

一周楼市四维度最全回顾

行业动态信息

商品房市场:【成交】本周一手房整体成交面积环比下行, 下跌 10.45%, 同比降幅扩大至-5.91%。二手房整体成交面积环比下降 1.33%。【土地】本周百城土地供应面积环比反弹, 增长 77.54%, 同比跌幅减小至-59.54%。本周百城挂牌均价同环比分别增长 122.18%和 48.96%。【推盘】根据我们统计的 28 城动态数据, 11 月推盘总量为 340 个, 环比大幅下滑 56.02%, 其中一线环比下滑 76.24%, 二线环比下滑 51.11%, 三线环比减少 60.77%。【库存】库存整体减少, 去化速度加速。

政策面:国家统计局: 18 年 10 月全国居民居住价格同比上涨 2.5%; 上海提高住宅用地中自持比例, 最高达到总建筑面积的 30%; 北京拟新规: 违规转租公租房家庭 5 年内不得再申请; 中国指数研究院公布的数据显示, 2018 年 10 月受监测的 40 个主要城市成交面积环比下降 5.91%, 其中, 近六成城市环比下降, 具体来看, 4 个一线城市成交面积环比下降 33.44%, 18 个二线城市成交面积环比下降 4.92%, 8 个三线城市成交面积较上月上升 21.6%。

公司动态信息

上市公司:【万科】: 2018 年 10 月份公司实现合同销售面积 341.3 万平, 合同销售金额 540.7 亿; 2018 年 1-10 月份公司累计实现合同销售面积 3243.4 万平, 同比增长 11.4%, 合同销售金额 4856.2 亿, 同比增长 12.2%; 【新城控股】: 1-10 月累计合同销售金额约 1813.39 亿元, 同比增长 103.38%; 累计销售面积约 1446.19 万方, 同比增长 123.18%(完成年初目标); 【保利地产】: 2018 年 1-10 月, 公司实现签约面积 2235.65 万平方米, 同比增长 31.38%; 实现签约金额 3347.69 亿元, 同比增长 40.74%(冲刺 4000 亿!); 【招商蛇口】: 2018 年 10 月, 公司实现签约销售面积 72.66 万平方米, 同比增加 54.53%; 实现签约销售金额 166.49 亿元, 同比增加 55.45%。2018 年 1-10 月, 公司累计实现签约销售面积 629.09 万平方米, 同比增加 37.65%; 实现签约销售金额 1329.05 亿元, 同比增加 49.80%

本周观点:无论是从数据还是从我们近期调研所得到的反馈, 全国重点城市的景气度确实已经开始逐步调整, 未来行业将面临更为激烈的竞争, 而这对龙头房企而言并不是坏事, 相对而言, 我们更加看重景气度调整所带来的政策压力缓解。在此基础上, 行业的边际改善也将变得更近, 如我们 7 月底发布报告《那些正在积累的积极因素》: 流动性边际改善、去杠杆节奏趋缓等行业积极因素, 强调地产估值底部叠加边际改善将催化地产板块估值修复行情。

建议优选: 1、能够在 2018 年继续保持集中度提升、享受 ROE 中枢突破的龙头房企: 保利地产、招商蛇口、万科、华侨城等; 2、具备成长弹性的优质企业: 阳光城、荣盛发展; 3、享受存量价值红利: 光大嘉宝、滨江集团、新湖中宝、建发股份等。

