

房地产

证券研究报告

2018年09月07日

一手房销售同环比上升二手房下降，库存处于低位

——房地产销售周报 0902

行业跟踪 (2018.08.24-2018.08.30)

一手房：环比上升 13.24%，同比上升 0.44%，累计同比上升 13.66%

本周跟踪 35 大城市一手房合计成交 4.54 万套，环比上升 13.24%，同比上升 0.44%，累计同比上升 13.66%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别为 30.82%、7.46%、15.14%；一线、二线、三线一手房城市同比增速分别为 54.81%、0.39%、-17.94%；一线、二线、三线一手房城市累计同比增速分别为-11.9%、-14%、-26%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 26.21%、29.58%、65.09%、-3.32%；

二手房：环比下降 5.54%，同比下降 3.63%，累计同比上升 3.56%

本周跟踪的 12 个城市二手房成交合 1.28 万套，环比下降 5.54%，同比下降 3.63%，累计同比上升 3.56%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-0.56%、-6.37%、-28.59%；一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 73.67%、-22.4%、-46.72%；

库存：去化周期 41.5 周，环比上升 3.42%

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 66.8 万套，去化周期 41.5 周，环比上升 3.42%，同比上升 19%；其中一线、二线、三线城市环比增速分别-0.07%、1.52%、9.24%；一线、二线、三线城市同比增速分别为 9%、72%、-13%；一线、二线及三线去化周期分别为 35.9、46.3、43.6 周。

投资建议：从克而瑞百强房企销售数据看 8 月份销售金额增速虽略有回落，但仍处于高位，从城市高频数据看 8 月份销售面积增速较 7 月份大幅提升，地产景气度持续超预期，我们认为 9-10 月销售受推盘增多和去年低基数影响有望持续向好，补库存背景下投资开工将持续维持高位、去杠杆暂缓到位资金有望好于预期且未来按揭贷款市场利率存在边际下降可能，目前市场对地产板块的政策担忧（调控以及房产税）已经反应相对充分，且土地市场近期降温，政策面继续收紧的概率已经不大。宏观经济压力下，宽信贷、宽货币、宽财政等政策有望相继出台，地产行业边际将会明显受益，建议关注：招商蛇口、保利地产、万科 A、融创中国、新城控股、华夏幸福、旭辉控股、荣盛发展等。

风险提示：市场对政策调控反应过度；新房销售不及预期，加息。

投资评级

行业评级 强于大市(维持评级)

上次评级 强于大市

作者

陈天诚 分析师
 SAC 执业证书编号：S1110517110001
 chentiancheng@tfzq.com

徐超 分析师
 SAC 执业证书编号：S1110518070007
 xuchao@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评:8 月百强房企销售数据点评:同比增速略有回落但仍处于高位》2018-09-04
- 2 《房地产-行业研究周报:供应下降,成交上升,发改委遏制房价上升——房地产土地周报 20180902》2018-09-04
- 3 《房地产-行业研究周报:供应上升,成交下降,住建部约谈五城——房地产土地周报 20180819》2018-08-22



内容目录

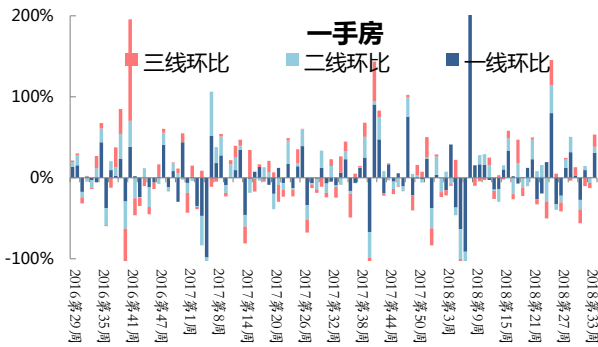
| | | |
|-----|-----------------------------|-----------|
| 1. | 行业跟踪（2018.08.24-2018.08.30） | 3 |
| 1.1 | 35 城一手房成交回顾 | 3 |
| 1.2 | 12 城二手房成交回顾 | 6 |
| 1.3 | 18 城住宅可售套数回顾 | 8 |
| 2. | 重点公司跟踪（公司公告） | 10 |
| 3. | 行业新闻 | 14 |
| 4. | 盈利预测与估值 | 17 |

1. 行业跟踪 (2018.08.24-2018.08.30)

1.1 35 城一手房成交回顾

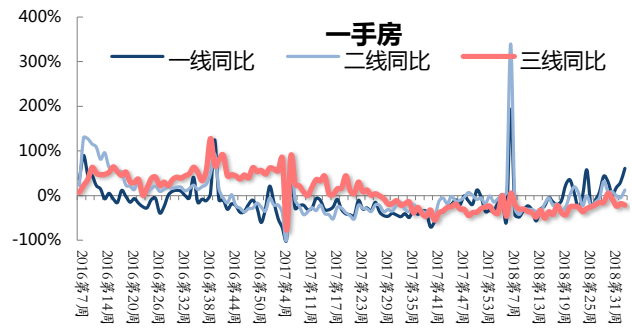
本周跟踪 35 大城市一手房合计成交 4.54 万套，环比上升 13.24%，同比上升 0.44%，累计同比上升 13.66%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 30.82%、7.46%、15.14%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 26.21%、29.58%、65.09%、-3.32%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 30.82%、7.46%、15.14%；



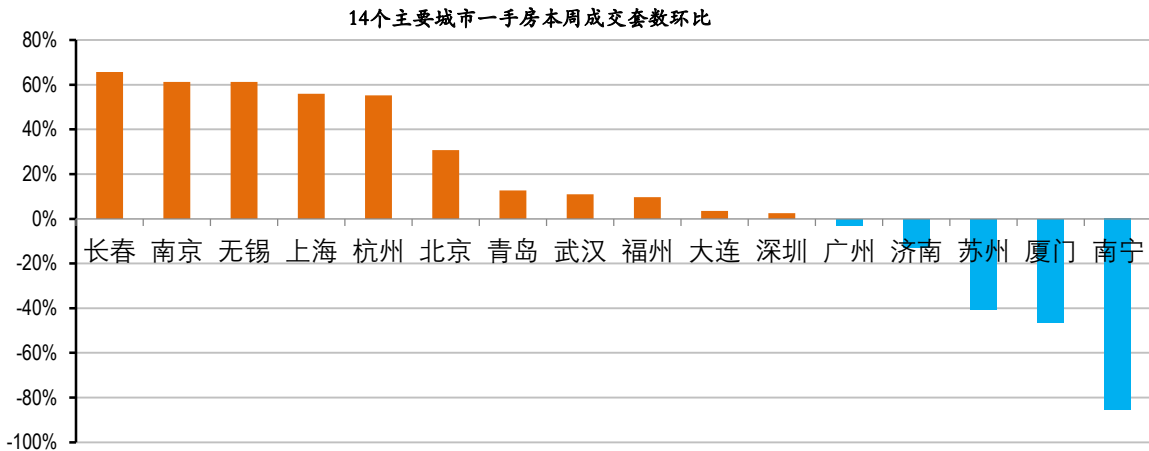
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房同比增速分别 54.81%、0.39%、-17.94%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 3：16 个主要城市一手房本周成交套数：环比上升最多的是长春，下降最多的是南宁



