

2014年11月3日

房地产市场调研及数据周报 (2014/10/24-2014/10/30)

——销售持续回暖、投资应更积极

看好

本期投资提示：

● **行业周数据回顾：**本周一手房销售环比上升12.5%，受央行信贷新政影响市场回暖，单周同比降幅继续减小；二手房环比上升8.9%，二手房成交量创年内新高，累计同比降幅也不断收窄；绝对库存环比下降0.6%，去化周期下降至56.1周；土地市场溢价率自9月底持续反弹，全国300城土地出让金1.81万亿，同比下降22%；全国土地溢价率14.24%，住宅用地溢价率19.96%，分别较9月底回升0.76、4.95个百分点。

- **申万跟踪 48 大城市一手房成交套数合计环比上升 12.5%，同比下降 3.3%，累计同比下降 12.7%。**本周申万跟踪 48 大城市一手房合计成交 68997 套，环比上升 12.5%，同比下降 3.3%。年初至今累计同比下降 12.7%。一线、二线、三线城市分合计成交 12182 套、38169 套、18646 套，环比分别上升 31.2%、上升 6.9%、上升 13.9%，受央行信贷新政影响市场回暖，单周同比降幅继续减小。
- **申万跟踪 18 大城市二手房成交套数合计环比上升 8.9%，同比下降 11.5%，累计同比下降 35.3%。**本周申万跟踪 18 大城市二手房合计成交 12545 套，环比上升 8.9%，同比下降 11.5%，年初至今累计同比下降 35.3%。一线、二线、三线城市分别合计成交 4604 套、6111 套、1830 套，环比分别上升 26.8%、上升 0.5%、上升 1.2%。二手房成交量环比回升，累计同比降幅持续收窄。
- **申万跟踪 19 大城市住宅可售套数合计环比下降 0.6%，去化周期 56.1 周。**本周申万跟踪 19 大城市住宅可售套数合计 975888 套，环比下降 0.6%，去化周期 56.1 周，较上周下降 2.1 周。一线、二线、三线城市住宅可售套数合计分别为 312779 套、439182 套、223927 套，去化周期分别为 46.8 周、58.2 周、70.4 周，较上周分别下降 1.9 周、下降 2.7 周、下降 1.3 周。
- **全国土地溢价率为 14.24%，住宅溢价率 19.96%，溢价率自 9 月底持续反弹。**2014 年年至今全国土地累计成交 18102 亿元，同比下降 22%，溢价率 14.24%，环比 9 月底上升 0.76 个百分点，环比上周上升 0.06 个百分点；其中住宅市场为 12265 亿元，同比下降 21%，溢价率 19.96%，环比 9 月底上升 4.95 个百分点，环比上周上升 0.06 个百分点。2014 年至今全国土地累计成交面积同比下降 26%，其中住宅市场同比下降 29%。2014 年至今申万跟踪 45 大城市住宅土地累计成交面积 20538 万平方米，成交金额 7490 亿元，同比分别下降 32%、下降 18%，溢价率 13.35%，环比上周上升 0.10 个百分点，楼面地价达到 3647 元/平米，同比上升 20%。

投资建议：本周地产销售持续回暖，政策放松逐渐产生效果，银十变金十，维持四季度销售将好于前三季度的判断，我们认为虽然地产仍处于去产能周期，地产板块在销售持续回暖和利率不断下行的催化下，投资应更积极，建议积极关注“跨界转型+龙头+区域热点”类地产股。四季度地产销售将持续回暖，同时在社会自己成本不断下行的催化下，投资应更积极，建议把握“跨界转型+龙头+区域热点”类地产股：1) 跨界转型：金科股份、北京城建、阳光城；中天城投、冠城大通、苏宁环球；2) 龙头：万科、保利、招商、世联；3) 区域热点：陆家嘴、格力地产、平潭发展。

