

房地产

房地产行业周报 供给放量致库存增长，去化水平微升

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

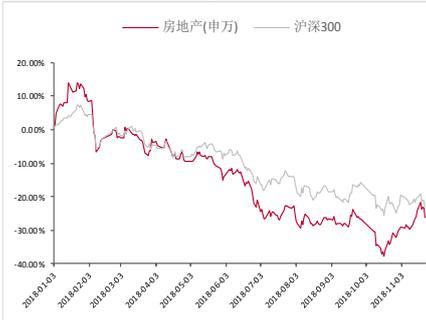
电话：021-20315288

 Email: niyc@rqlzq.com.cn

基本状况

| | |
|------------|----------|
| 上市公司数 | 137 |
| 行业总市值(亿元) | 20657.85 |
| 行业流通市值(亿元) | 16988.88 |

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

| 简称 | 股价 (元) | EPS | | | | PE | | | | PEG | 评级 |
|------|-----------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|----|
| | | 2017 | 2018E | 2019E | 2020E | 2017 | 2018E | 2019E | 2020E | | |
| 万科 | 24.90 | 2.54 | 3.23 | 4.13 | 5.37 | 9.80 | 7.72 | 6.03 | 4.64 | 0.27 | 买入 |
| 保利地产 | 13.00 | 1.32 | 1.70 | 2.17 | 2.71 | 9.85 | 7.65 | 5.99 | 4.80 | 0.28 | 买入 |
| 新城控股 | 26.78 | 2.71 | 4.69 | 6.69 | 8.29 | 8.29 | 5.71 | 4.00 | 3.23 | 0.13 | 买入 |
| 建发股份 | 7.75 | 1.17 | 1.44 | 1.65 | 1.92 | 6.62 | 5.38 | 4.70 | 4.04 | 0.30 | 买入 |

备注：

投资要点

行业跟踪：

■ 一手房：成交环比增速-1.81%，同比增速 14.30%（按面积）

本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 474.93 万方，环比增速-1.81%，同比增速 14.30%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 31.03%，-5.44%，-3.34%；同比增速分别为-9.90%，54.40%，-21.57%。

■ 二手房：成交环比增速-6.04%，同比增速-11.03%（按面积）

本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 92.82 万方，环比增速-6.04%，同比增速-11.03%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-5.19%，-8.06%，1.58%；同比增速分别为 7.40%，-11.46%，-37.44%。

■ 库存：可售面积环比增速 3.97%（按面积）

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5251.53 万方，环比增速 3.97%，去化周期 35.12 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 3.83%，5.22%，-0.39%。一线、二线、三线去化周期分别为 42.10 周，29.21 周，31.33 周。

■ 10 个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

根据中指监测数据，（11月12日至11月18日）重点城市共开盘 81 个项目，合计推出房源 19512 套，其中一线城市开盘 1667 套，占比 8.54%；开盘项目平均去化率达到 68%，其中二线城市平均去化率为 70%。

■ **投资建议：**本周申万地产指数环比下降 2.81%，个股方面，市北高新、华夏幸福涨幅居前。短期来看，我们认为板块具备估值修复基础：1、资金面现逐步好转，例如近期发债利率已下行；2、土地市场降温、地价下行预期渐浓，成本端存改善预期；3、业绩确定性较强。中期来看，随着土地市场降温及开发投资、销售的下行压力，我们认为政策放宽窗口或逐步明朗；长期来看，集中度仍将稳步提升，头部企业优势将进一步扩大，我们仍看多地产龙头，推荐价值龙头：万科、保利地产、新城控股等

■ **风险提示：**三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性大幅收紧。

内容目录

| | |
|---|--------|
| 1、行业要闻 | - 3 - |
| 2、公司要闻 | - 5 - |
| 3、基本面回顾 | - 8 - |
| 3.1 40个大中城市一手房成交分析（18/11/17-18/11/23） | - 8 - |
| 3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指） | - 11 - |
| 3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2018-11-23） | - 11 - |
| 3.4 14个大中城市二手房成交分析（18/11/17-18/11/23） | - 14 - |
| 4、投资建议及风险提示 | - 16 - |

图表目录

| | |
|---|--------|
| 图表 1: 一手房成交面积环比增速（周数据） | - 8 - |
| 图表 2: 一手房成交面积同比增速（周数据） | - 8 - |
| 图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速 | - 8 - |
| 图表 4: 40大中城市一手房详细成交数据（套数：万套；面积：万方） | - 9 - |
| 图表 5: 重点城市推盘（近八周） | - 11 - |
| 图表 6: 重点城市开盘平均去化率（近八周） | - 11 - |
| 图表 7: 重点城市推盘产品结构 | - 11 - |
| 图表 8: 重点城市推盘产品结构 | - 11 - |
| 图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积） | - 12 - |
| 图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积） | - 12 - |
| 图表 11: 二线城市可售套数及去化周期（按面积） | - 12 - |
| 图表 12: 三线城市可售套数及去化周期 | - 12 - |
| 图表 13: 15大中城市库存量数据分析（套数：万套，面积：万平方米） | - 12 - |
| 图表 14: 二手房成交面积环比增速（周数据） | - 14 - |
| 图表 15: 二手房成交面积同比增速（周数据） | - 14 - |
| 图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速 | - 14 - |
| 图表 17: 14大中城市二手房详细成交数据（套数：万套，面积：万方） | - 15 - |

1、行业要闻

- **丽江：对拥有 1 套住房并已结清的，再次申请公积金贷款，最低首付款比例由 20%调整为 40%（掌上春城）**

云南省丽江市住房公积金管理中心发布了关于调整住房公积金使用政策的通知，通知对购买二套房申请住房公积金贷款的最低首付款比例进行了调整。自 2018 年 11 月 19 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应住房贷款本息，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由不低于 20%调整为不低于 40%。

- **天津市河东区二号桥街水东里棚户区改造顺利推进（天津北方网）**

连日来，二号桥街水东里棚户区改造项目指挥部通过组织拆迁片居民参观安置房、奖励租金等措施，加大工作力度、加快工作进程。截至目前，已有 129 户居民办理了提前封房手续。

