

房地产

证券研究报告
2018年08月06日

一二手房销售依旧同比上行、政治局会议继续调控预期

——房地产行业周报 20180805

行业跟踪 (2018.07.27-2018.08.02)

一手房: 环比上升 3.2%, 同比上升 7.39%, 累计同比上升 11.63%

本周跟踪 37 大城市一手房合计成交 4.96 万套, 环比上升 3.2%, 同比上升 7.39%, 累计同比上升 11.63%。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 2.56%、-1.21%、11.58%; 一线、二线、三线城市一手房同比增速分别 45.63%、12.43%、-10.62%; 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-23.73%、-20.44%、88.6%、31.4%; 同比增速分别为 89.3%、14.4%、124.3%、51.3%; 累计同比分别为-50.4%、-25.2%、-3.1%、30.1%;

二手房: 环比下降 1.95%, 同比上升 7.15%, 累计同比上升 3.56%

本周跟踪的 12 个城市二手房成交 1.39 万套, 环比下降 1.95%, 同比上升 7.15%, 累计同比上升 3.56%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 1.09%、-3.11%、-8.34%; 一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 53.03%、-6.53%、-26.63%; 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 64.5 周, 环比上升 1.5%

截止本次统计日, 全国 13 大城市住宅可售套数合计 66.31 万套, 去化周期 64.5 周, 环比上升 1.5%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别-1.17%、-1.66%、7.82%; 一线、二线、三线城市同比增速分别 6%、2%、-16%; 一线、二线及三线去化周期分别为 62、71.2、61.1 周。

投资建议: 政治局会议强化调控预期、基本面有支撑。首先, 基本面很好: 二季度和 7-8 月销售整体不错、公司业绩很好, 随着库存走高年底销售可能会有增速下滑, 但因为基数低, 不必过度担忧; 其次, 政治局会议强化调控预期, 政治局会议首次提出要下决心解决房地产问题, 同时遏制房价上涨, 同时表示坚决去杠杆, 因此短期政策压制估值明显, 但其实这些调控在过去半年都一直存在。行业基本面向好, 但是政策面依旧维持高压状态, 短期偏谨慎, 建议优选低估有业绩保障的公司: 保利、招蛇、万科、融创、新城、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。

投资评级

行业评级 强于大市(维持评级)

上次评级 强于大市

作者

陈天诚 分析师
SAC 执业证书编号: S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

徐超 分析师
SAC 执业证书编号: S1110518070007
xuchao@tfzq.com

付雅婷 分析师
SAC 执业证书编号: S1110518060007
fuyating@tfzq.com

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评: 这次政治局会议地产表述的不同寻常点?》 2018-08-01
- 2 《房地产-行业研究周报: 土地成交环比下降、供应环比上升, 三线城市地价下降明显 —— 房地产土地周报 20180729》 2018-07-30
- 3 《房地产-行业研究周报: 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》 2018-07-30



内容目录

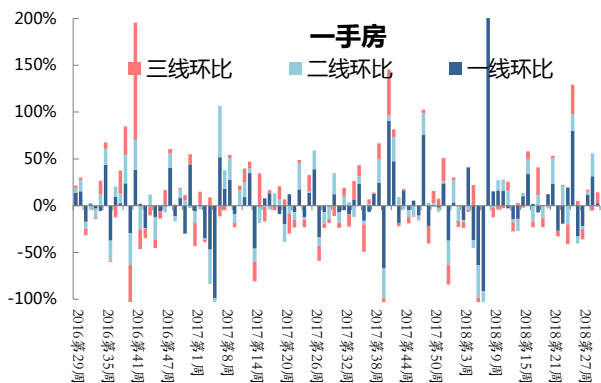
1. 行业跟踪 (2018.07.27-2018.08.02)	3
1.1. 37 城一手房成交回顾.....	3
1.2. 12 城二手房成交回顾.....	5
1.3. 13 城住宅可售套数回顾.....	7
2. 重点公司跟踪 (公司公告)	9
3. 行业新闻	11
4. 盈利预测与估值	12

1. 行业跟踪 (2018.07.27-2018.08.02)

1.1. 37 城一手房成交回顾

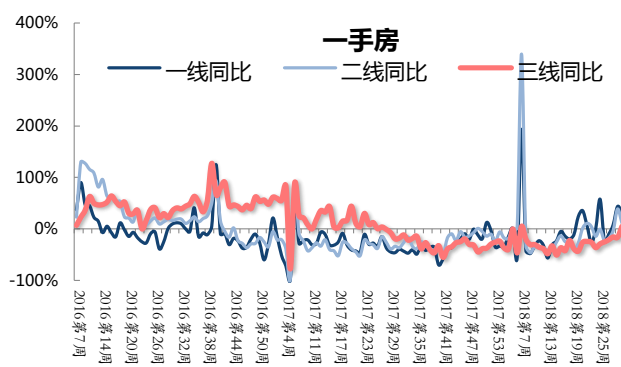
本周跟踪 37 大城市一手房合计成交 4.96 万套，环比上升 3.2%，同比上升 7.39%，累计同比上升 11.63%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 2.56%、-1.21%、11.58%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-23.73%、-20.44%、88.6%、31.4%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 2.56%、-1.21%、11.58%；



