

2018年07月22日

# 一二手成交环比分化，统计局6月销售持续向好

增持（维持）

证券分析师 齐东

执业证号：S0600517110004

021-60199775

qid@dwzq.com.cn

## 投资要点

■ **一手房成交情况**：从单周数据看，本周东吴证券跟踪全国35城市一手房成交418.3万平方米，2017年同期成交339.8万平方米，同比增长23.1%，相比2017年周均成交同比增长8.3%；上周成交399.2万平方米，环比增长4.8%。

(1) 一线4城市本周成交64.7万平方米，2017年同期成交50.7万平方米，同比增长27.7%，上周成交47.8万平方米，环比增长35.3%；

(2) 二线13城市本周成交200万平方米，2017年同期成交178.5万平方米，同比增长12%，上周成交188万平方米，环比增长6.4%；

(3) 三线18城市本周成交153.6万平方米，2017年同期成交110.6万平方米，同比增长38.9%，上周成交163.4万平方米，环比下降6%。

从累计数据看，2018年至今东吴证券跟踪全国35城市一手房累计成交10605.2万平方米，2017年同期累计成交11379.1万平方米，同比下降6.8%。

■ **二手房成交情况**：本周东吴证券跟踪全国9城市二手房成交112万平方米，2017年同期成交95万平方米，同比增长17.9%，相比2017年周均成交同比增长14.1%；上周成交115.3万平方米，环比下降2.9%。从累计数据看，2018年至今东吴证券跟踪全国9城市二手房累计成交2907.8万平方米，2017年同期累计成交3020.4万平方米，同比下降3.7%。

■ **重点新闻**：1、7月20日，易居企业集团（2048.HK）在香港联合交易所主板正式挂牌上市。作为中国领先的综合房地产交易服务提供商，易居企业集团向全球发售3.2亿股，总募集资金为44.339亿港元。易居企业集团是中国最领先和全面的、拥有房地产大数据独特竞争优势的房地产交易服务提供商，旗下拥有三大业务体系：一手房代理服务、房地产数据及咨询服务、二手房经纪平台等。三大业务互为补充，形成强力的业务协同效应。2、统计局发布2018年1-6月份全国房地产开发投资和销售情况：2018年1-6月份，全国房地产开发投资55531亿元，同比名义增长9.7%，增速比1-5月份回落0.5个百分点。房屋新开工面积95817万平方米，同比增长11.8%，增速提高1个百分点。1-6月份，商品房销售面积77143万平方米，同比增长3.3%，增速提高0.4个百分点。商品房销售额66945亿元，增长13.2%，增速提高1.4个百分点。

■ **投资建议**：预计2018年房地产行业销售规模将保持稳态，龙头房企竞争优势进一步凸显，强者恒强，龙头房企市占率和规模提升仍将延续。7月房地产行业持续推荐绿地控股、中南建设、新城控股、万科A、保利地产、金地集团、招商蛇口、蓝光发展、旭辉控股集团、金地商置、合景泰富、龙光地产。

■ **风险提示**：行业销售波动；政策调整导致经营风险（棚改、调控、税收政策等）；融资环境变动（按揭、开发贷、利率调整等）；企业运营风险（人员变动、施工、拿地等）；汇率波动风险。

## 行业走势



## 相关研究

1、《房地产行业 行业点评：投资高位稳定、销售持续向好》  
2018-07-16

2、《房地产行业跟踪周报：二手房成交回暖，因地制宜推进棚改货币化安置》  
2018-07-15

3、《房地产行业 行业点评：棚改政策靴子落地，因地制宜而非全面收紧》  
2018-07-13

## 内容目录

1. 各线城市一手房单周成交情况 .....	4
2. 各线城市一手房累计成交情况 .....	6
3. 重点城市二手房成交情况 .....	9
4. 行业资讯 .....	10
5. 重点公司公告 .....	11
6. 投资建议 .....	12
7. 风险提示 .....	13