- **北京提前完成今年保障房建设任务，完成投资 940.6 亿元（中国网财经）**

截至 10 月底，北京市保障房新开工 50041 套，完成北京市政府确定的全年建设 5 万套实事任务的 100%；启动公租房分配 2.1 万套（户），完成全年分配公租房 1.5 万套（户）实事任务的 140%；北京市棚户区改造 2.61 万户，完成北京市政府 2.36 万户实事任务的 111%，其中远郊区改造 0.96 万户，完成全年任务的 117%。各类保障性住房（含共有产权房）完成投资 940.6 亿元。

- **20 日济南市章丘区 14 宗土地集中成交，除了两宗土地在拍卖之前已经终止外，其他 12 宗土地全部以底价成交，总成交金额 14.49 亿元（经济导报）**

20 日上午，济南市章丘区 14 宗土地集中成交，除了两宗土地在拍卖之前已经终止外，其他 12 宗土地全部以底价成交，总成交金额 14.49 亿元。这些土地包括 4 宗居住用地，土地总面积约 287 亩，地上规划总建面约 39.5 万平方米；3 宗商服用地，总面积约 190 亩，地上建面约 23.6 万平方米，另外还有 2 宗工业用地和 3 宗公共设施用地。

- **在大湾区的九个城市里，自 10 月份以来截至 11 月 20 日，土地市场出现了 20 余宗土地终止、流拍（观点地产网）**

在大湾区的九个城市里，据观点地产不完全统计，自 10 月份以来截至 11 月 20 日，土地市场出现了 20 余宗土地终止、流拍。11 月 20 日，江门三宗商住地块底价成交，原定于 11 月 19 日、20 日摘牌的开平龙东片区 5 宗地块则在三日前终止出让。

- **广州首宗集体用地建设租赁住房项目开工（南方网）**

日前，花都区狮岭镇旗新村集体用地建设租赁住房试点项目举行了奠基仪式，广州市首宗集体用地建设租赁住房项目也由此正式开工。该项目位于狮岭镇金狮大道以北、旗新路以东，为旗新村经济发展留用地。2018 年 6 月，经旗新村村民代表大会表决通过纳入广州市利用集体用地建设租赁住房第一批试点项目，2018 年 8 月获得市政府批复同意。项目总用地面积 14659 平方米（约 22 亩），规划建筑面积 43977 平方米，并配套有 9 班幼儿园、社区居委会、社区服务站、星光老年之家、居民健身场所等公建配套设施，项目户型以 90 平方米以下中小户型为主。

- **中小房企融资加码，三家房企近日总发债规模超 70 亿（每日经济新闻）**

11 月 20 日，花样年控股公告称，附属公司花样年中国已获中国证监会

核准向合格投资者公开发行人面值总额不超过人民币 29 亿元的公司债券；同日，时代中国控股发布公告称，发行 2020 年到期的 3 亿美元优先票据，票面利率 10.95%；龙光地产发行规模为人民币 24.9 亿元、于 2022 年到期的境内债券，票面年利率为 5.98%。

■ **广州自持商品房禁止“明租实售”，押金不得超过月租金 2 倍（广州日报）**

随着广州市大力培育租赁市场，广州市内新增了不少租赁住房。但也出现了类似“明租实售”、出让“使用权”等一系列问题。11 月 21 日，广州市住建委和市国规委联合起草了《关于对新增租赁住房有关管理工作的通知》（简称《新增租赁住房通知》），规定自持租赁住房，房地产开发企业应整体申请登记，不得分割、销售、转让及拆分抵押；租赁住房在项目宣传推广时，不得诱导、引导和强迫承租人参与任何有金融风险的行为。

■ **南京部分地区银行下调房贷利率（扬子晚报）**

近一段时间以来，各地报道称北京、广州、杭州、武汉等多个城市房贷利率出现松动，第三方监测数据也显示，10 月份全国范围内首套房贷利率下调银行数量达到 19 家，预计后期将会有更多的银行下调首套房贷利率。扬子晚报记者以购房人身份采访了南京多家银行，发现部分银行与两个月前相比，确实下调了房贷的折扣利率。以往二套房上浮 30% 的主流情况已被打破，现在多家银行可以做到上浮 25% 甚至 20%。首套房贷款利率主流上浮 20%。

2、公司要闻

- **【上海临港】**(1)公司控股股东上海临港资管所持 60,000,000 股近日完成解除质押。本次解除质押股份数量占公司总股本的 5.36%。(2)公司竞得上海市松江区新桥镇漕河泾开发区一工业用地,地块面积 43211.40 平方米。
- **【绿地控股】**公司董事会通过选举董事长、副董事长、董事会各专门委员会委员的议案,张玉良任董事长和公司总裁。
- **【华夏幸福】**公司境外间接全资子公司 CFLD 向境外专业投资人增发 5000 万美元的高级无抵押定息债券,票面利率为 6.5%,2020 年 12 月 21 日到期。
- **【中国恒大】**公司拟增发优先美元票据为现有离岸债务进行再融资。
- **【深圳控股】**10 月份,公司实现合同销售金额 12.85 亿元,,同比上升 375.9%;合同销售面积 4.17 万平方米,同比上升 375.9%。1-10 月份,公司累计实现合同销售金额 70.01 亿元同比下降 33.4%,累计合同销售面积 37.14 万平方米,同比下降 27.1%。平均销售单价每平方米 18853 元。
- **【上海实业控股】**公司以 978180000 元收购泉州市上实投资发展公司 48%权益。
- **【中粮地产】**证监会对公司提交的《中粮地产(集团)股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请予以受理。
- **【新城控股】**(1)2018 年 11 月 20 日,公司通过集中竞价交易首次回购公司股份数量为 1,850,000 股,占公司本次回购预案时总股本的比例为 0.08%,累计支付的资金总额为 49,519,180.76 元。(2)集团发行的公司非公开发行 2018 年公司债券(第二期)品种一,将于 2018 年 11 月 23 日起在上交所固定收益证券综合电子平台挂牌并面向合格投资者中的机构投资者交易。发行总额 12 亿元,票面利率 7.5%。
- **【中天金融】**公司本次重大资产购买可能涉及国有企业参与以及国有资产主管部门审批,故公司股票自 2018 年 11 月 21 日起继续停牌不超过 1 个月。
- **【龙光地产】**2018 年 11 月 20 日,公司子公司深圳龙光控股向合格投资者发行首期境内债券,发行规模 24.9 亿元,票面利率 5.98%,2022 年到期。
- **【时代中国控股】**公司拟发行于 2020 年到期的 3 亿美元优先票据,票面利率 10.95%。
- **【上实城市开发】**公司收购上海市徐汇区一地块,收购价 456480000 元,土地用途为租赁住宅物业。
- **【长实集团】**公司终止与长江基建、电能实业的合营交易和收购计划。
- **【京投发展】**公司全资子公司京投置地通过联合竞买的方式获得河北三河市一地块,总地价 2.55 亿元,位于燕郊高新区高横一路北侧、燕高北路(规划路)东侧,建地面积 50000 平方米,为商务金融用地,京投置地拥有 85%的权益。
- **【正恒国际控股】**于 2018 年 10 月 15 日,本公司间接全资附属公司河南华府以人民币 326,480,000 元成功挂牌出售河南郑州市一地块。该地块位于郑州市惠济区幸运路以南天 路以西,占地面积为 40,941.43 平方

