

房地产

房地产行业周报

高基数效应下，城市分化继续加深

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.qizq.com.cn

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	26.82	2.54	3.06	3.63	4.28	12.22	7.79	7.38	6.26	0.34	买入
保利地产	12.57	1.32	1.59	1.95	2.37	10.74	7.42	6.43	5.30	0.28	买入
新城控股	36.13	2.67	4.65	6.01	7.73	10.98	5.10	6.01	4.67	0.20	买入
华夏幸福	28.80	2.97	3.91	5.04	6.52	10.56	6.51	5.72	4.42	0.20	买入

备注：

投资要点

行业跟踪：

- 一手房：成交环比增速-12.83%，同比增速 9.94%（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 494.78 万方，环比增速-12.83%，同比增速 9.94%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-19.71%，-6.70%，-18.43%；同比增速分别为 21.33%，33.91%，-17.00%。

- 二手房：成交环比增速-3.17%，同比增速 4.77%（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 153.74 万方，环比增速-3.17%，同比增速 4.77%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-17.59%，0.47%，24.32%；同比增速分别为-9.56%，26.85%，-37.50%。

- 库存：可售面积环比增速 0.45%（按面积）

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5308.18 万方，环比增速 0.45%，去化周期 33.93 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.44%，2.10%，-1.04%。一线、二线、三线去化周期分别为 42.55 周，25.07 周，37.64 周。

- 10 个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

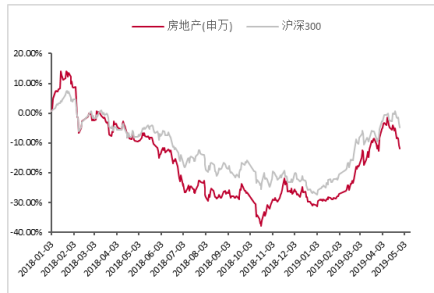
根据中指监测数据，（5 月 13 日至 5 月 19 日）重点城市共开盘 67 个项目，合计推出房源 12101 套，其中一线城市开盘 2483 套，占比 20.52%；开盘项目平均去化率达到 56.6%，其中二线城市平均去化率为 64%。

- **投资建议：**本周，一手房成交同比增速较上周有所回落，但是在一二线市场持续回暖的支撑下，单周成交依然维持正增长。受高基数效应的影响，今年 5 月至今销量累计同比增速为 5.6%，较 4 月增速大幅回落。按城市能级来看，一二线回暖好于预期，增速达 26.8%，三四线在“棚改缩量+高基数效应”的影响下，成交持续走弱。政策方面，央行宣布今年将继续坚持房地产金融政策的连续性、稳定性；四部委印发意见规范发展公租房，要分类合理确定准入门槛，坚持实物保障与租赁补贴并举。地方层面，受调控新政规范，苏州吴江城南宅地调低市场指导价等指标。松紧结合的“双向调整”依然是落实“一城一策”的主要形式。投资方面，建议关注配置均衡，一二线占比高的行业龙头及围绕“城市群+都市圈”资源储备充足的优质一线，推荐：1) 行业龙头：集中度进一步提升，在融资、拿地、开发、管控、品牌影响力各方面优势会更为凸显，安全边际较高，推荐：万科 A、保利地产；2) 优质一线：对于成长型一线房企，我们认为在基本面与政策面

基本状况

上市公司数	140
行业总市值(亿元)	24574.70
行业流通市值(亿元)	19690.27

行业-市场走势对比



相关报告

接近底部的背景下，挑选要更为严苛，推荐管控高效、杠杆合理、财务健康，兼具弹性与防守的标的，如：新城控股、华夏幸福、旭辉控股集团等。

- **风险提示：**三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性有所缓和。

内容目录

1、行业要闻	- 4 -
2、公司要闻	- 7 -
3、基本面回顾	- 8 -
3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/05/18-19/05/24）	- 8 -
3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）	- 12 -
3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-05-24）	- 13 -
3.4 14个大中城市二手房成交分析（19/05/18-19/05/24）	- 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）	- 8 -
图表 2: 一手房成交面积同比增速（周数据）	- 8 -
图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速	错误!未定义书签。
图表 5: 重点城市推盘（近八周）	- 12 -
图表 6: 重点城市开盘平均去化率（近八周）	- 12 -
图表 7: 重点城市推盘产品结构	- 12 -
图表 8: 重点城市推盘产品结构	- 12 -
图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积）	- 13 -
图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 13 -
图表 11: 二线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 13 -
图表 12: 三线城市可售套数及去化周期	- 13 -
图表 13: 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 14: 二手房成交面积环比增速（周数据）	- 15 -
图表 15: 二手房成交面积同比增速（周数据）	- 15 -
图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速	- 15 -
图表 17: 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

- **受调控新政规范，苏州吴江城南宅地调低市场指导价等指标。（观点地产网）**

5月17日，苏州吴江自然资源和规划局发布了《关于吴地网（2019）7号公告地块挂牌出让的补充公告》。公告称，受苏州出台调控新政规范，将调整吴江城南14号地的价格，市场指导总价降低至10.65亿元，降低金额达5200万元。在补充公告中，吴江城南14号地的起拍总价没有变化，主要在市场指导总价、网上竞价、拍地时间进行了调整。

- **佛山苏州等十城市遭住建部预警提示，房地产调控“稳”字当头。（澎湃新闻）**

为进一步落实房地产市场调控城市主体责任，住房和城乡建设部在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上，又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。

