



房地产行业周报 (2014.8.4~2014.8.10)

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）下跌 0.18%，同期沪深 300 下跌 0.21%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.03 个百分点。

㊦ 市场成交环比下跌

新建住宅方面，上周（2014.8.4~2014.8.10）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 326.63 万平方米，环比下跌 15.58%，同比下跌 15.67%。其中一线城市成交 61.07 万平方米，环比下跌 25.1%，同比下跌 19.24%；二线城市成交 194.12 万平方米，环比下跌 12.64%，同比下跌 15.56%；三线城市成交 71.44 万平方米，环比下跌 10.19%，同比下跌 12.71%。

二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比下跌 2.94%，同比下跌 18.67%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 2.76%，同比下跌 31.68%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比下跌 3.07%，同比下跌 6.62%。

㊦ 行业与公司信息

华远地产公布 2014 年半年报，营收大增 137%，净利微增 3%。福建、郑州限购政策调整，地产业预期逐渐改善。

㊦ 投资建议

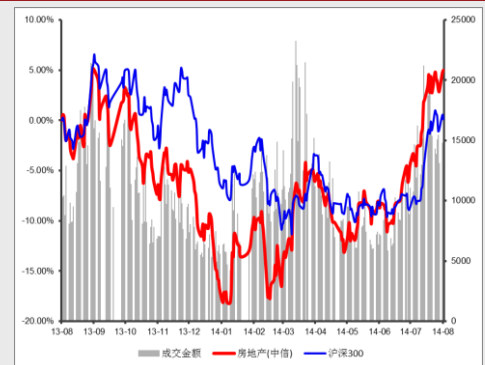
本周新房、二手房成交量都环比同比都出现下跌，从公布的上市公司年报来看，上半年营收由于去年基数大都出现不同程度的下滑，地方政府从稳增长和土地财政的角度纷纷放松限购，同时加大政策优惠力度对改善需求进行支持，有利于行业预期稳定。我们建议可以关注有限购退出，预期改善的区域地产公司。

㊦ 风险提示

房地产价格下滑调整期过长，政策放松未带来基本面实质改善。

市场表现

截至 2014.8.11



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、房地产成交跌幅收窄，限购退出稳定行业预期.....	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 (2014.8.4~2014.8.10)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.8.4~2014.8.10)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2014.8.4~2014.8.10)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2014.8.4~2014.8.10)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2014.8.4~2014.8.10)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.8.4~2014.8.10)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.8.4~2014.8.10)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.8.4~2014.8.10)	6

一、房地产成交环比回升

新建住宅方面，上周（2014.8.4~2014.8.10）重点关注的30个城市商品房成交面积为326.63万平方米，环比下跌15.58%，同比下跌15.67%。其中一线城市成交61.07万平方米，环比下跌25.1%，同比下跌19.24%；二线城市成交194.12万平方米，环比下跌12.64%，同比下跌15.56%；三线城市成交71.44万平方米，环比下跌10.19%，同比下跌12.71%。

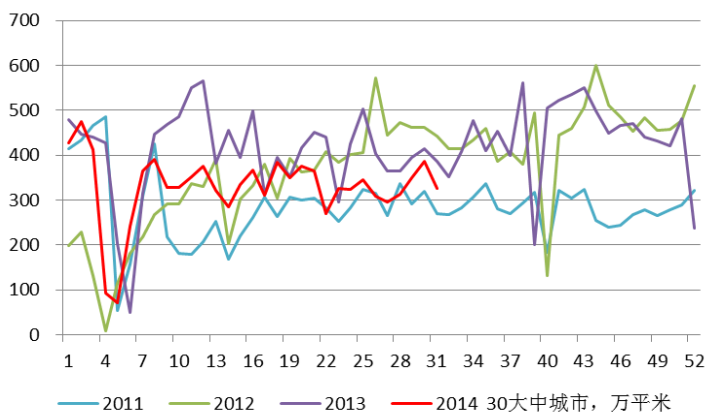
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表1：重点城市商品房周成交量数据（2014.8.4~2014.8.10）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	326.63	386.93	387.33	-15.58%	-15.67%
一线	61.07	81.53	75.62	-25.10%	-19.24%
二线	194.12	222.21	229.88	-12.64%	-15.56%
三线	71.44	79.54	81.84	-10.19%	-12.71%

