

房地产

房地产行业周报 成交有所回暖，去化水平微升

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

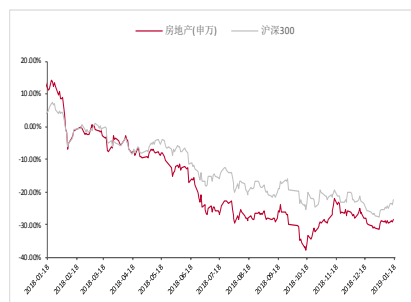
电话：021-20315288

 Email: niyc@rqlzq.com.cn

基本状况

上市公司数	137
行业总市值(亿元)	20657.85
行业流通市值(亿元)	16988.88

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				PEG	评级
		2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E		
万科	25.76	2.54	3.23	4.13	5.37	10.14	7.99	6.24	4.80	0.28	买入
保利地产	12.07	1.32	1.70	2.17	2.71	9.14	7.10	5.56	4.45	0.26	买入
新城控股	26.26	2.71	4.69	6.69	8.29	8.29	5.60	3.93	3.17	0.12	买入
建发股份	7.40	1.17	1.44	1.65	1.92	6.32	5.14	4.48	3.85	0.29	买入

备注：

投资要点

行业跟踪：

■ 一手房：成交环比增速 0.25%，同比增速 4.51%（按面积）

本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 412.20 万方，环比增速 0.25%，同比增速 4.51%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 1.66%，-1.51%，-2.69%；同比增速分别为 12.05%，7.65%，-2.65%。

■ 二手房：成交环比增速 20.02%，同比增速 3.11%（按面积）

本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 108.87 万方，环比增速 20.02%，同比增速 3.11%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 80.62%，5.45%，1.16%；同比增速分别为 -5.26%，18.44%，-26.76%。

■ 库存：可售面积环比增速 19.31%（按面积）

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5584.57 万方，环比增速 19.31%，去化周期 36.72 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 49.63%，-1.52%，-1.46%。一线、二线、三线去化周期分别为 43.28 周，30.48 周，35.22 周。

■ 10 个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

根据中指监测数据，（01 月 07 日至 01 月 13 日）重点城市共开盘 29 个项目，合计推出房源 5801 套，其中一线城市开盘 340 套、占比 5.86%；开盘项目平均去化率达到 51.0%，其中二线城市平均去化率为 48%。

■ **投资建议：**本周，政策方面，江西、湖北、杭州、宁波等多地出台楼市调控松动，各地方在“因城施策，稳字当先”的主基调下，拥有更大调控自主权的可能性进一步增强；利率方面，上月全国首套房贷平均利率 23 个月以来首降，资金面逐步改善的预期已在兑现；此外据统计局数据，12 月份一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅扩大，市场已有回暖迹象，供需两端改善预期增强。考虑到目前板块依然处于探底阶段，推荐安全边际较高的行业龙头：万科、保利地产；同时，推荐受益于边际流动性改善的优质一线房企：新城控股、华夏幸福等。

■ **风险提示：**三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性大幅收紧。

内容目录

1、行业要闻	- 3 -
2、公司要闻	- 7 -
3、基本面回顾	- 9 -
3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/01/12-19/01/18）	- 9 -
3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）	- 12 -
3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-01-18）	- 13 -
3.4 14个大中城市二手房成交分析（19/01/12-19/01/18）	- 15 -
4、投资建议及风险提示	- 17 -

图表目录

图表 1: 一手房成交面积环比增速（周数据）	- 9 -
图表 2: 一手房成交面积同比增速（周数据）	- 9 -
图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速	- 9 -
图表 4: 40大中城市一手房详细成交数据（套数：万套；面积：万方）	- 10 -
图表 5: 重点城市推盘（近八周）	- 12 -
图表 6: 重点城市开盘平均去化率（近八周）	- 12 -
图表 7: 重点城市推盘产品结构	- 12 -
图表 8: 重点城市推盘产品结构	- 12 -
图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积）	- 13 -
图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 13 -
图表 11: 二线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 13 -
图表 12: 三线城市可售套数及去化周期	- 13 -
图表 13: 15大中城市库存量数据分析（套数：万套，面积：万平方米）	- 14 -
图表 14: 二手房成交面积环比增速（周数据）	- 15 -
图表 15: 二手房成交面积同比增速（周数据）	- 15 -
图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速	- 15 -
图表 17: 14大中城市二手房详细成交数据（套数：万套，面积：万方）	- 16 -

1、行业要闻

- **江西省住建厅：因地制宜进一步加大住宅用地出让规模和节奏，增加市场有效供应。（金融界）**

1月11日，江西省住房城乡建设工作会议在南昌市赣江宾馆举行。针对今年的房地产市场，省住建厅提出坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，不折不扣抓好，各项调控政策落实，坚决防范化解房地产市场风险，确保房地产市场稳定。为此，江西省要求住宅库存少于6个月的市县要进一步加大住宅用地出让规模和节奏，增加市场有效供应，因地制宜，调整货币化安置政策。

- **东莞：3月1日起鼓励开发商实施购房“两天无理由退定”。（观点地产网）**

近日，东莞市住房和城乡建设局与东莞市工商行政管理局联合公布，将自3月1日起在全市推广使用《东莞市商品房认购书（范本）》，并以优惠政策鼓励房地产开发企业自愿使用该认购书范本。认购书中较为创新的1条约定在上述两家机构发布的政策解读中被称为“两天无理由退定”

- **北京新年土地首拍揽金37亿，溢价13.5%。（和讯网）**

北京（楼盘）土地市场迎来新年首拍。1月11日下午，经过19轮报价竞争，丰台区花乡9号线郭公庄区域1518-L01地块被京投与郭公庄投资联合体以37.2亿元拿下，溢价率13.5%，最高销售单价不得超过71087元/平方米。

- **北京：今年将完成1200公顷住宅供地，闲置商业、办公、厂房可依规改建为集体宿舍。（中证网）**

1月13日，在市人大代表询问、政协委员咨询活动上，市住建委相关负责人介绍，今年北京市将多措并举筹集供应租赁房源。除了传统的保障房渠道外，北京市今年还将继续大力建设、供应集体租赁房，鼓励闲置商业、办公、厂房改建为职工集体宿舍；公租房备案家庭也可以选择到市场租房，再获得一定的市场补贴。在

