

投资评级：推荐

报告日期：2018年08月05日

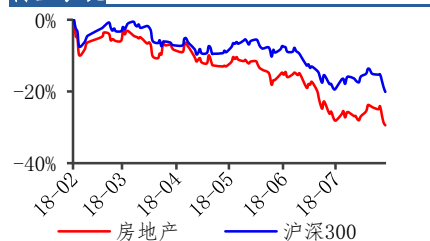
分析师

陈智旭 021-31829691

Email:chenzhixu@cgws.com

执业证书编号:S1070518060005

行业表现



数据来源：wind、长城证券研究所

稳中求进，政策面不必过于悲观

——房地产周报2018年第31周

- **坚决遏制房价上涨，板块反弹一周后再度回落 6.44%，估值创历史新低：**本周板块下跌 6.44%，跑输大盘 0.6 个百分点，在 28 个行业中排名第 16 位，受贸易战深入以及楼市调控政策继续出台中央坚决遏制房价上涨的影响，板块在经历了一周的反弹后本周再度回落。重点个股中新城回调 13.8%，荣盛下跌 10.2%，华夏幸福、保利、万科、招商跌幅均超过 8%。从估值来看，板块 PE 及 PB 估值降至 9.60X 及 1.39X，双双创下 2010 年至今的历史新低。
- **中央政治局会议召开、CRIC 发布 7 月房企销售数据等：**7 月 31 日中央政治局会议提出下半年要保持经济社会大局稳定，要坚持稳中求进工作总基调，保持经济运行在合理区间，同时提到坚定去杠杆及坚决遏制房价上涨。此外 CRIC 发布 7 月房企销售数据，1) 7 月龙头房企销售额环比增速几乎都出现下滑，但同比依然维持较高的增速，top3、top10 及 top50 同比分别升 1%、42% 及 47%；2) 1-7 月累计来看，top3、top10 及 top50 同比分别升 24%、30% 及 37%，新城、金科等升幅超过 100%，保利、阳光城、中南等升幅超过 50%。
- **重点城市新房供求环比均有下降，同比升幅维持高位：**供给端来看，本周重点城市新增供给环比降 14.6%，但同比升幅扩大至 56.5%，2018 年累计升 15.2%，相比上周扩大 1.3pc。分一二三线来看，新增供给环比均有下降，三线同比下滑但一二线维持高位，累计同比分别为 9.9%/9.5%/32.5%。需求端来看，重点城市新房成交同环比为 14.4%/-6.0%，同比升幅收窄但继续维持高位，6 月下旬以来周成交量均在 2017 年周均水平以上，累计同比降 4.6%，相比上周降幅再度收窄 0.6pc，5 月以来降幅持续收窄。重点一二三线中，二线同比依然为负，一三线维持高位，累计同比分别为 -12.1%/-16.2%/10.6%，成交数据继续全面改善。周末重点城市狭义去化周期 11.31 个月，上周末为 11.34 个月，连续收窄 3 周，一二三线去化周期分别为 8.49/10.09/15.84 个月。
- **政策积极因素不断累积，不必过于悲观，看好低估值龙头表现：**本周中央政治局会议提到坚定做好去杠杆、坚决遏制房价上涨，市场对宏观及楼市政策的解读再度陷入较悲观的情绪。我们认为，目前来看，去杠杆的方向可能并没有改变，但在稳中求进的目标下，去杠杆的节奏和力度应该会有调整。此外，7 月湖南湖北深圳等出台了进一步调控楼市的政策，考虑到 5 月以来重点城市楼市数据不断改善，楼市政策短期可能将继续围绕平稳房地产市场的基调，维持“因城施策”。总体来看，政策层面积极因素在不断累积，政策环境有望出现边际改善。个股上，我们维持推荐保利及新城。
- **风险提示：**调控及信贷政策超出预期

目录

1. 板块行情回顾.....	4
1.1 坚决遏制房价上涨，板块反弹一周后再度回落 6.44%.....	4
1.2 板块 PE 及 PB 估值双双创历史新低.....	4
1.3 本周龙头大幅回调，跌幅超 8%.....	5
2. 行业重要新闻.....	6
2.1 中央政治局：稳中求进，坚决遏制房价上涨.....	6
2.2 CRIC 及中指院发布房企销售榜单.....	6
2.3 新城控股上半年归母净利润预增 70%~120%等.....	8
2.4 万科发行专项债、超短融，中粮地产成立购房尾款 ABS 等.....	8
2.5 泛海继续增持、云南城投拟购成都会展 100%股权等.....	8
2.6 深圳、长春、苏州等发布楼市新政、广州公租房申请条件再度放宽等.....	9
3. 行业数据跟踪.....	10
3.1 重点城市新房累计成交降幅再度收窄 0.6pc 至降 4.6%.....	10
3.2 一二线供给同比维持高位.....	11
4. 投资建议.....	12

图表目录

图 1: 房地产行业及沪深 300 近一年收益率	4
图 2: 本周各行业涨跌幅/%	4
图 3: 房地产板块 PE TTM.....	5
图 4: 房地产板块 PB LF	5
图 5: 房地产板块相对全部 A 股估值.....	5
图 6: 房地产板块相对全部 A 股 (剔除银行) 估值.....	5
图 7: 重点城市新房周成交	10
图 8: 重点城市新房周成交同环比	10
图 9: 重点城市新房成交滚动月同比及月环比	10
图 10: 重点城市新房成交累计同比	10
图 11: 重点一二三线城市新房周成交同环比	11
图 12: 重点一二三线城市新房成交累计同比	11
图 13: 重点城市新房新增供给累计同比	11
图 14: 重点城市新房月滚动成交供应比	11
图 15: 重点城市新房库存及去化周期	11
图 16: 重点一二三线城市新房新增供给累计同比	12
图 17: 重点一二三线城市新房狭义去化周期	12
图 18: 重点城市新房狭义去化周期	12
表 1: 房地产板块与指数行情回顾	4
表 2: 板块个股涨跌幅前五名	5
表 3: 重点上市房企 2018 年 7 月销售情况.....	6
表 4: 本周部分公司上半年业绩情况.....	8
表 5: 本周部分公司融资概况	8
表 6: 本周重点公司公告情况	8
表 7: 本周其他重要事件	9

