

一线一手回暖持续、三线延续回落趋势

■**市场跟踪**：申万一级房地产行业周换手率 3.08，较上周收缩 3.81%，从申万一级其他行业表现来看，房地产板块交投活跃度在各板块排名中属于中等偏下位置。周收益率-0.17%，较上周收益率收缩 1.06pct，上周银行、电子、汽车等板块领涨，地产板块收益率在各板块中偏中等。当前股票组合万科 A、招商蛇口。

■**一手房成交环降 2.39%**：全国 41 城一手房成交面积 391.71 万方，同比下降 30.44%，环比下降 2.39%，累计同比下降 28.99%；其中一线 4 城成交面积 56.64 万方，同比上升 24.90%，环比上升 6.57%，累计同比上升 21.66%；二线 19 城成交面积 250.34 万方，同比下降 35.90%，环比下降 0.95%，累计同比下降 35.48%；三线 18 城成交面积 84.73 万方，同比下降 33.40%，环比下降 11.19%，累计同比下降 26.80%。

■**二手房成交环升 0.93%**：全国 15 城二手房成交面积 130.23 万方，同比上升 6.14%，环比上升 0.93%，累计同比下降 4.44%；其中，一线 2 城成交面积 35.26 万方，同比上升 4.58%，环比上升 26.32%，累计同比下降 22.02%；二线 9 城成交面积 89.59 万方，同比上升 11.05%，环比下降 7.39%，累计同比上升 8.28%；三线 4 城成交面积 5.38 万方，同比下降 35.23%，环比上升 23.15%，累计同比下降 50.13%。

■**可售库存环降 0.37%，去化周期增加 0.30 周**：1) 全国 15 城可售库存套数同比上升 27.53%，环比下降 0.37%；其中一线 4 城同比上升 34.20%，环比上升 0.43%；二线 8 城同比上升 28.62%，环比下降 1.12%；三线 3 城同比下降 0.40%，环比下降 0.16%。2) 全国 15 城可售库存去化周期 33.09 周，较上周增加 0.30 周；其中一线 4 城去化周期 37.67 周，较上周增加 0.74 周；二线 8 城去化周期 34.06 周，与上周去化周期持平；三线 3 城去化周期 19.16 周，较上周增加 0.15 周。

■**土地成交量价齐跌**：1) 100 大中城市供应规划建筑面积 1063.55 万平米，累计同比-24.43%，相对过去四周变化幅度为-64.71%；100 大中城市挂牌均价 3649 元/平米，同比+77.05%，环比+174.15%；2) 100 大中城市成交总建面 1571.66 万平米，累计同比-45.14%，相对过去四周变化幅度为-50.41%；100 大中城市成交总价 350.25 亿元，累计同比-51.24%，相对过去四周变化幅度为-56.97%；100 大中城市成交楼面价 2229 元/平米，同比-28.90%，环比-10.52%；3) 100 大中城市土地溢价率 6.3%，其中一、二、三线城市土地溢价率分别为 12.02%、5.16%、0.18%。

■**政策方面**：广州市黄埔区发布《广州市黄埔区广州开发区加快培育和发展住房租赁市场工作方案的通知》，通知包括商业用地改建租赁住房等政策；中共中央国务院发布关于支持河北雄安新区全面深化改革和扩大开放的指导意见，意见主要包括深入推进疏解到雄安新区的国有企业和事业单位改革、推动高端高新产业发展等。

■**投资建议**：当前地产行业类似于 11 年末 12 年初，相似的小周期、相似的土地购置费增速发力、相似的融资环境紧张、相似的土地市场逐步转冷、相似的政策底；但不一样的是，我们认为这一轮政策的松绑应该是适度调整、适度纠偏的过程，博弈不同于以往周期中的全面松开。基于适度纠偏的判断，因城施策的导向或将持续，从而使得城市间的轮动效应更为明显；城市轮动的分化也将陆续传导到微观企业层面，进而影响企业经营与业绩等。1) 行业在土地、销售、融资集中度三重提升的逻辑仍适用，建议关注强融资优势的一线龙头房企如**万科 A**、**招商蛇口**、**保利地产**等；2) 关注险资积极入股的企业，如**华夏幸福**、**金地集团**等以及增速相对稳定且有高分红的企业如**荣盛发展**等；3) 成长突出的企业在周期轮动中一般有较强的表现，建议关注**新城控股**、**中南建设**、**旭辉控股 (H 股)**、**融创中国 (H 股)**等；4) 在行业由增量进入存量时代，园区类企业的开发+运营模式具备业绩水龙头+业绩安全垫的双重优势，这一类企业可关注如**张江高科**等；另外，物业服务类企业在未来具备一定的发展空间，可关注**南都物业**、**碧桂园服务 (H 股)**等。

