

2010 年 9 月房地产行业月报

金融/房地产行业

投资要点:

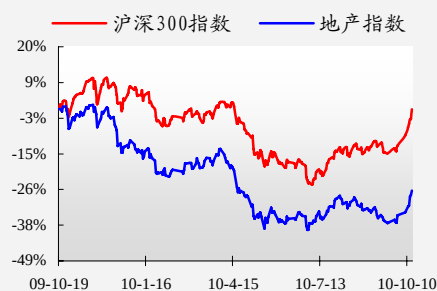
- 2010 年 1-9 月, 全国完成房地产开发投资 33511 亿元, 同比增长 36.4%, 增幅较上月继续下降, 下降了 0.3 个百分点。
- 9 月房屋新开工面积增速继续下滑。
- 9 月全国商品房销售价升量增, 金九成色十足。
- 9 月份, 全国房地产开发景气指数 (简称“国房景气指数”) 为 103.52, 比 8 月份回落了 0.59 点, 表明房地产市场继续处于景气下行过程中。
- 我们认为, 在政府密集的调控政策下, “银十”将会面临一定的考验。预计四季度不太可能会继续出台更多的调控政策, 政策面上会再度进入一段观望期。但可以确定的是, 如果市场仍然无视政府的调控决心的话, 下一步, 很可能会迫使政府加速房产税的推出。
- 关于地产股的走势: 近期地产股的上涨是属于估值修复性质为主, 房地产行业的基本面并未发生实质性的变化。因此, 本轮地产股的反弹虽然可期, 但我们认为对反弹空间不宜抱过高的预期。同时, 我们也提醒投资者, 目前的市场形势进入了非常关键的时期, 在眼下市场与政策博弈造成政策屡次失灵的情况下, 绝不能完全忽视政策风险的存在。我们总体上维持对房地产行业同步大势的投资评级。

同步大势

维持评级

发布时间: 2010 年 10 月 19 日

走势图



重要公司

评级

万科 A	推荐
保利地产	谨慎推荐
金地集团	谨慎推荐
信达地产	谨慎推荐
St 东源	谨慎推荐

分析师: 高建

执业证书编号: S0550108051099

TEL: (8621)6336 7000 - 259

FAX: (8621)6337 3209

Email: gaoj@nesc.cn

地 址: 上海市延安东路 45 号 20 楼

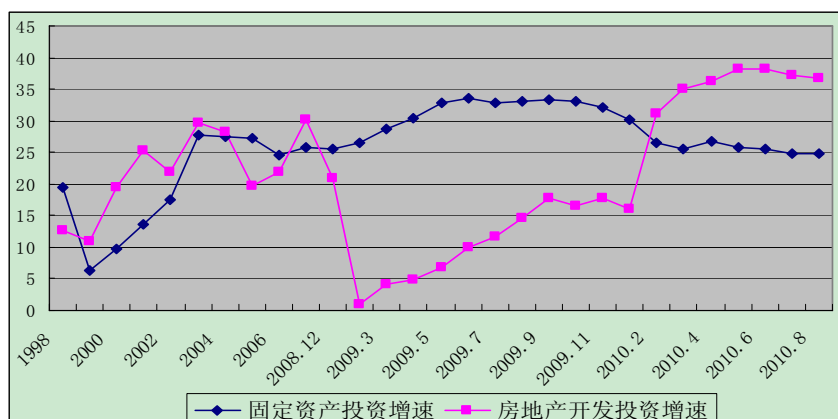
邮 编: 200002

一、房地产开发投资情况

1.1. 房地产开发投资增速连续 4 个月下滑

2010 年 1-9 月，全国完成房地产开发投资 33511 亿元，同比增长 36.4%，增幅较上月继续下降，下降了 0.3 个百分点。其中，商品住宅完成投资 23512 亿元，同比增长 33.8%，占房地产开发投资的比重为 70.2%。房地产开发投资增速自 6 月起已连续第 4 个月下降，预计四季度房地产开发投资增速会继续下降。从历史数据来看，中国房地产开发投资增速的长期值应该在 30% 以下。

