

投资评级：推荐

报告日期：2018年09月02日

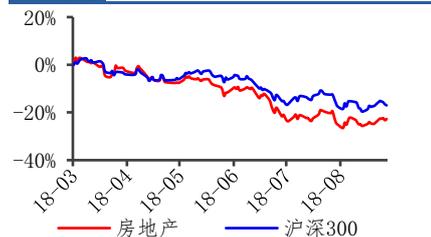
分析师

陈智旭 021-31829691

Email:chenzhixu@cgws.com

执业证书编号:S1070518060005

行业表现



数据来源：wind、长城证券研究所

板块反弹，业绩突出

——房地产周报2018年第35周

- **本周板块上涨 2.48%，行业排名第一：**本周大盘小幅上涨 0.28%，地产板块表现突出，反弹 2.48%，在 28 个行业中排名第 1 位，本周中报公布结束，龙头房企业绩表现靓丽，维持高增速，板块 PE 估值继续下降至 9.19X，近几周连创历史新低。本周板块涨幅前五为宁波富达、保利、华夏幸福、招蛇及新城，重点公司涨幅靠前，近两周新城、保利、万科累计涨幅超过 10%，华夏幸福、中南、阳光城、招蛇涨幅超过 8%，截止本周末龙头 PE TTM 小幅上升，但依然在 9 倍以下，万科 8.9X，保利 8.8X，招蛇 9.0X，新城 7.9X，华夏幸福 7.2X，金地 5.1X，荣盛 5.6X。
- **8 月销售榜单公布：**1) 8 月龙头房企销售额环比有所下降，top3/top10 分别下降 10%/2%，碧桂园、万科、恒大及保利分别下降 11%/18%/0.5%/34%，但同比来看依然维持较高的增速，top3/top10 同比分别升 14%/28%，除碧桂园和万科同比小幅下滑以外，融创、绿地、龙湖、招蛇同比增速超过 30%，中海、新城、阳光城、中南、泰禾超过 100%，2) 1-8 月累计来看，top3/top10/top50 同比分别升 21%/30%/40%，新城、金茂、金科等升幅超过 100%，融创、阳光城、中南等升幅超过 50%。
- **重点城市新房成交 8 月同比升幅再度扩大大约 1pct，一线供求持续改善：**本周重点城市新增供给同环比均有回升，分别为 12.7%/18.5%，2018 年累计升 11.9%，与上周持平。新房成交同环比为 12.4%/14.1%，滚动月同比 11.2%，8 月同比升幅相比 7 月再度扩大大约 1pct，2018 年成交累计降 1.2%，相比上周再度收窄 0.4pct。分一二三线看，本周一线新增供给同比大增 135%，成交同比升幅 54.3%，自 7 月以来同比持续为正。一二三线新增供给累计同比分别为 10.0%/4.1%/26.1%，相比上周+2.3/+0.1/-4.2pct，成交累计同比-7.9%/-16.4%/16.6%，相比上周+1.8/+0.4/-0.1pct。本周末重点城市狭义去化周期 9.49 个月，上周末为 9.63 个月，连续收窄 7 周，一二三线去化周期 7.45/6.21/15.40 个月，三线小幅回升。
- **重点房企销售、业绩表现突出，维持推荐：**本周板块触底反弹，涨幅排名第一，我们认为主要催化是在业绩拉动下的估值修复，1) 重点房企中报发布完毕，业绩表现靓丽，融创、首开、阳光城增速超过 200%，新城、中南、金地、华发及蓝光增速超过 100%，恒大、碧桂园、招蛇超过 50%，预计重点公司 2018 年动态 PE 基本都不到 7 倍，2) 8 月销售统计公布，环比有所下滑，但同比依然保持较高的增速，3) 重点城市新房成交维持反弹，8 月同比再度扩大，升 11.2%，去化周期连降 7 周，一线供求明显改善。我们认为政策面将依然以市场平稳为目标维持偏紧的基调，而龙头销售、业绩均表现靓丽，动态 PE 依然接近历史低位，我们维持推荐杠杆率相对较低的低估值龙头保利及新城。
- **风险提示：**政策超出预期、宏观经济表现超出预期、房产税出台超出预期

目录

1. 板块行情回顾.....	4
1.1 板块反弹 2.48%，行业排名第一.....	4
1.2 随着中报公布，板块 PE 估值连创历史新低.....	4
1.3 重点房企连涨两周，保利新城涨幅超过 7%.....	5
2. 行业重要新闻.....	6
2.1 CRIC 及中指院发布房企销售榜单.....	6
2.2 深圳有意试点住房租金管制，多地发布新政禁止“租金贷”等.....	8
2.3 龙头上半年业绩表现靓丽.....	9
2.4 光明、荣安、新湖中宝、中交拟发行 ABS 等.....	10
2.5 招商蛇口转让深圳太子湾项目股权等.....	11
2.6 呼和浩特全面停止去库存、长春取消棚改项目货币化安置购房奖励政策等.....	12
3. 行业数据跟踪.....	13
3.1 重点城市新房成交 8 月同比升幅再度扩大约 1pct.....	13
3.2 去化周期连降 7 周，一线新增供给大增.....	14
4. 投资建议.....	15

图表目录

图 1:	房地产行业及沪深 300 近一年收益率	4
图 2:	本周各行业涨跌幅/%	4
图 3:	房地产板块 PE TTM.....	5
图 4:	房地产板块 PB LF	5
图 5:	房地产板块相对全部 A 股估值.....	5
图 6:	房地产板块相对全部 A 股（剔除银行）估值.....	5
图 7:	重点城市新房周成交	13
图 8:	重点城市新房周成交同环比	13
图 9:	重点城市新房成交滚动月同比及月环比	13
图 10:	重点城市新房成交累计同比	13
图 11:	重点一二三线城市新房周成交同环比	13
图 12:	重点一二三线城市新房成交累计同比	13
图 13:	重点城市新房新增供给累计同比	14
图 14:	重点城市新房月滚动成交供应比	14
图 15:	重点城市新房库存及去化周期	14
图 16:	重点一二三线城市新房新增供给累计同比	14
图 17:	重点一二三线城市新房狭义去化周期	14
图 18:	重点城市新房狭义去化周期	15
表 1:	房地产板块与指数行情回顾	4
表 2:	板块个股涨跌幅前五名	5
表 3:	重点房企 8 月销售表现.....	7
表 4:	本周行业重要事件-住房租赁	8
表 5:	本周重点公司中报业绩	9
表 6:	本周重点公司融资情况	10
表 7:	本周重点公司其他公告	11
表 8:	本周其他行业公告	12
表 9:	重点房企中报业绩	15

1. 板块行情回顾

1.1 板块反弹 2.48%，行业排名第一

- **本周板块上涨 2.48%，行业排名第一：**本周大盘小幅上涨 0.28%，地产板块表现突出，反弹 2.48%，在 28 个行业中排名第 1 位，本周中报公布结束，龙头房企业绩表现靓丽，维持高增速，而估值依然接近历史低位。

