

五一假期后首周成交回升

行业动态信息

商品房市场:【成交】5月截至10日,重点城市一手成交面积同比-9.78%,环比-8.71%,均由正转负。其中一二三线同比均回落;一线环比降幅收窄,二线由正转负,三线增幅扩大。二手成交面积同比-17.5%,环比-76.3%,其中一二三线同环比均下行。本周重点城市一手房成交面积环比+16.67%,同比+16.74%,其中一二线同比增幅均扩大,三线下行;环比一二三线均由负转正。二手房成交面积环比+73.27%。**【土地】**本周百城土地供应建面环比+50.20%,同比+88.60%;挂牌均价环比-2.19%,同比-31.00%,其中二线环比增幅扩大,三线回落。**【推盘】**根据我们统计的28城动态数据截至10日推盘总量为427个,环比-32.54%,其中一线降幅扩大,二线回落。三线反弹。**【库存】**库存减少,去化速度加快。整体去化月数11.36,其中一线城市去化周期9.40个月,二线城市去化周期9.76个月,三线城市去化周期18.52个月。

政策动态信息

【财税部门】:起草了土地增值税法初稿,正在内部征求各方意见;**【央行】:**建立房市平稳健康发展长效机制,加强房地产金融宏观审慎管理,抑制流动性过度流向房地产,促进形成金融与房地产良性循环,房地产调控和房地产金融政策取向没有改变,是一贯的;**【财政部、税务总局】:**发布公共租赁住房税收优惠政策,对公租房免征城镇土地使用税、契税、印花税、房产税等;**【央行】:**4月住户部门贷款增5258亿元,住户存款减少6248亿。

公司动态信息

【招商蛇口】:前海管理局将前海一宗土地使用权出让给公司,合计建面218.3万平米,总价370.7亿;截止4月30日,公司累计回购股份占总股本1.23%;1-4月累计签约销售金额558.27亿元,同比增长33.86%;**【万科A】:**1-4月份累计合同销售金额2096.1亿元;**【中南建设】:**1-4月份累计合同销售金额约462.8亿元,同比增长29%;**【金地集团】:**1-4月累计签约金额501.22亿元,同比上升36.88%;**【荣盛发展】:**1-4月,公司累计签约金额239.36亿元,同比增长6.09%;**【保利地产】:**1-4月,公司实现签约金额1470.83亿元,同比增长23.19%;**【首开股份】:**1-4月公司共实现签约金额229.29亿元,同比增加31.39%;**【新城控股】:**1-4月累计合同销售金额681.09亿元,同比增长34.68%。

建议优选:1、一二线布局龙头房企(万科A、保利发展、招商蛇口、金地集团);2、具备成长弹性的二线品种(阳光城);3、享受存量价值红利(光大嘉宝、大悦城),以及物业服务板块(碧桂园服务)等。

