

## 房地产行业周报

## 房企中期业绩靓丽，一二线成交走强、三四线趋弱

推荐（维持）

## 投资要点：

上周（18/8/25-8/31）主流 49 城一手房周成交 669 万平方米，环比+11%；其中，一二线环比+16%、三四线环比-5%；8月截至上周月成交同比+5%，较7月下降 6pct，其中一二线同比+18%、三四线同比-19%，分别较7月提升 6pct 和下降 27pct。上周 15 个重点城市二手房合计周成交 128 万平方米，环比-4%，8月截至上周月成交同比+5%，较7月下降 16pct。库存方面，上周 16 个重点城市推盘环比-3%，周成交/推盘比 1.17 倍，成交放量致去化率提升。16 城可售面积为 6,798 万平方米，环比下降 0.5%；3 个月移动平均去化月数为 8.3 个月，环比下降 0.1 个月，行业依然处于低库存阶段。政策新闻方面，人民日报表示货币化安置和实物安置各有利弊，不宜夸大棚改作用。广西将大规模推进棚户区改造攻坚计划。北京等多个城市推进农村集体建设用地建设租赁住房。深圳推出稳租金商品房试点项目。杭州部署开展住房租赁检查工作。民法典规定住宅建设用地使用权期满的依规续期。公司方面，金地集团、华夏幸福、融创中国先后发布中报，业绩分别同比+108%、+29%、+288%，龙头房企业绩普遍靓丽。万科 A 发行住房租赁专项公司债券，发行总额 15 亿元，利率 4.05%。中南建设拟发行不超过 30 亿元超短期融资券。7 月至今，土地流拍明显增加，土地成交/供应比走弱、溢价率明显下行，预计土地市场的走弱或将约束地方政策的进一步从严以及改善房企毛利率的悲观预期。我们维持房地产小周期延长框架，并认为本轮供给端调控导致资源正快速向龙头集聚，融资集中度（15 年 25% vs.17 年 33%）->拿地集中度（15 年 14% vs.17 年 46%）->销售集中度（15 年 11% vs.17 年 18%），将推动头部房企的销售大增，继续看多地产龙头&蓝筹，并维持板块“推荐”评级，维持推荐龙头&蓝筹：保利地产、新城控股、融国、万科 A、招商蛇口、金地集团；二线：中南建设、荣盛发展、蓝光发展、华夏幸福。

- **房地产行业数据：**上周 49 个重点城市新房合计成交 669 万平方米，环比上升 10.8%；8 月截止上周一手房合计成交 2,803 万平方米，较 7 月同期环比下降 2%，较去年 8 月同期同比上升 4.7%，其中当月成交同比较 7 月下降 5.9pct。其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：+27.5%、+13.5%、-1.7%、-8.6%，当月月成交同比分别为：+34.7%、+14.2%、-32.9%、+15.5%。16 城可售面积为 6,798 万平方米，环比下降 0.5%；3 个月移动平均去化月数为 8.3 个月，环比下降 0.1 个月。
- **主要政策新闻：**个税法通过起征点维持每月 5000 元。人民日报表示货币化安置和实物安置各有利弊，不宜夸大棚改作用。广西将大规模推进棚户区改造攻坚计划。北京等多个城市推进农村集体建设用地建设租赁住房。深圳加强授信资质审核和风险管理；推出稳租金商品房试点项目；规范企业进驻城中村租赁行为。68 家信托公司发行 2425 只房地产集合信托产品，同比+149.2%。杭州部署开展住房租赁检查工作。8 月 28 日，人民币兑美元中间价报 6.8052，大幅上调 456 点，升幅为 14 个月最大。民法典规定住宅建设用地使用权期满的依规续期，对“住宅使用权 70 年到期续期问题”做出了明确规定。
- **公司动态跟踪：**万科 A 发行住房租赁专项公司债券，发行总额 15 亿元，利率 4.05%，期限 5 年。金地集团 18H1 营收 151.1 亿元，同比+18.9%，归母净利润 24.0 亿元，同比+107.8%。招商蛇口临时股东大会将选举非独立董事 5 人、独立董事 3 人、股东代表监事 3 人；拟增资 63.2 亿元持商融置业、商泰置业 49% 股权及乐艺置业、商启置业 51% 股权。华夏幸福 18H1 营收 349.7 亿元，同比+57.1%，归母净利润 69.3 亿元，同比+29.1%。中南建设拟发行不超过 30 亿元超短期融资券；调整中期票据发行规模为不超过 42 亿元。融创中国 18H1 收入 465.8 亿元，同比+215.3%，归母净利润 63.6 亿元，同比+287.7%。
- **一周板块回顾：**上周 SW 房地产指数上涨 2.48%，沪深 300 指数上涨 0.28%，相对收益为 2.21%，板块表现强于大市，在 28 个板块排名中排第 1 位。个股表现方面，SW 房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：\*ST 金宇、宁波富达、保利地产、华夏幸福、招商蛇口。
- **风险提示：**房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧。

## 华创证券研究所

证券分析师：袁豪

电话：021-20572536

邮箱：yuanhao@hcyjs.com

执业编号：S0360516120001

联系人：鲁星泽

电话：021-20572575

邮箱：luxingze@hcyjs.com

联系人：曹曼

电话：021-20572593

邮箱：caoman@hcyjs.com

## 行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	130	3.67
总市值(亿元)	20,028.27	3.78
流通市值(亿元)	16,088.4	4.23

## 相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	-1.85	-25.46	-19.42
相对表现	1.43	-7.81	-6.47



## 相关研究报告

《房地产 7 月月报：投资高位、销售走强、资金改善》

2018-08-15

《房地产行业周报：销售、投资暂时稳定，但土地市场持续降温》

2018-08-19

《房地产行业周报：龙头房企中期业绩靓丽，政策频出规范租赁市场》

2018-08-26

# 目录

一、行业数据 .....	4
(一) 新房成交量: 上周 49 城周成交环比+11%，月成交同比+5%，一二线同比+18%、三四线同比-19%.....	4
1、成交周环比: 上周 49 城周成交环比上升 11%，一二线环比上升 16%、三四线环比下降 5% .....	4
2、成交月同比: 8 月 49 城月成交同比上升 5%，一二线同比上升 18%、三四线同比下降 19% .....	5
(二) 二手房成交量: 上周 15 城周成交环比-4%，8 月月成交同比+5%、较上月下降 16pct.....	7
(三) 新房库存: 16 城上周可售面积环比下降，去化月数一线下降、二线持平、三线上升.....	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	12
三、重点公司公告 .....	14
四、板块行情回顾 .....	21
五、风险提示: 房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧.....	21

# 图表目录

图表 1、13-18 年周均成交面积&18 年最近 8 周成交面积.....	4
图表 2、各线城市一手房成交面积同比.....	5
图表 3、49 城一手房累计成交同比.....	6
图表 4、重点城市新房成交数据.....	6
图表 5、15 城二手房成交面积及环比、同比.....	8
图表 6、各线城市二手房成交面积同比.....	8
图表 7、各线城市二手房累计成交面积同比.....	9
图表 8、重点城市二手房成交数据.....	9
图表 9、重点城市库存去化水平.....	10
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数.....	11
图表 11、各线城市可售面积.....	12
图表 12、上周行业重点新闻.....	13
图表 13、上周公司公告回顾.....	15
图表 14、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	21
图表 15、上周房地产个股涨跌幅排名.....	21

## 一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 49 城周成交环比+11%，月成交同比+5%，一二线同比+18%、三四线同比-19%

### 1、成交周环比: 上周 49 城周成交环比上升 11%，一二线环比上升 16%、三四线环比下降 5%

上周(8.25-8.31)49 个重点城市新房合计成交 668.5 万平方米，环比上升 10.8%，较 17 年周均成交 791.9 万平方米下降 15.6%，较本年周均成交 575.8 万平方米上升 16.1%。

其中一二线城市合计成交 513.3 万平方米，环比上升 16.4%，较 17 年周均成交 553.9 万平方米下降 7.3%，较本年周均成交 368 万平方米上升 39.5%。三四线城市合计成交 155.2 万平方米，环比下降 4.6%，较 17 年周均成交 238 万平方米下降 34.8%，较本年周均成交 207.8 万平方米下降 25.3%。

按照更细分城市能级来看，

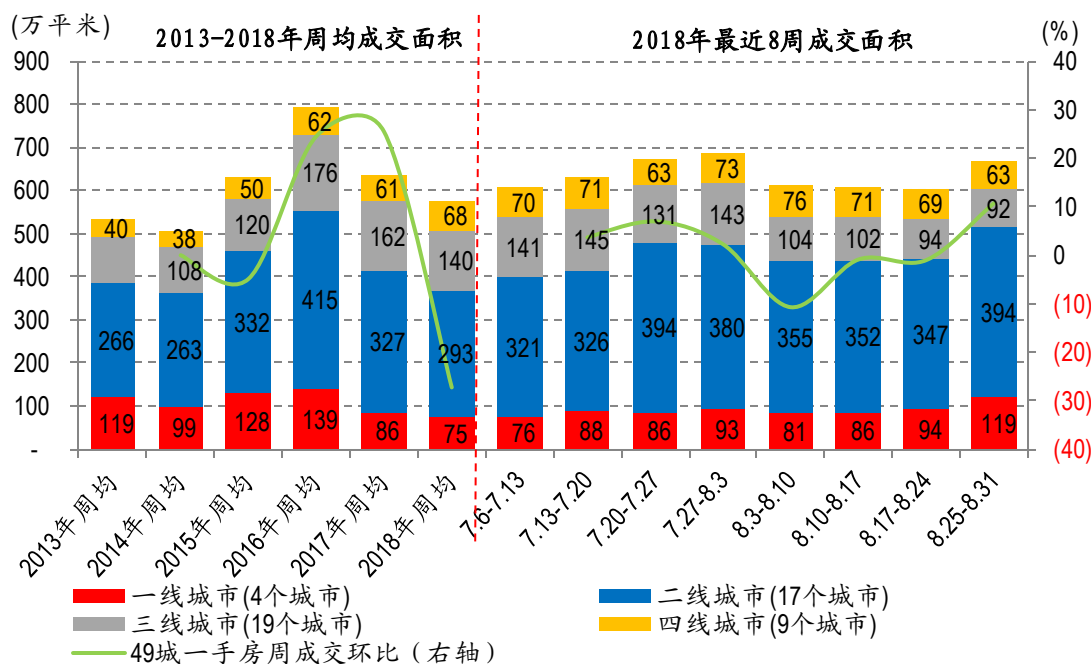
上周(8.25-8.31)4 个一线城市新房合计成交 119.4 万平方米，环比上升 27.5%，较 17 年周均成交 139.3 万平方米下降 14.2%，较本年周均成交 74.9 万平方米上升 59.4%。

