



东兴证券
DONGXING SECURITIES

土地成交低位稳定 看好一二线城市

——房地产行业周报

2018年09月25日

看好/维持

房地产 行业周报

投资摘要:

行情回顾: 上周中信房地产指数累计涨幅为 5.84%，跑赢沪深 300 指数 0.64%，在 29 个中信行业板块中排名 4 位。

成交数据: 上周样本城市商品房销售面积 376.8 万平方米，环比增加 15.1%，去化周期 48 周，环比减小 11%。一线城市销售面积 109.8 万平方米，环比增加 97.7%，去化周期 42 周，环比减少 8.9%；二线城市销售面积 182.2 万平方米，环比增加 7.0%，去化周期 60 周，环比减少 18.6%。三线城市销售面积 84.8 万平方米，环比增加-16.5%，去化周期 42 周，环比减小 0.01%。

近期观点:

根据我们监测的 34 座一二线城市土地成交高频数据，截至上周一二线城市累计土地成交面积 1.5 亿平方米，**同比减少 8%**。从趋势看，自 4 月份开始，土地成交同比增速基本维持在 0 到-10%的区间内。

我们认为一二线土地市场未来仍将保持相对稳定的状态，进一步下行的空间不大。原因一方面是一二线城市调控政策边际相对稳定，另一方面是本年基数较低。展望未来市场，考虑到本年全年一二线土地增速较低，以及基本面、调控政策等方面的因素，**我们看好未来一二线城市房地产市场。**

本周推荐: 上周投资组合为万科 A (25%)、保利地产 (25%)、滨江集团 (25%)、蓝光发展 (25%)，涨幅为 7.98%，跑赢中信房地产指数 2.14 个百分点。本周投资组合为万科 A (25%)、保利地产 (25%)、滨江集团 (25%)、蓝光发展 (25%)。

风险提示: 调控政策超预期收紧、供需两端的金融政策大幅收紧

分析师:

郑闵钢

010-66554031

zhengmgdxs@hotmail.com

执业证书编号:

S1480510120012

研究助理:

任鹤

010-66554089

renhe07@163.com

执业证书编号:

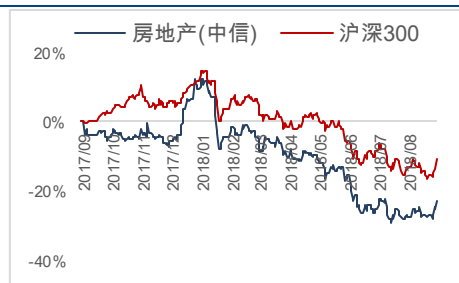
S1480118020022

行业基本资料

占比%

股票家数	145	5.56%
重点公司家数	-	-
行业市值	25806.98 亿元	4.99%
流通市值	19855.47 亿元	5.39%
市场平均市盈率	20.66	/

行业指数走势图



资料来源: 东兴证券研究所

相关研究报告

- 1、《8 月国家统计局数据点评: 到位资金再创新高 销售趋势仍待观察》2018-09-18
- 2、《房地产行业报告: 房产税再上立法规划 基本符合市场预期》2018-09-10
- 3、《房地产行业 2018 中报点评: 业绩优秀现金流改善 杠杆降低偿债压力可控》2018-09-03
- 4、《房地产行业报告: 中报业绩亮眼 TOP 房企销售延续高速增长》2018-09-03

