



吴剑雄

执业证书编号: S0730511010007

021-50588666-8033

wujx@ccnew.com

销售回暖, 其他关键数据继续下滑

—1-5月份全国房地产行业运行数据点评

证券研究报告-点评报告

同步大市 (维持)

发布日期: 2012 年 6 月 11 日

报告关键要素:

5月行业销售在地方政府部分政策放松、房企降价促销等利好因素刺激下回暖, 房地产投资、资金来源等数据继续下滑, 但下滑幅度收窄, 下滑有企稳迹象, 6月销售有望在房贷等政策进一步松动下继续回暖, 维持行业“同步大市”投资评级。

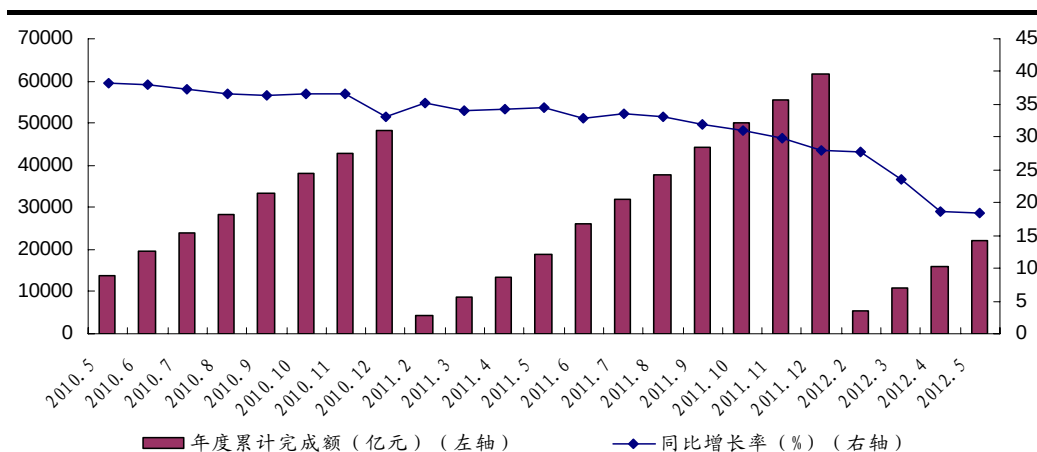
事件:

统计局公布了2012年1-5月房地产市场运行数据。统计数据显示, 全国房地产市场1-5月实际投资额22213亿元, 同比增长18.5%; 施工面积45.14亿平方米, 同比增长19.56%; 新开工面积7.29亿平方米, 同比下降4.28%; 竣工面积2.73亿平方米, 同比增长26.3%; 商品房销售面积2.89亿平米, 同比减少12.39%, 销售额16932亿元, 同比减少9.07%。

点评:

- **5月行业投资增速略有企稳。**1-5月全国房地产投资累计为22213亿元, 同比增长18.5%, 增速比1-4月回落0.2个百分点, 回落速度有所趋稳。一方面, 尽管5月销售有所回暖, 但是这并不能改变开发企业对行业继续低迷的预期, 另一方面, 行业资金链状况依旧非常紧张, 限制了企业进行投资, 预计行业投资增速将在6月份继续下滑, 但下滑的幅度将会继续收窄。

