



核心观点

川财周观点：8月份土地市场的溢价率再度刷新历史最低点，平均土拍溢价率连续两个月下调，克而瑞数据显示，8月份土拍平均溢价率仅有13.5%，环比再度减少4.1个百分点：一线城市本月的平均溢价率更是低至0.7%，几乎全部都为底价成交，二线城市溢价率也环比降低7.5个百分点，仅有7.1%，三四线城市溢价率21.8%。土地降温有望倒逼土地出让环节在定价层面更为合理，房企的拿地理性化已经逐步影响2018年销售利润率，市场对于房企利润率持续回落的悲观预期有望得到修复。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：**本周上证综指上涨4.32%，收报于2797.48点。川财地产金融指数本周上涨7.61%，成分股中深振业A、新城控股和中粮地产周涨幅居前，分别上涨16.80%、15.38%和13.81%。与之相比，华业资本、中弘股份和北辰实业周跌幅居前，分别下跌12.88%、4.21%和3.21%。

❖ 关键指标：

30大中城市本周商品房成交面积为263.09万平方米，环比减少了2.56万平方米。其中一线城市商品房成交面积为69.91万平方米，环比增加了16.56万平方米；二线城市商品房成交面积为119.11万平方米，环比减少了11.88万平方米；三线城市商品房成交面积为74.06万平方米，环比减少了7.24万平方米。

❖ 行业动态

中秋、国庆两节临近，北京市发改委昨日发出通知，要求加强两节期间市场价格监管，与往年不同，今年强调要严厉整治房租价格串通、囤积出租房源、捏造炒作虚假信息哄抬房租等价格违法行为。通知称，本市自9月21日起至10月7日，将开展“两节”期间市场价格检查巡查，其中9月27日为全市统一检查日。通知要求各区发改委加大对商场超市、旅游景点、交通运输、住宿餐饮、医药卫生、住房租赁和房地产等行业和单位市场巡查和随机抽查的力度；值守人员应密切关注投诉举报，妥善处理舆论热点事件，快速回应社会关切；检查中要及时曝光价格违法典型案例，震慑不良商家和价格违法经营者。（北京晨报）

❖ 公司动态

中粮地产（000031）：国家发改委同意实施中粮地产（集团）股份有限公司收购大群岛大悦城地产有限公司股权项目。本次重大资产重组尚需获得商务部对本次重大资产重组涉及境外战略投资者认购公司新增股份及其他相关事项的批准或备案以及中国证监会的核准等请投资者关注相关公告并注意投资风险。

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 | 2018/9/23

👤 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：北京市发改委启动价格违法行为检查.....	8
公司动态：中粮地产重大资产重组获批.....	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

8 月份土地市场的溢价率再度刷新历史最低点，平均土拍溢价率连续两个月下调，克而瑞数据显示，8 月份土拍平均溢价率仅有 13.5%，环比再度减少 4.1 个百分点：一线城市本月的平均溢价率更是低至 0.7%，几乎全部都为底价成交，二线城市溢价率也环比降低 7.5 个百分点，仅有 7.1%，三四线城市溢价率 21.8%。土地降温有望倒逼土地出让环节在定价层面更为合理，房企的拿地理性化已经逐步影响 2018 年销售利润率，市场对于房企利润率持续回落的悲观预期有望得到修复。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

本周上证综指上涨 4.32%，收报于 2797.48 点。川财地产金融指数本周上涨 7.61%，成分股中深振业 A、新城控股和中粮地产周涨幅居前，分别上涨 16.80%、15.38%和 13.81%。与之相比，华业资本、中弘股份和北辰实业周跌幅居前，分别下跌 12.88%、4.21%和 3.21%。

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
000006.SZ	深振业 A	5.98	16.80	10.54	-37.45
601155.SH	新城控股	28.50	15.38	9.83	-0.35
000031.SZ	中粮地产	6.18	13.81	12.16	-22.07
002016.SZ	世荣兆业	10.67	13.15	4.10	3.20
001979.SZ	招商蛇口	19.88	12.32	10.44	4.42
000002.SZ	万科 A	25.80	10.63	7.28	-13.69
600048.SH	保利地产	13.15	9.40	7.08	-4.29
600383.SH	金地集团	9.51	9.06	3.93	-20.34
002146.SZ	荣盛发展	8.51	8.68	4.80	-5.94
000736.SZ	中交地产	9.56	8.51	-0.21	-7.64

