

2011 年 6 月房地产行业月报

金融/房地产行业

投资要点:

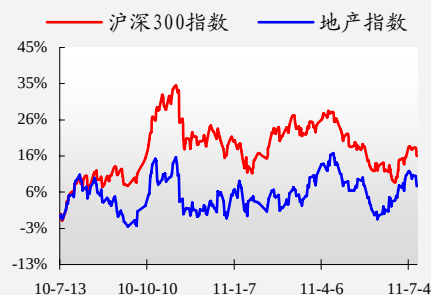
- 2011 年 1-6 月, 全国完成房地产开发投资 26250 亿元, 同比增长 32.9%, 增幅比上月下降了 1.7 个百分点。我们维持由于基数原因, 预计全年房地产开发投资增速会维持在 30% 以上的较高水平的判断, 预计, 2012 年房地产开发投资增速将会向历史均值靠拢。
- 全国房屋新开工面积增速在继 5 月后本月再次下行, 符合我们上月的预期。下半年由于保障房项目的集中开工, 预计房地产新开工面积增速的下探空间不会太大。
- 1-6 月, 全国商品房销售面积 44419 万平方米, 同比增长 12.91%, 增速比上月提升 3.8 个百分点。我们认为, 房地产市场成交量的企稳回升, 显示出在较高的通胀预期背景下, 市场的需求依然较为旺盛。商品房销售量的增长, 也显示出宏观调控之路依然漫长, 短期内预测政策底显然过于乐观。
- 6 月份, 全国房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为 101.75, 比 5 月份下降 1.45 点, 比去年同期下降 3.31 点。中国的房地产业依然在景气区间运行。我们认为在持续的宏观调控政策影响下, 国房景气指数继续探底下行的概率较大。
- 房地产市场在经历了今年 1 月底出台的史上最严厉的调控政策, 并经过 3 个月的短暂调整后, 似乎在 5、6 两月已将政策全部消化。我们认为, 在此市场背景下, 判断房地产调控政策已经见底似乎为时过早。7 月 12 日由国家发改委和住建部联合发布的“关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知”已显示出政策开始逐步加压的迹象。
- 总体上, 我们认为下半年地产股仍然暂时无法摆脱原先的矛盾态势, 即市场过好时担心政策, 市场不好时担心未来的二难困境。因此, 下半年对地产股的操作仍然是在前期形成的箱体内波段操作。我们维持对房地产行业同步大势的投资评级。