- **北京租房市场持续降温，租金普遍低于去年暑期。（澎湃新闻）**

北京房地产中介行业协会5月16日发布数据显示，4月北京住房租赁市场继续回落，成交量环比3月下降18%，租金价格继续延续下调趋势。

- **苏州一出让土地下调最高限价，降幅达18.7%。（观点地产网）**

据江苏省苏州市吴江区政府网站，吴江区自然资源和规划局于5月17日发布《关于吴地网（2019）7号公告地块挂牌出让的补充公告》，该宗地块的市场指导总价、网上竞价中止价格及一次性报价全部降低；调整市场指导总价由11.17亿元降至10.65亿元，降幅为4.66%；网上竞价中止价由13.96亿元降至11.72亿元，降幅为16.05%；一次报价有限区间由13.96亿元-15.08亿元降至11.72-12.25亿元，最高限降幅为18.77%。

- **武汉东西湖一商住地28.24亿元成交，楼面地价4303元/平。（观点地产网）**

5月21日，湖北武汉一宗商住地底价成功出让，竞得人为武汉耀星房地产开发有限公司，成交价格为28.24亿元，楼面地价4303元/平方米。

- **四部委：加强公租房建设管理，多渠道筹集房源。（观点地产网）**

住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部、自然资源部联合发布进一步规范发展公租房的意见，要求，加快完善主要由配租型的公租房和配售型的共有产权住房构成的城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要；进一步规范发展公租房，努力实现本地区低保、低收入住房困难家庭应保尽保，城镇中等偏下收入住房困难家庭在合理的轮候期内得到保障，促进解决新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员等新市民的住房困难，不断增强困难群众对住房保障的获得感、幸福感和安全感。

- **年内住宅用地成交近万亿元创新高，三线城市罕见下滑。（每日经济新闻）**

据Wind数据显示，今年以来，截至5月19日，全国100个大中城市宅地成交总价9617.37亿元，成交总价虽创同期历史新高，但同比9.52%的增速创下4年来同期新低。而分城市看，一二线城市宅地成交总价均创下历史新高，但三线城市罕见出现下滑。

■ **合肥：关联公司不得报名竞买同一幅土地。（观点地产网）**

5月21日，合肥市自然资源和规划局发布公告表示，经市土委会批准，自即日起，竞买人在办理含有商品居住用途地块的竞买报名登记手续时，须提交其控制的子公司、控制其的母公司或其母公司控制的其他子公司、或其母公司控制的其他子公司控制的子公司等关联公司不参加同一宗地竞买的书面承诺。

■ **海南：未经批准不得新建乡村民宿，严禁变相发展房地产。（中新网）**

5月22日从《海南省乡村民宿管理办法》和《海南省促进乡村民宿发展实施方案》新闻发布会获悉，该省对民宿开办要求、开办流程、经营规范、监督管理等进行规范，明确要求新建乡村民宿必须坚持逢建必报，严禁以开办乡村民宿名义变相发展房地产。

■ **常州武进 15.4 亿挂牌一宗宅地，楼面价 9522 元/平方米。（观点地产网）**

5月20日，常州市自然资源局武进分局发布公告，挂牌一宗住宅用地，该地块位于武进区延政中大道南侧、凤林北路西侧，土地面积约 10.78 万平方米，土地性质为住宅用地，容积率 1.0-1.5，起拍价 15.4 亿元，折合楼面价 9522 元/平方米。

■ **北京发布三个共有产权住房项目申购公告，共配售房源 800 套。（观点地产网）**

5月23日，北京市东、西城区正式发布了共有产权住房项目申购公告。公告披露，面向东城区符合条件家庭房源项目涉及 2 个，分别是四季盛景园和国瑞·瑞福园项目，面向西城区符合条件家庭房源有房山区金隅金林嘉苑项目。3 个项目共有产权住房项目地上总建筑面积为 45.2 万平方米，本次配售的总套数达 800 套，申购登记截止时间为 2019 年 6 月 10 日。

■ **调低市场指导价等指标后，苏州吴江城南宅地终止挂牌。（观点地产网）**

苏州吴江区国有建设用地使用权网上交易系统 5 月 23 日显示，将于 6 月 18 日开拍的 WJ-J-2019-014 号地块，因故终止该宗地挂牌出让。此前 5 月 17 日，苏州吴江自然资源和规划局才公布了该地块挂牌出让的补充公告，地块的起拍总价没有变化，主要在市场指导总价、网上竞价、拍地时间进行了调整。

■ **四部委印发意见规范发展公租房，要分类合理确定准入门槛，坚持实物保障与租赁补贴并举。（人民日报）**

近日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部共同印发《关于进一步规范发展公租房的意见》，就完善城镇住房保障体系，进一步规范发展公租房作出部署。《意见》要求，要针对不同困难群体，合理设置相应准入条件，采取适当的保障方式和保障标准，统筹做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭和新市民的公租房保障工作，加大对符合条件新市民的保障力度。坚持实物保障与租赁补贴并举。要继续做好公租房实物保障工作。同时，积极发展公租房租赁补贴，满足困难群众多样化的居住需求。

■ **住建部要求开展住房和城乡建设领域安全生产隐患大排查。（观点地产网）**

据住建部网站，日前，住房和城乡建设部办公厅印发紧急通知，要求地方各级住房和城乡建设主管部门深入贯彻落实总书记关于安全生产的重要指示精神，贯彻落实党中央、国务院决策部署，深刻汲取近期几起群

