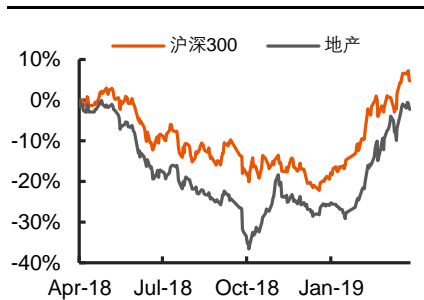


地产行业周报

一二线楼市成交向好，落户制度有望持续松动

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业周报*地产*假期备案成交回落，去化整体改善》 2019-04-07
 《行业快评*地产*单月销售明显改善，关注回暖持续性》 2019-03-31
 《行业周报*地产*楼市成交延续回温，一线去化率有所改善》 2019-03-31
 《行业专题报告*地产*节后楼市回温，2019或好于2018》 2019-03-25
 《行业周报*地产*一二线楼市延续回温，融资成本持续下行》 2019-03-24

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：**本周国家发改委发布《2019年新型城镇化建设重点任务》，强调加大户籍制度改革力度，城区常住人口300万以下城市全面取消落户限制，300-500万城市全面放开落户条件，大力发展城市集群等，中长期将加快人口向具有产业及就业支撑的城市群集聚，为当地楼市健康发展提供支撑。短期来看，由于2017年下半年起各地已陆续以“人才引进”名义逐步放开户籍限制，而落户门槛较高的超大特大城市置业成本较高，对需求影响相对有限。板块投资方面，随着市场回归基本面，地产板块政策及市场底部明确，低估值、高股息且业绩增长确定，配置价值持续凸显。个股持续关注：1) 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；2) 受益融资成本下行、销售及业绩维持高增的二线龙头如新城、中南、阳光城、荣盛等。
- 行业动态：**1) 发改委发布《2019年新型城镇化建设重点任务》；2) 中央国家机关住房资金管理中心调整公积金贷款要求。
- 楼市动态：**1) **新房、二手房成交回升，持续关注回温持续性。**本周新房成交环比升20%、二手房成交环比升31%，其中一二三线成交均有所上行。按揭利率回落及推盘加大背景下，核心城市成交持续回升，随着过去两年积累刚需逐步释放，后续若无政策调整，核心城市回暖性仍有待观察。2) **库存环比回升，后续仍有望上行。**16城取证库存8033万平，环比升0.2%；其中一线环比升1.7%。随着楼市步入推盘旺季，预计后续库存仍将缓慢上行。3) **推盘节奏放缓，去化率有所下行。**上周重点城市推盘节奏放缓，新推房源环比降60.7%；开盘去化率70%，环比降5个百分点。春节以来核心城市楼市持续回温，但政策端无明显松动，仍需关注回暖持续性。4) **挂牌整体上行，城市分化明显。**19城二手房挂牌79.9万套，环比升2.3%。分城市看，历经两年调整的一线城市上行增速明显放缓，而青岛、烟台等城市压力逐步加大。5) **土地成交、溢价率回落，核心城市热度有望回升。**本周百城土地成交环比降49%；溢价率13.5%，环比降10个百分点。尽管土拍市场整体成交较为平缓，但溢价率自2019年1月起持续回升，且3月达到19.9%高位，预计随着房企融资环境改善，部分核心城市楼市筑底，核心城市土拍市场热度有望持续回升。
- 投融资动态：**本周(4.8-4.12)房企境内发债115.9亿元，境外发债59.5亿美元，环比分别升15.2%、583.9%。境内外发行利率位于3%-11.5%区间，其中首创置业、深振业、中骏集团、华夏幸福均较前次有所回落。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

发改委发布《2019年新型城镇化建设重点任务》

事件描述：近日国家发改委发布《2019年新型城镇化建设重点任务》，明确2019年新型城镇化建设重点任务为：加快农业转移人口市民化、优化城镇化布局形态、推动城市高质量发展、加快推进城乡融合四个方面。

