

2010 年 11 月 10 日

房地产行业

十月份数据点评

房地产组

联系人：房地产组

010-88086830-720

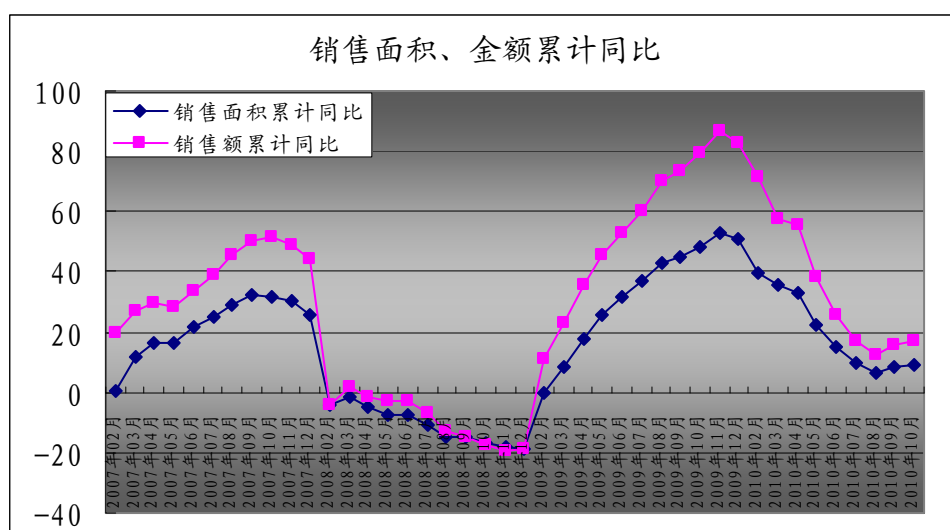
qiusy@rxzq.com.cn

政策压制市场的反弹、中期曙光显现

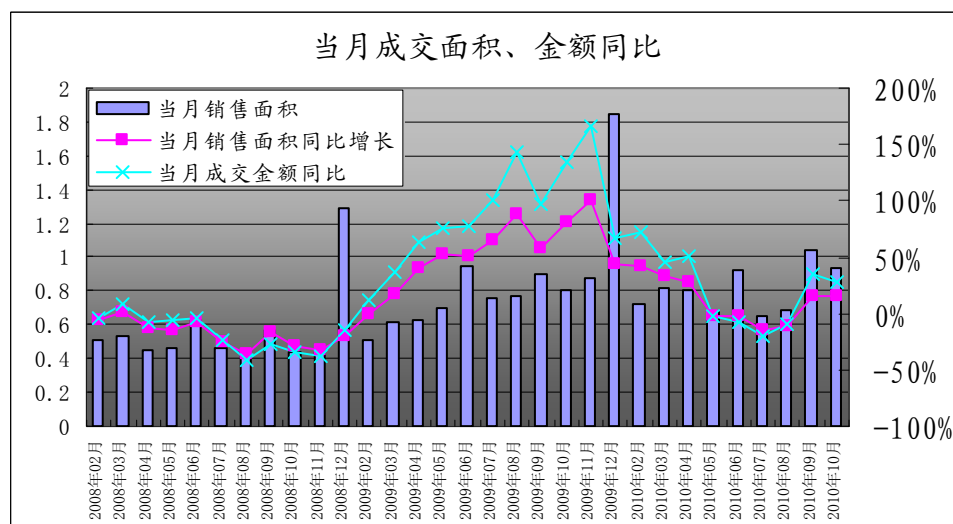
投资要点

- 10 月市场在政策的再次压制下成交面积及均价都出现环比下跌。政策又一次挡住了房价上涨的势头，后期在房地产市场逐步进入淡季及政策后续持续作用的影响下，这种符合政策走向的趋势将有望进一步延续。同时值得警惕的是在通胀压力下，充裕的流动性会对房价的回调产生抵抗，双向力量的平衡下，房价逐步走向环比零涨幅将成为未来几个月的大概率事件。中期看明年 4 月份是房价同比达到最低约为 2% 左右，而地产板块的走势会先于房价的表现，因此当前房价的回落对房地产板中期走势起到了指示性作用。
- 10 月份商品房销售面积 9300 万平方米，商品房销售额 5075 亿元，环比分别下降了 11% 与 7.7%，预计全年商品房销售面积有望超过去年的 9.48 亿平米达到 10 亿平米。70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 8.6%，环比涨幅 0.2%，环比涨幅比上月回落 0.3 个百分点，自 11 月起市场逐渐进入传统的淡季，因此预计 11 月市场还将延续观望的氛围，成交及房价延续下降趋势。