注：石家庄、合肥、成都、长沙、南昌、昆明、海口、济南数据缺失故不列出。

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：35 城一手房成交明细

| | | 2018/8/24-2018/8/30 | 环比增速 | 同比增速 | 前一周环比增速 | 相对 2016 年周均销售 | 2017/01/01-2018/8/30 | 累计同比 |
|------|----|---------------------|-------|-------|---------|---------------|----------------------|-------|
| 合计 | 套数 | 45,385 | 13.2% | 0.4% | -5.3% | -24.4% | 3,296,747 | 13.7% |
| | 面积 | 4,813,523 | 16.1% | 2.1% | -6.5% | -25.4% | 348,487,547 | 12.1% |
| 一线城市 | 套数 | 8,188 | 30.8% | 54.8% | 0.1% | -6.9% | 223,563 | -2.2% |
| | 面积 | 875,737 | 37.6% | 69.7% | -2.2% | -8.3% | 22,462,472 | -7.5% |
| 二线城市 | 套数 | 24,414 | 7.5% | 0.4% | -6.2% | -24.1% | 1,724,653 | 2.6% |

| | | | | | | | | |
|------|----|-----------|---------|---------|--------|---------|-------------|--------|
| | 面积 | 2,582,208 | 9.6% | 0.2% | -7.3% | -25.9% | 186,176,288 | 2.2% |
| 三线城市 | 套数 | 12,783 | 15.1% | -17.9% | -6.4% | -33.1% | 1,348,531 | 36.0% |
| | 面积 | 1,355,578 | 17.3% | -16.4% | -7.0% | -32.6% | 139,848,787 | 33.8% |
| 北京 | 套数 | 1,512 | 26.2% | 148.7% | 17.9% | -3.3% | 6,750 | -50.4% |
| | 面积 | 167,804 | 28.9% | 144.4% | 33.8% | -7.4% | 751,656 | -52.9% |
| 上海 | 套数 | 3,496 | 29.6% | 16.7% | -16.2% | -9.5% | 29,639 | -25.2% |
| | 面积 | 374,500 | 37.5% | 36.5% | -13.7% | -9.5% | 2,894,408 | -26.0% |
| 广州 | 套数 | 2,161 | 65.1% | 137.0% | 42.7% | -8.6% | 119,536 | -3.1% |
| | 面积 | 237,127 | 65.2% | 132.7% | 41.8% | -7.9% | 12,971,213 | -3.4% |
| 深圳 | 套数 | 1,019 | -3.3% | 31.8% | -4.4% | 1.8% | 67,638 | 30.1% |
| | 面积 | 96,306 | 6.7% | 35.1% | -34.0% | -6.2% | 5,845,195 | 9.5% |
| 杭州 | 套数 | 1,650 | 69.2% | -36.2% | -33.4% | -38.1% | 126,501 | -9.5% |
| | 面积 | 187,076 | 78.5% | -37.4% | -37.8% | -36.7% | 14,867,008 | -4.1% |
| 南京 | 套数 | 1,159 | 93.5% | 75.3% | -46.4% | -53.2% | 94,077 | -27.7% |
| | 面积 | 136,331 | 65.4% | 90.9% | -39.6% | -50.9% | 10,833,295 | -25.7% |
| 福州 | 套数 | 347 | -3.1% | -19.9% | -19.7% | -25.6% | 21,652 | -12.3% |
| | 面积 | 35,383 | -0.9% | -24.5% | -21.9% | -30.0% | 2,412,604 | -9.9% |
| 济南 | 套数 | 1,492 | -23.5% | 27.4% | 27.7% | -42.0% | 86,901 | -35.4% |
| | 面积 | 179,333 | -24.0% | 28.9% | 25.5% | -41.9% | 10,560,347 | -34.5% |
| 武汉 | 套数 | 4,796 | 56.5% | 41.6% | -1.8% | -14.0% | 282,139 | -2.7% |
| | 面积 | 523,429 | 60.4% | 62.2% | -1.2% | -9.5% | 28,973,764 | -3.7% |
| 长春 | 套数 | 1,240 | -48.4% | -23.6% | -6.9% | -25.6% | 130,923 | 50.2% |
| | 面积 | 136,256 | -46.1% | -20.7% | -6.5% | -21.7% | 13,463,189 | 47.8% |
| 南宁 | 套数 | 1,070 | -14.1% | -38.6% | -42.8% | -43.8% | 106,851 | 7.1% |
| | 面积 | 119,080 | -14.7% | -34.4% | -34.7% | -39.8% | 11,365,919 | 9.7% |
| 宁波 | 套数 | - | -100.0% | -100.0% | -81.8% | -100.0% | 54,308 | 18.3% |
| | 面积 | - | -100.0% | -100.0% | -83.4% | -100.0% | 6,872,925 | 18.9% |
| 厦门 | 套数 | 100 | -11.8% | -10.3% | 4.1% | -74.6% | 12,154 | -41.0% |
| | 面积 | 9,647 | -21.4% | -25.3% | -9.9% | -79.8% | 1,440,337 | -42.7% |
| 青岛 | 套数 | 3,150 | 13.6% | -0.5% | 37.3% | -14.4% | 226,351 | 18.6% |
| | 面积 | 359,885 | 14.5% | -6.5% | 32.7% | -8.2% | 25,274,457 | 24.2% |
| 大连 | 套数 | 546 | 46.0% | 14.7% | 3.0% | -3.7% | 46,851 | 58.0% |
| | 面积 | 55,430 | 40.1% | 13.8% | 3.6% | -2.9% | 4,798,025 | 60.8% |
| 无锡 | 套数 | 2,041 | -7.5% | 354.6% | 10.2% | 41.9% | 55,909 | -26.0% |
| | 面积 | 254,800 | 2.4% | 380.8% | -0.8% | 54.2% | 6,881,747 | -20.7% |
| 苏州 | 套数 | 767 | -10.6% | -49.5% | -45.6% | -48.3% | 107,321 | 38.2% |
| | 面积 | 80,129 | -18.8% | -55.8% | -49.6% | -57.4% | 13,022,016 | 32.1% |
| 佛山 | 套数 | 4,794 | 0.3% | 42.9% | 11.0% | 53.8% | 178,401 | 10.0% |
| | 面积 | 402,985 | 3.6% | 22.2% | 11.1% | 35.0% | 17,382,346 | 12.0% |
| 东莞 | 套数 | 1,262 | 24.5% | -24.7% | -27.1% | -39.4% | 134,762 | 23.9% |
| | 面积 | 102,444 | 37.4% | -10.1% | -25.1% | -49.6% | 11,341,728 | 6.9% |
| 扬州 | 套数 | 428 | -38.9% | -41.8% | -30.3% | -26.4% | 51,049 | 68.9% |
| | 面积 | 48,169 | -38.8% | -41.4% | -32.0% | -26.8% | 5,848,238 | 71.0% |
| 温州 | 套数 | 1,781 | 53.7% | 27.8% | 16.6% | 64.0% | 107,269 | 91.0% |
| | 面积 | 275,025 | 53.8% | 59.9% | 39.3% | 114.1% | 12,913,603 | 94.2% |