死群伤事故教训，立即组织开展住房和城乡建设领域安全生产隐患大排查，切实强化风险管控和隐患整治，坚决扭转事故多发频发的局面。

■ **北京近 106 亿挂牌 3 宗地，顺义地块最高售价 51073 元/平米。（观点地产网）**

5月24日，北京市规划和自然资源委员会挂牌位于石景山、顺义及平谷的3宗地块，总起始价105.68亿元。3宗地挂牌竞价截止时间为6月27日。

■ **年内首次出让宅地，深圳 154 亿挂牌 5 宗地 6 月底入市交易。（观点地产网）**

5月24日，深圳市土地房产交易中心发布土地出让公告，将在6月24日出让5宗居住用地，起始总价154亿。这是深圳2019年首次出让宅地，也是继2018年12月以后，深圳半年来再次出让宅地。

■ **重庆挂牌 5 宗共 31.34 万平米商住地，起始总价 32.59 亿元。（观点地产网）**

5月24日，重庆市规划和自然资源局发布土地入市公告，5宗商住地总起价约32.59亿元，总面积31.34万平米(合计469.98亩)。

■ **上海 6 月份预计出让 9 幅地块，静安宅地 32.8 亿起拍。（观点地产网）**

5月24日，根据上海土地市场官网显示，6月份预计将出让9幅地块，具体起拍时间将从6月10日开始，最先出让的宅地将会是静安区宅地，将于6月11日出让，起始总价为32.75亿元，起拍楼板价约为4.71万/平米，地块出让面积为2.78万平米，容积2.5。

2、公司要闻

- **【天房发展】**天房发展非公开发行 2019 年公司债券（第一期）在上海证券交易所挂牌。
- **【宋都股份】**公司将宋都控股持有的部分本公司股票进行股票质押到期购回交易，本次购回 6,930 万股，占公司总股本的 5.17%。
- **【华发股份】**公司拟申请注册发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的非公开定向债务融资工具。
- **【卧龙地产】**2018 年限制性股票第一期解锁，本次解锁股票 81.60 万，预计 2019 年 5 月 24 日上市流通。
- **【永义国际】**公司于 2018 年 12 月 5 日至 2019 年 5 月 15 日期间三次累计购入建设银行股票挂钩票据 3000 万港元。
- **【深圳控股】**(1)2019 年 4 月集团销售金额 5.65 亿元，环比增长 0.4%，同比减少 34.1%；销售面积 3.44 万方，环比增长 32.5%，同比减少 13.9%。(2)2019 年 1-4 月，集团累计销售金额 20.13 亿元，同比减少 18.8%；累计销售面积 11.47 万方，同比减少 31.8%，销售均价 1.76 万元每平。
- **【嘉凯城】**嘉凯城持股 5%以上股东国大集团部分股份解除质押。
- **【新城控股】**新城控股境外子公司发行境外美元债券 3 亿美元，票面年息为 6.5%，每半年支付一次。
- **【蓝光发展】**2019 年 1-4 月累计新增借款占 2018 年未经审计净资产 270.93 亿元的 21.18%，超过 20%。
- **【保利地产】**保利地产 2018 发现金红利共计 59.48 亿元。
- **【外高桥】**外高桥将 26,000 万元资金全部归还募集资金专用账户。
- **【华夏幸福】**华夏控股将其持有的 75,190,000 股无限售流通股质押给华宝信托，占本公司总股本 30.03 亿的 2.50%。
- **【美好置业】**成交价 2.59 元/股，成交量 1335.3 万股，相当于当日收盘价折价 5.5%。
- **【宋都股份】**全资子公司杭州逸扬投资管理有限公司竞得桐庐县一国有建设用地使用权，占地面积 1.79 万平方米，成交总价 2.8 亿元。
- **【天津松江】**公司发布股改限售流通股上市公告，上市数量为 8.58 万股，上市日期为 2019 年 5 月 28 日。
- **【栖霞建设】**全资子公司无锡栖霞建设有限公司以 12.31 亿元竞得无锡市面积为 8.92 万平方米的一国有建设用地使用权。
- **【新湖中宝】**截至 2019 年 5 月 22 日，公司已累计回购股份 8737.52 万股，占公司总股本的 1.02%，成交总金额为 3.40 亿元。
- **【苏宁环球】**截至 2019 年 5 月 22 日，公司累计回购股份数量为 1.82 亿股，约占公司总股本的 6.0120%，支付的总金额为 6.11 亿元（不含交易费用）。
- **【香江控股】**成交价 2.10 元/股，成交量 30 万股，相当于当日收盘价折价 8.70%。
- **【泰禾集团】**公司债券“16 泰禾 02”本次回售数量为 2999.91 万张，回售金额为 31.80 亿元（含利息）。
- **【华夏幸福】**公司债券“18 华夏 01”、“18 华夏 02”将于 2019 年 5 月 30 日开始支付自 2018 年 5 月 30 日至 2019 年 5 月 29 日期间的利息，每手付息 68.00 元（含税）。

- **【陆家嘴】**公司将分别于 2019 年 5 月 30 日、2019 年 6 月 11 日发放 A 股、B 股 2018 年度红利，A 股每股现金红利 0.499 元，B 股每股现金红利 0.074439 美元。
- **【苏宁环球】**公司实际控制人张桂平先生原质押给江苏国际信托的公司股份合计 3 亿股于 2019 年 5 月 22 日已解除质押。
- **【佳兆业集团】**发行 4 亿美元票面利率为 11.5%、2023 年到期优先票据。
- **【华夏幸福】**控股股东华夏控股质押给华泰证券资管的 5100 万股无限售流通股于 2019 年 5 月 24 日解除质押，解除质押的股份占公司目前总股本的 1.70%。
- **【蓝光发展】**控股股东蓝光集团对质押给中信证券的 8890 万股（占公司总股本 2.98%）流通股进行了到期回购，并解除质押，。
- **【宋都股份】**控股子公司宁波奉化城都建设开发有限公司竞得浙江一国有建设用地使用权，该地块 4.79 万平方米，成交总价为人民币 2.65 亿元。
- **【云南城投】**全资子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司竞得昆明市官渡区六宗国有建设用地使用权，总占地面积 10.61 万平方米，总成交价 17.92 亿元。
- **【碧桂园】**全资附属公司卓见国际有限公司所发行于 2023 年到期的 78.3 亿港元 4.50% 有抵押担保可换股债券。
- **【美好置业】**成交价 2.58 元/股，成交量 1006 万股，相当于当日收盘价折价 5.49%。