## 图表目录

图 1: 一线 4 城市一手成交单周同比增速 (单位: %)	5
图 2: 二线 13 城市一手成交单周同比增速 (单位: %)	5
图 3: 全国 35 城周度成交 (万平米, 左轴) 及累计增速 (% , 右轴)	7
图 4: 一线 4 城市周度成交 (万平米, 左轴) 及累计增速 (% , 右轴)	7
图 5: 二线 13 城市周度成交 (万平米, 左轴) 及累计增速 (% , 右轴)	7
图 6: 三线 18 城市周度成交 (万平米, 左轴) 及累计增速 (% , 右轴)	8
图 7: 一线 4 城市一手成交累计同比 (单位: %)	8
图 8: 二线 13 城市一手成交累计同比 (单位: %)	8
表 1: 各线城市一手房单周成交情况 (2018/7/14—2018/7/20) (单位: 万平米、%)	4
表 2: 各线城市一手房累计成交情况 (截至 2018/7/20) (单位: 万平米、%)	6
表 3: 全国 9 城市二手房本周成交情况 (2018/7/14—2018/7/20) (单位: 万平米、%)	9
表 4: 全国 9 城市二手房累计成交情况 (截至 2018/7/20) (单位: 万平米、%)	9

## 1. 各线城市<sup>1</sup>一手房单周成交情况

从单周数据看，本周东吴证券跟踪全国 35 城市一手房成交 418.3 万平方米，2017 年同期成交 339.8 万平方米，同比增长 23.1%，相比 2017 年周均成交同比增长 8.3%；上周成交 399.2 万平方米，环比增长 4.8%。

(1) 一线 4 城市本周成交 64.7 万平方米，2017 年同期成交 50.7 万平方米，同比增长 27.7%，上周成交 47.8 万平方米，环比增长 35.3%；

(2) 二线 13 城市本周成交 200 万平方米，2017 年同期成交 178.5 万平方米，同比增长 12%，上周成交 188 万平方米，环比增长 6.4%；

(3) 三线 18 城市本周成交 153.6 万平方米，2017 年同期成交 110.6 万平方米，同比增长 38.9%，上周成交 163.4 万平方米，环比下降 6%。

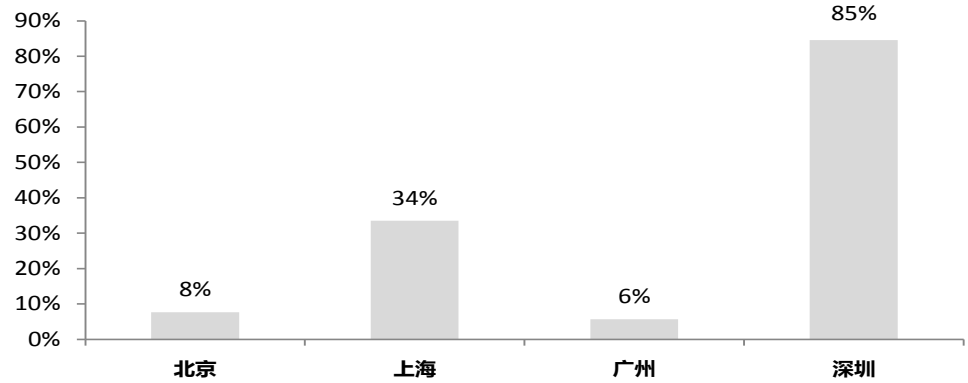
表 1：各线城市一手房单周成交情况（2018/7/14—2018/7/20）（单位：万平方米、%）

