

2012 年 9 月房地产行业月报

8 月市场表现依然淡季不淡, 各项指标开始转好

报告摘要:

房地产开发投资增速触底回升, 触底时间略早于预期。

全国房屋新开工面积增速虽然在 8 月份仍然是负增长, 但有开始触底回升之势。

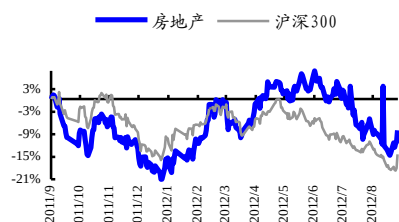
房地产开发投资资金来源同比增速连续触底回升, 个人按揭贷款以及由于商品房销售连续回暖带动的定金及预售款情况的改善是主要的驱动力。预计随着房地产市场销售回暖的持续, 房地产开发投资资金来源情况也将持续改善, 房地产开发商的财务状况也将继续得到改善。

本年土地购置面积和土地成交价款继续回落, 但降幅开始收窄, 地价则持续回升。

8 月份的销售继续表现出淡季不淡的特征, “金九银十” 应该可以预期。

总体判断: 从房地产市场的销售上看, 8 月份房地产市场表现超出预期, 继续表现出淡季不淡的特征。同时, 房地产开发投资、新开工面积等重要指标都同时在 8 月份触底反弹, 房地产市场持续复苏回暖的态势更加确定。由于, 去年四季度房地产市场销售快速萎缩, 因此, 可以预期的是, 今年四季度房地产市场的各项同比指标将会表现的越来越好。市场形势如此之好, 隐约之中又似乎让人有一丝的担忧, 那就是政策何时加码的不确定性始终存在。不过, 从近期的政策及媒体的报道来看, 在 18 大之前, 政策似乎有维稳的取向。我们预计, 地产股趋势性下跌的阶段已经完成, 接下来在市场向好和政策保持压力的情况下, 将会形成区间震荡的格局。维持房地产行业同步大势的投资评级。

历史收益率曲线



涨跌幅 (%)	1M	3M	12M
绝对收益	-1.56%	-10.68%	-10.91%
相对收益	1.44%	-1.83%	5.71%

重点公司

投资评级

保利地产	推荐
万科 A	推荐
金地集团	谨慎
信达地产	推荐
广宇集团	谨慎推荐
滨江地产	谨慎推荐
首开股份	谨慎推荐

相关报告

《2012 年 8 月房地产行业月报》

2012-08-09

《2012 年 7 月房地产行业月报》

2012-07-13

《央行 7 月 5 日降息点评》

2012-07-06

《2012 年下半年房地产行业投资策略报告》

2012-06-19

证券分析师: 高建

执业证书编号: S0550511020011

(021)20361169 gaoj@nesc.cn

目 录

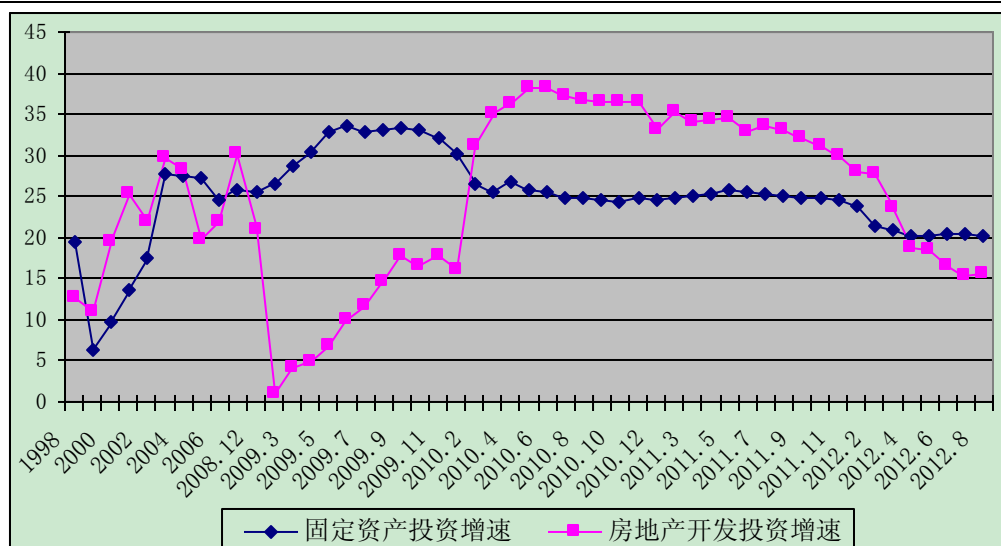
1. 房地产开发投资情况	3
1.1. 房地产开发投资增速触底回升，触底时间略早于预期.....	3
1.2. 房屋新开工面积增速在 8 月份触底回升.....	4
1.3. 房地产开发投资资金来源继续改善.....	5
1.4. 本年土地购置面积和土地成交价款继续回落，但降幅开始收窄.....	5
2. 全国商品房销售情况.....	6
2.1 八月份市场成交依然淡季不淡，金九银十可以期待.....	6
3. 国房景气指数	9
4. 总体判断	10

