

2010 年 10 月房地产行业月报

金融/房地产行业

同步大势

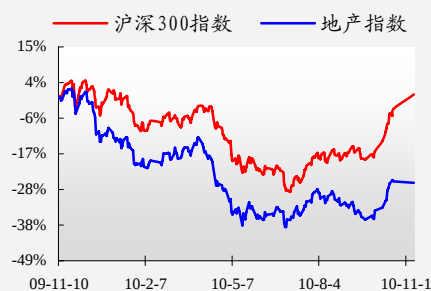
维持评级

发布时间：2010 年 11 月 10 日

投资要点:

- 2010 年 1-10 月，全国完成房地产开发投资 38070 亿元，同比增长 36.5%，增幅较上月微增了 0.1 个百分点。
- 1-10 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 36.98 亿平方米，同比增长 28.3%；房屋新开工面积 13.18 亿平方米，同比增长 61.9%；房屋竣工面积 4.20 亿平方米，同比增长 11.4%。从当月来看，10 月当月，房屋新开工面积 1.23 亿平方米，同比增长 51.1%；房屋竣工面积 5091 万平方米，增长 19.2%，其中，住宅竣工面积 4091 万平方米，增长 16.1%。这预示着房屋新开工面积增速在四季度将会继续下降。
- 商品房销售“金九”过后再现“银十”。
- 商品房成交价格连续 2 个月环比上涨。
- 国房景气指数在连续下降 6 个月后，有重新企稳上升的态势，但我们认为，这只是本轮房地产调整中的一次反弹，国防景气指数在反弹后将会继续下行。
- 从最近的市场形势来看，继 9 月份全国房地产市场出现价升量增的火爆走势之后，政府也自 9 月底以来密集出台了多项房地产调控政策，并且已有 14 个城市出台了居民房屋限购政策，政府试图以行政手段来抑制市场的投资和投机行为。在这种情况下，应该说 10 月份的市场反应情况超出我们的预期，或者说我们越来越感觉市场受政策影响的时间越来越短，效果越来越淡化了。从重庆市国土和房地局首次对房产税进行明确来看，我们仿佛感到新的调控政策的临近，仿佛感受到房产税确实是越来越近了。
- 我们维持房地产行业同步大市的投资评级。

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

FAX: (8621)6337 3209

Email: gaoj@nesc.cn

地 址: 上海市延安东路 45 号 20 楼

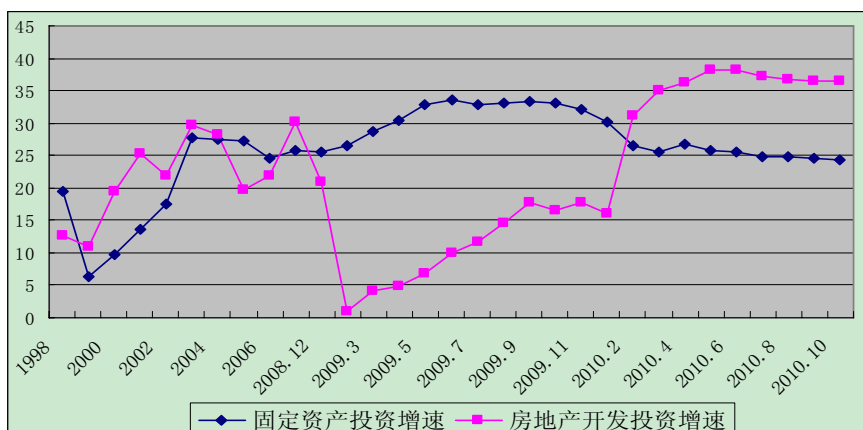
邮 编: 200002

一、房地产开发投资情况

1.1. 房地产开发投资增速暂时止住连续 4 个月下滑的势头

2010 年 1-10 月，全国完成房地产开发投资 38070 亿元，同比增长 36.5%，增幅较上月微增了 0.1 个百分点。其中，商品住宅完成投资 26683 亿元，同比增长 33.8%，占房地产开发投资的比重为 70.1%。房地产开发投资增速在经过连续 4 个月下降后在 10 月份有所企稳，主要还是由于基数的原因所致。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%

