

房地产行业：周报（2018.8.6-2018.8.12）

2018年8月14日

## 住建部对楼市调控不力城市坚决问责

看好（维持）

### ㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 3.86%，同期沪深 300 指数上涨 2.71%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 1.15 个百分点。

### ㊦ 房地产市场成交面积环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.8.6-2018.8.12）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 340.26 万平方米，环比下跌 12.01%，同比上涨 0.95%。其中一线城市成交 52.06 万平方米，环比下跌 28.81%，同比上涨 8.39%；二线城市成交 165.12 万平方米，环比下跌 15.12%，同比下跌 14.02%；三线城市成交 123.08 万平方米，环比上涨 3.37%，同比上涨 26.94%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 8.25%，同比上涨 7.37%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 6.71%，同比上涨 57.78%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 10.87%，同比下跌 31.55%。

### ㊦ 行业与公司信息

住建部召开房地产工作座谈会：楼市调控不力，坚决问责。  
深圳城市更新新要求：旧住宅区未达到 20 年的不划入拆除范围。  
辽宁沈阳楼市新政：限购范围扩大至全市。  
天津市出台住房公积金提取新规遏制不法行为。  
万科 1-7 月份累计实现合同销售金额 3,498.0 亿元，同比上升 11.85%。  
金地集团 1-7 月累计实现签约销售金额 768.2 亿元，同比下降 1.83%。  
保利地产 1-7 月累计实现签约销售金额 2391.99 亿元，同比上升 46.59%。  
招商蛇口 1-7 月累计实现签约销售金额 900.97 亿元，同比上升 46.94%。

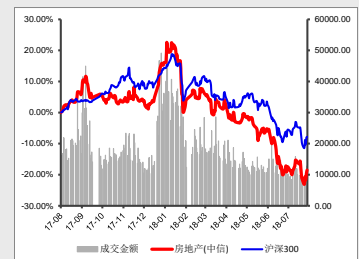
### ㊦ 投资建议

上周样本城市新建住宅成交量环比继续下跌，其中一、二线城市下跌较为明显。二手房方面，成交量继续小幅回落。住建部上周召开部分城市房地产工作座谈会，提出各地要加快制定实施住房发展规划，对楼市调控不力的城市坚决问责。目前加强地产调控仍是主基调，预计短期政策上难以放松。从上周几家房企公布的销售数据来看，龙头房企七月份继续维持较高销售增速，行业集中度提升逻辑不变。因此建议关注当前估值较低，同时业绩增长较快的一、二线房企。

### ㊦ 风险提示

政策调控进一步升级；房地产销售大幅下滑；房价大幅下跌。

市场表现 截至 2018.8.13



分析师：易华强  
执业证书号：S1490513080001  
电话：010- 85556205  
邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

联系人：路哲伦  
电话：010- 85556200  
邮箱：luzhelun@hrsec.com.cn

证券研究报告

---

目 录

---

一、房地产市场成交量环比下跌.....	4
二、行业与公司信息.....	7
三、投资建议.....	10
四、风险提示.....	10

图表目录

---

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2018.8.6-2018.8.12) .....	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.8.6-2018.8.12) .....	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2018.8.6-2018.8.12) .....	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2018.8.6-2018.8.12) .....	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2018.8.6-2018.8.12) .....	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.8.6-2018.8.12) .....	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.8.6-2018.8.12) .....	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.8.6-2018.8.12) .....	6

## 一、房地产市场成交量环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.8.6-2018.8.12）重点关注的30个城市商品房成交面积为340.26万平方米，环比下跌12.01%，同比上涨0.95%。其中一线城市成交52.06万平方米，环比下跌28.81%，同比上涨8.39%；二线城市成交165.12万平方米，环比下跌15.12%，同比下跌14.02%；三线城市成交123.08万平方米，环比上涨3.37%，同比上涨26.94%。

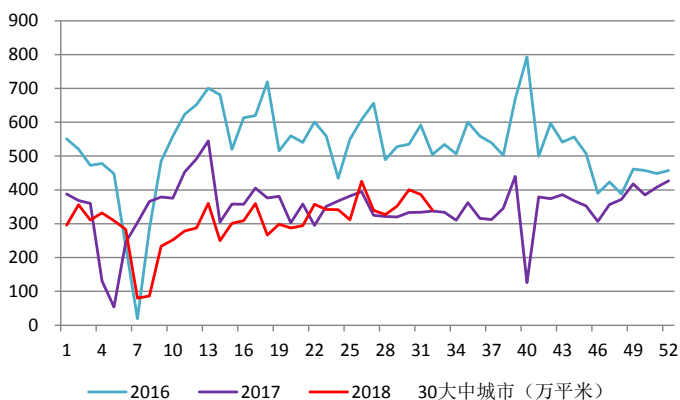
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表1：重点城市商品房周成交量数据（2018.8.6-2018.8.12）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	340.26	386.73	337.05	-12.01%	0.95%
一线	52.06	73.13	48.03	-28.81%	8.39%
二线	165.12	194.53	192.05	-15.12%	-14.02%
三线	123.08	119.07	96.97	3.37%	26.94%

