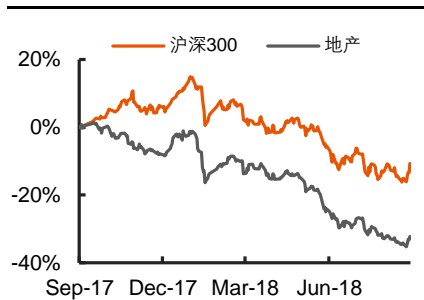


## 地产行业周报

# 成交环比上升，去化率小幅回升

### 强于大市（维持）

行情走势图



#### 相关研究报告

《行业周报\*地产\*成交环比回升，推盘小幅下降》 2018-09-16  
 《行业动态跟踪报告\*地产\*投资略微回落，新开工延续高增》 2018-09-16  
 《行业周报\*地产\*去化率逐步回落，二手房挂牌持续攀升》 2018-09-09  
 《行业动态跟踪报告\*地产\*业绩延续靓丽，资金面整体稳健》 2018-09-02  
 《行业专题报告\*地产\*严调控量缩价调，市场信心有待恢复》 2018-09-02

#### 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：**当前地产板块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。受部分房企近期去化率下降影响，市场担忧四季度楼市超预期下行，但我们认为当前市场绝对库存处于低位，全国已开工未售住宅仅0.35年库存，短期楼市超调概率较小。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47824套，环比升1%，同比升11%，高于2017年周均2.7个百分点，2018年日均成交环比降6.9%；其中一线城市环比升20%，二线城市环比降4%，三线城市环比降2%。**推盘量环比下降，去化率环比上升。**9月3日-9日重点城市新开盘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：环比上升，同比上升。**截止9月22日，重点城市日均成交套数环比升1%，同比升3%。其中一线城市环比升13%（同比升36%），二线城市环比降2%（同比降10%），三线城市环比持平（同比升7%）。**二手房成交环比下降，同比下降。**本周二手房整体成交套数环比降32%，同比降1%。**19城二手房挂牌套数周环比升1.8%。**9月22日19城二手房挂牌52.7万套，环比升1.8%。深圳升0.9%，北京升3%，上海降2.7%，广州升0.3%，成都升1.1%，重庆升6.1%。
- 本周动态：事项：**国家统计局公布8月70城房价数据。**平安观点：环比涨幅扩大，二三线表现活跃。**8月70城房价环比上涨1.5%，同比上涨8%，涨幅较7月扩大0.3个和1.4个百分点，环比涨幅连续六个月扩大。其中一二三线城市环比上涨0.4%、1.3%和1.7%，涨幅扩大0.1个、0.1个和0.4个百分点；同比上涨0.9%、7.3%和9%，涨幅扩大0.7个、1.3个和1.5个百分点。**房价上涨压力犹在，调控仍将延续。**目前主要城市库存仍处于低位，叠加2017年四季度房价涨幅放缓，基数回落，短期房价上涨压力犹在。考虑政府坚决遏制房价上涨态度，预计主要城市调控仍将延续，不排除个别房价快速上涨城市调控进一步加码。
- 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。

## 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 47824 套，环比升 1%，同比升 11%，高于 2017 年周均 2.7 个百分点，2018 年日均成交环比降 6.9%；其中一线城市环比升 20%，二线城市环比降 4%，三线城市环比降 2%。
- **推盘量环比下降，去化率环比上升。**9 月 3 日-9 日重点城市新开盘 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：环比上升，同比上升。**截止 9 月 22 日，重点城市日均成交套数环比升 1%，同比升 3%。其中一线城市环比升 13%（同比升 36%），二线城市环比降 2%（同比降 10%），三线城市环比持平（同比升 7%）。
- **二手房成交环比下降，同比下降。**本周二手房整体成交套数环比降 32%，同比降 1%。
- **19 城二手房挂牌套数周环比升 1.8%。**9 月 22 日 19 城二手房挂牌 52.7 万套，环比升 1.8%。深圳升 0.9%，北京升 3%，上海降 2.7%，广州升 0.3%，成都升 1.1%，重庆升 6.1%。

