

## 行业调整趋势不变

——房地产市场月度动态 2014年9月期

行业：房地产  
投资评级：中性

### ⑤ 政策与市场动态

近期又有一批二三线城市陆续放开房地产限购政策,房地产市场化短期对成交影响有限,但中长期有利于体现真实的供需状况。

### ⑤ 房地产投资与新开工

前7月投资增速13.7%,商品房销售面积下降7.6%,新开工下降12.8%,行业基本面继续下滑,新开工的持续下滑继续拉低投资增速。

### ⑤ 土地市场

土地成交面积同比下滑明显。今年前8月,40个城市累计土地成交建筑面积同比下跌22.19%,其中,一线城市同比下跌37.44%,二线城市同比下跌12.56%,三线城市同比下跌26.1%。

8月份,40个大中城市土地成交楼面均价2049元,溢价率为11.59%,楼面均价及溢价率相比7月份均小幅上升。

### ⑤ 商品房市场

成交下滑。前8月商品房成交面积累计同比下降17.11%,其中一线城市下降27.66%,二线城市下降16.86%,三线城市小幅下降7.68%。

目前十大城市存销比为58周,近期有所下滑,仍处于近3年高位,其中一线城市存销比为52周,二线城市存销比为63周,总体来看二线城市库存较高,去化周期较长。

新建商品住房价格涨幅继续放缓。2014年7月70个大中城市价格指数同比为2.6,环比为-0.9。

### ⑤ 二手房市场

二手房成交同比大幅下滑。今年前7月,两个一线城市平均同比下滑幅度达到41%,四个二线城市平均下滑幅度达到35%。

7月二手住宅价格指数同比为1.3,环比为-1.1,继续回落。

二手住宅租金回报率处于低位。

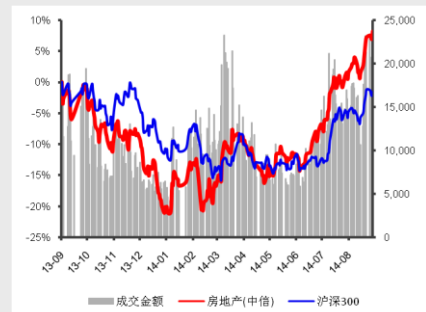
### ⑤ 投资建议

二三线城市房地产限购政策几近全线退出,商品房成交量仍维持在较为低迷的状态,房价已环比三个月下跌,目前仍处于下跌趋势,购房者观望情绪较为浓厚,限购退出之后,未来货币政策方面的变化是影响房地产市场的重要因素。短期来看,市场预期仍较悲观,房地产行业调整仍未结束。在目前存货偏高的情况下,收缩投资、加大库存去化是房企的主要任务,四季度房地产市场仍将以价换量。今年行业整体增速有限,行业业绩难以大幅增长,估值大幅提升空间有限。建议关注销售较好的一线地产。

风险因素主要为房地产成交大幅下滑。

市场表现

截至 2014.09.12



分析师：易华强

执业证书号：S 1490513080001

电话：010- 58565074

邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

## 目 录

<b>一、房地产政策与市场动态</b> .....	<b>6</b>
1、二三线城市限购基本放开.....	6
2、房价环比继续回落.....	7
<b>二、房地产投资与新开工</b> .....	<b>7</b>
<b>三、土地市场</b> .....	<b>10</b>
1、土地成交面积同比下滑较为明显.....	10
2、土地成交楼面均价小幅回升.....	11
3、部分一二线城市土地成交建筑面积与楼面均价.....	13
<b>四、商品房市场</b> .....	<b>14</b>
1、新建商品房市场成交下滑明显.....	14
2、城市商品住宅成交面积与成交均价.....	15
3、商品房存销比有所回落.....	16
4、新建商品住房价格涨幅趋缓.....	17
<b>五、二手房市场</b> .....	<b>18</b>
1、二手房成交同比大幅下滑.....	18
2、二手住宅价格涨幅趋缓.....	19
3、二手住宅租金回报率处于低位.....	20
<b>六、房地产市场月度小结</b> .....	<b>22</b>

## 图表目录

图表 1: 房地产投资 .....	9
图表 2: 购置土地面积 .....	9
图表 3: 土地购置费 .....	9
图表 4: 房屋施工面积 .....	9
图表 5: 房屋新开工面积 .....	10
图表 6: 房屋竣工面积 .....	10
图表 7: 商品房销售面积 .....	10
图表 8: 商品房销售额 .....	10
图表 9: 40 大中城市土地成交建筑面积累计同比 .....	11
图表 10: 一线城市土地成交建筑面积累计同比 .....	11
图表 11: 二线城市土地成交建筑面积累计同比 .....	11
图表 12: 三线城市土地成交建筑面积累计同比 .....	11
图表 13: 40 大中城市土地供应与成交面积 .....	12
图表 14: 40 大中城市土地成交楼面地价与溢价率 .....	12
图表 15: 40 大中城市住宅土地供应与成交面积 .....	12
图表 16: 40 城市住宅土地成交楼面地价与溢价率 .....	12
图表 17: 一线城市土地成交建筑面积与楼面地价 .....	12
图表 18: 二线城市土地成交建筑面积与楼面地价 .....	12
图表 19: 三线城市土地成交建筑面积与楼面地价 .....	13
图表 20: 一二三线城市土地溢价率 .....	13
图表 21: 北京土地成交建筑面积与楼面地价 .....	13
图表 22: 上海土地成交建筑面积与楼面地价 .....	13
图表 23: 天津土地成交建筑面积与楼面地价 .....	13
图表 24: 杭州土地成交建筑面积与楼面地价 .....	13
图表 25: 武汉土地成交建筑面积与楼面地价 .....	14
图表 26: 重庆土地成交建筑面积与楼面地价 .....	14

图表 27: 30 大中城市商品房成交面积 .....	14
图表 28: 一线城市商品房成交面积 .....	14
图表 29: 二线城市商品房成交面积 .....	15
图表 30: 三线城市商品房成交面积 .....	15
图表 31: 上海商品住宅成交面积与均价 .....	15
图表 32: 广州商品住宅成交面积与均价 .....	15
图表 33: 深圳商品住宅成交面积与均价 .....	15
图表 34: 北京商品住宅成交面积与均价 .....	15
图表 35: 天津商品住宅成交面积与均价 .....	16
图表 36: 杭州商品住宅成交面积与均价 .....	16
图表 37: 重庆商品住宅成交面积与均价 .....	16
图表 38: 成都商品住宅成交面积与均价 .....	16
图表 39: 10 大城市存销比 .....	17
图表 40: 一线城市存销比 .....	17
图表 41: 二线城市存销比 .....	17
图表 42: 大中城市新建商品住宅价格指数同比 .....	18
图表 43: 大中城市新建商品住宅价格指数环比 .....	18
图表 44: 一二三线城市价格指数同比 .....	18
图表 45: 一二三线城市价格指数环比 .....	18
图表 46: 北京二手房成交面积 .....	19
图表 47: 深圳二手房成交面积 .....	19
图表 48: 天津二手房成交面积 .....	19
图表 49: 杭州二手房成交面积 .....	19
图表 50: 南京二手房成交面积 .....	19
图表 51: 成都二手房成交面积 .....	19
图表 52: 大中城市二手住宅价格指数同比 .....	20
图表 53: 大中城市二手住宅价格指数环比 .....	20

---

图表 54: 一二三线城市二手住宅价格指数同比 .....	20
图表 55: 一二三线城市二手住宅价格指数环比 .....	20
图表 56: 上海二手住宅租金回报率 .....	21
图表 57: 北京二手住宅租金回报率 .....	21
图表 58: 深圳二手住宅租金回报率 .....	21
图表 59: 广州二手住宅租金回报率 .....	21
图表 60: 天津二手住宅租金回报率 .....	21
图表 61: 成都二手住宅租金回报率 .....	21

## 一、房地产政策与市场动态

### 1、二三线城市限购基本放开

近期又有一批二三线城市陆续放开房地产限购政策。

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。

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。

9月3日，兰州市住房保障和房地产管理局官方网站上发布《兰州房地产市场管理新动态》，该政策称，从2014年9月3日起，购房人在兰州市购买商品住房、二手房办理网签备案和房屋交易时，不再核查现有住房情况。这意味着兰州执行了4年的限购令终结。

