

## 房地产行业

2018-9-2

行业研究 | 行业周报

评级 **看好** 维持

# 龙头销售高增，中报业绩亮眼

## —201809W1 周度观点

## 报告要点

### ■ 本周观点：龙头销售高增，中报业绩亮眼

根据亿翰智库公布的典型房企销售数据，2018年1-8月，top10、top20、top30房企销售额同比增速分别为29.3%、30.3%、36.8%，其在top200房企销售额中的占比分别为38.2%、52.0%、62.7%。此外，龙头房企中期业绩亮眼，上市房企2018年上半年业绩增速约为36.7%，相比2017年提升约11.9个百分点，大型、中型房企增速高于小型房企，而且大型房企期间费用管控能力具备明显优势。上市房企盈利水平上升，上半年毛利率达到约31.3%，相比2017年上升约1.5个百分点。从今年的整体情况来看，龙头房企的销售始终维持在较高水平，持续跑赢全国增速。在因城施策的调控思路下，地方性小企业或面临经营困境，龙头房企加大收并购力度，资源或将进一步向顶部集中。后续来看，行业集中度继续提升是大概率事件，政策面短期内有望维持稳定，龙头房企在基本面良好的情况下后续估值空间有望打开，推荐关注：万科A、保利地产、华夏幸福、新城控股。

### ■ 楼市动态：销售、库存均低于去年同期水平

**销售端：**新房端，根据我们覆盖的38个大中城市地方房管局披露的数据，截至上周全部城市住宅累计成交15193.9万平，同比降低5.6%。分城市等级来看，一二三线城市住宅累计成交同比增速分别为-12.0%、-12.0%、3.3%。二手房端，根据我们覆盖的12个城市地方房管局披露，截至上周累计成交4575.8万平，同比降低8.9%。由于政策端与资金端的持续收紧，2018年以来新房及二手房销售同比增速持续负增长。

**库存端：**根据我们覆盖的16个大中城市地方房管局披露的数据，上周，全部城市及一二三线城市住宅库存同比增速分别为0.5%、4.1%、-10.5%、7.4%。

**去化周期：**根据我们所覆盖的16个大中城市地方房管局披露的数据，截至上周末，全部城市及一二三线城市12周移动平均去化周期分别为34.5周、34.7周、28.0周、40.2周，同比增速分别为7.7%、-11.3%、36.0%、-8.2%。

### ■ 土地市场：近期供应提升，需求、溢价率降低

根据Wind披露的100个大中城市土地交易数据，百城土地供应建筑面积四周滚动环比增加18.2%，同比增加20.0%；成交建筑面积四周滚动环比降低18.2%，同比降低7.1%；成交总价四周滚动环比降低19.1%，同比降低1.5%。从供需关系来看，近四周成交建面与供应建面比值为59%。

**风险提示：**

1. 政策收紧或对销售产生影响；
2. 流动性收紧带来不确定性

分析师 申思聪

☎ (8621) 61118713

✉ shensc1@cjsc.com.cn

执业证书编号：S0490518010003

联系人 吕聪

☎ (8621) 61118713

✉ lvcong@cjsc.com.cn

分析师 刘清海

☎ (8621) 61118713

✉ liuqh3@cjsc.com.cn

执业证书编号：S0490518040001

### 相关研究

《土地市场逐步降温，政策边际相对缓和——201808W4 周度观点》2018-8-26

《房价涨幅趋缓，板块估值或存修复——201808W3 周度观点》2018-8-18

《当前地产周期走到了哪个阶段？——从2014年地产环境看当前行情演进》2018-8-16

## 目录

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 本周最新观点及行情回顾.....                 | 4  |
| 观点：龙头销售高增，中报业绩亮眼.....            | 4  |
| 行情回顾.....                        | 4  |
| 楼市动态.....                        | 5  |
| 成交概览.....                        | 5  |
| 库存动态.....                        | 7  |
| 去化周期.....                        | 9  |
| 房价走势.....                        | 10 |
| 重点城市详细情况.....                    | 11 |
| 土地市场（2018/08/20-2018/08/26）..... | 14 |

## 图表目录

|   |    |
|---|----|
| 图 1：地产与大盘年初以来走势.....                                    | 4  |
| 图 2：申万地产指数本周涨跌幅为+2.48%.....                             | 4  |
| 图 3：申万地产个股涨幅前十与跌幅前十.....                                | 4  |
| 图 4：全线及一、二、三线城市累计成交同比增速分别为-5.6%、-12.0%、-12.0%、3.3%..... | 6  |
| 图 5：12 城二手房累计成交面积同比绝对值降低 8.9%.....                      | 7  |
| 图 6：全线及一、二、三线城市库存同比分别为 0.5%、4.1%、-10.5%、7.4%.....       | 8  |
| 图 7：全线及一、二、三线城市去化周期同比增速分别为 7.7%、-11.3%、36.0%、-8.2%..... | 10 |
| 图 8：北京一手住宅周成交面积（单位：万平方米）.....                           | 11 |
| 图 9：上海住宅周成交面积（单位：万平方米）.....                             | 11 |
| 图 10：广州住宅周成交面积（单位：万平方米）.....                            | 11 |
| 图 11：深圳一手住宅周成交面积（单位：万平方米）.....                          | 11 |
| 图 12：北京住宅可售面积（单位：万平方米）.....                             | 12 |
| 图 13：北京住宅去化周期（单位：万平方米）.....                             | 12 |
| 图 14：上海一手房源面积（单位：万平方米）.....                             | 12 |
| 图 15：上海一手房源去化周期（单位：周）.....                              | 12 |
| 图 16：广州可售面积（单位：万平方米）.....                               | 12 |
| 图 17：广州去化周期（单位：周）.....                                  | 12 |
| 图 18：深圳一手房可售面积（单位：万平方米）.....                            | 13 |
| 图 19：深圳去化周期（单位：周）.....                                  | 13 |
| 图 20：百城土地供应规划建筑面积四周滚动同、环比为 20.0%、18.2%.....             | 14 |
| 图 21：百城土地成交规划建筑面积四周滚动同、环比为-7.1%、-18.2%.....             | 14 |
| 图 22：百城土地成交总价四周滚动同比、环比为-1.5%、-19.1%.....                | 14 |
| 图 23：上周百城土地成交溢价率为 5.2%.....                             | 14 |
| 图 24：上周百城土地成交建面/供应建面四周滚动比例为 59%.....                    | 15 |
| 图 25：一线土地供应建面四周滚动同、环比分别为-20.5%、33.6%.....               | 15 |

|   |    |
|---|----|
| 图 26: 一线土地成交建面四周滚动同、环比分别为 17.0%、58.2% ..... | 15 |
| 图 27: 一线土地成交总价四周滚动同、环比分别为-6.8%、-6.7%.....   | 16 |
| 图 28: 上周一线土地成交溢价率为 0.8% .....               | 16 |
| 图 29: 上周一线土地成交建面/供应建面的四周滚动比例为 103.8% .....  | 16 |
| 图 30: 二线土地供应建面四周滚动同、环比分别为 24.4%、26.2% ..... | 17 |
| 图 31: 二线土地成交建面四周滚动同、环比分别为-17.6%、-19.3%..... | 17 |
| 图 32: 二线土地成交总价四周滚动同、环比分别为-18.9%、-33.3%..... | 17 |
| 图 33: 上周二线土地成交溢价率为 4.5% .....               | 17 |
| 图 34: 上周二线土地成交建面/供应建面的四周滚动比例为 53.4% .....   | 17 |
| 图 35: 三线土地供应建面四周滚动同、环比分别为 21.1%、11.8% ..... | 18 |
| 图 36: 三线土地成交建面四周滚动同、环比分别为-1.0%、-22.2%.....  | 18 |
| 图 37: 三线土地成交总价四周滚动同、环比分别为 32.4%、-3.4%.....  | 18 |
| 图 38: 上周三线土地成交溢价率为 8.5% .....               | 18 |
| 图 39: 上周三线土地成交建面/供应建面的四周滚动比例为 61.0% .....   | 19 |
| <br>  |    |
| 表 1: 主要城市成交信息一览表 (万平) .....                 | 5  |
| 表 2: 主要城市二手房成交信息一览表 (万平) .....              | 7  |
| 表 3: 主要城市库存信息一览表 (万平) .....                 | 8  |
| 表 4: 主要城市去化信息一览表 (周) .....                  | 9  |
| 表 5: 主要城市成交均价信息一览表 (元/平方米) .....            | 10 |

## 本周最新观点及行情回顾

### 观点：龙头销售高增，中报业绩亮眼

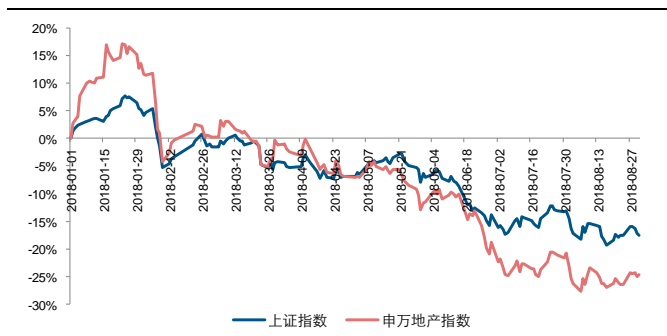
根据亿翰智库公布的典型房企销售数据，2018年1-8月，top10、top20、top30房企销售额同比增速分别为29.3%、30.3%、36.8%，其在top200房企销售额中的占比分别为38.2%、52.0%、62.7%。此外，龙头房企中期业绩亮眼，上市房企2018年上半年业绩增速约为36.7%，相比2017年提升约11.9个百分点，大型、中型房企增速高于小型房企，而且大型房企期间费用管控能力具备明显优势。上市房企盈利水平上升，上半年毛利率达到约31.3%，相比2017年上升约1.5个百分点。

