

成交量环比上涨

看好（维持）

⑤ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）下跌 2.84%，同期沪深 300 指数下跌 3.51%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.67 个百分点。

⑤ 房地产市场成交面积环比上涨

新建住宅方面，上周（2018.11.19-2018.11.25）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 393.55 万平方米，环比上涨 3.98%，同比上涨 10.33%。其中一线城市成交 59.11 万平方米，环比上涨 40.97%，同比下跌 23.24%；二线城市成交 210.19 万平方米，环比上涨 1.67%，同比上涨 11.34%；三线城市成交 124.26 万平方米，环比下跌 4.30%，同比上涨 36.66%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 7.87%，同比下跌 14.10%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 4.66%，同比上涨 8.51%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 13.31%，同比下跌 38.17%。

⑤ 行业与公司信息

北京提前完成今年保障房建设任务 共计投资 940.6 亿元。

广州自持商品房禁止“明租实售”，押金不得超过月租金二倍。

部分地区房贷利率松动，北京深圳广州等下调 5 个百分点左右。

新城控股通过集中竞价交易方式首次回购公司股份数量为 1,850,000 股，占公司公告本次回购预案时总股本的比例为 0.08%。

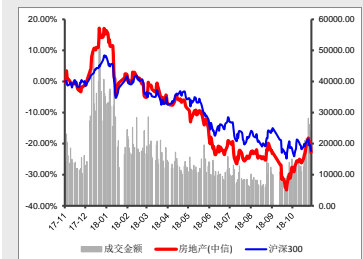
⑤ 投资建议

上周样本城市新建商品住宅成交面积环比继续上涨，其中一线城市涨幅较大，二手房方面，样本一、二线城市成交面积均有所下跌。近期以一二线城市为主的部分地区房贷利率出现松动，且放款速度加快，市场对地产调控持续高压的预期有所缓解。当前环境下龙头房企融资及拿地优势不断扩大，板块集中度不断提升，因此建议关注目前估值较低，同时业绩增速较快的一线房企。

⑤ 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 2018.11.26



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

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 (2018.11.19-2018.11.25)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.11.19-2018.11.25)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2018.11.19-2018.11.25)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2018.11.19-2018.11.25)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2018.11.19-2018.11.25)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.11.19-2018.11.25)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.11.19-2018.11.25)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.11.19-2018.11.25)	6

一、房地产市场成交量环比上涨

新建住宅方面，上周（2018.11.19-2018.11.25）重点关注的30个城市商品房成交面积为393.55万平方米，环比上涨3.98%，同比上涨10.33%。其中一线城市成交59.11万平方米，环比上涨40.97%，同比下跌23.24%；二线城市成交210.19万平方米，环比上涨1.67%，同比上涨11.34%；三线城市成交124.26万平方米，环比下跌4.30%，同比上涨36.66%。

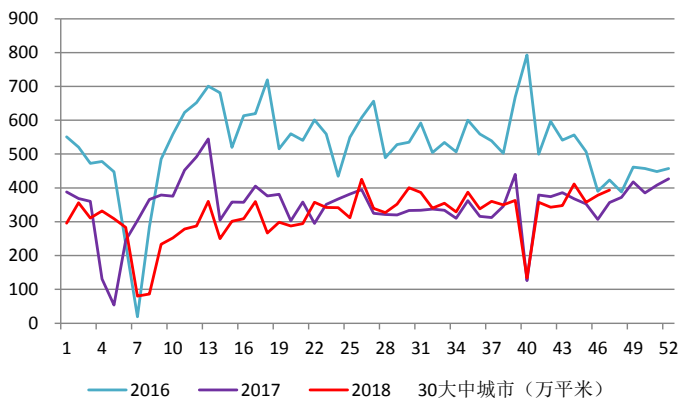
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2018.11.19-2018.11.25）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	393.55	378.50	356.69	3.98%	10.33%
一线	59.11	41.93	77.00	40.97%	-23.24%
二线	210.19	206.73	188.77	1.67%	11.34%
三线	124.26	129.84	90.93	-4.30%	36.66%

