

房地产行业：2014年9月房地产数据点评

2014年10月22日

销售较低迷的状况仍未改观

中性（维持）

⑤ 销售并未明显改观

前9月商品房销售面积7.7亿平米，同比下降8.6%，降幅扩大0.3个百分点。单月来看，9月份销售面积环比上月大幅上升43%，同比仍下滑10.3%，降幅较7、8月有所收窄。在二三线城市限购全线放松的情况下，市场并未有明显改观。分类型来看，住宅销售下降幅度较大，商业用房仍保持同比增长。

⑤ 新开工降幅继续收窄

前9月新开工面积同比下降9.3%，降幅环比收窄1.2个百分点。单月来看，9月份新开工面积与去年同期持平。前9月土地购置面积降幅比8月扩大，表明土地市场并未持续回暖。

⑤ 投资继续回落

前9月房地产开发投资同比增长12.5%，环比回落0.7个百分点。目前楼市仍处于调整期，房企以消化存货为主，对投资仍较为谨慎。在市场销售大幅好转之前，投资持续下滑的态势难以改变。

⑤ 企业到位资金大幅回落

前9月企业到位资金同比增长2.3%，下降0.4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有较大幅度下降。

整体来看，9月份房地产成交量并未明显改观，投资增速加速回落，行业仍处于调整过程中。

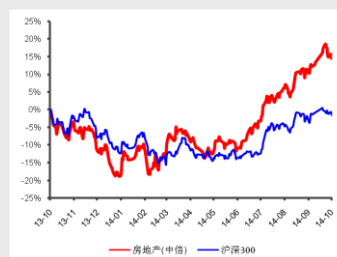
⑤ 投资建议

在房价持续下跌的背景下，限购限贷政策放松产生效果仍需要时间的积累，房地产拖累经济增速，未来地产方面的政策仍有进一步放松的空间。最近几周的成交量有所回暖，四季度行业基本面有望企稳。在行业调整阶段，具有规模、资金及管理优势的房企将跑赢大市，获取更大市场份额，保持稳定的增长，建议关注销售增速较高，估值较低的一二线地产。

⑤ 风险提示

房价大幅下跌、房地产销售低迷持续。

市场表现 截至 2014.10.21



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

附：房地产数据及图表

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。其中，住宅投资 46725 亿元，增长 11.3%，增速回落 1.1 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.0%。

1-9 月份，东部地区房地产开发投资 38737 亿元，同比增长 12.6%，增速比 1-8 月份回落 1 个百分点；中部地区投资 14536 亿元，增长 10.7%，增速提高 0.1 个百分点；西部地区投资 15479 亿元，增长 14.0%，增速回落 0.4 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。

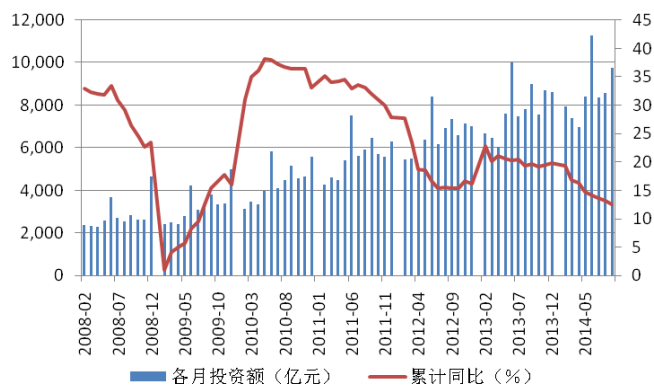
1-9 月份，商品房销售面积 77132 万平方米，同比下降 8.6%，降幅比 1-8 月份扩大 0.3 个百分点。其中，住宅销售面积下降 10.3%，办公楼销售面积下降 9.5%，商业营业用房销售面积增长 7.0%。商品房销售额 49227 亿元，下降 8.9%，降幅与 1-8 月份持平。其中，住宅销售额下降 10.8%，办公楼销售额下降 19.7%，商业营业用房销售额增长 6.8%。

