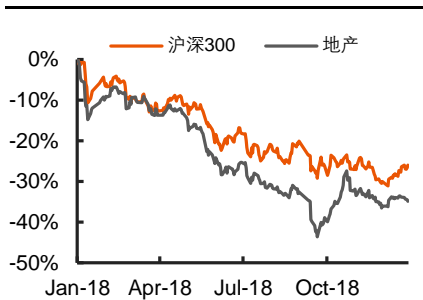


## 地产行业周报

## 机构持仓延续回升，全年关注一二线房企

## 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\*投资保持韧性，新开工延续高位》  
2019-01-21

《行业周报\*地产\*成交环比回升，房价涨幅收窄》  
2019-01-20

《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

## 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：**本周统计局公布 2018 年投资数据，地产投资仍保持韧性，年末销售受推盘加大冲击业绩影响略有回升，同期公布的机构地产持仓由三季度末的 4.1%提升 5.1%。展望 2019 年，因需求透支、土拍降温、新开工增速回落等，行业基本面料将持续下行，全年机会在于政策与基本面博弈。上半年整体以防守为主，但震荡行情中有政策博弈的反弹机会，建议关注布局核心城市、定位主流产品的行业龙头如万科、保利、金地、招商等；下半年随政策环境改善、盈利下调及资金链风险释放，可博弈基本面复苏的反弹，高周转快销售弹性标的表现更佳，如新城、中南、荣盛等；全年建议关注处于政策及基本面双重底部的一二线房企。
- **本周成交：成交环比上升，同比上升。**本周重点城市成交 42221 套，环比升 3%，同比升 1%，高于 2019 年周均值 3.1%；其中本周一线城市环比升 12%，二线城市环比升 9%，三线城市环比降 3%。2019 年日均成交环比 2018 年降 5%。**推盘量环比下降，去化率环比下降。**1 月 7 日-1 月 13 日重点城市新开盘 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，同比持平。**截止 1 月 26 日，重点城市日均成交套数环比降 28%，同比持平。其中一线城市环比降 36%（同比降 1%），二线城市环比降 33%（同比降 19%），三线城市环比降 20%（同比升 21%）。**二手房成交环比下降，同比下降。**本周二手房整体成交套数环比降 7%，同比降 3%。**19 城二手房挂牌套数周环比升 4.6%。**1 月 26 日 19 城二手房挂牌 65.4 万套，环比升 4.6%，较 2018 年初升 86.9%。深圳环比降 0.4%，北京降 0.7%，上海降 1.5%，广州升 5.1%，成都升 9.8%，重庆升 7.4%。
- **本周动态：**国家统计局公布 2018 年全国房地产销售及投资数据。**平安观点：投资同比增长 9.5%，2019 年料将逐步回落。**2018 年全国房地产投资同比增长 9.5%，较前 11 月回落 0.2 个百分点。我们认为投资短期维持高位一方面因土地购置费依旧为强支撑，另一方面房企趁降温窗口期开工抢需求导致建安投资回升。展望 2019 年，土拍降温叠加新开工增速回落、施工强度微降，预计地产投资增速将回落至 0%—5%。**推盘加大带动单月销售增速反弹，一二线好于三四线。**2018 年全国商品房销售面积同比增长 1.3%，销售额同比增长 12.2%。受益于房企年末冲业绩加大推盘，12 月单月销售面积同比增长 0.9%、销售额同比增长 12.3%，增速环比上升 6 个和 3.5 个百分点。单月销售均价 8879 元/平，连续两月上涨，我们认为主要因一二线推盘增加及三四线持续降温所致。观望情绪下一二线楼市或将延续低位盘整，而三四线将步入调整通道，预计 2019 年全国销售面积同比降 6.9%。
- **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 42221 套，环比升 3%，同比升 1%，高于 2019 年周均值 3.1%；其中本周一线城市环比升 12%，二线城市环比升 9%，三线城市环比降 3%。截止目前，2019 年日均成交环比 2018 年降 5%。
- **一手商品房 1 月日均成交：环比下降，同比持平。**截止 1 月 26 日，重点城市日均成交套数环比降 28%，同比持平。其中一线城市环比降 36%（同比降 1%），二线城市环比降 33%（同比降 19%），三线城市环比降 20%（同比升 21%）。
- **二手房成交环比下降，同比下降。**本周二手房整体成交套数环比降 7%，同比降 3%。
- **19 城二手房挂牌套数周环比升 4.6%。**1 月 26 日 19 城二手房挂牌 65.4 万套，环比升 4.6%，较 2018 年初升 86.9%；其中深圳环比降 0.4%，北京降 0.7%，上海降 1.5%，广州升 5.1%，成都升 9.8%，重庆升 7.4%。

