

房地产行业周报 (2014.7.21~2014.7.27)

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4.8%，同期沪深300上涨4.45%，房地产指数跑赢沪深300指数0.35个百分点。

㊦ 市场成交环比下跌

新建住宅方面，上周(2014.7.21~2014.7.27)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

杭州、西安、无锡、石家庄等城市放松限购政策。
万泽股份公布非公开发行股票预案，募资12亿元。
天伦置业公布2014年中报，归属上市公司股东净利润亏损。
宋都股份公布2014年中报，净利润大幅下滑。

㊦ 投资建议

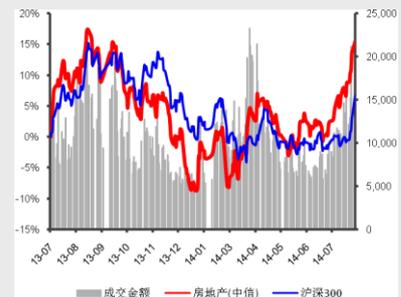
本周又有多个城市放松了房地产限购政策，除一线城市外，房地产限购将在未来一段时间陆续退出。政策的放开稳定了房地产市场预期，房地产成交量6月以来恢复较为明显，目前政策趋向宽松，房地产成交量温和回暖，市场对房地产较为悲观的预期正在改变，目前地产股的估值仍处于近3年来相对低位，在多方面利好因素下，仍有一定的修复空间。建议继续关注销售增速较高的一二线地产。

㊦ 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 2014.7.28



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.....	8

图表目录

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2014.7.21~2014.7.27)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.7.21~2014.7.27)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2014.7.21~2014.7.27)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2014.7.21~2014.7.27)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2014.7.21~2014.7.27)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.7.21~2014.7.27)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.7.21~2014.7.27)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.7.21~2014.7.27)	6

一、房地产成交环比回升

新建住宅方面，上周（2014.7.21~2014.7.27）重点关注的30个城市商品房成交面积为348.29万平方米，环比上涨10.98%，同比下跌11.88%。其中一线城市成交58.41万平方米，环比上涨6.13%，同比下跌19.99%；二线城市成交204.61万平方米，环比上涨15.29%，同比下跌9.49%；三线城市成交85.27万平方米，环比上涨4.85%，同比下跌11.33%。

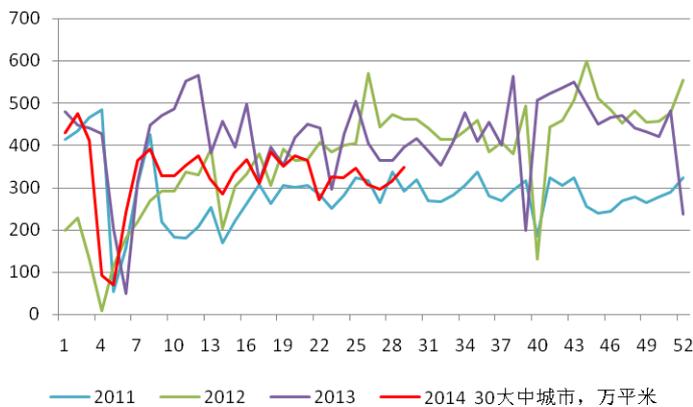
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表1：重点城市商品房周成交量数据（2014.7.21~2014.7.27）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	348.29	313.84	395.22	10.98%	-11.88%
一线	58.41	55.04	73.00	6.13%	-19.99%
二线	204.61	177.48	226.05	15.29%	-9.49%
三线	85.27	81.32	96.17	4.85%	-11.33%

