

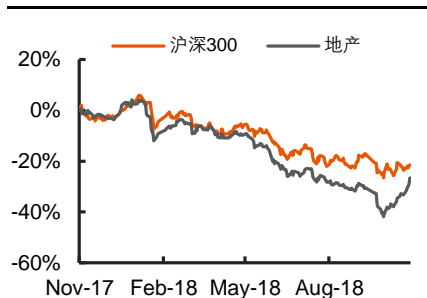
## 地产行业周报

2018年11月18日

# 成交环比上行，去化率回升

### 强于大市（维持）

行情走势图



#### 相关研究报告

《行业动态跟踪报告\*地产\*单月销售延续负增长，新开工增速高位回落》  
2018-11-14

《行业周报\*地产\*成交环比下降，去化率延续回落》  
2018-11-11

《行业专题报告\*地产\*市场回归理性，预期正起变化》  
2018-11-05

《行业周报\*地产\*百强增速维持高位，政策环境趋于平稳》  
2018-11-04

《行业动态跟踪报告\*地产\*业绩整体靓丽，净负债率持续攀升》  
2018-10-31

#### 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：**本周园区板块延续上周表现，带动地产板块上涨 7.7%。我们认为短期中美贸易战仍难以完全解决，同时经济下行压力亦在加大，10 月地产投资及销售数据进一步滑落，低估值、业绩确定、高股息率的龙头地产仍具备中期配置价值。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万科、保利、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 47297 套，环比升 7%，同比升 16%，高于 2017 年周均 2.5%，2018 年日均成交环比降 10.2%；其中一线城市环比升 12%，二线城市环比升 11%，三线城市环比升 3%。**推盘量环比下降，去化率环比上升。**上周（11.5-11.11）重点城市新开盘 62 个项目，推出房源 12270 套，环比降 36.4%，高出 2017 年周均值 42.6%。平均去化率 65%，环比升 6 个百分点。**一手商品房 11 月日均成交：环比上升，同比上升。**截止 11 月 17 日，重点城市日均成交套数环比升 14%，同比升 2%。其中一线城市环比降 2%（同比降 21%），二线城市环比升 29%（同比降 1%），三线城市环比升 7%（同比升 13%）。**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 2%，同比降 9%。**19 城二手房挂牌套数周环比升 0.6%。**11 月 17 日 19 城二手房挂牌 58.4 万套，环比升 0.6%。深圳升 2.5%，北京升 0.7%，上海降 3.3%，广州升 4.1%，成都升 2.4%，重庆升 1.9%。
- 本周动态：**国家统计局公布 10 月全国房地产销售及投资数据。**平安观点：投资增速延续回落，建安投资或缓慢回升。**2018 年 1-10 月房地产投资同比增 9.7%，较前 9 月下降 0.2 个百分点；其中 10 月单月投资同比增长 7.7%，较 9 月下降 1.3 个百分点，单月投资增速回落主要受土地购置费下降影响。考虑三季度以来土地市场已逐步降温，预计后续土地购置费增速仍将回落，带动整体地产投资回落。受高开工及低竣工增速影响，前 10 月施工面积增速扩大至 4.3%，叠加 PPI 同期增长 3.9%，预计后续建安投资将缓慢回升。**单月销售面积延续负增长，后续仍将承压。**2018 年前 10 月全国商品房销售面积同比增长 2.2%，销售额同比增长 12.5%，增速较前 9 月下降 0.7 个和 0.8 个百分点；其中 10 月单月销售面积同比下降 3.1%，销售额同比增长 6.3%，增速环比回升 0.5 个和下降 0.4 个百分点，单月销售面积连续 2 个月负增长。预计年内推盘量仍将维持高位，而需求端预期变化仍将制约去化表现，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 22 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

图表目录 .....	3
一、 本周市场成交情况综述 .....	4
二、 本周行业动态 .....	9
2.1 对 10 月全国房地产销售及投资数据的点评 .....	9
三、 土地市场：成交面积环比下降 .....	10