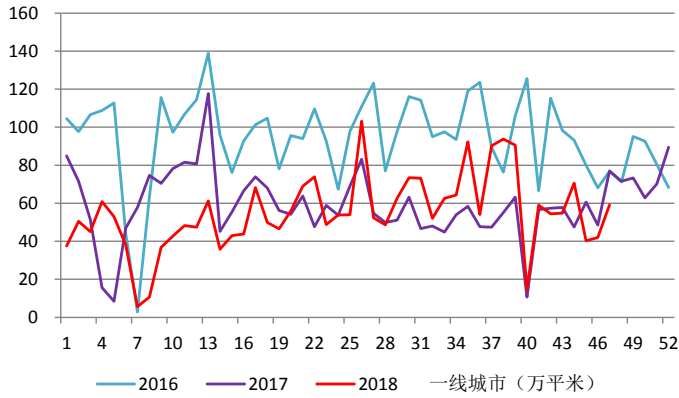
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2018.11.19-2018.11.25）



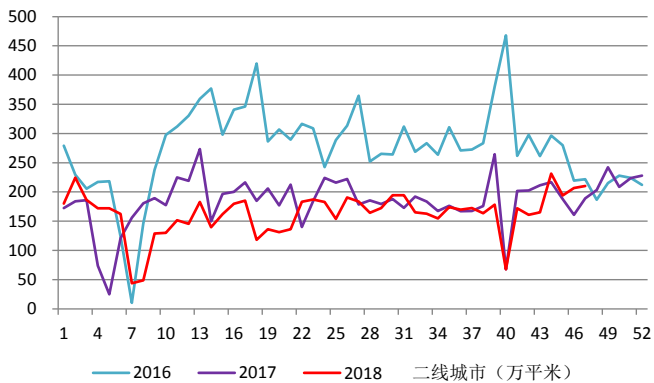
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2018.11.19-2018.11.25)



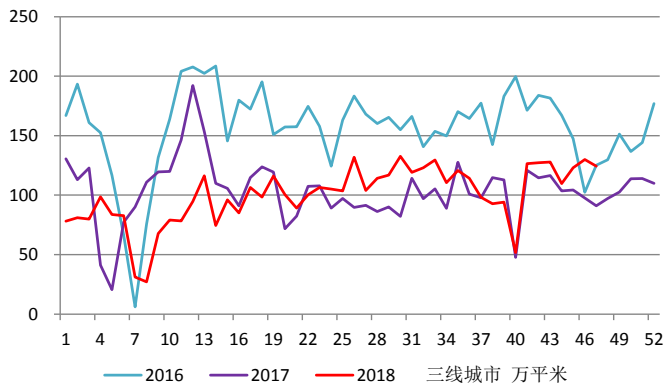
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2018.11.19-2018.11.25)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2018.11.19-2018.11.25)



数据来源：wind，华融证券整理

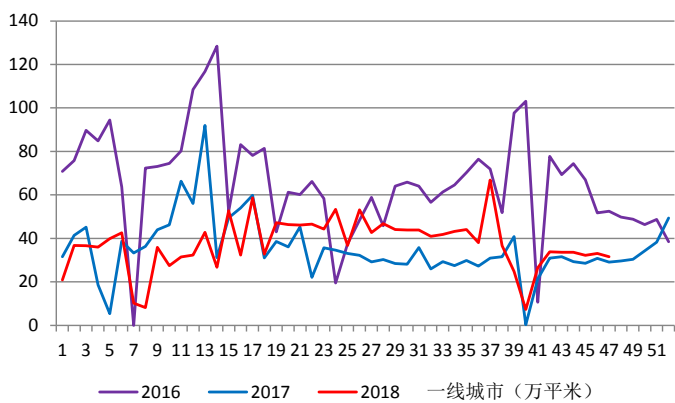
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 7.87%，同比下跌 14.10%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 4.66%，同比上涨 8.51%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 13.31%，同比下跌 38.17%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2018.11.19-2018.11.25)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	48.48	52.61	56.44	-7.87%	-14.10%
一线	31.57	33.11	29.09	-4.66%	8.51%
二线	16.91	19.50	27.34	-13.31%	-38.17%

