



东兴证券
DONGXING SECURITIES

70城房价整体涨幅扩大 预期出台更多“霹雳手段”

——房地产行业周报

2018年08月20日

看好/维持

房地产 行业周报

投资摘要:

行情回顾: 上周中信房地产指数累计涨幅为-4.49%，跑赢沪深300指数0.67%，在29个中信行业板块中排名18位。

成交数据: 上周样本城市商品房销售面积355.3万平方米，环比增加1.1%，去化周期55周，环比增加0.1%。一线城市销售面积59.8万平方米，环比增加2.2%，去化周期52周，环比减少1.4%；二线城市销售面积170.0万平方米，环比增加-2.1%，去化周期65周，环比减少0.05%。三线城市销售面积125.4万平方米，环比增加5.3%，去化周期47周，环比增加2.3%。

近期观点:

国家统计局发布了7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据，环比来看，一二线城市新建商品住宅销售价格涨幅回落，三线城市扩大，同比来看，除一线城市同比涨幅与上月持平外，其他城市均有较大幅度的提升。

我们认为，政府抑制房价上涨的表态将逐步落实，前期供需不均衡中蕴藏的上涨压力正在逐步变为现实。特别是在目前货币宽松的大背景下，调控政策的一贯性和权威性将受到更大的考验。我们预期，短时间内就会看到各个层面出台“霹雳手段”，政府自是不希望房价下跌，但涨的太猛在当前国内外形势下也难以接受。

本周推荐: 上周投资组合为万科A(25%)、保利地产(25%)、滨江集团(25%)、蓝光发展(25%)，涨幅为-4.82%，跑输中信房地产指数0.34个百分点。本周投资组合为万科A(25%)、保利地产(25%)、滨江集团(25%)、蓝光发展(25%)。

风险提示: 房价上涨引发过激监管行为，三四线城市大幅收紧调控

分析师:

郑闵钢

010-66554031

zhengmgdxs@hotmail.com

执业证书编号:

S1480510120012

研究助理:

任鹤

010-66554089

renhe07@163.com

执业证书编号:

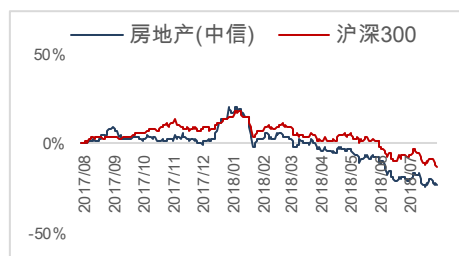
S1480118020022

行业基本资料

占比%

股票家数	145	5.56%
重点公司家数	-	-
行业市值	25806.98 亿元	4.99%
流通市值	19855.47 亿元	5.39%
市场平均市盈率	20.66	/

行业指数走势图



资料来源: 东兴证券研究所

相关研究报告

- 1、《7月房地产投资及销售数据点评: 数据全面向好 考验政策定力》2018-08-14
- 2、《房地产行业报告: 调控对冲宽松 房贷利率下行空间不大》2018-08-13
- 3、《房地产行业报告: 货币边际宽松下 调控短期难放松》2018-07-30
- 4、《房地产行业报告: 货币边际宽松 供需担忧减轻有望带来估值修复》2018-07-24

