

重点城市成交环比大幅回落

中性（维持）

㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 0.43%，同期沪深 300 下跌 0.25%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.68 个百分点。

㊦ 房地产成交量环比大幅回落

新建住宅方面，上周（2014.11.03~2014.11.09）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 433.02 万平方米，环比下跌 24.76%，同比下跌 11.57%。其中一线城市成交 87.78 万平米，环比下跌 24.96%，同比下跌 14.06%；二线城市成交 242.89 万平米，环比下跌 26.72%，同比下跌 4.88%；三线城市成交 102.36 万平米，环比下跌 19.45%，同比下跌 22.55%。

二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比上涨 7.43%，同比上涨 5.69%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 16.08%，同比下跌 10.99%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 32.14%，同比上涨 20.8%。

㊦ 行业与公司信息

多地住房公积金政策调整。
保利地产前 10 月成交超千亿元。
主要城市 10 月房地产成交创年内新高。
招商地产前 10 月销售同比小幅下滑。
江西住建厅出台政策支持房地产市场发展。

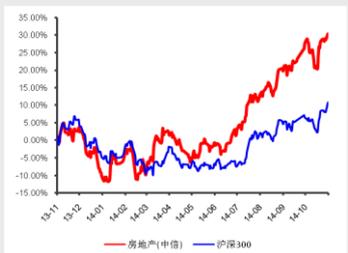
㊦ 投资建议

上周市场成交量环比大幅下滑，在 10 月份市场成交持续走高之后，市场回暖的持续性受到考验。地方房地产政策的放松趋势仍在延续，多个城市调整公积金贷款的首付比例支持自住及改善性购房。房价下跌速度减缓，房地产市场预期逐步平稳，房价大幅下跌的风险降低，开发商也正利用政策利好加快库存去化，一线城市如北京等地土地市场逐步升温。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 2014.11.10



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、市场成交环比大幅下滑	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 (2014.11.03~2014.11.09)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2014.11.03~2014.11.09)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2014.11.03~2014.11.09)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2014.11.03~2014.11.09)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2014.11.03~2014.11.09)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.11.03~2014.11.09)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.11.03~2014.11.09)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2014.11.03~2014.11.09)	6

一、市场成交环比大幅下滑

新建住宅方面，上周（2014.11.03~2014.11.09）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 433.02 万平方米，环比下跌 24.76%，同比下跌 11.57%。其中一线城市成交 87.78 万平方米，环比下跌 24.96%，同比下跌 14.06%；二线城市成交 242.89 万平方米，环比下跌 26.72%，同比下跌 4.88%；三线城市成交 102.36 万平方米，环比下跌 19.45%，同比下跌 22.55%。

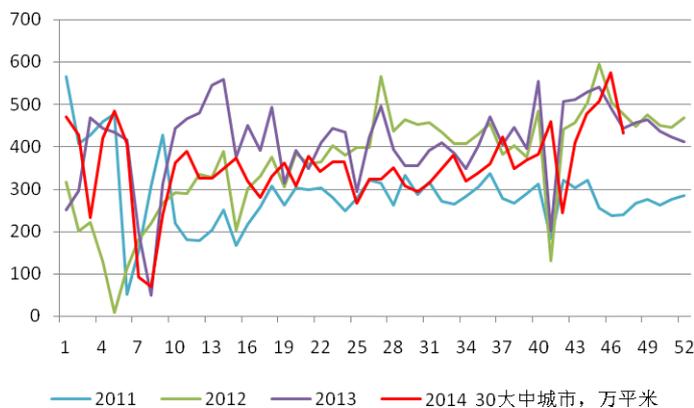
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2014.11.03~2014.11.09）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	433.02	575.51	489.65	-24.76%	-11.57%
一线	87.78	116.97	102.14	-24.96%	-14.06%
二线	242.89	331.47	255.35	-26.72%	-4.88%
三线	102.36	127.08	132.16	-19.45%	-22.55%

