

2018年08月12日

一二手成交同比高增，住建部发声调控不力坚决问责 增持（维持）

证券分析师 齐东

执业证号：S0600517110004

021-60199775

qid@dwzq.com.cn

投资要点

■ **一手房成交情况**：从单周数据看，本周东吴证券跟踪全国 35 城市一手房成交 443.4 万平方米，2017 年同期成交 371.2 万平方米，同比增长 19.4%，相比 2017 年周均成交同比增长 13.4%；上周成交 486.8 万平方米，环比下降 8.9%。

(1) 一线 4 城市本周成交 58.7 万平方米，2017 年同期成交 49.6 万平方米，同比增长 18.3%，上周成交 74.7 万平方米，环比下降 21.4%；

(2) 二线 13 城市本周成交 219.8 万平方米，2017 年同期成交 177 万平方米，同比增长 24.2%，上周成交 233 万平方米，环比下降 5.7%；

(3) 三线 18 城市本周成交 164.8 万平方米，2017 年同期成交 144.5 万平方米，同比增长 14.1%，上周成交 179.1 万平方米，环比下降 8%。

从累计数据看，2018 年至今东吴证券跟踪全国 35 城市一手房累计成交 12005.1 万平方米，2017 年同期累计成交 12420.8 万平方米，同比下降 3.3%。

■ **二手房成交情况**：从单周数据看，本周东吴证券跟踪全国 9 城市二手房成交 113.5 万平方米，2017 年同期成交 90.5 万平方米，同比增长 25.4%，相比 2017 年周均成交同比增长 15.7%；上周成交 108.1 万平方米，环比增长 5%。从累计数据看，2018 年至今东吴证券跟踪全国 9 城市二手房累计成交 3246.4 万平方米，2017 年同期累计成交 3310.3 万平方米，同比下降 1.9%。

■ **重点新闻**：8 月 7 日，住房和城乡建设部在辽宁沈阳召开部分城市房地产工作座谈会，在会上，住房城乡建设部对参会各城市未来房地产调控工作提出了进一步要求：（一）加快制定住房发展规划。各地要加快制定实施住房发展规划，抓紧调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场，完善和落实差别化住房信贷、税收政策，支持合理住房消费，坚决遏制投机炒房，加强舆论引导和预期管理。（二）对楼市调控不力的城市坚决问责。各地切实做好房地产市场调控工作，系统分析当地房地产市场存在的突出问题和主要风险点，因地制宜，精准施策、综合施策，把地方政府稳地价、稳房价、稳预期的主体责任落到实处，确保市场稳定。住房和城乡建设部将建立房地产市场监测体系，完善对地方房地产调控工作的评价考核机制。要严格督查，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方坚决问责。

■ **投资建议**：预计 2018 年房地产行业销售规模将保持稳态，龙头房企竞争优势进一步凸显，强者恒强，龙头房企市占率和规模提升仍将延续。8 月房地产行业持续推荐绿地控股、中南建设、新城控股、万科 A、保利地产、金地集团、招商蛇口、蓝光发展、旭辉控股集团、金地商置、合景泰富、龙光地产。

■ **风险提示**：行业销售波动；政策调整导致经营风险（棚改、调控、税收政策等）；融资环境变动（按揭、开发贷、利率调整等）；企业运营风险（人员变动、施工、拿地等）；汇率波动风险。

行业走势



相关研究

- 1、《房地产行业跟踪周报：一手成交同比高增，政治局会议坚持遏制房价上涨》2018-08-05
- 2、《房地产行业跟踪周报：一手成交环比持续回升，北京市服务保障人才政策落地》2018-07-29
- 3、《房地产行业跟踪周报：一二手成交环比分化，统计局 6 月销售持续向好》2018-07-22

内容目录

| | |
|------------------------|----|
| 1. 本周股价与板块估值表现 | 4 |
| 1.1. 板块与重点公司股价表现 | 4 |
| 1.2. 板块与重点公司估值情况 | 5 |
| 2. 各线城市一手房单周成交情况 | 6 |
| 3. 各线城市一手房累计成交情况 | 8 |
| 4. 重点城市二手房成交情况 | 11 |
| 5. 行业资讯 | 11 |
| 6. 投资建议 | 13 |
| 7. 风险提示 | 14 |