截至目前，全国仅有8个城市限购尚未松绑，包括北京、上海、广州、深圳、珠海、三亚、南京和西宁。

简评：

在房价环比连续下跌，行业调整延续的情况下，多数城市的限购政策终结，短期来看，限购放松并未明显提振市场，房价仍处于下跌通道，成交量较为低迷。但从中长期来看，行政政策的打破有利于房地产行业的市场化，使房地产市场真正体现各个城市的竞争能力及供需状况，也为投资者的资产配置提供了更多选择。

## 2、房价环比继续回落

国家统计局公布2014年7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。

新建住房方面，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有64个，持平的城市有4个，上涨的城市有2个。环比价格变动中，最高涨幅为0.2%，最低为下降2.5%。与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有3个，持平的城市有2个，上涨的城市有65个。7月份，同比价格变动中，最高涨幅为7.2%，最低为下降4.9%。

二手住宅价格方面，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有65个，持平的城市有4个，上涨的城市有1个。环比价格变动中，最高涨幅为0.1%，最低为下降1.5%。与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有15个，持平的城市有4个，上涨的城市有51个。7月份，同比价格变动中，最高涨幅为7.4%，最低为下降10.2%。

简评：

价格环比下降的城市由55个增加为64个。环比涨幅方面，7月份70个大中城市新建商品住宅环比平均下跌0.9%，比上个月0.5%的跌幅继续扩大，呈现加速下跌趋势。4个一线城市环比均开始下跌，房价最为坚挺的北京，价格也进入下行通道。

7月份，二手住宅价格环比上涨的城市从6月份的7个下降为1个，环比下降的城市由52个增加为65个。7月份70个大中城市二手房价环比下跌0.8%，比上月0.3%的跌幅大幅扩大。同比下降的城市由8个增加为15个。涨幅方面，同比涨幅由6月的2.4%下降为7月份的1.3%。分城市来看，一二三线城市同比涨幅均呈现放缓趋势，环比跌幅扩大。

## 二、房地产投资与新开工

前7月商品房销售面积5.65亿平方米，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月下滑34%，为今年单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。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。

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。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。

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。

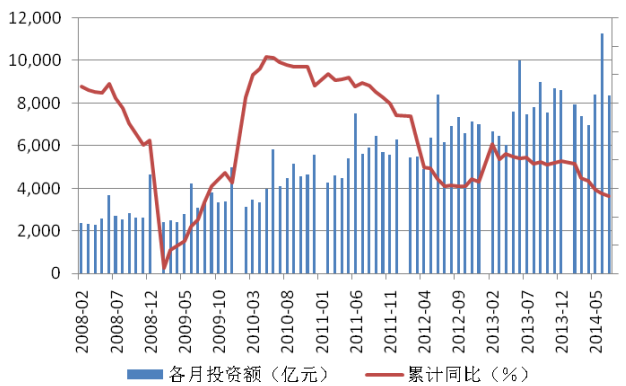
1-7 月份，房地产开发企业到位资金 68987 亿元，同比增长 3.2%，增速比 1-6 月份提高 0.2 个百分点。其中，国内贷款 13111 亿元，增长 14.7%；利用外资 245



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：房地产投资**



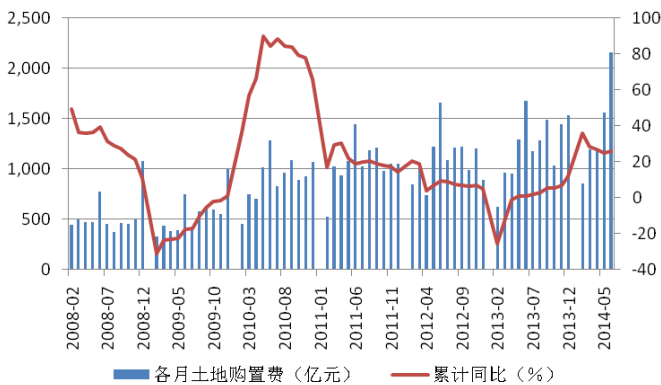
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 2：购置土地面积**



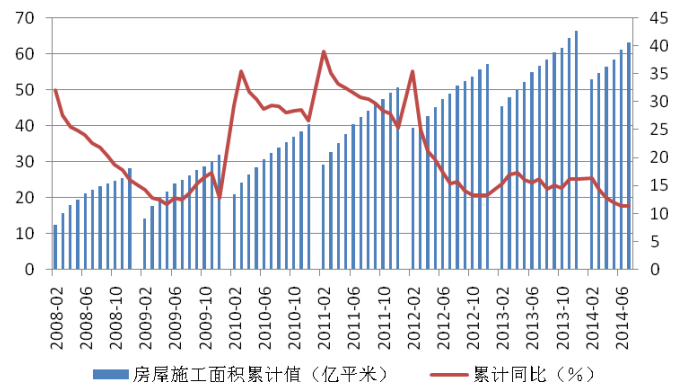
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 3：土地购置费**

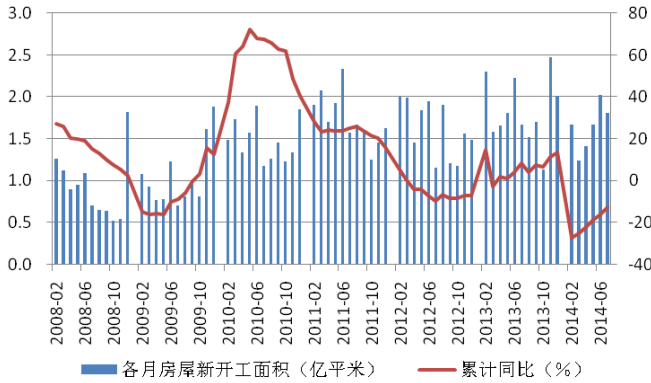


数据来源：wind，华融证券整理

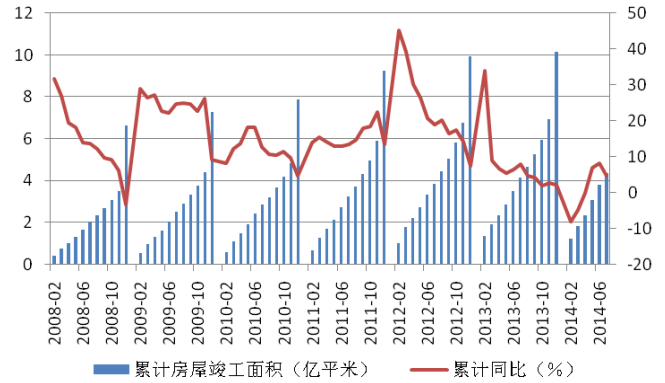
**图表 4：房屋施工面积**



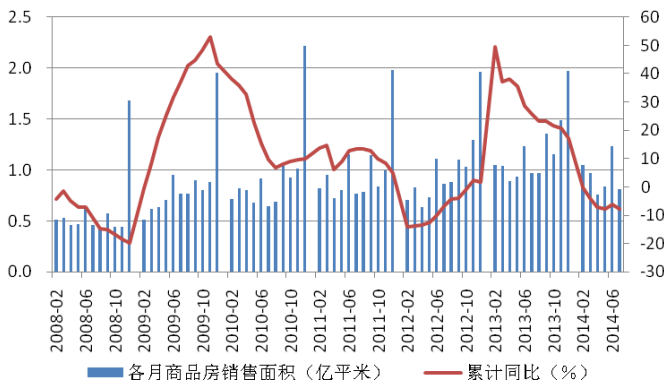
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 5：房屋新开工面积**


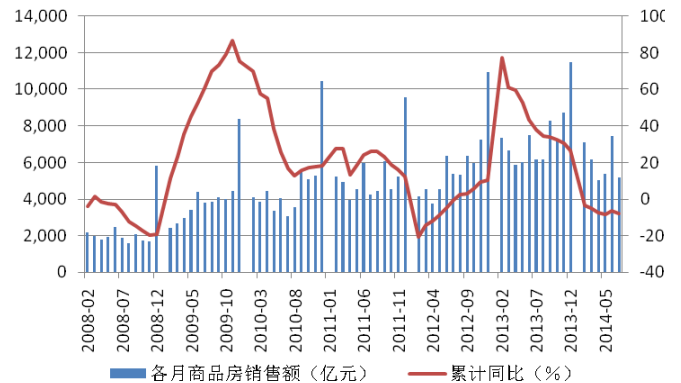
数据来源：wind，华融证券整理

**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

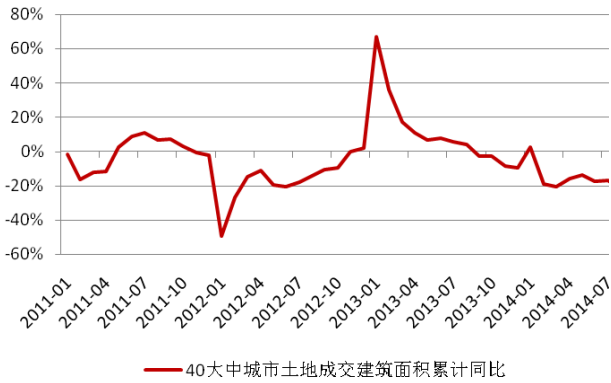
### 三、土地市场

#### 1、土地成交面积同比下滑较为明显

根据统计的 40 个大中城市的土地交易情况，今年前 8 月，40 个城市累计土地成交建筑面积同比下跌 22.19%，其中，一线城市同比下跌 37.44%，二线城市同比下跌 12.56%，三线城市同比下跌 26.1%。

