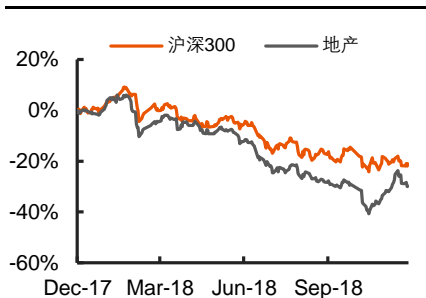


房地产行业周报

经济下行压力加大，房企增速延续回落

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业周报*地产*风险偏好回落，板块配置价值凸显》 2018-11-25

《行业专题报告*地产*改革开放四十年系列研究（地产篇）：四十年风雨改革路，行业在变革中前行》 2018-11-23

《行业周报*地产*成交环比上行，去化率回升》 2018-11-18

《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

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：**本周公布的11月PMI数据降至荣枯平衡线，且连续3月显著低于对应月份历史均值，经济下行压力持续加大，“稳增长”背景下预计后续资金环境有望进一步宽松，叠加楼市降温渐显，政策调控亦存在边际改善空间，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50764套，环比升6%，同比升7%，高于2017年周均9%，2018年日均成交环比降9.6%；其中一线城市环比升20%，二线城市环比升10%，三线城市环比持平。**推盘量环比下降，去化率环比下降。**上周（11.19-11.25）重点城市新开盘80个项目，推出房源19158套，环比降1.8%，高出2017年周均值122.6%。平均去化率60%，环比降8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月底，重点城市日均成交套数环比升18%，同比升6%。其中一线城市环比升11%（同比降10%），二线城市环比升31%（同比持平），三线城市环比升11%（同比升17%）。**二手房成交环比上升，同比下降。**本周二手房整体成交套数环比升2%，同比降8%。**19城二手房挂牌套数周环比升1.2%。**12月1日19城二手房挂牌59.8万套，环比升1.2%。深圳2.3%，北京升1%，上海降2.6%，广州升2%，成都升2.4%，重庆升3.2%。
- 本周动态：**克而瑞公布11月百强房企销售数据。**平安观点：成交增速延续回落，主流房企业绩目标完成难度较小。**1-11月百强房企累计实现销售额8.7万亿，同比增长37.5%，销售面积6.6亿平，同比增长35.8%。其中11月单月实现销售额8956亿，同比升24.5%，较10月回落7.4个百分点；实现销售面积6714万平，同比升24.4%，较10月回落3.9个百分点。销售目标完成度方面，21家主流房企销售目标完成率较10月末提升8.7个百分点至90.3%，其中5家已提前完成全年目标。**规模竞争加剧，房企延续分化。**从各房企来看，11月碧桂园实现销售额530亿，同比升7.1%，累计销售额6645.5亿，同比增长24.4%，领跑房企。在二三线城市预售证、备案政策松动、房企推盘加大等背景下，25家房企累计销售额已突破千亿。对比来看龙光、金科、滨江等二线房企表现更为亮眼，单月增速分别为315.5%、214.7%、41.6%。
- 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

一、本周市场成交情况综述	4
二、本周行业动态	9
2.1 对 11 月房企销售数据的点评	9
三、土地市场：成交面积环比上升	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 50764 套，环比升 6%，同比升 7%，高于 2017 年周均 9%，2018 年日均成交环比降 9.6%；其中本周一线城市环比升 20%，二线城市环比升 10%，三线城市环比持平。
- **推盘量环比下降，去化率环比下降。**上周（11.19-11.25）重点城市新开盘 80 个项目，推出房源 19158 套，环比降 1.8%，高出 2017 年周均值 122.6%。平均去化率 60%，环比降 8 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 月底，重点城市日均成交套数环比升 18%，同比升 6%。其中一线城市环比升 11%（同比降 10%），二线城市环比升 31%（同比持平），三线城市环比升 11%（同比升 17%）。
- **二手房成交环比上升，同比下降。**本周二手房整体成交套数环比升 2%，同比降 8%。
- **19 城二手房挂牌套数周环比升 1.2%。**12 月 1 日 19 城二手房挂牌 59.8 万套，环比升 1.2%。深圳 2.3%，北京升 1%，上海降 2.6%，广州升 2%，成都升 2.4%，重庆升 3.2%。

