

房地产行业：周报（2018.2.5-2018.2.11）

2018年2月13日

## 新房成交量环比下降

看好（维持）

### ⑤ 上周市场表现

上周房地产指数(中信)下跌 13.94%，同期沪深 300 指数下跌 10.08%，房地产指数跑输沪深 300 指数 3.86 个百分点。

### ⑤ 房地产成交面积环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.2.5-2018.2.11）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 273.38 万平方米，环比下跌 6.76%，同比上涨 11.65%。其中一线城市成交 38.17 万平方米，环比下跌 27.98%，同比下跌 18.58%；二线城市成交 162.58 万平方米，环比下跌 5.47%，同比上涨 34.50%；三线城市成交 72.64 万平方米，环比上涨 6.48%，同比下跌 5.80%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 3.98%，同比上涨 2.65%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 6.93%，同比上涨 10.10%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下降 1.36%，同比下降 9.40%。

### ⑤ 行业与公司信息

1 月全国首套房利率同比涨超两成。

南京 5 幅宅地底价成交，皆为租赁住房用地。

河北：抓好雄安新区及周边地区房地产市场管控。

金地集团 1 月实现签约金额 81.1 亿元，同比增长 7.24%

广宇发展发布 2017 年年度业绩快报，公司营业总收入同比增长 135.68%，归母净利润同比增长 275.54%。

新城控股 1 月份实现合同销售金额约 102.84 亿元，同比增长 110.22%。

招商蛇口 1 月份实现签约销售金额 117.56 亿元，同比增长 77.10%。

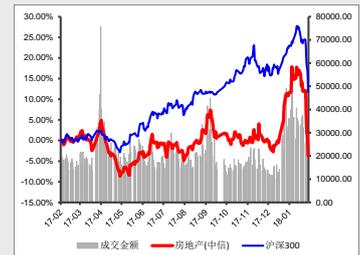
### ⑤ 投资建议

上周新房成交量环比继续下跌，二手房成交回暖。受市场情绪影响，上周地产板块出现大幅回调。然而，从基本面上来看，近期成交量保持稳定，多个二线城市继续加大人才引进力度。多家龙头房企公布的 1 月销售数据也是实现了超预期增长，集中度上升逻辑不变，而且经过本次大幅度回调，目前估值也处于相对较低的状态。因此建议继续关注业绩增长较快，估值较低的一、二线房企。

### ⑤ 风险提示

政策调控进一步升级；房地产销售大幅下滑；房价大幅下跌。

市场表现 截至 2018.2.12



分析师：易华强

执业证书号：S1490513080001

电话：010- 85556205

邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

联系人：路哲伦

电话：010- 85556200

邮箱：luzhelun@hrsec.com.cn

证券研究报告

---

目 录

---

一、房地产市场成交量环比下跌.....	4
二、行业与公司信息.....	7
三、投资建议.....	9
四、风险提示.....	9

图表目录

---

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2018.2.5-2018.2.11) .....	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.2.5-2018.2.11) .....	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2018.2.5-2018.2.11) .....	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2018.2.5-2018.2.11) .....	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2018.2.5-2018.2.11) .....	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.2.5-2018.2.11) .....	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.2.5-2018.2.11) .....	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.2.5-2018.2.11) .....	6

## 一、房地产市场成交量环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.2.5-2018.2.11）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 273.38 万平方米，环比下跌 6.76%，同比上涨 11.65%。其中一线城市成交 38.17 万平方米，环比下跌 27.98%，同比下跌 18.58%；二线城市成交 162.58 万平方米，环比下跌 5.47%，同比上涨 34.50%；三线城市成交 72.64 万平方米，环比上涨 6.48%，同比下跌 5.80%。

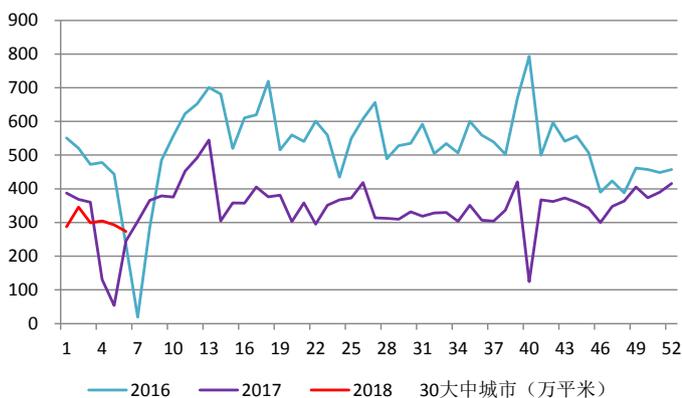
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2018.2.5-2018.2.11）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	273.38	293.21	244.87	-6.76%	11.65%
一线	38.17	53.00	46.88	-27.98%	-18.58%
二线	162.58	171.99	120.88	-5.47%	34.50%
三线	72.64	68.22	77.11	6.48%	-5.80%

数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30 大中城市商品房周成交量（2018.2.5-2018.2.11）



