

房地产行业：周报（2019.01.07-2019.01.13）

2019年1月15日

成交环比上涨 首套房贷利率 23 个月来首降

看好（维持）

㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）上涨 0.84%，同期沪深 300 指数上涨 1.94%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.10 个百分点。

㊦ 房地产市场成交面积环比上涨

新建住宅方面，上周（2019.01.07-2019.01.13）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 279.97 万平方米，环比上涨 4.71%，同比下跌 21.30%。其中一线城市成交 47.82 万平方米，环比上涨 12.78%，同比下跌 5.27%；二线城市成交 136.00 万平方米，环比上涨 11.67%，同比下跌 39.35%；三线城市成交 96.15 万平方米，环比下跌 6.83%，同比上涨 18.65%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 237.91%，同比下跌 12.38%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 486.56%，同比下跌 7.40%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨 87.88%，同比下跌 20.43%。

㊦ 行业与公司信息

全国首套房贷利率 23 月来首次下降，北上广深集体回调。

统计局：12 月 CPI 环比持平全年涨 2.1%，房租同比涨 2.5%。

海口暂停向企事业单位等出售商品房，新落户家庭限购一套。

广州入户新政：学历类人才入户年龄限制放宽 5 岁。

荣盛发展 2018 年 1-12 月累计实现签约金额 1015.63 亿元，同比增长 49.51%。

招商蛇口 2018 年 1-12 月累计实现签约销售金额 1705.84 亿元，同比增加 51.26%。

首开股份 2018 年 1-12 月累计实现签约金额 1007.27 亿元，同比上升 45.58%。

新城控股 2018 年 1-12 月累计合同销售金额约 2210.98 亿元，同比增长 74.82%。

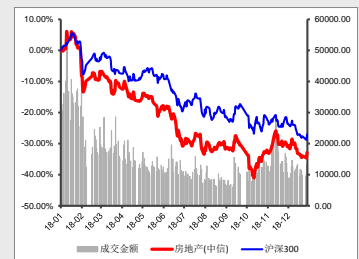
㊦ 投资建议

上周部分一二线城市进一步放宽人才引进政策，同时数据显示，去年 12 月份多个热点城市首套房贷利率有所回调，预计一二线销量在 2019 年得到持续修复。主流房企销售增速领先行业平均，集中度提升逻辑不变，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 2019.1.14



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上涨..... | 4 |
| 二、行业与公司信息..... | 7 |
| 三、投资建议..... | 11 |
| 四、风险提示..... | 11 |

图表目录

| | |
|--|---|
| 图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2019.01.07-2019.01.13) | 4 |
| 图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2019.01.07-2019.01.13) | 4 |
| 图表 3: 一线城市周成交量 (2019.01.07-2019.01.13) | 5 |
| 图表 4: 二线城市周成交量 (2019.01.07-2019.01.13) | 5 |
| 图表 5: 三线城市周成交量 (2019.01.07-2019.01.13) | 5 |
| 图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2019.01.07-2019.01.13) | 6 |
| 图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2019.01.07-2019.01.13) | 6 |
| 图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2019.01.07-2019.01.13) | 6 |

一、房地产市场成交量环比上涨

新建住宅方面，上周（2019.01.07-2019.01.13）重点关注的30个城市商品房成交面积为279.97万平方米，环比上涨4.71%，同比下跌21.30%。其中一线城市成交47.82万平方米，环比上涨12.78%，同比下跌5.27%；二线城市成交136.00万平方米，环比上涨11.67%，同比下跌39.35%；三线城市成交96.15万平方米，环比下跌6.83%，同比上涨18.65%。

