

房地产

房地产行业周报 成交环比回升，近期看多板块

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

电话：021-20315288

Email: niyc@r.qlzq.com.cn

分析师：周子涵

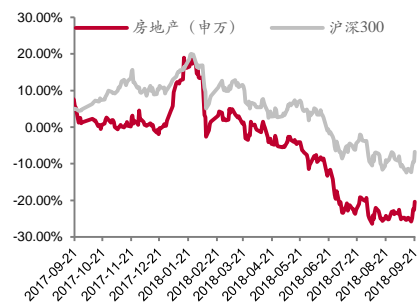
执业证书编号：S0740517100001

Email: zhouzh@r.qlzq.com.cn

基本状况

上市公司数	139
行业总市值(亿元)	22178.35
行业流通市值(亿元)	17950.63

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				PEG	评级
		2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E		
万科	25.80	2.54	3.23	4.13	5.37	10.16	8.00	6.25	4.81	0.28	买入
保利地产	13.15	1.32	1.70	2.17	2.71	9.96	7.74	6.06	4.85	0.29	买入
建发股份	8.28	1.17	1.44	1.65	1.92	7.08	5.75	5.02	4.31	0.32	买入
光大嘉宝	6.52	0.61	0.69	0.82	1.02	10.69	9.45	7.95	6.39	0.51	买入

备注：

投资要点

行业跟踪：

■ 一手房：成交环比增速 5.12%，同比增速 6.12%（按面积）

本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 448.26 万方，环比增速 5.12%，同比增速 6.12%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 61.15%，0.46%，-13.26%；同比增速分别为 108.19%，-1.15%，-17.37%。

■ 二手房：成交环比增速-11.66%，同比增速 6.09%（按面积）

本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 108.74 万方，环比增速-11.66%，同比增速 6.09%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-14.14%，-12.68%，6.68%；同比增速分别为 62.52%，-0.40%，-50.58%。

■ 库存：可售面积环比增速 2.88%

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 4871.04 万方，环比增速 2.88%，去化周期 33.53 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 2.42%，3.19%，3.72%。一线、二线、三线去化周期分别为 38.04 周，28.92 周，33.63 周。

■ **投资建议：**本周申万房地产指数上涨 5.82%，个股方面，深振业 A 涨幅居前。短期来看，我们认为板块具备估值修复基础：1、资金面现逐步好转，例如近期发债利率已下行；2、土地市场降温、地价下行预期渐浓，成本端存改善预期；3、业绩确定性较强。中期来看，随着土地市场降温及开发投资、销售的下行压力，我们认为政策放宽窗口或逐步明朗；长期来看，集中度仍将稳步提升，头部企业优势将进一步扩大，我们仍看多地产龙头，推荐：1、价值龙头：万科、保利地产等；2、存量红利：建发股份。

■ **风险提示：**三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性大幅收紧。

內容目錄

1、行业要闻 - 3 -

2、公司要闻 - 6 -

3、基本面回顾 - 7 -

 3.1 40 个大中城市一手房成交分析（18/09/15-18/09/21） - 7 -

 3.2 15 大中城市住宅可售套数分析（2018-09-21） - 10 -

 3.3 14 个大中城市二手房成交分析（18/09/15-18/09/21） - 12 -

4、投资建议及风险提示 - 14 -

图表目录

图表 1： 一手房成交面积环比增速（周数据） - 7 -

图表 2： 一手房成交面积同比增速（周数据） - 7 -

图表 3： 主要城市一手房本周成交面积环比增速 - 7 -

图表 4： 40 大中城市一手房详细成交数据（套数：万套；面积：万方） - 8 -

图表 5： 合计可售套数及去化周期（按面积） - 10 -

图表 6： 一线城市可售套数及去化周期（按面积） - 10 -

图表 7： 二线城市可售套数及去化周期（按面积） - 10 -

图表 8： 三线城市可售套数及去化周期..... - 10 -

图表 9： 15 大中城市库存量数据分析（套数：万套，面积：万平方米） - 11 -

图表 10： 二手房成交面积环比增速（周数据） - 12 -

图表 11： 二手房成交面积同比增速（周数据） - 12 -

图表 12： 主要城市二手房本周成交面积环比增速 - 12 -

图表 13： 14 大中城市二手房详细成交数据（套数：万套，面积：万方） - 13 -

1、行业要闻

■ 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”（和讯地产）

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。

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。

■ 网传有关部门正加紧制定房贷利息等个税附加专项扣除细则（证券日报）

《证券日报》记者获悉，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。苏宁金融研究院宏观经济研究中心主任黄志龙表示，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。

