

房地产行业跟踪周报

年初成交清冷，一二手均下滑 增持(维持)

2018年01月14日

证券分析师 齐东

执业证书编号: S0600517110004

021-60199775

qid@dwzq.com.cn

投资要点

■ **一手房成交情况:** 从单周数据看, 本周东吴证券跟踪全国 37 城市一手房成交 442.2 万平米, 2017 年同期成交 530 万平米, 同比下降 16.6%, 相比 2017 年周均成交同比增长 4%; 上周成交 385.6 万平米, 环比增长 14.7%。

(1) 一线 4 城市本周成交 46.1 万平米, 2017 年同期成交 79.2 万平米, 同比下降 41.9%, 上周成交 42.3 万平米, 环比增长 8.9%;

(2) 二线 14 城市本周成交 237.6 万平米, 2017 年同期成交 242.7 万平米, 同比下降 2.1%, 上周成交 198.2 万平米, 环比增长 19.8%;

(3) 三线 19 城市本周成交 158.5 万平米, 2017 年同期成交 208.1 万平米, 同比下降 23.8%, 上周成交 145.1 万平米, 环比增长 9.2%。

从累计数据看, 2018 年至今东吴证券跟踪全国 37 城市一手房累计成交 827.8 万平米, 2017 年同期累计成交 1025.8 万平米, 同比下降 19.3%。

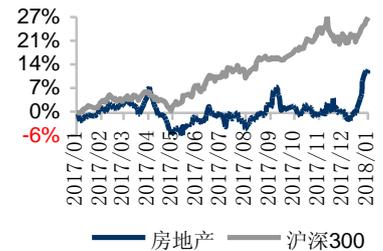
■ **二手房成交情况:** (1) 从单周数据看, 本周东吴证券跟踪全国 9 城市二手房成交 97.7 万平米, 2017 年同期成交 110.4 万平米, 同比下降 11.5%, 相比 2017 年周均成交同比下降 5.2%; 上周成交 60.3 万平米, 环比增长 62.1%。(2) 从累计数据看, 2018 年至今东吴证券跟踪全国 9 城市二手房累计成交 158 万平米, 2017 年同期累计成交 202.3 万平米, 同比下降 21.9%。

■ **本周重点新闻:** 1) 北京“高精尖”产业试点土地弹性出让 实行 15 年年租制; 2) 合肥: 实际用于居住的商住房 允许依照民用标准征收电费; 3) 第三次全国土地调查总体方案发布

■ **投资建议:** 预计 2018 年房地产行业销售规模将保持稳态, 龙头房企竞争优势进一步凸显, 强者恒强, 龙头房企市占率和规模提升仍将延续。建议关注两类标的: 1) 行业龙头: 保利地产、金地集团(未评级)、新城控股(未评级); 2) 成长新贵: 阳光城(未评级)、蓝光发展(未评级)。

■ **风险提示:** 行业销售规模大幅下滑、按揭贷款利率大幅上行、房地产政策大幅收紧、房企资金成本大幅上行

行业走势



相关研究

1. 东吴证券房地产行业周报: 持续看好地产板块估值修复 -20180107
2. 东吴证券房地产行业周报: 展望 2018, 看好地产龙头 -20180101
3. 东吴证券房地产行业周报: 住建部会议对 2018 年定调温和 -20171224
4. 中央经济工作会议点评: 长效机制稳步构建 -20171223
5. 东吴证券房地产行业周报: 一二线城市销售逐渐改善 -20171217

目录

1. 各线城市一手房单周成交情况.....	4
2. 各线城市一手房累计成交情况	6
3. 重点城市二手房成交情况	9
4. 投资建议	10
5. 风险提示	11

图表目录

图表 1：各线城市一手房单周成交情况（2018/1/6—2018/1/12）（单位：万平方米、%）	4
图表 2：一线 4 城市一手成交单周同比增速（单位：%）	5
图表 3：二线 14 城市一手成交单周同比增速（单位：%）	5
图表 4：各线城市一手房累计成交情况（截至 2018/1/12）（单位：万平方米、%）	6
图表 5：全国 37 城周度成交（万平米，左轴）及累计增速（%，右轴）	7
图表 6：一线 4 城市周度成交（万平米，左轴）及累计增速（%，右轴）	7
图表 7：二线 14 城市周度成交（万平米，左轴）及累计增速（%，右轴）	7
图表 8：三线 19 城市周度成交（万平米，左轴）及累计增速（%，右轴）	8
图表 9：一线 4 城市一手成交累计同比（单位：%）	8
图表 10：二线 14 城市一手成交累计同比（单位：%）	8
图表 11：全国 9 城市二手房本周成交情况（2018/1/6—2018/1/12）（单位：万平方米、%）	9
图表 12：全国 9 城市二手房累计成交情况（截至 2018/1/12）（单位：万平方米、%）	9