房地产

维持

买入

刘璐

liulu@csc.com.cn

18621286899

执业证书编号: S1440513090012

发布日期: 2019年05月13日

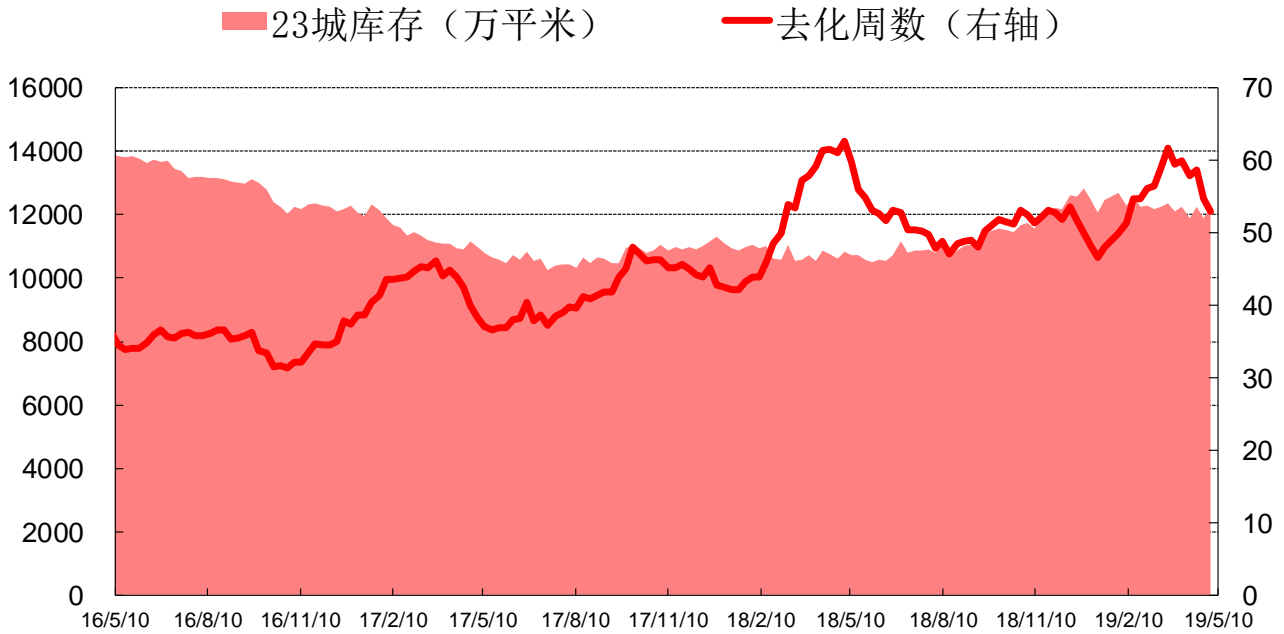
市场表现



相关研究报告

一周房地产市场总览

图表 1：主要城市库存及去化概览



资料来源：各地房地产交易管理网站，中信建投证券研究发展部

图表 2：主要城市成交信息一览表

区域	城市	本周成交	本周成交 环比	2017 年 周均成交	2018 年 周均成交	周均成交 同比	消化时间 (周)	消化时间 环比	备注
环渤海	北京	11.95	17.73%	10.48	10.50	73.11%	61.00	-3.42%	商品住宅
	大连	4.92	32.67%	6.80	4.27	-7.47%	----	----	商品住宅
	济南	18.66	54.38%	18.39	12.21	142.20%	47.61	-2.86%	商品住宅
	青岛	27.15	30.52%	32.44	27.55	-14.87%	----	----	商品住宅
	潍坊	0.00	----	6.83	0.00	----	----	----	商品住宅
长三角	上海	33.93	46.00%	25.95	24.43	20.70%	25.51	-8.34%	商品住宅
	南京	14.43	1.88%	15.05	13.06	14.55%	25.04	-6.71%	商品住宅
	杭州	18.22	23.10%	22.23	16.95	-1.56%	16.82	-5.00%	商品住宅
	宁波	14.42	-26.99%	11.99	6.58	94.89%	20.77	-8.86%	商品住宅
	苏州	31.49	17.24%	16.84	17.49	23.66%	26.21	-12.23%	商品住宅
	无锡	5.35	-64.50%	8.54	9.15	6.97%	----	----	商品住宅
	常州	19.66	47.41%	7.47	7.27	18.81%	----	----	商品住宅
	扬州	5.69	1162.10%	6.49	6.36	-1.02%	----	----	商品住宅
	安庆	1.53	31.61%	3.31	3.30	-15.74%	5.01	-1.93%	商品房
江阴	6.27	11.87%	6.40	6.28	-12.13%	88.67	-8.59%	商品房	

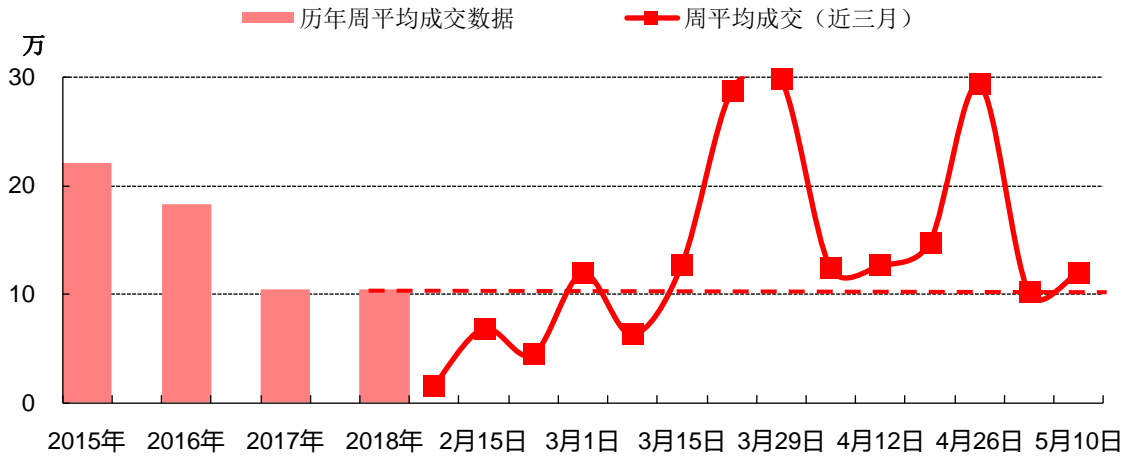
请参阅最后一页的重要声明

	徐州	0.00	----	30.81	2.48	-73.24%	----	----	商品房
	淮安	10.22	54.81%	13.15	11.53	-20.60%	33.33	-5.07%	商品住宅
	连云港	13.92	109.47%	15.45	12.64	-17.45%	----	----	商品房
	马鞍山	0.00	----	2.18	0.00	----	----	----	商品住宅
	绍兴	4.27	-0.65%	3.73	3.24	28.66%	----	----	商品住宅
	台州	11.68	-13.27%	9.90	11.62	-42.64%	----	----	商品住宅
	淮南	4.07	9.76%	5.42	3.78	10.09%	----	----	商品房
	泰安	8.00	164.11%	8.84	4.86	-15.95%	----	----	商品住宅
	芜湖	4.23	-2.27%	10.72	2.12	-32.98%	----	----	商品住宅
	镇江	16.97	-6.56%	10.93	14.71	12.84%	----	----	商品房
	温州	15.49	-24.73%	11.70	13.93	4.07%	34.48	-2.70%	商品住宅
	宿迁	6.18	187.17%	9.26	6.44	8.82%	----	----	商品房
珠三角	深圳	11.33	29.61%	4.91	5.66	26.09%	48.15	-11.37%	商品住宅
	广州	14.16	-20.05%	18.37	17.93	36.41%	43.60	-2.92%	商品住宅
	佛山	33.61	-14.26%	16.42	27.75	130.83%	----	----	商品房
	东莞	9.19	-15.00%	10.82	9.23	11.57%	110.86	-6.59%	商品住宅
	江门	2.21	27.19%	4.21	2.07	-23.76%	----	----	商品住宅
	惠州	5.36	3.83%	6.21	5.14	12.68%	6.24	-18.55%	商品住宅
中西部地区	武汉	44.54	21.10%	39.53	33.74	20.40%	----	----	商品住宅
	南昌	0.00	----	9.95	2.10	-73.24%	----	----	商品住宅
	襄阳	3.41	-41.98%	5.29	3.96	23.61%	----	----	商品住宅
	岳阳	3.29	-0.65%	4.70	3.27	-8.78%	----	----	商品住宅
	湘潭	0.00	----	4.23	0.00	----	----	----	商品住宅
	蚌埠	0.00	----	2.60	0.00	----	----	----	商品房
	呼和浩特	0.00	----	7.02	2.39	-61.87%	----	----	商品住宅
	包头	0.00	----	3.86	0.00	----	----	----	商品住宅
	南宁	23.80	217.16%	16.60	16.64	132.50%	29.17	-7.46%	商品住宅
	福州	7.02	155.21%	3.43	3.99	40.36%	62.89	-5.86%	商品住宅
其他地区	厦门	5.51	523.91%	2.09	1.48	35.10%	110.04	-17.27%	商品住宅
	泉州	3.23	-16.24%	4.15	5.99	-5.62%	93.08	2.90%	商品住宅
	莆田	5.67	65.80%	3.86	2.86	0.42%	89.04	-6.81%	商品住宅
	汕头	4.60	3.44%	10.17	5.34	-28.88%	----	----	商品住宅
	吉林	5.67	177.93%	3.67	4.51	62.22%	----	----	商品房
	长春	16.41	21.97%	17.06		19.78	34.03%	----	----
	牡丹江	0.00	----	1.27	0.62	-100.00%	----	----	商品住宅
一线城市	71.37	19.26%	59.72	58.52	45.89%	71.37			
二线城市	253.08	19.59%	243.34	205.81	39.91%	253.08			
三线城市	193.70	12.15%	236.95	165.40	-10.64%	193.70			