城市	本周成交面积	17 年同期成交	同比增速	环比增速	城市	本周成交面积	17 年同期成交	同比增速	环比增速
北京	7.5	7.0	8%	5%	扬州	14.3	6.9	107%	32%
上海	37.2	27.9	34%	95%	安庆	1.5	2.3	-38%	-48%
广州	12.4	11.7	6%	-8%	岳阳	2.3	3.9	-43%	-55%
深圳	7.6	4.1	85%	-7%	韶关	2.3	4.0	-43%	58%
<b>一线汇总</b>	<b>64.7</b>	<b>50.7</b>	<b>28%</b>	<b>35%</b>	江阴	8.8	7.6	16%	17%
南京	23.2	8.4	175%	28%	佛山	17.6	4.1	326%	-30%
武汉	26.9	36.6	-26%	-7%	台州	15.0	4.9	204%	-40%
成都	25.8	11.6	122%	82%	温州	16.8	10.7	57%	28%
青岛	31.5	28.7	10%	4%	泉州	6.3	4.4	42%	15%
苏州	11.0	15.3	-28%	-57%	襄阳	4.5	4.7	-3%	-17%
福州	2.4	1.8	33%	26%	吉林	10.0	3.8	160%	37%
无锡	15.6	6.2	150%	31%	常州	11.4	7.1	61%	5%
东莞	8.8	8.2	7%	22%	淮安	12.7	11.4	12%	10%
惠州	4.9	5.3	-8%	7%	连云港	14.3	14.1	2%	-13%
南宁	19.0	17.2	10%	7%	牡丹江	1.1	0.9	18%	-21%
合肥	13.3	1.1	1106%	42%	江门	2.1	4.6	-54%	-4%
大连	3.7	6.6	-44%	54%	绍兴	5.9	3.9	53%	-1%
杭州	14.0	31.5	-56%	-12%	泰安	6.5	11.2	-42%	13%
<b>二线汇总</b>	<b>200.0</b>	<b>178.5</b>	<b>12%</b>	<b>6%</b>	<b>三线汇总</b>	<b>153.6</b>	<b>110.6</b>	<b>39%</b>	<b>-6%</b>

数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

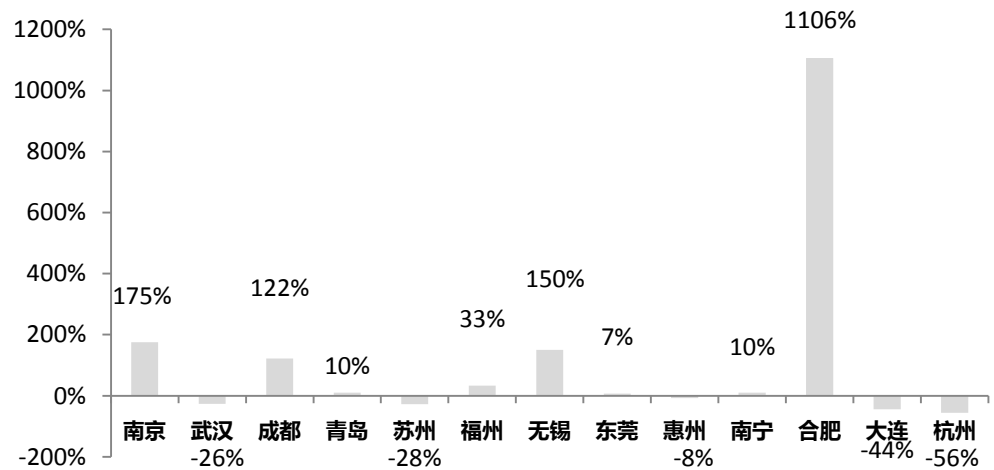
<sup>1</sup>东吴证券房地产周报中，一手房成交信息跟踪全国 35 城市，各线城市分类如下：1) 一线城市：北京、上海、广州、深圳；2) 二线城市：南京、武汉、成都、青岛、苏州、福州、无锡、东莞、惠州、南宁、合肥、杭州、大连；3) 三线城市：扬州、安庆、岳阳、韶关、江阴、佛山、台州、温州、泉州、襄阳、吉林、常州、淮安、连云港、牡丹江、江门、绍兴、泰安。下同。

图 1：一线 4 城市一手成交单周同比增速（单位：%）



数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图 2：二线 13 城市一手成交单周同比增速（单位：%）



