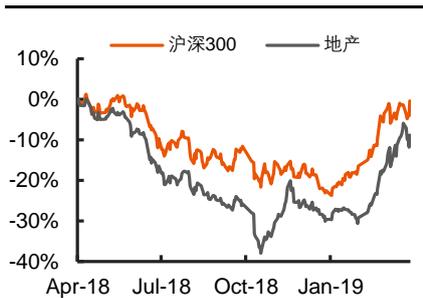


地产行业周报

楼市成交延续回温，一线去化率有所改善

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业专题报告*地产*节后楼市回温，2019或好于2018》 2019-03-25
 《行业周报*地产*一二线楼市延续回温，融资成本持续下行》 2019-03-24
 《行业周报*地产*一二线楼市延续回升，板块配置价值凸显》 2019-03-17
 《行业动态跟踪报告*地产*投资延续高位，销售如期回落》 2019-03-15
 《行业周报*地产*推盘成交延续回升，关注回温持续性》 2019-03-10

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
 S1060514080002
 0755-22621493
 YANGKAN034@PINGAN.COM.CN

研究助理

郑茜文 一般从业资格编号
 S1060118080013
 ZHENGXIWEN239@PINGAN.COM.CN

请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容。

- **本周观点：**三月单月百强房企销售额同比增长21%，楼市整体表现好于预期，同时主流房企2019年销售目标仍有10%~20%增长。随着按揭利率下行及政策预期改善，预计核心城市楼市有望延续缓慢复苏，三四线城市短期仍有调整压力。板块投资建议方面，随着市场关注回归基本面，地产板块政策及市场底部明确，低估值、高股息且业绩增长确定，配置价值将逐步凸显。个股关注两条主线：1) 资金状况佳、业绩确定性强、一二线货值占比高的低估值龙头及高股息率个股，如万科、保利、金地、招商等；2) 受益融资成本下行、销售及业绩维持高增的二线龙头如新城、中南、阳光城、荣盛等。
- **行业动态：**1) 易居企业控股发布2019年年报；2) 深圳发布《深圳市城中村(旧村)综合整治总体规划(2019-2025)》。
- **楼市动态：**1) **新房成交延续回升，二手房有所回调。**本周新房成交环比升11%，延续回升；二手房成交环比降11%，有所回调。其中一线新房成交环比升4%、二手房环比升2%，均保持升势。按揭利率回落及3月推盘加大背景下，核心城市成交量持续回升，后续仍将重点关注回温持续性。2) **三线库存微升，后续仍有望上行。**16城取证库存8013万平，环比降0.7%；三线库存2460万平，环比升0.04%。随着楼市步入推盘旺季叠加去化承压，预计后续库存仍将缓慢上行。3) **推盘持续加码，一线去化率改善。**上周重点城市新推房源1万套，环比升11%，延续升势。开盘去化率71%，环比降4个百分点；其中一线去化率64%、环比升13个百分点。节后市场略有回温，但政策端仍无明显松动，回暖持续性仍有待观察。4) **挂牌持续上行，城市分化明显。**19城二手房挂牌77万套，环比升2.1%。分城市看，历经两年调整的一线城市上行增速明显放缓，而青岛、烟台等城市压力逐步加大。5) **土地成交延续回落，溢价率回升。**百城土地成交906万平，环比降16.3%；溢价率22.3%，环比升4.5个百分点。尽管土拍市场整体成交仍较平缓，但溢价率持续回升，预计随着房企融资环境改善，部分核心城市楼市筑底，核心城市土拍市场亦有望缓慢回升。
- **投融资动态：**本周(3.25-3.29)房企境内发债135.7亿元；境外发债12.6亿美元，环比分别降8.3%、升736.7%。境内外发行利率位于3.5%-12%区间，其中福建阳光集团、淮安新城、华远地产、恒利(香港)置业均较前次有所回落。宽货币背景下，预计后续主流房企融资成本仍有望改善；同时2019年为房企偿债高峰期，楼市降温背景下，预计房企融资态度将更加积极。
- **风险提示：**1) 2019年上半年存在楼市超调而政策迟迟未见松动风险；2) 楼市大幅调整带来资产大幅减值及净利率大幅下降风险；3) 若楼市降温超预期，且融资渠道依旧偏紧，部分中小房企或面临资金链风险。

一、每周行业动态

易居企业控股发布 2019 年年报

事件描述：公司公布 2018 年年报，全年实现营业收入 59.5 亿元，同比增长 28.4%；净利润 10.8 亿元，同比增长 41.3%；归属于公司股东核心净利润 11.4，同比大幅增长 63.0%；实现 EPS0.81 元。公司拟每股派发现金红利元 22.67 港仙。

