房地产行业周报

（2014.6.30~2014.7.6）

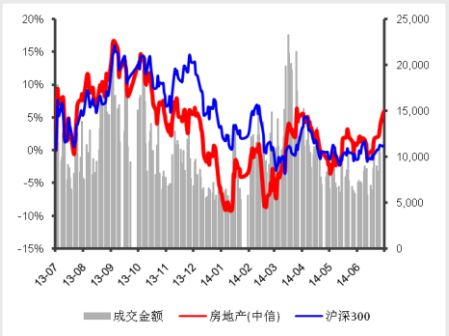
行业：房地产

投资评级：中性

上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 2.39%，同期沪深 300 上涨 1.32%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 1.07 个百分点。

市场表现 截至 2014.7.8



市场成交环比继续回升

新建住宅方面，上周（2014.6.30~2014.7.6）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 308.55 万平米，环比下跌 10.77%，同比下跌 23.51%。其中一线城市成交 66.03 万平米，环比下跌 12.36%，同比下跌 9.98%；二线城市成交 172.21 万平米，环比下跌 11.66%，同比下跌 30.55%；三线城市成交 70.3 万平米，环比下跌 6.86%，同比下跌 14.34%。

二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比下跌 6.04%，同比下跌 25.2%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 3.8%，同比下跌 27.56%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比下跌 7.69%，同比下跌 23.26%。

行业与公司信息

金地集团上半年销售金额 170 亿元。

保利地产上半年销售金额 651 亿元，同比增长 2.35%。

万科上半年销售金额 1009 亿元，同比增长 20.6%。

首开股份预计 2014 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比，将增加 75%至 125%。。

宜华地产公布重大资产重组方案。

东华实业公布发行股份购买资产及配套融资方案。

投资建议

近期房地产市场成交量较为平稳，限购政策放松的趋势越来越明确，消息面的平稳推动了房地产板块的小幅震荡上扬。限购放松短期对市场成交量影响不大，但长期来看还是有利于房地产行业估值的提升，推动行业估值修复，但行业增速下滑，估值提升空间并不大。预计房地产板块仍将维持震荡格局，建议关注上半年销售增速较高的公司。

风险提示

房地产销售额继续下滑和房地产价格意外的大幅下跌。

分析师：易华强

执业证书号：S1490513080001

电话：010- 58565074

邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

目 录

一、房地产成交环比下降.....4
二、行业与公司信息.....7
三、投资建议.....7
四、风险提示.....8

图表目录

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2014.6.30~2014.7.6）.....4
图表 2：30 大中城市商品房周成交量（2014.6.30~2014.7.6）.....4
图表 3：一线城市周成交量（2014.6.30~2014.7.6）.....5
图表 4：二线城市周成交量（2014.6.30~2014.7.6）.....5
图表 5：三线城市周成交量（2014.6.30~2014.7.6）.....5
图表 6：重点城市二手房周成交量数据（2014.6.30~2014.7.6）.....6
图表 7：一线城市二手房周成交量（2014.6.30~2014.7.6）.....6
图表 8：二线城市二手房周成交量（2014.6.30~2014.7.6）.....6

一、房地产成交环比下降

新建住宅方面，上周（2014.6.30~2014.7.6）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 308.55 万平米，环比下跌 10.77%，同比下跌 23.51%。其中一线城市成交 66.03 万平米，环比下跌 12.36%，同比下跌 9.98%；二线城市成交 172.21 万平米，环比下跌 11.66%，同比下跌 30.55%；三线城市成交 70.3 万平米，环比下跌 6.86%，同比下跌 14.34%。

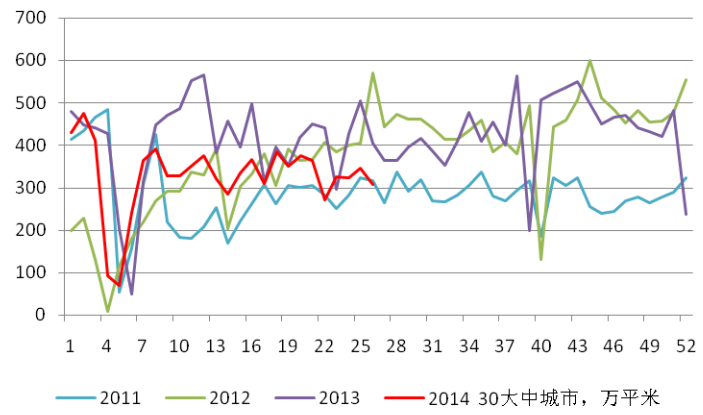
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2014.6.30~2014.7.6）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	308.55	345.78	403.38	-10.77%	-23.51%
一线	66.03	75.35	73.35	-12.36%	-9.98%
二线	172.21	194.95	247.96	-11.66%	-30.55%
三线	70.30	75.47	82.07	-6.86%	-14.34%

