

房价涨幅收窄——2011年7月房价数据点评

宏观快评 (2011年8月18日)

8月18日国家统计局发布全国70个大中城市7月房价数据。从环比来看,7月新房房价涨幅继续收窄,二手房房价涨幅有所缩小。我们预计,随着需求端抑制政策的延续和拓展(二三线城市正式实施限购),房地产资金控制的加强,未来房价涨幅仍将持续回落,甚至不排除下跌的可能。不过,基于房地产长市场中的一些结构性因素、调控的不可持续性,房价长期向上的趋势不变。

房价涨幅继续收窄,二线城市尤甚

新房房价环比涨幅收窄。7月,新房房价环比上涨的城市个数为39个,比6月份少4个;环比下降的城市个数从6月的12个上升到7月的14个(图1)。一二三线城市新房环比增长均相比6月有所下降。其中,三线城市平均环比涨幅最高,约为0.2%,一线城市更低些。而二线城市新房平均价格年内首现环比下降。(图2)。

二手房涨幅下降更明显。7月全国70个大中城市中,二手房房价环比上涨的城市个数为39个,较上月减少4个;二手房房价环比下跌的城市个数为17个,较上月增加2个(图3)。相比新房,二手房的涨幅更低。一线与三线城市价格已经接近停滞,二线城市环比下降约0.1%(图4)。

我们的解读

房价与调控政策之间仍呈胶着状态。目前出现的房价涨幅收窄无疑是房地产严厉调控的结果。不过,尽管面临史上最严厉的房地产政策,70个大中城市中仍有超过半数呈现房价环比上涨的态势,显示房地产价格上涨仍然具有很强的韧性,市场和政策之间的博弈仍处于胶着状态。目前出现的房价环比涨幅减少和房价下降城市数目增多能否形成趋势,仍有待观察。

我们认为房地产调控仍将持续,对房价构成压力。近期,不断有媒体报道上市房企库存再创新高。政策方面,国家外汇管理局出台封堵房地产企业境外发债的通知,住建部出炉二三线城市限购标准,银监会严控平台贷款和房地产贷款风险。结合此前温总理“坚定不移地把房地产市场调控政策落到实处”的表态,我们认为,房地产调控仍将持续,上述政策仍是从资金和需求方面调控房地产市场,而不是加码。政府房地产调控的重心仍是落实之前出台的一系列政策,年内房地产调控减码的可能性也不大。**我们预计,随着需求端抑制政策的延续和拓展(二三线城市正式实施限购)、房地产资金控制的加强,未来房价涨幅仍将持续回落,甚至不排除房企因资金链紧张而降价去库存的可能。**不过,基于房地产长市场中的一些结构性因素、调控的不可持续性,以及维持房地产市场平稳健康发展的政府调控目标,我们认为虽然短期不排除房价小幅下探的可能,但长期来看房价向上的趋势不变。

联系人

徐高

010-68561288

gaoxu@ebscn.com

联系人

孙旺明

010-68566388

sunwm@ebscn.com

联系人

钟正生

010-68565388

zhongzs@ebscn.com

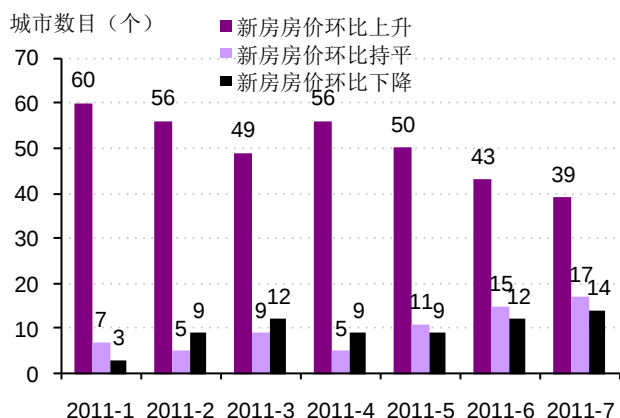
分析师

李燕飞 (执业证书编号: S0930510120002)

