

房地产行业：周报（2018.9.10-2018.9.16）

2018年9月18日

投资维持高位 销售增速有所回落

看好（维持）

㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）下跌 0.17%，同期沪深 300 指数下跌 1.08%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.91 个百分点。

㊦ 房地产市场成交面积环比上涨

新建住宅方面，上周（2018.9.10-2018.9.16）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 360.49 万平方米，环比上涨 6.69%，同比上涨 15.44%。其中一线城市成交 90.12 万平方米，环比上涨 66.74%，同比上涨 90.24%；二线城市成交 172.29 万平方米，环比上涨 1.56%，同比上涨 3.04%；三线城市成交 98.08 万平方米，环比下跌 14.12%，同比上涨 0.40%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 15.41%，同比下跌 3.70%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 13.69%，同比上涨 39.45%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 18.81%，同比下跌 41.54%。

㊦ 行业与公司信息

统计局：1-8 月份房地产开发投资 76519 亿元，同比增长 10.1%。

统计局：8 月份一二三线城市商品住宅销售价格稳中有涨。

北京出台公积金贷款新政：“认房又认贷” 首付比不再统一 20%。

广东共有产权房试点有新政，购买 10 年后可转为商品房。

首开股份 1-8 月累计实现签约金额 434.64 亿元，同比下降 14.84%。

招商蛇口 1-8 月累计实现签约销售金额 1,033.63 亿元，同比增加 50.77%。

广宇发展 1-8 月累计实现销售金额 128.55 亿元，同比增加 107.3%。

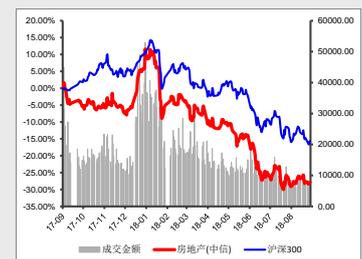
㊦ 投资建议

上周样本城市新建住宅成交量环比实现反弹，其中一线城市涨幅较明显。从统计局发布的 1-8 月份地产数据来看，8 月份商品房销售面积同比增速回落的主要由于三四线城市销售的走弱。房地产投资增速仍受土地购置费以及施工成本上升的推动，预计未来随着房企融资压力加大，房地产投资增速会趋于回落。龙头房企今年上半年业绩增速高于行业平均，在调控从严的背景下凭借其融资优势进一步扩大规模。建议关注当前估值较低，同时业绩增长较快的一线房企。

㊦ 风险提示

政策调控进一步升级；房地产销售大幅下滑；房价大幅下跌。

市场表现 截至 2018.9.17



分析师：易华强

执业证书号：S1490513080001

电话：010- 85556205

邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

联系人：路哲伦

电话：010- 85556200

邮箱：luzhelun@hrsec.com.cn

证券研究报告

目 录

一、房地产市场成交量环比上涨.....	4
二、行业与公司信息.....	7
三、投资建议.....	10
四、风险提示.....	10

图表目录

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2018.9.10-2018.9.16)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.9.10-2018.9.16)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2018.9.10-2018.9.16)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2018.9.10-2018.9.16)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2018.9.10-2018.9.16)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.9.10-2018.9.16)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.9.10-2018.9.16)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.9.10-2018.9.16)	6

一、房地产市场成交量环比上涨

新建住宅方面，上周（2018.9.10-2018.9.16）重点关注的30个城市商品房成交面积为360.49万平方米，环比上涨6.69%，同比上涨15.44%。其中一线城市成交90.12万平方米，环比上涨66.74%，同比上涨90.24%；二线城市成交172.29万平方米，环比上涨1.56%，同比上涨3.04%；三线城市成交98.08万平方米，环比下跌14.12%，同比上涨0.40%。

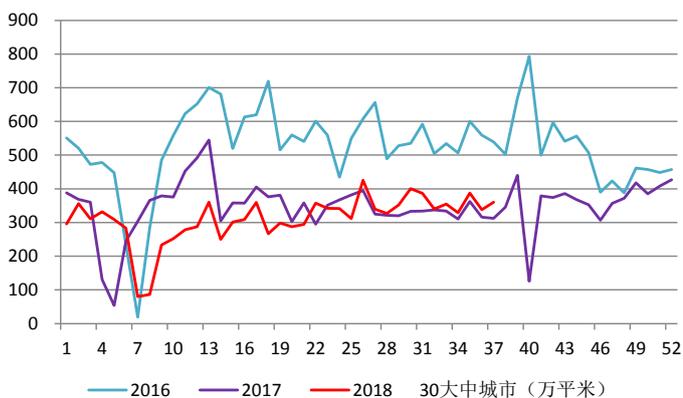
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2018.9.10-2018.9.16）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	360.49	337.90	312.27	6.69%	15.44%
一线	90.12	54.05	47.37	66.74%	90.24%
二线	172.29	169.65	167.21	1.56%	3.04%
三线	98.08	114.21	97.70	-14.12%	0.40%

