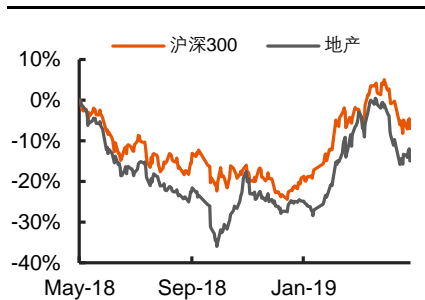


地产行业周报

成交延续上行，住建部再度发声

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*投资呈现韧性，销售延续小阳春》
2019-05-15

《行业周报*地产*楼市整体平稳，苏州调控升级》
2019-05-12

《行业动态跟踪报告*地产*地产行业2018年业绩综述：业绩延续增长，财报持续优化》
2019-05-05

《行业周报*地产*假期影响成交，年报整体较佳》
2019-05-05

《行业快评*地产*单月销售延续改善，持续性仍待观察》
2019-05-05

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：**本周统计局公布投资、销售及房价等数据，投资、新开工持续高增；4月单月销售及房价延续增长。周六晚住建部点名佛山、苏州、大连、南宁4城，就其房价地价涨幅较大进行预警提示。上周苏州局部调控已升级，后续不排除其它热度较高城市政策微调；整体在中央“房住不炒”的基调下，预计后续楼市将以稳为主。草根调研了解到成都、重庆等城市5月楼市已有所降温，叠加政策发声，后续需持续关注基本面走势。板块投资方面，随着市场关注回归基本面，主流房企低估值、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) 银保监会发文整治乱象，维护房地产市场规范发展；2) 住建部对近期房价地价涨幅较大城市进行预警提示；3) 4月70城房价延续上行，城市间呈现分化；4) 成都、重庆及南充楼市反馈：五月楼市有所降温，谨防后续供应增加带来的去化压力。
- 楼市动态：**1) **新房成交持续提升，政策密集发声下持续性存疑。**本周新房成交环比升7%、二手房环比降1%。春节后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”及住建部接连预警提示楼市、地市较热城市，基本面持续性存疑。2) **库存延续回落，中期或仍将上行。**16城取证库存7881万平，环比降0.8%。草根了解到5月多地楼市已有所降温、且后续潜在供应规模较大，预计中期库存仍将缓慢上行。3) **推盘、去化整体稳定，短期去化或面临压力。**上周重点城市新推房源环比升19.8%；开盘去化率65%，环比持平。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”及住建部接连预警提示，去化率短期或将小幅回落。4) **挂牌整体上行，城市分化明显。**19城二手房挂牌87.9万套，环比升1.7%。其中杭州、厦门环比升7.1%、3.6%。5) **土地成交下行、溢价率攀升，短期地市将趋于平稳。**百城土地成交环比降75.4%；溢价率环比升14.9个百分点。尽管整体土地成交较为平缓，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将回归平稳。
- 投融资动态：**根据Wind统计，本周（5.13-5.17）房企境内发债82.5亿元，环比升29.3%，境外无新债发行。境内发行利率位于3.7%-5.18%区间，其中苏州高新、广州城建均较前次有所回落。2019年为房企偿债高峰期，楼市回温持续性有待观察情形下，预计融资仍将保持积极。
- 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) 目前一二线楼市已自然复苏，可能存在因一二线复苏导致政策端再次收紧风险；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，板块未来面临毛利率下滑风险。

一、每周行业动态

➤ 银保监会发文整治乱象，维护房地产市场规范发展

事件描述：近日，银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，涉及房地产整治相关内容。

点评：与 18 年 4 号文相比，《通知》针对性更强：针对银行保险、金租等机构，均提出相应具体要求。1) 银行方面，房地产融资政策仍以重申及强调为主，包括表内外资金直接或变相用于土地出让金融资等五大项、仅减少强调首付贷问题。2) 文件特别针对信托公司，强调不得向四证不全、开发商/股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资，或通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资。预计未来银行、信托等融资渠道仍将相对严格，房企除债券融资外，预计仍会加快销售及回款，保证现金流安全。

➤ 住建部对佛山、苏州、大连、南宁 4 个近期房价地价涨幅较大城市进行预警提示

事件描述：近日，为进一步落实房地产市场调控城市主体责任，住房和城乡建设部在 4 月 19 日对 6 个城市进行预警提示的基础上，又对近 3 个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁 4 个城市进行了预警提示。

