

增持 维持
房地产行业
2012 年 1 月 18 日

12 月份 70 个大中型城市住宅价格变动的简评： 各城市 2011 年房价调控任务基本完成

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 2011 年 12 月份 70 个大中城市房价数据。

投资建议：

12 月房价数据显示，大部分城市房价涨幅均低于 GDP 增长或者人均可支配收入增长幅度。2011 年房价调控任务基本完成。在当前市场成交回落的情况下，预计 2012 年房价调控指标难超 2011 年。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 68 个，相对于 11 月多 3 个。环比下降的城市数量增加 3 个。同比方面，有 9 个城市（南京，宁波，海口，重庆，温州，安庆，赣州，岳阳，南充）同比下降；上涨城市中涨幅回落的城市有 55 个。

截至 1 月 17 日，2011 年 A 股市场 PE (TTM) 在 13.32 倍，房地产板块 PE (TTM) 在 14.01 倍。短期而言，由于 2011 年 1 月市场销售依旧强劲，预计行业销售同比数据无明显亮点。市场对地产销售的信心决定行业估值提升空间和超额收益程度。长期看，行业估值低（2012 年龙头个股 PE 在 6-7 倍上下）、龙头个股年报无明显利空和宏观面改善（“降准”预期和通胀回落预期加强）对行业估值构成支撑。综合当前形势，板块后期超额收益扩大需等待成交和宏观政策刺激。选股方面看重三大主线：1）产品满足刚需释放且存在政策优化红利预期的公司；2）融资能力强，能充分享受流动性扩大便利的公司；3）具备逆周期成长能力的公司。推荐万科、保利、招商地产、荣盛发展、华夏幸福、首开股份、金科股份、鲁商置业和华发股份。

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 52 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 68 个，相对于 11 月多 3 个。环比下降的城市数量增加 52 个。同比方面，有 9 个城市（南京，宁波，海口，重庆，温州，安庆，赣州，岳阳，南充）同比下降；上涨城市中涨幅回落的城市有 55 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		9 月城市数 量	10 月城市数 量	11 月城市数 量	12 月城市数 量	变化趋势
环比	下降	17	34	49	52	环比下降的城市多了 3 个
	持平	29	20	16	16	
	上涨	24	16	5	2	
同比	下降	1	2	4	9	同比涨幅均在 5% 以内
	持平	0	0	0	0	
	涨幅回落	59	59	61	55	
	涨幅扩大	11	10	5	6	

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 51 个，同比下降的城市有 21 个。全国 70 个大中城市二手住宅环比下降和持平的城市有 67 个，相对于 11 月增加 4 个。环比上涨城市涨幅普遍较小，大部分城市涨幅均未超过 0.2%。同比方面，有 29 个城市同比下降；上涨城市中涨幅回落的城市有 33 个，涨幅扩大的城市有 8 个，与 11 月相比上涨的城市减少 6 个。

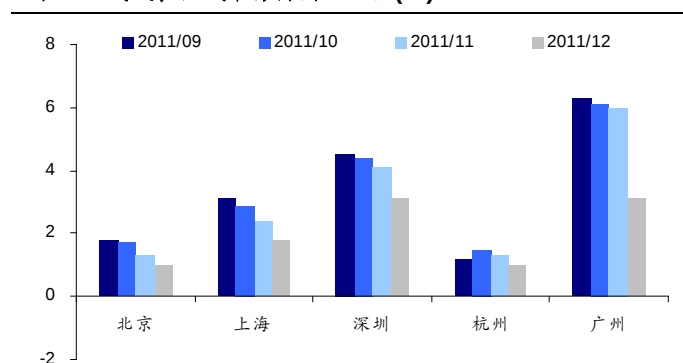
表 2 70 个大中城市二手住宅价格情况统计（单位：个）

统计指标	9 月城市数量	10 月城市数量	11 月城市数量	12 月城市数量	变化趋势
下降	25	38	51	51	
持平	21	19	12	16	相对于 11 月份增加了 4 个
环比 上涨	24	13	7	3	环比涨幅均未超过 0.2%
下降	7	13	21	29	
持平	0	0	0	0	比 11 月增加了 8 个，
涨幅回落	46	43	40	33	同比涨幅在 5.0% 以内
同比 涨幅扩大	17	14	9	8	

资料来源：国家统计局、海通证券研究所

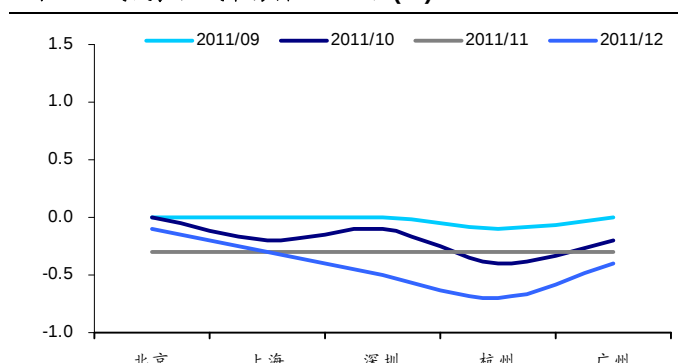
3. 一线代表性城市平均房价同比上涨 3.0%，环比下降。5 个一线代表性城市 12 月房价环比涨幅再次出现集体回落。下降幅度均为 0.4%。同比方面，12 月 1 线城市涨幅同样继续保持回落态势。目前一线城市成交仍未见企稳，预期短期内房价同比将持续保持回落趋势。

