

成交量环比回落

看好（维持）

㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）下跌 0.54%，同期沪深 300 指数上涨 0.93%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.47 个百分点。

㊦ 房地产市场成交面积环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.11.26-2018.12.02）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 387.29 万平方米，环比下跌 1.59%，同比上涨 4.09%。其中一线城市成交 68.27 万平方米，环比上涨 15.51%，同比下跌 4.66%；二线城市成交 211.65 万平方米，环比上涨 0.70%，同比上涨 4.09%；三线城市成交 107.36 万平方米，环比下跌 13.60%，同比上涨 10.53%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 1.99%，同比下跌 11.29%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 10.57%，同比上涨 17.85%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 14.04%，同比下跌 44.35%。

㊦ 行业与公司信息

北京单日土地成交 316 亿，凸显四大特征。

深圳房贷利率再现松动，新房供应井喷。

武汉异地公积金贷款范围扩大至全国。

上海推出乡村振兴战略新规划，将加大农村土地流转力度。

长春出台商品房预售资金监管办法：监管额度为项目总预售款 30%。

金地集团完成 30 亿元超短期融资券的发行，利率为 4.07%。

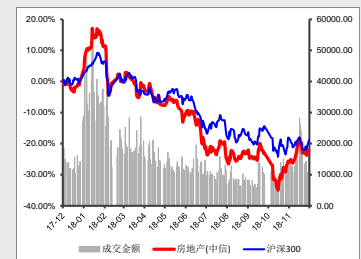
㊦ 投资建议

上周样本城市新建商品住宅成交面积环比小幅下跌，其中一、二线城市环比继续上涨，三线城市环比下跌；二手房方面，样本城市成交面积整体小幅上涨。从 11 月份的销售数据来看，前一百名房企单月销售额同比增速继续回落；受年底加速推盘的影响，环比有所提升。销售额过千亿元的房企达到 25 家，较去年同期的 14 家大幅提升。龙头企业销售额延续高增长态势，地产板块集中度持续上升，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。

㊦ 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 2018.12.03



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下跌..... | 4 |
| 二、行业与公司信息..... | 7 |
| 三、投资建议..... | 9 |
| 四、风险提示..... | 9 |

图表目录

| | |
|--|---|
| 图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2018.11.26-2018.12.02) | 4 |
| 图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.11.26-2018.12.02) | 4 |
| 图表 3: 一线城市周成交量 (2018.11.26-2018.12.02) | 5 |
| 图表 4: 二线城市周成交量 (2018.11.26-2018.12.02) | 5 |
| 图表 5: 三线城市周成交量 (2018.11.26-2018.12.02) | 5 |
| 图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.11.26-2018.12.02) | 6 |
| 图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.11.26-2018.12.02) | 6 |
| 图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.11.26-2018.12.02) | 6 |

一、房地产市场成交量环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.11.26-2018.12.02）重点关注的30个城市商品房成交面积为387.29万平方米，环比下跌1.59%，同比上涨4.09%。其中一线城市成交68.27万平方米，环比上涨15.51%，同比下跌4.66%；二线城市成交211.65万平方米，环比上涨0.70%，同比上涨4.09%；三线城市成交107.36万平方米，环比下跌13.60%，同比上涨10.53%。

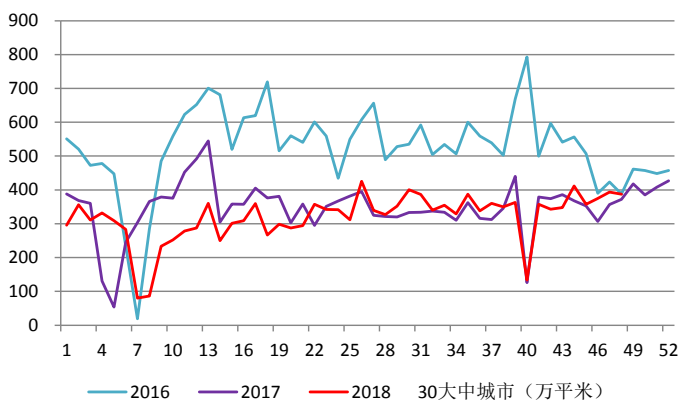
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2018.11.26-2018.12.02）

| | 本周成交 | 上周成交 | 去年同期 | 环比 | 同比 |
|----|--------|--------|--------|---------|--------|
| 合计 | 387.29 | 393.55 | 372.09 | -1.59% | 4.09% |
| 一线 | 68.27 | 59.11 | 71.61 | 15.51% | -4.66% |
| 二线 | 211.65 | 210.19 | 203.34 | 0.70% | 4.09% |
| 三线 | 107.36 | 124.26 | 97.14 | -13.60% | 10.53% |

