

房地产

## 房地产行业周报 成交环比回落, 库存微增

**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@r.qtzq.com.cn](mailto:niyc@r.qtzq.com.cn)

### 基本状况

上市公司数	137
行业总市值(亿元)	20433.17
行业流通市值(亿元)	17229.00

### 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	25.34	2.54	3.23	4.13	5.37	9.98	7.86	6.14	4.72	0.28	买入
保利地产	12.68	1.32	1.70	2.17	2.71	9.61	7.46	5.84	4.68	0.28	买入
新城控股	26.32	2.71	4.69	6.69	8.29	8.29	5.62	3.94	3.18	0.12	买入
建发股份	7.50	1.17	1.44	1.65	1.92	6.41	5.21	4.55	3.91	0.29	买入

备注:

### 投资要点

#### 行业跟踪:

■ **一手房: 成交环比增速-6.12%, 同比增速 11.98% (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 528.43 万方, 环比增速-6.12%, 同比增速 11.98%。其中, 一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-14.56%, -2.44%, -10.26%; 同比增速分别为-2.34%, 22.64%, -2.24%。

■ **二手房: 成交环比增速-5.61%, 同比增速-18.03% (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 86.12 万方, 环比增速-5.61%, 同比增速-18.03%。其中, 一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-13.07%, 2.63%, -17.66%; 同比增速分别为 2.01%, -13.36%, -56.13%。

■ **库存: 可售面积环比增速 2.59% (按面积)**

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5479.29 万方, 环比增速 2.59%, 去化周期 36.52 周。其中, 一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 4.11%, 0.96%, 1.36%。一线、二线、三线去化周期分别为 44.47 周, 29.60 周, 33.20 周。

■ **投资建议:** 本周申万地产指数环比下降 0.37%, 个股方面, 南国置业、上实发展涨幅居前。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 .....	- 6 -
3、基本面回顾 .....	- 10 -
3.1 40 个大中城市一手房成交分析（18/12/01-18/12/07） .....	- 10 -
3.3 15 大中城市住宅可售套数分析（2018-12-07） .....	- 13 -
3.4 14 个大中城市二手房成交分析（18/12/01-18/12/07） .....	- 15 -
4、投资建议及风险提示 .....	- 17 -

## 图表目录

图表 1: 一手房成交面积环比增速（周数据） .....	- 10 -
图表 2: 一手房成交面积同比增速（周数据） .....	- 10 -
图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速 .....	- 10 -
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） .....	- 11 -
图表 5: 合计可售套数及去化周期（按面积） .....	- 13 -
图表 6: 一线城市可售套数及去化周期（按面积） .....	- 13 -
图表 7: 二线城市可售套数及去化周期（按面积） .....	- 13 -
图表 8: 三线城市可售套数及去化周期 .....	- 13 -
图表 9: 15 大中城市库存量数据分析（套数：万套，面积：万平方米） .....	- 14 -
图表 10: 二手房成交面积环比增速（周数据） .....	- 15 -
图表 11: 二手房成交面积同比增速（周数据） .....	- 15 -
图表 12: 主要城市二手房本周成交面积环比增速 .....	- 16 -
图表 13: 14 大中城市二手房详细成交数据（套数：万套，面积：万方） .....	- 16 -

## 1、行业要闻

- **12月广州将继续加大推地力度，计划推出23宗商住地块，起拍总金额超542亿元（每日经济新闻）**

临近年底，广州土地供应距离完成全年计划尚有差距，因而最后两月广州开始加大推地力度。广州房产发布的数据显示，11月，广州共成功出让12宗地块，总成交金额为183.6亿元。12月，广州将继续加大推地力度。截至目前，广州计划于12月推出23宗商住地块，起拍总金额超542亿元。这意味着，如上述计划于12月拍卖的土地均成功出让，广州最后两月的卖地金额将高达725.6亿元，占广州全年土地出让金额的近七成。

- **天津市中心城区最后一个规模较大的棚户区丁字沽平房片区棚户区改造项目于12月1日正式启动（天津北方网）**

11月1日上午9时，天津市中心城区最后一个规模较大的棚户区——丁字沽平房片区棚户区改造项目正式启动。

丁字沽平房片区位于红桥区与北辰区交界处，东至勤俭道，南至丁字沽一号路，西至咸阳北路，北至丁字沽北大街规划快速路（不含四至范围内的住宅楼房），总面积12.13万平方米，共涉及四大片、6600户居民。

- **石家庄：明确农户承包土地经营权、林权、“四荒”使用权等13类农村产权可入场交易（长城网）**

近日，石家庄市政府出台《石家庄市农村产权交易管理暂行办法》，对农村产权交易市场的定位、交易方式和程序、监管等进行了规范，明确农户承包土地经营权、林权、“四荒”使用权等13类农村产权可入场交易。

- **土地流标创纪录，前11月一二线城市宅地流标数增143%（上海证券报）**

今年前11个月土地流标刷新纪录。根据中原地产研究中心数据，截至11月29日，一二线城市住宅土地流标282宗，同比增长143%，且是近6年来最高纪录。数据还显示，10月以来一二线城市住宅土地流标依然较高，且已成交住宅土地基本以底价成交为主。

不仅仅是一二线城市，三四线城市土地流标也处于高位。中原地产研究中心数据显示，截至目前，三四线城市流标住宅土地944宗（2017年为766宗）。

- **青海省5部门联合下发通知，要求房地产开发企业3个月内不得调高商品房销售价格（新京报）**

据青海日报报道，青海省住房城乡建设厅、省发展改革委、省工商行政管理局、省统计局、国家统计局青海调查总队近日联合下发通知，要求各地各有关部门进一步加强协作，规范商品房交易管理工作，促进青海省房地产市场平稳健康高质量发展。

