

## 成交量环比回落

看好（维持）

### ㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）下跌 6.81%，同期沪深 300 指数下跌 4.15%，房地产指数跑输沪深 300 指数 2.66 个百分点。

### ㊦ 房地产市场成交面积环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.7.2-2018.7.8）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 326.34 万平方米，环比下跌 20.43%，同比上涨 4.06%。其中一线城市成交 52.37 万平方米，环比下跌 49.22%，同比下跌 4.30%；二线城市成交 173.88 万平方米，环比下跌 4.31%，同比下跌 2.70%；三线城市成交 100.09 万平方米，环比下跌 20.10%，同比上涨 24.84%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 16.44%，同比上涨 62.98%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 19.53%，同比上涨 46.22%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 11.23%，同比上涨 97.70%。

### ㊦ 行业与公司信息

上海发布企业购房新规 须满足设立、缴纳社保和公积金 5 年。  
长沙安居型住房供地将占 60% 以上，“捂地惜建”将被限制拿地。  
重庆：8 月 1 日起个人首次购房不再享受按揭财政补助。  
万科 1-6 月份累计实现合同销售金额 3,046.6 亿元。  
保利地产 1-6 月累计实现签约金额 2153.12 亿元，同比增长 46.86%。  
招商蛇口 1-6 月累计实现签约金额 750.96 亿元，同比增加 39.86%。  
金地集团 1-6 月累计实现签约金额 630.7 亿元，同比下降 10.34%。

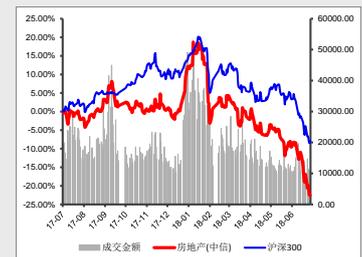
### ㊦ 投资建议

上周样本城市新建住宅和二手房成交量环比均有所回落，其中一线城市受之前高基数影响下跌幅度较大。受贸易战以及各地相继出台调控政策的影响，上周板块继续下跌。从多家房企在上周公布的 6 月份销售数据来看，多数龙头房企在上半年维持较快增长，市占率进一步提升。在当前融资趋紧，调控力度不放松的环境下，龙头优势将更加明显。建议关注当前估值较低，同时业绩增长较快的一、二线房企。

### ㊦ 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。

### 市场表现 截至 2018.7.9



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

联系人：路哲伦  
电话：010-85556200  
邮箱：luzhelun@hrsec.com.cn

---

目 录

---

一、房地产市场成交量环比下跌.....	4
二、行业与公司信息.....	7
三、投资建议.....	9
四、风险提示.....	9

### 图表目录

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2018.7.2-2018.7.8) .....	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.7.2-2018.7.8) .....	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2018.7.2-2018.7.8) .....	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2018.7.2-2018.7.8) .....	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2018.7.2-2018.7.8) .....	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.7.2-2018.7.8) .....	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.7.2-2018.7.8) .....	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.7.2-2018.7.8) .....	6

## 一、房地产市场成交量环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.7.2-2018.7.8）重点关注的30个城市商品房成交面积为326.34万平方米，环比下跌20.43%，同比上涨4.06%。其中一线城市成交52.37万平方米，环比下跌49.22%，同比下跌4.30%；二线城市成交173.88万平方米，环比下跌4.31%，同比下跌2.70%；三线城市成交100.09万平方米，环比下跌20.10%，同比上涨24.84%。