1. 房地产开发投资情况

1.1. 房地产开发投资增速触底回升，触底时间略早于预期

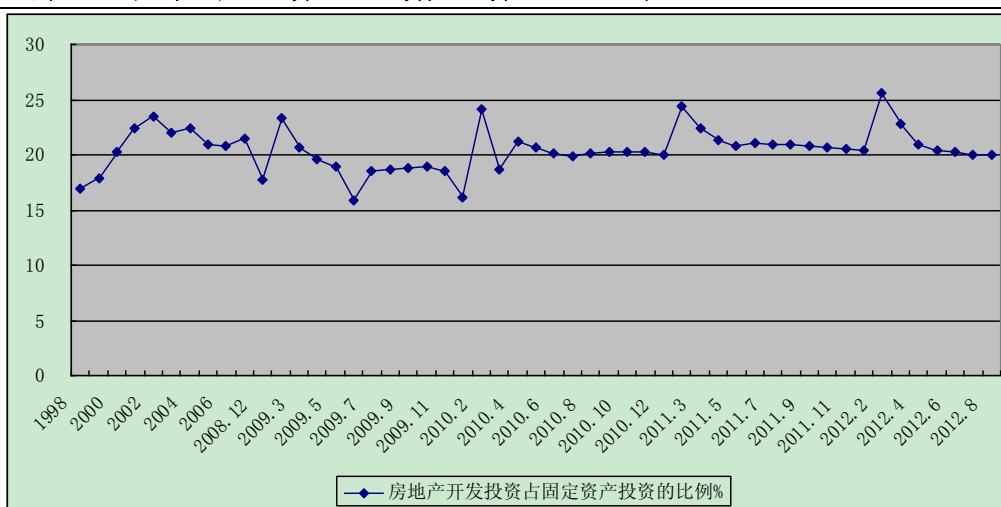
2012 年 1-8 月，全国完成房地产开发投资 43688 亿元，同比增长 15.6%，增速比 1-7 月份提高 0.2 个百分点。其中，住宅投资 29990 亿元，增长 10.6%，增速回落 0.1 个百分点，占房地产开发投资的比重为 68.65%。本月，房地产开发投资占固定资产投资的比例为 20.04%，比 1-7 月占比提高了 0.09 个百分点。正如我们上月预测的那样，房地产开发投资增速开始触底回升，但略早于我们所预测的月份。这样的话，2012 年全年房地产开发投资增速可能会超过 10%-15% 的原先预测区间，我们调整全年房地产开发投资增速至 15%-20%，房地产开发投资对经济增长将会继续贡献重要的力量。