■ 深圳规土委：自10月10日起符合特定条件的历史违建可直接申请转为商品房性质；不符合特定条件的生产经营性历史违建可按市场评估价50%补缴地价转为商品房性质；商办类历史违建按市场评估价100%补缴地价（第一财经）

在此前征求意见后，深圳市规土委9月17日正式发布《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。

办法规定，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。

历史违建是指哪些建筑？该办法规定，产业类历史违建，包括生产经营性和商业、办公类历史违建。生产经营性历史违建，是指厂房、仓库等实际用于工业生产或者货物储藏等用途的建筑物及生活配套设施。商业、办公类历史违建，是指实际用于商业批发与零售、商业性办公、服务（含餐饮、娱乐）、旅馆、商业性文教体卫等营利性用途的建筑物及生活配套设施。

公配类历史违建，是指实际用于非商业性文教体卫、行政办公及社区服务等非营利性用途的建筑物及生活配套设施。

该办法第四十条规定，符合下述条件的历史违建，可以直接申请为商品性质房地产，也可以在国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记办理为非商品性质房地产后，按照深圳市有关规定申请转为商品性质。

一是，原农村集体经济组织或者其继受单位所建产业类历史违建，位于原农村非农建设用地红线内或者以非农建设用地、征地返还用地指标扣减处理的，按照申请办理为商品性质时的市政府有关非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易的有关规定补缴地价；

二是，上述情形之外的生产经营性历史违建，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。

■ 上海九部门联合重拳整治首付贷、违规提取公积金（21 世纪经济报道）

21 世纪经济报道获悉，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》（下文简称《通知》），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。

此次《通知》另外提出新的三点要求：

第一、政策规定对于没有办理不动产登记的商品房，要查处更改预售合同、变更购房人等方式。类似做法其实是为了防范通过更名和退房等来回避政策监管。同时也是防范各类代理机构参与炒房的现象。

第二、政策明确了限企审核，这和过去对于企业购房方面的政策规定是一致的。所以实际上未来对于一些个人注册公司购房的，相关审核会趋严，这也是为了确保此类政策的积极落地。

第三、政策明确管控电话营销行为，对于各类营销为目的的电话骚扰，预计会查处。此类做法，也是有助于净化房屋交易秩序。

■ 长沙租房也能享受当地优质教育资源（湖南日报）

长沙市日前出台《关于加快发展住房租赁市场工作实施方案》，自 9 月 1 日起施行。继全国首批 12 个试点城市之后，长沙市也正式加入“租购并举”城市行列。

长沙市拥有优质教育、医疗、商业等资源，对外地特别是省内购房者的吸引力不断增大。随着人口持续流入，该市住房租赁需求不断增长。租房能否享受教育、医疗、社保等公共服务待遇问题，也日益受到更多人关注。这次出台的方案规定，长期租赁、持居住证（合法就业）且符合条件的承租人，可按规定在长沙市享有公共卫生、社会保障、计划生育、法律援助等国家规定的基本公共服务。具有该市户籍的适龄儿童（少年）、符合条件的非本市户籍人员随迁的适龄儿童（少年），其法定监护人在该市无自有产权住房，以法定监护人唯一租赁住房所在地作为居住地且房屋租赁合同经网签备案的，由居住地所在区（县、市）教育行政部门统

筹安排到义务教育阶段学校就读，具体细则将由市教育行政主管部门制定实施。

为鼓励住房租赁消费，方案明确，长沙市将落实住房公积金政策，对已缴交住房公积金的长沙职工，本人及配偶在该市无自有住房且已承租居住的，每年可提取住房公积金支付房租。同时，将推进公租房货币化，实行实物保障与租赁补贴并举，支持公租房保障对象通过住房租赁市场租房，对符合条件的家庭给予公租房租赁补贴。