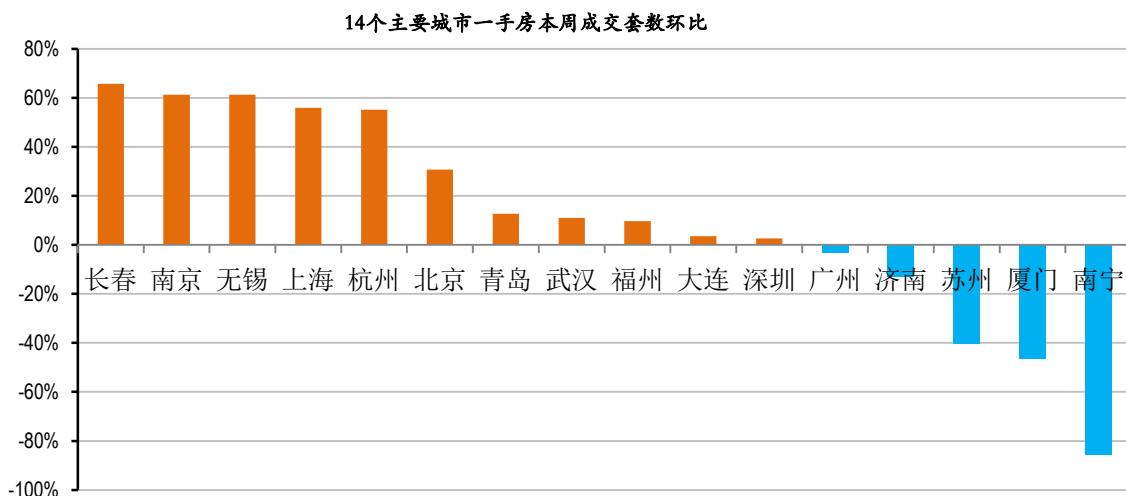
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房同比增速分别 45.63%、12.43%、-10.62%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 3：14 个主要城市一手房本周成交套数：环比上升最多的是上海，下降最多的是南宁



注：海口、石家庄、合肥、成都、长沙、昆明、宁波数据缺失故不列出。

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：37 城一手房成交明细

		2018/7/27-2018/8/02	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	相对 2016 年周均销售 (%)	2017/01/01-2018/8/02	累计同比 (%)
合计	套数	49,574	3.2%	7.4%	14.8%	-17.5%	3,237,845	11.6%
	面积	5,342,319	7.3%	12.7%	10.8%	-17.2%	343,555,348	10.5%
一线城市	套数	7,838	2.6%	45.6%	31.5%	-10.8%	223,563	-2.2%
	面积	803,922	11.5%	50.6%	27.1%	-15.8%	22,462,472	-7.5%
二线城市	套数	25,781	-1.2%	12.4%	24.5%	-19.9%	1,665,751	-0.9%