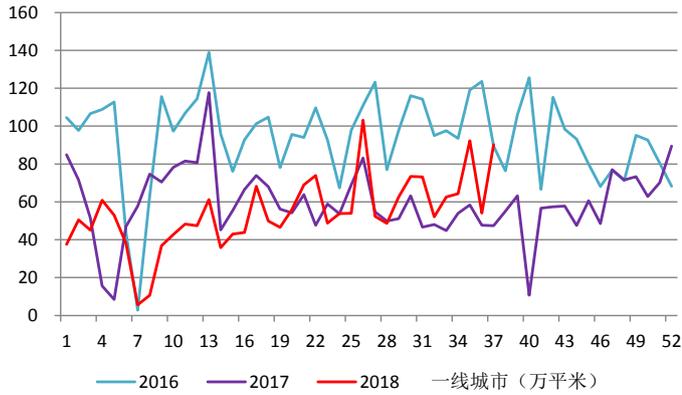
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2018.9.10-2018.9.16）



数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2018.9.10-2018.9.16)



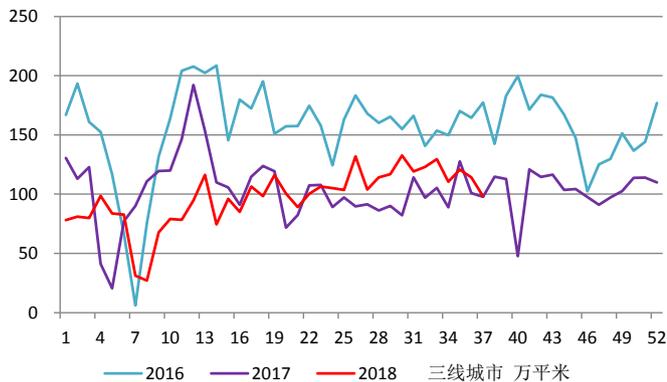
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2018.9.10-2018.9.16)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2018.9.10-2018.9.16)



数据来源：wind，华融证券整理

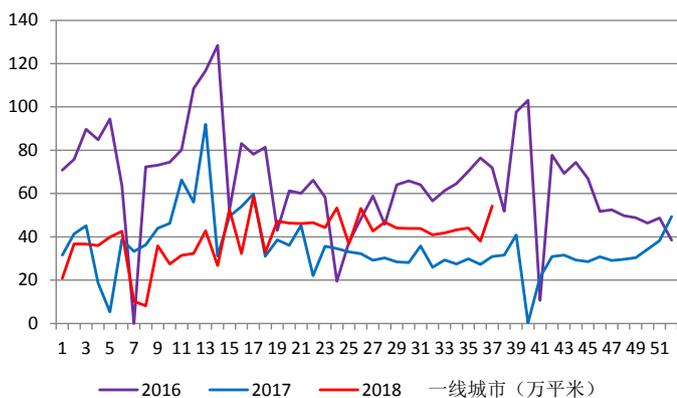
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 34.65%，同比上涨 17.05%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 42.59%，同比上涨 75.75%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨 18.06%，同比下跌 36.51%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2018.9.10-2018.9.16)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	75.70	56.22	64.68	34.65%	17.05%
一线	54.23	38.03	30.86	42.59%	75.75%
二线	21.47	18.19	33.82	18.06%	-36.51%

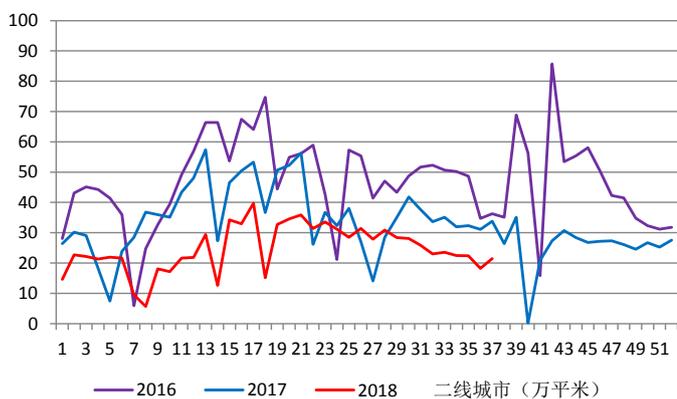
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量 (2018.9.10-2018.9.16)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 8：二线城市二手房周成交量 (2018.9.10-2018.9.16)