■**风险提示**：政策因素、经营风险、市场成交不及预期、销售不及预期

投资评级 同步大市-A

首选股票	目标价	评级
001979 招商蛇口	25.30	买入-A
000002 万科 A	30.00	买入-A

行业表现



资料来源：Wind 资讯

%	1M	3M	12M
相对收益	-5.52	-10.23	3.29
绝对收益	0.56	-9.89	-24.02

黄守宏

分析师

SAC 执业证书编号：S1450511020024
huangsh@essence.com.cn
021-35082092

张春娥

报告联系人

zhangce@essence.com.cn

相关报告

统计局数据点评：行业资金紧张趋势未改、销售回款率持续低于 60%
2019-01-21

周报：一二手房成交环升、土地成交量价齐跌
2019-01-20

周报：二手成交环升、二线城市较为突出
2019-01-13

周报：一二手房环降扩大、降准释放流动性
2019-01-06

周报：中央会议定调，因城施策、分类指导
2018-12-23

内容目录

1. 市场跟踪	3
1.1. 行业动态.....	3
1.2. 个股动态.....	4
2. 住房成交与可售（统计区间：19.01.18-19.01.24）	4
2.1. 一手房成交.....	4
2.2. 二手房成交.....	5
2.3. 可售库存.....	6
3. 土地供应与成交（统计区间 19.01.14-19.01.20）	7
4. 投资建议	8
5. 风险提示	8

图表目录

图 1：申万一级房地产行业-周换手率.....	3
图 2：申万一级行业周换手率.....	3
图 3：申万一级行业-周收益率.....	4
图 4：申万一级行业风险溢价.....	4
图 5：周涨幅前十与跌幅前十个股情况.....	4
图 6：一手房成交套数（按城市能级分类）.....	5
图 7：一手房成交套数同环比、累计同比.....	5
图 8：一手房成交面积（按城市能级分类）.....	5
图 9：一手房成交面积同环比、累计同比.....	5
图 10：二手房成交套数.....	6
图 11：二手房成交套数同环比、累计同比.....	6
图 12：二手房成交面积.....	6
图 13：二手房成交面积同环比、累计同比.....	6
图 14：可售库存.....	6
图 15：可售库存同环比.....	6
图 16：去化周期.....	7
图 17：供应规划建筑面积.....	7
图 18：挂牌均价.....	7
图 19：成交总建面.....	8
图 20：成交总价.....	8
图 21：成交楼面价.....	8
图 22：土地溢价率.....	8

1. 市场跟踪

1.1. 行业动态

申万一级房地产行业周换手率 3.08，较上周收缩 3.81%，从申万一级其他行业表现来看，房地产板块交投活跃度在各板块排名中属于中等偏下位置。周收益率-0.17%，较上周收益率收缩 1.06pct，上周银行、电子、汽车等板块领涨，地产板块收益率在各板块中偏中等。当前股票组合万科 A、招商蛇口。

上周，统计局公布 2018 年 12 月房地产销售与投资数据。1-12 月份，全国房地产开发投资 120264 亿元，同比增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点；房地产开发企业土地购置面积 29142 万平方米，同比增长 14.2%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点；土地成交价款 16102 亿元，增长 18.0%，增速相对 1-11 月份回落 2.2 个百分点；商品房销售面积 171654 万平方米，同比增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点；房地产开发企业到位资金 165963 亿元，同比增长 6.4%，增速比 1-11 月份回落 1.2 个百分点。销售端表现为东西区域上升、中部东北地区回落；三四线城市疲弱持续，二线回暖较为明显；我们认为一二线城市的销售在过去长达一年多的压制中或将逐步释放，2019 年一二线城市的销售或有持续修复，而三四线在去库存、棚改货币化收缩等逐步进入历史性尾声中销售降温趋势或延续。投资端表现为全年投资增速 9.5%，12 月单月投资增速回落 1.1pct；全年新开工全年维持高位、施工持续走强；剔除土地购置费的实际投资累计增速在 6 月底触及-4.86%后，受土地购置费的回落、施工的走强，开始逐步修复，未来我们认为土地购置费的进一步回落及施工的强表现或进一步推动实际投资的回暖。2019 年全年投资增速预测上，我们认为土地购置费增速或回落，全年投资增速或跌入负区间，但建安投资增速在 2019 年或有正增长。资金端表现为累计到位资金增长单月较 11 月大幅回落，定金及预收款、个人按揭款仍然是主要到位资金来源渠道之一；若将定金及预收款、个人按揭款作为销售回款的参考指标，截止 12 月份到位资金情况，销售回款占到位资金比重高达 47.7%，维持历史高位。但占据较大比例的销售回款资金在 18 年下半年开始逐步走弱，12 月份销售回款总额 8153 亿元，同比增速-0.2%，较 11 月增速大幅回落 6.8pct；而从销售回款/销售金额的比例计算的回款率表现看，自 18 年 6 月份，销售回款率低于 60%，并持续下行，这一表现与 11 年 6 月份开始的回款率持续低于 60%相似。我们认为，当前行业资金紧张环境尚未有显著改善，作为资金主要来源的销售回款也有疲弱之态，短期内房企做出相关行为加速资金回笼或仍是方向之一。

政策上，广州市黄埔区发布《广州市黄埔区广州开发区加快培育和发展住房租赁市场工作方案的通知》，通知包括商业用地改建租赁住房等政策；中共中央国务院发布关于支持河北雄安新区全面深化改革和扩大开放的指导意见，意见主要包括深入推进疏解到雄安新区的国有企业和事业单位改革、推动高端高新产业发展等。

