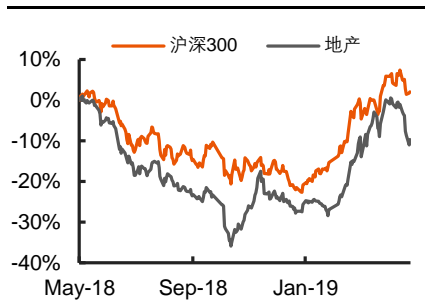


地产行业周报

假期影响成交，年报整体较佳

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业周报*地产*成交延续回升，楼市以稳为主》 2019-04-28

《行业周报*地产*楼市成交延续回升，政治局会议重申“房住不炒”》 2019-04-21

《行业动态跟踪报告*地产*投资延续高位，销售如期回温》 2019-04-17

《行业周报*地产*一二线楼市成交向好，落户制度有望持续松动》 2019-04-14

《行业周报*地产*假期备案成交回落，去化整体改善》 2019-04-07

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：**截止本周上市房企公布完年报和一季报，上市房企 2018 年营收同比增长 20.6%、净利润同比增长 12.2%，毛利率同比提升 2.4 个百分点至 32.4%。随着 2016-2018 年项目步入结算周期，预收款充足叠加毛利率延续较高水平，预计 2019 年房企业绩仍将维持较好增速。当前主流房企 2019 年 PE 普遍不足 8 倍，股息率亦具备一定吸引力。随着市场关注回归基本面，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。个股关注两条主线：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) 深圳市就公租房、安居房和人才住房管理办法征求意见；2) 丹东：非本地户籍市区限购，房价月涨幅不超 0.6%。
- **楼市动态：**1) **假期影响备案成交，持续关注回温持续性。**受假期备案影响，本周新房成交环比降 33%、二手房成交环比降 43%。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，政治局会议重申“房住不炒”，回暖持续性仍有待观察。2) **库存有所回落，后续仍有望上行。**本周 16 城取证库存环比降 0.9%；其中一线环比降 1.9%、二线升 0.2%、三线降 0.9%。随着楼市推盘上升，叠加政治局会议重申“房住不炒”带来的去化承压，预计后续库存仍将缓慢上行。3) **推盘明显放量，去化率显著提升。**上周重点城市新推房源环比升 64%。开盘去化率 87%，环比升 18 个百分点。春节以来核心城市楼市持续回温，但近期政治局会议重申“房住不炒”，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 84.1 万套，环比升 1.2%。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) **假期影响土地成交规模，短期地市将趋于平稳。**受假期影响，本周百城土地仅成交 1.9 万平，均位于二线城市。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，随着近期政治局、住建部接连发声，预计短期核心城市土地市场有望趋于平稳。
- **投融资动态：**根据 Wind 统计，本周 (4.29-5.3) 房企境内发债 53.5 亿元，境外发债 12.8 亿美元，环比分别降 71.3%、5.8%。境内外发行利率位于 3.5%-9.875% 区间，其中武汉地产、力高地产均较前次有所回落。宽货币背景下，预计后续主流房企融资成本仍将延续改善；同时 2019 年为房企偿债高峰期，楼市回温持续性有待观察情形下，预计房企融资态度将更加积极。
- **风险提示：**1) 尽管当前楼市整体回温，但三四线受制于供应充足、需求萎缩，加上此前未有明显调整，预计后续量价均将面临较大压力，未来或存在三四线楼市超预期调整带来房企大规模减值及中小房企资金链断裂风险；2) 目前一二线城市已自然复苏，可能存在因一二线复苏导致政策端放松不及预期风险；3) 受楼市火爆影响 2016 年起地价持续上升，而后续各城市限价政策陆续出台，预计板块未来面临毛利率下滑风险。

一、每周行业动态

➤ 深圳市就公租房、安居房和人才住房管理办法征求意见

事件描述：4月29日，为落实深圳市住房制度改革要求，深圳市住房建设局会同市司法局等部门起草了《深圳市公共租赁住房建设和管理办法(征求意见稿)》《深圳市安居型商品房建设和管理办法(征求意见稿)》和《深圳市人才住房建设和管理办法(征求意见稿)》，征求社会各界意见。

