

房地产行业：周报（2019.01.14-2019.01.20）

2019年1月22日

70城房价环比涨幅回落

看好（维持）

⑤ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 0.79%，同期沪深 300 指数上涨 2.37%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.58 个百分点。

⑤ 房地产市场成交面积环比下跌

新建住宅方面，上周（2019.01.14-2019.01.20）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 289.72 万平方米，环比下跌 0.77%，同比下跌 6.91%。其中一线城市成交 54.15 万平米，环比上涨 13.22%，同比上涨 20.08%；二线城市成交 129.38 万平米，环比下跌 6.72%，同比下跌 30.58%；三线城市成交 106.20 万平米，环比上涨 0.72%，同比上涨 33.15%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 5.36%，同比下跌 6.71%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 3.07%，同比下跌 4.33%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨 9.66%，同比下跌 10.65%。

⑤ 行业与公司信息

12 月份一线城市商品住宅售价涨跌互现，二三线城市涨幅回落。

北京朝阳区两宗地块将推不限价商品房。

湖北：以稳地价、稳房价、稳预期为目标 有序推进小镇建设。

深圳福田棚改门槛降至“双 95%” 允许小面积非住宅纳入。

杭州、宁波将研究制订楼市调控“一城一策”方案。

坚持房住不炒，5 城市试点集体土地建租赁住房。

保利地产发布业绩快报，预计 2018 年实现营收约 1936.27 亿，同比增长 32.31%，归母净利润约 188.02 亿，同比增长 20.33%。

绿地控股发布业绩快报，预计 2018 年实现营收约 3510.14 亿，同比增长 20.87%，归母净利润约 116.61 亿，同比增长 29.03%。

华夏幸福 2018 年 1-12 月累计合同销售金额约 1634.77 亿元，同比增长 7.45%。

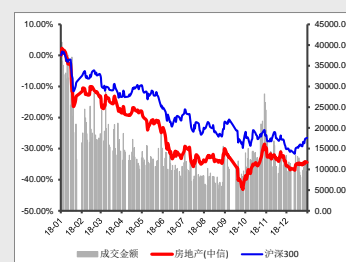
⑤ 投资建议

上周统计局公布了 2018 年 12 月份的房价数据，其中一线城市房价涨跌互现，二三线城市城市涨幅回落，整体来看，70 城新建商品住宅及二手房价格涨幅均有收窄。主流房企业绩增速继续领先行业平均，集中度提升逻辑不变，建议关注目前估值较低，业绩增速较快的一线房企。

⑤ 风险提示

政策调控进一步升级；房地产销售大幅下滑；房价大幅下跌。

市场表现 截至 2019.1.21



分析师：易华强

执业证书号：S1490513080001

电话：010- 85556205

邮箱：yihuaqiang@hrsec.com.cn

联系人：路哲伦

电话：010- 85556200

邮箱：luzhelun@hrsec.com.cn

证券研究报告

目 录

一、房地产市场成交量环比下跌.....	4
二、行业与公司信息.....	7
三、投资建议.....	11
四、风险提示.....	11

图表目录

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2019.01.14-2019.01.20）	4
图表 2：30 大中城市商品房周成交量（2019.01.14-2019.01.20）	4
图表 3：一线城市周成交量（2019.01.14-2019.01.20）	5
图表 4：二线城市周成交量（2019.01.14-2019.01.20）	5
图表 5：三线城市周成交量（2019.01.14-2019.01.20）	5
图表 6：重点城市二手房周成交量数据（2019.01.14-2019.01.20）	6
图表 7：一线城市二手房周成交量（2019.01.14-2019.01.20）	6
图表 8：二线城市二手房周成交量（2019.01.14-2019.01.20）	6

一、房地产市场成交量环比下跌

新建住宅方面，上周（2019.01.14-2019.01.20）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 289.72 万平方米，环比下跌 0.77%，同比下跌 6.91%。其中一线城市成交 54.15 万平方米，环比上涨 13.22%，同比上涨 20.08%；二线城市成交 129.38 万平方米，环比下跌 6.72%，同比下跌 30.58%；三线城市成交 106.20 万平方米，环比上涨 0.72%，同比上涨 33.15%。