| | | | | | | | | |
|-----|----|---------|--------|--------|--------|--------|------------|--------|
| 泉州 | 套数 | 870 | -0.2% | 29.9% | -21.3% | 58.1% | 61,324 | 113.4% |
| | 面积 | 78,844 | 3.8% | 53.0% | 1.6% | 56.8% | 4,965,033 | 88.6% |
| 惠州 | 套数 | 443 | 36.3% | -35.5% | -1.2% | -49.5% | 40,261 | -12.1% |
| | 面积 | 50,096 | 28.4% | -32.1% | 4.4% | -49.6% | 4,661,125 | -10.1% |
| 岳阳 | 套数 | 307 | -20.9% | -44.6% | 35.7% | -19.0% | 29,114 | 50.8% |
| | 面积 | 38,236 | -20.5% | -44.2% | 38.3% | -13.5% | 3,494,277 | 54.9% |
| 襄阳 | 套数 | 429 | -18.6% | 29.6% | -35.7% | -6.1% | 32,926 | 37.8% |
| | 面积 | 48,162 | -19.1% | 27.4% | -35.0% | -5.6% | 3,818,763 | 43.2% |
| 牡丹江 | 套数 | 237 | 11.8% | 152.1% | 30.9% | 59.7% | 9,770 | 25.6% |
| | 面积 | 25,167 | 17.2% | 165.3% | 47.0% | 75.3% | 957,745 | 27.3% |
| 淮安 | 套数 | 990 | 16.5% | 22.2% | 5.7% | -40.8% | 91,295 | 6.8% |
| | 面积 | 109,342 | 16.3% | 19.4% | 5.9% | -42.3% | 10,474,643 | 8.1% |
| 安庆 | 套数 | 19 | -82.1% | -96.1% | -30.3% | -95.3% | 24,184 | 14.3% |
| | 面积 | 2,580 | -80.5% | -95.4% | -25.6% | -94.4% | 2,873,713 | 19.6% |
| 江阴 | 套数 | 616 | 10.8% | 49.9% | -13.3% | 38.3% | 41,323 | 78.5% |
| | 面积 | 75,742 | 12.2% | 49.4% | -17.0% | 29.9% | 5,494,441 | 81.4% |
| 吉林 | 套数 | 924 | 42.6% | 200.0% | 8.4% | 70.1% | 29,695 | 4.3% |
| | 面积 | 89,626 | 55.9% | 169.5% | -5.3% | 74.6% | 3,003,722 | 11.8% |
| 常州 | 套数 | 2,482 | 55.9% | 64.0% | 18.0% | 19.6% | 160,972 | 49.6% |
| | 面积 | 124,488 | 78.9% | 41.8% | -1.7% | -5.9% | 7,512,283 | 8.6% |
| 连云港 | 套数 | 1,043 | -3.8% | -18.8% | -7.7% | -10.2% | 113,065 | 87.2% |
| | 面积 | 124,700 | 1.3% | -9.1% | -4.0% | -1.5% | 12,176,773 | 84.9% |
| 镇江 | 套数 | 1,247 | 5.1% | 95.1% | -13.8% | -5.9% | 84,449 | 22.1% |
| | 面积 | 148,390 | 25.6% | 103.9% | -18.1% | 2.1% | 8,915,719 | 17.4% |
| 江门 | 套数 | 317 | 21.0% | 9.7% | 40.1% | -32.6% | 25,642 | 4.7% |
| | 面积 | 35,451 | 24.8% | 2.2% | 31.2% | -30.8% | 2,936,962 | 10.2% |
| 泰安 | 套数 | 308 | 2.3% | -79.6% | -6.5% | -35.8% | 51,717 | 107.0% |
| | 面积 | 37,872 | -0.2% | -77.4% | -41.0% | -32.0% | 6,048,589 | 108.6% |

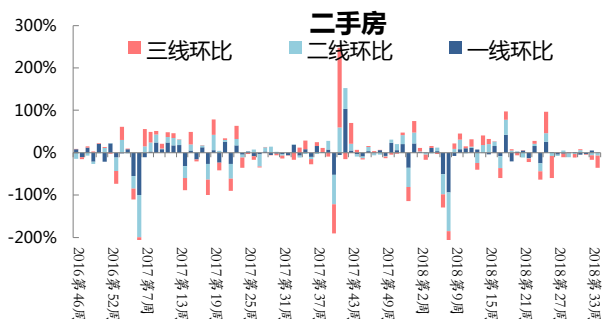
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州、佛山、东莞等16个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等27个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2 12 城二手房成交回顾

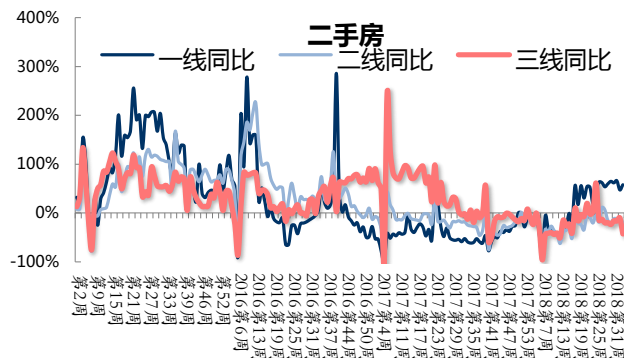
本周跟踪的 12 个城市二手房成交合 1.28 万套，环比下降 5.54%，同比下降 3.63%，累计同比上升 3.56%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-0.56%、-6.37%、-28.59%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-0.56%、-6.37%、-28.59%；



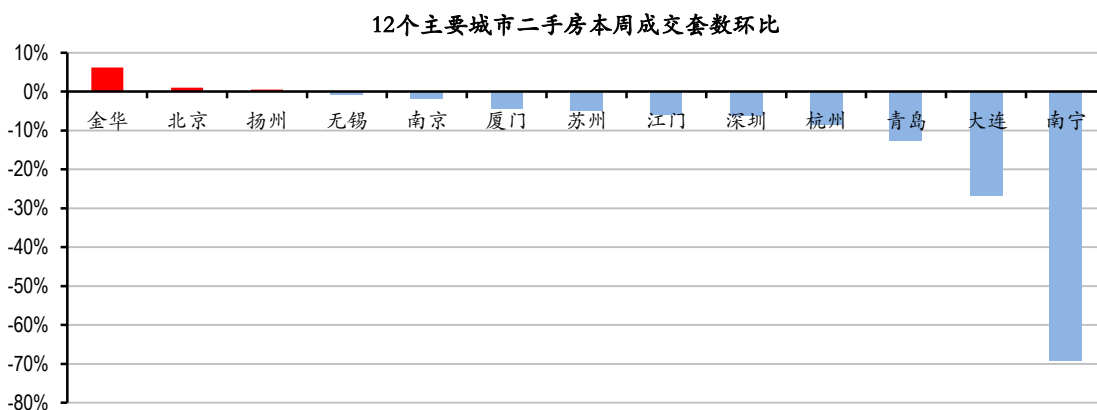
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 73.67%、-22.4%、-46.72%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 6：12 个城市二手房本周成交套数环比上升最多的是金华，上升最少的南宁



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：12 城二手房成交明细

| | | 2018/8/24-2018/8/30 | 环比增速 | 同比增速 | 前一周环比增速 | 相对 2016 年周均销售 | 2017/01/01-2018/8/30 | 累计同比 |
|------|----|---------------------|--------|--------|---------|---------------|----------------------|--------|
| 合计 | 套数 | 12,810 | -5.5% | -3.6% | -2.4% | -34.9% | 1,067,539 | 3.6% |
| | 面积 | 1,146,372 | -6.9% | -7.8% | -11.8% | -38.7% | 99,222,232 | 1.3% |
| 一线城市 | 套数 | 4,986 | -0.6% | 73.7% | 5.1% | -29.7% | 283,259 | -23.7% |
| | 面积 | 432,773 | 1.6% | 69.3% | 4.8% | -32.9% | 25,000,360 | -26.0% |
| 二线城市 | 套数 | 7,247 | -6.4% | -22.4% | -5.8% | -37.8% | 675,913 | 10.8% |
| | 面积 | 659,544 | -9.3% | -23.7% | -19.2% | -41.1% | 62,639,499 | 6.8% |
| 三线城市 | 套数 | 577 | -28.6% | -46.7% | -10.6% | -39.3% | 108,367 | 118.8% |
| | 面积 | 54,055 | -31.1% | -56.1% | -12.2% | -49.3% | 11,582,372 | 109.2% |
| 北京 | 套数 | 3,355 | 2.1% | 111.3% | 6.4% | -34.4% | 184,214 | -31.0% |
| | 面积 | 290,430 | 0.8% | 100.5% | 5.3% | -38.4% | 16,475,204 | -33.0% |
| 深圳 | 套数 | 1,631 | -5.6% | 27.1% | 2.6% | -17.6% | 99,045 | -5.0% |

