

房地产行业：周报（2014.10.27-2014.11.02）

2014 年 11 月 04 日

成交量持续好转

中性（维持）

⑤ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 5.68%，同期沪深 300 上涨 4.92%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.76 个百分点。

⑤ 房地产成交量环比回升

新建住宅方面，上周（2014.10.27~2014.11.02）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 505.41 万平米，环比上涨 5.72%，同比下跌 4.47%。其中一线城市成交 104.11 万平米，环比上涨 4.91%，同比上涨 1.78%；二线城市成交 280.32 万平米，环比上涨 8.79%，同比下跌 4.48%；三线城市成交 120.98 万平米，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%。

⑤ 行业与公司信息

百城房价环比连续 6 月下跌，同比 22 个月以来首次下跌。

前三季度房地产供地同比下降 19.4%，地价环比同比增速放缓。

湖南公积金贷款首付比例下调为 20%。

国务院常务会议提出稳定住房消费。

杭州 10 月房地产成交量创 5 年来新高。

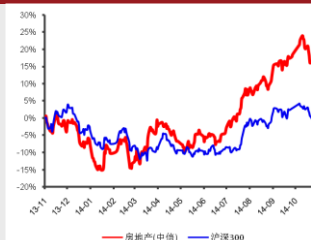
⑤ 投资建议

近期周成交量环比持续回升，上周重点城市周成交同比也开始增长，在政策放松的效应之下，房地产成交从底部回升的态势明显。百城房价环比继续下降，但降幅收窄。杭州等前期价格下降较大的二线城市，成交量大幅回升。政策正逐步稳定房地产市场预期，行业基本面见底回升的趋势明确。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。

⑤ 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 2014.11.03



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.....	6
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 (2014.10.27~2014.11.02)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.10.27~2014.11.02)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2014.10.27~2014.11.02)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2014.10.27~2014.11.02)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2014.10.27~2014.11.02)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.10.27~2014.11.02)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.10.27~2014.11.02)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.10.27~2014.11.02)	6

一、市场成交继续回升

新建住宅方面，上周（2014.10.27~2014.11.02）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 556.99 万平方米，环比上涨 9.56%，同比上涨 2.97%。其中一线城市成交 116.97 万平方米，环比上涨 12.35%，同比上涨 18.28%；二线城市成交 315.33 万平方米，环比上涨 12.49%，同比上涨 2.01%；三线城市成交 124.7 万平方米，环比上涨 0.61%，同比下跌 6.2%。

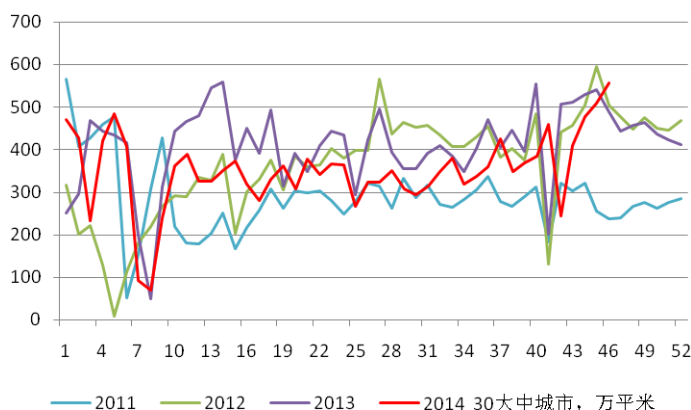
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2014.10.27~2014.11.02）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	556.99	508.37	540.94	9.56%	2.97%
一线	116.97	104.11	98.89	12.35%	18.28%
二线	315.33	280.32	309.12	12.49%	2.01%
三线	124.70	123.94	132.93	0.61%	-6.20%

