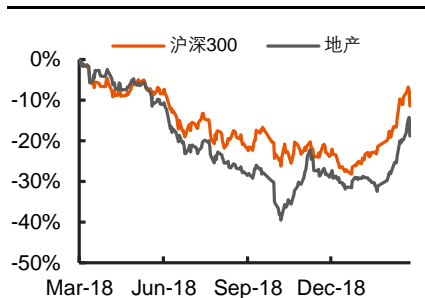


地产行业周报

推盘成交延续回升，关注回温持续性

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业周报*地产*推盘成交延续回升，物流地产或迎发展契机》
2019-03-03

《行业快评*地产*单月销售整体平稳，集中度延续提升》
2019-03-01
《行业专题报告*地产*粤港澳大湾区专题报告：大湾区扬帆起航，区域发展迎新契机》
2019-02-28

《行业周报*地产*粤港澳大湾区规划纲要发布，节后成交略有回暖》
2019-02-24

《行业专题报告*地产*庖丁解牛——如何看2019年地产基本面》
2019-02-19

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：**短期房地产税担忧再度升温，我们认为两会措辞整体无明显变化，考虑需通过立法、审议、落地等程序，短期出台概率较小。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为主，如万科、保利、金地、招商等；同时市场整体风险偏好提升及融资成本回落背景下，适度关注高弹性品种如新城、中南、荣盛等。

■ **行业动态：**1) 国务院总理李克强作政府工作报告；2) 南京、扬州楼市调研。

■ **楼市动态：**1) 核心城市成交回升，二手房成交延续回暖。新房成交环比升0.5%，其中二线城市环比升28%，符合此前3月推盘增加，核心城市成交回升判断；按揭利率回落背景下，二手房成交环比升9%，亦延续回暖趋势，后续将重点关注节后核心城市回暖的持续性。2) 库存止跌回升，后续仍将缓慢上行。16城取证库存8065万平，环比升0.5%。随着3月一二线步入推盘旺季、叠加去化率承压，预计后续库存仍将缓慢回升。3) 迎接推盘小高峰，去化率略有回落。上周重点城市推出房源环比升3.6%，持续改善；开盘去化率57%，环比降8个百分点。节后市场略有回升，但整体观望情绪依旧浓厚，回升持续性仍有待观察。4) 挂牌延续升势，市场信心仍显不足。19城二手房挂牌73万套，环比升1.5%。草根调研来看节后核心城市二手房带看量略有回升，但需求端尚未走出低迷。5) 土地成交面积回落，溢价率回升。本周百城土地成交549万平，环比降73.4%；溢价率17.8%，较2019年前两月明显回升。尽管土拍市场整体仍较平缓，但随着房企融资端成本逐步下行，部分核心城市楼市逐步筑底，预计土拍市场进一步下行空间有限。

■ **投融资动态：**本周(3.4-3.8)房企境内发债146.5亿元；境外发债19亿美元，环比分别降1.9%和65.2%。境内外发行利率位于3%-9.5%区间，其中长沙经济技术开发区集团、天津北辰科技园区、雅居乐、景程有限公司发行利率均较前次有所回落。宽货币背景下，预计后续主流房企融资成本仍有望改善；同时2019年为房企偿债高峰期，楼市降温背景下，预计房企融资态度将更加积极。

■ **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。

一、每周行业动态

国务院总理李克强作政府工作报告

事件描述:《报告》指出：“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改善和完善住房市场体系和保障体系”；“继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造”；“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”；“深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展”“深化增值税改革，将交通运输业、建筑业等行业现行 10% 的税率降至 9%”等。

点评:重点关注调控机制、房地产税、增值税改革、棚改、城市群规划等提法，虽着墨不多，但仍能体会到政策含义变化。1、调控机制方面，落实城市主体责任，地方将获得更大的主动权，其中应包括对楼市的松绑权；2、房地产税方面，由“稳妥推进”变成“稳步推进”，措辞整体无明显变化；考虑需通过立法、审议、落地等程序，短期出台概率较小；3、增值税改革方面，房地产行业增值税属于 10% 一档，将由 10% 税率降至 9%，将一定程度上降低房企税负；4、棚改方面，按此前计划 2019 年和 2020 年全国棚改剩下 874 万套的余量，平均每年为 437 万套，相比 2018 年缩水 1/4。2019 年全国已有 20 多个省市下调棚改目标。叠加部分城市的棚改货币化安置比例下降，棚改政策受益效应预期也应下调。5、城市群方面，长三角区域一体化发展已上升为国家战略，未来长三角、粤港澳、京津冀三大城市群发展将持续释放政策红利，对产业、人口等核心资源的集聚效应增强，支撑区域房地产市场长远发展。

