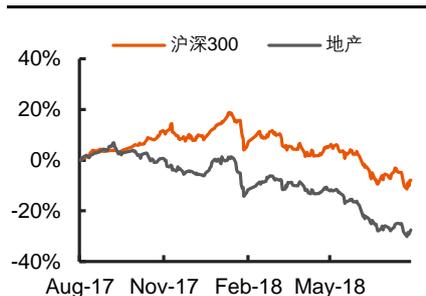


百强销售延续靓丽，房企中报完美收官

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业周报*地产*房企销售靓丽，调控持续加码》 2018-08-05
 《行业动态跟踪报告*地产*百强销售靓丽，房企延续分化》 2018-08-01
 《行业周报*地产*成交环比上升，基金持仓延续低配》 2018-07-29
 《行业周报*地产*成交环比上升，房价涨幅扩大》 2018-07-22
 《行业动态跟踪报告*地产*投资如期回落，开工销售延续反弹》 2018-07-16

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：**本周公布的8月百强房企销售数据，单月销售额及面积增速分别达56.4%和41.4%，A股上市房企上半年合计实现归母净利润848.5亿，同比增长41%，短期来看积极因素正在逐步积累；中长期来看，板块调整充分已反映政策悲观预期，目前绝对估值及相对估值均处于历史低位，未来二三年业绩高速增长确定，股息率亦具备吸引力，叠加即将到来的估值切换，中长期配置价值已经凸显。建议关注：1) 低估值具有融资优势的龙头保利、万科、招商、华侨城、金地等；2) 布局核心城市的高成长新城、荣盛、阳光城等。
- 本周成交：成交环比上升，同比上升。**本周重点城市成交49301套，环比升13%，同比升7%，高于2017年周均5.9个百分点，2018年日均成交环比降7.3%；其中一线城市环比升43%，二线城市环比升1%，三线城市环比升13%。**推盘量环比上升，去化率环比上升。**上周重点城市新开盘64个项目，推出房源15052套环比升30.9%，高出2017年周均值74.9个百分点。平均去化率86%，环比升9个百分点。**一手商品房8月日均成交：环比下降，同比上升。**截止8月末，重点城市日均成交套数环比降2%，同比升8%。其中一线城市环比升4%（同比升27%），二线城市环比升8%（同比升6%），三线城市环比降10%（同比升5%）。**二手房成交环比下降，同比上升。**本周二手房整体成交套数环比降3%，同比升8%。**19城二手房挂牌套数周环比升1.8%。**9月1日19城二手房挂牌49.2万套，环比升1.8%。深圳升1.1%，北京降2.6%，上海降0.2%，广州升0.7%，成都降0.9%，重庆升5.8%。
- 本周动态：**克而瑞公布8月百强房企销售数据。**平安观点：月销售额同比大增，绝对成交有望维持高位。**1-8月房企累计实现销售额6.28万亿，同比增长42%，销售面积4.67亿平，同比增长37.9%。其中8月单月实现销售额7856亿，环比降3.3%，同比增长56.4%；实现销售面积5546万平，环比降8.8%，同比增长41.4%。**规模竞争加剧，房企延续分化。**从各房企来看，8月碧桂园实现销售额436亿，同比降6.9%，累计销售额5050.5亿，同比增长32.7%，领跑房企。在二三线城市预售证和备案政策松动背景下，13家房企累计销售突破千亿，万科、保利、恒大、融创单月销售增速分别为6.3%、17.5%、20.6%、23.2%。新城、龙光、滨江等二线房企表现更加靓丽，单月增速分别达170%、244%、348%。
- 风险提示：**1) 目前按揭利率连续19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

