

房地产行业

受季节性因素影响，部分指标有所回落

——1-10 月全国房地产市场运行情况点评

事件：国家统计局公布了 1-10 月全国房地产市场运行数据。

1-10 月，全国房地产开发投资 38070 亿元，同比增长 36.5%；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%。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。

10 月份，全国商品房销售面积 9278 万平方米，同比增长 16%，绝对量比 9 月份减少 1167 万平方米，下降 11.2%；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%；全国房地产开发景气指数为 103.57，比 9 月份提高 1.54 点。

点评：

I 受季节因素影响，投资环比下滑。1-10 月，全国房地产开发投资累计同比增长 36.50%，增速较前 9 个月微升 0.1 个百分点。其中，10 月当月房地产开发投资额 4558.27 亿元，环比 9 月份下降了 11.60%，主要系 10 月份开始，北方部分地区房地产开发建设停止的季节因素。预计全年房地产开发投资增速在 32%左右。

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%，增速较前 9 个月微升 0.2 个百分点；1-10 月，房屋竣工面积 4.20 亿平方米，同比增长 11.4%，其中，10 月份竣工面积 5125 万平方米，环比增加 13.2%，增速较 9 月份下降 7.7 个百分点。

I 土地购置费用高位增长。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%，10 月份土地购置面积为 3717 万平方米，环比增加了 9.57%；1-10 月土地购置费 8006 亿元，创历史新高，同比增长 79.2%，增速较前 9 个月下降 4.5 个百分点，但仍维持在高位。10 月份土地购置单价为 2409 元/平方米，较 9 月份下降 25.29%，或受房地产市场调控和新购置土地的区域分布有关。

I 新开工增速有所下滑。1-10 月，房屋新开工面积 13.18 亿平方米，增长 61.9%，增速较前 9 月下降 1.2 个百分点；10 月当月，房屋新开工面积 1.23 亿平方米，同比增长 51.1%，环比下降 15.31%，主要为季节性因素影响。

请务必阅读正文之后的重要声明

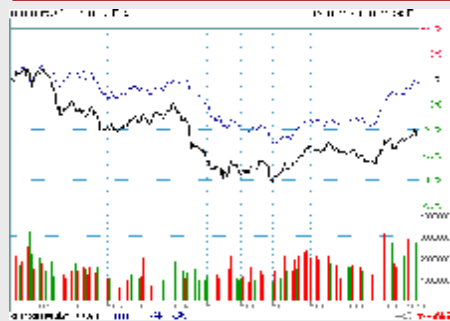


爱建证券有限责任公司
AJ SECURITIES CO., LTD.

行业评级 中性 (维持)

静态市盈率: 26.83
动态市盈率: 17.65

行业表现 2010.11.11



评价周期	1 个月	6 个月	12 个月
绝对表现 (%)	6.59	19.3	(22.11)
相对表现 (%)	(5.00)	(1.31)	(25.43)

资料来源：爱建证券研究部

重点公司盈利预测及投资评级

股票名称	评级	09EPS	10EPS	11EPS
招商地产	推荐	1.06	1.46	1.82
滨江集团	推荐	0.48	0.85	1.16
阳光股份	推荐	0.50	0.65	0.86
云南城投	推荐	0.35	1.98	2.62
中南建设	推荐	0.719	1.2	1.65
福星股份	推荐	0.47	0.65	0.92
冠城大通	推荐	0.46	1.02	1.38
卧龙地产	推荐	0.34	0.82	1.11

资料来源：公司数据

左红英 执业证书编号：S0820209120023

电话 021-32229888*3506

邮箱 zuohongying@ajzq.com

相关报告

《房地产行业月报》	每月初
《2009 年房地产行业投资策略》	20091217
《2009 年 2 季度房地产行业投资策略》	20090323
《2009 年下半年房地产行业投资策略》	20090615
《2010 年房地产行业投资策略》	200912
《2010 年下半年房地产行业投资策略》	201006

