



核心观点

❖ **川财周观点:** 1月3日上海市2018年首次土地出让即选择位于青浦、崇明及宝山等地的3宗租赁地块,成交总价约为5.38亿元。深圳本周公告挂牌出让的4宗居住用地中有3宗用于建设全年期自持租赁住房。南京挂出5幅租赁住房用地,实际出让面积16.79公顷,预计可建设租赁住房38.52万平方米。南京官方还明确表示2018年计划将商品住宅用地中的30%调整用于建设租赁住房。“只租不售”宅地在各地大力推行凸显出政府发展房屋租赁市场的决心。这背后,不仅是土地出让方式的调整,也对开发商提出了更高要求。自持宅地的开发商,不仅要有强大的低成本融资能力,还必须有持有物业的运营管理能力,A股中的长租公寓主题仍值得关注。相关标的为世联行、万科A、招商蛇口。

❖ **市场表现:** 本周上证综指上涨1.10%,收报于3428.94点。房地产板块本周上涨2.92%,涨幅在行业板块中位居第三位。成分股中荣安地产、万通地产和京汉股份周涨幅居前,分别上涨56.17%、22.94%和21.62%。与之相比,广宇发展、大港股份和北辰实业周跌幅居前,分别下跌6.74%、5.58%和5.43%。

❖ **关键指标:** 30大中城市本周商品房成交面积为277.37万平方米,环比增加了62.50万平方米。其中一线城市商品房成交面积为37.90万平方米,环比增加了8.51万平方米;二线城市商品房成交面积为182.03万平方米,环比增加了47.19万平方米;三线城市商品房成交面积为57.44万平方米,环比增加了6.80万平方米。

行业动态

海南省政府通过了《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地效益的意见》。《意见》明确,实行建设用地总量和强度双控制度,禁止对产能过剩、高耗能、高污染项目供地,禁止将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应。《意见》提出,实行建设用地总量和强度双控制度,明确到2020年,全省建设用地总规模控制在550万亩以内。(人民日报)

公司动态

招商蛇口(001979):为拓展房地产开发业务,招商局蛇口工业区控股股份有限公司与东风汽车集团有限公司签订了产权交易协议,公司收购东风汽车下属全资子公司东风汽车房地产有限公司80%的股权,交易金额为8.72亿元。

风险提示: 经济数据不及预期;政策出现收紧。

证券研究报告

所属部门 | 股票研究部
报告类别 | 行业周报
所属行业 | 房地产
报告时间 | 2018/1/14

分析师

宋红欣
证书编号: S1100515060001
010-66495639
songhongxin@cczq.com

联系人

徐伟平
证书编号: S1100117100001
010-66495639
xuweiping@cczq.com

川财研究所

北京 西城区平安里西大街28号中海国际中心15楼,100034

上海 陆家嘴环路1000号恒生大厦11楼,200120

深圳 福田区福华一路6号免税商务大厦21层,518000

成都 中国(四川)自由贸易试验区成都市高新区交子大道177号中海国际中心B座17楼,610041

正文目录

川财周观点:	4
市场表现	4
关键指标	6
30 大中城市商品房本周成交情况	6
部分城市二手房本周成交情况	7
2017 年以来北上广深商品住宅成交情况	7
行业动态: 北京去年共有产权房供地超额完成	8
公司动态: 金地集团 12 月销售金额同比增逾 160%	9
风险提示	10

图表目录

图 1:	行业板块本周涨跌幅.....	5
图 2:	行业 PE (TTM) 对比图 (截至 1 月 7 日)	5
图 3:	2017 年以来北京商品房成交情况.....	7
图 4:	2017 年以来上海商品房成交情况.....	7
图 5:	2017 年以来广州商品房成交情况.....	8
图 6:	2017 年以来深圳商品房成交情况.....	8
表格 1.	房地产板块周涨跌幅前 20 名.....	错误!未定义书签。
表格 2.	30 大中城市商品房本周成交情况.....	6
表格 3.	部分二手房本周成交情况.....	7

