

地产行业周报

2019年1月13日

成交延续低位，按揭利率回落

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业周报*地产*降准改善资金环境，难改基本面下行趋势》
2019-01-06

《行业周报*地产*成交环比回升，主流房企销售靓丽》
2019-01-01

《行业快评*地产*主流房企销量靓丽，集中度持续提升》
2019-01-01

《行业动态跟踪报告*地产*2019年地产行业十大猜想》
2018-12-24

《行业周报*地产*成交环比回升，去化率持续回落》
2018-12-23

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：**本周公布的2018年12月首套房按揭利率回落至5.68%，较11月下降0.03个百分点，自2017年1月以来首次回落，随着货币进入宽松通道，预计后续仍有望持续回落，开发商整体融资环境亦有望改善，但我们认为单纯按揭利率回落仍难以改变楼市下行趋势，短期楼市调整压力仍在。当前板块仍处于政策与基本面博弈期，建议关注低估值龙头及高股息率个股，如万科、保利、金地、招商等；后续随着政策环境改善、盈利下调及资金链风险释放，将迎来基本面复苏的反弹，可逐步布局高周转弹性标的，如阳光城、新城、中南等。
- 本周成交：成交环比下降，同比下降。**本周重点城市成交38078套，环比降9%，同比降13%，低于2019年周均值4.9%，2019年日均成交环比降6.9%；其中本周一线城市环比降9%，二线城市环比降8%，三线城市环比降11%。**推盘量环比下降，去化率环比下降。**上周（2018.12.31-2019.1.6）重点城市新开盘25个项目，推出房源8282套，环比降58.9%，低于2018年周均值28.2%。平均去化率58%，环比降7个百分点。**一手商品房1月日均成交：环比下降，同比下降。**截止1月12日，重点城市日均成交套数环比降31%，同比降6%。其中一线城市环比降31%（同比升6%），二线城市环比降38%（同比降24%），三线城市环比降24%（同比升9%）。**二手房成交环比上升，同比下降。**本周二手房整体成交套数环比升35%，同比降10%。**19城二手房挂牌套数周环比升0.6%。**1月12日19城二手房挂牌62万套，环比升0.6%，较2018年初升77.2%。深圳环比降0.2%，北京降0.2%，上海降0.3%，广州升0.8%，成都升2.3%，重庆降0.8%。
- 本周动态：**新城控股公布12月销售及新增项目情况。**平安观点：全年销售额超2000亿，超额完成目标。**公司2018年实现销售面积1812.1万平，同比增长95.2%；实现销售金额2211亿元，同比增长74.8%，跃居全国第八，超额完成全年1800亿目标，且增速为TOP10房企之首。受布局城市下沉影响，全年销售均价12201元/平，同比下降10.4%。**拿地较为积极，地价房价比延续低位。**公司2018年新增计容建面3258.5万平，同比下降4%；新增项目总价款901.8亿元，同比上升0.9%。全年拿地销售面积比179.8%，同比下降185.7个百分点，但相比于其他主流房企依旧较为积极。平均楼面地价2768元/平，地价房价比22.7%，延续低位。公司2016-2018年累计新增建面区域分布为一线0.8%、二线33%、三线36.7%、四线29.5%，尽管布局主要为强三线城市，但受棚改货币弱化、需求透支影响，三四线楼市压力持续加大，预计公司后续拿地逐步向一二线倾斜。
- 风险提示：**1) 2019年上半年存在楼市超调而政策迟迟未见松动风险；2) 楼市大幅调整带来资产大幅减值风险；3) 若销售回款亦恶化，且银行信贷依旧偏紧，不排除部分中小房企面临资金链风险。