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
<b>整体跟踪城市</b>	<b>47824</b>	<b>1%</b>	<b>11%</b>	<b>539</b>	<b>1%</b>	<b>11%</b>
北京	2080	-5%	128%	23	10%	130%
上海	2838	-4%	23%	29	-3%	26%
深圳	615	-37%	-50%	7	-30%	-46%
广州	4067	119%	265%	43	105%	258%
<b>一线城市合计</b>	<b>9600</b>	<b>20%</b>	<b>73%</b>	<b>102</b>	<b>24%</b>	<b>76%</b>
武汉	1996	-28%	-41%	22	-24%	-37%
杭州	1835	2%	103%	21	0%	75%
成都	3283	-12%	-27%	37	-12%	-21%
南京	717	-48%	-72%	9	-50%	-70%
青岛	3046	19%	39%	35	21%	52%
厦门	87	4%	-24%	1	0%	0%
苏州	1054	-27%	-12%	13	-28%	-7%
济南	1792	15%	90%	48	2%	37%
长春	3446	28%	85%	38	31%	90%
大连	351	61%	-55%	4	100%	-50%
<b>二线城市合计</b>	<b>17607</b>	<b>-4%</b>	<b>-5%</b>	<b>228</b>	<b>-3%</b>	<b>1%</b>
东莞	651	-32%	-34%	8	-27%	-27%
无锡	2404	0%	16%	30	0%	20%
宁波	267	73%	-70%	4	100%	-67%
佛山	3932	-8%	122%	30	-3%	100%
南宁	1426	-13%	-12%	14	-18%	-13%
扬州	1041	4%	99%	12	0%	100%
惠州	512	32%	-13%	6	20%	-14%
温州	941	21%	83%	12	20%	71%
泉州	602	3%	63%	7	0%	75%
襄阳	317	109%	-50%	3	50%	-57%
芜湖	79	-2%	-94%	1	0%	-92%
安庆	163	-70%	-16%	2	-71%	0%

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		252	19%	0%	3	0%	0%
韶关		367	67%	40%	5	67%	67%
江阴		407	-17%	-13%	5	-17%	-17%
珠海		492	-8%	20%	4	0%	100%
常州		2315	29%	122%	11	10%	22%
淮安		699	-21%	-17%	8	-20%	-20%
连云港		560	-19%	-62%	6	-14%	-57%
绍兴		132	55%	-56%	2	100%	-50%
镇江		1464	26%	137%	17	21%	143%
牡丹江		196	2%	-18%	2	0%	-33%
江门		185	-6%	-36%	2	0%	-33%
莆田		361	-7%	85%	5	0%	67%
泰安		285	-9%	-56%	3	-25%	-57%
盐城		560	-29%	36%	7	-22%	75%
<b>三线城市合计</b>		<b>20617</b>	<b>-2%</b>	<b>9%</b>	<b>209</b>	<b>-3%</b>	<b>3%</b>
<b>二手房</b>							
北京		2990	-53%	55%	26	-52%	53%
深圳		1250	-18%	-28%	10	-23%	-29%
杭州		551	-14%	0%	5	-17%	-58%
南京		987	-27%	-22%	8	-27%	-27%
青岛		426	-22%	-61%	4	-20%	-60%
苏州		1937	-14%	401%	20	-13%	400%
厦门		399	1%	18%	4	0%	33%
扬州		253	7%	-33%	2	0%	-33%
岳阳		152	-8%	-34%	1	-50%	-50%
大连		556	-13%	-44%	4	-20%	-50%
<b>一手房</b>				<b>二手房</b>			
<b>区域</b>	<b>环比</b>	<b>同比</b>	<b>环比</b>	<b>同比</b>			
<b>一线城市</b>	20%	73%	-46%	16%			
<b>二线城市</b>	-4%	-5%	-17%	-9%			
<b>三线城市</b>	-2%	9%	1%	-33%			
<b>总体</b>	1%	11%	-32%	-1%			

