

# 行业周报 (第五十周)

2018年12月16日

## 行业评级:

房地产 增持 (维持)

**贾亚童** 执业证书编号: S0570517090003  
研究员 jiatong@htsc.com

**韩笑** 执业证书编号: S0570518010002  
研究员 hanxiao012792@htsc.com

**林正衡** 021-28972087  
联系人 linzhengheng@htsc.com

## 本周观点: 投资增速企稳, 销售延续下行

2018年1-11月全国房地产开发投资同比增速企稳, 销售增速延续下行, 到位资金增速收窄。我们认为短期投资和销售仍具韧性, 但结构性支撑因素(土地滞后确认、新开工反弹、网签提速)难以持续, 2019年预计明显承压。此外销售增速放缓预期引导融资边际改善趋弱, 行业融资环境依然不容乐观。我们继续看好行业龙头相对优势的扩大和盈利集中度的提升。

## 上周回顾

上周地产板块全周上涨 0.90%, 相对沪深 300 超额收益 1.42pct。细分板块方面, 园区开发、中介服务和房地产开发分别下跌 1.51%、上涨 1.16% 和上涨 1.61%。

## 重点公司及动态

TOP50 上市房企 2018 平均 PE 7.2 倍 (Wind 一致预期), 近期政策预期有所缓和, 建议关注行业龙头万科 A、绿地控股、中南建设、金地集团等。

风险提示: 棚改支持力度下降带动三四线成交走低; 房贷利率水平持续抬升; 需求端去杠杆超预期。

## 一周涨幅前十公司

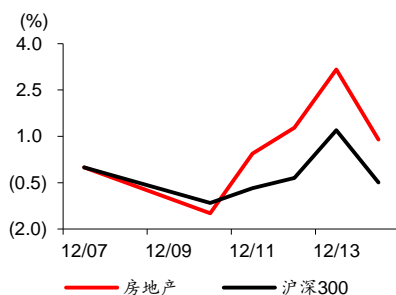
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
光大嘉宝	600622.SH	11.69
蓝光发展	600466.SH	8.91
金科股份	000656.SZ	5.80
荣盛发展	002146.SZ	5.33
香江控股	600162.SH	4.55
万科 A	000002.SZ	4.42
华发股份	600325.SH	4.40
电子城	600658.SH	4.30
中华企业	600675.SH	4.04
中弘退	000979.SZ	4.00

## 一周跌幅前十公司

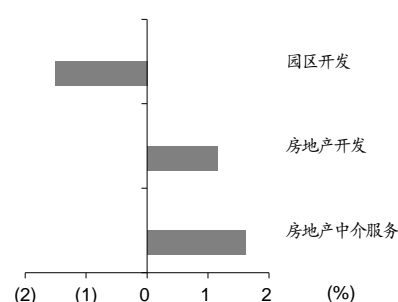
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
*ST 天业	600807.SH	(17.24)
实达集团	600734.SH	(9.76)
银亿股份	000981.SZ	(8.55)
华丽家族	600503.SH	(7.24)
张江高科	600895.SH	(6.27)
*ST 富控	600634.SH	(6.12)
当代明诚	600136.SH	(6.05)
嘉凯城	000918.SZ	(6.00)
华业资本	600240.SH	(5.90)
因城黄金	600766.SH	(5.83)

资料来源: 华泰证券研究所

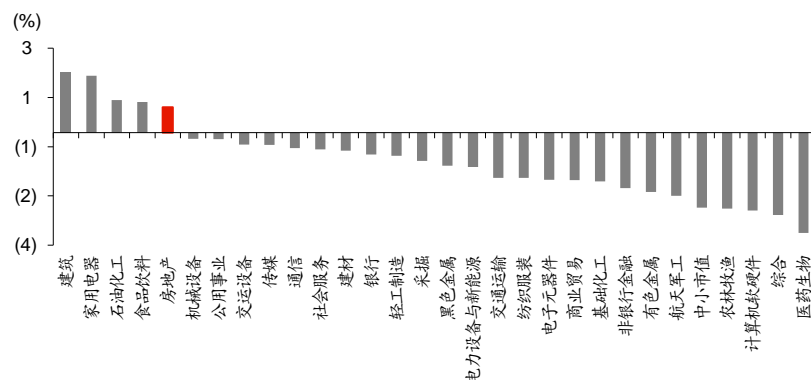
## 一周内行业走势图



## 一周行业内各子板块涨跌幅



## 一周内各行业涨跌幅



## 本周重点推荐公司

证券名称 (代码)	评级	12月14日 收盘价 (元)	目标价区间 (元)	EPS (元)				P/E (倍)			
				2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E
万科 A000002.SZ	买入	26.46	28.80~32.00	2.54	3.20	3.95	4.54	10.42	8.27	6.70	5.83
金地集团 600383.SH	买入	9.94	10.44~11.31	1.52	1.74	1.96	2.19	6.54	5.71	5.07	4.54
中南建设 000961.SZ	买入	6.40	7.56~7.84	0.16	0.56	0.87	1.33	40.00	11.43	7.36	4.81
绿地控股 600606.SH	买入	6.28	7.65~8.10	0.74	0.90	1.10	1.31	8.49	6.98	5.71	4.79

资料来源: 华泰证券研究所

## 本周观点：投资增速企稳，销售延续下行

2018年1-11月全国房地产开发投资同比增长9.7%，增速与1-10月持平。下半年以来土地购置费增速持续回落，且1-10月调整节奏加快，考虑前期土地成交滞后确认效应的弱化以及当期成交的趋冷（1-11月百城土地成交规划建面同比增速进一步收窄至8.8%），我们预计1-11月土地购置费增速大概率继续下行，土地投资对开发投资的支撑预期持续走弱。1-11月新开工和施工面积增速分别较1-10月提高0.5和0.4个百分点，我们认为施工投资降幅有望收窄，成为支撑开发投资企稳的短期力量。但是考虑到当期土地成交的趋弱以及销售、融资不及预期对施工投资的制约，预计施工投资对开发投资的支撑难以持续，2019开发投资预计明显承压。

2018年1-11月全国商品房销售面积和金额增速延续下半年以来的持续回落态势，单月销售面积连续3个月负增长，同市场到访量下滑和去化放缓的预期基本一致。一方面，9月份以来住建部和统计局联合发文要求地方政府加快网签，此前积压的已售未签约资源有望在近期完成网签，因此统计数据预计滞后反映实际成交层面的走弱。另一方面，我们坚持认为因城施策的政策体系下不同能级的城市存在明显的周期错位效应，在延续当前偏紧政策基调假设下成交总量数据下行速度和幅度预计相对温和。短期来看，成交数据依然具备统计因素和区域分化的结构性支撑，但是随着三四线销售的不确定性以及居民杠杆率的快速攀升，2019销售仍具下行压力。

2018年1-11月房地产开发企业到位资金同比增长7.6%，较1-10月收窄0.1个百分点。其中国内贷款、利用外资累计同比降幅均有所收窄，表明间接融资呈现边际改善态势，或与银行和非银机构流动性改善有关。而自筹资金、定金及预收款同比增速收窄，个人按揭贷款同比降幅持平，表明销售回款放缓为拖累到位资金增速的主要因素，房企内生现金流压力有所加大。我们认为销售和回款表现的下滑预期引导银行和非银机构风险偏好下降，未来间接融资改善力度或有所趋弱。此外近期房企债券发行有所放量，我们坚持认为11月的数据改善主要与下半年债券到期规模较大以及交易所针对地产债“借新还旧”的审批原则有关。虽然12月12日发改委发文支持包括房企在内的优质企业发行企业债，但是明确规定不能用于商业地产的投资，短期来看对龙头房企增量融资的改善力度较弱，房企总体融资环境依然偏紧。

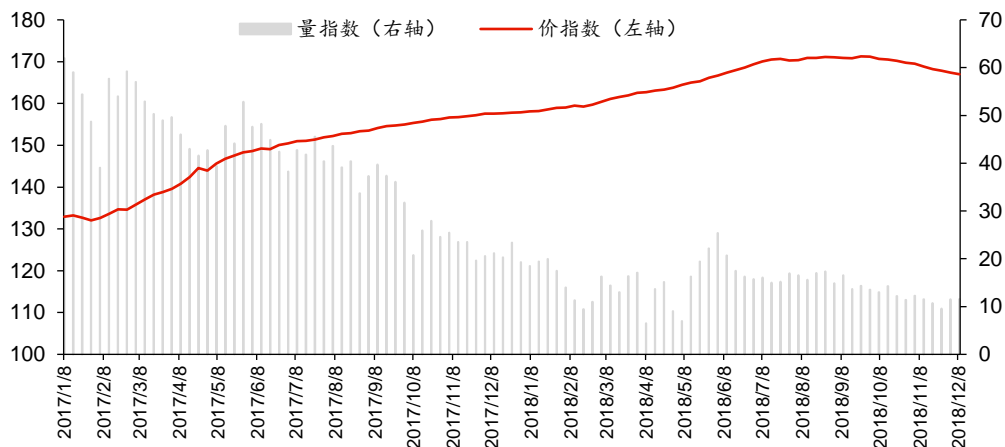
2018年龙头房企依然加速对行业资源的垄断，2019年我们认为龙头房企将更加注重有质量的多元化增长。一方面规模效应对融资成本和土地成本的改善仍将持续，并购活跃度的预期提升有望为龙头房企提供更多优质的存量资源；另一方面房住不炒的政策基调下，土地增值和区域价值炒作对盈利的贡献度或将降低，龙头房企对区域市场的深度理解、需求层次的精细把控、产品设计的创新超前以及服务和运营能力的多元化或将成为房企持续提升盈利的重要砝码。当前TOP50上市房企2018平均PE 7.2倍（Wind一致预期），近期政策预期有所缓和，建议继续关注行业优质龙头万科A、绿地控股、中南建设、金地集团等。

## 中国城市二手房指数（2018.12.03-12.09）

### 全国指数

根据中国城市二手房指数统计，（2018.12.03-12.09）全国范围内城市二手房挂牌价指数已连续两个多月环比下跌，跌幅为 0.26%，跌幅收窄 0.01 个百分点；挂牌量指数连续两周上涨，涨幅为 0.78%。

