

房地产行业：周报（2018.7.16-2018.7.22）

2018年7月24日

## 投资小幅回落 销售增速超预期

看好（维持）

### ㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）下跌 1.56%，同期沪深 300 指数上涨 0.01%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.57 个百分点。

### ㊦ 房地产市场成交面积环比上涨

新建住宅方面，上周（2018.7.16-2018.7.22）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 332.80 万平方米，环比上涨 8.76%，同比上涨 7.54%。其中一线城市成交 62.62 万平方米，环比上涨 28.65%，同比上涨 22.59%；二线城市成交 162.29 万平方米，环比上涨 5.24%，同比下跌 9.45%；三线城市成交 107.90 万平方米，环比上涨 4.64%，同比上涨 36.31%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 6.75%，同比上涨 14.27%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 5.93%，同比上涨 55.06%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 7.99%，同比下跌 18.84%。

### ㊦ 行业与公司信息

统计局：1-6 月份全国房地产开发投资同比名义增长 9.7%。

统计局：6 月份一线城市商品住宅销售价格总体稳定，二线城市有所上涨，三线城市上涨势头得到抑制。

统计局：加快推进房地产税相关政策举措的推进。

北京发布人才住房新政：供应政策房，不限户籍。

央行：上半年个人住房贷款增速放缓。

绿地控股 1-6 月实现合同销售金额 1627.18 亿元，同比增长 22.3%。

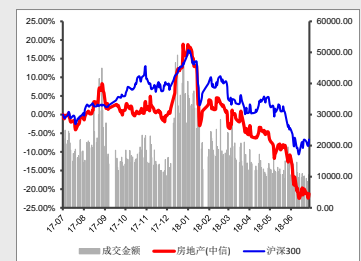
### ㊦ 投资建议

上周样本城市新建住宅成交量环比实现上涨，二手房成交量则是小幅回落。统计局在上周公布了上半年开发投资和销售数据，其中销售增速超预期的主要原因在于一二线城市在强推盘支撑下的销售回暖，而三四线城市受去年高基数影响已出现小幅下滑。受房企资金面收紧影响，6 月份开发投资小幅回落，未来随着土地市场热度有所回升，叠加新开工意愿较强，预计投资增速仍将维持高个位数增长。从各房企近期公布的半年度业绩预告来看，多数蓝筹在上半年维持较快增长，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 2018.7.23



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上涨..... | 4  |
| 二、行业与公司信息.....      | 7  |
| 三、投资建议.....         | 10 |
| 四、风险提示.....         | 11 |

图表目录

---

|  |   |
|--|---|
| 图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2018.7.16-2018.7.22)  | 4 |
| 图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.7.16-2018.7.22) | 4 |
| 图表 3: 一线城市周成交量 (2018.7.16-2018.7.22)       | 5 |
| 图表 4: 二线城市周成交量 (2018.7.16-2018.7.22)       | 5 |
| 图表 5: 三线城市周成交量 (2018.7.16-2018.7.22)       | 5 |
| 图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.7.16-2018.7.22)  | 6 |
| 图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.7.16-2018.7.22)    | 6 |
| 图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.7.16-2018.7.22)    | 6 |

## 一、房地产市场成交量环比上涨

新建住宅方面，上周（2018.7.16-2018.7.22）重点关注的30个城市商品房成交面积为332.80万平方米，环比上涨8.76%，同比上涨7.54%。其中一线城市成交62.62万平方米，环比上涨28.65%，同比上涨22.59%；二线城市成交162.29万平方米，环比上涨5.24%，同比下跌9.45%；三线城市成交107.90万平方米，环比上涨4.64%，同比上涨36.31%。