上周(8.25-8.31)17 个二线城市新房合计成交 393.9 万平方米，环比上升 13.5%，较 17 年周均成交 414.7 万平方米下降 5%，较本年周均成交 293.1 万平方米上升 34.4%。

上周(8.25-8.31)19 个三线城市新房合计成交 92.3 万平方米，环比下降 1.7%，较 17 年周均成交 175.8 万平方米下降 47.5%，较本年周均成交 139.6 万平方米下降 33.9%。

上周(8.25-8.31)9 个四线城市新房合计成交 62.9 万平方米，环比下降 8.6%，较 17 年周均成交 62.2 万平方米上升 1.1%，较本年周均成交 68.2 万平方米下降 7.7%。

图表 1、13-18 年周均成交面积&18 年最近 8 周成交面积



资料来源: 万得, 华创证券

## 2、成交月同比：8月49城月成交同比上升5%，一二线同比上升18%、三四线同比下降19%

8月(8.1-8.31)49个重点城市截止上周一手房合计成交2,803.1万平方米，较7月同期环比下降2%，较去年8月同期同比上升4.7%。其中当月成交同比较7月下降5.9pct；年初累计至今成交2亿平米，同比下降8.1%。

其中一二线城市合计成交2,036.5万平方米，较7月同期环比上升6.9%，较去年8月同期同比上升17.8%，其中当月成交同比较7月上升5.5pct；年初累计至今成交12,722.8万平方米，同比下降8.1%。三四线城市合计成交766.5万平方米，较7月同期环比下降19.8%，较去年8月同期同比下降19.1%，其中当月成交同比较7月下降26.6pct；年初累计至今成交7,183.5万平方米，同比下降8%。

按照更细分城市能级来看，

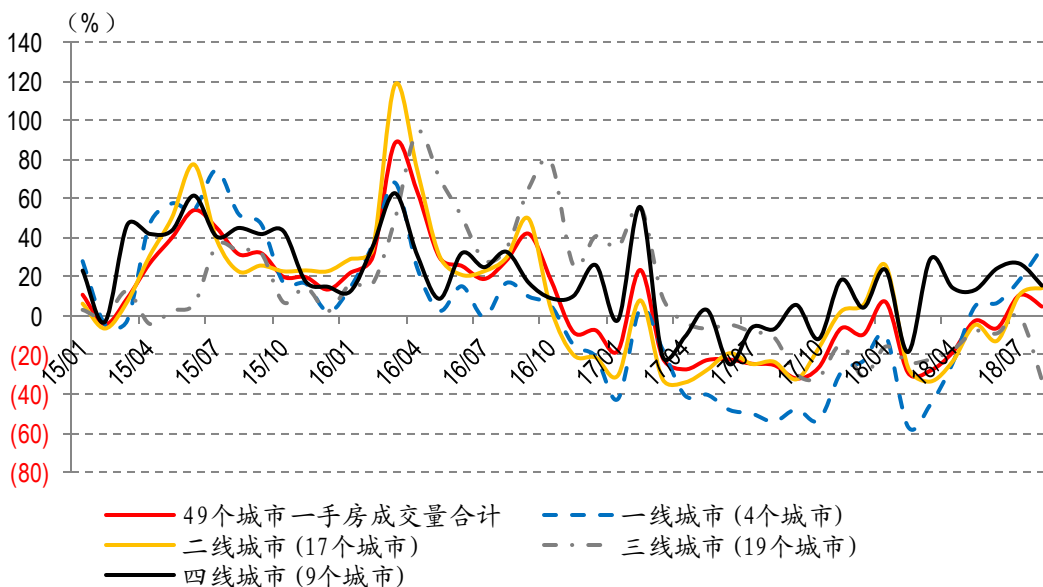
8月(8.1-8.31)4个一线城市截止上周一手房合计成交412.7万平方米，环比7月上升10.3%，较去年8月同比上升34.7%，其中当月成交同比较7月上升16.3pct；年初累计至今成交2,589.5万平方米，同比下降12.3%。

8月(8.1-8.31)17个二线城市截止上周一手房合计成交1,623.8万平方米，环比7月上升6.1%，较去年8月同比上升14.2%，其中当月成交同比较7月上升3.3pct；年初累计至今成交10,133.3万平方米，同比下降7%。

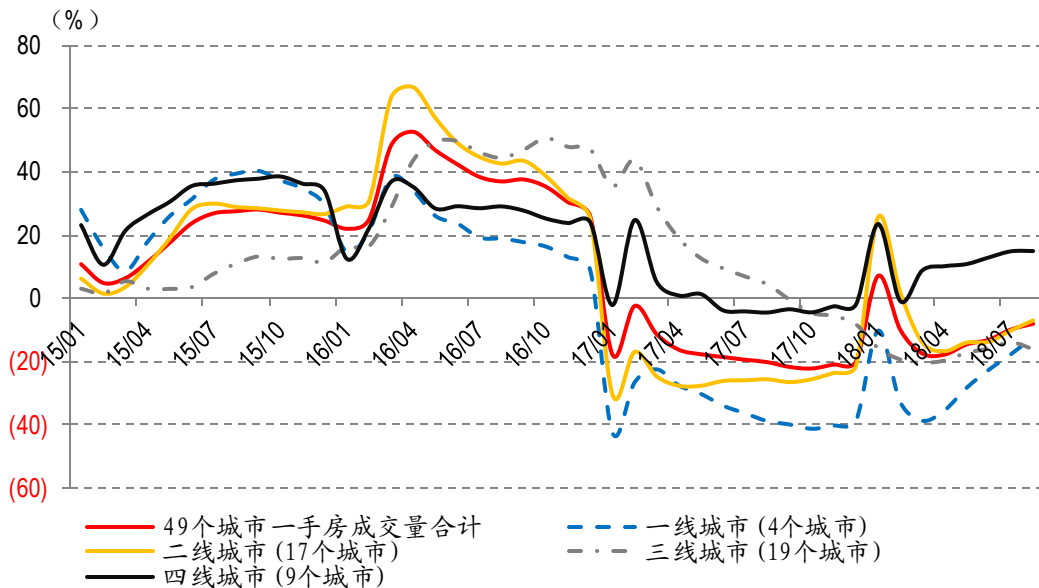
8月(8.1-8.31)19个三线城市截止上周一手房合计成交455.2万平方米，环比7月下降28.7%，较去年8月同比下降32.9%，其中当月成交同比较7月下降32.8pct；年初累计至今成交4,827.3万平方米，同比下降16.1%。

8月(8.1-8.31)9个四线城市截止上周一手房合计成交311.3万平方米，环比7月下降1.9%，较去年8月同比上升15.5%，其中当月成交同比较7月下降11.2pct；年初累计至今成交2356.2万平方米，同比上升14.9%。

图表 2、各线城市一手房成交面积同比



资料来源：万得，华创证券

**图表 3、49城一手房累计成交同比**


资料来源：万得，华创证券

**图表 4、重点城市新房成交数据**

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平方米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平方米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平方米)	累计同比 (%)
49城合计	669	10.8	2,803	(2.0)	4.7	19,906	(8.1)
一线城市	119	27.5	413	10.3	34.7	2,589	(12.3)
二线城市	394	13.5	1,624	6.1	14.2	10,133	(7.0)
三线城市	92	(1.7)	455	(28.7)	(32.9)	5,756	(16.1)
四线城市	63	(8.6)	311	(1.9)	15.5	2,356	14.9
一线城市							
北京	21	2.9	74	20.1	16.8	436	(31.1)
上海	57	30.0	200	8.5	39.4	1,170	(7.2)
广州	32	60.5	92	7.1	35.9	703	(14.9)
深圳	9	(1.1)	47	10.2	46.3	281	21.1
二线城市							
杭州	21	23.7	90	(16.7)	(41.6)	841	(15.2)
南京	12	(7.1)	59	(46.1)	(0.8)	503	(15.0)
武汉	62	36.9	214	36.0	9.0	1,341	(18.5)
苏州	22	125.1	102	(9.0)	27.2	698	(1.0)
济南	30	9.4	119	123.9	32.8	304	(63.8)
成都	59	1.4	274	29.8	211.7	1,123	149.1
青岛	39	2.3	155	(6.5)	(5.8)	1,284	(5.7)
宁波	NA	NA	NA	NA	NA	80	(82.6)

