

行业周报 (第三十六周)

2018年09月09日

行业评级:

房地产 增持 (维持)

贾亚童 执业证书编号: S0570517090003
研究员 jiatong@htsc.com

韩笑 执业证书编号: S0570518010002
研究员 hanxiao012792@htsc.com

本周观点: 房贷余额小幅增长, 四大行房贷政策中性

2018年上半年26家上市银行的涉房贷款合计达25.92万亿元,较去年末增长7.64%。其中上市银行开发贷余额合计5.19万亿元,较2017年末的4.79万亿元增加8.25%。按揭贷款余额合计20.74万亿元,较2017年末的19.29万亿元增长7.52%。总体来看,开发贷的审批依然遵循因城施策、差异化信贷的原则,融资端的调控并未呈现放松迹象。按揭贷款增速有所放缓,按揭利率的上涨或同时受到行业调控限制和利率市场化的双重影响,从四大行的表态来看,我们认为未来首套房的按揭政策或边际改善。

上周回顾

上周地产板块全周下跌2.63%,相对沪深300超额收益-0.93pct。细分板块方面,房地产开发、园区开发、中介服务分别下跌2.61%、2.74%、3.42%。

重点公司及动态

根据Wind一致预期,当前TOP50上市房企2018预测PE中位值6.9倍,建议继续关注TOP50房企绿地控股,新城控股,中南建设,金地集团等。

风险提示:棚改支持力度下降带动三四线成交走低;房贷利率水平持续抬升;需求端去杠杆超预期。

一周涨幅前十公司

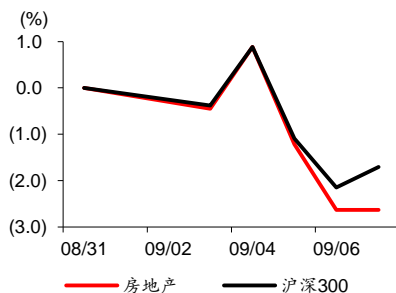
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
中弘股份	000979.SZ	23.46
*ST天业	600807.SH	11.89
华丽家族	600503.SH	8.06
北辰实业	601588.SH	4.96
当代明诚	600136.SH	4.66
实达集团	600734.SH	4.65
金科股份	000656.SZ	4.25
冠城大通	600067.SH	3.86
中国国贸	600007.SH	3.71
粤宏远A	000573.SZ	3.49

一周跌幅前十公司

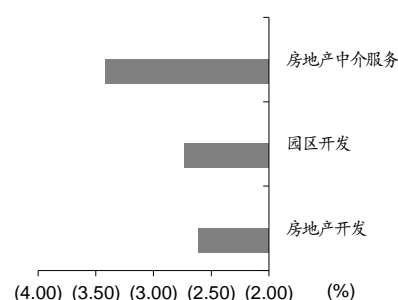
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
*ST富控	600634.SH	(11.99)
上海凤凰	600679.SH	(7.57)
东旭蓝天	000040.SZ	(6.86)
招商蛇口	001979.SZ	(6.83)
保利地产	600048.SH	(6.19)
电子城	600658.SH	(5.38)
光大嘉宝	600622.SH	(5.16)
粤泰股份	600393.SH	(5.04)
东湖高新	600133.SH	(4.95)
世荣兆业	002016.SZ	(4.88)

资料来源:华泰证券研究所

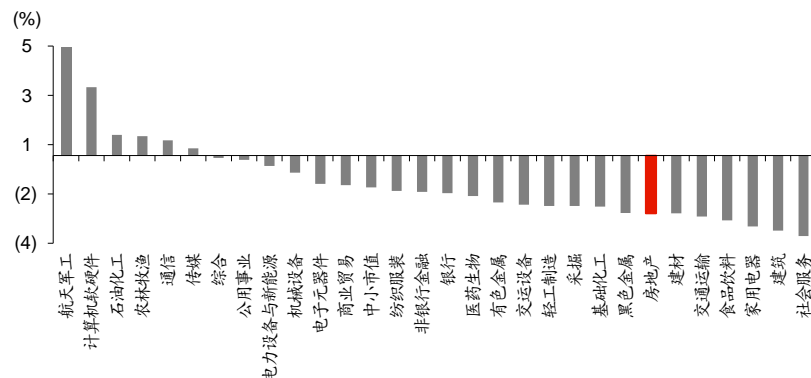
一周内行业走势图



一周行业内各子板块涨跌幅



一周内各行业涨跌幅



本周重点推荐公司

证券名称 (代码)	评级	09月07日 收盘价 (元)	目标价区间 (元)	EPS (元)				P/E (倍)			
				2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E
新城控股 601155.SH	买入	25.65	29.60~33.30	2.67	3.70	4.94	6.26	9.61	6.93	5.19	4.10
金地集团 600383.SH	买入	8.82	11.31~12.18	1.52	1.74	1.96	2.19	5.80	5.07	4.50	4.03
中南建设 000961.SZ	买入	6.21	7.56~7.84	0.16	0.56	0.87	1.33	38.81	11.09	7.14	4.67
绿地控股 600606.SH	买入	6.31	8.10~8.55	0.74	0.90	1.10	1.31	8.53	7.01	5.74	4.82

资料来源:华泰证券研究所

本周观点：房贷余额小幅增长，四大行房贷政策中性

据《证券日报》统计，2018年上半年26家上市银行的涉房贷款合计达25.92万亿元，较去年末增长7.64%。其中上市银行开发贷余额合计5.19万亿元，较2017年末的4.79万亿元增加8.25%。18家开发贷绝对值较2017年年末上升，15家银行开发贷占比增长，且仅5家占比上升幅度高于0.5个百分点。按揭贷款余额合计20.74万亿元，较2017年末的19.29万亿元增长7.52%（去年同期增速为10.89%）。

在四大行的半年度业绩发布会上，工行表示主要执行一城一策房地产差别信贷政策，根据当地调控政策的要求和市场需求，按照风险定价原则来确定利率高低，并没有一定之规。上半年新增按揭贷款主要支持居民自住型和改善型住房需求，90%是一手房、首套房。农行表示上半年新增房贷主要投向了三四线城市，占比56%，比去年上升了3.9%。并且房地产行业的新增不良贷款占比也接近9%，上升明显。中行表示继续执行差异化的个人住房贷款政策，优先支持居民住房自住性需求，保持个人贷款合理投放。总体来看，开发贷的审批依然遵循因城施策、差别化信贷的原则，融资端的调控并未呈现放松迹象。按揭贷款增速有所放缓，按揭利率的上涨或同时受到行业调控限制和利率市场化的双重影响，从四大行的表态来看，我们认为未来首套房的按揭政策或边际改善。

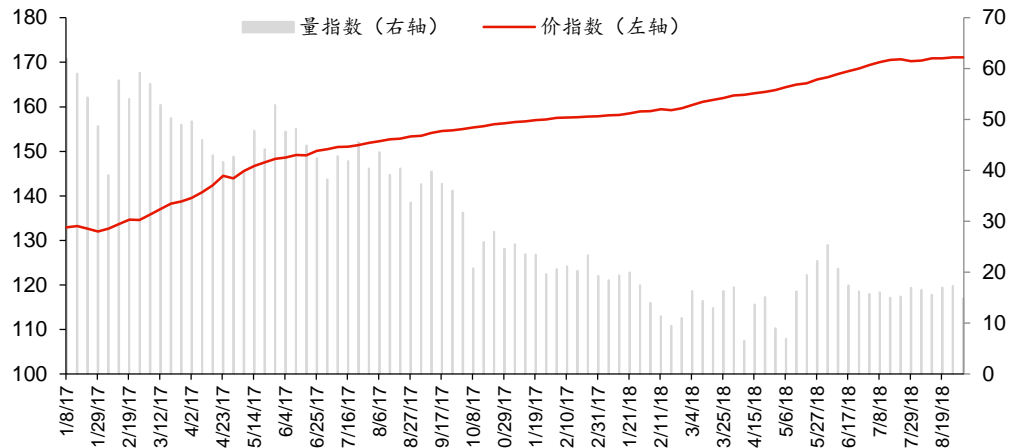
克而瑞数据显示8月份TOP50房企合计实现权益销售金额4907亿元，环比减少9%，同比大增49%，1-8月累计权益销售金额同比增长43%，依然延续良好的增长态势。我们认为龙头房企内生现金流和外部融资优势突出，在行业盈利空间收窄的趋势下能够充分挖掘存量市场的并购红利，资源分配的优化尤其是融资表现的分化也将进一步巩固TOP50相对优势的扩大。根据Wind一致预期，当前TOP50上市房企2018预测PE中位值6.9倍，建议继续关注TOP50房企绿地控股，新城控股，中南建设，金地集团等。

中国城市二手房指数（2018.8.27-2018.9.2）

全国指数

根据中国城市二手房指数统计，（2018.8.27-2018.9.2）全国范围内城市二手房挂牌价指数环比下跌0.03%，挂牌量指数由涨转跌，跌幅为14.31%。

图表1：全国城市二手房出售挂牌量指数和挂牌价指数

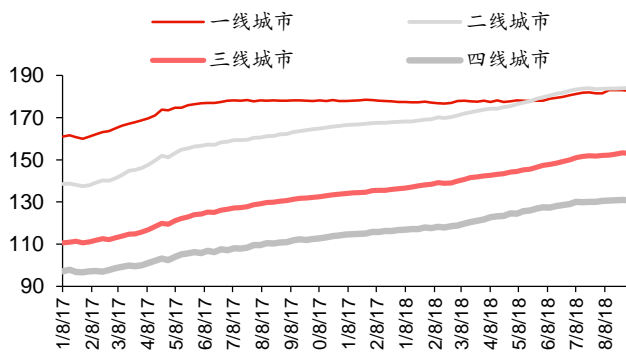


资料来源：中国城市二手房指数、华泰证券研究所

各线城市指数

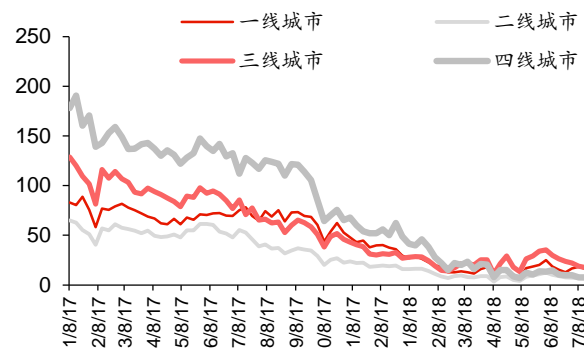
根据中国城市二手房指数统计，从挂牌价指数看，一线城市挂牌价指数由涨转跌，下跌0.16个百分点。北京、深圳均环比上涨，涨幅分别为0.11%、0.07%；广州由涨转跌，跌幅为0.38%；上海已连续多周环比下跌，跌幅为0.40%。二线城市持续上涨，涨幅为0.07%；三、四线城市均由涨转跌，跌幅分别为0.06%、0.12%。从挂牌量指数看，一线城市止跌上涨，涨幅为1.32%；二、三、四线城市环比分别下跌0.39%、27.82%、39.75%。

图表2：中国各线城市二手房出售挂牌价指数走势图



资料来源：中国城市二手房指数、华泰证券研究所

图表3：中国各线城市二手房出售挂牌量指数走势图

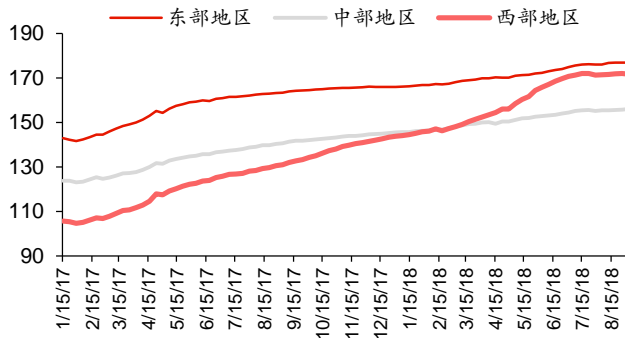


资料来源：中国城市二手房指数、华泰证券研究所

各地区指数

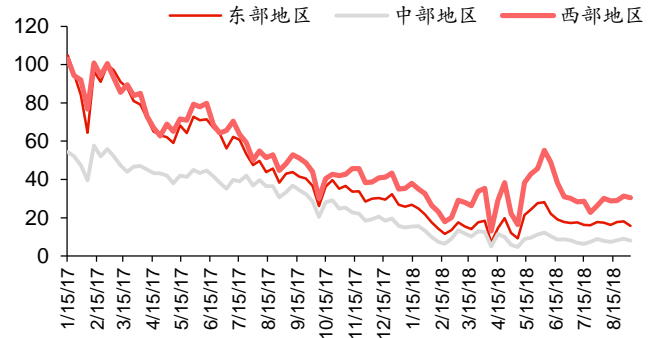
根据中国城市二手房指数统计，从挂牌价指数看，中部地区均连续五周环比上涨，涨幅为0.17%；东、西部地区均由涨转跌，跌幅分别为0.03%、0.12%。从挂牌量指数看，东部、中部、西部地区均由涨转跌，跌幅分别为13.59%、10.51%、2.75%。