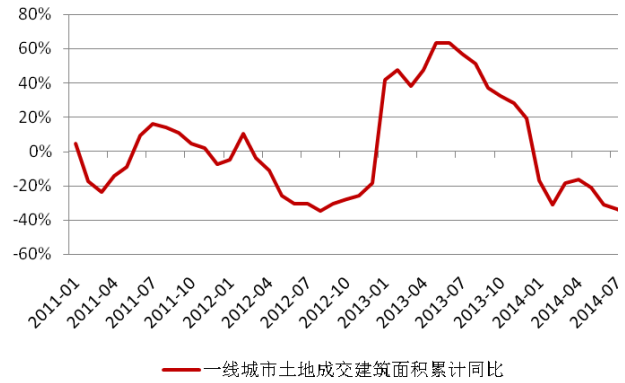
一线城市:北京、上海、广州、深圳。二线城市:天津、重庆、杭州、南京、武汉、沈阳、成都、西安、大连、青岛、宁波、苏州、长沙、济南、厦门、长春、哈尔滨、太原、郑州、合肥、南昌、福州，共 22 个。三线城市:无锡、贵阳、昆明、南宁、海口、银川、乌鲁木齐、嘉兴、温州、佛山、常州、唐山、烟台、东莞，共 14 个。

**图表 9：40 大中城市土地成交建筑面积累计同比**



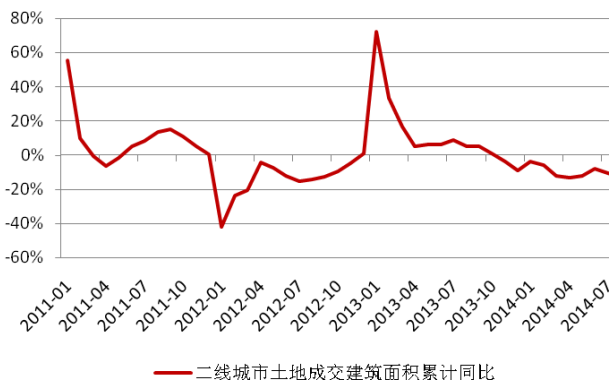
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 10：一线城市土地成交建筑面积累计同比**



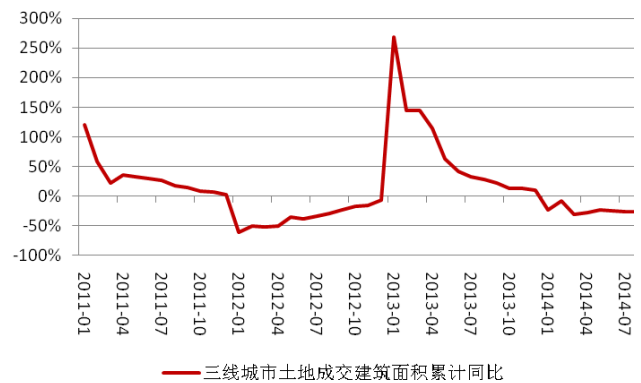
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 11：二线城市土地成交建筑面积累计同比**



数据来源：wind，华融证券整理

**图表 12：三线城市土地成交建筑面积累计同比**

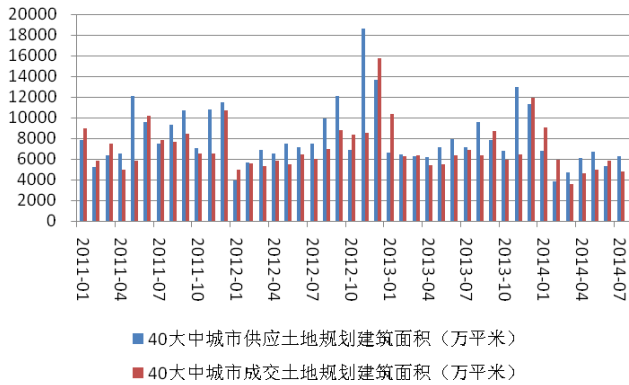


数据来源：wind，华融证券整理

## 2、土地成交楼面均价小幅回升

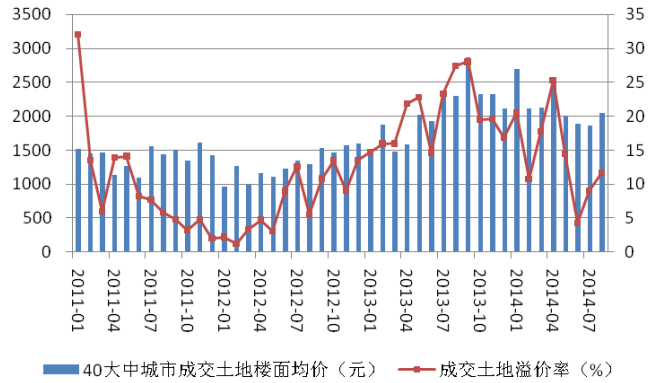
8 月份，40 个大中城市土地成交楼面均价 2049 元，溢价率为 11.59%，楼面均价及溢价率相比 7 月份均小幅上升。

**图表 13: 40 大中城市土地供应与成交面积**



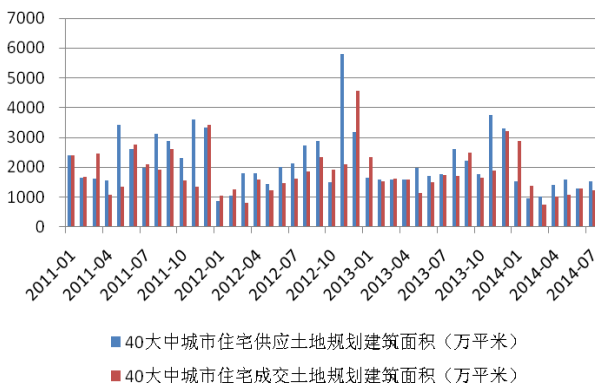
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 14: 40 大中城市土地成交楼面地价与溢价率**



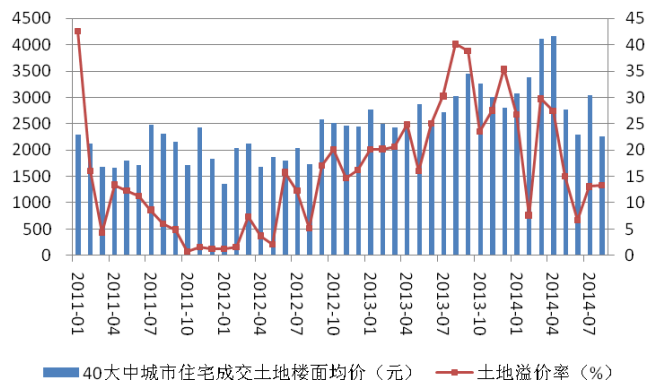
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 15: 40 大中城市住宅土地供应与成交面积**



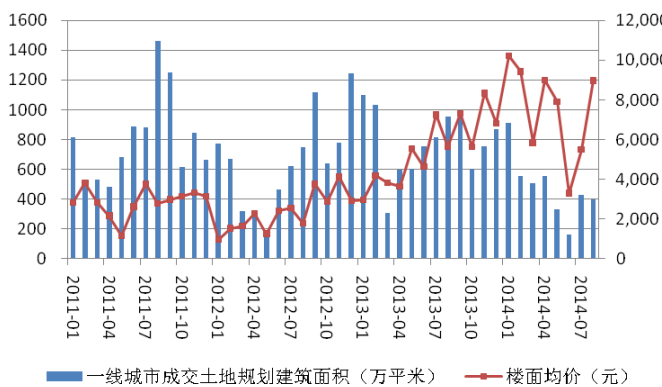
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 16: 40 城市住宅土地成交楼面地价与溢价率**



