

供给需求不平衡继续推升 12 月房价

分析师:翁非玉 赵强 徐军平
021-22169116 021-22169113 021-22169102
wengfy@ebsecn.com

◇ 事件: 发改委发布 70 大中城市 12 月房价数据

事件:

1 月 14 日国家发改委调查数据显示, 12 月全国 70 大中城市房屋销售价格同比上涨 7.8%, 涨幅比上月扩大 2.1 个百分点, 环比上涨 1.5%, 涨幅比上月扩大 0.3 个百分点。另外, 发改委还公布了二手房、非住宅物业价格变动数据。

我们点评如下:

1. 12 月住宅价格继续上涨, 且涨幅有所放大。新建住房销售价格同比上涨 9.1%, 涨幅比上月扩大 2.9 个百分点; 环比上涨 1.9%, 涨幅比上月扩大 0.4 个百分点。**供给需求的不均衡导致 12 月房价继续攀升**, 与我们在 1 月初与投资者沟通、以及 11 日发布的 12 月月报的判断一致, 即住宅市场 12 月还是处于供给偏紧的状态, 理由是: 一, 开发商未大幅增加可售房源, 新增供给有限; 政策末班车效应; 政府的调控政策对需求的抑制作用还未完全体现。

2. 一手房价格与二手房价格相比具有更大的弹性。二手住房价格同比上涨 6.8%, 涨幅比上月扩大 1.3 个百分点, 环比 1%, 比上月扩大 0.4 个百分点。二手房价涨幅低于一手房, 我们认为, 与房屋供应主体的资本回报要求、现金流状况有关, 一手房价格与二手房价格相比具有更大的弹性。

3. 房价涨幅的区域结构与经济发达程度、城市功能定位有关: 一手住宅销售价格同比上升幅度最大的 10 个城市为广州、金华、深圳、海口、湛江、北京、温州、南京、宁波、杭州, 长三角城市 5 个, 环渤海 1 个, 华南地区 4 个, 观察其他涨幅靠前的城市, 基本分布在华东、华南、环渤海的一线及经济发达城市、旅游度假城市、供给长期相对偏紧的城市。而观察一手住宅销售价格环比数据, 受国家推出海南国际旅游岛战略的消息刺激, 三亚、海口进入前 10 名, 并且三亚领先全国, 12 月一手房价环比上涨 5.1%,

4. 非住宅物业市场复苏较弱。新建非住宅销售价格同比上涨 4.3%, 环比上涨 0.6%, 其中, 办公楼销售价格同比上涨 6.4%, 环比上涨 0.6%。非住宅物业的价格上涨幅度低于住宅, 显示由于后周期的特性, 并且需要来自实体经济复苏的真实支撑, 非住宅物业特别是商务和零售地产业务市场的复苏晚于住宅市场、程度也弱于住宅市场。

5. 我们的对房地产后市的判断: 随着政府调控政策的逐步深入和效应显现, 我们认为, 供求将在未来 1-2 个季度逐步扭转, 房价涨幅将会得到抑制。目前继续维持对房地产行业“中性”的投资评级。1 月以来住宅成交量大幅萎缩, 我们跟踪的 16 个城市到 13 日为止, 日均成交量环比 12 月下滑了 52%。

