

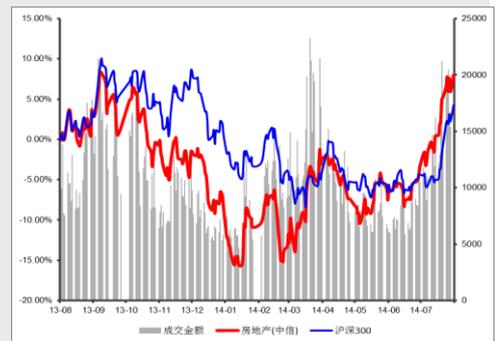


房地产行业周报 (2014.7.28~2014.8.4)

行业：房地产
投资评级：中性

市场表现

截至 2014.8.4



㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 0.43%，同期沪深 300 上涨 2.51%，房地产指数跑输沪深 300 指数 2.08 个百分点。

㊦ 市场成交环比下跌

新建住宅方面，上周（2014.7.28~2014.8.4）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 383.29 万平米，环比上涨 10.05%，同比下跌 13.95%。其中一线城市成交 55.04 万平米，环比上涨 39.58%，同比下跌 5.94%；二线城市成交 222.21 万平米，环比上涨 8.6%，同比下跌 12.46%；三线城市成交 79.54 万平米，环比下跌 6.72%，同比下跌 5.54%。

二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比下跌 23.96%，同比下跌 38.18%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 65.96%，同比下跌 75.08%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 7.24%，同比下跌 5.01%。

㊦ 行业与公司信息

万科 7 月销售额环比降三成，拿地金额创 28 个月新低
万通地产发布 2014 年中报，净利大跌近六成
北京市棚改有望获国开行千亿资金支持 2 股望受益。

㊦ 投资建议

本周新房成交量环比出现较好的回升，一线城市新房回升量明显，二线城市也有较好的环比回升，三线城市新房成交量继续萎靡，二手房则情况较差，同比环比均出现较大跌幅，从上半年公布年报的房地产上市公司来看，多数企业营收和净利润均出现较大程度的下滑，只有行业龙头企业仍保持一定的增长速度，逆市表现较好，因此我们建议在半年报发布的密集期重点关注行业一线龙头股。

㊦ 风险提示

房地产销售继续持续下滑，价格跌幅过深

分析师：易华强

执业证书号：S1490513080001

电话：010-58565074

邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

联系人：罗路遥

电话：010-58565094

邮箱：luoluyao@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 (2014.7.28~2014.8.4)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.7.28~2014.8.4)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2014.7.28~2014.8.4)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2014.7.28~2014.8.4)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2014.7.28~2014.8.4)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.7.28~2014.8.4)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.7.28~2014.8.4)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.7.28~2014.8.4)	6

一、房地产成交环比回升

新建住宅方面，上周（2014.7.28~2014.8.4）重点关注的30个城市商品房成交面积为383.29万平方米，环比上涨10.05%，同比下跌13.95%。其中一线城市成交55.04万平方米，环比上涨39.58%，同比下跌5.94%；二线城市成交222.21万平方米，环比上涨8.6%，同比下跌12.46%；三线城市成交79.54万平方米，环比下跌6.72%，同比下跌5.54%。

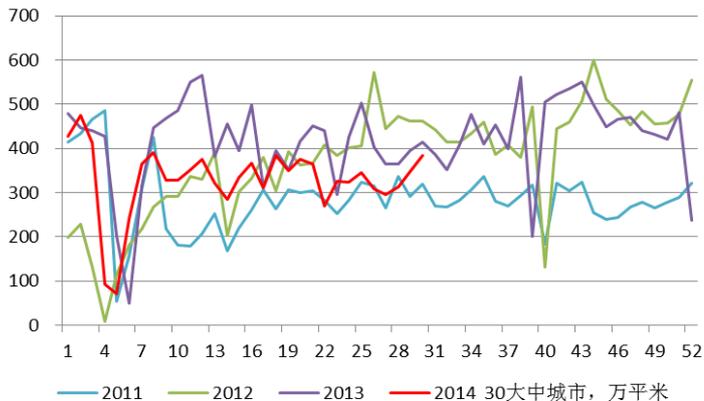
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2014.7.28~2014.8.4）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	383.29	348.29	415.01	10.05%	-7.64%
一线	81.53	58.41	76.96	39.58%	5.94%
二线	222.21	204.61	253.84	8.60%	-12.46%
三线	79.54	85.27	84.21	-6.72%	-5.54%