川财周观点：

1月3日上海市2018年首次土地出让即选择位于青浦、崇明及宝山等地的3宗租赁地块，成交总价约为5.38亿元。深圳本周公告挂牌出让的4宗居住用地中有3宗用于建设全年期自持租赁住房。南京挂出5幅租赁住房用地，实际出让面积16.79公顷，预计可建设租赁住房38.52万平方米。南京官方还明确表示2018年计划将商品住宅用地中的30%调整用于建设租赁住房。“只租不售”宅地在各地大力推行凸显出政府发展房屋租赁市场的决心。这背后，不仅是土地出让方式的调整，也对开发商提出了更高要求。自持宅地的开发商，不仅要有强大的低成本融资能力，还必须要有持有物业的运营管理能力，A股中的长租公寓主题仍值得关注。相关标的为世联行、万科A、招商蛇口。

市场表现

本周上证综指上涨1.10%，收报于3428.94点。房地产板块本周上涨2.92%，涨幅在行业板块中位居第三位。成分股中荣安地产、万通地产和京汉股份周涨幅居前，分别上涨56.17%、22.94%和21.62%。与之相比，广宇发展、大港股份和北辰实业周跌幅居前，分别下跌6.74%、5.58%和5.43%。

表格1. 房地产板块周涨跌幅前十名

代码	名称	收盘价（元）	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
000517.SZ	荣安地产	5.95	56.17	76.04	76.04
600246.SH	万通地产	5.36	22.94	34.34	34.34
000615.SZ	京汉股份	11.87	21.62	21.62	21.62
600466.SH	蓝光发展	12.00	17.42	28.34	28.34
600159.SH	大龙地产	4.61	15.54	20.68	20.68
600340.SH	华夏幸福	39.81	13.81	26.82	26.82
601155.SH	新城控股	34.79	13.51	18.74	18.74
000014.SZ	沙河股份	13.76	13.06	27.64	27.64
600823.SH	世茂股份	6.31	12.88	27.73	27.73
000573.SZ	粤宏远A	5.57	11.85	18.01	18.01

资料来源：Wind 资讯，川财证券研究所

表格2. 房地产板块周涨跌幅后十名

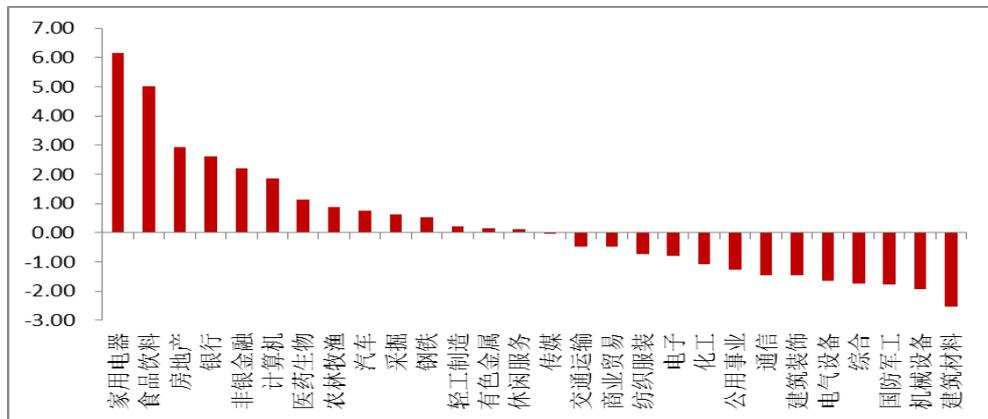
代码	名称	收盘价（元）	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
000537.SZ	广宇发展	13.00	-6.74	1.80	1.80
002077.SZ	大港股份	14.21	-5.58	-4.82	-4.82
601588.SH	北辰实业	5.57	-5.43	-3.80	-3.80

