

地产行业周报

成交环比回升，房价涨幅收窄

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业周报*地产*成交延续低位，按揭利率回落》 2019-01-13
 《行业周报*地产*降准改善资金环境，难改基本面下行趋势》 2019-01-06
 《行业周报*地产*成交环比回升，主流房企销售靓丽》 2019-01-01
 《行业快评*地产*主流房企销量靓丽，集中度持续提升》 2019-01-01
 《行业动态跟踪报告*地产*2019年地产行业十大猜想》 2018-12-24

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：**本周公布的70城新房房价环比上涨0.8%，涨幅较11月回落0.2个百分点，二手房房价环比涨幅更是收窄至0.3%。展望未来，我们认为一二线城市经历连续两三年调整，叠加“稳房价稳地价稳预期”的政策导向，预计后续房价以稳为主；相比之下2017年来快速上涨的三四线，随着供应增加、需求弱化，后续房价调整压力将逐步增大。当前板块仍处于政策与基本面博弈期，建议关注低估值龙头及高股息率个股，如万科、保利、金地、招商等；后续随着政策环境改善、盈利下调及资金链风险释放，可博弈基本面复苏的反弹，逐步布局高周转弹性标的，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40160套，环比升7%，同比升4%，高于2019年周均值0.6%；其中本周一线城市环比降15%，二线城市环比升18%，三线城市环比升7%。2019年日均成交环比2018年降7.3%。**推盘量环比下降，去化率延续下滑。**上周（01.07-01.13）重点城市新开盘29个项目，推出房源5801套，环比降30%，低于2018年周均值49.7%。平均去化率51%，环比降7个百分点。**一手商品房1月日均成交：环同比下降。**截止1月19日，重点城市日均成交套数环比降29%，同比降4%。其中一线城市环比降33%（同比升3%），二线城市环比降36%（同比降22%），三线城市环比降21%（同比升14%）。**二手房成交环比上升，同比持平。**本周二手房整体成交套数环比升8%，同比持平。**19城二手房挂牌套数周环比升0.9%。**1月19日19城二手房挂牌62.5万套，环比升0.9%，较2018年初升78.7%。深圳环比升0.4%，北京降1%，上海降1.1%，广州升0.8%，成都升1.8%。
- 本周动态：**国家统计局公布2018年12月70城房价数据。**平安观点：整体环比涨幅回落，二手房调整更为明显。**12月70城房价环比上涨0.8%，同比上涨10.6%，涨幅较11月回落0.2个和扩大0.3个百分点。其中一二三线城市环比上涨1.3%、0.7%和0.7%，涨幅扩大1.0个和回落0.3个、0.2个百分点。从二手房房价来看，70城二手房房价环比升0.3%，较11月收窄0.2个百分点，涨幅连续4个月收窄；其中一二三线城市二手房房价环比降0.3%和升0.1%、0.3%，相比新房市场，二手房市场调整更为明显。**楼市延续下行，三四线调整压力大于一二线。**2018年下半年楼市持续下行，全国单月销售面积自9月以来持续负增长，重点城市去化率持续下降。平安地产统计的19城市二手房挂牌房源较2018年年初增长70%以上，反映市场观望依旧浓厚。在去化率下滑，回款压力加大背景下，不排除个别中小房企面临资金压力。分城市来看，我们认为一二线城市经历连续两三年调整，叠加“稳房价稳地价稳预期”的政策导向，预计后续房价以稳为主；相比之下2017年来快速上涨的三四线，随着供应增加、需求弱化，后续房价调整压力将逐步增大。
- 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 40160 套，环比升 7%，同比升 4%，高于 2019 年周均值 0.6%；其中本周一线城市环比降 15%，二线城市环比升 18%，三线城市环比升 7%。2019 年日均成交环比 2018 年降 7.3%。
- **推盘量环比下降，去化率环比下降。**上周（01.07-01.13）重点城市新开盘 29 个项目，推出房源 5801 套，环比降 30%，低于 2018 年周均值 49.7%。平均去化率 51%，环比降 7 个百分点。
- **一手商品房 1 月日均成交：环比下降，同比下降。**截止 1 月 19 日，重点城市日均成交套数环比降 29%，同比降 4%。其中一线城市环比降 33%（同比升 3%），二线城市环比降 36%（同比降 22%），三线城市环比降 21%（同比升 14%）。
- **二手房成交环比上升，同比持平。**本周二手房整体成交套数环比升 8%，同比持平。
- **19 城二手房挂牌套数周环比升 0.9%。**1 月 19 日 19 城二手房挂牌 62.5 万套，环比升 0.9%，较 2018 年初升 78.7%。深圳环比升 0.4%，北京降 1%，上海降 1.1%，广州升 0.8%，成都升 1.8%，重庆升 0.3%。