米，为住宅用地。

- **【朗诗绿色集团】**截至 2018 年 10 月 31 日的十个月，本集团连同其合营公司和联营公司实现签约销售额 240.85 亿元，签约建筑面积 1187114 平方米；控股股东朗诗集团连同其合营公司和联营公司实现签约销售额 252.66 亿元，签约建筑面积 1255871 平方米。
- **【市北高新】**公司对面向合格投资者公开发行不超过 9 亿元公司债券，票面利率 4.33%，期限 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。公司于 11 月 22-23 日面向合格投资者网下发行本期债券。
- **【浦东金桥】**近日，公司发行了 2018 年度第二期超短期融资券。发行金额为 5 亿元，平价发行，票面利率为 3.70%，期限为 270 天。募集资金已经于 11 月 21 日全额到账。本期超短期融资券所募集资金将全部用于公司发行的 2018 年度第一期超短期融资券的到期兑付。
- **【世茂股份】**公司股东大会通过收购上海鑫蕾融资租赁公司 51% 股权暨与关联方共同投资的关联交易议案，通过公司发行资产支持证券的议案。
- **【苏宁环球】**公司拟在 12 个月内回购总金额最高不超过人民币 8 亿元。按最高价 3.50 元/股测算，预计可回购股份约为 2.29 亿股，占公司目前总股本约 7.55%。
- **【新黄浦】**公司摘牌上海闵行区吴泾镇紫竹科学园区地块，该地块土地成交总价为人民币 73402 万元，用地面积 50344 m²，容积率 2.7，四类住宅组团用地(R4-租赁住宅)，土地出让年限 70 年，约提供租赁房 2800 套以上。
- **【北辰实业】**公司人民币 16.2 亿元和人民币 17.6 亿元的永续中票近日获准注册。
- **【碧桂园】**(1) 公司全资子公司部分回购现有债券，债券总金额 6054 百万港元，回购后债券将被注销，占原发行现有债券的 59%。全资子公司同时将发行 7830 百万港元的由公司担保的可转换债券。(2) 公司根据以股代息计划于 11 月 23 日发行并分配新股共计 924647 股，占现有已发行股份的 0.0043%，每股发行价 10.756 港元，发行价较市值溢价 15.1605%。
- **【越秀地产】**公司拟在广州产权交易所通过公开挂牌程序出售间接持有的广州越汇 77.79% 的股权及其先关债务，广州越汇持有财富天地广场，公司预期通过出售以提升资产周转率提高现金回流。
- **【顺发恒业】**公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币 12 亿元的中期票据，期限不超过 5 年，用于偿还 2016 年度第一期中票和补充公司营运资本。
- 公司间接控股股东万向集团通过协议收购而持有本公司 61.33% 股权，触发要约收购。
- **【金科股份】**公司回购合计 570.75 万股限制性股票并注销，手续完成后，公司总股本（注册资本）由 5,339,715,816 股（元）减少至 5,334,008,316 股（元）。
- **【泰禾集团】**公司与光大信托在兰州签署战略合作框架协议，建立全面业务合作关系。
- **【佳兆业集团】**公司建议分拆佳兆业物业股份公司和让佳兆业物业股份公司在联交所上市。

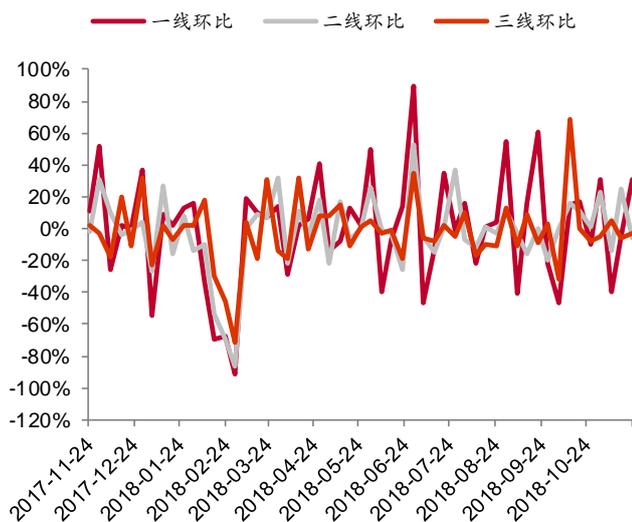
- **【国瑞置业】**公司全资子公司国兴万讯对石家庄国厦进行增资人民币3.56亿元，直接持有石家庄国厦51%股权，以上增资用于对目标项目进行合作开发。
- **【合肥城建】**截止11月22日，公司董事、监事、高级管理人员减持股份计划实施完毕，公司董事田冉先生于2018年5月23日以集中竞价方式实施减持，减持价格15.24元/股，坚持10097股，占计划减持股份的100%，占公司总股本0.0032%
- **【中国武夷】**(11月19日)成交价4.61元/股，成交量344.08万股，相对当日收盘价折价6.1%。
- **【南国置业】**(1)(11月19日)成交价2.79元/股，成交量600万股，相对当日收盘价折价6.21%。(2)(11月20日)成交价2.67元/股，成交量200万股，相对当日收盘价折价3.96%。(3)(11月21日)成交价2.60元/股，成交量340万股，相当于当日收盘价折价3.70%。(4)(11月22日)成交价2.52元/股，成交量200万股，相对当日收盘价折价3.82%。
- **【天房发展】**(11月19日)成交价4.10元/股，成交量1829.36万股，相对当日收盘价折价3.76%。
- **【我爱我家】**(11月20日)成交价6.10元/股，成交量362万股，相对当日收盘价溢价1.16%。
- **【大名城】**(11月20日)成交价4.69元/股，成交量4950万股，相对当日收盘价溢价14.11%。
- **【香江控股】**(11月21日)成交价2.29元/股，成交量2461.78万股，相当于当日收盘价折价1.29%。

