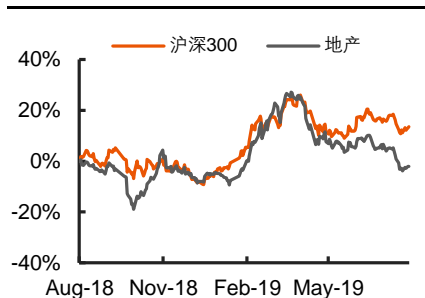


地产行业周报

成交延续回落，新房价格涨幅收窄

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业动态跟踪报告*地产*投资、开工如期回落，销售依旧呈现韧性》
2019-08-14

《行业周报*地产*成交环比回落，银保监启动地产业务专项检查》
2019-08-11

《行业周报*地产*政治局重申“房住不炒”，资金端延续收紧》
2019-08-04

《行业专题报告*地产*物业管理行业全景图：“城镇化+消费升级+渗透率提升”多重驱动，物管发展方兴未艾》
2019-07-29

《行业周报*地产*成交延续回落，苏州调控再升级》
2019-07-28

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
0755-22621493
YANGKAN034@PINGAN.COM.CN

研究助理

郑茜文 一般从业资格编号
S1060118080013
ZHENGXIWEN239@PINGAN.COM.CN

请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容。

- 本周观点：**本周统计局公布全国房地产开发投资及销售数据，1-7月投资、新开工增速分别较上半年下降0.3个、0.6个百分点，如期回落；7月单月销售面积同比增长1.2%，增速由负转正，仍呈现韧性。房价方面，7月70城新房房价环比上涨0.6%、二手房上涨0.4%，增速较6月收窄0.1个、扩大0.1个百分点，整体稳定。板块投资方面，风险偏好承压、市场利率下行背景下，建议关注低估值、高股息率、业绩增长确定、融资占优的龙头房企保利、万科、招商、金地，以及布局核心城市群及周边、销售及业绩维持高增的二线龙头如中南、阳光城、荣盛等。
- 行业动态：**1) 7月70城新房房价涨幅收窄，二手房略有回温；2) 东莞：居住项目内严禁建设别墅；3) 海南：垦区建房严格执行“一户一宅”。
- 楼市动态：**1) **新房成交下行，市场将趋于稳定。**本周新房成交环比降8%，二手房环比降6%，均延续下行。随着多地政策及资金面边际收紧、政治局会议坚持“房住不炒”且提及不将房地产作为短期刺激经济手段，市场整体将趋于稳定。2) **库存环比回落，中期或仍将上行。**16城取证库存7886万平，环比微降0.03%。资金面持续收紧情形下，加大申请预售及推盘、加快回笼资金为房企最优选择，而调控从紧或进一步改变购房预期，预计中期库存仍将缓慢上行。3) **推盘放缓，去化率回升。**上周重点城市新增房源8242套，环比下降2.9%；开盘去化率66%，环比升7个百分点。考虑多地政策边际收紧，政治局会议坚持“房住不炒”、潜在供应规模较大，去化率后续仍将面临压力。4) **挂牌整体上行，市场情绪较为谨慎。**19城二手房挂牌107.9万套，环比升1.1%。楼市降温情形下挂牌量持续上升，市场对后市仍较为谨慎。5) **土地成交、溢价率回落，整体趋于平稳。**上周百城土地成交1285万平米，环比降34.7%；溢价率9.6%，环比降2.7个百分点；其中长沙成交靠前。随着多地土拍政策及资金端边际收紧，核心城市土地市场将趋于平稳。
- 投融资动态：**根据Wind统计，本周(8.12-8.16)房企境内发债147亿元，环比下降7.5%、境外无债券发行。发行利率位于3.15%-7.99%区间，其中珠海华发实业、武汉地产较前次有所下行。2019年为房企偿债高峰期，楼市逐步回归平稳情形下，预计房企融资态度将保持积极。
- 风险提示：**1) 当前市场整体有所降温，而三四线受制于供应充足、需求萎缩，加上此前未有明显调整，预计后续量价仍将面临较大压力，未来或存在三四线城市超预期调整带来房企大规模减值及中小房企资金链断裂风险；2) 受楼市火爆影响2016年起地价持续上升，而后续各城市限价政策陆续出台，板块未来面临毛利率下滑风险；3) 近期行业资金面持续收紧，而多地亦相继政策微调以降低市场热度，后续楼市回归平稳过程中若超预期降温，部分偿债压力较大房企或面临资金链断裂风险。