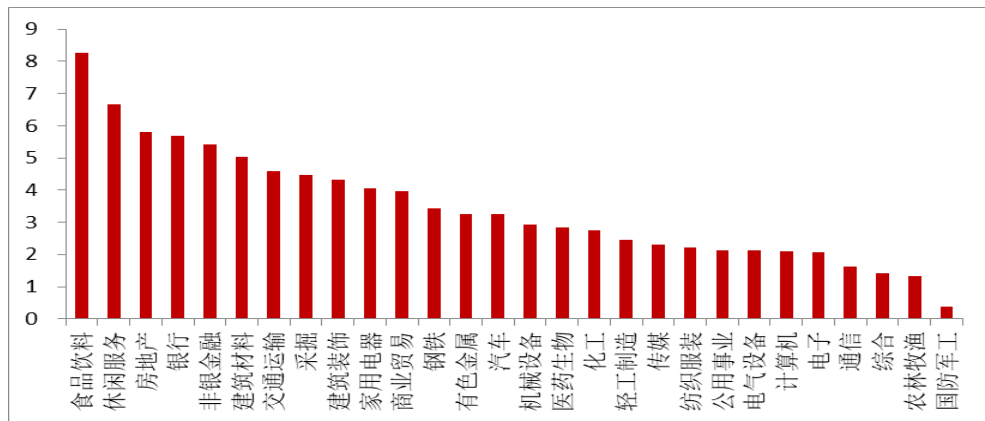
资料来源: Wind 川财证券研究所

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
600240.SH	华业资本	7.10	-12.88	-11.91	-16.14
000979.SZ	中弘股份	0.91	-4.21	12.35	-53.09
601588.SH	北辰实业	3.50	-3.31	-3.58	-37.66
600773.SH	西藏城投	7.51	-2.34	1.76	-35.60
600648.SH	外高桥	16.18	-1.82	-10.85	-11.59
000502.SZ	绿景控股	6.64	-1.48	2.47	-39.80
000803.SZ	*ST 金宇	12.34	-1.20	-5.22	-47.40
000609.SZ	绵石投资	5.29	-0.94	-6.04	-50.93
600724.SH	宁波富达	3.53	-0.56	1.15	-6.37
600077.SH	宋都股份	3.03	-0.33	-0.33	-14.65

资料来源: Wind, 川财证券研究所

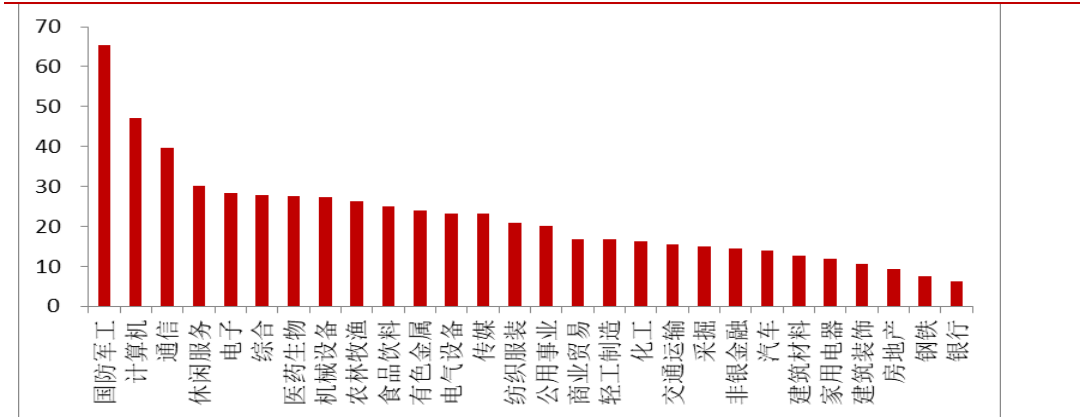
图1: 行业板块本周涨跌幅



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127倍。国防军工板块的市盈率次之,达到84.6倍。计算机板块的市盈率排在第三位,为47.7倍。房地产板块市盈率为10.2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 263.09 万平方米，环比减少了 2.56 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 69.91 万平方米，环比增加了 16.56 万平方米；二线城市商品房成交面积为 119.11 万平方米，环比减少了 11.88 万平方米；三线城市商品房成交面积为 74.06 万平方米，环比减少了 7.24 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)
30 大中城市	25012	263.09
汇总		
一线城市	6267	69.91
二线城市	10711	119.11
三线城市	8034	74.06
一线		
北京	1701	18.29
上海	3117	27.89
广州	4630	38.87
深圳	531	5.99
杭州	1533	16.98
南京	587	7.50
武汉	2109	21.45
二线		
成都	3774	54.38
青岛	2001	21.95
苏州	1181	11.54
南昌	821	9.59