资料来源：成交数据来自各地房管局，平安证券研究所

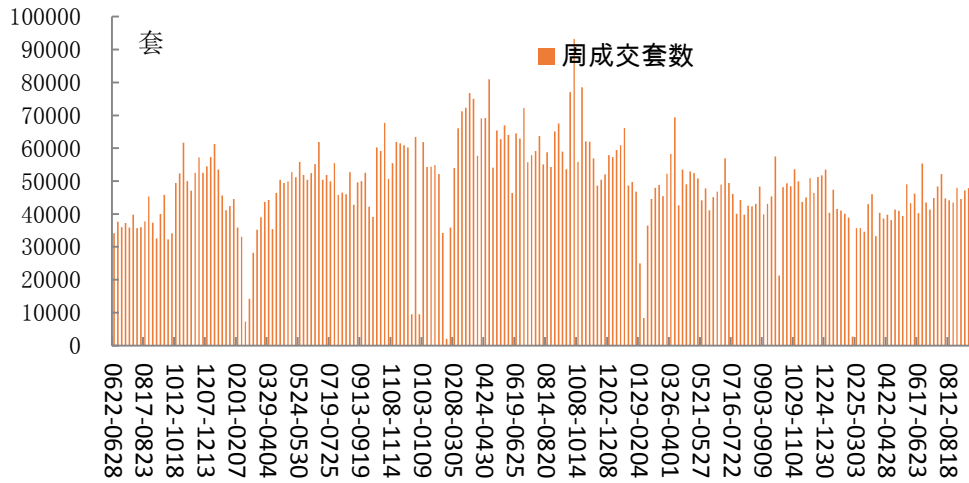
图表2 每月日均一手成交套数

城市	2018年9月	环比	同比
深圳	128	-18%	-12%
上海	413	-10%	8%
北京	222	41%	98%
广州	329	70%	99%
<b>一线城市合计</b>	<b>1092</b>	<b>13%</b>	<b>36%</b>
南京	147	13%	-37%
杭州	260	33%	-3%
武汉	358	-34%	-34%

城市	2018年9月	环比	同比
成都	454	-2%	-23%
苏州	216	-7%	8%
青岛	351	-6%	9%
厦门	8	-43%	-60%
济南	254	14%	56%
长春	384	31%	27%
大连	42	-36%	-63%
<b>二线城市合计</b>	<b>2474</b>	<b>-2%</b>	<b>-10%</b>
无锡	334	26%	78%
宁波	85	254%	-49%
东莞	115	29%	-35%
佛山	590	-3%	62%
南宁	229	-4%	-10%
扬州	137	36%	149%
惠州	60	20%	-12%
温州	121	-12%	-7%
泉州	79	22%	25%
襄阳	48	-43%	-20%
芜湖	17	-26%	-91%
安庆	43	13%	-16%
岳阳	35	-15%	0%
韶关	40	-7%	-23%
江阴	64	-33%	-4%
珠海	72	-10%	9%
常州	278	7%	84%
淮安	119	-8%	-3%
连云港	102	-44%	-40%
绍兴	15	-58%	-68%
镇江	177	2%	157%
牡丹江	26	-4%	8%
江门	24	-23%	-47%
莆田	53	0%	104%
泰安	42	-25%	-56%
盐城	84	14%	35%
<b>三线城市合计</b>	<b>2991</b>	<b>0%</b>	<b>7%</b>
<b>跟踪城市整体</b>	<b>6557</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>