点评：1) 与 4 月预警提示有所不同，此次直接公布 4 城名单，体现中央坚持“房住不炒”的坚决态度及稳地价、稳房价、稳预期的调控决心。2) 近期数次约谈显示住建部预警系统已经建立完成并开始常规性运行，中央对房地产市场变化响应更加迅捷，预计未来住建部预警提示将常态化。3) 近期各地调控政策中，绝大部分基调呈现为收紧态势，楼市回温背景下预计短期调控放松概率较小，一城一策甚至一城多策料将延续，而前期过热城市或将面临调控加码压力。

➤ 4 月 70 城房价延续上行，城市间呈现分化

事件描述：统计局公布 4 月 70 城房价数据，其中新房房价环比上涨 0.6%、同比上涨 11.4%，二手房房价环比上涨 0.5%、同比上涨 7.9%。

点评：4 月 70 城新房房价环比上涨 0.6%、二手房房价环比上涨 0.5%，均较 3 月涨幅持平。分城市来看，一二线新房房价环比上涨 0.6%、0.8%，涨幅扩大 0.4 个、0.2 个百分点；三线环比上涨 0.5%，涨幅收窄 0.2 个百分点。春节以来核心城市回温明显，随着政治局会议重申“房住不炒”、住建部接连预警提示楼市、地市较热城市，预计后续房价以稳为主。三四线由于供应增加、需求透支，后续房价或仍将面临调整压力。

➤ 成都、重庆及南充楼市反馈：五月楼市有所降温，谨防后续供应增加带来的去化压力

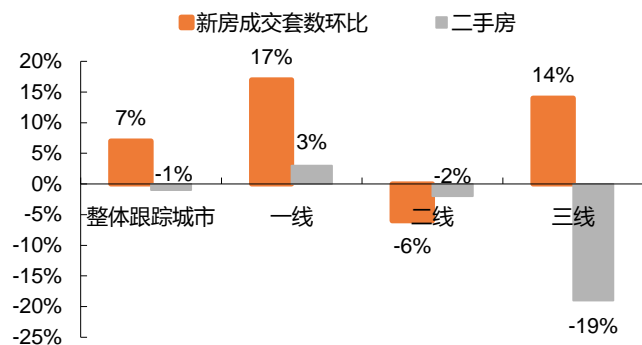
事件描述：本周我们实地走访成都万科、成都链家、重庆中指、重庆万科、南充及当地楼盘。

点评：1) 五月楼市已呈现降温，下半年供应较大。重庆楼市好于成都、南充、整体去化率仍可达 70%；成都随着政策加码预期升温、需求透支影响 4 月下旬开始已略显疲态；南充随着返乡潮释放去化率亦逐步承压。下半年重庆、南充普遍供应量较大，当地房企均加快开工入市，对下半年相对谨慎。2) 政策边际松动，整体以稳为主。成都、重庆对高价地限价有所松动，但老推新涨价仍受到限制，同时依旧延续前期限购或限贷等严调控政策。3) 重庆、南充 2018Q4 以来房价趋于平稳。购房者价格敏感度较高，个别项目价格微涨或超过一定总价去化明显下降。4) 按揭利率呈现韧性。成都、南充首套房贷利率上浮 15%、20%，较年前无变化；重庆首套上浮 10%，较年前略有下降。5) 整体而言，成渝三城楼市在小阳春后均呈现不同程度降温，但整体好于年初预期，后续随着供应量加大、需求透支，预计降温趋势仍旧延续。

二、每周楼市动态

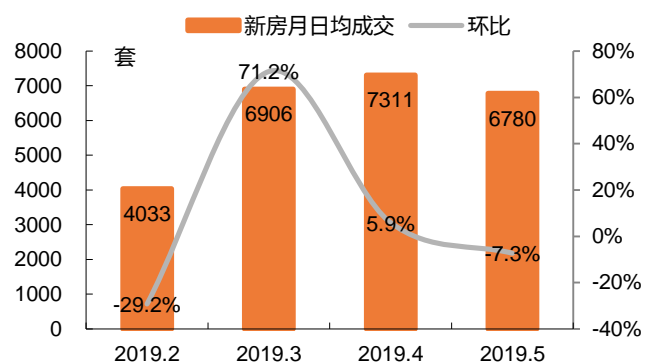
➤ **新房成交持续提升，政策密集发声下持续性存疑。**本周新房成交环比升 7%、二手房环比降 1%。春节后核心城市成交持续回升，随着过去两年积累刚需逐步释放，政治局会议重申“房住不炒”及住建部接连预警提示楼市、地市较热城市，基本面持续性存疑。