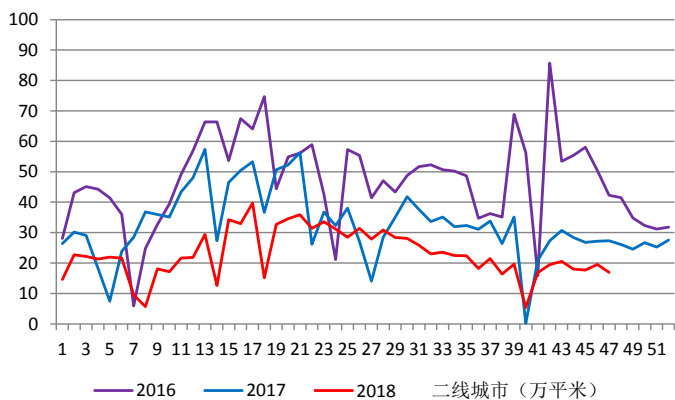
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量 (2018.11.19-2018.11.25)



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 (2018.11.19-2018.11.25)



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

北京提前完成今年保障房建设任务 共计投资 940.6 亿元

人民网北京 11 月 20 日电 (朱江) 记者从北京市住建委获悉,截至 10 月底,北京市保障房新开工 50041 套, 100%完成北京市人民政府确定的 2018 全年建设 5 万套的目标任务。

其中,启动公租房分配 2.1 万套(户),完成全年分配公租房 1.5 万套(户)实事任务的 140%;北京市棚户区改造 2.61 万户,完成市政府 2.36 万户实事任务的 111%,其中远郊区改造 0.96 万户,完成全年任务的 117%。各类保障性住房(含共有产权房)完成投资 940.6 亿元。

北京市住建委相关负责人表示,落实保障房建设计划,分解下达各项指标任务,北京市政府与各区签订目标责任书,确保各项工作顺利推进。坚持以问题为导向,不断强化多层面、多角度协调调度,要求建设单位认真落实主体责任,严格履行建设手续,合理安排工期,确保按承诺如期高质量交房。

按照总体规划要求,北京市将进一步加大租赁住房供应,五年计划建设租赁住房 50 万套,并主要通过集体建设用地安排,持续推进住房市场供给侧结构性改革,加快建立租购并举的住房制度体系。

多渠道满足新市民住房需求,北京市将符合一定条件的新就业无房职工和在京稳定就业的外来务工人员纳入保障范围。截至 10 月底,今年通过园区人才配租、社会单位集体租赁和“新北京人”专项配租等各种渠道,为非京籍家庭配租公租房 2100 套,已累计配租 1.5 万套。

该负责人最后强调,针对今年下半年媒体报道的北京市公租房出现的一些违规转租行为,北京市再度加大对公租房的后期监管力度,以“零容忍”的态度处置承租家庭转租、转借等违规行为,发现一起,严厉处理一起。

广州自持商品房禁止“明租实售”,押金不得超过月租金二倍

广州日报报道,随着广州市大力培育租赁市场,广州市内新增了不少租赁住房。但也出现了类似“明租实售”、出让“使用权”等一系列问题。11 月 21 日广州市住建委和市国规委联合起草了《关于对新增租赁住房有关管理工作的通知》(简称《新增租赁住房通知》),规定自持租赁住房,房地产开发企业应整体申请登记,不得分割、销售、转让及拆分抵押;租赁住房在项目宣传推广时,不得诱导、引导和强迫承租人参与任何有金融风险的行为。

自持商品房不得销售转让

为了缓解住房供应矛盾，广州市通过“竞自持”的方式出让土地，土地竞得人自持部分不得分割销售，只能作为租赁房源向社会出租。但是记者了解到，有开发商在竞买自持商品房土地后，通过签订数十年的“长期租赁合同”或“使用权合同”，或通过股权转让形式进行整体转让，变相销售，扰乱市场秩序。

针对这些现象，《新增租赁住房通知》规定，自持租赁住房，房地产开发企业应整体申请登记，不得分割、销售、转让及拆分抵押。如果房地产开发企业发生破产、合并重组、股权转让等特殊情形，自持租赁住房应整体转让。转让后，自持租赁住房必须继续用于租赁，并按租赁合同保持原有租赁关系。

