安信证券 ESSENCE SECURITIES

2016 年 08 月 29 日

房地产

行业周报

证券研究报告

政策有压有保、行情仍可期待

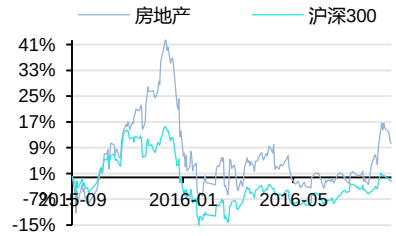
——房地产行业周报 20160828

投资评级 领先大市-A

维持评级

首选股票 目标价 评级

行业表现



资料来源：Wind 资讯

%	1M	3M	12M

■ **行业跟踪：**

1）一手房：环比上升 9.14%，同比上升 13.46%

本周安信跟踪 60 大城市一手房合计成交 7.24 万套，环比上升 9.14%，同比上升 13.46%，累计同比上升 24.61%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-5.58%、15.85%、8.21%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-34.47%、2.74%、5.23%、-23.12%。

2）二手房：环比上升 3.38%，同比上升 23.24%

本周安信跟踪的 19 个城市二手房成交合 2.37 万套，环比上升 3.38%，同比上升 23.24%，累计同比上升 41.92%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 8.25%、-2.54%、6.68%。

3）库存：环比下降 0.13%，去化周期 31.9 周

截止本次统计日，全国 24 大城市住宅可售套数合计 108.59 万套，去化周期 31.9 周，环比下降 0.13%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.22%、-0.11%、-0.3%；一线、二线及三线去化周期分别为 27.1、25.1、42.7 周。

4）土地：一线土地供应持续收紧，整体成交均价继续上升

本周土地供应建筑面积环比下降 36.19%，同比下降 45.43%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-49.3%、-40.13%、-29.95%；挂牌均价环比下降 22.1%，同比上升 5.39%；本周成交土地规划建筑面积环比下降 3.63%，同比下降 21.14%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 132.87%、-42.59%、85.78%；成交均价环比上升 16.77%，同比上升 89.99%；成交总价环比上升 12.52%，同比上升 49.83%。

5）政策：国务院发布《关于推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革的指导意见》，政策指出 2019-2020 年形成中央与地方财政事权和支出责任划分框架。

■ **公司跟踪：**

招商蛇口：16 年上半年公司营收 212.48 亿元，同比+11.25%，归属上市公司股东净利润 38.30 亿元，同比+113.33%，EPS 为 0.48 元/股；上周与北京通州区政府签署《关于共同建设台湖镇项目的合作框架协议》

■ **投资建议：**

本周一、二手房整体销量稍有回暖，北京、深圳一手成交继续下滑；土地市场方面，近期一线及三线土地供应及成交均连续出现下降，各线整体土地成交价格继续上升。上周上海限购政策升级的传闻鹊起，我们也不被排除个别二线城市仍有加入调控行列的可能性，但目前全国整体看政策宽松的基调并未改变。我们多次提出地产板块目前具备低估值高增长的属性，我们近期重点推荐的招商蛇口、滨江集团、北京城建等陆续公布中报，业绩均实现大幅增长，另外敬请关注本周即将发布中报的上实发展，业绩增长有望超出预期，今年 3 季度地产板块价值性投资机会逐步显现。**标的推荐：**建议关注坐拥前海核心土储资源的低估值标的**招商蛇口**，近期集团地产资源整合催化及中报业绩有望超预期的**上实发展**；业绩抢眼、大物管战略加速的**福星股份**以及第一大股东易主光大系、地产基金第二棒再接力的**嘉宝集团**；**重点推荐：包括上述标的及金地集团、万科、天业股份、北京城建、陆家嘴；国企改革的中房地产、高新发展、关注：中国国贸、京能置业。**

风险提示：销量增速低于新开工致库存高企、政策效果不达预期。

陈天诚 分析师

SAC 执业证书编号：S1450515100001

chentc@essence.com.cn

021-35082325

相关报告

——房地产行业周报 20160822 2016-08-22

——7 月地产数据及 812 行情点评 2016-08-16

——房地产行业周报 20160815 2016-08-15

房地产行业周报 160807 2016-08-07

房地产行业周报 20160801 2016-08-01

本报告版权属于安信证券股份有限公司。

各项声明请参见报告尾页。

1. 重点公司跟踪

市北高新：16 年上半年实现营收 5.6 亿，同比+598.3%，归属上市公司股东净利润 7369 万，扭亏为盈，EPS 为 0.0969；

首开股份：16 年上半年公司营收 124.52 亿元，同比+66.33%，实现归属上市公司股东净利润 9.38 亿元，同比+1.82%，EPS 为 00.31 元/股；

滨江集团：公司 16 年上半年实现营收 84.22 亿元，同比+41.65%，归属上市公司股东净利润 6.74 亿元，同比+30.08%，EPS 为 0.23；

世茂股份：公司 16 年上半年实现营收 63.67 亿元，同比-25.32%，归属上市公司股东净利润 13.91 亿元，同比+49.7%，EPS 为 0.52；

陆家嘴：全资子公司挂牌转让的佳质资管 100%股权及对其 5.37 亿元债权，并被上海人寿以 15.25 亿摘取；

招商蛇口：16 年上半年公司营收 212.48 亿元，同比+11.25%，归属上市公司股东净利润 38.30 亿元，同比+113.33%，EPS 为 0.48 元/股；公司与北京通州区政府签署《关于共同建设台湖镇项目的合作框架协议》；

云南城投：16 年上半年公司营收 29.33 亿元，同比+939.76%，归属上市公司股东净利润-3.22 亿元，同比-124.17%；EPS 为-0.30 元/股；修改及豁免控股股东部分承诺；

外高桥：16 年上半年公司预计营收 39.60 亿元，同比+11.32%，归属上市公司股东净利润 3.67 亿元，同比+17.62%，EPS 为 0.32 元/股；

2.行业新闻

北京市国资委出台指导意见：六类国有企业纳入退出名单（新浪财经）

据国资委消息，北京市国资委近日出台《关于加快推进劣势及不符合首都功能定位的国有企业退出工作的指导意见》，六类不符合首都功能定位的企业被纳入退出名录。包括高耗能、高耗水、高污染企业；钢铁、煤炭、水泥、建材等产能过剩行业的企业及产业链低端企业；长期亏损、扭亏无望的企业等。

武汉出台新规，严查捂盘惜售哄抬房价（新浪地产网）

武汉市住房保障和房屋管理局日前发出《市房管局关于进一步加强商品房销售管理工作的通知》，表示将进一步加强房地产市场监管，取得预售许可的商品房项目，要在 10 日内公开全部准售房源及每套房屋价格，一次性对外销售，不得分批、分次销售。

通知规定，房地产开发企业和房地产经纪机构应当严格按照商品房预售方案进行销售。未取得预售许可的商品房项目，不得进行预售，不得自行或委托第三方电商平台、机构，以认筹、预订、吸纳会员、购买基金或理财产品等方式向买受人收取或变相收取购房定金、预定款等性质的费用。取得预售许可的商品房项目，不得采取发布虚假信息、捂盘惜售、囤积房源等