图表1： 全国城市二手房出售挂牌量指数和挂牌价指数

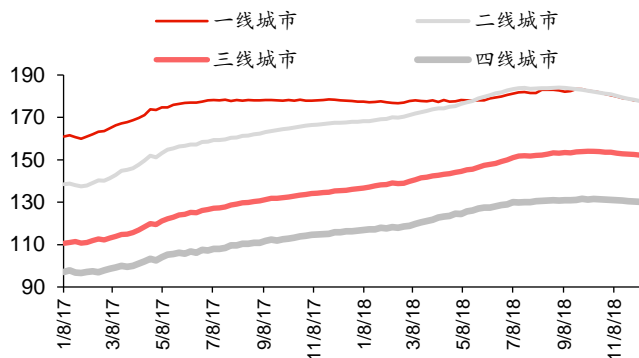


资料来源：中国城市二手房指数、华泰证券研究所

### 各线城市指数

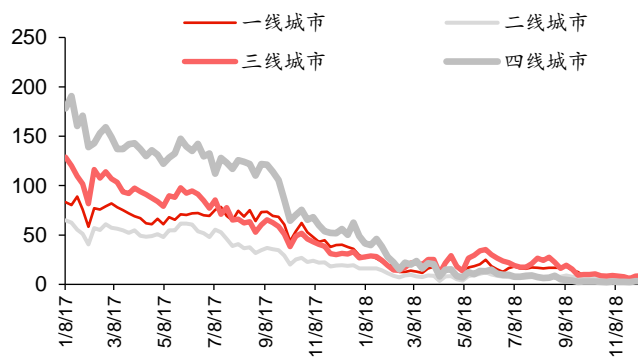
根据中国城市二手房指数统计，从挂牌价指数看，一、二、三、四线城市均继续下跌，跌幅分别为 0.07%、0.35%、0.18%、0.17%，其中二线城市领跌各线城市。北京、上海、深圳继续下跌，跌幅分别为 0.10%、0.13%、0.29%；广州挂牌价指数与上周持平。从挂牌量指数看，一线城市环比下跌 4.82%，而二、三、四线城市环比分别上涨 0.68%、6.29%、4.15%。

图表2： 中国各线城市二手房出售挂牌价指数走势图



资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

图表3： 中国各线城市二手房出售挂牌量指数走势图

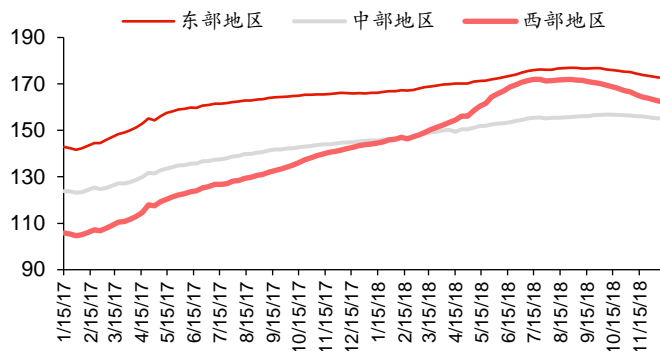


资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

### 各地区指数

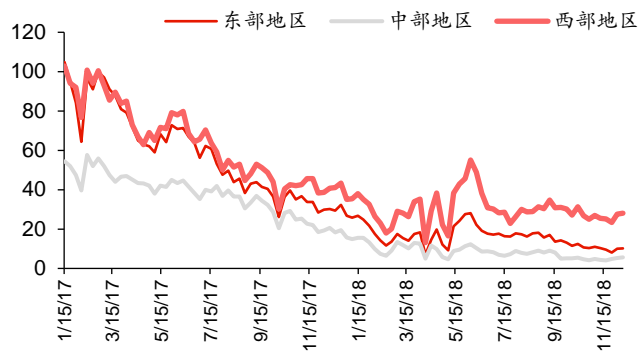
根据中国城市二手房指数统计，从挂牌价指数看，东、中、西部地区均继续下跌，跌幅分别为 0.24%、0.11%、0.48%，其中西部地区领跌各地区。从挂牌量指数看，东、中、西部地区环比分别上涨 0.59%、6.07%、1.48%

图表4：中国各地区二手房出售挂牌价指数走势图



资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

图表5：中国各地区二手房出售挂牌量指数走势图

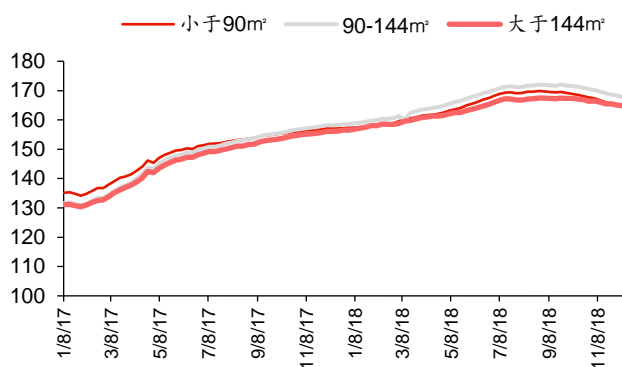


资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

### 各户型指数

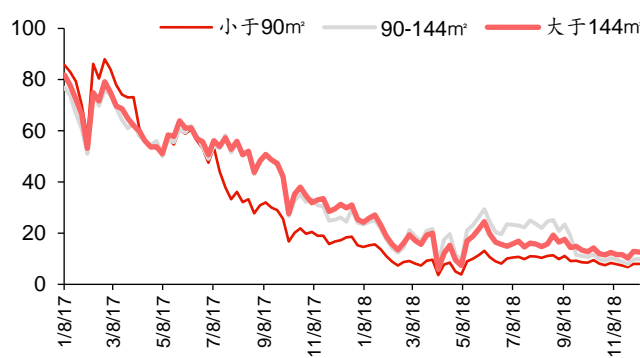
根据中国城市二手房指数统计，从挂牌价指数看，90 平方米以下、90-144 平方米、144 平方米以上套型面积均持续下跌，跌幅分别为 0.31%、0.36%、0.12%。从挂牌量指数看，90 平方米以下、90-144 平方米套型面积环比分别上涨 0.76%、1.75%；144 平方米以上套型面积环比下跌 1.71%。

图表6：中国各户型二手房出售挂牌价指数走势图



资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

图表7：中国各户型二手房出售挂牌量指数走势图



资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

### 重点城市指数

全国 40 个大中城市中，二手房挂牌价指数 9 涨 31 跌，跌幅前五名分别为：三亚、北海、杭州、石家庄、重庆；挂牌量指数 24 涨 16 跌，涨幅前五的是三亚、南宁、乌鲁木齐、长春、西安。

## 商品房市场（2018.12.08-12.14）

### 新房成交

重点覆盖的68个大中城市（有效数据城市42个）新建商品房合计成交611.83万平方米，同比减少6.46%，环比减少10.05%。过去四周成交量移动平均值为670.91万平方米，同比增加8.44%，环比减少0.77%。年初至今周均成交563.9万平方米，较去年全年平均水平增加0.42%。

一线城市新建商品房合计成交111.31万平方米，同比增加14.6%，环比增加21.99%。过去四周成交量移动平均值为100.17万平方米，同比减少0.11%，环比增加13.55%。年初至今周均成交79.15万平方米，较去年全年平均水平减少7.39%。

二线城市新建商品房合计成交304.04万平方米，同比增加2.99%，环比减少18.64%。过去四周成交量移动平均值为337.52万平方米，同比增加19.4%，环比减少0.26%。年初至今周均成交244.82万平方米，较去年全年平均水平增加0.28%。

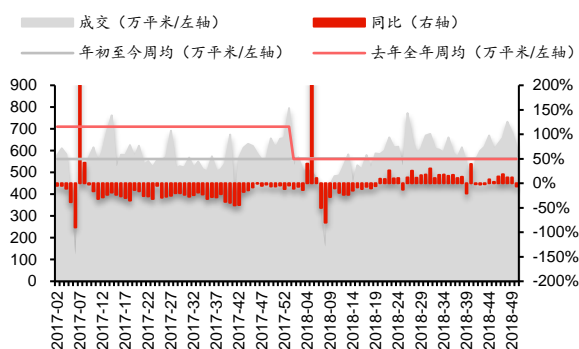
三线城市新建商品房合计成交196.47万平方米，同比减少24.93%，环比减少8.72%。过去四周成交量移动平均值为233.22万平方米，同比减少1.06%，环比减少6.54%。年初至今周均成交239.92万平方米，较去年全年平均水平增加3.45%。

图表8：68城新建商品房成交汇总（万平米）

城市	成交	同比	环比	4周移动平均	同比	环比	年初至今	去年周均	相比
北京	24.18	6.55%	48.51%	19.09	-15.48%	12.94%	14.38	18.87	-23.80%
上海	33.12	-24.37%	-10.17%	39.93	10.24%	4.67%	34.21	35.10	-2.54%
广州	35.33	76.81%	29.10%	29.51	-4.31%	23.36%	22.13	23.60	-6.20%
深圳	18.69	75.15%	74.11%	11.63	9.46%	25.93%	8.43	7.90	6.73%
一线城市	111.31	14.60%	21.99%	100.17	-0.11%	13.55%	79.15	85.47	-7.39%
杭州	33.19	-13.78%	14.07%	24.86	-19.68%	4.92%	24.06	29.19	-17.56%
南京	11.65	-53.56%	-72.21%	27.27	-4.09%	-12.73%	15.61	17.92	-12.86%
武汉	39.96	-37.59%	-38.68%	57.58	-0.05%	-3.30%	40.98	49.44	-17.11%
成都	105.31	315.78%	32.29%	87.22	234.28%	14.84%	40.55	15.88	155.39%
青岛	32.73	-33.96%	-18.11%	42.78	6.61%	-14.94%	35.56	38.93	-8.66%
苏州	28.20	34.79%	-25.65%	24.55	8.14%	26.84%	20.35	20.62	-1.31%
南昌	0.00	-100.00%	-100.00%	9.58	-19.20%	-18.40%	10.56	13.54	-21.97%
福州	10.63	29.64%	7.90%	9.39	25.85%	-7.19%	6.26	6.60	-5.11%
长春	31.26	62.13%	-11.66%	32.23	39.78%	4.18%	24.84	21.30	16.65%
无锡	0.00	-100.00%	-100.00%	9.34	-44.35%	-20.53%	12.40	10.88	14.00%
大连	5.63	-52.79%	-4.40%	5.62	-51.16%	-6.00%	6.59	8.19	-19.55%
宁波	5.47	16.76%	-32.98%	7.11	16.15%	-8.79%	7.05	11.67	-39.58%
二线城市	304.04	2.99%	-18.64%	337.52	19.40%	-0.26%	244.82	244.14	0.28%
东莞	18.08	-5.77%	264.90%	15.34	-21.48%	-0.53%	12.74	15.29	-16.67%
惠州	7.55	13.03%	-6.14%	8.71	10.50%	1.60%	6.91	7.46	-7.32%
扬州	5.54	-36.80%	-36.70%	6.80	-10.29%	-16.00%	8.17	7.52	8.71%
安庆	0.00	-100.00%	-100.00%	3.32	25.37%	-12.24%	4.36	3.79	15.32%
岳阳	0.00	-100.00%	-100.00%	2.89	-22.29%	-20.10%	4.39	5.33	-17.79%
韶关	0.86	-83.06%	5.06%	2.31	-50.43%	-23.77%	3.94	4.32	-8.90%
南宁	31.94	66.47%	2.17%	28.01	35.41%	1.39%	19.43	21.75	-10.67%
江阴	3.78	-41.84%	23.73%	3.94	-33.03%	-7.01%	6.96	6.62	5.15%
佛山	34.68	16.64%	-0.98%	43.39	110.60%	-11.78%	30.72	20.90	47.02%
吉林	5.48	-0.09%	8.26%	5.15	-9.47%	-4.41%	4.83	3.83	26.07%
温州	15.71	-9.70%	8.99%	18.10	25.79%	-0.83%	18.63	15.10	23.38%
金华	1.79	-1.70%	-26.91%	2.11	-17.09%	-6.26%	3.87	1.94	99.59%
泉州	7.54	49.75%	-23.87%	9.16	162.62%	-0.42%	7.66	5.63	36.18%
襄阳	3.73	-33.59%	-10.61%	4.23	-16.93%	-0.47%	5.20	6.33	-17.79%
赣州	0.00	-100.00%	-100.00%	12.90	-31.46%	-29.27%	22.16	11.72	88.99%
常州	7.56	-46.92%	-21.77%	9.19	-27.18%	0.99%	9.37	9.51	-1.42%
淮南	3.68	-62.10%	-18.78%	4.01	-47.28%	-0.78%	3.91	5.41	-27.67%
江门	3.60	1.80%	41.47%	3.09	-26.28%	9.76%	3.90	5.42	-28.09%
莆田	4.34	45.56%	98.92%	4.06	20.00%	4.15%	3.34	4.59	-27.21%
泰安	3.94	-66.85%	4.25%	3.80	-53.22%	-2.91%	5.19	8.70	-40.33%
芜湖	1.66	-75.04%	40.47%	1.11	-82.29%	31.28%	1.97	10.72	-81.66%
盐城	0.00	-100.00%	-100.00%	4.75	-53.87%	-27.05%	8.58	8.09	6.12%
三线城市	196.47	-24.93%	-8.72%	233.22	-1.06%	-6.54%	239.92	231.92	3.45%
汇总	611.83	-6.46%	-10.05%	670.91	8.44%	-0.77%	563.90	561.53	0.42%

