

一二线成交环比继续回升

中性（维持）

㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）下跌 2.99%，同期沪深 300 下跌 2.09%，房地产指数跑输沪深 300 指数 0.9 个百分点。

㊦ 房地产成交量环比回升

新建住宅方面，上周（2014.10.20~2014.10.26）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 505.41 万平方米，环比上涨 5.72%，同比下跌 4.47%。其中一线城市成交 104.11 万平方米，环比上涨 4.91%，同比上涨 1.78%；二线城市成交 280.32 万平方米，环比上涨 8.79%，同比下跌 4.48%；三线城市成交 120.98 万平方米，环比下跌 0.14%，同比下跌 9.27%。

二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比上涨 24.79%，同比下跌 16.58%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 51.7%，同比下跌 18.44%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 7.08%，同比下跌 14.77%。

㊦ 行业与公司信息

保利地产前三季度净利润同比增长 31.82%。

华夏幸福前三季度净利润同比增长 27.21%。

万科 A 前三季度净利润同比增长 4.84%。

国家统计局公布 9 月大中城市房价情况，房价环比普遍下跌。

国土部监测表明第三季度城市地价涨幅放缓。

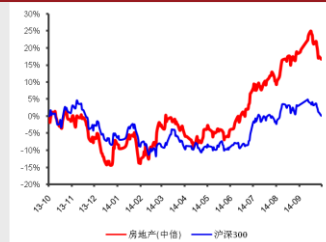
㊦ 投资建议

十月以来，一二线城市周成交量环比持续回升，限购限贷放开的政策效应正逐步显现，市场企稳的迹象比较明显。从 9 月份数据来看，房价仍处于下行阶段，房价下行利于政策继续保持宽松，成交量的回升有利于房地产公司今年销售目标的完成，行业基本面触底回升。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 2014.10.27



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 (2014.10.20~2014.10.26) | 4 |
| 图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.10.20~2014.10.26) | 4 |
| 图表 3: 一线城市周成交量 (2014.10.20~2014.10.26) | 5 |
| 图表 4: 二线城市周成交量 (2014.10.20~2014.10.26) | 5 |
| 图表 5: 三线城市周成交量 (2014.10.20~2014.10.26) | 5 |
| 图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.10.20~2014.10.26) | 6 |
| 图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.10.20~2014.10.26) | 6 |
| 图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.10.20~2014.10.26) | 6 |

一、市场成交继续回升

新建住宅方面，上周（2014.10.20~2014.10.26）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 505.41 万平方米，环比上涨 5.72%，同比下跌 4.47%。其中一线城市成交 104.11 万平方米，环比上涨 4.91%，同比上涨 1.78%；二线城市成交 280.32 万平方米，环比上涨 8.79%，同比下跌 4.48%；三线城市成交 120.98 万平方米，环比下跌 0.14%，同比下跌 9.27%。

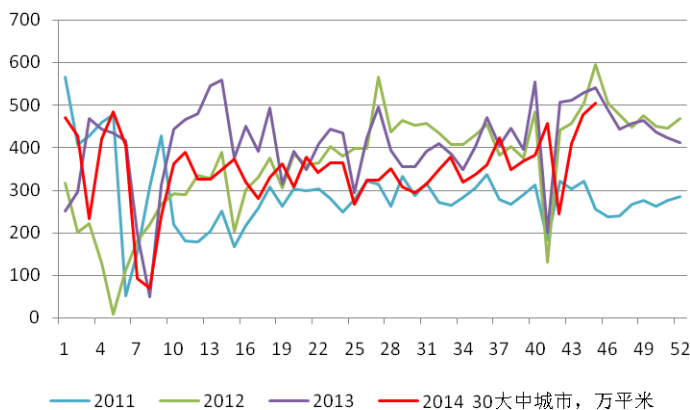
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2014.10.20~2014.10.26)

| | 本周成交 | 上周成交 | 去年同期 | 环比 | 同比 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|
| 合计 | 505.41 | 478.07 | 529.08 | 5.72% | -4.47% |
| 一线 | 104.11 | 99.24 | 102.28 | 4.91% | 1.78% |
| 二线 | 280.32 | 257.68 | 293.46 | 8.79% | -4.48% |
| 三线 | 120.98 | 121.15 | 133.33 | -0.14% | -9.27% |