# 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 47297 套，环比升 7%，同比升 16%，高于 2017 年周均 2.5%，2018 年日均成交环比降 10.2%；其中一线城市环比升 12%，二线城市环比升 11%，三线城市环比升 3%。
- **推盘量环比下降，去化率环比上升。**上周（11.5-11.11）重点城市新开盘 62 个项目，推出房源 12270 套，环比降 36.4%，高出 2017 年周均值 42.6%。平均去化率 65%，环比升 6 个百分点。
- **一手商品房 11 月日均成交：环比上升，同比上升。**截止 11 月 17 日，重点城市日均成交套数环比升 14%，同比升 2%。其中一线城市环比降 2%（同比降 21%），二线城市环比升 29%（同比降 1%），三线城市环比升 7%（同比升 13%）。
- **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 2%，同比降 9%。
- **19 城二手房挂牌套数周环比升 0.6%。**11 月 17 日 19 城二手房挂牌 58.4 万套，环比升 0.6%。深圳升 2.5%，北京升 0.7%，上海降 3.3%，广州升 4.1%，成都升 2.4%，重庆升 1.9%。

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>47297</b>	<b>7%</b>	<b>16%</b>	<b>531</b>	<b>9%</b>	<b>16%</b>
北京	1012	-6%	-17%	11	0%	-21%
上海	1637	-1%	-26%	17	0%	-23%
深圳	1306	21%	20%	10	11%	11%
广州	1108	57%	6%	11	38%	0%
<b>一线城市合计</b>	<b>5063</b>	<b>12%</b>	<b>-9%</b>	<b>49</b>	<b>9%</b>	<b>-13%</b>
武汉	4238	25%	14%	44	26%	13%
杭州	1895	46%	33%	24	50%	41%
成都	2611	34%	-12%	29	32%	-3%
南京	2356	85%	221%	28	87%	250%
青岛	4642	5%	48%	56	2%	60%
厦门	135	9%	-52%	2	100%	-33%
苏州	521	-54%	-55%	6	-54%	-57%
济南	1558	-30%	-3%	49	0%	14%
长春	2143	-1%	10%	22	-4%	5%
大连	408	-4%	-49%	4	0%	-50%
<b>二线城市合计</b>	<b>20507</b>	<b>11%</b>	<b>15%</b>	<b>264</b>	<b>13%</b>	<b>21%</b>
东莞	1314	23%	19%	15	25%	15%
宁波	638	-22%	83%	8	-11%	100%
佛山	6772	36%	348%	57	39%	307%
南宁	1827	-23%	8%	21	-16%	11%
扬州	912	33%	87%	11	38%	83%
惠州	507	6%	-32%	6	20%	-25%
温州	793	-24%	50%	11	-15%	57%
泉州	447	7%	78%	5	0%	67%
襄阳	327	-33%	-14%	4	-33%	0%
芜湖	87	-35%	-90%	1	0%	-90%
安庆	103	-77%	-36%	1	-80%	-50%

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		192	-19%	-67%	2	-33%	-71%
韶关		234	-1%	8%	3	0%	0%
江阴		346	-12%	-19%	5	0%	0%
珠海		919	31%	47%	7	17%	40%
常州		1685	-1%	-28%	8	14%	-47%
淮安		1221	-9%	16%	14	-7%	17%
连云港		739	-17%	-42%	8	-11%	-43%
绍兴		50	-53%	-86%	1	0%	-75%
镇江		1227	3%	2%	14	0%	0%
江门		69	-34%	-70%	1	0%	-67%
莆田		261	2%	158%	3	0%	200%
泰安		324	11%	-53%	4	0%	-50%
盐城		733	-4%	170%	8	0%	167%
<b>三线城市合计</b>		<b>21727</b>	<b>3%</b>	<b>24%</b>	<b>218</b>	<b>4%</b>	<b>18%</b>
<b>二手房</b>							
北京		2501	0%	25%	23	0%	35%
深圳		1126	4%	-25%	10	11%	-29%
杭州		558	9%	0%	5	0%	-62%
南京		1254	-9%	-3%	10	-9%	-9%
青岛		608	17%	-48%	5	0%	-50%
苏州		1974	-7%	66%	20	-5%	82%
厦门		386	4%	23%	4	0%	33%
扬州		195	5%	-49%	2	0%	-33%
岳阳		116	-27%	-48%	1	-50%	-50%
大连		801	-8%	-24%	6	-14%	-25%
<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>			
一线城市	12%	-9%	1%	4%			
二线城市	11%	15%	-3%	-13%			
三线城市	3%	24%	-9%	-48%			
总体	7%	16%	-2%	-9%			

