

房地产

新房销售环比下滑，国常会传递宽松预期

——房地产销售周报 0729

证券研究报告

2018年07月30日

投资评级

行业评级

上次评级

强于大市(维持评级)

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

付雅婷

分析师

SAC 执业证书编号: S1110518060007
fuyating@tfzq.com

徐超

联系人

xuchao@tfzq.com

行业跟踪 (2018.07.20-2018.07.26)

一手房: 环比下降 11.6%，同比下降 7.05%，累计同比上升 11.63%

本周跟踪 33 大城市一手房合计成交 4.67 万套，环比下降 11.6%，同比下降 7.05%，累计同比上升 11.63%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 31.51%、18.16%、-5.19%；一线、二线、三线城市一手房同比增速分别 32.33%、-3.91%、-23.53%；一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别为 -2.2%、-0.9%、36%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 30.76%、55.89%、-2.96%、2.58%；同比增速分别为 24.4%、57.4%、-4.7%、10.0%；累计同比分别为 -50.4%、-25.2%、-3.1%、30.1%；

二手房: 环比下降 8.1%，同比上升 14.36%，累计同比上升 3.56%

本周跟踪的 16 个城市二手房成交 1.38 万套，环比下降 8.1%，同比上升 14.36%，累计同比上升 3.56%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -1.56%、-12.89%、0.31%；一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 55.84%、1.82%、-19.56%；一线、二线、三线城市二手房累计同比分别 -23.7%、10.8%、118.8%；

库存: 去化周期 61 周，环比上升 3.96%

截止本次统计日，全国 17 大城市住宅可售套数合计 66.94 万套，去化周期 61 周，环比上升 3.96%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 3.11%、1.02%、8.06%；一线、二线、三线城市同比增速分别 20%、29%、2%；一线、二线及三线去化周期分别为 58.4、67、58.4 周

投资建议: 我们四月中就一直强调，行业销售将会持续向好，5、6 月数据已经得到充分验证，虽然目前部分城市认筹比例下降，但下半年行业基数走低（9、10 月份负增长、平均增速仅 1.7% 远低于上半年的 15.8%）以及逐渐的货币政策转向，行业基本面将好于预期。从 7 月初政府定调去杠杆转为稳杠杆之后，直到理财新规出台以及 7 月 23 日国常会传递的财政货币宽松预期，我们认为行业资金面偏紧的情况会有明显改善，地产的稳增长作用依旧在（很多人认为没有了）。

我们认为在去杠杆缓和、财政货币宽松，基本面超预期的可能性很大，房产税短期内出台的概率较小，我们 3 月份就强调，年内出台草案的概率不大，从法律程序看需要 2021 年之后才有希望施行，而且房产税的征收必须是交易环节税费减免。即使一定要出台也会是相对温和的方案，前提是不影响行业和宏观的稳定。短期有理由对地产板块更趋乐观，在估值低、配置低、业绩好的情况下，依旧看好优质龙头：保利、招蛇、万科、融创、新城、华夏幸福、荣盛等。

风险提示: 市场对政策调控反应过度；新房销售不及预期；加息

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业投资策略:房地产行业 2018 年中期策略: 基数走低政策转好、长效机制降低风险溢价》 2018-07-30
- 2 《房地产-行业点评: 财政货币宽松可期、地产三大预期差修复》 2018-07-25
- 3 《房地产-行业研究周报: 资管新规暂缓、行业短期反弹可期——房地产行业周报 20180719》 2018-07-23



内容目录

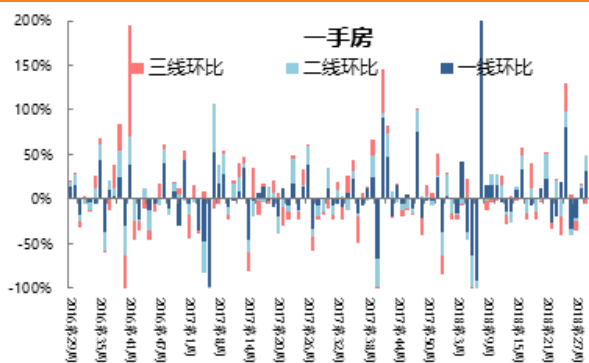
1. 行业跟踪（2018.07.20-2018.07.26）	3
1.1. 33 城一手房成交回顾	3
1.2. 13 城二手房成交回顾	6
1.3. 17 城住宅可售套数回顾	8
2. 重点公司跟踪（公司公告）	10
3. 行业新闻	12
4. 盈利预测与估值	14

1. 行业跟踪 (2018.07.20-2018.07.26)

1.1. 33城一手房成交回顾

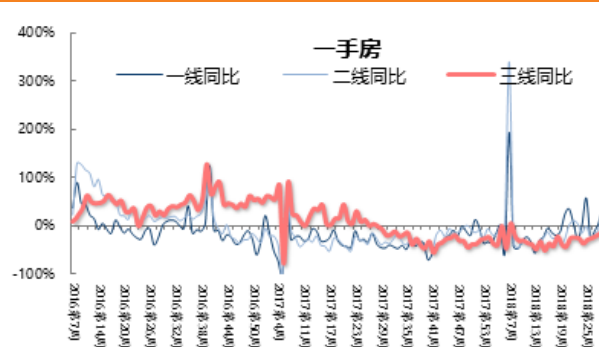
本周跟踪 33 大城市一手房合计成交 4.67 万套，环比下降 11.6%，同比下降 7.05%，累计同比上升 11.63%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 31.51%、18.16%、-5.19%；一线、二线、三线城市一手房同比增速分别 32.33%、-3.91%、-23.53%；一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别为-2.2%、-0.9%、36%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 30.76%、55.89%、-2.96%、2.58%；