表 1:上周样本城市成交汇总

	城市	本周成交 (万平方米)	环比 (%)	累计同比 (%)	库存 (万平方米)	去化周期 (周)
一线 (4 城)	北京	13.8	-1.4%	-35.1%	1474.4	106
	上海	39.6	-4.9%	-11.8%	591.5	14
	广州	17.9	-30.7%	-17.8%	1453.6	72
	深圳	10.0	-15.1%	17.5%	515.8	52
二线 (6 城)	杭州	19.4	-8.2%	-12.6%	915.8	44
	南京	14.7	-28.4%	-15.8%	1605.9	76
	武汉	50.9	49.1%	-21.4%	/	/
	青岛	30.4	-19.3%	-6.5%	/	/
	苏州	24.7	-37.7%	-1.8%	1243.1	48
	厦门	5.8	11.3%	-27.3%	185.3	49
三四线 (34 城)	无锡	18.0	4.6%	41.8%	/	/
	大连	6.6	-41.9%	3.2%	/	/
	济南	21.9	10.0%	-72.1%	/	/
	南昌	1.3	/	-55.1%	730.6	0
	福州	5.7	-7.9%	-12.8%	757.3	113
	成都	60.6	-0.1%	140.7%	/	/
	长春	23.9	-21.2%	15.2%	/	/
	东莞	12.7	4.1%	-2.7%	/	/
	惠州	5.6	-1.3%	-10.6%	/	/
	扬州	11.8	80.9%	-1.8%	/	/
	安庆	9.4	7.5%	31.4%	/	/
	岳阳	3.8	-34.7%	-18.7%	/	/
	韶关	4.5	29.4%	-8.9%	/	/
	南宁	24.3	-10.2%	-22.7%	583.9	23
	江阴	10.0	7.0%	16.4%	501.0	52
	佛山	0.0	-21.9%	-100.0%		
	温州	16.8	-24.0%	23.1%	871.3	43
	金华	2.3	93.8%	188.0%	/	/
	泉州	6.4	-4.7%	44.1%	/	/
	襄阳	8.4	42.1%	-14.3%	/	/
	赣州	25.1	4.2%	236.5%	/	/
	徐州	0.0	/	-83.4%	/	/
	常州	8.3	-14.7%	22.4%	/	/
	淮安	10.6	-15.4%	-14.5%	/	/
	连云港	17.4	3.9%	-9.0%	/	/
	柳州	0.0	/	-100.0%	/	/
	宿迁	0.0	/	-10.5%	/	/

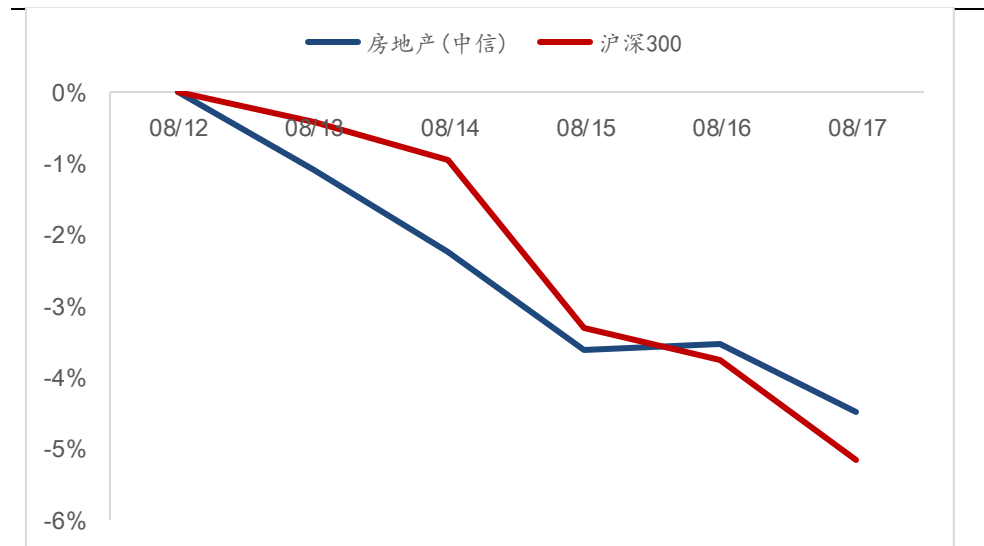
台州	1.2	-95.1%	137.9%	/	/
泰州	0.0	-100.0%	-64.6%	/	/
镇江	11.8	-40.4%	47.4%	/	/
牡丹江	1.5	14.1%	-10.1%	/	/
宁波	0.2	-48.2%	-81.3%	110.4	164
淮南	2.3	-30.4%	-35.8%	/	/
芜湖	0.7	-55.3%	-76.9%	/	/