房地产开发 II

维持

买入

陈慎

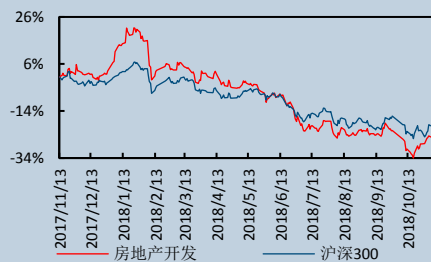
chenshen@csc.com.cn

021-68821630

执业证书编号: S1440514080003

发布日期: 2018 年 11 月 12 日

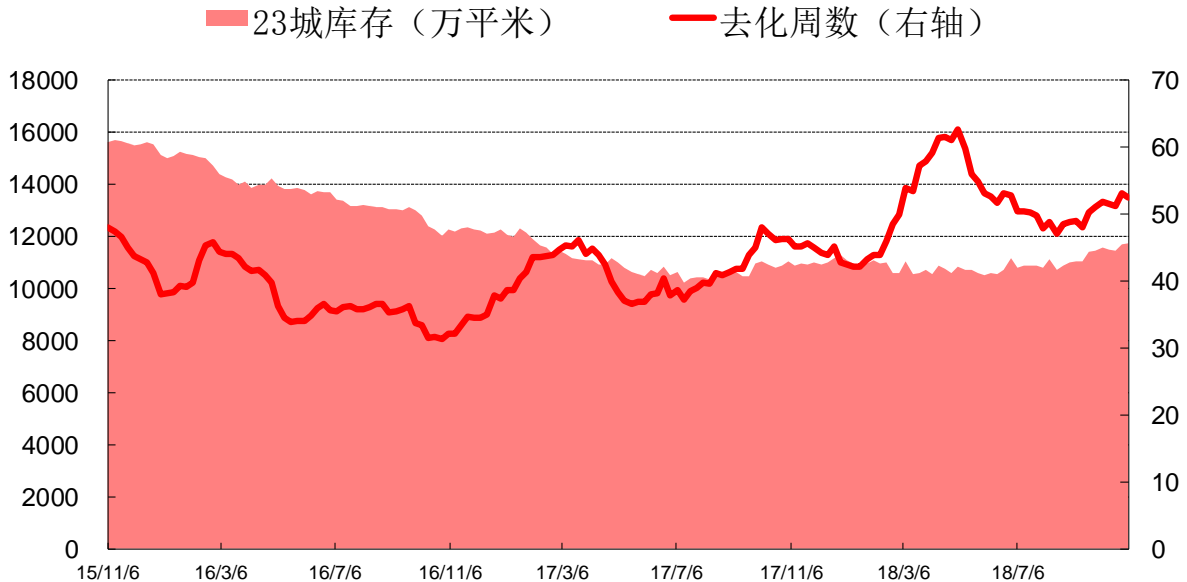
市场表现



相关研究报告

一周房地产市场总览

图表 1: 主要城市库存及去化概览



资料来源: 各地房地产交易管理网站, 中信建投证券研究发展部

图表 2: 主要城市成交信息一览表

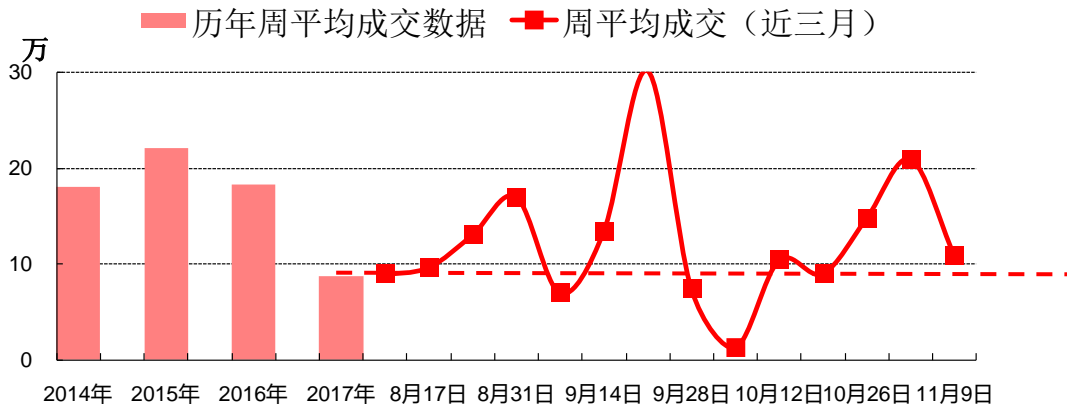
区域	城市	本周成交	本周成交环比	2017年周均成交	2018年周均成交	周均成交同比	消化时间(周)	消化时间环比	备注
环渤海	北京	10.88	-47.99%	10.48	8.74	-11.72%	65.21	-0.34%	商品住宅
	大连	4.29	-36.16%	6.80	4.71	-26.27%	-----	-----	商品住宅
	济南	27.09	104.61%	18.39	9.37	-47.24%	43.84	-3.89%	商品住宅
	青岛	47.94	3.22%	32.44	28.84	-10.99%	-----	-----	商品住宅
	潍坊	0.00	-----	6.83	0.00	-100.00%	-----	-----	商品住宅
长三角	上海	18.50	-44.66%	25.95	24.08	-7.58%	23.09	6.08%	商品住宅
	南京	14.38	-25.60%	15.05	12.20	-14.04%	29.44	-0.03%	商品住宅
	杭州	16.19	-22.69%	22.23	17.69	-19.28%	15.17	-1.43%	商品住宅
	宁波	9.76	76.94%	11.99	3.82	-70.48%	36.54	-6.56%	商品住宅
	苏州	14.17	-59.42%	16.84	16.91	1.78%	39.86	4.33%	商品住宅
	无锡	0.00	-----	8.54	9.27	17.09%	-----	-----	商品住宅
	常州	5.16	-8.56%	7.47	6.96	-1.67%	-----	-----	商品住宅
	扬州	8.37	68.93%	6.49	7.40	12.23%	-----	-----	商品住宅
	安庆	4.99	127.56%	3.31	3.80	9.26%	12.05	-6.29%	商品房
江阴	5.27	-22.85%	6.40	7.25	13.68%	81.59	2.52%	商品房	

	徐州	0.00	----	30.81	3.91	-87.32%	----	----	商品房
	淮安	15.25	3.08%	13.15	12.56	-7.87%	35.41	-4.59%	商品住宅
	连云港	9.81	-9.37%	15.45	14.15	-10.15%	----	----	商品房
	马鞍山	0.00	----	2.18	0.00	-100.00%	----	----	商品住宅
	绍兴	1.51	-18.92%	3.73	3.06	-27.36%	----	----	商品住宅
	台州	0.00	----	9.90	15.09	50.10%	----	----	商品住宅
	淮南	3.23	29.35%	5.42	3.89	-22.93%	----	----	商品房
	泰安	2.67	-1.43%	8.84	5.26	-41.71%	----	----	商品住宅