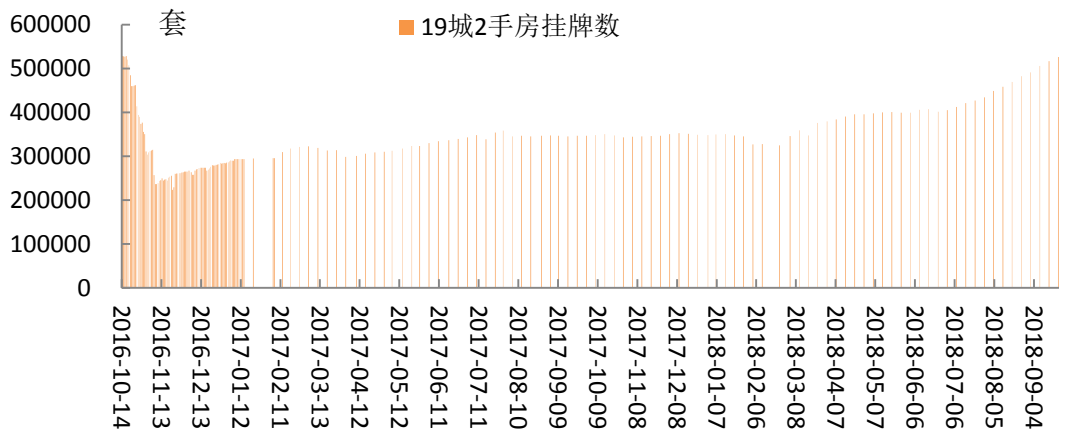
资料来源：各地房管局，平安证券研究所

图表3 每周成交走势



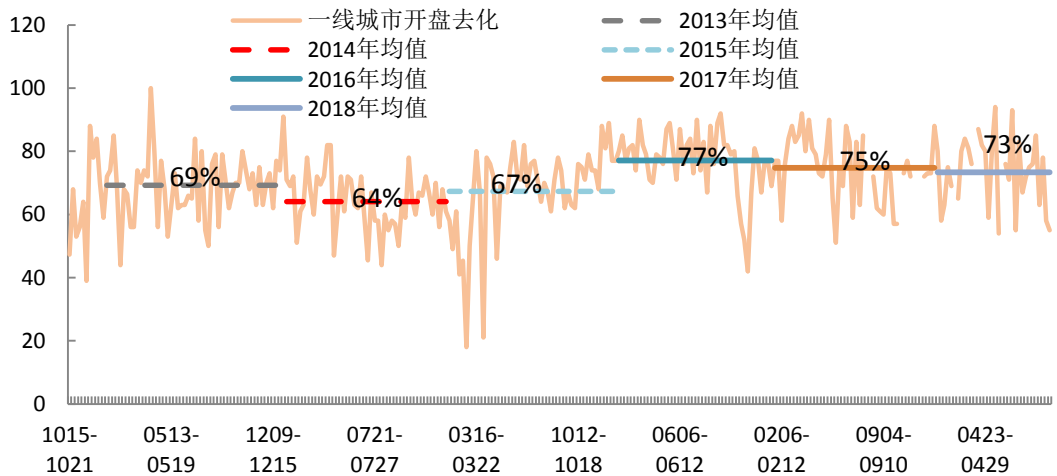
资料来源：世联行，平安证券研究所

图表4 19城市二手房挂牌数据



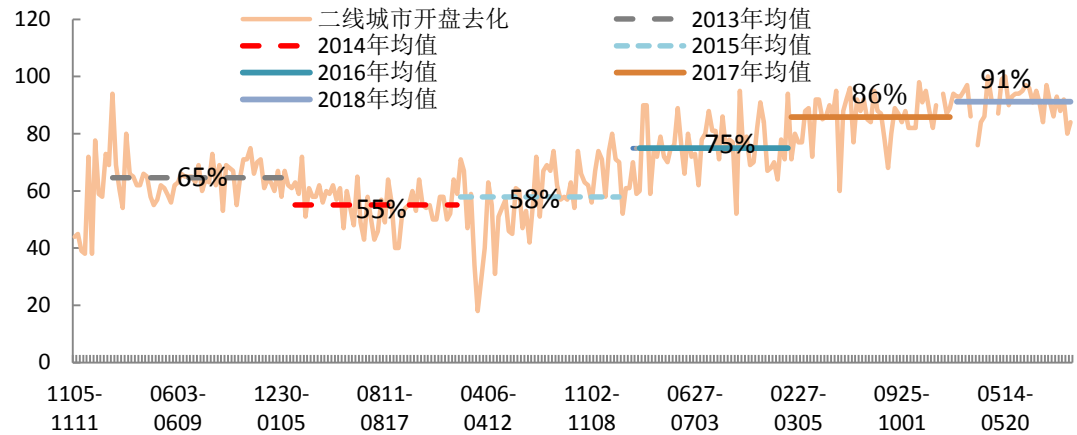
资料来源：链家，平安证券研究所

图表5 全国一线城市每周新开盘项目平均去化率



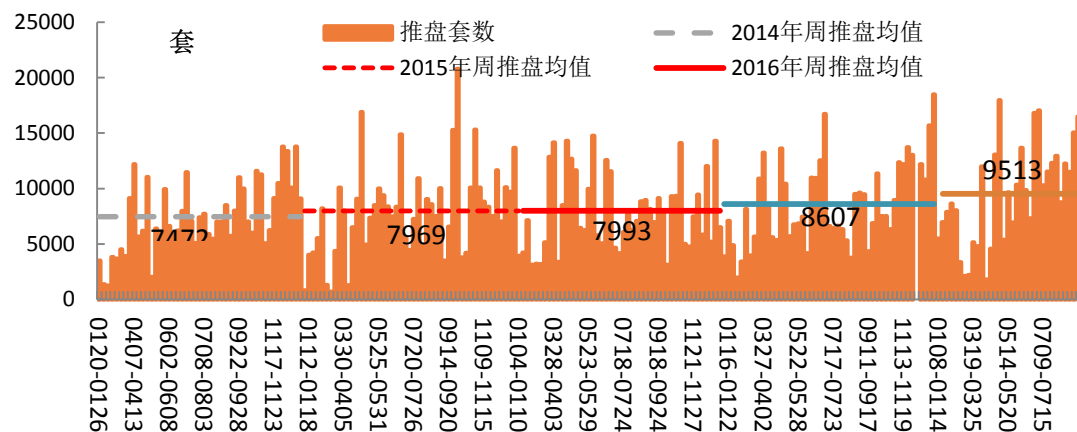
资料来源：中指库，平安证券研究所

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70城房价数据的点评