- 1-10 月新开工面积累计同比增长 61.97%，实际完成投资额 3.8 万亿，同比增长 36.5%。在严厉调控下两者仍保持快速增长，一方面去年基数较低，第二虽然政府调控连续出台，但是在年初已制定的开工计划下，房企的资金状况没有明显恶化背景下，开工投资仍按计划实施，但明年的开工投资计划会受到政策滞后的影响，第三，580 万套保障性住房计划起到了积极作用。

1. 10月份商品房销售面积9300万平方米，商品房销售额5075亿元，环比分别下降了11%与7.7%，在二次调控政策影响下10月环比数据全部下跌体现了市场再次进入观望，基本复制了4月政策后5月份市场的反应，自11月起市场逐渐进入传统的淡季，因此预计11月市场还将延续观望的氛围，成交延续下降趋势。1-10月商品房累计销售面积7.24亿平米，销售额3.7万亿元，同比分别增长9.13%与17.33%，9、10月份成交的大幅回暖提升了全年成交水平，预计全年商品房销售面积会超过10亿平米。



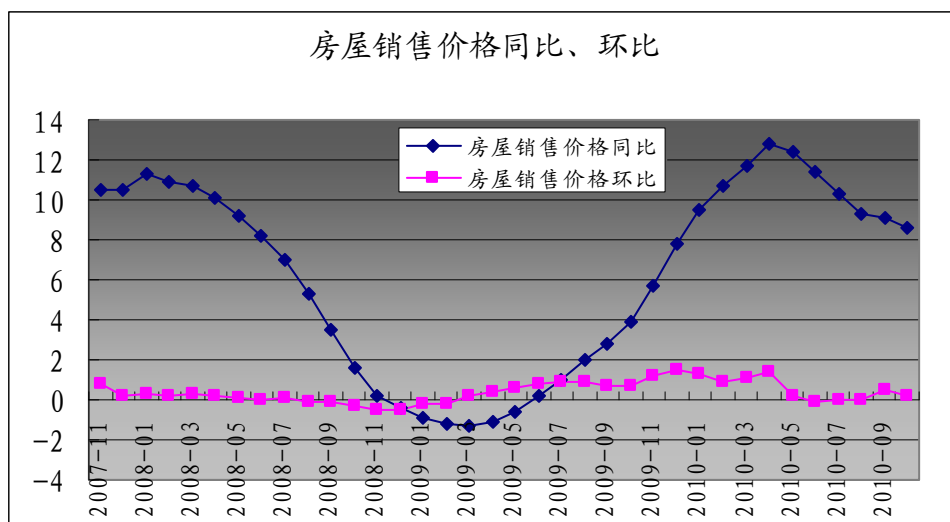
数据来源：日信证券



数据来源：日信证券

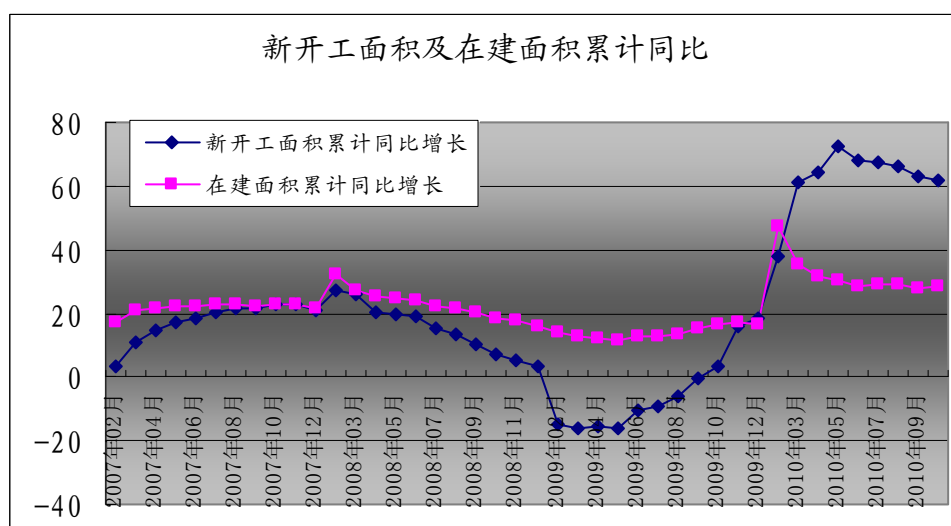
2. 70个大中城市房屋销售价格同比上涨8.6%，环比涨幅0.2%，其中新建住宅销售价格同比上涨10.6%，环比上涨0.3%，二手房价格同比上涨5.9%，环比上涨0.1%。本月房价整体的环比涨幅比9月份下降了0.3%，11月在政策的持续效用下预计房价会再次回归至环比零涨幅。分城市看，9月环比下跌城市仅1个，本月扩大至8个，以历史统计结