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

行为恶意炒作、哄抬房价。不得采取返本销售或变相返本销售、售后包租或变相售后包租的方式预售商品房，不得进行虚假交易。

财政部：部分孵化器免征房产税及城镇土地使用税（观点地产网）

8 月 25 日，财政部官网《关于科技企业孵化器税收政策的通知》显示，对部分孵化器可免征房产税和城镇土地使用税，2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，财政部对符合条件的孵化器自用以及无偿或通过出租等方式提供给孵化企业使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税。

北京：商品住宅供应不足，可售商品房只剩 6 万套（中证网）

上周北京商品住宅仅有两个项目入市,两个项目共新增住宅产品 209 套,预售许可面积 1.4 万平方米,北京住宅库存跌至 6 万套以内,降至历史低位。据了解,今年以来,北京新房供应一直不足,特别是 8 月份,截至 8 月 21 日,本月北京商品住宅市场仅有 14 个项目入市,新增住宅产品 1539 套,相比去年同期减少 51%。

贵州：房屋转让手续费降 25%，每年减负 5000 万（中国新闻网）

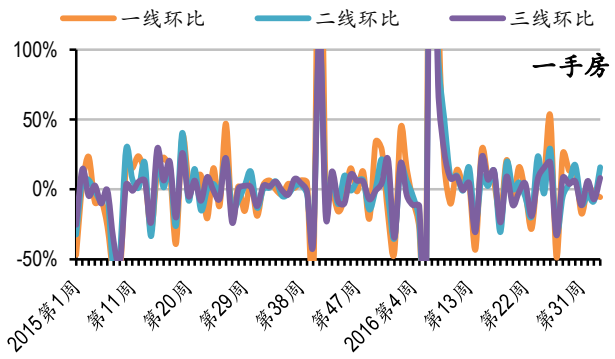
9 月 1 日起贵州省将全面降低房屋转让手续费标准，降至周边省份最低，住宅类转让手续费降低 25%。根据新标准，住宅类转让手续费降低 25%，即新建住房从现行的 2 元/平方米降为 1.5 元/平方米、存量住房从 4 元/平方米降为 3 元/平方米；非住宅类转让手续费综合降低幅度超过 50%，即非住宅类商业住房、非住宅类办公用房、非住宅类其它用房分别从 16 元、12 元、8 元/平方米统一降为 6 元/平方米。

3. 行业跟踪（2016.08.13-2016.08.26）

3.1. 58 城一手房成交回顾

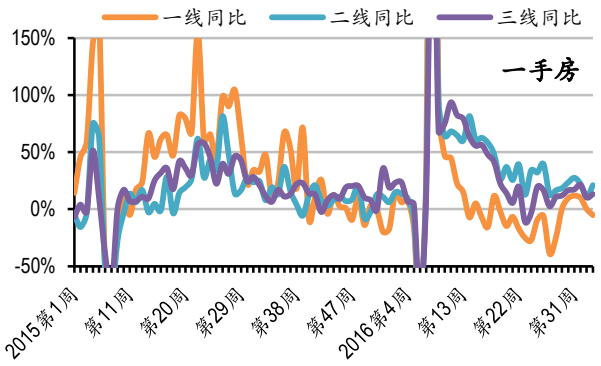
本周安信跟踪 60 大城市一手房合计成交 7.24 万套，环比上升 9.14%，同比上升 13.46%，累计同比上升 24.61%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-5.58%、15.85%、8.21%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-34.47%、2.74%、5.23%、-23.12%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别-5.58%、15.85%、8.21%；



数据来源：Wind、安信证券研究中心

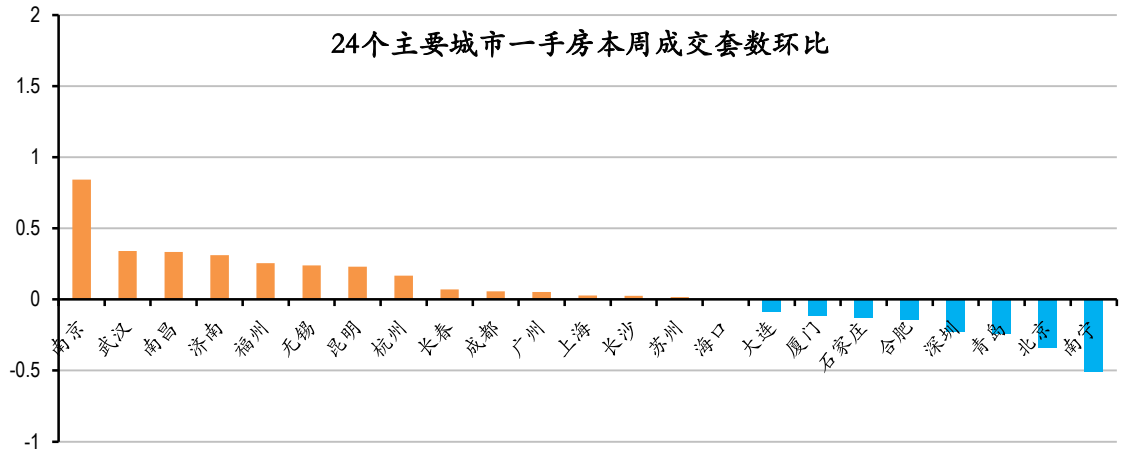
图 2：本周一线、二线、三线城市一手房同比增速分别-5.22%、21.06%、13.17%；