图表 1: 固定资产投资与房地产开发投资增速 %



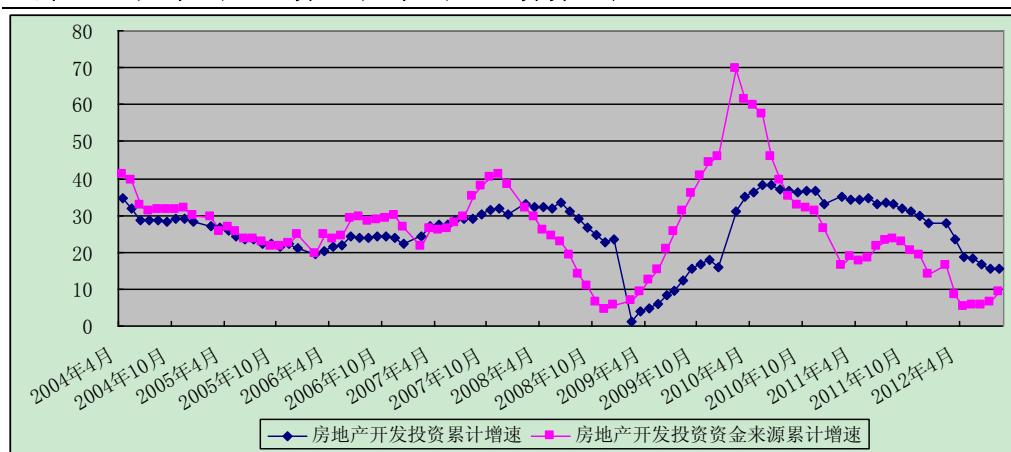
数据来源：东北证券，Wind

图表 2: 房地产开发投资占固定资产投资比重变动情况



数据来源：东北证券，Wind

图表 3: 房地产开发投资与房地产开发投资资金来源变动

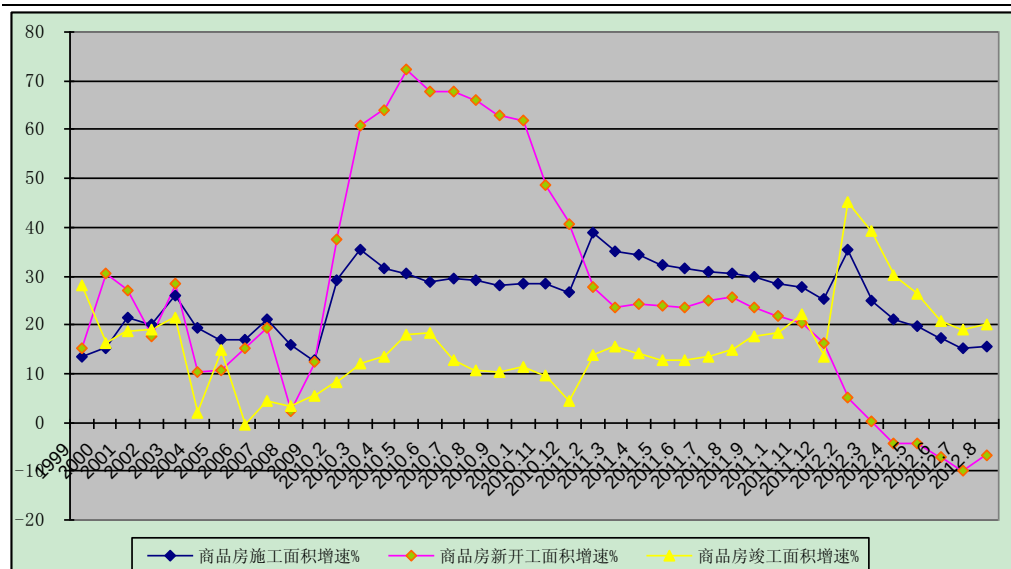


数据来源: 东北证券, Wind

1.2.房屋新开工面积增速在 8 月份触底回升

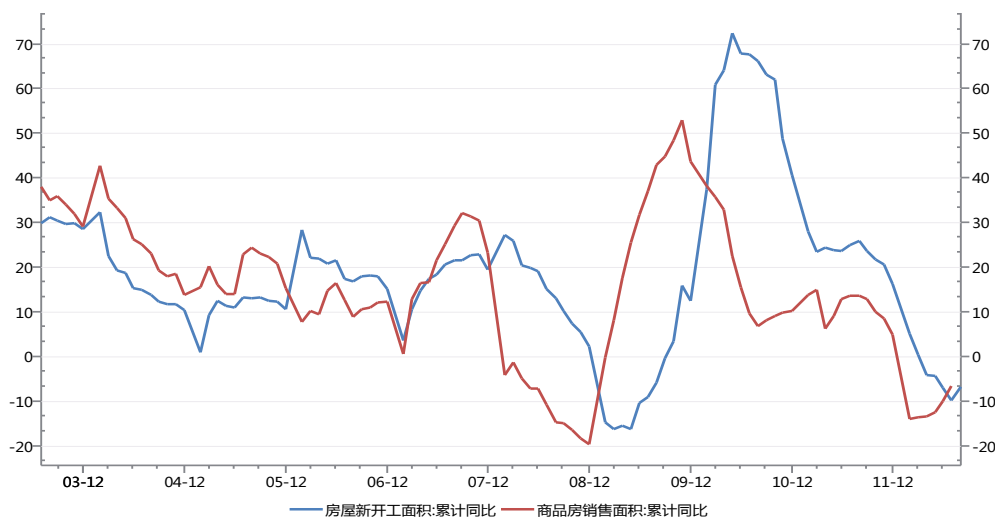
1-8 月, 全国房地产开发企业房屋施工面积 511657 万平方米, 同比增长 15.6%, 增速比 1-7 月份提高 0.3 个百分点; 房屋新开工面积 122940 万平方米, 下降 6.8%, 降幅比 1-7 月份缩小 3 个百分点; 房屋竣工面积 44603 万平方米, 增长 20.2%, 增速提高 1.2 个百分点。全国房屋新开工面积增速虽然在 8 月份仍然是负增长, 但有开始触底回升之势, 符合我们上月的预期。全年来看, 我们维持上月的判断, 即 2012 年房地产新开工面积增速会在正负 5% 范围内波动。