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。其中，国内贷款 16288 亿元，增长 11.8%；利用外资 430 亿元，增长 9.9%；自筹资金 37535 亿元，增长 11.5%；其他资金 35616 亿元，下降 9.1%。在其他资金中，定金及预收款 21582 亿元，下降 11.1%；个人按揭贷款 9794 亿元，下降 4.9%。

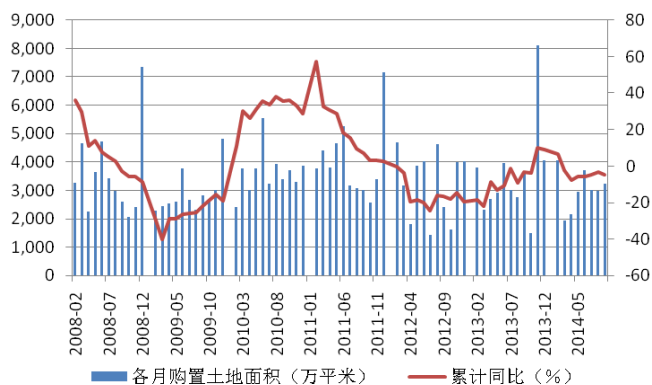
9 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 94.72，比上月回落 0.07 点。

图表 1: 房地产开发投资额



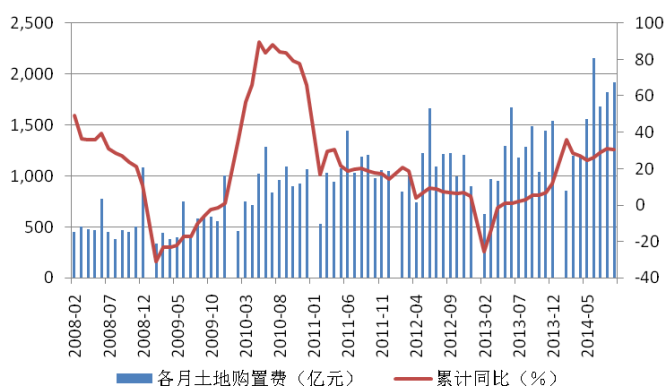
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 2: 各月购置土地面积



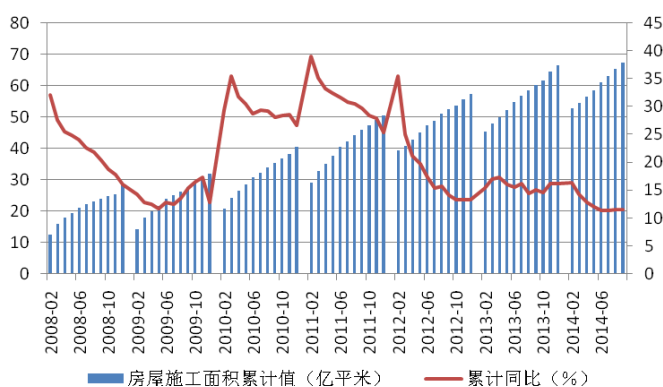
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 3: 各月土地购置费



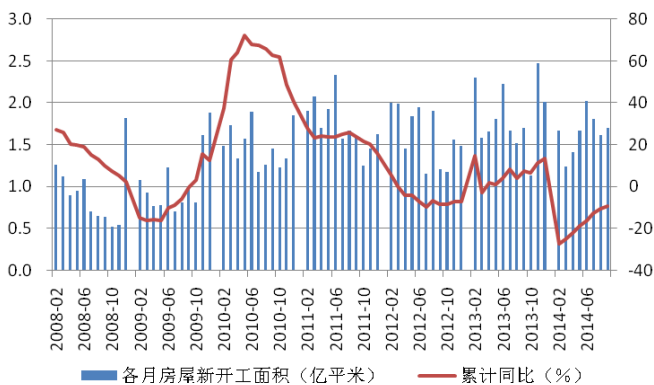
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 4: 房屋施工面积



