

2013 年 3 月房地产行业月报

报告摘要:

房地产开发投资增速大幅提高, 预计全年会有所回落。

房屋新开工面积增速实现正增长, 预计 2013 年全年实现正增长。

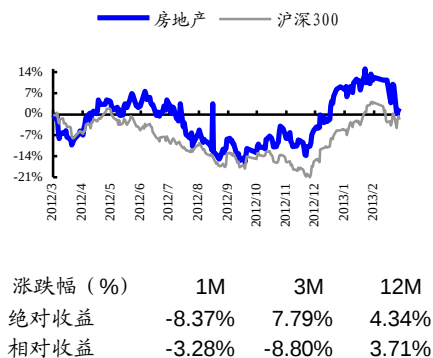
房地产开发投资资金来源在年初大幅好转。

本年土地购置面积和土地成交价款继续回落, 地价大幅上涨。

前二月市场成交大幅高于预期, 市场出现恐慌性购房。

总体判断: 我们认为, 2013 年全国房地产市场由于供给萎缩的影响而面临着房价上涨的动力, 但从今年前二个月的销售数据来看, 如此高额的销售增速着实让我们吃了一惊, 房地产市场再度面临过热的危险, 2013 年也必定将进入政策和市场的博弈阶段, 今年预计还会有更多的政策出台。基于过去几年地产股在宏观调控下的走势规律, 我们认为, 今年 2 月份出台的调控政策已经预示了地产股上涨的空间已被封杀。如果接下来房地产市场受政策的影响不大, 房价依然坚挺, 则更加严厉的政策还会出台, 而如果房地产市场受政策的影响出现了成交量萎缩的态势, 则地产股又会面临新的下跌动力, 因此, 我们认为地产股的政策顶已现。基于此考虑我们继续给予房地产行业同步大势的投资评级。

历史收益率曲线



重点公司

投资评级

保利地产	推荐
万科 A	推荐
金地集团	谨慎推荐
信达地产	谨慎推荐
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

《新国五条实施细则解读》

2013-03-04

《2013 年 1 月房地产行业月报》

2013-01-18

《2012 年 12 月房地产行业月报》

2012-12-10

《2013 年房地产行业投资策略报告》

2012-12-03

证券分析师: 高建

执业证书编号: S0550511020011

(021)20361169 gaoj@nesc.cn

目 录

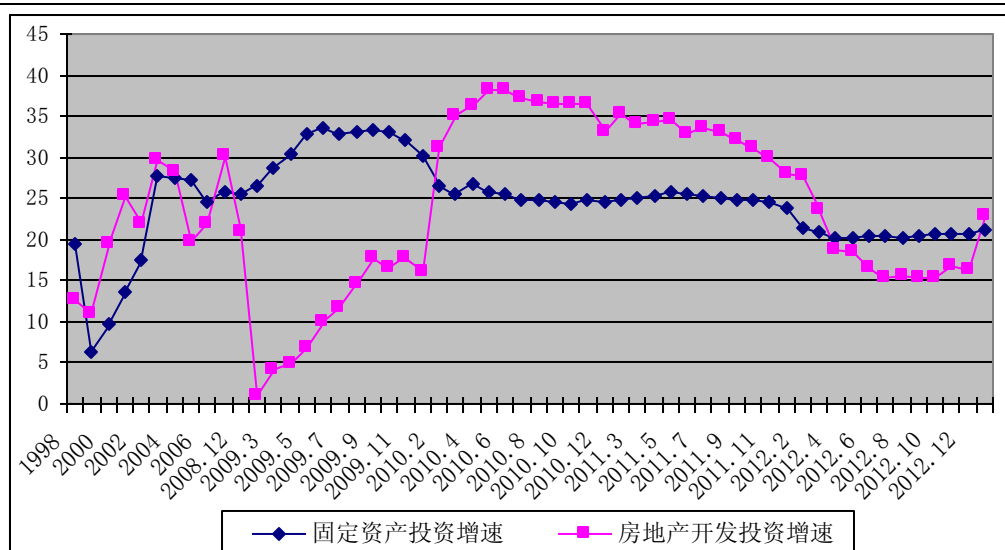
1.房地产开发投资情况	3
1.1.房地产开发投资增速大幅提高，预计全年会有所回落	3
1.2.房屋新开工面积增速实现正增长，预计 2013 年全年实现正增长	4
1.3.房地产开发投资资金来源在年初大幅好转	5
1.4.本年土地购置面积和土地成交价款继续回落，地价大幅上涨	6
2、全国商品房销售情况	7
2.1 前二月市场成交大幅高于预期，市场出现恐慌性购房	7
3、国房景气指数	10
4、总体判断	10