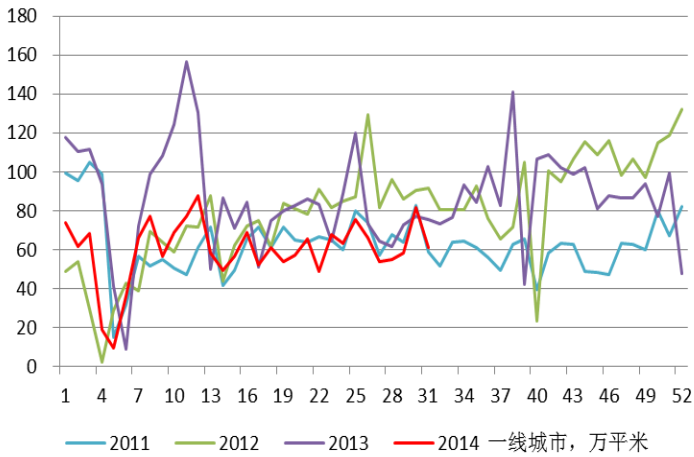
数据来源：Wind，华融证券整理

图表2：30大中城市商品房周成交量（2014.8.4~2014.8.10）



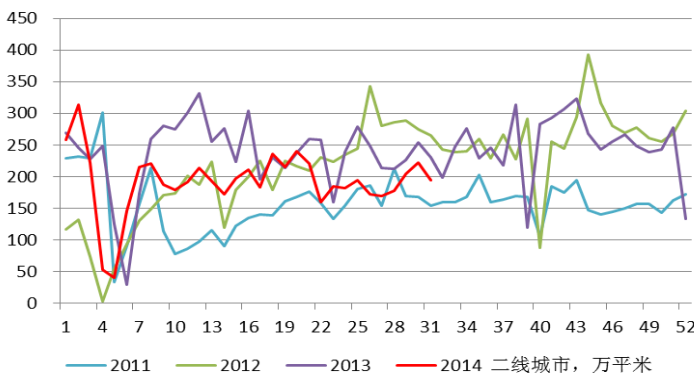
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量（2014.8.4~2014.8.10）



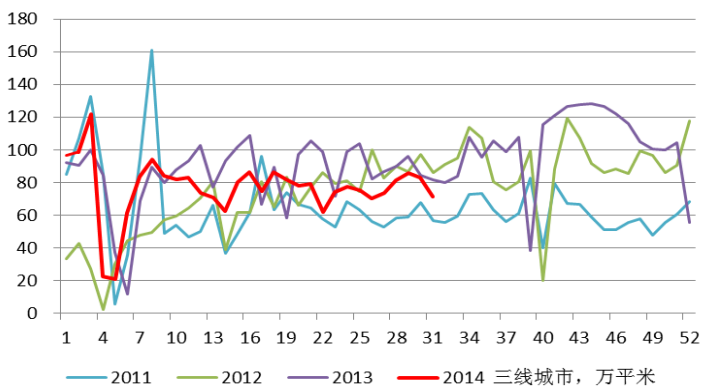
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量（2014.8.4~2014.8.10）