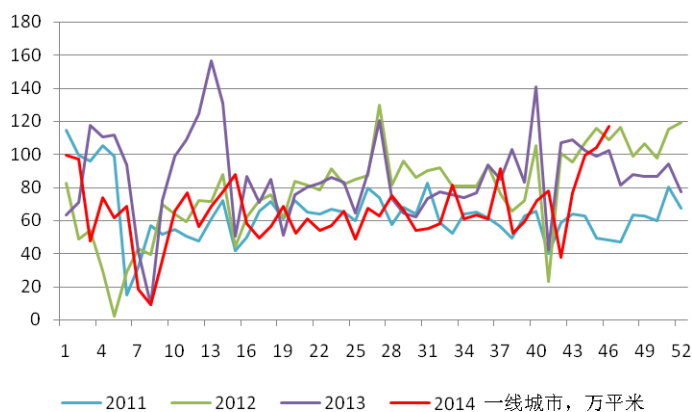
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30 大中城市商品房周成交量（2014.10.27~2014.11.02）



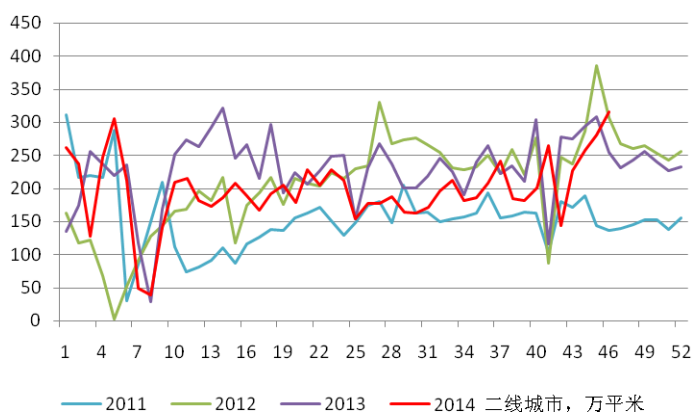
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3: 一线城市周成交量 (2014.10.27~2014.11.02)



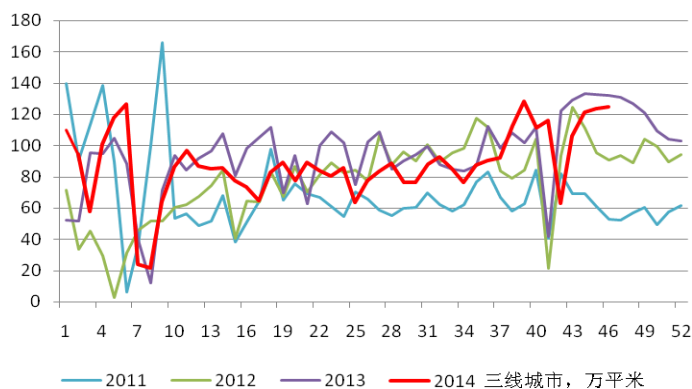
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 4: 二线城市周成交量 (2014.10.27~2014.11.02)



数据来源: wind, 华融证券整理

图表 5: 三线城市周成交量 (2014.10.27~2014.11.02)



数据来源: wind, 华融证券整理

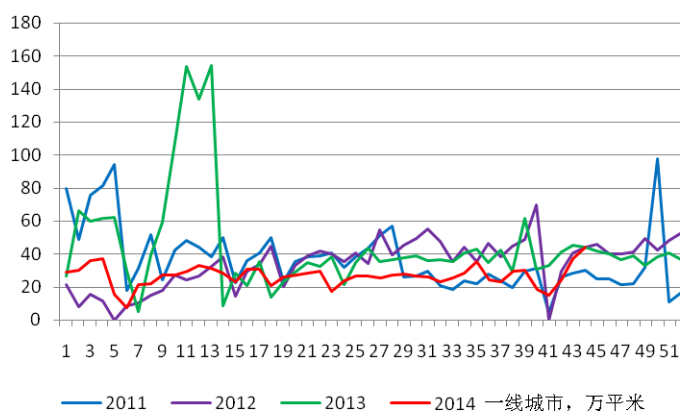
二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比上涨 12.31%，同比下跌 6.65%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 19.29%，同比下跌 0.54%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 5.81%，同比下跌 12.32%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据（2014.10.27~2014.11.02）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	86.28	76.82	92.43	12.31%	-6.65%
一线	44.21	37.06	44.45	19.29%	-0.54%
二线	42.07	39.76	47.98	5.81%	-12.32%