一、	本周市场成交情况综述	4
二、	本周行业动态	9
2.1	对 8 月房企销售数据的点评	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：成交环比上升，同比上升。**本周重点城市成交 49301 套，环比升 13%，同比升 7%，高于 2017 年周均 5.9 个百分点，2018 年日均成交环比降 7.3%；其中一线城市环比升 43%，二线城市环比升 1%，三线城市环比升 13%。
- **推盘量环比上升，去化率环比上升。**上周重点城市新开盘 64 个项目，推出房源 15052 套环比升 30.9%，高出 2017 年周均值 74.9 个百分点。平均去化率 86%，环比升 9 个百分点。
- **一手商品房 8 月日均成交：环比下降，同比上升。**截止 8 月末，重点城市日均成交套数环比降 2%，同比升 8%。其中一线城市环比升 4%（同比升 27%），二线城市环比升 8%（同比升 6%），三线城市环比降 10%（同比升 5%）。
- **二手房成交环比下降，同比上升。**本周二手房整体成交套数环比降 3%，同比升 8%。
- **19 城二手房挂牌套数周环比升 1.8%。**9 月 1 日 19 城二手房挂牌 49.2 万套，环比升 1.8%。深圳升 1.1%，北京降 2.6%，上海降 0.2%，广州升 0.7%，成都降 0.9%，重庆升 5.8%。

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	同比
整体跟踪城市	49301	13%	7%	565	18%	10%	
北京	1524	27%	79%	17	31%	70%	
上海	4263	54%	33%	54	93%	74%	
深圳	989	-11%	12%	9	-10%	29%	
广州	2260	81%	81%	25	79%	92%	
一线城市合计	9036	43%	46%	105	62%	72%	
武汉	4452	32%	36%	48	33%	50%	
杭州	1315	-1%	-32%	16	14%	-27%	
成都	2422	-39%	-38%	25	-43%	-40%	
南京	881	-10%	-31%	11	-8%	-27%	
青岛	2725	-14%	32%	31	-14%	29%	
苏州	1713	203%	43%	21	250%	50%	
济南	1469	-16%	70%	46	2%	35%	
长春	1848	9%	-2%	21	17%	11%	
大连	590	58%	1%	6	50%	0%	
二线城市合计	17581	1%	3%	227	5%	8%	
东莞	963	94%	-50%	11	83%	-50%	
无锡	1915	-13%	253%	24	-8%	243%	
佛山	4237	-20%	29%	40	0%	25%	
南宁	1386	88%	-18%	15	88%	-17%	
扬州	1093	13%	818%	13	18%	1200%	
惠州	450	40%	0%	5	25%	0%	
温州	1304	58%	-11%	17	55%	-11%	
泉州	498	-1%	-63%	6	0%	-68%	
襄阳	356	-31%	1%	4	-33%	0%	
芜湖	181	28%	-86%	1	0%	-92%	
岳阳	330	45%	23%	4	33%	33%	
韶关	302	27%	-29%	4	33%	-20%	
江阴	621	24%	44%	8	33%	33%	

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
常州		2991	75%	29%	15	114%	-6%
淮安		929	6%	-5%	10	0%	-9%
连云港		1039	14%	-18%	11	-8%	-15%
绍兴		255	6%	-16%	2	-33%	-50%
镇江		1364	26%	50%	16	23%	45%
牡丹江		261	32%	119%	3	50%	200%
江门		239	-31%	-29%	3	-25%	0%
泰安		321	13%	-54%	4	0%	-50%
盐城		787	83%	129%	10	100%	150%
三线城市合计		22684	13%	0%	233	19%	-4%
二手房							
北京		3605	10%	110%	31	7%	94%
深圳		1564	-11%	-1%	13	-13%	-7%
杭州		693	-15%	0%	7	-13%	-50%
南京		1427	-3%	-18%	12	0%	-20%
青岛		553	-14%	-40%	5	-17%	-44%
苏州		1555	-15%	26%	16	-11%	33%
扬州		283	16%	-19%	2	0%	-33%
岳阳		168	-9%	-27%	2	0%	-33%
大连		814	1%	-9%	6	0%	-14%
一手房				二手房			
区域	环比	同比	环比	同比			
一线城市	43%	46%	3%	57%			
二线城市	1%	3%	-9%	-14%			
三线城市	13%	0%	5%	-22%			
总体	13%	7%	-3%	8%			

