

房地产

## 房地产行业周报

### 一手房成交同比回升，“因城施策”稳步推进

**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](mailto:niyc@r.qizq.com.cn)

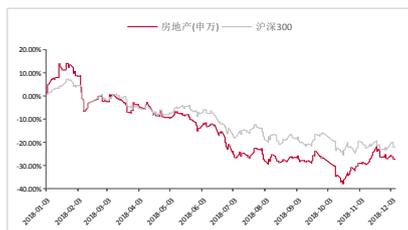
研究助理：王洪岩

 Email: [wanghy@r.qizq.com.cn](mailto:wanghy@r.qizq.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	30.72	2.54	3.23	4.13	5.37	12.09	9.52	7.44	5.72	0.34	买入
保利地产	14.24	1.32	1.70	2.17	2.71	10.79	8.38	6.56	5.25	0.31	买入
新城控股	45.15	2.71	4.69	6.69	8.29	8.29	9.63	6.75	5.45	0.21	买入
华夏幸福	31.04	2.97	4.01	5.18	6.70	10.56	7.73	5.99	4.63	0.16	买入

备注：

#### 投资要点

##### 行业跟踪：

##### ■ 一手房：成交环比增速 8.32%，同比增速 15.59%（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 537.37 万方，环比增速 8.32%，同比增速 15.59%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 9.64%，14.32%，-2.41%；同比增速分别为 70.64%，25.93%，-15.45%。

##### ■ 二手房：成交环比增速-22.07%，同比增速-20.62%（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 104.27 万方，环比增速-22.07%，同比增速-20.62%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 0.94%，-39.71%-1.13%；同比增速分别为 16.90%，-34.65%，-40.73%。

##### ■ 库存：可售面积环比增速-1.25%（按面积）

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5347.77 万方，环比增速-1.25%，去化周期 38.29 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-1.51%，-1.40%，0.90%。一线、二线、三线去化周期分别为 47.35 周，29.35 周，39.08 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，（3月18日至3月24日）重点城市共开盘 60 个项目，合计推出房源 10209 套，其中一线城市开盘 2751 套，占比 26.9%；开盘项目平均去化率达到 71%，其中二线城市平均去化率为 75%。

##### ■ 投资建议：本周中万房地产指数上涨 0.09%。个股方面，京汉股份、云南城投及宋都股份涨幅居前。3 月，全国、地方两会陆续召开，确定了楼市政策以稳为。继青岛、芜湖、高碑店相继出台户籍宽松/人才引进政策之后。本周，河北省石家庄市正定县政府印发《关于强化人才支撑 加快培育创新型领军企业的若干措施》旨在实施创新驱动发展和人才强县战略，进一步完善政策体系，营造创新氛围，强化创新人才培育与引进。措施明确，引进人才是指在正定县外工作、学习，通过全职引进或柔性引进等方式来正定工作的各类人才。重点引进人才为包括中国科学院和中国工程院院士等在内的 6 类人才。我们认为，在“因城施策、分类指导”及以“稳”为主的基调下，后续市场条件适宜的城市有望迎来进一步的放松。土地市场，本周百城土地溢价率

为 17.82%，较上周提升 3.88 个百分点，绿地、合景泰富、正荣、中海等均有收货。资金方面，今年以来行业融资端持续改善，龙头房企融资成本优势突显，19 年新发信用债利率普遍低于 18 年发债利率水平。综上，政策与资金面均呈边际改善态势，而基本面依然处于探底阶段，为此推荐安全边际较高的行业龙头：万科、保利地产；同时推荐质地优良、弹性或更高的一线房企：新城控股、华夏幸福、旭辉控股集团等。

- **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 .....	- 4 -
2、公司要闻 .....	- 6 -
3、基本面回顾 .....	- 9 -
3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/03/23-19/03/29） .....	- 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（2019-03-29） .....	- 12 -
3.4 14个大中城市二手房成交分析（19/03/23-19/03/29） .....	- 14 -
4、投资建议及风险提示 .....	- 16 -

## 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） .....	- 9 -
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） .....	- 13 -
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） .....	- 15 -

## 1、行业要闻

- **发改委副主任宁吉喆：多数城市商品住宅可售面积去化周期已回归合理区间收入。（乐居财经）**

“中国发展高层论坛 2019”于 3 月 23 日-25 日在北京举行，主题为“坚持扩大开放促进合作共赢”，国家发展和改革委员会副主任宁吉喆出席并演讲。宁吉喆指出，过去一年在中国党中央和国务院的坚强领导下，发改委深入推进“三去一降一补”，围绕“破”“立”“降”这三个方面供给侧结构性改革的重点任务，出台实施了一批重要措施，取得了明显成效。2018 年末全国商品房代售面积 52414 亿平方米，较 2015 年下降了 27.1%。今年 1-2 月又减少了 100 多万平方米，

- **海南发行全国首单省级人才租赁住房 REITs 产品。（中国网地产）**  
由海南（楼盘）省财政厅指导，海南省发展控股有限公司落地实施的海南省首期人才租赁住房资产支持专项计划发行成功。这是海南省首单 REITs 产品，也是全国首单省级人才租赁住房 REITs。

- **住建部：房地产市场调控不会动摇 会保持政策连续性。（和讯地产网）**  
住房和城乡建设部副部长倪虹表示，房地产市场调控不会动摇，会保持政策的连续性，并对于一些城市传出取消限价政策表示了否定。