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
<b>整体跟踪城市</b>	<b>42221</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>	<b>491</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
北京	1778	75%	87%	20	43%	100%
上海	2148	-2%	3%	21	0%	5%
深圳	754	-27%	-25%	7	-30%	-13%
广州	1320	19%	-14%	15	25%	-12%
<b>一线城市合计</b>	<b>6000</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>	<b>63</b>	<b>11%</b>	<b>15%</b>
武汉	3216	34%	-23%	35	30%	-22%
杭州	1413	30%	-51%	16	23%	-53%
成都	3556	-8%	22%	42	-14%	31%
南京	1055	39%	-4%	13	44%	8%
青岛	1847	10%	-17%	22	10%	-8%
厦门	144	-27%	-4%	2	-33%	0%
苏州	1497	4%	31%	18	0%	29%
济南	1323	8%	2%	54	0%	26%
长春	1812	-11%	17%	19	-14%	19%
大连	338	44%	-48%	3	50%	-57%
<b>二线城市合计</b>	<b>16201</b>	<b>9%</b>	<b>-11%</b>	<b>224</b>	<b>3%</b>	<b>-2%</b>
东莞	767	-7%	8%	8	-11%	0%
无锡	835	5%	-5%	10	11%	-9%
宁波	809	-11%	93%	10	-9%	100%
佛山	3309	-3%	-12%	26	-10%	-37%
南宁	2009	-43%	317%	23	-41%	360%
扬州	668	39%	1%	9	50%	13%
惠州	389	-14%	-7%	5	-17%	0%
温州	970	-30%	47%	12	-29%	33%
泉州	395	-1%	-35%	5	0%	-29%
襄阳	344	102%	-9%	4	100%	-20%
芜湖	299	580%	6%	4	700%	33%
安庆	214	110%	355%	3	200%	200%
岳阳	207	15%	-65%	2	0%	-71%

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
韶关		157	17%	-37%	2	0%	-33%
江阴		465	70%	-19%	6	50%	-25%
常州		2102	29%	53%	9	0%	80%
淮安		804	-16%	-27%	9	-18%	-31%
连云港		883	10%	-29%	10	11%	-29%
镇江		1407	12%	-9%	16	7%	-11%
江门		86	-38%	-23%	1	-50%	0%
莆田		178	-51%	96%	2	-60%	100%
泰安		341	17%	16%	4	33%	0%
盐城		375	44%	52%	5	67%	67%
<b>三线城市合计</b>		<b>20020</b>	<b>-3%</b>	<b>10%</b>	<b>204</b>	<b>-6%</b>	<b>-1%</b>
<b>二手房</b>							
北京		2605	1%	3%	23	0%	5%
深圳		1128	-7%	-29%	10	-9%	-29%
杭州		950	4%	0%	8	0%	-11%
南京		1177	7%	9%	10	11%	11%
青岛		730	-4%	-48%	6	-14%	-50%
苏州		1921	-9%	81%	20	-9%	82%
厦门		600	-43%	163%	6	-40%	200%
扬州		178	7%	-17%	2	100%	0%
岳阳		109	-2%	-32%	1	0%	-50%
大连		702	-23%	-36%	5	-29%	-44%
<b>一手房</b>				<b>二手房</b>			
<b>区域</b>		<b>环比</b>	<b>同比</b>	<b>环比</b>	<b>同比</b>		
一线城市		12%	8%	-1%	-9%		
二线城市		9%	-11%	-11%	3%		
三线城市		-3%	10%	4%	-23%		
总体		3%	1%	-7%	-3%		

