

## 2010 年 12 月房地产行业月报

金融/房地产行业

同步大势

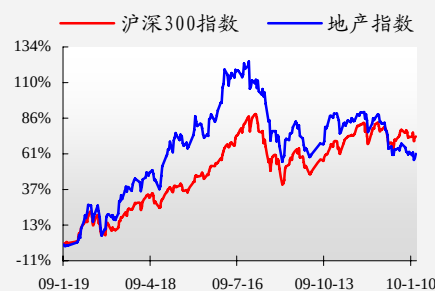
维持评级

发布时间：2011 年 1 月 17 日

### 投资要点:

- 12 月房地产开发投资增速高位下滑;
- 房屋新开工面积增速继续下滑,但全年绝对增速创历史最高水平;
- 商品房销售在 12 月表现略超预期;
- 商品房成交价格连续第 4 个月环比上涨,但涨幅不大;
- 12 月国房景气指数继续下滑;
- 总体判断:2010 年终于过去,虽然年内经历了历史上最为严格的房地产调控,但房地产市场的表现却依然波澜不惊,全年的市场表现可以说是平稳中成长。2011 年,由于 2010 年新开工面积实实在在的 increase,因此,我们认为房地产市场很可能暂时会归于平稳和平静。目前,影响房地产市场最大的不确定性因素依然是政策,房产税试点在今年一季度是否会靴子落地依然是市场最为关注的;同时,货币政策是否会持续紧缩,也必将对房地产市场产生重大的影响;
- 地产股经过 2010 年的惨烈下跌,整体行业估值处于历史底部区域,已经得到投资者对地产股在 2011 年存在估值修复行情的认可。我们认为地产股在 2011 年的走势仍然可以定性为政策压力减少情况下的阶段性估值修复行情。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

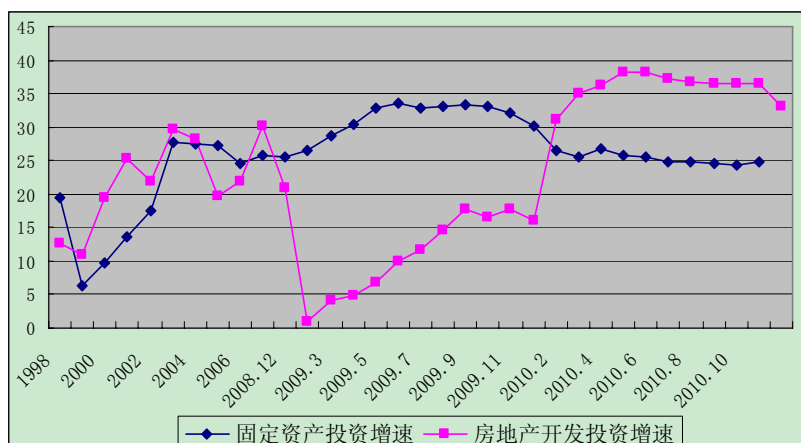
邮 编: 200002

## 一、房地产开发投资情况

### 1.1. 房地产开发投资增速高位下滑

2010年1-12月，全国完成房地产开发投资48267亿元，同比增长33.2%，增幅较上月下降2.3个百分点。其中，商品住宅完成投资34048亿元，同比增长32.9%，占房地产开发投资的比重为70.5%。房地产开发投资增速下降，符合我们的预期。预计2011年的房地产开发投资增速将会回落至30%以内的长期区间内。