点评：1) 此次公开征求意见的三个政府规章是针对2018年8月深圳市政府出台的《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》而出的配套文件，2018年8月文件提出深圳将在2035年前新增建设筹集170万套住房，其中市场商品住房占比40%左右，公租房、安居房、人才住房占比60%左右。2) 征求意见稿规定：公租房除了面向户籍中等偏下及低收入家庭供应以外，还将面向新市民中的公交司机、环卫工人等为社会提供基本公共服务的相关行业人员及先进制造业职工；安居房、人才住房申购条件主要为无自有住房、具备深圳户籍且在深缴纳10年社保等。同时针对公租房、安居房申请对象设定收入财产限额。3) 三个政府规章有助于贯彻落实深圳住房制度改革，是构建深圳房地产长效机制的重要举措。通过完善住房供应和保障体系，大规模增加公租房、安居型商品房和人才住房等各种住房的供应，有利于实现稳地价、稳房价、稳预期的目标，防范房地产市场风险，促进房地产市场平稳健康发展。

➤ 丹东：非本地户籍市区限购，房价月涨幅不超0.6%

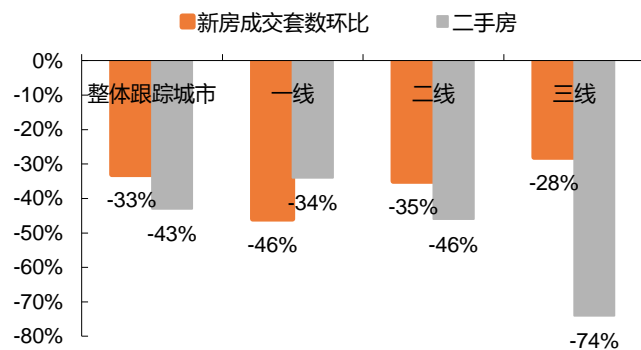
事件描述：近日辽宁丹东下发《关于进一步做好房地产市场稳定工作的通知》。《通知》明确，非本地户籍家庭在市区范围内限购1套新建商品住房；本地和非本地户籍家庭在市区内购买住房限售5年；市区范围内的新建商品住房申报预售备案价格不得高于周边同质可比房屋的当期网签销售均价；在售的同一楼盘商品住房销售价格每月环比涨幅不得超过0.6%。

点评：1) 丹东选择在此时升级调控政策或与当地持续升温的楼市相关，国家统计局公布的3月70城房价数据显示，丹东环比涨幅领跑70城，达1.9%。此次调控目的主要为稳定当地房价、遏制投机炒房、保持房地产市场稳定。2) 与去年出台的调控措施相比，此次调控政策力度进一步加大，如调控范围由新区扩大到全市区，调控对象由外地人扩大到本地居民，限售房屋由新建商品住房扩大到二手住房，同时增加了限购的有关规定。3) 近日部分热点城市住宅销售回暖、土地市场热度回升，加之一季度全国经济环境亦好于预期，在“房住不炒”的背景下，预计后续或有更多城市对调控政策进行微调。

二、每周楼市动态

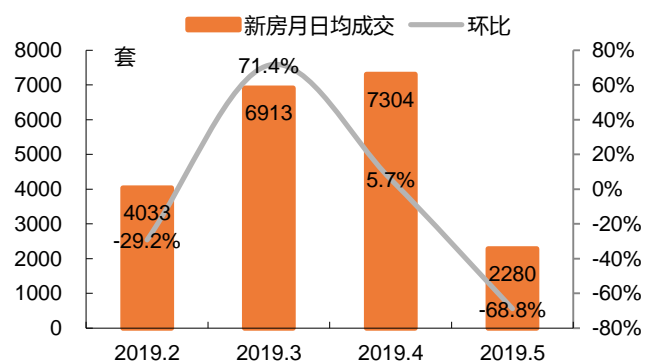
➤ **假期影响备案成交，持续关注回温持续性：**受假期备案影响，本周新房成交环比降33%、二手房成交环比降43%。按揭利率回落及推盘加大背景下，核心城市成交持续回升，随着过去两年积累刚需逐步释放，政治局会议重申“房住不炒”，回暖持续性仍有待观察。

