

房地产开发投资保持平稳上升，房价对于通胀预期影响逐步加大

2009年11月10日

宏观研究/中国经济

宏观研究组

执笔人：伊磊

电话：010-82190396

邮件：yilei@sxzq.com

联系人：焦春成

电话：0351-8686990

邮件：sxzqyjfbz@i618.com.cn

事件：

- 1-10月，全国完成房地产开发投资28440亿元，**同比增长18.9%**，增幅比1-9月提高1.2个百分点，比去年同期回落5.7个百分点。其中，商品住宅完成投资19954亿元，同比增长14.1%，比1-9月提高0.7个百分点，比去年同期回落13.3个百分点，占房地产开发投资的比重为70.2%。
- 1-10月，全国房地产开发企业房屋施工面积28.83亿平方米，**同比增长16.4%**，增幅比1-9月提高1.0个百分点；房屋新开工面积8.14亿平方米，**同比增长3.3%**，增速自年初以来首次实现由负转正；房屋竣工面积3.77亿平方米，**同比增长22.8%**，增幅比1-9月下降1.9个百分点。其中，住宅竣工面积3.12亿平方米，增长25.1%，比1-9月下降1.6个百分点。
- 1-10月，全国商品房销售面积66369万平方米，**同比增长48.4%**。1-10月，全国房地产开发企业完成土地购置面积24072万平方米，同比下降18.7%；完成土地开发面积18445万平方米，同比下降4.6%。
- 10月份，全国70个大中城市房屋销售价格**同比上涨3.9%**，涨幅比9月份扩大1.1个百分点；环比上涨0.7%，**涨幅与9月份相同**。新建住宅销售价格同比上涨4.0%，涨幅比9月份扩大1.3个百分点；环比上涨0.9%，涨幅比9月份扩大0.1个百分点。二手住宅销售价格同比上涨4.6%，涨幅比9月份扩大0.8个百分点；环比上涨0.4%，**涨幅比9月份缩小0.1个百分点**。
- 10月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为102.03，比9月份提高0.95点。

分析与预测：

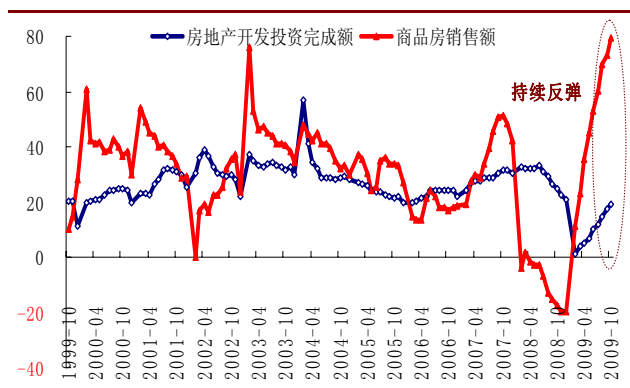
10月份房地产开发数据符合我们之前的判断，房地产开发投资累计增速继续保持反弹态势，但单月同比增速为28.38%，比上月下降8.67个百分点，此外，除了新开工面积继续保持单月同比上升外，施工面积和竣工面积增速均有所下降。我们认为房地产开发投资单月增速回落的主要原因在于去年10月份的基数并不低，特别是施工和竣工面积受去年奥运之后复工影响，基数效应更大，但随着受去年年底房地产投资大幅度下滑的影响，月度同比数据将在下月明显上升，房地产企业开工积极性仍然较高，房地产开发全年增速有望恢复至20%左右。

10月份房价环比增速已经有所停滞，特别是二手房环比增速出现下降，我们认为，高房价已经开始制约销售的进一步提升，房价未来走势还取决于信贷数据和通胀预期，房价经过一轮大幅度的上升之后将对明年物价的上涨带来压力，考虑到相关政策的延续性和差异性，我们预计年底前房价还将维持高位。

10月份土地购置和开发面积增速继续保持同比上升的趋势，显示土地市场在逐步趋于活跃，“卖地”收入减缓了地方财政压力，地方政府或继续支持房地产开发投资相关政策，而地王仍在不断产生，部分区域地价上涨明显，我们预计土地开发投资累计增速或于下月由负转正。

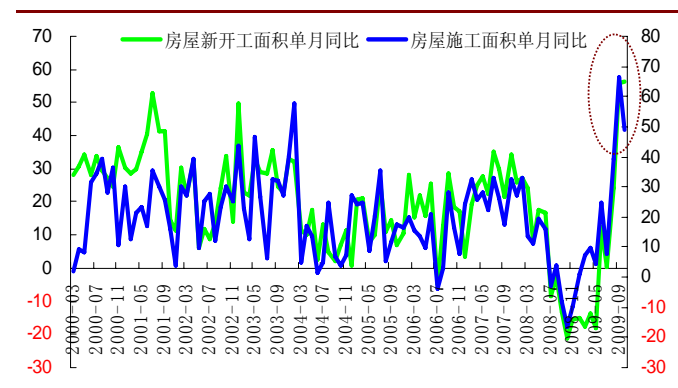
前10个月的房地产数据表明，房地产行业已经恢复至景气区间，我们维持四季度房地产开发投资将持续好转的判断，从而进一步推动全社会固定资产投资的一步回升。