资料来源：成交数据来自各地房管局，平安证券研究所

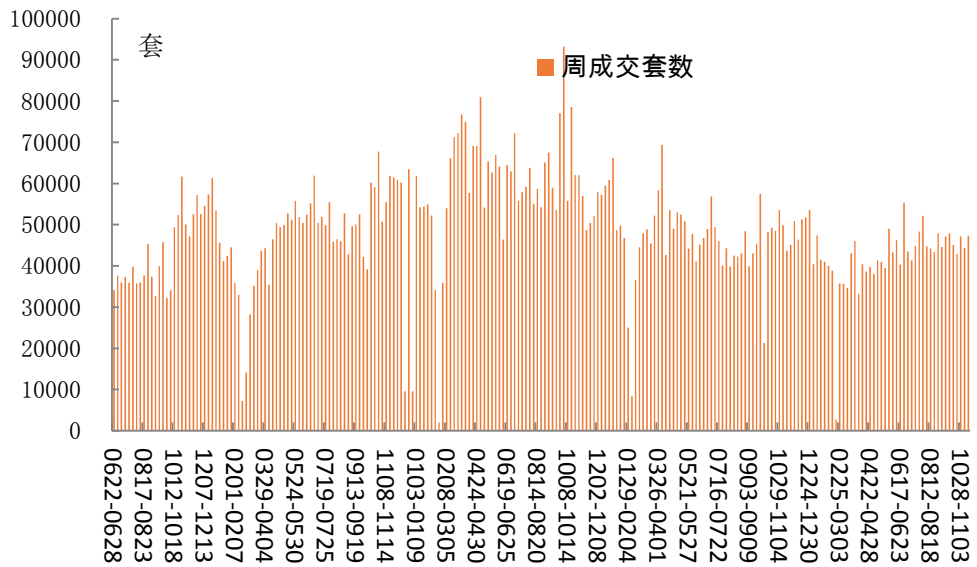
图表 2 每月日均一手成交套数

城市	2018年11月	环比	同比
深圳	174	39%	7%
上海	287	0%	-14%
北京	148	-14%	-4%
广州	131	-24%	-54%
<b>一线城市合计</b>	<b>740</b>	<b>-2%</b>	<b>-21%</b>
南京	231	65%	4%
杭州	232	24%	5%
武汉	577	18%	7%
成都	330	-15%	-37%

城市	2018年11月	环比	同比
苏州	167	-15%	-23%
青岛	627	197%	47%
厦门	7	-59%	-68%
济南	269	36%	-1%
长春	303	4%	8%
大连	62	0%	-47%
<b>二线城市合计</b>	<b>2805</b>	<b>29%</b>	<b>-1%</b>
宁波	104	8%	53%
东莞	156	49%	-17%
佛山	770	9%	195%
南宁	299	13%	32%
扬州	114	-11%	46%
惠州	70	0%	-20%
温州	132	39%	32%
泉州	60	-6%	76%
襄阳	48	140%	2%
芜湖	14	0%	-87%
安庆	36	-3%	44%
岳阳	32	-37%	-45%
韶关	32	-43%	-14%
江阴	56	-3%	-3%
珠海	95	3%	19%
常州	233	-2%	-25%
淮安	186	20%	41%
连云港	122	-8%	-40%
绍兴	12	-29%	-64%
镇江	176	7%	-18%
江门	14	-30%	-55%
莆田	35	133%	-10%
泰安	42	-7%	-58%
盐城	99	-6%	32%
<b>三线城市合计</b>	<b>2937</b>	<b>7%</b>	<b>13%</b>
<b>跟踪城市整体</b>	<b>6482</b>	<b>14%</b>	<b>2%</b>