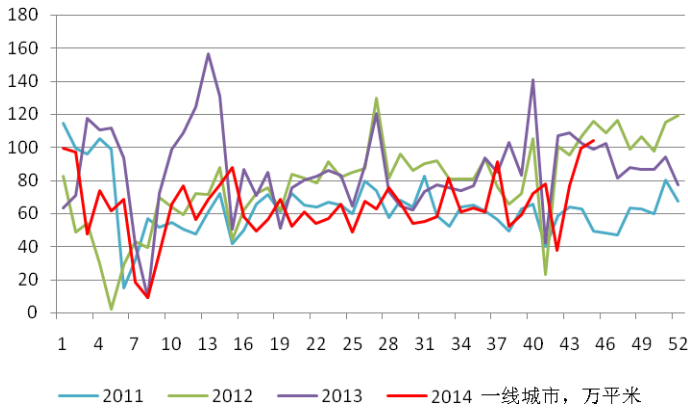
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.10.20~2014.10.26)



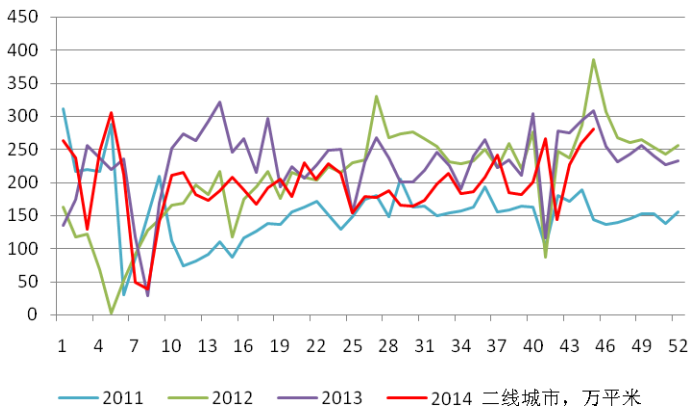
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3: 一线城市周成交量 (2014.10.20~2014.10.26)



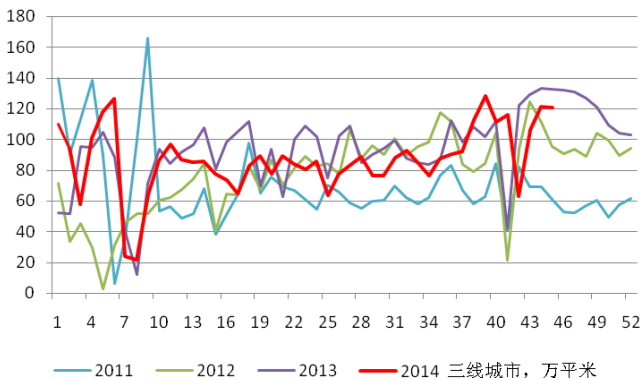
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 4: 二线城市周成交量 (2014.10.20~2014.10.26)



数据来源: wind, 华融证券整理

图表 5: 三线城市周成交量 (2014.10.20~2014.10.26)



数据来源: wind, 华融证券整理

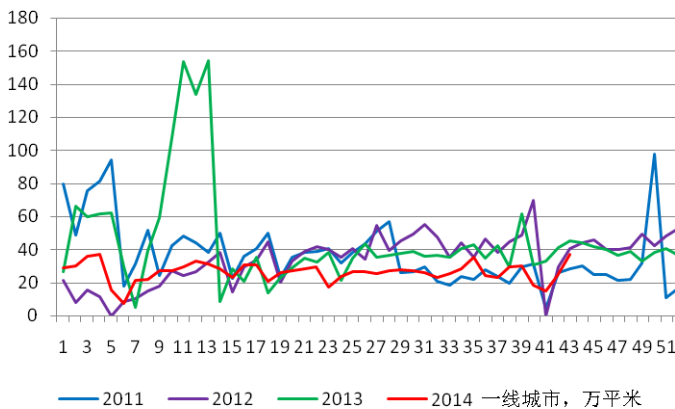
二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比上涨 24.79%，同比下跌 16.58%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 51.7%，同比下跌 18.44%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 7.08%，同比下跌 14.77%。