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量 (万平方米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计 成交(万平方米)	累计同比 (%)
福州	6	(16.9)	28	(0.6)	(20.8)	182	(13.7)
南宁	18	9.9	97	(13.3)	(8.4)	587	(21.7)
南昌	5	(39.7)	42	(1.6)	(29.1)	321	(33.1)
<b>三线城市</b>							
徐州	NA	NA	NA	NA	NA	162	(85.7)
泉州	8	12.0	32	0.4	2.7	260	37.7
扬州	1	(85.3)	40	(9.3)	31.3	272	0.5
台州	NA	NA	11	(89.4)	(74.6)	701	118.8
常州	11	82.4	38	(28.0)	(28.0)	329	12.8
襄阳	5	(28.2)	34	31.0	7.6	204	(12.8)
绍兴	3	(20.5)	12	(50.6)	(17.6)	123	(16.0)
惠州	8	27.1	27	(6.9)	(21.3)	234	(10.3)
泰州	NA	NA	4	(61.4)	(77.1)	64	(65.1)
镇江	16	31.4	60	(19.1)	459.4	515	58.1
金华	2	(44.5)	12	(21.8)	(16.5)	158	160.8
淮安	13	(6.7)	58	(14.5)	2.8	546	(12.5)
芜湖	1	19.7	5	9.9	(90.1)	84	(78.2)
<b>四线城市</b>							
安庆	1	0.7	17	(17.4)	(6.9)	163	24.1
汕头	5	(3.9)	22	(7.7)	(55.5)	247	(37.5)
连云港	13	6.2	64	(7.6)	11.6	529	(8.3)
牡丹江	3	25.2	9	32.8	48.1	49	(3.0)
韶关	4	19.4	18	39.4	15.0	135	(8.5)
吉林	10	65.9	31	(12.6)	377.3	158	22.4
莆田	5	(0.8)	23	44.0	79.1	127	(23.4)
淮南	4	(52.1)	24	65.1	(1.8)	125	(30.0)

资料来源: 万得, 华创证券

## (二) 二手房成交量: 上周 15 城周成交环比-4%, 8 月月成交同比+5%、较上月下降 16pct

上周(8.25-8.31)15 个重点城市二手房房合计成交 127.6 万平方米, 环比下降 4%; 8 月截至上周累计成交 633.7 万平方米, 较 7 月同期环比下降 6.2%, 较去年 8 月同期同比上升 4.8%, 其中当月成交同比较 7 月下降 15.5pct; 年初累计至今成交 4,863.7 万平方米, 同比下降 13.7%。

按照更细分城市能级来看,

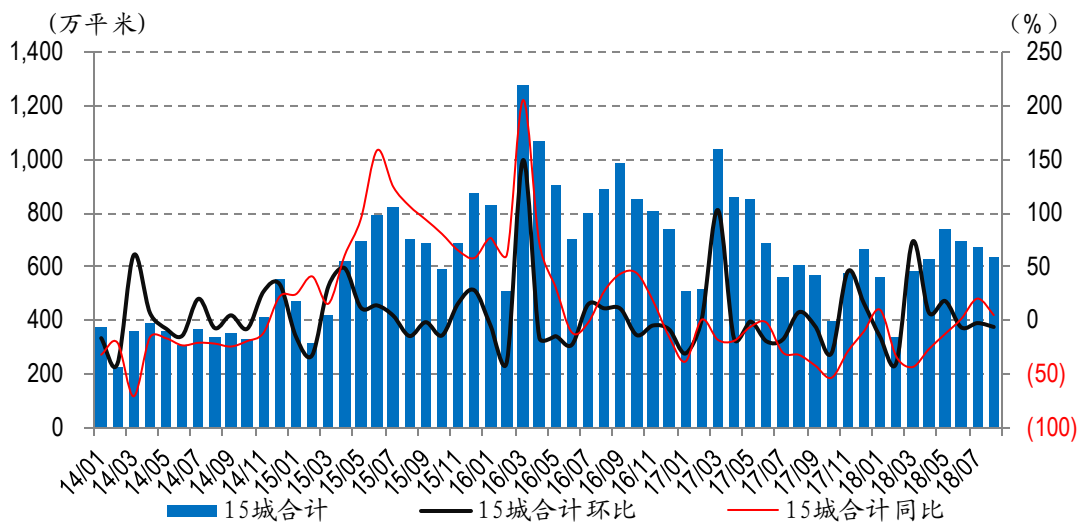
上周(8.25-8.31)2 个一线城市二手房房合计成交 46.7 万平方米, 环比上升 2.1%; 8 月截至上周累计成交 207.1 万平方米, 较 7 月同期环比下降 5.2%, 较去年 8 月同期同比上升 45.5%, 其中当月成交同比较 7 月下降 20.2pct; 年初累计

至今成交 1,455.2 万平方米，同比上升 1.2%。

上周(8.25-8.31)8 个二线城市二手房房合计成交 71.6 万平方米，环比下降 8.3%；8 月截至上周累计成交 380.1 万平方米，较 7 月同期环比下降 5%，较去年 8 月同期同比下降 4.6%，其中当月成交同比较 7 月下降 15.1pct；年初累计至今成交 2,854.3 万平方米，同比下降 19.3%。

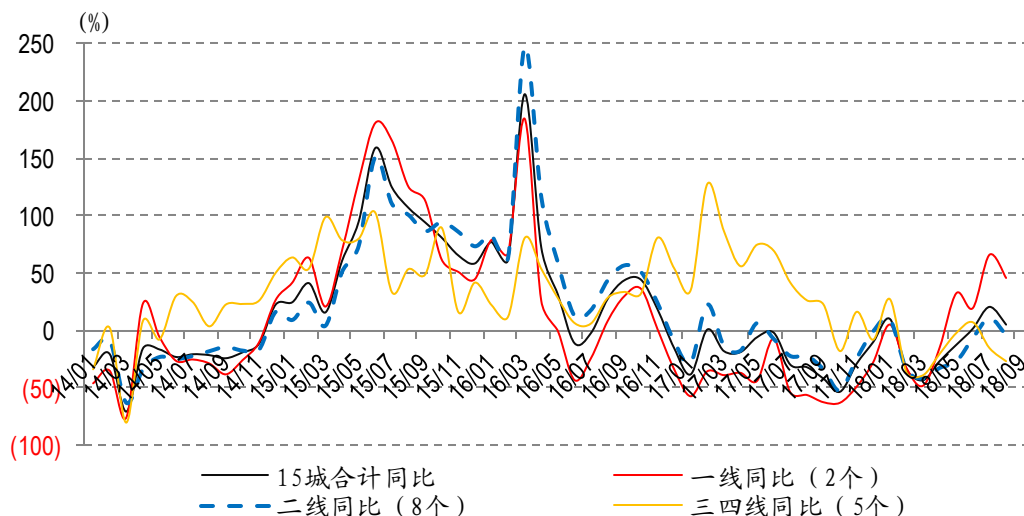
上周(8.25-8.31)5 个三四线城市二手房房合计成交 9.3 万平方米，环比上升 1.9%；8 月截至上周累计成交 46.5 万平方米，较 7 月同期环比下降 19%，较去年 8 月同期同比下降 27.1%，其中当月成交同比较 7 月下降 11.5pct；年初累计至今成交 554.1 万平方米，同比下降 15.8%。

图表 5、15 城二手房成交面积及环比、同比



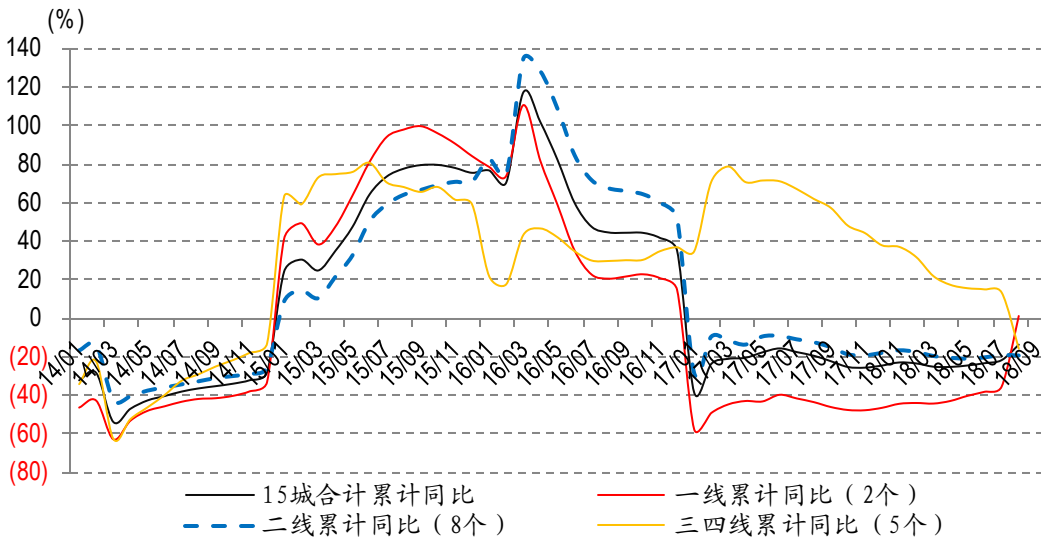
资料来源：万得，华创证券

图表 6、各线城市二手房成交面积同比



资料来源：万得，华创证券



**图表 7、各线城市二手房累计成交面积同比**


资料来源：万得，华创证券

**图表 8、重点城市二手房成交数据**

二手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
15城合计	127.6	(4.0)	633.7	(6.2)	4.8	4,863.7	(13.7)
一线城市	46.7	2.1	207.1	(5.2)	45.5	1,455.2	1.2
二线城市	71.6	(8.3)	380.1	(5.0)	(4.6)	2,854.3	(19.3)
三四线城市	9.3	1.9	46.5	(19.0)	(27.1)	554.1	(15.8)
一线城市							
北京	33.6	7.6	142.9	(7.1)	84.6	1,009.5	(1.9)
深圳	13.1	(9.8)	64.2	(0.7)	(1.1)	445.7	9.0
二线城市							
杭州	9.7	(4.3)	49.5	(30.2)	(39.6)	496.8	(27.2)
南京	12.9	4.9	55.7	0.6	(22.0)	375.8	(31.9)
苏州	16.9	(13.9)	97.2	0.3	34.5	619.6	14.1
青岛	6.5	3.8	28.5	(18.8)	(32.1)	385.1	(13.4)
无锡	10.2	(17.2)	68.9	28.6	43.0	390.6	(25.6)
大连	7.0	4.5	33.5	(12.6)	(1.0)	252.2	(1.2)
南宁	4.1	(22.2)	23.2	(10.0)	(31.1)	171.9	(30.1)
厦门	4.4	(20.5)	23.5	(2.7)	54.8	162.3	(44.0)
三四线城市							
扬州	3.2	5.7	15.0	(20.1)	(8.7)	129.7	(19.4)
岳阳	1.7	(7.5)	8.3	(24.0)	(17.0)	73.0	8.4