1. 各线城市¹一手房单周成交情况

从单周数据看，本周东吴证券跟踪全国 37 城市一手房成交 442.2 万平米²，2017 年同期成交 530 万平米，同比下降 16.6%，相比 2017 年周均成交同比增长 4%；上周成交 385.6 万平米，环比增长 14.7%。

(1) 一线 4 城市本周成交 46.1 万平米，2017 年同期成交 79.2 万平米，同比下降 41.9%，上周成交 42.3 万平米，环比增长 8.9%；

(2) 二线 14 城市本周成交 237.6 万平米，2017 年同期成交 242.7 万平米，同比下降 2.1%，上周成交 198.2 万平米，环比增长 19.8%；

(3) 三线 19 城市本周成交 158.5 万平米，2017 年同期成交 208.1 万平米，同比下降 23.8%，上周成交 145.1 万平米，环比增长 9.2%。

图表 1：各线城市一手房单周成交情况（2018/1/6—2018/1/12）（单位：万平米、%）

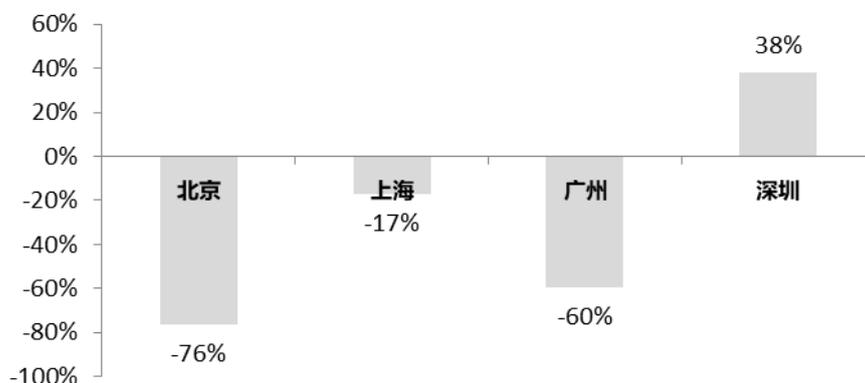
城市	本周成交面积	2017 年同期成交	同比增速	环比增速	城市	本周成交面积	2017 年同期成交	同比增速	环比增速
北京	5.1	21.3	-76%	-32%	扬州	9.4	8.6	9%	39%
上海	24.0	29.0	-17%	47%	安庆	2.2	2.8	-22%	-68%
广州	9.5	23.6	-60%	-23%	岳阳	1.9	5.2	-64%	-19%
深圳	7.4	5.3	38%	22%	韶关	3.6	3.7	-2%	31%
一线汇总	46.1	79.2	-42%	9%	江阴	10.0	18.5	-46%	38%
杭州	29.9	13.6	120%	59%	佛山	10.0	17.9	-44%	144%
南京	31.8	23.0	38%	39%	吉林	3.0	5.0	-40%	-24%
武汉	50.4	36.6	38%	29%	温州	14.3	9.1	58%	-19%
成都	7.8	23.0	-66%	-42%	泉州	5.6	2.9	94%	4%
青岛	30.8	49.6	-38%	-4%	襄阳	3.4	10.5	-68%	24%
苏州	15.9	11.7	36%	26%	徐州	31.4	35.7	-12%	-12%
南昌	13.8	10.9	27%	72%	常州	20.3	7.8	159%	134%
福州	4.7	2.3	103%	49%	淮安	10.0	39.2	-74%	-20%
无锡	7.1	1.6	347%	2%	连云港	17.5	16.0	9%	21%
东莞	8.8	12.6	-30%	-18%	牡丹江	1.2	1.2	-2%	-1%
惠州	5.3	8.4	-36%	56%	江门	3.2	5.8	-44%	35%
南宁	8.5	20.1	-58%	2%	莆田	2.5	6.6	-62%	110%
济南	16.2	25.1	-35%	36%	泰安	5.6	7.9	-28%	13%
大连	6.4	4.3	50%	-6%	芜湖	3.3	3.5	-5%	-23%
二线汇总	237.6	242.7	-2%	20%	三线汇总	158.5	208.1	-24%	9%