图表1 新房周成交环比提升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

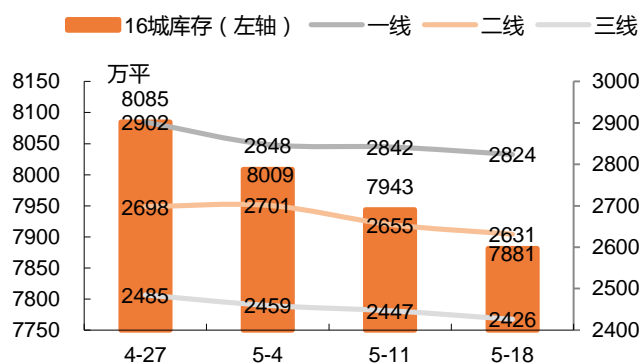
图表2 新房5月日均成交环比下降



资料来源:Wind, 平安证券研究所

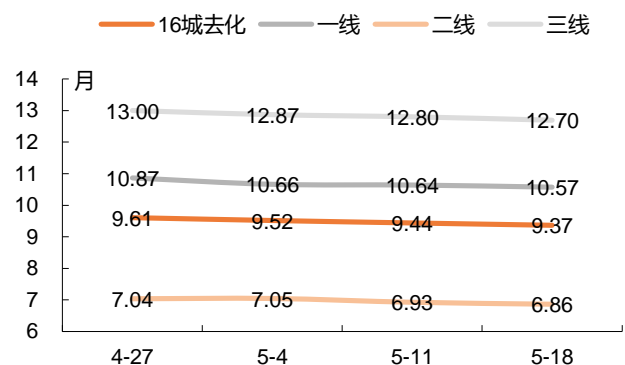
➤ **库存延续回落，中期或仍将上行：**16城取证库存7881万平，环比降0.8%。草根了解到5月多地楼市已有所降温，且后续潜在供应规模较大，预计中期库存仍将缓慢上行。

图表3 整体库存延续回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

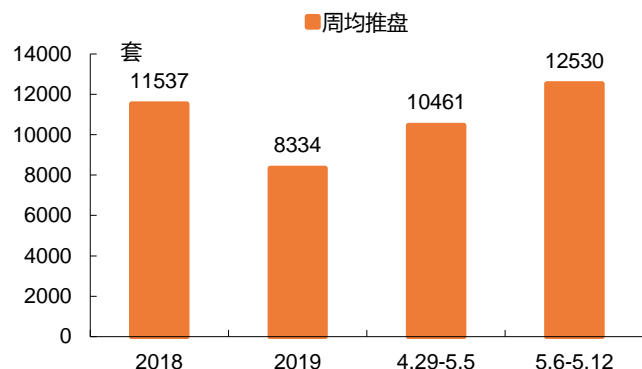
图表4 去化周期缩短



资料来源:Wind, 平安证券研究所

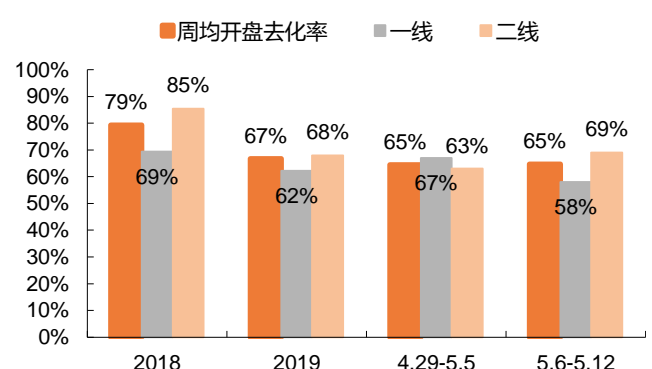
➤ **推盘、去化整体稳定，短期去化或面临压力：**上周重点城市新推房源1.3万套，环比升19.8%；开盘去化率65%，环比持平。春节以来核心城市楼市持续回温，但近期政治局会议重申“房住不炒”及住建部接连预警提示楼市、地市较热城市，去化率短期或将小幅回落。