- **北京朝阳区两宗地块将推不限价商品房。（中证网）**

1月14日，中国证券报记者获悉，日前，北京市规划自然资源委网站发布北京市国有建设用地使用权出让预申请公告，两宗地均位于朝阳区孙河乡，将用于建设普通商品住房，并且不设定住宅销售限价。

- **湖北：以稳地价、稳房价、稳预期为目标 有序推进小镇建设。（观点地产网）**

1月14日，湖北省第十三届人民代表大会第二次会议开幕。湖北省人民政府工作报告指出，2018年湖北省完成棚户区住房改造24万套、农村危房改造13万户。2019年，湖北省以稳地价、稳房价、稳预期为目标，支持合理自住需求，促进房地产市场平稳健康发展。

- **重庆北碚区挂牌3宗宅地总起价9.86亿。（观点地产网）**

1月14日，重庆市北碚区挂牌出让3宗宅地，起拍总价9.86亿元，总出让面积14.4万平方米。3宗宅地均位于北碚区蔡家组团，都为二类居住用地。

- **北京去年建设用地减量约34平方公里，“商品住房价格稳定”。（澎湃新闻网）**

1月14日上午，北京市第十五届人民代表大会第二次会议在北京会议中心开幕。根据北京市政府网站信息，2018年，北京城乡建设用地全年减

量约 34 平方公里，建立市区规划分级管理体制，制定生态控制线和城市开发边界管理办法。商品住房价格保持稳定。全年分配公租房 3.23 万套(户)、网申共有产权住房 2.9 万套，其中 30%的房源面向符合条件的非京籍家庭。新开工保障房 5.45 万套，完成棚户区改造 3.43 万户。

■ **上海宝山区拟出让两宗宅地 起价 28.2 亿元。(观点地产网)**

1月14日,上海国土资源局发布公告称,其将出让宝山区两宗居住用地,分别是宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0421-01 地块、0423-01 地块,总出让面积 58729.8 平方米,总起价 28.19 亿元。挂牌日期为 2 月 11 日。

■ **深圳福田棚改门槛降至“双 95%” 允许小面积非住宅纳入。(观点地产网)**

近日,《深圳市福田区棚户区改造实施办法(试行)》(福府规〔2019〕2 号)正式发布实施,其中将门槛降至“双 95”,意愿征集期限延长至 180 天,小面积非住宅类用地同样参照办法执行。

■ **全国首套房贷平均利率 5.68%。(扬子晚报)**

据机构数据,上个月,南京地区部分银行的首套房贷款利率,从上浮 20% 悄然回调到上浮 15%,但主流贷款利率依然是在基准利率基础上上浮 20%。同月,全国首套房贷平均利率为 5.68%,环比下降 0.53%,这也是全国首套平均利率 23 个月以来首次下降。业内人士表示,预计或有更多城市出现变动回调,但下降的幅度不会过大。

■ **江西省推行房地产市场稳控管理 坚决遏制投机炒房。(中金在线)**

本报讯(记者杨碧玉)1月12日,记者从省住房和城乡建设厅获悉,江西省“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”定位,坚决贯彻落实国家房地产市场调控政策,全面推行房地产市场稳控管理,坚持因城施策,确保全省房地产市场稳定。

■ **成都都江堰 8 地底价 21.43 亿出让,成都城投等分食。(观点地产网)**

1月15日,四川省成都市公共资源交易服务中心以拍卖的方式出让位于都江堰 8 宗地块,总面积 38.02 万平方米,约 570.33 亩,最终,8 宗地块均底价成交,总揽金 21.43 亿元。其中,成都城投地产有限公司以 5.33 亿元底价竞得 24 至 27 号宗地,成都交投善成实业有限公司则以 16.1 亿元底价拿下 28 至 31 号宗地,总成交价为 21.43 亿元。

■ **地政总署:第四季补地价收入大幅回升至 168 亿元。(经济通)**

地政总署 1 月 15 日公布,在 2018 年 10 月至 12 月季度内在土地注册处共注册了 14 宗契约修订及 5 宗换地个案,其中 6 宗为不涉及补地价金额的技术性契约修订。上述土地交易所得的地价收入总额约为 168.07 亿元,较第三季接近 16 亿元的八季新低大幅反弹。

■ **自然资源部:禁止将储备土地作为资产注入国有企业。(观点地产网)**

1月15日,自然资源部发布关于进一步规范储备土地抵押融资加快批而未供土地处置有关问题的通知。通知中表示,为更好实施建设用地“增存挂钩”机制,加快批而未供土地处置,严禁新增以政府储备土地抵押融资行为,加快存量抵押储备土地依法解押并形成合理有效供地。其中,通知中禁止以政府储备土地违规融资以及将储备土地作为资产注入国有企业。

■ **12 月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅扩大,二手住宅价格继续下降。(中新网)**

国家统计局 16 日发布的数据显示，12 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅扩大，二手住宅价格继续下降。据国家统计局初步测算，12 月份，4 个一线城市新建商品住宅销售价格比上月上漲 1.3%，涨幅比上月扩大 1 个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别上漲 1%、0.6%、3%和 0.4%；二手住宅销售价格比上月下降 0.3%，其中北京、上海、广州和深圳分别下降 0.2%、0.3%、0.4%和 0.3%。

■ **稳步推进结构性去杠杆，推动房地产长效机制建设。（观点地产网）**

近日，中国银保监会召开的 2019 年银行业和保险业监督管理工作会议。会议提出：防范系统性风险是实体经济持续健康发展的重要前提，要通过有效监管防范化解各类经营风险和防止局部风险扩散蔓延，维护金融市场稳定，同时推动房地产长效机制建设，促进国际收支总体平衡；服务好实体经济是防范系统性风险的根本举措，银行业保险业必须从大局出发，按照“六稳”要求，坚决服务供给侧结构性改革，稳步推进结构性去杠杆，妥善处理防风险与稳增长调结构的关系。

■ **公租房资产管理办法出台，不得抵押和担保。（证券日报）**

为规范公共租赁住房资产管理工作，近日，财政部、住建部发布的《公共租赁住房资产管理暂行办法》要求，建设单位不得将公租房资产作为融资抵押物，地方各级住房保障主管部门不得以公租房资产进行担保。