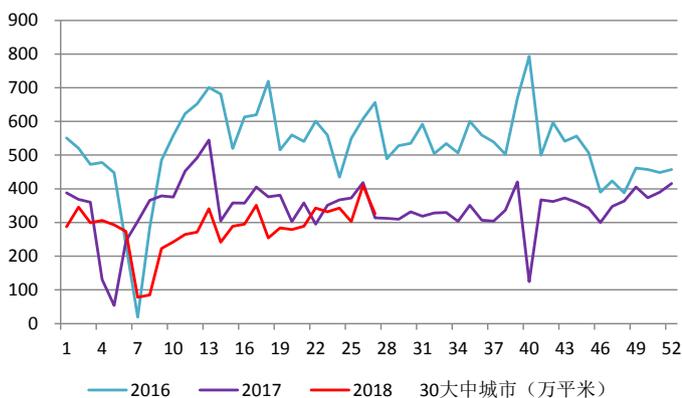
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2018.7.2-2018.7.8）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	326.34	410.12	313.59	-20.43%	4.06%
一线	52.37	103.13	54.72	-49.22%	-4.30%
二线	173.88	181.71	178.70	-4.31%	-2.70%
三线	100.09	125.27	80.18	-20.10%	24.84%

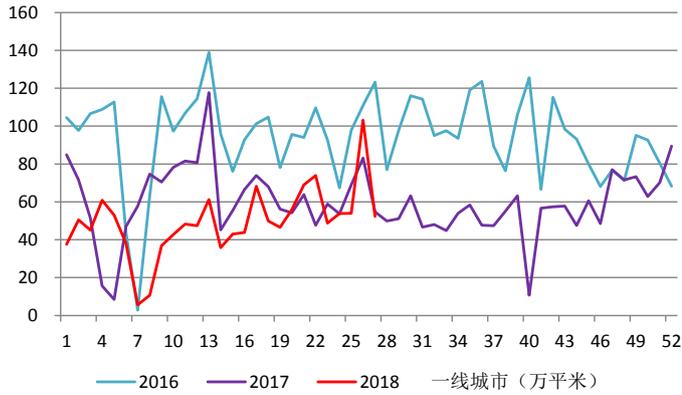
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2018.7.2-2018.7.8）



数据来源：wind，华融证券整理

**图表 3：一线城市周成交量 (2018.7.2-2018.7.8)**



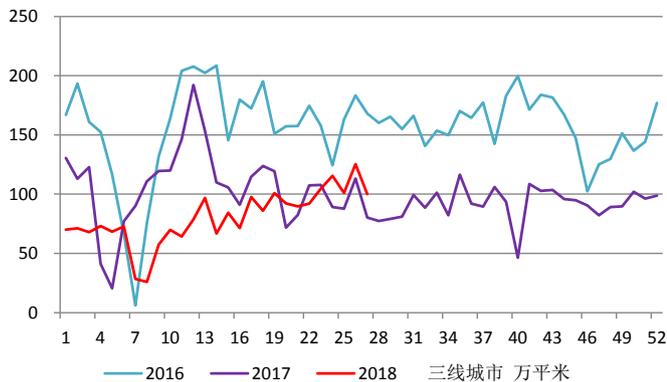
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 4：二线城市周成交量 (2018.7.2-2018.7.8)**



数据来源：wind，华融证券整理

**图表 5：三线城市周成交量 (2018.7.2-2018.7.8)**



数据来源：wind，华融证券整理

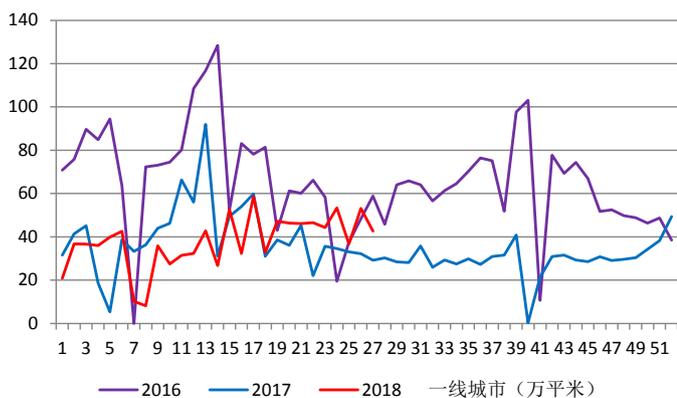
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 16.44%，同比上涨 62.98%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 19.53%，同比上涨 46.22%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 11.23%，同比上涨 97.70%。