果看当降价城市超过 24 个时，整体房价会出现环比的下跌，我们预计在剩余的两个个月内 12 月出现的几率还是比较大，房价走势再次走向政策指向之路。

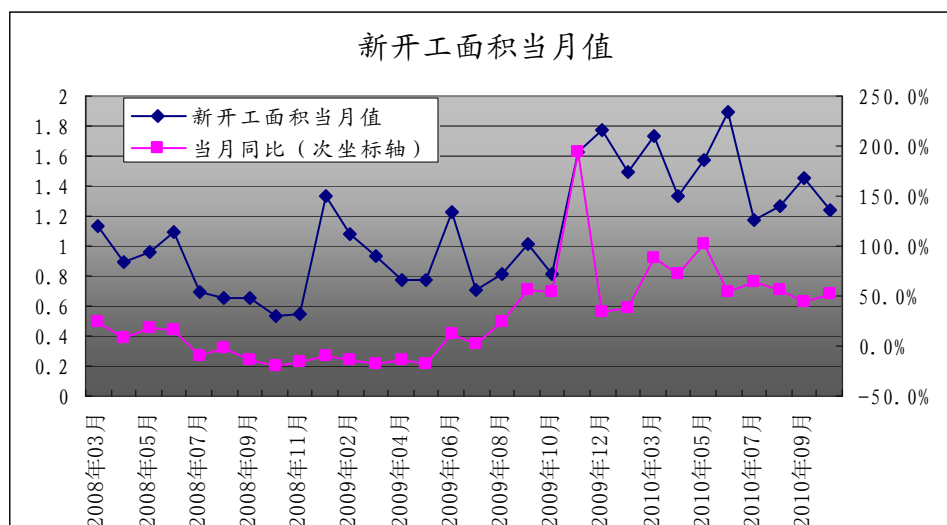


数据来源：日信证券

- 10 月份新开工面积累计同比增长 61.97%，在建面积累计同比增长 28.31%，当月新开工面积为 1.24 亿平方米同比增涨 51.2%，新开工面积持续保持高速增长，一方面去年基数较低，第二虽然政府调控连续出台，但是在年初已制定的开工计划下，房企的资金状况没有明显恶化背景下，开工仍按计划实施，但明年的新开工情况受到政策滞后影响会比较严重，第三，580 万套保障性住房计划起到了积极作用。由于去年 11、12 月新开工的翘尾作用，后两个月的新开工增速会小幅回落。