图表4：中国各地区二手房出售挂牌价指数走势图



资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

图表5：中国各地区二手房出售挂牌量指数走势图

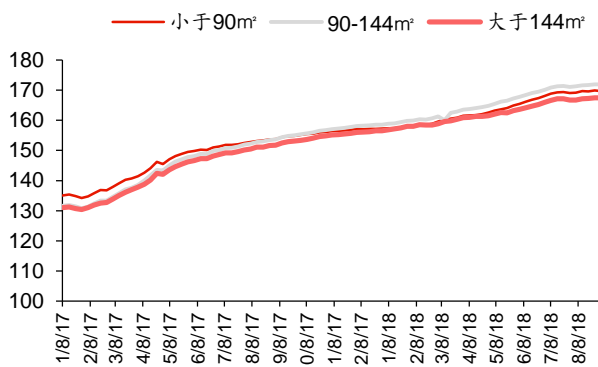


资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

各户型指数

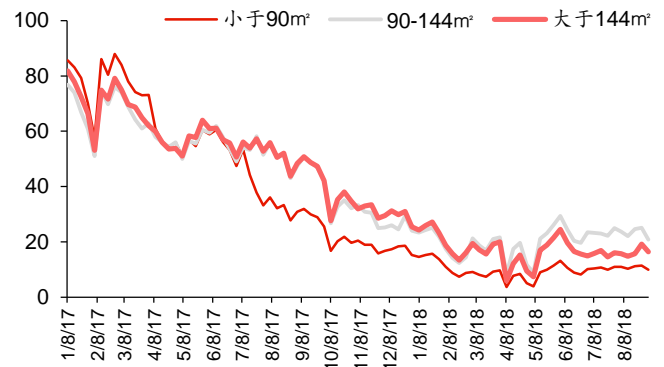
根据中国城市二手房指数统计，从挂牌价指数看，90平方米以下、90-144平方米、144平方米以上套型面积均由涨转跌，环比分别下跌0.08%、0.05%、0.02%。从挂牌量指数看，90平方米以下、90-144平方米、144平方米以上套型面积均由涨转跌，跌幅分别为13.07%、16.98%、14.23%。

图表6：中国各户型二手房出售挂牌价指数走势图



资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

图表7：中国各户型二手房出售挂牌量指数走势图



资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

重点城市指数

根据中国城市二手房指数统计，全国40个大中城市中，二手房挂牌价指数21涨19跌，涨幅前五名分别为：长春、海口、太原、苏州、宁波；挂牌量指数16涨24跌，涨幅前五个城市是上海、太原、郑州、西安、长春。

商品房市场（2018.9.1-2018.9.7）

新房成交

重点覆盖的 68 个大中城市（有效数据城市 44 个）新建商品房合计成交 494.94 万平方米，同比减少 3.02%，环比减少 25.09%。过去四周成交量移动平均值为 588 万平方米，同比增加 10.21%，环比减少 4.67%。年初至今周均成交 563.71 万平方米，较去年全年平均水平减少 1.8%。

一线城市新建商品房合计成交 75.11 万平米，同比增加 18.51%，环比减少 37.11%。过去四周成交量移动平均值为 93.44 万平方米，同比增加 35.54%，环比减少 1.63%。年初至今周均成交 74.7 万平方米，较去年全年平均水平减少 12.6%。

二线城市新建商品房合计成交 251.27 万平米，同比增加 11.82%，环比减少 11.98%。过去四周成交量移动平均值为 266.92 万平方米，同比增加 14.2%，环比减少 2.4%。年初至今周均成交 231.76 万平方米，较去年全年平均水平减少 5.07%。

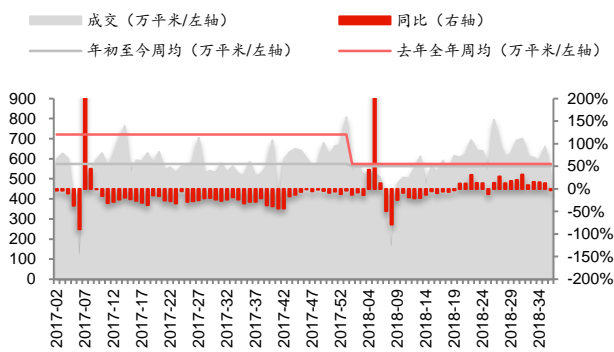
三线城市新建商品房合计成交 168.56 万平米，同比减少 24.16%，环比减少 34.11%。过去四周成交量移动平均值为 227.64 万平方米，同比减少 1.4%，环比减少 8.33%。年初至今周均成交 257.25 万平方米，较去年全年平均水平增加 5.24%。

图表8：68城新建商品房成交汇总（万平米）

城市	成交	同比	环比	4周移动平均	同比	环比	年初至今	去年周均	相比
北京	9.86	-10.07%	-52.88%	16.22	7.60%	-5.71%	12.51	18.87	-33.72%
上海	35.74	14.58%	-37.33%	45.15	43.91%	-2.10%	33.74	35.10	-3.88%
广州	19.22	59.96%	-40.32%	21.47	42.93%	1.53%	20.32	23.60	-13.90%
深圳	10.30	11.80%	10.93%	10.60	41.88%	0.68%	8.14	7.90	3.01%
一线城市	75.11	18.51%	-37.11%	93.44	35.54%	-1.63%	74.70	85.47	-12.60%
杭州	28.39	-3.99%	34.77%	22.00	-32.72%	11.33%	24.30	29.19	-16.73%
南京	11.98	9.06%	-2.33%	12.78	-1.69%	-5.08%	14.38	17.92	-19.74%
武汉	33.83	-28.74%	-45.24%	45.07	4.31%	-8.66%	38.61	49.44	-21.92%
成都	63.80	264.74%	8.74%	61.00	211.90%	1.32%	33.10	15.88	108.49%
青岛	26.69	-1.87%	-31.09%	33.23	2.94%	-2.70%	36.67	38.93	-5.80%
苏州	31.49	64.14%	45.89%	21.28	18.34%	8.69%	20.33	20.62	-1.40%
南昌	0.00	-100.00%	-100.00%	6.23	-59.73%	-35.97%	9.09	13.54	-32.87%
福州	5.67	-24.53%	-1.48%	6.32	-19.42%	-0.16%	5.27	6.60	-20.15%
长春	26.68	15.87%	26.54%	25.95	2.71%	2.74%	22.69	21.30	6.54%
无锡	0.00	-100.00%	-100.00%	20.47	116.25%	-17.98%	13.39	10.88	23.08%
大连	5.97	-12.51%	-21.01%	6.12	-18.16%	-2.45%	6.76	8.19	-17.48%
宁波	16.77	198.35%	332.15%	6.48	-31.81%	46.10%	7.18	11.67	-38.50%
二线城市	251.27	11.82%	-11.98%	266.92	14.20%	-2.40%	231.76	244.14	-5.07%
东莞	12.35	-19.85%	-7.46%	10.74	-42.37%	-0.72%	12.18	15.29	-20.31%
惠州	5.68	-19.47%	-25.63%	6.05	-11.50%	0.23%	6.67	7.46	-10.49%
扬州	12.76	61.65%	819.79%	8.74	38.23%	2.94%	7.90	7.52	5.04%
安庆	3.72	-59.00%	293.96%	1.99	-59.76%	-41.76%	4.64	3.79	22.56%
岳阳	0.00	-100.00%	-100.00%	3.53	5.47%	-25.58%	4.47	5.33	-16.22%
韶关	3.88	-12.56%	-11.84%	3.95	-2.49%	-3.89%	3.90	4.32	-9.80%
南宁	24.58	-15.71%	38.43%	21.22	-16.12%	0.31%	17.01	21.75	-21.79%
江阴	5.92	13.25%	-24.11%	7.06	25.40%	-12.54%	7.75	6.62	17.09%
佛山	32.69	32.20%	-18.84%	37.11	70.82%	3.31%	26.71	20.90	27.82%
吉林	5.96	118.27%	-41.55%	6.95	993.15%	1.85%	4.58	3.83	19.43%
温州	25.45	75.43%	-9.58%	21.55	51.43%	11.21%	19.32	15.10	28.00%
金华	0.00	-100.00%	-100.00%	2.43	-12.87%	-19.43%	4.42	1.94	128.06%
泉州	6.46	-3.62%	-20.49%	7.43	-14.47%	0.25%	7.46	5.63	32.48%
襄阳	0.00	-100.00%	-100.00%	5.62	-13.38%	-27.22%	5.70	6.33	-9.92%
赣州	0.00	-100.00%	-100.00%	17.20	-0.82%	-26.71%	22.88	11.72	95.14%
常州	0.00	-100.00%	-100.00%	7.02	-41.07%	-22.72%	9.31	9.51	-2.03%
淮安	0.00	-100.00%	-100.00%	7.21	-28.56%	-26.96%	12.40	13.20	-6.11%
连云港	9.89	-16.78%	-22.91%	11.82	-5.23%	-13.74%	15.04	15.45	-2.64%
台州	0.00	-100.00%	-100.00%	0.00	-100.00%	-100.00%	19.43	10.48	85.42%
泰州	0.00	-100.00%	-100.00%	0.35	-89.23%	-51.13%	1.78	4.58	-61.17%
镇江	11.79	62.49%	-24.42%	13.26	629.36%	-0.06%	14.81	9.52	55.57%
牡丹江	0.00	-100.00%	-100.00%	1.58	24.00%	-19.17%	1.20	1.27	-5.22%
淮南	3.62	-21.01%	-6.14%	6.12	10.55%	5.70%	3.57	5.41	-33.99%
江门	2.99	-24.29%	-39.20%	3.93	-6.98%	0.30%	4.17	5.42	-23.01%
莆田	0.00	-100.00%	-100.00%	3.94	279.17%	-24.49%	3.56	4.59	-22.57%
泰安	0.00	-100.00%	-100.00%	3.51	-59.41%	-26.84%	5.64	8.70	-35.09%
芜湖	0.82	-93.68%	-34.39%	1.09	-90.42%	2.28%	2.38	10.72	-77.82%
盐城	0.00	-100.00%	-100.00%	6.22	6.63%	-25.31%	8.39	8.09	3.72%
三线城市	168.56	-24.16%	-34.11%	227.64	-1.40%	-8.33%	257.25	244.44	5.24%
汇总	494.94	-3.02%	-25.09%	588.00	10.21%	-4.67%	563.71	574.04	-1.80%

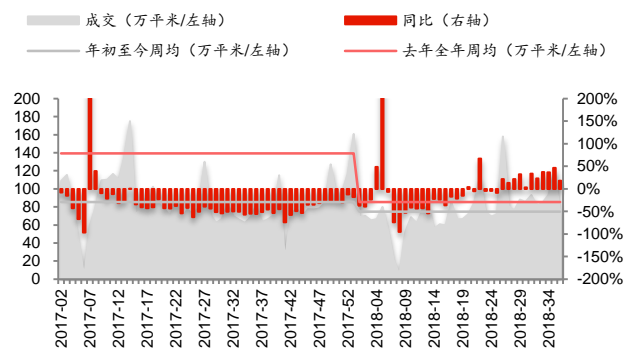
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表9：68城商品房成交



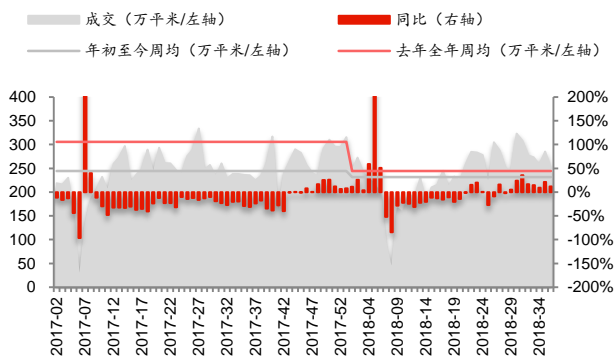
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表10：一线城市商品房成交



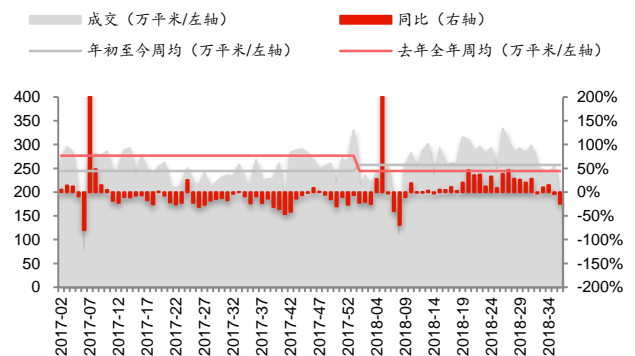
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表11：二线城市商品房成交



