

# 1-8 月房地产投资维持高位运行



川财证券  
CHUANCAI SECURITIES

——房地产周报（20180915）

## 核心观点

**川财周观点：**1-8 月份，全国房地产开发投资 76519 亿元，同比增长 10.1%，增速比 1-7 月份回落 0.1 个百分点，维持在高位运行。新开工更多和房企未来成交预期有关，当前销售维持在高位，企业开工意愿依然较强，1-8 月房屋新开工面积 133293 万平方米，增长 15.9%，增速提高 1.5 个百分点。此外，1-8 月份，房地产开发企业土地购置面积 16451 万平方米，同比增长 15.6%，增速比 1-7 月份提高 4.3 个百分点，土地市场热度继续回升，叠加新开工意愿较强，使得 1-8 月房地产投资保持高位运行。值得注意的是，1-8 月份，房地产开发企业到位资金 106682 亿元，同比增长 6.9%，增速比 1-7 月份提高 0.5 个百分点。其中定金及预收款和自筹资金两项的高增速带动了整体增速，房地产到位资金出现明显改善。前期市场对于宏观经济担忧较大，伴随着宽松政策预期抬升，地产股估值修复有望延续，相关标的为保利地产、招商蛇口、新城控股、荣盛发展。

❖ **市场表现：**本周上证综指下跌 0.76%，收报于 2681.64 点。川财地产金融指数本周上涨 0.58%，成分股中西藏城投、光大嘉宝和合肥城建周涨幅居前，分别上涨 8.46%、5.27%和 4.93%。与之相比，粤泰股份、海航创新和云南城投周跌幅居前，分别下跌 10.23%、9.85%和 6.93%。

## ❖ 关键指标：

30 大中城市本周商品房成交面积为 265.65 万平方米，环比增加了 17.49 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 53.35 万平方米，环比增加了 11.03 万平方米；二线城市商品房成交面积为 130.99 万平方米，环比增加了 16.51 万平方米；三线城市商品房成交面积为 81.30 万平方米，环比减少了 10.06 万平方米。

## ❖ 行业动态

9 月 13 日晚，北京住房公积金管理中心在官网发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》和《关于落实放管服、优化营商环境提升住房公积金归集服务水平的通知》，新政要求购买经济适用住房的，首付款比例不低于 20%；购买共有产权等政策性住房的首套住房，首付款比例不低于 30%；购买政策性住房之外的首套普通自住房首付款比例不低于 35%，首套非普通自住房的首付款比例不低于 40%。（中国经济周刊）

## ❖ 公司动态

招商蛇口（001979）：2018 年 8 月公司实现签约销售面积 65.83 万平方米，同比增加 100.3%；签约销售金额 132.66 亿元，同比增加 83.16%。2018 年 1-8 月公司累计实约销售面积 483.99 万平方米，同比增加 37.26%；签约销售金额 1033.63 亿，同比增加 50.77%。

**风险提示：**经济数据不及预期；政策出现收紧。

## 📄 证券研究报告

所属部门 | 股票研究部  
报告类别 | 行业周报  
所属行业 | 金融地产/地产  
报告时间 | 2018/9/15

## 👤 分析师

孙灿  
证书编号：S1100517100001  
010-68595107  
suncan@cczq.com

## 👤 联系人

徐伟平  
证书编号：S1100117100001  
010-66495639  
xuweiping@cczq.com

## 📄 川财研究所

北京 西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 15 楼，100034

上海 陆家嘴环路 1000 号恒生大厦 11 楼，200120

深圳 福田区福华一路 6 号免税商务大厦 21 层，518000

成都 中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17 楼，610041

## 正文目录

川财周观点.....	4
市场表现.....	4
关键指标.....	6
30大中城市商品房本周成交情况.....	6
部分城市二手房本周成交情况.....	7
2017年以来北上广深商品住宅成交情况.....	7
行业动态：北京出台公积金贷款新政.....	8
公司动态：招商蛇口8月销售额同比增长83.16%.....	9
风险提示.....	10