数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

## 2. 各线城市一手房累计成交情况<sup>2</sup>

从累计数据看，2018 年至今东吴证券跟踪全国 35 城市一手房累计成交 10605.2 万平方米，2017 年同期累计成交 11379.1 万平方米，同比下降 6.8%。

(1) 一线 4 城市累计成交 1449.9 万平方米，2017 年同期累计成交 1795.4 万平方米，同比下降 19.2%；

(2) 二线 13 城市累计成交 4987.6 万平方米，2017 年同期累计成交 5505.6 万平方米，同比下降 9.4%；

(3) 三线 18 城市累计成交 4167.7 万平方米，2017 年同期累计成交 4078.1 万平方米，同比增长 2.2%。

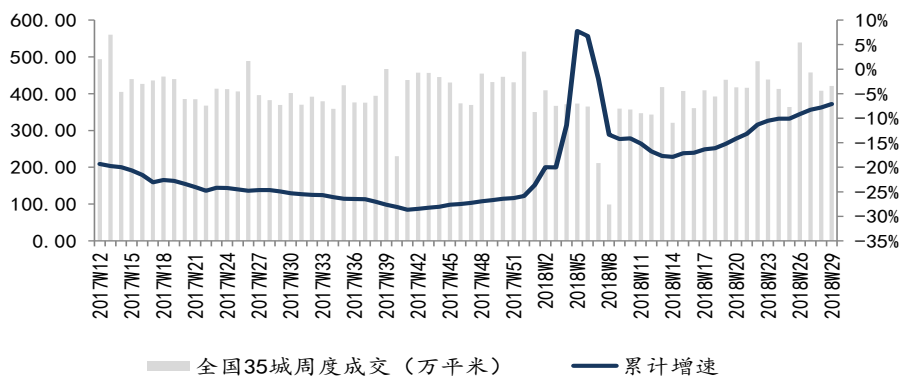
表 2：各线城市一手房累计成交情况（截至 2018/7/20）（单位：万平方米、%）

城市	累计成交面积	17 年同期累计成交	累计同比增速	城市	累计成交面积	17 年同期累计成交	累计同比增速
北京	193.3	293.6	-34%	扬州	198.5	205.5	-3%
上海	637.6	798.0	-20%	安庆	119.5	95.7	25%
广州	467.7	584.7	-20%	岳阳	109.1	144.3	-24%
深圳	151.3	119.2	27%	韶关	102.2	121.4	-16%
<b>一线汇总</b>	<b>1449.9</b>	<b>1795.4</b>	<b>-19%</b>	江阴	221.2	196.8	12%
南京	344.9	431.7	-20%	佛山	438.4	535.5	-18%
武汉	869.0	1128.5	-23%	台州	648.2	265.9	144%
成都	377.7	455.2	-17%	温州	426.4	355.2	20%
青岛	896.9	985.4	-9%	泉州	185.0	115.4	60%
苏州	463.4	494.5	-6%	襄阳	115.8	171.6	-32%
福州	75.0	77.7	-4%	吉林	118.8	116.7	2%
无锡	279.2	180.0	55%	常州	280.2	230.4	22%
东莞	256.1	254.8	1%	淮安	380.5	463.9	-18%
惠州	152.5	187.4	-19%	连云港	445.0	503.2	-12%
南宁	311.2	477.4	-35%	牡丹江	32.4	38.4	-16%
合肥	306.9	124.4	147%	江门	78.6	145.5	-46%
大连	138.6	160.8	-14%	绍兴	102.9	126.1	-18%
杭州	516.2	547.8	-6%	泰安	164.9	246.4	-33%
<b>二线汇总</b>	<b>4987.6</b>	<b>5505.6</b>	<b>-9%</b>	<b>三线汇总</b>	<b>4167.7</b>	<b>4078.1</b>	<b>2%</b>