	面积	2,809,786	4.1%	17.2%	20.7%	-19.4%	181,244,089	-0.5%
三线城市	套数	15,955	11.6%	-10.6%	-5.2%	-16.4%	1,348,531	36.0%
	面积	1,728,611	10.9%	-4.4%	-7.7%	-14.1%	139,848,787	33.8%
北京	套数	723	-23.7%	89.3%	30.8%	-53.8%	6,750	-50.4%
	面积	83,723	-16.4%	85.7%	33.6%	-53.8%	751,656	-52.9%
上海	套数	3,588	-20.4%	14.4%	55.9%	-7.1%	29,639	-25.2%
	面积	374,373	-8.5%	23.3%	49.3%	-9.5%	2,894,408	-26.0%
广州	套数	2,167	88.6%	124.3%	-3.0%	-8.4%	119,536	-3.1%
	面积	228,712	86.7%	109.8%	-4.4%	-11.1%	12,971,213	-3.4%
深圳	套数	1,360	31.4%	51.3%	2.6%	35.9%	67,638	30.1%
	面积	117,115	31.5%	54.1%	-1.4%	14.0%	5,845,195	9.5%
杭州	套数	1,359	-23.9%	97.2%	55.2%	-49.0%	126,501	-9.5%
	面积	160,296	-22.9%	98.1%	44.0%	-45.8%	14,867,008	-4.1%
南京	套数	1,324	-34.4%	-50.2%	61.3%	-46.5%	94,077	-27.7%
	面积	179,940	-32.5%	-40.8%	49.4%	-35.2%	10,833,295	-25.7%
福州	套数	311	31.2%	32.9%	9.7%	-33.3%	21,652	-12.3%
	面积	33,774	35.9%	26.3%	-1.8%	-33.2%	2,412,604	-9.9%
济南	套数	989	-19.3%	-18.3%	-12.7%	-61.6%	86,901	-35.4%
	面积	124,433	-18.4%	-11.4%	-13.4%	-59.7%	10,560,347	-34.5%
武汉	套数	2,323	-9.3%	-50.8%	10.9%	-58.3%	282,139	-2.7%
	面积	252,468	-12.5%	-44.4%	16.8%	-56.4%	28,973,764	-3.7%
长春	套数	2,364	-37.4%	10.6%	65.7%	41.8%	130,923	50.2%
	面积	252,337	-35.9%	14.8%	63.1%	45.0%	13,463,189	47.8%
南宁	套数	2,080	31.9%	20.5%	-11.9%	9.2%	106,851	7.1%
	面积	221,362	26.9%	23.6%	-9.4%	11.9%	11,365,919	9.7%
宁波	套数	61	-80.1%	-95.5%	131.8%	-93.1%	54,308	18.3%
	面积	4,895	-58.7%	-96.9%	4.5%	-95.6%	6,872,925	18.9%
厦门	套数	64	9.2%	-47.1%	-46.5%	-83.6%	12,154	-41.0%
	面积	10,902	-8.1%	-29.4%	-22.6%	-77.2%	1,440,337	-42.7%
青岛	套数	2,680	-13.9%	2.1%	12.6%	-27.2%	226,351	18.6%
	面积	312,186	-13.2%	4.4%	13.2%	-20.4%	25,274,457	24.2%
大连	套数	836	68.5%	121.2%	3.5%	47.4%	46,851	58.0%
	面积	89,992	75.5%	138.6%	10.8%	57.6%	4,798,025	60.8%
无锡	套数	1,359	-23.3%	232.3%	61.2%	-5.5%	55,909	-26.0%
	面积	165,600	-21.1%	205.5%	58.0%	0.2%	6,881,747	-20.7%
苏州	套数	3,357	341.7%	92.4%	-40.4%	126.2%	107,321	38.2%
	面积	425,439	435.6%	104.7%	-47.3%	126.0%	13,022,016	32.1%
佛山	套数	4,781	-2.6%	2314.6%	54.2%	53.4%	119,499	-26.3%
	面积	433,715	24.1%	2057.8%	51.9%	45.3%	12,450,147	-19.8%
东莞	套数	1,893	26.7%	-6.7%	-1.7%	-9.2%	134,762	23.9%
	面积	142,448	21.0%	15.9%	-7.3%	-30.0%	11,341,728	6.9%
扬州	套数	400	-40.4%	-42.4%	-51.0%	-31.2%	51,049	68.9%
	面积	46,197	-40.7%	-35.3%	-51.6%	-29.8%	5,848,238	71.0%
温州	套数	1,784	10.1%	3.8%	-4.9%	64.3%	107,269	91.0%
	面积	225,797	18.2%	4.9%	-16.0%	75.8%	12,913,603	94.2%

泉州	套数	877	-22.9%	31.7%	4.8%	59.4%	61,324	113.4%
	面积	74,770	-4.7%	35.1%	6.1%	48.7%	4,965,033	88.6%
惠州	套数	345	9.5%	-9.7%	-32.3%	-60.6%	40,261	-12.1%
	面积	40,363	12.9%	-9.4%	-29.8%	-59.4%	4,661,125	-10.1%
岳阳	套数	381	115.3%	25.7%	-26.6%	0.5%	29,114	50.8%
	面积	49,920	131.5%	46.7%	-27.4%	12.9%	3,494,277	54.9%
襄阳	套数	384	-2.8%	-23.5%	-13.6%	-16.0%	32,926	37.8%
	面积	44,698	-9.3%	-22.7%	-8.7%	-12.4%	3,818,763	43.2%
台州	套数	1,691	43.7%	216.7%	0.9%	123.7%	79,100	100.9%
	面积	261,270	20.9%	249.6%	11.1%	171.3%	11,500,811	129.6%
牡丹江	套数	147	-13.5%	24.6%	57.4%	-1.0%	9,770	25.6%
	面积	13,694	-19.1%	13.4%	76.0%	-4.6%	957,745	27.3%
淮安	套数	1,164	-3.2%	16.9%	6.5%	-30.4%	91,295	6.8%
	面积	127,996	-4.5%	13.8%	2.8%	-32.5%	10,474,643	8.1%
莆田	套数	364	35.8%	#DIV/0!	-10.4%	-5.3%	19,750	-1.4%
	面积	43,682	55.2%	#DIV/0!	-14.5%	-9.9%	2,540,468	0.4%
安庆	套数	407	80.1%	3.6%	53.7%	1.0%	24,184	14.3%
	面积	51,974	98.0%	19.3%	43.4%	13.6%	2,873,713	19.6%
江阴	套数	735	4.3%	39.2%	4.3%	65.0%	41,323	78.5%
	面积	91,155	-7.7%	34.1%	10.5%	56.3%	5,494,441	81.4%
吉林	套数	664	-3.2%	46.6%	-17.0%	22.2%	29,695	4.3%
	面积	62,896	-25.6%	47.4%	5.2%	22.5%	3,003,722	11.8%
常州	套数	2,160	19.9%	-1.2%	-6.9%	4.1%	160,972	49.6%
	面积	101,437	9.5%	60.6%	-19.4%	-23.3%	7,512,283	8.6%
连云港	套数	1,557	7.2%	-7.3%	15.3%	34.1%	113,065	87.2%
	面积	151,787	-0.2%	-18.0%	1.3%	19.9%	12,176,773	84.9%
镇江	套数	1,757	19.9%	302.1%	-1.6%	32.6%	84,449	22.1%
	面积	204,405	32.7%	339.6%	-17.5%	40.6%	8,915,719	17.4%
江门	套数	146	-28.8%	-37.9%	19.9%	-69.0%	25,642	4.7%
	面积	16,081	-29.5%	-38.5%	22.5%	-68.6%	2,936,962	10.2%
泰安	套数	992	58.5%	-26.1%	12.6%	106.6%	51,717	107.0%
	面积	120,488	55.0%	-23.7%	19.0%	116.4%	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