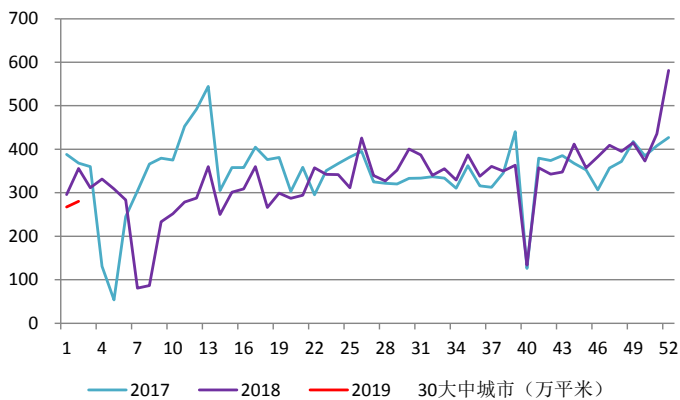
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2019.01.07-2019.01.13）

| | 本周成交 | 上周成交 | 去年同期 | 环比 | 同比 |
|----|--------|--------|--------|--------|---------|
| 合计 | 279.97 | 267.38 | 355.74 | 4.71% | -21.30% |
| 一线 | 47.82 | 42.41 | 50.48 | 12.78% | -5.27% |
| 二线 | 136.00 | 121.78 | 224.21 | 11.67% | -39.35% |
| 三线 | 96.15 | 103.20 | 81.04 | -6.83% | 18.65% |

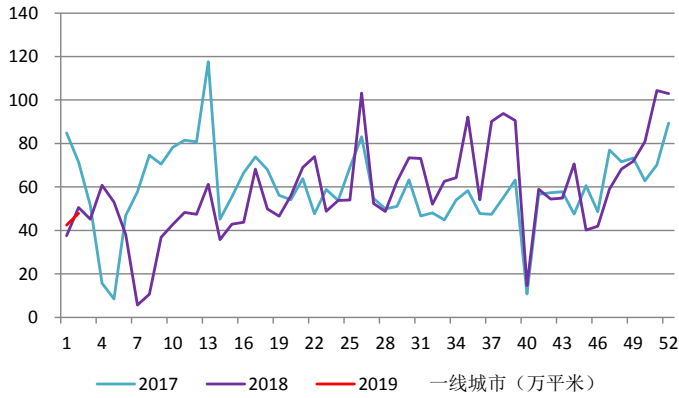
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2019.01.07-2019.01.13）



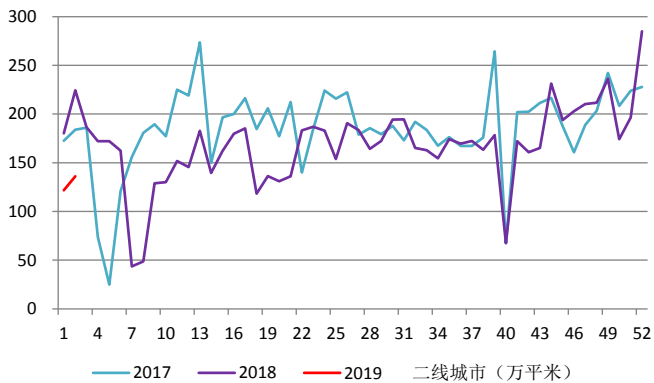
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2019.01.07-2019.01.13)



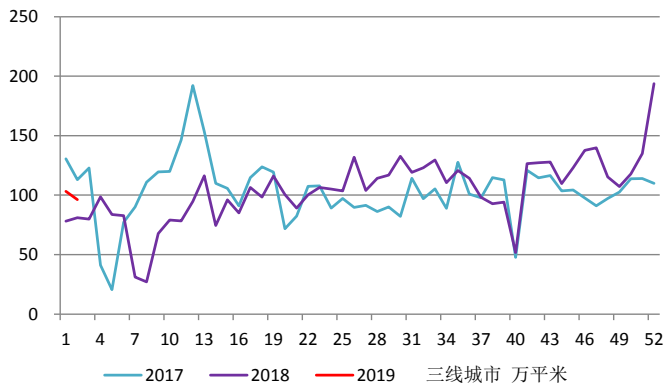
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2019.01.07-2019.01.13)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2019.01.07-2019.01.13)



