

# 全国首套房贷利率连续下降



川财证券  
CHUANCAI SECURITIES

——房地产周报（20181125）

## 核心观点

**川财周观点：**融 360 监测数据显示，本周全国首套房贷利率为 5.698%，已连续第二周下降，环比上周下降 0.1BP。利率松动的城市主要为广州、南京、杭州等地，且放款速度加快。二套房贷利率无变化。从目前来看，行业调控从“一城一策”转为“一城多策”，地方政府调控的空间较大，市场对于调控持续高压的预期有望缓解。我们此前一直提到，十年期国债见顶回落后，按揭利率也将逐步改善，地产股估值也将获得提振。建议重点关注保利地产、招商蛇口、新城控股、华夏幸福和荣盛发展。

❖ **市场表现：**本周上证综指下跌 3.72%，收报于 2579.48 点。川财地产金融指数本周下跌 3.37%，成分股中天业股份、市北高新和华夏幸福周涨幅居前，分别为 16.06%、11.57%和 7.97%。与之相比，中弘股份、银亿股份和亚太股份周跌幅居前，分别下跌 40.30%、21.14%和 18.86%。

### ❖ 关键指标：

30 大中城市本周商品房成交面积为 282.13 万平方米，环比减少了 14.79 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 43.39 万平方米，环比增加了 12.84 万平方米；二线城市商品房成交面积为 145.46 平方米，环比减少了 21.77 万平方米；三线城市商品房成交面积为 93.27 万平方米，环比减少了 5.88 万平方米。

### ❖ 行业动态

据深圳土地交易中心官网显示，11 月共计有 11 宗地块出让，其中包括居住用地 4 宗，商业办公地 5 宗，物流用地和工业用地各 1 宗。其中，含有居住属性的用地两块，均位于宝安区。据悉，11 月底前深圳尚有 5 宗土地出让，土拍盛宴已渐入高潮。（证券时报）

### ❖ 公司动态

荣盛发展（002146）：2018 年 11 月 21 日，公司控股下属公司荣盛新城开发有限公司与蔚县人民政府及北京绿优全装企业管理股份有限公司签订了《关于绿优新材料产业园项目合作协议》。投资规模：项目总用地面积约 200 亩，项目投资总额人民币 4.4 亿元，年纳税额约 9000 万元。自该项目取得施工许可证进场施工之日起三年内，项目经审计的落地投资额不低于人民币 200 万元/亩。

**风险提示：**经济数据不及预期；政策出现收紧。

## 证券研究报告

所属部门 | 股票研究部  
报告类别 | 行业周报  
所属行业 | 金融地产/地产  
报告时间 | 2018/11/25

## 分析师

### 方科

证书编号：S1100518070002  
021-68595195  
fangke@cczq.com

## 联系人

### 徐伟平

证书编号：S1100117100001  
010-66495639  
xuweiping@cczq.com

## 川财研究所

**北京** 西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 15 楼，100034

**上海** 陆家嘴环路 1000 号恒生大厦 11 楼，200120

**深圳** 福田区福华一路 6 号免税商务大厦 21 层，518000

**成都** 中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17 楼，610041

## 正文目录

一、川财周观点 .....	4
二、市场表现 .....	4
三、关键指标 .....	6
3.130 大中城市商品房本周成交情况 .....	6
3.2 部分城市二手房本周成交情况 .....	7
3.32017 年以来北上广深商品住宅成交情况 .....	7
四、行业动态：深圳迎来土地出让小高潮 .....	8
五、公司动态：荣盛发展与蔚县政府签订招商合作协议书 .....	8
风险提示 .....	9

## 图表目录

图 1:	行业板块本周涨跌幅.....	5
图 2:	行业 PE (TTM) 对比图.....	5
图 3:	2017 年以来北京商品房成交情况.....	7
图 4:	2017 年以来上海商品房成交情况.....	7
图 5:	2017 年以来广州商品房成交情况.....	8
图 6:	2017 年以来深圳商品房成交情况.....	8
表格 1.	房地产板块周涨跌幅前十名.....	4
表格 2.	房地产板块周涨跌幅后十名.....	4
表格 3.	30 大中城市商品房本周成交情况.....	6
表格 4.	部分二手房本周成交情况.....	7