数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

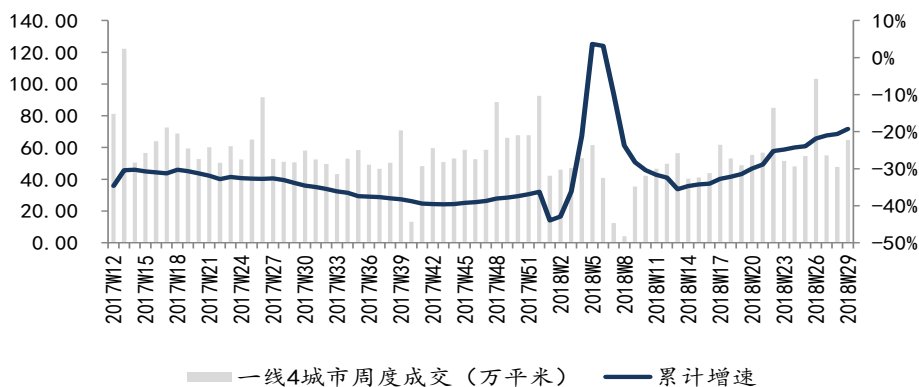
<sup>2</sup>数据来源为 Wind 资讯-EDB 经济数据库-行业数据-房地产每日交易数据。下同。

图 3：全国 35 城周度成交（万平方米，左轴）及累计增速（%，右轴）



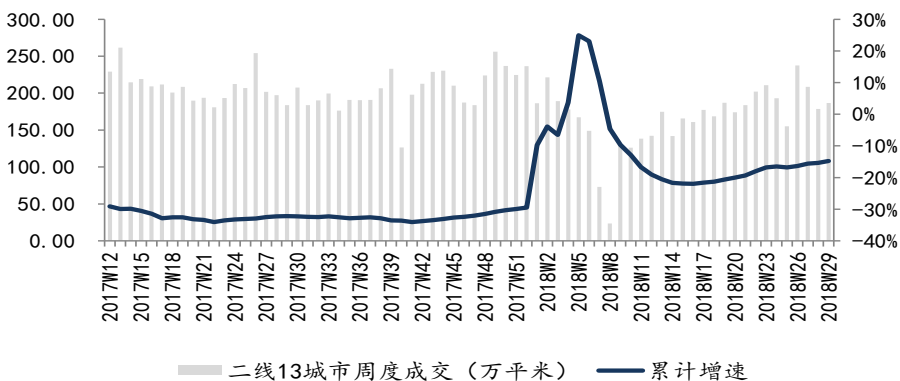
数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图 4：一线 4 城市周度成交（万平方米，左轴）及累计增速（%，右轴）



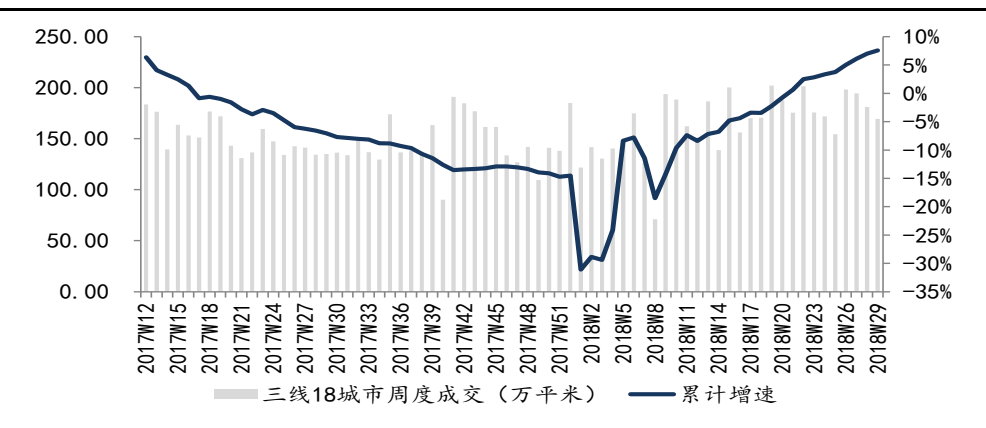
数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图 5：二线 13 城市周度成交（万平方米，左轴）及累计增速（%，右轴）



