

# 房地产

证券研究报告

2018年12月04日

## 11月二线城市有所回暖，一线、三线持续低迷 ——房地产销售周报 1202

行业跟踪 (2018.11.23-2018.11.29)

**一手房：环比上升 7.07%，同比下降 7.97%，累计同比下降 18.66%**

本周跟踪 27 大城市一手房合计成交 3.91 万套，环比上升 7.07%，同比下降 7.97%，累计同比下降 18.66%，相比上周下降 0.23 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 19.57%、-0.5%、14.51%；一线、二线、三线城市同比增速分别为 31.6%、-6.3%、-24%；一线、二线、三线城市累计同比增速分别为 -1.8%、-13.9%、-30%，相比上一周分别提升了 0.7、0.2、0.1 个百分点；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 51.61%、19.38%、41.43%、-28.01%，相比上一周分别提升了 55.61、27.48、42.53、-42.21 个百分点。

11 月份 37 大城市销售套数同比增长 -22.8%，较 10 月提高 2.7 个百分点，一线、二线、三线分别同比增长 -14.4%、-13.0%、-41.1%，较 10 月分别提高 -25.8、10.5、-0.9 个百分点；销售面积同比增长 -25.9%，较 10 月提高 1.7 个百分点，一线、二线、三线分别同比增长 -15.9%、-17.6%、-43.4%，较 10 月分别提高 -27.0、8.9、-1.9 个百分点。

**二手房：环比下降 2.8%，同比下降 25.88%，累计同比下降 14.35%**

本周跟踪的 10 个城市二手房成交 0.93 万套，环比下降 2.8%，同比下降 25.88%，累计同比下降 14.35%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 5.75%、-9.43%、8.94%；一线、二线、三线城市二手房同比增速分别为 13%、-36%、-64.9%。

**库存：去化周期 36.1 周，环比上升 1.46%，同比下降 1.1%**

截止本次统计日，全国 13 大城市住宅可售套数合计 61.02 万套，去化周期 37.8 周，环比上升 1.25%，同比上升 1%；其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.77%、3.01%、0.88%；一线、二线、三线城市同比增速分别为 0.9%、-8.2%、-5.7%；一线、二线及三线去化周期分别为 39.6、26.1、46.4 周。

**投资建议：**从克而瑞百强房企销售数据看 11 月份销售金额同比增速继续回落，但绝对值有所回升。11 月全月城市高频数据二线城市增速有所回升，一线、三线增速继续下滑。总体而言销售降温的趋势非常明显。我们预计 12 月销售额绝对值受年底推盘冲量影响有望略有好转，但由于去年 12 月基数较高，同比数据可能依旧呈下降趋势。随着宏观经济和房地产行业数据的下滑，政策宽松预期不断强化，但我们认为短期内房地产调控政策大面积放松的可能性较小，不排除在政策执行尺度方面进行变相宽松。我们建议关注低估值有业绩的龙头房企，如招商蛇口、保利地产、万科 A、融创中国、新城控股、华夏幸福、旭辉控股、荣盛发展等。

**风险提示：**市场对政策调控反应过度；政策变化超预期；新房销售不及预期。

投资评级

行业评级 强于大市(维持评级)

上次评级 强于大市

作者

**陈天诚** 分析师  
SAC 执业证书编号：S1110517110001  
chentiancheng@tfzq.com

**徐超** 分析师  
SAC 执业证书编号：S1110518070007  
xuchao@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:供应下降成交上升，土地市场回暖——房地产土地周报 20181202》 2018-12-03
- 2 《房地产-行业点评:11月百强房企销售数据点评:同比增速继续回落，单月销售额绝对值回升》 2018-12-03
- 3 《房地产-行业研究周报:新房二手房成交下降，库存有所上升——房地产销售周报 1125》 2018-11-28



## 内容目录

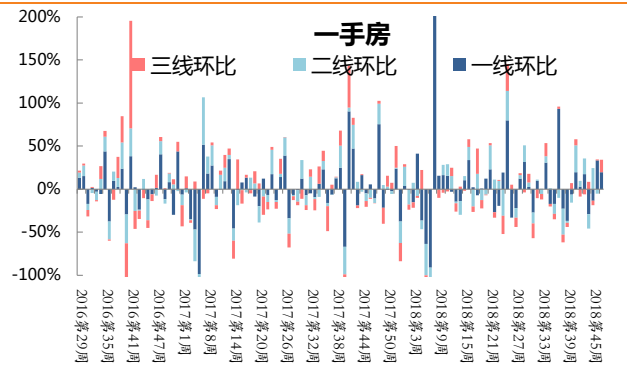
1.	行业跟踪（2018.11.23-2018.11.29）	3
1.1	27 城一手房成交回顾	3
1.2	10 城二手房成交回顾	5
1.3	13 城住宅可售套数回顾	6
2.	重点公司跟踪（公司公告）	8
3.	行业新闻	10
4.	盈利预测与估值	16

## 1. 行业跟踪 (2018.11.23-2018.11.29)

### 1.127 城一手房成交回顾

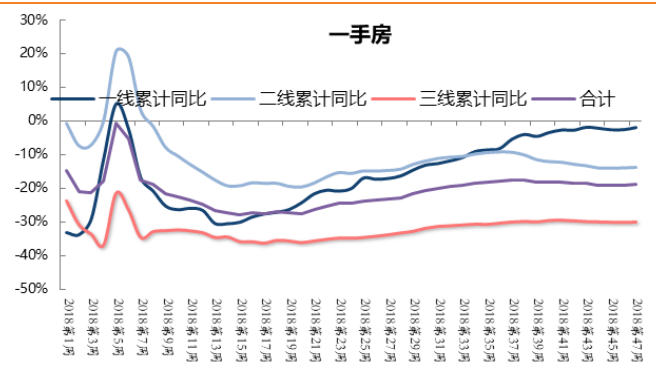
本周跟踪 27 大城市一手房合计成交 3.91 万套，环比上升 7.07%，同比下降 7.97%，累计同比下降 18.66%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 19.57%、-0.5%、14.51%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 51.61%、19.38%、41.43%、-28.01%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 19.57%、-0.5%、14.51%；



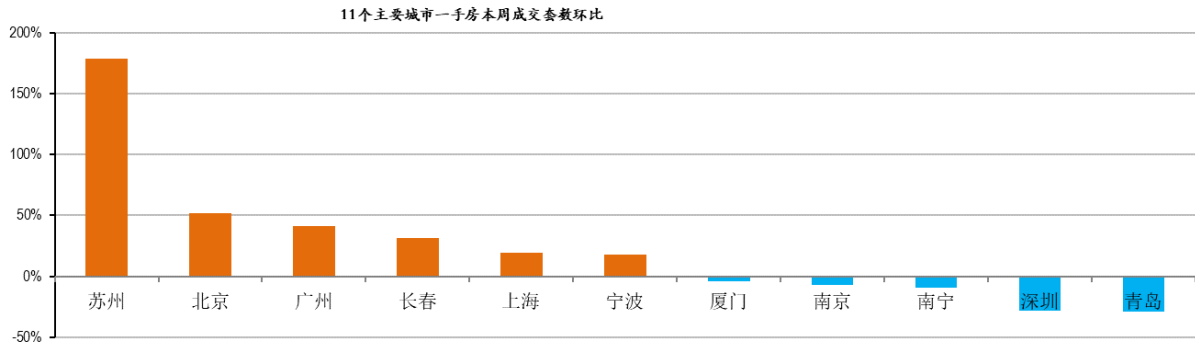
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别-2.08%、-14.08%、-30.01%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 3：11 个主要城市一手房本周成交套数：环比上升最多的是苏州，下降最多的是青岛