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表12：三线城市商品房成交



资料来源：Wind，华泰证券研究所

二手房成交

重点覆盖的21个大中城市（有效数据城市16个）二手房合计成交139.49万平方米，同比增加4.04%，环比减少5.41%。过去四周成交量移动平均值为150.89万平方米，同比增加5.9%，环比减少6.01%。年初至今周均成交158.19万平方米，较去年全年平均水平减少3.1%。

一线城市二手房合计成交40.91万平方米，同比增加41.25%，环比减少12.38%。过去四周成交量移动平均值为44.2万平方米，同比增加46.95%，环比减少1.9%。年初至今周均成交41.6万平方米，较去年全年平均水平增加8.22%。

二线城市二手房合计成交86.77万平方米，同比增加4%，环比减少0.3%。过去四周成交量移动平均值为92.42万平方米，同比增加1.4%，环比减少7.72%。年初至今周均成交96.27万平方米，较去年全年平均水平减少4.66%。

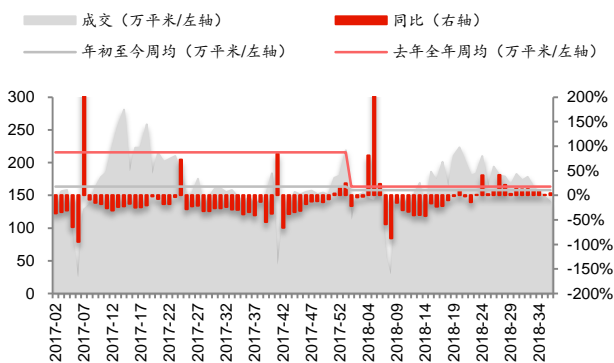
三线城市二手房合计成交11.82万平方米，同比减少45.51%，环比减少14.09%。过去四周成交量移动平均值为14.27万平方米，同比减少32.88%，环比减少6.94%。年初至今周均成交20.31万平方米，较去年全年平均水平减少14.75%。

图表13： 21城二手房成交汇总（万平米）

城市	成交	同比	环比	4周移动平均	同比	环比	年初至今	去年周均	相比
北京	29.64	78.96%	-11.66%	31.06	80.71%	-0.67%	28.91	26.28	9.99%
深圳	11.26	-9.15%	-14.22%	13.14	1.95%	-4.68%	12.69	12.16	4.39%
一线城市	40.91	41.25%	-12.38%	44.20	46.95%	-1.90%	41.60	38.44	8.22%
杭州	7.63	-56.78%	-21.48%	9.64	-44.98%	-9.31%	14.03	18.22	-23.01%
南京	10.58	-21.03%	-17.88%	12.04	-20.63%	-2.09%	10.73	14.25	-24.70%
成都	20.31	14.49%	4.19%	21.03	19.75%	-1.22%	19.81	12.49	58.57%
青岛	7.14	-5.32%	10.47%	6.46	-27.38%	2.39%	10.90	12.24	-10.91%
苏州	20.14	109.80%	19.24%	20.56	64.91%	-5.27%	17.77	13.99	27.01%
厦门	6.69	286.64%	53.14%	5.37	137.35%	7.34%	4.69	8.20	-42.76%
无锡	8.60	-2.62%	-15.93%	10.72	7.83%	-32.01%	11.16	14.06	-20.61%
大连	5.68	-18.05%	-18.64%	6.60	-9.92%	-7.69%	7.16	7.51	-4.56%
二线城市	86.77	4.00%	-0.30%	92.42	1.40%	-7.72%	96.27	100.97	-4.66%
扬州	2.97	-19.22%	-6.20%	3.11	-13.85%	-5.12%	3.68	4.47	-17.54%
岳阳	0.00	-100.00%	-100.00%	1.46	-36.35%	-24.46%	2.04	2.04	0.01%
南宁	4.09	-44.70%	1.03%	4.93	-31.96%	-1.30%	4.89	5.87	-16.66%
金华	0.00	-100.00%	-100.00%	1.84	-57.48%	-32.24%	4.16	5.24	-20.53%
张家港	0.00	-100.00%	-100.00%	0.00	-100.00%	-100.00%	2.85	4.05	-29.83%
江门	4.76	3668.17%	122.22%	2.94	11305.21%	21.19%	2.69	2.16	24.58%
三线城市	11.82	-45.51%	-14.09%	14.27	-32.88%	-6.94%	20.31	23.83	-14.75%
汇总	139.49	4.04%	-5.41%	150.89	5.90%	-6.01%	158.19	163.24	-3.10%

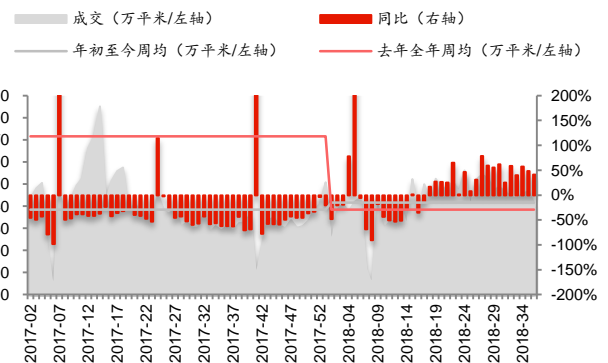
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表14： 21城二手房成交



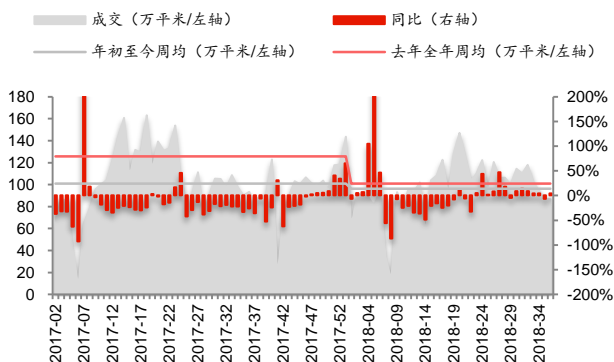
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表15： 一线城市二手房成交



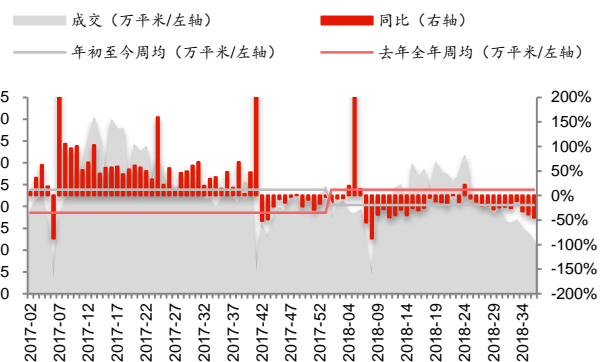
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表16： 二线城市二手房成交



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表17： 三线城市二手房成交



资料来源：Wind，华泰证券研究所

库存去化

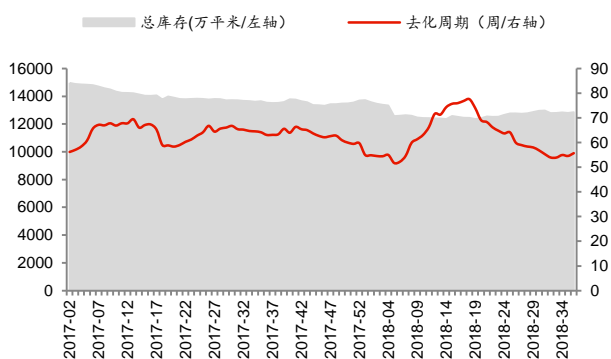
重点覆盖的29个大中城市（有效数据城市16个）商品房可售面积合计为12854.56万平方米，同比减少4.88%，环比增加0.43%。以过去12周为成交基准的去化周期为55.7周，环比增加1.13周。一线城市商品房可售面积合计为4055.23万平方米，同比减少13.9%，环比增加0.66%；二线城市商品房可售面积合计为5623.15万平方米，同比增加0.66%，环比增加0.76%；三线城市商品房可售面积合计为3176.18平方米，同比减少1.3%，环比减少0.43%。

图表18： 29城商品房可售面积（万平方米）及去化周期（周）

城市	总库存	同比	环比	3个月成交移动平均	去化周期（周）	变动
北京	1508.04	0.06%	2.22%	16.42	91.84	1.29
上海	578.49	3.64%	-2.01%	29.71	19.47	-0.86
广州	1470.36	-25.51%	0.43%	25.34	58.04	0.56
深圳	498.34	-25.67%	-0.12%	9.95	50.10	-0.90
一线城市	4055.23	-13.90%	0.66%	81.42	49.81	-0.18
杭州	926.59	-3.43%	-0.71%	24.89	37.22	0.07
南京	1656.49	11.92%	-0.38%	16.22	102.11	3.81
苏州	1256.89	-9.30%	-0.32%	24.69	50.91	-1.29
南昌	730.60	2.37%	0.00%	8.41	86.90	8.19
福州	760.21	-2.93%	1.25%	5.93	128.12	-2.46
宁波	292.37	10.74%	20.71%	23.75	12.31	2.32
二线城市	5623.15	0.66%	0.76%	103.90	54.12	1.21
惠州	262.08	3.97%	1.08%	8.22	31.87	1.54
南宁	580.88	2.71%	1.73%	0.00	991.01	698.22
江阴	475.14	-11.58%	-1.19%	7.08	67.11	1.35
温州	848.51	16.48%	-2.28%	3.67	231.02	21.78
泉州	569.89	5.89%	-0.16%	22.67	25.14	1.78
莆田	439.67	-26.27%	0.00%	3.83	114.74	5.98
三线城市	3176.18	-1.30%	-0.43%	45.48	69.84	4.05
汇总	12854.56	-4.88%	0.43%	230.79	55.70	1.13

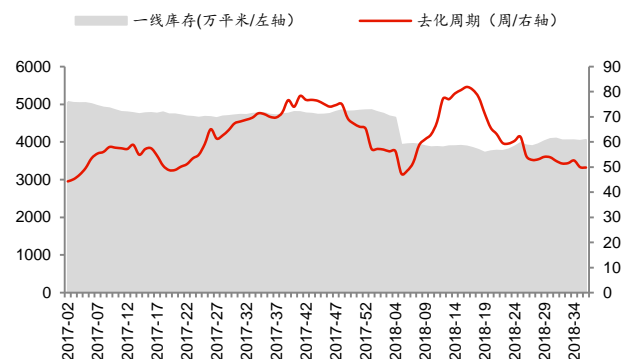
资料来源：Wind、华泰证券研究所

图表19： 29城库存及去化周期



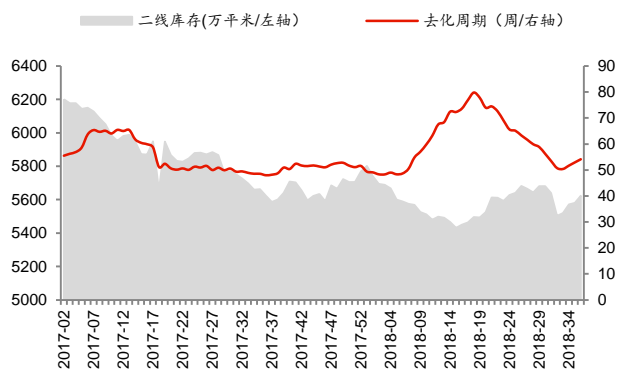
资料来源：Wind、华泰证券研究所

图表20： 一线城市库存及去化周期



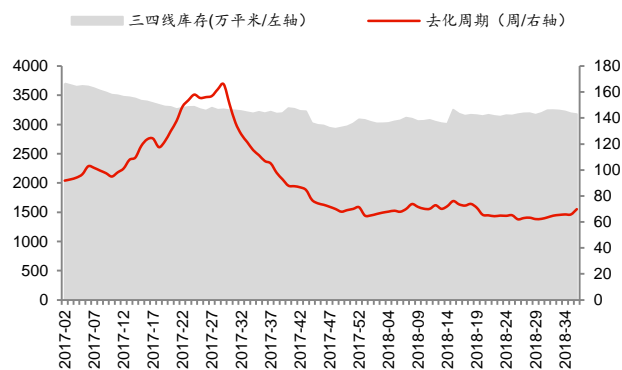
资料来源：Wind、华泰证券研究所

图表21: 二线城市库存及去化周期



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表22: 三线城市库存及去化周期



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

土地市场（2018.8.27-9.2）

土地供给

百城住宅类土地供应建面 1994.79 万平，环比上涨 47.15%；供应建面周度累计同比上涨 35.71%，增幅环比扩大 1.08 个百分点。

分城市等级来看：

一线城市住宅类土地供应建面 8.7 万平，环比下降 62.05%；供应建面周度累计同比下降 11.49%，降幅环比扩大 2.51 个百分点。

二线城市住宅类土地供应建面 1168.55 万平，环比上涨 109.91%；供应建面周度累计同比上涨 30.15%，增幅环比扩大 1.04 个百分点。

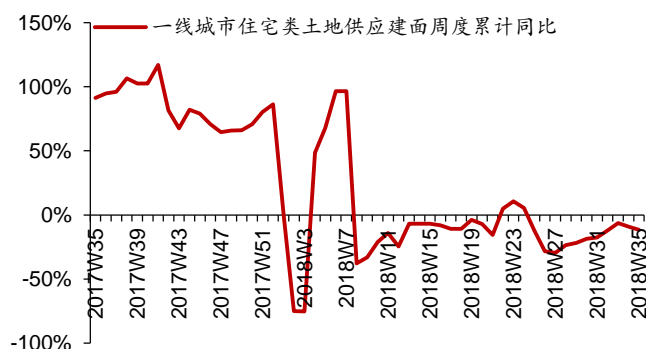
三线城市住宅类土地供应建面 817.55 万平，环比上涨 5.36%；供应建面周度累计同比上涨 47.43%，增幅环比扩大 1.63 个百分点。