点评：文件涉及全面放宽落户条件、推进城市群一体化发展等多个问题，将产生以下主要影响：**1、落户政策全面放宽放开**，城区常住人口300万以下城市全面取消落户限制，300-500万城市全面放开落户条件，500万以上城市除北京、上海外，大幅增加落户规模。预计全国主要城市将结合自身特色，陆续出台落户新政，支持农业人口市民化，我国户籍人口城镇化率也将大幅提升。落户条件放宽将推动购房需求增长，但短期来看影响相对有限：①2017年下半年起各地已陆续以“人才引进”名义逐步放开户籍限制；②中小城市本身户籍限制相对较松且缺乏人口吸引力，放松落户边际影响较小；大城市中仅限购城市放松户籍限制或对需求产生较大影响；超大特大城市落户从以限制为主逐渐转向以鼓励为主，政策边际变化最大，但此类城市本身置业成本较高，刚性需求释放仍需等待。各城市落户政策放宽放开后，城市就业机会的多寡、社会资源的丰富度将成为吸引人口的关键。**2、“人地钱挂钩”进一步深化**，吸纳人口越多的城市将获得越多的土地、资金、公共服务等资源。如城镇建设用地增加规模将与农业转移人口落户数量挂钩；落户较多的地区将得到中央财政资金支持；基建、教育、医疗、养老等相关公共服务也将向吸纳人口较多的城市倾斜。**3、城镇化从“控制大城市人口”转向“大幅增加超大特大城市落户规模”**，将大力培育和发展城市群和都市圈，更强调区域一体化发展。城市群内城市将从单一城市竞争进入到区域协同、区域竞争与合作并存时代，成渝城市群有望成为继京津冀、长三角、粤港澳大湾区后第四大城市群；都市圈内城市将一体化发展，土地、住房供应、调控政策、交通建设、产业发展、税收政策等保持协同。

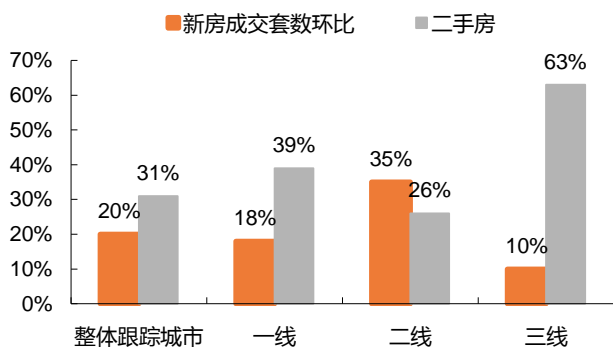
中央国家机关住房资金管理中心调整公积金贷款要求

点评：《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》主要内容为：1)首套房认定标准由“认房不认贷”调整为“认房认贷”；2)将首付款比例由统一的20%，分类调整为经济适用房20%、首套房(非经济适用房)30%、二套房60%；3)二套住房贷款最高额度由80万元降至60万元。此次公积金贷款要求调整加大了基本住房需求支持力度，而对于改善性需求则倾向引导购房者通过组合贷等方式解决。结合此前佛山市住房公积金管理中心对普通住宅仅144平米以内部分可计入贷款额的调整规定，预计后续各地因城施策式调整亦将以更好满足刚性需求为主。

二、每周楼市动态

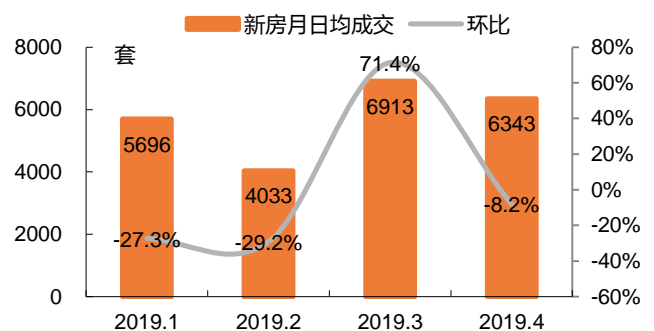
➢ **新房、二手房成交回升，持续关注回温持续性：**本周新房成交环比升20%、二手房成交环比升31%，其中一二三线成交均有所上行。按揭利率回落及推盘加大背景下，核心城市成交持续回升，随着过去两年积累刚需逐步释放，后续若无政策调整，核心城市回暖性仍有待观察。

