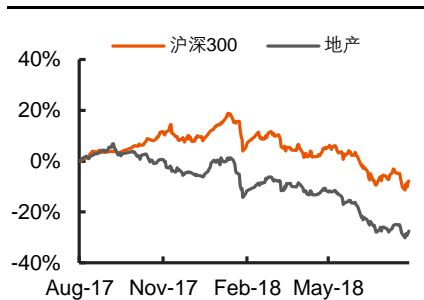


地产行业周报

成交环比回升，推盘小幅下降

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：**短期受政策预期影响，板块估值持续受到压制，但中长期来看板块年初至今调整充分，当前估值及仓位均处于历史低位，优质房企业绩及销售增长确定，当前股息率亦具有一定吸引力，叠加估值切换，中长期配置价值已经显现。建议关注：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：成交环比上升，同比上升。**本周重点城市成交 47844 套，环比升 7%，同比升 17%，高于 2017 年周均 2.7 个百分点，2018 年日均成交环比降 7.1%；其中一线城市环比升 40%，二线城市环比升 8%，三线城市环比降 1%。**推盘量环比下降，去化率环比上升。**上周重点城市新开盘 51 个项目，推出房源 11637 套，环比降 29.5%，高出 2017 年周均值 35.2 个百分点。平均去化率 73%，环比升 1 个百分点。**一手商品房 9 月日均成交：环比下降，同比上升。**截止 9 月 15 日，重点城市日均成交套数环比降 1%，同比升 2%。其中一线城市环比持平（同比升 20%），二线城市环比降 3%（同比降 11%），三线城市环比升 1%（同比升 9%）。**二手房成交环比上升，同比上升。**本周二手房整体成交套数环比升 53%，同比升 51%。**19 城二手房挂牌套数周环比升 2.2%。**9 月 15 日 19 城二手房挂牌 51.7 万套，环比升 2.2%。深圳升 2.9%，北京升 0.2%，上海降 0.5%。
- 本周动态：**国家统计局公布 8 月全国房地产销售及投资数据。**平安观点：投资增速略微回落，预计后续将逐步收窄。**2018 年 1-8 月房地产投资同比增 10.1%，增速较前 7 月下降 0.1 个百分点，其中 8 月单月投资同比增长 9.3%，较 7 月下降 3.9 个百分点。我们判断投资增速维持高位主要因：1) 8 月单月新开工同比增长 26.6%，而竣工延续负增长，导致施工面积增速扩大至 3.6%；2) 土地购置费用增速仍维持高位。**单月销售增速回落，年内或缓慢下行。**2018 年前 8 月全国商品房销售面积同比增长 4%，销售额同比增长 14.5%，增速较前 7 月下降 0.2 个和提升 0.1 个百分点；其中 8 月单月销售面积同比增长 2.4%，销售额同比增长 15.2%，环比下跌 7.5 个和 6.8 个百分点。展望 4 季度，一二线推盘量仍将维持高位，但随着调控持续深入，去化率将逐步下行；三四线受制于需求透支、棚改弱化、基数高企等因素预计增速将缓慢回落，维持全年销售面积持平判断。
- 风险提示：**1) 目前按揭利率连续 20 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) 考虑多地实施限价政策，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。

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 47844 套，环比升 7%，同比升 17%，高于 2017 年周均 2.7 个百分点，2018 年日均成交环比降 7.1%；其中一线城市环比升 40%，二线城市环比升 8%，三线城市环比降 1%。
- **推盘量环比下降，去化率环比上升。**上周重点城市新开盘 51 个项目，推出房源 11637 套，环比降 29.5%，高出 2017 年周均值 35.2 个百分点。平均去化率 73%，环比升 1 个百分点。
- **一手商品房 9 月日均成交：环比下降，同比上升。**截止 9 月 15 日，重点城市日均成交套数环比降 1%，同比升 2%。其中一线城市环比持平（同比升 20%），二线城市环比降 3%（同比降 11%），三线城市环比升 1%（同比升 9%）。
- **二手房成交环比上升，同比上升。**本周二手房整体成交套数环比升 53%，同比升 51%。
- **19 城二手房挂牌套数周环比升 2.2%。**9 月 15 日 19 城二手房挂牌 51.7 万套，环比升 2.2%。深圳升 2.9%，北京升 0.2%，上海降 0.5%，广州升 1.9%，成都升 0.6%，重庆升 6.6%。