一、本周市场成交情况综述

- **本周成交：成交环比下降，同比下降。**本周重点城市成交 38078 套，环比降 9%，同比降 13%，低于 2019 年周均值 4.9%，2019 年日均成交环比降 6.9%；其中本周一线城市环比降 9%，二线城市环比降 8%，三线城市环比降 11%。
- **推盘量环比下降，去化率环比下降。**上周(2018.12.31-2019.1.6)重点城市新开盘 25 个项目，推出房源 8282 套，环比降 58.9%，低于 2018 年周均值 28.2%。平均去化率 58%，环比降 7 个百分点。
- **一手商品房 1 月日均成交：环比下降，同比下降。**截止 1 月 12 日，重点城市日均成交套数环比降 31%，同比降 6%。其中一线城市环比降 31% (同比升 6%)，二线城市环比降 38% (同比降 24%)，三线城市环比降 24% (同比升 9%)。
- **二手房成交环比上升，同比下降。**本周二手房整体成交套数环比升 35%，同比降 10%。
- **19 城二手房挂牌套数周环比升 0.6%。**1 月 12 日 19 城二手房挂牌 62 万套，环比升 0.6%，较 2018 年初升 77.2%。深圳环比降 0.2%，北京降 0.2%，上海降 0.3%，广州升 0.8%，成都升 2.3%，重庆降 0.8%。

图表 1 主要城市一周成交数据

城市	周成交套数			周成交面积 (万平方米)			
	新房	本周	环比	同比	本周	环比	同比
整体跟踪城市		38078	-9%	-13%	436	-14%	-12%
北京		1356	11%	180%	18	20%	260%
上海		3068	40%	17%	29	26%	21%
深圳		911	19%	-49%	10	43%	-38%
广州		977	-64%	9%	11	-62%	10%
一线城市合计		6312	-9%	9%	68	-8%	24%
武汉		1574	-33%	-67%	18	-31%	-64%
杭州		1229	29%	-53%	14	27%	-53%
成都		1288	-69%	-36%	6	-88%	-74%
南京		1053	16%	-62%	13	-7%	-59%
青岛		2254	31%	-19%	26	30%	-16%
厦门		123	-69%	-30%	2	-60%	0%
苏州		1504	18%	21%	18	13%	13%
济南		1293	88%	-7%	55	2%	28%
长春		2785	63%	60%	29	53%	61%
大连		260	5%	-59%	3	0%	-50%
二线城市合计		13363	-8%	-33%	184	-16%	-27%
东莞		702	12%	-13%	8	14%	-11%
无锡		480	-50%	-20%	6	-45%	-14%
宁波		951	-5%	293%	11	-8%	267%
佛山		3585	-7%	48%	25	-24%	0%
南宁		2637	-30%	233%	29	-29%	263%
扬州		550	43%	-29%	7	75%	-30%
惠州		341	-8%	-29%	4	-20%	-20%
温州		860	0%	-29%	11	0%	-21%
泉州		460	20%	-12%	6	20%	0%

城市	周成交套数			周成交面积 (万平方米)		
	新房	本周	环比	同比	本周	环比
襄阳	203	3%	-27%	3	50%	0%
芜湖	83	152%	-72%	1	0%	-67%
安庆	393	40%	106%	5	67%	150%
岳阳	206	36%	-2%	2	0%	0%
韶关	172	25%	-42%	2	0%	-50%
江阴	312	-19%	-59%	4	-20%	-60%
汕头	2	-67%	-92%	0.1	0%	-67%
常州	1711	15%	-32%	8	33%	-38%
淮安	871	13%	-16%	10	11%	-17%
连云港	1089	41%	-33%	12	50%	-33%
镇江	1064	6%	-14%	12	0%	-20%
江门	79	-5%	-73%	1	0%	-67%
莆田	339	15%	63%	4	0%	33%
泰安	368	20%	-20%	4	33%	-33%
盐城	135	-88%	-48%	2	-86%	-33%
三线城市合计	18403	-11%	2%	184	-14%	-3%
二手房						
北京	2273	-36%	-7%	20	-35%	-9%
深圳	1195	120%	-32%	24	380%	71%
杭州	806	78%	0%	7	75%	-13%
南京	1027	82%	-24%	9	80%	-25%
青岛	697	97%	-48%	6	100%	-50%
苏州	2185	117%	30%	23	130%	44%
厦门	801	109%	380%	8	167%	300%
扬州	174	98%	-28%	2	100%	0%
岳阳	83	-12%	-55%	1	0%	-50%
大连	785	81%	-22%	6	100%	-25%
一手房						
二手房						
区域	环比	同比	环比	同比		
一线城市	-9%	9%	-15%	-17%		
二线城市	-8%	-33%	97%	-2%		
三线城市	-11%	2%	41%	-39%		
总体	-9%	-13%	35%	-10%		

