

房地产行业：周报（2018.9.17-2018.9.23）

2018年9月25日

成交量环比下跌

看好（维持）

⑤ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 5.84%，同期沪深 300 指数上涨 5.19%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.65 个百分点。

⑤ 房地产市场成交面积环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.9.17-2018.9.23）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 341.13 万平方米，环比下跌 5.37%，同比下跌 1.31%。其中一线城市成交 93.80 万平方米，环比上涨 4.08%，同比上涨 70.23%；二线城市成交 156.20 万平方米，环比下跌 9.34%，同比下跌 11.15%；三线城市成交 91.14 万平方米，环比下跌 7.08%，同比下跌 20.59%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 39.94%，同比下跌 8.42%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 45.15%，同比上涨 16.29%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 23.71%，同比下跌 37.95%。

⑤ 行业与公司信息

住建部：1-8 月全国棚改已开工 465 万套，占年度目标任务 80%。
湖北严查房地产互联网金融业务 严禁“首付贷”规范“众筹买房”。
北京住房租赁市场量价回落。
深圳产业和公配类历史违建：符合条件或补缴地价可转正。
西安：禁止将房屋销售与学区、学校相关联。

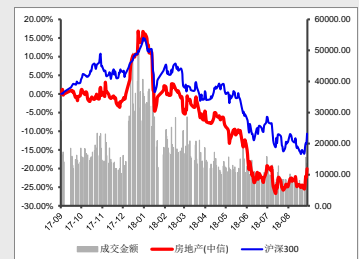
⑤ 投资建议

上周样本城市新建住宅成交量环比下跌，其中一线城市继续维持上涨趋势，二、三线城市出现回落。从各房企公布的 1-8 月销售数据来看，一线房企销售增速保持稳定，部分二线房企延续了去年以来高速增长的模式，地产板块集中度上升的趋势不变。当前融资趋紧，调控力度短期不会放松，蓝筹优势将更加明显。建议关注当前估值较低，同时业绩增长较快的一、二线房企。

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 2018.9.24



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

证券研究报告

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 (2018.9.17-2018.9.23)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.9.17-2018.9.23)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2018.9.17-2018.9.23)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2018.9.17-2018.9.23)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2018.9.17-2018.9.23)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.9.17-2018.9.23)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.9.17-2018.9.23)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.9.17-2018.9.23)	6

一、房地产市场成交量环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.9.17-2018.9.23）重点关注的30个城市商品房成交面积为341.13万平方米，环比下跌5.37%，同比下跌1.31%。其中一线城市成交93.80万平方米，环比上涨4.08%，同比上涨70.23%；二线城市成交156.20万平方米，环比下跌9.34%，同比下跌11.15%；三线城市成交91.14万平方米，环比下跌7.08%，同比下跌20.59%。

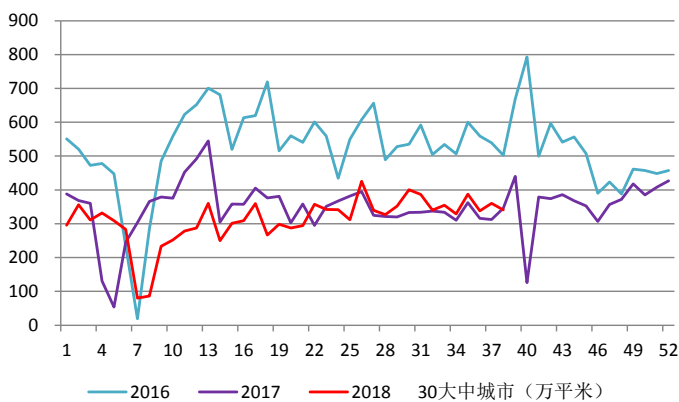
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2018.9.17-2018.9.23）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	341.13	360.49	345.66	-5.37%	-1.31%
一线	93.80	90.12	55.10	4.08%	70.23%
二线	156.20	172.29	175.79	-9.34%	-11.15%
三线	91.14	98.08	114.77	-7.08%	-20.59%

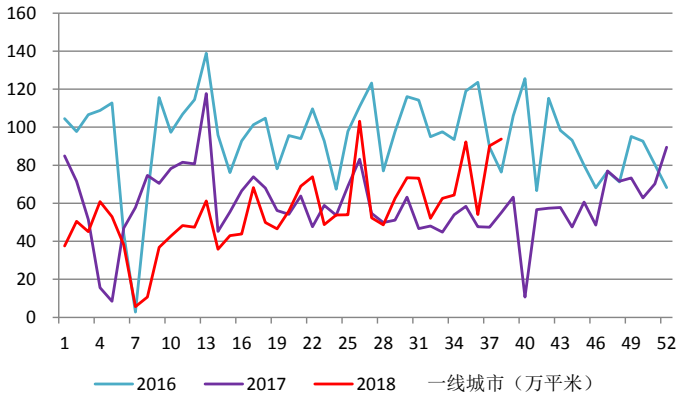
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2018.9.17-2018.9.23）