南京、扬州楼市调研

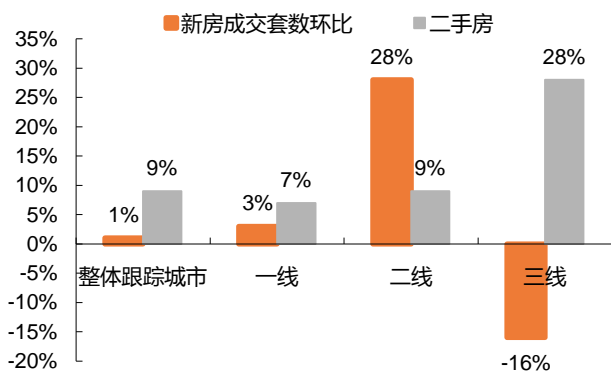
事件描述: 本周我们实地走访了南京中指、南京、扬州万科分公司及当地楼盘，了解二三线城市楼市情况。

点评: 1) 春节后市场略微升温。春节后案场访客数量有所增加，其中南京表现优于扬州。扬州个别项目节后采取“以价换量”策略，颇具成效。2) 政策以稳为主，调控仍旧持续。南京依旧延续 2017 年以来的严限价政策，仅别墅等个别业态可适度突破，同时亦延续公证摇号规定。3) 按揭利率呈现下滑趋势。南京、扬州房贷利率上浮比例、放款期限有所降低及缩短，具体有：南京首套房贷利率上浮比例由 20% 降至 15%，平均放款期限缩短至 1 月左右；扬州首套房贷利率上浮比例由 10%-15% 降至 5%-10%，平均放款期限缩短至 2 周以内。4) 整体而言，南京、扬州楼市表现符合我们此前一二线（南京）缓回升、三四线（扬州）承压判断。

二、每周楼市动态

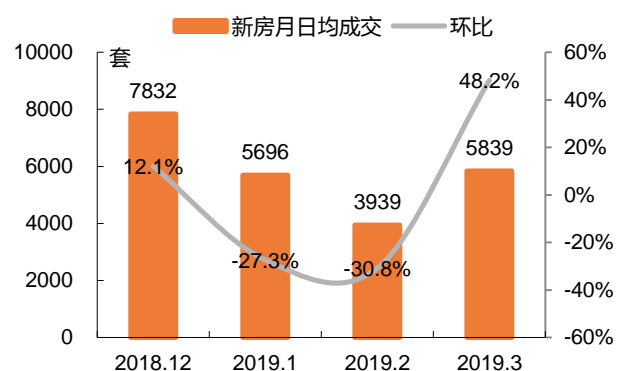
➤ **核心城市成交回升，二手房成交延续回暖:** 本周 38 城新房成交 4.2 万套，环比微升 0.5%，其中二线城市环比升 28%，符合此前 3 月推盘增加，核心城市成交回升判断；按揭利率回落背景下，二手房成交环比升 9%，亦延续回暖趋势，后续将重点关注节后核心城市回暖的持续性。

图表1 新房、二手房成交回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

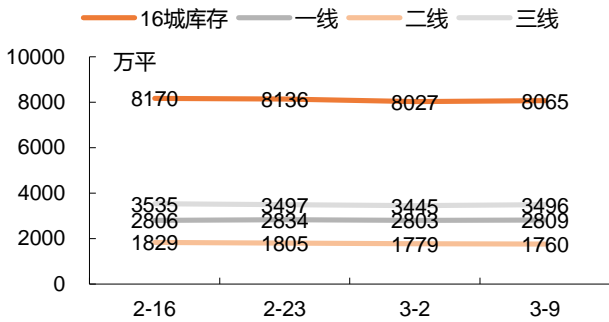
图表2 新房月日均成交环比回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