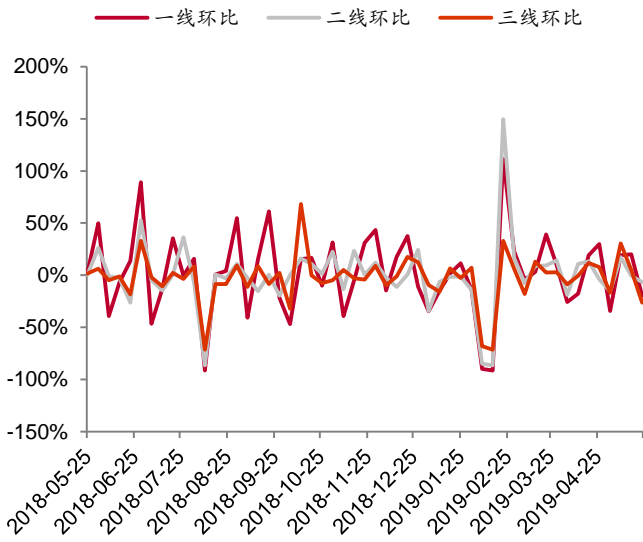
3、基本面回顾

3.1 40 个大中城市一手房成交分析（19/05/18-19/05/24）

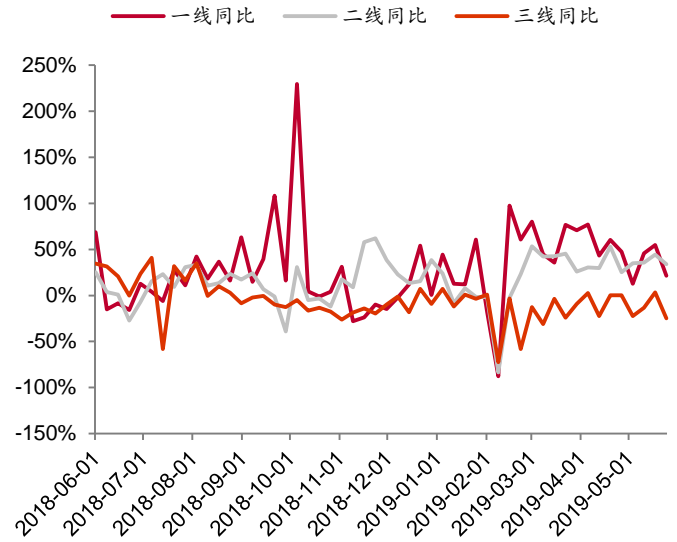
- 本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 494.78 万方，环比增速 -12.83%，同比增速 9.94%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 -19.71%，-6.70%，-18.43%；同比增速分别为 21.33%，33.91%，-17.00%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）