资料来源：成交数据来自各地房管局，平安证券研究所

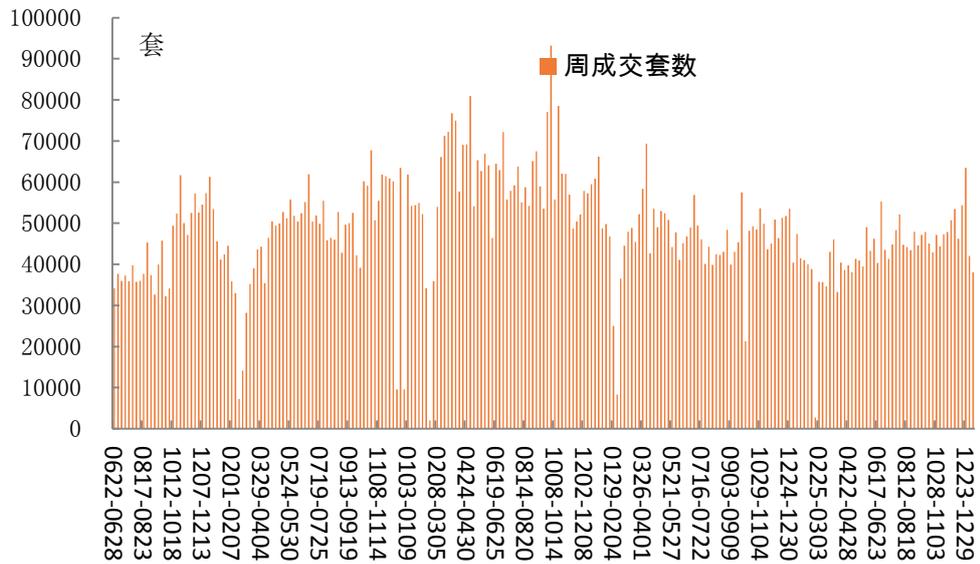
图表2 每月日均一手成交套数

城市	2019年1月	环比	同比
深圳	116	-43%	-36%
上海	397	15%	10%
北京	196	7%	142%
广州	137	-72%	-20%
一线城市合计	846	-31%	6%
南京	155	-26%	-39%
杭州	164	-52%	-53%
武汉	203	-68%	-64%

城市	2019年1月	环比	同比
成都	358	-50%	-2%
苏州	210	-30%	19%
青岛	285	-10%	-15%
厦门	10	-63%	-29%
济南	156	-8%	-9%
长春	349	10%	57%
大连	37	-46%	-61%
二线城市合计	1927	-38%	-24%
无锡	40	-67%	-64%
宁波	134	10%	205%
东莞	80	-61%	-34%
佛山	457	-40%	40%
南宁	441	9%	396%
扬州	78	47%	-21%
惠州	51	-34%	-16%
温州	116	-29%	-9%
泉州	60	-28%	-24%
襄阳	30	-61%	-36%
芜湖	10	-38%	-78%
安庆	56	65%	70%
岳阳	26	-30%	-50%
韶关	22	-19%	-35%
江阴	47	0%	-47%
汕头	1	0%	-67%
常州	237	-4%	-2%
淮安	119	-6%	-25%
连云港	152	32%	-22%
镇江	136	-38%	-24%
江门	11	-39%	-56%
莆田	48	85%	129%
泰安	47	-15%	-8%
盐城	32	-56%	-45%
三线城市合计	2507	-24%	9%
跟踪城市整体	5280	-31%	-6%