1. 板块行情回顾

1.1 坚决遏制房价上涨，板块反弹一周后再度回落 6.44%

- **本周板块下跌 6.44%，跑输大盘 0.6 个百分点：**本周板块下跌 6.44%，跑输大盘 0.6 个百分点，在 28 个行业中排名第 16 位，板块在经历了一周的反弹后本周再度回落，主要是受贸易战深入以及楼市调控政策继续出台中央坚决遏制房价上涨的影响。

表 1: 房地产板块与指数行情回顾

证券代码	证券简称	收盘价	周涨幅/%	月涨幅/%	年涨幅/%
801180.SI	SW 地产	3,624.97	-6.44	-6.94	-26.18
000300.SH	沪深 300	3,315.28	-5.85	-5.75	-17.75
000001.SH	上证综指	2,740.44	-4.63	-4.73	-17.14
399001.SZ	深圳成指	8,602.12	-7.46	-6.28	-22.09
399006.SZ	创业板指	1,481.61	-7.08	-5.10	-15.46

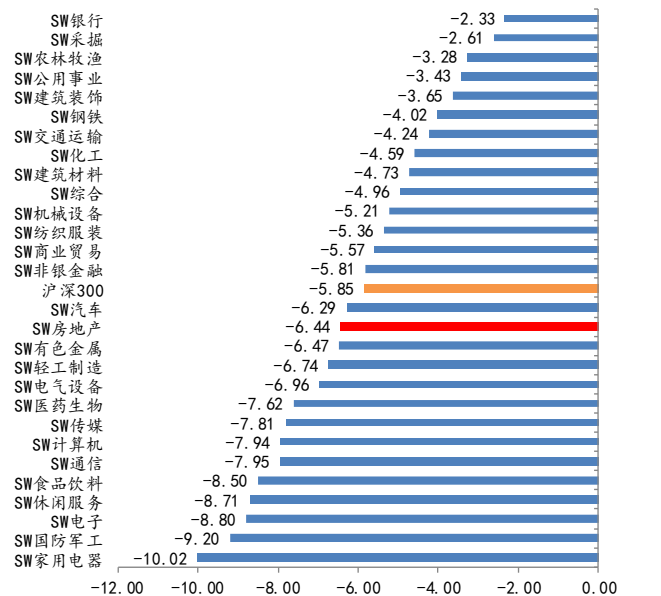
资料来源: wind, 长城证券研究所

图 1: 房地产行业及沪深 300 近一年收益率



资料来源: wind, 长城证券研究所

图 2: 本周各行业涨跌幅/%



资料来源: wind, 长城证券研究所

1.2 板块 PE 及 PB 估值双双创历史新低

- **板块 PE 及 PB 估值双双创历史新低：**本周地产板块 PE 及 PB 估值降至 9.60X 及 1.39X，双双创下 2010 年至今的历史新低。相对全部 A 股来看，地产板块 PE 及 PB 折价 33% 及 15%，折价幅度扩大，剔除银行股折价分别为 50% 及 30%，板块折价幅度同样处于历史低位。

