



# 中央再提遏制房价上涨，深圳限售值得关注

## 投资要点

- **事件：**7月31日中央政治局会议强调，要下决心解决好房地产市场问题，坚决遏制房价上涨。同日，深圳发布地产调控新政，暂停企事业单位等法人单位购买商品住房，新供应用地上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途，新购商务公寓自取得不动产权登记证书之日起5年内禁止转让，新购商品房自取得不动产权登记证书之日起3年内禁止转让，有房贷记录且离婚2年内申请房贷按二套信贷政策执行。另外在7月27日，深圳市规土委发布征求意见稿，对农村城市化历史遗留产业类和配套类违建在补交相应罚款和地价转为非商品性质房地产的细则公开征求意见。
- **抑制个人以企业名义购房的投机行为。**由于深圳限价力度较大，部分热点区域出现新房和二手房价格倒挂现象，许多个人买家注册多个企业参与摇号购房。据统计，2013年7月至2018年6月，企业购买新房占全市新房总成交量的1.35%，购买二手房占全市总成交量的2.21%，而2017年企业购买新房占全市新房总成交量的3.05%，2018年上半年继续上升。该政策出台有利于抑制个人以企业名义购房规避限购的投机行为，保障合理的个人购房需求。
- **限售将对二手房市场形成压制。**深圳市房地产市场目前以二手房交易为主，限售的规定以通知发布之日是否完成网签办理为界，对后续购房者的预期产生明显影响，对于潜在供应量大价格随行就市的二手房市场可能影响较大，随着对房地产税及流动性的担忧更多二手房源可能会流入市场，二手房交易市场可能进一步受到抑制。
- **产业类和配套类违建转正或为房地产税作铺垫。**结合此前7月27日深圳小产权房征求意见稿，将对产业类和公共配套类违建进行补缴地价转正处理，引发市场对住宅类小产权房转正的积极关注。目前来看，通过转正的方式处理违建，一方面有利于发展租赁市场，另一方面也有利于扩大房地产税的税基，而对于商品住宅的限售则给房地产税的落地和衔接提供了操作空间。
- **投资建议：**从去杠杆到稳杠杆，地产板块“估值底部”相对确认，龙头个股估值已经反映相当的利空因素。8月大概率是验证房地产政策底的时间窗口，维持行业“跟随大市”的投资评级，密切关注政策底确认后Alpha个股的反弹机会，8月我们建议均衡配置，推荐万科A(000002)、保利地产(600048)、招商蛇口(001979)、金地集团(600383)等。
- **风险提示：**房地产税或出台、地产公司信用风险或进一步发酵等。

## 重点公司盈利预测与评级

代码	名称	当前价格	投资评级	EPS (元)			PE		
				2017A	2018E	2019E	2017A	2018E	2019E
600048	保利地产	11.96	买入	1.32	1.80	2.40	9.06	6.64	4.98
000002	万科A	23.18	买入	2.54	3.26	4.13	9.13	7.11	5.61
601155	新城控股	27.92	买入	2.71	3.82	4.94	10.30	7.31	5.65
001979	招商蛇口	18.3	买入	1.55	2.00	2.48	11.81	9.15	7.38
600383	金地集团	9.11	买入	1.52	2.18	2.74	5.99	4.18	3.32

数据来源：聚源数据，西南证券

## 西南证券研究发展中心

分析师：胡华如

执业证号：S1250517060001

电话：0755-23900571

邮箱：hhr@swsc.com.cn

联系人：杨雨蕾

邮箱：yangyul@swsc.com.cn

## 行业相对指数表现



数据来源：聚源数据

## 基础数据

股票家数	129
行业总市值(亿元)	20,850.19
流通市值(亿元)	20,203.37
行业市盈率 TTM	10.31
沪深300市盈率 TTM	11.8

## 相关研究

1. 房地产行业动态点评：板块配置仍然较低，基金持股较为集中 (2018-07-26)
2. 房地产行业数据点评：二线房价显著增长，调控压力有增无减 (2018-07-18)
3. 房地产行业数据点评：投资增速小幅回落，房企积极自筹资金 (2018-07-17)
4. 房地产行业数据点评：上半年销售收官，一二线改善明显 (2018-07-02)
5. 房地产行业政策点评：定向降准来袭，地产攻守兼备 (2018-06-25)
6. 房地产行业政策点评：个税扣除房贷利息，按揭利率敏感下降 (2018-06-21)

## 分析师承诺

本报告署名分析师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，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，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获取任何形式的补偿。

## 投资评级说明

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
	增持：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-10%以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

## 重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或关联机构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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告版权为西南证券所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

## 西南证券研究发展中心

### 上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

### 北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 B 座 16 楼

邮编：100033

### 重庆

地址：重庆市江北区桥北苑 8 号西南证券大厦 3 楼

邮编：400023

### 深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

## 西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	黄丽娟	机构销售	021-68411030	15900516330	hlj@swsc.com.cn
	邵亚杰	机构销售	02168416206	15067116612	syj@swsc.com.cn
	张方毅	机构销售	021-68413959	15821376156	zfyi@swsc.com.cn
	汪文沁	机构销售	021-68415380	15201796002	wwq@swsc.com.cn
	王慧芳	机构销售	021-68415861	17321300873	whf@swsc.com.cn
北京	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	路剑	机构销售	010-57758566	18500869149	lujian@swsc.com.cn
	陈乔楚	机构销售	18610030717	18610030717	cqc@swsc.com.cn
	刘致莹	机构销售	010-57758619	17710335169	liuzy@swsc.com.cn
	贾乔真	机构销售	18911542702	18911542702	jqz@swsc.com.cn
广深	张婷	地区销售总监	0755-26673231	13530267171	zhangt@swsc.com.cn
	王湘杰	机构销售	0755-26671517	13480920685	wxj@swsc.com.cn
	余燕伶	机构销售	0755-26820395	13510223581	yyi@swsc.com.cn
	陈霄（广州）	机构销售	15521010968	15521010968	chenxiao@swsc.com.cn