

房地产行业周报 (2014.9.01~2014.9.07)

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4.46%，同期沪深300上涨3.99%，房地产指数跑赢沪深300指数0.47个百分点。

㊦ 市场成交环比下跌

新建住宅方面，上周(2014.9.01~2014.9.07)重点关注的30个城市商品房成交面积为292.34万平方米，环比下跌29.41%，同比下跌27.81%。其中一线城市成交52.23万平方米，环比下跌42.78%，同比下跌38.17%；二线城市成交160.3万平方米，环比下跌30.49%，同比下跌27.84%；三线城市成交79.82万平方米，环比下跌13.46%，同比下跌18.87%。

二手房方面，重点关注的6个城市周成交量环比下跌47.27%，同比下跌45.54%。其中，一线城市(北京、深圳)成交量环比下跌51.19%，同比下跌50.9%；二线城市(天津、杭州、南京、成都)环比下跌44.4%，同比下跌41.44%。

㊦ 行业与公司信息

保利地产前8月销售金额同比增长1.43%。
深国商公布非公开发行股票修订方案。
万科前8月销售金额同比增长14.6%。
中原地产数据显示前8月二线城市成交量下跌幅度最大。

㊦ 投资建议

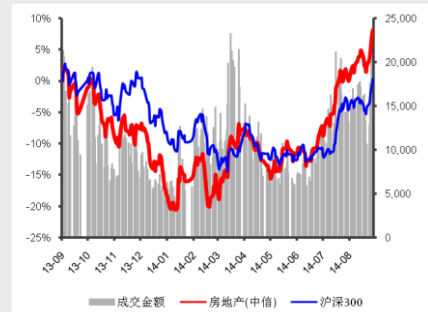
政策普遍放松之后，目前房地产市场较为平静，在房价下跌的预期之下，购房者观望情绪仍较为浓厚，房地产成交量低位徘徊。9月份开始房地产进入传统成交旺季，在上半年多数房企未完成的情况下，开发商推盘压力进一步加大，市场有望继续以价换量，建议关注销售增速较高、业绩稳定的公司。

㊦ 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 2014.9.6



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、房地产成交环比下跌.....	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 (2014.9.01~2014.9.07)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.9.01~2014.9.07)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2014.9.01~2014.9.07)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2014.9.01~2014.9.07)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2014.9.01~2014.9.07)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.9.01~2014.9.07)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.9.01~2014.9.07)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.9.01~2014.9.07)	6

一、房地产成交环比下跌

新建住宅方面，上周（2014.9.01~2014.9.07）重点关注的30个城市商品房成交面积为292.34万平方米，环比下跌29.41%，同比下跌27.81%。其中一线城市成交52.23万平方米，环比下跌42.78%，同比下跌38.17%；二线城市成交160.3万平方米，环比下跌30.49%，同比下跌27.84%；三线城市成交79.82万平方米，环比下跌13.46%，同比下跌18.87%。

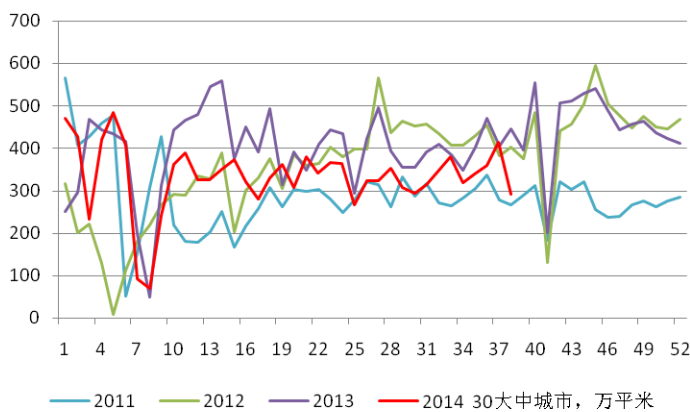
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2014.9.01~2014.9.07）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	292.34	414.12	404.99	-29.41%	-27.81%
一线	52.23	91.28	84.48	-42.78%	-38.17%
二线	160.30	230.61	222.13	-30.49%	-27.84%
三线	79.82	92.23	98.38	-13.46%	-18.87%