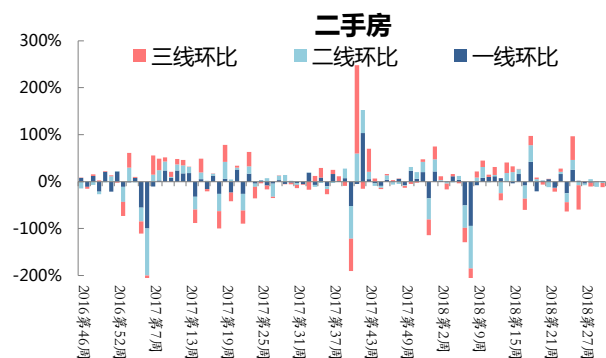
1.2. 12 城二手房成交回顾

本周跟踪的 12 个城市二手房成交合 1.39 万套，环比下降 1.95%，同比上升 7.15%，累计同比上升 3.56%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 1.09%、-3.11%、-8.34%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 1.09%、

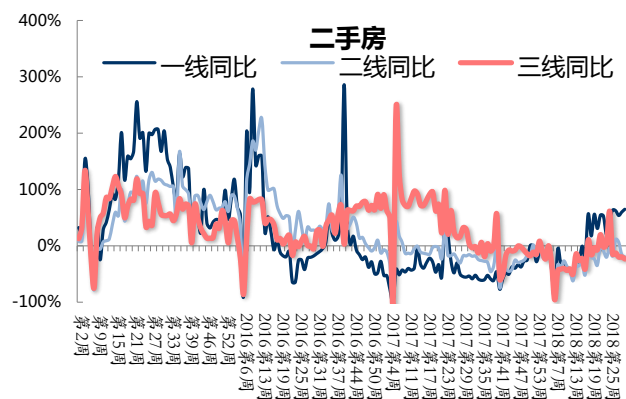
图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 53.03%、

-3.11%、-8.34%;



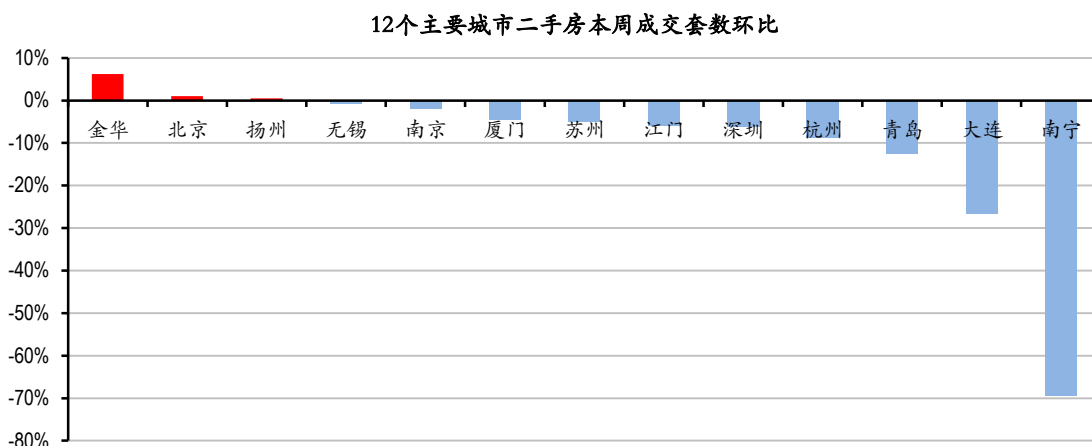
资料来源: Wind、天风证券研究所

-6.53%、-26.63%;