资料来源：成交数据来自各地房管局，平安证券研究所

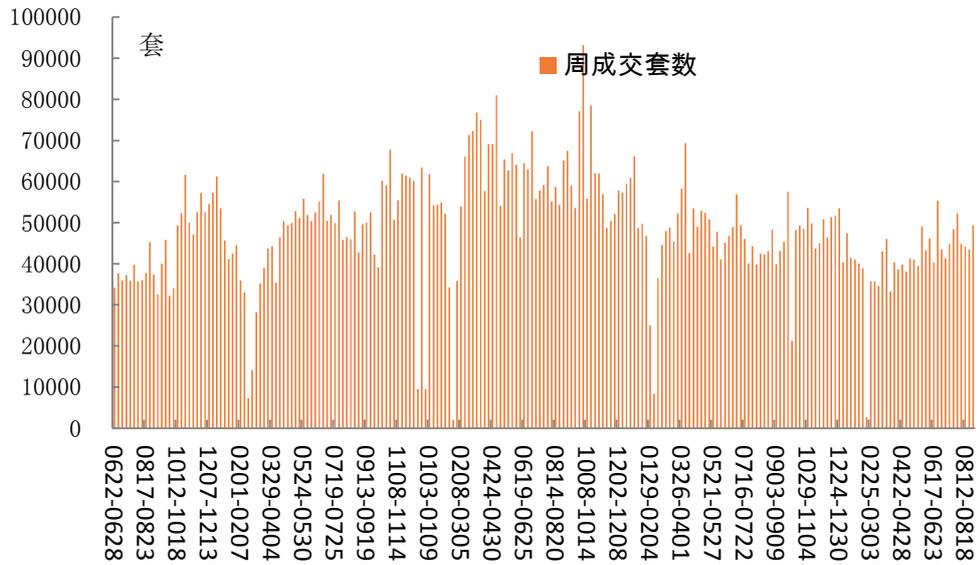
图表 2 每月日均一手成交套数

城市	2018年8月	环比	同比
深圳	156	0%	34%
上海	457	1%	20%
北京	158	41%	49%
广州	193	-5%	22%
一线城市合计	964	4%	27%
南京	130	-47%	19%
杭州	196	-14%	-38%
武汉	539	44%	-1%
成都	465	41%	61%
苏州	233	-5%	31%
青岛	372	-2%	-6%
厦门	16	33%	-6%
济南	222	107%	35%
长春	294	-19%	3%

城市	2018年8月	环比	同比
大连	66	5%	-20%
二线城市合计	2533	8%	6%
无锡	266	47%	202%
宁波	4	-85%	-97%
东莞	89	-14%	-41%
佛山	608	4%	65%
南宁	238	3%	-6%
扬州	134	17%	81%
惠州	51	-14%	-28%
温州	139	-25%	13%
泉州	67	-13%	6%
襄阳	88	42%	57%
芜湖	23	44%	-85%
安庆	38	3%	-12%
岳阳	39	-17%	-22%
韶关	43	54%	2%
江阴	95	1%	48%
珠海	80	-44%	54%
常州	267	-13%	-5%
淮安	130	-18%	4%
连云港	181	-13%	5%
绍兴	36	-42%	-12%
台州	24	-88%	-78%
镇江	174	-17%	79%
牡丹江	27	42%	50%
江门	31	19%	-16%
泰安	56	-40%	-60%
盐城	74	-17%	-16%
三线城市合计	3057	-10%	5%
跟踪城市整体	6554	-2%	8%

