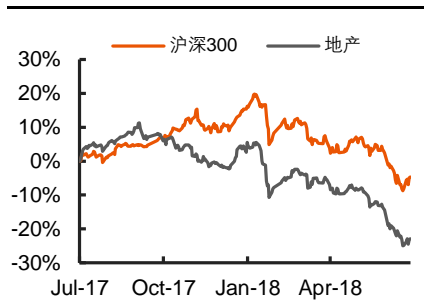


地产行业周报

棚改有序推进，成交环比下降

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*主流房企稳健，业绩锁定度高》 2018-07-14
 《行业周报*地产*成交环比下降，易居上市渐近》 2018-07-08
 《行业周报*地产*房企销售再创新高，推盘去化维持高位》 2018-07-01
 《行业周报*地产*成交小幅下降，板块配置价值提升》 2018-06-24
 《行业半年度策略报告*地产*配置价值提升，积极拥抱龙头》 2018-06-23

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
 S1060514080002
 0755-22621493
 YANGKAN034@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：**本周住建部表态上半年全国棚户区改造已开工 363 万套，占目标任务的 62.5%，同时强调棚改不搞一刀切，各地因地制宜推进棚改货币化安置，商品住房库存量较大的地方，可继续推进棚改货币化安置。住建部表态有望缓解市场对于棚改货币化大幅下降的担忧，同时近期公布业绩预告的主流房企，中报普遍靓丽，亦利于提振行业风险偏好。建议关注以下投资主线：1) 土储充足及融资占优、市占率持续提升的低估值龙头保利、万科、招商、金地等；2) 布局核心城市及其周边的高成长个股新城、荣盛、阳光城等。
- 本周成交：成交环比下降。**本周重点城市成交 41309 套，环比降 6%，同比降 11%，整体低于 2017 年周均 10.2 个百分点，2018 年日均成交环比降 15.0%。其中一线城市环比降 15%，二线城市环比降 16%，三线城市环比升 4%。**推盘量环比下降，去化率环比上升。**上周重点城市新开盘 35 个项目，推出房源 10266 套，环比降 39.8%，高于 2017 年周均值 19.3 个百分点。平均去化率为 87%，环比升 12 个百分点。**一手商品房 7 月日均成交：环比下降。**截止 7 月 14 日，重点城市日均成交套数环比降 6%，同比降 3%。其中一线城市环比降 22%（同比降 6%），二线城市环比降 5%（同比降 17%），三线城市环比降 2%（同比升 11%）。**二手房成交环比上升。**本周二手房整体成交套数环比升 6%，同比升 18%。**19 城二手房挂牌套数周环比升 2.1%。**7 月 14 日 19 城二手房挂牌 42.2 万套，周环比升 2.1%，深圳升 0.1%，北京升 1.8%，上海升 0.0%，广州降 0.1%，成都升 0.9%，重庆升 8.0%。
- 本周动态：**截止 7 月 13 日，已公布的 41 家上市房企业绩预告。**平安观点：主流房企业绩靓丽。**截止 7 月 13 日，已公布的 41 家上市房企业绩预告，预增或略增 18 家，扭亏 3 家，合计占比 51%，多于预减家数。得益于过去两年销售持续高增长，主流房企可结算货值充足，业绩普遍高速增长。广宇发展、首开股份、中粮由于低基数或结算周期变化，预计 2018H1 业绩增速达 492%、290%和 310%。从业绩预减或预亏公司来看，除个别由于高基数导致业绩下滑外，大多数均为转型小规模房企。**业绩保障度高，全年业绩高增有保障。**历史来看房企业绩主要在四季度结算，结算周期变化导致上半年业绩并不能代表全年业绩表现。但截止 2018Q1，主流房企预收款与 2018 年预计未实现营收比值大多超过 100%，基本锁定全年营收增长。同时由于 2018 年主要结算 2016 年房价上涨阶段项目，预计毛利率有望维持高位，主流房企业绩高速增长确定。
- 风险提示：**1) 目前按揭利率连续 17 个月上行，置业成本上升或带来购买力恶化风险进而影响行业销售表现；2) 2018 年将迎来房企偿债小高峰，若销售回款亦恶化，且银行信贷依旧偏紧，不排除部分中小房企面临资金链风险；3) 考虑多地实现限价政策，若限价无法突破，由于地价成本抬升，将导致板块未来利润率下滑风险。