图表目录

| | |
|--|----|
| 图 1: 申万房地产与全部 A 股 PE 走势图..... | 5 |
| 图 2: 申万房地产与全部 A 股 PB 走势图..... | 5 |
| 图 3: 一线 4 城市一手成交单周同比增速 (单位: %) | 7 |
| 图 4: 二线 13 城市一手成交单周同比增速 (单位: %) | 7 |
| 图 5: 全国 35 城周度成交 (万平米, 左轴) 及累计增速 (% , 右轴) | 9 |
| 图 6: 一线 4 城市周度成交 (万平米, 左轴) 及累计增速 (% , 右轴) | 9 |
| 图 7: 二线 13 城市周度成交 (万平米, 左轴) 及累计增速 (% , 右轴) | 9 |
| 图 8: 三线 18 城市周度成交 (万平米, 左轴) 及累计增速 (% , 右轴) | 10 |
| 图 9: 一线 4 城市一手成交累计同比 (单位: %) | 10 |
| 图 10: 二线 13 城市一手成交累计同比 (单位: %) | 10 |
| | |
| 表 1: 上证综指与申万房地产板块股价表现 (2018/8/4—2018/8/10) | 4 |
| 表 2: 重点公司股价涨跌幅表现 (2018/8/4—2018/8/10) | 4 |
| 表 3: 重点跟踪公司估值表现 (截至 2018/8/10) | 5 |
| 表 4: 各线城市一手房单周成交情况 (2018/8/4—2018/8/10) (单位: 万平米、%) | 6 |
| 表 5: 各线城市一手房累计成交情况 (截至 2018/8/10) (单位: 万平米、%) | 8 |
| 表 6: 全国 9 城市二手房本周成交情况 (2018/8/4—2018/8/10) (单位: 万平米、%) | 11 |
| 表 7: 全国 9 城市二手房累计成交情况 (截至 2018/8/10) (单位: 万平米、%) | 11 |

1. 本周股价与板块估值表现

1.1. 板块与重点公司股价表现

本周房地产行业涨幅为 3.8%，全部 A 股指数涨幅为 2.0%，超额收益约为 1.8%。

表 1：上证综指与申万房地产板块股价表现（2018/8/4—2018/8/10）

| 涨幅 (%) | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 2 月 | 2018 年 3 月 | 2018 年 4 月 | 2018 年 5 月 | 2018 年 6 月 | 2018 年 7 月 | 上周 | 本周 |
|---------|--------|--------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|-----|
| 房地产（申万） | -7.9 | -36.4 | -22.7 | -11.4 | -1.8 | -5.8 | -5.1 | -8.2 | -2.2 | -6.4 | 3.8 |
| 上证综指 | -13.6 | -21.0 | -9.9 | -6.4 | -2.8 | -2.7 | 0.4 | -8.0 | 1.0 | -4.6 | 2.0 |
| 超额收益 | 5.7 | -15.4 | -12.8 | -5.1 | 1.0 | -3.0 | -5.5 | -0.1 | -3.3 | -1.8 | 1.8 |

数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

表 2：重点公司股价涨跌幅表现（2018/8/4—2018/8/10）

| 涨幅 (%) | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 2 月 | 2018 年 3 月 | 2018 年 4 月 | 2018 年 5 月 | 2018 年 6 月 | 2018 年 7 月 | 上周 | 本周 |
|--------|--------|--------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------|------|
| 万科 A | 85.7 | 2.2 | 16.6 | -12.9 | 1.8 | -14.7 | -9.9 | -3.9 | -5.2 | -9.6 | 10.0 |
| 保利地产 | 21.4 | 21.5 | 36.2 | -15.1 | -7.9 | -2.5 | -6.0 | 1.8 | -0.6 | -9.6 | 9.6 |
| 招商蛇口 | -20.2 | -11.3 | 10.9 | -15.2 | -0.3 | -1.3 | 1.2 | -10.1 | -0.2 | -8.7 | 3.3 |
| 金地集团 | -8.3 | -25.0 | -23.3 | -18.3 | -8.9 | -3.9 | -5.2 | -4.1 | -4.9 | -6.7 | 3.6 |
| 新城控股 | 18.7 | 71.5 | 126.4 | -15.7 | 3.8 | -10.1 | -7.3 | 8.3 | -6.8 | -13.8 | 5.3 |
| 荣盛发展 | 9.6 | -9.4 | 6.1 | -20.3 | -8.6 | 2.0 | -9.3 | -5.8 | -0.9 | -10.2 | 4.2 |
| 金科股份 | 8.6 | 5.7 | 5.2 | 1.9 | 4.0 | -2.2 | -6.5 | -4.2 | 11.4 | -0.6 | 1.0 |
| 绿地控股 | -46.9 | -57.9 | -22.5 | -17.1 | -3.3 | -2.8 | -7.1 | -2.2 | 2.9 | -4.4 | 3.0 |
| 中南建设 | 6.9 | -5.8 | -44.2 | -6.2 | 0.3 | 0.1 | 3.5 | -15.3 | -4.0 | -6.1 | 3.6 |
| 蓝光发展 | -3.6 | -43.6 | -17.8 | -20.5 | 1.6 | -2.5 | -3.4 | -6.2 | -1.9 | -10.6 | 3.0 |
| 龙光地产 | 359.8 | 308.0 | 247.6 | -11.3 | 13.3 | -2.3 | 1.2 | -8.5 | -7.5 | -17.3 | 11.7 |
| 旭辉控股集团 | 280.7 | 214.4 | 142.0 | -8.9 | 11.2 | -8.8 | 0.0 | -17.8 | 2.2 | -15.3 | 9.2 |
| 金地商置 | 75.1 | 68.4 | 75.0 | -11.3 | -7.8 | -4.3 | 6.9 | -8.6 | -4.7 | -7.3 | 1.3 |
| 合景泰富 | 124.5 | 96.1 | 138.6 | -16.9 | -2.6 | 0.6 | 0.6 | -6.1 | -9.5 | -14.1 | 13.9 |
| 宝龙地产 | 367.1 | 197.7 | 101.9 | -7.5 | 5.4 | -1.2 | 15.7 | -6.7 | -3.8 | -1.7 | 1.5 |