3、基本面回顾

3.1 40个大中城市一手房成交分析（18/11/17-18/11/23）

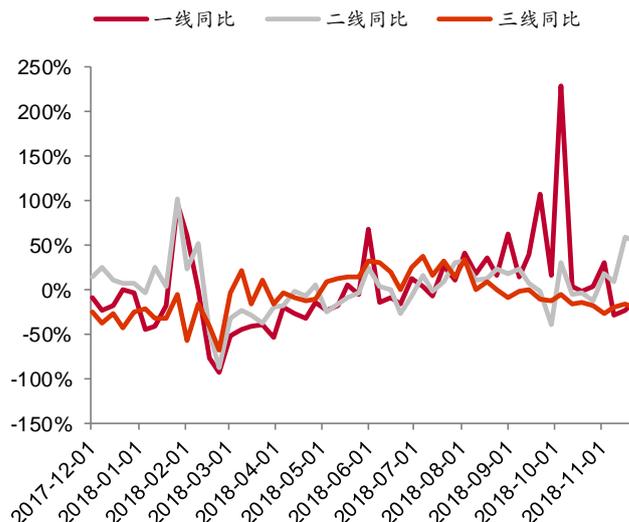
- 本周中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积474.93万方，环比增速-1.81%，同比增速14.30%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为31.03%、-5.44%、-3.34%；同比增速分别为-9.90%、54.40%、-21.57%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



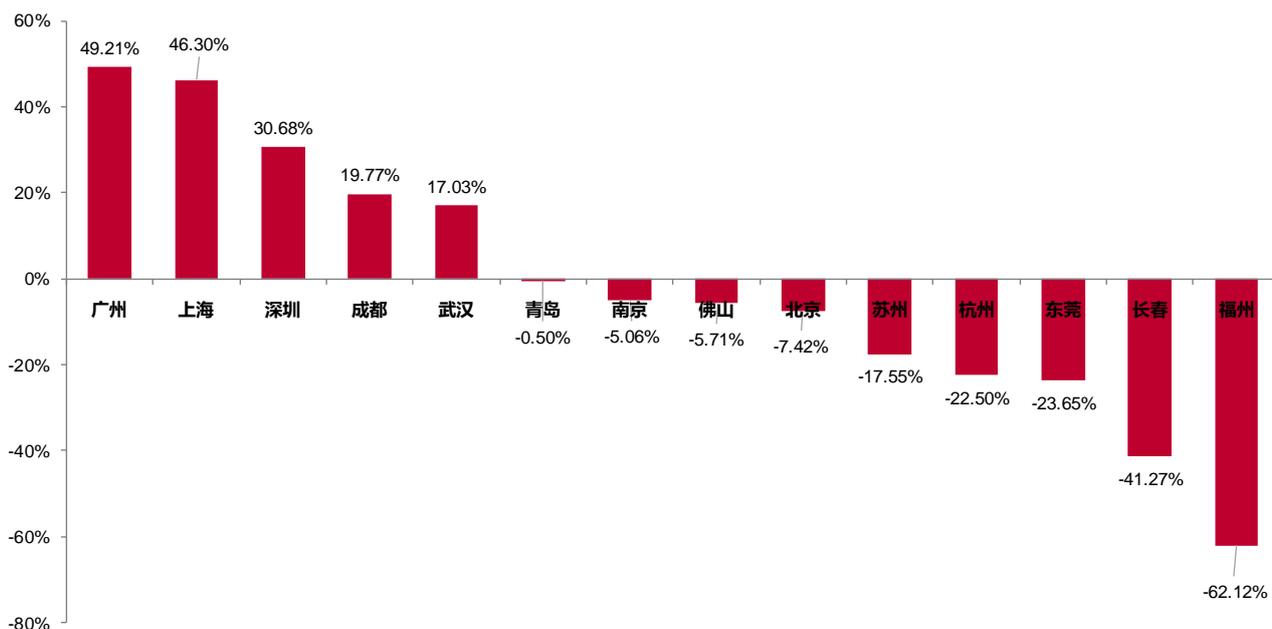
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 2：一手房成交面积同比增速（周数据）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 3：主要城市一手房本周成交面积环比增速



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 4: 40 大中城市一手房详细成交数据 (套数: 万套; 面积: 万方)