图表 2：一手房成交面积同比增速（周数据）

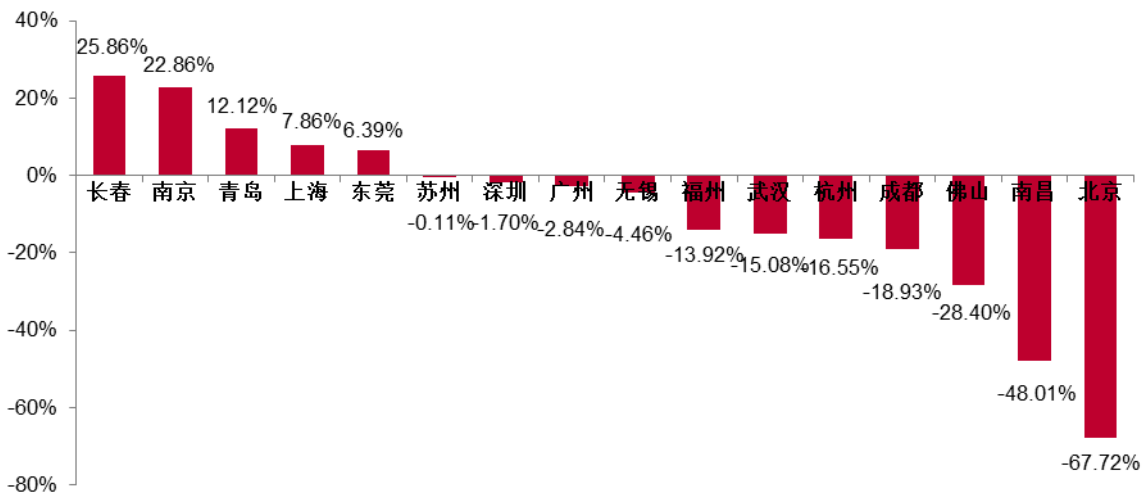


来源: Wind, 中泰证券研究所



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	19/05/18-19/05/24	环比	同比
合计		套数	4.42	-16.30%	8.10%
		面积	494.78	-12.83%	9.94%
一线城市		套数	0.65	-21.40%	21.59%
		面积	68.83	-19.71%	21.33%
二线城市		套数	2.34	-9.82%	34.99%
		面积	261.70	-6.70%	33.91%
三线城市		套数	1.43	-23.06%	-21.39%
		面积	148.66	-26.17%	-24.87%
环渤海	北京	套数	0.07	-73.51%	-45.89%
		面积	8.81	-67.72%	-29.04%
	青岛	套数	0.28	12.87%	13.05%
		面积	33.39	12.12%	14.34%
长三角	上海	套数	0.31	9.04%	46.97%
		面积	31.55	7.86%	40.60%
	杭州	套数	0.12	-19.60%	15.34%
		面积	15.07	-16.55%	22.49%
	南京	套数	0.14	27.74%	279.27%
		面积	15.63	22.86%	210.26%
	宁波	套数	0.20	38.93%	125.94%
		面积	22.13	36.29%	80.66%
	苏州	套数	0.20	3.39%	47.65%
		面积	24.38	-0.11%	38.29%
	无锡	套数	0.10	-7.31%	19.01%
		面积	13.50	-4.46%	22.17%
	扬州	套数	0.08	-13.35%	26.34%
		面积	9.66	-9.26%	36.71%
	常州	套数	0.25	-23.91%	7.61%
		面积	23.42	6.97%	115.42%
	安庆	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	淮安	套数	0.11	7.41%	11.60%
		面积	12.11	9.23%	11.65%
	连云港	套数	0.09	9.40%	-48.45%
		面积	11.12	10.84%	-35.77%
	温州	套数	0.12	2.66%	-37.05%
		面积	14.87	4.87%	-37.63%
	镇江	套数	0.16	15.43%	4.57%
		面积	18.11	15.38%	2.65%
	芜湖	套数	0.03	15.71%	-12.90%
		面积	3.90	20.42%	24.79%
	金华	套数	0.03	-3.88%	-43.02%
		面积	3.90	-0.64%	-40.81%

	台州	套数	0.08	25.22%	-42.35%
		面积	9.56	19.96%	-58.99%
	江阴	套数	0.05	13.48%	-32.31%
		面积	5.98	9.64%	-32.78%
	泰安	套数	0.04	-1.90%	-35.01%
		面积	4.88	-7.25%	-34.69%
	盐城	套数	0.07	3.03%	1.19%
		面积	8.55	7.34%	25.47%
珠三角	广州	套数	0.17	-8.49%	15.93%
		面积	17.96	-2.84%	11.78%
	深圳	套数	0.11	-2.62%	86.36%
		面积	10.51	-1.70%	81.04%
	佛山	套数	0.31	-37.18%	105.56%
		面积	27.89	-28.40%	131.03%
	东莞	套数	0.10	5.25%	68.65%
		面积	11.60	6.39%	68.54%
	惠州	套数	0.05	-28.13%	67.27%
		面积	5.63	-28.11%	68.63%
	江门	套数	0.02	21.18%	18.27%
		面积	2.85	26.45%	10.21%
中西部	武汉	套数	0.34	-16.64%	70.60%
		面积	37.93	-15.08%	80.22%
	南昌	套数	0.07	-49.43%	---
		面积	7.54	-48.01%	---
	成都	套数	0.25	-19.05%	-39.50%
		面积	28.41	-18.93%	-39.86%
	岳阳	套数	0.03	-14.05%	74.73%
		面积	3.88	-14.73%	77.84%
	襄阳	套数	0.04	31.25%	52.56%
		面积	4.18	29.93%	57.51%
	南宁	套数	0.07	-85.16%	-64.91%
		面积	7.50	-85.63%	-64.98%
其他	福州	套数	0.05	-13.35%	270.31%
		面积	5.00	-13.92%	239.78%
	泉州	套数	0.03	-35.75%	-49.04%
		面积	3.20	-33.36%	-48.75%
	莆田	套数	0.03	108.81%	388.24%
		面积	3.96	87.01%	316.05%
	长春	套数	0.18	27.47%	-8.45%
		面积	19.23	25.86%	-0.14%
	吉林	套数	0.03	-16.46%	-29.61%
		面积	3.29	-13.22%	-31.98%
牡丹江	套数	---	---	---	

		面积	---	---	---
	韶关	套数	0.03	7.92%	-27.41%
		面积	3.72	13.42%	-25.75%

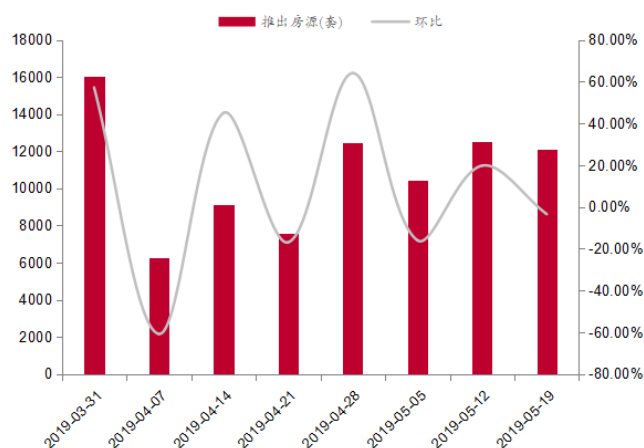
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

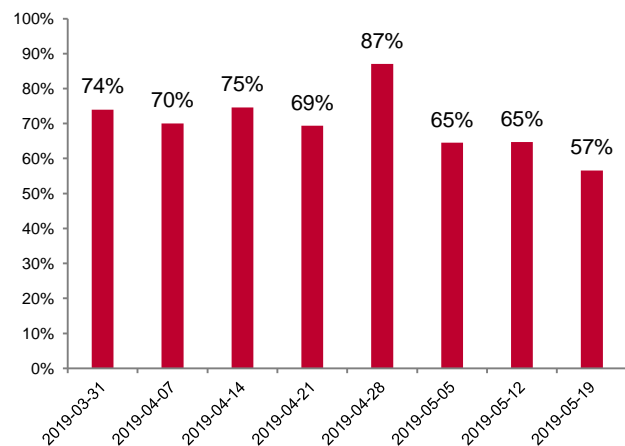
- 根据中指监测数据，(5月13日至5月19日)重点城市共开盘67个项目，合计推出房源12101套，其中一线城市开盘2483套，占比20.52%；开盘项目平均去化率达到56.6%，其中二线城市平均去化率为64%。