表 1: 房地产板块与指数行情回顾

证券代码	证券简称	收盘价	周涨幅/%	月涨幅/%	年初至今涨幅/%
801180.SI	SW 地产	3,702.20	2.48	-3.88	-24.60
000300.SH	沪深 300	3,334.50	0.28	-5.14	-17.28
000001.SH	上证综指	2,725.25	-0.15	-5.01	-17.60
399001.SZ	深圳成指	8,465.47	-0.23	-7.80	-23.32
399006.SZ	创业板指	1,435.20	-1.03	-7.98	-18.11

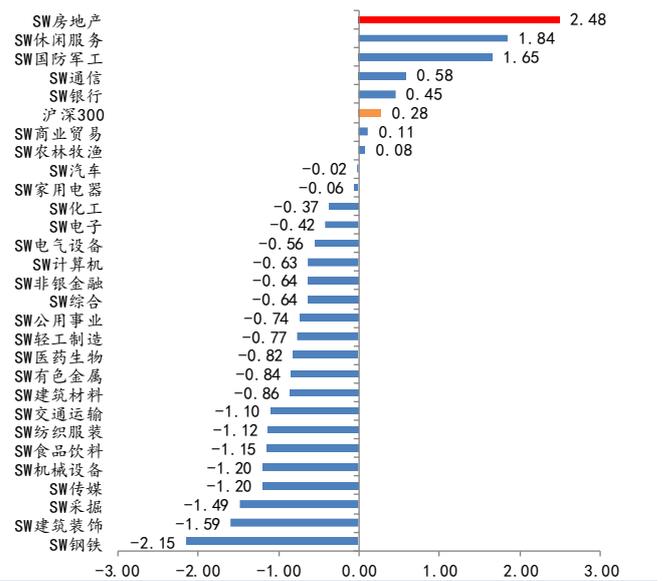
资料来源: wind, 长城证券研究所

图 1: 房地产行业及沪深 300 近一年收益率



资料来源: wind, 长城证券研究所

图 2: 本周各行业涨跌幅/%



资料来源: wind, 长城证券研究所

1.2 随着中报公布，板块 PE 估值连创历史新低

- **板块 PE 估值再创历史新低：**随着中报发布，本周地产板块 PE 估值继续下降至 9.19X，近几周连创历史新低，PB 回升至 1.40X。相对全部 A 股来看，地产板块 PE 及 PB 折价 33% 及 12%，剔除银行股折价分别为 49% 及 27%，折价幅度依然接近历史高位。

图 3: 房地产板块 PE TTM

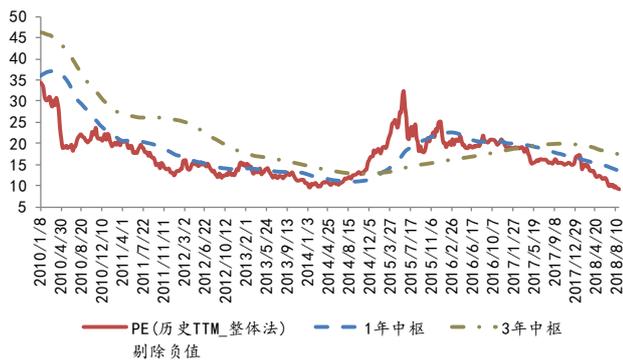


图 4: 房地产板块 PB LF

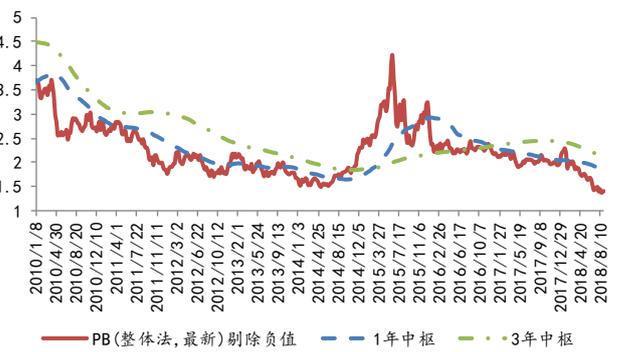


图 5: 房地产板块相对全部 A 股估值

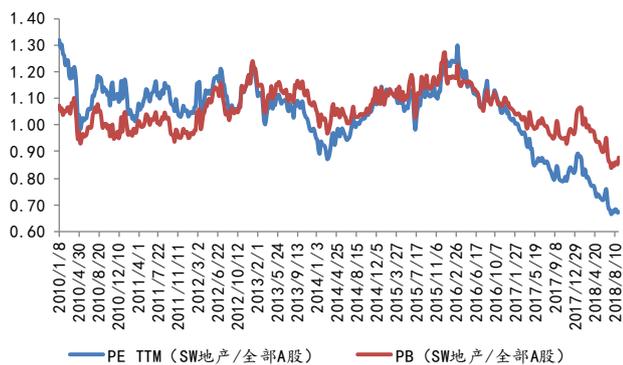
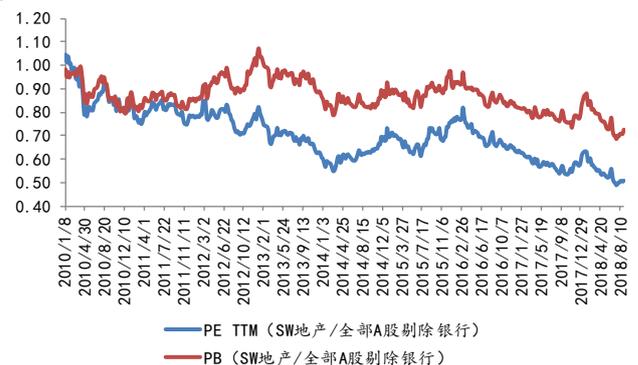


图 6: 房地产板块相对全部 A 股 (剔除银行) 估值



资料来源: wind, 长城证券研究所

资料来源: wind, 长城证券研究所

1.3 重点房企连涨两周，保利新城涨幅超过 7%

■ **重点房企连涨两周，保利新城涨幅超过 7%:** 本周板块涨幅前五为宁波富达、保利地产、华夏幸福、招商蛇口及新城控股，重点公司表现突出，其中华夏幸福、新城控股本周发布中报，业绩分别增长 29% 及 123%。跌幅前五为中珠医疗、市北高新、世荣兆业、ST 新梅及同达创业，中珠医疗上半年业绩下降 67%，员工持股计划过去三个月累计减持 2.97%，此外公司公告业绩补偿承诺方无法履行业绩承诺；市北高新上半年业绩下降 27%。本周重点房企持续上涨，近两周新城、保利、万科涨幅超过 10%，华夏幸福、中南建设、阳光城、招商蛇口涨幅超过 8%，截止本周末龙头 PE TTM 小幅上升，但依然在 9 倍以下，万科 8.9X，保利 8.8X，招蛇 9.0X，新城 7.9X，华夏幸福 7.2X，金地 5.1X，荣盛 5.6X。