数据来源：Wind、安信证券研究中心

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

图 3：23 个主要城市一手房本周成交套数：环比上升最多的是南京，下降最多的是南宁



注：天津因连续三周数据缺失，故不列出；宁波因数据缺失固不列出。

数据来源：Wind、安信证券研究中心

表 1：58 城一手房成交明细

		16/08/13-16/08/26	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2015 年周均销售	16/01/01-16/08/26	累计同比
合计	套数	72, 363	**9. 1%**	13. 5%	-7. 1%	10. 9%	2, 545, 835	24. 6%
	面积	7, 842, 537	**10. 4%**	16. 2%	-7. 9%	13. 9%	272, 178, 866	26. 5%
一线城市	套数	8, 564	-5. 6%	-5. 2%	-3. 0%	-9. 3%	301, 912	-0. 3%
	面积	983, 913	-1. 6%	3. 7%	-0. 1%	-1. 9%	33, 006, 838	3. 1%
二线城市	套数	28, 325	**15. 8%**	21. 1%	-8. 4%	16. 1%	993, 357	31. 9%
	面积	3, 007, 631	**13. 3%**	24. 0%	-8. 7%	19. 1%	104, 646, 070	34. 8%
三线城市	套数	35, 474	**8. 2%**	13. 2%	-7. 2%	12. 9%	1, 250, 566	26. 7%
	面积	3, 850, 993	**11. 6%**	14. 1%	-9. 4%	14. 7%	134, 525, 959	27. 4%
北京	套数	1, 080	-34. 5%	-37. 4%	-33. 9%	-48. 4%	51, 077	-24. 4%
	面积	150, 164	-20. 2%	-25. 9%	-27. 1%	-31. 1%	5, 977, 232	-15. 5%
上海	套数	4, 609	2. 7%	21. 4%	9. 7%	14. 9%	143, 015	12. 3%
	面积	532, 344	7. 4%	39. 3%	9. 9%	26. 3%	15, 368, 284	17. 2%
广州	套数	2, 293	5. 2%	33. 0%	12. 1%	31. 5%	71, 848	30. 7%
	面积	252, 427	6. 7%	25. 7%	8. 1%	24. 3%	7, 882, 793	22. 4%
深圳	套数	582	-23. 1%	-67. 5%	-8. 9%	-63. 3%	35, 972	-32. 2%
	面积	48, 978	-38. 8%	-69. 9%	8. 7%	-69. 5%	3, 778, 529	-29. 8%
杭州	套数	3, 343	16. 6%	64. 7%	-2. 7%	62. 8%	102, 400	61. 3%
	面积	383, 051	19. 9%	70. 7%	-3. 1%	69. 8%	11, 127, 554	58. 5%
南京	套数	2, 639	84. 2%	20. 0%	-27. 7%	23. 5%	96, 708	68. 4%
	面积	283, 097	63. 2%	15. 8%	-17. 9%	20. 2%	10, 814, 730	70. 4%
福州	套数	681	25. 4%	1116. 1%	-1. 1%	102. 4%	17, 708	72. 6%
	面积	73, 576	25. 9%	1110. 9%	-2. 0%	89. 2%	1, 938, 548	62. 0%
石家庄	套数	629	-13. 1%	-31. 3%	-13. 9%	-5. 5%	28, 310	39. 2%
	面积	61, 966	-9. 8%	-11. 0%	-25. 0%	0. 1%	2, 556, 365	29. 5%
济南	套数	3, 098	31. 0%	87. 3%	-7. 4%	75. 2%	92, 239	69. 4%
	面积	368, 129	29. 4%	92. 2%	-11. 5%	79. 1%	11, 008, 624	76. 7%
武汉	套数	5, 927	34. 0%	31. 4%	-19. 2%	37. 2%	195, 059	56. 4%

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

	面积	599, 434	31. 3%	28. 7%	-22. 2%	36. 7%	20, 303, 153	61. 4%
长沙	套数	2, 241	2. 5%	16. 1%	1. 4%	45. 6%	58, 167	7. 2%
	面积	240, 543	3. 3%	8. 1%	-1. 1%	39. 8%	6, 195, 819	1. 4%
成都	套数	1, 867	5. 7%	-4. 0%	4. 8%	5. 1%	62, 003	6. 2%
	面积	191, 101	3. 7%	-1. 7%	9. 8%	12. 2%	6, 159, 489	9. 9%
长春	套数	1, 713	7. 0%	-6. 5%	10. 3%	11. 7%	51, 563	6. 7%
	面积	186, 823	12. 8%	-3. 7%	7. 7%	18. 3%	5, 415, 762	9. 5%
昆明	套数	1, 855	22. 9%	0. 2%	-21. 4%	-14. 2%	67, 122	-5. 4%
	面积	148, 150	1. 9%	2. 5%	-11. 3%	-23. 2%	5, 761, 145	-8. 6%
南昌	套数	1, 497	33. 3%	83. 2%	-23. 3%	49. 4%	39, 789	29. 1%
	面积	169, 983	10. 8%	86. 3%	-13. 7%	50. 8%	4, 629, 685	34. 4%
南宁	套数	876	-51. 2%	-46. 7%	1. 1%	-42. 8%	56, 705	22. 0%
	面积	94, 776	-50. 8%	-45. 2%	-2. 3%	-40. 2%	5, 796, 610	20. 7%
合肥	套数	927	-14. 6%	-24. 4%	-22. 0%	-31. 7%	35, 226	-23. 5%
	面积	102, 816	-9. 7%	-19. 1%	-27. 7%	-27. 7%	3, 844, 077	-20. 1%
海口	套数	1, 032	0. 2%	31. 8%	109. 3%	53. 4%	33, 653	63. 1%
	面积	104, 187	-1. 5%	33. 8%	97. 5%	93. 5%	3, 297, 900	129. 5%
厦门	套数	-	-	-100. 0%	-	-100. 0%	29, 830	14. 7%
	面积	-	-	-100. 0%	-	-100. 0%	3, 686, 552	10. 5%
青岛	套数	116	-11. 5%	-86. 3%	2. 3%	-80. 0%	17, 314	7. 2%
	面积	15, 927	-9. 4%	-83. 6%	15. 3%	-76. 4%	2, 111, 313	11. 6%
大连	套数	3, 507	-24. 3%	10. 3%	0. 6%	42. 3%	114, 375	55. 2%
	面积	381, 550	-19. 6%	15. 9%	-5. 8%	48. 9%	12, 117, 270	58. 2%
无锡	套数	460	-8. 5%	0. 4%	4. 6%	-9. 0%	17, 111	15. 3%
	面积	54, 961	9. 0%	14. 8%	2. 3%	9. 7%	1, 728, 753	16. 9%
苏州	套数	2, 304	24. 0%	143. 0%	34. 8%	134. 0%	57, 950	85. 1%
	面积	276, 695	28. 5%	157. 0%	34. 8%	133. 7%	6, 896, 162	82. 6%
扬州	套数	1, 523	1. 7%	-18. 3%	-21. 2%	-17. 9%	49, 985	-5. 6%
	面积	185, 643	0. 6%	-16. 2%	-20. 5%	-16. 2%	6, 444, 617	3. 0%
张家港	套数	587	-7. 8%	89. 4%	18. 8%	61. 2%	17, 111	43. 7%
	面积	64, 665	-24. 2%	68. 4%	38. 5%	42. 8%	1, 997, 615	39. 9%
徐州	套数	323	11. 4%	11. 0%	-12. 1%	30. 7%	10, 770	35. 3%
	面积	46, 079	16. 4%	12. 2%	-4. 7%	33. 7%	1, 474, 173	31. 8%
常熟	套数	2, 476	1. 8%	161. 5%	-5. 4%	97. 5%	64, 849	45. 5%
	面积	246, 358	-4. 0%	172. 0%	-1. 5%	110. 0%	6, 590, 545	58. 0%
温州	套数	384	159. 5%	116. 9%	-63. 8%	53. 5%	15, 447	136. 0%
	面积	54, 023	176. 5%	160. 3%	-59. 6%	77. 9%	1, 906, 872	138. 0%
金华	套数	711	10. 4%	6. 8%	-15. 9%	-0. 9%	31, 910	38. 3%
	面积	81, 391	7. 9%	17. 8%	-47. 6%	-6. 8%	3, 959, 139	44. 4%
台州	套数	269	47. 0%	-23. 8%	-47. 7%	-17. 6%	10, 056	-11. 3%
	面积	29, 659	58. 0%	-27. 5%	-47. 3%	-16. 8%	1, 090, 023	-10. 4%
泉州	套数	1, 298	80. 3%	197. 7%	0. 4%	137. 4%	25, 123	39. 1%
	面积	163, 907	83. 7%	160. 0%	3. 7%	140. 3%	3, 159, 731	38. 3%
佛山	套数	427	5. 4%	42. 3%	-4. 3%	34. 3%	13, 935	34. 1%
	面积	34, 537	11. 1%	37. 7%	-8. 1%	27. 9%	1, 280, 079	46. 0%
东莞	套数	2, 826	3. 4%	19. 0%	-21. 2%	11. 9%	107, 486	36. 1%
	面积	299, 500	6. 1%	50. 4%	-22. 4%	29. 7%	9, 730, 811	27. 6%
惠州	套数	1, 493	5. 6%	-25. 2%	-2. 5%	-30. 2%	74, 755	23. 2%
	面积	139, 581	8. 2%	-28. 9%	6. 0%	-34. 2%	7, 314, 406	20. 5%