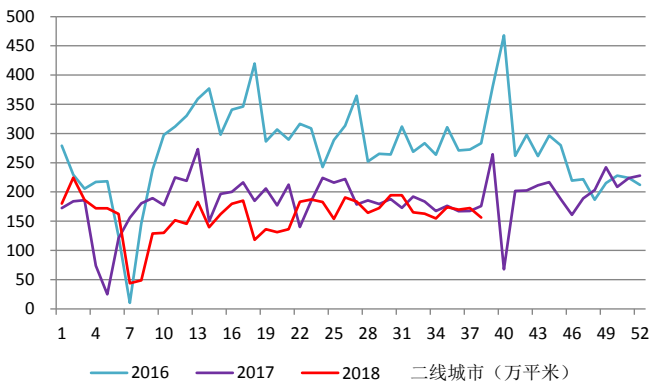
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2018.9.17-2018.9.23)



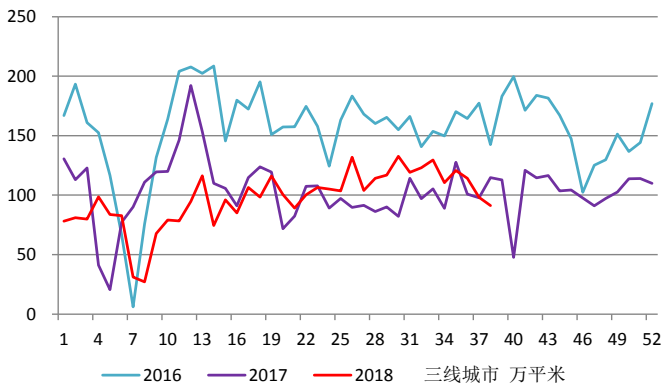
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2018.9.17-2018.9.23)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2018.9.17-2018.9.23)



数据来源：wind，华融证券整理

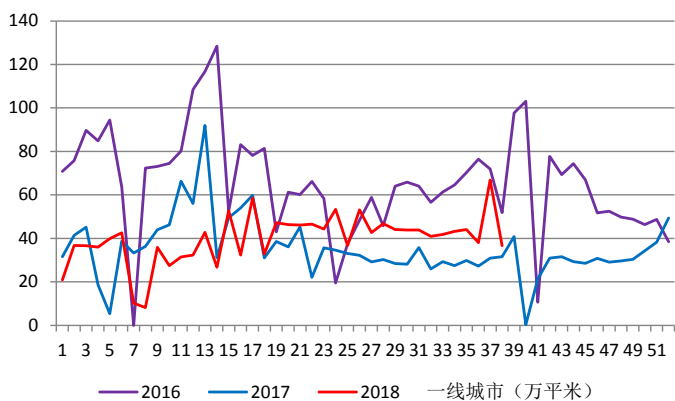
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 39.94%，同比下跌 8.42%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 45.15%，同比上涨 16.29%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 23.71%，同比下跌 37.95%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2018.9.17-2018.9.23)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	53.06	88.34	57.94	-39.94%	-8.42%
一线	36.68	66.87	31.54	-45.15%	16.29%
二线	16.38	21.47	26.40	-23.71%	-37.95%

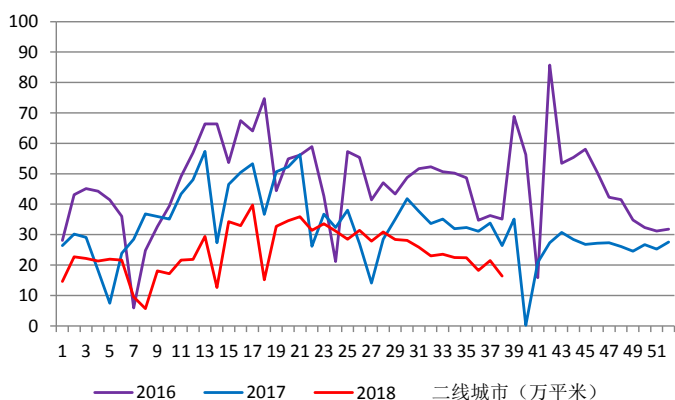
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量 (2018.9.17-2018.9.23)



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 (2018.9.17-2018.9.23)



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

住建部：1-8月全国棚改已开工 465 万套，占年度目标任务 80%

香港万得通讯社报道，住建部网站 9 月 17 日显示，《政府工作报告》明确，2018 年全国棚改新开工 580 万套。1—8 月，已开工 465 万套，占年度目标任务的 80%，完成投资 11900 多亿元。

