



11 November 2010 | 5 pages

国家统计局公布 2010 年 1-10 月 全国房地产市场运行情况

— 房地产行业事件点评报告

✍ 戴方 执业证书编号: S1230209050111
 ☎ 86-21-64718888-1219
 ✉ daifang@stocke.com.cn

事件:

2010 年 11 月 10 日, 国家统计局公布 2010 年 1-10 月全国房地产市场运行情况。

分析:

- **1-10 月全国房地产开发投资额超 2009 全年总额。**1-10 月, 全国房地产开发投资 38070 亿元, 同比增长 36.5%, 是 2009 全年投资额 36231 亿元的 105.1%。我们认为土地购置费和保障房建设是推动房地产开发投资增长的重要因素。1-10 月土地购置费用为 8006 亿元, 占房地产开发投资 21%, 较去年同期提高了 5 个百分点, 由此带来的土地购置费增加额 3538 亿元, 对于房地产开发投资同比增速的贡献率为 34.7%, 即 12.7 个百分点。此外, 我们假定 2010 年 700 万套保障房投资总额为 5040 亿元、1-10 月完成率为 40%, 即 2016 亿元, 其对于房地产投资额同比增速贡献率约 19.8%, 即 7.2 个百分点。
- **10 月当月商品房成交量维持相对高位。**数据显示: 2010 年 10 月全国商品房销售面积为 9278 万平方米, 尽管环比 9 月下挫了 7.7%, 但仍为 1-10 月中销售的第二高月份; 随着“限购令”、“差别化信贷”等抑制需求政策出台, 我们认为未来 2-3 月商品房销售环比下挫的可能性很大。同期, 全国商品房销售均价为 5543 元/平方米, 环比 9 月上涨了 5.8%, 体现了刚性需求对于房价的支撑; 此外, 房价的持续上涨或引致进一步的宏观调控。
- **10 月房地产开发资金环比小幅上升。**10 月新增房地产开发资金合计为 6419 亿元, 环比上升 4.5%, 同期开发资金与开发投资比值为 1.4, 较 9 月 (1.2) 上升了 16.7%, 显示行业资金链相对正常。从资金来源看, 在国内贷款环比增长 11.4% 的背景下自筹资金则环比下滑了 2.6%, 体现了信贷优先思维; 尽管 10 月商品房成交量有所下滑, 但定金及预付款和个人按揭贷款仍保持了小幅上涨态势, 环比涨幅分别为 14% 和 10%。在未来 2-3 个月商品房成交量预期下滑和信贷从紧的背景下, 我们维持“行业资金链趋紧”的基本观点。
- **国房景气指数迎来微幅反弹。**10 月国房景气指数为 103.57, 环比微幅反弹了 0.05 个百分点。但我们认为国房景气指数持续回升的可能性不大, 一是房地产宏观调控仍然压商品房有效需求, 二是开发商在政策调控下主动收缩战线 (或将减少有效供给), 三是 10 月当月的开发投资额 (-11.8%) 和新开工面积 (-15.7%) 开出现了环比下滑。

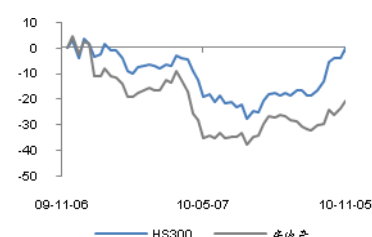
细分行业评级

房地产	买入
住宅开发	买入
园区开发	中性

重点推荐

公司简称	评级
万科 A	买入
招商地产	买入
保利地产	买入
凤凰股份	买入
合肥城建	买入
荣盛发展	买入
滨江集团	买入
新湖中宝	买入
宁波富达	买入

52 周行业走势图



相关报告

- 1、《国家统计局公布 2010 年 1-5 月全国房地产市场运行情况_房地产行业事件点评报告》
- 2、《国家统计局公布 2010 年 1-6 月全国房地产市场运行情况_房地产行业事件点评报告》
- 3、《国家统计局公布 2010 年 1-7 月全国房地产市场运行情况_房地产行业事件点评报告》
- 4、《又是一波政策潮_房地产行业事件点评报告》
- 5、《央行上调存贷款基准利率 25 个基点_房地产行业事件点评报告》