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（万平方米）		
	新房	本周	环比	同比	本周	环比
整体跟踪城市	40160	7%	4%	484	13%	8%
北京	1013	-25%	201%	14	-22%	250%
上海	2183	-29%	-20%	21	-28%	-16%
深圳	1030	13%	-27%	10	0%	-9%
广州	1108	13%	17%	12	9%	9%
一线城市合计	5334	-15%	-2%	57	-16%	12%
武汉	2403	53%	-39%	27	50%	-37%
杭州	1085	-12%	-55%	13	-7%	-54%
成都	3857	199%	56%	49	717%	81%
南京	760	-20%	-55%	9	-18%	-53%
青岛	1697	-13%	-19%	20	-13%	-13%
厦门	198	61%	20%	3	50%	50%
苏州	1562	6%	13%	19	6%	12%
济南	1218	-6%	19%	54	0%	26%
长春	2158	-23%	27%	23	-21%	28%
大连	230	-4%	-58%	2	-33%	-67%
二线城市合计	15168	18%	-13%	219	23%	-3%
东莞	821	17%	-10%	9	13%	-10%
无锡	795	66%	0%	9	50%	-10%
宁波	812	-15%	149%	10	-9%	150%
佛山	3308	-13%	125%	28	0%	115%
南宁	3503	33%	467%	39	34%	457%
扬州	590	15%	-34%	7	17%	-36%
惠州	495	45%	19%	6	50%	20%
温州	1454	73%	73%	18	64%	64%
泉州	412	-9%	-23%	5	0%	-17%
襄阳	191	-14%	-49%	2	-33%	-50%

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
芜湖		52	-46%	-82%	1	0%	-67%
安庆		102	-74%	-27%	1	-80%	-50%
岳阳		175	-9%	18%	2	0%	0%
韶关		136	-19%	-36%	2	0%	-33%
江阴		273	-13%	-61%	4	0%	-56%
常州		1569	-3%	-16%	9	13%	29%
淮安		1011	19%	-4%	12	20%	-8%
连云港		827	-18%	-38%	9	-18%	-40%
镇江		1255	18%	-6%	15	25%	-6%
江门		131	52%	-20%	2	100%	0%
莆田		363	7%	82%	5	25%	150%
泰安		315	-8%	4%	3	-25%	-25%
盐城		261	93%	-33%	3	50%	-25%
三线城市合计		19658	7%	24%	208	13%	21%
二手房							
北京		2574	13%	5%	23	15%	5%
深圳		1208	1%	-28%	11	-54%	-21%
杭州		915	14%	0%	8	14%	-11%
南京		1102	7%	-20%	9	0%	-25%
青岛		761	9%	-44%	7	17%	-42%
苏州		2109	-3%	80%	22	-4%	100%
厦门		1048	31%	528%	10	25%	400%
扬州		166	-5%	-42%	1	-50%	-67%
岳阳		86	-18%	-49%	1	0%	-50%
大连		906	15%	-19%	7	17%	-22%
一手房				二手房			
区域	环比	同比	环比	同比			
一线城市	-15%	-2%	9%	-9%			
二线城市	18%	-13%	9%	10%			
三线城市	7%	24%	-10%	-44%			
总体	7%	4%	8%	0%			