二手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
金华	2.3	22.0	12.1	(18.0)	(36.7)	149.4	(26.7)
江门	2.1	(11.1)	11.0	(14.2)	NA	92.2	15.9
张家港	NA	NA	NA	NA	NA	109.8	(24.9)

资料来源: 万得, 华创证券

### (三) 新房库存: 16城上周可售面积环比下降, 去化月数一线下降、二线持平、三线上升

上周末(2018/8/31) 16个重点城市合计住宅可售面积为 6,797.5 万平方米, 环比下降 0.5%。其中, 一线城市合计可售面积为 2,273.4 万平方米, 环比下降 1%。北上广深可售面积环比变化分别为+0.1%、-1.7%、-0.8%、-3.2%。二线城市合计可售面积为 3,408.8 万平方米, 环比上升 0.2%。三线城市合计可售面积为 1115.4 万平方米, 环比下降 1.4%。

上周末(2018/8/31) 16个重点城市住宅 3个月移动平均去化月数为 8.3个月, 环比下降 0.1个月。其中, 一线城市 3个月移动平均去化月数为 8.2个月, 环比下降 0.2个月。北上广深去化月数分别为 17.9个月、4.7个月、9.6个月、6.5个月。二线重点城市 3个月移动平均去化月数为 7.6个月, 环比持平。三线重点城市 3个月移动平均去化月数为 12.2个月, 环比上升 0.1个月。

图表 9、重点城市库存去化水平

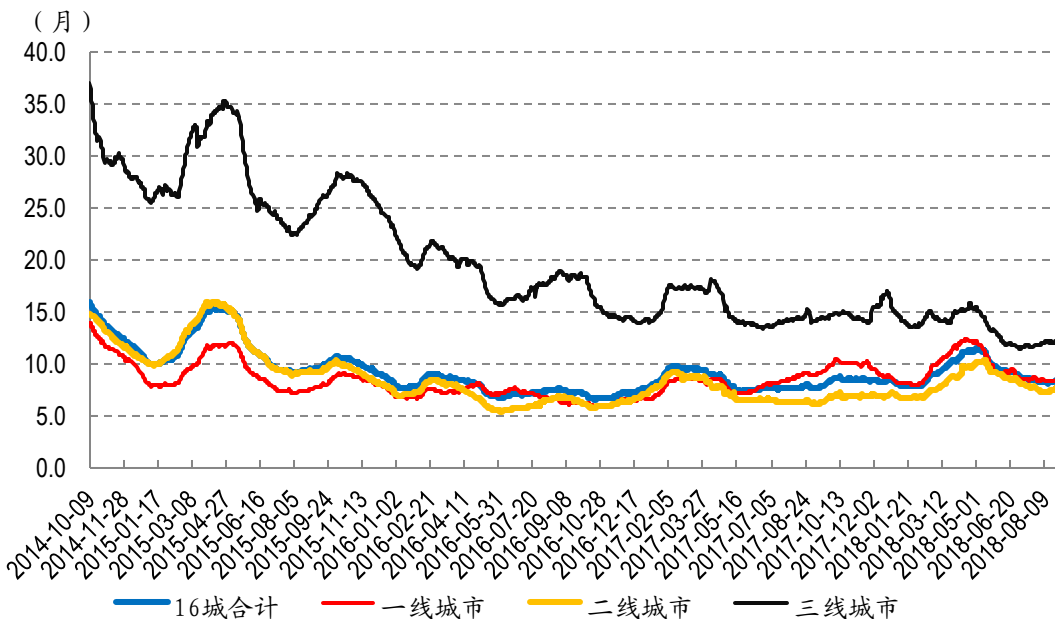
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
16城合计	6798	(0.45)	27.2	0.21	8.3	(0.06)
一线城市	2273	(1.00)	9.2	1.54	8.2	(0.21)
二线城市	3409	0.23	14.9	(0.15)	7.6	0.03
三线城市	1115	(1.41)	3.1	(1.93)	12.2	0.06
一线城市						
北京	689	0.12	1.3	0.86	17.9	(0.13)
上海	590	(1.70)	4.2	4.29	4.7	(0.29)
广州	786	(0.84)	2.7	(2.00)	9.6	0.11
深圳	208	(3.17)	1.1	1.36	6.5	(0.30)
二线城市						
杭州	250	1.24	2.7	(1.18)	3.1	0.07
南京	320	2.12	2.1	(0.10)	5.0	0.11
宁波	109	0.00	0.1	(13.17)	30.7	4.04
南昌	293	0.00	NA	NA	NA	NA
苏州	564	(0.68)	2.9	(1.10)	6.4	0.03
福州	241	0.83	0.4	2.70	20.2	(0.37)
厦门	191	3.29	0.2	(5.50)	35.4	3.01
温州	868	(0.24)	2.9	2.19	9.9	(0.24)

一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
南宁	571	(0.69)	3.5	0.01	5.4	(0.04)
三线城市						
泉州	571	(1.03)	1.0	1.08	18.2	(0.39)
惠州	64	(4.21)	0.8	(7.77)	2.7	0.10
江阴	481	(1.47)	1.2	(0.48)	13.0	(0.13)

资料来源: 万得, 华创证券

注: 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳, 二线重点城市包括: 杭州、南京、青岛、苏州、南昌、厦门、福州、合肥。

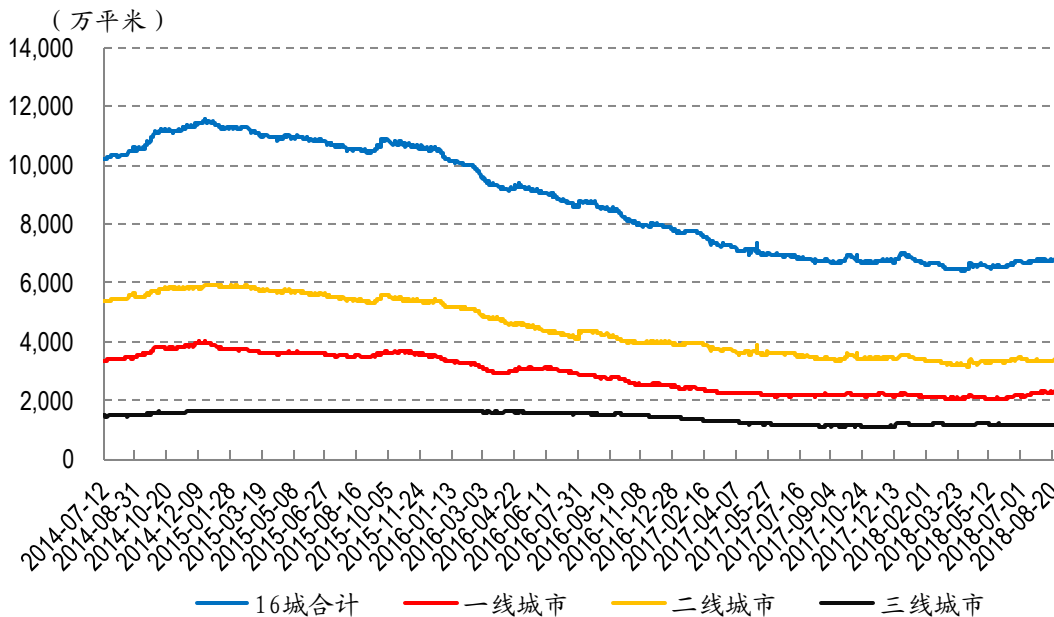
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



资料来源: 万得, 华创证券

注: 城市包括: 4 个一线城市北京、上海、广州、深圳, 9 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、南昌、厦门、福州、泉州、宁波; 6 个三线城市: 泉州、惠州、江阴。

图表 11、各线城市可售面积



资料来源：万得，华创证券

注：城市包括：4个一线城市北京、上海、广州、深圳，9个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、南昌、厦门、福州、泉州、宁波；3个三线城市：泉州、惠州、江阴。

## 二、行业政策和新闻跟踪

**宏观：**发改委主任何立峰指出，财政政策要把好货币供给总闸门，下决心解决好房地产市场问题，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。8月28日，人民币兑美元中间价报6.8052，大幅上调456点，升幅为14个月最大。

**棚改：**人民日报表示货币化安置和实物安置各有利弊，不宜夸大棚改作用；广西将大规模推进棚户区改造攻坚计划，确保到2020年实现“基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造”目标。

