

房地产行业：周报（2018.12.24-2018.12.30）

2019年1月1日

成交量环比上涨

看好（维持）

㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）下跌 1.30%，同期沪深 300 指数下跌 0.62%，房地产指数跑输沪深 300 指数 0.68 个百分点。

㊦ 房地产市场成交面积环比上涨

新建住宅方面，上周（2018.12.24-2018.12.30）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 548.58 万平方米，环比上涨 25.94%，同比上涨 52.30%。其中一线城市成交 102.91 万平方米，环比下跌 1.34%，同比上涨 99.92%；二线城市成交 264.12 万平方米，环比上涨 34.53%，同比上涨 42.05%；三线城市成交 181.55 万平方米，环比上涨 34.50%，同比上涨 47.85%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 30.62%，同比下跌 11.93%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 37.03%，同比下跌 7.21%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨 19.00%，同比下跌 20.37%。

㊦ 行业与公司信息

住建部：把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处，补齐租赁住房短板。
广州住房公积金提取新规：广州人在毗邻城市购首套房可提取公积金账户余额。

佛山：购房入户并入积分制 取消最低 30 分才能申请入户条件。

合肥人才落户将有租房补贴：本科 1 万，硕士 1.5 万。

北京市首推集体土地共有产权房，明年 1 月 16 日开始竞买。

2019 年起西安市新建住宅推行全装修成品交房。

2018 年 11 月 5 日至 2018 年 12 月 24 日，城建集团累计增持北京城建股份 15,670,400 股，占公司总股本的 1%。

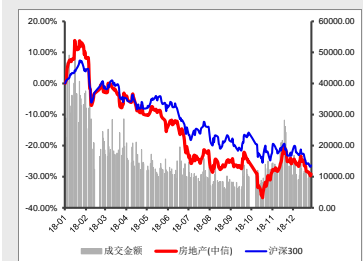
㊦ 投资建议

上周样本城市新建商品住宅成交面积环比大幅提升，其中一线城市环比微跌，二、三线城市涨幅较大。二手房方面，一二线城市延续涨势。继中央经济工作会议提出“因城施策、分类指导和夯实城市政府主体责任”之后，上周广州、佛山及合肥等地相继对当地住房政策做出微调，预计未来将会有更多城市加入调整队伍。从 2018 年全年的销售数据来看，主流房企市场集中度得到了进一步的提升，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 2018.12.31



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上涨.....	4
二、行业与公司信息.....	7
三、投资建议.....	9
四、风险提示.....	10

图表目录

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2018.12.24-2018.12.30)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.12.24-2018.12.30)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2018.12.24-2018.12.30)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2018.12.24-2018.12.30)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2018.12.24-2018.12.30)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.12.24-2018.12.30)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.12.24-2018.12.30)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.12.24-2018.12.30)	6

一、房地产市场成交量环比上涨

新建住宅方面，上周（2018.12.24-2018.12.30）重点关注的30个城市商品房成交面积为548.58万平方米，环比上涨25.94%，同比上涨52.30%。其中一线城市成交102.91万平方米，环比下跌1.34%，同比上涨99.92%；二线城市成交264.12万平方米，环比上涨34.53%，同比上涨42.05%；三线城市成交181.55万平方米，环比上涨34.50%，同比上涨47.85%。

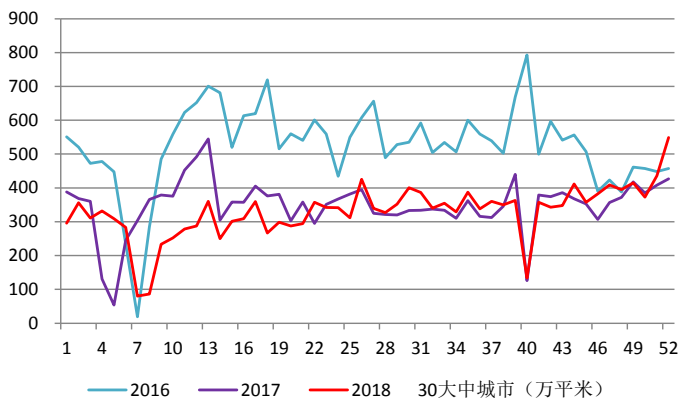
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2018.12.24-2018.12.30）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	548.58	435.60	360.20	25.94%	52.30%
一线	102.91	104.30	51.47	-1.34%	99.92%
二线	264.12	196.32	185.94	34.53%	42.05%
三线	181.55	134.97	122.79	34.50%	47.85%

