

百强房企1月销售额增速转负

看好（维持）

⑤ 本周市场表现

本周房地产指数（中信）上涨 2.00%，同期沪深 300 指数上涨 1.98%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.02 个百分点。

⑤ 房地产市场成交面积环比下跌

新建住宅方面，上周（2019.01.28-2019.02.03）重点关注的 30 个城市商品房成交面积为 225.12 万平方米，环比下跌 23.23%，同比下跌 27.06%。其中一线城市成交 44.16 万平方米，环比下跌 25.37%，同比下跌 16.68%；二线城市成交 106.67 万平方米，环比下跌 25.59%，同比下跌 37.98%；三线城市成交 74.29 万平方米，环比下跌 18.10%，同比下跌 11.17%。

二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 14.02%，同比下跌 21.75%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 24.00%，同比下跌 31.86%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨 3.37%，同比下跌 3.39%。

⑤ 行业与公司信息

广东省政府工作报告：坚持租购并举，试点推进共有产权住房建设。

上海将房产税房产原值减除比例由 20% 调整为 30%。

荣盛发展发布业绩快报，公司 2018 年度实现归母净利润为 76.61 亿元，同比增加 32.99%。

金融街发布业绩预告，预计公司 2018 年度实现归母净利润为 30.36 亿元到 33.07 亿元，同比增加 1% 到 10%。

泰禾集团发布业绩预告，预计公司 2018 年度实现归母净利润为 23.42 亿元到 29.74 亿元，同比增加 10.24% 到 39.99%。

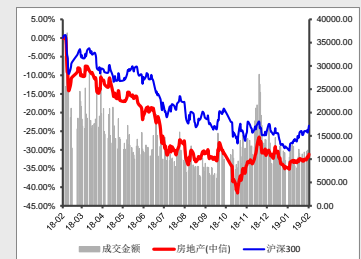
⑤ 投资建议

受春节假期临近的影响，本周样本城市新建商品住宅和二手房成交面积环比下降明显。1 月份百强房企，特别是部分重点房企销售回落主要是受假期因素以及去年 1 月份高基数的影响，预计 2019 年全年重点房企销售金额增速较 2018 年会有所回落，但依然会领先于行业平均水平。目前各大房企 2018 年业绩预告相继公布，总体来看，主流房企业绩增速相对较高，地产板块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。

⑤ 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 2019.2.11



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

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.....	8
四、风险提示.....	8

图表目录

图表 1: 重点城市商品房周成交量数据 (2019.01.28-2019.02.03)	4
图表 2: 30 大中城市商品房周成交量 (2019.01.28-2019.02.03)	4
图表 3: 一线城市周成交量 (2019.01.28-2019.02.03)	5
图表 4: 二线城市周成交量 (2019.01.28-2019.02.03)	5
图表 5: 三线城市周成交量 (2019.01.28-2019.02.03)	5
图表 6: 重点城市二手房周成交量数据 (2019.01.28-2019.02.03)	6
图表 7: 一线城市二手房周成交量 (2019.01.28-2019.02.03)	6
图表 8: 二线城市二手房周成交量 (2019.01.28-2019.02.03)	6

一、房地产市场成交量环比下跌

新建住宅方面，上周（2019.01.28-2019.02.03）重点关注的30个城市商品房成交面积为225.12万平方米，环比下跌23.23%，同比下跌27.06%。其中一线城市成交44.16万平方米，环比下跌25.37%，同比下跌16.68%；二线城市成交106.67万平方米，环比下跌25.59%，同比下跌37.98%；三线城市成交74.29万平方米，环比下跌18.10%，同比下跌11.17%。

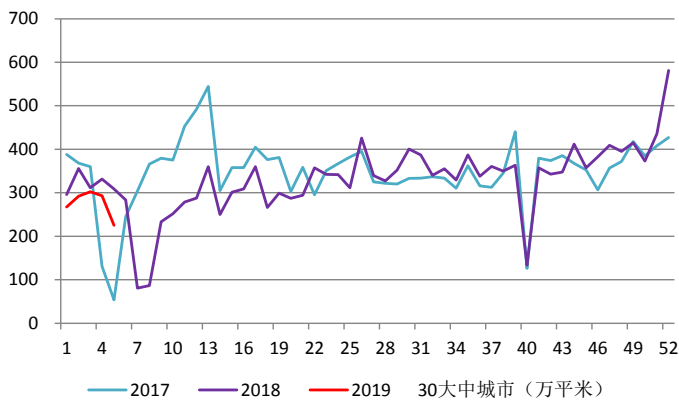
一线城市为：北京、上海、广州、深圳。二线城市为：天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、青岛、苏州、宁波、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春。三线城市为：无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州。

