

房地产行业

房地产行业

行业数据点评

## 9 月份 70 个大中城市新建商品住宅价格变动情况点评

事件：18 日，国家统计局公布 9 月份 70 个大中城市新建商品住宅价格变动情况。

- 9 月份，70 个大中城市新建商品住宅价格指数环比上涨城市 24 个，环比上涨城市个数与 8 月持平，比 7 月份减少 15 个，平均上涨幅度为 0.18%，涨幅与 8 月持平；新建商品住宅价格指数环比下跌城市 17 个，比 8 月增加 1 个，平均跌幅 0.24%，平均跌幅自 6 月份以来继续扩大。8 月，商品住宅价格环比持平城市 29 个。
- 9 月份，全国 70 个大中城市中，仅温州 1 城市新建商品住宅价格当月同比下降，跌幅为 0.6%。其余 69 个城市新建商品住宅价格当月同比均出现上涨，平均涨幅 3.89%，比 8 月平均涨幅下降 0.52 个百分点，涨幅扩大城市由 8 月的 21 个下降至 7 个，涨幅回落城市由 7 月 40 个上升至 59 个。乌鲁木齐、长沙、南昌的涨幅仍居前三位，南充、宁波、温州的涨幅仍居后。
- 总体来说，9 月全国重点城市房价涨势继续走弱，而行业基本环境未见转暖：政策面，佛山市放松版限购令出台却未能如期实施，足以显示中央政府的调控决心坚定不移；多地的首套房按揭利率由基准利率上浮至 1.05 至 1.2 倍，“限购”遏制了高端需求的购房资格，而首套房利率上调又对削弱了刚性需求的支付能力。十一假期期间全国销售大幅下滑，而节后仅仅恢复至节前水平，整体销售并未出现暴涨局面。未来开发商要获取销售量的增长，必然牺牲销售价格。今年以来，开发商新开工基本维持同比 20% 左右的增长，施工面积维持同比 30% 左右增长，随着后期供应、去化压力的增大，我们预计，房地产价格将会延续走弱趋势。
- 10 月份以来，地产指数持续跑输沪深 300 指数，行业基本面没有松动回暖，我们对地产维持“中性”观点。建议配置销售良好、资质优良的行业龙头公司。推荐万科，保利。