数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

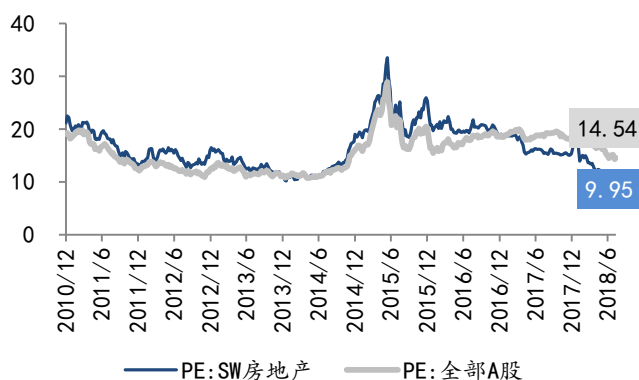
1.2. 板块与重点公司估值情况

表 3: 重点跟踪公司估值表现 (截至 2018/8/10)

| 代码 | 公司 | 股价 | EPS | | | | PE | | | | 评级 |
|-----------|--------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|----|
| | | | 2017 | 2018E | 2019E | 2020E | 2017 | 2018E | 2019E | 2020E | |
| 000002.SZ | 万科 A | 23.18 | 2.54 | 3.28 | 4.10 | 4.96 | 9.1 | 7.1 | 5.7 | 4.7 | 买入 |
| 600048.SH | 保利地产 | 11.70 | 1.32 | 1.71 | 2.15 | 2.69 | 8.9 | 6.8 | 5.4 | 4.3 | 买入 |
| 600383.SH | 金地集团 | 8.85 | 1.52 | 1.85 | 2.32 | 2.87 | 5.8 | 4.8 | 3.8 | 3.1 | 买入 |
| 601155.SH | 新城控股 | 25.40 | 2.71 | 3.67 | 4.70 | 5.96 | 9.4 | 6.9 | 5.4 | 4.3 | 买入 |
| 002146.SZ | 荣盛发展 | 7.61 | 1.32 | 1.74 | 2.23 | 2.86 | 5.8 | 4.4 | 3.4 | 2.7 | 买入 |
| 000656.SZ | 金科股份 | 5.07 | 0.35 | 0.46 | 0.58 | 0.70 | 14.5 | 11.0 | 8.7 | 7.2 | 增持 |
| 600606.SH | 绿地控股 | 6.28 | 0.74 | 0.91 | 1.11 | 1.33 | 8.5 | 6.9 | 5.7 | 4.7 | 买入 |
| 000961.SZ | 中南建设 | 5.78 | 0.16 | 0.47 | 0.72 | 0.95 | 36.1 | 12.3 | 8.0 | 6.1 | 增持 |
| 600466.SH | 蓝光发展 | 5.55 | 0.64 | 0.78 | 1.13 | 1.53 | 8.7 | 7.1 | 4.9 | 3.6 | 买入 |
| 3380.HK | 龙光地产 | 8.08 | 1.17 | 1.64 | 2.15 | 2.83 | 6.9 | 4.9 | 3.8 | 2.9 | 买入 |
| 0884.HK | 旭辉控股集团 | 4.05 | 0.68 | 0.79 | 1.07 | 1.33 | 6.0 | 5.1 | 3.8 | 3.0 | 买入 |
| 0535.HK | 金地商置 | 0.67 | 0.10 | 0.19 | 0.25 | 0.32 | 6.7 | 3.5 | 2.7 | 2.1 | 买入 |
| 1813.HK | 合景泰富 | 7.95 | 1.17 | 1.64 | 2.35 | 2.93 | 6.8 | 4.8 | 3.4 | 2.7 | 买入 |
| 1238.HK | 宝龙地产 | 3.62 | 0.84 | 1.05 | 1.34 | 1.60 | 4.3 | 3.4 | 2.7 | 2.3 | 增持 |