图 1：申万一级房地产行业-周换手率

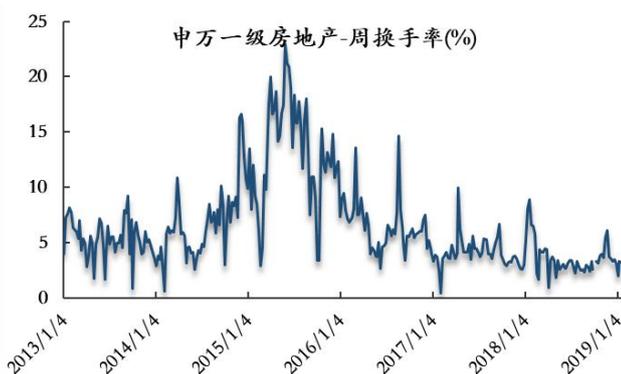
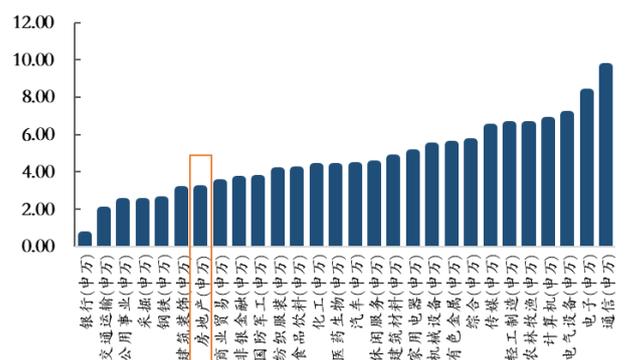
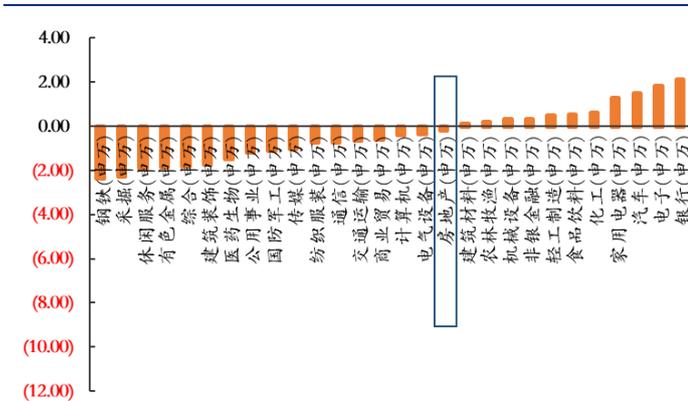


图 2：申万一级行业周换手率



资料来源: wind、安信证券研究中心

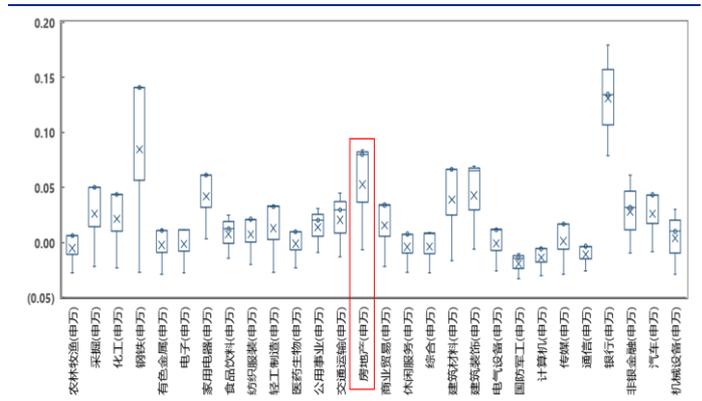
图 3: 申万一级行业-周收益率



资料来源: wind、安信证券研究中心

资料来源: wind、安信证券研究中心

图 4: 申万一级行业风险溢价

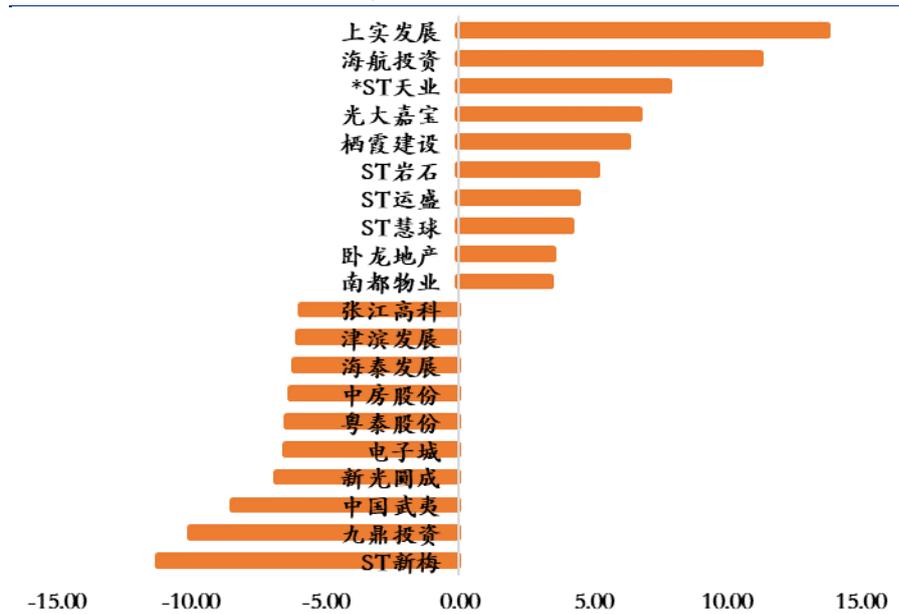


资料来源: wind、安信证券研究中心

1.2. 个股动态

本周涨幅前十与跌幅前十个股如下:

图 5: 周涨幅前十与跌幅前十个股情况



资料来源: wind、安信证券研究中心

2. 住房成交与可售 (统计区间: 19.01.18-19.01.24)

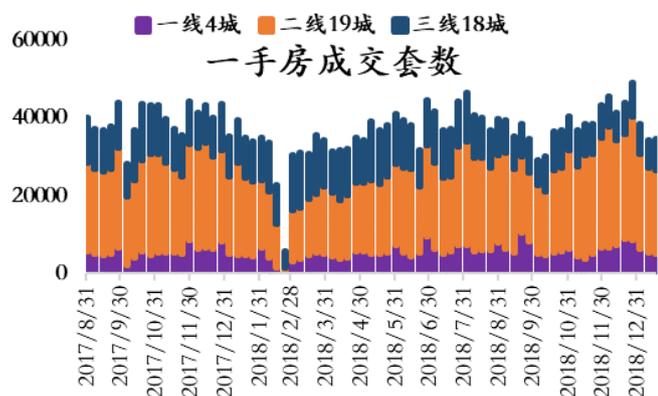
2.1. 一手房成交

全国 41 城一手房成交套数 3.39 万套, 同比上升 0.12%, 环比下降 1.76%, 累计同比下降 1.47%; 其中, 一线 4 城成交套数 0.54 万套, 同比上升 22.67%, 环比上升 8.58%, 累计同比上升 17.00%; 二线 19 城成交套数 2.15 万套, 同比上升 12.54%, 环比下降 0.60%, 累计同比上升 7.86%; 三线 18 城成交套数 0.70 万套, 同比下降 32.52%, 环比下降 11.51%, 累计同比下降 28.45%。

全国 41 城一手房成交面积 391.71 万方, 同比下降 30.44%, 环比下降 2.39%, 累计同比下

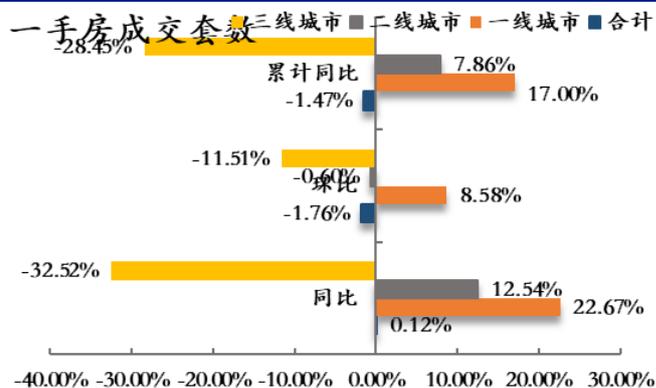
降 28.99%；其中一线 4 城成交面积 56.64 万方，同比上升 24.90%，环比上升 6.57%，累计同比上升 21.66%；二线 19 城成交面积 250.34 万方，同比下降 35.90%，环比下降 0.95%，累计同比下降 35.48%；三线 18 城成交面积 84.73 万方，同比下降 33.40%，环比下降 11.19%，累计同比下降 26.80%。