资料来源：成交数据来自各地房管局，平安证券研究所

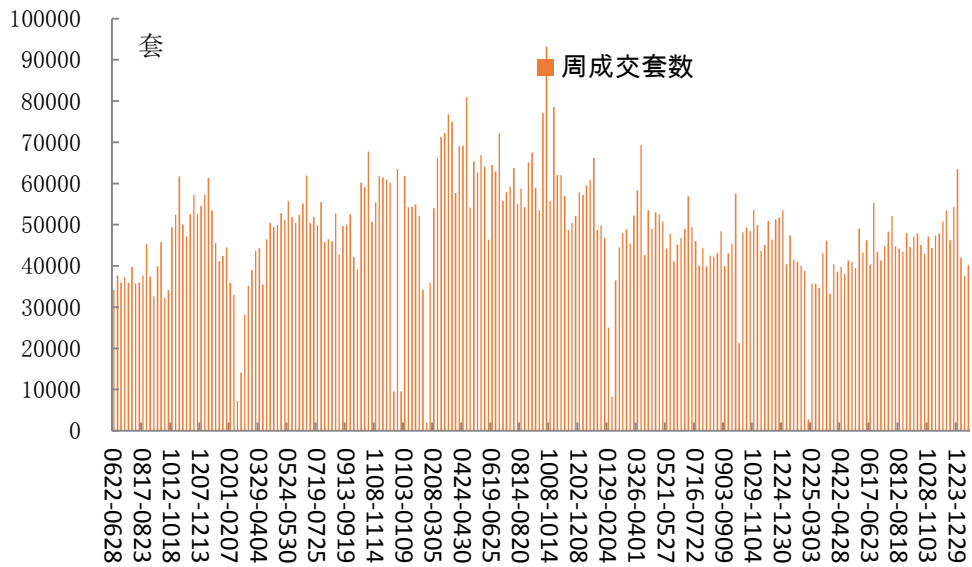
图表 2 每月日均一手成交套数

城市	2019年1月	环比	同比
深圳	128	-37%	-29%
上海	366	6%	1%
北京	177	-4%	119%
广州	145	-71%	-15%
一线城市合计	816	-33%	3%
南京	132	-37%	-48%
杭州	161	-53%	-54%
武汉	255	-59%	-54%
成都	429	-40%	18%
苏州	213	-29%	21%

城市	2019年1月	环比	同比
青岛	253	-20%	-25%
厦门	17	-37%	21%
济南	163	-4%	-5%
长春	334	5%	50%
大连	34	-50%	-64%
二线城市合计	1991	-36%	-22%
无锡	67	-45%	-40%
宁波	127	4%	189%
东莞	93	-55%	-23%
佛山	474	-37%	45%
南宁	463	14%	420%
扬州	78	47%	-21%
惠州	58	-25%	-5%
温州	149	-9%	17%
泉州	59	-29%	-25%
襄阳	30	-61%	-36%
芜湖	10	-38%	-78%
安庆	41	21%	24%
岳阳	25	-32%	-52%
韶关	21	-22%	-38%
江阴	44	-6%	-50%
汕头	1	0%	-67%
常州	227	-8%	-7%
淮安	127	0%	-20%
连云港	136	18%	-31%
镇江	152	-31%	-15%
江门	14	-22%	-44%
莆田	49	88%	133%
泰安	45	-18%	-12%
盐城	34	-53%	-41%
三线城市合计	2613	-21%	14%
跟踪城市整体	5420	-29%	-4%

