

行业周报 (第二十八周)

2018年07月15日

行业评级:

房地产 增持 (维持)

贾亚童 执业证书编号: S0570517090003
研究员 jiatong@htsc.com

韩笑 执业证书编号: S0570518010002
研究员 hanxiao012792@htsc.com

本周观点: 棚改因城施策, 半年报业绩预喜

住建部表态因地制宜推进棚改货币化安置, 库存量较大的地区可以继续推进货币化安置, 库存不足的地区要采取实物安置的方式。我们认为货币化安置的因城施策有望在一定程度上修复市场的悲观预期, 高库存地区货币化安置的延续预期进一步提供需求和成交支撑, 低库存地区市场供需结构相对健康, 货币化安置的退出对市场量价水平的影响相对可控, 对房企下半年销售预期的影响或有限。33家房企2018半年报预告净利润同比增长下限中位值高达170%, 高质量预收款的结转叠加2018上半年一线房企销售延续高增长, TOP50未来短期业绩依然具备高质量的增长空间。

上周回顾

上周地产板块全周上涨3.05%, 相对沪深300超额收益-0.74 pct。细分板块方面, 房地产开发、园区开发、中介服务分别上涨2.62%、3.37%、7.23%。

重点公司及动态

根据Wind一致预期, 当前TOP50上市房企2018预测PE中位值7.3倍, 建议继续关注TOP50房企绿地控股, 新城控股, 中南建设, 金地集团等。

风险提示: 棚改支持力度下降带动三四线成交走低; 房贷利率水平持续抬升; 需求端去杠杆超预期。

一周涨幅前十公司

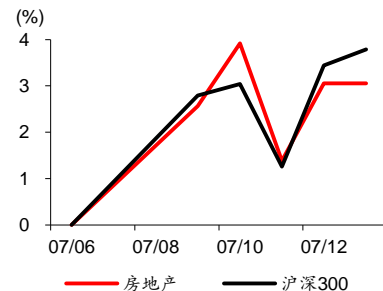
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
泛海控股	000046.SZ	19.01
华联控股	000036.SZ	15.31
中交地产	000736.SZ	12.95
嘉凯城	000918.SZ	11.52
祥源文化	600576.SH	11.29
合肥城建	002208.SZ	10.74
华夏幸福	600340.SH	10.59
*ST天业	600807.SH	10.58
当代明诚	600136.SH	10.53
世荣兆业	002016.SZ	10.25

一周跌幅前十公司

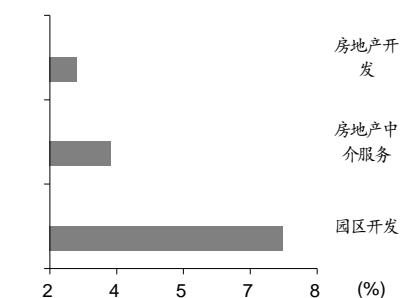
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
烯碳退	000511.SZ	(5.33)
中弘股份	000979.SZ	(4.50)
实达集团	600734.SH	(4.17)
栖霞建设	600533.SH	(4.10)
中南建设	000961.SZ	(3.90)
绿景控股	000502.SZ	(3.64)
阳光股份	000608.SZ	(2.61)
中洲控股	000042.SZ	(2.13)
海德股份	000567.SZ	(1.84)
北辰实业	601588.SH	(1.76)

资料来源: 华泰证券研究所

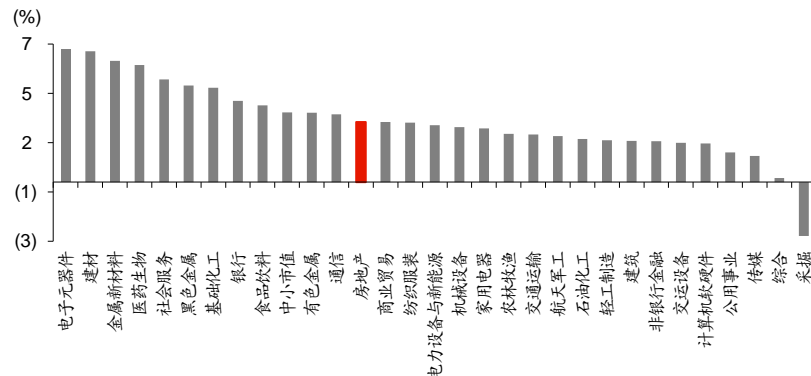
一周内行业走势图



一周行业内各子板块涨跌幅



一周内各行业涨跌幅



本周重点推荐公司

证券名称 (代码)	评级	07月13日 收盘价 (元)	目标价区间 (元)	EPS (元)				P/E (倍)			
				2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E
绿地控股 600606.SH	买入	6.10	9.46~10.32	0.74	0.86	1.01	1.16	8.24	7.09	6.04	5.26
中南建设 000961.SZ	买入	5.91	8.16~8.64	0.16	0.48	0.68	0.91	36.94	12.31	8.69	6.49
金地集团 600383.SH	买入	8.88	13.90~15.70	1.52	1.74	1.96	2.19	5.84	5.10	4.53	4.05
新城控股 601155.SH	买入	28.89	44.40~51.80	2.67	3.70	4.94	6.26	10.82	7.81	5.85	4.62

资料来源: 华泰证券研究所

本周观点：棚改因城施策，半年报业绩预喜

据新华社报道，2018年7月12日住建部在棚改媒体吹风会上表示“要因地制宜推进棚改货币化安置。商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，应有针对性地及时调整棚改安置政策，采取新建棚改安置房的方式；商品住房库存量较大的地方，可以继续推进棚改货币化安置”。此前于2017年8月，住建部、发改委等六部委联合印发《关于申报2018年棚户区改造计划任务的通知》明确，商品住宅消化周期在15个月以下的市县，应控制棚改货币化安置比例，更多采取新建安置房的方式。2017年11月，住建部会同国开行、农业发展银行印发《关于进一步加强棚户区改造项目和资金管理的通知》进一步明确，对商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，仍主要采取货币化安置的2018年新开工棚改项目，开发银行、农业发展银行棚改专项贷款不予支持。

我们认为货币化安置的因城施策有望在一定程度上修复市场的悲观预期，高库存地区货币化安置的延续预期进一步提供需求和成交支撑，低库存地区市场供需结构相对健康，货币化安置的退出对市场量价水平的影响相对可控，对房企下半年销售预期的影响或有限。

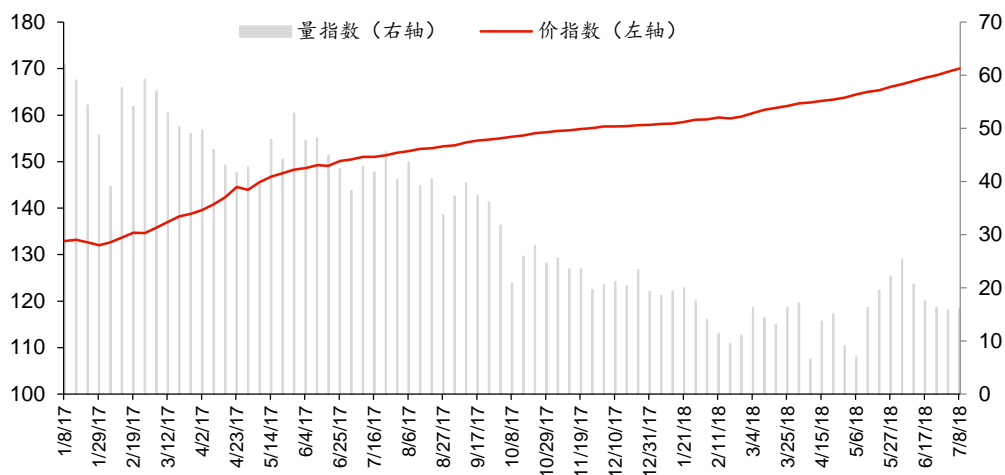
截至2018年7月15日，房地产板块（证监会行业分类）共有33家房企公布2018半年度业绩预告，数据显示33家房企预告净利润同比增长下限全部在0以上，中位值高达170%，预告净利润同比增长上限中位值高达195%。销售结转的滞后性使得房企2018年开始结转2016年房价快速上行时期的高毛利项目，行业开发周期和结算周期普遍为2-3年左右，因此高质量预收款的结转预计仍将持续1-2年左右。此外，2018上半年TOP50销售延续高增长，可结转资源持续丰厚，一线房企短期财务数据依然具备高质量的增长空间。根据Wind一致预期，当前TOP50上市房企2018预测PE中位值7.3倍，建议继续关注TOP50房企绿地控股，新城控股，中南建设，金地集团等。

中国城市二手房指数（2018.7.2-2018.7.8）

全国指数

根据中国城市二手房指数统计，（2018.7.2-2018.7.8）全国范围内城市二手房挂牌价指数继续上涨，环比上涨 0.40%；挂牌量指数止跌上扬，环比上涨 2.03%。

图表1： 全国城市二手房出售挂牌量指数和挂牌价指数

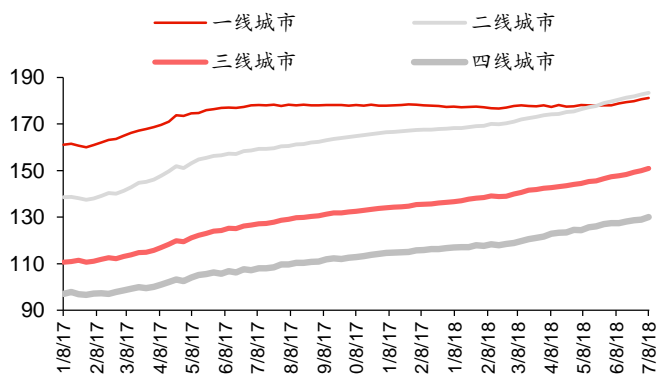


资料来源：中国城市二手房指数、华泰证券研究所

各线城市指数

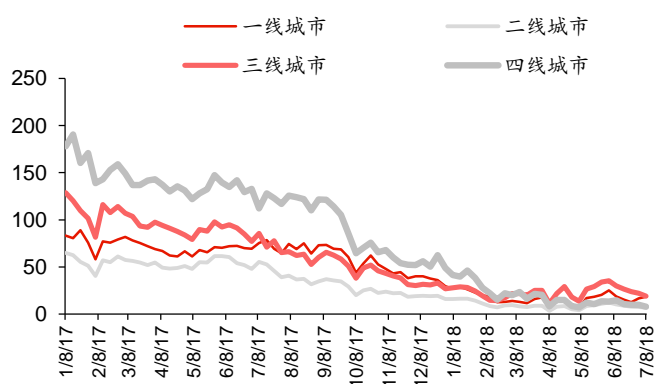
根据中国城市二手房指数统计，从挂牌价指数看，一线城市挂牌价指数继续上涨，环比上涨 0.37%。北京、上海、广州、深圳均继续上涨，环比分别上涨 0.01%、0.44%、0.53%、0.75%。二、三、四线城市继续上涨，分别上涨 0.36%、0.66%、0.83%。从挂牌量指数看，一线城市继续上涨，环比上涨 9.77%；二、三、四线城市环比均继续下跌，分别下跌 8.18%、14.05%、21.07%。

