

房地产行业：周报（2018.7.23-2018.7.29）

2018年7月31日

## 成交量环比上涨

看好（维持）

### ⑤ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 3.36%，同期沪深 300 指数上涨 0.81%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 2.55 个百分点。

### ⑤ 房地产市场成交面积环比上涨

新建住宅方面，上周（2018.7.23-2018.7.29）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 362.12 万平方米，环比上涨 8.81%，同比上涨 9.06%。其中一线城市成交 73.40 万平方米，环比上涨 17.22%，同比上涨 16.07%；二线城市成交 179.37 万平方米，环比上涨 10.52%，同比下跌 4.46%；三线城市成交 109.35 万平方米，环比上涨 1.35%，同比上涨 34.91%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 0.74%，同比上涨 2.96%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 0.48%，同比上涨 56.19%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 1.15%，同比下跌 32.79%。

### ⑤ 行业与公司信息

国务院：积极财政政策要更加积极。

央行营管部：北京共有产权住房贷款最低首付比例 30%。

北京住建委严格商办项目调控，开发商违规将暂停网上签约资格。

湖南省出台“湘十一条”强化楼市分类调控。

深圳：产业、商办类历史违建补缴地价后可转性商品房。

浙江广厦实际控制人楼忠福先生拟自 2018 年 7 月 30 日起 6 个月内增持公司股份，累计增持数量不低于公司总股本的 1%，且不超过 2%。

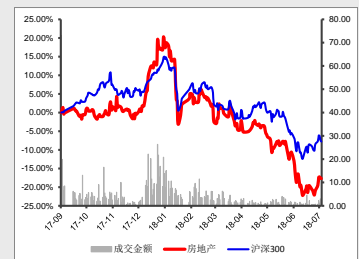
### ⑤ 投资建议

上周样本城市新建住宅成交量环比实现上涨，二手房成交量依旧是小幅回落。国常会于上周提出积极财政政策要更加积极，稳健货币政策要松紧适度。财政及货币政策宽松的预期，有望使房企融资难的问题得到改善。目前各房企陆续披露半年度业绩预告，整体来看，多数蓝筹在上半年维持了较快增长，行业集中度提升逻辑不变。建议关注当前估值较低，同时业绩增长较快的一、二线房企。

### ⑤ 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 2018.7.30



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.....         | 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 (2018.7.23-2018.7.29) .....  | 4 |
| 图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.7.23-2018.7.29) ..... | 4 |
| 图表 3: 一线城市周成交量 (2018.7.23-2018.7.29) .....       | 5 |
| 图表 4: 二线城市周成交量 (2018.7.23-2018.7.29) .....       | 5 |
| 图表 5: 三线城市周成交量 (2018.7.23-2018.7.29) .....       | 5 |
| 图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.7.23-2018.7.29) .....  | 6 |
| 图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.7.23-2018.7.29) .....    | 6 |
| 图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.7.23-2018.7.29) .....    | 6 |

## 一、房地产市场成交量环比上涨

新建住宅方面，上周（2018.7.23-2018.7.29）重点关注的30个城市商品房成交面积为362.12万平方米，环比上涨8.81%，同比上涨9.06%。其中一线城市成交73.40万平方米，环比上涨17.22%，同比上涨16.07%；二线城市成交179.37万平方米，环比上涨10.52%，同比下跌4.46%；三线城市成交109.35万平方米，环比上涨1.35%，同比上涨34.91%。

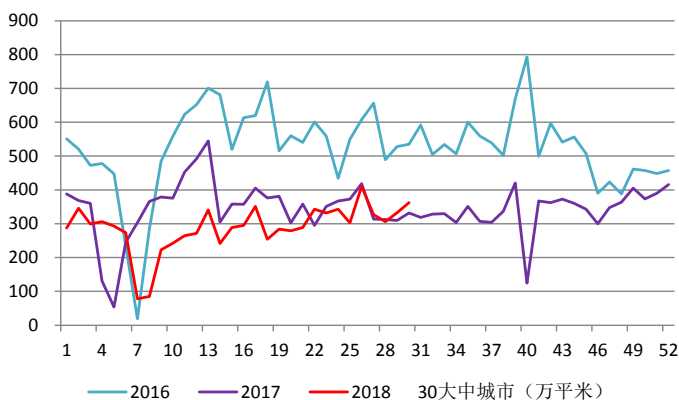
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2018.7.23-2018.7.29）