图 6：一手房成交套数（按城市能级分类）



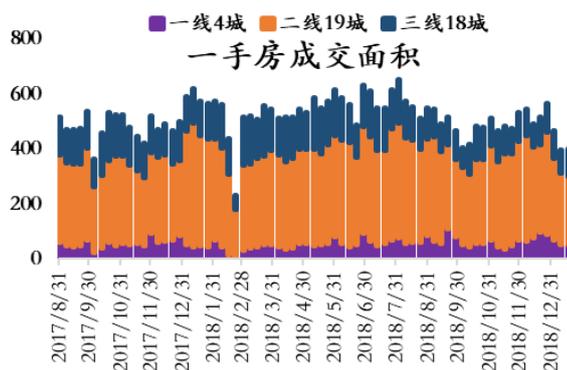
资料来源：wind、安信证券研究中心

图 7：一手房成交套数同环比、累计同比



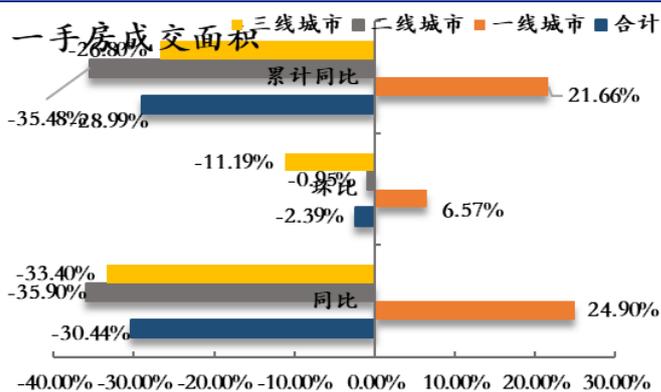
资料来源：wind、安信证券研究中心

图 8：一手房成交面积（按城市能级分类）



资料来源：wind、安信证券研究中心

图 9：一手房成交面积同环比、累计同比



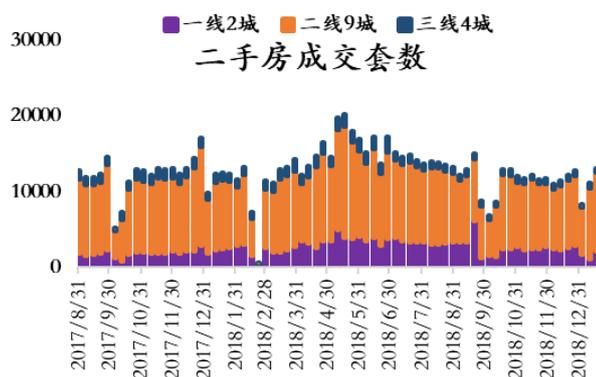
资料来源：wind、安信证券研究中心

2.2. 二手房成交

全国 15 城二手房成交套数 1.30 万套，同比上升 5.72%，环比下降 0.84%，累计同比下降 3.12%；其中，一线 2 城成交套数 0.30 万套，同比上升 14.65%，环比上升 39.41%，累计同比下降 13.52%；二线 9 城成交套数 0.94 万套，同比上升 6.22%，环比下降 10.08%，累计同比上升 4.35%；三线 4 城成交套数 0.06 万套，同比下降 28.86%，环比上升 20.93%，累计同比下降 47.52%。

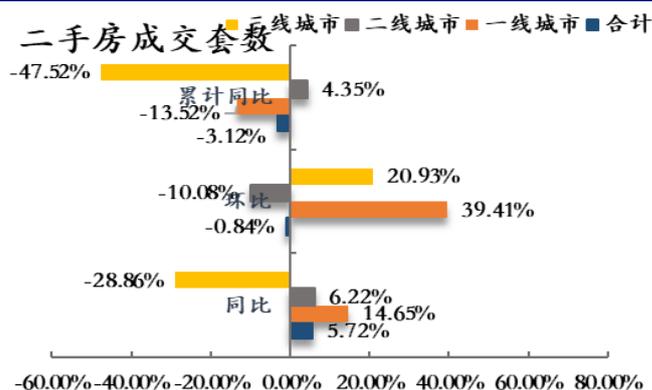
全国 15 城二手房成交面积 130.23 万方，同比上升 6.14%，环比上升 0.93%，累计同比下降 4.44%；其中，一线 2 城成交面积 35.26 万方，同比上升 4.58%，环比上升 26.32%，累计同比下降 22.02%；二线 9 城成交面积 89.59 万方，同比上升 11.05%，环比下降 7.39%，累计同比上升 8.28%；三线 4 城成交面积 5.38 万方，同比下降 35.23%，环比上升 23.15%，累计同比下降 50.13%。