资料来源: Wind, 各地房地产交易管理网站, 中信建投证券研究发展部

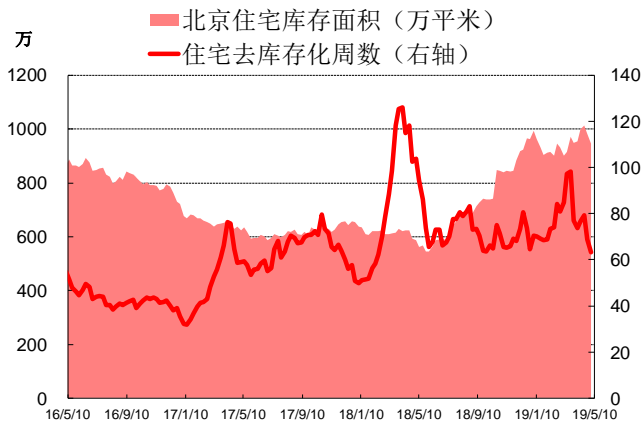
环渤海（北京、大连、青岛）

图表 3：北京一手住宅周成交面积（万平米）



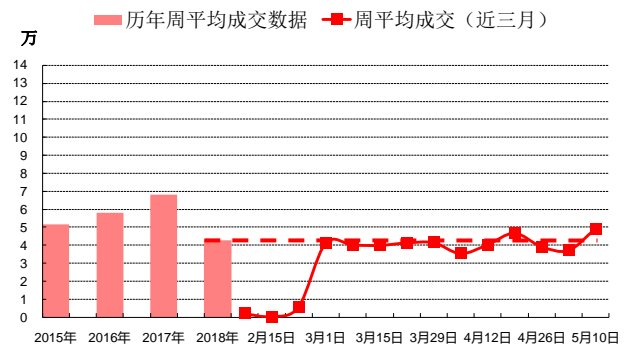
资料来源：北京市住房和城乡建设委员会

图表 4：北京一手住宅库存面积/去库存周数（万平方米/周）



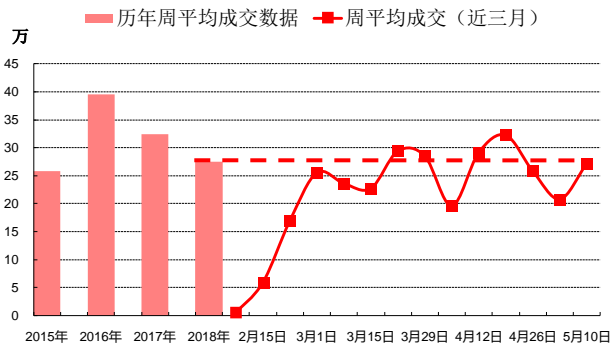
资料来源：北京市住房和城乡建设委员会

图表 5：大连一手住宅周成交面积（万平米）



资料来源：大连市国土资源和房屋管理局

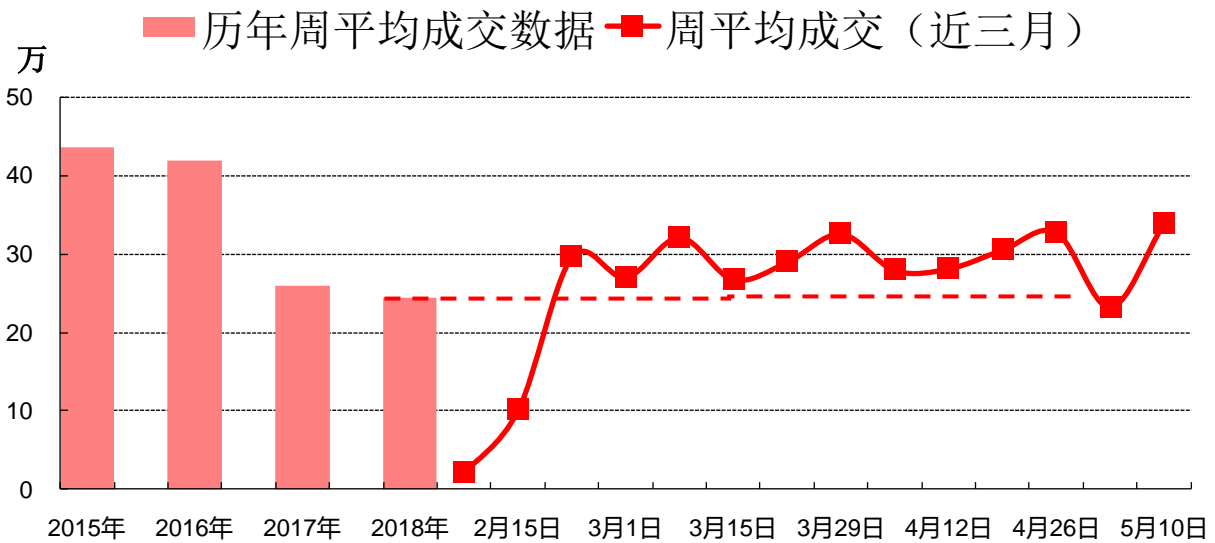
图表 6: 青岛一手住宅周成交面积 (万平方米)