从今年的整体情况来看，龙头房企的销售始终维持在较高水平，持续跑赢全国增速。在因城施策的调控思路下，地方性小企业或面临经营困境，龙头房企加大收并购力度，资源或将进一步向顶部集中。后续来看，行业集中度继续提升是大概率事件，政策面短期内有望维持稳定，龙头房企在基本面良好的情况下后续估值空间有望打开，推荐关注：万科A、保利地产、华夏幸福、新城控股。

### 行情回顾

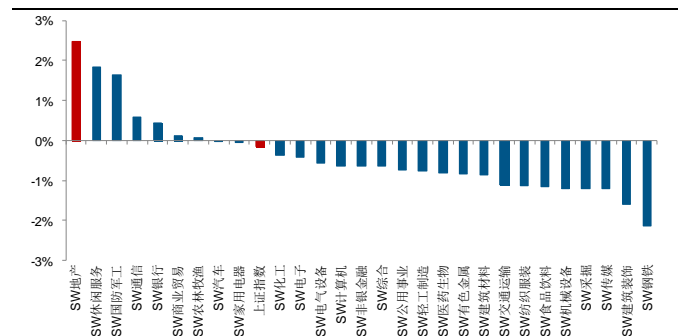
本周申万地产指数上涨2.48%，上证综指下跌0.15%。从申万地产个股涨跌幅来看，宁波富达、保利地产、华夏幸福等领涨，市北高新、世荣兆业、西藏城投等领跌。

图 1：地产与大盘年初以来走势



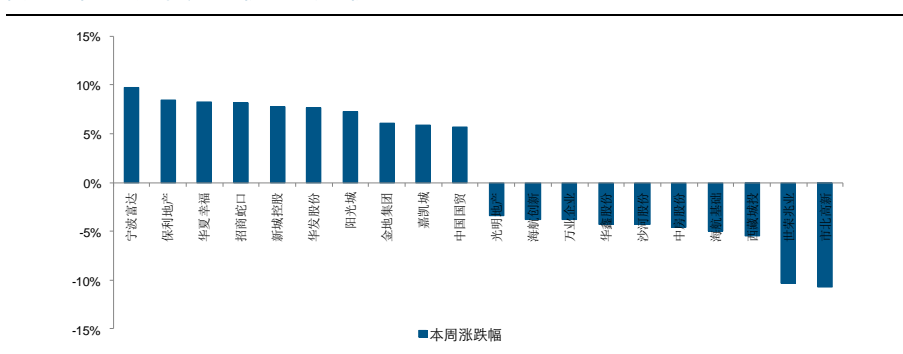
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 2：申万地产指数本周涨跌幅为+2.48%



资料来源：Wind，长江证券研究所

图 3：申万地产个股涨幅前十与跌幅前十



资料来源：Wind，长江证券研究所

## 楼市动态

### 成交概览

**全线成交环比增加。**本周我们覆盖的 38 个城市成交 545.6 万平，环比增加 22.0%。一线城市环比增加 59.7%；二线城市环比增加 22.1%；三线城市环比增加 11.3%。一二三线城市累计成交量比去年同期低 12.0%、低 12.0%、高 3.3%，全部城市累计成交量比去年同期低 5.6%。

表 1：主要城市成交信息一览表（万平）

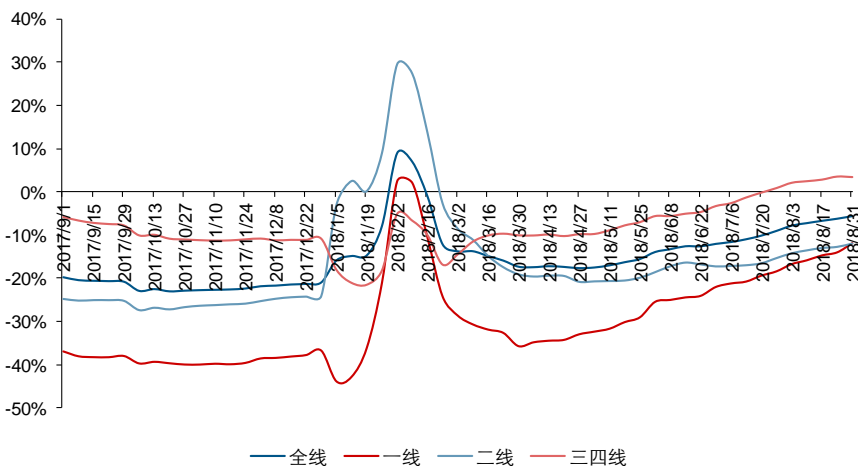
| 城市   | 本周成交         | 本周成交环比       | 今年累计成交        | 累计成交同比        | 去年周均成交        | 今年周均成交       | 周均成交同比        | 备注            |      |
|------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|------|
| 一线城市 | 北京           | 17.0         | 30.4%         | 260.2         | -26.7%        | 10.5         | 7.4           | -29.4%        | 商品住宅 |
|      | 上海           | 46.3         | 82.5%         | 838.7         | -12.5%        | 26.0         | 24.0          | -8.0%         | 商品住宅 |
|      | 广州           | 25.6         | 84.5%         | 564.4         | -13.9%        | 18.3         | 16.1          | -11.9%        | 商品住宅 |
|      | 深圳           | 6.3          | -14.2%        | 198.5         | 36.8%         | 4.9          | 5.7           | 15.3%         | 商品住宅 |
|      | 合计           | <b>95.2</b>  | <b>59.7%</b>  | <b>1861.8</b> | <b>-12.0%</b> | <b>59.8</b>  | <b>53.2</b>   | <b>-11.0%</b> |      |
| 二线城市 | 济南           | -            | -             | 108.1         | -82.9%        | 18.3         | 12.0          | -34.3%        | 商品住宅 |
|      | 青岛           | 34.1         | 8.9%          | 1077.4        | -7.6%         | 32.5         | 30.8          | -5.3%         | 商品住宅 |
|      | 杭州           | 21.1         | 26.2%         | 846.2         | -18.0%        | 30.3         | 24.2          | -20.3%        | 商品房  |
|      | 南京           | 10.1         | -3.4%         | 429.2         | -13.0%        | 15.0         | 12.3          | -18.5%        | 商品住宅 |
|      | 宁波           | -            | -             | 80.6          | -83.0%        | 11.9         | 2.4           | -79.4%        | 商品住宅 |
|      | 苏州           | 17.4         | 170.8%        | 583.7         | 0.0%          | 16.9         | 16.7          | -1.0%         | 商品住宅 |
|      | 福州           | 3.3          | -10.0%        | 95.0          | -12.1%        | 3.3          | 2.7           | -18.3%        | 商品住宅 |
|      | 武汉           | 50.9         | 77.0%         | 1083.8        | -17.7%        | 39.4         | 31.0          | -21.4%        | 商品住宅 |
|      | 成都           | 36.8         | -2.7%         | 626.9         | 117.8%        | 12.2         | 17.9          | 47.1%         | 商品住宅 |
|      | 长春           | 18.1         | -15.3%        | 659.7         | 16.5%         | 17.1         | 18.8          | 10.5%         | 商品住宅 |
|      | 南昌           | -            | -             | 149.4         | -57.3%        | 10.0         | 9.3           | -6.3%         | 商品住宅 |
|      | 南宁           | 17.8         | 10.5%         | 587.8         | -21.0%        | 21.6         | 16.8          | -22.1%        | 商品房  |
|      | 大连           | 5.8          | 49.1%         | 176.4         | -10.1%        | 6.7          | 5.5           | -17.1%        | 商品住宅 |
| 合计   | <b>215.3</b> | <b>22.1%</b> | <b>6419.9</b> | <b>-12.0%</b> | <b>230.7</b>  | <b>185.8</b> | <b>-19.5%</b> |               |      |
| 三线城市 | 吉林           | 10.2         | 65.9%         | 160.4         | 23.8%         | 4.4          | 5.0           | 13.2%         | 商品住宅 |
|      | 东莞           | 10.1         | 88.1%         | 303.7         | -7.2%         | 10.8         | 8.7           | -19.6%        | 商品住宅 |
|      | 惠州           | 5.2          | 27.1%         | 177.0         | -20.0%        | 6.2          | 5.1           | -18.4%        | 商品房  |
|      | 温州           | 28.1         | 44.0%         | 670.2         | 24.2%         | 15.1         | 19.1          | 26.5%         | 商品房  |
|      | 泉州           | 8.1          | 12.0%         | 261.9         | 37.5%         | 5.6          | 7.5           | 34.5%         | 商品住宅 |
|      | 无锡           | 21.2         | -5.7%         | 395.8         | 78.5%         | 8.3          | 11.3          | 36.1%         | 商品房  |
|      | 佛山           | 40.3         | 10.1%         | 662.2         | 6.8%          | 16.3         | 18.9          | 16.4%         | 商品房  |
|      | 江阴           | 7.8          | 24.3%         | 272.4         | 17.1%         | 6.5          | 7.8           | 19.1%         | 商品住宅 |
|      | 莆田           | 4.5          | 0.4%          | 107.0         | -12.8%        | 3.7          | 3.1           | -18.5%        | 商品住宅 |
|      | 襄阳           | 4.2          | -28.9%        | 153.6         | -24.7%        | 5.3          | 4.4           | -17.3%        | 商品住宅 |
| 淮安   | 10.4         | 13.9%        | 445.5         | -14.6%        | 13.3          | 12.7         | -3.9%         | 商品住宅          |      |

