

# 7月百强房企销售额环比下滑



川财证券  
CHUANCAI SECURITIES

——房地产月报（20180806）

## 核心观点

❖ **川财月观点：**2018年7月TOP100房企的销售由于季节性因素较6月份有所下滑。与6月单月超万亿的销售规模相比，百强房企7月的销售规模环比下降31.5%。但与去年7月业绩陡降的情况不同的是，本月7642亿元的销售与1-6月均值基本持平。但2018年百强房企7月单月业绩的同比增幅仍然高达57.7%。2018年1-7月，百强房企各梯队销售金额入榜门槛较去年同期均有所提升。其中，TOP20房企门槛提升幅度最大，较2017年同期增长近6成。TOP30和TOP50房企门槛的同比增幅也分别达到了38.3%和52%，规模竞争加剧。值得注意的是，截止7月末TOP10房企门槛已超千亿，达到1040.1亿元。从目前来看，去杠杆转向稳杠杆、宽货币延伸至宽信用，虽未提及房地产行业，但总体资金环境改善以及信用风险下降都将改善房企的融资难问题。前期市场对于宏观经济担忧较大，伴随着宽松政策预期抬升，地产股也有望迎来估值修复，相关标的为保利地产、新城控股、荣盛发展。

❖ **市场表现：**7月上证综指上涨1.02%，收报于2876.40点。川财地产金融板块表现较好，当月上涨2.83%。个股中，天津松江、泛海控股和万通地产涨幅居前，分别上涨28.57%、16.79%和13.53%。中珠医疗、大港股份和新黄浦月跌幅居前，分别为34.17%、32.32%和17.19%。

## ❖ 关键指标：

30大中城市7月商品房成交面积为1512.95万平方米，环比增加了33.78万平方米。其中一线城市商品房成交面积为272.20万平方米，环比减少了3.60万平方米；二线城市商品房成交面积为745.09万平方米，环比增加了10.40万平方米；三线城市商品房成交面积为495.66万平方米，环比增加了26.98万平方米。

## ❖ 行业动态：

7月12日，住建部召开吹风会，发布了今年上半年棚户区改造进程和下半年相关工作安排。记者在现场获悉，今年1月至6月，全国棚户区改造已开工363万套，占今年目标任务的62.5%。下一步，住建部将在加大棚改配套基础设施建设力度的同时，还将依法依规控制棚改成本，严禁违规支出。在最受关注的棚改货币化政策走向问题上，住建部指出，要因地制宜地推进棚改货币化安置。（21世纪经济报道）

## ❖ 公司动态：

华夏幸福（600340）：公司2018年上半年各板块合计销售额为358.57亿元，同比增长15.56%；销售面积385.73万平方米，同比增长91.32%。

**风险提示：**经济数据不及预期，政策出现收紧。

## 📄 证券研究报告

所属部门 | 股票研究部  
报告类别 | 行业月报  
所属行业 | 金融地产/地产  
报告时间 | 2018/8/7

## 👤 分析师

孙灿  
证书编号：S1100517100001  
010-68595107  
suncan@cczq.com

## 👤 联系人

徐伟平  
证书编号：S1100117100001  
010-66495639  
xuweiping@cczq.com

**北京** 西城区平安里西大街28号中海国际中心15楼，100034

**上海** 陆家嘴环路1000号恒生大厦11楼，200120

**深圳** 福田区福华一路6号免税商务大厦21层，518000

**成都** 中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区交子大道177号中海国际中心B座17楼，610041

## 正文目录

川财月观点.....	4
市场表现.....	4
关键指标.....	6
30大中城市商品房7月成交情况.....	6
部分城市二手房7月成交情况.....	7
全国新建商品房价格和销售情况（月度）.....	7
行业动态：住建部要求因地制宜推进货币化安置.....	9
公司动态：华夏幸福上半年销售额同比增长逾15%.....	11
风险提示.....	12