报告撰写人: 戴方

数据支持人: 戴方





附文:

1-7 月全国房地产市场运行情况

一、房地产开发完成情况

1-10 月, 全国房地产开发投资 38070 亿元, 同比增长 36.5%, 其中, 商品住宅投资 26683 亿元, 增长 33.8%, 占房地产开发投资的比重为 70.1%。10 月当月, 房地产开发投资 4558 亿元, 增长 37.0%。

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, 增长 61.9%; 房屋竣工面积 4.20 亿平方米, 增长 11.4%, 其中, 住宅竣工面积 3.40 亿平方米, 增长 9.0%。

1-10 月, 全国房地产开发企业完成土地购置面积 3.28 亿平方米, 同比增长 36.2%, 土地购置费 8006 亿元, 增长 79.2%。

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%; 土地购置面积 3695 万平方米, 增长 41.0%, 土地购置费 896 亿元, 增长 50.2%。

二、商品房销售情况

1-10 月, 全国商品房销售面积 7.24 亿平方米, 同比增长 9.1%, 增幅比前三季度提高 0.9 个百分点。其中, 商品住宅销售面积增长 6.8%, 办公楼增长 26.6%, 商业营业用房增长 34.5%。1-10 月, 商品房销售额 3.70 万亿元, 同比增长 17.3%, 增幅比前三季度提高 1.4 个百分点。其中, 商品住宅销售额增长 12.8%, 办公楼和商业营业用房分别增长 52.3% 和 47.1%。

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%。

三、房地产开发企业资金来源情况

1-10 月, 房地产开发企业本年资金来源 56923 亿元, 同比增长 32.0%。其中, 国内贷款 10443 亿元, 增长 26.3%; 利用外资 539 亿元, 增长 43.3%; 自筹资金 21553 亿元, 增长 50.7%; 其他资金 24387 亿元, 增长 21.0%。在其他资金中, 定金及预收款 13950 亿元, 增长 18.7%; 个人按揭贷款 7102 亿元, 增长 15.2%。

四、70 个大中城市房屋销售价格指数

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 0.5 个百分点; 环比上涨 0.2%。





10 月份，新建住宅销售价格同比上涨 10.6%，涨幅比 9 月份缩小 0.7 个百分点；环比上涨 0.3%。其中，商品住宅销售价格上涨 11.9%，其中普通住宅销售价格上涨 11.0%，高档住宅销售价格上涨 14.8%；经济适用房销售价格上涨 0.9%。与上月相比，商品住宅销售价格上涨 0.3%，其中普通住宅销售价格上涨 0.4%，高档住宅销售价格上涨 0.2%；经济适用房销售价格下降 0.1%。

10 月份，二手住宅销售价格同比上涨 5.9%，涨幅比 9 月份缩小 0.3 个百分点；环比上涨 0.1%，比 9 月份缩小 0.4 个百分点。

五、全国房地产开发景气指数

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 0.05 点，比去年同期提高 1.54 点。

从分类指数看：房地产开发投资分类指数为 104.88，比 9 月份提高 0.03 点，比去年同期提高 4.39 点；本年资金来源分类指数为 106.51，比 9 月份回落 1.70 点，比去年同期回落 2.56 点；土地开发面积分类指数为 94.46，比 9 月份提高 0.36 点，比去年同期回落 0.13 点；商品房待售面积分类指数为 103.04，比 9 月份回落 0.52 点，比去年同期提高 11.20 点；房屋施工面积分类指数为 108.67，比 9 月份提高 0.11 点，比去年同期提高 7.96 点。