《通知》要求，各地要切实加强商品房价格监管和住房价格统计监测工作。经价格监督部门审核备案后，房地产开发企业3个月内不得调高商品房销售价格。3个月后需要调高销售价格备案的，应重新申报审核备案。

- **河南郑州16亿挂牌4块地，均设最低投资总额（观点地产网）**

12月4日，河南郑州市国土资源局挂牌4宗地块，总出让面积为15.23万平方米，总起价为15.73亿元。四块地均设置了最低投资总额。此外，其中三块地设置了熔断价格。

- **北京新建住宅年内成交逾2.2万套，成交均价不足5万元（证券日报）**

2018年1月份-11月份，北京住宅（普通商品房住宅+别墅）新增供应37787套，同比上涨56%；成交22014套，下降3%；成交面积290.78万平方米，下降14%。

■ **合肥将竞价出让12宗涉宅地块，宗地总面积955.32亩，总起价约52.69亿元（观点地产网）**

12月5日，合肥市于次日共有12宗涉宅地块竞价出让，其中有三宗位于瑶海区，蜀山、高新、滨湖、包河四个区各有两宗，一宗位于长丰区，12宗土地的总面积为955.32亩，总起价约为52.69亿元。

■ **西安成为过去一年内地房价涨幅最快城市（中新网）**

胡润研究院携手不动产管理机构斯维登集团6日联合发布的《斯维登置业·胡润2018上半年全球房价指数》显示，截至2018年6月过去一年，受各地限购政策影响，中国各大城市的房价涨幅明显放缓。

指数显示，西安房价在过去一年中以11.8%涨幅，成为唯一一个进入全球房价涨幅前10的中国城市，比去年上升10位。另外在全球房价上涨前50的排名中，徐州、洛阳、温州和宁波成为新增的四个中国内地城市。

而一线城市中，北京、上海和广州均跌出全球房价上涨前50名，胡润表示：“今年下半年前4个月，上海、深圳房价呈微幅下跌，北京基本维持稳定，广州同比平均涨幅3.5%。二三线城市基本保持和上半年持平的涨幅。”

■ **杭州国有土地房屋征收项目中，货币化安置的居民户数比例从去年的55%下降到了今年的43%（钱江晚报）**

今年7月5日，钱报记者敏锐捕捉到杭州货币化安置产生的变化，以《杭州货币化安置比例正在下降》为题进行了报道。

时隔5个月，记者从相关部门拿到数据，在杭州国有土地房屋征收项目中，选择货币化安置的居民户数比例，从去年的55%下降到了今年的43%。

■ **广州10宗地块10分钟拍出259.6亿，8宗地块底价成交（观点地产网）**

12月6日，广州共出让10宗经营性用地，其中8宗底价成交，而广州地铁以总金额近135亿元斩获两宗“巨无霸”综合体地块，总面积46.5万平方米，成为最大赢家；荔湾今年出让的唯一一宗宅地底价成交，楼面价24113元/m<sup>2</sup>，成为当日单价最高的地块；而番禺再度“回炉”的两宗限价地，分别被保利和广州智联汽车小镇投资发展有限公司以底价拿下，楼面价7627元/m<sup>2</sup>。此外，三地连拍的花都湖，则成功引入越秀和珠实，楼面价最高16040元/m<sup>2</sup>。

■ **深汕合作区6.8亿元挂牌宅地，须投资4.8亿建文化设施（观点地产网）**

12月7日，深圳市土地房产交易中心挂牌一宗深汕特别合作区的居住用地出让信息，地块起始价6.84亿元，要求投资不低于4.8亿元建设文化设施。

■ **戴德梁行北中国区高级董事严区海：一线城市写字楼平均空置率10%，二线最高达50%（21世纪报）**

严区海指出，2008年中国甲级写字楼存量1000万平方米，2008年到2018年十年间，每年平均供应量是500万平方米，2018年的存量为6100万平方米。同时，下一个五年的增长速度并未放缓，平均新增存量将达到670万平方米/每年。一线城市平均空置率是10.2%，其中广州5.6%，

北京 7.9%。而二线城市是 25.1%，最严重的城市可以达到 45%-50%。

■ **截至 11 月份，百城新建住宅均价涨幅普遍回落，土地流拍数量创新纪录（经济参考报）**

根据中国房地产指数系统对全国 100 个城市的全样本调查数据显示，11 月，百城新建住宅均价为 14641 元/平方米，环比上涨 0.27%，涨幅较 10 月回落近 0.2 个百分点。

从具体城市来看，百城中 11 月有 31 个城市新建住宅价格环比下跌，下跌城市数量较 10 月增加 12 个；其中三四线城市价格调整范围最广，下跌城市数量较 10 月增加 9 个至 21 个。二手房方面，11 月十大城市二手房均价为 39012 元/平方米，环比下跌 0.38%，跌幅较 10 月扩大 0.35 个百分点，其中除南京挂牌价相对平稳外，其余 9 个城市近几个月二手房价格均呈连续下调或间断性震荡趋势。