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 31.51%、18.16%、-5.19%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房同比增速分别 32.33%、-3.91%、-23.53%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 3：16 个主要城市一手房本周成交套数：环比上升最多的是长春，下降最多的是南宁



注：石家庄、合肥、成都、长沙、南昌、昆明、海口、数据缺失故不列出。

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：33 城一手房成交明细

		2018/7/20-2018/7/26	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2017/01/01-2018/7/26	累计同比
合计	套数	46,718	11.6%	-7.0%	3.8%	-22.2%	3,237,845	11.6%
	面积	4,833,300	7.6%	-8.7%	4.3%	-25.1%	343,555,348	10.5%
一线城市	套数	7,642	31.5%	32.3%	12.1%	-13.1%	223,563	-2.2%
	面积	720,916	27.1%	21.3%	11.0%	-24.5%	22,462,472	-7.5%

二线城市	套数	24,777	18.2%	-3.9%	3.1%	-23.0%	1,665,751	-0.9%
	面积	2,554,113	14.2%	-8.9%	2.9%	-26.7%	181,244,089	-0.5%
三线城市	套数	14,299	-5.2%	-23.5%	1.9%	-25.1%	1,348,531	36.0%
	面积	1,558,271	-7.7%	-17.8%	4.0%	-22.5%	139,848,787	33.8%
北京	套数	948	30.8%	24.4%	5.4%	-39.4%	6,750	-50.4%
	面积	100,132	33.6%	29.4%	5.5%	-44.7%	751,656	-52.9%
上海	套数	4,510	55.9%	57.4%	31.0%	16.8%	29,639	-25.2%
	面积	409,223	49.3%	40.1%	29.8%	-1.1%	2,894,408	-26.0%
广州	套数	1,149	-3.0%	-4.7%	-4.7%	-51.4%	119,536	-3.1%
	面积	122,500	-4.4%	-10.3%	-4.0%	-52.4%	12,971,213	-3.4%
深圳	套数	1,035	2.6%	10.0%	-3.6%	3.4%	67,638	30.1%
	面积	89,062	-1.4%	1.2%	-5.2%	-13.3%	5,845,195	9.5%
南京	套数	2,019	61.3%	-3.0%	-24.8%	-18.4%	94,077	-27.7%
	面积	266,661	49.4%	12.3%	-14.9%	-3.9%	10,833,295	-25.7%
福州	套数	237	9.7%	53.9%	31.7%	-49.2%	21,652	-12.3%
	面积	152,449	-13.4%	25.8%	562.0%	-50.6%	10,560,347	-34.5%
武汉	套数	2,561	10.9%	-51.4%	-23.3%	-54.1%	282,139	-2.7%
	面积	288,481	16.8%	-45.2%	-22.5%	-50.1%	28,973,764	-3.7%
长春	套数	3,778	65.7%	124.1%	16.9%	126.6%	130,923	50.2%
	面积	393,635	63.1%	121.4%	18.3%	126.2%	13,463,189	47.8%
厦门	套数	59	-46.5%	-69.8%	14.6%	-85.0%	12,154	-41.0%
	面积	11,858	-22.6%	-51.4%	17.2%	-75.2%	1,440,337	-42.7%
青岛	套数	3,114	12.6%	-4.2%	7.6%	-15.4%	226,351	18.6%
	面积	359,753	13.2%	-4.2%	7.0%	-8.2%	25,274,457	24.2%
大连	套数	496	3.5%	18.1%	217.2%	-12.6%	46,851	58.0%
	面积	51,268	10.8%	15.3%	223.2%	-10.2%	4,798,025	60.8%
无锡	套数	1,772	61.2%	360.3%	8.0%	23.2%	55,909	-26.0%
	面积	209,800	58.0%	259.9%	6.2%	27.0%	6,881,747	-20.7%
苏州	套数	760	-40.4%	-57.7%	-33.2%	-48.8%	107,321	38.2%
	面积	79,436	-47.3%	-63.1%	-35.5%	-57.8%	13,022,016	32.1%
佛山	套数	4,911	54.2%	53.6%	3.4%	57.6%	119,499	-26.3%
	面积	349,433	51.9%	5.2%	-4.3%	17.1%	12,450,147	-19.8%
东莞	套数	1,494	-1.7%	-18.8%	17.5%	-28.3%	134,762	23.9%
	面积	117,754	-7.3%	-22.0%	24.7%	-42.1%	11,341,728	6.9%
扬州	套数	671	-51.0%	41.9%	46.0%	15.3%	51,049	68.9%
	面积	77,944	-51.6%	47.7%	49.0%	18.4%	5,848,238	71.0%
温州	套数	1,620	-4.9%	33.0%	15.4%	49.2%	107,269	91.0%
	面积	191,029	-16.0%	35.5%	-4.2%	48.7%	12,913,603	94.2%
泉州	套数	1,137	4.8%	25.1%	37.7%	106.6%	61,324	113.4%
	面积	78,472	6.1%	11.8%	21.7%	56.0%	4,965,033	88.6%
惠州	套数	315	-32.3%	-17.8%	16.8%	-64.1%	40,261	-12.1%
	面积	35,756	-29.8%	-21.5%	10.2%	-64.0%	4,661,125	-10.1%
岳阳	套数	177	-26.6%	-61.4%	-42.3%	-53.3%	29,114	50.8%
	面积	21,567	-27.4%	-58.9%	-38.6%	-51.2%	3,494,277	54.9%
襄阳	套数	395	-13.6%	28.7%	1.8%	-13.5%	32,926	37.8%