## 一、川财周观点

融360监测数据显示,本周全国首套房贷利率为5.698%,已连续第二周下降,环比上周下降0.1BP。利率松动的城市主要为广州、南京、杭州等地,且放款速度加快。二套房贷利率无变化。从目前来看,行业调控从“一城一策”转为“一城多策”,地方政府调控的空间较大,前期不合时宜的政策可能逐步修正,市场对于调控持续高压的预期有望缓解。我们此前一直提到,十年期国债见顶回落后,按揭利率也将逐步改善,地产股估值也将获得提振。建议重点关注保利地产、招商蛇口、新城控股、华夏幸福和荣盛发展。

## 二、市场表现

本周上证综指下跌3.72%,收报于2579.48点。川财地产金融指数本周下跌3.37%,成分股中天业股份、市北高新和华夏幸福周涨幅居前,分别为16.06%、11.57%和7.97%。与之相比,中弘股份、银亿股份和亚太股份周跌幅居前,分别下跌40.30%、21.14%和18.86%。

表格1. 房地产板块周涨跌幅前十名

代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
600807.SH	天业股份	3.18	16.06	33.61	-68.23
600604.SH	市北高新	10.22	11.57	202.37	42.19
600340.SH	华夏幸福	25.46	7.97	9.04	-16.30
000897.SZ	津滨发展	2.77	6.95	19.91	-18.05
000736.SZ	中交地产	9.36	3.88	1.19	-9.57
601155.SH	新城控股	26.78	3.16	7.68	-6.37
000668.SZ	荣丰控股	10.92	1.77	21.74	-26.89
000002.SZ	万科A	24.90	0.48	2.77	-16.70
000671.SZ	阳光城	5.72	0.35	4.57	-26.69
600223.SH	鲁商置业	3.16	0.32	9.34	-18.35

资料来源: Wind, 川财证券研究所

表格2. 房地产板块周涨跌幅后十名

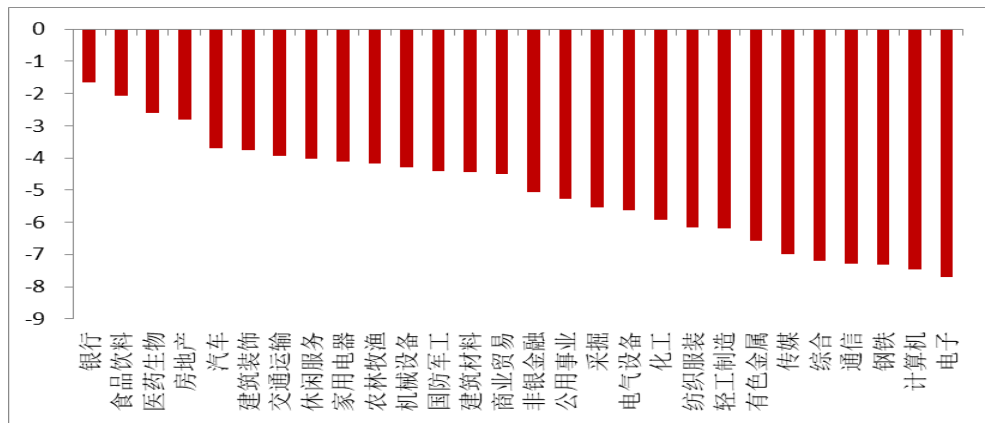
代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
000979.SZ	中弘股份	0.40	-40.30	-45.95	-79.38
000981.SZ	银亿股份	4.44	-21.14	-21.14	-45.71
000691.SZ	亚太股份	4.43	-18.86	15.97	-43.42
600064.SH	南京高科	8.05	-17.10	23.66	-8.58

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

600736.SH	苏州高新	5.81	-15.80	19.55	0.36
000609.SZ	绵石投资	5.72	-13.33	19.17	-46.94
600240.SH	华业资本	3.17	-12.91	5.67	-62.56
000616.SZ	海航投资	2.79	-12.26	1.82	-16.72
600773.SH	西藏城投	6.62	-11.62	8.88	-43.24
600208.SH	新湖中宝	3.15	-11.27	1.29	-38.69