## 2、公司要闻

- **【新城控股】**(1)截至2018年11月30日,公司通过集中竞价方式累计回购公司股份数量为5,529,147股,占公司公告本次回购预案时总股本的比例为0.24%,占当前公司总股本的比例为0.25%。(2)11月份公司实现合同销售金额约172.26亿元,销售面积约145.06万平方米。1-11月累计合同销售金额约1,985.65亿元,比上年同期增长88.58%;累计销售面积约1,591.25万平方米,比上年同期增长106.18%。公司近期新增土地8块,合计土地价款约34.46亿元。(3)公司第一期限制性股票激励计划首次授予的限制性股票共10,740,000股将于2018年12月13日解禁。
- **【美好置业】**截至2018年11月30日,公司累计回购股份数量为25,804,326股,占公司总股本的比例为1.0081%,最高成交价为2.51元/股,最低成交价为1.99元/股,支付的总金额为57,834,079.17元。
- **【华发实业】**公司拟以名下12个项目公司的购房尾款收益权作为基础资产,通过广东金融资产交易中心发起设立“广金中心—华发股份购房尾款收益权系列产品”(暂定名)进行融资。发行规模不超过人民币30亿元,融资期限为1年。
- **【万科A】**(1)2018年11月30日,钜盛华将持有并质押给平安证券股份有限公司的万科23,720,215股无限售流通A股办理解除质押,本次解除质押占公司总股本的比例为0.21%。(2)2018年1-11月份公司累计实现合同销售面积3,599.0万平方米,合同销售金额5,439.5亿元。2018年11月公司实现合同销售面积355.6万平方米,合同销售金额583.2亿元。10月份销售简报披露以来,公司新增加项目14个,总建筑面积391.9万平方米,土地总价款140.51亿元;新增物流地产项目2个,合计权益价款1.46亿元。
- **【中华企业】**(1)公司拟向上海地产集团发行股份和现金购买其所持有的中星集团100%股权,标的资产评估值为1,747,214.67万元,公司向华润置地控股、平安不动产非公开发行股份募集本次资产重组配套资金。(2)公司控股股东上海地产集团自2018年7月14日增持计划披露起6个月内,累计增持比例不超过公司募集配套资金非公开发行前总股本(即4,706,700,832股)的2%(含已增持的股份),累计增持金额不低于2亿元。
- **【市北高新】**公司拟以34,680.76万元的价格向公司控股子公司上海市北祥腾投资收购其持有的上海垠祥置业34.62%的股权和相应债权。
- **【卧龙地产】**截至2018年12月3日,公司通过集中竞价方式累计回购股份数量为25,814,916股,占公司目前总股本的比例为3.55%,成交的最高价为4.43元/股,成交的最低价为3.69元/股,支付的总金额为109,001,432.76元。
- **【碧桂园】**截止11月30日,公司实现归属本公司股东权益的合同销售金额约4897.4亿元,同比增长29.52%,合同销售建筑面积约5246万平方米,同比增长22.31%。
- **【上实城市开发】**公司的子公司上海城开以6.491亿元竞得上海闵行区吴泾镇紫竹科学园区47383.3平方米地块,地块用途为租赁用地。
- **【苏宁环球】**截止至2018年11月30日,公司以集中竞价交易方式共

计回购公司股份 3,653,000 股，占公司总股本的 0.12%，最高成交价为 3.22 元/股，最低成交价为 3.13 元/股，支付的总金额为 11,617,864.00 元（不含交易费用）。

- **【上海临港】**公司通过向交易对方发行股份及支付现金的方式购买其持有的合资公司 65% 股权、高科技园公司 100% 股权、科技绿洲公司 10% 股权、南桥公司 45% 股权、双创公司 15% 股权、华万公司 55% 股权，公司向包括普洛斯、建工投资、东久投资在内的不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金。
- **【时代中国控股】**截止 11 月 30 日，公司实现合同销售金额约 538.18 亿元，同比增长 29.52%，合同销售建筑面积约 372.6 万平方米。11 月公司合同销售金额约 61.5 亿元，合同销售建筑面积 41 万平方米。
- **【中国奥园】**，2018 年 1-11 月公司实现签约金额 738.9 亿元，同比增长 115%。11 月签约金额 63.6 亿元，同比增长 47%。
- **【雅居乐】**2018 年 1-11 月，公司累计实现合同销售金额约 890.6 亿元，合同销售建筑面积约 689.7 万平方米，平均预售价每平米 12914 元。11 月公司合同销售金额 107.8 亿元，合同销售建筑面积 85.7 万平方米，平均预售价每平米 12576 元。
- **【富力地产】**公司将发行不超过 805,591,836 股新 H 股，每股面值 0.25 元。发行将以配售方式但不限于配售方式进行。
- **【中国恒大】**2018 年 1-11 月，公司累计实现合同销售金额约 5352.1 亿元，合同销售建筑面积约 5088.4 万平方米，平均预售价每平米 10518 元。11 月公司合同销售金额 340.7 亿元，合同销售建筑面积 326.6 万平方米，平均销售价每平米 10431 元。
- **【世茂房地产】**2018 年 1-11 月，公司累计实现合同销售金额约 1551.3 亿元，同比增长 75%；合同销售建筑面积约 938.82 万平方米，同比增长 77%；平均预售价每平米 16524 元。11 月公司合同销售金额 191 亿元，同比增长 89%；合同销售建筑面积 110.95 万平方米，同比增长 77%；平均预售价每平米 17214 元。
- **【华远地产】**截止 2018 年 11 月 30 日，公司于 2018 年度内累计新增借款为 47.78 亿元，主要包括金融机构借款以及新增合并范围内子公司的存续金融机构借款，超过本公司 2017 年末经审计净资产的 60%。
- **【光大嘉宝】**(1) 公司发行了 2018 年度第四期非公开定向债务融资工具，实际发行金额 4 亿元，发行利率 5.84%，期限为 2+1 年。(2) 公司拟面向合格投资者公开发行不超过人民币 9.6 亿元的公司债券，期限不超过 5 年。
- **【佳兆业集团】**佳兆业物业公司将于 2018 年 12 月 6 日在香港联交所主板上市，股份代号 2168，最终发行价每股 9.38 元。
- **【合景泰富集团】**公司 11 月公司实现预售金额 65.14 亿元，同比增长 69.4%。实现预售面积 38.2 万平米，同比增长 117%。
- **【宝龙地产】**2018 年 1-11 月，公司累计实现合同销售金额约 375.24 亿元，同比增加 106.6%；合同销售建筑面积约 253.02 万平方米，同比增加 85.7%。11 月公司合同销售金额 43.72 亿元，合同销售建筑面积 33.74 万平方米。
- **【融创中国】**公司 2018 年 1-11 月份累计合同销售金额约 4201.5 亿元，同比增长 39%；累计销售面积约 2758.8 万平方米，合约销售均价为