**土地：**北京多个试点城市推进农村集体用地建设租赁住房，实现土地资源开发和农村经济提振；广东出台铁路土地综合开发政策，符合条件可划拨供地。吉林省发布《关于加快推进商品住宅全装修的通知》。南昌要求房地产市场的装修价格全面实施“限高制度”。广东省国土资源厅将探索建立宅基地有偿使用及分类退出机制，以“补偿+奖励”方式激励村民自愿退出宅基地。

**市场：**1-7月，北京商品房销售面积288.8万平方米，同比下降39.9%，其中住宅销售面积210.5万平方米，同比下降32.9%。三亚市发改委、住建局要求未售房源需重新申报价格备案，6个月内不得调高价格。

**租赁：**深圳互联网金融协会将加强授信资质审核和风险管理，严禁中介服务商开展“租金贷”。呼市房管局拟采取多项措施调控房价，稳定房地产市场。上海市住建委等对代理经租企业开展检查约谈，开展房地产市场专项整治。深圳推出稳租金商品房试点项目；深圳规土委规范企业进驻城中村租赁行为；

**其他：**新个税法案通过，起征点每月5000元，未来将动态调整。截至8月30日，68家信托公司共发行2425只房地产集合信托产品，同比增长149.2%，融资规模5657.6亿元，同比增长67.5%。民法典各分编草案于8月27日提请全国人大常委会审议，其中物权编草案规定，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。

**图表 12、上周行业重点新闻**

类型	日期	概要	内容
宏观	2018/8/28	人民币兑美元中间报价大幅上调	人民币兑美元中间价报 6.8052，大幅上调 456 点，升幅为 14 个月最大。
	2018/8/29	发改委主任何立峰提出要下决心解决好房地产市场问题	国家发改委主任何立峰在十三届全国人大第五次会议上指出，做好下半年经济工作，财政政策要把好货币供给总闸门，保持流动性合理充裕和金融稳定运行，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。
棚改	2018/8/27	人民日报：货币化安置和实物安置各有利弊，不宜夸大棚改作用	人民日报谈棚改：货币化安置和实物安置各有利弊，不能“一刀切”。人民日报援引观点称，此轮三、四线城市房价上涨，影响因素相当复杂，不宜过分夸大棚改的作用。地方政府部门不应通过短期的价格变动判断市场情况，也切忌政策“急转弯”，避免政策不断摇摆造成市场大幅波动。
	2018/8/29	广西将大规模推进棚户区改造攻坚计划	“新时代背景下棚户区改造和住房保障发展新机遇研讨会”消息，广西将大规模推进棚户区改造攻坚计划，确保到 2020 年实现“基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造”目标。
土地	2018/8/27	多个试点城市正积极推进农村集体用地建设租赁住房，实习土地资源开发和农村经济提振	北京、成都、郑州、合肥、佛山等多个试点城市正积极推进当地的试点推进农村集体用地建设租赁住房，盘活部分农村集体建设用地资源，实现土地资源开发和农村经济提振。
	2018/8/27	广东出台铁路土地综合开发政策	广东出台铁路土地综合开发政策，符合条件可划拨供地。
	2018/8/31	农业厅开展农村承包地“三权分置”试点，保护农民土地经营权	农业厅决定从 9 月初开始选择 11 个县（市、区）开展农村承包地“三权分置”试点，维护进城落户农民土地承包权益、保护依据流转合同取得的土地经营权等。
市场	2018/8/27	北京统计局发布 2018 年 1-7 月全国北京商品房和住宅销售情况	北京市统计局发布数据，2018 年 1-7 月，北京商品房销售面积 288.8 万平方米，同比下降 39.9%，其中住宅销售面积 210.5 万平方米，同比下降 32.9%。
	2018/8/28	深圳龙岗区确定 3 个项目纳入城市更新计划	龙岗区城市更新局经区政府发布《2018 年龙岗区城市更新单元计划第六批计划》，正式确定 3 个项目纳入城市更新计划内，对应拆除重建用地面积约 57.3 万平方米。
	2018/8/28	呼和浩特市房管局拟采取多项措施调控房地产市场和房价	8 月 27 日，呼市房管局发布《我市将多措并举调控房价稳定房地产市场》，拟采取多项措施调控房价，稳定房地产市场。
	2018/8/29	三亚发布《关于进一步做好商品房价格备案管理的通知》	三亚市发改委、住建局共同发布《关于进一步做好商品房价格备案管理的通知》，未售房源需重新申报价格备案，6 个月内不得调高价格。
	2018/8/29	吉林省发布《关于加快推进商品住宅全装修的通知》	吉林省住房和城乡建设厅发布《关于加快推进商品住宅全装修的通知》，进一步推动商品住宅建设的绿色发展，加强全装修的监督管理工作。
	2018/8/29	南昌市发布《关于进一步加强城区新建全装修住宅销售管理的通知》	8 月 28 日，南昌市发布《关于进一步加强城区新建全装修住宅销售管理的通知》，要求自 8 月 24 日起，南昌房地产市场的装修价格全面实施“限高制度”。
	2018/8/30	广东将探索建立宅基地有偿使用及分类退出机制	广东省国土资源厅表示，将探索建立宅基地有偿使用及分类退出机制，所得价款用村基础设施配套和经济困难户建房补助，以“补偿+奖励”方式激励农村村民自愿退出宅基地。

	2018/8/31	香港私人住宅楼价指数连续 28 月上升	8 月 31 日，香港差餉物業估價署公布数据，7 月香港私人住宅楼价指数报 393.5 点，按月升约 0.82%，香港私宅楼价指数已连续 28 个月上升，连续 21 个月创新高，累计升幅 44.99%。
租赁	2018/8/27	深圳互联网金融协会发布《关于规范“长租公寓”业态涉互联网金融的风险提示》	8 月 27 日，深圳互联网金融协会发布《关于规范“长租公寓”业态涉互联网金融的风险提示》。协会将加强授信资质审核和风险管理，严禁从事长租公寓业务的中介服务商开展类似“租金贷”业务合作。
	2018/8/28	西安房管局发布通知要求要求住房租赁合同中不得涉及“租房贷”相关内容。	8 月 28 日，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》，要求住房租赁合同中不得涉及“租房贷”相关内容。
	2018/8/29	上海住建委等部门约谈代理经租企业	市住建委、市房管局对代理经租企业开展检查约谈，年底前开展房地产市场专项整治。
	2018/8/29	深圳推出稳租金商品房试点项目	深圳房博会：深圳推出稳租金商品房试点项目，年租金涨幅不超 5%，采取严格的租金管制，一房一价、一年一调（年租金不超过 5%）；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。
	2018/8/31	杭州部署开展住房租赁检查工作	杭州市住房租赁试点工作领导小组召开会议，部署开展住房租赁市场专项检查工作，规范住房租赁市场行为。
	其他	2018/8/27	社保基金对投资管理人再次增拨资金。
2018/8/27		民法典规定住宅建设用地使用权期届满的，依照法律法规规定续期	民法典各分编草案于 8 月 27 日提请全国人大常委会审议，其中物权编草案规定，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。
2018/8/27		个税法规定起征点维持每月 5000 元	个税法规定起征点维持每月 5000 元，赡养老人支出纳入专项附加扣除。
2018/8/30		全国信托公司发现 2425 只房地产集合信托产品	用益信托最新数据统计，截至 2018 年 8 月 30 日，全国 68 家信托公司共发行 2425 只房地产集合信托产品，同比增长 149.2%，累计融资规模达 5657.6 亿元，同比增长 67.5%。
2018/8/31		人大常委对住宅使用权作出明确规定	全国人大常委：“住宅使用权 70 年到期续期问题”民法典物权编应作出明确规定。
2018/8/31		新个税法案通过	新个税法案通过，起征点每月 5000 元，未来将动态调整。

资料来源：观点地产网，华创证券

### 三、重点公司公告

**万科 A** 公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)将于 8 月 31 日上市，发行总额 15 亿元，票面利率 4.05%，债券期限 5 年。**金地集团** 上半年实现营收 151.11 亿元，同比增长 18.88%，归母净利 23.95 亿元，同比增长 107.83%。**招商蛇口** 2018 年股东大会将于 9 月 12 日召开，届时将选举公司非独立董事 5 人、独立董事 3 人、股东代表监事 3 人；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，合计 63.20 亿元。**华夏幸福** 上半年实现营收 349.74 亿元，同比增长 57.13%，归母净利 69.27 亿元，同比增长 29.05%；子公司京御地产拟以 7.21 亿元收购平安大华持有的嘉兴孔雀城 34% 股权。**中南建设** 拟发行超短期融资券，规模不超 30 亿元，期限 270 天，不超过 28 亿元中期票据调整发行规模为不超过 42 亿元。**融创中国** 上半年实现收入 465.8 亿元，同比增长 215.3%，实现股东应占溢利 63.6 亿元，同比增长 287.7%。