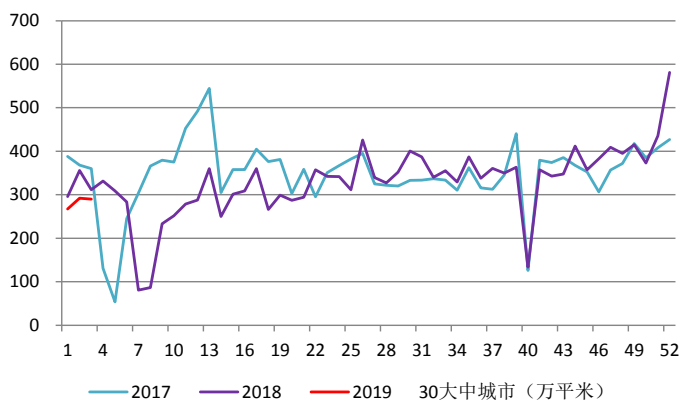
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2019.01.14-2019.01.20）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	289.72	291.96	311.22	-0.77%	-6.91%
一线	54.15	47.82	45.09	13.22%	20.08%
二线	129.38	138.70	186.37	-6.72%	-30.58%
三线	106.20	105.44	79.76	0.72%	33.15%

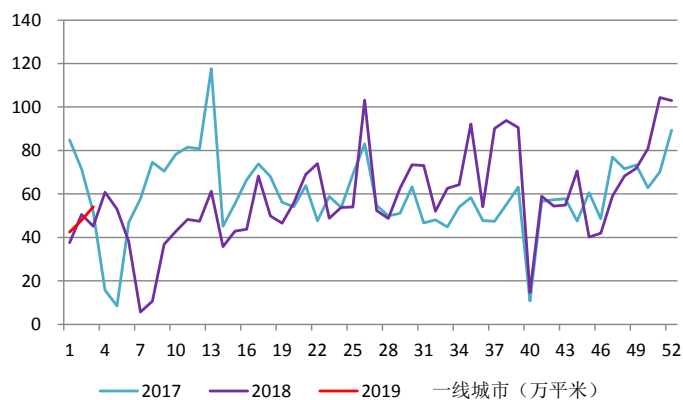
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30 大中城市商品房周成交量（2019.01.14-2019.01.20）



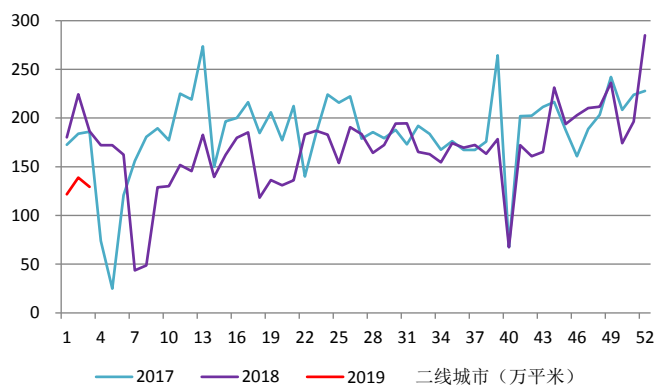
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2019.01.14-2019.01.20)



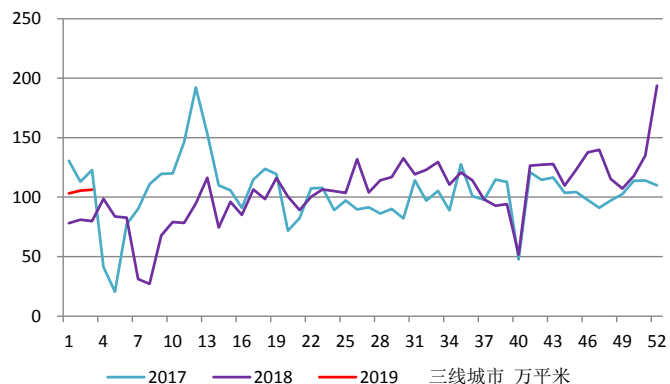
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2019.01.14-2019.01.20)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2019.01.14-2019.01.20)



数据来源：wind，华融证券整理

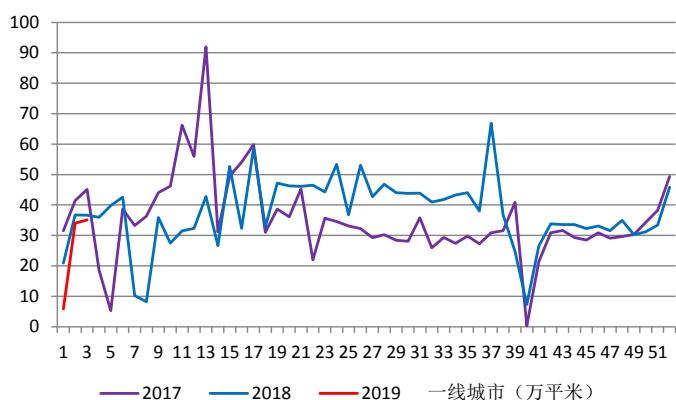
二手房方面,重点关注的4个城市环比上涨5.36%,同比下跌6.71%。
 其中,一线城市(北京、深圳)成交量环比上涨3.07%,同比下跌4.33%;
 二线城市(杭州、南京)成交量环比上涨9.66%,同比下跌10.65%。