15230 元/平方米。11 月份公司实现新增预定销售金额 463.6 亿元，合同销售面积约 308.1 万平米，合同销售均价每平方米约 14580 元。

- **【银亿股份】**公司控股股东银亿控股信用账户被动减持公司 7134129 股，减持均价为 3.79 元，占总股本比例的 0.18%。
- **【华夏幸福】**(1) 截至 2018 年 11 月 30 日公司借款余额为 1,259.87 亿元。2018 年 1-11 月累计新增借款金额为 154.44 亿元，占 2017 年末净资产的 21.74%。(2) 近期公司对外投资情况：下属子公司新设子公司 7 家，投资额共计 18000 万元；对下属 2 家子公司增资共计 49000 万元。(3) 公司 11 月竞得土地面积合计为 110,182.70 平方米，成交金额合计为 220,819,160 元。(3) 公司控股股东华夏控股将其持有的本公司 48,500,000 股无限售流通股办理股票质押式回购交易业务，质押股份占本公司总股本的 1.61%。
- **【市北高新】**截至 2018 年 11 月 30 日，公司本年新增借款 348,975.01 万元，占公司 2017 年末净资产的 56.97%，公司借款余额为 820,137.79 万元。
- **【中交地产】**中交房地产集团拟吸收合并全资子公司中住地产，此次合并完成后，中交地产集团将承继中住地产直接持有的本公司 237,690,352 股股份（占我司股份总数的 53.32%）。
- **【中骏集团控股】**2018 年 1-11 月，公司累计实现合同销售金额约 465.41 亿元，同比增加 63%；合同销售建筑面积约 374.49 万平方米，同比增加 140%。11 月合同销售金额 73.20 亿元，同比增长 140%；合同销售建筑面积 64.22 万平方米，同比增长 257%。
- **【中国海外宏洋集团】**公司 11 月公司实现销售金额 28.14 亿元，实现销售面积 22.53 万平米。2018 年 1-11 月，公司累计实现合同销售金额约 485.83 亿元，合同销售建筑面积约 385.36 万平方米。
- **【中国海外发展】**(1) 2018 年 1-11 月，公司累计实现合同销售金额约港币 2728.37 亿元，；合同销售建筑面积约 1469.85 万平方米。11 月公司合同销售金额港币 219.39 亿元，合同销售建筑面积 108.2 万平方米。(2) 11 月公司在青岛、广州、福州收购 4 个地块，合计建面约 47.48 万平方米，土地出让金合计 34.32 亿元人民币。
- **【旭辉集团】**(1) 2018 年 1-11 月公司实现销售金额 1308.6 亿元，实现销售面积 818.44 万平米，合同销售均价每平方米 16000 元。11 月公司累计实现合同销售金额约 130.0 亿元，合同销售建筑面积约 76.47 万平方米，合同销售均价每平方米 17000 元。(2) 公司将回购于 2019 年到期的 18.79 亿港元的零息有担保可转债。
- **【绿城中国】**2018 年 1-11 月公司实现销售金额 1334 亿元，实现销售面积 694 万平米。11 月公司累计实现合同销售金额约 112 亿元，合同销售建筑面积约 43 万平方米，合同销售均价每平方米 26299 元。
- **【金地集团】**(1) 2018 年 11 月公司实现签约面积 75.6 万平方米，同比上升 55.31%；实现签约金额 143.9 亿元，同比上升 52.20%。1-11 月公司累计实现签约面积 713.1 万平方米，同比上升 8.43%；累计签约金额 1336.9 亿元，同比上升 10.32%。(2) 公司近期新增项目 6 个，总计容建筑面积 62.53 万平方米，总地价 77.44 亿元。
- **【绿地控股】**2018 年 11 月，公司新增房地产项目 6 个，总计容建筑面积 215.21 万平方米，总地价 27.4 亿元。



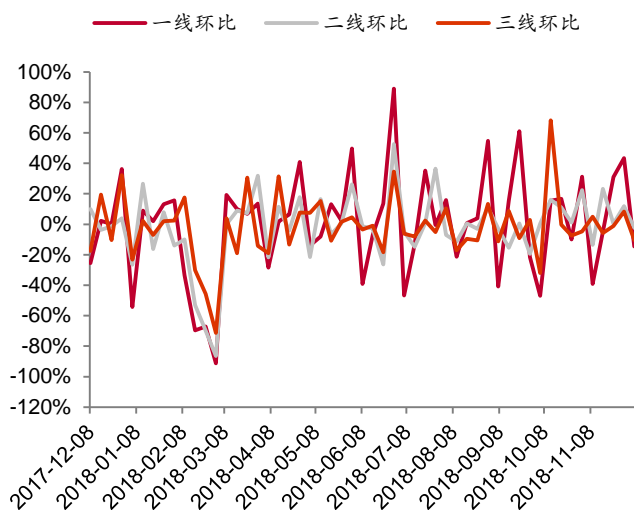
- **【越秀地产】**2018年1-11月，公司累计实现合同销售金额约464.75亿元，同比增加29%；合同销售建筑面积约219.52万平方米，同比增加9%。11月公司合同销售金额25.83亿元，同比下降35%；合同销售建筑面积12.65万平方米，同比下降28%。
- **【龙光地产】**公司11月公司实现合同销售金额50.2亿元，同比增长55%；合同销售面积47.5万平米；合同销售单价每平方米10386元。2018年1-11月，公司累计实现合同销售金额约648.9亿元，同比增长70.1%，合同销售建筑面积约381.9万平方米。
- **【中国金茂】**公司向中国银行间市场申请发行的100亿无担保中期票据已获得注册。
- **【蓝光发展】**(12月4日)成交价4.76元/股，成交量567万股，相对于当日收盘价折价10.36%。(12月7日)成交价4.63元/股，成交量908.07万股，相对于当日收盘价折价10.27%。
- **【中洲控股】**(12月4日)成交价12.09元/股，成交量3182.15万股，相当于当日收盘价无折价。
- **【华夏幸福】**(12月5日)成交价23.6元/股，成交量13.61万股，相对于当日收盘价折价14.37%。
- **【阳光股份】**(12月7日)成交价4.84元/股，成交量470万股，相对于当日收盘价折价0.21%。