	面积	49,303	-8.7%	34.5%	1.1%	-3.3%	3,818,763	43.2%
台州	套数	1,177	0.9%	79.4%	-26.7%	55.7%	79,100	100.9%
	面积	216,187	11.1%	142.6%	-25.0%	124.5%	11,500,811	129.6%
牡丹江	套数	170	57.4%	46.6%	-23.4%	14.5%	9,770	25.6%
	面积	16,933	76.0%	53.1%	-30.1%	17.9%	957,745	27.3%
淮安	套数	1,202	6.5%	28.1%	8.8%	-28.1%	91,295	6.8%
	面积	134,036	2.8%	21.2%	9.7%	-29.3%	10,474,643	8.1%
莆田	套数	268	-10.4%	764.5%	60.8%	-30.3%	19,750	-1.4%
	面积	28,146	-14.5%	696.5%	52.8%	-42.0%	2,540,468	0.4%
安庆	套数	226	53.7%	75.2%	-24.2%	-43.9%	24,184	14.3%
	面积	26,243	43.4%	81.5%	-25.3%	-42.6%	2,873,713	19.6%
江阴	套数	705	4.3%	64.0%	12.7%	58.3%	41,323	78.5%
	面积	98,806	10.5%	60.2%	18.3%	69.5%	5,494,441	81.4%
吉林	套数	686	-17.0%	33.2%	3.5%	26.3%	29,695	4.3%
	面积	84,501	5.2%	45.3%	5.7%	64.6%	3,003,722	11.8%
常州	套数	1,801	-6.9%	-16.3%	-21.4%	-13.2%	160,972	49.6%
	面积	92,640	-19.4%	48.5%	2.6%	-30.0%	7,512,283	8.6%
连云港	套数	1,453	15.3%	-1.1%	-10.8%	25.1%	113,065	87.2%
	面积	152,099	1.3%	-10.0%	-4.1%	20.2%	12,176,773	84.9%
镇江	套数	1,465	-1.6%	270.9%	16.3%	10.5%	84,449	22.1%
	面积	154,074	-17.5%	235.2%	29.5%	6.0%	8,915,719	17.4%
江门	套数	205	19.9%	-18.0%	-12.8%	-56.4%	25,642	4.7%
	面积	22,815	22.5%	-21.3%	-15.0%	-55.4%	2,936,962	10.2%
泰安	套数	626	12.6%	-39.9%	28.7%	30.4%	51,717	107.0%
	面积	77,720	19.0%	-33.6%	45.7%	39.6%	6,048,589	108.6%

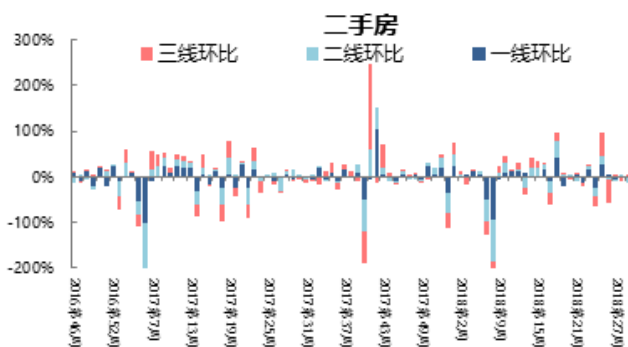
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州、佛山、东莞等 16 个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等 27 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 13 城二手房成交回顾

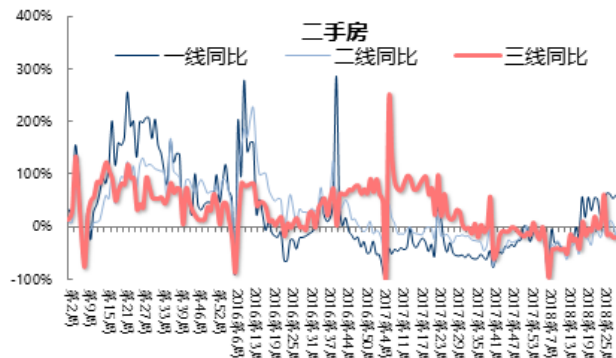
本周跟踪的 13 个城市二手房成交合 1.38 万套，环比下降 8.1%，同比上升 14.36%，累计同比上升 3.56%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-1.56%、-12.89%、0.31%；一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 55.84%、1.82%、-19.56%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-1.56%、-12.89%、0.31%；



