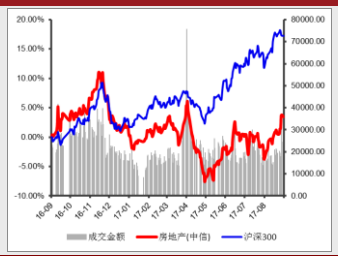
房地产行业：周报（2017.9.3-2017.9.10）

2017 年 9 月 12 日

商品房销售环比下跌

看好（维持）

市场表现　截至 2017.9.11



上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 3.25%，同期沪深 300 指数下跌 0.12%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 3.37 个百分点。

重点城市商品房成交量环比下跌

新建住宅方面，上周（**2017.9.3-2017.9.10**）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 306.46 万平米，环比下跌 12.73%，同比下跌 43.18%。其中一线城市成交 47.68 万平米，环比下跌 18.26%，同比下跌 46.72%；二线城市成交 167.15 万平米，环比下跌 5.21%，同比下跌 38.68%；三线城市成交 91.63 万平米，环比下跌 21.35%，同比下跌 48.3%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 5.99%，同比下跌 47.62%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 8.49%，同比下跌 63.72%；二线城市（杭州、南京）环比下跌 3.68%，同比下跌 14.25%。

行业与公司信息

长沙推万套定向限价房。

湖北国资委敦促企业加速销售降杠杆。

首开股份前 8 月销售金额同比增长 6.21%。

保利地产前 8 月销售金额同比增长 35.53%。

万科前 8 月销售金额 3498 亿元。

投资建议

近期房地产政策变化不大，受整体资金面紧张影响，部分一线城市房贷利率继续提高，房地产销售较为平稳，环比变化较小。部分二线城市房价面临上涨压力，政府在成交旺季来临前采取多种措施限制房价过快上涨。建议关注销售增速较高，估值较低的一线地产。

风险提示

政策调控进一步升级；房地产销售大幅下滑；房价大幅下跌。

分析师：易华强
执业证书号：S1490513080001
电话：010- 85556205
邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

证券研究报告

目 录

一、重点城市商品房交易环比下跌.....4
二、行业与公司信息.....7
三、投资建议.....8
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（2017.9.3-2017.9.10）.....4
图表 2：30 大中城市商品房周成交量（2017.9.3-2017.9.10）.....4
图表 3：一线城市周成交量（2017.9.3-2017.9.10）.....5
图表 4：二线城市周成交量（2017.9.3-2017.9.10）.....5
图表 5：三线城市周成交量（2017.9.3-2017.9.10）.....5
图表 6：重点城市二手房周成交量数据（2017.9.3-2017.9.10）.....6
图表 7：一线城市二手房周成交量（2017.9.3-2017.9.10）.....6
图表 8：二线城市二手房周成交量（2017.9.3-2017.9.10）.....6

一、重点城市商品房交易环比下跌

新建住宅方面，上周（**2017.9.3-2017.9.10**）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 306.46 万平米，环比下跌 12.73%，同比下跌 43.18%。其中一线城市成交 47.68 万平米，环比下跌 18.26%，同比下跌 46.72%；二线城市成交 167.15 万平米，环比下跌 5.21%，同比下跌 38.68%；三线城市成交 91.63 万平米，环比下跌 21.35%，同比下跌 48.3%。

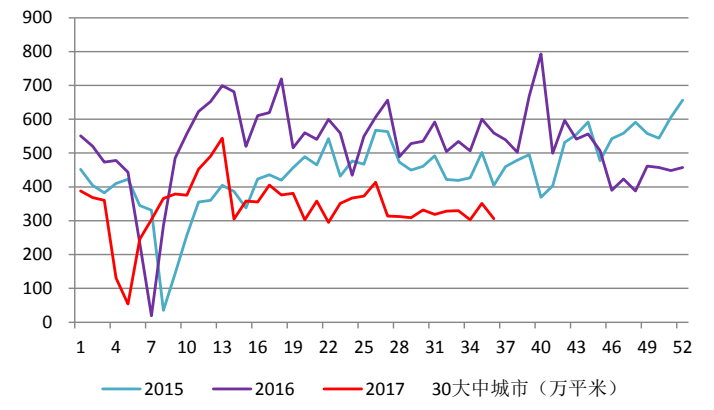
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2017.9.3-2017.9.10）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	306.46	351.18	539.33	-12.73%	-43.18%
一线	47.68	58.34	89.49	-18.26%	-46.72%
二线	167.15	176.34	272.60	-5.21%	-38.68%
三线	91.63	116.50	177.23	-21.35%	-48.30%