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

统计局：1-8 月份房地产开发投资 76519 亿元，同比增长 10.1%

一、房地产开发投资完成情况

2018 年 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。其中，住宅投资 54114 亿元，增长 14.1%，增速回落 0.1 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.7%。

1-8 月份，东部地区房地产开发投资 41237 亿元，同比增长 11.2%，增速比 1-7 月份回落 0.3 个百分点；中部地区投资 16213 亿元，增长 9.7%，增速回落 0.7 个百分点；西部地区投资 15955 亿元，增长 6.6%，增速提高 0.8 个百分点；东北地区投资 3114 亿元，增长 17.3%，增速回落 0.4 个百分点。

1-8 月份，房地产开发企业房屋施工面积 747658 万平方米，同比增长 3.6%，增速比 1-7 月份提高 0.6 个百分点。其中，住宅施工面积 515961 万平方米，增长 4.6%。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。其中，住宅新开工面积 98307 万平方米，增长 19.7%。房屋竣工面积 46230 万平方米，下降 11.6%，降幅扩大 1.1 个百分点。其中，住宅竣工面积 32460 万平方米，下降 13.2%。

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；土地成交价款 8177 亿元，增长 23.7%，增速提高 1.8 个百分点。

二、商品房销售和待售情况

1-8 月份，商品房销售面积 102474 万平方米，同比增长 4.0%，增速比 1-7 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅销售面积增长 4.1%，办公楼销售面积下降 6.3%，商业营业用房销售面积增长 1.8%。商品房销售额 89396 亿元，增长 14.5%，增速提高 0.1 个百分点。其中，住宅销售额增长 16.4%，办公楼销售额下降 3.3%，商业营业用房销售额增长 5.6%。

1-8 月份，东部地区商品房销售面积 41799 万平方米，同比下降 3.6%，降幅比 1-7 月份收窄 0.2 个百分点；销售额 48090 亿元，增长 6.5%，增速提高 0.7 个百分点。中部地区商品房销售面积 28646 万平方米，增长 12.1%，增速回落 0.6 个百分点；销售额 19263 亿元，增长 25.8%，增速回落 0.7 个百分点。西部地区商品房销售面积 27240 万平方米，增长 10.4%，增速回落 0.1 个

百分点；销售额 18536 亿元，增长 28.2%，增速回落 0.1 个百分点。东北地区商品房销售面积 4788 万平方米，下降 3.2%，上月为同比持平；销售额 3507 亿元，增长 10.4%，增速回落 5.4 个百分点。

8 月末，商品房待售面积 53873 万平方米，比 7 月末减少 555 万平方米。其中，住宅待售面积减少 423 万平方米，办公楼待售面积增加 12 万平方米，商业营业用房待售面积减少 110 万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

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，国内贷款 15783 亿元，下降 6.6%；利用外资 35 亿元，下降 68.3%；自筹资金 34959 亿元，增长 11.2%；定金及预收款 35447 亿元，增长 15.1%；个人按揭贷款 15605 亿元，下降 1.0%。

四、房地产开发景气指数

8 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.98，比 7 月份提高 0.10 点。

统计局：8 月份一二三线城市商品住宅销售价格稳中有涨

国家统计局今日发布了 2018 年 8 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。对此，国家统计局城市司高级统计师刘建伟进行了解读。

一、一二线城市商品住宅销售价格变动总体平稳

8 月份，各地继续坚持因地制宜、因城施策、综合调控，努力促进房地产市场平稳健康发展。据初步测算，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.3%，涨幅比上月略微扩大 0.1 个百分点；同比上涨 0.9%，涨幅比去年同月回落 4.1 个百分点；1-8 月平均，同比下降 0.1%，而去年同期为上涨 14.6%。二手住宅销售价格环比由上月上涨 0.2% 转为持平；同比上涨 1.2%，涨幅比去年同月回落 6.4 个百分点；1-8 月平均，同比上涨 0.5%，涨幅比去年同期回落 15.9 个百分点。

