



房地产行业周报 (2014.7.14~2014.7.20)

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 1.95%，同期沪深 300 上涨 0.75%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 1.2 个百分点。

㊦ 市场成交环比下跌

新建住宅方面，上周（2014.7.14~2014.7.20）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 313.75 万平米，环比上涨 5.83%，同比下跌 13.95%。其中一线城市成交 55.04 万平米，环比上涨 1.74%，同比下跌 11.04%；二线城市成交 177.48 万平米，环比上涨 5.17%，同比下跌 16.53%；三线城市成交 81.24 万平米，环比上涨 10.36%，同比下跌 9.91%。

二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比上涨 8.04%，同比下跌 18.51%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 0.7%，同比下跌 27.54%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 14.16%，同比下跌 10.31%。

㊦ 行业与公司信息

苏州放松房地产限购政策，90 平以上住房不限购。

武汉调整房地产限购政策。

国家统计局公布 6 月 70 大中城市房价情况。

国土部公布二季度主要城市地价监测报告。

㊦ 投资建议

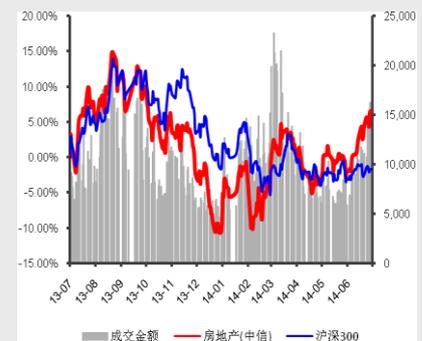
限购放松的城市进一步增多，武汉、苏州等地调整了房地产限购政策，限购作为房地产调控的阶段性政策，目前除一线城市外，已面临全面退出。短期来看，限购放松对各个城市房地产成交量影响有限，但政策放开的合力正在形成，有利于缓解房地产市场供过于求的矛盾，减缓房价下跌速度。政策放松有利于房地产行业估值回升，建议关注销售增速较高的一二线地产公司。

㊦ 风险提示

房地产销售继续下滑和购房者观望情绪的加重。

市场表现

截至 2014.7.21



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

图表目录

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2014.7.14~2014.7.20)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.7.14~2014.7.20)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2014.7.14~2014.7.20)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2014.7.14~2014.7.20)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2014.7.14~2014.7.20)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.7.14~2014.7.20)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.7.14~2014.7.20)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.7.14~2014.7.20)	6

一、房地产成交环比回升

新建住宅方面，上周（2014.7.14~2014.7.20）重点关注的30个城市商品房成交面积为313.75万平方米，环比上涨5.83%，同比下跌13.95%。其中一线城市成交55.04万平方米，环比上涨1.74%，同比下跌11.04%；二线城市成交177.48万平方米，环比上涨5.17%，同比下跌16.53%；三线城市成交81.24万平方米，环比上涨10.36%，同比下跌9.91%。

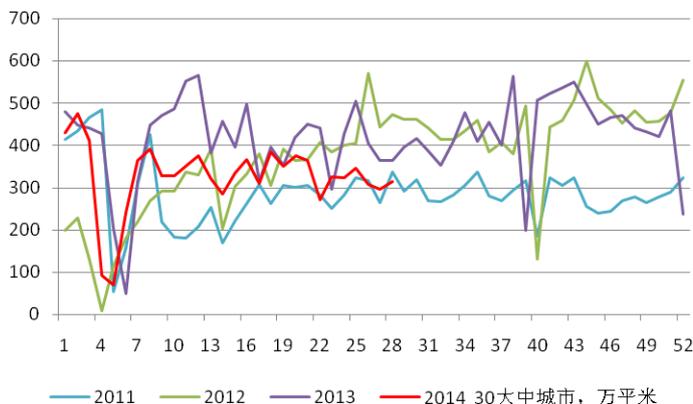
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表1：重点城市商品房周成交量数据（2014.7.14~2014.7.20）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	313.75	296.46	364.63	5.83%	-13.95%
一线	55.04	54.10	61.87	1.74%	-11.04%
二线	177.48	168.76	212.59	5.17%	-16.52%
三线	81.24	73.61	90.17	10.36%	-9.91%