资料来源: Wind, 川财证券研究所

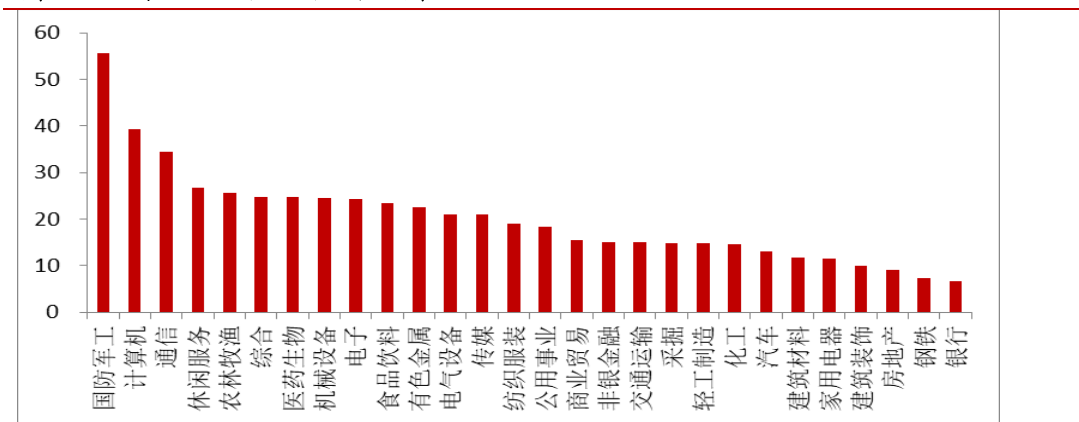
图1: 行业板块本周涨跌幅



资料来源: wind, 川财证券研究所

估值方面, 截至本周末, 国防军工板块的市盈率居首, 高达 55.5 倍。计算机板块的市盈率次之, 达到 39.4 倍。通信板块的市盈率排在第三位, 为 34.4 倍。房地产板块市盈率为 9.0 倍, 估值继续回落, 排在 28 个行业中的倒数第三位。

图2: 行业 PE (TTM) 对比图



资料来源: wind, 川财证券研究所

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

### 三、关键指标

#### 3.130 大中城市商品房本周成交情况

30 大中城市本周商品房成交面积为 282.13 万平方米，环比减少了 14.79 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 43.39 万平方米，环比增加了 12.84 万平方米；二线城市商品房成交面积为 145.46 万平方米，环比减少了 21.77 万平方米；三线城市商品房成交面积为 93.27 万平方米，环比减少了 5.88 万平方米。

表格3. 30 大中城市商品房本周成交情况

		商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
	30 大中城市	27257	282.13
汇总	一线城市	4339	43.39
	二线城市	13015	145.46
	三线城市	9903	93.27
一线	北京	1408	12.50
	上海	3894	33.34
	广州	2631	20.90
	深圳	665	5.80
	杭州	1465	17.09
	南京	1249	15.50
	武汉	4631	47.88
	成都	3823	58.11
	青岛	3656	42.25
	苏州	626	5.49
二线	南昌	643	7.47
	福州	783	5.16
	长春	1259	15.01
	无锡	1859	12.76
	东莞	792	7.26
	惠州	1017	11.21
	扬州	103	1.70
	安庆	140	1.55
	岳阳	252	2.84
	韶关	1217	17.87
三线	南宁	177	2.25

资料来源: Wind, 川财证券研究所

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

### 3.2 部分城市二手房本周成交情况

表格4. 部分二手房本周成交情况

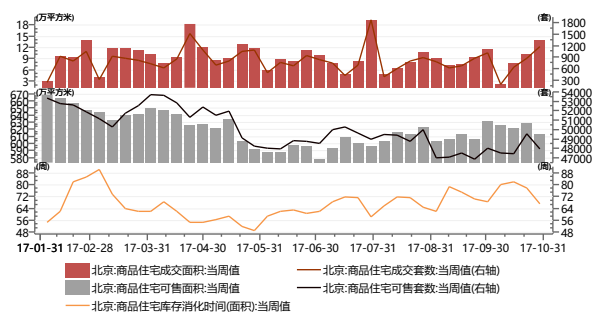
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	2800	23.67
深圳	924	12.54
杭州	1019	8.74
南京	951	7.90
青岛	1141	9.90
苏州	1095	26.51
厦门	225	1.75
无锡	637	5.83
成都	1249	10.83
扬州	370	3.21
大连	693	5.34
南宁	388	3.57
南昌	199	1.85

