

增持 维持

房地产行业

2011 年 5 月 19 日

对 4 月份 70 个大中型城市住宅价格变动的简评： 涨价趋势有所减弱，但降价尚不明显

房地产行业分析师：涂力磊
SAC 执业证书编号：S0850510120001
tll5535@htsec.com
021-23219747
联系人：贾亚童
jiayt@htsec.com
021-23219421

事件：

中国国家统计局 18 日发布依据《住宅销售价格统计调查方案》统计的今年 4 月份 70 个大中城市房价数据。

投资建议：

从数据来看，4 月市场涨价趋势有所减弱，但降价尚不明显。各城市房价呈现环比震荡，同比回落或下降趋势。我们注意到在限购、限价、限贷的“三限形式”下，4 月行业销售面积和销售金额分别环比下降 23.63%和 20.02%。我们目前依旧维持之前判断，认为行业后期有望逐步实现价格松动。此外在成交受阻、涨价预期减弱的形势下，“三限政策”的组合力量有望加速以上过程。截至 5 月 18 日，A 股市场动态 PE 在 17.71 倍，房地产板块动态 PE 在 20.64 倍。短期内继续维持对行业的“增持”评级。一旦出现更多市场降价行为，行业将面临更好的投资机会。看好保利地产（600048）、金融街（000402）、京投银泰（600683）、华业地产（600240）、南湖中宝（600208）和阳光股份（000608）。

主要内容：

1. 70 个大中城市中新建商品住宅价格环比下降的城市有 9 个，同比下降的城市有 3 个。全国 70 个大中城市新建商品住宅价格环比下降和持平的城市有 14 个，相对于 3 月减少了 6 个。环比上涨的城市数量出现上升，但涨幅均小于 1%，涨价幅度在减弱。同比方面，有 3 个城市同比下降，上月为 2 个；上涨城市中涨幅回落的城市有 52 个，相比 3 月增加 6 个。

表 1 70 个大中城市新建商品住宅价格情况统计（单位：个）

统计指标		3 月城市数量	4 月城市数量	变化趋势
环比	下降	12	9	相对于 3 月份总体减少了 6 个
	持平	8	5	
	上涨	50	56	环比涨幅缩小的城市 26 个
同比	下降	2	3	涨幅在 5%以内的城市有 29 个，比 2 月多了 3 个
	持平	1	0	
	涨幅回落	46	52	
	涨幅扩大	20	15	

资料来源：国家统计局、海通证券研究所

2. 70 个大中城市中二手住宅价格环比下降的城市有 16 个，同比下降的城市有 5 个。全国 70 个大中城市二手住宅环比下降和持平的城市有 29 个，相对于 2 月增加了 3 个。环比上涨城市多出现较小涨幅，其中涨幅均未超过 1%。同比方面，有 5 个城市同比下降；上涨城市中涨幅回落的城市有 45 个，与 3 月持平。

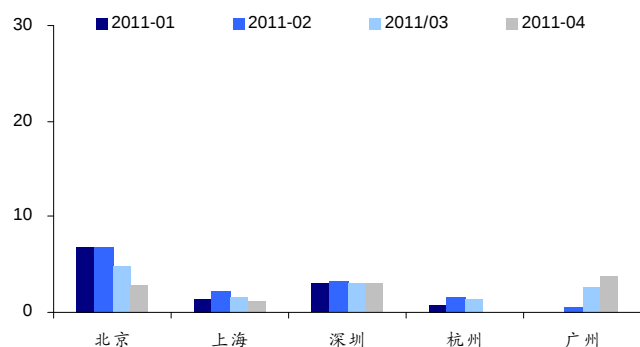
表 2 70 个大中城市二手住宅价格情况统计 (单位: 个)

统计指标		3月城市数量	4月城市数量	变化趋势
环比	下降	16	16	相对于 3 月份增加了 3 个
	持平	10	13	
	上涨	44	41	环比涨幅均未超过 1%
同比	下降	5	8	比 3 月多了 3 个
	持平	1	0	
	涨幅回落	45	45	涨幅在 5% 以内的城市有 43 个, 比 3 月多了 2 个
	涨幅扩大	20	17	

