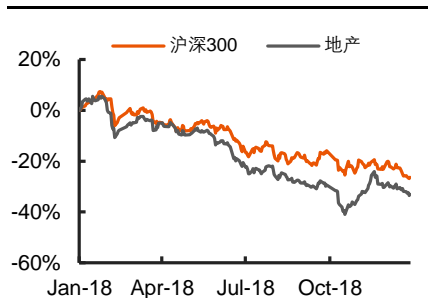


地产行业周报

成交环比回升，主流房企销售靓丽

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业动态跟踪报告*地产*2019年地产行业十大猜想》 2018-12-24
 《行业周报*地产*成交环比回升，去化率持续回落》 2018-12-23
 《行业快评*地产*以稳为先，政策弹性空间打开》 2018-12-23
 《行业动态跟踪报告*地产*单月销售降幅扩大，投资端呈现韧性》 2018-12-16
 《行业周报*地产*楼市延续下行，去化率持续回落》 2018-12-16

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
 S1060514080002
 0755-22621493
 YANGKAN034@PINGAN.COM.CN

研究助理

郑茜文 一般从业资格编号
 S1060118080013
 ZHENGXIWEN239@PINGAN.COM.CN

请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容。

- **本周观点：**本周克而瑞公布 2018 年房企销售排名，百强房企 2018 年销售金额、销售面积增速分别达 35.1%、34.7%，绝对成交额再创新高。展望 2019 年，楼市趋势下行将更加考验各大开发商应对能力，融资渠道畅通、布局一二线、定位主流产品的房企更具优势。历史来看行业触底周期均存在反弹，2019 年上半年建议配置资金状况佳、业绩确定性强、一二线货值占比高的低估值龙头及高股息率个股，如万科、保利、金地、招商等；下半年随着政策环境改善、盈利下调及资金链风险释放，将迎来基本面复苏的反弹，高周转弹性标的表现更佳，如阳光城、新城、中南等。
- **本周成交：成交环比上升，同比上升。**本周重点城市成交 62049 套，环比升 14%，同比升 14%，高于 2018 年周均值 43.9%，2018 年日均成交环比降 7.7%；其中本周一线城市环比升 1%，二线城市环比升 9%，三线城市环比升 25%。**推盘量环比下降，去化率环比上升。**上周（12.17-12.23）重点城市新开盘 77 个项目，推出房源 14953 套，环比降 15.1%，高出 2018 年周均值 31.6%。平均去化率 72%，环比升 12 个百分点。**一手商品房 12 月日均成交：环比上升，同比上升。**截止 12 月 29 日，重点城市日均成交套数环比升 11%，同比升 6%。其中一线城市环比升 43%（同比升 11%），二线城市环比升 9%（同比升 1%），三线城市环比升 4%（同比升 11%）。**二手房成交环比上升，同比下降。**本周二手房整体成交套数环比升 24%，同比降 14%。**19 城二手房挂牌套数周环比升 0.7%。**12 月 29 日 19 城二手房挂牌 61.4 万套，环比升 0.7%。深圳降 1.2%，北京降 1%。
- **本周动态：**克而瑞公布 2018 年主流房企销售及排名。**平安观点：业绩完成率高，龙头规模超 7000 亿。**2018 年主流房企业绩表现依旧靓丽，碧桂园以 7286.9 亿元雄踞销售榜首，万科、恒大紧随其后，分别实现销售额 6069.2 亿元、5511 亿元。规模房企凭借前瞻性布局、品牌、产品及资源等优势加速前进，千亿军团已扩容至 30 家。统计的 21 家主流房企合计实现销售额 5.2 万亿，完成全年目标的 101%，销售额平均同比增长 30% 以上。**集中度持续提升，大中型房企表现靓丽。**2018 年行业十强市占率 26.9%，同比上升 2.7 个百分点。各梯队集中度均呈上升趋势，其中 TOP100 房企集中度升幅最大，同比提升 11.3 个百分点至 66.7%。2019 年楼市进一步调整背景下，龙头房企在品牌、融资、管控、拿地方面优势将更加明显，市场集中度有望加速提升。从各个梯队来看，中型房企通过城市深耕、行业并购等形式，销售规模进一步实现突破，龙光、荣盛、金科销售额同比增速分别达到 110.8%、93.7%、89.5%。从 12 月单月数据来看，碧桂园、万科、绿地销售金额分别为 641、630、567 亿元，排名靠前。
- **风险提示：**1) 2019 年上半年存在楼市超调而政策迟迟未见松动风险；2) 楼市大幅调整带来资产大幅减值风险；3) 若销售回款亦恶化，且银行信贷依旧偏紧，不排除部分中小房企面临资金链风险。

