

市场料将回落

——2011年1-2月房地产数据点评

事件

3月11日，国家统计局公布2011年1-2月全国房地产数据。

评述

1-2月份，全国房地产开发投资4250亿元，同比增长35.2%，较上年同期提高4.1个百分点，高于2010年全年33.2%累计值，房地产投资好于预期。新开工方面，开发企业趋于谨慎，为1.9亿平米，同比增长27.9%，较上年同期下滑10.2个百分点，后期供应将随调控的深入而萎缩，这为未来房价提供支撑。施工29.1亿平米，同比增长39.0%；竣工0.7亿平米，同比增长13.9%，其中，住宅竣工0.5亿平米，增长12.1%。

1-2月份，全国商品房销售面积0.8亿平米，同比增长13.8%，较上年同期下滑25.6个百分点，但仍然高于去年全年累计值。为规避2月份的政策调控，1月份出现大量新房集中成交现象，这导致1-2月销售增速好于预期。国八条之后，一线城市销售量环比降幅均超过六成，二线城市也出现不同程度下滑，预计3、4月份销售同比增速仍将呈现下滑态势。

1-2月份，全国商品房销售额5242亿元，同比增长27.4%，商品房均价6437元/平米，同比上涨11.9%，随着严厉限购措施在国内35个城市推行，急于资金回笼的开发企业将以打折促销等方式实行价格优惠，预计投资投机需求迅速得到遏制，未来房价涨幅将逐渐回落。

1-2月份，开发企业资金来源12173亿元，同比增长16.3%。其中，国内贷款2679亿元，同比增长7.7%，较上年同期下降了41.1个百分点，但占资金来源之比达到22.0%，高于2010年17.3%累计值，这主要是因为1-2月属银行放贷高峰期，预计开发贷占比将逐渐回落；自筹资金4184亿元，同比增长21.4%；定金及预收款3154亿元，同比增长28.9%；个人按揭贷款1280亿元，同比下降11.3%，占资金来源之比10.5%，较上年同期下降3.3个百分点，限购与首付比例大幅提高双重因素下，预计按揭贷占资金来源之比将进一步出现回落。

严厉政策调控下，未来房价涨幅趋缓将是一个大概率事件，不排除个别城市出现系统性下跌可能性。目前主流地产股2011年PE普遍处8-10倍，具备很好的安全边际，但支持行业趋势性上涨的催化剂还没有出现，维持行业“标配”评级。个股选择上，建议关注“X+地产”类别公司，如中润投资（黄金+地产）、华丽家族（疫苗+地产）、中天城投（煤锰矿+地产）、建发股份（贸易+地产）。

