



东兴证券
DONGXING SECURITIES

政策过悲纠正正在路上 后期关注销售量

——房地产行业周报

2014年04月15日

看好/维持

房地产 行业周报

一、近期投资建议

上周监测的 20 个主要城市推出住宅用地 30 宗,较前一周增加 5 宗,推出面积 209 万平方米,较前一周增加 39 万平方米,其中天津推出 38 万平方米,为推出量最大的城市;上周成交住宅用地 26 宗,较前一周增加 18 宗,成交面积 183 万平方米,较前一周增加 120 万平方米,其中重庆成交 30 万平方米,为成交量最大的城市。上周一、二、三线城市的房屋成交继续下跌,其中一线城市成交 66.22 万平方米,同比增长-46.99%,成交量继续维持低位;二线城市成交 155.71 万平方米,同比增长-50.06%;三线城市成交 59.26 万平方米,同比增长-50.45%。

我们近期的观点是:1、今年以来商品房销售出现较大转向。去年下半年房地产开发公司处在对价格较好上涨的预期中,并对 2014 年充满良好的期待。但进入 2014 年受银行贷款发放滞后等因素影响,商品房的销售出现较大变化,部分出现观望气氛。对 2014 年商品房的销售,房地产开发企业也从乐观转向谨慎。我们认为第二季度的销售是一个很关键的时间窗口,将决定下半年乃至今后市场的方向。2、4 月份房地产股仍有向上动力。我们在一季度作出了判断“去年 11 月以来房地产股的下跌是非理性的下跌,一季度市场将进行修复”,后期市场正如我们的预期。4 月份仍可看好房地产股上升的动力主要来源于销售的回升,我们认为 4 月份销售环比将出现较明显的增长有利推动房地产股的进一步上升,政策放松预期仍在路上。3、对 4 月份后的房地产股市场判断。我们认为虽然 4 月份销售环比会有一个较为明显的上升,但最终上升幅度有可能低于预期。5 月份后房地产股可能会进入滞涨或短期调整中,需等待政策的利好支持。如果 4 月份开始商品房的销售能出现持续增长,可看好房地产股的持续上升。重点建立关注:万科、招商地产、阳光股份、香江控股、中国武夷、信达地产等。

二、上周土地市场交易情况

2014 年 4 月 7 日至 2014 年 4 月 13 日,上周 20 个主要城市土地市场供应量与成交量均增加。上周监测的 20 个主要城市共推出各类土地 85 宗,较前一周增加 9 宗,推出面积 372 万平方米,较前一周则增加 62 万平方米,其中重庆、天津和南京分别推出 75 万平方米、51 万平方米和 34 万平方米,为推出量较大的城市;共成交各类土地 64 宗,较前一周增加 11 宗,成交面积 326 万平方米,较前一周增加 113 万平方米,其中天津、北京和深圳分别成交 47 万平方米、

郑闵钢

010-66554031

zhengmgdxs@hotmail.com

执业证书编号:

S1480510120012

张鹏

010-66554029

zhangpeng@dxzq.net.cn

执业证书编号:

S1480512060003

杨睿

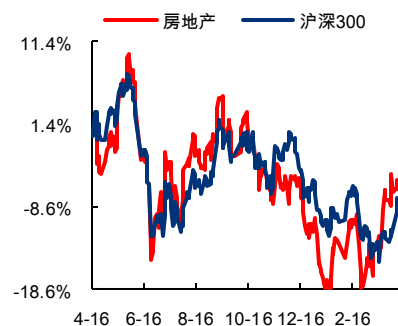
010-66554021

行业基本资料

占比%

股票家数	153	6.09%
重点公司家数		
行业市值	10414.28 亿元	3.7%
流通市值	8748.77 亿元	4.3%
行业平均市盈率	11.39	/
市场平均市盈率	13.72	/

行业指数走势图



资料来源:东兴证券研究所

相关研究报告

- 1、《房地产行业 2014 年 4 月投资策略:春季行情仍将延续,反弹与成长》2014-04-10
- 2、《房地产行业报告:一线城市率先回升 地产股仍具推升力》2014-04-09
- 3、《房地产行业报告:销售回升可期待 房地产上行仍有动力》2014-04-01
- 4、《房地产行业报告:京津冀经济圈引来中长期投资机会》2014-03-25