## 图表目录

图 1:	行业板块本周涨跌幅.....	5
图 2:	行业 PE (TTM) 对比图 .....	6
图 3:	2017 年以来北京商品房成交情况.....	8
图 4:	2017 年以来上海商品房成交情况.....	8
图 5:	2017 年以来广州商品房成交情况.....	8
图 6:	2017 年以来深圳商品房成交情况.....	8
表格 1.	房地产板块周涨跌幅前十名.....	4
表格 2.	房地产板块周涨跌幅后十名.....	5
表格 3.	30 大中城市商品房本周成交情况.....	6
表格 4.	部分二手房本周成交情况.....	7

## 川财周观点

1-8 月份，全国房地产开发投资 76519 亿元，同比增长 10.1%，增速比 1-7 月份回落 0.1 个百分点，维持在高位运行。新开工更多和房企未来成交预期有关，当前销售维持在高位，企业开工意愿依然较强，1-8 月房屋新开工面积 133293 万平方米，增长 15.9%，增速提高 1.5 个百分点。此外，1-8 月份，房地产开发企业土地购置面积 16451 万平方米，同比增长 15.6%，增速比 1-7 月份提高 4.3 个百分点，土地市场热度继续回升，叠加新开工意愿较强，使得 1-8 月房地产投资保持高位运行。值得注意的是，1-8 月份，房地产开发企业到位资金 106682 亿元，同比增长 6.9%，增速比 1-7 月份提高 0.5 个百分点。其中定金及预收款和自筹资金两项的高增速带动了整体增速，房地产到位资金出现明显改善。前期市场对于宏观经济担忧较大，伴随着宽松政策预期抬升，地产股估值修复有望延续，相关标的为保利地产、招商蛇口、新城控股、荣盛发展。

## 市场表现

本周上证综指下跌 0.76%，收报于 2681.64 点。川财地产金融指数本周上涨 0.58%，成分股中西藏城投、光大嘉宝和合肥城建周涨幅居前，分别上涨 8.46%、5.27%和 4.93%。与之相比，粤泰股份、海航创新和云南城投周跌幅居前，分别下跌 10.23%、9.85%和 6.93%。

表格1. 房地产板块周涨跌幅前五名

代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
600773.SH	西藏城投	7.69	8.46	4.20	-34.06
600622.SH	光大嘉宝	6.39	5.27	-0.16	-52.86
002208.SZ	合肥城建	10.22	4.93	2.51	12.82
001979.SZ	招商蛇口	17.70	4.73	-1.67	-7.03
600048.SH	保利地产	12.02	4.34	-2.12	-12.52
600724.SH	宁波富达	3.55	4.11	1.72	-5.84
600094.SH	大名城	5.11	4.07	8.72	-26.21
000056.SZ	皇庭国际	11.93	3.92	4.93	-9.76
000671.SZ	阳光城	6.05	3.07	0.00	-22.46
600621.SH	华鑫股份	7.50	2.88	-2.09	-37.70

