

房地产行业：周报（2018.7.9-2018.7.15）

2018年7月17日

龙头业绩增长符合预期

看好（维持）

㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 3.15%，同期沪深 300 指数上涨 3.79%，房地产指数跑输沪深 300 指数 0.64 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（2018.7.9-2018.7.15）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 305.99 万平方米，环比下跌 6.49%，同比下跌 2.10%。其中一线城市成交 48.67 万平方米，环比下跌 7.06%，同比下跌 2.40%；二线城市成交 154.20 万平方米，环比下跌 11.31%，同比下跌 16.83%；三线城市成交 103.11 万平方米，环比上涨 2.12%，同比上涨 33.44%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 10.05%，同比上涨 32.32%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 9.61%，同比上涨 54.84%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨 10.73%，同比上涨 8.41%。

㊦ 行业与公司信息

住建部：因地制宜推进棚改货币化安置，不搞一刀切。

广州今后 5 年供应住宅用地 3225 公顷。

福州五城区商品房实施摇号销售，首套房优先摇号。

河北河间市发布新规：新购住房五年内不得交易。

华夏幸福 1-6 月累计销售额 804.50 亿元，同比增长 15.56%；累计销售面积 730.88 万平方米，同比增长 91.32%。

广宇发展 1-6 月实现销售面积 96.76 万平方米，销售金额 105.80 亿元。

首开股份 1-6 月实现签约面积 120.42 万平方米，同比降低 19.33%；签约金额 307.76 亿元，同比降低 19.70%。

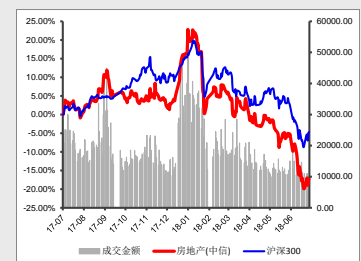
㊦ 投资建议

上周样本城市新建住宅成交量环比继续回落，二手房成交量则是实现较大幅度反弹。住建部在上周公布上半年棚改已完成年度目标的 62.5%，同时还表示要因地制宜推进棚改货币化安置，不搞一刀切，在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。住建部的表态有望缓解之前市场对棚改货币化大幅削减的担忧，从各房企近期公布的业绩预告来看，多数龙头房企在上半年延续较快增长，市占率提升逻辑不变。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 2018.7.16



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

证券研究报告

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.....	10

图表目录

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2018.7.9-2018.7.15)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.7.9-2018.7.15)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2018.7.9-2018.7.15)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2018.7.9-2018.7.15)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2018.7.9-2018.7.15)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.7.9-2018.7.15)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.7.9-2018.7.15)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.7.9-2018.7.15)	6

一、房地产市场成交量环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.7.9-2018.7.15）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 305.99 万平方米，环比下跌 6.49%，同比下跌 2.10%。其中一线城市成交 48.67 万平方米，环比下跌 7.06%，同比下跌 2.40%；二线城市成交 154.20 万平方米，环比下跌 11.31%，同比下跌 16.83%；三线城市成交 103.11 万平方米，环比上涨 2.12%，同比上涨 33.44%。

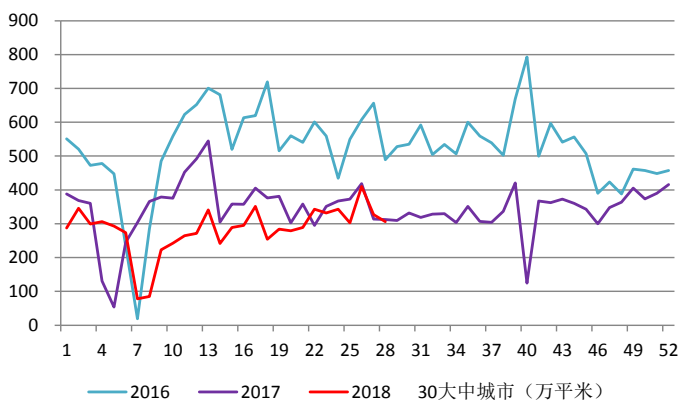
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2018.7.9-2018.7.15）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	305.99	327.21	312.55	-6.49%	-2.10%
一线	48.67	52.37	49.87	-7.06%	-2.40%
二线	154.20	173.88	185.41	-11.31%	-16.83%
三线	103.11	100.97	77.27	2.12%	33.44%

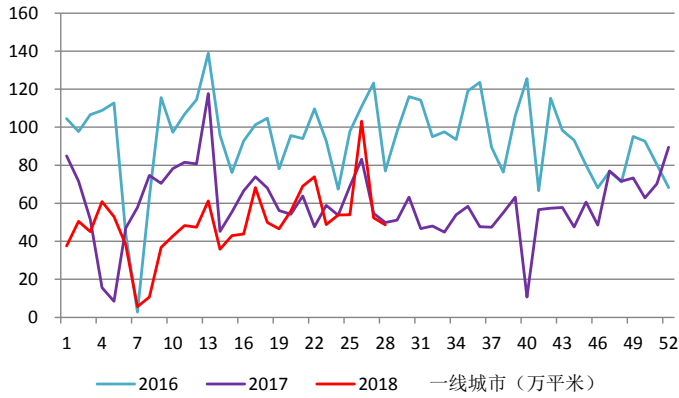
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30 大中城市商品房周成交量（2018.7.9-2018.7.15）



