

# 3月单月商品房销售面积由负转正



川财证券  
CHUANCAI SECURITIES

——房地产周报（20190421）

## 核心观点

❖ **川财周观点:** 1-3月份,商品房销售面积29829万平方米,同比下降0.9%,降幅比1-2月份收窄2.7个百分点。3月单月销售面积同比增速为1.8%,增速由负转正。这与房企公布的月度销售数据相符,体现出重点城市推盘量增长和去化率的明显改善。融360监测数据显示,3月全国首套房贷款平均利率为5.56%,连降4个月,同时银行放款周期也有所缩短。我们此前一直提到,十年期国债见顶回落后,按揭利率也将逐步改善。从目前来看,因城施策、一城一策的政策主基调未变,各城市将有更多的政策自主权来针对性的调整信贷政策。目前板块估值仍然处于低位,行业景气度逐步走弱,未来行业政策环境有望出现改善,地产股估值也有望提升。相关标的为金地集团、招商蛇口、华夏幸福、新城控股、荣盛发展。

❖ **市场表现:** 本周上证综指上涨2.58%,收报于3270.80点。川财地产金融指数本周上涨3.66%,成分股粤泰股份、华丽家族和皇庭国际周涨幅居前,分别为21.68%、18.10%和16.15%。与之相比,华发股份、中南建设和中交地产周跌幅居前,分别下跌11.32%、9.28%和8.64%。

❖ **关键指标:** 30大中城市本周商品房成交面积为286.37万平方米,环比增加7.43万平方米。其中一线城市商品房成交面积为53.16万平方米,环比增加2.81万平方米;二线城市商品房成交面积为150.83万平方米,环比减少2.33万平方米;三线城市商品房成交面积为82.38万平方米,环比增加6.96万平方米。

## 行业动态

2018年是房地产政策调控之年,个人住房贷款的调控也与国家宏观调控密切相关,房贷利率的涨跌牵动着购房者的神经,住房按揭贷款的情况也值得关注近期,上市银行陆续披露了2018年年报,记者统计了六大行中关于个人住房贷款的新增额度及占比,发现六大行新增贷款5.13万亿,其中个人住房贷款的额度2.53万亿,几乎占据了新增贷款的半壁江山。不过,六大行在年报中也提到了,2018年,响应国家宏观调控政策,支持自住性购房融资需求。(经济观察网)

## 公司动态

滨江集团(002244):2018年公司实现营业收入211.15亿元,同比增长53.30%;实现归属于上市公司股东的净利润为12.17亿元,同比下降28.89%。全年实现销售850.1亿元,同比增长38.23%。克尔瑞统计数据显示,公司位列2018年杭州市场销售第一。

**风险提示:** 经济数据不及预期;政策出现收紧。

## 证券研究报告

所属部门 | 股票研究部  
报告类别 | 行业周报  
所属行业 | 金融地产/地产  
报告时间 | 2019/4/21

## 分析师

### 方科

证书编号: S1100518070002  
021-68595195  
fangke@cczq.com

## 联系人

### 徐伟平

证书编号: S1100117100001  
010-66495639  
xuweiping@cczq.com

## 川财研究所

**北京** 西城区平安里西大街28号中海国际中心15楼,100034

**上海** 陆家嘴环路1000号恒生大厦11楼,200120

**深圳** 福田区福华一路6号免税商务大厦30层,518000

**成都** 中国(四川)自由贸易试验区成都市高新区交子大道177号中海国际中心B座17楼,610041

## 正文目录

一、川财周观点.....	4
二、市场表现.....	4
三、关键指标.....	6
3.1 30大中城市商品房本周成交情况.....	6
3.2 部分城市二手房本周成交情况.....	7
3.3 2017年以来北上广深商品住宅成交情况.....	7
四、行业动态：六大行 2018 年新增贷款一半流向楼市.....	8
五、公司动态：华夏幸福 2018 年净利润同比增长 32.88%.....	9
风险提示.....	9

