

房地产

房地产行业周报 成交有所回落，去化略升

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@r.qizq.com.cn

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	27.68	2.54	3.23	4.13	5.37	10.90	8.58	6.70	5.16	0.30	买入
保利地产	12.87	1.32	1.70	2.17	2.71	9.75	7.57	5.93	4.75	0.28	买入
新城控股	29.38	2.71	4.69	6.69	8.29	8.29	6.27	4.39	3.54	0.14	买入
建发股份	7.72	1.17	1.44	1.65	1.92	6.60	5.36	4.68	4.02	0.30	买入

备注：

投资要点

行业跟踪：

■ 一手房：成交环比增速-7.23%，同比增速-3.68%（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 385.99 万方，环比增速-7.23%，同比增速-3.68%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-14.02%，-13.93%，6.32%；同比增速分别为-17.90%，-1.80%，-0.19%。

■ 二手房：成交环比增速-32.87%，同比增速-31.98%（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 71.56 万方，环比增速-32.87%，同比增速-31.98%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-27.29%，-38.36%，-20.88%；同比增速分别为-31.90%，-26.67%，-47.78%。

■ 库存：可售面积环比增速-0.38%（按面积）

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5495.16 万方，环比增速-0.38%，去化周期 38.58 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.01%，-1.03%，0.43%。一线、二线、三线去化周期分别为 43.33 周，34.16 周，36.78 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，（1月21日至1月27日）重点城市共开盘 41 个项目，合计推出房源 8649 套，其中一线城市开盘 50 套、占比 0.58%；开盘项目平均去化率达到 69%，其中二线城市平均去化率为 73%。

■ 投资建议：上周，亿翰智库发布主流房企 1 月销售数据，总体而言表现较弱，同比-10%左右，原因有两点：1) 18 年高基数效应，2) 1 月推盘量少，且去化率尚未修复。

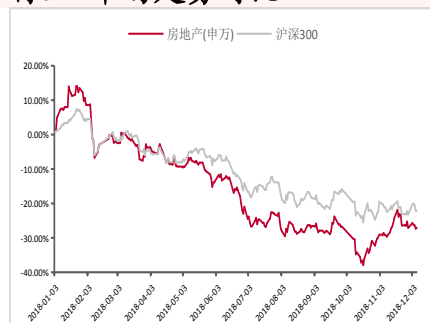
我们认为政策端，年后三月份的两会是一个方向标。据新华社报道，1月21日，在中央党校防范化解重大风险专题研讨班上，总书记强调，“要稳妥实施房地产市场健康发展长效机制方案”，在经济下行压力加大的背景下，重申稳字当头的调控方向；地方层面，正处于制定“一城一策”政策出台的空窗期，具体的政策调整方向有待进一步确认。

资金方面，流动性宽松逻辑逐渐获印证：首先，房企融资环境获改善，1月以来密集发债合计超 1500 亿；其次，全国按揭利率 23 个月来首

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

次下降，考虑到利率端的传导效应，我们认为资金面还有进一步改善空间。

目前，无论从大小周期看，市场均处在下行阶段，基本面处在探底区间；同时，也处在地方调控“一城一策”出台的空窗期；此外，18年棚改完工略有超标，近期已公布的8省19年棚改计划较18年下滑20%左右，19年全年棚改量或低于预期。考虑到当下时点板块依然面临波动，标的选择需更为审慎，推荐安全边际较高的龙头房企与优质一线成长品种。

- **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	- 4 -
2、公司要闻	- 6 -
3、基本面回顾	- 10 -
3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/01/26-19/02/01）	- 10 -
3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）	- 13 -
3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-02-01）	- 14 -
3.4 14个大中城市二手房成交分析（19/01/26-19/02/01）	- 16 -
4、投资建议及风险提示	- 18 -

图表目录

图表 1: 一手房成交面积环比增速（周数据）	- 10 -
图表 2: 一手房成交面积同比增速（周数据）	- 10 -
图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速	- 10 -
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）	- 11 -
图表 5: 重点城市推盘（近八周）	- 13 -
图表 6: 重点城市开盘平均去化率（近八周）	- 13 -
图表 7: 重点城市推盘产品结构	- 13 -
图表 8: 重点城市推盘产品结构	- 13 -
图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积）	- 14 -
图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 14 -
图表 11: 二线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 14 -
图表 12: 三线城市可售套数及去化周期	- 14 -
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）	- 15 -
图表 14: 二手房成交面积环比增速（周数据）	- 16 -
图表 15: 二手房成交面积同比增速（周数据）	- 16 -
图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速	- 16 -
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）	- 17 -

1、行业要闻

- **2018年末，人民币房地产贷款余额38.7万亿元，同比增长20%；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（广州日报）**

1月25日，中国人民银行发布《2018年金融机构贷款投向统计报告》，报告显示，房地产贷款增速平稳回落；住户经营性贷款增长加快。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。

- **上海市长：继续稳地价、稳房价、稳预期，加快租赁房建设（中国网）**
对于各方关心的房地产走势，上海市市长应勇在《政府工作报告》中强调，今年上海将完善房地产市场调控的常态长效机制，继续稳地价、稳房价、稳预期。
- **广东省政府工作报告：因城施策、分类指导，促进房地产市场平稳健康发展（中证网）**

1月28日，广东省十三届人大二次会议开幕，广东省省长马兴瑞作政府工作报告。报告指出，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，促进房地产市场平稳健康发展；坚持租购并举，完善住房市场体系和住房保障体系，逐步推进解决城镇中低收入居民和新市民住房问题，试点推进共有产权住房建设，新开工棚户区改造安置住房2.4万套。