表 2: 板块个股涨跌幅前五名

代码	名称	涨幅前五/%
600724.SH	宁波富达	9.75
600048.SH	保利地产	8.48
600340.SH	华夏幸福	8.24
001979.SZ	招商蛇口	8.17
601155.SH	新城控股	7.72
代码	名称	跌幅前五/%
600568.SH	中珠医疗	-11.53
600604.SH	市北高新	-10.75
002016.SZ	世荣兆业	-10.32

600732.SH	ST 新梅	-8.63
600647.SH	同达创业	-6.16

资料来源: wind、长城证券研究所

2. 行业重要新闻

2.1 CRIC 及中指院发布房企销售榜单

- **事件:** 8月31日, CRIC及中指院发布房企1-8月销售榜单, 根据CRIC数据, 碧桂园、万科、恒大销售额分别实现5051亿、3892亿及3951亿, 位列前三。
- **我们的观点:** 1) 8月龙头房企销售额环比有所下降, top3/top10分别下降10%/2%, 碧桂园、万科、恒大及保利分别下降11%/18%/0.5%/34%, **但同比来看依然维持较高的增速**, top3/top10同比分别升14%/28%, 除碧桂园和万科同比小幅下滑以外, 融创、绿地、龙湖、招蛇同比增速超过30%, 中海、新城、阳光城、中南、泰禾超过100%, 2) 1-8月累计来看, top3/top10/top50同比分别升21%/30%/40%, 新城、金茂、金科等升幅超过100%, 融创、阳光城、中南等升幅超过50%。

表 3: 重点房企 8 月销售表现

序号	公司	2018年 1-8月 销售额 (亿元)	2018年 1-8月 销售额 同比增速 (%)	2018年 8月 销售额 (亿元)	2018年 8月 销售额 同比增速 (%)	2018年 8月 销售额 环比增速 (%)	2018年 1-8月 销售面积 (万平)	2018年 1-8月 销售面积 同比增速 (%)	2018年 8月 销售面积 (万平)	2018年 8月 销售面积 同比增速 (%)	2018年 8月 销售面积 环比增速 (%)	CRIC榜 销售额 排名变化
1	碧桂园	5051	33.1	436	(4.2)	(11.1)	5374	28.0	464	(1.4)	(17.4)	0
2	万科地产	3892	10.2	389	(3.1)	(17.7)	2606	9.0	266	(5.6)	(19.6)	0
3	中国恒大	3851	19.7	405	16.6	(0.5)	3633	11.8	421	22.1	39.0	0
4	保利地产	2662	45.1	231	8.1	(34.4)	1805	35.1	163	(4.1)	(38.8)	1
5	融创中国	2657	64.7	404	32.3	19.9	1683	92.5	257	62.5	2.8	-1
6	绿地控股	2183	32.7	320	50.0	24.7	1861	42.2	109	(32.0)	(51.5)	0
7	中海地产	1741	22.8	296	101.0	29.9	1114	10.0	148	25.7	(1.9)	0
8	新城控股	1372	114.8	231	166.4	36.5	1111	141.8	190	274.7	27.1	5
9	龙湖集团	1316	14.4	173	43.3	(15.8)	818	10.6	77	(3.6)	(45.9)	-1
10	华润置地	1210	37.9	170	21.4	(9.7)	726	17.0	102	(8.5)	(16.0)	0
11	招商蛇口	1030	48.1	128	49.6	(15.4)	478	31.8	48	35.5	(15.6)	3
12	华夏幸福	1025	15.8	105	8.2	10.5	919	88.3	83	7.9	(60.3)	-3
13	世茂房地产	1003	72.0	155	120.9	34.5	615	75.9	95	146.4	57.2	3
14	旭辉集团	921	51.2	109	110.0	(27.2)	588	73.7	63	78.8	(24.0)	1
15	阳光城	918	84.4	119	159.6	(12.6)	666	97.8	129	337.0	75.7	4
16	中南置地	911	58.8	128	102.0	(1.6)	685	34.3	71	243.5	(49.2)	2
17	绿城中国	910	15.2	70	(18.4)	(2.2)	488	9.6	40	(10.9)	14.0	-6
18	金地集团	891	(1.2)	120	0.6	(13.0)	503	4.7	44	(30.6)	(47.0)	-6
19	泰禾集团	865	92.9	90	417.2	(25.1)	387	102.9	22	193.3	(61.7)	-2
20	中国金茂	863	167.6	74	112.0	3.8	276	94.2	35	333.8	13.4	9
21	正荣集团	846	78.4	146	684.4	123.4	569	126.8	103	551.6	205.9	-1
22	富力地产	845	49.0	95	22.5	(22.0)	634	45.5	77	4.8	40.4	1
23	金科集团	792	111.2	99	213.0	12.1	962	80.2	131	163.5	63.9	9
24	融信集团	749	101.6	93	302.2	(16.4)	340	42.3	39	(65.1)	(16.7)	3
25	蓝光发展	614	70.7	96	47.9	18.0	627	66.7	94	(9.0)	72.1	4
26	雅居乐	603	27.3	70	42.8	63.6	459	22.9	40	(9.8)	(23.8)	-3
27	龙光集团	584	94.4	61	37.9	(32.2)	306	75.1	35	70.6	(33.2)	9
28	滨江集团	581	94.8	101	(11.6)	36.2	138	29.9	24	(41.5)	36.2	5
29	佳源集团	579	—	113	—	(16.9)	515	—	75	—	(35.3)	122
30	远洋集团	571	40.6	91	54.1	88.6	317	40.6	51	53.9	18.5	-4
31	奥园集团	532	144.9	81	205.7	70.9	515	149.8	76	236.3	24.3	7
32	荣盛发展	528	42.5	65	552.0	(2.2)	506	29.6	60	584.3	18.4	-10
33	首开股份	440	(8.6)	60	81.3	(33.0)	170	(9.6)	20	47.5	(48.5)	-6
34	佳兆业	411	50.8	52	114.8	(37.9)	270	57.8	39	42.9	(29.1)	-2
35	建业地产	410	101.2	52	69.2	10.4	621	90.3	86	89.6	32.3	10
36	首创置业	396	31.0	24	(31.2)	0.0	174	29.7	4	(74.8)	(67.9)	-6
37	合景泰富	389	63.8	39	30.0	(12.5)	297	125.5	25	53.2	(72.1)	1
38	时代中国	343	51.1	50	92.3	(1.9)	212	41.1	31	111.5	(22.7)	-3
39	华发股份	335	67.0	53	71.3	31.3	137	61.8	22	71.3	36.2	10
40	中粮集团	329	77.9	55	131.1	(23.2)	101	—	14	—	(27.7)	-2
41	路劲基建	318	47.8	38	27.9	(35.5)	275	104.8	42	118.8	(14.5)	0
42	越秀地产	310	28.9	35	470.3	48.9	154	3.0	18	284.7	49.6	-7
43	保利置业	305	4.5	30	51.5	50.0	169	(16.0)	17	(18.7)	41.7	-11
44	中骏集团	293	72.0	28	123.1	25.6	247	153.6	21	168.2	(13.6)	1
45	宝龙地产	252	109.2	49	250.0	21.3	168	92.3	26	156.5	32.3	22
46	禹洲集团	241	13.7	26	(15.3)	(2.6)	225	60.5	14	(8.7)	(34.8)	-6
47	弘阳集团	240	157.8	36	338.3	4.6	159	—	26	—	(1.5)	32
48	朗诗集团	209	59.3	18	528.3	(35.4)	101	44.8	10	22.0	(31.4)	-9
49	鑫苑中国	203	46.9	16	(37.1)	(70.7)	143	43.3	8	(49.5)	(80.3)	4
50	北辰实业	188	50.8	8	(31.9)	(86.5)	127	90.4	7	(12.2)	(84.3)	2
	top3	12794	21.3	1229	13.8	(10.2)	11613	18.0	1150	4.9	(3.7)	
	top10	25935	29.7	3055	28.4	(1.7)	21068	28.4	2231	17.0	(11.6)	
	top20	35273	32.6	4153	36.7	(3.0)	27813	32.7	3105	30.7	(9.5)	
	top50	51012	39.6	6275	41.6	1.3	38781	37.7	4529	37.4	(6.1)	