资料来源: 国家统计局、海通证券研究所

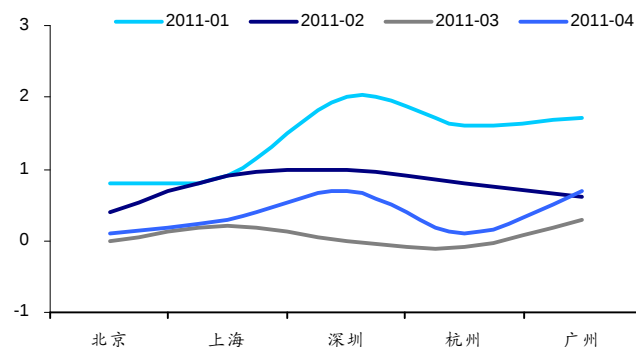
3. 一线代表性城市平均房价同比上涨 1.96%，环比平均上涨 0.38%。在我们所统计的 5 个一线代表性城市中，环比 4 月涨幅有所抬头，涨幅为 0.38%，比 3 月的环比数据 0.08% 要高。但低于 1 月和 2 月的 1.4% 和 0.74%，房价上涨势头有所遏制。4 月份的同比数据继续保持向下势头，其中杭州同比下降 1.2%，为今年首个同比数据出现下降的一线城市。

图 1 一线代表性城市房价同比涨幅 (单位: %)



资料来源: 国家统计局、海通证券研究所

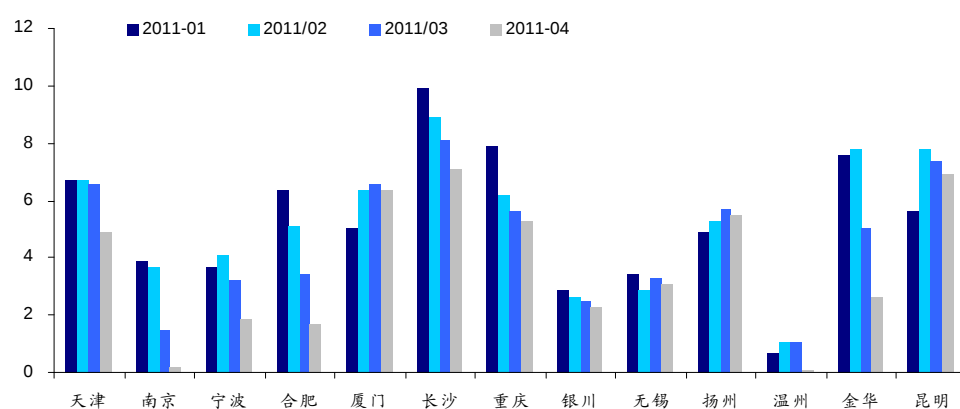
图 2 一线代表性城市房价环比涨幅 (单位: %)



资料来源: 国家统计局、海通证券研究所

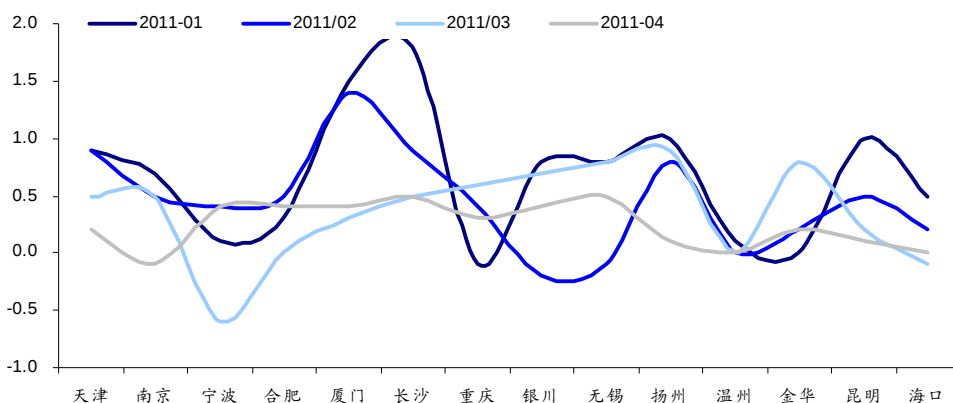
4. 二、三线代表性城市平均房价同比上涨 3.47%，环比平均上涨 0.24%。在我们所统计的 13 个二、三线代表性城市中，环比 4 月上涨速度继续放缓，处于半年来最低点。涨幅排前三位的分别是长沙、无锡和银川，其中长沙在今年一直保持 0.5% 以上涨幅。同比方面统计城市涨幅亦有所回落，处于今年来最低点。排 1、2、3 位的分别是长沙、昆明和扬州。

