

证券研究报告

地产

强于大市（维持）

单月销售整体平稳，集中度延续提升

证券分析师

杨侃

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

研究助理

郑茜文

一般证券从业资格编号:S1060118080013
电话
邮箱
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

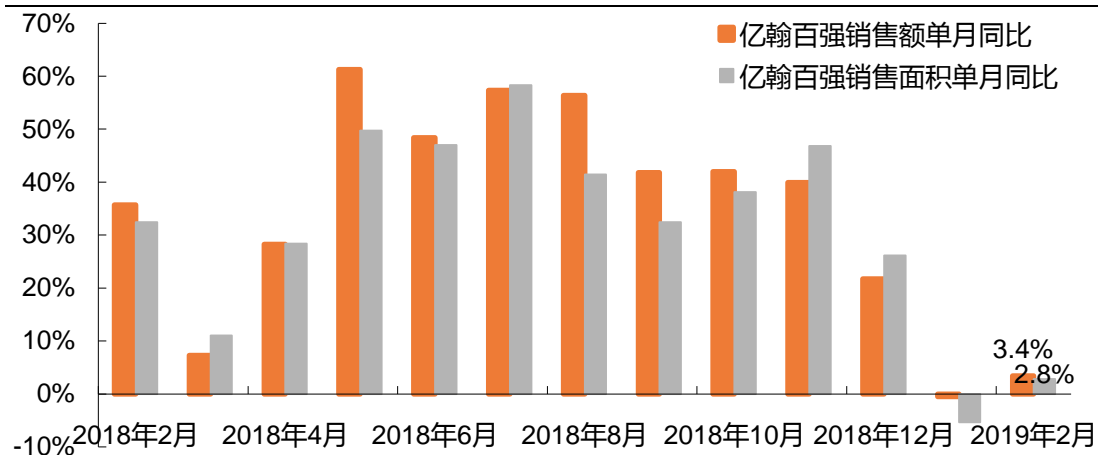
事项：

克而瑞等第三方机构公布2019年2月百强房企销售数据。

平安观点：

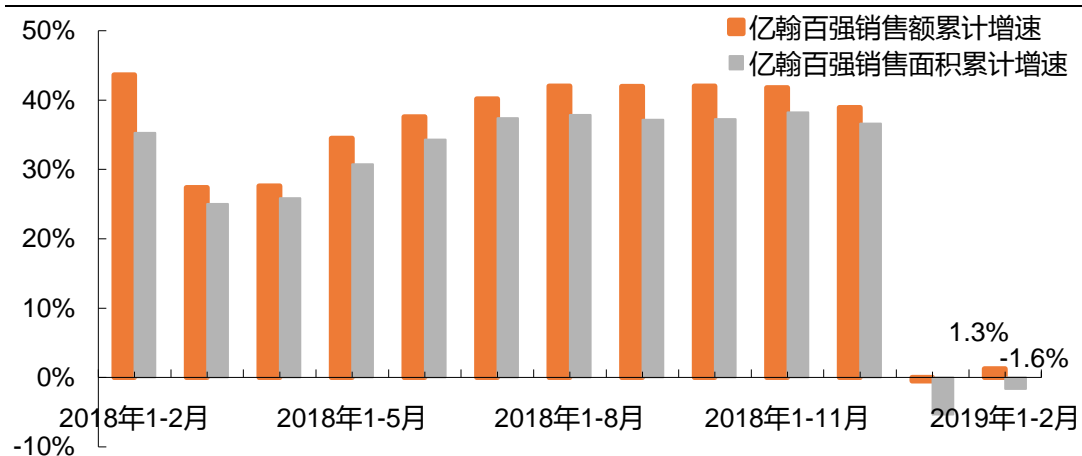
- **单月增速略有回升，一二线好于三四线。**受2018年春节较晚导致的低基数影响，2月单月销售增速略有回升，单月实现销售额5745亿元，同比升3.4%；实现销售面积4465万平，同比升2.8%。从前2月合计来看，百强房企累计实现销售金额1.3万亿，同比增长1.3%；销售面积9433万平，同比下降1.6%。销售金额增速高于销售面积增速，意味着高均价的核心城市成交占比提升。展望全年，一二线经历两年调整，叠加政策微调及货币宽松，进一步下行有限，预计整体低位企稳；而供应增加、需求透支的三四线调整压力不减。短期来看，3月一二线城市将步入推盘高峰期，叠加低基数，预计成交量有望缓慢回升。
- **规模竞争加剧，集中度持续提升。**从各房企来看，2月碧桂园实现销售额590亿，同比升7.9%，前2月累计销售额1050亿，领跑房企。31家房企累计销售额突破百亿，较上年同期略有增长。招保万金2月单月同比增速分别为14.6%、6%、21.6%、46.4%；阳光城、金科、新城控股等房企表现相对靓丽，单月增速分别达81.5%、49.7%、36.5%。规模竞争背景下，前2月TOP30及TOP50上榜门槛分别增长19%和9%至117亿和71亿，相比之下百强入围门槛下降7%，市场份额进一步向优势房企集中。随着楼市步入调整通道，将更加考验房企的运营、融资、操盘等能力，预计未来房企集中度提升趋势仍将延续。
- **投资建议：**短期受市场风险偏好提升影响，缺乏弹性和题材的地产股表现相对中庸。展望后市，我们认为若市场情绪持续攀升，低估值滞涨的地产股亦存在补涨的机会；若后续楼市基本面下行，市场风险偏好回落，板块亦存在政策博弈的反弹机会。个股短期仍建议以资金状况佳、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标的为主，如万科、保利、金地、招商等；同时市场整体风险偏好提升背景下，可关注高弹性品种如新城、中南、阳光城、荣盛等。
- **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及净利率大幅下降风险；3) 若楼市降温超预期，且融资渠道依旧偏紧，部分中小房企或面临资金链风险。

图表1 百强 2019 年 2 月单月销售面积同比增长 2.8%



资料来源:亿翰, 平安证券研究所

图表2 百强 2019 年 1-2 月销售面积同比降 1.6%



资料来源:亿翰, 平安证券研究所

平安证券研究所投资评级：

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。

免责声明：

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
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