### 3、基本面回顾

#### 3.1 40个大中城市一手房成交分析（18/12/01-18/12/07）

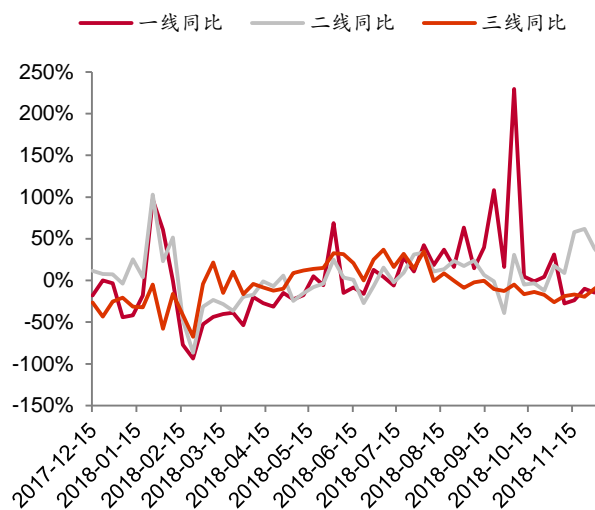
- 本周中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积528.43万方，环比增速-6.12%，同比增速11.98%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-14.56%，-2.44%，-10.26%；同比增速分别为-2.34%，22.64%，-2.24%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