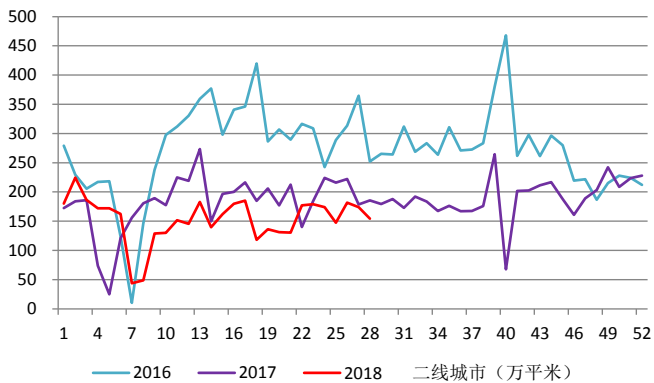
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2018.7.9-2018.7.15)



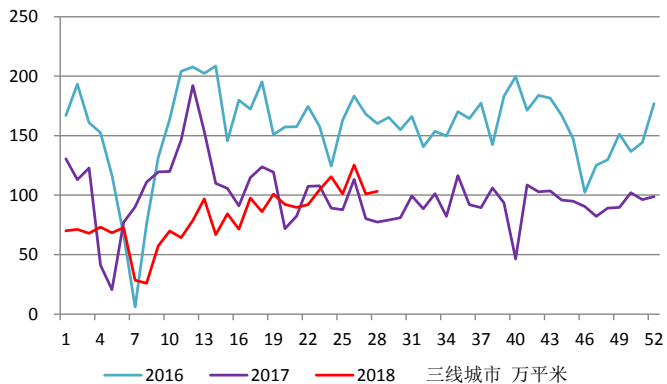
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2018.7.9-2018.7.15)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2018.7.9-2018.7.15)



数据来源：wind，华融证券整理

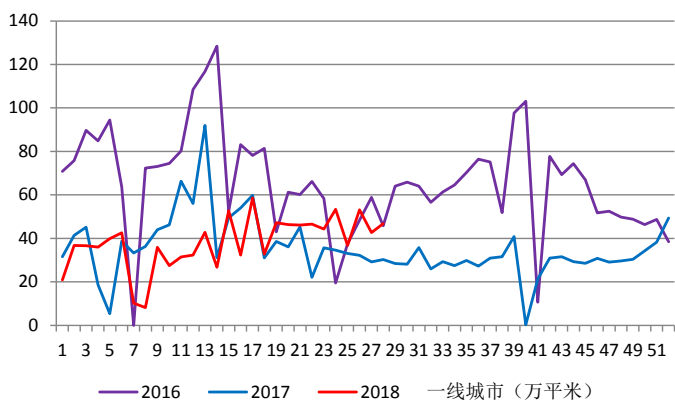
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 10.05%，同比上涨 32.32%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 9.61%，同比上涨 54.84%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨 10.73%，同比上涨 8.41%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2018.7.9-2018.7.15)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	77.68	70.59	58.71	10.05%	32.32%
一线	46.81	42.71	30.23	9.61%	54.84%
二线	30.87	27.88	28.47	10.73%	8.41%

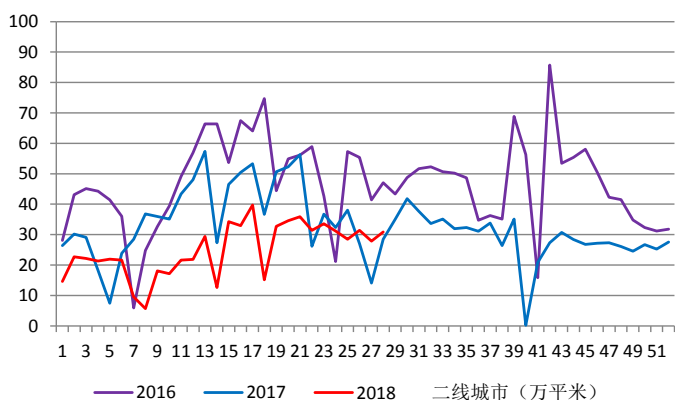
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量 (2018.7.9-2018.7.15)



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 (2018.7.9-2018.7.15)



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

住建部：因地制宜推进棚改货币化安置，不搞一刀切

新华社报道，住建部有关司局负责人7月12日表示，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。

该负责人强调，进一步合理界定和把握棚改的范围和标准。各地要坚持既尽力而为、又量力而行的原则，切实评估论证财政承受能力，不搞一刀切、不层层下指标、不盲目举债铺摊子，进一步合理界定和把握棚改的标准和范围，重点攻坚改造老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿、林区、垦区棚户区。