1. 房地产开发投资情况

1.1. 房地产开发投资增速大幅提高，预计全年会有所回落

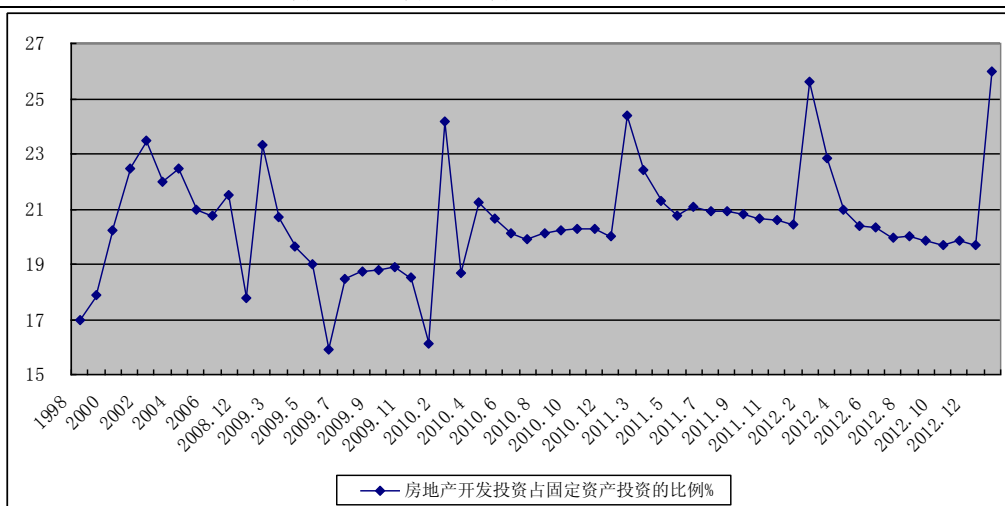
2013 年 1-2 月，全国完成房地产开发投资 6670 亿元，同比增长 22.8%，增速比去年全年提高 6.6 个百分点。其中，住宅投资 4583 亿元，增长 23.4%，增速提高 12 个百分点，占房地产开发投资的比重为 68.7%。本月，房地产开发投资占固定资产投资的比例为 25.98%，比全年全年占比大幅上升。从 2011 和 2012 年来看，受宏观调控的影响，每年的 1-2 月的房地产开发投资增速在全年内都是高点，我们预计 2013 年房地产开发投资增速会较 2012 年有所提高，但不大会高于 20%。