图表 13、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	绿城中国	2018/8/27	上半年实现营收 335.3 亿元,同比增长 220.9%,股东应占利润 23.3 亿元,同比增长 90%。
	瑞安房地产	2018/8/27	上半年实现收益 190.32 亿元,同比增长 87%,股东应占溢利 12.25 亿元,同比增长 36%。
	长春经开	2018/8/27	上半年实现营收 1.23 亿元,同比增长 25.84%,归母净利润 8705.39 万元,同比增长 499.91%。
	哈高科	2018/8/27	上半年实现营收 6987.45 万元,同比增长 8.27%;上半年净亏损 1280.3 万元,上年同期亏损 1178.45 万元。
	上实发展	2018/8/27	上半年实现营收 37.68 亿元,同比增长 56.73%,实现归母净利润 2.77 亿元,同比增长 21.83%。
	财信发展	2018/8/27	上半年实现营收 5.15 亿元,同比增长 26.12%,归母净利润 1651.23 万元,同比增长 14.80%。
	浙江广厦	2018/8/27	上半年实现营收 7620.38 万元,同比下降 56.93%;归母净利润 1.04 亿元,同比增长 223.81%。
	ST 新梅	2018/8/27	上半年实现营收 2070.10 万元,同比下降 32.02%,归母净利润-599.10 万元,同比下降 108.38%,上年同期盈利 7148.39 万元。
	荣丰控股	2018/8/27	上半年实现营收 9686.77 万元,同比增长 2140.17%,归母净利润 478.93 万元,同比增长 195.26%。
	绿地控股	2018/8/27	上半年实现营收 1579 亿元,同比增长 25.32%,归母净利润 60.56 亿元,同比增长 30.02%。
	宁波富达	2018/8/27	上半年实现营收 24.18 亿元,同比增长 59.55%,归母净利润 2.21 亿元,同比增长 185.03%;1-6 月实现合同销售收入 14.95 亿元,同比下降 30.16%。韩立平先生辞任公司副总裁职务。
	南都物业	2018/8/27	上半年实现营收 4.69 亿元,同比增长 24.92%,归母净利润 4240.61 万元,同比增长 18.91%;1-6 月新签物业服务项目 33 个,案场服务合同 15 个,顾问咨询合同 4 个。
	合景泰富	2018/8/27	上半年实现权益合并收入 101.45 亿元,同比增长 8.5%,实现拥有人应占利润 21.71 亿元,同比增长 39.5%。
	中国恒大	2018/8/28	上半年实现收入 3003.5 亿元,同比增长 59.8%,实现股东应占利润 308.1 亿元,同比增长 63.6%。
	华夏幸福	2018/8/28	上半年实现营收 349.74 亿元,同比增长 57.13%,实现归母净利润 69.27 亿元,同比增长 29.05%;
	佳源国际控股	2018/8/28	上半年实现收益 41.3 亿元,同比增长 42%,实现拥有人应占溢利 9.73 亿元,同比增长 89.01%。
	浦东金桥	2018/8/28	上半年实现营收 8.79 亿元,同比增长 8.90%,归母净利润 4 亿元,同比增长 7.87%。
	中国金茂	2018/8/28	上半年实现营收 219.36 亿元,同比增长 23%,实现所有者应占溢利 32.93 亿元,同比增长 32%。
	佳兆业集团	2018/8/28	上半年实现收益 150.27 亿元,同比增长 75.0%,实现拥有人应占溢利 17.04 亿元,同比减少 9.9%。
	世茂房地产	2018/8/28	上半年实现收益 425.7 亿元,同比增长 18.8%,股东应占利润 44.01 亿元,同比增长 20.2%。
中国奥园	2018/8/28	上半年实现营业额 136.67 亿元,同比增长 67.6%,实现公司拥有人应占溢利 12.16 亿元,同比增长 58.25%。	

上实城市开发	2018/8/28	上半年实现营收 38.39 亿港元, 同比减少 9.08%, 实现拥有人应占溢利 2.54 亿港元, 同比减少 19.51%。
新黄浦	2018/8/28	上半年实现营收 7.58 亿元, 同比减少 39.45%, 归母净利润 1.1 亿元, 同比减少 82.14%。
华远地产	2018/8/28	上半年实现营收 13.4 亿元, 同比减少 65.00%, 归母净利润 5957.47 万元, 同比减少 80.23%。
沙河股份	2018/8/28	上半年实现营收 1.22 亿元, 同比减少 59.73%, 实现归母净利润 308.34 万元, 同比下降 21.88%。
深深房 A	2018/8/28	上半年实现营收 13.18 亿元, 同比增长 80.16%, 归母净利润 3.29 亿元, 同比增长 139.80%。
顺发恒业	2018/8/28	上半年实现营收 16.78 亿元, 同比减少 47.17%, 归母净利润 7.53 亿元, 同比增长 149.24%。
亚太实业	2018/8/28	上半年实现营收 1412.59 万元, 同比减少 2.95%, 净亏损 219.72 万元, 亏损同比减少 44.92%。
中粮地产	2018/8/28	上半年实现营收 49.94 亿元, 同比增长 8.86%, 归母净利润 6.24 亿元, 同比增长 301.84%。
绿景控股	2018/8/28	上半年实现营收 859.74 万元, 同比减少 0.21%, 净亏损 2427.25 万元, 亏损同比减少 37.84%。
外高桥	2018/8/28	上半年实现营收 39.68 亿元, 同比增长 22.44%, 归母净利润 5.24 亿元, 同比增长 90.18%。
空港股份	2018/8/28	上半年实现营收 5.22 亿元, 同比下降 51.74%, 净亏损 239.69 万元, 上年同期盈利 6221.94 万元; 2018 年 1-6 月累计签订房屋建设项目 2 个, 合同金额 2,215.01 万元。
新华联	2018/8/28	上半年实现营收 29.66 亿元, 同比增长 33.61%, 归母净利润 1.31 亿元, 同比减少 28.90%。
市北高新	2018/8/28	上半年实现营收 2.79 亿元, 同比减少 35.92%, 归母净利润 5002.52 万元, 同比减少 27.22%; 2018 年第二季度, 实现签约金额 0.74 亿元, 同比减少 71.32%。
云南城投	2018/8/28	上半年实现营收 39.16 亿元, 同比增长 7.54%; 净亏损 1.85 亿元, 同比增加 34.88%。
城投控股	2018/8/28	上半年实现营收 41.45 亿元, 同比增长 193.05%, 归母净利润 7.07 亿元, 同比减少 21.65%。
国瑞置业	2018/8/28	上半年实现总收入 22.38 亿元, 同比增长 2.59%, 实现所有人应占期内溢利 4.10 亿元, 同比下降 17.63%。
华丽家族	2018/8/28	上半年实现营收 2.14 亿元, 同比减少 69.83%, 归母净利润 1139.37 万元, 同比减少 81.99%。
金地集团	2018/8/29	上半年实现营收 151.11 亿元, 同比增长 18.88%, 归母净利润 23.95 亿元, 同比增长 107.83%。
首开股份	2018/8/29	上半年实现营收 175.45 亿元, 同比增长 57.09%, 归母净利润 13.8 亿元, 同比增长 337.42%。
雅居乐集团	2018/8/29	上半年实现营收 242.06 亿元, 同比增长 8.5%, 实现公司股东应占利润 37.59 亿元, 同比增长 102.24%。
上海实业控股	2018/8/29	上半年实现营收 153.39 亿港元, 同比增长 26.3%; 实现该公司拥有人应占净利润 19.82 亿港元, 同比增长 22.6%。
路劲	2018/8/29	上半年实现营收 57.22 亿港元, 同比增长 80.74%, 实现公司拥有人应占溢利 8.08 亿港元, 同比增长 184.67%。
希慎兴业	2018/8/29	上半年实现营业额 19.12 亿港元, 同比增长 6.8%; 实现经常性基本溢利 12.8 亿港元, 同比增长 4.3%。
天房发展	2018/8/29	上半年实现营收 17.84 亿元, 同比减少 16.05%, 归母净利润 1.4 亿元, 同比减少 19.94%;



		1-6月实现合同销售 16.13 亿元，同比减少 39.72%。
大龙地产	2018/8/29	上半年实现营收 1.44 亿元，同比减少 15.85%，净亏损 2392.16 万元，上年同期亏损 2103.19 万元。
广宇集团	2018/8/29	上半年实现营收 22.41 亿元，同比增长 14.38%，归母净利润 2.66 亿元，同比增长 335.07%。
世荣兆业	2018/8/29	上半年实现营收 10.28 亿元，同比增长 424.62%，归母净利润 4.42 亿元，同比增长 4,003.96%。
中房股份	2018/8/29	上半年实现营收 34.39 万元，同比减少 60.82%，净亏损 2088.19 万元，上年同期亏损 1821.65 万元。
新湖中宝	2018/8/29	上半年实现营收 55.91 亿元，同比增长 36.68%，归母净利润 14.57 亿元，较上年同期增 206.94%。
金融街	2018/8/29	上半年实现营收 66.29 亿元，同比下降 33.65%；归母净利润 8.65 亿元，同比下降 18.51%。
中润资源	2018/8/29	上半年实现营收 2.02 亿元，同比下降 25.59%；净亏损 2621.52 万元，亏损同比减少 80.51%。
中交地产	2018/8/29	上半年实现营收 31.77 亿，同比增长 285.10%，归母净利润 3.03 亿元，同比增长 2,949.91%。
中迪投资	2018/8/29	上半年实现营收 1411.80 万，同比下降 93.38%，净亏损 594.51 万元，同比下降 104.80%。
格力地产	2018/8/29	上半年实现营收 11.89 亿元，同比下降 21.99%，归母净利润 3.03 亿元，同比增长 9.56%。
中弘股份	2018/8/29	上半年实现营收 24.77 亿，同比增长 9.04%，净亏损 13.26 亿元，同比下降 4625.39%；预计前三季度净亏损 21 亿元，同比下降 2638.81%。
海航创新	2018/8/29	上半年实现营收 207.32 万元，同比下降 90.04%，归母净利润 2710.16 万元，上年同期亏损 1.01 亿元。
大名城	2018/8/29	上半年实现营收 47.45 亿元，同比增长 138.45%，归母净利润 2.65 亿元，同比下降 17.34%；上半年房地产签约面积 40.99 万平米，实现销售金额 61.10 亿元。
莱茵体育	2018/8/29	上半年实现营收 4.35 亿元，同比下降 56.27%，归母净利润 1997.72 万元，同比增长 37.78%。
信达地产	2018/8/29	上半年实现营收 28.95 亿元，同比下降 52.14%，归母净利润 2.51 亿元，同比增长 2.19%；2018 年 1-6 月权益销售合同额 143.64 亿元。
上海临港	2018/8/29	上半年实现营收 6.41 亿元，同比下降 29.26%，归母净利润 1.56 亿元，同比下降 18.08%。
力高集团	2018/8/29	上半年实现营收 17.39 亿港元，同比下降 42.2%，实现公司拥有人应占溢利 43.14 亿元，同比增长 33.9%。
碧桂园	2018/8/30	8 月 30 日耗资 4727 万港元回购 400 万股，每股 11.78-11.84 港元，占股 0.0184%。
绿地香港	2018/8/30	上半年实现营收 53.02 亿元，同比增长 12%，实现公司股东应占利润 3.32 亿元，同比增长 46%。
信和置业	2018/8/30	2018 财年实现收入 107.3 亿港元，同比下降 41.47%，实现公司股东应占溢利 139.96 亿港元，同比增长 88.76%。
中国武夷	2018/8/30	上半年实现营收 10.31 亿元，同比增加 9.84%，实现归母净利润 7955.83 万元，同比增长 46.92%。
津滨发展	2018/8/30	上半年实现营收 6782.03 万元，同比增加 0.81%，净亏损 2330.84 万元，亏损同比减少 39.51%。
华联控股	2018/8/30	上半年实现营收 14.08 亿元，同比减少 50.60%，实现归母净利润 3.8 亿元，同比减少 63.84%。
天保基建	2018/8/30	上半年实现营收 10.75 亿元，同比增长 99.24%，实现归母净利润 2.39 亿元，同比增长