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

000691.SZ	ST 亚太	7.64	-5.21	-2.43	-2.43
600622.SH	光大嘉宝	17.50	-4.21	-2.62	-2.62
600647.SH	同达创业	17.62	-3.56	-4.60	-4.60
000803.SZ	*ST 金宇	22.00	-3.42	-6.22	-6.22
600732.SH	ST 新梅	7.49	-3.35	-0.93	-0.93
002285.SZ	世联行	11.75	-2.97	5.38	5.38
900955.SH	海创 B 股	0.48	-2.03	0.63	0.63

资料来源: Wind 资讯, 川财证券研究所

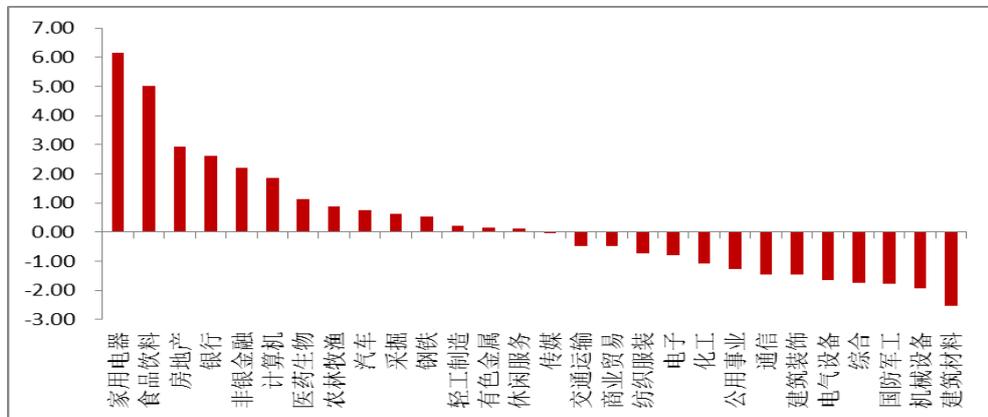
图1: 行业板块本周涨跌幅



资料来源: wind, 川财证券研究所

估值方面, 截至本周末, 通信板块的市盈率居首, 高达 84.9 倍。国防军工板块的市盈率次之, 达到 61.8 倍。计算机板块的市盈率排在第三位, 为 59.1 倍。房地产板块市盈率为 17.5 倍, 估值明显抬升, 排在 28 个行业中的倒数第四位。

图2: 行业 PE (TTM) 对比图 (截至 1 月 14 日)



资料来源: wind, 川财证券研究所

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

关键指标

30 大中城市商品房本周成交情况

30 大中城市本周商品房成交面积为 277.37 万平方米，环比增加了 62.50 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 37.90 万平方米，环比增加了 8.51 万平方米；二线城市商品房成交面积为 182.03 万平方米，环比增加了 47.19 万平方米；三线城市商品房成交面积为 57.44 万平方米，环比增加了 6.80 万平方米。

表格3. 30 大中城市商品房本周成交情况

		商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
	30 大中城市	25669	277.37
汇总	一线城市	3946	37.90
	二线城市	16355	182.03
	三线城市	5368	57.44
	北京	923	7.84
一线	上海	2991	24.85
	广州	1337	11.20
	深圳	1457	13.64
	杭州	2961	32.53
	南京	2008	23.80
	武汉	4432	49.18
	成都	668	16.08
二线	青岛	2514	26.94
	苏州	1385	16.18
	南昌	1377	14.43
	福州	819	5.71
	长春	1058	6.09
	无锡	1593	17.89
	东莞	710	6.19
	惠州	1067	9.25
	扬州	629	5.45
	安庆	902	11.01
三线	岳阳	189	2.64
	韶关	310	2.19
	南宁	242	2.76