表 1:上周样本城市成交汇总

	城市	本周成交 (万平方米)	环比 (%)	累计同比 (%)	库存 (万平方米)	去化周期 (周)
一线 (4 城)	北京	39.6	78.7%	-24.7%	1551.2	101
	上海	38.0	-2.4%	-4.9%	570.6	17
	广州	45.3	123.2%	-8.8%	1467.9	75
	深圳	7.5	-18.2%	16.3%	491.0	64
二线 (6 城)	杭州	27.6	14.9%	-14.1%	953.6	50
	南京	11.5	-54.3%	-15.4%	1656.5	133
	武汉	30.0	-17.8%	-18.8%	/	/
	青岛	34.6	11.4%	-5.0%	/	/
	苏州	16.9	-21.9%	-0.2%	1284.4	67
	厦门	3.2	-41.9%	-23.8%	195.3	54
三四线 (34 城)	无锡	0.0	/	39.3%	/	/
	大连	5.3	51.7%	-4.1%	/	/
	济南	25.4	1.0%	-57.1%	/	/
	南昌	19.2	68.8%	-30.3%	/	/
	福州	6.9	9.0%	-12.8%	753.5	166
	成都	57.7	22.9%	150.9%	/	/
	长春	40.7	27.6%	15.5%	/	/
	东莞	10.4	-29.9%	-9.1%	/	/
	惠州	7.3	8.7%	-10.3%	257.7	49
	扬州	11.9	-3.5%	4.8%	/	/
	安庆	2.7	-62.0%	19.4%	/	/
	岳阳	2.9	-13.2%	-14.4%	/	/
	韶关	3.4	-9.5%	-7.8%	/	/
	南宁	16.6	-32.4%	-21.5%	585.4	35
	江阴	5.1	-18.7%	15.5%	464.1	93
	佛山	0.0	5.7%	-100.0%	/	/
	温州	18.5	-4.9%	28.2%	862.7	47
	金华	5.5	25.4%	153.7%	/	/
	泉州	11.5	46.8%	35.4%	586.1	104
	襄阳	4.6	28.6%	-13.5%	/	/
	赣州	23.1	47.0%	166.7%	/	/
	徐州	0.0	/	-85.4%	/	/
	常州	9.0	-4.3%	15.2%	/	/
	淮安	8.8	-11.3%	-13.1%	/	/
	连云港	5.9	-8.4%	-10.8%	/	/
	柳州	0.0	/	-100.0%	/	/
	宿迁	0.0	/	-8.9%	/	/

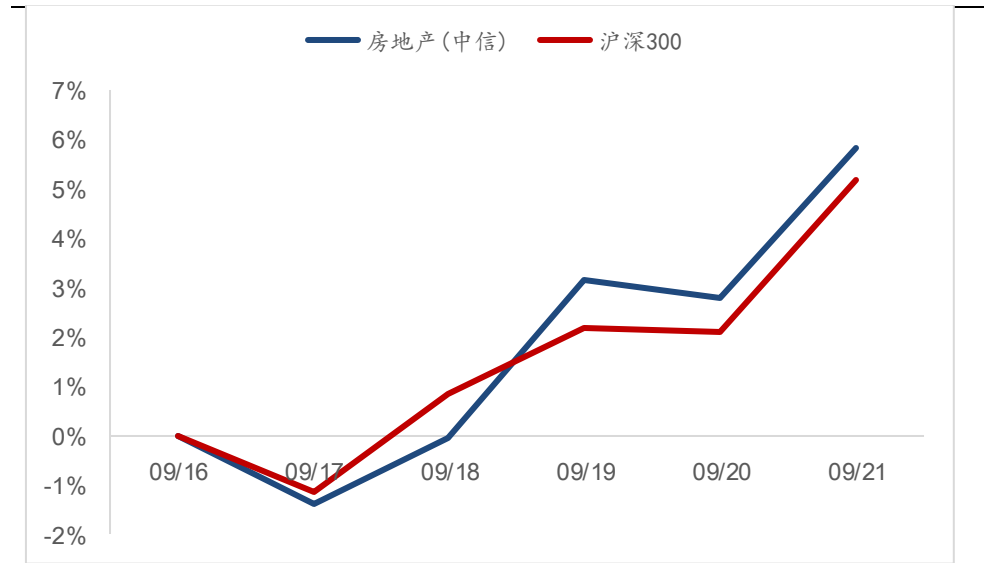
台州	0.0	/	95.4%	/	/
泰州	0.0	/	-66.6%	/	/
镇江	16.3	21.3%	72.8%	/	/
牡丹江	0.0	/	-11.0%	/	/
宁波	3.6	54.7%	-46.0%	301.1	51
淮南	4.3	-25.5%	-28.3%	/	/
芜湖	0.6	-22.0%	-79.5%	/	/

