

房地产行业：周报（2014.10.06-2014.10.12）

2014年10月14日

限贷放松刺激改善性需求

中性（维持）

㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 3.55%，同期沪深 300 上涨 0.64%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 2.91 个百分点。

㊦ 房地产成交量环比回升

新建住宅方面，上周（2014.10.06~2014.10.12）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 402.96 万平方米，环比上涨 64.89%，同比下跌 20.49%。其中一线城市成交 76.98 万平方米，环比上涨 102.57%，同比下跌 27.8%；二线城市成交 220.09 万平方米，环比上涨 53.35%，同比下跌 20.85%；三线城市成交 105.9 万平方米，环比上涨 68.47%，同比下跌 13.27%。

二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比下跌 1.46%，同比下跌 46.92%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 17.8%，同比下跌 55.13%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 10.97%，同比下跌 40.81%。

㊦ 行业与公司信息

央行发文放松限贷。

招商地产前 9 月销售同比增长 0.91%。

保利地产前 9 月销售签约金额同比增长 3.52%。

万科 A 前 9 月销售额同比增长 16%。

9 月百城房价继续下跌。

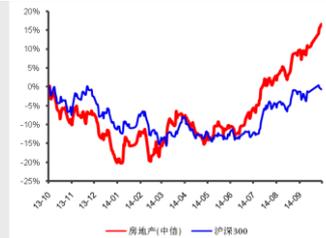
㊦ 投资建议

限贷政策全线放开，首套房贷利率下限降为基准利率的 0.7 倍，已还清首套房贷的家庭，再次购房仍将按首套房贷考虑，非限购城市的多套房贷也有所松动。限购放松主要针对刚需等首套住房，政策放开后并未明显提振销量，而限贷政策的放开有助于改善性需求的释放，两项政策的放开有利于稳定房价预期，减缓房价下跌，刺激房地产市场成交量，四季度成交量有望逐步企稳。建议关注销售增速较高的一线地产。

㊦ 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 2014.10.13



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.....	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 (2014.10.06~2014.10.12)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.10.06~2014.10.12)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2014.10.06~2014.10.12)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2014.10.06~2014.10.12)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2014.10.06~2014.10.12)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.10.06~2014.10.12)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.10.06~2014.10.12)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.10.06~2014.10.12)	6

一、市场成交继续回升

新建住宅方面，上周（2014.10.06~2014.10.12）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 402.96 万平方米，环比上涨 64.89%，同比下跌 20.49%。其中一线城市成交 76.98 万平方米，环比上涨 102.57%，同比下跌 27.8%；二线城市成交 220.09 万平方米，环比上涨 53.35%，同比下跌 20.85%；三线城市成交 105.9 万平方米，环比上涨 68.47%，同比下跌 13.27%。

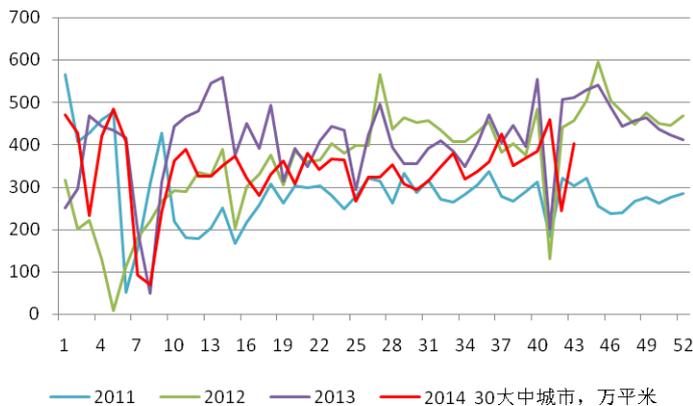
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2014.10.06~2014.10.12)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	402.96	244.38	506.79	64.89%	-20.49%
一线	76.98	38.00	106.62	102.57%	-27.80%
二线	220.09	143.52	278.07	53.35%	-20.85%
三线	105.90	62.86	122.10	68.47%	-13.27%