- **海南：研究出台房地产转型发展配套政策，因地制宜发展产业地产（观点地产网）**

1月27日，在海南省召开第六届人大二次会议中提出2019年海南将继续坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，构建房地产市场健康发展长效机制，因地制宜发展旅游、商业等产业地产，大力发展住房租赁市场，鼓励发展分时度假、在线租赁、房屋分享等共享经济商业模式及经营性旅居物业，并积极完善住房保障和供应体系，加快建设面向本地居民和引进人才的商品住房和租赁住房；并计划研究出台规划调整、“两个暂停”、全域限购后引导房地产转型发展的配套政策，保障企业合法权益。

- **天津蓟州出让一宗宅地，土地面积约5.2万平米，建筑面积约7.8万平米；杭州主城区出让7宗地块，其中包括了3宗住宅地块和4宗商业地块（观点地产网）**

1月28日，天津蓟州出让一宗宅地，土地面积约5.2万平米，建筑面积约7.8万平米，由天津兴晟以底价3.12亿元摘得，折合楼面价约4001元/平米。1月29日，杭州主城区连续竞价出让7宗地块，其中包括了3宗住宅地块和4宗商业地块，经过竞价，7宗地块最终以总价111.06亿元全部成交。

- **杭州萧山出让一宗商业地块，由萧山城区投资开发公司以4.83亿元竞得（观点地产网）**

1月28日上午，杭州萧山出让一宗商业地块，一轮报价后由杭州萧山城区投资开发有限公司以总价约4.83亿元竞得，溢价0.42%，成交楼面价为5142元/平方米。

- **恒指收盘涨 0.4% ， 恒生地产建筑业指数盘中创半年新高（中证网）**
1月30日，恒生指数收盘涨0.4%，报27642.85点；内房股领涨，恒生地产建筑业指数盘中涨超2%，创半年新高；碧桂园涨4.9%领涨蓝筹。
- **佛山:企业自持商品房，单次租期最长 20 年（广州日报）**
1月30日前，佛山正式印发了《佛山市企业自持商品房屋租赁管理实施有关问题的通知》。该通知规定房地产开发企业自持的商品房屋应全部用于公开对外租赁，不得销售、转让，对外出租单次租期不得超过20年，且不得超过土地出让合同中约定的自持期限。
- **三亚市住建局针对“先交房款后补社保或个税”的销售行为将加大检查力度，严肃查处上述扰乱市场的行为（三亚市住建局）**
三亚住建局31日针对各房地产开发企业、中介机构及购房人发布通知称，有房地产项目销售时宣称“先交房款后补社保或个税”，该局将加大检查力度，严肃查处上述扰乱市场持续行为。
- **上海: 为降低企业用地成本，上海房产税原值减除比例升至 30%（智通财经）**
1月31日，上海市政府发布关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知称，按照市委、市政府《关于全面提升民营经济活力大力促进民营经济健康发展的若干意见》有关要求，经市政府批准，自2019年1月1日起，将本市房产税原值减除比例由20%提高至30%，进一步降低企业用地成本，意为实质性减轻企业负担。
- **去年山东房地产投资增 13.8%，库存降至新低（观点地产网）**
近日，据山东省统计局披露，2018年山东房地产投资额达到7553亿元，同比增长13.8%。其中，住宅投资完成5717.5亿元，增长16.0%；商品房竣工面积达到10512.6万平方米，增长24.7%；新开工面积18732.2万平方米，增长29.9%。
- **审核趋严：融资潮下多个房地产类 ABS 被暂停（和讯网）**
据同策研究院统计的信息显示，在不到半个月时间内，共有6支房地产ABS被中止审查，涉及金额达到240亿元。随着房企ABS到期集中兑付来临，警惕风险，关注基础资产的质量成为关注点。业内人士认为，从数量上看，1月企业ABS发行数量大幅减少，这或许与审核趋严有关。
- **中国百城二手房挂牌均价连续 5 个月下跌，1 月环比下跌 1.05%（中新网）**
诸葛找房数据研究中心2月1日发布的监测数据显示，2019年1月份，100个受监测的重点城市二手住宅挂牌均价为每平方米14902元，环比下跌1.05%，连续5个月下跌，跌幅比2018年12月收窄0.31个百分点。由于12月份二手房市场下跌明显，1月份市场调整后降幅收窄。在新房市场平稳开局的同时，中国多地二手房市场继续降温。

2、公司要闻

- **【华发股份】**公司为珠海华迎担保的主债权本金为人民币5亿元。截止2019年1月27日，公司及子公司对外担保总额为576.65亿元。
- **【信达地产】**公司预计2018年度实现归属于上市公司股东的净利润约21.50亿元，与上年同期10.11亿元相比，将增加约11.39亿元，同比增加约112.66%。
- **【皇庭国际】**公司拟使用公司自有或自筹资金以集中竞价交易方式回购公司部分已发行社会公众股份，包括A股和B股。本次回购总金额不低于人民币2亿元，不超过人民币3亿元。
- **【绿城中国】**发行4亿美元有担保之优先票据。
- **【时代中国控股】**于2019年1月24日已发行本金总额为人民币11亿元的第三批境内债券，票面年利率为7.5%，为期3年。
- **【长春经开】**公司控股股东万丰锦源控股集团有限公司全资子公司万丰锦源投资有限公司自2019年1月29日起6个月内，拟通过法律法规允许的方式增持公司股份，增持数量不少于1,000万股、不超过2,000万股。
- **【光大嘉宝】**预计2018年归母净利润将增加2.99亿，同比增加54.85%左右。归母扣非净利润将增加2.71亿，同比增加53.66%左右。
- **【华鑫股份】**预计2018年归母净利润约为1,850万到2,200万，同比减少7.55亿到7.59亿，同比减少97%到98%。
- **【大连友谊】**预计2018年度归母净利润亏损3.2亿到3.6亿，同比减少2,550.94%到2,857.31%。
- **【大名城】**预计2018年公司实现营收13.35亿，同比增加3.11亿，同比增加约30%；预计实现归母净利润5.15亿，与上年同期相比减少8.97亿，同比减少64%左右。
- **【中航善达】**预计2018年度实现归母净利润8.03亿元到8.93亿元，同比增长433.24%到493.01%。
- **【宋都股份】**预计2018年度实现归母净利润约为3.75亿到4.3亿，同比增加约140.89%到176.22%。预计2018年归母扣非净利润约为2.95亿到3.4亿，同比增加约135.31%到171.21%。
- **【粤泰股份】**预计2018年公司实现归母净利润预计为3.5亿元到4.2亿元，同比减少64.04%到70.03%。2018年归母扣非净利润预计为2.38亿到3.08亿，同比减少73.77%到79.73%。
- **【中天金融】**预计2018年归母净利润16.55亿元到20.81亿，同比下降0%到20%。
- **【广宇集团】**公司股东江利雄因个人资金需求以集中竞价方式减持公司股票。减持数量将不超过其上一年度最后一个交易日持有的本公司股份总数的25%，即最高不超过15.6万股，占公司总股本的0.02%。
- **【世茂房地产】**公司董事会宣布公司副主席及执行董事许世坛先生为本公司总裁。
- **【恒隆地产】**2018年度，公司总收入减少16%至港元94.08亿元。物业租赁收入增加5%至港元81.81亿元。物业销售收入减少64%至港元12.27亿元。
- **【大龙地产】**预计归母净利润为0.67亿元，比上年同期上升315%。