注：石家庄、合肥、成都、长沙、南昌、昆明、海口数据缺失故不列出。

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：27 城一手房成交明细

		2018/11/23- 2018/11/29	环比增 速	同比增 速	前一周环 比增速	相对 2016 年 周均销售	2018/01/01- 2018/11/29	累计同比
合计	套数	39,083	7.1%	-8.0%	1.3%	-34.9%	1,825,055	-18.7%
	面积	3,851,027	4.9%	-13.8%	0.2%	-40.3%	192,346,535	-18.4%
一线城市	套数	7,058	19.6%	31.6%	33.4%	-19.7%	272,426	-1.8%
	面积	737,616	32.5%	39.2%	28.9%	-22.7%	27,418,698	-3.9%
二线城市	套数	19,971	-0.5%	-6.3%	-5.2%	-37.9%	925,701	-14.9%
	面积	2,006,681	-0.7%	-12.8%	-7.5%	-42.4%	97,909,699	-17.0%
三线城市	套数	12,054	14.5%	-23.6%	1.1%	-36.9%	626,928	-28.7%
	面积	1,106,730	1.1%	-32.3%	4.2%	-45.0%	67,018,137	-24.9%
北京	套数	1,463	51.6%	67.8%	-4.4%	-6.4%	39,729	-3.1%
	面积	166,337	69.7%	75.4%	-9.3%	-8.2%	4,154,717	-12.1%

上海	套数	2,741	19.4%	10.0%	44.3%	-29.0%	113,378	-7.7%
	面积	280,500	25.3%	11.0%	35.1%	-32.2%	11,429,231	-6.5%
广州	套数	1,939	41.4%	80.9%	95.6%	-18.0%	74,939	0.4%
	面积	210,896	52.1%	91.6%	86.9%	-18.1%	8,010,086	-1.1%
深圳	套数	915	-28.0%	-1.5%	13.0%	-8.6%	44,380	13.8%
	面积	79,883	-16.9%	10.3%	14.6%	-22.2%	3,824,665	10.4%
南京	套数	2,000	-7.5%	115.1%	-12.1%	-19.2%	49,828	-13.8%
	面积	233,789	-6.4%	115.4%	-15.3%	-15.7%	5,992,863	-8.9%
长春	套数	2,418	31.6%	27.5%	-15.8%	45.1%	92,441	18.9%
	面积	264,524	37.6%	31.5%	-14.6%	52.0%	9,628,710	19.9%
南宁	套数	1,661	-9.5%	-17.3%	-9.2%	-12.8%	60,975	-19.8%
	面积	184,572	-8.5%	-12.8%	-11.5%	-6.7%	6,571,767	-18.2%
宁波	套数	529	17.8%	12.1%	-34.5%	-39.8%	26,050	-43.6%
	面积	70,153	14.8%	15.5%	-28.6%	-36.7%	3,343,460	-42.4%
厦门	套数	81	-3.8%	-44.5%	-11.6%	-79.3%	4,407	-50.8%
	面积	11,187	9.6%	-39.7%	-6.8%	-76.6%	569,261	-45.0%
青岛	套数	3,338	-28.9%	25.4%	5.6%	-9.3%	122,561	-11.7%
	面积	396,141	-28.5%	32.0%	2.8%	1.0%	14,148,790	-7.4%
苏州	套数	1,143	178.8%	-27.4%	-32.3%	-23.0%	63,544	-2.0%
	面积	150,752	234.6%	-13.6%	-31.8%	-19.9%	7,783,120	-0.1%
佛山	套数	6,159	-7.2%	440.3%	2.6%	97.6%	170,124	89.4%
	面积	495,765	-10.3%	305.8%	2.0%	66.1%	14,447,775	53.4%
东莞	套数	2,642	34.7%	20.5%	-11.5%	26.8%	75,444	-5.8%
	面积	199,799	30.1%	13.9%	-20.0%	-1.8%	5,968,020	-13.0%
扬州	套数	299	-69.1%	-61.6%	27.2%	-48.6%	33,383	5.1%
	面积	36,442	-65.6%	-56.8%	13.3%	-44.6%	3,891,140	8.6%
温州	套数	1,652	41.7%	53.4%	6.2%	52.1%	68,787	18.2%
	面积	226,224	14.1%	41.4%	34.3%	76.1%	8,810,339	24.7%
泉州	套数	2,077	119.3%	206.3%	-19.1%	277.4%	45,080	29.5%
	面积	114,052	60.4%	231.1%	-8.3%	126.8%	3,588,233	38.0%
惠州	套数	599	-0.2%	-4.5%	19.5%	-31.7%	21,322	-15.1%
	面积	75,267	6.6%	-0.3%	23.7%	-24.2%	2,469,217	-15.3%
淮安	套数	1,012	-8.5%	20.2%	-11.1%	-39.4%	51,863	-7.5%
	面积	116,803	-10.6%	19.4%	-10.0%	-38.4%	5,959,833	-7.3%
莆田	套数	134	-61.3%	-17.3%	20.6%	-65.1%	10,407	-18.4%
	面积	25,829	-43.8%	14.1%	42.8%	-46.7%	1,311,749	-21.2%
安庆	套数	251	70.7%	263.8%	65.2%	-37.7%	14,253	7.1%
	面积	31,520	69.8%	296.6%	70.3%	-31.1%	1,729,128	8.9%
江阴	套数	310	0.0%	-17.8%	-11.2%	-30.4%	25,576	12.0%
	面积	41,836	4.3%	-14.6%	-20.1%	-28.3%	3,339,852	10.3%
吉林	套数	495	5.1%	-23.1%	-25.8%	-8.9%	22,483	32.5%
	面积	49,382	-1.9%	-22.3%	-16.3%	-3.8%	2,264,106	36.7%
常州	套数	2,691	31.1%	27.3%	27.1%	29.7%	91,557	-5.4%
	面积	101,281	25.7%	-31.6%	14.3%	-23.5%	4,418,321	2.7%
连云港	套数	701	4.8%	-36.7%	-6.6%	-39.6%	59,910	-11.5%

	面积	79,275	5.6%	-31.4%	-2.6%	-37.4%	6,482,225	-11.7%
镇江	套数	1,271	4.4%	-10.4%	2.6%	-4.1%	59,711	41.6%
	面积	153,811	3.4%	-4.2%	6.6%	5.8%	6,872,772	72.3%
江门	套数	105	-16.0%	-45.6%	45.3%	-77.7%	9,973	-43.4%
	面积	11,862	-21.9%	-48.9%	53.2%	-76.8%	1,127,205	-44.4%
泰安	套数	457	45.1%	-49.0%	-6.8%	-4.8%	20,322	-43.9%
	面积	43,145	27.0%	-58.3%	-13.2%	-22.5%	2,473,333	-40.5%

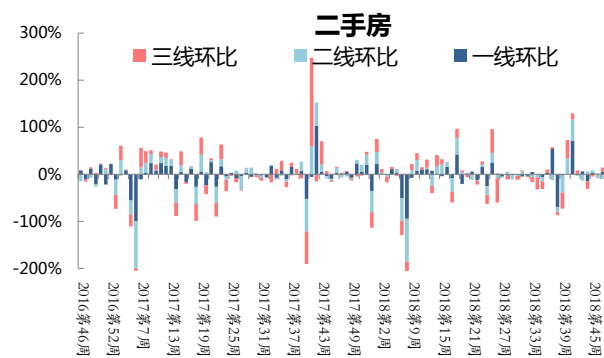
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州、佛山、东莞等16个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等27个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 1.2 10城二手房成交回顾