图表23：百城土地供应建面周度累计同比



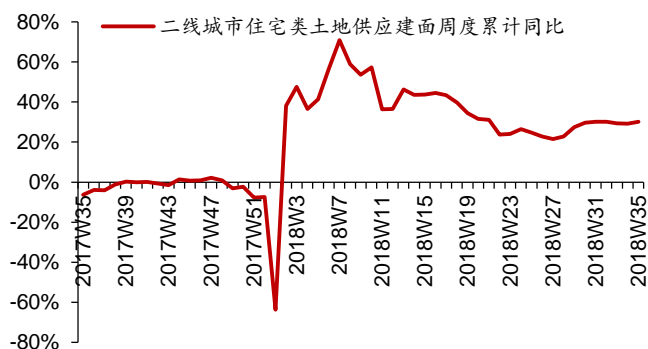
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表24：一线城市土地供应建面周度累计同比



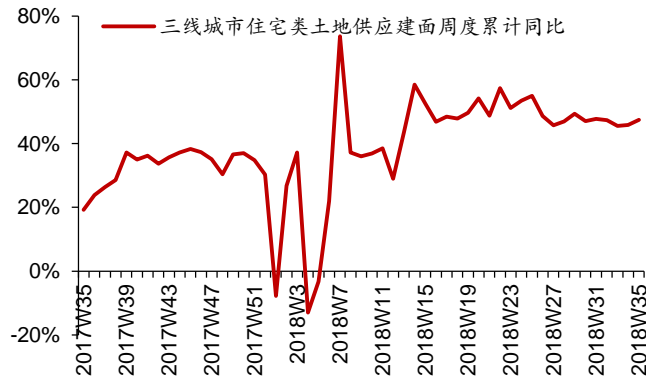
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表25：二线城市土地供应建面周度累计同比



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表26：三线城市土地供应建面周度累计同比



资料来源：Wind，华泰证券研究所

土地成交

百城住宅类土地成交建面 1009.65 万平，环比上涨 42.53%；成交建面周度累计同比上涨 13.57%，增幅环比缩小 2.57 个百分点。土地成交总价 410.73 亿元，环比下降 4.84%；成交总价周度累计同比上涨 15.79%，增幅环比缩小 3.02 个百分点。

分城市等级来看：

一线城市无住宅类土地成交；成交建面周度累计同比上涨 5.81%，增幅环比缩小 3.26 个百分点；成交总价周度累计同比下降 16.24%，降幅环比扩大 3.74 个百分点。

二线城市住宅类土地成交建面 633.81 万平，环比上涨 162.71%；成交建面周度累计同比上涨 3.86%，增幅环比缩小 1.01 个百分点。土地成交总价 295.4 亿元，环比上涨 89.35%；成交总价周度累计同比上涨 10.02%，增幅环比缩小 2.17 个百分点。

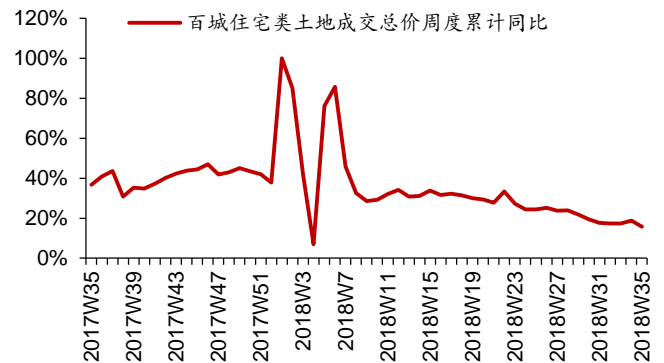
三线城市住宅类土地成交建面 375.84 万平，环比下降 0.51%；成交建面周度累计同比上涨 27.64%，增幅环比缩小 4.89 个百分点。土地成交总价 115.33 亿元，环比下降 14.78%；成交总价周度累计同比上涨 48.22%，增幅环比缩小 4.84 个百分点。

图表27： 百城土地成交建面周度累计同比



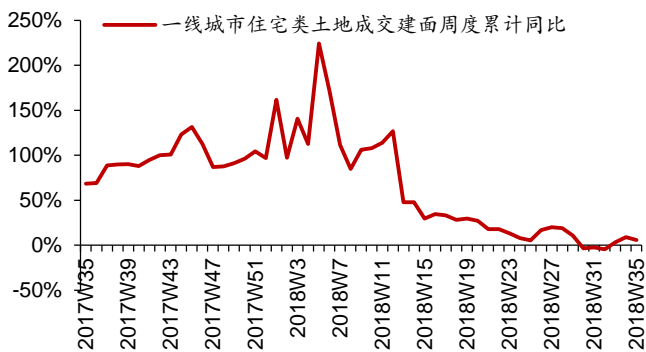
注：考虑图表可读性，对 2018 年前两周数据作平滑处理
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表28： 百城土地成交总价周度累计同比



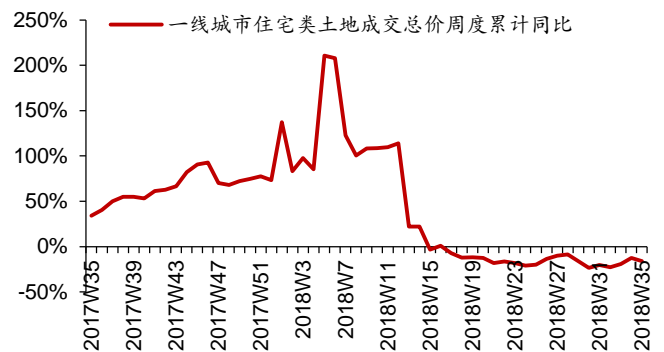
注：考虑图表可读性，对 2018 年前两周数据作平滑处理
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表29： 一线城市土地成交建面周度累计同比



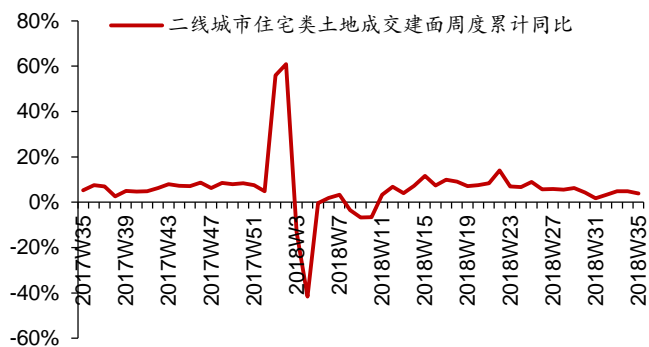
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表30： 一线城市土地成交总价周度累计同比



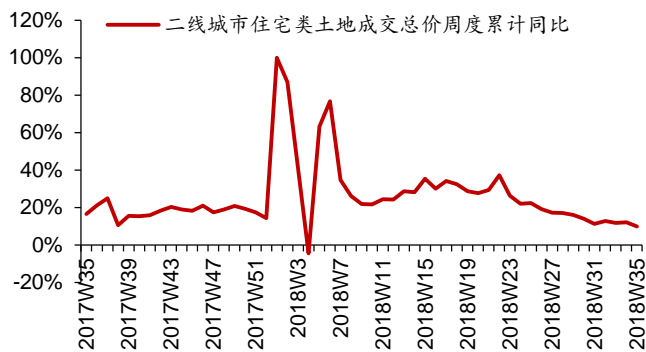
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表31： 二线城市土地成交建面周度累计同比



注：考虑图表可读性，对2018年前两周大幅波动数据作平滑处理
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表32： 二线城市土地成交总价周度累计同比



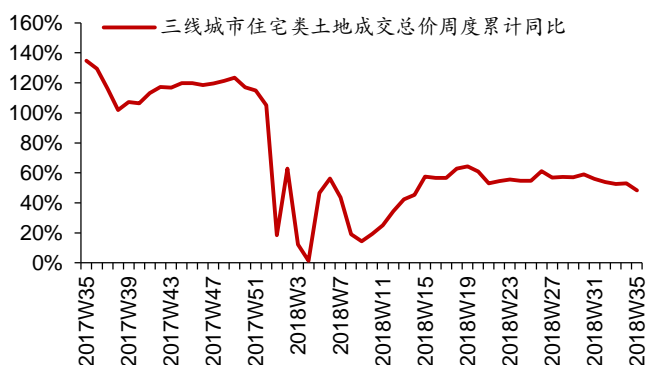
注：考虑图表可读性，对2018年前两周数据作平滑处理
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表33： 三线城市土地成交建面周度累计同比



注：考虑图表可读性，对2018年前两周数据作平滑处理
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表34： 三线城市土地成交总价周度累计同比



资料来源：Wind，华泰证券研究所

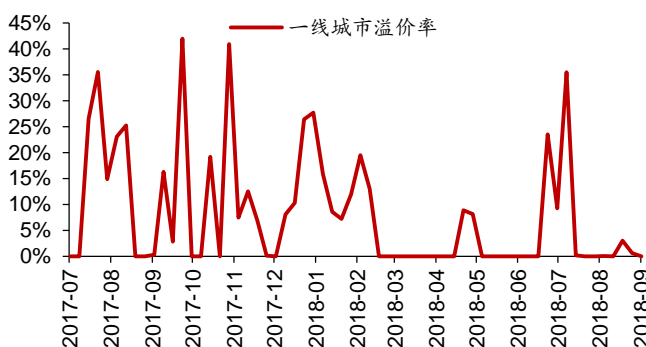
百城住宅类土地成交溢价率为 7.88%，环比上涨 1 个百分点。分城市等级来看，一线城市溢价率为 0.00%，环比下降 0.63 个百分点；二线城市溢价率为 8.46%，环比下降 3.56 个百分点；三线城市溢价率为 6.85%，环比下降 1.57 个百分点。

图表35： 百城土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表36： 一线城市土地成交溢价率



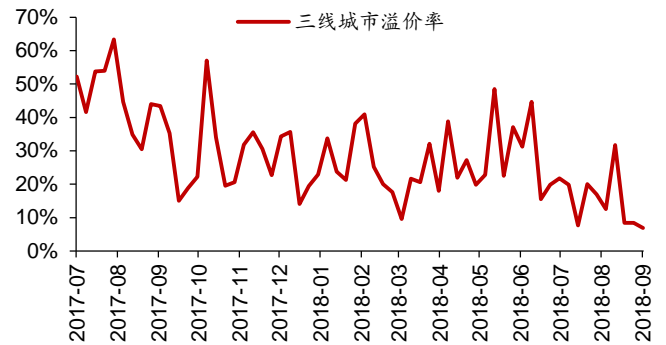
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表37： 二线城市土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表38： 三线城市土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

城市群

住宅类土地供应方面，供应建面前三分别为成渝城市群、长三角城市群、山东半岛城市群，供应建面分别为 453.33、379.91、167.73 万平。

住宅类土地成交方面，成交建面前三分别为长江中游城市群、长三角城市群、西南地区，成交建面分别为 494.56、102.09、64.34 万平；成交总价前三分别为长三角城市群、长江中游城市群、海峡西岸城市群，成交总价分别为 124.39、117.65、37.15 亿元。

图表39： 主要城市群住宅类土地市场周概况（2018.8.27-9.2）

	供应建面 (万平)	成交建面 (万平)	成交总价 (亿元)	成交楼面价 (元/平)
京津冀	105.4	30.3	19.7	6496
长三角	379.9	102.1	124.4	12184
粤港澳大湾区	20.8	79.5	43.5	5477
长江中游	347.9	494.6	117.6	2379
哈长	79.4	29.4	3.9	1322
成渝	453.3	19.4	13.0	6706
中原	40.6	42.3	10.0	2370
北部湾	21.6	9.7	2.9	3019
辽中南	30.5	0.0	0.0	-
山东半岛	167.7	40.6	6.7	1657
海峡西岸	158.5	38.6	37.2	9621
西北	34.1	59.0	5.0	847
西南	155.0	64.3	26.8	4159