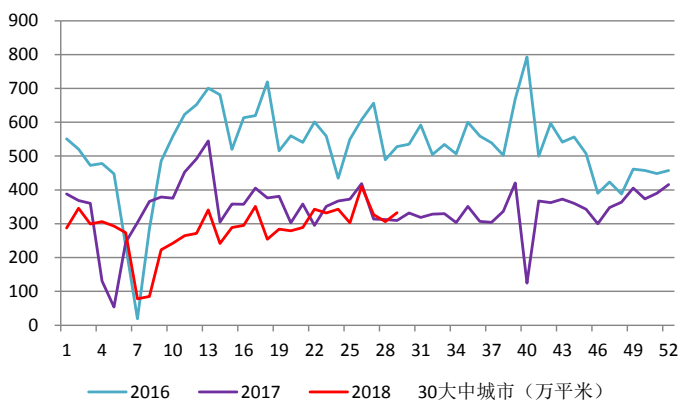
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表1：重点城市商品房周成交量数据（2018.7.16-2018.7.22）

|    | 本周成交   | 上周成交   | 去年同期   | 环比     | 同比     |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|
| 合计 | 332.80 | 305.99 | 309.46 | 8.76%  | 7.54%  |
| 一线 | 62.62  | 48.67  | 51.08  | 28.65% | 22.59% |
| 二线 | 162.29 | 154.20 | 179.23 | 5.24%  | -9.45% |
| 三线 | 107.90 | 103.11 | 79.16  | 4.64%  | 36.31% |

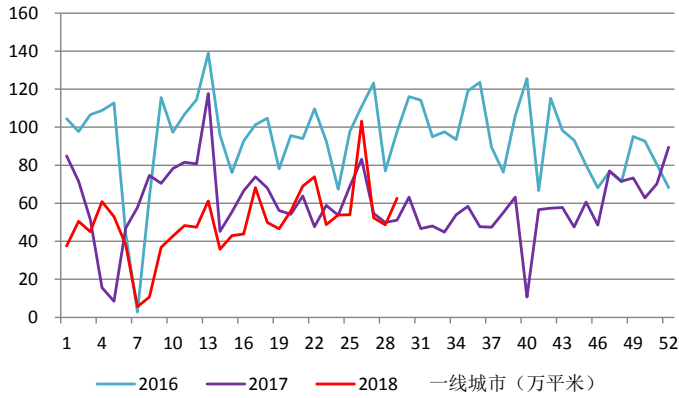
数据来源：Wind，华融证券整理

图表2：30大中城市商品房周成交量（2018.7.16-2018.7.22）



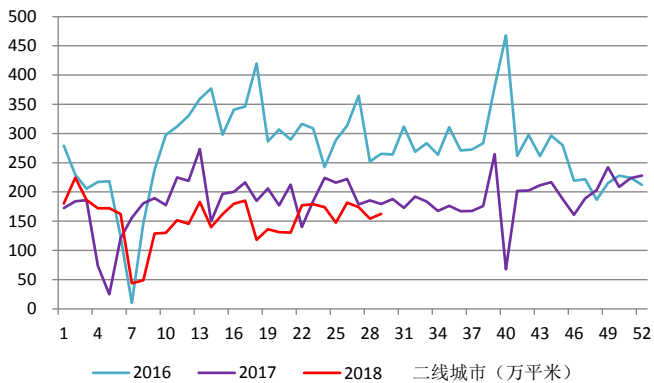
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 3：一线城市周成交量 (2018.7.16-2018.7.22)**



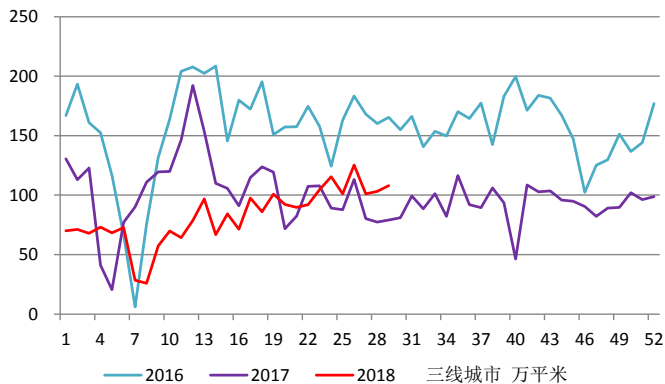
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 4：二线城市周成交量 (2018.7.16-2018.7.22)**