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
整体跟踪城市	50764	6%	7%	576	9%	8%
北京	1440	45%	38%	16	60%	14%
上海	2708	4%	41%	28	12%	40%
深圳	954	-12%	-22%	8	-11%	-11%
广州	2159	57%	-52%	23	64%	-53%
一线城市合计	7261	20%	-17%	75	29%	-18%
武汉	5278	11%	16%	58	12%	23%
杭州	1012	-32%	-33%	11	-42%	-39%
成都	3696	17%	8%	44	19%	19%
南京	2311	16%	-21%	27	13%	-21%
青岛	2776	-35%	24%	32	-36%	33%
厦门	202	74%	-3%	3	50%	50%
苏州	1600	322%	0%	21	425%	11%
济南	1643	27%	-21%	51	2%	16%
长春	2607	40%	35%	29	53%	38%
大连	422	24%	-51%	4	33%	-56%
二线城市合计	21547	10%	1%	280	8%	10%
东莞	1338	27%	-20%	16	33%	-20%
宁波	787	113%	56%	10	100%	67%
佛山	5188	-20%	144%	45	-17%	137%
南宁	1714	-1%	70%	19	0%	73%
惠州	650	3%	14%	8	0%	33%
温州	1405	64%	112%	18	50%	100%
泉州	663	14%	531%	7	0%	600%
襄阳	271	-38%	-33%	3	-40%	-40%
芜湖	129	82%	-79%	1	0%	-86%
安庆	468	244%	232%	6	200%	200%
岳阳	357	60%	-1%	4	33%	-20%

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
韶关		265	-5%	-3%	3	-25%	0%
江阴		454	78%	38%	6	100%	50%
珠海		822	13%	31%	7	40%	75%
常州		2441	-14%	38%	10	0%	-17%
淮安		1159	0%	49%	13	-7%	44%
连云港		845	28%	-50%	10	43%	-41%
镇江		1389	23%	-21%	16	23%	-24%
江门		106	-11%	-64%	1	0%	-67%
莆田		229	-27%	-23%	4	0%	0%
泰安		410	8%	-19%	4	0%	-33%
盐城		571	32%	-3%	7	40%	0%
三线城市合计		21956	0%	27%	221	5%	20%
二手房							
北京		2880	21%	35%	26	18%	37%
深圳		1101	-2%	-21%	9	-10%	-18%
杭州		422	-26%	0%	4	-20%	-64%
南京		1216	-2%	-10%	10	0%	-17%
青岛		594	-3%	-50%	5	0%	-50%
苏州		1465	-12%	74%	15	-12%	88%
厦门		423	-8%	36%	4	0%	0%
扬州		201	26%	-59%	2	100%	-50%
岳阳		158	14%	-25%	1	0%	-50%
大连		862	10%	-18%	7	17%	-13%
一手房				二手房			
区域	环比	同比	环比	同比			
一线城市	20%	-17%	13%	13%			
二线城市	10%	1%	-6%	-16%			
三线城市	0%	27%	20%	-49%			
总体	6%	7%	2%	-8%			