|    | 本周成交   | 上周成交   | 去年同期   | 环比     | 同比     |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|
| 合计 | 362.12 | 332.80 | 332.03 | 8.81%  | 9.06%  |
| 一线 | 73.40  | 62.62  | 63.24  | 17.22% | 16.07% |
| 二线 | 179.37 | 162.29 | 187.74 | 10.52% | -4.46% |
| 三线 | 109.35 | 107.90 | 81.05  | 1.35%  | 34.91% |

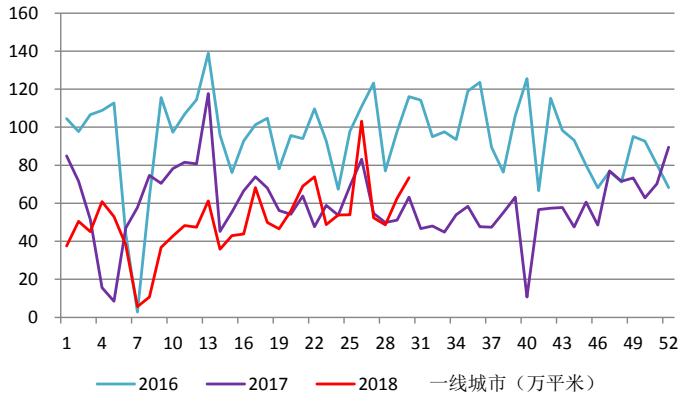
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2018.7.23-2018.7.29）



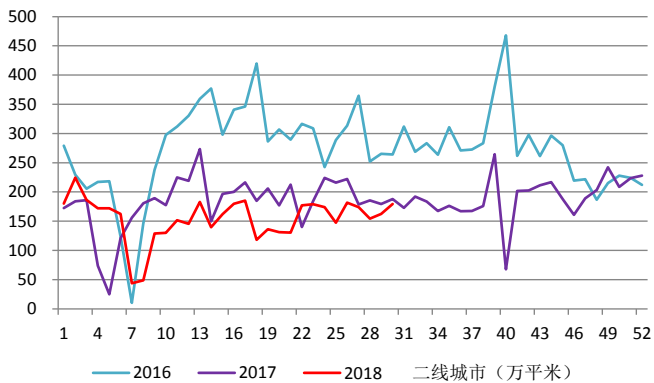
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 3：一线城市周成交量 (2018.7.23-2018.7.29)**



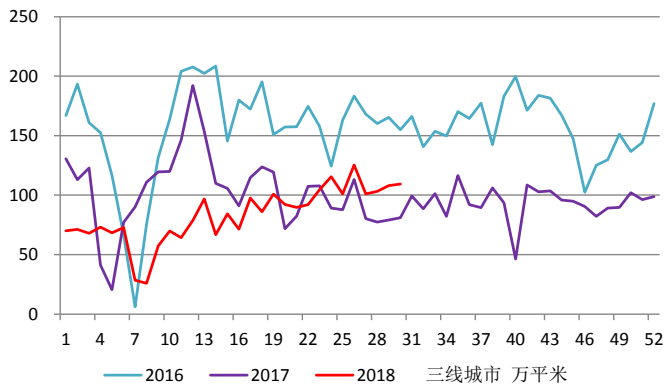
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 4：二线城市周成交量 (2018.7.23-2018.7.29)**