## 图表目录

图 1:	行业板块 7 月涨跌幅.....	5
图 2:	行业 PE (TTM) 对比图.....	6
图 3:	2017 年 70 个大中城市新建商品房价格指数.....	8
图 4:	2017 年 70 个大中城市二手住宅价格指数.....	9
图 5:	2017 年以来商品房销售面积情况.....	9
表格 1.	房地产板块 6 月涨跌幅前十名.....	4
表格 2.	房地产板块 6 月涨跌幅后十名.....	5
表格 3.	30 大中城市商品房 6 月成交情况.....	6
表格 4.	部分二手房 7 月成交情况.....	7

## 川财月观点

2018年7月，TOP100房企的销售由于季节性因素较6月份有所下滑。与6月单月超万亿的销售规模相比，百强房企7月的销售规模环比下降31.5%。但与去年7月业绩陡降的情况不同的是，本月7642亿元的销售与1-6月均值基本持平。但2018年百强房企7月单月业绩的同比增幅仍然高达57.7%。2018年1-7月，百强房企各梯队销售金额入榜门槛较去年同期均有所提升。其中，TOP20房企门槛提升幅度最大，较2017年同期增长近6成。TOP30和TOP50房企门槛的同比增幅也分别达到了38.3%和52%，规模竞争加剧。值得注意的是，截止7月末TOP10房企门槛已超千亿，达到1040.1亿元。从目前来看，去杠杆转向稳杠杆、宽货币延伸至宽信用，虽未提及房地产行业，但总体资金环境改善以及信用风险下降都将改善房企的融资难问题。前期市场对于宏观经济担忧较大，伴随着宽松政策预期抬升，地产股也有望迎来估值修复，相关标的为保利地产、新城控股、荣盛发展。

## 市场表现

7月上证综指上涨1.02%，收报于2876.40点。川财地产金融板块表现较好，当月上涨2.83%。个股中，天津松江、泛海控股和万通地产涨幅居前，分别上涨28.57%、16.79%和13.53%。中珠医疗、大港股份和新黄浦月跌幅居前，分别为34.17%、32.32%和17.19%。

表格1. 房地产板块7月涨跌幅前十名

代码	名称	月收盘价	月涨跌幅	年初至今涨幅
600225.SH	天津松江	3.69	28.57	-29.82
000046.SZ	泛海控股	6.48	16.79	-10.78
600246.SH	万通地产	4.53	13.53	4.51
000918.SZ	嘉凯城	5.11	12.31	-30.86
000897.SZ	津滨发展	2.53	11.95	-25.74
000656.SZ	金科股份	5.07	11.39	6.95
000042.SZ	中洲控股	16.34	10.18	1.91
000667.SZ	美好置业	2.29	8.53	-27.94
600773.SH	西藏城投	7.51	8.53	-39.29
000838.SZ	财信发展	3.97	7.59	-36.12

资料来源：wind，川财证券研究所

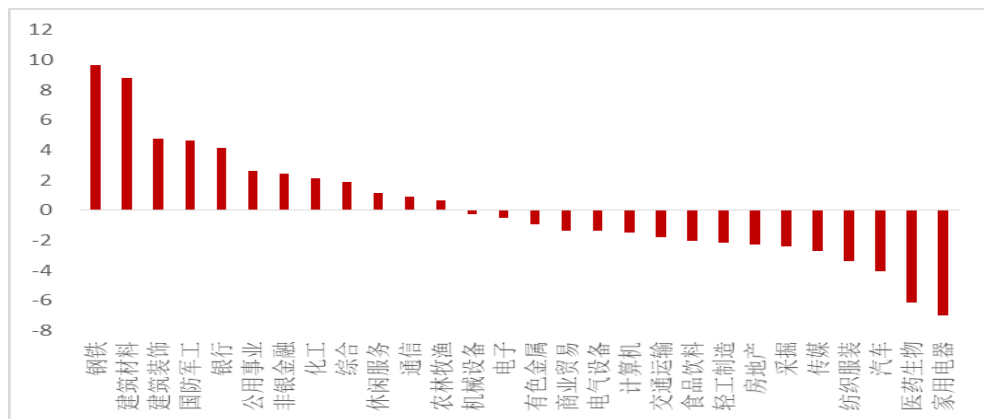
本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