资料来源: Wind、天风证券研究所

图 6: 12 个城市二手房本周成交套数环比上升最多的是金华, 下降最多的南宁



资料来源: Wind、天风证券研究所

表 1: 12 城二手房成交明细

		2018/7/27 -2018/8/02	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 -2018/8/02	累计同比 (%)
合计	套数	13,858	-2.0%	7.2%	-6.0%	-29.6%	1,067,539	3.6%
	面积	1,244,504	-5.9%	3.2%	-1.7%	-33.5%	99,222,232	1.3%
一线城市	套数	5,180	1.1%	53.0%	-1.6%	-27.0%	283,259	-23.7%
	面积	447,287	1.9%	46.6%	-2.2%	-30.6%	25,000,360	-26.0%
二线城市	套数	7,777	-3.1%	-6.5%	-9.3%	-33.2%	675,913	10.8%
	面积	713,474	-6.1%	-6.9%	-5.7%	-36.3%	62,639,499	6.8%
三线城市	套数	901	-8.3%	-26.6%	0.3%	-5.3%	108,367	118.8%
	面积	83,743	-32.6%	-38.1%	34.6%	-21.4%	11,582,372	109.2%
北京	套数	3,414	1.4%	105.2%	1.0%	-33.2%	184,214	-31.0%
	面积	301,087	1.8%	87.3%	1.1%	-36.1%	16,475,204	-33.0%
深圳	套数	1,766	0.5%	2.6%	-6.1%	-10.8%	99,045	-5.0%
	面积	146,200	1.9%	1.3%	-8.2%	-15.9%	8,525,156	-6.9%
杭州	套数	1,116	-6.0%	75.2%	-8.7%	-40.2%	114,173	16.7%
	面积	106,974	-2.4%	78.4%	-9.5%	-41.4%	10,661,910	11.3%

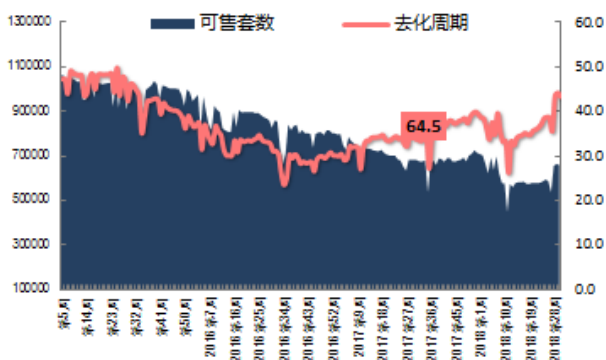
南京	套数	1,453	-7.1%	-21.3%	-1.9%	-50.4%	115,478	-25.0%
	面积	122,465	-7.3%	-22.5%	-1.2%	-52.6%	9,805,551	-27.8%
南宁	套数	505	-6.7%	-43.2%	-24.7%	-11.2%	43,231	45.9%
	面积	46,957	-4.5%	-45.8%	-27.2%	-15.1%	4,166,958	44.7%
厦门	套数	438	4.5%	53.1%	-4.6%	-54.9%	34,047	-33.2%
	面积	41,908	-1.5%	34.7%	-7.4%	-56.9%	3,481,500	-31.9%
青岛	套数	620	-4.6%	-29.5%	-12.6%	-52.8%	97,485	43.0%
	面积	54,630	-21.1%	-31.8%	9.8%	-53.9%	8,576,101	39.2%
大连	套数	961	22.1%	-0.2%	-26.7%	43.4%	67,076	92.5%
	面积	76,290	23.3%	-1.9%	-26.0%	40.9%	5,293,074	87.9%
无锡	套数	1,200	-4.1%	11.4%	-0.9%	8.9%	93,526	62.3%
	面积	115,921	-13.8%	15.1%	13.9%	-10.0%	9,685,897	43.6%
苏州	套数	1,484	-8.8%	29.7%	-5.0%	-7.7%	84,747	0.3%
	面积	148,330	-7.5%	28.9%	-6.8%	-11.1%	8,483,256	-3.4%
扬州	套数	363	-4.2%	-25.9%	0.5%	38.1%	33,130	142.3%
	面积	33,092	-48.2%	-30.3%	77.9%	24.6%	3,195,390	131.2%
金华	套数	291	-10.7%	-24.8%	6.2%	18.4%	33,743	163.5%
	面积	28,634	-14.1%	-38.0%	10.3%	0.3%	3,852,883	159.3%