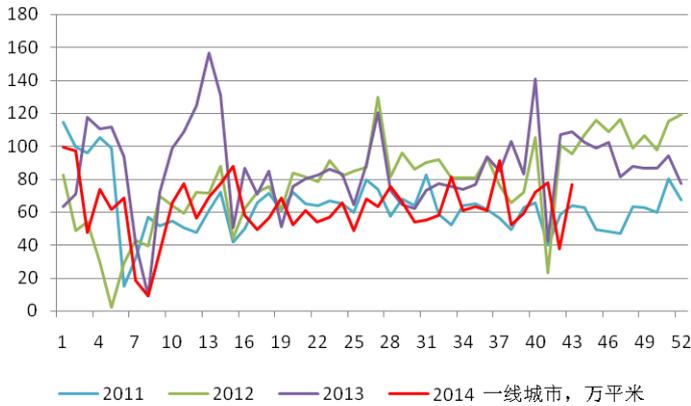
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.10.06~2014.10.12)



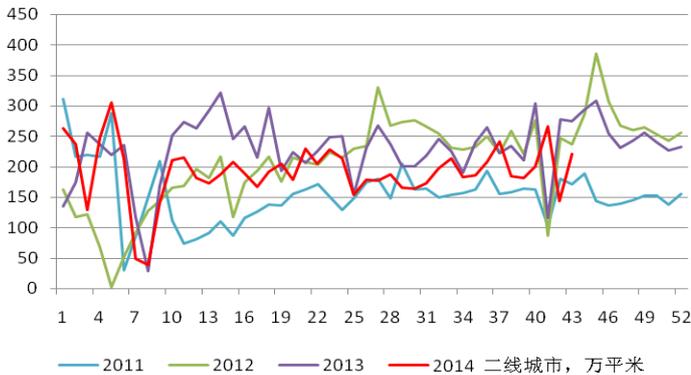
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3: 一线城市周成交量 (2014.10.06~2014.10.12)



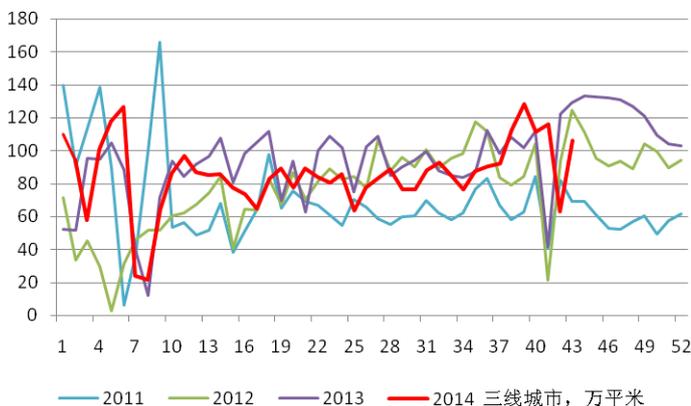
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 4: 二线城市周成交量 (2014.10.06~2014.10.12)



数据来源: wind, 华融证券整理

图表 5: 三线城市周成交量 (2014.10.06~2014.10.12)



数据来源: wind, 华融证券整理

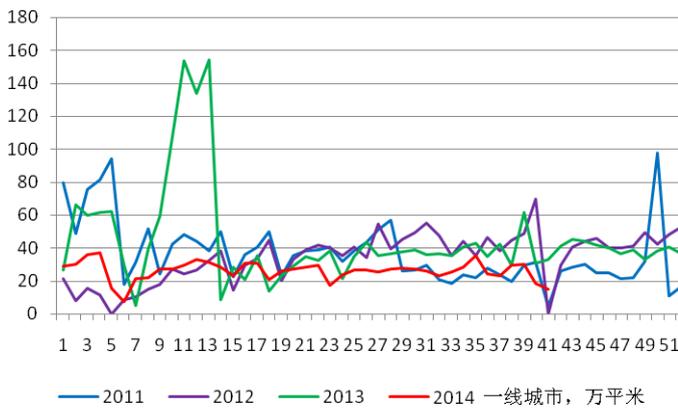
二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比下跌 1.46%，同比下跌 46.92%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 17.8%，同比下跌 55.13%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 10.97%，同比下跌 40.81%。

图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.10.06~2014.10.12)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	41.13	41.74	77.48	-1.46%	-46.92%
一线	14.82	18.03	33.03	-17.80%	-55.13%
二线	26.31	23.71	44.45	10.97%	-40.81%