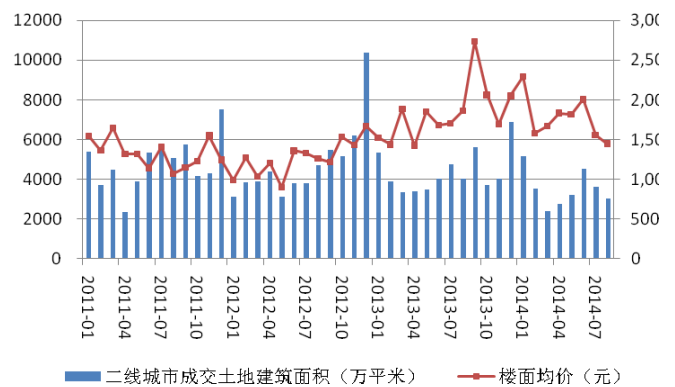
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 17: 一线城市土地成交建筑面积与楼面地价**



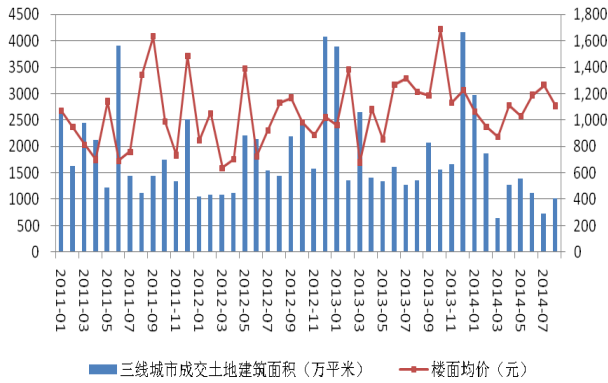
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 18: 二线城市土地成交建筑面积与楼面地价**



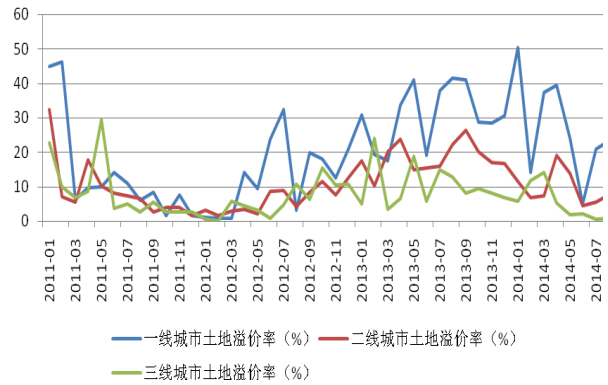
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 19: 三线城市土地成交建筑面积与楼面地价**



数据来源: wind, 华融证券整理

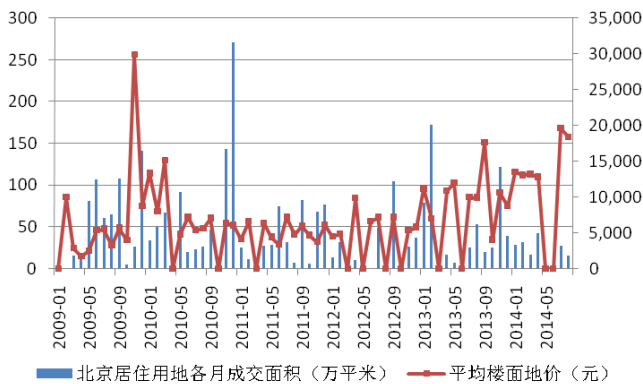
**图表 20: 一二三线城市土地溢价率**



数据来源: wind, 华融证券整理

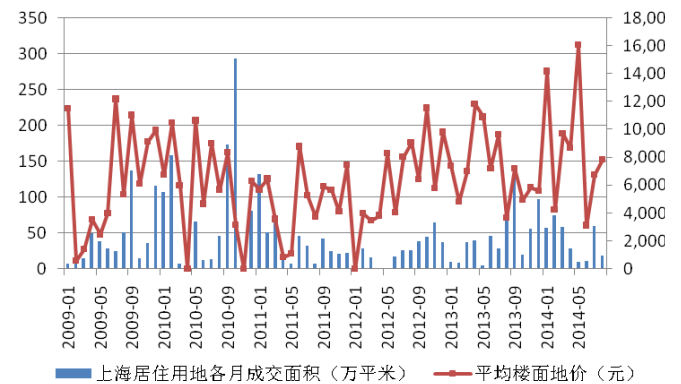
### 3、部分一二线城市土地成交建筑面积与楼面均价

**图表 21: 北京土地成交建筑面积与楼面地价**



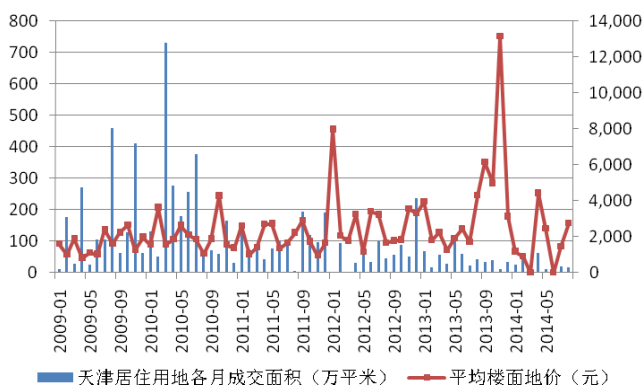
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 22: 上海土地成交建筑面积与楼面地价**



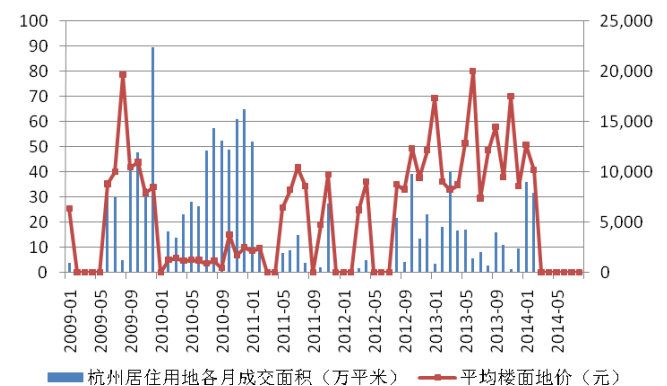
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 23: 天津土地成交建筑面积与楼面地价**



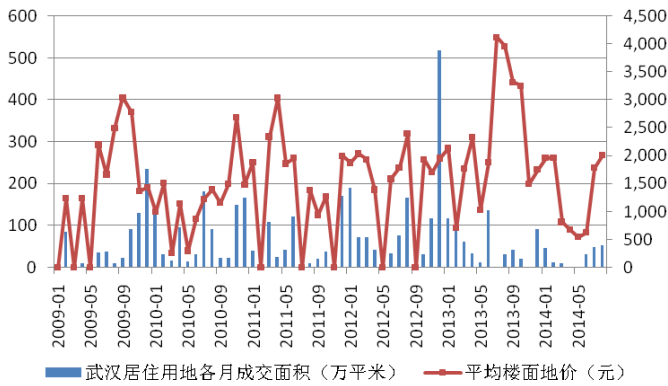
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 24: 杭州土地成交建筑面积与楼面地价**



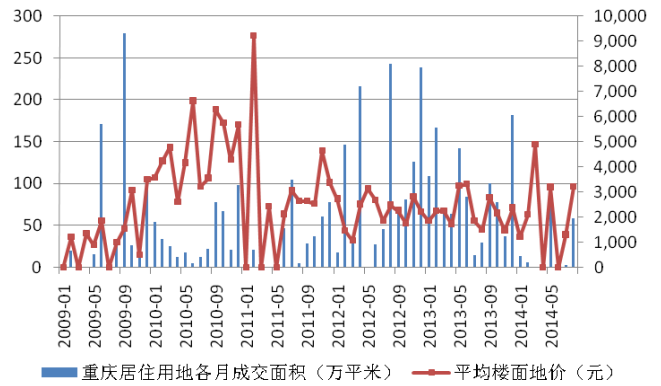
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 25: 武汉土地成交建筑面积与楼面地价**