数据来源：wind，华融证券整理

**图表 5：三线城市周成交量 (2018.7.23-2018.7.29)**



数据来源：wind，华融证券整理

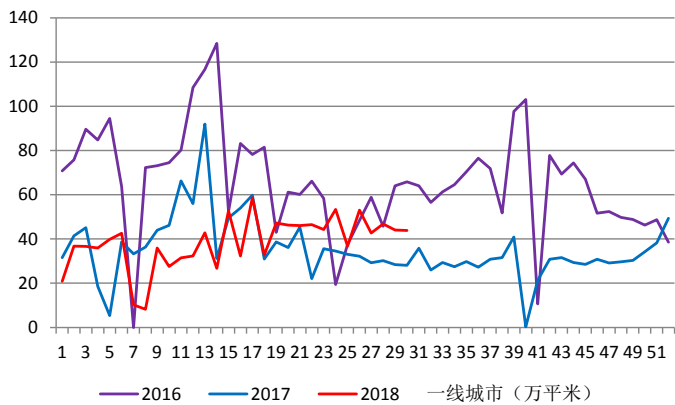
二手房方面,重点关注的4个城市环比下跌0.74%,同比上涨2.96%。  
 其中,一线城市(北京、深圳)成交量环比下跌0.48%,同比上涨56.19%;  
 二线城市(杭州、南京)成交量环比下跌1.15%,同比下跌32.79%。

**图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.7.23-2018.7.29)**

|    | 本周成交  | 上周成交  | 去年同期  | 环比     | 同比      |
|----|-------|-------|-------|--------|---------|
| 合计 | 71.90 | 72.44 | 69.83 | -0.74% | 2.96%   |
| 一线 | 43.83 | 44.04 | 28.06 | -0.48% | 56.19%  |
| 二线 | 28.08 | 28.40 | 41.77 | -1.15% | -32.79% |

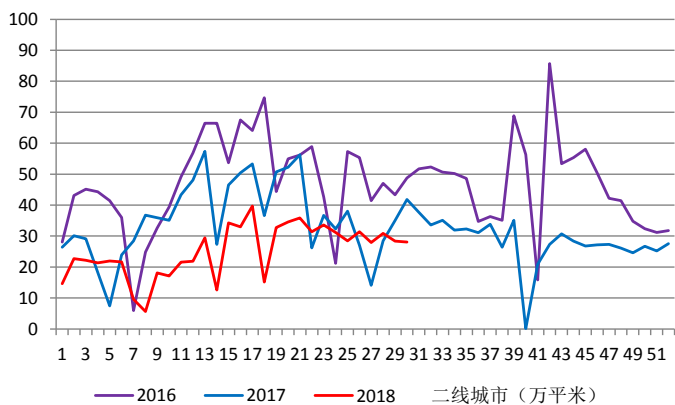
数据来源: Wind, 华融证券整理

**图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.7.23-2018.7.29)**



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 (2018.7.23-2018.7.29)**



数据来源: wind, 华融证券整理

## 二、行业与公司信息

### 国务院：积极财政政策要更加积极

香港万得通讯社报道，国务院总理李克强 7 月 23 日主持召开国务院常务会议，部署更好发挥财政金融政策作用，支持扩内需调结构促进实体经济发展；确定围绕补短板、增后劲、惠民生推动有效投资的措施。

会议听取了财政金融进一步支持实体经济发展的汇报，要求保持宏观政策稳定，坚持不搞“大水漫灌”式强刺激，根据形势变化相机预调微调、定向调控，应对好外部环境不确定性，保持经济运行在合理区间。财政金融政策要协同发力，更有效服务实体经济，更有力服务宏观大局。一是积极财政政策要更加积极。聚焦减税降费，在确保全年减轻市场主体税费负担 1.1 万亿元以上的基础上，将企业研发费用加计扣除比例提高到 75% 的政策由科技型中小企业扩大至所有企业，初步测算全年可减税 650 亿元。对已确定的先进制造业、现代服务业等增值税留抵退税返还的 1130 亿元在 9 月底前要基本完成。加强相关方面衔接，加快今年 1.35 万亿元地方政府专项债券发行和使用进度，在推动在建基础设施项目上早见成效。二是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，落实好已出台的各项措施。通过实施台账管理等，建立责任制，把支小再贷款、小微企业和个体工商户贷款利息免征增值税等政策抓紧落实到位。引导金融机构将降准资金用于支持小微企业、市场化债转股等。鼓励商业银行发行小微企业金融债券，豁免发行人连续盈利要求。三是加快国家融资担保基金出资到位，努力实现每年新增支持 15 万家（次）小微企业和 1400 亿元贷款目标。对拓展小微企业融资担保规模、降低费用取得明显成效的地方给予奖补。四是坚决出清“僵尸企业”，减少无效资金占用。继续严厉打击非法金融机构及活动，守住不发生系统性风险底线。