资料来源：wind, 东兴证券研究所

1. 行情回顾

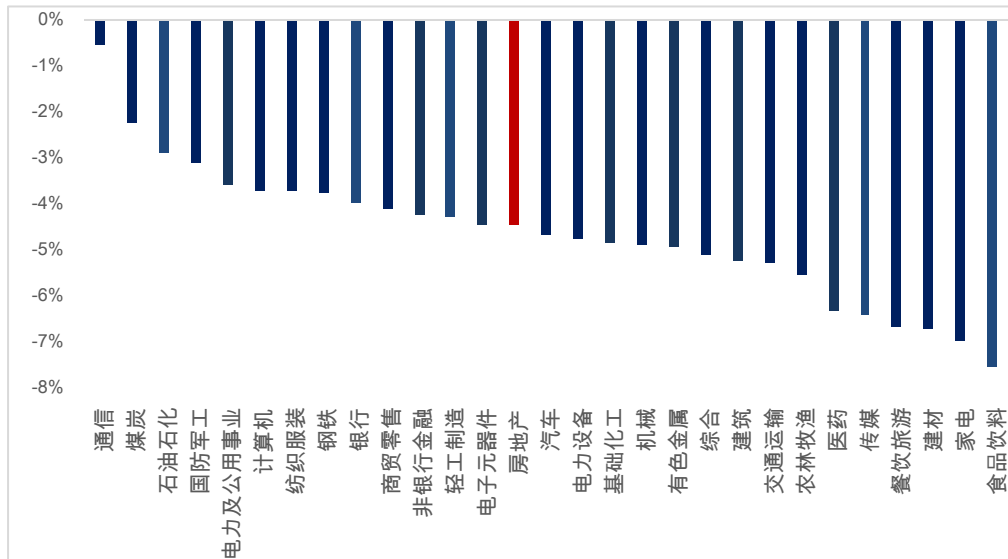
上周中信房地产指数较前一周收盘价的涨幅为-4.49%，跑赢沪深300指数0.67%。上周我们观察的145家房地产股中上涨的有13家，下跌121家，停牌11家。上周市场上房地产股涨幅居前五的为津滨发展、中关村、皇庭国际、华业资本和中洲控股，涨幅分别为20.82%、9.51%、8.35%、5.87%和5.78%。跌幅最大的为海航基础、中弘股份、京能置业、万业企业和泛海控股，涨幅分别为-40.86%、-24.76%、-13.94%、-13.75%和-11.29%。

图1：上周房地产指数与沪深300指数



资料来源：wind, 东兴证券研究所

图 2:中信行业板块周涨跌幅



资料来源：wind，东兴证券研究所

代码	涨幅前五	周累计涨幅	周相对涨幅	上周收盘价	本周收盘价
000897.SZ	津滨发展	20.82%	25.30%	2.45	2.96
000931.SZ	中关村	9.51%	13.99%	5.26	5.76
000056.SZ	皇庭国际	8.35%	12.83%	10.54	11.42
600240.SH	华业资本	5.87%	10.35%	7.33	7.76
000042.SZ	中洲控股	5.78%	10.26%	16.62	17.58

资料来源：wind，东兴证券研究所

	跌幅前五	周累计跌幅	周相对跌幅	上周收盘价	本周收盘价
600515.SH	海航基础	-40.86%	-36.37%	11.16	6.60
000979.SZ	中弘股份	-24.76%	-20.28%	1.05	0.79
600791.SH	京能置业	-13.94%	-9.45%	4.52	3.89
600641.SH	万业企业	-13.75%	-9.26%	12.44	10.73
000046.SZ	泛海控股	-11.29%	-6.80%	6.38	5.66

资料来源：wind，东兴证券研究所

2. 市场数据及事件

- ◆ 上周样本城市商品房销售面积 355.3 万平方米，环比变动 1.1%。一线城市销售面积 59.8 万平方米，环比变动 2.2%；二线城市销售面积 170.0 万平方米，环比变动-2.1%。三线城市销售面积 125.4 万平方米，环比变动 5.3%。分城市成交数据详见附件。