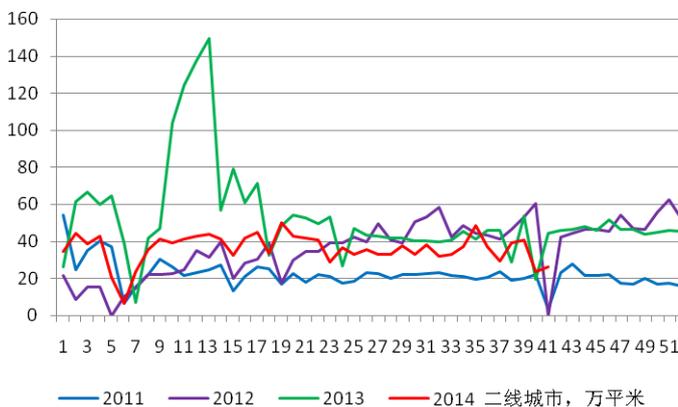
数据来源: Wind, 华融证券整理

图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.10.06~2014.10.12)



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 (2014.10.06~2014.10.12)



数据来源: wind, 华融证券整理

二、行业与公司信息

2014年9月30日，央行、银监会联合发文《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，内容包括：一、加大对保障性安居工程建设的金融支持；二、积极支持居民家庭合理的住房贷款需求；三、增强金融机构个人住房贷款投放能力；四、继续支持房地产开发企业的合理融资需求。主要要点为：对于购买首套房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策；对拥有2套及以上住房的家庭，银行业金融机构应审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率；鼓励银行业金融机构通过发行MBS、发行期限较长的专项金融债券，定向投放房贷；支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。

招商地产公布9月份销售业绩。2014年9月，公司实现签约销售面积51.46万平方米，同比增长95.21%；签约销售金额74.25亿元，同比增长40.15%。1-9月，公司累计实现签约销售面积210.75万平方米，同比增加6.13%；签约销售金额313.07亿元，同比增加0.91%。

保利地产公布9月份销售业绩。2014年9月，公司实现签约面积80.61万平方米，同比减少5.79%；实现签约金额116.06亿元，同比增长20.70%。2014年1-9月，公司实现签约面积715.22万平方米，同比减少9.18%；实现签约金额917.93亿元，同比增长3.52%。

金地集团公布9月份销售业绩。2014年9月公司实现签约面积40.9万平方米，签约金额50.0亿元；2014年1-9月公司累计实现签约面积226.8万平方米，累计签约金额285.2亿元。

万科A公布9月销售情况。2014年9月份公司实现销售面积165.6万平方米，销售金额195.9亿元。2014年1~9月份公司累计实现销售面积1263.8万平方米，销售金额1490.6亿元，分别比2013年同期增长15.0%和16.0%。

根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据，2014年9月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为10672元/平方米，环比上月下跌0.92%，连续第5个月下跌，跌幅扩大0.33个百分点。从涨跌城市个数看，79个城市环比下跌，21个城市环比上涨。与上月相比，本月价格环比上涨的城市数量较上月减少5个，其中涨幅在1%以上的有9个，较上月增加1个；本月价格环比下跌的城市数量较上月增加5个，其中跌幅在

1%以上的有 42 个，较上月增加 11 个。同比来看，全国 100 个城市住宅均价与去年同月相比上涨 1.12%，涨幅较上月缩小 2.03 个百分点，为连续第 9 个月缩小。按中位数计算，全国 100 个城市（新建）住宅价格中位数为 7081 元/平方米，环比下跌 0.20%。另外，北京、上海等十大城市（新建）住宅均价为 18990 元/平方米，环比下跌 1.23%，跌幅较上月扩大 0.70 个百分点，同比上涨 4.46%，涨幅较上月缩小 3.12 个百分点。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 3.55%，同期沪深 300 上涨 0.64%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 2.91 个百分点。

限贷政策全线放开，首套房贷利率下限降为基准利率的 0.7 倍，已还清首套房贷的家庭，再次购房仍将按首套房贷考虑，非限购城市的多套房贷也有所松动。限购放松主要针对刚需等首套住房，政策放开后并未明显提振销量，而限贷政策的放开有助于改善性需求的释放，两项政策的放开有利于稳定房价预期，减缓房价下跌，刺激房地产市场成交量，四季度成交量有望逐步企稳。建议关注销售增速较高的一线地产。

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