图表2： 中国各线城市二手房出售挂牌价指数走势图



资料来源：中国城市二手房指数、华泰证券研究所

图表3： 中国各线城市二手房出售挂牌量指数走势图

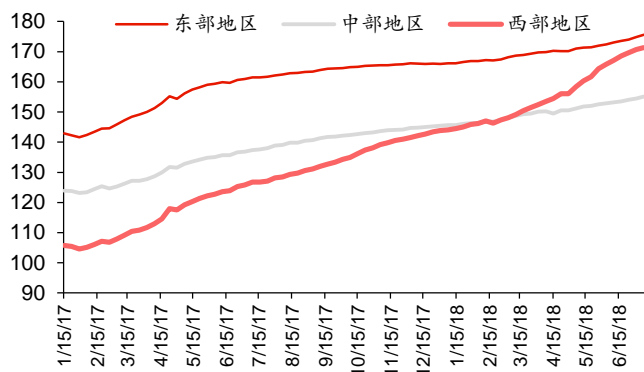


资料来源：中国城市二手房指数、华泰证券研究所

各地区指数

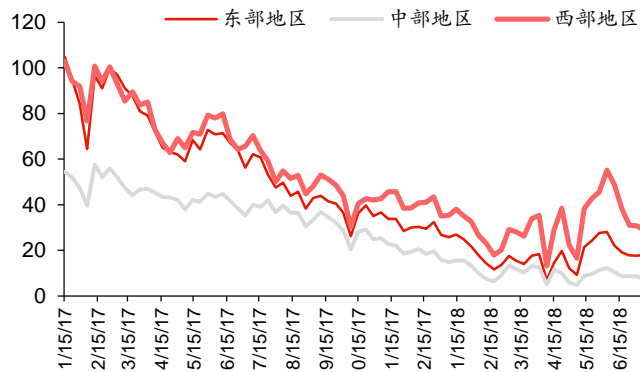
根据中国城市二手房指数统计，从挂牌价指数看，东、西部地区继续上涨，环比分别上涨0.41%、0.37%，涨幅分别收窄0.04、0.25个百分点；中部地区继续上涨，上涨0.42%，涨幅放宽0.17个百分点。从挂牌量指数看，东部地区止跌上扬，环比上涨2.24%；中、西部地区均继续下跌，环比分别下跌16.29%、6.28%。

图表4：中国各地区二手房出售挂牌价指数走势图



资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

图表5：中国各地区二手房出售挂牌量指数走势图

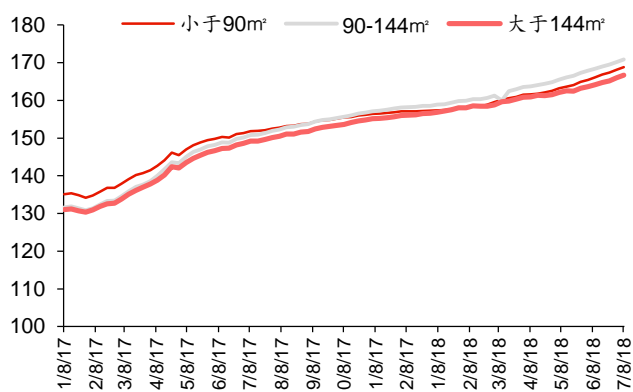


资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

各户型指数

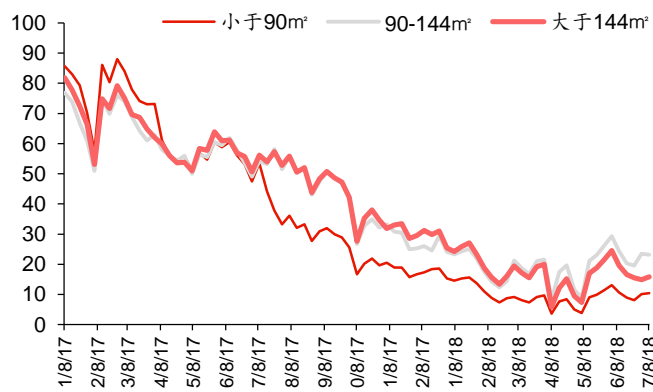
根据中国城市二手房指数统计，从挂牌价指数看，90平方米以下、90-144平方米、144平方米以上套型面积环比均继续上涨，分别上涨0.42%、0.39%、0.41%。从挂牌量指数看，90平方米以下套型面积继续上涨，环比上涨2.58%；90-144平方米套型面积继续下跌，环比下跌1.03%；144平方米以上套型面积止跌上扬，环比上涨6.35%。

图表6：中国各户型二手房出售挂牌价指数走势图



资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

图表7：中国各户型二手房出售挂牌量指数走势图



资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

重点城市指数

根据中国城市二手房指数统计，全国40个大中城市中，二手房挂牌价指数36涨4跌，涨幅前五名分别为：南宁、贵阳、海口、沈阳、无锡；挂牌量指数40大中城市环比5涨35跌，上涨的五个城市是深圳、重庆、哈尔滨、石家庄、郑州。

商品房市场（2018.7.7-2018.7.13）

新房成交

重点覆盖的68个大中城市（有效数据城市42个）新建商品房合计成交543.54万平方米，同比增加5.4%，环比减少13.17%。过去四周成交量移动平均值为613.92万平方米，同比增加7.96%，环比减少2.65%。年初至今周均成交520.34万平方米，较去年全年平均水平减少5.63%。

一线城市新建商品房合计成交76.11万平米，同比增加22.05%，环比减少5.97%。过去四周成交量移动平均值为96.75万平方米，同比增加12.89%，环比增加1.76%。年初至今周均成交70.24万平方米，较去年全年平均水平减少17.81%。

二线城市新建商品房合计成交230.36万平米，同比减少7.13%，环比减少7.82%。过去四周成交量移动平均值为242.19万平方米，同比减少9.42%，环比减少2.52%。年初至今周均成交204.54万平方米，较去年全年平均水平减少11.3%。

三线城市新建商品房合计成交237.08万平米，同比增加15.47%，环比减少19.67%。过去四周成交量移动平均值为274.98万平方米，同比增加27.58%，环比减少4.21%。年初至今周均成交245.57万平方米，较去年全年平均水平增加4.36%。

图表8：68城新建商品房成交汇总（万平方米）

城市	成交	同比	环比	4周移动平均	同比	环比	年初至今	去年周均	相比
北京	13.64	91.49%	1.86%	19.17	28.09%	7.42%	11.78	18.87	-37.56%
上海	36.16	5.60%	2.49%	33.89	-20.94%	3.27%	30.76	35.10	-12.38%
广州	17.02	28.96%	-24.54%	34.43	78.09%	-2.73%	20.18	23.60	-14.47%
深圳	9.29	19.20%	-4.35%	9.26	8.38%	2.66%	7.52	7.90	-4.78%
一线城市	76.11	22.05%	-5.97%	96.75	12.89%	1.76%	70.24	85.47	-17.81%
杭州	22.80	42.96%	-30.91%	31.63	33.21%	-6.15%	25.10	29.19	-14.01%
南京	20.21	-38.41%	-20.39%	14.79	-46.65%	-0.17%	13.65	17.92	-23.81%
武汉	34.88	-34.65%	-25.04%	43.70	-26.42%	-2.86%	37.64	49.44	-23.87%
成都	34.77	31.05%	-5.95%	40.87	57.20%	-5.28%	24.75	15.88	55.89%
青岛	39.32	11.11%	29.33%	31.52	-16.29%	5.94%	37.15	38.93	-4.59%
苏州	28.45	25.16%	-4.71%	26.67	-2.14%	3.26%	19.36	20.62	-6.07%
福州	4.39	-39.21%	-20.09%	4.76	-20.09%	5.09%	4.91	6.60	-25.56%
长春	25.47	0.91%	28.14%	24.73	1.26%	-10.58%	20.90	21.30	-1.84%
无锡	13.97	62.25%	-9.23%	14.80	77.81%	3.26%	11.61	10.88	6.73%
大连	3.34	-32.65%	-46.42%	7.26	19.07%	-15.70%	6.69	8.19	-18.30%
宁波	2.75	-81.93%	268.92%	1.45	-93.04%	33.66%	2.77	11.67	-76.25%
二线城市	230.36	-7.13%	-7.82%	242.19	-9.42%	-2.52%	204.54	230.60	-11.30%
东莞	10.93	-9.20%	-26.12%	15.40	14.35%	-4.60%	12.34	15.29	-19.32%
惠州	7.58	41.14%	-10.17%	8.99	44.99%	-4.56%	6.88	7.46	-7.69%
扬州	11.54	62.15%	27.50%	7.13	21.98%	15.99%	7.39	7.52	-1.67%
安庆	3.39	-25.42%	-41.17%	6.87	130.04%	-0.97%	4.83	3.79	27.54%
岳阳	0.00	-100.00%	-100.00%	3.21	-62.01%	-39.42%	4.47	5.33	-16.15%
韶关	1.58	-25.28%	-41.20%	3.43	-2.05%	-14.30%	3.93	4.32	-9.17%
南宁	23.88	-5.34%	-13.06%	24.77	-1.28%	-6.32%	15.23	21.75	-29.97%
江阴	7.57	3.55%	2.58%	8.04	25.03%	-6.51%	7.58	6.62	14.63%
佛山	25.00	693.65%	49.43%	24.76	74.55%	-0.89%	15.03	16.34	-8.04%
吉林	7.33	62.43%	-21.05%	7.78	57.38%	11.52%	3.89	3.83	1.43%
温州	24.60	-1.24%	12.56%	21.84	15.54%	7.40%	18.90	15.10	25.20%
金华	3.77	-35.06%	-2.59%	5.72	234.15%	-7.85%	4.93	1.94	154.19%
泉州	6.42	21.59%	-10.28%	6.92	-1.45%	-2.41%	7.51	5.63	33.52%
襄阳	6.63	-3.62%	2.27%	5.33	-19.02%	-3.30%	5.61	6.33	-11.33%
赣州	0.00	-100.00%	-100.00%	19.64	1545.37%	-21.20%	22.50	11.72	91.95%

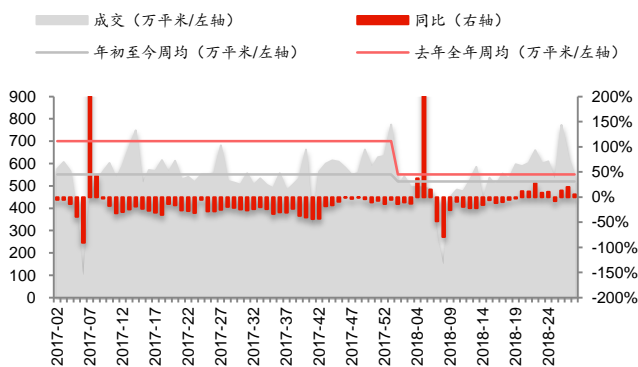
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表9：68城新建商品房成交汇总（万平方米）（接上）

城市	成交	同比	环比	4周移动平均	同比	环比	年初至今	去年周均	相比
常州	10.90	26.04%	-50.20%	14.05	103.93%	-1.52%	9.60	9.51	0.96%
淮安	11.54	1.38%	11.15%	9.41	-15.17%	3.08%	13.13	13.20	-0.53%
连云港	16.41	-8.52%	-6.60%	14.76	-7.27%	6.76%	15.38	15.45	-0.42%
台州	25.21	210.01%	-2.86%	25.66	153.73%	2.44%	22.61	10.48	115.83%
镇江	14.66	215.18%	-4.73%	16.83	134.24%	-19.47%	14.77	9.52	55.22%
牡丹江	1.37	7.13%	49.10%	1.61	26.61%	-4.48%	1.12	1.27	-11.58%
淮南	2.43	-50.70%	-36.22%	2.99	-47.45%	-0.62%	3.26	5.41	-39.68%
江门	3.74	-4.04%	9.82%	3.52	-42.84%	1.26%	4.33	5.42	-20.01%
莆田	3.58	441.17%	6.83%	3.42	35.15%	8.33%	3.42	4.59	-25.55%
泰安	5.79	-61.78%	-32.91%	5.46	-52.06%	15.13%	5.65	8.70	-34.97%
芜湖	1.21	-86.84%	5627.49%	1.04	-88.59%	-8.13%	2.74	10.72	-74.45%
盐城	0.00	-100.00%	-100.00%	6.39	86.53%	-16.85%	8.51	8.09	5.22%
三线城市	237.08	15.47%	-19.67%	274.98	27.58%	-4.21%	245.57	235.31	4.36%
汇总	543.54	5.40%	-13.17%	613.92	7.96%	-2.65%	520.34	551.37	-5.63%