图 10：二手房成交套数



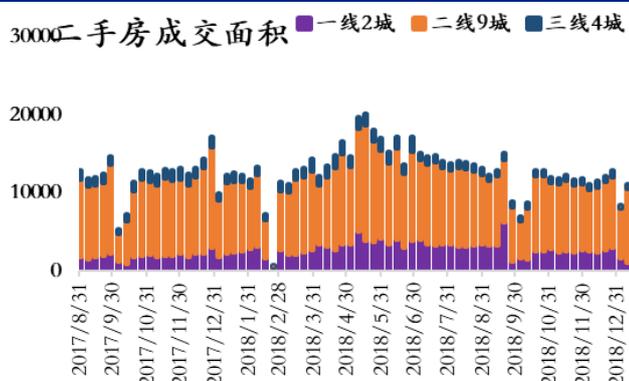
资料来源：wind、安信证券研究中心

图 11：二手房成交套数同环比、累计同比



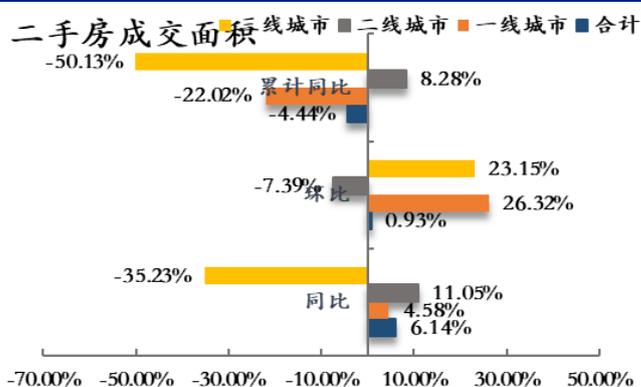
资料来源：wind、安信证券研究中心

图 12：二手房成交面积



资料来源：wind、安信证券研究中心

图 13：二手房成交面积同环比、累计同比



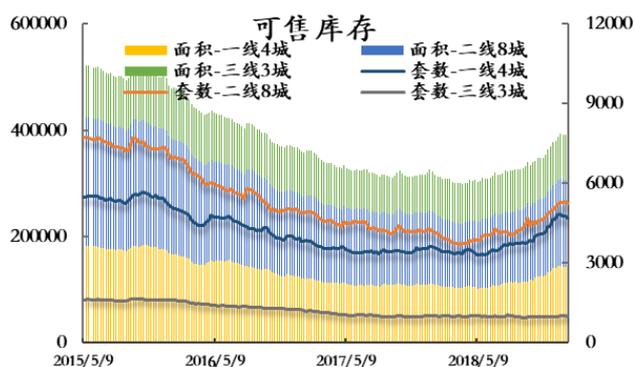
资料来源：wind、安信证券研究中心

2.3. 可售库存

全国 15 城可售库存套数同比上升 27.53%，环比下降 0.37%；其中一线 4 城同比上升 34.20%，环比上升 0.43%；二线 8 城同比上升 28.62%，环比下降 1.12%；三线 3 城同比下降 0.40%，环比下降 0.16%。

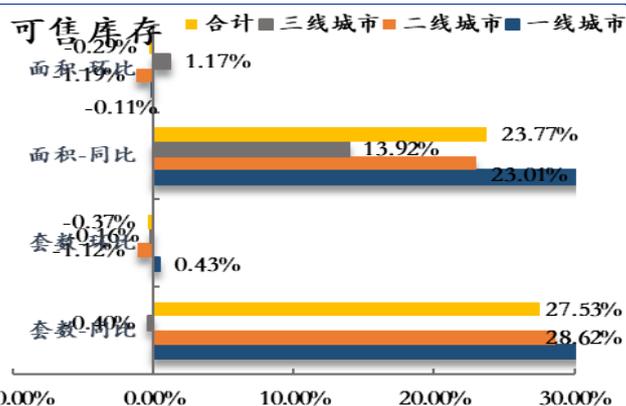
全国 15 城可售库存去化周期 33.09 周，较上周增加 0.30 周；其中一线 4 城去化周期 37.67 周，较上周增加 0.74 周；二线 8 城去化周期 34.06 周，与上周去化周期持平；三线 3 城去化周期 19.16 周，较上周增加 0.15 周。

图 14：可售库存



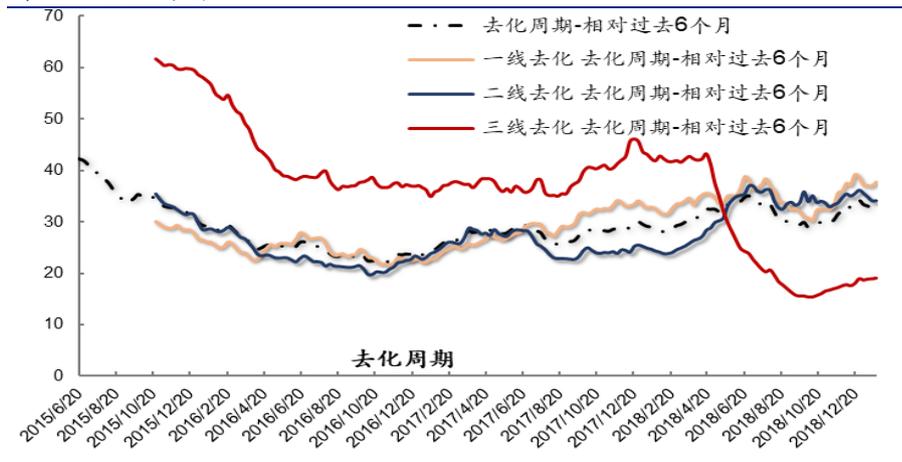
资料来源：wind、安信证券研究中心

图 15：可售库存同环比



资料来源：wind、安信证券研究中心

图 16: 去化周期



资料来源: wind、安信证券研究中心

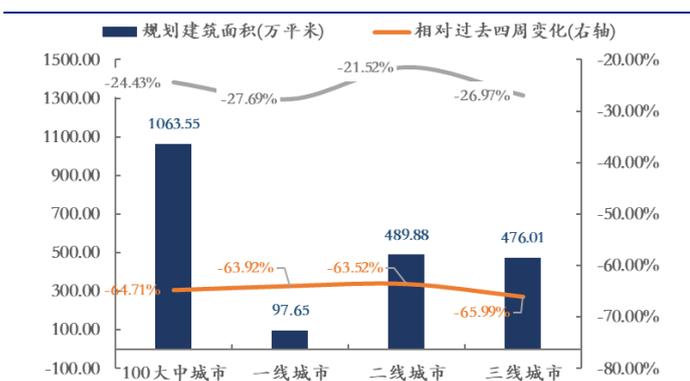
3. 土地供应与成交 (统计区间 19.01.14-19.01.20)

供应量跌价升: 100 大中城市供应规划建筑面积 1063.55 万平方米, 累计同比-24.43%, 相对过去四周变化幅度为-64.71%, 其中一、二、三线累计同比增速分别为-27.69%、-21.52%、-26.97%; 相对过去四周变化幅度分别为-63.92%、-63.52%、-65.99%。100 大中城市挂牌均价 3649 元/平米, 同比+77.05%, 环比+174.15%; 其中一线城市挂牌均价 11235 元/平米, 同比+19.84%, 环比+149.50%; 二线城市挂牌均价 4426 元/平米, 同比+164.24%, 环比+327.63%; 三线城市挂牌均价 1029 元/平米, 同比-22.05%, 环比-30.00%。

