

房地产

证券研究报告
2019年01月02日

因城施策有保有压，库存连涨 11 周后开始回落

——房地产销售周报 1230

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 20181231》 2018-12-31
- 2 《房地产-行业投资策略:行业遇周期性下滑、股票迎衰退型收益——房地产行业 2019 年度策略》 2018-12-29
- 3 《房地产-行业研究周报:销售持续低迷,库存不断攀升——房地产销售周报 1225》 2018-12-25

行业跟踪 (2018.12.21-2018.12.27)

一手房: 环比上升 7.09%, 同比上升 0.18%, 累计同比下降 14.61%

本周跟踪 35 大城市一手房合计成交 5.08 万套, 环比上升 7.09%, 同比上升 0.18%, 累计同比下降 14.61%, 较上周下降 0.31 个百分点, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 2.08%、10.29%、3.97%; 同比增速分别为 31.4%、5.1%、-22.2%; 累计同比增速分别为 -1.0%、-7.4%、-28.2%, 相比上周分别提升了 0.8、0.32、0.13 个百分点。一线城市中, 北京、上海、广州、深圳累计同比增速分别为 -2.1%、-7.9%、3.9%、11.3%, 相比上周分别提升了 1.21、-0.29、2.54、-0.05 个百分点。

二手房: 环比上升 1.18%, 同比下降 27.44%, 累计同比下降 13.8%

本周跟踪的 12 个城市二手房成交合 1.05 万套, 环比上升 1.18%, 同比下降 27.44%, 累计同比下降 13.8%, 较上周下降 0.26 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 10.16%、-4.92%、7.7%; 同比增速分别为 -5.8%、-34.7%、-49.1%; 累计同比分别为 10.0%、-22.9%、-19.9%, 较上周分别下降了 0.37、0.24、0.55 个百分点。

库存: 去化周期 42.8 周, 环比上升 1.64%, 同比上升 11.1%

截止本次统计日, 全国 18 大城市住宅可售套数合计 77.62 万套, 去化周期 42.8 周, 环比上升 1.64%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.25%、1.35%、3.62%; 一线、二线及三线去化周期分别为 41.5、39.3、49.3 周。

投资建议: 经过两年调控, 房地产即将进入短周期的衰退期, 新房销售持续低迷, 库存连涨 11 周后才有所回落。我们认为各地方政府或将基于当地市场情况调整房地产政策, 如珠海、菏泽等城市开始放松调控政策, 而长沙、汕头等城市则收紧了公积金政策。中央层级的刺激政策可能性不大, 基于投资矩阵, 明年一季度地产股将进入相对收益为正区间, 越衰退地产正收益概率越大, 基于政策博弈和基本面短期看好住宅地产 (万科、保利)、基于持续利率下行关注商业地产及管理 (光大嘉宝、中国国贸、陆家嘴)、基于交房和竣工大幅提升关注物业行业及公司 (南都物业)。

风险提示: 政策放松不及预期、基本面下滑超预期。



内容目录

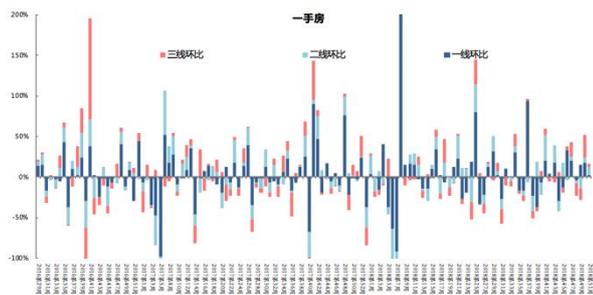
1.	行业跟踪（2018.12.21-2018.12.27）	3
1.1	35 城一手房成交回顾	3
1.2	12 城二手房成交回顾	6
1.3	18 城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪（公司公告）	9
3.	行业新闻	10
4.	盈利预测与估值	19

1. 行业跟踪 (2018.12.21-2018.12.27)

1.1 35 城一手房成交回顾

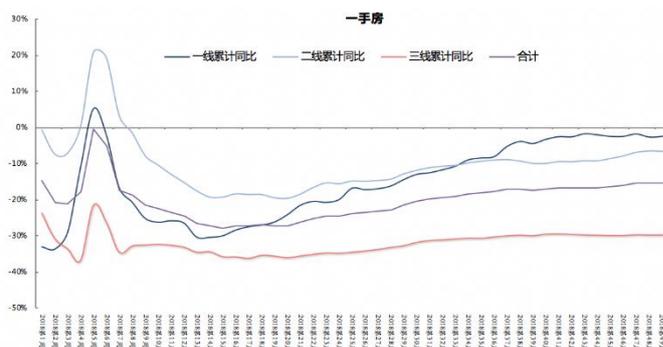
本周跟踪 35 大城市一手房合计成交 5.08 万套，环比上升 7.09%，同比上升 0.18%，累计同比下降 14.61%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 2.08%、10.29%、3.97%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-8.74%、3.57%、-8.66%、54.96%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别为 2.08%、10.29%、3.97%；



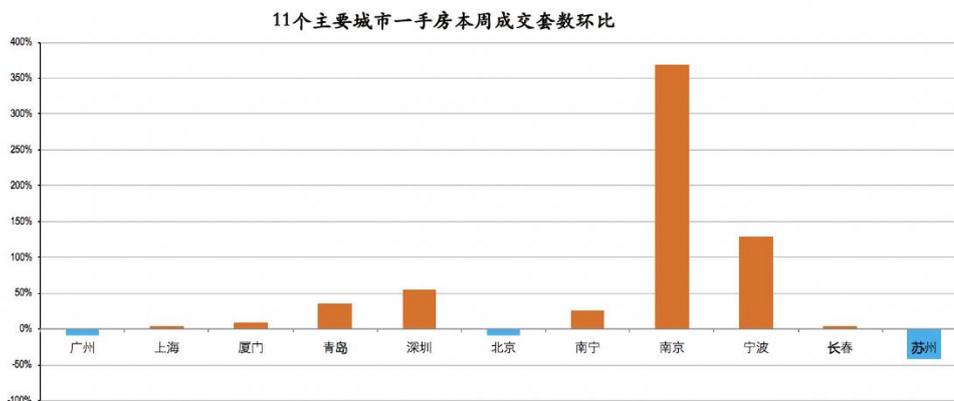
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别为-1.0%、-6.5%、-29.5%；



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：环比上升最多的是南京，下降最多的是苏州



注：石家庄、合肥、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 1：41 城一手房成交明细

		2018/12/21-2018/12/27	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2018/01/01-2018/12/27	累计同比
合计	套数	50,756	7.1%	0.2%	13.0%	-15.5%	2,088,344	-14.6%
	面积	5,599,457	13.1%	5.7%	9.7%	-13.2%	221,143,306	-13.9%