- **【绿景控股】** 预计归母净利润为 7500-9000 万元，上年同期为亏损 8326.08 万元。
- **【金融街】** 预计归母净利润为 30 亿元-33 亿元，比上年同期上升 1%-10%。
- **【天地源】** 预计归母净利润为 3.8 亿元-4.3 亿元，比上年同期上升 50%-70%。
- **【津滨发展】** 预计归母净利润为亏损 1 亿元-1.9 亿元，与上年同期相比减亏 16.22%~增亏 59.18%。
- **【华丽家族】** 公司业绩预计为 1,230 万元到 1,820 万元，比上年同期下降 92%到 95%。
- **【栖霞建设】** 预计归母净利润为 2 亿元，比上年同期上升 269%。
- **【凤凰股份】** 预计归母净利润为 5.51 亿元到 5.65 亿元，将实现扭亏为盈。
- **【天保基建】** 预计归母净利润为 0.9 亿元-1.3 亿元，比上年同期下降 68.36%-78.09%。
- **【泰禾集团】** 预计归母净利润为 23.4 亿元-29.7 亿元，比上年同期上升 10.24%-39.99%。
- **【雅戈尔】** 预计归母净利润为 36.64 亿元，比上年同期上升 1134.72%。
- **【格力地产】** 公司于 2019 年 1 月 29 日完成回购，已实际回购公司股份 51,696,840 股，达到回购股份数量的最高限额，回购均价 4.16 元/股。
- **【华业资本】** 公司房地产项目实现签约金额同比减少 80.50%至 5.48 亿元；实现签约面积同比减少 72.39%至 1.27 万平方米。
- **【华夏幸福】** 华夏控股以每股 24.597 元将其持有的 1.70886 亿股，占公司总股本 5.69%的公司股份以 42.033 亿元转让给平安资管。
- **【格力地产】** 公司拟使用 2-3 亿元的自有资金回购公司股份。拟回购股份的价格不超过 6.1 元/股。
- **【蓝光发展】** 公司计划非公开发行面值为 100 元，规模不超过 20 亿元，期限不超过 5 年的公司债券。
- **【银亿股份】** 公司股东宁波圣洲将其于近日解除质押的 8000 万股公司股票重新质押给中国银行宁波市分行。
- **【苏州高新】** 公司截至今日借款余额为 150.511812 亿元；其中本月累计新增借款 34.5845 亿元，占上年末未净资产比例为 25.61%。
- **【光明地产】** 截止今日，公司于本月 28 日-29 日发行中期票据募集的 6 亿元资金已全部到账，此次发行期限 3+N 年，利率 5.9%，价格 100 元/百元。
- **【京汉股份】** 公司回购注销 5.618 万股公司股票，占回购注销前总股本的 0.0072%，回购价格为 7.96 元/股。
- **【东津 B】** 截至今日，公司已回购 2830.7783 万股，占公司总股本 4.01% 的公司股份，成交价在 1.18 港元/股到 1.09 港元/股之间，支付的总金额为 3209.5614 万港元。
- **【皇庭国际】** 截至今日，公司已累计回购 113.57 万股，占公司总股本 0.10% 的公司股份，成交价最高 4.57 元/股，最低 4.31 元/股，支付的总金额为 499.94 万元。
- **【中华企业】** 预计公司 2018 年实现归母净利润约 24-27 亿元，同比增加 153.97%到 185.71%；预计实现归母的扣非净利润约 23.8-26.8 亿元，同比增加 732.17%到 837.06%。