图表 1: 固定资产投资与房地产开发投资增速%



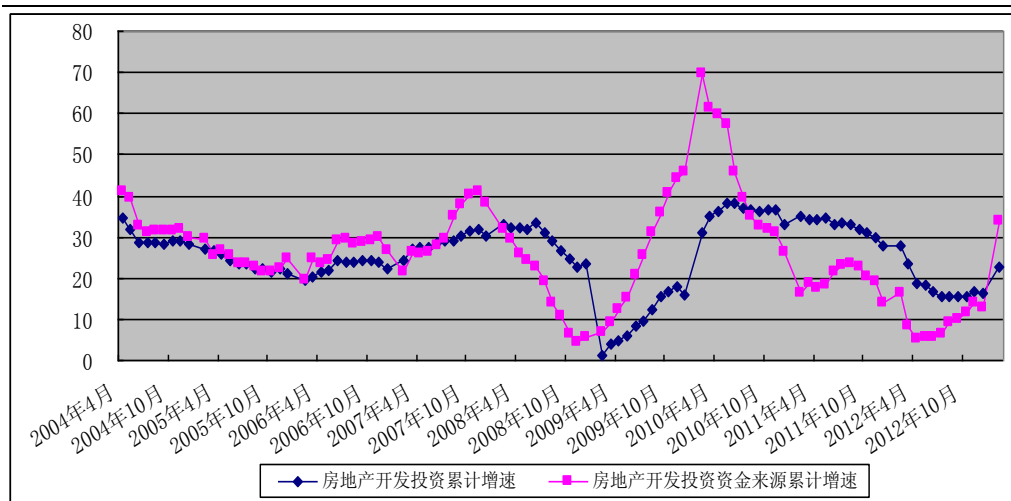
数据来源：东北证券，Wind

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

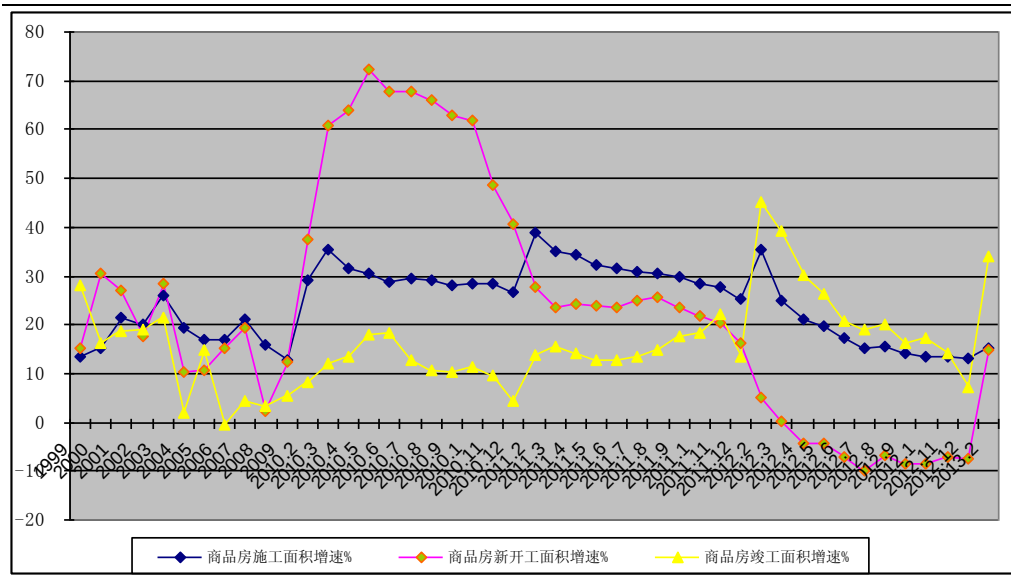


数据来源: 东北证券, Wind

1.2.房屋新开工面积增速实现正增长, 预计 2013 年全年实现正增长

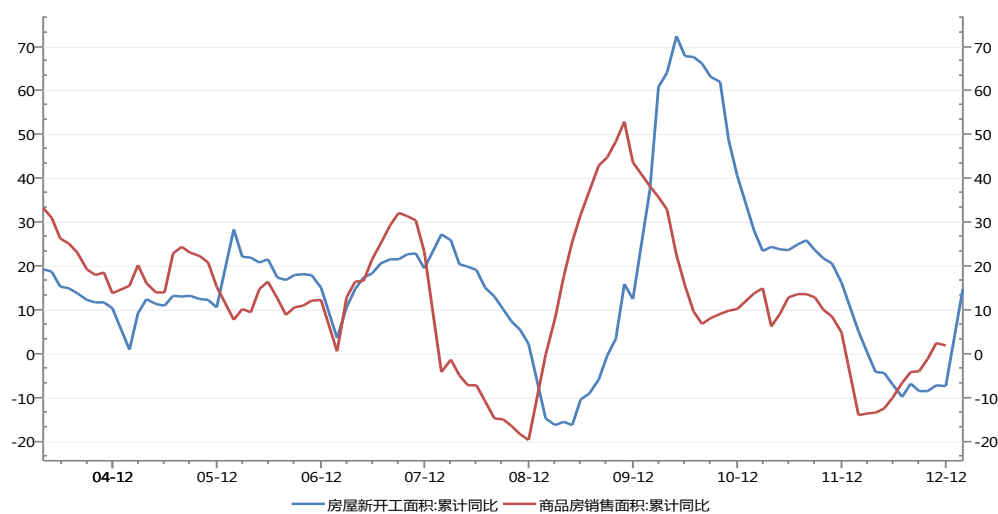
1-2 月, 全国房地产开发企业房屋施工面积 455422 万平方米, 同比增长 15.3%, 增速比去年全年提高 2.1 个百分点; 房屋新开工面积 23001 万平方米, 增长 14.7%, 去年全年为下降 7.3%; 房屋竣工面积 13524 万平方米, 增长 34.0%, 增速提高 26.7 个百分点。2012 年全国商品房销售仍然实现正的增长, 在 2012 年的全国房屋新开工面积出现负增长的情况下, 我们预计 2013 年新开工面积继续出现负增长的概率不大, 预计 2013 年全年将会实现正增长。