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		47844	7%	17%	541	8%	17%
北京		2193	260%	241%	21	200%	200%
上海		2961	2%	37%	30	0%	36%
深圳		983	-8%	-3%	10	0%	0%
广州		1855	65%	65%	21	75%	75%
一线城市合计		7992	40%	62%	82	39%	61%
武汉		2772	0%	-3%	29	-6%	-3%
杭州		1825	-10%	0%	21	-9%	-5%
成都		3738	43%	-15%	42	40%	-7%
南京		1385	23%	12%	18	38%	20%
青岛		2555	33%	24%	29	32%	26%
厦门		84	-34%	2%	1	-50%	0%
苏州		1454	-28%	21%	18	-31%	20%
济南		1557	-21%	-7%	47	2%	38%
长春		2691	29%	38%	29	26%	45%
大连		197	-38%	-79%	2	-33%	-78%
二线城市合计		18258	8%	0%	236	8%	10%
东莞		964	26%	-3%	11	22%	0%
无锡		2401	3%	79%	30	3%	88%
宁波		142	-90%	-82%	2	-89%	-80%
佛山		3992	0%	110%	29	-3%	61%
南宁		1826	5%	-12%	18	-5%	-18%
扬州		1145	18%	179%	14	17%	180%
惠州		389	5%	16%	5	25%	25%
温州		776	-9%	31%	10	-9%	25%
泉州		582	10%	44%	7	17%	40%
襄阳		229	-60%	-44%	3	-50%	-40%
芜湖		183	-9%	-85%	2	100%	-85%
安庆		535	113%	56%	7	133%	75%

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		223	-9%	4%	3	0%	50%
韶关		232	-20%	-21%	3	-25%	0%
江阴		491	5%	-10%	6	0%	-14%
珠海		537	-3%	62%	4	0%	100%
常州		1837	7%	129%	10	43%	43%
淮安		916	2%	6%	11	10%	10%
连云港		746	-21%	-38%	7	-30%	-50%
绍兴		91	-20%	-77%	1	0%	-75%
镇江		1164	0%	98%	14	0%	100%
牡丹江		193	7%	43%	2	0%	100%
江门		156	30%	-40%	2	100%	-33%
莆田		448	1%	270%	6	0%	200%
泰安		365	17%	-44%	4	0%	-50%
盐城		1024	157%	112%	12	140%	140%
三线城市合计		21594	-1%	22%	223	-1%	14%
二手房							
北京		7640	151%	311%	65	141%	282%
深圳		1520	15%	-15%	13	18%	-7%
杭州		607	-5%	0%	6	0%	-65%
南京		1440	14%	-11%	12	9%	-14%
青岛		534	-9%	-46%	5	0%	-44%
苏州		2199	15%	447%	23	15%	475%
厦门		389	27%	31%	4	33%	33%
扬州		236	3%	-33%	2	0%	-33%
岳阳		136	-17%	-31%	1	-50%	-50%
大连		610	9%	-28%	5	25%	-29%
一手房				二手房			
区域	环比	同比	环比	同比			
一线城市	40%	62%	110%	151%			
二线城市	8%	0%	10%	-3%			
三线城市	-1%	22%	-5%	-32%			
总体	7%	17%	53%	51%			