资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表40： 2018年主要城市群住宅类土地市场概况（2018.1.1-2018.9.2）

城市群	供给建面			成交建面			成交总价		
	周累计 (万平)	同比	相比上期 (pct)	周累计 (万平)	同比	相比上期 (pct)	周累计 (亿元)	同比	相比上期 (pct)
京津冀	3623.9	5.4%	-1.6	3002.6	6.4%	-11.9	1780.1	-25.1%	-3.4
长三角	7889.2	42.5%	0.0	6790.5	19.3%	-2.2	6136.6	26.3%	-3.2
粤港澳大湾区	2694.6	30.1%	0.2	2400.0	14.9%	-4.2	1585.2	21.4%	0.1
长江中游	5403.7	60.9%	-7.6	4133.2	24.4%	11.6	1325.0	12.3%	8.5
哈长	1192.6	10.3%	0.8	918.6	38.4%	1.2	176.2	40.9%	-1.1
成渝	4622.4	35.1%	5.6	3357.0	2.6%	-12.1	1250.8	-3.9%	-14.5
中原	3201.4	49.6%	-3.8	2320.4	-3.9%	0.1	640.7	4.3%	-0.1
北部湾	848.6	-3.6%	2.5	887.1	5.3%	-11.4	134.9	-47.6%	-2.8
辽中南	887.9	96.6%	6.8	736.1	93.7%	-11.3	302.6	153.5%	-26.2
山东半岛	5173.7	32.9%	1.9	4771.3	15.3%	-1.6	1407.2	47.7%	-4.1
海峡西岸	1985.3	50.9%	9.9	1454.2	23.9%	-3.0	999.6	34.3%	-0.6
西北	2853.4	26.5%	1.5	2432.9	2.4%	-3.8	611.6	64.6%	-13.4
西南	2550.4	42.9%	8.6	1915.2	10.5%	3.7	495.9	44.4%	7.8

注：根据国家级城市群划分标准对万得土地大全中的100个城市进行分类，无法就近划入某一城市群的，则就近归入西北地区、西南地区两大分类

资料来源：Wind，华泰证券研究所

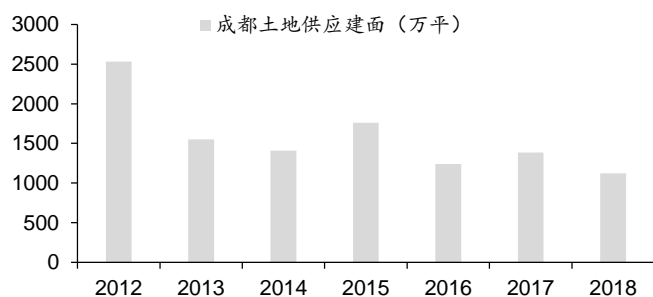
土地供应建面 TOP4 城市分别为成都、武汉、无锡、常州。

图表41： 住宅类土地供应建面城市 TOP10（2018.8.27-9.2）

排名	城市	供应土地数量	供应土地面积(万 m ²)	供应土地规划建筑面积(万 m ²)	供应土地起始楼面价(元/m ²)
1	成都市	7	130.69	392.08	--
2	武汉市	10	70.54	222.99	--
3	无锡市	8	68.13	158.25	5,864
4	常州市	7	43.06	113.01	6,515
5	石家庄市	5	29.65	100.61	3,676
6	遵义市	5	40.4	79	2,621
7	福州市	8	24.41	66.45	10,531
8	南宁市	7	26.96	64.39	2,842
9	潍坊市	7	25.37	61.54	2,261
10	重庆市	6	27.19	61.25	2,076

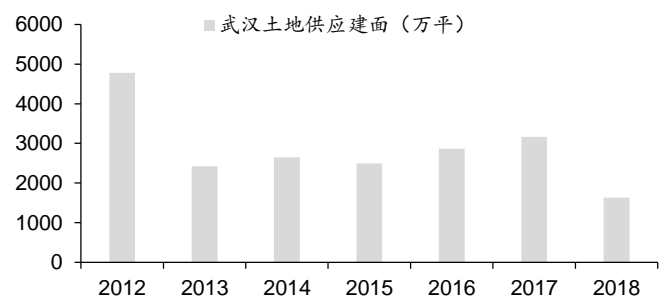
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表42： 成都土地供应建面（截至 2018.9.2）



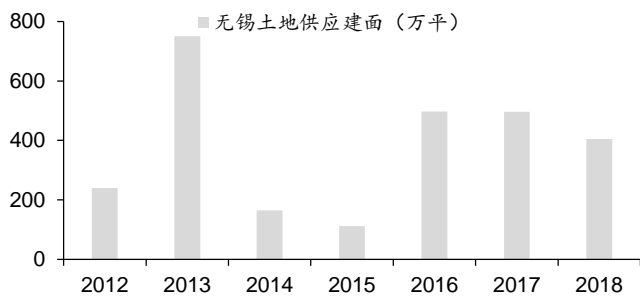
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表43： 武汉土地供应建面（截至 2018.9.2）



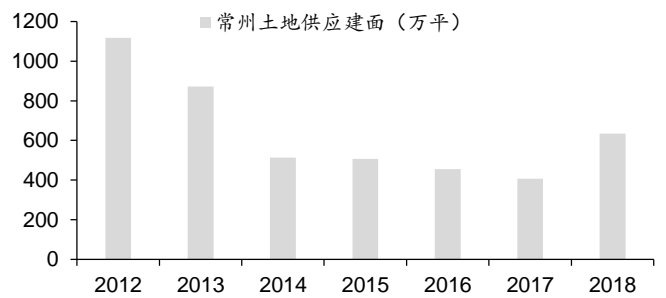
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表44：无锡土地供应建面（截至2018.9.2）



资料来源：Wind, 华泰证券研究所

图表45：常州土地供应建面（截至2018.9.2）



资料来源：Wind, 华泰证券研究所

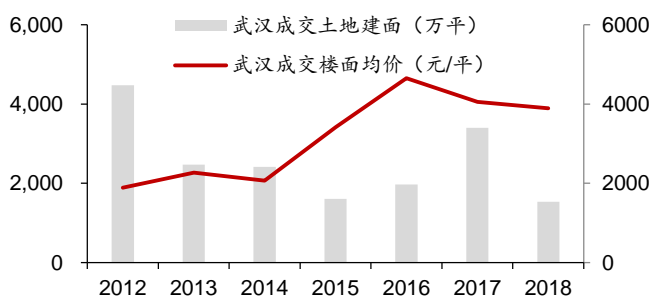
成交建面 TOP4 城市分别为武汉、南昌、惠州、襄阳。成交建面 TOP10 城市溢价率都不高。

图表46：住宅类土地成交建面城市 TOP10 (2018.8.27-9.2)

排名	城市	成交土地数量	成交建面 (万平)	成交总价 (亿元)	楼面价 (元/平)	溢价率 (%)
1	武汉市	9	164.87	46.67	2,831	--
2	南昌市	7	152.44	27.09	1,777	0
3	惠州市	1	64.11	32.69	5,100	0
4	襄阳市	4	61.35	22.52	3,671	0.13
5	宜昌市	4	60.23	11.95	1,984	0
6	西安市	6	56.3	4.32	768	--
7	福州市	4	38.61	37.15	9,621	0.22
8	杭州市	3	34.5	74.70	21,654	2.05
9	郑州市	3	27	7.62	2,823	0
10	遵义市	6	26.41	4.00	1,516	0

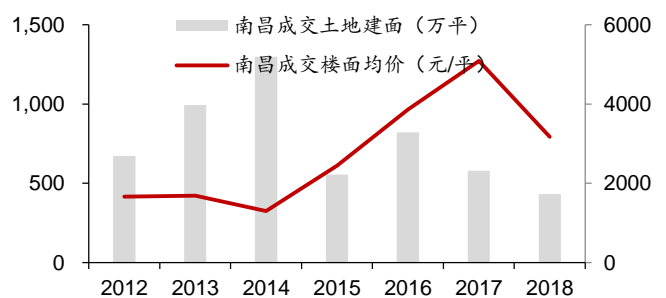
资料来源：Wind, 华泰证券研究所

图表47：武汉土地成交情况（截至2018.9.2）



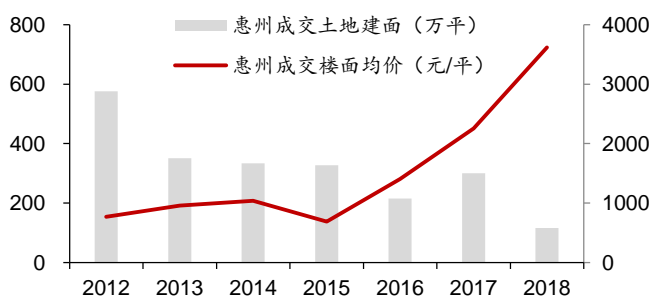
资料来源：Wind, 华泰证券研究所

图表48：南昌土地成交情况（截至2018.9.2）



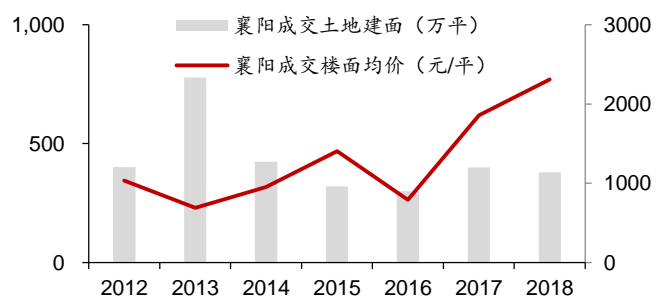
资料来源：Wind, 华泰证券研究所

图表49：惠州土地成交情况（截至2018.9.2）



资料来源：Wind, 华泰证券研究所

图表50：襄阳土地成交情况（截至2018.9.2）



资料来源：Wind, 华泰证券研究所

重点企业拿地情况

龙头房企拿地总价下降。拿地 TOP20 房企总计竞得建面 617.57 万平，环比上涨 6%；拿地总价 319.11 亿元，环比下降 17%；楼面价 5167 元/平，环比下降 22%。

销售金额排名前二十的重点企业共有 3 家企业进入拿地总价前二十名：**龙湖地产**、**万科**、**中国金茂**。其中，中国金茂已连续 2 周上榜。

图表51：企业拿地 TOP20（2018.8.27-9.2）

排名	企业	规划建面（万平）	拿地总价（亿元）	楼面价（元/平）
1	绿都地产	28.15	36.35	12912
2	华侨城	64.11	32.69	5100
3	滨江集团	8.73	26.18	29976
4	嘉里置业	31.08	24.78	7972
5	郑州航空港区航程置业有限公司	124.96	22.49	1800
6	江西江铃房地产股份有限公司	39.67	18.06	4553
7	龙湖地产	15.09	16.04	10631
8	金隅股份	17.37	15.97	9194
9	杭州中宸城镇建设有限公司	7.30	14.61	20024
10	中骏地产	10.74	13.75	12800
11	重庆三上置业有限公司	18.85	13.59	7212
12	北辰实业	28.43	10.75	3780
13	利百控股	17.90	10.74	6000
14	路劲地产	10.07	10.00	9929
15	万科	16.60	9.99	6018
16	中国金茂	25.10	9.18	3657
17	云南城投	12.87	8.93	6940
18	平顶山中建城市建设开发有限公司	17.48	8.92	5100
19	江苏句容新农控股集团有限公司	115.31	8.30	720
20	雅居乐	7.77	7.80	10038
合计		617.57	319.11	5167
环比		6%	-17%	-22%

注：标红表示 2018 年 1-8 月销售金额排名前 20 企业

资料来源：克而瑞，华泰证券研究所

重点公司概况

图表52: 重点公司一览表

证券名称 (代码)	评级	09月07日 最新收盘价 (元)	目标价区间 (元)	EPS (元)				P/E (倍)			
				2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E
荣盛发展 002146.SZ	买入	7.86	9.31~11.10	1.32	1.79	2.31	2.98	5.95	4.39	3.40	2.64
金融街 000402.SZ	买入	6.74	8.78~10.13	1.01	1.35	1.59	1.72	6.67	4.99	4.24	3.92
中粮地产 000031.SZ	买入	5.50	7.26~7.92	0.52	0.66	0.77	0.90	10.58	8.33	7.14	6.11
光明地产 600708.SH	买入	3.85	5.40~5.81	0.87	0.83	0.92	1.05	4.43	4.64	4.18	3.67
金科股份 000656.SZ	增持	5.40	5.06~5.52	0.38	0.46	0.58	0.70	14.21	11.74	9.31	7.71
滨江集团 002244.SZ	增持	4.16	5.28~5.94	0.55	0.66	0.80	0.89	7.56	6.30	5.20	4.67
世联行 002285.SZ	买入	5.97	7.54~8.12	0.49	0.58	0.75	0.98	12.18	10.29	7.96	6.09
华侨城 A000069.SZ	买入	6.06	7.62~8.89	1.05	1.27	1.55	1.77	5.77	4.77	3.91	3.42
蓝光发展 600466.SH	买入	5.23	7.29~8.10	0.46	0.81	1.16	1.71	11.37	6.46	4.51	3.06
北京城建 600266.SH	增持	8.48	9.28~10.44	0.93	1.16	1.39	1.50	9.12	7.31	6.10	5.65

