

2011 年 7 月房地产行业月报

金融/房地产行业

投资要点:

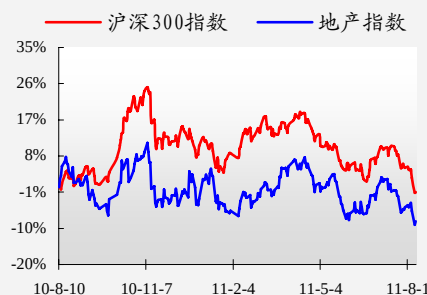
- 2011 年 1-7 月, 全国完成房地产开发投资 31873 亿元, 同比增长 33.6%, 增幅比上月上升了 0.9 个百分点。房地产开发投资增速本月略有回升, 我们估计是保障房集中开工所致。我们维持由于基数原因, 预计全年房地产开发投资增速会维持在 30% 以上的较高水平的判断。
- 全国房屋新开工面积增速在经过 2 个月的小幅下降后在本月再次回升, 我们认为是保障房建设提速所致, 符合我们上月的预期。下半年由于保障房项目的集中开工, 预计房地产新开工面积增速趋稳的概率较大。
- 1-7 月, 全国商品房销售面积 52037 万平方米, 同比增长 13.60%, 增速比上月提升 0.7 个百分点。商品房销售额 28852 亿元, 同比增长 26.1%, 增速比上月提高了 2 个百分点。从 7 月单月来看, 由于季节性原因, 一般 7、8 月份是销售淡季, 因此, 7 月份环比销售面积和销售金额都出现了下降, 但同比却增长了 19% 和 37.5%。全国商品房成交量已经连续 4 个月实现同比增长, 显示出今年年初实施的“新国八条”调控政策的效果已经逐步得到市场的消化, 也显示出宏观调控之路依然漫长。
- 由于全国商品房市场成交量增速连续 3 个月同比出现了回升, 我们在上月曾经提醒投资者政策压力随时可能加大, 果然, 7 月份国务院常务会议上通过了在房价涨幅过快的二、三线城市进行限购的政策。眼下, 7 月份的数据显示, 商品房市场的成交量增速水平已经连续 4 个月出现回升, 同时, 虽然二、三城市的限购名单和具体政策措施尚未明确, 但考虑到近期国际金融和经济局势的动荡加剧, 以及国内经济减速的情况, 我们认为, 从种种迹象上显示, 政府对房地产行业继续加压的概率在减小, 维稳可能变成下一阶段房地产市场调控的主要方向, 即政策力度保持相对稳定, 既不放松也不增加。
- 总体上, 我们认为地产股在目前仍然具有的估值优势, 在政策加压概率减小的预期之下, 地产股的投资风险在减小。我们维持地产股仍然在中期筑底阶段的判断, 维持对房地产行业同步大势的投资评级, 同时建议投资者可以考虑逢低介入地产股, 波段操作。

同步大势

维持评级

发布时间: 2011 年 8 月 10 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
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: 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