数据来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所 (港币对人民币汇率取 1 港币=0.8713 人民币)

图 1: 申万房地产与全部 A 股 PE 走势图



数据来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所 (PE 采用 TTM, 整体法, 剔除负值)

图 2: 申万房地产与全部 A 股 PB 走势图



数据来源: Wind 资讯, 东吴证券研究所 (PB 采用 TTM, 整体法)

2. 各线城市¹一手房单周成交情况

从单周数据看，本周东吴证券跟踪全国 35 城市一手房成交 443.4 万平米，2017 年同期成交 371.2 万平米，同比增长 19.4%，相比 2017 年周均成交同比增长 13.4%；上周成交 486.8 万平米，环比下降 8.9%。

(1) 一线 4 城市本周成交 58.7 万平米，2017 年同期成交 49.6 万平米，同比增长 18.3%，上周成交 74.7 万平米，环比下降 21.4%；

(2) 二线 13 城市本周成交 219.8 万平米，2017 年同期成交 177 万平米，同比增长 24.2%，上周成交 233 万平米，环比下降 5.7%；

(3) 三线 18 城市本周成交 164.8 万平米，2017 年同期成交 144.5 万平米，同比增长 14.1%，上周成交 179.1 万平米，环比下降 8%。

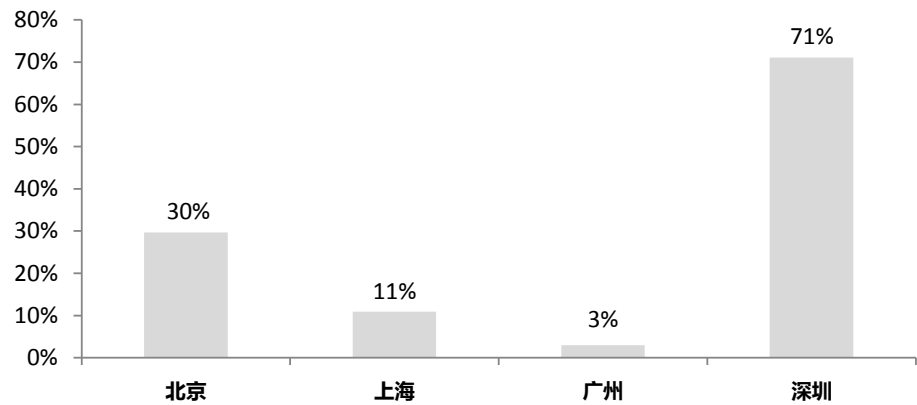
表 4：各线城市一手房单周成交情况（2018/8/4—2018/8/10）（单位：万平米、%）

| 城市 | 本周成交面积 | 17 年同期成交 | 同比增速 | 环比增速 | 城市 | 本周成交面积 | 17 年同期成交 | 同比增速 | 环比增速 |
|-------------|--------------|--------------|------------|-------------|-------------|--------------|--------------|------------|------------|
| 北京 | 8.9 | 6.9 | 30% | 12% | 扬州 | 11.3 | 7.9 | 43% | 91% |
| 上海 | 30.6 | 27.6 | 11% | -13% | 安庆 | 9.1 | 5.5 | 67% | 57% |
| 广州 | 10.2 | 9.9 | 3% | -54% | 岳阳 | 3.7 | 6.9 | -47% | -28% |
| 深圳 | 9.0 | 5.2 | 71% | 0% | 韶关 | 4.3 | 2.2 | 97% | 42% |
| 一线汇总 | 58.7 | 49.6 | 18% | -21% | 江阴 | 10.0 | 4.7 | 111% | 7% |
| 南京 | 13.0 | 8.2 | 58% | -28% | 佛山 | 27.9 | 32.0 | -13% | -22% |
| 武汉 | 46.3 | 33.6 | 38% | 70% | 赣州 | 21.2 | 9.0 | 135% | 15% |
| 成都 | 37.5 | 10.0 | 276% | -6% | 温州 | 12.0 | 12.2 | -1% | -37% |
| 青岛 | 26.2 | 37.5 | -30% | -15% | 泉州 | 4.9 | 3.6 | 39% | -7% |
| 苏州 | 22.3 | 15.7 | 42% | -38% | 襄阳 | 7.6 | 4.1 | 85% | 39% |
| 福州 | 2.9 | 4.5 | -35% | -10% | 吉林 | 5.5 | 2.5 | 118% | -12% |
| 无锡 | 15.6 | 5.7 | 175% | 3% | 常州 | 8.3 | 7.7 | 7% | -15% |
| 东莞 | 9.1 | 6.4 | 43% | 17% | 淮安 | 10.6 | 10.0 | 6% | -15% |
| 惠州 | 4.0 | 7.4 | -47% | -1% | 连云港 | 17.4 | 13.3 | 31% | 4% |
| 济南 | 16.2 | 13.7 | 18% | 8% | 牡丹江 | 1.5 | 1.1 | 38% | 14% |
| 合肥 | 6.8 | 0.9 | 667% | -45% | 江门 | 1.8 | 3.4 | -47% | 15% |
| 大连 | 4.9 | 5.1 | -4% | -45% | 绍兴 | 2.5 | 2.9 | -14% | -56% |
| 杭州 | 15.1 | 28.5 | -47% | 1% | 泰安 | 5.1 | 15.5 | -67% | -58% |
| 二线汇总 | 219.8 | 177.0 | 24% | -6% | 三线汇总 | 164.8 | 144.5 | 14% | -8% |