■ **85 家房企去年融资 1.2 万亿元，同比下降 11.09%；开年至今，房地产企业密集发布融资计划，融资进入高峰期。（证券日报）**

销售增速放缓，市场调整期还未过去，房企对资金的需求依旧不减。据监测数据不完全统计，2018 年 85 家典型房企融资总额为 11920 亿元，同比下降 11.09%。另有中原地产研究中心统计数据获悉，2019 年开年至今，房地产企业密集发布融资计划，总计额度高达 800 亿元，融资进入高峰期。

■ **河南拟发 139 亿元棚改专项债券，期限 5 年。（观点地产网）**

1 月 15 日，河南省财政厅披露“2019 年河南省政府一般债券（一期）”和“2019 河南省土地储备专项债、洛阳轨道交通、棚改、区域医疗”等系列文件。资料显示，2019 年第一批河南省政府棚改专项债券拟发行规模为 139 亿元，共发行 1 期债券，期限为 5 年期。主要用于河南省所辖 17 个设区市的棚改项目。利息按年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，到期后一次性偿还本金。偿债来源全部为项目对应地块的国有土地使用权出让收入。

■ **惠州市居住类用地改变使用年限有法可依。（南都报）**

近日，南都记者从惠州市国土资源局了解到，《惠州市国土资源局关于规范已出让国有建设用地改变使用年限的实施办法（试行）》，已获得批准，从 2019 年 1 月 1 日开始施行。根据此次出台的实施办法，有四种情形可以申请改变土地使用年限。

■ **山西住建从房地产市场调控等 10 个方面发力，加快构建房地产市场调控和监管长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。（中国报告大厅）**

1 月 15 日山西省住房城乡建设工作会议：2019 年山西省住建工作将从 10 个方面发力，把城乡建设得更加宜居，让人民生活得更加美好。加快构建房地产市场调控和监管长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。稳定市场预期，促进供需平衡。加快推进房屋网签备案全覆盖，设区城市实现网签系统与住建部联网。

■ **湖北多措并举加大租赁住房供给，加快农业转移人口市民化。（湖北日报）**

据湖北省住建厅厅长李昌海介绍，2018年，湖北省出台《湖北省城镇保障性住房管理办法》，从省级法规层面将在城镇稳定就业的外来务工人员（含农民工）纳入保障范围。鼓励工业园区和各类社会主体投资建设筹集公租房，改善农民工住房条件。同时，加快培育和发展住房租赁市场，多措并举加大租赁住房供给。

■ **天津：暂不征收国有土地增值税，企业可自调公积金比例。（观点地产网）**

天津市人民政府发布了文件《天津市进一步推进供给侧结构性改革降低实体经济企业成本第二批政策措施》。首先，天津将落实继续实施企业改制重组有关土地增值税的政策，大部分企业都暂不征收土地增值税；其次，自2018年6月19日至2020年4月30日，企业可以根据自身情况，在5%至12%间自主确定企业和职工的缴存比例，企业与职工的缴存比例应当一致。

■ **北京57.5亿挂牌大兴区2宗限价地，最高单价5.85万/平米。（观点地产网）**

1月17日，北京市规划和国土资源管理委员会公告，将挂牌出让大兴区2宗地，总起拍价达57.5亿元。2宗地块的编号为京土整储挂(兴)[2019]001号、京土整储挂(兴)[2019]002号，分别位于大兴区瀛海镇和黄村镇；两宗地的商品住房销售价格均有限定。

■ **杭州、宁波将研究制订楼市调控“一城一策”方案。（新华社）**

记者从18日召开的浙江省住房城乡建设工作会议上获悉，按照“稳地价、稳房价、稳预期”要求，浙江省将切实落实城市政府主体责任，科学制定并严格执行长效机制和政策措施。2019年，杭州、宁波两市将研究制订“一城一策”方案，其他城市也将做好方案的制订工作。

■ **北京今年将加大商品住房供应，加快发展和规范住房租赁市场。（证券时报网）**

对于今年北京在“稳地价、稳房价、稳预期”方面还有哪些房地产调控政策，北京市住建委主任徐贱云在访谈时表示，第一，继续加大商品住房供应；第二，下大力气加快发展和规范住房租赁市场；三是进一步加大房地产中介机构和住房租赁企业的监管力度，在规范租赁市场上下功夫，让老百姓租得放心，住得安心。

■ **新增5城试点集体建设用地改革再深入。（第一财经日报）**

1月16日，自然资源部发函，原则上同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。在“房住不炒”定位下，又一批城市拓宽租赁住房供应渠道。此次试点的5个城市，2018年房价涨幅均较快。业内专家认为，此举可缓解租赁市场供需矛盾，继而分流购房需求，对冲房价上涨。

■ **北京出让两宗共有产权房地。（中证报）**

1月17日，北京市规划和自然资源委员会网站信息显示，北京土地市场出让两宗共有产权房地。其中一块是北京市朝阳区东坝乡居住用地，建设用地面积为4.15万平方米，成交价格为20.60亿元；另一块是位于北京市密云区李各庄路居住及基础教育用地。土地建设用地面积约3.3亿平方米，最终成交价为4.08亿元。