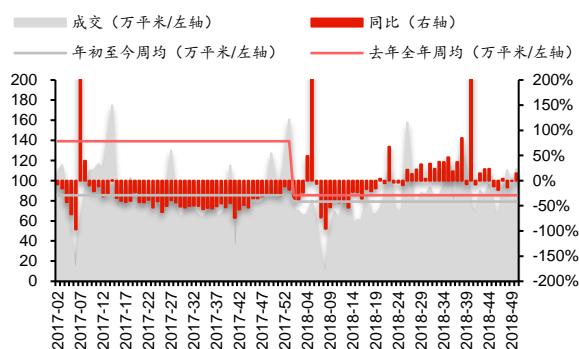
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表9：68城商品房成交



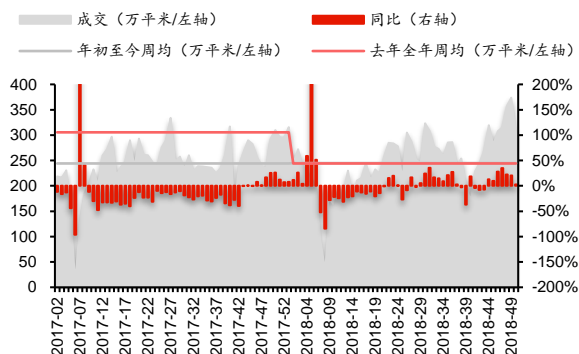
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表10：一线城市商品房成交



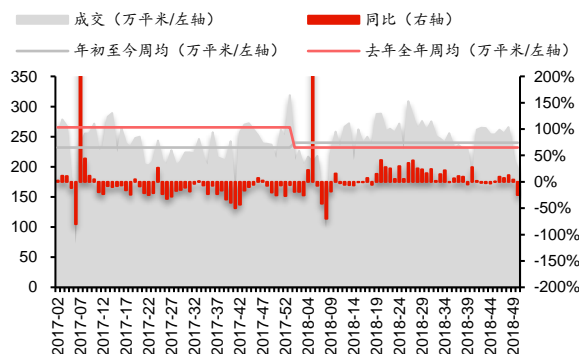
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表11：二线城市商品房成交



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表12：三线城市商品房成交



资料来源：Wind，华泰证券研究所

### 二手房成交

重点覆盖的21个大中城市（有效数据城市15个）二手房合计成交132.88万平方米，同比减少22.93%，环比增加3.17%。过去四周成交量移动平均值为131.43万平方米，同比减少14.99%，环比减少1.17%。年初至今周均成交149.09万平方米，较去年全年平均水平减少6.34%。

一线城市二手房合计成交36.91万平方米，同比减少3.75%，环比增加11.26%。过去四周成交量移动平均值为35.81万平方米，同比增加7.66%，环比增加1.19%。年初至今周均成交39.86万平方米，较去年全年平均水平增加3.69%。

二线城市二手房合计成交88.29万平方米，同比减少24.89%，环比增加3.92%。过去四周成交量移动平均值为84.77万平方米，同比减少18.1%，环比减少0.94%。年初至今周均成交93.08万平方米，较去年全年平均水平减少7.81%。

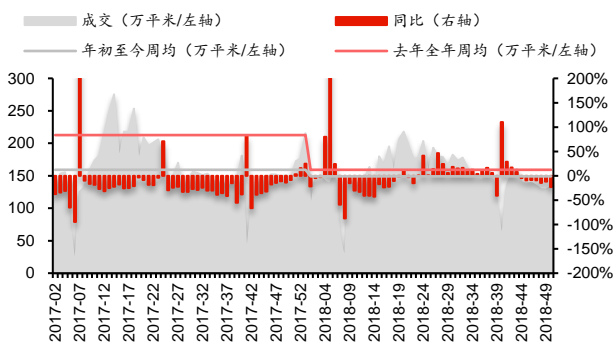
三线城市二手房合计成交7.67万平方米，同比减少53.51%，环比减少28.02%。过去四周成交量移动平均值为10.85万平方米，同比减少39.15%，环比减少9.69%。年初至今周均成交16.15万平方米，较去年全年平均水平减少18.33%。

**图表13： 21城二手房成交汇总（万平米）**

城市	成交	同比	环比	4周移动平均	同比	环比	年初至今	去年周均	相比
北京	27.75	19.62%	11.93%	26.68	30.05%	2.50%	28.17	26.28	7.19%
深圳	9.16	-39.54%	9.28%	9.13	-28.37%	-2.44%	11.69	12.16	-3.88%
一线城市	36.91	-3.75%	11.26%	35.81	7.66%	1.19%	39.86	38.44	3.69%
杭州	6.85	-48.65%	8.39%	6.10	-55.56%	-1.21%	12.06	18.22	-33.81%
南京	10.03	-23.47%	7.56%	10.29	-17.03%	-5.73%	10.55	14.25	-26.00%
成都	22.50	-20.86%	-7.30%	22.04	-6.25%	0.94%	20.08	12.49	60.73%
青岛	6.68	-39.10%	-10.76%	7.05	-41.05%	0.67%	9.58	12.24	-21.75%
苏州	21.73	63.04%	24.20%	19.06	31.93%	-1.51%	18.68	13.99	33.52%
厦门	5.28	-65.45%	0.84%	5.30	-38.99%	-3.15%	4.80	8.20	-41.52%
无锡	9.29	-32.59%	19.91%	8.46	-17.71%	2.94%	10.52	14.06	-25.19%
大连	5.92	-36.29%	-16.27%	6.47	-23.86%	-2.07%	6.82	7.51	-9.16%
二线城市	88.29	-24.89%	3.92%	84.77	-18.10%	-0.94%	93.08	100.97	-7.81%
扬州	2.05	-46.61%	-7.22%	2.25	-51.40%	-5.44%	3.37	4.47	-24.56%
岳阳	0.00	-100.00%	-100.00%	1.33	-36.00%	-20.77%	1.92	2.04	-5.75%
南宁	2.26	-32.28%	-23.64%	3.46	5.20%	-13.06%	4.60	5.87	-21.65%
金华	1.21	-66.52%	-11.43%	1.59	-59.74%	-5.15%	3.58	5.24	-31.61%
江门	2.16	-42.19%	-4.57%	2.22	-42.79%	-3.53%	2.68	2.16	23.85%
三线城市	7.67	-53.51%	-28.02%	10.85	-39.15%	-9.69%	16.15	19.77	-18.33%
汇总	132.88	-22.93%	3.17%	131.43	-14.99%	-1.17%	149.09	159.19	-6.34%