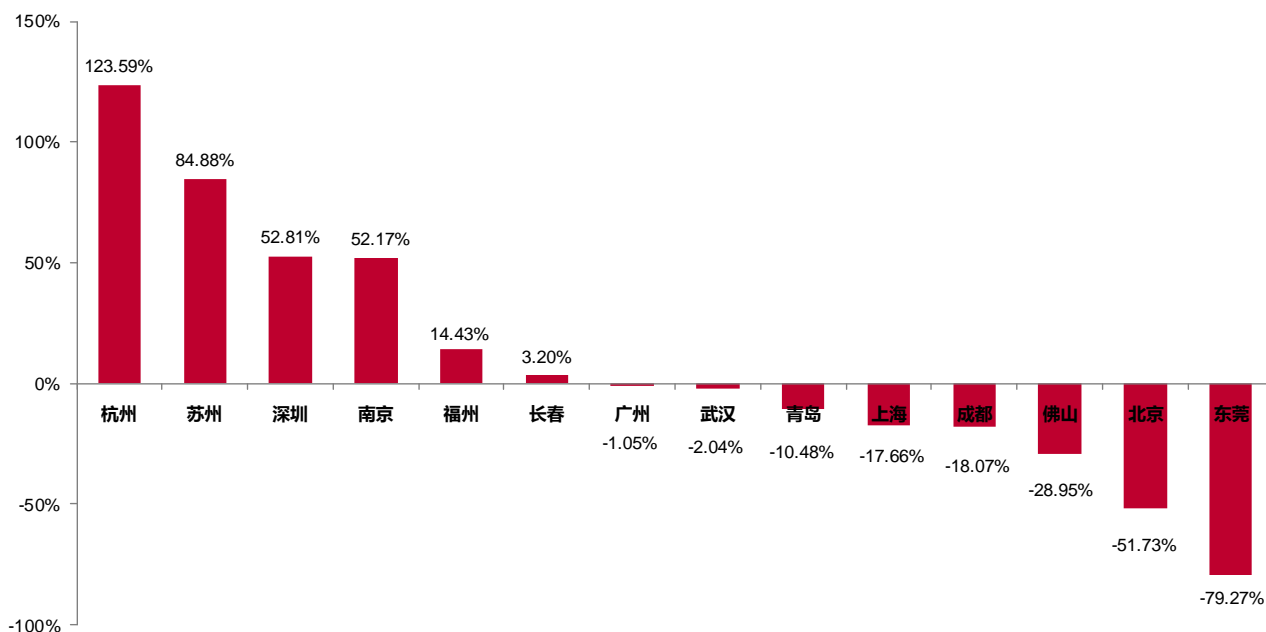
来源：Wind，中泰证券研究所

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	18/12/01-18/12/07	环比	同比	
合计		套数	4.89	-7.07%	11.61%	
		面积	528.43	-6.12%	11.98%	
一线城市		套数	0.64	-9.35%	-5.43%	
		面积	64.62	-14.56%	-2.34%	
二线城市		套数	3.01	-3.19%	23.29%	
		面积	331.10	-2.44%	22.64%	
三线城市		套数	1.23	-14.34%	-1.89%	
		面积	132.71	-10.26%	-2.24%	
环渤海	北京	套数	0.07	-51.04%	-52.27%	
		面积	7.88	-51.73%	-50.63%	
	青岛	套数	0.24	-11.23%	-20.27%	
		面积	28.66	-10.48%	-13.79%	
长三角	上海	套数	0.27	-7.14%	-16.04%	
		面积	24.62	-17.66%	-13.60%	
	杭州	套数	0.23	123.51%	1.84%	
		面积	26.16	123.59%	0.62%	
	南京	套数	0.28	39.55%	14.08%	
		面积	35.81	52.17%	19.74%	
	宁波	套数	0.07	-2.90%	33.80%	
		面积	8.15	-9.69%	40.12%	
	苏州	套数	0.28	99.86%	58.42%	
		面积	34.93	84.88%	65.62%	
	无锡	套数	0.06	-52.95%	-52.10%	
		面积	7.68	-50.29%	-51.33%	
	扬州	套数	0.07	1101.69%	-19.71%	
		面积	8.10	988.54%	-25.23%	
	常州	套数	0.16	-40.38%	7.39%	
		面积	9.66	-10.61%	4.55%	
	安庆	套数	0.04	-15.43%	351.65%	
		面积	5.04	-13.51%	374.34%	
	淮安	套数	0.10	-18.10%	28.03%	
		面积	11.24	-16.39%	32.56%	
	连云港	套数	0.09	20.70%	-13.93%	
		面积	10.06	13.23%	-10.83%	
	温州	套数	0.07	-46.18%	43.06%	
		面积	9.00	-45.79%	35.10%	
	镇江	套数	0.09	-41.09%	-43.96%	
		面积	9.66	-44.21%	-43.44%	
	芜湖	套数	0.01	-30.83%	-83.16%	
		面积	1.18	6.38%	-77.01%	
	金华		套数	0.02	21.72%	27.51%

	台州	面积	2.44	24.51%	74.24%
		套数	---	---	---
	江阴	面积	---	---	---
		套数	0.02	-48.24%	-55.32%
	泰安	面积	3.06	-45.12%	-59.72%
		套数	0.04	-19.00%	-25.57%
	盐城	面积	3.78	-6.89%	-33.83%
		套数	0.04	-26.27%	-27.04%
珠三角	广州	套数	0.22	0.82%	47.46%
		面积	23.55	-1.05%	54.04%
	深圳	套数	0.08	44.89%	32.28%
		面积	8.57	52.81%	33.36%
	佛山	套数	0.45	-24.63%	85.42%
		面积	35.03	-28.95%	64.88%
	东莞	套数	0.03	-77.58%	-66.60%
		面积	3.33	-79.27%	-69.96%
	惠州	套数	0.06	-12.02%	-8.79%
		面积	6.84	-16.15%	-0.48%
	江门	套数	0.01	0.93%	-64.50%
		面积	1.15	-5.44%	-67.39%
中西部	武汉	套数	0.51	-4.39%	-7.52%
		面积	57.15	-2.04%	-0.08%
	南昌	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	成都	套数	0.51	-16.93%	393.13%
		面积	57.53	-18.07%	370.85%
	岳阳	套数	0.02	-49.59%	-25.00%
		面积	2.29	-50.04%	-26.20%
	襄阳	套数	0.03	-5.21%	2.11%
		面积	3.52	3.10%	11.28%
南宁	套数	0.23	51.10%	97.31%	
	面积	25.06	49.46%	106.57%	
其他	福州	套数	0.07	11.36%	67.32%
		面积	7.57	14.43%	75.76%
	泉州	套数	0.08	13.51%	358.18%
		面积	8.59	14.80%	314.67%
	莆田	套数	0.01	-43.81%	-31.35%
		面积	1.67	-57.85%	-25.34%
	长春	套数	0.28	9.74%	100.71%
		面积	29.10	3.20%	89.85%
	吉林	套数	0.05	-17.61%	12.09%
		面积	5.06	-13.49%	29.19%

牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.00	-85.61%	-92.12%
	面积	0.48	-86.53%	-92.41%

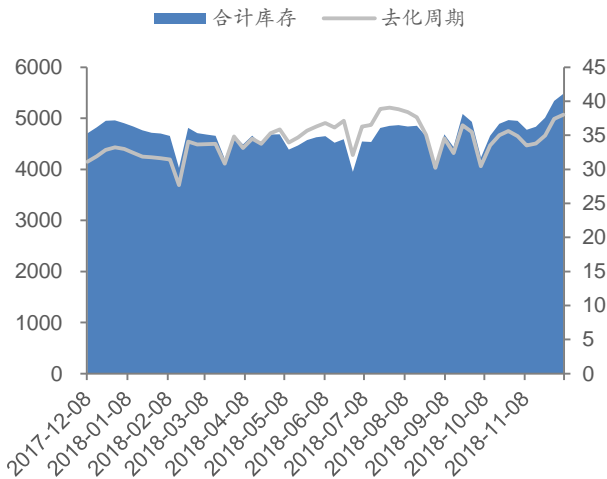
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

### 3.2 15大中城市住宅可售套数分析（2018-12-07）

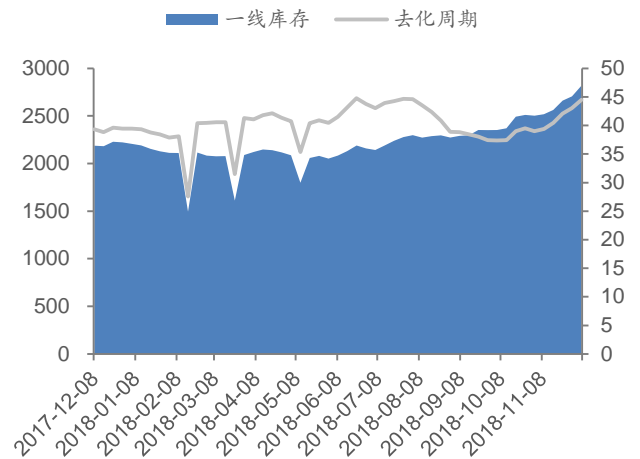
- 本周中泰跟踪的15个大中城市住宅可售面积合计5479.29万方，环比增速2.59%，去化周期36.52周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为4.11%，0.96%，1.36%。一线、二线、三线去化周期分别为44.47周，29.60周，33.20周。