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	938	5.87
	长春	3049	32.12
	无锡	1056	9.17
	东莞	711	6.20
	惠州	936	10.77
	扬州	118	2.05
	安庆	143	1.70
三线	岳阳	364	4.19
	韶关	1154	14.85
	南宁	313	3.84

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

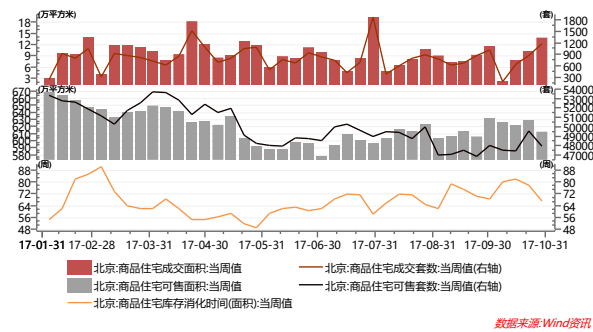
资料来源: Wind, 川财证券研究所

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 18.29 万平方米,环比减少了 2.17 万平方米。上海商品房成交面积为 27.89 万平方米,环比减少了 3.89 万平方米。广州商品房成交面积为 38.87 万平方米,环比增加了 22.17 万平方米。深圳商品房成交面积为 5.99 万平方米,环比减少了 1.06 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