图表 4: 商品房施工面积、新开工面积、竣工面积增速%



数据来源: 东北证券, Wind

图表 5: 房屋新开工面积与商品房销售面积增速%

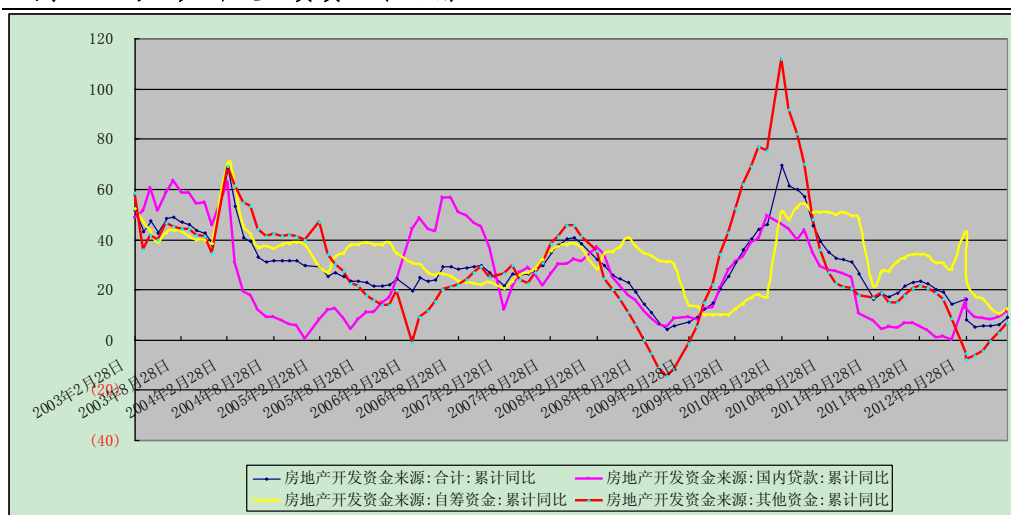


数据来源: 东北证券, Wind

1.3. 房地产开发投资资金来源继续改善

2012 年 1-8 月份, 房地产开发企业本年到位资金 59714 亿元, 同比增长 9.1%, 增速比 1-7 月份提高 2.9 个百分点。其中, 国内贷款 9886 亿元, 增长 11.2%; 利用外资 293 亿元, 下降 53.7%; 自筹资金 25040 亿元, 增长 12.5%; 其他资金 24495 亿元, 增长 6.7%。在其他资金中, 定金及预收款 15323 亿元, 增长 10.1%; 个人按揭贷款 6057 亿元, 增长 10.0%。房地产开发投资资金来源同比增速连续触底回升, 个人按揭贷款以及由于商品房销售连续回暖带动的定金及预售款情况的改善是主要的驱动力量。预计随着房地产市场销售回暖的持续, 房地产开发投资资金来源情况也将持续改善, 房地产开发商的财务状况也将继续得到改善。

图表 6: 房地产开发投资资金来源情况



数据来源: 东北证券, Wind

1.4. 本年土地购置面积和土地成交价款继续回落, 但降幅开始收窄

2012 年 1-8 月份, 全国房地产开发企业土地购置面积 23624 万平方米, 同比下降 16.2%, 降幅比 1-7 月份缩小 8.1 个百分点; 土地成交价款 4800 亿元, 下降 7.6%, 降幅缩小 9.3 个百分点。由于商品房销售连续回暖, 开发商在消化完过剩的库存后又将面临库存不足的情况, 因此, 可以预计的是, 开发商未来会逐步增加土地储备

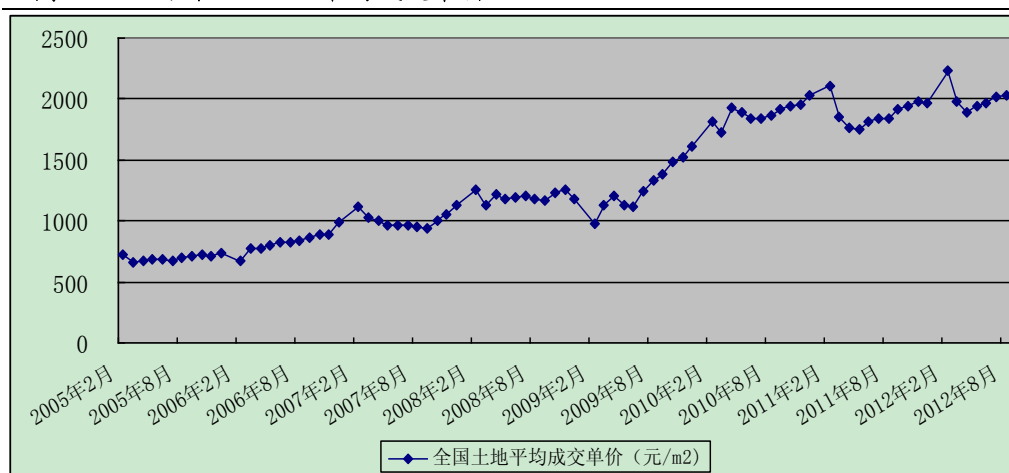
的力度。但由于土地购置面积的增速持续低于市场销售的增速，我们认为未来 2-3 年可能会面临新房供应不足的情况。

