

房价进入普跌格局

——2014年7月70大中城市房价数据点评

行业：房地产
投资评级：中性

⑤ 国家统计局公布2014年7月70个大中城市房价情况

新建住房方面，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有64个，持平的城市有4个，上涨的城市有2个。环比价格变动中，最高涨幅为0.2%，最低为下降2.5%。

与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有3个，持平的城市有2个，上涨的城市有65个。7月份，同比价格变动中，最高涨幅为7.2%，最低为下降4.9%。

二手住宅价格方面，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有65个，持平的城市有4个，上涨的城市有1个。环比价格变动中，最高涨幅为0.1%，最低为下降1.5%。

与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有15个，持平的城市有4个，上涨的城市有51个。7月份，同比价格变动中，最高涨幅为7.4%，最低为下降10.2%。

⑤ 新建商品住宅房价进入普跌格局

价格同比下降的为杭州、韶关、温州等3个城市，7月份70个大中城市新建商品住宅价格指数同比上涨2.6%，低于6月份的4.3%，房价同比涨幅继续缩小。

价格环比下降的城市由55个增加为64个。环比涨幅方面，7月份70个大中城市新建商品住宅环比平均下跌0.9%，比上个月0.5%的跌幅继续扩大，呈现加速下跌趋势。4个一线城市环比均开始下跌，房价最为坚挺的北京，价格也进入下行通道。

⑤ 二手住宅价格同比下降的城市增多

7月份，二手住宅价格环比上涨的城市从6月份的7个下降为1个，环比下降的城市由52个增加为65个。7月份70个大中城市二手房价环比下跌0.8%，比上月0.3%的跌幅大幅扩大。

同比下降的城市由8个增加为15个。涨幅方面，同比涨幅由6月的2.4%下降为7月份的1.3%。分城市来看，一二三线城市同比涨幅均呈现放缓趋势，环比跌幅扩大。

⑤ 投资建议

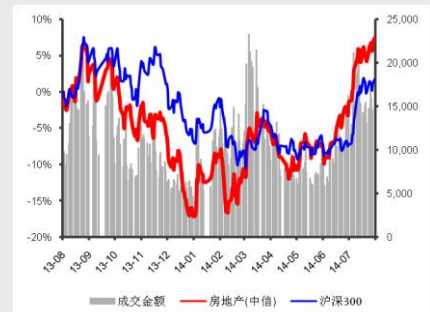
综合7月的房地产成交量与房价数据，房地产市场呈现量价齐跌的局面，表明行业仍处于持续调整过程中。目前房价加速下跌，也为各地政策救市政策的出台提供了较好的理由。政策的放松有望继续提升行业估值，建议关注上半年销售较高的一二线城市公司。

⑤ 风险提示

房价大幅下跌、房地产销售不达预期。

市场表现

截至2014.08.18



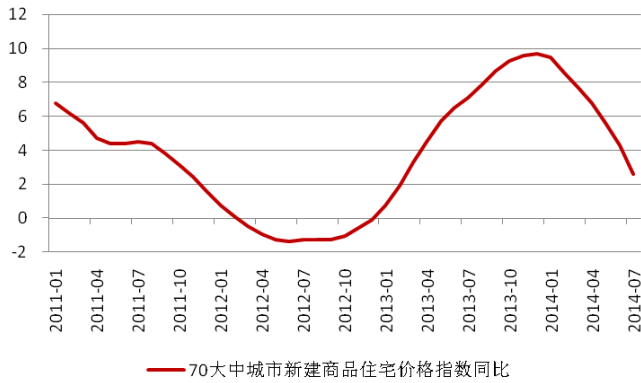
分析师：易华强

执业证书号：S1490513080001

电话：010-58565074

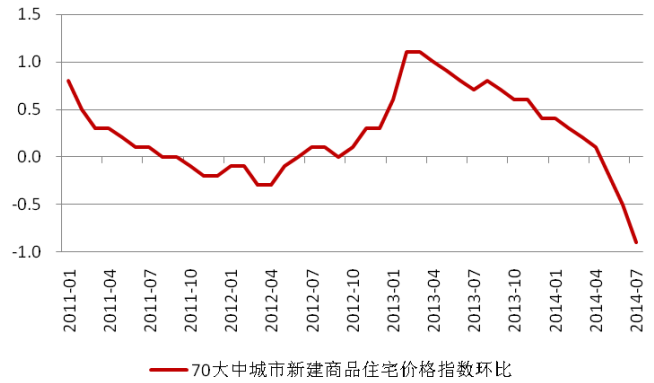
邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