| | | | | | | | | |
|----|----|---------|---------|---------|--------|---------|------------|--------|
| | 面积 | 142,344 | 3.4% | 28.4% | 3.7% | -18.1% | 8,525,156 | -6.9% |
| 杭州 | 套数 | 725 | -9.6% | -55.7% | -12.3% | -61.1% | 114,173 | 16.7% |
| | 面积 | 68,044 | -10.0% | -56.1% | -12.2% | -62.7% | 10,661,910 | 11.3% |
| 南京 | 套数 | 1,511 | 2.6% | -21.4% | 2.4% | -48.4% | 115,478 | -25.0% |
| | 面积 | 127,344 | 2.7% | -20.2% | -0.1% | -50.7% | 9,805,551 | -27.8% |
| 南宁 | 套数 | 434 | -32.9% | -46.0% | 2.5% | -23.7% | 43,231 | 45.9% |
| | 面积 | 41,191 | -33.6% | -42.9% | 9.3% | -25.5% | 4,166,958 | 44.7% |
| 厦门 | 套数 | 402 | 5.8% | 24.8% | -14.2% | -58.6% | 34,047 | -33.2% |
| | 面积 | 39,086 | 2.4% | 10.9% | -12.3% | -59.8% | 3,481,500 | -31.9% |
| 青岛 | 套数 | 578 | -6.9% | -37.7% | 1.8% | -56.0% | 97,485 | 43.0% |
| | 面积 | 51,753 | -3.7% | -36.3% | 1.2% | -56.4% | 8,576,101 | 39.2% |
| 大连 | 套数 | 860 | 9.3% | -5.0% | -11.5% | 28.4% | 67,076 | 92.5% |
| | 面积 | 66,748 | 6.7% | -3.9% | -10.7% | 23.2% | 5,293,074 | 87.9% |
| 无锡 | 套数 | 1,087 | -6.9% | 1.2% | -3.6% | -1.4% | 93,526 | 62.3% |
| | 面积 | 101,844 | -18.0% | -12.0% | -52.5% | -21.0% | 9,685,897 | 43.6% |
| 苏州 | 套数 | 1,650 | -11.4% | 36.8% | -10.6% | 2.7% | 84,747 | 0.3% |
| | 面积 | 163,533 | -12.5% | 32.7% | -8.8% | -2.0% | 8,483,256 | -3.4% |
| 扬州 | 套数 | 330 | -1.5% | -15.2% | -8.2% | 25.6% | 33,130 | 142.3% |
| | 面积 | 30,197 | -2.6% | -18.5% | -11.3% | 13.7% | 3,195,390 | 131.2% |
| 金华 | 套数 | - | -100.0% | -100.0% | -15.0% | -100.0% | 33,743 | 163.5% |
| | 面积 | - | -100.0% | -100.0% | -16.1% | -100.0% | 3,852,883 | 159.3% |

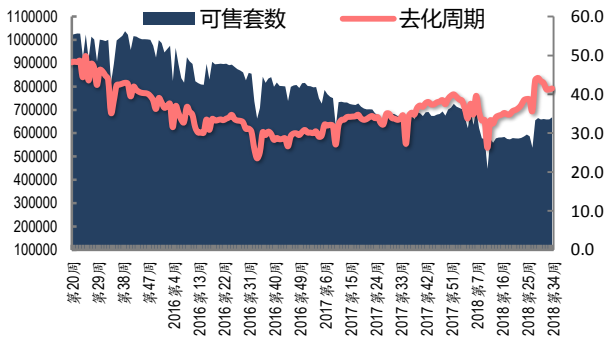
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9 个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.318 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 66.8 万套，去化周期 41.5 周，环比上升 3.42%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-0.07%、1.52%、9.24%；一线、二线及三线去化周期分别为 35.9、46.3、43.6 周。

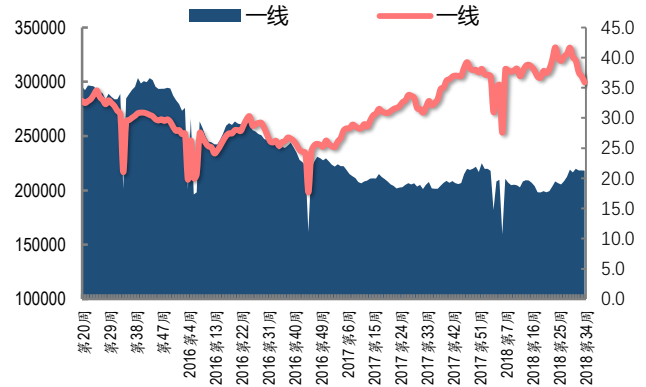
图 7：全国 18 城可售 66.8 万套，去化周期 41.5 周



左轴为可售套数，右轴为去化周期

资料来源：Wind、天风证券研究所

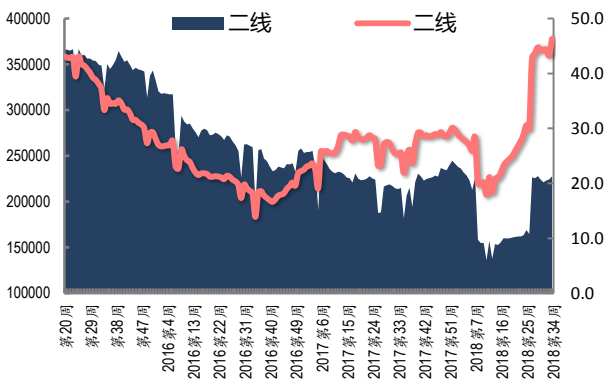
图 8：一线 4 城可售 21.8 万套，去化周期 35.9 周



左轴为可售套数，右轴为去化周期

资料来源：Wind、天风证券研究所

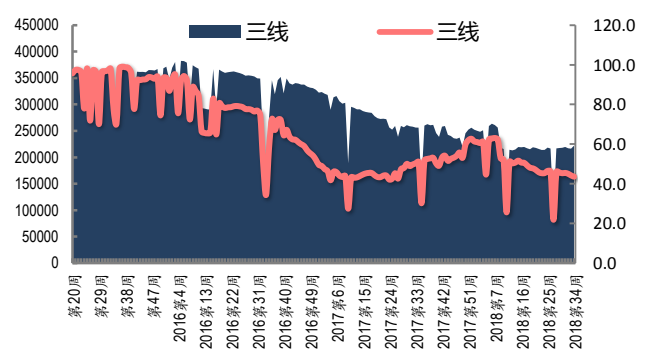
图 9：二线 6 城可售 22.8 万套，去化周期 46.3 周



左轴为可售套数，右轴为去化周期

资料来源：Wind、天风证券研究所

图 10：三线 8 城 22.2 万套，去化周期 43.6 周



左轴为可售套数，右轴为去化周期

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 3：18 城住宅可售套数回顾

| | | 2018/8/24-2018/8/30 | 环比增速 | 前六月周均销售 | 上周对应前六月周均销售 | 去化周期 | 前一周去化周期 |
|------|----|---------------------|-------|---------|-------------|------|---------|
| 合计 | 套数 | 668,024 | 3.4% | 16,087 | 9,527 | 41.5 | 41.3 |
| 一线城市 | 套数 | 218,197 | -0.1% | 6,079 | 3,628 | 35.9 | 36.9 |
| 二线城市 | 套数 | 227,701 | 1.5% | 4,916 | 2,672 | 46.3 | 43.3 |
| 三线城市 | 套数 | 222,126 | 9.2% | 5,092 | 3,227 | 43.6 | 44.2 |
| 北京 | 套数 | 58,256 | 1.7% | 792.24 | 746.48 | 73.5 | 76.7 |
| 上海 | 套数 | 42,135 | -0.9% | 2614.08 | 1433.12 | 16.1 | 16.7 |
| 广州 | 套数 | 65,204 | 0.2% | 1688.76 | 889.85 | 38.6 | 39.8 |
| 深圳 | 套数 | 52,602 | -1.6% | 984.12 | 558.77 | 53.5 | 54.4 |