图表 7: 全国房地产开发企业本年土地购置面积和土地成交价款累计同比增速



数据来源: 东北证券, Wind

图表 8: 全国新出让土地平均成交价



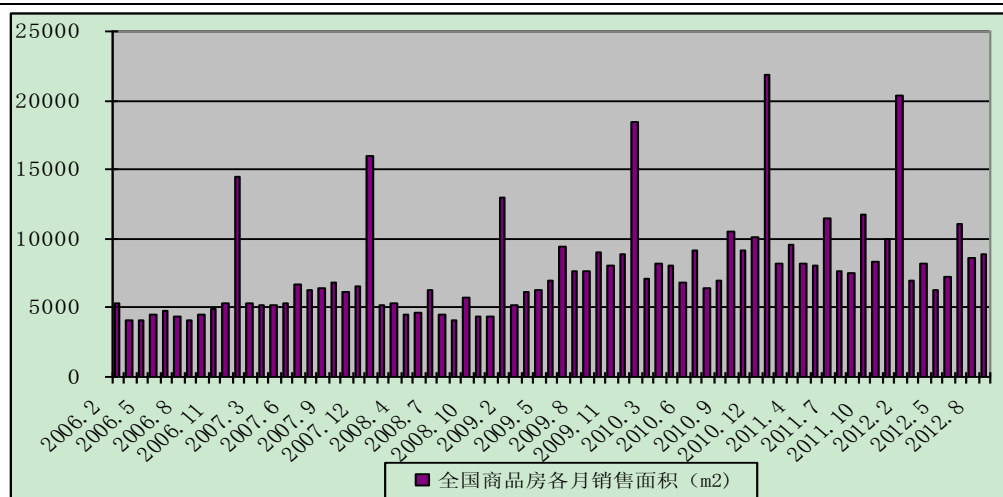
数据来源: 东北证券, Wind

2、全国商品房销售情况

2.1 八月份市场成交依然淡季不淡，金九银十可以期待

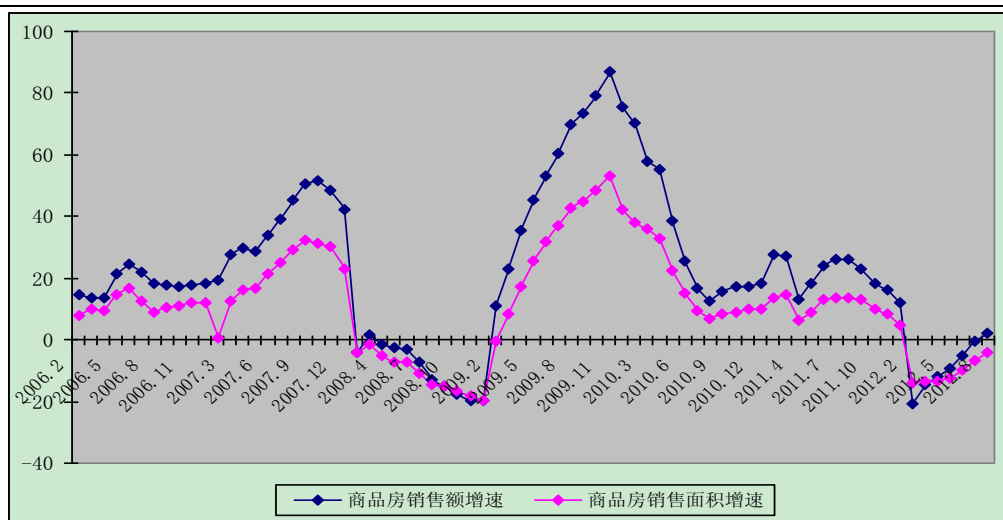
2012 年 1-8 月份，全国商品房销售面积 57415 万平方米，同比下降 4.1%，降幅比 1-7 月份缩小 2.5 个百分点；其中，住宅销售面积下降 4.8%，降幅收窄 2.7 个百分点。商品房销售额 34011 亿元，增长 2.2%，1-7 月份为下降 0.5%；其中，住宅销售额增长 2.3%，回升 3.3 个百分点。8 月份，全国房地产市场的成交环比 7 月上升了 2.23%，单月同比增幅为 17%，好于预期。8 月份的销售继续表现出淡季不淡的特征，“金九银十”应该可以预期。由于去年四季度全国商品房销售出现了大幅萎缩，因此，下半年全国商品房销售面积增速将会越来越好。