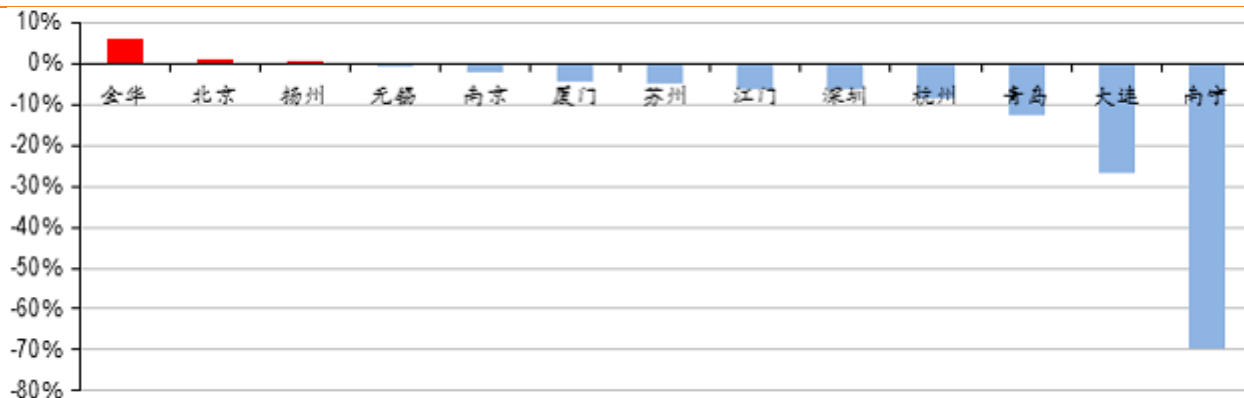
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 55.84%、1.82%、-19.56%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 6：13 个城市二手房本周成交套数环比上升最多的是金华，上升最少的南宁



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：13 城二手房成交明细

		2018/7/20-2018/7/26	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2017/01/01-2018/7/26	累计同比
合计	套数	13,813	-8.1%	14.4%	1.6%	-29.9%	1,067,539	3.6%
	面积	1,293,905	-3.9%	14.1%	0.8%	-30.8%	99,222,232	1.3%
一线城市	套数	5,124	-1.6%	55.8%	-2.4%	-27.8%	283,259	-23.7%
	面积	439,086	-2.2%	46.3%	-2.4%	-31.9%	25,000,360	-26.0%
二线城市	套数	7,706	-12.9%	1.8%	5.3%	-33.8%	675,913	10.8%
	面积	730,509	-9.3%	4.4%	3.8%	-34.7%	62,639,499	6.8%
三线城市	套数	983	0.3%	-19.6%	-8.0%	3.3%	108,367	118.8%
	面积	124,309	34.6%	-6.9%	-7.7%	16.7%	11,582,372	109.2%
北京	套数	3,367	1.0%	85.8%	-3.1%	-34.1%	184,214	-31.0%
	面积	295,628	1.1%	63.7%	-3.5%	-37.2%	16,475,204	-33.0%
深圳	套数	1,757	-6.1%	19.0%	-1.1%	-11.2%	99,045	-5.0%

	面积	143,458	-8.2%	19.9%	-0.3%	-17.5%	8,525,156	-6.9%
杭州	套数	1,187	-8.7%	#DIV/0!	-7.5%	-36.4%	114,173	16.7%
	面积	109,613	-9.5%	#DIV/0!	-9.3%	-39.9%	10,661,910	11.3%
南京	套数	1,564	-1.9%	-4.8%	7.0%	-46.6%	115,478	-25.0%
	面积	132,128	-1.2%	-4.8%	5.6%	-48.9%	9,805,551	-27.8%
南宁	套数	220	-69.4%	-71.5%	9.0%	-61.3%	43,231	45.9%
	面积	20,201	-70.1%	-74.7%	12.1%	-63.5%	4,166,958	44.7%
厦门	套数	419	-4.6%	44.0%	36.8%	-56.8%	34,047	-33.2%
	面积	42,550	-7.4%	38.7%	43.6%	-56.2%	3,481,500	-31.9%
青岛	套数	650	-12.6%	-29.3%	-4.1%	-50.5%	97,485	43.0%
	面积	69,196	9.8%	-15.4%	-8.0%	-41.7%	8,576,101	39.2%
大连	套数	787	-26.7%	-15.8%	191.1%	17.5%	67,076	92.5%
	面积	61,854	-26.0%	-15.5%	204.5%	14.2%	5,293,074	87.9%
无锡	套数	1,251	-0.9%	7.9%	-0.9%	13.5%	93,526	62.3%
	面积	134,543	13.9%	18.6%	-0.5%	4.4%	9,685,897	43.6%
苏州	套数	1,628	-5.0%	29.7%	-18.5%	1.3%	84,747	0.3%
	面积	160,424	-6.8%	27.2%	-17.5%	-3.9%	8,483,256	-3.4%
扬州	套数	379	0.5%	-17.1%	-4.1%	44.2%	33,130	142.3%
	面积	63,885	77.9%	46.4%	0.0%	140.5%	3,195,390	131.2%
金华	套数	326	6.2%	-15.8%	-17.5%	32.6%	33,743	163.5%
	面积	33,349	10.3%	-29.3%	-17.9%	16.8%	3,852,883	159.3%
江门	套数	278	-6.1%	#DIV/0!	-1.3%	41.5%	14,534	42.3%
	面积	27,075	3.5%	#DIV/0!	-4.2%	34.7%	1,468,548	40.7%

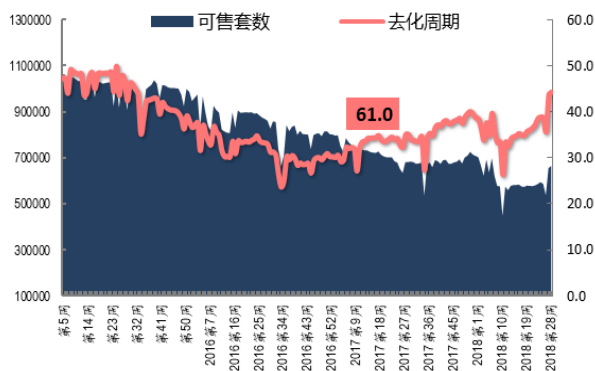
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 8 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门等 3 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究