**图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2018.7.2-2018.7.8)**

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	70.59	84.48	43.31	-16.44%	62.98%
一线	42.71	53.07	29.21	-19.53%	46.22%
二线	27.88	31.40	14.10	-11.23%	97.70%

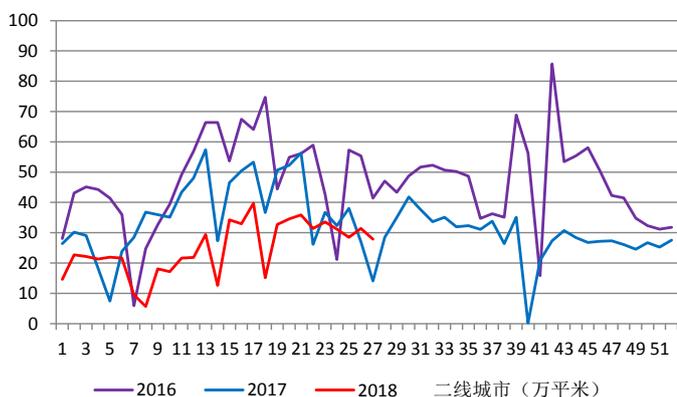
数据来源：Wind，华融证券整理

**图表 7：一线城市二手房周成交量 (2018.7.2-2018.7.8)**



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 (2018.7.2-2018.7.8)**



数据来源：wind，华融证券整理

## 二、行业与公司信息

### 上海发布企业购房新规 须满足设立、缴纳社保和公积金 5 年

7月2日，为进一步规范企业购买商品住房行为，上海市住房和城乡建设管理委员会、市房屋管理局出台《关于规范企业购买商品住房的暂行规定》，将于7月3日起开始实施。

规定明确，企业购买商品住房必须同时满足设立年限已满5年、在上海市累计缴纳税款金额已达100万人民币、职工人数10名及以上且按照规定在该企业缴纳社保和公积金满5年等条件（已缴纳税款金额满500万元以上的企业除外）。

同时，企业购买的商品住房再次上市交易年限从“满3年”提高至“满5年”。

住建、房管部门会同相关部门对执行商品住房项目公证摇号、按序选房制度加强监管，要求开发企业严格执行全部准售房源、积累客户规则和名单、摇号排序结果公证和公示规定；进一步加强客户认筹规则制订指导审核以及执行监管，严格落实企业购买商品住房规定。

同时，住建、房管部门会同规土部门（不动产登记机构）加强企业购买、出售商品住房交易登记审核，会同税务、人社、公积金管理等部门建立相关信息共享核查机制，对违反企业购买、出售商品住房相关规定的，不予办理房地产交易登记手续。

### 长沙安居型住房供地将占60%以上，“捂地惜建”将被限制拿地

长沙晚报报道，长沙市国土资源局出台《关于进一步加强土地市场调控的工作方案》（以下简称《方案》）。根据《方案》，该局将大力整顿“捂地惜建、囤地不建”行为，严格依法处置土地闲置和项目延期开工；同时全力保障安居型商品住房用地，在新挂牌出让的商品住宅用地中，将安居型商品住房供地比例提高至60%以上。长沙今年预计供应住宅用地633.19公顷（合9497.85亩），预计比2017年实际供应量增加66%。

根据《方案》，长沙市国土资源局将加大房地产开发项目开竣工督查，将“捂地惜建、囤地不建”的房地产开发企业列入黑名单，限制其参与长沙土地竞拍；加强土地执法监察，建立已供土地动态巡查机制，定期对已供土地开展开竣工巡查，督促房地产开发企业按合同约定时间开发建设。下一步，我们将

在土地出让合同中明确约定项目开工时间，并要求土地竞得人在项目所在地设立公示牌，将出让合同约定的主要条款进行公示，接受社会监督。

#### 重庆：8月1日起个人首次购房不再享受按揭财政补助

观点地产网报道，7月2日，重庆市财政局、国家税务总局重庆市税务局、重庆市国土资源和房屋管理局联合下发的文件（渝财规〔2018〕4号）在网上披露，对房地产开发经营业务计税毛利率、首次购房按揭财政补助等政策作出调整。