图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2019.01.14-2019.01.20)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	54.88	52.09	58.83	5.36%	-6.71%
一线	35.07	34.03	36.66	3.07%	-4.33%
二线	19.81	18.06	22.17	9.66%	-10.65%

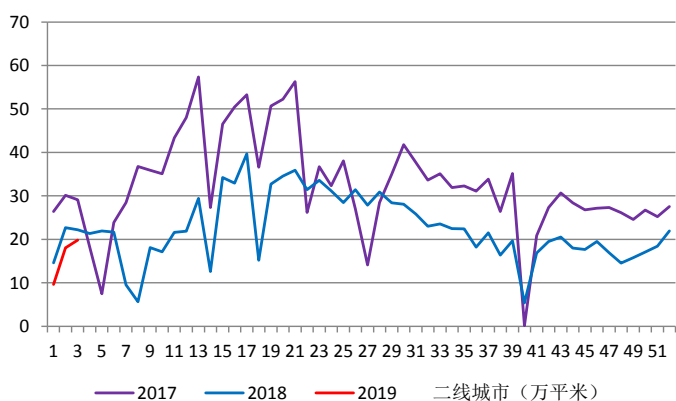
数据来源: Wind, 华融证券整理

图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2019.01.14-2019.01.20)



数据来源: wind, 华融证券整理

图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2019.01.14-2019.01.20)



数据来源: wind, 华融证券整理

二、行业与公司信息

12 月份一线城市商品住宅售价涨跌互现，二三线城市涨幅回落

香港万得通讯社报道，国家统计局今日发布了 2018 年 12 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。对此，国家统计局城市司高级统计师刘建伟进行了解读。

一、一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅扩大，二手住宅价格继续下降；二三线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比涨幅均回落

12 月份，各地继续坚持因城施策，切实履行城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。一线城市新建商品住宅年底成交有所增加，价格有所上涨，二三线城市则继续保持稳定。据初步测算，从环比看，4 个一线城市新建商品住宅销售价格上涨 1.3%，涨幅比上月扩大 1.0 个百分点。其中：北京、上海、广州和深圳分别上涨 1.0%、0.6%、3.0%和 0.4%。二手住宅销售价格下降 0.3%。其中：北京、上海、广州和深圳分别下降 0.2%、0.3%、0.4%和 0.3%。31 个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 0.7%和 0.1%，涨幅比上月分别回落 0.3 和 0.2 个百分点。35 个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 0.7%和 0.3%，涨幅比上月分别回落 0.2 和 0.1 个百分点。

二、一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比累计平均涨幅比上年同期均回落，三线城市新建商品住宅价格同比累计平均涨幅与上年同期相同，二手住宅有所扩大

12 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 2.8%，涨幅比上年同月扩大 2.2 个百分点；1-12 月平均，同比上涨 0.5%，涨幅比上年同期回落 9.6 个百分点。12 月份，二手住宅销售价格同比上涨 0.6%，涨幅比上年同月回落 1.9 个百分点；1-12 月平均，同比上涨 0.7%，涨幅比上年同期回落 11.3 个百分点。12 月份，二三线城市新建商品住宅销售价格同比分别上涨 11.3%和 10.8%，涨幅比上年同月分别扩大 6.2 和 3.9 个百分点；1-12 月平均，同比分别上涨 7.6%和 7.8%，其中二线城市涨幅比上年同期回落 1.5 个百分点，三线城市涨幅与上年同期相同。12 月份，二三线城市二手住宅销售价格分别上涨 7.9%和 8.2%，涨幅比上年同月均扩大 2.9 个百分点；1-12 月平均，同比分别上涨 5.8%和 5.9%，其中二线城市涨幅比上年同期回落 2.1 个百分点，三线城市涨幅比上年同期扩大 0.5 个百分点。

三、15 个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有 3 个

12 月份, 15 个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有 3 个, 与上月相同, 最大降幅为 0.4%; 上涨的有 12 个, 增加 1 个, 最高涨幅为 3.0%。同比下降的城市有 1 个, 比上月减少 1 个, 最大降幅为 0.4%; 上涨的有 14 个, 增加 1 个, 最高涨幅为 15.9%。