数据来源：wind，华融证券整理

**图表 3：一线城市周成交量 (2018.2.5-2018.2.11)**



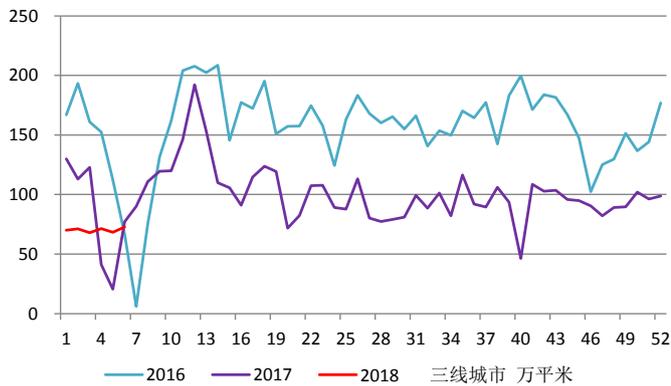
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 4：二线城市周成交量 (2018.2.5-2018.2.11)**



数据来源：wind，华融证券整理

**图表 5：三线城市周成交量 (2018.2.5-2018.2.11)**



数据来源：wind，华融证券整理

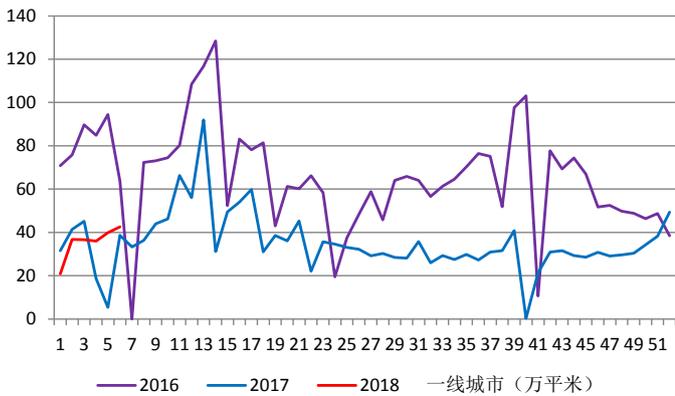
二手房方面,重点关注的4个城市环比上涨3.98%,同比上涨2.65%。  
其中,一线城市(北京、深圳)成交量环比上涨6.93%,同比上涨10.10%;  
二线城市(杭州、南京)成交量环比下降1.36%,同比下降9.40%。

图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.2.5-2018.2.11)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	64.22	61.76	62.56	3.98%	2.65%
一线	42.58	39.82	38.67	6.93%	10.10%
二线	21.64	21.94	23.88	-1.36%	-9.40%

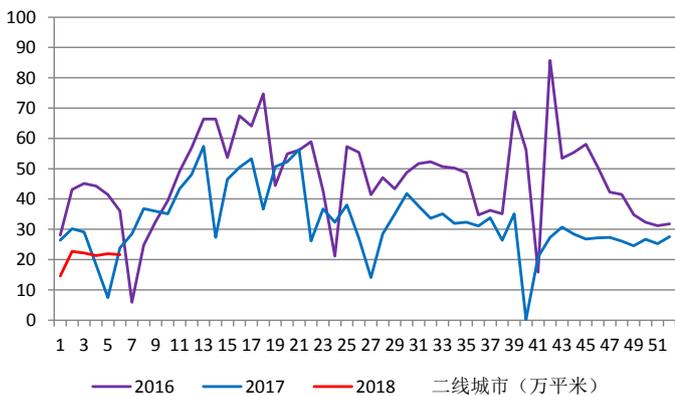
数据来源: Wind, 华融证券整理

图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.2.5-2018.2.11)



数据来源: wind, 华融证券整理

图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.2.5-2018.2.11)



数据来源: wind, 华融证券整理

## 二、行业与公司信息

融 360 监测数据显示, 从全国首套房贷款平均利率走势来看, 2018 年 1 月全国首套房贷款平均利率为 5.43%, 相当于基准利率 1.11 倍, 环比 2017 年 12 月上升 0.93%; 同比 2017 年 1 月首套房贷款平均利率 4.46%, 上升 21.75%。

具体来看, 2018 年 1 月, 在全国 35 个城市 533 家银行中, 有 73 家银行首套房贷款利率上升, 10 家银行首套房贷款利率下降, 441 家银行首套房贷款利率与上月持平。1 月共有 37 家银行分(支)行暂停受理首套房贷业务, 较 2017 年 12 月减少 10 家银行分(支)行。

数据显示, 19 家主要银行中有 11 家银行首套房贷款利率已超过基准上浮 10%, 较 2017 年 12 月新增 3 家。工商银行、农业银行、中国银行、建设银行国有四大行首套房贷款平均利率分布在基准上浮 8%-10%之间, 较 2017 年 12 月区间整体上升 1 个百分点。

若以现在全国首套房贷平均利率 5.43% 贷款 100 万元、30 年等额本息还款计算, 仅利息就需要偿还约为 102.83 万元。以 2017 年 1 月 4.46% 的平均利率贷款计算, 偿还利息约为 81.55 万元, 也就是说, 现在买房需要比去年同期多还 21.28 万元的利息。