	芜湖	1.02	8.36%	10.72	2.05	-81.90%	----	----	商品住宅
	镇江	13.25	-11.74%	10.93	14.59	47.81%	----	----	商品房
	温州	13.31	33.86%	11.70	13.80	16.84%	40.97	-0.63%	商品住宅
	宿迁	6.24	-13.40%	9.26	6.76	-29.02%	----	----	商品房
珠三角	深圳	4.16	8.95%	4.91	5.41	16.43%	55.47	8.57%	商品住宅
	广州	8.79	-23.43%	18.37	17.19	-1.89%	38.89	0.06%	商品住宅
	佛山	38.08	-7.84%	16.42	22.74	34.95%	----	----	商品房
	东莞	10.33	-31.46%	10.82	8.77	-13.43%	93.80	-2.48%	商品住宅
	江门	1.27	-34.27%	4.21	2.47	-43.76%	----	----	商品住宅
	惠州	5.29	-19.30%	6.21	5.10	-16.90%	18.90	-2.78%	商品住宅
中西部地区	武汉	40.10	-11.13%	39.53	32.02	-17.04%	----	----	商品住宅
	南昌	0.00	----	9.95	3.32	-67.32%	----	----	商品住宅
	襄阳	4.33	----	5.29	3.86	-30.70%	----	----	商品住宅
	岳阳	2.43	-29.60%	4.70	3.48	-28.19%	----	----	商品住宅
	湘潭	0.00	----	4.23	0.00	-100.00%	----	----	商品住宅
	蚌埠	0.00	----	2.60	0.00	-100.00%	----	----	商品房
	呼和浩特	0.00	----	7.02	3.76	-44.80%	----	----	商品住宅
	包头	0.00	----!	3.86	0.00	-100.00%	----	----	商品住宅
	南宁	24.21	15.87%	16.60	13.09	-22.98%	29.25	-2.42%	商品住宅
其他地区	福州	5.52	-14.25%	3.43	3.14	-8.28%	48.24	-3.31%	商品住宅
	厦门	1.98	0.00%	2.09	1.22	-45.26%	181.67	-2.96%	商品住宅
	泉州	3.88	-16.57%	4.15	6.06	43.63%	68.54	-13.97%	商品住宅
	莆田	3.08	676.57%	3.86	2.71	-33.77%	124.58	13.44%	商品住宅
	汕头	3.06	-34.70%	10.17	6.16	-39.64%	----	----	商品住宅
	吉林	4.83	-30.05%	3.67	4.71	46.22%	----	----	商品房
	长春	22.77	3.36%	17.06	19.79	16.91%	----	----	商品住宅备案
	牡丹江	0.00	----	1.27	0.98	-25.52%	----	----	商品住宅
	一线城市	69.65	42.33	-39.22%	59.72	55.42	-4.65%	----	----
	二线城市	260.43	246.55	-5.33%	243.34	197.67	2.00%	----	----
	三线城市	153.55	148.55	-6.08%	236.95	169.06	-16.98%	----	----