图表 1：重点城市商品房周成交量数据（2019.01.28-2019.02.03）

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	225.12	293.23	308.62	-23.23%	-27.06%
一线	44.16	59.17	53.00	-25.37%	-16.68%
二线	106.67	143.36	171.99	-25.59%	-37.98%
三线	74.29	90.70	83.63	-18.10%	-11.17%

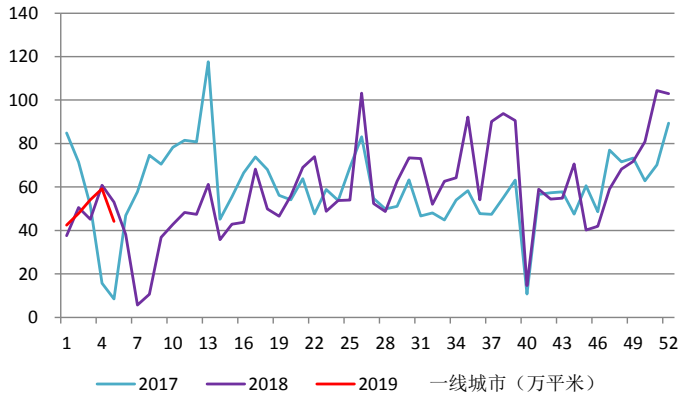
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 2：30大中城市商品房周成交量（2019.01.28-2019.02.03）



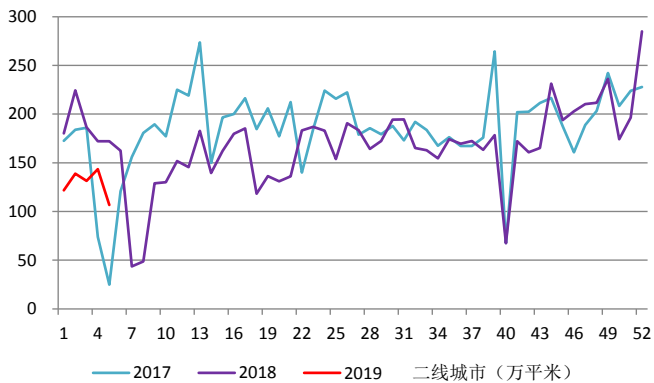
数据来源：wind，华融证券整理

图表 3：一线城市周成交量 (2019.01.28-2019.02.03)



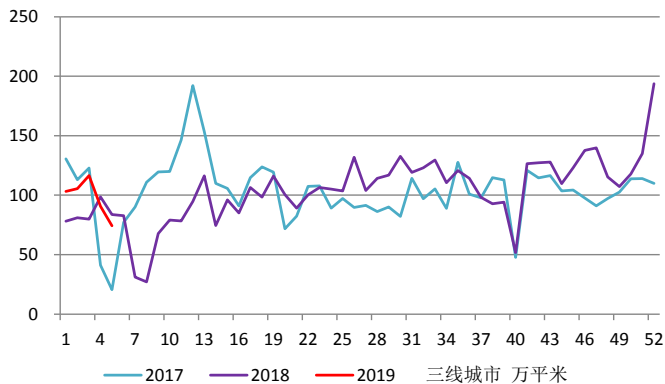
数据来源：wind，华融证券整理

图表 4：二线城市周成交量 (2019.01.28-2019.02.03)



数据来源：wind，华融证券整理

图表 5：三线城市周成交量 (2019.01.28-2019.02.03)



数据来源：wind，华融证券整理

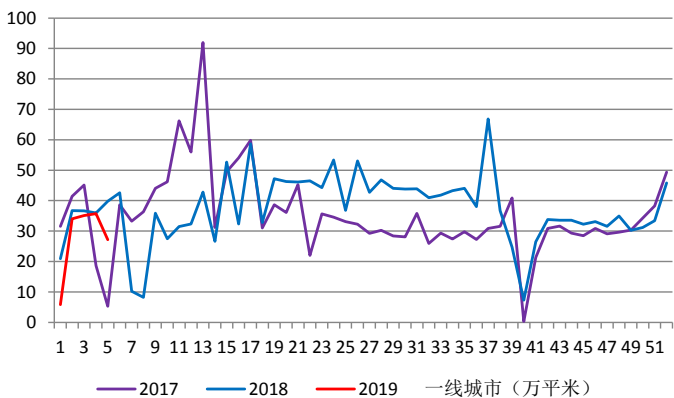
二手房方面，重点关注的 4 个城市环比下跌 14.02%，同比下跌 21.75%。其中，一线城市（北京、深圳）成交量环比下跌 24.00%，同比下跌 31.86%；二线城市（杭州、南京）成交量环比上涨 3.37%，同比下跌 3.39%。

图表 6：重点城市二手房周成交量数据 (2019.01.28-2019.02.03)