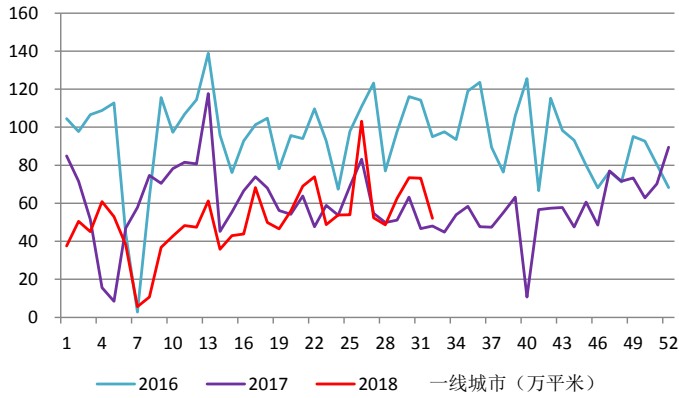
数据来源：Wind，华融证券整理

图表2：30大中城市商品房周成交量（2018.8.6-2018.8.12）



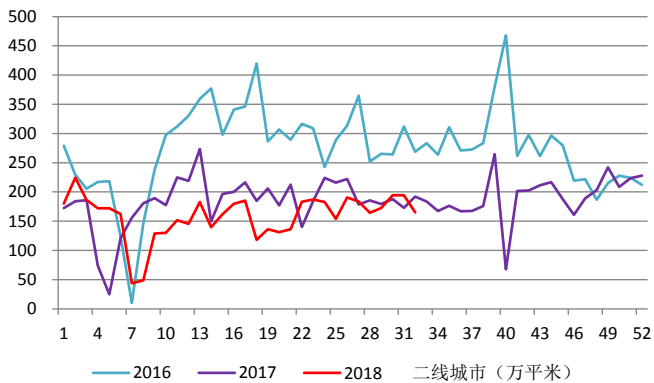
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 3：一线城市周成交量 (2018.8.6-2018.8.12)**



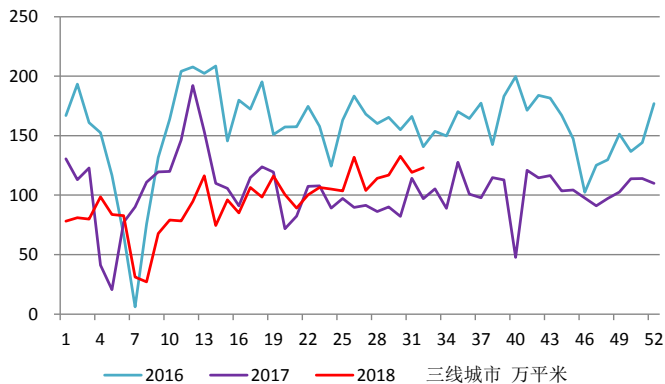
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 4：二线城市周成交量 (2018.8.6-2018.8.12)**



数据来源：wind，华融证券整理

**图表 5：三线城市周成交量 (2018.8.6-2018.8.12)**



数据来源：wind，华融证券整理

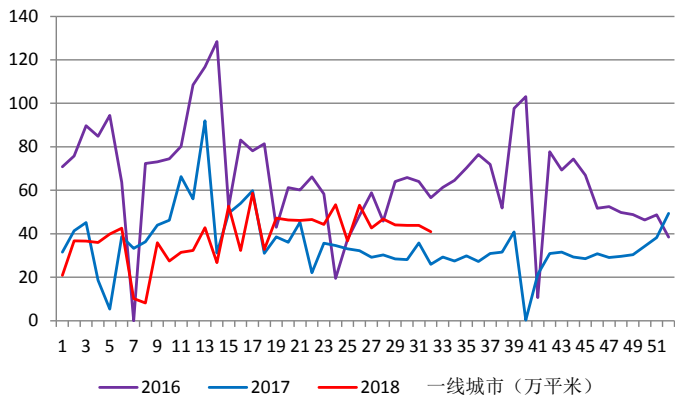
二手房方面,重点关注的4个城市环比下跌8.25%,同比上涨7.37%。  
 其中,一线城市(北京、深圳)成交量环比下跌6.71%,同比上涨57.78%;  
 二线城市(杭州、南京)成交量环比下跌10.87%,同比下跌31.55%。