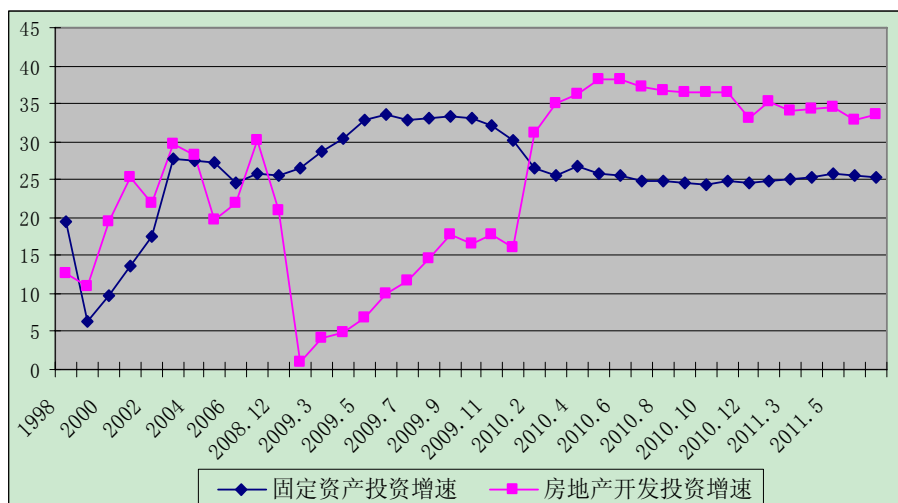
邮编: 200002

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

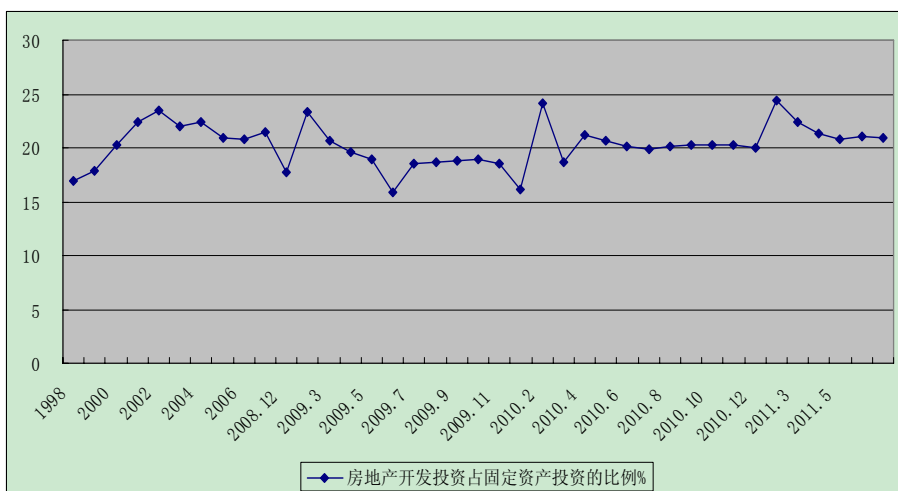
2011年1-7月，全国完成房地产开发投资31873亿元，同比增长33.6%，增幅比上月上升了0.9个百分点。其中，商品住宅完成投资22789亿元，同比增长36.4%，增幅比上月提高了0.3个百分点，占房地产开发投资的比重为71.5%。本月，房地产开发投资占固定资产投资的比例为20.91%，较5月21.07%的占比略有下降，基本处于历史均值20%附近。房地产开发投资增速本月略有回升，我们估计是保障房集中开工所致。我们维持由于基数原因，预计全年房地产开发投资增速会维持在30%以上的较高水平的判断。

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



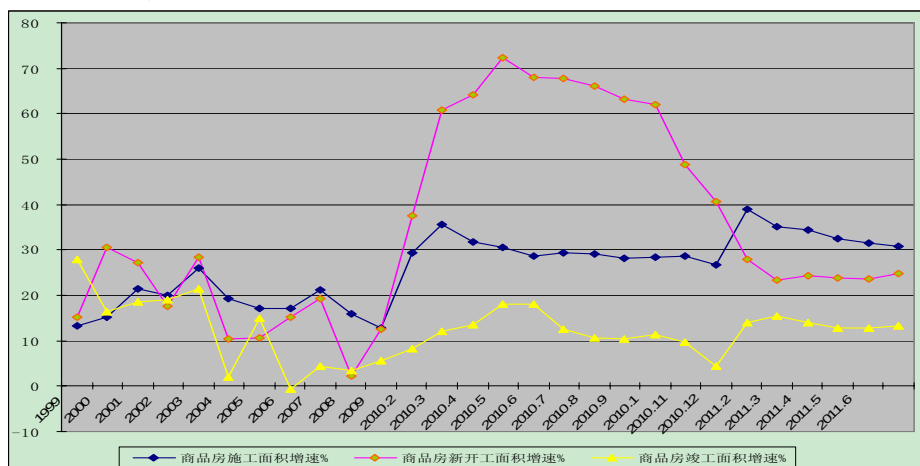
数据来源：国家统计局

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

1-7月，全国房地产开发企业房屋施工面积424195万平方米，同比增长30.8%，增幅较上月继续下降，下降0.8个百分点；房屋新开工面积115169万平方米，增长24.9%，增幅较上月提高了1.3个百分点；房屋竣工面积32445万平方米，增长13.4%，增幅较上

月提高了 0.6 个百分点。全国房屋新开工面积增速在经过 2 个月的小幅下降后在本月再次回升，我们估计应该是保障房建设提速所致，符合我们上月的预期。我们预计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趋稳的概率较大。

