

房地产行业：周报（2018.8.20-2018.8.26）

2018年8月28日

成交量环比回落

看好（维持）

㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 1.26%，同期沪深 300 指数上涨 2.96%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.70 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（2018.8.20-2018.8.26）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 329.20 万平米，环比下跌 7.24%，同比上涨 6.10%。其中一线城市成交 64.24 万平米，环比上涨 2.63%，同比上涨 19.06%；二线城市成交 154.56 万平米，环比下跌 5.05%，同比下跌 7.65%；三线城市成交 110.41 万平米，环比下跌 14.77%，同比上涨 24.10%

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 0.48%，同比上涨 10.68%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 3.33%，同比上涨 57.70%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨下跌 4.59%，同比下跌 29.70%。

㊦ 行业与公司信息

北京主要住房租赁企业承诺：不涨租金，拿出 12 万套存量房源。

四川：部分地区二套房首付比例调整为 50%。

北京市住建委：近期加快 5000 套公租房分配。

万科发布 2018 年半年度报告，报告期内公司实现归母净利润 91.24 亿元，同比增长 24.94%。

招商蛇口发布 2018 年半年度报告，报告期内公司实现归母净利润 71.17 亿元，同比增长 97.54%。

新城控股发布 2018 年半年度报告，报告期内公司实现归母净利润 25.38 亿元，同比增长 122.81%。

阳光城发布 2018 年半年度报告，报告期内公司实现归母净利润 10.31 亿元，同比增长 214.27%。

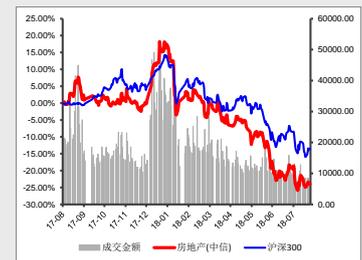
㊦ 投资建议

上周样本城市新建住宅成交量环比下跌，其中三线城市下跌较为明显。二手房方面，成交量继续保持稳定。近期各房企陆续公布 2018 半年报，其中多数龙头房企上半年业绩符合或超出预期。在目前地产调控从严的基调下，龙头房企优势不断扩大，市场集中度进一步提升。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 2018.8.27



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..... | 9 |
| 四、风险提示..... | 9 |

图表目录

| | |
|--|---|
| 图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2018.8.20-2018.8.26) | 4 |
| 图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.8.20-2018.8.26) | 4 |
| 图表 3: 一线城市周成交量 (2018.8.20-2018.8.26) | 5 |
| 图表 4: 二线城市周成交量 (2018.8.20-2018.8.26) | 5 |
| 图表 5: 三线城市周成交量 (2018.8.20-2018.8.26) | 5 |
| 图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.8.20-2018.8.26) | 6 |
| 图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.8.20-2018.8.26) | 6 |
| 图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.8.20-2018.8.26) | 6 |

一、房地产市场成交量环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.8.20-2018.8.26）重点关注的30个城市商品房成交面积为329.20万平方米，环比下跌7.24%，同比上涨6.10%。其中一线城市成交64.24万平方米，环比上涨2.63%，同比上涨19.06%；二线城市成交154.56万平方米，环比下跌5.05%，同比下跌7.65%；三线城市成交110.41万平方米，环比下跌14.77%，同比上涨24.10%。

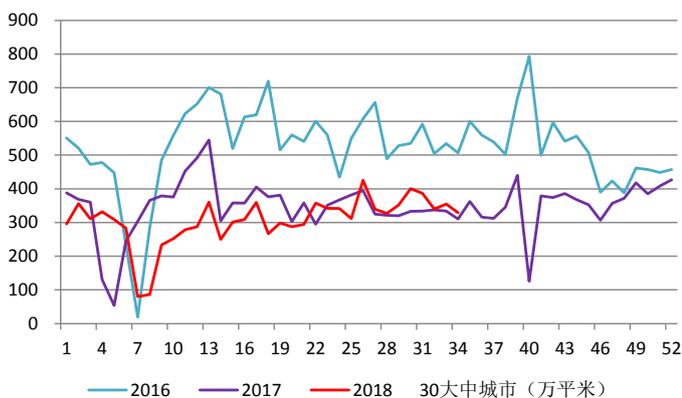
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2018.8.20-2018.8.26）

| | 本周成交 | 上周成交 | 去年同期 | 环比 | 同比 |
|----|--------|--------|--------|---------|--------|
| 合计 | 329.20 | 354.90 | 310.28 | -7.24% | 6.10% |
| 一线 | 64.24 | 62.59 | 53.95 | 2.63% | 19.06% |
| 二线 | 154.56 | 162.78 | 167.36 | -5.05% | -7.65% |
| 三线 | 110.41 | 129.53 | 88.97 | -14.77% | 24.10% |