一、每周行业动态

➤ 7月70城新房房价涨幅收窄，二手房略有回温

事件描述：统计局公布7月70城房价数据，其中新房房价环比上涨0.6%、同比上涨10.1%；二手房房价环比上涨0.4%、同比上涨6.5%。

点评：7月70城新房房价环比涨幅较6月收窄0.1个百分点，二手房环比涨幅较6月扩大0.1个百分点，整体趋于平稳。分城市来看，一、二、三线城市新房房价环比上涨0.3%、0.7%、0.7%，涨幅分别扩大0.1个、收窄0.1个百分点及持平；二手房环比上涨0.3%、0.4%、0.4%，涨幅分别扩大0.2个、0.1个及收窄0.3个百分点。一二线在“稳地价稳房价稳预期”的调控基调以及过去两年积累刚需逐步释放的双重作用下，预计后续房价平稳为主；三四线受制于供应充足、需求萎缩，中期量、价仍存在压力。

➤ 东莞：居住项目内严禁建设别墅

事件描述：东莞加强居住项目规划管理指导，规定中心城区、轨道站点TOD地区等高密度发展区域的居住用地和居住混合用地（一类居住用地除外）不能规划建设低层住宅和多层联排式住宅。

点评：自2003年“禁墅令”以来，我国对别墅用地的调控从未停止，今年4月住建部即发文提到各省市将严控别墅产品报批报规工作，严控别墅市场。东莞此次对政策进行细化，要求东莞市区、TOD区域的居住用地和居住混合用地内禁止建设及变相建设别墅，相比之前更为严格，主要与当前东莞土地资源稀缺而住房需求旺盛有关。禁止开发别墅有助于提高东莞土地利用率，增加普通商品住房供应，进而稳定房地产市场，后续不排除有其他土地资源稀缺的城市继续出台严控别墅开发建设相关政策。

➤ 海南：垦区建房严格执行“一户一宅”

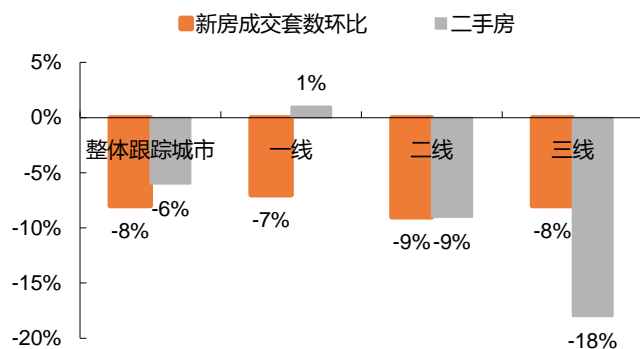
事件描述：海南印发关于《海南省垦区建房管理办法的通知》，对垦区建房做了具体说明。《通知》指出，垦区建房严格执行“一户一宅”，不得对外销售或转让，如需退出，由垦区二级企业按规定回购。

点评：此次《通知》对海南垦区建房的规划和用地、申报主体和条件、个人建房、集中建房、监督检查和法律责任等方面做了具体说明和规定。目的在于对垦区范围内建设职工、居民自住住房加强规范和管理，进一步保护和利用垦区国有土地资源，有效解决垦区职工及居民的居住问题，同时亦是为实现“房住不炒”。

二、每周楼市动态

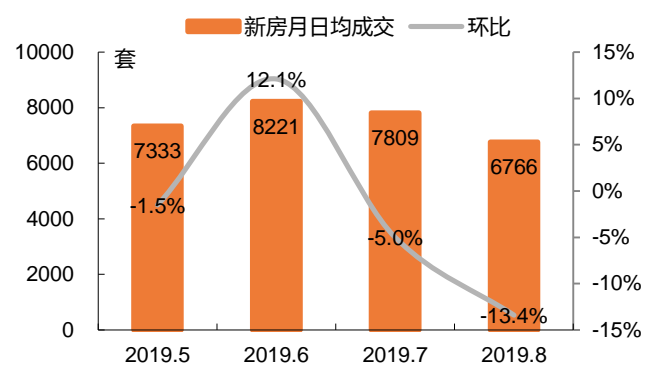
➤ **新房成交下行，市场将趋于稳定：**本周新房成交环比降8%，二手房环比降6%，均延续下行。楼市在经历3、4月小阳春后，5月起逐步回归平稳。随着多地政策及资金面边际收紧、政治局会议坚持“房住不炒”且提及不将房地产作为短期刺激经济手段，市场整体将趋于稳定。