正文目录

正文目录.....	2
图表目录	3
一、 本周市场成交情况综述	4
二、 本周行业动态.....	9
2.1 对房企中报预告的点评	9
三、 土地市场：成交面积环比下降	9

图表目录

图表 1	主要城市一周成交数据.....	4
图表 2	每月日均一手成交套数.....	5
图表 3	每周周成交走势	7
图表 4	19 城市二手房挂牌数据	7
图表 5	全国一线城市每周新开盘项目平均去化率.....	8
图表 6	全国主要二线城市每周新开盘项目平均去化率	8
图表 7	全国重点城市周推盘量走势	9
图表 8	40 个大中城市土地成交建面	10
图表 9	40 个大中城市土地成交总价及溢价率	10
图表 10	一、二、三线城市成交建筑面积	11
图表 11	重点公司盈利预测表	11

一、本周市场成交情况综述

- **本周成交：成交环比同比下降。**本周重点城市成交 41309 套，环比降 6%，同比降 11%，整体低于 2017 年周均 10.2 个百分点，2018 年日均成交环比降 15.0%。其中一线城市环比降 15%，二线城市环比降 16%，三线城市环比升 4%。
- **推盘量环比下降，去化率环比上升。**上周重点城市新开盘 35 个项目，推出房源 10266 套，环比降 39.8%，高于 2017 年周均值 19.3 个百分点。平均去化率为 87%，环比升 12 个百分点。
- **一手商品房 7 月日均成交：环同比下降。**截止 7 月 14 日，重点城市日均成交套数环比降 6%，同比降 3%。其中一线城市环比降 22%（同比降 6%），二线城市环比降 5%（同比降 17%），三线城市环比降 2%（同比升 11%）。
- **二手房成交环同比上升。**本周二手房整体成交套数环比升 6%，同比升 18%。
- **19 城二手房挂牌套数周环比升 2.1%。**7 月 14 日 19 城二手房挂牌 42.2 万套，周环比升 2.1%，深圳升 0.1%，北京升 1.8%，上海升 0.0%，广州降 0.1%，成都升 0.9%，重庆升 8.0%。

图表 1 主要城市一周成交数据

城市	周成交套数			周成交面积（万平方米）		
	新房	本周	环比	同比	本周	环比
整体跟踪城市	41309	-6%	-11%	460	-5%	-10%
北京	688	-1%	74%	7	0%	40%
上海	1879	-27%	-40%	18	-28%	-40%
深圳	993	-8%	4%	9	-10%	13%
广州	1241	-2%	34%	13	0%	18%
一线城市合计	4801	-15%	-11%	47	-15%	-13%
武汉	2428	-24%	-45%	26	-21%	-38%
杭州	1125	-54%	-72%	15	-48%	-67%
成都	2072	-35%	96%	24	-31%	100%
南京	1254	-43%	-50%	16	-41%	-45%
青岛	2641	20%	-1%	31	19%	3%
苏州	2007	4%	19%	25	0%	25%
济南	472	0%	-65%	13	0%	-66%
长春	1897	24%	-12%	20	18%	-9%
大连	323	60%	-18%	3	50%	-25%
二线城市合计	14219	-16%	-32%	177	-9%	-29%
东莞	618	-22%	7%	7	-30%	17%
无锡	953	-13%	106%	12	-8%	100%
宁波	280	21%	-78%	4	33%	-73%
佛山	3332	52%	1022%	27	59%	800%
南宁	1582	23%	-11%	18	29%	-5%
扬州	1091	52%	87%	13	44%	86%
惠州	385	-26%	10%	5	-17%	25%
温州	1012	-24%	-36%	13	-24%	-38%
泉州	561	15%	64%	6	0%	50%
襄阳	403	-25%	-23%	5	-17%	-17%
芜湖	140	4567%	-85%	2	0%	-78%
安庆	227	-39%	-39%	3	-40%	-25%

