

房地产行业：周报（2019.01.21-2019.01.27）

2019年1月29日

## 投资维持高位 单月销售止跌回升

看好（维持）

### ㊦ 上周市场表现

上周房地产指数（中信）下跌 0.22%，同期沪深 300 指数上涨 0.51%，房地产指数跑输沪深 300 指数 0.73 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（2019.01.21-2019.01.27）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 293.23 万平方米，环比下跌 2.92%，同比下跌 11.54%。其中一线城市成交 59.17 万平方米，环比上涨 9.28%，同比下跌 2.65%；二线城市成交 143.36 万平方米，环比上涨 9.14%，同比下跌 16.74%；三线城市成交 90.70 万平方米，环比下跌 22.17%，同比下跌 7.93%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比上涨 2.41%，同比下跌 1.89%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比上涨 1.80%，同比下跌 0.71%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨 3.51%，同比下跌 3.88%。

### ㊦ 行业与公司信息

统计局：2018 年房地产开发投资同比增长 9.5%。  
 发改委：2018 年全国棚户区改造 627 万套。  
 财政部：2018 年土地使用权出让收入 65096 亿元，同比增 25%。  
 安徽省住建厅：靶向施策 确保楼市稳定。  
 央行：2018 年房地产贷款增速平稳回落 全年同比增长 20%。  
 新城控股发布业绩快报，预计公司 2018 年度实现归母净利润为 90 亿元到 105 亿元，同比增加 49%到 74%。  
 招商蛇口发布业绩快报，预计公司 2018 年度实现归母净利润为 145 亿元到 155 亿元，同比增加 15%到 22%。

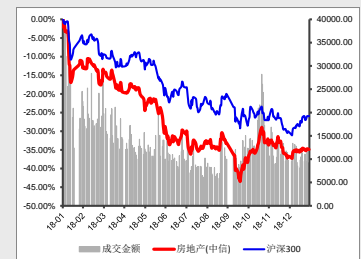
### ㊦ 投资建议

上周统计局公布了 2018 年 12 月份的地产数据，其中 12 月单月销售面积受年末开发商加速推盘冲量影响，增速止跌回升，预计 19 年一二线城市销量有望持续修复，三四线城市受棚改货币化安置比例削减的影响，销量继续回落的可能性较大，并带动总体销量小幅下行。房地产投资增速仍依靠前期拿地支撑，未来随着土地市场持续降温，预计地产投资增速会持续下行。主流房企业绩增速领先行业平均，集中度提升逻辑不变，建议关注目前估值较低，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 2019.1.28



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.....	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 (2019.01.21-2019.01.27) .....	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2019.01.21-2019.01.27) .....	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2019.01.21-2019.01.27) .....	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2019.01.21-2019.01.27) .....	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2019.01.21-2019.01.27) .....	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2019.01.21-2019.01.27) .....	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2019.01.21-2019.01.27) .....	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2019.01.21-2019.01.27) .....	6

## 一、房地产市场成交量环比下跌

新建住宅方面，上周（2019.01.21-2019.01.27）重点关注的30个城市商品房成交面积为293.23万平方米，环比下跌2.92%，同比下跌11.54%。其中一线城市成交59.17万平方米，环比上涨9.28%，同比下跌2.65%；二线城市成交143.36万平方米，环比上涨9.14%，同比下跌16.74%；三线城市成交90.70万平方米，环比下跌22.17%，同比下跌7.93%。

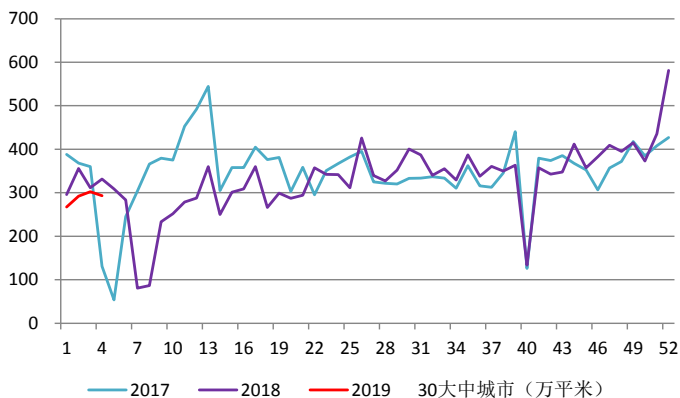
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2019.01.21-2019.01.27）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	293.23	302.03	331.48	-2.92%	-11.54%
一线	59.17	54.15	60.78	9.28%	-2.65%
二线	143.36	131.35	172.18	9.14%	-16.74%
三线	90.70	116.54	98.52	-22.17%	-7.93%