47 万平方米和 45 万平方米，为成交量较大的城市。

上周监测的 20 个主要城市推出住宅用地 30 宗，较前一周增加 5 宗，推出面积 209 万平方米，较前一周增加 39 万平方米，其中天津推出 38 万平方米，为推出量最大的城市；上周成交住宅用地 26 宗，较前一周增加 18 宗，成交面积 183 万平方米，较前一周增加 120 万平方米，其中重庆成交 30 万平方米，为成交量最大的城市。

表 1：上周住宅用地成交活跃度城市

城市名称	成交宗数 (宗)	成交面积 (万平方米)	楼面价 (元/平方米)	溢价
重庆市	8	72	1652	20%
西安市	5	9	697	0%
天津市	4	29	5600	38%
苏州市	4	17	6818	--
威海市	4	6	112	--
南宁市	2	25	1661	0%
沈阳市	2	25	3100	3%
北京市	2	21	10489	23%
上海市	2	8	14316	78%
信阳市	2	6	520	6%

资料来源：CREIS，东兴证券研究所

二、房屋市场成交情况

上周我们监测的 28 个城市中，成交量涨跌互现，降幅最大的城市为成都，降幅为-65.69%；涨幅最大的城市为昆明，成交量同比增长 58.44%。环比来看，28 个城市的房屋成交环比均上涨，涨幅最小的徐州为-52.78%，涨幅最大的石家庄为 32.56%。

上周一、二、三线城市的房屋成交继续下跌，其中一线城市成交 66.22 万平方米，同比增长-46.99%，成交量继续维持低位；二线城市成交 155.71 万平方米，同比增长-50.06%；三线城市成交 59.26 万平方米，同比增长-50.45%。

表 2：各城市成交面积与同比

城市	周成交面积		同比	城市	周成交面积		同比
	去年同期	上周			去年同期	上周	
成都	66.83	22.93	-65.69%	天津	26.86	19.19	-28.57%
北京	46.85	16.91	-63.90%	南京	19.64	14.10	-28.21%
厦门	8.49	3.13	-63.12%	苏州	15.33	11.34	-26.04%
哈尔滨	19.61	8.65	-55.91%	福州	4.27	3.20	-25.11%
扬州	7.81	3.51	-55.06%	南昌	8.56	6.45	-24.62%
大连	6.89	3.17	-53.96%	广州	21.14	15.94	-24.61%
宁波	9.59	4.75	-50.43%	佛山	16.50	13.16	-20.24%
南宁	18.25	9.11	-50.08%	惠州	6.76	5.61	-17.07%
青岛	25.80	13.29	-48.48%	武汉	40.85	34.21	-16.25%

城市	周成交面积		同比	城市	周成交面积		同比
	去年同期	上周			去年同期	上周	
上海	46.99	26.56	-43.47%	无锡	9.51	8.07	-15.13%
杭州	21.76	12.72	-41.55%	长春	15.37	15.10	-1.71%
石家庄	9.34	5.72	-38.80%	徐州	10.93	15.48	41.64%
长沙	22.52	14.40	-36.04%	兰州	3.64	5.77	58.38%
深圳	9.93	6.81	-31.44%	昆明	11.72	18.57	58.44%