资料来源: 青岛网上房地产

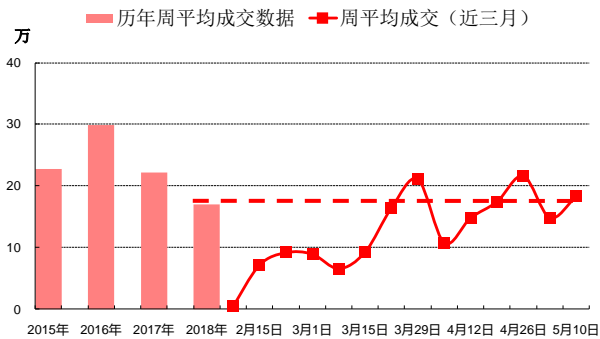
长三角 (上海、南京、杭州、宁波、苏州、无锡、扬州、温州)

图表 7: 上海一手住宅周成交面积 (万平方米)



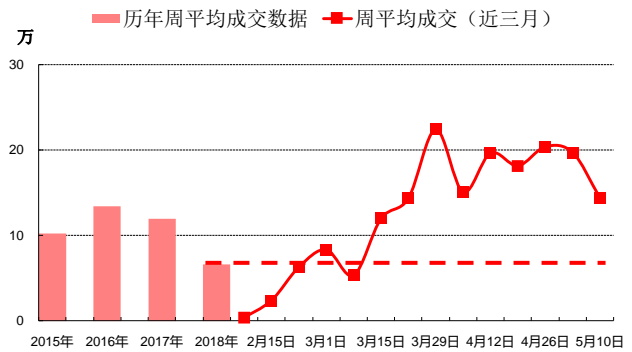
资料来源: 上海网上房地产

图表 10: 杭州一手住宅周成交面积 (万平方米)



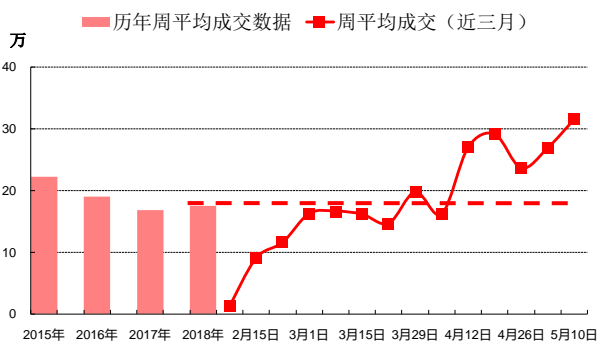
资料来源: 杭州统计数据中增加了萧山和余杭两个区

图表 11: 宁波一手住宅周成交面积 (万平方米)



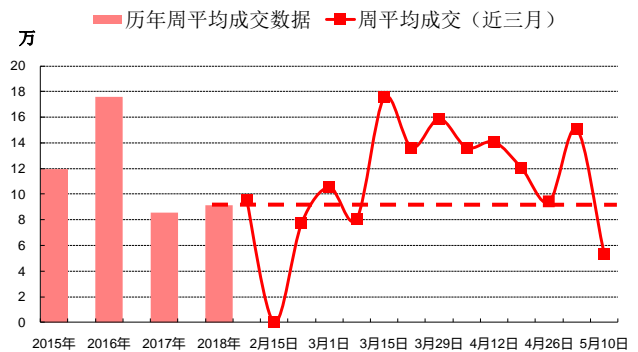
资料来源: 中国宁波住宅与房地产网

图表 12: 苏州一手住宅周成交面积 (万平方米)



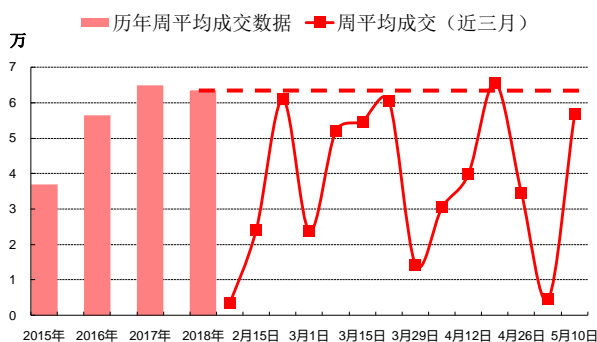
资料来源: 中国苏州住宅与房地产网

图表 13: 无锡一手住宅周成交面积 (万平方米)



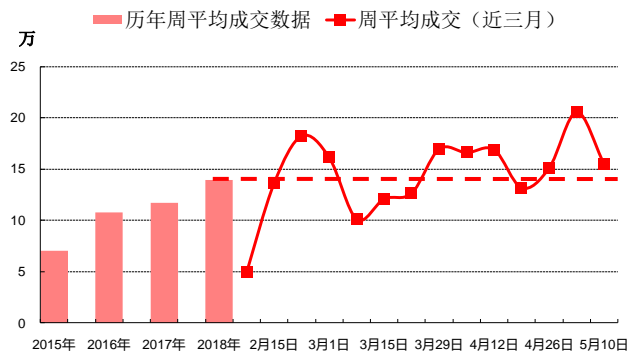
资料来源: 无锡市区商品房销售网上管理系统

图表 14: 扬州一手住宅周成交面积 (万平方米)