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

韶关	套数	1,014	53.2%	64.9%	-47.8%	78.3%	32,516	95.2%
	面积	111,979	44.2%	54.5%	-43.7%	66.0%	3,653,701	82.9%
三亚	套数	499	73.9%	101.2%	-78.4%	112.7%	15,688	122.6%
	面积	55,976	69.0%	85.6%	-70.3%	91.9%	1,587,966	78.5%
淮安	套数	249	-26.1%	46.5%	-23.6%	-25.4%	19,049	60.5%
	面积	22,429	-12.8%	72.9%	-11.4%	-26.8%	1,670,889	65.4%
牡丹江	套数	1,462	29.8%	18.2%	-2.4%	33.4%	43,006	19.6%
	面积	166,722	29.8%	12.9%	-4.5%	33.2%	4,960,128	20.3%
莆田	套数	125	-14.4%	-45.9%	14.1%	-31.7%	4,539	-33.6%
	面积	12,653	-11.7%	-41.2%	7.0%	-28.0%	456,215	-29.3%
赣州	套数	425	89.7%	11.8%	-71.1%	40.4%	12,221	25.6%
	面积	55,792	89.1%	15.6%	-68.7%	47.1%	1,548,425	26.2%
岳阳	套数	1,136	20.6%	-11.9%	-13.6%	3.4%	49,850	43.8%
	面积	129,293	28.9%	-14.9%	-21.1%	-2.0%	5,923,452	41.2%
襄阳	套数	287	-6.5%	-40.9%	-12.0%	-18.6%	11,362	-3.2%
	面积	32,627	-4.1%	-45.8%	-11.5%	-23.9%	1,319,729	-9.0%
南充	套数	471	-10.6%	44.9%	9.6%	53.0%	14,029	67.0%
	面积	52,922	-13.9%	38.4%	7.6%	57.0%	1,564,805	71.4%
包头	套数	720	53.2%	74.3%	1.3%	32.4%	24,075	23.6%
	面积	56,221	8.7%	43.5%	44.9%	17.8%	2,019,918	17.8%
安庆	套数	613	-19.3%	6.8%	35.5%	24.5%	17,302	7.5%
	面积	68,917	-16.5%	7.8%	19.8%	22.6%	1,930,924	5.6%
江阴	套数	760	32.4%	210.2%	41.4%	216.0%	13,953	84.1%
	面积	83,825	26.7%	205.6%	47.6%	207.9%	1,584,871	85.9%
吉林	套数	291	5.1%	34.7%	-4.8%	-19.6%	13,645	9.3%
	面积	40,301	10.5%	40.9%	-8.9%	-21.1%	1,805,065	1.0%
常州	套数	718	1.6%	-8.4%	17.8%	14.0%	17,992	-11.3%
	面积	95,063	28.6%	30.2%	35.7%	58.3%	1,738,121	-10.1%
蚌埠	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	35	-99.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,580	-99.6%
连云港	套数	1,683	10.1%	208.2%	-14.1%	6.7%	60,486	24.5%
	面积	119,282	30.5%	155.3%	-33.5%	7.9%	4,503,907	28.0%
马鞍山	套数	302	-51.4%	-17.9%	139.2%	-21.4%	10,470	-22.4%
	面积	30,460	-33.3%	-10.2%	84.4%	-24.0%	1,064,231	-24.0%
泰州	套数	1,423	0.7%	100.4%	43.7%	60.8%	38,363	30.7%
	面积	114,440	4.9%	41.8%	-1.7%	15.0%	4,187,251	31.4%
湘潭	套数	283	-3.7%	42.9%	25.1%	21.9%	8,227	1.4%
	面积	30,017	-7.6%	34.0%	24.3%	19.5%	890,542	1.8%
九江	套数	228	-39.5%	8.1%	63.2%	-13.8%	8,594	-1.8%
	面积	27,868	-40.8%	0.4%	63.0%	-17.4%	981,374	-11.0%
镇江	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	25,027	12.1%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,848,913	14.9%
常德	套数	306	11.3%	4.8%	8.7%	31.1%	9,099	34.3%
	面积	34,825	10.5%	6.2%	5.3%	31.4%	988,759	29.6%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	41,772	-7.4%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	4,631,646	-8.6%
泰安	套数	410	27.7%	12.0%	-10.1%	-6.9%	15,456	-0.3%
	面积	44,195	26.3%	12.3%	-14.0%	-8.2%	1,686,722	-1.0%

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

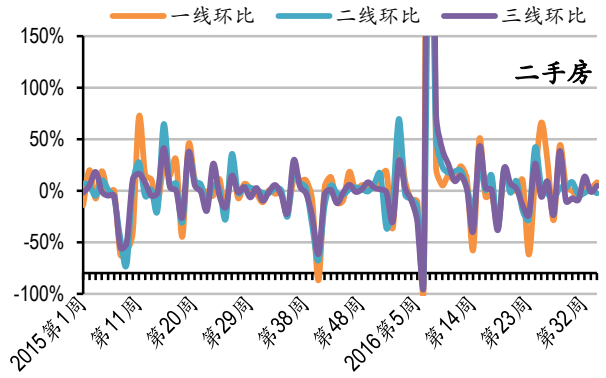
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、天津、石家庄、济南、武汉、长沙、成都、长春、昆明、南昌、南宁、海口、合肥等 15 个城市；三线城市包括：宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州、扬州、张家港、徐州、常熟、温州、金华、台州、泉州、佛山、东莞、惠州、韶关、三亚、淮安、牡丹江、莆田、柳州、赣州、岳阳、襄阳、南充、包头、安庆、江阴、吉林、泸州、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、中山、九江、遵义、镇江、锦州、常德、江门、泰安等 47 个城市。3. 中山、泸州、锦州、遵义、宁波、潍坊数据缺失，故剔除。

数据来源：Wind、安信证券研究中心

3.2. 19 城二手房成交回顾

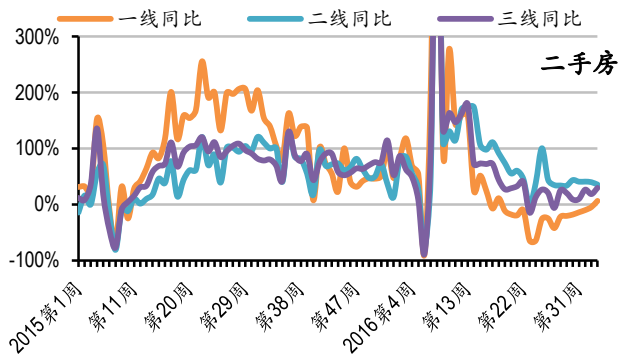
本周安信跟踪的 19 个城市二手房成交合 2.37 万套，环比上升 3.38%，同比上升 23.24%，累计同比上升 41.92%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 8.25%、-2.54%、6.68%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 8.25%、-2.54%、6.68%；