一线城市	套数	9,392	2.1%	31.4%	17.9%	6.8%	305,611	-1.0%
	面积	1,048,416	1.6%	41.4%	17.2%	9.8%	31,057,219	-2.0%
二线城市	套数	28,847	10.3%	5.1%	5.8%	-10.3%	1,108,338	-7.4%
	面积	3,150,391	16.2%	5.6%	2.6%	-9.6%	117,997,299	-9.1%
三线城市	套数	12,517	4.0%	-22.2%	27.9%	-34.4%	674,395	-28.2%
	面积	1,400,650	16.1%	-11.0%	22.1%	-30.4%	72,088,787	-24.5%
北京	套数	1,566	-8.7%	49.1%	42.8%	0.2%	44,909	-2.1%
	面积	198,174	-28.5%	52.1%	64.9%	9.4%	4,872,656	-8.0%
上海	套数	2,407	3.6%	-19.2%	-2.4%	-37.7%	123,350	-7.9%
	面积	236,000	-0.6%	-22.9%	0.4%	-42.9%	12,409,531	-6.7%
广州	套数	3,702	-8.7%	134.9%	45.8%	56.5%	87,612	3.9%
	面积	395,238	-2.2%	127.6%	36.0%	53.6%	9,335,030	2.1%
深圳	套数	1,717	55.0%	11.3%	-23.1%	71.5%	49,740	11.3%
	面积	219,004	92.6%	66.7%	-36.5%	113.3%	4,440,002	12.6%
杭州	套数	2,942	34.0%	6.4%	7.9%	10.4%	78,815	-12.6%
	面积	324,442	27.1%	2.6%	11.9%	9.7%	9,370,030	-10.6%
南京	套数	2,280	368.2%	33.3%	-41.7%	-7.9%	56,333	-16.1%
	面积	278,803	387.0%	32.5%	-46.5%	0.5%	6,798,539	-11.5%
福州	套数	522	-11.4%	146.2%	-19.3%	12.0%	17,894	24.8%
	面积	54,817	-13.9%	131.3%	-31.5%	8.5%	1,831,846	10.2%
济南	套数	1,384	25.6%	-8.5%	-3.6%	-46.2%	43,037	-44.3%
	面积	160,560	58.5%	-15.4%	-30.8%	-48.0%	5,264,644	-44.1%
武汉	套数	1,213	-64.4%	-62.7%	11.5%	-78.2%	157,223	-21.9%
	面积	126,161	-66.2%	-63.6%	10.5%	-78.2%	16,970,175	-16.2%
长春	套数	2,054	3.7%	16.6%	-26.6%	23.2%	101,825	20.7%
	面积	216,190	1.5%	20.2%	-24.1%	24.2%	10,616,771	21.6%
南昌	套数	-	-	-	-	-	12,592	-72.3%
	面积	-	-	-	-	-	1,438,535	-71.7%
南宁	套数	3,290	25.7%	170.3%	1.0%	72.7%	71,521	-11.2%
	面积	354,563	27.1%	156.0%	-1.8%	79.2%	7,714,386	-9.6%
宁波	套数	1,273	129.4%	135.7%	19.9%	44.8%	29,106	-39.6%
	面积	155,246	87.9%	133.1%	40.8%	40.0%	3,734,907	-38.3%
厦门	套数	165	22.2%	48.7%	0.1%	-57.8%	4,983	-47.1%
	面积	23,442	15.3%	89.1%	-0.5%	-51.0%	654,698	-40.0%
青岛	套数	2,313	35.7%	-31.8%	-27.1%	-37.1%	131,049	-12.9%
	面积	273,477	31.6%	-29.2%	-24.7%	-30.2%	15,152,585	-8.6%
大连	套数	-	-	-	-	-	17,802	-45.4%
	面积	-	-	-	-	-	1,819,050	-45.5%
无锡	套数	925	44.1%	-14.0%	3.5%	-35.7%	39,561	15.2%
	面积	107,900	40.7%	-17.4%	0.4%	-34.7%	4,815,050	13.7%
苏州	套数	1,482	-41.8%	-4.8%	34.6%	-0.2%	72,350	1.4%
	面积	192,991	-40.1%	-4.6%	38.4%	2.5%	8,889,151	3.5%
佛山	套数	5,707	16.8%	45.5%	5.3%	83.1%	189,409	87.4%
	面积	567,455	41.4%	49.0%	11.7%	90.1%	16,139,406	54.1%
东莞	套数	3,297	-0.2%	32.8%	115.7%	58.2%	84,838	-4.8%
	面积	314,344	21.8%	62.5%	81.4%	54.6%	6,787,527	-11.1%

扬州	套数	270	-49.2%	-67.4%	9.9%	-53.6%	35,291	2.5%
	面积	29,959	-52.3%	-67.7%	3.2%	-54.5%	4,117,013	5.7%
徐州	套数	-	-	--	-	-	14,324	-91.2%
	面积	-	-	-	-	-	1,456,417	-90.7%
温州	套数	2,210	29.6%	35.6%	38.4%	103.5%	75,009	18.1%
	面积	344,644	80.6%	78.3%	24.2%	168.3%	9,656,996	26.5%
泉州	套数	890	0.2%	3.1%	2.8%	61.7%	48,869	31.4%
	面积	75,097	-2.2%	2.3%	1.6%	49.3%	3,920,543	41.4%
惠州	套数	486	-17.2%	12.8%	10.5%	-44.5%	23,557	-13.4%
	面积	60,406	-17.7%	10.3%	15.2%	-39.2%	2,742,699	-13.0%
岳阳	套数	324	25.6%	97.6%	35.1%	-14.5%	15,982	-20.8%
	面积	39,425	28.9%	86.5%	33.5%	-10.9%	1,921,921	-20.6%
襄阳	套数	1,287	191.8%	398.8%	44.1%	181.7%	18,634	-21.9%
	面积	162,932	205.6%	473.1%	42.7%	219.5%	2,206,631	-19.6%
台州	套数	-	-	-	-	-	44,692	12.6%
	面积	-	-	-	-	-	6,970,156	28.6%
牡丹江	套数	-	-	-	-	-	4,485	-31.1%
	面积	-	-	-	-	-	435,198	-32.1%
淮安	套数	858	-17.7%	-5.8%	40.8%	-48.7%	55,601	-6.3%
	面积	102,050	-16.2%	-1.7%	36.8%	-46.2%	6,402,744	-5.8%
莆田	套数	212	18.4%	60.6%	-9.6%	-44.8%	11,220	-16.9%
	面积	28,638	18.7%	82.8%	-7.3%	-41.0%	1,422,699	-19.0%
安庆	套数	316	106.5%	102.6%	2.7%	-21.6%	15,499	9.3%
	面积	37,182	103.4%	95.6%	3.1%	-18.7%	1,877,539	11.2%
江阴	套数	398	54.9%	-28.2%	-5.2%	-10.6%	26,849	8.6%
	面积	50,496	33.4%	-32.3%	4.6%	-13.4%	3,504,626	6.6%
吉林	套数	418	-21.9%	-17.6%	-2.0%	-23.1%	24,510	27.8%
	面积	39,086	-29.3%	-67.5%	3.5%	-23.9%	2,467,077	26.7%
常州	套数	1,785	-18.6%	-35.7%	66.0%	-14.0%	98,564	-5.8%
	面积	84,226	-18.4%	129.4%	37.4%	-36.4%	4,780,252	2.1%
连云港	套数	810	1.0%	-25.6%	-8.0%	-30.2%	63,386	-12.8%
	面积	85,619	2.4%	-19.1%	11.1%	-32.4%	6,834,294	-13.0%
镇江	套数	1,880	12.0%	71.1%	31.0%	41.8%	65,578	35.9%
	面积	218,108	18.2%	89.3%	19.9%	50.0%	7,544,648	61.5%
江门	套数	147	8.9%	-31.9%	27.4%	-68.7%	10,474	-43.8%
	面积	18,203	15.8%	-33.7%	39.9%	-64.4%	1,184,315	-44.9%
泰安	套数	226	-65.4%	-64.4%	102.5%	-52.9%	21,871	-43.5%
	面积	24,578	-66.8%	-67.7%	106.8%	-55.9%	2,643,019	-40.6%

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 12 城二手房成交回顾

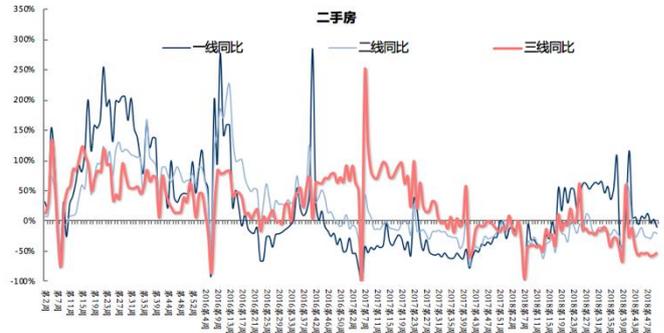
本周跟踪的 12 个城市二手房成交合 1.05 万套，环比上升 1.18%，同比下降 27.44%，累计同比下降 13.8%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 10.16%、-4.92%、7.7%。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别为 10.16%、-4.92%、7.7%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