资料来源: Wind, 川财证券研究所

### 3.3 2017年以来北上广深商品住宅成交情况

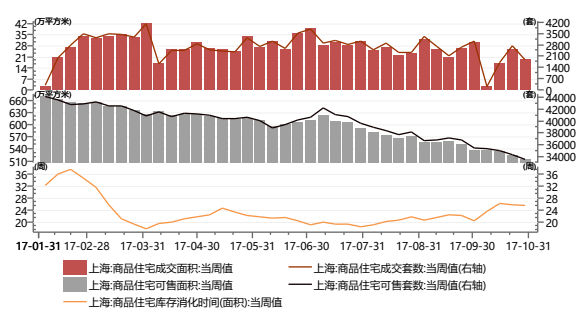
本周四个一线城市中,北京商品房成交面积为 24.11 万平方米,环比增加了 9.43 万平方米。上海商品房成交面积为 33.72 万平方米,环比增加了 1.40 万平方米。广州商品房成交面积为 12.27 万平方米,环比减少了 0.10 万平方米。深圳商品房成交面积为 8.47 万平方米,环比增加了 1.89 万平方米。

图3: 2017年以来北京商品房成交情况



数据来源: Wind资讯

图4: 2017年以来上海商品房成交情况



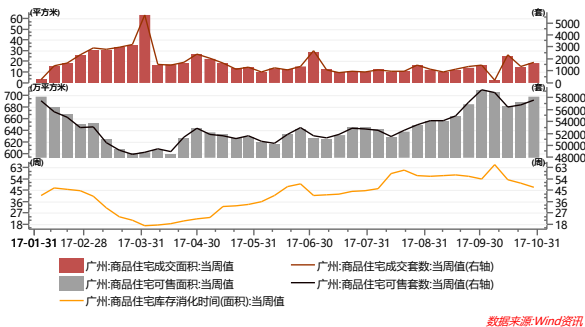
数据来源: Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

资料来源: Wind, 川财证券研究所

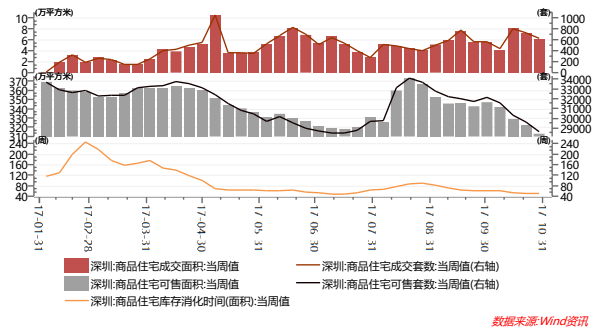
本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

图5: 2017年以来广州商品房成交情况



资料来源: Wind, 川财证券研究所

图6: 2017年以来深圳商品房成交情况



资料来源: Wind, 川财证券研究所

## 四、行业动态：深圳迎来土地出让小高潮

- 1、中原地产研究中心发布的统计数据显示，11月以来，各地累计发布房地产相关政策仅12次，相比此前每个月40次左右的情况明显减少。其中，收紧、约束性的政策明显减少，当月，仅苏州一地对限购政策有所升级。（中新社）
- 2、11月20日，北京市住建委宣布，全市提前两个月完成今年保障房建设分配和棚户区改造实事任务。数据显示，截至今年10月底，北京全市保障房新开工50041套，完成市政府确定的全年建设5万套实事任务的100%。（北京商报）
- 3、据深圳土地交易中心官网显示，11月共计有11宗地块出让，其中包括居住用地4宗，商业办公地5宗，物流用地和工业用地各1宗。其中，含有居住属性的用地两块，均位于宝安区。据悉，11月底前深圳尚有5宗土地出让，土拍盛宴已渐入高潮。（证券时报）
- 4、种种迹象显示，随着中央“坚决遏制房价上涨”政策出台以及年关临近，楼市逐渐降温。开发商为冲刺年末业绩目标大量推盘，少量开发商顶不住压力纷纷祭出各式招数，推出特价单位吸引购房者。在专家看来，在“坚决遏制房价上涨”及房企选择“以价换量”策略、迅速走货、实现资金迅速回笼情况下，房价上涨势头将得到遏制，有望稳中有降。（中国经济时报）
- 5、11月20日，据易居(博客)房地产研究院发布的《11月成交预报》显示，2018年11月上半月，40城住宅成交环比增长11%，同比增长9%。11月上半月，一线城市住宅成交环比下降3%；二线城市环比增长27%；三、四线城市环比下降20%。（证券日报）