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%



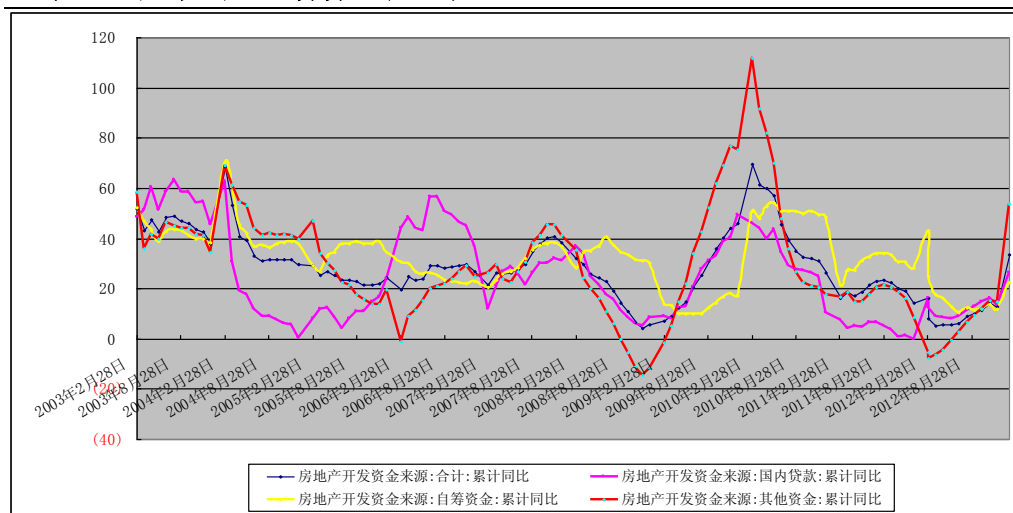
数据来源: Wind资讯

数据来源: 东北证券, Wind

1.3. 房地产开发投资资金来源在年初大幅好转

2013 年 1-2 月份, 房地产开发企业本年到位资金 18926 亿元, 同比增长 33.7%, 增速比去年全年提高 21 个百分点。其中, 国内贷款 3938 亿元, 增长 26.4%; 利用外资 88 亿元, 下降 18.4%; 自筹资金 7331 亿元, 增长 22.3%; 其他资金 7570 亿元, 增长 53.5%。在其他资金中, 定金及预收款 4655 亿元, 增长 66.5%; 个人按揭贷款 2057 亿元, 增长 58.8%。房地产开发投资资金来源在年初得到大幅好转, 这反映出 2013 年年初整个资金市场的资金面较为宽松, 并将为房地产开发投资增速保持较高增长水平提供资金支持。