1.3. 17 城住宅可售套数回顾

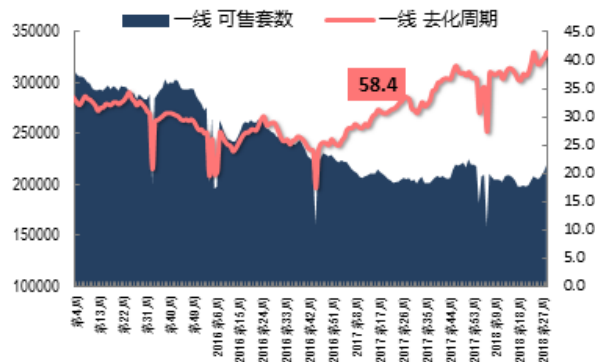
截止本次统计日，全国 17 大城市住宅可售套数合计 66.94 万套，去化周期 61 周，环比上升 3.96%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 3.11%、1.02%、8.06%；一线、二线、三线城市同比增速分别 20%、29%、2%；一线、二线及三线去化周期分别为 58.4、67、58.4 周。

图 7：全国 17 城可售 66.9 万套，去化周期 61 周



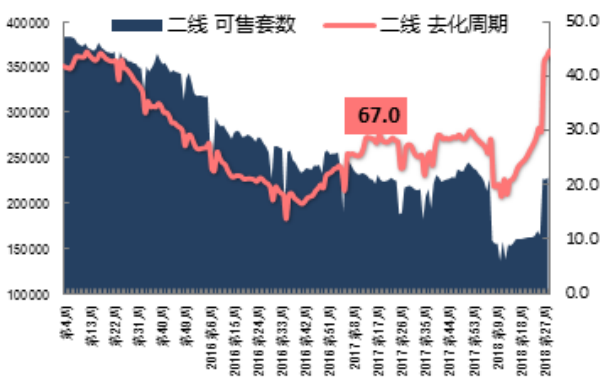
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 8：一线 4 城可售 21.9 万套，去化周期 58.4 周



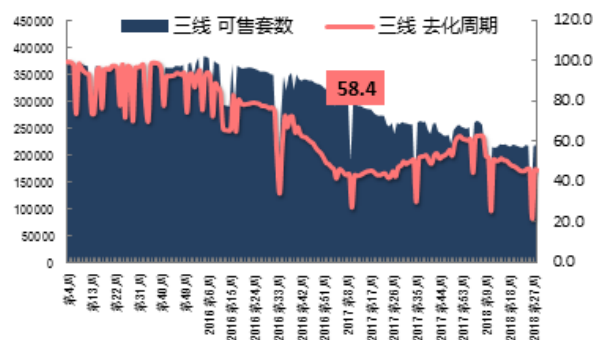
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 9：二线 6 城可售 22.8 万套，去化周期 67 周



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 10：三线 7 城 22.2 万套，去化周期 58.4 周



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 3：17 城住宅可售套数回顾

		2018/7/20-2018/7/26	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	669,423	4.0%	10,967	11,594	61.0	55.5
一线城市	套数	219,106	3.1%	3,754	3,939	58.4	54.0
二线城市	套数	227,907	1.0%	3,403	3,686	67.0	61.2
三线城市	套数	222,410	8.1%	3,811	3,970	58.4	51.8
北京	套数	52,371	3.7%	445.77	481.00	117.5	105.0
上海	套数	41,121	4.9%	1648.46	1717.00	24.9	22.8
广州	套数	66,017	1.3%	1049.23	1089.65	62.9	59.8
深圳	套数	59,597	3.4%	610.35	650.88	97.6	88.5
杭州	套数	18,315	0.5%	928.88	1037.73	19.7	17.6

南京	套数	22,797	-0.6%	614.85	656.23	37.1	35.0
福州	套数	20,654	1.4%	185.46	196.23	111.4	103.8
济南	套数	65,426	2.4%	139.81	187.73	468.0	340.3
南昌	套数	23,446	0.0%	371.27	394.69	63.2	59.4
厦门	套数	13,601	4.7%	69.12	73.25	196.8	177.4
苏州	套数	40,222	-0.2%	947.23	995.35	42.5	40.5
呼和浩特	套数	23,446	0.0%	586.62	612.38	40.0	38.3
莆田	套数	16,068	2.4%	176.04	180.46	91.3	86.9
安庆	套数	2,462	-16.5%	258.08	259.69	9.5	11.4
江阴	套数	17,581	1.9%	423.54	446.12	41.5	38.7
泉州	套数	115,714	-0.5%	672.23	704.58	172.1	165.1
温州	套数	65,764	1.7%	1181.65	1225.54	55.7	52.8

注：1.套数单位套，面积单位万平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、南昌、厦门、苏州、呼和浩特等 8 个城市；三线城市包括：莆田、安庆、江阴、泉州、温州等 5 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

2. 重点公司跟踪（公司公告）

【首开股份】公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行资产支持票据，发行规模不超过 34 亿元人民币，发行期限不超过二十年；

【格力地产】公司 2018 年公开发行债券，发行规模不超过 12 亿元，每张面值为人民币 100 元，票面利率为 5.80%-6.80%，6.20%-7.20%两种；