#### 事项：

国家统计局公布8月70城房价数据。

#### 平安观点：

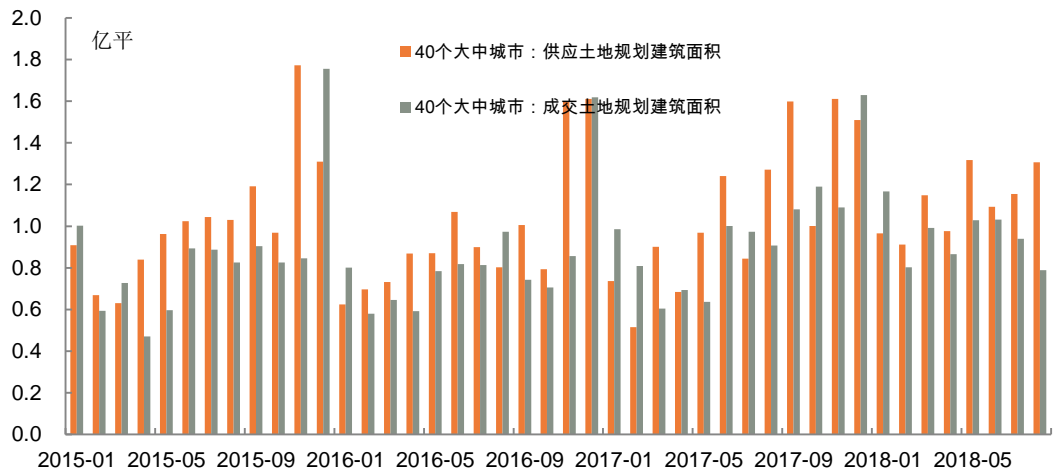
环比涨幅扩大，二三线表现活跃。8月70城房价环比上涨1.5%，同比上涨8%，涨幅较7月扩大0.3个和1.4个百分点，环比涨幅连续六个月扩大。其中一二三线城市环比上涨0.4%、1.3%和1.7%，涨幅扩大0.1个、0.1个和0.4个百分点；同比上涨0.9%、7.3%和9%，涨幅扩大0.7个、1.3个和1.5个百分点。

房价上涨压力犹在，调控仍将延续。目前主要城市库存仍处于低位，叠加 2017 年四季度房价涨幅放缓，基数回落，短期房价上涨压力犹在。考虑政府坚决遏制房价上涨态度，预计主要城市调控仍将延续，不排除个别房价快速上涨城市调控进一步加码。