方案还规定，从今年至2022年，长沙市每年应建设不少于50万平方米、1万套以上各类租赁住房。

2、公司要闻

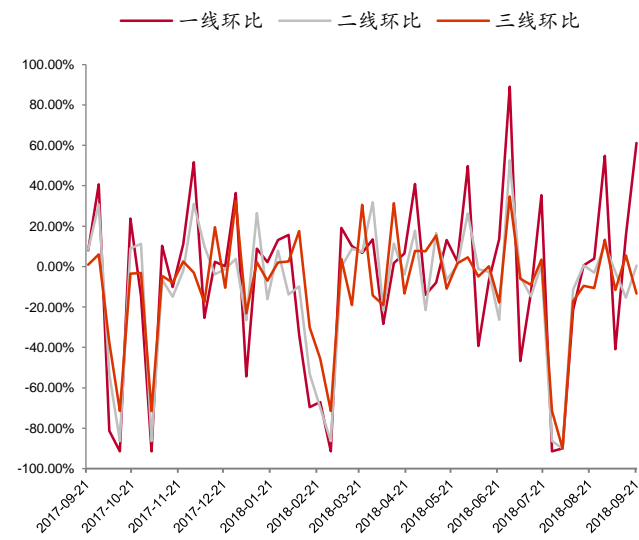
- **【云南城投】**子公司向广发银行股份有限公司昆明分行申请融资 13 亿元，期限不超过 3 年。先期 6 亿元借款已到账。
- **【京投发展】**公司发行京投发展股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）发行总额 20 亿元，票面利率为 5.50%，已于 2018 年 9 月 21 日完成认购缴款。
- **【万科 A】**2018 年 9 月 21 日，公司发行了 2018 年度第六期超短期融资券，发行金额为 20 亿元，票面利率 3.35%，募集资金已于 2018 年 9 月 21 日到账。
- **【华夏幸福】**公司签订浙江嘉善科技新城（惠民组团）PPP 项目。
- **【中粮地产】**国家发改委同意公司收购大群岛大悦城地产有限公司股权项目。
- **【新华联】**公司投资 5.2 亿元与四川阆中政府合作开发阆中古城旅游区，东大门-灵山区域及东山-白塔区域的相应区域。
- **【泰禾集团】**公司已于 2018 年 9 月 19 日完成 2018 年非公开发行公司债券（第二期）的认购缴款。发行规模共计 15 亿元，期限 3 年，票面利率 7.50%。
- **【苏州高新】**截至 2018 年 9 月 19 日，公司累计已回购股份数量 31,949,525 股，占公司目前总股本的比例为 2.6752%，耗资 1.96 亿元。
- **【美好置业】**公司以集中竞价方式实施回购股份，回购股份数量为 2,259,200 股，占公司总股本的比例为 0.0883%，支付的总金额为 5,026,989 元（不含交易费用）。
- **【金融街】**公司全资子公司武汉置业以 34.52 亿元，收购湖北当代盛景投资有限公司 80%股权及相应股权对应的债务；
- **【中粮地产】**以 3.6 亿元，竞得武汉市 P（2018）085 号地块国有建设用地使用权，土地面积 6.33 万方，规划用途为住宅，容积率 1.0-2.5；
- **【香江控股】**以 6.12 亿元竞得两块土地，19.04 万方，商业用地部分，容积率小于 3.8，工业用地部分，容积率 1.8-2.5。

3、基本面回顾

3.1 40 个大中城市一手房成交分析（18/09/15-18/09/21）

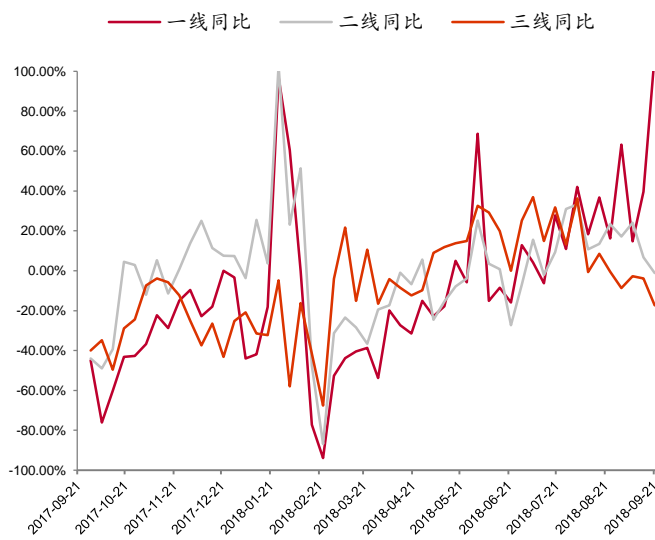
■ 本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 448.26 万方，环比增速 5.12%，同比增速 6.12%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 61.15%，0.46%，-13.26%；同比增速分别为 108.19%，-1.15%，-17.37%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