【新湖中宝】新湖集团股份有限公司将其持有的本公司股份 44.2 万股与海通证券股份有限公司进行股票质押式回购交易，占公司总股本的 0.07%、0.01%，宁波嘉源实业发展有限公司将其持有的本公司股份 4.22 万股与海通证券股份有限公司进行股票质押式回购交易，占公司总股本的 0.05%；

【华夏幸福】本公司与石家庄市元氏县人民政府签署《河北省石家庄市元氏县产业新城 PPP 项目合作协议》，负责投入资金进行合作区域的设计、投资、开发、建设、产业导入及运营等工作；

【泛海控股】公司部分董事，监事，高级管理人员共 22 名合计增持 211 万股，占公司总股份的 0.4066%，增持金额 1159.6 万元；

【华夏幸福】公司控股股东华夏控股以协议转让的方式向平安资管转让 5821.24 万股本，占公司总股本的 19.7%；

【上实发展】公司于 2017 年 8 月 28 日召开的第七届董事会第十二次会议审议通过了《公司关于使用闲置自有资金购买银行结构性存款等保本型理财产品的议案》，自 2018 年 4 月 9 日起至今，公司购买的上述保本型理财产品均足额收回，合计共收回本金 8.6 亿元，获得理财收益约为人民币 438.3 万元；

【泛海控股】公司境外附属公司中泛控股有限公司拟向澳门国际银行股份有限公司广州分行申请 7.8 亿港元融资，融资用途为印度尼西亚棉兰燃煤电厂项目；

【福星股份】公司回购注销股权激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票数量共计 906 万股，涉及人数 56 人，占回购注销前总股本的 0.93%，回购价格为 6.17 元/股，本次回购注销完成后，公司股份总数由 9.71 亿股减少至 9.62 亿股；

【华夏幸福】公司子公司九通投资拟于平安信托签订《股权转让协议》，九通投资拟收购平安信托持有的湖州鼎泰 45.45%股权，股权收购价款为 32.19 亿元；

【阳光城】公司全资子公司上海于特顺拟发行不超过 2.5 亿元的定向融资工具，期限 6 个月，作为担保；公司为本次经备案后发行的定向融资工具提供连带责任保证担保；

【万科 A】钜盛华作为委托人的相关资产管理计划泰信 1 号以大宗交易方式减持公司 A 股股票 4410.92 万百股，占公司总股本的 0.40%。

【格力地产】格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券，发行规模不超过 12 亿元，每张面值为人民币 100 元，按面值平价发行。本期债券两个品种均为 5 年期。经鹏元资信评估有限公司综合评定，本次债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定；

【阳光城】截至 2018 年 7 月 25 日，公司已将暂时补充流动资金的募集资金人民币 12 亿元全部归还至公司募集资金专户。同时，公司已将上述募集资金的归还情况通知保荐机构中信证券股份有限公司和保荐代表人；

【云南城投】版纳云宇与景洪国投、盛璟新城签订《产权交易合同》，版纳云宇按照挂牌条件以人民币约 2.922 千万元成功竞买盛璟新城 100%股权；

【陆家嘴】公司上半年实现营业收入 66.11 亿元，其中：房地产业务收入 59.18 亿元；金融业务收入 6.93 亿元；实现归属上市公司净利润 18.39 亿元，同比增长 59.37%；

【金科股份】公司第一大股东金科控股质押约 9.52 亿股公司股份，累计质押占公司总股份数的 10.35%；

【世茂股份】拟发行总额不超过 75 亿人民币公司债券，期限不超过 10 年，采取单利按年计息；

【招商蛇口】公司公开发行债券，一期品种一债券 13.60 亿元，品种二债券 10.40 亿元，二期品种一规模 18.40 亿元，品种二规模 21.60 亿元，期限均不超过 5 年；

【阳光城】公司发行的 2018 年对第二期 10 亿元中期票据已全部到账；

【保利地产】公司以保利顾问 100%股权向合富中国进行增资，以取得合并后合富中国的 43.9%股权；

【上海临港】继续停牌；

【中天金融】继续停牌；

【浙江广厦】将于 2018 年 7 月 30 日开市起复盘；

【阳光城】公司开放“15 阳房 01”回售，回售数量 1470.2 万张，回售金额 15.46 亿元；

【泰禾集团】公司董事会通过《关于为全资子公司福建中维房地产开发有限公司融资提供担保的议案》及《关于为全资子公司福州泰禾锦兴置业有限公司融资提供担保的议案》；

【泰禾集团】第一大股东解除质押股数总计 1006 万股，占持股比例 1.65%；

【荣盛发展】公司回售债券数量 2134 万张，金额 22.47 亿元；

【浙江广厦】公司实际控制人楼忠福增持公司股份，增持股份的数量不低于公司总股本的 1%，不高于 2%；

【浙江广厦】公司转让天都实业 100%股权，定价为 17.69 亿元；

3. 行业新闻

石家庄:住宅项目配建教育设施要无偿移交当地政府 (中国网地产) 2018/07/23

日前,石家庄市政府印发《石家庄市居民住宅项目配建教育设施移交管理办法》,要求开发商建设的配建教育设施,经验收合格后,要无偿移交当地政府,由当地教育行政主管部门管理使用。办法明确,居民住宅项目开发建设单位为配建教育设施的移交主体,项目所在地县(区)级人民政府为配建教育设施的接收主体。配建教育设施是指居民住宅项目配建的幼儿园、小学和初级