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3. 13 城住宅可售套数回顾

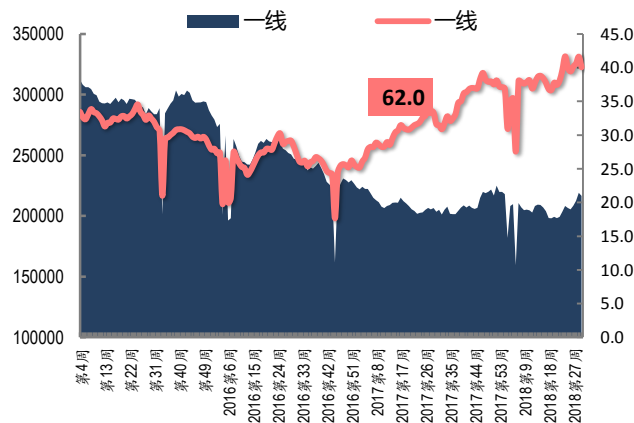
截止本次统计日，全国 13 大城市住宅可售套数合计 66.31 万套，去化周期 64.5 周，环比上升 1.5%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-1.17%、-1.66%、7.82%；一线、二线及三线去化周期分别为 62、71.2、61.1 周。

图 7：全国 18 城可售 66.3 万套，去化周期 64.5 周



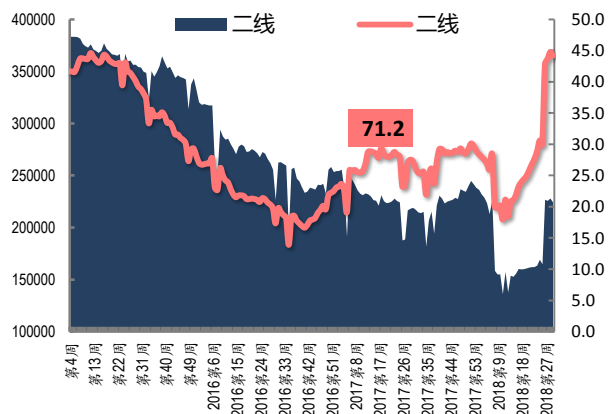
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 8：一线 4 城可售 21.7 万套，去化周期 62 周



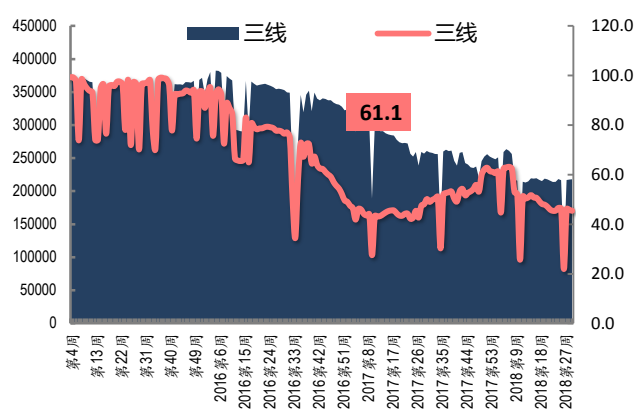
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 9：二线 6 城可售 22.4 万套，去化周期 71.2 周



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 10：三线 8 城 22.2 万套，去化周期 61.1 周



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 3：13 城住宅可售套数回顾

		2018/7/27 -2018/8/02	环比增速 (%)	前六月周 均销售 (套)	上周对应 前六月周 均销售 (套)	去化周期 (周)	前一周去化周期(周)
合计	套数	663, 144	1.5%	10, 282	10, 967	64.5	59.6
一线城市	套数	216, 541	-1.2%	3, 493	3, 754	62.0	58.4
二线城市	套数	224, 128	-1.7%	3, 146	3, 403	71.2	67.0
三线城市	套数	222, 475	7.8%	3, 643	3, 811	61.1	54.1
北京	套数	52, 778	0.8%	424.00	445.77	124.5	117.5
上海	套数	40, 687	-1.1%	1524.88	1648.46	26.7	24.9
广州	套数	65, 564	-0.7%	965.08	1049.23	67.9	62.9
深圳	套数	57, 512	-3.5%	579.15	610.35	99.3	97.6
南京	套数	17, 552	-4.2%	838.88	928.88	20.9	19.7
福州	套数	22, 972	0.8%	566.50	614.85	40.6	37.1
南昌	套数	20, 509	-0.7%	175.50	185.46	116.9	111.4
厦门	套数	64, 969	-0.7%	95.85	139.81	677.8	468.0
苏州	套数	23, 446	0.0%	325.85	371.27	72.0	63.2
呼和浩特	套数	13, 524	-0.6%	65.94	69.12	205.1	196.8
惠州	套数	37710	-6.2%	896.23	947.23	42.1	42.5
江阴	套数	17, 599	0.1%	407.35	423.54	43.2	41.5
温州	套数	4, 442	-7.9%	318.42	336.88	13.9	14.3

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：惠州、淮安、莆田、安庆、江阴、蚌埠、常德等 7 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)

