

房地产行业：周报（2018.12.31-2019.01.06）

2019年1月8日

降准有望推动行业资金面好转

看好（维持）

㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 1.65%，同期沪深 300 指数上涨 0.84%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.81 个百分点。

㊦ 房地产市场成交面积环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.12.31-2019.01.06）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 259.05 万平方米，环比下跌 55.44%，同比下跌 12.47%。其中一线城市成交 40.32 万平方米，环比下跌 60.82%，同比上涨 7.38%；二线城市成交 121.78 万平方米，环比下跌 57.24%，同比下跌 32.43%；三线城市成交 96.95 万平方米，环比下跌 49.92%，同比上涨 24.04%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 77.23%，同比下跌 56.61%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 87.32%，同比下跌 72.28%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 56.13%，同比下跌 34.14%。

㊦ 行业与公司信息

央行全面降准，将释放资金 1.5 万亿。

重庆调整主城房产税起征点为 17630 元。

国务院批复河北雄安新区总体规划（2018—2035 年）。

国务院批复《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年—2035 年）》。

万科 2018 年 1-12 月份累计实现合同销售金额 6,069.5 亿元，同比增长 14.54%。

金地集团 2018 年 1-12 月累计实现签约金额 1623.3 亿元，同比上升 15.28%。

世茂股份 2018 年 1-12 月累计实现签约额 271 亿元，同比增长 25%。

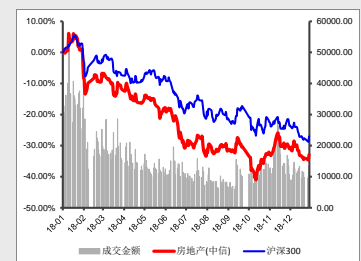
㊦ 投资建议

受节假日影响，上周样本城市新建商品住宅和二手房成交面积环比大幅下降。1月4日，央行下调存款准备金率1个百分点，净释放长期资金约8000亿元，流动性的改善有望带动板块资金面边际向好，无论是房企融资方面还是居民按揭贷款方面，均将有所好转。从2018年各大房企销售数据来看，主流房企市增速多数高于市场平均水平，集中度提升持续，因此建议关注目前估值较低，同时业绩增速较快的一线房企。

㊦ 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 2019.1.7



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.....	8
四、风险提示.....	9

图表目录

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2018.12.31-2019.01.06)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2018.12.31-2019.01.06)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2018.12.31-2019.01.06)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2018.12.31-2019.01.06)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2018.12.31-2019.01.06)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2018.12.31-2019.01.06)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2018.12.31-2019.01.06)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2018.12.31-2019.01.06)	6

一、房地产市场成交量环比下跌

新建住宅方面，上周（2018.12.31-2019.01.06）重点关注的30个城市商品房成交面积为259.05万平方米，环比下跌55.44%，同比下跌12.47%。其中一线城市成交40.32万平方米，环比下跌60.82%，同比上涨7.38%；二线城市成交121.78万平方米，环比下跌57.24%，同比下跌32.43%；三线城市成交96.95万平方米，环比下跌49.92%，同比上涨24.04%。

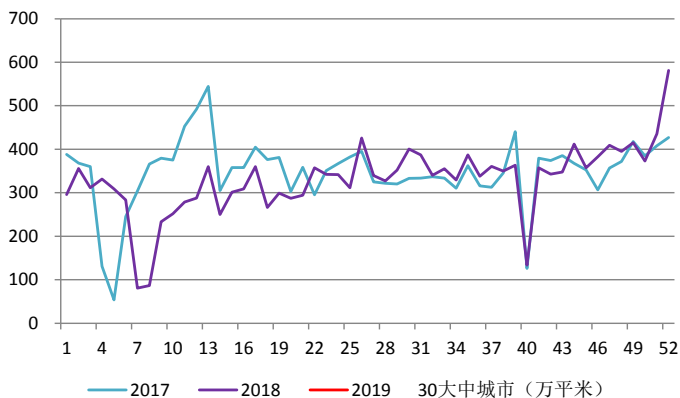
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2018.12.31-2019.01.06）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	259.05	581.29	295.95	-55.44%	-12.47%
一线	40.32	102.91	37.55	-60.82%	7.38%
二线	121.78	284.77	180.23	-57.24%	-32.43%
三线	96.95	193.61	78.16	-49.92%	24.04%

