

房地产开发 II

冰火两重天

限购城市房价被控，未限购城市房价上涨压力大

事 项

统计局 6 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况点评

主要观点

一、已限购城市房价被控，非限购城市房价上涨压力较大：统计局监控的 70 大城市中 6 月份环比价格下降城市增至 12 个相比 5 月份增加 6 个，涨幅相比 5 月份缩窄的城市增加至 24 个，同比涨幅在 5.0% 以内的城市有 39 个，比 5 月份增加了 3 个。显示调控政策下被限购的 35 大城市房价涨幅基本被控制住，政策效果显现。但参照 6 月份全国商品房销售数据，全国商品房销售面积 1-6 月累计同比增长 12.9%，商品房销售额 1-6 月累计同比增长 24.1%，由此测算的全国商品房房价涨幅 6 月相比 5 月提高约 2.3 个百分点，显示未限购的城市尤其是三四线城市房价上涨压力很大。

二、民间游资助推三四线城市房价：目前全国共 288 个地级以上城市，采取限购政策的 35 个城市的销售额 10 年底约占全国商品房销售额的 51.9%，销售面积约占 35%，在限购后，预计 11 年 35 大限购城市销售额和销售面积占比全国都将明显下降。自 11 年起，三四线城市房地产市场的重要性在增加。目前三四线城市的套均房价/人均 GDP 约为 9，处于合理区间，购房者承受能力强于一二线城市，并且在目前通胀背景下，民间游资仍旧偏爱房地产的投资属性，在一线和二线限购下，有迹象表明民间游资进入三四线城市，这些资金对于信贷政策并不敏感。预计如限购政策扩大至 70 城市，将驱使民间游资继续下沉至三四线中小城市，助推当地房价。

证券分析师：高利
执业编号：S0360209120018

联系人：丁晓
Tel: 18601124409
Email: Dingxiao@hczq.com

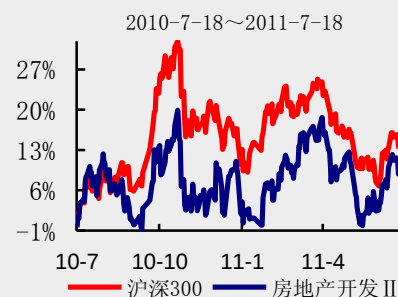
行业评级

行业评级：中性
评级变动：维持

推荐公司及评级

公司名称及代码 评级

行业表现对比图(近 12 个月)



《2011 年下半年房地产行业投资策略》

2011-06-23

《政策效果减弱，地产销售回暖》

2011-06-15

《销售额同比下降，资金链条趋紧》

2011-05-12

《从调控到调整：房地产政策逆周期下的投资逻辑》

2010-12-22

《“沪十二条” 出台：方向一致，力度强化》

2010-10-08

《调控强化措施密集出台，市场将进入“二次观察期”》

2010-09-30

相关研究报告

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明：

- 强推：预期未来 6 个月内超越基准指数20%以上；
- 推荐：预期未来 6 个月内超越基准指数10%—20%；
- 中性：预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在 -10%—10%之间；
- 回避：预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在10%—20%之间。

行业投资评级说明：

- 推荐：预期未来3-6个月内该行业指数涨幅超过基准指数5%以上；
- 中性：预期未来3-6个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5%—5%；
- 回避：预期未来3-6个月内该行业指数跌幅超过基准指数5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师撰写本报告是基于可靠的已公开信息，准确表述了分析师的个人观点；分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司（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。

本报告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。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。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。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考，并不构成本公司对所述证券买卖的出价或询价。本报告所载信息均为个人观点，并不构成对所涉及证券的个人投资建议，也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。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。本文中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有，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、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华创证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场，请您务必对盈亏风险有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。市场有风险，投资需谨慎。

利益冲突披露事项

华创证券研究所

地址：北京市海淀区复兴路 21 号海育大厦 7 层
邮编：100036
传真：010-59370801