

房价持续下跌趋势不改

中性（维持）

⑤ 国家统计局公布2014年8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68个，持平的城市有1个，上涨的城市有1个。环比价格变动中，最高涨幅为0.2%，最低为下降2.1%。与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有19个，持平的城市有3个，上涨的城市有48个。8月份，同比价格变动中，最高涨幅为6.4%，最低为下降5.6%。

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67个，持平的城市有2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1.4%。与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有32个，持平的城市有1个，上涨的城市有37个。8月份，同比价格变动中，最高涨幅为5.2%，最低为下降10.5%。

⑤ 新建商品住宅房价继续加速下跌

价格同比下降的城市由7月份的3个增加为19个，8月份70个大中城市新建商品住宅价格指数同比上涨0.5%，低于7月份的2.6%，房价同比涨幅继续缩小。

价格环比下降的城市仍为64个。环比涨幅方面，8月份70个大中城市新建商品住宅环比平均下跌1.2%，比上个月0.9%的跌幅继续扩大，呈现加速下跌趋势。

⑤ 二手住宅价格同比下降城市继续增多

8月份，二手住宅价格环比上涨的城市仍为1个，环比下降的城市由65个增加为67个。8月份70个大中城市二手房价环比下跌0.8%，与上月跌幅持平。

同比下降的城市由15个增加为32个。涨幅方面，同比涨幅由7月的1.3%下降为8月份的0.1%。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

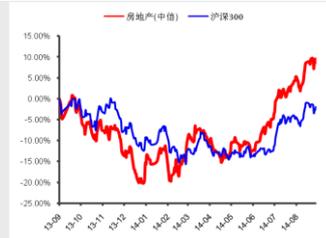
房价仍处于加速下跌阶段，而市场成交仍较为低迷，近期又有南京等城市放开限购，目前仍在执行限购政策的仅有四个一线城市及珠海和三亚。未来一段时间，影响市场成交量的主要是房贷政策，在房价持续下跌的背景下，首付比例有可能调低，政策全面放松之前，市场成交仍将处于底部。建议关注销售较好的地产公司。

⑤ 风险提示

房价大幅下跌、房地产销售不达预期。

请务必阅读正文之后的免责声明部分

市场表现 截至2014.09.19



分析师：易华强

执业证书号：S1490513080001

电话：010-58565074

邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

证券研究报告

图表 1: 70 大中城市新建商品住宅价格指数同比



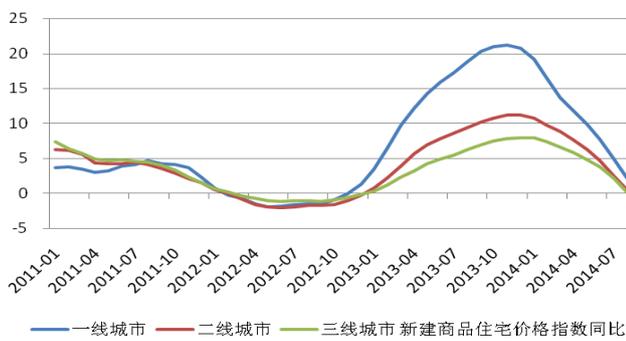
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 2: 70 大中城市新建商品住宅价格指数环比



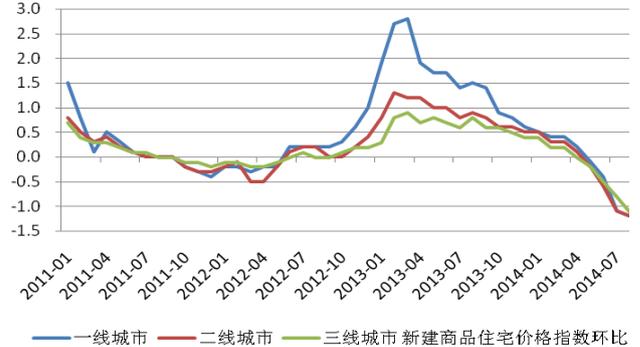
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 3: 一二三线城市新建商品住宅价格指数同比



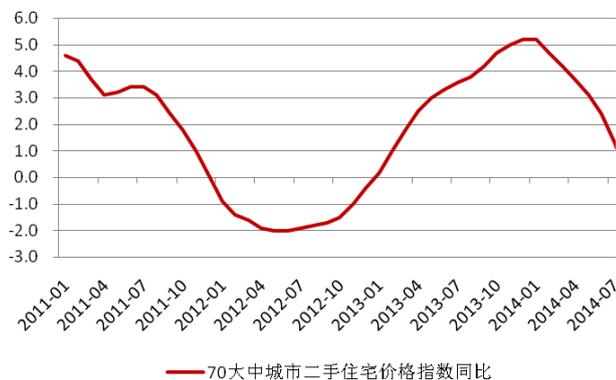
数据来源: wind, 华融证券整理

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