3. 行业政策

表 2:本周房地产行业政策汇总

时间	部门	文件	内容
地方	20180813	北京市规划国土委	《大棚类设施农业项目违法违规用地整改标准》
			北京市规划国土委依据《国土资源部农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》等有关规定制定了《整改标准》。《整治标准》共 8 条，以单栋大棚违法违规用地问题的整改，制止“大棚变住房”或“圈建成庄园”为重点。北京各区将坚决遏制违规占地、私盖“大棚房”等违法行为，促进非法用地回归大棚原状。
地方	20180814	重庆市国土房管局、重庆市公安局	《关于整治和打击房地产领域违法犯罪行为的通告》
			重庆成为首个公安部门深度介入联合执法整治 4 房地产市场“乱象”的城市。重点整治投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等 4 个方面。市国土房屋执法监察总队、市公安局经侦总队、治安总队、网安总队、刑侦总队均将参与其中。通知要求各部门明确房地产领域犯罪行为，集中开展整治和打击专项工作，规范房地产市场秩序。
地方	20180814	南京	
			根据近期出现的企业在南京市局部区域部分楼盘购房登记增多情况，南京公布暂停向企事业单位及其他机构销售商品住房，成为继深圳、西安、长沙、杭州、上海、江阴之后的第七个出台限制企事业单位购房的城市。

资料来源：东兴证券研究所整理

4. 下周投资组合

- ◆ 上周投资组合为万科 A (25%)、保利地产 (25%)、滨江集团 (25%)、蓝光发展 (25%)。
- ◆ 本周推荐投资组合为万科 A (25%)、保利地产 (25%)、滨江集团 (25%)、蓝光发展 (25%)。

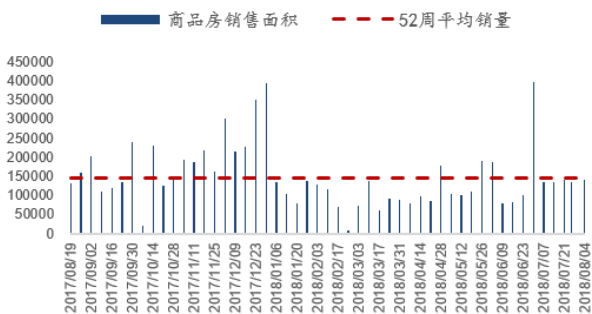
表 3: 上周投资组合表现

代码	上市公司	上周收盘价	本周收盘价	周累计涨幅	周相对涨幅	权重
C1005023.WI	房地产(中信)	5814.39	5553.58	-4.49%		

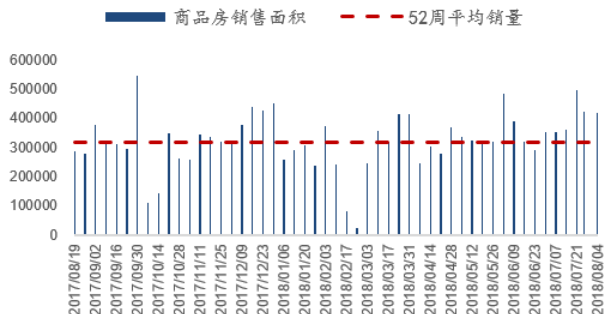
000002.SZ	万科A	23.18	22.69	-2.11%	2.37%	25%
600048.SH	保利地产	11.70	10.95	-6.41%	-1.92%	25%
002244.SZ	滨江集团	5.00	4.57	-8.60%	-4.11%	25%
600466.SH	蓝光发展	5.55	5.43	-2.16%	2.32%	25%
	组合表现			-4.82%	-0.34%	100%