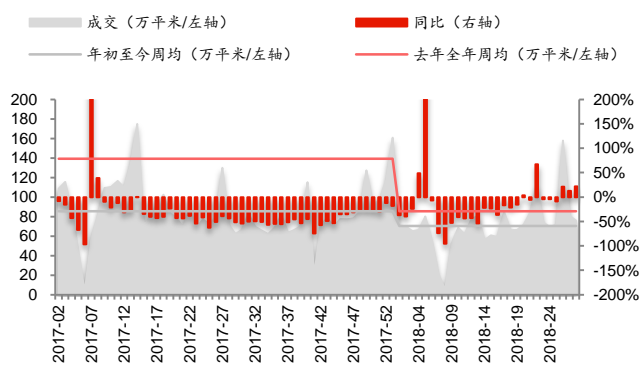
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表10：68城商品房成交



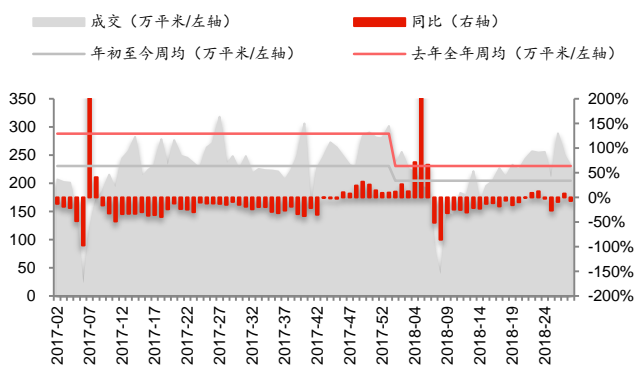
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表11：一线城市商品房成交



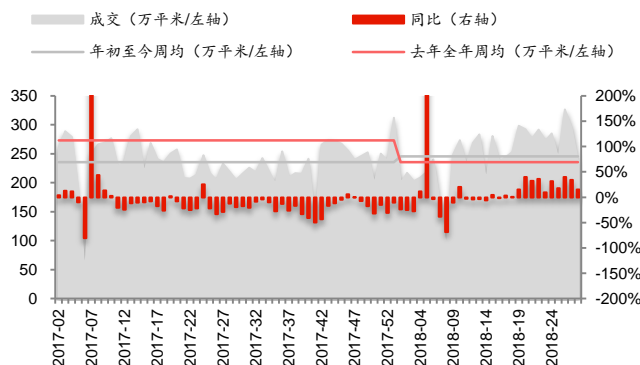
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表12：二线城市商品房成交



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表13：三线城市商品房成交



资料来源：Wind，华泰证券研究所

二手房成交

重点覆盖的21个大中城市（有效数据城市15个）二手房合计成交172.74万平方米，同比增加17.04%，环比减少2.61%。过去四周成交量移动平均值为173.07万平方米，同比增加14.97%，环比减少4.51%。年初至今周均成交153.97万平方米，较去年全年平均水平减少4.41%。

一线城市二手房合计成交 52.55 万平米，同比增加 59.46%，环比减少 3.28%。过去四周成交量移动平均值为 49.57 万平米，同比增加 42.1%，环比减少 1.79%。年初至今周均成交 40.5 万平米，较去年全年平均水平增加 5.36%。

二线城市二手房合计成交 106.26 万平米，同比增加 18.02%，环比增加 0.41%。过去四周成交量移动平均值为 106.27 万平米，同比增加 16.68%，环比减少 3.61%。年初至今周均成交 94.59 万平米，较去年全年平均水平减少 6.32%。

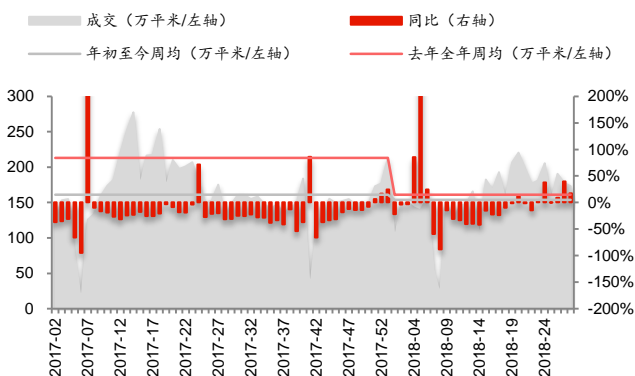
三线城市二手房合计成交 13.93 万平米，同比减少 43.4%，环比减少 19.08%。过去四周成交量移动平均值为 17.24 万平米，同比减少 29.87%，环比减少 16.02%。年初至今周均成交 18.87 万平米，较去年全年平均水平减少 12.9%。

图表14： 21城二手房成交汇总（万平米）

城市	成交	同比	环比	4周移动平均	同比	环比	年初至今	去年周均	相比
北京	36.48	92.76%	-11.23%	35.84	67.13%	-0.82%	28.14	26.28	7.07%
深圳	16.08	14.55%	21.34%	13.73	2.16%	-4.22%	12.36	12.16	1.68%
一线城市	52.55	59.46%	-3.28%	49.57	42.10%	-1.79%	40.50	38.44	5.36%
杭州	17.54	67.04%	3.06%	17.50	45.08%	-3.79%	14.67	18.22	-19.50%
南京	13.09	-20.74%	15.52%	11.94	-16.25%	-0.72%	10.29	14.25	-27.79%
成都	21.49	22.63%	-5.80%	21.95	63.97%	-7.56%	18.90	12.49	51.29%
青岛	7.94	-14.93%	-6.44%	8.41	-11.63%	2.09%	12.08	12.24	-1.34%
苏州	24.11	93.76%	13.51%	20.09	37.55%	5.68%	16.81	13.99	20.11%
厦门	4.90	17.56%	-9.35%	5.45	20.77%	-6.86%	4.45	8.20	-45.78%
无锡	12.28	12.53%	7.81%	13.20	-12.51%	-6.75%	10.50	14.06	-25.30%
大连	4.91	-43.13%	-39.67%	7.73	1.12%	-14.47%	6.90	7.51	-8.08%
二线城市	106.26	18.02%	0.41%	106.27	16.68%	-3.61%	94.59	100.97	-6.32%
扬州	3.67	-23.02%	-0.58%	3.98	-8.52%	-1.60%	3.69	4.47	-17.50%
岳阳	0.00	-100.00%	-100.00%	1.84	-30.80%	-33.38%	2.04	2.04	-0.20%
南宁	6.55	-25.36%	2.88%	6.05	-26.21%	-1.00%	4.85	5.87	-17.32%
金华	3.71	-18.14%	-2.91%	3.74	-25.79%	-16.20%	4.64	5.24	-11.39%
张家港	0.00	-100.00%	-100.00%	1.63	-62.38%	-48.24%	3.66	4.05	-9.78%
三线城市	13.93	-43.40%	-19.08%	17.24	-29.87%	-16.02%	18.87	21.66	-12.90%
汇总	172.74	17.04%	-2.61%	173.07	14.97%	-4.51%	153.97	161.08	-4.41%

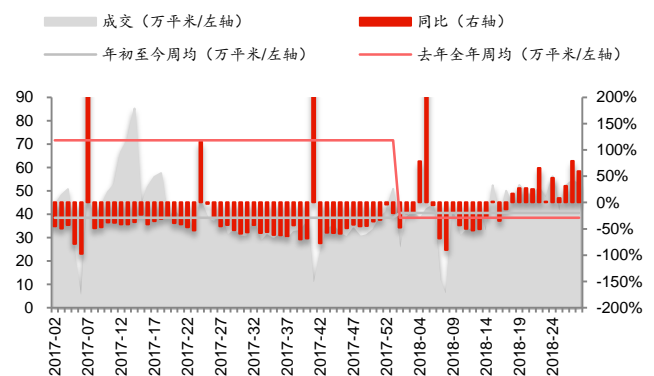
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表15： 21城二手房成交



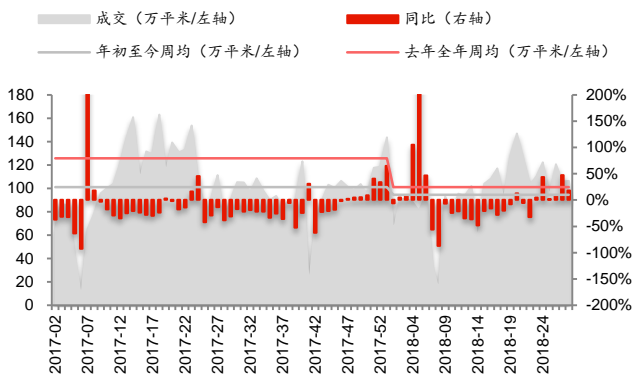
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表16： 一线城市二手房成交



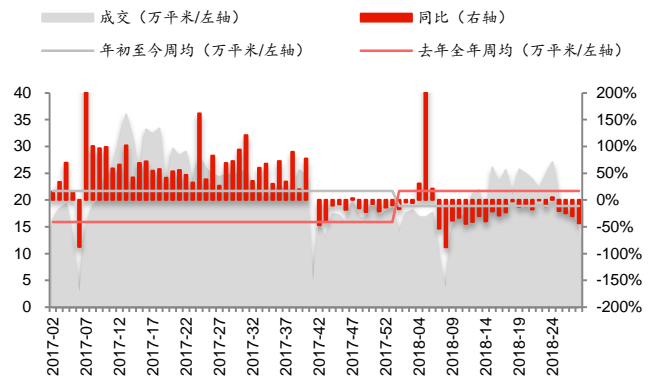
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表17： 二线城市二手房成交



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表18： 三线城市二手房成交



资料来源：Wind，华泰证券研究所

库存去化

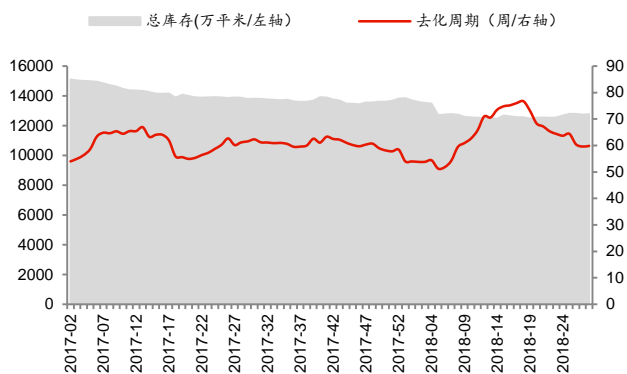
重点覆盖的 29 个大中城市（有效数据城市 17 个）商品房可售面积合计为 12771.27 万平方米，同比减少 7.39%，环比增加 0.23%。以过去 12 周为成交基准的去化周期为 59.84 周，环比增加 0.24 周。一线城市商品房可售面积合计为 3940.09 万平方米，同比减少 15.97%，环比增加 1.32%；二线城市商品房可售面积合计为 5532.06 万平方米，同比减少 3.97%，环比减少 0.44%；三线城市商品房可售面积合计为 3299.13 平方米，同比减少 1.23%，环比增加 0.09%。