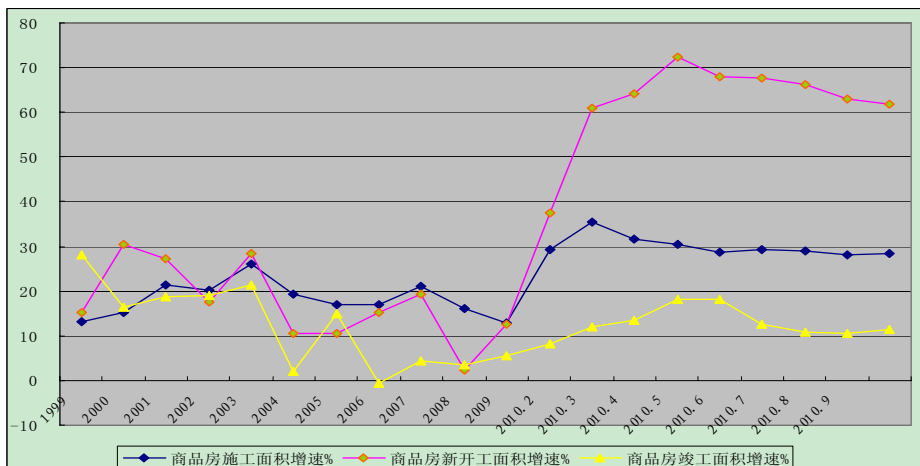


数据来源：国家统计局

1.2. 房屋新开工面积增速继续下滑

1-10 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 36.98 亿平方米，同比增长 28.3%；房屋新开工面积 13.18 亿平方米，同比增长 61.9%；房屋竣工面积 4.20 亿平方米，同比增长 11.4%。从当月来看，10 月当月，房屋新开工面积 1.23 亿平方米，同比增长 51.1%；房屋竣工面积 5091 万平方米，增长 19.2%，其中，住宅竣工面积 4091 万平方米，增长 16.1%。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



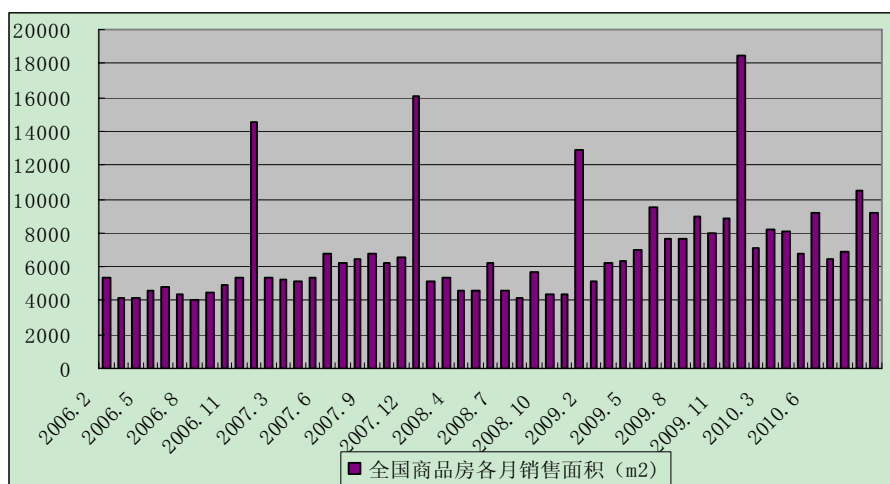
数据来源：国家统计局

二、全国商品房销售情况

2.1 商品房销售“金九”过后再现“银十”