二次调控效果初显，10 月份商品房销售面积环比下滑。9 月 29 日出台的二次调控政策及之后的加息效果已经有所显现。1-10 月，全国商品房销售面积同比增长 9.1%，增幅比前三季度提高 0.9 个百分点。商品房销售额同比增长 17.3%，增幅比前三季度提高 1.4 个百分点。10 月当月，全国商品房销售面积同比增长 16.0%，绝对量比 9 月份减少 1167 万平方米，下降 11.2%；全国商品房销售额增长 27.0%，绝对额比 9 月份减少 423 亿元，下降 7.7%。

利用外资增速大幅提升。1-10 月，房地产开发企业本年资金来源累计 56923 亿元，同比增长 32.0%，增速较前 9 月回落 0.5 个百分点。10 月份，房地产开发企业资金来源 6419 亿元，环比增长 4.52%，增速较上月下降 7.39 个百分点，考虑到季节因素，该数据仍高于预期。在房地产开发资金来源的各分类构成中，利用外资的累计同比增速大幅提升，1-10 月份的累计同比增速达 43.30%，较前 9 月提升 17.3 个百分点；自筹资金的累计同比增速较前 9 月提升了 1 个百分点；国内贷款和其他资金分别较前 9 月回落了 0.9 个百分点和 1.3 个百分点。对房地产企业的调控已经在其资金来源中得到了体现。利用外资增速的大幅提升需要引起足够的重视。

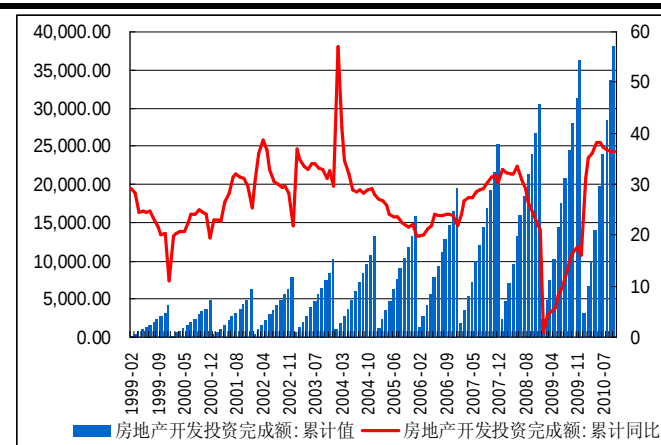
商品房销售价格涨幅回落。10 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 8.6%，涨幅比 9 月份缩小 0.5 个百分点；环比上涨 0.2%，涨幅较上月回落 0.3 个百分点。在各类住宅中，高档住宅销售价格上涨 14.8%，涨幅最高。目前价格仍在高位，仅涨幅有所回落。

国房景气指数仍处景气区间，资金分类指数下滑明显。10 月份，全国房地产开发景气指数为 103.57，比 9 月份提高 0.05 点，比去年同期提高 1.54 点。各分类指数中，资金来源分类指数环比下降了 1.7 个百分点，商品房待售面积指数下降了 0.52 个百分点，房地产开发投资分类指数、房屋施工面积分类指数和土地开发面积分类指数分别上升了 0.03 个百分点、0.11 个百分点和 0.36 个百分点。行业仍处景气区间，但资金指数的下滑明显。

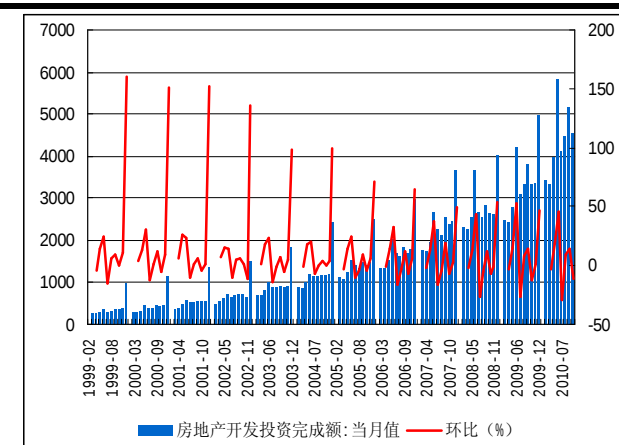
对行业的影响及投资策略。此次公布的数据整体符合预期。调控效果有所显现。投资增速、销售面积、资金来源有所回落，价格的变动仍不明显。值得注意的是，在资金来源整体回落的过程中，利用外资增速大幅增长，如果不仅仅是基数原因，那么这一现象无疑值得重点关注。我们认为，此轮调控力度和范围较大。在人民币升值、通货膨胀、流动性充裕等外部环境下带来的资产配置需求和投机需求，将对调控效果产生冲击。防范热钱涌入，控制资产价格，防止资产泡沫快速膨胀，将成为之后调控的重要目标。维持行业“中性”评级。