31 个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 1.3%，涨幅比上月扩大 0.2 个百分点；同比上涨 8.6%，涨幅比去年同月扩大 0.6 个百分点；1-8 月平均，同比上涨 6.2%，涨幅比去年同期回落 5.3 个百分点。二手住宅销售价格环比上涨 1.3%，涨幅比上月扩大 0.3 个百分点；同比上涨 6.5%，涨幅比去年同月回落 1.0 个百分点；1-8 月平均，同比上涨 4.9%，涨幅比去年同期回落 4.4 个百

分点。

二、三线城市商品住宅销售价格有所上涨

35 个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 2.0%，涨幅比上月扩大 0.5 个百分点；同比上涨 8.3%，涨幅比去年同月回落 1.0 个百分点；1-8 月平均，同比上涨 7.0%，涨幅比去年同期回落 1.2 个百分点。二手住宅销售价格环比上涨 1.4%，涨幅比上月扩大 0.3 个百分点；同比上涨 6.4%，涨幅比去年同月回落 0.1 个百分点；1-8 月平均，同比上涨 4.9%，涨幅比去年同期回落 0.4 个百分点。

三、15 个热点城市新建商品住宅销售价格有涨有跌

8 月份，15 个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有 1 个，比上月减少 1 个；持平的 2 个，与上月相同；上涨的 12 个，增加 1 个，最高涨幅为 3.4%。同比下降的城市有 2 个，比上月减少 2 个，最大降幅为 1.6%；上涨的 13 个，增加 2 个，最高涨幅为 10.2%。

北京出台公积金贷款新政：“认房又认贷” 首付比不再统一 20%

格隆汇获悉，9 月 13 日，北京住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》，新政将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，最高可贷 120 万元。北京公积金个人贷款还更改了判定“二套房”的规矩，变成与商贷一样的“认房又认贷”；同时新政下调了二套房贷款最高贷款额度，由 80 万元下调为 60 万元。采用公积金贷款购房的首付款比例将根据房屋性质而不同，普宅 35%、二套非普 80%。

广东共有产权房试点有新政，购买 10 年后可转为商品房

上海证券报报道，9 月 11 日下午，广东省住建厅公布《关于推进共有产权住房发展的指导意见（征求意见稿）》，并向社会征求意见。《征求意见稿》提出，满足购买共有产权住房不少于 10 年等条件的，允许承购人一次性增购代持机构所持有的产权份额取得完全产权，住房性质转变为商品住房。

首开股份 1-8 月累计实现签约金额 434.64 亿元，同比下降 14.84%

2018 年 8 月份，公司共实现签约面积 23.61 万平方米，签约金额 63.55 亿元。其中：

1) 公司及控股子公司共实现签约面积 11.67 万平方米（含地下车库等），签约金额 25.10 亿元。

2) 公司合作项目共实现签约面积 11.94 万平方米 (含地下车库等), 签约金额 38.45 亿元。

2018 年 1-8 月, 公司共实现签约面积 166.88 万平方米, 同比下降 22.12%; 签约金额 434.64 亿元, 同比下降 14.84%。

招商蛇口 1-8 月累计实现签约销售金额 1,033.63 亿元, 同比增加 50.77%

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 1,033.63 亿元同比增加 50.77%。

广宇发展 1-8 月累计实现销售金额 128.55 亿元, 同比增加 107.3%

2017 年 8 月, 公司实现签约面积 6.69 万平方米, 签约金额 5.17 亿元。

2017 年 1-8 月, 公司累计实现签约面积 76.22 万平方米, 签约金额 62.01 亿元。

三、投资建议

上周房地产指数 (中信) 下跌 0.17%, 同期沪深 300 指数下跌 1.08%, 房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.91 个百分点。

上周样本城市新建住宅成交量环比实现反弹, 其中一线城市涨幅较明显。从统计局发布的 1-8 月份地产数据来看, 8 月份商品房销售面积同比增速回落的主要由于三四线城市销售的走弱。房地产投资增速仍受土地购置费以及施工成本上升的推动, 预计未来随着房企融资压力加大, 房地产投资增速会趋于回落。龙头房企今年上半年业绩增速高于行业平均, 在调控从严的背景下凭借其融资优势进一步扩大规模。建议关注当前估值较低, 同时业绩增长较快的一线房企。

四、风险提示

政策调控进一步升级; 房地产销售大幅下滑; 房价大幅下跌。

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推 荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中 性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖 出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

免责声明

易华强，在此声明，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，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。华融证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。华融证券股份有限公司（以下简称本公司）的资产管理和证券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和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、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，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

华融证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号 15 层 (100020)

传真：010-85556173

网址：www.hrsec.com.cn