资料来源: Wind, 各地房地产交易管理网站, 中信建投证券研究发展部

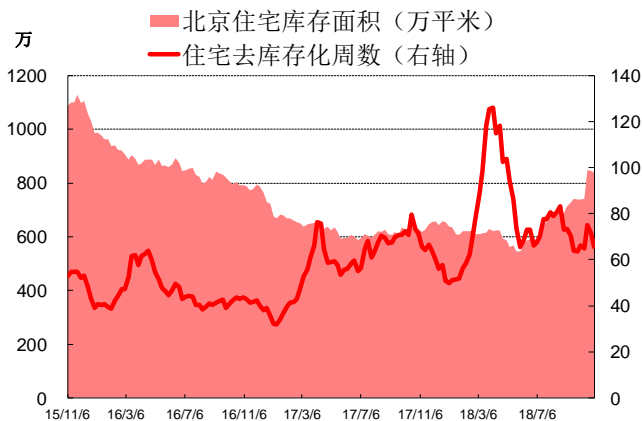
环渤海（北京、大连、青岛）

图表 3：北京一手住宅周成交面积（万平米）



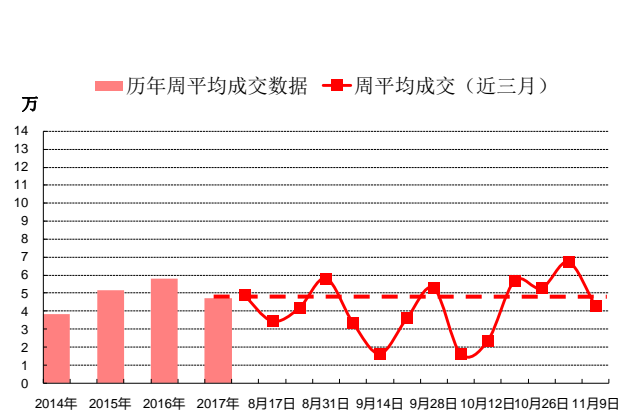
资料来源：北京市住房和城乡建设委员会

图表 4：北京一手住宅库存面积/去库存周数（万平方米/周）



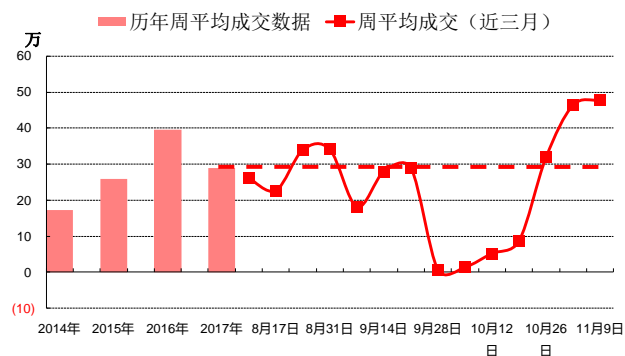
资料来源：北京市住房和城乡建设委员会

图表 5：大连一手住宅周成交面积（万平米）



资料来源：大连市国土资源和房屋管理局

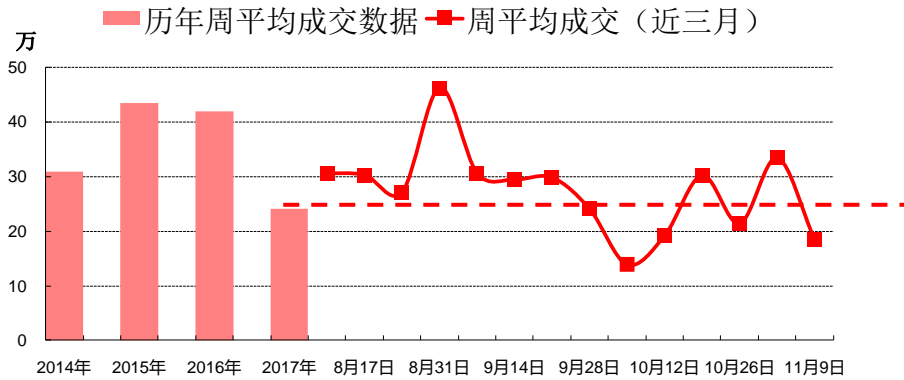
图表 6：青岛一手住宅周成交面积（万平米）



资料来源：青岛网上房地产

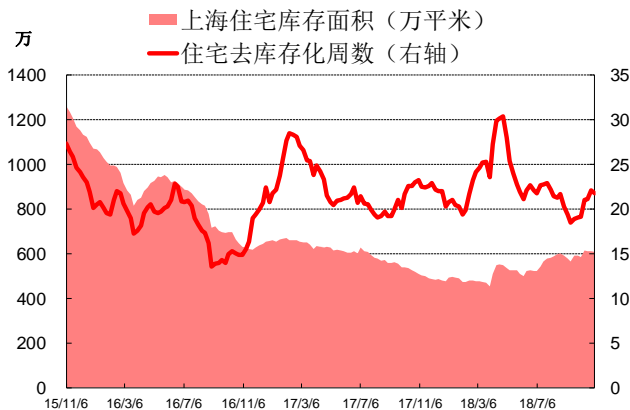
长三角（上海、南京、杭州、宁波、苏州、无锡、扬州、温州）

图表 7：上海一手住宅周成交面积（万平方米）



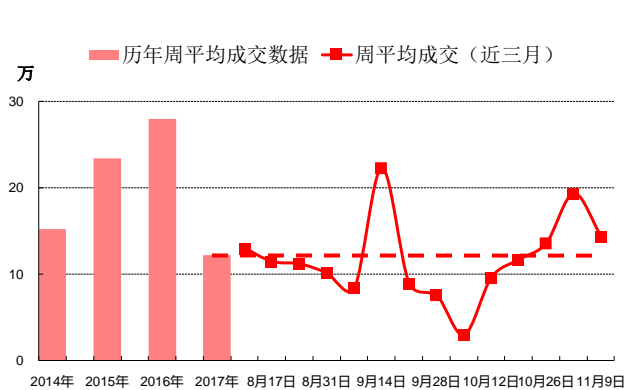
资料来源：上海网上房地产

图表 8：上海一手住宅库存面积/去库存周数（万平方米/周）



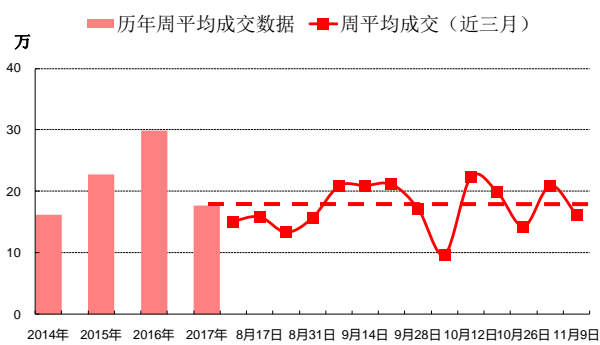
资料来源：上海网上房地产

图表 9：南京一手住宅预售面积（万平方米）



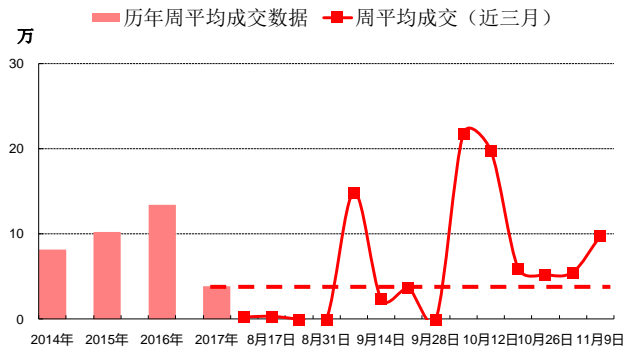
资料来源：南京网上房地产

图表 10：杭州一手住宅周成交面积（万平方米）



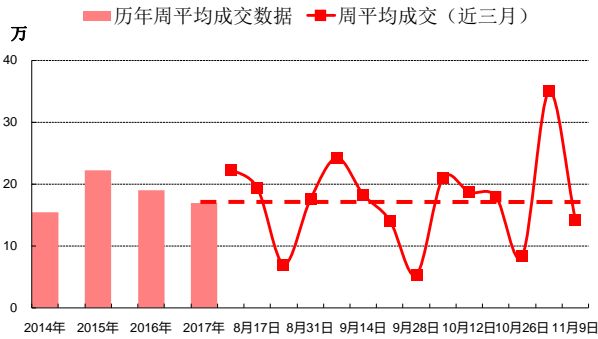
资料来源：杭州统计数据中增加了萧山和余杭两个区

图表 11：宁波一手住宅周成交面积（万平方米）



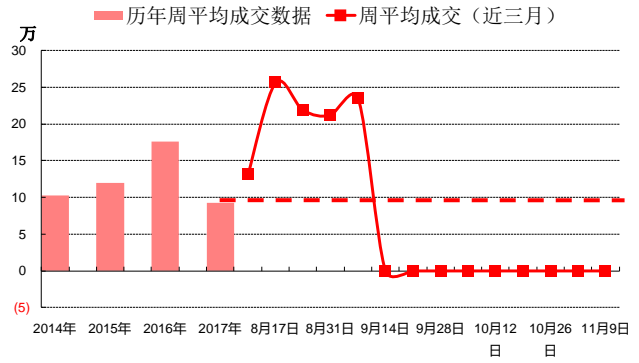
资料来源：中国宁波住宅与房地产网

图表 12: 苏州一手住宅周成交面积 (万平方米)