中学的场地、建筑物、构筑物及附属配套设施。配建教育设施移交范围为2015年1月1日后,本市范围内取得《建设工程规划许可证》的居民住宅项目(含城中村改造项目回迁区、各类保障房项目)配套建设的幼儿园、小学和初级中学。

湖南对楼市实行区域联控,防调控“溢出效应”冲击 (中国经济网) 2018/07/24

7月23日,湖南省住房和城乡建设厅印发《关于进一步稳定房地产市场的通知》(简称“湘十一条”),出台楼市分类调控、区域联动调控等11条举措,要求自即日起施行。“湘十一条”强调,长沙市继续严格执行限购等调控政策,坚决遏制投资投机性住房需求,确保房地产市场基本稳定。“湘十一条”指出,为防止长沙楼市调控的“溢出效应”冲击和影响周边地区,要切实加强长株潭地区稳房价工作的统筹。株洲市、湘潭市要密切关注房地产市场运行情况,一旦市场有过热迹象,要及时出台有针对性的调控措施,确保当地房地产市场基本平稳。

央行:北京共有产权住房贷款最低首付比例30% (中国经济网) 2018/07/24

7月23日,人民银行营业管理部等发布通知,明确北京共有产权住房贷款最低首付比例。《通知》规定,适用首套房贷政策的共有产权住房贷款最低首付比例按照政策性住房执行,不低于30%;不适用首套房贷政策的共有产权住房贷款最低首付比例参照普通住房执行,不低于60%。另外,《通知》对共有产权住房购房人取得产权证5年内所享房屋份额的抵押权能作出限制,明确购房人取得不动产权证不满5年的,抵押融资只能用于支付本套住房购房款。

合肥:“组合拳”整治房地产市场违法违规行为 (中国网地产) 2018/07/24

在近日召开的合肥市整治房地产市场违法违规行为专项行动大会上,合肥市房地产管理局局长许道和介绍,近年来,合肥市实施以限购、限贷、限价为中心的综合举措,坚持供给、需求、过程三端同步发力,土地、财政、信贷、价格四大政策集成运用,连续20个月实现了中央提出的“房价环比不上涨”、“价格指数不突破”、“不再出现新地王”的“三控”目标,房地产市场平稳运行。为了全面贯彻中央、省关于房地产工作的决策部署,合肥市开展九部门联合参与的专项行动,坚决制止和查处房地产市场违法违规行为。专项行动时间为7月至12月,为期6个月。

国务院常务会议:稳健的货币政策要松紧适度 (观点地产网) 2018/07/24

7月23日国务院常务会议指出稳健的货币政策要松紧适度。保持适度的社会融资规模和流动性合理充裕,疏通货币信贷政策传导机制。对比一季度《中国货币政策执行报告》,关于流动性表述从“保持流动性合理稳定”变为“保持流动性合理充裕”,表述更为积极。会议认为,激发社会活力,推动有效投资稳定增长,是推进供给侧结构性改革补短板、巩固经济稳中向好势头、促进就业的重要举措。一方面要深化投资领域“放管服”改革,调动民间投资积极性。另外,要有效保障在建项目资金需求。督促地方盘活财政存量资金,引导金融机构按照市场化原则保障融资平台公司合理融资需求,对必要的在建项目要避免资金断供、工程烂尾。除此之外,要对接发展和民生需要,推进建设和储备一批重大项目。

上海:业主大会成立前,车位不得擅自调价 (中国网地产) 2018/07/25

据统计,截至2017年底,上海市全市住宅小区总数12937个,总建筑面积约7.34亿平方米,其中9074个小区成立了业主大会,占符合成立条件住宅小区总数的94.2%。24

日，上海市十五届人大常委会第五次会议听取了关于《上海市住宅物业管理规定修正案（草案）》的说明及解读，听取审议意见报告。修正案草案从公平分配停车资源角度出发，规定停车位少于或者等于房屋套数的，一户只能购买一个车位；同时还规定由街镇牵头，组织小区周边的商业、道路停车资源实现错时利用。同时，前期物业服务合同中应当对产权车位的租赁价格予以约定。业主大会成立前，收费标准不得擅自调整；业主大会成立后，需要调整的，应当向区房管部门备案。

本月起沈阳新落户人才可申请租房补贴：最高每月 1250 元（中国网地产）2018/07/26

近日，沈阳市人力资源和社会保障局等八部门印发《沈阳市吸引人才就业创业租房补贴实施细则》的通知，通知显示，今年落户沈阳、首次来沈就业创业的毕业生最高可享每月 1250 元的租房补贴，实施细则自 2018 年 7 月 1 日起实施。上述实施细则称，坚持人才优先发展战略，统筹推进各类人才队伍建设，对引进人才的就业创业租房补贴政策进行了升级，扩大受益群体范围。

深圳首套房房贷利率普遍上调至 15%，二套房上浮至 20%（观点地产网）2018/07/26

7 月 25 日消息，建设银行深圳分行首套房和二套房住房贷款利率均有所上调。其中，首套房利率由基准利率上浮 10% 调至上浮 15%，二套房上浮至 20%，对于近两年贷款（包括信用卡）逾期两期五次以内的，则上浮 25%。截至目前，四大国有银行、招行、中信等银行在深圳房贷市场的首套房利率已全部上浮 15%，二套房上浮 20%。深圳商业银行首套房贷利率普遍上浮 15%，光大银行上浮最多，达 30%。据央行深圳中支数据，2018 年上半年，深圳住户部门贷款增加 1056.8 亿元，同比少增 188 亿元；其中，以房贷为主的居民中长期贷款增加 1011.42 亿元，与去年新增规模相差不多。在楼市成交方面，2018 年上半年深圳全市新房共成交 12804 套，同比增加 21.9%；成交均价 54160 元/平方米，同比下降 0.9%。