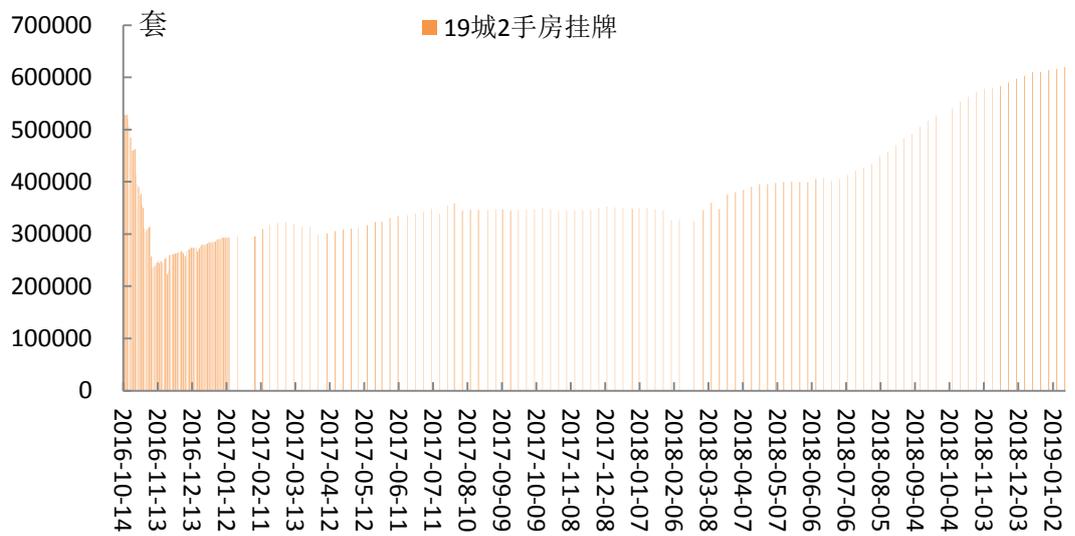
资料来源：各地房管局，平安证券研究所

图表3 每周周成交走势



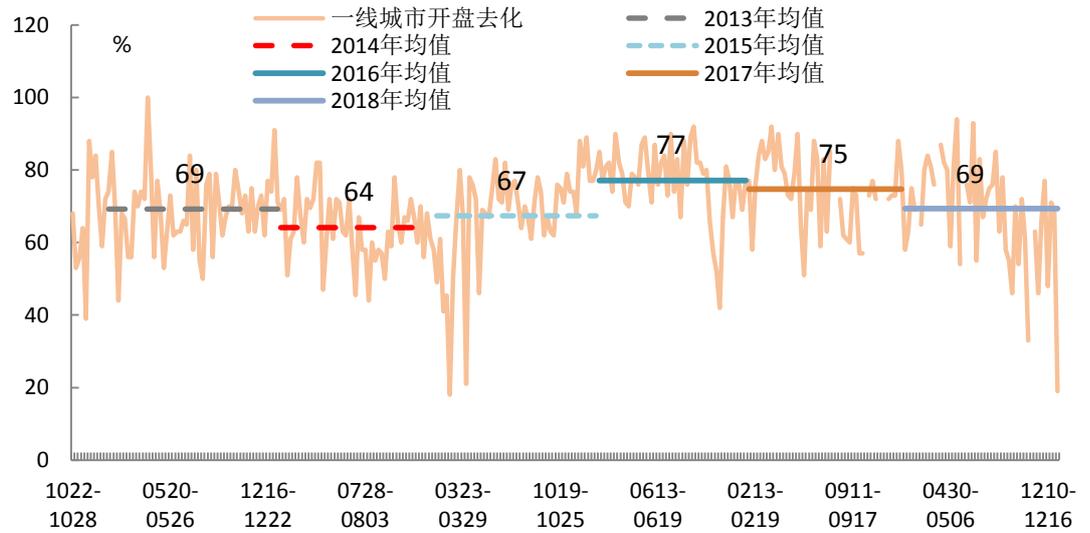
资料来源：各地房管局，平安证券研究所

图表4 19城市二手房挂牌数据



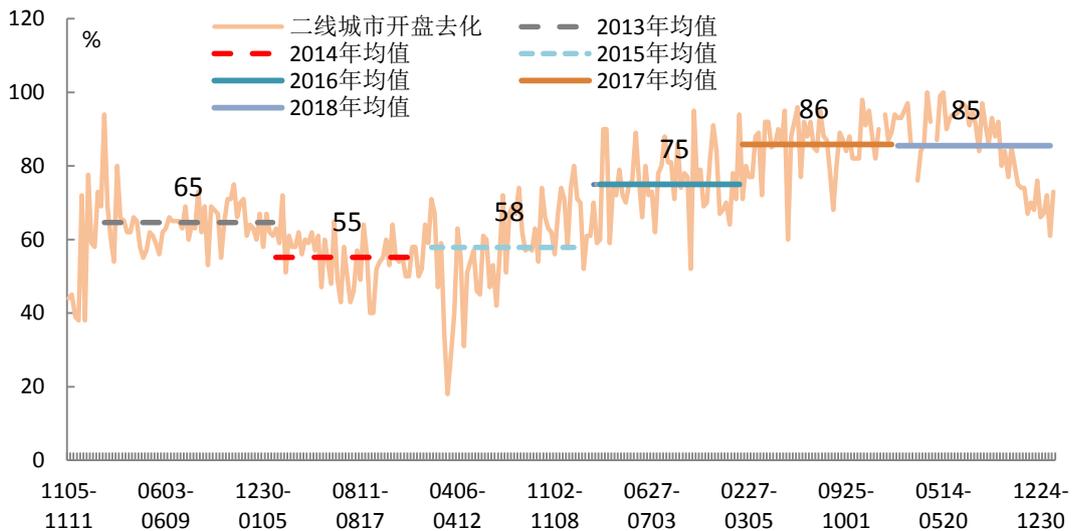
资料来源：链家，平安证券研究所

图表5 全国一线城市每周新开盘项目平均去化率



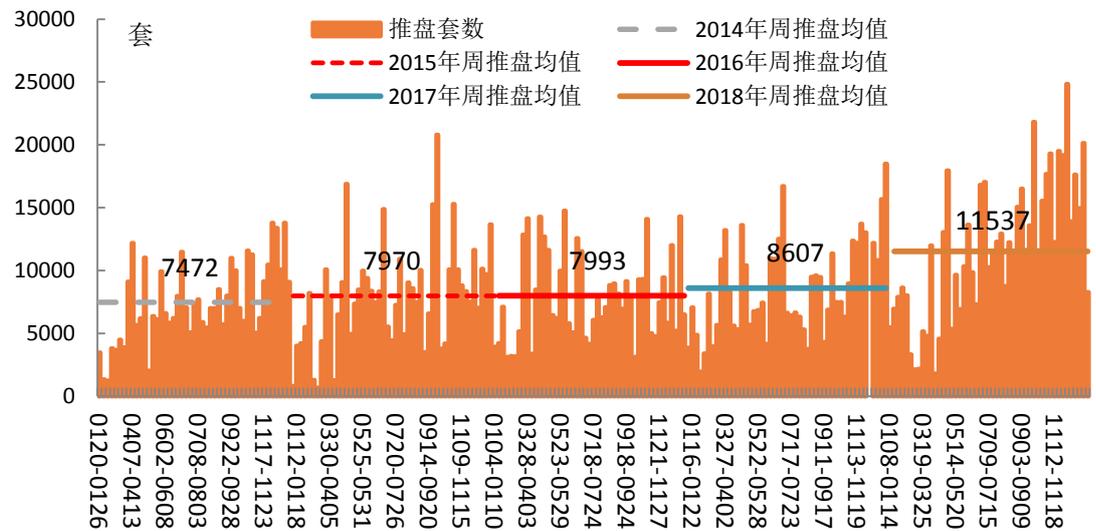
资料来源：中指库，平安证券研究所

图表6 全国主要二线城市每周新开盘项目平均去化率



资料来源：中指库，平安证券研究所

图表7 全国重点城市周推盘量走势



资料来源：中指库，平安证券研究所

二、 本周行业动态

2.1 对新城控股销售数据的点评

事项：

新城控股公布 12 月销售及新增项目情况。

平安观点：

全年销售额超 2000 亿，超额完成目标。公司 2018 年实现销售面积 1812.1 万平，同比增长 95.2%；实现销售金额 2211 亿元，同比增长 74.8%，跃居全国第八，超额完成全年 1800 亿目标，且增速为 TOP10 房企之首。受布局城市下沉影响，全年销售均价 12201 元/平，同比下降 10.4%。