资料来源：wind，东兴证券研究所

1. 行情回顾

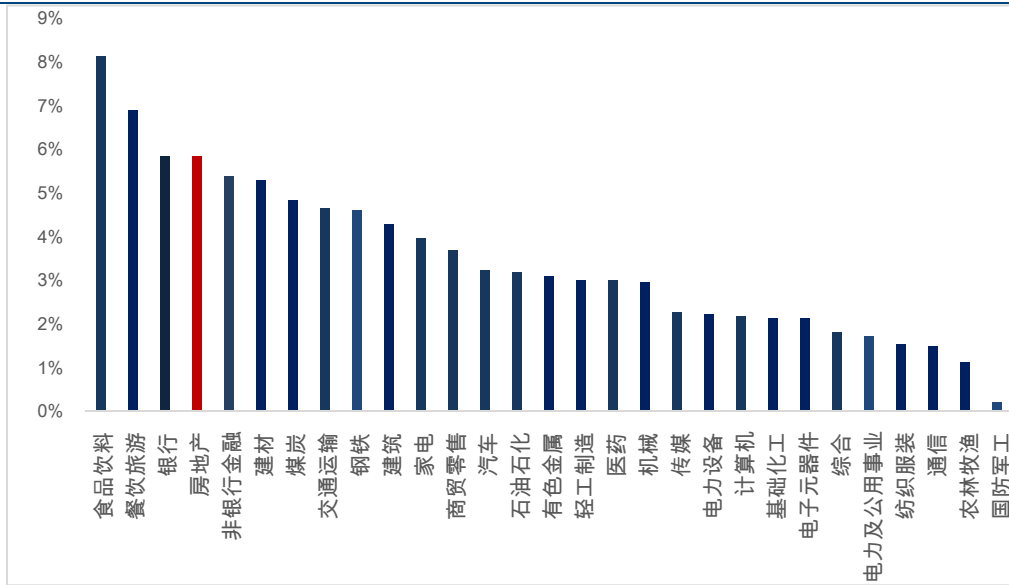
上周中信房地产指数较前一周收盘价的涨幅为 5.84%，跑赢沪深 300 指数 0.64%。上周我们观察的 145 家房地产股中上涨的有 125 家，下跌 13 家，停牌 7 家。上周市场上房地产股涨幅居前五的为深振业 A、新城控股、中粮地产、世荣兆业和招商蛇口，涨幅分别为 16.80%、15.38%、13.81%、13.15%和 12.32%。跌幅最大的为华业资本、东旭蓝天、中弘股份、北辰实业和西藏城投，跌幅分别为-12.88%、-4.29%、-4.21%、-3.31%和-2.34%。

图 1：上周房地产指数与沪深 300 指数



资料来源：wind，东兴证券研究所

图 2:中信行业板块周涨跌幅



资料来源：wind，东兴证券研究所

代码	涨幅前五	周累计涨幅	周相对涨幅	上周收盘价	本周收盘价
000006.SZ	深振业 A	16.80%	10.96%	5.12	5.98
601155.SH	新城控股	15.38%	9.55%	24.70	28.50
000031.SZ	中粮地产	13.81%	7.98%	5.43	6.18
002016.SZ	世荣兆业	13.15%	7.31%	9.43	10.67
001979.SZ	招商蛇口	12.32%	6.48%	17.70	19.88

资料来源：wind，东兴证券研究所

	跌幅前五	周累计跌幅	周相对跌幅	上周收盘价	本周收盘价
600240.SH	华业资本	-12.88%	-18.72%	8.15	7.10
000040.SZ	东旭蓝天	-4.29%	-10.12%	10.96	10.49
000979.SZ	中弘股份	-4.21%	-10.05%	0.95	0.91
601588.SH	北辰实业	-3.31%	-9.15%	3.62	3.50
600773.SH	西藏城投	-2.34%	-8.18%	7.69	7.51

资料来源：wind，东兴证券研究所

2. 市场数据及事件

- ◆ 上周样本城市商品房销售面积 376.8 万平方米，环比变动 15.1%。一线城市销售面积 109.8 万平方米，环比变动 97.7%；二线城市销售面积 182.2 万平方米，环比变动 7.0%。三线城市销售面积 84.8 万平方米，环比变动-16.5%。分城市成交数据详见附件。