一、 本周市场成交情况综述

- **本周成交：成交环比上升，同比上升。**本周重点城市成交 62049 套，环比升 14%，同比升 14%，高于 2018 年周均值 43.9%，2018 年日均成交环比降 7.7%；其中本周一线城市环比升 1%，二线城市环比升 9%，三线城市环比升 25%。
- **推盘量环比下降，去化率环比上升。**上周（12.17-12.23）重点城市新开盘 77 个项目，推出房源 14953 套，环比降 15.1%，高出 2018 年周均值 31.6%。平均去化率 72%，环比升 12 个百分点。
- **一手商品房 12 月日均成交：环比上升，同比上升。**截止 12 月 29 日，重点城市日均成交套数环比升 11%，同比升 6%。其中一线城市环比升 43%（同比升 11%），二线城市环比升 9%（同比升 1%），三线城市环比升 4%（同比升 11%）。
- **二手房成交环比上升，同比下降。**本周二手房整体成交套数环比升 24%，同比降 14%。
- **19 城二手房挂牌套数周环比升 0.7%。**12 月 29 日 19 城二手房挂牌 61.4 万套，环比升 0.7%。深圳降 1.2%，北京降 1%，上海降 2.8%，广州升 0.3%，成都升 0.7%，重庆降 0.6%。

图表 1 主要城市一周成交数据

城市	周成交套数			周成交面积（万平米）		
	新房	本周	环比	同比	本周	环比
整体跟踪城市	62049	14%	14%	735	16%	17%
北京	1810	6%	9%	23	-15%	21%
上海	2578	10%	7%	26	8%	0%
深圳	2164	103%	29%	25	127%	56%
广州	3204	-30%	-15%	35	-24%	-10%
一线城市合计	9756	1%	3%	109	1%	9%
武汉	5775	67%	10%	71	92%	27%
杭州	3358	29%	23%	36	20%	13%
成都	3829	-41%	-10%	45	-41%	-6%
南京	1898	102%	73%	24	118%	85%
青岛	2660	58%	-15%	32	60%	-9%
厦门	187	13%	-29%	3	50%	0%
苏州	1535	-39%	14%	20	-38%	18%
济南	1332	17%	2%	54	2%	26%
长春	2119	17%	41%	22	16%	38%
大连	605	-5%	-45%	6	0%	-50%
二线城市合计	23298	9%	6%	313	9%	14%
东莞	1953	-6%	3%	23	5%	10%
无锡	925	44%	-6%	11	38%	-15%
宁波	1670	181%	243%	20	122%	186%
佛山	7217	52%	107%	71	73%	97%
南宁	3544	24%	319%	38	27%	322%
惠州	565	3%	-18%	7	0%	0%
温州	1757	42%	22%	22	38%	16%
泉州	538	6%	-26%	7	17%	-22%
襄阳	1045	57%	356%	13	63%	550%
芜湖	258	387%	-57%	3	200%	-57%

城市	周成交套数			周成交面积(万平方米)			
	新房	本周	环比	同比	本周	环比	同比
安庆		374	351%	42%	4	300%	33%
岳阳		343	18%	-13%	4	33%	-20%
韶关		262	-1%	-6%	3	0%	0%
江阴		513	91%	-54%	10	150%	-38%
汕头		15	67%	-55%	0.3	200%	-30%
常州		2009	-2%	-36%	9	-10%	-61%
淮安		892	-12%	-15%	11	-8%	-8%
连云港		912	27%	-48%	10	25%	-44%
镇江		2342	40%	17%	27	35%	17%
江门		154	9%	-58%	2	0%	-50%
莆田		168	-18%	-31%	2	-33%	-33%
泰安		205	-62%	-62%	2	-67%	-71%
三线城市合计		28995	25%	27%	313.3	30%	25%
二手房							
北京		3918	45%	16%	35	46%	17%
深圳		1282	20%	-46%	11	22%	-42%
杭州		891	14%	0%	8	14%	-20%
南京		1419	24%	-15%	12	20%	-14%
青岛		685	18%	-55%	6	20%	-54%
苏州		1590	1%	45%	17	6%	55%
厦门		690	15%	-35%	7	17%	-42%
扬州		208	22%	-29%	2	100%	-33%
岳阳		192	12%	6%	2	0%	0%
大连		1008	24%	-13%	8	33%	-11%
一手房				二手房			
区域	环比	同比	环比	同比			
一线城市	1%	3%	38%	-10%			
二线城市	9%	6%	14%	-18%			
三线城市	25%	27%	17%	-16%			
总体	14%	14%	24%	-14%			