数据来源：wind，华融证券整理

**图表 26: 重庆土地成交建筑面积与楼面地价**



数据来源：wind，华融证券整理

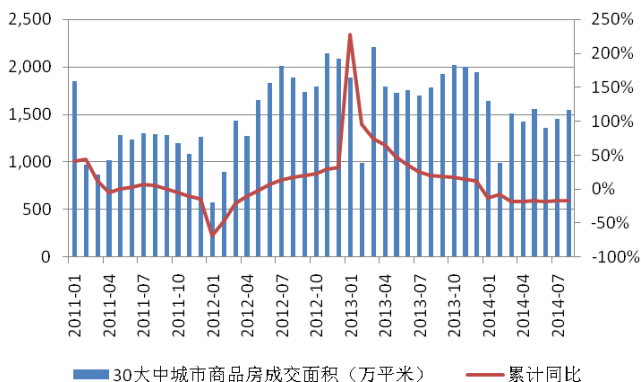
## 四、商品房市场

### 1、新建商品房市场成交下滑明显

从重点关注的 30 个大中城市房地产成交来看，前 8 月商品房成交面积累计同比下降 17.11%，其中一线城市下降 27.66%，二线城市下降 16.86%，三线城市小幅下降 7.68%。

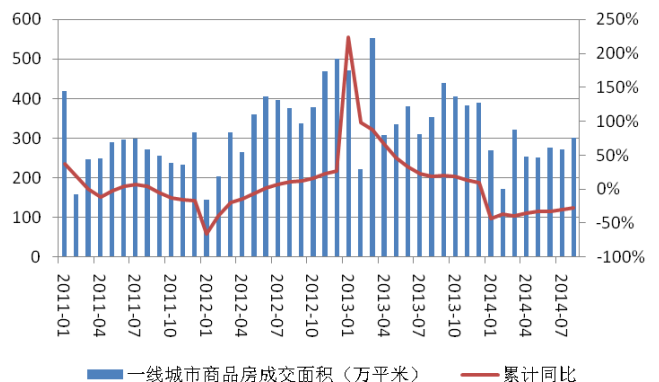
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。其中杭州、宁波、武汉、重庆、哈尔滨、昆明、扬州、安庆、南宁、兰州 10 城市为商品房数据，其它城市为商品住宅数据。

**图表 27: 30 大中城市商品房成交面积**



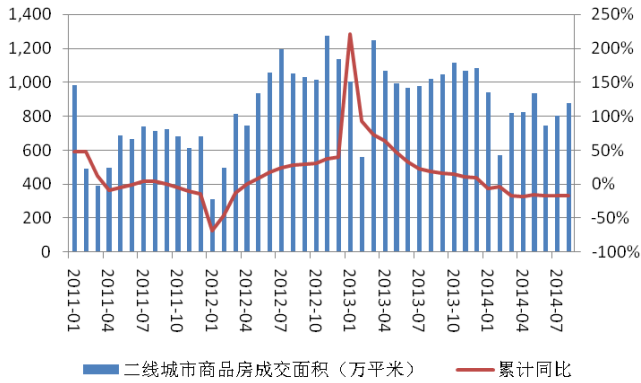
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 28: 一线城市商品房成交面积**



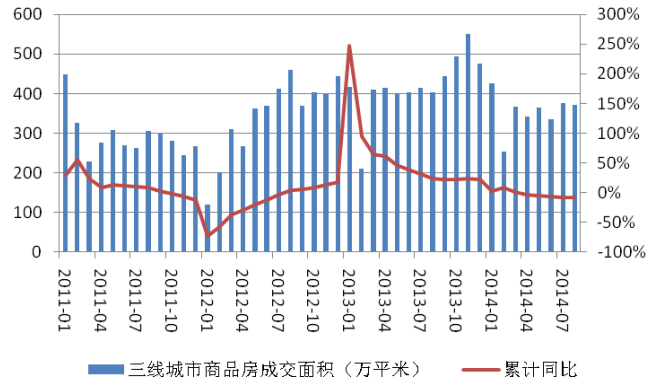
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 29: 二线城市商品房成交面积**



数据来源：wind，华融证券整理

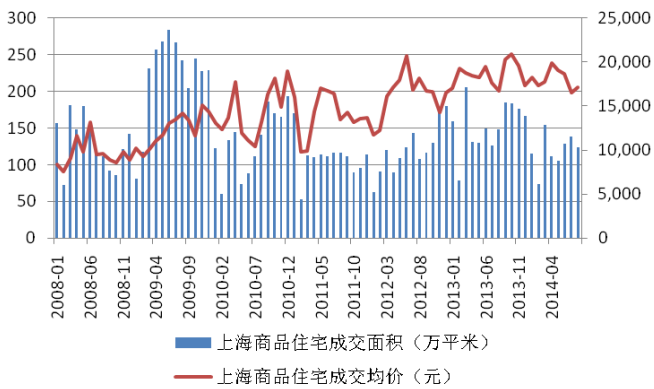
**图表 30: 三线城市商品房成交面积**



数据来源：wind，华融证券整理

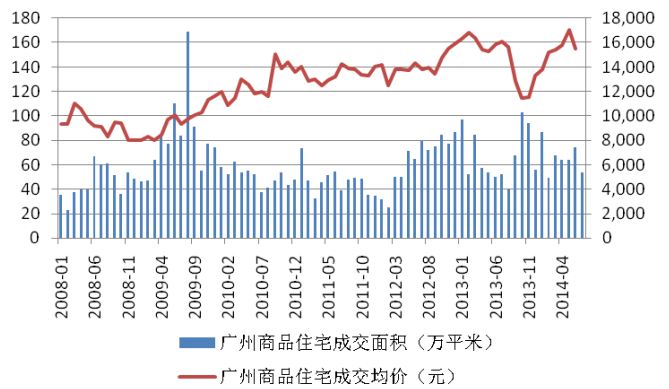
## 2、城市商品住宅成交面积与成交均价

**图表 31: 上海商品住宅成交面积与均价**



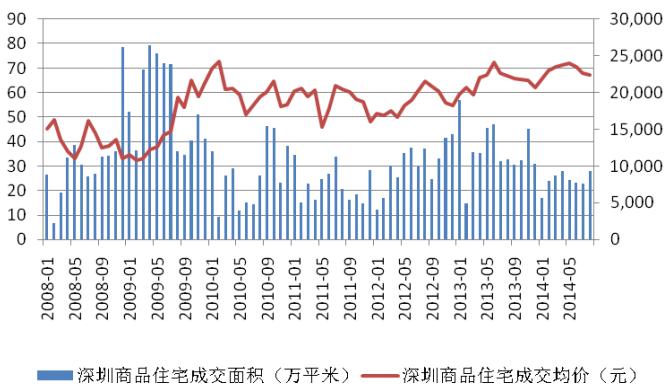
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 32: 广州商品住宅成交面积与均价**



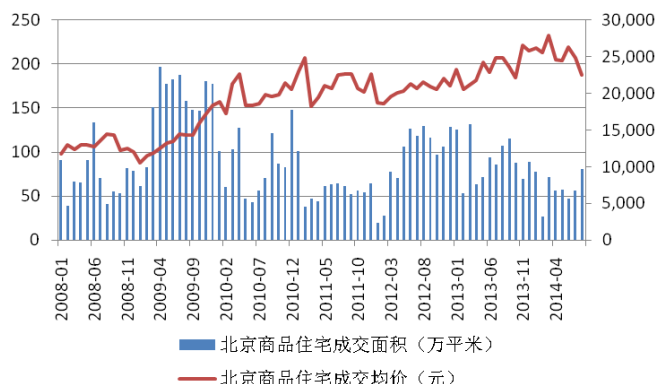
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 33: 深圳商品住宅成交面积与均价**



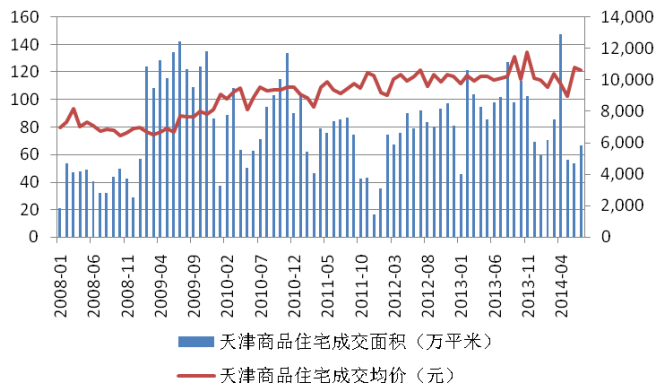
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 34: 北京商品住宅成交面积与均价**