图表1 新房、二手房成交回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

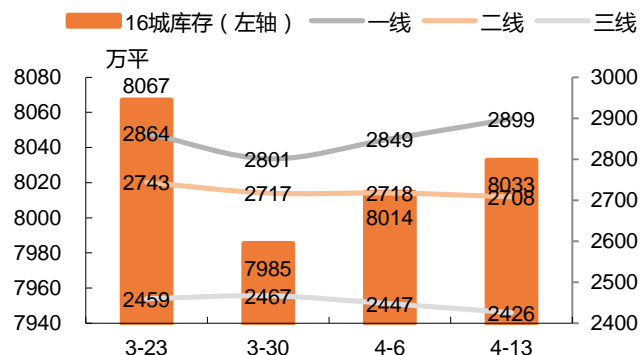
图表2 新房月日均成交环比回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

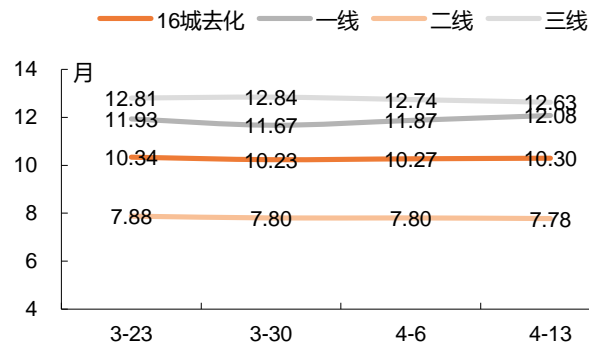
➤ **库存环比回升，后续仍有望上行：**16城取证库存8033万平，环比升0.2%；其中一线环比升1.7%。随着楼市步入推盘旺季，预计后续库存仍将缓慢上行。

图表3 库存环比回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

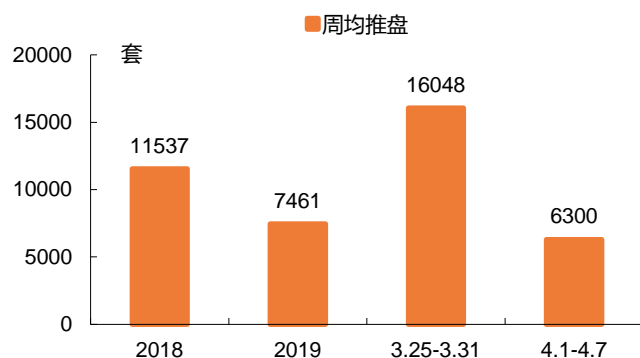
图表4 去化周期有所拉长



资料来源:Wind, 平安证券研究所

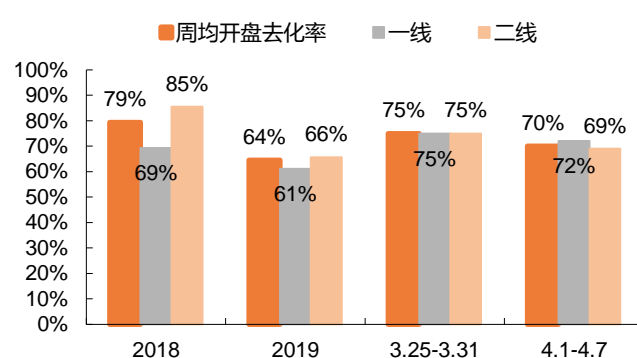
➤ **推盘节奏放缓，去化率有所下行：**上周重点城市推盘节奏放缓，新推房源6300套，环比降60.7%。开盘去化率70%，环比降5个百分点。春节以来核心城市楼市持续回温，但政策端无明显松动，仍需关注回暖持续性。

图表5 上周(4.1-4.7)推盘节奏放缓



资料来源:中指院, 平安证券研究所

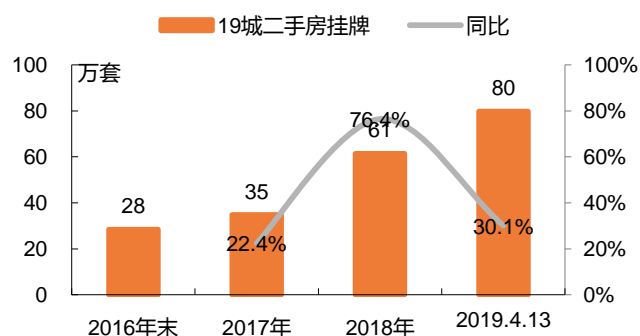
图表6 上周(4.1-4.7)开盘去化率有所下行



资料来源:中指院, 平安证券研究所

➤ **挂牌整体上行，城市分化明显：**19城二手房挂牌79.9万套，环比升2.3%。分城市看，历经两年调整的一线城市上行增速明显放缓，而青岛、烟台等城市压力逐步加大。