湖北严查房地产互联网金融业务 严禁“首付贷”规范“众筹买房”

9 月 20 日，湖北省住房和城乡建设厅发布通知称，将围绕房地产企业违规从事网络金融业务的重点部位开展专项整治，防范和化解湖北省房地产领域互联网金融风险。

据观点地产新媒体了解，此次专项整治将对房地产开发企业、房地产中介企业利用互联网或与互联网平台合作开展金融业务、“众筹买房”和“首付贷”进行严查。

通知要求，房地产开发企业、房地产中介企业和互联网金融从业机构等未取得相关金融资质，不得利用 P2P 网络借贷平台和股权众筹平台从事房地产金融业务；取得相关金融资质的，不得违规开展房地产金融相关业务。

此外，通知强调，严禁各类机构开展“首付贷”业务，并规范互联网“众筹买房”等行为。

值得注意的是，湖北省将结合治理房地产市场乱象专项行动对房地产开发企业、房地产中介企业进行全面排查，并设立投诉举报热线，对排查发现、群众投诉的违法违规行为，建立台账、严厉查处。

北京住房租赁市场量价回落

央视新闻报道，8 月 20 日，为缓解北京住房租赁市场租金上涨趋势，北京房地产中介行业协会组织十家租赁企业承诺 2 个月内投放 12 万套（间）不涨租金房源，到今天恰好时间过半，据北京市房地产中介行业协会负责人介绍，1 个月来十家企业共投放房源 69110 套（间），时间过半，完成任务过半，阶段性兑现了承诺。

从各企业市场成交统计看，9 月以来租赁市场量价回落，日平均成交量比 8 月份下降了 10-20%；租赁价格也普遍回落，自如反映租金环比下降了 3-5%，相寓的租金环比下降 4.5%，蛋壳公寓的租金环比下降 1.3%。

据北京市房地产中介行业协会负责人介绍，9月份租金回落的原因一方面是毕业季结束的周期性因素，另一方面是政府部门连续释放加大租赁市场供给，规范租赁市场行为等利好信号，租赁市场供求紧张形势得以缓解。

据北京市住建委租赁管理相关负责人介绍，针对前一时期租赁价格波动，会同相关部门采取了多项措施稳定市场。下一步，北京市住建委将会同相关部门继续加大住房租赁市场供应，保持行政执法的高压态势，坚决维护住房租赁市场平稳健康发展。

深圳产业和公配类历史违建：符合条件或补缴地价可转正

据新浪报道，深圳市规土委9月17日发布《深圳市政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》，自10月10日起施行。其中提出，符合特定条件的历史违建，可直接申请为商品性质房地产。不符合特定条件的生产经营性历史违建，则可按照申请办理为商品性质时市场评估地价的50%补缴地价；商业、办公类历史违建，按照申请办理为商品性质时的市场评估地价补缴地价。

西安：禁止将房屋销售与学区、学校相关联

华商网报道，9月19日下午，西安市房管局、教育局、西安市工商管理局联合发布《关于禁止将房屋销售与学区、学校相关联的通知》，具体内容如下。

各区县住建（房管）局、教育局，各工商分局、各区县市场监管局，各房地产开发企业：

为进一步规范销售秩序，维护购房人合法权益，按照《房地产广告发布规定》等规定，现将有关问题通知如下：

一、各房地产开发企业在广告宣传中，应严格按照《房地产广告发布规定》等要求正确宣传，不能含有为购房人办理入学就学等事项的承诺。

二、购房人所购商品房相对应的学区或学校，应以教育主管部门制定的当年入学政策为准，房地产开发企业一律无权承诺。

三、各房地产开发企业在销售过程中，不得在《商品房买卖合同》或其他补充协议中约定所售商品房对应学区或学校等事项。存在将商品房销售与学区、学校相关联行为的，应立即停止。

四、对在广告中承诺为购房人办理入学就学事项的，各工商管理部门

应依法严肃查处。

五、各房产管理部门应对房地产开发企业将房屋销售与学区、学校关联情况进行检查，对在《商品房买卖合同》或补充协议中约定学区或学校事项的，要立即责令改正，并将相关情况抄送教育及工商管理部门。

西安市房管局 西安市教育局

西安市工商行政管理局

2018年9月7日

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 5.84%，同期沪深 300 指数上涨 5.19%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.65 个百分点。

上周样本城市新建住宅成交量环比下跌，其中一线城市继续维持上涨趋势，二、三线城市出现回落。从各房企公布的 1-8 月销售数据来看，一线房企销售增速保持稳定，部分二线房企延续了去年以来高速增长的模式，地产板块集中度上升的趋势不变。当前融资趋紧，调控力度短期不会放松，蓝筹优势将更加明显。建议关注当前估值较低，同时业绩增长较快的一、二线房企。

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