数据来源：wind，华融证券整理

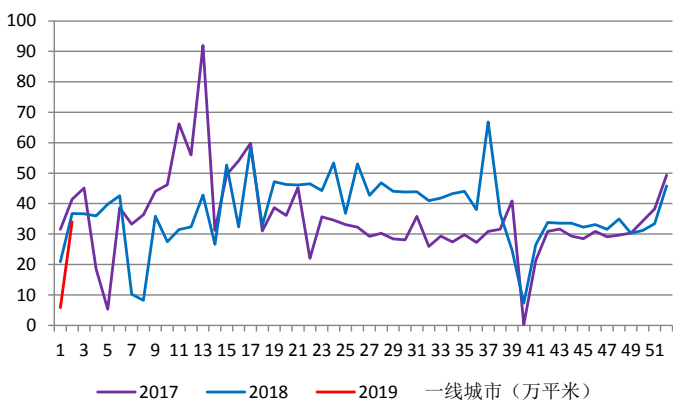
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 237.91%，同比下跌 12.38%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 486.56%，同比下跌 7.40%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨 87.88%，同比下跌 20.43%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2019.01.07-2019.01.13)

| | 本周成交 | 上周成交 | 去年同期 | 环比 | 同比 |
|----|-------|-------|-------|---------|---------|
| 合计 | 52.09 | 15.42 | 59.45 | 237.91% | -12.38% |
| 一线 | 34.03 | 5.80 | 36.75 | 486.56% | -7.40% |
| 二线 | 18.06 | 9.61 | 22.70 | 87.88% | -20.43% |

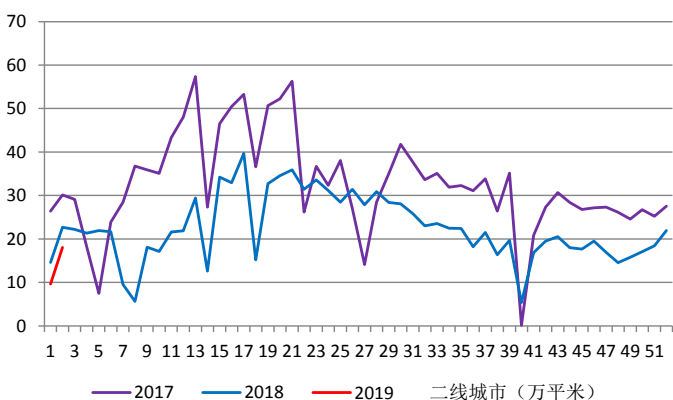
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量 (2019.01.07-2019.01.13)



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 (2019.01.07-2019.01.13)



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

全国首套房贷利率 23 月来首次下降 北上广深集体回调

中新经纬客户端 1 月 11 日电 融 360 大数据研究院日前发布数据显示，2018 年 12 月份，全国首套房贷款平均利率为 5.68%，环比下降 0.53%，这是全国首套平均利率 23 个月以来首次出现下降。

近日，多地传来“房贷利率松动”的消息，尤以一线城市最为突出。先是网传深圳部分商业银行下调房贷利率；后有上海地区实打实新增加 5 家银行首套最低可执行 95 折优惠、广州汇丰银行首套房仅上浮 5%；北京地区近期虽无房贷利率调整，但目前执行的“基准利率上浮 10%”的规定，较 2017 年同期也明显有所放松。

据融 360 统计，2018 年 12 月共有 17 个城市首套利率均值出现回调，北上广深以及多数热门二线城市首套利率均值均有不同程度下降。一个月前，即 2018 年 11 月，四个一线城市中仅有广州、深圳首套利率回调。而在 12 月的全国首套利率最低排名中：上海位居第一、北京第四、广州第九、深圳第十，北京的排名较 11 月上升了 2 位次。

二套房贷款利率的回落比首套利率来的更早，融 360 大数据研究院监测数据显示，2018 年 12 月全国二套房贷款平均利率为 6.04%，较上月回落 2BP，且已是连续两月出现回落，12 月二套贷款平均利率环比下降 0.33%。

统计局：12 月 CPI 环比持平全年涨 2.1%，房租同比涨 2.5%

观点地产网讯：1 月 10 日，国家统计局发布数据称，2018 年 12 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.9%，环比与上月持平，2018 年全年全国居民消费价格上涨 2.1%。