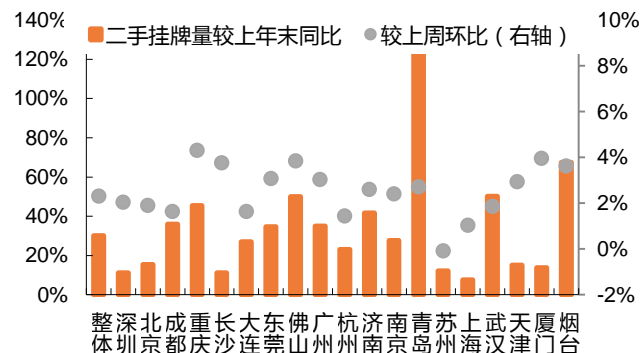
图表7 二手房挂牌量持续上行



资料来源:链家, 平安证券研究所

注: 2019年为同比2018年末

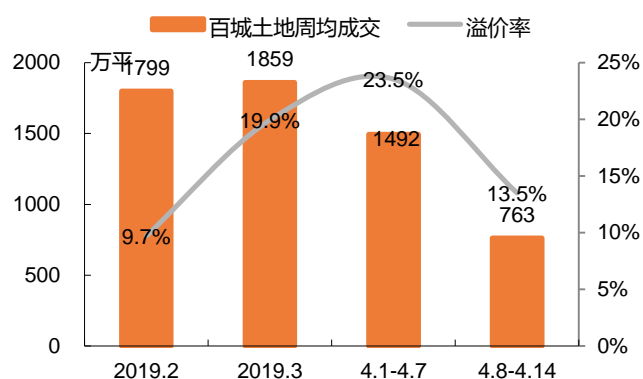
图表8 本周各城市二手房挂牌量环比升降不一



资料来源:链家, 平安证券研究所

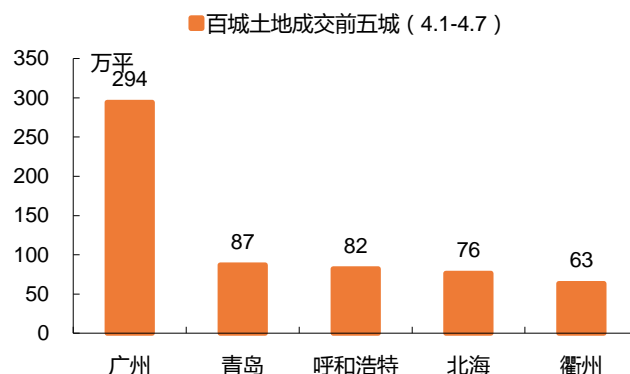
- **土地成交、溢价率回落，核心城市热度有望回升：**本周百城土地成交 763 万平，环比降 49%；溢价率 13.5%，环比降 10 个百分点；其中广州成交靠前。尽管土拍市场整体成交较为平缓，但溢价率自 2019 年 1 月起持续回升，且 3 月达到 19.9% 高位，预计随着房企融资环境改善，部分核心城市楼市筑底，核心城市土拍市场热度有望持续回升。

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（4.8-4.12）房企境内发债 115.9 亿元，境外发债 59.5 亿美元，环比分别升 15.2%、583.9%。境内外发行利率位于 3%-11.5% 区间，其中首创置业、深振业、中骏集团、华夏幸福均较前次有所回落。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（4.8-4.12）

	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	阳光城集团	7.5%	持平	8	RMB	3	公司债
	首创置业	4.58	↓ 1.36pct	10	RMB	5	私募债
	深振业	5%	↓ 1.2pct	4	RMB	3	一般中票
海外发行	中骏集团	7.38%	↓ 1.38pct	3.5	USD	5	企业债
	华夏幸福	7.13%	↓ 9pct	3.5	USD	3	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

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