- **海口：新建商品房买卖合同严禁滞后网签。（证券时报网）**  
海口市住建局近日印发通知，要求在商品房买卖合同签订之日起 30 日内进行网签备案，严禁滞后网签。

- **观点指数研究报告：上市房企 30 强平均负债率近 80%，只有 5 家低于 50%。（经济观察网）**

观点指数研究院最新发布的《2019 中国房地产上市企业 G30 样本研究报告》显示，截至 2019 年 3 月 7 日，中国房地产上市企业 30 强中，超过五成中小型房企毛利率上涨 30%，利润率变高；但同时资产负债率也接近“8”字头，高达 79.75%，其中，仅有 5 家净负债率低于 50%，万科、中海、龙湖是其中三家。

- **内蒙古：修改《房产税实施细则》，每半年缴纳一次。（中新网）**  
内蒙古自治区政府网 27 日公布了新修改的《内蒙古自治区房产税实施细则》（下称《细则》），该《细则》明确规定，房产税按年征收，每半年缴纳一次。

- **大连：存量房交易 4 月起须网签备案。（中国网）**  
从今年 4 月 1 日开始执行的《大连市存量房交易合同网签备案管理办法》（以下简称《办法》），要求除个别情况外的存量房交易须网签备案，并办理第三方资金监管，此举将有效避免交易环节不透明、一房多卖、预付款被不法中介卷走等交易陷阱，保障存量房交易安全性，提高交易信息透明度。

- **北京将首次通过商业银行柜台发行 20 亿元地方债。（经济网）**  
记者从北京市财政局获悉，北京市作为全国首批通过商业银行柜台市场发行地方政府债券的 6 个试点省市之一，将于 3 月 29 日首次通过商业银行柜台发行地方政府债券 20 亿元，以招标方式确定发行价格和各承办银行市场份额，募集的债券资金用于大兴区和房山区的土地储备和棚户区改造项目。

- **天津、重庆、宁波多地块成功出让。（观点地产网）**

(1) 天津 2 宗地块入市出让，最终成交价 5.56 亿。(2) 重庆主城 4 宗地成功出让，成交总价达 28.73 亿元。(3) 天津 2 宗地块入市出让，总成交价 36.38 亿元。(4) 宁波出让一宗城镇住宅用地。用地面积 6.47 万平方米，起始总价 19.64 亿元。

■ **2019 年江苏房地产调整政策求稳，将因城施策。（扬子晚报）**

江苏省政府办公厅近日下发关于江苏省 2019 年价格调控目标责任制的实施意见，明确 2019 年全省价格调控预期目标为年度涨幅 3% 左右。实施意见提出，今年要进一步加强房地产市场调控。贯彻落实国家和省房地产市场调控政策，因城施策，分类指导，规范商品住房销售价格行为，促进房地产市场平稳健康发展。

■ **北京“3·26”调控两年 商住交易降九成、价格降三成。（新京报）**

从“3·26 新政”开始的两年时间内，北京商住公寓类房源网签量只有 6550 套，同比下降 93.1%。中原地产研究中心统计的数据，用“暴跌”来形容一点也不夸张。在市场的大数据之下，那些区域市场、商住业主、经纪人的感受更加真切地反映了市场现状。

## 2、公司要闻

- **【易居企业控股】**2018 年度公司实现收入 59.5 亿元，同比增加 28.4%；实现归母净利润 11.5 亿元，同比增长 63.0%。
- **【正荣地产】**公司 2018 年销售金额 1080 亿元，同比增长 54.0%；归属母公司净利润 21.2 亿元，同比增长 50.5%；归属母公司扣非净利润 19.52 亿元，同比上升 70.7%。
- **【天誉置业】**公司 2018 年销售金额 61.9 亿元，同比增长 51.7%；归属母公司净利润 7.51 亿元，同比增长 36.5%；基本每股盈利 0.095 元，同比增长 35.7%。
- **【金科股份】**发行于 2023 年到期本金总额为 20 亿元的公司债(第一期)，票面利率为 6.9%。**【苏宁环球】**截至 2019 年 2 月 28 日，公司以集中竞价方式累计回购股份数量为 1.41 亿股，约占公司总股本的 4.66%。
- **【万科 A】**万科 2018 年实现营收 2976.79 亿元，同比增长 22.55%；净利润 337.73 亿元，同比增长 20.39%；公司拟每 10 股派送人民币 10.70 元(含税)。
- **【金科股份】** 金科股份 2018 年归母净利润为 38.86 亿元，同比增长 93.85%；营业收入为 412.34 亿元，同比增长 18.63%；基本每股收益为 0.72 元，同比增长 105.71%；公司拟每 10 派 3.6 元。
- **【龙湖集团】**龙湖集团 2018 财年全年盈利 162.37 亿人民币，同比增长 28.88%；营业收入 1163.13 亿人民币，同比增长 60.79%。
- **【迪马股份】**迪马股份 2018 年实现营业收入 132.46 亿元，同比增长 38.87%，营业利润 17.68 亿元，同比增长 85.09%；归母净利润 10.17 亿元，同比增长 51.87%。
- **【宝龙地产】**宝龙地产 2018 年合约销售金额达 410.36 亿元，同比增长 97%；收入 195.94 亿元，同比增长 26%；毛利率由 2017 年的 33.5% 上升至 38.5%，居行业领先水平；核心盈利 25.79 亿元，同比增长 35%。
- **【正荣地产】**(1) 正荣地产 2018 年全实现销售额 1080.17 亿元，同比增长 54%；实现合同销售面积 644 万平方米，同比增长 69.8%。(2) 2018 年正荣地产全年共计新增土地储备共 57 幅，新进 13 城。公司在手土地储备共计 2456 万平方米，平均成本 4491 元/平方米，货值约人民币 4200 亿元。**【雅居乐】**公司拟进行有担保优先票据的国际发售。
- **【华夏幸福】**公司 2019 年第一期债券的最终发行规模为 10 亿元，最终票面利率为 5.50%。
- **【新城控股】**公司发行的总额 11 亿，利率为 5.05% 的四年期债券和总额 10 亿，利率为 5.90% 的五年期债券将于 3 月 17 日上市。
- **【中粮地产】**公司控股子公司亚龙湾公司竞得三亚市吉阳区东岸单元土地，面积 2.08 万平方米，使用年限 40 年，成交总价 5.61 亿元。
- **【京投发展】**公司发行的总额为 10 亿，利率 3.99% 的五年期债券将于 3 月 27 日上市。
- **【世茂股份】**公司发行总额 10 亿，票面利率 3.67% 的一年期短期债券。
- **【迪马股份】**公司全资子公司重庆东德励合与重庆融创凯旋置业联合竞拍获得重庆沙坪坝区三块土地，总面积 9.09 万平方米，出让年限 50 年，成交总价 9.4 亿元。
- **【世荣兆业】**公司预计 2019 年第一季度实现归母净利润 1.5 亿元 - 2.7