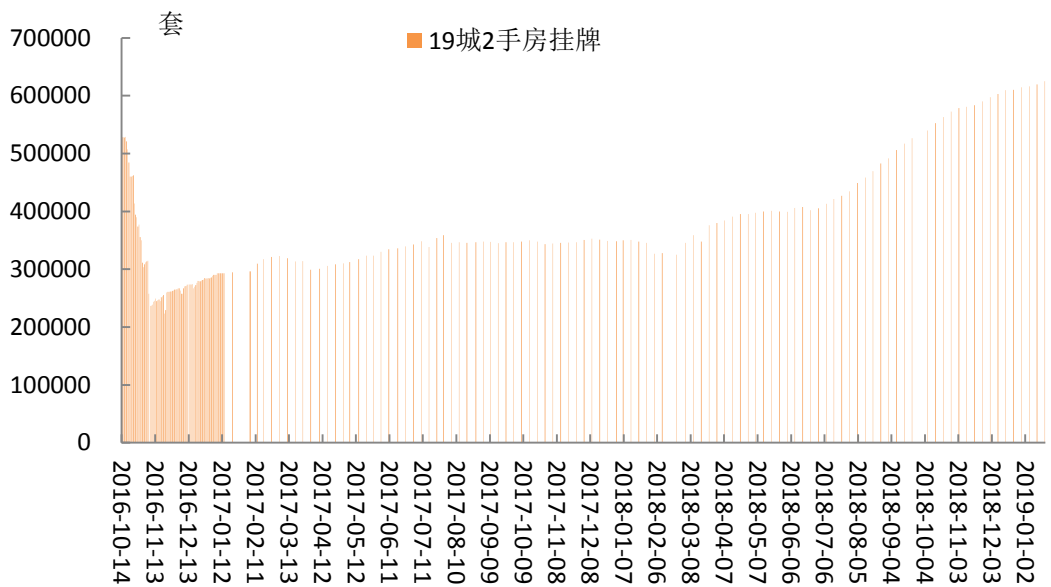
资料来源：各地房管局，平安证券研究所

图表3 每周周成交走势



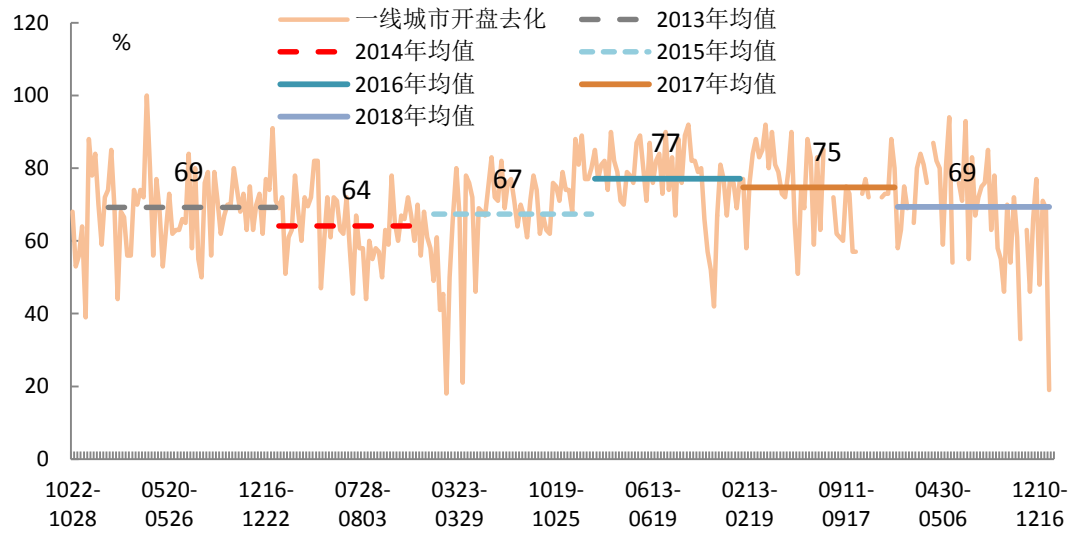
资料来源：各地房管局，平安证券研究所

图表4 19城市二手房挂牌数据



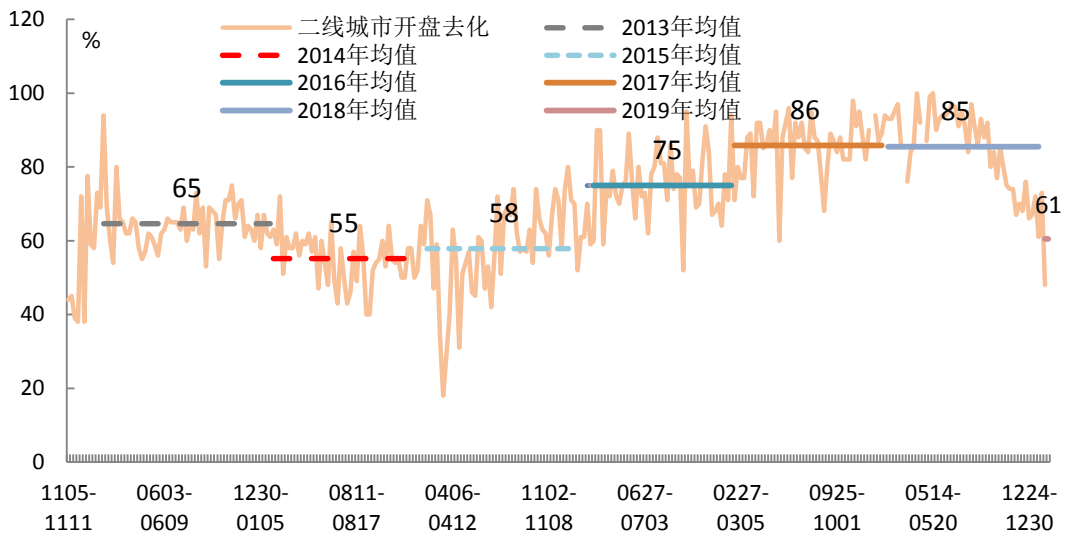
资料来源：链家，平安证券研究所

图表5 全国一线城市每周新开盘项目平均去化率



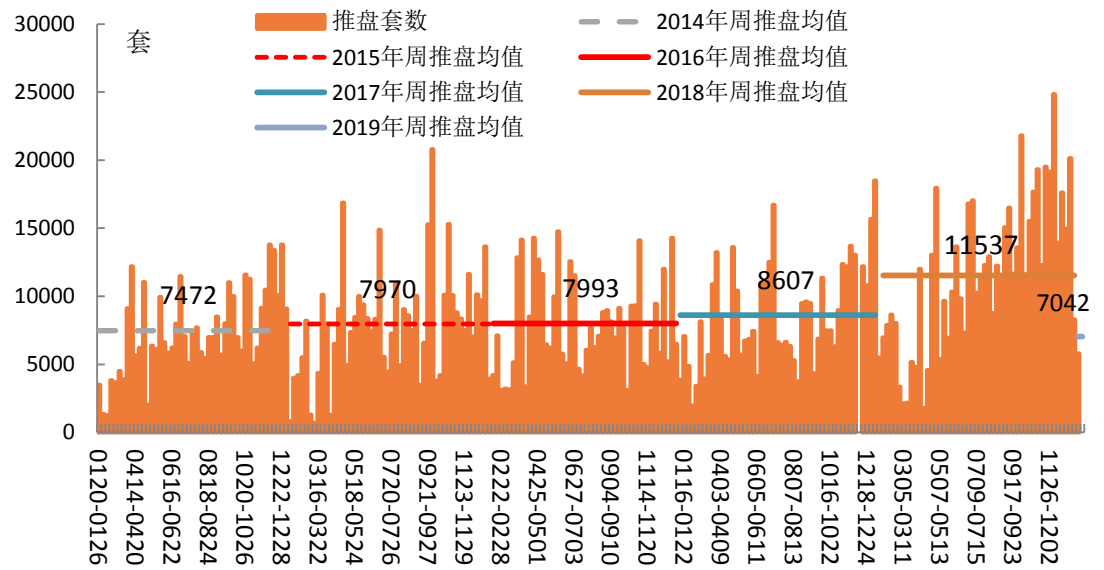
资料来源：中指库，平安证券研究所

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 2018年12月70城房价数据点评

事项：

国家统计局公布2018年12月70城房价数据。

平安观点：

整体环比涨幅回落，二手房调整更为明显。12月70城房价环比上涨0.8%，同比上涨10.6%，涨幅较11月回落0.2个百分点和扩大0.3个百分点。其中一二三线城市环比上涨1.3%、0.7%和0.7%，涨幅扩大1.0个和回落0.3个、0.2个百分点。从二手房房价来看，70城二手房房价环比升0.3%，较11月收窄0.2个百分点，涨幅连续4个月收窄；其中一二三线城市二手房房价环比降0.3%和升0.1%、0.3%，相比新房市场，二手房市场调整更为明显。