图 1: 固定资产投资与房地产开发投资增速%

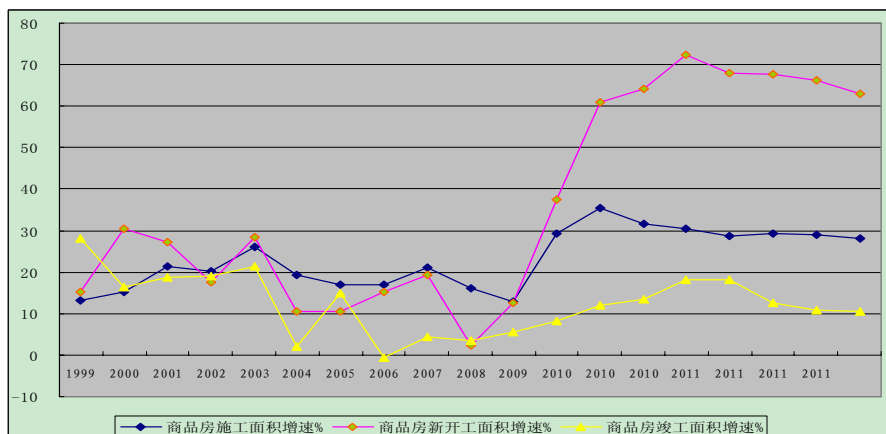


数据来源: wind

1.2. 房屋新开工面积增速继续下滑

1-9 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 35.54 亿平方米，同比增长 28.1%；房屋新开工面积 11.94 亿平方米，同比增长 63.1%；房屋竣工面积 3.69 亿平方米，同比增长 10.4%。从当月来看，9 月当月，房屋新开工面积 1.46 亿平方米，同比增长 44.3%；房屋竣工面积 4527 万平方米，增长 8.3%。这预示着房屋新开工面积增速在四季度将会继续下降。

图 2: 商品房施工面积、新开工面积、竣工面积增速%



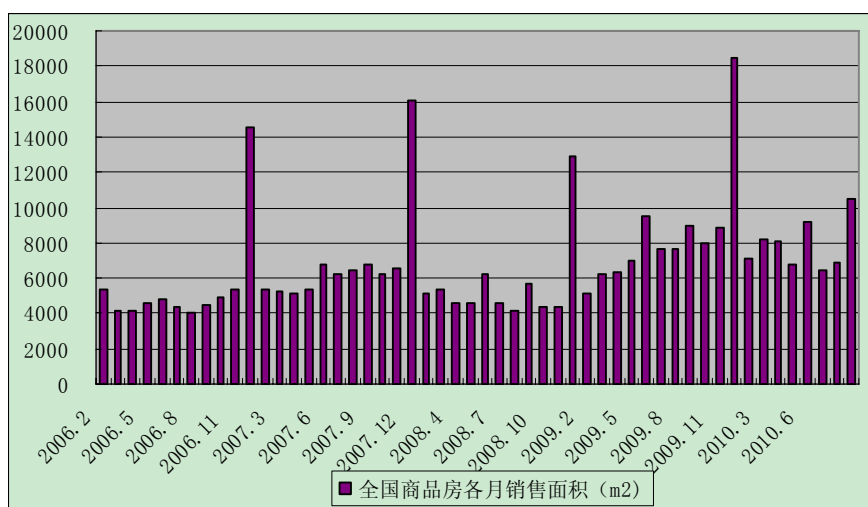
数据来源: wind

二、全国商品房销售情况

2.1 商品房销售增出现“金九”