资料来源：成交数据来自各地房管局，平安证券研究所

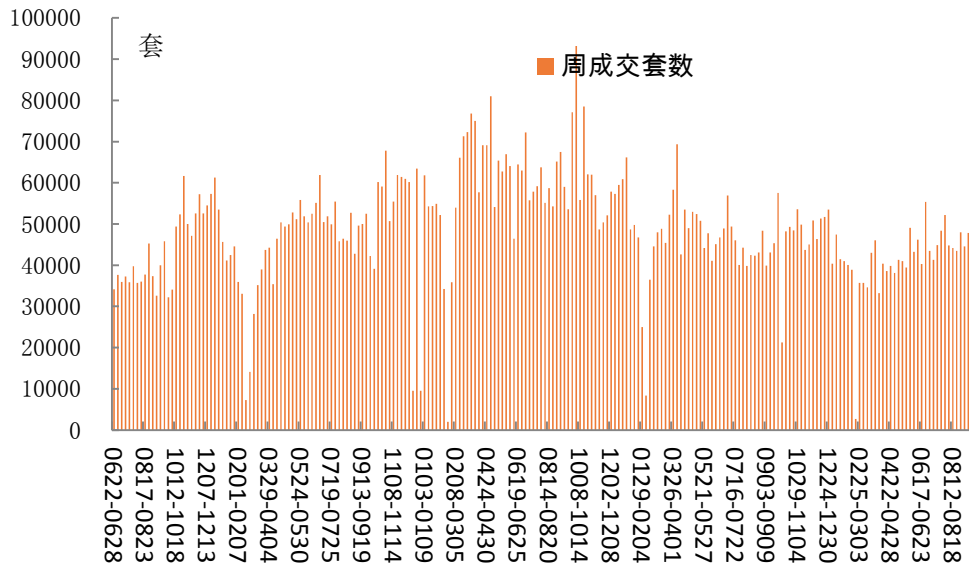
图表 2 每月日均一手成交套数

城市	2018年9月	环比	同比
深圳	147	-6%	1%
上海	418	-9%	9%
北京	187	18%	67%
广州	211	9%	28%
一线城市合计	963	0%	20%
南京	168	29%	-28%
杭州	261	33%	-3%
武汉	392	-27%	-28%

城市	2018年9月	环比	同比
成都	447	-4%	-24%
苏州	247	6%	24%
青岛	311	-16%	-4%
厦门	6	-57%	-70%
济南	253	14%	55%
长春	333	13%	10%
大连	37	-44%	-67%
二线城市合计	2455	-3%	-11%
无锡	330	25%	76%
宁波	106	342%	-36%
东莞	125	40%	-30%
佛山	583	-4%	60%
南宁	253	6%	0%
扬州	141	40%	156%
惠州	54	8%	-21%
温州	115	-16%	-12%
泉州	76	17%	21%
襄阳	55	-35%	-8%
芜湖	27	17%	-86%
安庆	52	30%	2%
岳阳	35	-27%	0%
韶关	35	-20%	-33%
江阴	67	-30%	0%
珠海	73	-9%	11%
常州	256	-4%	70%
淮安	130	-2%	6%
连云港	116	-37%	-32%
绍兴	14	-61%	-70%
镇江	162	-8%	135%
牡丹江	25	-7%	4%
江门	20	-38%	-56%
莆田	63	19%	142%
泰安	47	-19%	-51%
盐城	102	29%	65%
三线城市合计	3064	1%	9%
跟踪城市整体	6482	-1%	2%