相关研究

《房地产行业周报》各期

证券分析师

韩思怡 A0230513060002
hansy@swsresearch.com

研究支持

陈天诚 A0230113080001
chentc@swsresearch.com

联系人

齐东
(8621)23297818x7260
qidong@swsresearch.com

地址：上海市南京东路 99 号
电话：(8621)23297818
上海申银万国证券研究所有限公司
<http://www.swsresearch.com>

1.主要城市一手房成交

表 1 主要城市一手房成交数据

		14/10/24- 14/10/30	环比增速	同比增速	前一周环 比增速	相对 2013 年周均销 售	13/12/27- 14/10/30	累计同 比
合计	套数	68,997	12.5%	-3.3%	-0.8%	28.7%	2,020,297	-12.7%
	面积	7,179,009	11.6%	-1.8%	0.3%	30.6%	206,765,106	-13.0%
一线城市	套数	12,182	31.2%	20.2%	-11.2%	45.7%	280,535	-23.4%
	面积	1,250,774	29.2%	13.9%	-10.1%	40.3%	29,055,570	-25.8%
二线城市	套数	38,169	6.9%	-13.9%	6.1%	20.5%	1,188,884	-12.7%
	面积	3,971,787	7.5%	-9.7%	4.8%	24.6%	120,851,638	-11.9%
三线城市	套数	18,646	13.9%	10.6%	-7.8%	37.4%	550,878	-6.0%
	面积	1,956,448	10.6%	7.8%	-2.4%	38.2%	56,857,897	-7.0%
北京	套数	3,312	25.4%	42.3%	11.8%	45.5%	66,844	-33.8%
	面积	326,477	24.0%	32.7%	16.3%	34.2%	6,757,163	-37.7%
上海	套数	4,819	34.0%	6.6%	-22.2%	49.7%	123,116	-11.0%
	面积	501,054	29.9%	-0.4%	-20.6%	45.1%	12,580,228	-15.2%
广州	套数	2,249	40.8%	-3.4%	-31.1%	27.6%	56,184	-29.3%
	面积	250,910	34.8%	-4.6%	-27.2%	25.4%	6,463,059	-28.6%
深圳	套数	1,802	23.9%	87.5%	26.1%	63.3%	34,391	-27.3%
	面积	172,333	29.6%	100.2%	21.8%	67.7%	3,255,119	-26.4%
杭州	套数	4,082	34.3%	84.9%	67.7%	196.8%	58,447	-2.5%
	面积	451,861	34.8%	82.0%	64.8%	197.2%	6,225,225	-6.4%
南京	套数	2,354	25.0%	4.6%	16.6%	34.2%	56,225	-24.9%
	面积	247,089	20.5%	8.0%	17.5%	28.1%	5,952,640	-27.7%
福州	套数	513	43.7%	123.0%	7.5%	42.3%	13,830	-18.4%
	面积	59,982	42.6%	94.8%	6.3%	34.6%	1,683,082	-19.7%
天津	套数	1,648	8.6%	-48.1%	-24.3%	-25.6%	75,038	-21.4%
	面积	186,002	7.9%	-43.3%	-22.4%	-17.7%	7,727,586	-20.7%
哈尔滨	套数	658	-56.0%	-62.4%	22.8%	-54.3%	48,310	-24.1%
	面积	75,072	-50.9%	-61.5%	21.9%	-49.7%	5,029,619	-24.2%
石家庄	套数	1,125	15.5%	69.9%	-20.1%	85.5%	27,607	1.9%
	面积	123,796	14.4%	100.8%	-22.4%	113.8%	3,187,954	22.9%
济南	套数	2,777	13.0%	34.0%	33.7%	62.4%	77,367	3.2%
	面积	228,917	-3.1%	1.5%	41.4%	43.3%	6,812,016	-1.3%
武汉	套数	5,215	13.1%	23.0%	-18.5%	71.1%	140,893	6.9%
	面积	519,089	13.5%	32.4%	-18.8%	71.3%	14,070,341	7.0%
长沙	套数	2,892	3.5%	24.2%	-2.0%	33.7%	67,963	-28.3%
	面积	326,881	8.0%	29.1%	-4.6%	44.4%	7,350,894	-25.6%
成都	套数	1,785	6.9%	-39.2%	-19.9%	-17.5%	77,281	-18.0%
	面积	171,786	6.7%	-35.0%	-20.9%	-18.0%	7,539,565	-17.7%