表格2. 房地产板块6月涨跌幅后十名

代码	名称	月收盘价	月涨跌幅	年初至今涨幅
600568.SH	中珠医疗	3.16	-34.17	-62.68
002077.SZ	大港股份	5.55	-32.32	-66.38
600638.SH	新黄浦	8.98	-17.19	-25.41
000803.SZ	*ST金宇	13.52	-14.86	-46.63
000014.SZ	沙河股份	13.10	-14.55	2.11
000616.SZ	海航投资	2.94	-14.04	-20.60
600322.SH	天房发展	4.70	-13.92	-26.99
000567.SZ	海德股份	14.21	-13.83	-46.33
600185.SH	格力地产	4.71	-13.26	-23.06
002016.SZ	世荣兆业	13.13	-12.87	15.10

资料来源: wind, 川财证券研究所

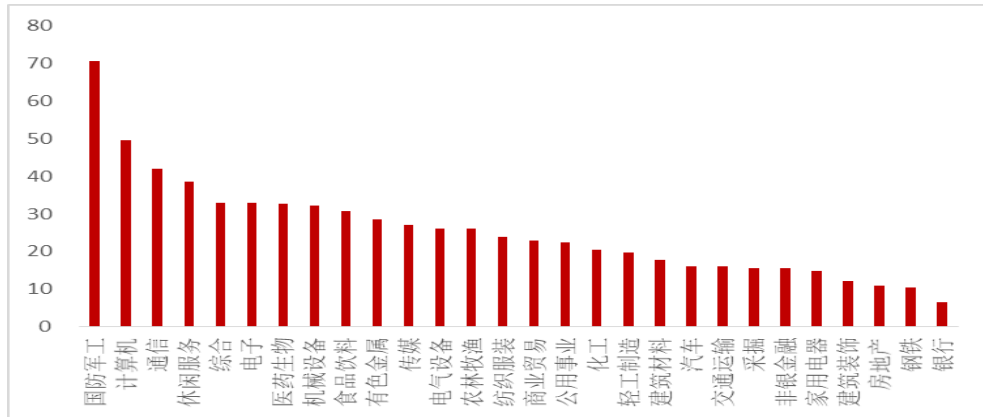
图1: 行业板块7月涨跌幅



资料来源: wind, 川财证券研究所

估值方面, 截至7月底, 国防军工板块的市盈率居首, 高达70.8倍。计算机板块的市盈率次之, 达到49.7倍。通信的市盈率排在第三位, 为42.0倍。房地产板块市盈率为10.9倍, 估值小幅下降, 排在28个行业中的倒数第三位。

图2: 行业 PE (TTM) 对比图



资料来源: wind, 川财证券研究所

## 关键指标

### 30 大中城市商品房 7 月成交情况

30 大中城市 7 月商品房成交面积为 1512.95 万平方米, 环比增加了 33.78 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 272.20 万平方米, 环比减少了 3.60 万平方米; 二线城市商品房成交面积为 745.09 万平方米, 环比增加了 10.40 万平方米; 三线城市商品房成交面积为 495.66 万平方米, 环比增加了 26.98 万平方米。

表格3. 30 大中城市商品房 6 月成交情况

	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
30 大中城市	143608	1512.95
汇总	一线城市	27252
	二线城市	66207
	三线城市	50149
	北京	7692
一线	上海	20988
	广州	11725
	深圳	4846
	杭州	9985
二线	南京	7597
	武汉	15117
	成都	11279

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

	青岛	14700	165.37
	苏州	10447	112.19
	南昌	3794	27.72
	福州	1933	23.41
	长春	12580	131.04
	无锡	7060	77.16
	东莞	6957	54.67
	惠州	3176	28.96
	包头	3625	42.21
	扬州	1139	20.41
	安庆	1743	19.85
三线	岳阳	1108	12.81
	韶关	7165	112.35