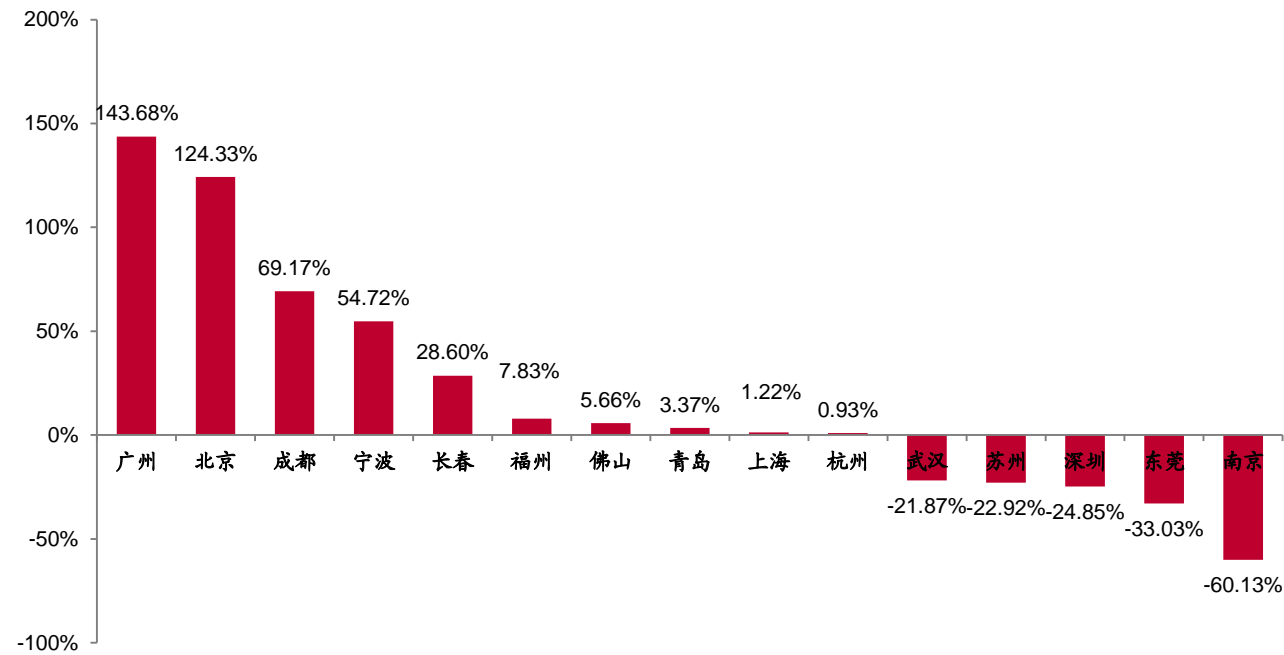
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 2：一手房成交面积同比增速（周数据）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 3：主要城市一手房本周成交面积环比增速



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 4: 40 大中城市一手房详细成交数据 (套数: 万套; 面积: 万方)

地理区域	城市名称	指标	18/09/08-18/09/14	环比	同比
合计		套数	4.27	5.19%	8.23%
		面积	448.26	5.12%	6.12%
一线城市		套数	1.00	59.35%	101.31%
		面积	104.89	61.15%	108.19%
二线城市		套数	2.07	-0.63%	2.46%
		面积	219.25	0.46%	-1.15%
三线城市		套数	1.21	-10.94%	-15.84%
		面积	124.12	-13.26%	-17.37%
环渤海	北京	套数	0.29	121.73%	217.42%
		面积	30.12	124.33%	208.93%
	青岛	套数	0.25	4.09%	14.67%
		面积	28.92	3.37%	23.82%
长三角	上海	套数	0.29	1.14%	27.22%
		面积	29.83	1.22%	32.03%
	杭州	套数	0.19	6.54%	112.50%
		面积	21.12	0.93%	82.79%
	南京	套数	0.07	-58.90%	-72.57%
		面积	8.88	-60.13%	-70.62%
	宁波	套数	0.03	42.55%	-69.44%
		面积	3.62	54.72%	-69.02%
	苏州	套数	0.11	-22.31%	-4.78%
		面积	14.07	-22.92%	1.89%
	无锡	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	扬州	套数	0.09	-8.21%	75.00%
		面积	10.75	-9.20%	73.97%
	常州	套数	0.17	-2.76%	65.17%
		面积	7.23	-22.96%	-17.92%
	安庆	套数	0.02	-69.59%	-16.41%
		面积	2.07	-70.61%	-7.31%
	淮安	套数	0.07	-24.74%	-22.59%
		面积	7.53	-24.08%	-20.92%
	连云港	套数	0.06	-13.79%	-61.53%
		面积	5.94	-8.42%	-58.13%
	温州	套数	0.08	-11.40%	50.87%
		面积	10.05	-6.76%	45.63%
	镇江	套数	0.15	20.32%	140.45%
		面积	16.26	21.34%	---