资料来源：WIND，东兴证券研究所

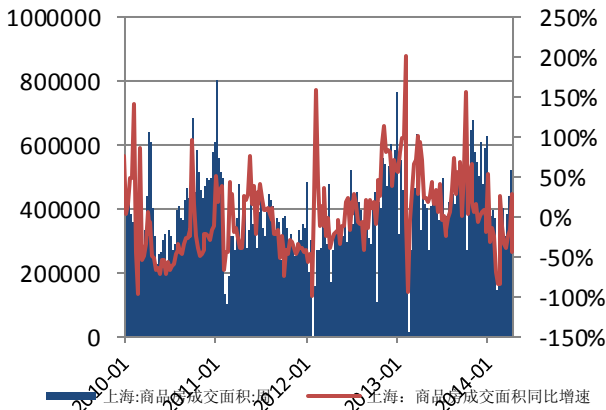
表 3：各城市周成交面积与环比

城市	周成交面积		环比	城市	周成交面积		环比
	前一周	上周			前一周	上周	
徐州	32.78	15.48	-52.78%	武汉	37.14	34.21	-7.88%
厦门	6.25	3.13	-49.96%	深圳	7.34	6.81	-7.28%
苏州	19.61	11.34	-42.16%	长沙	15.44	14.40	-6.69%
上海	43.56	26.56	-39.01%	广州	16.87	15.94	-5.53%
昆明	29.93	18.57	-37.97%	南昌	6.79	6.45	-5.06%
成都	34.76	22.93	-34.02%	杭州	13.25	12.72	-4.00%
青岛	18.60	13.29	-28.55%	北京	16.48	16.91	2.64%
佛山	17.49	13.16	-24.79%	南宁	8.83	9.11	3.14%
哈尔滨	11.23	8.65	-23.00%	南京	13.11	14.10	7.61%
大连	4.11	3.17	-22.71%	宁波	4.41	4.75	7.80%
福州	3.98	3.20	-19.62%	兰州	4.96	5.77	16.35%
长春	18.75	15.10	-19.46%	惠州	4.76	5.61	17.70%
扬州	4.04	3.51	-13.07%	天津	16.27	19.19	17.94%
无锡	9.03	8.07	-10.63%	石家庄	4.31	5.72	32.56%

资料来源：WIND，东兴证券研究所

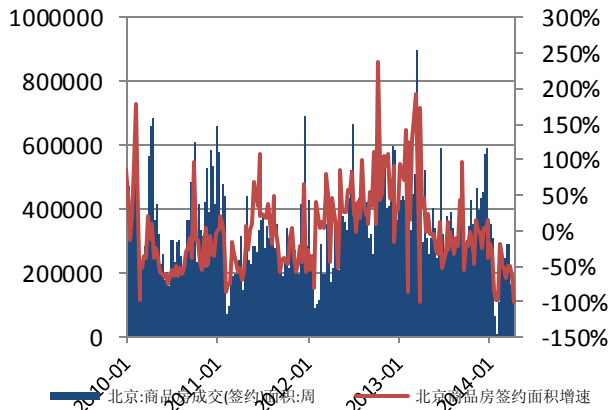
附件：各城市销售面积及增速

图 1：上海市商品房成交面积与增速



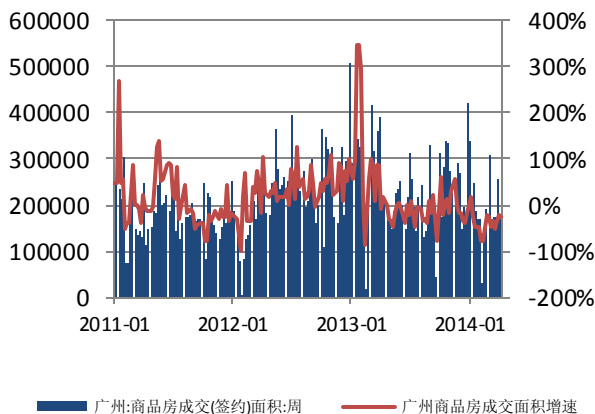
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 2：北京市商品房销售面积及增速



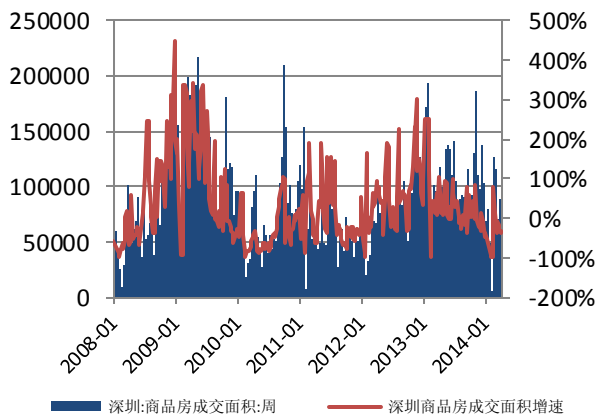
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 3：广州市商品房销售面积及增速



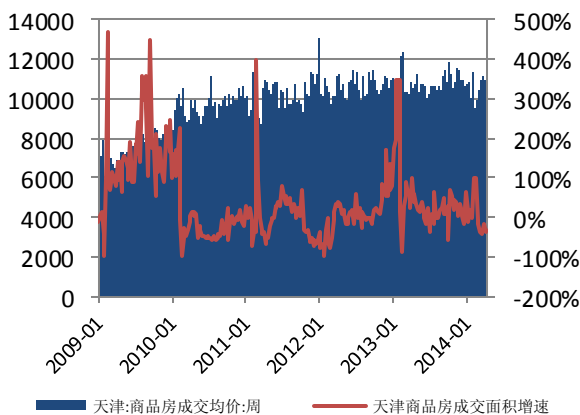
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 4：深圳市商品房销售面积及增速