图1： 固定资产投资与房地产开发投资增速%

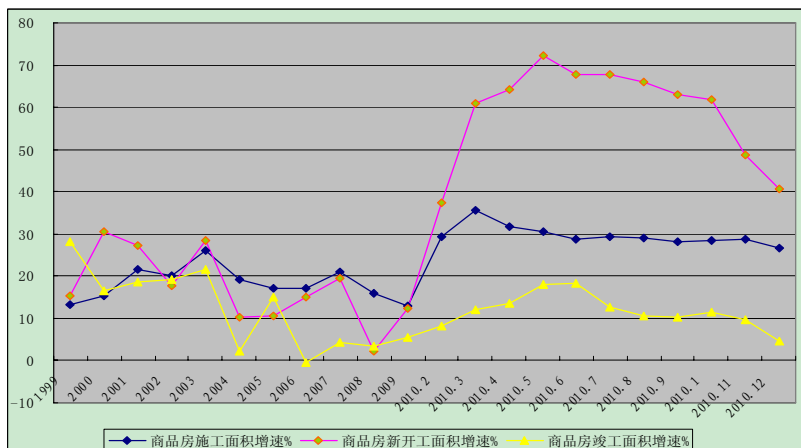


数据来源：国家统计局

### 1.2. 房屋新开工面积增速继续下滑，但全年绝对增速创历史最高水平

1-12月，全国房地产开发企业房屋施工面积40.55亿平方米，同比增长26.6%；房屋新开工面积16.38亿平方米，增长40.7%；房屋竣工面积7.6亿平方米，增长4.5%。从当月来看，12月当月，房屋新开工面积1.86亿平方米，同比下降1.1%，环比略有增加；房屋竣工面积2.75亿平方米，下降3.4%，其中，住宅竣工面积2.19万平方米，下降4.5%。我们认为，新开工面积增速较大一方面是2010年的新开工面积确实是增加较多，另一方面是受到上年基数较低的影响。受宏观调控的影响，预计2011年新开工面积增速会大幅下降，预计在10%-20%的区间。