长春	套数	1,507	-5.2%	-8.6%	172.3%	3.5%	58,674	-4.6%
	面积	153,851	-4.6%	-2.2%	176.5%	6.2%	5,859,735	-4.7%
贵阳	套数	1,347	-13.2%	-54.2%	3.2%	-15.8%	51,554	-27.3%
	面积	142,361	-16.9%	-53.9%	1.8%	-12.9%	5,852,112	-18.6%
昆明	套数	2,722	6.1%	-32.4%	6.6%	17.7%	100,723	12.4%
	面积	257,503	21.5%	-15.9%	-0.4%	30.2%	8,587,800	10.5%
南昌	套数	1,368	74.0%	-21.3%	-0.8%	85.9%	38,609	17.7%
	面积	146,954	65.4%	-20.3%	0.5%	89.5%	4,460,175	28.5%
南宁	套数	1,124	-14.3%	-24.8%	-0.6%	7.5%	39,299	-8.8%
	面积	124,640	-11.9%	-16.9%	-1.7%	16.8%	4,127,078	-6.1%
合肥	套数	1,853	18.7%	-7.9%	5.2%	-7.5%	72,933	-12.5%
	面积	189,816	17.9%	-9.5%	8.0%	-6.3%	7,406,038	-12.0%
海口	套数	461	-40.4%	-42.2%	32.8%	-15.7%	20,334	-11.6%
	面积	47,434	-45.3%	-48.4%	-14.1%	-20.6%	2,134,096	-15.3%
兰州	套数	1,092	-15.9%	110.0%	15.1%	149.2%	25,806	45.8%
	面积	117,243	-13.7%	117.5%	14.9%	150.5%	2,828,413	51.2%
宁波	套数	-	-	-	-	-	25,916	-40.0%
	面积	-	-	-	-	-	2,575,425	-31.9%
厦门	套数	688	16.4%	22.4%	75.4%	-9.6%	21,440	-44.2%
	面积	83,087	16.6%	20.3%	81.0%	-4.8%	2,564,327	-42.0%
青岛	套数	2,586	12.0%	-41.3%	-2.8%	11.5%	73,368	-25.7%
	面积	277,937	19.6%	-37.4%	-4.7%	18.7%	7,314,694	-26.5%
大连	套数	372	-33.5%	-23.8%	11.1%	-39.6%	17,267	-32.7%
	面积	40,486	-32.0%	-6.0%	26.7%	-26.9%	1,562,824	-31.5%
无锡	套数	1,743	31.2%	21.7%	-0.1%	113.1%	35,263	-1.5%
	面积	207,018	25.6%	25.2%	4.8%	116.6%	4,130,697	-1.4%
苏州	套数	2,355	38.4%	-12.3%	-2.4%	78.7%	54,746	-5.4%
	面积	279,751	41.0%	-7.1%	-1.0%	82.6%	6,416,789	-4.0%
扬州	套数	76	-85.2%	-86.9%	1.8%	-84.6%	14,833	-32.3%
	面积	9,247	-83.7%	-84.8%	-0.9%	-83.7%	1,693,963	-32.5%
张家港	套数	248	-12.1%	29.8%	-7.2%	50.3%	10,513	45.2%
	面积	32,774	-13.2%	27.6%	-1.2%	52.1%	1,346,712	42.1%
徐州	套数	1,843	-26.3%	74.4%	30.0%	59.3%	63,830	43.0%
	面积	239,174	-24.9%	133.6%	81.8%	106.6%	6,123,825	36.1%
常熟	套数	391	-27.9%	-14.6%	0.4%	36.9%	10,889	-4.4%
	面积	43,501	-24.9%	-28.7%	-3.7%	20.4%	1,312,361	-10.3%
温州	套数	646	11.4%	59.9%	-31.8%	1.2%	25,178	-11.0%
	面积	69,943	8.9%	64.0%	-11.2%	-3.8%	2,879,439	-10.8%
金华	套数	340	-21.3%	-7.1%	9.4%	-16.8%	16,093	-3.1%
	面积	31,648	-21.3%	-19.2%	2.9%	-16.3%	1,489,554	-2.2%
台州	套数	350	0.6%	26.4%	10.1%	22.9%	16,193	27.5%
	面积	43,136	2.9%	41.3%	9.8%	23.4%	2,019,860	30.3%

泉州	套数	408	-23.0%	-26.6%	-21.7%	-34.4%	17,908	-29.0%
	面积	36,506	-33.1%	-19.6%	-9.3%	-29.6%	1,363,852	-36.5%
佛山	套数	3,388	31.7%	92.9%	-22.1%	114.7%	81,422	18.2%
	面积	305,942	18.1%	51.3%	-23.5%	94.8%	8,263,052	22.4%
东莞	套数	2,239	15.2%	7.4%	7.3%	33.8%	57,249	-21.4%
	面积	198,625	23.1%	-8.3%	-7.9%	22.3%	5,065,843	-27.9%
惠州	套数	585	10.0%	-20.9%	-29.9%	7.3%	17,687	-26.2%
	面积	68,244	10.4%	-22.1%	-31.0%	8.1%	2,077,811	-25.5%
韶关	套数	288	30.3%	24.1%	-41.5%	35.3%	7,605	-20.5%
	面积	38,290	40.5%	24.6%	-41.3%	45.2%	913,983	-23.1%
三亚	套数	449	53.2%	99.6%	94.0%	40.4%	12,183	-16.2%
	面积	32,474	18.3%	47.3%	120.7%	7.8%	1,125,224	-16.1%
北海	套数	-	-	-	-	-	18,896	-25.5%
	面积	-	-	-	-	-	1,628,941	-26.4%
丹东	套数	112	67.2%	19.1%	-2.9%	21.9%	3,655	3.2%
	面积	9,516	54.3%	11.8%	-7.8%	13.2%	343,665	5.2%
柳州	套数	911	73.2%	119.5%	-17.9%	138.9%	16,168	-3.4%
	面积	72,000	90.3%	82.0%	5.4%	97.5%	1,485,639	-8.3%
赣州	套数	830	57.5%	-48.8%	-45.3%	7.7%	25,833	-26.3%
	面积	91,287	48.4%	-48.8%	-40.4%	12.9%	2,768,712	-24.7%
岳阳	套数	520	146.4%	148.8%	8.8%	154.8%	7,805	-2.0%
	面积	63,401	151.9%	174.7%	14.0%	161.4%	935,958	-0.7%
襄阳	套数	239	27.8%	146.4%	0.5%	-17.5%	7,913	-45.3%
	面积	25,966	25.1%	149.8%	2.4%	-17.0%	856,203	-45.2%
南充	套数	685	29.5%	-0.3%	-25.5%	-3.7%	29,016	-7.6%
	面积	58,006	27.6%	-9.5%	-27.6%	-13.3%	2,615,812	-11.8%