图表 6: 房地产开发投资资金来源情况

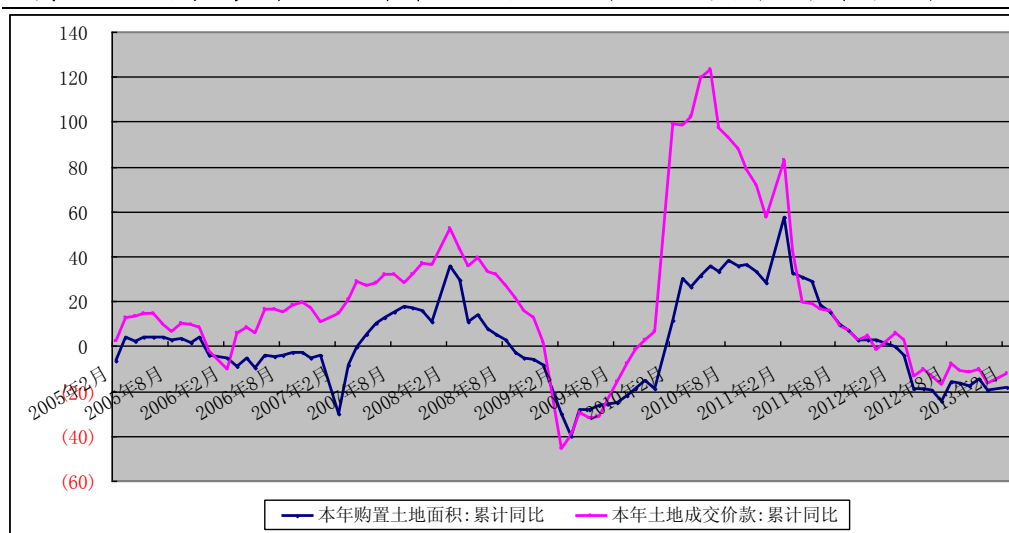


数据来源: 东北证券, Wind

1.4. 本年土地购置面积和土地成交价款继续回落，地价大幅上涨

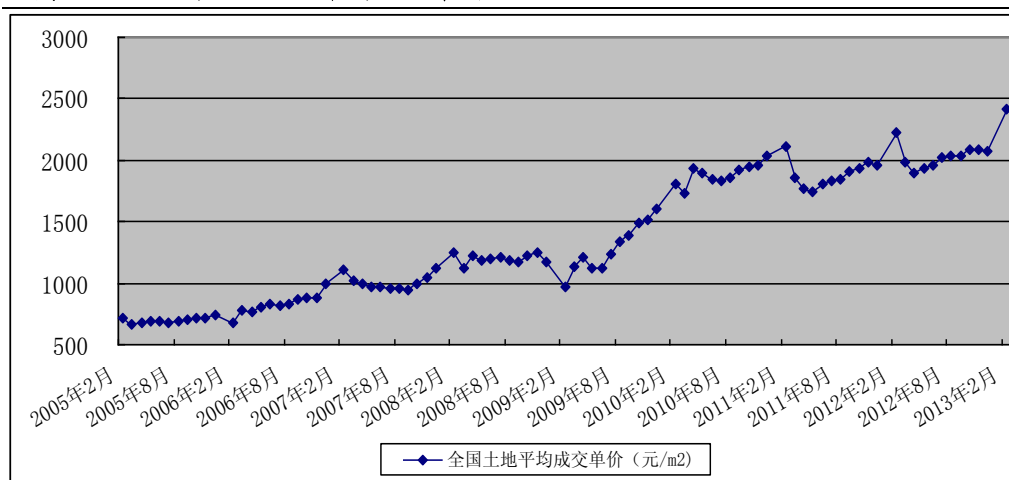
2013 年 1-2 月份，全国房地产开发企业土地购置面积 3813 万平方米，同比下降 18.6%，降幅比去年全年缩小 0.9 个百分点；土地成交价款 919 亿元，下降 12.0%，降幅缩小 4.7 个百分点。从平均成交土地价格来看，土地价格再度创出月度历史新高。继 2012 年全国房地产开发企业购置土地面积和金额的增速创出了 2005 年来的最大跌幅以来，2013 年的土地购置面积和土地成交价款继续下降，这意味着未来 2 年的房地产市场潜在供给下降的态势没有发生改变，而房价上涨的压力也将在这段时间内持续存在。