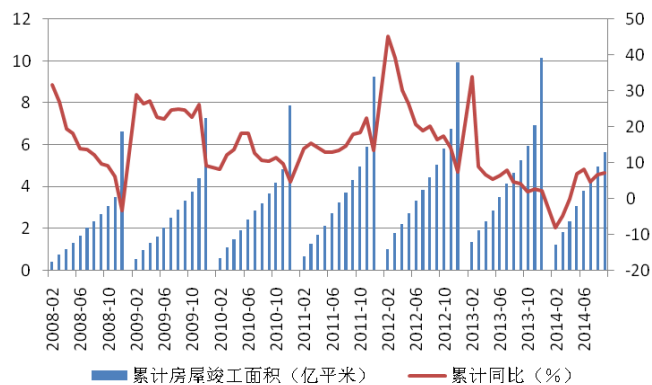
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 5: 房屋新开工面积



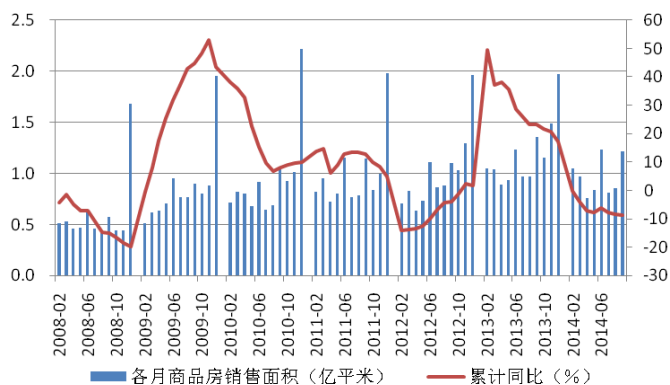
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 6: 房屋竣工面积



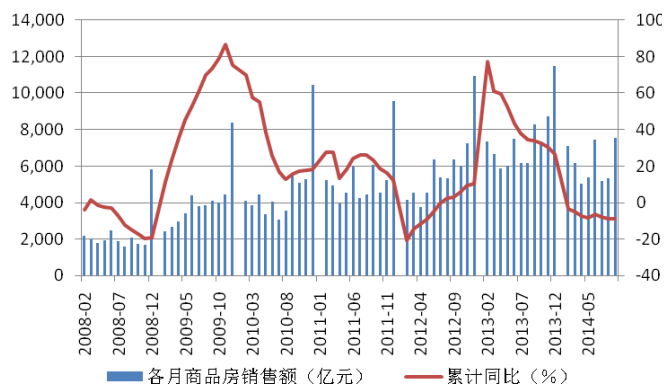
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 7: 商品房销售面积



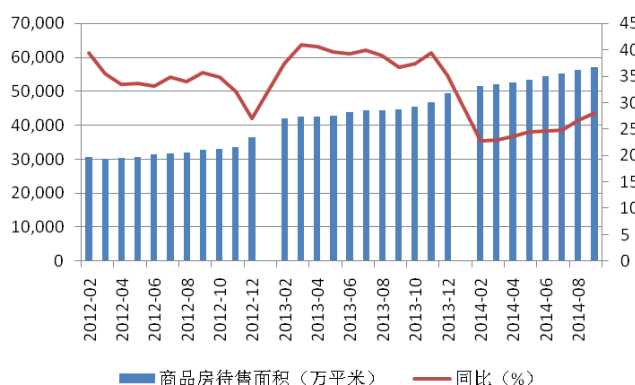
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 8: 商品房销售额



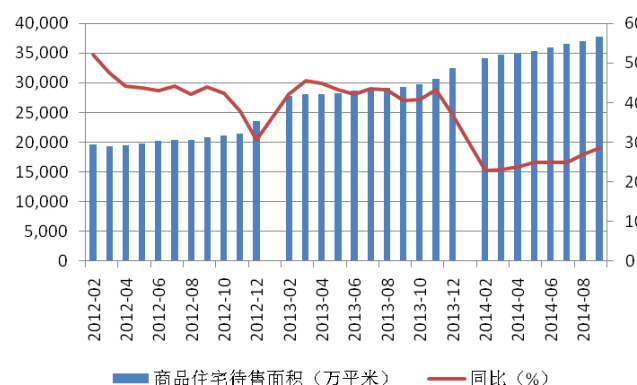
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 9: 商品房待售面积