亿元，同比下降 33.42%-63.01%。

- **【新城发展控股】**2018 年度，本集团营业额为 547.8 亿元，同比增加 34.2%。
- **【佳源国际】**2018 年度，本集团录得未经审核合约销售 201.8 亿元，同比增长 95%；总销售面积约为 178.7 万平方米，同比增长 52%。
- **【上实城市发展】**2018 年度，集团商品房合约销售金额为 51.5 亿元；合约销售面积为 23.9 万平方米，同比下降 38.1%。
- **【京汉股份】**（1）2018 年，公司实现营业收入 28.9 亿元，营业利润 1.69 亿元，归母净利润 1.57 亿元。（2）2019 年第一季度预计归母净利润为 800 万元-1200 万元。
- **【顺发恒业】**2018 年度，公司实现营业收入 27.2 亿元，同比下降 59.36%；营业利润 13.6 亿元，同比增长 40.19%；归母净利润 10.3 亿元，同比增长 34.34%。
- **【凤凰股份】**2018 年度，公司实现营业收入 10.5 亿，同比下降 22.05%；归母净利润为 5.6 亿元。
- **【市北高新】**（1）2018 年度，公司实现营业收入 5.1 亿元，同比下降 76.82%；归母净利润为 2.4 亿元，同比增加 2.66%。（2）2018 年第四季度，公司及控股子公司销售项目签约面积 0.15 万平方米，签约金额 0.12 亿元，签约金额同比减少 99.25%。
- **【亚通股份】**（1）2018 年度，公司归母净利润为 4303 万元；（2）确定公司 2019 年度对外融资发生总额不超过 22.04 亿。
- **【绿景控股】**2018 年度，公司实现营业收入 1741.4 万元，同比下降 21.06%；实现营业利润 7406.1 万元，同比增长 188.75%；实现归母净利润 7744.2 万元，同比增长 193.01%。
- **【云南城投】**拟向合格投资者公开发行票面总额不超过 15 亿元的公司债券。**【世荣兆业】**2018 年公司实现利润总额 10.71 亿元，同比下降 13.12%；实现归母净利润 7.96 亿元，同比下降 12.81%。
- **【万科企业】**公司配售 2.62 亿股新，配售价为每股 29.68 港元。
- **【碧桂园】**2018 年度归母净利润为 346.18 亿元，较上年度增加 32.82%。每股盈利 1.61 元，较上年度增加 31.89%。
- **【旭辉控股】**（1）股东及合格参与者行使购股权，共计购买 75.5 万股（2）公司发行于 2024 年到期的 2.55 亿美元的优先票据，利息为 6.55%。
- **【正荣地产】**公司将发行本金总额为 4.2 亿美元的票据。除非根据相关条款提前赎回，票据将于 2013 年 1 月 21 日到期。
- **【彩生活】**2018 年度归母净利润为 4.85 亿元，较上年度增加 51.3%。每股盈利 37.9 分，较上年度增加 17.7%。
- **【绿色动力环保】**2018 年度归母净利润为 2.73 亿元，每股盈利 0.25 元，较上年度增加 25%。
- **【花样年控股】**集团于 2018 年录得合同销售总额为约 301.73 亿元，同比增长 49.6%。毛利约为 41.84 亿元，比去年同期增长 44.4%。
- **【华南城】**公司发行于 2021 年到期之 2 亿美元优先票据，利率为 11.875%。
- **【上海宝业控股】**2018 年度本集团经营营业额为 304.13 亿港元，同比上升 3.0%；归母净利润为 33.33 亿港元，较上年度上升 6.3%。
- **【信达地产】**2018 年度净利润为 9.15 亿元，2018 年末未分配利润为

