

限贷政策开始放松

中性（维持）

⑤ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 0.02%，同期沪深 300 下跌 0.54%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.56 个百分点。

⑤ 房地产成交量环比回升

新建住宅方面，上周（2014.9.15~2014.9.23）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 381.02 万平方米，环比上涨 3.06%，同比下跌 3.65%。其中一线城市成交 72.22 万平方米，环比上涨 21.52%，同比下跌 12.71%；二线城市成交 197.56 万平方米，环比上涨 8.6%，同比下跌 6.25%；三线城市成交 111.24 万平方米，环比下跌 13.34%，同比上涨 9.06%。

二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比上涨 31.95%，同比上涨 16.9%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 28.96%，同比下跌 0.34%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 34.3%，同比上涨 34.39%。

⑤ 行业与公司信息

房贷政策开始放松，四大行首套房贷认定标准发生变化。南京放开房地产限购政策，目前仍在执行限购的仅为 6 个城市。国家统计局公布 8 月份 70 个大中城市房价情况，房价处于持续下跌状态。

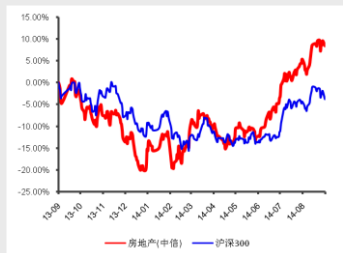
⑤ 投资建议

南京限购放松之后，目前仍维持限购政策的仅为 6 个城市，且以一线城市为主。国家统计局的数据表明，8 月房价仍处于加速下跌态势。在房价下跌的预期之下，限购放松并未明显提振市场销售，短期效果有限。作为上一轮调控的两项核心政策，限购放松之后，下一轮的政策放松空间在于限贷。目前从银行层面来看，限贷已开始放松，对首套房贷的认定标准发生变化。随着政策的全线放开，四季度房地产销售有望回升。建议关注销售较为稳定的一二线地产。

⑤ 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。

市场表现 截至 2014.09.22



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、市场成交继续回升.....	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 (2014.9.15~2014.9.23)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.9.15~2014.9.23)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2014.9.15~2014.9.23)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2014.9.15~2014.9.23)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2014.9.15~2014.9.23)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.9.15~2014.9.23)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.9.15~2014.9.23)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.9.15~2014.9.23)	6

一、市场成交继续回升

新建住宅方面，上周（2014.9.15~2014.9.23）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 381.02 万平方米，环比上涨 3.06%，同比下跌 3.65%。其中一线城市成交 72.22 万平方米，环比上涨 21.52%，同比下跌 12.71%；二线城市成交 197.56 万平方米，环比上涨 8.6%，同比下跌 6.25%；三线城市成交 111.24 万平方米，环比下跌 13.34%，同比上涨 9.06%。

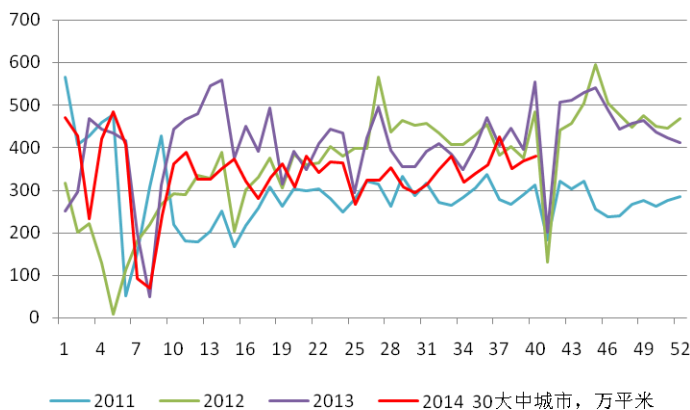
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2014.9.15~2014.9.23)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	381.02	369.71	395.47	3.06%	-3.65%
一线	72.22	59.43	82.73	21.52%	-12.71%
二线	197.56	181.91	210.74	8.60%	-6.25%
三线	111.24	128.37	102.00	-13.34%	9.06%