注：历史数据均采用 CRIC 榜单数据，销售额排名变化为相对于 2017 年末 CRIC 销售额榜单排名，红色括号形式为负数

资料来源：CRIC、长城证券研究所

2.2 深圳有意试点住房租金管制，多地发布新政禁止“租金贷”等

表 4: 本周行业重要事件-住房租赁

日期	概况	事件
8月25日	苏州将加快培育发展住房租赁市场	苏州《关于加快培育和发展住房租赁市场的意见》印发并实施。鼓励个人住房租赁消费，对个人出租住房的，由按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税；鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，探索支持符合条件的住房租赁企业发行债券，不动产证券化产品。
8月27日	深圳互金协会：严禁长租公寓中介服务商开展“租金贷”业务	深圳互金协会发布《关于规范“长租公寓”业态涉互联网金融的风险提示》。指出，近期市场上部分长租公寓中介服务商联合互联网金融平台、金融机构等贷款机构开展“租金贷”业务。该业务模式以支持国家鼓励发展长租公寓的名义，实际具有非法侵占他人财物的特征，形成了资金池和期限错配，杠杆高、风险大。
8月28日	西安：住房租赁合同中不得涉及“租房贷”相关内容	西安市住房保障和房屋管理局发布《关于进一步规范我市住房租赁市场的通知》。在我市从事住房租赁业务的企业或个人必须严格遵守住房租赁相关法律法规。对涉嫌存在违法违规行为的企业或个人将予以曝光，违法违规行为一经查实，将严格依法处罚。
8月29日	深圳规土委：规范企业进驻城中村租赁行为防止借改造变相涨价	深圳规土委针对今年初市政协委员夏俊等人关于“遏制住房租金非理性上涨”的提案作出回复，称将通过一系列举措严防“城中村”借改造、统一租赁之机变相涨价。
8月29日	深圳试点稳租金商品房首项目，年租金涨幅不超5%	深圳正在探索建立全市稳租金商品房项目制度，该制度指房地产开发企业建设并组织运营，一定期限内只租不售，接受政府主管部门的租金管控或指导，面向在深圳工作的未购房居民出租的商品房。首个试点项目将在明年入市，年租金波动幅度被限制在±5%以内。
8月29日	上海互金协会：禁止会员单位开展“租金贷”业务	上海互金协会下发《关于不得开展“租金贷”业务的通知》，鉴于近期市场上部分长租公寓中介服务商联合P2P网贷平台等开展“租金贷”业务，存在较大风险。协会要求各会员单位不得开展此类“租金贷”业务。
8月31日	媒体：部分银行暂停租房贷	媒体报道近日从多位业内人士处获悉，北京银行、建设银行、平安银行等金融机构均已暂停租房贷款业务，其中北京银行将重新审查住房租赁企业信贷业务的审批流程。
8月31日	我爱我家等中介违规代理公租房遭查处	针对近日有媒体报道的“我爱我家、中天置地高价转租公租房，租金由1700元抬升至4900元”一事，北京市住建委发布通报称：经朝阳房管局约谈我爱我家、中天置地两家经纪公司负责人，公司均存在违规代理公租房转租行为，涉案违规代理公租房各两套。
9月1日	自如回应阿里员工租自如甲醛房两月后白血病身亡，自如多次被曝空气质量问题	8月31日，一篇《阿里P7员工得白血病身故生前租了自如甲醛房》的文章在网络热传。针对此事，自如方于9月1日发声明表示，公司立即安排与王先生家属联系，跟进相关事宜。事实上之前也多次曝出自如的房子出现甲醛超标的事情。

资料来源：wind、网络、长城证券研究所

2.3 龙头上半年业绩表现靓丽

表 5: 本周重点公司中报业绩

公司	营业收入 (亿元)	营业收入增速 (%)	归母净利润 (亿元)	归母净利润增速 (%)
恒大	3003.5	59.8	308.1	63.6
绿地控股	1,578.87	25.33	60.56	30.02
华夏幸福	349.74	57.13	69.27	29.05
首开股份	175.45	57.09	13.80	337.42
金地集团	149.29	18.78	23.95	107.83
金融街	66.29	-33.65	8.65	-18.51
新湖中宝	55.91	36.68	14.57	206.94
我爱我家	53.30	741.86	3.29	1,189.71
中粮地产	49.94	8.86	6.24	301.84
大名城	47.45	138.45	2.65	-17.34
中天金融	42.14	-56.12	47.39	232.97
城投控股	41.45	193.05	7.07	-21.65
外高桥	39.68	22.44	5.24	90.18
云南城投	39.16	7.54	-1.85	亏损减小, 去年-2.83 亿
上实发展	37.69	56.73	2.77	21.83
雅戈尔	35.86	-33.59	14.89	-27.28
中交地产	31.77	285.10	3.03	2,949.91
新华联	29.66	33.61	1.31	-28.90
信达地产	28.95	-52.14	2.51	2.19
宁波富达	24.18	59.55	2.21	185.03
广宇集团	22.41	14.38	2.66	335.07
天房发展	17.84	-16.05	1.40	-19.94
南山控股	17.34	-22.53	-0.09	转亏, 去年 1.37 亿
顺发恒业	16.78	-47.17	7.53	149.24
中国国贸	15.52	23.68	4.04	36.92
香江控股	14.76	-32.07	0.68	-79.35
华联控股	14.08	-50.60	3.80	-63.84
华远地产	13.40	-65.00	0.60	-80.23
深深房 A	13.18	80.16	3.29	139.80
荣安地产	12.68	-65.71	1.75	-62.84
宋都股份	11.92	74.90	1.16	623.43
格力地产	11.89	-21.99	3.03	9.56
泛海控股	11.68	-47.62	13.34	47.56
电子城	11.65	293.14	3.47	386.55
天保基建	10.75	99.24	2.39	37.49
新光圆成	10.43	8.82	1.52	310.22
中国武夷	10.31	9.84	0.80	46.92
世荣兆业	10.28	424.62	4.42	转盈, 去年-0.11 亿
三湘印象	8.94	1.83	0.37	-59.99