资料来源：成交数据来自各地房管局，平安证券研究所

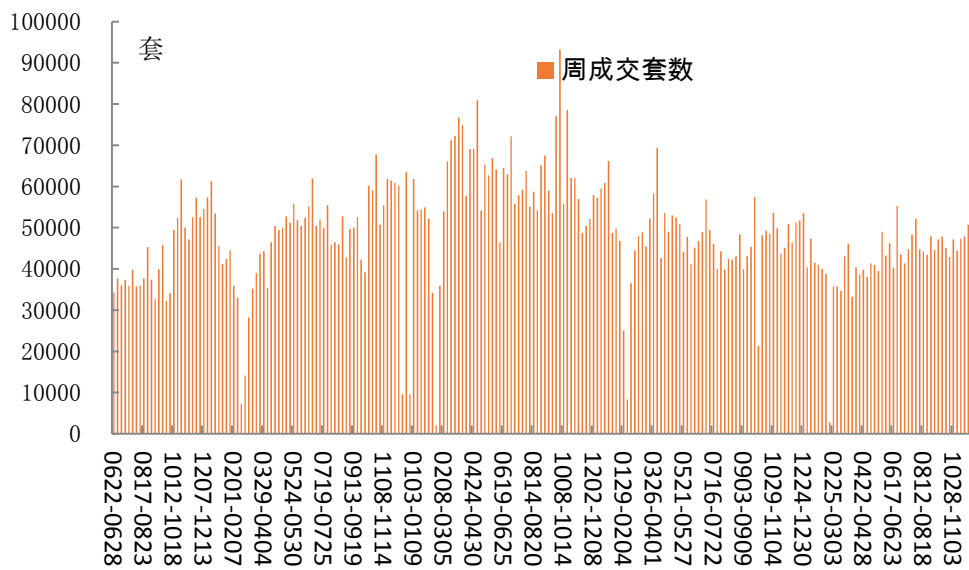
图表 2 每月日均一手成交套数

城市	2018年11月	环比	同比
深圳	161	29%	-1%
上海	333	16%	0%
北京	165	-4%	7%
广州	182	6%	-36%
一线城市合计	841	11%	-10%
南京	257	84%	16%
杭州	205	10%	-7%
武汉	633	30%	18%
成都	398	2%	-24%
苏州	153	-22%	-30%
青岛	578	174%	36%

城市	2018年11月	环比	同比
厦门	15	-12%	-32%
济南	240	21%	-11%
长春	309	6%	10%
大连	57	-8%	-52%
二线城市合计	2845	31%	0%
宁波	93	1%	37%
东莞	163	55%	-14%
佛山	819	16%	214%
南宁	275	4%	22%
扬州	92	-28%	18%
惠州	79	13%	-9%
温州	142	49%	42%
泉州	72	13%	112%
襄阳	50	150%	6%
芜湖	14	0%	-87%
安庆	40	8%	60%
岳阳	36	-29%	-38%
韶关	35	-38%	-5%
江阴	54	-7%	-7%
珠海	106	15%	33%
常州	289	21%	-7%
淮安	175	13%	33%
连云港	113	-15%	-45%
绍兴	22	29%	-33%
镇江	182	11%	-15%
江门	16	-20%	-48%
莆田	37	147%	-5%
泰安	48	7%	-52%
盐城	84	-20%	12%
三线城市合计	3036	11%	17%
跟踪城市整体	6722	18%	6%