其中，城市和农村均与上月持平；食品价格上涨 1.1%，非食品价格下降 0.2%；消费品和服务价格均与上月持平。

12 月份，CPI 由上月下降 0.3% 转为持平，同比看 CPI 上涨 1.9%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点。

此外，2018 年 12 月份居民居住价格同比上涨 2.2%，影响 CPI 上涨约 0.48 个百分点，环比数据则持平。其中，租赁房房租消费价格环比持平，同比上涨 2.5%。

海口暂停向企事业单位等出售商品房，新落户家庭限购一套

新华社海口1月9日电，海口市政府近日印发通知，暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅，并重申严格落实此前政策，新落户海南居民家庭限购一套。

根据海口市政府印发的文件，海口市暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅（经批准的企业人才周转房除外）。严格落实此前政策，2018年4月22日20时后户籍迁入海南省的居民家庭只能购买1套商品住宅（引进人才落户购房除外）。

此外，进一步加强商业、办公类建设项目管理，规划部门在审批新建的商业、办公类项目规划报建时必须严格按照土地用途和规划性质审批。对已取得建设工程规划许可证，但未取得建设工程施工许可证的商业、办公类项目也必须严格按照土地用途和规划性质由规划部门重新审核。

在通知发布之日起取得建设规划许可证的项目，销售时单一购房人在同一项目购买办公用房的累计面积原则上不低于150平方米。

商品住宅项目按照一房一价从严管理，不得擅自上调。商品住宅价格经物价部门备案后6个月内不得擅自调高备案价格；房地产开发企业需要调整备案价格的，应在到期前20个工作日到物价部门重新申报；6个月之内，监管部门发现价格存在异常的，指导企业重新调整备案价格。未办理价格备案的，依照相关规定不予核发商品房预售许可证。

文件还明确，此前相关规定与此次通知不一致的，以此次通知为准。海南省全域限购相关文件失效时此次通知自行失效。

广州入户新政：学历类人才入户年龄限制放宽5岁

广州快报报道，1月11日下午，广州市发改委联合广州市人社局、市来穗人员局及市公安局共同发布了广州市新一轮迁入户政策体系。

据介绍，《广州市人民政府印发关于加强我市人口调控和服务管理工作的意见及配套文件的通知》（穗府〔2014〕10号，以下简称“10号文”）于2014年2月颁布，有效期5年，即将于2019年2月到期。

为确保广州市迁入户政策合法、有效衔接，自2016年4月起，广州市政府相关部门结合国家户籍制度改革有关要求，全市人口形势发生的变化以及10号文实施中存在的问题，由广州市发展改革委牵头启动10号文修订，对10号

文进行了政策评估和梳理整合，构建出新一轮迁入户政策体系。

该体系共包括 5 份文件。其中，《关于加强我市人口调控和服务管理工作的意见》是统领全市人口调控和服务管理工作的根本性文件，体现总的理念和目标取向，以及主要的方式手段；

《广州市户籍迁入管理规定》整合了 10 号文中户口迁入、引进人才入户、积分制入户三份文件的相关内容，总述所有迁入户类别，明确迁入广州市的原则、条件、渠道和职责分工；

《广州市引进人才入户管理办法》《广州市积分制入户管理办法》《广州市政策性入户管理办法》重新梳理了 10 号文规定的 8 个入户渠道，分成引进人才类、积分制入户类和政策性入户类，针对三类人群分别制定管理办法。

发布会上，相关负责人介绍，新一轮迁入户政策延续了 10 号文“分类施策、入户全覆盖”的特点，注重保持政策的稳定性和创新性相结合，在原有政策基础上，注重“以人为本”、坚持“放、管、服”统筹推进，以充分体现广州城市包容性。