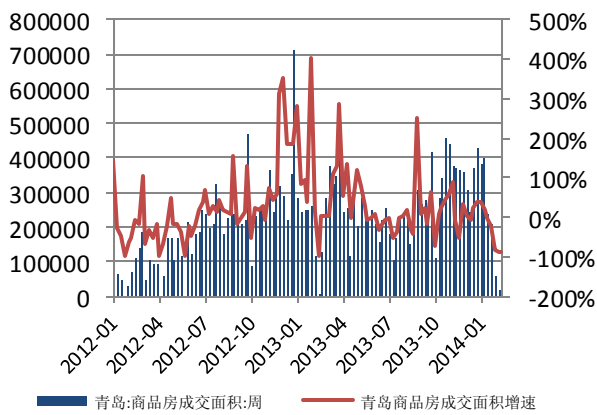
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 5：天津市商品房销售面积及增速



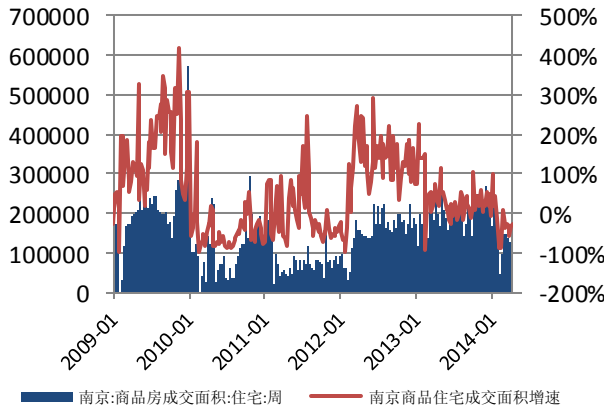
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 6：青岛市商品房销售面积及增速



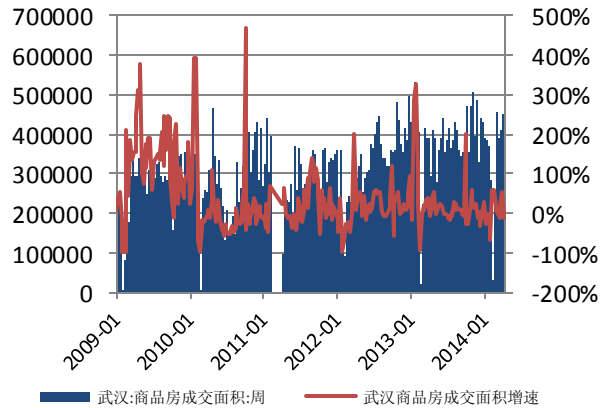
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 7：南京市商品房销售面积及增速



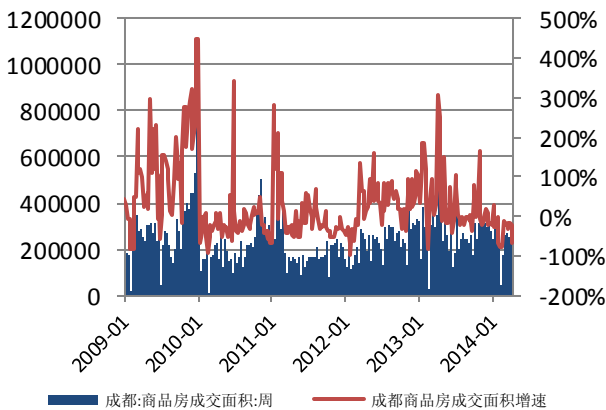
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 8：武汉市商品房销售面积及增速



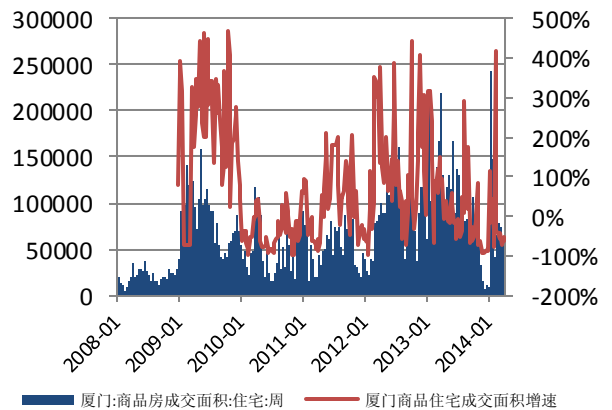
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 9：成都市商品房销售面积及增速