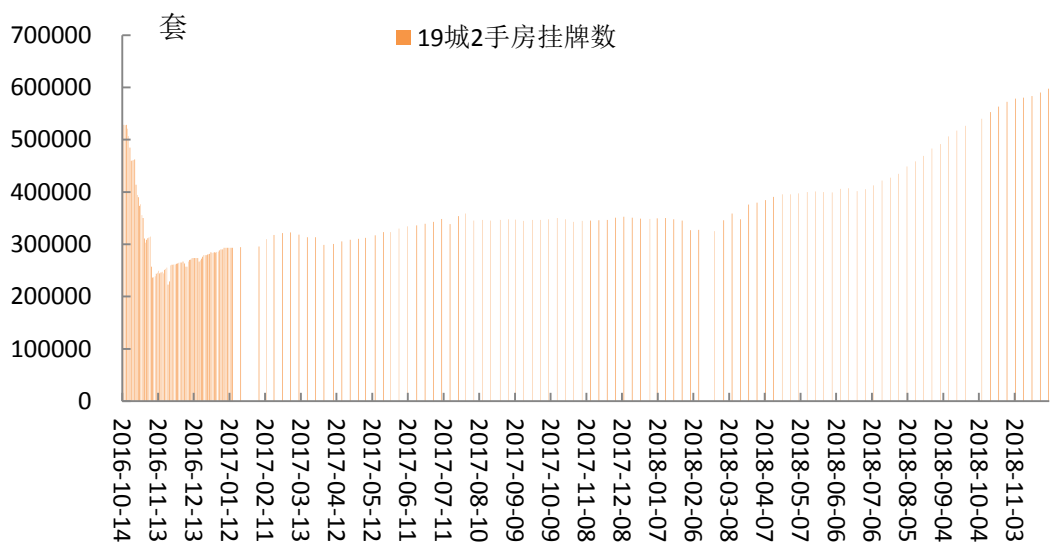
资料来源：各地房管局，平安证券研究所

图表3 每周周成交走势



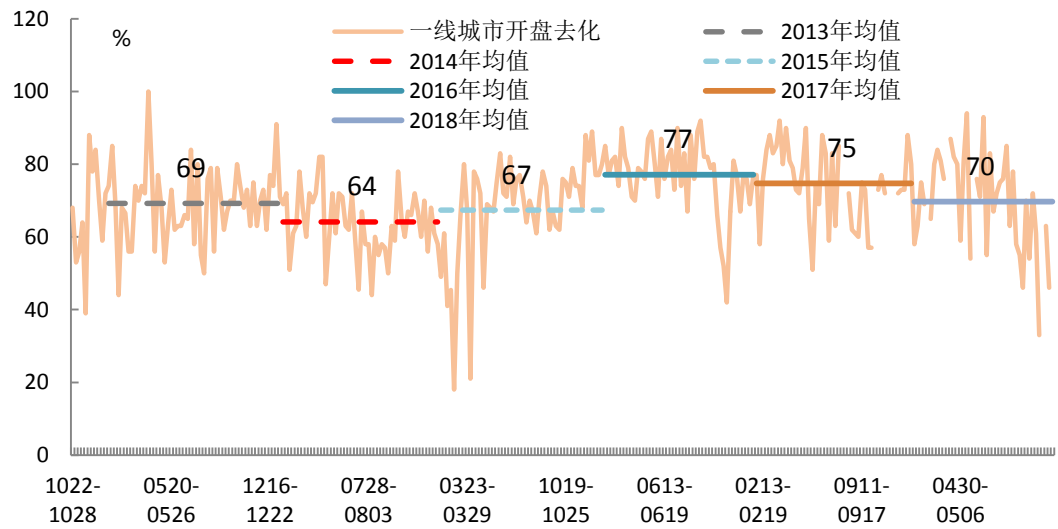
资料来源：世联行，平安证券研究所

图表4 19城市二手房挂牌数据



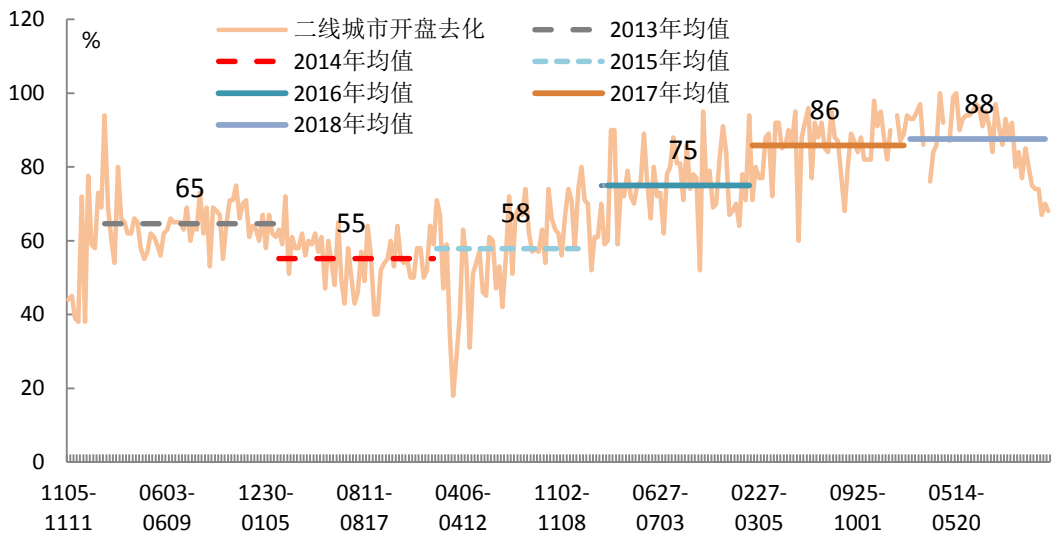
资料来源：链家，平安证券研究所

图表5 全国一线城市每周新开盘项目平均去化率



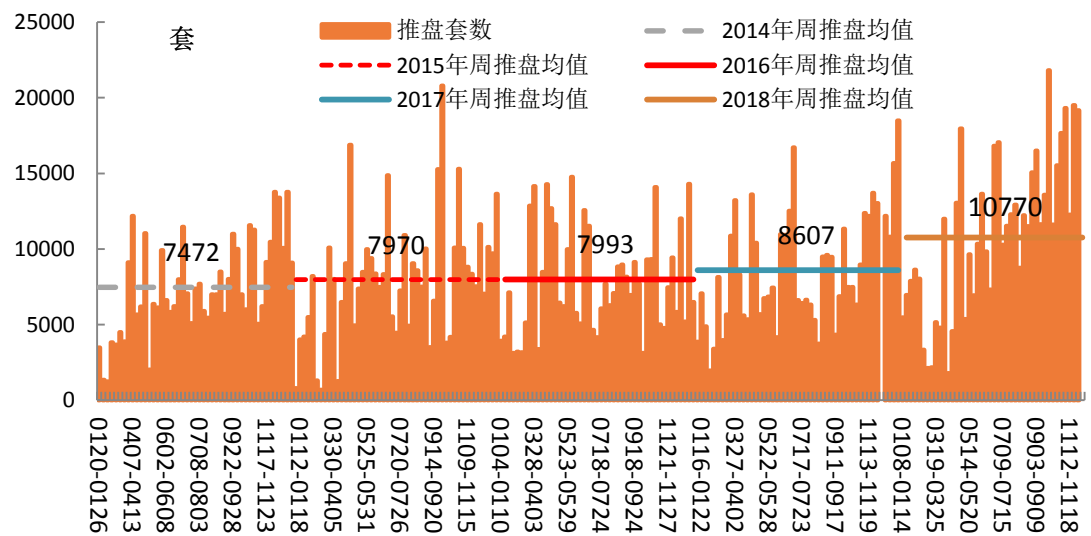
资料来源：中指库，平安证券研究所

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 11 月房企销售数据的点评

事项：

克而瑞公布 11 月百强房企销售数据。

平安观点：

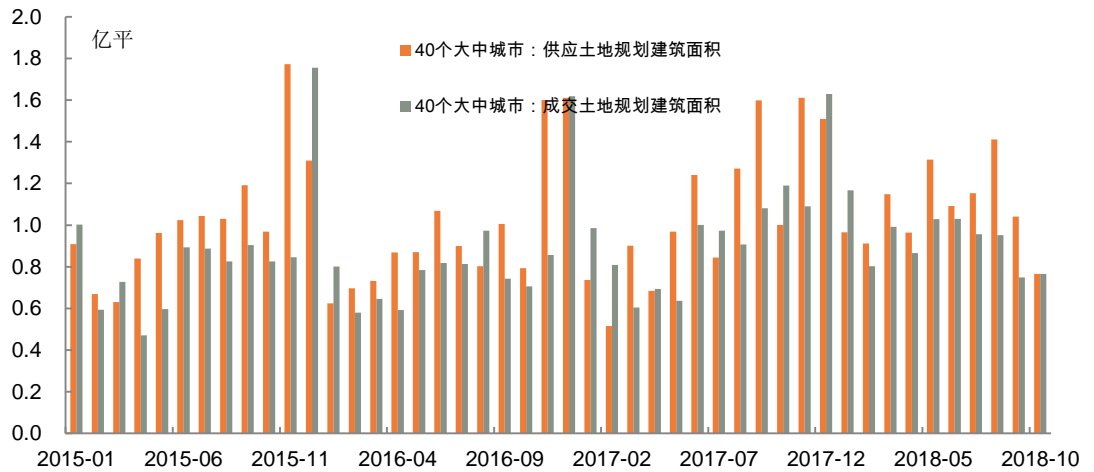
