

行业周报（第三十八周）

2018年09月24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

本周观点：按揭利息抵个税刺激板块估值修复，住建部辟谣预售制取消
房贷利息抵扣个税预期提速，后期抵扣细则的出台预期减轻按揭负担，在一定程度上提振需求。考虑到非普通住宅或不在抵扣范围之内，以及减税的公平性和房住不炒政策基调的服从，未来不排除首套房、贷款年限、限额抵扣等附加条件的加入，政策受众面或进一步收窄。此外广东房协发文征询逐步取消商品房预售制度，全面实施现房销售的意见。我们认为预售制一旦取消，房企周转压力的加大或导致项目转让潮的出现，不排除会对金融以及信用系统产生冲击，同时开发商的土地投资意愿也会下降，预计直接给土地财政带来较大的冲击，预计全面推行概率较低。

上周回顾

上周地产板块全周上涨 5.72%，相对沪深 300 超额收益 0.53pct。细分板块方面，房地产开发、园区开发、中介服务分别上涨 5.89%、4.21%、4.55%。

重点公司及动态

根据 Wind 一致预期，当前 TOP50 上市房企 2018 预测 PE 中位值 7.4 倍，建议继续关注 TOP50 房企绿地控股，新城控股，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

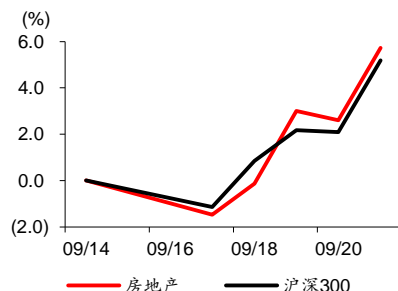
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
深振业 A	000006.SZ	16.80
新城控股	601155.SH	15.38
中粮地产	000031.SZ	13.81
世荣兆业	002016.SZ	13.15
招商蛇口	001979.SZ	12.32
中体产业	600158.SH	11.81
万科 A	000002.SZ	10.63
保利地产	600048.SH	9.40
金地集团	600383.SH	9.06
荣盛发展	002146.SZ	8.68

一周跌幅前十公司

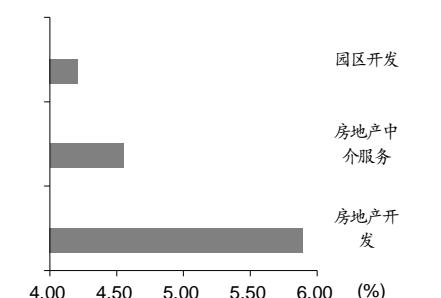
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
华业资本	600240.SH	(12.88)
国城黄金	600766.SH	(6.64)
上海凤凰	600679.SH	(5.60)
东旭蓝天	000040.SZ	(4.29)
中弘股份	000979.SZ	(4.21)
北辰实业	601588.SH	(3.31)
西藏城投	600773.SH	(2.34)
外高桥	600648.SH	(1.82)
绿景控股	000502.SZ	(1.48)
ST 运盛	600767.SH	(1.23)

资料来源：华泰证券研究所

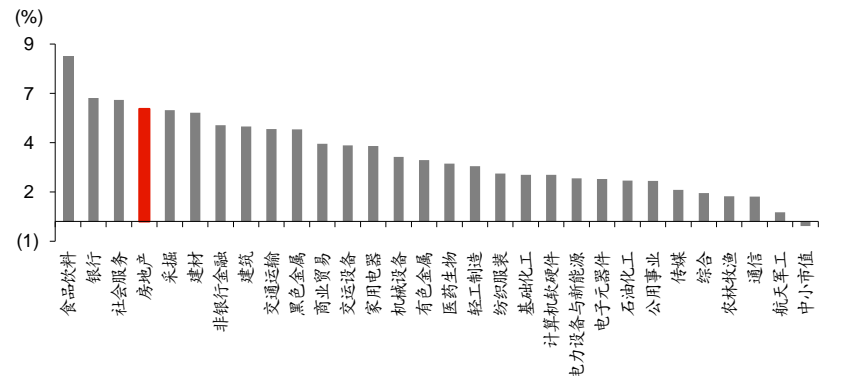
一周内行业走势图



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	09月21日		目标价区间 (元)	EPS (元)				P/E (倍)			
		收盘价 (元)			2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E
新城控股 601155.SH	买入	28.50		29.60~33.30	2.67	3.70	4.94	6.26	10.67	7.70	5.77	4.55
金地集团 600383.SH	买入	9.51		11.31~12.18	1.52	1.74	1.96	2.19	6.26	5.47	4.85	4.34
中南建设 000961.SZ	买入	6.68		7.56~7.84	0.16	0.56	0.87	1.33	41.75	11.93	7.68	5.02
绿地控股 600606.SH	买入	6.56		8.10~8.55	0.74	0.90	1.10	1.31	8.86	7.29	5.96	5.01

资料来源：华泰证券研究所 www.baogaoba.xyz 獨家收集 百萬報告 实时更新 日更千篇

本周观点：按揭利息抵个税刺激板块估值修复，住建部辟谣预售制取消

据证券日报 19 日报道，目前有关部门正在紧锣密鼓地制定住房贷款利息或者住房租金等 6 项个税专项附加扣除的细则。按揭利息抵个税属于个人所得税改革的配套措施之一，随着个税改革整体加速，后期抵扣细则的出台预期减轻按揭负担，在一定程度上提振需求。20 日李克强在夏季达沃斯论坛中表示“新的个人所得税法即将实施，并首次推出个人在子女教育、继续教育、大病医疗、普通住房贷款利息、住房租金、赡养老人支出等 6 项专项附加扣除”，其中“普通住房”的表述普遍被市场解读为非普通住宅或不在抵扣范围之内。同时考虑到减税的公平性以及房住不炒的政策基调，未来不排除首套房、贷款年限、限额抵扣等附加条件的加入，政策受众面或进一步收窄。此外受个人收入增长、房价上涨以及棚改退潮效应的预期影响，实际刺激效果或难抵成交压力。

21 日广东房协《关于请提供商品房预售许可有关意见的紧急通知》称，广东省住房城乡建设厅拟定材料逐步取消商品房预售制度，全面实施现房销售。此后住建部辟谣取消商品房预售征询意见情况并不属实。我们认为政策的出发点可能主要在于地产行业降规模，以及降杠杆的原因，如果真实实施预售制度改革，甚至现房销售的话，行业格局可能会迎来巨变。无论是国企还是民企，房企周转压力的加大或导致项目转让潮的出现，不排除会对金融以及信用系统产生冲击，同时开发商的土地投资意愿也会大降，预计直接给土地财政带来较大的冲击，预计全面推行概率较低。

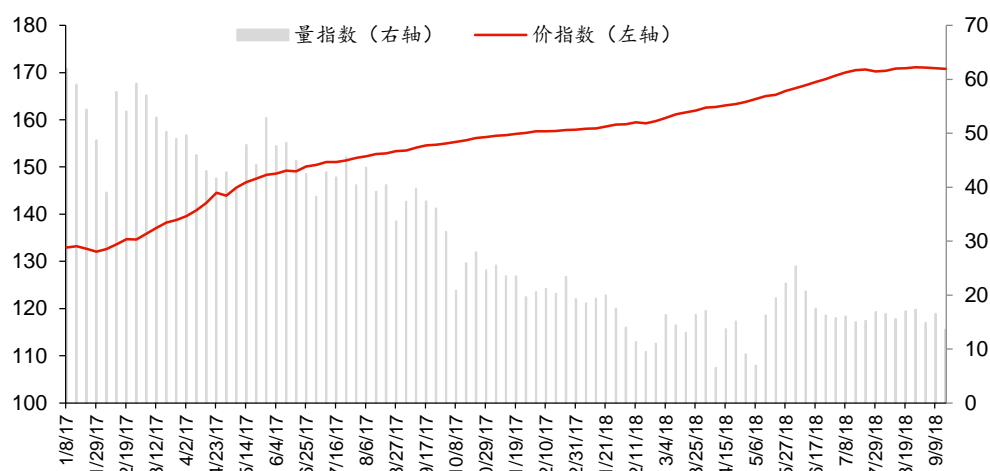
A 股 15 家 TOP50 上市房企 2018 中报结转规模和盈利质量明显更优，融资和杠杆空间的相对优势开始显现。我们认为龙头房企内生现金流和外部融资优势突出，在行业盈利空间收窄的趋势下能够充分挖掘存量市场的并购红利，资源分配的优化尤其是融资表现的分化或将进一步巩固 TOP50 的相对优势。根据 Wind 一致预期，当前 TOP50 上市房企 2018 平均 PE 7.4 倍（Wind 一致预期），建议继续关注 TOP50 房企绿地控股、新城控股、中南建设、金地集团等。

中国城市二手房指数（2018.9.10-2018.9.16）

全国指数

根据中国城市二手房指数统计，（2018.9.10-2018.9.16）全国范围内城市二手房挂牌价指数继续回落，环比下跌 0.08%，挂牌量指数由涨转跌，跌幅为 14.31%。

图表1： 全国城市二手房出售挂牌量指数和挂牌价指数

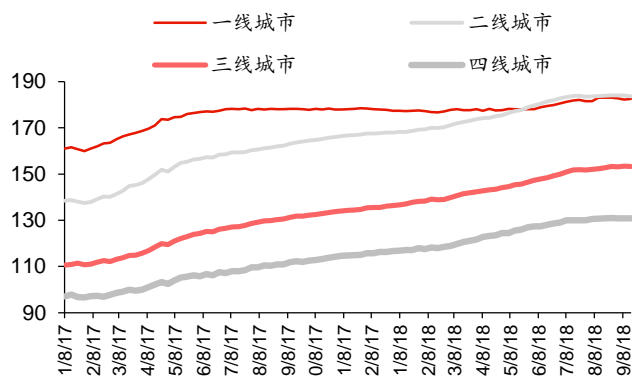


资料来源：中国城市二手房指数、华泰证券研究所

各线城市指数

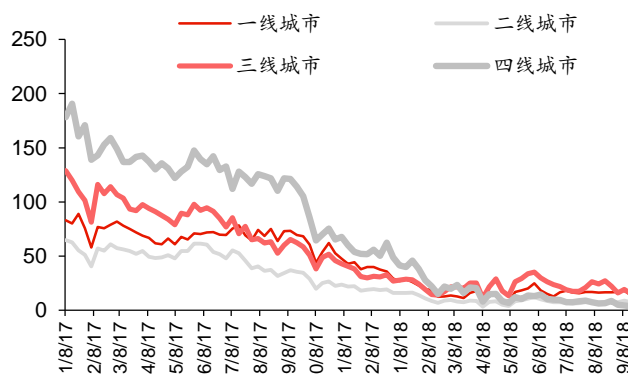
根据中国城市二手房指数统计，从挂牌价指数看，一线城市止跌上扬，环比上涨 0.19%。北京、深圳均继续下跌，跌幅分别为 0.03%、0.26%；而广州、上海均止跌上涨，环比分别上涨 0.43%、0.19%。二线城市继续下跌，跌幅为 0.18%；而三、四线城市均由涨转跌，跌幅分别为 0.07%、0.02%。从挂牌量指数看，一、二、三、四线城市环比分别下跌 21.21%、13.63%、20.35%、16.34%。