	本周成交	上周成交	去年同期	环比	同比
合计	48.33	56.20	61.76	-14.02%	-21.75%
一线	27.13	35.70	39.82	-24.00%	-31.86%
二线	21.19	20.50	21.94	3.37%	-3.39%

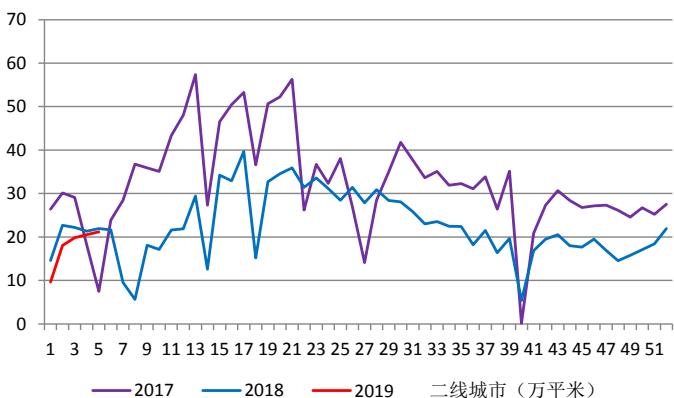
数据来源：Wind，华融证券整理

图表 7：一线城市二手房周成交量 (2019.01.28-2019.02.03)



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 (2019.01.28-2019.02.03)



数据来源：wind，华融证券整理

二、行业与公司信息

广东省政府工作报告：坚持租购并举，试点推进共有产权住房建设

证券时报报道，1月28日，广东省十三届人大二次会议开幕，省长马兴瑞作广东省人民政府工作报告。报告指出，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。

上海将房产税房产原值减除比例由20%调整为30%

香港万得通讯社报道，上海市1月31日发布关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知称，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》等的规定，自2019年1月1日起，本市按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例由之前20%调整为30%，从而进一步降低企业用地成本，实质性减轻企业负担。

所谓房产余值是指房产原值一次性减去一定价值后的余额。是房产税计税依据的一种。我国现行房产税暂行条例规定，房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳，具体减除幅度由省级政府规定。上海市据此确定的减除比例为20%。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示，从大背景来看，很多领域开始降税，对减轻企业负担有积极作用。房产税一般是按原值的7-9折再乘以固定税率得出，上海这次范围调整也是在区间范围的上限，对纳税者而言减少相应支出，对楼市影响不大。

业内人士指出，此次调整房产税房产原值减除比例，目的在于减轻企业税费成本，而对于个人住房而言，房地产税的缴纳并没有发生变化。

按照《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》，征收对象主要为本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房（包括新购的二手存量住房和新建商品住房，下同）和非本市居民家庭在本市新购的住房。

按照规定，房产税暂按应税住房市场交易价格的70%计算缴纳。即按交易价格7折乘固定税率征收。以一套总价为500万元的非普通住宅来说，按0.6%的适用税率，大约每年缴税约2.1万元。

荣盛发展发布业绩快报，公司 2018 年度实现归母净利润为 76.61 亿元，同比增加 32.99%

报告期内，公司各项经营指标保持了良好的增长态势，实现营业收入 566.46 亿元、营业利润 110.43 亿元、利润总额 109.20 亿元、归属于母公司所有者的净利润 76.61 亿元，较上年同期分别增长了 46.36%、42.17%、36.12%、32.99%。营业利润增长的原因主要是随着公司房地产业务经营规模的扩大、可结算项目增加，各地区实现收入同比增长较多。

金融街发布业绩预告，预计公司 2018 年度实现归母净利润为 30.36 亿元到 33.07 亿元，同比增加 1%到 10%

公司 2018 年预计实现归母净利润约 30.36 亿到 33.07 亿元，同比增长 1%到 10%，基本每股盈利约 1.02 到 1.11 元。

泰禾集团发布业绩预告，预计公司 2018 年度实现归母净利润为 23.42 亿元到 29.74 亿元，同比增加 10.24%到 39.99%

公司 2018 年预计实现归母净利润约 23.42 亿到 29.74 亿元，同比增长 10.24%到 39.99%，基本每股收益约 1.8820 元/股-2.3898 元/股。

三、投资建议

本周房地产指数（中信）上涨 2.00%，同期沪深 300 指数上涨 1.98%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 0.02 个百分点。

受春节假期临近的影响，本周样本城市新建商品住宅和二手房成交面积环比下降明显。1 月份百强房企，特别是部分重点房企销售回落主要是受假期因素以及去年 1 月份高基数的影响，预计 2019 年全年重点房企销售金额增速较 2018 年会有所回落，但依然会领先于行业平均水平。目前各大房企 2018 年业绩预告相继公布，总体来看，主流房企业绩增速相对较高，地产板块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