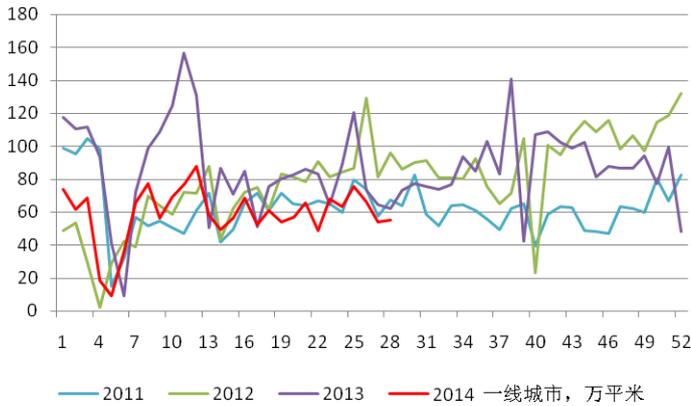
数据来源：Wind，华融证券整理

图表2：30大中城市商品房周成交量（2014.7.14~2014.7.20）



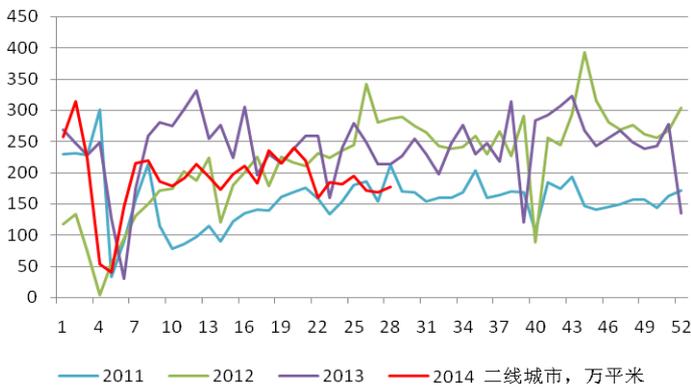
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量（2014.7.14~2014.7.20）



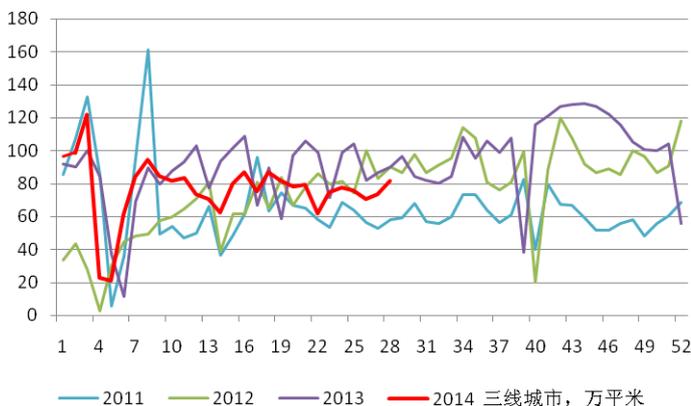
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量（2014.7.14~2014.7.20）