资料来源：wind，东兴证券研究所

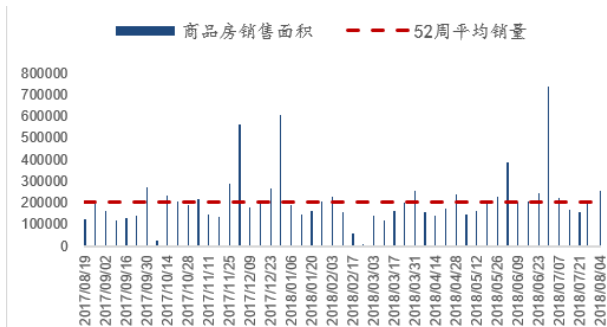
附件：各城市商品房销售情况

图 1：北京市商品房周成交面积：万平方米


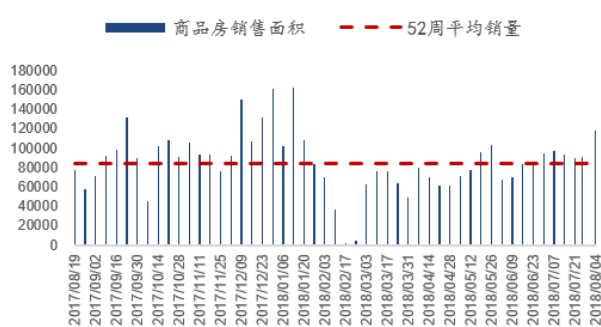
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 2：上海市商品房周成交面积：万平方米


资料来源：WIND，东兴证券研究所

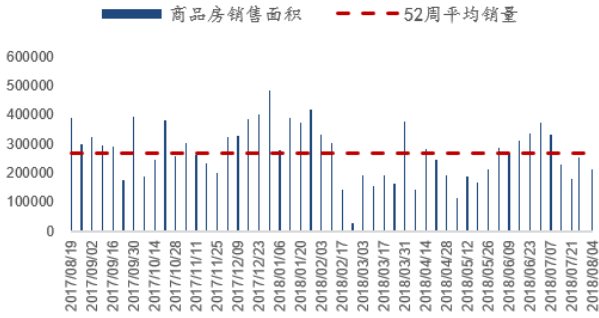
图 3：广州市商品房周成交面积：万平方米


资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 4：深圳市商品房周成交面积：万平方米


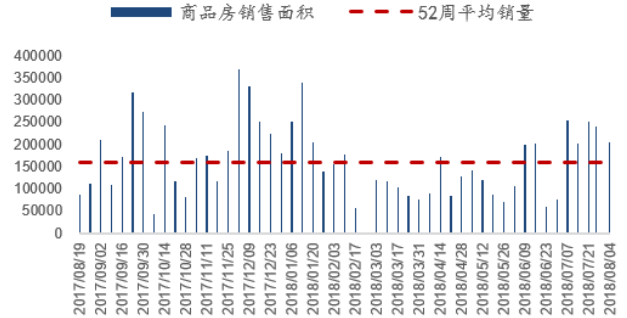
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 5：杭州市商品房周成交面积：万平方米



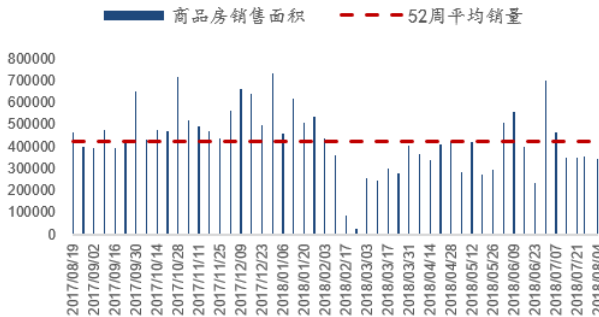
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 6：南京市商品房周成交面积：万平方米



资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 7：武汉市商品房周成交面积：万平方米



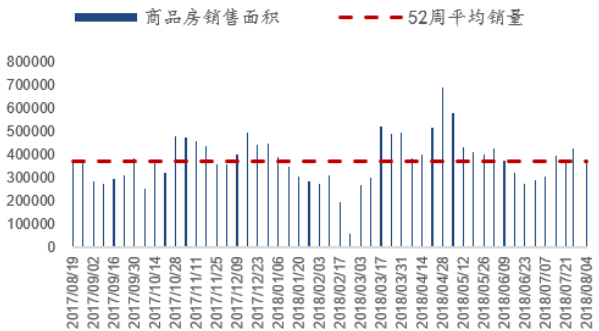
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 8：成都市商品房周成交面积：万平方米