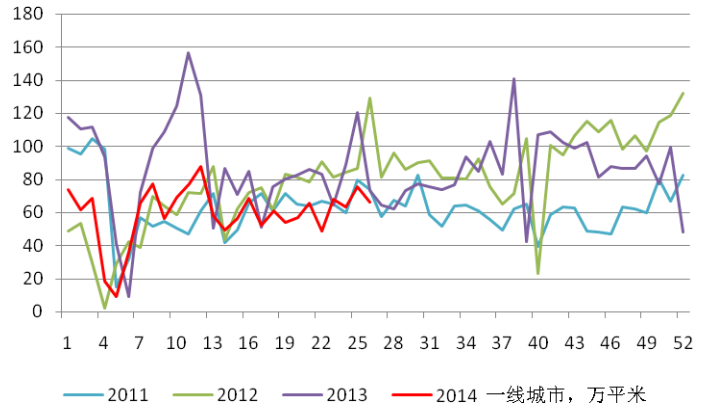
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30 大中城市商品房周成交量（2014.6.30~2014.7.6）



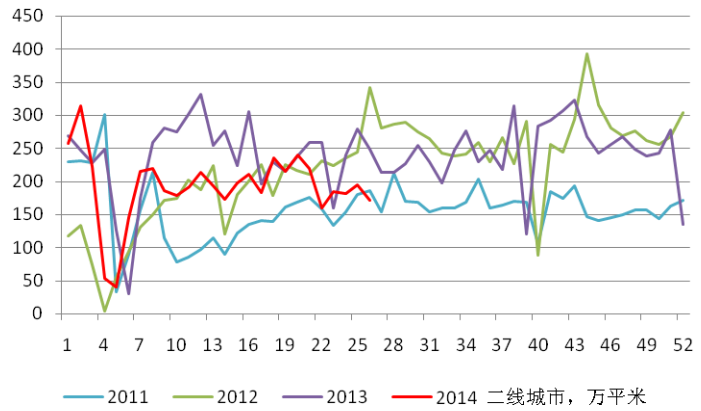
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量（2014.6.30~2014.7.6）



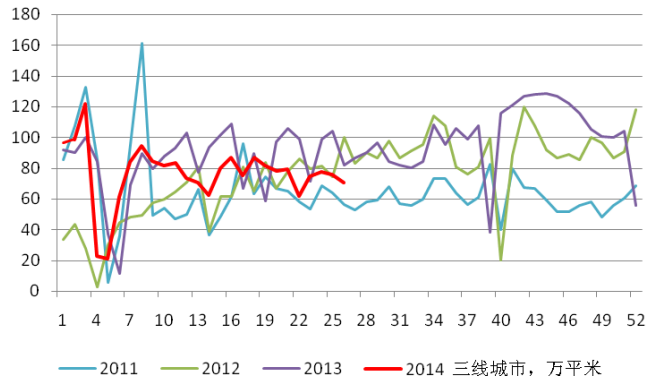
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量（2014.6.30~2014.7.6）