数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

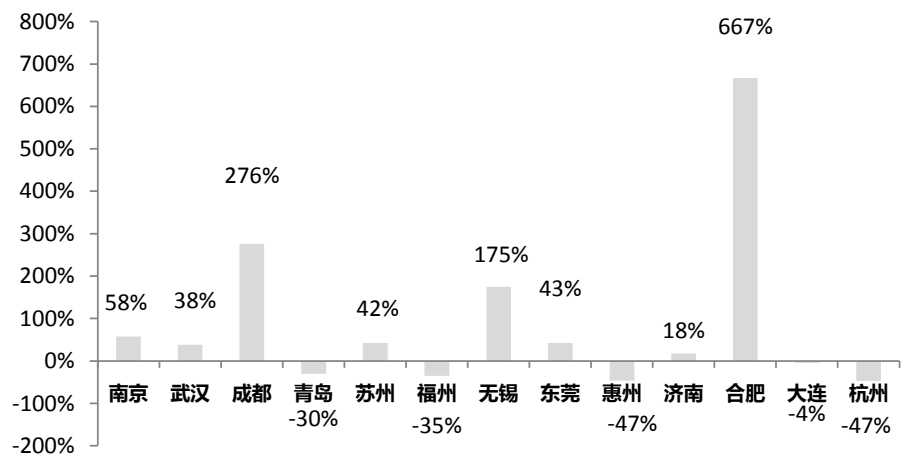
¹东吴证券房地产周报中，一手房成交信息跟踪全国 35 城市，各线城市分类如下：1) 一线城市：北京、上海、广州、深圳；2) 二线城市：南京、武汉、成都、青岛、苏州、福州、无锡、东莞、惠州、济南、合肥、杭州、大连；3) 三线城市：扬州、安庆、岳阳、韶关、江阴、佛山、赣州、温州、泉州、襄阳、吉林、常州、淮安、连云港、牡丹江、江门、绍兴、泰安。下同。

图 3：一线 4 城市一手成交单周同比增速（单位：%）



数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图 4：二线 13 城市一手成交单周同比增速（单位：%）



数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

3. 各线城市一手房累计成交情况²

从累计数据看，2018 年至今东吴证券跟踪全国 35 城市一手房累计成交 12005.1 万平方米，2017 年同期累计成交 12420.8 万平方米，同比下降 3.3%。

(1) 一线 4 城市累计成交 1647.8 万平方米，2017 年同期累计成交 1955.8 万平方米，同比下降 15.7%；

(2) 二线 13 城市累计成交 5521.1 万平方米，2017 年同期累计成交 6118.8 万平方米，同比下降 9.8%；

(3) 三线 18 城市累计成交 4836.2 万平方米，2017 年同期累计成交 4346.2 万平方米，同比增长 11.3%。

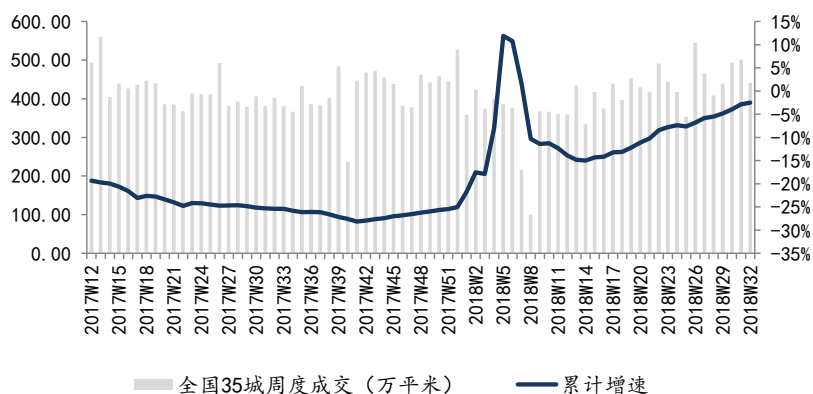
表 5：各线城市一手房累计成交情况（截至 2018/8/10）（单位：万平方米、%）

