

房地产行业：2014 年 12 月房地产数据点评

2015 年 1 月 21 日

成交持续回暖

看好（维持）

⑤ 销售环比大幅回暖

全年商品房销售面积 12.06 亿平米，同比下降 7.6%，降幅收窄 0.6 个百分点。单月来看，12 月份销售面积和销售额创新高，环比上涨 45.9%，同比去年上涨 2.9%。在政策放松的作用下，年底房地产成交持续回暖。

⑤ 新开工跌幅扩大

全年新开工面积同比下降 10.7%，降幅环比扩大 1.7 个百分点。单月来看，12 月份新开工面积环比 11 月下降 13%，比去年同期下跌 26%。全年土地购置面积同比下降 14%，土地成交价款增长 1%，地价水平继续大幅上升。成交回暖的同时，开发商并未大幅加大土地购买及新开工，表明地产企业仍在继续进行去库存。

⑤ 投资增速创多年新低

全年房地产开发投资同比增长 10.5%，环比回落 1.4 个百分点。12 月单月投资同比下滑 2%。新开工继续走低，土地购置下滑，未来一段时间投资增速仍将继续走低。

⑤ 企业到位资金继续回落

全年企业到位资金同比下降 0.1%，回落 0.7 个百分点，房企资金继续处于紧张态势。随着银行房贷放松和销售好转，个人按揭贷款降幅继续收窄。

整体来看，限购限贷放松及降息等多种利好政策支持下，12 月房地产成交量持续回暖。同时，库存继续增长，行业继续处于艰难的去库存过程中，新开工继续低迷，投资增速仍处于下行趋势。

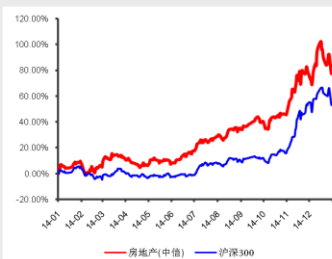
⑤ 投资建议

从销售数据来看，房地产基本面呈现一定的积极因素，新开工的低迷有利于缓解供需矛盾，一线城市市场企稳的迹象明显，2015 年房地产基本面复苏的概率较大，大中型房地产企业销售有望好于 2014 年。宽松政策的支持下，房地产估值仍有提升空间，建议关注主要布局一二线城市的大中型房地产公司。

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 2015.1.19



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，全国房地产开发投资 95036 亿元，比上年名义增长 10.5%（扣除价格因素实际增长 9.9%），增速比 1-11 月份回落 1.4 个百分点，比 2013 年回落 9.3 个百分点。其中，住宅投资 64352 亿元，增长 9.2%，增速比 1-11 月份回落 1.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.7%。

2014 年，东部地区房地产开发投资 52941 亿元，比上年增长 10.4%，增速比 1-11 月份回落 1.6 个百分点；中部地区投资 20662 亿元，增长 8.5%，增速回落 0.7 个百分点；西部地区投资 21433 亿元，增长 12.8%，增速回落 1.4 个百分点。

2014 年，房地产开发企业房屋施工面积 726482 万平方米，比上年增长 9.2%，增速比 1-11 月份回落 0.9 个百分点。其中，住宅施工面积 515096 万平方米，增长 5.9%。房屋新开工面积 179592 万平方米，下降 10.7%，降幅扩大 1.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 124877 万平方米，下降 14.4%。房屋竣工面积 107459 万平方米，增长 5.9%，增速回落 2.2 个百分点。其中，住宅竣工面积 80868 万平方米，增长 2.7%。

2014 年，房地产开发企业土地购置面积 33383 万平方米，比上年下降 14.0%，降幅比 1-11 月份收窄 0.5 个百分点；土地成交价款 10020 亿元，增长 1.0%，1-11 月份为下降 0.1%。

2014 年，商品房销售面积 120649 万平方米，比上年下降 7.6%，降幅比 1-11 月份收窄 0.6 个百分点，2013 年为增长 17.3%。其中，住宅销售面积下降 9.1%，办公楼销售面积下降 13.4%，商业营业用房销售面积增长 7.2%。商品房销售额 76292 亿元，下降 6.3%，降幅比 1-11 月份收窄 1.5 个百分点，2013 年为增长 26.3%。其中，住宅销售额下降 7.8%，办公楼销售额下降 21.4%，商业营业用房销售额增长 7.6%。