| 地理区域 | 城市名称 | 指标 | 18/11/17-18/11/23 | 环比 | 同比 | |
|------|------|----|-------------------|---------|---------|---------|
| 合计 | | 套数 | 4.47 | -1.27% | 17.73% | |
| | | 面积 | 474.93 | -1.81% | 14.30% | |
| 一线城市 | | 套数 | 0.53 | 35.64% | -8.13% | |
| | | 面积 | 52.70 | 31.03% | -9.90% | |
| 二线城市 | | 套数 | 2.69 | -6.00% | 59.44% | |
| | | 面积 | 289.04 | -5.44% | 54.40% | |
| 三线城市 | | 套数 | 1.26 | -1.92% | -18.35% | |
| | | 面积 | 133.18 | -3.34% | -21.57% | |
| 环渤海 | 北京 | 套数 | 0.10 | -1.78% | 13.45% | |
| | | 面积 | 10.08 | -7.42% | 5.14% | |
| | 青岛 | 套数 | 0.46 | 1.53% | 81.50% | |
| | | 面积 | 54.08 | -0.50% | 91.71% | |
| 长三角 | 上海 | 套数 | 0.24 | 53.83% | 1.03% | |
| | | 面积 | 23.92 | 46.30% | -3.87% | |
| | 杭州 | 套数 | 0.14 | -20.81% | 21.98% | |
| | | 面积 | 17.48 | -22.50% | 26.16% | |
| | 南京 | 套数 | 0.21 | -3.29% | 53.32% | |
| | | 面积 | 24.30 | -5.06% | 47.87% | |
| | 宁波 | 套数 | 0.04 | -34.62% | -12.91% | |
| | | 面积 | 5.80 | -29.27% | -7.22% | |
| | 苏州 | 套数 | 0.04 | -19.96% | -76.75% | |
| | | 面积 | 4.24 | -17.55% | -76.79% | |
| | 无锡 | 套数 | --- | --- | --- | |
| | | 面积 | --- | --- | --- | |
| | 扬州 | 套数 | 0.10 | 20.85% | 66.72% | |
| | | 面积 | 11.36 | 10.67% | 58.80% | |
| | 常州 | 套数 | 0.19 | 14.34% | -6.63% | |
| | | 面积 | 7.17 | -0.29% | -52.76% | |
| | 安庆 | 套数 | 0.01 | 9.26% | 337.04% | |
| | | 面积 | 1.52 | 16.29% | 370.01% | |
| | 淮安 | 套数 | 0.11 | -11.09% | 36.54% | |
| | | 面积 | 13.06 | -10.01% | 39.71% | |
| | 连云港 | 套数 | 0.07 | -5.23% | -40.89% | |
| | | 面积 | 7.04 | -7.46% | -38.86% | |
| | 温州 | 套数 | 0.08 | 3.69% | 5.24% | |
| | | 面积 | 11.40 | 4.57% | 8.57% | |
| | 镇江 | 套数 | 0.12 | -2.76% | -22.62% | |
| | | 面积 | 14.44 | 2.87% | -15.93% | |
| | 芜湖 | 套数 | 0.01 | -20.25% | -90.25% | |
| | | 面积 | 0.49 | -19.09% | -92.49% | |
| | 金华 | | 套数 | 0.02 | 4.06% | -48.49% |

| | | | | | |
|-----|----|-------|---------|---------|---------|
| | 台州 | 面积 | 2.24 | -4.57% | -47.49% |
| | | 套数 | --- | --- | --- |
| | 江阴 | 面积 | --- | --- | --- |
| | | 套数 | 0.03 | -28.13% | -34.63% |
| | 泰安 | 面积 | 3.33 | -32.92% | -36.27% |
| | | 套数 | 0.03 | -15.16% | -57.47% |
| | 盐城 | 面积 | 3.40 | -22.66% | -61.34% |
| | | 套数 | 0.04 | -34.05% | -52.69% |
| 珠三角 | 广州 | 套数 | 0.13 | 47.10% | -31.51% |
| | | 面积 | 13.97 | 49.21% | -28.02% |
| | 深圳 | 套数 | 0.05 | 31.51% | 1.91% |
| | | 面积 | 4.72 | 30.68% | 2.58% |
| | 佛山 | 套数 | 0.64 | -7.99% | 423.77% |
| | | 面积 | 54.57 | -5.71% | 330.76% |
| | 东莞 | 套数 | 0.11 | -22.62% | -10.58% |
| | | 面积 | 11.68 | -23.65% | -12.73% |
| | 惠州 | 套数 | 0.06 | 17.93% | -5.73% |
| | | 面积 | 7.08 | 23.35% | -4.01% |
| | 江门 | 套数 | 0.01 | 69.33% | -24.40% |
| | | 面积 | 1.49 | 62.26% | -23.27% |
| 中西部 | 武汉 | 套数 | 0.46 | 11.44% | 51.26% |
| | | 面积 | 49.30 | 17.03% | 57.42% |
| | 南昌 | 套数 | --- | --- | --- |
| | | 面积 | --- | --- | --- |
| | 成都 | 套数 | 0.44 | 15.42% | 553.47% |
| | | 面积 | 50.90 | 19.77% | 566.47% |
| | 岳阳 | 套数 | 0.02 | -11.52% | 14.97% |
| | | 面积 | 2.08 | -15.17% | 16.99% |
| | 襄阳 | 套数 | 0.04 | 52.86% | 44.11% |
| | | 面积 | 4.92 | 46.80% | 55.06% |
| 南宁 | 套数 | 0.18 | -10.71% | -8.58% | |
| | 面积 | 19.77 | -13.46% | -4.83% | |
| 其他 | 福州 | 套数 | 0.04 | -48.41% | -6.27% |
| | | 面积 | 3.86 | -62.12% | 26.00% |
| | 泉州 | 套数 | 0.05 | 14.41% | 329.51% |
| | | 面积 | 6.07 | 14.68% | 274.56% |
| | 莆田 | 套数 | 0.03 | 10.10% | 94.64% |
| | | 面积 | 4.51 | 36.97% | 95.28% |
| | 长春 | 套数 | 0.12 | -41.46% | -35.46% |
| | | 面积 | 12.84 | -41.27% | -36.90% |
| | 吉林 | 套数 | 0.04 | -47.63% | -46.44% |
| | | 面积 | 3.83 | -40.45% | -41.02% |

| | | | | |
|-----|----|------|--------|-------|
| 牡丹江 | 套数 | --- | --- | --- |
| | 面积 | --- | --- | --- |
| 韶关 | 套数 | 0.03 | 18.53% | 8.70% |
| | 面积 | 3.48 | 20.74% | 9.34% |

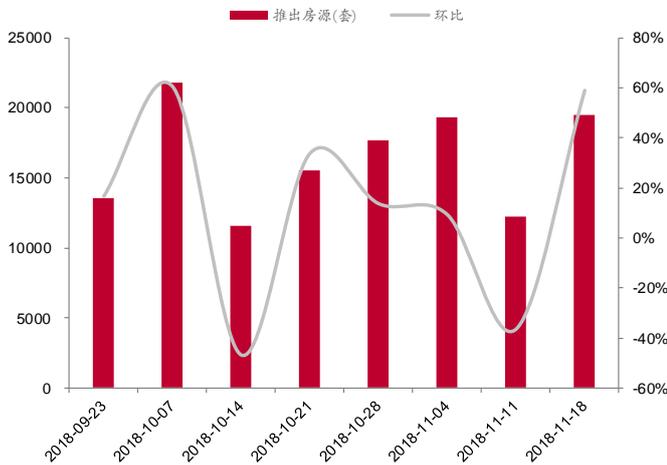
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