| 城市 | 累计成交面积 | 17 年同期累计成交 | 累计同比增速 | 城市 | 累计成交面积 | 17 年同期累计成交 | 累计同比增速 |
|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------|---------------|------------|
| 北京 | 220.5 | 325.8 | -32% | 扬州 | 222.9 | 221.5 | 1% |
| 上海 | 736.8 | 882.8 | -17% | 安庆 | 137.1 | 105.4 | 30% |
| 广州 | 513.9 | 615.7 | -17% | 岳阳 | 120.1 | 158.9 | -24% |
| 深圳 | 176.5 | 131.6 | 34% | 韶关 | 113.4 | 128.0 | -11% |
| 一线汇总 | 1647.8 | 1955.8 | -16% | 江阴 | 250.6 | 215.3 | 16% |
| 南京 | 397.7 | 468.1 | -15% | 佛山 | 813.1 | 622.2 | 31% |
| 武汉 | 971.1 | 1238.3 | -22% | 赣州 | 588.5 | 163.5 | 260% |
| 成都 | 522.3 | 485.0 | 8% | 温州 | 473.4 | 391.5 | 21% |
| 青岛 | 989.4 | 1077.0 | -8% | 泉州 | 201.6 | 124.2 | 62% |
| 苏州 | 540.4 | 542.0 | 0% | 襄阳 | 134.5 | 188.2 | -29% |
| 福州 | 83.8 | 91.9 | -9% | 吉林 | 137.0 | 129.6 | 6% |
| 无锡 | 329.6 | 204.2 | 61% | 常州 | 307.3 | 251.0 | 22% |
| 东莞 | 282.4 | 277.9 | 2% | 淮安 | 417.4 | 488.3 | -15% |
| 惠州 | 164.2 | 206.9 | -21% | 连云港 | 494.1 | 542.7 | -9% |
| 济南 | 158.3 | 586.6 | -73% | 牡丹江 | 36.9 | 41.0 | -10% |
| 合肥 | 355.5 | 128.9 | 176% | 江门 | 84.0 | 158.2 | -47% |
| 大连 | 158.5 | 177.5 | -11% | 绍兴 | 115.2 | 136.2 | -15% |
| 杭州 | 567.8 | 634.5 | -11% | 泰安 | 189.2 | 280.4 | -33% |
| 二线汇总 | 5521.1 | 6118.8 | -10% | 三线汇总 | 4836.2 | 4346.2 | 11% |

数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

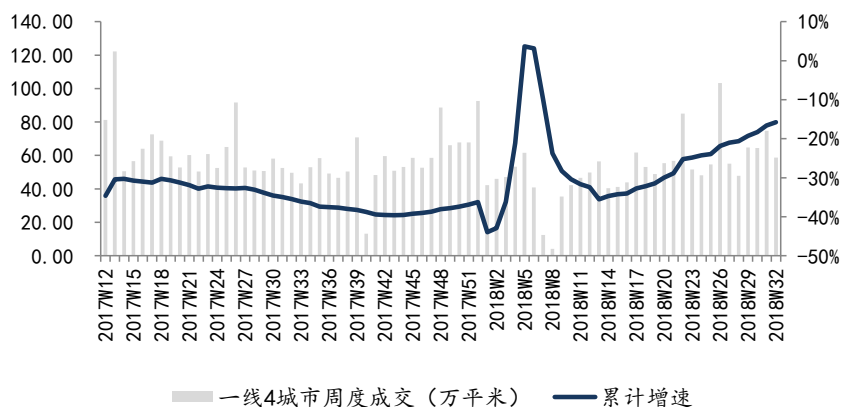
²数据来源为 Wind 资讯-EDB 经济数据库-行业数据-房地产每日交易数据。下同。

图 5：全国 35 城周度成交（万平方米，左轴）及累计增速（%，右轴）



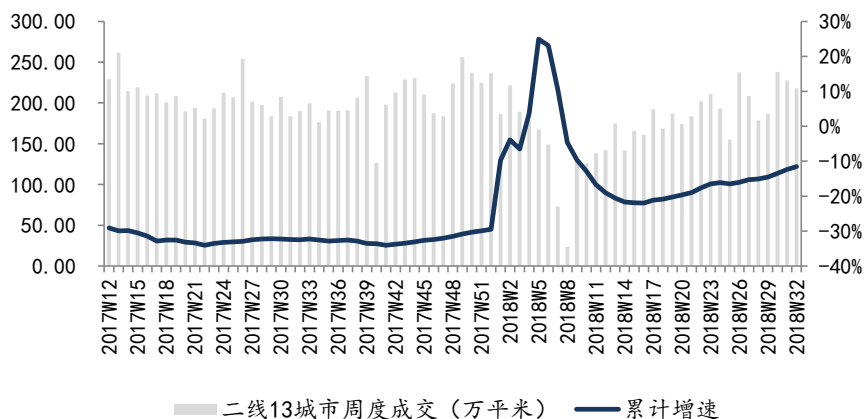
数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图 6：一线 4 城市周度成交（万平方米，左轴）及累计增速（%，右轴）