我国不动产统一登记制度取得决定性进展（中国经济网）2018/07/27

目前全国 335 个地市、2853 个县区共设立 3001 个不动产办事大厅、3.8 万个窗口，8 万多一线工作人员每天为 30 多万企业和群众提供服务。作为企业和群众关注的重点领域，不动产登记精简审批，化解“堵点”“痛点”，解决“不为”“乱为”问题，成为保护财产权、优化营商环境的重要一翼。实施不动产统一登记，是党中央国务院确定的一项重大改革任务。随着登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”改革目标全面实现，制度红利进入集中释放阶段。

国际统计局：加快推进房地产税改革（中国经济网）2018/07/27

今年上半年，我国房地产市场商品住宅销售面积增长 3.2%，销售额增长 13.2%，而待售面积进一步下降，房地产开发景气度达到 101.68。国家统计局新闻发言人表示，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。

2018 上半年商业地产销售保持高位，迎多重转型新契机（中国经济网）2018/07/27

中国指数研究院今日发布《2018 中国商业地产发展白皮书》称，上半年全国商业地产销售面积保持高位，特别是商业营业用房销售面积仍保持同比增长，同期商业地产开发投资额和新开工面积同比下降。与此同时，商业地产迎来消费升级、二孩放开及“新零售”热潮等多重转型新契机。

4. 盈利预测与估值

表 5：重点公司盈利预测表(股价日期：2018 年 07 月 29 日)

股票代码	股票名称	EPS (元)					PE					股价 (元)	目标价 (元)	评级	最新评级日期	
		2016A	2017A	2018E	2019E	2020E	2016A	2017A	2018E	2019E	2020E					
地产服务																
002285.SZ	世联行	0.37	0.49	0.63	0.81	0.91	17.3	13.1	10.2	7.9	7.0	6.4	18.9	买入	2018/4/2	
000560.SZ	我爱我家	0.07	0.06	0.33	0.39	-	86.2	93.6	17.7	14.9	-	5.83	14.10	买入	2017/11/2	
300295.SZ	三六五网	0.56	0.49	0.68	0.79	-	23.0	26.3	18.9	16.3	-	12.87	32.50	买入	2017/10/12	
住宅地产																
000002.SZ	万科A	1.9	2.54	3.39	4.32	5.31	12.3	9.2	6.9	5.4	4.4	23.32	42.64	买入	2018/5/2	
600048.SH	保利地产	1.1	1.32	1.68	2.1	2.72	10.7	9.0	7.0	5.6	4.3	11.82	22.65	买入	2018/4/19	
001979.SZ	招商蛇口	1.21	1.55	2.01	2.45	3.03	15.1	11.8	9.1	7.5	6.0	18.31	30.15	买入	2018/5/3	
601155.SH	新城控股	1.36	2.71	3.87	5.03	6.73	20.6	10.3	7.2	5.6	4.2	27.99	48.45	买入	2018/5/2	
600266.SH	北京城建	0.9	0.9	1.6	2.1	-	10.1	10.0	5.8	4.4	-	9.3	19.5	买入	2017/11/3	
000609.SZ	阳光股份	0.45	0.46	0.41	0.46	-	14.0	13.7	15.4	13.7	-	6.3	10.16	买入	2017/11/3	
600622.SH	光大房产	0.4	0.6	0.7	0.9	-	16.9	12.2	11.1	8.6	-	7.4	25.0	买入	2017/11/2	
000537.SZ	广宇发展	0.7	1.3	1.5	2.3	3.0	15.1	7.9	6.9	4.5	3.4	10.1	16.7	买入	2018/5/3	
002146.SZ	荣盛发展	1.0	1.3	2.0	2.5	3.2	8.6	6.2	4.1	3.2	2.6	8.1	19.0	买入	2018/5/3	
000671.SZ	阳光城	0.3	0.5	0.8	1.1	1.6	20.0	11.8	7.8	5.3	3.8	6.0	12.4	买入	2018/5/3	
600606.SH	绿地控股	0.6	0.7	0.9	1.1	1.3	10.8	8.6	6.9	5.9	4.9	6.4	10.1	买入	2018/4/26	
000031.SZ	中粮地产	0.4	0.5	0.7	0.9	1.1	15.3	11.8	9.4	6.6	5.6	6.1	10.4	买入	2018/4/19	
600383.SH	金地集团	1.4	1.5	1.8	2.1	2.4	6.5	6.0	5.0	4.3	3.8	9.2	16.4	买入	2018/4/19	
600340.SH	华夏幸福	2.2	2.8	4.0	5.1	6.7	11.6	9.1	6.5	5.1	3.9	25.8	47.9	买入	2018/4/4	
002314.SZ	南山控股	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	14.0	11.5	14.5	11.8	10.9	3.9	8.6	买入	2018/4/26	
600094.SH	大名城	0.4	0.6	0.6	0.8	1.0	13.3	9.2	8.6	6.6	5.2	5.3	8.7	买入	2018/3/12	

资料来源：Wind、天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见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，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

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。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券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。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、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。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com