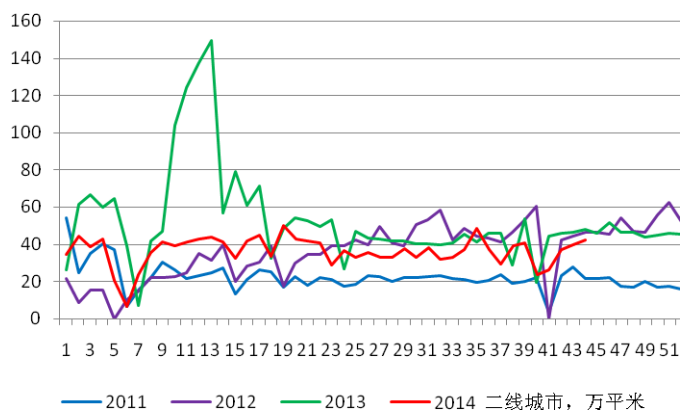
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量（2014.10.27~2014.11.02）



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（2014.10.27~2014.11.02）



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

中国指数研究院 10 月 31 日发布《2014 年 10 月中国房地产指数系统百城价格指数报告》，10 月，全国 100 个城市新建住宅平均价格为 10629 元/平方米，环比上月下跌 0.4%，连续第 6 个月下跌。全国主要城市住宅价格整体仍处于下行区间，但跌幅缩小。报告显示，100 个城市中，73 个城市环比下跌，27 个城市环比上涨。同比来看，10 月，全国 100 个城市住宅均价与去年同月相比（同比）下跌 0.52%，同比在经历连续 22 个月上涨后首次下跌。

11 月 2 日，国土资源部发布 2014 年前三季度主要统计数据，期内国有建设用地供应 38.1 万公顷，同比下降 17.1%；其中房地产用地供应 11.0 万公顷，同比下降 19.4%。截至三季度末，全国 105 个主要监测城市中，综合地价 3458 元/平方米，同比增长 6.4%；商业地价 6527 元/平方米，同比增长 6.1%；住宅地价 5236 元/平方米，同比增长 7.0%。环比、同比增速持续放缓。

湖南省直单位住房公积金管理中心发布通知，自本月起对个人住房公积金贷款的有关政策作出调整。其中，首套房申请住房公积金贷款的首付比例最低为 20%，同时还恢复省内异地在长公积金贷款购房，取消公积金贷款时间间隔等。

10 月 29 日召开的国务院常务会议提出，稳定住房消费，加强保障房建设，放宽提取公积金支付房租条件。各界认为国务院常务会议把住房列入重点推进的六大领域消费，对于楼市的回暖有重大意义。

杭州 10 月房地产成交量创 5 年新高。10 月成交量为 12832 套，不仅创下今年年内的月度新高，并且是自 2009 年 7 月以来、长达五年多来的新成交纪录。从房价走势来看，10 月杭州市区新房成交均价为 15093 元/平方米，环比再度下降 0.78%。其中，主城区、萧山区均价有所上升，但余杭区均价下降更加明显，为 9489 元/平方米，环比下降近一成。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 5.68%，同期沪深 300 上涨 4.92%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.76 个百分点。

近期周成交量环比持续回升，上周重点城市周成交同比也开始增长，在政策放松的效应之下，房地产成交从底部回升的态势明显。百城房价环比继续下降，但降幅收窄。杭州等前期价格下降较大的二线城市，成交量大幅回升。政策正逐步稳定房地产市场预期，行业基本面见底回升的趋势明确。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