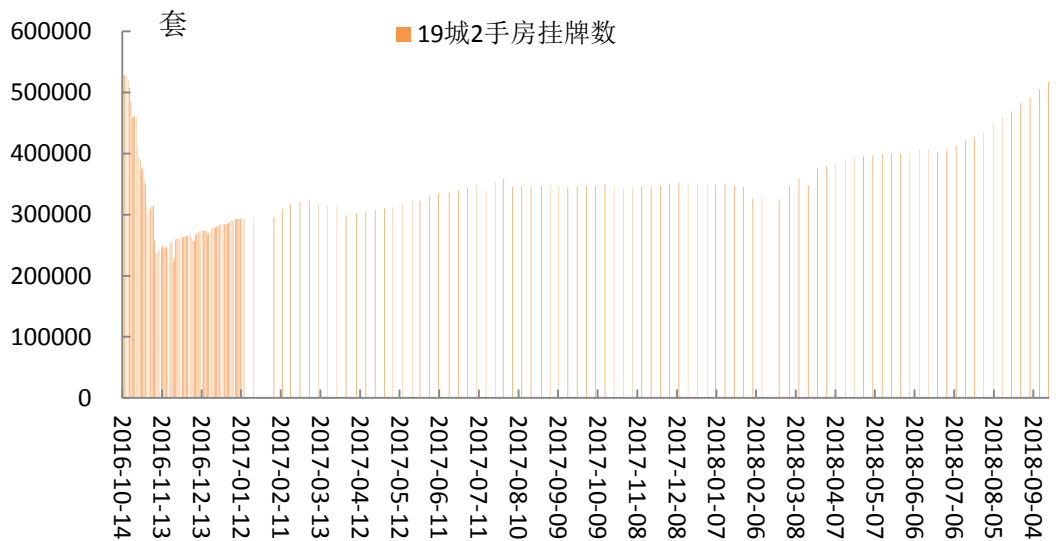
资料来源：各地房管局，平安证券研究所

图表3 每周成交走势



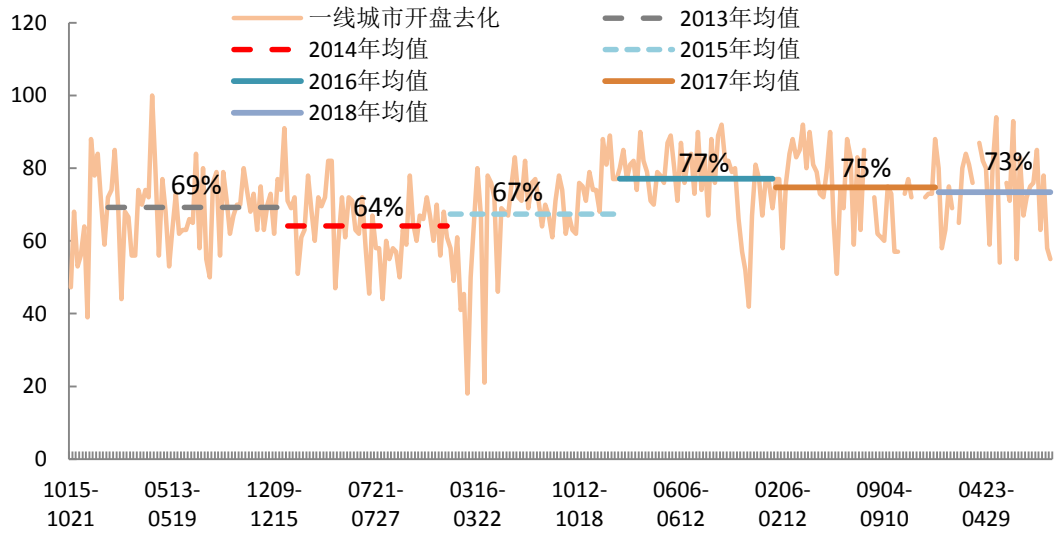
资料来源：世联行，平安证券研究所

图表4 19城市二手房挂牌数据



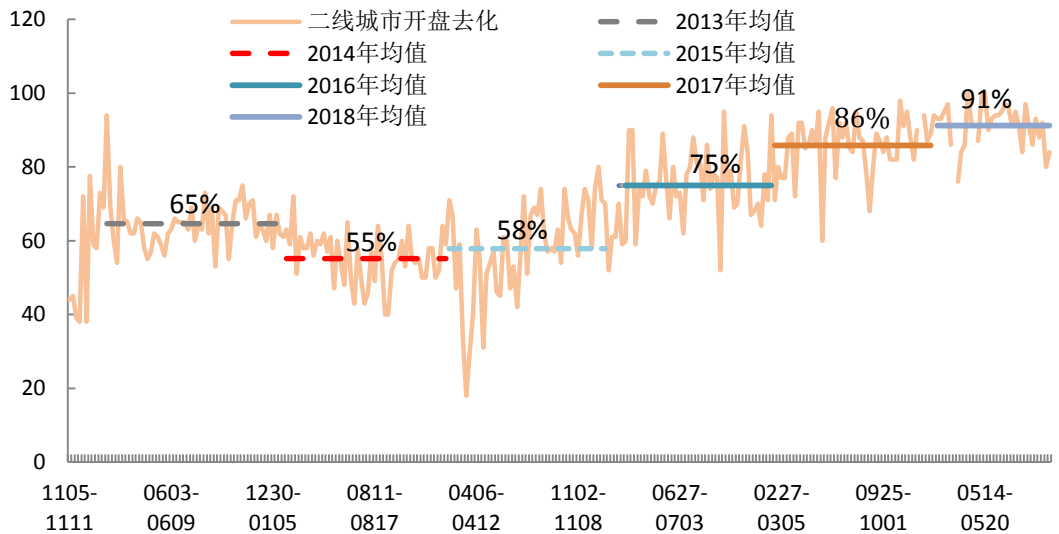
资料来源：链家，平安证券研究所

图表5 全国一线城市每周新开盘项目平均去化率



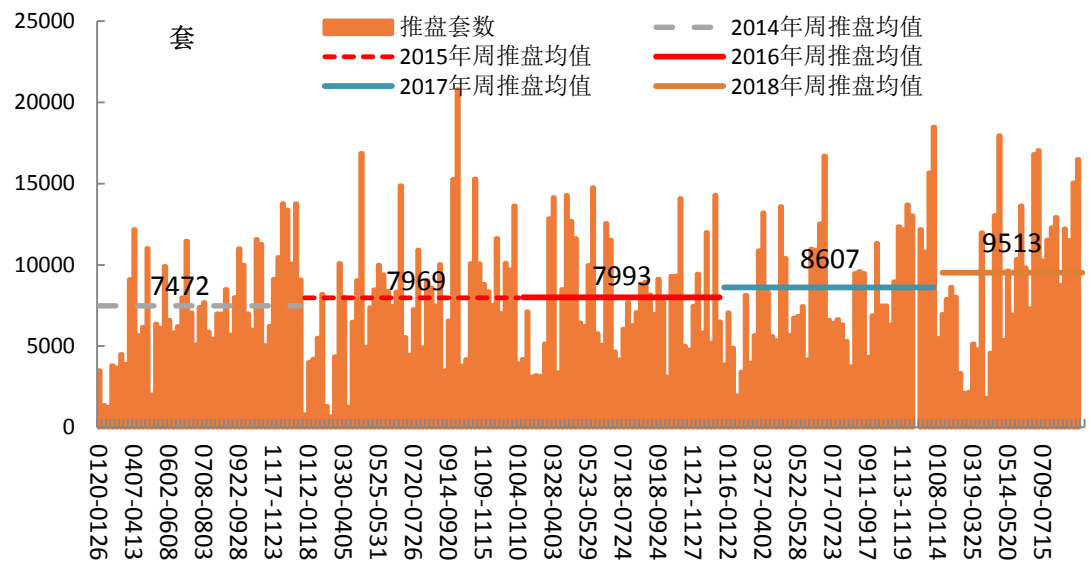
资料来源：中指库，平安证券研究所

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 月全国房地产销售及投资数据的点评

事项：

国家统计局公布 8 月全国房地产销售及投资数据。

平安观点：

投资增速略微回落，预计后续将逐步收窄。2018 年 1-8 月房地产投资同比增 10.1%，增速较前 7 月下降 0.1 个百分点，其中 8 月单月投资同比增长 9.3%，较 7 月下降 3.9 个百分点。我们判断投资增速维持高位主要因：1) 8 月单月新开工同比增长 26.6%，而竣工延续负增长，导致施工面积增速扩大至 3.6%；2) 土地购置费用增速仍维持高位。考虑年内主要为土地购置费拉动投资，扣除土地购置费后前 7 月地产投资同比下降 4.1%。前 8 月土地成交价款增速已较上年末降 25.7 个百分点，预计后续土地购置费增速将逐步收窄，带动地产投资增速回落。