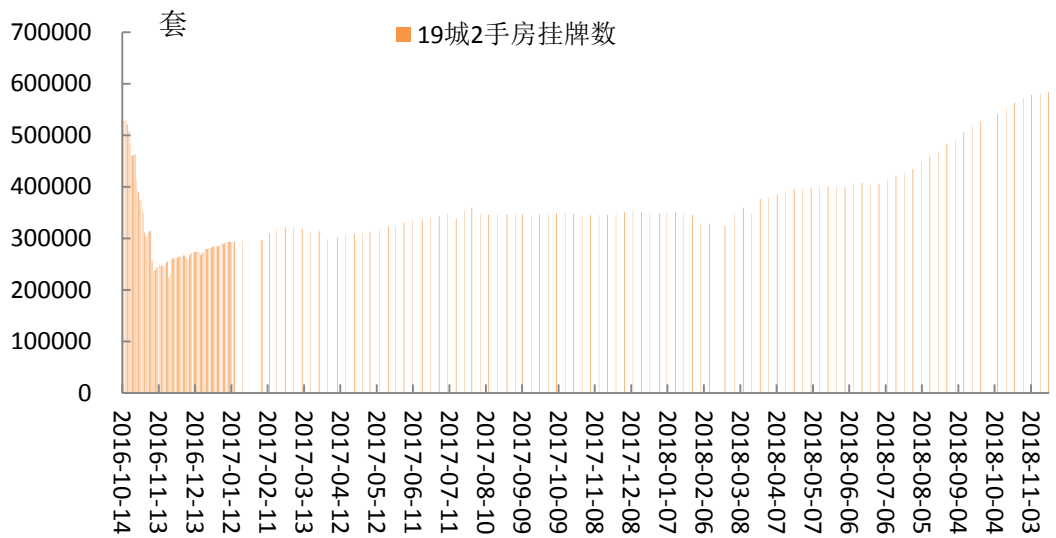
资料来源：各地房管局，平安证券研究所

图表3 每周周成交走势



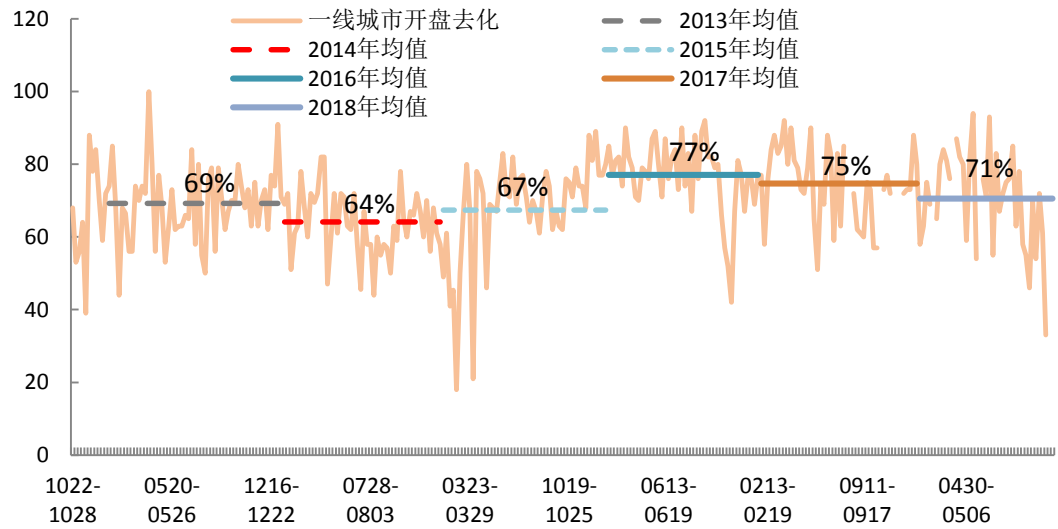
资料来源：世联行，平安证券研究所

图表4 19城市二手房挂牌数据



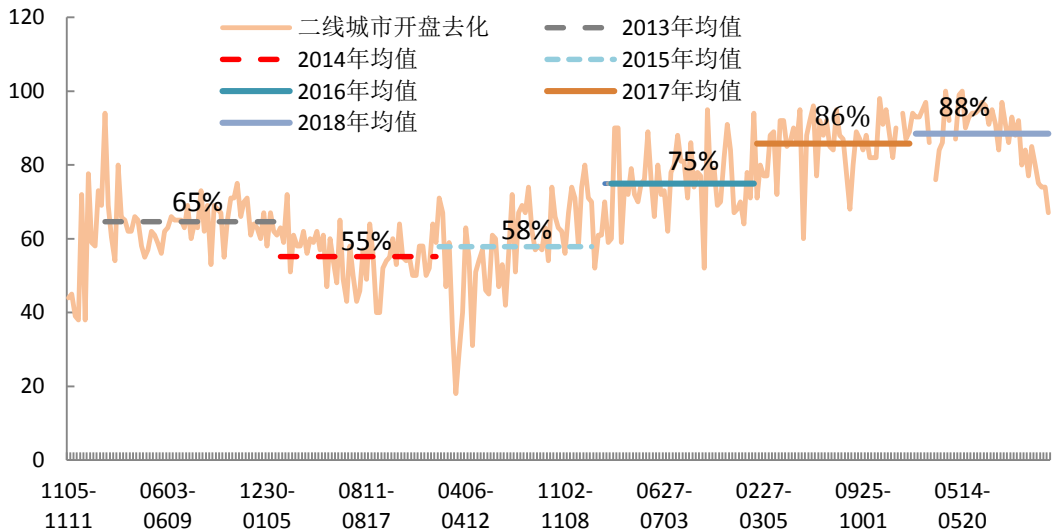
资料来源：链家，平安证券研究所