据介绍，2008年至2017年，全国棚改累计开工3896万套，帮助约1亿人“出棚进楼”。其中，2013年到2017年，全国棚户区改造累计开工2645万套，全国棚改完成投资约6万亿元，6000多万居民“出棚进楼”，共享改革发展成果，促进了社会公平，维护了社会和谐稳定。

2018年《政府工作报告》强调，启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套。据该负责人介绍，今年上半年，全国棚户区改造已开工363万套，占目标任务的62.5%。

该负责人介绍，近年来，各地对棚户区范围和标准的执行总体上是好的，但一些地方还存在一些问题。如有的地方将棚改政策覆盖范围扩大到一般建制镇，有的将道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入棚改范围，也有的把房龄不长、结构比较安全的居民楼纳入棚改范围。

该负责人说，下一步，各地应当及早开工新建项目，加快建设续建项目，加大棚改配套基础设施建设力度，努力做到配套基础设施建设与棚改安置住房同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用，严格工程质量监督管理，让更多困难群众早日“出棚进楼”，住得放心、舒心。

他强调，要依法依规控制棚改成本。各地要树立精打细算理念，严格依法依规办事，严禁大手大脚花钱，严禁违规支出，确保按合同约定及时偿还棚改贷款，努力实现市域范围内棚改资金总体平衡。

广州今后 5 年供应住宅用地 3225 公顷

广州日报报道，近日，广州市国规委公布了《广州市 2018-2020 年住宅用地供应三年滚动计划》和《广州市 2018-2022 年住宅用地供应中期规划》。2018-2022 年，全市计划供应住宅用地 3225 公顷，年平均计划供应住宅用地 645 公顷。土地结构方面，今后五年广州全市计划供应普通商品住宅用地计划供应 2427 公顷，占 5 年住宅用地供应总量的 75.3%；租赁住房用地计划供应 798 公顷，占供应总量的 24.7%。

福州五城区商品房实施摇号销售，首套房优先摇号

福州日报报道，福建省福州市出台《关于福州市五城区商品住宅项目公证摇号销售实施意见》，《实施意见》称 7 月 11 日起，福州市所辖鼓楼、台江、仓山、晋安、马尾等五城区的部分商品住宅项目，按照“首套刚需优先”原则，实行公证摇号方式公开销售。

河北河间市发布新规：新购住房五年内不得交易

新京报报道，河北省河间市人民政府工作人员证实，该市发布了房地产调控新政，新政规定该市户籍居民家庭限购两套普通住房，新购住房五年内不得交易。

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)。严格商品房预销售管理。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。

新政明确，实行差别化住房信贷政策，调整住房公积金贷款首付比例，暂停受理住房公积金异地个人住房贷款。严控商品住房土地竞买，根据该市商品住房用地需求，合理安排土地供应时序、规模和区域，适时启动土地供应工作，稳定市场预期。

据了解，河间市紧邻与雄安新区接壤的高阳和任丘，南与献县相邻，地处京、津、石(石家庄)大三角之中心，东北距北京 189 公里，至天津市 183 公里。

华夏幸福 1-6 月累计销售额 804.50 亿元，同比增长 15.56%；累计销售面积 730.88 万平方米，同比增长 91.32%

华夏幸福发布 2018 年 4-6 月经营情况简报，公司 4-6 月销售额合计 358.57 亿元，同比增长 24.99%，1-6 月累计销售额 804.50 亿元，同比增长 15.56%。公司 4-6 月销售面积 385.73 万平方米，同比增长 174.50%，1-6 月

累计销售面积 730.88 万平方米，同比增长 91.32%。

广宇发展 1-6 月实现销售面积 96.76 万平方米，销售金额 105.80 亿元

2018 年 6 月，公司实现销售面积 15.70 万平方米，销售金额 18.32 亿元。

2018 年 1-6 月，公司累计实现销售面积 96.76 万平方米，销售金额 105.80 亿元。

首开股份 1-6 月实现签约面积 120.42 万平方米，同比降低 19.33%；签约金额 307.76 亿元，同比降低 19.70%

2018 年 6 月份，公司共实现签约面积 30.58 万平方米，签约金额 72.93 亿元。其中：

1) 公司及控股子公司共实现签约面积 17.79 万平方米（含地下车库等），签约金额 47.11 亿元。

2) 公司合作项目共实现签约面积 12.79 万平方米（含地下车库等），签约金额 25.82 亿元。

2018 年 1-6 月，公司共实现签约面积 120.42 万平方米，同比降低 19.33%；签约金额 307.76 亿元，同比降低 19.70%。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 3.15%，同期沪深 300 指数上涨 3.79%，房地产指数跑输沪深 300 指数 0.64 个百分点。

上周样本城市新建住宅成交量环比继续回落，二手房成交量则是实现较大幅度反弹。住建部在上周公布上半年棚改已完成年度目标的 62.5%，同时还表示要因地制宜推进棚改货币化安置，不搞一刀切，在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。住建部的表态有望缓解之前市场对棚改货币化大幅削减的担忧，从各房企近期公布的业绩预告来看，多数龙头房企在上半年延续较快增长，市占率提升逻辑不变。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