单月销售增速回落，年内或缓慢下行。2018 年前 8 月全国商品房销售面积同比增长 4%，销售额同比增长 14.5%，增速较前 7 月下降 0.2 个和提升 0.1 个百分点；其中 8 月单月销售面积同比增长 2.4%，销售额同比增长 15.2%，环比下跌 7.5 个和 6.8 个百分点。金额增速远高于面积增速或因一二线城市成交占比持续回升。从各区域来看，东部前 8 月面积增速较前 7 月提升 0.2 个百分点，东北部、中部、西部分别回落 3.2 个、0.6 个和 0.1 个百分点，东部增速持续回升意味着开发商持续加大一二线推盘力度。展望 4 季度，一二线推盘量仍将维持高位，但随着调控持续深入，去化率将逐步下行；三四线受制于需求透支、棚改弱化、基数高企等因素预计增速将缓慢回落，维持全年销售面积持平判断。

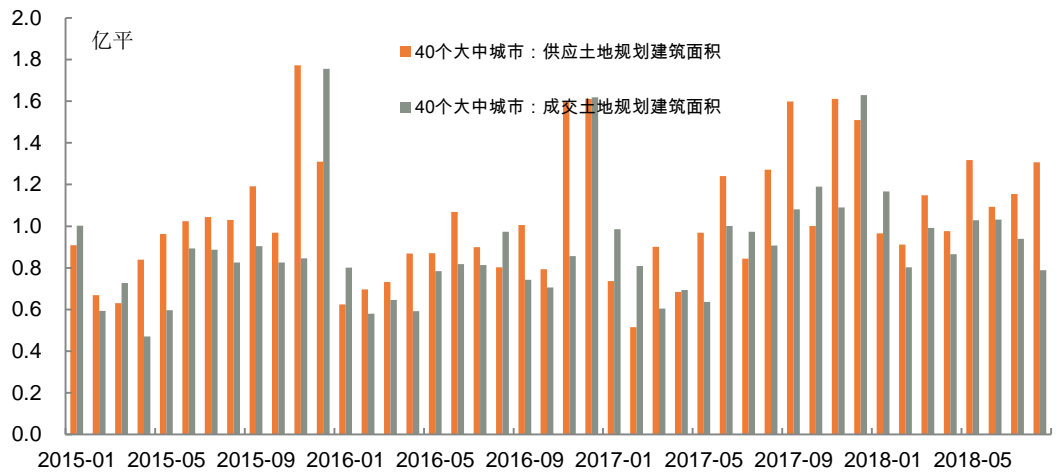
新开工延续攀升，增速有望持续超预期。2018 年前 8 月新开工同比增长 15.9%，较前 7 月回升 1.5 个百分点，延续高增态势。其中 8 月单月增速为 26.6%，较 7 月下降 3 个百分点，仍处于近三年来较高水平。新开工持续高位主要因：1) 资金偏紧背景下加快开工推盘回收现金流为当下房企最优选

择，尤其是市场逐步降温的中西部三四线，抢开工抢需求将更加迫切，带动全国开工维持高位（前7月三四线新开工增速为19%，高于同期全国（14.4%）和40个大中城市（6.8%））；2）住宅低库存背景下，房企加快开工补充货值，前8月住宅新开工增速达19.7%。展望四季度上述影响因素依旧存在，有望带动全年新开工增速持续超预期。