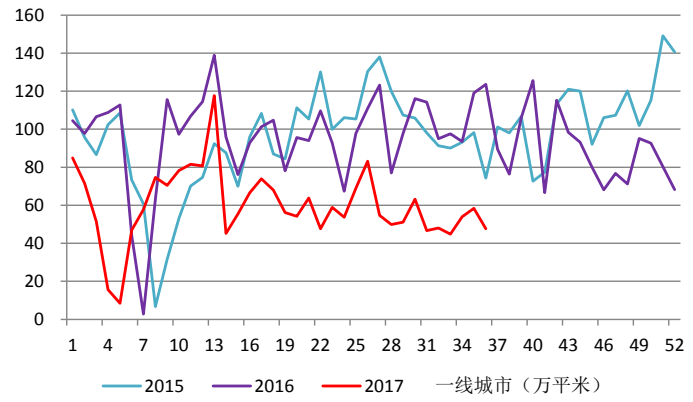
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30 大中城市商品房周成交量（2017.9.3-2017.9.10）



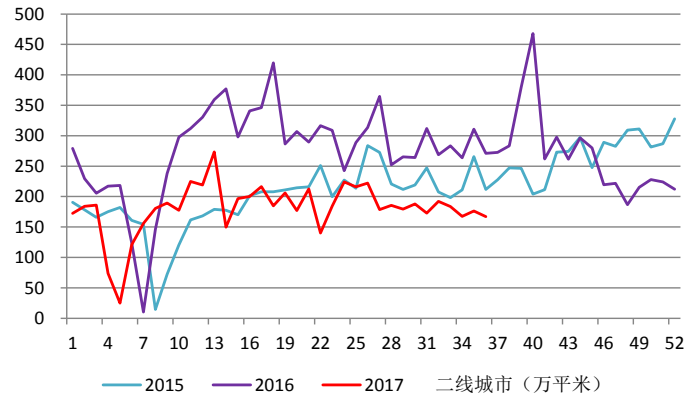
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量（2017.9.3-2017.9.10）



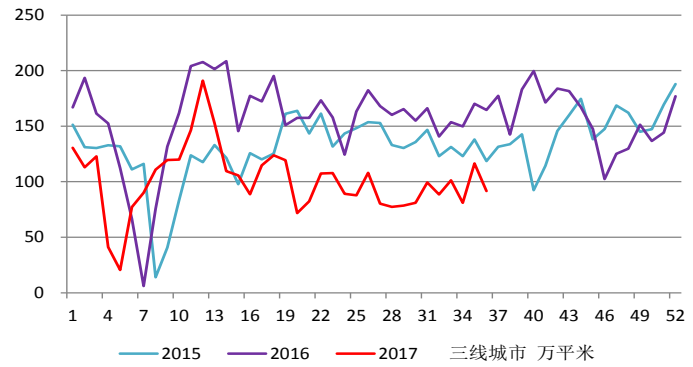
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量（2017.9.3-2017.9.10）



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量（2017.9.3-2017.9.10）



数据来源：wind，华融证券整理

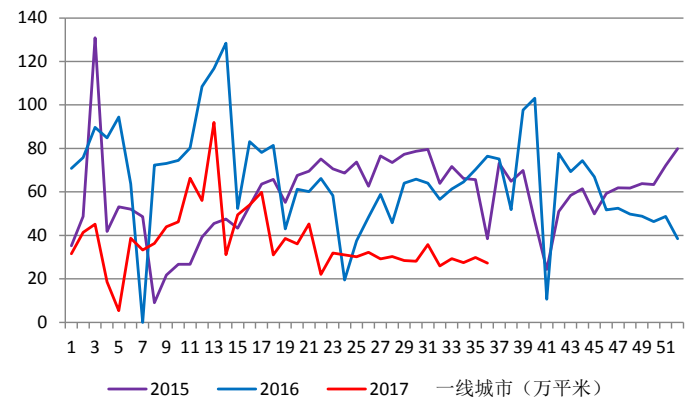
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 5.99%，同比下跌 47.62%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 8.49%，同比下跌 63.72%；二线城市（杭州、南京）环比下跌 3.68%，同比下跌 14.25%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据（2017.9.3-2017.9.10）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	58.38	62.10	111.45	-5.99%	-47.62%
一线	27.27	29.80	75.17	-8.49%	-63.72%
二线	31.11	32.30	36.28	-3.68%	-14.25%