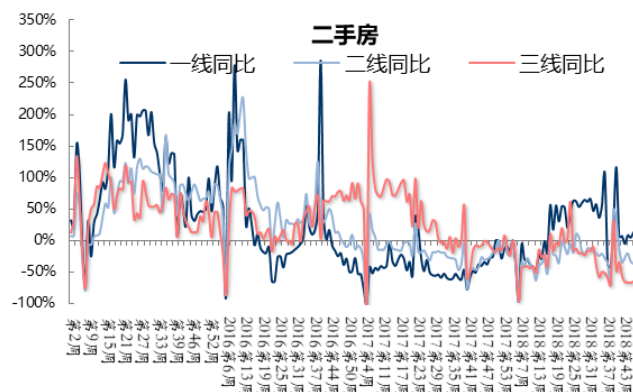
本周跟踪的10个城市二手房成交0.93万套，环比下降2.8%，同比下降25.88%，累计同比下降14.35%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别5.75%、-9.43%、8.94%；

图4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别5.75%、-9.43%、8.94%；



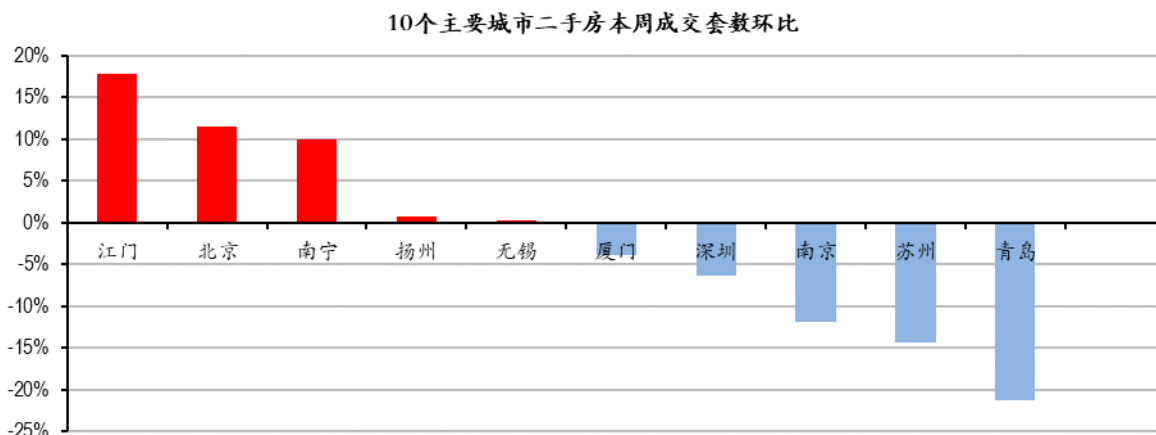
资料来源：Wind、天风证券研究所

图5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别13%、-35.56%、-64.86%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图6：10个城市二手房本周成交套数：环比上升最多的是江门，上升最少的是青岛



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 2: 10 城二手房成交明细

		2018/11/23- 2018/11/29	环比增 速	同比增 速	前一周环 比增速	相对 2016 年 周均销售	2018/01/01-20 18/11/29	累计同比
合计	套数	9,310	-2.8%	-25.9%	-4.4%	-52.7%	600,693	-14.3%
	面积	853,291	-4.1%	-25.0%	-3.4%	-54.4%	57,733,555	-12.4%
一线城市	套数	3,824	5.8%	13.0%	0.6%	-46.1%	206,926	11.2%
	面积	340,972	3.1%	18.1%	4.6%	-47.1%	17,802,217	6.7%
二线城市	套数	4,974	-9.4%	-35.6%	-7.8%	-57.3%	341,084	-24.0%
	面积	465,832	-9.2%	-31.9%	-7.9%	-58.4%	31,580,290	-24.7%
三线城市	套数	512	8.9%	-64.9%	0.9%	-46.2%	52,683	-20.5%
	面积	46,487	1.4%	-71.7%	-4.4%	-56.4%	8,351,048	13.9%
北京	套数	2,737	11.5%	42.3%	-1.4%	-46.5%	139,942	14.0%
	面积	244,783	9.2%	44.5%	-0.9%	-48.0%	12,217,608	9.8%
深圳	套数	1,087	-6.4%	-25.5%	4.9%	-45.1%	66,984	5.8%
	面积	96,189	-9.7%	-19.4%	18.3%	-44.7%	5,584,609	0.6%
南京	套数	1,237	-11.8%	-16.0%	-8.8%	-57.8%	59,720	-25.0%
	面积	101,543	-12.4%	-19.5%	-8.6%	-60.7%	5,008,634	-26.0%
南宁	套数	464	10.0%	76.4%	-2.1%	-18.5%	23,479	-20.8%
	面积	42,690	0.8%	82.3%	2.9%	-22.8%	2,211,918	-22.9%
厦门	套数	417	-3.9%	43.8%	7.4%	-57.0%	14,437	-43.2%
	面积	40,699	-1.8%	29.6%	4.5%	-58.1%	1,441,342	-43.8%
青岛	套数	487	-21.3%	-59.3%	1.0%	-62.9%	45,568	-22.7%
	面积	43,799	-18.6%	-57.4%	1.3%	-63.1%	3,956,848	-25.1%
无锡	套数	887	0.3%	-6.5%	1.6%	-19.5%	48,089	-22.4%
	面积	84,827	2.6%	-1.3%	-1.2%	-34.2%	5,011,324	-23.3%
苏州	套数	1,482	-14.3%	54.9%	-17.6%	-7.8%	74,305	57.5%
	面积	152,274	-13.9%	62.3%	-16.8%	-8.8%	7,456,416	57.6%
扬州	套数	248	0.8%	-48.0%	-3.1%	-5.6%	16,819	-22.5%
	面积	22,507	-11.6%	-53.6%	0.7%	-15.3%	1,615,502	-23.5%
江门	套数	264	17.9%	-9.0%	5.7%	34.4%	11,226	48.3%
	面积	23,980	17.7%	-35.3%	-10.1%	19.3%	4,204,417	435.7%

注: 1.套数单位套, 面积单位平方米。 2.一线城市包括: 北京、深圳 2 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9 个城市; 三线城市包括: 扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5 个城市。

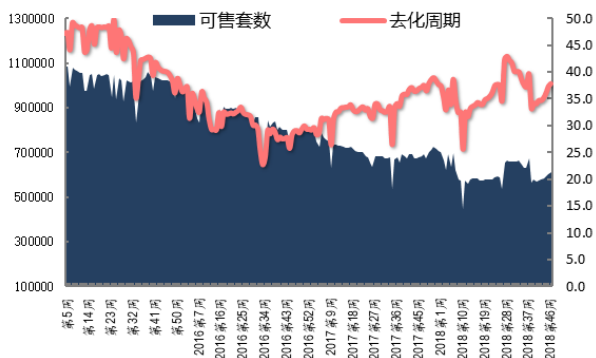
资料来源: Wind、天风证券研究所

### 1.313 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日, 全国 13 大城市住宅可售套数合计 61.02 万套, 去化周期 37.8 周, 环比上升 1.25%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.77%、3.01%、0.88%; 一

线、二线及三线去化周期分别为 39.6、26.1、46.4 周。

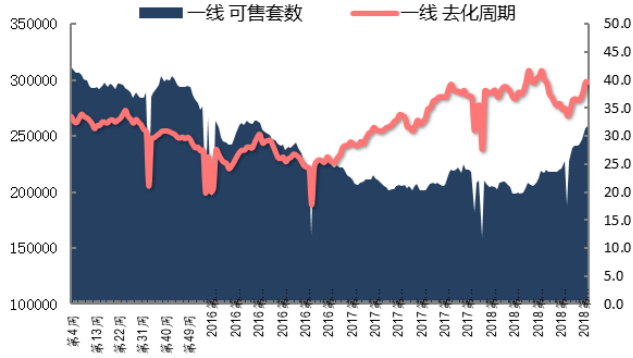
图 7：全国 13 城可售 61 万套，去化周期 37.8 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