数据来源：wind，华融证券整理

**图表 5：三线城市周成交量 (2018.7.16-2018.7.22)**



数据来源：wind，华融证券整理

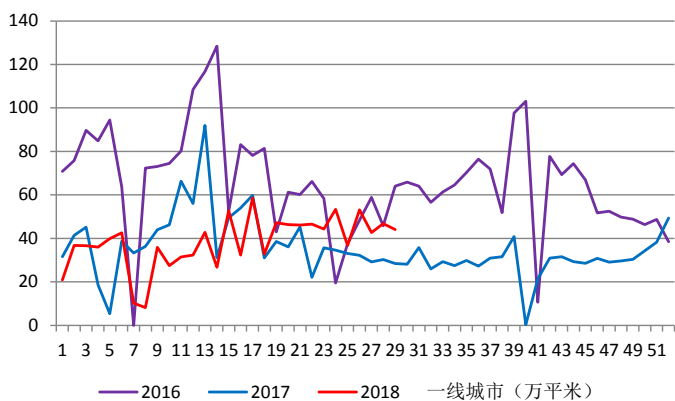
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 6.75%，同比上涨 14.27%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 5.93%，同比上涨 55.06%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 7.99%，同比下跌 18.84%。

**图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2018.7.16-2018.7.22)**

|    | 本周成交  | 上周成交  | 去年同期  | 环比     | 同比      |
|----|-------|-------|-------|--------|---------|
| 合计 | 72.44 | 77.68 | 63.39 | -6.75% | 14.27%  |
| 一线 | 44.04 | 46.81 | 28.40 | -5.93% | 55.06%  |
| 二线 | 28.40 | 30.87 | 34.99 | -7.99% | -18.84% |

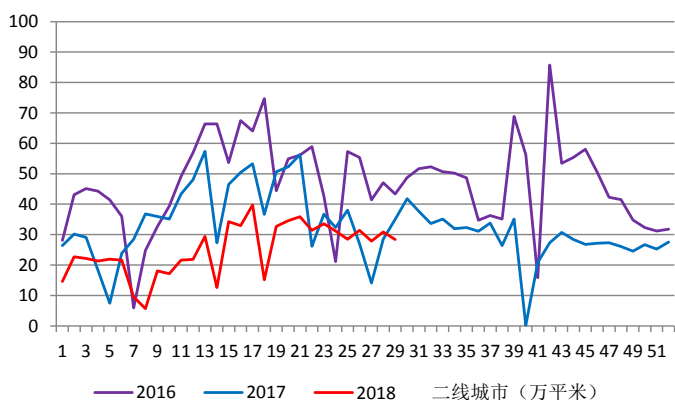
数据来源：Wind，华融证券整理

**图表 7：一线城市二手房周成交量 (2018.7.16-2018.7.22)**



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 (2018.7.16-2018.7.22)**



数据来源：wind，华融证券整理

## 二、行业与公司信息

### 统计局：1-6 月份全国房地产开发投资同比名义增长 9.7%

#### 一、房地产开发投资完成情况

2018 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 55531 亿元，同比名义增长 9.7%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 38990 亿元，增长 13.6%，增速回落 0.6 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.2%。

1-6 月份，东部地区房地产开发投资 30194 亿元，同比增长 10.8%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点；中部地区投资 11839 亿元，增长 11.4%，增速回落 1.9 个百分点；西部地区投资 11454 亿元，增长 4.2%，增速提高 1.4 个百分点；东北地区投资 2044 亿元，增长 17.7%，增速回落 2.2 个百分点。

1-6 月份，房地产开发企业房屋施工面积 709649 万平方米，同比增长 2.5%，增速比 1-5 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅施工面积 487933 万平方米，增长 3.2%。房屋新开工面积 95817 万平方米，增长 11.8%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅新开工面积 70611 万平方米，增长 15.0%。房屋竣工面积 37131 万平方米，下降 10.6%，降幅扩大 0.5 个百分点。其中，住宅竣工面积 25962 万平方米，下降 12.8%。