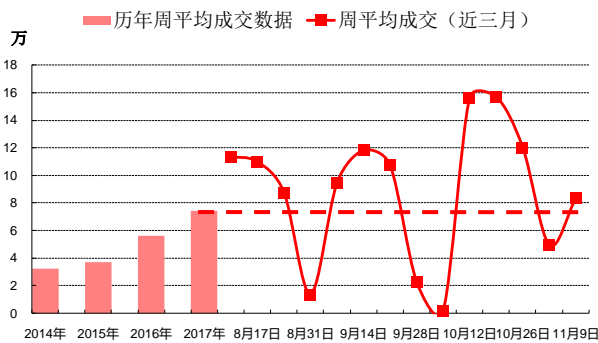
资料来源: 中国苏州住宅与房地产网

图表 13: 无锡一手住宅周成交面积 (万平方米)



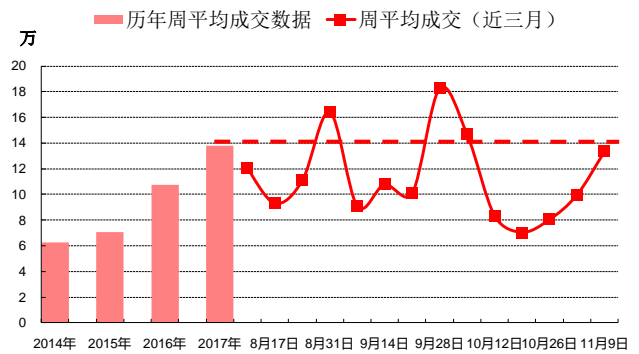
资料来源: 无锡市区商品房销售网上管理系统

图表 14: 扬州一手住宅周成交面积 (万平方米)



资料来源: 扬州网上房地产

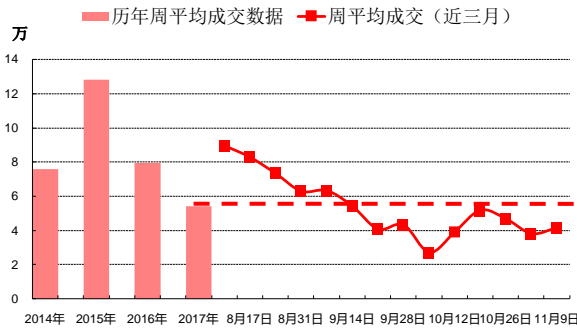
图表 15: 温州一手住宅周成交面积 (万平方米)