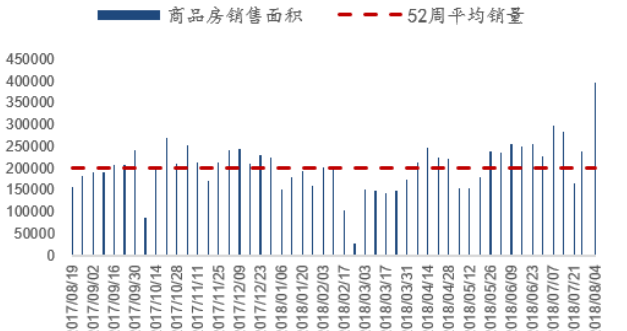
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 9：青岛市商品房周成交面积：万平方米



资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 10：苏州市商品房周成交面积：万平方米



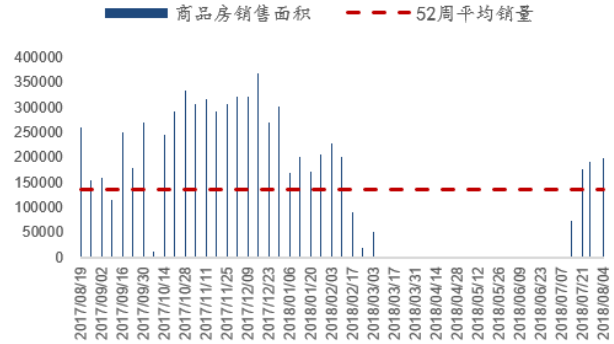
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 11：大连市商品房周成交面积：万平方米



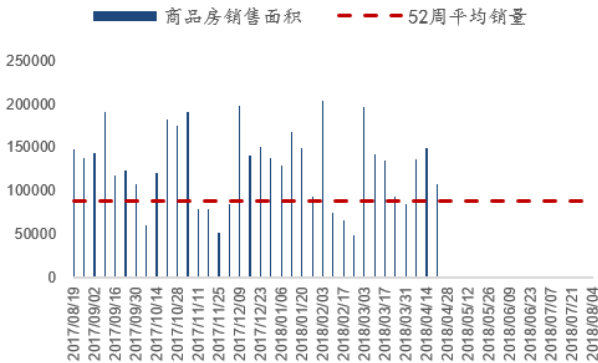
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 12：济南市商品房周成交面积：万平方米



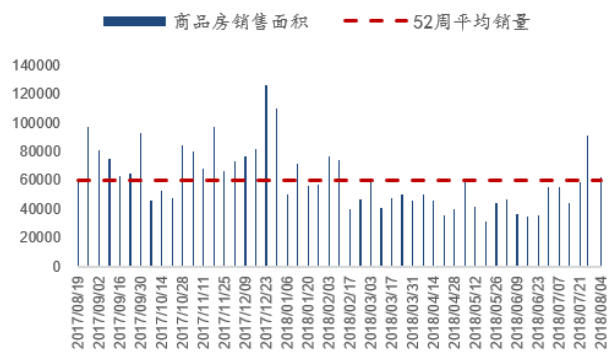
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 13：南昌市商品房周成交面积：万平方米



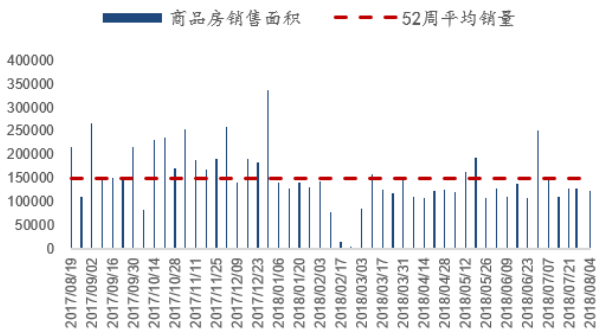
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 14：福州市商品房周成交面积：万平方米



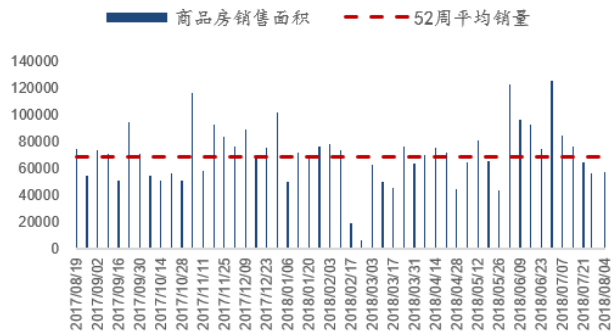
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 14：东莞市商品房周成交面积：万平方米