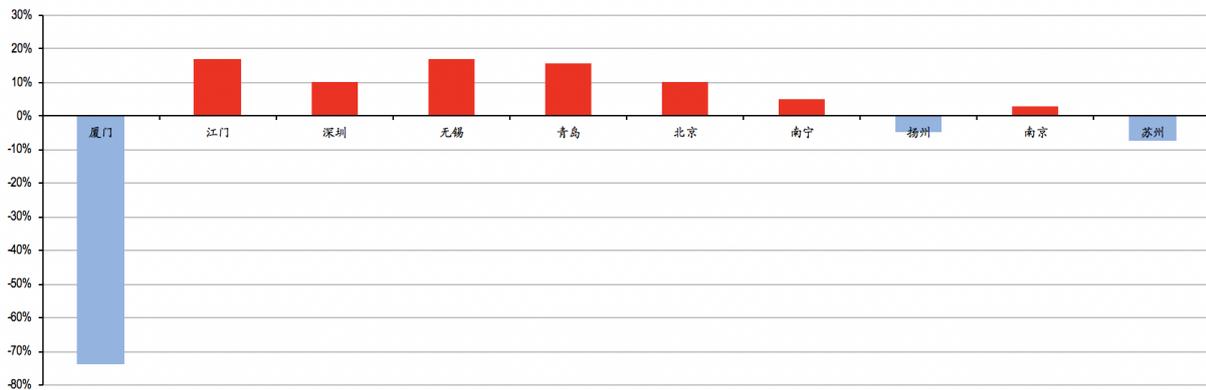
图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-5.8%、-34.7%、-49.1%；



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，上升最少的是厦门

10 个主要城市二手房本周成交套数环比



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 2：10 城二手房成交明细

		2018/12/21- 2018/12/27	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- 2018/12/27	累计同比
合计	套数	10,538	1.2%	-27.4%	5.7%	-46.5%	649,356	-13.8%
	面积	994,215	2.5%	-25.9%	4.8%	-46.9%	62,343,792	-11.9%
一线城市	套数	4,067	10.2%	-5.8%	7.8%	-42.7%	221,589	10.0%
	面积	360,738	9.7%	0.2%	6.5%	-44.1%	19,111,674	6.4%
二线城市	套数	5,800	-4.9%	-34.7%	4.7%	-50.2%	370,201	-22.9%
	面积	560,023	-4.0%	-32.6%	4.3%	-50.0%	34,349,371	-23.4%
三线城市	套数	671	7.7%	-49.1%	3.5%	-29.5%	57,566	-19.9%
	面积	73,454	27.2%	-51.1%	0.3%	-31.1%	8,882,748	12.0%

北京	套数	2,936	10.2%	35.2%	13.6%	-42.6%	150,422	14.7%
	面积	264,034	10.9%	42.1%	9.4%	-44.0%	13,166,741	11.0%
深圳	套数	1,131	10.0%	-47.3%	-4.7%	-42.9%	71,167	1.4%
	面积	96,704	6.6%	-44.5%	-0.6%	-44.4%	5,944,933	-2.6%
杭州	套数	679	-9.2%	-38.3%	16.3%	-63.6%	51,932	-37.2%
	面积	59,511	-8.8%	-43.2%	16.0%	-67.4%	4,779,416	-38.6%
南京	套数	1,235	3.0%	-14.7%	4.9%	-57.9%	64,435	-24.4%
	面积	107,650	7.2%	-13.4%	5.2%	-58.3%	5,409,376	-25.5%
南宁	套数	337	5.0%	-1.5%	49.3%	-40.8%	24,653	-20.8%
	面积	30,328	-32.6%	-10.2%	103.0%	-45.2%	2,339,398	-22.3%
厦门	套数	149	-73.6%	-80.4%	20.7%	-84.6%	16,083	-41.1%
	面积	13,615	-74.5%	-84.8%	19.4%	-86.0%	1,598,389	-42.6%
青岛	套数	676	15.8%	-56.9%	10.0%	-48.5%	48,044	-24.9%
	面积	61,980	16.5%	-53.1%	8.5%	-47.7%	4,183,027	-26.8%
大连	套数	-	-	-	-	--	32,097	-30.0%
	面积	-	-	-	-	-	2,495,776	-31.6%
无锡	套数	1,172	16.7%	-23.0%	18.3%	6.3%	51,949	-21.7%
	面积	125,601	29.6%	-19.6%	5.8%	-2.5%	5,403,495	-22.8%
苏州	套数	1,552	-7.6%	50.5%	-15.1%	-3.4%	81,008	57.7%
	面积	161,338	-4.5%	54.1%	-15.5%	-3.3%	8,140,493	58.1%
扬州	套数	227	-4.6%	-47.7%	0.8%	-13.6%	17,771	-24.9%
	面积	28,032	23.1%	-29.5%	7.0%	5.5%	1,710,619	-25.3%
张家港	套数	-	-	-	-	-	10,226	-41.9%
	面积	-	-	-	-	-	1,073,761	-48.3%
金华	套数	175	12.9%	-43.9%	8.4%	-28.8%	17,389	-20.9%
	面积	21,979	59.5%	-44.7%	-4.2%	-23.0%	1,805,999	-32.3%
江门	套数	269	17.0%	15.9%	3.1%	36.9%	12,180	41.3%
	面积	23,443	10.6%	-9.7%	-3.2%	16.7%	4,292,368	379.3%

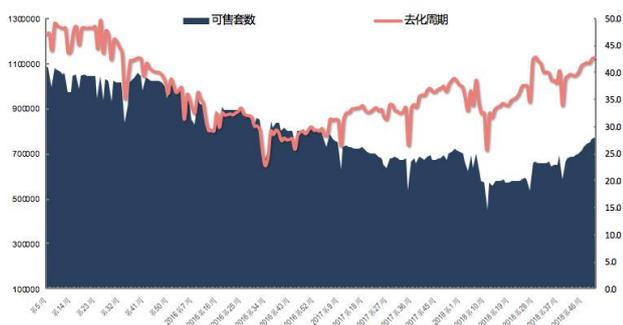
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳2个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等9个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等5个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3 18城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国18大城市住宅可售套数合计77.62万套，去化周期42.8周，环比上升1.64%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别0.25%、1.35%、3.62%；一线、二线及三线去化周期分别为41.5、39.3、49.3周。

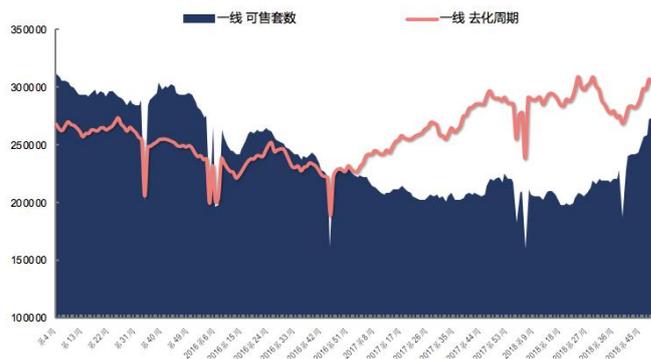
图 7：全国 18 城可售 77.62 万套，去化周期 42.8 周



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 28.2 万套，去化周期 41.5 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

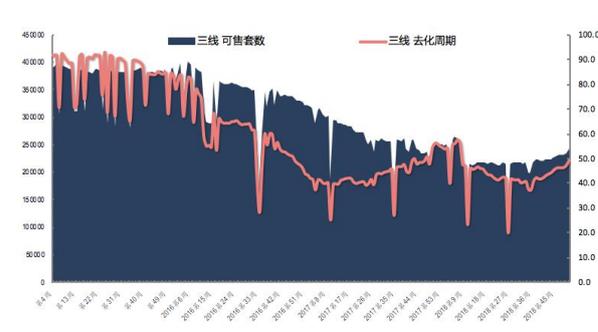
图 9：二线 4 城可售 25.2 万套，去化周期 39.3 周



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 城可售 24.2 万套，去化周期 49.3 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

		2018/12/21- 2018/12/27	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	776,195	1.6%	18,119	17,914	42.8	42.6
一线城市	套数	281,841	0.3%	6,788	6,679	41.5	42.1
二线城市	套数	252,415	1.4%	6,423	6,322	39.3	39.4
三线城市	套数	241,939	3.6%	4,908	4,913	49.3	47.5
北京	套数	80,433	1.3%	1148.60	1116.24	70.0	71.2
上海	套数	51,794	-0.9%	2675.28	2671.12	19.4	19.6
广州	套数	72,839	0.2%	1901.68	1852.56	38.3	39.2
深圳	套数	76,775	0.0%	1062.60	1038.60	72.3	74.0
杭州	套数	22,643	-5.8%	1599.56	1576.68	14.2	15.2
南京	套数	33,092	0.2%	1296.44	1272.24	25.5	26.0
福州	套数	29,203	9.5%	449.64	438.32	64.9	60.9
济南	套数	77,486	1.9%	1430.00	1374.64	54.2	55.3
南昌	套数	23,446	0.0%	-	-	-	-
厦门	套数	16,960	-1.1%	99.94	97.19	169.7	176.4
苏州	套数	49,585	1.8%	1547.20	1562.96	32.0	31.2