图表19： 29城商品房可售面积（万平方米）及去化周期（周）

城市	总库存	同比	环比	3个月成交移动平均	去化周期（周）	变动
北京	1391.03	-6.49%	2.24%	15.02	92.61	-0.66
上海	543.61	-11.25%	3.78%	24.58	22.11	0.89
广州	1458.40	-24.24%	0.32%	26.24	55.58	0.20
深圳	547.04	-17.63%	-0.67%	8.34	65.59	-2.61
一线城市	3940.09	-15.97%	1.32%	74.19	53.11	0.27
杭州	882.83	-17.04%	-0.08%	25.05	35.24	0.18
南京	1612.35	7.65%	-0.24%	13.73	117.44	-9.31
苏州	1299.18	-5.79%	-1.67%	22.95	56.61	-2.28
南昌	730.57	3.95%	-0.10%	0.00	818.78	476.12
福州	894.72	10.79%	0.63%	4.38	204.49	-2.02
宁波	112.41	-63.66%	-2.39%	22.94	4.90	-0.35
二线城市	5532.06	-3.97%	-0.44%	89.05	62.13	-1.36
惠州	278.56	3.90%	1.54%	9.02	30.88	0.75
南宁	590.16	14.37%	-0.08%	0.00	991.01	698.22
江阴	508.73	-8.00%	-1.35%	7.82	65.08	-3.33
温州	810.62	8.15%	-0.77%	6.53	124.22	3.21
泉州	587.36	8.24%	2.09%	21.72	27.04	3.15
九江	107.14	29.88%	0.00%	2.02	53.02	0.99
莆田	416.56	-33.72%	0.10%	3.08	135.10	1.75
三线城市	3299.13	-1.23%	0.09%	50.19	65.74	3.14
汇总	12771.27	-7.39%	0.23%	213.42	59.84	0.24

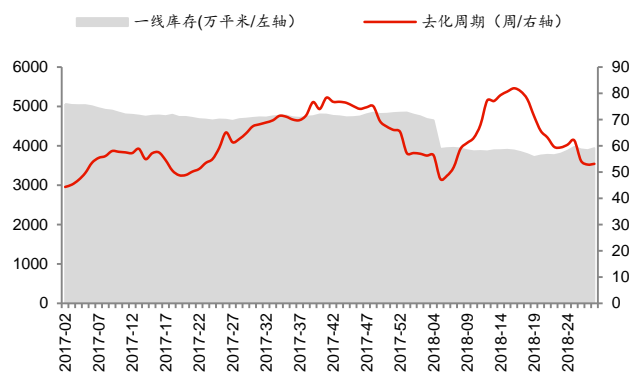
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表20： 29城库存及去化周期



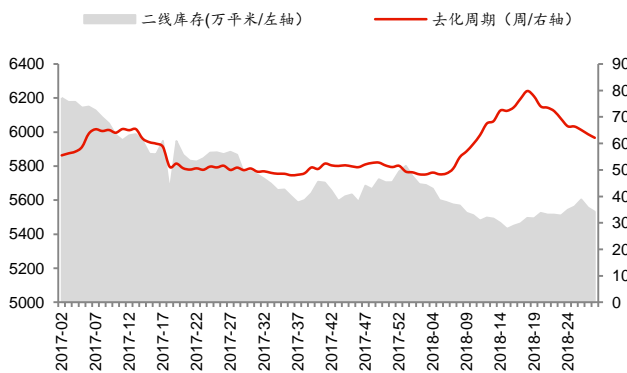
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表21： 一线城市库存及去化周期



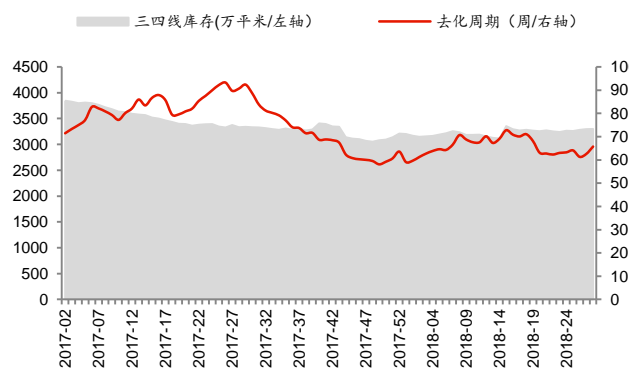
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表22： 二线城市库存及去化周期



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表23： 三四线城市库存及去化周期



资料来源：Wind，华泰证券研究所

土地市场（2018.7.2-2018.7.8）

土地供给

百城住宅类土地供应建面 932.00 万平，环比下降 37.22%；供应建面周度累计同比上涨 27.70%，增幅环比缩小 2.00 个百分点。

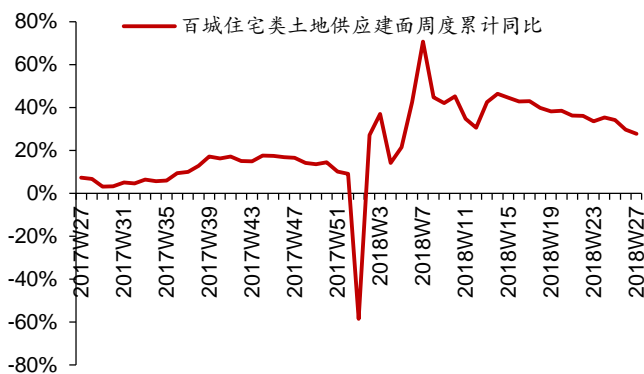
分城市等级来看：

一线城市住宅类土地供应建面 27.46 万平，环比上涨 253.35%；供应建面周度累计同比下降 29.57%，降幅环比扩大 1.23 个百分点。

二线城市住宅类土地供应建面 338.39 万平，环比下降 50.08%；供应建面周度累计同比上涨 20.04%，增幅环比缩小 1.18 个百分点。

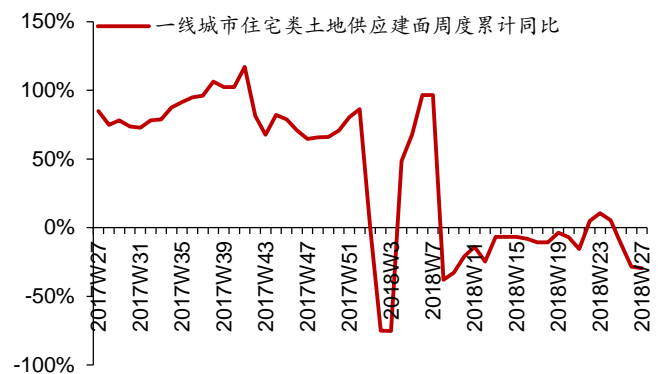
三线城市住宅类土地供应建面 566.14 万平，环比下降 29.13%；供应建面周度累计同比上涨 44.05%，增幅环比缩小 3.6 个百分点。

图表24：百城土地供应建面周度累计同比



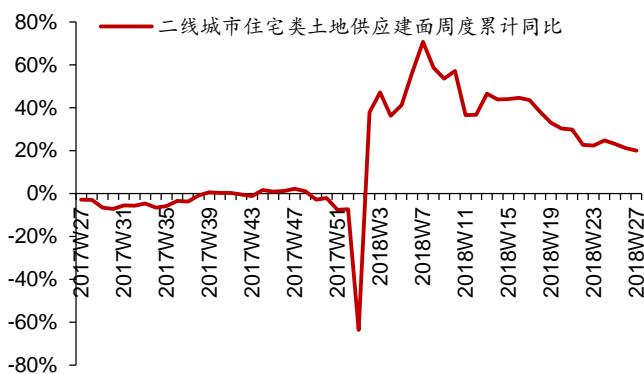
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表25：一线城市土地供应建面周度累计同比



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表26：二线城市土地供应建面周度累计同比



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表27：三线城市土地供应建面周度累计同比



资料来源：Wind，华泰证券研究所

土地成交

百城住宅类土地成交建面 1473.79 万平，环比下降 16.58%；成交建面周度累计同比上涨 16.83%，增幅环比扩大 1.06 个百分点。土地成交总价 657.50 亿元，环比下降 16.64%；成交总价周度累计同比上涨 22.06%，增幅环比缩小 2.96 个百分点。

分城市等级来看：

一线城市住宅类土地成交建面 28.07 万平，环比下降 71.15%；成交建面周度累计同比上涨 17.38%，增幅环比扩大 2.86 个百分点。土地成交总价 46.01 亿元，环比下降 43.27%；成交总价周度累计同比下降 11.08%，降幅环比缩小 3.3 个百分点。

二线城市住宅类土地成交建面 542.25 万平，环比下降 28.01%；成交建面周度累计同比上涨 4.24%，增幅环比缩小 0.4 个百分点。土地成交总价 439.21 亿元，环比上涨 22.73%；成交总价周度累计同比上涨 15.01%，增幅环比缩小 3.92 个百分点。

三线城市住宅类土地成交建面 903.47 万平，环比下降 1.39%；成交建面周度累计同比上涨 35.70%，增幅环比扩大 2.85 个百分点。土地成交总价 172.27 亿元，环比下降 50.75%；成交总价周度累计同比上涨 56.33%，增幅环比缩小 5.08 个百分点。

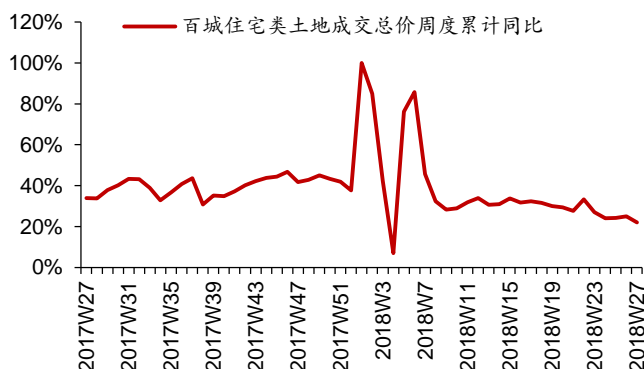
图表28：百城土地成交建面周度累计同比



注：考虑图表可读性，对 2018 年前两周数据作平滑处理

资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表29：百城土地成交总价周度累计同比



注：考虑图表可读性，对 2018 年前两周数据作平滑处理

资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表30：一线城市土地成交建面周度累计同比



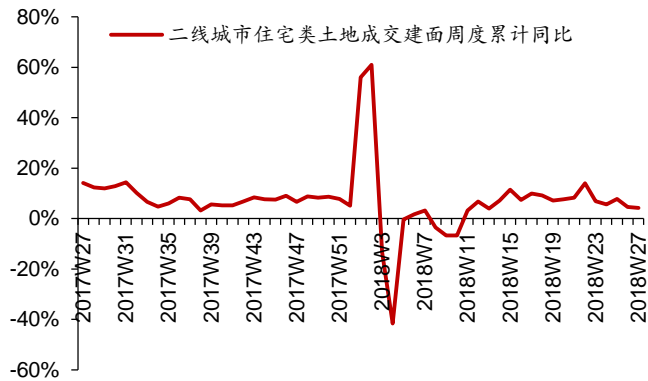
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表31：一线城市土地成交总价周度累计同比



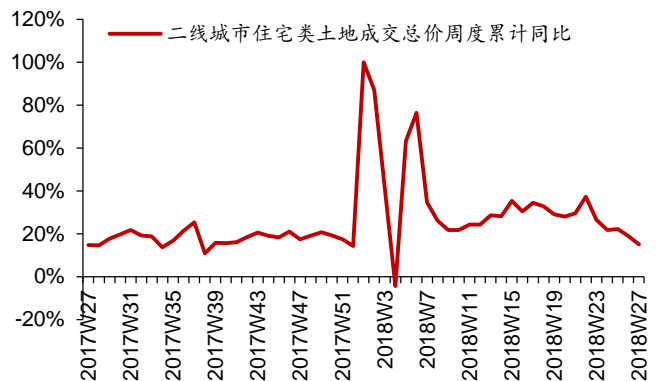
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表32： 二线城市土地成交建面周度累计同比