图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.10.20~2014.10.26)

| | 本周成交 | 上周成交 | 去年同期 | 环比 | 同比 |
|----|-------|-------|-------|--------|---------|
| 合计 | 76.82 | 61.56 | 92.09 | 24.79% | -16.58% |
| 一线 | 37.06 | 24.43 | 45.44 | 51.70% | -18.44% |
| 二线 | 39.76 | 37.13 | 46.65 | 7.08% | -14.77% |

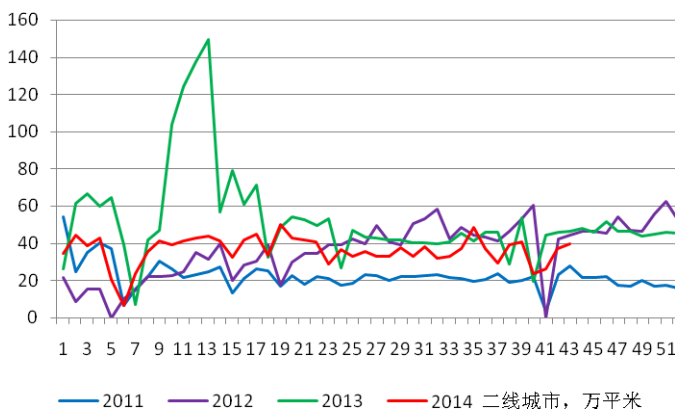
数据来源: Wind, 华融证券整理

图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.10.20~2014.10.26)



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 (2014.10.20~2014.10.26)



数据来源: wind, 华融证券整理

二、行业与公司信息

保利地产公布 2014 年三季报，公司营业收入 522.15 亿元，同比增长 17.95%，归属上市公司股东的净利润为 60.8 亿元，同比增长 31.82%。

华夏幸福公布 2014 年三季报，公司营业收入 179.32 亿元，同比增长 30.3%，归属上市公司股东的净利润为 28.21 亿元，同比增长 27.21%。

万科 A 公布 2014 年三季报，公司营业收入 631.4%，同比下降 0.43%，归属上市公司股东的净利润为 64.58 亿元，同比增长 4.84%。

国家统计局公布 9 月份 70 个大中城市房价情况，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 69 个，持平的城市有 1 个。环比价格变动中，最小降幅为 0.4%，最大降幅为 1.9%。与去年同月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 58 个，持平的城市有 2 个，上涨的城市有 10 个。9 月份，同比价格变动中，最高涨幅为 4.9%，最低为下降 7.9%。

二手住宅方面，与上月相比，70 个大中城市价格环比全部下降。环比价格变动中，最小降幅为 0.5%，最大降幅为 2.0%。与去年同月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 52 个，持平的城市有 1 个，上涨的城市有 17 个。9 月份，同比价格变动中，最高涨幅为 4.3%，最低为下降 10.4%。

近日，国土部中国土地勘测规划院发布《2014 年第三季度全国主要城市地价监测报告分析》。报告认为，三季度全国主要城市的综合、商服、住宅、工业地价环比增速均呈放缓态势。根据报告，截至 2014 年 9 月 30 日，今年第三季度上报成交异常交易地块 25 宗，环比降幅超过 40%，同比减少超过 80%；平均溢价率为 108%，环比、同比分别下降了 63%和 10%。第三季度，全国主要监测城市地价为 3485 元/平方米，环比增速为 0.78%，连续第三个季度放缓，较二季度下降 0.58 个百分点。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）下跌 2.99%，同期沪深 300 下跌 2.09%，房地产指数跑输沪深 300 指数 0.9 个百分点。

十月以来，一二线城市周成交量环比持续回升，限购限贷放开的政策效应正逐步显现，市场企稳的迹象比较明显。从 9 月份数据来看，房价仍处于下行

阶段，房价下行利于政策继续保持宽松，成交量的回升有利于房地产公司今年销售目标的完成，行业基本面触底回升。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