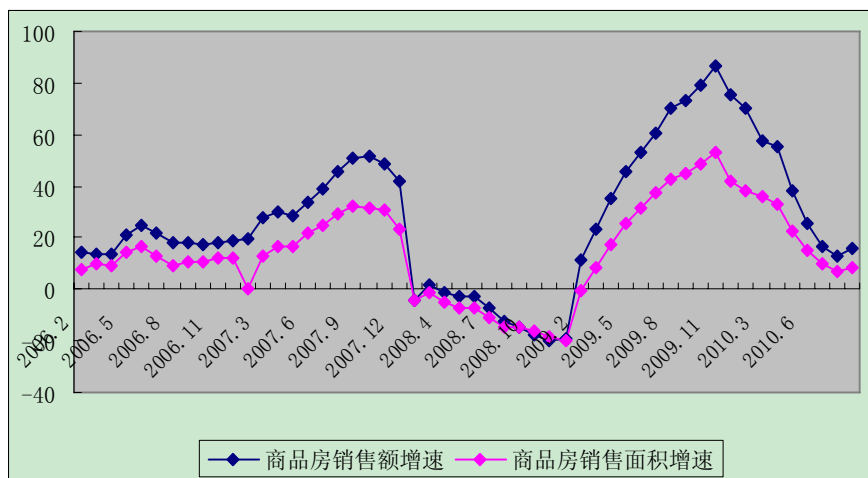
1-9月，全国商品房销售面积63200万平方米，同比增长8.2%，增幅比1-8月提高1.5个百分点。商品房销售额31900亿元，同比增长16.9%，增幅比1-8月提高3.3个百分点。从当月销售数据来看，9月当月，全国商品房销售面积10500万平方米，同比上升17%，环比上升52%；全国商品房销售额5500亿元，同比上升35%，环比上升57%。无论是环比数据还是同比数据，9月份都一改前期连续回落的态势，商品房销售再度出现了量价齐升的态势。我们重点跟踪的北京、上海、深圳等一线城市的当月新房成交量也已连续第3个月出现回升的态势，并且9月份回升明显。

图4：全国商品房月销售面积



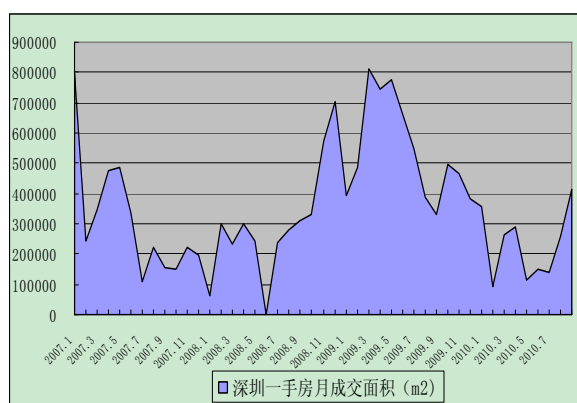
数据来源：wind

图5：全国商品房月度销售增速



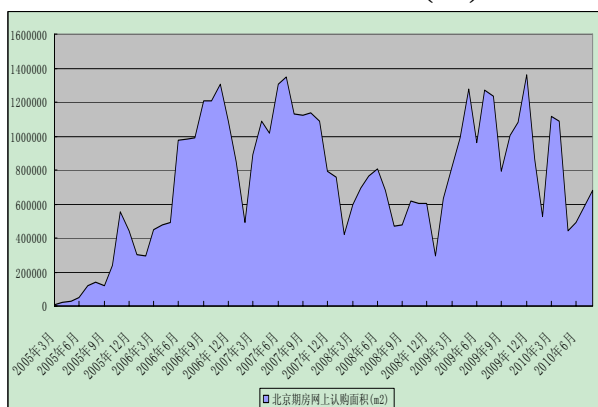
数据来源：wind

图 6: 深圳一手房月成交面积(m2)