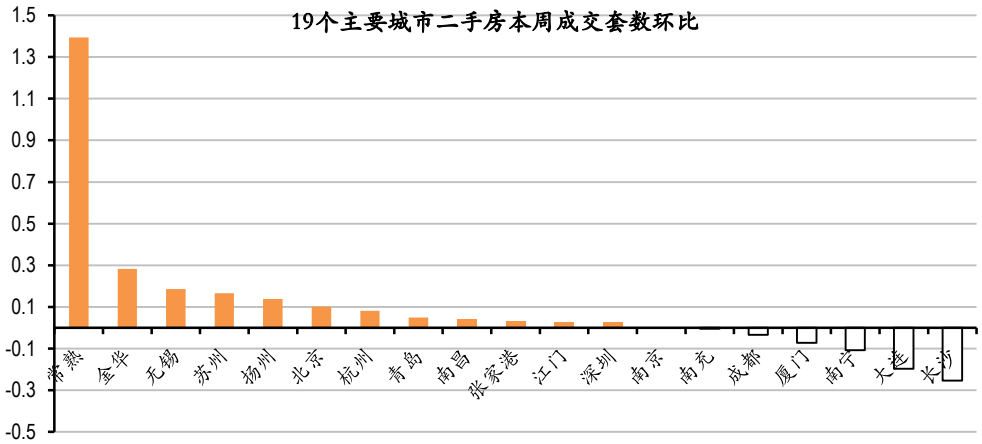
数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 6.33%、35.5%、30.92%；



数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 6：19 个城市二手房本周成交套数环比上升最多的是常熟，下降最多的是长沙



注：金华因数据缺失，故不列出

数据来源：Wind、安信证券研究中心

表 2：19 城二手房成交回顾

		16/08/13-16/08/26	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2015 年周均销售	16/01/01-16/08/26	累计同比
合计	套数	23, 732	**3. 4%**	23. 2%	1. 1%	38. 3%	786, 250	41. 9%
	面积	2, 242, 873	**5. 0%**	23. 7%	0. 5%	39. 9%	75, 226, 124	46. 4%
一线城市	套数	7, 731	**8. 2%**	6. 3%	2. 9%	19. 4%	252, 037	16. 4%

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

	面积	683, 115	**8. 8%**	2. 7%	1. 6%	18. 1%	22, 864, 965	18. 9%
二线城市	套数	9, 184	-2. 5%	35. 5%	1. 3%	61. 5%	297, 093	65. 0%
	面积	858, 134	-3. 4%	35. 3%	2. 9%	61. 3%	28, 009, 165	66. 3%
三线城市	套数	6, 817	**6. 7%**	30. 9%	-1. 0%	36. 5%	237, 120	50. 7%
	面积	701, 624	**13. 0%**	36. 8%	-3. 6%	42. 3%	24, 351, 994	59. 1%
北京	套数	5, 877	10. 1%	30. 4%	3. 4%	55. 6%	174, 201	43. 1%
	面积	531, 674	10. 4%	29. 9%	2. 3%	54. 9%	16, 004, 191	45. 6%
深圳	套数	1, 854	2. 7%	-32. 9%	1. 5%	-31. 3%	77, 836	-18. 0%
	面积	151, 441	3. 6%	-40. 8%	-0. 9%	-35. 6%	6, 860, 774	-16. 7%
杭州	套数	2, 302	8. 0%	76. 3%	0. 2%	103. 3%	59, 651	60. 3%
	面积	227, 005	7. 2%	77. 4%	0. 3%	103. 7%	5, 907, 477	61. 5%
南京	套数	2, 853	0. 3%	29. 3%	-6. 0%	60. 1%	107, 647	103. 6%
	面积	244, 779	-1. 6%	22. 8%	-3. 3%	54. 5%	9, 623, 916	105. 8%
长沙	套数	915	-25. 4%	52. 0%	19. 8%	97. 7%	24, 318	60. 6%
	面积	96, 605	-25. 4%	53. 6%	21. 1%	97. 0%	2, 582, 474	59. 5%
成都	套数	2, 002	-3. 4%	26. 3%	6. 9%	40. 6%	68, 800	49. 5%
	面积	184, 275	-3. 1%	25. 0%	5. 5%	39. 4%	6, 417, 215	50. 3%
南昌	套数	612	4. 3%	1. 0%	-3. 8%	25. 8%	18, 510	16. 5%
	面积	55, 507	0. 7%	7. 2%	2. 5%	30. 0%	1, 702, 617	22. 8%
南宁	套数	500	-10. 9%	5. 7%	-2. 4%	24. 8%	18, 167	40. 4%
	面积	49, 963	-5. 5%	10. 8%	-1. 4%	30. 7%	1, 775, 466	44. 3%
厦门	套数	755	-7. 2%	-5. 0%	-0. 4%	4. 3%	38, 807	68. 6%
	面积	75, 446	-8. 7%	-7. 1%	1. 3%	5. 1%	3, 880, 021	70. 3%
青岛	套数	1, 264	4. 8%	44. 0%	-3. 8%	61. 2%	39, 702	58. 0%
	面积	114, 615	4. 8%	45. 6%	-2. 2%	65. 3%	3, 578, 004	61. 2%
大连	套数	820	-19. 7%	38. 7%	213. 2%	55. 1%	21, 554	24. 4%
	面积	68, 167	-17. 6%	48. 2%	202. 2%	62. 2%	1, 750, 927	26. 8%
无锡	套数	1, 292	18. 5%	104. 8%	1. 4%	118. 0%	33, 592	72. 6%
	面积	135, 201	22. 3%	95. 7%	-2. 5%	113. 1%	4, 035, 903	102. 9%
苏州	套数	1, 319	16. 6%	0. 9%	-32. 1%	-0. 3%	60, 205	60. 9%
	面积	134, 867	16. 6%	-2. 5%	-33. 2%	-1. 2%	6, 308, 305	64. 9%
扬州	套数	232	13. 7%	4. 5%	-11. 3%	15. 0%	7, 977	18. 9%
	面积	22, 298	14. 9%	11. 7%	-11. 7%	21. 0%	802, 544	29. 3%
张家港	套数	200	3. 1%	5. 8%	-3. 5%	8. 7%	7, 567	24. 9%
	面积	50, 377	149. 0%	148. 8%	-0. 9%	101. 9%	1, 029, 700	43. 4%
常熟	套数	249	139. 4%	134. 9%	-54. 8%	90. 8%	7, 504	73. 1%
	面积	28, 663	133. 9%	129. 5%	-51. 8%	87. 5%	888, 697	78. 2%
金华	套数	250	28. 2%	40. 4%	-14. 8%	24. 7%	6, 974	-3. 4%
	面积	27, 955	22. 6%	59. 9%	-15. 1%	34. 5%	750, 316	0. 1%
江门	套数	224	2. 8%	39. 1%	-7. 6%	52. 3%	5, 956	26. 6%
	面积	22, 673	0. 4%	42. 4%	-3. 7%	55. 0%	607, 995	31. 1%
南充	套数	212	-0. 5%	42. 3%	10. 9%	18. 6%	7, 282	22. 9%
	面积	21, 362	-5. 4%	58. 2%	21. 4%	34. 2%	719, 582	28. 4%

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、 天津、长沙、成都、南昌、南宁等 7 个城市；三线城市包括： 厦门、青岛、大连、 无锡、苏州、扬州、张家港、常熟、 金华、柳州、 江门、南充等 12 个城市。3.天津、柳州、金华因数据缺失，故剔除。