2、公司要闻

- **【深深房 A】**公司股票因控股股东与恒大地产的重大资产重组事项延期复牌，将自 2019 年 1 月 14 日起继续停牌不超过 1 个月。
- **【世茂股份】**经网下向合格投资者询价，2019 年公司债券（第一期）票面利率确定为 4.65%。
- **【保利地产】**（1）公司发布业绩快报，预计 2018 年实现营业总收入 1936.2 亿，同比+32.31%，归母净利润 188 亿，同比+20.33%；12 月公司实现单月签约金额 4048.17 亿元，同比增长 30.91%。（2）公司于 2018 年 12 月份获取汕头市、揭阳市、三亚市、兰州市、新南威尔士州等地 6 块地块总计 50.55 万平方米；
- **【中交地产】**公司拟向参股公司中交富力提供股东借款到期续借 2 亿元，年利率 8%，期限 1 年。
- **【华发股份】**公司获得武汉市一商住用地：地块面积为 9.27 万平方米，成交总价为人民币 44.75 亿元。
- **【华夏幸福】**公司全资子公司九通投资及京御地产分别受让平安大华持有的新城开封 44.44% 股权及嘉兴孔雀城 13.06% 股权，股权收购价款共计 14.03 亿元。
- **【旭辉控股】**公司 2018 年 12 月销售额为 211.4 亿元，销售面积为 138.51 万平方米。
- **【金地置地】**公司 2018 年 12 月销售额为 82.98 亿元，销售面积为 40.15 万平方米。
- **【华南城】**公司 2018/19 财年前三季度(2018.4.1-12.31)销售额上升 29.1% 至 108.09 亿港元，销售面积约 113.25 万平方米。
- **【华润置地】**2018 年实现合同销售金额 2106.81 亿元，总合同销售建筑面积约 1198.93 万平方米同比增长 38.46% 及 25.24%，共获得 98 个项目，总权益楼面面积 1590.7 万平方米，总出让金约 983.1 亿元。截止 2018 年 12 月集团在多地收购了 17 幅地块，总楼面面积约 370.69 万平方米。本集团就相关土地收购应付的权益土地出让金约为人民币 140.54 亿元。实现总合同销售金额约人民币 210.2 亿元，总合同销售建筑面积 112.92 万平方米。
- **【正荣地产】**董事会宣布本公司拟按原票据的条款及条件（发行日期及发行价除外）对美元优先票据进一步进行国际发售。
- **【新城发展】**2019 年 1 月 14 日，本公司及子公司担保人就发行本金总额为 300,0 万美元的票据与初始买方签订购买协议。
- **【深圳控股】**公司董事及员工行使购股权而发行股份 298.51 万股。
- **【新世界发展】**公司董事及员工行使购股权而发行股份 213.1 万股。
- **【张江高科】**公司子公开挂牌的方式出售其持有的浦东新区张江镇祥科路住宅，共计 3860.42 平方米物业，挂牌挂牌价格 16,094 万元。
- **【格力地产】**公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份 42,7.1 万股，占公司总股本的比例为 2.07%，与上次披露数相比增加 0.90%，购买的最高价为 4.36 元/股、最低价为 3.92 元/股，已支付的总金额为 1.78 亿元。
- **【中交地产】**（1）公司拟向中交富力提供股东借款 27,015 万元，年利

率 8%，期限 1 年。(2) 公司拟在 2019 年度为所属项目公司提供担保额度总计 1,869,050 万元。

- **【世茂股份】**经证监会核准，公司获准面向合格投资者公开发行总额不超过人民币 35 亿元公司债券。
- **【粤宏远 A】**截至 2019 年 1 月 14 日，宏远集团持有公司股份 1.28 亿股，约占公司总股本的 19.70%。其所持有上市公司股份累计被质押 1.27 亿股，占公司总股本比例约为 19.56%。
- **【财信发展】**公司其全资子公司国兴南华拟出资设立石家庄融创财信房地产开发有限公司注册资本为人民币 1,000 万元。国兴南华公司以自有货币资金出资 400 万元，占注册资本的 40%。
- **【绿地控股】**2018 年实现合同销售面积 3664 万平方米，比去年同期增长 50.3%，实现合同销售金额 3874.93 亿元，比去年同期增长 26.4%，新增房地产项目储备 118 个，权益土地的面积 2149.08 万平方米，权益计容建筑面积约 4336.78 万平方米，实现营业总收入约为 3510.1 亿元，同比增长 20.87%，净利润约为 116.6 亿元，同比增加 29.03%。
- **【万科 A】**截止 2019 年 1 月 15 日，公司股东深圳市钜盛华股份有限公司累计质押股数占万科总股本 7.56%。
- **【美好置业】**公司全资子公司杭州美生置业有限公司办理信托贷款，信托计划总规模不超过人民币 3.5 亿元，可分期发放，各期期限 12 个月；贷款年利率 12.8%。
- **【泰禾集团】**公司控股股东泰禾投资集团有限公司为其所持有的本公司部分股份办理了质押手续，泰禾投资累计质押的股份占公司总股本的 48.97%。
- **【南京高科】**公司 2018 年第四季度，房地产业务合同销售面积 4.85 万平方米，同比增加 444.94%；合同销售金额 14.4 亿元，同比增加 1,746.91%。
- **【上海临港】**确定债券“19 临债 01”票面利率为 3.74%，实际发行规模为 3 亿元；债券“19 临债 02”票面利率为 3.85%，实际发行规模为 5 亿元。
- **【信达地产】**债券“16 信地 01”本次回售申报有效数量为 20,011 手，回售金额为人民币 20,01 万元。
- **【金科股份】**公司控股子公司重庆中讯物业发展有限公司接受不超过 3.8 亿元贷款，期限两年，公司为其提供全额连带责任担保。
- **【禹州地产】**发行于 2022 年到期金额为 5 亿美元的 8.625% 优先票据。
- **【光明地产】**公司全资子公司光明房地产集团上海汇晟置业成功竞拍上海市浦东新区“十二五”保障房三林基地两幅地块。
- **【保利地产】**公司债券回售有效申报数量为 3,000 手，回售金额为人民币 300 万元（不含利息）。
- **【银亿股份】**公司将其债券交由招商证券股份有限公司临时托管。
- **【世茂股份】**公司将使用总额不超过人民币 9,000 万元的暂时闲置的募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 12 个月。
- **【信达地产】**公司决定将本期债券后 2 年的票面利率由 3.50% 调升至 5.1%。
- **【华夏幸福】**公司 2018 年销售额同比增长 7.45% 至 1634.77 亿元，销售面积同比增长 57.56% 至 1502.23 万平米。

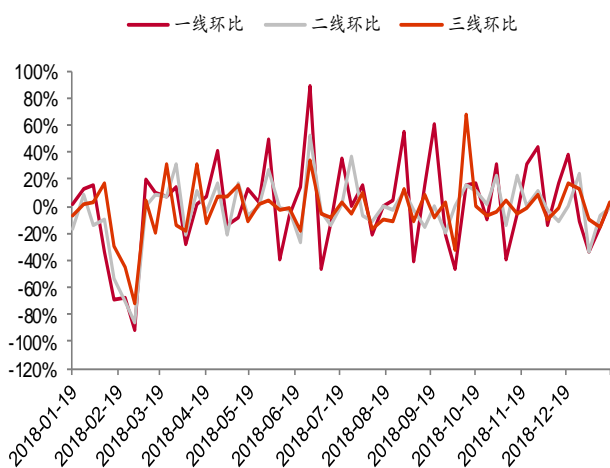
- 【碧桂园】(1) 发行 550 百万美元于 2022 年到期的 7.125% 优先票据及; (2) 发行额外 450 百万美元于 2024 年到期的 8.000% 优先票据。
- 【京投发展】公司 2018 年销售额同比增长 614.21% 至 45.39 亿元, 销售面积同比增长 344.34% 至 10.95 万平米。
- 【中粮地产】公司副总经理朱海彬先生和副总经理张雪松先生因工作变动原因, 申请辞去公司副总经理职务。
- 【福星科技】公司拟在中国境外发行不超过 5 亿美元 (含本数) (或等值其他货币) 债券。