注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、天津、哈尔滨、石家庄、济南、武汉、长沙、成都、长春、贵阳、昆明、南昌、南宁、海口、兰州、合肥、宁波、厦门、青岛、大连等22个城市；三线城市包括：无锡、苏州、扬州、张家港、徐州、常熟、温州、金华、泉州、佛山、东莞、惠州、韶关、三亚、北海、台州、丹东、柳州、赣州、岳阳、襄阳、南充等22个城市。

资料来源：申万研究、wind

2.主要城市二手房成交

表2 主要城市二手房成交数据

		14/10/24-14/10/30	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对2013年周均销售	13/12/27-14/10/30	累计同比
合计	套数	12,545	8.9%	-11.5%	0.2%	-1.8%	437,310	-35.3%
	面积	1,143,269	6.7%	-11.9%	2.5%	-1.7%	40,265,630	-34.8%
一线城市	套数	4,604	26.8%	-6.2%	20.1%	2.8%	129,690	-42.4%

	面积	401,033	17.0%	-12.0%	25.3%	-0.6%	11,689,864	-42.7%
二线城市	套数	6,111	0.5%	-14.9%	-5.4%	-6.5%	238,236	-31.9%
	面积	559,883	3.4%	-10.2%	-5.5%	-2.1%	21,074,200	-31.5%
三线城市	套数	1,830	1.2%	-12.4%	-11.5%	4.3%	69,384	-31.2%
	面积	182,353	-2.6%	-16.4%	-5.9%	-2.7%	7,501,566	-28.9%
北京	套数	3,195	39.2%	-0.9%	20.0%	8.8%	79,617	-44.1%
	面积	272,199	31.9%	-7.7%	20.4%	3.1%	7,169,911	-45.1%
深圳	套数	1,409	5.5%	-16.3%	20.3%	-8.7%	50,073	-39.3%
	面积	128,834	-5.5%	-19.9%	33.6%	-7.7%	4,519,953	-38.5%
杭州	套数	723	-5.9%	23.2%	0.3%	8.3%	24,173	-31.2%
	面积	67,924	-5.0%	28.7%	-0.3%	11.3%	2,218,309	-30.8%
南京	套数	1,320	14.9%	-19.1%	8.6%	-8.9%	45,865	-45.3%
	面积	112,600	16.5%	-20.8%	9.5%	-10.4%	3,918,481	-46.9%
天津	套数	1,284	-2.1%	-24.7%	-19.9%	-5.8%	55,527	-26.3%
	面积	111,853	-0.2%	-20.4%	-19.9%	0.7%	4,697,219	-24.9%
长沙	套数	285	-20.4%	-12.0%	3.8%	12.7%	12,613	-17.0%
	面积	31,282	-16.2%	-8.5%	4.9%	19.0%	1,341,250	-16.5%
成都	套数	987	11.3%	-9.9%	-8.3%	-16.5%	42,105	-25.3%
	面积	88,271	9.0%	-8.9%	-9.7%	-14.6%	3,746,814	-23.8%
南昌	套数	442	-9.2%	-15.3%	3.6%	-12.0%	15,770	-32.4%
	面积	48,712	20.6%	14.8%	4.2%	13.2%	1,320,310	-34.3%
南宁	套数	374	2.5%	6.9%	-3.2%	41.7%	12,474	-16.7%
	面积	34,600	-5.7%	12.5%	-2.8%	39.8%	1,212,857	-13.0%
厦门	套数	405	14.4%	-16.7%	-9.2%	-11.2%	13,899	-37.6%
	面积	42,321	22.4%	-9.3%	-10.1%	-7.3%	1,392,448	-37.1%
大连	套数	291	-28.0%	-39.6%	-4.3%	-27.8%	15,810	-32.2%
	面积	22,320	-29.3%	-40.0%	-5.2%	-27.9%	1,226,512	-31.9%
无锡	套数	409	15.9%	-8.3%	-26.3%	3.7%	16,711	-22.6%
	面积	40,431	28.7%	-17.3%	-30.3%	-9.1%	1,782,052	-22.1%
苏州	套数	686	-6.3%	-8.8%	5.6%	19.4%	25,407	-26.2%
	面积	68,880	-4.6%	-9.1%	6.9%	21.6%	2,540,920	-26.6%
扬州	套数	166	4.4%	-11.2%	-13.6%	-9.3%	6,606	-24.6%
	面积	14,178	1.2%	-14.8%	-9.9%	-16.7%	623,217	-25.3%
张家港	套数	135	-7.5%	-9.4%	6.6%	3.3%	4,777	-42.3%
	面积	13,798	-22.0%	-15.3%	23.3%	-19.0%	725,293	-27.8%
常熟	套数	76	-6.2%	-53.7%	-25.7%	-47.0%	3,793	-46.6%
	面积	8,686	0.7%	-54.8%	-30.1%	-44.3%	433,766	-44.4%
金华	套数	175	15.1%	-12.1%	-26.2%	-11.6%	5,151	-52.8%
	面积	20,482	14.9%	-3.8%	-20.8%	-15.0%	694,816	-43.6%
柳州	套数	183	-1.1%	-5.2%	-21.3%	41.0%	6,939	-28.6%
	面积	15,898	-37.4%	-20.9%	17.8%	26.0%	701,502	-26.1%