	芜湖	套数	0.01	-49.67%	-94.07%
		面积	0.60	-57.99%	-95.47%
	金华	套数	0.05	2.94%	116.30%
		面积	4.97	12.30%	103.71%
	台州	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	江阴	套数	0.04	-16.57%	-11.94%
		面积	5.05	-18.73%	-20.63%
	泰安	套数	0.03	-19.17%	-58.04%
		面积	3.33	-20.86%	-55.09%
珠三角	盐城	套数	0.06	-28.57%	35.59%
		面积	6.65	-28.79%	52.60%
	广州	套数	0.38	149.04%	237.79%
		面积	40.87	143.68%	247.94%
	深圳	套数	0.04	-27.73%	-36.48%
		面积	4.08	-24.85%	-35.24%
	佛山	套数	0.40	-5.09%	126.16%
		面积	30.73	5.66%	104.59%
	东莞	套数	0.07	-32.35%	-32.62%
		面积	7.75	-33.03%	-30.06%
中西部	惠州	套数	0.05	23.24%	-19.59%
		面积	5.60	16.48%	-23.45%
	江门	套数	0.02	40.51%	-23.45%
		面积	2.76	53.09%	-11.92%
	武汉	套数	0.22	-24.00%	-36.36%
		面积	23.54	-21.87%	-32.90%
	南昌	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	成都	套数	0.36	67.29%	227.26%
		面积	40.54	69.17%	242.24%
其他	岳阳	套数	0.02	-12.56%	-22.92%
		面积	2.29	-16.00%	-31.03%
	襄阳	套数	0.03	33.76%	-50.16%
		面积	2.74	-5.58%	-62.91%
	南宁	套数	0.13	-32.63%	-22.89%
		面积	12.78	-35.66%	-19.97%
	福州	套数	0.04	10.67%	19.39%
		面积	3.76	7.83%	5.60%
	泉州	套数	0.06	8.32%	68.92%
		面积	7.65	16.16%	74.13%
	莆田	套数	0.01	---	-54.36%
		面积	1.08	---	-58.54%
	长春	套数	0.33	24.07%	76.70%

		面积	36.33	28.60%	85.53%
		套数	0.05	-19.41%	15.37%
	吉林	面积	5.60	-15.44%	45.24%
		套数	---	---	---
	牡丹江	面积	---	---	---
		套数	---	---	---
	韶关	套数	0.03	1.57%	-1.52%
		面积	3.19	-3.59%	-3.00%

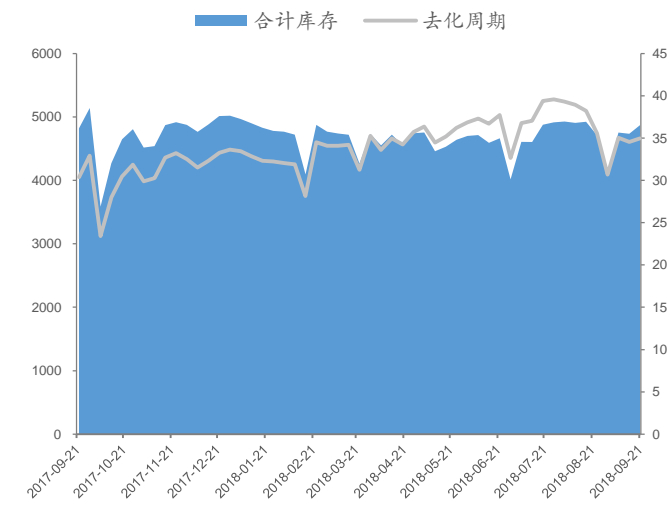
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计 31 个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计 23 个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

3.2 15 大中城市住宅可售套数分析（2018-09-21）

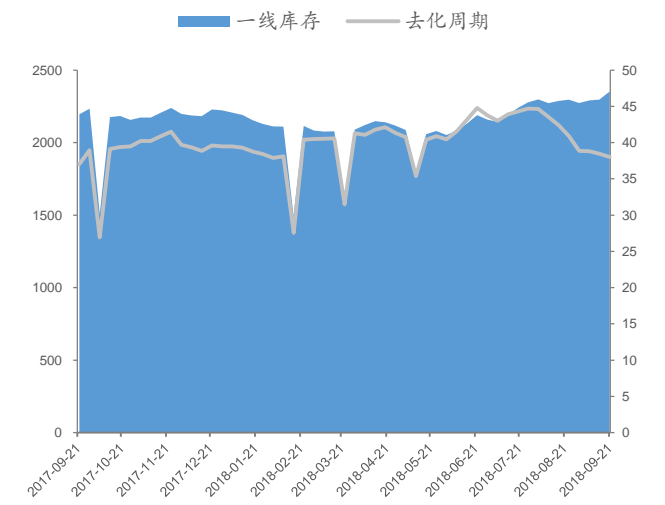
■ 本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 4871.04 万方，环比增速 2.88%，去化周期 33.53 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 2.42%，3.19%，3.72%。一线、二线、三线去化周期分别为 38.04 周，28.92 周，33.63 周。