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量（2014.6.30~2014.7.6）



数据来源：wind，华融证券整理

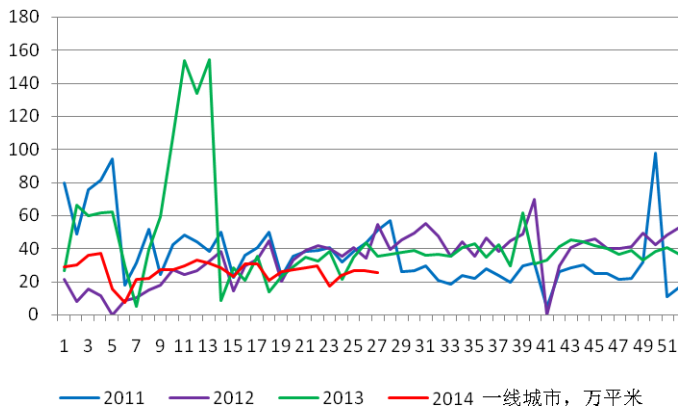
二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比下跌 6.04%，同比下跌 25.2%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 3.8%，同比下跌 27.56%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比下跌 7.69%，同比下跌 23.26%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据（2014.6.30~2014.7.6）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	58.54	62.30	78.26	-6.04%	-25.20%
一线	25.55	26.56	35.27	-3.80%	-27.56%
二线	32.99	35.74	42.99	-7.69%	-23.26%

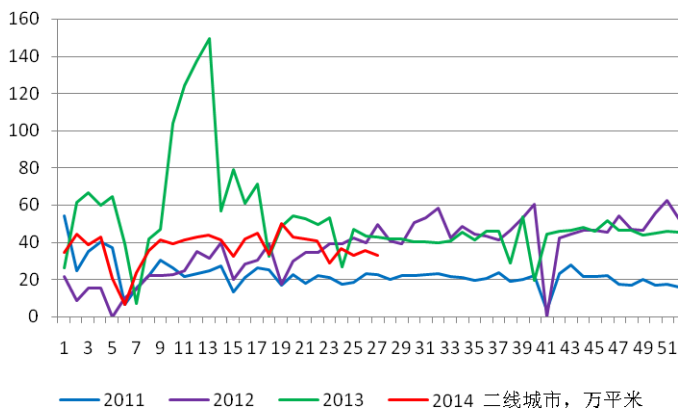
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量（2014.6.30~2014.7.6）



数据来源：wind，华融证券整理

图表 8：二线城市二手房周成交量（2014.6.30~2014.7.6）



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

金地集团公布 6 月份销售情况。 2014 年 6 月公司实现签约面积 35.7 万平方米，签约金额 43.3 亿元； 2014 年 1-6 月公司累计实现签约面积 131.3 万平方米，累计签约金额 169.9 亿元。

保利地产公布销售情况。 2014 年 6 月，公司实现签约面积 118.99 万平方米，同比增长 17.12%；实现签约金额 165.21 亿元，同比增长 34.23%。2014 年 1-6 月，公司实现签约面积 501.22 万平方米，同比减少 10.82%；实现签约金额 651.39 亿元，同比增长 2.35%。

首开股份公布业绩预增公告。预计 2014 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比，将增加 75%至 125%。

宜华地产公布重大资产重组方案。公司拟通过发行股份及支付现金相结合的方式购买林正刚、林建新、朱华、彭杰、邓宇光、侯旭英、黄微、夏青、阳阳、孙玉香、邓文芳、李红等 12 名自然人及南海成长、道基金滨、道基晨富等 3 家机构合法持有的广东众安康后勤集团股份有限公司（以下简称“众安康”）合计 100%股权。同时，上市公司拟向配套融资投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总额（本次交易对价和本次募集配套资金总额）的 25%。本次交易完成后，上市公司将直接持有众安康 100%股权。

万科公布销售业绩情况。2014 年 6 月份公司实现销售面积 174.0 万平方米，销售金额 193.9 亿元。2014 年 1~6 月份公司累计实现销售面积 821.2 万平方米，销售金额 1009.1 亿元，分别比 2013 年同期增长 14.6%和 20.6%。

东华实业公布发行股份购买资产和非公开发行股票募集配套资金方案，公司拟向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，发行股份购买资产的价格不低于 5.7 元/股，发行数量 7.6 亿股。拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总金额的 25%，发行底价 5.12 元/股，配套募集资金不超过 14.4 亿元。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 2.39%，同期沪深 300 上涨 1.32%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 1.07 个百分点。

近期房地产市场成交量较为平稳，限购政策放松的趋势越来越明确，消息面的平稳推动了房地产板块的小幅震荡上扬。限购放松短期对市场成交量影响不大，但长期来看还是有利于房地产行业估值的提升，推动行业估值修复，但行业增速下滑，估值提升空间并不大。预计房地产板块仍将维持震荡格局，建议关注上半年销售增速较高的公司。

四、风险提示

房地产销售额继续下滑和购房者观望情绪的加重。

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。本报告清晰准确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**