淮安	套数	-	-	1030.36	1030.36	-	-
莆田	套数	19,818	6.5%	221.60	221.60	91.9	83.9
安庆	套数	-	-	257.96	257.96	-	-
江阴	套数	14,743	3.5%	483.48	483.48	30.9	29.5
泉州	套数	128,258	3.6%	1069.44	1069.44	119.7	115.7
温州	套数	79,120	2.9%	1381.48	1381.48	56.6	55.6

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）

【北京城建】公司控股股东城建集团今年 11 月 5 日至 12 月 24 日，通过上海证券交易所集中竞价交易方式累计增持公司股份 1567.04 万股，占公司总股本的 1%。

【阳光城】公司 2018 年第二期公司债券于 2018 年 12 月 25 日发行，基础发行规模 5 亿元，可超额配售规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），有效期限为 3 年，票面利率为 7.5%。

【华夏幸福】2018 年公开发行公司债券（第三期）（品种一）于 2018 年 12 月 25 日上市发行，发行总额为 30 亿元，期限 5 年，票面年利率 7%。

【华夏幸福】2018 年公开发行公司债券（第三期）（品种二）于 2018 年 12 月 25 日上市发行，发行总额为 40 亿元，期限 7 年，票面年利率 8.3%。

【蛇口招商】集团于 2018 年 12 月 24 日与前海投控、招商前海实业签署了《合资合作协议》。

【华夏幸福】公司于 2018 年 12 月 25 日注销 82 万份股票期权，限制性股票回购注销 66 万股，限制性股票回购价格为 13.28 元每股。

【金科地产】金科地产集团股份有限公司宣布，经过公司 2018 年第十二次临时股东大会审议，通过《关于公司与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的议案》。出席此次股东大会参会股东及股东代表合计 292 名，代表股份 3,459,347,270 股，占公司总股份的 64.7852%。

【碧桂园】公司获 34.7 亿港元及 4.86 亿美元可转让定期贷款融资，现已与多家银行及金融机构以及香港上海汇丰银行有限公司及中国工商银行（亚洲）有限公司签署融资协议。

【绿景中国】绿景中国 2000 万增持厚益控股，涉珠海 21 万平米旧改。12 月 28 日，公司直接全资附属公司城隆控股有限公司作为认购人、厚益控股有限公司（作为认购股份发行人）与公司主席黄敬舒订立认购协议。完成后，厚益控股将分别由城隆控股及黄敬舒拥有 90.1%及 9.9%权益，并将成为绿景中国的非全资附属公司，而绿景中国在珠海市绿景东桥投资的应占权益将由 51%增至约 90.64%。

【恒大中国】凯隆置业及恒大地产与深投控及深深房签订对合作协议之进一步补充协议，将合作协议内排他性及协议有效期从 2018 年 12 月 31 日进一步延申至 2019 年 3 月 31 日。

【招商蛇口】12月24日晚，招商局蛇口工业区控股股份有限公司相继发布《关于签署前海土地整备协议的公告》及《关于签署合资合作协议的公告》相关公告，对前海片区土地的土地整备实施方式、补偿价值、土地使用权置换方案以及后续合资合作的实施方案进行说明。上述方案主要包括土地整备和合资合作两个阶段。其中，土地整备阶段，由前海管理局根据《土地整备协议》的约定收回前海土地整备范围内原19家持地公司原规划下的全部土地使用权，计算得出土地补偿价值约432.10亿元；再由前海管理局向招商蛇口控股子公司招商驰迪置换价值等于上述补偿价值的新规划下的土地使用权。该部分置换用地及前海管理局收回的经营性用地，将一并纳入合资合作范围。在合资合作阶段，招商蛇口控股子公司招商前海实业和前海管理局下属前海投控将各自获得的合资合作范围内新规划下的持地公司股权注入合资公司，通过现金对价补足实现50%:50%的股权比例，并由招商蛇口合并财务报表。合资公司将负责开发建设合资合作范围内全部的用地。招商蛇口置换用地面积约为42.53万平方米，总建筑面积约为212.9万平方米；前海作价出资用地约50.14万平米，建筑面积约为284.86万平方米，合计用地面积约92.67万平米，总建筑面积约497.76万平米。

【中梁地产】12月28日，中粮地产（集团）股份有限公司为其全资子公司中粮地产（北京）有限公司为其参股公司北京恒合悦兴置业有限公司（恒合悦兴）提供履约担保。

【中洲控股】深圳市中洲投资控股股份有限公司发布公告称，其控股股东深圳市中洲置地有限公司及其一致行动人深圳市中洲创业投资有限公司共增持2%，完成增持后，目前占上市公司总股本49.368%。

【华夏幸福】华夏幸福基业股份有限公司控股股东华夏幸福基业控股股份公司（简称“华夏控股”）此前质押给渤海国际信托股份有限公司的2025万股无限售流通股于2018年12月27日已解除质押，解除质押的股份占公司目前总股本的0.67%。

【中梁地产】证监会核准中粮地产向Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行约21.12亿股股份购买相关资产，核准非公开发行募集配套资金不超过约24.26亿元。

3. 行业新闻

国务院：正式批复《河北雄安新区总体规划（2018—2035年）》（观点网）2018/12/28

日前，经党中央、国务院同意，国务院正式批复《河北雄安新区总体规划（2018—2035年）》。

雄安发布称，随后，河北省委召开常委会扩大会议暨理论学习中心组学习会议。会议中强调，中央批复河北雄安新区总体规划，标志着雄安新区进入大规模发展建设的新阶段。要举全省之力，全面推进雄安新区规划建设向纵深发展。

具体为，一要着力完善雄安新区规划体系，把每一寸土地规划得清清楚楚后再开工建设；二要积极出台配套政策，为雄安新区规划建设提供有力政策支撑；三要大力推进重点项目建设，积极承接北京非首都功能疏解。

四要扎实稳妥推进征迁工作，切实保障群众正常生产生活；五要加大交通、绿化、基础设施建设等工作力度，切实治理和保护白洋淀生态环境；六要加强科学管控，确保群众正常生产生活，不断增强群众获得感和幸福感。

首套住房贷款抵个税：只可享受一次，期限最长20年（澎湃网）2018/12/24

12月22日，新《中华人民共和国个人所得税法实施条例》和《个人所得税专项附加扣除暂行办法》，以及《个人所得税专项附加扣除操作办法》正式亮相，上述文件自2019年1月1日起施行。

“此前，征求意见稿中税改新增的专项附加扣除仅可以从综合所得中减除，正式公布的《个税实施条例》明确了取得经营所得而没有综合所得的个人，也可以在办理汇算清缴时享受

专项附加扣除。”普华永道个人所得税服务合伙人张志刚对《证券日报》记者表示，这对于通过个体工商户、个人独资企业或合伙企业形式自主创业的个人来说是利好消息，他们也可以与广大工薪族一样，在计税时扣除符合条件的生活费用支出。

张志刚表示，此次出台的《专项附加扣除暂行办法》，对于 6 项个税专项附加扣除的具体政策及后续保障措施都分别进行了修改和调整。调整明晰扣除适用的范围。明确了子女教育扣除包括子女在境外接受的教育，而继续教育、住房贷款利息等扣除项目则仅限于境内发生的相关支出。此外，还针对夫妻双方婚前分别购置的首套住房的扣除问题进行了明晰，夫妻双方可以选择其中一套住房由购买方进行扣除，也可以分别对各自购买的首套住房按扣除标准的 50% 进行扣除。