北京朝阳区两宗地块将推不限价商品房

中证 APP 讯(记者 董添)1 月 14 日, 中国证券报记者获悉, 日前, 北京市规划自然资源委网站发布北京市国有建设用地使用权出让预申请公告, 两宗地均位于朝阳区孙河乡, 将用于建设普通商品住房, 并且不设定住宅销售限价。

具体来看, 其中一地块名称为北京市朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村 2902-31 地块 R2 二类居住用地, 建设用地面积为 3.95 万平方米, 建筑控制规模约为 4.34 万平方米, 交易起始价约为 24.49 亿元。另一地块名称为北京市朝阳区孙河乡西甸村、孙河村 2902-88 地块 F1 住宅混合公建用地, 建设用地面积约为 3.19 万平方米, 建筑控制规模约为 4.79 万平方米, 交易起始价约为 23.89 亿元。

对此, 中原地产首席分析师张大伟表示, 北京预出让 2 宗不限价地块, 对市场毫无影响。首先, 这两宗地块不是最近几年的第一次不限价地块。2018 年 11 月延庆区延庆新城 03 街区会展中心东侧地块土地一级开发项目(二期) YQ00-0003-0010 等地块, 地块成交不限价。另外在 2018 年 10 月北京市丰台区南苑石榴庄 0517-L02 地块, 也不限制价格。其次, 2018 年全年, 北京土地住宅地块合计 52 宗, 地块合计规划建筑面积为 624 万平米, 纯限竞房住宅部分合计有 388 万平米。截至目前, 北京累计供应的限竞房土地合计已经多达 87 块, 累计限竞房面积已达到 839 万平方米, 按 70-90 平方米/套的面积计算, 北京已经出让成交的土地将形成 7-8 万套限竞房。未来限竞房仍将是主流。

湖北: 以稳地价、稳房价、稳预期为目标 有序推进小镇建设

观点地产网讯:1 月 14 日, 湖北省第十三届人民代表大会第二次会议开幕。

湖北省人民政府工作报告表示, 2019 年经济社会发展的主要预期目标是: 地区生产总值增长 7.5%-8%; 城镇新增就业 70 万人; 居民收入增长与经济增长基本同步; 全面完成国家下达的节能减排任务。

据观点地产新媒体了解, 湖北省人民政府工作报告指出, 2018 年湖北省完成棚户区住房改造 24 万套、农村危房改造 13 万户。

2019 年, 湖北省以稳地价、稳房价、稳预期为目标, 支持合理自住需求,

促进房地产市场平稳健康发展。

此外，湖北省将支持智慧城市、海绵城市、地下综合管廊建设，推进县城改造提升。支持天门建设四化同步示范区。高质量建设荆门对节白蜡小镇、咸宁金融小镇等 46 个特色小镇。有序推进城铁小镇、高铁小镇建设。

深圳福田棚改门槛降至“双 95%” 允许小面积非住宅纳入

观点地产网讯：近日，《深圳市福田区棚户区改造实施办法（试行）》（福府规〔2019〕2 号）正式发布实施，其中将门槛降至“双 95”，意愿征集期限延长至 180 天，小面积非住宅类用地同样参照办法执行。

观点地产新媒体了解到，2018 年 8 月 31 日，福田区住房和建设局曾发布该文件的《征求意见稿》，公开征求社会意见。

其中，结合福田区老旧住宅区特点，在广泛吸纳社会意见及专家论证后，《福田棚改实施办法》规定改造意愿比例达到“双 95%”（经占总数量 95%以上且占建筑物总面积 95%以上的权利主体同意），即可由街道办事处向区住建局申请纳入棚改年度计划。

为有序、高效推进辖区棚户区改造项目，在改造意愿征集及补偿签约两个阶段设置“退出机制”，未达到规定比例要求 95%的，原则上终止项目。

此前征求意见稿中则是按房屋套数核定相应权利人的比例，立项门槛为同意改造的权利人比例达到 97%（按套数核定，含本数）。

与改造意愿征集阶段比例相对应，《福田棚改实施办法》规定补偿签约阶段正式签约比例达到双 95%，对于未签订安置补偿协议或房屋所有权人不明确的，可依据公共利益依法行政征收。

第二，正式发布的实施办法中，改造意愿征集期限延长为：“原则上为 90 日，最长不超过 180 日。”

第三，针对福田区存在较多数量小面积非住宅类宗地，无法达到独立开展城市更新的特点。《福田棚改实施办法》规定，因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，以及与拟改造旧住宅区相邻的小面积非住宅类宗地，确需通过棚户区改造政策实施拆旧建新改造的，参照本办法相关规定执行，但是搬迁安置补偿标准需另行制定。