表 5: 本周重点公司中报业绩

深赛格	8.83	49.06	0.98	95.30
浦东金桥	8.79	8.90	4.00	7.87
广汇物流	7.68	155.48	1.90	76.97
新黄浦	7.58	-39.45	1.10	-82.14
上海临港	6.41	-29.26	1.56	-18.08
中体产业	5.60	37.55	0.26	90.52
空港股份	5.22	-51.74	-0.02	转亏, 去年 0.62 亿
财信发展	5.15	26.12	0.17	14.81
南都物业	4.69	24.92	0.42	18.91
轻纺城	4.68	1.05	2.27	-6.73
中珠医疗	4.37	19.84	0.57	-66.89
亚通股份	3.70	-45.46	0.23	7.20
市北高新	2.79	-35.92	0.50	-27.22
华丽家族	2.14	-69.83	0.11	-81.99
中润资源	2.02	-25.59	-0.26	亏损减小, 去年-1.35 亿
大龙地产	1.44	-15.85	-0.24	亏损增加, 去年-0.21 亿
粤宏远 A	1.30	-59.06	-0.31	转亏, 去年 0.70 亿
长春经开	1.23	25.84	0.87	499.91
沙河股份	1.22	-59.73	0.03	-21.88
荣丰控股	0.97	2,140.17	0.05	转盈, 去年-0.05 亿
海航投资	0.90	137.50	-0.87	转亏, 去年 0.39 亿
浙江广厦	0.76	-56.93	1.04	转亏, 去年 0.73 亿
ST 山水	0.72	926.62	-0.01	亏损减小, 去年-0.11 亿
哈高科	0.70	8.27	-0.13	亏损增加, 去年-0.12 亿
津滨发展	0.68	0.81	-0.23	亏损减小, 去年-0.39 亿
中国高科	0.50	-81.32	-0.06	-107.73
ST 慧球	0.34	119.08	-0.10	亏损减小, 去年 0.12 亿
全新好	0.22	3.07	-0.11	转亏, 去年 0.21 亿
ST 新梅	0.21	-32.02	-0.06	转亏, 去年 0.71 亿
亚太实业	0.14	-2.95	-0.02	亏损减小, 去年 0.04 亿
中迪投资	0.14	-93.38	-0.06	转亏, 去年 1.24 亿
ST 宏盛	0.14	355.92	0.00	转盈, 去年-0.01 亿
绿景控股	0.09	-0.21	-0.24	亏损减小, 去年-0.39 亿

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.4 光明、荣安、新湖中宝、中交拟发行 ABS 等

表 6: 本周重点公司融资情况

公司	融资类型	规模	利率	期限/到期日
阳光城	定向债	30 亿	拟发行	拟发行
首开股份	私募债	30 亿	5.70%	5 年
新湖中宝	私募债	75 亿	拟发行	7 年
	供应链 ABS	40 亿 (储架)	拟发行	1 年

表 6: 本周重点公司融资情况

公司	融资类型	金额	发行方式	期限
宋都股份	私募债	10 亿	拟发行	拟发行
市北高新	公募债	9 亿	拟发行	拟发行
	中票	9 亿	4.6%	5 (3+2) 年
中南建设	中票	28 亿调整为 42 亿	拟发行	拟发行
	超短融	30 亿	拟发行	270 天
外高桥	超短融	4 亿	3.7%	180 天
浦东金桥	超短融	5 亿	3.38%	9 天
上海临港	超短融	20 亿	拟发行	270 天
光明地产	购房尾款 ABS	10 亿	拟发行	3 年
荣安地产	租金和停车费 CMBS	10 亿	拟发行	18 (3*6) 年
中交地产	供应链 ABS	20 亿 (储架)	拟发行	1 年

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.5 招商蛇口转让深圳太子湾项目股权等

表 7: 本周重点公司其他公告

分类	公司	事件
人事变动	哈高科	杨登瑞先生因个人原因申请辞去公司董事长、董事职务。杨登瑞先生辞职后不在本公司及本公司下属企业担任任何职务。同意在新任董事长选举产生前,由杨登瑞先生继续履行董事长职务。
	顺发恒业	沈志军先生将不再担任公司总裁职务,但仍继续担任公司董事、执行董事。 经公司管大源董事长提名,王德宏先生将担任公司总裁职务,
股权变动	富森美	控股股东、实际控制人刘兵先生 8 月 24 日、29 日、30 日共增持公司股份 0.0153%。
	中珠医疗	员工持股 1 号资产管理计划累计减持 2.97%。本次减持计划实施时间过半,减持计划未实施完毕。
	宋都股份	2018 年员工持股计划累计买入 2.46%,成交均价约 3.89 元/股。 2018 年员工持股计划的股票购买时间再行延长 6 个月,即延长至 2019 年 3 月 2 日前购买完成,同时 2018 年员工持股计划的存续期相应延长 6 个月。
	信达地产	公司以 5.90 元/股发行价格向中国信达、淮南矿业发行股份购买二者持有的淮矿地产 100%股权重大资产重组已于 2018 年 7 月 27 日实施完毕。根据承诺,中国信达持有股份将在 36 个月锁定期基础上自动延长 6 个月,信达投资持有股份将在 12 个月锁定期基础上自动延长 6 个月。
	格力地产	公司 4 月 27 日同意实施第三期员工持股计划并设立资管计划。因受资管新规、A 股二级市场表现等情况影响,公司决定终止实施本次员工持股计划。
	亚太实业	北京市高级人民法院已于 2018 年 8 月 24 日将天津燕宇置业持有的 563,500 股公司股份过户至兰州大华投资控股。
兼并投资	香江控股	控股子公司广州大瀑布拟以自有资金 3010 万元收购健康体检公司 100%股权,天津森岛以自有资金 590 万元收购锦绣养老 100%股权及锦绣医院。
	云南城投	拟以 1000 万元的价格收购鼎新绿碳(天津)股权投资基金合伙企业所持有的云南安盛创享投资管理有限公司 50%的股权。
		参与竞买成都民生喜神投资有限公司 32%股权及债权
	华夏幸福	全资子公司京御地产拟收购平安大华持有的嘉兴孔雀城 34%股权,股权收购价款为 7.2 亿元。
中标武汉开发区机器人产业小镇 PPP 项目 与绍兴市柯桥区政府签署了《浙江省绍兴市柯桥区福全产业新城 PPP 项目合作协议》,协议履行期限: 18 年。		

