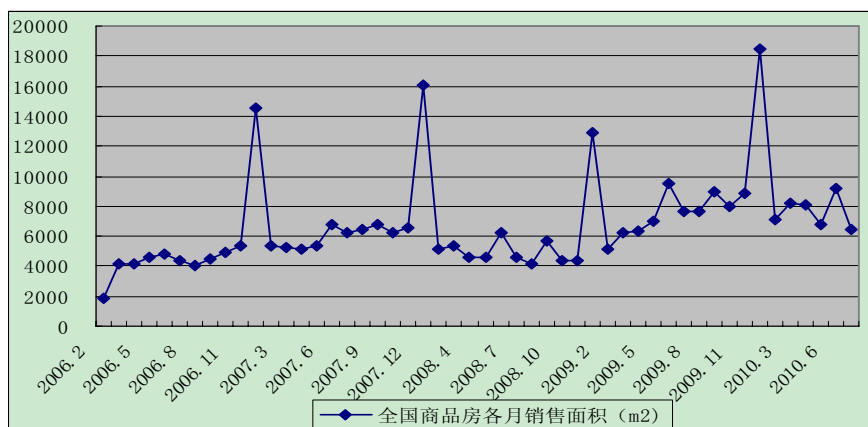


图 5：全国商品房月度销售增速

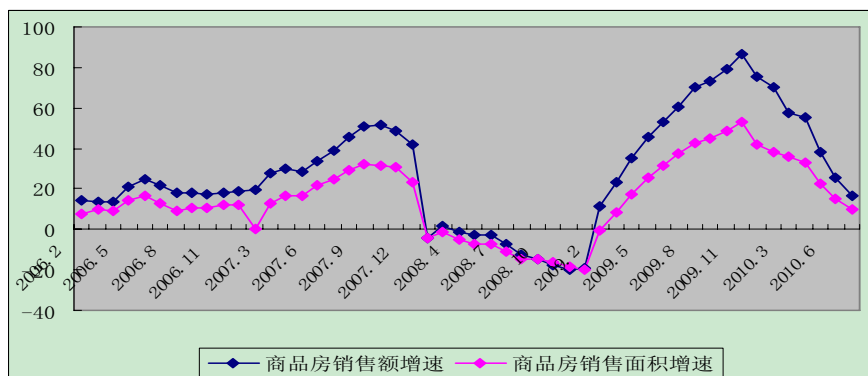


图 6：深圳一手房月成交面积(m²)

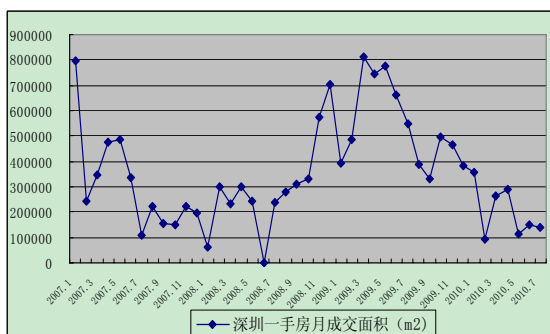


图 7：北京月度期房网上认购面积(m²)

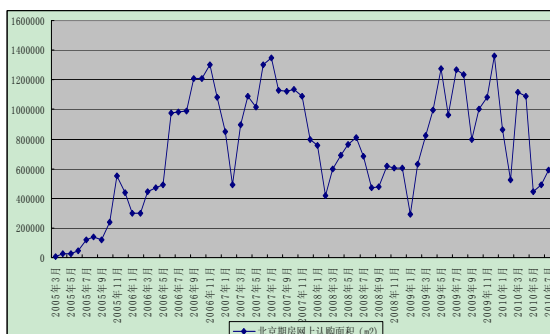


图 8: 杭州市商品房月成交面积

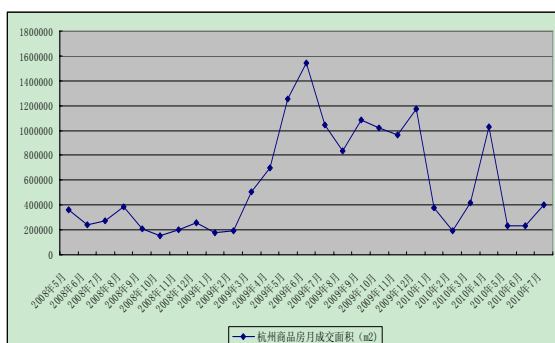
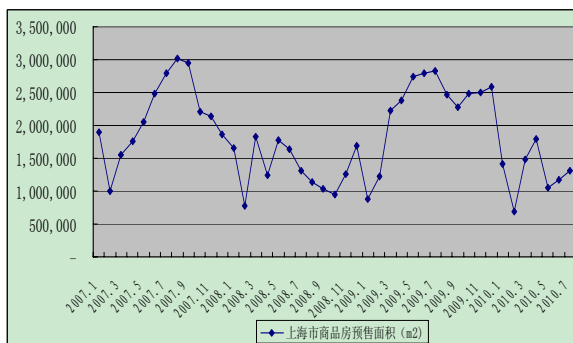