图 3: 房地产板块 PE TTM

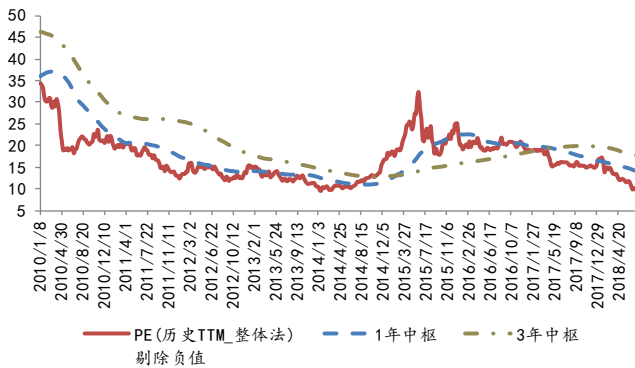


图 4: 房地产板块 PB LF

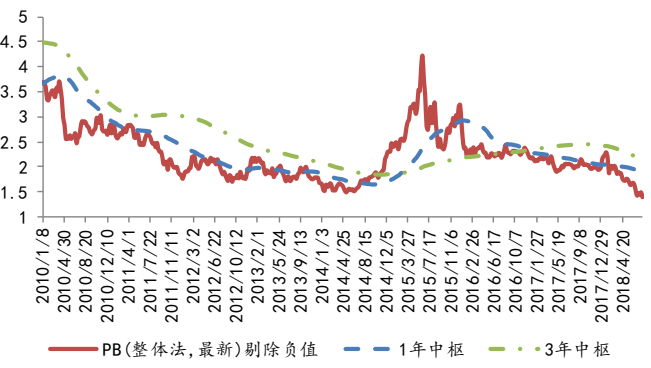


图 5: 房地产板块相对全部 A 股估值

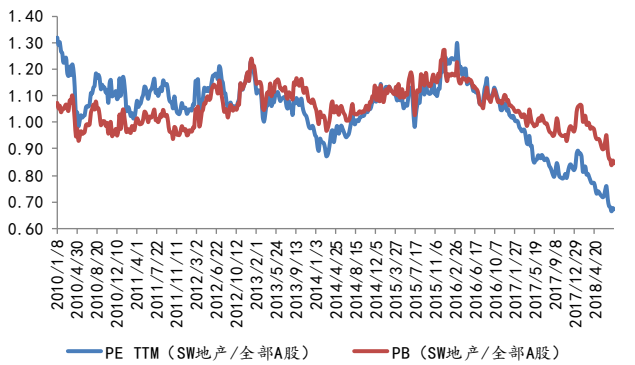
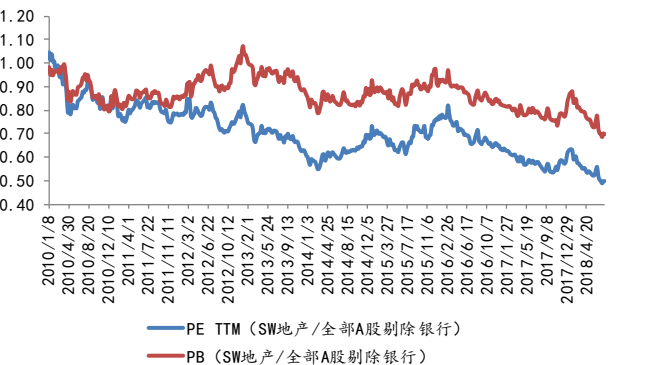


图 6: 房地产板块相对全部 A 股 (剔除银行) 估值



资料来源: wind、长城证券研究所

资料来源: wind、长城证券研究所

1.3 本周龙头大幅回调，跌幅超 8%

- **本周龙头大幅回调，跌幅超 8%:** 本周板块涨幅前五位为泛海控股、数源科技、中洲控股、中国国贸及天津松江，泛海控股股东自 6 月 20 日以来不断增持，本周累计增持 0.2585%，跌幅前五为沙河股份、浙江广厦、南都物业、南山控股及新城控股，新城回调 13.79%，龙头均有较大跌幅，荣盛下跌 10.2%，华夏幸福、保利、万科、招商跌幅均超过 8%。

表 2: 板块个股涨跌幅前五名

代码	名称	涨幅前五/%
000046.SZ	泛海控股	8.35
000909.SZ	数源科技	7.44
000042.SZ	中洲控股	2.84
600007.SH	中国国贸	2.37
600225.SH	天津松江	2.32
代码	名称	跌幅前五/%
000014.SZ	沙河股份	-18.15
600052.SH	浙江广厦	-15.28
603506.SH	南都物业	-15.14
002314.SZ	南山控股	-14.07
601155.SH	新城控股	-13.79

资料来源: wind、长城证券研究所

2. 行业重要新闻

2.1 中央政治局：稳中求进，坚决遏制房价上涨

- **事件：**中共中央政治局 7 月 31 日召开会议。

“会议指出，当前经济运行稳中有变，面临一些新问题新挑战，外部环境发生明显变化。要抓住主要矛盾，采取针对性强的措施加以解决。下半年，要保持经济社会大局稳定，……要坚持稳中求进工作总基调，保持经济运行在合理区间，加强统筹协调，形成政策合力，精准施策，扎实细致工作。会议要求，第一，保持经济平稳健康发展，坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策，提高政策的前瞻性、灵活性、有效性。财政政策要在扩大内需和结构调整上发挥更大作用。要把好货币供给总闸门，保持流动性合理充裕。要做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作。保护在华外资企业合法权益。第二，把补短板作为当前深化供给侧结构性改革的重点任务，加大基础设施领域补短板的力度，增强创新力、发展新动能，打通去产能的制度梗阻，降低企业成本。要实施好乡村振兴战略。第三，把防范化解金融风险和服务实体经济更好结合起来，坚定做好去杠杆工作，把握好力度和节奏，协调好各项政策出台时机。要通过机制创新，提高金融服务实体经济的能力和意愿。第四，推进改革开放，继续研究推出一批管用见效的重大改革举措。要落实扩大开放、大幅放宽市场准入的重大举措，推动共建“一带一路”向纵深发展，精心办好首届中国国际进口博览会。第五，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。第六，做好民生保障和社会稳定工作，把稳定就业放在更加突出位置，确保工资、教育、社保等基本民生支出，强化深度贫困地区脱贫攻坚工作，做实做细做深社会稳定工作。”

- **我们的观点：**本周中央政治局会议提到坚定做好去杠杆、坚决遏制房价上涨，市场对宏观及楼市政策的解读再度陷入较悲观的情绪。我们认为，目前来看，去杠杆的方向可能并没有改变，但在稳中求进的目标下，去杠杆的节奏和力度应该会有调整。此外，7月湖南湖北深圳等出台了进一步调控楼市的政策，考虑到5月以来重点城市楼市数据不断改善，楼市政策短期可能将继续围绕平稳房地产市场的基调，维持“因城施策”。总体来看，政策层面积极因素在不断累积，政策环境有望出现边际改善。

2.2 CRIC 及中指院发布房企销售榜单

- **事件：**7月31日，CRIC及中指院发布房企1-7月销售榜单，碧桂园、万科、恒大销售额分别实现4615亿、3503亿及3447亿，位列前三。
- **我们的观点：**1) 7月龙头房企销售额环比增速几乎都出现下滑，但同比依然维持较高的增速，top3、top10及top50同比分别升1%、42%及47%；2) 1-7月累计来看，top3、top10及top50同比分别升24%、30%及37%，新城、金科等升幅超过100%，保利、阳光城、中南等升幅超过50%。