图表1 新房成交环比回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

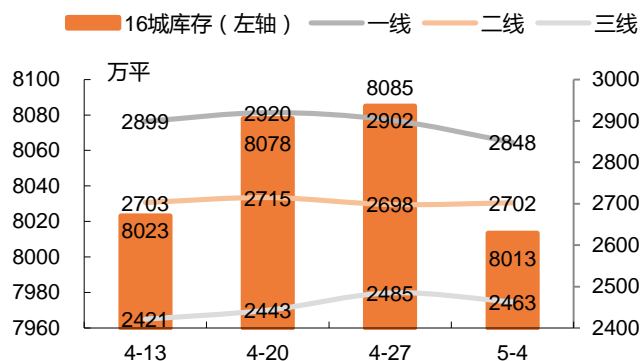
图表2 新房月日均成交环比下降



资料来源:Wind, 平安证券研究所

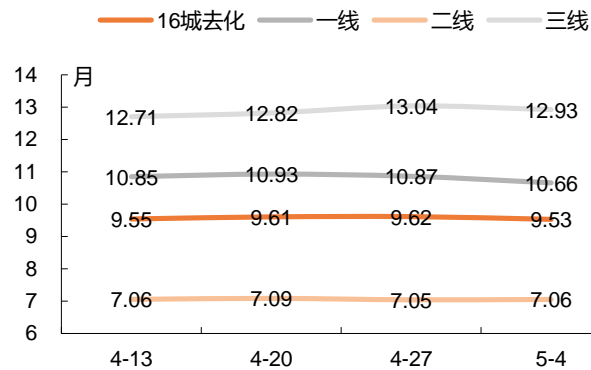
- **库存有所回落，后续仍有望上行：**16城取证库存8013万平，环比降0.9%；其中一线环比降1.9%、二线升0.2%、三线降0.9%。随着楼市推盘上升，叠加政治局会议重申“房住不炒”带来的去化承压，预计后续库存仍将缓慢上行。

图表3 整体库存回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

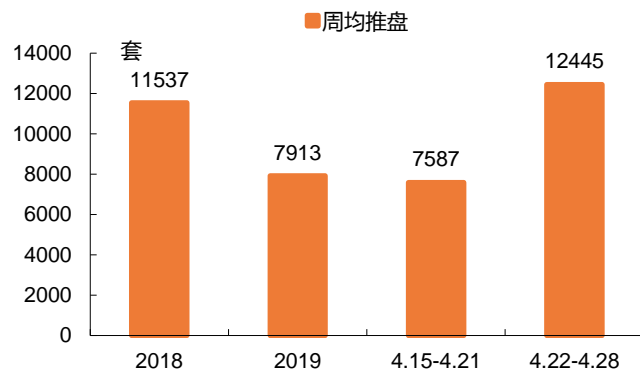
图表4 去化周期缩短



资料来源:Wind, 平安证券研究所

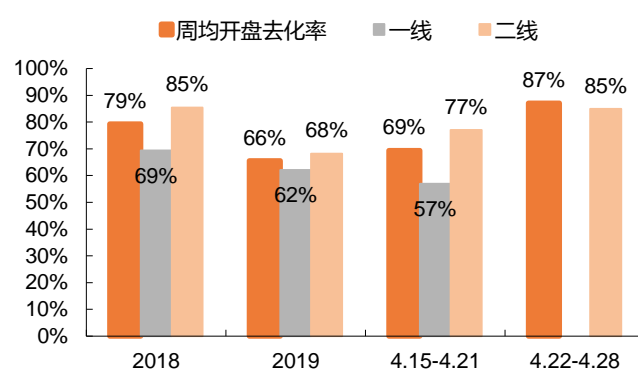
- **推盘明显放量，去化率显著提升：**上周重点城市推盘明显放量，新推房源1.2万套，环比升64%。开盘去化率87%，环比升18个百分点。春节以来核心城市楼市持续回温，但近期政治局会议重申“房住不炒”，仍需关注回暖持续性。

图表5 上周(4.22-4.28)推盘明显放量



资料来源:中指院, 平安证券研究所

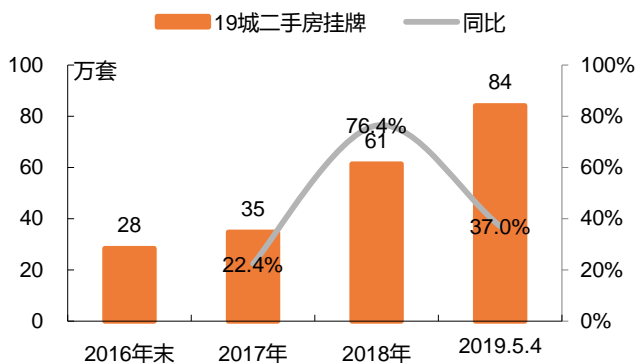
图表6 上周(4.22-4.28)开盘去化率提升



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84.1万套，环比升1.2%。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。