2014 年，东部地区商品房销售面积 54756 万平方米，比上年下降 13.7%，降幅比 1-11 月份收窄 1.3 个百分点；销售额 43607 亿元，下降 11.6%，降幅收窄 2.1 个百分点。中部地区商品房销售面积 33824 万平方米，下降 3.9%，降幅收窄 0.4 个百分点；销售额 16558 亿元，增长 0.2%，1-11 月份为下降 0.9%。西部地区商品房销售面积 32068 万平方米，增长 0.6%，增速回落 0.6 个百分点；销售额 16127 亿元，增长 3.5%，增速回落 0.6 个百分点。

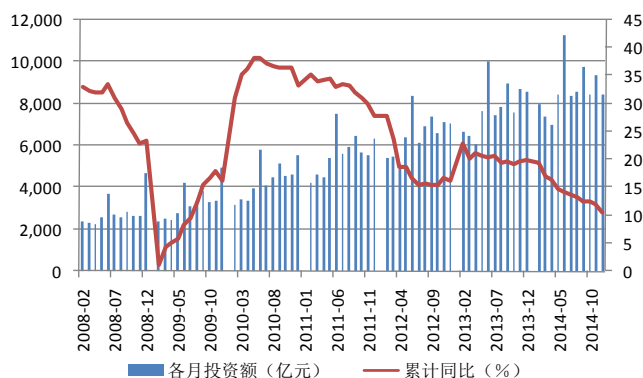
2014 年末，商品房待售面积 62169 万平方米，比 11 月末增加 2374 万平方米，比 2013 年末增加 12874 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末增加 1352 万平方米，办公楼待售面积增加 202 万平方米，商业营业用房待售面积增加 361 万平方米。

2014 年，房地产开发企业到位资金 121991 亿元，比上年下降 0.1%，1-11 月份为增长 0.6%，2013 年为增长 26.5%。其中，国内贷款 21243 亿元，增长 8.0%；利用外资

639 亿元，增长 19.7%；自筹资金 50420 亿元，增长 6.3%；其他资金 49690 亿元，下降 8.8%。在其他资金中，定金及预收款 30238 亿元，下降 12.4%；个人按揭贷款 13665 亿元，下降 2.6%。

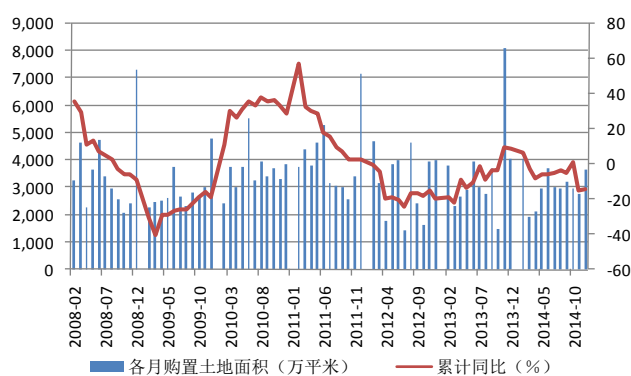
2014 年 12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 93.93，比上月回落 0.37 点。

图表 1: 房地产开发投资额



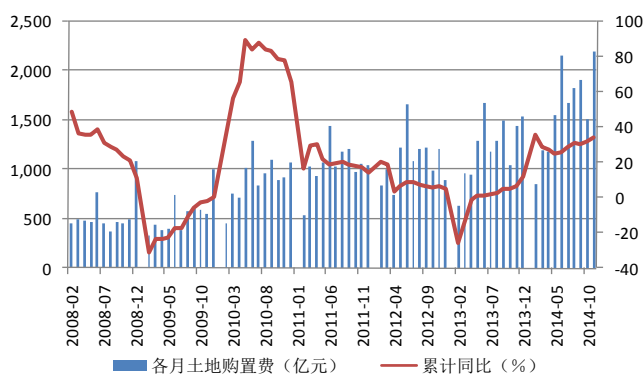
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 2: 各月购置土地面积



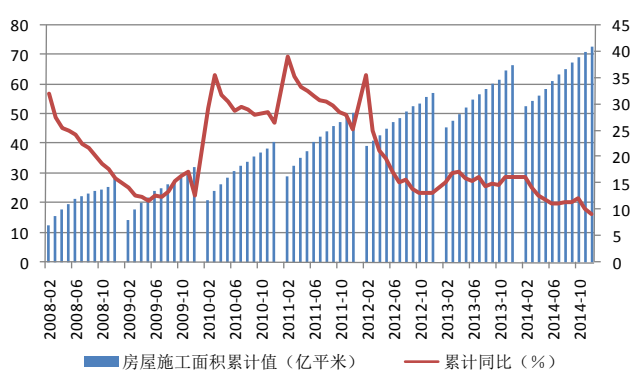
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 3: 各月土地购置费