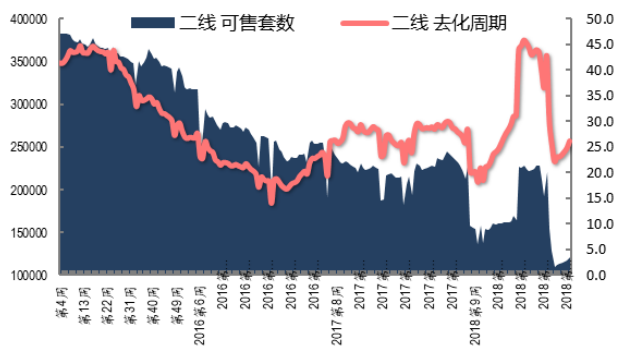
图 8：一线 4 城可售 25.8 万套，去化周期 39.6 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

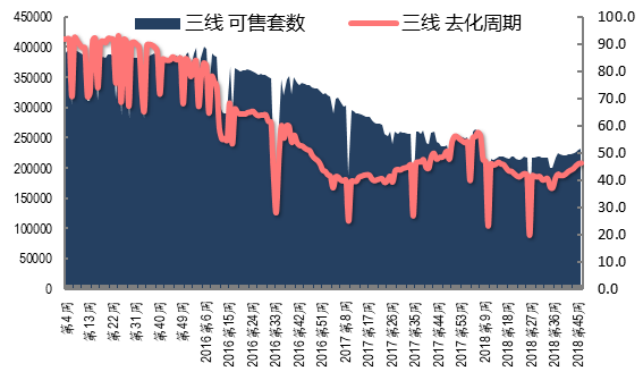
图 9：二线 4 城可售 12.1 万套，去化周期 26.1 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

图 10：三线 5 城 23.1 万套，去化周期 46.4 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 3：13 城住宅可售套数回顾

		2018/11/23-2018/11/29	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	610,196	1.2%	16,136	16,163	37.8	37.3
一线城市	套数	258,408	0.8%	6,530	6,476	39.6	39.6
二线城市	套数	120,729	3.0%	4,627	4,728	26.1	24.8
三线城市	套数	231,059	0.9%	4,980	4,958	46.4	46.2
北京	套数	71,170	1.6%	1069.12	1024.72	66.6	68.4
上海	套数	45,163	-2.3%	2616.60	2625.24	17.3	17.6
广州	套数	68,745	1.4%	1839.48	1825.32	37.4	37.2
深圳	套数	73,330	1.4%	1004.40	1001.04	73.0	72.3
南京	套数	30,242	4.7%	1210.52	1183.96	25.0	24.4
南昌	套数	23,446	0.0%	0.00	0.00		
厦门	套数	16,471	0.1%	93.50	95.38	176.2	172.5
苏州	套数	50,570	4.4%	1471.60	1495.24	34.4	32.4
莆田	套数	18,506	1.8%	218.84	230.32	84.6	78.9
安庆	套数	2,827	0.2%	291.80	298.76	9.7	9.4
江阴	套数	14,030	0.2%	525.52	541.92	26.7	25.8

泉州	套数	122,214	1.7%	1047.76	1006.40	116.6	119.5
温州	套数	73,482	-0.5%	1412.80	1398.20	52.0	52.8

注：1.套数单位套，面积单位万平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、南昌厦门、苏州、呼和浩特等 8 个城市；三线城市包括：惠州、淮安、莆田、安庆、江阴、蚌埠、常德等 7 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 2. 重点公司跟踪（公司公告）

【广宇集团】公司同意对全资子公司杭州鼎融房地产开发有限公司增资 5,000 万元。增资完成后，鼎融房产的注册资本金将增至 15,000 万元，公司持有其 100% 股权比例不变。

【北京城建】公司与未来科学城置业有限公司及天津北方裕茂企业管理有限公司组成的联合体以 410,000 万元的价格竞得北京市昌平区北七家镇未来科学城南区 CP07-0600-0052、0063、C-18 地块 F2 公建混合住宅用地、R2 二类居住用地使用权；公司全资子公司北京城建新城投资开发有限公司以 94,000 万元的价格竞得北京市大兴区采育镇区 01-0119 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权。

【北京城建】日前公司发行了中期票据 15 亿元，其中 8 亿元中期票据，期限 3+N 年，票面利率 5.16%；7 亿元中期票据，期限 5+N 年，票面利率 5.89%。

【中房股份】公司全资子公司新疆中房置业有限公司与上海强荣国际物流有限公司签订了《乌鲁木齐市房产转让合同书》，新疆中房出售其所属的新疆兵团大厦一层共计 348.85 平方米，房产证号为 2010414926 号的投资性房地产，转让价格为 12,209,750 元。

【万泽股份】公司大股东万泽集团有限公司已将其持有的本公司无限售条件的流通股 34,810,000 股（占本公司总股本的 7.08%）质押给江西赣江融创投资有限公司。

【卧龙地产】公司以人民币 3,935.51 万元现金向广州君志至简投资合伙企业(有限合伙)出售持有的广州君海网络科技有限公司 2% 股权。本次交易构成关联交易。

【万通地产】公司股东万通投资控股股份有限公司将其持有的公司股份办理了股份质押业务。万通控股持有公司无限售条件流通股 622,463,220 股，于 2018 年 11 月 23 日将其中的 171,765,600 股股份，占持有股数的 27.5945%，占公司总股本的 8.3625%，质押给普洛斯投资（上海）有限公司。

【万科 A】公司股东深圳市钜盛华股份有限公司将持有的万科 33,378,449 股无限售流通 A 股通过质押式回购方式质押给五矿证券有限公司。

【苏州高新】公司全资子公司高新投资、下属子公司白马涧小镇公司拟与苏州高新区枫桥投资发展总公司联合投资设立合资公司苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司。合资公司注册资本为 2 亿元，其中高新投资出资 8,000 万元，占比 40%；枫桥投资出资 8,000 万元，占比 40%；白马涧小镇公司出资 4,000 万元，占比 20%。

【华发股份】公司全资子公司北京华发创盛置业有限公司《北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》，确认北京华发经公开竞投获得北京市房山区拱辰街道 17-02-10 地块 F1 住宅混合公建用地、17-02-09 地块 A33 基础教育用地的国有建设用地使用权，成交总价为人民币 253,350 万元。

【城投控股】公司拟在国内银行间市场发行中期票据，本次中期票据的发行规模为不超过人民币 35 亿元，本次发行的中期票据期限为不超过十年（含 10 年），分期发行。

【保利地产】公司本次中期票据注册金额为 100 亿元获准注册，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效，由中国建设银行股份有限公司和兴业银行股份有限公司联

【信达地产】中国信达拟将其持有的全部信达地产 796,570,892 股股份（均为限售流通

股，占信达地产总股本的 27.93%) 协议转让给信达投资。本次股权转让事项尚需财政部审批，目前双方尚未签署股权转让协议。

【莱茵体育】公司控股股东莱茵达控股集团有限公司将其所持有公司的部分股份被质押，质押股数 4200 万股，占其所持股份比例的 6.83%。截至本公告披露日，控股集团持有公司 614,920,180 股股份，占公司总股本的 47.70%；其所持有公司股份累计被质押 611,699,996 股，占公司总股本的 47.45%。