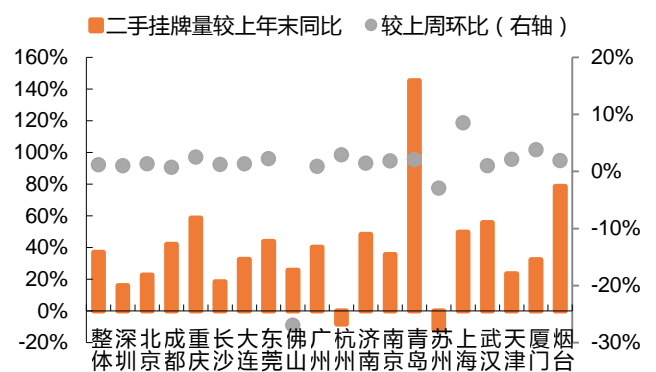
图表7 二手房挂牌量持续上行



资料来源:链家, 平安证券研究所

注: 2019年为同比2018年末

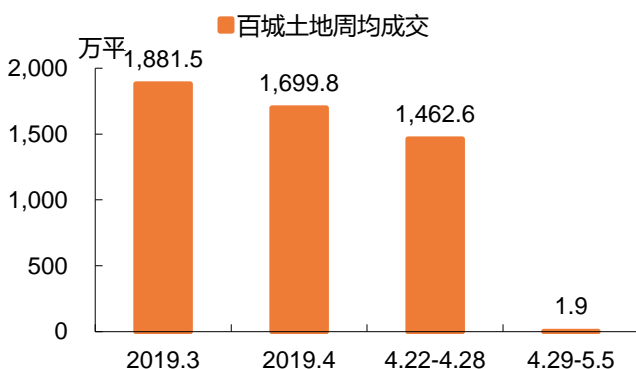
图表8 本周各城市二手房挂牌量环比升降不一



资料来源:链家, 平安证券研究所

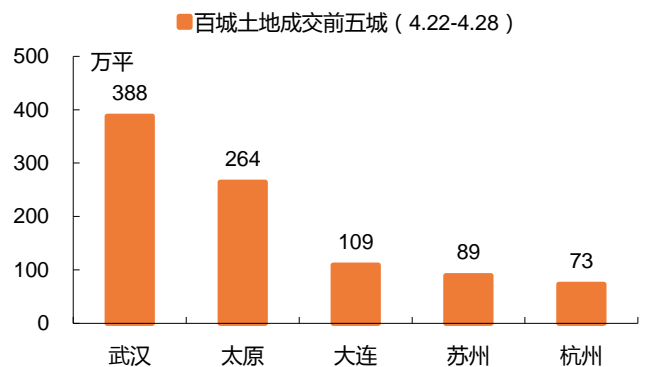
假期影响土地成交规模, 短期地市将趋于平稳: 受假期影响, 本周百城土地仅成交 1.9 万平, 均位于二线城市。武汉成交靠前。尽管土拍市场整体成交较为平缓, 但溢价率自 2019 年 1 月起持续回升, 随着近期政治局、住建部接连发声, 预计短期核心城市土地市场有望趋于平稳。

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 (4.29-5.3) 房企境内发债 53.5 亿元, 境外发债 12.8 亿美元, 环比分别降 71.3%、5.8%。境内外发行利率位于 3.5%-9.875% 区间, 其中武汉地产、力高地产均较前次有所回落。宽货币背景下, 预计后续主流房企融资成本仍将延续改善; 同时 2019 年为房企偿债高峰期, 楼市回温持续性有待观察情形下, 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 (4.29-5.3)

	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	武汉地产	3.5%	↓ 0.39pct	15	RMB	0.74	超短融
境外发行	力高地产	9.875%	↓ 1.13pct	1.8	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

平安证券研究所

电话：4008866338

深圳

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

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