表 3: 重点上市房企 2018 年 7 月销售情况

表 3: 重点上市房企 2018 年 7 月销售情况

序号	公司	2018年 1-7月 销售额 (亿 元)	2018年 1-7月 销售额 同比增速 (%)	2018年 7月 销售额 (亿元)	2018年 7月 销售额 同比增速 (%)	2018年 7月 销售额 环比增速 (%)	2018年 1-7月 销售面积 (万平)	2018年 1-7月 销售面积 同比增速 (%)	2018年 7月 销售面积 (万平)	2018年 7月 销售面积 同比增速 (%)	2018年 7月 销售面积 环比增速 (%)	CRIC榜 销售额 排名变化
1	碧桂园	4615	38.2	490	(1.4)	(37.1)	4910	31.7	561	(61.0)	(29.1)	-
2	万科地产	3503	12.0	473	17.8	(25.9)	2340	11.0	330	13.5	(20.9)	-
3	中国恒大	3447	20.0	407	(11.9)	(16.5)	3212	10.6	303	(41.5)	(44.5)	-
4	保利地产	2431	50.0	352	118.4	(34.2)	1642	40.8	267	134.6	(20.8)	1↑
5	融创中国	2253	72.2	337	53.2	(27.2)	1426	99.1	250	87.3	(19.0)	1↓
6	绿地控股	1863	30.1	257	189.9	(51.7)	1752	52.6	224	129.7	(61.7)	-
7	中海地产	1445	13.7	228	135.4	(24.0)	966	8.0	151	81.8	(21.1)	-
8	龙湖集团	1143	11.0	206	92.9	16.4	741	12.3	143	129.0	25.1	-
9	新城控股	1141	106.7	169	172.8	(44.6)	921	125.3	150	218.7	(38.4)	4↑
10	华润置地	1040	41.1	188	75.8	(26.8)	624	22.5	121	59.3	(23.1)	-
11	华夏幸福	920	16.7	95	23.2	(23.4)	836	103.3	209	700.8	74.2	2↓
12	招商蛇口	902	47.9	151	102.3	(33.1)	431	31.4	56	63.1	(48.6)	2↑
13	世茂房地产	848	65.3	115	92.6	(45.4)	520	67.2	60	66.4	(55.0)	3↑
14	绿城中国	841	19.3	71	(34.3)	(61.2)	448	12.0	35	(36.0)	(62.8)	3↓
15	旭辉集团	812	45.7	150	75.2	(5.5)	526	73.1	82	77.4	(26.4)	-
16	阳光城	799	76.8	136	142.6	(18.9)	537	74.8	74	93.1	(42.0)	3↑
17	中国金茂	789	174.3	71	53.8	(52.3)	241	79.9	31	30.9	(41.8)	12↑
18	中南置地	783	53.4	130	117.0	(20.1)	615	25.5	139	141.4	18.5	-
19	泰禾集团	775	79.8	120	360.2	(26.3)	365	99.3	57	410.0	(24.0)	2↓
20	金地集团	771	(1.4)	138	72.7	(4.0)	459	10.1	83	177.0	(5.1)	8↓
21	富力地产	750	53.2	122	60.1	(12.2)	557	53.7	54	7.5	(54.5)	2↑
22	正荣集团	700	53.7	65	10.5	(54.9)	466	98.1	34	(34.8)	(65.7)	2↓
23	金科集团	693	101.8	88	117.8	(54.7)	831	71.7	80	39.4	(67.5)	9↑
24	融信集团	656	88.3	111	191.3	12.8	301	137.7	47	241.7	3.3	4↑
25	雅居乐	533	25.5	43	(2.7)	(45.8)	420	27.2	52	29.4	(12.0)	1↓
26	龙光集团	523	104.2	90	123.7	(22.0)	271	75.7	52	187.8	(8.8)	11↑
27	蓝光发展	519	75.7	81	40.1	(19.6)	533	95.5	55	2.5	(50.3)	3↑
28	远洋集团	480	38.3	48	78.5	(61.9)	267	38.3	43	184.2	(35.3)	1↓
29	滨江集团	480	161.2	74	120.8	10.2	114	75.0	18	47.5	(23.4)	5↑
30	佳源集团	465	—	136	—	3.0	440	—	116	—	(11.9)	122↑
31	荣盛发展	463	28.4	67	29.5	(40.0)	446	16.9	51	(7.3)	(55.3)	5↓
32	奥园集团	450	136.4	48	87.7	(60.3)	439	139.2	61	121.8	(46.0)	8↑
33	首开股份	380	(15.2)	90	71.1	31.8	150	(14.1)	39	23.1	51.0	-
34	首创置业	372	39.2	24	7.6	(87.5)	171	42.2	11	24.4	(86.9)	4↑
35	佳兆业	359	44.5	83	250.4	4.2	231	60.6	55	175.7	12.6	4↑
36	建业地产	358	106.9	47	145.8	(63.7)	535	90.4	65	140.2	(66.0)	16↑
37	合景泰富	350	68.6	44	31.3	(12.2)	272	135.9	90	288.4	126.9	9↑
38	时代中国	293	45.7	51	67.4	75.7	181	33.5	40	205.6	143.0	6↑
39	华发股份	283	66.2	40	139.5	(17.5)	115	60.0	16	20.8	(17.7)	19↑
40	路劲基建	280	51.0	59	187.3	27.8	233	102.4	49	922.9	27.9	13↑
41	保利置业	275	1.1	20	(33.6)	(45.9)	152	(15.6)	12	(48.3)	(42.9)	4↑
42	越秀地产	275	17.3	24	(34.7)	(73.0)	137	(5.8)	12	(32.4)	(73.0)	5↑
43	中粮集团	274	70.1	71	79.4	21.7	88	—	19	—	(25.1)	6↑
44	中骏集团	265	67.9	22	(1.1)	(68.7)	226	152.4	24	89.7	(45.9)	15↑
45	禹洲集团	215	18.6	27	39.0	5.9	210	69.3	22	75.0	18.8	11↑
46	弘阳集团	204	140.2	35	88.6	(48.7)	133	—	26	—	(40.1)	49↑
47	宝龙地产	203	90.7	40	75.7	(2.4)	142	84.0	20	10.9	(40.7)	35↑
48	朗诗集团	191	48.6	29	20.8	(48.6)	92	47.7	14	(22.3)	(42.6)	16↑
49	鑫苑中国	187	65.5	54	159.5	52.3	135	61.6	42	282.0	65.1	29↑
50	北辰实业	180	59.0	57	148.7	406.2	120	103.2	42	316.2	425.3	30↑
	top3	11565	23.8	1370	0.7	(28.1)	10463	19.7	1194	(46.9)	(31.9)	
	top10	22881	30.2	3107	41.8	(28.9)	18836	30.0	2525	(12.2)	(33.3)	
	top20	31120	32.6	4283	46.7	(30.4)	24708	33.0	3432	3.4	(31.3)	
	top50	44457	37.4	5913	46.8	(35.5)	34252	37.7	4821	16.3	(32.2)	