数据来源：Wind 资讯、东吴证券研究所

¹ 东吴证券房地产周报中，一手房成交信息跟踪全国 37 城市，各线城市分类如下：1) 一线城市：北京、上海、广州、深圳；2) 二线城市：杭州、南京、武汉、成都、青岛、苏州、南昌、福州、无锡、东莞、惠州、南宁、济南、大连；3) 三线城市：扬州、安庆、岳阳、韶关、江阴、佛山、吉林、温州、泉州、襄阳、徐州、常州、淮安、连云港、牡丹江、江门、莆田、泰安、芜湖。下同。

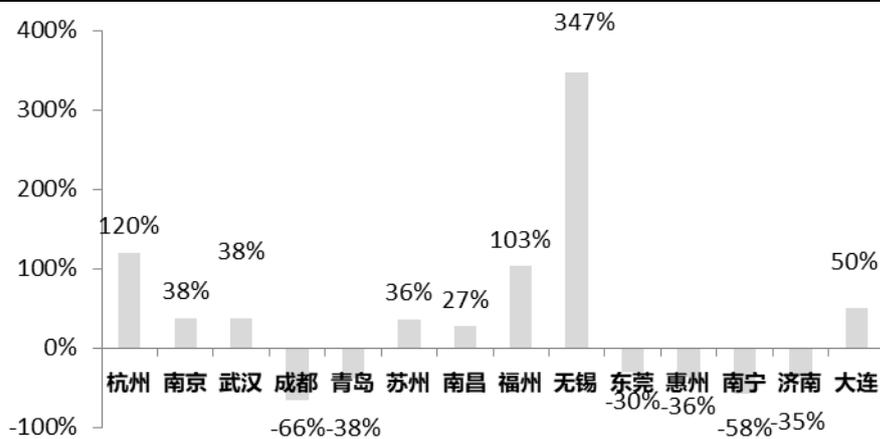
² 数据来源为 Wind 资讯-EDB 经济数据库-行业数据-房地产每日交易数据。下同。

图表 2：一线 4 城市一手成交单周同比增速（单位：%）



资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图表 3：二线 14 城市一手成交单周同比增速（单位：%）



资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

2. 各线城市一手房累计成交情况³

从累计数据看,2018 年至今东吴证券跟踪全国 37 城市一手房累计成交 827.8 万平方米,2017 年同期累计成交 1025.8 万平方米,同比下降 19.3%。

(1)一线 4 城市累计成交 88.3 万平方米,2017 年同期累计成交 154.7 万平方米,同比下降 42.9%;

(2)二线 14 城市累计成交 435.8 万平方米,2017 年同期累计成交 471 万平方米,同比下降 7.5%;

(3)三线 19 城市累计成交 303.7 万平方米,2017 年同期累计成交 400 万平方米,同比下降 24.1%。

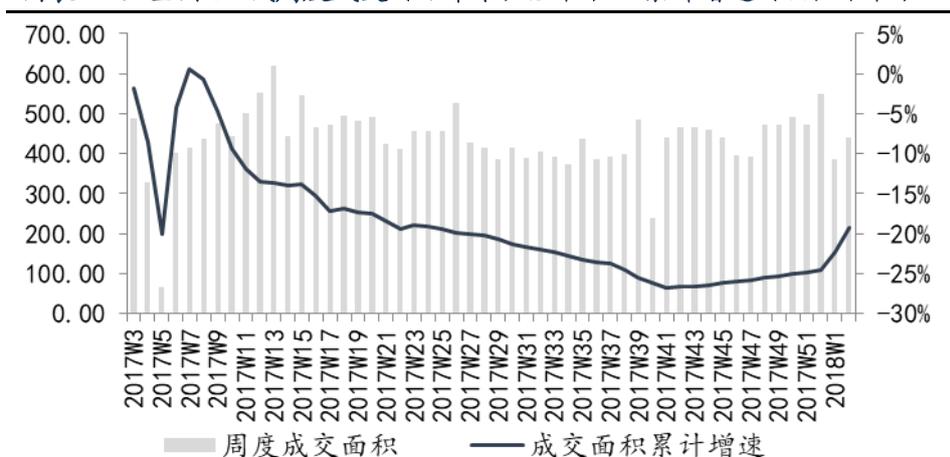
图表 4：各线城市一手房累计成交情况（截至 2018/1/12）（单位：万平方米、%）