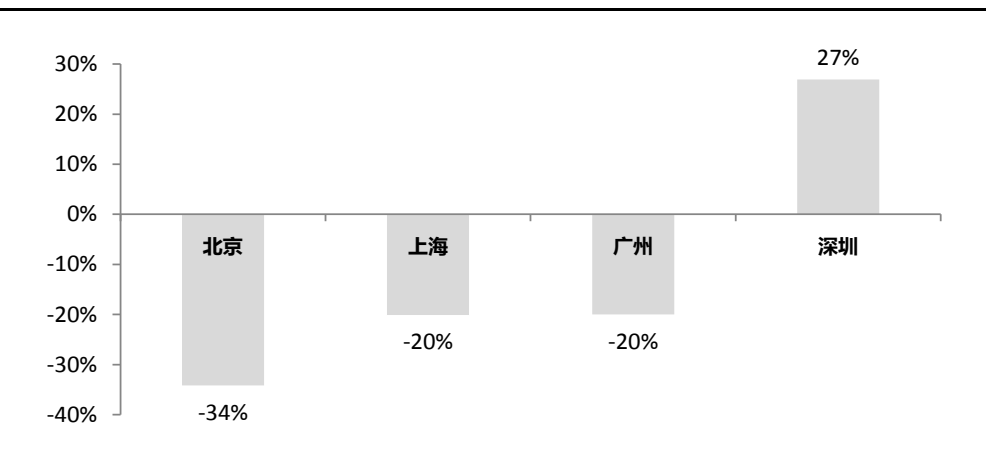
数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图 6：三线 18 城市周度成交（万平米，左轴）及累计增速（%，右轴）



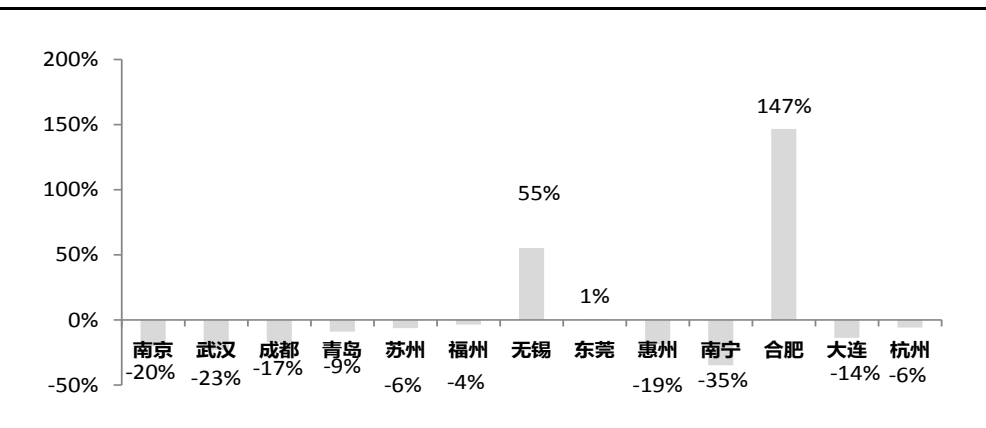
数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图 7：一线 4 城市一手成交累计同比（单位：%）



数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图 8：二线 13 城市一手成交累计同比（单位：%）



数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

### 3. 重点城市<sup>3</sup>二手房成交情况<sup>4</sup>

从单周数据看，本周东吴证券跟踪全国 9 城市二手房成交 112 万平米，2017 年同期成交 95 万平米，同比增长 17.9%，相比 2017 年周均成交同比增长 14.1%；上周成交 115.3 万平米，环比下降 2.9%。