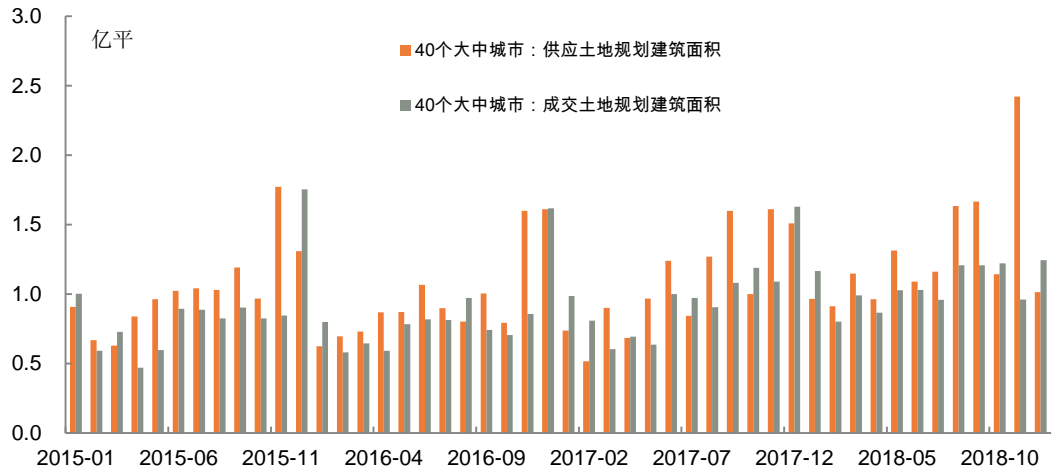
楼市延续下行，三四线调整压力大于一二线。2018年下半年楼市持续下行，全国单月销售面积自9月以来持续负增长，重点城市去化率持续下降。平安地产统计的19城市二手房挂牌房源较2018年初增长70%以上，反映市场观望依旧浓厚。在去化率下滑，回款压力加大背景下，不排除个别中小房企面临资金压力。分城市来看，我们认为一二线城市经历连续两三年调整，叠加“稳房价稳地价稳预期”的政策导向，预计后续房价以稳为主；相比之下2017年来快速上涨的三四线，随着供应增加、需求弱化，后续房价调整压力将逐步增大。

三、 土地市场：成交面积环比上升

2019年1月7日-2019年1月13日监测的40个主要城市推出住宅用地47宗，较上周持平，推出面积310

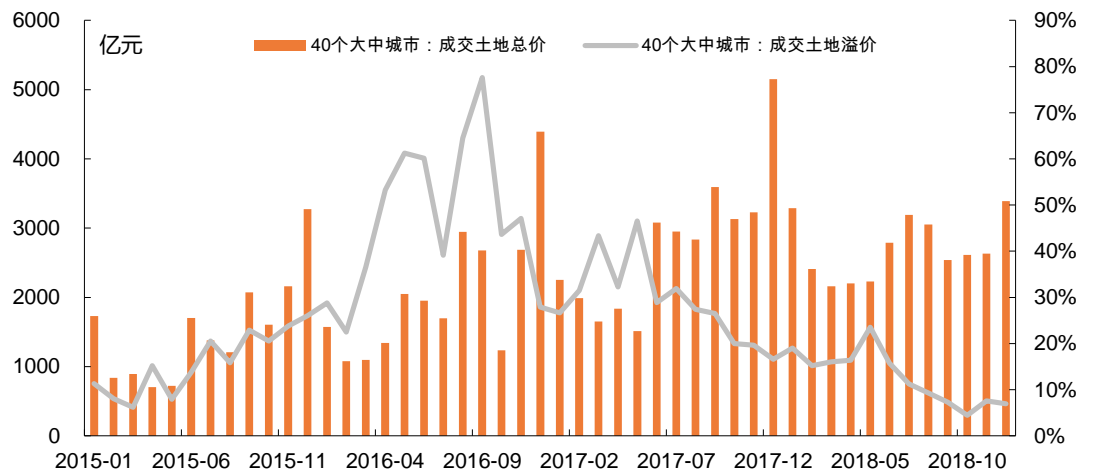
万平米，较上周增加92万平米；长春推出97万平米，为推出量较大的城市。成交方面，40个城市共成交住宅用地34宗，较上周增加10宗，成交面积179万平米，较上周增加76万平米；天津成交46万平米，为成交量较大的城市；40个主要城市住宅用地成交总金额280亿元，较上周增加70亿元，苏州收金居前。