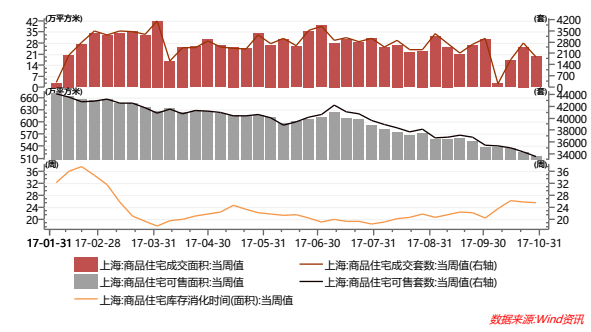
图3： 2017年以来北京商品房成交情况



数据来源:Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

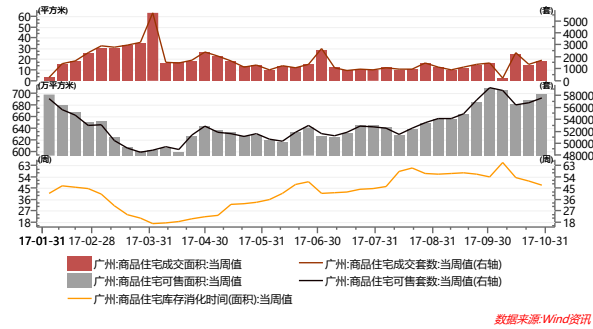
图4： 2017年以来上海商品房成交情况



数据来源:Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

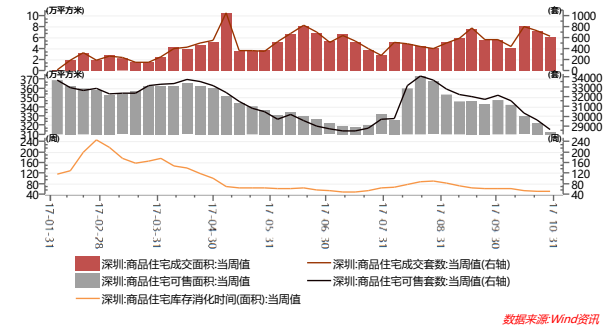
图5： 2017年以来广州商品房成交情况



数据来源:Wind资讯

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



数据来源:Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

行业动态：北京市发改委启动价格违法行为检查

- 1、在调控趋严的背景下，虽然今年的“金九银十”势头难再，在这个传统的房地产销售旺季，无论新房二手房，还是房地产链条上的家居、建材、水泥石沙等上下游行业，均纷纷推出各种促销活动。记者调查发现，以上海等典型城市为例，不少楼盘售楼处虽然人气不错，却更多是驻足观望者；除部分较高性价比的热盘外，多数楼盘都无法做到高摇号率。同时，二手房市场依然处在“一二手价差”的回调周期，购房者多持观望状态。而房地产下游的家居建材行业，如红星美凯龙、富森美家居等企业，也开启了新一轮营销季。(每日经济新闻)
- 2、今年8月至今，关于特色小镇的(拟)投资总额超过1000亿元，不过在业内专家看来，这并非特色小镇建设再现热潮，只是正常推进而已。而随着8月底，国家发改委发布《国家发展改革委办公厅关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》，特色小镇政策日渐明朗，其建设进一步被“纠偏”，投资也趋于理性。尽管各地特色小镇投建依然如火如荼，但不再像之前一哄而上，“做减法”是特色小镇健康发展的重要一步。(经济参考报)

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

3、湖北将对房地产开发企业、房地产中介企业利用互联网或与互联网平台合作开展金融业务、“众筹买房”和“首付贷”进行严查。湖北省住房和城乡建设厅日前发布通知，将围绕房地产企业违规从事网络金融业务的重点部位开展专项整治，有效防范和化解全省房地产领域互联网金融风险。湖北要求，房地产开发企业、房地产中介企业和互联网金融从业机构等未取得相关金融资质，不得利用 P2P 网络借贷平台和股权众筹平台从事房地产金融业务；取得相关金融资质的，不得违规开展房地产金融相关业务。同时，严禁各类机构开展“首付贷”性质的业务，并规范互联网“众筹买房”等行为。（新华网）

4、中秋、国庆两节临近，北京市发改委昨日发出通知，要求加强两节期间市场价格监管，与往年不同，今年强调要严厉整治房租价格串通、囤积出租房源、捏造炒作虚假信息哄抬房租等价格违法行为。通知称，本市自 9 月 21 日起至 10 月 7 日，将开展“两节”期间市场价格检查巡查，其中 9 月 27 日为全市统一检查日。通知要求各区发改委加大对商场超市、旅游景点、交通运输、住宿餐饮、医药卫生、住房租赁和房地产等行业和单位市场巡查和随机抽查的力度；值守人员应密切关注投诉举报，妥善处理舆论热点事件，快速回应社会关切；检查中要及时曝光价格违法典型案例，震慑不良商家和价格违法经营者。（北京晨报）

公司动态：中粮地产重大资产重组获批

1、中南建设（000961）：江苏中南建设集团股份有限公司与上海中南金石企业管理有限公司拟签署《股权转让协议》，向中南金石转让全资子公司成都中南产业园管理有限公司、济南中南置业有限公司、绍兴泓石置业有限公司、无锡泓石高科发展有限公司 100% 的股权，标的股权的交易对价分别为 92.83 万元、8243.8 万元、101.18 万元、4426.61 万元。

2、荣盛发展（002146）：公司控股下属公司荣盛兴城（兴隆）园区建设发展有限公司、荣盛兴城（兴隆）新能源发展有限公司与河北安旭专用汽车有限公司签订了《安旭新能源项目合作协议》，协议约定兴隆园区公司全权负责新能源项目的全过程建设，并把新能源项目房产不动产权证办理至项目公司名下；新能源项目竣工并结算后，安旭汽车以 15,147.36 万元收购该项目公司 100% 股权。

3、中粮地产（000031）：国家发改委同意实施中粮地产（集团）股份有限公司收购大群岛大悦城地产有限公司股权项目。本次重大资产重组尚需获得商务部对本次重大资产重组涉及境外战略投资者认购公司新增股份及其他相关事项的批准或备案以及中国证监会的核准等请投资者关注相关公告并注意投资风险

险。

4、阳光城（000671）：阳光城集团股份有限公司持有 100% 权益的子公司重庆启阳盛实业有限公司与西藏旭瑞嘉创业投资管理有限公司拟签订股权转让协议，以总对价 497,105 万元受让其持有的上海桑祥企业管理有限公司 100% 股权以及对其的应收债权。

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