|     |       |        |         |        |       |       |        |      |
|-----|-------|--------|---------|--------|-------|-------|--------|------|
| 牡丹江 | 2.7   | 31.2%  | 43.2    | -4.7%  | 1.3   | 1.2   | -2.7%  | 商品住宅 |
| 泰安  | 3.9   | -0.3%  | 203.2   | -34.0% | 8.8   | 5.8   | -33.9% | 商品住宅 |
| 韶关  | 3.7   | 19.5%  | 123.9   | -11.2% | 4.0   | 3.5   | -12.6% | 商品住宅 |
| 赣州  | 17.3  | -23.1% | 661.1   | 225.2% | 12.7  | 18.9  | 49.0%  | 商品住宅 |
| 金华  | 2.4   | -25.0% | 157.2   | 156.5% | 3.0   | 4.5   | 51.5%  | 商品住宅 |
| 汕头  | 5.2   | -4.0%  | 244.9   | -36.5% | 10.3  | 7.0   | -32.2% | 商品住宅 |
| 台州  | 8.5   | 0.0%   | 739.0   | 129.6% | 10.5  | 21.1  | 101.5% | 商品房  |
| 连云港 | 12.8  | 6.2%   | 531.5   | -8.5%  | 15.4  | 15.2  | -1.7%  | 商品房  |
| 镇江  | 15.6  | 31.4%  | 521.2   | 60.0%  | 11.9  | 14.9  | 25.2%  | 商品住宅 |
| 芜湖  | 1.3   | 19.7%  | 83.9    | -78.2% | 10.7  | 2.4   | -77.6% | 商品住宅 |
| 盐城  | 8.5   | 19.2%  | 248.0   | -1.8%  | 6.8   | 8.0   | 16.8%  | 商品住宅 |
| 江门  | 3.1   | -3.2%  | 92.6    | -44.6% | 4.2   | 2.6   | -37.1% | 商品住宅 |
| 合计  | 235.1 | 11.3%  | 6912.2  | 3.3%   | 191.1 | 197.5 | 3.3%   |      |
| 总计  | 545.6 | 22.0%  | 15193.9 | -5.6%  | 507.9 | 451.1 | -11.2% |      |

资料来源：Wind，长江证券研究所

- 注：1、各城市数据均来自于地方房管局，由于部分城市数据披露存在滞后，为保证口径的统一，计算环比与同比时去掉部分未发布数据的城市，每周数据口径可能会存在差异。
- 2、周均成交同比表示截至本周末 2018 年周均成交面积相对 2017 年全年周均成交面积的变动幅度。
- 3、累计成交同比表示截至本周末 2018 年累计成交面积相对 2017 年同期累计成交面积的变动幅度。

图 4：全线及一、二、三线城市累计成交同比增速分别为-5.6%、-12.0%、-12.0%、3.3%



资料来源：Wind，长江证券研究所

**二手房：12 城成交环比降低 7.1%，同比增加 5.9%。**本周我们覆盖的 12 个城市二手房成交 129.1 万平，环比降低 7.1%，同比增加 5.9%；今年以来累计成交 4575.8 万平，与去年同期相比降低 8.9%。

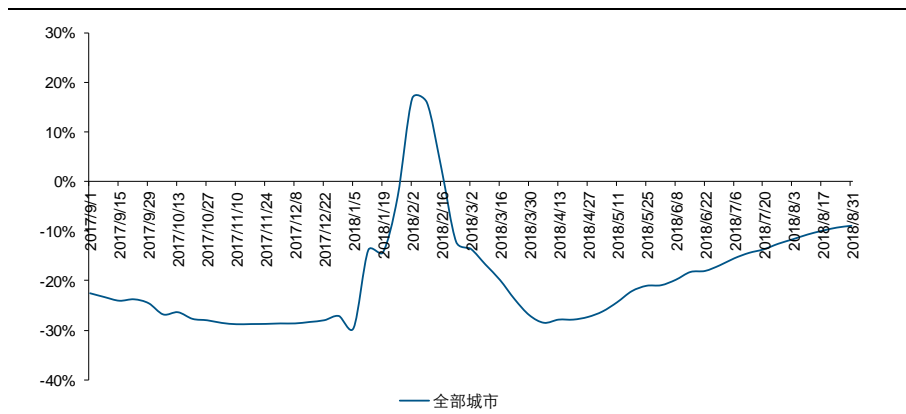
表 2：主要城市二手房成交信息一览表（万平）

|    | 本周成交  | 环比     | 去年同期成交 | 同比     | 今年累计成交 | 去年累计成交 | 累计成交同比 |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 北京 | 33.6  | 7.6%   | 17.2   | 95.2%  | 1011.1 | 1037.7 | -2.6%  |
| 深圳 | 13.1  | -9.8%  | 14.2   | -7.3%  | 431.7  | 411.9  | 4.8%   |
| 青岛 | 6.5   | 4.6%   | 10.3   | -37.5% | 385.4  | 446.5  | -13.7% |
| 南京 | 12.9  | 4.9%   | 15.0   | -14.1% | 375.8  | 555.0  | -32.3% |
| 苏州 | 16.9  | -13.9% | 15.9   | 6.2%   | 619.6  | 545.6  | 13.6%  |
| 厦门 | 4.4   | -19.9% | -      | -      | 157.9  | 289.9  | -45.5% |
| 成都 | 19.5  | -7.1%  | 17.8   | 9.8%   | 436.1  | 296.9  | 46.9%  |
| 南宁 | 4.1   | -22.2% | 7.1    | -42.8% | 171.9  | 247.9  | -30.7% |
| 无锡 | 10.2  | -16.2% | 9.7    | 4.9%   | 393.2  | 526.9  | -25.4% |
| 大连 | 7.0   | 6.5%   | 7.0    | -1.0%  | 254.4  | 220.1  | 15.6%  |
| 金华 | 2.3   | 31.5%  | 3.6    | -37.6% | 149.3  | 204.7  | -27.0% |
| 江门 | 2.1   | -11.1% | -      | -      | 61.9   | 79.6   | -22.2% |
| 扬州 | 3.2   | 5.7%   | 4.0    | -21.6% | 127.6  | 161.6  | -21.0% |
| 总计 | 129.1 | -7.1%  | 121.9  | 5.9%   | 4575.8 | 5024.2 | -8.9%  |

资料来源：Wind，长江证券研究所

- 注：1、各城市数据均来自于地方房管局，由于部分城市数据披露存在滞后，为保证口径的统一，计算环比与同比时去掉部分未发布数据的城市，每周数据口径可能会存在差异。
- 2、累计成交同比表示截至本周末 2018 年累计成交面积相对 2017 年同期累计成交面积的变动幅度。

图 5：12 城二手房累计成交面积同比绝对值降低 8.9%



资料来源：Wind，长江证券研究所

## 库存动态

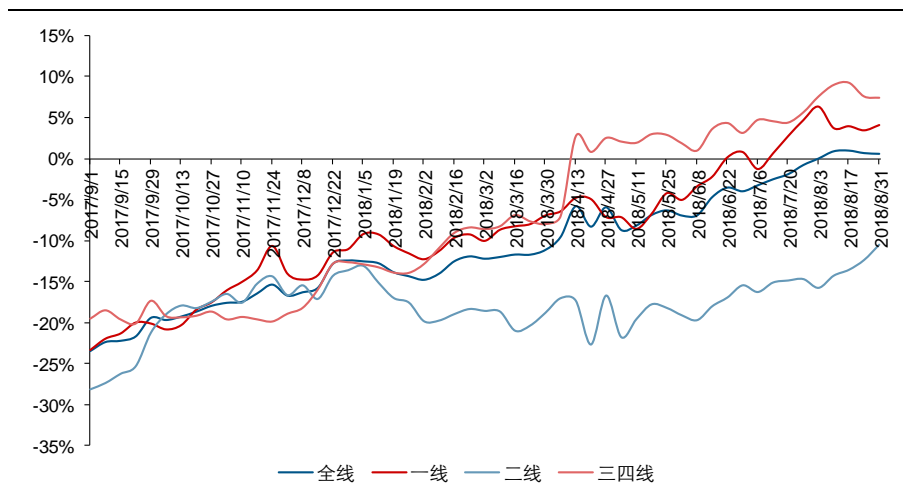
一、**一线库存环比降低，二线库存环比增加**。本周我们覆盖的 16 个城市库存 6839.7 万平，环比降低 0.6%。一二三线库存环比分别降 1.0%、增 0.4%、降 1.0%。同比数据显示，各线库存分别比去年同期高 4.1%、低 10.5%、高 7.4%。