图表5 全国一线城市每周新开盘项目平均去化率



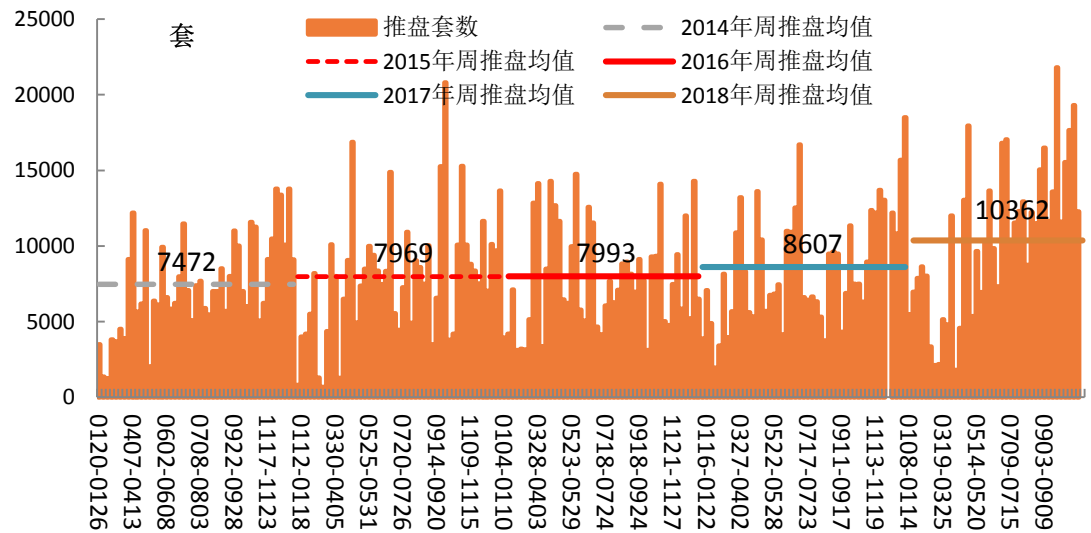
资料来源：中指库，平安证券研究所

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 10 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 10 月全国房地产销售及投资数据。