注: 历史数据均采用 CRIC 榜单数据, 销售额排名变化为相对于 2017 年末 CRIC 销售额榜单排名, 红色括号形式为负数

资料来源: CRIC、长城证券研究所

2.3 新城控股上半年归母净利润预增 70%~120%等

表 4: 本周部分公司上半年业绩情况

公司	营业收入 (亿元)	营业收入增速 (%)	归母净利润 (亿元)	归母净利润增速 (%)
浙江东日	1.86	25.19	0.49	18.04
万通地产	22.77	137.08	3.20	525.60
卧龙地产	14.14	89.74	1.83	106.8
万泽股份	0.10	-94	0.23	160
富森美	7.43	17.18	3.86	14.38
中洲控股	59.48	82.43	7.18	374.52
华发股份			12.94-14.09	110-130
新城控股			19.39-25.39	70-120
新黄浦			1.10 左右	-82 左右
蓝光发展			5.50-6.50	94-129

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.4 万科发行专项债、超短融，中粮地产成立购房尾款 ABS 等

表 5: 本周部分公司融资概况

公司	融资类型	规模	利率	期限/到期日
万科 A	住房租赁专项债	15 亿元	3.7%-5.0%	3+2 年
泰禾集团	私募债	15 亿元	8.5%	2+1 年
蓝光发展	私募债	18.90 亿元	7.50%	1+2/2+1 年
格力地产	公募债-品种一	6 亿元	5.30%	4+1 年
	公募债-品种二	6 亿元	5.50%	3+2 年
光明地产	含权中票 (永续债)	6 亿元	7.25%	3+N 年
市北高新	中票	5 亿元	4.49%	3+2 年
中粮地产	优先级 ABS	14.25 亿元	5.9%	2020/8/12
	次级 ABS	0.75 亿元	无	2020/8/12
万科 A	超短融	30 亿元	3.53%	180 日
万科 A	超短融	30 亿元	3.58%	180 日
招商蛇口	超短融	10 亿元	3.55%	180 日
招商蛇口	超短融	30 亿元	3.74%	270 日
绿地控股 (子公司)	美元债	3 亿美元	3 个月美元 LIBOR+4.85%	2021/9/26
华夏幸福 (子公司)	美元债	2 亿美元	9%	3 年

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.5 泛海继续增持、云南城投拟购成都会展 100%股权等

表 6: 本周重点公司公告情况

分类	公司	事件
----	----	----

表 6: 本周重点公司公告情况

	泛海控股	7月30日至8月3日, 控股股东连续五天再次增持, 共0.2585%。
股权	我爱我家	截至2018年7月31日, 公司累计回购公司股份0.3686%, 成交均价6.079元/股, 用于股权激励计划。
	苏州高新	截至2018年8月2日, 公司累计已回购股份1.3070%, 成交均价6.405元/股。
收购兼并	嘉凯城	公司子公司嘉凯城互联网科技, 拟以股权+债权协议收购北京明星时代影院投资100%股权, 共计5.65亿元, 收购艾美(北京)影院投资100%股权, 共计0.3亿元。
	新华联	间接持有的控股子公司新丝路文旅通过发行股份购买派生科技集团持有的深圳市你我金融信息服务100%的经济权益, 共计14.118亿港元(约合人民币12亿元)。
	万通地产	拟以现金方式收购星恒电源股份合计78.284%股权。
	云南城投	拟以发行股份及支付现金的方式向省城投集团、邓鸿等购买成都都会展100%股权, 交易标的资产评估值为236亿元。
投资合作	蓝光发展	全资子公司四川蓝光和骏实业与歌斐资产管理拟议合作设立合计目标募集规模为人民币100亿元私募基金, 对蓝光和骏直接或间接控股或参股的房地产开发、运营企业进行投资。

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.6 深圳、长春、苏州等发布楼市新政、广州公租房申请条件再度放宽等