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



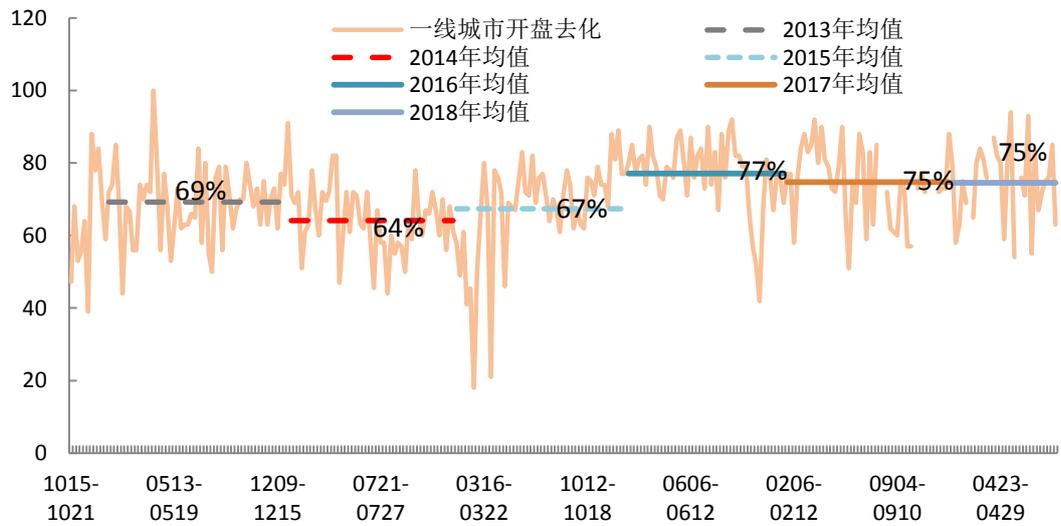
资料来源：世联行，平安证券研究所

图表4 19城市二手房挂牌数据



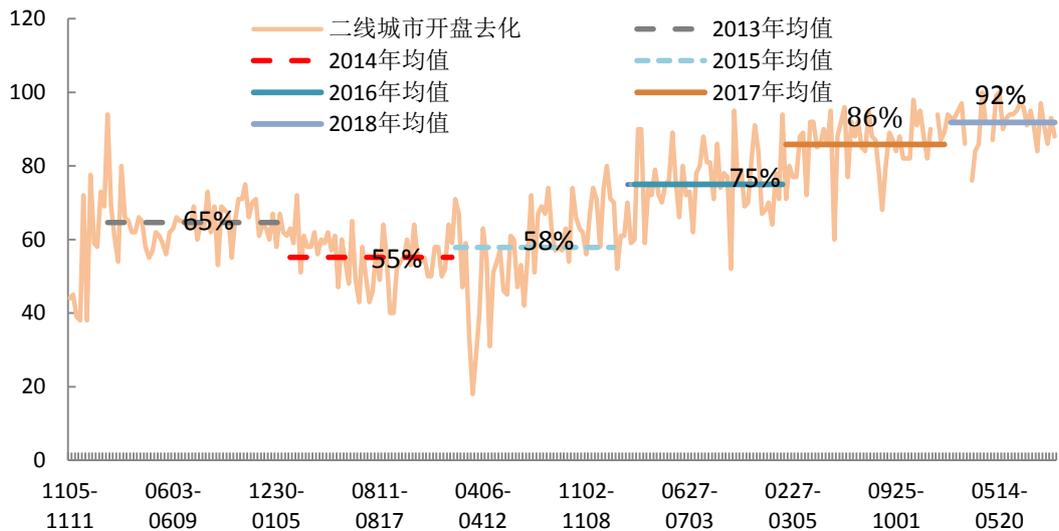
资料来源：链家，平安证券研究所

图表5 全国一线城市每周新开盘项目平均去化率



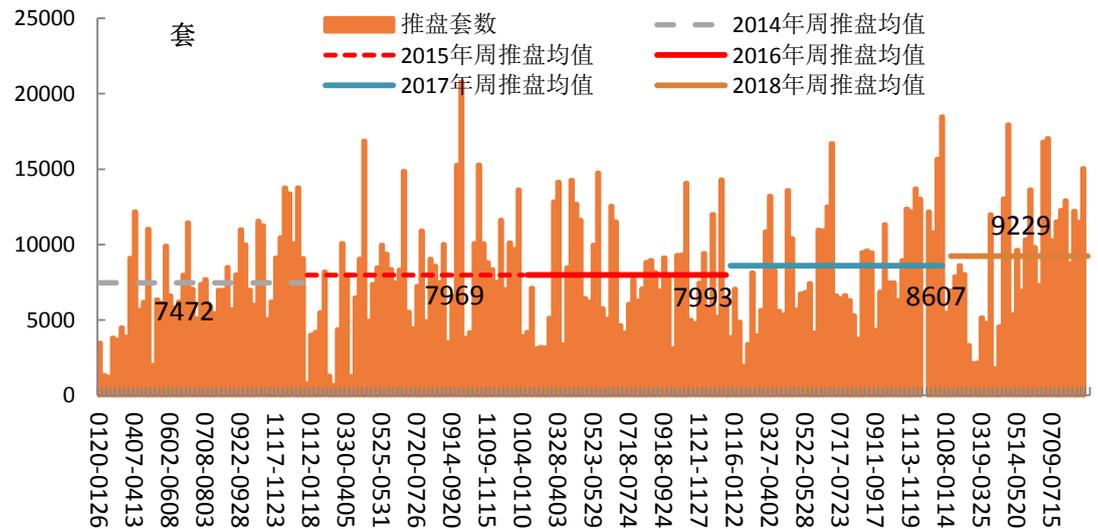
资料来源：中指库，平安证券研究所

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 8 月房企销售数据的点评

事项：

克尔瑞公布 8 月行业百强销售数据。

平安观点：

月销售额同比大增，绝对成交有望维持高位。1-8 月房企累计实现销售额 6.28 万亿，同比增长 42%，销售面积 4.67 亿平，同比增长 37.9%。其中 8 月单月实现销售额 7856 亿，环比降 3.3%，同比增长 56.4%；实现销售面积 5546 万平，环比降 8.8%，同比增长 41.4%。