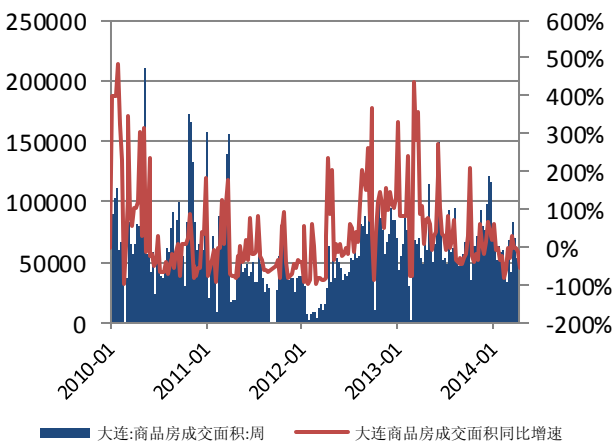
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 10：厦门市商品房销售面积及增速



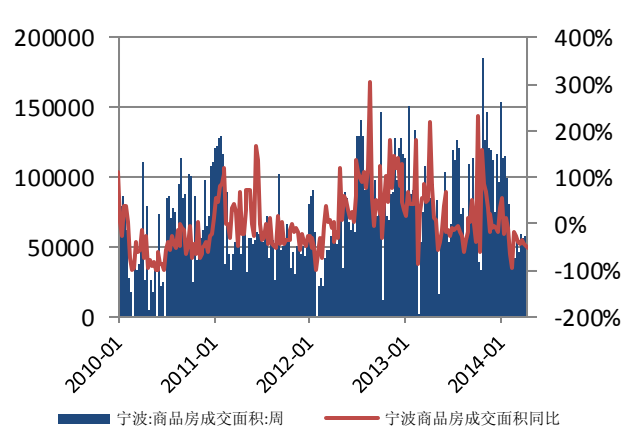
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 11：大连市商品房销售面积及增速



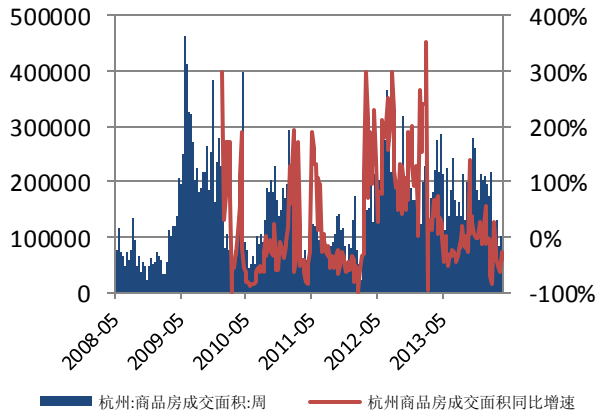
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 12：宁波市商品房销售面积及增速



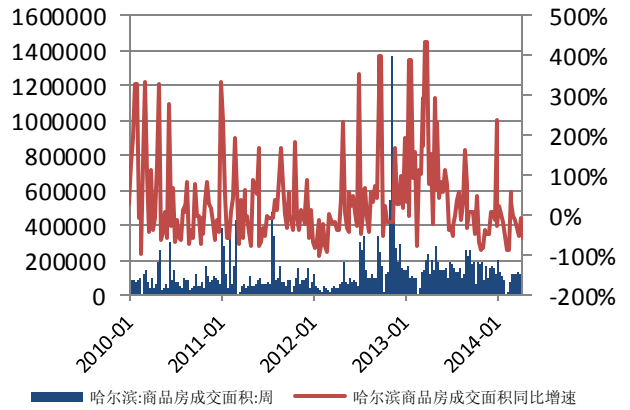
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 13: 杭州市商品房销售面积及增速