表 7: 本周其他重要事件

概况	事件
深圳: 暂停企事业单位购买商品住房, 新房3年内限售	7月31日, 深圳发布《关于进一步加强房地产调控 促进房地产市场平稳健康发展的通知》, 包括: 1) 暂停企事业单位等在本市购买商品住房、2) 居民家庭新购买商品住房的3年内禁止转让、3) 对购房人离婚2年内申请住房商业贷款或公积金贷款, 首付款不低于70%执行; 若无房贷记录且能提供离婚前无住房证明的按贷款首付款不低于30%执行; 若能提供离婚前家庭仅有1套住房证明的按贷款首付款不低于50%执行等。
深圳“房改”正式落地, 新增住房中商品房只占四成	8月3日, 深圳正式发布《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》, 《意见》提出, 到2035年, 新增建设筹集各类住房共170万套, 其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于100万套。
长春: 商品房必须申报价格才可销售, 高于申报价不予网签	7月30日, 长春市住房保障和房地产管理局发布的《通知》提出, 所有在售的商品房(含现房)须向长春市住房保障和房地产管理局行政审批办公室申报销售价格后方可销售, 否则不予网签。未申报过销售价格的项目, 须补充申报价格。
浙江开展治理房地产市场乱象专项行动, 打击投机炒房行为	浙江省十部门联合下发《通知》指出, 专项行动的工作目标是针对近期房地产市场乱象, 通过部门联合执法, 重点打击投机炒房行为和房地产“黑中介”, 治理房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告。
广州: 公租房准入限额提至33300元/年	7月31日至8月12日, 《关于进一步加强户籍家庭住房保障工作的通知》公开征求意见。征求意见稿拟放宽公共租赁住房收入线准入标准、住房租赁补贴标准, 同时调整公共租赁住房租金缴交标准和采用更加“柔性”的退出机制。
苏州四大行: 8月1日起房贷不满5年提前还款将收违约金	从8月1日开始, 位于江苏苏州的中、农、工、建四大银行的分支机构一致出台新的房产贷款规定: 客户若在5年内提前还款, 将被收取违约金。

<p>长沙：严厉打击非法中介违规提取住房公积金等行为</p>	<p>8月2日，长沙住房公积金管理中心与长沙市公安局联合下发《通知》，严厉打击非法中介违规提取住房公积金等行为。《通知》明确，两部门要建立打击非法中介骗提住房公积金行为的协作联动机制，并建立跨地协查机制，共同防控违规提取住房公积金行为。</p>
<p>前7月全国近800宗地块流拍三四线城市居多</p>	<p>中原地产统计数据显示，今年1~7月，一线城市土地流拍13宗；二线城市合计流拍经营性土地154宗；三四线城市经营性土地合计流拍达到了629宗。</p>

资料来源：wind、网络、长城证券研究所

3. 行业数据跟踪

3.1 重点城市新房累计成交降幅再度收窄 0.6pc 至降 4.6%

- 重点城市新房累计成交降幅再度收窄 0.6pc 至降 4.6%：**本周重点城市新房成交环比为 14.4%/-6.0%，环比小幅下降，同比升幅收窄但继续维持高位，6月下旬以来周成交量均在 2017 年周均水平以上。滚动月同比 13.0%，相比上一周扩大 3pc，2018 年至今累计同比降 4.6%，相比上周降幅再度收窄 0.6 个百分点，5 月以来降幅持续收窄。