除大病医疗以外的 5 项按照标准定额进行扣除的项目中，仅住房租金的部分扣除标准进行了调整，其中第一档城市（直辖市、省会城市、计划单列市等）的扣除标准从每月 1200 元提高到 1500 元，第二档城市（市辖区户籍人口超过 100 万的）从每月 1000 元提高到 1100 元，为大中城市的租房族提供了更高的扣除额度，进一步为这部分纳税人减负。

张志刚认为，专项附加扣除是惠及大多数纳税人的个税新政，体现了“公平合理、利于民生、简便易行”的原则。同时专项附加扣除包括的项目较多，每个项目涉及的个人和家庭情况也很复杂，随着个税改革的不断推进和扣除动态调整机制的建立和运行，个人所得税专项附加扣除的相关政策也将日益完善。

住建部：保持调控政策连续性稳定性，切实稳地价稳房价（中国建设新闻网）2018/12/24

12 月 24 日，全国住房和城乡建设工作会议在京召开。住房和城乡建设部党组书记、部长王蒙徽全面总结了 2018 年住房和城乡建设工作，分析了面临的形势和问题，提出了 2019 年工作总体要求和重点任务。

会议指出，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全国住房和城乡建设系统深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，改革创新，开拓进取，推动住房和城乡建设事业发展取得了新进展、新成效，为经济社会持续健康发展作出了积极贡献。

一是全力抓好房地产市场调控和长效机制建设，房地产市场总体保持平稳运行。

二是加大住房保障工作力度，城镇中低收入家庭住房条件明显改善。

三是着力增强城市建设体系化程度，城市建设高质量发展迈出新步伐。

四是深入推进城市管理执法体制改革，城市管理服务水平不断提高。加快数字化城市管理平台建设和功能整合，继续开展“强基础、转作风、树形象”专项行动，加强城管执法队伍建设，推进规范公正文明执法。

五是大力推进农村危房改造和人居环境整治，农村环境面貌持续改善。

六是加快推动建筑业改革发展，建筑业发展质量和效益不断提升。修订施工招标投标管理办法，积极推进工程总承包、全过程工程咨询。

七是积极推进工程建设项目审批制度改革，试点工作取得显著成效。

八是认真贯彻落实新时代党的建设总要求，全面从严治党向纵深发展。

会议指出，改革开放 40 年来，城镇化进程波澜壮阔，城乡面貌发生了翻天覆地的变化。住房制度、建筑业体制机制、城乡规划建设管理体制等改革深入推进，住房和城乡建设事业在改革大潮中不断发展前进，群众居住条件显著改善，城乡建设成就斐然，建筑业不断发展壮大。住房和城乡建设系统广大干部职工倍感骄傲和自豪，更加坚定了中国特色的社会主义道路自信、理论自信、制度自信、文化自信，更加坚定了在新时代继续把改革开放推向前进、为实现中华民族伟大复兴中国梦不懈奋斗的的决心和信心。2019 年，重点抓好以下十个方面工作：

一是以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。

- 二是以加快解决中低收入群体住房困难为中心任务，健全城镇住房保障体系。
- 三是以解决新市民住房问题为主要出发点，补齐租赁住房短板。
- 四是以提高城市基础设施和房屋建筑防灾能力为重点，着力提升城市承载力和系统化水平。
- 五是以贯彻新发展理念为引领，努力建设没有“城市病”的城市。
- 六是以集中力量解决群众关注的民生实事为着力点，提升城市品质。
- 七是以改善农村住房条件和居住环境为中心，提升乡村宜居水平。
- 八是以发展新型建造方式为重点，深入推进建筑业供给侧结构性改革。
- 九是以工程建设项目审批制度改革为切入点，优化营商环境。
- 十是以加强党的政治建设为统领，为住房和城乡建设事业高质量发展提供坚强政治保障。

会议号召，全国住房和城乡建设系统要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，以更加振奋的精神状态、更加扎实的工作作风和更加有力的工作措施，坚定不移推进住房和城乡建设事业高质量发展，以优异成绩迎接新中国成立 70 周年，为决胜全面建成小康社会、夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利、实现中华民族伟大复兴的中国梦作出新的更大贡献！

深圳发布新版地价测算规则，降低保障性住房地价水平(澎湃新闻) 2018/12/18

为统一地价管理体系，简化地价管理和测算规则，深圳市规土委起草《深圳市地价测算规则》以完善地价政策健全土地供应及推动产业结构调整。

12月17日，深圳市规划和国土资源委员会发布关于公开征求《深圳市地价测算规则》(征求意见稿)，面向社会公开征求意见。征求意见稿提出，深圳将统一全市地价管理体系，同时新增公共租赁住房、安居型商品房及人才住房的地价标准，加大对人才和保障性住房等民生领域的支持。

深圳市规划和国土资源委员会指出，2013年，深圳市政府出台了《深圳市宗地地价测算规则(试行)》(以下简称《测算规则》(试行))，《测算规则》(试行)通过确定完善的宗地地价测算类型和差别化地价修正系数，发挥地价政策对我市未来城市发展特别是产业结构调整的支持力度。但同时也存在“基准地价”和“宗地地价评估”两套地价标准，新出让用地、城市更新、土地整备的地价测算规则各成体系的现状。

此次《深圳市地价测算规则》的修订亮点在于将土地出让、城市更新、土地整备、棚户区改造等各类地价政策纳入统一体系内。

深圳市规划和国土资源委员会解读称，《测算规则》(修订稿)将土地出让、棚改项目、城市更新、土地整备等各类地价的管理及测算规则统一整合到土地市场价格这一共同的基础。通过差别化地价修正系数政策调节，《测算规则》(修订稿)全面涵盖了深圳市各类地价测算类型，又体现了地价政策对存量土地利用的政策倾斜和支持，保证地价水平的基本平稳，实现新旧政策的顺畅过渡和有机衔接。

另外，《测算规则》中也增加公共租赁住房、安居型商品房及人才住房的地价标准，加大对人才和保障性住房等民生领域的支持。

深圳市规划和国土资源委称，为落实中央关于“房住不炒”的定位，结合我市2017年出台关于全面深化住房制度改革、建立健全住房保障和供应体系的“1+N”政策文件，此次规则修订中，新增了公共租赁住房、安居型商品房及人才住房的地价标准，并专门设置了“不得转让的公共租赁住房、安居型商品房、人才住房”产权调节系数，进一步降低保障性住房的地价水平。在地价管理层面，支持多渠道供应安居型商品房、人才住房的政策要求。

《测算规则》还提出，以招拍挂方式出让并溢价成交的住宅、商业、办公等经营性用地，其成交地价溢价部分按招拍挂底价中的对应用途分项价格乘以宗地成交溢价率测算；城市

更新项目涉及改造为经营性公共管理与服务设施用地的，该类用地限整体转让，涉及旅馆业建筑的，该部分建筑面积限整体转让。

广州楼市新规：在毗邻城市购买首套房可申请提取公积金（观点网）2018/12/24

12月24日，广州市住房公积金管理中心发布公积金新规，符合11个条件之一的，可以申请提取住房公积金账户内的存储余额。

新规中提到，在广州市行政区域内、缴存人及配偶户籍所在地购买拥有所有权的自住住房，或者在广州市行政区域内无自有产权住房，在广州毗邻城市（佛山、清远、中山、东莞、惠州、韶关，下同）购买拥有所有权的自住住房的，可以申请提取住房公积金账户内的存储余额。

同时，在广州市行政区域内、缴存人及配偶户籍所在地，或者在广州市行政区域内无自有产权住房，在广州毗邻城市建造、翻建、大修拥有所有权的自住住房的，也可以申请提取住房公积金账户内的存储余额。

此外，还包括在广州市行政区域内出资为拥有所有权的既有住宅增设电梯的，缴存人及配偶、未成年子女在广州市行政区域内均无自有产权住房且租房自住等。

南京：拟2035年新增城镇住房240万套 供给多样化人才住房（观点网）2018/12/25

12月24日，《南京市城市总体规划(2018—2035)》草案在南京市规划展览馆展出并通过网络发布，即日起至2019年1月24日进行公众意见征询。

据观点地产新媒体了解，南京2035总规从区域、空间、产业、文化、品质等五个方面出发，谋划了南京的城市发展战略。该总规中提出，要建设更具公平安全的宜居城市，2035年规划新增城镇住房约240万套，供给保障性、改善型、享受型等多样化、可租可售的人才住房。