- **【浙江广厦】**公司控股股东广厦控股持有的 3.263 亿股，占公司总股本 37.43% 的公司股票已于今日解除冻结。
- **【广宇集团】**截至本公告披露日，单玲玲女士合计增持公司股份 139.11 万股，占公司总股本的 0.18%，增持金额合计 500.76 万元。
- **【阳光股份】**公司股东北京燕赵计划未来六个月内减持本公司股份不超过 2249.73 万股（不超过公司总股本的 2.99%）。
- **【冠城大通】**截止今日，丰榕投资已在近 12 个月内累计增持公司股份 2922.1025 万股，占公司已发行总股本的 1.96%。
- **【中珠医疗】**2018 年 8 月 8 日至 2018 年 8 月 24 日，中珠集团减持 1992.86 万股，占公司总股本的 0.99% 的公司股份。截至今日，中珠集团减持计划已实施完毕。
- **【金地集团】**2019 年 1 月公司实现签约面积 46.3 万平方米，同比下降 1.75%；实现签约金额 106.3 亿元，同比上升 31.02%。
- **【苏宁环球】**截至 2019 年 2 月 1 日，公司以集中竞价方式累计回购股份数量为 1238 万股，约占公司总股本的 4.08%。
- **【京汉股份】**截至 2019 年 1 月 31 日，公司以集中竞价方式回购股份数量累计 499 万股，占公司总股本的 0.64%。
- **【中粮地产】**中粮地产发行股份购买明毅有限公司持有的占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18% 的 91.33 亿股普通股股份已完成过户。
- **【新城控股】**(1) 1 月份公司实现合同销售金额约 109.58 亿元，比上年同期增长 6.55%；销售面积约 96.91 万平方米，比上年同期减少 1.37%；(2) 至 2019 年 1 月月底，公司已累计回购股份 1166.36 万股，占当前公司总股本的比例为 0.52%。
- **【中天金融】**截至 2019 年 1 月 31 日，公司已累计以集中竞价交易方式回购股份数量 239.7 万股，占公司总股本 0.0342%。
- **【珠江实业】**中国证监会核准豁免水投集团因国有资产行政划转而控制珠江实业 2.65 亿股股份，约占该公司总股本的 31.10% 而应履行的要约收购义务。
- **【光明地产】**全资子公司农工商房地产拍得上海市崇明区陈家镇实验生态社区 41 号的国有建设用地使用权，土地成交总价为人民币 8.56 亿元。
- **【万科 A】**2019 年 1 月份公司实现合同销售面积 317.7 万平方米，合同销售金额 488.8 亿元，同比减少 28.10%。
- **【绿地控股】**公司第一大股东上海格林兰投资企业质押给中国建设银行的 5600 万股无限售流通股（占公司总股本的 0.46%）解除质押，质押解除后，格林兰持有的本公司股份累计质押数量为 27.69 亿股，占本公司总股本的比例为 22.76%。
- **【金科股份】**(1) 同意董事长兼总裁蒋思海先生辞去总裁职务，聘任重庆区域公司董事长喻林强先生为公司总裁；(2) 公司收到董事罗亮先生的辞职报告，辞去董事职务后罗亮先生将继续担任公司重庆区域公司副总经理。
- **【皇庭国际】**(1 月 29 日) 成交价 4.59 元/股，成交量 370.01 万股，相当于当日收盘价折价 4.32%。
- **【皇庭国际】**(1 月 30 日)(1) 成交价 3.96 元/股，成交量 69.99 万股，相当于当日收盘价折价 11.80%。(2) 成交价 4.40 元/股，成交量 62.02 万股，相当于当日收盘价折价 2.00%。

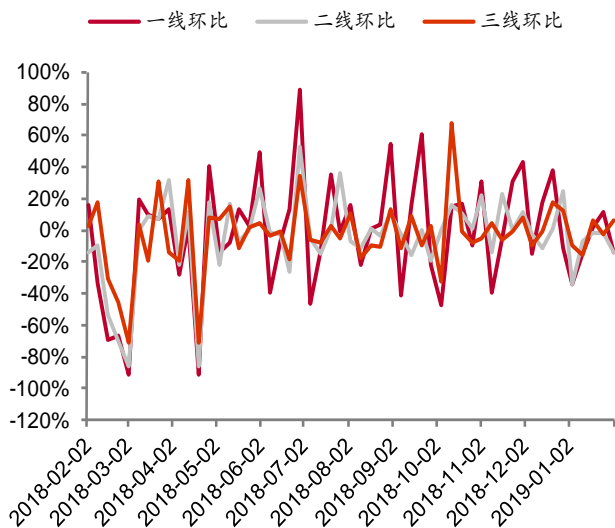
- 【南国置业】(1月30日)成交价 2.92 元/股,成交量 560 万股,相当于当日收盘价折价 0.00%。

3、基本面回顾

3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/01/26-19/02/01）

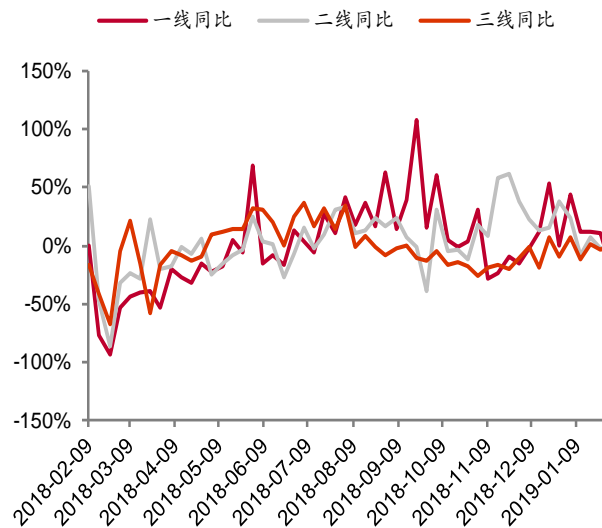
- 本周中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积385.99万方，环比增速-7.23%，同比增速-3.68%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-14.02%，-13.92%，6.32%；同比增速分别为-17.90%，-1.80%，-0.19%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