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单价



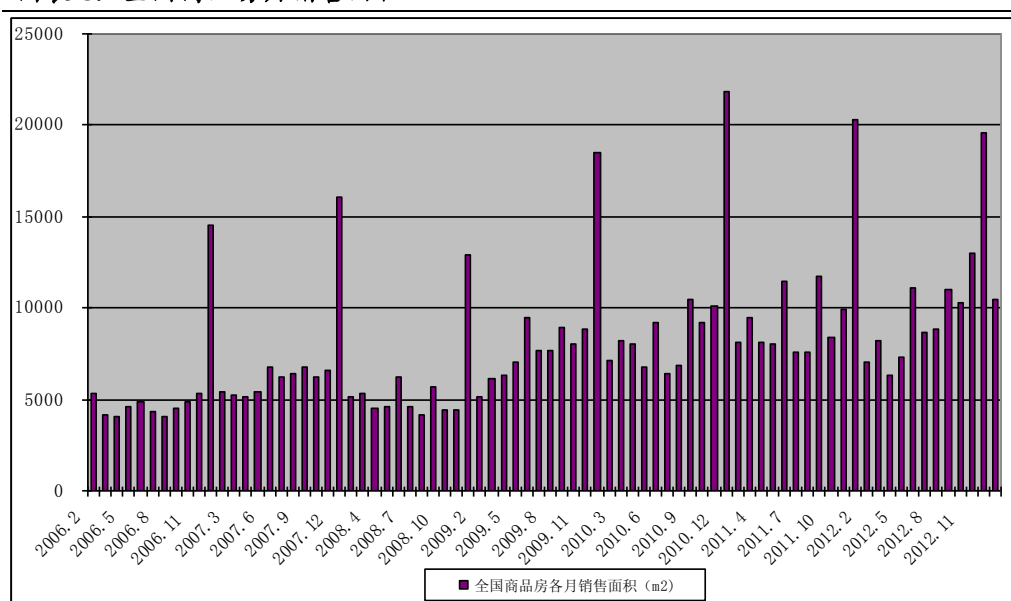
数据来源：东北证券，Wind

2、全国商品房销售情况

2.1 前二月市场成交大幅高于预期，市场出现恐慌性购房

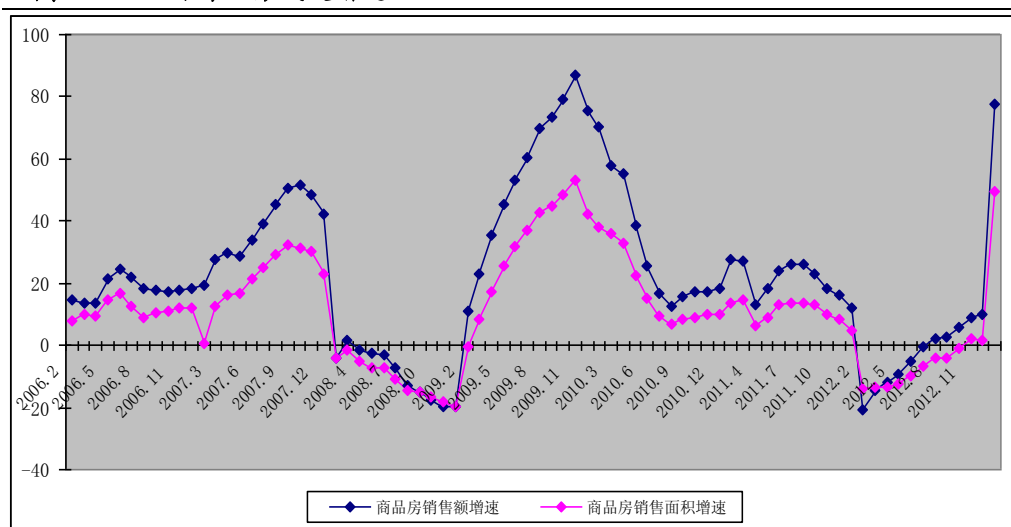
2013 年 1-2 月份，全国商品房销售面积 10471 万平方米，同比增长 49.5%，增速比去年全年提高 47.7 个百分点；其中，住宅销售面积增长 55.2%，比去年全年提高了 53.2 个百分点。商品房销售额 7361 亿元，增长 77.6%，增速比去年全年提高 67.6 个百分点；其中，住宅销售额增长 87.2%，增速比去年全年提高 76.3 个百分点。虽然我们已经预测到 2013 年将会由于供求的原因形成房地产市场短缺情况，但如此高的销售增长，说明房地产市场又面临过热的风险，2 月份的宏观调控政策也确实是不得以而为之。我们预计 2013 年将又会面临政策和市场的博弈周期。