资料来源：成交数据来自各地房管局，平安证券研究所

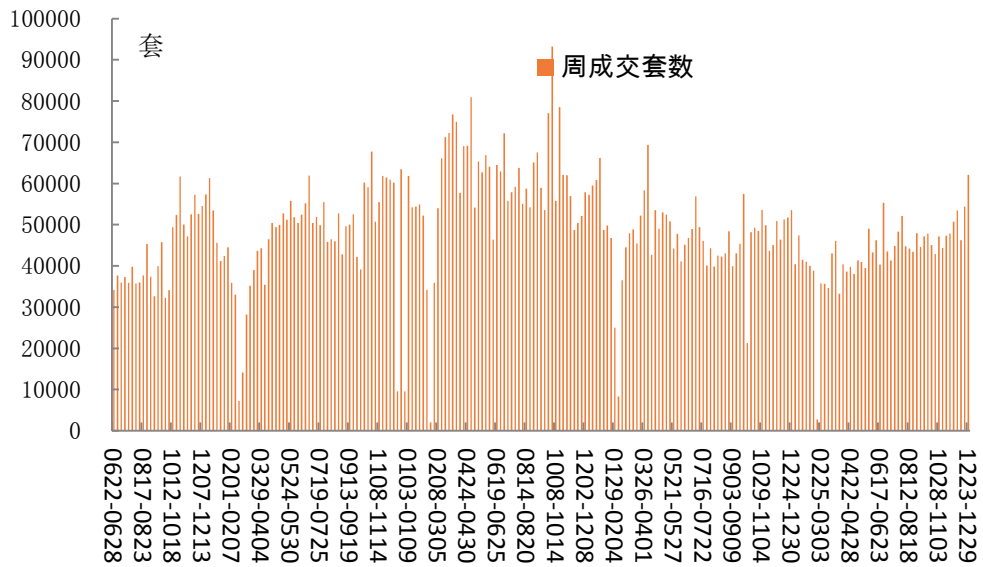
图表2 每月日均一手成交套数

城市	2018年12月	环比	同比
深圳	206	28%	-2%
上海	351	5%	-10%
北京	189	15%	1%
广州	456	151%	55%
一线城市合计	1202	43%	11%
南京	221	-14%	-11%
杭州	359	76%	1%
武汉	618	-2%	-8%
成都	681	71%	29%
苏州	310	103%	46%

城市	2018年12月	环比	同比
青岛	319	-45%	-28%
厦门	15	0%	-6%
济南	177	-26%	-27%
长春	329	6%	57%
大连	71	25%	-51%
二线城市合计	3100	9%	1%
无锡	97	49%	-34%
宁波	118	27%	37%
东莞	207	27%	11%
佛山	743	-9%	63%
南宁	396	44%	157%
扬州	57	-38%	-19%
惠州	79	0%	4%
温州	163	15%	7%
泉州	85	18%	44%
襄阳	81	62%	98%
芜湖	17	21%	-78%
安庆	37	-8%	9%
岳阳	36	-3%	-3%
韶关	27	-23%	-51%
江阴	46	-15%	-51%
汕头	2	100%	0%
珠海	134	26%	63%
常州	253	-12%	-26%
淮安	128	-27%	1%
连云港	121	7%	-33%
镇江	221	21%	1%
江门	18	13%	-55%
莆田	25	-32%	-7%
泰安	54	13%	-39%
盐城	49	-42%	-44%
三线城市合计	3230	4%	11%
跟踪城市整体	7532	11%	6%