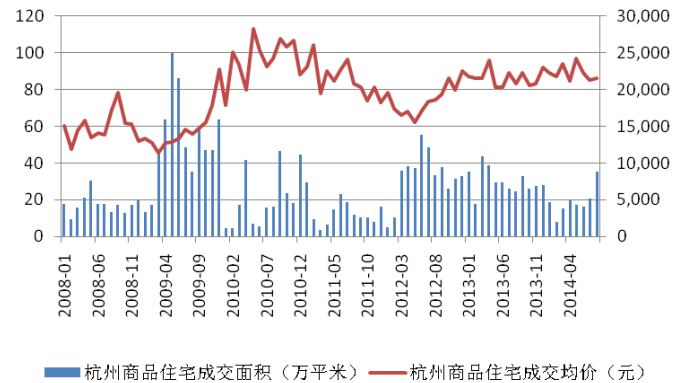
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 35: 天津商品住宅成交面积与均价**



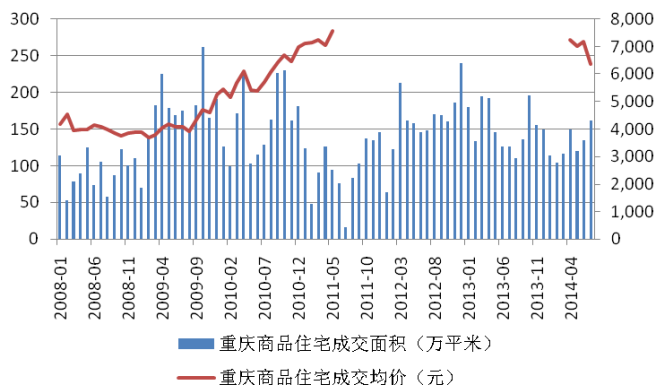
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 36: 杭州商品住宅成交面积与均价**



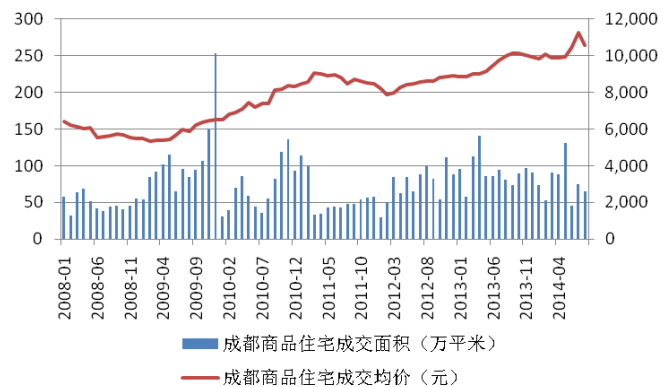
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 37: 重庆商品住宅成交面积与均价**



数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 38: 成都商品住宅成交面积与均价**



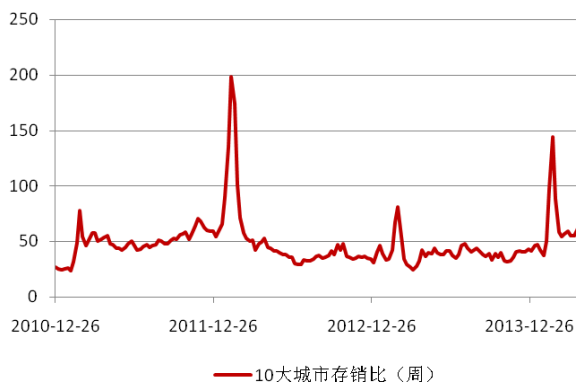
数据来源: wind, 华融证券整理

### 3、商品房存销比有所回落

从库存去化周期来看,目前十大城市存销比为 58 周,近期有所下滑,仍处于近 3 年高位,其中一线城市存销比为 52 周,二线城市存销比为 63 周,总体来看二线城市库存较高,去化周期较长。

十大城市为:北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、宁波、厦门。其中北京、上海、广州、深圳为一线城市,其它为二线城市。杭州、宁波为商品房数据,其它城市为商品住宅数据。存销比(面积)计算方法:当周可售面积/近三周成交面积平均值。

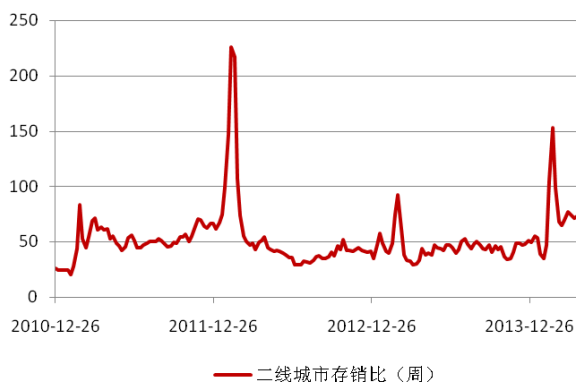


**图表 39: 10大城市存销比**


数据来源：wind，华融证券整理

**图表 40: 一线城市存销比**


数据来源：wind，华融证券整理

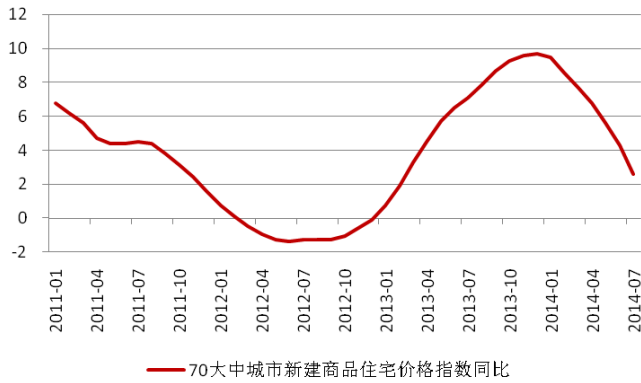
**图表 41: 二线城市存销比**


数据来源：wind，华融证券整理

#### 4、新建商品住房价格涨幅趋缓

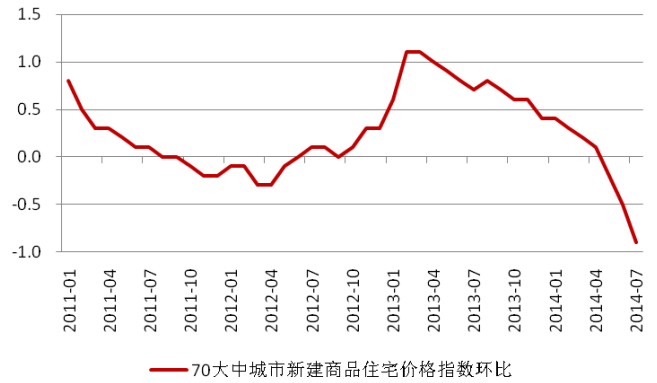
7月份70个大中城市新建商品住宅价格指数同比上涨2.6%，低于6月份的4.3%，房价同比涨幅继续缩小，价格同比下降的为杭州、韶关、温州等3个城市。价格环比下降的城市由55个增加为64个。环比涨幅方面，7月份70个大中城市新建商品住宅环比平均下跌0.9%，比上个月0.5%的跌幅继续扩大，呈现加速下跌趋势。4个一线城市环比均开始下跌，房价最为坚挺的北京，价格也进入下行通道。

**图表 42: 大中城市新建商品住宅价格指数同比**



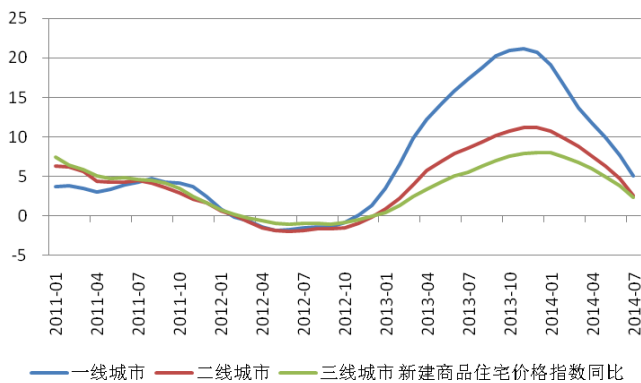
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 43: 大中城市新建商品住宅价格指数环比**