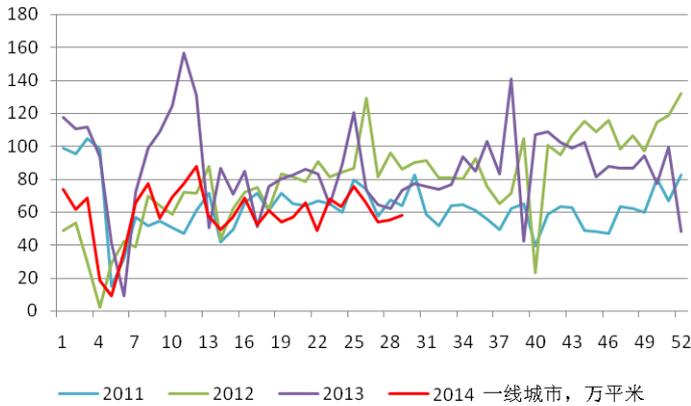
数据来源：Wind，华融证券整理

图表2：30大中城市商品房周成交量（2014.7.21~2014.7.27）



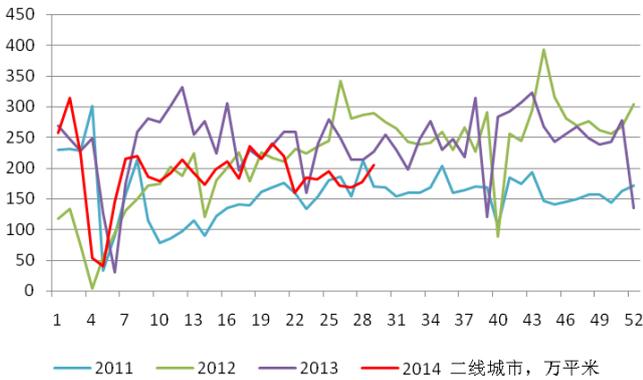
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量（2014.7.21~2014.7.27）



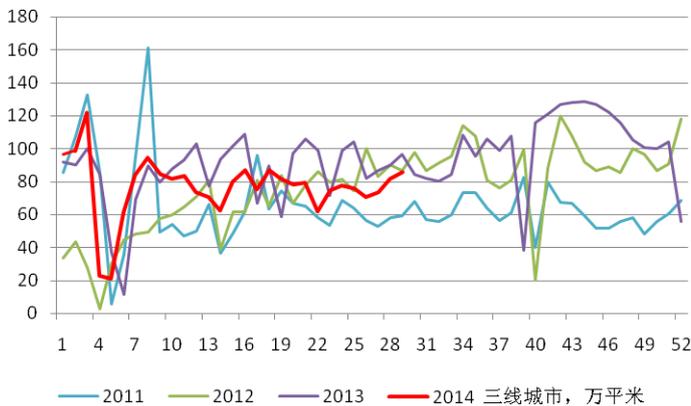
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量（2014.7.21~2014.7.27）



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量（2014.7.21~2014.7.27）



数据来源：wind，华融证券整理

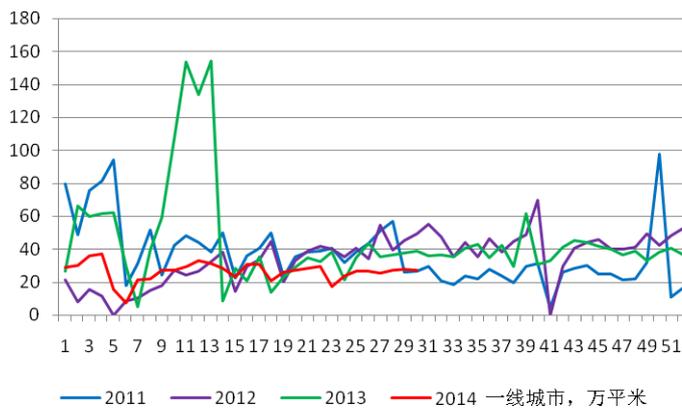
二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比下跌 7.92%，同比下跌 24.56%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 2.26%，同比下跌 31.05%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比下跌 12.08%，同比下跌 18.28%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据（2014.7.21~2014.7.27）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	59.62	64.75	79.03	-7.92%	-24.56%
一线	26.80	27.42	38.87	-2.26%	-31.05%
二线	32.82	37.33	40.16	-12.08%	-18.28%

