

“销售回款+再融资”双重效应促使行情继续

——房地产行业 12 月 70 个城市价格变动情况

2015 年 01 月 18 日

看好/维持

房地产

事件点评

郑闵钢	分析师	执业证书编号: S1480510120012	
	zhengmgdxs@hotmail.com	010-66554031	
杨骞	分析师	执业证书编号: S1480514060001	
	yangqian@dxzq.net.cn	010-66554021	

事件:

国家统计局公布 12 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况。

观点:

1. 投资建议

根据国家统计局的数据,与上月相比,70 个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有 66 个,上涨的城市有 1 个,持平的城市有 3 个。环比价格变动中,最高涨幅为 1.2%,最低为下降 1.3%。与上年同月相比,70 个大中城市中,价格下降的城市有 68 个,上涨的城市有 2 个。12 月份,同比价格变动中,最高涨幅为 2.1%,最低为下降 10.3%。从数据看,12 月份新建商品住宅价格仍下降居多。从变动幅度看,12 月份 70 个大中 52 个城市下降的环比幅度在缩小,只有 18 个城市环比幅度仍在加大;同比幅度仍全面回落,12 月份 68 城市同比的下降幅度继续在加大。

根据国家统计局的数据,与上月相比,70 个大中城市中,二手住宅价格下降的城市有 60 个,上涨的城市有 8 个,持平的城市有 2 个。环比价格变动中,最高涨幅为 0.7%,最低为下降 1.8%。与上年同月相比,70 个大中城市中,价格下降的城市有 67 个,上涨的城市有 3 个。12 月份,同比价格变动中,最高涨幅为 1.8%,最低为下降 12.5%。12 月份二手住宅价格仍主要出现为下降,从变动幅度看 70 个大中城市中环比降幅仍有 26 个城市下降在加大;12 月份同比涨幅仍明显回落,70 个城市中有 67 个城市同比幅度下降仍在加大。

12 月份 70 个城市销售价格同比下降仍在加大,但环比下降有所收窄,价格的下跌开始有所起稳。从销售的情况看,12 月份 70 个大中城市新建商品住宅成交量环比增长近 9%,再创年内新高。我们认为 2015 年一季度商品房销售仍能延续去年底较好的水平,房地产开发企业的销售仍在改善中。另外日前证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策,即房地产再融资业务取消国土部事前审查等政策调整有利于房地产再融资的企业范围扩大并加速。“销售回款+再融资”双重效应的改善将成为新动力,推动房地产股在新年初估值提升行情的继续。建议重点关注:一是行业巨头型企业招商地产、万科、保利地产;二是区域战略型企业金融街、华夏幸福、首开股份;三是新机遇型企业信达地产等。

2. 12 月份新建商品住宅价格下降居多,下降幅度环比在缩小同比仍在加大

根据国家统计局的数据,与上月相比,70 个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有 66 个,上涨的城市有 1 个,持平的城市有 3 个。环比价格变动中,最高涨幅为 1.2%,最低为下降 1.3%。与上年同月相比,70 个大中城市中,价格下降的城市有 68 个,上涨的城市有 2 个。12 月份,同比价格变动中,最高涨幅为 2.1%,最低为下降 10.3%。