注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2个城市；二线城市包括：杭州、南京、天津、长

沙、成都、南昌、南宁、厦门、大连等9个城市；三线城市包括：无锡、苏州、扬州、张家港、常熟、金华、柳州7个城市。

资料来源：申万研究、wind

3.主要城市住宅可售

表3 主要城市库存数据

		14/10/30	环比增速	前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	975,888	-0.6%	17,407	56.1	58.2
一线城市	套数	312,779	-0.4%	6,681	46.8	48.7
二线城市	套数	439,182	-1.4%	7,544	58.2	60.9
三线城市	套数	223,927	0.5%	3,182	70.4	71.6
北京	套数	89,370	-1.8%	1,684	53.1	56.6
上海	套数	86,097	1.5%	2,924	29.4	29.9
广州	套数	73,929	-0.9%	1,257	58.8	60.8
深圳	套数	63,383	-0.7%	816	77.7	81.2
杭州	套数	96,147	-1.2%	1,595	60.3	66.2
南京	套数	53,902	2.7%	1,243	43.4	43.0
福州	套数	29,708	-17.4%	315	94.3	117.2
南昌	套数	31,208	-0.1%	756	41.3	42.6
合肥	套数	45,347	0.1%	1,568	28.9	28.7
厦门	套数	24,021	0.6%	394	61.0	63.3
青岛	套数	158,849	-0.1%	1,673	94.9	97.7
苏州	套数	59,133	-0.1%	1,365	43.3	45.0
惠州	套数	22,495	4.3%	428	52.5	51.4
安庆	套数	14,414	6.6%	168	85.8	81.0
丹东	套数	24,087	0.0%	96	250.8	251.4
赣州	套数	42,056	-1.3%	530	79.4	82.1
马鞍山	套数	18,811	-0.2%	178	105.8	109.9
九江	套数	22,480	-0.5%	363	61.9	64.2
绵阳	套数	20,451	0.0%	54	376.4	288.2

注：1.套数单位套，面积单位万平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、南昌、合肥、厦门、青岛等7个城市；三线城市包括：苏州、惠州、安庆、丹东、赣州、马鞍山、九江、绵阳等8个城市。

资料来源：申万研究、wind

4.主要城市土地成交（2014年）

表4 主要城市土地成交数据

	成交面积 万平方米					成交金额 亿元					
	2012	2013	2014至今	2013同期	同比	2012	2013	2014至今	2013同期	同比	
全国合计	220,120	267,918	178,197	194,248	-8%	20,805	31,813	20,892	23,280	-10%	
全国住宅合计	101,564	131,444	83,741	92,911	-10%	13,599	21,680	14,237	15,555	-8%	
一线城市	2,293	3,338	2,261	2,704	-16%	1,134	2,669	2,504	1,901	32%	
二线城市	22,040	25,805	14,007	20,677	-32%	4,981	7,245	4,078	5,694	-28%	
三线城市	6,051	8,317	4,269	6,722	-36%	1,092	2,001	909	1,519	-40%	
一线城市	北京市	609	1,344	799	873	-8%	395	1,300	1,181	845	40%
	上海市	1,063	1,627	911	1,274	-28%	530	1,081	777	763	2%
	广州市	478	309	532	512	4%	137	226	499	241	107%
	深圳市	143	58	19	45	-59%	73	62	47	52	-11%
二线城市	杭州市	675	1,368	586	1,120	-48%	424	1,003	453	833	-46%
	南京市	626	884	679	988	-31%	300	712	355	644	-45%
	福州市	102	278	242	143	70%	55	137	104	57	83%
	天津市	985	1,328	883	1,128	-22%	296	571	501	449	12%
	哈尔滨市	595	1,052	473	931	-49%	47	100	61	90	-32%
	石家庄市	529	386	266	329	-19%	117	142	83	123	-33%
	济南市	1,295	1,872	1,173	1,388	-15%	221	279	189	229	-17%
	武汉市	4,435	2,551	1,758	2,096	-16%	882	569	411	475	-13%
	长沙市	1,218	1,808	591	1,482	-60%	194	391	137	322	-57%
	成都市	1,640	1,620	693	1,169	-41%	368	444	218	336	-35%
	重庆市	2,287	4,022	1,628	2,765	-41%	472	1,042	459	678	-32%
	贵阳市	1,322	1,344	811	1,076	-25%	88	87	54	68	-21%
	昆明市	1,308	1,576	505	1,566	-68%	216	238	72	220	-67%
	南昌市	678	603	423	603	-30%	116	136	100	136	-26%
	南宁市	472	890	831	597	39%	100	140	127	99	28%
	海口市	364	77	46	24	90%	47	17	15	4	315%
	兰州市	46	833	629	815	-23%	10	41	24	38	-38%
	合肥市	1,001	654	458	547	-16%	223	258	236	218	8%
	宁波市	561	894	257	753	-66%	275	389	94	341	-73%
	厦门市	322	166	137	82	68%	91	188	158	71	124%
青岛市	698	886	719	634	13%	163	139	148	91	62%	
大连市	920	714	219	441	-50%	302	224	79	172	-54%	
三线城市	无锡市	329	786	263	636	-59%	62	153	49	128	-61%
	苏州市	708	977	695	886	-22%	203	440	273	394	-31%
	扬州市	365	377	459	477	-4%	87	101	51	105	-52%
	温州市	67	307	98	261	-62%	36	159	51	126	-60%