【泛海控股】 公司非公开发行股票的发行价格由不低于 9.21 元/股调整为不低于 9.06 元/股，本次非公开发行数量由不超过 12.9 亿股调整为不超过 13.1 亿股；

【泛海控股】 中国泛海通过深圳证券交易所交易系统增持了公司股份 3,118,239 股，约占公司股份总数 5,196,200,656 股的 0.06%，成交均价为 6.233 元/股；

【泛海控股】 公司子公司实施增资扩股，新增注册资本 161,853.94 万元，使其注册资本由 3,500,000.00 万元增至 3,661,853.94 万元；

【泛海控股】 公司继深圳证券交易所证券交易系统共增持 26,097,874 股公司股份后于 2018 年 8 月 2 日再次增持了 1,609,000 股公司股份；

【泛海控股】 自 2018 年 6 月 20 日以来，公司通过深交所集中竞价共增持 2770 万股公司股份，中国泛海于 8 月 3 日再次增持 190 万股公司股份，占总股份 51.9 亿股的 0.0366%，成交均价为 6.515 元/股；

【招商蛇口】 公司发行 30 亿元等额债券，期限 270 天，票面利率 3.74%；

【万科 A】 公司发行总额 30 亿元等额债券，期限 180 天，票面利率 3.58%；

【万科 A】 2018 年 6 月 5 日开始公司面向合格投资者公开发行总额不超过 80 亿元的公司债券。本期债券发行规模为不超过 15 亿元，每张面值为 100 元，共计不超过 1500 万张，债券种类为 5 年期；

【万科 A】 公司于 2018 年 7 月 31 日发行了 2018 年度第四期超短期融资券，实际发行总额 30 亿元，票面利率 3.53%，发行价格 100 元/百元面值；

【嘉凯城】 公司收购北京明星时代影院投资股份有限公司和艾美（北京）影院投资股份有限公司 100% 股权

【市北高新】 公司发行总额 5 亿元中期票据，期限 3+2 年，发行利率 4.49%；

【新城控股】 预计公司 2018 年上半年度实现归属于上市公司股东的净利润为 193,923 万元到 253,923 万元，同比增加 70% 到 120%。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 150,942 万元到 202,942 万元，同比增加 55% 到 105%；

【高新发展】 2018 年二季度，倍特建安新签订单 8 个，金额约 115,321.23 万元；

【福星科技】 福乾置业以其拥有项目的不动产权作抵押，宁波福星惠誉以其持有福乾置业 100% 股权作质押，福星惠誉按其持股 70% 比例为福乾置业履行主合同项下的所应承担债务本金 25,000 万元中的 17,500 万元提供连带责任保证担保；

【东百集团】 公司收到收购人要约，收购股份数量为 44.9 百万股，占公司已发行股份总数的 5.00%，要约价格为 6.80 元/股；

【绿地控股】 绿地全球为绿地控股子公司进行了中期票据发行，本期发行 3 亿美元浮息债券，债券票面利率为 3 个月美元 LIBOR+4.85%，到期日 2021 年 9 月 26 日。以上发行债券将于香港交易所上市；

【绿景控股】 绿景控股股份有限公司本次交易拟置出资产占公司 2017 年末总资产、资产净额的比例分别达到 72.22% 和 206.05%。根据备考财务数据，交易完成后，公司主要资产为其他应收款（占比 59%，主要为本次交易的应收股权转让款）和货币资金（占比 17%）；

【绿景控股】 本次重大资产出售之一中置出资产为北京明安 100% 股权和明安康和 100% 股权，本次重大资产出售之二中置出资产为南宁明安的 70% 股权，北京明安 100% 股权在本次交易的对价为 8,080 万元、明安康和 100% 股权在本次交易的对价为 440 万元；

【泰禾集团】公司本期债券（第一期）的发行规模共计 15 亿元，期限 3 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率 8.5%。本期债券的发行已于 2018 年 8 月 2 日完成认购缴款，上述募集资金净额已划入公司的募集资金账户；

【蓝光发展】公司下属子公司与歌斐资产共同发起设立地产投资基金拟议合作设立合计目标募集规模为人民币 100 亿元的一支或多只有限合伙型私募基金，其中，双方首期合作之私募投资基金的各类财产份额合计募集资金规模不超过 20 亿元人民币；

【蓝光发展】公司子公司拟收购宝鸡鼎丰 100% 股权，股权转让款为 8.3 亿元；公司子公司拟收购宝鸡宝丰 100% 股权，股权转让款为 3.4 亿元；

【华夏幸福】华夏控股通过协议转让方式，向平安资管转让 582,124,502 股本公司股份，占本公司总股本的 19.70%；

【滨江集团】公司子公司在宁波市奉化区竞得土地 5.2 万平方米，成交总额为 4.4 亿元，土地面积 5.2 万平方米，可建面积 13 万平方米，土地用途为普通商品房用地，土地使用年限为住宅 70 年，商业用地 40 年；公司子公司在温岭市竞得土地 2.2 万平方米，成交总额为 6.6 亿元，可建面积 5.6 万平方米，土地用途为住宅、商业用地，土地使用年限为住宅 70 年，商业用地 40 年；