城市	周成交套数			周成交面积 (万平方米)			
	新房	本周	环比	同比	本周	环比	同比
岳阳		308	-29%	5%	4	-20%	33%
韶关		82	-61%	-53%	1	-67%	-50%
江阴		628	16%	10%	8	14%	14%
汕头		2	-60%	-80%	0	0%	0%
珠海		1125	0%	129%	6	0%	50%
常州		2200	-7%	-12%	10	-41%	11%
淮安		877	-16%	-13%	10	-17%	-9%
连云港		1325	-15%	-18%	15	-12%	-17%
绍兴		524	31%	157%	6	0%	100%
台州		1443	-5%	148%	24	0%	200%
镇江		1300	6%	197%	15	7%	200%
牡丹江		138	42%	10%	1	0%	0%
江门		174	1%	-30%	2	0%	-33%
莆田		302	64%	0%	3	0%	0%
泰安		543	-25%	-60%	7	-22%	-53%
盐城		734	50%	586%	9	50%	800%
三线城市合计		22289	4%	10%	236	0%	14%
二手房							
北京		3488	6%	107%	31	7%	82%
深圳		1948	24%	14%	16	23%	14%
杭州		1450	5%	0%	14	8%	0%
南京		1559	17%	-18%	13	18%	-24%
青岛		758	-3%	-16%	7	0%	-13%
苏州		2006	12%	85%	20	11%	82%
厦门		333	-12%	14%	3	-25%	0%
扬州		330	3%	-7%	3	0%	0%
岳阳		174	-21%	-18%	2	0%	0%
大连		631	-25%	-35%	5	-29%	-38%
一手房				二手房			
区域	环比	同比	环比	同比			
一线城市	-15%	-11%	12%	60%			
二线城市	-16%	-32%	3%	0%			
三线城市	4%	10%	-7%	-11%			
总体	-6%	-11%	6%	18%			

资料来源：成交数据来自各地房管局，平安证券研究所

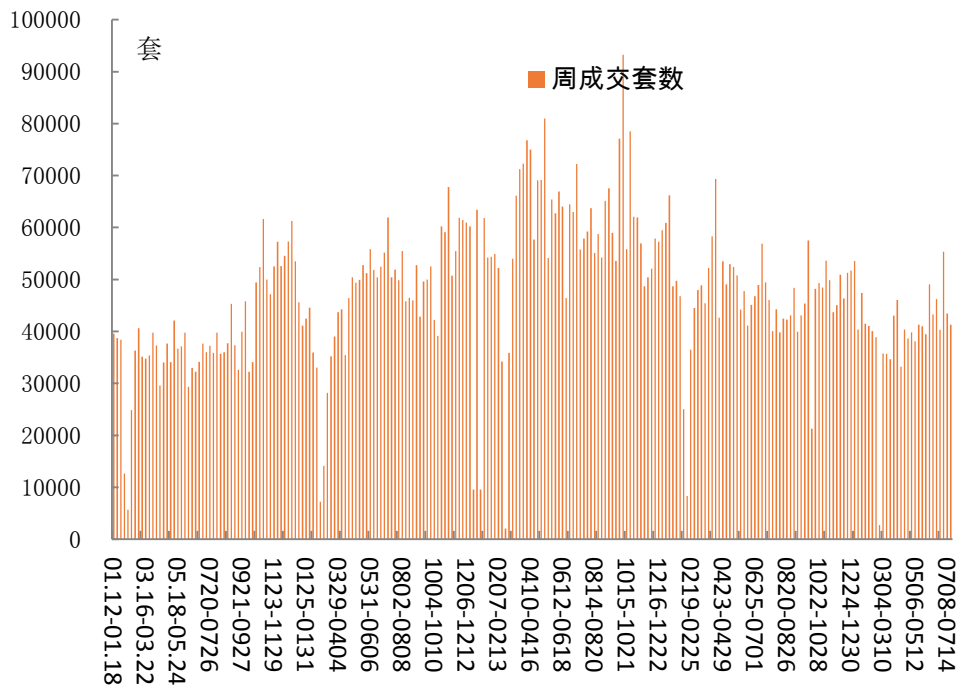
图表 2 每月日均一手成交套数

城市	2018年7月	环比	同比
深圳	132	12%	28%
上海	324	-2%	-23%
北京	96	3%	-20%
广州	396	-55%	29%
一线城市合计	948	-22%	-6%
南京	140	76%	6%
杭州	258	-1%	-48%

