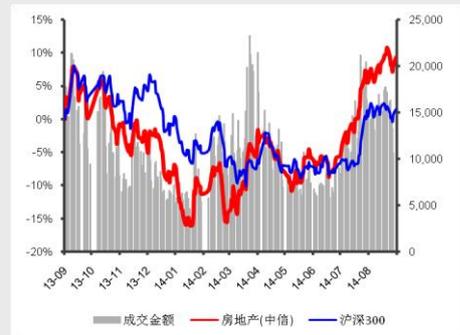


## 房地产行业周报 (2014.8.25~2014.8.31)

行业：房地产  
投资评级：中性

市场表现

截至 2014.9.1



### ㊦ 上周市场表现

上周房地产指数(中信)下跌 2.33%，同期沪深 300 下跌 1.14%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.19 个百分点。

### ㊦ 市场成交环比上涨

新建住宅方面，上周(2014.8.25~2014.8.31)重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 414.12 万平米，环比上涨 15.02%，同比下跌 11.95%。其中一线城市成交 91.28 万平米，环比上涨 49.26%，同比下跌 2.23%；二线城市成交 230.61 万平米，环比上涨 10.76%，同比下跌 12.93%；三线城市成交 92.23 万平米，环比上涨 1.7%，同比下跌 17.71%。

二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比上涨 27.53%，同比下跌 0.84%。其中，一线城市(北京、深圳)成交量环比上涨 24.27%，同比下跌 18.31%；二线城市(天津、杭州、南京、成都)环比上涨 30.02%，同比上涨 17.52%。

### ㊦ 行业与公司信息

华发股份公布 2014 年中报，净利润同比下降 18.96%。  
北京城建 2014 年上半年净利润同比下降 62.09%。  
金科股份 2014 年上半年净利润同比下降 42.86%。  
青岛、西安、杭州、宁波等城市放开房地产限购。  
百城房价连续第四个月下跌。

### ㊦ 投资建议

青岛、西安、杭州、宁波等二线城市限购政策全面放松，二三线城市限购已普遍解除，中指院公布的数据表明房价已连续下跌 4 个月，购房者观望情绪有所缓解，一二线城市成交近期有所回升，即将进入房地产销售的传统旺季，预计开发商会继续加大促销力度，以价换量。目前政策压力较小，成交量有继续回升的趋势，建议积极关注房地产板块的投资机会。

### ㊦ 风险提示

房地产销售继续下滑和购房者观望情绪的加重。

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 (2014.8.25~2014.8.31) .....  | 4 |
| 图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.8.25~2014.8.31) ..... | 4 |
| 图表 3: 一线城市周成交量 (2014.8.25~2014.8.31) .....       | 5 |
| 图表 4: 二线城市周成交量 (2014.8.25~2014.8.31) .....       | 5 |
| 图表 5: 三线城市周成交量 (2014.8.25~2014.8.31) .....       | 5 |
| 图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.8.25~2014.8.31) .....  | 6 |
| 图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.8.25~2014.8.31) .....    | 6 |
| 图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.8.25~2014.8.31) .....    | 6 |

## 一、房地产成交环比回升

新建住宅方面，上周（2014.8.25~2014.8.31）重点关注的30个城市商品房成交面积为414.12万平方米，环比上涨15.02%，同比下跌11.95%。其中一线城市成交91.28万平方米，环比上涨49.26%，同比下跌2.23%；二线城市成交230.61万平方米，环比上涨10.76%，同比下跌12.93%；三线城市成交92.23万平方米，环比上涨1.7%，同比下跌17.71%。

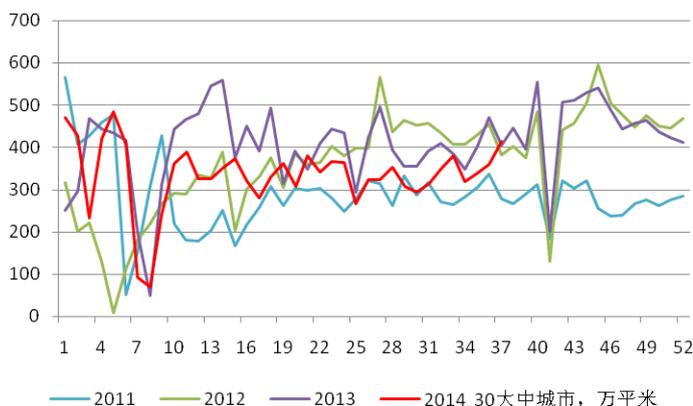
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表1：重点城市商品房周成交量数据（2014.8.25~2014.8.31）

|    | 本周成交   | 上周成交   | 去年同期   | 环比     | 同比      |
|----|--------|--------|--------|--------|---------|
| 合计 | 414.12 | 360.06 | 470.32 | 15.02% | -11.95% |
| 一线 | 91.28  | 61.15  | 93.36  | 49.26% | -2.23%  |
| 二线 | 230.61 | 208.22 | 264.87 | 10.76% | -12.93% |
| 三线 | 92.23  | 90.69  | 112.08 | 1.70%  | -17.71% |