资料来源: wind, 川财证券研究所

## 部分城市二手房7月成交情况

表格4. 部分二手房7月成交情况

	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	16589	153.72
深圳	7786	64.65
杭州	7723	70.85
南京	6565	55.38
青岛	3696	35.10
苏州	8618	96.88
无锡	2413	24.18
成都	5497	53.61
扬州	7604	72.01
大连	1711	18.80
南宁	3931	38.34
南昌	2819	25.80
金华	1475	14.81

资料来源: wind, 川财证券研究所

## 全国新建商品房价格和销售情况 (月度)

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

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

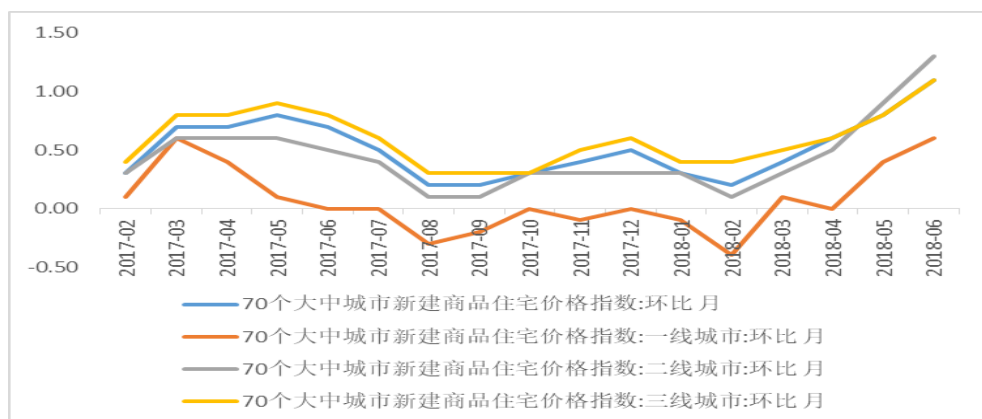
份提高 0.4 个百分点，单月销售面积同比增速 4.5%；商品房销售额 66945 亿元，增长 13.2%，增速提高 1.4 个百分点，单月销售额增速 17.1%。在高基数的背景下，今年 6 月销售额仍保持较高增长，超出市场预期。值得注意的是，4 月后部分城市的预售证审批有所放松，很多城市都在稳步推货。此外融资收紧的大环境下，房企到位资金高位回落，更多的房企通过加快周转速度、推货节奏，以兑现现金流，后续销售数据有望保持稳定。

2018 年 6 月份新建商品住宅价格指数环比上涨 1.10%，涨幅较上月扩大了 0.3 个百分点，其中一线城市新建商品住宅价格指数环比上涨 0.60%，涨幅较上月扩大了 0.2 个百分点。北京和上海新建商品住宅价格指数环比持平。广州和深圳新建商品住宅价格指数均环比上涨 1.90% 和 0.30%。受到限价政策的影响，2017 年下半年以来一线城市新建商品住宅价格一直处在下跌通道中，不过 2018 年 3 月该数据企稳回升，5 月份出现大幅反弹，6 月涨幅略有放缓，市场对一线城市房价中长期的预期并未发生改变，一线城市房价料将保持稳定。

6 月份二线城市新建商品住宅价格指数环比上涨 1.30%，增速较上月提高了 0.4 个百分点。三线城市新建商品住宅指数环比上涨 0.80%，增速与上月提高了 0.3 个百分点，二、三线城市房价涨幅略有扩大。值得注意的是，近期调控政策出现下沉的迹象，四川泸州、安徽阜阳等多个三四线城市出台了商品房限价措施，预计未来三、四线城市房价涨幅将收窄。