城市	累计成交面积	2017 年同期累计成交	累计同比增速	城市	累计成交面积	2017 年同期累计成交	累计同比增速
北京	12.6	43.0	-71%	扬州	16.2	16.4	-1%
上海	40.3	57.0	-29%	安庆	9.1	4.5	99%
广州	22.0	41.7	-47%	岳阳	4.2	13.6	-69%
深圳	13.5	13.0	3%	韶关	6.3	7.0	-10%
一线汇总	88.3	154.7	-43%	江阴	17.3	26.4	-34%
杭州	48.8	28.8	70%	佛山	14.1	49.0	-71%
南京	54.8	36.5	50%	吉林	6.9	8.2	-16%
武汉	89.6	88.8	1%	温州	31.9	19.6	63%
成都	21.2	46.0	-54%	泉州	11.0	5.6	96%
青岛	62.8	89.4	-30%	襄阳	6.1	15.7	-61%
苏州	28.5	23.0	24%	徐州	67.0	69.3	-3%
南昌	21.8	18.6	17%	常州	28.9	17.9	62%
福州	7.8	2.9	167%	淮安	22.6	73.9	-69%
无锡	14.1	8.9	59%	连云港	32.0	28.9	11%
东莞	19.6	23.1	-15%	牡丹江	2.4	2.2	10%
惠州	8.8	16.8	-48%	江门	5.6	11.0	-49%
南宁	16.7	33.1	-49%	莆田	3.7	11.0	-66%
济南	28.2	47.1	-40%	泰安	10.6	13.0	-18%
大连	13.2	8.2	62%	芜湖	7.6	6.9	11%
二线汇总	435.8	471.0	-7%	三线汇总	303.7	400.0	-24%

数据来源：Wind 资讯、东吴证券研究所

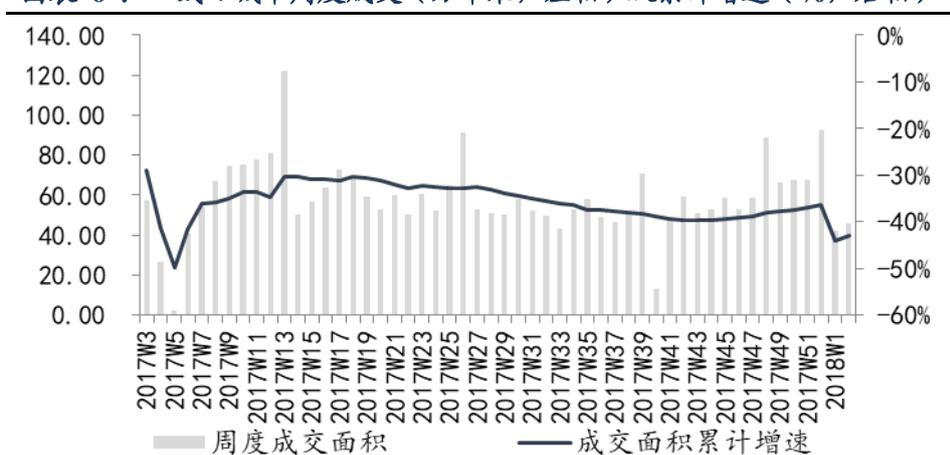
³ 数据来源为 Wind 资讯-EDB 经济数据库-行业数据-房地产每日交易数据。下同。