图表 3: 重点城市推盘（近八周）



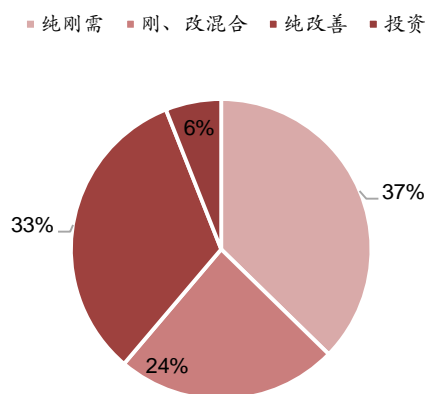
来源：中指，中泰证券研究所

图表 4: 重点城市开盘平均去化率（近八周）



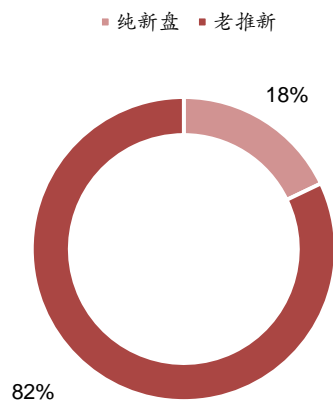
来源：中指，中泰证券研究所

图表 5: 重点城市推盘产品结构



来源：中指，中泰证券研究所

图表 6: 重点城市推盘产品结构

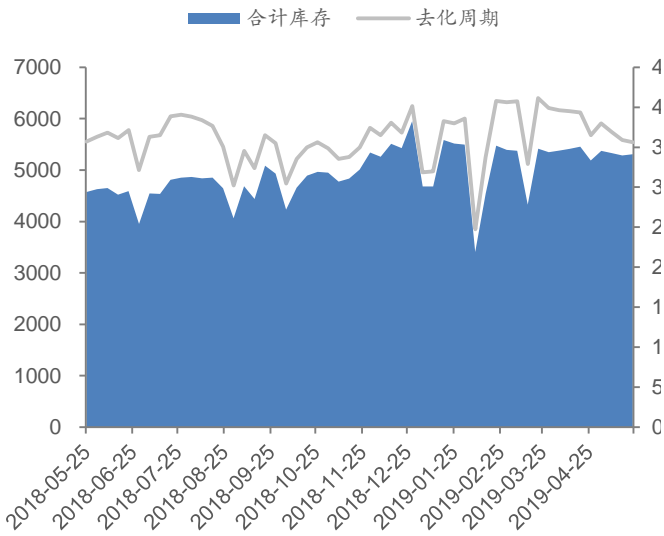


来源：中指，中泰证券研究所

3.3 15 大中城市住宅可售套数分析（2019-05-24）

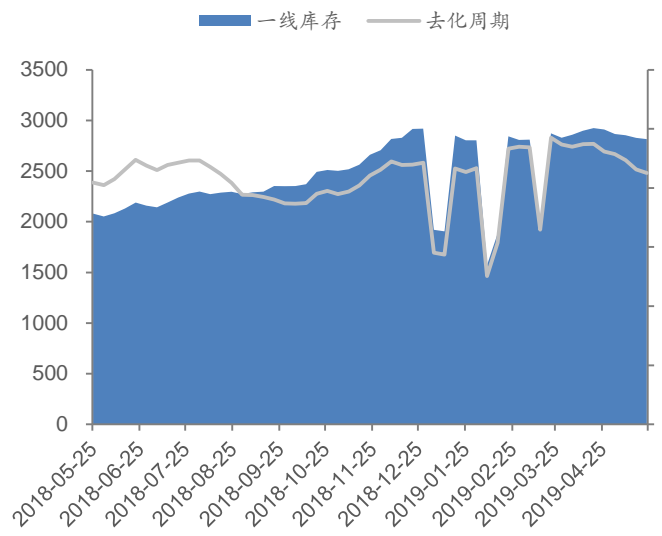
- 本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5308.18 万方，环比增速 0.45%，去化周期 33.93 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 -0.44%，2.10%，-1.04%。一线、二线、三线去化周期分别为 42.55 周，25.07 周，37.64 周。

图表 7：合计可售套数及去化周期（按面积）



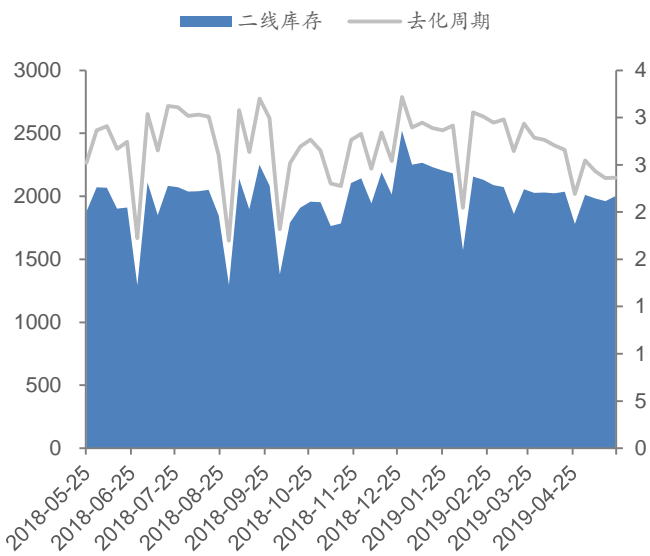
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 8：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