成交量价齐跌: 100 大中城市成交总建面 1571.66 万平米, 累计同比-45.14%, 相对过去四周变化幅度为-50.41%; 其中一、二、三线城市累计同比变化分别为-5.42%、-36.37%、-57.19%; 相对过去四周变化幅度分别为+78.63%、-36.08%、-74.73%。100 大中城市成交总价 350.25 亿元, 累计同比-51.24%, 相对过去四周变化幅度为-56.97%; 其中一、二、三线城市累计同比增速分别为-63.60%、-43.92%、-58.04%; 100 大中城市成交楼面价 2229 元/平米, 同比-28.90%, 环比-10.52%; 其中一、二、三线城市成交楼面价同比分别为-75.02%、-42.73%、-1.13%; 环比分别为-75.82%、-6.72%、+18.20%。

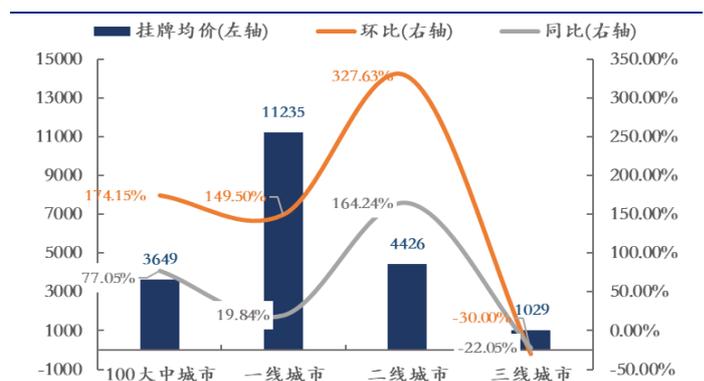
土地溢价率: 100 大中城市土地溢价率 6.3%, 其中一、二、三线城市土地溢价率分别为 12.02%、5.16%、0.18%。