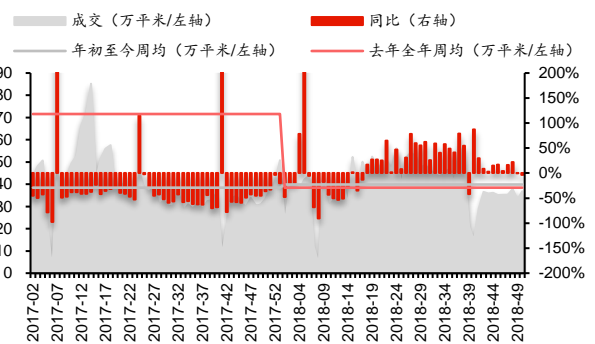
资料来源：Wind，华泰证券研究所

**图表14： 21城二手房成交**



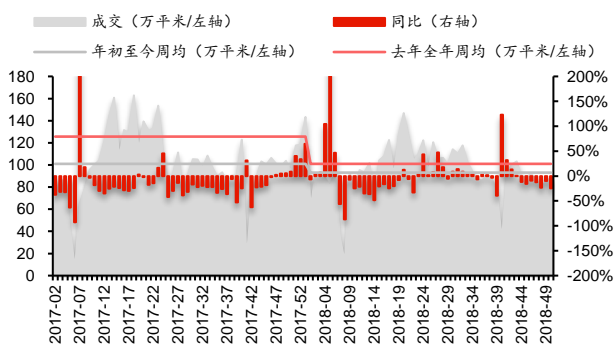
资料来源：Wind，华泰证券研究所

**图表15： 一线城市二手房成交**



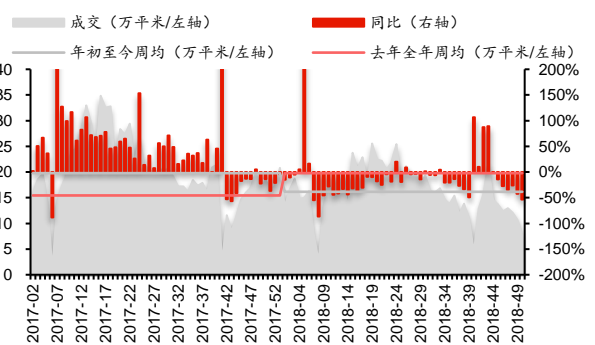
资料来源：Wind，华泰证券研究所

**图表16： 二线城市二手房成交**



资料来源：Wind，华泰证券研究所

**图表17： 三线城市二手房成交**



资料来源：Wind，华泰证券研究所



**库存去化**

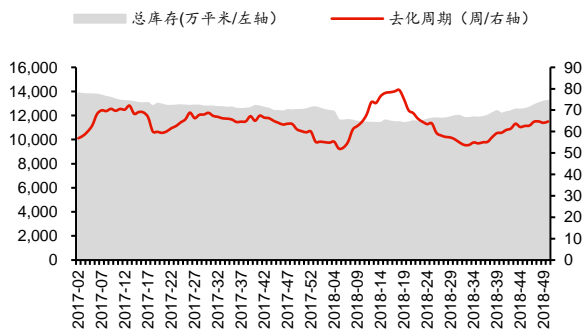
重点覆盖的29个大中城市（有效数据城市14个）商品房可售面积合计为13226.4万平方米，同比增加5.64%，环比增加0.63%。以过去12周为成交基准的去化周期为64.71周，环比增加0.62周。一线城市商品房可售面积合计为4783.59万平方米，同比减少0.97%，环比增加0.46%；二线城市商品房可售面积合计为5263.9万平方米，同比增加6.99%，环比增加0.48%；三线城市商品房可售面积合计为3178.91平方米，同比增加14.76%，环比增加1.14%。

**图表18：29城商品房可售面积（万平方米）及去化周期（周）**

城市	总库存	同比	环比	3个月成交移动平均	去化周期（周）	变动
北京	1780.18	15.33%	0.49%	17.24	103.26	7.63
上海	698.46	43.89%	3.63%	23.29	29.99	1.65
广州	1525.78	-26.65%	-1.15%	25.81	59.11	1.18
深圳	779.18	7.96%	0.83%	9.33	83.49	-8.52
一线城市	4783.59	-0.97%	0.46%	75.68	63.21	1.65
杭州	987.15	1.62%	0.85%	23.05	42.83	-0.52
南京	1773.82	14.20%	0.96%	18.86	94.04	0.82
苏州	1413.89	1.41%	0.32%	20.58	68.71	-3.05
福州	793.37	0.40%	-0.39%	9.18	86.41	-3.41
宁波	295.66	40.20%	-0.43%	26.50	11.16	-0.62
二线城市	5263.90	6.99%	0.48%	98.17	53.62	-1.43
南宁	703.95	39.29%	1.37%	0.00	991.01	698.22
江阴	462.07	-18.10%	-0.75%	6.56	70.48	-0.87
温州	924.31	24.17%	1.99%	1.75	527.64	88.80
泉州	627.57	12.33%	2.00%	19.16	32.76	3.58
莆田	461.02	15.99%	-0.08%	3.10	148.91	-10.16
三线城市	3178.91	14.76%	1.14%	30.56	104.02	7.54
汇总	13226.40	5.64%	0.63%	204.41	64.71	0.62

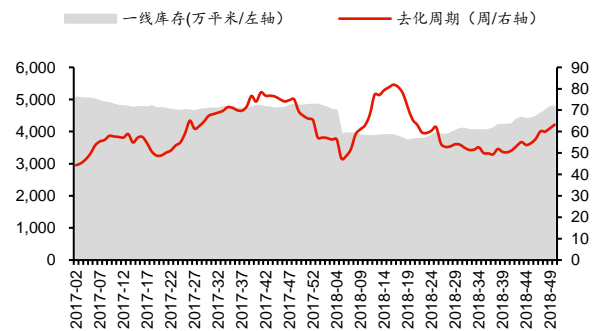
资料来源：Wind、华泰证券研究所

**图表19：29城库存及去化周期**



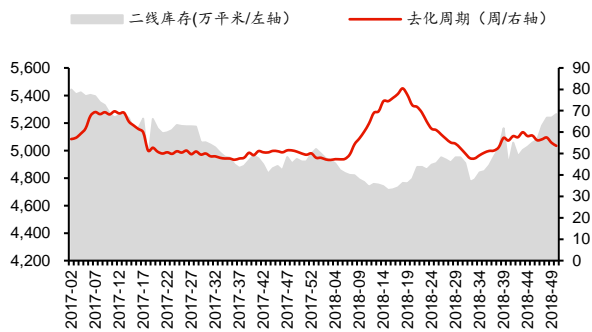
资料来源：Wind、华泰证券研究所

**图表20：一线城市库存及去化周期**



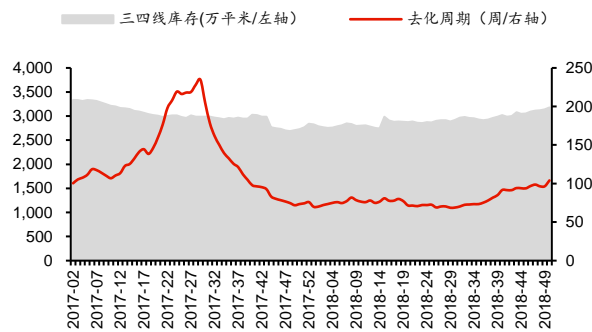
资料来源：Wind、华泰证券研究所

图表21: 二线城市库存及去化周期



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表22: 三线城市库存及去化周期



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

## 土地市场 (2018.12.03-12.09)

### 土地供给

百城住宅类土地供应建面 1103.92 万平，环比下降 56.18%；供应建面周度累计同比上涨 21.62%，增幅环比缩小 3.45 个百分点。

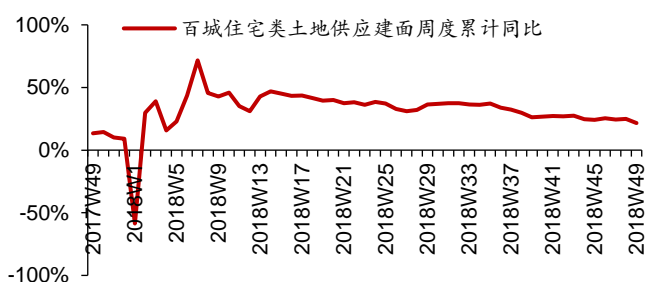
分城市等级来看：

一线城市住宅类土地供应建面 92.15 万平，环比上涨 21.36%；供应建面周度累计同比下降 3.21%，降幅环比缩小 0.7 个百分点。

二线城市住宅类土地供应建面 516.76 万平，环比下降 52.30%；供应建面周度累计同比上涨 18.80%，增幅环比缩小 1.67 个百分点。

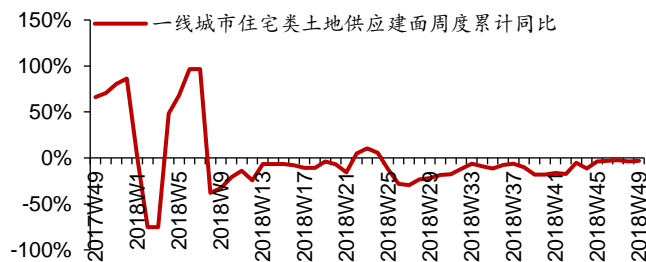
三线城市住宅类土地供应建面 495.01 万平，环比下降 63.59%；供应建面周度累计同比上涨 27.99%，增幅环比缩小 6.43 个百分点。

图表23: 百城土地供应建面周度累计同比



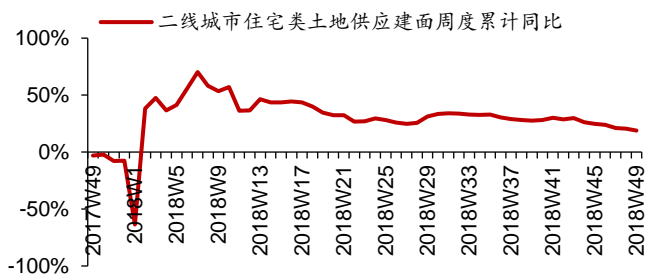
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表24: 一线城市土地供应建面周度累计同比



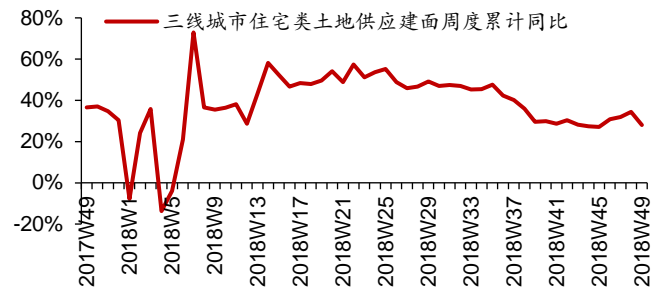
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表25: 二线城市土地供应建面周度累计同比



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表26: 三线城市土地供应建面周度累计同比



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

### 土地成交

百城住宅类土地成交建面 839.23 万平，环比下降 18.15%；成交建面周度累计同比上涨 3.99%，增幅环比缩小 1.6 个百分点。土地成交总价 592.41 亿元，环比下降 12.72%；成交总价周度累计同比下降 2.10%，降幅环比扩大 0.81 个百分点。

分城市等级来看：

一线城市住宅类土地成交建面 279.61 万平，环比上涨 79.18%；成交建面周度累计同比下降 2.74%，降幅环比缩小 7.57 个百分点。土地成交总价 324.61 亿元，环比下降 5.28%；成交总价周度累计同比下降 15.56%，降幅环比缩小 5.89 个百分点。

二线城市住宅类土地成交建面 352.93 万平，环比下降 42.27%；成交建面周度累计同比上涨 2.17%，增幅环比缩小 2.47 个百分点。土地成交总价 199.07 亿元，环比下降 28.82%；成交总价周度累计同比下降 6.00%，降幅环比扩大 1.96 个百分点。

三线城市住宅类土地成交建面 206.7 万平，环比下降 19.89%；成交建面周度累计同比上涨 7.13%，增幅环比缩小 1.64 个百分点。土地成交总价 68.74 亿元，环比上涨 21.94%；成交总价周度累计同比上涨 15.50%，增幅环比缩小 2.65 个百分点。