从数据看,12 月份新建商品住宅价格仍下降居多。从变动幅度看,12 月份 70 个大中 52 个城市下降的

环比幅度在缩小，只有 18 个城市环比幅度仍在加大；同比幅度仍全面回落，12 月份 68 城市同比的下降幅度继续在加大。

表 1 全国 70 个大中城市新建商品住宅价格幅度变化情况

新建商品住宅价格指数				新建商品住宅价格指数			
城市	这月环比	上月环比	幅度变化	城市	这月同比	上月同比	幅度变化
北 京	99.80	99.70	0.10	北 京	96.60	97.40	-0.80
天 津	99.80	99.60	0.20	天 津	96.60	97.40	-0.80
石 家 庄	99.90	99.80	0.10	石 家 庄	96.70	97.10	-0.40
太 原	99.50	99.60	-0.10	太 原	96.10	96.90	-0.80
呼和浩特	99.10	99.00	0.10	呼和浩特	94.70	96.20	-1.50
沈 阳	99.10	98.80	0.30	沈 阳	92.20	93.20	-1.00
大 连	99.00	98.60	0.40	大 连	93.60	95.30	-1.70
长 春	99.50	99.40	0.10	长 春	96.20	97.00	-0.80
哈 尔 滨	99.60	99.60	0.00	哈 尔 滨	95.60	96.60	-1.00
上 海	99.70	99.50	0.20	上 海	95.60	96.50	-0.90
南 京	99.80	100.00	-0.20	南 京	97.30	98.10	-0.80
杭 州	99.70	99.60	0.10	杭 州	89.70	90.10	-0.40
宁 波	99.50	99.60	-0.10	宁 波	94.40	95.30	-0.90
合 肥	99.90	100.00	-0.10	合 肥	98.10	99.30	-1.20
福 州	99.80	99.50	0.30	福 州	94.60	95.30	-0.70
厦 门	99.50	99.60	-0.10	厦 门	102.10	103.00	-0.90
南 昌	99.70	99.60	0.10	南 昌	94.60	95.40	-0.80
济 南	99.70	99.60	0.10	济 南	96.00	96.80	-0.80
青 岛	99.10	99.00	0.10	青 岛	93.50	94.90	-1.40
郑 州	100.00	99.80	0.20	郑 州	100.20	100.40	-0.20
武 汉	100.00	99.70	0.30	武 汉	95.80	96.20	-0.40
长 沙	99.30	99.10	0.20	长 沙	93.10	94.30	-1.20
广 州	99.80	99.60	0.20	广 州	95.20	96.20	-1.00
深 圳	101.20	100.00	1.20	深 圳	98.70	98.00	0.70
南 宁	99.40	99.70	-0.30	南 宁	95.60	96.60	-1.00
海 口	99.30	99.70	-0.40	海 口	95.30	96.20	-0.90
重 庆	99.70	99.50	0.20	重 庆	94.70	95.10	-0.40
成 都	99.80	99.40	0.40	成 都	95.30	95.80	-0.50
贵 阳	99.60	99.50	0.10	贵 阳	97.00	97.80	-0.80
昆 明	99.30	99.30	0.00	昆 明	95.50	96.70	-1.20
西 安	99.50	99.20	0.30	西 安	96.20	97.30	-1.10
兰 州	99.80	99.70	0.10	兰 州	97.00	97.30	-0.30
西 宁	99.70	99.60	0.10	西 宁	97.90	98.70	-0.80
银 川	99.80	99.00	0.80	银 川	96.70	97.60	-0.90
乌鲁木齐	99.50	99.30	0.20	乌鲁木齐	95.90	97.30	-1.40

新建商品住宅价格指数				新建商品住宅价格指数			
城市	这月环比	上月环比	幅度变化	城市	这月同比	上月同比	幅度变化
唐山	99.90	99.90	0.00	唐山	96.70	97.00	-0.30
秦皇岛	99.80	99.50	0.30	秦皇岛	95.00	95.50	-0.50
包头	99.40	99.20	0.20	包头	93.50	94.70	-1.20
丹东	99.40	98.70	0.70	丹东	93.90	95.00	-1.10
锦州	99.50	99.10	0.40	锦州	94.10	95.00	-0.90
吉林	99.80	99.70	0.10	吉林	95.80	96.40	-0.60
牡丹江	99.40	99.80	-0.40	牡丹江	97.30	98.30	-1.00
无锡	99.80	99.30	0.50	无锡	95.30	95.70	-0.40
扬州	99.70	99.60	0.10	扬州	95.10	95.70	-0.60
徐州	99.80	99.30	0.50	徐州	95.60	96.20	-0.60
温州	99.50	99.50	0.00	温州	95.30	94.10	1.20
金华	99.60	99.80	-0.20	金华	95.10	95.70	-0.60
蚌埠	99.60	99.30	0.30	蚌埠	94.30	94.60	-0.30
安庆	99.50	99.00	0.50	安庆	94.10	94.70	-0.60
泉州	99.50	98.80	0.70	泉州	94.00	95.00	-1.00
九江	99.60	99.70	-0.10	九江	95.50	96.30	-0.80
赣州	100.00	99.40	0.60	赣州	94.50	94.70	-0.20
烟台	99.30	99.10	0.20	烟台	95.00	96.40	-1.40
济宁	99.70	99.60	0.10	济宁	96.40	97.50	-1.10
洛阳	99.30	99.60	-0.30	洛阳	95.90	96.90	-1.00
平顶山	99.50	99.30	0.20	平顶山	96.30	97.00	-0.70
宜昌	99.40	99.10	0.30	宜昌	94.90	96.00	-1.10
襄阳	99.60	99.30	0.30	襄阳	95.10	95.70	-0.60
岳阳	99.40	99.10	0.30	岳阳	96.50	97.00	-0.50
常德	99.80	99.60	0.20	常德	96.90	97.50	-0.60
惠州	99.40	99.50	-0.10	惠州	94.80	96.00	-1.20
湛江	99.10	99.00	0.10	湛江	95.00	95.90	-0.90
韶关	99.40	99.30	0.10	韶关	92.20	92.60	-0.40
桂林	99.20	98.60	0.60	桂林	92.80	93.90	-1.10
北海	99.90	99.00	0.90	北海	95.90	96.50	-0.60
三亚	99.30	99.40	-0.10	三亚	96.00	96.80	-0.80
泸州	98.70	99.50	-0.80	泸州	93.20	95.20	-2.00
南充	99.50	99.30	0.20	南充	94.90	96.00	-1.10
遵义	99.80	99.50	0.30	遵义	96.60	97.10	-0.50
大理	99.40	99.30	0.10	大理	96.60	97.30	-0.70