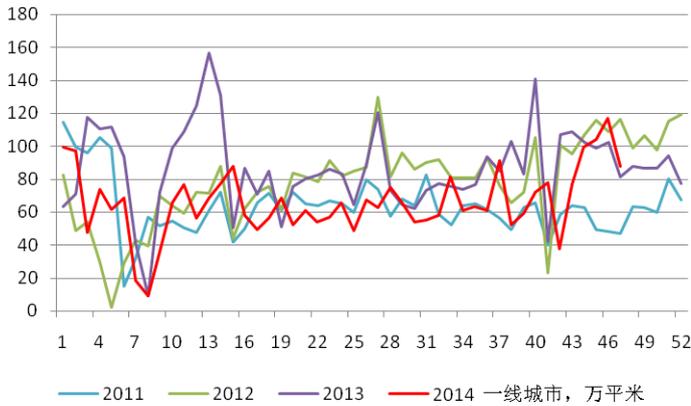
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30 大中城市商品房周成交量（2014.11.03~2014.11.09）



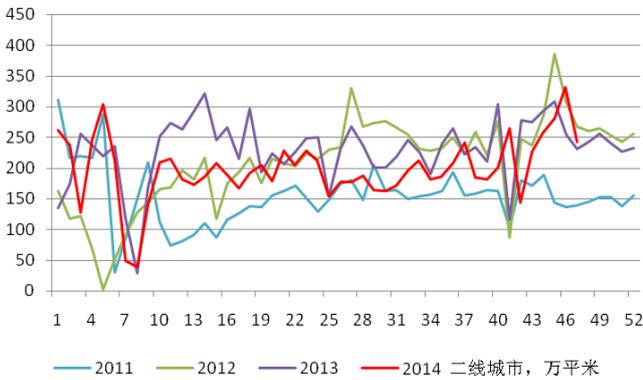
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3: 一线城市周成交量 (2014.11.03~2014.11.09)



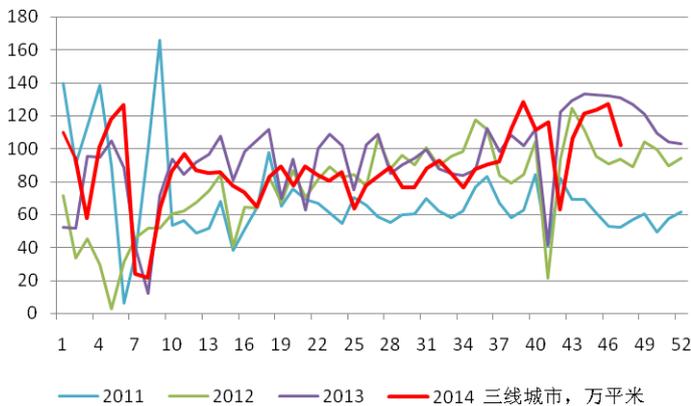
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 4: 二线城市周成交量 (2014.11.03~2014.11.09)



数据来源: wind, 华融证券整理

图表 5: 三线城市周成交量 (2014.11.03~2014.11.09)



数据来源: wind, 华融证券整理

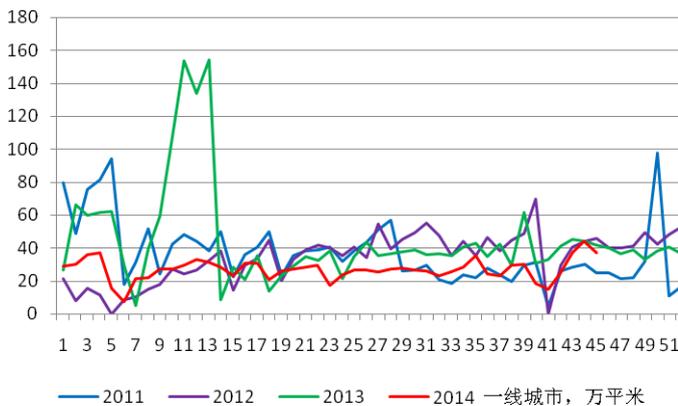
二手房方面，重点关注的 6 个城市周成交量环比上涨 7.43%，同比上涨 5.69%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 16.08%，同比下跌 10.99%；二线城市（天津、杭州、南京、成都）环比上涨 32.14%，同比上涨 20.8%。