资料来源: Wind, 川财证券研究所

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

部分城市二手房本周成交情况

表格4. 部分二手房本周成交情况

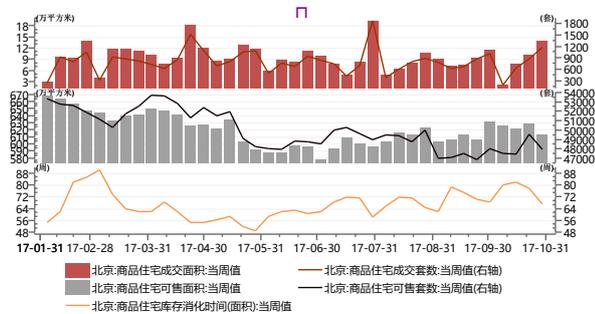
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	2666	23.53
深圳	1755	14.32
杭州	1110	10.50
南京	1276	10.95
青岛	1427	12.91
苏州	1779	19.19
厦门	420	2.75
无锡	692	6.37
成都	1466	12.14
扬州	294	2.78
大连	1051	8.16
南宁	515	5.08
南昌	272	3.34

资料来源: Wind, 川财证券研究所

2017年以来北上广深商品住宅成交情况

本周四个一线城市中,北京商品房成交面积为 7.84 万平方米,环比减少了 1.21 万平方米;上海商品房成交面积为 24.85 万平方米,环比增加了 7.47 万平方米。广州商品房成交面积为 11.20 万平方米,环比增加了 1.69 万平方米;深圳本周商品房成交面积 13.64 万平方米,环比增加了 5.61 万平方米。

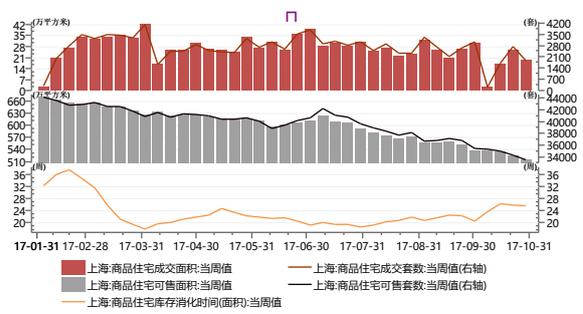
图3: 2017年以来北京商品房成交情况



数据来源: Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

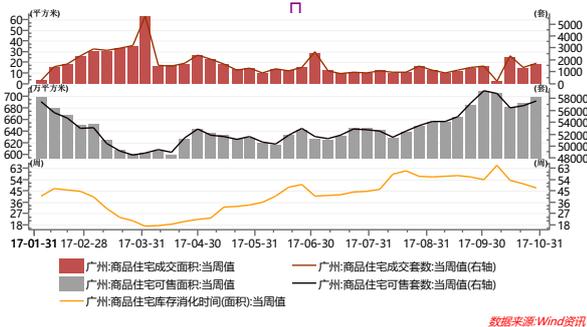
图4: 2017年以来上海商品房成交情况



数据来源: Wind资讯

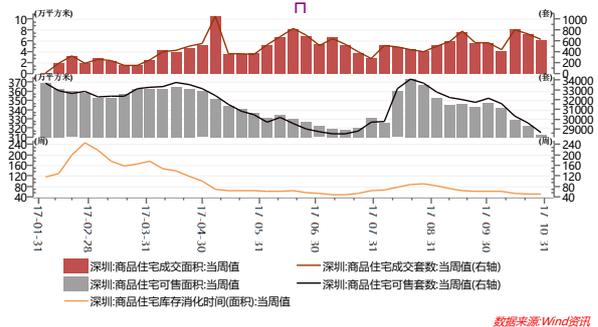
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图5： 2017年以来广州商品房成交情况



资料来源：Wind，川财证券研究所

图6： 2017年以来深圳商品房成交情况



资料来源：Wind，川财证券研究所

行业动态：海南出台最严土地管理措施

1、海南出台最新土地管理措施，实行建设用地总量和强度双控制度，禁止对产能过剩、高耗能、高污染项目供地，禁止将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应，将土地投资强度、产值、税收等相关指标作为建设用地供应准入标准，实行“弹性年期”+“对赌协议”供应方式。（中国新闻网）