图 7：重点城市新房周成交

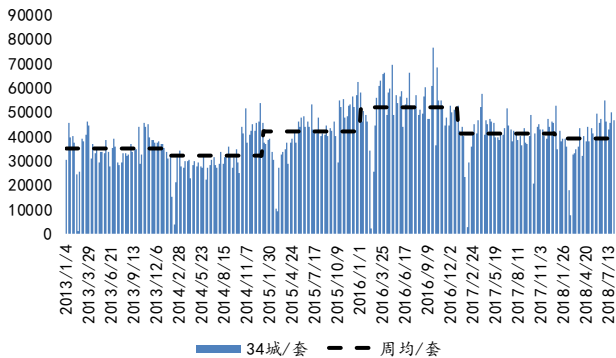


图 8：重点城市新房周成交同环比

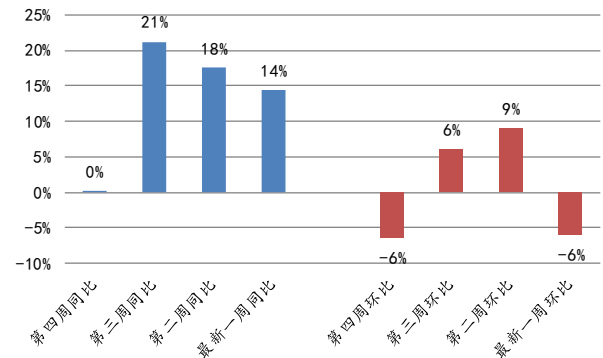


图 9：重点城市新房成交滚动月同比及月环比

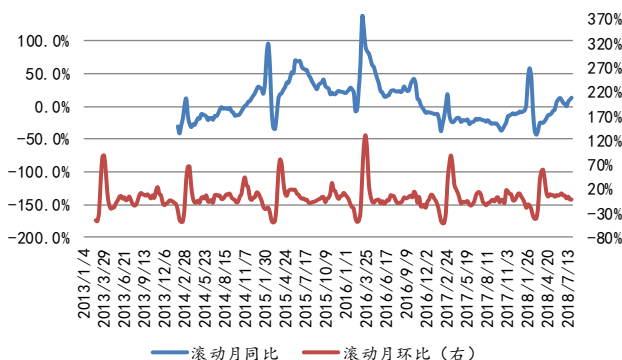


图 10：重点城市新房成交累计同比

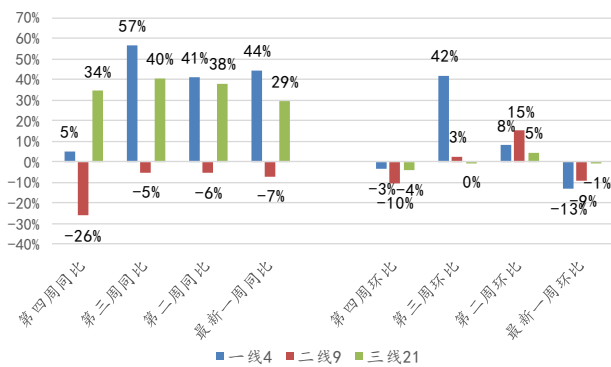


资料来源：wind、各地房管局、长城证券研究所

资料来源：wind、各地房管局、长城证券研究所

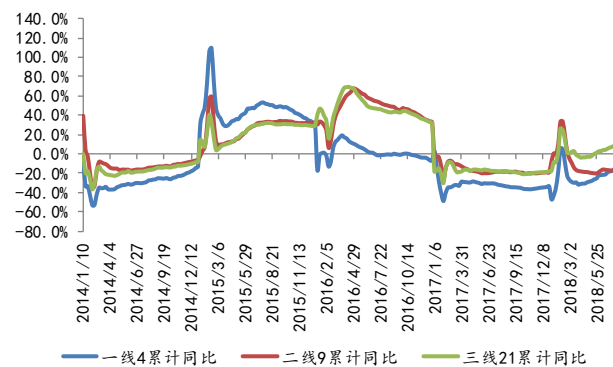
- 一三线同比表现依然强劲：**本周重点一二三线新房成交环比均有下降，二线同比依然为负，一三线维持高位，2018 年至今一二三线新房成交累计同比 -12.1%/-16.2%/10.6%，一二线降幅继续收窄，三线升幅持续扩大。

图 11: 重点一二三线城市新房周成交同环比



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

图 12: 重点一二三线城市新房成交累计同比



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

3.2 一二线供给同比维持高位

- **本周重点城市供给环比下降但同比升幅扩大:** 本周重点城市新增供给环比降 14.6%，但同比升幅扩大至 56.5%，2018 年累计升 15.2%，相比上周扩大 1.3pc，本周末狭义去化周期 11.31 个月，上周末为 11.34 个月，连续收窄 3 周。

图 13: 重点城市新房新增供给累计同比

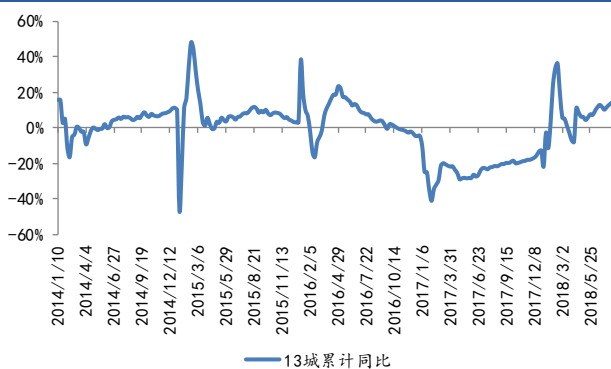


图 14: 重点城市新房月滚动成交供应比

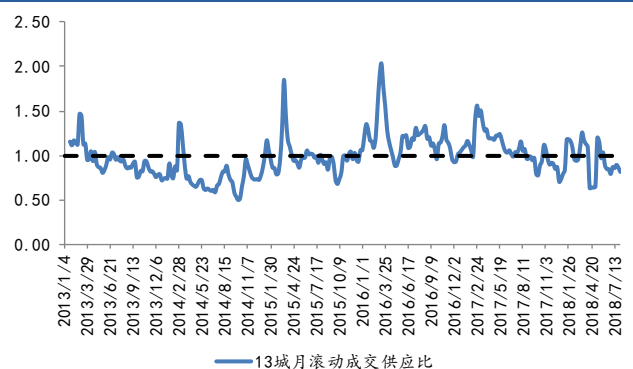
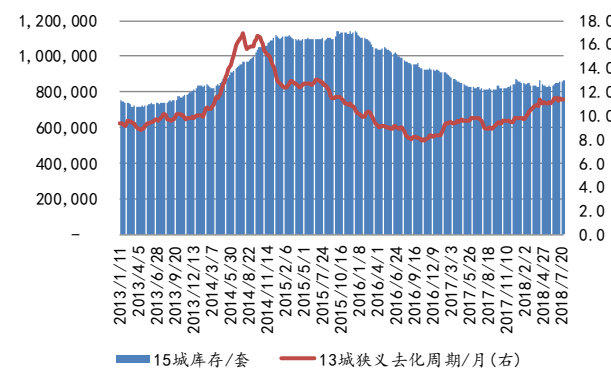


图 15: 重点城市新房库存及去化周期



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

- **一二线供给同比维持高位:** 本周一二三线新增供给环比均有下降，三线同比下降但一二线同比维持高位，2018 年至今累计同比分别为 9.9%/9.5%/32.5%，一二线同比升幅扩大，三线升幅收窄，一二三线去化周期 8.49/10.09/15.84 个月。

