



吴剑雄

执业证书编号: S0730511010007

021-50588666-8033

wujx@ccnew.com

后限购时期行业触底反弹趋势进一步确立

—1-8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9月17日

报告关键要素:

8月份,行业销售金额自今年来第一次正增长,施工面积、新开工面积、投资、行业资金来源等数据都出现了触底反弹,后限购时期房地产行业触底反弹趋势进一步确立,美国的QE3计划将会间接利好我国的房地产行业,行业持续转暖的外部环境进一步明朗。维持行业“同步大市”的投资评级。

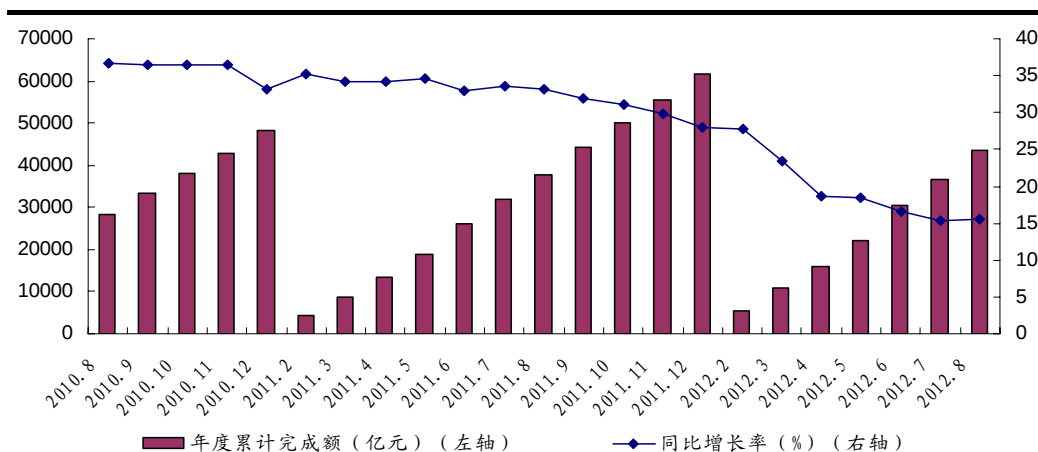
事件:

统计局公布了2012年1-8月房地产市场运行数据。统计数据显示,全国房地产市场1-8月实际投资额43687亿元,同比增长15.6%;施工面积51.17亿平方米,同比增长15.6%;新开工面积12.29亿平方米,同比减少6.79%;竣工面积4.46亿平方米,同比增长20.2%;商品房销售面积5.74亿平米,同比减少4.1%,销售额34011亿元,同比增加2.2%。

点评:

- **8月行业投资增速限购后触底反弹。**1-8月全国房地产投资累计为43687亿元,同比增长15.6%,增速是限购调控来第一次回升。销售市场持续回暖使得开发企业对于市场的前景信心进一步加强,新开工面积和施工面积增速都有所提高,土地市场也开始随着活跃,8月房企投资拿地的力度明显增强。在现有的调控政策下,作为房地产行业景气度最为敏感的指标之一的投资将会持续反弹态势。

图1:近2年全国商品房累计投资额及增速

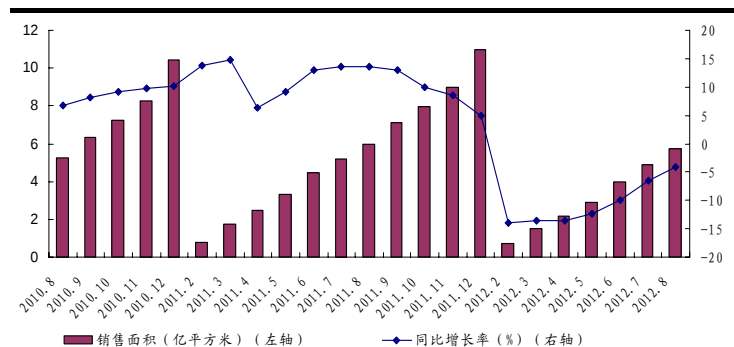


资料来源: 中原证券研究所, 国家统计局

- **8月商品房销售重拾正增长。**1-8月份,全国商品房销售面积5.74亿平米,同比减少4.1%,销售面积下滑幅度进一步收窄,销售金额为34011亿元,同比增加2.2%,是2012年以来第一次正增长。从销售数据可以开看出,全国房地产市场已经基本摆脱了限购政策的压制作用,行业已经依靠自身的市场力量重新上行。“金九银十”已经到来,尽管累积的刚需动力因前期持续释放而将会有所衰减,但

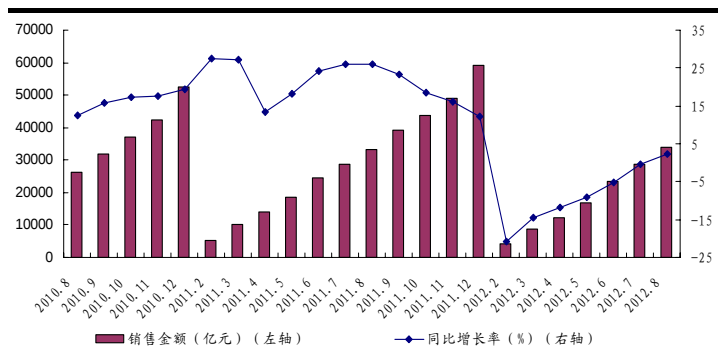
是由于国内扩张的货币政策已经开始大范围实施，这将对刚性需求的继续释放非常有利。全年销售金额录得正增长的可能性极大，现有限购政策已经难以阻止房地产行业的正常市场需求释放。