图 1: 近 2 年全国商品房累计投资额及增速

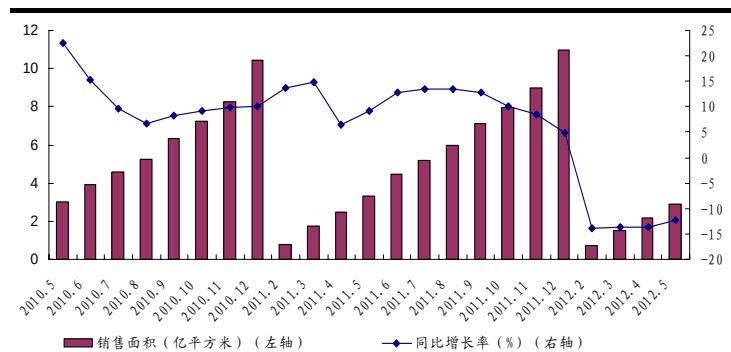


资料来源: 中原证券研究所, 国家统计局

- **商品房5月份销售回暖。**1-5月份, 全国商品房销售面积2.89亿平米, 销售金额为16932亿元, 同比分别减少12.38%和9.07%, 降幅有所收窄。5月销售市场出现了比较明显的回暖, 主要源于在地方政府局部刺激刚性需求的政策环境下, 房地产开发企业加大了降价促销的力度, 累积的刚性需求得到集中释放。一方面, 降息等扩张性的货币政策及各地方继续局部刺激政策加大, 有利于刚性需求的进

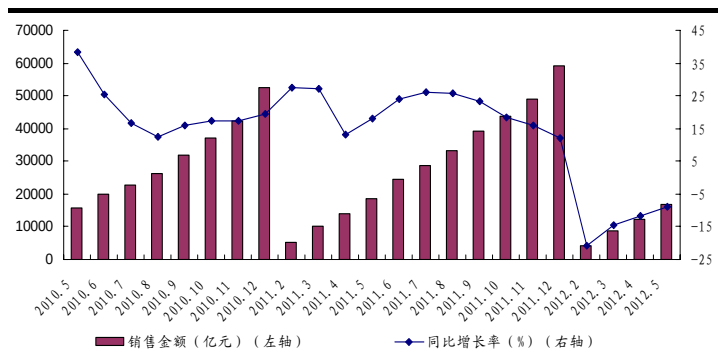
一步释放，另一方面，由于将会有更多的房地产开发企业将会实施降价促销的营销策略，这些都将强有力地刺激市场销售，6月销售有望继续小幅回暖。

图 2：近 2 年全国商品房累计销售面积及增速



资料来源：中原证券研究所，国家统计局

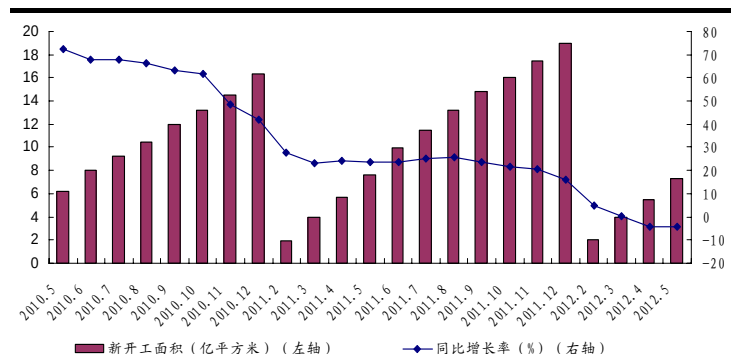
图 3：近 2 年全国商品房累计销售金额及增速



资料来源：中原证券研究所，国家统计局

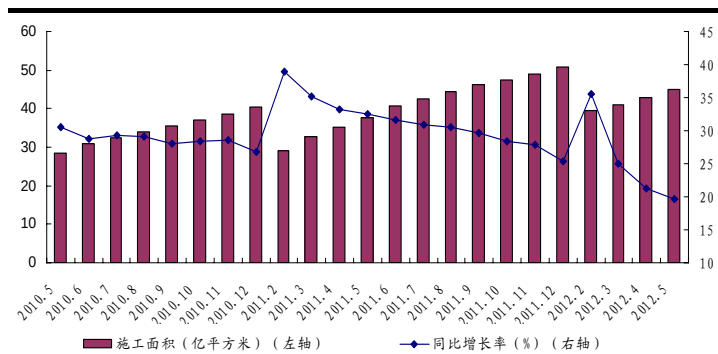
- **新开工面积和施工面积增速继续下滑。**1-5 月份，全国商品房新开工面积 7.29 亿平方米，同比减少 4.28%，继 1-4 月首次出现 2009 年来负增长之后继续同比负增长态势；全国施工面积为 45.12 亿平方米，同比增长 19.56%，增速比 1-4 月继续回落 1.6 个百分点。由于销售及投资等依旧处于萎缩趋势之中，新开工面积和施工面积增速将继续下滑，但是由于去年基数已经大为降低，增速下降幅度将会缩窄。

