

增 持 维持
房地产行业
2011 年 6 月 20 日

对 5 月份 70 个大中型城市住宅价格变动的简评： 二手房降价趋势扩大，全国房价涨幅放缓

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 5 月份 70 个大中城市房价数据。

投资建议：

我们在 4 月报告中指出，“三限政策”（限购、限价、限贷）的组合力量有望使后期房价开始松动。目前市场运行趋势与我们此前判断基本一致。从数据来看，5 月市场涨价形势继续减弱，房价持平 and 下降城市较前期增多。此外，二手房降价趋势更加明显，环比价格持平和下降城市达到 34 个。

我们维持前期降价观点，同时认为进入 7 月后市场新增推盘量将逐步扩大。在市场销售难有放大前提下，价格调整将是市场的主动选择。截至 6 月 19 日，A 股市场动态 PE 在 16.41 倍，房地产板块动态 PE 在 18.89 倍。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。看好万科（000002）、保利地产（600048）、首开股份（600376）、荣盛发展（002146）、金融街（000402）、京投银泰（600683）、华业地产（600240）和新湖中宝（600208）。

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 20 个，相对于 4 月增加了 6 个。环比上涨的城市数量出现下降。同比方面，有 3 个城市同比下降，与上月持平；上涨城市中涨幅回落的城市有 36 个，相比 4 月减少 16 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	5 月城市数量	变化趋势
环比	下降	16	9	9	相对于 4 月份多了 6 个
	持平	10	5	11	
	上涨	44	56	50	环比涨幅缩小的城市 27 个
同比	下降	5	3	3	涨幅在 5% 以内的城市有 36 个，比 4 月多了 7 个（去年 4 月调控造成本年 5 月基数较低。维持后期同比数据下降是大趋势的预期）
	持平	1	0	0	
	涨幅回落	45	52	36	
	涨幅扩大	20	15	31	

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 34 个，相对于 4 月增加了 5 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 29 个，涨幅扩大的城市有 36 个，与 4 月相比上涨的城市增加 3 个。

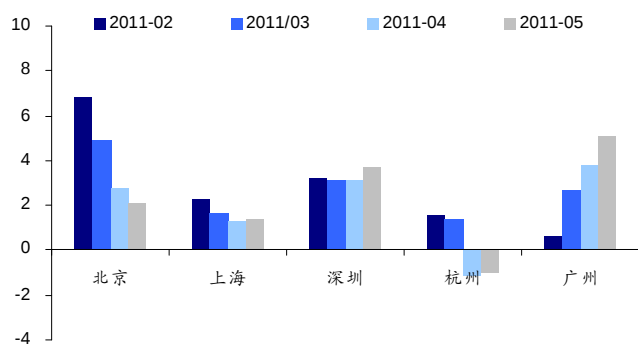
表 2 70 个大中城市二手住宅价格情况统计 (单位: 个)

统计指标		3 月城市数量	4 月城市数量	5 月城市数量	变化趋势
环比	下降	16	16	23	相对于 4 月份增加了 5 个
	持平	10	13	11	
	上涨	44	41	36	
同比	下降	5	8	5	比 4 月多了 5 个,环比涨幅均未超过 1%
	持平	-	0	0	
	涨幅回落	45	45	29	涨幅在 5% 以内的城市有 49 个,比 4 月多了 6 个
	涨幅扩大	-	17	36	

资料来源: 国家统计局、海通证券研究所

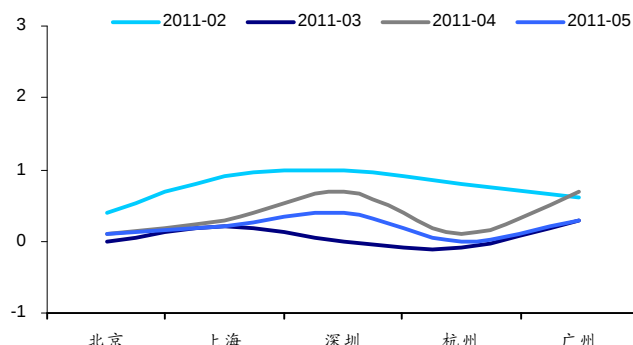
3. 一线代表性城市平均房价同比上涨 2.26%, 环比平均上涨 0.2%。5 个一线代表性城市中, 环比房价 5 月涨幅有所回落。房价环比平均涨幅为 0.2%, 比 4 月的 0.38% 稍降低。一线城市中杭州涨幅为 0, 连续 3 个月为一线城市中涨幅最小的城市。由于 2010 年 4 月行业出台调控政策, 因此 2011 年 5 月份的房价同比基数回落。以上原因造成本月同比平均数据有扩大势头, 平均同比增幅为 2.26%。预计后期同比价格将进一步回落。

图 1 一线代表性城市房价同比涨幅(%)