同步大势

维持评级

发布时间: 2011 年 7 月 13 日

走势图



重要公司

评级

万科 A	推荐
保利地产	推荐
金地集团	谨慎推荐
北京城建	谨慎推荐
St 东源	谨慎推荐

分析师: 高建

执业证书编号: S0550511020011

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

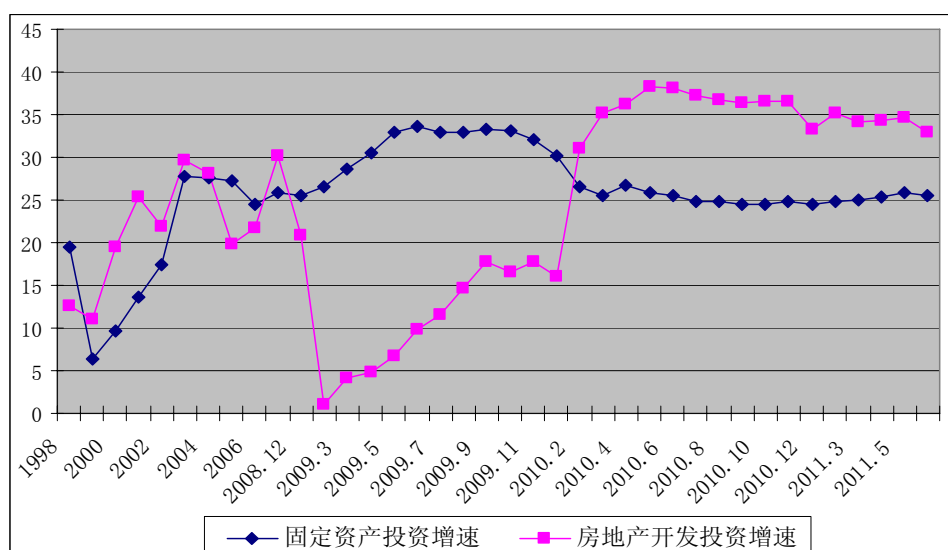
邮 编: 200002

一、房地产开发投资情况

1.1. 房地产开发投资增速小幅下降

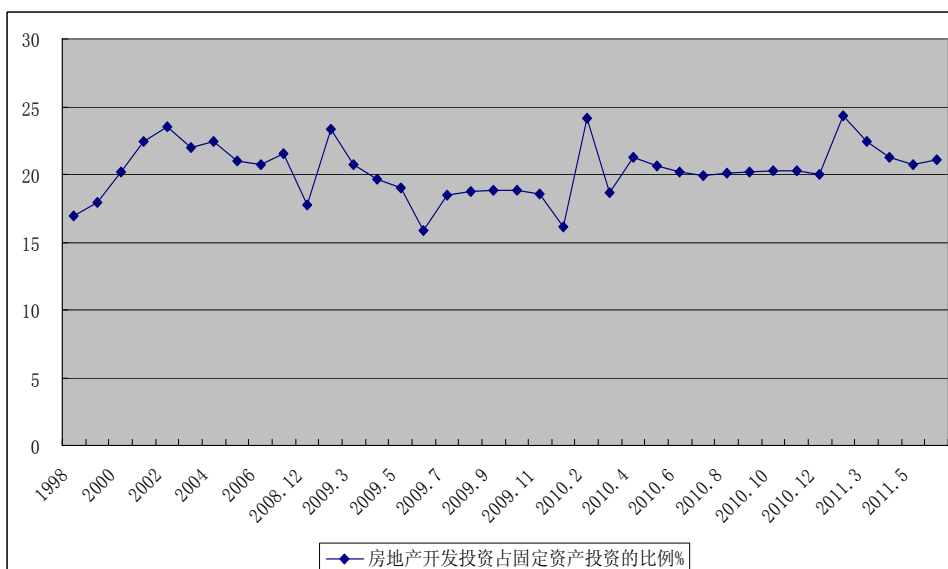
2011年1-6月，全国完成房地产开发投资26250亿元，同比增长32.9%，增幅比上月下降了1.7个百分点。其中，商品住宅完成投资18641元，同比增长36.1%，增幅比上月降低1.7个百分点，占房地产开发投资的比重为71%。本月，房地产开发投资占固定资产投资的比例为21.07%，较5月20.76%的占比略有上升，基本处于历史均值20%附近。我们维持由于基数原因，预计全年房地产开发投资增速会维持在30%以上的较高水平的判断，预计，2012年房地产开发投资增速将会向历史均值靠拢。