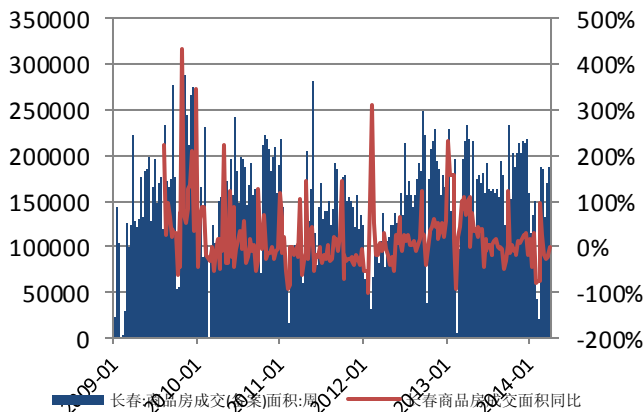
资料来源: WIND, 东兴证券研究所

图 14: 哈尔滨市商品房销售面积及增速



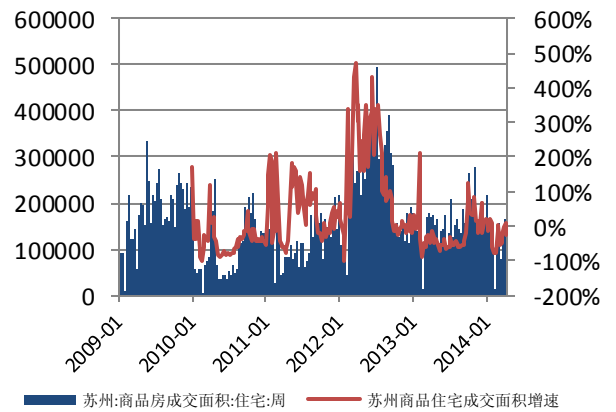
资料来源: WIND, 东兴证券研究所

图 15: 长春市商品房销售面积及增速



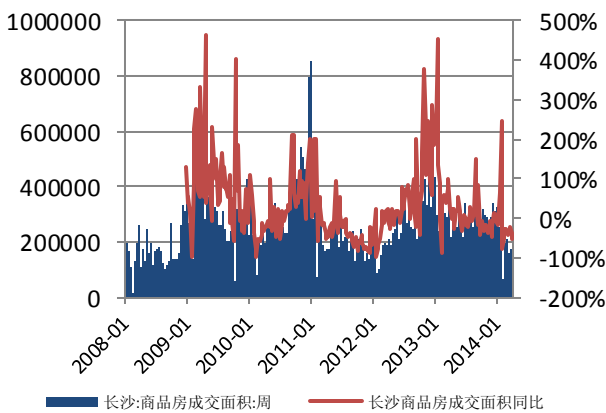
资料来源: WIND, 东兴证券研究所

图 16: 苏州市商品房销售面积及增速



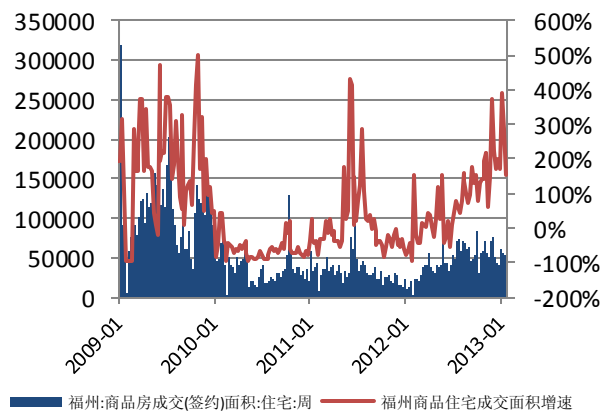
资料来源: WIND, 东兴证券研究所

图 17: 长沙市商品房销售面积及增速



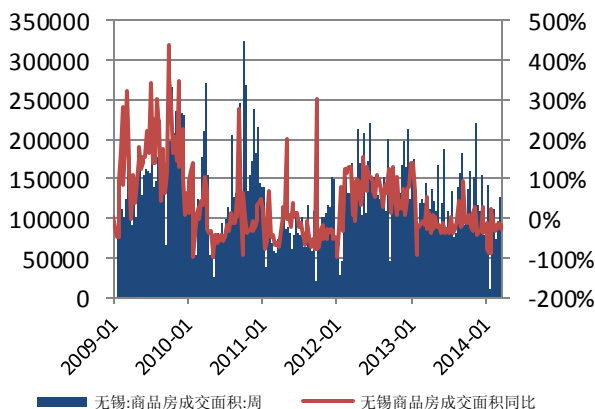
资料来源: WIND, 东兴证券研究所

图 18: 福州市商品房销售面积及增速



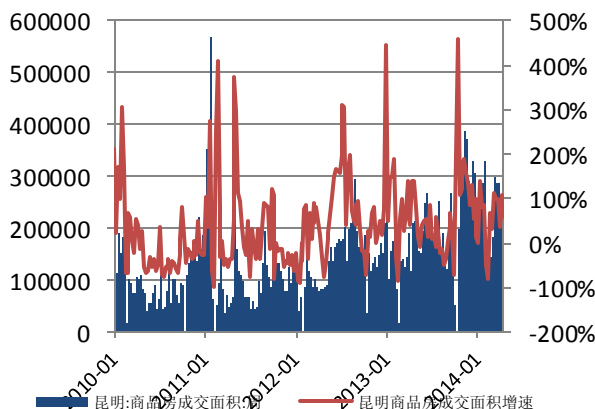
资料来源: WIND, 东兴证券研究所

图 19：无锡市商品房销售面积及增速



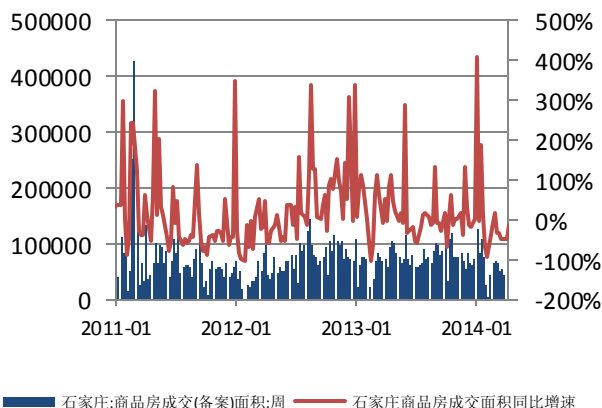