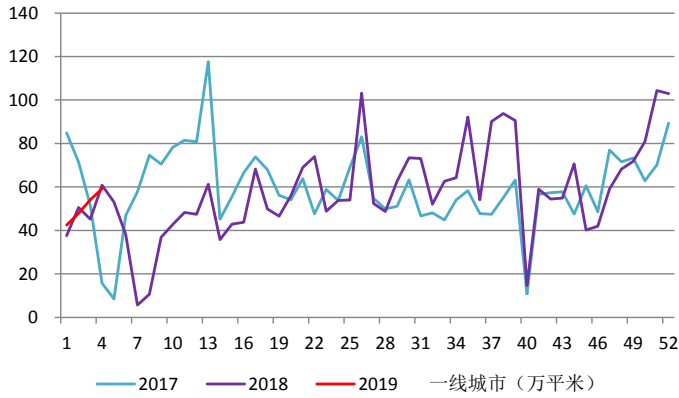
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2019.01.21-2019.01.27）



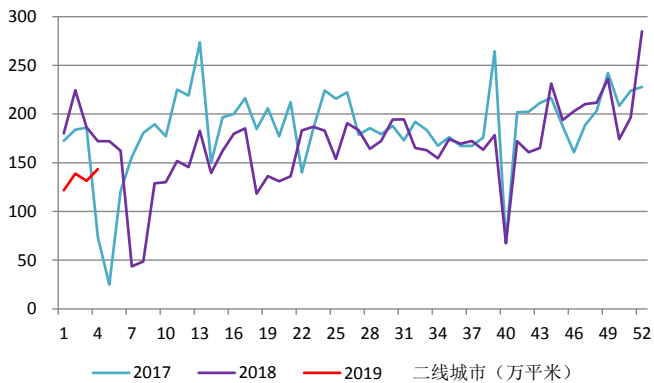
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 3：一线城市周成交量 (2019.01.21-2019.01.27)**



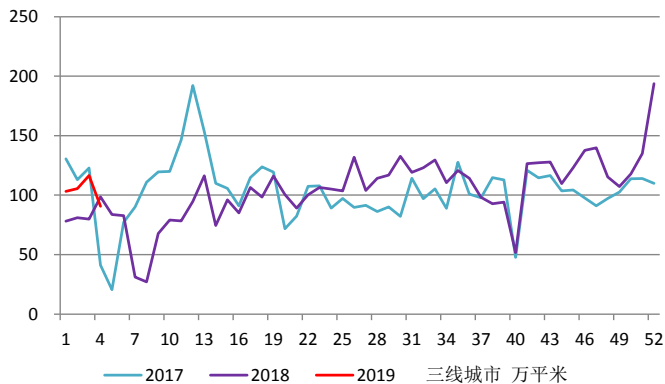
数据来源：wind，华融证券整理

**图表 4：二线城市周成交量 (2019.01.21-2019.01.27)**



数据来源：wind，华融证券整理

**图表 5：三线城市周成交量 (2019.01.21-2019.01.27)**



数据来源：wind，华融证券整理

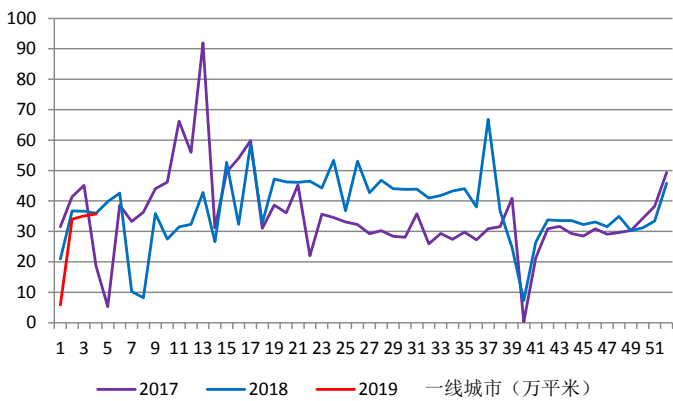
二手房方面,重点关注的4个城市环比上涨2.41%,同比下跌1.89%。  
其中,一线城市(北京、深圳)成交量环比上涨1.80%,同比下跌0.71%;  
二线城市(杭州、南京)成交量环比上涨3.51%,同比下跌3.88%。