资料来源: 扬州网上房地产

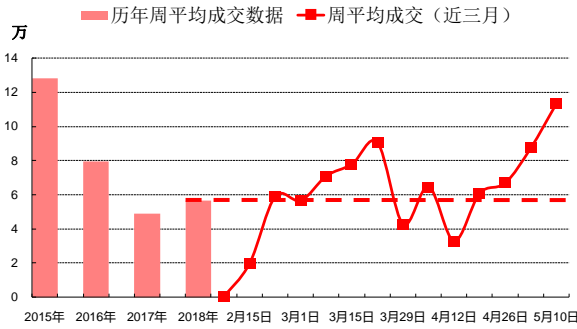
图表 15: 温州一手住宅周成交面积 (万平方米)



资料来源: 温州网上房地产

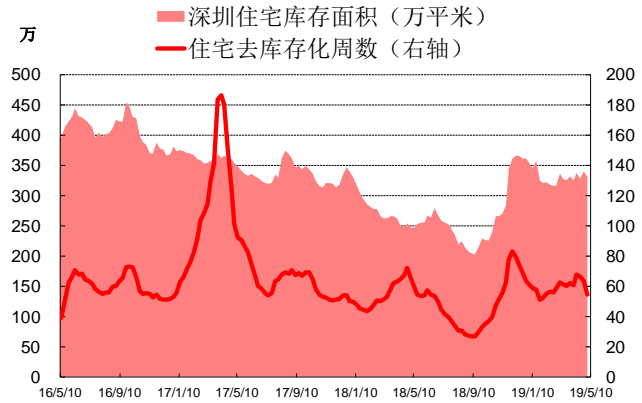
珠三角（深圳、广州、佛山、东莞）

图表 16：深圳一手住宅周成交面积（万平方米）



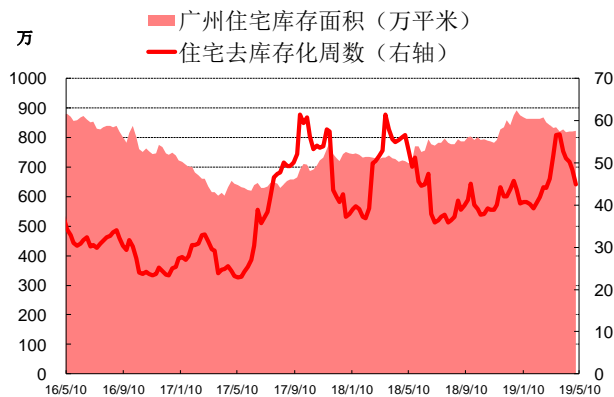
数据来源：深圳市规划和国土资源委员会

图表 17：深圳一手住宅库存面积/去库存周数（万平方米/周）



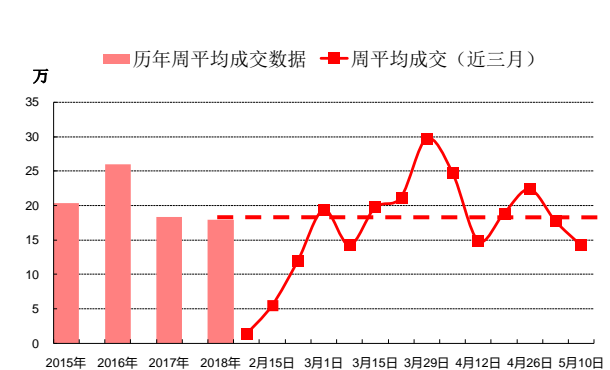
注：去库存化时间=本周末可售面积/近12周平均成交

图表 18：广州一手住宅库存面积/去库存周数（万平方米/周）



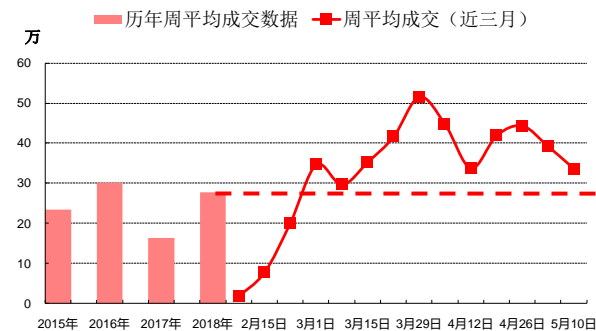
数据来源：广州市规划和国土资源委员会

图表 19：广州一手住宅周成交面积（万平方米）



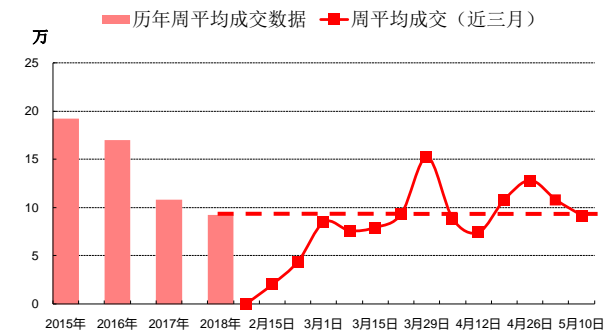
注：去库存化时间=本周末可售面积/近12周平均成交

图表 20：佛山一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：佛山市房产管理局公众信息网

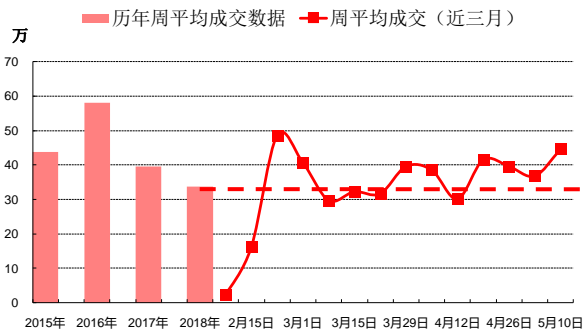
图表 21：东莞一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：东莞市房产管理局公众信息网