图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2014.11.03~2014.11.09)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	92.69	86.28	87.70	7.43%	5.69%
一线	37.10	44.21	41.68	-16.08%	-10.99%
二线	55.59	42.07	46.02	32.14%	20.80%

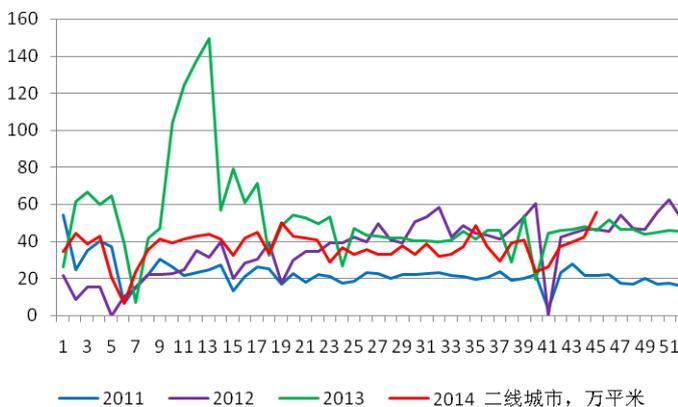
数据来源: Wind, 华融证券整理

图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2014.11.03~2014.11.09)



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 (2014.11.03~2014.11.09)



数据来源: wind, 华融证券整理

二、行业与公司信息

11月8日，江苏省发布省级机关住房公积金调整新政：凡符合购买第二套住房申请公积金贷款的首付比例，由原来总房价的60%降为30%，贷款利率为首套住房公积金个人住房贷款基准利率的1.1倍。此前一天，上海也调整了公积金贷款政策，一套房结清的，二套房贷首付比例降为30%。截至目前，已有济南、苏州、南京、武汉、贵阳、长春和成都等超过30个城市对公积金贷款政策进行不同程度调整。

保利地产发布10月份销售业绩，截至2014年10月底，公司累计签约面积831.69万平方米，同比减少6.05%；实现签约金额1068.80亿元，同比增长6.11%。其中，10月份，保利地产实现签约面积116.47万平方米，同比增长19.08%；实现签约金额150.88亿元，环比增长30.00%，同比增长25.10%。

在央行信贷新政和“金九银十”的影响下，10月份楼市成交创造了年内新高。上海易居房地产研究院5日发布的报告显示，10月份，该院监测的30个典型城市新建商品住宅成交面积为1837万平方米，环比增长24.3%，同比减少1.1%。30个城市中，有27个即九成城市的成交量出现了环比增长。

招商地产公布10月份销售情况。2014年10月，公司实现签约销售面积29.16万平方米，同比增加16.19%；签约销售金额38.27亿元，同比减少11.33%。1-10月，公司累计实现签约销售面积239.90万平方米，同比增加7.26%；签约销售金额351.34亿元，同比减少0.58%。

江西省住房城乡建设厅印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，制定18条举措，按照分类调控的要求，做好房地产市场调控工作，充分发挥市场机制作用，促进房地产市场平稳健康发展。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨0.43%，同期沪深300下跌0.25%，房地产指数跑赢沪深300指数0.68个百分点。

上周市场成交量环比大幅下滑，在10月份市场成交持续走高之后，市场回暖的持续性受到考验。地方房地产政策的放松趋势仍在延续，多个城市调整公积金贷款的首付比例支持自住及改善性购房。房价下跌速度减缓，房地产市场预期逐步平稳，房价大幅下跌的风险降低，开发商也正利用政策利好加快库

存去化，一线城市如北京等地土地市场逐步升温。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