图表27: 百城土地成交建面周度累计同比



注：考虑图表可读性，对 2018 年前两周数据作平滑处理

资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表28: 百城土地成交总价周度累计同比



注：考虑图表可读性，对 2018 年前两周数据作平滑处理

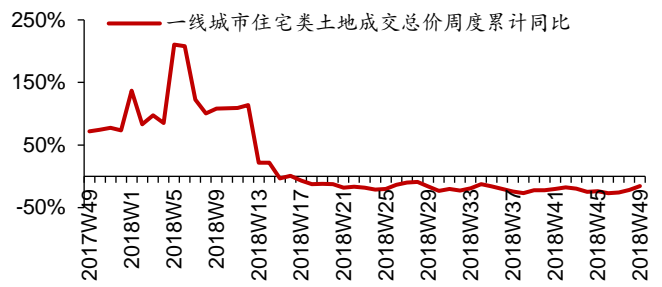
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

**图表29： 一线城市土地成交建面周度累计同比**



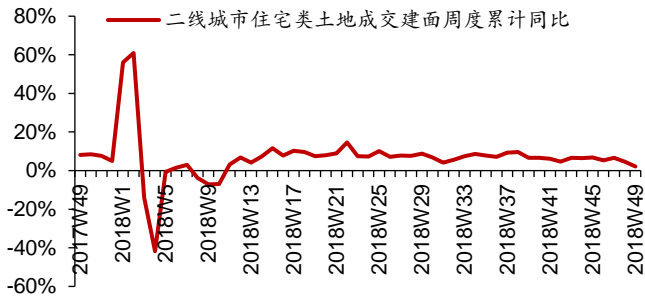
资料来源：Wind，华泰证券研究所

**图表30： 一线城市土地成交总价周度累计同比**



资料来源：Wind，华泰证券研究所

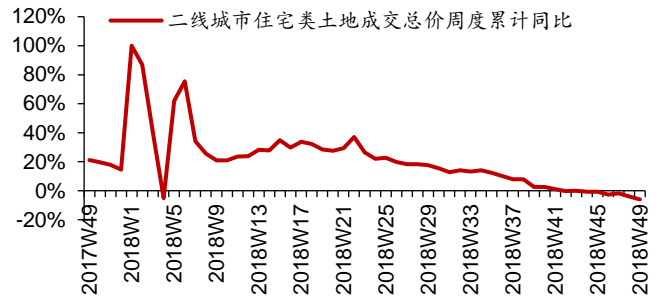
**图表31： 二线城市土地成交建面周度累计同比**



注：考虑图表可读性，对2018年前两周大幅波动数据作平滑处理

资料来源：Wind，华泰证券研究所

**图表32： 二线城市土地成交总价周度累计同比**



注：考虑图表可读性，对2018年前两周数据作平滑处理

资料来源：Wind，华泰证券研究所

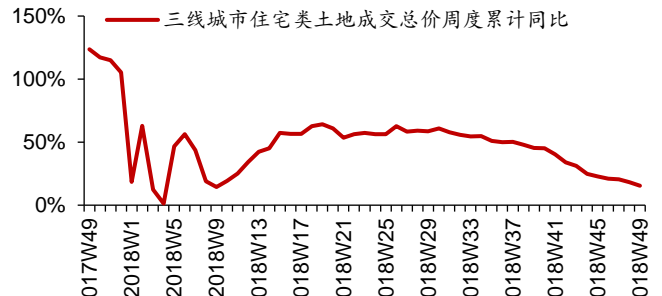
**图表33： 三线城市土地成交建面周度累计同比**



注：考虑图表可读性，对2018年前两周数据作平滑处理

资料来源：Wind，华泰证券研究所

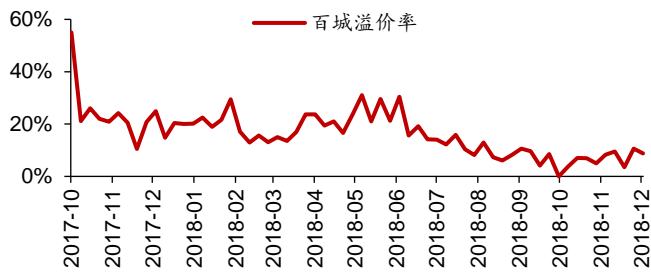
**图表34： 三线城市土地成交总价周度累计同比**



资料来源：Wind，华泰证券研究所

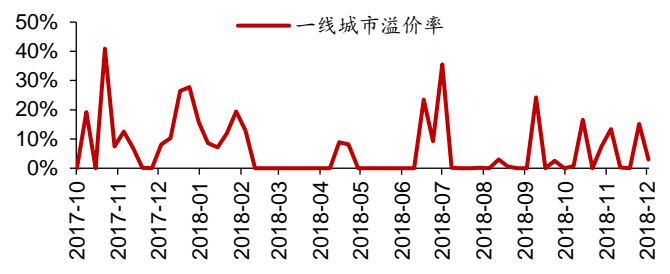
百城住宅类土地成交溢价率为 8.78%，环比下降 1.84 个百分点。分城市等级来看，一线城市溢价率为 3.03%，环比下降 12.17 个百分点；二线城市溢价率为 21.62%，环比上涨 14.72 个百分点；三线城市溢价率为 7.41%，环比上涨 2.89 个百分点。

图表35：百城土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表36：一线城市土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表37：二线城市土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表38：三线城市土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

### 城市群

住宅类土地供应方面，供应建面前三分别为成渝城市群、长三角城市群、海峡西岸城市群，供应建面分别为 307.47、199.46、136.09 万平。

住宅类土地成交方面，成交建面前三分别为粤港澳大湾区、长三角城市群、京津冀城市群，成交建面分别为 311.08、192.14、90.32 万平；成交总价前三分别为粤港澳大湾区、长三角城市群、京津冀城市群，成交总价分别为 307.07、130.24、72.73 亿元。

图表39：主要城市群住宅类土地市场周概况（2018.12.03-12.09）

	供应建面 (万平)	成交建面 (万平)	成交总价 (亿元)	成交楼面价 (元/平)
京津冀	119.2	90.3	72.7	8052
长三角	199.5	192.1	130.2	6779
粤港澳大湾区	0.0	311.1	307.1	9871
长江中游	105.6	46.5	16.4	3526
哈长	0.0	39.6	10.5	2642
成渝	307.5	10.4	2.6	2544
中原	90.7	1.9	0.5	2848
北部湾	0.0	0.0	0.0	-
辽中南	39.2	13.5	16.0	11872
山东半岛	61.7	25.7	10.0	3893
海峡西岸	136.1	54.9	12.4	2261
西北	44.5	27.8	6.6	2361
西南	0.0	25.5	7.3	2880

资料来源：Wind，华泰证券研究所

**图表40： 2018年主要城市群住宅类土地市场概况（2018.1.1-2018.12.09）**

城市群	供给建面			成交建面			成交总价		
	周累计 (万平)	同比	相比上期 (pct)	周累计 (万平)	同比	相比上期 (pct)	周累计 (亿元)	同比	相比上期 (pct)
京津冀	6215.8	22.5%	-2.5	4455.8	5.7%	-2.0	2838.7	-25.3%	0.3
长三角	11118.6	10.0%	-3.2	9233.1	-4.8%	-0.2	7715.5	-5.1%	-0.3
粤港澳大湾区	4295.8	11.2%	-2.9	3564.7	3.9%	3.9	2513.7	6.4%	8.2
长江中游	7671.7	26.2%	-1.2	5698.1	5.4%	-11.6	1959.5	0.1%	-19.4
哈长	1786.5	19.6%	0.0	1394.5	36.7%	0.7	314.1	36.9%	3.8
成渝	6465.9	2.2%	-7.9	4822.8	-7.4%	-1.3	1614.9	-25.5%	-0.9
中原	5456.6	70.9%	0.7	3889.4	11.7%	-1.2	1139.4	22.4%	-2.3
北部湾	1924.8	10.0%	-9.3	1757.1	34.2%	0.0	382.8	-11.6%	0.0
辽中南	1453.4	46.0%	-9.4	956.5	27.6%	1.8	382.0	35.9%	5.7
山东半岛	7862.6	15.9%	-3.2	6630.9	1.8%	-1.0	1926.5	32.7%	-1.9
海峡西岸	3194.4	48.8%	0.7	1932.9	10.6%	2.9	1255.3	-7.1%	0.8
西北	4819.5	35.5%	-1.1	3360.2	14.6%	-0.2	865.0	71.3%	-0.5
西南	4340.8	28.1%	-4.8	2789.0	-1.4%	-3.5	750.6	33.6%	-4.9

注：根据国家级城市群划分标准对万得土地大全中的100个城市进行分类，无法就近划入某一城市群的，则就近归入西北地区、西南地区两大分类

资料来源：Wind，华泰证券研究所

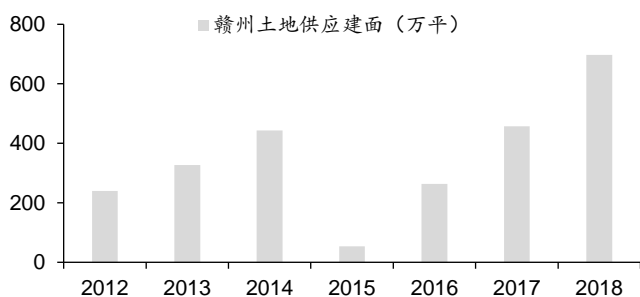
土地供应建面 TOP4 城市分别为**赣州、南充、成都、郑州**。

**图表41： 住宅类土地供应建面城市 TOP10（2018.12.3-12.9）**

排名	城市	供应土地数量	供应土地面积(万 m <sup>2</sup> )	供应土地规划建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	供应土地起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )
1	赣州市	18	65.93	128.99	1,545
2	南充市	11	42.61	111.77	1,810
3	成都市	7	45.39	97.22	7,378
4	郑州市	6	31.9	90.68	3,580
5	上海市	9	38.9	75.91	5,386
6	廊坊市	10	35.31	72.89	3,162
7	重庆市	15	50.36	69.98	1,519
8	南昌市	3	33.64	68.99	3,930
9	绍兴市	5	28.16	51.64	4,593
10	苏州市	4	23.87	49.89	12,924