【荣盛发展】公司子公司通过挂牌在安徽滁州市和河北张家口市共取得八宗地块的国有土地使用权。滁州市成交总额 5.2 亿元，土地面积总计 24 万平方米，土地用途为住宅、商业用地；张家口市合计成交总额 6.3 亿元，土地面积总计 232 万平方米，土地用途为二类居住用地，土地使用年限为 70 年；

【中南建设】7 月份公司销售金额 140.9 亿元，销售面积 101.2 万平方米；7 月份新增项目 5 个，成交总额 16.73 亿元，总计土地面积 24.33 万平方米，计容面积 47.08 万平方米；

【中南建设】中南城投于 8 月 3 日通过深交所增持 206 万股公司股份，占公司股份的 0.06%，成交均价 5.593 元/股；

【中南建设】中南城投累计质押公司股份为 15.5 亿股，占公司股份总数的 41.85%；

【银亿股份】银亿股份将 15.7 万股质押，累计质押占公司总股本的 42.45%；

3. 行业新闻

货币政策的定向宽松并不会给房价带来刺激 (中国经济网) 2018/07/30

7月23日召开的国务院常务会议明确提出稳健的货币政策要松紧适度。在过去的一周,有人总是揣测,这是不是又将成为推高房价的一次契机呢?然而,从货币政策微调的初衷来看,其瞄准的是小微企业、市场化债转股等,与房地产确实没有直接关系。然而,房地产已经渗透进了宏观经济的方方面面,简单的说某项政策与房地产无关显然是不客观的。

长春:在售商品房须申报价格后方可销售 8月1日起执行 (中国网地产) 2018/07/31

长春规定,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。此外,长春要求各房地产开发企业应按申报价格规范销售,高于申报价格的房屋不予网签。

货币政策的定向宽松并不会给房价带来刺激深圳楼市加强调控 限售规定正式落地 (中国网地产) 2018/08/01

深圳政府在线昨日发布《深圳市人民政府办公厅转发市规划国土委等单位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》。《通知》中提出的楼市调控包括暂停法人单位购房等重磅措施。根据《通知》,将暂停企事业单位、社会组织等法人单位在本市购买商品住房。居民家庭新购买商品住房的(不含人才住房、安居型商品房),自取得不动产权利证书之日起3年内禁止转让。

广州:公租房准入限额提至33300元/年 (中国经济网) 2018/08/01

调整公共租赁住房收入线准入标准:将现行收入线准入标准限额从29434元/年调整为33300元/年,并按照收入线调整幅度同步调整资产限额。调整住房租赁补贴标准:其中对于住房租赁补贴,征求意见稿拟从25元/平方米调整为30元/平方米;租金缴交比例调整为按10%~60%缴交,准入标准放宽后的新增人群按照70%缴交。调整公共租赁住房租金缴交标准:家庭租金支出超出该家庭经核定的月可支配收入的15%的,实行15%封顶租金。完善住房困难家庭的公共租赁住房保障退出机制:退出住房保障但不退出现住房。

7月楼市供需低迷 房价保持平稳走势 (中国经济网) 2018/08/03

7月东莞一手住宅供应面积和签约面积都出现不同程度的下滑,预计今年下半年供需会持续低迷。在有限的供应下,东莞一手住宅库存面积和去库存速度均创下年内新低,房价则保持平稳走势。

中央定调“坚决遏制房价上涨” 地产精英预判楼市走势 (中国经济网) 2018/08/03

在8月1日开幕的2018博鳌房地产论坛上,针对中央对房地产的最新定调,下一年房地产市场的变化以及房价趋势,招商蛇口、五矿地产、阳光城、旭辉集团、远洋集团、珠江投资、恒隆地产等多家房企高管在接受《每日经济新闻》记者采访时均表示,已认真学习研读相关政策,对未来一段时间房价走势的态度总体趋于谨慎,并表示存在分化下跌的可能。

4. 盈利预测与估值

股票代码	股票名称	EPS (元)					PE					现价 (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	5.91	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	-	5.77	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	-	11.86	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	21.08	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	10.68	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	16.72	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	24.13	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	-	8.8	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	-	5.68	10.16	买入	2017/11/3	
600622.SH	光大嘉宝	0.4	0.6	0.7	0.9	-	16.9	12.2	11.1	8.6	-	6.8	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	9.2	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	7.3	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	5.8	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	6.1	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	5.9	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	8.5	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	23.3	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	3.4	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	4.9	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 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 邮编：430071 电话：(8627)-87618889 传真：(8627)-87618863 邮箱：research@tfzq.com	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 邮编：201204 电话：(8621)-68815388 传真：(8621)-68812910 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com