



核心观点

川财周观点：11月26日，北京市一次性出让13宗地块，其中33号顺义共有产权用房地块流拍，成交的12幅土地合计建筑面积134.5万平方米，成交总价316.5亿元，北京土地市场年末“补供给”动作颇大。在北京市2018年供地计划中，今年住宅用地供应总量要达到1200万平方米，但在昨天之前，北京合计成交经营性用地建筑面积只有580万平方米，同比下滑46%，供应计划完成情况不容乐观。值得注意的是，下半年以来，随着土地市场热度减退，土拍溢价率逐月下降，流拍土地数量明显增多，土地降温有望倒逼土地出让环节在定价层面更为合理，房企的拿地理性化已经逐步影响2018年销售利润率，市场对于房企利润率持续回落的悲观预期有望得到修复。前期市场对于宏观经济担忧较大，伴随着宽松政策预期抬升，地产股的估值修复有望延续。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：**本周上证综指上涨0.34%，收报于2588.19点。川财地产金融指数本周微涨0.17%，成分股中嘉凯城、天津松江和莱茵体育周涨幅居前，分别为15.23%、11.80%和7.21%。与之相比，中弘股份、市北高新和银亿股份周跌幅居前，分别下跌30.00%、20.35%和15.54%。

❖ 关键指标：

30大中城市本周商品房成交面积为307.12万平方米，环比增加了24.99万平方米。其中一线城市商品房成交面积为57.84万平方米，环比增加了14.45万平方米；二线城市商品房成交面积为167.32万平方米，环比增加了21.86万平方米；三线城市商品房成交面积为81.96万平方米，环比减少了11.31万平方米。

❖ 行业动态

近期南京市国土部门一天内推出5幅新地块入市，涉及江宁、城中、城东等板块，出让面积约28万平方米。出让总面积5.7万平方米，其中包含地下8362平方米，起拍总价为27.8亿元，由于不涉住宅性质，因此不设最高限价。（扬子晚报）

❖ 公司动态

首开股份(600376)：公司本次发行债权融资计划的规模不超过10亿元人民币。本次发行债权融资计划的期限不超过2年。本次发行债权融资计划按面值发行，发行利率根据发行时债券市场的市场状况，以簿记建档的结果最终确定。

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 | 2018/12/1

👤 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：南京再推 5 幅地块入市	8
五、公司动态：首开股份拟发行债券融资计划	9
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	6
图 3:	2017 年以来北京商品房成交情况.....	8
图 4:	2017 年以来上海商品房成交情况.....	8
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.....	5
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

11月26日，北京市一次性出让13宗地块，其中33号顺义共有产权用房地块流拍，成交的12幅土地合计建筑面积134.5万平方米，成交总价316.5亿元，北京土地市场年末“补供给”动作颇大。在北京市2018年供地计划中，今年住宅用地供应总量要达到1200万平方米，但在昨天之前，北京合计成交经营性用地建筑面积只有580万平方米，同比下滑46%，供应计划完成情况不容乐观。值得注意的是，下半年以来，随着土地市场热度减退，土拍溢价率逐月下降，流拍土地数量明显增多，土地降温有望倒逼土地出让环节在定价层面更为合理，房企的拿地理性化已经逐步影响2018年销售利润率，市场对于房企利润率持续回落的悲观预期有望得到修复。前期市场对于宏观经济担忧较大，伴随着宽松政策预期抬升，地产股的估值修复有望延续。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

本周上证综指上涨0.34%，收报于2588.19点。川财地产金融指数本周微涨0.17%，成分股中嘉凯城、天津松江和莱茵体育周涨幅居前，分别为15.23%、11.80%和7.21%。与之相比，中弘股份、市北高新和银亿股份周跌幅居前，分别下跌30.00%、20.35%和15.54%。

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
000918.SZ	嘉凯城	8.85	15.23	0.00	26.43
600225.SH	天津松江	3.60	11.80	0.00	-28.43
000558.SZ	莱茵体育	3.27	7.21	0.00	-33.94
000803.SZ	*ST金宇	13.75	6.42	0.00	-41.39
600533.SH	栖霞建设	3.29	5.45	0.00	-31.09
000667.SZ	美好置业	2.51	5.02	0.00	-16.65
000505.SZ	珠江控股	6.25	4.17	0.00	-25.42
600743.SH	华远地产	2.58	4.03	0.00	-27.09
600094.SH	大名城	4.00	3.63	0.00	-42.24
000506.SZ	中润资源	3.76	3.58	0.00	-48.98