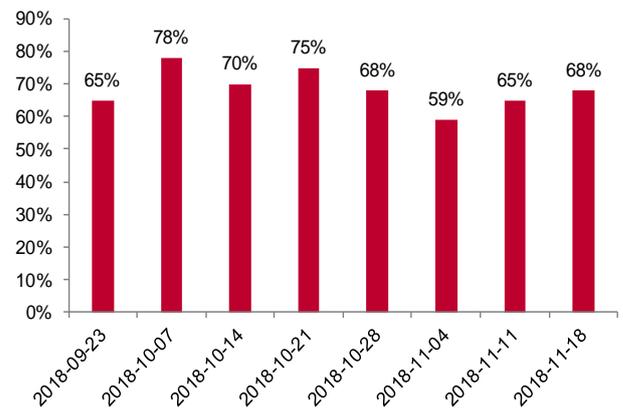
- 根据中指监测数据，（11月12日至11月18日）重点城市共开盘81个项目，合计推出房源19512套，其中一线城市开盘1667套，占比8.54%；开盘项目平均去化率达到68%，其中二线城市平均去化率为70%。

图表 5：重点城市推盘（近八周）



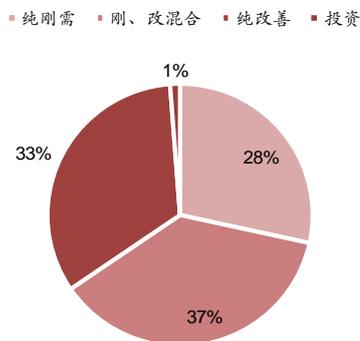
来源：中指，中泰证券研究所

图表 6：重点城市开盘平均去化率（近八周）



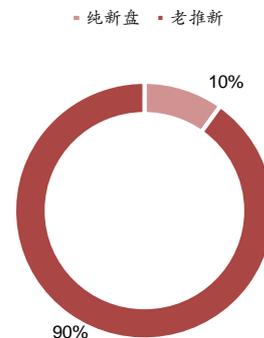
来源：中指，中泰证券研究所

图表 7：重点城市推盘产品结构



来源：中指，中泰证券研究所

图表 8：重点城市推盘产品结构

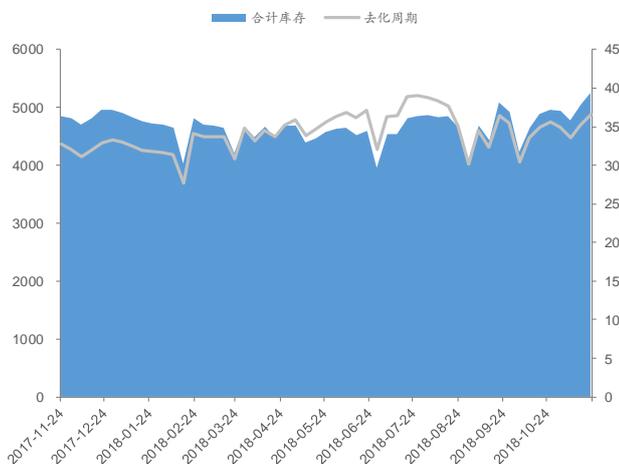


来源：中指，中泰证券研究所

3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2018-11-23）

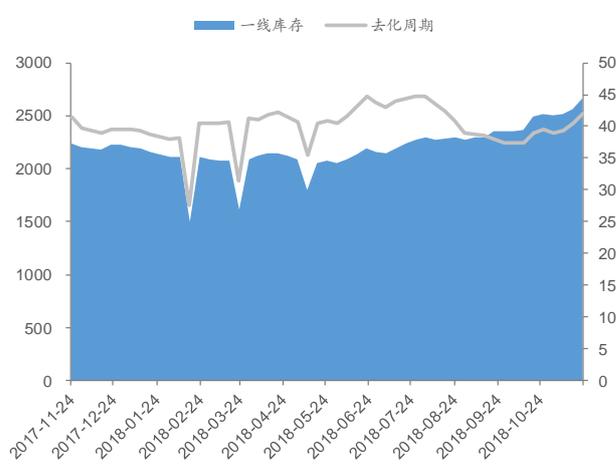
- 本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5251.53 万方，环比增速 3.97%，去化周期 35.12 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 3.83%，5.22%，-0.39%。一线、二线、三线去化周期分别为 42.10 周，29.21 周，31.33 周。

图表 9: 合计可售套数及去化周期 (按面积)



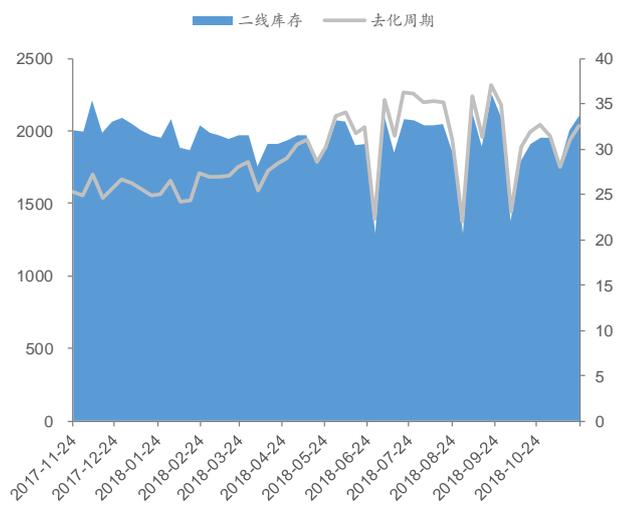
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 10: 一线城市可售套数及去化周期 (按面积)



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 11: 二线城市可售套数及去化周期 (按面积)