风险提示。宏观政策和外部环境超预期的风险。

图表 1 房地产开发投资完成额（累计值）



图表 2 房地产开发投资完成额（当月值）

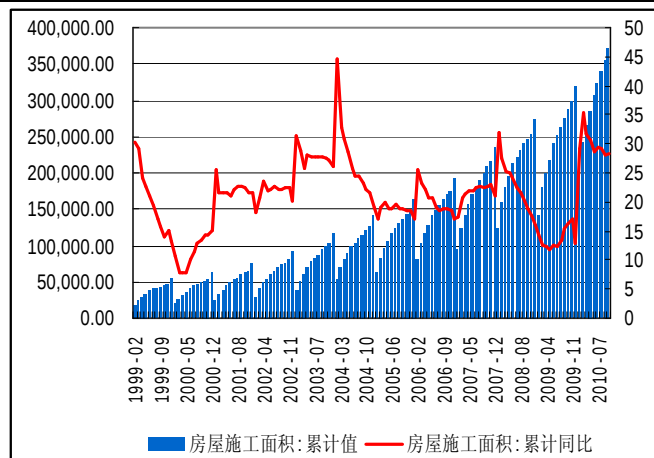


数据来源：wind，爱建证券研发部

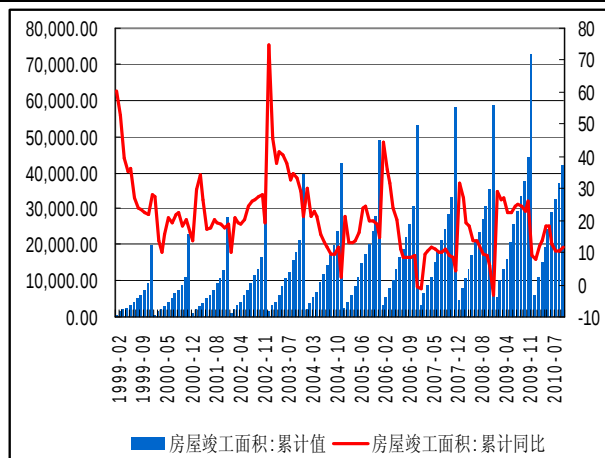
请务必阅读正文之后的重要声明

2

图表 3 房屋施工面积（累计值）

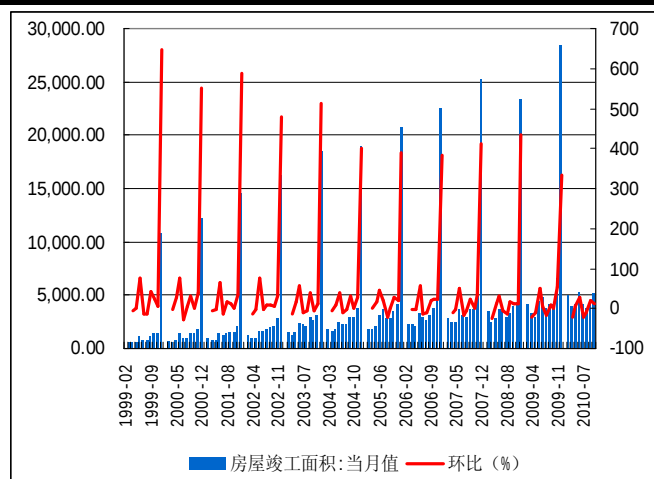


图表 4 房屋竣工面积（累计值）

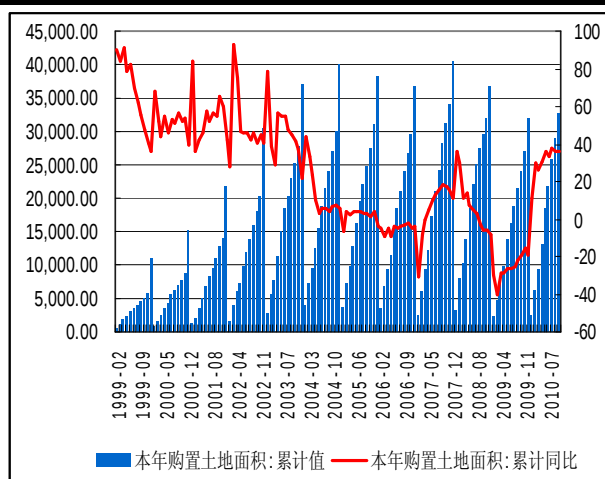


数据来源: wind, 爱建证券研发部

图表 5 房屋竣工面积（当月值）

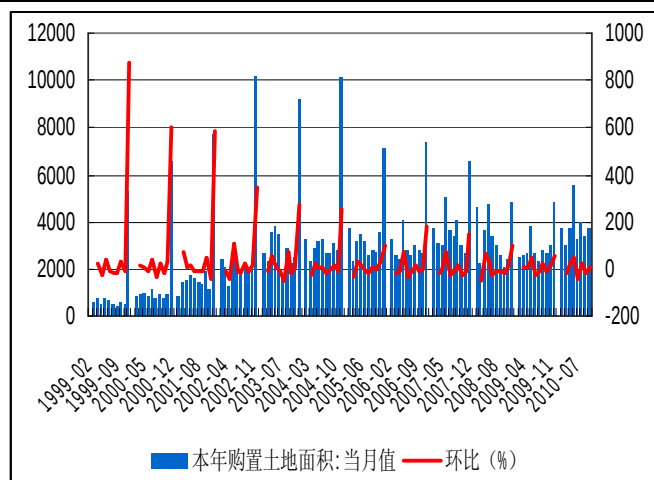


图表 6 土地购置面积（累计值）