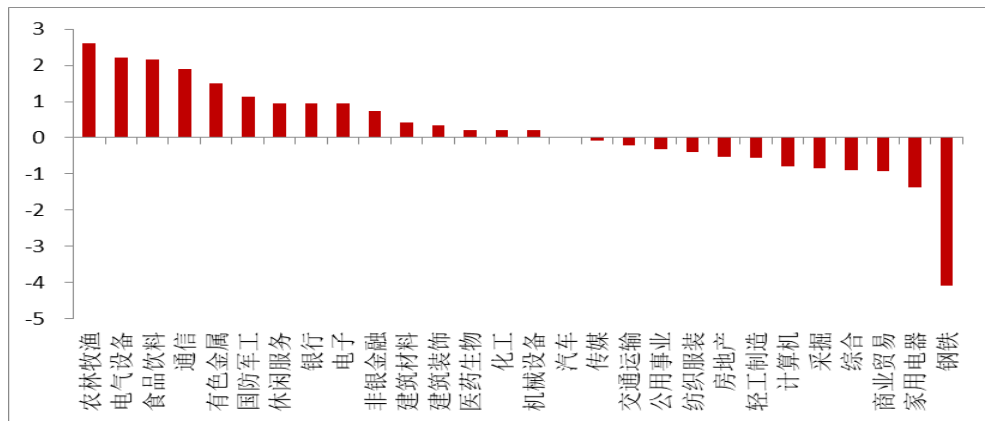
资料来源: Wind, 川财证券研究所

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	0.28	-30.00	0.00	-85.57
600604.SH	市北高新	8.14	-20.35	0.00	13.25
000981.SZ	银亿股份	3.75	-15.54	0.00	-54.15
600848.SH	上海临港	20.34	-11.72	0.00	-8.33
000736.SZ	中交地产	8.27	-11.65	0.00	-20.10
600895.SH	张江高科	14.83	-11.36	0.00	4.67
600322.SH	天房发展	3.69	-9.34	0.00	-42.43
600393.SH	粤泰股份	2.25	-8.16	0.00	-62.89
600647.SH	同达创业	11.55	-7.60	0.00	-37.26
000897.SZ	津滨发展	2.56	-7.58	0.00	-24.26

资料来源: Wind, 川财证券研究所

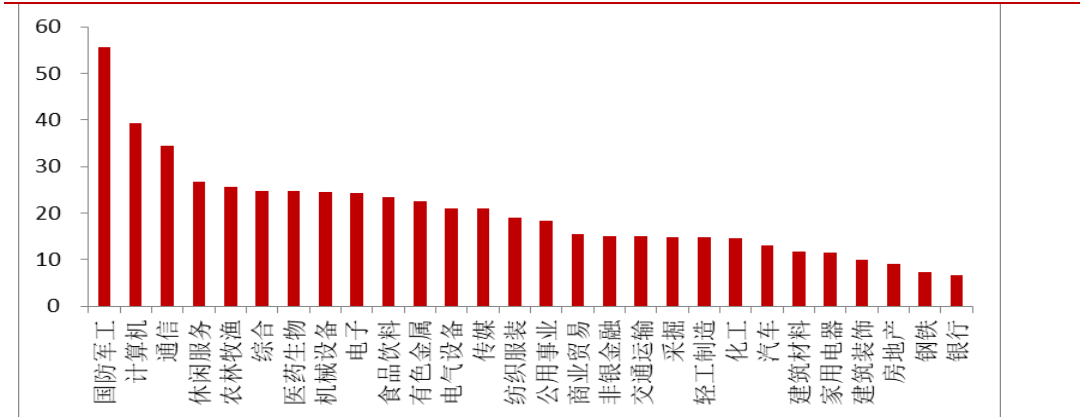
图1: 行业板块本周涨跌幅



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

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 307.12 万平方米，环比增加了 24.99 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 57.84 万平方米，环比增加了 14.45 万平方米；二线城市商品房成交面积为 167.32 万平方米，环比增加了 21.86 万平方米；三线城市商品房成交面积为 81.96 万平方米，环比减少了 11.31 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)
汇总	30 大中城市	28485
	一线城市	5436
	二线城市	14452
	三线城市	8597
一线	北京	1836
	上海	4028
	广州	3702
	深圳	711
	杭州	1049
	南京	1789
二线	武汉	4565
	成都	6045
	青岛	2520
	苏州	2171
	南昌	496

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

	福州	969	8.13
	长春	2658	29.41
	无锡	1976	17.79
	东莞	1027	9.06
	惠州	73	1.15
	扬州	291	3.46
	安庆	243	2.64
三线	岳阳	1355	19.57
	韶关	394	4.80

资料来源: Wind, 川财证券研究所

5

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

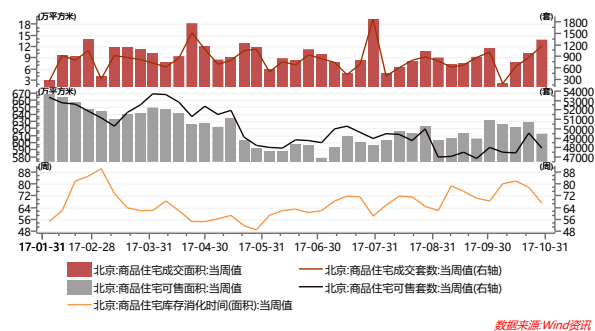
资料来源: Wind, 川财证券研究所

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。

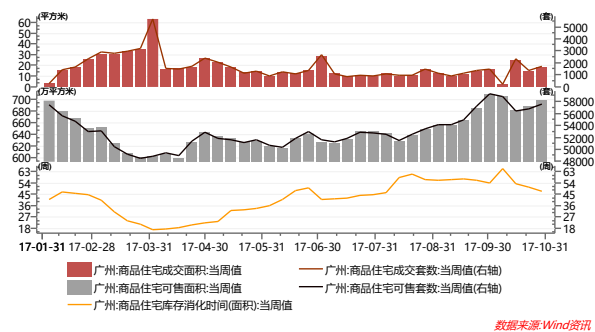
本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