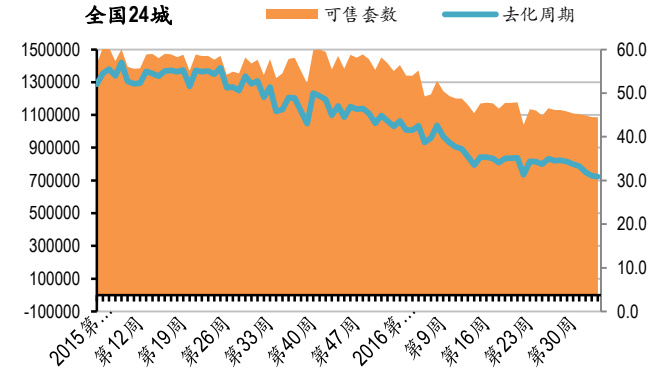
数据来源：Wind、安信证券研究中心

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

3.3. 23 城住宅可售套数回顾

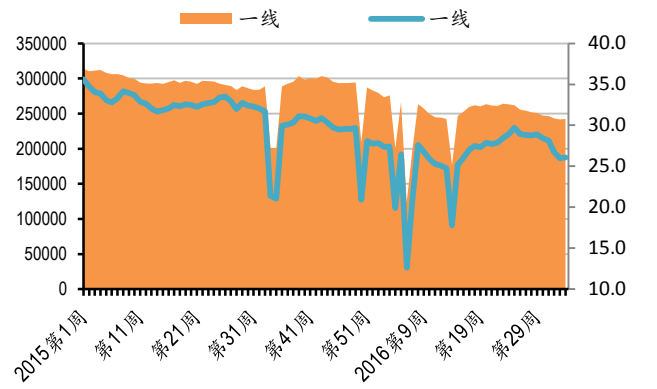
截止本次统计日，全国 24 大城市住宅可售套数合计 108.59 万套，去化周期 31.9 周，环比下降 0.13%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.22%、-0.11%、-0.3%；一线、二线及三线去化周期分别为 27.1、25.1、42.7 周。

图 7： 全国 24 城可售 108.6 万套，去化周期 31.9 周



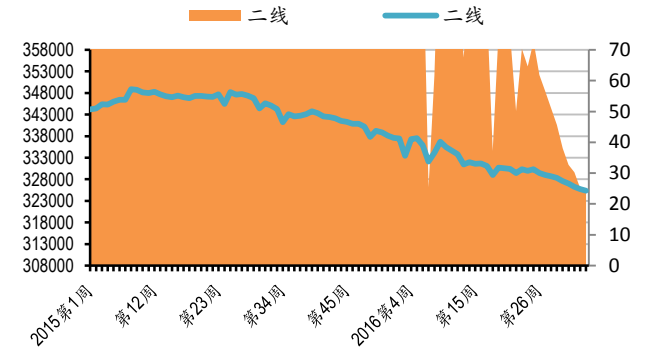
数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 8： 一线 4 城可售 24.2 万套，去化周期 27.1 周



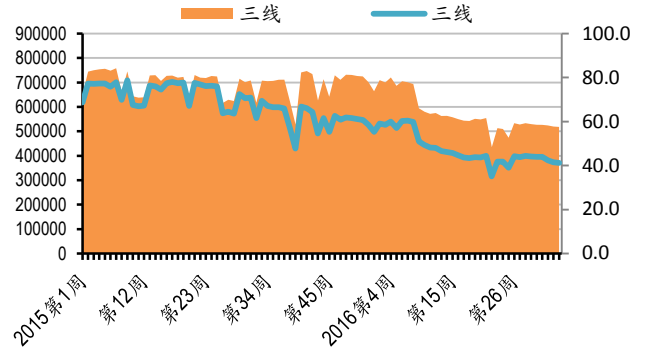
数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 9： 二线 7 城城可售 32.6 万套，去化周期 25.1 周



数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 10： 三线 13 城可售 51.8 万套，去化周期 42.7 周



数据来源：Wind、安信证券研究中心

表 3：23 住宅可售套数回顾

		16/08/20	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	1,085,881	-0.1%	34,049	33,811	**31.9**	32.2
一线城市	套数	242,297	**0.2%**	8,942	8,953	**27.1**	27.0
二线城市	套数	325,530	-0.1%	12,973	12,748	**25.1**	25.6
三线城市	套数	518,054	-0.3%	12,134	12,110	**42.7**	42.9
北京	套数	61,394	2.6%	1,502	1,496	40.9	40.0
上海	套数	49,164	-3.7%	4,206	4,171	11.7	12.2
广州	套数	67,501	-0.7%	2,285	2,246	29.5	30.3
深圳	套数	64,238	2.0%	950	1,040	67.6	60.5
杭州	套数	62,057	-2.5%	3,339	3,269	18.6	19.5
南京	套数	22,955	1.3%	2,969	2,980	7.7	7.6
福州	套数	20,805	3.7%	570	561	36.5	35.8

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

南昌	套数	23,149	3.3%	1,316	1,292	17.6	17.3
合肥	套数	14,861	4.6%	1,026	1,031	14.5	13.8
济南	套数	48,779	-2.6%	3,080	2,986	15.8	16.8
呼和浩特	套数	132,924	0.1%	673	629	197.6	211.2
厦门	套数	14,433	0.8%	607	611	23.8	23.4
青岛	套数	162,048	0.0%	3,749	3,687	43.2	43.9
苏州	套数	44,478	-0.3%	1,359	1,360	32.7	32.8
惠州	套数	15,127	2.6%	1,007	996	15.0	14.8
安庆	套数	7,901	-5.1%	366	353	21.6	23.6
九江	套数	-	-	263	259	-	-
淮安	套数	17,658	-2.1%	471	479	37.5	37.7
江阴	套数	58,321	-1.1%	1,174	1,190	49.7	49.6
蚌埠	套数	28,997	-0.8%	378	376	76.8	77.6
常德	套数	-	-	-	-	-	-
莆田	套数	21,284	-0.6%	295	304	72.1	70.6
南充	套数	-	-	-	9	-	-

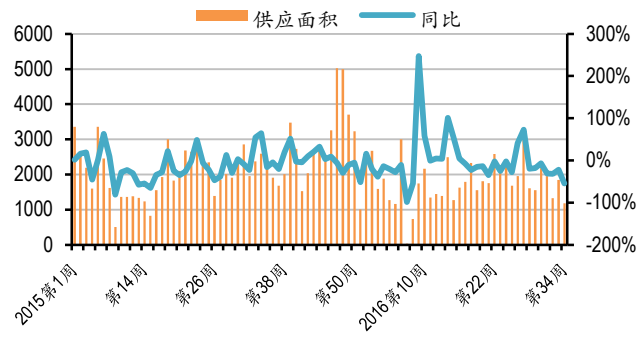
注：1.套数单位套。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、南昌、合肥、济南、呼和浩特等 7 个城市；三线城市包括：厦门、青岛、苏州、惠州、安庆、淮安、马鞍山、九江、江阴、泸州、蚌埠、锦州、常德、莆田、南充、宁波等 16 个城市。3.马鞍山、泸州、锦州、宁波数据缺失，故不列出。