押金不得超房租 2 倍

据记者了解，新增租赁住房不限定承租主体，而租金价格则由租赁双方参考《广州市房屋租金参考价》，并结合市场水平协商确定。

新增租赁住房租赁合同期限不得超过二十年，租金收取鼓励押一付一。同时，押金最高不得超过月租金二倍，一次性收取租金的不得超过一年。

租赁企业需在官方平台注册

针对住房租赁企业，《新增租赁住房通知》要求，经营新增租赁住房的房地产开发企业、住房租赁企业、房地产经纪机构、村集体等应在广州市房屋租赁信息服务平台进行注册，需要将旗下出租的房源信息，如实录入广州市房屋租赁信息服务平台。

企业在对租赁住房在项目宣传推广时，不得诱导、引导和强迫承租人参与任何有金融风险的行为，不得出现“投资”“升值”“名校”“不限购”等涉嫌误导、欺骗和虚假宣传字样。

村集体可与企业合作出租

去年，广州市被原国土部（现自然资源部）确定为首批“利用集体建设用地建设租赁住房试点”城市。今年年初编制的《广州市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案》显示，至 2020 年，全市计划利用集体建设用地建设租赁住房建筑面积 300 万平方米，每年批准建筑面积按 100 万平方米控制。

针对这一批即将到来的新增租赁住房，《新增租赁住房通知》规定，村集

体可自主出租经营，也可与住房租赁企业等合作出租经营新增租赁住房。

专家：将有效防范“明租实售”

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，广州此次出台租赁住房的政策，对于集体建设用地发展有较为清晰的导向，尤其是提到了此类租赁住房不允许分拆销售，这其实也是为了防范后续租赁市场发展出现的问题，即所谓明租实售，这样的风险在此次政策中提前预警了。对于此次租赁市场的发展来说，也提到了一些细节性内容，包括租期不超过 20 年，押金和租金的收取不应该过大等。这都有助于规范后续的租金操作。

此次政策应该说在风险中还提到了很多市场关注的地方，包括“名校”“升值”“不限购”，这样做是为了防范部分租赁房源变为销售房源，类似规定具有积极的意义，防范炒作租赁住房产品的风险出现。

部分地区房贷利率松动，北京深圳广州等下调 5 个百分点

多个渠道信息汇总，房地产市场相较往年“金九银十”，虽开发商打折出售屡见不鲜，却也难拉动房地产销售的快速回温。相应的，房贷增速也已连续多月放缓。

根据央行近日公布统计数据，10 月住户部门贷款增加 5636 亿元同比多增约 1100 亿元。其中主要为按揭贷款的中长期贷款增加 3730 亿元，受金九银十后市场规律影响环比下跌 13.44%，但比去年同期仅多增 20 亿元，涨幅仅为 0.55%。按揭贷款增量规模已连续 3 个月保持下跌。

而房贷额度从紧张回归相对充裕。21 世纪经济报道记者采访中发现，多个房贷热门城市已出现部分银行房贷利率有所回调，且这一趋势正在继续扩大。北京、深圳、广州、杭州、宁波、南京、佛山等房地产热门城市出现部分银行下调房贷利率的现象，下调幅度基本在 5 个百分点。

新城控股通过集中竞价交易方式首次回购公司股份数量为 1,850,000 股，占公司公告本次回购预案时总股本的比例为 0.08%

2018 年 11 月 20 日，公司通过集中竞价交易方式实施了首次回购股份，本次回购股份情况如下：

公司通过集中竞价交易方式首次回购公司股份数量为 1,850,000 股，占公司公告本次回购预案时总股本（2,257,384,186 股）的比例为 0.08%，占当前公司总股本（2,256,724,186 股）的比例为 0.08%，成交的最高价为 27.28 元/

股,成交的最低价为 26.48 元/股,累计支付的资金总额为 49,519,180.76 元(不含交易费用)。

三、投资建议

上周房地产指数(中信)下跌 2.84%,同期沪深 300 指数下跌 3.51%,房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.67 个百分点。

上周样本城市新建商品住宅成交面积环比继续上涨,其中一线城市涨幅较大,二手房方面,样本一、二线城市成交面积均有所下跌。近期以一二线城市为主的部分地区房贷利率出现松动,且放款速度加快,市场对地产调控持续高压的预期有所缓解。当前环境下龙头房企融资及拿地优势不断扩大,板块集中度不断提升,因此建议关注目前估值较低,同时业绩增速较快的一线房企。

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