金华市	71	187	55	121	-54%	19	46	18	17	4%
泉州市	191	239	87	182	-52%	21	35	22	25	-10%
佛山市	1,387	1,785	977	1,282	-24%	324	513	233	356	-34%
廊坊市	252	362	75	356	-79%	38	66	18	60	-69%
惠州市	539	243	304	285	7%	41	27	24	28	-13%
韶关市	224	585	136	492	-72%	19	42	13	35	-62%
保定市	116	242	140	124	13%	17	32	18	15	27%
北海市	6	12	5	12	0%	1	0.2	0.2	0.2	-10%
台州市	84	430	41	295	-86%	21	128	18	88	-79%
丹东市	302	136	73	90	-18%	30	15	7	9	-22%
安庆市	236	31	7	36	-80%	17	3	2	4	-57%
赣州市	373	157	209	131	60%	39	39	25	32	-20%
岳阳市	342	234	75	166	-55%	28	21	9	15	-41%
襄阳市	369	675	334	454	-26%	40	46	32	31	3%
南充市	86	539	235	440	-46%	8	64	44	53	-17%

数据来源：中指数据、申万研究

申万地产城市划分标准：

- 1、一线城市：北京、上海、广州、深圳
- 2、二线城市：成都、重庆、杭州、苏州、天津、武汉、南京、青岛、厦门、宁波、无锡、东莞、济南等 21 个城市
- 3、三线城市：哈尔滨、扬州、福州、佛山、昆明、南昌、芜湖、石家庄、惠州、唐山、包头、丹东、温州、金华等 20 个城市

5. 主要城市土地供应（2014年）

表 5 主要城市土地供应数据

	供应面积 万平方米					
	2012	2013	2014 至今	2013 同期	同比	
全国合计	284,041	327,475	183,110	226,919	-19%	
全国住宅合计	136,227	163,135	87,414	109,734	-20%	
一线城市	2,438	3,533	2,534	3,018	-16%	
二线城市	26,193	28,379	15,575	22,117	-30%	
三线城市	7,893	10,366	5,301	7,582	-30%	
一线城市	北京市	646	1,482	837	1,074	-22%
	上海市	1,114	1,694	922	1,323	-30%
	广州市	503	316	757	592	28%
	深圳市	174	41	19	28	-34%
二线城市	杭州市	760	1,592	628	1,301	-52%
	南京市	777	941	699	1,036	-33%
	福州市	102	412	310	168	85%
	天津市	1,205	1,413	905	1,293	-30%
	哈尔滨市	714	1,271	657	995	-34%
	石家庄市	532	396	294	383	-23%

	济南市	1,341	2,144	1,213	1,781	-32%
	武汉市	5,334	2,238	1,995	1,711	17%
	长沙市	1,522	1,884	846	1,525	-44%
	成都市	2,023	1,680	901	1,172	-23%
	重庆市	2,807	4,219	1,778	2,876	-38%
	贵阳市	1,602	1,951	401	1,217	-67%
	昆明市	1,647	1,707	685	1,741	-61%
	南昌市	743	695	525	695	-24%
	南宁市	554	1,035	862	645	34%
	海口市	443	77	215	33	543%
	兰州市	51	931	709	851	-17%
	合肥市	1,048	656	543	548	-1%
	宁波市	627	919	254	764	-67%
	厦门市	322	166	171	82	108%
	青岛市	767	907	807	655	23%
	大连市	1,207	1,144	178	645	-72%
三线城市	无锡市	420	844	256	645	-60%
	苏州市	961	993	742	863	-14%
	扬州市	370	447	638	575	11%
	温州市	130	323	109	256	-58%
	金华市	100	270	69	152	-54%
	泉州市	259	259	105	201	-48%
	佛山市	1,465	2,183	942	1,406	-33%
	廊坊市	333	407	75	401	-81%
	惠州市	631	435	430	333	29%
	韶关市	252	630	147	492	-70%
	保定市	131	242	146	205	-29%
	北海市	281	17	73	12	506%
	台州市	197	508	80	364	-78%
	丹东市	521	322	47	153	-69%
	安庆市	294	220	108	73	48%
	赣州市	373	201	316	152	109%
	岳阳市	486	251	74	155	-52%
	襄阳市	344	864	626	529	18%
南充市	376	816	319	614	-48%	