9.97 亿元。公司 2018 年度拟进行利润分配，每 10 股派发现金红利 1.2 元，派发现金红利总金额 3.42 亿元

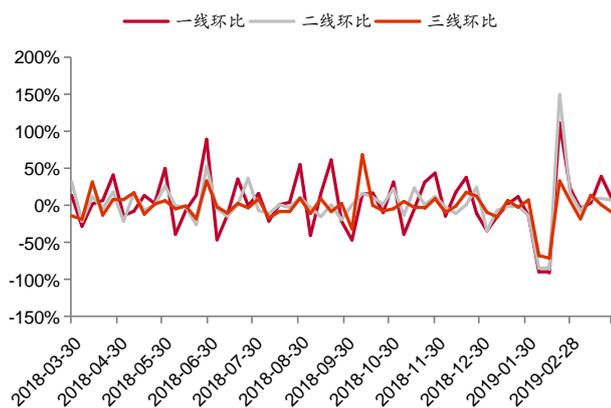
- **【深深房 A】**2018 年度归母净利润为 5.03 亿元，较上年度增加 172.18%。
- **【金融街】**2018 年度归母净利润为 319.64 亿元，较上年度增加 8.72%。每股盈利 1.09 元，较上年度增加 7.92%。
- **【碧桂园】**公司发行 5.5 亿美元于 2024 年到期的 6.50% 优先票据及 9.5 亿美元于 2026 年到期的 7.25% 优先票据。
- **【融创中国】**2018 年度合同销售金额约为 4608.3 亿元，同比增长约 27.3%，收入约为 1247.5 亿元，同比增长约 89.4%。
- **【国瑞置业】**截至 2018 年 12 月 31 日止公司年度已签约销售额为 219.13 亿元，相应建筑面积约为 130.4 万平方米。
- **【保利置业集团】**2018 年，置业集团实现合约销售面积约 224.2 万平方米，合约销售金额约 408 亿元。
- **【富力地产】**公司将于 2019 年 4 月 8 日开始支付公司债券“16 富力 04”自 2018 年 4 月 7 日至 2019 年 4 月 6 日期间利息，债券票面利率 3.48%。
- **【北辰实业】**2019 年 3 月 28 日，本公司以总价 10.9 亿元竞得重庆市国有建设用地使用权，土地面积为 6.81 万平方米。
- **【陆家嘴】**2018 年度实现营业收入 126.39 亿元，归属上市公司净利润 33.50 亿元，同比增长 7.04%。
- **【深物业 A】**2018 年度实现营业收入 27.87 亿元，同比减少 4.04%，实现归属上市公司净利润 5.93 亿元，同比减少 4.85%。
- **【中国国贸】**2018 年度公司实现营业收入 31.7 亿元，同比增长 14.6%；实现利润总额 10.4 亿元，同比增长 22.0%。
- **【深振业 A】**2018 年度公司实现营业收入 25.12 亿元，同比减少 15.12%，实现归属上市公司净利润 8.74 亿元，同比增长 8.23%。
- **【中国金茂】**公司已于 2019 年 2 月 22 日完成向合资格投资者发行本金为 18 亿元的公司债券。

### 3、基本面回顾

#### 3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/03/23-19/03/29）

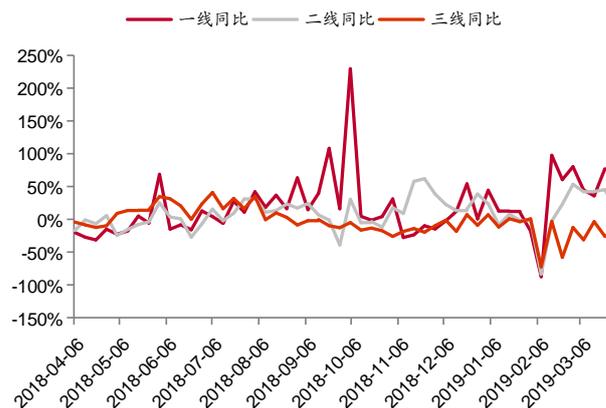
- 本周中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积537.37万方，环比增速8.32%，同比增速15.59%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为9.64%，14.32%，-2.41%；同比增速分别为70.64%，25.93%，-15.45%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