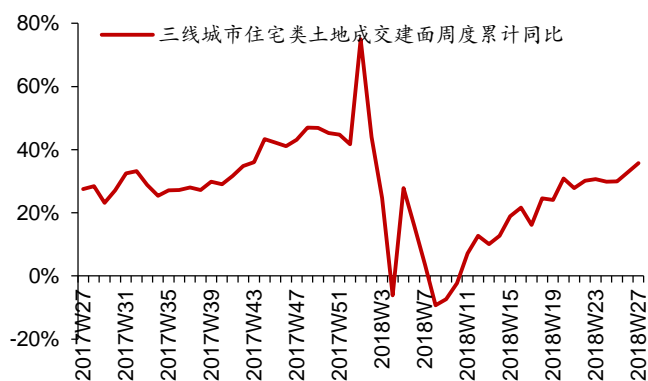
注：考虑图表可读性，对2018年前两周大幅波动数据作平滑处理
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表33： 二线城市土地成交总价周度累计同比



注：考虑图表可读性，对2018年前两周数据作平滑处理
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表34： 三线城市土地成交建面周度累计同比



注：考虑图表可读性，对2018年前两周数据作平滑处理
资料来源：Wind，华泰证券研究所

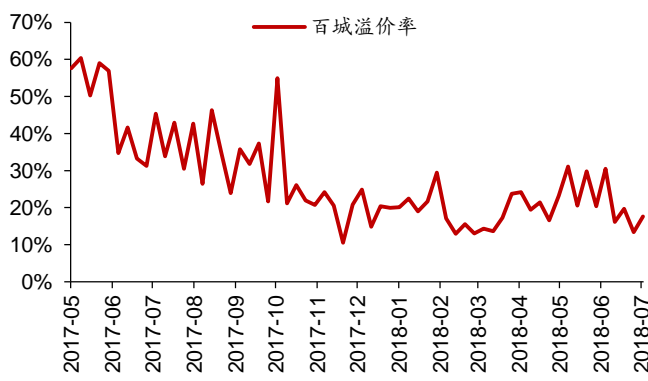
图表35： 三线城市土地成交总价周度累计同比



资料来源：Wind，华泰证券研究所

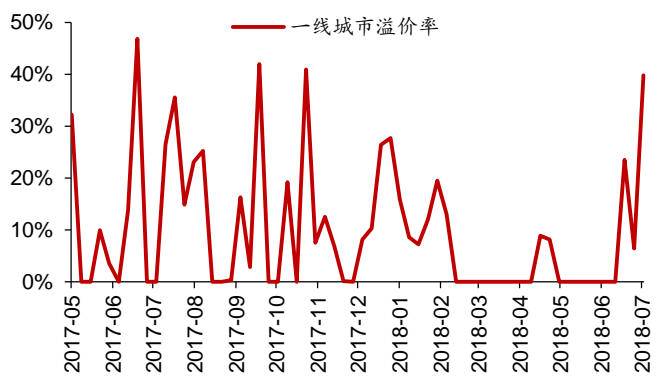
百城住宅类土地成交溢价率为 17.58%，环比上涨 4.24 个百分点。分城市等级来看，一线城市溢价率为 39.80%，环比上涨 33.37 个百分点；二线城市溢价率为 14.51%，环比上涨 10.7 个百分点；三线城市溢价率为 19.94%，环比下降 1.77 个百分点。

图表36： 百城土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表37： 一线城市土地成交溢价率



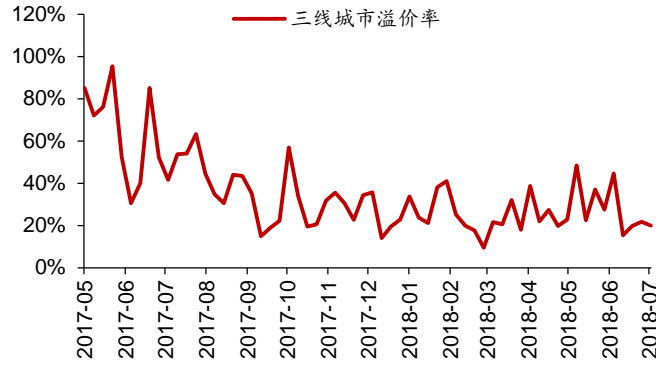
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表38: 二线城市土地成交溢价率



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表39: 三线城市土地成交溢价率



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

城市群

住宅类土地供应方面, 供应建面前三分别为长三角城市群、中原城市群、成渝城市群, 供应建面分别为 258.82、234.84、74.48 万平。

住宅类土地成交方面, 成交建面前三分别为北部湾城市群、长三角城市群、成渝城市群, 成交建面分别为 296.05、209.22、150.56 万平; 成交总价前三分别为长三角城市群、海峡西岸城市群、西北地区, 成交建面分别为 255.30、99.32、37.19 亿元。

图表40: 主要城市群住宅类土地市场周概况 (2018.7.2-7.8)

	供应建面 (万平)	成交建面 (万平)	成交总价 (亿元)	成交楼面价 (元/平)
京津冀	92.1	109.9	77.5	7050
长三角	258.8	209.2	255.3	12202
粤港澳大湾区	77.9	45.2	23.7	5255
长江中游	14.0	109.3	28.2	2581
哈长	10.2	27.4	2.1	760
成渝	74.5	150.6	56.8	3770
中原	234.8	112.0	22.5	2005
北部湾	5.8	296.1	8.9	301
辽中南	10.3	54.3	9.5	1745
山东半岛	73.8	174.8	36.6	2095
海峡西岸	21.1	68.2	99.3	14561
西北	21.0	116.9	37.2	3180
西南	37.8	0.0	0.0	-

资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表41： 2018年主要城市群住宅类土地市场概况（2018.1.1-2018.7.8）

城市群	供给建面			成交建面			成交总价		
	周累计 (万平)	同比	相比上期 (pct)	周累计 (万平)	同比	相比上期 (pct)	周累计 (亿元)	同比	相比上期 (pct)
京津冀	2549.7	-0.5%	-3.2	2169.2	14.0%	3.6	1498.8	6.4%	4.6
长三角	5714.3	52.9%	3.5	5156.9	14.8%	-6.9	4324.4	12.6%	-10.3
粤港澳大湾区	1983.9	26.7%	-10.9	1800.5	30.9%	-0.1	1134.5	17.1%	-1.5
长江中游	3047.0	26.3%	-1.9	2903.2	3.7%	-2.9	986.8	-6.1%	-3.2
哈长	749.2	20.0%	1.2	826.7	75.4%	5.8	152.5	47.7%	2.0
成渝	3378.7	44.0%	-9.3	3013.0	35.6%	2.8	1159.8	37.5%	5.2
中原	2274.6	33.6%	13.2	1652.4	-17.4%	3.9	438.7	-8.5%	-0.2
北部湾	717.2	6.1%	0.4	842.4	39.1%	41.8	116.0	-33.1%	-21.3
辽中南	730.1	109.5%	3.0	604.5	136.2%	21.2	249.3	229.6%	12.5
山东半岛	3711.5	11.2%	1.6	3631.3	19.9%	-0.2	1137.6	130.1%	-3.5
海峡西岸	1296.2	21.3%	-20.9	1151.0	46.8%	8.7	795.1	66.3%	20.8
西北	2488.3	37.3%	-1.1	1917.9	5.7%	6.4	492.9	78.5%	13.5
西南	1558.8	7.0%	-11.9	1410.1	-1.1%	-5.8	302.0	6.6%	-10.2

注：根据国家级城市群划分标准对万得土地大全中的100个城市进行分类，无法就近划入某一城市群的，则就近归入西北地区、西南地区两大分类

资料来源：Wind，华泰证券研究所

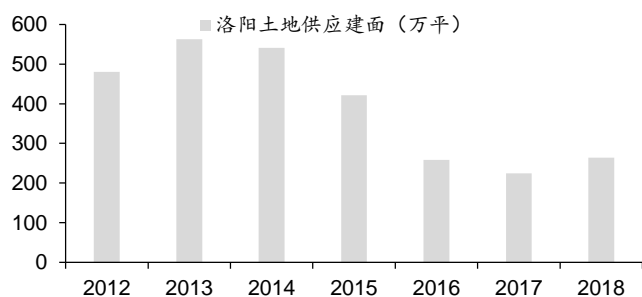
土地供应建面 TOP4 城市分别为洛阳、蚌埠、杭州、东莞。

图表42： 住宅类土地供应建面城市 TOP10（2018.7.2-7.8）

排名	城市	供应土地数量	供应土地面积(万 m ²)	供应土地规划建筑面积(万 m ²)	供应土地起始楼面价(元/m ²)
1	洛阳市	6	35.84	121.97	1,512
2	蚌埠市	9	34.25	97.23	1,439
3	杭州市	5	30.58	78.13	17,239
4	东莞市	4	25.29	51.13	8,430
5	合肥市	3	24.1	42.47	4,993
6	泰州市	2	20.01	39.13	5,022
7	绍兴市	2	13.3	27.66	5,944
8	上海市	3	16.37	27.46	12,204
9	佛山市	2	10.32	26.75	4,839
10	青岛市	2	14.53	26.15	4,000

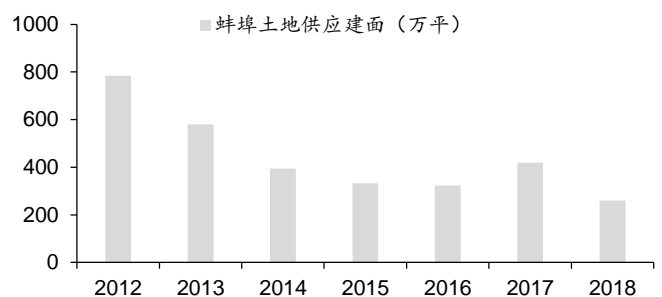
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表43： 洛阳土地供应建面（截至 2018.7.8）



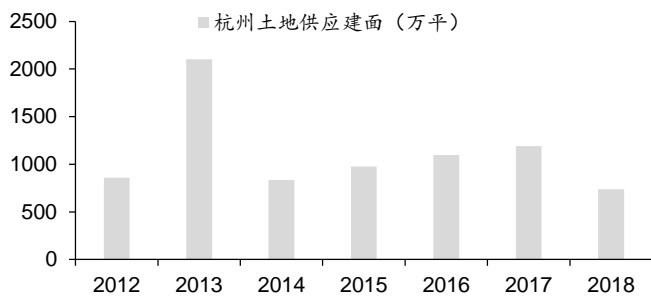
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表44： 蚌埠土地供应建面（截至 2018.7.8）



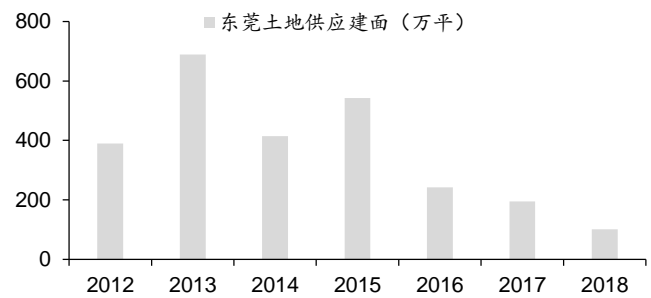
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表45: 杭州土地供应建面 (截至 2018.7.8)



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表46: 东莞土地供应建面 (截至 2018.7.8)



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

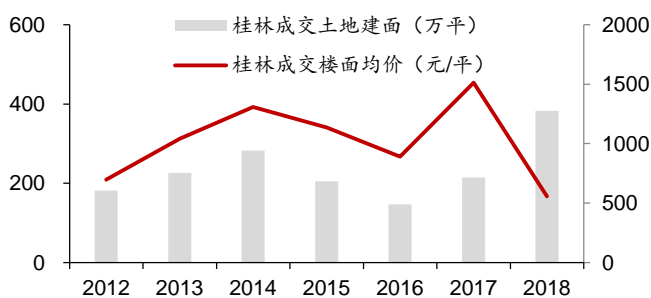
成交建面 TOP4 城市分别为桂林、杭州、南宁、蚌埠。成交建面 TOP10 城市中溢价率较高的为徐州。