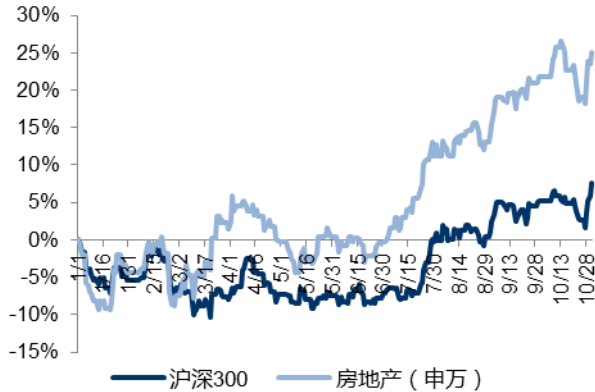
数据来源：中指数据、申万研究

申万地产城市划分标准：

- 1、 一线城市：北京、上海、广州、深圳
- 2、 二线城市：成都、重庆、杭州、苏州、天津、武汉、南京、青岛、厦门、宁波、无锡、东莞、济南等 21 个城市
- 3、 三线城市：哈尔滨、扬州、福州、佛山、昆明、南昌、芜湖、石家庄、惠州、唐山、包头、丹东、温州、金华等 20 个城市

6. 板块走势情况

图 1：2014 年初至今，房地产板块上涨 25.1%，同期大盘上涨 7.7%，板块相对收益 17.4%



资料来源：wind，申万研究

图 2：最近 3 个月，房地产板块上涨 10.9%，同期大盘上涨 6.7%，板块相对收益 4.2%



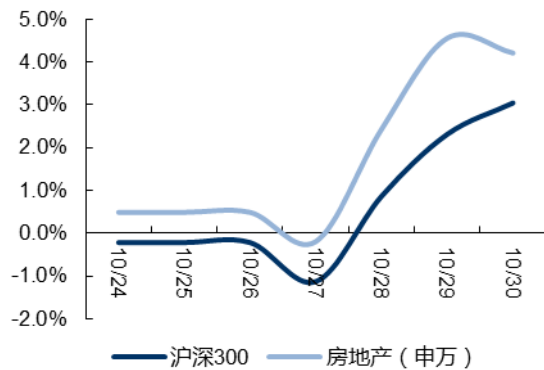
资料来源：wind，申万研究

图 3：最近 1 个月，房地产板块累计上涨 2.7%，同期大盘上涨 2.3%，板块相对收益 0.4%



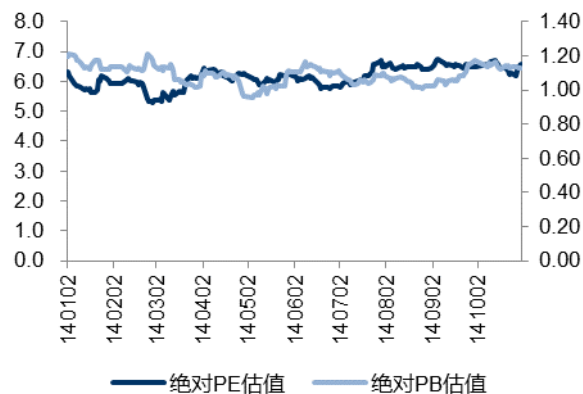
资料来源：wind，申万研究

图 4：最近 1 周，房地产板块累计上涨 4.2%，同期大盘上涨 3.0%，板块相对收益 1.2%



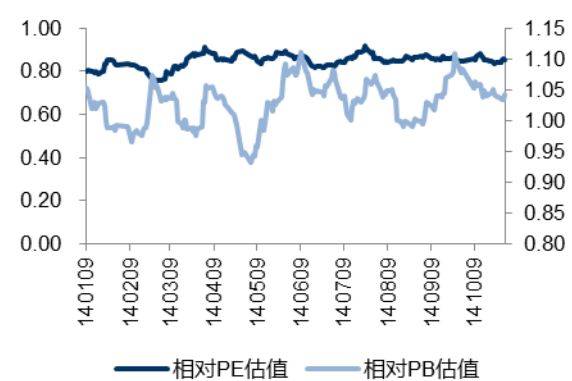
资料来源：wind，申万研究

图 5：2014 年初至今行业滚动绝对估值，绝对 PE 6.56，绝对 PB 1.125



资料来源：朝阳永续，申万研究

图 6：2014 年初至今行业滚动相对估值，相对 PE 0.85，相对 PB 1.042



资料来源：朝阳永续，申万研究

7. 盈利预测和估值

表 6 盈利预测表

	公司	评级	股价	EPS			PE			RNAV	P/RNAV	PB
				2012	2013	2014E	2012	2013	2014E			
开发类	万科 A	买入	9.40	1.14	1.37	1.64	8	7	6	14.3	0.66	7.13
	保利地产	买入	5.77	0.79	1.00	1.26	7	6	5	9.2	0.63	5.15
	招商地产	增持	13.25	1.29	1.63	1.76	10	8	8	18.4	0.72	10.94
	金地集团	增持	7.96	0.83	0.80	0.71	10	10	11	8.1	0.98	6.39
	华夏幸福	买入	25.71	1.35	2.05	3.00	19	13	9	30.0	0.86	6.95
	南国置业	买入	6.71	0.46	0.56	0.80	15	12	8	6.7	1.00	2.73
	华侨城 A	买入	5.51	0.53	0.61	0.69	10	9	8	10.9	0.51	3.60
	金科股份	买入	11.61	1.10	0.85	1.40	11	14	8	18.5	0.63	6.93
	荣盛发展	增持	10.77	1.13	1.53	2.02	10	7	5	11.2	0.96	6.69
	世联行	增持	13.36	0.28	0.42	0.55	48	32	24	-	-	2.42
	首开股份	增持	5.78	0.72	0.57	1.04	8	10	6	13.3	0.43	6.45
	苏宁环球	增持	5.25	0.42	0.24	0.61	12	22	9	11.0	0.48	2.03
	世茂股份	增持	10.30	1.17	1.40	1.73	9	7	6	12.8	0.80	12.78
	北京城建	增持	10.48	0.70	0.82	1.68	15	13	6	17.5	0.60	7.98
	滨江集团	增持	6.99	0.94	1.04	2.07	7	7	3	11.9	0.59	5.70
	福星股份	增持	7.90	0.86	0.94	1.48	9	8	5	11.0	0.72	10.13
	鲁商置业	增持	5.29	0.25	0.26	0.31	21	20	17	10.8	0.49	1.94
金融街	中性	6.42	0.75	0.96	1.01	9	7	6	10.5	0.61	7.30	
园区类	外高桥	买入	28.87	0.39	0.48	0.82	74	60	35	35.1	0.82	7.38