表 7: 本周重点公司其他公告

	上海临港	以现金方式出资 1.2 亿元与其他两方共同出资设立上海临港嘉定科技城经济发展有限公司，占合资公司注册资本的 51%。
	滨江集团	认购宁波京海公司新增注册资本额 2000 万元，增资后持有宁波京海公司 50% 股权。宁波京海公司系海曙区气象路地段 HS06-03-10a 地块项目的开发主体。
合作 转让	中航善达	收到北京产权交易所出具的《交易签约通知书》，最终确定许再新先生为惠东康宏 51% 股权的受让方，成交价格为 4.2 亿元；贵州航程为贵阳中航 70% 股权的受让方，成交价格为 9.2 亿元。
	云南城投	拟公开挂牌转让持有的昆明七彩云南公司 59.5% 的股权。
	招商蛇口	拟通过增资扩股方式引入合作方持有商融置业、商泰置业 49% 股权及乐艺置业、商启置业 51% 股权，增资项目的挂牌底价合计为 63.2 亿元。上述公司均为公司全资子公司，主要资产分别是位于深圳太子湾的部分土地。

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.6 呼和浩特全面停止去库存、长春取消棚改项目货币化安置购房奖励政策等

表 8: 本周其他行业公告

概况	事件
呼和浩特全面停止房地产去库存，要“有效抑制房价上涨”	呼和浩特市住房保障和房屋管理局官网发布《我市将多措并举调控房价稳定房地产市场》，明确全面停止房地产去库存调控措施，把“稳地价、稳房价、稳预期”作为房地产调控的总体目标，拟采取多项措施调控房价，稳定房地产市场。
长春取消棚改项目货币化安置购房奖励政策	长春市下发《关于取消棚改项目货币化安置购房奖励政策的通知》，为加强房地产市场调控，鼓励被征收人选择房屋安置；新启动实施的棚改项目取消货币化安置购房奖励政策，鼓励有条件的棚改项目新建一定数量的回迁安置住房。
南昌对全装修住宅设装修最高限价，不遵守将暂停网签	南昌市住房保障等部门发布《关于进一步加强城区新建全装修住宅销售管理的通知》，提出实行装修价格限高制度。
民法典拟规定：住宅建设用地使用权期间届满的自动续期	民法典物权编草案关于住宅建设用地使用权期间届满续期问题，先作一个原则性规定。草案规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定。
三亚商品房网签新规：当月销售当月网签逾期不再办理	三亚市住房和城乡建设局发布通知称，严禁囤积房源、捂盘惜售。从 2018 年 9 月 1 日起开始实行限时网签，即当月销售当月网签。在提交网签资料时，必须对提交资料的真实性作出承诺，否则，一律不予办理网签备案。
三亚已备案但尚未销售的商品房项目需重新申报价格备案	三亚市发改委、住建局联合发布《关于进一步做好商品房价格备案管理的通知》，要求房企做好重新申报销售价格备案工作，严格按照备案价格销售，6 个月内不得调高销售价格。
海口市要求开发商核实成本调整价格，6 个月内不得调高	海口市住建局与海口市发改委联合发布通知，要求加强商品房销售价格备案管理，要求房企在 2018 年 9 月 28 日前主动核实成本，调整价格，到市发改委重新申请价格备案，备案后 6 个月内不得擅自调高备案价格。
百城房价涨幅连续 12 个月收窄，部分三四线城市上涨较快	在各类调控政策密集出台和持续性棚改政策影响下，全国百城新建商品住宅成交均价涨幅连续 12 个月收窄。与此同时，百城住宅库存规模连续 36 个月同比下跌，回落到七年前水平。部分三四线城市上涨过快，未来政策收紧的可能性比较大。

资料来源: wind、网络、长城证券研究所

3. 行业数据跟踪

3.1 重点城市新房成交 8 月同比升幅再度扩大约 1pct

- **重点城市新房成交 8 月同比升幅再度扩大约 1pct:** 本周重点城市新房成交同环比为 12.4%/14.1%，滚动月同比 11.2%，8 月同比升幅相比 7 月再度扩大约 1pct，滚动月环比-2.7%。2018 年至今累计降 1.2%，相比上周再度收窄 0.4pct。

图 7: 重点城市新房周成交

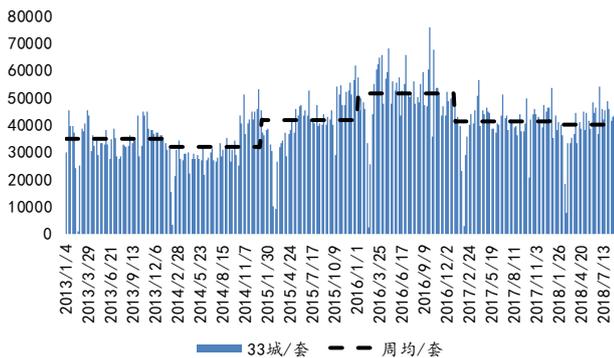


图 8: 重点城市新房周成交同环比

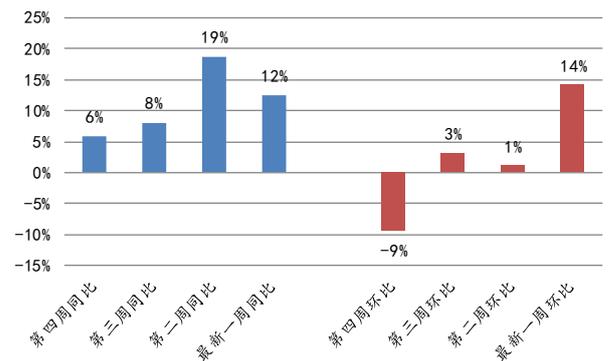


图 9: 重点城市新房成交滚动月同比及月环比

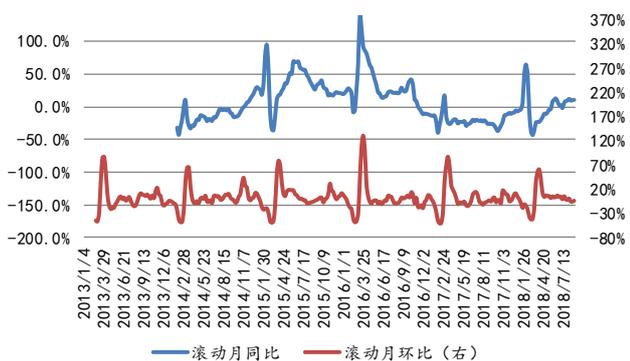
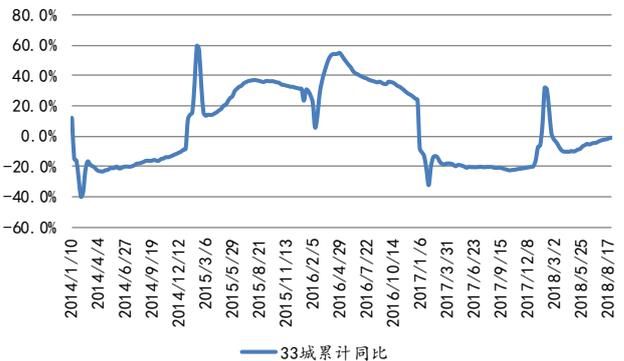