单月金额及面积同比增速较 7 月分别回落 1 个和 17 个百分点，单月销售金额增速高于面积意味着高均价的一二线销售更高、占比有所提升。20 家主流房企销售目标完成率较 7 月末提升 7 个百分点至 63%。融资渠道趋紧背景下，加快推盘抢销售抢回款为当下房企最佳选择，预计短期成交有望维持高位。

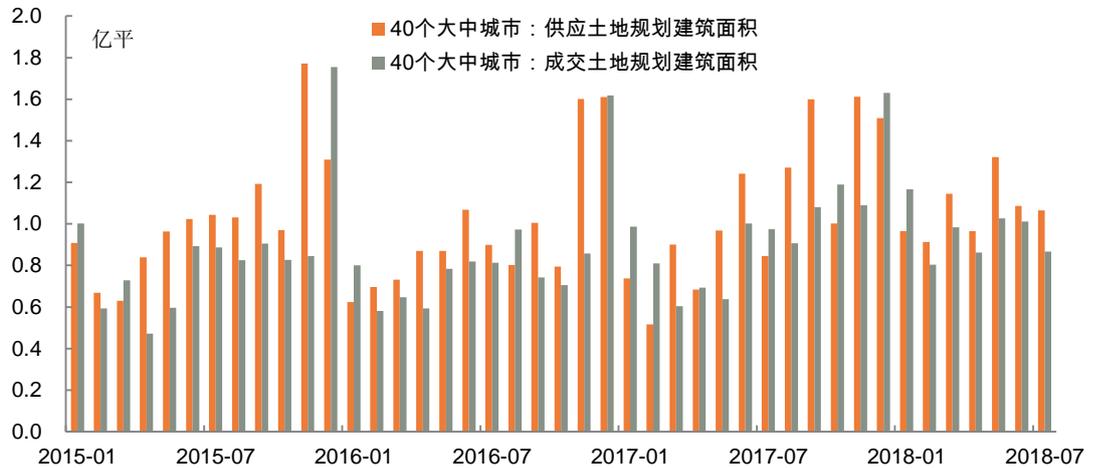
规模竞争加剧，房企延续分化。从各房企来看，8 月碧桂园实现销售额 436 亿，同比降 6.9%，累计销售额 5050.5 亿，同比增长 32.7%，领跑房企。在二三线城市预售证和备案政策松动背景下，13 家房企单月销售突破千亿，万科、保利、恒大、融创单月销售增速分别为 6.3%、17.5%、20.6%、23.2%。新城、龙光、滨江等二线房企表现更加靓丽，单月增速分别达 170%、244%、348%。规模竞争背景下，TOP30 及 TOP50 上榜门槛分别增长 55.9%和 53.8%至 579 亿和 331 亿。相比之下百强上榜门槛仅增长 29.9%，预计未来百强房企分化格局仍将延续。