2、1月3日，上海市2018年首次土地出让即选择位于青浦、崇明及宝山等地的3宗租赁地块，成交总价约为5.38亿元。深圳在近日公告挂牌出让的4宗居住用地中，3宗用于建设全年期自持租赁住房。北京则在日前出让位于丰台、朝阳、密云的限价宅地，成交总价达97.175亿元。业内人士表示，在楼市持续调控背景下，2018年一线城市的土地供应将维持上年供应规模，但在加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的总体趋势下，租赁用地、共有产权房用地等会加大供应。（中国证券报）

3、近日，海南省政府通过了《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地效益的意见》。《意见》明确，实行建设用地总量和强度双控制度，禁止对产能过剩、高耗能、高污染项目供地，禁止将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应。《意见》提出，实行建设用地总量和强度双控制度，明确到2020年，全省建设用地总规模控制在550万亩以内。（人民日报）

4、1月4日，东莞宣布到2020年规划新增住房供应量(含货币补贴)47万套，其中新增租赁住房有效供应7.9万套。此外，包括广州、深圳、佛山和肇庆4个入选全国首批住房租赁试点的城市在内，珠三角地区的9个城市均在发展住房租赁上有动作，并且力度不小。珠三角城市探索住房租赁的背后有着更独特、更深层次的原因，即粤港澳大湾区规划建设。大湾区“世界级”的定位要求其在宜居上要有所突破，对标国际。从融合发展角度看，面向港澳北上人才，珠三角城市亦需提供灵活多元、成本较低的住房供给。（21世纪经济报道）

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

5、1月9日，2018年苏州市的首场土拍落下帷幕。在为期两天的“土地大战”中，20幅地块成交价达166.6亿元。本次土拍中，城市核心的姑苏区的住宅地块受到了地产商们的激烈抢夺。其中，紧挨着著名园林拙政园的一幅地块以高价拍出，楼面价达43167元/平方米，刷新了苏州市的楼面价拍卖记录。（新浪地产）

6、1月9日，青岛、天津相关部门先后宣布放开城镇落户限制，其中租房即可落户的规定引人关注。青岛市人民政府新闻办公室官方微博“青岛发布”在当天发文称，青岛将全面放开城镇落户限制，深化户籍制度改革，以合法稳定住所(含租赁)或合法稳定就业为基本落户条件，全面放开城镇落户限制。天津市公安局人口管理总队相关负责人表示，即日起，对于符合天津市引进人才年龄和学历条件(全日制本科学历35周岁以下，研究生学历45周岁以下)，在津就业并连续缴纳社会保险一年以上，在津连续居住半年以上并合法取得居住证，且本人或直系亲属无名下合法产权住房的，可在其长期租赁房屋所在地社区落集体户口。（证券日报）

公司动态：招商蛇口收购东风汽车房地产有限公司股权

1、金地集团（600383）：2017年12月公司实现签约面积109.0万平方米，同比增长166.5%；实现签约金额196.3亿元，同比增长167.1%。2017年1-12月公司累计实现签约面积766.7万平方米，同比增长16.5%；累计实现签约金额1,408.1亿元，同比增长39.9%。

2、新华联（000620）：公司预计2017年净利润为8亿元-9亿元，同比增长为52.70%-71.79%。业绩增长的主要原因为：本期结转开发产品的毛利率增加；整体转让北京写字楼物业及其所属公司股权；投资收益增加。

3、蓝光发展（600466）：预计公司2017年度实现归属于上市公司股东的净利润为125,408万元到143,324万元，与上年同期相比增加约35,831万元到53,746万元，同比增加约40%至60%。

4、招商蛇口（001979）：为拓展房地产开发业务，招商局蛇口工业区控股股份有限公司与东风汽车集团有限公司签订了产权交易协议，公司收购东风汽车下属全资子公司东风汽车房地产有限公司（以下简称“东风房地产”或“标的公司”）80%的股权，交易金额为87,235.5120万元。

