

房地产行业周报 (2014.9.08~2014.9.14)

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0.85%，同期沪深300下跌0.45%，房地产指数跑赢沪深300指数1.3个百分点。

㊦ 市场成交环比回升

新建住宅方面，上周(2014.9.08~2014.9.14)重点关注的30个城市商品房成交面积为362.13万平方米，环比上涨3.59%，同比下跌18.66%。其中一线城市成交59.43万平方米，环比上涨13.78%，同比下跌42.06%；二线城市成交175.08万平方米，环比下跌5.37%，同比下跌25.28%；三线城市成交127.62万平方米，环比上涨13.59%，同比下跌17.83%。

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

国家统计局公布前8月房地产数据，投资增速13.2%，施工面积增长11.5%，新开工面积下降10.5%，销售面积下降8.3%，销售额下降8.9%。

天业股份拟定增募资15亿元投入三个房地产项目及补充流动资金。

湖北出台房地产政策刺激楼市。

㊦ 投资建议

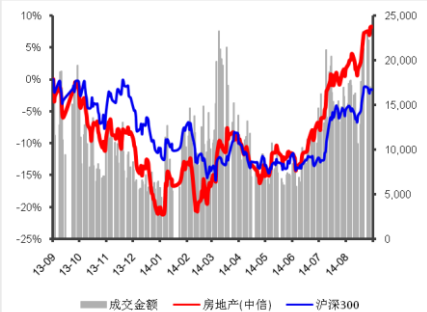
国家统计局公布的最新数据表明，房地产成交仍较为低迷，行业仍处于调整过程中。在限购普遍放松之后，房贷政策成为放松的下一个方向。目前市场仍存房价下跌预期，短期市场仍将维持弱势，成交量的回升需要较大幅度的政策刺激。建议关注销售稳定的一线地产。

㊦ 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 2014.9.15



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.....	8
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 (2014.9.08~2014.9.14)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.9.08~2014.9.14)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2014.9.08~2014.9.14)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2014.9.08~2014.9.14)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2014.9.08~2014.9.14)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.9.08~2014.9.14)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.9.08~2014.9.14)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.9.08~2014.9.14)	6

一、房地产成交环比回升

新建住宅方面，上周（2014.9.08~2014.9.14）重点关注的30个城市商品房成交面积为362.13万平方米，环比上涨3.59%，同比下跌18.66%。其中一线城市成交59.43万平方米，环比上涨13.78%，同比下跌42.06%；二线城市成交175.08万平方米，环比下跌5.37%，同比下跌25.28%；三线城市成交127.62万平方米，环比上涨13.59%，同比下跌17.83%。

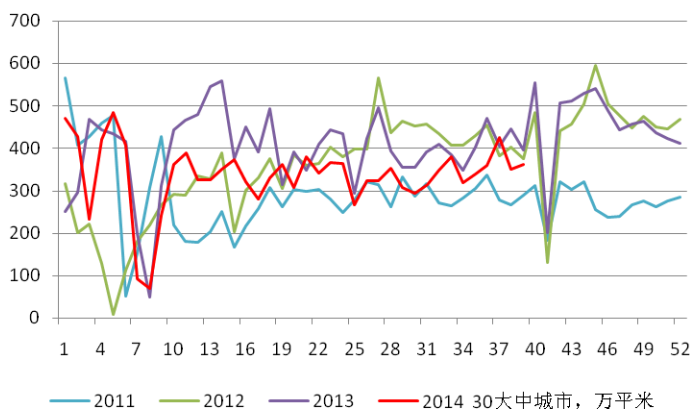
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表1：重点城市商品房周成交量数据（2014.9.08~2014.9.14）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	362.13	349.60	445.21	3.59%	-18.66%
一线	59.43	52.23	102.56	13.78%	-42.06%
二线	175.08	185.01	234.33	-5.37%	-25.28%
三线	127.62	112.35	108.31	13.59%	17.83%