三、 土地市场：成交面积环比下降

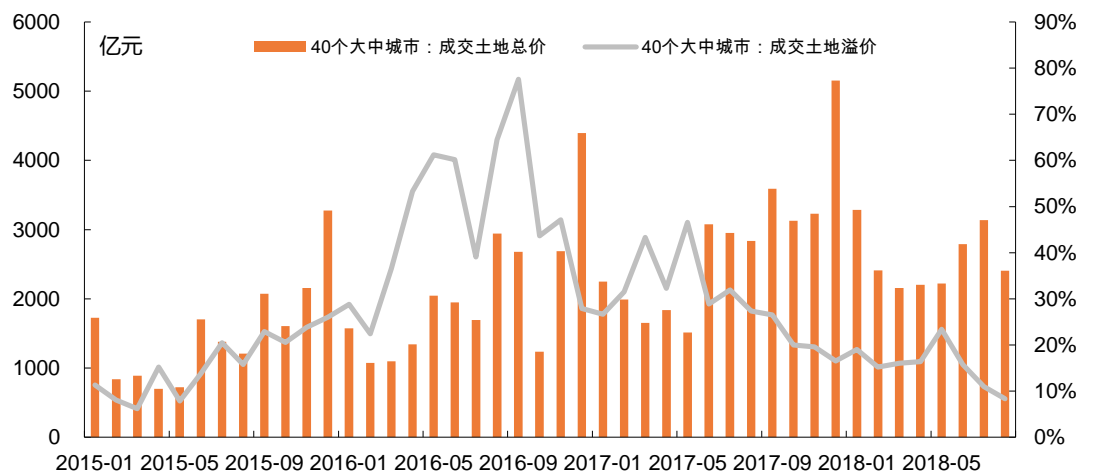
9月3日-9月9日监测的40个主要城市推出住宅用地58宗，较上周减少18宗，推出面积319万平米，较上周减少91万平米；太原推出52万平米，为推出量较大的城市。成交方面，40个城市共成交住宅用地38宗，较上周减少25宗，成交面积210万平米，较上周减少111万平米；石家庄成交46万平米，为成交量较大的城市；40个主要城市住宅用地成交总金额297亿元，较上周减少51亿元，石家庄收金居前。

图表8 40个大中城市土地成交建面



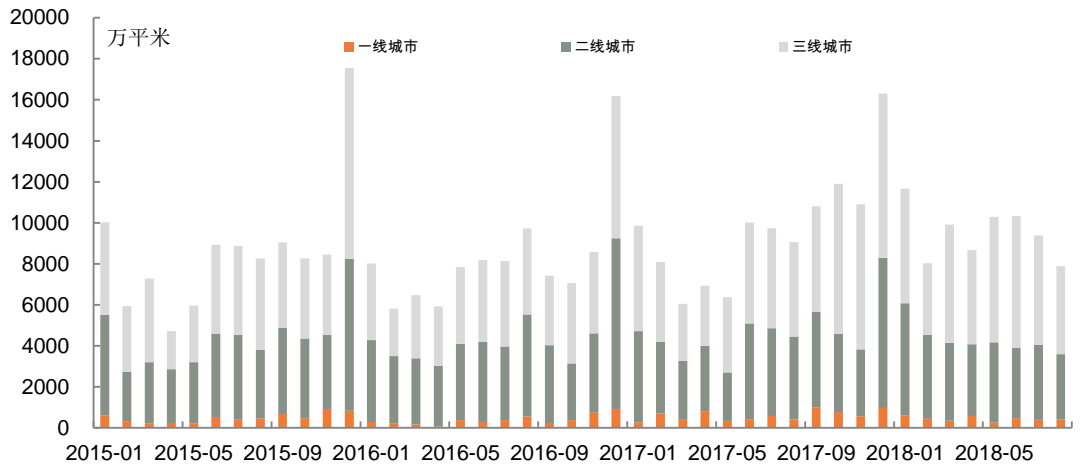
资料来源：Wind，平安证券研究所

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 2018-9-14	EPS (元/股)				PE (倍)				评级
			2016A	2017A	2018E	2019E	2016A	2017A	2018E	2019E	
天健集团	000090	5.79	0.37	0.5	0.69	1.48	15.6	11.6	8.4	3.9	强烈推荐
招商蛇口	001979	17.70	1.21	1.55	2.0	2.57	14.6	11.4	8.9	6.9	强烈推荐
万科 A	000002	23.32	1.9	2.54	3.32	4.11	12.3	9.2	7.0	5.7	强烈推荐
保利地产	600048	12.02	1.05	1.32	1.71	2.18	11.4	9.1	7.0	5.5	强烈推荐
金地集团	600383	8.72	1.4	1.52	1.85	2.13	6.2	5.7	4.7	4.1	强烈推荐
新城控股	601155	24.70	1.34	2.67	3.84	5.17	18.4	9.3	6.4	4.8	强烈推荐
世联行	002285	5.94	0.37	0.49	0.57	0.7	16.1	12.1	10.4	8.5	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