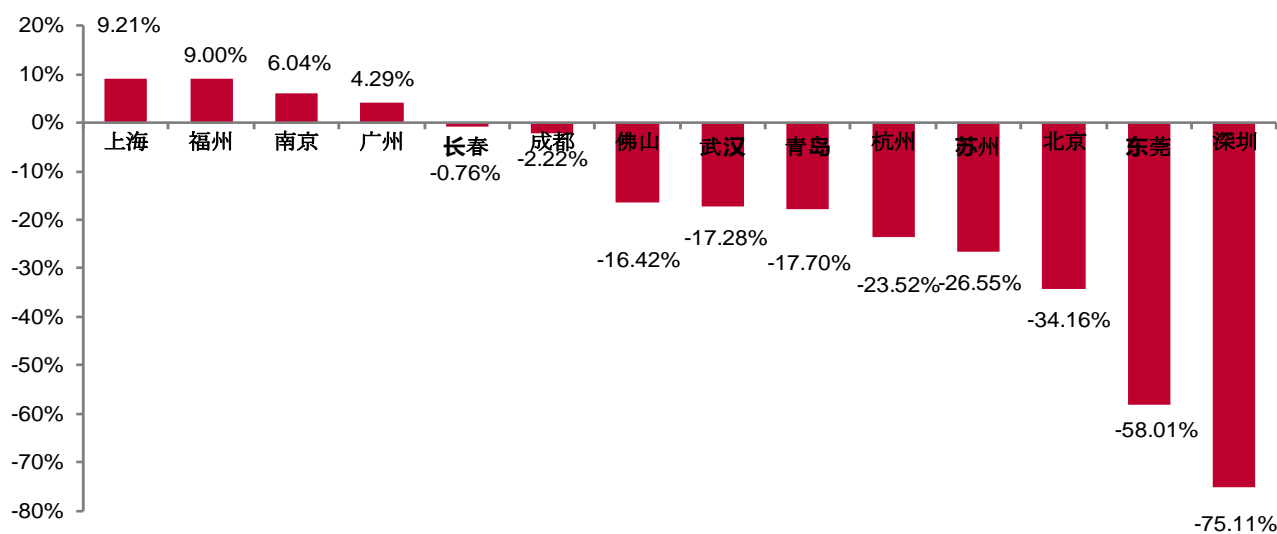
来源：Wind，中泰证券研究所

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



来源：Wind，中泰证券研究所

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)

地理区域		城市名称	指标	19/01/26-19/02/01	环比	同比	
合计			套数	3.40	-11.79%	-6.89%	
			面积	385.99	-7.23%	-3.68%	
一线城市			套数	0.47	-16.45%	-20.52%	
			面积	50.56	-14.02%	-17.90%	
二线城市			套数	1.67	-17.05%	-4.02%	
			面积	188.98	-13.92%	-1.80%	
三线城市			套数	1.26	-1.48%	-4.60%	
			面积	146.45	6.32%	-0.19%	
环渤海	北京		套数	0.11	-30.62%	90.67%	
			面积	11.59	-34.16%	78.80%	
	青岛		套数	0.14	-18.83%	-26.05%	
			面积	17.58	-17.70%	-19.77%	
长三角	上海		套数	0.21	-1.37%	-29.91%	
			面积	22.41	9.21%	-24.89%	
	杭州		套数	0.10	-25.56%	-54.69%	
			面积	12.00	-23.52%	-53.41%	
	南京		套数	0.11	7.59%	-9.61%	
			面积	13.04	6.04%	-1.98%	
	宁波		套数	0.06	-30.33%	216.67%	
			面积	8.04	-25.16%	197.41%	
	苏州		套数	0.10	-28.58%	-23.78%	
			面积	12.69	-26.55%	-23.09%	
	无锡		套数	0.08	-3.83%	-19.05%	
			面积	9.78	-5.42%	-16.62%	
	扬州		套数	0.00	-93.09%	-89.24%	
			面积	0.48	-93.33%	-88.40%	
	常州		套数	0.11	-47.10%	-43.85%	
			面积	6.53	-30.17%	-15.19%	
	安庆		套数	0.01	-51.63%	116.67%	
			面积	1.20	-54.38%	113.19%	
	淮安		套数	0.09	21.21%	-25.40%	
			面积	10.81	19.51%	-25.93%	
	连云港		套数	0.08	16.67%	-29.88%	
			面积	9.17	13.13%	-33.04%	
	温州		套数	0.13	33.54%	75.00%	
			面积	16.34	36.31%	61.42%	
	镇江		套数	0.12	-13.84%	0.00%	
			面积	15.00	-11.59%	4.22%	
	芜湖		套数	0.01	-47.53%	-70.26%	
			面积	2.50	-31.68%	-48.12%	
		金华		套数	0.01	---	-78.01%

	台州	面积	0.77	---	-80.06%
		套数	0.09	98.64%	-47.51%
	江阴	面积	12.30	107.00%	-48.71%
		套数	0.04	-15.83%	-12.47%
	泰安	面积	4.76	-6.20%	-20.42%
		套数	0.03	10.51%	7.76%
	盐城	面积	3.97	11.19%	-0.20%
		套数	0.05	34.40%	24.44%
珠三角	广州	面积	6.20	33.85%	40.43%
		套数	0.14	4.00%	-23.41%
	深圳	面积	14.99	4.29%	-23.32%
		套数	0.02	-74.92%	-72.87%
	佛山	面积	1.57	-75.11%	-72.55%
		套数	0.25	-27.93%	0.48%
	东莞	面积	22.97	-16.42%	-4.14%
		套数	0.03	-61.27%	-57.77%
	惠州	面积	3.74	-58.01%	-56.70%
		套数	0.02	-45.68%	-59.80%
	江门	面积	2.45	-43.98%	-54.52%
		套数	0.01	-33.67%	-58.06%
中西部	武汉	面积	0.88	-28.08%	-52.11%
		套数	0.25	-18.01%	-18.04%
	南昌	面积	27.09	-17.28%	-16.27%
		套数	---	---	---
	成都	面积	---	---	---
		套数	0.33	-0.54%	36733.33%
	岳阳	面积	38.90	-2.22%	39194.66%
		套数	0.03	47.96%	-50.75%
	襄阳	面积	4.08	55.09%	-48.87%
		套数	0.04	21.57%	52.19%
南宁	面积	5.18	26.37%	47.21%	
	套数	0.26	17.49%	760.54%	
其他	福州	面积	28.71	17.92%	764.59%
		套数	0.04	2.58%	51.21%
	泉州	面积	4.65	9.00%	43.05%
		套数	0.04	5.96%	-28.75%
	莆田	面积	5.05	8.71%	-27.42%
		套数	0.03	47.66%	95.06%
	长春	面积	4.17	48.89%	105.80%
		套数	0.17	-5.51%	18.83%
	吉林	面积	18.48	-0.76%	24.54%
		套数	0.02	-22.65%	---
		面积	2.50	-26.35%	---

牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.03	77.63%	23.85%
	面积	3.40	68.04%	20.92%

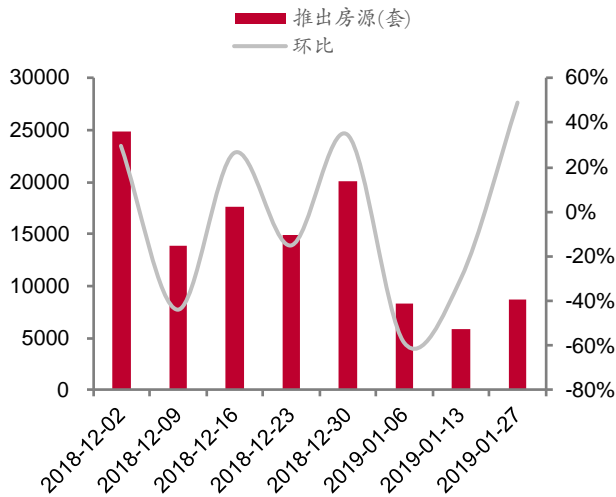
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

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）

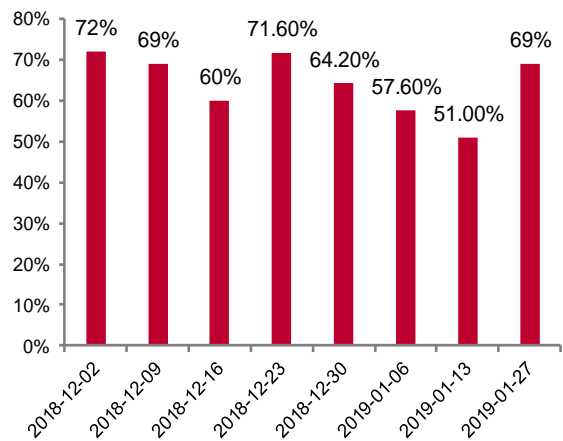
- 根据中指监测数据，(1月21日至1月27日)重点城市共开盘41个项目，合计推出房源8649套，其中一线城市开盘50套，占比0.58%；开盘项目平均去化率达到69%，其中二线城市平均去化率为73%。

图表 5: 重点城市推盘（近八周）



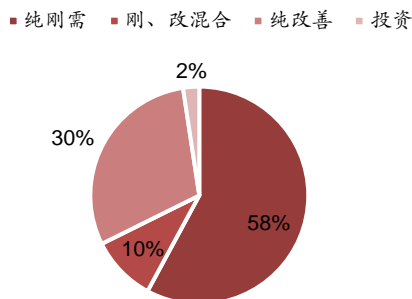
来源：中指，中泰证券研究所

图表 6: 重点城市开盘平均去化率（近八周）



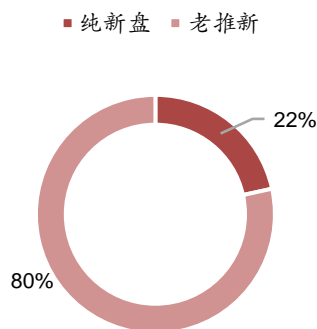
来源：中指，中泰证券研究所

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

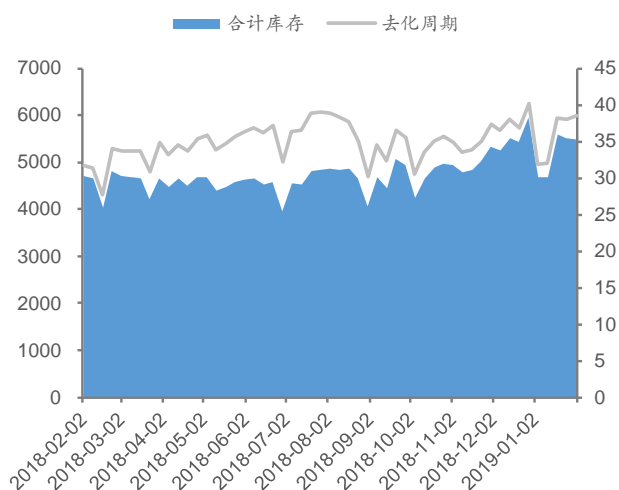


来源：中指，中泰证券研究所

3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-02-01）

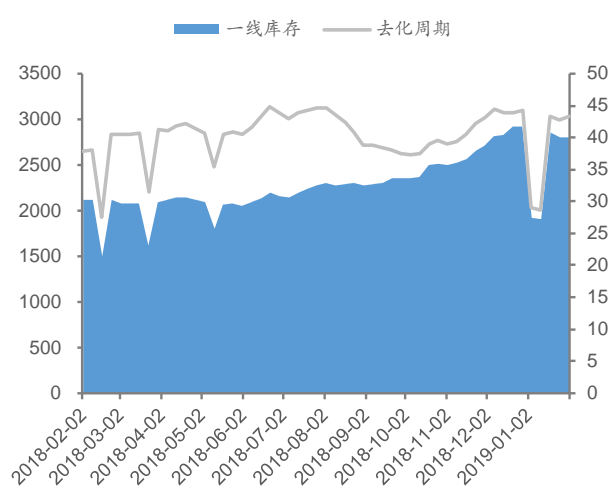
- 本周中泰跟踪的15个大中城市住宅可售面积合计5495.16万方，环比增速-0.38%，去化周期38.58周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.01%，-1.03%，0.43%。一线、二线、三线去化周期分别为43.33周，34.16周，36.78周。