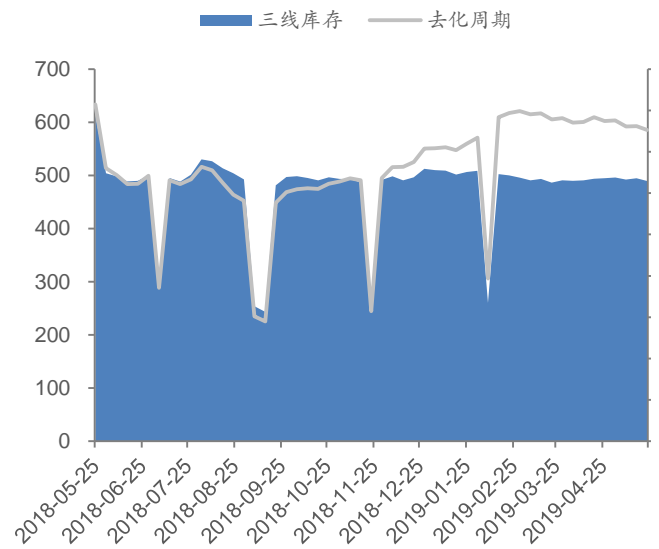
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 9：二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 10：三线城市可售套数及去化周期



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 11: 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	2019-05-24	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	42.48	0.43%	20.81%	149.08	33.93
		面积	5308.18	0.45%	16.06%		
一线城市		套数	23.12	-0.71%	38.27%	66.18	42.55
		面积	2815.74	-0.44%	35.34%		
二线城市		套数	16.06	2.43%	14.34%	69.90	25.07
		面积	2002.95	2.10%	6.59%		
三线城市		套数	3.30	-1.07%	-24.93%	13.01	37.64
		面积	489.49	-1.04%	-20.29%		
环渤海	北京	套数	7.46	-0.89%	73.64%	14.20	64.65
		面积	917.92	-0.52%	67.99%		
长三角	上海	套数	5.68	0.78%	62.97%	25.81	29.06
		面积	750.19	0.53%	47.19%		
	杭州	套数	1.71	-2.54%	-8.36%	15.40	15.26
		面积	235.06	-2.14%	-7.50%		
	南京	套数	3.15	10.25%	35.82%	13.87	26.68
		面积	369.99	9.24%	32.39%		
	苏州	套数	3.62	-1.28%	-14.96%	20.02	26.29
		面积	526.33	-0.79%	-16.82%		
	宁波	套数	2.47	3.95%	51.33%	12.29	25.04
		面积	307.69	4.35%	41.11%		
	江阴	套数	1.29	-1.55%	-32.47%	4.71	47.69
		面积	224.49	-1.35%	-26.85%		
珠三角	广州	套数	6.72	-1.36%	4.88%	19.58	41.85
		面积	819.48	-0.91%	6.56%		
	深圳	套数	3.26	-1.48%	28.70%	6.59	49.83
		面积	328.15	-1.25%	28.51%		
	惠州	套数	---	---	---	5.24	---
		面积	---	---	---		
中西部	南昌	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
	九江	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
其他	福州	套数	2.98	0.44%	84.27%	5.34	58.64
		面积	313.27	0.42%	55.61%		
	厦门	套数	2.12	3.55%	---	---	---
		面积	250.62	2.08%	---		
	莆田	套数	2.01	-0.76%	32.40%	3.06	86.61
		面积	265.00	-0.78%	32.43%		

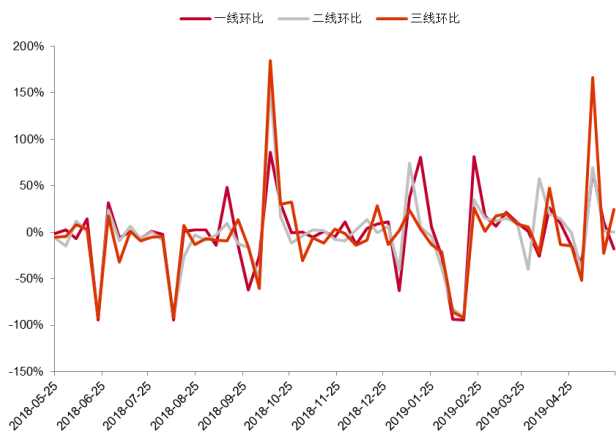
注: 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳, 合计 4 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门, 合计 7 个城市; 三线城市包括: 惠州、九江、江阴、莆田, 合计 4 个城市。

来源: Wind, 中泰证券研究所

3.4 14个大中城市二手房成交分析 (19/05/18-19/05/24)

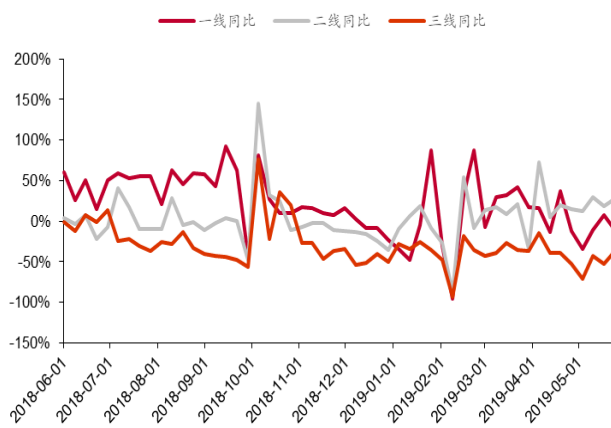
- 本周中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积153.74万方, 环比增速-3.17%, 同比增速4.77%。其中, 一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-17.59%, 0.47%, 24.32%; 同比增速分别为-9.56%, 26.85%, -37.50%。