资料来源: 温州网上房地产

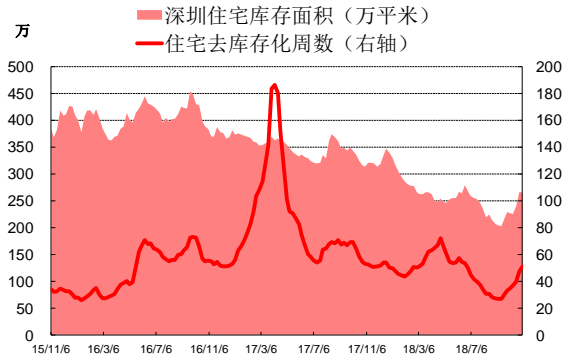
珠三角（深圳、广州、佛山、东莞）

图表 16：深圳一手住宅周成交面积（万平方米）



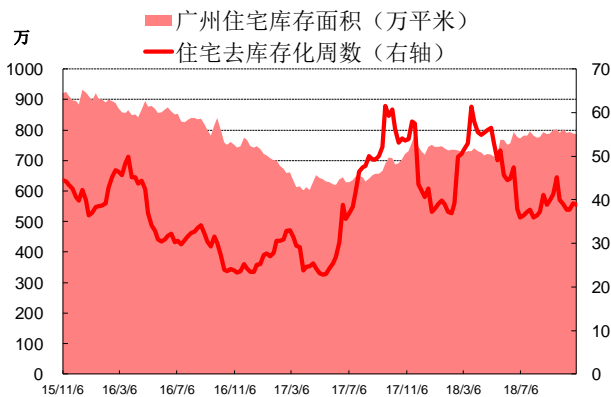
数据来源：深圳市规划和国土资源委员会

图表 17：深圳一手住宅库存面积/去库存周数（万平方米/周）



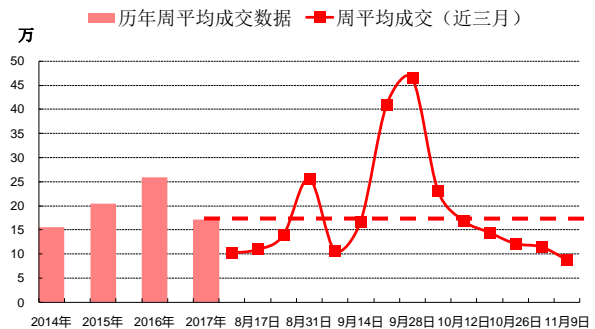
注：去库存化时间=本周末可售面积/近 12 周平均成交

图表 18：广州一手住宅库存面积/去库存周数（万平方米/周）



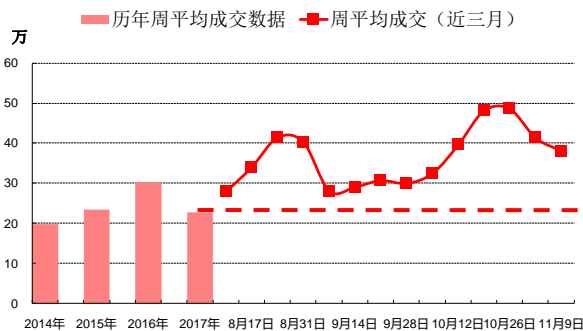
数据来源：广州市规划和国土资源委员会

图表 19：广州一手住宅周成交面积（万平方米）



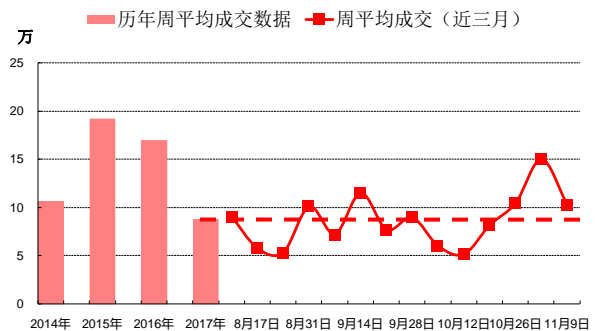
注：去库存化时间=本周末可售面积/近 12 周平均成交

图表 20：佛山一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：佛山市房产管理局公众信息网

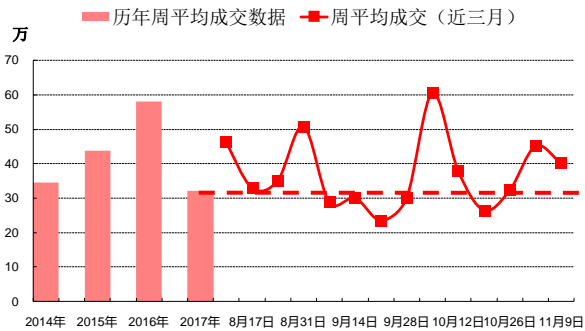
图表 21：东莞一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：东莞市房产管理局公众信息网