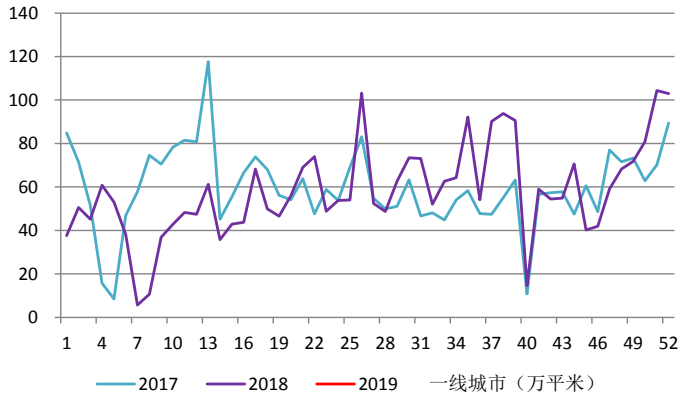
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2018.12.31-2019.01.06）



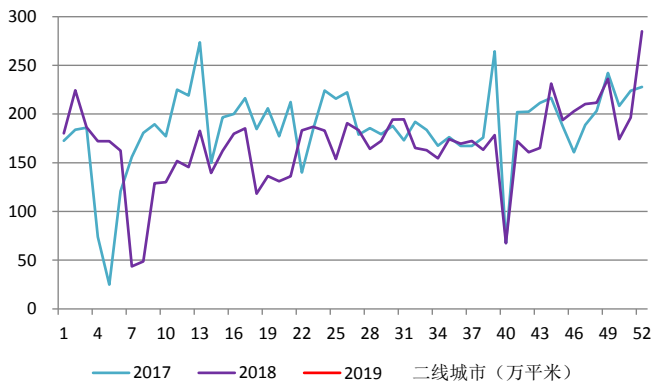
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2018.12.31-2019.01.06)



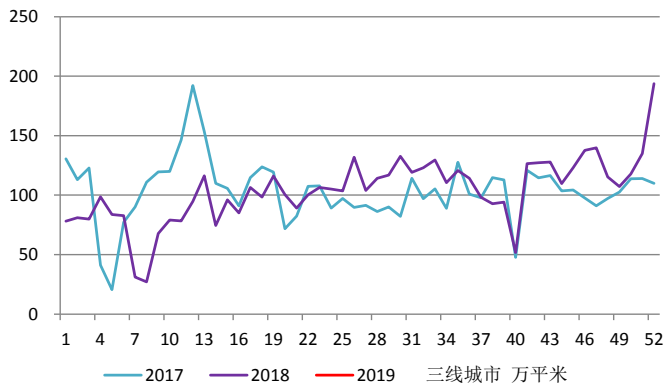
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2018.12.31-2019.01.06)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2018.12.31-2019.01.06)



数据来源：wind，华融证券整理

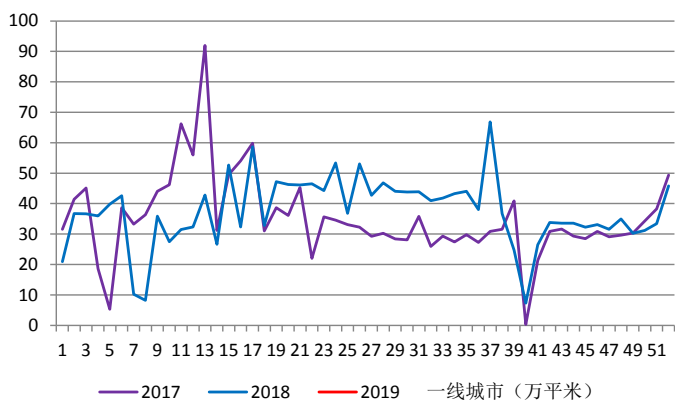
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 77.23%，同比下跌 56.61%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 87.32%，同比下跌 72.28%；二线城市（杭州、南京）成交量环比下跌 56.13%，同比下跌 34.14%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2018.12.31-2019.01.06)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	15.42	67.68	35.52	-77.23%	-56.61%
一线	5.80	45.77	20.93	-87.32%	-72.28%
二线	9.61	21.92	14.60	-56.13%	-34.14%