3、基本面回顾

3.1 40 个大中城市一手房成交分析 (19/01/12-19/01/18)

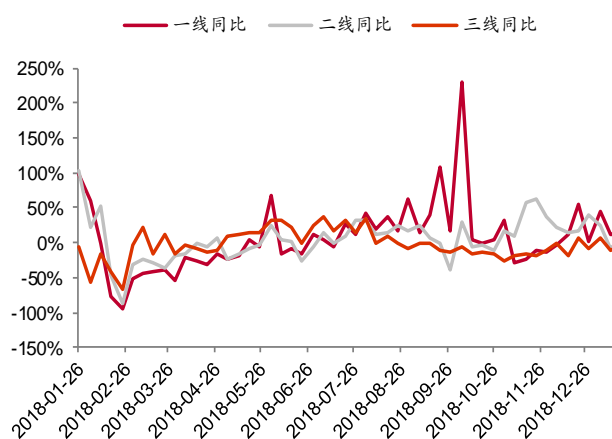
- 本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 412.20 万方, 环比增速 0.25%, 同比增速 4.51%。其中, 一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 1.66%, -1.51%, 2.69%; 同比增速分别为 12.05%, 7.65%, -2.65%。

图表 1: 一手房成交面积环比增速 (周数据)



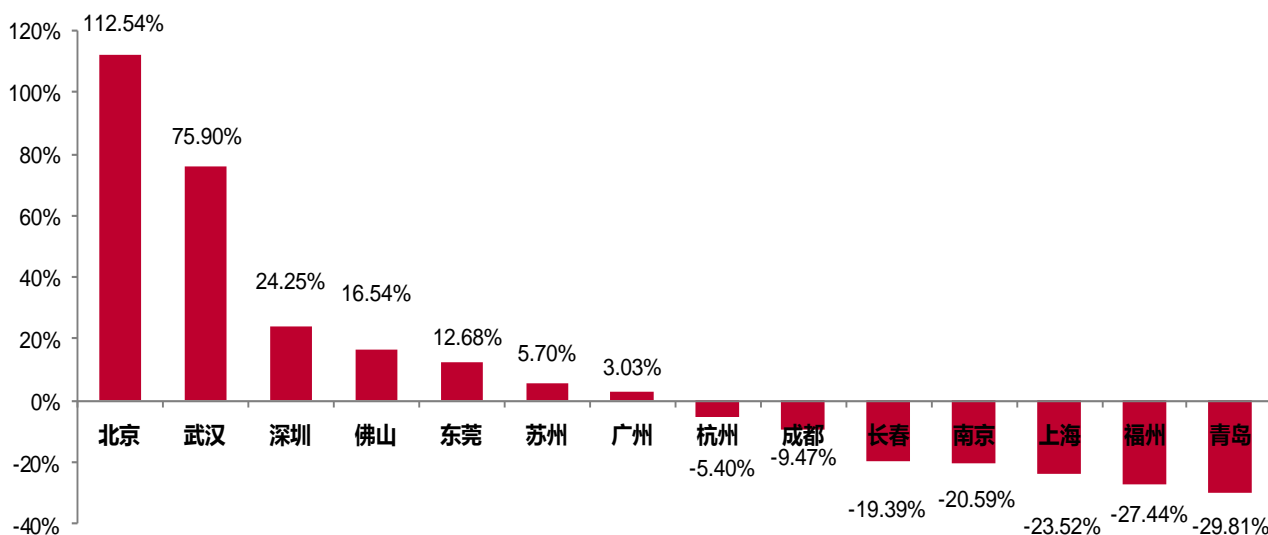
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 2: 一手房成交面积同比增速 (周数据)



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速



图表 4: 40 大中城市一手房详细成交数据 (套数: 万套; 面积: 万方)

来源: Wind, 中泰证券研究所

地理区域		城市名称	指标	19/01/12-19/01/18	环比	同比	
合计			套数	3.75	-2.59%	2.46%	
			面积	412.20	0.25%	4.51%	
一线城市			套数	0.49	-4.45%	4.26%	
			面积	52.71	1.66%	12.05%	
二线城市			套数	2.03	-3.42%	8.77%	
			面积	222.85	-1.51%	7.65%	
三线城市			套数	1.23	-0.41%	-7.08%	
			面积	136.64	2.69%	-2.65%	
环渤海	北京		套数	0.08	104.01%	141.54%	
			面积	11.26	112.54%	169.00%	
	青岛		套数	0.15	-31.06%	-28.95%	
			面积	17.74	-29.81%	-23.32%	
长三角	上海		套数	0.23	-26.62%	-16.28%	
			面积	22.63	-23.52%	-9.85%	
	杭州		套数	0.11	-9.34%	-54.61%	
			面积	12.82	-5.40%	-54.31%	
	南京		套数	0.08	-20.15%	-54.78%	
			面积	9.20	-20.59%	-52.59%	
	宁波		套数	0.08	-17.06%	156.44%	
			面积	9.86	-13.04%	130.12%	
	苏州		套数	0.15	7.19%	9.74%	
			面积	18.48	5.70%	7.42%	
	无锡		套数	0.08	65.63%	-0.25%	
			面积	9.29	64.42%	-4.03%	
	扬州		套数	0.05	10.27%	-40.27%	
			面积	6.51	10.90%	-39.12%	
	常州		套数	0.12	-22.52%	-33.24%	
			面积	7.43	-3.00%	11.11%	
	安庆		套数	0.01	-76.20%	-32.37%	
			面积	1.16	-76.26%	-34.93%	
	淮安		套数	0.08	1.97%	-21.83%	
			面积	9.60	3.29%	-23.52%	
	连云港		套数	0.08	-22.88%	-41.11%	
			面积	8.83	-19.39%	-40.47%	
	温州		套数	0.14	59.98%	61.88%	
			面积	16.76	49.28%	59.05%	
	镇江		套数	0.12	13.20%	-10.17%	
			面积	13.64	8.25%	0.78%	
		芜湖		套数	0.01	-11.84%	-76.74%