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

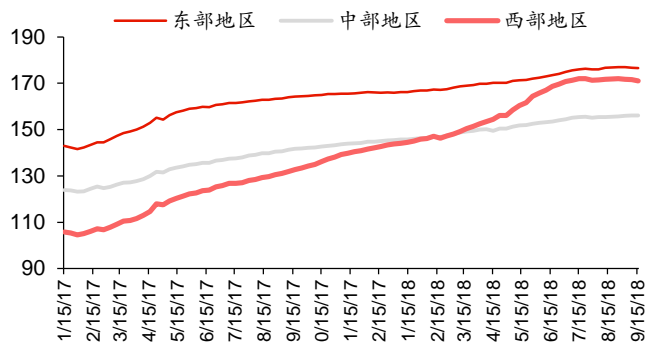


资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

各地区指数

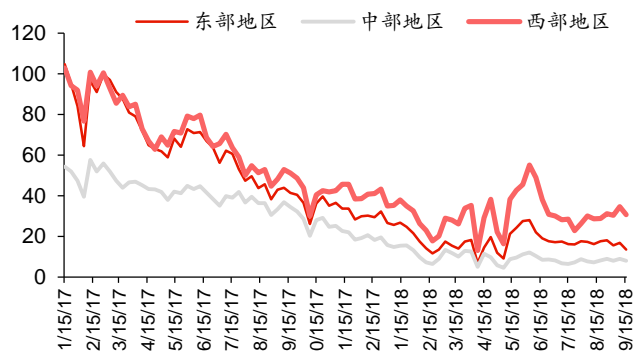
根据中国城市二手房指数统计，从挂牌价指数看，东部、西部地区均连续三周环比下跌，跌幅分别为 0.03%、0.34%，而中部地区继续上涨，涨幅为 0.04%。从挂牌量指数看，东部、中部、西部地区均由涨转跌，环比分别下跌 20.13%、11.66%、11.29%。

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

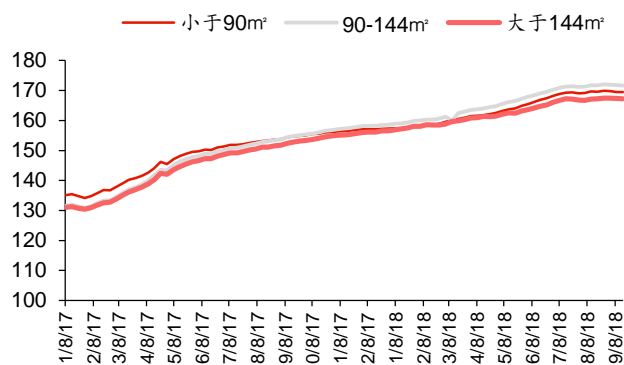


资料来源：中国城市二手房指数，华泰证券研究所

各户型指数

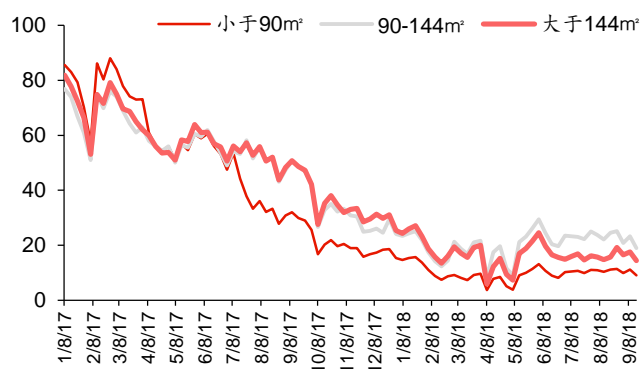
根据中国城市二手房指数统计，从挂牌价指数看，90 平方米以下、90-144 平方米、144 平方米以上套型面积均继续下跌，跌幅分别为 0.06%、0.10%、0.07%。从挂牌量指数看，90 平方米以下、90-144 平方米、144 平方米以上套型面积均由涨转跌，跌幅分别为 18.60%、18.88%、18.13%。

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

根据中国城市二手房指数统计，全国 40 个大中城市中，二手房挂牌价指数 19 涨 21 跌，涨幅前五名分别为：昆明、大连、温州、广州、兰州；挂牌量指数数 3 涨 37 跌，跌幅前五的是三亚、南昌、乌鲁木齐、温州、福州。

商品房市场（2018.9.15-2018.9.21）

新房成交

重点覆盖的 68 个大中城市（有效数据城市 43 个）新建商品房合计成交 501.52 万平米，同比减少 9.81%，环比减少 10.49%。过去四周成交量移动平均值为 571.51 万平米，同比增加 5.29%，环比减少 3.75%。年初至今周均成交 562.11 万平米，较去年全年平均水平减少 1.29%。

一线城市新建商品房合计成交 130.38 万平米，同比增加 84.77%，环比增加 44%。过去四周成交量移动平均值为 103.87 万平米，同比增加 47.41%，环比增加 9.69%。年初至今周均成交 76.58 万平米，较去年全年平均水平减少 10.39%。

二线城市新建商品房合计成交 200.22 万平米，同比减少 23.53%，环比减少 16.84%。过去四周成交量移动平均值为 246.82 万平米，同比增加 3.16%，环比减少 5.52%。年初至今周均成交 231.42 万平米，较去年全年平均水平减少 5.21%。

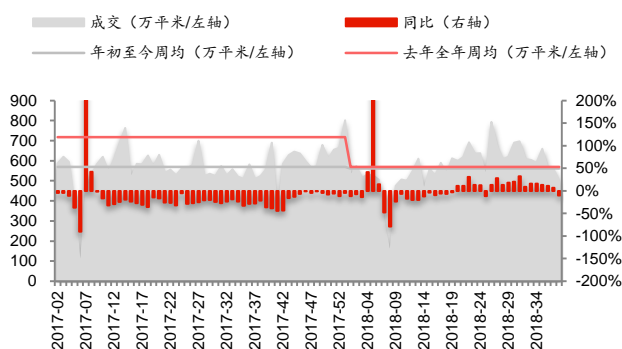
三线城市新建商品房合计成交 170.92 万平米，同比减少 23.58%，环比减少 25.36%。过去四周成交量移动平均值为 220.82 万平米，同比减少 5.25%，环比减少 7.14%。年初至今周均成交 254.11 万平米，较去年全年平均水平增加 5.94%。

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	39.60	192.36%	78.69%	23.14	63.35%	26.27%	13.47	18.87	-28.59%
上海	38.02	28.57%	-2.37%	42.43	30.71%	-3.33%	33.99	35.10	-3.16%
广州	45.28	216.53%	123.22%	29.24	109.07%	27.48%	20.97	23.60	-11.13%
深圳	7.48	-43.05%	-18.24%	9.06	-8.05%	-5.00%	8.15	7.90	3.13%
一线城市	130.38	84.77%	44.00%	103.87	47.41%	9.69%	76.58	85.47	-10.39%
杭州	27.55	57.67%	14.86%	25.25	-6.97%	11.63%	24.38	29.19	-16.47%
南京	11.49	-63.88%	-54.32%	15.22	-25.00%	-2.74%	14.59	17.92	-18.58%
武汉	30.04	-30.53%	-17.78%	40.54	-4.15%	-8.51%	38.33	49.44	-22.49%
成都	57.70	145.01%	22.87%	56.78	174.06%	-0.07%	34.11	15.88	114.86%
青岛	0.00	-100.00%	-100.00%	24.12	-16.62%	-28.18%	35.56	38.93	-8.66%
苏州	16.95	-18.29%	-21.86%	22.93	15.32%	8.72%	20.27	20.62	-1.66%
南昌	0.00	-100.00%	-100.00%	7.13	-50.41%	-23.10%	9.20	13.54	-32.09%
福州	6.86	5.42%	9.02%	6.15	-13.36%	-0.26%	5.34	6.60	-19.10%
长春	40.73	50.00%	27.62%	30.11	25.48%	14.65%	23.41	21.30	9.91%
无锡	0.00	-100.00%	-100.00%	6.70	-57.84%	-50.98%	12.68	10.88	16.60%
大连	5.27	-42.71%	51.75%	5.24	-37.56%	-1.90%	6.60	8.19	-19.43%
宁波	3.62	-69.02%	54.72%	6.65	-35.07%	2.90%	6.96	11.67	-40.39%
二线城市	200.22	-23.53%	-16.84%	246.82	3.16%	-5.52%	231.42	244.14	-5.21%
东莞	10.44	-27.61%	-29.89%	12.75	-28.52%	5.02%	12.21	15.29	-20.15%
惠州	7.27	-23.16%	8.75%	6.82	-5.80%	4.84%	6.69	7.46	-10.28%
扬州	11.90	26.07%	-3.54%	9.59	57.66%	6.89%	8.12	7.52	7.99%
安庆	2.75	11.02%	-62.03%	3.66	-30.13%	14.09%	4.66	3.79	23.05%
岳阳	0.00	-100.00%	-100.00%	3.06	-9.46%	-24.53%	4.42	5.33	-17.21%
韶关	3.43	-1.50%	-9.55%	3.88	-8.31%	-1.60%	3.89	4.32	-10.14%
南宁	16.59	-23.48%	-32.37%	20.87	-18.91%	0.52%	17.20	21.75	-20.93%
江阴	5.05	-20.63%	-18.73%	6.24	2.39%	-6.55%	7.64	6.62	15.41%
佛山	30.73	104.59%	5.66%	33.19	48.30%	-7.46%	26.88	20.90	28.63%
吉林	5.60	45.24%	-15.44%	7.10	257.10%	-1.86%	4.66	3.83	21.55%
温州	18.49	106.68%	-4.91%	22.88	63.62%	-1.14%	19.31	15.10	27.87%
金华	0.00	-100.00%	-100.00%	2.53	12.81%	-33.59%	4.39	1.94	126.54%
泉州	13.50	115.16%	71.62%	8.99	-8.93%	21.00%	7.63	5.63	35.50%
襄阳	0.00	-100.00%	-100.00%	4.04	-39.86%	-29.13%	5.67	6.33	-10.38%
赣州	0.00	-100.00%	-100.00%	12.31	-27.92%	-34.17%	22.50	11.72	91.89%
常州	0.00	-100.00%	-100.00%	7.95	-14.89%	-16.18%	9.29	9.51	-2.31%
淮安	7.53	-20.92%	-24.08%	9.74	-1.50%	-5.67%	12.50	13.20	-5.36%
连云港	5.94	-58.13%	-8.42%	8.78	-34.63%	-14.88%	14.57	15.45	-5.65%
台州	0.00	-100.00%	-100.00%	0.00	-100.00%	-100.00%	18.40	10.48	75.66%
镇江	16.26	62.49%	21.34%	14.27	629.36%	8.34%	14.81	9.52	55.59%
牡丹江	0.00	-100.00%	-100.00%	0.67	-55.09%	-43.25%	1.14	1.27	-10.21%
淮南	4.32	-10.60%	-25.46%	4.40	-10.53%	-17.49%	3.65	5.41	-32.54%
江门	5.21	32.78%	58.65%	4.10	-1.79%	4.85%	4.18	5.42	-22.93%
莆田	2.00	-53.49%	-100.00%	1.69	-28.09%	-29.34%	3.42	4.59	-25.50%
泰安	3.33	-55.09%	-20.86%	3.83	-50.53%	-3.46%	5.65	8.70	-35.04%
芜湖	0.60	-95.47%	-21.96%	0.86	-93.23%	-11.61%	2.29	10.72	-78.66%
盐城	0.00	-100.00%	-100.00%	6.62	26.23%	-23.08%	8.39	8.09	3.72%
三线城市	170.92	-23.58%	-25.36%	220.82	-5.25%	-7.14%	254.11	239.86	5.94%
汇总	501.52	-9.81%	-10.49%	571.51	5.29%	-3.75%	562.11	569.47	-1.29%