总规表示，要将南京建设称具有国际竞争力的国家中心城市，推动都市圈一体化发展，将宁镇扬三市打造成为南京都市圈同城化发展的先导示范区。

总规中提到，要严守生态发展底线。明确了“南北田园、中部都市、拥江发展、城乡融合”的市域空间格局。同时，以建设具有全球影响力的创新名城为目标，提出建设国家综合性科学中心、国家科技产业创新中心、国家科教与人才中心三大核心功能。

同时，聚焦“4+4+1”的主导产业体系，重点形成人工智能、新能源汽车、集成电路等先进制造业、现代服务业和一批未来产业。另外，特别要在老城范围内，推进大学和科研机构及周边社区建设，培育科技硅巷。

与此同时，规划还提出构建五类三级、更加完善的保护体系和实施机制，包括严格控制老城建筑高度等。

湖南省衡阳市将于2019年1月1日暂停限价政策（观点网）2018/12/26

12月26日，湖南省衡阳市发改委和住建局文件称，将于2019年1月1日起暂停执行《关于规范市城区新建商品房销售价格行为的通知》。

文件中称，由于《通知》已达到了预期目的，衡阳市房地产市场已出现理性回归，销售价格也较为稳定，经研究，决定于2019年1月1日起暂停执行在2017年12月15日发布的《衡发改价控2017【6】号》文件。

观点地产新媒体了解到，一年前的限价文件中称，市城区新建商品房实时销售价格明码标价管理；开发企业要合理制定销售价格，并申报。

申报价格偏高或涨幅偏高的开发项目暂停办理预售许可申请；开发企业自取得商品房预售许可证后，需在衡阳房产交易网向社会公布，公布价格为楼盘最高价格，开发企业不得擅自在实际销售价格中突破监制价格买卖。

深圳推出“先租后让”工业用地，未通过履约考核将被收回（新华社）2018/12/26

深圳市 24 日出让一宗“先租后让”工业用地，企业竞得该地块后取得承租权，租赁期满通过履约考核后可以选择续租或出让，出让金扣除已缴纳租金，将大大降低企业用地成本。

12 月 24 日，深圳市永联科技股份公司以 3270 万元竞得位于深圳市龙岗区宝龙工业城的“先租后让”地块。该宗地用地面积 7394.36 平方米，根据规划指标，容积率 4.0，总建筑面积 29577 平方米。深圳市规划国土委有关负责人介绍，该宗地成为在高度城市化的北上广深一线城市率先探索“先租后让”供应模式出让的工业用地。

根据要求，企业竞得该地块，取得 5 年承租权，租赁期间不得转让、转租或抵押。企业需与政府签订土地使用权租赁合同及产业发展监管协议，租赁期限内，企业的产值、税收等各项指标通过履约考核，则上述土地使用权由租赁转为出让；如果未能通过履约考核，租赁期满将收回土地使用权。

该宗地的竞拍准入行业类别为新能源产业或新一代信息技术，且租赁申请人从事该地块准入行业不少于 5 年，租金按年缴纳，租赁期满后既可以选择续租也可以选择出让，出让金扣除已缴纳租金。深圳市规划国土委有关负责人介绍，这将大大降低企业用地成本，有助于企业将资金用于科技投入，促进实体经济发展。

福州公积金贷款额度元旦起上调 双职工最高可贷 80 万元（中国地产网）2018/12/26

明年第一季度，我市职工家庭住房公积金贷款最高额度将进行调整，双职工从原来的 60 万元调整为 80 万元、单职工从原来的 40 万元调整为 50 万元，执行时间为明年 1 月 1 日至下一季度公告再次宣布确认之日。这是记者昨日从福州住房公积金管理中心 21 日公布的《关于 2019 年第一季度住房公积金贷款流动性调节系数的公告》中了解到的。

根据福州住房公积金管理中心 21 日的公告，该中心今年 10 月、11 月不含贴息贷款的个贷使用率分别为 93.59%、92.45%，含贴息贷款的个贷使用率分别为 97.84%、96.63%，属流动性正常状态。

根据福州住房公积金管理委员会《关于规范住房公积金部分业务的通知》（榕公积金委〔2017〕4 号）中“上季度中有 2 个月个贷使用率 < 95% 的，住房公积金贷款流动性调节系数 α 为 1.0”的规定，自明年 1 月 1 日起，该中心住房公积金贷款额度计算公式中的流动性调节系数 α 为 1.0，职工家庭住房公积金贷款最高额度将调整为双职工 80 万元、单职工 50 万元，执行时间为 2019 年 1 月 1 日至下一季度公告再次宣布确认之日。

据了解，这也是自 2016 年 7 月以来，我市住房公积金贷款流动性调节系数 α 的首次调整，职工家庭住房公积金贷款最高额度也将从流动性紧张状态下的双职工 60 万元、单职工 40 万元，调整为流动性正常状态下的双职工 80 万元、单职工 50 万元。

值得注意的是，针对刚性需求购房职工群体，为加大支持其购房的力度，今年 7 月 3 日，福州市政府网站发布了《关于降低企业成本支持住房刚性需求及治理违规提取住房公积金的通知》的政策解读，解读指出：“在各住房公积金管理机构资金处于紧张状态时，对首次申请住房公积金贷款且名下无房的职工家庭，不受住房公积金资金流动性因素的限制，其住房公积金最高贷款额度由现行双职工 60 万元提高到 80 万元、由现行单职工 40 万元提高到 50 万元。”而明年第一季度职工家庭住房公积金贷款最高额度的调整，意味着我市职工家庭公积金贷款最高额度迎来普遍上调。

衡阳发改委：开发商在明年元旦后可根据市场情况调整价格（澎湃网）2018/12/27

湖南省第二大城市、位于湖南南部的衡阳市 12 月 26 日发文称，由于本地房地产已回归理性，将自 2019 年元旦起暂停执行限价令。

12 月 27 日，衡阳市发展和改革委员会相关工作人员对澎湃新闻表示这意味着原来限价的文件到今年年底失效，已经对房源进行过备案的开发商在元旦后就可以根据市场情况调整价格，只需去政务中心办理手续即可。

澎湃新闻拨打衡阳市住房和城乡建设局相关部门的联系电话，接通电话的工作人员表示，他理解是取消了一房一价的备案手续，但政府对房价还是会监管的。他同时表示，领导在

开会，而他刚到这个部门不久，对文件的理解并不能作为官方权威解读。

2017年10月17日，为规范衡阳市房地产市场，衡阳发布《关于规范市城区新z商品房销售价格行为的通知》。要求对市城区新建商品住房实施销售价格明码标价管理，开发商在预售商品房前必须到市价格主管部门办理明码标价监制手续。对于报价偏高或者涨幅偏高的房企，住建局将会暂停其预售许可申请，同时价格主管部门将对开发商进行约谈。与此同时，开发商必须在网上公示其申请预售的价格，不得擅自在实际销售中突破限价。

根据衡阳市统计局数据，1-10月，全市固定资产投资增长8.8%，比1-9月回落1.8个百分点，年内首次跌落至个位数的增长区间。从投资方向看，基础设施投资降幅呈收窄趋势，比1-9月收窄2.4个百分点。高新技术产业投资增长22.6%，房地产开发投资增长54.4%，均远高于固定资产投资增速。

在经济运行需要关注的问题上，衡阳市统计局称，从今年8月以来逐月累计投资增幅情况看，基本呈逐月下滑态势。1-10月全市固定资产投资增长8.8%，低于年初目标5.2个百分点，与1-8月、1-9月相比，分别回落4.6、1.8个百分点。从项目推进情况看，受宏观经济形势等多种因素影响，全市部分项目推进速度不理想，与年初计划目标存在差距，个别重大项目，由于拆（搬）迁、有关手续、阻工等多种原因，导致投资进度偏慢，年度计划目标难以完成。从项目到位资金情况看，1-10月，全市投资项目到位资金下降8.7%，低于全部投资增速17.5个百分点。其中，国家预算资金下降16.5%，自筹资金下降11.9%。社会和企业投资意愿不强，资金供应紧张，对投资发展后劲带来不利影响。