图 16: 重点一二三线城市新房新增供给累计同比

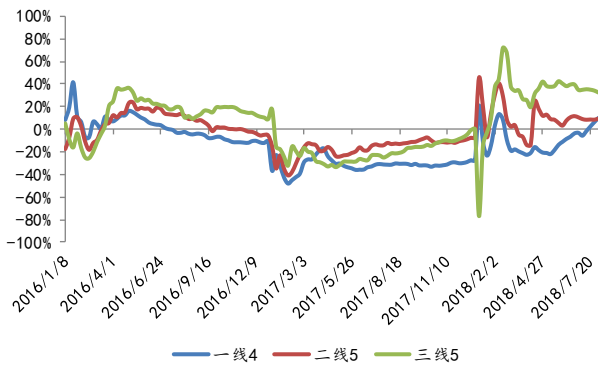


图 17: 重点一二三线城市新房狭义去化周期

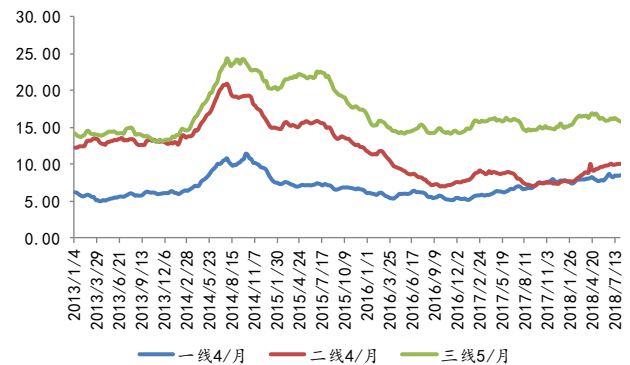
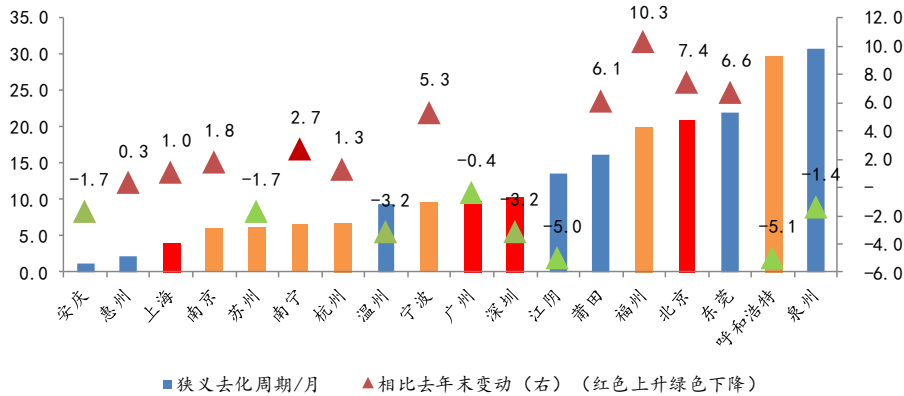


图 18: 重点城市新房狭义去化周期



资料来源: wind, 各地房管局, 长城证券研究所

资料来源: wind, 各地房管局, 长城证券研究所

4. 投资建议

- 政策积极因素不断累积，不必过于悲观，看好龙头表现：**本周中央政治局会议提到坚定做好去杠杆、坚决遏制房价上涨，市场对宏观及楼市政策的解读再度陷入较悲观的情绪。我们认为，目前来看，去杠杆的方向可能并没有改变，但在稳中求进的目标下，去杠杆的节奏和力度应该会有调整。此外，7月湖南湖北深圳等出台了进一步调控楼市的政策，考虑到5月以来重点城市楼市数据不断改善，楼市政策短期可能将继续围绕平稳房地产市场的基调，维持“因城施策”。总体来看，政策层面积极因素在不断累积，政策环境有望出现边际改善。个股上，我们维持推荐保利及新城。
- 风险提示：**调控及信贷政策超出预期

研究员承诺

本人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，在执业过程中恪守独立诚信、勤勉尽职、谨慎客观、公平公正的原则，独立、客观地出具本报告。本报告反映了本人的研究观点，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接收到任何形式的报酬。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。因本研究报告涉及股票相关内容，仅面向长城证券客户中的专业投资者及风险承受能力为稳健型、积极型、激进型的普通投资者。若您并非上述类型的投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研究报告中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

免责声明

长城证券股份有限公司（以下简称长城证券）具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格。

本报告由长城证券向专业投资者客户及风险承受能力为稳健型、积极型、激进型的普通投资者客户（以下统称客户）提供，除非另有说明，所有本报告的版权属于长城证券。未经长城证券事先书面授权许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布，亦不得作为诉讼、仲裁、传媒及任何单位或个人引用的证明或依据，不得用于未经允许的其它任何用途。如引用、刊发，需注明出处为长城证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向他人作出邀请。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

长城证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。长城证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

长城证券版权所有并保留一切权利。

长城证券投资评级说明

公司评级：

强烈推荐——预期未来6个月内股价相对行业指数涨幅15%以上；
推荐——预期未来6个月内股价相对行业指数涨幅介于5%~15%之间；
中性——预期未来6个月内股价相对行业指数涨幅介于-5%~5%之间；
回避——预期未来6个月内股价相对行业指数跌幅5%以上

行业评级：

推荐——预期未来6个月内行业整体表现战胜市场；
中性——预期未来6个月内行业整体表现与市场同步；
回避——预期未来6个月内行业整体表现弱于市场

长城证券研究所

深圳办公地址：深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦17层

邮编：518034 传真：86-755-83516207

北京办公地址：北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦8层

邮编：100044 传真：86-10-88366686

上海办公地址：上海市浦东新区世博馆路200号A座8层

邮编：200126 传真：021-31829681

网址：<http://www.cgws.com>