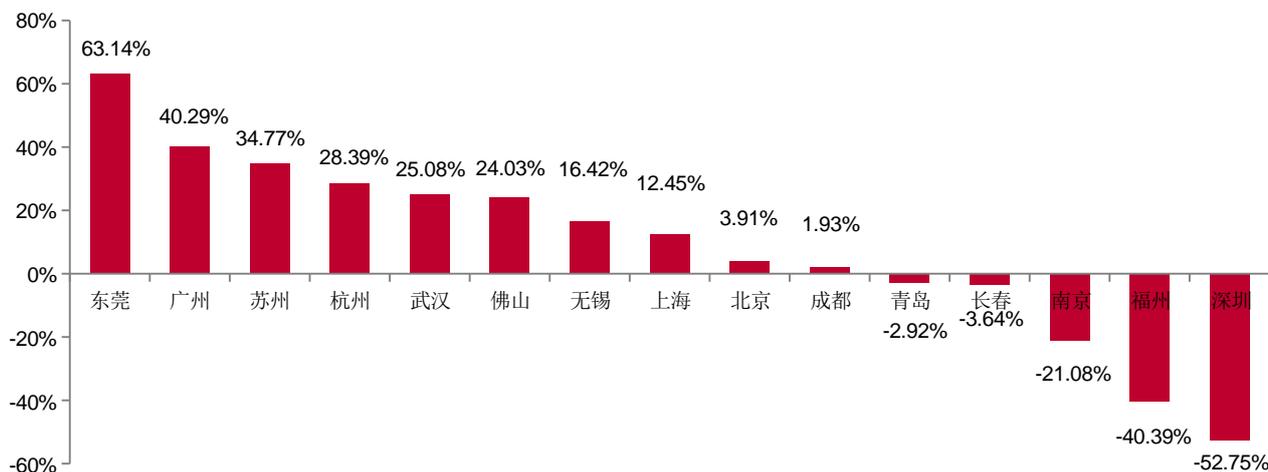
来源：Wind，中泰证券研究所

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	19/03/23-19/03/29	环比	同比
合计		套数	5.03	7.82%	17.74%
		面积	537.37	8.32%	15.59%
一线城市		套数	0.97	9.07%	78.34%
		面积	96.38	9.64%	70.64%

二线城市		套数	2.71	13.15%	27.14%
		面积	291.21	14.32%	25.93%
三线城市		套数	1.35	-2.21%	-15.34%
		面积	149.78	-2.41%	-15.45%
环渤海	北京	套数	0.31	6.43%	531.12%
		面积	29.82	3.91%	449.38%
	青岛	套数	0.24	-4.57%	-36.76%
		面积	28.52	-2.92%	-32.91%
长三角	上海	套数	0.32	8.08%	27.17%
		面积	32.60	12.45%	26.96%
	杭州	套数	0.18	24.23%	-29.69%
		面积	21.02	28.39%	-32.58%
	南京	套数	0.12	-17.53%	151.35%
		面积	13.21	-21.08%	140.09%
	宁波	套数	0.18	65.14%	360.36%
		面积	22.46	56.27%	331.93%
	苏州	套数	0.16	37.38%	39.41%
		面积	19.76	34.77%	40.16%
	无锡	套数	0.13	23.45%	15.26%
		面积	15.88	16.42%	11.07%
	扬州	套数	0.01	-72.26%	27.72%
		面积	1.44	-76.21%	31.01%
	常州	套数	0.15	-7.60%	-31.24%
		面积	10.15	-18.03%	135.08%
	安庆	套数	0.02	-2.27%	-44.16%
		面积	1.98	-10.65%	-49.75%
	淮安	套数	0.04	-37.50%	-73.70%
		面积	4.54	-37.46%	-73.84%
	连云港	套数	0.10	-1.34%	-17.89%
		面积	11.05	0.21%	-15.83%
	温州	套数	0.13	29.12%	21.22%
		面积	16.97	34.14%	18.06%
	镇江	套数	0.17	8.77%	21.15%
		面积	18.66	7.75%	16.91%
	芜湖	套数	0.02	6.50%	1.43%
		面积	2.68	20.24%	14.69%
	金华	套数	0.05	-25.24%	32.37%
		面积	5.70	-8.55%	11.24%
	台州	套数	0.10	85.94%	-53.74%
		面积	12.15	91.44%	-61.91%
	江阴	套数	0.04	8.14%	-47.68%
		面积	4.72	4.99%	-51.41%
	泰安	套数	0.04	9.71%	-63.96%

		面积	4.42	7.18%	-64.81%
	盐城	套数	0.06	1.80%	23.36%
		面积	6.98	2.06%	22.44%
珠三角	广州	套数	0.29	40.84%	35.05%
		面积	29.68	40.29%	30.72%
	深圳	套数	0.04	-51.50%	60.89%
		面积	4.28	-52.75%	60.16%
	佛山	套数	0.64	15.21%	30.02%
		面积	51.65	24.03%	16.77%
	东莞	套数	0.14	62.04%	38.53%
		面积	15.29	63.14%	33.89%
	惠州	套数	0.06	11.91%	110.89%
		面积	7.28	11.61%	95.45%
	江门	套数	0.02	-3.23%	-17.05%
		面积	1.98	-5.58%	-22.36%
中西部	武汉	套数	0.36	23.84%	34.21%
		面积	39.58	25.08%	35.67%
	南昌	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	成都	套数	0.32	1.26%	1488.67%
		面积	37.72	1.93%	1316.38%
	岳阳	套数	0.03	12.23%	-26.42%
		面积	3.82	11.06%	-21.22%
	襄阳	套数	0.04	1.03%	128.65%
		面积	3.78	-10.79%	84.83%
	南宁	套数	0.15	-16.50%	140.78%
		面积	16.09	-21.05%	144.51%
其他	福州	套数	0.04	-41.87%	85.97%
		面积	4.36	-40.39%	81.82%
	泉州	套数	0.04	-26.05%	-19.25%
		面积	4.66	-24.71%	-21.45%
	莆田	套数	0.03	44.51%	-27.54%
		面积	2.76	23.11%	-33.81%
	长春	套数	0.20	-2.03%	-11.72%
		面积	21.76	-3.64%	-2.05%
	吉林	套数	0.05	-16.74%	18.75%
		面积	5.26	-19.14%	17.39%
	牡丹江	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
韶关	套数	0.02	-4.25%	-31.88%	
	面积	2.69	1.24%	-38.12%	