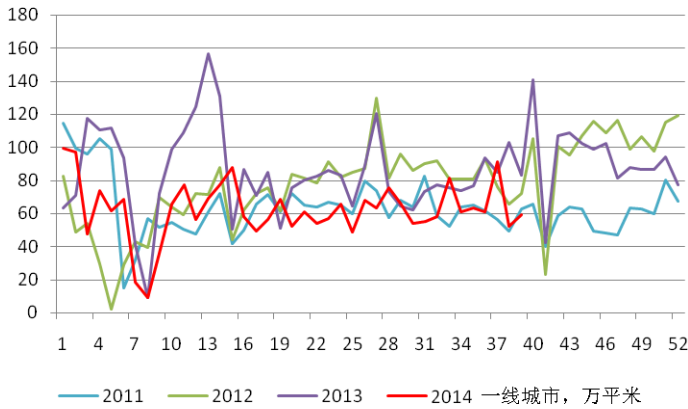
数据来源：Wind，华融证券整理

图表2：30大中城市商品房周成交量（2014.9.08~2014.9.14）



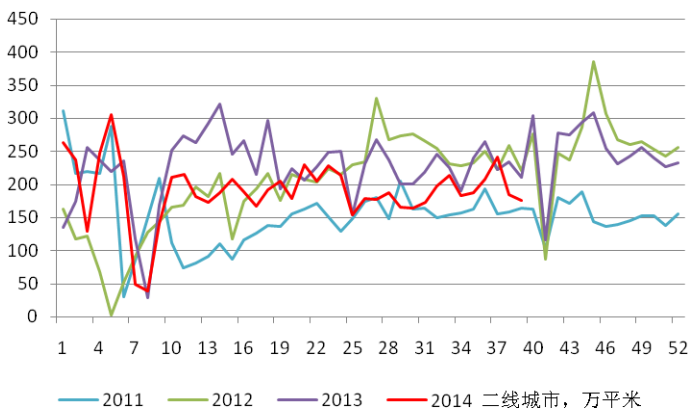
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2014.9.08~2014.9.14)



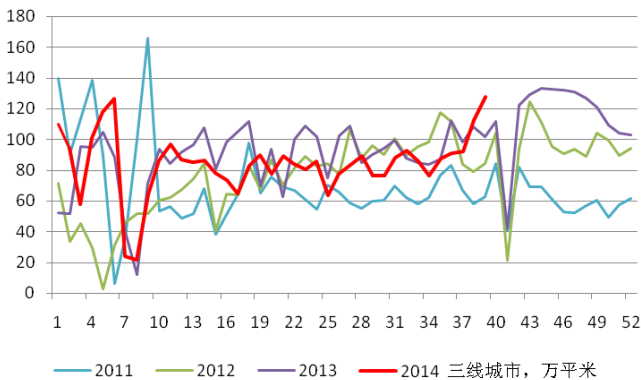
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2014.9.08~2014.9.14)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2014.9.08~2014.9.14)



数据来源：wind，华融证券整理

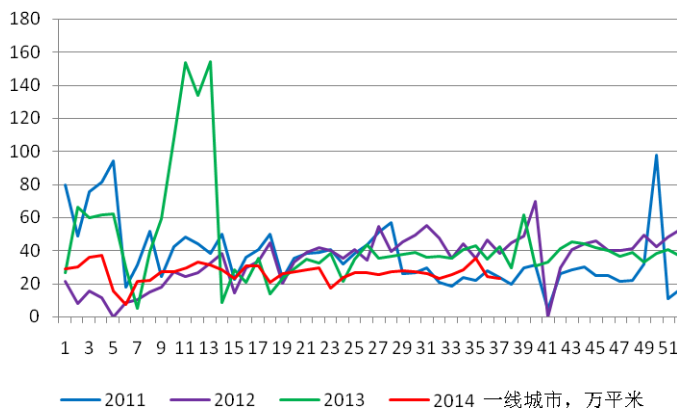
二手房方面，重点关注的6个城市周成交量环比下跌47.27%，同比下跌45.54%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌51.19%，同比下跌50.9%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比下跌44.4%，同比下跌41.44%。

图表6：重点城市二手房周成交量数据（2014.9.08-2014.9.14）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	51.89	61.32	88.56	-15.38%	-41.41%
一线	22.79	24.31	42.75	-6.25%	-46.69%
二线	29.10	37.01	45.81	-21.37%	-36.48%

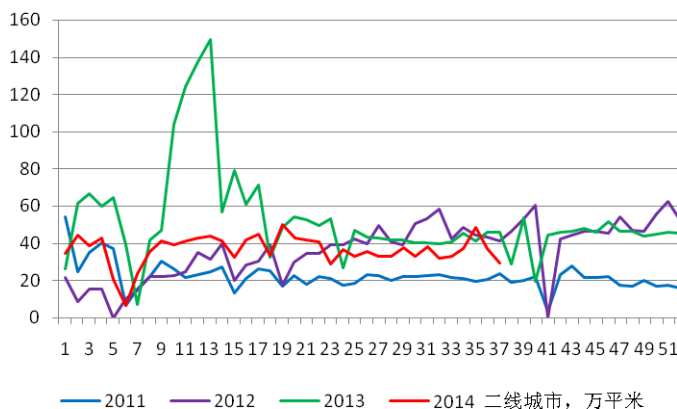
数据来源：Wind，华融证券整理

图表7：一线城市二手房周成交量（2014.9.08-2014.9.14）



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（2014.9.08-2014.9.14）



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

国家统计局公布房地产行业数据。

2014年1-8月份，全国房地产开发投资58975亿元，同比名义增长13.2%，增速比1-7月份回落0.5个百分点。其中，住宅投资40159亿元，增长12.4%，增速回落0.9个百分点，占房地产开发投资的比重为68.1%。