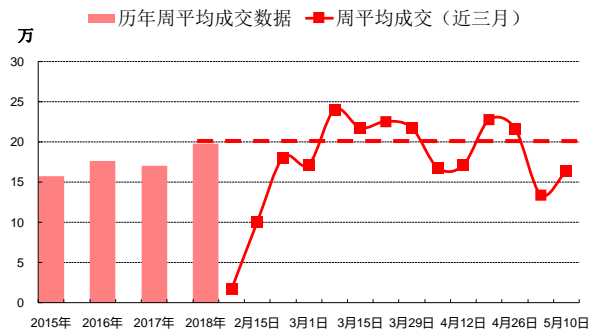
其他（武汉、长春、福州、厦门、吉林）

图表 22: 武汉一手住宅周成交面积（万平米）



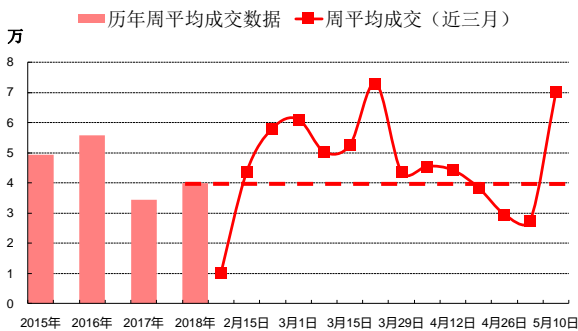
资料来源: 武汉网上房地产

图表 23: 长春一手住宅周成交面积（万平米）



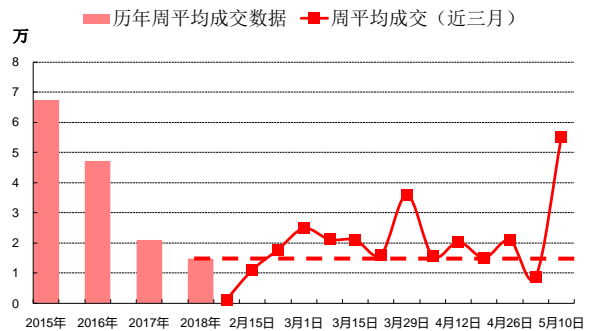
资料来源: 长春房地产业信息网

图表 24: 福州一手住宅周成交面积（万平米）



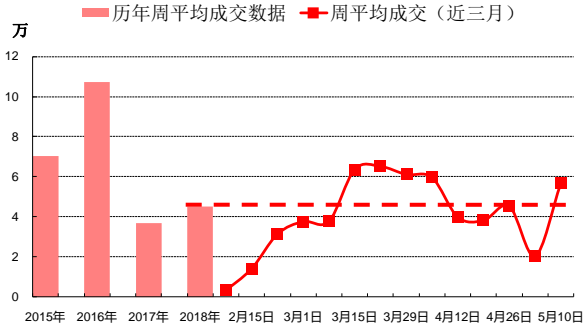
资料来源: 福州市房地产信息中心

图表 25: 厦门一手住宅周成交面积（万平米）



资料来源: 厦门网上房地产

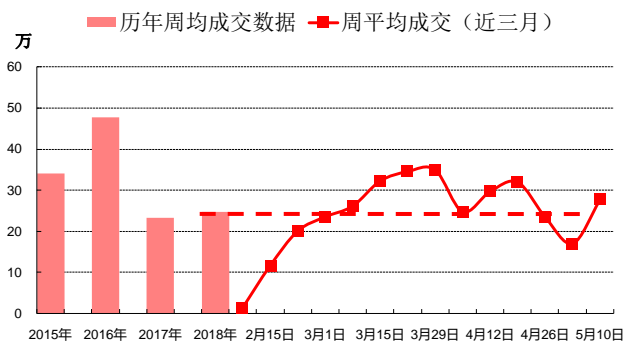
图表 26: 吉林一手房周成交 (套)



资料来源: 吉林住宅与房地产信息网

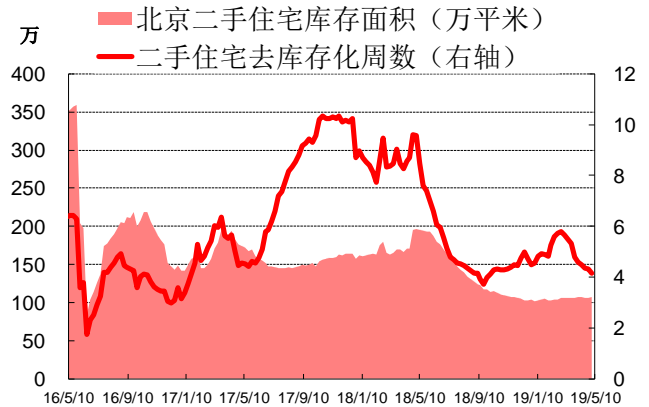
二手住宅 (北京、深圳、厦门、南京、苏州)

图表 27: 北京二手住宅周成交面积 (万平方米)



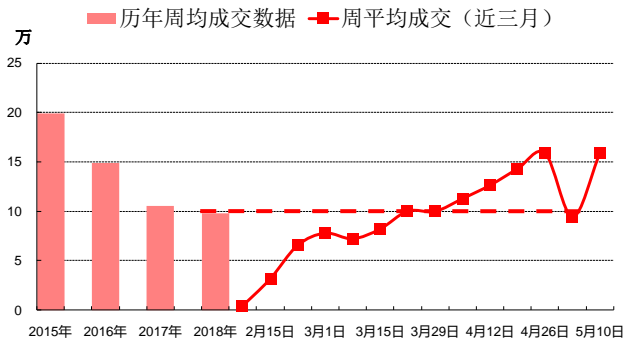
资料来源: 北京市住房和城乡建设委员会

图表 28: 北京二手住宅库存面积/去库存周数 (万平方米/周)