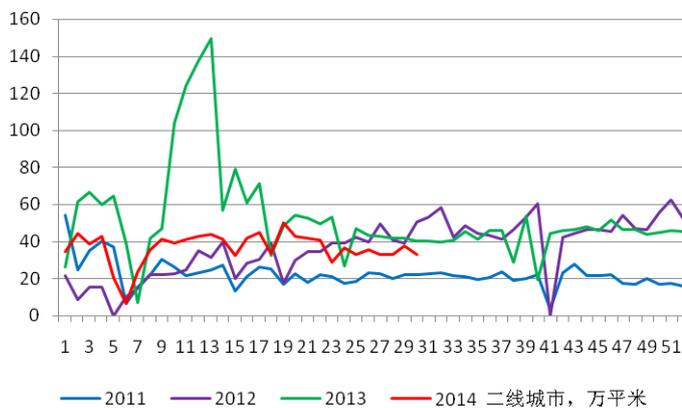
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量（2014.7.21~2014.7.27）



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（2014.7.21~2014.7.27）



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

7月28日下午，杭州市住保房管局官方微博发布内容称，今年以来，杭州房地产市场总体平稳，但住房供求的区域性、结构性矛盾比较突出。经研究，报市政府同意，从7月29日零时起，购买本市萧山区、余杭区住房(含商品住房、二手住房)不需提供住房情况查询记录；购买主城区140平方米及以上住房(含商品住房、二手住房)不需提供住房情况查询记录。

西安市住房保障和房屋管理局7月25日公布了限购政策的三项调整，一是来西安市就业、创业的普通高校毕业生，在西安市无住房的，可购买一套住房；二是居民家庭为改善居住条件购买房屋时，可不再申报其已拥有的非成套住房、砖混结构住房或60平方米以下的住房；三是加快小套型房屋和二手住房市场流通，60平方米以下的住房和砖混结构二手住房可由居民家庭根据需要自主购买。西安市房管局有关负责人表示，出台这些规定是为了适应西安市建设国际化大都市和加快建设丝绸之路经济带新起点的要求，也是为鼓励人才到西安就业创业和支持居民改善住房条件。

7月25日，江苏无锡方面宣布取消对90平方米(含)以上住房的限购。本地人及外地人在购买90平方米以上住房时，套数不再设上限。这一政策只针对无锡市区，不含江阴、宜兴两地。这也意味着本地人及外地人都可直接在无锡购买90平方米以上住宅，但是90平方米以下的房屋仍继续执行原有限购政策。

《河北青年报》官方微博7月28日报道，周一起(7月28日)，石家庄正式取消限购，居民购房时不用再提供查询证明。

万泽股份公布非公开发行股票预案，拟发行股票数量不超过23,120万股，其中公司控股股东万泽集团同意并承诺其认购数量不少于万泽股份本次最终确定发行股份总数的40%。募集资金不超过12亿元，用于汕头热电一厂三旧改造项目、高温合金项目及补充流动资金。

天伦置业公布2014年半年度报告，营业收入0.38亿元，同比增长28.81%，归属母公司股东的净利润亏损0.22亿元，同比下降177.78%。

宋都股份公布2014年半年度报告，营业收入13.79亿元，同比增长441.46%，归属上市公司股东的净利润0.16亿元，同比下降46.53%。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 4.8%，同期沪深 300 上涨 4.45%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.35 个百分点。

本周又有多个城市放松了房地产限购政策，除一线城市外，房地产限购将在未来一段时间陆续退出。政策的放开稳定了房地产市场预期，房地产成交量 6 月以来恢复较为明显，目前政策趋向宽松，房地产成交量温和回暖，市场对房地产较为悲观的预期正在改变，目前地产股的估值仍处于近 3 年来相对低位，在多方面利好因素下，仍有一定的修复空间。建议继续关注销售增速较高的一二线地产。

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