图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2019.01.21-2019.01.27)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	56.20	54.88	57.29	2.41%	-1.89%
一线	35.70	35.07	35.96	1.80%	-0.71%
二线	20.50	19.81	21.33	3.51%	-3.88%

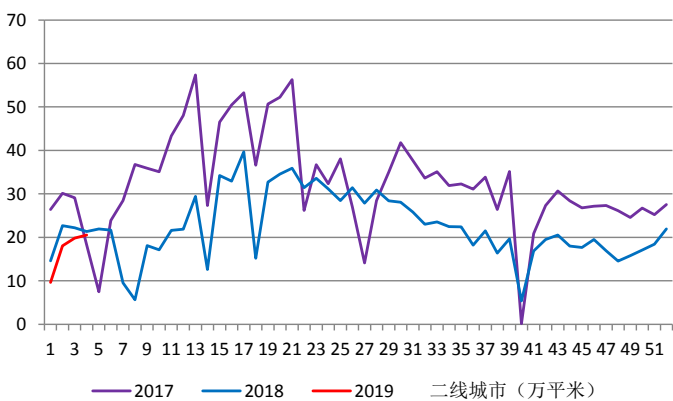
数据来源: Wind, 华融证券整理

图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2019.01.21-2019.01.27)



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 (2019.01.21-2019.01.27)



数据来源: wind, 华融证券整理

## 二、行业与公司信息

### 统计局：2018年房地产开发投资同比增长9.5%

#### 一、房地产开发投资完成情况

2018年1-12月，全国房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%，增速比1-11月份回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点。其中，住宅投资85192亿元，增长13.4%，比1-11月份回落0.2个百分点，比上年提高4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。

2018年，东部地区房地产开发投资64355亿元，比上年增长10.9%，增速比1-11月份回落0.4个百分点；中部地区投资25180亿元，增长5.4%，回落0.5个百分点；西部地区投资26009亿元，增长8.9%，提高0.7个百分点；东北地区投资4720亿元，增长17.5%，提高1.3个百分点。

2018年，房地产开发企业房屋施工面积822300万平方米，比上年增长5.2%，增速比1-11月份提高0.5个百分点，比上年提高2.2个百分点。其中，住宅施工面积569987万平方米，增长6.3%。房屋新开工面积209342万平方米，增长17.2%，比1-11月份提高0.4个百分点，比上年提高10.2个百分点。其中，住宅新开工面积153353万平方米，增长19.7%。房屋竣工面积93550万平方米，下降7.8%，降幅比1-11月份收窄4.5个百分点，比上年扩大3.4个百分点。其中，住宅竣工面积66016万平方米，下降8.1%。

2018年，房地产开发企业土地购置面积29142万平方米，比上年增长14.2%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落1.6个百分点；土地成交价款16102亿元，增长18.0%，比1-11月份回落2.2个百分点，比上年回落31.4个百分点。

#### 二、商品房销售和待售情况

2018年，商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.3%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落6.4个百分点。其中，住宅销售面积增长2.2%，办公楼销售面积下降8.3%，商业营业用房销售面积下降6.8%。商品房销售额149973亿元，增长12.2%，比1-11月份提高0.1个百分点，比上年回落1.5个百分点。其中，住宅销售额增长14.7%，办公楼销售额下降2.6%，商业营业用房销售额增长0.7%。