【首开股份】公司同意对公司全资子公司北京首开中晟置业有限责任公司增资 40 亿元，增资完成后，中晟公司注册资本由 9 亿元增加为 49 亿元。

【云南城投】公司拟收购西安海荣青东村房地产开发有限公司、西安国际港务区海荣实业有限公司及陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司各 51% 股权及上述三家公司关联方享有的对海荣青东村公司、海荣实业公司、秦迎实业公司合计债权本金 92,866,241.70 元；公司拟收购云南百年置业房地产开发有限公司及云南云岭天籁投资有限公司合计持有的云南城投华商之家投资开发有限公司 60% 股权及债权；公司出资 2.55 亿元与陕西云海投资管理合伙企业在陕西省西安市共同设立陕西云城康旅投资有限公司。

【光明地产】公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司与上海奉贤城乡建设投资开发有限公司组成联合体成功竞得上海市奉贤区南桥新城 16 单元 29-01 区域地块，成交总价为人民币 122823 万元。该地块土地总面积 42646.80 平方米，容积率 1.6，土地用途为居住用地。

【金地集团】公司成功发行了 2018 年度第三期超短期融资券 30 亿元人民币，发行期限为 270 天，起息日为 2018 年 11 月 28 日，到期日为 2019 年 8 月 25 日。本次超短期融资券发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 4.07%，到期一次还本付息。

【华远地产】公司 2018 年度第一期短期融资券已于 2018 年 11 月 27 日发行，发行总额为 15 亿元，期限 365 天，发行利率 4.88%。

【首开股份】公司拟在北京金融资产交易所申请发行债权融资计划（非公开定向债务融资）。本次发行债权融资计划的规模不超过 10 亿元人民币，期限不超过 2 年。

【绿地控股】公司全资子公司绿地控股集团有限公司通过公司境外全资子公司绿地全球投资有限公司进行了该中期票据计划下的第十三次发行，本次发行 2.8 亿美元定息债券，债券票面利率为 9.125%，到期日 2020 年 5 月 27 日。

【华夏幸福】公司与杭州市萧山区人民政府于 2018 年 11 月 28 日签署了《浙江省杭州市萧山区河上产业新城 PPP 项目合作协议》，本项目的合作期限为 18 年。

【光明地产】公司成功竞得浙江省湖州市长兴县 2018-123 号、2018-124 号、2018-125 号、2018-126 号、2018-127 号、2018-128 号六幅地块。成交总价分别为 2018-123 号（人民币 16509 万元）、2018-124 号（人民币 4927 万元）、2018-125 号（人民币 32717 万元）、2018-126 号（人民币 19161 万元）、2018-127 号（人民币 19980 万元）、2018-128 号（人民币 41832 万元）。

【迪马股份】公司控股子公司郑州东田房地产开发有限公司成功竞得荥政储（2016）148 号、荥政储（2016）151 号地块国有建设用地使用权。荥政储（2016）148 号地块出让面积 33,223.41 平方米，土地用途城镇住宅用地， $1.0 \leq$ 规划容积率 $\leq 1.8$ ，出让年限 70 年，地块成交总价 4,510 万元；荥政储（2016）151 号地块出让面积 26,428.4 平方米，土地用途城镇住宅用地， $1.0 \leq$ 规划容积率 $\leq 1.8$ ，出让年限 70 年，地块成交总价 3,590 万元。

【保利地产】2018 年 11 月 28 日，公司成功发行 2018 年度第四期中期票据（永续中票），发行总额为 15 亿元，发行利率 4.63%。

【融创中国】公司拟额外发行美元优先定息票据，并与 2020 年到期的 4 亿美元 8.625% 优先票据合并组成单一系列。

【富力地产】公司拟发行 2018 年公司债券（第一期），发行规模不超过 40 亿元，此次发

行债券拟全部用于偿付公司已发行公司债券于 2019 年内的到期回售部分。

【我爱我家】截至 2018 年 11 月 28 日，公司累计通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 34,863,973 股，累计回购股份占公司总股本的 1.4801%，最高成交价为 6.21 元/股，最低成交价为 5.31 元/股，支付的总金额为 199,974,923.41 元（含交易费用）。公司本次回购股份方案已实施完毕。

【万科 A】公司股东深圳市钜盛华股份有限公司将持有并质押给平安证券股份有限公司的万科 22,838,872 股无限售流通 A 股办理解除质押。截至 2018 年 11 月 28 日，钜盛华直接持有公司 A 股股票共计 926,070,472 股，占公司总股本的 8.39%；累计质押股数为 895,802,374 股，占公司总股本的 8.11%。

【新湖中宝】浙江新湖集团股份有限公司将原质押给“中国农业银行股份有限公司杭州保俶支行”的本公司无限售流通股股份 39,000,000 股解除质押，占公司总股本的 0.45%。

### 3. 行业新闻

#### 深圳将出房地产市场监管新规 涉商品房预售、房屋租赁等（观点网）2018/11/25

11 月 23 日，深圳市规划和国土资源委员会发布了关于征求《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》意见的通告，对商品房预售、房屋租赁、资金监管等作出规定。

观点地产新媒体了解，在房地产开发经营方面，《意见》提出房地产开发项目在申请预售前，项目资本金账户余额应当不低于项目资本金 10%；房企确需调整销售价格且调整幅度超出备案价格 15%的，应当在调整价格前办理备案变更。

《意见》提出，商品房预售应当符合下列条件：已付清地价款，并取得不动产权利证书；取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；七层以下（含本数）的商品房项目已封顶，七层以上的商品房项目已完成地面以上三分之二层数，但经市房地产产业化主管部门认定的产业化项目已完成地面以上三分之一层数等等。

在房屋租赁方面，《意见》规定了住房最小出租单位，则出租住房应当以原始设计的卧室或者起居室为最小出租单位，且人均租住建筑面积不得低于 6 平方米，禁止出租人、房屋租赁企业将原始设计的卧室或者起居室再次分割搭建后出租。市房屋租赁主管部门应当根据租赁市场价格水平定期公布房屋租赁指导租金。

在历史违建出租问题上，《意见》规定，按照《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》的要求，历史违建经房屋结构和消防安全检验合格，并符合地质安全条件的，可以按规定办理房屋租赁的相关手续。

此外，《意见》还提出房地产行业实行年报管理制度，注册地在本市的房地产开发企业、房屋租赁企业、经纪和估价机构，应当按照主管部门要求及时报送年报；房地产开发企业不得限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款等规定。

### 31 省份“经济对房地产依赖度”排名：海南省最高（澎湃新闻）2018/11/25

“房地产开发投资占 GDP 比重”被视为衡量一个地方经济增长对房地产投资依赖度的指标。比重越高，说明经济对房地产投资依赖程度越严重。

2018 年前三季度 31 省份“房地产开发投资占 GDP 比重”排名中，海南省占比达到了 34%，高居榜首。安徽省 22%次之，重庆市 21%排第三，其余大多数省份比重都在 10-15% 之间。

记者梳理发现，2017 年前三季度 31 省份“房地产开发投资占 GDP 比重”前三名与今年相同，也是海南、安徽、重庆。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，海南、安徽、重庆占比高与此三省的招商力度大有关系，也和具体的产业导入有关。

中原地产首席分析师张大伟接受专访时表示，海南是旅游大省，旅游产业具有季节性，有得天独厚的优势，是当下全国热衷的房产投资地。安徽、重庆则属于人口外流省份，核心来看还是和各省的产业结构有关系。

与房地产开发投资排名情况不同，“房地产开发投资占 GDP 比重”排名前五的省份分别为海南、安徽、重庆、云南、浙江。东部省份只占两个。而占比低于 10%的省份，分别是山东、山西、吉林、新疆、黑龙江、内蒙古和西藏。因高房价备受关注的上海、北京占比分别为 12%和 11.9%。