图表 5：合计可售套数及去化周期（按面积）



来源：Wind，中泰证券研究所

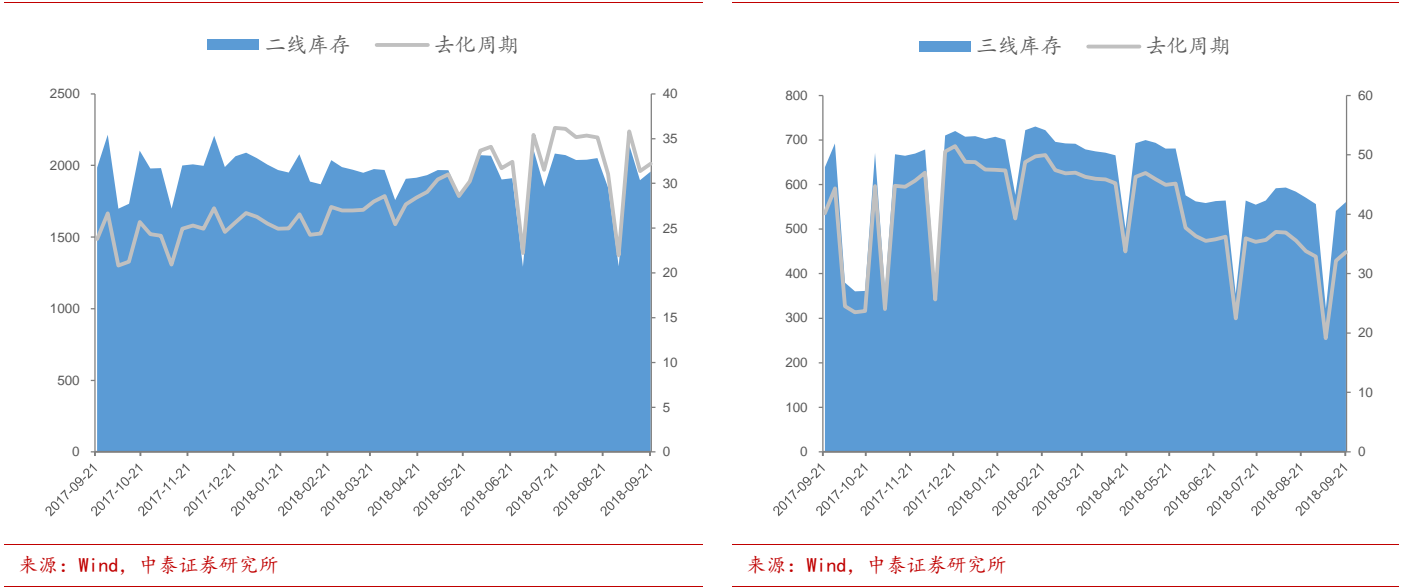
图表 6：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 7：二线城市可售套数及去化周期（按面积）

图表 8：三线城市可售套数及去化周期



图表 9: 15 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)

地理区域	城市名称	指标	2018-09-14	环比	同比	前 6 个月周均成交量 (面积)	去化周期 (面积)
合计		套数	37.55	7.66%	1.63%	139.34	33.53
		面积	4871.04	2.88%	1.07%		
一线城市		套数	19.23	2.02%	10.76%	61.85	38.04
		面积	2352.76	2.42%	7.15%		
二线城市		套数	14.56	2.67%	-3.26%	60.82	28.92
		面积	1957.61	3.19%	-1.36%		
三线城市		套数	3.77	103.10%	-17.04%	16.67	33.65
		面积	560.66	3.72%	-12.27%		
环渤海	北京	套数	6.20	0.69%	31.93%	9.56	77.71
		面积	742.65	2.13%	22.39%		
长三角	上海	套数	4.21	4.78%	13.73%	27.25	21.70
		面积	591.48	4.43%	6.56%		
	杭州	套数	1.94	-3.52%	-22.10%	17.20	15.16
		面积	260.70	-1.31%	-22.49%		
	南京	套数	2.48	-1.93%	8.96%	12.22	26.39
		面积	322.56	3.56%	21.04%		
	苏州	套数	4.17	5.68%	-8.85%	18.97	32.27
		面积	612.02	4.34%	-7.67%		
	宁波	套数	2.48	7.12%	17.16%	8.71	36.80
		面积	320.60	6.33%	18.27%		
珠三角	广州	套数	1.42	1.22%	-23.27%	8.33	29.56
		面积	246.25	1.17%	-17.36%		
珠三角	广州	套数	6.68	0.39%	15.73%	18.91	42.51