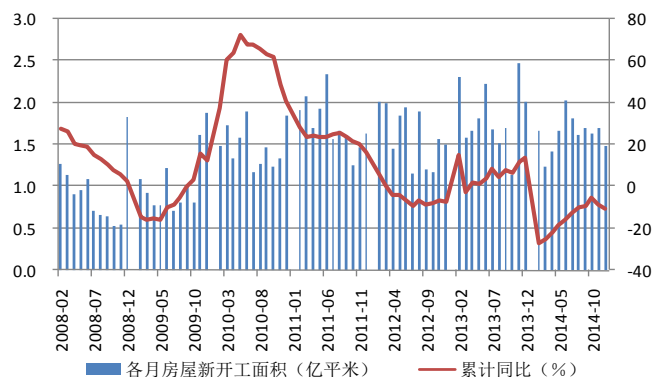
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 4: 房屋施工面积



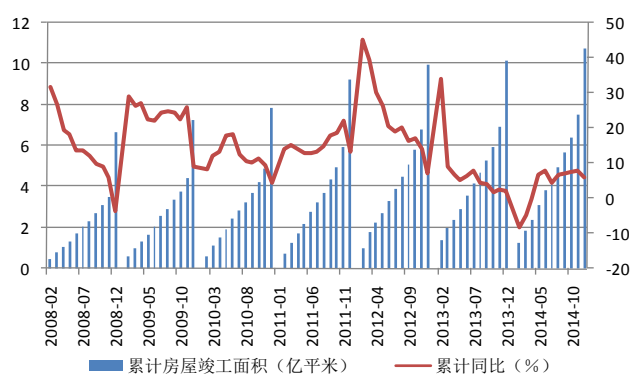
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 5: 房屋新开工面积



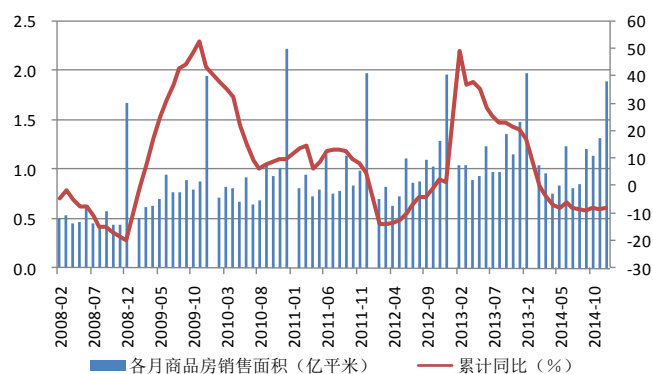
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 6: 房屋竣工面积



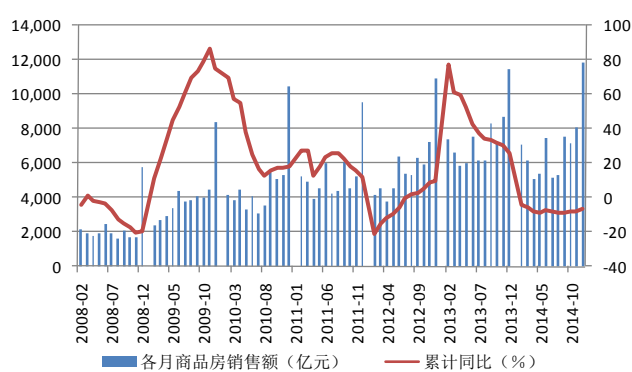
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 7: 商品房销售面积



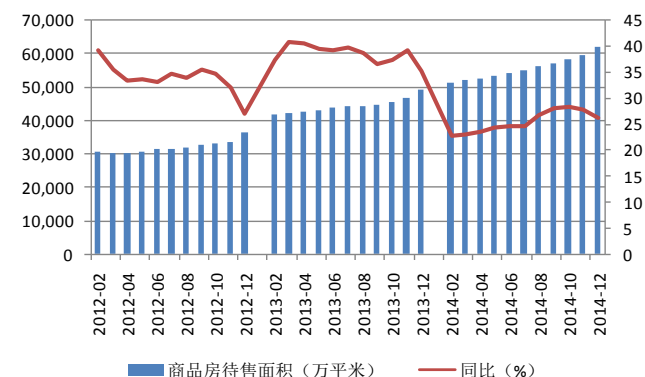
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 8: 商品房销售额