### 北京统计局：前 10 月商品房销售面积 461 万平米 同比下降 24%（观点网）2018/11/26

11 月 26 日，北京统计局公告披露了 1-10 月北京市房地产市场运行情况。

在房地产市场销售方面，1-10 月，北京市商品房销售面积为 461.4 万平方米，同比下降 24%。其中，住宅销售面积为 347.9 万平方米，下降 13.6%；办公楼为 40.4 万平方米，下降 53.3%；商业营业用房为 27.4 万平方米，下降 55.4%。

在房企项目资金方面，1-10 月，北京市房地产开发企业项目到位资金为 4276.8 亿元，同比下降 16.9%。其中，国内贷款为 1146.9 亿元，下降 13.7%；自筹资金为 1253.7 亿元，下降 0.9%；定金及预收款为 1457.9 亿元，下降 18.5%。

在房地产市场建设方面，1-10 月，北京市商品房新开工面积为 1740.3 万平方米，同比下降 1.7%。其中，住宅新开工面积为 909.5 万平方米，增长 7.8%；办公楼为 195.2 万平方米，下降 31.4%；商业营业用房为 93.6 万平方米，下降 25.1%。

北京市商品房竣工面积为 663.9 万平方米，同比下降 11.5%。其中，住宅竣工面积为 283.3 万平方米，下降 11.2%；办公楼为 110.7 万平方米，下降 39.2%；商业营业用房为 92.8 万平方米，增长 33.3%。

### 深圳租房拟推行实名租赁制，人均租住建筑面积不得低于 6 平米（澎湃网）2018/11/26

广州日报深圳 26 日消息，一手新房备案价超过 15%就必须备案变更，人均租住建筑低于 6 m<sup>2</sup>禁止出租，不得拒绝购房人使用公积金贷款……《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》（以下简称《监管办法》）即日起至 12 月 23 日公开征求意见。

销售调价超过 15%需办理备案变更

《监管办法》明确，房地产开发企业应在房地产信息系统中建立项目开发手册，完善房地产销售价格备案制度，改变过去由房地产开发企业到价格监管部门备案的做法，明确房地产开发企业确定销售价格并由房地产主管部门对外公示后，房地产主管部门可通过数据共享方式报价格监管部门备案，简化备案程序。房企应当按照经备案的销售价格，明码标价销售商品房，确需调整销售价格且调整幅度超出备案价格 15%的，应当在调整价格前办理备案变更。

在房地产预售许可管理方面，明确房地产产业化主管部门认定的房地产产业化项目有关工程进度的预售条件，即应“完成地面以上三分之一层数”，要求房地产开发企业应在土地使用权出让合同约定的竣工日期到期前申请办理商品房预售许可。

房地产开发企业销售商品房对外公示的内容，增加了包括“不拒绝购房人使用住房公积金贷款的书面承诺”等五项内容。销售精装修商品房的，应公示装修装饰材料的名称、品牌、价格、规格、型号等信息。

人均租住建筑面积不得低于 6 m<sup>2</sup>

《监管办法》增加“房屋租赁”一章内容。具体来说，深圳拟建立实名租赁制度，在房屋租赁活动中，当事人应当提供真实身份信息。出租人不得向不能提供身份证件的自然人、不能提供营业执照或者其他证明文件的法人和其他组织出租房屋。

另外，出租房屋应当有合法的来源证明，未依法取得规定的来源证明材料、未经共有人书面同意、经鉴定为危房不能使用、违规改变房屋使用功能、室内装修不符合国家或地方标准的房屋不得用于出租。出租住房应以间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于 6 m<sup>2</sup>，且禁止将原始设计的居住空间再次分割搭建后出租，厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间不得出租用于居住。

《监管办法》还规定，深圳要逐步实行房屋租赁合同网上签订和网上备案，经备案的住房租赁合同可以作为承租人有合法稳定住所的凭证，依法享受基本公共服务和便利。在深圳市从事房屋租赁经营业务的企业以及出租或者转租房房间数达到 10 间及以上的自然人，应当办理工商登记并向房地产主管部门备案。

《监管办法》还改变了房地产经纪机构的分支机构备案方式，完善房地产经纪机构及其分支机构的备案变更规定。在房地产经纪机构不得实施的行为中，增加“捏造发布不实信息；泄露或者不当使用客户信息，谋取不正当利益；协助交易当事人提供虚假材料进行不动产登记”三种情形。

### 深圳新房市场年底出现“井喷”，10 月份上市近万套新房（澎湃网）2018/11/27

限价摇号、二次房改、限售……深圳楼市即将走过喧闹的 2018 年。直到年底，深圳楼市依旧很不“平静”。

近期，多地房贷利率松动的消息引人关注。而在深圳，此前已经有消息指出北京银行下调了首套房基准利率上浮比例。11 月 26 日，记者向招商银行个贷经理采访时得知，该行首套住宅房贷基准利率上浮 12%，二套房上浮 20%。有个贷经理告诉记者，现在准备接单以完成投放任务。

其实，房贷利率一直是购房者关注的重点。此前，深圳绝大部分商业银行网点执行首套住宅基准利率上浮 15%，二套住宅贷款利率执行基准利率上浮 20%。不过，从 10 月份开始，全国部分城市银行首套房贷利率已开始有下调迹象。

对此，业内人士认为，未来存在房贷利率下行的可能，但房贷利率的下调并不意味着调控的放松。美联物业全国研究中心经理张添鸣表示，部分银行下调利率是基于可用额度较前期相对宽松，对置业者来说算是个利好的消息，但不会带来太多实质性的效果，对市场不会有大的影响，更不会对楼市政策带来影响。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，从当前房贷政策可以看出，利率继续走高的可能性减小，这与年底商业银行贷款规模增加相关，但利率是否会继续往下走，从目前看也并非如此，毕竟目前的贷款利率从历史数据看其实是偏低的。

除了房贷利率出现松动，深圳新房市场在年底也出现“井喷”。市场数据显示，10 月深圳共有 18 个新房项目入市销售，其中住宅和公寓产品的总销售量高达 9977 套，11 月预计将有 21 个新房项目入市。深圳中原研究中心的数据显示，上周深圳市场共 11 个项目获批，住宅批售套数达到 7615 套，4 个项目开盘入市，分别位于盐田区、龙岗中心城、清湖和沙井，一手住宅去化率约为 46.8%。

“开发商每年都有自己的销售目标，如果快到年底尚有距离，他们就会加速推盘，甚至进行一定幅度的降价促销，以期快速销售快速回款，完成全年销售目标。”福田一处新盘项目销售经理对记者说。

不过，深圳市规划和国土资源委员会近日发布了《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》，该《征求意见稿》明确指出，房地产开发企业应当按照经备案的销售价格，明码标价销售商品房。确需调整销售价格且调整幅度超出备案价格 15% 的，应当在调整价格前办理备案变更。

值得注意的是，《征求意见稿》还包括房屋租赁的内容，并将其置放在仅房地产开发经营之后，但在房地产经纪、估价等内容之前，可见政府对租赁市场的重视程度。《征求意见稿》强调建立实名租赁制度，房屋租赁活动中，当事人应当提供真实身份信息，也明确若存在未依法取得合法来源证明材料的、违反规定改变房屋使用功能的、室内装修不符合标准等情形禁止出租房屋。

### 天津分批开通按揭贷款还贷网上提取公积金服务（中国经济网）2018/11/27

记者从天津市住房公积金管理中心获悉，天津市公积金管理部门与商业银行进行合作，分批推出按揭贷款联网提取公积金服务举措。公积金管理部门通过与商业银行共享还款数据，让职工提取公积金像“网购”一样便利，告别了以往打印还款凭证再提取公积金的历史。