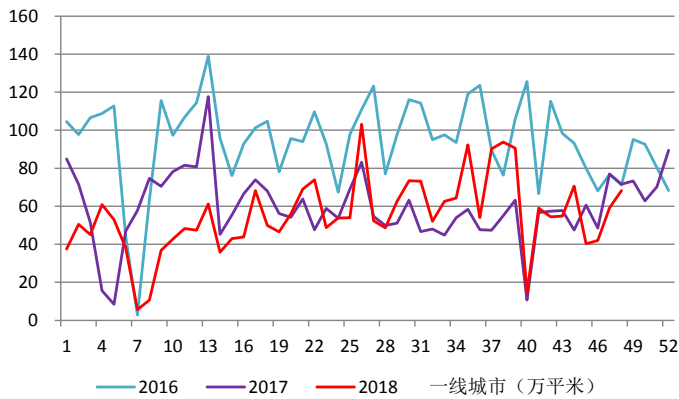
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2018.11.26-2018.12.02）



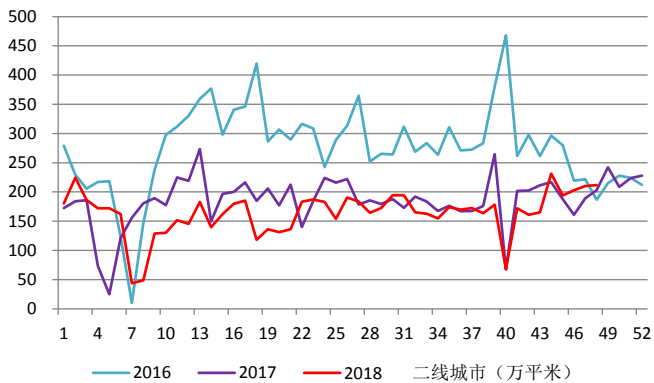
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2018.11.26-2018.12.02)



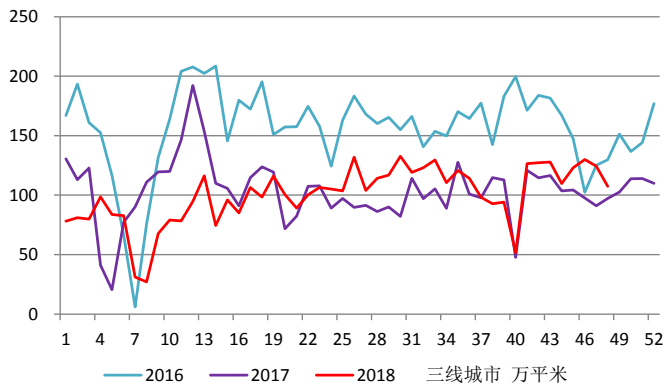
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2018.11.26-2018.12.02)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2018.11.26-2018.12.02)



数据来源：wind，华融证券整理

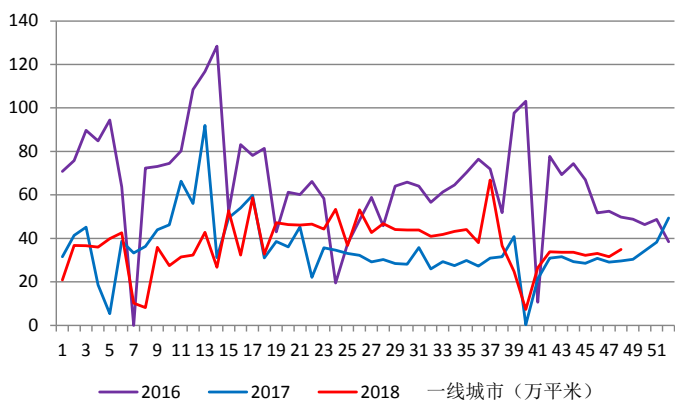
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 1.99%，同比下跌 11.29%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 10.57%，同比上涨 17.85%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 14.04%，同比下跌 44.35%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2018.11.26-2018.12.02)