	铁岭新城	增持	15.43	1.15	1.29	1.17	13	12	13	11.8	1.31	6.28
	浦东金桥	增持	13.06	0.36	0.46	0.54	36	28	24	15.0	0.87	5.18
	陆家嘴	中性	21.28	0.54	0.75	0.8	39	28	26	6.0	3.55	5.88
	开发类平均					14	12	8		0.69	6.23	
	园区类平均					41	32	25		1.64	6.18	
	重点公司平均					18	15	11		0.87	6.27	

股价更新日: 2014/10/31

资料来源: Wind, 申万研究

信息披露

证券分析师承诺

本报告署名分析师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、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。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。

与公司有关的信息披露

本公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可，资格证书编号为：ZX0065。发布证券研究报告，是证券投资咨询业务的一种基本形式，本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向本公司的客户发布。

本公司在知晓范围内履行披露义务。客户可通过 compliance@swsresearch.com 索取有关披露资料或登录 www.swsresearch.com 信息披露栏目查询从业人员资质情况、静默期安排及关联公司持股情况。

股票投资评级说明

证券的投资评级：

以报告日后的6个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

- 买入 (Buy) : 相对强于市场表现 20%以上；
- 增持 (Outperform) : 相对强于市场表现 5%~20%；
- 中性 (Neutral) : 相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
- 减持 (Underperform) : 相对弱于市场表现5%以下。

行业的投资评级：

以报告日后的6个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

- 看好 (Overweight) : 行业超越整体市场表现；
- 中性 (Neutral) : 行业与整体市场表现基本持平；
- 看淡 (Underweight) : 行业弱于整体市场表现。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。申银万国使用自己的行业分类体系，如果您对我们的行业分类有兴趣，可以向我们的销售员索取。

本报告采用的基准指数 : 沪深300指数

法律声明

本报告仅供上海申银万国证券研究所有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告首页列示的联系人，除非另有说明，仅作为本公司就本报告与客户的联络人，承担联络工作，不从事任何证券投资咨询服务业务。

客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐等只是研究观点的简要沟通，需以本公司 <http://www.swsresearch.com> 网站刊载的完整报告为准，本公司并接受客户的后续问询。

客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的惟一因素。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司特别提示，本公司不会与任何客户以任何形式分享证券投资收益或分担证券投资损失，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。市场有风险，投资需谨慎。

若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。