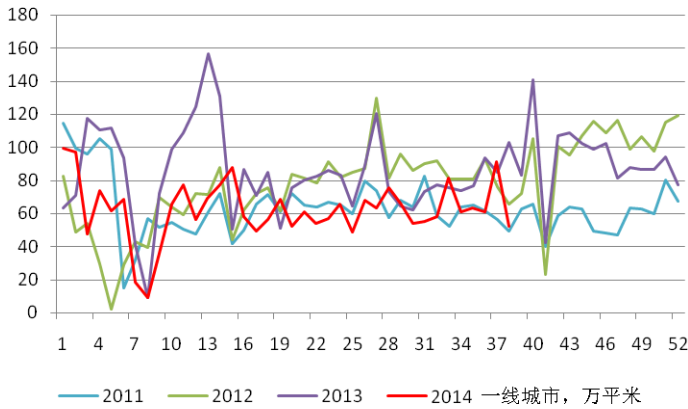
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2014.9.01~2014.9.07）



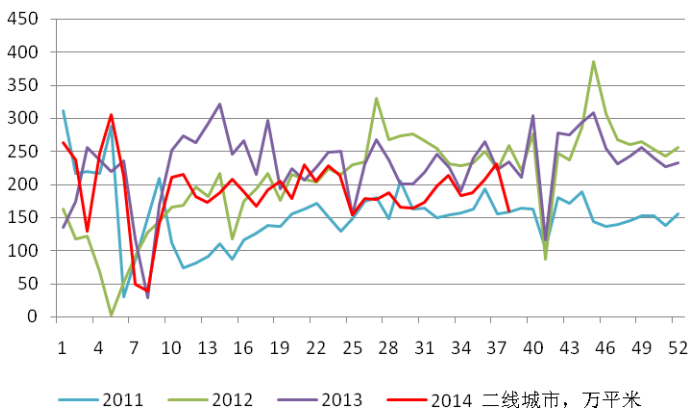
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2014.9.01~2014.9.07)



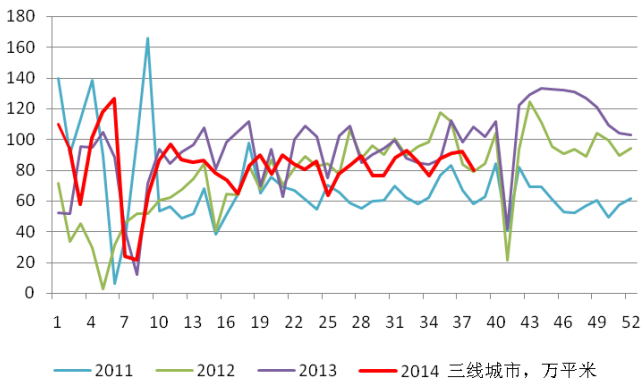
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2014.9.01~2014.9.07)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2014.9.01~2014.9.07)



数据来源：wind，华融证券整理

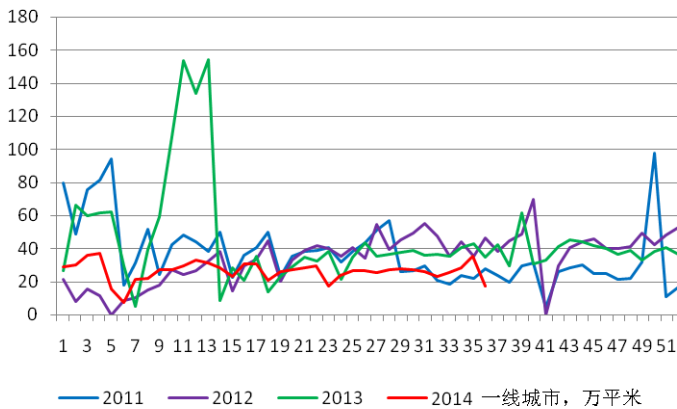
二手房方面，重点关注的6个城市周成交量环比下跌47.27%，同比下跌45.54%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌51.19%，同比下跌50.90%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比下跌44.4%，同比下跌41.44%。