图2：商品房施工面积、新开工面积、竣工面积增速%



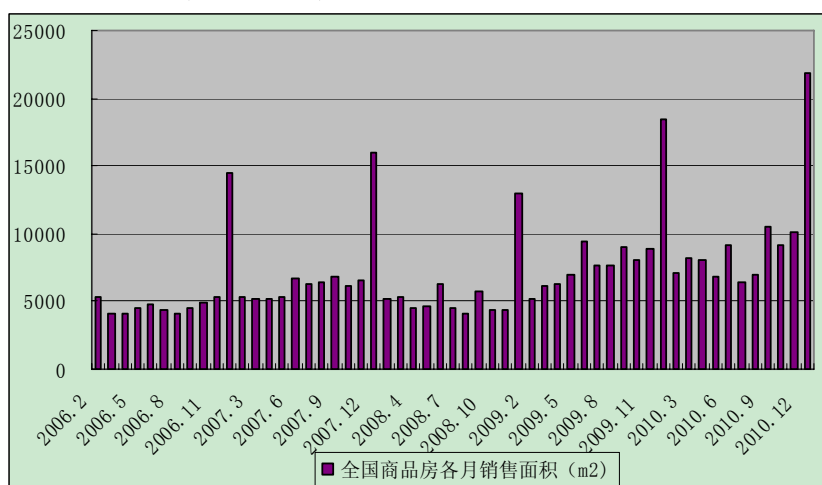
数据来源：国家统计局

## 二、全国商品房销售情况

### 2.1 商品房销售在 12 月表现略超预期

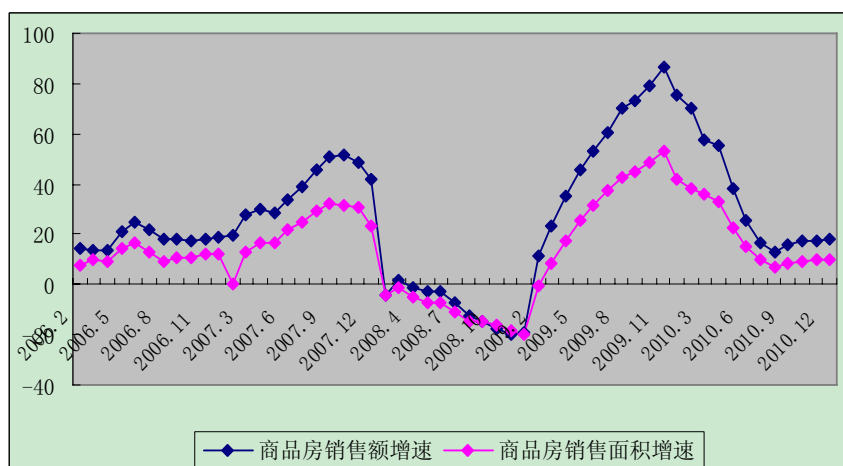
1-12 月，全国商品房销售面积 104300 万平方米，同比增长 10.1%，增幅比 1-11 月提高 0.3 个百分点。商品房销售额 52500 亿元，同比增长 18.3%，增幅比 1-11 月提高 0.5 个百分点。从当月销售数据来看，12 月当月，全国商品房销售面积 21808 万平方米，同比增长 11.5%；全国商品房销售额 10201 亿元，同比增长 21.9%。继 11 月房地产市场量价均企稳回升以来，12 月全国房地产市场继续表现出顽强的生命力。在如此严厉和密集的宏观调控政策之下，2010 年的房地产市场仍然能够表现出稳定增长的态势，再一次显示出中国房地产市场需求的强大。

图 4：全国商品房月销售面积



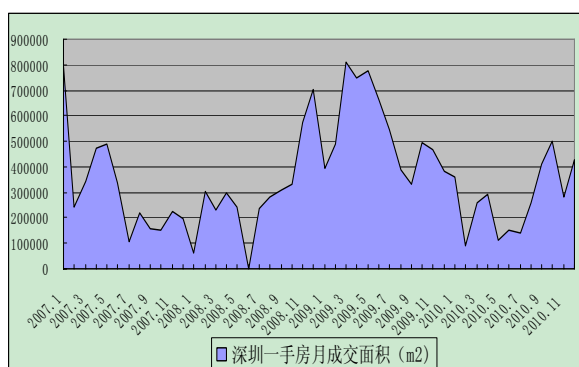
数据来源：国家统计局

图 5：全国商品房月度销售增速



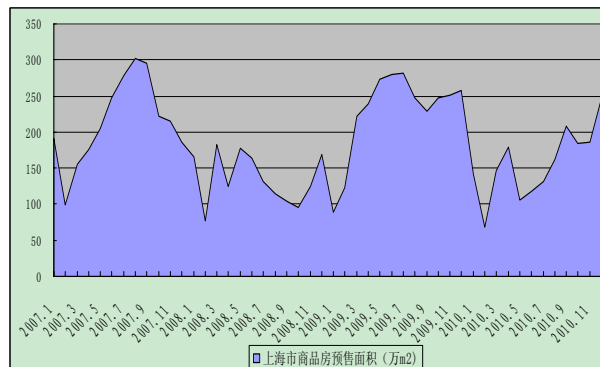
数据来源：国家统计局

图 6: 深圳商品房月成交面积(m2)



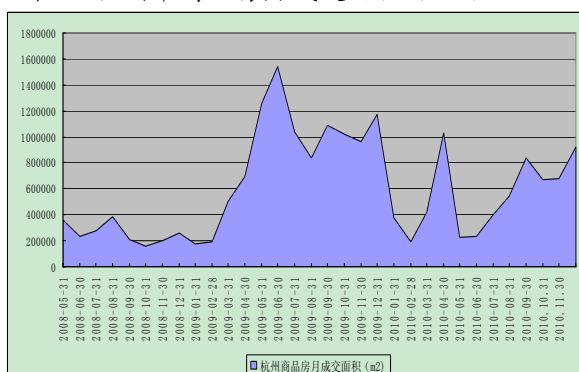
数据来源: WIND

图 7: 上海市月度商品房预售面积(m2)