图表 12: 二手房成交面积环比增速 (周数据)



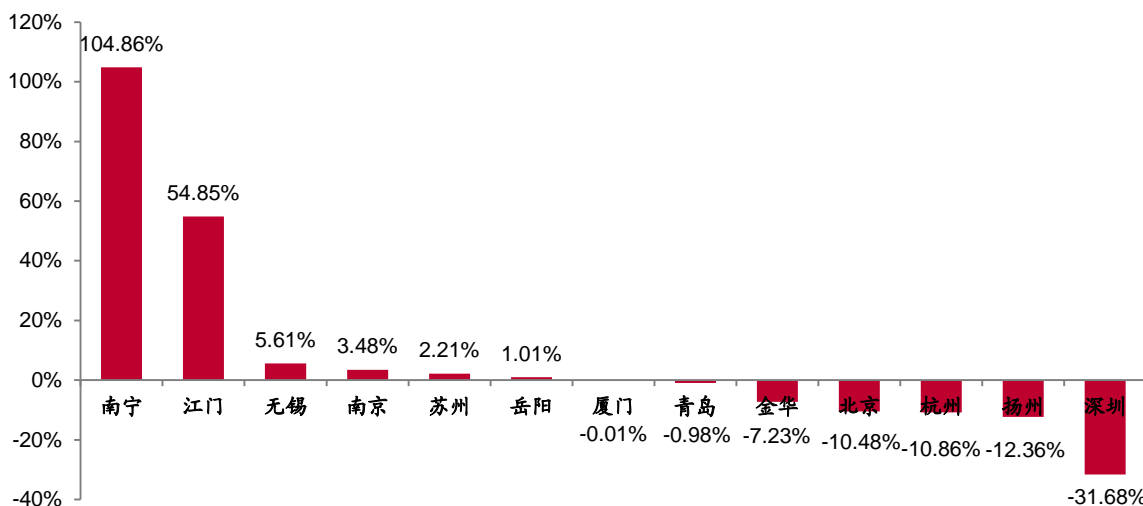
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 13: 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 14: 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 15: 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	19/05/18-19/05/24	环比	同比	
合计			套数	1.69	-3.31%	3.53%	
			面积	153.74	-3.17%	4.77%	
一线城市			套数	0.46	-17.66%	-13.41%	
			面积	40.16	-17.59%	-9.56%	
二线城市			套数	1.06	0.52%	26.20%	
			面积	97.82	0.47%	26.85%	
三线城市			套数	0.17	27.16%	-34.85%	
			面积	15.77	24.32%	-37.50%	
环渤海	北京		套数	0.33	-10.55%	-13.34%	
			面积	28.99	-10.48%	-8.49%	
	青岛		套数	0.13	0.99%	17.33%	
			面积	11.46	-0.98%	15.02%	
长三角	杭州		套数	0.14	-10.37%	-28.44%	
			面积	12.41	-10.86%	-30.32%	
	南京		套数	0.20	1.48%	29.02%	
			面积	16.86	3.48%	31.25%	
	无锡		套数	0.18	3.68%	10.11%	
			面积	16.38	5.61%	13.24%	
	苏州		套数	0.30	3.48%	68.33%	
			面积	29.92	2.21%	67.15%	
	扬州		套数	0.03	-12.26%	-24.65%	
			面积	2.38	-12.36%	-24.75%	
	金华		套数	0.04	-2.71%	-36.60%	
			面积	3.79	-7.23%	-39.51%	
	张家港		套数	---	---	---	
			面积	---	---	---	
	珠三角	深圳		套数	0.14	-30.90%	-13.58%
				面积	11.17	-31.68%	-12.20%
江门			套数	0.02	50.99%	-20.33%	
			面积	2.22	54.85%	-20.33%	
中西部	南宁		套数	0.06	115.54%	0.95%	
			面积	5.69	104.86%	-2.34%	
	岳阳		套数	0.02	-5.42%	-27.31%	
			面积	1.68	1.01%	-24.20%	
其他	厦门		套数	0.11	0.55%	175.81%	
			面积	10.80	-0.01%	161.00%	

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，一手房成交同比增速较上周有所回落，但是在一二线市场持续回暖的支撑下，单周成交依然维持正增长。受高基数效应的影响，今年5月至今销量累计同比增速为5.6%，较4月增速大幅回落。按城市能级来看，一二线回暖好于预期，增速达26.8%，三四线在“棚改缩量+高基数效应”的影响下，成交持续走弱。政策方面，央行宣布今年将继续坚持房地产金融政策的连续性、稳定性；四部委印发意见规范发展公租房，要分类合理确定准入门槛，坚持实物保障与租赁补贴并举。地方层面，受调控新政规范，苏州吴江城南宅地调低市场指导价等指标。松紧结合的“双向调整”依然是落实“一城一策”的主要形式。投资方面，建议关注配置均衡，一二线占比高的行业龙头及围绕“城市群+都市圈”资源储备充足的优质一线，推荐：1) 行业龙头：集中度进一步提升，在融资、拿地、开发、管控、品牌影响力各方面优势会更为凸显，安全边际较高，推荐：万科A、保利地产；2) 优质一线：对于成长型一线房企，我们认为在基本面与政策面接近底部的背景下，挑选要更为严苛，推荐管控高效、杠杆合理、财务健康，兼具弹性与防守的标的，如：新城控股、华夏幸福、旭辉控股集团等。
- **风险提示：** 三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性有所缓和。

■ 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。