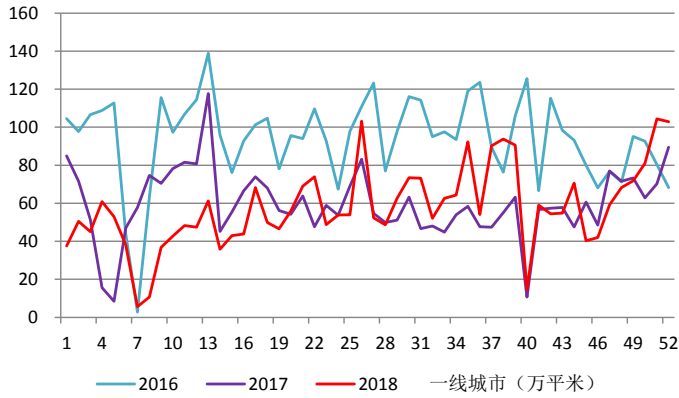
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2018.12.24-2018.12.30）



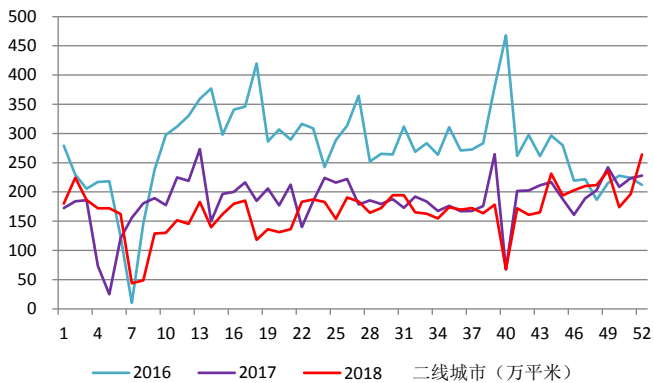
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2018.12.24-2018.12.30)



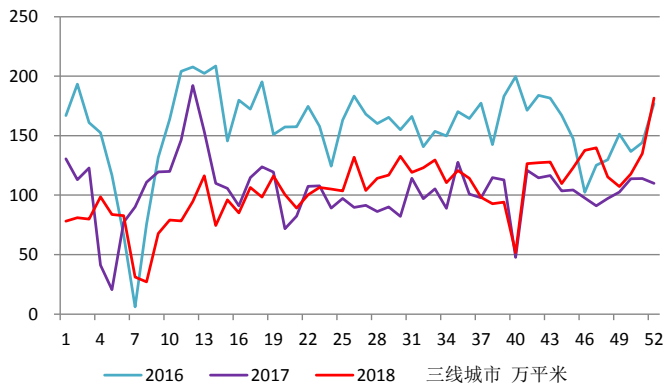
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2018.12.24-2018.12.30)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2018.12.24-2018.12.30)