资料来源：成交数据来自各地房管局，平安证券研究所

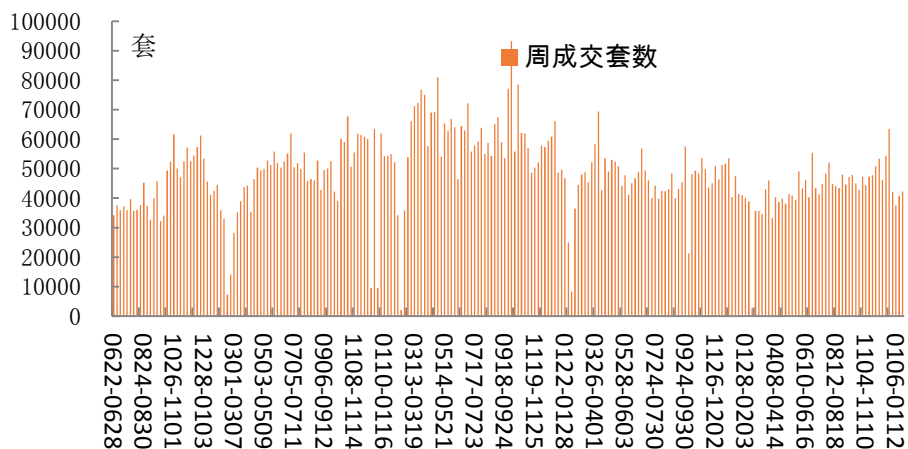
图表 2 每月日均一手成交套数

城市	2019年1月	环比	同比
深圳	122	-40%	-33%
上海	350	1%	-3%
北京	161	-13%	99%
广州	156	-68%	-9%
<b>一线城市合计</b>	<b>789</b>	<b>-36%</b>	<b>-1%</b>
南京	137	-35%	-46%
杭州	172	-50%	-51%
武汉	310	-50%	-44%
成都	450	-37%	24%
苏州	209	-30%	19%
青岛	255	-20%	-24%
厦门	10	-63%	-29%
济南	170	1%	-1%

城市	2019年1月	环比	同比
长春	309	-3%	39%
大连	38	-44%	-60%
<b>二线城市合计</b>	<b>2060</b>	<b>-33%</b>	<b>-19%</b>
无锡	81	-33%	-27%
宁波	128	5%	191%
东莞	98	-52%	-19%
佛山	478	-37%	46%
南宁	416	2%	367%
扬州	79	49%	-20%
惠州	56	-27%	-8%
温州	143	-13%	13%
泉州	58	-30%	-27%
襄阳	34	-56%	-28%
芜湖	18	13%	-60%
安庆	38	12%	15%
岳阳	26	-30%	-50%
韶关	21	-22%	-38%
江阴	50	6%	-43%
汕头	1	0%	-67%
常州	249	0%	2%
淮安	122	-4%	-23%
连云港	132	15%	-33%
镇江	165	-25%	-8%
江门	14	-22%	-44%
莆田	43	65%	105%
泰安	45	-18%	-12%
盐城	39	-47%	-33%
<b>三线城市合计</b>	<b>2782</b>	<b>-20%</b>	<b>21%</b>
<b>跟踪城市整体</b>	<b>5631</b>	<b>-28%</b>	<b>0%</b>