图 10: 重点城市新房成交累计同比



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

- **一二三线成交全面上升，一线表现突出:** 本周重点一二三线环比全面上升，一线环比升幅达到 49.6%，同比来看，一二线分别升 54.3%/13.5%，一线自 7 月以来同比持续为正，二线同比下降 2.6%。2018 年至今一二三线新房成交累计同比 -7.9%/-16.4%/16.6%，一线降幅持续快速收窄。

图 11: 重点一二三线城市新房周成交同环比

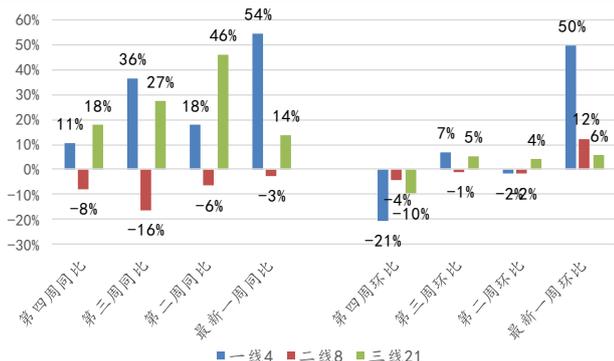
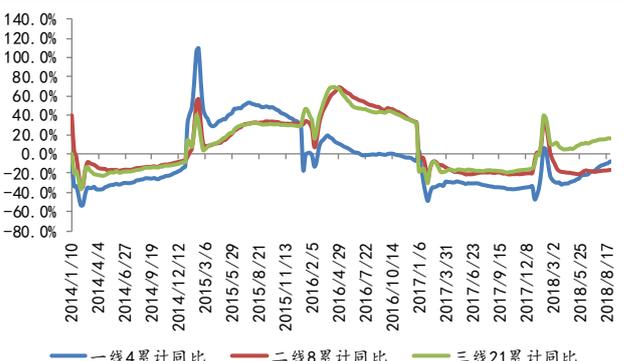


图 12: 重点一二三线城市新房成交累计同比



资料来源: wind, 各地房管局, 长城证券研究所

资料来源: wind, 各地房管局, 长城证券研究所

3.2 去化周期连降 7 周，一线新增供给大增

- **重点城市供给同环比均有回升，去化周期连降 7 周：**本周重点城市新增供给同环比均有回升，分别为 12.7%/18.5%，2018 年累计升 11.9%，与上周持平。本周末狭义去化周期 9.49 个月，上周末为 9.63 个月，连续收窄 7 周。

图 13: 重点城市新房新增供给累计同比

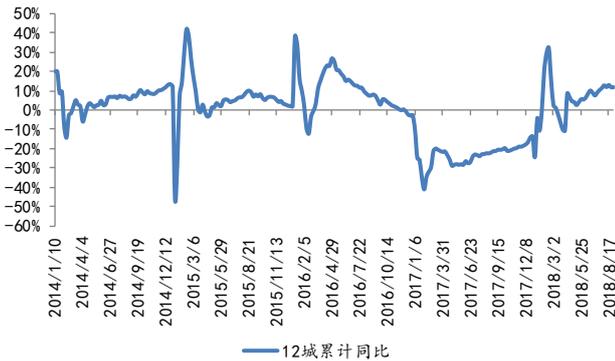


图 14: 重点城市新房月滚动成交供应比

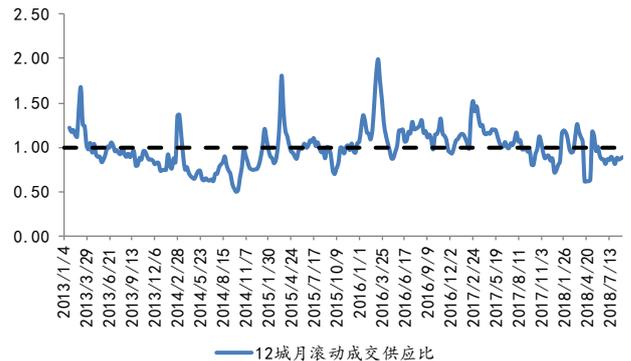
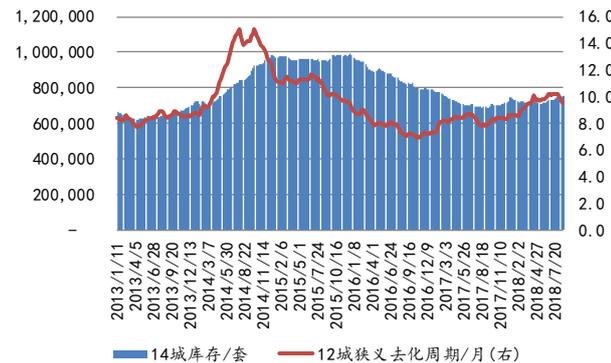


图 15: 重点城市新房库存及去化周期



资料来源: wind, 各地房管局, 长城证券研究所

资料来源: wind, 各地房管局, 长城证券研究所

- **一线新增供给同比大增：**本周一二线新增供给环比回升，一线同比大增 135%，2018 年至今累计同比分别为 10.0%/4.1%/26.1%，相比上周分别+2.3/+0.1/-4.2pct。一二三线去化周期 7.45/6.21/15.40 个月，三线小幅回升。