目前一、二线城市库存去化月数大致在 8、9 个月左右，已经低于一般 12 个月的合理水平，供不应求的市场格局并未改变，房价上涨压力犹存。而部分三、四线城市市场热度持续提升，房价、地价快速上涨，需求端调控的政策难言全面放松。正因为低库存下存在价格上行风险，将推动中央和地方政府推进供给端政策的放松，比如加大土地供应量和放松预售证监管。

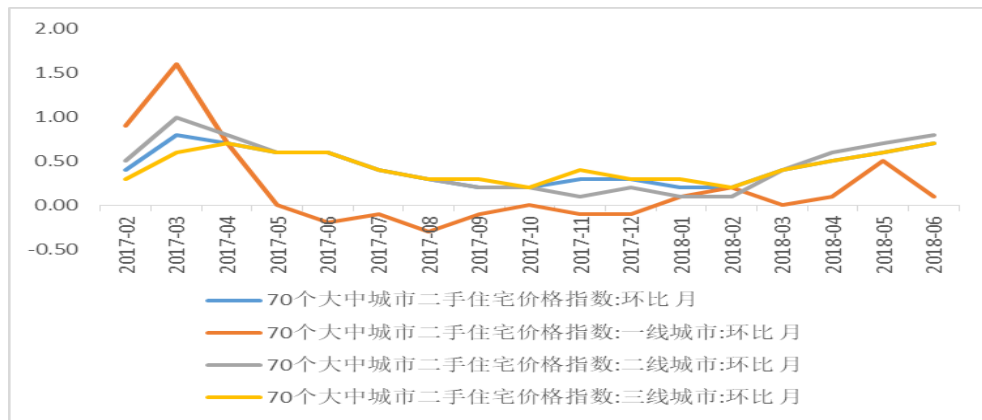
图 3：2017 年 70 个大中城市新建商品房价格指数



资料来源：wind，川财证券研究所

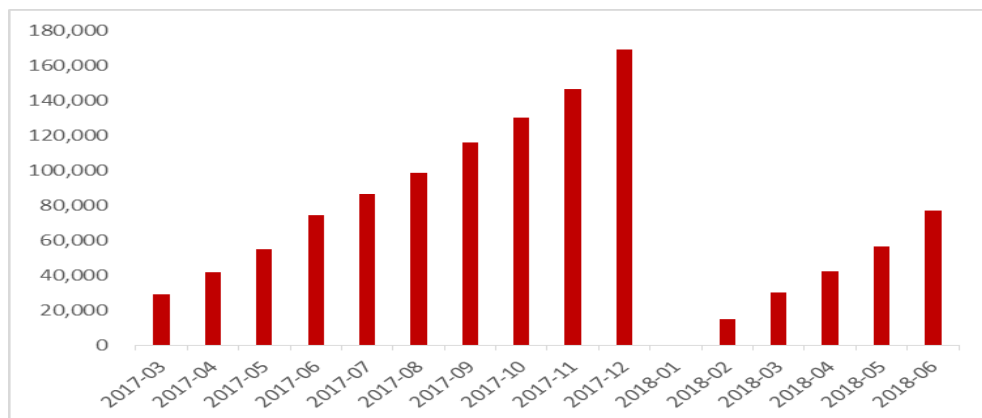
本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

图4：2017年70个大中城市二手住宅价格指数



资料来源：wind，川财证券研究所

图5：2017年以来商品房销售面积情况



资料来源：wind，川财证券研究所

## 行业动态：住建部要求因地制宜推进货币化安置

1、7月12日，住建部召开吹风会，发布了今年上半年棚户区改造进程和下半年相关工作安排。记者在现场获悉，今年1月至6月，全国棚户区改造已开工363万套，占今年目标任务的62.5%。下一步，住建部将在加大棚改配套设施建设力度的同时，还将依法依规控制棚改成本，严禁违规支出。在最受关注的棚改货币化政策走向问题上，住建部指出，要因地制宜地推进棚改货币化安置。对于商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，应有针对性地及时调整棚改安置政策，更多采取新建棚改安置房的方式；商品住房库存量较大的