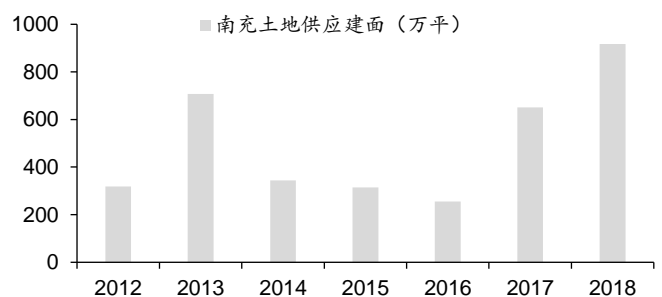
资料来源：Wind，华泰证券研究所

**图表42： 赣州土地供应建面（截至 2018.12.9）**



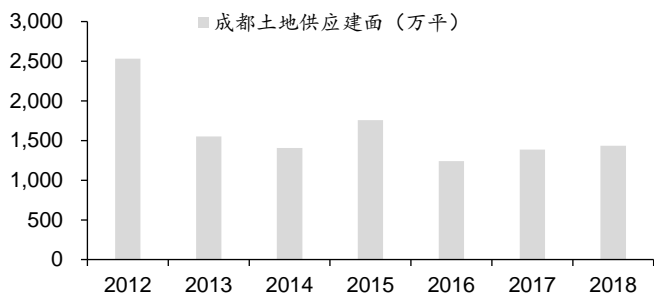
资料来源：Wind，华泰证券研究所

**图表43： 南充土地供应建面（截至 2018.12.9）**



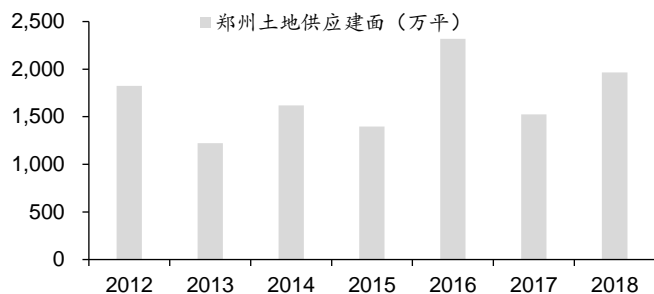
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表44: 成都土地供应建面 (截至 2018.12.9)



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表45: 郑州土地供应建面 (截至 2018.12.9)



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

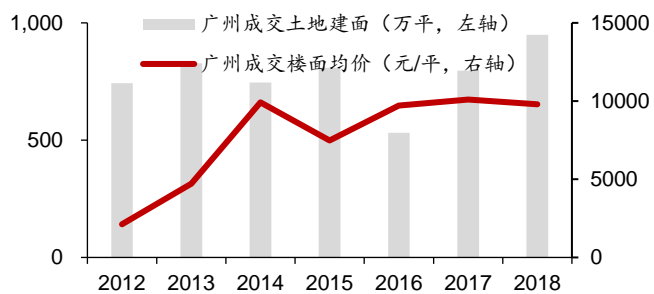
成交建面 TOP4 城市分别为广州、合肥、南京、赣州。成交建面 TOP10 城市中溢价率较高的为合肥。

图表46: 住宅类土地成交建面城市 TOP10 (2018.12.3-12.9)

排名	城市	成交土地数量	成交建面 (万平)	成交总价 (亿元)	楼面价 (元/平)	溢价率 (%)
1	广州市	11	253.14	285.97	11,297	1.42
2	合肥市	9	80.02	56.28	7,033	48.61
3	南京市	8	59.79	17.85	2,985	0
4	赣州市	4	54.86	12.41	2,261	0
5	佛山市	5	42.53	8.38	1,970	0
6	天津市	5	41.54	26.83	6,459	0
7	长沙市	1	40.21	14.95	3,717	0
8	哈尔滨市	1	33.67	7.19	2,135	0
9	银川市	1	27.81	6.57	2,361	0
10	昆明市	3	25.51	7.35	2,880	0

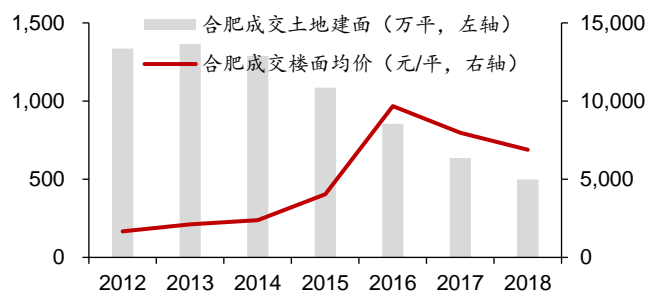
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表47: 广州土地成交情况 (截至 2018.12.9)



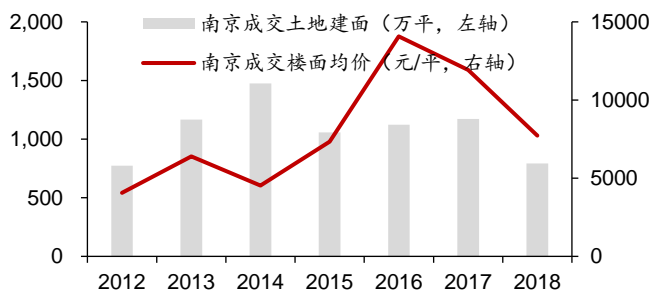
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表48: 合肥土地成交情况 (截至 2018.12.9)



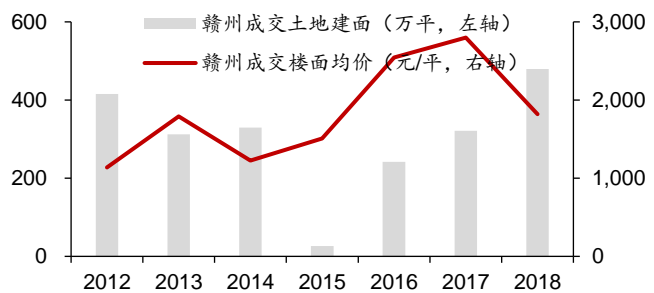
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表49: 南京土地成交情况 (截至 2018.12.9)



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表50: 赣州土地成交情况 (截至 2018.12.9)



资料来源: Wind, 华泰证券研究所

### 重点企业拿地情况

重点企业住宅类拿地总价 TOP3 为新城控股、苏州高新、阳光城。其中，新城控股新增建面 32.54 万平，拿地总价 37.33 亿元，楼面价 1.15 万/平；苏州高新新增建面 13.58 万平，拿地总价 35.33 亿元，楼面价 2.60 万/平；阳光城新增建面 11.18 万平，拿地总价 17.93 亿元，楼面价 1.60 万/平。

克而瑞销售规模 TOP20 的房企中，新城控股、阳光城、中海地产、华润置地住宅类拿地金额超过 10 亿元。阳光城、华润置地连续 2 周住宅类拿地金额超过 10 亿元。

图表51：重点企业住宅类拿地（2018.12.3-12.9）

排名	企业	拿地数量（宗）	规划建面（万平）	拿地总价（亿元）	楼面价（元/平）
1	新城控股	3	32.54	37.33	11471
2	苏州高新	1	13.58	35.33	26018
3	阳光城	1	11.18	17.93	16040
4	越秀地产	1	12.49	17.49	14000
5	中海地产	1	13.50	16.02	11872
6	华润置地	1	4.20	8.85	21057
7	俊发地产	3	25.51	7.35	2880
8	宝龙地产	1	14.70	5.84	3975

资料来源：Wind，华泰证券研究所



## 重点公司概况

图表52: 重点公司一览表

证券名称 (代码)	评级	12月14日 收盘价 (元)	目标价区间 (元)	EPS (元)				P/E (倍)			
				2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E
中粮地产 000031.SZ	买入	5.20	6.60-7.26	0.52	0.66	0.77	0.90	10.00	7.88	6.75	5.78
荣盛发展 002146.SZ	买入	8.70	9.31-11.10	1.32	1.79	2.31	2.98	6.59	4.86	3.77	2.92
金融街 000402.SZ	买入	6.81	7.22-8.33	1.01	1.11	1.22	1.35	6.74	6.14	5.58	5.04
蓝光发展 600466.SH	买入	5.62	5.67-6.48	0.46	0.81	1.16	1.71	12.22	6.94	4.84	3.29
光明地产 600708.SH	买入	3.82	4.57-4.98	0.87	0.83	0.92	1.05	4.39	4.60	4.15	3.64
北京城建 600266.SH	增持	8.05	9.28-10.44	0.93	1.16	1.39	1.50	8.66	6.94	5.79	5.37
华侨城 A000069.SZ	买入	6.12	6.99-8.26	1.05	1.27	1.55	1.77	5.83	4.82	3.95	3.46
金科股份 000656.SZ	增持	6.20	5.22-5.80	0.38	0.58	0.69	0.80	16.32	10.69	8.99	7.75
三六五网 300295.SZ	增持	11.84	11.97-12.54	0.49	0.57	0.69	0.85	24.16	20.77	17.16	13.93
滨江集团 002244.SZ	增持	3.95	5.28-5.94	0.55	0.66	0.80	0.89	7.18	5.98	4.94	4.44
世联行 002285.SZ	买入	4.96	7.54-8.12	0.49	0.58	0.75	0.98	10.12	8.55	6.61	5.06