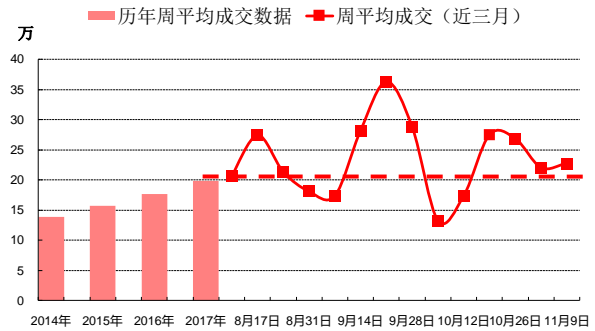
其他（武汉、长春、福州、厦门、吉林）

图表 22: 武汉一手住宅周成交面积（万平方米）



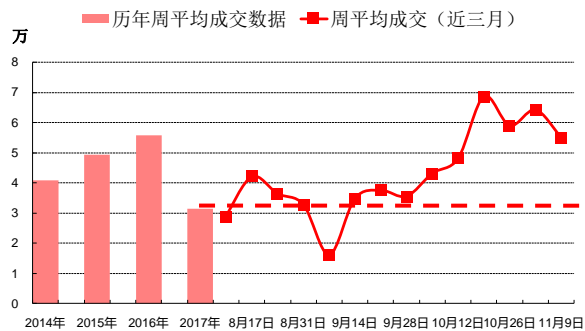
资料来源：武汉网上房地产

图表 23: 长春一手住宅周成交面积（万平方米）



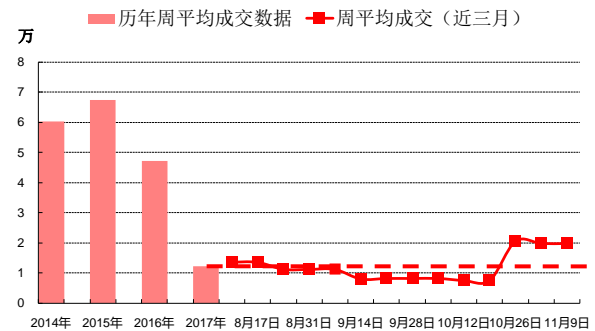
资料来源：长春房地产业信息网

图表 24: 福州一手住宅周成交面积（万平方米）



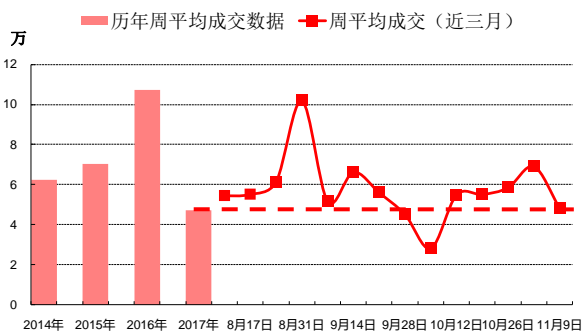
资料来源：福州市房地产信息中心

图表 25: 厦门一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：厦门网上房地产

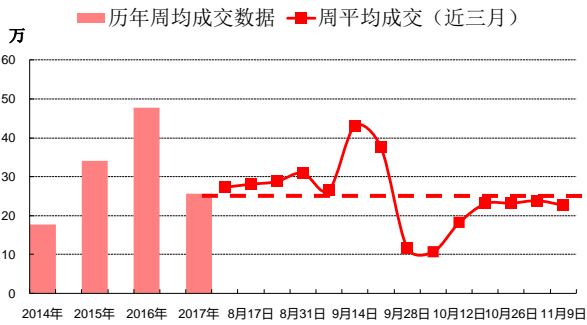
图表 26: 吉林一手房周成交（套）



资料来源：吉林住宅与房地产信息网

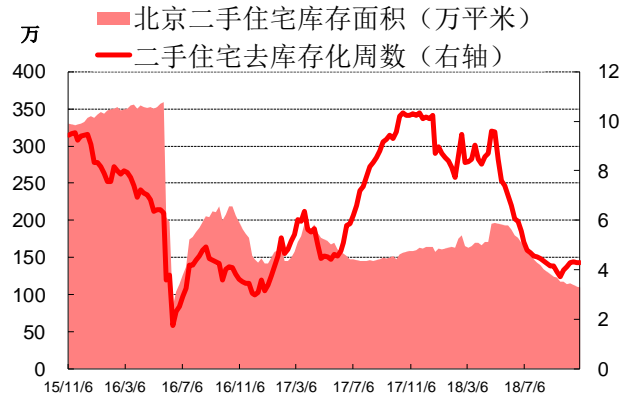
二手住宅（北京、深圳、厦门、南京、苏州）

图表 27：北京二手住宅周成交面积（万平方米）



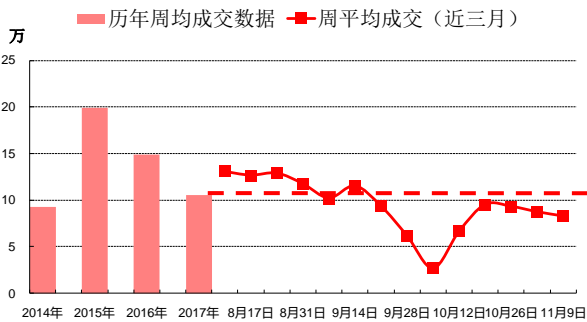
资料来源：北京市住房和城乡建设委员会

图表 28：北京二手住宅库存面积/去库存周数（万平方米/周）



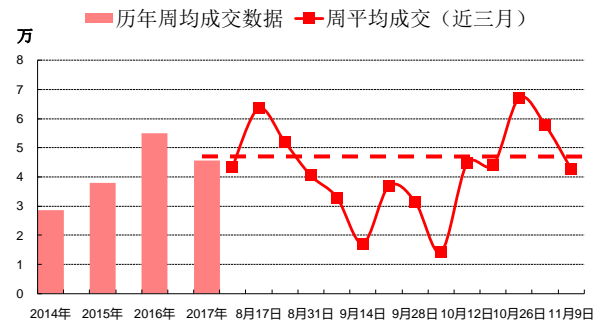
资料来源：北京市住房和城乡建设委员会

图表 29：深圳二手住宅周成交面积（万平方米）



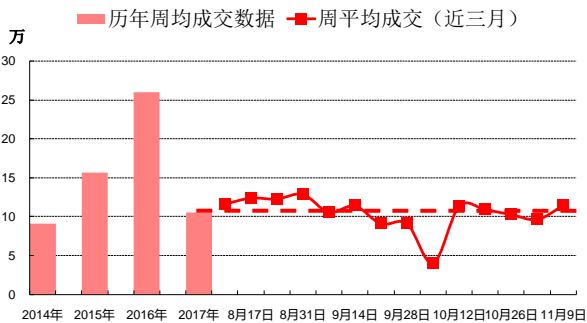
资料来源：深圳市国土资源和房屋管理局

图表 30：厦门二手住宅周销售面积（万平方米）



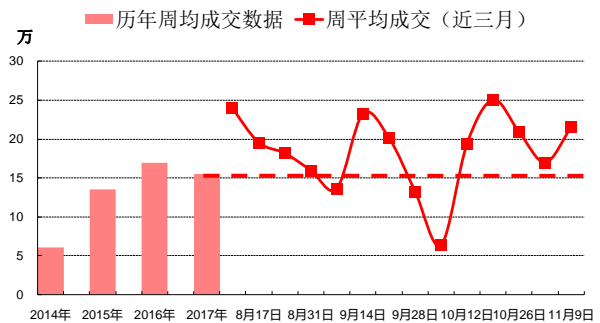
资料来源：厦门市规划和国土资源委员会

图表 31：南京二手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：南京房地产信息中心

图表 32：苏州二手住宅周销售面积（万平方米）



资料来源：苏州市区商品房销售网上管理系统

图表 33：十六城二手住宅成交信息一览表

城市	本周成交	本周成交 环比	2017 年 周均成交	2018 年 周均成交	周均成交 同比	消化时间 (周)	消化时间 环比	备注
北京	22.71	-4.91%	23.22	25.64	7.95%	4.33	1.46%	二手住宅
深圳	8.25	-5.29%	10.53	10.52	3.26%	---	---	二手住宅
大连	6.56	-15.20%	7.35	6.38	-11.23%	---	---	二手住宅
青岛	4.85	-10.66%	11.05	8.58	-22.49%	---	---	二手住宅
杭州	4.78	-3.94%	15.27	9.93	-37.77%	---	---	二手住宅
南京	11.46	18.60%	14.25	10.56	-27.34%	---	---	二手住宅
苏州	21.54	26.88%	10.23	15.47	52.00%	---	---	二手住宅
无锡	8.74	-30.38%	14.06	10.72	-24.17%	---	---	二手住宅
扬州	1.65	-20.60%	3.39	2.50	-26.83%	---	---	二手住宅
南昌	0.00	---	4.86	0.00	-100.00%	---	---	二手住宅
南宁	4.27	-26.16%	5.83	4.56	-26.33%	---	---	二手商品房
厦门	3.57	-8.70%	5.59	2.94	-46.84%	---	---	二手住宅
岳阳	1.17	43.34%	1.92	1.58	-17.49%	---	---	二手住宅
江门	4.11	61.69%	1.77	2.40	49.00%	---	---	二手住宅
张家港	0.00	---	4.03	2.41	-40.73%	---	---	二手住宅
金华	0.00	---	4.58	0.00	-100.00%	---	---	二手住宅