在融 360 监测的 35 个城市首套房贷款平均利率中, 首套房平均利率最低的城市前十分别为厦门(4.96%)、上海(5.04%)、昆明(5.12%)、乌鲁木齐(5.21%)、大连(5.23%)、太原(5.27%)、哈尔滨(5.30%)、北京(5.33%)、广州(5.34%)、西安(5.35%)。目前提供优惠的银行均分布在上海地区, 其他城市已无优惠。

中国证券网报道, 2 月 6 日上午, 南京进行了首次纯租赁地块土地拍卖, 5 幅地块全部底价成交。这 5 幅地块分布于南京城北燕子矶新城、城东麒麟科创园、江北新区、江宁高新园, 总面积 17.95 公顷, 用途都为自持性租赁住房用地, 产权年限 70 年, 预计可建租赁住房 38.52 万平方米。出让起始价总额 10.47 亿元, 起始价仅为正常市场住宅用地价格的六分之一, 相当于每平方米 2500 元至 2800 元。竞拍结果显示, 5 幅地块只经过 1 轮竞拍, 便全部底价成交。竞得者为南京安居保障房建设发展有限公司、南京国立资产管理有限责任公司、南京康泽建设发展有限公司等多家企业。

2 月 9 日召开的河北省住房和城乡建设工作会议明确提出, 2018 年河北省热点城市及重点地区要继续严格执行限购、限贷等管控措施, 其他城市也要坚

决遏制投机炒作，确保市场稳定。

会议提出，为防范房地产市场风险，今年将坚持调控目标不动摇、力度不放松，因城施策、精准调控，热点城市及重点地区要继续严格执行限购、限贷等管控措施，其他城市也要坚决遏制投机炒作，确保市场稳定。要实行差别化调控政策，配合金融部门加强资金管控，防止资金违规流入房地产领域；加强房地产市场监测预警，坚持每月报告制度，做好政策储备。全力支持雄安新区规划建设。要持续抓好雄安新区及周边地区房地产市场管控，支持新区住房制度改革，开展新区绿色建筑示范建设，积极落实住建部在新区的各项试点、示范工作。加快培育和发展住房租赁市场，开展住房租赁省级城市试点。

金地集团公布 2018 年 1 月份销售情况，2018 年 1 月公司实现签约面积 47.1 万平方米，同比增长 13.64%；实现签约金额 81.1 亿元，同比增长 7.24%。

广宇发展公布 2017 年度业绩快报。公司 2017 年营业总收入较上年同期增长 135.68%，原因为开发项目增加，本年竣工并交付项目数量、面积均有增加，售房收入增加。

营业利润较上年同期增长 232.39%，利润总额较上年同期增长 233.49%，归属于上市公司股东的净利润较上年同期增长 275.54%，原因为房地产业务结转毛利率较上年同期上升，导致营业利润、利润总额、净利润增长幅度高于营业收入增长幅度。

每股收益较上年同期增加 258.33%，原因为公司开发项目增加，开发节奏加快，毛利率上升。

归属于上市公司股东的所有者权益较年初增加 45.12%，原因为本年归属于上市公司股东的净利润大幅增加及发行股份购买资产股本增加。

股本较年初增加 263.26%，原因为本报告期实施重大资产重组，2017 年 10 月 30 日完成股份发行上市，新增 1,349,803,139 股。

新城控股公布 1 月份经营简报。1 月份公司实现合同销售金额约 102.84 亿元，比上年同期增长 110.22%，其中权益销售金额为 67.21 亿元；销售面积约 98.25 万平方米，比上年同期增长 192.71%，其中权益销售面积为 63.01 万平方米。

招商蛇口公布 2018 年 1 月销售情况简报。2018 年 1 月，公司实现签约销售面积 60.06 万平方米，同比增加 80.74%；签约销售金额 117.56 亿元，

同比增加 77.10%。

### 三、投资建议

上周房地产指数（中信）下跌 13.94%，同期沪深 300 指数下跌 10.08%，房地产指数跑输沪深 300 指数 3.86 个百分点。

上周新房成交量环比继续下跌，二手房成交回暖。受市场情绪影响，上周地产板块出现大幅回调。然而，从基本面上来看，近期成交量保持稳定，多个二线城市继续加大人才引进力度。多家龙头房企公布的 1 月销售数据也是实现了超预期增长，集中度上升逻辑不变，而且经过本次大幅度回调，目前估值也处于相对较低的状态。因此建议继续关注业绩增长较快，估值较低的一、二线房企。

### 四、风险提示

政策调控进一步升级；房地产销售大幅下滑；房价大幅下跌。

## 投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推 荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中 性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖 出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

## 免责声明

易华强，在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。华融证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。华融证券股份有限公司（以下简称本公司）的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方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，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

### 华融证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号 15 层 (100020)

传真：010-85556173

网址：[www.hrsec.com.cn](http://www.hrsec.com.cn)