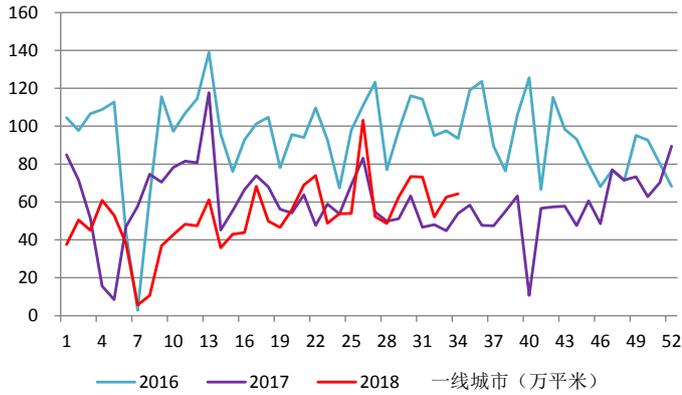
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2018.8.20-2018.8.26）



数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2018.8.20-2018.8.26)



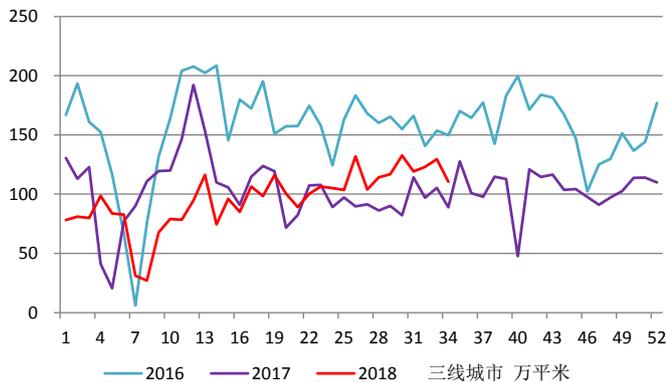
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2018.8.20-2018.8.26)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2018.8.20-2018.8.26)



数据来源：wind，华融证券整理

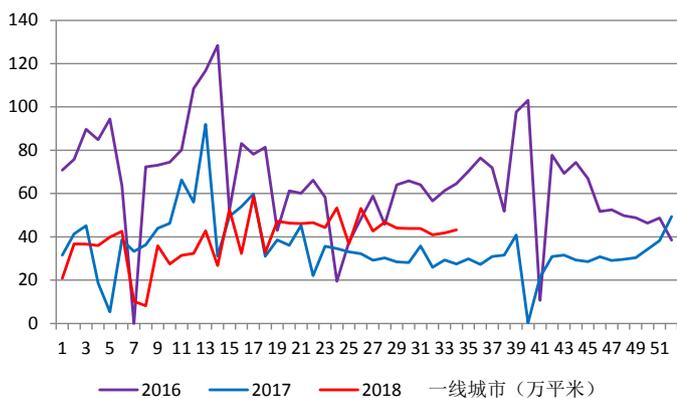
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 0.48%，同比上涨 10.68%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 3.33%，同比上涨 57.70%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨下跌 4.59%，同比下跌 29.70%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2018.8.20-2018.8.26)

| | 本周成交 | 上周成交 | 去年同期 | 环比 | 同比 |
|----|-------|-------|-------|--------|---------|
| 合计 | 65.66 | 65.35 | 59.32 | 0.48% | 10.68% |
| 一线 | 43.22 | 41.83 | 27.41 | 3.33% | 57.70% |
| 二线 | 22.44 | 23.52 | 31.92 | -4.59% | -29.70% |

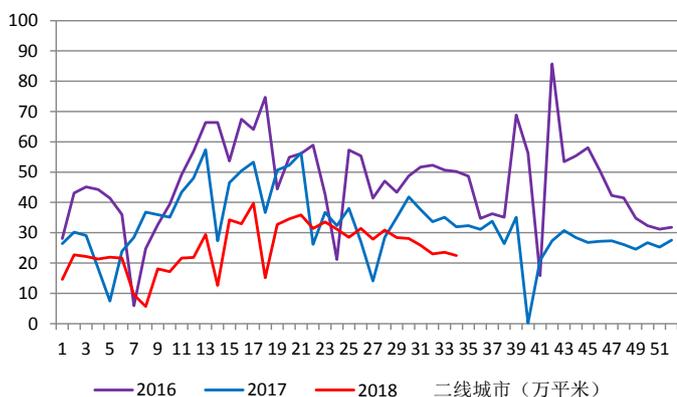
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量 (2018.8.20-2018.8.26)



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 (2018.8.20-2018.8.26)



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

北京主要住房租赁企业承诺：不涨租金，拿出 12 万套存量房源

北京晚报报道，8月19日北京市房地产中介协会也召开座谈会，自如、相寓、蛋壳公寓等10家主要住房租赁企业负责人参加，共同承诺落实“三不得”要求，并承诺不涨租金且拿出手中共计超过12万套的全部存量房源投向市场。