图表47: 住宅类土地成交建面城市 TOP10 (2018.7.2-7.8)

排名	城市	成交土地数量	成交建面 (万平)	成交总价 (亿元)	楼面价 (元/平)	溢价率 (%)
1	桂林市	2	296.05	8.90	301	0
2	杭州市	7	102.18	173.99	17,029	19.76
3	南宁市	4	91.37	34.58	3,784	17.47
4	蚌埠市	5	67.78	7.31	1,078	4.84
5	西安市	5	63.01	12.74	2,021	--
6	泸州市	4	62.13	16.11	2,593	4.82
7	石家庄市	6	60.61	23.44	3,866	1.67
8	徐州市	3	56.44	11.03	1,955	33.2
9	南昌市	3	55.96	16.77	2,997	0
10	厦门市	5	53.55	96.41	18,004	2.39

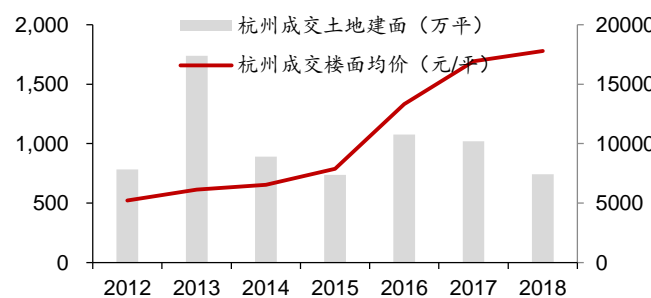
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表48: 桂林土地成交情况 (截至 2018.7.8)



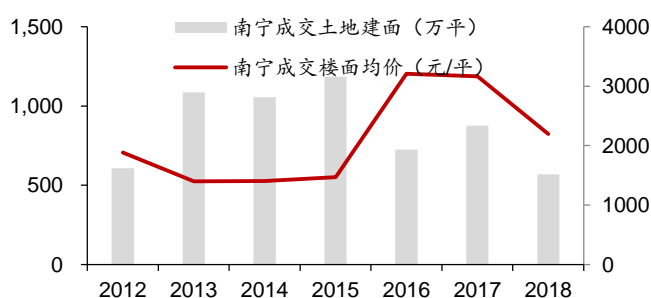
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表49: 杭州土地成交情况 (截至 2018.7.8)



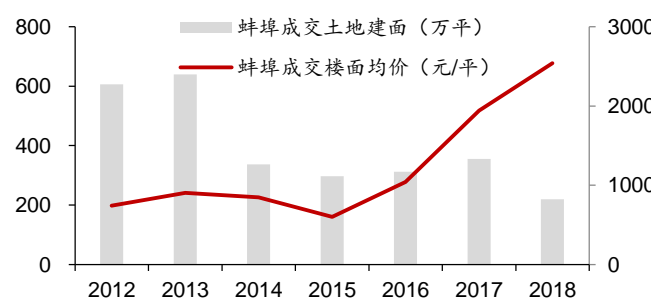
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表50: 南宁土地成交情况 (截至 2018.7.8)



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表51: 蚌埠土地成交情况 (截至 2018.7.8)



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

重点企业拿地情况

龙头房企拿地多分布于高能级城市，楼面价上涨明显。拿地 TOP20 房企总计竞得建面 751.96 万平，环比下降 32%；拿地总价 816.58 亿元，环比上涨 33%；楼面价 10859 元/平，环比上涨 96%。

销售金额排名前二十的重点企业共有 8 家企业进入拿地总价前二十名：**绿城中国、华润置地、中海地产、融创中国、万科、绿地控股、龙湖地产、金地集团**。其中，万科已连续 6 周上榜，金地集团已连续 4 周上榜，华润置地已连续 3 周上榜，绿城中国、龙湖地产已连续 2 周上榜。

图表52：企业拿地 TOP20 (2018.7.2-7.8)

排名	企业	规划建面 (万平)	拿地总价 (亿元)	楼面价 (元/平)
1	绿城中国	52.89	186.51	35266
2	杭州市地铁集团有限责任公司	76.06	138.28	18181
3	中国铁建	48.92	71.61	14639
4	华润置地	92.36	70.55	7639
5	中海地产	13.21	36.75	27815
6	融创中国	25.78	29.62	11490
7	仁恒置地	15.45	29.43	19040
8	北京建工地产有限责任公司	6.55	26.00	39720
9	温州市京都房地产开发有限公司	34.71	24.51	7061
10	金科股份	47.87	24.08	5030
11	中国金茂	25.68	22.68	8832
12	德信地产	37.97	22.54	5937
13	万科	58.57	20.82	3555
14	绿地控股	79.95	18.50	2314
15	深圳市新威佳辰投资咨询有限公司	7.66	17.50	22858
16	龙湖地产	70.41	17.42	2475
17	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	8.59	17.02	19814
18	厦门海晟房地产开发有限公司	7.54	15.98	21182
19	金地集团	7.37	13.97	18950
20	宝龙地产	34.43	12.81	3721
合计		751.96	816.58	10859
环比		-32%	33%	96%

注：标红表示 1-12M2017 销售金额排名前 20 企业

资料来源：克而瑞，华泰证券研究所

重点公司概况

图表53：重点公司一览表

证券名称 (代码)	评级	07月13日 收盘价 (元)	目标价区间 (元)	EPS (元)				P/E (倍)			
				2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E
蓝光发展 600466.SH	买入	5.94	7.29-8.10	0.46	0.81	1.16	1.71	12.91	7.33	5.12	3.47
金科股份 000656.SZ	增持	4.80	5.98-6.44	0.38	0.46	0.58	0.70	12.63	10.43	8.28	6.86
金融街 000402.SZ	买入	7.29	11.48-12.83	1.01	1.35	1.59	1.72	7.22	5.40	4.58	4.24
荣盛发展 002146.SZ	买入	7.85	13.09-14.63	1.32	1.54	1.95	2.52	5.95	5.10	4.03	3.12
北京城建 600266.SH	增持	8.90	11.60-12.76	0.93	1.16	1.39	1.50	9.57	7.67	6.40	5.93
华侨城 A000069.SZ	买入	6.48	10.16-11.43	1.05	1.27	1.55	1.77	6.17	5.10	4.18	3.66
滨江集团 002244.SZ	增持	4.92	7.92-8.58	0.55	0.66	0.80	0.89	8.95	7.45	6.15	5.53

资料来源：华泰证券研究所

图表54：重点公司最新观点

证券代码	证券名称	最新观点
600606.SH	绿地控股	<p>2017 归母净利润增长 25.4%，维持“买入”评级</p> <p>2017 年公司实现营收 2901.7 亿元，YoY+17.4%；归母净利润 90.4 亿元，YoY+25.4%；扣非后归母净利润 91.3 亿元，YoY+33.7%；加权平均 ROE 较 2016 提升 2.2 pct 至 15.2%；业绩符合我们预期。维持公司 2018、2019 EPS 0.86、1.01 元的盈利预测，参考可比公司 2018 平均 PE 11.65 倍，给予公司 2018 年 11-12 倍 PE 估值，目标价 9.46-10.32 元（前值 10.32-12.04 元），维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：绿地控股(600606,买入)：多元引擎驱动，规模效益齐增</p>
000961.SZ	中南建设	<p>2017 归母净利润增长 78%，维持“买入”评级</p> <p>2017 年公司实现营收 305.5 亿元，YoY-11.3%；归母净利润 6.0 亿元，YoY+78.0%；扣非后归母净利润 1.1 亿元，YoY-70.0%；加权平均 ROE 较 2016 提升 1.2 pct 至 4.4%；总体业绩低于我们预期，主要受地产业务结转规模下降的影响。上调 2018、2019 EPS 至 0.48、0.68 元（前值 0.39、0.54 元），维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：中南建设(000961,买入)：地产销售大增，建筑业绩反转</p>
600383.SH	金地集团	<p>2017 业绩基本符合预期，维持“买入”评级</p> <p>2017 年公司实现营收 376.6 亿元，YoY-32.2%；归母净利润 68.4 亿元，YoY+8.61%；扣非后归母净利润 53.0 亿元，YoY-8.61%；非经常性损益中表内和表外投资性房地产公允价值变动收益分别达到 7.8 和 16.7 亿元，少数股东权益影响额-9.2 亿元；总体业绩基本符合预期。维持公司 2018、2019 EPS 1.74、1.96 元的盈利预测，给予 2018 年 8-9 倍 PE 估值，目标价 13.9-15.7 元（前值 17.4-19.1 元），维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：金地集团(600383,买入)：结转节奏趋缓，表外贡献突出</p>
601155.SH	新城控股	<p>2017 业绩保持高质量的稳健增长，2018 年 1800 亿销售目标可期</p> <p>2017 年公司实现营收 405.26 亿元，同比增长 44.89%；实现归母净利润 60.29 亿元，同比增长 99.68%；加权平均 ROE 34.18%，较 2016 提升 11.74 个百分点；总体业绩超出预期。公司项目储备殷实，杠杆空间充足，激励机制到位，快周转模式下业绩释放速度有望维持行业高位。在 2017 业绩基础上我们上调公司 2018、2019 EPS 至 3.70、4.94 元（前值 3.13、4.21 元），参考资源型、高周转型可比公司 2018 预测 PE 均值 13.6 倍，给予公司 2018 年 12-14 倍 PE，上调目标价至 44.4-51.8 元，维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：新城控股(601155,买入)：销售持续增长，盈利改善可期</p>
600466.SH	蓝光发展	<p>高管坚定增持彰显信心，维持“买入”评级</p> <p>公司发布公告，部分董事、监事、高级管理人员计划于 2018 年 6 月 28 日起 6 个月内，增持不低于 1400 万元。公司高管敢于在房地产板块大幅调整之际增持股份，充分体现其对公司未来发展的信心。我们认为公司激励力度进一步增强，短期销售受棚改收紧影响不大，全国拓展稳步进行，维持 2018 年 EPS 0.81 元的盈利预测，维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：蓝光发展(600466,买入)：高管坚定增持，全国拓展稳步进行</p>
000656.SZ	金科股份	<p>立足重庆，展望全国</p> <p>公司深度布局重庆地区，区域市场销售弹性的释放为公司新一轮发展奠定基础，短期依然受益于高质量预收款的滞后结转。此外公司投资力度明显加大，全国化布局基本成型，为新一轮规模增长积累资源。我们持续看好公司传统业务的稳健发展以及综合服务业务的拓展空间，首次覆盖给予“增持”评级。</p> <p>点击下载全文：金科股份(000656,增持)：深耕西南板块，全国布局成型</p>
000402.SZ	金融街	<p>核心观点</p> <p>公司新管理团队锐意进取，坚定自持与开发并重战略；自持中心城市核心资产，发行大体量 CMBS 加速规模化，我们预计 2020 年自持面积有望翻番，稀缺资产长期升值贡献利润；开发业务加大拿地规模并布局五大城市群，同时升级商住服务配套，提升产品竞争力。维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：金融街(000402,买入)：自持加速发展，开发布局全国</p>
002146.SZ	荣盛发展	<p>低估值、高成长，首次覆盖给予“买入”评级</p> <p>公司环京布局短期受政策拖累，长期来看需求空间向好。2017 年拿地积极、结构升级，跟投计划实现管理模式自我变革、剑指千亿销售目标，高股息、低估值，大股东增持坚定长期发展决心。首次覆盖，给予“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：荣盛发展(002146,买入)：低估值、高成长预期的环京龙头</p>