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 20：昆明市商品房销售面积及增速



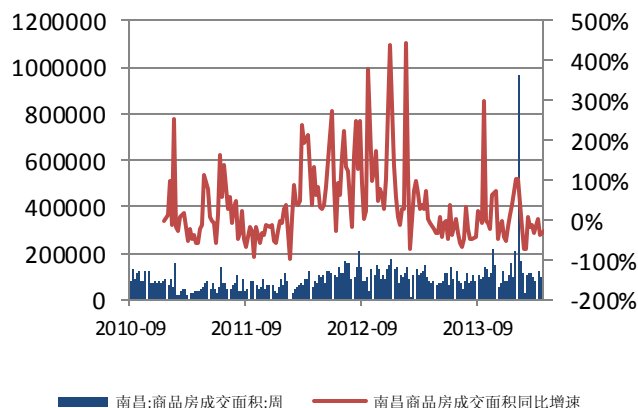
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 21：石家庄市商品房销售面积及增速



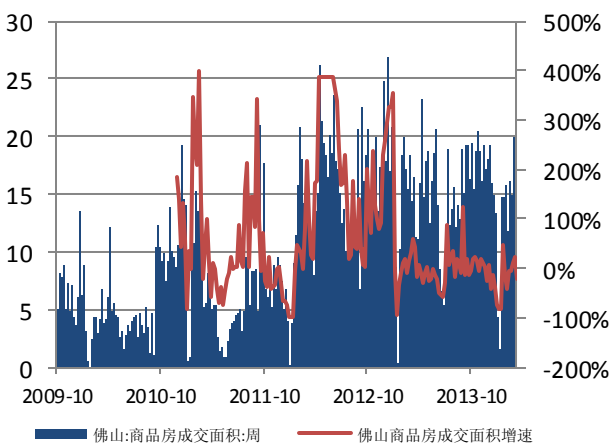
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 22：南昌市商品房销售面积及增速



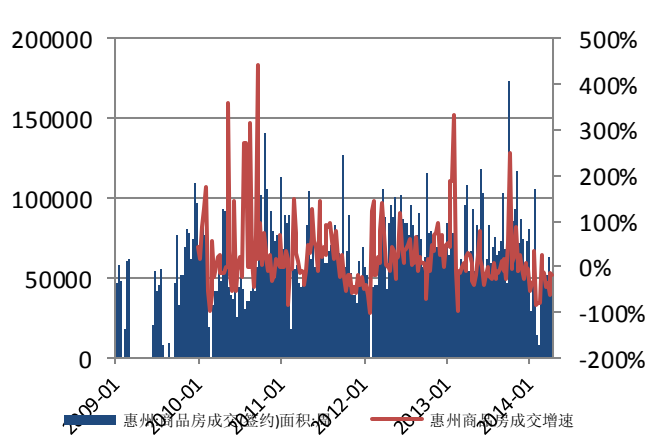
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 23：佛山市商品房销售面积及增速



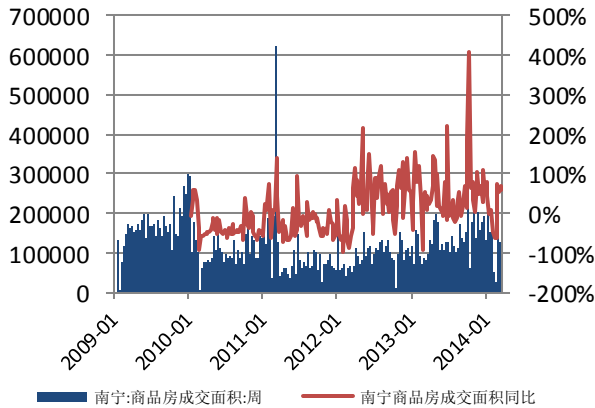
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 24：惠州市商品房销售面积及增速



