

房地产行业：周报（2014.9.22-2014.9.28）

2014年09月30日

市场成交环比回升

中性（维持）

㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 0.76%，同期沪深 300 上涨 0.49%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.27 个百分点。

㊦ 房地产成交量环比回升

新建住宅方面，上周（2014.9.22~2014.9.28）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 458.95 万平方米，环比上涨 19.54%，同比下跌 17.43%。其中一线城市成交 78.1 万平方米，环比上涨 8.14%，同比下跌 44.52%；二线城市成交 264.94 万平方米，环比上涨 32.15%，同比下跌 12.71%；三线城市成交 115.91 万平方米，环比上涨 4.2%，同比上涨 3.89%。

二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比上涨 3.43%，同比下跌 39.76%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 2.42%，同比下跌 51.32%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 4.2%，同比下跌 24.34%。

㊦ 行业与公司信息

珠海放开房地产限购政策。

人民银行南昌支行二套房首付比例下限从 70% 降到 60%。

实达集团公布非公开发布预案修订稿。

今年北京土地出让收入有望创新高。

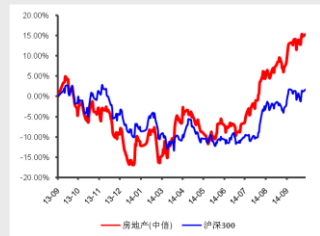
㊦ 投资建议

仍在执行限购的仅剩一线城市，房贷政策也存在放松趋势。房地产政策总体较为宽松，目前市场成交量仍在低位徘徊，主要是由于市场仍存房价下跌预期，观望气氛比较浓厚。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。

㊦ 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 2014.09.29



分析师：易华强

执业证书号：S1490513080001

电话：010-58565074

邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

证券研究报告

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.....	7

图表目录

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2014.9.22~2014.9.28)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.9.22~2014.9.28)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2014.9.22~2014.9.28)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2014.9.22~2014.9.28)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2014.9.22~2014.9.28)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.9.22~2014.9.28)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.9.22~2014.9.28)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.9.22~2014.9.28)	6

一、市场成交继续回升

新建住宅方面，上周（2014.9.22~2014.9.28）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 458.95 万平方米，环比上涨 19.54%，同比下跌 17.43%。其中一线城市成交 78.1 万平方米，环比上涨 8.14%，同比下跌 44.52%；二线城市成交 264.94 万平方米，环比上涨 32.15%，同比下跌 12.71%；三线城市成交 115.91 万平方米，环比上涨 4.2%，同比上涨 3.89%。

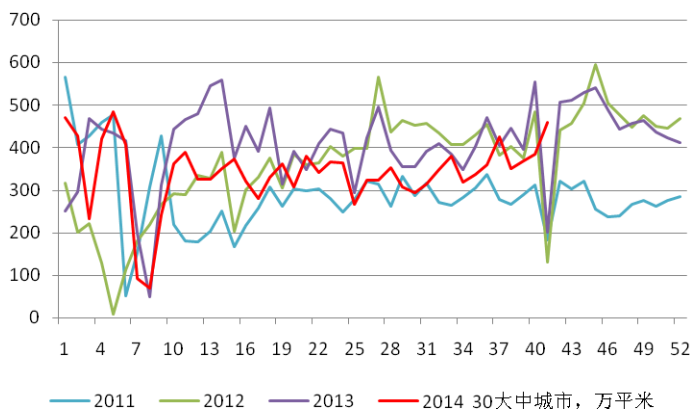
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2014.9.22~2014.9.28)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	458.95	383.94	555.85	19.54%	-17.43%
一线	78.10	72.22	140.77	8.14%	-44.52%
二线	264.94	200.49	303.51	32.15%	-12.71%
三线	115.91	111.24	111.57	4.20%	3.89%

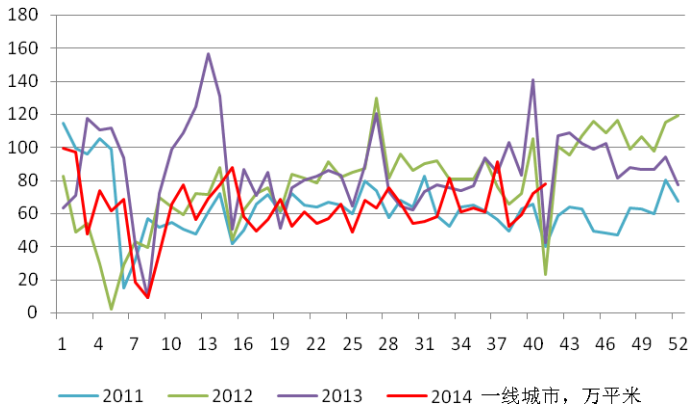
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.9.22~2014.9.28)



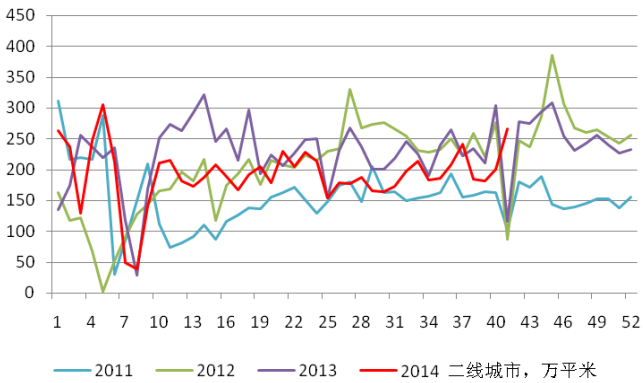
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3: 一线城市周成交量 (2014.9.22~2014.9.28)