成交增速延续回落，主流房企业绩目标完成难度较小。1-11 月百强房企累计实现销售额 8.7 万亿，同比增长 37.5%，销售面积 6.6 亿平，同比增长 35.8%。其中 11 月单月实现销售额 8956 亿，同比升 24.5%，较 10 月回落 7.4 个百分点；实现销售面积 6714 万平，同比升 24.4%，较 10 月回落 3.9 个百分点。销售目标完成度方面，21 家主流房企销售目标完成率较 10 月末提升 8.7 个百分点至 90.3%，其中中海、华润、新城、世茂、龙光 5 家已提前完成全年目标。尽管受政策调控常态化、部分城市楼市降温较为明显等因素影响，市场预期改变、去化率有所下行，但考虑当前业绩完成度及主流房企年末加大推盘，预计大部分房企全年目标完成问题不大。

规模竞争加剧，房企延续分化。从各房企来看，11 月碧桂园实现销售额 530 亿，同比升 7.1%，累计销售额 6645.5 亿，同比增长 24.4%，领跑房企。在二三线城市预售证、备案政策松动、房企推盘加大等背景下，25 家房企累计销售额已突破千亿。对比来看龙光、金科、滨江等二线房企表现更为亮眼，单月增速分别为 315.5%、214.7%、41.6%。规模竞争背景下，TOP30 及 TOP50 入榜门槛分别增长 37.8%和 36%至 807.3 亿和 463.1 亿。相比之下百强入榜门槛仅增长 32.4%，预计未来百强房企分化格局仍将延续。

三、 土地市场：成交面积环比上升

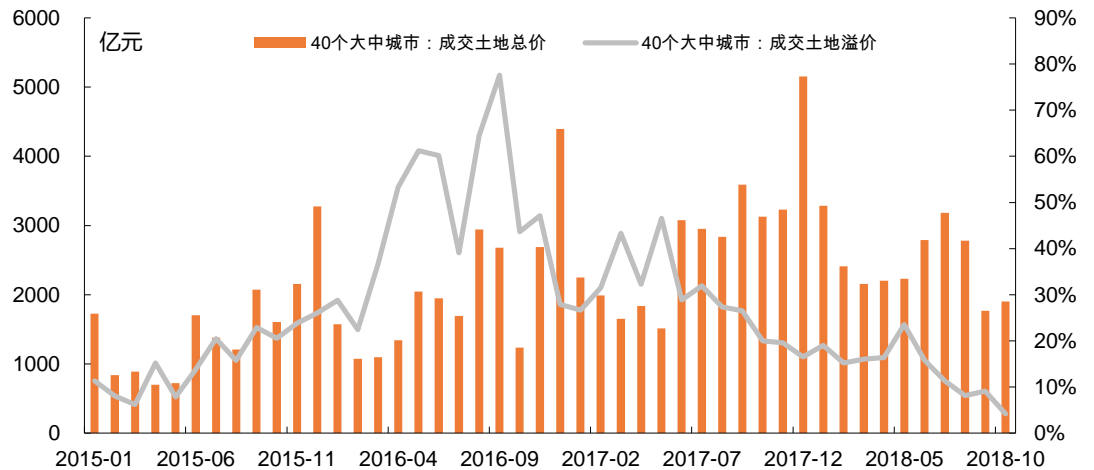
11月19日-11月25日监测的40个主要城市推出住宅用地89宗，较上周增加23宗，推出面积525万平方米，较上周增加145万平方米；武汉推出83万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，40个城市共成交住宅用地49宗，较上周增加7宗，成交面积256万平方米，较上周增加36万平方米；青岛成交60万平方米，为成交量较大的城市；40个主要城市住宅用地成交总金额326亿元，较上周增加15亿元，广州收金居前。