数据来源：wind，华融证券整理

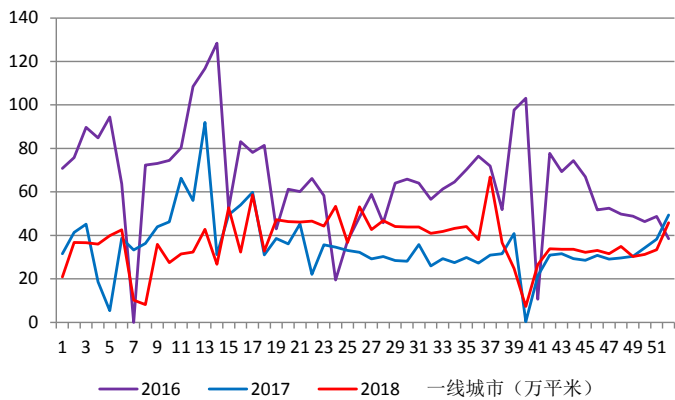
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 30.62%，同比下跌 11.93%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 37.03%，同比下跌 7.21%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨 19.00%，同比下跌 20.37%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2018.12.24-2018.12.30)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	67.68	51.82	76.85	30.62%	-11.93%
一线	45.77	33.40	49.33	37.03%	-7.21%
二线	21.92	18.42	27.52	19.00%	-20.37%

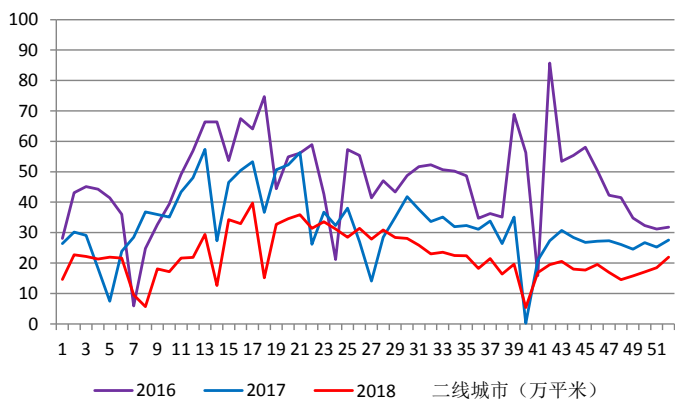
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量 (2018.12.24-2018.12.30)



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 (2018.12.24-2018.12.30)



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

住建部：把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处，补齐租赁住房短板

12月24日讯，住建部指出，明年要以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险。坚持因城施策、分类指导，夯实城市主体责任，加强市场监测和评价考核，切实把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处。继续保持调控政策的连续性稳定性，加强房地产市场供需双向调节，改善住房供应结构，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房，强化舆论引导和预期管理，确保市场稳定。加大房地产市场监管力度，继续深入开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产乱象专项行动。

来源：央视

广州住房公积金提取新规：广州人在毗邻城市购首套房可提取公积金账户余额

香港万得通讯社报道，广州住房公积金管理中心12月24日印发《广州市住房公积金提取管理办法》。提到，在本市行政区域内、缴存人及配偶户籍所在地购买拥有所有权的自住住房，或者在本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）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。

佛山：购房入户并入积分制 取消最低30分才能申请入户条件

观点地产网讯：12月24日，佛山市正式印发了《佛山市新市民积分制服务管理办法》。其中提到，将取消最低30分才能申请积分入户、入学的前提条件，并将购房直接入户政策调整并入积分制，设置入户、入学过渡期等。

观点地产新媒体获悉，新的管理办法中规定，在佛山已办理居住证、已连续按月缴纳一年社会保险费且申请期间保持参保状态的新市民，可申请积分入户。

而房产情况不再是入户的充分条件，只是作为计分指标之一，按照房产（含公寓、商铺、写字楼等商业类房产）建筑面积每平方米积1分计分，最高计分144分。在《办法》实施之日前获得住宅房屋产权证件（含房屋所有权证、房地产权证、不动产权属证书）的，可按照原购房入户相关规定申请入户至2019年12月31日止。

在入学方面,《办法》中提到,将取消购房类政策性借读生待遇。规定在佛山拥有合法房产的非户籍人员,统一参加我市新市民子女入读义务教育公办学校的积分排名。

此外,《办法》还将符合申请保障性公租房条件的新市民纳入到积分服务中。规定持本市有效居住证,在本市连续按月缴纳社会保险费满3年且申请家庭当年人均可支配收入低于上一年度本市人均可支配收入,在本市没有自有住房的新市民家庭,可按规定申请积分入住保障性公租房。