资料来源：东兴证券

3. 12 月份二手住宅价下降居多，下降幅度比新房差

根据国家统计局的数据，与上月相比，70 个大中城市中，二手住宅价格下降的城市有 60 个，上涨的城市有 8 个，持平的城市有 2 个。环比价格变动中，最高涨幅为 0.7%，最低为下降 1.8%。与上年同月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 67 个，上涨的城市有 3 个。12 月份，同比价格变动中，最高涨幅为 1.8%，最低为下降 12.5%。

12 月份二手住宅价格仍主要出现为下降，从变动幅度看 70 个大中城市中环比降幅仍有 26 个城市下降在加大；12 月份同比涨幅仍明显回落，70 个城市中有 67 个城市同比幅度下降仍在加大。

表 2 全国 70 个大中城市二手房价格幅度变化情况

二手住宅价格指数				二手住宅价格指数			
城市	这月环比	上月环比	幅度变化	城市	这月同比	上月同比	幅度变化
北 京	100.20	100.70	-0.50	北 京	95.90	96.30	-0.40
天 津	99.80	99.50	0.30	天 津	97.80	98.30	-0.50
石 家 庄	99.80	99.80	0.00	石 家 庄	98.00	98.30	-0.30
太 原	99.80	99.70	0.10	太 原	96.50	97.10	-0.60
呼和浩特	99.70	99.50	0.20	呼和浩特	95.40	95.80	-0.40
沈 阳	99.80	99.80	0.00	沈 阳	97.40	98.00	-0.60
大 连	99.70	99.50	0.20	大 连	95.20	95.70	-0.50
长 春	99.50	99.40	0.10	长 春	95.70	96.40	-0.70
哈 尔 滨	99.70	98.30	1.40	哈 尔 滨	96.30	97.30	-1.00
上 海	100.40	100.00	0.40	上 海	98.20	98.30	-0.10
南 京	100.00	100.10	-0.10	南 京	98.70	99.10	-0.40
杭 州	99.70	99.80	-0.10	杭 州	94.90	95.30	-0.40
宁 波	99.40	99.40	0.00	宁 波	94.10	95.00	-0.90
合 肥	99.80	99.60	0.20	合 肥	98.50	99.50	-1.00
福 州	99.70	99.70	0.00	福 州	95.70	96.70	-1.00
厦 门	99.70	100.00	-0.30	厦 门	101.60	102.70	-1.10
南 昌	100.30	99.70	0.60	南 昌	96.60	96.70	-0.10
济 南	99.30	99.40	-0.10	济 南	95.20	96.30	-1.10
青 岛	99.60	99.30	0.30	青 岛	94.80	95.60	-0.80
郑 州	100.20	100.10	0.10	郑 州	101.00	101.40	-0.40
武 汉	99.90	99.50	0.40	武 汉	96.00	96.50	-0.50
长 沙	99.80	99.60	0.20	长 沙	97.60	98.20	-0.60
广 州	100.20	100.00	0.20	广 州	98.30	98.70	-0.40
深 圳	100.70	100.40	0.30	深 圳	101.80	101.80	0.00
南 宁	99.20	101.20	-2.00	南 宁	95.70	97.10	-1.40
海 口	99.30	99.80	-0.50	海 口	95.00	95.90	-0.90
重 庆	99.90	99.60	0.30	重 庆	95.70	96.20	-0.50
成 都	99.80	99.90	-0.10	成 都	95.90	96.50	-0.60
贵 阳	99.90	99.60	0.30	贵 阳	98.00	98.30	-0.30