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量（2014.7.14~2014.7.20）



数据来源：wind，华融证券整理

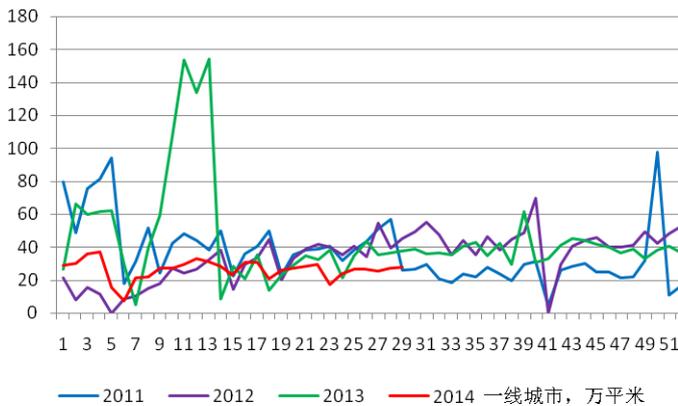
二手房方面，重点关注的6个城市周成交量环比上涨8.04%，同比下跌18.51%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨0.7%，同比下跌27.54%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨14.16%，同比下跌10.31%。

图表6：重点城市二手房周成交量数据（2014.7.14~2014.7.20）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	64.75	59.93	79.46	8.04%	-18.51%
一线	27.42	27.23	37.84	0.70%	-27.54%
二线	37.33	32.70	41.62	14.16%	-10.31%

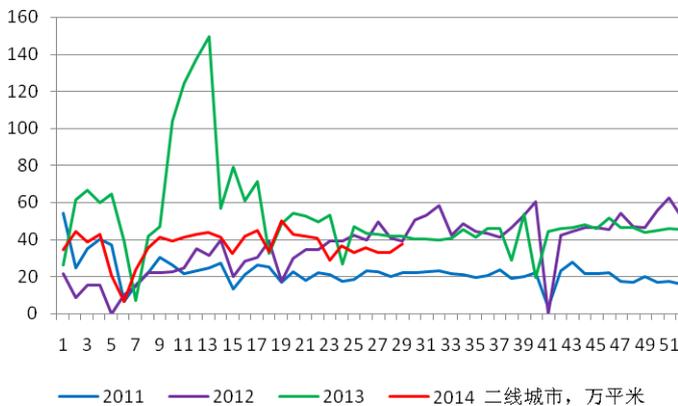
数据来源：Wind，华融证券整理

图表7：一线城市二手房周成交量（2014.7.14~2014.7.20）



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（2014.7.14~2014.7.20）



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

7月21日，苏州市的限购政策做出调整，90平方米以上的房子不限套数，本地人外地人均可直接购买，外地人无需提供社保证明。90平方米以上的房子，仍按照以往政策执行。

7月18日，湖北省会武汉市也确定限购松绑，具体方案为：武汉各远城区，外地人提供1年社保纳税即可购买商品住宅；140平方米以上户型不限购；在武汉中心城区购房的大学本科及以上学历者，只需提供1个月社保即可购房。

国家统计局公布70个大中城市房价情况。新建住宅方面，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有55个，持平的城市有7个，上涨的城市有8个。环比价格变动中，最高涨幅为0.2%，最低为下降1.8%。与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有1个，上涨的城市有69个。6月份，同比价格变动中，最高涨幅为9.4%，最低为下降5.3%。

二手住宅方面，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有52个，持平的城市有11个，上涨的城市有7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8个，上涨的城市有62个。6月份，同比价格变动中，最高涨幅为9.1%，最低为下降9.6%。

7月16日，国土部发布了2014年二季度全国主要城市地价监测报告。报告显示，今年二季度全国综合地价总体水平为3458元/平方米，保持温和上涨态势，环比增速进一步放缓，同比增速出现连续六季度上涨后首次微降。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨1.95%，同期沪深300上涨0.75%，房地产指数跑赢沪深300指数1.2个百分点。

限购放松的城市进一步增多，武汉、苏州等地调整了房地产限购政策，限购作为房地产调控的阶段性政策，目前除一线城市外，已面临全面退出。短期来看，限购放松对各个城市房地产成交量影响有限，但政策放开的合力正在形成，有利于缓解房地产市场供过于求的矛盾，减缓房价下跌速度。政策放松有利于房地产行业估值回升，建议关注销售增速较高的一二线地产公司。

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