城市	2018年7月	环比	同比
武汉	534	-25%	-34%
成都	444	-16%	113%
苏州	238	18%	39%
青岛	307	13%	-5%
厦门	14	57%	120%
长春	355	-31%	-12%
大连	79	-52%	-49%
二线城市合计	2369	-5%	-17%
无锡	124	18%	100%
宁波	16	131%	-78%
东莞	127	-20%	-2%
佛山	450	-12%	137%
南宁	250	-18%	-20%
扬州	58	122%	111%
惠州	98	-34%	10%
温州	160	5%	15%
泉州	81	-7%	63%
襄阳	59	14%	8%
芜湖	21	-52%	-93%
安庆	74	-42%	39%
岳阳	50	6%	15%
韶关	38	-45%	-34%
江阴	93	-10%	14%
汕头	2	-50%	-50%
珠海	130	14%	76%
常州	337	-3%	9%
淮安	111	23%	11%
连云港	174	19%	3%
绍兴	71	-7%	57%
台州	221	-4%	186%
镇江	237	-24%	154%
牡丹江	27	-37%	21%
江门	34	-26%	-51%
莆田	40	-13%	84%
泰安	41	122%	-37%
盐城	76	14%	64%
三线城市合计	3200	-2%	11%
跟踪城市整体	6517	-6%	-3%