| | 本周成交 | 上周成交 | 去年同期 | 环比 | 同比 |
|----|-------|-------|-------|---------|---------|
| 合计 | 49.44 | 48.48 | 55.73 | 1.99% | -11.29% |
| 一线 | 34.91 | 31.57 | 29.62 | 10.57% | 17.85% |
| 二线 | 14.53 | 16.91 | 26.11 | -14.04% | -44.35% |

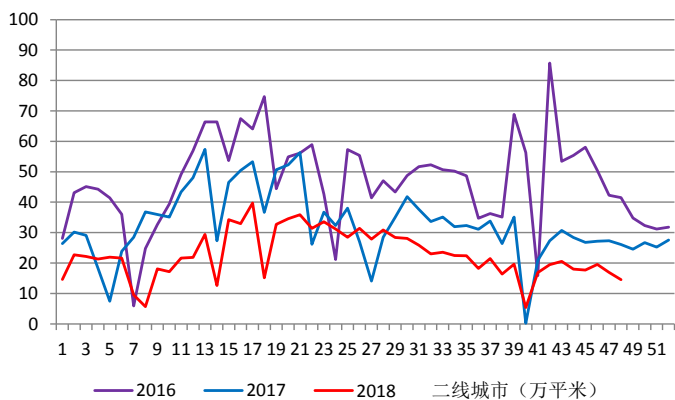
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量 (2018.11.26-2018.12.02)



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 (2018.11.26-2018.12.02)



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

北京单日土地成交 316 亿，凸显四大特征

证券时报报道，北京土地市场昨日迎来具有历史意义的一天——不仅单日成交土地数量史上最多，而且单日成交金额也是史上最高。因此，即便空气重度污染也没有阻挡房企们前来拍地或观战的热情，北京市土地拍卖大厅迎来了久违的满满人气。

据了解，北京市昨日集中出让 13 宗经营性用地，包括 12 宗住宅用地和 1 宗商业金融用地，住宅用地中有 8 宗限竞房用地、3 宗共有产权住房用地、1 宗商品住房用地。12 宗住宅用地总规划建筑面积 156 万平方米，挂牌起始价合计达到 282 亿元。

不过，证券时报记者从现场情况看，这些地块的竞拍出现冰火两重天的景象，其中，丰台限竞房地块等优质地块受热捧，位于西南四环外丰台区花乡白盆窑村的 2 宗限竞房用地，挂牌起始价分别为 56 亿元和 46.24 亿元，由于地理位置优越，共吸引了 6 个竞买主体共 9 家企业参与现场竞拍，分别是中铁诺德、中铁置业、新城控股、金茂、首开+金地+华润+平安联合体、华发。最终经过激烈竞争，前者经过 64 轮竞价，被中铁诺德以 70.2 亿元竞得，溢价率 25%；后者经过 46 轮竞价，被中铁置业以 58.4 亿元竞得，溢价率约 26%。另外，也有多个远郊区的限竞房地块受关注度不高，参与现场竞拍的仅两个竞买主体，最终均接近底价成交，溢价率大多低于 2%，而顺义区北小营镇一宗共有产权住房用地因无人报价流拍了。最终，北京单日共成交 12 宗地块，成交总金额达到 316.46 亿元。

土地拍卖现场多位房企人士对证券时报记者表示，北京土地市场已经明显降温，现在是拿地好时机，土地供应量多，竞争没有以前那么激烈，房企们变得更加理性了。也有房企表示，拿地是出于自身补库存需要，毕竟在北京还要生存。不过，也有企业仍会担心拿地风险，毕竟有之前拿地的不少限竞房项目如今销售情况不如预期。