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

地方，可以继续推进棚改货币化安置。(21世纪经济报道)

2、7月12日，住建部与河北雄安新区管理委员会签署战略合作协议，在雄安新区规划建设管理方面建立全面战略合作关系。下一步，双方将紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立新发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，按照高质量发展要求，坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，创造“雄安质量”，将雄安新区建设成为推动高质量发展的全国样板。(观点地产网)

3、7月11日，北京市委常委会议审议通过《促进城市南部地区加快发展行动计划(2018-2020年)》，第三阶段城南行动计划即将启动。市发改委相关负责人介绍，继2010年至2012年、2013年至2015年两个阶段的城南发展行动计划后，第三阶段城南行动计划会逐步将城市南部地区打造成首都功能梯度转移的承接区、高质量发展的试验区、和谐宜居的示范区。(新京报)

4、杭州楼市刚进入下半场，土地市场就刮起了“凉风”；随着货币化安置比例的减少，杭州拆迁户手头的现金也明显减少了；而7月伊始，碧桂园东旭府1266套巨量房源入市，刚需盘接连推出，开发商不看好下半年楼市、“抢收”刚需的说法在坊间传开，这一切，都让购房者嗅到了一丝楼市生变的味道，投资客开始谨慎，对行情敏感的刚需也开始观望，摇号的热情也明显降温了。(钱江晚报)

5、在调控下，上半年，标杆房企依然实现逆势增长。日前，上市房企陆续发布上半年业绩，碧桂园销售额突破4000亿元，恒大、万科突破3000亿元，保利突破2000亿元，规模房企的实力正进一步增强。各梯队房企在规模增长的同时，分化格局持续，行业集中度达到历史新高。业内预计，在业绩目标、资金兑付压力下，下半年房企将以价换量，提速资金回笼。(新京报)

6、在当前融资渠道越来越窄的背景下，发债成了许多中小房企的救命稻草。房企都想尽可能发债，但在房地产继续调控的大环境下，房企的公司债发行并不顺利，不少房企选择了中止。数据显示，中(终)止的发债规模超过了成功发行的规模。房企的小公募、私募公司债的情况要稍好。(上海证券报)

7、今年以来，在中央“房住不炒”的调控精神指导下，多地因城施策、分类调控政策频出。数据显示，在2018年6月，楼市调控继续持续发布，全国超过25个城市发布调控政策，累计房地产调控政策内容多达32次，累计2018年上半年，楼市调控政策高达192次，相比2017年上半年的116次调控，增幅高达65%。(扬州房产网)

8、长沙市发布最新政策，将大力整顿“捂地惜建、囤地不建”行为，严格依

法处置土地闲置和项目延期开工；同时全力保障安居型商品住房用地，在新挂牌出让的商品住宅用地中，将安居型商品住房供地比例提高至60%以上等。同时，将限制“捂盘惜售、捂地惜建”的房企参与长沙市土地竞拍。（长沙晚报）

## 公司动态：华夏幸福上半年销售额同比增长逾15%

1、华夏幸福（600340）：公司2018年上半年各板块合计销售额为358.57亿元，同比增长15.56%；销售面积385.73万平方米，同比增长91.32%。

2、深物业A（000011）：公司2018年上半年实现归属上市公司股东净利润8,297万元，去年同期为36,436万元，同比下降77.23%。主要原因是由于报告期可结算项目减少，且所结算项目均属低单价及低毛利率项目。

3、荣安地产（000517）：预计今年上半年归属于上市公司股东的净利润约为1.5亿-1.8亿元，比上年同期下降61.68%-68.06%，基本每股收益0.0471元-0.0565元。

4、银亿股份（000981）：预计半年报盈利7亿元-8亿元，比上年同期增长110.03%-140.03%。报告期宁波东方亿圣投资有限公司并表；公司转让下属全资子公司沈阳银亿房地产开发有限公司50%股权，就其开发的万万城项目进行差异化合作，本次股权转让获得收益约2.32亿元。