资料来源: 华泰证券研究所

图表53: 重点公司最新观点

证券代码	证券名称	最新观点
601155.SH	新城控股	<p>核心观点</p> <p>公司发布8月份经营简报, 2018年8月实现合同销售金额236.80亿元, 同比增长171.12%; 实现销售面积183.29万平, 同比增长207.17%。销售持续高增长, 符合我们预期。我们维持2018-2020年EPS为3.70、4.94、6.26元的盈利预测, 维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文: 新城控股(601155,买入): 8月销售同比大增171%</p>
600383.SH	金地集团	<p>核心观点</p> <p>公司发布半年报, 上半年实现营业收入151.11亿元, 同比增长18.88%; 实现归母净利润23.95亿元, 同比增长107.83%; 加权平均ROE较2017H1提升2.66pct至5.77%。受益于房地产业务毛利率提升、小股操盘项目结算带来投资收益增加、本期并表项目少数股东损益占比较少, 公司业绩略超预期。我们维持2018-2020年EPS 1.74、1.96、2.19元的盈利预测, 维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文: 金地集团(600383,买入): 拿地强度延续, 股息率具备吸引力</p>
000961.SZ	中南建设	<p>核心观点</p> <p>公司发布8月份经营情况公告, 2018年8月实现合同销售金额128.3亿元, 同比增长111%; 实现销售面积82.8万平, 同比增长51%。销售持续高增长, 符合我们预期。我们维持2018-2020年EPS为0.56、0.87、1.33元的盈利预测, 维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文: 中南建设(000961,买入): 8月销售持续高增长</p>
600606.SH	绿地控股	<p>核心观点</p> <p>公司发布半年报, 2018上半年实现营收1578.87亿元, 同比增长25.33%; 实现归母净利润60.56亿元, 同比增长30.02%; 实现扣非归母净利润63.23亿元, 同比增长56.87%; 加权平均ROE较2017H1增加1.28pct至9.23%。公司业绩符合我们预期, 维持2018-2020年EPS为0.90、1.10、1.31元的盈利预测, 维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文: 绿地控股(600606,买入): 去杠杆成效显著, 多业务协同并进</p>
002146.SZ	荣盛发展	<p>8月单月销售金额同比增长68.8%, 维持“买入”评级</p> <p>2018年8月公司实现签约销售面积68.03万平方米, 同比增长87.67%, 实现签约销售金额68.35亿元, 同比增长68.77%。销售增速持续超预期, 维持2018-2020年EPS 1.79、2.31、2.98元的盈利预测, 维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文: 荣盛发展(002146,买入): 8月销售高增, 领先优势扩大</p>
000402.SZ	金融街	<p>2018H1净利同比减少18.5%, 维持“买入”评级</p> <p>2018H1公司实现营业收入66.3亿元, YoY-33.7%; 实现归母净利8.6亿元, YoY-18.5%。总体业绩低于预期, 考虑到半年度业绩全年占比较低、上半年货值扩充、待结转资源毛利率较高、下半年销售结转节奏有望加快, 维持2018-2020年EPS 1.35、1.59、1.72元的盈利预测和“买入”评级。</p> <p>点击下载全文: 金融街(000402,买入): 投融资强度扩大, 盈利改善可期</p>
000031.SZ	中粮地产	<p>2018H1扣非后净利增长185%, 上调至“买入”评级</p> <p>2018H1公司实现营业收入49.9亿元, YoY+8.9%; 实现归母净利6.2亿元, YoY+301.8%; 实现扣非后归母净利4.3亿元, YoY+185.2%; 加权平均ROE较2017H1提升6.3pct至9.0%。总体业绩略超预期, 维持2018-2020年EPS 0.66、0.77、0.90元的盈利预测, 上调至“买入”评级。</p> <p>点击下载全文: 中粮地产(000031,买入): 重组稳步推进, 盈利显著改善</p>
600708.SH	光明地产	<p>核心观点</p> <p>公司发布半年报, 2018上半年实现营收64.36亿元, 同比增长8.38%; 实现归母净利润8.34亿元, 同比增长220.71%; 实现扣非归母净利润8.20亿元, 同比增长168.59%; 加权平均ROE较2017H1增加4.85pct至7.77%。公司总体业绩符合我们预期, 维持2018-2020年EPS为0.83、0.92、1.05元的盈利预测, 维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文: 光明地产(600708,买入): 开发业务稳增, 估值具备优势</p>

证券代码	证券名称	最新观点
000656.SZ	金科股份	<p>2018H1 净利增长 46%，维持“增持”评级</p> <p>2018H1 公司实现营业收入 155.5 亿元，YoY+49.3%；实现归母净利 6.7 亿元，YoY+46.3%；实现扣非后归母净利 6.0 亿元，YoY+48.5%；加权平均净资产收益率较 2017H1 提升 1.26 pct 至 3.4%。总体业绩略超预期，维持 2018-2020 年 EPS 0.46、0.58、0.70 元的盈利预测和“增持”评级。</p> <p>点击下载全文：金科股份(000656,增持)：销售拿地提速，负债改善明显</p>
002244.SZ	滨江集团	<p>核心观点</p> <p>公司发布半年报，2018 上半年实现营收 95.54 亿元，同比增长 92.33%；实现净利润 12.38 亿元，同比增长 2.47%；实现归母净利润 5.40 亿元，同比下滑 36.95%；加权平均 ROE 较 2017H1 下滑 2.93pct 至 4.01%。受结算结构影响，总体业绩略低于我们预期。我们预计下半年结算质量或将好转，维持 2018-2020 年 EPS 为 0.66、0.80、0.89 元的盈利预测，维持“增持”评级。</p> <p>点击下载全文：滨江集团(002244,增持)：销售大幅增长，拿地如期加强</p>
002285.SZ	世联行	<p>2018H1 净利增长 4.6%，维持“买入”评级</p> <p>2018H1 公司实现营业收入 36.7 亿元，YoY+10.0%；实现归母净利 3.0 亿元，YoY+4.6%；实现扣非后归母净利 2.8 亿元，YoY+1.0%；加权平均 ROE 较 2017H1 减少 1.0pct 至 5.7%。总体业绩略低于预期，维持 2018-2020 年 EPS 0.58、0.75、0.98 元的盈利预测和“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：世联行(002285,买入)：代理销售放缓，综合服务提速</p>
000069.SZ	华侨城 A	<p>2018H1 净利增长 16%，维持“买入”评级</p> <p>2018H1 公司实现营业收入 147.2 亿元，YoY+6.7%；实现归母净利 20.1 亿元，YoY+16.2%；实现扣非后归母净利 18.3 亿元，YoY+6.1%；加权平均 ROE 较 2017H1 减少 0.05pct 至 3.8%。总体业绩基本符合预期，维持 2018-2020 年 EPS 1.27、1.55、1.77 元的盈利预测和“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：华侨城 A(000069,买入)：“文旅+地产”持续巩固盈利优势</p>
600466.SH	蓝光发展	<p>2018H1 净利增长 119%，维持“买入”评级</p> <p>2018H1 公司实现营业收入 80.1 亿元，YoY+24.4%；实现归母净利 6.2 亿元，YoY+118.8%；实现扣非后归母净利 6.0 亿元，YoY+123.6%；加权平均 ROE 较 2017H1 提升 1.6pct 至 4.1%。总体业绩基本符合预期，维持 2018-2020 年 EPS 0.81、1.16、1.71 元的盈利预测和“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：蓝光发展(600466,买入)：盈利改善明显，全国布局发力</p>
600266.SH	北京城建	<p>2018H1 净利增长 37%，维持“增持”评级</p> <p>2018H1 公司实现营业收入 33.58 亿元，YoY-14.4%；实现归母净利 3.63 亿元，YoY+37.3%；实现扣非后归母净利 3.39 亿元，YoY+29.1%；归母净利扣除永续债利息之后的 EPS 为 0.2011 元，YoY+19.3%；加权平均 ROE 较 2017H1 提升 0.29pct 至 1.65%。总体业绩基本符合预期，维持 2018-2020 年 EPS 1.16、1.39、1.50 元的盈利预测和“增持”评级。</p> <p>点击下载全文：北京城建(600266,增持)：结转质量提升，投资贡献稳定</p>

资料来源：华泰证券研究所

行业动态

图表54： 行业新闻概览

新闻概要

新闻点评

深圳市联合租赁平台上线推广物业租赁市场

8月30日，深圳联交所联合租赁平台上线暨重点项目推介会举行。深圳联合租赁平台正式上线，标志着深圳联交所所在物业租赁市场推广方面走在全国同行前列。深圳联合租赁平台，实现信息发布、交易撮合、交易结算等全流程租赁交易功能，为政府、行政事业单位、中央企业和地方国企以及社区股份合作公司、民营企业和个人提供全方位的租赁交易服务。联交所将发挥“公平、公正、公开”阳光平台和市场化机制优势，进一步探索租赁交易领域服务创新，持续完善优化深圳联合租赁平台服务与功能，努力打造出全国租赁交易服务市场的“深圳样板”和“深圳标杆”。现场推出60余个优质项目，涵盖厂房、商铺、住宅、办公用房、商业设施等各类资产，平台挂牌项目主要是国有房源，全面确保“房源真实、安全可靠、程序公平、操作规范”，有效解决资产信息不对称、招租行为不透明等问题，为构建渠道多元、交易公开、服务规范的租赁交易市场提供保证。

（深圳特区报 2018-09-07）

云南启动批而未供和闲置土地处置攻坚战行动

近日，云南省国土资源厅印发《云南省深入开展批而未供和闲置土地处置攻坚战行动实施方案》，提出力争到年底前全省批而未供土地和闲置土地分别消化、处置20%以上，疑似闲置土地全部核实消除，到2019年6月底，批而未供土地消化50%以上、闲置土地处置30%以上，并建立土地批后监管长效机制。《方案》提出，在闲置土地处置过程中，对土地市场动态监测与监管系统挂账的疑似闲置土地，年底前全部完成核实调查；因企业原因未动工满一年且未两年的闲置土地，按土地出让或者划拨价款的20%征收土地闲置费；对因政府或有关部门原因造成闲置的，如一年内实施开发，可重新约定开工时间；对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成土地闲置的，可以按价值相当、用途相同、集约利用程度不降低的原则置换其他土地；属企业自身原因造成未动工开发满两年的，无偿收回土地使用权。

（中国自然资源报 2018-09-06）

广东省住房城乡建设厅：拟多种方式推进城中村改造

近日，广东省政府已出台《关于推动城市老旧小区等环境改善的指导意见》，广东省住房城乡建设厅会同有关部门，正在研究支持城中村改造的政策，运用微改造、拆除重建、“微改造+拆除重建”等方式加快推进全省城中村改造工作。根据省住房城乡建设厅和省国土资源厅的要求，各市均已开展城中村村建档前期核查的技术工作，梳理改造条件成熟的改造项目，拟定改造方案。截至目前，各地将符合“三旧”改造入库条件但尚未入库的189宗“城中村”改造地块，增补纳入建档范围并向省国土资源技术中心备案，涉及面积490公顷（7356亩）；全省共177个“城中村”改造项目被列入2018年度改造实施计划，涉及面积4613公顷（6.92万亩）。值得一提的是，在摸清家底和明确目标以后，各市已经在迅速采取行动，真抓实干启动改造工作。

（南方日报 2018-09-05）

湖北荆州五部门：新建商品住宅需无偿配建7%保障性住房

湖北荆州市住房和城乡建设委员会、市房产管理局、市国土资源局、市城乡规划局、市财政局五部门联合发布《关于进一步做好新建商品住宅无偿配建保障性住房工作的通知》。通知要求，从8月1日起，对新取得建设用地的商品住房开发项目，从原按商品住宅建筑总面积无偿配建5%的公租房调整为无偿配建7%的保障性住房。若因特殊原因无法在原地配建的项目，应由开发商报请荆州市政府批准后按7%的比例无偿缴纳易地建设费。易地建设费由宗地楼面地价和项目建安总成本构成，其中，宗地楼面地价按实际出让价格确定，建安总成本暂按3000元/平方米收缴。所缴费用将存入财政专户，用于保障性住房建设。