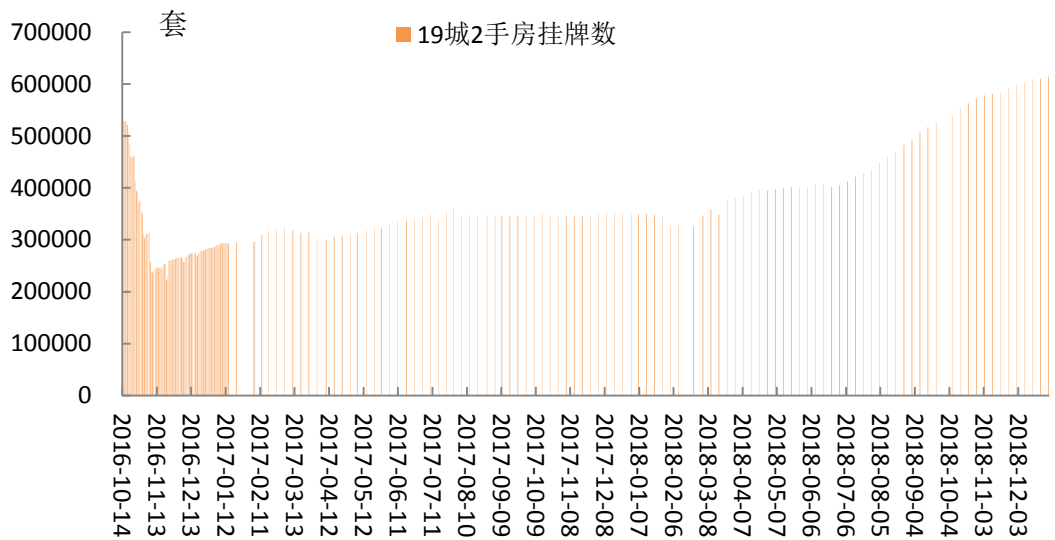
资料来源：各地房管局，平安证券研究所

图表3 每周周成交走势



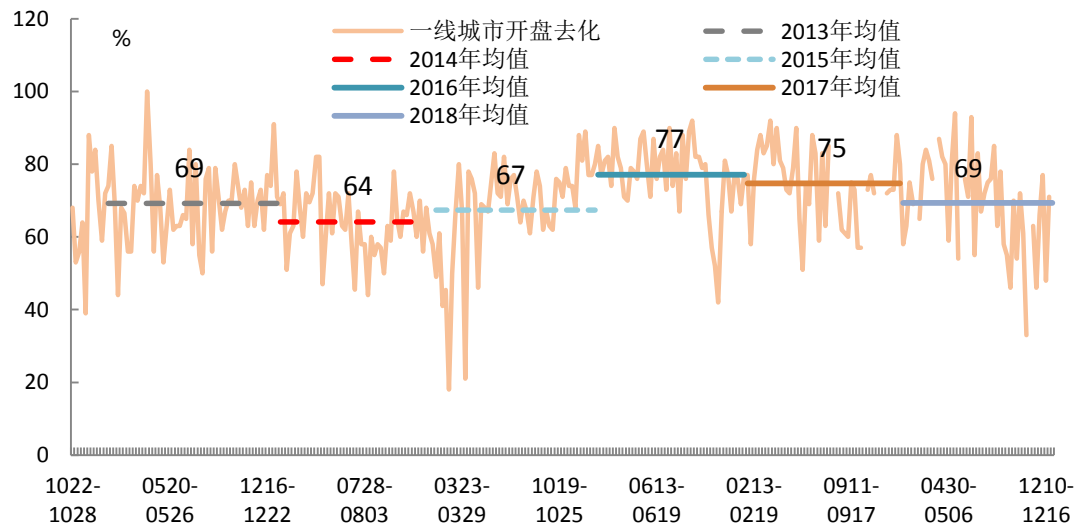
资料来源：世联行，平安证券研究所

图表4 19城市二手房挂牌数据



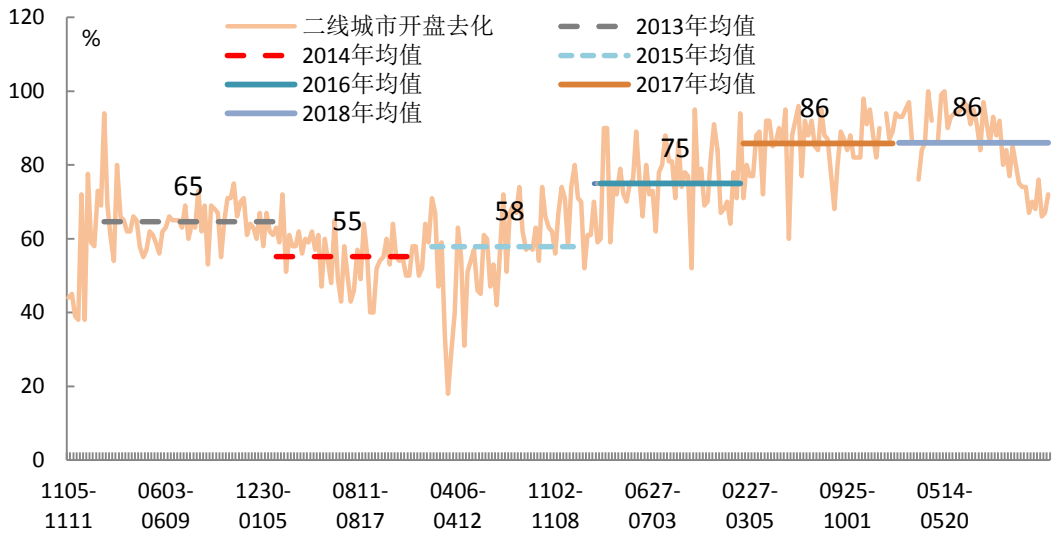
资料来源：链家，平安证券研究所

图表5 全国一线城市每周新开盘项目平均去化率



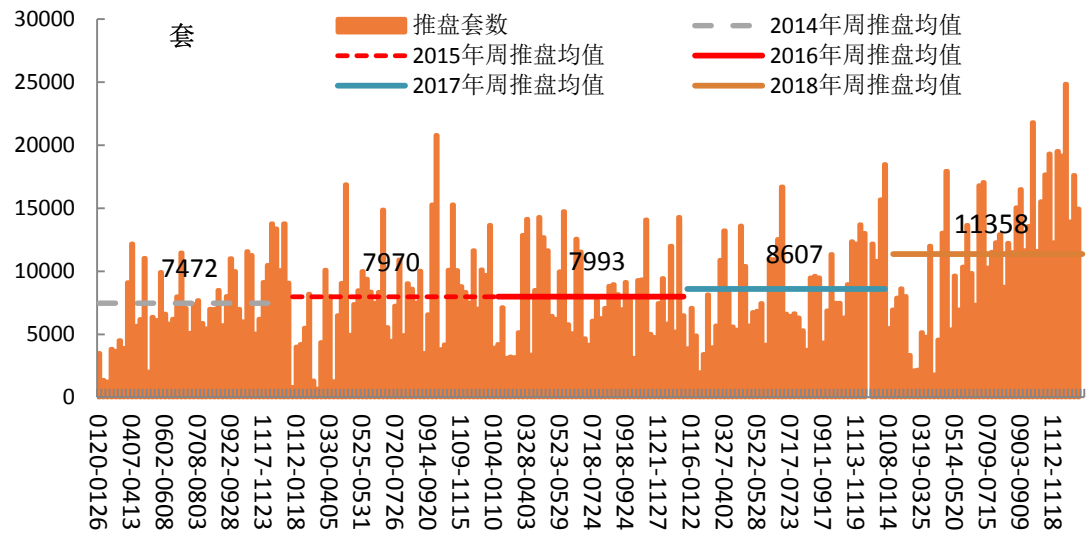
资料来源：中指库，平安证券研究所

图表6 全国主要二线城市每周新开盘项目平均去化率



资料来源：中指库，平安证券研究所

图表 7 全国重点城市周推盘量走势



资料来源：中指库，平安证券研究所

二、 本周行业动态

2.1 对百强房企销售数据的点评

事项：

克而瑞公布 2018 年主流房企销售及排名。

平安观点：

业绩完成率高，龙头规模超 7000 亿。2018 年主流房企业绩表现依旧靓丽，碧桂园以 7286.9 亿元雄踞销售榜首，万科、恒大紧随其后，分别实现销售额 6069.2 亿元、5511 亿元。规模房企凭借前瞻性布局、品牌、产品及资源等优势加速前进，千亿军团已扩容至 30 家。我们统计的 21 家主流房企合计实现销售额 5.2 万亿，完成全年目标的 101%，销售额平均同比增长 30% 以上。