据文件披露，自2018年7月1日起，对在主城区从事房地产开发经营业务的企业，其销售未完工开发产品的企业所得税计税毛利率由15%调整为20%；对非普通住宅、商业、车库的土地增值税预征率由2%调整为3.5%；停止执行对投资性房地产房产税按就低原则选择从价计征或从租计征政策。

此外，针对购房者，文件提出自2018年7月1日起，对个人购买家庭唯一或第二套住房的契税、个人转让家庭唯一生活用房（住房）的个人所得税等税收优惠政策中，涉及的家庭持有住房套数情况以全市为范围进行认定。而此前，重庆首套房退契税政策是按区进行认定执行。

而值得注意的是，文件还提出，自2018年8月1日起，重庆将不再执行个人首次购房按揭财政补助政策。

其中，对2018年8月1日前已满一个补助年度且符合相关条件的产权人，可在补助年度到期后3个月内进行申报办理；对2018年8月1日前未满一个补助年度但符合相关条件的产权人，可在2018年8月1日-2018年10月30日进行申报，按补助年度内购房按揭贷款已支付月份据实办理；暂未取得房产证的产权人，可在2018年8月1日-2018年10月30日进行申报办理，相关补助资金待产权人取得产权证后再予拨付。

据悉，对于该消息，渝中区、江北区等区财政局均证实重庆市财政局下发该文件，即原定于2022年12月31日到期的“重庆市主城区个人首次购房按揭财政补助政策”，将于2018年8月1日停止执行。

#### 万科1-6月份累计实现合同销售金额 3,046.6 亿元

2018年6月份公司实现合同销售面积449.9万平方米，合同销售金额656.3亿元；2018年1~6月份公司累计实现合同销售面积2,035.4万平方米，合同销售金额3,046.6亿元。

**保利地产 1-6 月累计实现签约金额 2153.12 亿元，同比增长 46.86%**

2018 年 6 月，公司实现签约面积 427.94 万平方米，同比增长 57.19%；实现签约金额 601.93 亿元，同比增长 57.97%。2018 年 1-6 月，公司实现签约面积 1453.92 万平方米，同比增长 37.93%；实现签约金额 2153.12 亿元，同比增长 46.86%

**招商蛇口 1-6 月累计实现签约金额 750.96 亿元，同比增加 39.86%**

2018 年 6 月，公司实现签约销售面积 99.67 万平方米，同比增加 93.53%；签约销售金额 231.79 亿元，同比增加 122.17%。2018 年 1-6 月，公司累计实现签约销售面积 358.36 万平方米，同比增加 24.26%；签约销售金额 750.96 亿元，同比增加 39.86%。

**金地集团 1-6 月累计实现签约金额 630.7 亿元，同比下降 10.34%**

2018 年 6 月公司实现签约面积 87.7 万平方米，同比下降 2.43%；实现签约金额 145.7 亿元，同比下降 21.64%。2018 年 1-6 月公司累计实现签约面积 375.5 万平方米，同比上升 0.13%；累计签约金额 630.7 亿元，同比下降 10.34%。

### 三、投资建议

上周房地产指数（中信）下跌 6.81%，同期沪深 300 指数下跌 4.15%，房地产指数跑输沪深 300 指数 2.66 个百分点。

上周样本城市新建住宅和二手房成交量环比均有所回落，其中一线城市受之前高基数影响下跌幅度较大。受贸易战以及各地相继出台调控政策的影响，上周板块继续下跌。从多家房企在上周公布的 6 月份销售数据来看，多数龙头房企在上半年维持较快增长，市占率进一步提升。在当前融资趋紧，调控力度不放松的环境下，龙头优势将更加明显。建议关注当前估值较低，同时业绩增长较快的一、二线房企。

### 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](http://www.hrsec.com.cn)