

## 市场成交量环比回升

中性（维持）

### ㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）下跌 2.12%，同期沪深 300 下跌 1.02%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.1 个百分点。

### ㊦ 房地产成交量环比回升

新建住宅方面，上周（2014.10.13~2014.10.19）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 462.33 万平方米，环比上涨 14.73%，同比下跌 8.77%。其中一线城市成交 99.24 万平方米，环比上涨 28.92%，同比下跌 6.92%；二线城市成交 244.05 万平方米，环比上涨 10.89%，同比下跌 12.24%；三线城市成交 119.05 万平方米，环比上涨 12.42%，同比下跌 2.5%。

二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比上涨 49.67%，同比下跌 29.62%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 64.84%，同比下跌 41.32%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 41.13%，同比下跌 19%。

### ㊦ 行业与公司信息

国家统计局公布前 9 月房地产数据，开发投资增长 12.5%，销售面积下降 8.6%，新开工下降 9.3%。

公积金有望实行异地贷款。

天津发文取消限购。

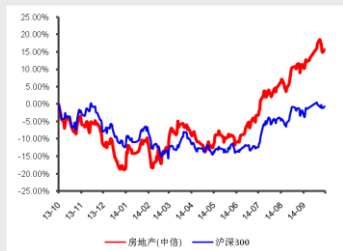
### ㊦ 投资建议

政策的效应逐步显现，周成交量环比继续回升，在较高的库存下，政策的刺激是房地产开发商较好的去库存的时机，从各地楼市来看，目前处于量升价稳阶段。只有成交量大幅回升之后，房地产新开工才有望回暖，从而带动施工及投资增速。本轮市场调整将使行业龙头受益，房地产市场集中度有望继续提升，建议关注销售较好的龙头地产公司。

### ㊦ 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 2014.10.20



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.....	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 (2014.10.13~2014.10.19) .....	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.10.13~2014.10.19) .....	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2014.10.13~2014.10.19) .....	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2014.10.13~2014.10.19) .....	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2014.10.13~2014.10.19) .....	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.10.13~2014.10.19) .....	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.10.13~2014.10.19) .....	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.10.13~2014.10.19) .....	6

## 一、市场成交继续回升

新建住宅方面，上周（2014.10.13~2014.10.19）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 462.33 万平方米，环比上涨 14.73%，同比下跌 8.77%。其中一线城市成交 99.24 万平方米，环比上涨 28.92%，同比下跌 6.92%；二线城市成交 244.05 万平方米，环比上涨 10.89%，同比下跌 12.24%；三线城市成交 119.05 万平方米，环比上涨 12.42%，同比下跌 2.50%。

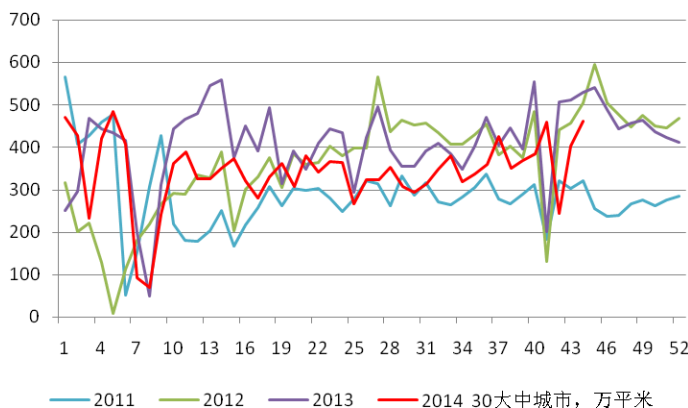
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2014.10.13~2014.10.19）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	462.33	402.96	506.79	14.73%	-8.77%
一线	99.24	76.98	106.62	28.92%	-6.92%
二线	244.05	220.09	278.07	10.89%	-12.24%
三线	119.05	105.90	122.10	12.42%	-2.50%