表 3：主要城市库存信息一览表（万平）

|      | 城市            | 本周库存          | 上周库存          | 库存环比          | 去年同期库存        | 库存同比          | 备注   |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|
| 一线城市 | 北京            | 689.0         | 688.2         | 0.1%          | 608.3         | 13.3%         | 商品住宅 |
|      | 上海            | 590.4         | 600.6         | -1.7%         | 558.1         | 5.8%          | 商品住宅 |
|      | 广州            | 786.2         | 792.8         | -0.8%         | 656.8         | 19.7%         | 商品住宅 |
|      | 深圳            | 207.8         | 214.6         | -3.2%         | 361.0         | -42.4%        | 商品住宅 |
|      | 一线合计          | <b>2273.4</b> | <b>2296.3</b> | <b>-1.0%</b>  | <b>2184.2</b> | <b>4.1%</b>   |      |
| 二线城市 | 南京            | 320.5         | 313.8         | 2.1%          | 271.9         | 17.9%         | 商品住宅 |
|      | 苏州            | 564.0         | 567.8         | -0.7%         | 632.7         | -10.9%        | 商品住宅 |
|      | 宁波            | 109.4         | 109.4         | 0.0%          | 265.4         | -58.8%        | 商品住宅 |
|      | 福州            | 241.0         | 239.0         | 0.8%          | 188.6         | 27.8%         | 商品住宅 |
|      | 南昌            | 293.5         | 293.5         | 0.0%          | 274.9         | 6.8%          | 商品住宅 |
|      | 杭州            | 250.3         | 247.2         | 1.2%          | 354.1         | -29.3%        | 商品房  |
|      | 二线合计          | <b>1778.6</b> | <b>1770.7</b> | <b>0.4%</b>   | <b>1987.5</b> | <b>-10.5%</b> |      |
| 三线城市 | 惠州            | 63.7          | 66.5          | -4.2%         | 56.6          | 12.6%         | 商品住宅 |
|      | 温州            | 868.3         | 870.4         | -0.2%         | 724.1         | 19.9%         | 商品房  |
|      | 南宁            | 571.0         | 575.0         | -0.7%         | 557.0         | 2.5%          | 商品住宅 |
|      | 泉州            | 570.8         | 576.7         | -1.0%         | 541.1         | 5.5%          | 商品住宅 |
|      | 江阴            | 480.8         | 488.0         | -1.5%         | 529.6         | -9.2%         | 商品房  |
|      | 莆田            | 233.0         | 237.9         | -2.0%         | 187.2         | 24.5%         | 商品住宅 |
|      | 三线合计          | <b>2787.7</b> | <b>2814.6</b> | <b>-1.0%</b>  | <b>2595.6</b> | <b>7.4%</b>   |      |
| 总计   | <b>6839.7</b> | <b>6881.6</b> | <b>-0.6%</b>  | <b>6803.1</b> | <b>0.5%</b>   |               |      |

资料来源：Wind，长江证券研究所

图 6：全线及一、二、三线城市库存同比分别为 0.5%、4.1%、-10.5%、7.4%



资料来源：Wind，长江证券研究所



## 去化周期

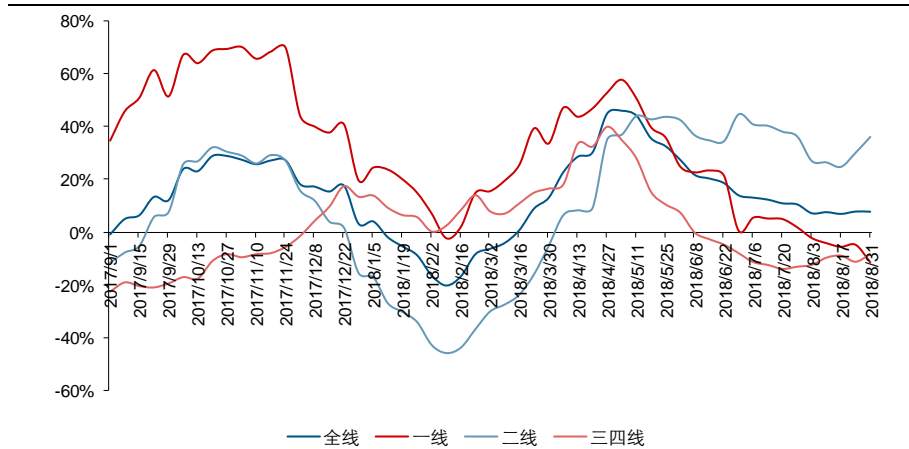
一三线去化环比降低，二线去化环比增加。本周我们覆盖的 16 个城市去化周期为 34.5 周，环比降 1.5%。一线城市为 34.7 周，环比降 6.5%；二线城市为 28.0 周，环比升 2.6%；三线城市为 40.2 周，环比降 0.4%。同比数据显示，一二三线城市去化周期分别比去年同期低 11.3%、高 36.0%、低 8.2%。

表 4：主要城市去化信息一览表（周）

|                  | 城市   | 本周去化周期      | 上周去化周期      | 去化环比         | 去年同期去化      | 去化同比          | 备注   |
|------------------|------|-------------|-------------|--------------|-------------|---------------|------|
| 一<br>线<br>城<br>市 | 北京   | 73.7        | 84.0        | -12.2%       | 67.2        | 9.6%          | 商品住宅 |
|                  | 上海   | 20.4        | 21.9        | -6.7%        | 19.3        | 6.0%          | 商品住宅 |
|                  | 广州   | 40.1        | 42.4        | -5.6%        | 49.2        | -18.5%        | 商品住宅 |
|                  | 深圳   | 27.3        | 28.5        | -4.2%        | 70.5        | -61.2%        | 商品住宅 |
|                  | 一线合计 | <b>34.7</b> | <b>37.1</b> | <b>-6.5%</b> | <b>38.7</b> | <b>-11.3%</b> |      |
| 二<br>线<br>城<br>市 | 南京   | 21.8        | 20.6        | 6.1%         | 17.1        | 27.5%         | 商品住宅 |
|                  | 苏州   | -           | -           | -            | -           | -             | 商品住宅 |
|                  | 宁波   | 28.0        | 27.7        | 1.2%         | 33.1        | -15.5%        | 商品房  |
|                  | 福州   | 130.3       | 121.9       | 6.9%         | 18.3        | 610.9%        | 商品住宅 |
|                  | 南昌   | 84.8        | 88.0        | -3.7%        | 54.3        | 56.2%         | 商品住宅 |
|                  | 杭州   | 10.0        | 9.7         | 3.3%         | 10.3        | -2.8%         | 商品住宅 |
|                  | 二线合计 | <b>28.0</b> | <b>27.2</b> | <b>2.6%</b>  | <b>20.6</b> | <b>36.0%</b>  |      |
| 三<br>线<br>城<br>市 | 惠州   | 12.0        | 12.0        | -0.4%        | 9.9         | 20.4%         | 商品房  |
|                  | 温州   | 42.2        | 44.5        | -5.1%        | 44.0        | -4.2%         | 商品房  |
|                  | 南宁   | 23.6        | 22.8        | 3.1%         | 24.4        | -3.6%         | 商品住宅 |
|                  | 泉州   | 79.3        | 79.7        | -0.5%        | 81.0        | -2.1%         | 商品住宅 |
|                  | 江阴   | 56.5        | 56.5        | 0.1%         | 82.5        | -31.5%        | 商品房  |
|                  | 莆田   | 65.0        | 65.1        | -0.2%        | 47.2        | 37.7%         | 商品住宅 |
|                  | 三线合计 | <b>40.2</b> | <b>40.3</b> | <b>-0.4%</b> | <b>43.7</b> | <b>-8.2%</b>  |      |
|                  | 总计   | <b>34.5</b> | <b>35.0</b> | <b>-1.5%</b> | <b>32.0</b> | <b>7.7%</b>   |      |

资料来源：Wind，长江证券研究所

图 7：全线及一、二、三线城市去化周期同比增速分别为 7.7%、-11.3%、36.0%、-8.2%



资料来源：Wind，长江证券研究所

## 房价走势

一线房价环比升高，三线房价环比降低。本周我们覆盖的 10 个大中城市成交价格为 25605 元/㎡，环比增 15.6%。一线城市房价为 34783 元/㎡，环比增 2.0%；三线城市为 9812 元/㎡，环比降 3.0%。同比数据显示，各级城市累计成交均价同比去年高 4.4%、高 7.0%、高 15.4%。