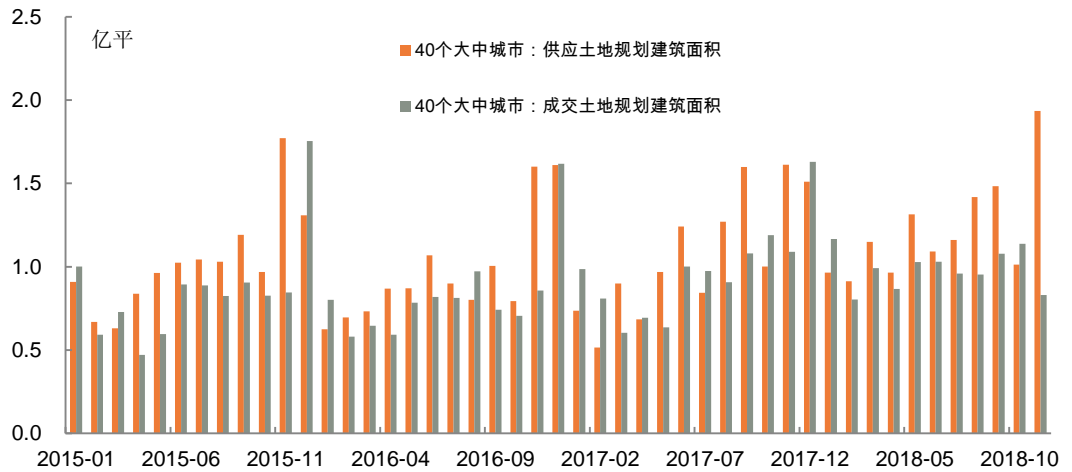
集中度持续提升，大中型房企表现靓丽。2018 年行业十强市占率 26.9%，同比上升 2.7 个百分点。各梯队集中度均呈上升趋势，其中 TOP100 房企集中度升幅最大，同比提升 11.3 个百分点至 66.7%。2019 年楼市进一步调整背景下，龙头房企在品牌、融资、管控、拿地方面优势将更加明显，市场集中度有望加速提升。从各个梯队来看，中型房企通过城市深耕、行业并购等形式，销售规模进一步实现突破，龙光、荣盛、金科销售额同比增速分别达到 110.8%、93.7%、89.5%。从 12 月单月数据来看，碧桂园、万科、绿地销售金额分别为 641、630、567 亿元，排名靠前。

收购兼并、合作拿地仍是房企规模快速提升重要推手。在自身强大的销售能力和产品能力基础上，并购及品牌输出、小股操盘成为大中型房企提升规模的强大助推器，2018 年招保万金销售额权益占比仅 70% 左右，TOP100 房企销售金额权益比自 2016 年的 85% 降至 2018 年的 80%。凭借品牌优势和管理输出，除快速提升规模外，大中型房企以较小的权益投资获取更高的权益回报，利于维持较高 ROE 水平，万科、保利等房企 ROE 均保持在 15% 以上，受制于拿地门槛上升等因素，预计合作拿地、小股操盘等模式仍将延续。

三、 土地市场：成交面积环比上升

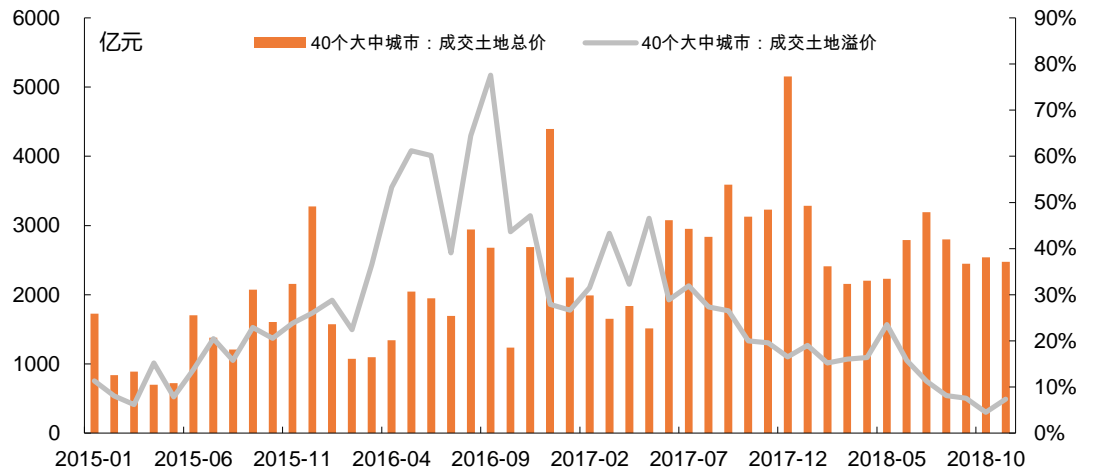
12月17日-12月23日监测的40个主要城市推出住宅用地112宗，较上周减少12宗，推出面积593万平方米，较上周减少135万平方米；成都推出64万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，40个城市共成交住宅用地75宗，较上周增加27宗，成交面积443万平方米，较上周增加127万平方米；成都成交57万平方米，为成交量较大的城市；40个主要城市住宅用地成交总金额630亿元，较上周增加146亿元，武汉收金居前。