| | | | | | | | |
|------|----|---------|---------|---------|---------|-------|-------|
| 杭州 | 套数 | 18,443 | -3.4% | 1354.40 | 701.04 | 13.6 | 14.3 |
| 南京 | 套数 | 26,450 | 10.7% | 942.76 | 491.00 | 28.1 | 25.5 |
| 福州 | 套数 | 19,567 | 1.5% | 230.72 | 129.77 | 84.8 | 85.5 |
| 济南 | 套数 | 65,313 | 1.5% | 402.64 | 16.12 | 162.2 | 187.7 |
| 南昌 | 套数 | 23,446 | 0.0% | 177.40 | 265.58 | 132.2 | 108.1 |
| 厦门 | 套数 | 13,632 | 1.0% | 90.04 | 54.19 | 151.4 | 147.2 |
| 苏州 | 套数 | 37,404 | 0.4% | 1473.60 | 802.08 | 25.4 | 25.1 |
| 呼和浩特 | 套数 | 23,446 | 0.0% | 511.52 | 531.96 | 45.8 | 43.6 |
| 惠州 | 套数 | 4,825 | 3.1% | 472.28 | 292.54 | 10.2 | 10.0 |
| 莆田 | 套数 | 17,412 | -1.9% | 250.20 | 141.81 | 69.6 | 71.7 |
| 安庆 | 套数 | 1,989 | #DIV/0! | 347.52 | 234.81 | 5.7 | - |
| 江阴 | 套数 | 15,578 | -3.2% | 653.00 | 376.73 | 23.9 | 25.1 |
| 泉州 | 套数 | 114,485 | -0.8% | 911.56 | 563.31 | 125.6 | 126.9 |
| 温州 | 套数 | 67,837 | 0.9% | 1646.08 | 1027.69 | 41.2 | 41.5 |

注：1.套数单位套，面积单位万平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、南昌、厦门、苏州、呼和浩特等8个城市；三线城市包括：惠州、淮安、莆田、安庆、江阴、蚌埠、常德等7个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

2. 重点公司跟踪（公司公告）

【京能置业】2018年上半年，公司实现营业收入4.35亿元，同比增长12.6%；实现归母净利润766.1万元，同比增长137.8%；每股基本盈利0.02元，同比增长100%；

【天宸股份】2018年上半年，公司实现营业收入2505.8万元，同比增长1.86%；实现归母净利润6094.4万元，同比减少1.76%；每股基本盈利0.09元，同比减少1.7%；

【三六五网】2018年上半年，公司实现营业收入2.27亿元，同比增长1.03%；实现归母净利润5122.5万元，同比增长6.49%；每股基本盈利0.27元，同比增长8%；

【张江高科】2018年上半年，公司实现营业收入4.43亿元，同比减少10.72%；实现归母净利润3.59亿元，同比增长15.67%；每股基本盈利0.23元，同比增长15%；

【东百集团】2018年上半年，公司实现营业收入12.86亿元，同比减少32.23%；实现归母净利润3462.2万元，同比减少62.87%；每股基本盈利0.04元，同比减少62.9%；

【新城控股】2018年上半年，公司实现营业收入157.6亿元，同比增长39.1%；实现归母净利润25.38亿元，同比增长122.81%；每股基本盈利1.14元，同比增长123.53%；

【福星股份】2018年上半年，公司实现营业收入55.5亿元，同比增长1.13%；实现归母净利润5.84亿元，同比增长26.41%；每股基本盈利0.6元，同比增长22.45%；

【阳光城】2018年上半年，公司实现营业收入152.1亿元，同比增长102.1%；实现归母净利润10.31亿元，同比增长214.27%；每股基本盈利0.25元，同比增长212.5%；

【三六五网】公司调整2017股权激励计划，首次授予股票期权的行权价格调整为21.58元，预留股票期权的行权价格调整为17.03元/股，限制性股票回购价格调整为10.74元/股；

【中粮地产】公司子公司拟投资上海景碧，子公司认缴24%有限合伙份额，投资规模为3.07至3.29亿元；

【中天金融】继续停牌；

【中交地产】华夏集团及其一致行动人计划未来6个月共减持公司股份不超过2658万股，减持比例约占公司总股本的5.97%；

【新湖中宝】公司实际控制人黄伟将3.56亿股股份解除质押，累计质押占公司总股本的12.72%；

【格力地产】公司股东海投公司将2.2亿股股份质押，累计质押占公司总股本的20.39%；

【中体产业】2018上半年，公司实现营业收入5.6亿元，同比增长37.55%；实现归属于上市公司股东的净利润0.25亿元，同比增加90.52%。

【哈高科】2018上半年，公司实现营业收入0.69亿元，同比增加8.27%；实现归属于上市公司股东的净利润-0.13亿元。

【华鑫股份】2018上半年，公司实现营业收入194.58亿元，同比增加11.69%；实现归属于上市公司股东的净利润62.76亿元，同比减少3.88%。

【中国高科】2018上半年，公司实现营业收入0.5亿元，同比减少81.32%；实现归属于上市公司股东的净利润-0.06亿元，同比减少107.73%。

【ST山水】2018上半年，公司实现营业收入0.72亿元，同比增加936.63%；实现归属于上市公司股东的净利润-0.01亿元。

【上实发展】2018上半年，公司实现营业收入37.69亿元，同比增加56.73%；实现归属于上市公司股东的净利润2.77亿元，同比增加2.28%。

【浙江广厦】2018上半年，公司实现营业收入0.67亿元，同比减少56.93%；实现归属

于上市公司股东的净利 1.04 亿元，同比增加 223.81%。

【宁波富达】2018 上半年，公司实现营业收入 24.18 亿元，同比增加 59.55%；实现归属于上市公司股东的净利润 2.21 亿元，同比增加 185.03%。

【绿地控股】2018 上半年，公司实现营业收入 1578.86 亿元，同比增加 25.33%；实现归属于上市公司股东的净利润 60.56 亿元，同比增加 30.02%。

【外高桥】公司发行了 2018 年度第五期超短期融资券，实际发行金额为人民币 4 亿元，期限为 180 天，发行价格为 100 元/百元面值，发行票面利率为 3.70%。

【九鼎投资】中江集团将其持有的本公司 1,000 万股无限售流通股（占公司总股本的比例为 2.31%）质押给浙商银行股份有限公司北京分行，质押期限至 2020 年 8 月 23 日。