图表 8 40个大中城市土地成交建面



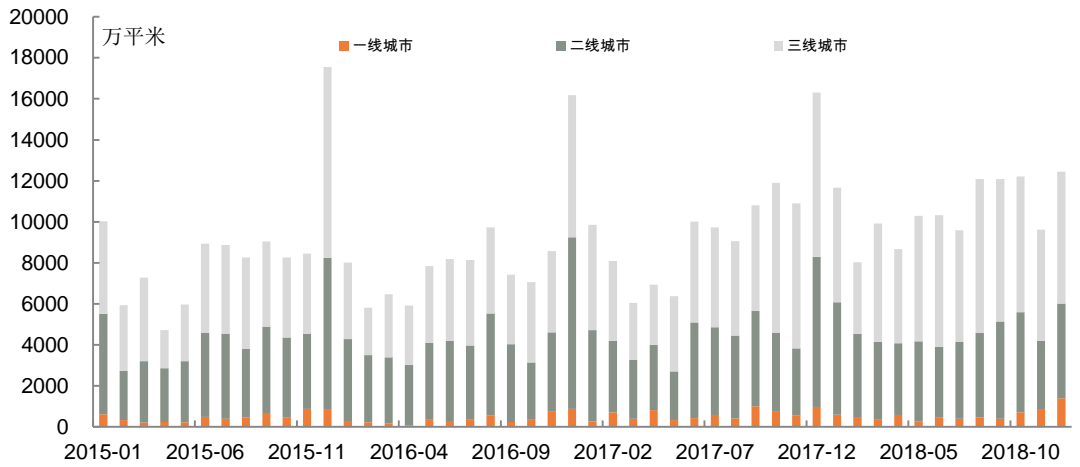
资料来源：Wind，平安证券研究所

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 2019-1-18	EPS (元/股)				PE (倍)				评级
			2016A	2017A	2018E	2019E	2016A	2017A	2018E	2019E	
招商蛇口	001979	18.39	1.21	1.55	2.0	2.57	15.2	11.9	9.2	7.2	强烈推荐
万科 A	000002	25.76	1.9	2.54	3.26	4.11	13.6	10.1	7.9	6.3	强烈推荐
保利地产	600048	12.07	1.04	1.31	1.58	1.91	11.6	9.2	7.6	6.3	强烈推荐
金地集团	600383	10.21	1.4	1.52	1.85	2.13	7.3	6.7	5.5	4.8	强烈推荐
新城控股	601155	26.26	1.34	2.67	3.84	5.17	19.6	9.8	6.8	5.1	强烈推荐
天健集团	000090	5.03	0.31	0.42	0.5	0.74	16.2	12.0	10.1	6.8	推荐
世联行	002285	4.92	0.37	0.49	0.57	0.7	13.3	10.0	8.6	7.0	推荐
宋都股份	600077	2.73	-0.15	0.12	0.19	0.25	-18.2	22.8	14.4	10.9	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
PING AN SECURITIES

平安证券综合研究所

电话：4008866338

深圳

深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 62 楼
邮编：518033

上海

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

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