表 5：主要城市成交均价信息一览表（元/平方米）

| 城市   | 本周均价        | 上周均价         | 均价环比         | 去年平均价格       | 今年平均价格       | 平均价格同比       | 备注           |      |
|------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|
| 一线城市 | 上海          | 32143        | 28304        | 13.6%        | 25382        | 25910        | 2.1%         | 商品住宅 |
|      | 深圳          | 54168        | 54184        | 0.0%         | 54421        | 54120        | -0.6%        | 商品住宅 |
|      | <b>一线合计</b> | <b>34783</b> | <b>34115</b> | <b>2.0%</b>  | <b>29996</b> | <b>31307</b> | <b>4.4%</b>  |      |
| 二线城市 | 宁波          | -            | -            | -            | 17647        | 18877        | 7.0%         | 商品房  |
|      | <b>二线合计</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>17647</b> | <b>18877</b> | <b>7.0%</b>  |      |
| 三线城市 | 东莞          | 15473        | 17518        | -11.7%       | 16459        | 16994        | 3.2%         | 商品住宅 |
|      | 襄阳          | 6171         | 6882         | -10.3%       | 6366         | 6925         | 8.8%         | 商品住宅 |
|      | 牡丹江         | 5472         | 5504         | -0.6%        | 4666         | 4961         | 6.3%         | 商品房  |
|      | 泰安          | 11491        | 8885         | 29.3%        | 6346         | 8233         | 29.7%        | 商品住宅 |
|      | 韶关          | 7033         | 6952         | 1.2%         | 5704         | 6493         | 13.8%        | 商品住宅 |
|      | 金华          | 10007        | 10951        | -8.6%        | 12653        | 13973        | 10.4%        | 商品住宅 |
|      | 汕头          | 9515         | 11160        | -14.7%       | 8771         | 9202         | 4.9%         | 商品住宅 |
|      | 江门          | 10282        | 10845        | -5.2%        | 8927         | 10405        | 16.6%        | 商品住宅 |
|      | <b>三线合计</b> | <b>9812</b>  | <b>10116</b> | <b>-3.0%</b> | <b>9157</b>  | <b>10571</b> | <b>15.4%</b> |      |
|      | <b>总计</b>   | <b>25605</b> | <b>22141</b> | <b>15.6%</b> | <b>17326</b> | <b>20057</b> | <b>15.8%</b> |      |

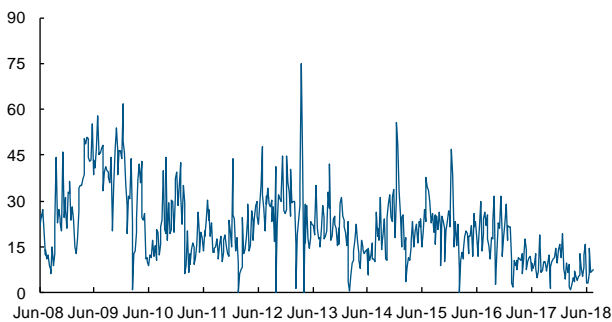
资料来源：Wind，长江证券研究所

## 重点城市详细情况

**成交状况：**本周一线城市成交总计 95.2 万平 (+59.7%)。其中，北京成交 17.0 万平 (+30.4%)，上海成交 46.3 万平 (+82.5%)，广州成交 25.6 万平 (+84.5%)，深圳成交 6.3 万平 (-14.2%)。

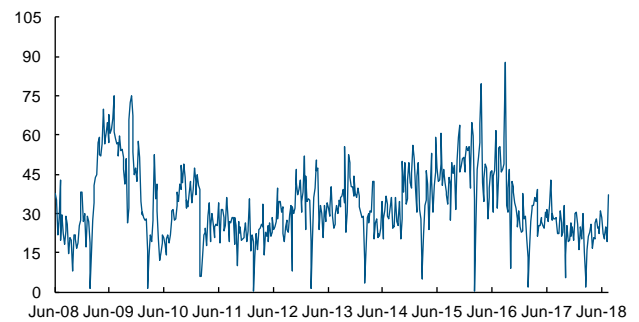
**库存去化：**本周一线城市库存 2273.4 万平 (-1.0%)，去化周期 34.7 周 (-6.5%)。其中，北京可售期房 689.0 万平 (+0.1%)，去化 73.7 (-12.2%)；上海一手房源 590.4 万平 (-1.7%)，去化 20.4 周 (-6.7%)；广州可售面积 786.2 万平 (-0.8%)，去化 40.1 周 (-5.6%)；深圳可售面积 207.8 万平 (-3.2%)，去化 27.3 周 (-4.2%)。

图 8：北京一手住宅周成交面积（单位：万平方米）



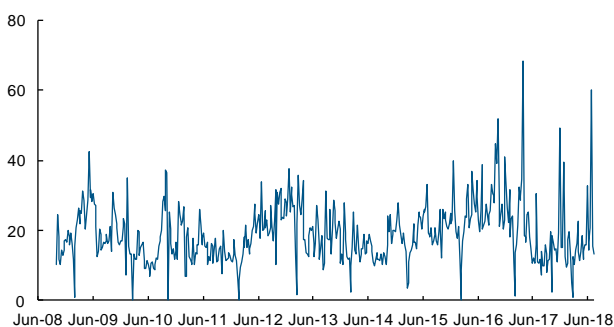
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 9：上海住宅周成交面积（单位：万平方米）



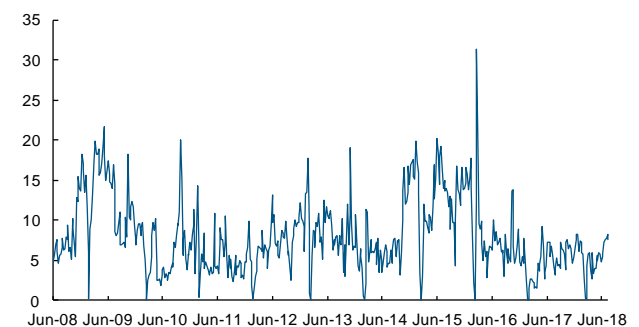
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 10：广州住宅周成交面积（单位：万平方米）



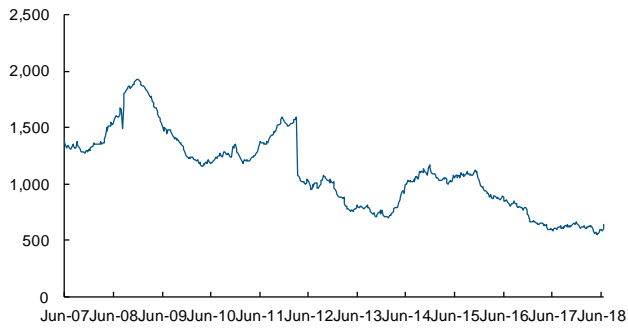
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 11：深圳一手住宅周成交面积（单位：万平方米）



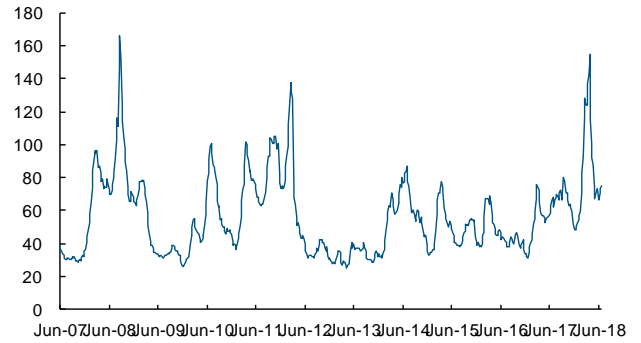
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 12: 北京住宅可售面积 (单位: 万平方米)



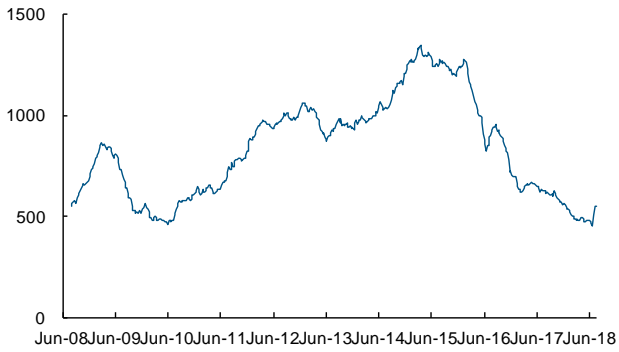
资料来源: Wind, 长江证券研究所

图 13: 北京住宅去化周期 (单位: 万平方米)



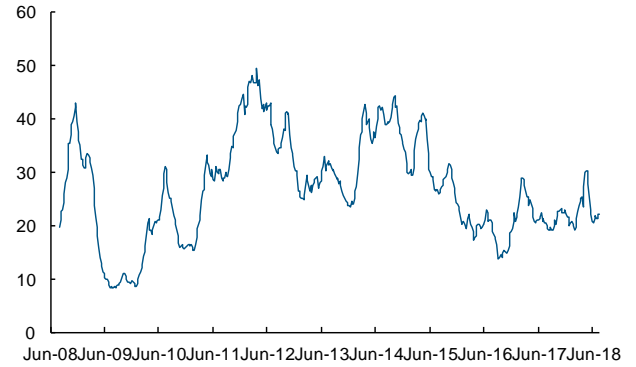
资料来源: Wind, 长江证券研究所

图 14: 上海一手房源面积 (单位: 万平方米)



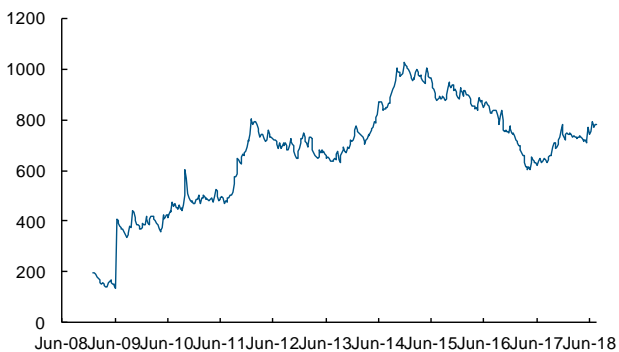
资料来源: Wind, 长江证券研究所

图 15: 上海一手房源去化周期 (单位: 周)