资料来源: 国家统计局、海通证券研究所

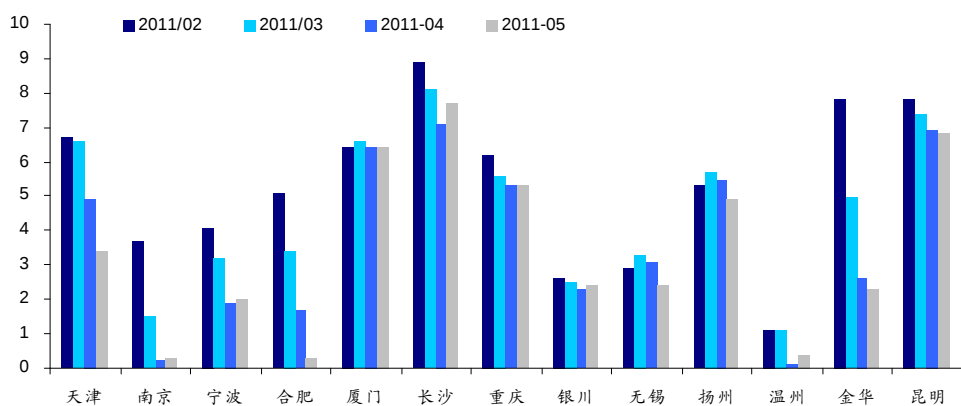
图 2 一线代表性城市房价环比涨幅(%)



资料来源: 国家统计局、海通证券研究所

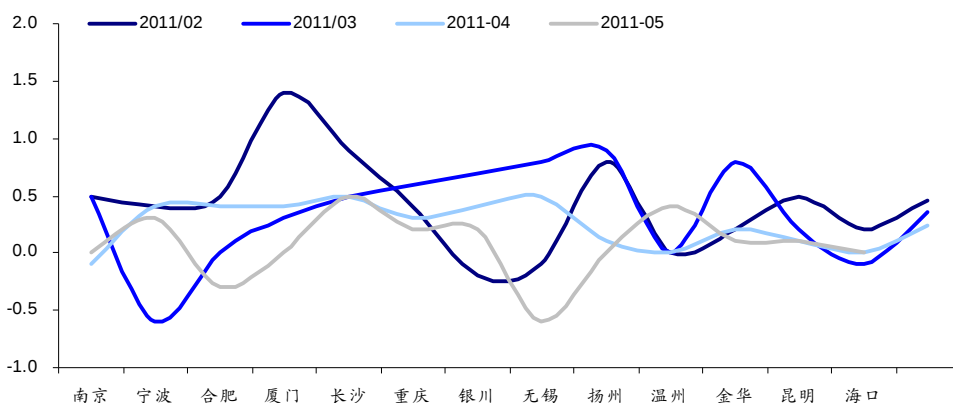
4. 二、三线代表性城市平均房价同比上涨 3.23%, 环比平均上涨 0.04%。在我们所统计的 13 个二、三线代表性城市中, 环比 5 月上漲速度继续放缓, 涨幅处于近 9 个月来最低点。涨幅排前三位的分别是长沙、温州和宁波, 其中长沙在今年一直保持 0.5% 以上涨幅。同比方面统计城市涨幅亦有所回落, 处于今年以来最低点。

图 3 二、三线代表性城市房价同比情况



资料来源: 国家统计局、海通证券研究所

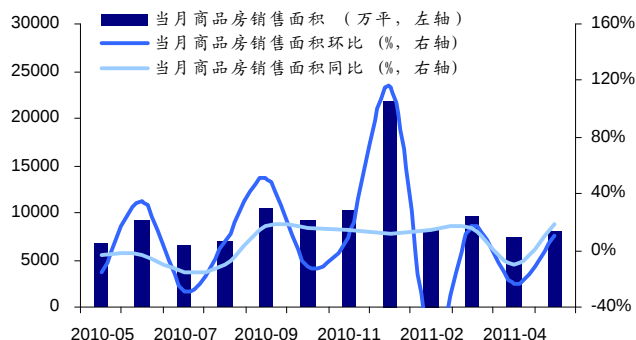
图 4 二、三线代表性城市房价环比情况



资料来源：国家统计局、海通证券研究所

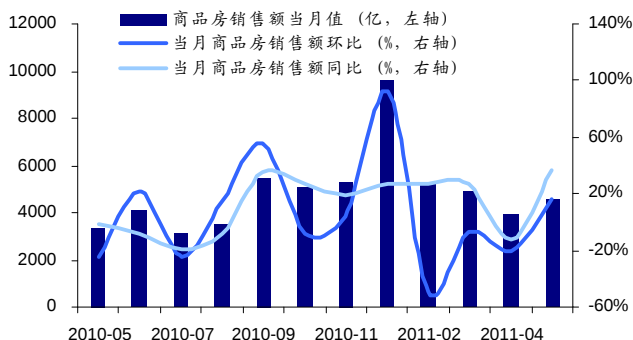
5. 房价涨幅得到抑制，二手房价格松动更明显。我们在 4 月报告中指出，“三限政策”（限购、限价、限贷）的组合力量有望使后期房价开始松动。目前市场运行趋势与我们此前判断基本一致。从数据来看，5 月市场涨价形势继续减弱，房价持平和下降城市较前期增多。此外，二手房降价趋势更加明显，环比价格持平和下降城市达到 34 个。我们维持前期行业降价观点，同时认为进入 7 月后市场新增推盘量将逐步扩大。在市场销售难有放大前提下，价格调整将是市场的主动选择。

图 5 全国商品房销售面积当月情况



资料来源：CEIC、海通证券研究所

图 6 全国商品房销售额当月情况



资料来源：CEIC、海通证券研究所

截至 6 月 19 日，A 股市场动态 PE 在 16.41 倍，房地产板块动态 PE 在 18.89 倍。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。看好万科（000002）、保利地产（600048）、首开股份（600376）、荣盛发展（002146）、金融街（000402）、京投银泰（600683）、华业地产（600240）和新湖中宝（600208）。

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。