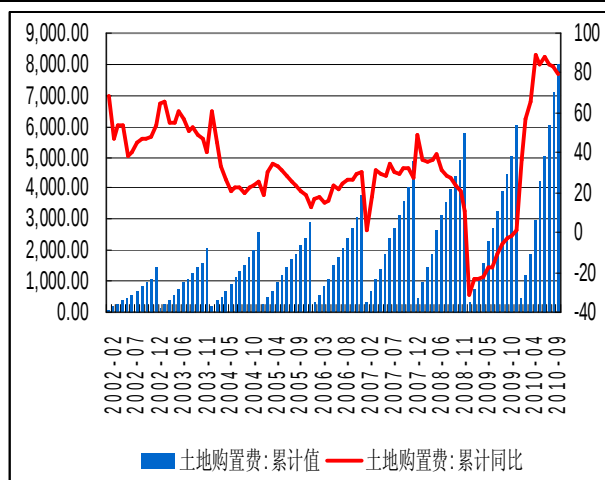


数据来源: wind, 爱建证券研发部

图表 7 土地购置面积（当月值）



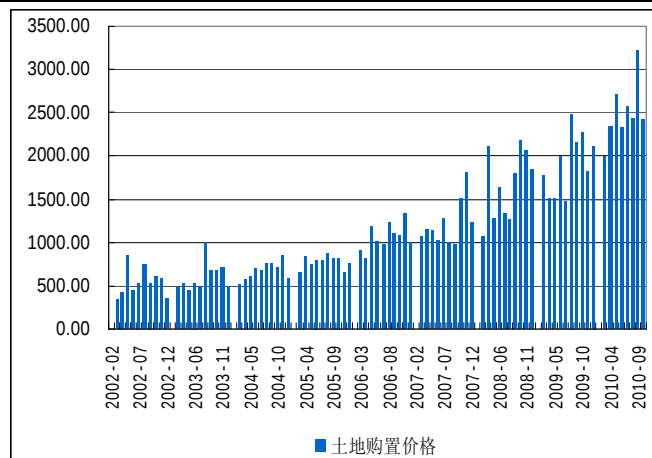
图表 8 土地购置费（累计值）



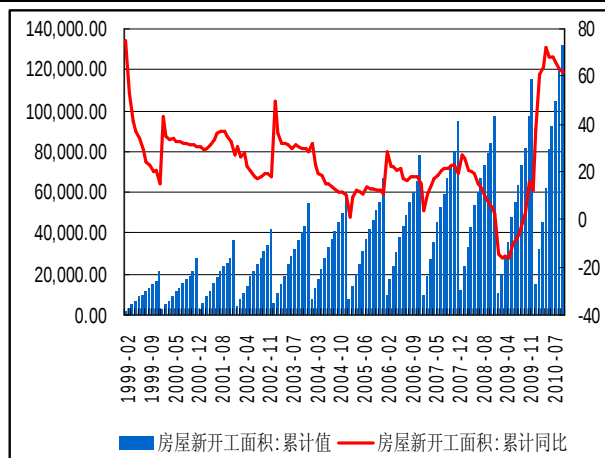
数据来源: wind, 爱建证券研发部

请务必阅读正文之后的重要声明

图表 9 土地购置价格（元/平方米）

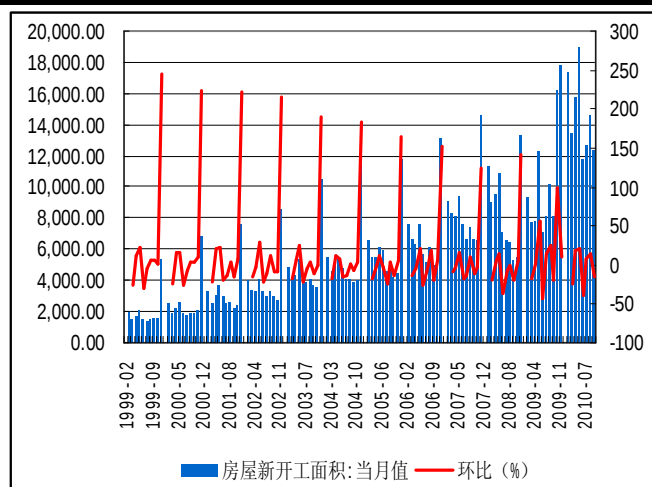


图表 10 房屋新开工面积（累计值）

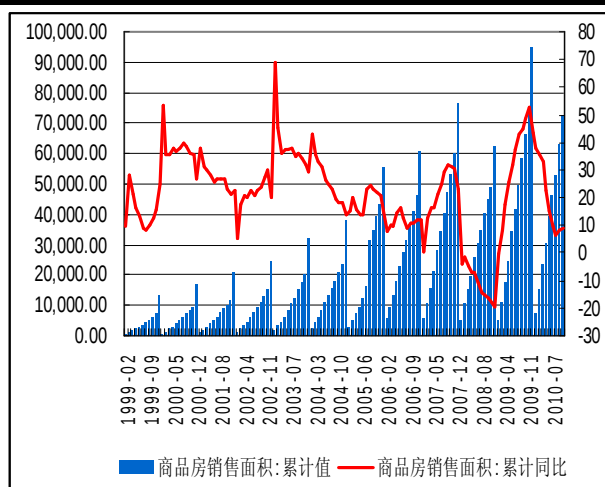


数据来源: wind, 爱建证券研发部

图表 11 房屋新开工面积（当月值）

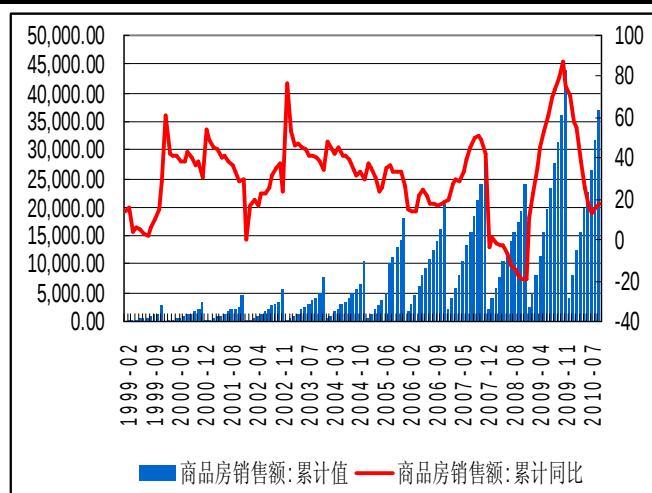


图表 12 商品房销售面积（累计值）