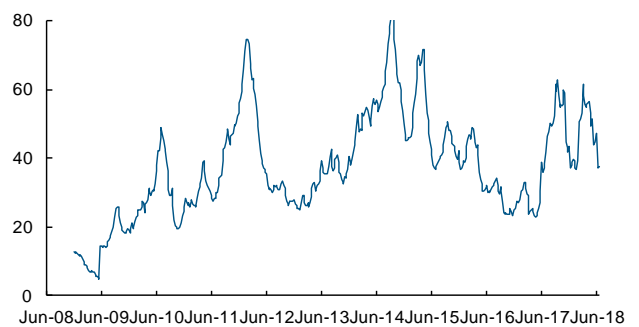
资料来源: Wind, 长江证券研究所

图 16: 广州可售面积 (单位: 万平方米)



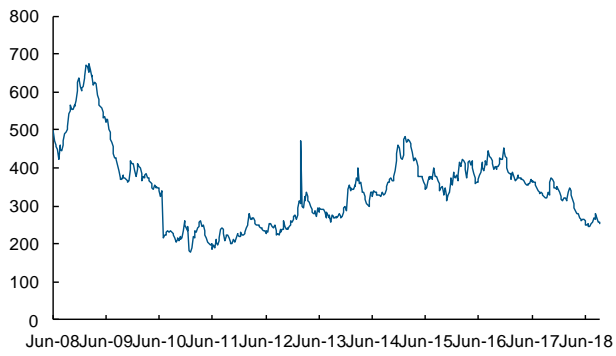
资料来源: Wind, 长江证券研究所

图 17: 广州去化周期 (单位: 周)



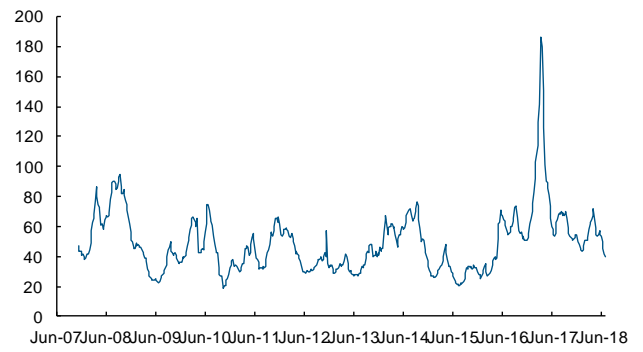
资料来源: Wind, 长江证券研究所

图 18: 深圳一手房可售面积 (单位: 万平方米)



资料来源: Wind, 长江证券研究所

图 19: 深圳去化周期 (单位: 周)



资料来源: Wind, 长江证券研究所

## 土地市场（2018/08/20-2018/08/26）

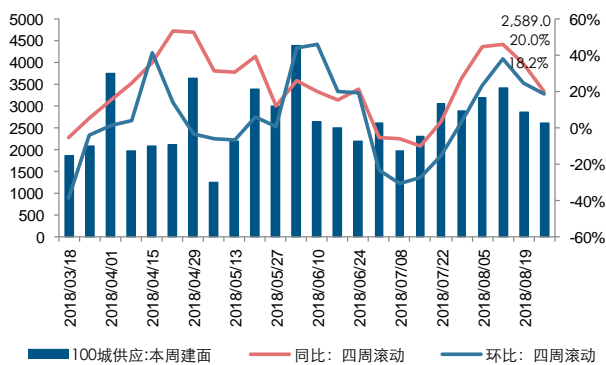
### 1、百城：近期供应提升，需求、溢价率降低

**供应方面，百城土地供应同、环比上升：**上周土地供应规划建筑面积为 2589.0 万平，近四周滚动同比、环比分别为 20.0%、18.2%，上上周数据为 2858.0 万平、35.0%、24.4%。

**成交方面，百城土地成交同、环比量价双降，溢价率降低：**（1）上周土地成交规划建筑面积为 1483.4 万平，近四周滚动同比、环比分别为-7.1%、-18.2%，上上周数据为 2290.9 万平、-11.3%、-20.8%；（2）上周土地成交总价为 464.0 亿元，近四周滚动同比、环比分别为-1.5%、-19.1%，上上周数据为 551.2 亿元、-10.4%、-14.4%；（3）上周土地成交溢价率为 5.2%，上上周为 6.8%。

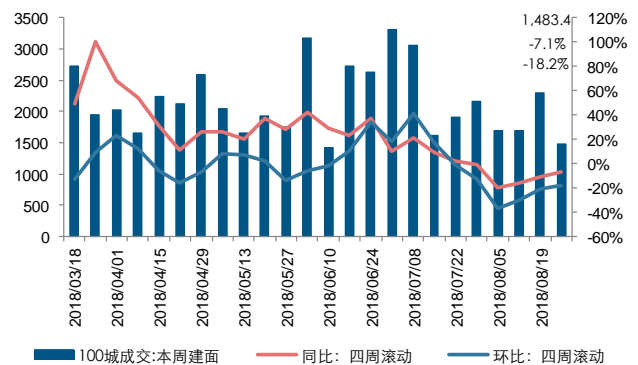
**供需关系方面，近期百城土地需求供应比小幅下降：**上周土地成交建面/供应建面的四周滚动比例为 59%，上上周为 64%。

图 20：百城土地供应规划建筑面积四周滚动同、环比为 20.0%、18.2%



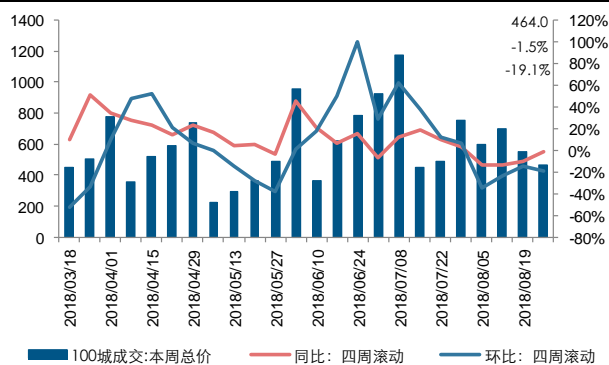
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 21：百城土地成交规划建筑面积四周滚动同、环比为-7.1%、-18.2%



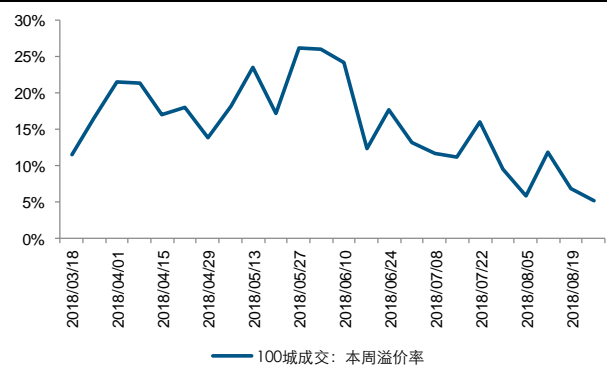
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 22：百城土地成交总价四周滚动同比、环比为-1.5%、-19.1%



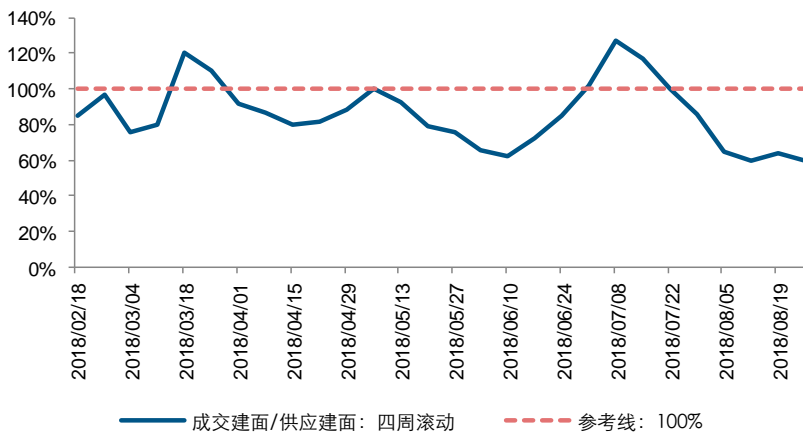
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 23：上周百城土地成交溢价率为 5.2%



资料来源：Wind，长江证券研究所

图 24：上周百城土地成交建面/供应建面四周滚动比例为 59%



资料来源：Wind，长江证券研究所

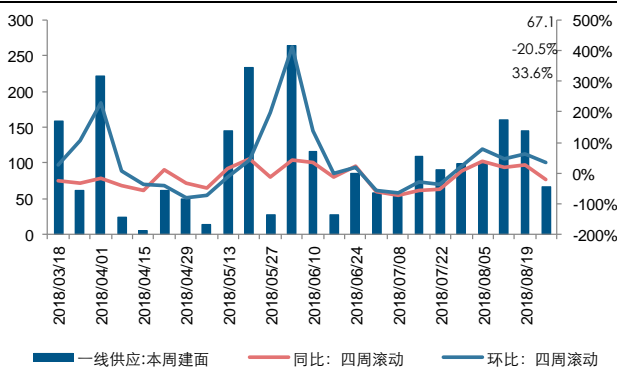
## 2、一线：近期供应、需求、溢价率提升

**供应方面，一线土地供应同比下降，环比提升：**上周土地供应规划建筑面积为 67.1 万平，四周滚动同比、环比分别为-20.5%、33.6%，上上周数据为 144.3 万平、27.3%、61.1%。

**成交方面，一线土地成交同、环比量升价降，溢价率小幅提升：**(1) 上周土地成交规划建筑面积为 81.6 万平，近四周滚动同比、环比分别为 17.0%、58.2%，上上周数据为 149.4 万平、-17.2%、11.9%；(2) 上周土地成交总价为 111.6 亿元，近四周滚动同比、环比分别为-6.8%、-6.7%，上上周数据为 79.3 亿元、-32.8%、7.2%；(3) 上周土地成交溢价率为 0.8%，上上周为 0.2%。