图表 9: 全国商品房月销售面积



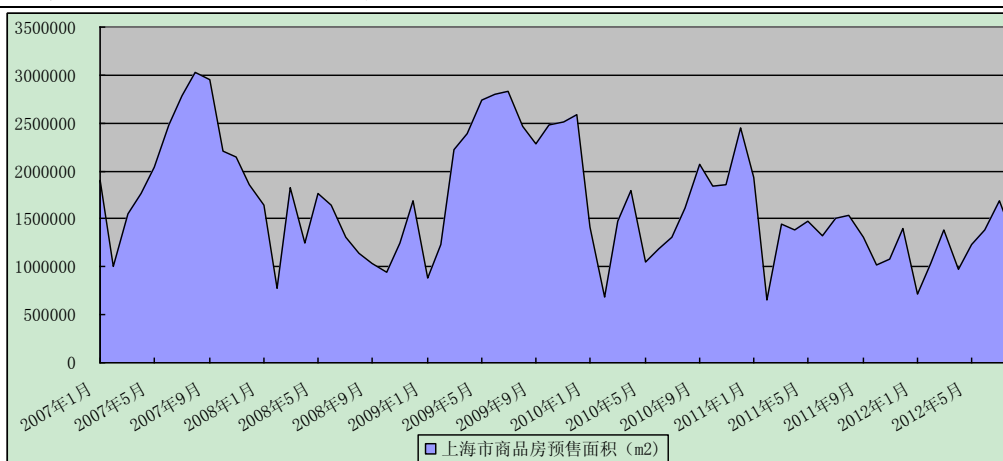
数据来源: 东北证券, Wind

图表 10: 全国商品房成交增速



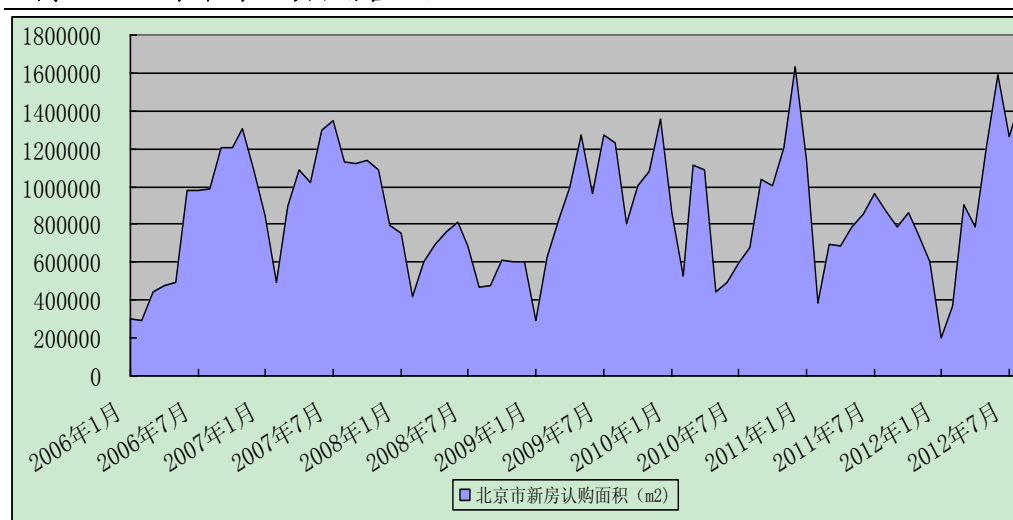
数据来源: 东北证券, Wind

图表 11: 上海市商品房月销售面积



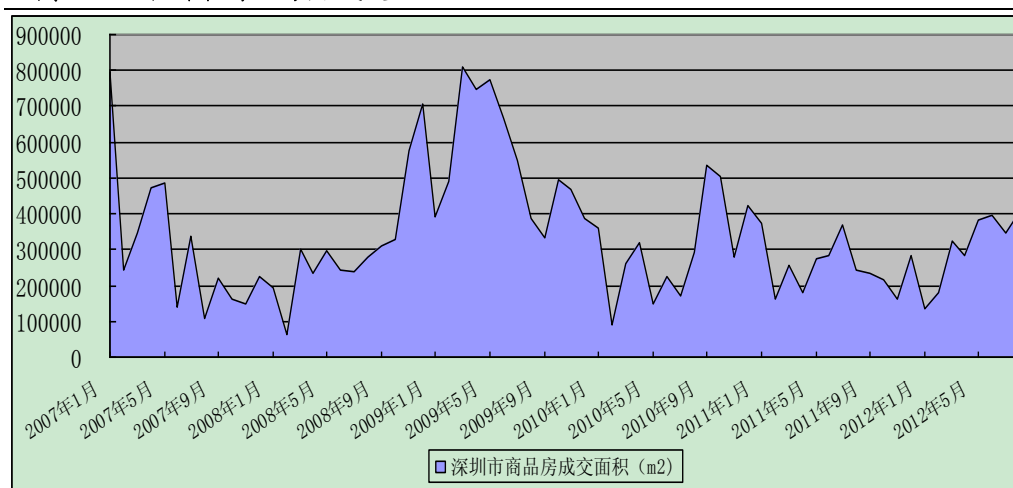
数据来源: 东北证券, Wind

图表 12: 北京市商品房月销售面积



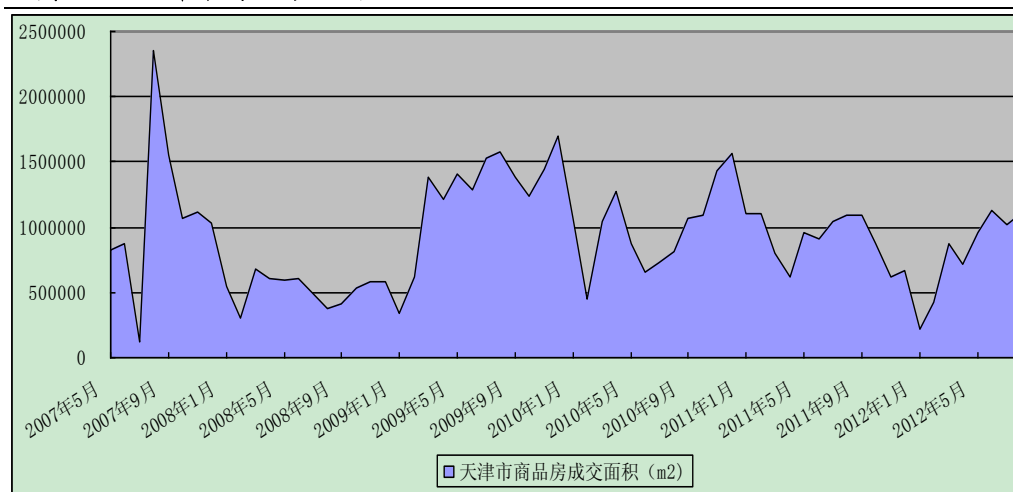
数据来源: 东北证券, Wind

图表 13: 深圳市商品房月成交面积



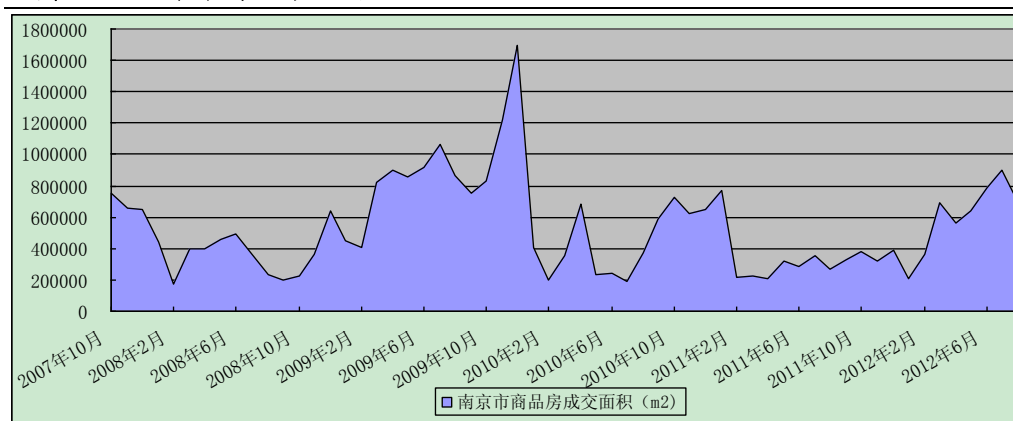
数据来源: 东北证券, Wind

图表 14: 天津市商品房月成交面积



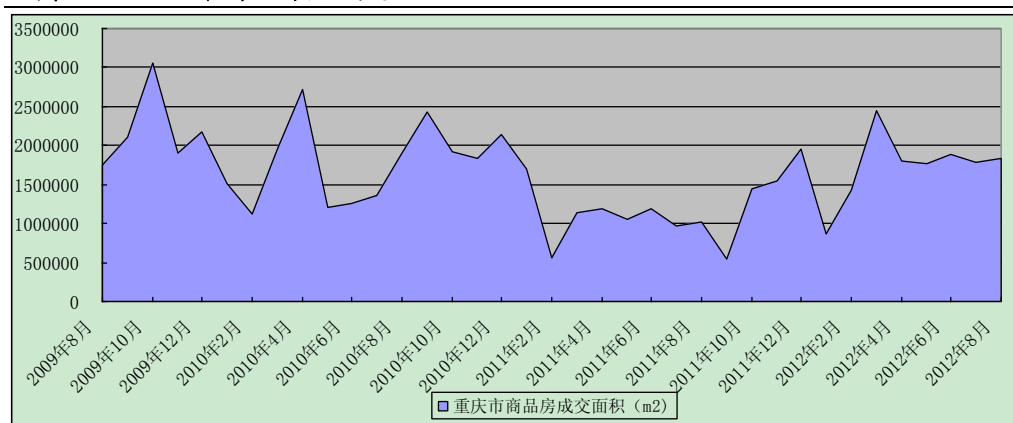
数据来源: 东北证券, Wind

图表 15: 南京市商品房月成交面积



数据来源: 东北证券, Wind

图表 16: 重庆市商品房月成交面积

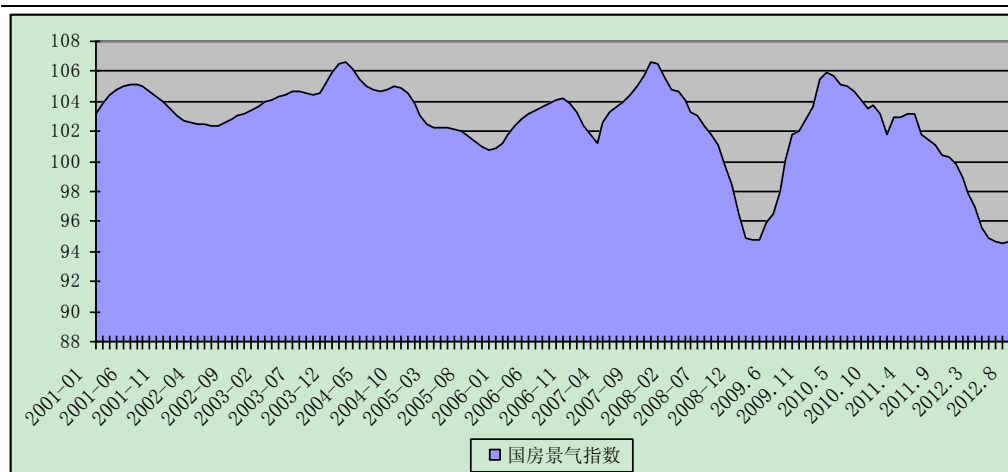


数据来源: 东北证券, Wind

3、国房景气指数

8 月份, 全国房地产开发景气指数 (简称“国房景气指数”) 为 94.64, 比上月提高 0.07 个百分点, 比去年同期下降 6.48 点。2008 年受金融危机的影响, 国房景气指数曾经连续 9 个月运行于非景气区间, 而本月也是国房景气指数是继 2008 年金融危机以来连续第 9 个月低于 100 的景气分界线。但是本月起, 国房景气指数已经开始回升, 显示出全国房地产开发的景气下行阶段已经暂时告一段落。

图表 17: 国房景气指数变动情况



数据来源: 东北证券, Wind

4、总体判断