合肥人才落户将有租房补贴:本科1万,硕士1.5万

据新华社报道,安徽省合肥市房地产管理局透露,该局近日印发文件,明确新落户人才租房补贴申请条件与补贴标准。2018年起在合肥市行政区域内新落户的在职在岗、且无自有住房的人才,只要符合条件均可申请,可获取最高补贴为每人每年2万元。

据介绍,申请对象需要是三类人群之一:博士或35岁以下的硕士或35岁以下毕业3年内的全日制本科和大专、高等职业院校毕业生。申请条件主要包括为2018年新落户合肥市、按规定在合肥市缴纳企业职工养老保险、在合肥市行政区域内无自有住房等。租房补贴的标准为:博士每人每年2万元,硕士每人每年1.5万元,本科毕业生每人每年1万元,大专、高等职业院校毕业生每人每年0.6万元。

本次人才租房补贴申请及发放将全程实行网上自助办理。申请人可登录安徽政务服务网进入人才引进服务通道完成租房补贴申请。当申请人在网上填写并提交申请信息后,户籍、学历、婚姻状况、住房、社保、纳税等申请信息,能够自动通过安徽政务服务网进行数据比对验证。

租房补贴自审核通过申请的当月计发、按月发放,发放至申请人社会保障卡的金融账户,续发期间无须再申请。根据要求,个人租房补贴发放累计不超过36个月。

北京市首推集体土地共有产权房,明年1月16日开始竞买

据北京日报报道,北京市将首次使用集体建设用地建设共有产权房。12月27日,北京市规划和自然资源委透露,大兴区瀛海镇3宗集体建设用地发布挂牌出让公告,出让宗地将建设共有产权住房,于明年1月16日开始竞买,预计1月30日完成挂牌出让。这也是本市第一次尝试通过集体土地建设共有产权房,为政策性住房开辟了土地供应新渠道。记者了解到,这一宗地内共有产权住房销售均价为每平方米29000元,含全装修费用。

2019年起西安市新建住宅推行全装修成品交房

中国证券报报道,12月28日,《西安市推进新建住宅全装修工作实施意见》(以下简称《意见》)正式发布。《意见》要求,自2019年1月1日起,在全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。

同时《意见》还指出,加强住宅全装修建设管理,加强土地供应源头引导,加强建设工程质量和安全监管。另外,严格商品住宅价格管控,加强商品住宅销售管控,健全和完善信用管理机制,鼓励实施菜单式装修,强化住宅建设各主体管理责任。

《意见》明确,全装修是指新建城镇住宅中的集合式住宅,在竣工验收前,套内必须达到所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成,设备管线及开关插座安装完成,厨房和卫生间的基本设备安装完成。要求西安市行政区域内(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。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住宅总面积的50%。此后逐年递增,2021年后达到100%全装修建设。

2019年1月1日前已获得住宅用地的建设项目,可沿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。

2018年11月5日至2018年12月24日,城建集团累计增持北京城建股份15,670,400股,占公司总股本的1%

北京城建投资发展股份有限公司控股股东北京城建集团有限责任公司计划自2018年11月5日起6个月内,通过上海证券交易所系统允许的方式增持公司股份,累计增持比例不低于公司总股本的0.5%,不超过公司总股本的2%(含2018年11月5日首次增持)。

2018年11月5日至2018年12月24日,城建集团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15,670,400股,占公司总股本的1%。目前城建集团持有公司的股份数量为648,556,093股,占公司总股本的41.39%。

三、投资建议

上周房地产指数(中信)下跌1.30%,同期沪深300指数下跌0.62%,房

地产指数跑输沪深 300 指数 0.68 个百分点。

上周样本城市新建商品住宅成交面积环比大幅提升，其中一线城市环比微跌，二、三线城市涨幅较大。二手房方面，一二线城市延续涨势。继中央经济工作会议提出“因城施策、分类指导和夯实城市政府主体责任”之后，上周广州、佛山及合肥等地相继对当地住房政策做出微调，预计未来将会有更多城市加入调整队伍。从 2018 年全年的销售数据来看，主流房企市场集中度得到了进一步的提升，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