010-68561122-1789

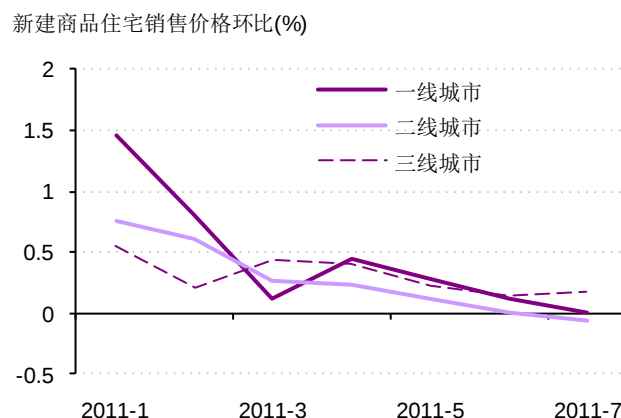
liyanfei@ebscn.com

图 1. 新房房价环比下降势头延续



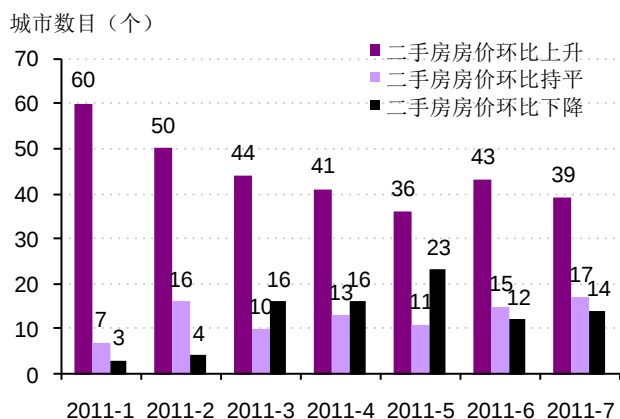
资料来源: CEIC, 光大证券

图 2. 二线城市新房房价环比首次下降



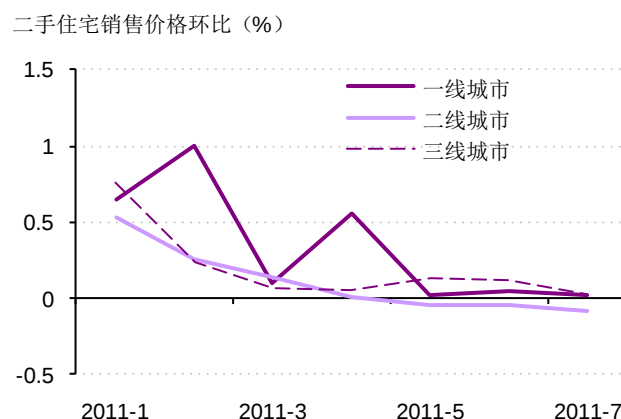
资料来源: CEIC, 光大证券

图 3. 二手房房价环比涨幅缩小



资料来源: CEIC, 光大证券

图 4. 二线城市二手房房价环比连续 3 个月下降



资料来源: CEIC, 光大证券

分析师声明

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与、不与、也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

分析师介绍

徐高，北京大学中国经济研究中心经济学博士，西南交通大学工学硕士、学士。2011年5月加入光大证券，任首席宏观分析师。之前，曾任瑞银证券高级经济学家、世界银行经济学家、国际货币基金组织兼职经济学家及研究助理等职。

钟正生，中国人民大学经济学博士，湘潭大学经济学硕士，曾任职中国人民银行，从事宏观经济和货币政策研究，2011年4月加盟光大证券研究所宏观团队，任宏观分析师。

孙旺明，财政部科研所经济学博士、硕士，曾在国家财政部从事政府投资管理和财政政策研究，2011年3月加入光大证券宏观团队，任宏观分析师。

李燕飞，北京大学经济系06届学士、08届硕士。2008年7月加入光大证券研究所，从事国内与国外宏观经济研究，09年11月起专注国内宏观研究，所在团队获得2009、2010年新财富最佳分析师宏观第五名。

行业及公司评级体系

买入—未来6-12个月的投资收益率领先市场基准指数15%以上；

增持—未来6-12个月的投资收益率领先市场基准指数5%至15%；

中性—未来6-12个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至5%；

减持—未来6-12个月的投资收益率落后市场基准指数5%至15%；

卖出—未来6-12个月的投资收益率落后市场基准指数15%以上。

市场基准指数为沪深300指数。

光大证券股份有限公司研究所

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 3 楼 邮编 200040

总机: 021-22169999 传真: 021-22169114

销售小组	姓名	办公电话	手机	电子邮件
北京	王汗青	0755-83024403	13501136670	wanghq@ebcn.com
	郝辉	010-68561722	13511017986	haohui@ebcn.com
	黄怡	010-68567231	13699271001	huangyi@ebcn.com
企业客户	孙威	010-68567231	13701026120	sunwei@ebcn.com
	吴江	010-68561595	13718402651	wujiang@ebcn.com
	杨月		18910037319	yangyue1@ebcn.com
上海	李大志	021-22169128	13810794466	lidz@ebcn.com
	严非	021-22169086	13127948482	yanfei@ebcn.com
	王宇	021-22169131	13918264889	wangyu1@ebcn.com
	周薇薇	021-22169087	13671735383	zhouww1@ebcn.com
	徐又丰	021-22169082	13917191862	xuyf@ebcn.com
	韩佳	021-22169491	13761273612	hanjia@ebcn.com
	冯诚	021-22169083	18616830416	fengcheng@ebcn.com
	黎晓宇	0755-83024434	13823771340	lix1@ebcn.com
深圳	黄鹂华	0755-83024396	13802266623	huanglh@ebcn.com
	张晓峰	0755-83024431	13926576680	zhangxf@ebcn.com
	江虹	0755-83024029	13810482013	jianghong1@ebcn.com
富尊财富中心	濮维娜	021-62152373	13301619955	puwn@ebcn.com
	陶奕	021-62152393	13788947019	taoyi@ebcn.com
	戚德文	021-22169152	15821755866	qidw@ebcn.com
	郑锐	021-22169080	13761361968	zhui@ebcn.com

特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）创建于 1996 年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。公司经营业务许可证编号：z22831000。

本公司已获业务资格：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。

本证券研究报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，仅供本公司的客户使用。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司不就任何人依据报告中的内容而最终操作建议作出任何形式的保证和承诺。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的唯一参考因素。

在任何情况下，本报告中的信息或所表达的建议并不构成对任何投资人的投资建议，本公司及其附属机构（包括光大证券研究所）不对投资者买卖有关公司股份而产生的盈亏承担责任。

本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理部和投资业务部可能会作出与本报告的推荐不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在作出投资决策前，建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

本报告的版权仅归本公司所有，任何机构和个人未经书面许可不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表、篡改或者引用。