天津市住房公积金管理中心相关负责人介绍，职工在市公积金中心合作商业银行办理按揭贷款的，可通过市公积金中心官网、手机 APP、微信公众号等网上渠道自助办理还贷提取公积金手续。目前，市公积金中心先后与建设银行、工商银行、农业银行、中国银行实现了按揭贷款还款信息共享。

“在中农工建 4 家银行办理按揭贷款且尚未结清的职工，可携带本人身份证和近期还款凭证，就近到市公积金中心任一管理部申请开办按揭贷款联网手续。”该负责人表示，尚未办理电子公积金签约的职工需同时签约开通网上渠道，凭上述材料和公积金联名卡及本人当前正在使用的手机即可同时办理。已办理过按揭贷款还贷提取的职工可按上述手续直接办理，未办理过按揭贷款还贷提取的职工，应先凭有关材料办理按揭还贷登记手续。

记者了解到，职工偿还按揭贷款后，银行将还款信息传递至市公积金中心，职工登录签约开通的网上渠道，按系统提示自助办理业务，系统审核通过的，当日将资金划转至职工公积金联名卡储蓄账户。

预计至今年底，天津将再增加招商、中信、渤海、天津 4 家合作银行实现还款信息共享。2019 年上半年，预计增加交通、华夏、滨海农商 3 家合作银行。其他商业银行具备条件的，未来也将逐步纳入联网范围，为更多职工提供便利服务。

定。在房地产经纪机构不得实施的行为中，增加“捏造发布不实信息；泄露或者不当使用客户信息，谋取不正当利益；协助交易当事人提供虚假材料进行不动产登记”三种情形。

### 深圳发布城市更新新规：简化权属认定手续 延长用地行为时间（观点网）2018/11/28

11 月 27 日，广东深圳市规划和国土资源委员会发布《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》，对城市更新土地信息核查及历史用地处置作出进一步规定，将于 12 月 1 日起实施。

观点地产新媒体了解，《规定》主要是在落实最新政策、简化审批内容和材料要求、优化工作程序和手续等方面进行了修改完善。

其中，在关于权属认定的手续简化方面，《规定》明确了权属认定中可简化手续的具体情形和可简化的具体手续，对符合深府〔2010〕66 号文件规定的处理对象或者国有已出让用地上无合法手续的建筑物，在权属认定中无需办理规划确认、土地权属证明、房屋安全鉴定、消防验收或备案、房地产权属登记等手续，由区城市更新职能部门核发权属认定的处理意见书。

值得注意的是，在历史用地处置的用地行为发生时间上，《规定》提出，根据《关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3 号），将用地行为发生时间要求调整为 2009 年 12 月 31 日前，且规定了历史用地处置在申请受理后的 20 个工作日内核发历史用地处置意见，并将用地行为发生时间的认定单位由街道办变更为区

更新部门在审查过程中根据地形图、影像图等技术资料进行认定。

此外,《规定》对相关工作主体作出调整,根据《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》(市政府令第 288 号)对城市更新工作职权调整的相关规定,将核发处理意见书、土地信息核查、历史用地处置等工作的工作主体调整为区城市更新职能部门。

另悉,《规定》还提出,明确城市更新单元拆除范围内未签订征(转)地协议或已签订征(转)地协议但土地或者建筑物未作补偿,用地手续不完善的建成区,可纳入历史用地处置范围;申请签订完善征(转)地手续协议不再采用 2/3 以上(含 2/3)股东代表表决同意为入门槛等等。

### 沪浙苏正编制《上海大都市圈空间协同规划》涉“1+7”市(观点网)2018/11/28

11 月 28 日消息,沪浙苏三地正编制《上海大都市圈空间协同规划》,方案初步拟定将覆盖上海+苏州、无锡、南通、嘉兴、宁波、舟山、湖州等“1+7”市,陆域面积 4.9 万平方公里,常住人口约 6500 万人。

据悉,目前编制工作方案基本稳定,规划拟提出交通一体化、市政基础设施统筹、产业协调发展等八大系统行动。

上海市规划和自然资源局总规处处长熊健透露,此次上海大都市圈空间协同规划将从实施国家战略的高度,把握住各城市空间结构优化的机遇,从区域层面构建开放协调的空间格局。

他续指,尤为重要是要发挥该空间协同规划的引领作用,对区域内各城市总体规划起到一定的指引作用,从而加强在功能、交通、环境、设施方面的衔接,促进区域空间协同和一体化发展。

观点地产新媒体了解到,在 2017 年国务院正式批复的《上海城市总体规划(2017-2035)》中就提及,上海应“从长江三角洲区域整体协调发展的角度,充分发挥上海中心城市作用,加强与周边城市的分工协作,构建上海大都市圈,打造具有全球影响力的世界级城市群。”

### 国务院:完善养老设施供地政策 新建小区要求相关配建(观点网)2018/11/29

11 月 28 日,国务院总理李克强主持召开国务院常务会议,听取优化营商环境工作汇报,决定开展中国营商环境评价;部署进一步发展养老产业、推进医养结合,提高老有所养质量。

会议指出,适应庞大老年群体多样化多层次养老需求,促进养老服务增加供给、改善质量,是践行以人民为中心的发展思想、保障改善民生的重要举措,也有利于扩大就业、提升服务业水平。

据观点地产新媒体了解,一要鼓励地方多渠道解决养老服务有效供给不足问题。简化和放宽准入,支持各类所有制养老机构规模化、连锁化发展,发挥公办养老机构兜底保障作用,重点为经济困难失能失智老人、计划生育特殊家庭老人提供无偿或低收费托养服务。

二要大力发展居家社区养老服务。落实新建住宅小区养老服务设施配建要求,对老旧小区和纳入特困供养等范围的老年人家庭开展适老化改造,支持养老机构运营社区养老服务设施。

三要加强对养老护理人员职业技能培训,加快推进长期照护服务发展。对从事养老服务并符合条件的个人和小微企业给予创业担保贷款支持。完善养老服务设施供地政策。

四要强化跨部门协同监管,制定养老机构服务质量安全强制性国家标准,实施敬老院改造提升和民办养老机构消防安全达标工程。

会议听取了医养结合工作汇报,要求强化支持政策落实,促进现有医疗卫生和养老机构合作,发挥互补优势。简化医养结合机构设立流程,实行“一个窗口”办理。将符合条件的养老机构内设医疗机构纳入医保定点范围。促进农村和社区医养结合,建立村医参与健康养老服务的激励机制。鼓励医护人员到医养结合机构执业,并在职称评定等方面享受同等

待遇。

### 新一轮农地改革政策加速制定，土地承包期再延 30 年细则将出（澎湃新闻）2018/11/29

记者日前从有关部委及权威人士处获悉，包括农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革在内的“三块地”改革试点即将收官，近期还将重点完成承包地确权登记颁证工作。按照计划，土地确权登记及“三块地”改革试点均要在今年年底前完成。接下来将进入农村土地改革三项试点总结评估期，在此基础上加快土地管理法修改。

此外，新一轮农地改革政策正在加紧制定。土地承包期再延长 30 年政策制定工作已启动，不久后将出台。还将深化农村集体产权制度改革，全面开展农村集体资产清产核资、集体成员身份确认，推进集体经营性资产股份合作制改革。资源变资产、资金变股金、农民变股东“三变”改革红利将加快释放。

2013 年中央 1 号文件明确提出，用 5 年时间基本完成农村土地承包经营权确权登记颁证工作。截至 2017 年底，31 个省（区、市）均开展了承包地确权工作。今年中央 1 号文件再次对承包地确权工作作出部署，要求全面完成土地承包经营权确权登记颁证工作。记者了解到，截至 8 月底，天津、河北、山西、上海、江苏、安徽、江西、山东、河南、湖北、湖南、海南、四川、贵州、陕西、甘肃、宁夏等 17 个省份向党中央、国务院报告基本完成。此外，青海省也于日前宣布，基本完成全省土地确权任务，确权率达到 98.58%。