图 17: 供应规划建筑面积



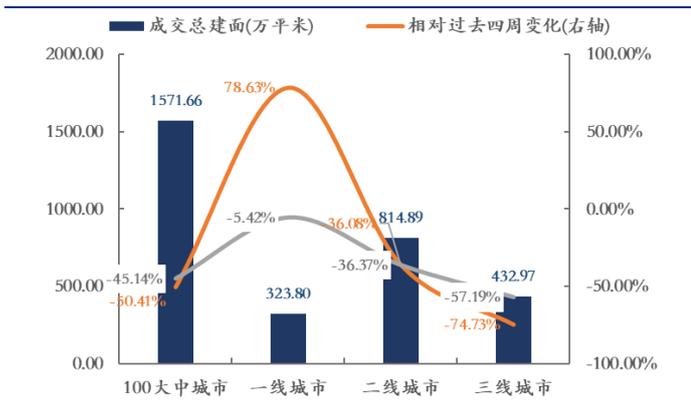
资料来源: wind、安信证券研究中心

图 18: 挂牌均价



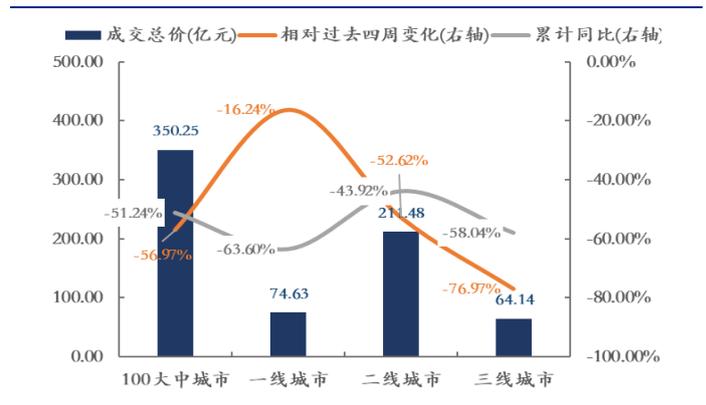
资料来源: wind、安信证券研究中心

图 19：成交总建面



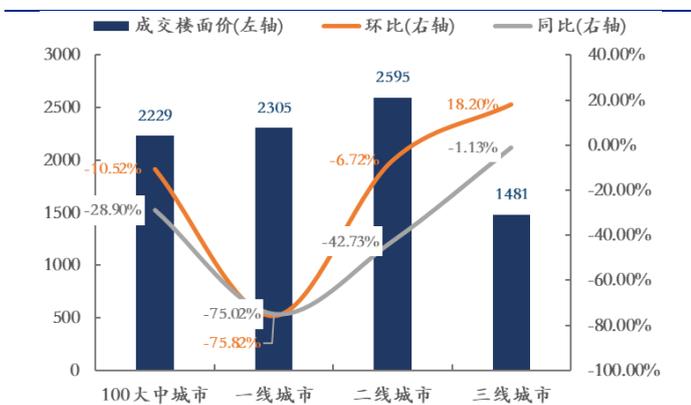
资料来源：wind、安信证券研究中心

图 20：成交总价



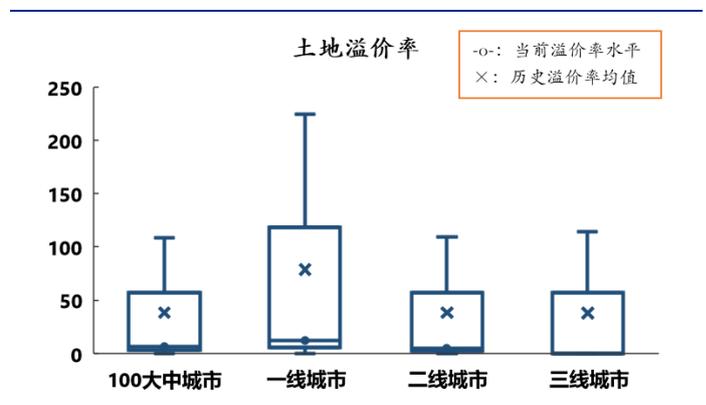
资料来源：wind、安信证券研究中心

图 21：成交楼面价



资料来源：wind、安信证券研究中心

图 22：土地溢价率



资料来源：wind、安信证券研究中心

4. 投资建议

当前地产行业类似于 11 年末 12 年初，相似的小周期、相似的土地购置费增速发力、相似的融资环境紧张、相似的土地市场逐步转冷、相似的政策底；但不一样的是，我们认为这一轮政策的松绑应该是适度调整、适度纠偏的过程，博弈不同于以往周期中的全面松开。基于适度纠偏的判断，因城施策的导向或将持续，从而使得城市间的轮动效应更为明显；城市轮动的分化也将陆续传导到微观企业层面，进而影响企业经营与业绩等。1) 行业在土地、销售、融资集中度三重提升的逻辑仍适用，建议关注强融资优势的一线龙头房企如万科 A、招商蛇口、保利地产等；2) 关注险资积极入股的企业，如华夏幸福、金地集团等以及增速相对稳定且有高分红的企业如荣盛发展等；3) 成长突出的企业在周期轮动中一般有较强的表现，建议关注新城控股、中南建设、旭辉控股（H 股）、融创中国（H 股）等；4) 在行业由增量进入存量时代，园区类企业的开发+运营模式具备业绩水龙+业绩安全垫的双重优势，这一类企业可关注如张江高科等；另外，物业服务类企业在未来具备一定的发展空间，可关注南都物业、碧桂园服务（H 股）等。

5. 风险提示

政策因素、市场不及预期、销售不及预期、企业经营风险

■ 行业评级体系

收益评级:

领先大市 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 10%以上;

同步大市 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-10%至 10%;

落后大市 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 10%以上;

风险评级:

A — 正常风险, 未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动;

B — 较高风险, 未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动;

■ 分析师声明

黄守宏声明, 本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格, 勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责, 保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据, 特此声明。

■ 本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司(以下简称“本公司”)经中国证券监督管理委员会核准, 取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告, 是证券投资咨询业务的一种基本形式, 本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析, 形成证券估值、投资评级等投资分析意见, 制作证券研究报告, 并向本公司的客户发布。

■ 免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写, 但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断, 本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期, 本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态, 本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料, 但不保证及时公开发布。同时, 本公司有权对本报告所含信息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。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点, 一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准, 如有需要, 客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下, 本公司及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或期权并进行证券或期权交易, 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, 提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素, 亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下, 本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议, 无论是否已经明示或暗示, 本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下, 本公司亦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。

本报告版权仅为本公司所有, 未经事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“安信证券股份有限公司研究中心”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

■ 销售联系人

上海联系人	朱贤	021-35082852	zhuxian@essence.com.cn
	孟硕丰	021-35082788	mengsf@essence.com.cn
	李栋	021-35082821	lidong1@essence.com.cn
	侯海霞	021-35082870	houhx@essence.com.cn
	潘艳	021-35082957	panyan@essence.com.cn
	刘恭懿	021-35082961	liugy@essence.com.cn
	孟昊琳	021-35082963	menghl@essence.com.cn
北京联系人	苏梦		sumeng@essence.com.cn
	孙红	18221132911	sunhong1@essence.com.cn
	温鹏	010-83321350	wenpeng@essence.com.cn
	姜东亚	010-83321351	jiangdy@essence.com.cn
	张莹	010-83321366	zhangying1@essence.com.cn
	李倩	010-83321355	liqian1@essence.com.cn
	姜雪	010-59113596	jiangxue1@essence.com.cn
深圳联系人	王帅	010-83321351	wangshuai1@essence.com.cn
	夏坤	15210845461	xiakun@essence.com.cn
	胡珍	0755-82558073	huzhen@essence.com.cn
	范洪群	0755-82558044	fanhq@essence.com.cn
	杨晔	0755-82558046	yangye@essence.com.cn
	巢莫雯	0755-82558183	chaomw@essence.com.cn
	王红彦	0755-82558361	wanghy8@essence.com.cn
黎欢	0755-82558045	lihuan@essence.com.cn	

安信证券研究中心

深圳市

地址： 深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层

邮编： 518026

上海市

地址： 上海市虹口区东大名路 638 号国投大厦 3 层

邮编： 200080

北京市

地址： 北京市西城区阜成门北大街 2 号楼国投金融大厦 15 层

邮编： 100034