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

图 2: 房地产开发投资占固定资产投资比重

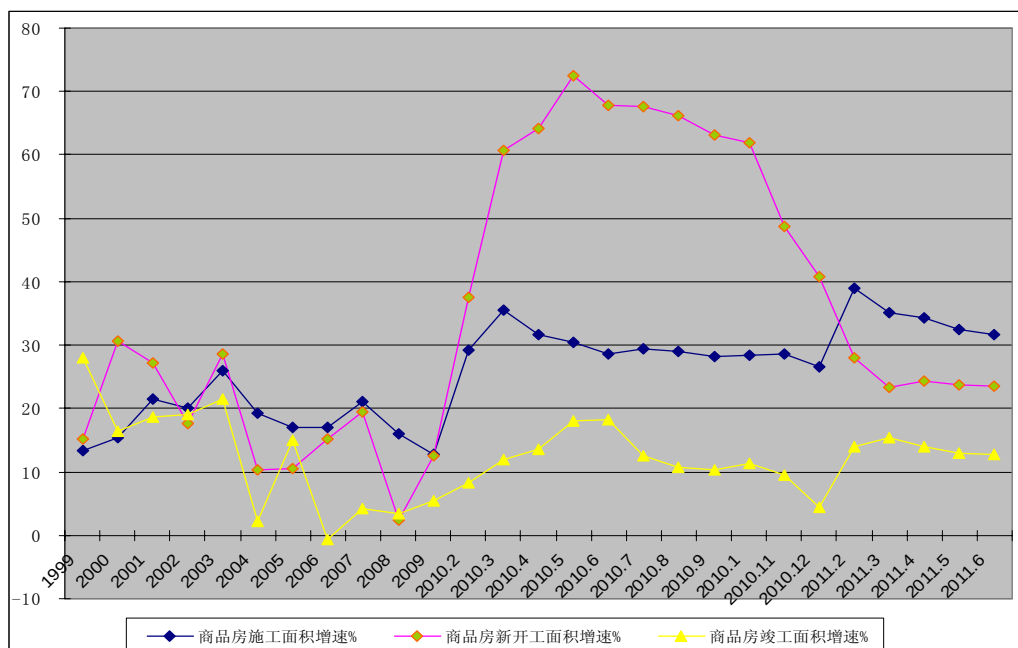


数据来源：国家统计局

1.2. 房地产新开工面积增速较上月有所下降，符合预期，但仍有下降空间

1-6 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 405738 万平方米，同比增长 31.6%，增幅较上月下降 0.8 个百分点；房屋新开工面积 99443 万平方米，增长 23.6%。增幅较上月下降 0.2 个百分点；房屋竣工面积 27558 万平方米，增长 12.8%，增幅较上月下降了 0.1 个百分点。全国房屋新开工面积增速在继 5 月后本月再次下行，符合我们上月的预期。下半年由于保障房项目的集中开工，预计房地产新开工面积增速的下探空间不会太大。

图 3: 商品房施工面积、新开工面积、竣工面积增速%



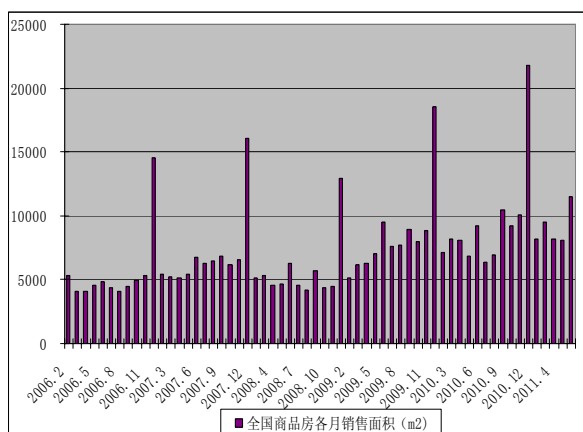
数据来源：国家统计局

二、全国商品房销售情况

2.1 商品房销售量企稳回升，显示出市场潜在需求依然较为旺盛

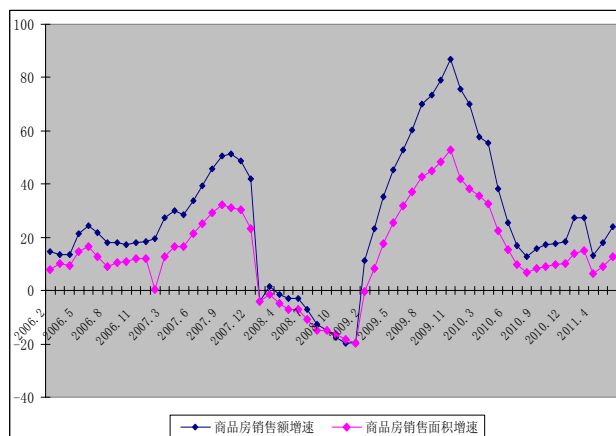
1-6 月，全国商品房销售面积 44419 万平方米，同比增长 12.91%，增速比上月提升 3.8 个百分点。其中，住宅销售面积增长 12.1%，办公楼增长 8.9%，商业营业用房增长 18.6%。商品房销售额 24589 亿元，同比增长 24.1%，增速比上月提高了 6 个百分点。其中，住宅销售额增长 22.3%，办公楼和商业营业用房分别增长 27.6% 和 36%。6 月商品房的单月成交量环比和同比均出现了大幅增长，超出我们原先的预期。我们认为，房地产市场成交量的企稳回升，显示出在较高的通胀预期背景下，市场的需求依然较为旺盛。我们注意到，由于去年 7、8 两个月受宏观调控的影响成交量下降较大，因此，仅仅因为基数的原因，预计今年 7、8 两个月的商品房成交量的增幅可能依然有所扩大。同时，我们认为，商品房销售量的增长，也显示出宏观调控之路依然漫长，短期内预测政策底显然过于乐观。