资料来源:Wind, 各地房地产交易网站, 中信建投证券研究发展部

公司估值

图表 34：主要房地产公司估值情况（截至 11 月 09 日收盘）

公司名称	投资 评级	最新股价	总市值	销售金额			EPS			P/E			NAV	折价 率
				16A	17F	17A	18F	19F	17A	18F	19F			
万科 A	增持	23.55	2599.72	3468	4195	2.54	3.2	4.03	9.27	7.36	5.84	2368	-10%	
保利地产	买入	12.18	1448.48	2101	2400	1.32	1.67	2.08	9.23	7.29	5.86	1438	-1%	
招商蛇口	买入	17.73	1401.40	730	1000	1.55	1.94	2.43	11.44	9.14	7.30	2492	44%	
金地集团	买入	9.18	414.44	1006	1157	1.52	1.79	2.09	6.04	5.13	4.39	---	---	
荣盛发展	买入	7.79	338.72	490	600	1.32	1.77	2.26	5.90	4.40	3.45	418	19%	
新湖中宝	买入	3.11	267.44	160	180	0.39	0.6	0.75	7.97	5.18	4.15	464	42%	
首开股份	买入	7.00	180.57	631	630	0.73	0.97	1.1	9.59	7.22	6.36	381	53%	
阳光城	买入	5.49	222.35	400	600	0.51	0.77	1.08	10.76	7.13	5.08	268	17%	
中南建设	买入	6.10	226.30	350	450	0.16	0.46	0.72	38.13	13.26	8.47	250	9%	
世茂股份	买入	3.97	148.92	149	150	0.59	0.66	0.72	6.73	6.02	5.51	280	47%	
华夏幸福	买入	22.61	679.04	1203	1504	2.83	3.94	5.13	7.99	5.74	4.41	---	---	
华发股份	买入	6.03	127.71	370	400	0.77	0.98	1.27	7.83	6.15	4.75	283	55%	
中洲控股	买入	12.22	81.24	105	110	0.93	1.51	2.14	13.14	8.09	5.71	212	62%	
南山控股	买入	3.03	82.05	---	---	0.34	0.36	0.44	8.91	8.42	6.89	98	16%	
光明地产	买入	3.64	81.12	190	210	1.14	1.08	1.36	3.19	3.37	2.68	165	51%	
新城控股	买入	24.64	556.22	651	800	2.71	3.73	4.96	9.09	6.61	4.97	560	1%	
滨江集团	增持	4.17	129.75	250	300	0.55	0.69	0.86	7.58	6.04	4.85	250	48%	
华侨城 A	买入	5.79	475.02	275	400	1.05	1.3	1.58	5.51	4.45	3.66	897	47%	
中国国贸	增持	13.98	140.82	---	---	0.63	0.76	0.84	22.19	18.39	16.64	---	---	
华联控股	买入	5.37	61.30	46	50	1.18	0.9	1.01	4.55	5.97	5.32	137.2	55%	

资料来源：中信建投证券研究发展部

分析师介绍

陈慎：上海财经大学经济学学士，英国纽卡斯尔大学金融学硕士，6 年房地产研究经验，2013 年加入中信建投房地产研究团队，所在团队获 2014 年第十二届新财富房地产最佳分析师第一名，2015 年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016 年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017 年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

研究服务

机构销售负责人

赵海兰 010-85130909 zhaohailan@csc.com.cn

保险组

张博 010-85130905 zhangbo@csc.com.cn

高思雨 gaosiyu@csc.com.cn

张勇 010-86451312 zhangyongzgs@csc.com.cn

张宇 010-86451497 zhangyuyf@csc.com.cn

北京公募组

黄玮 010-85130318 huangwei@csc.com.cn

朱燕 85156403 zhuyan@csc.com.cn

任师蕙 010-8515-9274 renshihui@csc.com.cn

黄杉 010-85156350 huangshan@csc.com.cn

王健 010-65608249 wangjianyf@csc.com.cn

杨济谦 010-86451442 yangjiqian@csc.com.cn

私募业务组

李静 010-85130595 lijing@csc.com.cn

赵倩 010-85159313 zhaopian@csc.com.cn

上海销售组

李祉瑶 010-85130464 lizhiyao@csc.com.cn

黄方禅 021-68821615 huangfangchan@csc.com.cn

戴悦放 021-68821617 daiyuefang@csc.com.cn

翁起帆 wengqifan@csc.com.cn

李星星 021-68821600-859 lixingxing@csc.com.cn

范亚楠 fanyanan@csc.com.cn

李绮绮 liqiqi@csc.com.cn

薛姣 xuejiao@csc.com.cn

许敏 xuminzgs@csc.com.cn

王罡 wanggangbj@csc.com.cn

深广销售组

胡倩 0755-23953981 huqian@csc.com.cn

许舒枫 0755-23953843 xushufeng@csc.com.cn

程一天 chengyitian@csc.com.cn

曹莹 caoyingzgs@csc.com.cn

张苗苗 020-38381071 zhangmiaomiao@csc.com.cn

廖成涛 0755-22663051 liaochengtao@csc.com.cn

陈培楷 020-38381989 chenpeikai@csc.com.cn

评级说明

以上证指数或者深证综指的涨跌幅为基准。

买入：未来 6 个月内相对超出市场表现 15% 以上；

增持：未来 6 个月内相对超出市场表现 5—15%；

中性：未来 6 个月内相对市场表现在-5—5% 之间；

减持：未来 6 个月内相对弱于市场表现 5—15%；

卖出：未来 6 个月内相对弱于市场表现 15% 以上。

重要声明

本报告仅供本公司的客户使用，本公司不会仅因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证本报告所包含的信息或建议在本报告发出后不会发生任何变更，且本报告中的资料、意见和预测均仅反映本报告发布时的资料、意见和预测，可能在随后会作出调整。我们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，不构成投资者在投资、法律、会计或税务等方面的最终操作建议。本公司不就报告中的内容对投资者作出的最终操作建议做任何担保，没有任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，据本报告做出的任何决策与本公司和本报告作者无关。

在法律允许的情况下，本公司及其关联机构可能会持有本报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布本报告。任何机构和个人如引用、刊发本报告，须同时注明出处为中信建投证券研究发展部，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和/或修改。

本公司具备证券投资咨询业务资格，且本文作者为在中国证券业协会登记注册的证券分析师，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映了作者的研究观点。本文作者不曾也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

股市有风险，入市需谨慎。

中信建投证券研究发展部

北京

东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 12 层（邮编：100010）
电话：(8610) 8513-0588
传真：(8610) 6560-8446

上海

浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 22 楼 2201 室（邮编：200120）
电话：(8621) 6882-1612
传真：(8621) 6882-1622

深圳

福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 座 22 层（邮编：518035）
电话：(0755) 8252-1369
传真：(0755) 2395-3859