业内人士认为，从北京集中出让 13 宗地块以及成交情况来看，北京市土地市场出现四大特征：一是土地竞得者多为国企，中小房企赢得了难能可贵的布局北京的机会；二是对于区位较好、容积率较低的优质商品住宅项目，房企依然保持了较高的关注度，竞争较为激烈；三是土地成交总价、平均楼面价及地块平均溢价率同比均下降，房地产市场趋于理性，虽然降温，但依然有企业看好后市；四是集中推地，稳定预期，此次多宗限房价商品房及共有产权地块成交，表明政府部门抑制房价上涨的决心不会发生改变，“房住不炒”也在从

各方面得到进一步落实。北京在源头上加大了住宅用地特别是保障房及普通商品住房用地的供应，本身就是加大供应、缓解供需矛盾、稳定市场预期的有力举措。同时，绝大部分商品住房地块都限定了未来商品住房的销售价格，这将对稳定房价预期也起到积极作用。

深圳房贷利率再现松动，新房供应井喷

证券时报报道，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。

武汉异地公积金贷款范围扩大至全国

11月30日，武汉住房公积金管理中心发布《武汉住房公积金异地个人住房贷款实施细则（试行）》。

据了解，此次细则对住房公积金异地个人住房贷款业务进行了三个方面的规范和调整：

扩大了住房公积金异地贷款受理范围。凡具有武汉市户籍，在武汉市行政区域外正常缴存住房公积金的单位缴存职工，在武汉市购买普通自住住房时，均可向武汉住房公积金管理中心申请办理异地个人住房公积金贷款。公积金异地贷款范围不再限于省内城市及长江中游城市群省会城市的缴存公积金职工。

规范了公积金异地贷款城市间的职责分工。缴存城市住房公积金管理中心负责审核职工住房公积金缴存和贷款情况，向贷款城市公积金中心出具书面证明；贷款城市公积金中心负责异地贷款业务的咨询、受理、审核、发放、回收、变更及贷后管理等工作。

细化了公积金异地贷款的对象和条件。明确了借款人及配偶有稳定的经济收入来源和按时还本付息的偿债能力；借款人及配偶须信用良好，符合武汉公积金中心《个人住房公积金贷款信用审核标准》；规定了异地贷款购房合同签订有效期，借款人办理异地贷款时，与开发商签订的购房合同时间在一年之内，首付款不少于购房总价的20%。

上述细则将自12月1日开始执行，为保证贷款政策调整的平稳过渡，在具体操作上设定政策过渡期，并以购房签约时间为节点，加以区别对待。

上海推出乡村振兴战略新规划，将加大农村土地流转力度

据中国证券网报道，上海市政府 11 月 29 日举行市政府新闻发布会。上海市农业农村委主任张国坤介绍了新出台的《上海市乡村振兴战略规划(2018-2022 年)》《上海市乡村振兴战略实施方案(2018-2022 年)》。张国坤介绍，上海将加大农村土地流转力度。预计今年底，上海市农村承包地流转率可达 80%。同时，上海还将加快农业产业结构调整步伐。积极促进农业由增产导向向提质增效转变，地产绿色农产品率预计 2022 年将提高到 30%。

长春出台商品房预售资金监管办法：监管额度为项目总预售款 30%

据第一财经报道，11 月 27 日，长春市出台《长春市商品房预售资金监督管理办法实施细则》，商品房预售资金监管额度为项目总预售款的 30%，总预售款以开发企业办理预售许可时报备的房屋备案价格和批准预售的商品房面积的乘积核定。

金地集团完成 30 亿元超短期融资券的发行，利率为 4.07%

2018 年 11 月 28 日，公司完成超短期融资券 30 亿元人民币的发行。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。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）下跌 0.54%，同期沪深 300 指数上涨 0.93%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.47 个百分点。

上周样本城市新建商品住宅成交面积环比小幅下跌，其中一、二线城市环比继续上涨，三线城市环比下跌；二手房方面，样本城市成交面积整体小幅上涨。从 11 月份的销售数据来看，前一百名房企单月销售额同比增速继续回落；受年底加速推盘的影响，环比有所提升。销售额过千亿的房企达到 25 家，较去年同期的 14 家大幅提升。龙头企业销售额延续高增长态势，地产板块集中度持续上升，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