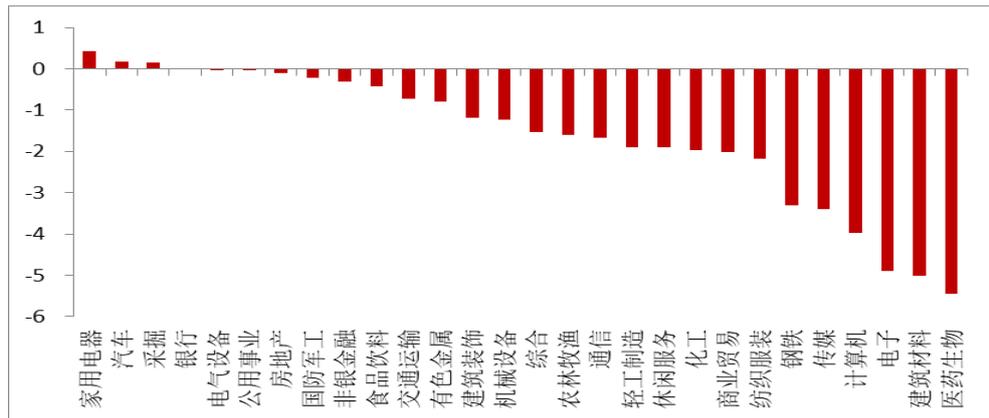
资料来源: Wind 川财证券研究所

表格2. 房地产板块周涨跌幅后十名

代码	名称	收盘价 (元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
600393.SH	粤泰股份	2.37	-10.23	-14.75	-60.91
600555.SH	海航创新	2.93	-9.85	-12.01	-37.39
600239.SH	云南城投	3.49	-6.93	-7.18	-32.42
600647.SH	同达创业	11.45	-5.92	-7.21	-37.80
000537.SZ	广宇发展	7.72	-5.62	-9.92	-38.90
000736.SZ	中交地产	8.81	-5.47	-8.04	-14.88
600322.SH	天房发展	4.20	-5.41	-4.98	-34.48
000691.SZ	亚太股份	3.68	-5.40	-4.17	-53.00
000505.SZ	珠江控股	5.32	-5.17	-8.28	-36.52
600648.SH	外高桥	16.48	-5.07	-9.20	-9.95

资料来源: Wind, 川财证券研究所

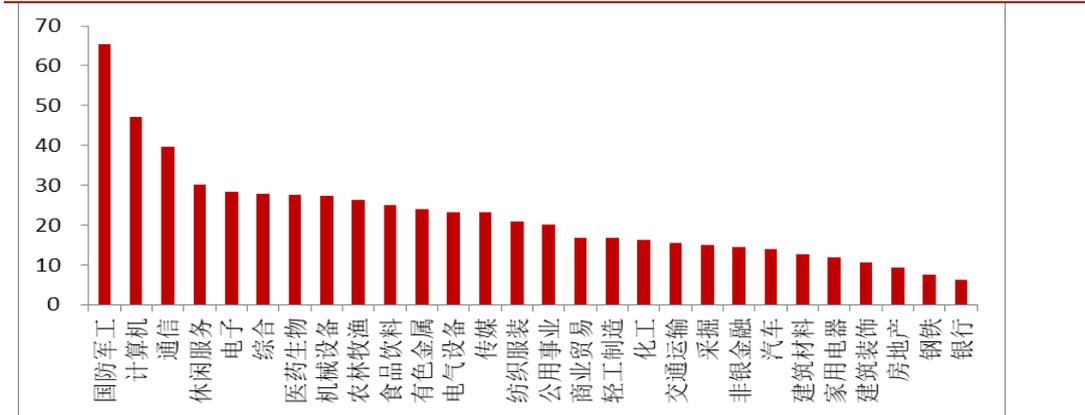
图1: 行业板块本周涨跌幅



资料来源: wind, 川财证券研究所

估值方面,截至本周末,通信板块的市盈率居首,高达125倍。国防军工板块的市盈率次之,达到83.8倍。计算机板块的市盈率排在第三位,为46.1倍。房地产板块市盈率为9.6倍,估值继续回落,排在28个行业中的倒数第三位。

图2: 行业 PE (TTM) 对比图



资料来源: wind, 川财证券研究所

## 关键指标

### 30 大中城市商品房本周成交情况

30 大中城市本周商品房成交面积为 265.65 万平方米, 环比增加了 17.49 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 53.35 万平方米, 环比增加了 11.03 万平方米; 二线城市商品房成交面积为 130.99 万平方米, 环比增加了 16.51 万平方米; 三线城市商品房成交面积为 81.30 万平方米, 环比减少了 10.06 万平方米。