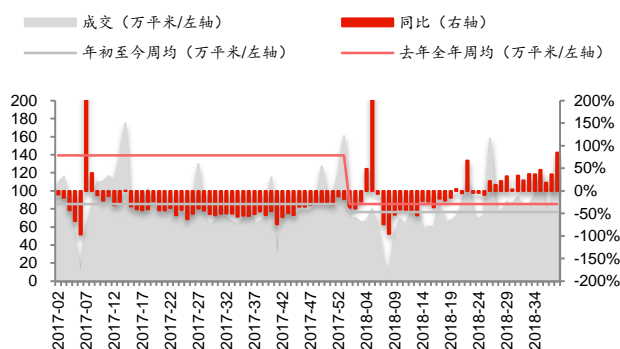
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表9：68城商品房成交



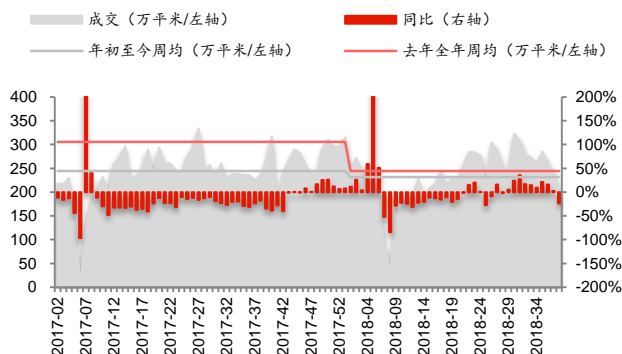
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表10：一线城市商品房成交



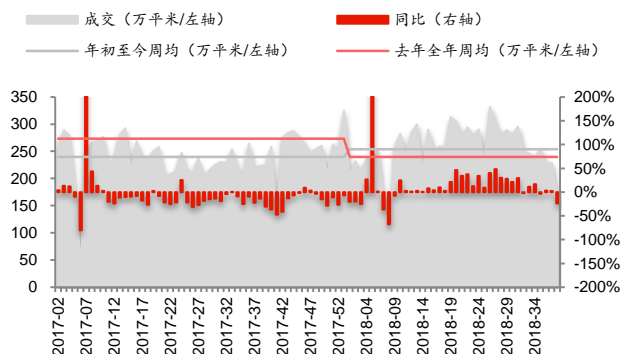
资料来源：Wind，华泰证券研究所

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141.8万平方米，同比减少1.08%，环比减少12.25%。过去四周成交量移动平均值为148.25万平方米，同比增加6.93%，环比减少2.08%。年初至今周均成交155.22万平方米，较去年全年平均水平减少2.49%。

一线城市二手房合计成交50.69万平方米，同比增加54.49%，环比减少12.66%。过去四周成交量移动平均值为49.08万平方米，同比增加56.43%，环比增加2.59%。年初至今周均成交42.27万平方米，较去年全年平均水平增加9.97%。

二线城市二手房合计成交81.77万平方米，同比减少8.83%，环比减少11.02%。过去四周成交量移动平均值为86.63万平方米，同比减少2.94%，环比减少3.4%。年初至今周均成交95.75万平方米，较去年全年平均水平减少5.17%。

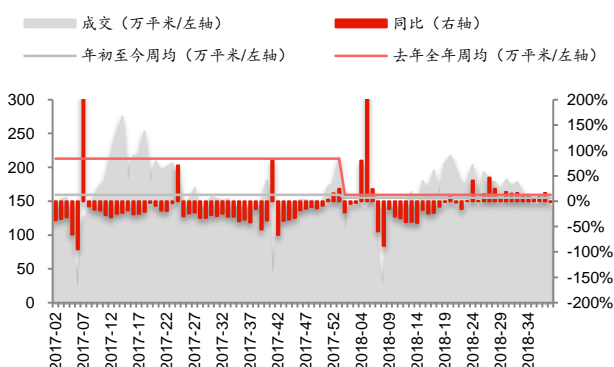
三线城市二手房合计成交9.34万平方米，同比减少55.21%，环比减少19.89%。过去四周成交量移动平均值为12.54万平方米，同比减少30.37%，环比减少9.59%。年初至今周均成交17.2万平方米，较去年全年平均水平减少13.03%。

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	40.36	120.34%	-11.10%	37.24	112.15%	6.57%	29.64	26.28	12.79%
深圳	10.33	-28.72%	-18.24%	11.84	-14.34%	-8.19%	12.63	12.16	3.87%
一线城市	50.69	54.49%	-12.66%	49.08	56.43%	2.59%	42.27	38.44	9.97%
杭州	8.11	-45.49%	-19.07%	8.87	-50.11%	-5.48%	13.77	18.22	-24.44%
南京	9.09	-15.99%	-20.20%	10.99	-17.41%	-6.77%	10.71	14.25	-24.88%
成都	23.49	15.01%	10.74%	21.13	11.01%	2.83%	19.94	12.49	59.64%
青岛	0.00	-100.00%	-100.00%	5.04	-46.48%	-23.58%	10.50	12.24	-14.19%
苏州	23.77	154.87%	-1.42%	21.22	113.56%	5.13%	18.10	13.99	29.33%
厦门	4.69	-5.60%	-11.78%	5.27	80.40%	-3.67%	4.71	8.20	-42.56%
无锡	7.97	-25.26%	-2.43%	8.74	-9.28%	-11.13%	11.00	14.06	-21.77%
大连	4.66	-41.89%	-8.89%	5.37	-25.69%	-8.61%	7.02	7.51	-6.49%
二线城市	81.77	-8.83%	-11.02%	86.63	-2.94%	-3.40%	95.75	100.97	-5.17%
扬州	3.07	-48.00%	8.79%	3.00	-31.70%	0.62%	3.65	4.47	-18.42%
岳阳	0.00	-100.00%	-100.00%	1.43	-42.61%	-24.43%	2.03	2.04	-0.63%
南宁	3.69	-56.23%	114.29%	3.39	-51.30%	-10.09%	4.77	5.87	-18.62%
金华	0.00	-100.00%	-100.00%	1.73	-58.51%	-24.16%	4.06	5.24	-22.39%
江门	2.58	3668.17%	4.49%	2.99	11305.21%	1.46%	2.69	2.16	24.18%
三线城市	9.34	-55.21%	-19.89%	12.54	-30.37%	-9.59%	17.20	19.77	-13.03%
汇总	141.80	-1.08%	-12.25%	148.25	6.93%	-2.08%	155.22	159.19	-2.49%

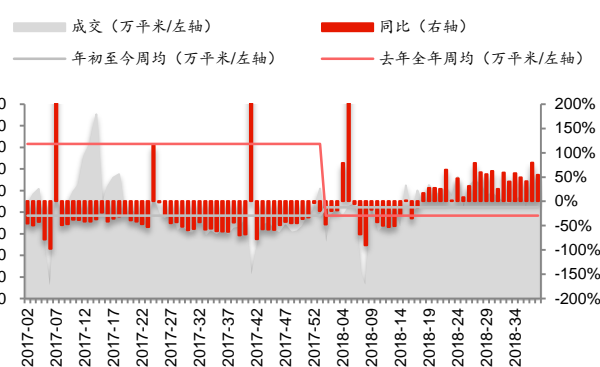
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表14: 21城二手房成交



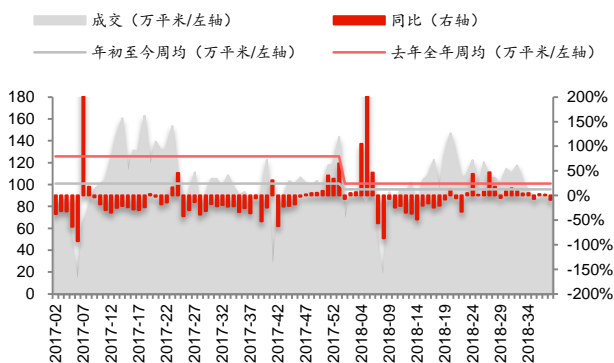
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表15: 一线城市二手房成交



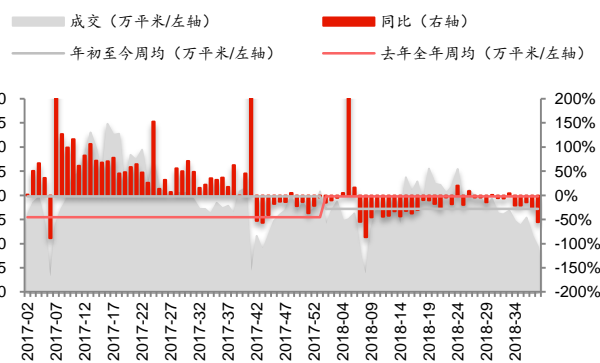
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

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

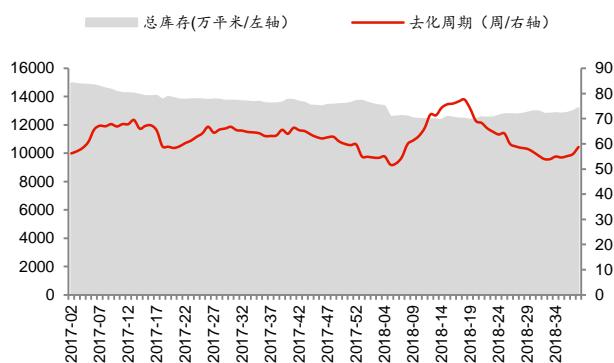
重点覆盖的29个大中城市（有效数据城市16个）商品房可售面积合计为13195.03万平方米，同比减少2.87%，环比增加1.75%。以过去12周为成交基准的去化周期为58.74周，环比增加2.86周。一线城市商品房可售面积合计为4205.85万平方米，同比减少11.48%，环比增加2.8%；二线城市商品房可售面积合计为5749.13万平方米，同比增加1.93%，环比增加1.06%；三线城市商品房可售面积合计为3240.06平方米，同比增加1.48%，环比增加1.63%。

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	1587.09	5.03%	1.82%	15.41	102.97	13.57
上海	591.48	6.56%	4.43%	31.32	18.89	0.30
广州	1486.40	-26.12%	0.88%	20.56	72.29	13.32
深圳	540.88	-19.64%	9.77%	10.04	53.85	4.53
一线城市	4205.85	-11.48%	2.80%	77.34	54.38	5.02
杭州	953.52	-0.84%	-0.44%	22.91	41.62	1.87
南京	1668.18	11.46%	0.59%	18.75	88.98	-4.07
苏州	1316.13	-6.64%	2.33%	24.51	53.71	0.90
南昌	730.60	2.33%	0.00%	8.78	83.24	0.66
福州	760.10	-3.49%	0.76%	6.21	122.37	-0.13
宁波	320.60	18.27%	6.33%	23.80	13.47	0.93
二线城市	5749.13	1.93%	1.06%	104.95	54.78	0.77
惠州	281.04	14.88%	8.96%	7.97	35.25	3.05
南宁	603.90	6.47%	3.02%	0.00	991.01	698.22
江阴	466.95	-11.04%	0.59%	6.15	75.88	5.25
温州	854.46	17.61%	-0.81%	2.92	292.67	40.26
泉州	593.44	10.78%	2.54%	21.74	27.29	1.31
莆田	440.27	-25.84%	0.14%	3.57	123.49	1.39
三线城市	3240.06	1.48%	1.63%	42.35	76.50	3.82
汇总	13195.03	-2.87%	1.75%	224.64	58.74	2.86