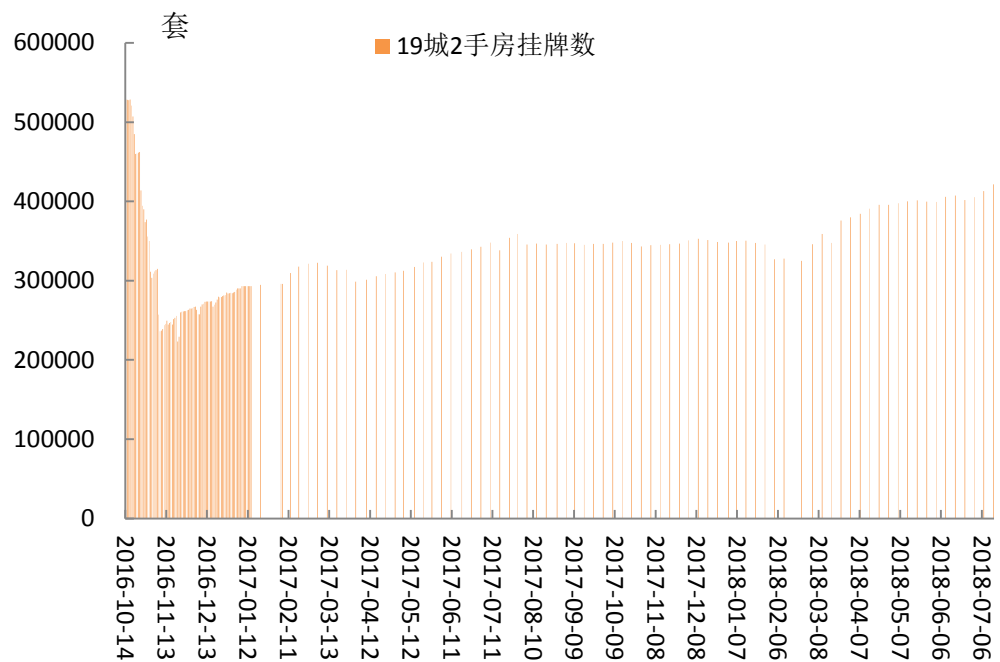
资料来源：各地房管局，平安证券研究所

图表 3 每周成交走势



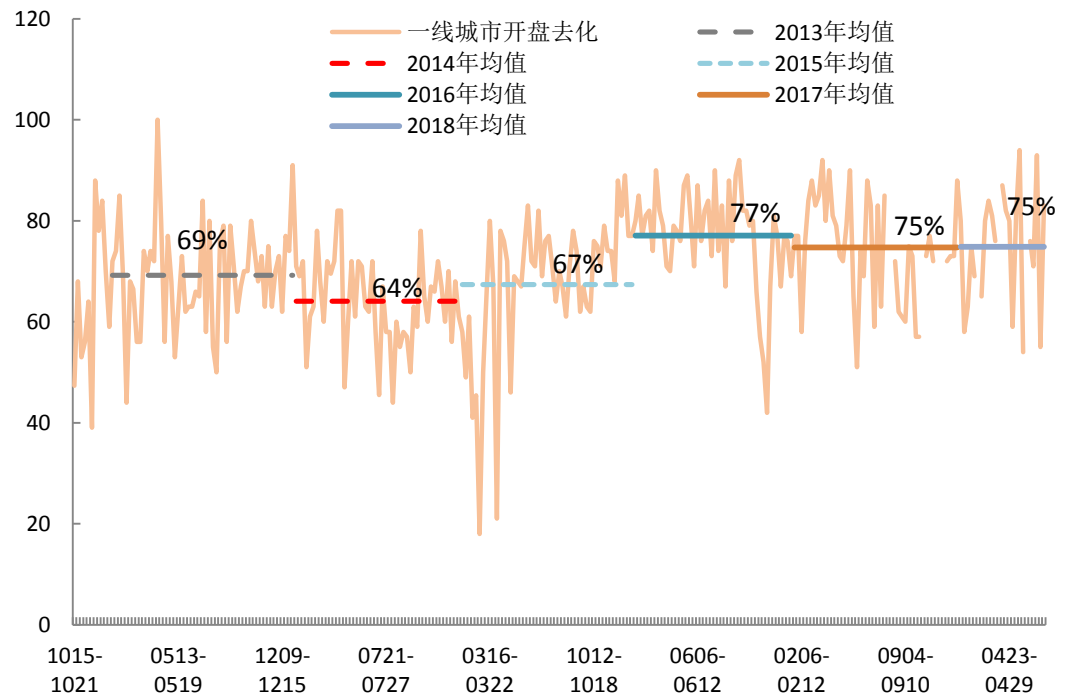
资料来源：世联行，平安证券研究所

图表 4 19城市二手房挂牌数据



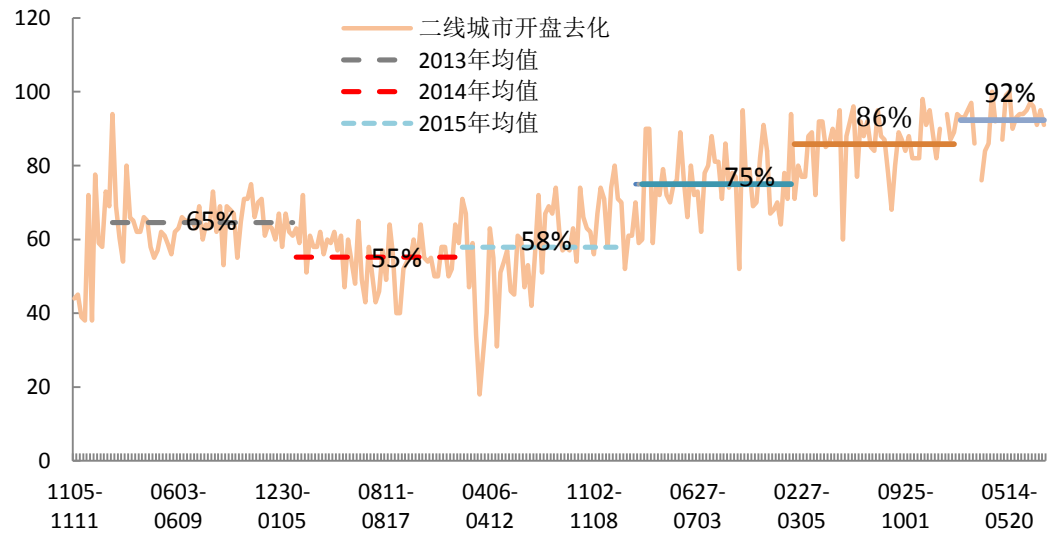
资料来源：链家，平安证券研究所

图表 5 全国一线城市每周新开盘项目平均去化率



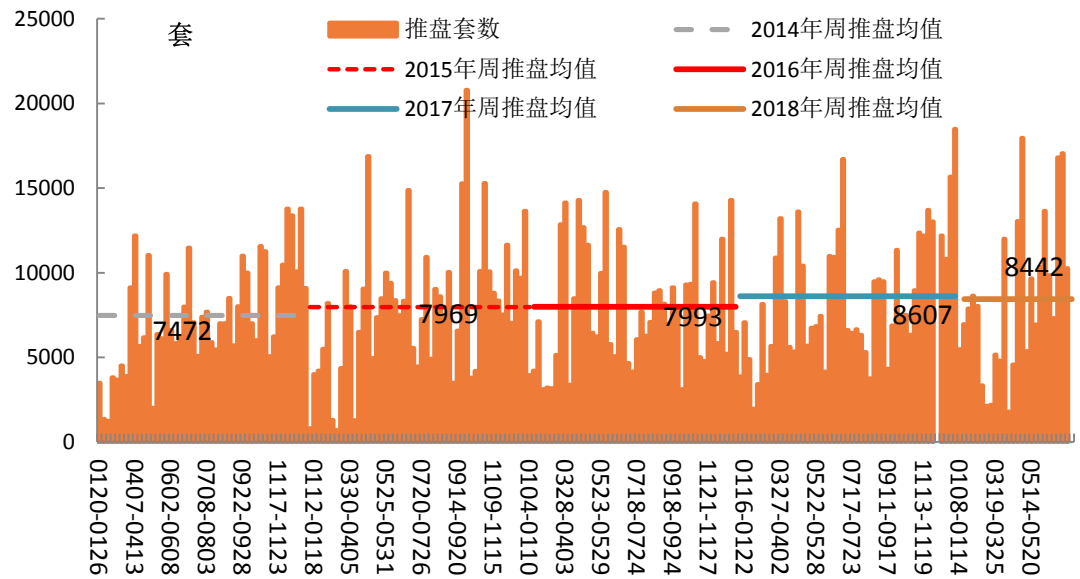
资料来源：中指库，平安证券研究所

图表 6 全国主要二线城市每周新开盘项目平均去化率



资料来源：中指库，平安证券研究所

图表 7 全国重点城市周推盘量走势



资料来源：中指库，平安证券研究所

二、 本周行业动态

2.1 对房企中报预告的点评

事项：

截止 7 月 13 日，已公布的 41 家上市房企业绩预告。

平安观点：

主流房企业绩靓丽。截止 7 月 13 日，已公布的 41 家上市房企业绩预告，预增或略增 18 家，扭亏 3 家，合计占比 51%，多于预减家数。得益于过去两年销售持续高增长，主流房企可结算货值充足，业绩普遍高增长。广宇发展、首开股份、中粮由于低基数或结算周期变化，预计 2018H1 业绩增速达 492%、290%和 310%。从业绩预减或预亏公司来看，除个别由于高基数导致业绩下滑外，大多数均为转型小规模房企。

