

成交环比大幅下滑

——2014年7月房地产数据点评

行业：房地产
投资评级：中性

市场表现

截至 2014.08.13



⑤ 销售环比大幅下滑

前7月商品房销售面积5.65亿平米，同比下降7.6%，降幅扩大1.6个百分点。单月来看，7月份销售面积同比下滑16.3%，环比6月下月下滑34%，为今年单月下月下滑幅度的最大值。分类型来看，住宅销售下降明显，办公楼销售小幅下降，商业用房仍保持同比增长。

⑤ 新开工降幅继续收窄

前7月新开工面积同比下降12.8%，降幅环比收窄3.6个百分点，单月来看，7月份新开工面积首次同比回到正增长。前7月土地购置面积降幅收窄，土地市场仍然较为低迷。

⑤ 投资下滑幅度减缓

前7月房地产开发投资同比增长13.7%，环比回落0.4个百分点，回落幅度继续减缓。受新开工及施工面积改善影响，未来投资增速回落有望继续放缓。

⑤ 企业到位资金大幅回落

前7月企业到位资金同比增长3.2%，上升0.2个百分点，大幅低于投资开发增速，地产企业资金仍然较为紧张。定金、预售款及个人按揭贷款均同比下降。

整体来看，7月份房地产成交量再次下滑，新开工改善较为明显，投资增速下滑幅度也减缓，行业仍处于调整过程中。

⑤ 投资建议

成交量再度下滑表明6月份的回暖并不具有持续性，目前二三线城市的限购政策退出呈现扩大化，而政策的放松对市场的影响还需要时间的积累。在行业调整阶段，具有规模、资金及管理优势的房企将跑赢大市，获取更大市场份额，保持稳定的增长，建议关注销售增速较高，估值较低的一二线地产。

⑤ 风险提示

房价大幅下跌、房地产销售低迷持续。

分析师：易华强

执业证书号：S1490513080001

电话：010-58565074

邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

附：房地产数据及图表

2014年1-7月份，全国房地产开发投资50381亿元，同比名义增长13.7%，增速比1-6月份回落0.4个百分点。其中，住宅投资34365亿元，增长13.3%，增速回落0.4个百分点，占房地产开发投资的比重为68.2%。

1-7月份，东部地区房地产开发投资28833亿元，同比增长14.1%，增速比1-6月份回落0.5个百分点；中部地区投资10380亿元，增长11.6%，增速回落0.3个百分点；西部地区投资11168亿元，增长14.7%，增速回落0.1个百分点。

1-7月份，房地产开发企业房屋施工面积632685万平方米，同比增长11.3%，增速与1-6月份持平。其中，住宅施工面积451577万平方米，增长8.2%。房屋新开工面积98232万平方米，下降12.8%，降幅收窄3.6个百分点。其中，住宅新开工面积69069万平方米，下降16.4%。房屋竣工面积43524万平方米，增长4.5%，增速回落3.6个百分点。其中，住宅竣工面积33270万平方米，增长2.7%。

1-7月份，房地产开发企业土地购置面积17824万平方米，同比下降4.8%，降幅比1-6月份收窄1个百分点；土地成交价款4828亿元，增长9.8%，增速提高0.8个百分点。

1-7月份，商品房销售面积56480万平方米，同比下降7.6%，降幅比1-6月份扩大1.6个百分点。其中，住宅销售面积下降9.4%，办公楼销售面积下降4.9%，商业营业用房销售面积增长7.4%。商品房销售额36315亿元，下降8.2%，降幅比1-6月份扩大1.5个百分点。其中，住宅销售额下降10.5%，办公楼销售额下降14.0%，商业营业用房销售额增长8.6%。

1-7月份，东部地区商品房销售面积26436万平方米，同比下降14.8%，降幅比1-6月份扩大1.5个百分点；销售额21022亿元，下降15.2%，降幅扩大1.2个百分点。中部地区商品房销售面积15196万平方米，增长0.2%，增速回落1.6个百分点；销售额7615亿元，增长3.9%，增速回落1.8个百分点。西部地区商品房销售面积14847万平方米，下降0.5%，1-6月份为增长1.4%；销售额7678亿元，增长3.4%，增速回落2.1个百分点。