资料来源: 华泰证券研究所

图表53: 重点公司最新观点

证券代码	证券名称	最新观点
000002.SZ	万科 A	<b>核心观点</b> 公司发布 11 月份经营情况公告, 2018 年 11 月实现销售金额 583.2 亿元, 同比增长 68%; 实现销售面积 355.6 万平, 同比增长 55%。公司四季度推盘量较高, 营销力度有所加强, 使得销售数据逆势增长, 充分体现龙头房企面对行业下行周期较强的应对能力。我们依然维持 2018-2020 年 EPS 为 3.20、3.95、4.54 元的盈利预测, 维持“买入”评级。 <a href="#">点击下载全文: 万科 A(000002,买入): 推盘加速营销发力, 11 月销售大增</a>
600383.SH	金地集团	<b>2018 前三季度归母净利润同比大增 131%, 维持“买入”评级</b> 2018 前三季度公司实现营收 335.14 亿元, YoY+60.27%; 实现归母净利 52.46 亿元, YoY+131.21%; 实现扣非后归母净利润 50.83 亿元, YoY+132.68%。受益于结转规模、结转毛利率提升, 以及小股操盘项目结算带来投资收益增加, 公司业绩略超预期。维持 2018-2020 年 EPS 1.74、1.96、2.19 元的盈利预测, 维持“买入”评级。 <a href="#">点击下载全文: 金地集团(600383,买入): 结转超预期, 长期配置价值明显</a>
000961.SZ	中南建设	<b>核心观点</b> 公司发布三季报, 2018 年前三季度实现营业收入 299.96 亿元, 同比增长 57.71%; 实现归母净利润 12.67 亿元, 同比增长 223.14%; 加权平均 ROE 较去年同期增长 5.59 个百分点至 8.43%。公司业绩略微超出我们预期, 利润率延续改善趋势, 销售延续高速增长, 负债水平大幅降低。维持 2018-2020 年 EPS 为 0.56、0.87、1.33 元的盈利预测, 维持“买入”评级。 <a href="#">点击下载全文: 中南建设(000961,买入): 利润率延续改善, 负债水平降低</a>
600606.SH	绿地控股	<b>前三季度归母净利润同比增长 36%, 维持“买入”评级</b> 2018 前三季度公司实现营收 2330.5 亿元, YoY+29.2%; 实现归母净利 88.9 亿元, YoY+35.5%; 实现扣非后归母净利 91.1 亿元, YoY+53.8%。公司房地产业务销售和拿地规模同步提升, 大基建产业保持快速发展势头, 大金融和大消费等多元业务稳步推进, 总体业绩符合我们预期。维持 2018-2020 年 EPS 0.90、1.10、1.31 元的盈利预测, 维持“买入”评级。 <a href="#">点击下载全文: 绿地控股(600606,买入): 销售持续增长, 基建版图扩张</a>
000031.SZ	中粮地产	<b>核心观点</b> 公司发布公告, 发行股份收购大悦城地产并募集配套资金的交易事项已于 2018 年 12 月 4 日获得证监会并购重组委员会审核无条件通过, 重组取得重要进展, 但仍需等待商务部对本次交易涉及的企业境外投资进行核准或备案。假设重组完成后, 公司有望实现业务+融资成本+土地获取的三重改善。考虑到收购大悦城的交易仍具有一定不确定性, 我们未在盈利预测中纳入资产重组的影响, 维持 2018-2020 年 EPS 为 0.66、0.77、0.90 元的盈利预测, 维持“买入”评级。 <a href="#">点击下载全文: 中粮地产(000031,买入): 重组取得重要进展, 三重改善渐近</a>
002146.SZ	荣盛发展	<b>核心观点</b> 2018 年 10 月公司实现签约销售面积 101.81 万平方米, 同比增长 164.85%, 实现签约销售金额 100.32 亿元, 同比增长 179.99%。单月销售金额年内再次突破百亿, 2018 全年归母净利润预增 20-40%, 维持 2018-2020 年 EPS 1.79、2.31、2.98 元的盈利预测, 维持“买入”评级。 <a href="#">点击下载全文: 荣盛发展(002146,买入): 单月销售年内再度突破百亿</a>
000402.SZ	金融街	<b>核心观点</b> 公司发布三季报, 2018 年前三季度实现营收 86.90 亿元, 同比下滑 45.38%; 实现归母净利润 10.41 亿元, 同比下滑 27.91%; 加权平均 ROE 较去年同期下滑 1.66 个百分点至 3.53%。公司结转进度缓慢导致业绩低于我们预期, 下调 2018-2020 年 EPS 至 1.11、1.23、1.35 元 (前值 1.35、1.59、1.72 元)。但考虑公司开发业务稳步拓展, 自持业务稀缺资产升值前景较好, 依然维持“买入”评级。 <a href="#">点击下载全文: 金融街(000402,买入): 拓展城市布局, 自持稳健增长</a>

600466.SH	蓝光发展	<p><b>2018 前三季度归母净利大增 123%，维持“买入”评级</b></p> <p>2018 前三季度公司实现营收 142.78 亿元，YoY+31.13%；实现归母净利 12.20 亿元，YoY+122.64%；实现扣非后归母净利 12.15 亿元，YoY+132.39%。总体业绩基本符合预期，维持公司 2018-2020 年 EPS 0.81、1.16、1.71 元的盈利预测，维持“买入”评级。</p> <p><a href="#">点击下载全文：蓝光发展(600466,买入)：异地拓展成效显著，盈利持续改善</a></p>
600708.SH	光明地产	<p><b>核心观点</b></p> <p>公司发布三季报，2018 年前三季度实现营收 94.01 亿元，同比下滑 13.55%；实现归母净利润 10.12 亿元，同比增长 68.72%；加权平均 ROE 较去年同期增加 2.78 个百分点至 9.42%。公司业绩符合我们预期，结算项目毛利率较高，新开工大幅提升，持续补充可售资源。维持 2018-2020 年 EPS 为 0.83、0.92、1.05 元的盈利预测，维持“买入”评级。</p> <p><a href="#">点击下载全文：光明地产(600708,买入)：毛利率显著改善，新开工提速</a></p>
600266.SH	北京城建	<p><b>核心观点</b></p> <p>公司发布三季报，2018 年前三季度实现营业收入 76.81 亿元，同比增长 8.47%；实现归母净利润 6.71 亿元，同比增长 39.09%；加权平均 ROE 较去年同期提升 0.86 个百分点至 3.32%。公司业绩符合预期，三季度结转加速且保持较高的盈利质量，周转效率提升后销售恢复正增长，棚改项目储备丰富。我们维持公司 2018-2020 年 EPS 为 1.16、1.39、1.50 元的盈利预测，维持增持评级。</p> <p><a href="#">点击下载全文：北京城建(600266,增持)：三季度结转提速，销售恢复正增长</a></p>
000069.SZ	华侨城 A	<p><b>2018Q1-Q3 扣非后归母净利增长 19%，维持“增持”评级</b></p> <p>2018Q1-Q3 公司实现营收 245.50 亿元，同比增长 26.75%；实现归母净利 50.90 亿元，同比增长 7.60%；实现扣非后归母净利 48.49 亿元，同比增长 18.79%。总体业绩基本符合预期，维持 2018-2020 年 EPS 1.27、1.55、1.77 元的盈利预测和“买入”评级。</p> <p><a href="#">点击下载全文：华侨城 A(000069,买入)：盈利表现稳健，投资主动权提升</a></p>
000656.SZ	金科股份	<p><b>2018Q1-Q3 净利大增 131%，维持“增持”评级</b></p> <p>2018Q1-Q3 公司实现营收 268.93 亿元，YoY+48.79%；实现归母净利 21.91 亿元，YoY+131.26%；实现扣非后归母净利 21.04 亿元，YoY+216.52%，业绩继续超预期。公司预计 2018 全年归母净利同比增长 50-100%。上调 2018-2020 年 EPS 至 0.58、0.69、0.80 元（前值 0.46、0.58、0.70 元），维持“增持”评级。</p> <p><a href="#">点击下载全文：金科股份(000656,增持)：盈利质量修复，千亿目标可期</a></p>
300295.SZ	三六五网	<p><b>立足于居，成就于家</b></p> <p>公司初步形成了房地产营销、金融、租赁三大业务格局，基于互联网数据的交易能力逐步增强，信贷业务同现有业务协同空间广阔，长租公寓全产业链介入前景向好。预测公司 2018-2020 年 EPS 0.57、0.69、0.85 元/股，首次覆盖给予“增持”评级。</p> <p><a href="#">点击下载全文：三六五网(300295,增持)：国内领先的互联网居家服务商</a></p>
002244.SZ	滨江集团	<p><b>核心观点</b></p> <p>公司发布半年报，2018 上半年实现营收 95.54 亿元，同比增长 92.33%；实现净利润 12.38 亿元，同比增长 2.47%；实现归母净利润 5.40 亿元，同比下滑 36.95%；加权平均 ROE 较 2017H1 下滑 2.93pct 至 4.01%。受结算结构影响，总体业绩略低于我们预期。我们预计下半年结算质量或将好转，维持 2018-2020 年 EPS 为 0.66、0.80、0.89 元的盈利预测，维持“增持”评级。</p> <p><a href="#">点击下载全文：滨江集团(002244,增持)：销售大幅增长，拿地如期加强</a></p>
002285.SZ	世联行	<p><b>2018H1 净利增长 4.6%，维持“买入”评级</b></p> <p>2018H1 公司实现营业收入 36.7 亿元，YoY+10.0%；实现归母净利 3.0 亿元，YoY+4.6%；实现扣非后归母净利 2.8 亿元，YoY+1.0%；加权平均 ROE 较 2017H1 减少 1.0pct 至 5.7%。总体业绩略低于预期，维持 2018-2020 年 EPS 0.58、0.75、0.98 元的盈利预测和“买入”评级。</p> <p><a href="#">点击下载全文：世联行(002285,买入)：代理销售放缓，综合服务提速</a></p>

资料来源：华泰证券研究所

## 行业动态

图表54：行业新闻概况

### 新闻概要

#### 发改委：核准企业债券将严格执行房地产调控相关政策

国家发改委新闻发言人孟玮14日在宏观经济运行情况新闻发布会上强调，国家发改委贯彻落实党中央和国务院关于房地产调控决策部署的态度是坚决的、一贯的，在核准企业债券过程中，将严格执行房地产调控的相关政策。按照中央精神，目前只支持有关棚户区改造、保障性住房、租赁住房等领域的项目，并不支持商业地产项目。近期发布的《关于支持优质企业直接融资的通知》明确要求，优质企业的生产经营必须“符合国家产业政策和宏观调控政策”，同时要求，发行人应公开披露募集资金拟投资的项目清单，而且，还有明确的事中事后监管措施，相信通过这些环节控制，能够确保所募集资金的用途依法合规，符合政策要求。

（国家发改委 2018-12-14）

#### 中山市住建局发布房租参考价

近日中山市住建局发布《2018年中山市房屋租金参考价》，供广大租房者参考。其中，部分房源出现轻微上涨的情况，但总体而言变化不算大。不过，南都记者针对中山租金情况进行调查，发现主城区部分区域租金依然高企，尤其是以远洋城片区和凯茵片区为首的住宅出租价格相对较高。有中介负责人表示，基本上中山的租金情况保持稳定水平，但个别区域和个别物业的租金相对高企，尤其是单间价格一直居高不下，部分单间在装修后价格可达1400元/月。目前单间的出租一般以“二房东”改造重新包装经营为主，不过在中山仍算少数。

（南方都市报 2018-12-14）

#### 天津：河西区四片棚户区改造房屋征收开始签约

近日，河西区启动十三中片、下河圈平房片、文雅里片、建工宿舍片棚户区改造房屋征收签约工作，这是河西区今年以来紧扣发展和保障民生主题，持续推进棚户区改造工程的又一重大进展。区委书记李学义，区委副书记、区长姜德志等区领导先后来到房屋征收现场，推动签约工作顺利展开。今年以来，河西区坚持以人民为中心的发展思想，深入推进棚户区改造。目前已完成棚户区改造10.02万平方米，提前超额完成全年任务量。截至发稿，十三中片签约14户，完成率28%；下河圈平房片签约4户，完成率6%；文雅里片签约14户，完成率21.54%；建工宿舍片签约74户，完成率52.85%。

（北方网 2018-12-14）

#### 辽宁：进一步推动县城和新城新区房地产去库存工作

12月9日，从辽宁省住房和城乡建设厅获悉，《全省推动县城和新城新区房地产去库存工作方案》已经正式下发，以进一步推动县城和新城新区房地产去库存，并明确提出，到2020年，各县城、新城新区商品住宅库存去化周期回归到合理区间。方案要求，各地区要尽快编制住房建设规划和年度计划，对县城和新城新区住房的建设总量、供应结构、空间布局和开发进度等作出统筹安排。从新开工、施工、预售等环节加大管控，控制商品房增量，消化商品房存量，保持住房供求基本平衡。要根据商品住房库存去化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序。对去化周期在36个月以上的，应停止供地；18个月至36个月的，要减少供地；6个月至12个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加供地，加快供地节奏。同时，对农民进城购房给予优惠补贴，鼓励房地产开发企业给予购房折扣，引导商业银行为农民购房提供更优惠的贷款政策和金融服务。用好住房公积金支持农民工贷款购房，把符合条件的农民工纳入住房公积金制度覆盖范围。