“土地确权将进一步明晰农村土地产权，更好地保护农民利益，促进农村土地要素市场发育和优化配置。”中国社会科学院农村发展研究所研究员李国祥对《经济参考报》记者表示，随着土地确权工作的完成，下一步应当做好土地流转市场服务工作，让农村土地确权证在实际工作中发挥作用。同时，土地确权工作中的相关经验也可以在后续农村土地征收、集体经营性建设用地入市以及农村宅基地改革“三块地”改革中推广。

据悉，“三块地”改革于 2015 年 2 月底正式启动，限定在北京市大兴区等 33 个试点县(市、区)行政区。2017 年 11 月，十二届全国人大常委会第三十次会议通过决定，33 个农村土地制度改革试点期限延长一年至 2018 年 12 月 31 日。

“多项重大改革试点有序推进。自然资源统一确权登记试点已经完成，农村土地制度改革三项试点即将收官。”自然资源部综合司司长程利伟近日表示，当前重点是按照中央要求做好农村土地制度改革三项试点总结工作，提出下一步深化改革的意见建议。

“三块地”改革试点总结将为土地管理法修改提供参考。据悉，全国人大土地管理法修改专题调研组近日在地方展开调研，听取土地管理法修改的意见建议。本轮修改主要内容也将涉及农村“三块地”改革。

此外，记者了解到，在新一轮农地改革政策中，农村集体产权制度改革仍是重头戏，将全面开展农村集体资产清产核资、集体成员身份确认，推进集体经营性资产股份合作制改革。

据农业农村部副部长、中央农办副主任韩俊此前介绍，2017 年，8 个部门制定了清产核资政策文件和统计报表，全面启动这项工作。今年，中央财政已安排清产核资专项资金 3 亿元。按照要求，2019 年底前基本完成清产核资。

农村经济体制与经营管理司司长张红宇也表示，对于清产核资工作已经制定了明确的时间表、路线图。2019 年 6 月底前，重点是指导乡镇、村、组各级农村集体经济组织，全面清查核实资产，填写登记报表，逐级审核上报。2019 年底前基本完成清产核资，重点是组织开展监督检查和成果验收，农业农村部、中央农办将形成报告上报党中央、国务院。

“因为产权不明晰，土地在农村就不是资产，而是负债。产权弄清楚了，下一步就是要盘活土地资源，实现资源变资产、资金变股金、农民变股东这样的‘三变’。”有权威人士向记者表示。

股份合作制改革是农村集体产权制度改革的关键所在。据悉，今年农村集体产权制度改革正展开第三批试点。本轮试点将原来的“探索确认集体成员身份”调整为“全面确认集体

成员身份”。股份制改革也在扩面，今年已发文确定吉林、江苏、山东 3 个省开展整省试点，河北石家庄市等 50 个地市开展整市试点，天津市武清区等 150 个县开展整县试点。

中国社会科学院农村发展研究所研究员党国英对《经济参考报》记者表示，产权改革的核心问题主要围绕三点：土地要不要交易、在什么范围内交易、交易的条件是什么。目前农村土地承包权只能在村集体内部流转。在农村集体产权制度改革中，除了经营权可进入市场流转外，更重要的是要改革承包权。“在一定条件下，要允许农村土地承包权进入市场自由流转。这个探索更符合市场经济的要求。”

专家表示，未来我国还将建立集体经营性建设用地增值收益分配机制，在此基础上，“三变”改革红利将加快释放。不过，党国英也指出，进一步释放“三变”改革红利，还需要探索股权交易机制，让村民家庭拥有的股份可以拿来交易，通过股权交易平台实现要素资源市场化，使资产在竞争机制中实现增值。

## 4. 盈利预测与估值

表 4：重点公司盈利预测表(股价日期：2018 年 11 月 18 日)

股票代码	股票名称	EPS (元)					PE					现价 (元)	目标价 (元)	评级	最新评级日期	
		2016A	2017A	2018E	2019E	2020E	2016A	2017A	2018E	2019E	2020E					
<b>地产服务</b>																
002285.SZ	世联行	0.37	0.49	0.63	0.81	0.91	14.3	10.8	8.4	6.5	5.8	5.28	18.9	买入	2018/4/2	
000560.SZ	我爱我家	0.07	0.06	0.33	0.39	-	86.1	93.4	17.6	14.9	-	5.82	14.10	买入	2017/11/2	
300295.SZ	三六五网	0.56	0.49	0.68	0.79	-	23.6	27.0	19.5	16.8	-	13.24	32.50	买入	2017/10/12	
<b>住宅地产</b>																
000002.SZ	万科A	1.9	2.54	3.39	4.32	5.31	13.0	9.8	7.3	5.7	4.7	24.78	42.64	买入	2018/5/2	
600048.SH	保利地产	1.1	1.32	1.68	2.1	2.72	11.8	9.8	7.7	6.2	4.8	13	22.65	买入	2018/4/19	
001979.SZ	招商蛇口	1.21	1.55	2.01	2.45	3.03	15.4	12.1	9.3	7.6	6.2	18.7	30.15	买入	2018/5/3	
601155.SH	新城控股	1.36	2.71	3.87	5.03	6.73	19.1	9.6	6.7	5.2	3.9	25.96	48.45	买入	2018/5/2	
600266.SH	北京城建	0.9	0.9	1.6	2.1	-	9.5	9.4	5.5	4.1	-	8.8	19.5	买入	2017/11/3	
000609.SZ	阳光股份	0.45	0.46	0.41	0.46	-	14.7	14.3	16.1	14.3	-	6.6	10.16	买入	2017/11/3	
600622.SH	光大嘉宝	0.4	0.6	0.7	0.9	-	14.1	10.1	9.2	7.2	-	6.2	25.0	买入	2017/11/2	
000537.SZ	广宇发展	0.7	1.3	1.5	2.3	3.0	12.1	6.3	5.6	3.6	2.7	8.1	16.7	买入	2018/5/3	
002146.SZ	荣盛发展	1.0	1.3	2.0	2.5	3.2	8.7	6.2	4.2	3.3	2.6	8.2	19.0	买入	2018/5/3	
000671.SZ	阳光城	0.3	0.5	0.8	1.1	1.6	19.0	11.2	7.4	5.0	3.6	5.7	12.4	买入	2018/5/3	
600606.SH	绿地控股	0.6	0.7	0.9	1.1	1.3	11.2	8.9	7.2	6.0	5.1	6.6	10.1	买入	2018/4/26	
000031.SZ	中粮地产	0.4	0.5	0.7	0.9	1.1	13.2	10.2	8.1	5.7	4.9	5.3	10.4	买入	2018/4/19	
600383.SH	金地集团	1.4	1.5	1.8	2.1	2.4	6.8	6.3	5.2	4.5	4.0	9.5	16.4	买入	2018/4/19	
600340.SH	华夏幸福	2.2	2.8	4.0	5.1	6.7	10.6	8.3	5.9	4.6	3.5	23.6	47.9	买入	2018/4/4	
002314.SZ	南山控股	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	11.9	9.8	12.4	10.1	9.3	3.3	8.6	买入	2018/4/26	
600094.SH	大名城	0.4	0.6	0.6	0.8	1.0	10.8	7.5	7.0	5.4	4.2	4.3	8.7	买入	2018/3/12	

资料来源：Wind、天风证券研究所

### 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

### 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见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，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

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。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券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。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、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。

### 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

### 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

### 天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 邮编：430071 电话：(8627)-87618889 传真：(8627)-87618863 邮箱：research@tfzq.com	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 邮编：201204 电话：(8621)-68815388 传真：(8621)-68812910 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com