图 4: 全国商品房月销售面积



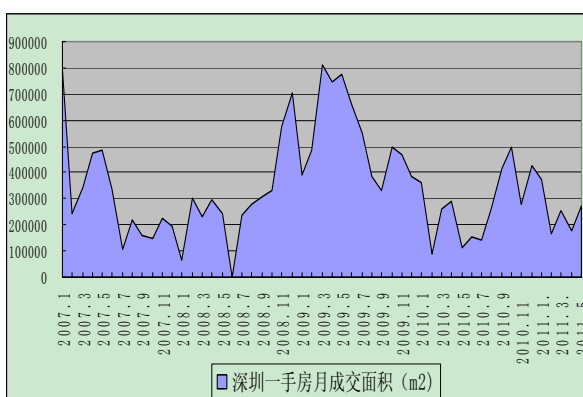
数据来源：国家统计局

图 5: 全国商品房月度销售增速



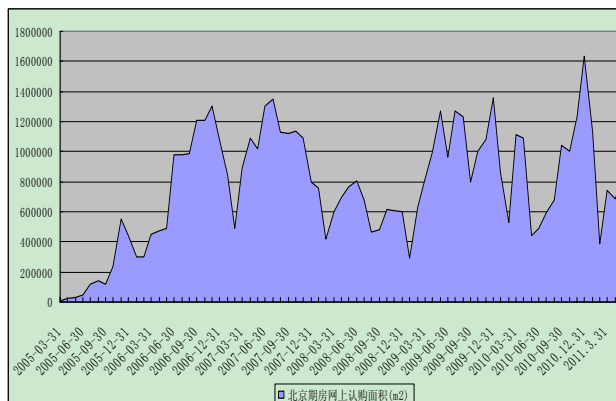
数据来源：国家统计局

图 6: 深圳一手房月成交面积(m2)



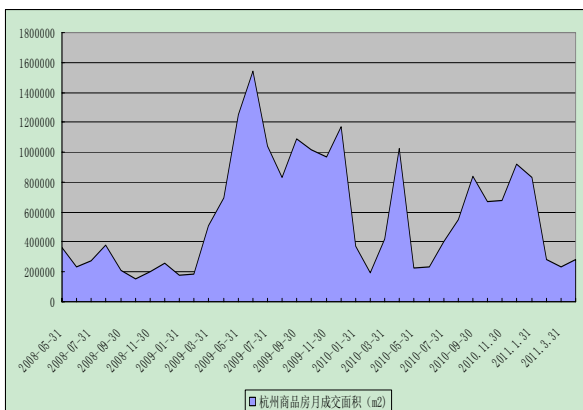
数据来源：wind

图 7: 北京月度期房网上认购面积(m2)



