

全国首套房贷利率 23 个月以来首次下降



川财证券
CHUANCAI SECURITIES

——房地产周报 (20190113)

核心观点

❖ **川财周观点:** 融 360 大数据显示, 2018 年 12 月份, 全国首套房贷款平均利率为 5.68% (相当于基准利率 1.159 倍), 环比 11 月份下降 0.53%, 这是全国首套平均利率 23 个月以来首次出现下降。分城市来看, 2018 年 12 月共有 17 个城市首套利率均值出现回调, 北上广深以及多数热门二线城市首套利率均值均有不同程度下降; 而一个月前四个一线城市中仅有广州、深圳首套利率回调。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:** 本周上证综指上涨 1.55%, 收报于 2553.83 点。川财地产金融指数本周涨 0.06%, 成分股 ST 新梅、海航投资和苏州高新周涨幅居前, 分别为 13.95%、8.84% 和 8.00%。与之相比, 嘉凯城、华鑫股份、天业股份周跌幅居前, 分别下跌 5.22%、4.77% 和 4.65%。

❖ **关键指标:** 30 大中城市本周商品房成交面积为 226.97 万平方米, 环比增加了 31.95 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 38.3 万平方米, 环比增加了 9.45 万平方米; 二线城市商品房成交面积为 114.66 万平方米, 环比增加了 19.74 万平方米; 三线城市商品房成交面积为 74.01 万平方米, 环比增加了 2.76 万平方米。

行业动态

中国指数研究院分析指出, 2018 年一线城市土地供应回落, 成交方面各指标均降。上海、广州全年土地出让金走高, 北京、深圳收金同比下降四成。二线城市土拍政策不断完善, 土地供应与成交面积于 2017 年上行, 收金及均价同比回落, 溢价率各季度均同比下降, 土地市场总体保持稳定。三四线城市承接热点城市需求外溢, 供地面积同比增幅领先, 成交量及收金同比走高, 溢价率下滑过半。(华夏时报)

公司动态

阳光城(000671): 2018 年, 公司实现签约金额 1628.56 亿元, 权益金额 1183.25 亿元; 实现签约面积 1266.38 万平方米, 权益面积 895.11 万平方米。2018 年 12 月, 公司共计获得 4 个土地项目, 新增计容面积 45.73 万平方米, 需按权益承担对价款 12 亿元。

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 | 2019/1/13

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
3.1 30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
3.3 2017年以来北上广深商品住宅成交情况.....	7
四、行业动态：多地调整公积金提取政策.....	8
五、公司动态：阳光城2018年签约金额突破1600亿.....	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大数据显示,2018年12月份,全国首套房贷款平均利率为5.68%(相当于基准利率1.159倍),环比11月份下降0.53%,这是全国首套平均利率23个月以来首次出现下降。分城市来看,2018年12月共有17个城市首套利率均值出现回调,北上广深以及多数热门二线城市首套利率均值均有不同程度下降;而一个月前四个一线城市中仅有广州、深圳首套利率回调。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。

二、市场表现

本周上证综指上涨1.55%,收报于2553.83点。川财地产金融指数本周涨0.06%,成分股ST新梅、海航投资和苏州高新周涨幅居前,分别为13.95%、8.84%和8.00%。与之相比,嘉凯城、华鑫股份、天业股份周跌幅居前,分别下跌5.22%、4.77%和4.65%。

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
600732.SH	ST新梅	5.56	13.93	23.01	23.01
000616.SZ	海航投资	2.71	8.84	12.45	12.45
600736.SH	苏州高新	5.67	8.00	7.79	7.79
000090.SZ	天健集团	4.99	7.31	8.48	8.48
000897.SZ	津滨发展	2.53	6.75	8.58	8.58
002077.SZ	大港股份	4.17	6.38	9.45	9.45
600696.SH	*ST匹凸	5.69	6.36	16.12	16.12
600393.SH	粤泰股份	2.35	6.33	10.85	10.85
600647.SH	同达创业	13.18	5.78	10.94	10.94
600657.SH	信达地产	4.24	5.74	7.89	7.89

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

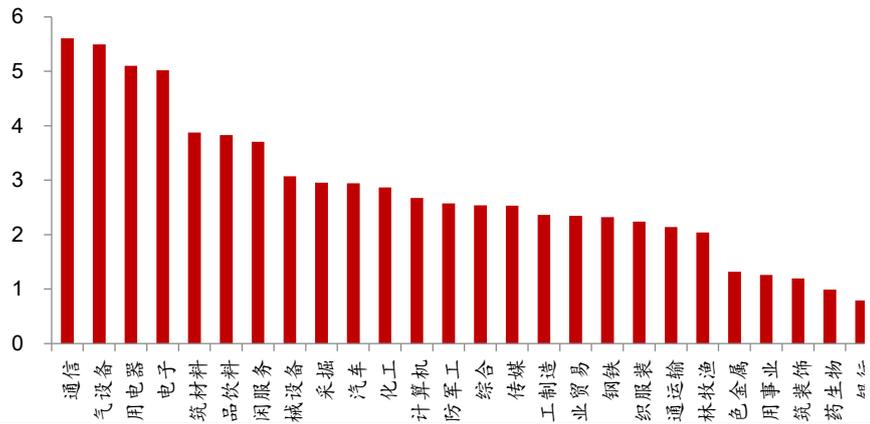
代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
000918.SZ	嘉凯城	7.08	-5.22	-7.09	-7.09
600621.SH	华鑫股份	9.38	-4.77	6.83	6.83
600807.SH	天业股份	3.69	-4.65	-2.38	-2.38
600895.SH	张江高科	15.56	-4.54	4.08	4.08
000668.SZ	荣丰控股	9.89	-3.79	-0.10	-0.10