三、 土地市场：成交面积环比下降

8月20日-8月26日监测的40个主要城市推出住宅用地82宗，较上周增加15宗，推出面积429万平米，

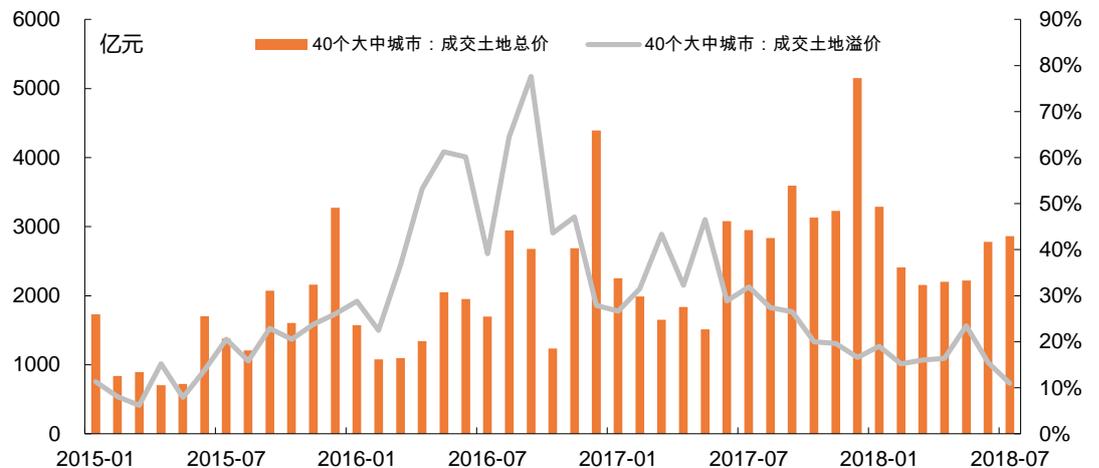
较上周增加43万平方米；成都推出91万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，40个城市共成交住宅用地43宗，较上周减少15宗，成交面积259万平方米，较上周减少69万平方米；成都成交91万平方米，为成交量较大的城市；40个主要城市住宅用地成交总金额352亿元，较上周减少18亿元，上海收金居前。

图表 8 40个大中城市土地成交建面



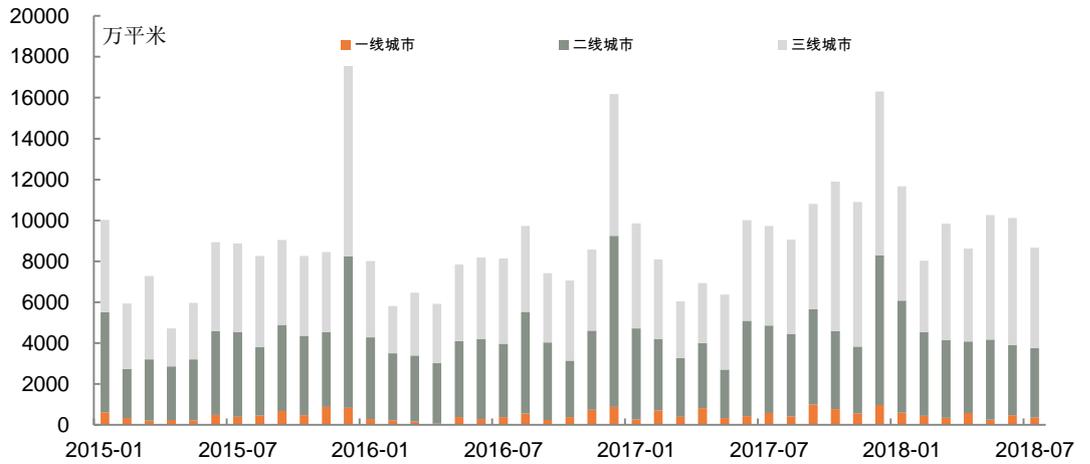
资料来源：Wind，平安证券研究所

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 2018-8-31	EPS (元/股)				PE (倍)				评级
			2016A	2017A	2018E	2019E	2016A	2017A	2018E	2019E	
天健集团	000090	5.87	0.37	0.5	0.69	1.48	15.9	11.7	8.5	4.0	强烈推荐
招商蛇口	001979	18.00	1.21	1.55	2.0	2.57	14.9	11.6	9.0	7.0	强烈推荐
万科 A	000002	24.05	1.9	2.54	3.32	4.11	12.7	9.5	7.2	5.9	强烈推荐
保利地产	600048	12.28	1.05	1.32	1.71	2.18	11.7	9.3	7.2	5.6	强烈推荐
金地集团	600383	9.15	1.4	1.52	1.85	2.13	6.5	6.0	4.9	4.3	强烈推荐
新城控股	601155	25.95	1.34	2.67	3.84	5.17	19.4	9.7	6.8	5.0	强烈推荐
世联行	002285	6.12	0.37	0.49	0.57	0.7	16.5	12.5	10.7	8.7	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。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 2018 版权所有。保留一切权利。



平安证券
PINGAN SECURITIES

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