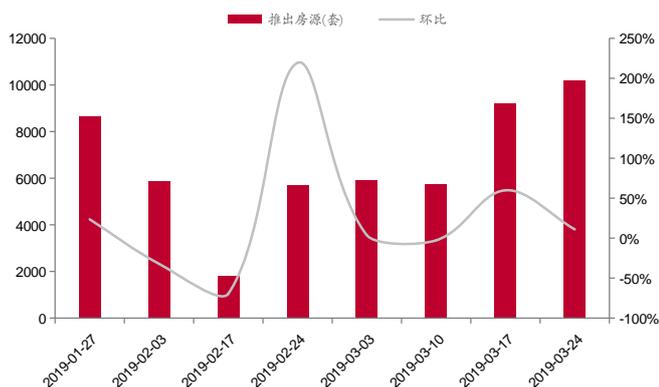
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

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)

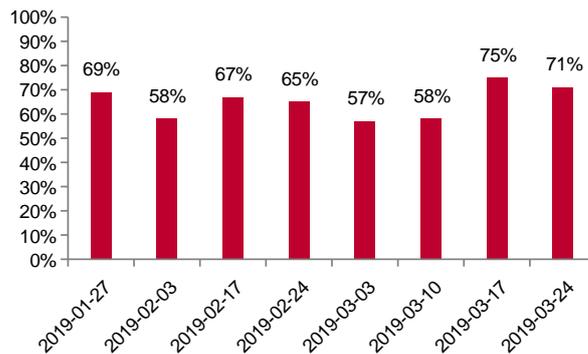
- 根据中指监测数据, (3月18日至3月24日)重点城市共开盘60个项目, 合计推出房源10209套, 其中一线城市开盘2751套、占比26.9%; 开盘项目平均去化率达到71%, 其中二线城市平均去化率为75%。

图表 5: 重点城市推盘 (近八周)



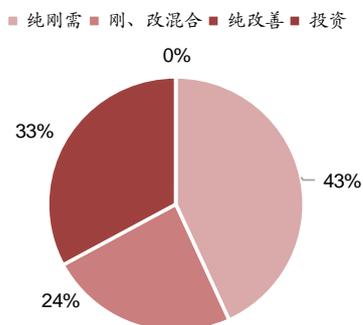
来源: 中指, 中泰证券研究所

图表 6: 重点城市开盘平均去化率 (近八周)



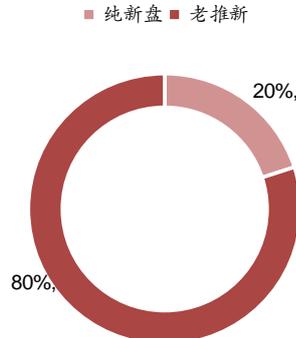
来源: 中指, 中泰证券研究所

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

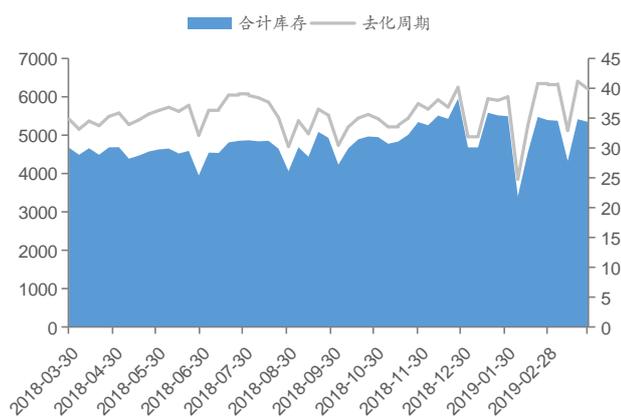


来源: 中指, 中泰证券研究所

### 3.3 15大中城市住宅可售套数分析 (2019-03-29)

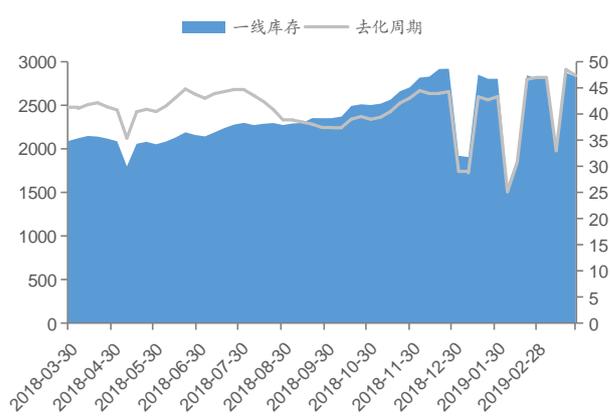
- 本周中泰跟踪的15个大中城市住宅可售面积合计5347.77万方, 环比增速-1.25%, 去化周期38.29周。其中, 一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-1.51%, -1.40%, 0.90%。一线、二线、三线去化周期分别为47.35周, 29.35周, 39.08周。

图表 9: 合计可售套数及去化周期 (按面积)



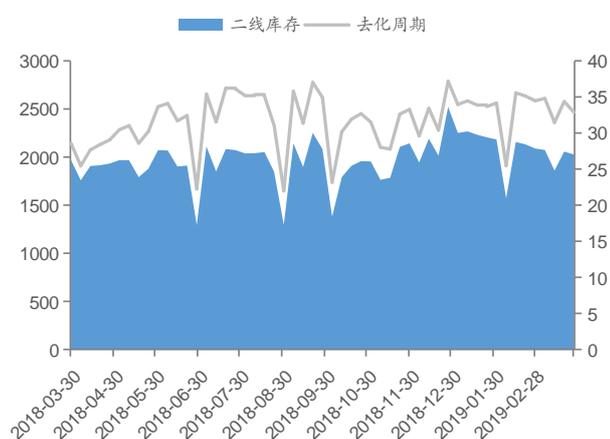
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 10: 一线城市可售套数及去化周期 (按面积)