表 1: 全国 70 大中城市 12 月房价同比及环比

	房屋销售价格 同比	房屋销售价格 环比	新建住房价格 同比	新建住房价格 环比	90平方米及以 下新建住房价 格同比	90平方米及以 下新建住房价 格环比	二手住房价格 同比	二手住房价格 环比
广州	108.70	100.70	119.90	101.60	131.90	101.90	101.40	100.20
金华	112.00	101.30	114.90	102.40	113.20	101.90	112.10	100.20
深圳	118.90	101.30	114.30	101.30	116.60	102.30	123.90	101.30
海口	109.90	102.80	113.40	103.30	105.10	104.00	105.50	102.30
北京	109.20	103.10	113.20	104.50	117.60	106.40	102.90	101.50
湛江	111.00	102.50	113.20	102.50	119.80	102.60	104.70	100.00
温州	114.50	102.40	113.00	104.10	118.30	105.10	119.20	101.50
南宁	110.40	101.40	111.70	102.30	116.10	101.20	110.30	100.50
宁波	107.50	100.90	111.70	101.90	113.00	101.00	105.70	100.00
杭州	111.50	101.60	111.40	101.80	115.00	101.30	113.90	101.20
天津	108.70	102.10	111.20	103.00	109.60	100.90	104.80	100.50
昆明	108.20	100.40	110.80	100.70	113.60	99.90	100.70	99.90
银川	109.70	100.50	110.50	100.10	112.00	100.40	111.50	101.40
岳阳	108.60	101.10	109.40	101.20	111.00	100.60	108.10	101.00
上海	107.40	101.30	109.20	101.40	110.50	101.50	107.50	101.60
全 国	107.80	101.50	109.10	101.90	111.60	102.00	106.80	101.00
蚌埠	106.40	102.30	108.40	103.10	112.90	102.90	105.00	101.30
长沙	107.20	100.80	107.90	100.70	105.60	100.80	106.80	101.10
厦门	107.90	101.40	107.70	101.80	113.10	100.60	113.20	102.00
重庆	106.30	100.90	107.60	101.40	107.90	101.90	110.30	100.20
北海	105.60	101.20	107.40	102.00	106.50	102.10	105.50	100.60
常德	105.30	101.10	107.40	101.60	108.80	100.00	105.80	100.90
锦州	104.20	100.00	107.40	99.90	109.10	99.50	101.70	100.00
三亚	107.40	104.60	107.20	105.10	107.50	105.90	108.10	103.30
牡丹江	105.20	100.50	106.80	100.60	107.50	100.10	102.60	100.20
贵阳	106.80	100.80	106.70	100.80	106.60	101.40	107.30	101.30
大理	106.20	100.50	106.60	100.30	105.30	100.00	105.90	101.00
西宁	105.60	100.90	106.50	101.10	105.40	100.10	105.10	100.90
长春	104.40	100.10	106.30	100.20	107.90	100.60	102.30	100.20
无锡	104.70	100.80	106.10	100.90	104.50	100.60	103.20	100.60
遵义	106.00	100.70	106.00	100.70	102.40	100.10	107.80	100.00
西安	105.70	101.80	105.80	102.10	108.90	102.10	106.60	101.40
南宁	104.60	101.00	105.80	101.00	107.50	101.40	103.80	101.10
成都	104.70	100.60	105.40	100.60	104.80	100.70	104.80	100.60
南昌	104.90	100.90	105.10	101.50	103.80	102.00	106.20	101.10
济南	104.60	101.30	105.00	101.20	101.50	100.50	104.80	101.70
扬州	104.90	101.00	105.00	100.80	105.10	101.10	102.60	100.90
青岛	104.10	101.20	104.90	101.70	107.10	102.00	104.30	101.00
兰州	105.20	100.80	104.90	100.90	106.60	103.10	107.60	100.40
南充	103.80	100.60	104.80	100.70	103.90	100.50	101.50	100.20
乌鲁木齐	104.80	100.20	104.80	100.30	104.30	100.20	105.90	100.40
徐州	104.10	101.00	104.60	101.20	97.60	101.10	103.80	100.80
宜昌	104.10	100.70	104.60	100.70	104.90	101.20	102.30	100.10
安庆	103.00	100.60	104.50	100.70	105.00	101.30	101.20	100.30
洛阳	105.00	100.00	104.50	100.00	105.70	101.40	107.00	100.10
丹东	104.10	100.80	104.40	100.80	99.20	100.20	106.10	101.30
呼和浩特	103.30	100.70	104.40	100.80	104.20	101.50	100.20	100.50
泸州	103.60	100.70	104.40	100.60	102.90	100.20	103.70	101.50
桂林	104.70	100.40	104.30	100.30	105.60	100.80	106.20	100.90
大连	104.70	101.40	104.20	101.70	103.40	101.40	108.20	101.60
烟台	103.10	100.50	104.00	100.50	104.80	100.60	103.00	100.50
包头	102.70	100.90	103.90	101.10	102.20	100.00	101.20	100.00
秦皇岛	104.00	100.40	103.90	100.30	106.10	100.40	104.40	100.50
哈尔滨	105.40	100.50	103.80	100.60	105.50	100.80	108.10	100.80
郑州	103.60	100.70	103.50	100.80	104.70	100.80	104.80	100.60
赣州	102.80	100.60	103.50	100.80	99.90	100.10	102.00	100.40
合肥	102.80	100.50	103.40	100.70	104.60	100.80	100.70	100.00
福州	101.90	100.70	103.10	101.40	103.50	100.50	100.90	100.10
沈阳	102.30	100.10	102.80	100.00	102.40	100.00	101.30	100.10
太原	101.80	101.00	102.50	101.20	99.40	100.60	101.20	101.00
石家庄	101.40	100.40	102.50	100.60	111.70	100.50	100.50	100.10
济宁	103.30	100.80	102.40	101.20	102.70	102.30	106.00	100.00
泉州	101.60	100.80	102.30	101.10	102.30	100.30	100.20	100.30
武汉	102.50	101.30	102.30	101.00	102.40	100.60	102.50	101.40
厦门	101.80	100.40	102.30	100.60	100.40	100.40	100.90	100.00
惠州	102.00	100.90	102.10	100.50	108.60	101.60	103.20	102.60
九江	102.20	100.60	102.00	100.20	102.20	100.20	103.50	101.30
平顶山	101.10	100.00	101.40	100.00	101.60	100.00	100.40	100.00
韶关	100.20	100.10	100.30	100.10	100.30	100.00	100.40	100.10
吉林	102.60	101.90	100.10	101.20	105.60	101.20	104.50	102.40
唐山	98.20	100.20	98.00	100.10	97.50	100.00	98.20	100.60