图 3: 商品房施工面积、新开工面积、竣工面积增速%



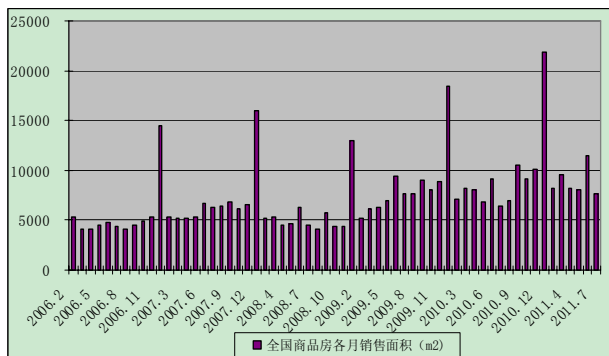
数据来源：国家统计局

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

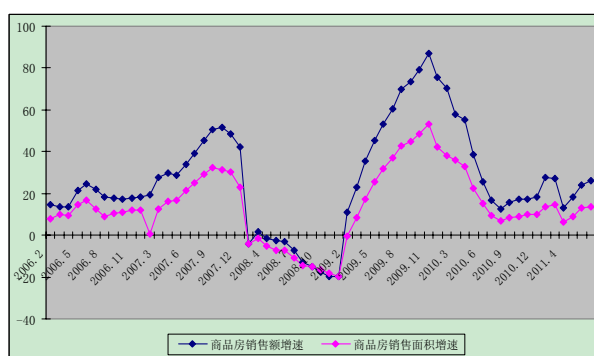
1-7 月，全国商品房销售面积 52037 万平方米，同比增长 13.60%，增速比上月提升 0.7 个百分点。其中，住宅销售面积增长 12.9%，办公楼增长 9.9%，商业营业用房增长 19.3%。商品房销售额 28852 亿元，同比增长 26.1%，增速比上月提高了 2 个百分点。其中，住宅销售额增长 24.5%，办公楼和商业营业用房分别增长 27.4% 和 37.8%。从 7 月单月来看，由于季节性原因，一般 7、8 月份是销售淡季，因此，7 月份环比销售面积和销售金额都出现了下降，但同比却增长了 19% 和 37.5%。全国商品房成交量已经连续 4 个月实现同比增长，显示出今年年初实施的“新国八条”调控政策的效果已经逐步得到市场的消化，也显示出宏观调控之路依然漫长。虽然，我们认为短期内由于全球金融和经济形势的动荡以及出于对国内经济减速的考虑，政府继续对房地产加压的可能性在减小，但如果就此预测政策会放松仍然不现实。

图 4: 全国商品房月销售面积



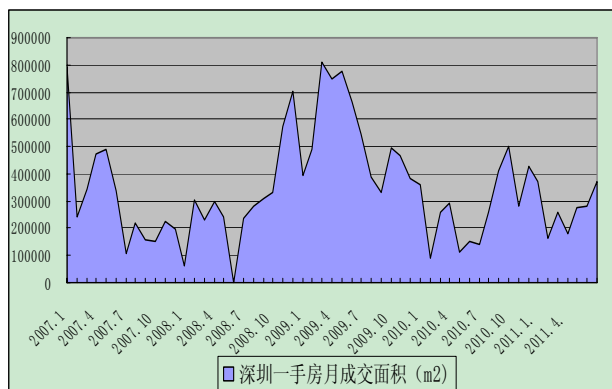
数据来源：国家统计局

图 5: 全国商品房月度销售增速



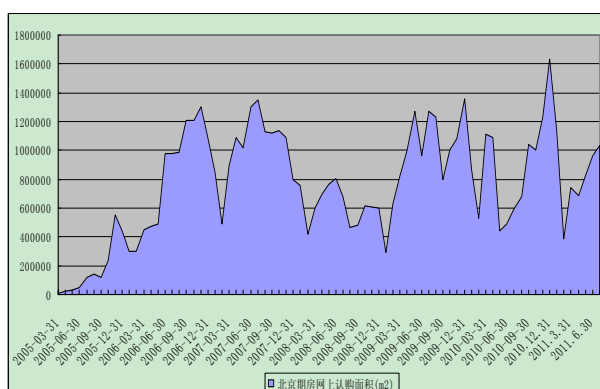
数据来源：国家统计局

图 6: 深圳一手房月成交面积(m2)



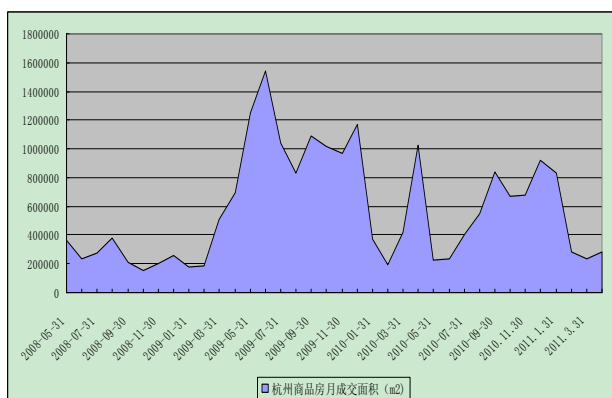
数据来源: wind

图 7: 北京月度期房网认认购面积(m2)