座谈会分析了当前房屋租赁行业面临的严峻形势，租赁住房企业规范自身行为的重要性，研究了促进房屋租赁市场健康发展的具体措施。参加座谈会的住房租赁企业对共同努力维护行业健康有序发展达成高度共识，坚决落实市住建委要求，共同承诺“三不”：不利用银行贷款等融资渠道获取的资金恶性竞争抢占房源；不以高于市场水平的租金或哄抬租金抢占房源；不通过提高租金诱导房东提前解除租赁合同等方式抢占房源。同时，各企业还明确承诺全面加强对业务人员的管理，决不允许哄抬租金抢占房源，对于触碰这条“红线”的业务人员，一经查实从重处理直至开除。

为稳定租房市场，参会企业明确承诺不涨租金且拿出手中全部存量房源投向市场，其中自如8万间、相寓2万套、蛋壳公寓2万间、中天置地1500间、乐乎公寓1000套、小家联行1000间、魔方公寓900间、美丽屋775套、世杰佳园400间、润邦润家150间，总计125725套（间）。

四川：部分地区二套房首付比例调整为 50%

8月23日晚，中国人民银行（成都分行）官网发布了四川省市场利率定价自律机制秘书处关于印发《四川省商业性个人住房贷款最低首付款比例实施方案》的通知，文件对四川省各市区个人住房贷款首付最低比例以及贷款最长期限都进行了规定。

备受关注的是，除了成都市，本次文件所涉及到的城市还包括凉山州（西昌市除外）、南充市等川内二级城市。

文件规定，拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，其中，成都市天府新区成都直管区、高新区南部园区最低首付款比例不低于70%，且贷款最长年限不超过25年；成都市高新区西部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区等11个区域，最低首付款比例不低于60%，且贷款最长年限不超过25年；四川省甘孜州、阿坝州、凉山州（除西昌市）最低首付款比例为40%；全省其他地区最低首付款比例为50%。

北京市住建委：近期加快 5000 套公租房分配

北京市住建委昨日消息，为加大租赁住房供应，近期将加快推进 5000 套公租房供应分配。预计年底前还有几个大项目近万套房源启动分配，以满足公租房各类保障群体需求。

新京报消息，上周，西城、海淀、丰台三个区先后发布配租公告，集中启动近 5000 套公租房供应分配工作，目前均正在进行意向登记过程中。

万科发布 2018 年半年度报告，报告期内公司实现归母净利润 91.24 亿元，同比增长 24.94%

2018 年上半年，公司实现营业收入 1,059.7 亿元，同比增长 51.8%；实现归属于上市公司股东的净利润 91.2 亿元，同比增长 24.9%；每股基本盈利 0.83 元，同比增长 24.9%；全面摊薄的净资产收益率为 6.76%，较 2017 年同期增加 0.28 个百分点。

报告期内，公司实现销售面积 2,035.4 万平方米，销售金额 3,046.6 亿元，同比分别上升 8.9%和 9.9%，在 34 个城市的销售金额位列当地前三。

招商蛇口发布 2018 年半年度报告，报告期内公司实现归母净利润 71.17 亿元，同比增长 97.54%

2018 年上半年，公司实现营业收入 209.88 亿元，同比增长 6.60%；实现归属母公司股东的净利润 71.17 亿元，同比增长 97.54%；扣非后归属母公司股东的净利润 61.36 亿元，同比增长 82.55%。

报告期内，公司销售业绩稳步增长，实现签约销售金额 750.96 亿元，同比增长 39.86%；实现签约销售面积 358.36 万平方米，同比增长 24.26%。

新城控股发布 2018 年半年度报告，报告期内公司实现归母净利润 25.38 亿元，同比增长 122.81%

报告期内，公司实现营业收入 157.58 亿元，较上年同期增长 39.10%；实现归属于上市公司股东的净利润 25.38 亿元，较上年同期增长 122.81%；扣非后归属母公司股东的净利润 20.01 亿元，同比增长 104.26%。

2018 年上半年度公司完成合同销售金额 953.11 亿元，比上年同期增长 94.17%，完成全年年初制定的全年 1,800 亿销售目标的 52.95%；实现合同销售面积 774.56 万平方米，比上年同期增长 118.25%；公司操盘项目资金回笼率达 86.8%。

阳光城发布 2018 年半年度报告，报告期内公司实现归母净利润 10.31 亿元，同比增长 214.27%

报告期内，公司营业收入 152.08 亿元，同比增长 102.10%，归母净利润 10.31 亿元，同比增长 214.27%，扣非归母净利润 10.31 亿元，同比增长

261.60%。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 1.26%，同期沪深 300 指数上涨 2.96%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.70 个百分点。

上周样本城市新建住宅成交量环比下跌，其中三线城市下跌较为明显。二手房方面，成交量继续保持稳定。近期各房企陆续公布 2018 半年报，其中多数龙头房企上半年业绩符合或超出预期。在目前地产调控从严格的基调下，龙头房企优势不断扩大，市场集中度进一步提升。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