图表1 新房成交环比下降



资料来源:Wind, 平安证券研究所

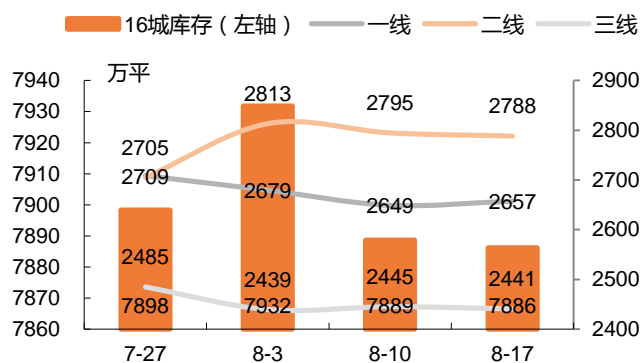
图表2 新房月日均成交环比下行



资料来源:Wind, 平安证券研究所

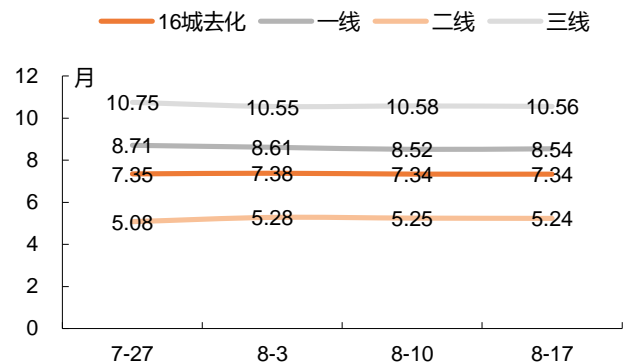
➢ **库存环比回落，中期或仍将上行：**16城取证库存 7886 万平，环比微降 0.03%。资金面持续收紧情形下，加大申请预售及推盘、加快回笼资金为房企最优选择，而调控从紧或进一步改变购房预期，预计中期库存仍将缓慢上行。

图表3 整体库存环比回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

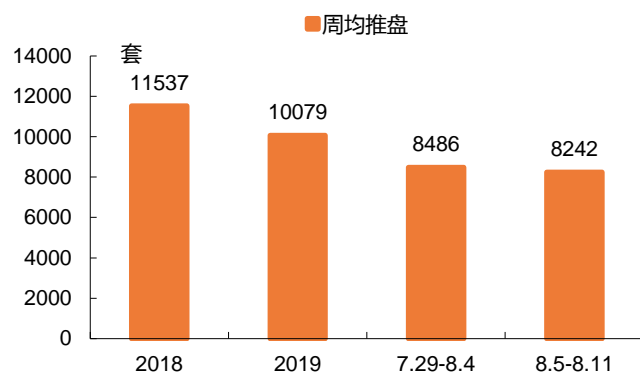
图表4 去化周期缩短



资料来源:Wind, 平安证券研究所

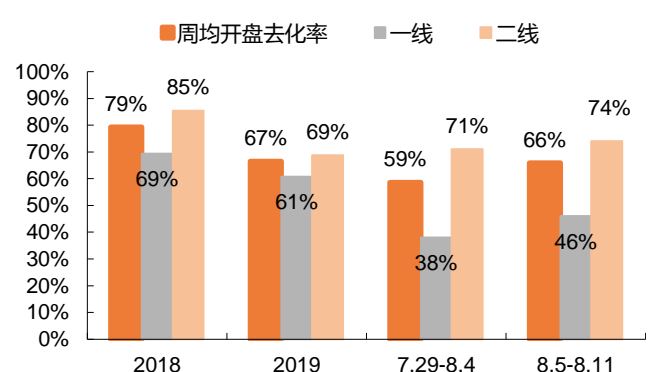
➢ **推盘放缓，去化率回升：**上周重点城市新推房源 8242 套，环比下降 2.9%；开盘去化率 66%，环比升 7 个百分点。考虑到多地政策边际收紧，政治局会议坚持“房住不炒”、潜在供应规模较大，去化率后续仍将面临压力。