表 3：全国 9 城市二手房本周成交情况（2018/7/14—2018/7/20）（单位：万平米、%）

单位：万平米	本周成交面积	2017 年同期成交	同比增速	上周成交面积	环比增速
北京	28.8	15.8	83%	30.6	-6%
深圳	13.1	11.2	17%	14.4	-9%
成都	16.5	13.7	21%	16.3	1%
南京	13.3	15.5	-15%	13.1	1%
青岛	6.2	7.6	-18%	6.6	-6%
苏州	16.8	11.8	42%	20.0	-16%
厦门	4.6	3.3	42%	3.4	36%
南宁	6.0	8.6	-31%	6.6	-9%
大连	6.6	7.5	-11%	4.5	49%
<b>全国 9 城市汇总</b>	<b>112.0</b>	<b>95.0</b>	<b>18%</b>	<b>115.3</b>	<b>-3%</b>

数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

从累计数据看，2018 年至今东吴证券跟踪全国 9 城市二手房累计成交 2907.8 万平米，2017 年同期累计成交 3020.4 万平米，同比下降 3.7%。

表 4：全国 9 城市二手房累计成交情况（截至 2018/7/20）（单位：万平米、%）

单位：万平米	累计成交面积	2017 年同期累计成交	累计同比增速
北京	750.3	821.2	-9%
深圳	312.7	276.0	13%
成都	422.6	160.2	164%
南京	301.4	453.9	-34%
青岛	306.3	365.5	-16%
苏州	406.4	329.1	23%
厦门	75.4	209.0	-64%
南宁	141.8	202.5	-30%
大连	191.0	203.1	-6%
<b>全国 9 城市汇总</b>	<b>2907.8</b>	<b>3020.4</b>	<b>-4%</b>

数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

<sup>3</sup>东吴证券跟踪全国二手房成交城市包括：北京、深圳、成都、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、大连。

<sup>4</sup>数据来源为 Wind 资讯-EDB 经济数据库-行业数据-房地产每日交易数据。下同。

## 4. 行业资讯

1、7月20日，易居企业集团（2048.HK）在香港联合交易所主板正式挂牌上市。作为中国领先的综合房地产交易服务提供商，易居企业集团向全球发售3.2亿股，总募集资金为44.339亿港元。易居企业集团是中国最领先和全面的、拥有房地产大数据独特竞争优势的房地产交易服务提供商，旗下拥有三大业务体系：一手房代理服务、房地产数据及咨询服务、二手房经纪平台等。三大业务互为补充，形成强力的业务协同效应。

2、统计局发布2018年1-6月份全国房地产开发投资和销售情况：2018年1-6月份，全国房地产开发投资55531亿元，同比名义增长9.7%，增速比1-5月份回落0.5个百分点。房屋新开工面积95817万平方米，同比增长11.8%，增速提高1个百分点。1-6月份，商品房销售面积77143万平方米，同比增长3.3%，增速提高0.4个百分点。商品房销售额66945亿元，增长13.2%，增速提高1.4个百分点。

东吴证券地产团队认为：

投资增速高位稳定，土地购置持续回暖。2018年1-6月份，全国房地产开发投资55531亿元，同比名义增长9.7%，增速比1-5月份回落0.5个百分点。受土地购置费同比大幅增长影响，房地产投资增速高位稳定。同时，2018年上半年土地购置也持续回暖，1-6月土地购置面积11085万平米，累计同比增长7.2%；其中6月单月土地购置面积3343万平米，同比增长21.1%，增速创半年来新高。房屋新开工面积95817万平方米，同比增长11.8%，增速提高1个百分点，增速创2016年9月以来新高。我们认为新开工高增可能与部分企业抢开工加速周转有关。

销售持续向好。2018年1-6月份，商品房销售面积77143万平方米，同比增长3.3%，增速提高0.4个百分点。商品房销售额66945亿元，增长13.2%，增速提高1.4个百分点。尽管2018年仍有较多二三线城市加强调控，但我们看到销售金额增长仍非常明显，主要受价格因素贡献。分区域看，东部、中部、西部、东北四个地区销售面积增速分别为-5.4%、12.8%、10.0%、-1.1%，销售面积增长主要依赖于中部、西部地区拉动；从销售金额看，东部、中部、西部、东北四个地区增速分别为3.9%、27.0%、28.2%、14.1%。