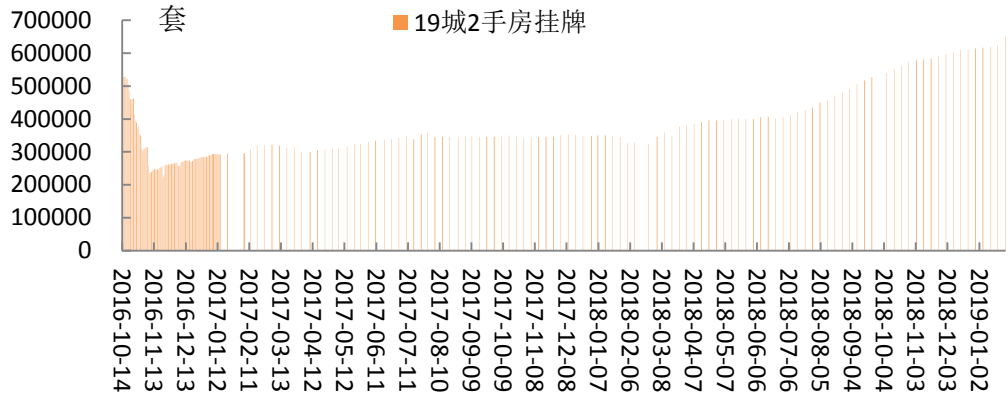
资料来源：各地房管局，平安证券研究所

图表3 每周成交走势



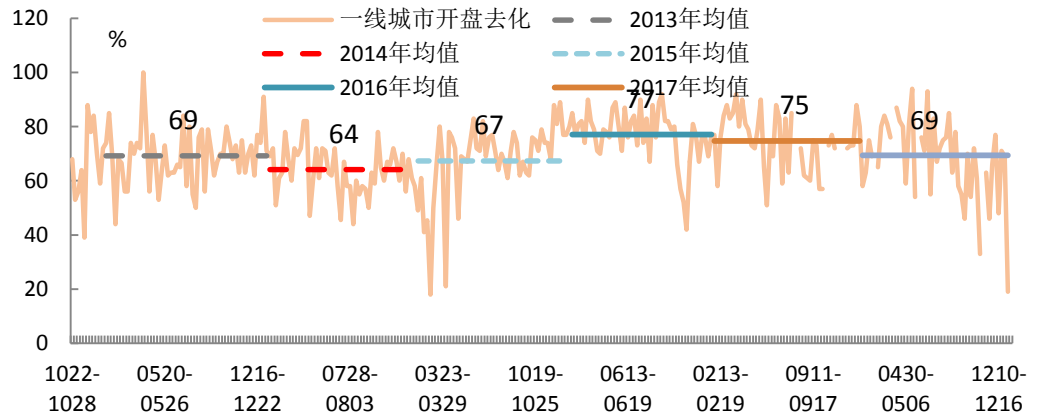
资料来源：各地房管局，平安证券研究所

图表4 19城市二手房挂牌数据



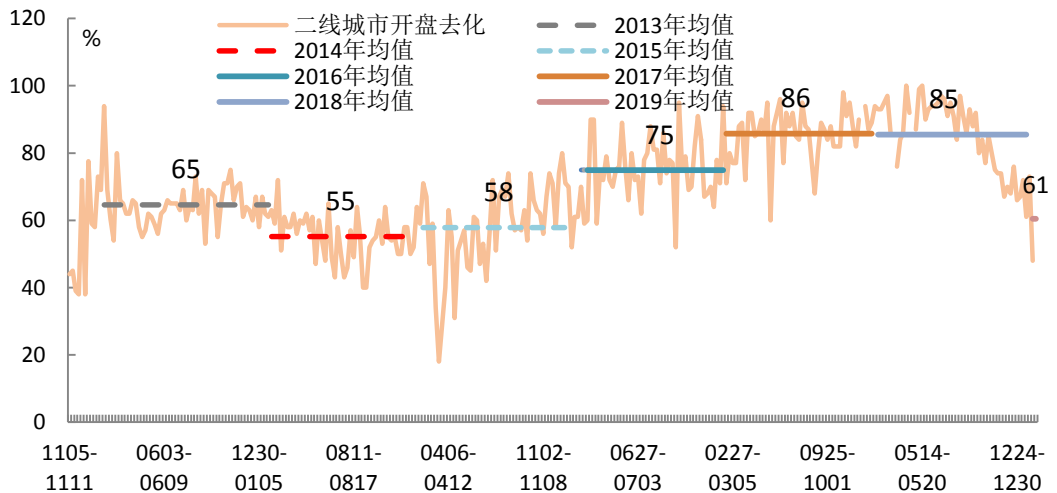
资料来源：链家，平安证券研究所

图表5 全国一线城市每周新开盘项目平均去化率



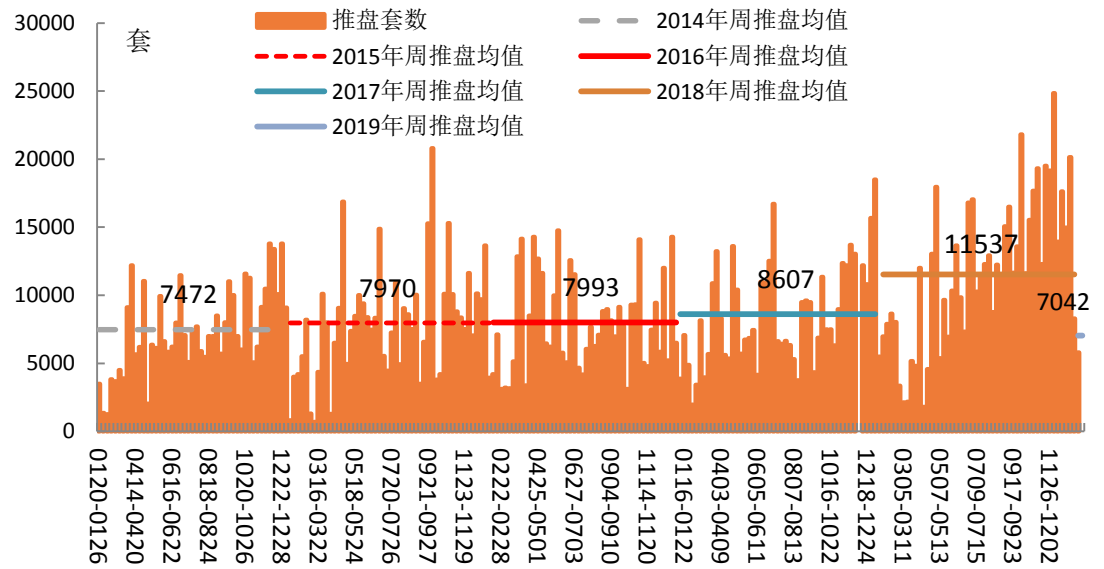
资料来源：中指库，平安证券研究所

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 对 2018 年全国房地产销售及投资数据的点评

事项：

国家统计局公布 2018 年全国房地产销售及投资数据。

平安观点：

**投资同比增长 9.5%，2019 年料将逐步回落。**2018 年全国房地产投资同比增长 9.5%，较前 11 月回落 0.2 个百分点；12 月单月投资同比增长 8.2%，较 11 月回落 1.1 个百分点。我们认为投资短期维持高位一方面因土地购置费依旧为强支撑，另一方面房企趁降温窗口期抢开工抢需求导致建安投资回升，受高开工及低竣工增速影响，全年施工面积增速环比扩大 0.5 个百分点至 5.2%。展望 2019 年，土拍降温叠加新开工增速回落、施工强度微降，预计地产投资增速将回落至 0%-5%。