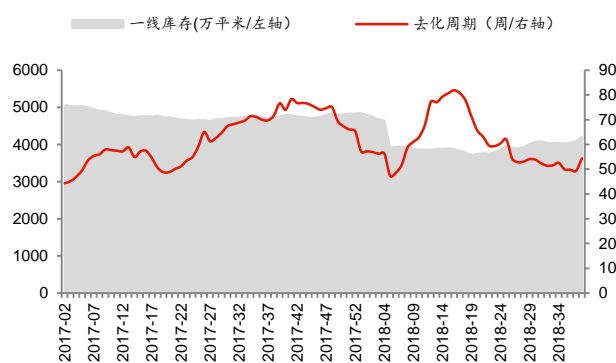
资料来源：Wind、华泰证券研究所

图表19：29城库存及去化周期



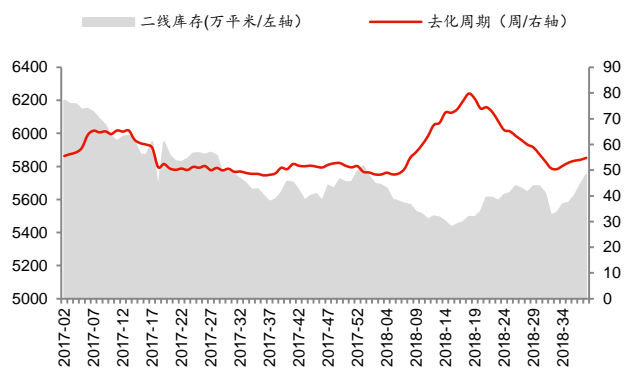
资料来源：Wind、华泰证券研究所

图表20：一线城市库存及去化周期



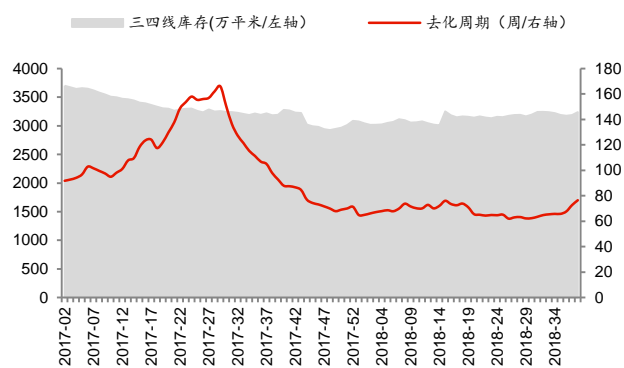
资料来源：Wind、华泰证券研究所

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 (2018.9.10-9.16)

土地供给

百城住宅类土地供应建面 1049.02 万平, 环比下降 15.38%; 供应建面周度累计同比上涨 30.47%, 增幅环比缩小 1.63 个百分点。

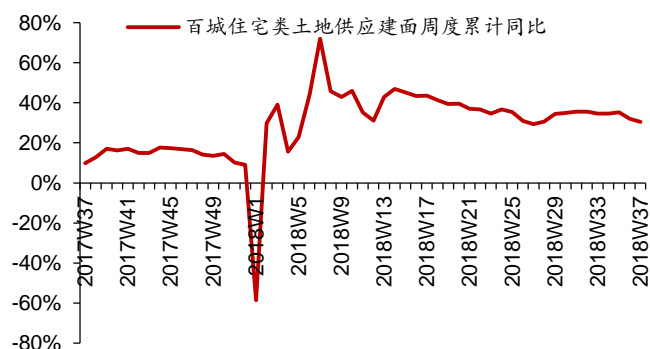
分城市等级来看:

一线城市住宅类土地供应建面 72.58 万平, 环比下降 31.51%; 供应建面周度累计同比下降 6.43%, 降幅环比缩小 1.1 个百分点。

二线城市住宅类土地供应建面 450.86 万平, 环比下降 22.55%; 供应建面周度累计同比上涨 25.14%, 增幅环比缩小 1.66 个百分点。

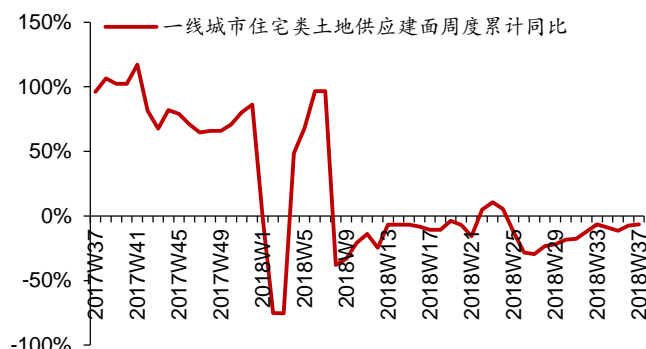
三线城市住宅类土地供应建面 525.58 万平, 环比下降 4.71%; 供应建面周度累计同比上涨 40.60%, 增幅环比缩小 1.91 个百分点。

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



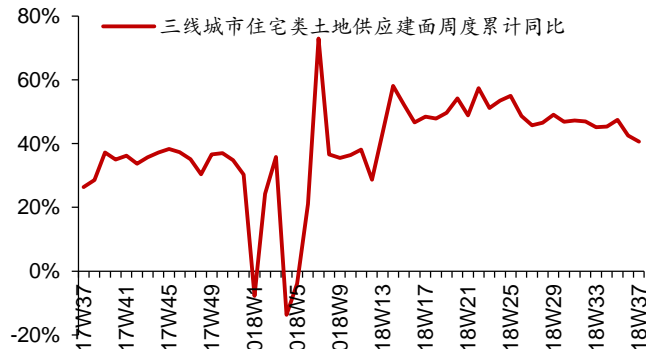
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

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 842.87 万平, 环比下降 27.06%; 成交建面周度累计同比上涨 13.61%, 增幅环比缩小 0.9 个百分点。土地成交总价 360.02 亿元, 环比下降 19.52%; 成交总价周度累计同比上涨 11.21%, 增幅环比缩小 3.08 个百分点。

分城市等级来看：

一线城市住宅类土地成交建面 31.53 万平，环比下降 15.03%；成交建面周度累计同比下降 5.72%，降幅环比扩大 9.6 个百分点。土地成交总价 49.62 亿元，环比上涨 83.19%；成交总价周度累计同比下降 24.33%，降幅环比扩大 4.01 个百分点。

二线城市住宅类土地成交建面 615.55 万平，环比上涨 31.23%；成交建面周度累计同比上涨 4.94%，增幅环比扩大 0.58 个百分点。土地成交总价 247.26 亿元，环比上涨 2.42%；成交总价周度累计同比上涨 5.60%，增幅环比缩小 2.95 个百分点。

三线城市住宅类土地成交建面 195.79 万平，环比下降 69.85%；成交建面周度累计同比上涨 27.81%，增幅环比缩小 1.78 个百分点。土地成交总价 63.15 亿元，环比下降 64.69%；成交总价周度累计同比上涨 47.77%，增幅环比缩小 1.02 个百分点。

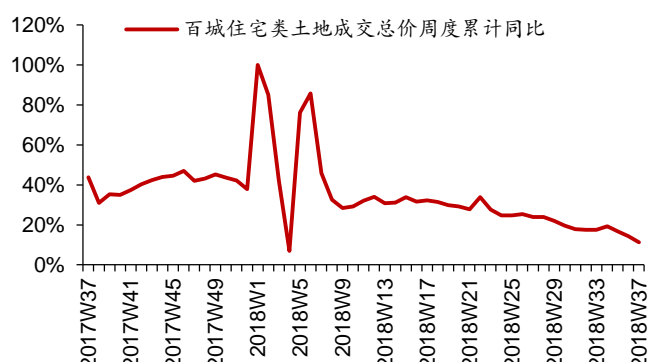
图表27： 百城土地成交建面周度累计同比



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

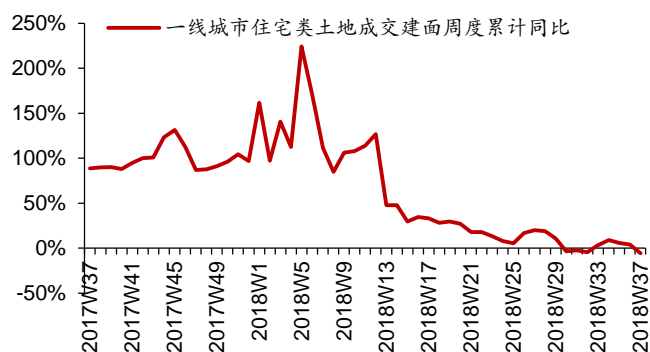
图表28： 百城土地成交总价周度累计同比



注：考虑图表可读性，对 2018 年前两周数据作平滑处理

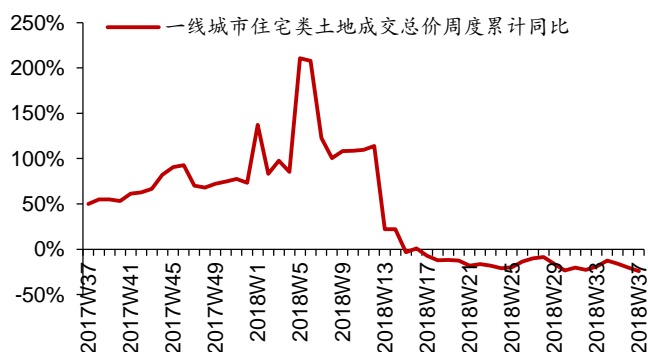
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表29： 一线城市土地成交建面周度累计同比