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

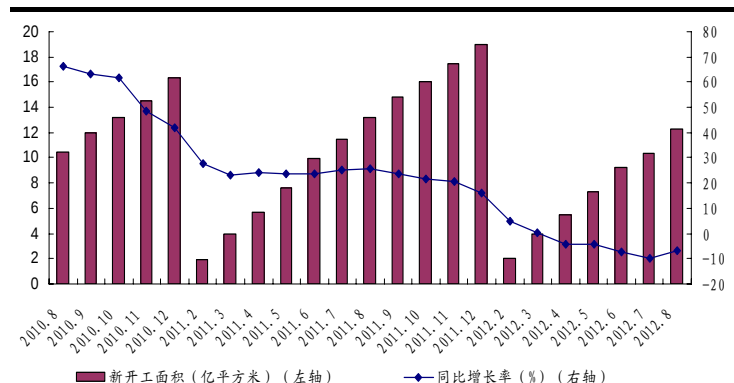
图 3：近 2 年全国商品房累计销售金额及增速



资料来源：中原证券研究所，国家统计局

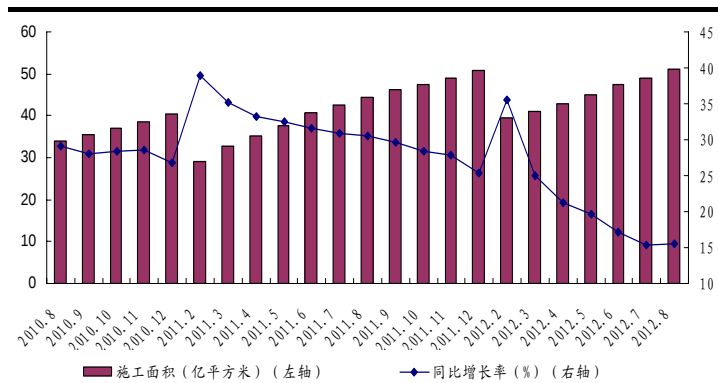
- **新开工面积和施工面积增速跟随触底反弹。**1-8月份，全国商品房新开工面积12.29亿平方米，同比减少6.79%；全国施工面积为51.17亿平方米，同比增长15.60%。随着销售和投资增速限购后触底反弹，新开工面积和施工面积也跟随触底回升。

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

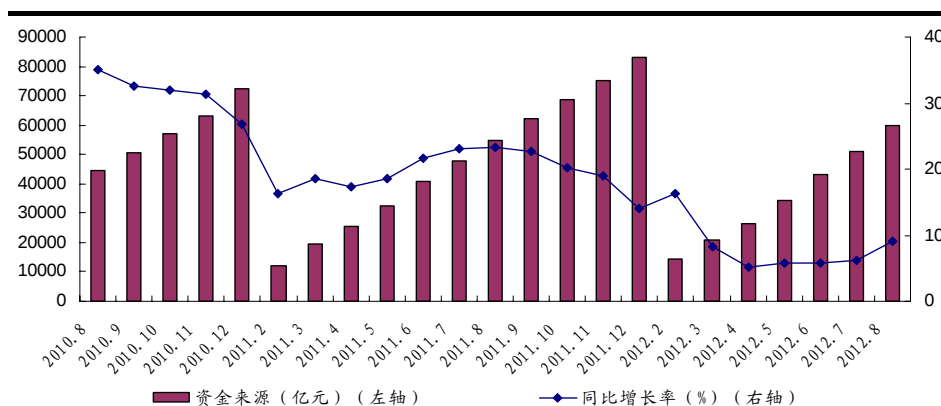
图 5：近 2 年全国商品房施工面积及增速



资料来源：中原证券研究所，国家统计局

- **行业资金来源增速连续两个月回升。**1-8月份，房地产行业资金来源59714亿元，同比增长9.10%，增速自今年来连续第二个月回升，回升趋势进一步巩固。8月行业资金来源增速开始回升主要源于销售的持续回暖带来的开发商资金回款增加，而银行贷款基本没有出现增加。行业正处于“金九银十”销售旺季，当前政策并没有出现进一步收紧的态势，行业销售进一步回升的可能性很大，由此带来行业资金进一步好转。

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。**房地产行业1-8月运行数据表明，房地产行业需求已经基本摆脱了限购的抑制作用，房地产行业可以仅依靠国家政策鼓励的刚性需求这一驱动力自主发展。美国近期已经推出了QE3，国内大规模基建重新开始获得批准，积极宽松的货币与财政政策进一步深入，尽管政策对房地产行业依旧从严，但是房地产行业发展的外部环境已经大为好转，房地产行业景气度实现后限购时期的新一轮上升的可能性已经变得越来越大，我们维持行业“同步大市”的投资评级。
- **风险提示。**(1) 最近房价出现反弹，有可能导致中央政策进一步的政策风险；(2) 累计刚性需求前期释放过度导致后期需求不足的市场风险。

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。