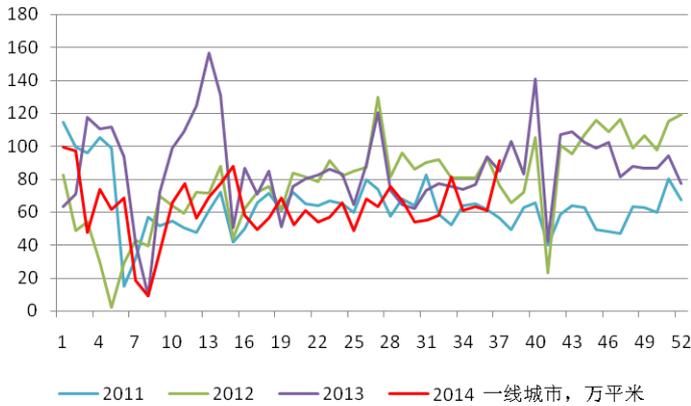
数据来源：Wind，华融证券整理

图表2：30大中城市商品房周成交量（2014.8.25~2014.8.31）



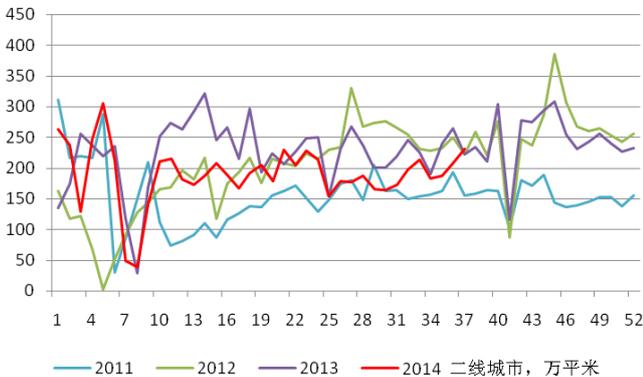
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 3：一线城市周成交量（2014.8.25~2014.8.31）**



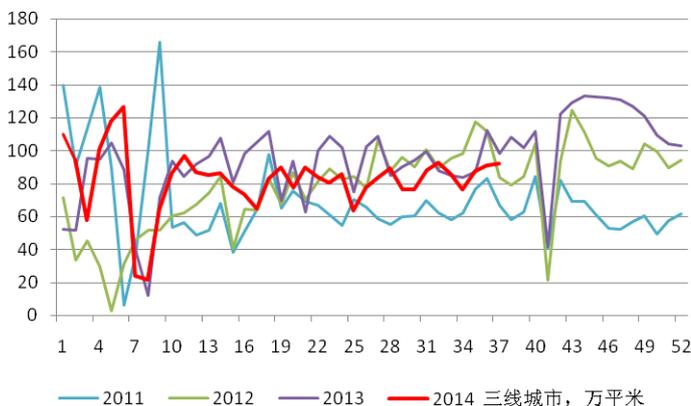
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 4：二线城市周成交量（2014.8.25~2014.8.31）**



数据来源：wind，华融证券整理

**图表 5：三线城市周成交量（2014.8.25~2014.8.31）**



数据来源：wind，华融证券整理

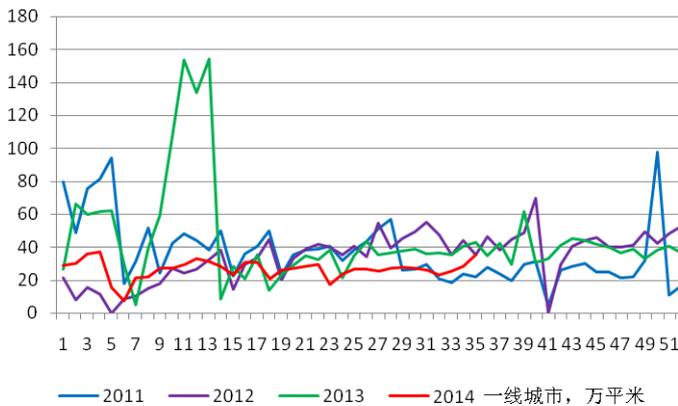
二手房方面，重点关注的6个城市周成交量环比上涨27.53%，同比下跌0.84%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨24.27%，同比下跌18.31%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨30.02%，同比上涨17.52%。