1-6 月份，房地产开发企业土地购置面积 11085 万平方米，同比增长 7.2%，增速比 1-5 月份提高 5.1 个百分点；土地成交价款 5265 亿元，增长 20.3%，增速提高 4.3 个百分点。

#### 二、商品房销售和待售情况

1-6 月份，商品房销售面积 77143 万平方米，同比增长 3.3%，增速比 1-5 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 6.1%，商业营业用房销售面积增长 2.4%。商品房销售额 66945 亿元，增长 13.2%，增速提高 1.4 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.8%，办公楼销售额下降 3.2%，商业营业用房销售额增长 5.7%。

1-6 月份，东部地区商品房销售面积 31596 万平方米，同比下降 5.4%，降幅比 1-5 月份收窄 1.3 个百分点；销售额 36034 亿元，增长 3.9%，增速提高 1.8 个百分点。中部地区商品房销售面积 21588 万平方米，增长 12.8%，增速回落 0.5 个百分点；销售额 14476 亿元，增长 27.0%，增速提高 0.1 个百分点。西部地区商品房销售面积 20621 万平方米，增长 10.0%，增速提高 0.1 个

百分点；销售额 14008 亿元，增长 28.2%，增速提高 1.4 个百分点。东北地区商品房销售面积 3338 万平方米，下降 1.1%，1-5 月份为增长 3.3%；销售额 2428 亿元，增长 14.1%，增速回落 4.8 个百分点。

6 月末，商品房待售面积 55083 万平方米，比 5 月末减少 927 万平方米。其中，住宅待售面积减少 642 万平方米，办公楼待售面积减少 47 万平方米，商业营业用房待售面积减少 168 万平方米。

### 三、房地产开发企业到位资金情况

1-6 月份，房地产开发企业到位资金 79287 亿元，同比增长 4.6%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点。其中，国内贷款 12292 亿元，下降 7.9%；利用外资 28 亿元，下降 73.1%；自筹资金 25541 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 26123 亿元，增长 12.5%；个人按揭贷款 11524 亿元，下降 4.0%。

### 四、房地产开发景气指数

6 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.68，比 5 月份提高 0.09 点。

## 统计局：6 月份一线城市商品住宅销售价格总体稳定，二线城市有所上涨，三线城市上涨势头得到抑制

国家统计局今日发布了 2018 年 6 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。对此，国家统计局城市司高级统计师刘建伟进行了解读。

一、一线城市商品住宅销售价格总体稳定，二线城市有所上涨，三线城市上涨势头得到抑制

6 月份，各地继续坚持调控目标不动摇、力度不放松，继续严格执行各项调控措施，促进房地产市场健康发展。据初步测算，从同比看，70 个大中城市中，4 个一线城市新建商品住宅销售价格持平，二手住宅销售价格由上月下降转为上涨 0.1%。31 个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 6.3%和 4.6%，涨幅比上月分别扩大 0.9 和 0.2 个百分点。35 个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 6.0%和 4.3%，涨幅均与上月相同。

从环比看，一线城市新建商品住宅销售价格上涨 0.6%，涨幅比上月扩大 0.3 个百分点，其中北京和上海价格持平，广州和深圳价格分别上涨 1.9%和 0.3%；二手住宅销售价格与上月持平。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 1.2%和 0.7%。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 0.7%和 0.6%。

## 二、15个热点城市新建商品住宅销售价格涨跌互现

6月份，15个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有2个，比上月减少3个，最大降幅为0.2%；持平的3个，增加2个；上涨的10个，增加1个，最高涨幅为3.6%。同比下降的城市有7个，比上月减少1个，最大降幅为2.2%；上涨的8个，增加1个，最高涨幅为5.3%。

### 统计局：加快推进房地产税相关政策举措的推进

中国网报道，国务院新闻办公室于7月16日（星期一）上午10时在国务院新闻办新闻发布厅举行新闻发布会，请国家统计局新闻发言人毛盛勇介绍2018年上半年国民经济运行情况，并答记者问。