【阳光城】公司为子公司广东逸涛万国房地产有限公司接受广州农村商业银行股份有限公司华夏支行提供不超过 18 亿元的融资，期限不超过 36 个月。

【绿地控股】为支持公司参股企业广州市晖邦置业有限公司房地产项目的融资需求，公司拟为其提供担保额度人民币 45,000 万元。

【新华联】2018 年，公司实现营业收入 29.66 亿元，同比增长 33.61%；实现归属上市公司股东的净利润 1.312 亿元，同比减少 28.9%。

【城投控股】2018 年，公司实现营业收入 349.4 亿元，同比下降 7.5%；实现归属上市公司股东的净利润 186.72 亿元，同比减少 2.11%。

【万科 A】公司发行债券采取网下面向合格投资者询价配售的方式。本期债券最终发行规模为 15 亿元，为期五年，票面利率 4.05%。

【深赛格】公司通过挂牌竞买的方式，获得由惠州市国土资源局公开挂牌出让的位于广东省惠州市挂牌地块编号 GP2018-7 宗地的国有建设用地使用权，成交价为人民币 13,300 万元，总面积 8225 平方米。

【北辰实业】本司通过招拍挂方式以总价人民币 107,462 万元竞得武汉市编号为公 P (2018) 067 号与 P (2018) 068 号地块的国有建设用地使用权。

【中航善达】公司挂牌转让所持有的惠东县康宏发展有限公司 51% 股权，成交价格为人民币 42,432 万元。公司挂牌转让所持有的贵阳中航 70% 股权，成交价格为人民币 92,400 万元。

【大港股份】已累计增持 5,089,334 股，占公司总股本的 0.87%。自 2018 年 8 月 24 日至 2018 年 8 月 28 日通过深圳证券交易所系统以集中竞价的方式共计增持公司股份 1,317,000 股，占公司总股本的 0.23%。

【首开股份】2018 年上半年，公司实现营业收入 175.5 亿元，同比增长 57.1%；实现归母净利润 13.8 亿元，同比增长 337.4%；每股基本盈利 0.45 元，同比增长 583.5%；

【新湖中宝】2018 年上半年，公司实现营业收入 55.9 亿元，同比增长 36.7%；实现归母净利润 14.6 亿元，同比增长 206.94%；每股基本盈利 0.17 元，同比增长 207.3%；

【金融街】2018 年上半年，公司实现营业收入 66.3 亿元，同比减少 33.7%；实现归母净利润 8.6 亿元，同比减少 18.5%；每股基本盈利 0.29 元，同比减少 19.4%；

【中交地产】2018 年上半年，公司实现营业收入 31.8 亿元，同比增加 285.1%；实现归母净利润 3.0 亿元，同比增加 2949.9%；每股基本盈利 0.68 元，同比增加 1800%；

【南山控股】2018 年上半年，公司实现营业收入 17.3 亿元，同比减少 22.5%；实现归母净利润-904 万元，同比减少 106.6%；每股基本盈利-0.005 元，同比减少 106.6%；

【格力地产】2018 年上半年，公司实现营业收入 11.9 亿元，同比减少 21.9%；实现归母净利润 3.0 亿元，同比增加 9.6%；每股基本盈利 0.15 元，同比增加 15.4%；

【金地集团】2018 年上半年，公司实现营业收入 151.1 亿元，同比增加 18.9%；实现归母净利润 23.9 亿元，同比增加 107.8%；每股基本盈利 0.53 元，同比增加 103.9%；

【上海临港】2018 年上半年，公司实现营业收入 6.4 亿元，同比减少 29.3%；实现归母净利润 1.6 亿元，同比减少 18.1%；每股基本盈利 0.14 元，同比减少 18.7%；

【新湖中宝】公司拟储架发行债券，规模不超过 40 亿元，分多期发行，单期期限不超过 1 年，利率以最终发行利率为准；公司拟向合格投资者发行规模不超过 75 亿元的债券，期限不超过 7 年，利率由公司董事会与主承销商确定；

【中交地产】公司拟进行供应链金融资产证券化，专项计划采取分期发行方式，总额不超过 20 亿元，每期不超过 10 亿元，发行期限为 2 年，每期存续期限不超过 1 年；

【中交地产】公司拟与长沙雅颂、金地湖南对金泰置业增资至 2 亿元，公司拟共认缴 0.97 亿元，持股比例为 48.51%，公司将按持股比例向金泰置业提供不超过 4.17 亿元的财务资助，年利率 8%，借款期限 1 年；

公司调整康欣置业股权收购计划，将收购康欣置业 50% 股权，转让款 500 万，并向康欣置业支付股东借款 7.35 亿元，增加财务资助 1.65 亿元；

公司子公司深圳中交拟与中交鼎信、中致咨询共同对首铸二号增资，深圳中交增资 9.25 万，持股比例 9.25%，并将提供不超过 3 亿元的股东借款，期限 2 年；

深圳中交拟与联合体合作方投资成立项目公司，注册资本 100 万元，深圳中交出资 39.6 万元，持股比例 39.6%，并向项目公司提供不超过 8 亿元的借款，期限为 2 年，年化利息 8%；

【泛海控股】2018 年上半年，公司营业收入 50.9 亿元，同比下降 4.65%；实现归母净利润 13.3 亿元，同比增长 47.56%；基本每股盈利 0.26 元，同比增加 47.61%；

【银亿股份】2018 年上半年，公司营业收入 50.3 亿元，同比下降 19.63%；实现归母净利润 6.8 亿元，同比下降 8.39%；基本每股盈利 0.17 元，同比增加 6.25%；

【中天金融】2018 年上半年，公司营业收入 42.1 亿元，同比下降 56.12%；实现归母净利润 47.39 亿元，同比增长 232.97%；基本每股盈利 0.68 元，同比增加 122.97%；

【东旭蓝天】2018 年上半年，公司营业收入 35.7 亿元，同比增长 10.92%；实现归母净利润 13.2 亿元，同比增长 769.56%；基本每股盈利 0.985 元，同比增加 771.68%；

【中国国贸】2018 年上半年，公司营业收入 15.5 亿元，同比增长 23.68%；实现归母净利润 4.03 亿元，同比增长 36.92%；基本每股盈利 0.40 元，同比增加 36.92%；

【香江控股】2018 年上半年，公司营业收入 14.8 亿元，同比下降 32.07%；实现归母净利润 0.68 亿元，同比下降 79.35%；基本每股盈利 0.02 元，同比下降 80.39%；

【外高桥】公司发行了 2018 年度第六期超短期融资券，实际本期发行金额为人民币 4 亿元，期限为 180 天，发行价格为 100 元/百元面值，发行票面利率为 3.70%；

【首开股份】首开股份非公开发行 2018 年公司债券（第一期），发行价格为每张人民币 100 元，期限为 5 年期，最终发行规模为 30 亿元，最终票面利率为 5.70%；

【上海临港】上海临港与上海嘉定国有资产经营集团、上海简称聚虹投资共同出资设立上海临港嘉定科技城经济发展有限公司。出资金额为人民币 1.02 亿元，占合资公司注册资本的 51%；

【滨江集团】杭州滨江房产集团股份有限公司认购宁波京海公司新增注册资本额人民币 2000 万元，增资后公司持有宁波京海公司 50% 股权；

【海泰发展】本次股改限售股上市流通数量为 131 万股，上市流通日为 2018 年 9 月 5 日，本次上市后股改限售流通股剩余数量为 1226 万股；

【华夏幸福】公司于近日确认公司为武汉开发区机器人产业小镇 PPP 项目的中标单位，中标内容：建设投资收益率为 15%，产业发展服务费占新增落地投资额的结算比例为 45%，规划、设计、咨询服务费收益率为 10%，项目合作期为 15 年；