图表8 40个大中城市土地成交建面



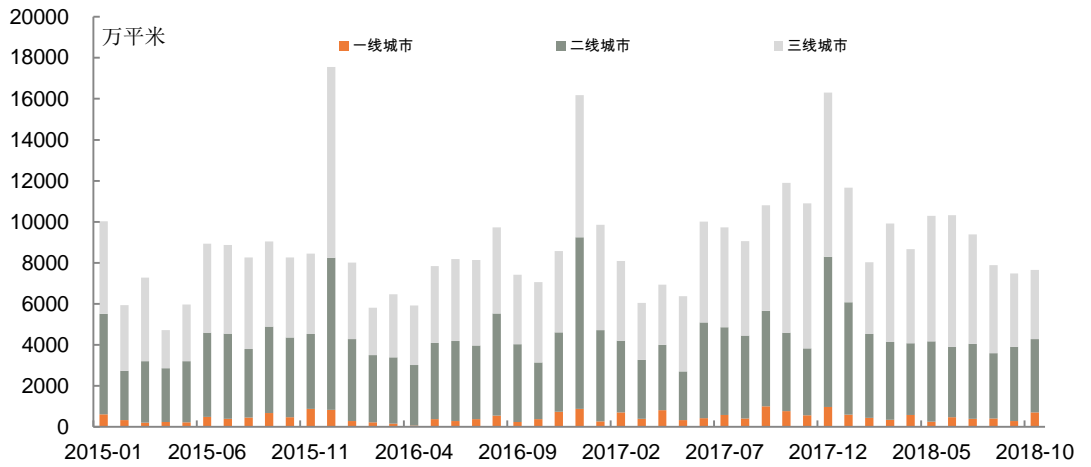
资料来源：Wind，平安证券研究所

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 2018-11-30	EPS (元/股)				PE (倍)				评级
			2016A	2017A	2018E	2019E	2016A	2017A	2018E	2019E	
招商蛇口	001979	18.84	1.21	1.55	2.0	2.57	15.6	12.2	9.4	7.3	强烈推荐
万科 A	000002	25.44	1.9	2.54	3.26	4.11	13.4	10.0	7.8	6.2	强烈推荐
保利地产	600048	13.10	1.05	1.32	1.7	2.15	12.5	9.9	7.7	6.1	强烈推荐
金地集团	600383	9.51	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	27.36	1.34	2.67	3.84	5.17	20.4	10.2	7.1	5.3	强烈推荐
天健集团	000090	5.11	0.31	0.42	0.5	0.74	16.5	12.2	10.2	6.9	推荐
世联行	002285	5.10	0.37	0.49	0.57	0.7	13.8	10.4	8.9	7.3	推荐
宋都股份	600077	2.67	-0.15	0.12	0.19	0.25	-17.8	22.3	14.1	10.7	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
PING AN 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