浙商证券

浙商证券研究服务团队

服务 毛亚莉 +86 21 6431 8893 maoyali@stocke.com.cn	服务 徐路鹏 +86 21 6471 8888-1700 xulupeng@stocke.com.cn	服务 张燕华 +86 21 6471 8888-1287 zhangyanhua@stocke.com.cn	服务 金肖男 +86 21 6471 8888-1824 jinxn@stocke.com.cn
--	--	---	---

金融工程团队

金融工程与衍生品 邱小平 +86 21 6471 8888-1701 qiuxiaoping@stocke.com.cn	金融工程与基金 陆靖昶 +86 21 6471 8888-1254 lujingchang@stocke.com.cn	金融工程与债券 鲍翔 +86 21 6471 8888-1105 baoxiang@stocke.com.cn	信息技术 李思明 +86 21 6474 6780 lisiming@stocke.com.cn
信息技术 张雷 +86 21 6471 8888-1740 zhanglei@stocke.com.cn			

宏观策略团队

首席经济学家 闻岳春 +86 21 6471 6089 wenyuechun@stocke.com.cn	宏观 李瑞 +86 21 6471 8888-1211 lirui@stocke.com.cn	策略研究 王伟俊 +86 21 6471 8888-1277 wangweijun@stocke.com.cn	策略研究 张延兵 +86 21 6431 8952 zhangyanbing@stocke.com.cn
---	--	--	---

行业研究团队

房地产行业 戴方 +86 21 6471 8888-1219 daifang@stocke.com.cn	银行业金融行业 黄薇 +86 21 6471 8888-1813 huangwei@stocke.com.cn	中药 生物制药行业 金嫣 +86 21 6471 8888-1241 jinyan@stocke.com.cn	电力设备行业 史海昇 +86 21 6471 8888-1737 shihaisheng@stocke.com.cn
农林牧渔行业 张俊宇 +86 21 6471 8888-1801 zhangjunyu@stocke.com.cn	食品、饮料行业 葛越 +86 21 6471 8888-1281 geyue@stocke.com.cn	家电、传媒行业 刘迟道 +86 21 6471 8888-1225 Liuchidao@stocke.com.cn	化工行业 代鹏举 +86 21 6471 8888-1206 daipengju@stocke.com.cn
汽车行业 马春霞 +86 21 6471 8888-1270 machunxia@stocke.com.cn	机械行业 许光兵 +86 21 6471 8888-1805 xuguangbing@stocke.com.cn	煤炭行业 田加伟 +86 21 6471 8888-1117 tianjiawei@stocke.com.cn	商贸行业 程艳华 +86 21 6471 8888-1212 chengyanhua@stocke.com.cn
有色行业 林建 +86 21 6471 8888-1286 linjian@stocke.com.cn	钢铁行业 范飞 +86 21 6471 8888-1119 fanfei@stocke.com.cn	建筑建材行业 李冬 +86 21 6471 8888-1807 lidong@stocke.com.cn	
旅游行业 王禾 +86 21 6471 8888-1740 wanghe@stocke.com.cn	通信行业 徐昊 +86 21 6471 8888-1702 xuhao@stocke.com.cn	公用事业行业 袁佳平 +86 21 6471 8888-1814 yuanjiaping@stocke.com.cn	

浙商证券股票投资评级说明

- 1、买 入：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内上涨幅度在 10%以上
- 2、中 性：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内变动幅度在 -10% - 10%
- 3、卖 出：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内下跌幅度在 10%以上





浙商证券策略/行业投资评级说明

- 1、买入：预期未来 6 个月内行业股票指数表现优于沪深 300 指数
- 2、中性：预期未来 6 个月内行业股票指数表现与沪深 300 指数持平
- 3、卖出：预期未来 6 个月内行业股票指数表现弱于沪深 300 指数

特别声明：

本报告版权归“浙商证券”所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“浙商证券”或“浙商研究”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。本报告基于我公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但我公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，我公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。在法律允许的情况下，我公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

浙商证券研究所

上海

上海市长乐路 1219 号长鑫大厦 18 层

邮政编码：200031

电话：(8621)64718888

传真：(8621)64713795

浙商证券研究所：<http://research.stocke.com.cn>