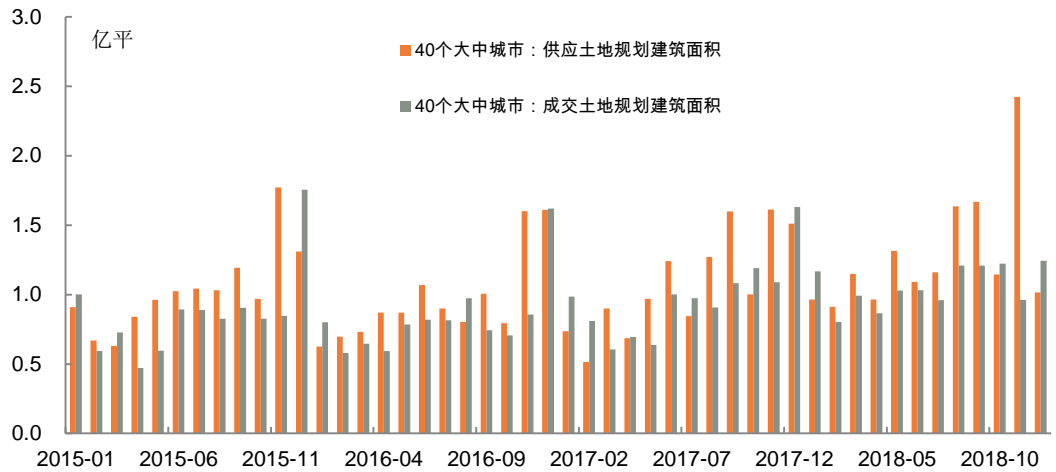
**推盘加大带动单月销售增速反弹，一二线好于三四线。**2018 年全国商品房销售面积同比增长 1.3%，销售额同比增长 12.2%，增速较前 11 月下降 0.1 个和上升 0.1 个百分点。受益于房企年末冲业绩加大推盘，12 月单月销售面积同比增长 0.9%、销售额同比增长 12.3%，增速环比上升 6 个和 3.5 个百分点。单月销售均价 8879 元/平，环比升 1.1%，连续两月上漲，我们认为主要因一二线推盘增加及三四线持续降温所致。展望 2019 年，观望情绪下预计一二线城市仍将延续低位盘整，而三四线将步入调整通道，预计 2019 年全国销售面积同比降 6.9%。

**新开工维持高位，2019 前高后低。**2018 年全国新开工同比增长 17.2%，较前 11 月上升 0.4 个百分点；12 月单月增速为 20.5%，较 11 月下降 1.2 个百分点。预计新开工短期仍将保持较高增速，主要因：1) 预计短期三四线新开工仍将延续积极；2) 按当前销售水平，全国住宅库存仅 0.3 年，处近年最低水平，住宅新开工将为全国商品房开工提供一定支撑。2018 年下半年以来楼市持续降温，库存累积及去化率下行将逐步传导到开工端，预计 2019 年新开工增速前高后低，全年同比微降。

### 三、 土地市场：成交面积环比上升

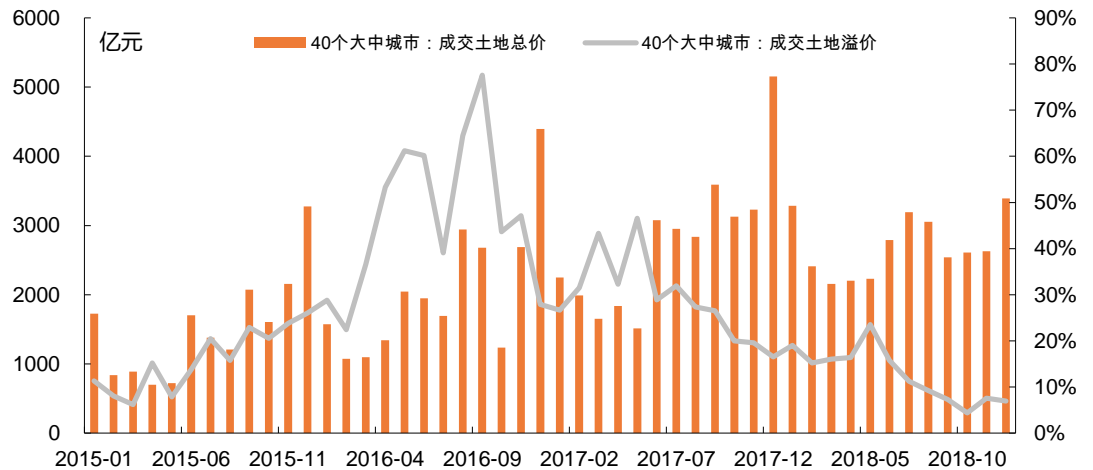
2019年1月14日-2019年1月20日监测的40个主要城市推出住宅用地95宗，较上周增加48宗，推出面积673万平米，较上周增加364万平米；其中昆明推出99万平米，为推出量较大的城市。成交方面，40个城市共成交住宅用地44宗，较上周增加10宗，成交面积290万平米，较上周增加111万平；长春成交49万平，为成交量较大的城市；40个主要城市住宅用地成交总金额301亿元，较上周增加21亿元，武汉收金居前。