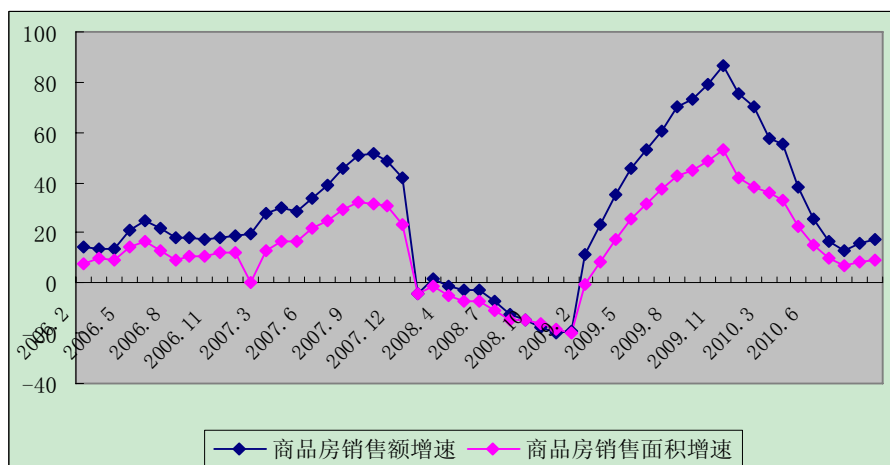
1-10月，全国商品房销售面积72400万平方米，同比增长9.1%，增幅比1-9月提高0.9个百分点。商品房销售额37000亿元，同比增长17.3%，增幅比1-9月提高1.4个百分点。从当月销售数据来看，10月当月，全国商品房销售面积9278万平方米，同比增长16.0%，绝对量比9月份减少1167万平方米，下降11.2%；全国商品房销售额5076亿元，增长27.0%，绝对额比9月份减少423亿元，下降7.7%。由于在9月底以及国庆期间，国内又相继出台了多项宏观调控政策，有14家城市甚至出台了居民住房限购政策，但即使在这种情况下，10月份的房地产市场销售情况还是超出预期。虽然10月份的环比数据较9月略有下降，但仍然较8月份有较大的增长，说明政策对市场的影响力逐步在淡化。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在10月当月出现涨跌不一的情况。

图4：全国商品房月销售面积



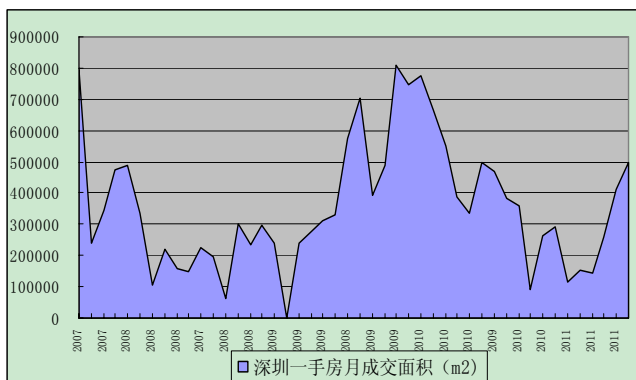
数据来源：国家统计局

图5：全国商品房月度销售增速



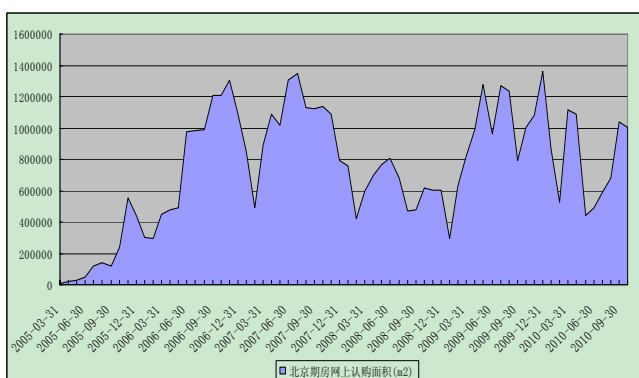
数据来源：国家统计局

图 6: 深圳一手房月成交面积(m2)