图 3 二、三线代表性城市房价同比情况 (单位: %)



资料来源: 国家统计局、海通证券研究所

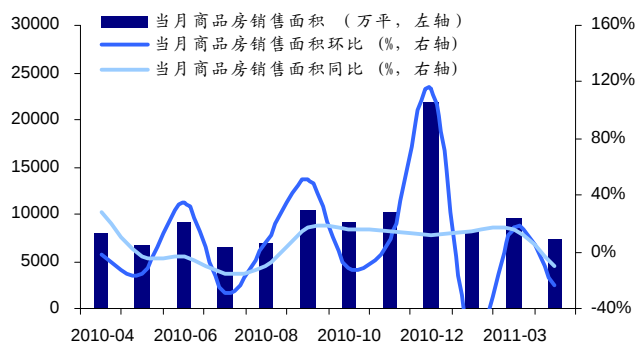
图 4 二、三线代表性城市房价环比情况（单位：%）



资料来源：国家统计局、海通证券研究所

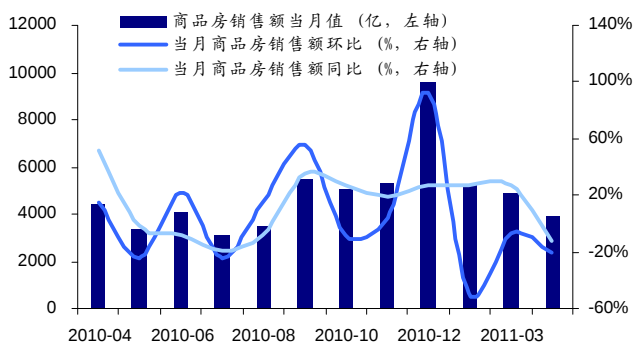
5. “三限政策”下，后期房价有望松动。我们在上月报告中指出，行业后期有望逐步实现价格松动，但过程不可能一蹴而就。从数据来看，4 月市场涨价趋势有所减弱，但降价尚不明显。各城市房价呈现环比震荡，同比回落或下降趋势。此外在限购、限价、限贷的“三限形式”下，4 月行业单月销售面积和销售金额分别环比下降 23.63%和 20.02%。我们认为在成交受阻、涨价预期减弱的形势下，“三限政策”的组合力量有望使后期房价开始松动。

图 5 4 月全国商品房销售面积环比下滑明显



资料来源：CEIC、海通证券研究所

图 6 4 月全国商品房销售额环比出现下滑



资料来源：CEIC、海通证券研究所

截至 5 月 19 日，A 股市场动态 PE 在 17.71 倍，房地产板块动态 PE 在 20.64 倍。短期内继续维持对行业的“增持”评级。一旦出现更多市场降价行为，行业将面临更好的投资机会。看好保利地产（600048）、金融街（000402）、京投银泰（600683）、华业地产（600240）新湖中宝（600208）和阳光股份（000608）。

6. 风险提示：房地产行业与国家政策紧密相关，一旦国内未来采取更加严厉的调控措施将直接影响行业未来发展。

信息披露

分析师声明

涂力磊：房地产行业

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

分析师负责的股票研究范围

重点研究上市公司：万科 A、保利地产、招商地产、金地集团、华侨城 A、金融街、首开股份、北京城建、苏宁环球、万通地产、荣盛发展、滨江集团、广宇集团、亿城股份和新潮实业。

投资评级说明

1. 投资评级的比较标准	类别	评级	说明
投资评级分为股票评级和行业评级	股票投资评级	买入	个股相对大盘涨幅在 15%以上；
		增持	个股相对大盘涨幅介于 5%与 15%之间；
		中性	个股相对大盘涨幅介于-5%与 5%之间；
		减持	个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间；
		卖出	个股相对大盘涨幅低于-15%。
2. 投资建议的评级标准	行业投资评级	增持	行业整体回报高于市场整体水平 5%以上；
		中性	行业整体回报介于市场整体水平 - 5%与 5%之间；
		减持	行业整体回报低于市场整体水平 5%以下。
以报告发布后的 6 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的海通综指的涨跌幅为基准；			
报告发布日后的 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的海通综指的涨跌幅。			

法律声明

本报告仅供海通证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，海通证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经海通证券研究所书面授权，本研究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。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络海通证券研究所并获得许可，并需注明出处为海通证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，海通证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。