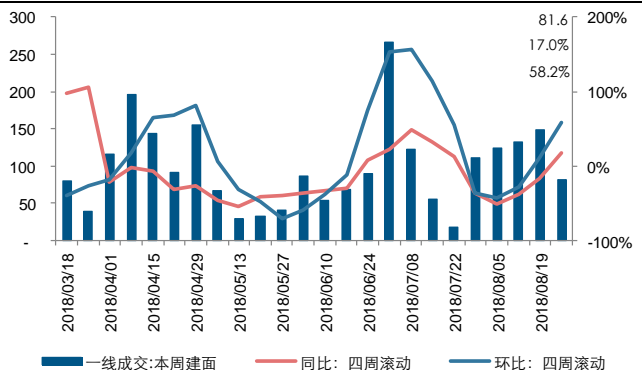
**供需关系方面，近期一线土地需求供应比小幅提升：**上周土地成交建面/供应建面的四周滚动比例为 103.8%，上上周该比例为 103.3%。

图 25：一线土地供应建面四周滚动同、环比分别为-20.5%、33.6%

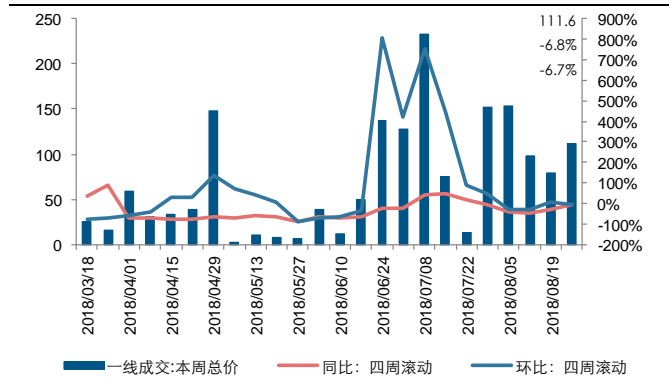


资料来源：Wind，长江证券研究所

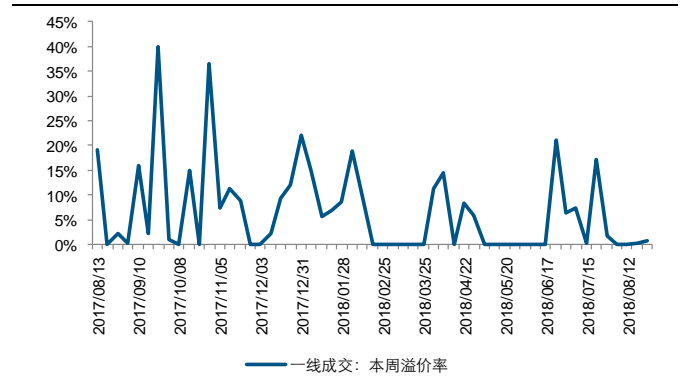
图 26：一线土地成交建面四周滚动同、环比分别为 17.0%、58.2%



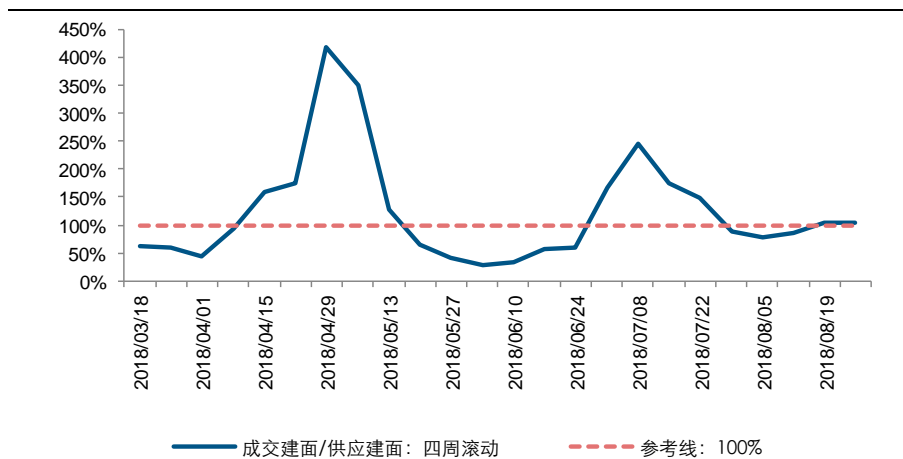
资料来源：Wind，长江证券研究所

**图 27：一线土地成交总价四周滚动同、环比分别为-6.8%、-6.7%**


资料来源：Wind，长江证券研究所

**图 28：上周一线土地成交溢价率为 0.8%**


资料来源：Wind，长江证券研究所

**图 29：上周一线土地成交建面/供应建面的四周滚动比例为 103.8%**


资料来源：Wind，长江证券研究所

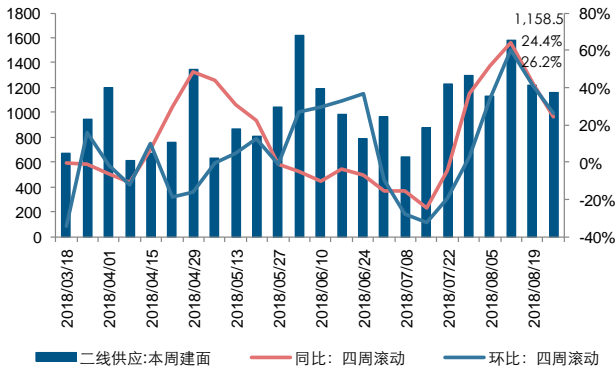
### 3、二线：近期供应提升，需求、溢价率下降

**供应方面，二线土地供应同、环比上升：**上周土地供应规划建筑面积为 1158.5 万平，近四周滚动同比、环比分别为 24.4%、26.2%，上上周数据为 1219.4 万平、42.7%、41.1%。

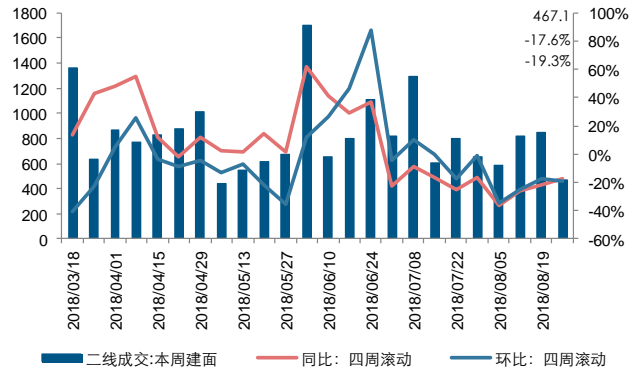
**成交方面，二线土地成交同、环比量价双降，溢价率回落：**（1）上周土地成交规划建筑面积为 467.1 万平，近四周滚动同比、环比分别为-17.6%、-19.3%，上上周数据为 844.1 万平、-21.5%、-17.6%；（2）上周土地成交总价为 164.2 亿元，近四周滚动同比、环比分别为-18.9%、-33.3%，上上周数据为 181.0 亿元、-24.1%、-29.0%；（3）上周土地成交溢价率为 4.5%，上上周为 6.8%。