5、新城控股（601155）：12月份公司实现合同销售金额约211.76亿元，销售面积约156.50万平方米。1-12月累计合同销售金额约1,264.72亿元，比上年同期增长94.39%，累计销售面积约928.28万平方米，比上年同期增长61.44%。

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

6、招商蛇口（001979）：2017年12月，公司实现签约销售面积64.76万平方米，同比增加23.40%；签约销售金额101.79亿元，同比增加23.20%。2017年1-12月，公司累计实现签约销售面积570.01万平方米，同比增加20.98%；签约销售金额1127.79亿元，同比增加52.54%。

7、福星股份（000926）：公司全资子公司福星惠誉房地产有限公司于近日与武汉市黄陂区政府签订《战略合作意向书》，福星惠誉拟投资50亿元，选址黄陂区滠口街，建设大型装配式建筑生产线项目，项目建成达产后，预计可实现年销售400亿元，年上缴税收30亿元，新增就业岗位2000个。

8、天地源（600665）：公司下属子公司苏州天地源房地产开发有限公司拟与上海鸿业房地产开发有限公司、上海新碧房地产开发有限公司、金科集团苏州百俊房地产开发有限公司等三家公司合作，共同开发太仓WG2017-25-2地块。苏州天地源投入人民币32765.6万元（含项目公司股权投资2240万元），拥有该项目28%权益。

风险提示

国内外经济形势

国内外宏观经济形势的变化可能会影响到行业整体表现，若经济持续走弱，需求端出现明显恶化，房地产行业可能出现业绩大幅下滑的情况。

国内房贷政策收紧

房地产行业对于政策的敏感度较高，若房贷政策大幅收紧，购房热情大幅恶化，需求端可能继续承压，部分房企业绩出现大幅下滑情况

分析师声明

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，以勤勉尽责的职业态度、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。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

行业公司评级

证券投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内证券的绝对收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

行业投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内行业相对市场基准指数的收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

重要声明

本报告由川财证券有限责任公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告仅供川财证券有限责任公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户，与本公司无业务关系的阅读者不是本公司客户，本公司不承担适当性职责。本报告在未经本公司公开披露或者同意披露前，系本公司机密材料，如非本公司客户接收到本报告，请及时退回并删除，并予以保密。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断，该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，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。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。对于本公司其他专业人士（包括但不限于销售人员、交易人员）根据不同假设、研究方法、即时动态信息及市场表现，发表的与本报告不一致的分析评论或交易观点，本公司没有义务向本报告所有接收者进行更新。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供投资者参考之用，并非作为购买或出售证券或其他投资标的的邀请或保证。该等观点、建议并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。根据本公司《产品或服务风险等级评估管理办法》，上市公司价值相关研究报告风险等级为中低风险，宏观政策分析报告、行业研究分析报告、其他报告风险等级为低风险。本公司特此提示，投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素，必要时应就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。本公司以往相关研究报告预测与分析的准确，也不预示与担保本报告及本公司今后相关研究报告的表现。对依据或者使用本报告及本公司其他相关研究报告所造成的一切后果，本公司及作者不承担任何法律责任。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。投资者应当充分考虑到本公司及作者可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。在法律许可的情况下，本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，也可能为之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。本公司的投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

对于本报告可能附带的其它网站地址或超级链接，本公司不对其内容负责，链接内容不构成本报告的任何部分，仅为方便客户查阅所用，浏览这些网站可能产生的费用和风险由使用者自行承担。

本公司关于本报告的提示（包括但不限于本公司工作人员通过电话、短信、邮件、微信、微博、博客、QQ、视频网站、百度官方贴吧、论坛、BBS）仅为研究观点的简要沟通，投资者对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“川财证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。如未经川财证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司保留追究相关责任的权利。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。

本提示在任何情况下均不能取代您的投资判断，不会降低相关产品或服务的固有风险，既不构成本公司及相关从业人员对您投资本金不受损失的任何保证，也不构成本公司及相关从业人员对您投资收益的任何保证，与金融产品或服务相关的投资风险、履约责任以及费用等将由您自行承担。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：11080000

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明 C0001