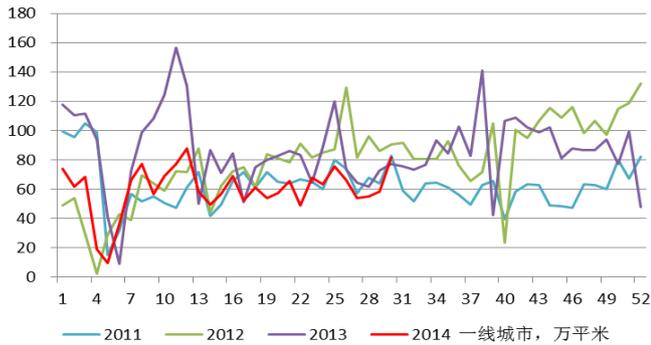
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2014.7.28~2014.8.4）



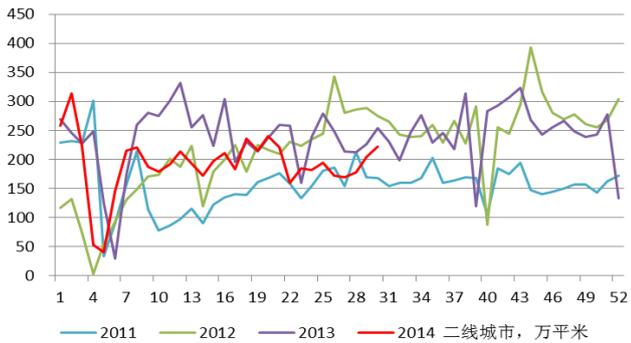
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量（2014.7.28~2014.8.4）



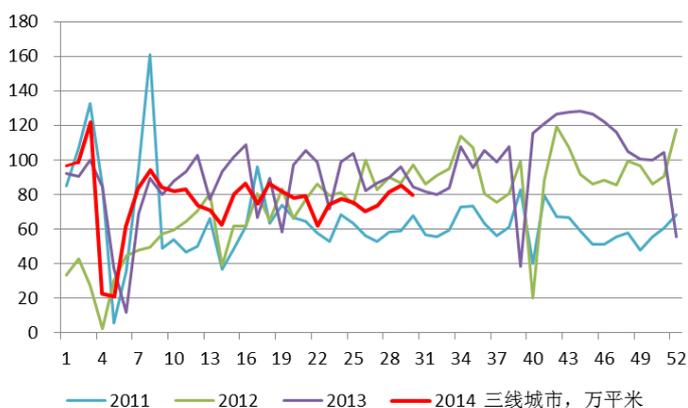
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量（2014.7.28~2014.8.4）



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量（2014.7.28~2014.8.4）



数据来源：wind，华融证券整理

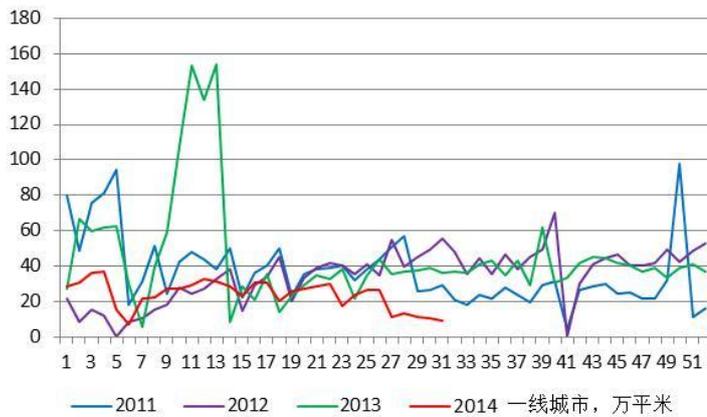
二手房方面，重点关注的6个城市周成交量环比下跌23.96%，同比下跌38.18%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌65.96%，同比下跌75.08%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨7.24%，同比下跌5.01%。