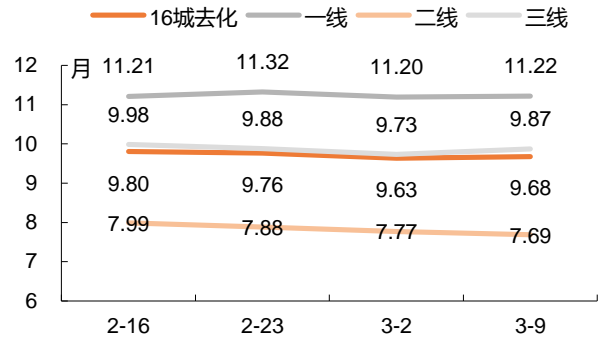
➤ **库存止跌回升，后续仍将缓慢上行:** 16 城取证库存 8065 万平，环比升 0.5%；其中一线升 0.2%，三线升 1.5%。随着 3 月一二线步入推盘旺季、叠加去化率承压，预计后续库存仍将缓慢回升。

图表3 本周库存止跌回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

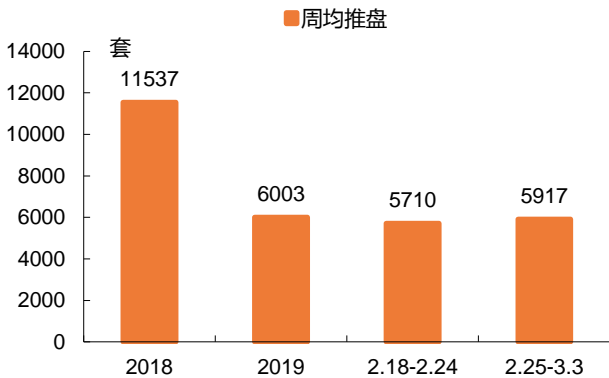
图表4 本周去化月数回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

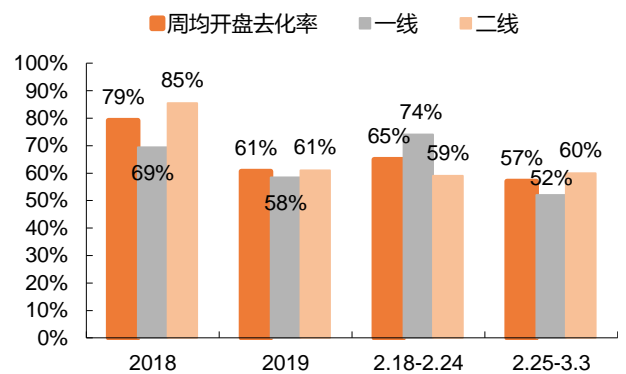
- **迎接推盘小高峰, 去化率略有回落:** 上周重点城市推出房源 5917 套, 环比升 3.6%, 持续改善; 开盘去化率 57%, 环比降 8 个百分点, 其中一线城市去化率 52%、二线城市去化率 60%。节后市场略有回升, 但整体观望情绪依旧浓厚, 回升持续性仍有待观察。

图表5 上周 (2.25-3.3) 推盘延续回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

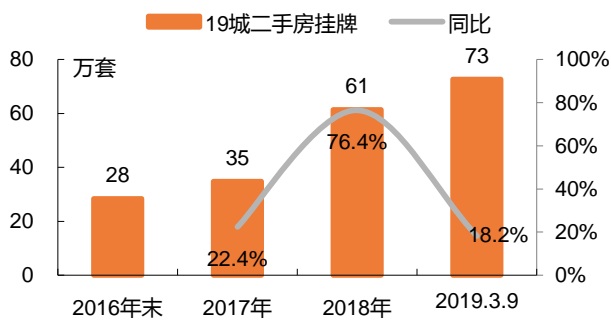
图表6 上周 (2.25-3.3) 开盘去化率略有回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

- **挂牌延续升势, 市场信心仍显不足:** 19 城二手房挂牌 73 万套, 环比升 1.5%。草根调研来看节后核心城市二手房带看量略有回升, 但需求端尚未走出低迷。