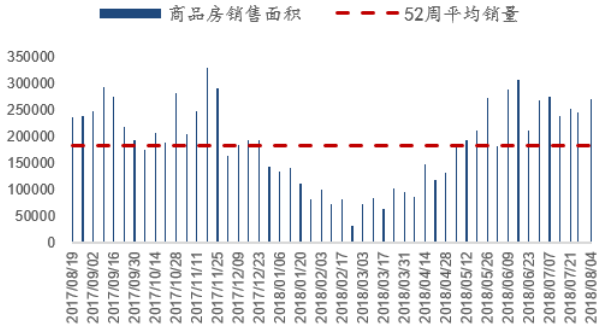
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 16：惠州市商品房周成交面积：万平方米



资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 17：南宁市商品房周成交面积：万平方米



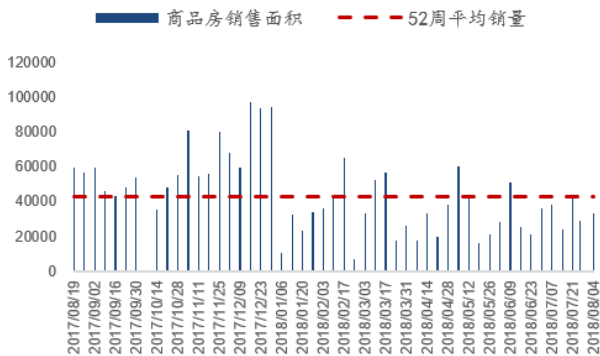
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 18：温州市商品房周成交面积：万平方米



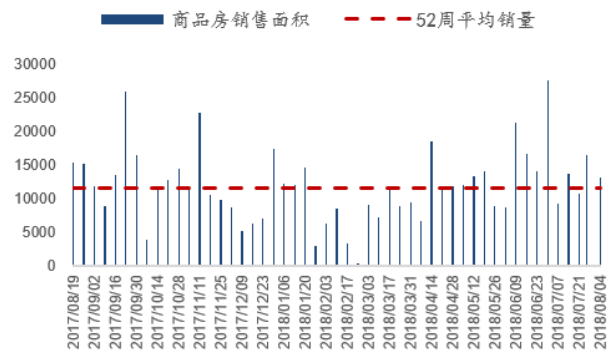
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 19：淮南市商品房周成交面积：万平方米



资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 20：牡丹江市商品房周成交面积：万平方米



资料来源：WIND，东兴证券研究所

分析师简介

郑闯钢

房地产行业首席研究员（D），基础产业小组组长。2007 年加盟东兴证券研究所从事房地产行业研究工作至今，之前在中国东方资产管理公司从事债转股工作八年。获得“证券通-中国金牌分析师排行榜”2011 年最强十大金牌分析师（第六名）。“证券通-中国金牌分析师排行榜”2011 年度分析师综合实力榜-房地产行业第四名。朝阳永继 2012 年度“中国证券行业伯乐奖”优秀组合奖十强（第七名）。朝阳永继 2012 年度“中国证券行业伯乐奖”行业研究领先奖十强（第八名）。2013 年度房地产行业研究“金牛奖”最佳分析师第五名。万得资讯 2014 年度“卖方机构盈利预测准确度房地产行业第三名”。

研究助理简介

任鹤

清华大学土木工程专业本硕，法学双学士，3 年房地产行业工作经历，一级注册建造师，中级房地产经济师。2018 年加入东兴证券研究所，关注房地产行业。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我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，也可能为这些公司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。本报告版权仅为我公司所有，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，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

行业评级体系

公司投资评级（以沪深 300 指数为基准指数）：

以报告日后的 6 个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率 15% 以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级（以沪深 300 指数为基准指数）：

以报告日后的 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5% 以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。