

对 70 个大中城市 7 月成交数据的点评

研究员：张平 执业证书编号：S0570510120048

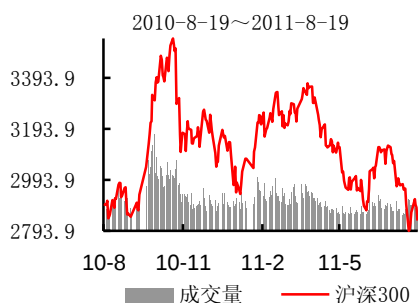
☎ 02551863256 ✉ chriswang104@gmail.com

🌐 http://t.zhangle.com/3419

行业评级：中性

房地产

市场走势图



相关研究

1《房地产(3005):行业资金面将进一步收紧》2011.8

投资要点:

◆ 国家统计局 18 日公布了 70 个大中城市 7 月份新建商品住宅价格指数。数据显示, 7 月份房价环比上涨的城市数量较上个月有所减少。7 月新建商品住宅价格中环比上升的有 39 个城市, 相比 6 月的 44 个城市下降 5 个。从涨幅来看, 涨幅最高的泸州市价格环比上涨 0.8%, 39 个环比上升的城市平均涨幅为 0.22%, 较上月 0.2% 的涨幅略高。价格环比下降的城市有 14 个, 但下降幅度有限。降幅最大的为宁波和成都, 销售价格指数下降 0.3%。

◆ 7 月份房价环比持平的城市数量有所增加。7 月份价格指数环比持平的城市数目达到 17 个, 较 6 月份的 14 个增加 3 个。值得注意的是, 北京、上海、广州、深圳四个一线城市价格指数环比都出现了持平。而上个月这四座城市的环比涨幅均在 0.1% 至 0.2% 之间。一线城市商品房成交价格上涨趋势逐渐得到控制。

◆ 从 7 月份成交数据的同比变化来看, 全国房价整体依然保持坚挺。7 月 70 个大中城市商品住宅价格指数仅三亚同比出现下降, 跌幅为 1.1%。而 6 月份房价指数出现同比下降的有 3 个城市, 分别是杭州、南充和三亚。总体来看, 70 个城市房价同比涨幅为 4.5%, 较上月同比 4.4% 的涨幅略有上升。

◆ 从 7 月份 70 个大中城市成交数据的整体变动情况来看, 全国商品房成交价格并未出现明显下降趋势。其中二、三线城市房价仍维持较快增速。但值得关注的是, 一线城市受限购等政策影响, 上涨势头得到遏制, 北上广深成交价格环比均与上月持平。

◆ 政策面上, 国务院要求扩大限购名单等措施表明当前的房地产调控尚无放松的迹象。我们总体维持之前的观点, 目前房地产板块尚不具备趋势性上行的基础。但考虑到房地产板块目前的估值水平仍维持在长期底部, 龙头企业股价较其 NAV 折价均在 20% 以上, 我们认为后期房地产板块震荡向上的可能性比较大。综合以上分析, 我们维持行业中性评级。

◆ 住建部近期下发文件，要求各省在8月20日之前上报所辖区域内各城市上半年房地产市场调控工作情况。同时住建部对新增限购城市提出5条判断标准。五条标准包括：1、70大中城市房价指数处于涨幅前列的城市；2、省内所有城市今年6月份住宅价格与去年年底比较涨幅较高的二三线城市；3、今年上半年交易同比增幅较高城市；4、已限购区域中心城市周边外地人购房比例较高的城市；5、群众对当地房价反应强烈前期调控政策执行不力或不到位城市。

◆ 在70个大中城市中，目前已经实行限购的城市有38个，尚未实行限购政策的城市有32个。按照住建部的标准，我们选取32个未限购城市中7月房价指数同比涨幅排在前列的（涨幅大于5%）、6月份房价指数同比涨幅排在前列的、以及今年6月份住宅价格与2010年年底相比涨幅排在前列的城市，见表一、表二。这些城市大多分布在东北地区和中西部省份。

表一：7月新建商品房价格指数同比涨幅

城市	7月新建商品住宅价格指数 环比	同比	定基
丹 东	100	109	109.1
秦 皇 岛	100.1	108.3	108
洛 阳	100.1	108.3	106.7
岳 阳	100.5	108	110.2
牡 丹 江	100.2	107.5	107.1
韶 关	100.4	106.7	106.3
西 宁	100.1	106.5	106.7
遵 义	100.1	106.4	105.9
常 德	100.2	106.3	105.9
桂 林	100.2	106.2	106.3
襄 阳	100	106.2	106.9
吉 林	100.2	105.7	106.5
重 庆	99.8	105.7	104.7
赣 州	100	105.3	105.3
惠 州	100	105.2	104.9
烟 台	100.1	105	105

表二：7月新建商品房价格指数同比涨幅

城市	6月新建商品住宅价格指数 环比	同比	定基
秦 皇 岛	100.2	108.6	107.
洛 阳	100.2	108.2	106.
丹 东	100.1	108	109.1
岳 阳	100.1	107.5	109.
牡 丹 江	100.1	107.5	107
西 宁	100.3	107.2	106.
襄 樊	100.3	106.8	106.
遵 义	100.4	106.5	105.
韶 关	100.1	106.2	105.
常 德	100.2	106.1	105.
重 庆	100	106	105
桂 林	99.9	105.9	106
吉 林	100.1	105.9	106.
赣 州	100	105.5	105.3
烟 台	99.7	105.3	104.
锦 州	100.2	105.3	105.
惠 州	100.1	105.2	104.

注：表一选取的是7月70个大中城市中未限购城市房价指数同比上涨大于5%的城市

表二选取的是6月70个大中城市中未限购城市房价指数同比上涨大于5%的城市

◆ 我们认为，以上城市出台限购措施的概率较大。鉴于此次限购是自下而上，由各省上报所辖区内城市房地产调控情况，实际最终出台的具体限购城市和限购力度将会是地方和中央的博弈的结果。

◆ 鉴于7月数据显示，商品房价格并未出现明显下降趋势，政策面上，国务院要求扩大限购名单等措施表明当前的房地产调控尚无放松的迹象。我们总体维持之前的观点，目前房地产板块尚不具备趋势性上行的基础。但考虑到房地产板块目前的估值水平仍维持在长期底部，龙头企业股价较其NAV折价均在20%以上，我们认为后期房地产板块震荡向上的可能性比较大。综合以上分析，我们维持行业中性评级。

华泰证券行业投资价值等级评判标准

- 报告发布日后的6个月内的行业的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准;
- 投资建议的评级标准
 - 增持: 超越大盘;
 - 中性: 基本与大盘持平;
 - 减持: 明显弱于大盘。

华泰证券上市公司投资价值等级评判标准

- 报告发布日后的6个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准;
- 投资建议的评级标准
 - 买入: 相对强于市场表现20%以上;
 - 推荐: 相对强于市场表现5% ~ 20%;
 - 观望: 市场表现在-5% ~ +5%之间波动;
 - 卖出: 相对弱于市场表现5%以下。

免责声明:

本报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。在法律许可的情况下，本公司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头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。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“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：Z23032000。