房地产

维持

标配

分析师：桂长元

投资咨询执业证书编号：

S0630511010016

联系信息：

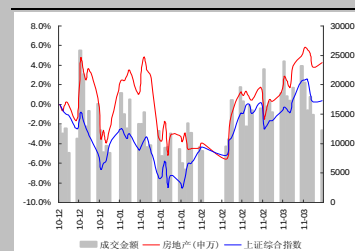
021-50586660-8623

gcy@longone.com.cn

日期

分析：2011年3月14日

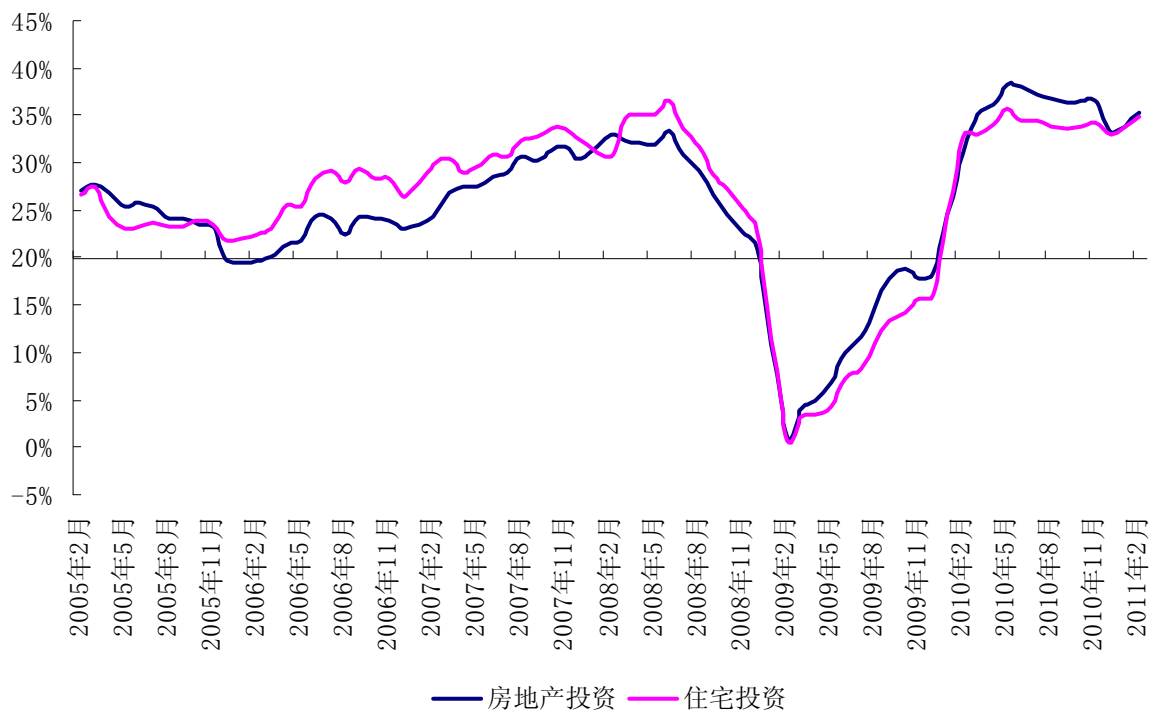
行业表现



相关报告：

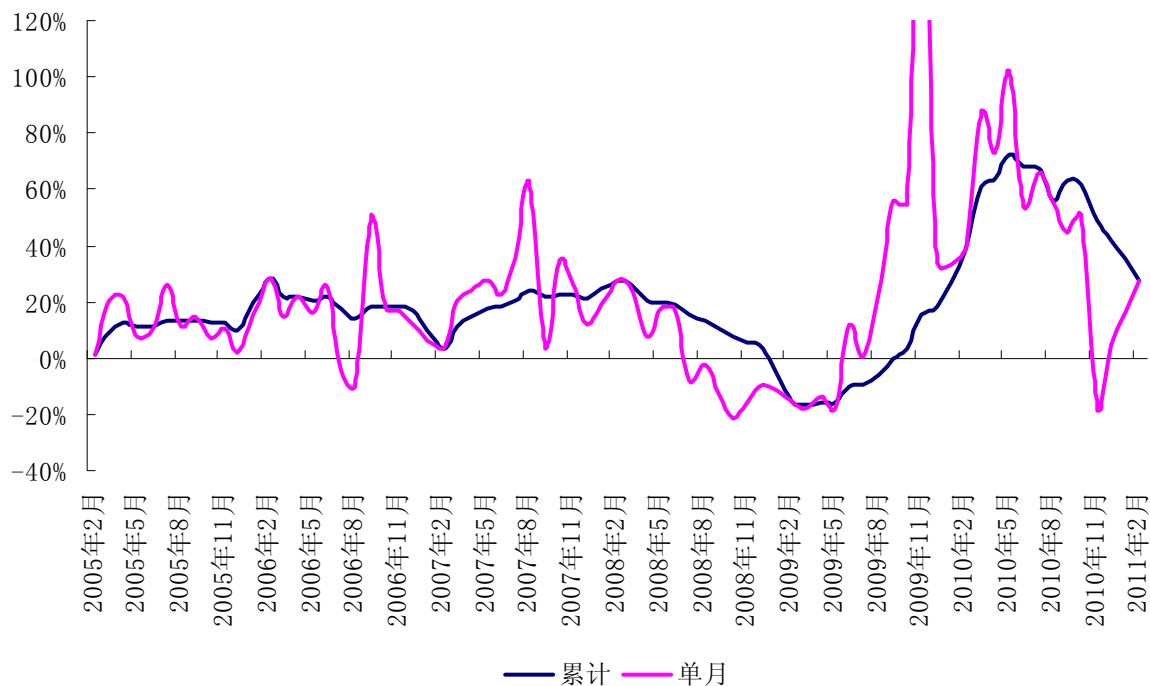
- 1.《把握低利率时代行业投资机会——2009年房地产行业投资策略报告》2008/12/13
- 2.《通胀预期之下成交或将延续高速增长——2009年下半年房地产行业投资策略报告》2009/6/22
- 3.《一半是海水，一半是火焰——房地产行业2010年投资策略》2009/12/8
- 4.《风雨过后总是晴——房地产行业2010年下半年投资策略》2010/7/9
- 5.《2010年1-10月全国房地产数据点评》2010/11/11
- 6.《调控市道也有投资机会》2010/12/27
- 7.《新国八条政策点评》2011/01/27