## 五、公司动态：荣盛发展与蔚县政府签订招商合作协议书

- 1、新城控股(601155): 2018年11月20日，公司通过集中竞价交易方式实

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

施了首次回购股份，本次回购股份情况如下：公司通过集中竞价交易方式首次回购公司股份数量为 185 万股，占公司公告本次回购预案时总股本（22.57 亿股）的比例为 0.08%，占当前公司总股本（22.57 亿股）的比例为 0.08%，成交的最高价为 27.28 元/股，成交的最低价为 26.48 元/股，累计支付的资金总额为 4951.92 万元（不含交易费用）。

2、荣盛发展（002146）：根据公司京津冀区域发展战略及产业园板块的战略规划，为促进荣盛蔚县产业新城园区的建设，充分利用园区优越条件为企业发展服务，2018 年 11 月 21 日，公司控股下属公司荣盛新城开发有限公司与蔚县人民政府及北京绿优全装企业管理股份有限公司签订了《关于绿优新型材料产业园项目合作协议》。投资规模：项目总用地面积约 200 亩，项目投资总额人民币 4.4 亿元，年纳税额约 9,000 万元。自该项目取得施工许可证进场施工之日起三年内，项目经审计的落地投资额不低于人民币 200 万元/亩。

3、泰禾集团（000732）：为进一步加强合作，更好地建立全方位、多层次的战略合作关系，泰禾集团股份有限公司与光大兴陇信托有限责任公司于 2018 年 11 月 23 日在兰州市签署了战略合作框架协议，建立全面业务合作关系。

## 风险提示

### 国内外经济形势

国内外宏观经济形势的变化可能会影响到行业整体表现，若经济持续走弱，需求端出现明显恶化，房地产行业可能出现业绩大幅下滑的情况。

### 国内房贷政策收紧

房地产行业对于政策的敏感度较高，若房贷政策大幅收紧，购房热情大幅恶化，需求端可能继续承压，部分房企业绩出现大幅下滑情况。

## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉尽责的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

## 行业公司评级

证券投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内证券的绝对收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

行业投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内行业相对市场基准指数的收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

## 重要声明

本报告由川财证券有限责任公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告仅供川财证券有限责任公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户，与本公司无业务关系的阅读者不是本公司客户，本公司不承担适当性职责。本报告在未经本公司公开披露或者同意披露前，系本公司机密材料，如非本公司客户接收到本报告，请及时退回并删除，并予以保密。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断，该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。对于本公司其他专业人士（包括但不限于销售人员、交易人员）根据不同假设、研究方法、即时动态信息及市场表现，发表的与本报告不一致的分析评论或交易观点，本公司没有义务向本报告所有接收者进行更新。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。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供投资者参考之用，并非作为购买或出售证券或其他投资标的的邀请或保证。该等观点、建议并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。根据本公司《产品或服务风险等级评估管理办法》，上市公司价值相关研究报告风险等级为中低风险，宏观政策分析报告、行业研究分析报告、其他报告风险等级为低风险。本公司特此提示，投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素，必要时应就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。本公司以往相关研究报告预测与分析的准确，也不预示与担保本报告及本公司今后相关研究报告的表现。对依据或者使用本报告及本公司其他相关研究报告所造成的一切后果，本公司及作者不承担任何法律责任。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。投资者应当充分考虑到本公司及作者可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本公司的投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

对于本报告可能附带的其它网站地址或超级链接，本公司不对其内容负责，链接内容不构成本报告的任何部分，仅为方便客户查阅所用，浏览这些网站可能产生的费用和风险由使用者自行承担。

本公司关于本报告的提示（包括但不限于本公司工作人员通过电话、短信、邮件、微信、微博、博客、QQ、视频网站、百度官方贴吧、论坛、BBS）仅为研究观点的简要沟通，投资者对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“川财证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。如未经川财证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本提示在任何情况下均不能取代您的投资判断，不会降低相关产品或服务的固有风险，既不构成本公司及相关从业人员对您投资本金不受损失的任何保证，也不构成本公司及相关从业人员对您投资收益的任何保证，与金融产品或服务相关的投资风险、履约责任以及费用等将由您自行承担。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：00000000857

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明 C0003