7月末，商品房待售面积55230万平方米，比6月末增加802万平方米。其中，住宅待售面积增加541万平方米，办公楼待售面积增加16万平方米，商业营业用房待售面积增加194万平方米。

1-7月份，房地产开发企业到位资金68987亿元，同比增长3.2%，增速比1-6月份提高0.2个百分点。其中，国内贷款13111亿元，增长14.7%；利用外资245

亿元，下降 9.2%；自筹资金 28078 亿元，增长 11.6%；其他资金 27553 亿元，下降 8.1%。在其他资金中，定金及预收款 16567 亿元，下降 10.2%；个人按揭贷款 7651 亿元，下降 3.7%。

7 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 94.82，比上月回落 0.02 点。

图表 1：房地产开发投资额


数据来源：wind，华融证券整理

图表 2：各月购置土地面积


数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：各月土地购置费


数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：房屋施工面积


数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：房屋新开工面积



数据来源：wind，华融证券整理

图表 6：房屋竣工面积



数据来源：wind，华融证券整理

图表 7：商品房销售面积



数据来源：wind，华融证券整理

图表 8：商品房销售额



数据来源：wind，华融证券整理

图表 9：商品房待售面积



数据来源：wind，华融证券整理

图表 10：商品住宅待售面积



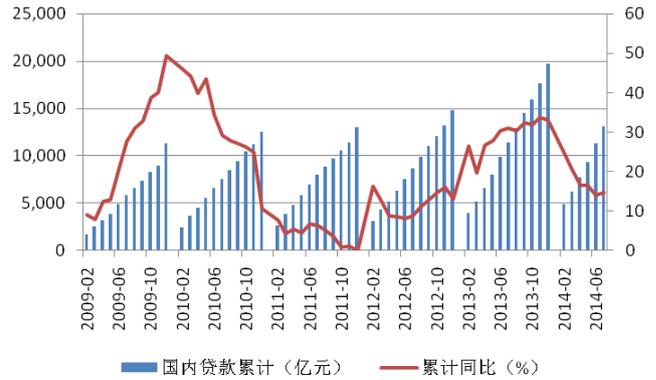
数据来源：wind，华融证券整理

图表 11: 房地产开发资金来源合计



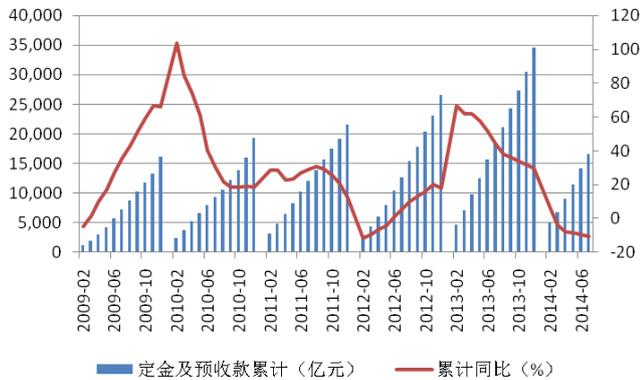
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 12: 国内贷款累计



数据来源: wind, 华融证券整理

图表 13: 定金及预收款累计



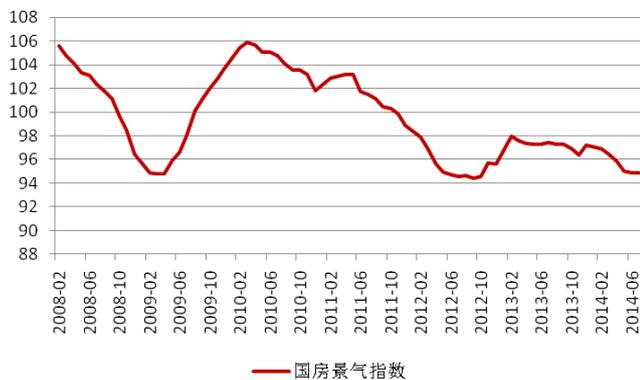
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 14: 个人按揭贷款累计



数据来源: wind, 华融证券整理

图表 15: 国房景气指数



数据来源: wind, 华融证券整理

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