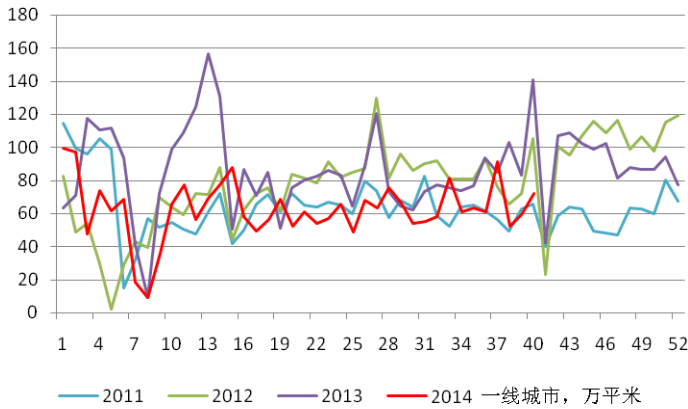
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.9.15~2014.9.23)



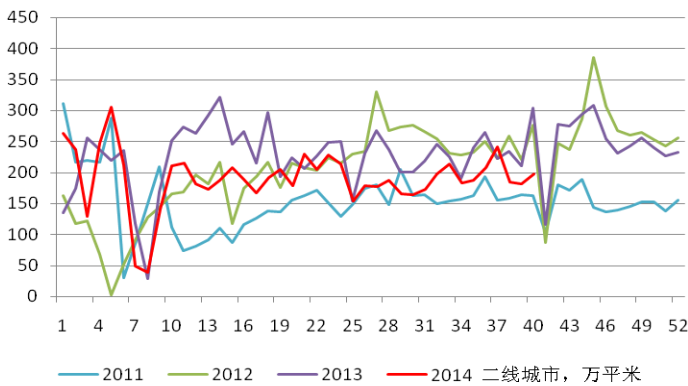
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3: 一线城市周成交量 (2014.9.15~2014.9.23)



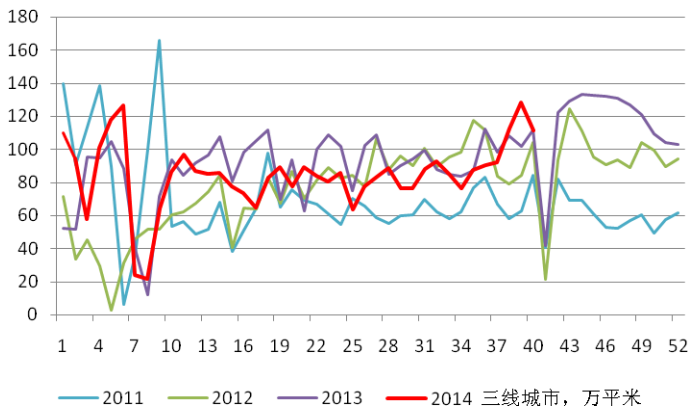
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 4: 二线城市周成交量 (2014.9.15~2014.9.23)



数据来源: wind, 华融证券整理

图表 5: 三线城市周成交量 (2014.9.15~2014.9.23)