图 4：近 2 年全国商品房新开工面积及增速



资料来源：中原证券研究所，国家统计局

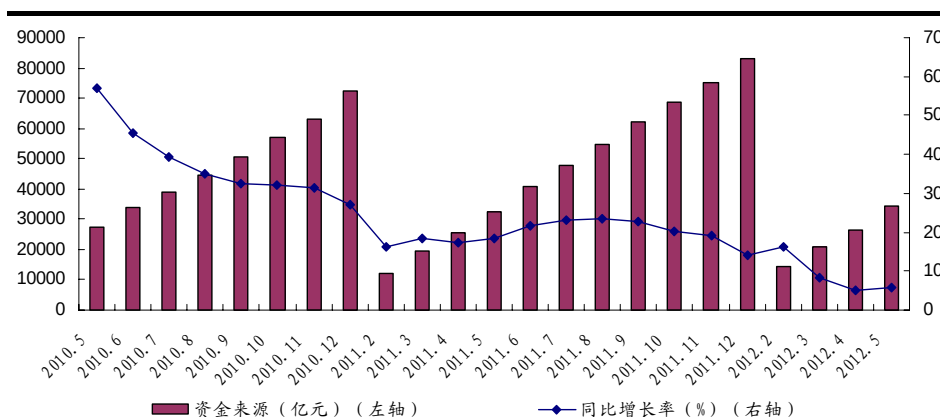
图 5：近 2 年全国商品房施工面积及增速



资料来源：中原证券研究所，国家统计局

- **5 月行业资金紧张状况得益于销售回暖而略有好转。**1-5 月份，房地产行业资金来源 34171 亿元，同比增长 5.7%，增速比 1-4 月份上升 0.6 个百分点，增速下滑趋势略有企稳，5 月单月资金来源为 7504 亿元，为今年来当月最大量。其中，国内贷款 6296 亿元，增长 8.5%，行业来自银行的贷款依旧困难重重；5 月资金来源增加主要源于销售回暖带来的定金及预付款的增加。银行贷款在 6 月份不会放松，销售小幅回暖带来的定金及预付款有望小幅增加，但是，由于去年 6 月单月资金来源激增造成的高基数原因，预计今年 6 月资金来源资金增速将会继续同比下降。

图 6：近 3 年全国房地产行业累计资金来源及增速



资料来源：中原证券研究所，国家统计局

- **投资策略。**随着扩张性货币政策实施力度加大，银行对房贷的支持有望加大，形成对刚性需求的实质性支持，另一方面，将会有更多的开发企业采取降价促销的销售策略，这些将刺激销售市场进一步好转，销售市场好转一方面形成对过去乐观预期的验证，一方面为行业明年业绩提供更高的保障。继续维持行业“同步大市”的投资评级。
- **风险提示。**（1）销售急剧下降带来的行业性资金链断裂风险；（2）行业因为市场规律衰退超过政府调控能力的行业衰退风险。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

重要声明

本公司具有证券投资咨询业务资格。

负责撰写此报告的分析师承诺：本人具有中国证券业协会授予的证券分析师资格。保证报告信息来源合法合规，报告撰写力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响。

免责条款

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中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。

转载条款

本报告版权归中原证券股份有限公司（以下简称公司）所有，未经公司书面授权，任何机构、个人不得刊载转发本报告或者以其他任何形式使用本报告及其内容、数据。