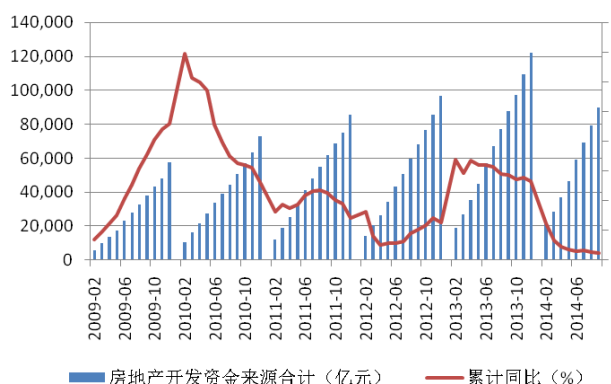
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 10: 商品住宅待售面积



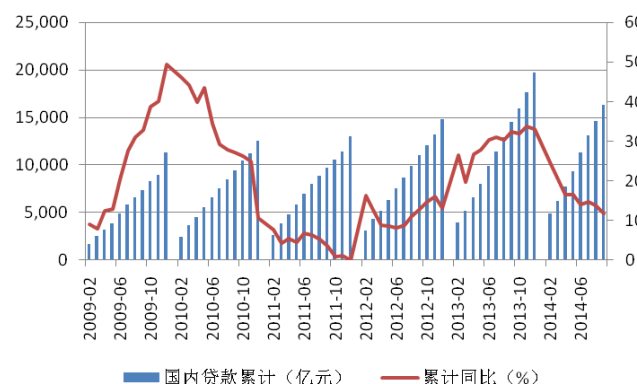
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 11: 房地产开发资金来源合计



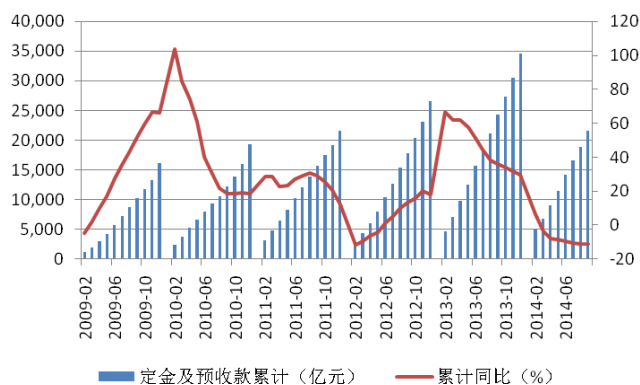
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 12: 国内贷款累计



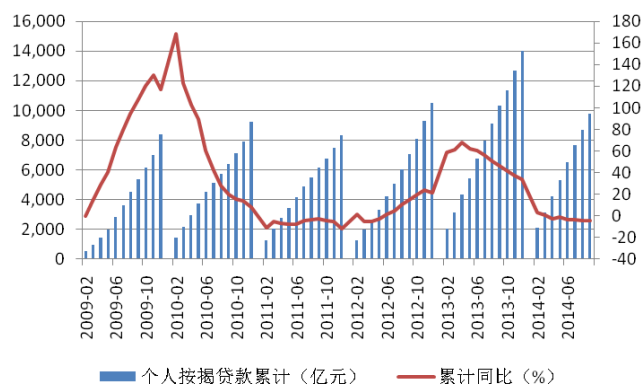
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 13: 定金及预收款累计



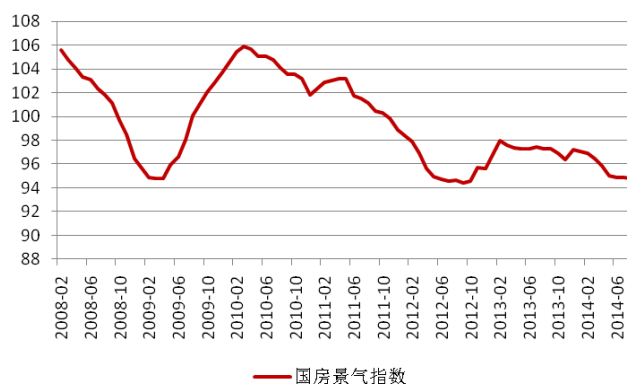
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 14: 个人按揭贷款累计



数据来源: wind, 华融证券整理

图表 15: 国房景气指数



数据来源: wind, 华融证券整理

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。本报告清晰准确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