3. 行业新闻

北京打击“黑中介”23家违规中介机构被查处（中国经济网）2018/08/27

北京市住建委日前会同市公安局、市工商局、市非紧急救助服务中心等部门,开通了12345打击“黑中介”投诉举报热线。针对群众投诉举报的相关问题,相关部门迅速行动,对涉嫌存在违法违规问题的北京昊园恒业房地产经纪有限公司、北京自如生活资产管理有限公司、北京中恒建业房地产经纪有限公司等23家中介机构进行查处。

据介绍,群众投诉举报的问题主要集中在:哄抬房租、无照经营、不退押金、打隔断群租、转租他人、强制贷款付租金、对委托出租房不予维修、采取软暴力威胁租房人等8类问题。

北京多部门启动调查“租房贷”(中国网地产)2018/08/27

住房租赁企业违规使用“租房贷”备受关注。本月20日,杭州一家长租公寓公司宣布破产,其租客反映,该公司违规使用“租房贷”。另有媒体报道,有消费者表面享受“押一付一”的缴租模式,实际上“被贷款”。部分住房租赁企业在消费者不知情情况下使用“租房贷”获取资金,存在诱导性欺骗行为。近日有网友反映,北京也存在该现象。

市住建委昨日表示,针对住房租赁企业违规使用“租房贷”,目前正联合市银监局、市金融局、市税务局等部门调查取证,一旦查实,将从重处罚,联合惩戒。

民法典物权编草案:住宅建设用地使用权期间届满的自动续期(观点网)2018/08/28

民法典各分编草案8月27日提请全国人大常委会审议,其中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。

同时,8月27日提请全国人大常委会审议的民法典物权编草案专门规定了“居住权”:居住权人有权按照合同约定并经登记占有、使用他人的住宅,以满足其稳定生活居住需要。据介绍,规定居住权是为了认可和保护民事主体对住房保障的灵活安排,满足特定人群的居住需求,也有助于为公租房和老年人以房养老提供法律保障。

工信部部长苗圩对G20推动数字经济发展提出四点倡议(中国经济网)2018/08/28

据工信部网站消息,近日,工信部部长苗圩出席在阿根廷萨尔塔举行的二十国集团(G20)数字经济部长会议。苗圩在会上作主旨发言,指出新一轮科技革命和产业变革正在蓄势兴起,数字经济成为带动新兴产业发展、推动传统产业转型、实现包容性增长和可持续发展的重要驱动力。苗圩强调,本次会议关注数字经济推动可持续发展问题,探讨各方合作,对把握数字化转型发展,共享数字化转型机遇具有重要意义。

苗圩对G20推动数字经济发展提出四点倡议:一是营造良好环境,推进数字基础设施建设,促进互联互通;二是加强合作交流,推动制造业数字化转型,大力发展智能制造,加快制造业数字化、网络化、智能化发展;三是坚持包容发展,普惠各国人民,缩小性别数字鸿沟;四是提倡共治共享,促进互利共赢,共建和平、安全、开放、合作、有序的网络空间。

恒大拿地集中在一二线以及周边城市,不进入四线(观点网)2018/08/29

8月28日下午,中国恒大集团在香港举行2018中期业绩发布会,董事局副主席兼总裁夏海钧、副总裁陈敏、首席财务官潘大荣出席。在土地储备方面,夏海钧表示,市场最好的地方在一线城市。他指出一些大的发展商土地储备减少,第一是由于一线城市土地供应不足,造成资源稀缺;第二是由于政府限购限贷,所以一线城市目前还是没有反映出市场的真实需求。因此,夏海钧表示,恒大土地储备的未来的目标主要是覆盖中国的一线城市、二线城市以及经济发达的地级市,不打算去四线。

世贸下半年买地更谨慎,一线调控或放松(观点网)2018/08/29

8月28日,世茂房地产在香港举办2018年中期业绩发布会,集团主席许荣茂、副主席兼执行董事许世坛与一众管理层出席现场。

根据现场管理层的介绍,截至 2018 年 6 月底,世茂权益前的土地储备为 5162 万平方米,平均土地成本为每平方米 5325 元,在全国的土地储备超过 8800 亿,较年初的 8000 亿增加了 800 亿货值。其中,长三角地区 2200 亿,大湾区 2000 亿,福建地区 2000 亿,华北地区 1600 亿,其他地区共 1000 亿。

对于下半年拿地计划,许世坛表示,上半年公司已完成拿地预算的一半,预计下半年在拿地上会更加谨慎。他同时强调,公司今年拿地的金额与去年同期持平,但拿地面积增加了一倍,因此拿地的平均成本大大降低。另外,许世坛认为,下半年一线城市的调控预计会有所放松,世茂会推出一些单价较高的项目,毛利水平会较上年更好。

银保监会：推进金融风险防控工作 遏制房地产泡沫化（中国经济网）2018/08/30

8 月 29 日,中国银保监会召开银行保险监管工作电视电话会议,会议强调,要推进金融风险防控工作;稳步推进降杠杆;坚决遏制房地产泡沫化。

会议指出,要扎实推进金融风险防控工作。深入研究银行业和保险业防范化解金融风险攻坚战三年行动方案;稳步推进降杠杆;全力支持供给侧结构性改革;化解不良资产风险;进一步完善差别化的房地产信贷政策;深化市场乱象整治工作。会议提到,要增加对实体经济资金投入,进一步提升银行业和保险业服务实体经济水平。加大对国民经济重点领域的支持力度;着力缓解小微企业融资难;努力推动降低社会融资成本;积极服务创新驱动战略。会议要求,将深入推进体制机制改革,加快落实银行业和保险业对外开放新举措。大力推动健全公司治理;深入推进组织机构体系优化;加快推动扩大开放新举措落地。

房地产信托量价齐升 企业融资需求大是主因（中国经济网）2018/08/30

今年的信托市场中,房地产信托格外引人注目。近日,用益信托发布的《2018 年下半年信托投资策略报告》显示,据不完全统计,今年上半年,新增集合信托产品规模 7429.37 亿元,较去年同期减少 1605.16 亿元,降幅达 21.61%。分领域看,房地产信托一枝独秀,上半年房地产信托 2714.66 亿元,与去年同期相比增 1000 亿元,增幅达 36.85%。

在收益率方面,上半年房地产类信托产品的平均收益率为 7.89%,居各类产品之首。房地产信托最高收益率从去年 12 月的 7.9053% 上升到今年 6 月的 8.3077%,总体上浮 0.4024 个百分点;最低收益率则从去年 12 月的 7.3516% 逐渐上涨到今年 6 月的 7.7465%,总体上浮 0.3949 个百分点。房地产信托可谓“量价齐升”。

在信托发行量整体显著萎缩的情况下,房地产信托何以逆势上涨?百瑞信托分析师孔慧芳认为,这主要是因为目前房地产企业依旧存在较大融资需求,而银行贷款、债券等融资渠道不畅,使得房地产信托需求增加。在去杠杆的背景下,房企对资金的需求更迫切,能够承受的融资成本有所上升。同时,为了顺利发行,信托公司有意愿通过提高收益率吸引投资者。这两个因素导致房地产信托收益率升高。

长春棚改项目取消货币化安置购房奖励政策（观点地产网）2018/08/31

8 月 29 日,长春市人民政府办公厅下发《关于取消棚改项目货币化安置购房奖励政策的通知》。通知强调,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。