图表5 上周(5.6-5.12)推盘延续增长



资料来源:中指院, 平安证券研究所

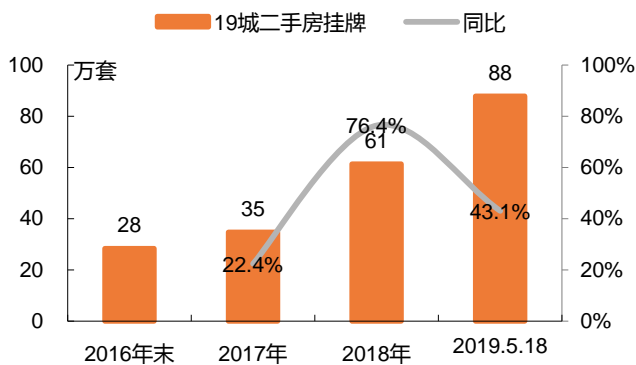
图表6 上周(5.6-5.12)开盘去化率稳定



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87.9万套，环比升1.7%。其中杭州、厦门环比升7.1%、3.6%

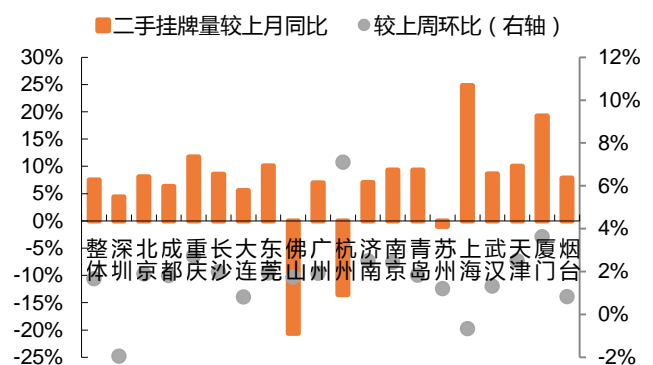
图表7 二手房挂牌量持续上行



资料来源:链家, 平安证券研究所

注: 2019年为同比2018年末

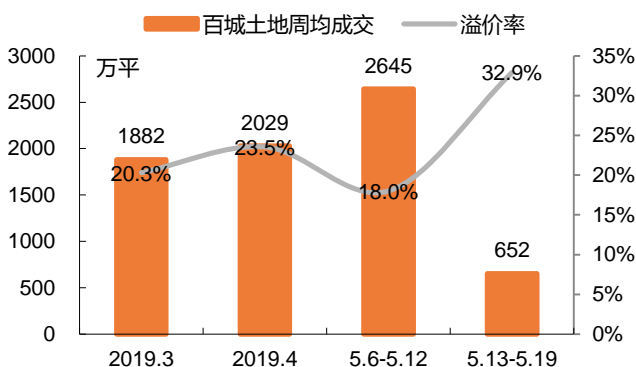
图表8 本周各城市二手房挂牌量环比升降不一



资料来源:链家, 平安证券研究所

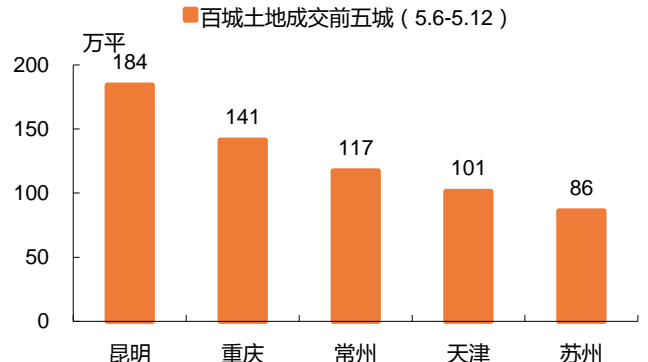
➢ **土地成交下行、溢价率攀升，短期地市将趋于平稳：**本周百城土地成交 652 万平，环比降 75.4%；溢价率 32.9%，环比升 14.9 个百分点；其中昆明成交靠前。尽管土拍市场整体成交较为平缓，但溢价率自 2019 年 1 月起持续回升，随着近期政治局、住建部接连发声，预计短期核心城市土地市场有望趋于平稳。

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(5.13-5.17)房企境内发债 82.5 亿元,环比升 29.3%,境外无新债发行。境内发行利率位于 3.7%-5.18% 区间,其中苏州高新、广州城建均较前次有所回落。2019 年为房企偿债高峰期,楼市回温持续性有待观察情形下,预计房企融资仍将保持积极。

图表11 部分房企债券发行情况(5.13-5.17)

	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	苏州高新	4.7%	↓0.01pct	10	RMB	3	定向工具
	广州市城市建设开发有限公司	3.83%	↓0.42pct	7.5	RMB	5	公司债

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