图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积）



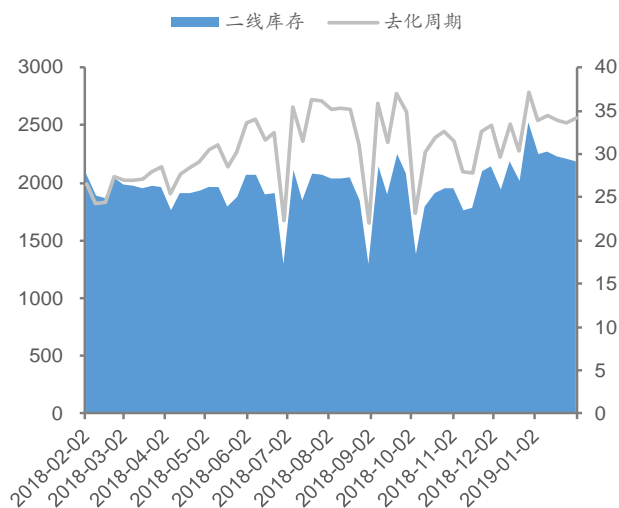
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积）



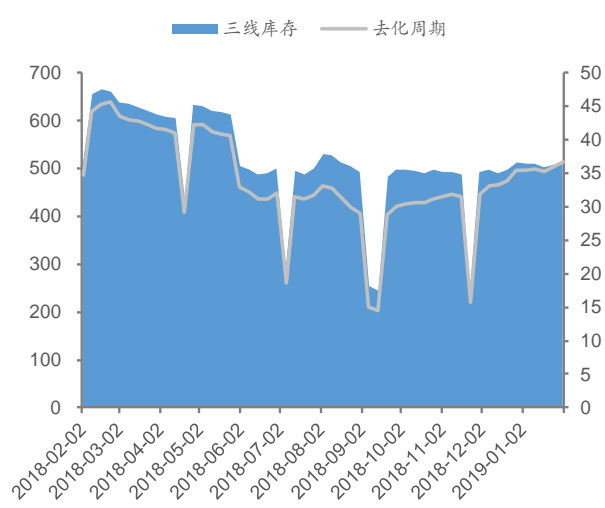
来源: Wind, 中泰证券研究所

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	2019-02-01	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	43.89	-0.73%	21.54%	142.44	37.01	
		面积	5495.16	-0.38%	16.88%			
一线城市		套数	23.43	-0.48%	36.56%	64.72	43.33	
		面积	2803.94	-0.01%	32.76%			
二线城市		套数	17.05	-1.32%	10.23%	63.89	30.65	
		面积	2182.58	-1.03%	5.00%			
三线城市		套数	3.41	0.50%	-2.17%	13.83	36.78	
		面积	508.64	0.43%	-0.45%			
环渤海	北京	套数	7.78	-0.66%	53.78%	12.80	71.35	
		面积	913.49	1.15%	47.27%			
长三角	上海	套数	5.25	-0.28%	67.42%	25.75	27.51	
		面积	708.42	-0.51%	49.58%			
	杭州	套数	1.92	-3.13%	-13.75%	18.25	14.27	
		面积	260.42	-2.27%	-11.62%			
	南京	套数	3.27	-0.87%	38.18%	14.49	26.74	
		面积	387.35	0.23%	30.36%			
	苏州	套数	4.54	-1.98%	3.51%	17.99	36.25	
		面积	652.02	-1.76%	0.15%			
	宁波	套数	2.45	-1.50%	72.92%	8.00	40.80	
		面积	326.29	-1.49%	79.70%			
	江阴	套数	1.44	-0.21%	-27.10%	5.56	44.51	
		面积	247.24	-0.11%	-20.07%			
	珠三角	广州	套数	7.20	0.02%	18.60%	20.41	42.22
			面积	861.96	-0.17%	17.64%		
深圳		套数	3.20	-1.47%	10.71%	5.75	55.70	
		面积	320.07	-1.73%	12.11%			
惠州		套数	--	---	---	5.37	---	
		面积	---	---	---			
中西部	南昌	套数	---	---	---	---	---	
		面积	---	---	---			
	九江	套数	---	---	---	---	---	
		面积	---	---	---			
其他	福州	套数	3.08	-1.13%	113.44%	5.17	64.31	
		面积	332.36	-1.03%	85.66%			
	厦门	套数	1.79	1.57%	40.28%	---	---	
		面积	224.14	1.15%	22.46%			
	莆田	套数	1.97	1.03%	30.40%	2.90	90.03	
		面积	261.40	0.95%	29.64%			

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

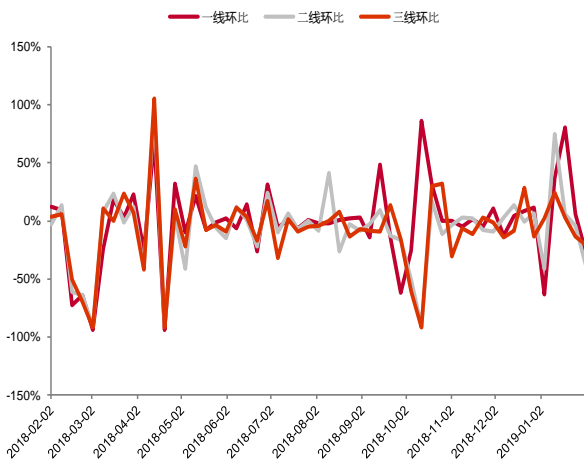
包括：惠州、九江、江阴、莆田，合计4个城市。

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（19/01/26-19/02/01）

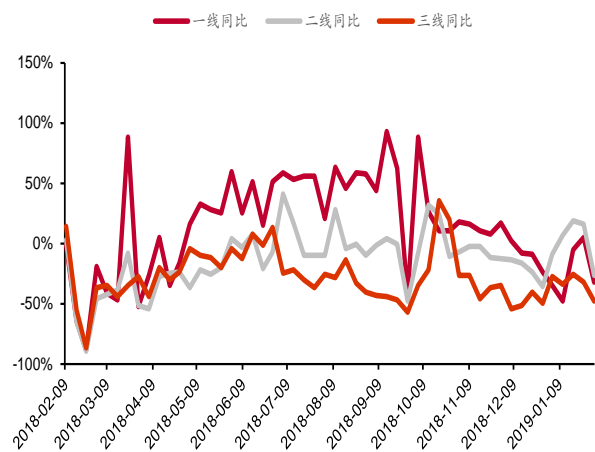
- 本周中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积71.56万方，环比增速-32.87%，同比增速-31.98%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-27.29%，-38.36%，-20.88%；同比增速分别为-31.90%，-26.67%，-47.78%。