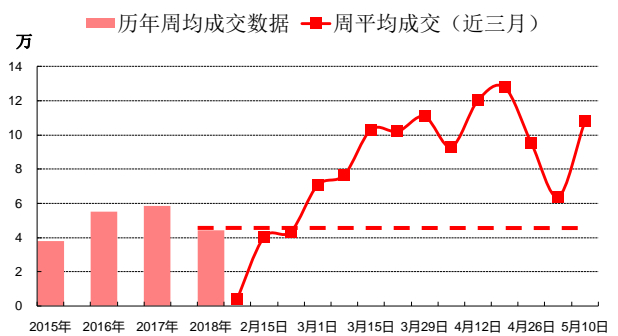
资料来源: 北京市住房和城乡建设委员会

图表 29: 深圳二手住宅周成交面积 (万平方米)



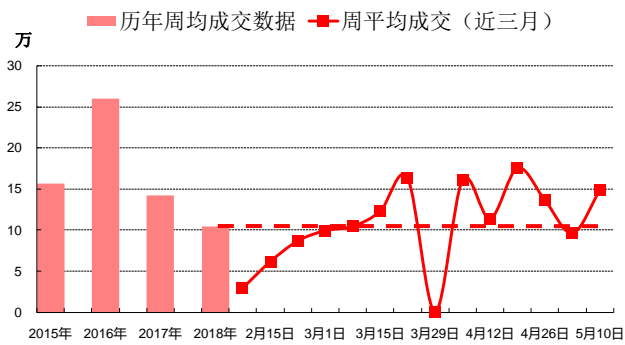
资料来源: 深圳市国土资源和房屋管理局

图表 30: 厦门二手住宅周销售面积 (万平方米)



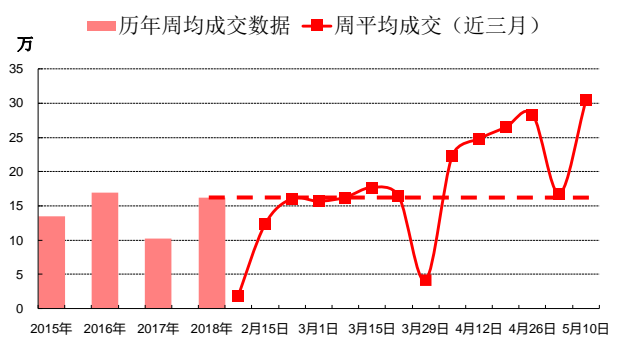
资料来源: 厦门市规划和国土资源委员会

图表 31: 南京二手住宅周成交面积 (万平方米)



资料来源: 南京房地产信息中心

图表 32: 苏州二手住宅周销售面积 (万平方米)



资料来源: 苏州市区商品房销售网上管理系统

图表 33: 十六城二手住宅成交信息一览表

城市	本周成交	本周成交 环比	2017年 周均成交	2018年 周均成交	周均成交 同比	消化时间 (周)	消化时间 环比	备注
北京	27.69	63.09%	23.22	24.64	12.05%	4.02	-3.56%	二手住宅
深圳	15.97	69.13%	10.53	9.80	-1.41%	---	---	二手住宅
大连	9.21	68.01%	7.35	6.30	7.78%	---	---	二手住宅
青岛	11.97	93.42%	11.05	7.92	-35.13%	---	---	二手住宅
杭州	11.52	17.79%	15.27	9.08	-12.83%	---	---	二手住宅
南京	14.89	55.18%	14.25	10.46	14.41%	---	---	二手住宅
苏州	30.43	81.48%	10.23	16.24	29.53%	---	---	二手住宅
无锡	15.94	105.89%	14.06	10.00	16.85%	---	---	二手住宅
扬州	3.01	529.11%	3.39	2.22	-12.35%	---	---	二手住宅
南昌	0.00	----	4.86	0.00	----	---	---	二手住宅
南宁	5.23	232.27%	5.83	4.41	3.90%	---	---	二手商品房
厦门	10.82	69.36%	5.59	4.43	128.14%	---	---	二手住宅
岳阳	1.51	71.05%	1.92	1.42	-10.84%	---	---	二手住宅
江门	1.78	----	1.77	2.16	0.56%	---	---	二手住宅
张家港	0.00	----	4.03	1.52	-56.68%	---	---	二手住宅
金华	0.00	----	4.58	0.00	----	---	---	二手住宅