图表6：重点城市二手房周成交量数据（2014.7.28-2014.8.4）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	47.37	62.30	76.64	-23.96%	-38.18%
一线	9.04	26.56	36.29	-65.96%	-75.08%
二线	38.33	35.74	40.35	7.24%	-5.01%

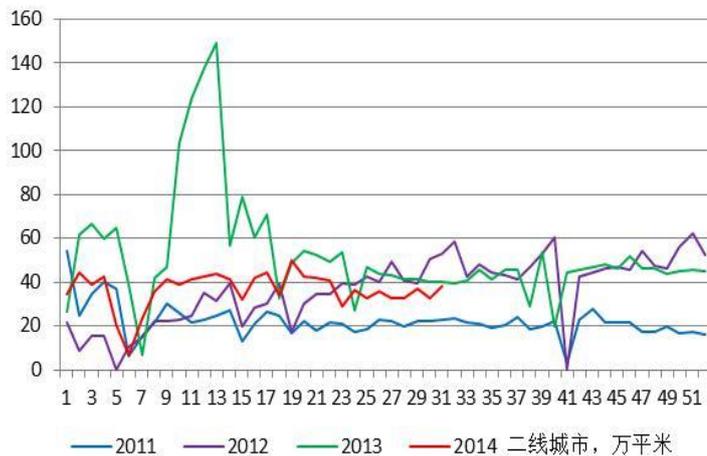
数据来源：Wind，华融证券整理

图表7：一线城市二手房周成交量（2014.7.28-2014.8.4）



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（2014.7.28-2014.8.4）



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

万科7月销售额环比降三成拿地金额创28个月新低：8月4日万科发布的7月销售数据公告显示，7月份公司销售面积和金额环比分别下降了21.4%和31.3%。此外，万科拿地的步伐越发缓慢，7月拿地金额创下自2012年3月以来的新低。销售简报显示，2014年7月份，万科实现销售面积136.7万平方米，销售金额133.2亿元。在今年以来累计销售总量方面，万科依然保持了同比正增长，2014年1-7月份公司累计实现销售面积958.0万平方米，销售金额1142.3亿元，分别比2013年同期增长14.8%和17.0%。在目前楼市被普遍不看好的情况下，万科今年在拿地方面也越发谨慎。万科在7月份保持了项目储备速度继续减缓的节奏：6月，万科的拿地金额从5月的13.75亿元骤降到3.63亿元，7月拿地金额降至2.2亿元，不仅创下了年内的新低，也是自2012年3月份公司拿地金额为0以来，28个月内的最低值。

万通地产净利大跌近六成：8月4日，万通地产(600246,股吧)发布半年度报告，受房地产市场持续疲软影响，上半年万通地产实现营业收入3.37亿元，相比去年同期的7.1亿元下跌超52%；归属于上市公司股东的净利润为4837.2万元，同比下降近六成。

北京市棚改建设将提速，并有望获得国开行千亿元资金支持。国家开发银行股份有限公司住宅金融事业部近日开业成立，重点支持棚改及城市基础设施等相关工程建设。除此之外，据知情人士透露，预期北京市可新增棚户区500亿元预授信融资额度，利率为央行基准利率下浮10%左右。分析称，2014年北京市棚改项目191个，按照相关规划，本年度应全部完成30个棚改项目，计划完成投资额250亿元。北京城建、首开股份等北京区域内棚改概念股率先受益。另外，由于棚改主要面向的是中低收入群体，且相关群体基本上属于住房市场的刚需，未来对家居及装饰的需求对提振市场消费将起到积极影响；区域内的建材、基建等个股也有望受益。

三、投资建议

上周房地产指数(中信)上涨0.43%，同期沪深300上涨2.51%，房地产指数跑赢沪深300指数2.08个百分点

本周新房成交量环比出现较好的回升，一线城市新房回升量明显，二线城市也有较好的环比回升，三线城市新房成交量继续萎靡，二手房则情况较差，同比环比均出现较大跌幅，从上半年公布年报的房地产上市公司来看，多数企业营收和净利润均出现较大程度的下滑，只有行业龙头企业仍保持一定的增长速度，逆市表现较

好，因此我们建议在半年报发布的密集期重点关注行业一线龙头股。

四、风险提示

房地产销售继续持续下滑，价格跌幅过深。

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