图表 5：全国 37 城周度成交（万平米，左轴）及累计增速（%，右轴）



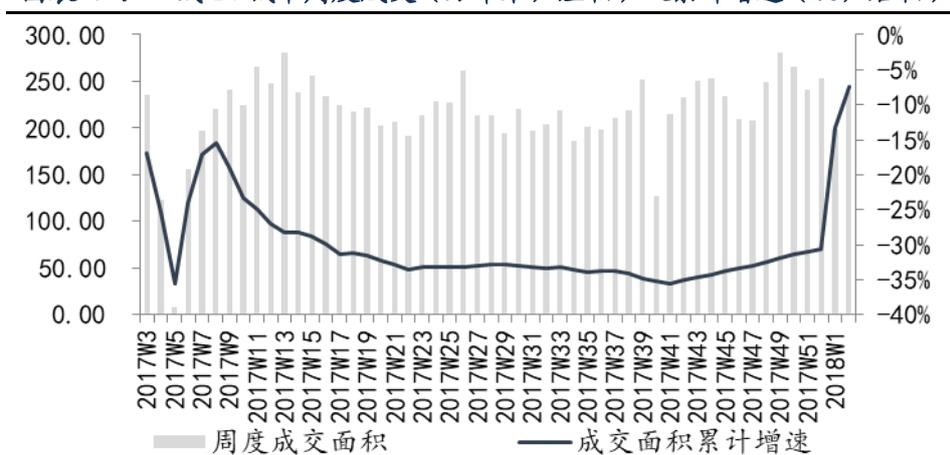
资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图表 6：一线 4 城市周度成交（万平米，左轴）及累计增速（%，右轴）



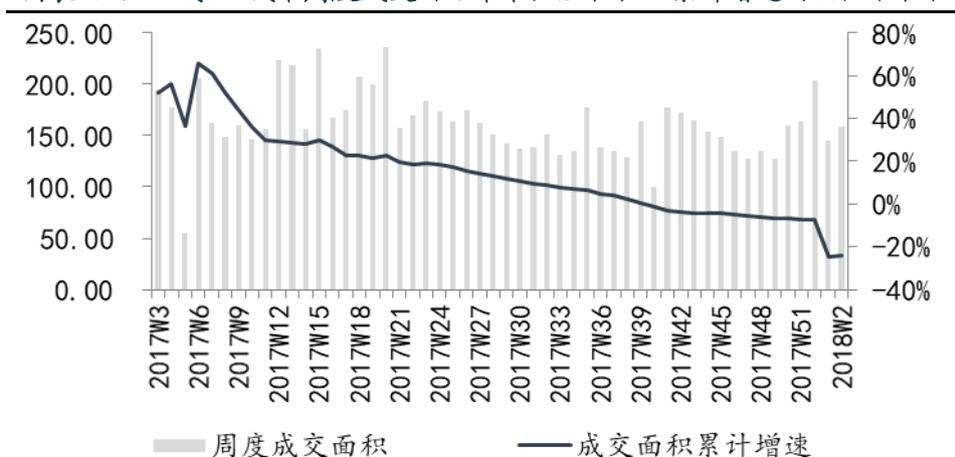
资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图表 7：二线 14 城市周度成交（万平米，左轴）及累计增速（%，右轴）



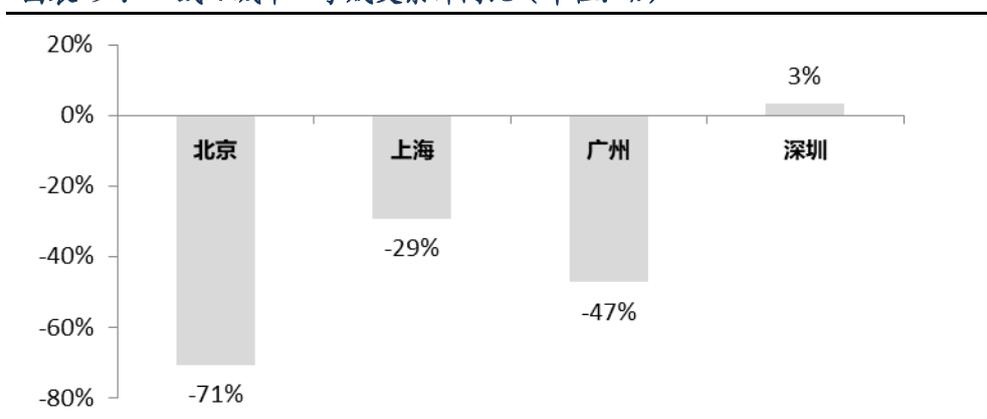
资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图表 8：三线 19 城市周度成交（万平米，左轴）及累计增速（%，右轴）