		面积	0.69	8.63%	-77.26%
	金华	套数	0.01	-65.61%	-86.67%
		面积	0.58	-65.87%	-88.26%
	台州	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	江阴	套数	0.03	-3.17%	-56.24%
		面积	4.58	5.69%	-48.42%
	泰安	套数	0.03	-12.94%	-2.31%
		面积	3.21	-22.69%	-14.12%
	盐城	套数	0.03	93.33%	-32.90%
		面积	3.18	91.72%	-22.06%
珠三角	广州	套数	0.10	6.36%	9.50%
		面积	10.95	3.03%	3.55%
	深圳	套数	0.08	19.47%	11.54%
		面积	7.87	24.25%	9.57%
	佛山	套数	0.35	-5.60%	136.86%
		面积	30.41	16.54%	129.72%
	东莞	套数	0.08	15.66%	-15.88%
		面积	8.76	12.68%	-15.50%
	惠州	套数	0.05	28.01%	10.12%
		面积	5.63	30.00%	16.11%
江门	套数	0.01	62.50%	-20.25%	
	面积	1.54	49.70%	-18.16%	
中西部	武汉	套数	0.24	75.47%	-38.36%
		面积	27.33	75.90%	-36.30%
	南昌	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	成都	套数	0.44	-3.54%	748.93%
		面积	49.71	-9.47%	741.27%
	岳阳	套数	0.01	-22.63%	-0.68%
		面积	1.72	-25.51%	-5.99%
	襄阳	套数	0.02	-23.39%	-55.70%
		面积	2.12	-22.67%	-52.59%
南宁	套数	0.32	10.83%	425.08%	
	面积	35.92	10.42%	405.95%	
其他	福州	套数	0.06	-25.55%	62.92%
		面积	5.67	-27.44%	78.02%
	泉州	套数	0.04	-22.57%	-34.94%
		面积	4.26	-21.92%	-33.05%
	莆田	套数	0.04	1.97%	81.91%
		面积	4.83	6.50%	105.57%
	长春	套数	0.22	-20.61%	29.18%
		面积	23.60	-19.39%	33.19%

吉林	套数	0.03	-24.15%	-6.17%
	面积	2.81	-16.92%	-7.17%
牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.01	-11.84%	-37.38%
	面积	1.67	-7.22%	-34.00%

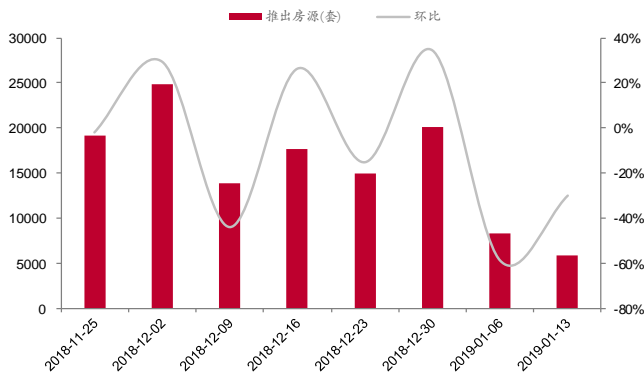
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

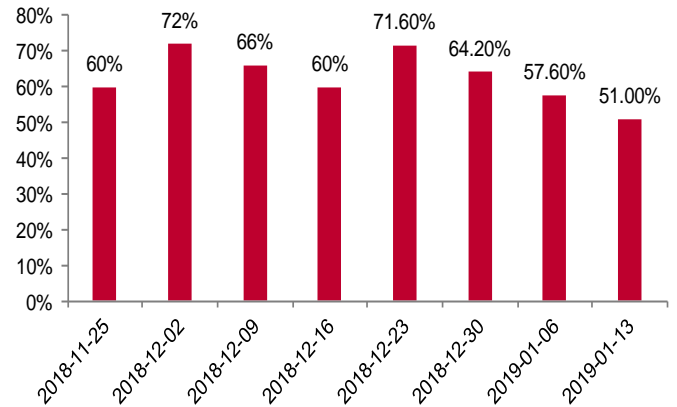
- 根据中指监测数据，（01月07日至01月13日）重点城市共开盘29个项目，合计推出房源5801套，其中一线城市开盘340套，占比5.86%；开盘项目平均去化率达到51.0%，其中二线城市平均去化率为48%。

图表 5：重点城市推盘（近八周）



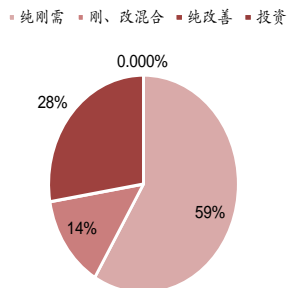
来源：中指，中泰证券研究所

图表 6：重点城市开盘平均去化率（近八周）



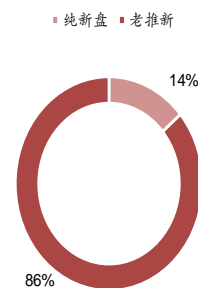
来源：中指，中泰证券研究所

图表 7：重点城市推盘产品结构



来源：中指，中泰证券研究所

图表 8：重点城市推盘产品结构

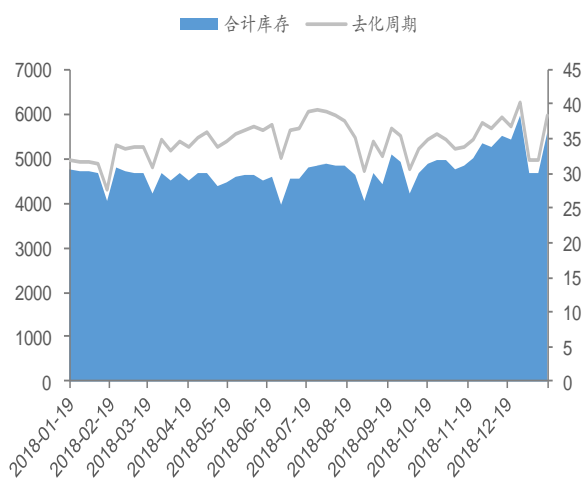


来源：中指，中泰证券研究所

3.3 15 大中城市住宅可售套数分析 (2019-01-18)