图表 1：70 大中城市新建商品住宅价格指数同比



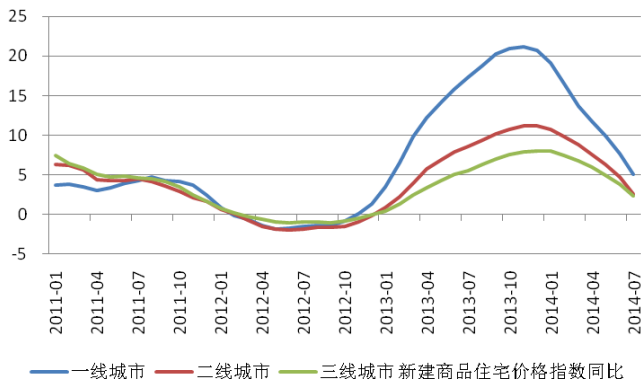
数据来源：wind，华融证券整理

图表 2：70 大中城市新建商品住宅价格指数环比



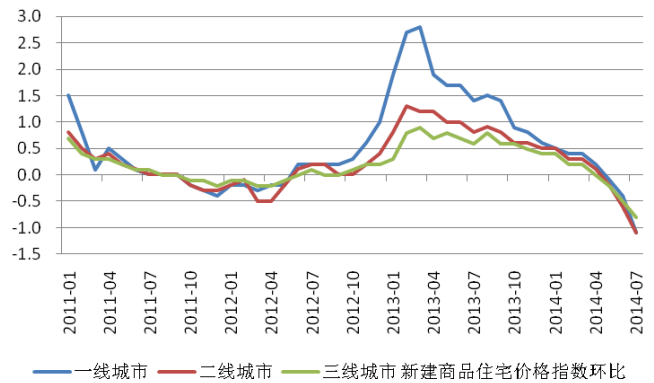
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一二三线城市新建商品住宅价格指数同比



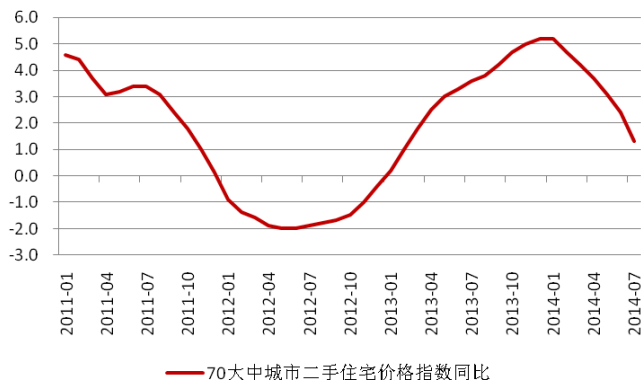
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：一二三线城市新建商品住宅价格指数环比



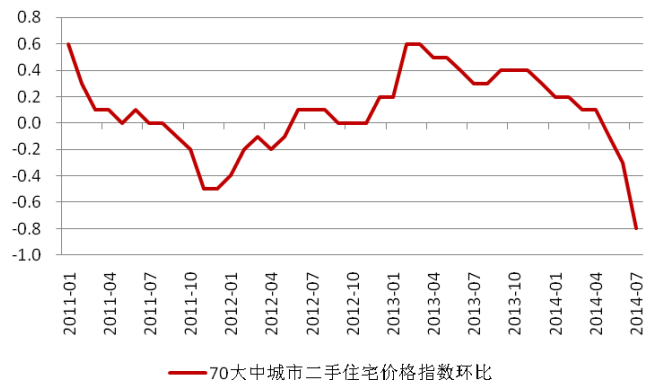
数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：70 大中城市二手住宅价格指数同比



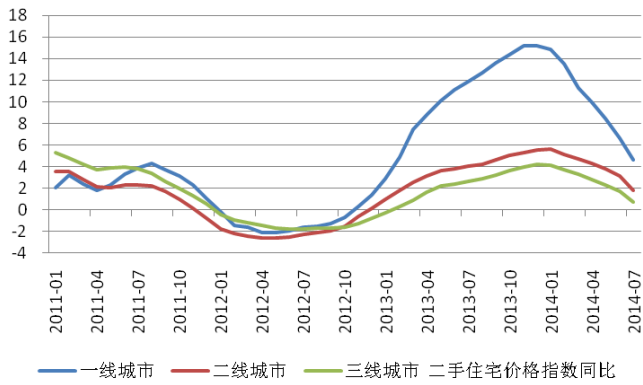
数据来源：wind，华融证券整理

图表 6：70 大中城市二手住宅价格指数环比



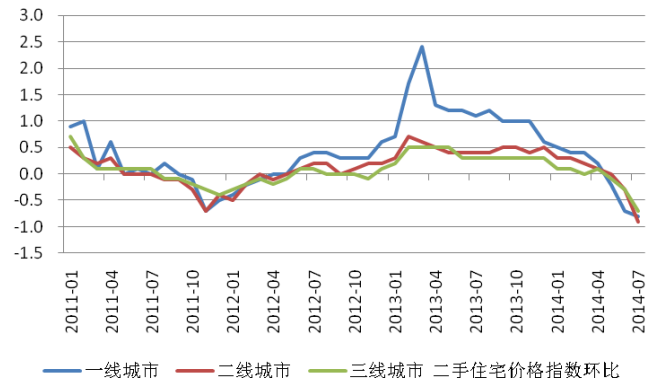
数据来源：wind，华融证券整理

图表 7：一二三线城市二手住宅价格指数同比



数据来源：wind，华融证券整理

图表 8：一二三线城市二手住宅价格指数环比



数据来源：wind，华融证券整理

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来6个月内股价相对市场基准指数升幅在15%以上	看好	预期未来6个月内行业指数优于市场指数5%以上
推 荐	预期未来6个月内股价相对市场基准指数升幅在5%到15%	中性	预期未来6个月内行业指数相对市场指数持平
中 性	预期未来6个月内股价相对市场基准指数变动在-5%到5%内	看淡	预期未来6个月内行业指数弱于市场指数5%以上
卖 出	预期未来6个月内股价相对市场基准指数跌幅在15%以上		

免责声明

易华强，在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。华融证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。华融证券股份有限公司（以下简称本公司）的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方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，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

华融证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市西城区金融大街8号A座5层（100033）

传真：010-58568159 网址：www.hrsec.com.cn