表格3. 30 大中城市商品房本周成交情况

	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
汇总	30 大中城市	25614
	一线城市	5207
	二线城市	11657
	三线城市	8750
一线	北京	1859
	上海	3183
	广州	1951
	深圳	714
	杭州	1852
	南京	868
二线	武汉	2593
	成都	1790
	青岛	2316
	苏州	1696
	南昌	515

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

	福州	748	5.04
	长春	2400	25.09
	无锡	1636	11.32
	东莞	0	0.00
	惠州	688	5.73
	扬州	1033	11.95
	安庆	531	7.17
三线	岳阳	178	2.25
	韶关	206	2.32
	南宁	1333	17.79
	江阴	423	5.23

资料来源: Wind, 川财证券研究所

5

### 部分城市二手房本周成交情况

表格4. 部分二手房本周成交情况

	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	2800	23.67
深圳	924	12.54
杭州	1019	8.74
南京	951	7.90
青岛	1141	9.90
苏州	1095	26.51
厦门	225	1.75
无锡	637	5.83
成都	1249	10.83
扬州	370	3.21
大连	693	5.34
南宁	388	3.57
南昌	199	1.85

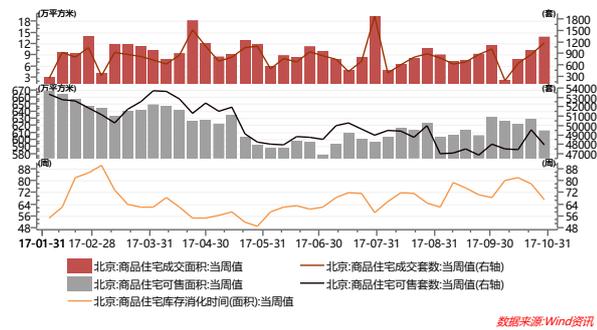
资料来源: Wind, 川财证券研究所

### 2017年以来北上广深商品住宅成交情况

本周四个一线城市中,北京商品房成交面积为 20.46 万平方米,环比增加了 11.63 万平方米。上海商品房成交面积为 31.78 万平方米,环比增加了 4.96 万平方米。广州商品房成交面积为 16.70 万平方米,环比增加了 2.83 万平方米。深圳商品房成交面积为 7.05 万平方米,环比减少了 0.58 万平方米。

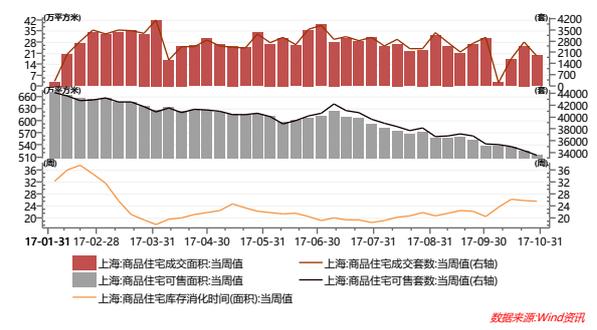
本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