		面积	803.65	0.34%	16.42%	6.13	35.04
		套数	2.14	6.00%	-32.90%		
		面积	214.97	6.04%	-37.44%		
	惠州	套数	0.60	32.34%	40.06%	5.46	14.53
		面积	79.31	27.83%	27.55%		
	中西部	南昌	套数	---	---	1.25	0.00
			面积	---	---		
		九江	套数	---	---	---	---
			面积	---	---		
其他	福州	套数	2.02	3.73%	40.27%	2.47	98.35
		面积	242.84	2.00%	34.88%		
	厦门	套数	1.47	2.57%	---	---	---
		面积	198.89	1.85%	---		
	莆田	套数	1.75	---	27.56%	2.88	81.62
		面积	235.10	---	28.23%		

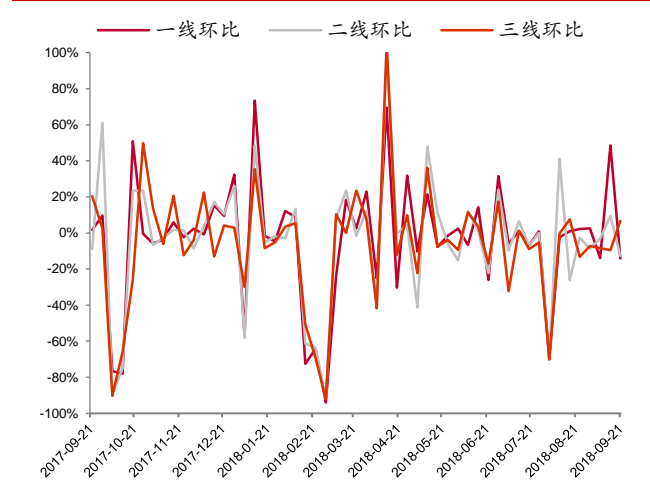
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计 4 个城市； 二线城市包括：杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门，合计 7 个城市；三线城市包括：惠州、九江、江阴、莆田，合计 4 个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

3.3 14 个大中城市二手房成交分析（18/09/15-18/09/21）

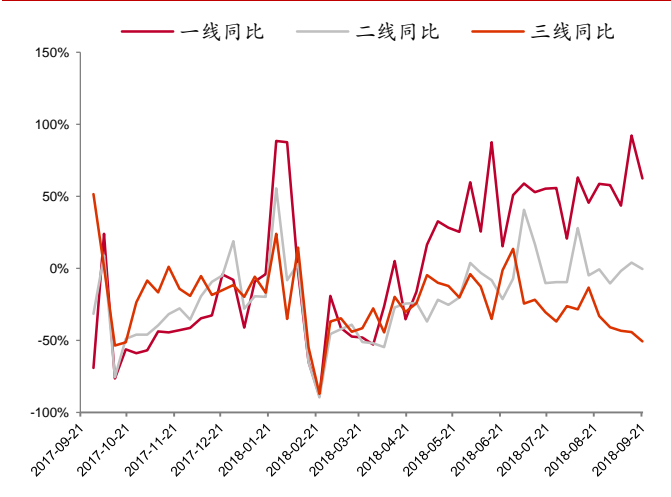
■ 本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 108.74 万方，环比增速-11.66%，同比增速 6.09%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-14.14%，-12.68%，6.68%；同比增速分别为 62.52%，-0.40%，-50.58%。