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

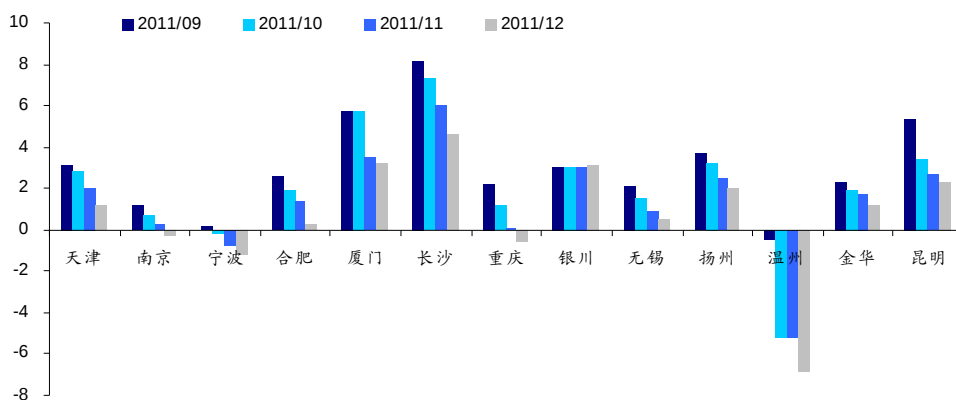
图 2 一线代表性城市房价环比涨幅(%)



资料来源：国家统计局、海通证券研究所

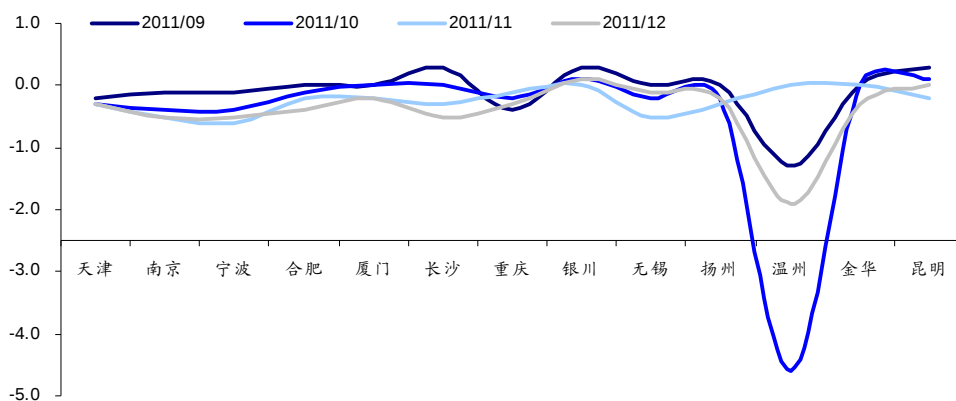
4. 二、三线代表性城市平均房价同比上涨 0.64%，环比平均下跌 0.38%。我们所统计的 13 个二、三线代表性城市中，环比 12 月出现下跌。跌幅排前三位的是南京、宁波和长沙。其中南京下跌幅度较大，达到 0.5%。同比方面各城市涨幅同样保持回落。目前涨幅靠前的依然是长沙、厦门、昆明，但以上城市涨幅较前期都有所回落。温州和宁波房价同比下滑较大，幅度分别是 -6.9% 和 -1.2%。

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. 房价上涨势头已经得到较好遏制，房价回落有利于政策稳定。12 月房价数据显示，大部分城市房价涨幅均低于 GDP 增长或者人均可支配收入增长幅度。2011 年房价调控任务基本完成。在当前市场成交回落的情况下，预计 2012 年房价调控指标难超 2011 年。在截至 1 月 17 日，2011 年 A 股市场 PE (TTM) 在 13.32 倍，房地产板块 PE (TTM) 在 14.01 倍。近期市场处于反弹阶段，地产股因为 2011 年 12 月超额收益明显，因此近期反弹趋势弱于其他行业。

短期而言，由于 2011 年 1 月市场销售依旧强劲，预计行业销售同比数据无明显亮点。市场对地产销售的信心决定行业估值提升空间和超额收益程度。长期看，行业估值低 (2012 年龙头个股 PE 在 6-7 倍上下)、龙头个股年报无明显利空和宏观面改善 (“降准”预期和通胀回落预期加强) 对行业估值构成支撑。综合当前形势，板块后期超额收益扩大需等待成交和宏观政策刺激。

选股方面看重三大主线：1) 产品满足刚需释放且存在政策优化红利预期的公司；2) 融资能力强，能充分享受流动性扩大便利的公司；3) 具备逆周期成长能力的公司。推荐万科、保利、招商地产、荣盛发展、华夏幸福、首开股份、金科股份、鲁商置业和华发股份。

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

类别	评级	说明
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%。
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。

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。