香港电台记者提问称，之前国内出台了很多关于房地产的措施，不知道下半年的房价会不会有下滑的情况？

统计局发言人毛盛勇表示，房价的问题。从70个大中城市的房价运行情况来看，房价总体还是比较平稳。但是，今年以来三四线城市房价涨幅确实比较高，有一些热点城市上涨的压力还比较大，房地产还存在一些结构性矛盾，一些边远地区、人口外流压力比较大的地区还有一些库存。所以，中央提出“因城施策、精准调控”。从房地产下一步发展情况来看，中央一方面进一步加强和完善宏观调控，同时，从供给侧进一步发力，包括加快推进房地产税相关政策举措，实现多主体供给、多渠道保障，加快推进租售同权等一系列配套政策的落实，更好地促进房地产平稳健康发展，促进长效机制建设，更好地实现“房子是用来住的而不是用来炒的”这样一个基本定位。

### 北京发布人才住房新政：供应政策房，不限户籍

北京日报报道，北京市住建委正式发布《关于优化住房支持政策服务保障人才发展的意见》。这份文件主要是结合“三城一区”及其它国家或本市重点功能区（以下统称“园区”）建设，通过住房政策来服务保障在京就业创业的人才。保障措施大致划分为三大类：公租房、共有产权房、租房补贴及购房支持。

（1）公租房：只租不售、循环使用。房源从哪来？除了新建外，还可以改建、长期租赁、收购市场房源和调剂其它公租房。渠道这么多，供应不是难题。

（2）共有产权房：花钱买，封闭管理。既可以在园区范围内及周边新建，也可以收购剩余政策房。

(3) 租房补贴：不要房源可领钱。这一条很好理解，如果引进的人才不需要公租房、共有产权房，可以领租房补贴。

补充一条关键政策：经市级人才主管部门备案引进的非京籍优秀人才及境外个人（含港澳台居民），家庭成员在本市均无住房，可以购买用于自住的商品房，或者也可以申请一套共有产权房。

先明确关键点：本市人才住房新政并没有限制户籍。也就是说，无论是京籍还是非京籍，只要符合相应的人才标准条件，就可以享受该政策支持。

这次发布的政策是从全市的角度制定的，但各区都有各区的实际情况，所以人才认定的标准还是以区为主严格制定。

北京市住建委相关负责人说，北京新总规明确了各区、园区差异化的功能定位，各区、园区重点发展的产业不同，发展所需的人才类型和层次也不同，所以《意见》未对人才标准进行全市统一规定，而由各区、园区综合考虑本区功能定位和发展方向等因素制定，并在本区、园区实施政策中予以明确。

### 央行：上半年个人住房贷款增速放缓

香港万得通讯社报道，央行发布《2018年上半年金融机构贷款投向统计报告》，数据显示，上半年个人住房贷款增速放缓，6月末贷款余额 23.84 万亿元，同比增 18.6%，增速比上季末低 1.4 个百分点。

### 绿地控股 1-6 月实现合同销售金额 1627.18 亿元，同比增长 22.3%

2018 年 4-6 月，公司实现合同销售面积 935.1 万平方米，比去年同期增长 60.4%；实现合同销售金额 1141.21 亿元，比去年同期增长 53.0%。

2018 年 1-6 月，公司实现合同销售面积 1349.3 万平方米，比去年同期增长 29.8%；实现合同销售金额 1627.18 亿元，比去年同期增长 22.3%。

## 三、投资建议

上周房地产指数（中信）下跌 1.56%，同期沪深 300 指数上涨 0.01%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.57 个百分点。

上周样本城市新建住宅成交量环比实现上涨，二手房成交量则是小幅回落。统计局在上周公布了上半年开发投资和销售数据，其中销售增速超预期的主要

原因在于一二线城市在强推盘支撑下的销售回暖，而三四线城市受去年高基数影响已出现小幅下滑。受房企资金面收紧影响，6月份开发投资小幅回落，未来随着土地市场热度有所回升，叠加新开工意愿较强，预计投资增速仍将维持高个位数增长。从各房企近期公布的半年度业绩预告来看，多数蓝筹在上半年维持较快增长，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](http://www.hrsec.com.cn)