图 9: 上海新建住宅月成交面积



2.2 商品房成交价格开始下跌

2010 年 7 月份, 全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 10.3%, 涨幅比 6 月份降低了 1.1 个百分点; 环比则与上月持平, 表明房地产市场的价格虽在上月开始下跌, 但依然坚挺。我们预计下半年房价出现下跌应是大概率事件, 但下跌空间有限。

图 10: 全国商品房销售价格指数

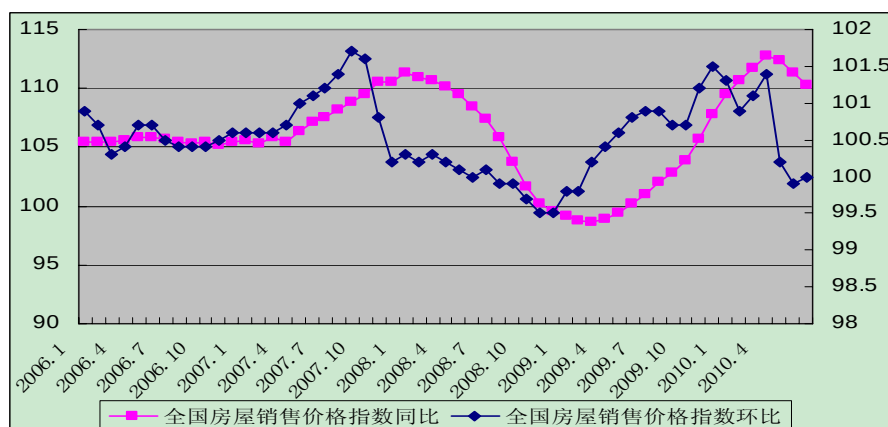
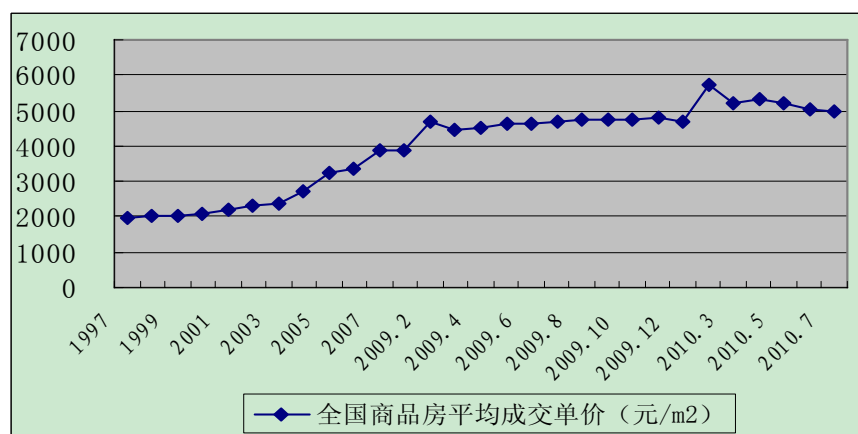


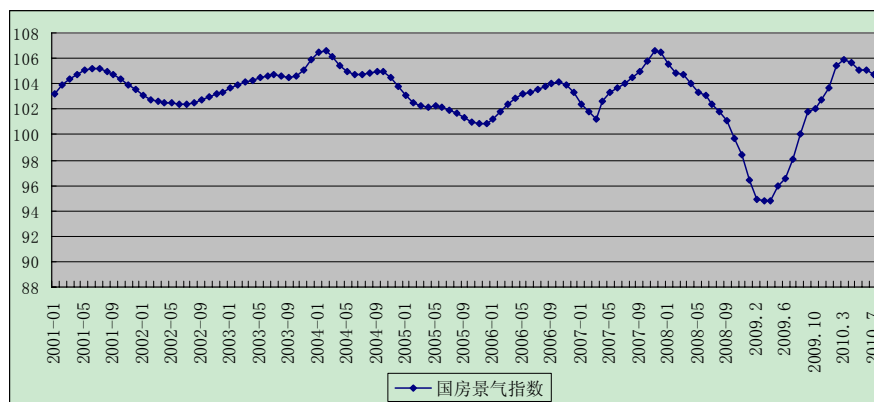
图 11: 全国商品房成交单价走势



三、国房景气指数

7 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 104.72，比 6 月份回落了 0.34 点，表明房地产市场继续处于景气下行状态。

图 12： 国房景气指数变动



四、总体判断

从最近的市场形势来看，房地产市场的新房和二手房销售均出现了连续萎缩的态势，但这种情况是由于银行严格控制信贷造成的，在目前的低利率以及通胀预期愈来愈强烈的背景下，潜在购房需求仍然较为旺盛，再加上市场和政策博弈的心态依然存在，因此我们认为本轮房地产调控的难度相对较大，房地产市场的走势也会比较复杂，调整周期也会相应较长。

虽然目前房价并未明显下跌，但房地产市场的成交量增速已连续 7 个月萎缩，显示出政策确实已经在发挥作用，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。

关于地产股的走势：我们认为，从估值上看，目前地产股已从历史上最低估值区域开始反弹一段时间，我们认为短期之内地产股在前期低点构筑底部的可能性较大，但由于行业仍处于下行周期，而且无论是房价也好还是股价也好，越往上走将会面临更大的政策风险，指望地产股在反弹后再有更大的空间也不现实。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。