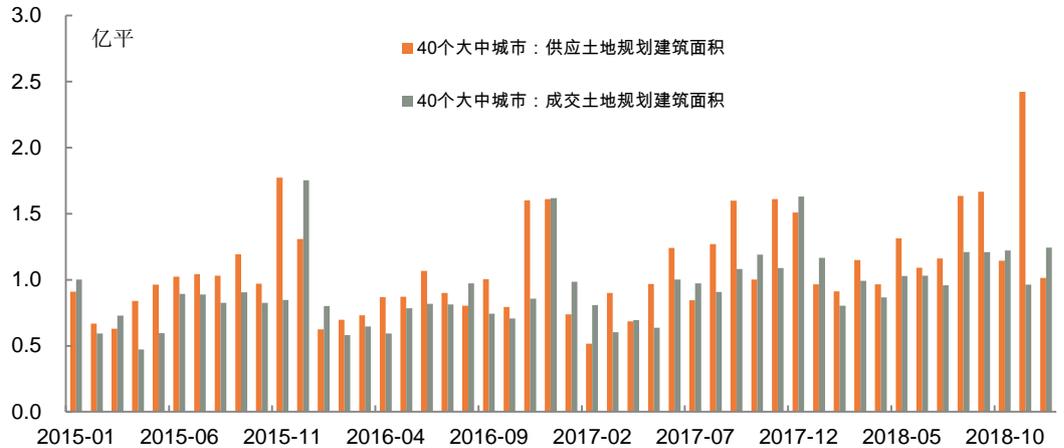
拿地较为积极，地价房价比延续低位。公司 2018 年新增计容建面 3258.5 万平，同比下降 4%；新增项目总价款 901.8 亿元，同比上升 0.9%。全年拿地销售面积比 179.8%，同比下降 185.7 个百分点，但相比于其他主流房企依旧较为积极。平均楼面地价 2768 元/平，地价房价比 22.7%，延续低位。公司 2016-2018 年累计新增建面区域分布为一线 0.8%、二线 33%、三线 36.7%、四线 29.5%，尽管布局主要为强三线城市，但受棚改货币弱化、需求透支影响，三四线楼市压力持续加大，预计公司后续拿地将逐步向一二线倾斜。

三、 土地市场：成交面积环比下降

2018年12月31日-2019年1月6日监测的40个主要城市推出住宅用地47宗，较上周减少31宗，推出面积218万平方米，较上周减少204万平方米；大连推出48万平方米，为推出量较大的城市。成交方面，40个城市共成交住宅用地24宗，较上周减少99宗，成交面积103万平方米，较上周减少570万平方米；苏州

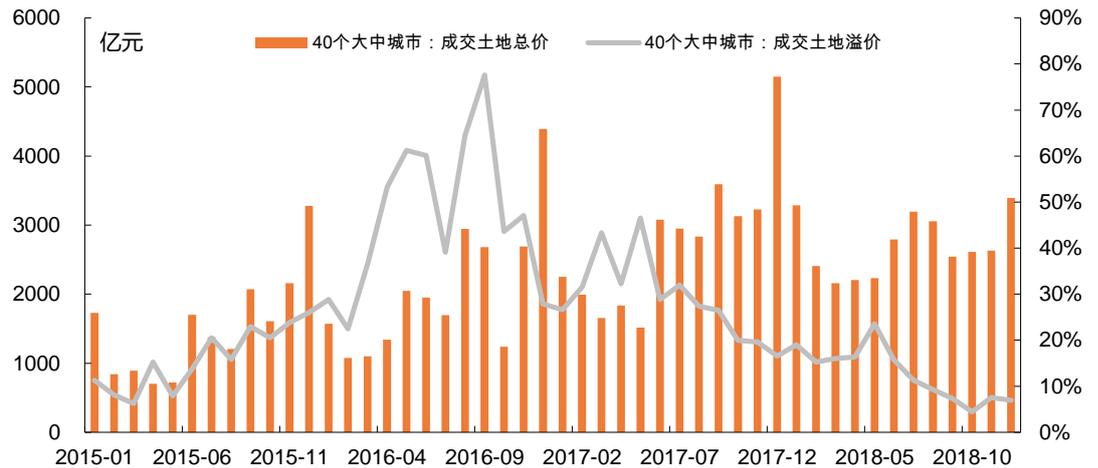
成交49万平方米，为成交量较大的城市；40个主要城市住宅用地成交总金额209亿元，较上周减少758亿元，苏州收金居前。