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。一要深化投资领域“放管服”改革，调动民间投资积极性。在交通、油气、电信等领域推介一批以民间投资为主、投资回报机制明确、商业潜力大的项目。推进高水平对外开放，完善外商再投资鼓励政策，加快已签约外资项目落地。二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。三要对接发展和民生需要，推进建设和储备一批重大项目。加强基础研究和关键领域核心技术攻关。会议通过了石化产业规划布局方案，要求安全环保优先，并支持民营和外资企业独资或控股投资，促进产业升级。

### 央行营管部：北京共有产权住房贷款最低首付比例 30%

香港万得通讯社报道，日前，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未满 5 年的，抵押融资只能用于支付本套住房购房款。

### 北京住建委严格商办项目调控，开发商违规将暂停网上签约资格

法制晚报报道，最近，关于商办政策是否要放松的传言又起，个别商办项目的开发商也通过推荐客户注册公司等“打擦边球”的方式规避限购。7 月 25 日，北京房山区住建委通报了 3 起违规行为，并在房山区启动为其 1 个月的商办项目专项整治。

北京市住建委表示，北京对商办类项目的调控政策没有放松的意思，如果开发商仍存在违规行为，将暂停其在全市项目的网上签约资格。

### 湖南省出台“湘十一条”强化楼市分类调控

湖南日报报道，湖南省住房和城乡建设厅今日印发《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。长沙以外其他市州和县市，商品住宅库存去化周期低于 6 个月的，要重点抓好控房价、防风险，防止房价过快增长；商品住宅库存去化周期处于 6 至 15 个月的，要关注商品住宅销量、价格和库存的变化情况，确保房地产市场基本平稳；商品住宅库存去化周期超过 15 个月的县市要继续实施去库存政策。

### 深圳：产业、商办类历史违建补缴地价后可转性商品房

7 月 27 日，深圳市规土委出台关于《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》。

《处理办法》提出，对 2009 年 6 月 2 日前产生的农村城市化历史遗留违法建筑全面实施安全纳管，并以此为前提，依法拆除一批、没收一批、处理确认一批，以拓展产业发展空间，促进公共服务均等化。

其中，产业类历史违建既可先确认为非商品性质再转为商品性质，也可一

步到位确认为商品性质，公共配套类历史违建仅能确认为非商品性质。其中，生产经营性历史违建需补缴 50% 的市场评估地价，商业办公类历史违建需补缴全额市场评估地价后方可办理商品性质。

据悉，产业类历史违建，包括生产经营性和商业、办公类历史违建。生产经营性历史违建，是指厂房、仓库等实际用于工业生产或者货物储藏等用途的建筑物及生活配套设施。商业、办公类历史违建，是指实际用于商业批发与零售、商业性办公、服务（含餐饮、娱乐）、旅馆、商业性文教体卫等营利性用途的建筑物及生活配套设施。

**浙江广厦实际控制人楼忠福先生拟自 2018 年 7 月 30 日起 6 个月内增持公司股份，累计增持数量不低于公司总股本的 1%，且不超过 2%**

浙江广厦股份有限公司于 2018 年 7 月 27 日接到公司实际控制人楼忠福先生的通知，其计划根据相关法律法规的规定，自 2018 年 7 月 30 日起 6 个月内，通过上海证券交易所交易系统（包括但不限于集中竞价和大宗交易）增持公司股份，累计增持数量不低于公司总股本的 1%，且不超过 2%。本次增持未设置价格区间，楼忠福先生将根据公司股票价格波动情况，逐步实施增持计划。

### 三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 3.36%，同期沪深 300 指数上涨 0.81%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 2.55 个百分点。

上周样本城市新建住宅成交量环比实现上涨，二手房成交量依旧是小幅回落。国常会于上周提出积极财政政策要更加积极，稳健货币政策要松紧适度。财政及货币政策宽松的预期，有望使房企融资难的问题得到改善。目前各房企陆续披露半年度业绩预告，整体来看，多数蓝筹在上半年维持了较快增长，行业集中度提升逻辑不变。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)