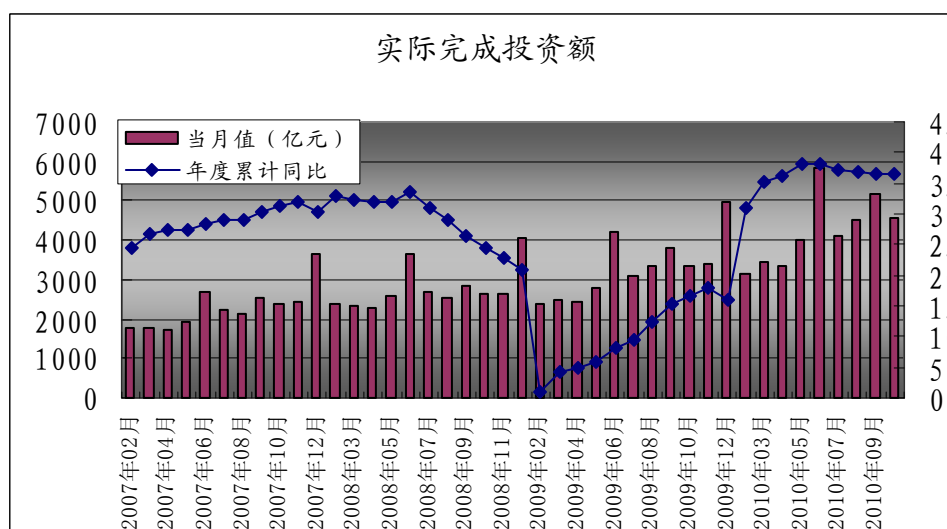


数据来源：日信证券

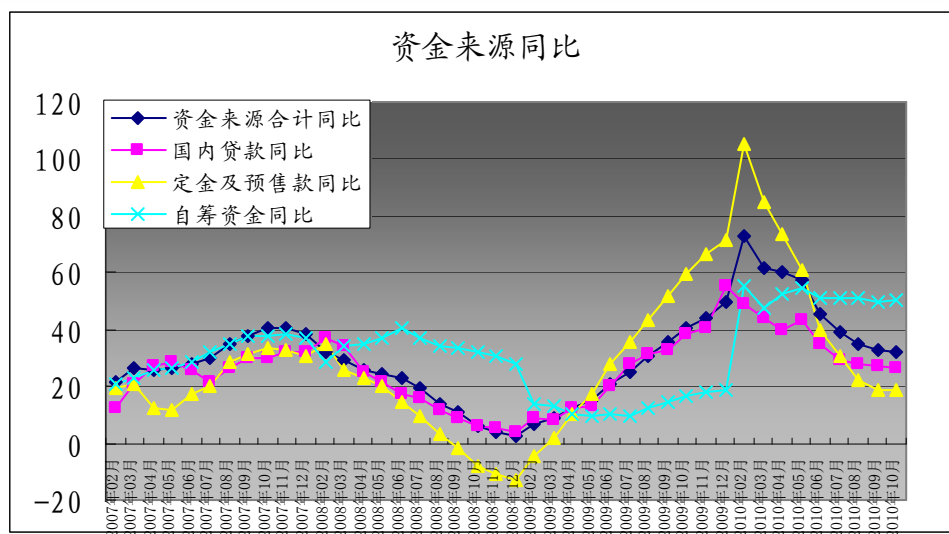


数据来源：日信证券

4. 10月份实际完成投资额 4558 亿元，同比增长 37%，1-10 月实际完成投资额 3.8 万亿，同比增长 36.5%。资金来源方面，政策对需求的打压及开发商融资渠道的限制，在新开工大幅增长的背景下，开发商以自筹资金作为主要资金来源，我们预计这种趋势将延续至明年一季度。



数据来源：日信证券



数据来源：日信证券

投资评级说明

公司投资评级:

以报告日后的6-12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下:

买入 (Buy) : 相对强于市场表现20%以上;

增持 (outperform) : 相对强于市场表现5% ~ 20%;

中性 (Neutral) : 相对市场表现在-5% ~ +5%之间波动;

减持 (underperform) : 相对弱于市场表现5%以下。

行业投资评级:

以报告日后的6-12个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下:

看好 (overweight) : 行业超越整体市场表现;

中性 (Neutral) : 行业与整体市场表现基本持平;

看淡 (underweight) : 行业弱于整体市场表现。

免责声明

本研究报告由日信证券有限责任公司研究部撰写, 研究报告中所提供的信息仅供参考。报告根据国际和行业通行的准则, 以合法渠道获得这些信息, 尽可能保证可靠、准确和完整, 但并不保证报告所述信息的准确性和完整性。本报告不能作为投资研究决策的依据, 不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证, 无论是否已经明示或者暗示。日信证券有限责任公司研究所将随时补充、更正和修订有关信息, 但不保证及时发布。对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

本报告版权仅为日信证券有限责任公司研究部所有, 未经书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用发布, 需注明出处为日信证券研究部, 且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

日信证券有限责任公司研究部对于本免责声明条款具有修改权和最终解释权。