**图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.8.6-2018.8.12)**

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	63.94	69.69	59.56	-8.25%	7.37%
一线	40.93	43.88	25.94	-6.71%	57.78%
二线	23.01	25.81	33.61	-10.87%	-31.55%

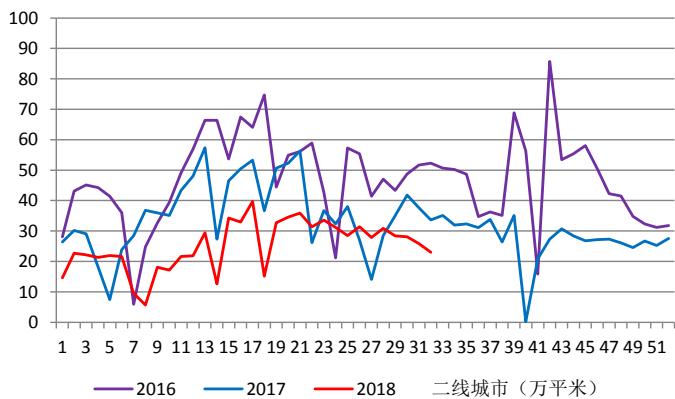
数据来源: Wind, 华融证券整理

**图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.8.6-2018.8.12)**



数据来源: wind, 华融证券整理

**图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.8.6-2018.8.12)**



数据来源: wind, 华融证券整理

## 二、行业与公司信息

### 住建部召开房地产工作座谈会：楼市调控不力，坚决问责

央视新闻报道，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，持续开展房地产市场乱象治理专项行动，严厉打击违法违规开发企业、中介机构，维护人民群众合法权益。

#### 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 and 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。

8月1日零时刚过，人民日报海外版侠客岛在微信公众号明言，在稳预期方面，政治局会议最重要的表态是“坚决遏制房价上涨”和“下决心解决好房地产市场问题”，依然十分坚决，引导大家对“房住不炒”的合理预期，不能因为宏观经济政策的些许放松，就拿资金去买地、炒房。

就在7月31日，中共中央宣传部委托新华社主办的《半月谈》与国务院主办的中央直属党报《经济日报》分别聚焦上市公司囤房炒房刺激房价，及一些三四线城市楼市、土地市场出现双升温苗头。

《半月谈》发表文章称，公司炒房行为不仅挤占了刚需族的购房空间，更成为房价飙涨的一大推手。文章援引住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌的话表示，“的确有部分企业，特别是中小企业或者私人企业，因老板个人没有买房资格，就利用企业来买房或炒房。随着房价不断高涨，房地产市场持续火热，公司炒房会造成市场需求在短期内大涨，需要及时补上政策漏洞。”

新华社8月1日对当前房地产市场发展发表述评-《培育住房租赁市场开了好头但仍需加把劲》，文中显示调研发现，加快培育住房租赁市场过程中，还存着开发商以租代售获利，承租人租售同权享受同等公共服务还较难实现等问题，指出政府应加快完善各项服务体系，通过立法完善法律法规来保障租赁各方的权益。防止出现“以租代售”等行为。同时，还要落实好承租人享受均等化公共服务的权益。

这是新华社自7月26日起连续5日发出的第五篇对当前房地产市场发展的评述文章，五篇文章通过市场调研，指出楼市目前还存在种种乱象，犀利指出有些城市用一线城市或某些地域更高房价进行比对，有松口气心态；对房价炒作睁只眼闭只眼，希望高房价拉高地价；不少三四线城市楼市、土地市场出现双升温苗头，其中个别城市高价地频现，是调控不和谐音。

7月31日，中共中央政治局在部署下半年经济工作的会议上继续要求“加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”。同时，中央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。第一次不再使用“遏制房价过快上涨”的表述，明确释放房价“不能涨”的信号。

#### 深圳城市更新要求：旧住宅区未达到20年的不划入拆除范围

8月6日，深圳市规划国土委发布《深圳市拆除重建类城市更新单元计划申报规定（征求意见稿）》和《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则（征求意见稿）》等文件。

观点地产新媒体获悉，根据文件，拆除范围内建筑物应在2009年12月31日前建成。建筑年限要求参考《暂行措施》的要求，旧工业区、旧商业区建筑物建成时间需15年，旧住宅区为20年。

即旧工业区、旧商业区建筑物建成时间未达到15年，以及旧住宅区未达到20年的，原则上不划入拆除范围。

旧工业区、旧商业区建筑年限未满15年的符合下列条件之一的也可申请拆除重建：拆除范围内建成时间未满15年的建筑物占地面积之和原则上不得大于6000平方米，且不超过拆除范围用地面积的1/3；拆除范围内法定规划确定的公共利益用地面积原则上不小于拆除范围用地面积的40%，或者该城市更新单元涉及法定规划（法定图则或分区规划）要求落实不小于6500平方米独立占地的公共服务设施及基础设施。