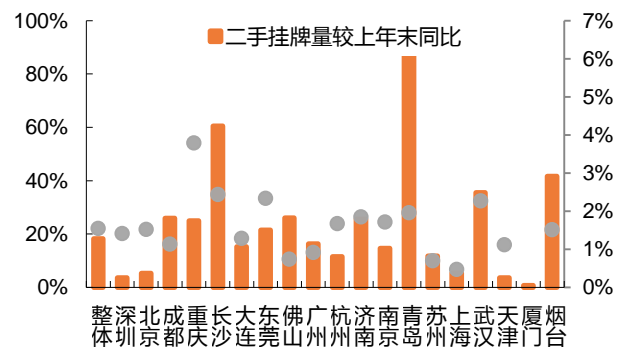
图表7 二手房挂牌量延续升势



资料来源:链家, 平安证券研究所

注: 2019 年为同比 2018 年末

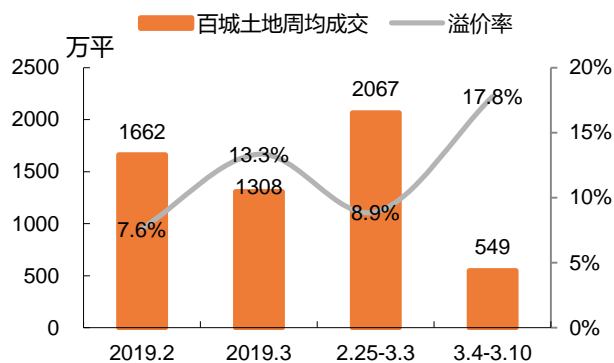
图表8 本周各城市二手房挂牌量环比均增长



资料来源:链家, 平安证券研究所

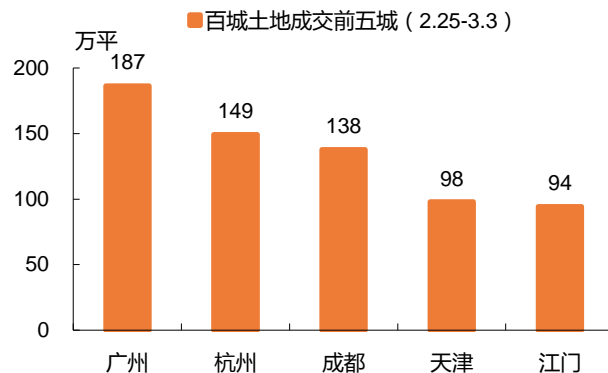
➤ **土地成交面积回落，溢价率回升：**本周百城土地成交 549 万平，环比降 73.4%；溢价率 17.8%，较 2019 年前两月明显回升，广州单周土地成交靠前。尽管土拍市场整体仍较平缓，但随着房企融资端成本逐步下行，部分核心城市楼市逐步筑底，预计土拍市场进一步下行空间有限。

图表9 百城土地成交面积回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

图表10 百城土地成交前五城



资料来源:Wind, 平安证券研究所

三、每周投融资动态

根据 Wind 统计，本周（3.4-3.8）房企境内发债 146.5 亿元；境外发债 19 亿美元，环比分别降 1.9%和 65.2%。境内外发行利率位于 3%-9.5%区间，其中长沙经济技术开发区、天津北辰科技园区、雅居乐、景程有限公司发行利率均较前次有所回落。宽货币背景下，预计后续主流房企融资成本仍有望改善；同时 2019 年为房企偿债高峰期，楼市降温背景下，预计房企融资态度将更加积极。

图表11 部分房企债券发行情况（3.4-3.8）

	房企	发行利率	利率变化	发行金额（亿元）	币种	期限（年）	类型
境内发行	长沙经济技术开发区	4.95%	↓0.65pct	15	RMB	5	定向工具
	福建阳光集团	6.8%	持平	3.5	RMB	0.74	超短融
	天津北辰科技园区	6.99%	↓0.21pct	6	RMB	1	一般短融
海外发行	雅居乐	6.7%	↓1.8pct	5	USD	3	企业债
	景程有限公司	9%	↓2pct	6	USD	2	企业债

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
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