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

600225.SH	天津松江	3.19	-3.63	-6.73	-6.73
000656.SZ	金科股份	5.97	-3.08	-3.55	-3.55
000534.SZ	万泽股份	10.22	-2.94	-2.11	-2.11
600675.SH	中华企业	5.47	-2.84	-1.97	-1.97
000540.SZ	中天金融	3.70	-2.63	-24.02	-24.02

资料来源: Wind, 川财证券研究所

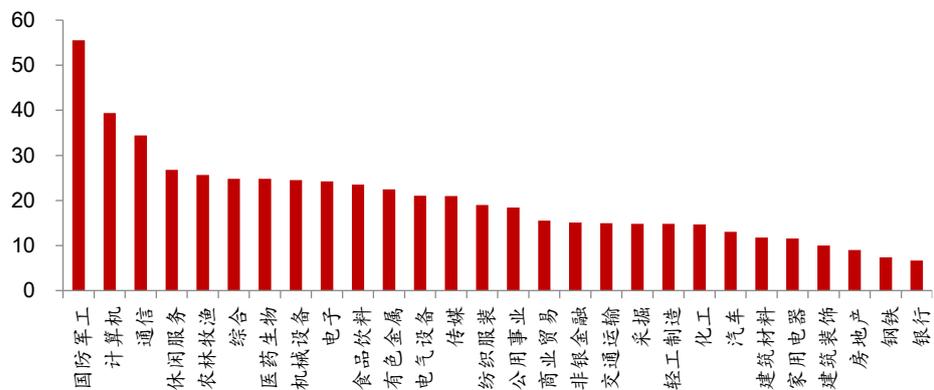
图1: 行业板块本周涨跌幅



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

3.1 30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226.97万平方米，环比增加了31.95万平方米。其中一线城市商品房成交面积为38.3万平方米，环比增加了9.45万平方米；二线城市商品房成交面积为114.66万平方米，环比增加了19.74万平方米；三线城市商品房成交面积为74.01万平方米，环比增加了2.76万平方米。

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	22056	226.97
汇总		
一线城市	3891	38.30
二线城市	10197	114.66
三线城市	7968	74.01
上海	3718	30.33
广州	1628	11.54
深圳	698	7.57
杭州	1340	14.11
南京	897	10.83
武汉	1459	16.10
成都	4360	67.52
青岛	2116	23.99
苏州	1581	17.33
南昌	408	5.05
福州	947	7.58
长春	2495	25.19
东莞	1850	9.94
惠州	465	4.18
安庆	369	4.65
岳阳	179	1.97
韶关	149	1.70
南宁	1890	28.69
江阴	222	2.95

资料来源: wind, 川财证券研究所

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

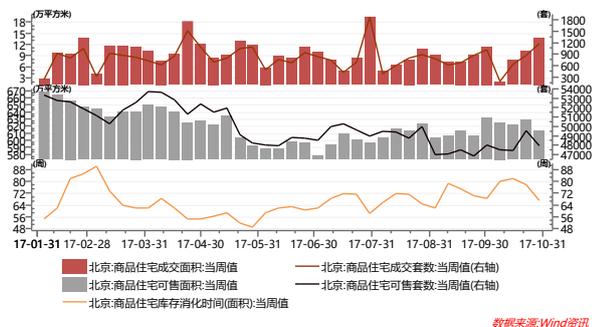
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	3370	26.85
深圳	1075	9.24
杭州	915	6.47
南京	1211	9.73
青岛	675	7.86
苏州	1692	16.78
厦门	741	6.79
无锡	1190	10.84
成都	1898	17.58
扬州	241	2.21
大连	878	6.40
南宁	282	2.72
南昌	390	3.80
金华	140	1.98

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

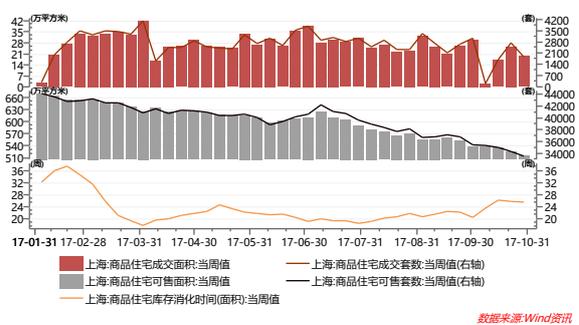
本周三个一线城市中, 上海商品房成交面积为 30.33 万平方米, 环比增加了 0.25 万平方米。广州商品房成交面积为 11.54 万平方米, 环比减少了 2.64 万平方米。深圳商品房成交面积为 7.57 万平方米, 环比增加了 2.96 万平方米。