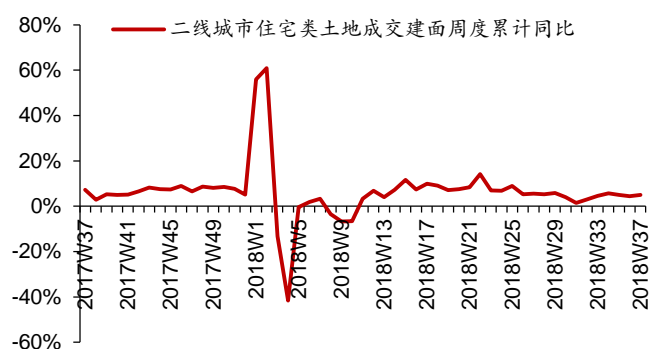
资料来源：Wind，华泰证券研究所

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

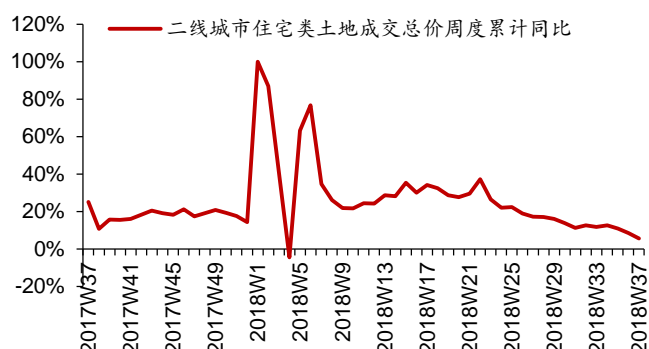
图表31： 二线城市土地成交建面周度累计同比



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

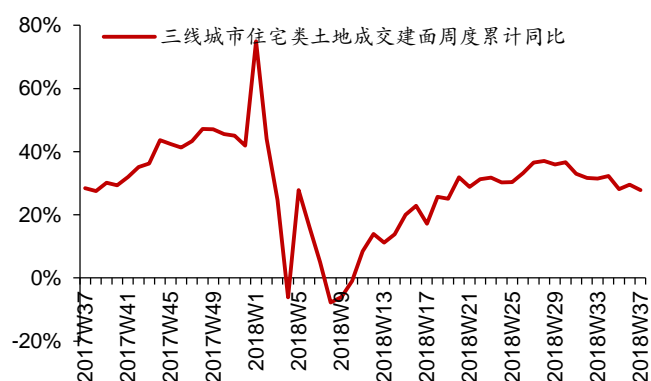
图表32： 二线城市土地成交总价周度累计同比



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

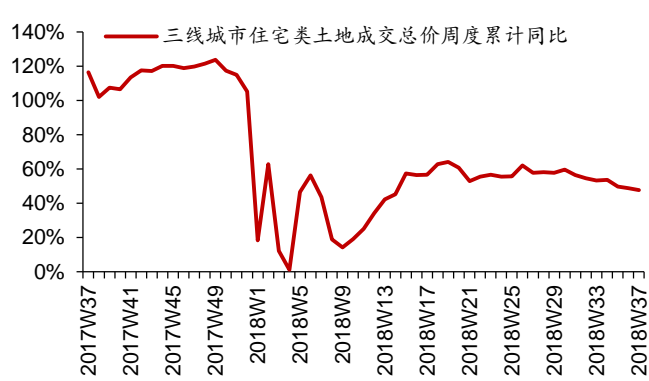
图表33： 三线城市土地成交建面周度累计同比



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

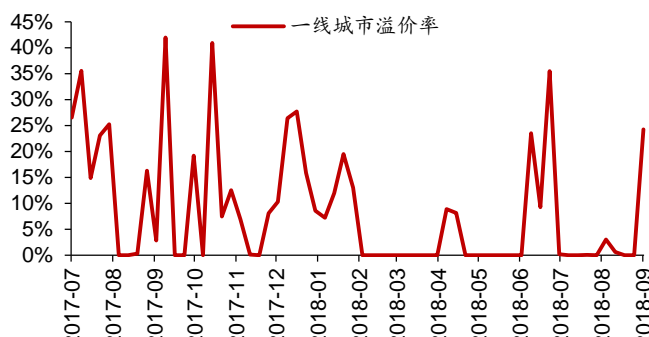
百城住宅类土地成交溢价率为8.98%，环比下降1.21个百分点。分城市等级来看，一线城市溢价率为24.23%，环比上涨24.23个百分点；二线城市溢价率为6.41%，环比下降8.3个百分点；三线城市溢价率为6.45%，环比上涨0.32个百分点。

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长三角城市群、西南地区、粤港澳大湾区, 供应建面分别为 245.62、123.56、94.89 万平。

住宅类土地成交方面, 成交建面前三分别为长江中游城市群、山东半岛城市群、西南地区, 成交建面分别为 225.92、217.03、85.95 万平; 成交总价前三分别为长江中游城市群、山东半岛城市群、粤港澳大湾区, 成交总价分别为 89.58、80.70、33.06 亿元。

图表39: 主要城市群住宅类土地市场周概况 (2018.9.10-9.16)

	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	199.8	36.1	51.7	14331
长三角	245.6	78.4	37.2	4747
粤港澳大湾区	94.9	64.5	33.1	5124
长江中游	19.0	225.9	89.6	3965
哈长	67.7	43.3	18.4	4252
成渝	49.3	49.8	12.8	2568
中原	50.8	33.2	9.0	2718
北部湾	108.9	5.5	1.9	3458
辽中南	10.0	0.0	0.0	-
山东半岛	45.9	217.0	80.7	3719
海峡西岸	33.5	3.2	0.4	1344
西北	0.0	0.0	0.0	-
西南	123.6	85.9	25.3	2938

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 (2018.1.1-2018.9.16)

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	3928.8	11.2%	5.2	3177.0	8.2%	-2.6	1912.1	-24.0%	-0.4
长三角	8305.6	33.3%	-2.8	7155.1	13.2%	-4.3	6388.4	13.5%	-8.3
粤港澳大湾区	2961.2	27.7%	-2.6	2488.7	14.6%	2.0	1638.5	20.3%	2.1
长江中游	5483.5	57.8%	-1.0	4513.0	25.6%	-0.7	1448.9	12.6%	-0.8
哈长	1261.9	14.5%	6.1	1011.7	30.7%	3.4	207.8	38.3%	11.0
成渝	4583.6	15.9%	-3.8	3774.2	10.6%	0.3	1370.3	-5.2%	-0.8
中原	3393.2	50.6%	-5.0	2412.5	-6.1%	-2.2	663.9	-1.0%	-0.2
北部湾	957.5	4.3%	9.8	948.7	7.8%	0.6	146.2	-44.2%	0.7
辽中南	924.0	72.3%	-16.9	767.0	87.2%	-7.8	313.3	137.3%	-15.2
山东半岛	5432.9	20.8%	-2.9	5186.3	18.0%	0.5	1559.5	55.6%	2.7
海峡西岸	2083.2	43.7%	-4.6	1504.5	24.8%	-2.6	1007.6	22.5%	-12.7
西北	3007.7	23.4%	-8.7	2489.5	3.4%	-1.0	629.0	67.5%	-1.3
西南	2722.5	50.0%	4.4	2015.2	7.2%	4.4	524.4	46.3%	6.9

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

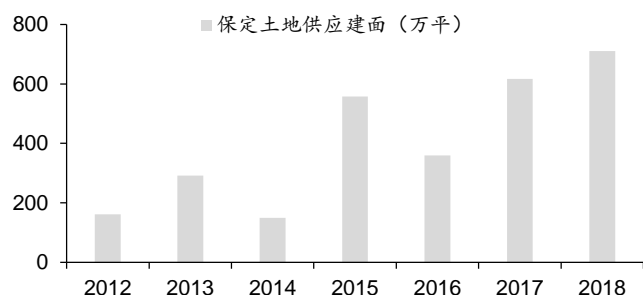
土地供应建面 TOP4 城市分别为保定、苏州、桂林、合肥。

图表41: 住宅类土地供应建面城市 TOP10 (2018.9.10-9.16)

排名	城市	供应土地数量	供应土地面积(万 m ²)	供应土地规划建筑面积(万 m ²)	供应土地起始楼面价(元/m ²)
1	保定市	13	48.44	140.98	--
2	苏州市	13	47.12	87.8	9,180
3	桂林市	6	27.67	63.98	864
4	合肥市	3	30.98	61.96	4,594
5	昆明市	11	48.2	59.14	11,523
6	遵义市	4	22.44	53.04	2,120
7	郑州市	2	16.45	50.84	3,012
8	潍坊市	4	25.94	45.25	1,416
9	北海市	2	16.81	44.93	2,506
10	重庆市	3	13.43	40.15	2,163

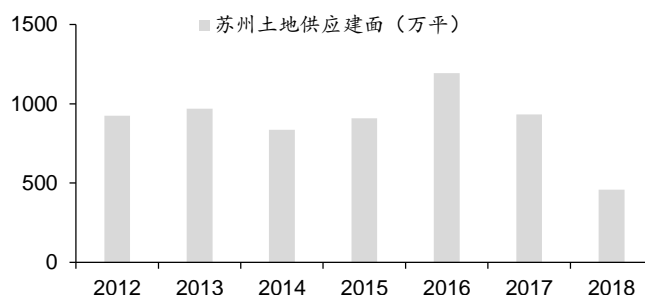
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表42: 保定土地供应建面 (截至 2018.9.16)



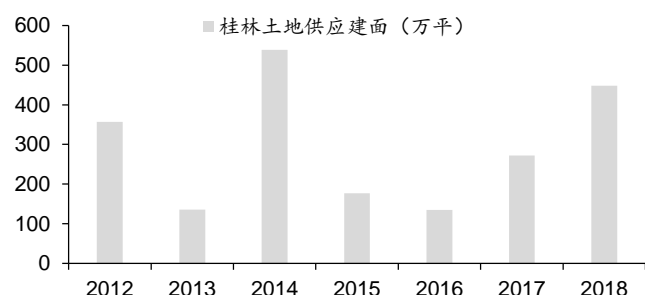
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表43: 苏州土地供应建面 (截至 2018.9.16)



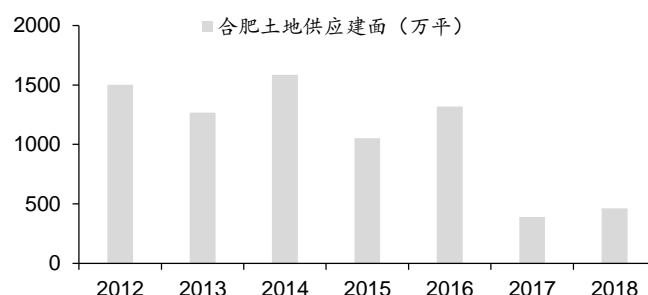
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表44： 桂林土地供应建面（截至 2018.9.16）



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表45： 合肥土地供应建面（截至 2018.9.16）



资料来源：Wind，华泰证券研究所

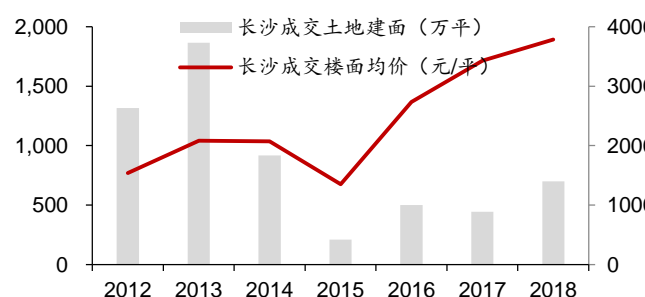
成交建面 TOP4 城市分别为长沙、济南、昆明、徐州。成交建面 TOP10 城市溢价率较高的为哈尔滨。

图表46： 住宅类土地成交建面城市 TOP10（2018.9.10-9.16）

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	长沙市	9	175.35	82.81	4,723	1.13
2	济南市	7	105.98	61.71	5,823	--
3	昆明市	6	85.95	25.25	2,938	0
4	徐州市	13	61.91	4.42	715	0
5	武汉市	3	47.79	6.05	1,266	--
6	哈尔滨市	4	43.31	18.42	4,252	58.97
7	珠海市	1	34.46	5.90	1,712	0
8	青岛市	3	32.37	12.61	3,897	0
9	北京市	3	28.22	47.90	16,974	25.32
10	重庆市	4	24.52	5.96	2,429	4.41

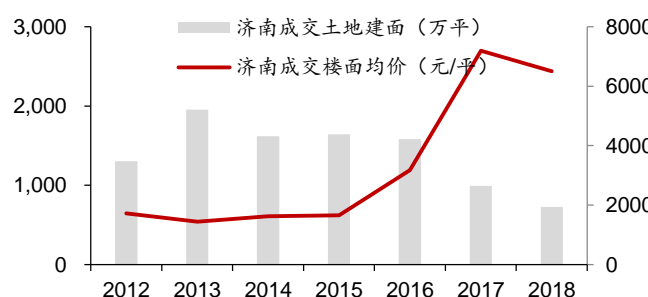
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表47： 长沙土地成交情况（截至 2018.9.16）



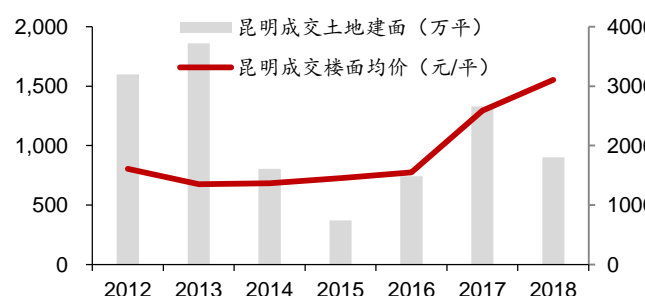
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表48： 济南土地成交情况（截至 2018.9.16）