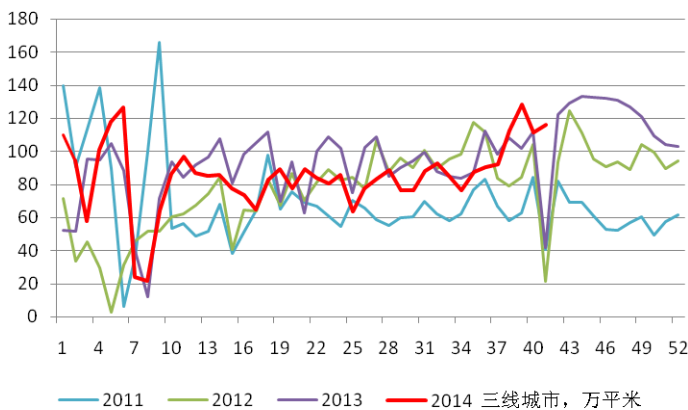
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 4: 二线城市周成交量 (2014.9.22~2014.9.28)



数据来源: wind, 华融证券整理

图表 5: 三线城市周成交量 (2014.9.22~2014.9.28)



数据来源: wind, 华融证券整理

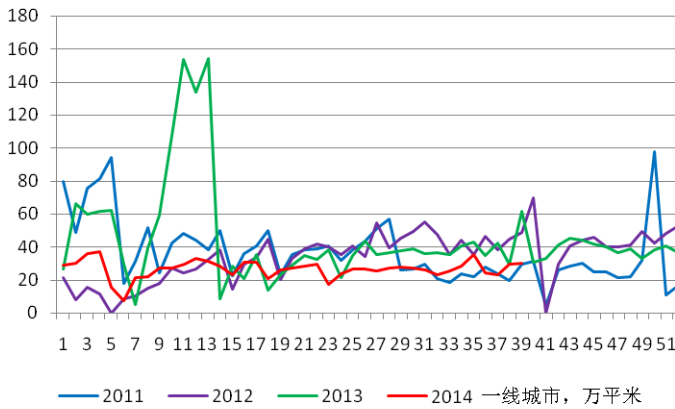
二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比上涨 3.43%，同比下跌 39.76%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 2.42%，同比下跌 51.32%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 4.2%，同比下跌 24.34%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据（2014.9.22~2014.9.28）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	70.82	68.47	115.65	3.43%	-38.76%
一线	30.10	29.39	61.83	2.42%	-51.32%
二线	40.72	39.08	53.82	4.20%	-24.34%

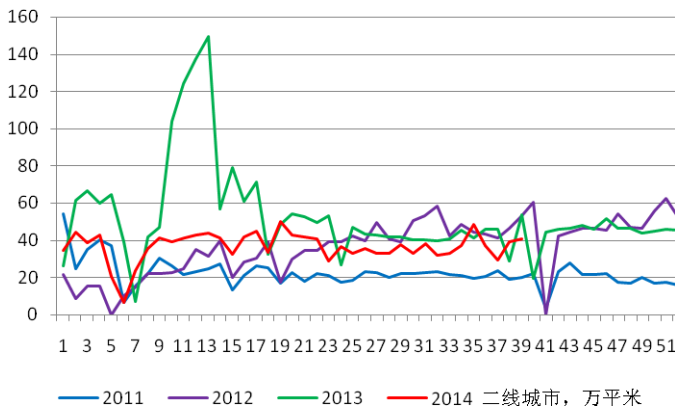
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量（2014.9.22~2014.9.28）



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（2014.9.22~2014.9.28）



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

2014年9月26日晚，珠海住建局官网公告，宣布调整楼市“双限令”，即在中心城区购买144平方米以上的大户型无需提供社保或纳税证明，在新城区购买商品房的不再需要提供社保或纳税证明，非本市户籍居民可凭相关工作凭证在中心城区购买1套商品房。

9月29日，中国人民银行南昌中心支行发布名为《中国人民银行南昌中心支行关于调整南昌市差别化住房信贷政策的通知》文件，进一步支持放松房贷。根据该文件，二套房首付比例下限从70%降到60%，即日起执行。人行南昌支行要求各金融机构在10月10日前，将执行情况以书面形式报告。

实达集团公布非公开发行预案修订稿，本次非公开发行股票的数量为132,201,405股。其中，百善仁和认购股份数量为105,737,705股；中色科金认购股份数量为26,463,700股。发行价格为4.27元，募集资金总额为564,499,999.35元，扣除发行费用后用于收购贵州龙佳和王巍合计持有的顺山矿业100%的股权、贵州龙佳持有云峰有限15%的股权以及收购完成后用于云峰有限开展矿区勘探和补充标的公司流动资金。

今年前9个月，北京土地市场通过招拍挂出让土地122宗，土地出让总金额为1583.77亿元，逼近1600亿元关口。今年还剩3个月时间，而北京土地市场还有不少优质地块等待入市，全年土地出让收入有望继去年突破1800亿元后再创历史新高。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨0.76%，同期沪深300上涨0.49%，房地产指数跑赢沪深300指数0.27个百分点。

仍在执行限购的仅剩一线城市，房贷政策也存在放松趋势。房地产政策总体较为宽松，目前市场成交量仍在低位徘徊，主要是由于市场仍存房价下跌预期，观望气氛比较浓厚。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