图3: 2017年以来北京商品房成交情况



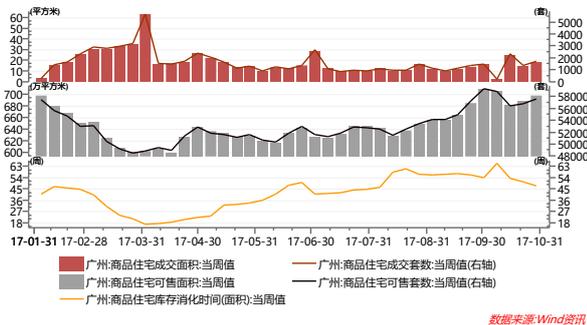
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图4: 2017年以来上海商品房成交情况



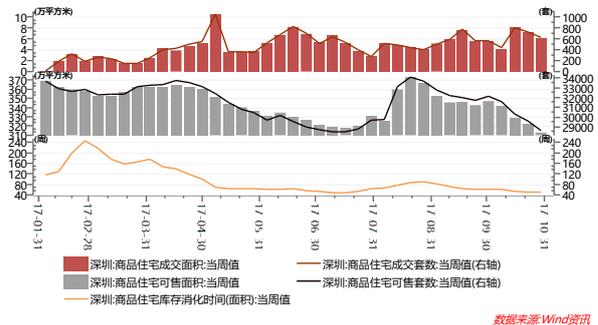
资料来源: Wind, 川财证券研究所

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：多地调整公积金提取政策

1、2018年，北京土地成交宗数同比2017年下跌29%，土地出让金同比2017年下跌40%；北京市土地成交溢价率同比2017年继续下跌43%，为近五年最低；北京市土地流拍率达到10%，创2012年以来最高水平。此外，“限竞房”“共有产权房”已成为北京市地块成交的主要方式。（中新经纬）

2、住房公积金政策历来备受购房者关注。近来，包括河北、北京、广州、南京、汕头、长沙、银川、福州、哈尔滨等多地调整公积金提取政策。具体来看，各地政策各有侧重。如：北京、银川对公积金提取手续进行了简化；福州调高提取额度、广州放宽异地购房提取。与此同时，长沙、汕头则收紧提取政策，对缴存时限、异地购房和个人征信等规定更为严格。（中国新闻网）

3、中国指数研究院分析指出，2018年一线城市土地供应回落，成交方面各指标均降。上海、广州全年土地出让金走高，北京、深圳收金同比下降四成。二线城市土拍政策不断完善，土地供应与成交面积于2017年上行，收金及均价同比回落，溢价率各季度均同比下降，土地市场总体保持稳定。三四线城市承接热点城市需求外溢，供地面积同比增幅领先，成交量及收金同比走高，溢价率下滑过半。（华夏时报）

4、据融360统计，2018年12月共有17个城市首套利率均值出现回调，北上广深以及多数热门二线城市首套利率均值均有不同程度下降。一个月前，即2018年11月，四个一线城市中仅有广州、深圳首套利率回调。而在12月的全国首套利率最低排名中：上海位居第一、北京第四、广州第九、深圳第十，北京的排名较11月上升了2位次。（中国新闻网）

五、公司动态：阳光城2018年签约金额突破1600亿

1、阳光城（000671）：2018年，公司实现签约金额1628.56亿元，权益金额

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

1183.25 亿元；实现签约面积 1266.38 万平方米，权益面积 895.11 万平方米。2018 年 12 月，公司共计获得 4 个土地项目，新增计容面积 45.73 万平方米，需按权益承担对价款 12 亿元。

2、荣盛发展(002146)：2018 年 12 月，公司实现签约面积 168.73 万平方米，同比增长 13.98%；签约金额 192.19 亿元，同比增长 19.84%。2018 年 1-12 月，公司累计实现签约面积 983.40 万平方米，同比增长 54.73%；累计签约金额 1,015.63 亿元，同比增长 49.51%。2018 年 12 月以来，公司下属公司通过挂牌、拍卖等方式在河北省张家口市、邢台市、沧州市，陕西省咸阳市，山东省聊城市，江西省宜春市，浙江省嘉兴市等地取得了多宗地块的国有土地使用权；通过股权收购方式控制了四川省什邡市三宗地块的国有土地使用权。

3、新城控股(601155)：12 月份公司实现合同销售金额约 225.33 亿元，销售面积约 220.81 万平方米。1-12 月累计合同销售金额约 2,210.98 亿元，比上年同期增长 74.82%，累计销售面积约 1,812.06 万平方米，比上年同期增长 95.21%。

4、新华联(000620)：公司 2018 年预计归属于上市公司股东的净利润为 11 亿-12 亿元，同比增长 29.77%-41.57%，每股基本收益为 0.58 元-0.63 元。本期净利润较上年同期增长的主要原因：本报告期营业收入较上年同期有较大幅度增长，导致净利润比上年同期有所增加。

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