数据来源：Wind、安信证券研究中心

3.4. 40 城土地成交情况一览（2016.08.16-2016.08.22）

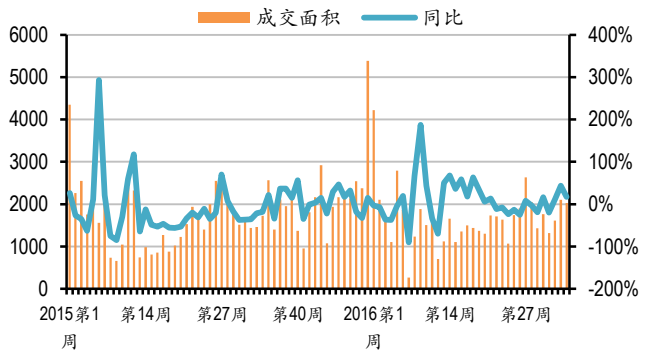
本周土地供应建筑面积环比下降 36.19%，同比下降 45.43%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-49.3%、-40.13%、-29.95%；挂牌均价环比下降 22.1%，同比上升 5.39%；本周成交土地规划建筑面积环比下降 3.63%，同比下降 21.14%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 132.87%、-42.59%、85.78%；成交均价环比上升 16.77%，同比上升 89.99%；成交总价环比上升 12.52%，同比上升 49.83%；

图 11：本周 40 大中城市供应土地规划建筑面积 1177.7 万平方米，环比下降 36.19%，同比下降 45.43%



数据来源：Wind、安信证券研究中心

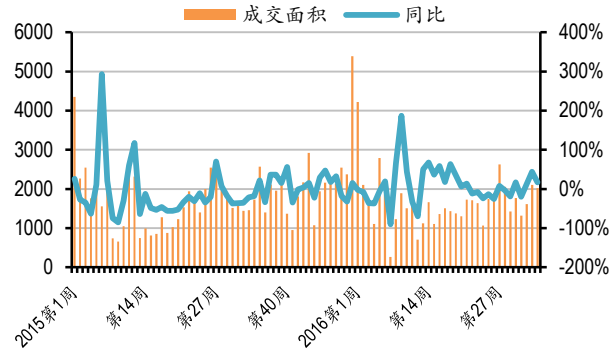
图 12：本周 40 大中城市成交土地规划建筑面积 2025.2 万平方米，环比下降 3.63%，同比下降 21.14%



数据来源：Wind、安信证券研究中心

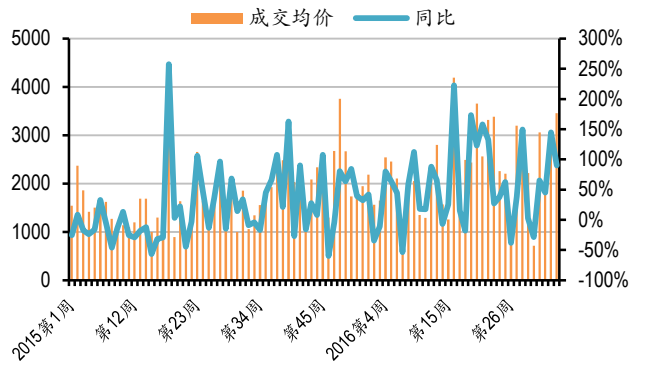
本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

图 13：本周 40 大中城市土地供应均价 2189.0 元/平方米，环比下降 22.1%，同比上升 5.39%



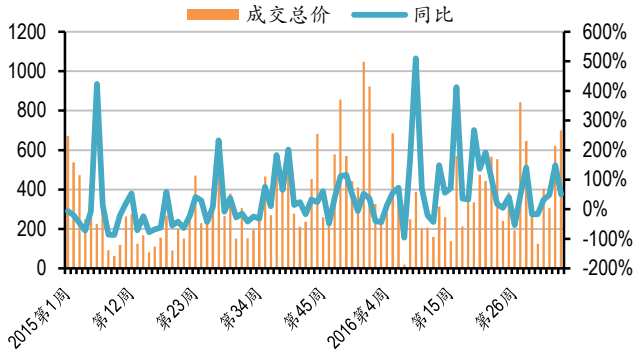
数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 14：本周 40 大中城市土地成交均价 3454.0 元/平方米，成交均价环比上升 16.77%，同比上升 89.99%



数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 15：本周 40 大中城市土地成交总价 699.5 亿元，环比上升 12.52%，同比上升 49.83%



数据来源：Wind、安信证券研究中心

表 4：40 城土地成交回顾

		规划建筑面积（万平方米）				总价（亿元）			
		2016/8/16-2016/8/22	环比增速	同比增速	前一周环比增速	2016/8/16-2016/8/22	环比增速	同比增速	前一周环比增速
合计		2025.2	-3.6%	-21.1%	30.3%	699.5	12.5%	49.8%	103.7%
一线城市		108.4	**132.9%**	3.2%	-40.0%	245.3	215.0%	1659.1%	27.4%
二线城市		850.2	-42.6%	-4.9%	79.9%	329.6	-23.3%	-2.2%	130.3%
三线城市		1066.6	**85.8%**	-32.0%	-19.4%	124.6	9.4%	7.6%	98.5%
一线城市	北京	0.0	-	-	-	0.0	N/A	-	-
	上海	56.4	258.5%	18.8%	-77.9%	220.1	14192.8%	1933.2%	-97.4%
	广州	52.0	-	-9.6%	-100.0%	25.2	N/A	707.3%	-100.0%
	深圳	0.0	-100.0%	-	-	0.0	-100.0%	-	-
二线城市	天津	42.9	323.6%	77.9%	-90.3%	7.6	835.2%	190.4%	-96.5%
	太原	17.7	**30.0%**	-57.2%	712.1%	2.2	-14.9%	-72.0%	96.9%
	沈阳	27.9	**9.7%**	-46.8%	-44.3%	1.0	-83.5%	-83.4%	-67.9%
	长春	11.4	-	-67.5%	-	0.6	N/A	-94.4%	-
	哈尔滨	4.3	-	479.9%	-100.0%	0.3	N/A	43.3%	-100.0%
	南京	0.0	-	-100.0%	-	0.0	9.1%	50.0%	266.7%
	杭州	39.6	763.0%	-7.9%	-79.0%	95.7	589.7%	333.0%	206.4%
	合肥	0.0	-100.0%	-	34.6%	0.0	-100.0%	-	-91.9%
	福州	0.0	-100.0%	-100.0%	-	0.0	-100.0%	-100.0%	-

