

证券研究报告

房地产



王晓冬

021-38565953

wxd@xyzq.com.cn

推荐 (维持)

虞淼

021-38565969

yumiao@xyzq.com.cn

1-12 月全国房地产运行数据点评

张忆东

S0190207040090

2011 年 1 月 17 日

投资要点

事件:

2011 年 1 月 17 日, 国家统计局公布 2010 年 1-12 月全国房地产市场运行数据。

简评:

- 2010 年全年, 全国商品房销售面积 10.4 亿平米, 同比增幅 10.1%, 略高于我们此前对全年 10 亿平米的判断。全年累计销售额 5.25 万亿, 同比增幅 19.3%, 比 1-11 月提高 1.8 个百分点。12 月当月销售面积 21808 万平米, 同比增长 11.5%, 增幅比 11 月下降 3 个百分点。
- 1-12 月全国商品房新开工面积 16.4 亿平米, 符合我们的预期。全年新开工面积累计同比 42%, 比 1-11 月下降 6.7 个百分点。由于 2009 年年底新开工明显回升, 导致 2010 年最后两个月的新开工累计同比明显下滑。全年来看新开工同比仍在高位, 2011 年全年供给将较为充足。
- 投资额同比增幅明显回落。2010 年全国地产开发投资 4.8 万亿, 同比增长 33.2%, 增速较 1-11 月下降 3.3 个百分点。今年以来月度投资同比一直维持在 30% 以上, 而 12 月的当月投资同比仅为 12.3%, 降幅明显。
- 新房房价涨幅并不明显。12 月房价同比上涨 6.4%, 较 11 月继续回落。全国房价环比上涨 0.3%, 涨幅与 11 月持平, 低于 9 月份二次调控时的 0.5%。二手房房价有回升迹象, 环比涨幅为 0.5%, 与 2010 年 8 月相当。
- 纵观 12 月的运行数据, 商品房销售良好, 而房价涨幅并不明显, 全年新开工维持高位使得 2011 年的供给又相对充足, 同时投资同比增幅大幅回落, 在这种情况下, 我们认为政策短期内将维持现有力度。不排除房价进一步上升带来的超预期政策, 但是我们上述的可能性很小。目前主要的矛盾仍在于流动性的收缩, 而不在于对地产的单方面打压。因此, 我们仍然看好地产板块的估值修复行情, 维持行业“推荐”评级。

附录： 1-12 月全国房地产市场运行情况

一、房地产开发投资完成情况

2010 年，全国房地产开发投资 48267 亿元，比上年增长 33.2%，其中，商品住宅投资 34038 亿元，增长 32.9%，占房地产开发投资的比重为 70.5%。12 月当月，房地产开发投资 5570 亿元，增长 12.0%。

2010 年，全国房地产开发企业房屋施工面积 40.55 亿平方米，比上年增长 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 7.60 亿平方米，增长 4.5%，其中，住宅竣工面积 6.12 亿平方米，增长 2.7%。

2010 年，全国房地产开发企业完成土地购置面积 4.10 亿平方米，比上年增长 28.4%，土地购置费 9992 亿元，增长 65.9%。

12 月当月，房屋新开工面积 1.86 亿平方米，同比下降 1.1%；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 亿平方米，下降 4.5%；土地购置面积 4889 万平方米，增长 1.5%，土地购置费 1061 亿元，增长 5.8%。

二、商品房销售情况

2010 年，全国商品房销售面积 10.43 亿平方米，比上年增长 10.1%，增幅比 1-11 月提高 0.3 个百分点。其中，商品住宅销售面积增长 8.0%，办公楼增长 21.9%，商业营业用房增长 29.9%。2010 年，商品房销售额 5.25 万亿元，比上年增长 18.3%，增幅比 1-11 月提高 0.8 个百分点。其中，商品住宅销售额增长 14.4%，办公楼和商业营业用房分别增长 31.2%和 46.3%。

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%。

三、房地产开发企业资金来源情况

2010 年，房地产开发企业本年资金来源 72494 亿元，比上年增长 25.4%。其中，国内贷款 12540 亿元，增长 10.3%；利用外资 796 亿元，增长 66.0%；自筹资金 26705 亿元，增长 48.8%；其他资金 32454 亿元，增长 15.9%。在其他资金中，定金及预收款 19020 亿元，增长 17.3%；个人按揭贷款 9211 亿元，增长 7.6%。

四、70 个大中城市房屋销售价格指数

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%。

12 月份，新建住宅销售价格同比上涨 7.6%，涨幅比 11 月份缩小 1.7 个百分点。其中，商品住宅销售价格上涨 8.5%，其中普通住宅销售价格上涨 7.2%，高档住宅销售价格上涨 12.8%；经济适用房销售价格上涨 1.0%。与上月相比，新建住宅销售价格上涨 0.3%。其中，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上涨 0.1%。

12 月份，二手住宅销售价格同比上涨 5.0%，涨幅比 11 月份缩小 0.6 个百分点；环比上涨 0.5%，比 11 月份扩大 0.2 个百分点。

五、全国房地产开发景气指数

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，比上年同

期回落 1.87 点。

从分类指数看：房地产开发投资分类指数为 103.87，比 11 月份回落 0.95 点，比上年同期提高 3.45 点；本年资金来源分类指数为 102.66，比 11 月份回落 2.08 点，比上年同期回落 8.11 点；土地开发面积分类指数为 96.03，比 11 月份回落 0.39 点，比上年同期提高 0.34 点；商品房待售面积分类指数为 103.66，比 11 月份提高 0.56 点，比上年同期提高 6.79 点；房屋施工面积分类指数为 104.81，比 11 月份回落 1.44 点，比上年同期提高 2.30 点。

投资评级说明

行业评级 报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

推 荐: 相对表现优于市场
中 性: 相对表现与市场持平
回 避: 相对表现弱于市场

公司评级 报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

强烈推荐: 相对大盘涨幅大于 15%
推 荐: 相对大盘涨幅在 5%~15%之间
中 性: 相对大盘涨幅在-5%~5%之间
回 避: 相对大盘涨幅小于-5%

机构客户部联系方式

上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 21 层

邮编: 200135

传真: 021-38565955

北京市西城区武定侯街 2 号泰康国际大厦 6 层

邮编: 100140

传真: 010-66290200

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com 信息披露栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

重要声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

兴业证券系列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本公司和作者无关。

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。