2016 年 1 月 1 日起,长春启动征收的棚户区改造项目,征收人征收房屋时不再采取原地建设回迁安置用房,而直接采用货币补偿款方式,由棚户区被征收人(以下称被征收人)自行选择购买商品住房,或由征收人统一购买商品住房进行异地安置。

货币化安置包括政府搭桥组织购买、政府直接购买和直接货币补偿三种形式,具体安置方式由被征收人自主选择。

多部委发声加速建立楼市长效机制 专家称房地产税是重头戏（中国经济网）2018/08/31

近日,多个部委密集释放出加快建立房地产长效机制的信号,专家认为,其中房地产税是重要内容。

8月28日，国家发改委主任何立峰表示，下半年做好八个方面重点工作，其中在扎实有效推进三大攻坚战方面提出，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制；当日，财政部部长刘昆指出了下一步财政四方面重点工作安排，其中在推进落实重要改革举措方面提出，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

住建部日前在辽宁沈阳召开部分城市房地产工作座谈会，住建部相关负责人指出，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。

4. 盈利预测与估值

表 5：重点公司盈利预测表(股价日期：2018 年 08 月 31 日)

| 股票代码 | 股票名称 | EPS (元) | | | | | PE | | | | | 现价 (元) | 目标价 (元) | 评级 | 最新评级日期 | |
|-------------|------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|------------|----|------------|--|
| | | 2016A | 2017A | 2018E | 2019E | 2020E | 2016A | 2017A | 2018E | 2019E | 2020E | | | | | |
| 地产服务 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 002285.SZ | 世联行 | 0.37 | 0.49 | 0.63 | 0.81 | 0.91 | 16.5 | 12.5 | 9.7 | 7.6 | 6.7 | 6.12 | 18.9 | 买入 | 2018/4/2 | |
| 000560.SZ | 我爱我家 | 0.07 | 0.06 | 0.33 | 0.39 | - | 84.2 | 91.3 | 17.2 | 14.6 | - | 5.69 | 14.10 | 买入 | 2017/11/2 | |
| 300295.SZ | 三六五网 | 0.56 | 0.49 | 0.68 | 0.79 | - | 22.6 | 25.8 | 18.6 | 16.0 | - | 12.66 | 32.50 | 买入 | 2017/10/12 | |
| 住宅地产 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 000002.SZ | 万科A | 1.9 | 2.54 | 3.39 | 4.32 | 5.31 | 12.7 | 9.5 | 7.1 | 5.6 | 4.5 | 24.05 | 42.64 | 买入 | 2018/5/2 | |
| 600048.SH | 保利地产 | 1.1 | 1.32 | 1.68 | 2.1 | 2.72 | 11.2 | 9.3 | 7.3 | 5.8 | 4.5 | 12.28 | 22.65 | 买入 | 2018/4/19 | |
| 001979.SZ | 招商蛇口 | 1.21 | 1.55 | 2.01 | 2.45 | 3.03 | 14.8 | 11.6 | 9.0 | 7.3 | 5.9 | 18 | 30.15 | 买入 | 2018/5/3 | |
| 601155.SH | 新城控股 | 1.36 | 2.71 | 3.87 | 5.03 | 6.73 | 19.1 | 9.6 | 6.7 | 5.2 | 3.9 | 25.95 | 48.45 | 买入 | 2018/5/2 | |
| 600266.SH | 北京城建 | 0.9 | 0.9 | 1.6 | 2.1 | - | 9.4 | 9.3 | 5.4 | 4.1 | - | 8.7 | 19.5 | 买入 | 2017/11/3 | |
| 000609.SZ | 阳光股份 | 0.45 | 0.46 | 0.41 | 0.46 | - | 12.5 | 12.2 | 13.7 | 12.2 | - | 5.63 | 10.16 | 买入 | 2017/11/3 | |
| 600622.SH | 光大房产 | 0.4 | 0.6 | 0.7 | 0.9 | - | 14.5 | 10.5 | 9.6 | 7.4 | - | 6.4 | 25.0 | 买入 | 2017/11/2 | |
| 000537.SZ | 广宇发展 | 0.7 | 1.3 | 1.5 | 2.3 | 3.0 | 12.8 | 6.6 | 5.9 | 3.8 | 2.8 | 8.6 | 16.7 | 买入 | 2018/5/3 | |
| 002146.SZ | 荣盛发展 | 1.0 | 1.3 | 2.0 | 2.5 | 3.2 | 8.5 | 6.2 | 4.1 | 3.2 | 2.6 | 8.1 | 19.0 | 买入 | 2018/5/3 | |
| 000671.SZ | 阳光城 | 0.3 | 0.5 | 0.8 | 1.1 | 1.6 | 20.2 | 11.9 | 7.9 | 5.4 | 3.8 | 6.1 | 12.4 | 买入 | 2018/5/3 | |
| 600606.SH | 绿地控股 | 0.6 | 0.7 | 0.9 | 1.1 | 1.3 | 10.9 | 8.7 | 7.0 | 5.9 | 5.0 | 6.4 | 10.1 | 买入 | 2018/4/26 | |
| 000031.SZ | 中粮地产 | 0.4 | 0.5 | 0.7 | 0.9 | 1.1 | 13.8 | 10.6 | 8.5 | 5.9 | 5.1 | 5.5 | 10.4 | 买入 | 2018/4/19 | |
| 600383.SH | 金地集团 | 1.4 | 1.5 | 1.8 | 2.1 | 2.4 | 6.5 | 6.0 | 5.0 | 4.3 | 3.8 | 9.2 | 16.4 | 买入 | 2018/4/19 | |
| 600340.SH | 华夏幸福 | 2.2 | 2.8 | 4.0 | 5.1 | 6.7 | 11.3 | 8.9 | 6.3 | 4.9 | 3.8 | 25.1 | 47.9 | 买入 | 2018/4/4 | |
| 002314.SZ | 南山控股 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 11.4 | 9.4 | 11.8 | 9.7 | 8.9 | 3.2 | 8.6 | 买入 | 2018/4/26 | |
| 600094.SH | 大名城 | 0.4 | 0.6 | 0.6 | 0.8 | 1.0 | 11.9 | 8.2 | 7.7 | 5.9 | 4.7 | 4.7 | 8.7 | 买入 | 2018/3/12 | |

资料来源：Wind、天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们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，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、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，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、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或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

| 类别 | 说明 | 评级 | 体系 |
|--------|--------------------------------|------|-------------------|
| 股票投资评级 | 自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅 | 买入 | 预期股价相对收益 20%以上 |
| | | 增持 | 预期股价相对收益 10%-20% |
| | | 持有 | 预期股价相对收益 -10%-10% |
| | | 卖出 | 预期股价相对收益 -10%以下 |
| 行业投资评级 | 自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅 | 强于大市 | 预期行业指数涨幅 5%以上 |
| | | 中性 | 预期行业指数涨幅 -5%-5% |
| | | 弱于大市 | 预期行业指数涨幅 -5%以下 |

天风证券研究

| 北京 | 武汉 | 上海 | 深圳 |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 北京市西城区佟麟阁路 36 号 | 湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 | 上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 | 深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 |
| 邮编：100031 | 邮编：430071 | 邮编：201204 | 邮编：518000 |
| 邮箱：research@tfzq.com | 电话：(8627)-87618889 | 电话：(8621)-68815388 | 电话：(86755)-23915663 |
| | 传真：(8627)-87618863 | 传真：(8621)-68812910 | 传真：(86755)-82571995 |
| | 邮箱：research@tfzq.com | 邮箱：research@tfzq.com | 邮箱：research@tfzq.com |