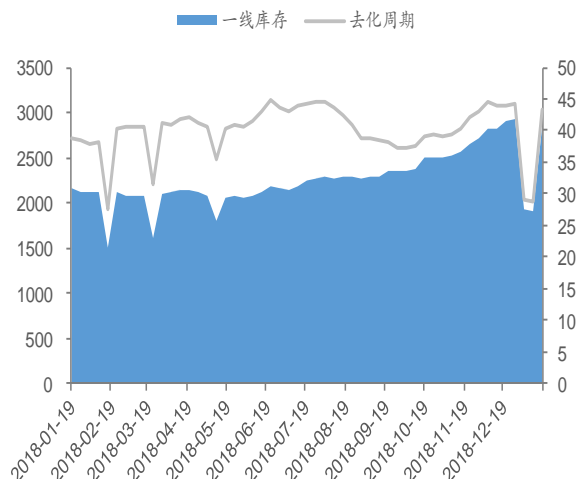
- 本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5584.57 万方, 环比增速 19.31%, 去化周期 36.72 周。其中, 一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 49.63%, -1.52%, -1.46%。一线、二线、三线去化周期分别为 43.28 周, 30.48 周, 35.22 周。

图表 9: 合计可售套数及去化周期 (按面积)



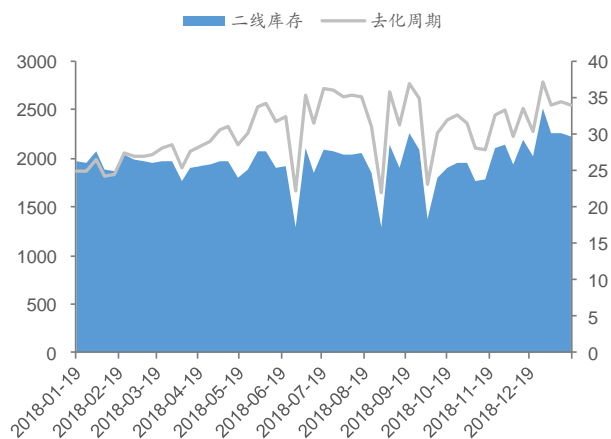
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 10: 一线城市可售套数及去化周期 (按面积)



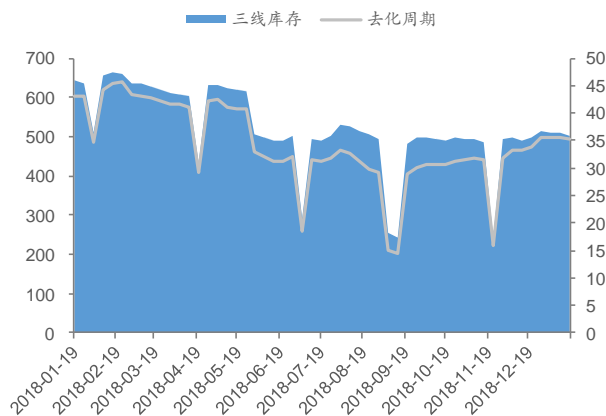
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 11: 二线城市可售套数及去化周期 (按面积)



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 12: 三线城市可售套数及去化周期 (按面积)



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 13: 15 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)

地理区域	城市名称	指标	2019-01-18	环比	同比	前 6 个月周均成交量 (面积)	去化周期 (面积)
合计		套数	44.58	20.74%	20.00%	145.99	36.72
		面积	5584.57	19.31%	17.20%		
一线城市		套数	23.76	50.87%	34.32%	65.86	43.28
		面积	2850.88	49.63%	32.33%		
二线城市		套数	17.46	-1.69%	17.98%	65.89	30.48
		面积	2232.10	-1.52%	13.41%		
三线城市		套数	3.36	-1.55%	-27.94%	14.24	35.22
		面积	501.59	-1.46%	-21.91%		
环渤海	北京	套数	7.87	---	54.26%	12.38	75.31
		面积	932.58	---	52.96%		
长三角	上海	套数	5.13	1.12%	54.90%	26.74	26.08
		面积	697.54	0.81%	41.62%		
	杭州	套数	2.10	-4.15%	-14.71%	18.59	15.12
		面积	280.97	-3.67%	-13.73%		
	南京	套数	3.29	-2.10%	39.57%	15.04	25.75
		面积	387.30	-2.04%	32.05%		
	苏州	套数	4.67	-2.77%	3.40%	18.94	35.32
		面积	668.96	-2.28%	0.19%		
	宁波	套数	2.53	-1.32%	70.15%	8.26	40.72
		面积	336.39	-0.94%	77.15%		
江阴	套数	1.45	-1.60%	-27.55%	5.93	41.94	
	面积	248.53	-1.44%	-20.96%			
珠三角	广州	套数	7.20	-0.56%	15.80%	20.67	41.80
		面积	863.91	-0.45%	15.67%		
	深圳	套数	3.56	3.51%	16.36%	6.07	58.80
		面积	356.85	3.26%	16.91%		
	惠州	套数	---	---	---	5.41	---
面积		---	---	---			
中西部	南昌	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
	九江	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
其他	福州	套数	3.09	1.21%	110.74%	5.05	66.27
		面积	334.86	1.29%	84.40%		
	厦门	套数	1.78	-0.46%	---	---	---
		面积	223.63	-0.51%	---		

	莆田	套数	1.90	-1.51%	34.56%	2.91	87.01
		面积	253.06	-1.48%	32.97%		

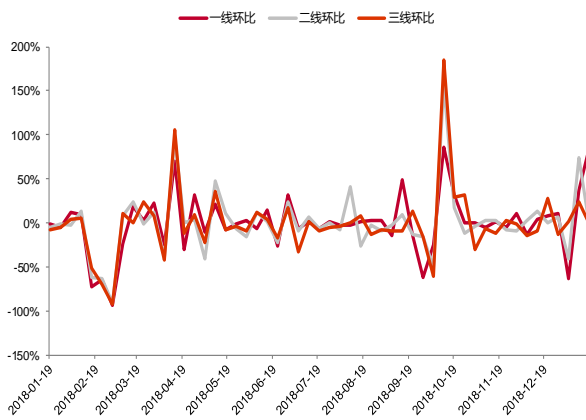
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门，合计7个城市；三线城市包括：惠州、九江、江阴、莆田，合计4个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