### 三、 土地市场：成交面积环比上升

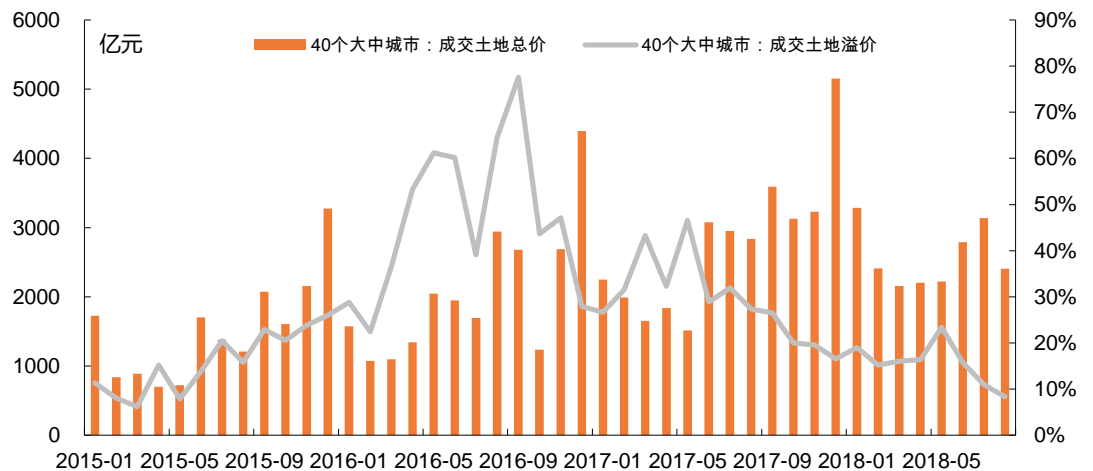
9月10日-9月16日监测的40个主要城市推出住宅用地61宗，较上周增加3宗，推出面积372万平米，较上周增加53万平米；成都推出88万平米，为推出量较大的城市。成交方面，40个城市共成交住宅用地60宗，较上周增加22宗，成交面积360万平米，较上周增加150万平米；成都成交82万平米，为成交量较大的城市；40个主要城市住宅用地成交总金额381亿元，较上周增加84亿元，长沙收金居前。

图表 8 40个大中城市土地成交建面



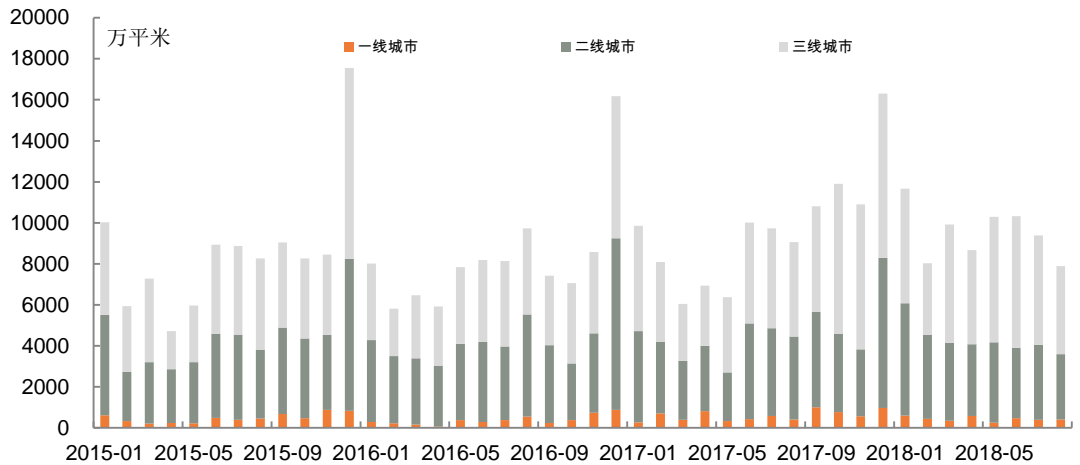
资料来源：Wind，平安证券研究所

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 2018-9-21	EPS (元/股)				PE (倍)				评级
			2016A	2017A	2018E	2019E	2016A	2017A	2018E	2019E	
天健集团	000090	6.17	0.31	0.42	0.69	1.48	19.9	14.7	8.9	4.2	强烈推荐
招商蛇口	001979	19.88	1.21	1.55	2.0	2.57	16.4	12.8	9.9	7.7	强烈推荐
万科 A	000002	25.80	1.9	2.54	3.32	4.11	13.6	10.2	7.8	6.3	强烈推荐
保利地产	600048	13.15	1.05	1.32	1.71	2.18	12.5	10.0	7.7	6.0	强烈推荐
金地集团	600383	9.51	1.4	1.52	1.85	2.13	6.8	6.3	5.1	4.5	强烈推荐
新城控股	601155	28.50	1.34	2.67	3.84	5.17	21.3	10.7	7.4	5.5	强烈推荐
世联行	002285	6.28	0.37	0.49	0.57	0.7	17.0	12.8	11.0	9.0	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**  
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