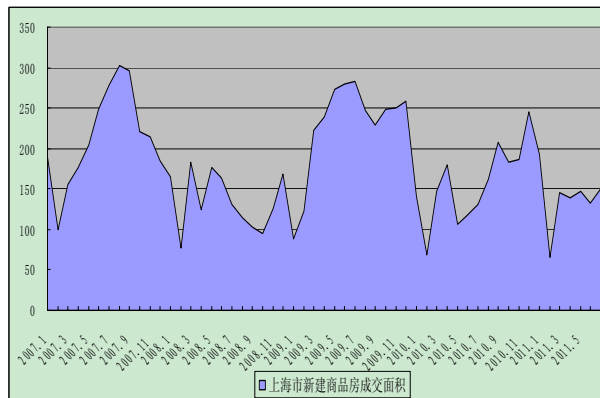
数据来源: wind

图 8: 杭州市商品房月成交面积



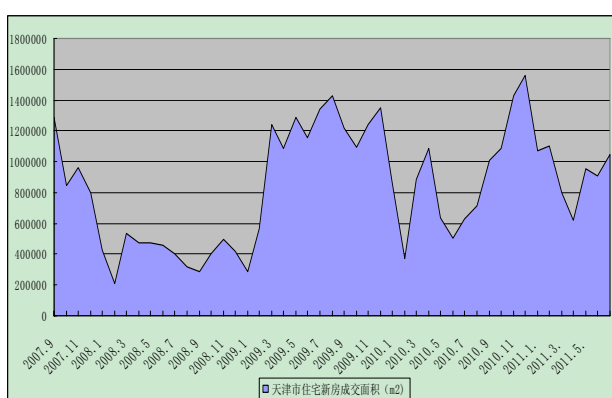
数据来源: wind

图 9: 上海新建住宅月成交面积



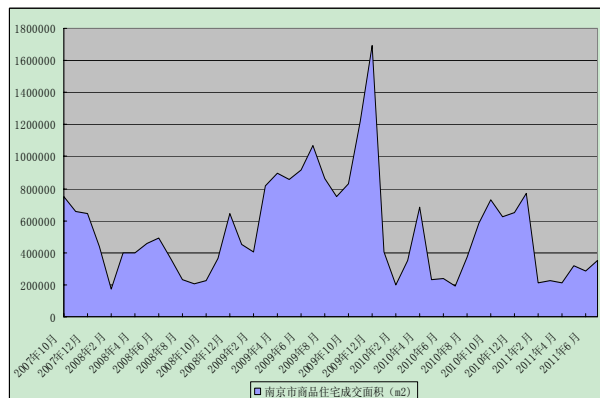
数据来源: wind

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

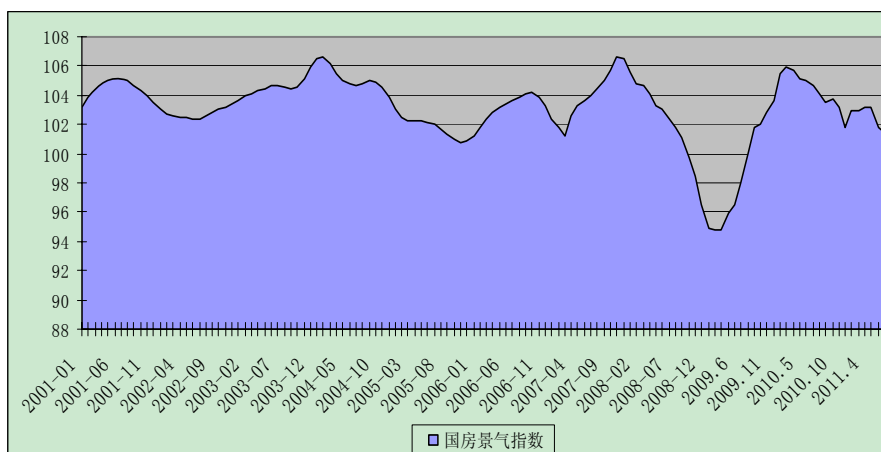


数据来源: wind

三、国房景气指数

7 月份, 全国房地产开发景气指数 (简称 “国房景气指数”) 为 101.5, 比 6 月份微幅下降 0.25 点, 比去年同期下降 3.22 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

由于全国商品房市场成交量增速连续 3 个月同比出现了回升, 我们在上月曾经提醒投资者政策压力随时可能加大, 果然, 7 月份国务院常务会议上通过了在房价涨幅过快的二、三线城市进行限购的政策。眼下, 7 月份的数据显示, 商品房市场的成交量增速水平已经连续 4 个月出现回升, 同时, 虽然二、三城市的限购名单和具体政策措施尚未明确, 但考虑到近期国际金融和经济局势的动荡加剧, 以及国内经济减速的情况, 我们认为, 从种种迹象上显示, 政府对房地产行业继续加压的概率在减小, 维稳可能变成下一阶段房地产市场调控的主要方向, 即政策力度保持相对稳定, 既不放松也不增加。

基于上述考虑, 我们认为地产股在目前仍然具有的估值优势, 在政策加压概率减小的预期之下, 地产股的投资风险在减小。我们维持地产股仍然在中期筑底阶段的判断, 维持对房地产行业同步大势的投资评级, 同时建议投资者可以考虑逢低介入地产股, 波段操作。

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。