另外，2007年6月30日前建成的旧工业区申请拆除重建，更新方向应为

普通工业 (M1); 国有已出让用地在 2007 年 6 月 30 日之前已建设, 但建设面积不足合同或有关批准文件确定的建筑面积, 不涉及闲置土地或闲置土地处置已完成, 可划入拆除范围。

对于单一宗地的“工改工”项目, 部分建筑物未满 15 年但满足旧工业区综合整治类更新年限要求, 且该部分建筑物建筑面积不超过宗地总建筑面积 1/3 的, 可申请以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新。

据悉, 这是继 4 月 24 日《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定 (征求意见稿)》, 4 月 26 日《深圳市拆除重建类城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置规定 (征求意见稿)》, 6 月 14 日《深圳市城市更新单元规划容积率审查规定 (征求意见稿)》后, 深圳城市更新规划的又一个举措。

#### 辽宁沈阳楼市新政: 限购范围扩大至全市

据中国网报道, 辽宁沈阳发布楼市新政, 商品住房限购区域扩大为全市行政区域 (不含辽中区、新民市、法库县、康平县); 调整住房用地供应计划, 根据商品住房去化周期, 多渠道增加各地区住房用地供应量, 加快供地进度和时序; 采取限房价、竞地价或限地价、竞配建、竞租赁住房、竞自持等方式供地。

#### 天津市出台住房公积金提取新规遏制不法行为

据新华社报道, 天津市住房公积金管理中心透露, 为打击骗提套取住房公积金行为, 保证住房公积金制度稳健运行, 天津市对住房公积金提取规定进行了调整, 新规自 2018 年 9 月 1 日起实施。新规要求职工办理异地转入业务, 应在天津市开立住房公积金账户半年以上并逐月缴存满半年。职工及其配偶在天津市已有住房, 通过一次性付款方式新购私产住房的, 提取住房公积金须持有该房屋产权满半年。

#### 万科 1-7 月份累计实现合同销售金额 3,498.0 亿元, 同比上升 11.85%

2018 年 7 月份公司实现合同销售面积 306.8 万平方米, 合同销售金额 451.4 亿元; 2018 年 1~7 月份公司累计实现合同销售面积 2,342.2 万平方米, 合同销售金额 3,498.0 亿元。

#### 金地集团 1-7 月累计实现签约销售金额 768.2 亿元, 同比下降 1.83%

2018 年 7 月公司实现签约面积 58.3 万平方米, 同比上升 36.08%; 实现签约金额 137.5 亿元, 同比上升 74.03%。

2018年1-7月公司累计实现签约面积433.8万平方米，同比上升3.81%；累计签约金额768.2亿元，同比下降1.83%。

#### 保利地产1-7月累计实现签约销售金额2391.99亿元，同比上升46.59%

2018年7月，公司实现签约面积167.88万平方米，同比增长25.36%；实现签约金额238.88亿元，同比增长44.20%。

2018年1-7月，公司实现签约面积1621.80万平方米，同比增长36.51%；实现签约金额2391.99亿元，同比增长46.59%。

#### 招商蛇口1-7月累计实现签约销售金额900.97亿元，同比上升46.94%

2018年7月，公司实现签约销售面积59.80万平方米，同比增加90.81%；签约销售金额150.01亿元，同比增加96.84%。

2018年1-7月，公司累计实现签约销售面积418.16万平方米，同比增加30.78%；签约销售金额900.97亿元，同比增加46.94%。

### 三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨3.86%，同期沪深300指数上涨2.71%，房地产指数跑赢沪深300指数1.15个百分点。

上周样本城市新建住宅成交量环比继续下跌，其中一、二线城市下跌较为明显。二手房方面，成交量继续小幅回落。住建部上周召开部分城市房地产工作座谈会，提出各地要加快制定实施住房发展规划，对楼市调控不力的城市坚决问责。目前加强地产调控仍是主基调，预计短期政策上难以放松。从上周几家房企公布的销售数据来看，龙头房企七月份继续维持较高销售增速，行业集中度提升逻辑不变。因此建议关注当前估值较低，同时业绩增长较快的一、二线房企。

### 四、风险提示

政策调控进一步升级；房地产销售大幅下滑；房价大幅下跌。

## 投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推 荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中 性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖 出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

## 免责声明

易华强，在此声明，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，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映了本人的研究观点。本人不曾因，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收到任何形式的补偿等。华融证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。华融证券股份有限公司（以下简称本公司）的资产管理和证券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和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、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，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方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，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

### 华融证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号 15 层 (100020)

传真：010-85556173

网址：[www.hrsec.com.cn](http://www.hrsec.com.cn)