3. 行业政策

表 2:本周房地产行业政策汇总

时间	部门	文件	内容	
地方	20180919	西安市房管局	《关于禁止将房屋销售与学区、学校相关联的通知》	房地产企业无权承诺商品房相对应的的学区和学校，不得在广告宣传、销售中含有学区或学校相关事项。各房产管理部门应将对应情况进行检查，但凡在《商品房买卖合同》或补充协议中约定学区或学校事项的，要立即责令改正，并将相关情况抄送教育及工商管理部门，企业应立即停止销售，各工商管理部门应依法并严肃查处。
地方	20180920	广州市住建委	《广州市存量房交易资金管理暂行办法》 《房屋状况说明书》	两份文件的立法工作正在进行中，预计年底前完成。二手房中介机构将《房屋状况说明书》上传到存量房网上交易系统中，促进交易信息公开透明，充分保障消费者知情权，确保买卖双方查看确认并签字。此外，市住房城乡建设委员进一步规定交易系统应增加上传交易资料、拍照确认、在线签名、监管评价、行业协会信用等级评价、群众交易评价、自助终端机查询功能，确保交易资料真实，方便市民挑选合适中介服务。
地方	20180921	广东省房地产协会、广东省住房和城乡建设厅	《关于请提供商品房预售许可有关意见的紧急通知》	广东省住房和城乡建设厅已拟订“关于商品房预售许可事项调整”的材料，并将于9月25日上报住房和城乡建设部，建议逐步取消商品房预售制度，全面实施现售。目前通知正在征求意见过程中，是否会正式发布还待最终意见的汇总和研究。政策一旦落实，房企将面临更强的财务约束，将改善项目开工不上心、房屋质量不过关、房屋交付不及时等问题。鉴于广东省已经有部分土地推行此类政策，如深圳近两年土地出让有现房交付等限制等，此次建议获得审批的可能性较大。

资料来源：东兴证券研究所整理

4. 下周投资组合

- ◆ 上周投资组合为万科 A (25%)、保利地产 (25%)、滨江集团 (25%)、蓝光发展 (25%)。

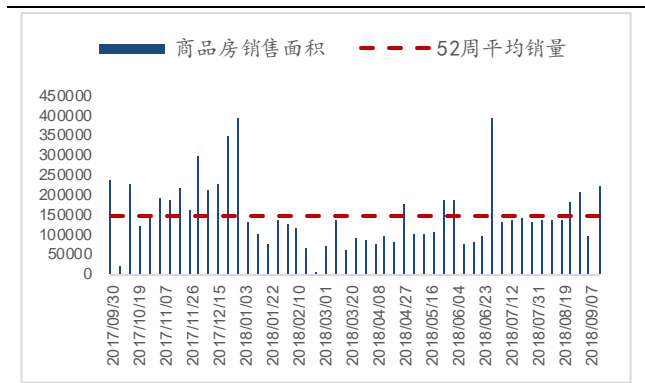
- ◆ 本周推荐投资组合为万科 A (25%)、保利地产 (25%)、滨江集团 (25%)、蓝光发展 (25%)。

表 3: 上周投资组合表现

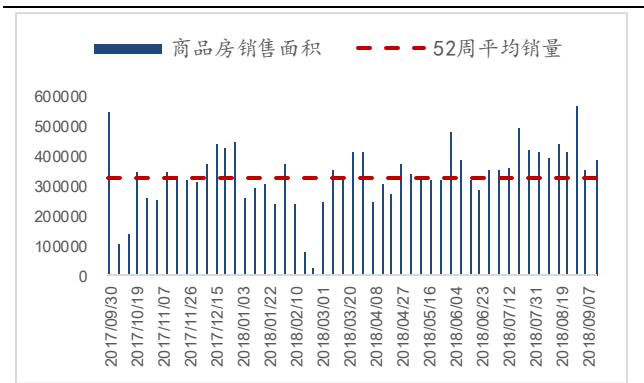
代码	上市公司	上周收盘价	本周收盘价	周累计涨幅	周相对涨幅	权重
C1005023.WI	房地产(中信)	5653.90	5983.88	5.84%		
000002.SZ	万科A	23.32	25.80	10.63%	4.80%	25%
600048.SH	保利地产	12.02	13.15	9.40%	3.56%	25%
002244.SZ	滨江集团	4.08	4.24	3.92%	-1.91%	25%
600466.SH	蓝光发展	5.03	5.43	7.95%	2.12%	25%
	组合表现			7.98%	2.14%	100%