图表 5：合计可售套数及去化周期（按面积）



来源：Wind，中泰证券研究所

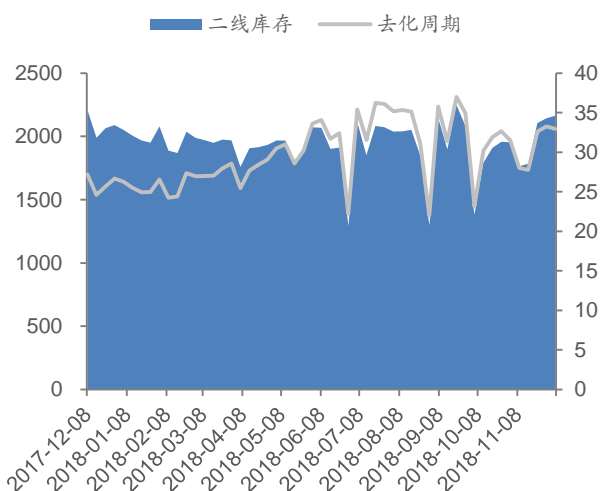
图表 6：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



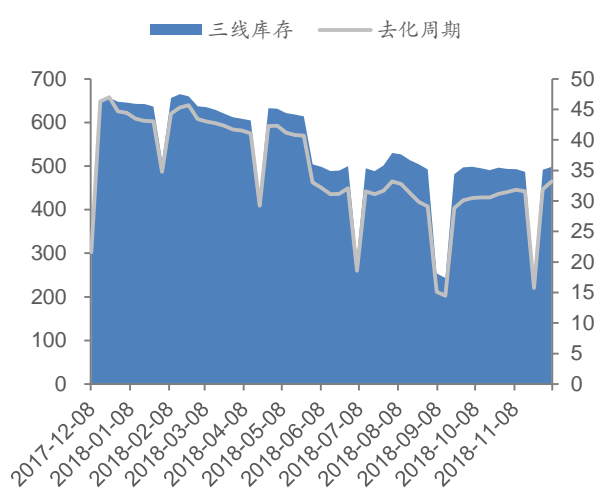
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 7：二线城市可售套数及去化周期（按面积）

图表 8：三线城市可售套数及去化周期



来源: Wind, 中泰证券研究所



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 9: 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	2018-11-30	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	43.21	3.15%	17.46%	144.02	36.52
		面积	5479.29	2.59%	16.42%		
一线城市		套数	23.22	4.75%	32.01%	63.35	44.47
		面积	2817.30	4.11%	28.79%		
二线城市		套数	16.67	1.37%	0.02%	65.66	29.60
		面积	2163.69	0.96%	-1.98%		
三线城市		套数	3.32	1.23%	31.25%	15.01	33.20
		面积	498.30	1.36%	59.90%		
环渤海	北京	套数	7.57	5.42%	39.80%	10.87	84.56
		面积	919.10	4.06%	39.80%		
长三角	上海	套数	4.87	9.07%	54.93%	26.69	25.25
		面积	673.99	7.30%	39.45%		
	杭州	套数	2.35	0.80%	-8.11%	18.80	16.24
		面积	305.40	0.94%	-7.33%		
	南京	套数	3.09	2.50%	30.28%	15.56	23.70
		面积	368.88	2.97%	28.16%		
	苏州	套数	4.96	-2.45%	7.33%	18.67	37.68
		面积	703.53	-2.09%	4.78%		
	宁波	套数	2.22	4.17%	32.16%	8.57	34.66
		面积	296.95	3.59%	37.90%		
江阴	套数	1.44	0.15%	---	6.68	37.15	
	面积	248.09	0.83%	---			

珠三角	广州	套数	7.12	2.96%	18.40%	19.69	43.59
		面积	858.39	2.98%	17.74%		
	深圳	套数	3.66	1.52%	21.27%	6.09	60.05
		面积	365.82	1.28%	15.19%		
	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	2.33	4.41%	63.72%	4.05	66.33
		面积	268.75	2.17%	50.09%		
	厦门	套数	1.71	4.21%	29.16%	---	---
		面积	220.18	2.89%	13.71%		
	莆田	套数	1.88	2.08%	34.72%	2.76	90.82
		面积	250.21	1.90%	34.03%		

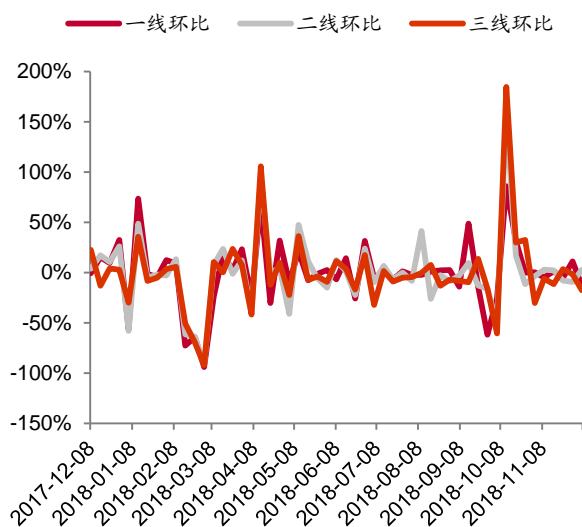
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门，合计7个城市；三线城市包括：惠州、九江、江阴、莆田，合计4个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