图表 10：二手房成交面积环比增速（周数据）



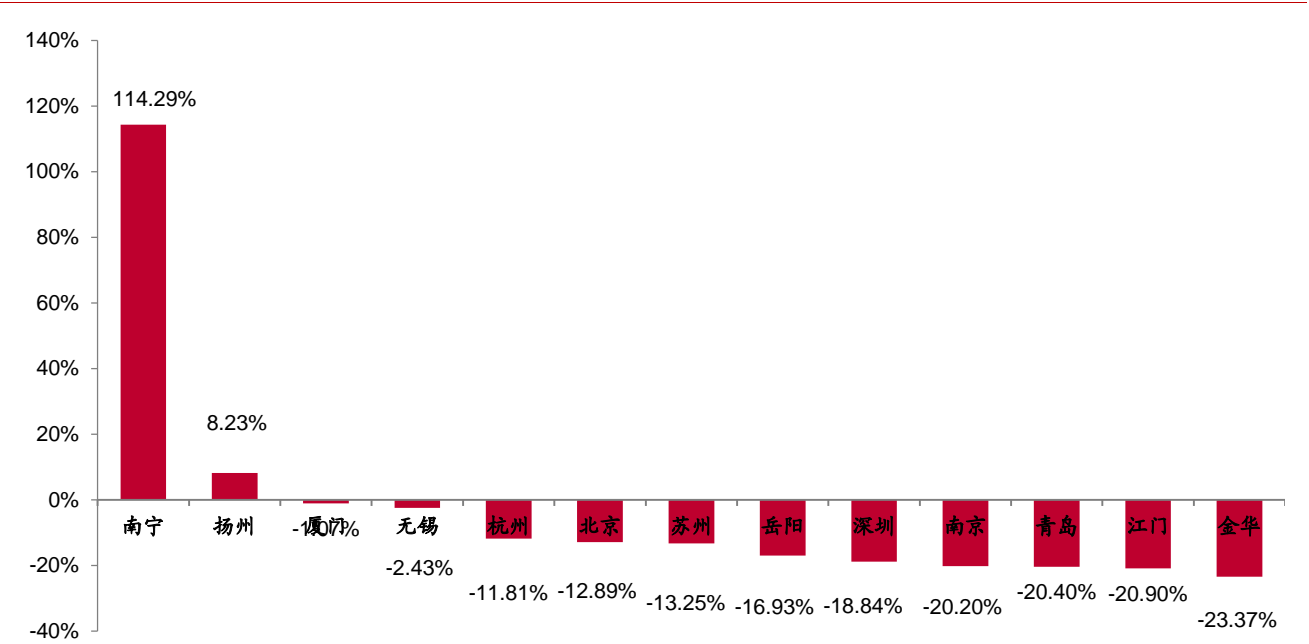
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 11：二手房成交面积同比增速（周数据）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 12：主要城市二手房本周成交面积环比增速



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 13: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)

地理区域	城市名称	指标	18/09/08-18/09/14	环比	同比
合计		套数	1.20	-10.80%	9.22%
		面积	108.74	-11.66%	6.09%
一线城市		套数	0.55	-13.90%	64.60%
		面积	46.93	-14.14%	62.52%
二线城市		套数	0.53	-12.39%	-2.07%
		面积	50.47	-12.68%	-0.40%
三线城市		套数	0.13	16.21%	-44.72%
		面积	11.34	6.68%	-50.58%
环渤海	北京	套数	0.43	-12.67%	125.57%
		面积	37.59	-12.89%	118.84%
	青岛	套数	0.04	-20.59%	-60.51%
		面积	3.85	-20.40%	-60.22%
长三角	杭州	套数	0.06	-13.13%	-57.16%
		面积	5.39	-11.81%	-56.19%
	南京	套数	0.11	-18.97%	-14.07%
		面积	9.09	-20.20%	-15.99%
	无锡	套数	0.08	-3.11%	-19.68%
		面积	7.97	-2.43%	-25.26%
	苏州	套数	0.20	-11.50%	416.80%
		面积	20.16	-13.25%	431.13%
	扬州	套数	0.03	5.88%	-33.68%
		面积	2.26	8.23%	-33.24%
	金华	套数	0.02	-8.33%	-45.43%

	张家港	面积	2.11	-23.37%	-47.37%
		套数	---	---	---
		面积	---	---	---
珠三角	深圳	套数	0.11	-18.31%	-19.36%
		面积	9.34	-18.84%	-20.17%
	江门	套数	0.02	-11.15%	---
		面积	1.92	-20.90%	---
中西部	南宁	套数	0.04	121.62%	-53.14%
		面积	3.69	114.29%	-56.23%
	岳阳	套数	0.02	-8.43%	-33.62%
		面积	1.37	-16.93%	-43.53%
其他	厦门	套数	0.04	-3.62%	18.40%
		面积	4.01	-1.07%	18.10%

注：一线城市包括：北京、深圳，合计 2 个城市； 二线城市包括：杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州，合计 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、
江门、南宁、岳阳、张家港，合计 6 个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

4、投资建议及风险提示

- **投资建议：**本周申万房地产指数上涨 5.82%，个股方面，深振业 A 涨幅居前。短期来看，我们认为板块具备估值修复基础：1、资金面现逐步好转，例如近期发债利率已下行；2、土地市场降温、地价下行预期渐浓，成本端存改善预期；3、业绩确定性较强。中期来看，随着土地市场降温及开发投资、销售的下行压力，我们认为政策放宽窗口或逐步明朗；长期来看，集中度仍将稳步提升，头部企业优势将进一步扩大，我们仍看多地产龙头，推荐：1、价值龙头：万科、保利地产等；2、存量红利：建发股份。
- **风险提示：**三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性大幅收紧等。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

重要声明:

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。但本公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。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。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在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。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“中泰证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。