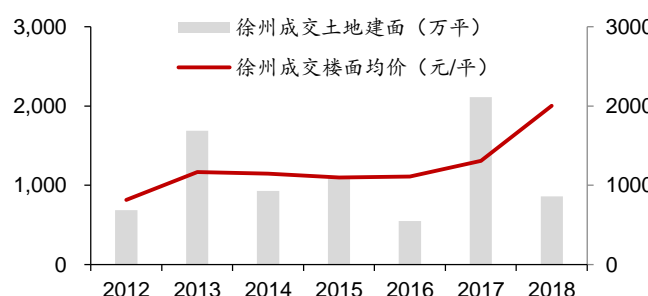
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表49： 昆明土地成交情况（截至 2018.9.16）



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表50： 徐州土地成交情况（截至 2018.9.16）



资料来源：Wind，华泰证券研究所

重点企业拿地情况

龙头房企热情较高。拿地 TOP20 房企总计竞得建面 948.22 万平，环比上涨 115%；拿地总价 398.20 亿元，环比上涨 36%；楼面价 4199 元/平，环比下降 37%。

销售金额排名前二十的重点企业共有 4 家企业进入拿地总价前二十名：中海地产、万科、龙湖地产、中国恒大。其中，万科、龙湖地产已连续 3 周上榜，中海地产已连续 2 周上榜。

图表51： 企业拿地 TOP20（2018.9.10-9.16）

排名	企业	规划建面（万平）	拿地总价（亿元）	楼面价（元/平）
1	中海地产	39.07	42.54	10888
2	万科	117.66	41.75	3548
3	济南城投置业有限公司	46.26	33.42	7226
4	紫光集团	146.73	32.28	2200
5	郑州航空港区航程置业有限公司	177.08	30.07	1698
6	湖南梦想置业开发有限公司	47.80	28.44	5949
7	龙光地产	15.80	22.84	14456
8	淮安市金融中心投资建设有限公司	36.80	18.57	5047
9	济南旧城开发投资集团有限公司	37.96	18.50	4874
10	正商置业	7.74	17.40	22493
11	龙湖地产	54.89	16.30	2969
12	郑州市永威置业有限公司	7.69	15.15	19707
13	光明地产	19.43	13.76	7084
14	深圳控股有限公司	18.53	12.05	6500
15	首开股份	8.45	11.50	13611
16	湖北夷陵经济发展集团有限公司	44.09	9.82	2226
17	中国恒大	58.23	9.67	1660
18	重庆海成实业（集团）有限公司	44.74	8.19	1831
19	宝嘉集团	7.97	8.06	10111
20	常州联创金陵科技置业有限公司	11.31	7.90	6983
合计		948.22	398.20	4199
环比		115%	36%	-37%

注：标红表示 2018 年 1-8 月销售金额排名前 20 企业

资料来源：克而瑞，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	09 月 21 日 收盘价 (元)	目标价区间 (元)	EPS (元)				P/E (倍)			
				2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E
荣盛发展 002146.SZ	买入	8.51	9.31~11.10	1.32	1.79	2.31	2.98	6.45	4.75	3.68	2.86
金融街 000402.SZ	买入	7.19	8.78~10.13	1.01	1.35	1.59	1.72	7.12	5.33	4.52	4.18
中粮地产 000031.SZ	买入	6.18	7.26~7.92	0.52	0.66	0.77	0.90	11.88	9.36	8.03	6.87
光明地产 600708.SH	买入	4.00	5.40~5.81	0.87	0.83	0.92	1.05	4.60	4.82	4.35	3.81
金科股份 000656.SZ	增持	5.31	5.06~5.52	0.38	0.46	0.58	0.70	13.97	11.54	9.16	7.59
滨江集团 002244.SZ	增持	4.24	5.28~5.94	0.55	0.66	0.80	0.89	7.71	6.42	5.30	4.76
世联行 002285.SZ	买入	6.28	7.54~8.12	0.49	0.58	0.75	0.98	12.82	10.83	8.37	6.41
华侨城 A000069.SZ	买入	6.53	7.62~8.89	1.05	1.27	1.55	1.77	6.22	5.14	4.21	3.69
蓝光发展 600466.SH	买入	5.43	7.29~8.10	0.46	0.81	1.16	1.71	11.80	6.70	4.68	3.18
北京城建 600266.SH	增持	8.51	9.28~10.44	0.93	1.16	1.39	1.50	9.15	7.34	6.12	5.67

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
601155.SH	新城控股	核心观点 公司发布 8 月份经营简报, 2018 年 8 月实现合同销售金额 236.80 亿元, 同比增长 171.12%; 实现销售面积 183.29 万平, 同比增长 207.17%。销售持续高增长, 符合我们预期。我们维持 2018-2020 年 EPS 为 3.70、4.94、6.26 元的盈利预测, 维持“买入”评级。 点击下载全文: 新城控股(601155,买入): 8 月销售同比大增 171%
600383.SH	金地集团	核心观点 公司发布半年报, 上半年实现营业收入 151.11 亿元, 同比增长 18.88%; 实现归母净利润 23.95 亿元, 同比增长 107.83%; 加权平均 ROE 较 2017H1 提升 2.66pct 至 5.77%。受益于房地产业务毛利率提升、小股操盘项目结算带来投资收益增加、本期并表项目少数股东损益占比较少, 公司业绩略超预期。我们维持 2018-2020 年 EPS 1.74、1.96、2.19 元的盈利预测, 维持“买入”评级。 点击下载全文: 金地集团(600383,买入): 拿地强度延续, 股息率具备吸引力
000961.SZ	中南建设	核心观点 公司发布 8 月份经营情况公告, 2018 年 8 月实现合同销售金额 128.3 亿元, 同比增长 111%; 实现销售面积 82.8 万平, 同比增长 51%。销售持续高增长, 符合我们预期。我们维持 2018-2020 年 EPS 为 0.56、0.87、1.33 元的盈利预测, 维持“买入”评级。 点击下载全文: 中南建设(000961,买入): 8 月销售持续高增长
600606.SH	绿地控股	核心观点 公司发布半年报, 2018 上半年实现营收 1578.87 亿元, 同比增长 25.33%; 实现归母净利润 60.56 亿元, 同比增长 30.02%; 实现扣非归母净利润 63.23 亿元, 同比增长 56.87%; 加权平均 ROE 较 2017H1 增加 1.28pct 至 9.23%。公司业绩符合我们预期, 维持 2018-2020 年 EPS 为 0.90、1.10、1.31 元的盈利预测, 维持“买入”评级。 点击下载全文: 绿地控股(600606,买入): 去杠杆成效显著, 多业务协同并进
002146.SZ	荣盛发展	8 月单月销售金额同比增长 68.8%, 维持“买入”评级 2018 年 8 月公司实现签约销售面积 68.03 万平方米, 同比增长 87.67%, 实现签约销售金额 68.35 亿元, 同比增长 68.77%。销售增速持续超预期, 维持 2018-2020 年 EPS 1.79、2.31、2.98 元的盈利预测, 维持“买入”评级。 点击下载全文: 荣盛发展(002146,买入): 8 月销售高增, 领先优势扩大
000402.SZ	金融街	2018H1 净利同比减少 18.5%, 维持“买入”评级 2018H1 公司实现营业收入 66.3 亿元, YoY-33.7%; 实现归母净利 8.6 亿元, YoY-18.5%。总体业绩低于预期, 考虑到半年度业绩全年占比较低、上半年货值扩充、待结转资源毛利率较高、下半年销售结转节奏有望加快, 维持 2018-2020 年 EPS 1.35、1.59、1.72 元的盈利预测和“买入”评级。 点击下载全文: 金融街(000402,买入): 投融资强度扩大, 盈利改善可期
000031.SZ	中粮地产	2018H1 扣非后净利增长 185%, 上调至“买入”评级 2018H1 公司实现营业收入 49.9 亿元, YoY+8.9%; 实现归母净利 6.2 亿元, YoY+301.8%; 实现扣非后归母净利 4.3 亿元, YoY+185.2%; 加权平均 ROE 较 2017H1 提升 6.3pct 至 9.0%。总体业绩略超预期, 维持 2018-2020 年 EPS 0.66、0.77、0.90 元的盈利预测, 上调至“买入”评级。 点击下载全文: 中粮地产(000031,买入): 重组稳步推进, 盈利显著改善
600708.SH	光明地产	核心观点 公司发布半年报, 2018 上半年实现营收 64.36 亿元, 同比增长 8.38%; 实现归母净利润 8.34 亿元, 同比增长 220.71%; 实现扣非归母净利润 8.20 亿元, 同比增长 168.59%; 加权平均 ROE 较 2017H1 增加 4.85pct 至 7.77%。公司总体业绩符合我们预期, 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。 点击下载全文: 光明地产(600708,买入): 开发业务增长, 估值具备优势

证券代码	证券名称	最新观点
000656.SZ	金科股份	<p>2018H1 净利增长 46%，维持“增持”评级</p> <p>2018H1 公司实现营业收入 155.5 亿元，YoY+49.3%；实现归母净利 6.7 亿元，YoY+46.3%；实现扣非后归母净利 6.0 亿元，YoY+48.5%；加权平均净资产收益率较 2017H1 提升 1.26 pct 至 3.4%。总体业绩略超预期，维持 2018-2020 年 EPS 0.46、0.58、0.70 元的盈利预测和“增持”评级。</p> <p>点击下载全文：金科股份(000656,增持)：销售拿地提速，负债改善明显</p>
002244.SZ	滨江集团	<p>核心观点</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>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</p>
002285.SZ	世联行	<p>2018H1 净利增长 4.6%，维持“买入”评级</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>点击下载全文：世联行(002285,买入)：代理销售放缓，综合服务提速</p>
000069.SZ	华侨城 A	<p>2018H1 净利增长 16%，维持“买入”评级</p> <p>2018H1 公司实现营业收入 147.2 亿元，YoY+6.7%；实现归母净利 20.1 亿元，YoY+16.2%；实现扣非后归母净利 18.3 亿元，YoY+6.1%；加权平均 ROE 较 2017H1 减少 0.05pct 至 3.8%。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>点击下载全文：华侨城 A(000069,买入)：“文旅+地产”持续巩固盈利优势</p>
600466.SH	蓝光发展	<p>2018H1 净利增长 119%，维持“买入”评级</p> <p>2018H1 公司实现营业收入 80.1 亿元，YoY+24.4%；实现归母净利 6.2 亿元，YoY+118.8%；实现扣非后归母净利 6.0 亿元，YoY+123.6%；加权平均 ROE 较 2017H1 提升 1.6pct 至 4.1%。总体业绩基本符合预期，维持 2018-2020 年 EPS 0.81、1.16、1.71 元的盈利预测和“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：蓝光发展(600466,买入)：盈利改善明显，全国布局发力</p>
600266.SH	北京城建	<p>2018H1 净利增长 37%，维持“增持”评级</p> <p>2018H1 公司实现营业收入 33.58 亿元，YoY-14.4%；实现归母净利 3.63 亿元，YoY+37.3%；实现扣非后归母净利 3.39 亿元，YoY+29.1%；归母净利扣除永续债利息之后的 EPS 为 0.2011 元，YoY+19.3%；加权平均 ROE 较 2017H1 提升 0.29pct 至 1.65%。总体业绩基本符合预期，维持 2018-2020 年 EPS 1.16、1.39、1.50 元的盈利预测和“增持”评级。</p> <p>点击下载全文：北京城建(600266,增持)：结转质量提升，投资贡献稳定</p>

资料来源：华泰证券研究所

行业动态

图表54： 行业监管概览

海南八部门联合整治房地产市场乱象

近日，海南省住建厅联合海南省委宣传部、海南省公安厅等 8 部门，印发《关于开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动方案》，将通过联合执法，重点打击投机炒房行为和房地产“黑中介”等各类房地产市场乱象。方案细化明确了 4 类房地产市场乱象行为。其中，投机炒房行为包括垄断房源，操纵房价、房租；捂盘惜售或者变相囤积房源；通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等途径捏造、散布房地产虚假信息，以及雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意炒作，哄抬房价；通过更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付的商品房；通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。房地产“黑中介”违法违规行为包括采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金；为不符合交易条件的房屋提供经纪服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息；为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利，非法规避房屋交易税费；非法侵占或者挪用客户交易资金；强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费；与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益。