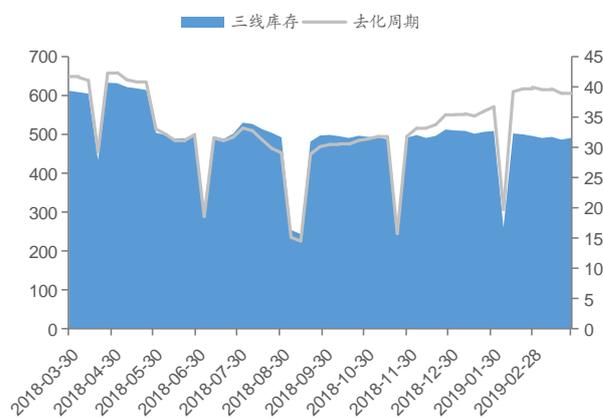
来源: Wind, 中泰证券研究所

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



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	2019-03-29	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		42.61	-1.27%	19.01%	133.98	38.29
	面积		5347.77	-1.25%	14.50%		
一线城市	套数		23.55	-1.55%	37.82%	59.76	47.35
	面积		2829.45	-1.51%	35.39%		
二线城市	套数		15.79	-1.25%	9.57%	61.66	29.35
	面积		2027.50	-1.40%	2.99%		
三线城市	套数		3.28	0.72%	-24.02%	12.56	39.08
	面积		490.82	0.90%	-19.80%		

环渤海	北京	套数	8.00	-2.37%	50.90%	12.70	74.80
		面积	949.79	-2.21%	51.01%		
长三角	上海	套数	5.45	-2.14%	80.06%	23.49	30.94
		面积	726.72	-1.95%	59.64%		
	杭州	套数	1.92	-3.08%	3.23%	15.89	16.17
		面积	256.92	-2.92%	1.09%		
	南京	套数	2.82	-1.80%	30.50%	13.93	24.64
		面积	343.31	-1.88%	17.46%		
	苏州	套数	4.17	0.37%	-1.35%	17.00	35.29
		面积	599.84	-0.15%	-4.55%		
	宁波	套数	2.37	-0.88%	105.13%	9.20	33.91
		面积	311.94	-1.58%	114.13%		
江阴	套数	1.40	2.62%	-26.17%	4.49	53.73	
	面积	241.15	2.40%	-22.36%			
珠三角	广州	套数	6.77	-2.12%	11.10%	18.18	45.16
		面积	821.15	-1.65%	11.02%		
	深圳	套数	3.34	2.77%	24.95%	5.39	61.52
		面积	331.78	1.89%	24.72%		
	惠州	套数	---	---	---	5.25	0.00
面积		---	---	---			
中西部	南昌	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
	九江	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
其他	福州	套数	2.79	-1.69%	100.32%	5.64	52.80
		面积	297.82	-1.65%	70.40%		
	厦门	套数	1.72	-1.95%	38.26%	---	---
		面积	217.67	-1.62%	22.70%		
	莆田	套数	1.88	-0.65%	29.28%	2.82	88.61
		面积	249.67	-0.50%	27.85%		

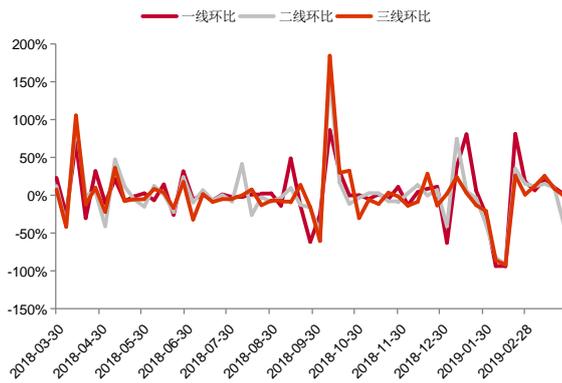
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门，合计7个城市；三线城市包括：惠州、九江、江阴、莆田，合计4个城市。

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（19/03/23-19/03/29）

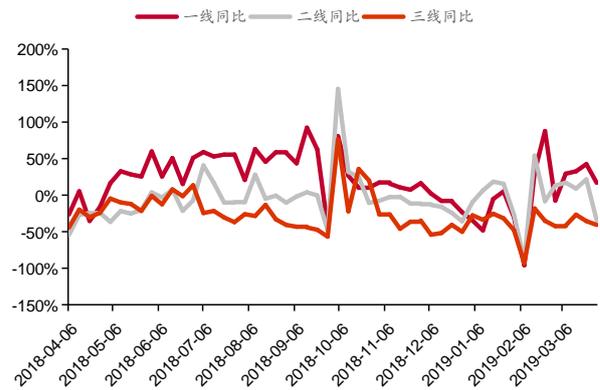
- 本周中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积104.27万方，环比增速-22.07%，同比增速-20.62%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为0.94%，-39.71%-1.13%；同比增速分别为16.90%，-34.65%，-40.73%。

图表 14: 二手房成交面积环比增速 (周数据)