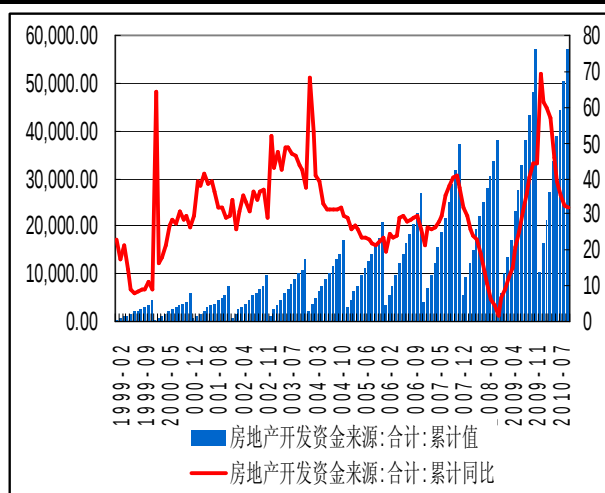


数据来源: wind, 爱建证券研发部

图表 13 商品房销售额（累计值）



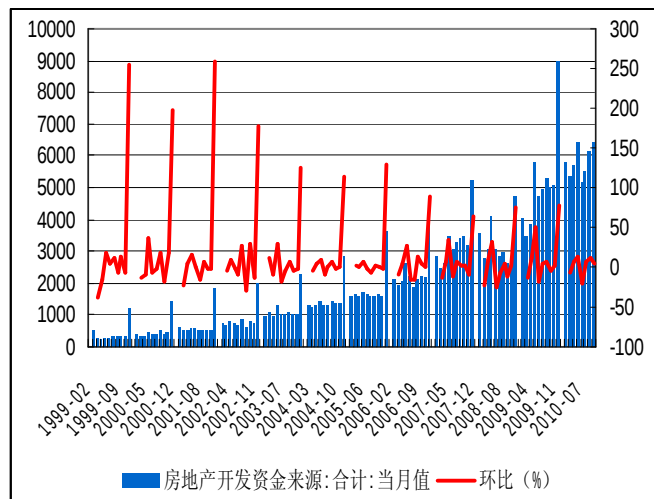
图表 14 房地产开发投资资金来源（累计值）



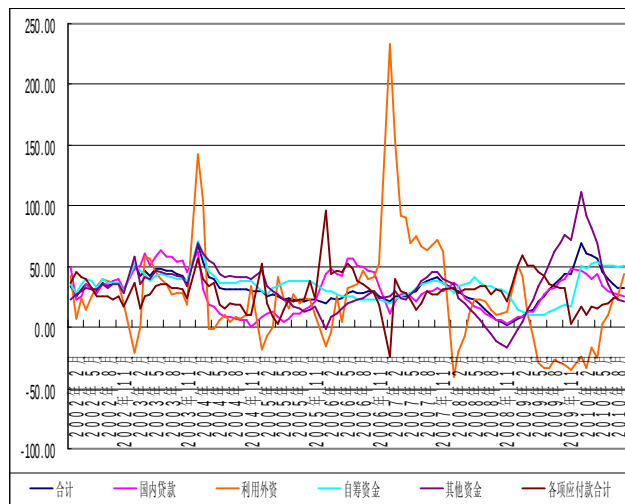
数据来源: wind, 爱建证券研发部

请务必阅读正文之后的重要声明

图表 15 房地产开发投资资金来源（当月值）

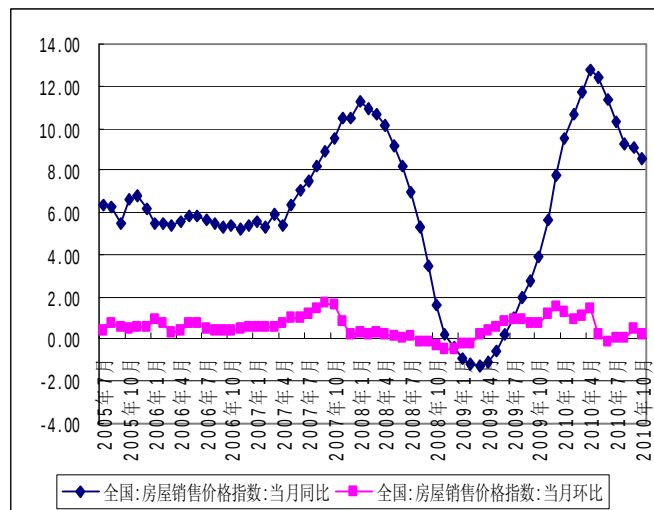


图表 16 房地产开发投资资金来源（累计同比）

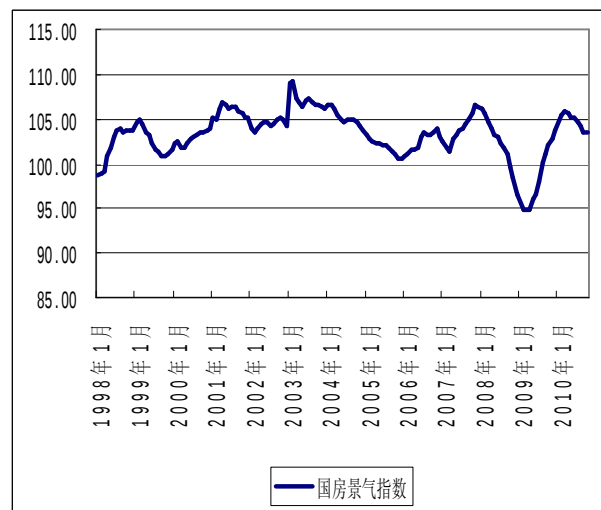


数据来源: wind, 爱建证券研发部

图表 17 全国房屋销售价格指数



图表 18 国房景气指数



数据来源: wind, 爱建证券研发部

投资评级说明

报告发布日后的6~12个月内,公司/行业的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准;

I 公司评级

强烈推荐: 预期未来 6 个月内, 个股相对大盘升幅 20%以上

推 荐: 预期未来 6 个月内, 个股相对大盘升幅 5%~20%

中 性: 预期未来 6 个月内, 个股相对大盘变动在±5%以内

回 避: 预期未来 6 个月内, 个股相对大盘跌幅 5%以上

I 行业评级:

强于大势: 预期未来 6 个月内, 行业指数相对大盘涨幅 5%以上;

中性: 预期未来 6 个月内, 行业指数相对大盘涨幅介于-5%-5%之间;

弱于大势: 预期未来 6 个月内, 行业指数相对大盘跌幅 5%以上;

重要声明

本报告的信息均来源于公开资料, 我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正, 但文中的观点、结论和建议仅供参考, 报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价, 投资者据此做出的任何投资决策与我公司和研究员无关。我公司及研究员与所评价或推荐的证券不存在利害关系。

我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易, 也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行服务或其他服务。

本报告版权仅为我公司所有, 未经书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式发表、复制。如引用、刊发, 需注明出处为爱建证券研究发展总部, 且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。