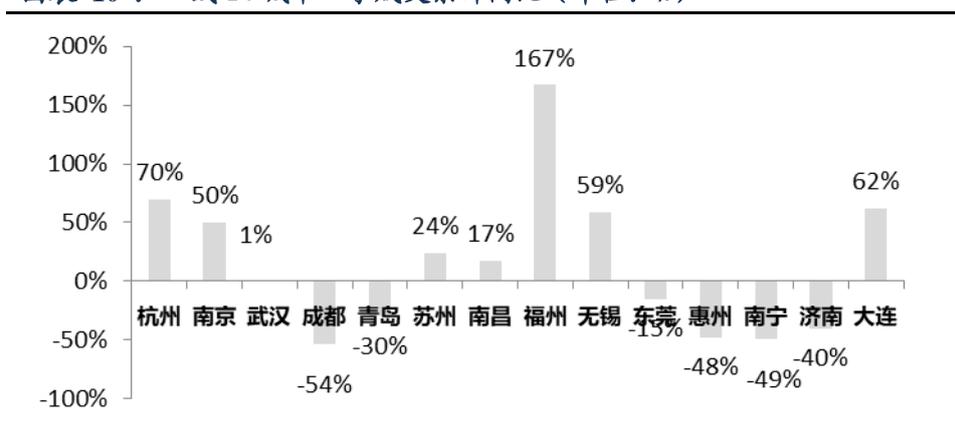
资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图表 9：一线 4 城市一手成交累计同比（单位：%）



资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

图表 10：二线 14 城市一手成交累计同比（单位：%）



资料来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

3. 重点城市⁴二手房成交情况⁵

从单周数据看，本周东吴证券跟踪全国 9 城市二手房成交 97.7 万平方米，2017 年同期成交 110.4 万平方米，同比下降 11.5%，相比 2017 年周均成交同比下降 5.2%；上周成交 60.3 万平方米，环比增长 62.1%。

图表 11：全国 9 城市二手房本周成交情况（2018/1/6—2018/1/12）（单位：万平方米、%）

单位：万平方米	本周成交面积	2017 年同期成交	同比增速	上周成交面积	环比增速
北京	22.2	29.7	-25%	11.6	91%
深圳	13.2	9.3	42%	8.8	50%
杭州	8.4	14.4	-41%	5.6	50%
南京	11.6	12.5	-7%	7.0	67%
青岛	11.5	15.8	-27%	8.4	37%
苏州	16.4	8.6	90%	8.6	89%
厦门	1.3	7.3	-82%	0.8	67%
南宁	5.1	6.8	-25%	3.6	43%
大连	7.9	6.0	31%	5.8	35%
全国 9 城市汇总	97.7	110.4	-12%	60.3	62%

数据来源：Wind 资讯、东吴证券研究所

从累计数据看，2018 年至今东吴证券跟踪全国 9 城市二手房累计成交 158 万平方米，2017 年同期累计成交 202.3 万平方米，同比下降 21.9%。

图表 12：全国 9 城市二手房累计成交情况（截至 2018/1/12）（单位：万平方米、%）

单位：万平方米	累计成交面积	2017 年同期累计成交	累计同比增速
北京	33.9	59.8	-43%
深圳	22.0	13.8	59%
杭州	14.1	24.6	-43%
南京	18.6	24.6	-24%
青岛	20.0	27.3	-27%
苏州	25.0	15.1	65%
厦门	2.1	11.6	-82%
南宁	8.6	12.6	-31%
大连	13.7	12.8	7%
全国 9 城市汇总	158.0	202.3	-22%

数据来源：Wind 资讯、东吴证券研究所

⁴ 东吴证券跟踪全国二手房成交城市包括：北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、大连。

⁵ 数据来源为 Wind 资讯-EDB 经济数据库-行业数据-房地产每日交易数据。下同。

4. 投资建议

预计 2018 年房地产行业销售规模将保持稳态，龙头房企竞争优势进一步凸显，强者恒强，龙头房企市占率和规模提升仍将延续。建议关注两类标的：1) 行业龙头：保利地产、金地集团（未评级）、新城控股（未评级）；2) 成长新贵：阳光城（未评级）、蓝光发展（未评级）。

5. 风险提示

1) **行业销售规模大幅下滑:** 行业销售规模整体下滑, 房企销售回款将产生困难。

2) **按揭贷款利率大幅上行:** 按揭贷款利率大幅上行则购房者购房按揭还款金额将明显上升, 对购买力有损伤。

3) **房地产政策大幅收紧:** 政策大幅收紧, 则房地产销售将承压, 带来销售规模下滑。

4) **房企资金成本大幅上行:** 房地产企业资产负债率较高, 资金成本上行将导致财务费用大幅增加, 侵蚀利润。

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东吴证券投资评级标准：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5% 以上。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号
邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>