**供需关系方面，二线土地需求供应比回落：**上周土地成交建面/供应建面的四周滚动比例为 53.4%，上上周该比例为 55.7%。

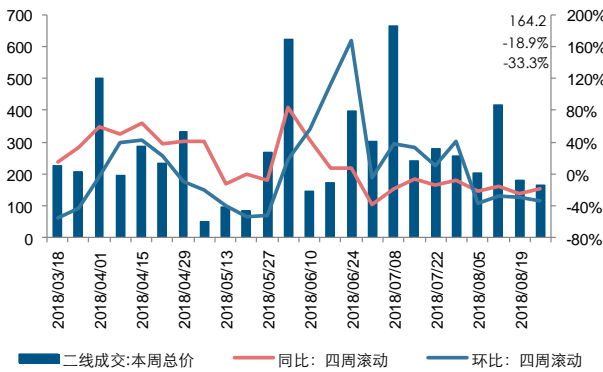


**图 30：二线土地供应建面四周滚动同、环比分别为 24.4%、26.2%**


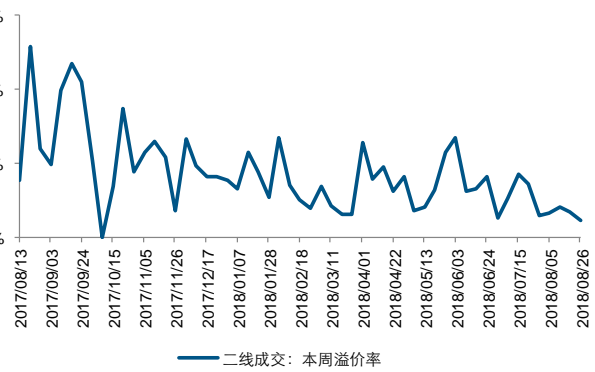
资料来源：Wind，长江证券研究所

**图 31：二线土地成交建面四周滚动同、环比分别为-17.6%、-19.3%**


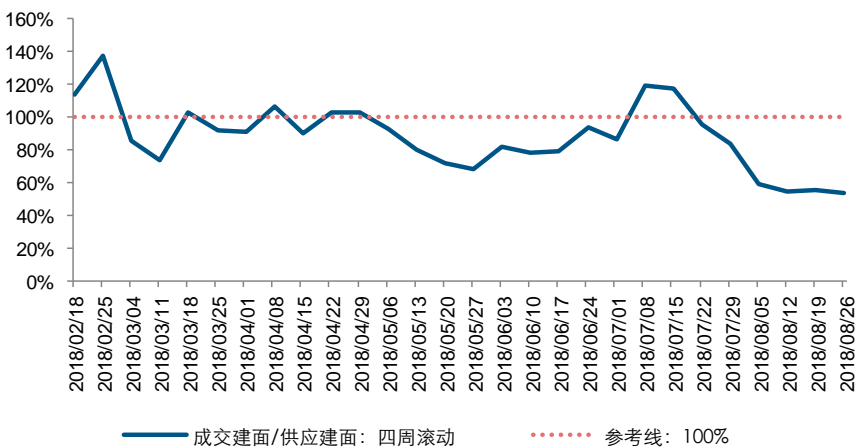
资料来源：Wind，长江证券研究所

**图 32：二线土地成交总价四周滚动同、环比分别为-18.9%、-33.3%**


资料来源：Wind，长江证券研究所

**图 33：上周二线土地成交溢价率为 4.5%**


资料来源：Wind，长江证券研究所

**图 34：上周二线土地成交建面/供应建面的四周滚动比例为 53.4%**


资料来源：Wind，长江证券研究所

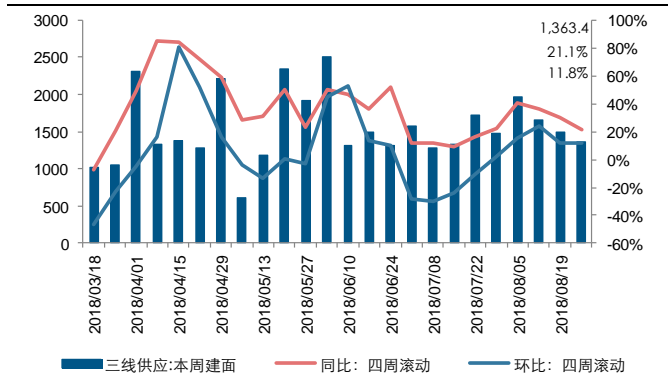
#### 4、三线：近期供应提升，需求下降，溢价率小幅回升

**供应方面，三线土地供应同、环比上升：**上周土地供应规划建筑面积为 1363.4 万平，近四周滚动同比、环比分别为 21.1%、11.8%，上上周数据为 1494.3 万平、30.1%、12.0%。

**成交方面，三线土地成交同比量降价升，环比量价双降，溢价率小幅回升：**(1) 上周土地成交规划建筑面积为 934.7 万平，近四周滚动同比、环比分别为-1.0%、-22.2%，上上周数据为 1297.3 万平、-2.0%、-25.2%；(2) 上周土地成交总价为 188.2 亿元，近四周滚动同比、环比分别为 32.4%、-3.4%，上上周数据为 290.9 亿元、33.8%、-3.3%；(3) 上周土地成交溢价率为 8.5%，上上周为 8.4%。

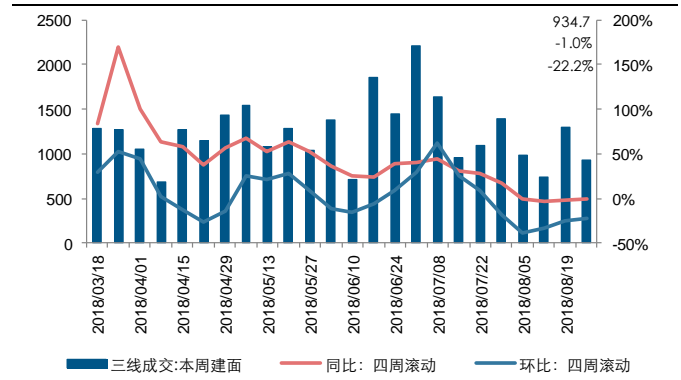
**供需关系方面，近期三线土地需求供应比下降：**上周土地成交建面/供应建面的四周滚动比例为 61.0%，上上周该比例为 66.8%。

图 35：三线土地供应建面四周滚动同、环比分别为 21.1%、11.8%



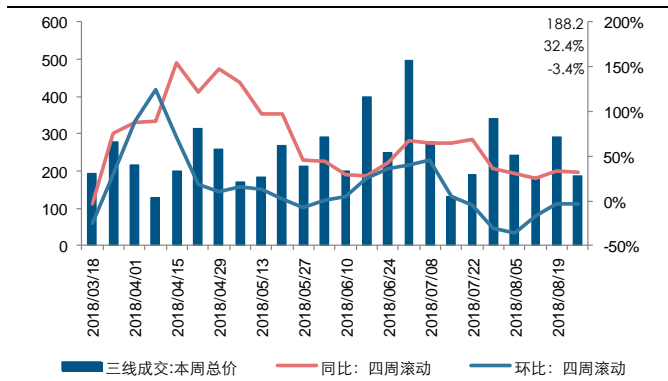
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 36：三线土地成交建面四周滚动同、环比分别为-1.0%、-22.2%



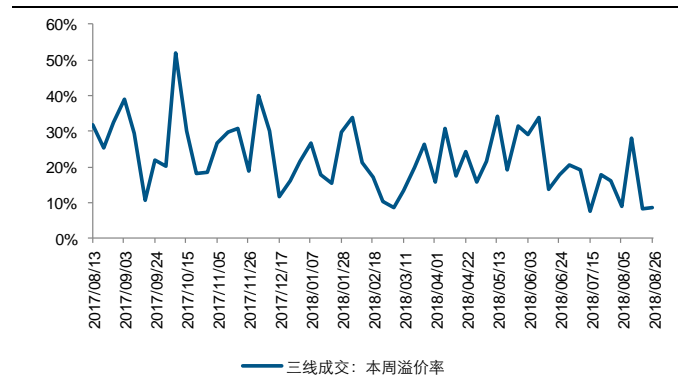
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 37：三线土地成交总价四周滚动同、环比分别为 32.4%、-3.4%



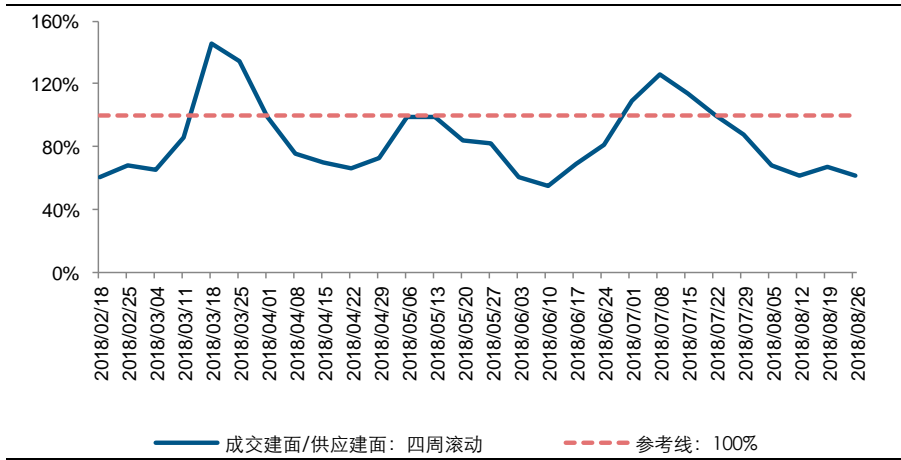
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 38：上周三线土地成交溢价率为 8.5%



资料来源：Wind，长江证券研究所

图 39：上周三线土地成交建面/供应建面的四周滚动比例为 61.0%



资料来源：Wind，长江证券研究所

## 投资评级说明

|        |   |
|--------|---|
| 行业评级   | 报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：   |
| 看好：    | 相对表现优于市场  |
| 中性：    | 相对表现与市场持平   |
| 看淡：    | 相对表现弱于市场  |
| 公司评级   | 报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：       |
| 买入：    | 相对大盘涨幅大于 10%  |
| 增持：    | 相对大盘涨幅在 5%~10%之间  |
| 中性：    | 相对大盘涨幅在-5%~5%之间   |
| 减持：    | 相对大盘涨幅小于-5%   |
| 无投资评级： | 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。 |

## 联系我们

### 上海

浦东新区世纪大道 1198 号世纪汇广场一座 29 层（200122）

### 武汉

武汉市新华路特 8 号长江证券大厦 11 楼（430015）

### 北京

西城区金融街 33 号通泰大厦 15 层（100032）

### 深圳

深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场 3 期 36 楼（518048）

## 重要声明

长江证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号：10060000。

本报告的作者是基于独立、客观、公正和审慎的原则制作本研究报告。本报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含信息和建议不发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不包含作者对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；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；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司及作者在自身所知范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

本报告版权仅仅为本公司所有，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。如引用须注明出处为长江证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。刊载或者转发本证券研究报告或者摘要的，应当注明本报告的发布人和发布日期，提示使用证券研究报告的风险。未经授权刊载或者转发本报告的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。