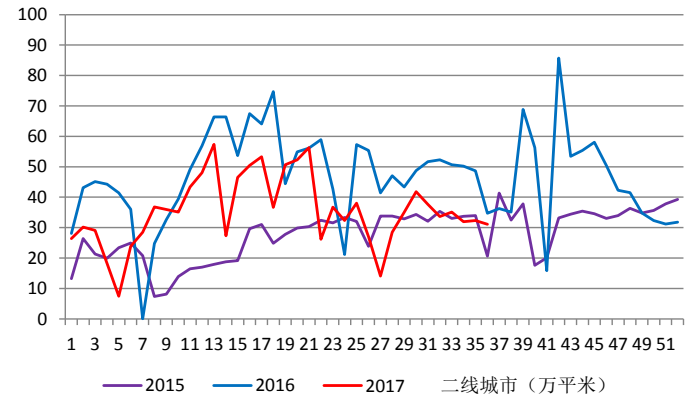
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量（2017.9.3-2017.9.10）



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（2017.9.3-2017.9.10）



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

新华社报道，从长沙市住房保障服务局获悉，长沙市日前正式推出万套定向限价商品住房，预计年内有望上市 2702 套住房。其中，部分住房的销售价格仅为每平方米 4950 元。长沙市定向限价商品住房套型建筑以 90 平方米以下户型为主，单套建筑面积不高于 120 平方米（含），销售价格由政府相关部门确定，低于同地段商品房。这种限价房供应对象为中等偏下收入家庭，不动产权属证书上将特别注明“限价商品房”字样，登记后 5 年内不得转让。

9 月 5 日，湖北省国资委发出“关于谨慎投资房地产的通知”，明确要求省出资企业及其各级子企业所有在建、在售房地产要加快建设进度、销售进度，确保资金尽快回笼，降低杠杆。湖北省国资委网站挂出的文件显示，此次要求企业谨慎投资房地产，主要是考虑到省出资企业经营房地产的户数较多，投资规模大，增幅快，且普遍存在资产负债率高、资金成本高、盈利空间收窄、后续资金紧张等问题，需防范投资风险和经营风险。通知非常简洁，具体要求只有两条：一、从 9 月 5 日起，省出资企业及其各级子企业对房地产新增投资持谨慎原则，严控风险；二、省出资企业及其各级子企业所有在建、在售房地产要加快建设进度、销售进度，确保资金尽快回笼，降低杠杆。

首开股份公布 8 月销售情况。2017 年 8 月份，公司共实现签约面积 42.16 万平方米，签约金额 70.06 亿元。其中：

1）公司及控股子公司共实现签约面积 40.17 万平方米（含地下车库等），签约金额 66.45 亿元。

2）公司合作项目共实现签约面积 1.99 万平方米（含地下车库等）,签约金额 3.61 亿元。

2017 年 1-8 月,公司共实现签约面积 214.28 万平方米，同比上升 0.07%；签约金额 510.41 亿元，同比上升 6.21%。

保利地产公布 8 月份销售情况。2017 年 8 月,公司实现签约面积 157.53 万平方米,同比增长 41.53%;实现签约金额 229.88 亿元,同比增长 57.53%。2017 年 1-8 月，公司实现签约面积 1345.55 万平方米，同比增长 31.08%；实现签约金额 1861.66 亿元，同比增长 35.53%。

万科公布 8 月销售数据。2017 年 8 月份公司实现销售面积 273.9 万平方米，销售金额 370.4 亿元。2017 年 1~8 月份公司累计实现销售面积

2,391.6 万平方米，销售金额 3,497.8 亿元

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 3.25%，同期沪深 300 指数下跌 0.12%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 3.37 个百分点。

近期房地产政策变化不大，受整体资金面紧张影响，部分一线城市房贷利率继续提高，房地产销售较为平稳，环比变化较小。部分二线城市房价面临上涨压力，政府在成交旺季来临前采取多种措施限制房价过快上涨。建议关注销售增速较高，估值较低的一线地产。

四、风险提示

政策调控进一步升级；房地产销售大幅下滑；房价大幅下跌。

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：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号 15 层（100020）
传真：010－85556173　　网址：**www.hrsec.com.cn**