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 12: 三线城市可售套数及去化周期



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 13: 15 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)

| 地理区域 | 城市名称 | 指标 | 2018-11-23 | 环比 | 同比 | 前6个月周均成交量(面积) | 去化周期(面积) | |
|------|------|----|------------|--------|---------|---------------|----------|-------|
| 合计 | | 套数 | 41.09 | 4.15% | 10.22% | 143.37 | 35.12 | |
| | | 面积 | 5251.53 | 3.97% | 8.15% | | | |
| 一线城市 | | 套数 | 21.79 | 3.48% | 21.61% | 63.21 | 42.10 | |
| | | 面积 | 2661.24 | 3.83% | 18.85% | | | |
| 二线城市 | | 套数 | 16.09 | 6.00% | 7.32% | 64.68 | 29.21 | |
| | | 面积 | 2105.36 | 5.22% | 4.85% | | | |
| 三线城市 | | 套数 | 3.22 | -0.18% | -26.50% | 15.48 | 31.33 | |
| | | 面积 | 484.93 | -0.39% | -20.31% | | | |
| 环渤海 | 北京 | 套数 | 6.89 | -1.33% | 33.24% | 10.67 | 79.06 | |
| | | 面积 | 844.00 | 0.29% | 30.57% | | | |
| 长三角 | 上海 | 套数 | 4.62 | -0.71% | 44.96% | 26.90 | 24.01 | |
| | | 面积 | 646.07 | -0.20% | 31.87% | | | |
| | 杭州 | 套数 | 2.27 | 8.94% | -4.08% | 18.73 | 15.72 | |
| | | 面积 | 294.46 | 7.84% | -12.93% | | | |
| | 南京 | 套数 | 3.02 | 2.81% | 33.97% | 14.28 | 25.02 | |
| | | 面积 | 357.13 | 3.84% | 27.19% | | | |
| | 苏州 | 套数 | 4.90 | 4.38% | 3.15% | 18.20 | 38.29 | |
| | | 面积 | 696.79 | 3.69% | 2.18% | | | |
| | 宁波 | 套数 | 2.12 | 4.39% | 19.83% | 9.67 | 29.70 | |
| | | 面积 | 287.31 | 3.47% | 27.40% | | | |
| | 江阴 | 套数 | 1.40 | 1.92% | -24.83% | 7.02 | 34.36 | |
| | | 面积 | 241.37 | 1.05% | -19.12% | | | |
| | 珠三角 | 广州 | 套数 | 6.85 | 4.90% | 5.13% | 19.69 | 42.03 |
| | | | 面积 | 827.39 | 4.70% | 5.59% | | |
| 深圳 | | 套数 | 3.42 | 18.67% | 12.68% | 5.94 | 57.87 | |
| | | 面积 | 343.78 | 21.03% | 7.71% | | | |
| 惠州 | | 套数 | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | | 面积 | --- | --- | --- | | | |
| 中西部 | 南昌 | 套数 | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | | 面积 | --- | --- | --- | | | |
| | 九江 | 套数 | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | | 面积 | --- | --- | --- | | | |
| 其他 | 福州 | 套数 | 2.13 | 19.29% | 53.67% | 3.81 | 66.54 | |
| | | 面积 | 253.57 | 16.29% | 44.97% | | | |
| | 厦门 | 套数 | 1.65 | --- | --- | --- | --- | |
| | | 面积 | 216.09 | --- | --- | | | |
| | 莆田 | 套数 | 1.82 | -1.75% | 33.06% | 2.77 | 87.94 | |
| | | 面积 | 243.56 | -1.77% | 32.95% | | | |

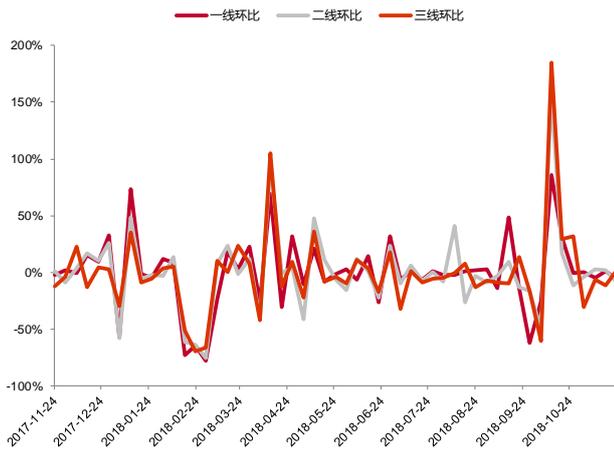
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门，合计7个城市；三线城市包括：惠州、九江、江阴、莆田，合计4个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

3.4 14 个大中城市二手房成交分析 (18/11/17-18/11/23)

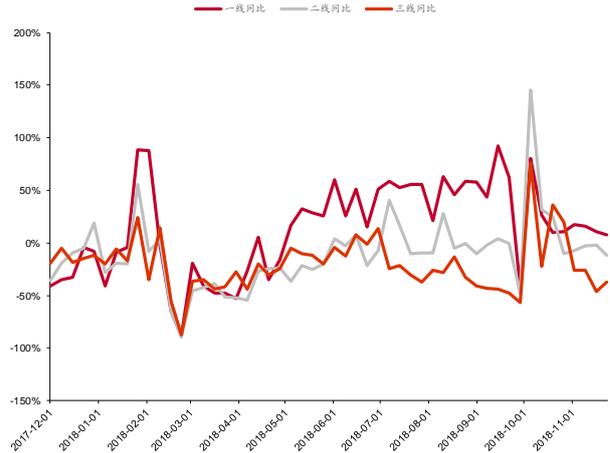
- 本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 92.82 万方，环比增速 -6.04%，同比增速 -11.03%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 -5.19%， -8.06%， 1.58%；同比增速分别为 7.40%， -11.46%， -37.44%。

图表 14: 二手房成交面积环比增速 (周数据)