数据来源: wind, 华融证券整理

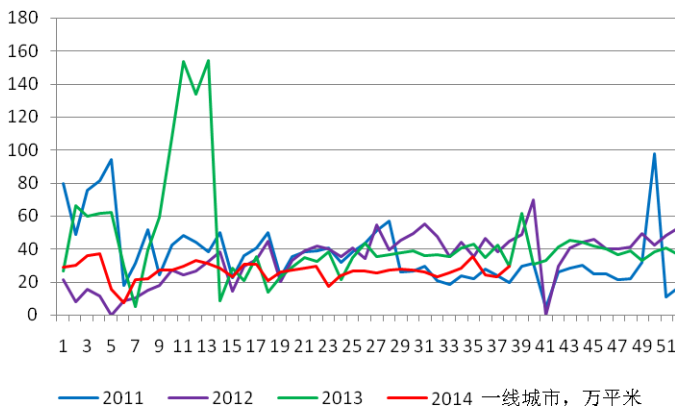
二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比上涨 31.95%，同比上涨 16.9%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 28.96%，同比下跌 0.34%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 34.3%，同比上涨 34.39%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据（2014.9.15~2014.9.23）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	68.47	51.89	58.57	31.95%	16.90%
一线	29.39	22.79	29.49	28.96%	-0.34%
二线	39.08	29.10	29.08	34.30%	34.39%

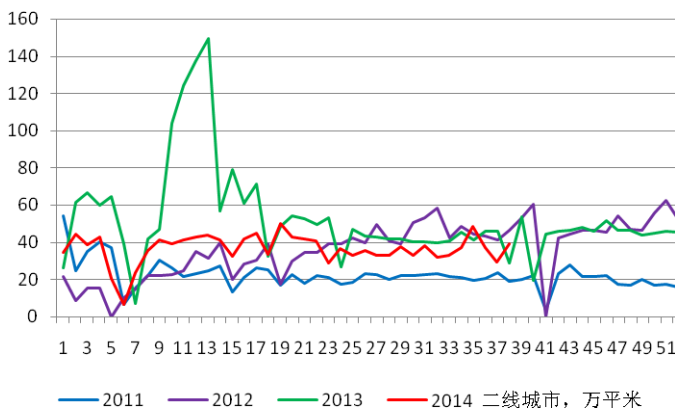
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量（2014.9.15~2014.9.23）



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（2014.9.15~2014.9.23）



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

9月22日下午，有传闻称“首套房认定标准将放松”，其表示“四大行将发布政策，只要房贷余额还清都算首套房”。

上海证券报从被传闻的一家银行了解到，此消息基本属实。这家银行昨天上午召开了会议，部署了支持房地产信贷投放、加大房贷利率优惠力度的方案。从具体的政策上看，首套房贷的优惠力度加大，首套房利率或重回7折时代；房贷还清的可视为首套房，享受首套房的优惠政策。二套房的限制也将有所松动。

9月21日，南京市政府发布《市政府关于保持我市房地产市场健康发展的通知》，明确指出在全市范围内从即日起购房不再需要提供新购住房证明。这意味着，南京成为全国倒数第七个取消限购的城市，至此，仅剩北京、上海、广州、深圳、珠海、三亚6个城市未取消限购。

国家统计局发布8月份70个大中城市房价数据情况。

新建住宅方面，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有68个，持平的城市有1个，上涨的城市有1个。环比价格变动中，最高涨幅为0.2%，最低为下降2.1%。与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有19个，持平的城市有3个，上涨的城市有48个。8月份，同比价格变动中，最高涨幅为6.4%，最低为下降5.6%。

二手住宅方面，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有67个，持平的城市有2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1.4%。与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有32个，持平的城市有1个，上涨的城市有37个。8月份，同比价格变动中，最高涨幅为5.2%，最低为下降10.5%。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨0.02%，同期沪深300下跌0.54%，房地产指数跑赢沪深300指数0.56个百分点。

南京限购放松之后，目前仍维持限购政策的仅为6个城市，且以一线城市为主。国家统计局的数据表明，8月房价仍处于加速下跌态势。在房价下跌的

预期之下，限购放松并未明显提振市场销售，短期效果有限。作为上一轮调控的两项核心政策，限购放松之后，下一轮的政策放松空间在于限贷。目前从银行层面来看，限贷已开始放松，对首套房贷的认定标准发生变化。随着政策的全线放开，四季度房地产销售有望回升。建议关注销售较为稳定的一二线地产。

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