（中国网地产 2018-12-12）

#### 杭州再度发文规范商品房销售

为规范房地产市场行为，近日，杭州住保房管部门结合商品房销售现场信息公示的指导、检查情况，下发了《关于明确商品房销售现场信息公示相关要求的通知》（试行）（以下简称《通知》），对销售现场信息公示进一步提出了具体要求。《通知》要求各房地产开发企业对主体资格、合法建造凭证、价格及销售情况等基本信息公示，设立“公示台”，并要求放置在销售现场固定且明显位置；对地下车位（库）价格承诺书、不利因素、区位示意图等重要信息的格式、规格等也提出了明确要求，确保购房人获取信息的便利。《通知》还特别明确了购房人较为关心的样板房问题，要求房地产开发企业在设置样板房时应根据销售形式进行区分，尤其是全装修形式销售的，对样板房处设置展示板的内容以及样板房内具体部位的标注进行了规范。

（浙江日报 2018-12-11）

#### 青海：五部门联合发文规范商品房交易行为

青海省住房和城乡建设厅、青海省发展和改革委员会等5部门近期联合下发通知，要求全省各地进一步规范商品房交易管理工作，房地产开发企业在3个月内不得调高经审核备案后的商品房销售价格。根据通知要求，该省将积极引导房地产开发企业依据申报项目楼面地价、建安成本等因素，参考同区域、同类型、同品质在售商品房均价测算开发成本，合理确定备案价格。已经价格备案的商品房不得高于备案价格对外销售。通知还明确，将严格执行明码标价和价格公示制度，房地产开发企业要在商品房销售现场醒目位置公示商品房价格备案表，标示建筑面积单价，并一次性公开全部准售房源。经备案的商品房销售价格应同时在地方政府信息网、青海省房地产信息网等平台进行公示，接受社会监督。今后，5部门有望实现信息互联互通，建立健全商品房价格备案管理协调机制，增强房地产调控效果。对于侵害群众利益的违法违规行为，相关单位将约谈房地产开发企业负责人并限期整改，对情节严重者实施多部门信用联合惩戒。

（经济参考报 2018-12-11）

### 住房城乡建设部发布 10 项推动城市高质量发展标准

住房城乡建设部 6 日在广西首府南宁举办了“推动城市高质量发展系列标准发布”活动，发布包括《海绵城市建设评价标准》《绿色建筑评价标准》在内的 10 项标准，旨在适应中国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段的新要求，以高标准支撑和引导我国城市建设、工程建设高质量发展。住房城乡建设部标准定额司司长苏蕴山介绍，本次发布的 10 项标准涵盖促进城市绿色发展、保障城市安全运行、建设和谐宜居城市 3 个方面，包括《海绵城市建设评价标准》《绿色建筑评价标准》《装配式混凝土建筑技术标准》《装配式钢结构建筑技术标准》《装配式木结构建筑技术标准》《城市综合防灾规划标准》《城市排水工程规划规范》《城镇内涝防治技术规范》《城市居住区规划设计标准》《城市综合交通体系规划标准》。据了解，我国已形成具有中国特色的工程建设标准体系，标准质量水平也有较大提高，部分标准具备了国际先进乃至国际领先水平。在住房和城乡建设领域，已发布 356 项工程建设国家标准，765 项城乡规划、房屋建筑、市政工程行业的工程建设行业标准。各省（自治区、直辖市）已发布工程建设地方标准 4468 项。

（新华社 2018-12-10）

资料来源：国家发改委、南方都市报、北方网、中国网地产、浙江日报、经济参考报、新华社、华泰证券研究所

图表55：公司动态

公司	具体内容
中南建设	中南建设：关于公司控股股东股份解除质押的公告 2018-12-14 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-14\4928903.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-14\4928903.pdf</a>
金科股份	金科股份：独立董事关于第十届董事会第二十七次会议相关事项的独立意见 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926746.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926746.pdf</a>
金科股份	金科股份：关于与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的公告 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926750.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926750.pdf</a>
金科股份	金科股份：关于召开 2018 年第十二次临时股东大会的通知 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926752.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926752.pdf</a>
金科股份	金科股份：关于第十届董事会第二十七次会议决议的公告 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926748.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926748.pdf</a>
中南建设	中南建设：拟受让中南控股集团有限公司所持有的南通锦盖置业有限公司 49% 股权所涉及的南通锦盖置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926582.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926582.pdf</a>
中南建设	中南建设：拟受让中南控股集团有限公司所持有的南京中南御锦城房地产开发有限公司 14.18% 股权所涉及的南京中南御锦城房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926580.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926580.pdf</a>
中南建设	中南建设：独立董事关于第七届董事会第三十四次会议相关事项的独立意见 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926583.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926583.pdf</a>
中南建设	中南建设：2018 年第十三次临时股东大会的通知 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926577.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926577.pdf</a>
中南建设	中南建设：独立董事关于受让控股股东合作投资的部分房地产业务子公司股权的关联交易的事前审核意见 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926584.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926584.pdf</a>
中南建设	中南建设：关于新增为子公司融资提供担保的公告 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926574.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926574.pdf</a>
中南建设	中南建设：关于增加 2018 年度日常关联交易额度的公告 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926576.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926576.pdf</a>
中南建设	中南建设：关于受让控股股东合作投资的部分房地产业务子公司股权的关联交易公告 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926587.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926587.pdf</a>
中南建设	中南建设：第七届董事会第三十四次会议决议公告 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926581.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926581.pdf</a>
中南建设	中南建设：房地产业务跟投管理制度（2018 年 12 月） 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926586.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926586.pdf</a>
中南建设	中南建设：常熟中南世纪城房地产开发有限公司拟受让中南控股集团有限公司所持有的苏州中南锦城房地产开发有限公司 39.86% 股权所涉及的苏州中南锦城房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926579.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926579.pdf</a>
中南建设	中南建设：拟受让中南控股集团有限公司所持有的南京中南花城房地产开发有限公司 46.92% 股权所涉及的南京中南花城房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926578.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926578.pdf</a>
中南建设	中南建设：独立董事关于增加 2018 年度日常关联交易额度的事前审核意见 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926585.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4926585.pdf</a>
金地集团	金地集团关于公司之子公司为广州项目公司银行贷款提供担保的公告 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925660.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925660.pdf</a>
新城控股	新城控股第二届董事会第十一次会议决议公告 2018-12-13 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925979.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925979.pdf</a>

新城控股	新城控股关于修订《公司章程》部分条款的公告 2018-12-13 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925981.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925981.pdf</a>
新城控股	新城控股关于开展外汇套期保值业务的公告 2018-12-13 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925985.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925985.pdf</a>
新城控股	新城控股章程（2018年12月修订） 2018-12-13 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925983.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925983.pdf</a>
新城控股	新城控股关于2019年度日常关联交易预计的公告 2018-12-13 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925991.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925991.pdf</a>
新城控股	新城控股关于召开2018年第六次临时股东大会的通知 2018-12-13 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925987.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925987.pdf</a>
新城控股	新城控股独立董事关于公司第二届董事会第十一次会议相关事项的独立意见 2018-12-13 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925977.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-13\4925977.pdf</a>
万科 A	万科 A: 根据 70 亿美元中期票据计划发行于 2024 年到期的 6.3 亿美元中期票据的公告 2018-12-12 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-12\4923388.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-12\4923388.pdf</a>
中南建设	中南建设: 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2018 年付息公告 2018-12-12 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-12\4923874.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-12\4923874.pdf</a>
蓝光发展	蓝光发展 2018 年第九次临时股东大会决议公告 2018-12-12 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-12\4922768.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-12\4922768.pdf</a>
蓝光发展	蓝光发展 2018 年第九次临时股东大会的法律意见书 2018-12-12 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-12\4922766.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-12\4922766.pdf</a>
蓝光发展	蓝光发展关于部分限制性股票回购注销结果的公告 2018-12-12 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-12\4922770.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-12\4922770.pdf</a>
金科股份	金科股份: 关于公司股东所持公司股份部分质押的公告 2018-12-11 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-11\4919891.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-12\2018-12-11\4919891.pdf</a>
蓝光发展	蓝光发展 2018 年 11 月新增项目情况简报 2018-12-11 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-11\4919568.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSES_H_STOCK\2018\2018-12\2018-12-11\4919568.pdf</a>

资料来源: 财汇资讯、华泰证券研究所

### 风险提示

随着三四线城市库存降低, 以及房价上涨过快, 三四线城市实施优惠政策的必要性在降低, 一旦棚改贷款支持力度下降, 成交压力预期显现;

2017 年以来全国房贷利率水平保持持续提升, 购房成本的上涨对需求端的抑制作用持续累积;

居民端去杠杆的严格推进存在误伤首改需求的可能, 部分合理购房需求的补充杠杆空间面临压缩。

## 免责声明

本报告仅供华泰证券股份有限公司（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。

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、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。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。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、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、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。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。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

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。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。本公司的资产管理部、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。

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“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权力。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：91320000704041011J。

全资子公司华泰金融控股（香港）有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格，经营许可证编号为：A0K809

©版权所有 2018 年华泰证券股份有限公司

## 评级说明

### 行业评级体系

一 报告发布日后的 6 个月内的行业涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一 投资建议的评级标准

增持行业股票指数超越基准

中性行业股票指数基本与基准持平

减持行业股票指数明显弱于基准

### 公司评级体系

一 报告发布日后的 6 个月内的公司涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一 投资建议的评级标准

买入股价超越基准 20% 以上

增持股价超越基准 5%-20%

中性股价相对基准波动在 -5%~5% 之间

减持股价弱于基准 5%-20%

卖出股价弱于基准 20% 以上

## 华泰证券研究

### 南京

南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼/邮政编码：210019

电话：86 25 83389999/传真：86 25 83387521

电子邮件：ht-rd@htsc.com

### 深圳

深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 10 楼/邮政编码：518017

电话：86 755 82493932/传真：86 755 82492062

电子邮件：ht-rd@htsc.com

### 北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 18 层  
 邮政编码：100032

电话：86 10 63211166/传真：86 10 63211275

电子邮件：ht-rd@htsc.com

### 上海

上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 栋 23 楼/邮政编码：200120

电话：86 21 28972098/传真：86 21 28972068

电子邮件：ht-rd@htsc.com