图表 9：全国商品房月销售面积



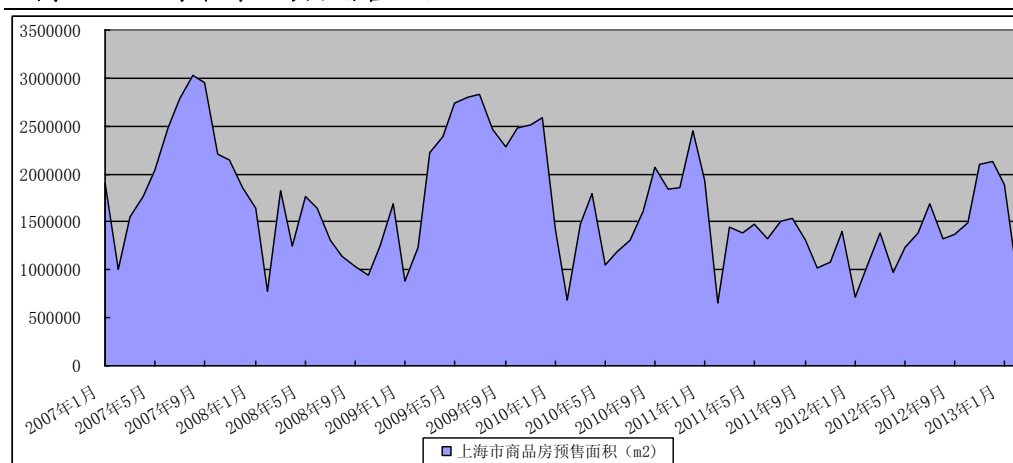
数据来源：东北证券，Wind

图表 10：全国商品房成交增速



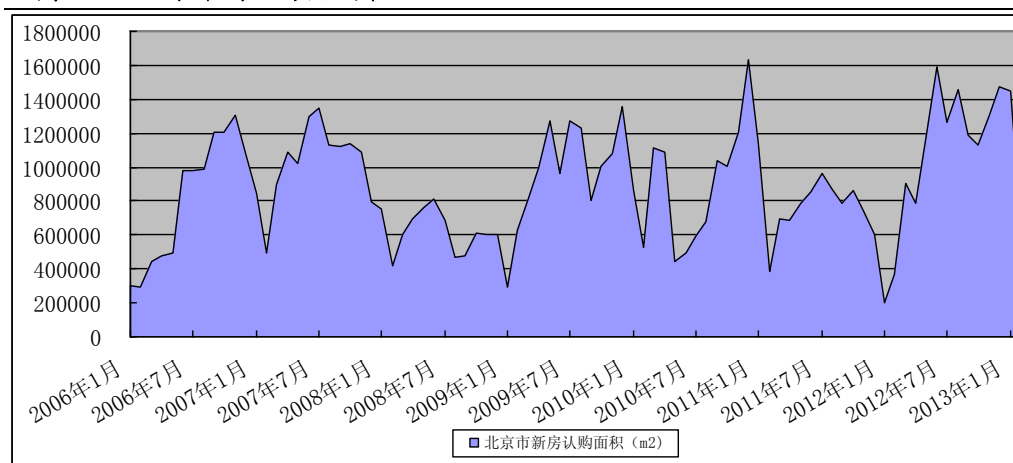
数据来源：东北证券，Wind

图表 11: 上海市商品房月销售面积



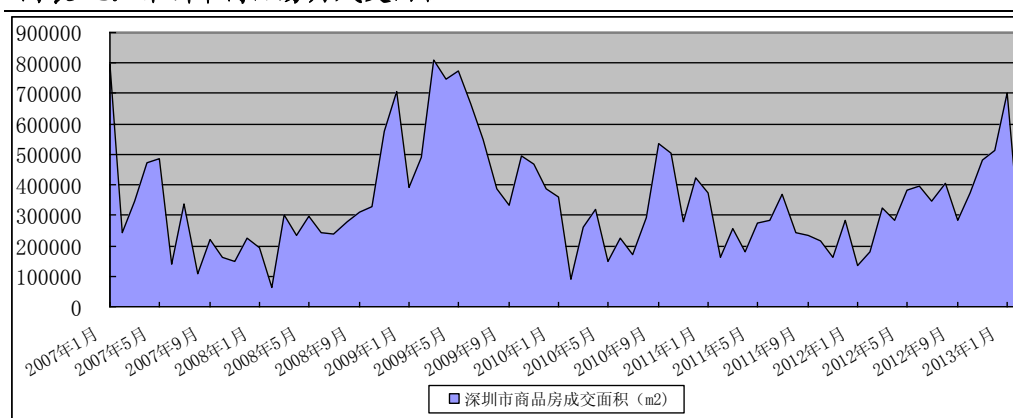
数据来源: 东北证券, Wind

图表 12: 北京市商品房月销售面积



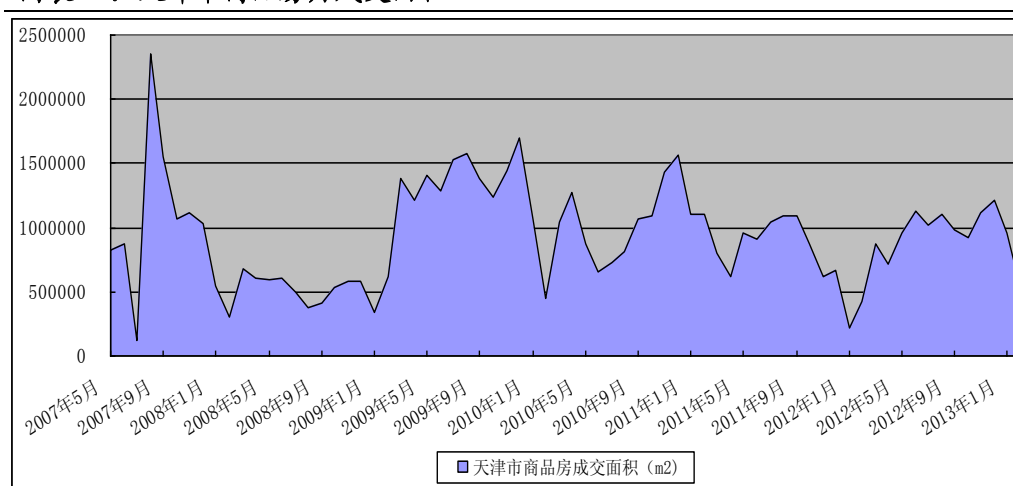
数据来源: 东北证券, Wind

图表 13: 深圳市商品房月成交面积



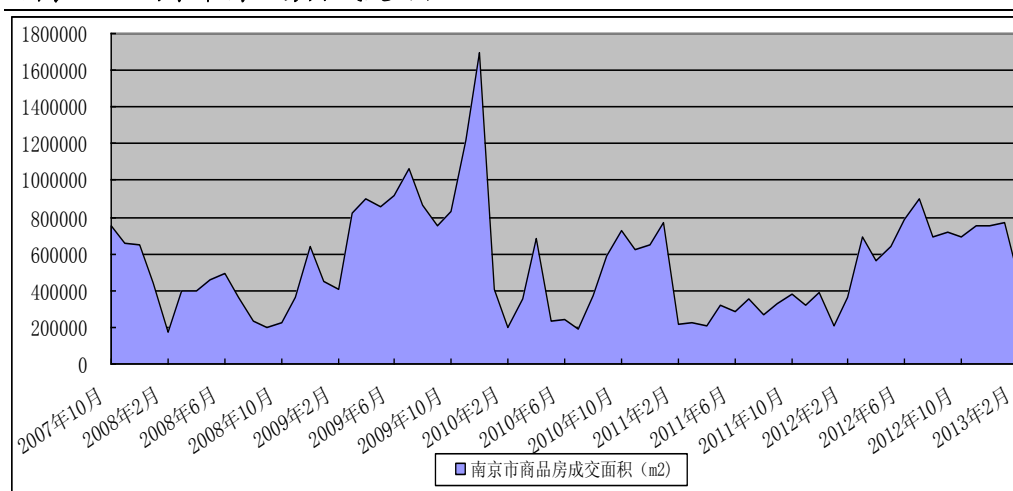
数据来源: 东北证券, Wind

图表 14: 天津市商品房月成交面积



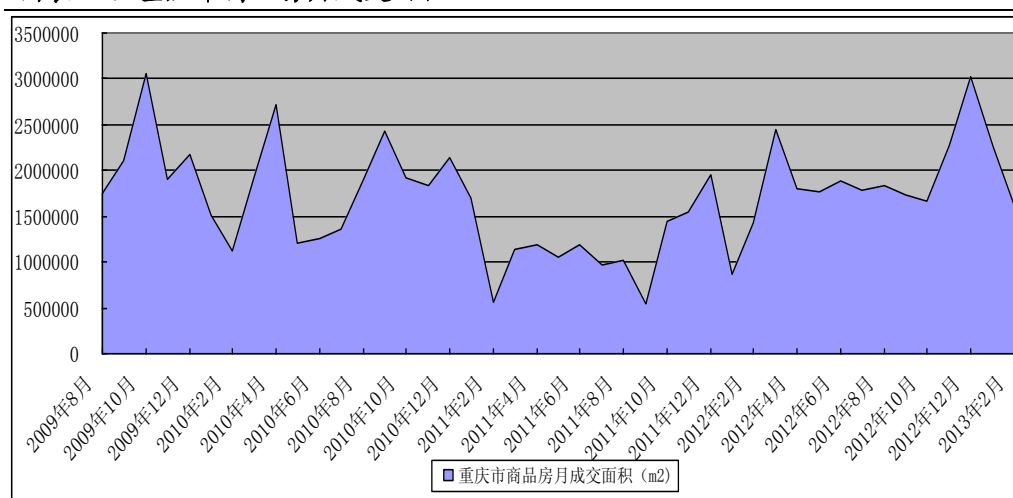
数据来源: 东北证券, Wind

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

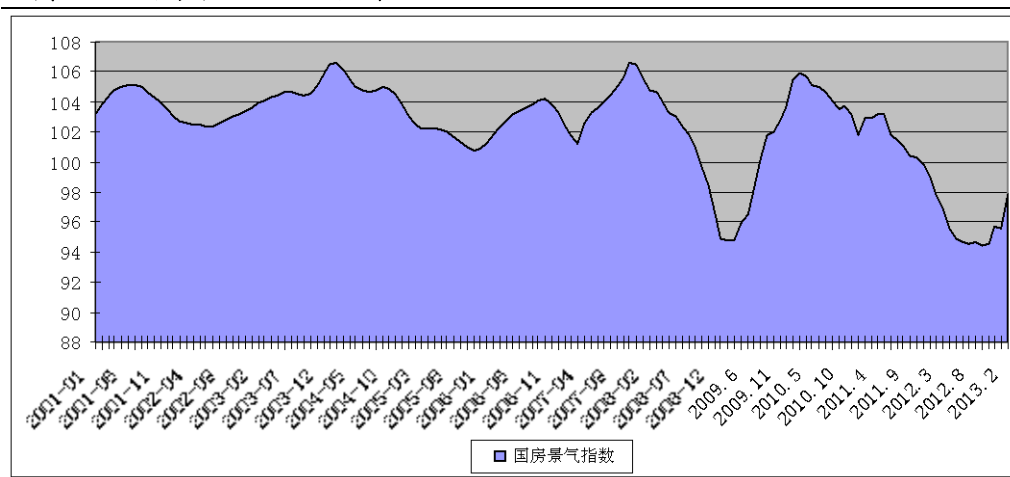


数据来源: 东北证券, Wind

3、国房景气指数

2 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 97.92，比去年 12 月份提高 2.33 个百分点，比去年同期微涨 0.03 点。国房景气指数在本月大幅回升，符合我们的预期，我们维持全国房地产开发的景气阶段继续处于触底回升阶段的判断。

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

我们认为，2013 年全国房地产市场由于供给萎缩的影响而面临着房价上涨的动力，但从今年前二个月的销售数据来看，如此高额的销售增速着实让我们吃了一惊，房地产市场再度面临过热的危险，2013 年也必定将进入政策和市场的博弈阶段，今年预计还会有更多的政策出台。基于过去几年地产股在宏观调控下的走势规律，我们认为，今年 2 月份出台的调控政策已经预示了地产股上涨的空间已被封杀。如果接下来房地产市场受政策的影响不大，房价依然坚挺，则更加严厉的政策还会出台，而如果房地产市场受政策的影响出现了成交量萎缩的态势，则地产股又会面临新的下跌动力，因此，我们认为地产股的政策顶已现。基于此考虑我们继续给予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涉及到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国内使用，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