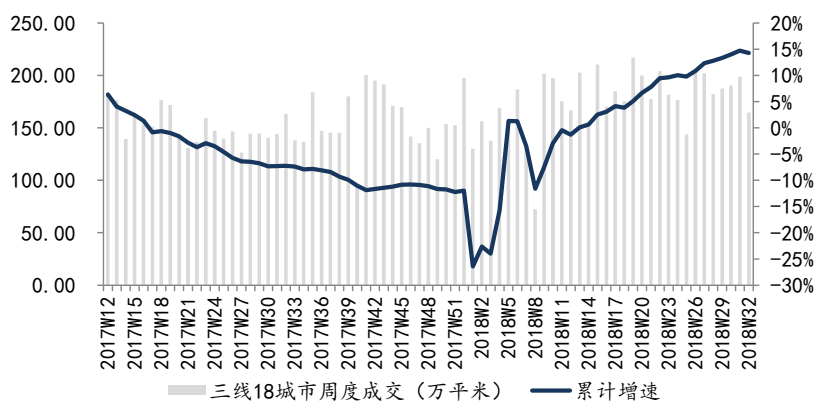
数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图 7：二线 13 城市周度成交（万平方米，左轴）及累计增速（%，右轴）



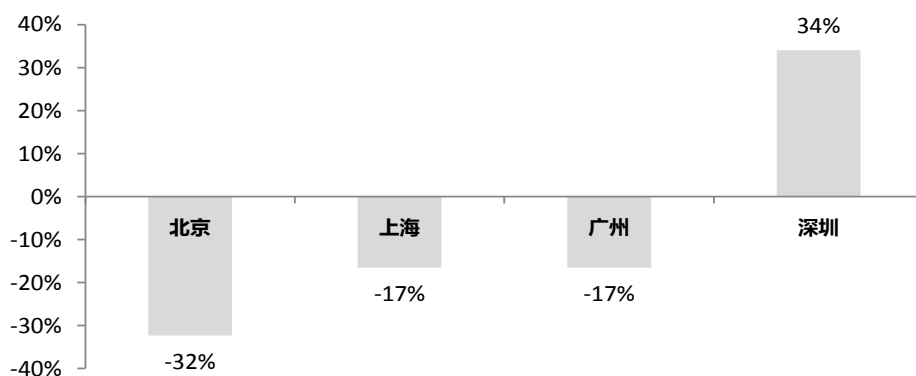
数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图 8：三线 18 城市周度成交（万平米，左轴）及累计增速（%，右轴）



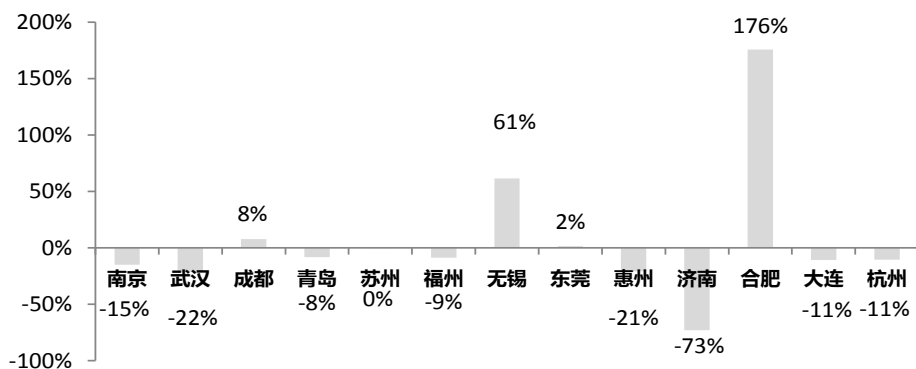
数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图 9：一线 4 城市一手成交累计同比（单位：%）



数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图 10：二线 13 城市一手成交累计同比（单位：%）



数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

4. 重点城市³二手房成交情况⁴

从单周数据看，本周东吴证券跟踪全国9城市二手房成交113.5万平方米，2017年同期成交90.5万平方米，同比增长25.4%，相比2017年周均成交同比增长15.7%；上周成交108.1万平方米，环比增长5%。