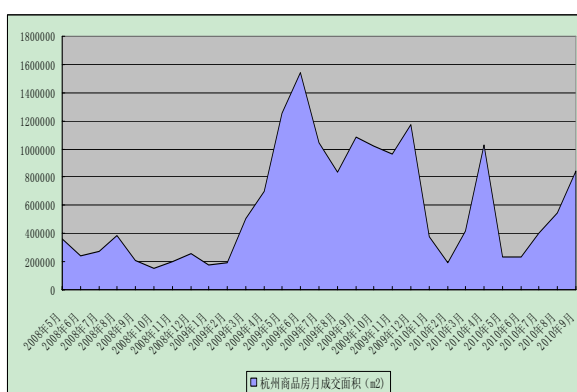
数据来源: wind

图 7: 北京月度期房网上认购面积(m2)



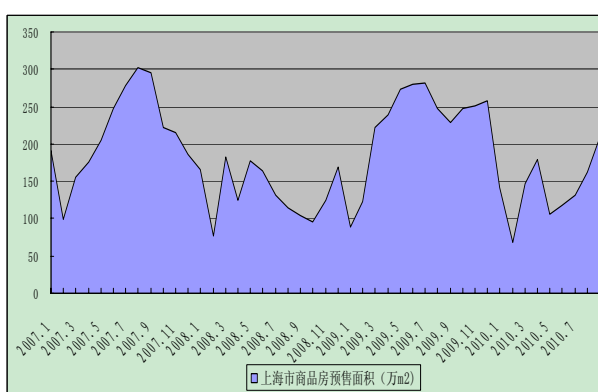
数据来源: wind

图 8: 杭州市商品房月成交面积



数据来源: wind

图 9: 上海新建住宅月成交面积

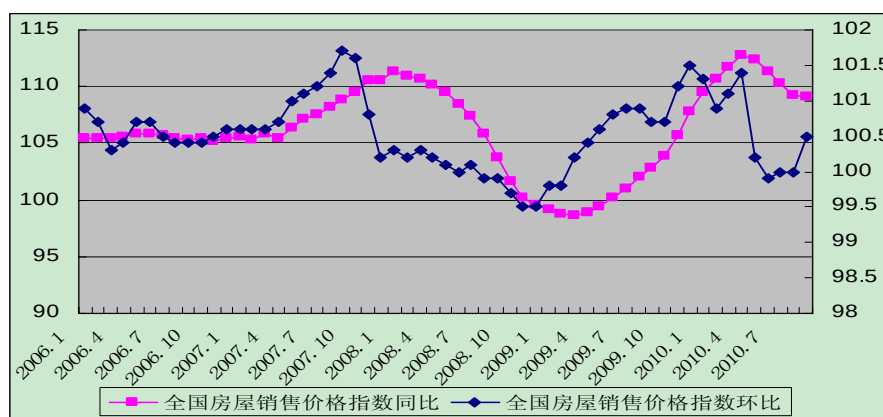


数据来源: wind

2.2 商品房成交价格稳定 2 个月后再出现上行

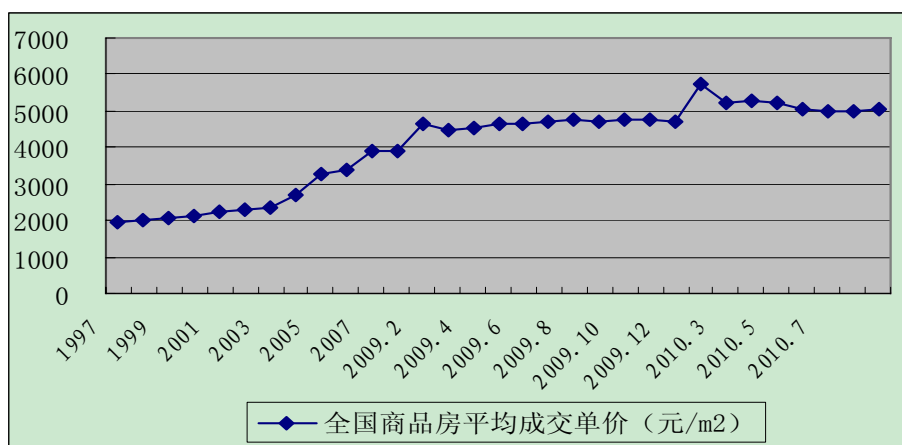
2010 年 9 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 9.1%，涨幅比 8 月份缩小了 0.2 个百分点；环比则上涨了 0.5%，房地产市场价格在稳定 2 个月后再出现上行态势。