平安观点：

**投资增速延续回落，建安投资或缓慢回升。**2018 年 1-10 月房地产投资同比增 9.7%，较前 9 月下降 0.2 个百分点；其中 10 月单月投资同比增长 7.7%，较 9 月下降 1.3 个百分点，单月投资增速回落主要受土地购置费下降影响。考虑三季度以来土地市场已逐步降温，预计后续土地购置费增速仍将回落，带动整体地产投资回落。受高开工及低竣工增速影响，前 10 月施工面积增速扩大至 4.3%，叠加 PPI 同期增长 3.9%，预计后续建安投资将缓慢回升。展望 2019 年，土拍市场降温叠加楼市降温或带来新开工回落，预计房地产投资增速将延续回落趋势。

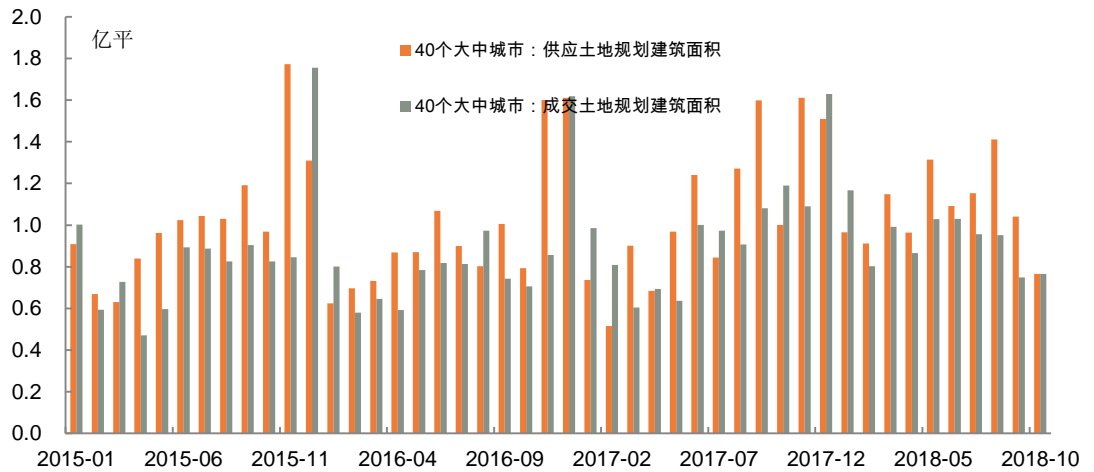
**单月销售面积延续负增长，后续仍将承压。**2018 年前 10 月全国商品房销售面积同比增长 2.2%，销售额同比增长 12.5%，增速较前 9 月下降 0.7 个和 0.8 个百分点；其中 10 月单月销售面积同比下降 3.1%，销售额同比增长 6.3%，增速环比回升 0.5 个和下降 0.4 个百分点，单月销售面积连续 2 个月负增长。四季度来受资金偏紧及楼市降温影响，房企持续加大供给回收现金流，而需求受政策调控及部分城市降价促销影响，观望情绪持续加重，去化率明显下行。预计年内推盘量仍将维持高位，而需求端预期变化仍将制约去化表现，维持全年销售面积持平判断。

**单月新开工增速回落，后续或稳中有降。**2018 年前 10 月新开工同比增长 16.3%，较前 9 月回落 0.1 个百分点。其中 10 月单月增速为 14.7%，较 9 月下降 5.6 个百分点。资金面偏紧及楼市降温背景下，加快开工推盘回收现金流为当下房企最优选择，预计短期开工仍将维持较高增速。但考虑国庆后楼市降温超预期，库存累积及去化率下行将逐步传导到开工端，预计后续单月开工增速仍将延续回落。