### 3.3 14个大中城市二手房成交分析（18/12/01-18/12/07）

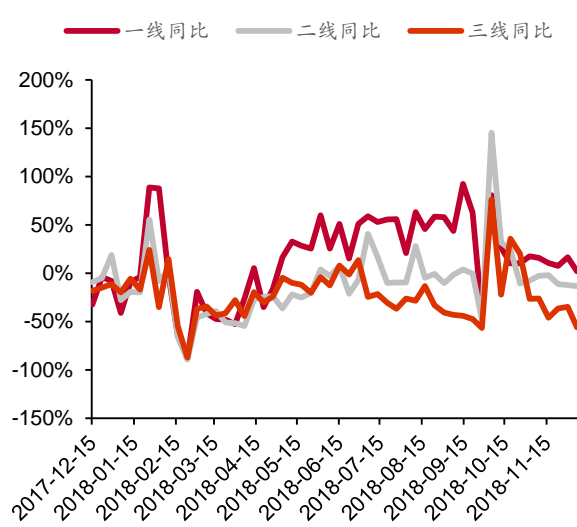
- 本周中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积86.12万方，环比增速-5.61%，同比增速-18.03%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-13.07%，2.63%，-17.66%；同比增速分别为2.01%，-13.36%，-56.13%。

图表 10：二手房成交面积环比增速（周数据）



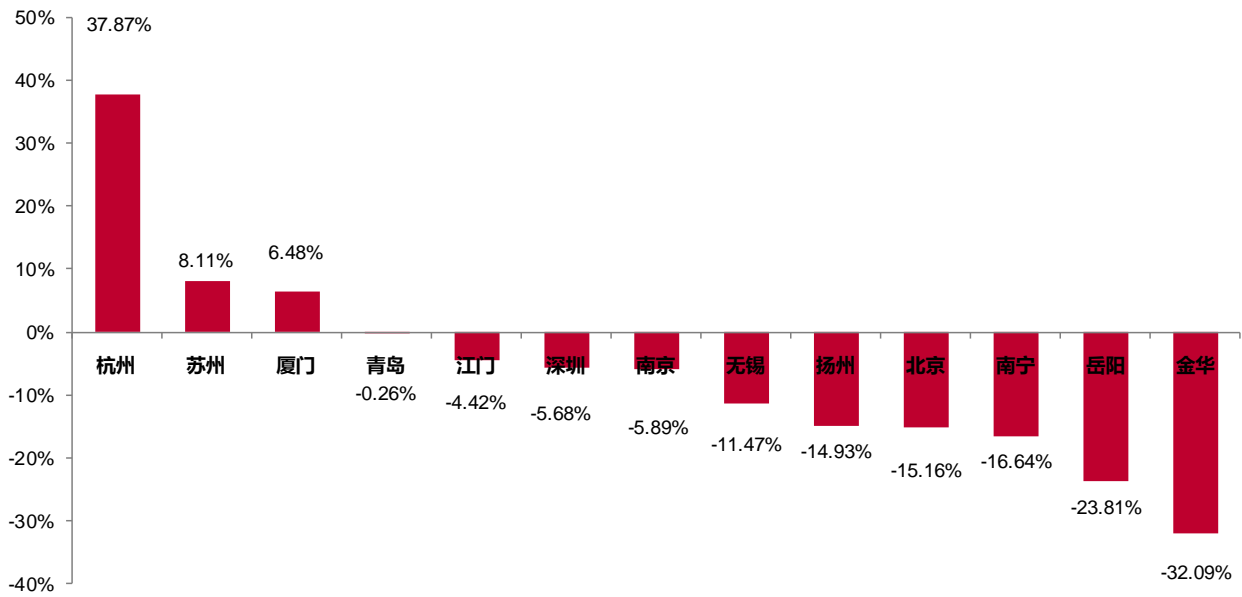
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 11：二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 12: 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 13: 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	18/11/24-18/11/30	环比	同比
合计		套数	0.92	-7.33%	-17.80%
		面积	86.12	-5.61%	-18.03%
一线城市		套数	0.32	-15.27%	-0.25%
		面积	28.69	-13.07%	2.01%
二线城市		套数	0.51	2.12%	-14.18%
		面积	47.96	2.63%	-13.36%
三线城市		套数	0.10	-21.65%	-54.73%
		面积	9.47	-17.66%	-56.13%
环渤海	北京	套数	0.24	-17.45%	22.39%
		面积	21.83	-15.16%	25.29%
	青岛	套数	0.06	-2.36%	-49.70%
		面积	5.30	-0.26%	-46.49%
长三角	杭州	套数	0.05	33.09%	-45.50%
		面积	4.86	37.87%	-46.27%
	南京	套数	0.11	-6.93%	-20.88%
		面积	9.33	-5.89%	-23.30%
	无锡	套数	0.08	-9.40%	-7.87%
		面积	7.75	-11.47%	-11.98%
	苏州	套数	0.16	7.77%	39.27%
		面积	16.36	8.11%	43.07%
	扬州	套数	0.02	-9.95%	-53.59%
		面积	1.55	-14.93%	-54.81%
金华	套数	0.01	-30.51%	-62.27%	



		面积	1.36	-32.09%	-63.86%
	张家港	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
珠三角	深圳	套数	0.08	-8.03%	-35.69%
		面积	6.86	-5.68%	-35.89%
	江门	套数	0.02	-16.97%	-20.90%
		面积	2.25	-4.42%	-20.90%
中西部	南宁	套数	0.03	-25.33%	-52.05%
		面积	2.96	-16.64%	-47.87%
	岳阳	套数	0.01	-25.13%	-19.66%
		面积	1.35	-23.81%	-21.10%
其他	厦门	套数	0.05	9.31%	25.48%
		面积	4.36	6.48%	9.01%

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 0.37%，个股方面，南国置业、上实发展涨幅居前。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。