全国房地产投资累计同比增速



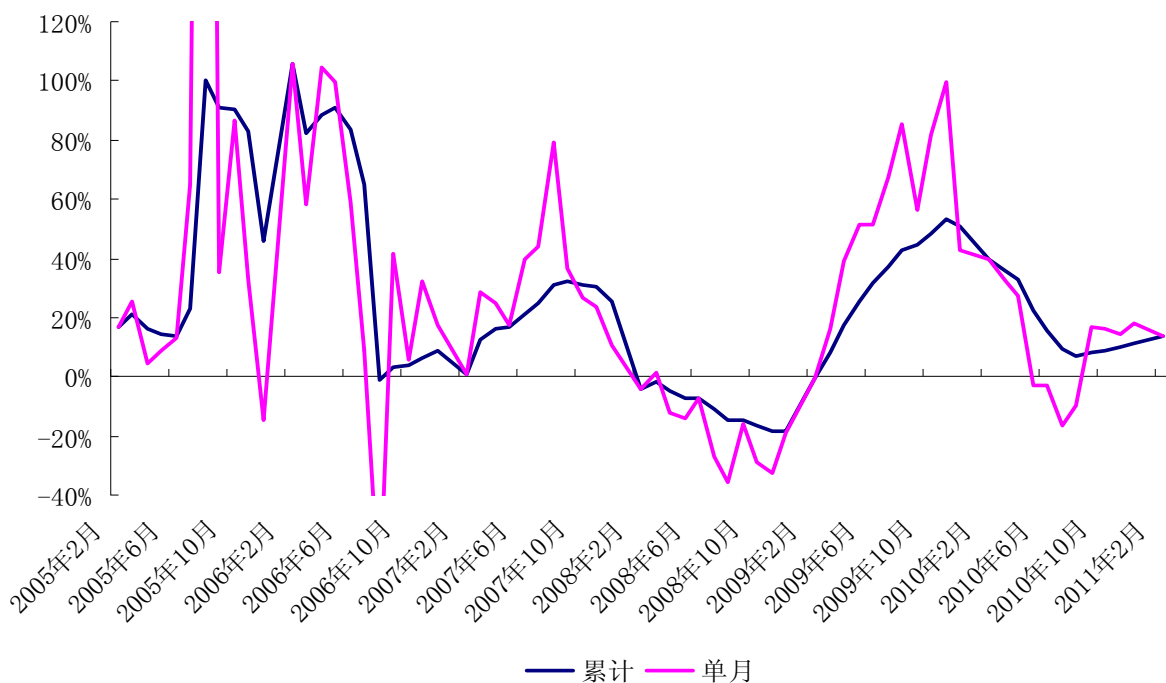
数据来源：国家统计局、东海证券研究所

全国商品房新开工面积同比增速



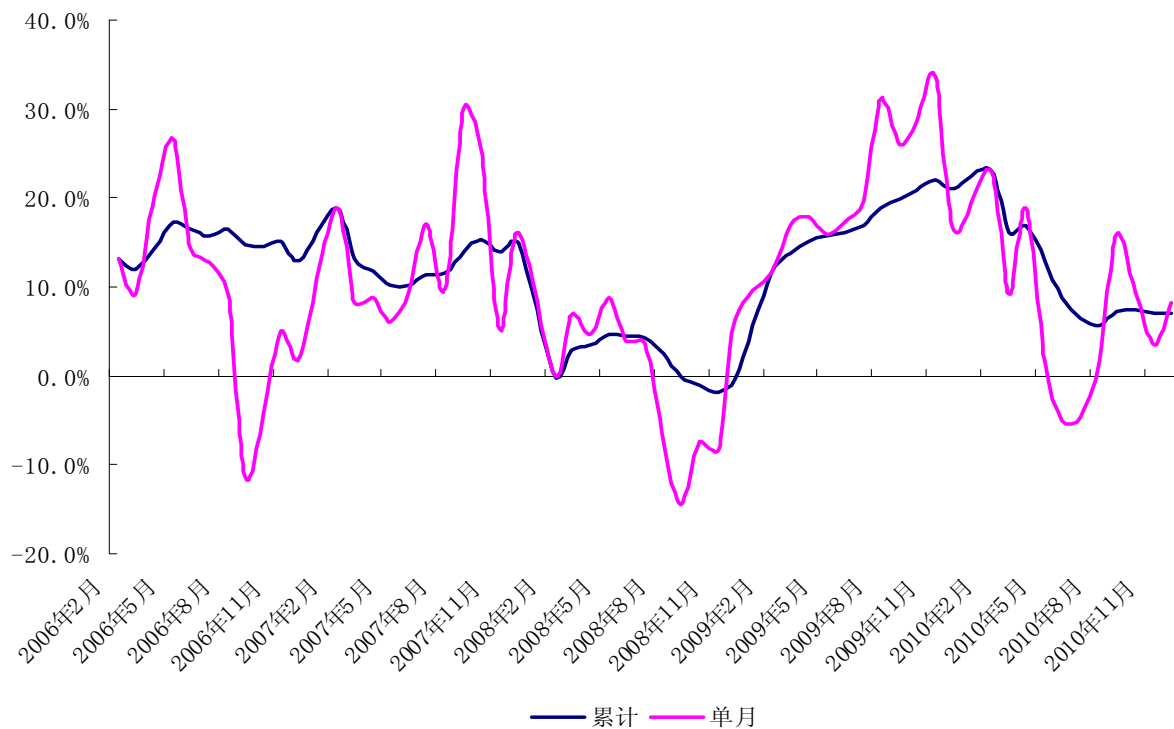
数据来源：国家统计局、东海证券研究所

全国商品房销售面积同比增速



数据来源：国家统计局、东海证券研究所

全国商品房销售均价同比增速



数据来源：国家统计局、东海证券研究所

附：《1-2 月份国民经济主要指标数据》节选

1-2 月份，全国房地产开发投资 4250 亿元，同比增长 35.2%。其中，住宅投资 3014 亿元，增长 34.9%。

1-2 月份，全国房地产开发企业房屋施工面积 291473 万平方米，同比增长 39.0%；房屋新开工面积 19083 万平方米，增长 27.9%；房屋竣工面积 6952 万平方米，增长 13.9%，其中，住宅竣工面积 5366 万平方米，增长 12.1%。

1-2 月份，全国商品房销售面积 8143 万平方米，同比增长 13.8%。其中，住宅销售面积增长 13.2%，办公楼增长 26.4%，商业营业用房增长 8.7%。商品房销售额 5242 亿元，同比增长 27.4%。其中，住宅销售额增长 26.2%，办公楼和商业营业用房分别增长 46.3%和 22.1%。

1-2 月份，房地产开发企业本年资金来源 12173 亿元，同比增长 16.3%。其中，国内贷款 2679 亿元，增长 7.7%；利用外资 86 亿元，增长 61.5%；自筹资金 4184 亿元，增长 21.4%；其他资金 5223 亿元，增长 16.6%。在其他资金中，定金及预收款 3154 亿元，增长 28.9%；个人按揭贷款 1280 亿元，下降 11.3%。

2 月份，全国房地产开发景气指数为 102.9。

(2011 年 3 月 11 日)

作者简介

桂长元：经济学硕士，房地产行业4年相关从业经历。2007年12月起就职于东海证券研究所，从事房地产行业研究。

重点跟踪公司：万科、保利地产、金地集团、招商地产、华发股份、滨江集团、广宇集团、苏宁环球、栖霞建设、名流置业、亿城股份、中华企业、福星股份、荣盛发展、中南建设等

评级定义

市场指数评级	看多——未来6个月内上证综指上升幅度达到或超过20% 看平——未来6个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间 看空——未来6个月内上证综指下跌幅度达到或超过20%
行业指数评级	超配——未来6个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过10% 标配——未来6个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间 低配——未来6个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%
公司股票评级	买入——未来6个月内股价相对强于上证指数达到或超过15% 增持——未来6个月内股价相对强于上证指数在5%—15%之间 中性——未来6个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间 减持——未来6个月内股价相对弱于上证指数5%—15%之间 卖出——未来6个月内股价相对弱于上证指数达到或超过15%

风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证，建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

免责条款

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料，但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断，并不代表东海证券有限责任公司，或任何其附属或联营公司的立场，本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致，敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下，本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，本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

本报告版权归“东海证券有限责任公司”所有，未经本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

资格说明

东海证券有限责任公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构，已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者，参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构，注意防范非法证券活动。

联系方式

北京 东海证券研究所	上海 东海证券研究所
中国 北京 100089	中国 上海 200122
西三环北路87号国际财经中心D座15F	世纪大道1589号长泰国际金融大厦11F
电话：(8610) 66216231	电话：(8621) 50586660
传真：(8610) 59707100	传真：(8621) 50819897