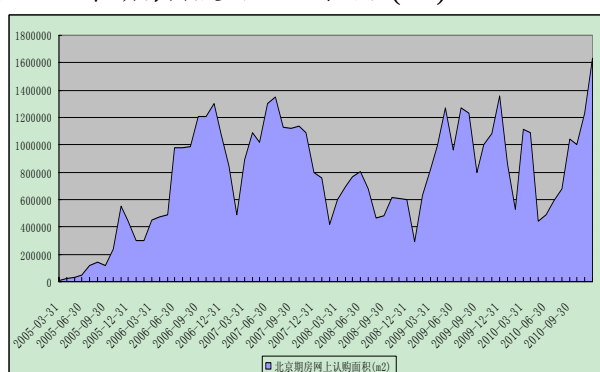
数据来源: WIND

图 8: 杭州市商品房月成交面积 (m2)



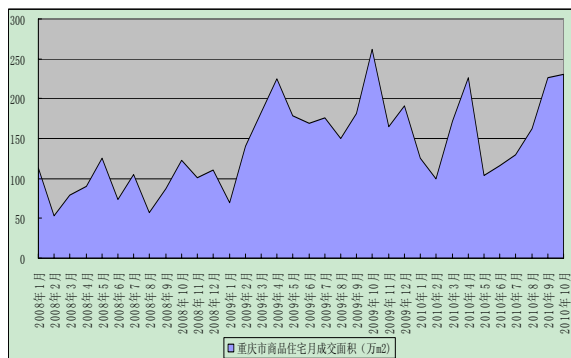
数据来源: WIND

图 9: 北京期房月度网上认购面积(m2)



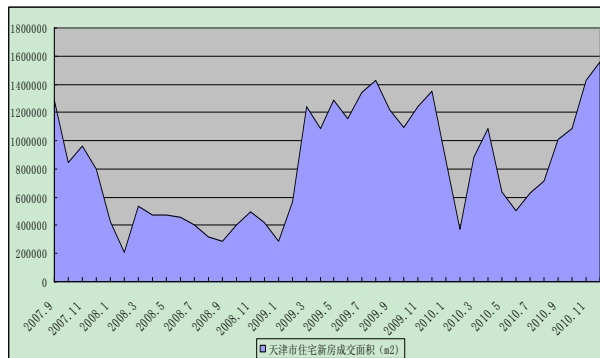
数据来源: WIND

图 10: 重庆市商品住宅月成交面积 (m2)



数据来源: WIND

图 11: 天津市商品房月成交面积 (m2)