资料来源：wind，东兴证券研究所

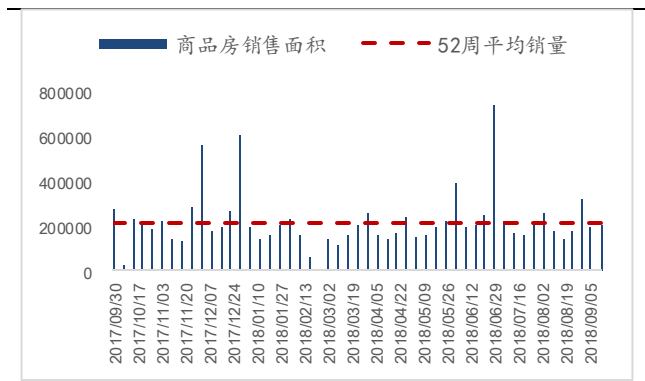
附件：各城市商品房销售情况

图 1：北京市商品房周成交面积：万平方米


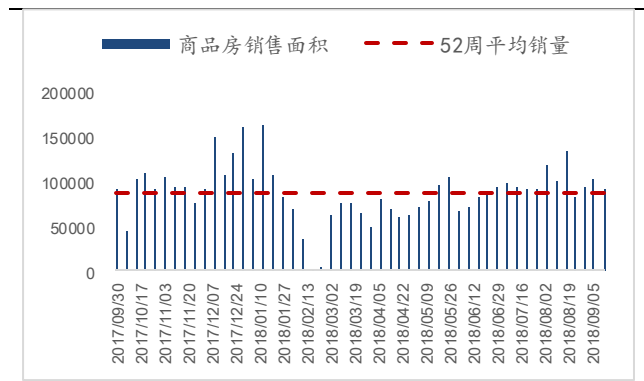
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 2：上海市商品房周成交面积：万平方米


资料来源：WIND，东兴证券研究所

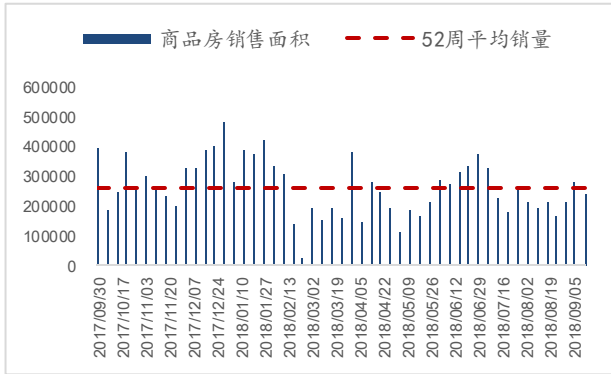
图 3：广州市商品房周成交面积：万平方米


资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 4：深圳市商品房周成交面积：万平方米


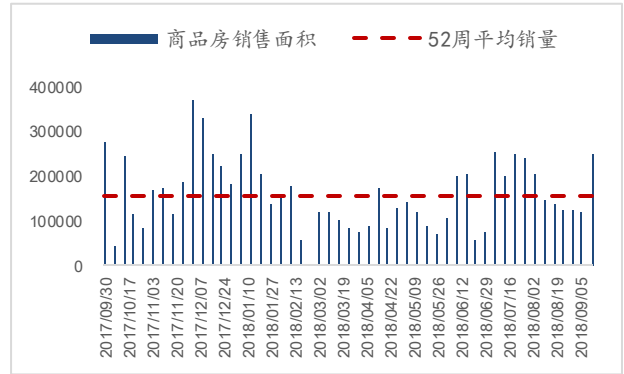
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 5：杭州市商品房周成交面积：万平方米



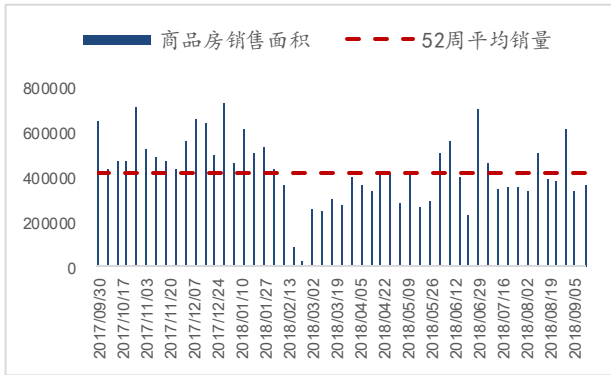
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 6：南京市商品房周成交面积：万平方米