图表 14：二手房成交面积环比增速（周数据）



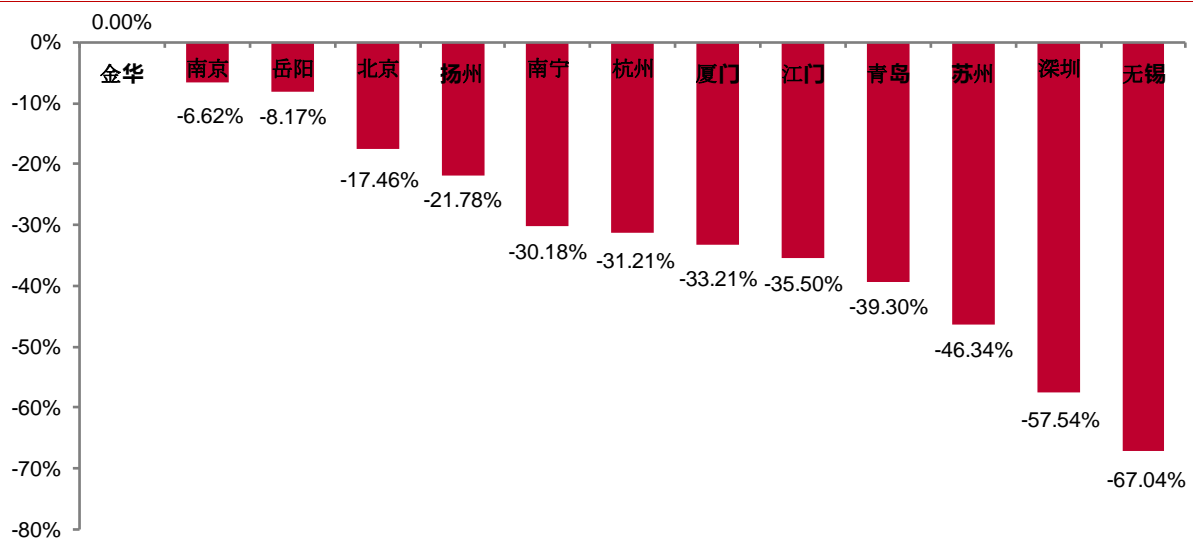
来源：Wind，中泰证券研究所

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	19/01/26-19/02/01	环比	同比
合计			套数	0.78	-30.92%	-32.51%
			面积	71.56	-32.87%	-31.98%
一线城市			套数	0.30	-26.62%	-31.23%
			面积	25.42	-27.29%	-31.90%
二线城市			套数	0.40	-34.70%	-28.02%
			面积	37.18	-38.36%	-26.67%
三线城市			套数	0.09	-26.33%	-49.31%
			面积	8.97	-20.88%	-47.78%
环渤海	北京		套数	0.25	-15.70%	-12.60%
			面积	21.77	-17.46%	-14.35%
	青岛		套数	0.04	-39.43%	-68.59%
			面积	3.92	-39.30%	-67.87%
长三角	杭州		套数	0.07	-28.86%	-38.20%
			面积	5.67	-31.21%	-42.93%
	南京		套数	0.11	-7.23%	-1.45%
			面积	9.39	-6.62%	-0.36%
	无锡		套数	0.03	-51.66%	-58.65%
			面积	2.86	-67.04%	-59.83%
	苏州		套数	0.10	-47.87%	4.48%
			面积	10.72	-46.34%	8.03%
	扬州		套数	0.02	-12.36%	-35.00%
			面积	1.30	-21.78%	-40.16%
	金华		套数	0.01	---	-76.64%
			面积	0.73	---	-78.06%
张家港		套数	---	---	---	
		面积	---	---	---	
珠三角	深圳		套数	0.04	-59.33%	-70.40%
			面积	3.64	-57.54%	-69.40%
	江门		套数	0.02	-34.60%	-5.48%
			面积	1.41	-35.50%	-5.48%
中西部	南宁		套数	0.04	-41.59%	-28.92%
			面积	4.27	-30.18%	-22.62%
	岳阳		套数	0.01	-8.03%	-14.29%
			面积	1.26	-8.17%	-15.80%
其他	厦门		套数	0.05	-32.08%	127.64%
			面积	4.63	-33.21%	118.21%

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：** 上周，亿翰智库发布主流房企 1 月销售数据，总体而言表现较弱，同比-10%左右，原因有两点：1) 18 年高基数效应，2) 1 月推盘量少，且去化率尚未修复。
- 我们认为政策端，年后三月份的两会是一个方向标。据新华社报道，1 月 21 日，在中央党校防范化解重大风险专题研讨班上，总书记强调，“要稳妥实施房地产市场健康发展长效机制方案”，在经济下行压力加大的背景下，重申稳字当头的调控方向；地方层面，正处于制定“一城一策”政策出台的空窗期，具体的政策调整方向有待进一步确认。
- 资金方面，流动性宽松逻辑逐渐获印证：首先，房企融资环境获改善，1 月以来密集发债合计超 1500 亿；其次，全国按揭利率 23 个月来首次下降，考虑到利率端的传导效应，我们认为资金面还有进一步改善空间。目前，无论从大小周期看，市场均处在下行阶段，基本面处在探底区间；同时，也处在地方调控“一城一策”出台的空窗期；此外，18 年棚改完工略有超标，近期已公布的 8 省 19 年棚改计划较 18 年下滑 20%左右，19 年全年棚改量或低于预期。考虑到当下时点板块依然面临波动，标的选择需更为审慎，推荐安全边际较高的龙头房企与优质一线成长品种。
- **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。

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。