（新华社 2018-09-22）

国务院：加快培育和发展住房租赁市场

中共中央、国务院近日印发《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》。意见对实物消费和服务消费今后的升级、扩容方向作出了明确安排。未来，实物消费将不断提档升级、服务消费将持续提质扩容。在居住消费方面指出，要大力发展住房租赁市场特别是长期租赁。总结推广住房租赁试点经验，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场。加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益。

（每日经济新闻 2018-09-21）

河北多地市优化公积金业务，保障刚需购房

9 月 12 日，邯郸市住房公积金管理中心官网发布通知，对部分提取政策进行了优化调整。其中，住房公积金全部提取业务取消《住房公积金提取申请表》，职工符合规定情形申请提取本人住房公积金的，各管理部业务窗口根据相应提取证明材料、有效身份证明，核对信息系统个人缴存账户信息，直接办理提取业务。不止邯郸，今年以来，河北多地从简化住房公积金提取流程，整顿治理开发商拒绝购房者使用公积金等方面入手，调整优化住房公积金业务，保障合理购房需求。

（燕赵都市报 2018-09-21）

西安：禁止将房屋销售与学区学校相关联

为进一步规范销售秩序，维护购房人合法权益，9 月 19 日，西安市房管局、西安市教育局、西安市工商行政管理局联合发布《关于禁止将房屋销售与学区、学校相关联的通知》，责令有关部门对违规宣传和销售问题严查。通知指出，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。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。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。通知要求，针对违规宣传行为，各工商管理部门应依法严肃查处。针对违规销售问题，各房产管理部门应及时进行检查，责令其立即改正，并将相关情况抄送教育及工商管理部门。

（新华网 2018-09-20）

湖北将专项整治房企违规从事互联网金融业务

湖北省住房和城乡建设厅日前发布通知，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，有效防范和化解全省房地产领域互联网金融风险。湖北要求，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。同时，严禁各类机构开展“首付贷”性质的业务，并规范互联网“众筹买房”等行为。湖北各地将持续深入推进互联网金融风险专项整治，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。

（新华网 2018-09-20）

个税房贷利息抵扣酝酿细则

住房贷款利息税前扣除相当于贷款利率的下调，对楼市整体来看是利好因素，住房租金扣除同样有利于住房租赁市场的发展，可以鼓励有居住需求的群体或家庭进入到住房租赁市场。目前有关部门正在紧锣密鼓地制定住房贷款利息或者住房租金等 6 项个税专项附加扣除的细则。据悉，个税专项附加扣除将会采用一定限额或定额标准。

（证券日报 2018-09-19）

北京 11 部门联合整治楼市乱象，重点打击投机炒房等行为

北京市住建委、公安局等 11 个部门决定在全市范围内开展“打击侵害群众利益违法违规行为、治理房地产市场乱象”专项行动，通过部门联合执法，重点打击垄断房源，操纵房价、房租等投机炒房行为。以及采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金等房地产“黑中介”违法违规行为等。据悉专项行动的时间为 2018 年 7 月至 12 月。专项行动领导小组各成员单位、区级各相关部门根据专项行动的职责分工，采取专项检查、联合执法、定期督查等工作方式，重点检查群众反映问题较多的房地产开发企业和在建在售商品房项目以及房地产经纪机构。各成员单位应建立长效机制，在专项行动结束之后，将相关工作纳入各部门的日常监管范围，实行常态化管理，强化互动、联合处置、资源共享。

（中国新闻网 2018-09-19）

发改委：国企要在混改中解决土地经营、入股等历史遗留问题

日前国家发改委发布《关于深化混合所有制改革试点政策的意见》指出，土地是国有企业混合所有制改革能够注入的重要资产。由于一些国有企业历史上获得划拨国有土地证照不全、证实不符、权属不清、土地分割等问题，按现有规定办理，存在确权困难、程序繁琐、审批时间长等问题，影响混合所有制改革进程。认真落实国有企业改革 1+N 系列文件，有关部门要研究加强国有土地资产处置管理工作，解决国有土地授权经营、作价出资（入股）等历史遗留问题。国有企业要加强内部管理，抓紧解决历史上获得划拨国有土地证照不全、证实不符、权属不清、土地分割等问题。各地要进一步优化简化相关审批程序，为解决混合所有制改革中的土地处置和变更登记提供便利。此外，在企业重组过程中，企业通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力，一并转让给其他单位和个人，其中涉及的货物、不动产、土地使用权转让行为，符合规定的，不征收增值税；企业重组改制涉及的土地增值税、契税、印花税，符合规定的，可享受相关优惠政策。

（中国网地产 2018-09-19）

上海九部门联合重拳整治首付贷、违规提取公积金

9 月 10 日，上海市住房和城乡建设管理委员会、房屋管理局、公安局、司法局、国税局、银监局等九部门联合发布《关于开展 2018 年房地产市场秩序专项整治的通知》，要求大力整治虚假信息、投机炒房、虚拟交易、违规提取公积金等违法违规行为。通知明确，需要整治的投机炒房行为包括通过提供“首付贷”或者采取“分期首付”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。在住房公积金使用方面，禁止协助缴存职工以虚假手段违规提取住房公积金、骗取住房公积金贷款，收取高额手续费。也禁止限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款。对于查实的违法违规机构，采取暂停金融服务、暂停商业银行与其业务合作、暂停合同网签资质、纳入工商重点监管名单等措施。此外，将限制其参加土地招拍挂。

（21 世纪经济报道 2018-09-18）

广州市住建委：买二手房将有“说明书”

广州市住建委目前正在推进规范性文件《房屋状况说明书》的立法工作，预计年底前完成。今后促成二手房交易的中介机构，须通过存量房网上交易系统制作《房屋状况说明书》，明晰房屋的相关状况，供买卖双方当事人查看并签名确认，最大限度保障消费者知情权，进一步促进交易信息公开透明。此外，规范性文件《广州市存量房交易资金管理办法》也正在征求相关部门意见，出台后将进一步规范二手房交易资金的监管，保障交易安全。市住房城乡建设委提醒广大市民，为保障自身合法权益，购房前应充分了解广州市住房限购、信贷、税收等政策的最新规定，查验相关公示资料，选择证照齐备的中介机构代理房屋交易，合法、理性购房。

（广州日报 2018-09-18）

西安将推进共有产权住房制度改革，加快“租购并举”建设

9 月 14 日，西安市政府办公厅印发《西安市深化住房供给侧结构性改革实施方案》。其中提出，推进共有产权住房制度改革，按照政府和个人共同出资、共有产权、共享增值收益的原则，加快建立共有产权住房制度。在调整住房保障形式方面，将租赁型保障房（含廉租房、公租房）整合为公租房，以低于市场租金一定比例的价格，面向本市居民、新就业职工、外来务工人员等中等以下收入住房困难家庭和本市无自有住房且经市委人才办、市人社局认定的各类人才或新毕业大学生出租。同时，将经济适用住房、限价商品住房整合为共有产权住房，实行政府与购房人按份共有产权，面向在本市无自有住房且 5 年内无住房登记信息和交易记录的本市户籍居民、取得本市居住证的非本市户籍居民和各类人才供应。在优化土地供应结构方面，西安将明确公租房、共有产权住房的用地指标和空间布局，合理安排商品住房用地。自 2018 年起，在编制年度居住用地供应计划时，优先充分保障公租房、共有产权住房用地，供地比例原则不低于 40%。方案中还提出，降低中低收入住房困难家庭、各类人才购房门槛，培养“租购并举”住房消费理念，形成共有产权、住房保障、人才安居与房地产市场精准调控相结合的新型住房制度。

（中国新闻网 2018-09-17）

资料来源：新华社、每日经济新闻、燕赵都市报、新华网、中国新闻网、中国网地产、21 世纪经济报道、广州日报、华泰证券研究所

图表 55：行业动态概览

前 8 月房地产业新增意向投资额同比增近四成

国家发改委 9 月 20 日发布《2018 年 8 月份全国固定资产投资发展趋势监测报告》，数据显示，1-8 月，全国新增意向投资项目投资额同比增长 4.5%，增速比 1-7 月提高 1.4 个百分点。全国意向投资增速自今年 4 月以来首次出现回升态势，一定程度上反映出一段时间来国家促进有效投资的政策释放出积极信号，全社会投资意愿有所增强。从三大板块投资发展趋势看，1-8 月，基础设施业、制造业、房地产业新增意向投资额分别同比增长 34.2%、13.4%、38.7%。其中，基础设施业新增意向投资额降幅收窄 1.0 个百分点，今年以来首次出现降幅收窄态势。制造业新增意向投资额同比增速比 1-7 月提高 1 个百分点，今年以来首次出现增速回升。房地产业新增意向投资额同比增速比 1-7 月提高 0.6 个百分点。

（经济参考报 2018-09-21）

1-8 月河北省商品房销售额同比下降 22%，待售面积同比降 28.5%

9 月 19 日，河北省统计局发布《2018 年 1-8 月份全省房地产开发和销售情况》，其中房地产开发投资、商品房销售面积、商品房销售金额等指标数据均出现下滑。1-8 月份，河北省房地产开发投资 2905.8 亿元，同比下降 9.3%，其中住宅开发投资 2255.2 亿元，同比下降 7.1%；办公楼开发投资 114.6 亿元，同比下降 21.8%；商业营业用房开发投资 306.6 亿元，同比下降 26%；商品房销售面积 2581.4 万平方米，同比下降 24.7%，其中住宅销售面积 2375.3 万平方米，同比下降 21.7%；办公楼销售面积 32 万平方米，同比下降 29.6%；商业营业用房销售面积 112.6 万平方米，同比下降 56.1%。1-8 月份，商品房销售额 1875.6 亿元，同比下降 22%，其中住宅销售金额 1709 亿元，同比下降 17.8%；办公楼销售金额 30.6 亿元，同比下降 41.8%；商业营业用房销售金额 108.4 亿元，同比下降 54.5%。1-8 月份，我省商品房待售面积 886.2 万平方米，同比下降 28.5%，其中住宅销售面积 606.3 万平方米，同比下降 28.3%；办公楼销售面积 10.8 万平方米，同比增长 2.6%；商业营业用房销售面积 80.9 万平方米，同比下降 36.6%。

（新浪乐居 2018-09-19）

8 月 70 个大中城市房价 67 城上涨

国家统计局 15 日发布的 8 月份 70 个大中城市房价数据显示，70 个大中城市中，新建商品房仅厦门房价下跌，南京、北京环比持平，其他 67 个城市全部上涨。其中，无锡涨幅最大，而环京北部城市房价也出现升温势头。一二线城市商品住宅销售价格变动总体平稳，三线城市商品住宅销售价格有所上涨。其中 4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.3%，涨幅比上月略微扩大 0.1 个百分点。其中北京持平，深圳环比上涨 0.5%，上海环比上涨 0.1%，广州环比上涨 0.9%。31 个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 1.3%，同比上涨 8.6%。其中，厦门房价微跌 0.1%，也是 70 个大中城市中唯一下跌的城市。而三亚、丹东等今年房价涨幅较大的城市出现回落，环比涨幅仅为 0.1%，0.4%。35 个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 2.0%，同比上涨 8.3%。从房价环比增幅数据看，热点三线城市中的无锡、徐州和北海的房价涨幅较大，分别达到 3.4%、3.3%和 3.1%。监测显示，8 个月全国房地产销售面积突破 10 亿平米，接近 9 万亿元。8 月单月，全国商品房销售面积超过 1.248 亿平米，销售额高达 1.1 万亿，继续处于市场成交高位。