5、招商蛇口（001979）：公司2018年上半年预计实现归属于上市公司股东净利润为68-70亿元，同比增长89%-94%。本期经营业绩同比增长主要系社区开发业务结转毛利同比增加约32亿元，联合营公司权益法投资收益同比增加约9亿元。

6、光大嘉宝（600622）：公司发行第二期非公开定向债务融资工具18光大嘉宝PPN002，期限为3年，发行总额为2亿元，利率6.9%。

7、京能置业（600791）：2018年1-6月公司累计实现签约面积5.41万平方米，同比减少33.94%；实现签约金额4.14亿元，同比减少33.97%

8、大名城（600094）：截至2018年6月30日，公司2018年度累计新增借款（合并口径）为-697.37万元（包括银行借款、委托贷款、融资租赁、股东借款、公司债券及其他借款等业务类别），占2017年末经审计净资产（合并口径）的比例为-0.06%。

9、万科A（000002）：6月份公司实现合同销售面积449.90万方，同比增长29.13%，合同销售金额656.30亿元，同比增长33.58%；1-6月份公司累计实现销售面积2035.5万方，同比增长8.94%，累计合同销售金额3046.6亿元，

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

同比增长 9.91%。

## 风险提示

### 国内外经济形势

国内外宏观经济形势的变化可能会影响到行业整体表现，若经济持续走弱，需求端出现明显恶化，房地产行业可能出现业绩大幅下滑的情况。

### 国内房贷政策收紧

房地产行业对于政策的敏感度较高，若房贷政策大幅收紧，购房热情大幅恶化，需求端可能继续承压，部分房企业绩出现大幅下滑情况。

## 分析师声明

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，以勤勉尽责的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

## 行业公司评级

证券投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内证券的绝对收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

行业投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内行业相对市场基准指数的收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

## 重要声明

本报告由川财证券有限责任公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告仅供川财证券有限责任公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户，与本公司无业务关系的阅读者不是本公司客户，本公司不承担适当性职责。本报告在未经本公司公开披露或者同意披露前，系本公司机密材料，如非本公司客户接收到本报告，请及时退回并删除，并予以保密。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证。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。在不同时期，本公司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。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。对于本公司其他专业人士（包括但不限于销售人员、交易人员）根据不同假设、研究方法、即时动态信息及市场表现，发表的与本报告不一致的分析评论或交易观点，本公司没有义务向本报告所有接收者进行更新。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。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供投资者参考之用，并非作为购买或出售证券或其他投资标的的邀请或保证。该等观点、建议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客户私人投资建议。根据本公司《产品或服务风险等级评估管理办法》，上市公司价值相关研究报告风险等级为中低风险，宏观政策分析报告、行业研究分析报告、其他报告风险等级为低风险。本公司特此提示，投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素，必要时应就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。本公司以往相关研究报告预测与分析的准确，也不预示与担保本报告及本公司今后相关研究报告的表现。对依据或者使用本报告及本公司其他相关研究报告所造成的一切后果，本公司及作者不承担任何法律责任。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。投资者应当充分考虑到本公司及作者可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本公司的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。

对于本报告可能附带的其它网站地址或超级链接，本公司不对其内容负责，链接内容不构成本报告的任何部分，仅为方便客户查阅所用，浏览这些网站可能产生的费用和风险由使用者自行承担。

本公司关于本报告的提示（包括但不限于本公司工作人员通过电话、短信、邮件、微信、微博、博客、QQ、视频网站、百度官方贴吧、论坛、BBS）仅为研究观点的简要沟通，投资者对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“川财证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。如未经川财证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本提示在任何情况下均不能取代您的投资判断，不会降低相关产品或服务的固有风险，既不构成本公司及相关从业人员对您投资本金不受损失的任何保证，也不构成本公司及相关从业人员对您投资收益的任何保证，与金融产品或服务相关的投资风险、履约责任以及费用等将由您自行承担。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：00000000857

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明 C0003