具体而言，有以下亮点：

一是不再将符合计划生育政策作为户口迁入我市的前置条件。

二是就引进人才入户条件进行了较大幅度调整：

(1) 放宽引进人才入户的年龄限制，学士、硕士和博士分别从 35、40、45 周岁调整到 40、45、50 周岁；

(2) 将普通高校毕业生接收和入户分离，简化普通高校应届毕业生入户办理流程，高校应届毕业生直接到公安部门办理入户；

(3) 制定“引进技术技能人才职业目录”，以大力引进我市产业发展急需的技术技能人才；

(4) 明确具体条件，为创新创业人才、产业急需人才开辟入户渠道；

(5) 对于引进人才入户申报方式进行了重大改革，开放个人申报渠道，实现审批服务便民化。

三是将积分制入户与来穗人员积分制服务管理对接，统一使用“大积分”指标体系，调整排名方式，将按缴纳社保时间排序调整为按分数高低排序，通过使用同一积分指标体系，统一操作流程，便于来穗人员分级享受入学、入住、入户等各项公共服务。

四是将特殊艰苦行业一线从业人员入户类别由“引进人才入户”调整到“积分制入户”范畴。

五是将 10 号文中的收养入户类、恢复户口类、国（境）外人员回国定居类、家庭团聚类、政策性安置调配类和不可市内迁移的集体户口类（学生集体户）等 6 个入户渠道纳入“政策性入户”范畴。除了家庭团聚类入户条件略作放宽之外（博士、博士后及经我市认定或审核确认的高层次、高技能人才夫妻团聚无需结婚满两年的条件），其余条件基本不变。

六是进一步明确各类人员登记入户地址顺序和公共集体户的入户地址“兜底”功能，打通了入户广州的“最后一公里”。

七是附上入户流程图，便于群众根据流程指引申办入户。

新一轮迁入政策的推出，将有利于促进全市人口与经济、社会、资源、环境协调发展，推动人口发展与城市功能提升和产业转型升级相互适应、相互促进，实现我市人口规模适度、结构优化、质量提升。

荣盛发展 2018 年 1-12 月累计实现签约金额 1015.63 亿元，同比增长 49.51%

2018 年 12 月，公司实现签约面积 168.73 万平方米，同比增长 13.98%；签约金额 192.19 亿元，同比增长 19.84%。

2018 年 1-12 月，公司累计实现签约面积 983.40 万平方米，同比增长 54.73%；累计签约金额 1,015.63 亿元，同比增长 49.51%。

招商蛇口 2018 年 1-12 月累计实现签约销售金额 1705.84 亿元，同比增加 51.26%

2018 年 12 月，公司实现签约销售面积 115.75 万平方米，同比增加 78.73%；实现签约销售金额 217.71 亿元，同比增加 113.88%。2018 年 1-12 月，公司累计实现签约销售面积 827.35 万平方米，同比增加 45.15%；累计实现签约销售金额 1705.84 亿元，同比增加 51.26%。

首开股份 2018 年 1-12 月累计实现签约金额 1007.27 亿元，同比上升 45.58%

2018 年 12 月份，公司共实现签约面积 74.32 万平方米，签约金额 166.99

亿元。其中：

1) 公司及控股子公司共实现签约面积 45.62 万平方米（含地下车库等），签约金额 111.66 亿元。

2) 公司合作项目共实现签约面积 28.70 万平方米（含地下车库等），签约金额 55.31 亿元。

2018 年 1-12 月，公司共实现签约面积 377.56 万平方米，同比上升 27.97%；签约金额 1007.27 亿元，同比上升 45.58%。

新城控股 2018 年 1-12 月累计合同销售金额约 2210.98 亿元，同比增长 74.82%

12 月份公司实现合同销售金额约 225.33 亿元，销售面积约 220.81 万平方米。

1-12 月累计合同销售金额约 2,210.98 亿元，比上年同期增长 74.82%，累计销售面积约 1,812.06 万平方米，比上年同期增长 95.21%。

三、投资建议

上周房地产指数（中信）上涨 0.84%，同期沪深 300 指数上涨 1.94%，房地产指数跑输沪深 300 指数 1.10 个百分点。

上周部分一二线城市进一步放宽人才引进政策，同时数据显示，去年 12 月份多个热点城市首套房贷利率有所回调，预计一二线销量在 2019 年得到持续修复。主流房企销售增速领先行业平均，集中度提升逻辑不变，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