房地产行业研究小组

张帆

执业证书编号：

S0120511030001

联系人：陈利

8621-68761616-8552

chenli@tebon.com.cn

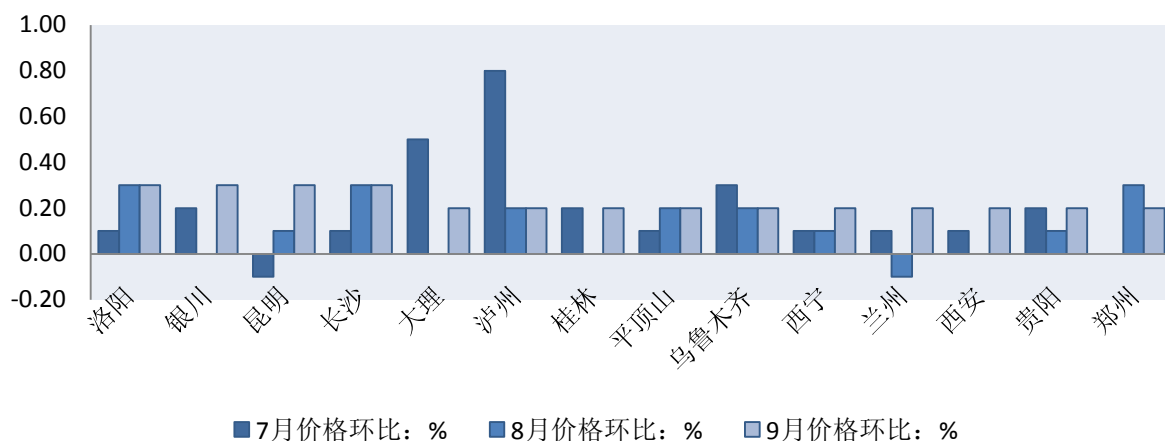
德邦证券有限责任公司

上海市福山路 500 号城建国际  
中心 26 楼

<http://www.tebon.com.cn>

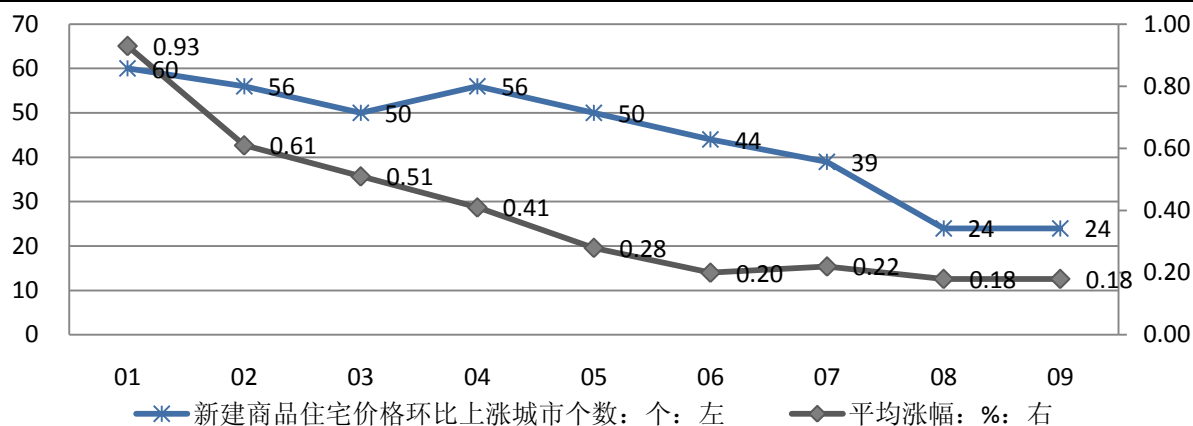
请务必阅读正文后的免责条款部分

图 1 7-9 月份 70 个大中城市新建商品住宅价格环比涨幅前列城市



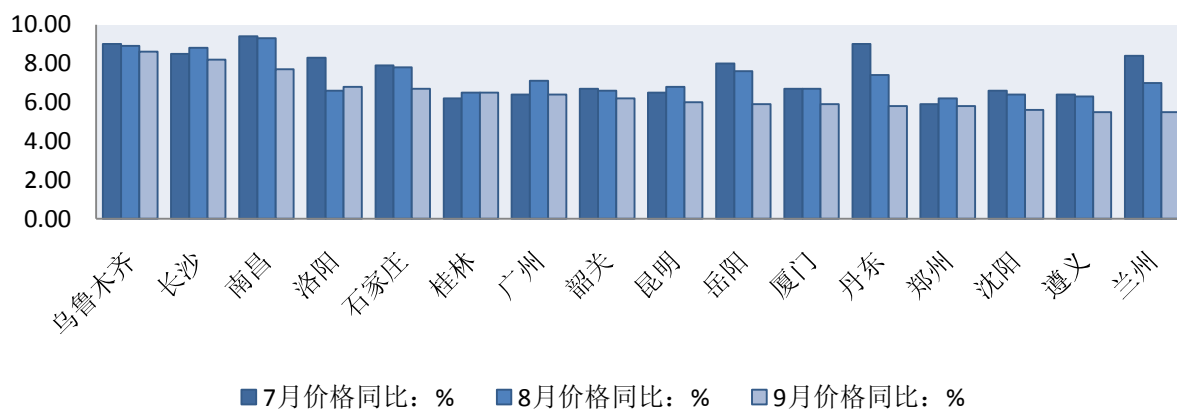
资料来源:国家统计局, 德邦证券

图 2 70 个大中城市新建商品住宅价格环比上升城市个数及平均涨幅



资料来源:国家统计局, 德邦证券

图 3 7-9 月份 70 个大中城市新建商品住宅价格同比涨幅前列城市



资料来源:国家统计局, 德邦证券

## 投资评级

### 一、行业评级

推荐 – Attractive : 预期未来 6 个月行业指数将跑赢沪深 300 指数

中性 – In-Line : 预期未来 6 个月行业指数与沪深 300 指数持平

回避 – Cautious : 预期未来 6 个月行业指数将跑输沪深 300 指数

### 二、股票评级

买入 – Buy : 预期未来 6 个月股价涨幅 $\geq 20\%$

增持 – Outperform : 预期未来 6 个月股价涨幅为 10%-20%

中性 – Neutral : 预期未来 6 个月股价涨幅为 -10% - +10%

减持 – Sell : 预期未来 6 个月股价跌幅 $> 10\%$

## 特别声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对报告中信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司作出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资作出任何形式的担保。我公司及其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或争取提供投资银行或财务顾问服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开前已经使用或了解其中的信息。本报告版权归德邦证券有限责任公司所有。未获得德邦证券有限责任公司事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“德邦证券有限责任公司”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。