（国信房地产信息网 2018-09-04）

我国拟规定占用耕地建房等将缴税5种情况占地将免税

十三届全国人大常委会第五次会议8月27日至8月31日在北京举行。会议审议了《中华人民共和国耕地占用税法（草案）》。草案明确，占用耕地建房等将缴纳耕地占用税。草案规定了纳税人、税额、计税依据、税收优惠、征收管理等相关政策规定。占用耕地建房或者从事非农业建设的单位和个人为耕地占用税的纳税人，依法缴纳耕地占用税，占用耕地建设农田水利设施不缴纳耕地占用税；临时占用耕地应缴纳耕地占用税，但纳税人在批准临时占用耕地期满之日起1年内恢复种植条件的，全额退还已缴纳税款；占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建房或者从事非农业建设的，比照本法规定征收耕地占用税。草案要求，税额以县级行政区域为单位，按人均耕地面积的不同，在5-50元/平方米间分为10至50元、8至40元、6至30元、5至25元四档幅度税额；税款按实际占用耕地面积和规定的适用税额一次性征收。

（中国网 2018-09-04）

太原租赁住房实施方案出台新建商品房需配建20%租赁住房

太原市人民政府印发《太原市发展住房租赁市场实施方案》。方案要求，太原紧紧围绕城镇居民住有所居的根本目标，积极探索创新住房租赁运作方式，到2020年，基本形成渠道多元、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场体系。从2019年起，新出具商品住房地块规划条件时，要求至少配建住宅面积20%的租赁住房。方案指出，通过新建、改建、租购、整合等多渠道筹集租赁房源。2018年底前，至少推出1宗土地用于建设租赁住房；从2019年起，新出具商品住房地块规划条件时，要求至少配建住宅面积20%的租赁住房；鼓励企业利用自有住宅用地自建或与房地产开发企业合作建设租赁住房；鼓励有条件的市辖区结合实际，按照政府主导、企业参与等形式，规划建设功能完善、可拎包入住的主题租赁社区。支持企业和机构将库存商业办公用房等非住宅及员工宿舍、商品住房改建为租赁住房。2019年底前，推出2个以上项目开展改建租赁住房试点。引导企业在市场长租（收购）一批住房，经过改造作为租赁住房房源。2018年底前，推出2个以上项目开展租购租赁住房试点。此外，鼓励农村集体经济组织将其所持有的合法房屋打造为青年公寓、短租公寓、养老公寓等特色租赁小区，由集体经济组织或住房租赁企业统一承租后投放租赁市场。

（中国网地产 2018-09-04）

新闻概要

新闻点评

多地打响租房“保卫战”，调控遭遇备案率低短板

为进一步规范住房租赁市场，各地相继采取了一系列管控的措施。8月9日，北京市住建委联合市银监局等部门集中约谈自如、相寓、蛋壳公寓等15家主流网站，明确要求住房租赁企业不得利用银行贷款等融资渠道获取的资金恶性竞争抢占房源，并重申将严查这些中介机构的资金来源和流向，一旦查实将从严处罚。8月22日，南京市房管部门在座谈会上与从事房屋租赁的诸多企业就部分一二线城市租金上涨过快的现象进行了探讨，指出租赁企业不得为抢占市场份额而恶性竞争、哄抬租房价格、垄断租赁房源，要求到场的租赁企业代表加强租赁市场的监测分析，稳定住房租赁价格，规范市场秩序。8月23日，天津提出将开展住房租赁市场专项整治活动，严查以中介机构名义抢占房源、赚取租金差价；住房租赁企业哄抬租金扰乱市场秩序、不按规定进行房屋租赁登记备案；媒体恶意炒作住房租金上涨、制造市场恐慌等违法违规行为。此外，8月25日至今，苏州、西安等地也先后发布了发展和规范住房租赁市场的文件。不仅是市场整顿，在近期引起热议的“租房贷”，也成为了近期政策调整的重要板块。8月31日，郑州市房管局在其网站贴出“房屋租赁消费警示”，表示“部分经纪机构、租赁企业通过隐瞒、欺诈的方式诱导承租人使用‘租房贷’，并产生经济纠纷”，对消费者提出选择正规的租赁企业等多条建议。同时，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。但在目前备案登记率较低背景下，我国推行租金评估机制的条件还不够完善，实现精准评估的难度较大。

（21世纪经济报道 2018-09-04）

江苏徐州试行住房保障诚信管理，失信将受联合惩戒

徐州市社会信用体系建设领导小组办公室、市住房保障工作领导小组办公室日前发布关于印发《市区住房保障诚信管理办法(试行)》的通知。该办法适用本市市区范围内(鼓楼区、云龙区、泉山区及经济技术开发区)对申请保障性住房的家庭、正在享受住房保障政策的家庭与住房保障业务相关联的单位的诚信管理。根据失信行为，住房保障信用等级分为一般失信行为和严重失信行为。住房保障家庭主申请人一般失信行为，包括将所承租的公共租赁住房出借、转租等14种情形；严重失信行为，包括以虚构、隐瞒事实，提供虚假伪造材料等诈骗手段申请保障性住房等6种情形。与住房保障有关的单位一般失信行为，包括为非本单位的工作人员出具证明等5种情形；严重失信行为，包括协助申请家庭，以虚构、隐瞒事实，提供虚假伪造材料等手段骗取保障性住房未遂，拒不承认错误等4种情形。市住保中心将建立以住房保障家庭主申请人和关联单位的信用等级与评价管理为核心的信用档案系统，对其失信行为实施提醒与告知。规定一般失信行为信息记录的有效期为1年，严重失信行为信息记录的有效期为3年。失信行为信息记录有效期限，从该等级失信行为认定的次月起算。据悉，该办法自9月1日起施行。

（徐州日报 2018-09-03）

青海省八部门重拳整治房地产市场乱象

省住房城乡建设厅、省委宣传部等八部门联合发文决定，自2018年8月至12月底，在全省范围内开展打击侵害群众利益违法违规行为、治理房地产市场乱象专项行动，保持青海省房地产市场平稳健康发展。本次专项行动将重点打击投机炒房行为和房地产“黑中介”，治理房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告，进一步整顿和规范房地产市场秩序，健全房地产市场监管机制，切实维护人民群众合法权益。针对房地产市场乱象，通过部门联合执法，我省将重点整治捂盘惜售或者变相囤积房源；未取得营业执照或者取得营业执照后未在房地产主管部门备案，擅自从事房地产经纪服务；未取得房地产开发资质或者超越资质等级，擅自从事房地产开发建设；未取得商品房预售许可证擅自销售商品房，或者在取得商品房预售许可证前，以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用；在取得商品房明码标价备案证明和商品房预售许可证后3个月内无正当理由随意上调销售价格；未按政府备案价格和明码标价规定销售商品房，或者以附加条件限制购房人合法权利，变相实行价外加价等违法违规行为。

（青海日报 2018-09-03）

资料来源：深圳特区报、中国自然资源报、南方日报、国信房地产信息网、中国网、21世纪经济报道、徐州日报、青海日报、华泰证券研究所

图表55：行业动态概览**银行房地产行业贷款余额4.8万亿创新高，占总贷款创新低**

截至2018年6月30日，房地产贷款余额为4.8万亿，比上年末微升0.125%，总额创下新高。但同时，房地产贷款余额占贷款总额比率整体呈现下降趋势，由2014年的7.37%下降至2018年六月底的5.82%，下降2.09个百分点。虽然2018年上半年房地产企业贷款余额同比微增，但A股上市26家银行对房地产贷款净值升降各异。从对房地产行业贷款总额排名看，国有大行与股份行包揽前十位。中国银行余额高达8629.48亿，位居各银行之首。紧随其后的是农行、工和建行。工商银行的房地产行业贷款余额明显减少，截至2018年6月对房地产贷款为5484.71亿元，比上年末下降25.86%。民生银行对房地产贷款为3289.05亿元，比上年末上升28.41%；无论总额还是增幅在股份制银行中都位居榜首。此外，房地产行业贷款占总贷款比例近5年维持下降趋势，但具体到单家银行情况分化明显。尽管四大行对房地产贷款的余额位居前列，但由于四家银行整体规模庞大，房地产行业贷款规模在总贷款规模中的占比并不高。四大行中占比最高的中国银行，比例为4.25%，占比最低的工商银行，比例仅为2.01%。房地产贷款占比位居前五的均是股份制银行和总部位于一线城市的城商行。分别是：上海银行、民生银行、中信银行、平安银行和北京银行。农商行投向房地产业的贷款无论是余额还是占比都明显更小。占比排名最后四位的均是农商行，占比均低于1%。总体上看，有13家银行房地产行业贷款占总资产比上升，有13家下降；房地产行业占总贷款比中12家上升，14家下降。

（新浪财经 2018-09-07）

百强房企8月销售额同比增长逾五成

益克而瑞最新统计显示，受季节性因素影响，8月房地产市场销售情况总体平稳。截至8月末，百强房企单月销售业绩同比增长52.2%，环比微增1.3%。考虑到年底前房企可能加快推货，房企的销售规模有望持续增长。8月，百强房企合计实现销售金额7758亿元，与7月销售规模基本持平，仅环比微增1.3%。但较之去年同期，TOP100房企8月单月销售额的增幅仍达到52.2%。克而瑞认为，当前房企盈利能力上升受益于企业的内部管控，以及行业集中度上升的红利。从内部因素来看，房企不断加强内部管控，严格控制项目盈利空间，保证利润率水平。从外部行业因素来说，受益于行业集中度上升，近期大量收购项目进入结算周期。这些项目普遍收购成本相对较低，保证了项目的利润。

（上海证券报 2018-09-04）

流拍频现，土地市场加速降温

下半年以来，土地市场流拍频现，全国土地市场加速降温。易居房地产研究院9月3日发布的《2018年8月份40城土地市场报告》显示，8月，受监测的40个典型城市土地成交溢价率为17.3%，与7月相比下降1.7个百分点，与去年同期相比下降20.9个百分点。需要指出的是，过去一年土地溢价率快速下滑，与地方政府提高起拍价和热点城市限地价有关。值得一提的是，8月，上海、深圳、青岛等10个城市的溢价率为0%。另一方面，土地出让均价已经连续五个月同比下跌。8月，40个典型城市土地成交均价为4472元/平方米，环比下跌2.9%，同比下跌17.7%。目前一线城市及部分热点的二线城市均出台了较为严厉的调控措施，在部分城市供地量增加的情况下，成交面积有所上涨，但总体成交均价和溢价率维持在较低水平。三线城市土地成交面积虽然出现较大的环比下滑，但是成交均价创新高，依然较为火热。

（经济参考报 2018-09-04）

资料来源：新浪财经、经济参考报、上海证券报、华泰证券研究所

图表56：公司动态

公司	具体内容
中粮地产	中粮地产：独立董事关于控股子公司向其股东上海景时宾华投资中心（有限合伙）提供不超过1亿元财务资助的独立意见 2018-09-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-07\4741372.pdf
中粮地产	中粮地产：第九届董事会第二十五次会议决议公告 2018-09-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-07\4741371.pdf
中粮地产	中粮地产：关于控股子公司向其股东上海景时宾华投资中心（有限合伙）提供不超过1亿元财务资助的公告 2018-09-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-07\4741373.pdf
金融街	金融街：关于为全资子公司债务融资提供担保的公告 2018-09-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-07\4739689.pdf
蓝光发展	蓝光发展公开发行2016年公司债券（第一期）2018年付息公告 2018-09-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-07\4741260.pdf
光明地产	光明地产：海通证券股份有限公司关于光明房地产集团股份有限公司有限售条件流通股股份上市流通申请的核查意见书 2018-09-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-07\4741389.pdf
光明地产	光明地产关于重大资产重组部分限售股上市流通公告 2018-09-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-07\4741390.pdf
光明地产	光明地产：华福证券有限责任公司关于光明房地产集团股份有限公司有限售条件流通股股份上市流通申请的核查意见书 2018-09-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-07\4741388.pdf
光明地产	光明地产关于成功竞拍江苏省常州市钟楼区JZX20181403号地块的公告 2018-09-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-07\4741391.pdf
新城控股	新城控股关于当年累计新增借款的公告 2018-09-07 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-07\4740368.pdf
金融街	金融街：第八届董事会第二十八次会议决议公告 2018-09-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-06\4737784.pdf
金融街	金融街：关于对外提供财务资助的公告 2018-09-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-06\4737786.pdf
金融街	金融街：独立董事关于公司对外提供财务资助的独立意见 2018-09-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-06\4737785.pdf
招商蛇口	招商蛇口：关于召开2018年第三次临时股东大会的提示性公告 2018-09-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-06\4738158.pdf
荣盛发展	荣盛发展：关于与北华航天工业学院签署战略合作协议及捐赠协议书的公告 2018-09-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-06\4739231.pdf
荣盛发展	荣盛发展：关于第二大股东持有的公司部分股份质押的公告 2018-09-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-06\4739230.pdf
金地集团	金地集团关于2018年累计新增借款的公告 2018-09-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-06\4738892.pdf
新城控股	新城控股2018年8月份经营简报 2018-09-06 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-06\4738504.pdf
中南建设	中南建设：关于2018年8月份公司股东人数的公告 2018-09-05 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-05\4737235.pdf
中南建设	中南建设：关于归还募集资金的公告 2018-09-05 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-05\4737237.pdf
中南建设	中南建设：关于2018年8月份经营情况的公告 2018-09-05 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-05\4737236.pdf
荣盛发展	荣盛发展：2018年8月份销售及近期新增土地储备情况简报 2018-09-05 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-05\4736755.pdf
首开股份	首开股份2018年第四次临时股东大会会议资料 2018-09-05 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-05\4735265.pdf