图 10: 全国商品房销售价格指数



数据来源: wind

图 11: 全国商品房平均成交单价走势

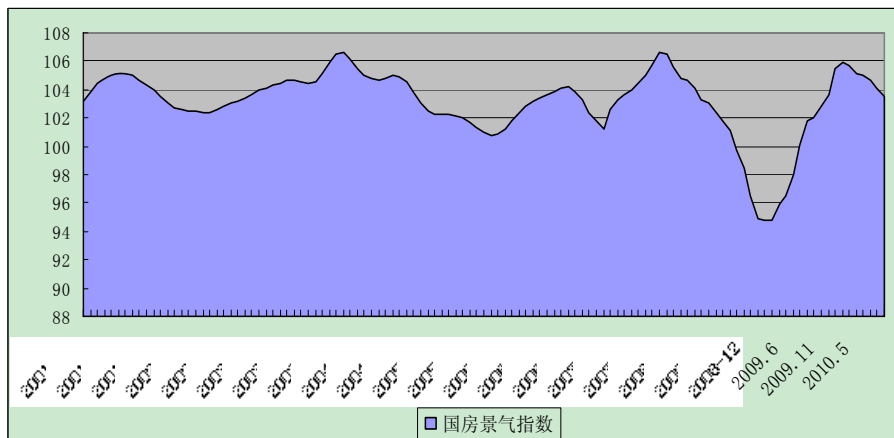


数据来源: wind

三、国房景气指数继续下行

9 月份, 全国房地产开发景气指数 (简称“国房景气指数”) 为 103.52, 比 8 月份回落了 0.59 点, 表明房地产市场继续处于景气下行过程中。

图 12: 国房景气指数变动



数据来源: wind

四、总体判断

从最近的市场形势来看, 在经过了 7、8 二个月的平稳之后, 无论是北京、上海、深圳等一线城市的商品房成交量还是全国房地产市场的商品房成交量都在 9 月份出现了大幅放量的态势, 同时全国房地产的价格也在稳定了 2 个月后再次出现上涨的态势。对开发商来说, 这个“金九”的成色十足。

然而, 在当前的宏观调控背景下, 这种价升量增的局面却并不能给投资者带来多少信心, 相反市场与政策的博弈带来的是 9 月底以来密集出台的调控政策。截止目前, 已有 10 多个城市出台了居民房屋限购政策, 似乎有扩散之势, 政府开始加大行政性的调

控手段。我们认为，在政府密集的调控政策下，“银十”将会面临一定的考验。预计四季度不太可能会继续出台更多的调控政策，政策面上会再度进入一段观望期。我们认为，市场对这些政策的反应会到什么程度仍然有待观察，但可以确定的是，如果市场仍然无视政府的调控决心的话，下一步，很可能会迫使政府加速房产税的推出。

关于地产股的走势：我们认为，近期地产股的上涨是属于估值修复性质为主，在通货膨胀预期强化的背景下，投资者追逐资源股的背景下，投资者对地产股的投资偏好短期发生变化的结果，房地产行业的基本面并未发生实质性的变化。因此，本轮地产股的反弹虽然可期，但我们认为对反弹空间不宜抱过高的预期。同时，我们也提醒投资者，目前的形势进入了非常关键的时期，在眼下市场与政策博弈造成政策屡次失灵的情况下，绝不能完全忽视政策风险的存在。我们总体上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。