2018年，东部地区商品房销售面积67641万平方米，比上年下降5.0%，

降幅比 1-11 月份收窄 0.1 个百分点；销售额 79258 亿元，增长 6.5%，增速提高 0.9 个百分点。中部地区商品房销售面积 50695 万平方米，增长 6.8%，增速回落 1.1 个百分点；销售额 33848 亿元，增长 18.1%，增速回落 2.5 个百分点。西部地区商品房销售面积 45396 万平方米，增长 6.9%，增速提高 0.3 个百分点；销售额 31127 亿元，增长 23.4%，增速回落 0.1 个百分点。东北地区商品房销售面积 7922 万平方米，下降 4.4%，降幅与 1-11 月份持平；销售额 5740 亿元，增长 7.0%，增速回落 0.3 个百分点。

2018 年末，商品房待售面积 52414 万平方米，比 11 月末减少 214 万平方米，比上年末减少 6510 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末减少 393 万平方米，办公楼待售面积增加 93 万平方米，商业营业用房待售面积减少 166 万平方米。

### 三、房地产开发企业到位资金情况

2018 年，房地产开发企业到位资金 165963 亿元，比上年增长 6.4%，增速比 1-11 月份回落 1.2 个百分点，比上年回落 1.8 个百分点。其中，国内贷款 24005 亿元，下降 4.9%；利用外资 108 亿元，下降 35.8%；自筹资金 55831 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 55418 亿元，增长 13.8%；个人按揭贷款 23706 亿元，下降 0.8%。

### 四、房地产开发景气指数

12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.85，比 11 月份回落 0.09 点。

### 发改委：2018 年全国棚户区改造 627 万套

中国网讯 国家发展改革委 2019 年 1 月 22 日（周二）上午 10:00，在中配楼三层大会议室召开定时定主题新闻发布会，新闻发言人出席发布会，发布宏观经济运行情况并回答记者提问。

国家发展改革委新闻发言人孟玮表示：2018 年，全年棚户区新开工改造 627 万套，为全年任务的 107.4%。280 万人易地扶贫搬迁任务顺利完成。172 项重大水利工程已累计开工 133 项，其中 2018 年新开工 11 项。全年新增运营里程 4683 公里，其中高速铁路 4100 公里；新增民用运输机场 6 个。

### 财政部：2018 年土地使用权出让收入 65096 亿元，同比增 25%

观点地产网讯：1 月 23 日，财政部举行新闻发布会，发布 2018 年财政收



支情况。

观点地产新媒体阅读发布会信息了解到，2018年1-12月累计，全国一般公共预算收入183352亿元，同比增长6.2%。其中，中央一般公共预算收入85447亿元，同比增长5.3%；地方一般公共预算本级收入97905亿元，同比增长7%。全国一般公共预算收入中的税收收入156401亿元，同比增长8.3%；非税收入26951亿元，同比下降4.7%。

土地和房地产相关税收中，契税5730亿元，同比增长16.7%；土地增值税5642亿元，同比增长14.9%；房产税2889亿元，同比增长10.9%；城镇土地使用税2388亿元，同比增长1.1%；耕地占用税1319亿元，同比下降20.2%。

关于政府性基金预算收入情况，2018年1-12月累计，全国政府性基金预算收入75405亿元，同比增长22.6%。其中，中央政府性基金预算收入4033亿元，同比增长4.2%；地方政府性基金预算本级收入71372亿元，同比增长23.8%，其中土地使用权出让收入65096亿元，同比增长25%。

关于政府性基金预算支出情况，1-12月累计，全国政府性基金预算支出80562亿元，同比增长32.1%。其中，中央政府性基金预算本级支出3089亿元，同比增长13.4%；地方政府性基金预算支出77473亿元，同比增长32.9%，其中土地出让收入相关支出69941亿元，同比增长34.2%。

关于国有资本经营预算收入情况，2018年1-12月累计，全国国有资本经营预算收入2900亿元，同比增长9.8%。其中，中央国有资本经营预算收入1325亿元，同比增长1.6%；地方国有资本经营预算本级收入1575亿元，同比增长17.8%。

关于国有资本经营预算支出情况，2018年1-12月累计，全国国有资本经营预算支出2159亿元，同比增长6.7%。其中，中央国有资本经营预算本级支出1025亿元，同比增长32.4%；地方国有资本经营预算支出1134亿元，同比下降9.2%。

财务部提到，国家今后将放宽小型微利企业标准并加大所得税优惠力度、提高增值税小规模纳税人起征点、对部分地方税种可以实行减半征收、扩展初创科技型企业优惠政策适用范围。