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量（2014.8.4~2014.8.10）



数据来源：wind，华融证券整理

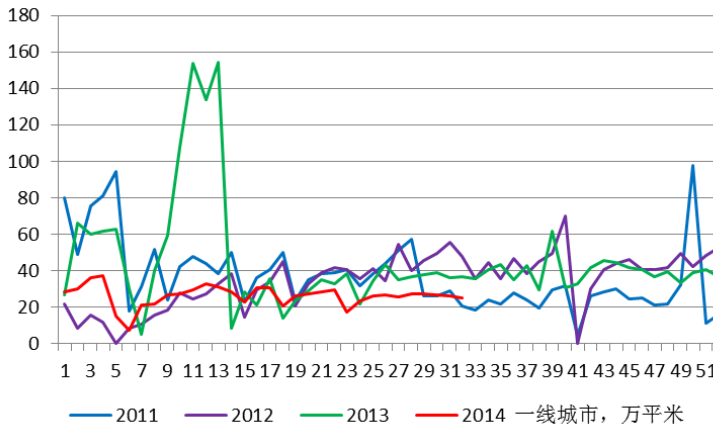
二手房方面，重点关注的6个城市周成交量环比下跌2.94%，同比下跌18.67%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌2.76%，同比下跌31.68%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比下跌3.07%，同比下跌6.62%。

图表6：重点城市二手房周成交量数据（2014.8.4~2014.8.10）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	62.34	64.23	76.65	-2.94%	-18.67%
一线	25.18	25.90	36.86	-2.76%	-31.68%
二线	37.16	38.33	39.79	-3.07%	-6.62%

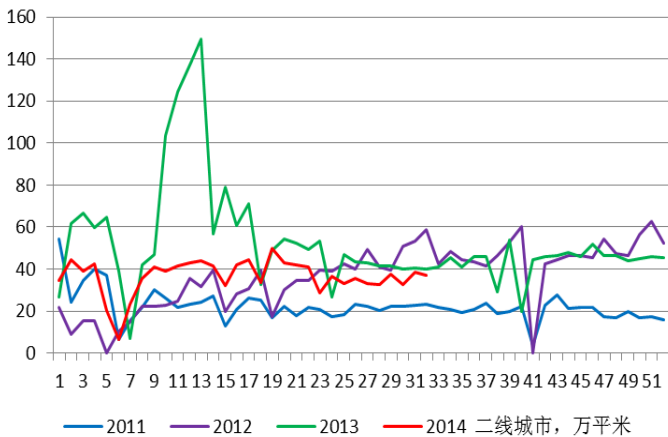
数据来源：Wind，华融证券整理

图表7：一线城市二手房周成交量（2014.8.4~2014.8.10）



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（2014.8.4~2014.8.10）



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

华远地产公布 2014 年半年报，营收大增 137%，净利微增 3%。2014 年上半年营收 38.23 亿，同比大增 137%，归属上市公司股东净利润 2.35 亿，微增 3%。

8 月 8 日（周五下午），福建省在其官网正式发出关于《福建省住房和城乡建设厅关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》通知，从降低普通购房标准、外地人购房资格、商业银行贷款支持以及土地市场等 8 方面进行调整。从今年 8 月起正式实施，优惠政策期 1 年。周六，8 月 9 日 20 时，新华网记者从郑州房管局获悉：经报请上级部门批准，即日起，市内五区、郑东新区购买住房时不再需要提供住房套数证明以及居住、纳税和社保等情况证明。

我们认为本轮地产限购放松对于房地产市场的成交短期内具有利好，从中长期看，二三线城市由于土地出让大，人口净流入量不大，商品房存量供给量大，限购意义不大。面对 2014 年房地产基本面逐渐下行的情况下，逐渐退出行政色彩浓厚的限购政策利于房地产市场的长期稳定发展。房地产市场的下半年的变化重点关注房地产公司的实质性降价和国家货币政策的贷款政策和利率政策变化。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）下跌 0.18%，同期沪深 300 下跌 0.21%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.03 个百分点。

本周新房、二手房成交量都环比同比都出现下跌，从公布的上市公司年报来看，上半年营收由于去年基数大都出现不同程度的下滑，地方政府从稳增长和土地财政的角度纷纷放松限购，同时加大政策优惠力度对改善需求进行支持，有利于行业预期稳定。我们建议可以关注有限购退出，预期改善的区域地产公司。

四、风险提示

房地产价格下滑调整期过长，政策放松未带来基本面实质改善。

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