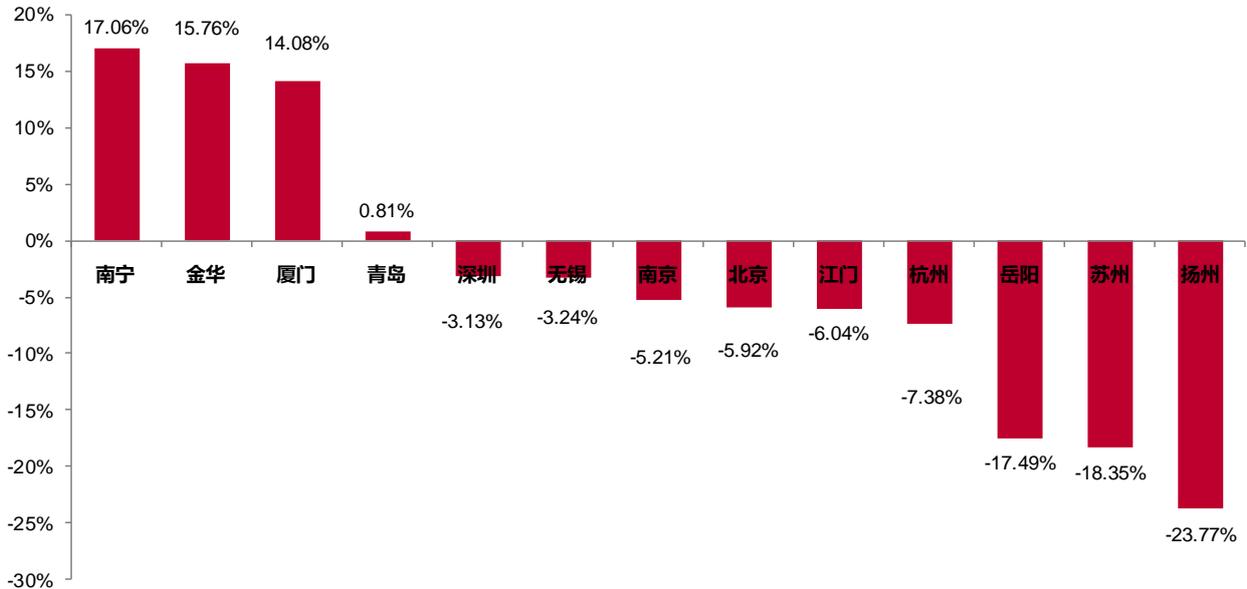
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 15: 二手房成交面积同比增速 (周数据)



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 17: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)

| 地理区域 | | 城市名称 | 指标 | 18/11/17-18/11/23 | 环比 | 同比 |
|------|----|------|-----|-------------------|---------|---------|
| 合计 | | | 套数 | 1.01 | -5.65% | -9.79% |
| | | | 面积 | 92.82 | -6.04% | -11.03% |
| 一线城市 | | | 套数 | 0.33 | -6.46% | 3.97% |
| | | | 面积 | 29.74 | -5.19% | 7.40% |
| 二线城市 | | | 套数 | 0.56 | -6.92% | -10.61% |
| | | | 面积 | 51.58 | -8.06% | -11.46% |
| 三线城市 | | | 套数 | 0.12 | 3.48% | -32.02% |
| | | | 面积 | 11.49 | 1.58% | -37.44% |
| 环渤海 | 北京 | | 套数 | 0.24 | -6.55% | 23.33% |
| | | | 面积 | 21.77 | -5.92% | 28.26% |
| | 青岛 | | 套数 | 0.06 | 0.33% | -50.04% |
| | | | 面积 | 5.32 | 0.81% | -49.32% |
| 长三角 | 杭州 | | 套数 | 0.06 | -5.12% | -60.14% |
| | | | 面积 | 5.00 | -7.38% | -60.53% |
| | 南京 | | 套数 | 0.14 | -5.85% | -3.76% |
| | | | 面积 | 11.88 | -5.21% | -7.26% |
| | 无锡 | | 套数 | 0.09 | 0.58% | -7.32% |
| | | | 面积 | 8.05 | -3.24% | -21.49% |
| | 苏州 | | 套数 | 0.17 | -18.35% | 77.58% |
| | | | 面积 | 16.87 | -18.35% | 86.37% |
| | 扬州 | | 套数 | 0.02 | -17.44% | -52.65% |
| | | | 面积 | 1.38 | -23.77% | -53.81% |
| | 金华 | | 套数 | 0.02 | -2.41% | -55.74% |
| | | | 面积 | 1.80 | 15.76% | -59.31% |
| 张家港 | | 套数 | --- | --- | --- | |
| | | 面积 | --- | --- | --- | |
| 珠三角 | 深圳 | | 套数 | 0.09 | -6.25% | -25.53% |
| | | | 面积 | 7.97 | -3.13% | -25.65% |
| | 江门 | | 套数 | 0.02 | 15.66% | -41.25% |
| | | | 面积 | 2.11 | -6.04% | -41.25% |
| 中西部 | 南宁 | | 套数 | 0.05 | 14.82% | 87.36% |
| | | | 面积 | 5.08 | 17.06% | 103.66% |
| | 岳阳 | | 套数 | 0.01 | -14.29% | -38.78% |
| | | | 面积 | 1.13 | -17.49% | -44.01% |
| 其他 | 厦门 | | 套数 | 0.05 | 17.22% | 70.22% |
| | | | 面积 | 4.45 | 14.08% | 50.17% |

注: 一线城市包括: 北京、深圳, 合计 2 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州, 合计 6 个城市; 三线城市包括: 扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港, 合计 6 个城市。

来源: Wind, 中泰证券研究所

4、投资建议及风险提示

- **投资建议：**本周申万地产指数环比下降 2.81%，个股方面，市北高新、华夏幸福涨幅居前。短期来看，我们认为板块具备估值修复基础：1、资金面现逐步好转，例如近期发债利率已下行；2、土地市场降温、地价下行预期渐浓，成本端存改善预期；3、业绩确定性较强。中期来看，随着土地市场降温及开发投资、销售的下行压力，我们认为政策放宽窗口或逐步明朗；长期来看，集中度仍将稳步提升，头部企业优势将进一步扩大，我们仍看多地产龙头，推荐价值龙头：万科、保利地产、新城控股等
- **风险提示：**三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性大幅收紧等。

投资评级说明:

| | 评级 | 说明 |
|------|----|------------------------------------|
| 股票评级 | 买入 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上 |
| | 增持 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间 |
| | 持有 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间 |
| | 减持 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上 |
| 行业评级 | 增持 | 预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上 |
| | 中性 | 预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间 |
| | 减持 | 预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上 |

备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。

重要声明:

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 反映了作者的研究观点, 力求独立、客观和公正, 结论不受任何第三方的授意或影响。但本公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。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。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户, 不构成客户私人咨询建议。

市场有风险, 投资需谨慎。在任何情况下, 本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发, 需注明出处为“中泰证券研究所”, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。