二手住宅价格指数				二手住宅价格指数			
城市	这月环比	上月环比	幅度变化	城市	这月同比	上月同比	幅度变化
昆明	99.20	99.40	-0.20	昆明	94.80	95.90	-1.10
西安	99.50	99.40	0.10	西安	94.30	95.10	-0.80
兰州	99.80	99.60	0.20	兰州	96.60	97.00	-0.40
西宁	99.20	100.10	-0.90	西宁	97.70	98.60	-0.90
银川	99.30	99.60	-0.30	银川	96.90	98.10	-1.20
乌鲁木齐	100.00	99.80	0.20	乌鲁木齐	98.90	99.40	-0.50
唐山	99.90	99.60	0.30	唐山	97.20	97.30	-0.10
秦皇岛	99.90	99.70	0.20	秦皇岛	94.00	94.20	-0.20
包头	99.80	99.50	0.30	包头	95.20	95.60	-0.40
丹东	99.00	99.10	-0.10	丹东	93.80	95.10	-1.30
锦州	98.80	99.30	-0.50	锦州	94.10	95.20	-1.10
吉林	99.80	99.20	0.60	吉林	94.80	95.20	-0.40
牡丹江	98.20	98.00	0.20	牡丹江	87.50	89.00	-1.50
无锡	99.90	99.80	0.10	无锡	96.30	96.60	-0.30
扬州	99.90	99.80	0.10	扬州	97.80	98.00	-0.20
徐州	99.90	99.70	0.20	徐州	96.40	96.30	0.10
温州	99.50	99.30	0.20	温州	90.50	89.30	1.20
金华	99.80	99.50	0.30	金华	93.30	93.90	-0.60
蚌埠	99.30	99.00	0.30	蚌埠	95.50	96.90	-1.40
安庆	99.90	99.60	0.30	安庆	95.50	95.50	0.00
泉州	99.80	99.50	0.30	泉州	95.20	95.90	-0.70
九江	100.10	99.70	0.40	九江	96.00	96.50	-0.50
赣州	100.20	100.00	0.20	赣州	94.30	94.20	0.10
烟台	99.40	99.10	0.30	烟台	94.60	95.60	-1.00
济宁	99.70	99.60	0.10	济宁	95.50	96.30	-0.80
洛阳	99.60	99.30	0.30	洛阳	98.00	99.00	-1.00
平顶山	99.40	99.50	-0.10	平顶山	97.00	98.00	-1.00
宜昌	99.80	99.40	0.40	宜昌	95.90	96.50	-0.60
襄阳	99.50	99.70	-0.20	襄阳	95.40	96.10	-0.70
岳阳	99.90	99.50	0.40	岳阳	96.90	97.20	-0.30
常德	99.90	99.70	0.20	常德	97.40	97.60	-0.20
惠州	99.40	99.70	-0.30	惠州	96.10	97.40	-1.30
湛江	99.50	99.40	0.10	湛江	96.10	97.10	-1.00
韶关	99.40	99.50	-0.10	韶关	93.50	94.20	-0.70
桂林	99.30	99.70	-0.40	桂林	94.70	95.70	-1.00
北海	99.10	99.30	-0.20	北海	94.10	95.30	-1.20
三亚	99.80	100.00	-0.20	三亚	97.70	98.60	-0.90

二手住宅价格指数				二手住宅价格指数			
城市	这月环比	上月环比	幅度变化	城市	这月同比	上月同比	幅度变化
泸 州	99.90	99.70	0.20	泸 州	96.70	97.40	-0.70
南 充	99.80	99.50	0.30	南 充	95.50	96.10	-0.60
遵 义	99.90	100.00	-0.10	遵 义	98.60	99.00	-0.40
大 理	98.40	99.60	-1.20	大 理	94.20	95.80	-1.60

资料来源：东兴证券

分析师简介

郑冈钢

房地产行业资深研究员，基础产业小组组长。2007 年加盟东兴证券研究所从事房地产行业研究工作至今。获得“证券通-中国金牌分析师排行榜”2011 年最强十大金牌分析师（第六名）。“证券通-中国金牌分析师排行榜”2011 年度分析师综合实力榜-房地产行业第四名。朝阳永继 2012 年度“中国证券行业伯乐奖”优秀组合奖十强（第七名）。朝阳永继 2012 年度“中国证券行业伯乐奖”行业研究领先奖十强（第八名）。2013 年度房地产行业研究金牛奖最佳分析师第五名。

杨骞

理学硕士，毕业于北京大学城市与区域规划专业。3 年证券行业相关研究经验。2014 年初加盟东兴证券研究所，从事房地产行业研究工作。擅长从区域经济的角度来挖掘房地产上市公司，对房地产公司的发展与成长有较好的理解和解析。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已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，报告中的信息或意见并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。

我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。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

行业评级体系

公司投资评级（以沪深 300 指数为基准指数）：

以报告日后的 6 个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率 15% 以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率 5% ~ 15% 之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于 -5% ~ +5% 之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级（以沪深 300 指数为基准指数）：

以报告日后的 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5% 以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于 -5% ~ +5% 之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。