资料来源: Wind, 各地房地产交易网站, 中信建投证券研究发展部

公司估值

图表 34：主要房地产公司估值情况（截至 5 月 10 日收盘）

公司名称	投资评级	股价	市值	股本	EPS				P/E				NAV	折价率
					17A	18F	19F	20F	17A	18F	19F	20F		
万科 A	买入	28.03	3168	110	2.54	3.19	3.99	4.98	11.03	8.78	7.02	5.63	2168	-46%
保利地产	买入	12.97	1543	119	1.32	1.61	1.97	2.39	9.84	8.04	6.59	5.42	1438	-7%
招商蛇口	买入	21.10	1669	79	1.55	2.15	2.77	3.62	13.65	9.84	7.61	5.84	1438	-16%
绿地控股	增持	7.14	869	122	0.74	0.93	1.17	1.48	9.61	7.68	6.08	4.82	---	---
华侨城	买入	7.45	611	82	1.05	1.33	1.67	2.06	7.07	5.62	4.47	3.62	797	23%
陆家嘴	买入	16.99	571	34	0.93	1.10	1.33	1.60	18.25	15.40	12.75	10.65	---	---
金地集团	买入	11.78	532	45	1.52	1.93	2.32	2.79	7.77	6.11	5.07	4.22	---	---
荣盛发展	买入	9.71	422	43	1.40	1.78	2.19	2.53	6.94	5.46	4.43	3.83	418	-1%
中华企业	买入	6.13	311	19	0.20	1.42	1.52	1.67	31.20	4.32	4.03	3.66	---	---
新湖中宝	买入	3.40	292	86	0.39	0.55	0.68	0.80	8.80	6.16	5.00	4.26	---	---
阳光城	买入	6.77	274	41	0.51	0.83	1.20	1.48	13.30	8.14	5.64	4.58	268	-2%
首开股份	买入	8.88	229	26	0.92	1.12	1.21	1.34	9.69	7.96	7.34	6.62	381	40%
世茂股份	买入	4.74	178	38	0.55	0.90	1.30	1.60	8.62	5.28	3.66	2.97	280	36%
华发股份	买入	8.15	173	21	0.76	1.10	1.15	1.37	10.65	7.43	7.06	5.93	215	20%
中国国贸	增持	14.65	148	10	0.63	0.71	0.80	0.89	23.22	20.55	18.37	16.53	---	---
滨江集团	增持	4.37	136	31	0.55	0.59	0.71	0.86	7.94	7.44	6.15	5.08	198	31%
光明地产	买入	5.68	127	17	1.14	0.90	1.00	1.12	5.00	6.34	5.66	5.09	165	23%
南山控股	买入	3.18	86	19	0.34	0.36	0.41	0.49	9.30	8.86	7.67	6.47	98	13%
中洲控股	买入	11.01	73	7	0.93	1.52	2.18	3.05	11.90	7.24	5.04	3.61	212	66%
光大嘉宝	买入	7.23	83	9	0.61	0.66	0.74	0.88	11.76	10.97	9.77	8.22	---	---
华联控股	买入	7.21	82	11	1.18	0.90	1.01	1.46	6.13	8.05	7.11	4.92	137.20	40%
鲁商置业	增持	3.76	38	10	0.11	0.13	0.15	0.18	35.71	29.18	24.38	20.34	99	62%

资料来源：中信建投证券研究发展部

分析师介绍

刘璐：毕业于复旦大学，从事房地产研究 8 年，所在团队获 2011 年第二届金牛分析师房地产行业第二名，2011 年第九届新财富房地产最佳分析师第二名，2012 年第十届新财富房地产最佳分析师第二名，2013 年第十一届新财富房地产最佳分析师第二名，2014 年第十二届新财富房地产最佳分析师第一名，2015 年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2017 年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

研究助理 尹欢科 18616396058 yinhuanke@csc.com.cn

研究服务

保险组

张博 010-85130905 zhangbo@csc.com.cn

郭洁 -85130212 guojie@csc.com.cn

郭畅 010-65608482 guochang@csc.com.cn

张勇 010-86451312 zhangyongzgs@csc.com.cn

高思雨 010-8513-0491 gaosiyu@csc.com.cn

张宇 010-86451497 zhangyuyf@csc.com.cn

北京公募组

朱燕 85156403 zhuyan@csc.com.cn

任师蕙 010-8515-9274 renshihui@csc.com.cn

黄杉 010-85156350 huangshan@csc.com.cn

赵倩 010-85159313 zhaoqian@csc.com.cn

杨济谦 010-86451442 yangjiqian@csc.com.cn

杨洁 010-86451428 yangjiezs@csc.com.cn

创新业务组

高雪 -86451347 gaoxue@csc.com.cn

杨曦 -85130968 yangxi@csc.com.cn

黄谦 010-86451493 huangqian@csc.com.cn

王罡 021-68821600-11 wanggangbj@csc.com.cn

上海销售组

李祉瑶 010-85130464 lizhiyao@csc.com.cn

黄方禅 021-68821615 huangfangchan@csc.com.cn

戴悦放 021-68821617 daiyuefang@csc.com.cn

翁起帆 021-68821600 wengqifan@csc.com.cn

李星星 021-68821600-859 lixingxing@csc.com.cn

范亚楠 021-68821600-857 fanyanan@csc.com.cn

李绮绮 021-68821867 liqiqi@csc.com.cn

薛姣 021-68821600 xuejiao@csc.com.cn

许敏 021-68821600-828 xuminzgs@csc.com.cn

深广销售组

张苗苗 020-38381071 zhangmiaomiao@csc.com.cn

XU SHUFENG 0755-23953843

xushufeng@csc.com.cn

程一天 0755-82521369 chengyitian@csc.com.cn

曹莹 0755-82521369 caoyingzgs@csc.com.cn

廖成涛 0755-22663051 liaochengtao@csc.com.cn

陈培楷 020-38381989 chenpeikai@csc.com.cn

评级说明

以上证指数或者深证综指的涨跌幅为基准。

买入：未来 6 个月内相对超出市场表现 15% 以上；

增持：未来 6 个月内相对超出市场表现 5—15%；

中性：未来 6 个月内相对市场表现在-5—5%之间；

减持：未来 6 个月内相对弱于市场表现 5—15%；

卖出：未来 6 个月内相对弱于市场表现 15% 以上。

重要声明

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证本报告所包含的信息或建议在本报告发出后不会发生任何变更，且本报告中的资料、意见和预测均仅反映本报告发布时的资料、意见和预测，可能在随后会作出调整。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成投资者在投资、法律、会计或税务等方面的最终操作建议。本公司不就报告中的内容对投资者作出的最终操作建议做任何担保，没有任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，据本报告做出的任何决策与本公司和本报告作者无关。

在法律允许的情况下，本公司及其关联机构可能会持有本报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和/或个人不得以任何形式翻版、复制和发布本报告。任何机构和/或个人如引用、刊发本报告，须同时注明出处为中信建投证券研究发展部，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和/或修改。

本公司具备证券投资咨询业务资格，且本文作者为在中国证券业协会登记注册的证券分析师，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映了作者的研究观点。本文作者不曾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。

股市有风险，入市需谨慎。

中信建投证券研究发展部

北京

东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 12 层（邮编：100010）
电话：(8610) 8513-0588
传真：(8610) 6560-8446

上海

浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 22 楼 2201 室（邮编：200120）
电话：(8621) 6882-1612
传真：(8621) 6882-1622

深圳

福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 座 22 层（邮编：518035）
电话：(0755) 8252-1369
传真：(0755) 2395-3859