1-8月份，东部地区房地产开发投资33525亿元，同比增长13.6%，增速比1-7月份回落0.5个百分点；中部地区投资12289亿元，增长10.6%，增速回落1个百分点；西部地区投资13160亿元，增长14.4%，增速回落0.3个百分点。

1-8月份，房地产开发企业房屋施工面积652953万平方米，同比增长11.5%，增速提高0.2个百分点。其中，住宅施工面积465243万平方米，增长8.3%。房屋新开工面积114382万平方米，下降10.5%，降幅收窄2.3个百分点。其中，住宅新开工面积80174万平方米，下降14.4%。房屋竣工面积49759万平方米，增长6.7%，增速提高2.2个百分点。其中，住宅竣工面积38036万平方米，增长4.8%。

1-8月份，房地产开发企业土地购置面积20787万平方米，同比下降3.2%，降幅比1-7月份收窄1.6个百分点；土地成交价款5694亿元，增长12.8%，增速提高3个百分点。

1-8月份，商品房销售面积64987万平方米，同比下降8.3%，降幅比1-7月份扩大0.7个百分点。其中，住宅销售面积下降10.0%，办公楼销售面积下降8.9%，商业营业用房销售面积增长6.4%。商品房销售额41661亿元，下降8.9%，降幅比1-7月份扩大0.7个百分点。其中，住宅销售额下降10.9%，办公楼销售额下降19.5%，商业营业用房销售额增长7.5%。

1-8月份，东部地区商品房销售面积30485万平方米，同比下降15.0%，降幅比1-7月份扩大0.2个百分点；销售额24128亿元，下降15.5%，降幅扩大0.3个百分点。中部地区商品房销售面积17410万平方米，下降1.7%，1-7月份为增长0.2%；销售额8709亿元，增长1.6%，增速回落2.3个百分点。西部地区商品房销售面积17093万平方米，下降1.1%，降幅扩大0.6个百分点；销售额8824亿元，增长2.7%，增速回落0.7个百分点。

8月末，商品房待售面积56160万平方米，比7月末增加930万平方米。其中，住宅待售面积增加590万平方米，办公楼待售面积增加54万平方米，商业营业用房待售面积增加227万平方米。

1-8月份，房地产开发企业到位资金79062亿元，同比增长2.7%，增速比1-7月份回落0.5个百分点。其中，国内贷款14664亿元，增长13.8%；利用外资341亿元，下降0.9%；自筹资金32618亿元，增长11.6%；其他资金31440亿元，下降8.9%。在其他资金中，定金及预收款18905亿元，下降10.7%；个人按揭贷

款 8697 亿元，下降 4.5%。

8 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 94.79，比上月回落 0.03 点。

天业股份发布非公开增发预案，募集资金 15 亿元，投入天业中心、盛世国际、盛世景苑等三个项目及补充流动资金。

9 月 15 日，湖省住房和城乡建设中心正式发文公告将通过市场分类调控、首套房贷贷款利率和首付比例上给予优惠支持、改变供应方式以及金融政策等 6 项措施出手救市。通知表示，商品住房库存较大，库存消化超过 24 个月的市、县，要及时修订住房用地供应计划，调减商品住房用地供应规模，调结构，去库存。全面放开商品住房市场，确保普通商品住房供应，对高端需求，实行优质优价；各地可采取政府收储、集体议价、公开竞价收储商品房及搭建商品房选购服务平台等方式，实现货币化安置。实行货币补偿的，可以按货币补偿标准给予一定比例的奖励。备受关注的其中明确规定首套房贷利率最低可打七折，并要求银行对已签订贷款协议的房贷，一个月内予以放款；使用组合贷款的购房者，对其商业贷款部分予以利率下浮优惠。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 0.85%，同期沪深 300 下跌 0.45%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 1.3 个百分点。

国家统计局公布的最新数据表明，房地产成交仍较为低迷，行业仍处于调整过程中。在限购普遍放松之后，房贷政策成为放松的下一个方向。目前市场仍存房价下跌预期，短期市场仍将维持弱势，成交量的回升需要较大幅度的政策刺激。建议关注销售稳定的一线地产。

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