3.4 14个大中城市二手房成交分析（19/01/12-19/01/18）

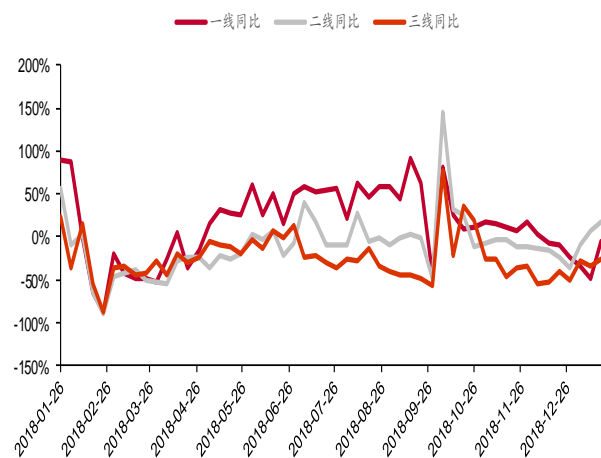
- 本周中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积108.87万方，环比增速20.02%，同比增速3.11%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-80.62%，5.45%，1.16%；同比增速分别为-5.26%，18.44%，-26.76%。

图表 14：二手房成交面积环比增速（周数据）



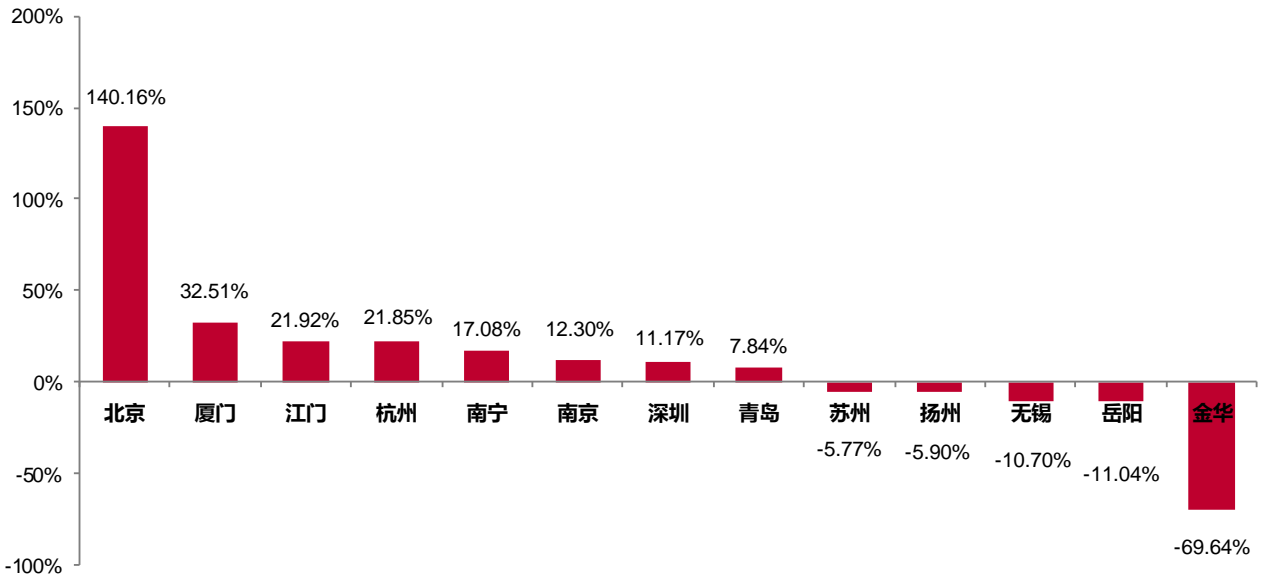
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 15：二手房成交面积同比增速（周数据）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 16：主要城市二手房本周成交面积环比增速



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 17: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)

地理区域	城市名称	指标	19/01/12-19/01/18	环比	同比
合计		套数	1.17	21.24%	0.82%
		面积	108.87	20.02%	3.11%
一线城市		套数	0.38	77.74%	-5.28%
		面积	33.06	80.62%	-5.26%
二线城市		套数	0.66	7.83%	12.57%
		面积	62.98	5.45%	18.44%
三线城市		套数	0.13	-4.73%	-24.48%
		面积	12.83	1.16%	-26.76%
环渤海	北京	套数	0.27	138.37%	8.38%
		面积	23.67	140.16%	6.51%
	青岛	套数	0.07	5.83%	-45.69%
		面积	6.67	7.84%	-42.98%
长三角	杭州	套数	0.09	17.50%	-9.18%
		面积	8.23	21.85%	-11.97%
	南京	套数	0.11	11.62%	-18.90%
		面积	9.54	12.30%	-17.64%
	无锡	套数	0.07	3.34%	-9.64%
		面积	7.13	-10.70%	-4.93%
	苏州	套数	0.21	-3.79%	80.15%
		面积	21.52	-5.77%	91.33%
	扬州	套数	0.02	-4.60%	-41.96%
		面积	1.44	-5.90%	-43.33%
	金华	套数	0.00	-75.69%	-89.70%
		面积	0.51	-69.64%	-87.62%

	张家港	套数	0.00	---	---
		面积	0.00	---	---
珠三角	深圳	套数	0.11	9.47%	-27.63%
		面积	9.39	11.17%	-25.91%
	江门	套数	0.02	15.00%	-24.97%
		面积	2.17	21.92%	-24.97%
中西部	南宁	套数	0.08	8.87%	114.06%
		面积	7.79	17.08%	98.93%
	岳阳	套数	0.01	-18.10%	-48.81%
		面积	0.91	-11.04%	-46.12%
其他	厦门	套数	0.10	31.63%	515.57%
		面积	9.88	32.51%	453.36%

注：一线城市包括：北京、深圳，合计 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州，合计 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港，合计 6 个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

4、投资建议及风险提示

- **投资建议：**本周，政策方面，江西、湖北、杭州、宁波等多地出台楼市调控松动，各地方在“因城施策，稳字当先”的主基调下，拥有更大调控自主权的可能性进一步增强；利率方面，上月全国首套房贷平均利率 23 个月以来首降，资金面逐步改善的预期已在兑现；此外据统计局数据，12 月份一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅扩大，市场已有回暖迹象，供需两端改善预期增强。考虑到目前板块依然处于探底阶段，推荐安全边际较高的行业龙头：万科、保利地产；同时，推荐受益于边际流动性改善的优质一线房企：新城控股、华夏幸福等。
- **风险提示：**三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性大幅收紧等。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。

重要声明:

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 反映了作者的研究观点, 力求独立、客观和公正, 结论不受任何第三方的授意或影响。但本公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户, 不构成客户私人咨询建议。

市场有风险, 投资需谨慎。在任何情况下, 本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发, 需注明出处为“中泰证券研究所”, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。