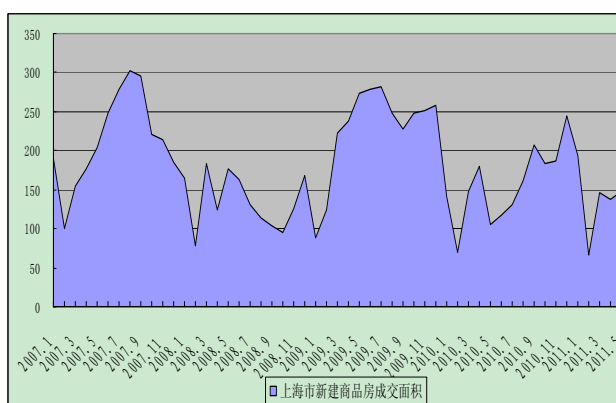
数据来源：wind

图 8: 杭州市商品房月成交面积



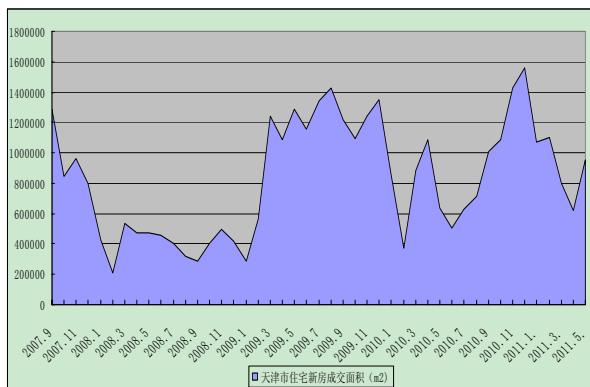
数据来源：wind

图 9: 上海新建住宅月成交面积



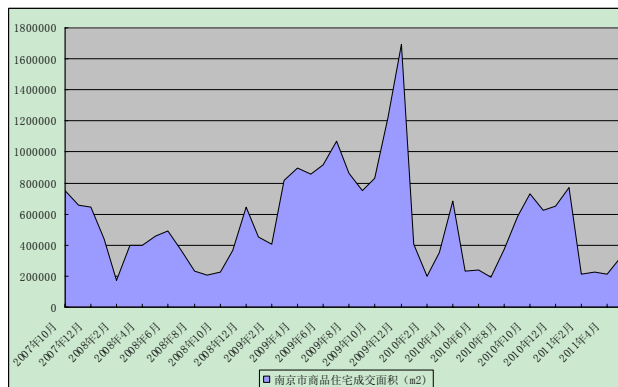
数据来源：wind

图 10: 天津市住房新房成交面积



数据来源: wind

图 11: 南京市住房新房成交面积

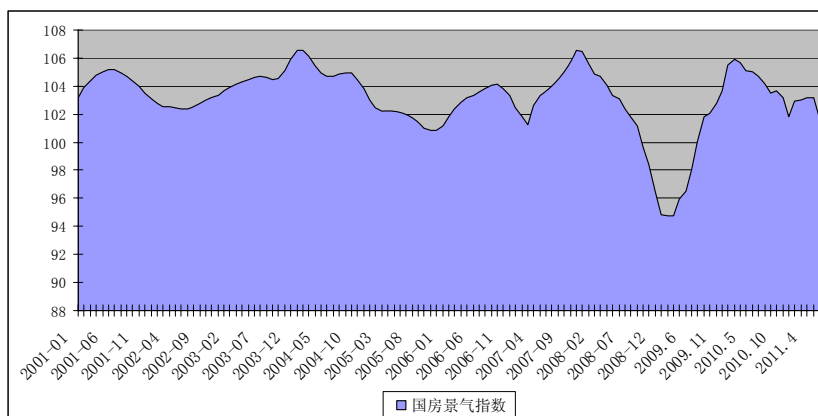


数据来源: wind

三、国房景气指数

6 月份, 全国房地产开发景气指数 (简称 “国房景气指数”) 为 101.75, 比 5 月份下降 1.45 点, 比去年同期下降 3.31 点。国房景气指数高于 100, 显示出中国的房地产业仍然在景气区间运行。该指数继续下行符合我们的预期, 我们认为在持续的宏观调控政策影响下, 国房景气指数继续探底下行的概率较大。

图 12: 国房景气指数变动



数据来源: 国家统计局

四、总体判断

房地产市场在经历了今年 1 月底出台的史上最严厉的调控政策, 并经过 3 个月的短暂调整后, 似乎在 5、6 两个月已将政策全部消化; 全国商品房成交量连续 2 个月出现了企稳和回升, 也显示了市场需求的旺盛。我们认为, 在此市场背景下, 判断房地产调控政策已经见底似乎为时过早, 仍然需要关注未来几个月的成交量和房价变动情况, 如果接下来的几个月市场成交量继续上行的话, 政策压力也许会再次上升。从近几天的政策面来看, 7 月 12 日由国家发改委和住建部联合发布的“关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知”已显示出政策开始逐步加压的迹象。

总体上, 我们认为下半年地产股仍然暂时无法摆脱原先的矛盾态势, 即市场过好时担心政策, 市场不好时担心未来的二难困境。因此, 下半年对地产股的操作仍然是在前期形成的箱体内存波段操作。我们维持对房地产行业同步大势的投资评级。

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。