深圳将编制统一房租指导价 2022年新增租赁房30万套（深圳特区报）2018/12/27

12月26日，市六届人大常委会第二十九次会议审议市政府关于加快培育和发展住房租赁市场工作情况的报告。报告提醒，要关注城中村专业化租赁推高房租，对低收入人群形成挤出效应。据初步统计，深圳共有各类出租住房约783万套、3.48亿平方米，占住房存量总套数的73.5%。租赁住房供应量大，能基本满足各类群体的需求，呈现出“三高”的特点：

一是城中村和工业配套宿舍占比较高，城中村租赁住房约490万套，占全市租赁住房的62.6%；工业配套宿舍约140万套，占17.9%。

二是市场化租赁占比较高，达到673万套，占比86%。政府公租房、单位低租金自用房、保障性租赁住房等政策性住房约110万套，仅占14%。

三是租赁住房流转快出租率高，商品住房的空房时间一般为2至4周，城中村空房时间一般为1至3周。部分原特区内及地铁沿线城中村基本处于满租状态。

报告显示，除了“三高”，我市住房租赁市场还有“三低”的特点：

一是机构专业化住房租赁占比较低，绝大部分为业主自行出租或者“二房东”代为出租，“个人对个人”是主流。机构化租赁仅占市场化租赁住房的4%左右，远低于北京（10.3%）、上海（7.6%）和杭州（9.2%）等国内城市。

二是住房租赁登记备案率较低，截至今年10月底，全市住房类房屋租赁登记备案仅50万余份，面积0.68亿平方米，约占全市市场化租赁住房套数的7.5%。

三是大部分居民租金负担压力不大。全市商品房租金约为80元/平方米，城中村租金基本稳定在40元/平方米以内。据调查，全市租金收入比在30%以内的承租人占比为87.2%，按租金收入比警戒线30%的国际惯例，我市大部分居民租金负担压力不大。大量低租金城中村住房为广大中低收入家庭和新就业家庭提供了低价便利的居住空间。

深圳住房租赁市场蓬勃发展，但近年来也暴露出租金上涨态势明显、市场行为不够规范、企业进村改造无序等新问题。据统计，我市房租自去年9月以来连续14个月同比呈现上涨态势。其中今年1至10月商品房同比上涨7.9%，城中村住房同比上涨6.8%。房租上涨的原因是多方面的，有人口结构变化带来的消费升级，有违法建筑处理和城市更新带来的租赁房源结构优化，也有房价和租金的联动效应。报告指出，要关注城中村专业化租赁

对低收入群体形成的挤出效应。据初步统计，目前住房租赁企业“进村”数量约 200 个，改造住房（含洽谈）约 10 万套，占城中村租赁房的 2%；已改造出租约 1 万套。企业开展城中村专业化租赁时，通过统一改造立面、建设楼栋连廊、设置共享空间、增加家私家电配置等改造和提供更多增值服务，吸引了白领等较高收入群体入住。但是，此举在改善城中村居住环境的同时，也使得原本价格较低的城中村住房租金较原来普遍提高 50%至 100%，还带动周边未改造楼栋租金上涨约 10%。部分分散式长租公寓机构为加速扩张而争抢房源，带来房租的非理性上涨。

报告还指出，住房租赁市场不仅关系基本民生，而且关系到我市营商环境、社会综合治理等方面。下一步我市将多渠道增加租赁住房供应，力争到 2022 年新增建设筹集各类租赁住房不少于 30 万套，占新增建设筹集住房总量的 50%以上。深圳还将加强对城中村规模化改造的指导，合理设置租赁企业准入门槛，通过规划统筹、价格指导等手段有序推进城中村改造。对城中村综合整治给予适当财政补贴，降低企业改造和运营成本，引导租赁企业按照租户消费结构和支付能力，供应适宜的租赁住房。报告提出，深圳将编制全市统一、科学、合理的租金指导价格并定期向社会发布，引导骨干企业出租房的租金不高于所在区域的租金指导价格。

住建部：前三季房屋市政工程生产安全事故 581 起 同升 11.09%（观点网）2018/12/29

住房和城乡建设部近日发布了《2018 年三季度建筑施工安全专项治理行动进展情况的通报》，文件里指出 2018 年前三季度，全国共发生房屋市政工程生产安全事故 581 起、死亡 673 人，比 2017 年同期事故起数增加 58 起、死亡人数增加 49 人，同比分别上升 11.09% 和 7.85%。据了解，住建部选取河北、内蒙古、山东、甘肃、宁夏和新疆等 6 省（区）开展专项督查行动，检查了 18 个在建房屋建筑工程和 10 个在建城市轨道交通工程，其中房屋建筑工程不合格项占比为 15.84%。另外，在 2018 年三季度建筑施工安全专项治理行动督查执法建议书所列项目整改及处罚情况显示，碧桂园、保利均被提及。其中，碧桂园的石家庄天汇项目被查出监理单位未按照规定开展巡视工作及一系列设备架构安全问题，各部门总共被罚款 28.7 万元。保利的兰州领秀山五区项目则被查出相关材料架构未现场检验，以及一系列相关结构安全问题，被罚款 10 万元。银川市枫林湾四期项目被查出未进行钢筋电渣压力焊焊接工艺性能试验，纵向钢筋配置规格不符合设计要求及塔式起重机起升高度和起重量限位器失效四项问题。呼和浩特市城市轨道交通 1 号线一期工程，被查出施工中二级配电箱电缆沿地面明设，支撑脚手架立杆底部未设置扫地杆问题，同时被发现总监理工程师无监理单位法人代表签署的授权书且未签署工程质量终身责任承诺书。呼和浩特市中国电信云内蒙古信息园 A10 数据中心项目，被查出钢筋工程焊接施工前未按要求进行工艺试验，塔式起重机的起升高度限位器及幅度限位装置失效和模板支撑架顶部 U 型支托与横梁两侧的间隙未楔紧的问题。

西安：2019 年起行政区内新建住宅推行全装修成品交房（观点网）2018/12/29

12 月 28 日，西安市人民政府发布了《西安市推进新建住宅全装修工作实施意见》（简称《意见》）。《意见》提出，自 2019 年 1 月 1 日起，在西安市行政区域内新建住宅推行全装修成品交房，实现住宅装修与土建安装一体化设计，促进个性化装修和产业化装修相统一。

《意见》指出，西安市行政区域内（含西咸新区，不含蓝田县、周至县）新出让或划拨土地上，除拆迁安置房以外的住宅建设项目实行全装修。

同时，蓝田县、周至县根据实际确定实施全装修的新建住宅项目范围，但全装修总施行比例不低于新建设住宅总面积的 50%。此后逐年递增，2021 年后达到 100%全装修建设。

《意见》还指出，2019 年 1 月 1 日前已获得住宅用地的建设项目，可延用原审批规定的建设方式开发，鼓励开发建设单位对住宅建设项目按全装修标准进行统一的装饰装修。

《意见》指示，西安相关部门严格管控新建全装修商品住宅销售价格，开发建设单位应按照商品住宅销售价格申报制度要求，详细填报相关价格申报内容，并按照市价格主管部门公示价格“一套一标”，明码标价对外销售。

汕头公积金新政：仅限缴存地或户籍所在地提取公积金购房（观点网）2018/12/29

12月28日，广东省汕头市住房公积金管理中心官微发布了《关于调整汕头市住房公积金提取政策的通知》（简称《通知》），对汕头市住房公积金部分提取条件进行调整。《通知》自2018年12月29日起执行。

《通知》提到，职工及其配偶购买自住住房提取住房公积金，其所购房产所在地必须在职工本人或其配偶的住房公积金缴存地或户籍所在地。所购房产所在地非职工本人或其配偶的住房公积金缴存地或户籍所在地的，则不能提取。

《通知》指出，自2018年12月29日起，将突发事故或重大疾病造成家庭生活严重困难提取住房公积金的提取范围由原职工本人、配偶、子女以及双方父母调整为职工本人及其配偶，取消子女以及双方父母因突发事故或重大疾病造成家庭生活严重困难提取的条件。