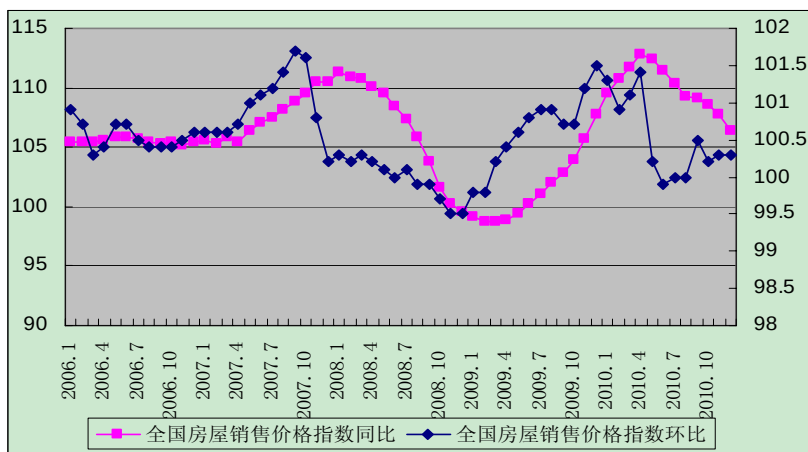


数据来源: WIND

## 2.2 商品房成交价格连续第 4 个月环比上涨

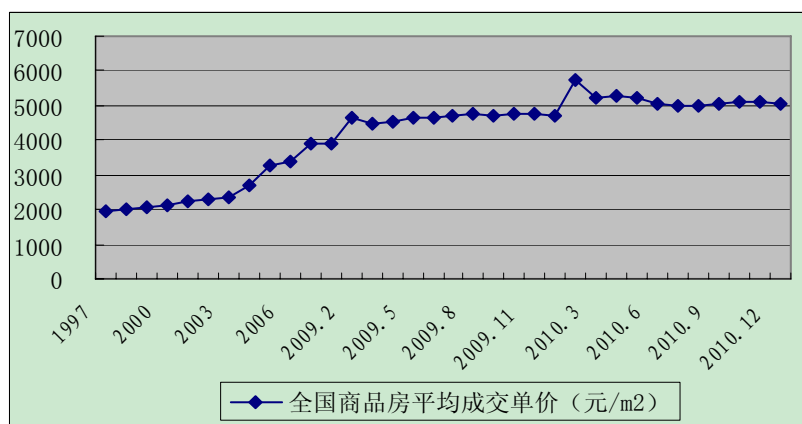
2010 年 12 月份, 全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 6.4%, 涨幅比 11 月份缩小 1.3 个百分点; 环比上涨 0.3%, 房地产市场价格已经连续 4 个月出现环比上涨, 但涨幅不大。

图 12: 全国商品房销售价格指数



数据来源：国家统计局

图 13: 全国商品房平均成交单价走势

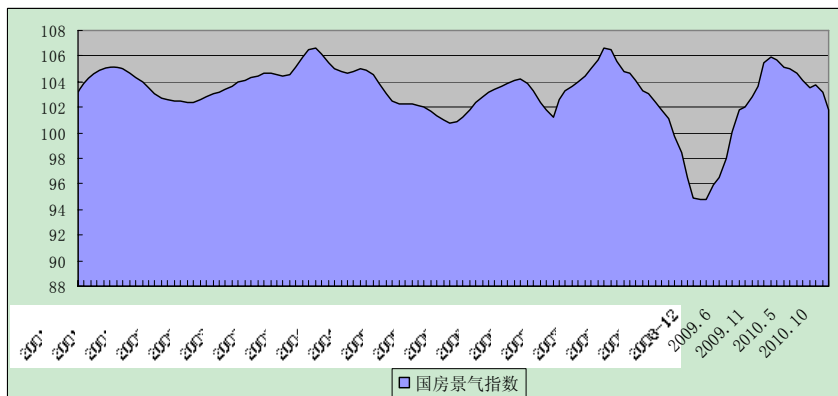


数据来源：国家统计局

### 三、国房景气指数继续下滑

12月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为101.79，比11月份回落1.41点，比去年同期回落1.87点，房地产市场的景气值在10月份出现了反弹后已经连续2个月大幅下滑，显示出中国房地产市场虽仍处景气阶段，但表现为景气度连续下滑。

图 14: 国房景气指数变动



数据来源：国家统计局

#### 四、总体判断

2010 年终于过去，虽然年内经历了历史上最为严格的房地产调控，但房地产市场的表现却依然波澜不惊，全年的市场表现可以说是平稳中成长。2011 年，由于 2010 年新开工面积实实在在的 increase，因此，我们认为房地产市场很可能暂时会归于平稳和平静。目前，影响房地产市场最大的不确定性因素依然是政策，房产税试点在今年一季度是否会靴子落地依然是市场最为关注的；同时，货币政策是否会持续紧缩，也必将对房地产市场产生重大的影响。

而地产股经过 2010 年的惨烈下跌，整体行业估值处于历史底部区域，已经得到投资者对地产股在 2011 年存在估值修复行情的认可。我们认为地产股在 2011 年的走势仍然可以定性为政策压力减少情况下的阶段性估值修复行情。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。