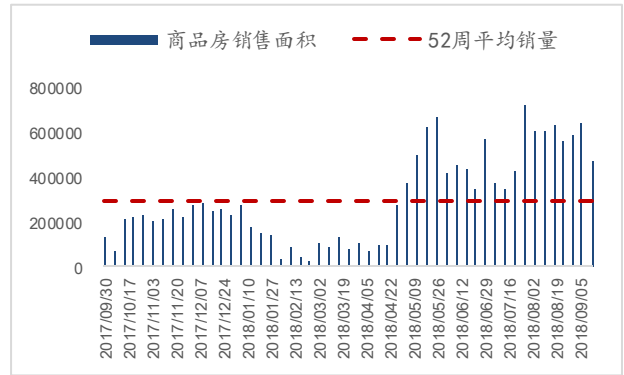
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 7：武汉市商品房周成交面积：万平方米



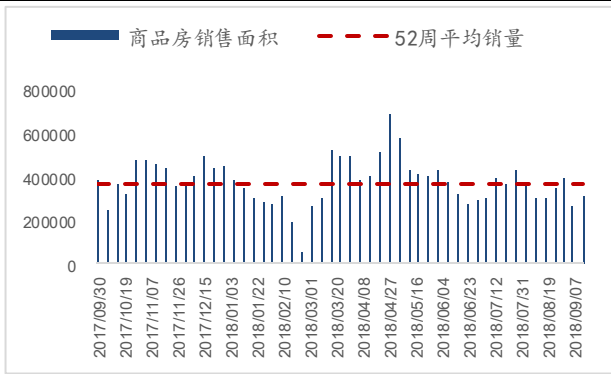
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 8：成都市商品房周成交面积：万平方米



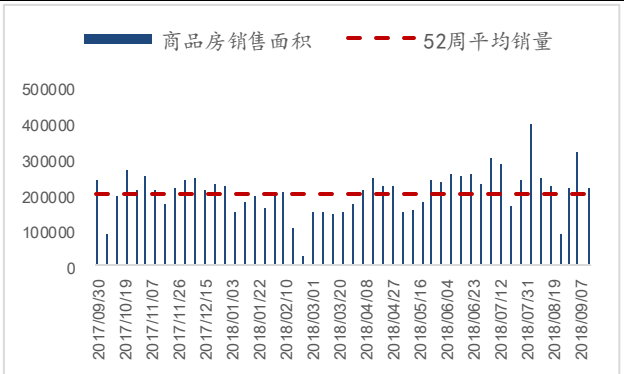
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 9：青岛市商品房周成交面积：万平方米



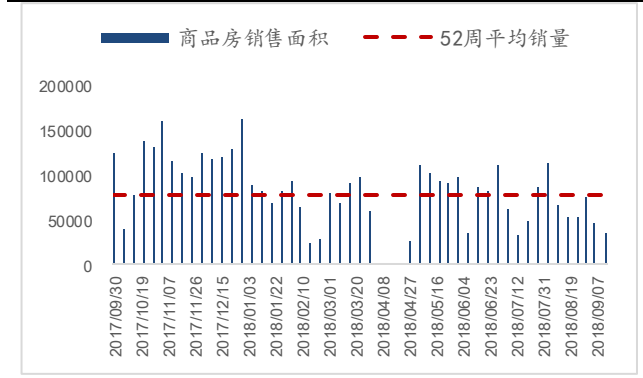
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 10：苏州市商品房周成交面积：万平方米



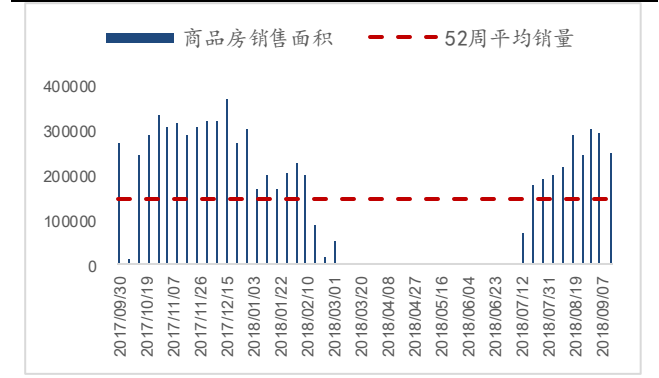
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 11：大连市商品房周成交面积：万平方米