证券代码	证券名称	最新观点
600266.SH	北京城建	<p>立足北京，多元发展，首次覆盖给予“增持”评级</p> <p>公司立足北京，背靠城建集团，深度布局京内商品房开发和保障房建设，地产开发主业稳健，棚改业务行业壁垒坚固，拓展空间较大。随着棚改项目业绩释放的临近以及相关融资支持的扩大，公司两大业务发展速度有望同步上行。首次覆盖给予“增持”评级。</p> <p>点击下载全文：北京城建(600266,增持)：地产主业稳健，棚改含苞待放</p>
000069.SZ	华侨城 A	<p>2017 净利增长 25.5%，维持“买入”评级</p> <p>2017 年公司实现营收 423.4 亿元, YoY+19.3%；归母净利 86.4 亿元, YoY+25.5%；扣非后归母净利 72.9 亿元, YoY+18.8%；加权平均 ROE 较 2016 年提升 1.2 pct 至 18.1%；总体业绩基本符合预期。维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：华侨城 A(000069,买入)：文旅布局扩张，资源释放有望提速</p>
002244.SZ	滨江集团	<p>核心观点</p> <p>公司控股股东增持计划彰显发展信心；杠杆空间充足，支持拿地扩张，旧改有望成为土储增长发力点；同时借力城中村改造，力争成为杭州集中式长租公寓龙头。首次覆盖，给予“增持”评级。</p> <p>点击下载全文：滨江集团(002244,增持)：杭州本土龙头，深耕实力雄厚</p>

资料来源：华泰证券研究所

行业动态

图表55：政策监管概览

住建部：依法依规控制棚改成本，严禁违规支出

7月12日，住房城乡建设部召开棚户区改造工作吹风会时指出，2018年《政府工作报告》强调，启动新的棚改三年攻坚计划，今年开工580万套。截至6月底，全国棚户区改造已开工363万套，已占今年目标任务的62.5%。未来将在加大棚改配套基础设施建设力度的同时，依法依规控制棚改成本，严禁违规支出。住建部相关负责人表示，棚改落地方式，对于商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，将采取新建棚改安置房的方式；商品住房库存量较大的地方，则可以继续推进棚改货币化安置。

（经济参考报 2018-07-13）

济南专项整治房产中介“阴阳合同”避税等7类违规行为

7月11日，济南市住房保障和房产管理局组织召开房地产市场专项整治工作会议。会议对我市房地产市场专项整治工作进行了安排部署，重点整治房地产中介机构和从业人员以下行为：一是采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金；二是为不符合交易条件的房屋提供经纪服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息；三是为客户就同一房屋签订不同交易价款的阴阳合同提供便利，非法规避房屋交易税费；四是非法侵占或者挪用客户交易资金；五是强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费；六是与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益；七是发布虚假房源、不实价格信息招揽业务，以低价钓鱼房诱骗消费者。

（舜网新闻 2018-07-13）

福州发布楼上新政，首套刚需优先摇号

7月11日，福州出台《关于福州市五城区商品住宅项目公证摇号销售实施意见》。意见称7月11日起，福州市所辖鼓楼、台江、仓山、晋安、马尾等五城区的三类商品住宅项目，按照“首套刚需优先”原则，实行公证摇号方式公开销售。至此，福建已有泉州、莆田、宁德、福州四城开启“摇号买房”模式。

（中国新闻网 2018-07-13）

河北河间市发布新规：新购住房五年内不得交易

7月10日，河北省河间市发布了最新的购房政策。新政规定，在河间市主城区内实行住房限购政策，该市户籍居民家庭在主城区已拥有2套及以上住房的，暂不得购买普通商品住房（144平方米及以下）。严格商品房预售管理。新购住房（含新建商品住房和二手房）的，五年内不得交易。起始时间以商品房买卖合同网上备案时间为准，自商品房买卖合同网上备案之日起且取得不动产登记权属证书的，五年后方可交易。

（新京报 2018-07-10）

烟台试点共有产权住房销售，今年供应总数1284套

7月10日起，烟台市中心区试行共有产权住房常态化供应方式，在供应范围内的保护家庭无需递交申请，而是按照轮候排序由开发商依次预约通知选房。根据烟台试行共有产权住房政策的相关规定，共有产权住房属于出售性质，由物价等部门按商品房价格下浮10%核定销售基准价格，向购房人出售70%产权，剩余30%产权归出售人所有，购房人共有2年后可按规定增购剩余的30%产权，拥有完全产权并可上市交易，上市交易时无需补交土地出让金。购买共有产权住房后，购房人不再享受原住房保障待遇。纳入本年度试行常态化供应的共有产权住房共1284套。

（财联社 2018-07-10）

福建宁德发文精准调控楼市：新房价格每年涨幅最高6%

7月10日，宁德市发布《关于进一步加强中心城区房地产市场精准调控的实施意见》，要求新房每年涨幅控制在6%以内，今年下半年涨幅控制在3%以内；在中心城区范围内新购商品住房限售3年；144平方米及以下的商品住房分类别限购；以及对中心城区新批预售的商品住房项目实行公证摇号、公开销售，其中50%的套数优先考虑蕉城、东侨户籍无房户首次购房等刚性需求。在中心城区范围内新购买（自本意见施行之日起购买）商品住房（含新建商品住房和二手住房），取得不动产权证未滿3年的，不得上市交易，不得办理转让公证手续。

（证券时报网 2018-07-10）

济南严查商品房借“毛坯变装修”变相涨价销售

7月9日，山东省济南市委发布《关于规范带装修商品房预售管理的通知》，对济南房地产市场中带装修销售的商品房进行规范。严查商品房借“毛坯变装修”变相涨价销售，规定带装修销售的商品房应明示装修价格，严禁擅自改变商品房装修设计标准，以维护购房者合法权益。对借“毛坯变装修”变相涨价、未办理施工图设计变更审查的项目，济南市规定，一经发现，责令企业限期整改，整改期间停止商品房销售，不良行为记入企业诚信档案；拒不整改的，移交执法部门依法查处。

（新华网 2018-07-11）

河南省下发通知明确 16 类商品房销售行为属违法违规

7月9日，河南省住房和城乡建设厅网站发布《关于进一步规范商品房销售行为的通知》，将严厉打击商品房销售违法违规行为，加强商品房预售许可管理；加强商品房销售现场管理；加强商品房销售行为监管；规范房地产经纪机构服务行为。《通知》规定，房地产开发企业申请商品房预售许可，必须将符合预售条件的楼幢一次性申报，严禁以分批、拆零等方式进行申报，拖延上市销售时间。取得商品房预售许可证后，要严格按照已申报《商品房预售方案》中的时限对外公开销售。无故更改、拖延开盘时间的，当地房地产主管部门可责令限期改正，逾期未改正的，可限制项目网签。

（郑州晚报 2018-07-10）

云南大理出台楼市调控政策:禁止团购等方式销售商品房

继昆明市出台楼市限购政策，西双版纳关停 210 家违规中介后，大理市也开始“出手”调控楼市。7月9日，大理市人民政府印发《关于进一步稳定商品住房市场有关问题的通知》（以下简称《通知》），在大理市行政区域内全面实行新建商品住房销售价格申报备案制度，禁止房地产开发企业、房地产中介机构或个人，采取包销、团购等方式销售商品房，严厉打击房地产领域违规销售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等扰乱市场秩序的违法违规行为。

（新华网 2018-07-11）

资料来源：经济参考报，舜网新闻，新京报，中国新闻网，财联社，证券时报网，新华网，郑州晚报，华泰证券研究所

图表56：行业动态概览

央行：上半年个人房贷增速回落 3.6 个百分点

7月13日，中国人民银行调查统计司司长阮健弘在金融统计数据发布会上表示，截至今年6月末房地产贷款余额 35.78 万亿元，同比增长 20.4%，增速比上年末回落 0.5 个百分点。截至 6 月末，今年上半年新增的房地产贷款为 3.54 万亿元，占同期新增贷款的比重比 2017 年水平低 1.9 个百分点。具体来看，个人住房贷款余额 23.84 万亿元，同比增长 18.6%，增速比上年末回落 3.6 个百分点。房地产开发贷款余额 9.63 万亿元，同比增长 24.1%，增速比上年末高 7 个百分点，其中保障性住房开发贷款余额 4.08 万亿元，同比增长 37.4%，增速比上年末高 4.8 个百分点。

（观点地产网 2018-07-13）

13 天 22 省市行动，下半年楼市开启严监管

自 6 月 28 日住建部等七部委决定在 30 城联合开展治理房地产市场乱象专项行动后，多地陆续采取措施严打投机炒房、稳定市场秩序。证券时报记者梳理统计，6 月 28 日至 7 月 10 日，13 天内已经有 22 个省市采取行动。中原地产研究中心统计数据显示，今年 6 月，各地楼市调控持续，全国超过 25 个城市发布调控政策，累计房地产调控政策内容多达 32 次，今年上半年累计楼市调控政策高达 192 次，相比 2017 年上半年的 116 次调控，增加了 65%。7 月首周，房地产调控超过 20 次，全国年内房地产调控累计已经超过了 210 次。

（证券时报 2018-07-11）

2018 上半年房企债券发行量增加，平均票面利率有所上涨

2017 年全年以及 2018 年上半年，房地产企业共发行 769 支债，总发行量 6514.23 亿元，总偿还 3055.99 亿元，净融资额总计 3458.24 亿元。2017 年上半年发行净融呈现波动上行，2017 年下半年受市场影响，房企债券净融下行。2018 年开始，房企债券发行量开始骤增，2018 年 3 月发行量达到近一年来最高水平，达到 785 亿元，净融也急速上升，但是自 2018 年 3 月后，房企债券市场开始下行，总发行量开始下降，偿还量增加，2018 年房企债券净融恢复到 2017 年初水平。2017 年全年以及 2018 年上半年 AAA 级债券总发行规模达到 2087.4 亿元，其中 2018 年 3 月发行量最大，AA+ 级债券总发行量为 1706.2 亿元，AA 级债券发行量为 1473.56 亿元，AA- 级债仅为 5 亿元。2017 年房企新发债平均票面利率为 5.97%，2018 年上半年相比 2017 年平均票面利率有所上涨，为 6.27%。

（搜狐财经 2018-07-12）

31 家房企半年销售 2.5 万亿

7月11日，中原地产研究中心统计数据显示，累计公布前 6 月销售业绩的企业合计 31 家，这 31 家销售金额达到了 25031 亿，同比上涨幅度高达 36.2%，创历史新高。上半年将出现 7 家千亿房企。整体看，合计有超过 3 家企业，6 个月销售就突破了 3 千亿，半年历史首次出现了房企销售额突破 4000 亿。从排行看，碧桂园、万科、恒大，三家企业领先。叠加还未公布销售业绩的，预计 2018 年上半年将出现 7 家超过千亿销售额企业。从企业之间的销售数据看，有 10 家企业销售业绩涨幅超过 50%，8 家企业涨幅在 40-50% 之间。整体市场分化的趋势在 2018 年下半年有望更加明显。