			37.49%；预计 1-9 月归母净利润 3.8 亿元-4.6 亿元，同比增长 129.88%-178.28%。
	泛海控股	2018/8/30	上半年实现营收 50.89 亿元，同比减少 4.65%，实现归母净利润 13.34 亿元，同比增长 47.56%。
	粤宏远 A	2018/8/30	上半年实现营收 1.3 亿元，同比减少 59.06%，上半年净亏损 3082.29 万元，同比减少 144.27%。
	银亿股份	2018/8/30	上半年实现营收 50.28 亿元，同比减少 19.63%，实现归母净利润 6.83 亿元，同比增长 8.39%。
	海航投资	2018/8/30	上半年实现营收 8958.03 万元，同比增长 137.5%，净亏损 8677.13 万元，同比下降 324.93%。
	中天金融	2018/8/30	上半年实现营收 42.14 亿元，同比减少 56.12%，实现归母净利润 47.39 亿元，同比增长 232.97%。
	中天金融	2018/8/30	上半年实现营收为 1.66 亿元，同比增长 98.30%，实现归母净利润 5052.17 万元，同比增长 34.93%
	荣安地产	2018/8/30	上半年实现营收 12.68 亿元，同比减少 65.71%，实现归母净利润 1.75 亿元，同比下降 62.84%。
	远洋集团	2018/8/30	上半年公司间接全资附属远洋控股集团(中国)实现营业额 99.84 亿元，同比减少 22.03%，除税后净利润 26.98 亿元，同比增加 33.95%。
	嘉年华国际	2018/8/30	上半年实现收入 18.32 亿元，同比增长 102.68%，拥有人应占溢利亏损 6858.2 万，同比收窄 66.69%。
	融创中国	2018/8/31	上半年实现收入 465.8 亿元，同比增长 215.3%，实现股东应占溢利 63.6 亿元，同比增长 287.7%。
	嘉里建设	2018/8/31	上半年实现营业额 105.60 亿港元，同比下降 40%，实现股东应占溢利 39.90 亿港元，同比增长 21%。
	宝龙地产	2018/8/31	上半年实现营收 92.84 亿元，同比增加 21.7%，实现股东应占溢利 13.3 亿元，同比减少 10.7%。
	天能动力	2018/8/31	上半年实现收益 145 亿元，同比增长 27.7%，实现拥有人应占溢利 5.13 亿元，同比增长 17%。
<b>拿地</b>	北辰实业	2018/8/28	10.75 亿元竞得武汉经济技术开发区两宗住宅用地合计 28.43 万平，权益占比 100%。
<b>收购/转让</b>	中弘股份	2018/8/27	终止与新疆佳龙的股权转让事项。
	中航善达	2018/8/28	挂牌转让惠东康宏 51% 股权的受让方确定为自然人许再新，成交价格 4.24 亿元；挂牌转让贵阳中航 70% 股权的受让方确定为贵州航程，成交价格 9.24 亿元。
	云南城投	2018/8/28	拟公开挂牌转让昆明七彩公司 59.5% 的股权。
	龙湖集团	2018/8/29	公司董事于 8 月 29 日行使购股权，每股发行价 8.44 港元，合计 20 万股，占已发行股份数的 0.0034%。
	莱茵体育	2018/8/29	公司拟将场馆公司 82% 的股权进行转让，转让价格为 4407.04 万元。
	中航善达	2018/8/30	公司将惠东康宏 51% 的股权以 4.24 亿元转让给许再新先生。
<b>项目/合作</b>	云南城投	2018/8/28	拟出资 5100 万元与中正信置业共同设立合资公司，持股 51%。
	云南城投	2018/8/28	子公司深圳云佳拟出资 1.8 亿元与佛山建投共同设立佛山茂隆，持股 60%。
	云南城投	2018/8/28	拟出资 8400 万元设立未来城公司，持股占比 70%。
	云南城投	2018/8/28	拟竞买民生喜神 32% 的股权及 3.05 亿元债权，挂牌底价为 3.15 亿元

	云南城投	2018/8/28	拟以 1000 万元收购安盛创享投资 50% 的股权;
	中交地产	2018/8/29	子公司深圳中交拟出资 39.6 万元合作设立项目公司, 开发建设凤岗镇天堂围村地块, 持股 39.6%, 拟对项目公司提供不超过 8 亿元的股东借款;
	招商局置地	2018/8/30	设立合营公司共同开发南京雨花台地块, 投资金额 3.71 亿元, 持股占比 20%。
	中国金茂	2018/8/31	间接非全资附属公司杭州置业与天能置业及中化蓝天订立新框架协议, 杭州置业向中化蓝天提供贷款的每日最高结存余额为 2.95 亿元。
投融资	珠江实业	2018/8/27	“16 珠实 02” 将于 9 月 5 日开始支付自 2017 年 9 月 5 日至 2018 年 9 月 4 日期间的利息, 每手派发利息 51.9 元 (含税)。
	市北高新	2018/8/27	完成发行 2018 年度第二期中期票据, 实际发行总额 9 亿元, 利率 4.6%。
	上实发展	2018/8/27	全资子公司上实城发拟对上实养老发展提供股东借款 1.41 亿元, 期限不超过三年。
	银亿股份	2018/8/27	拟通过发行股份及支付现金的方式购买宁波艾礼富 100% 的股权, 股权预估值为 15.83 亿元, 配套募集资金的交易对方为不超过十名特定对象。
	万科 A	2018/8/28	2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)将于 8 月 31 日在深交所上市, 发行总额 15 亿元, 票面利率 4.05%, 债券期限 5 年。
	浦东金桥	2018/8/28	完成发行 2018 年度第一期超短期融资券, 实际发行金额 5 亿元, 期限 90 天, 票面利率 3.38%。
	中国奥园	2018/8/29	拟发行美元及新加坡元优先票据, 金额、利率未定。
	新湖中宝	2018/8/29	拟公开发行公司债不超过 75 亿元, 期限不超过 7 年。
	中交地产	2018/8/29	拟开展供应链金融资产证券化业务, 发行总额不超过 20 亿元。
	上海临港	2018/8/29	拟申请发行超短期融资券, 发行金额不超过 20 亿元, 期限不超过 270 天, 利率未定。
	中南建设	2018/8/30	拟发行超短期融资券, 规模不超过 30 亿元, 期限 270 天; 不超过 28 亿元中期票据调整发行规模为不超过 42 亿元。
	融信中国	2018/8/30	拟发行于 2021 年到期的优先票据, 发行总额 6.5 亿美元, 利率 8.25%。
	市北高新	2018/8/29	公司公开发行超过 9 亿元的公司债券, 获证监会批准。
	阳光城	2018/8/31	定向债务融资工具获准注册, 规模为 30 亿元。
	融信中国	2018/8/31	拟发行 2021 年到期的 1.5 亿美元的优先票据, 票面利率为 8.25%, 将与 6.5 亿美元的现有票据合并组成单一系列。
	力高集团	2018/8/31	公司将于 9 月 14 日赎回 2018 年到期的 7% 优先票据, 赎回本金总额 2 亿美元, 剩余未偿还本金 5000 万美元。
禹洲地产	2018/8/31	拟按每股 3.96 港元向华侨城(亚洲)全资附属华昌国际配发及发行约 4.6 亿股认购股份, 华昌国际持股占比增至 9.9%。	
利润分配	大名城	2018/8/27	“16 名城 03” 将于 9 月 10 日开始支付自 2017 年 9 月 9 日到 2018 年 9 月 7 日的期间利息, 每手派发利息 68.00 元 (含税)。
	首开股份	2018/8/28	将于 9 月 5 日开始支付 2017 年 9 月 5 日至 2018 年 9 月 4 日期间的利息, 每手派息 35.90 元 (含税)。
增减资	中交地产	2018/8/29	拟对金泰置业增资扩股, 持股 48.51%, 同时提供不超过 4.17 亿元的财务资助。
	滨江集团	2018/8/30	拟对宁波京海公司增资 2000 万元, 增资后持股 50%。