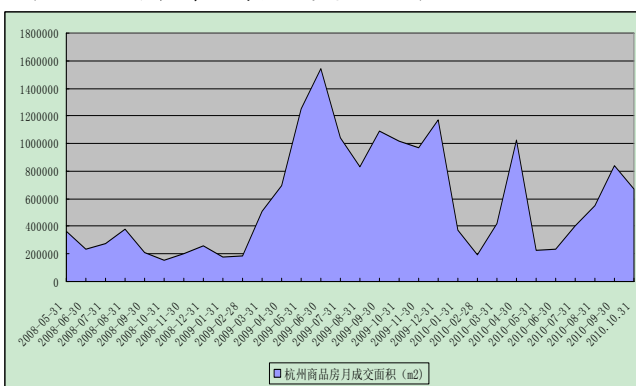
数据来源: WIND

图 7: 北京月度期房网上认购面积(m2)



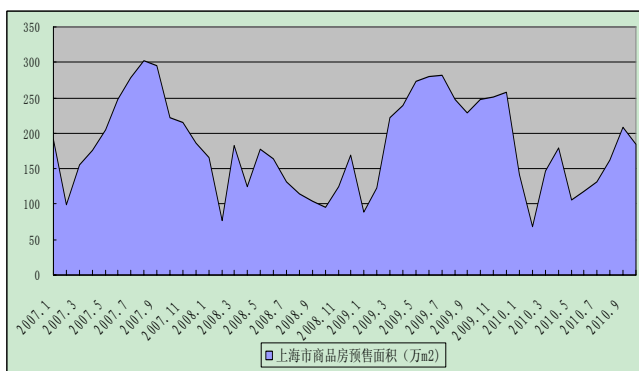
数据来源: WIND

图 8: 杭州市商品房月成交面积



数据来源: WIND

9: 上海新建住宅月成交面积

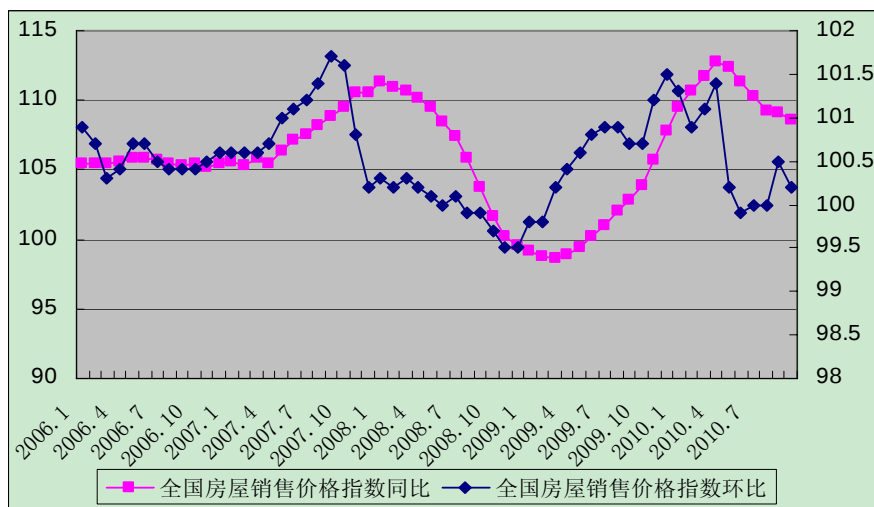


数据来源: WIND

2.2 商品房成交价格连续 2 个月环比上涨

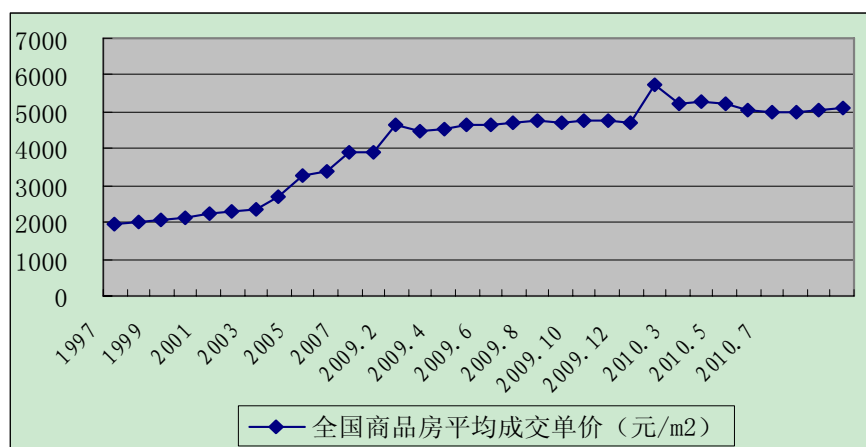
2010 年 10 月份, 全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 8.6%, 涨幅比 9 月份缩小了 0.5 个百分点; 环比则上涨了 0.2%, 房地产市场价格已经连续 2 个月出现环比上涨。

图 10: 全国商品房销售价格指数



数据来源: 国家统计局

图 11: 全国商品房平均成交单价走势

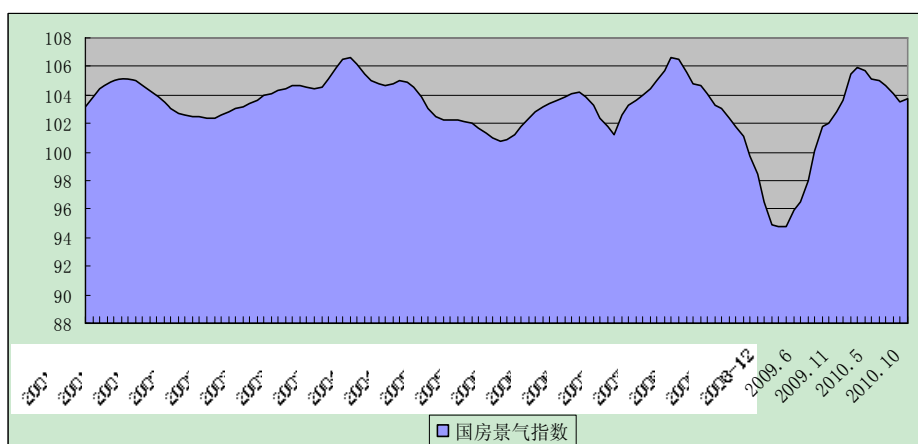


数据来源: 国家统计局

三、国房景气指数在连续下降 6 个月后有重新企稳上升的态势

10 月份, 全国房地产开发景气指数 (简称“国房景气指数”) 为 103.57, 比 9 月份提高了 0.05 点, 房地产市场的景气值在连续下降 6 个月后有重新企稳上升的态势, 但我们认为, 这只是本轮房地产调整中的一次反弹, 国房景气指数在反弹后将会继续下行。

图 12: 国房景气指数变动



数据来源: 国家统计局

四、总体判断

从最近的市场形势来看, 继 9 月份全国房地产市场出现价升量增的火爆走势之后, 政府也自 9 月底以来密集出台了多项房地产调控政策, 并且已有 14 个城市出台了居民房屋限购政策, 政府试图以行政手段来抑制市场的投资和投机行为。在这种情况下, 应该说 10 月份的市场反应情况超出我们的预期, 或者说我们越来越感觉市场受政策影响的时间越来越短, 效果越来越淡化了。从重庆市国土和房地局首次对房产税进行明确来看, 我们仿佛感到新的调控政策的临近, 仿佛感受到房产税确实是越来越近了。

我们维持房地产行业同步大市的投资评级。

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。