第四，采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的方式，

由被搬迁人自愿选择。其中，实行产权调换的，原则上实行就地回迁安置，按照套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2 的比例确定产权调换标准。

根据项目实际情况，可奖励被搬迁人每套住房增购不超过 10 平米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

杭州、宁波将研究制订楼市调控“一城一策”方案

据新华社报道，1 月 18 日召开的浙江省住房城乡建设工作会议透露，浙江将加快建立房地产市场平稳健康发展长效机制，杭州、宁波两市今年将研究制订“一城一策”方案。

据悉，按照“稳地价、稳房价、稳预期”要求，浙江省将切实落实城市政府主体责任，科学制定并严格执行长效机制和政策措施。2019 年，杭州、宁波两市将研究制订“一城一策”方案，其他城市也将做好方案的制订工作。浙江省提出不断完善多渠道住房保障体系，摸清保障需求底数，创新和完善住房保障政策和措施，省内有条件的城市可开展共有产权房政策探索。

坚持房住不炒，5 城市试点集体土地建租赁住房

证券时报报道，日前，福州、南昌、青岛、海口、贵阳等 5 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案获得自然资源部、住建部审核同意。自然资源部和住建部在意见函中强调，坚持“房住不炒”定位，按照区域协调发展和乡村振兴的要求，促进建立多主体供给，多渠道保障、租购并举的住房制度；严格落实试点城市人民政府主体责任，统筹推进试点工作，要将项目选址、开工建设、运营管理等各环节监管落到实处。

意见函要求，尽量将项目安排在区位条件好、基础设施完备以及人口集中度高、市场需求旺盛的区域。户型以 90 平方米以下中小户型为主。租赁项目要合理确定租金，建立公开透明的租金变动约束机制，支持长期租赁。鼓励金融机构参与试点建设，依法依规提供金融产品服务，严禁违规提供“租金贷”。同时，在试点过程中研究加强公共服务配套，建立承租人基本公共服务保障机制，支持其依法享受教育、医疗卫生以及养老服务等基本公共服务权利，推进集体租赁住房纳入政府主导的住房信息租赁服务与监管平台管理，落实住房租赁企业备案管理。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，此前北京、上海等 13 个城市已经开展第一批试点，这些城市流动人口规模相对大，租赁市场需求比较旺盛。此次又增加了 5 个城市，体现了改革试点扩容的态势。这几个城市也属于城市

规模大、流动人口多的城市。另外更为关键的是，这几个城市在 2018 年房价上涨比较快。预计未纳入试点的省会城市，在 2019 年下半年也会有试点工作。

保利地产发布业绩快报，预计 2018 年实现营收约 1936.27 亿，同比增长 32.31%，归母净利润约 188.02 亿，同比增长 20.33%

报告期内，公司经营规模扩大，受项目结转规模提升、结转项目权益比例下降影响，公司营业总收入同比增长 32.31%，营业利润及利润总额分别同比增长 38.41%和 38.29%，归属于上市公司股东的净利润同比增长 20.33%。公司报告期内实现签约金额 4048.17 亿元，同比增长 30.91%。

绿地控股发布业绩快报，预计 2018 年实现营收约 3510.14 亿，同比增长 20.87%，归母净利润约 116.61 亿，同比增长 29.03%

公司 2018 年预计实现营业总收入约 3510.14 亿，同比增长 20.87%，营业利润 242.82 亿，同比增长 22.87%，利润总额 241.93 亿，同比增长 25.60%，归母净利润约 116.61 亿，同比增长 29.03%，扣非归母净利润 116.30 亿元，同比增长 27.34%。

华夏幸福 2018 年 1-12 月累计合同销售金额约 1634.77 亿元，同比增长 7.45%

公司 1-12 月累计签约销售金额约 1634.77 亿元，同比增长 7.45%，累计销售面积约 1502.23 万平方米，比上年同期增长 57.56%。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 0.79%，同期沪深 300 指数上涨 2.37%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.58 个百分点。

上周统计局公布了 2018 年 12 月份的房价数据，其中一线城市房价涨跌互现，二三线城市城市涨幅回落，整体来看，70 城新建商品住宅及二手房价格涨幅均有收窄。主流房企业绩增速继续领先行业平均，集中度提升逻辑不变，建议关注目前估值较低，业绩增速较快的一线房企。

四、风险提示

政策调控进一步升级；房地产销售大幅下滑；房价大幅下跌。

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推 荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中 性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖 出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

免责声明

易华强，在此声明，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，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。华融证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。华融证券股份有限公司（以下简称本公司）的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

华融证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号 15 层 (100020)

传真：010-85556173

网址：www.hrsec.com.cn