图3： 2017年以来北京商品房成交情况



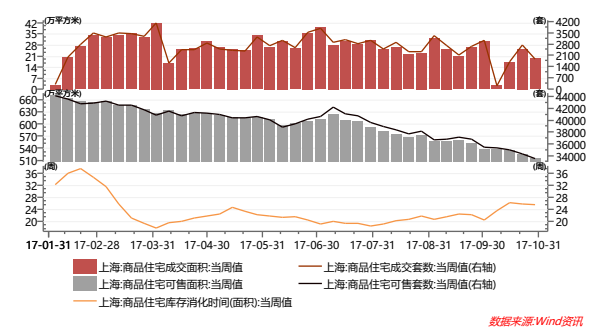
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图5： 2017年以来广州商品房成交情况



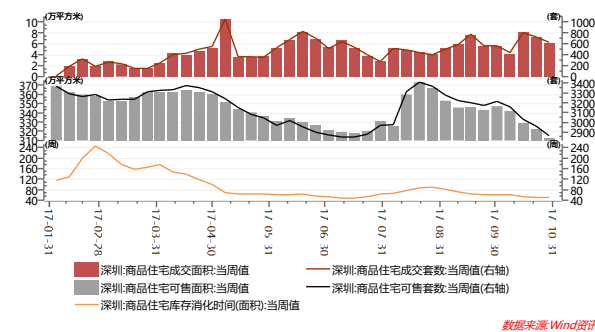
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图4： 2017年以来上海商品房成交情况



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：南京再推5幅地块入市

1、昨天上午，南京市国土部门再次推出 5 幅新地块入市，涉及江宁、城中、城东等板块，出让面积约 28 万平方米。出让总面积 5.7 万平方米，其中包含地下 8362 平方米，起拍总价为 27.8 亿元，由于不涉及住宅性质，因此不设最高限价。（扬子晚报）

2、从 11 月份这 210 只需要兑付的债券来看，共有 200 个不同的发行主体，即只有少数发行人有 2 只或以上的债券需要偿还。其中资本货物行业的发行人数量最多，达 84 家。紧随其后的就是房地产行业，数量也达 27 家。业内人士预计，随着时间的推移，后期提前兑付、回售等或许还会增加，预计 12 月份需要偿还的规模会更大。（新京报）

3、最新数据显示，今年前 10 月龙头房企销售业绩非常亮眼，在已公布前 10 月销售业绩的上市房企中，仅前十名今年前 10 个月销售总额已达到 27664.53 亿元，而且十强上市房企前 10 个月销售业绩全部上涨。（长沙晚报）

4、据克尔瑞研究中心统计，截至今年 10 月，全国土地流拍数量达到 758 宗，其中 7 月、9 月和 10 月是流拍最严重的月份，流拍土地均超过 100 宗，而 10 月流拍土地数量更是达到 100 宗以上。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

月更是达到峰值，仅一个月就有 158 宗土地流拍。（中国房地产报）

五、公司动态：首开股份拟发行债券融资计划

1、华夏幸福（600340）：中国铁物于 2018 年 10 月 30 日将标的资产在产权交易所挂牌转让，公司根据上述董事会的授权及《补充协议》的约定，指定公司间接全资子公司华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司参与了本次挂牌转让的竞价，并于 2018 年 11 月 29 日竞得标的资产，转让价款为 57.8 亿元。

2、首开股份（600376）：公司本次发行债权融资计划的规模不超过 10 亿元人民币。本次发行债权融资计划的期限不超过 2 年。本次发行债权融资计划按面值发行，发行利率根据发行时债券市场的市场状况，以簿记建档的结果最终确定。

3、阳光城（000671）：公司拟回购股份的价格为不超过人民币 8.42 元/股(含)，不超过董事局决议前十个交易日或者三十个交易日公司股票平均收盘价的 150%。拟回购股份数量不少于当前公司总股本的 0.6%（2,430.04 万股）且不超过当前公司总股本的 1.2%（4,860.09 万股）。按回购数量及价格上限测算，公司预计回购资金总额最高为 4.09 亿元。

4、北京城建（600266）：2018 年 11 月 23 日，北京城建投资发展股份有限公司以通讯方式召开第七届董事会第六次会议。会议审议通过了关于参加北京市昌平区北七家镇未来科学城南区 CP07-0600-0052、0063、C-18 地块 F2 公建混合住宅用地、R2 二类居住用地使用权竞买的议案。项目位于北京市昌平区北七家镇未来科学城南区核心区，建设用地面积约 97,107.813 平方米，地上建筑面积约 194,226 平方米。

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