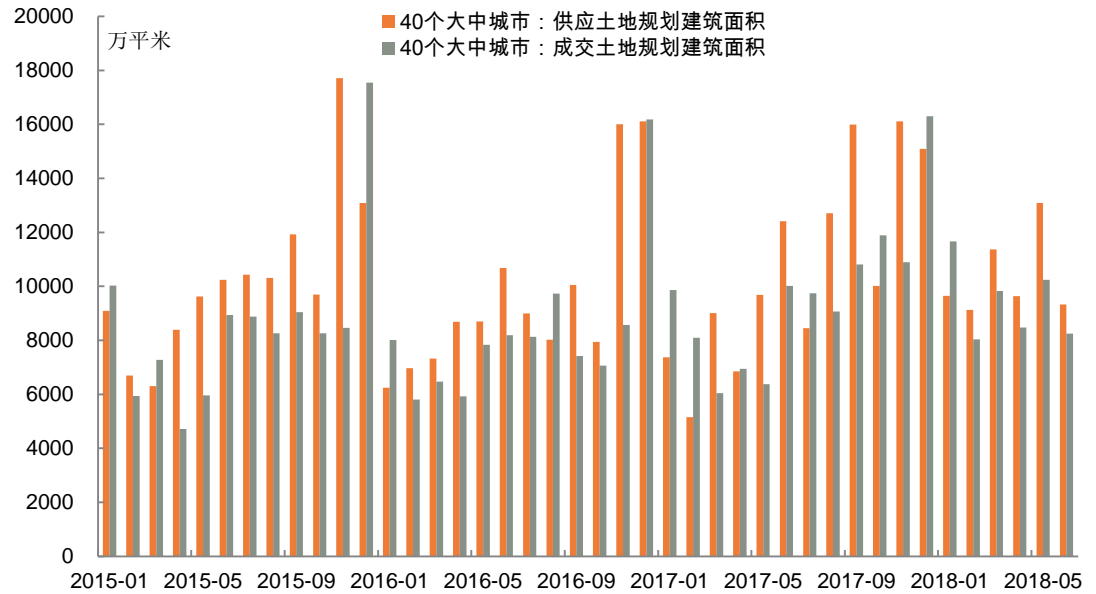
业绩保障度高，全年业绩高增有保障。历史来看房企业绩主要在四季度结算，结算周期变化导致上半年业绩并不能代表全年业绩表现。但截止 2018Q1，主流房企预收款与 2018 年预计未实现营收比值大多超过 100%，基本锁定全年营收增长。同时由于 2018 年主要结算 2016 年房价上涨阶段项目，预计毛利率有望维持高位，主流房企业绩高增长确定。

三、 土地市场：成交面积环比下降

7月2日-7月8日监测的40个主要城市推出住宅用地59宗，较上周减少27宗，推出面积251万平米，较上周减少326万平米；西安推出48万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，40个城市共成交

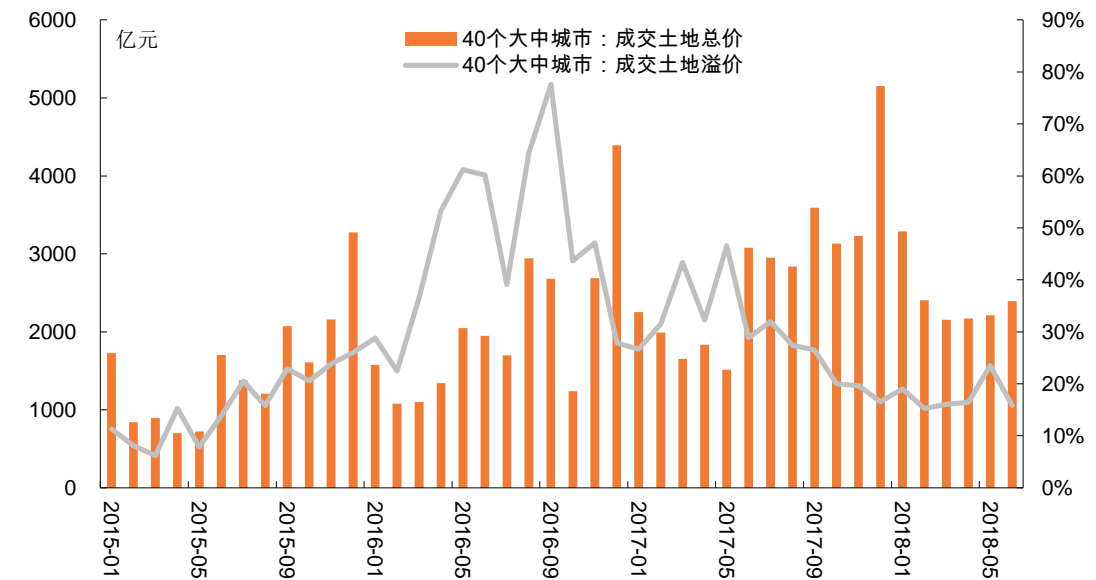
住宅用地58宗,较上周减少11宗,成交面积310万平方米,较上周减少141万平方米;杭州成交84万平方米,为成交量较大的城市;40个主要城市住宅用地成交总金额625亿元,较上周减少53亿元,杭州收金居前。