（长江商报网站 2018-09-18）

资料来源：经济参考报、新浪乐居、长江商报网站、华泰证券研究所

图表56： 公司动态

公司	具体内容
中南建设	中南建设：关于公司拟注册和发行定向债务融资工具的公告 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770402.pdf
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 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770403.pdf
中南建设	中南建设：第七届董事会第三十次会议决议公告 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770399.pdf
中南建设	中南建设：独立董事关于第七届董事会第三十次会议相关事项的独立意见 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770400.pdf
中南建设	中南建设：关于召开 2018 年第十次临时股东大会的通知 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770404.pdf
中南建设	中南建设：关于出售全资子公司股权暨关联交易的公告 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770401.pdf
荣盛发展	荣盛发展：独立董事关于与河北安旭专用汽车有限公司签订《安旭新能源项目合作协议》的事前认可意见 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770377.pdf
荣盛发展	荣盛发展：关于延长公司 2016 年度面向合格投资者非公开发行公司债券的决议有效期的公告 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770379.pdf
荣盛发展	荣盛发展：关于对 2018 年度合并报表范围内下属公司预计担保事项增加授权的公告 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770378.pdf
荣盛发展	荣盛发展：关于与河北安旭专用汽车有限公司签订《安旭新能源项目合作协议》的关联交易公告 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770380.pdf
荣盛发展	荣盛发展：第六届董事会第四次会议决议公告 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770376.pdf
荣盛发展	荣盛发展：关于召开公司 2018 年度第五次临时股东大会的通知 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770381.pdf
蓝光发展	蓝光发展关于境外全资子公司发行境外美元债券的公告 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4770012.pdf
光明地产	光明地产关于完成注册资本工商变更登记及章程备案的公告 2018-09-22 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-22\4767706.pdf
中粮地产	中粮地产：关于重大资产重组获得国家发展和改革委员会核准的公告 2018-09-21 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-21\4766952.pdf
中南建设	中南建设：关于公司控股股东股份被质押的公告 2018-09-21 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-21\4766896.pdf
中南建设	中南建设：关于归还募集资金的公告 2018-09-21 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-21\4766897.pdf
蓝光发展	蓝光发展 2018 年第六次临时股东大会法律意见书 2018-09-21 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-21\4767065.pdf
蓝光发展	蓝光发展 2018 年第六次临时股东大会决议公告 2018-09-21 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-21\4767071.pdf
光明地产	光明地产关于增加指定信息披露媒体的公告 2018-09-21 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-21\4765464.pdf
光明地产	光明地产关于参加上海辖区上市公司投资者集体接待日活动的公告 2018-09-21 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-21\4765460.pdf
新城控股	新城控股 2018 年第四次临时股东大会决议公告 2018-09-21 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-21\4766983.pdf

www.baogaoba.xyz 獨家收集 百萬報告 实时更新 日更千篇

新城控股	新城控股 2018 年第四次临时股东大会法律意见书 2018-09-21 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-21\4766979.pdf
金科股份	金科股份: 关于按股权比例为参股房地产项目公司提供担保的公告 2018-09-20 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-20\4765271.pdf
金科股份	金科股份: 关于召开 2018 年第九次临时股东大会的通知 2018-09-20 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-20\4765281.pdf
金科股份	金科股份: 关于第十届董事会第二十二次会议决议的公告 2018-09-20 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-20\4765274.pdf
金科股份	金科股份: 关于对控股子公司增加担保额度的公告 2018-09-20 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-20\4765277.pdf
金科股份	金科股份: 关于为部分房地产项目公司提供日常经营资金暨财务资助的公告 2018-09-20 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-20\4765279.pdf
金科股份	金科股份: 独立董事关于第十届董事会第二十二次会议相关事项的独立意见 2018-09-20 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-20\4765268.pdf
中南建设	中南建设: 第七届董事会第二十九次会议决议公告 2018-09-20 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-20\4765217.pdf
中南建设	中南建设: 关于转让全资子公司部分股权和股权收益权及为交易提供保证的公告 2018-09-20 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-20\4765218.pdf
荣盛发展	荣盛发展: 关于第二大股东所持公司部分股份解除质押的公告 2018-09-20 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-20\4764727.pdf
滨江集团	滨江集团: 诉讼进展公告 2018-09-20 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-20\4763851.pdf
新城控股	新城控股关于参与设立地产投资基金的公告 2018-09-20 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-20\4764037.pdf
中粮地产	中粮地产: 关于竞得土地使用权的公告 2018-09-19 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-19\4761544.pdf
金融街	金融街: 关于收购湖北当代盛景投资有限公司部分股权交易完成的公告 2018-09-19 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-19\4761029.pdf
中南建设	中南建设: 关于 2018 年第九次临时股东大会决议的公告 2018-09-19 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-19\4762429.pdf
中南建设	中南建设: 2018 年第九次临时股东大会的法律意见书 2018-09-19 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-19\4762428.pdf
新城控股	新城控股关于“15 新城 01”公司债券回售的第三次提示性公告 2018-09-19 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-19\4762649.pdf
中南建设	中南建设: 关于归还募集资金的公告 2018-09-18 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-18\4759736.pdf
滨江集团	滨江集团: 关于公司短期融资券获准注册的公告 2018-09-18 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-18\4760822.pdf
蓝光发展	蓝光发展关联交易进展情况公告 2018-09-18 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-18\4760148.pdf
蓝光发展	蓝光发展关于提供担保进展情况的公告 2018-09-18 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-18\4760135.pdf
光明地产	光明地产关于公司全资子公司农工商房地产(集团)有限公司等组成联合体成功竞拍重庆市两江新区水土组团 C 分区 C40-1/02 号地块的公告 2018-09-18 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-18\4760786.pdf
光明地产	光明地产章程 2018-09-18 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-18\4759892.pdf
新城控股	新城控股关于“15 新城 01”公司债券回售的第二次提示性公告 2018-09-18 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-18\4758093.pdf
金融街	金融街: 中信建投证券股份有限公司关于北京金融街资本运营中心豁免要约收购公司股份的持续督导意见 2018-09-17 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-17\4758057.pdf
滨江集团	滨江集团: 关于为杭州滨宁房地产开发有限公司提供担保额度暨关联交易的补充公告 2018-09-17 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-17\4758072.pdf
新城控股	新城控股关于“15 新城 01”公司债券回售的第一次提示性公告 2018-09-17 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-17\4757805.pdf
中南建设	中南建设: 关于归还募集资金的公告 2018-09-15 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-15\4756763.pdf
中南建设	中南建设: 关于召开 2018 年第九次临时股东大会的提示性公告 2018-09-15 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-15\4756764.pdf
招商蛇口	招商蛇口: 关于子公司为重庆依云提供担保的公告 2018-09-15 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-15\47547384.pdf

招商蛇口	招商蛇口：公司章程（2018 年 9 月） 2018-09-15 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-15\4756383.pdf
滨江集团	滨江集团：独立董事关于四届五十八次董事会担保事项的事前认可意见 2018-09-15 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-15\4755458.pdf
滨江集团	滨江集团：关于 2018 年第一次临时股东大会增加临时提案的公告 2018-09-15 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-15\4755460.pdf
滨江集团	滨江集团：关于为杭州滨宁房地产开发有限公司提供担保额度暨关联交易的公告 2018-09-15 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-15\4755463.pdf
滨江集团	滨江集团：关于为杭州锦翎置业有限公司提供担保额度的公告 2018-09-15 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-15\4755465.pdf
滨江集团	滨江集团：第四届董事会第五十八次会议决议公告 2018-09-15 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-15\4755456.pdf
滨江集团	滨江集团：关于召开 2018 年第一次临时股东大会的补充通知 2018-09-15 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-15\4755467.pdf
中粮地产	中粮地产：关于收到国家市场监督管理总局《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》的公告 2018-09-14 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-14\4754398.pdf
世联行	世联行：关于 2016 年股权激励计划部分限制性股票回购注销完成的公告 2018-09-14 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-14\4754000.pdf
光明地产	光明地产关于成功竞拍江苏省苏州市吴江区 WJ-J-2018-035 号地块的公告 2018-09-14 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-14\4752688.pdf
新城控股	新城控股 2018 年第四次临时股东大会资料 2018-09-14 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-14\4752682.pdf
新城控股	新城控股关于“15 新城 01”公司债券调整票面利率选择权行权公告 2018-09-14 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-14\4754764.pdf
新城控股	新城控股关于“15 新城 01”公司债券投资者回售权实施的公告 2018-09-14 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-14\4754766.pdf
中粮地产	中粮地产：关于收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的公告 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752290.pdf
中粮地产	中粮地产：中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752291.pdf
招商蛇口	招商蛇口：第二届董事会 2018 年第一次临时会议决议公告 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752315.pdf
招商蛇口	招商蛇口：关于董事会完成换届选举的公告 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752305.pdf
招商蛇口	招商蛇口：关于聘任证券事务代表的公告 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752311.pdf
招商蛇口	招商蛇口：2018 年第三次临时股东大会的法律意见书 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752313.pdf
招商蛇口	招商蛇口：关于聘任董事会秘书的公告 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752309.pdf
招商蛇口	招商蛇口：2018 年第三次临时股东大会决议公告 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752314.pdf
招商蛇口	招商蛇口：关于监事会完成换届选举的公告 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752307.pdf
招商蛇口	招商蛇口：第二届监事会 2018 年第一次临时会议决议公告 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752316.pdf
招商蛇口	招商蛇口：独立董事对第二届董事会 2018 年第一次临时会议相关事项的独立意见 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752317.pdf
滨江集团	滨江集团：关于媒体关注事项的说明 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752631.pdf
蓝光发展	蓝光发展 2018 年第六次临时股东大会会议资料 2018-09-13 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-13\4752170.pdf
招商蛇口	招商蛇口：关于职工代表监事换届选举的公告 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4749641.pdf
世联行	世联行：广东信达律师事务所关于公司 2018 年股票期权激励计划调整及授予事项的法律意见书 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4749539.pdf
世联行	世联行：独立董事关于第四届董事会第三十二次会议相关事项发表的独立意见 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4749535.pdf
世联行	世联行：2018 年股票期权激励计划激励对象名单 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4749532.pdf

www.baogaoba.xyz 獨家收集 百萬報告 实时更新 日更千篇

世联行	世联行：第四届董事会第三十二次会议决议公告 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4749533.pdf
世联行	世联行：关于为深圳市世联小额贷款有限公司向银行申请综合授信提供担保的公告 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4749538.pdf
世联行	世联行：上海荣正投资咨询股份有限公司关于公司 2018 年股票期权激励计划授予事项之独立财务顾问报告 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4749540.pdf
世联行	世联行：关于公司 2018 年股票期权激励计划授予事项的公告 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4749537.pdf
世联行	世联行：第四届监事会第三十二次会议决议公告 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4749534.pdf
世联行	世联行：关于调整公司 2018 年股票期权激励计划激励对象名单及期权数量的公告 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4749536.pdf
北京城建	北京城建第七届董事会第三次会议决议公告 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4747499.pdf
金地集团	金地集团：中金公司关于金地集团当年累计新增借款超过上年末净资产百分之四十的重大事项受托管理事务临时报告 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4749357.pdf
新城控股	新城控股公司债券受托管理人临时报告 2018-09-12 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2018\2018-9\2018-09-12\4749396.pdf

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连续提升，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。

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

深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 24 层/邮政编码：518048

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