《通知》强调，自2018年12月29日起，职工本人在缴存地或工作地没有自住住房，申请租房提取住房公积金的额度由原9600.00元/年调整为4800.00元/年。

长沙公积金新政：征信记录连续逾期超6期将不发个人房款（观点网）2018/12/29

12月29日，长沙市住房公积金管理委员会发布一系列住房公积金新政，新文件《关于进一步优化住房公积金贷款和提取政策有关问题的通知》将于2019年2月1日开始执行。

《通知》显示，该文件优化了住房公积金贷款可贷额度计算方式，为抑制投资性行为，确保住房公积金缴存的公平性，将个人贷款额与缴存额挂钩，可贷额度按照借款人夫妻双方长沙住房公积金管理中心缴存的住房公积金账户余额之和的n倍计算，倍数n在12-20倍之间浮动：当个贷率低于75%时，可贷额度是职工夫妻双方账户余额的20倍；当个贷率高于95%时，可贷额度为职工夫妻双方账户余额的12倍。其余测算原则和测算方式保持不变。

职工申请住房公积金贷款时，住房公积金正常缴存时限由“6个月以上”调整为“12个月以上”。

征信记录中有连续逾期超过6期记录、累计逾期超过24期记录（助学贷款除外）任一情形，或其他严重失信行为，长沙市公积金中心将不予发放个人住房贷款等。

提取政策方面，职工家庭在非户籍地非缴存地购房、建造、翻建、大修自住房及偿还上述住房贷款本息申请提取住房公积金不予支持；暂停长沙市行政区域外就医的重大疾病提取和发生在长沙市行政区域外的重大灾害提取等。

另外，职工办理离职提取不再需要提供离职证明；偿还中心公积金贷款和提取本人住房公积金不再需要提供配偶身份证和结婚证。此外，职工办理非首次归还商业贷款提取时只需提供本人及配偶身份证明、婚姻证明、银行卡以及近1年还款流水，无须再提供购房合同、贷款合同、发票等资料。

合肥澄清、衡阳撤文，地方楼市政策延续“房住不炒”（澎湃网）2018/12/29

12月28日，针对有传言限购松绑一事，合肥市房管局有关人士对中国证券报记者表示，合肥市未出台任何放松现有限购政策的文件，现在购房资格审核严格按照现有限购政策文件实施。此前一天，湖南省衡阳市撤销楼市调控的相关文件。业内人士表示，合肥澄清松绑限购以及衡阳撤销文件，都表明房地产调控政策的整体基调仍将延续，稳控房价的决心未变，地方政府的主体责任更为明确。

衡阳撤文

12月27日晚，湖南省衡阳市政府官网披露，鉴于衡阳市发改委、衡阳市住建局联合印发的《关于暂停执行〈关于规范市城区新建商品房销售价格行为的通知〉的通知》，对稳控

房价的复杂性判断不精准，对稳定预期的持续性认识不充分，文件出台引发了市场的误解和网上的炒作，其影响有悖于部门出台文件的初衷，衡阳市人民政府决定撤销该文件。

此次撤销，距离上述文件公布，仅相隔一天。12月26日发布的文件显示，衡阳市决定从2019年1月1日起，暂停执行2017年出台的限价通知。针对该文件，市场普遍解读，衡阳将取消限价，成为全国首个取消限价的的城市。

12月以来，多地对楼市调控政策进行了不同程度调整。山东省菏泽市决定取消限售政策；广州市则明确，“330新政”前出让土地的商服类物业出售给个人。

除此之外，合肥、杭州等地因传出限购松绑政策，也被推至舆论的风口浪尖。但随即被相关部门予以否认。

以合肥为例，12月28日，针对有传言称合肥对限购松绑一事，合肥市房管局有关人士对中国证券报记者表示，合肥市未出台任何放松现有限购政策的文件。现在购房资格审核严格按照现有限购政策文件实施。

基调不变

针对目前多地政策楼市调控态度，中信建投房地产分析师陈慎指出，上述调控属于非热点城市的非必要政策开始动态修正，是“稳市场”主基调下的调整体现。

从政策面看，2019年整体基调仍然是“房住不炒”。刚刚结束的中央经济工作会议指出，要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

对此，业内人士指出，未来的调控政策预计会呈现三个特征；第一，不动筋骨。第二，追求灵活。第三，基调延续。

从2017年初延续至今的楼市调控来看，在诸多手段中，核心的政策是限购以及差别化信贷政策。其他诸如限售、限价等措施，不过是调控政策的“补丁”武器。目前，要坚持楼市调控的从紧节奏，还必须保证限购不放开、信贷政策不变化。不可否认，目前从整体市场判断，楼市调控已经迎来了政策的底部。一些地方近一年的房价环比趋稳趋势较为明显，过热情况得到改善。为此所做的政策微调，可以说符合“分类指导”的原则，也可以说是政策底局面下，适度地回弹。但是，“房子是用来住的，不是用来炒的”仍然是今后楼市调控总基调。

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 12 月 28 日)

股票代码	股票名称	EPS (元)					PE					股价 (元)	目标价 (元)	评级	最新评级日期	
		2016A	2017A	2018E	2019E	2020E	2016A	2017A	2018E	2019E	2020E					
地产服务																
002285.SZ	世联行	0.37	0.49	0.63	0.81	0.91	13.3	10.0	7.8	6.1	5.4	5.08	18.9	买入	2018/4/2	
000560.SZ	我爱我家	0.07	0.06	0.33	0.39	-	71.0	77.0	14.5	12.3	-	4.67	14.10	买入	2017/11/2	
300295.SZ	三六五网	0.56	0.49	0.68	0.79	-	21.4	24.5	17.6	15.2	-	11.65	32.50	买入	2017/10/12	
住宅地产																
000002.SZ	万科 A	1.9	2.54	3.39	4.32	5.31	12.8	9.5	7.2	5.6	4.6	23.82	42.64	买入	2018/5/2	
600048.SH	保利地产	1.1	1.32	1.68	2.1	2.72	10.9	9.1	7.1	5.7	4.4	11.79	22.65	买入	2018/4/19	
001979.SZ	招商蛇口	1.21	1.55	2.01	2.45	3.03	14.0	11.0	8.5	6.9	5.6	17.35	30.15	买入	2018/5/3	
601155.SH	新城控股	1.36	2.71	3.87	5.03	6.73	17.8	8.9	6.2	4.8	3.6	23.69	48.45	买入	2018/5/2	
600266.SH	北京城建	0.9	0.9	1.6	2.1	-	8.6	8.5	5.0	3.7	-	7.92	19.5	买入	2017/11/3	
000608.SZ	阳光股份	0.45	0.46	0.41	0.46	-	12.8	12.5	14.0	12.5	-	4.90	10.16	买入	2017/11/3	
600622.SH	光大嘉宝	0.4	0.6	0.7	0.9	-	13.5	9.8	8.9	6.9	-	5.67	25.0	买入	2017/11/2	
000537.SZ	广宇发展	0.7	1.3	1.5	2.3	3.0	10.8	5.6	4.9	3.2	2.4	7.49	16.7	买入	2018/5/3	
002146.SZ	荣盛发展	1.0	1.3	2.0	2.5	3.2	8.6	6.2	4.1	3.2	2.6	7.95	19.0	买入	2018/5/3	
000671.SZ	阳光城	0.3	0.5	0.8	1.1	1.6	17.8	10.5	6.9	4.7	3.4	5.19	12.4	买入	2018/5/3	
600606.SH	绿地控股	0.6	0.7	0.9	1.1	1.3	10.3	8.2	6.6	5.6	4.7	6.11	10.1	买入	2018/4/26	
000031.SZ	中粮地产	0.4	0.5	0.7	0.9	1.1	12.5	9.6	7.7	5.4	4.6	4.88	10.4	买入	2018/4/19	
600383.SH	金地集团	1.4	1.5	1.8	2.1	2.4	6.7	6.2	5.2	4.4	3.9	9.62	16.4	买入	2018/4/19	
600340.SH	华夏幸福	2.2	2.8	4.0	5.1	6.7	11.5	9.1	6.4	5.0	3.8	25.45	47.9	买入	2018/4/4	
002314.SZ	南山控股	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	10.6	8.7	11.0	9.0	8.3	2.87	8.6	买入	2018/4/26	
600094.SH	大名城	0.4	0.6	0.6	0.8	1.0	9.7	6.7	6.3	4.8	3.8	3.65	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%
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	卖出	预期股价相对收益-10%以下
		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