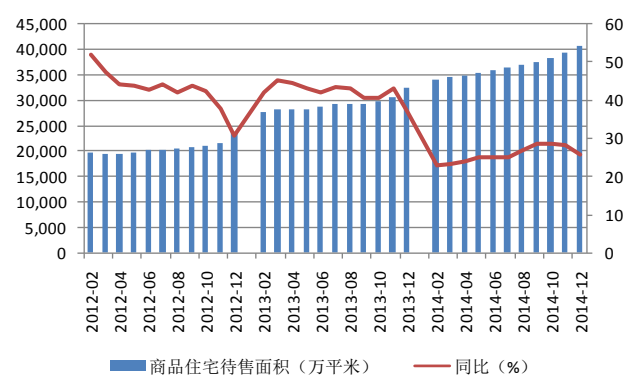
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 9: 商品房待售面积



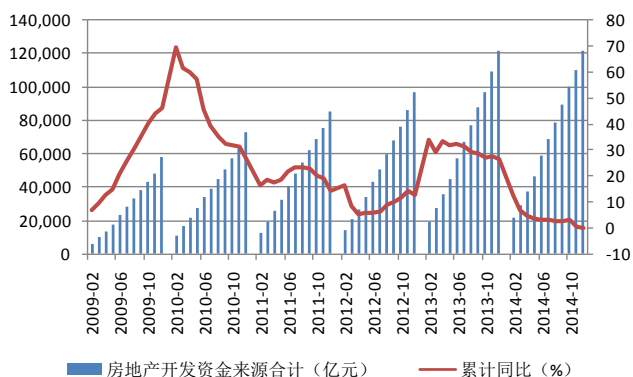
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 10: 商品住宅待售面积



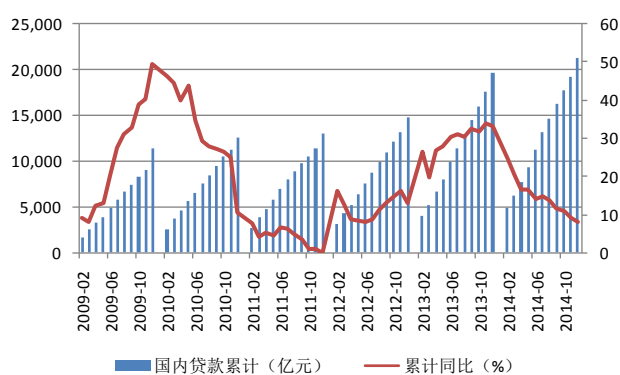
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 11: 房地产开发资金来源合计



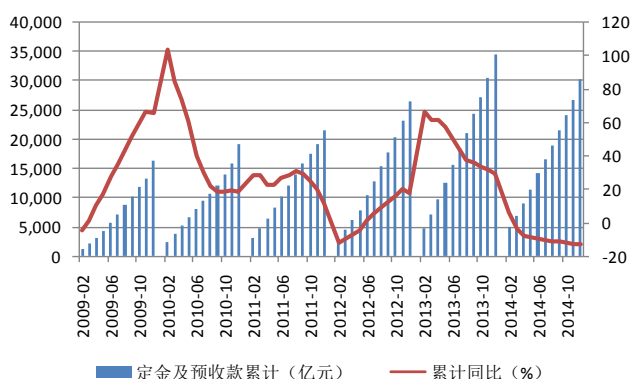
数据来源: wind, 华融证券整理

图表 12: 国内贷款累计



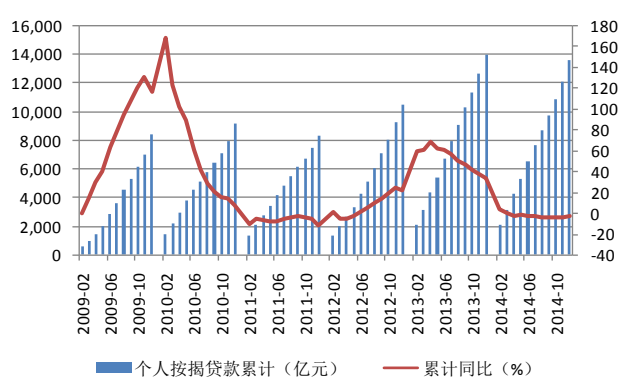
数据来源: wind, 华融证券整理

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