图表6：重点城市二手房周成交量数据（2014.9.01~2014.9.07）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	44.07	83.57	80.92	-47.27%	-45.54%
一线	17.22	35.28	35.07	-51.19%	-50.90%
二线	26.85	48.29	45.85	-44.40%	-41.44%

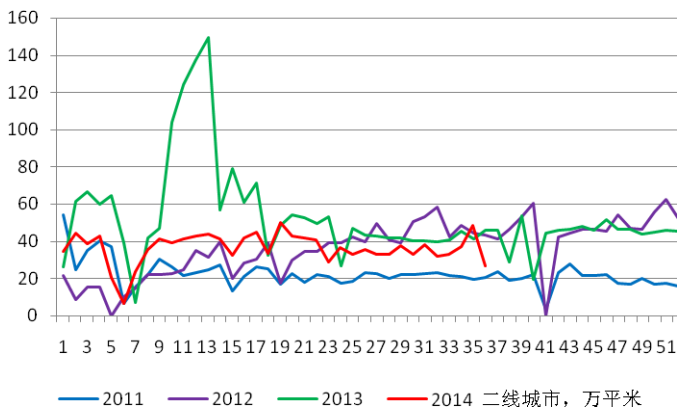
数据来源：Wind，华融证券整理

图表7：一线城市二手房周成交量（2014.9.01~2014.9.07）



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（2014.9.01~2014.9.07）



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

保利地产公布销售情况。2014年8月，公司实现签约面积78.48万平方米，同比增长1.61%；实现签约金额84.32亿元，同比减少0.83%。2014年1-8月，公司实现签约面积634.60万平方米，同比减少9.59%；实现签约金额801.87亿元，同比增长1.43%。

深国商公布非公开发行股票预案修订版，公司向皇庭投资、皇庭金融控股、和瑞九鼎、霍孝谦和陈巧玲等非公开发行股份。其中，皇庭投资承诺以其持有100%的皇庭文化的股权认购公司本次非公开发行的股票，根据银信评报字[2014]沪第0665号评估报告，皇庭文化100%股权评估值为109,737.45万元，经交易双方协商，成交金额为109,737.45万元。皇庭金融控股承诺以现金12亿元认购公司本次非公开发行的股票。和瑞九鼎承诺以现金6亿元认购公司本次非公开发行的股票。霍孝谦和陈巧玲分别承诺以现金1亿元认购公司本次非公开发行的股票。扣除发行费用后可募集现金不超过20亿元，募集现金中约17亿元将用于偿还借款，其余募集现金全部用于补充流动资金。

万科A公布销售情况。2014年8月份公司实现销售面积140.3万平方米，销售金额152.4亿元。2014年1~8月份公司累计实现销售面积1098.2万平方米，销售金额1294.7亿元，分别比2013年同期增长13.5%和14.6%。

中原地产研究中心统计数据显示，1月至8月，重点监测的全国主要54城市的楼市总签约套数为152万套，同比2013年同期的198万套下调23.2%，其中二线城市跌幅最大，同比下调33.4%。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨4.46%，同期沪深300上涨3.99%，房地产指数跑赢沪深300指数0.47个百分点。

政策普遍放松之后，目前房地产市场较为平静，在房价下跌的预期之下，购房者观望情绪仍较为浓厚，房地产成交量低位徘徊。9月份开始房地产进入传统成交旺季，在上半年多数房企未完成的情况下，开发商推盘压力进一步加大，市场有望继续以价换量，建议关注销售增速较高、业绩稳定的公司。

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