（长江商报 2018-07-12）

资料来源：观点地产网，证券时报，搜狐财经，长江商报，华泰证券研究所

图表57: 公司动态

公司	具体内容
中南建设	中南建设: 2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告 2018-07-13 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-13\4575951.pdf
中南建设	中南建设: 2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)临时受托管理事务报告 2018-07-13 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-13\4575950.pdf
中南建设	中南建设: 2017年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)临时受托管理事务报告 2018-07-13 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-13\4575942.pdf
中南建设	中南建设: 2017年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)临时受托管理事务报告 2018-07-13 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-13\4575941.pdf
金地集团	金地集团公开发行2018年公司债券(第四期)募集说明书(面向合格投资者) 2018-07-13 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-13\4577467.pdf
金地集团	金地集团公开发行2018年公司债券(第四期)发行公告(面向合格投资者) 2018-07-13 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-13\4577465.pdf
金地集团	金地集团公开发行2018年公司债券(第四期)信用评级报告 2018-07-13 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-13\4577461.pdf
金地集团	金地集团公开发行2018年公司债券(第四期)募集说明书摘要(面向合格投资者) 2018-07-13 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-13\4577463.pdf
中南建设	中南建设: 2017年度利润分配方案实施公告 2018-07-12 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-12\4574013.pdf
滨江集团	滨江集团: 第四届董事会第五十四次会议决议公告 2018-07-12 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-12\4575060.pdf
滨江集团	滨江集团: 关于为控股子公司提供担保的公告 2018-07-12 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-12\4575062.pdf
北京城建	北京城建2015年公开发行公司债券(第一期)2018年兑息公告 2018-07-12 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-12\4572729.pdf
北京城建	北京城建关于选举产生第七届监事会职工监事的公告 2018-07-12 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-12\4572731.pdf
首开股份	首开股份业绩预增公告 2018-07-12 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-12\4573253.pdf
首开股份	首开股份2018年6月份销售情况简报 2018-07-12 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-12\4573254.pdf
新城控股	新城控股关于回购注销部分限制性股票的减资公告 2018-07-12 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-12\4574156.pdf
新城控股	新城控股2018年第二次临时股东大会决议公告 2018-07-12 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-12\4574162.pdf
新城控股	新城控股2018年第二次临时股东大会法律意见书 2018-07-12 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-12\4574159.pdf
荣盛发展	荣盛发展: 关于董事、监事、高管人员增持公司股份的公告 2018-07-11 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-11\4572027.pdf
北京城建	北京城建2018年第二次临时股东大会资料 2018-07-11 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-11\4570240.pdf
金地集团	金地集团2018年第一次临时股东大会会议资料 2018-07-11 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-11\4571808.pdf
中南建设	中南建设: 2018年半年度业绩预增公告 2018-07-10 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-10\4568807.pdf
招商蛇口	招商蛇口: 2018年6月销售及近期购得土地使用权情况简报 2018-07-10 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-10\4569024.pdf
荣盛发展	荣盛发展: 关于控股股东、第二大股东持有的公司部分股份质押的公告 2018-07-10 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-10\4569935.pdf
蓝光发展	蓝光发展关于控股股东股份质押的公告 2018-07-10 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-10\4569347.pdf
新城控股	新城控股2018年公开发行公司债券信用评级报告 2018-07-10 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-10\4568184.pdf
金融街	金融街: 关于为控股子公司债务融资提供担保的公告 2018-07-09 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-09\4567490.pdf
金融街	金融街: 独立董事关于北京华利佳合实业有限公司购买金融街重庆公司融景中心项目暨关联交易的独立意见 2018-07-07 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4566876.pdf
金融街	金融街: 关联交易公告 2018-07-07 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4566878.pdf

金融街	金融街：第八届董事会第二十二次会议决议公告 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4566875.pdf
金融街	金融街：独立董事关于北京华利佳合实业有限公司购买金融街重庆公司融景中心项目暨关联交易事前认可的书面意见 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4566877.pdf
中南建设	中南建设：关于2018年当年累计新增借款与对外担保的公告 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4566248.pdf
中南建设	中南建设：公司章程（2018年7月） 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4566247.pdf
中南建设	中南建设：关于2018年第六次临时股东大会决议的公告 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4566249.pdf
中南建设	中南建设：《公司章程》修改对照表 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4566246.pdf
中南建设	中南建设：2018年第六次临时股东大会的法律意见书 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4566245.pdf
荣盛发展	荣盛发展：第五届监事会第十七次会议决议公告 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4567032.pdf
荣盛发展	荣盛发展：独立董事提名人声明（三） 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4567040.pdf
荣盛发展	荣盛发展：独立董事候选人声明（黄育华） 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4567037.pdf
荣盛发展	荣盛发展：独立董事候选人声明（齐凌峰） 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4567038.pdf
荣盛发展	荣盛发展：第五届董事会第六十六次会议决议公告 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4567030.pdf
荣盛发展	荣盛发展：独立董事提名人声明（二） 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4567039.pdf
荣盛发展	荣盛发展：独立董事提名人声明（一） 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4567041.pdf
荣盛发展	荣盛发展：关于召开公司2018年度第二次临时股东大会的通知 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4567042.pdf
荣盛发展	荣盛发展：独立董事候选人声明（戴琼） 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4567036.pdf
荣盛发展	荣盛发展：独立董事关于公司董事会换届选举的意见 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4567035.pdf
金地集团	金地集团关于公司2018年6月份销售情况、2018年7月-8月份推盘安排及获取项目等事项的公告 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4565716.pdf
蓝光发展	蓝光发展2018年6月新增项目情况简报 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4566761.pdf
蓝光发展	蓝光发展2018年第四次临时股东大会会议资料 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4566759.pdf
绿地控股	绿地控股2018年6月新增房地产项目情况简报 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4565744.pdf
新城控股	新城控股2018年6月份及第二季度经营简报 2018-07-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-07\4566764.pdf
金融街	金融街：关于为全资子公司债务融资提供担保的公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4564550.pdf
金科股份	金科股份：关于第十届监事会第七次会议决议的公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4564500.pdf
金科股份	金科股份：关于2018年度累计新增借款的公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4566125.pdf
金科股份	金科股份：独立董事关于第十届董事会第十九次会议相关事项的独立意见 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4564498.pdf
金科股份	金科股份：关于对项目公司股东提供财务资助的公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4564503.pdf
金科股份	金科股份：关于调整限制性股票激励计划相关事项的公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4564501.pdf
金科股份	金科股份：关于召开2018年第七次临时股东大会的通知 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4564505.pdf
金科股份	金科股份：关于对控股子公司增加担保额度的公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4564502.pdf

金科股份	金科股份：关于第十届董事会第十九次会议决议的公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4564499.pdf
金科股份	金科股份：关于为参股公司提供担保的公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4564504.pdf
中南建设	中南建设：国泰君安证券股份有限公司关于公司继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的核查意见 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4563768.pdf
滨江集团	滨江集团：关于当年累计新增借款的公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4564130.pdf
金地集团	金地集团关于召开 2018 年第一次临时股东大会的通知 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4563302.pdf
金地集团	金地集团 2017 年公司债券（第一期）2018 年付息公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4563295.pdf
金地集团	金地集团关于董事辞职的公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4563292.pdf
金地集团	金地集团第八届董事会第二十次会议决议公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4563298.pdf
新城控股	新城控股关于当年累计新增借款的公告 2018-07-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-06\4564065.pdf
华侨城 A	华侨城 A：关于公司监事、高管减持股份的进展公告 2018-07-05 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-05\4560894.pdf
中南建设	中南建设：关于召开 2018 年第六次临时股东大会的提示性公告 2018-07-05 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-05\4561342.pdf
荣盛发展	荣盛发展：关于 2017 年度利润分配方案实施后调整 2016 年度非公开发行股票发行底价的公告 2018-07-05 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-05\4561479.pdf
绿地控股	绿地控股 2017 年年度权益分派实施公告 2018-07-05 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-05\4562207.pdf
中南建设	中南建设：七届监事会七次会议决议公告 2018-07-04 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-04\4559151.pdf
中南建设	中南建设：独立董事关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的独立意见 2018-07-04 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-04\4559159.pdf
中南建设	中南建设：七届董事会二十三次会议决议公告 2018-07-04 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-04\4559150.pdf
中南建设	中南建设：关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的公告 2018-07-04 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-04\4559160.pdf
荣盛发展	荣盛发展：2018 年 6 月份销售及近期新增土地储备情况简报 2018-07-04 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-04\4559697.pdf
荣盛发展	荣盛发展：关于签订荣盛兴城淮北碳谷工业园区招商合作协议书的公告 2018-07-04 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-04\4559698.pdf
首开股份	首开股份关于董事辞职的公告 2018-07-04 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-04\4559976.pdf
金地集团	金地集团 2017 年年度权益分派实施公告 2018-07-04 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-04\4559955.pdf
新城控股	新城控股 2018 年第二次临时股东大会资料 2018-07-04 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-04\4559000.pdf
金融街	金融街：2018 年第一次临时股东大会法律意见书 2018-07-03 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-03\4557324.pdf
金融街	金融街：2018 年第一次临时股东大会决议公告 2018-07-03 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-03\4557325.pdf
中南建设	中南建设：关于 2018 年 6 月份经营情况及新增土地储备情况的公告 2018-07-03 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-03\4557503.pdf
中南建设	中南建设：关于收到公司 2018 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函的公告 2018-07-03 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-03\4557505.pdf
中南建设	中南建设：关于归还募集资金的公告 2018-07-03 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-03\4557504.pdf
滨江集团	滨江集团：“千亿腾飞幸福分享计划”管理办法（试行版） 2018-07-03 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-03\4556576.pdf
滨江集团	滨江集团：第四届董事会第五十三次会议决议公告 2018-07-03 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-03\4556577.pdf
蓝光发展	蓝光发展关于部分董事、监事及高级管理人员增持股份进展情况的公告 2018-07-03 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-7\2018-07-03\4557146.pdf

绿地控股	绿地控股:海通证券股份有限公司关于绿地控股集团股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易之置入资产中部分核心资产减值情况的核查意见 2018-07-03 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-7\2018-07-03\4556224.pdf
绿地控股	绿地控股:关于绿地控股集团股份有限公司重大资产重组置入资产中部分核心资产减值测试报告的专项审核报告 2018-07-03 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-7\2018-07-03\4556230.pdf
绿地控股	绿地控股关于重大资产重组置入资产中部分核心资产减值测试情况的公告 2018-07-03 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-7\2018-07-03\4556227.pdf

资料来源: 财汇资讯、华泰证券研究所

风险提示

随着三四线城市库存降低,以及房价上涨过快,三四线城市实施优惠政策的必要性在降低,一旦棚改贷款支持力度下降,成交压力预期显现;

2017年以来全国房贷利率水平保持持续提升,购房成本的上涨对需求端的抑制作用持续累积;

居民端去杠杆的严格推进存在误伤首改需求的可能,部分合理购房需求的补充杠杆空间面临压缩。

免责声明

本报告仅供华泰证券股份有限公司（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。

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、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。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。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、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、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。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。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。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。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。本公司的资产管理部、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或建议不一致的投资决策。

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，需在允许范围内使用，并注明出处为“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权力。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：91320000704041011J。

全资子公司华泰金融控股（香港）有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格，经营许可证编号为：AOK809

©版权所有 2018 年华泰证券股份有限公司

评级说明

行业评级体系

一报告发布日后的6个月内的行业涨跌幅相对同期的沪深300指数的涨跌幅为基准；

一投资建议的评级标准

增持行业股票指数超越基准

中性行业股票指数基本与基准持平

减持行业股票指数明显弱于基准

公司评级体系

一报告发布日后的6个月内的公司涨跌幅相对同期的沪深300指数的涨跌幅为基准；

一投资建议的评级标准

买入股价超越基准20%以上

增持股价超越基准5%-20%

中性股价相对基准波动在-5%~5%之间

减持股价弱于基准5%-20%

卖出股价弱于基准20%以上

华泰证券研究

南京

南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1号楼/邮政编码：210019

电话：86 25 83389999/传真：86 25 83387521

电子邮件：ht-rd@htsc.com

深圳

深圳市福田区深南大道4011号香港中旅大厦24层/邮政编码：518048

电话：86 755 82493932/传真：86 755 82492062

电子邮件：ht-rd@htsc.com

北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座18层
 邮政编码：100032

电话：86 10 63211166/传真：86 10 63211275

电子邮件：ht-rd@htsc.com

上海

上海市浦东新区东方路18号保利广场E栋23楼/邮政编码：200120

电话：86 21 28972098/传真：86 21 28972068

电子邮件：ht-rd@htsc.com