资料来源: 国家发改委, 光大证券研究所 (注: 同比为去年同期价格指数为 100, 环比为上月价格指数为 100)

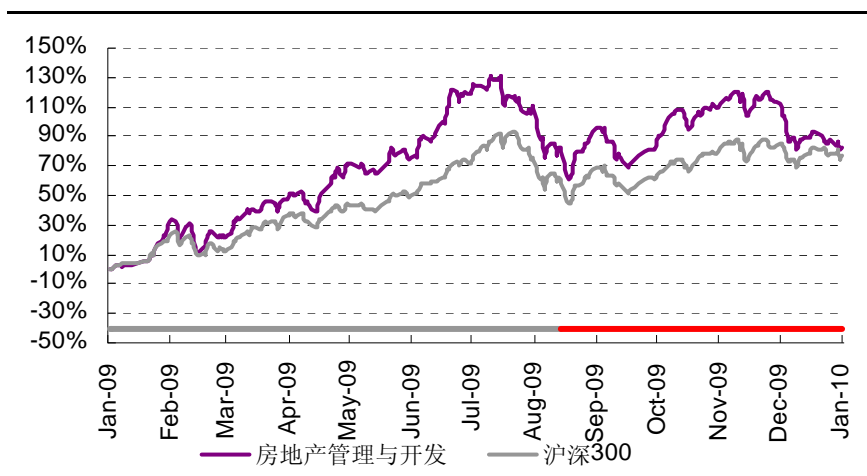
分析师声明

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

投资建议历史表现图

房地产管理与开发

分析师：翁非玉



资料来源：光大证券研究所

日期	行业评级
2009-08-27	增持
2009-09-20	增持
2009-10-09	增持
2009-10-16	增持
2009-11-09	增持
2009-12-02	增持
2009-12-11	增持
2009-12-17	中性
2009-12-22	中性
2010-01-12	中性

买入 — 增持 — 中性 —
减持 — 卖出 —

行业及公司评级体系

买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；

增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；

中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；

减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；

卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上。

市场基准指数为沪深 300 指数。

特别声明

在法律允许的情况下，光大证券及其附属机构可能持有报告中提到公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。因此，投资者不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。

光大证券股份有限公司

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 邮编：200040
总机：021-22169999

光大证券研究所

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 3 楼 邮编：200040
总机：021-22169999 传真：021-22169114

销售小组	姓名	办公电话	手机	电子邮件
北京				
	李大志(主管)	010-68561122-1717	13810794466	lidz@ebscn.com
	郝辉	010-68561722	13511017986	haohui@ebscn.com
	孙威	010-68561122-1779	13701026120	sunwei@ebscn.com
	吴江	010-68561122-1732	13718402651	wujiang@ebscn.com
	黄怡	010-68567231	13699271001	huangyi@ebscn.com
	吴朝阳	010-68561722	15811098222	wuzy@ebscn.com
上海				
	杨日昕(主管)	021-22169999-9082	13817003122	yangrx@ebscn.com
	王莉本	021-22169999-9083	13641659577	wanglb@ebscn.com
	周薇薇	021-22169087	13671735383	zhouww1@ebscn.com
深圳				
	王汗青(主管)	0755-83024403	13501136670	wanghq@ebscn.com
	黎晓宇	0755-83024434	13823771340	lix1@ebscn.com
	黄鹂华	0755-83024396	13802266623	huanglh@ebscn.com
QFII				
	濮维娜	021-62152373	13301619955	puwn@ebscn.com
	陶奕	021-62152393	13788947019	taoyi@ebscn.com
	满国强	021-62152393	15821755866	mangq@ebscn.com

免责声明

本研究报告仅供光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。

本报告由光大证券股份有限公司研究所编写，以合法地获得尽可能可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证所载信息之精确性和完整性。光大证券研究所将随时补充、修订或更新有关信息，但未必发布。本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，供投资者参考。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议作出任何担保。

在任何情况下，本报告中的信息或所表达的建议并不构成对任何投资人的投资建议，光大证券股份有限公司及其附属机构（包括研究所）不对投资者买卖有关公司股份而产生的盈亏承担责任。

本公司的销售人员，交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理部和投资业务部可能会作出与本报告的推荐不相一致的投资决策。投资者应明白并理解投资证券及投资产品的目的和当中的风险。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

本报告的版权仅归本公司所有，任何机构和个人未经书面许可不得以任何形式翻版、复制，刊登，发表，篡改或者引用。