图 1：销售额带动房地产开发投资持续反弹



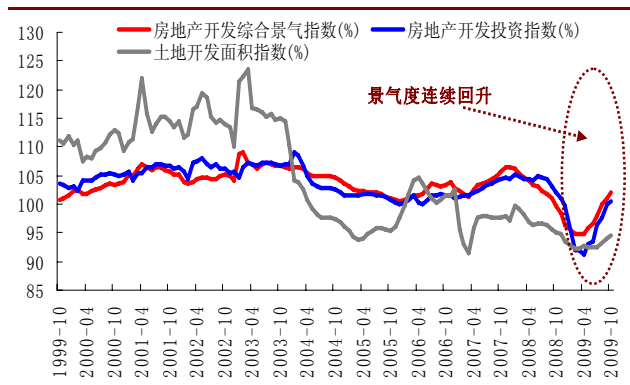
数据来源：Wind 山西证券研究所

图 2：新开工面积增速继续反弹，而施工与竣工面积回落



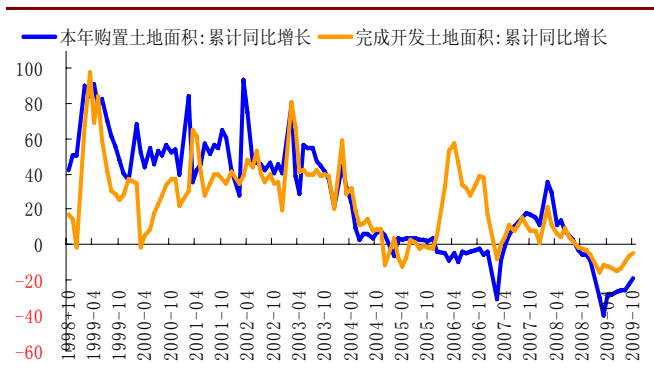
数据来源：Wind 山西证券研究所

图 3：房地产景气指数持续回升，进入景气阶段



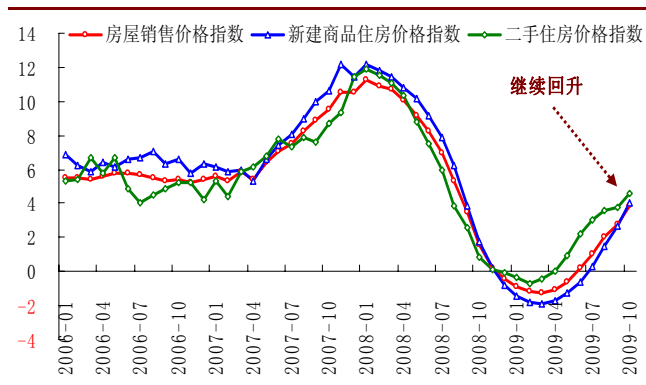
数据来源：Wind 山西证券研究所

图 4：土地购置和开发面积持续反弹，土地市场走暖



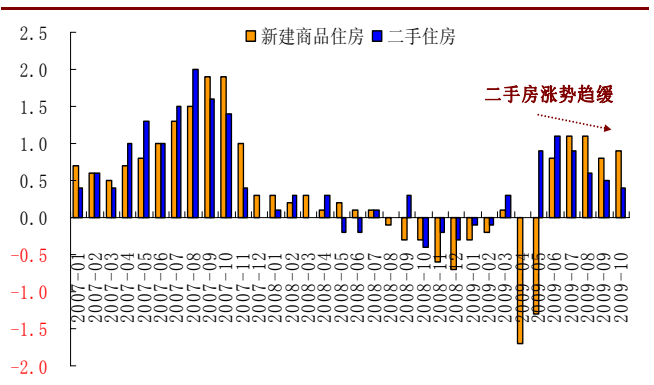
数据来源：Wind 山西证券研究所

图 5：房屋销售价格受去年基数较低效应持续反弹



数据来源：Wind 山西证券研究所

图 6：二手房价环比涨幅有所回落，房价拐点？



数据来源：Wind 山西证券研究所

免责声明:

本报告是基于山西证券股份有限公司研究所认为可靠的已公开信息,但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下,本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本所于发布本报告当日的判断。在不同时期,本所可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司或其关联机构在法律许可的情况下可能持有或交易本报告中提到的上市公司所发行的证券或投资标的,还可能为或争取为这些公司提供投资银行或财务顾问服务。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突。本公司在知晓范围内履行披露义务。本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权,本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品,或再次分发给任何其他人,或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。否则,本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

投资评级的说明:

——报告发布后的 6 个月内上市公司股票涨跌幅相对同期上证指数/深证成指的涨跌幅为基准

——股票投资评级标准:

买入: 相对强于市场表现 20%以上
增持: 相对强于市场表现 5~20%
中性: 相对市场表现在-5%~+5%之间波动
减持: 相对弱于市场表现 5%以下

——行业投资评级标准:

看好: 行业超越市场整体表现
中性: 行业与整体市场表现基本持平
看淡: 行业弱于整体市场表现

	总部	北京部
地址:	中国 太原 030002 太原市府西街 69 号国贸中心 A 座 28 层	中国 北京 100081 北京市海淀区大柳树路 17 号富海大厦 8 层 808
电话:	(0351)8686986	(010)82190395
传真:	(0351)8686992	(010)82190384
服务热线:	400-666-1618	
E-mail:	sxzqyfb@263.net	
网址:	http://www.i618.com.cn	