图表8 40个大中城市土地成交建面



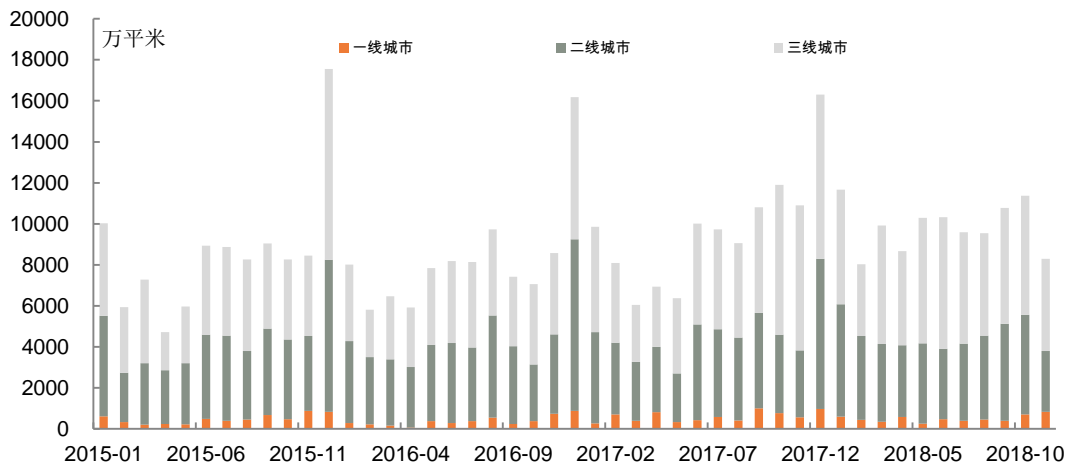
资料来源：Wind，平安证券研究所

图表9 40个大中城市土地成交总价及溢价率



资料来源：Wind，平安证券研究所

图表 10 一、二、三线城市成交建筑面积



资料来源: Wind, 平安证券研究所

图表 11 重点公司盈利预测表

股票名称	股票代码	股票价格 2018-12-28	EPS (元/股)				PE (倍)				评级
			2016A	2017A	2018E	2019E	2016A	2017A	2018E	2019E	
招商蛇口	001979	17.35	1.21	1.55	2.0	2.57	14.3	11.2	8.7	6.8	强烈推荐
万科 A	000002	23.82	1.9	2.54	3.26	4.11	12.5	9.4	7.3	5.8	强烈推荐
保利地产	600048	11.79	1.05	1.32	1.7	2.15	11.2	8.9	6.9	5.5	强烈推荐
金地集团	600383	9.62	1.4	1.52	1.85	2.13	6.9	6.3	5.2	4.5	强烈推荐
新城控股	601155	23.69	1.34	2.67	3.84	5.17	17.7	8.9	6.2	4.6	强烈推荐
天健集团	000090	4.60	0.31	0.42	0.5	0.74	14.8	11.0	9.2	6.2	推荐
世联行	002285	5.08	0.37	0.49	0.57	0.7	13.7	10.4	8.9	7.3	推荐
宋都股份	600077	2.58	-0.15	0.12	0.19	0.25	-17.2	21.5	13.6	10.3	推荐

资料来源: Wind, 平安证券研究所

平安证券综合研究所投资评级：

股票投资评级：

- 强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 20%以上）
- 推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 10%至 20%之间）
- 中 性（预计 6 个月内，股价表现相对沪深 300 指数在 $\pm 10\%$ 之间）
- 回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于沪深 300 指数 10%以上）

行业投资评级：

- 强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 5%以上）
- 中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对沪深 300 指数在 $\pm 5\%$ 之间）
- 弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于沪深 300 指数 5%以上）

公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代替行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司 2019 版权所有。保留一切权利。



平安证券
PINGAN SECURITIES

平安证券综合研究所

电话：4008866338

深圳

上海

北京

深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 62 楼
邮编：518033

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 25 楼
邮编：200120
传真：(021) 33830395

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层
邮编：100033