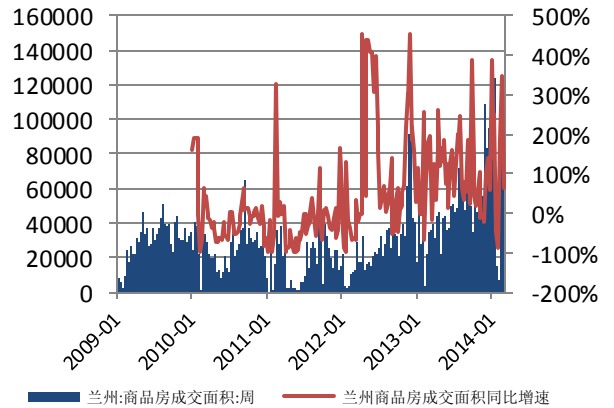
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 25：南宁市商品房销售面积及增速



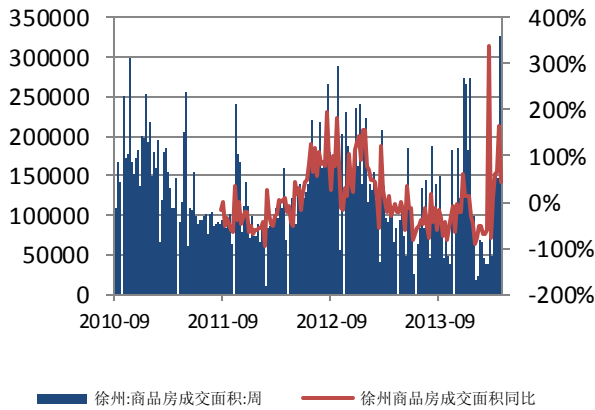
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 26：兰州市商品房销售面积及增速



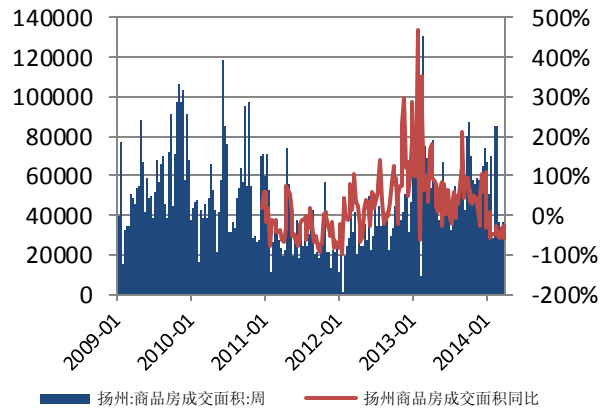
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 27：徐州市商品房销售面积及增速



资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 28：扬州市商品房销售面积及增速



资料来源：WIND，东兴证券研究所

分析师简介

郑闵钢

房地产、建筑工程行业资深研究员，基础产业小组组长，东南大学土木工程系毕业，2007年加盟东兴证券研究所从事房地产、建筑工程行业研究工作至今。获得“证券通-中国金牌分析师排行榜”2011年最强十大金牌分析师（第六名）。“证券通-中国金牌分析师排行榜”2011年度分析师综合实力榜-房地产行业第四名。朝阳永继 2012年度“中国证券行业伯乐奖”优秀组合奖十强（第七名）。朝阳永继 2012年度“中国证券行业伯乐奖”行业研究领先奖十强（第八名）。2013年度房地产行业研究金牛奖第五名。

张鹏

金融学硕士，具有房地产行业从业经验，2010年起从事房地产、建筑工程行业研究工作至今。获得2013年度房地产行业研究金牛奖第五名。

杨骞

北京大学城市与区域规划系硕士，3年证券行业从业经验。2014年初加盟东兴证券研究所，从事房地产、建筑工程行业研究工作。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

行业评级体系

公司投资评级（以沪深 300 指数为基准指数）：

以报告日后的 6 个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率 15% 以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率 5% ~ 15% 之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于 -5% ~ +5% 之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级（以沪深 300 指数为基准指数）：

以报告日后的 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5% 以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于 -5% ~ +5% 之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。