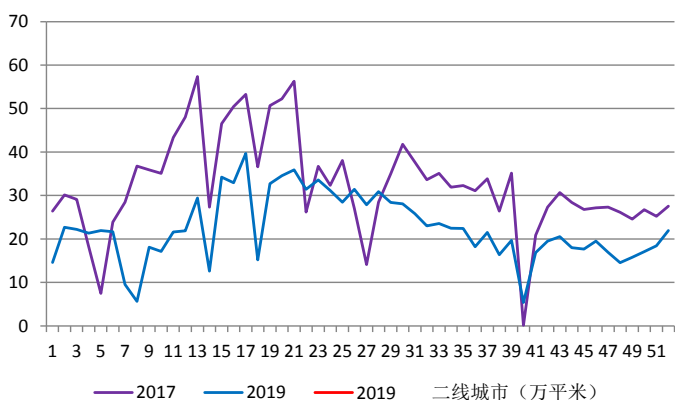
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量 (2018.12.31-2019.01.06)



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 (2018.12.31-2019.01.06)



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

央行全面降准，将释放资金 1.5 万亿

香港万得通讯社报道，央行 1 月 4 日发布消息称，为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，决定下调金融机构存款准备金率 1 个百分点，其中，2019 年 1 月 15 日和 1 月 25 日分别下调 0.5 个百分点。同时，2019 年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。这样安排能够基本对冲今年春节前由于现金投放造成的流动性波动，有利于金融机构继续加大对小微企业、民营企业支持力度。

当前中国经济持续健康发展，经济运行在合理区间。中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，维持松紧适度，不搞大水漫灌，注重定向调控，保持流动性合理充裕，保持货币信贷和社会融资规模合理增长，稳定宏观杠杆率，兼顾内外平衡，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

央行有关负责人表示，降准置换中期借贷便利，支持实体经济发展。

重庆调整主城房产税起征点为 17630 元

香港万得通讯社报道，2019 年 1 月 1 日，重庆市住房和城乡建设委员会官方网站发布公告，2019 年主城区个人新购高档住房是指成交建筑面积价格达到 17630 元/平方米及以上的住房。即从 2019 年 1 月 1 日起，重庆市主城个人新购高档住房房产税起征点将由 2018 年的 15455 元/平方米调整为 17630 元/平方米。

国务院批复河北雄安新区总体规划（2018—2035 年）

香港万得通讯社报道，国务院发布《关于河北雄安新区总体规划（2018—2035 年）的批复》，提出要按照高质量发展的要求，推动雄安新区与北京城市副中心形成北京新的两翼，与以 2022 年北京冬奥会和冬残奥会为契机推进张北地区建设形成河北两翼，促进京津冀协同发展。

国务院批复《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年—2035 年）》

新华社报道，中共中央、国务院发布关于对《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年-2035 年）》的批复，提出规划建设城市副中心，与河北雄安新区形成北京新的两翼，是千年大计、国家大事。城市副中心规划范围 155 平方公里，加上拓展区覆盖通州全区约 906 平方公里，将城市副中心人口密度控制在 0.9 万人/平方公里以内。到 2035 年，常住人口规模控制在 130

万人以内。

万科 2018 年 1-12 月份累计实现合同销售金额 6,069.5 亿元，同比增长 14.54%

2018 年 12 月份公司实现合同销售面积 438.7 万平方米，合同销售金额 630.1 亿元；2018 年 1~12 月份公司累计实现合同销售面积 4,037.7 万平方米，合同销售金额 6,069.5 亿元。

金地集团 2018 年 1-12 月累计实现签约金额 1623.3 亿元，同比上升 15.28%

2018 年 12 月公司实现签约面积 164.7 万平方米，同比上升 51.10%；实现签约金额 286.4 亿元，同比上升 45.90%。

2018 年 1-12 月公司累计实现签约面积 877.8 万平方米，同比上升 14.50%；累计签约金额 1623.3 亿元，同比上升 15.28%。

世茂股份 2018 年 1-12 月累计实现签约额 271 亿元，同比增长 25%

2017 年，公司实现合同签约销售额 216 亿元，实现合同签约销售面积 110 万平方米。2018 年，公司计划签约额 240 亿元，计划签约面积 108 万平方米。

2018 年，公司实现签约额 271 亿元，比 2017 年同期增长 25%，比 2018 年计划增长 13%；实现签约面积 138 万平方米，比 2017 年同期增长 25%，比 2018 年计划增长 28%。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 1.65%，同期沪深 300 指数上涨 0.84%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.81 个百分点。

受节假日影响，上周样本城市新建商品住宅和二手房成交面积环比大幅下降。1 月 4 日，央行下调存款准备金率 1 个百分点，净释放长期资金约 8000 亿元，流动性的改善有望带动板块资金面边际向好，无论是房企融资方面还是居民按揭贷款方面，均将有所好转。从 2018 年各大房企销售数据来看，主流房企市增速多数高于市场平均水平，集中度提升持续，因此建议关注目前估值较低，同时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