### 三、 土地市场：成交面积环比下降

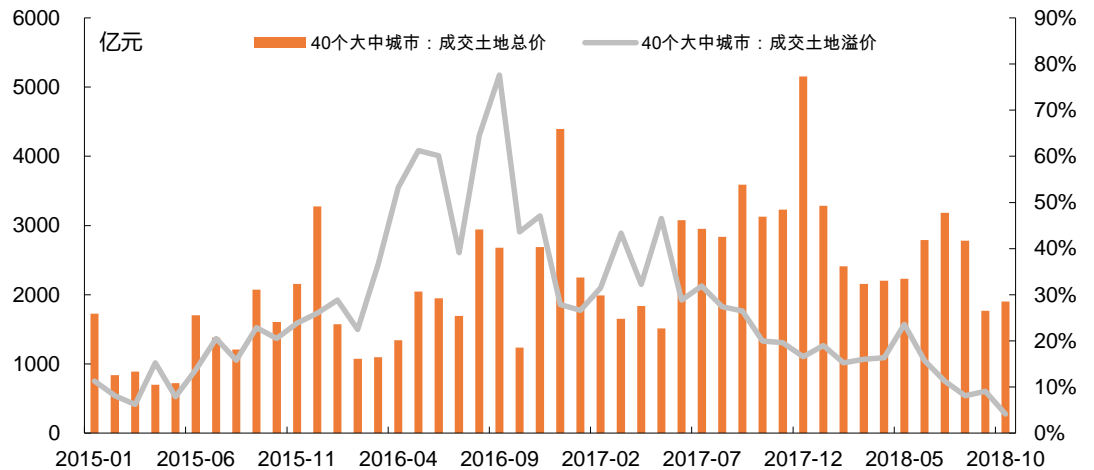
11月5日-11月11日监测的40个主要城市推出住宅用地33宗,较上周减少40宗,推出面积137万平米,较上周减少254万平米;西安推出36万平米,为推出量较大的城市。成交方面,40个城市共成交住宅用地22宗,较上周减少34宗,成交面积129万平米,较上周减少140万平米;西安成交36万平米,为成交量较大的城市;40个主要城市住宅用地成交总金额294亿元,较上周减少88亿元,西安收金居前。

图表8 40个大中城市土地成交建面



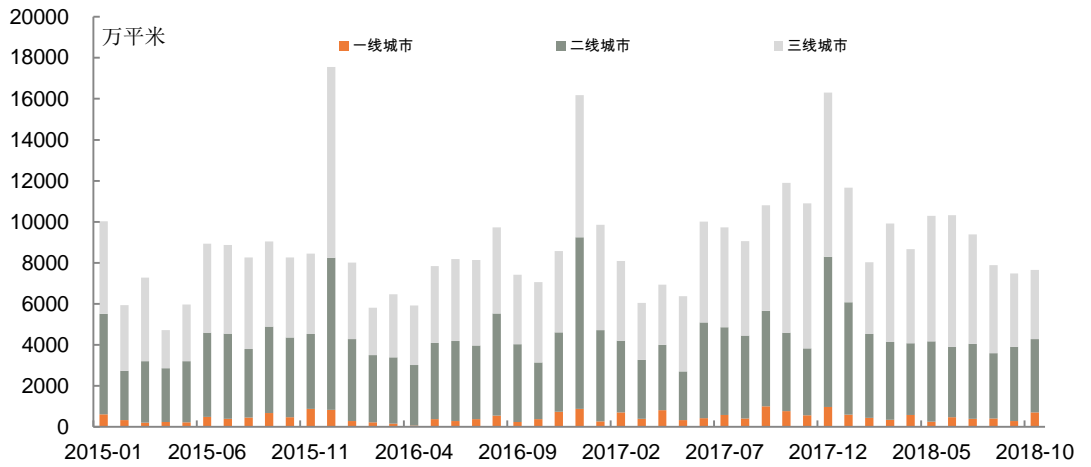
资料来源：Wind，平安证券研究所

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 2018-11-16	EPS (元/股)				PE (倍)				评级
			2016A	2017A	2018E	2019E	2016A	2017A	2018E	2019E	
招商蛇口	001979	18.70	1.21	1.55	2.0	2.57	15.5	12.1	9.4	7.3	强烈推荐
万科 A	000002	24.78	1.9	2.54	3.26	4.11	13.0	9.8	7.6	6.0	强烈推荐
保利地产	600048	13.00	1.05	1.32	1.7	2.15	12.4	9.8	7.6	6.0	强烈推荐
金地集团	600383	9.52	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	25.96	1.34	2.67	3.84	5.17	19.4	9.7	6.8	5.0	强烈推荐
天健集团	000090	5.50	0.31	0.42	0.5	0.74	17.7	13.1	11.0	7.4	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