图 16: 重点一二三线城市新房新增供给累计同比

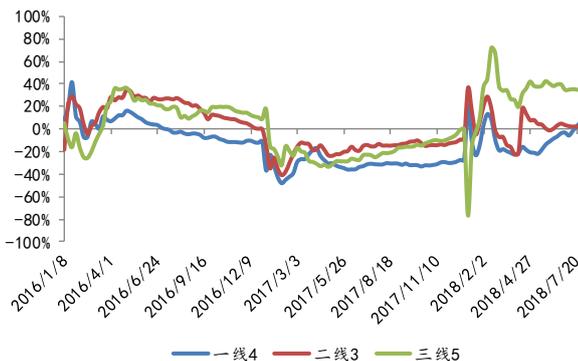


图 17: 重点一二三线城市新房狭义去化周期

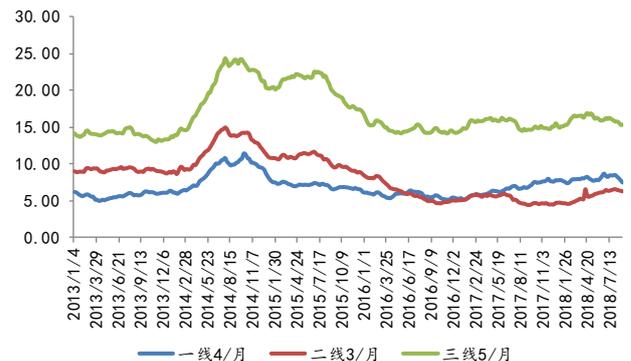
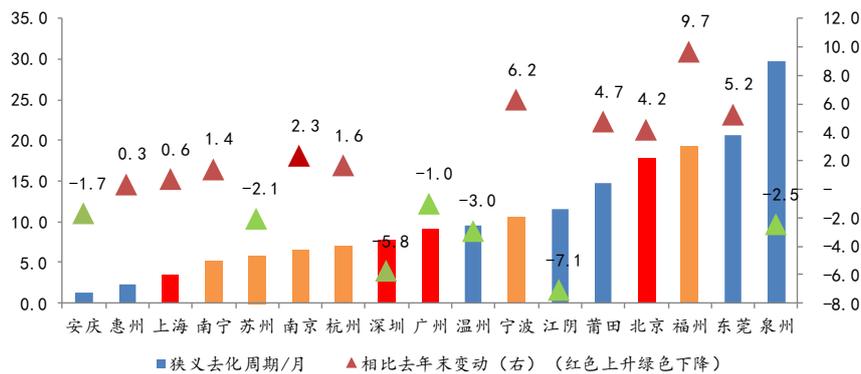


图 18: 重点城市新房狭义去化周期



资料来源: wind, 各地房管局, 长城证券研究所

资料来源: wind, 各地房管局, 长城证券研究所

4. 投资建议

- 重点房企销售、业绩表现突出，维持推荐：**本周板块触底反弹，涨幅排名第一，我们认为主要催化是在业绩拉动下的估值修复，1) 重点房企中报发布完毕，业绩表现靓丽，融创、首开、阳光城增速超过 200%，新城、中南、金地、华发及蓝光增速超过 100%，恒大、碧桂园、招蛇超过 50%，预计重点公司 2018 年动态 PE 基本都不到 7 倍，2) 8 月销售统计公布，环比有所下滑，但同比依然保持较高的增速，除碧桂园和万科同比小幅下滑以外，融创、绿地、龙湖、招蛇同比增速超过 30%，中海、新城、阳光城、中南、泰禾超过 100%，3) 重点城市新房成交维持反弹，8 月同比再度扩大，升 11.2%，去化周期连降 7 周，一线供求明显改善。我们认为政策面将依然以市场平稳为目标维持偏紧的基调，而龙头销售、业绩均表现靓丽，动态 PE 依然接近历史低位，我们维持推荐杠杆率相对较低的低估值龙头保利及新城。

表 9: 重点房企中报业绩

公司	营业收入 (亿元)	营业收入增速 (%)	归母净利润 (亿元)	归母净利润增速 (%)
恒大	3003.5	59.8	308.1	63.6
绿地控股	1578.87	25.33	60.56	30.02
碧桂园	1318.94	69.66	129.39	72.50
万科	1059.75	51.80	91.24	24.94
保利地产	595.14	9.28	65.05	15.13
融创中国	465.8	215.3%	63.6	287.8
华夏幸福	349.74	57.13	69.27	29.05
招商蛇口	209.88	6.60	71.17	97.54
荣盛发展	193.88	44.51	22.47	33.38
首开股份	175.45	57.09	13.80	337.42
新城控股	157.58	39.10	25.38	122.81
金科股份	155.46	49.26	6.67	46.33
中南建设	153.16	20.89	9.27	180.08
阳光城	152.08	102.10	10.31	214.27
金地集团	149.29	18.78	23.95	107.83
华侨城 A	147.18	6.74	20.14	16.16
泰禾集团	126.88	42.12	9.83	22.39

表 9: 重点房企中报业绩

世茂股份	121.48	20.35	14.42	3.26
滨江集团	95.54	92.33	5.80	-36.95
华发股份	94.29	34.07	13.46	134.95
蓝光发展	80.09	24.38	6.20	118.84
中粮地产	49.94	8.86	6.24	301.84
世联行	36.73	10.04	2.98	4.55
中国国贸	15.52	23.68	4.04	36.92

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

- **风险提示:** 调控政策及信贷政策超出预期、宏观经济表现超出预期、房产税出台超出预期

研究员承诺

本人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，在执业过程中恪守独立诚信、勤勉尽职、谨慎客观、公平公正的原则，独立、客观地出具本报告。本报告反映了本人的研究观点，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接收到任何形式的报酬。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。因本研究报告涉及股票相关内容，仅面向长城证券客户中的专业投资者及风险承受能力为稳健型、积极型、激进型的普通投资者。若您并非上述类型的投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研究报告中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

免责声明

长城证券股份有限公司（以下简称长城证券）具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格。

本报告由长城证券向专业投资者客户及风险承受能力为稳健型、积极型、激进型的普通投资者客户（以下统称客户）提供，除非另有说明，所有本报告的版权属于长城证券。未经长城证券事先书面授权许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布，亦不得作为诉讼、仲裁、传媒及任何单位或个人引用的证明或依据，不得用于未经允许的其它任何用途。如引用、刊发，需注明出处为长城证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向他人作出邀请。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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

长城证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。长城证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

长城证券版权所有并保留一切权利。

长城证券投资评级说明

公司评级：

强烈推荐——预期未来6个月内股价相对行业指数涨幅15%以上；
推荐——预期未来6个月内股价相对行业指数涨幅介于5%~15%之间；
中性——预期未来6个月内股价相对行业指数涨幅介于-5%~5%之间；
回避——预期未来6个月内股价相对行业指数跌幅5%以上

行业评级：

推荐——预期未来6个月内行业整体表现战胜市场；
中性——预期未来6个月内行业整体表现与市场同步；
回避——预期未来6个月内行业整体表现弱于市场

长城证券研究所

深圳办公地址：深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦17层

邮编：518034 传真：86-755-83516207

北京办公地址：北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦8层

邮编：100044 传真：86-10-88366686

上海办公地址：上海市浦东新区世博馆路200号A座8层

邮编：200126 传真：021-31829681

网址：<http://www.cgws.com>