图表 8 40个大中城市土地成交建面



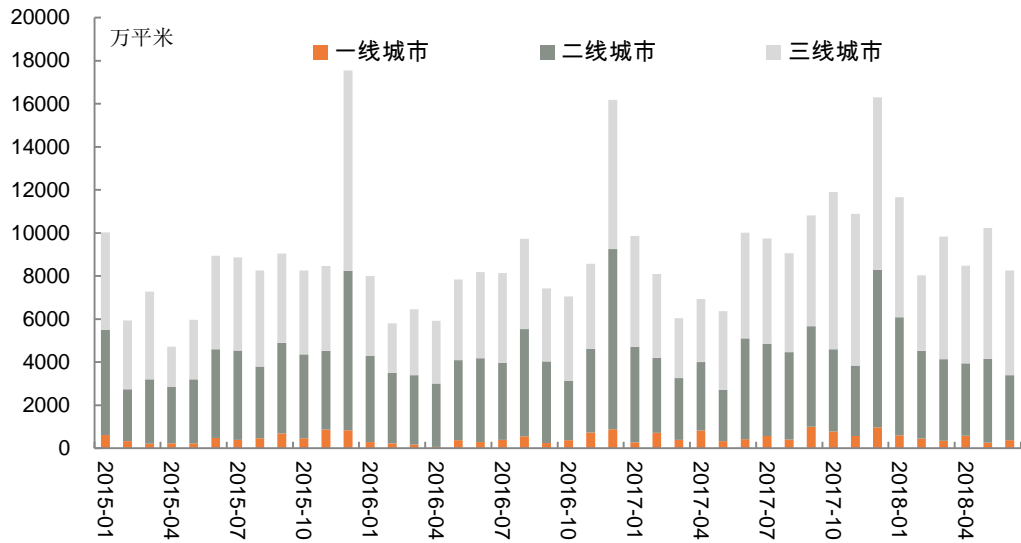
资料来源: Wind, 平安证券研究所

图表 9 40个大中城市土地成交总价及溢价率



资料来源: Wind, 平安证券研究所

图表 10 一、二、三线城市成交建筑面积



资料来源: Wind, 平安证券研究所

图表 11 重点公司盈利预测表

股票名称	股票代码	股票价格 2018-7-13	EPS (元/股)				PE (倍)				评级
			2016A	2017A	2018E	2019E	2016A	2017A	2018E	2019E	
天健集团	000090	5.78	0.37	0.5	1.01	2.09	15.6	11.6	5.7	2.8	强烈推荐
招商蛇口	001979	18.10	1.21	1.55	2.0	2.57	15.0	11.7	9.1	7.0	强烈推荐
世联行	002285	6.28	0.37	0.49	0.64	0.79	17.0	12.8	9.8	7.9	强烈推荐
万科 A	000002	23.72	1.9	2.57	3.32	4.11	12.5	9.2	7.1	5.8	强烈推荐
保利地产	600048	11.17	1.05	1.32	1.71	2.18	10.6	8.5	6.5	5.1	强烈推荐
金地集团	600383	8.88	1.4	1.52	1.85	2.13	6.3	5.8	4.8	4.2	强烈推荐
新城控股	601155	28.89	1.34	2.67	3.84	5.17	21.6	10.8	7.5	5.6	强烈推荐

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。

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 2018 版权所有。保留一切权利。



平安证券综合研究所

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