**图表6：重点城市二手房周成交量数据（2014.8.25-2014.8.31）**

|    | 本周成交  | 上周成交  | 去年同期  | 环比     | 同比      |
|----|-------|-------|-------|--------|---------|
| 合计 | 83.57 | 65.53 | 84.28 | 27.53% | -0.84%  |
| 一线 | 35.28 | 28.39 | 43.19 | 24.27% | -18.31% |
| 二线 | 48.29 | 37.14 | 41.09 | 30.02% | 17.52%  |

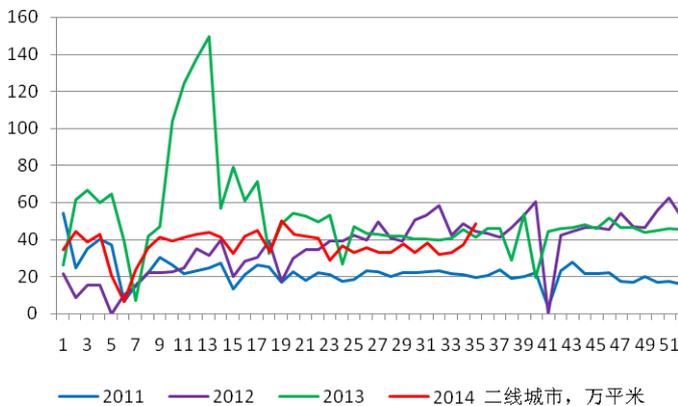
数据来源：Wind，华融证券整理

**图表7：一线城市二手房周成交量（2014.8.25-2014.8.31）**



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（2014.8.25-2014.8.31）**



数据来源：wind，华融证券整理

## 二、行业与公司信息

华发股份公布 2014 年半年报，营业收入 19.96 亿元，同比增长 11.85%，归属上市公司股东的净利润 0.46 亿元，同比下降 18.96%。

北京城建发布 2014 年半年报，营业收入 31.58 亿元，同比增长 14.6%，归属上市公司股东的净利润 1.85 亿元，同比下降 62.09%。

金科股份公布 2014 年半年报，营业收入 43.58 亿元，同比下降 42.98%，归属上市公司股东的净利润 4.51 亿元，同比下降 42.86%。

据青岛市政府官方微博消息，自 2014 年 9 月 1 日起，青岛市放开市南区、市北区、李沧区、崂山区套型面积在 144 平方米以下住房的限购政策。8 月 1 日，青岛曾部分放开限购，目前青岛已全面松绑限购政策。放开限购的同时，青岛政府决定持续加大保障性住房建设力度，在 2014-2016 年第三个住房保障发展规划期内，保障性住房建筹总量不低于 3.5 万套，其中建筹公共租赁住房不少于 3 万套，保障性住房供应总量不低于 3 万套。2016 年以后每年建筹 1 万套以上的公共租赁住房，到十二五末，我市保障性安居工程的覆盖率将达到城市常住人口家庭的 20%以上。

8 月 28 日，西安市房管局下发《关于促进房地产市场持续健康发展有关问题的通知》，自 2014 年 9 月 1 日起，凡在西安市区域内购买商品住房和二手住房的，不再申报户籍和原有住房情况，这意味着西安全面取消房产限购政策。

杭州市住保房管局刚通过官方微博发布消息，从 8 月 29 日零时起，购买杭州主城区 140 平方米以下住房(含商品住房、二手住房)，不再提供住房情况查询记录。这一消息也表明杭州市限购政策全面放开。

8 月 29 日，浙江省宁波市住建委通过官方微博发布消息称，经研究，自 8 月 30 日零时起，购买海曙、江东、江北三区范围内的套型面积 90 平方米以下的商品住房，不再需要提供家庭住房状况查询记录。该政策调整也意味着，继杭州之后，宁波也将全面取消住房限购政策。

9 月 1 日，中国指数研究院发布 8 月“百城房价指数”显示，全国 100 个城市新建住宅平均价格为 10771 元/平方米，环比下跌 0.59%，这也是继 5 月首次下跌以来连续第 4 个月下跌。

## 三、投资建议

上周房地产指数（中信）下跌 2.33%，同期沪深 300 下跌 1.14%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.19 个百分点。

青岛、西安、杭州、宁波等二线城市限购政策全面放松，二三线城市限购已普遍解除，中指院公布的数据表明房价已连续下跌 4 个月，购房者观望情绪有所缓解，一二线城市成交近期有所回升，即将进入房地产销售的传统旺季，预计开发商会继续加大促销力度，以价换量。目前政策压力较小，成交量有继续回升的趋势，建议积极关注房地产板块的投资机会。

#### 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](http://www.hrsec.com.cn)