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

	南昌	0.0	-100.0%	-100.0%	-64.1%	0.0	-100.0%	-	-55.2%
	济南	354.1	-34.9%	-	11685.5%	43.3	-59.1%	-	42222.4%
	郑州	24.9	-52.9%	-11.1%	-	60.9	2670.4%	308.8%	-
	武汉	150.7	-36.6%	-57.9%	508.7%	68.1	-46.6%	-53.3%	23970.0%
	长沙	0.9	-92.3%	-90.8%	-84.8%	0.0	-97.3%	-98.3%	-59.6%
	重庆	0.0	-100.0%	-100.0%	29.1%	0.0	-100.0%	-100.0%	96.0%
	成都	16.0	-58.1%	-90.1%	590.0%	10.5	-65.5%	42.5%	11349.7%
	西安	96.5	**23.0%**	67.8%	14.9%	16.5	74.8%	228.0%	-6.1%
	南宁	21.9	-61.0%	-67.4%	453.8%	0.4	-98.5%	-94.5%	990.4%
	海口	22.2	-	-	-	9.7	N/A	-	-
	贵阳	0.0	-100.0%	-100.0%	-69.3%	0.0	-100.0%	-100.0%	52.3%
	昆明	198.4	1829.5%	431.5%	-	23.7	656.5%	602.5%	-
	银川	0.0	-	-	-100.0%	0.0	N/A	-	-100.0%
	乌鲁木齐	0.0	-	-	-	0.0	N/A	-	-
三线城市	大连	3.9	-	-74.9%	-100.0%	0.3	N/A	-49.6%	-100.0%
	苏州	0.0	-	-100.0%	-	0.0	N/A	-100.0%	-
	宁波	16.8	73.8%	-10.5%	-90.9%	20.9	39.6%	24.2%	35.0%
	厦门	0.0	-	-100.0%	-100.0%	0.0	N/A	-100.0%	-100.0%
	青岛	4.9	-92.4%	32.0%	391.4%	0.7	-93.4%	0.2%	494.5%
	唐山	17.1	43.1%	634.3%	-37.6%	0.4	2.1%	606.0%	-33.0%
	无锡	60.6	498.7%	33.6%	-	45.2	755.5%	850.5%	-
	常州	0.0	-	-	-100.0%	0.0	N/A	-	-100.0%
	嘉兴	0.0	-100.0%	-100.0%	-	0.0	-100.0%	-100.0%	-
	温州	0.0	-100.0%	-	-86.6%	0.0	-100.0%	-	-52.0%
	烟台	0.0	-	-	-	0.0	N/A	-	-
	佛山	4.6	98.2%	-69.4%	-92.9%	1.2	775.6%	-45.8%	-80.6%
	东莞	0.0	-	-100.0%	-100.0%	0.0	N/A	-100.0%	-100.0%

注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：天津、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、重庆、成都、西安、南宁、海口、贵阳、昆明、银川、乌鲁木齐等 23 个城市；三线城市包括：大连、苏州、宁波、厦门、青岛、唐山、无锡、常州、嘉兴、温州、烟台、佛山、东莞等 13 个城市。

数据来源：Wind、安信证券研究中心

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

4. 盈利预测与估值

表 5：重点公司盈利预测表(股价日期：2016 年 8 月 29 日)

股票代码	股票名称	EPS（元）				PE			股价（元）	目标价（元）	评级
		2015A	2016E	2017E	2018E	2016E	2017E	2018E			
地产服务											
002285.SZ	世联行	0.38	0.35	0.45	0.56	24.1	18.7	15.1	8.5	14	买入-A
300295.SZ	三六五网	0.66	0.8	1.03	1.37	38.8	30.1	22.6	30.6	50.15	买入-A
住宅地产											
000002.SZ	万科 A	1.64	1.91	2.24	2.6	12.0	10.2	8.8	22.9	20.8	买入-A
600048.SH	保利地产	1.15	1.34	1.52	1.75	7.1	6.2	5.4	9.5	12.2	买入-A
001979.SZ	招商蛇口	0.88	1.12	1.38	1.7	14.4	11.7	9.5	16.4	22.4	增持-A
600383.SH	金地集团	0.71	0.81	0.89	0.95	14.2	12.9	12.1	11.6	14.3	增持-A
600064.SH	南京高科	1.096	1.04	1.15	1.33	16.4	14.8	12.8	16.9	20.1	买入-A
002244.SZ	滨江集团	0.37	0.45	0.56	0.67	16.0	12.9	10.8	7.3	11.3	买入-A
600340.SH	华夏幸福	1.62	2.08	2.78	3.64	12.5	9.3	7.1	26.4	31.2	买入-A
600266.SH	北京城建	0.91	1.18	1.47	1.76	11.4	9.1	7.6	13.8	23.6	增持-A
000797.SZ	中国武夷	0.33	0.31	0.39	0.51	57.2	45.4	34.7	18.2	19.9	中性-A
000090.SZ	天健集团	1.23	1.56	2.1	-	6.1	4.5	-	20.1	20.1	买入-A
600239.SH	云南城投	0.71	0.55	0.67	0.82	9.8	8.1	6.6	7.5	7.5	买入-A
000736.SZ	中房地产	0.26	0.3	0.36	0.45	65.1	54.2	43.4	24.5	17.6	买入-A
600622.SH	嘉宝集团	0.4	0.72	0.75	1.06	22.8	21.9	15.5	19.9	19.9	买入-A
商业地产											
600663.SH	陆家嘴	1.02	1.1	1.23	1.43	22.8	20.4	17.5	25.5	44	增持-A
600823.SH	世茂股份	1.16	1.16	1.3	1.53	6.7	6.0	5.1	7.9	16.1	买入-A
园区地产											
600604.SH	市北高新	0.2	0.2	0.23	0.27	109.5	95.2	81.1	21.8	36	增持-A

数据来源：Wind、安信证券研究中心

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

■ 行业评级体系

收益评级：

领先大市 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 10%以上；

同步大市 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-10%至 10%；

落后大市 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 10%以上；

风险评级：

A — 正常风险，未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动；

B — 较高风险，未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动；

■ 分析师声明

陈天诚声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责，保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据，特此声明。

■ 本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告，是证券投资咨询业务的一种基本形式，本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向本公司的客户发布。

■ 免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断，本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期，本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料，但不保证及时公开发布。同时，本公司有权对本报告所含信息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。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准，如有需要，客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下，本公司及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或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司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，提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，无论是否已经明示或暗示，本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下，本公司亦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。

本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。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“安信证券股份有限公司研究中心”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

■ 销售联系人

上海联系人	朱贤	021-35082852	zhuxian@essence.com.cn
	许敏	021-35082953	xumin@essence.com.cn
	孟硕丰	021-35082788	mengsf@essence.com.cn
	李栋	021-35082821	lidong1@essence.com.cn
	侯海霞	021-35082870	houhx@essence.com.cn
	潘艳	021-35082957	panyan@essence.com.cn
北京联系人	原晨	010-83321361	yuanchen@essence.com.cn
	温鹏	010-83321350	wenpeng@essence.com.cn
	田星汉	010-83321362	tianxh@essence.com.cn
	王秋实	010-83321351	wangqs@essence.com.cn
	张莹	010-83321366	zhangying1@essence.com.cn
	李倩	010-83321355	liqian1@essence.com.cn
	周蓉	010-83321367	zhourong@essence.com.cn
深圳联系人	胡珍	0755-82558073	huzhen@essence.com.cn
	范洪群	0755-82558044	fanhq@essence.com.cn
	孟昊琳	0755-82558045	menghl@essence.com.cn
	邓欣	0755-82821690	dengxin@essence.com.cn

安信证券研究中心

深圳市

地　址： 深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层

邮　编： 518026

上海市

地　址： 上海市虹口区东大名路638号国投大厦3楼

邮　编： 200080

北京市

地　址： 北京市西城区西直门南小街 147 号国投金融大厦 15 层

邮　编： 100034

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。