图3： 2017年以来北京商品房成交情况



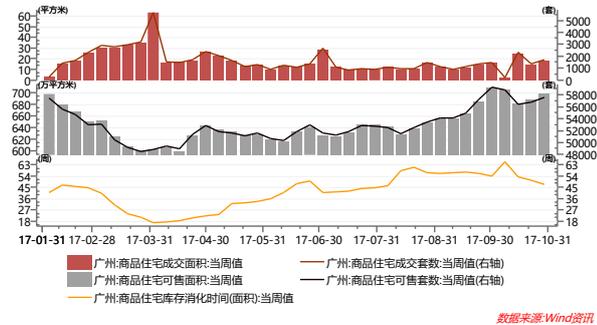
资料来源：Wind，川财证券研究所

图4： 2017年以来上海商品房成交情况



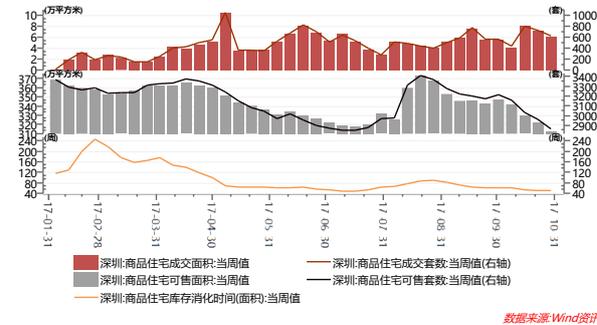
资料来源：Wind，川财证券研究所

图5： 2017年以来广州商品房成交情况



资料来源：Wind，川财证券研究所

图6： 2017年以来深圳商品房成交情况



资料来源：Wind，川财证券研究所

## 行业动态：北京出台公积金贷款新政

1、9月13日晚，北京住房公积金管理中心在官网发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》和《关于落实放管服、优化营商环境提升住房公积金归集服务水平的通知》，两项通知均从9月17日起施行。新政实行贷款额度与借款申请人住房公积金的缴存年限挂钩，每缴存一年可贷10万元，缴存年限不够一整年的，按1整年计算，最高可贷120万元。借款申请人户籍均在北京市东城区或西城区的，购买城六区以外的首套住房，最高贷款额度可上浮20万元；朝阳、海淀、丰台、石景山区户籍购买城六区以外的首套住房，最高贷款额度可上浮10万元。其他购买首套住房的，最高贷款额度为120万元。二套房最高贷款额度为60万元。购买经济适用住房的，首付款比例不低于20%；购买共有产权等政策性住房的首套住房，首付款比例不低于30%；购买政策性住房之外的首套普通自住房首付款比例不低于35%，首套非普通自住房的首付款比例不低于40%。购买普通自住房且为二套住房，首付款比例不低于60%；购买非普通自住房且为第二套住房的，首付款比例不低于80%。（中国经济周刊）

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

2、作为房地产上游最重要的资源，土地市场的变化被誉为楼市的先行指标。流拍现象增多的同时，近期各地土地成交均价和溢价率也呈现走低趋势。数据显示，8月份，40个典型城市土地成交均价同比下跌17.7%。土地成交溢价率与去年同期相比下降了20.9%。（新浪地产）

3、北京市住建委近日发布消息，会同昌平区深入研究回龙观天通苑地区居住现状后，将在回龙观镇三合庄村8万平方米1200套集体土地租赁住房建设，预计年底前可开工建设。市住建委方面介绍，为增加回龙观天通苑地区租赁住房供应，扩大政策性住房的有效供给，已会同昌平区政府加快推进回龙观镇三合庄村8万平方米1200套集体土地租赁住房建设。目前，该项目已取得项目占地批复，正办理立项手续。住建部门正在指导区政府和建设主体，优化设计方案，按照优化营商环境政策纳入“多规合一”协同平台，优化工作流程，简化办理规划许可、施工许可等相关手续，预计年底前可开工建设。（北京日报）

4、北京市规划国土委在官网上集中发布了近期计划供应的66宗、约481公顷住宅用地基本情况。从66宗地的区位分布上看，位于北京城六区及城市副中心等热点区域的项目约156公顷，占比为32%；位于大兴、顺义、昌平、房山等新城区域的项目约200公顷，占比为42%；位于门头沟、平谷、密云、怀柔、延庆等生态涵养区的项目约125公顷，占比为26%。北京市规划国土委表示，下一步将严格落实城市总体规划要求，优先保证共有产权住房与中小套型普通商品住房用地供应，满足居民自住需求。同时，在住宅用地供应中，将牢牢把握“房子是用来住的”原则，构建购租并举的住房保障体系，并更加注重完善公共服务设施，促进区域职住平衡，推动房地产市场平稳健康发展。（人民网）