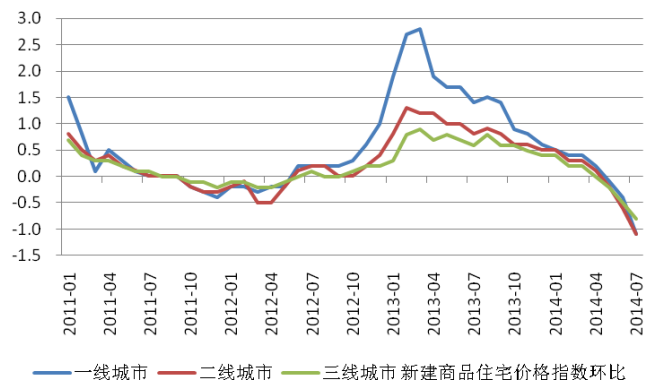
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 44: 一二三线城市价格指数同比**



数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 45: 一二三线城市价格指数环比**



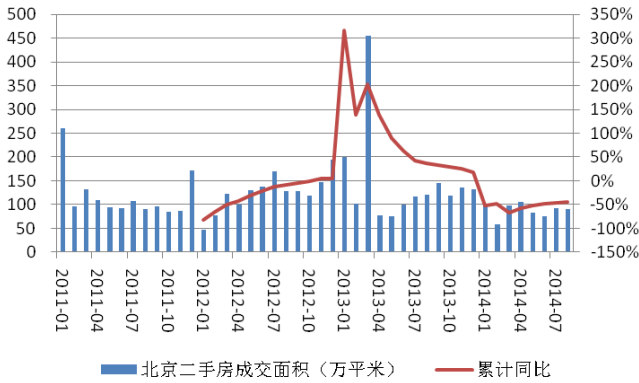
数据来源: wind, 华融证券整理

## 五、二手房市场

### 1、二手房成交同比大幅下滑

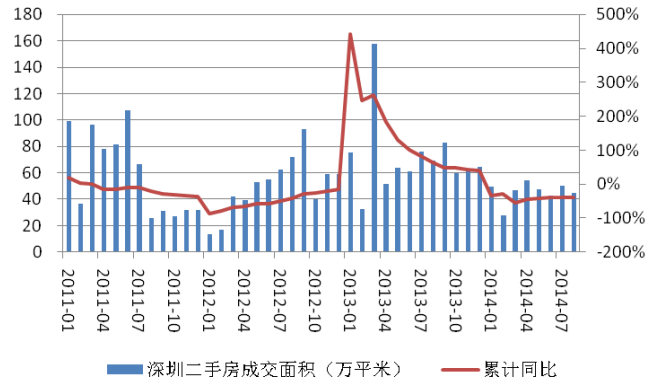
从统计的北京、深圳、天津、杭州、南京、成都等城市的二手房成交数据来看，今年前8月，二手房成交同比大幅下滑。两个一线城市平均同比下滑幅度达到41%，四个二线城市平均下滑幅度达到35%。

**图表 46: 北京二手房成交面积**



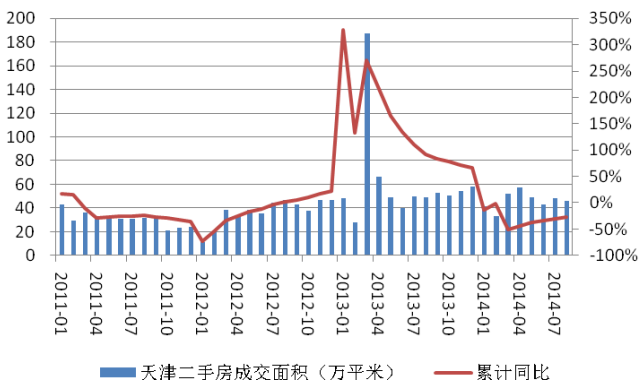
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 47: 深圳二手房成交面积**



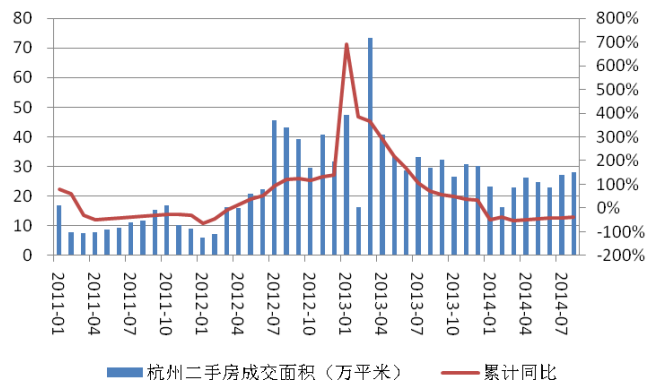
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 48: 天津二手房成交面积**



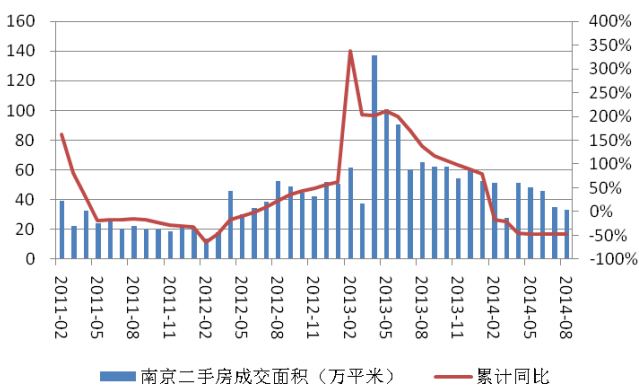
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 49: 杭州二手房成交面积**



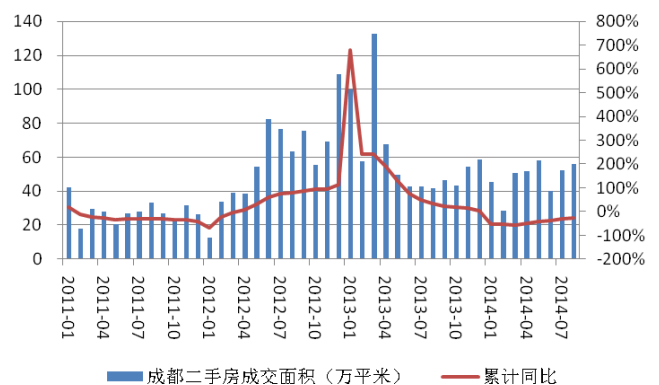
数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 50: 南京二手房成交面积**



数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 51: 成都二手房成交面积**

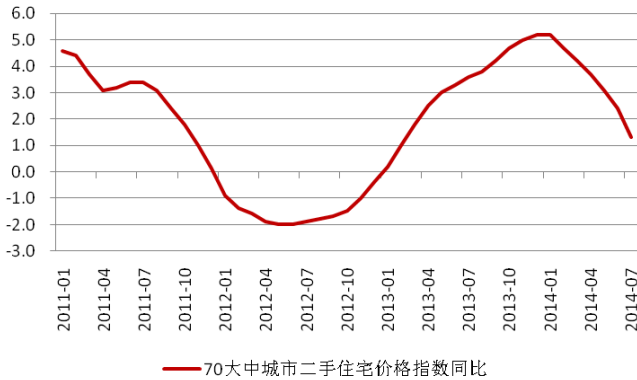


数据来源: wind, 华融证券整理

## 2、二手住宅价格涨幅趋缓

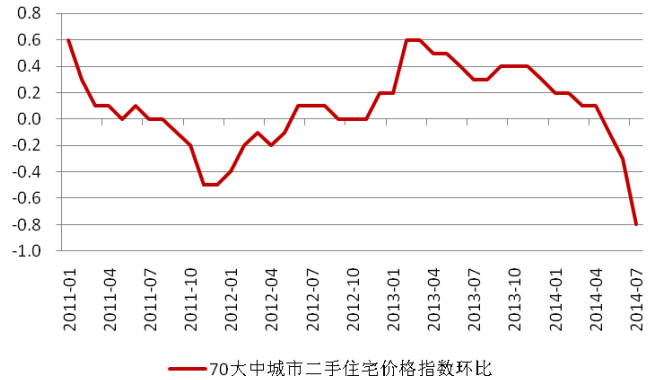
从二手房价格涨幅来看，进入2014年，70个大中城市二手住宅价格指数呈现见顶回落的趋势。2014年7月，70大中城市二手房价格指数同比上涨1.3%，环比下跌1.1个点。