到位资金更加依赖销售回款。2018年1-6月，房地产企业房地产开发企业到位资金79287亿元，同比增长4.6%，增速下降0.5个百分点。其中国内贷款12292亿元，同比下降7.9%；定金及预收款26123亿元，同比增长12.5%；个人按揭贷款11524亿元，同比下降4.0%。受行业融资收紧和整体降杠杆环境影响，按揭和国内贷款增速维持负增长状态，房企到位资金更依赖销售回款。

## 5. 重点公司公告

【万科 A】钜盛华作为委托人的相关资产管理计划和前海人寿合计减持公司股票 5.52 亿股，占公司总股本的 5%。

【绿地控股】1、2018 年上半年营业收入 1580.56 亿元，同比增长 25.32%；归母净利润 59.43 亿元，同比增长 27.61%；基本每股收益 0.49 元。2、2018 年 4-6 月，公司实现合同销售金额 1141.21 亿元，同比增长 53.0%；合同销售面积 935.1 万平方米，同比增长 60.4%。2018 年 1-6 月，公司实现合同销售金额 1627.18 亿元，同比增长 22.3%；合同销售面积 1349.3 万平方米，同比增长 29.8%。

【保利地产】1、2018 年半年度营业收入 598.7 亿元，同比增长 9.90%；归母净利润 64.9 亿元，同比增长 14.90%；实现签约金额 2153.12 亿元，同比增长 46.86%。2、调整第二期股票期权激励计划行权价格为 8.01 元。

【招商蛇口】2018 年半年度归母净利润 68 亿元-70 亿元，同比增长 89%-94%，基本每股收益约 0.86-0.89 元。

【金地集团】2018 年公司债券第四期拟发行规模不超过 10 亿元，票面利率为 5%。

【中南建设】1、2018 年股票期权激励计划拟向激励对象授予的股票期权数量为 2.33 亿份，约占总股本的 6.27%；其中首次授予 2.16 亿份并预留 1680 万份，首次授予的行权价格为 6.33 元。2、控股股东中南城投将持有 600 万股公司股份办理了质押式回购业务，占公司总股本的 0.16%。

【阳光城】董事会秘书罗瑞华先生辞去公司董事会秘书职务，且不在公司担任其他职务，聘任徐懋婧女士为公司董事会秘书。

【荣盛发展】控股股东荣盛控股将持有的 1.19 亿公司股份被质押，占公司总股本的 2.74%。

【银亿股份】第一大股东银亿控股将 7290 万股公司股份解除质押，占公司总股本的 1.81%，并将 9655 万股公司股份进行质押，占公司总股本的 2.4%。

【泰禾集团】控股股东泰禾投资将持有的 9143 万股公司股份解除质押，占公司总股本的 7.35%。

## 6. 投资建议

预计 2018 年房地产行业销售规模将保持稳态，龙头房企竞争优势进一步凸显，强者恒强，龙头房企市占率和规模提升仍将延续。7 月房地产行业持续推荐绿地控股、中南建设、新城控股、万科 A、保利地产、金地集团、招商蛇口、蓝光发展、旭辉控股集团、金地商置、合景泰富、龙光地产

## 7. 风险提示

行业销售波动；政策调整导致经营风险（棚改、调控、税收政策等）；融资环境变动（按揭、开发贷、利率调整等）；企业运营风险（人员变动、施工、拿地等）；汇率波动风险。

## 免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下，东吴证券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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

## 东吴证券投资评级标准：

### 公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 -15% 以下。

### 行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5% 以上。

东吴证券研究所  
苏州工业园区星阳街 5 号  
邮政编码：215021  
传真：(0512) 62938527  
公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>