## 公司动态：招商蛇口8月销售额同比增长83.16%

1、广宇发展（000537）：2018年8月公司实现销售面积10.04万平方米，销售金额12.55亿元。2018年1-8月公司累计实现销售面积114.16万平方米，销售金额128.55亿元。

2、招商蛇口（001979）：2018年8月公司实现签约销售面积65.83万平方米，同比增加100.3%；签约销售金额132.66亿元，同比增加83.16%。2018年1-8月公司累计实约销售面积483.99万平方米，同比增加37.26%；签约销售金额1033.63亿，同比增加50.77%。

3、泰禾集团（000732）：泰禾集团股份有限公司2018年第八次临时股东大会审议通过《关于与关联方共同投资设立产业并购基金暨关联交易的议案》，同意公司及公司新设全资子公司与公司控股股东泰禾投资集团有限公司新设下

属公司共同出资设立“泰禾产业并购基金合伙企业（有限合伙）”，并购基金总规模不超过人民币 200.05 亿元。

4、\*ST 金宇（000803）：2018 年 9 月 12 日公司从中国证券登记结算有限公司深圳分公司网站上知悉成都金宇控股集团有限公司持有的公司 3002.6 万股股份全部被四川省自贡市中级人民法院司法冻结。

## 风险提示

### 国内外经济形势

国内外宏观经济形势的变化可能会影响到行业整体表现，若经济持续走弱，需求端出现明显恶化，房地产行业可能出现业绩大幅下滑的情况。

### 国内房贷政策收紧

房地产行业对于政策的敏感度较高，若房贷政策大幅收紧，购房热情大幅恶化，需求端可能继续承压，部分房企业绩出现大幅下滑情况

## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉尽责的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

## 行业公司评级

证券投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内证券的绝对收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

行业投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内行业相对市场基准指数的收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

## 重要声明

本报告由川财证券有限责任公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告仅供川财证券有限责任公司（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，与本公司无业务关系的阅读者不是本公司客户，本公司不承担适当性职责。本报告在未经本公司公开披露或者同意披露前，系本公司机密材料，如非本公司客户接收到本报告，请及时退回并删除，并予以保密。

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真实性、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。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。对于本公司其他专业人士（包括但不限于销售人员、交易人员）根据不同假设、研究方法、即时动态信息及市场表现，发表的与本报告不一致的分析评论或交易观点，本公司没有义务向本报告所有接收者进行更新。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、结论和建议仅供投资者参考之用，并非作为购买或出售证券或其他投资标的的邀请或保证。该等观点、建议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客户私人投资建议。根据本公司《产品或服务风险等级评估管理办法》，上市公司价值相关研究报告风险等级为中低风险，宏观政策分析报告、行业研究分析报告、其他报告风险等级为低风险。本公司特此提示，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，必要时应就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。本公司以往相关研究报告预测与分析的准确，也不预示与担保本报告及本公司今后相关研究报告的表现。对依据或者使用本报告及本公司其他相关研究报告所造成的一切后果，本公司及作者不承担任何法律责任。

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。投资者应当充分考虑到本公司及作者可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。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。

对于本报告可能附带的其它网站地址或超级链接，本公司不对其内容负责，链接内容不构成本报告的任何部分，仅为方便客户查阅所用，浏览这些网站可能产生的费用和风险由使用者自行承担。

本公司关于本报告的提示（包括但不限于本公司工作人员通过电话、短信、邮件、微信、微博、博客、QQ、视频网站、百度官方贴吧、论坛、BBS）仅为研究观点的简要沟通，投资者对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

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“川财证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。如未经川财证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司保留追究相关责任的权利。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。

本提示在任何情况下均不能取代您的投资判断，不会降低相关产品或服务的固有风险，既不构成本公司及相关从业人员对您投资本金不受损失的任何保证，也不构成本公司及相关从业人员对您投资收益的任何保证，与金融产品或服务相关的投资风险、履约责任以及费用等将由您自行承担。

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：000000000857

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明 C0003