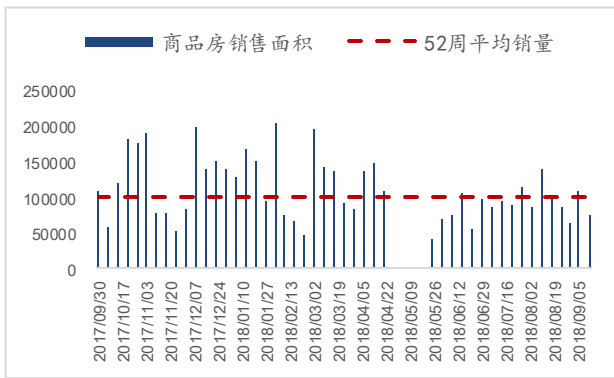
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 12：济南市商品房周成交面积：万平方米



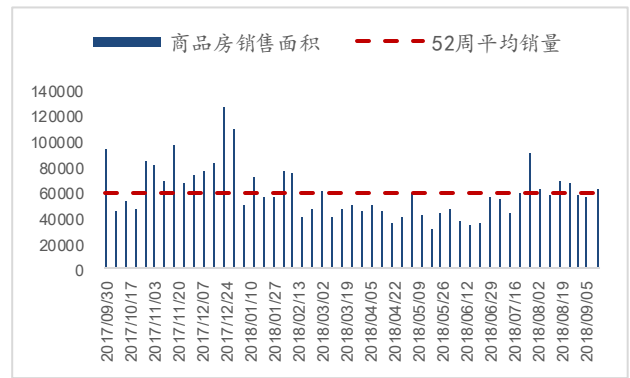
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 13：南昌市商品房周成交面积：万平方米



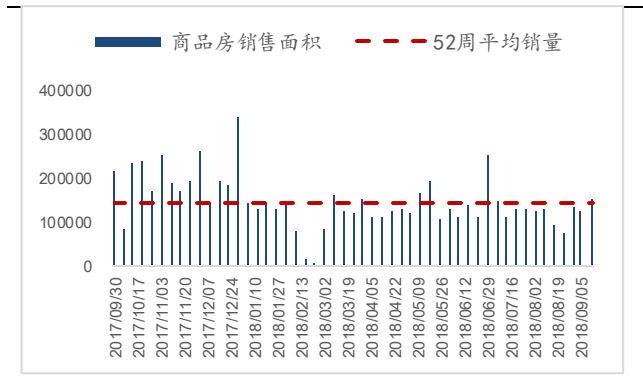
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 14：福州市商品房周成交面积：万平方米



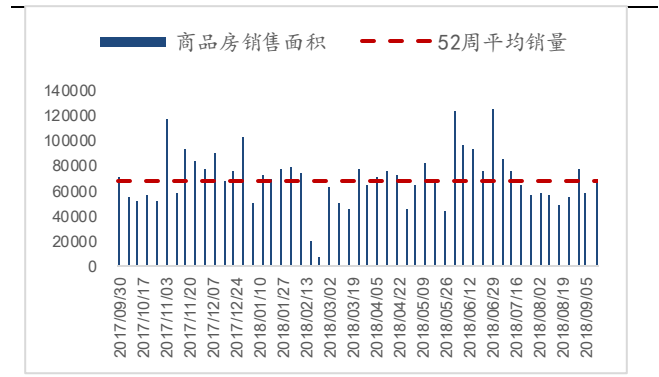
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 15：东莞市商品房周成交面积：万平方米



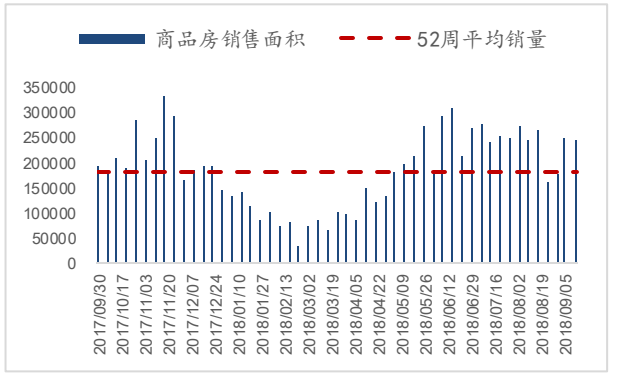
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 16：惠州市商品房周成交面积：万平方米