图表 8 40个大中城市土地成交建面



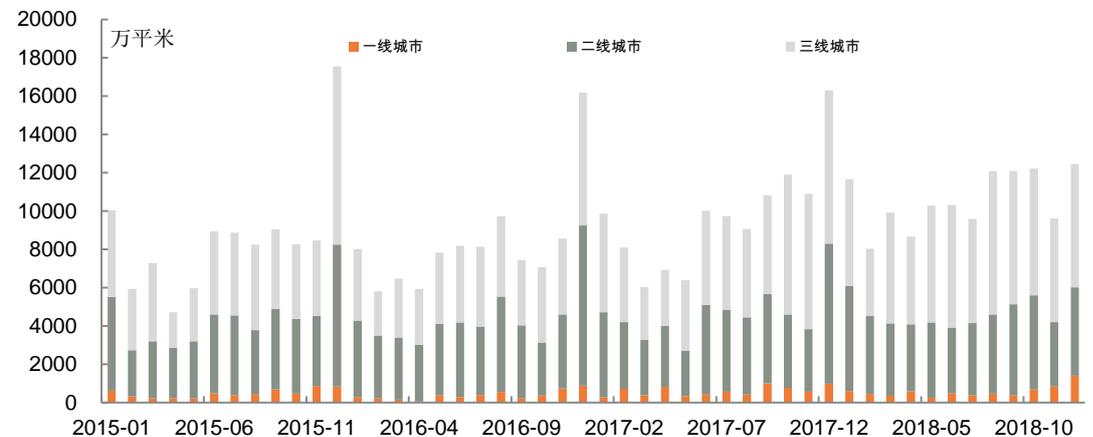
资料来源：Wind，平安证券研究所

图表 9 40个大中城市土地成交总价及溢价率



资料来源：Wind，平安证券研究所

图表 10 一、二、三线城市成交建筑面积



资料来源：Wind，平安证券研究所

图表 11 重点公司盈利预测表

股票名称	股票代码	股票价格 2019-1-11	EPS (元/股)				PE (倍)				评级
			2016A	2017A	2018E	2019E	2016A	2017A	2018E	2019E	
招商蛇口	001979	17.68	1.21	1.55	2.0	2.57	14.6	11.4	8.8	6.9	强烈推荐
万科 A	000002	25.30	1.9	2.54	3.26	4.11	13.3	10.0	7.8	6.2	强烈推荐
保利地产	600048	11.99	1.05	1.32	1.7	2.15	11.4	9.1	7.1	5.6	强烈推荐
金地集团	600383	10.10	1.4	1.52	1.85	2.13	7.2	6.6	5.5	4.7	强烈推荐
新城控股	601155	24.79	1.34	2.67	3.84	5.17	18.5	9.3	6.5	4.8	强烈推荐
天健集团	000090	4.99	0.31	0.42	0.5	0.74	16.1	11.9	10.0	6.7	推荐
世联行	002285	4.82	0.37	0.49	0.57	0.7	13.0	9.8	8.5	6.9	推荐
宋都股份	600077	2.73	-0.15	0.12	0.19	0.25	-18.2	22.8	14.4	10.9	推荐

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
PINGAN SECURITIES

平安证券综合研究所

电话：4008866338

深圳

上海

北京

深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 62 楼
邮编：518033

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

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层
邮编：100033