表6：全国9城市二手房本周成交情况（2018/8/4—2018/8/10）（单位：万平方米、%）

| 单位：万平方米 | 本周成交面积 | 2017年同期成交 | 同比增速 | 上周成交面积 | 环比增速 |
|----------------|--------------|-------------|------------|--------------|-----------|
| 北京 | 27.3 | 15.0 | 82% | 29.0 | -6% |
| 深圳 | 13.0 | 9.7 | 34% | 12.4 | 5% |
| 成都 | 16.4 | 12.9 | 27% | 16.5 | -1% |
| 南京 | 11.6 | 14.9 | -22% | 11.9 | -2% |
| 青岛 | 5.4 | 8.1 | -34% | 5.3 | 2% |
| 苏州 | 23.9 | 12.0 | 100% | 15.9 | 50% |
| 厦门 | 4.4 | 3.3 | 33% | 4.2 | 5% |
| 南宁 | 4.4 | 7.4 | -41% | 5.3 | -18% |
| 大连 | 7.1 | 7.1 | 0% | 7.6 | -7% |
| 全国9城市汇总 | 113.5 | 90.5 | 25% | 108.1 | 5% |

数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

从累计数据看，2018年至今东吴证券跟踪全国9城市二手房累计成交3246.4万平方米，2017年同期累计成交3310.3万平方米，同比下降1.9%。

表7：全国9城市二手房累计成交情况（截至2018/8/10）（单位：万平方米、%）

| 单位：万平方米 | 累计成交面积 | 2017年同期累计成交 | 累计同比增速 |
|----------------|---------------|---------------|------------|
| 北京 | 836.0 | 867.3 | -4% |
| 深圳 | 351.0 | 316.1 | 11% |
| 成都 | 477.5 | 199.2 | 140% |
| 南京 | 338.2 | 507.7 | -33% |
| 青岛 | 323.7 | 389.2 | -17% |
| 苏州 | 462.0 | 361.9 | 28% |
| 厦门 | 88.1 | 218.0 | -60% |
| 南宁 | 156.3 | 226.3 | -31% |
| 大连 | 213.6 | 224.6 | -5% |
| 全国9城市汇总 | 3246.4 | 3310.3 | -2% |

数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

5. 行业资讯

³东吴证券跟踪全国二手房成交城市包括：北京、深圳、成都、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、大连。

⁴数据来源为 Wind 资讯-EDB 经济数据库-行业数据-房地产每日交易数据。下同。

1、8月7日,住房和城乡建设部在辽宁沈阳召开部分城市房地产工作座谈会,在会上,住房和城乡建设部对参会各城市未来房地产调控工作提出了进一步要求:(一)加快制定住房发展规划。各地要加快制定实施住房发展规划,抓紧调整住房和用地供应结构,大力发展住房租赁市场,完善和落实差异化住房信贷、税收政策,支持合理住房消费,坚决遏制投机炒房,加强舆论引导和预期管理。(二)对楼市调控不力的城市坚决问责。各地切实做好房地产市场调控工作,系统分析当地房地产市场存在的突出问题和主要风险点,因地制宜,精准施策、综合施策,把地方政府稳地价、稳房价、稳预期的主体责任落到实处,确保市场稳定。住房和城乡建设部将建立房地产市场监测体系,完善对地方房地产调控工作的评价考核机制。要严格督查,对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方坚决问责。

2、据北京市住建委网站消息,8月9日,北京市住房城乡建设委联合市工商局、市网信办、市通信管理局和房地产中介行业协会,集中约谈链家、我爱我家、麦田在线、中原地产、21世纪不动产、网易、新浪、58同城、赶集网、安居客、百姓网、房天下等主要房源信息发布网站,落实具体整治措施。

约谈会议要求,即日起,各互联网平台需立即开展自查,下架不符合相关要求的房源信息,9月1日前完成整改,全力配合主管部门治理乱象。同时,购房者方面如果发现网页没有公示经纪机构营业执照及经纪人员信息卡,或手机扫描信息卡上二维码后显示的经纪机构名称与营业执照不符,发布该房源信息的就很可能是“黑中介”。

6. 投资建议

预计 2018 年房地产行业销售规模将保持稳态，龙头房企竞争优势进一步凸显，强者恒强，龙头房企市占率和规模提升仍将延续。8 月房地产行业持续推荐绿地控股、中南建设、新城控股、万科 A、保利地产、金地集团、招商蛇口、蓝光发展、旭辉控股集团、金地商置、合景泰富、龙光地产

7. 风险提示

行业销售波动；政策调整导致经营风险（棚改、调控、税收政策等）；融资环境变动（按揭、开发贷、利率调整等）；企业运营风险（人员变动、施工、拿地等）；汇率波动风险。

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下，东吴证券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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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。

本报告的版权归本公司所有，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、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东吴证券投资评级标准：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5% 以上。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码：215021

传真：(0512) 62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>