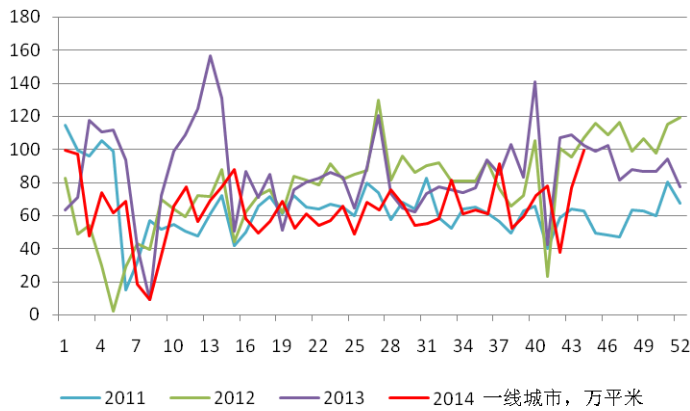
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30 大中城市商品房周成交量（2014.10.13~2014.10.19）



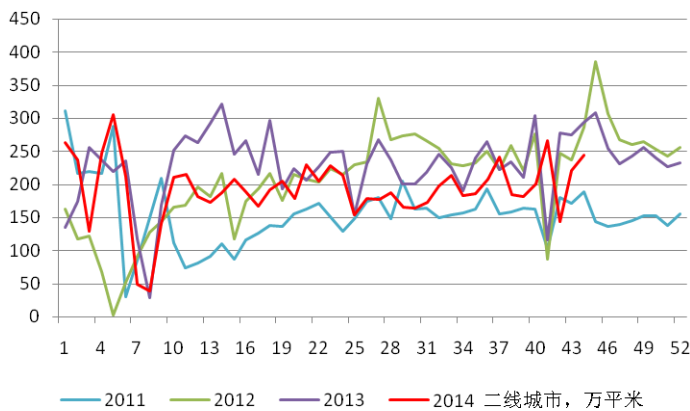
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3: 一线城市周成交量 (2014.10.13~2014.10.19)



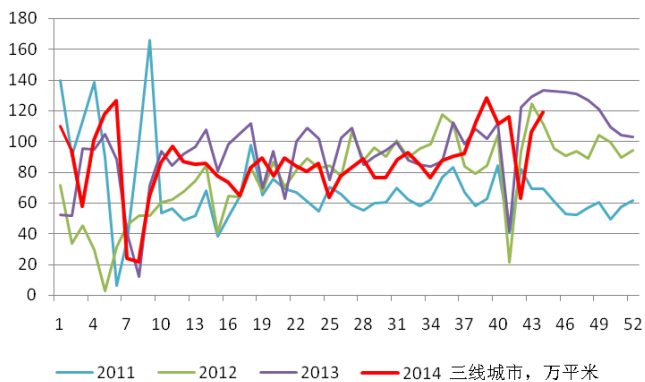
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 4: 二线城市周成交量 (2014.10.13~2014.10.19)



数据来源: wind, 华融证券整理

图表 5: 三线城市周成交量 (2014.10.13~2014.10.19)



数据来源: wind, 华融证券整理

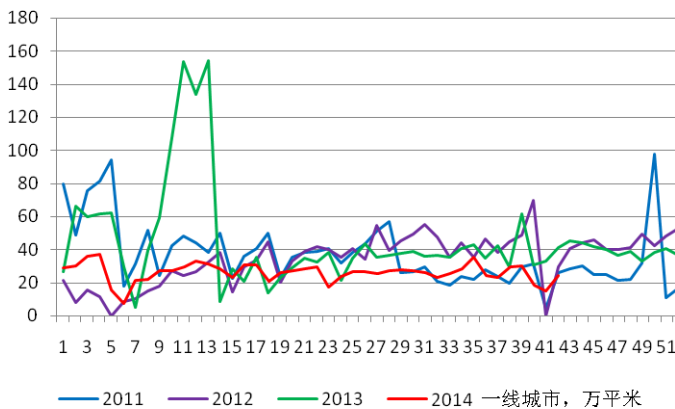
二手房方面，重点关注的6个城市周成交量环比上涨49.67%，同比下跌29.62%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨64.84%，同比下跌41.32%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨41.13%，同比下跌19%。