点评：1) 业绩高增。得益于对行业机遇的把握、高效的执行力、强大的股东基础等，期内公司布局业务均取得良好增长；成本端有效控制，期内净利率同比增长 1.7 个百分点至 18.2%。

2) 一手房代理储备充足，奠定增长基础。公司 2018 年成销总额 5315.5 亿元，同比增长 22.8%，带动一手房代理业务实现收入 47.6 亿元，同比增长 21.1%。截至期末，公司一手房代理已覆盖城市 204 座，已签未售储备面积 2.8 亿平；充足储备为 2019 年万亿目标实现奠定基础。

3) 房友门店破万家，成长迅速。目前易居房友门店已布局全国 56 座城市、突破 10000 家；通过一二级联动 2018 年代理销售新房 2.1 万套、同比增长 890.3%，交易总额 347 亿元、同比增长 468.9%。交易价值提升带动服务收入同比增长 446% 至 4.2 亿元。公司后续将持续构建面向经纪公司、渠道商及物业的“3 个 10000+”战略格局（10000+门店、10000+渠道、10000+社区），打通从房源端、渠道端到社区乃至消费者的全流通领域，持续优化二手房经纪生态圈。

4) 房地产数据及咨询服务影响力持续提升。公司该业务 2018 年实现收入 7.7 亿元，同比增长 22.9%，至年末已完成 9.7 万个住宅项目、2.2 万个商办项目、84.4 万块土地覆盖。2019 年计划通过新上线 CAIC（中国资管信息服务平台）覆盖 5000 幢物业资产，由住宅向非住宅领域延伸，力争盘活存量资产价值。

深圳发布《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》

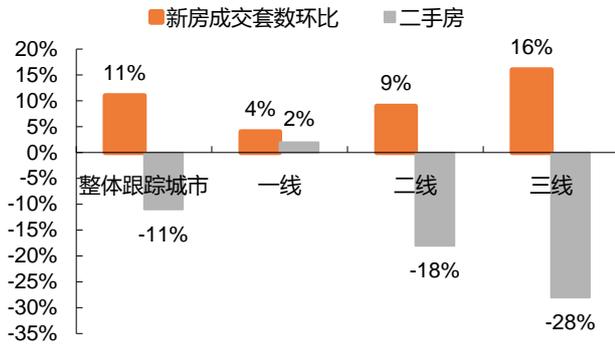
事件描述：综合整治总用地规模约 99 平方公里，规划期内综合整治规模 55 平方公里，占比 56%；其中规划期内宝安、龙岗、龙华综合整治规模占比 29.3%、27%、15.6%，规模相对较大。

点评：《规划》指出，除法定要求予以拆除用地、城市基础设施等外，综合整治分区范围内用地不得纳入拆除重建类城市更新单元计划、土地整备计划及棚户区改造计划；鼓励综合整治分区内用地开展城中村综合整治类更新，引导各区在综合整治分区内有序推进城中村住房规模化统租改造，满足条件的可纳入政策性住房保障体系。预计随着城中村综合整治有序开展，旧改等拆除重建节奏或适度放缓，进而限制房企相关业务增长空间；而随着统租改造持续推进，租赁市场或房企发展新机遇。

二、每周楼市动态

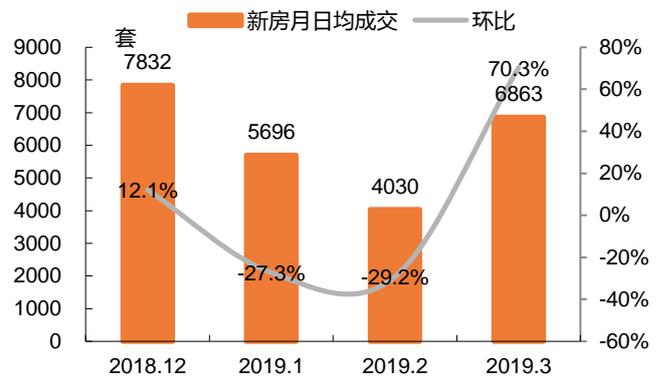
➤ **新房成交延续回升，二手房有所回调：**本周新房成交环比升 11%，延续回升；二手房成交环比降 11%，有所回调。其中一线新房成交环比升 4%、二手房环比升 2%，均保持升势。按揭利率回落及 3 月推盘加大背景下，核心城市成交量持续回升，后续仍将重点关注回温持续性。