**图表 52: 大中城市二手住宅价格指数同比**



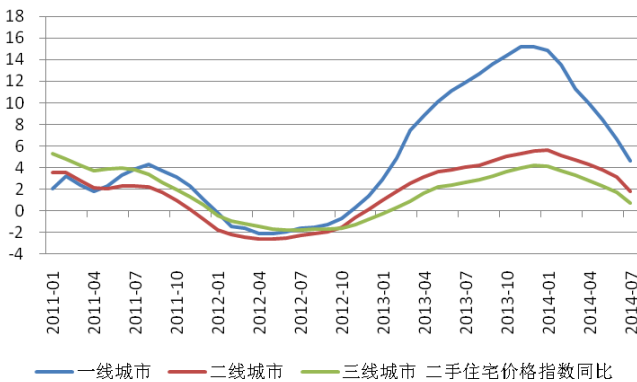
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 53: 大中城市二手住宅价格指数环比**



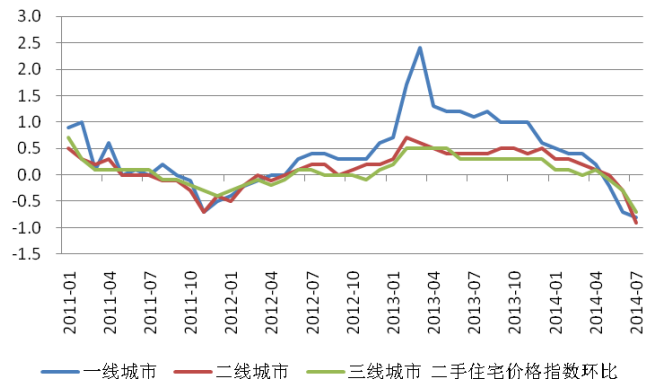
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 54: 一二三线城市二手住宅价格指数同比**



数据来源：wind，华融证券整理

**图表 55: 一二三线城市二手住宅价格指数环比**

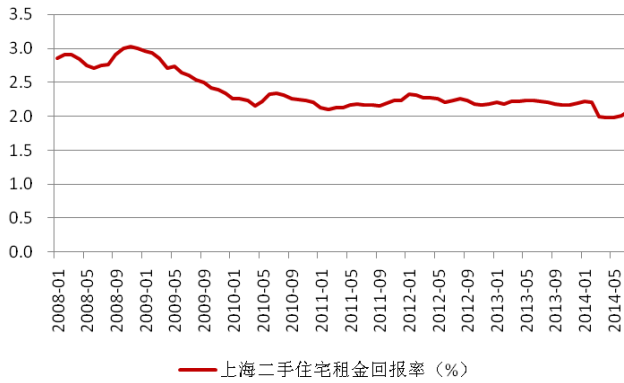


数据来源：wind，华融证券整理

### 3、二手住宅租金回报率处于低位

从2014年8月二手住宅租金回报率来看，随着房价的环比下跌，4个一线城市的租金回报率均有所上升。除成都大于3之外，其它城市租金回报率均小于2.5，其中上海仅为2.06。

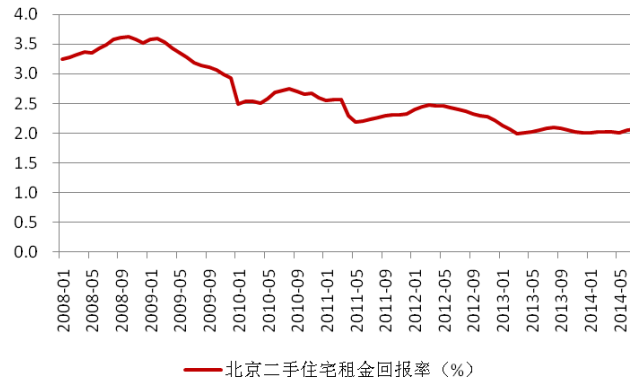
**图表 56: 上海二手住宅租金回报率**



— 上海二手住宅租金回报率 (%)

数据来源: wind, 华融证券整理

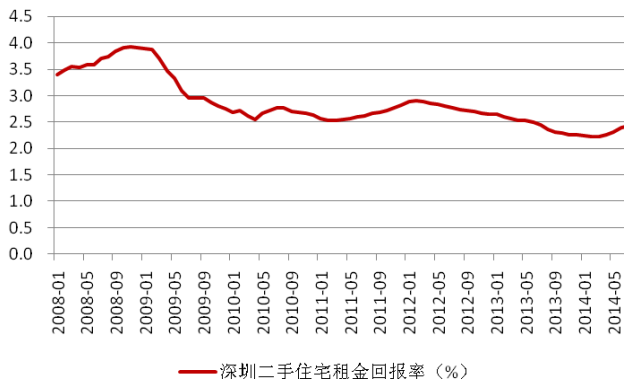
**图表 57: 北京二手住宅租金回报率**



— 北京二手住宅租金回报率 (%)

数据来源: wind, 华融证券整理

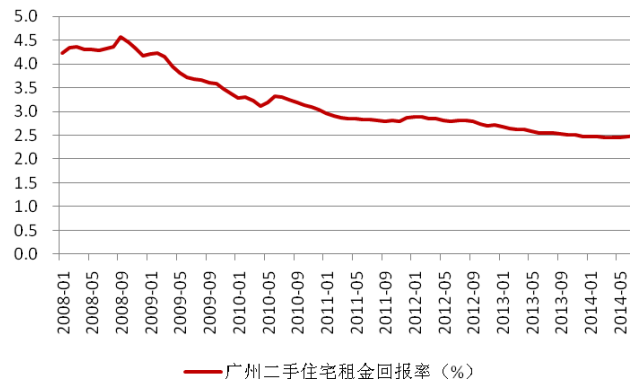
**图表 58: 深圳二手住宅租金回报率**



— 深圳二手住宅租金回报率 (%)

数据来源: wind, 华融证券整理

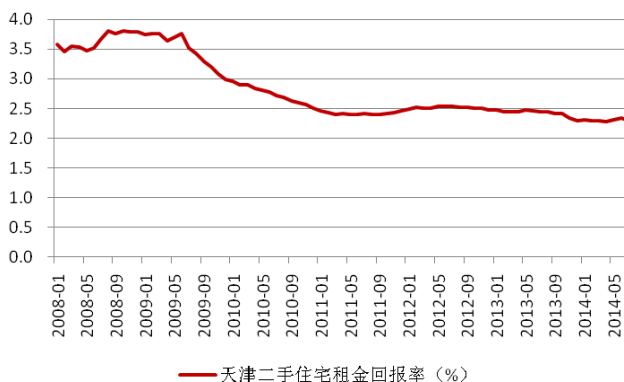
**图表 59: 广州二手住宅租金回报率**



— 广州二手住宅租金回报率 (%)

数据来源: wind, 华融证券整理

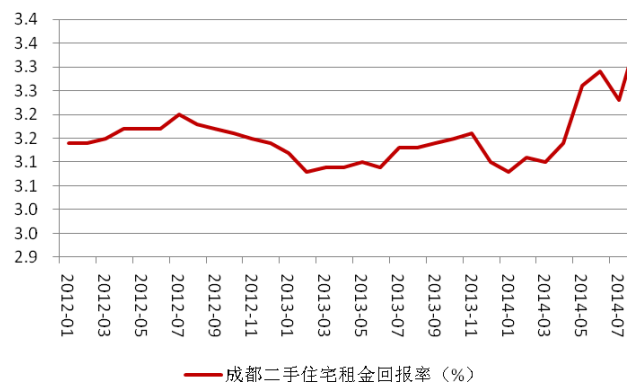
**图表 60: 天津二手住宅租金回报率**



— 天津二手住宅租金回报率 (%)

数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 61: 成都二手住宅租金回报率**



— 成都二手住宅租金回报率 (%)

数据来源: wind, 华融证券整理

## 六、房地产市场月度小结

二三线城市房地产限购政策几近全线退出，商品房成交量仍维持在较为低迷的状态，房价已环比三个月下跌，目前仍处于下跌趋势，购房者观望情绪较为浓厚，限购退出之后，未来货币政策方面的变化是影响房地产市场的重要因素。短期来看，市场预期仍较悲观，房地产行业调整仍未结束。在目前存货偏高的情况下，收缩投资、加大库存去化是房企的主要任务，四季度房地产市场仍将以价换量。今年行业整体增速有限，行业业绩难以大幅增长，估值大幅提升空间有限。建议关注销售较好的一线地产。

风险因素主要为房地产成交大幅下滑。

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