#### 安徽省住建厅：靶向施策 确保楼市稳定

昨日上午，安徽省住房城乡建设工作会议在合肥召开。会议明确指出，将

加强房地产市场调控，坚持“房住不炒”，确保稳低价稳房价稳预期落到实处。

改革开放 40 年来，安徽省城镇化率由 12.3% 提高到 53.5%，城镇化水平显著提高，城乡面貌发生了日新月异的变化，全省城乡住房事业也实现了跨越式发展。其中，城乡居民居住条件明显改善，全省城镇人均住房面积从 4.6 平方米提高到 37.4 平方米，全省累计开工建设保障性安居工程 356 万套。

在刚刚过去的一年，安徽省毫不动摇地坚持房地产市场调控目标，保持调控政策的连续性稳定性，合理增加土地和商品住房有效供应，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，有效保持了市场稳定。

安徽省住房和城乡建设厅厅长赵馨群表示，在房地产市场调控方面，将进一步压实城市政府房地产市场平稳健康发展主体责任，实施“一城一策”，精准施策，积极引导预期，确保市场稳定。

同时，坚持试点先行，稳妥推进房地产调控长效机制建设。进一步规范和加强房屋网签备案工作，逐步构建以房屋网签备案制度为基础的房地产交易管理体系。

据介绍，今年安徽省还将进一步加强房地产机构及从业人员管理，建立违法违规部门联动查处、联合惩戒机制。不断把“打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象”专项行动引向深入，切实做好房地产领域矛盾纠纷调处化解工作。

#### 央行：2018 年房地产贷款增速平稳回落 全年同比增长 20%

1 月 25 日，央行发布《2018 年金融机构贷款投向统计报告》。统计报告显示，2018 年末，人民币房地产贷款余额 38.7 万亿元，同比增长 20%，增速比上年末低 0.9 个百分点；全年增加 6.45 万亿元，占同期各项贷款增量的 39.9%，比上年水平低 1.2 个百分点。

2018 年末，房地产开发贷款余额 10.19 万亿元，同比增长 22.6%，增速比上年末高 5.5 个百分点，其中，保障性住房开发贷款余额 4.32 万亿元，同比增长 29.5%，增速比上年末低 3.1 个百分点。个人住房贷款余额 25.75 万亿元，同比增长 17.8%，增速比上年末低 4.4 个百分点。

#### 新城控股发布业绩快报，预计公司 2018 年度实现归母净利润为 90 亿元到 105 亿元，同比增加 49%到 74%

报告期内，公司经营规模扩大，受项目结转规模提升、结转项目权益比例

下降影响，公司营业总收入同比增长 32.31%，营业利润及利润总额分别同比增长 38.41%和 38.29%，归属于上市公司股东的净利润同比增长 20.33%。公司报告期内实现签约金额 4048.17 亿元，同比增长 30.91%。

**招商蛇口发布业绩快报，预计公司 2018 年度实现归母净利润为 145 亿元到 155 亿元，同比增加 15%到 22%**

公司 2018 年预计实现营业总收入约 3510.14 亿，同比增长 20.87%，营业利润 242.82 亿，同比增长 22.87%，利润总额 241.93 亿，同比增长 25.60%，归母净利润约 116.61 亿，同比增长 29.03%，扣非归母净利润 116.30 亿元，同比增长 27.34%。

### 三、投资建议

上周房地产指数（中信）下跌 0.22%，同期沪深 300 指数上涨 0.51%，房地产指数跑输沪深 300 指数 0.73 个百分点。

上周统计局公布了 2018 年 12 月份的地产数据，其中 12 月单月销售面积受年末开放商加速推盘冲量影响，增速止跌回升，预计 19 年一二线城市销量有望持续修复，三四线城市受棚改货币化安置比例削减的影响，销量继续回落的可能性较大，并带动总体销量小幅下行。房地产投资增速仍依靠前期拿地支撑，未来随着土地市场持续降温，预计地产投资增速会持续下行。主流房企业绩增速领先行业平均，集中度提升逻辑不变，建议关注目前估值较低，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](http://www.hrsec.com.cn)