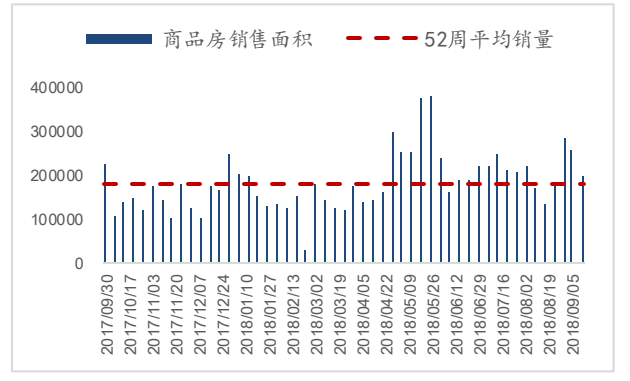
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 17：南宁市商品房周成交面积：万平方米



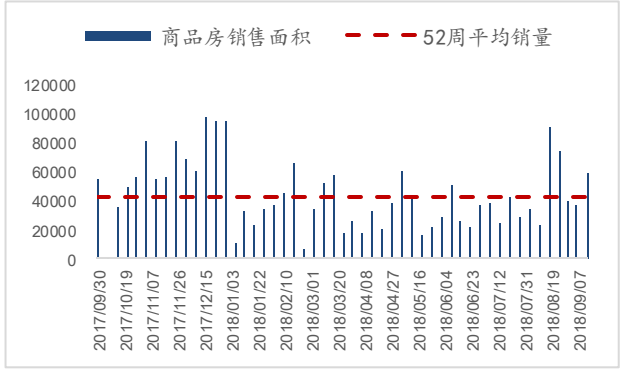
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 18：温州市商品房周成交面积：万平方米



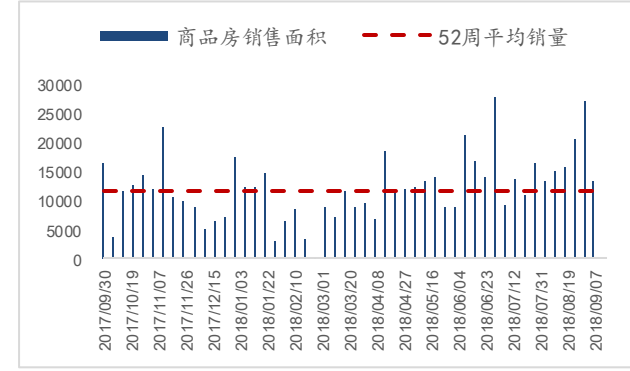
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 19：淮南市商品房周成交面积：万平方米



资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 20：牡丹江市商品房周成交面积：万平方米



资料来源：WIND，东兴证券研究所

分析师简介

郑闯钢

房地产行业首席研究员 (D)，基础产业小组组长。2007 年加盟东兴证券研究所从事房地产行业研究工作至今，之前在中国东方资产管理公司从事债转股工作八年。获得“证券通-中国金牌分析师排行榜”2011 年最强十大金牌分析师 (第六名)。“证券通-中国金牌分析师排行榜”2011 年度分析师综合实力榜-房地产行业第四名。朝阳永继 2012 年度“中国证券行业伯乐奖”优秀组合奖十强 (第七名)。朝阳永继 2012 年度“中国证券行业伯乐奖”行业研究领先奖十强 (第八名)。2013 年度房地产行业研究“金牛奖”最佳分析师第五名。万得资讯 2014 年度“卖方机构盈利预测准确度房地产行业第三名”。

研究助理简介

任鹤

清华大学土木工程专业本硕，法学双学士，3 年房地产行业工作经历，一级注册建造师，中级房地产经济师。2018 年加入东兴证券研究所，关注房地产行业。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。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，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我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，也可能为这些公司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。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

行业评级体系

公司投资评级（以沪深 300 指数为基准指数）：

以报告日后的 6 个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率 15% 以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级（以沪深 300 指数为基准指数）：

以报告日后的 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5% 以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。