图表5 上周 (8.5-8.11) 推盘放缓



资料来源:中指院, 平安证券研究所

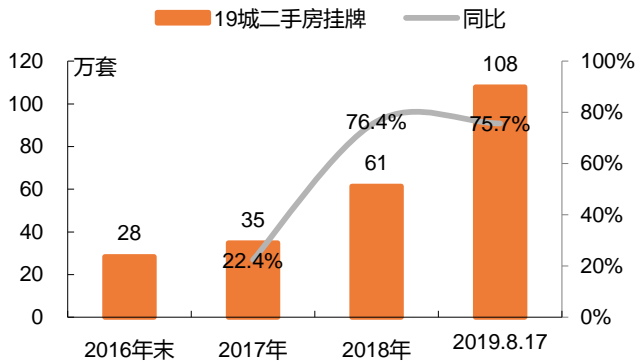
图表6 上周 (8.5-8.11) 开盘去化率回升



资料来源:中指院, 平安证券研究所

- **挂牌整体上行，市场情绪较为谨慎：**19城二手房挂牌 107.9 万套，环比升 1.1%。楼市降温情形下挂牌量持续上升，市场对后市仍较为谨慎。

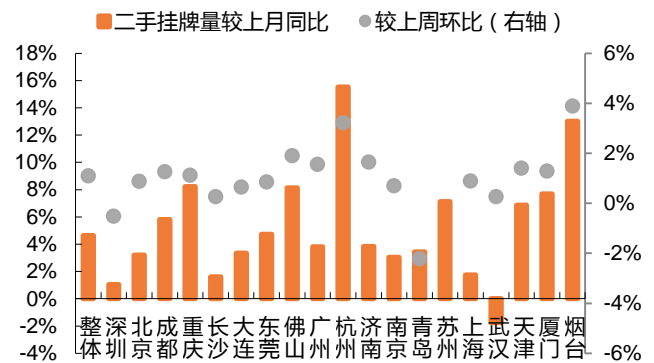
图表7 二手房挂牌量持续上行



资料来源:链家, 平安证券研究所

注: 2019 年为同比 2018 年末

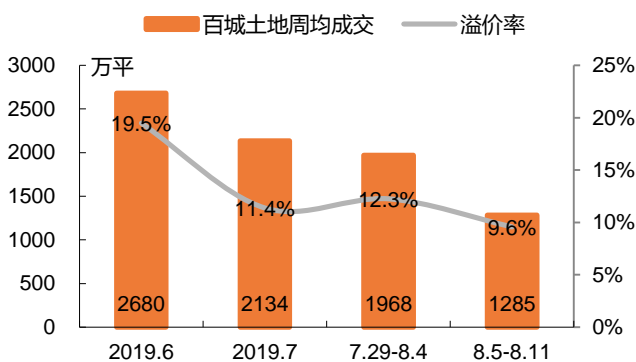
图表8 本周各城市二手房挂牌量涨跌不一



资料来源:链家, 平安证券研究所

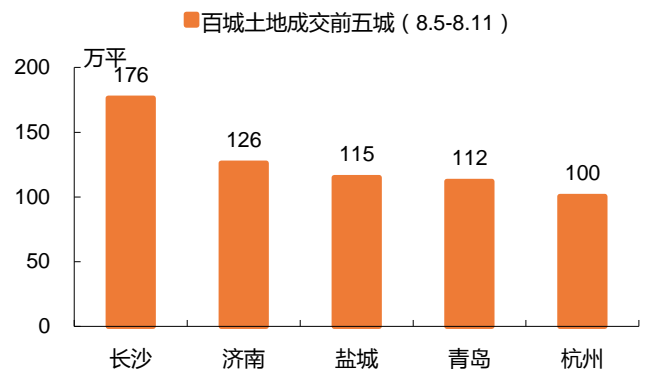
- **土地成交、溢价率回落，整体趋于平稳：**上周百城土地成交 1285 万平米，环比降 34.7%；溢价率 9.6%，环比降 2.7 个百分点；其中长沙成交靠前。随着多地土拍政策及资金端边际收紧，核心城市土地市场将趋于平稳。

图表9 百城土地成交面积环比回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

图表10 百城土地成交前五城



资料来源:Wind, 平安证券研究所

三、每周投融资动态

根据 Wind 统计，本周(8.12-8.16)房企境内发债 147 亿元，环比下降 7.5%、境外无债券发行。发行利率位于 3.15%-7.99% 区间，其中珠海华发实业、武汉地产较前次有所下行。2019 年为房企偿债高峰期，楼市逐步回归平稳情形下，预计房企融资态度将保持积极。

图表11 部分房企债券发行情况 (8.12-8.16)

	房企	发行利率	利率变化	发行金额 (亿元)	币种	期限 (年)	类型
境内发行	珠海华发实业	4.67%	↓0.33pct	5	RMB	5	私募债
	武汉地产	3.15%	↓0.1pct	5	RMB	0.74	超短融

资料来源:Wind, 平安证券研究所

平安证券综合研究所投资评级：

股票投资评级：

- 强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 20%以上）
- 推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 10%至 20%之间）
- 中 性（预计 6 个月内，股价表现相对沪深 300 指数在 $\pm 10\%$ 之间）
- 回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于沪深 300 指数 10%以上）

行业投资评级：

- 强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 5%以上）
- 中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对沪深 300 指数在 $\pm 5\%$ 之间）
- 弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于沪深 300 指数 5%以上）

公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司 2019 版权所有。保留一切权利。



平安证券
PING AN SECURITIES

平安证券研究所

电话：4008866338

深圳

深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 62 楼
邮编：518033

上海

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 25 楼
邮编：200120
传真：(021) 33830395

北京

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层
邮编：100033