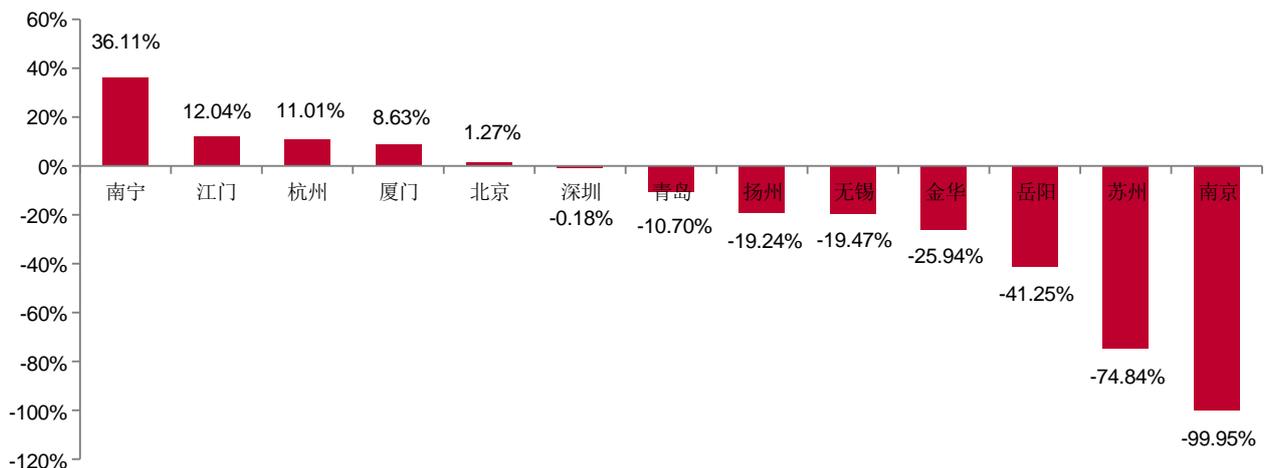
来源: Wind, 中泰证券研究所

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	19/03/23-19/03/29	环比	同比
合计		套数	1.19	-21.31%	-19.00%
		面积	104.27	-22.07%	-20.62%
一线城市		套数	0.54	2.52%	18.03%
		面积	45.04	0.94%	16.90%
二线城市		套数	0.50	-39.87%	-34.66%
		面积	45.21	-39.71%	-34.65%
三线城市		套数	0.15	-0.81%	-38.82%
		面积	14.02	-1.13%	-40.73%
环渤海	北京	套数	0.41	1.69%	32.29%
		面积	35.04	1.27%	31.73%
	青岛	套数	0.11	-11.28%	-45.01%

		面积	9.28	-10.70%	-44.42%
长三角	杭州	套数	0.15	16.72%	-13.41%
		面积	11.77	11.01%	-23.12%
	南京	套数	0.00	-99.95%	-99.92%
		面积	0.01	-99.95%	-99.92%
	无锡	套数	0.09	-22.43%	-21.64%
		面积	8.94	-19.47%	-14.30%
	苏州	套数	0.04	-76.72%	-70.93%
		面积	4.12	-74.84%	-69.16%
	扬州	套数	0.02	-21.40%	-38.48%
		面积	2.04	-19.24%	-38.17%
	金华	套数	0.02	-23.34%	-55.41%
		面积	2.36	-25.94%	-56.01%
张家港	套数	---	---	---	
	面积	---	---	---	
珠三角	深圳	套数	0.13	5.29%	-12.32%
		面积	10.00	-0.18%	-16.16%
	江门	套数	0.02	20.00%	-22.97%
		面积	2.26	12.04%	-22.97%
中西部	南宁	套数	0.06	32.18%	45.52%
		面积	6.27	36.11%	56.39%
	岳阳	套数	0.01	-40.00%	-61.84%
		面积	1.07	-41.25%	-64.17%
其他	厦门	套数	0.12	8.73%	325.82%
		面积	11.09	8.63%	315.55%

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：**本周申万房地产指数上涨0.09%。个股方面，京汉股份、云南城投及宋都股份涨幅居前。3月，全国、地方两会陆续召开，确定了楼市政策以稳为。继青岛、芜湖、高碑店相继出台户籍宽松/人才引进政策之后。本周，河北省石家庄市正定县政府印发《关于强化人才支撑 加快培育创新型领军企业的若干措施》旨在实施创新驱动发展和人才强县战略，进一步完善政策体系，营造创新氛围，强化创新人才培养与引进。措施明确，引进人才是指在正定县外工作、学习，通过全职引进或柔性引进等方式来正定工作的各类人才。重点引进人才为包括中国科学院和中国工程院院士等在内的6类人才。我们认为，在“因城施策、分类指导”及以“稳”为主的基调下，后续市场条件适宜的城市有望迎来进一步的放松。土地市场，本周百城土地溢价率为17.82%，较上周提升3.88个百分点，绿地、合景泰富、正荣、中海等均有收货。资金方面，今年

以来行业融资端持续改善，龙头房企融资成本优势突显，19年新发信用债利率普遍低于18年发债利率水平。综上，政策与资金面均呈边际改善态势，而基本面依然处于探底阶段，为此推荐安全边际较高的行业龙头：万科、保利地产；同时推荐质地优良、弹性或更高的一线房企：新城控股、华夏幸福、旭辉控股集团等。

- **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。