图表8 40个大中城市土地成交建面



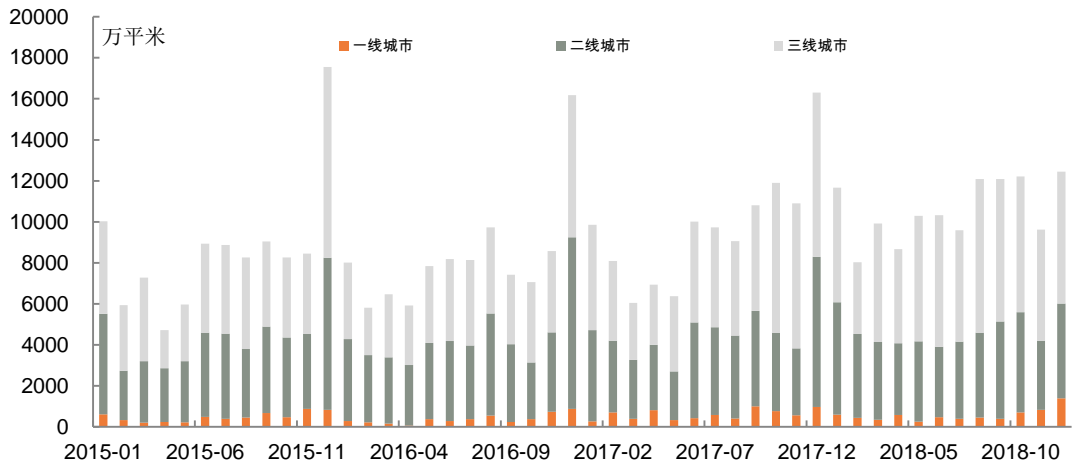
资料来源：Wind，平安证券研究所

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 2019-1-25	EPS (元/股)				PE (倍)				评级
			2016A	2017A	2018E	2019E	2016A	2017A	2018E	2019E	
招商蛇口	001979	18.68	1.21	1.55	1.94	2.45	15.4	12.1	9.6	7.6	强烈推荐
万科 A	000002	26.10	1.9	2.54	3.26	4.11	13.7	10.3	8.0	6.4	强烈推荐
保利地产	600048	12.30	1.04	1.31	1.58	1.91	11.8	9.4	7.8	6.4	强烈推荐
金地集团	600383	10.10	1.4	1.52	1.85	2.13	7.2	6.6	5.5	4.7	强烈推荐
新城控股	601155	27.13	1.34	2.67	4.45	6.01	20.2	10.2	6.1	4.5	强烈推荐
天健集团	000090	4.89	0.31	0.42	0.5	0.74	15.8	11.6	9.8	6.6	推荐
世联行	002285	4.87	0.37	0.49	0.57	0.7	13.2	9.9	8.5	7.0	推荐
宋都股份	600077	2.65	-0.15	0.12	0.19	0.25	-17.7	22.1	13.9	10.6	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