图表1 新房成交延续回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

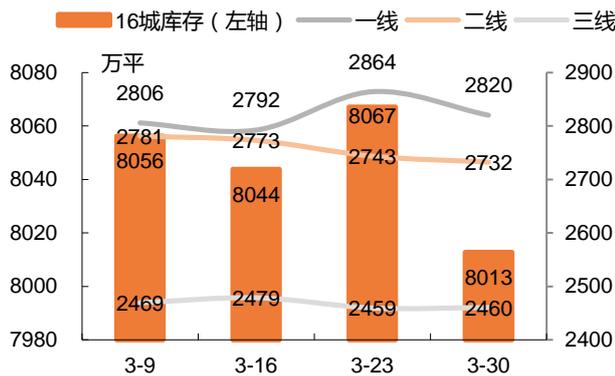
图表2 新房月日均成交环比回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

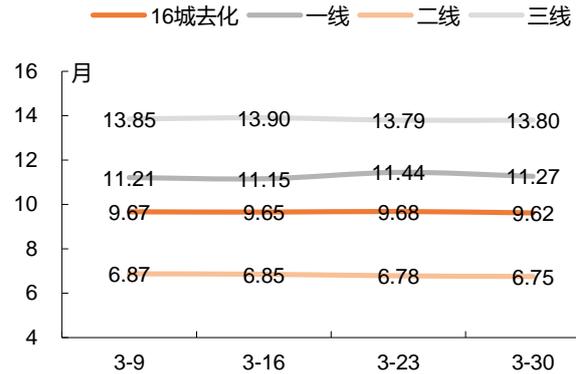
- **三线库存微升，后续仍有望上行：**16城取证库存 8013 万平，环比降 0.7%；三线库存 2460 万平，环比升 0.04%。随着楼市步入推盘旺季叠加去化承压，预计后续库存仍将缓慢上行。

图表3 三线城市库存微升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

图表4 三线城市去化月数略微上行



资料来源:Wind, 平安证券研究所

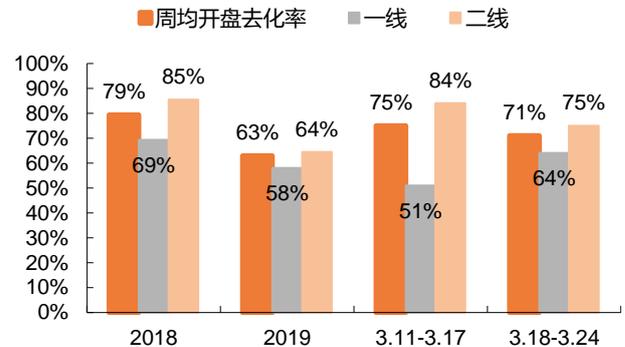
- **推盘持续加码，一线去化率改善：**上周重点城市推出房源 1 万套，环比升 11%，延续升势。开盘去化率 71%，环比降 4 个百分点；其中一线去化率 64%、环比升 13 个百分点。节后市场略有回温，但政策端仍无明显松动，回暖持续性仍有待观察。

图表5 上周 (3.18-3.24) 推盘量持续加码



资料来源:中指院, 平安证券研究所

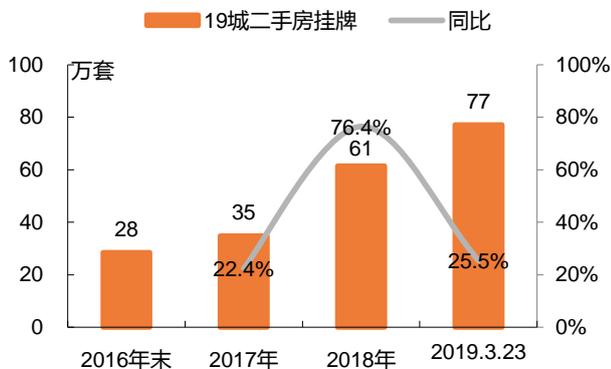
图表6 上周 (3.18-3.24) 一线城市开盘去化率改善



资料来源:中指院, 平安证券研究所

- **挂牌持续上行，城市分化明显：**19城二手房挂牌 77 万套，环比升 2.1%。分城市看，历经两年调整的一线城市上行增速明显放缓，而青岛、烟台等城市压力逐步加大。