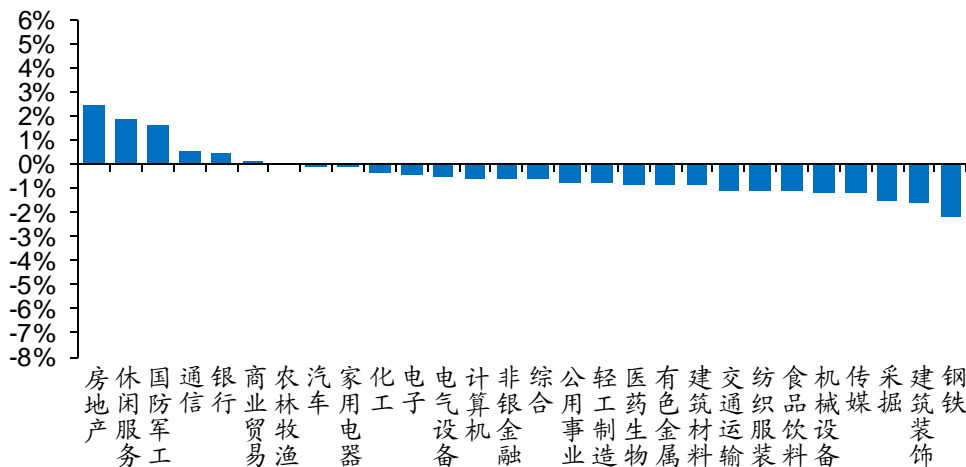
增减持	华夏幸福	2018/8/28	全资子公司京御地产拟收购平安大华持有的嘉兴孔雀城 34% 股权, 收购价款 7.21 亿元。
	招商蛇口	2018/8/31	拟通过增资扩股方式引入合作方持有商融置业、商泰置业 49% 股权及乐艺置业、商启置业 51% 股权, 合计 63.20 亿元。
	华侨城 A	2018/8/31	截至 8 月 31 日, 公司高管减持股份计划期满, 副董事长姚军先生减持本公司股份 18 万股, 占公司总股本的 0.002%。
	恒隆集团	2018/8/31	恒隆集团自 2017 年 9 月 22 日-2018 年 8 月 31 日以总价 15.07 亿港元购买公司 8539.5 万股股份, 持股占比增至 57.03%
回购	宋都股份	2018/8/28	宋都基金宋都控股进行质押式回购交易, 购回股票共计 49,000,000 股, 占总股本的 3.66%。
	世茂房地产	2018/8/29	8 月 29 日, 公司按每股 22.55 港元-23 港元, 耗资约 6859.53 亿港元回购 300 万股, 占已发行股份的 0.0901%。
	世茂房地产	2018/8/30	8 月 30 日, 公司按每股 23.00 港元, 耗资 4830 亿港元回购 210 万股, 占已发行股份的 0.0631%。
	碧桂园	2018/8/30	8 月 30 日耗资 4727 亿港元回购 400 万股, 每股 11.78-11.84 港元, 占股 0.0184%。
	碧桂园	2018/8/31	8 月 31 日, 公司按每股 11.68 港元, 耗资约 2336 亿港元回购 200 万股, 占已发行股份的 0.0092%。
	世茂房地产	2018/8/31	8 月 31 日, 公司按每股 22.85 港元-23 港元, 耗资 1174.03 亿港元回购 51.05 万股, 占已发行股份的 0.0153%。
	中天金融	2018/8/31	注销股票期权 2741 万份, 回购注销未解锁限制性股票 4124 万股, 占截至 2018 年 7 月 31 日总股本的 0.59%。
人事变动	招商蛇口	2018/8/27	2018 年第三次临时股东大会将于 9 月 12 日召开, 届时将选举公司非独立董事 5 人、独立董事 3 人、股东代表监事 3 人。
	瑞安房地产	2018/8/27	聘任罗宝瑜女士为公司执行董事。
	哈高科	2018/8/27	杨登瑞先生辞去公司董事长、董事职务。
	荣丰控股	2018/8/27	黄方毅先生辞去公司监事职务。
	宁波富达	2018/8/27	韩立平先生辞任公司副总裁职务。
	顺发恒业	2018/8/28	沈志军先生将不再担任公司总裁职务, 聘任王德宏先生担任公司总裁。
	亚太实业	2018/8/28	聘任李琰文先生为公司副总经理兼内审部门负责人。
	海航基础	2018/8/28	曾标志先生辞任副董事长及董事会提名委员会委员职务, 尚多旭先生辞任董事会审计委员会委员职务, 董事会提名鲁晓明先生、陈德辉先生担任董事。
	莱茵体育	2018/8/29	聘任王芳东女士为公司证券事务代表。
	中洲控股	2018/8/29	林长青先生辞任公司副总裁职务。
	荣安地产	2018/8/30	聘任邓华堂先生为公司董事会秘书; 聘任郑思思女士为公司证券事务代表。
其他	绿城中国	2018/8/28	分别向执行董事张亚东及行政总裁李骏授出 760 万股及 130 万股购股权, 行权价格每股 8.326 港元。
	新湖中宝	2018/8/29	拟储架发行供应链资产支持专项计划, 产品规模不超过 40 亿元。
	中弘股份	2018/8/29	发布公司股票可能将被终止上市的第二次风险提示性公告。
	大名城	2018/8/29	拟使用闲置募集资金不超过 1.7 亿元暂时补充流动资金, 期限不超过 12 个月。
	中弘股份	2018/8/30	发布公司股票可能将被终止上市的第三次风险提示性公告。
	中弘股份	2018/8/31	发布公司股票可能将被终止上市的第四次风险提示性公告。
	中骏集团控股	2018/8/31	截止 2018 年 6 月 30 日止 6 个月中期股息每股 7 港仙, 可选择以股代息。

资料来源: 公司公告, 华创证券

#### 四、板块行情回顾

板块表现方面，SW 房地产指数上涨 2.48%，沪深 300 指数上涨 0.28%，相对收益为 2.21%，板块表现强于大市，在 28 个板块排名中排第 1 位。个股表现方面，SW 房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：\*ST 金宇、宁波富达、保利地产、华夏幸福、招商蛇口，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为深大通、中珠控股、市北高新、世荣兆业、\*ST 新梅。

图表 14、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况



资料来源：万得，华创证券

图表 15、上周房地产个股涨跌幅排名

房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名			
排名	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	000803.SZ	*ST 金宇	9.97	000038.SZ	深大通	(22.16)
2	600724.SH	宁波富达	9.75	600568.SH	中珠控股	(11.53)
3	600048.SH	保利地产	8.48	600604.SH	市北高新	(10.75)
4	600340.SH	华夏幸福	8.24	002016.SZ	世荣兆业	(10.32)
5	001979.SZ	招商蛇口	8.17	600732.SH	*ST 新梅	(8.63)
6	601155.sh	新城控股	7.72	600647.SH	同达创业	(6.16)
7	600325.SH	华发股份	7.68	600773.SH	西藏城投	(5.51)
8	000671.SZ	阳光城	7.27	000886.SZ	海南高速	(5.01)
9	600383.SH	金地集团	6.03	000909.SZ	数源科技	(4.81)
10	000918.SZ	嘉凯城	5.91	600890.SH	中房股份	(4.58)

资料来源：万得，华创证券

#### 五、风险提示：房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧

## 房地产组团队介绍

### 组长、首席分析师：袁豪

复旦大学理学硕士。曾任职于戴德梁行、中银国际。2016 年加入华创证券研究所。2017 年团队新财富评选入围（第六名）。

### 研究员：鲁星泽

慕尼黑工业大学工学硕士。2015 年加入华创证券研究所。2017 年团队新财富评选入围（团队成员）。

### 研究员：曹曼

同济大学管理学硕士。2017 年加入华创证券研究所。2017 年团队新财富评选入围（团队成员）。

### 助理研究员：邓力

哥伦比亚大学理学硕士。2018 年加入华创证券研究所。

## 华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	北京机构销售总监	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	申涛	高级销售经理	010-66500867	shentao@hcyjs.com
	杜博雅	销售经理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售助理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售助理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	刘懿	销售助理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	所长助理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	王栋	高级销售经理	0755-88283039	wangdong@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	罗颖茵	销售经理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	销售助理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
	杨英伟	销售助理	0755-82756804	yangyingwei@hcyjs.com
上海机构销售部	石露	华东区域销售总监	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	沈晓瑜	资深销售经理	021-20572589	shenxiaoyu@hcyjs.com
	朱登科	高级销售经理	021-20572548	zhudengke@hcyjs.com
	杨晶	高级销售经理	021-20572582	yangjing@hcyjs.com
	张佳妮	销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyi@hcyjs.com
	乌天宇	销售经理	021-20572506	wutianyu@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	张敏敏	销售经理	021-20572592	zhangminmin@hcyjs.com
	蒋瑜	销售助理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com

## 华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

### 公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20% 以上;  
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;  
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在 -10% - 10% 之间;  
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20% 之间。

### 行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5% 以上;  
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数 -5% - 5%;  
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5% 以上。

## 分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

## 免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(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。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的, 但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。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。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议, 也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况, 自主作出投资决策并自行承担投资风险, 任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有, 本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“华创证券研究”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场, 请您务必对盈亏风险有清醒的认识, 认真考虑是否进行证券交易。市场有风险, 投资需谨慎。

## 华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500