**图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.10.13~2014.10.19)**

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	61.56	41.13	87.47	49.67%	-29.62%
一线	24.43	14.82	41.63	64.84%	-41.32%
二线	37.13	26.31	45.84	41.13%	-19.00%

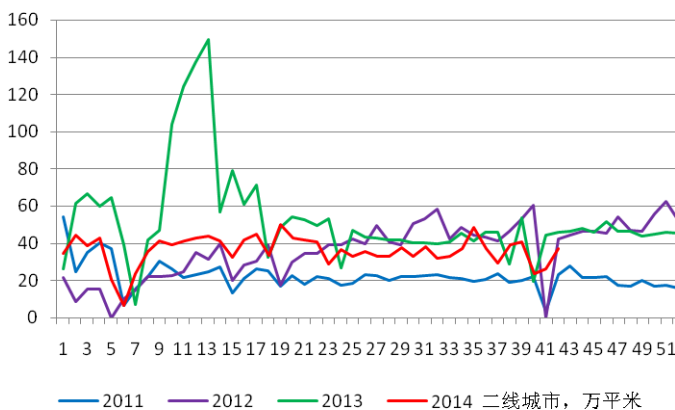
数据来源: Wind, 华融证券整理

**图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.10.13~2014.10.19)**



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 (2014.10.13~2014.10.19)**



数据来源: wind, 华融证券整理

## 二、行业与公司信息

国家统计局公布前9月房地产数据，2014年1-9月份，全国房地产开发投资68751亿元，同比名义增长12.5%（扣除价格因素实际增长11.7%），增速比1-8月份回落0.7个百分点。

1-9月份，房地产开发企业房屋施工面积673230万平方米，同比增长11.5%，增速与1-8月份持平。其中，住宅施工面积479017万平方米，增长8.1%。房屋新开工面积131411万平方米，下降9.3%，降幅收窄1.2个百分点。其中，住宅新开工面积91754万平方米，下降13.5%。房屋竣工面积56504万平方米，增长7.2%，增速提高0.5个百分点。其中，住宅竣工面积43269万平方米，增长5.1%。

1-9月份，房地产开发企业土地购置面积24014万平方米，同比下降4.6%，降幅比1-8月份扩大1.4个百分点；土地成交价款6781亿元，增长11.5%，增速回落1.3个百分点。

1-9月份，商品房销售面积77132万平方米，同比下降8.6%，降幅比1-8月份扩大0.3个百分点。其中，住宅销售面积下降10.3%，办公楼销售面积下降9.5%，商业营业用房销售面积增长7.0%。商品房销售额49227亿元，下降8.9%，降幅与1-8月份持平。其中，住宅销售额下降10.8%，办公楼销售额下降19.7%，商业营业用房销售额增长6.8%。

9月末，商品房待售面积57148万平方米，比8月末增加988万平方米。其中，住宅待售面积增加629万平方米，办公楼待售面积增加46万平方米，商业营业用房待售面积增加206万平方米。

1-9月份，房地产开发企业到位资金89869亿元，同比增长2.3%，增速比1-8月份回落0.4个百分点。

9月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为94.72，比上月回落0.07点。

住建部、财政部、央行等三部门10月14日发文，取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目，减轻贷款职工负担。另外，《通知》要求，连续缴费6个月的职工就可以申请公积金贷款，各地要实现住房公积金缴存异地互认和转移接续，并推进异地贷款业务。

10月17日，天津市房地产信息综合网站贴出公告，宣布天津对房地产宏观调控政策进行调整，首次官方明确取消全部限购政策，同时落实贷款购买首套普通自住房的家庭，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。

### 三、投资建议

上周房地产指数（中信）下跌2.12%，同期沪深300下跌1.02%，房地产指数跑输沪深300指数1.1个百分点。

政策的效应逐步显现，周成交量环比继续回升，在较高的库存下，政策的刺激是房地产开发商较好的去库存的时机，从各地楼市来看，目前处于量升价稳阶段。只有成交量大幅回升之后，房地产新开工才有望回暖，从而带动施工及投资增速。本轮市场调整将使行业龙头受益，房地产市场集中度有望继续提升，建议关注销售较好的龙头地产公司。

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