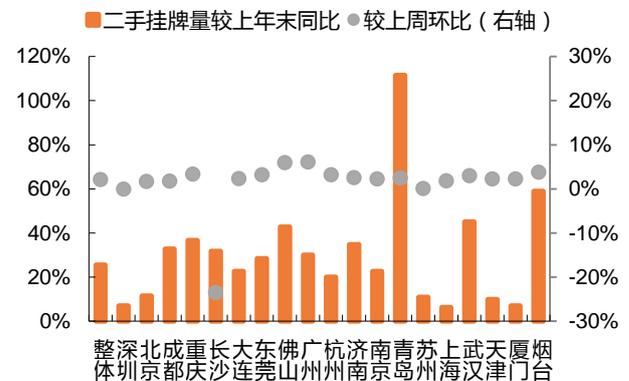
图表7 二手房挂牌量持续上行



资料来源:链家, 平安证券研究所

注: 2019 年为同比 2018 年末

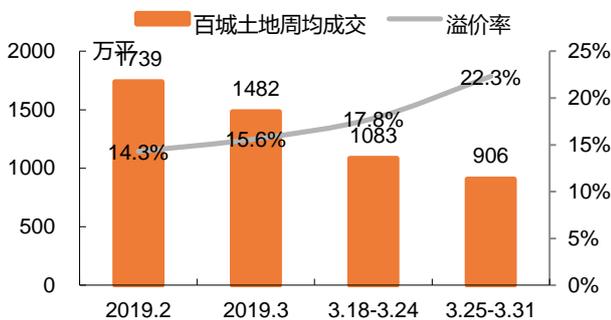
图表8 本周各城市二手房挂牌量环比升降不一



资料来源:链家, 平安证券研究所

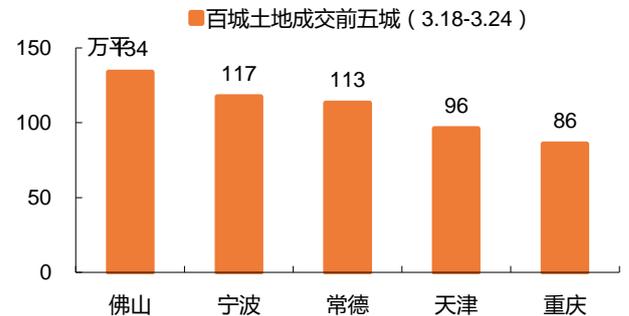
- **土地成交延续回落，溢价率回升：**百城土地成交 906 万平，环比降 16.3%；溢价率 22.3%，环比升 4.5 个百分点；其中佛山成交靠前。尽管土拍市场整体成交仍较平缓，但溢价率持续回升，预计随着房企融资环境改善，部分核心城市楼市筑底，核心城市土拍市场亦有望缓慢回升。

图表9 百城土地成交面积回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

图表10 百城土地成交前五城



资料来源:Wind, 平安证券研究所

三、每周投融资动态

根据 Wind 统计，本周（3.25-3.29）房企境内发债 135.7 亿元；境外发债 12.6 亿美元，环比分别降 8.3%、升 736.7%。境内外发行利率位于 3.5%-12% 区间，其中福建阳光集团、淮安新城、华远地产、恒利（香港）置业均较前次有所回落。宽货币背景下，预计后续主流房企融资成本仍有望改善；同时 2019 年为房企偿债高峰期，楼市降温背景下，预计房企融资态度将更加积极。

图表11 部分房企债券发行情况（3.25-3.29）

	房企	发行利率	利率变化	发行金额 (亿元)	币种	期限 (年)	类型
境内发行	福建阳光集团	7.5%	持平	2	RMB	3	公司债

	房企	发行利率	利率变化	发行金额 (亿元)	币种	期限 (年)	类型
	淮安新城	5.9%	↓ 1.08pct	5	RMB	3	定向工具
	华远地产	6.5%	↓ 0.15pct	10	RMB	3	私募债
海外发行	恒利 (香港) 置业	3.875%	↓ 0.88pct	5	USD	5	金融债

资料来源:Wind, 平安证券研究所

平安证券综合研究所投资评级：

股票投资评级：

- 强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 20%以上）
- 推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 10%至 20%之间）
- 中 性（预计 6 个月内，股价表现相对沪深 300 指数在 $\pm 10\%$ 之间）
- 回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于沪深 300 指数 10%以上）

行业投资评级：

- 强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 5%以上）
- 中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对沪深 300 指数在 $\pm 5\%$ 之间）
- 弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于沪深 300 指数 5%以上）

公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司 2019 版权所有。保留一切权利。



平安证券
PING AN SECURITIES

平安证券研究所

电话：4008866338

深圳

深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 62 楼
邮编：518033

上海

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 25 楼
邮编：200120
传真：(021) 33830395

北京

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层
邮编：100033