从房地产市场的销售上看, 8 月份房地产市场表现超出预期, 继续表现出淡季不淡的特征。同时, 房地产开发投资、新开工面积等重要指标都同时在 8 月份触底反弹, 房地产市场持续复苏回暖的态势更加确定。由于, 去年四季度房地产市场销售快速萎缩, 因此, 可以预期的是, 今年四季度房地产市场的各项同比指标将会表现的越来越好。

市场形势如此之好, 隐约之中又似乎让人有一丝的担忧, 那就是政策何时加码的不确定性始终存在。不过, 从近期的政策及媒体的报道来看, 在 18 大之前, 政策似乎有维稳的取向。我们预计, 地产股趋势性下跌的阶段已经完成, 接下来在市场向好和政策保持压力的情况下, 将会形成区间震荡的格局。维持房地产行业同步大势的投资评级。

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司（以下称“本公司”）制作并仅向本公司客户发布，本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中的信息均来源于公开资料，本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反映本公司于发布本报告当日的判断，不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，除法律或规则规定必须承担的责任外，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。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中所涉及的公司所发行的证券头寸并进行交易，并在法律许可的情况下不进行披露；可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。在法规许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在本公司允许的范围内使用，并注明本报告的发布人和发布日期，提示使用本报告的风险。

若本公司客户（以下称“该客户”）向第三方发送本报告，则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意，本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则，所采用数据、资料的来源合法合规，文字阐述反映了作者的真实观点，报告结论未受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

股票 投资 评级 说明	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%之间。
	中性	在未来 6-12 个月内，股票的持有收益介于市场平均收益-5%-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。
行业 投资 评级 说明	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。

东北证券股份有限公司

中国吉林省长春市
自由大路1138号
邮编：130021
电话：4006000686
传真：(0431)5680032
网址：http://www.nesc.cn

中国上海市浦东新区
源深路305号
邮编：200135
电话：(021)20361000
传真：(021)20361159

中国北京市西城区
锦什坊街28号
恒奥中心D座
邮编：100033
电话：(010)63210866
传真：(010)63210867

销售支持

冯志远
电话：(021)20361158
手机：13301663766

周磊
电话：(021)20361151
手机：18616333251

凌云
电话：(021) 20361152
手机：18621755986

陈方立
电话：(021) 20361153
手机：18616824760