首开股份	首开股份关于召开2018年第四次临时股东大会的提示性公告 2018-09-05 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-05\4735236.pdf
金地集团	金地集团第八届董事会第二十五次会议决议公告 2018-09-05 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-05\4736937.pdf
蓝光发展	蓝光发展2018年8月新增项目情况简报 2018-09-05 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-05\4736823.pdf
新城控股	新城控股非公开发行2016年公司公司债券(第三期)2018年付息公告 2018-09-05 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-05\4735921.pdf
中南建设	中南建设:关于公司控股股东股份解除质押的公告 2018-09-04 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-04\4733562.pdf
荣盛发展	荣盛发展:2018年度第四次临时股东大会决议公告 2018-09-04 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-04\4734604.pdf
荣盛发展	荣盛发展:2018年度第四次临时股东大会的法律意见 2018-09-04 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-04\4734605.pdf
北京城建	北京城建关于2018年度第一期债权融资计划发行结果公告 2018-09-04 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-04\4732584.pdf
金科股份	金科股份:2018年第八次临时股东大会的法律意见书 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4731796.pdf
金科股份	金科股份:关于2018年第八次临时股东大会决议公告 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4731798.pdf
中南建设	中南建设:关于为子公司贷款提供担保的进展公告 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4731995.pdf
招商蛇口	招商蛇口:拟引入外部合作方对深圳市太子湾商泰置业有限公司进行增资所涉及的深圳市太子湾商泰置业有限公司股东全部权益资产评估报告 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4729615.pdf
招商蛇口	招商蛇口:关于以公开挂牌方式交易资产的公告 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4729587.pdf
招商蛇口	招商蛇口:拟引入外部合作方对深圳市乐艺置业有限公司进行增资所涉及的深圳市乐艺置业有限公司股东全部权益项目资产评估报告 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4729588.pdf
招商蛇口	招商蛇口:董事会审计委员会工作细则修订对照表 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4729586.pdf
招商蛇口	招商蛇口:拟引入外部合作方对深圳市太子湾商融置业有限公司进行增资所涉及的深圳市太子湾商融置业有限公司股东全部权益项目资产评估报告 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4729614.pdf
招商蛇口	招商蛇口:董事会审计委员会工作细则(2018年8月) 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4729585.pdf
招商蛇口	招商蛇口:第一届董事会2018年第九次临时会议决议公告 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4729584.pdf
招商蛇口	招商蛇口:拟引入外部合作方对深圳市商启置业有限公司进行增资所涉及的深圳市商启置业有限公司股东全部权益资产评估报告 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4729589.pdf
光明地产	光明地产第八届董事会第一百四十四次会议决议公告 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4731730.pdf
光明地产	光明地产关于设立并申请发行购房尾款资产支持证券(ABS)的公告 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4731729.pdf
光明地产	光明地产2018年第二次临时股东大会的法律意见书 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4731731.pdf
光明地产	光明地产2018年第二次临时股东大会决议公告 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4731727.pdf
光明地产	光明地产第八届监事会第二十九次会议决议公告 2018-09-01 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-01\4731728.pdf
华侨城A	华侨城A:关于公司董事减持计划期限届满暨实施情况的公告 2018-08-31 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-31\4728873.pdf
中南建设	中南建设:关于2018年第八次临时股东大会决议的公告 2018-08-31 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-31\4726870.pdf
中南建设	中南建设:第七届董事会第二十八次会议决议公告 2018-08-31 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-31\4726872.pdf
中南建设	中南建设:关于公司拟注册和发行超短期融资券的公告 2018-08-31 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-31\4726868.pdf

中南建设	中南建设：关于新增为子公司贷款提供担保的公告 2018-08-31 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-31\4726867.pdf
中南建设	中南建设：2018年第八次临时股东大会的法律意见书 2018-08-31 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-31\4726873.pdf
中南建设	中南建设：关于调整中期票据发行规模的公告 2018-08-31 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-31\4726869.pdf
中南建设	中南建设：关于召开2018年第九次临时股东大会的通知 2018-08-31 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-31\4726866.pdf
中南建设	中南建设：独立董事关于新增为子公司贷款提供担保的独立意见 2018-08-31 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-31\4726871.pdf
滨江集团	滨江集团：对外投资公告 2018-08-31 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-31\4723267.pdf
首开股份	首开股份关于非公开发行2018年公司债券（第一期）完成发行的公告 2018-08-31 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-31\4722289.pdf
光明地产	光明地产关于控股股东光明食品（集团）有限公司部分承诺履行情况的进展公告 2018-08-31 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-31\4727908.pdf
金融街	金融街：2018年半年度报告摘要 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4717377.pdf
金融街	金融街：关于北京金融街集团财务有限公司2018年上半年持续风险评估报告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4717383.pdf
金融街	金融街：独立董事关于北京金融街集团财务有限公司2018年半年度持续风险评估报告的独立意见 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4717382.pdf
金融街	金融街：独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4717381.pdf
金融街	金融街：2018年半年度财务报告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4717378.pdf
金融街	金融街：关于公司会计政策变更的独立董事意见 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4717384.pdf
金融街	金融街：关于会计政策变更的公告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4717385.pdf
金融街	金融街：2018年半年度报告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4717375.pdf
金融街	金融街：独立董事对2018年半年度报告的书面确认意见 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4717380.pdf
金融街	金融街：第八届董事会第二十七次会议决议公告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4717379.pdf
金融街	金融街：监事会关于2018年半年度报告的书面审核意见 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4717376.pdf
荣盛发展	荣盛发展：关于召开公司2018年度第四次临时股东大会的提示性公告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4718167.pdf
荣盛发展	荣盛发展：第六届董事会第三次会议决议公告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4718165.pdf
首开股份	首开股份2018年半年度报告摘要 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4714667.pdf
首开股份	首开股份2018年半年度报告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4714648.pdf
金地集团	金地集团第八届监事会第七次会议决议公告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4719406.pdf
金地集团	金地集团2018年上半年内部控制评价报告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4719399.pdf
金地集团	金地集团2018年半年度报告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4719379.pdf
金地集团	金地集团第八届董事会第二十四次会议决议公告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4719363.pdf
金地集团	金地集团2018年半年度报告摘要 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4719386.pdf
金地集团	金地集团2018年上半年投资者保护工作报告 2018-08-30 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-30\4719350.pdf
中粮地产	中粮地产：2018年上半年度投资者保护工作情况报告 2018-08-29 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-29\4705177.pdf

中粮地产	中粮地产：第九届董事会第二十三次会议决议公告 2018-08-29 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-29\4705182.pdf
中粮地产	中粮地产：第九届监事会第十次会议决议公告 2018-08-29 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-29\4705187.pdf
中粮地产	中粮地产：2018年半年度报告摘要 2018-08-29 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-29\4705172.pdf
中粮地产	中粮地产：2018年半年度报告 2018-08-29 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-29\4705167.pdf
中粮地产	中粮地产：独立董事关于公司与关联方资金往来及对外担保的独立意见 2018-08-29 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-29\4705193.pdf
中粮地产	中粮地产：中粮财务有限责任公司2018年6月30日风险管理内部控制审核报告 2018-08-29 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-29\4705197.pdf
中南建设	中南建设：2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）临时受托管理事务报告 2018-08-29 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-29\4709575.pdf
中南建设	中南建设：2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）临时受托管理事务报告 2018-08-29 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-29\4709573.pdf
中南建设	中南建设：2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）临时受托管理事务报告 2018-08-29 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-29\4709574.pdf
中南建设	中南建设：2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）临时受托管理事务报告 2018-08-29 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-29\4709572.pdf
首开股份	首开股份非公开发行2016年公司债券（第二期）2018年付息公告 2018-08-29 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-8\2018-08-29\4706690.pdf
金融街	金融街：关于为全资子公司债务融资提供担保的公告 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4704560.pdf
金科股份	金科股份：关于召开2018年第八次临时股东大会的提示性公告 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4700045.pdf
中南建设	中南建设：关于召开2018年第八次临时股东大会的提示性公告 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4698536.pdf
招商蛇口	招商蛇口：独立董事提名人声明（三） 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702952.pdf
招商蛇口	招商蛇口：独立董事提名人声明（一） 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702955.pdf
招商蛇口	招商蛇口：独立董事候选人声明（蔡元庆） 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702940.pdf
招商蛇口	招商蛇口：独立董事对第一届董事会2018年第八次临时会议相关事项的独立意见 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702937.pdf
招商蛇口	招商蛇口：《董事会议事规则》修订对照表 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702953.pdf
招商蛇口	招商蛇口：独立董事候选人声明（屈文洲） 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702946.pdf
招商蛇口	招商蛇口：董事会议事规则（2018年8月） 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702934.pdf
招商蛇口	招商蛇口：独立董事提名人声明（二） 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702949.pdf
招商蛇口	招商蛇口：《公司章程》修订对照表 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702956.pdf
招商蛇口	招商蛇口：公司章程（2018年8月） 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702927.pdf
招商蛇口	招商蛇口：第一届监事会2018年第四次临时会议决议公告 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702930.pdf
招商蛇口	招商蛇口：独立董事候选人声明（李延喜） 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702944.pdf
招商蛇口	招商蛇口：关于召开2018年第三次临时股东大会的通知 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702931.pdf
招商蛇口	招商蛇口：第一届董事会2018年第八次临时会议决议公告 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702926.pdf
滨江集团	滨江集团：关于竞得土地使用权的公告 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4700081.pdf
绿地控股	绿地控股2018年半年度报告摘要 2018-08-28 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4702010.pdf

绿地控股	绿地控股第八届董事会第三十次会议独立董事意见书 2018-08-28 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4701953.pdf
绿地控股	绿地控股关于为宁波京都房地产开发有限公司提供担保额度的公告 2018-08-28 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4701936.pdf
绿地控股	绿地控股关于为广州市晖邦置业有限公司提供担保额度的公告 2018-08-28 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4701941.pdf
绿地控股	绿地控股 2018 年半年度报告 2018-08-28 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4701968.pdf
绿地控股	绿地控股第八届监事会第十八次会议决议公告 2018-08-28 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4701963.pdf
绿地控股	绿地控股第八届董事会第三十次会议决议公告 2018-08-28 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4701958.pdf
新城控股	新城控股 2018 年第三次临时股东大会决议公告 2018-08-28 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4701955.pdf
新城控股	新城控股 2018 年第三次临时股东大会的法律意见书 2018-08-28 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-8\2018-08-28\4701960.pdf

资料来源: 财汇资讯、华泰证券研究所

风险提示

随着三四线城市库存降低,以及房价上涨过快,三四线城市实施优惠政策的必要性在降低,一旦棚改贷款支持力度下降,成交压力预期显现;

2017年以来全国房贷利率水平保持连续提升,购房成本的上涨对需求端的抑制作用持续累积;

居民端去杠杆的严格推进存在误伤首改需求的可能,部分合理购房需求的补充杠杆空间面临压缩。

免责声明

本报告仅供华泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，本公司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。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。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。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，本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，也可能为之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。本公司的资产管理部、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。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权力。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：91320000704041011J。

全资子公司华泰金融控股（香港）有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格，经营许可证编号为：A0K809

©版权所有 2018 年华泰证券股份有限公司

评级说明

行业评级体系

一 报告发布日后的 6 个月内的行业涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一 投资建议的评级标准

增持行业股票指数超越基准

中性行业股票指数基本与基准持平

减持行业股票指数明显弱于基准

公司评级体系

一 报告发布日后的 6 个月内的公司涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一 投资建议的评级标准

买入股价超越基准 20% 以上

增持股价超越基准 5%-20%

中性股价相对基准波动在 -5%~5% 之间

减持股价弱于基准 5%-20%

卖出股价弱于基准 20% 以上

华泰证券研究

南京

南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼/邮政编码：210019

电话：86 25 83389999/传真：86 25 83387521

电子邮件：ht-rd@htsc.com

深圳

深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 24 层/邮政编码：518048

电话：86 755 82493932/传真：86 755 82492062

电子邮件：ht-rd@htsc.com

北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 18 层

邮政编码：100032

电话：86 10 63211166/传真：86 10 63211275

电子邮件：ht-rd@htsc.com

上海

上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 栋 23 楼/邮政编码：200120

电话：86 21 28972098/传真：86 21 28972068

电子邮件：ht-rd@htsc.com