## 图表目录

图 1:	行业板块本周涨跌幅.....	5
图 2:	行业 PE (TTM) 对比图 .....	5
图 3:	2017 年以来北京商品房成交情况.....	7
图 4:	2017 年以来上海商品房成交情况.....	7
图 5:	2017 年以来广州商品房成交情况.....	8
图 6:	2017 年以来深圳商品房成交情况.....	8
表格 1.	房地产板块周涨跌幅前十名.....	4
表格 2.	房地产板块周涨跌幅后十名.....	4
表格 3.	30 大中城市商品房本周成交情况.....	6
表格 4.	部分二手房本周成交情况.....	7

## 一、川财周观点

1-3 月份，商品房销售面积 29829 万平方米，同比下降 0.9%，降幅比 1-2 月份收窄 2.7 个百分点。3 月单月销售面积同比增速为 1.8%，增速由负转正。这与房企公布的月度销售数据相符，体现出重点城市推盘量增长和去化率的明显改善。融 360 监测数据显示，3 月全国首套房贷款平均利率为 5.56%，连降 4 个月，同时银行放款周期也有所缩短。我们此前一直提到，十年期国债见顶回落后，按揭利率也将逐步改善。从目前来看，因城施策、一城一策的政策主基调未变，各城市将有更多的政策自主权来针对性的调整信贷政策。目前板块估值仍然处于低位，行业景气度逐步走弱，未来行业政策环境有望出现改善，地产股估值也有望提升。相关标的为金地集团、招商蛇口、华夏幸福、新城控股、荣盛发展。

## 二、市场表现

本周上证综指上涨 2.58%，收报于 3270.80 点。川财地产金融指数本周上涨 3.66%，成分股粤泰股份、华丽家族和皇庭国际周涨幅居前，分别为 21.68%、18.10%和 16.15%。与之相比，华发股份、中南建设和中交地产周跌幅居前，分别下跌 11.32%、9.28%和 8.64%。

表格1. 房地产板块周涨跌幅前十名

代码	名称	收盘价 (元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
600393.SH	粤泰股份	3.76	21.68	32.86	77.36
600503.SH	华丽家族	5.35	18.10	19.69	75.41
000056.SZ	皇庭国际	7.12	16.15	22.13	50.53
600773.SH	西藏城投	8.86	14.03	16.12	47.67
000506.SZ	中润资源	4.36	12.37	20.78	62.08
000668.SZ	荣丰控股	17.82	10.34	39.22	80.00
000567.SZ	海德股份	15.50	9.39	16.37	39.39
600094.SH	大名城	9.54	7.31	32.32	161.37
600240.SH	华业资本	3.50	6.71	8.36	35.14
000667.SZ	美好置业	2.90	6.62	3.57	16.00

资料来源: Wind, 川财证券研究所

表格2. 房地产板块周涨跌幅后十名

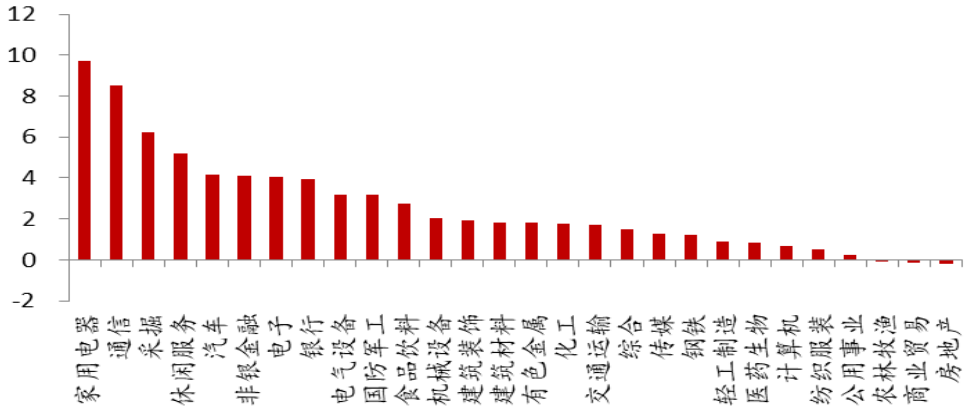
代码	名称	收盘价 (元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
600325.SH	华发股份	8.85	-11.32	-4.63	42.74
000961.SZ	中南建设	8.80	-9.28	-7.37	56.86
000736.SZ	中交地产	11.31	-8.64	22.27	52.22
000042.SZ	中洲控股	12.32	-8.06	-2.61	9.80
600807.SH	天业股份	5.77	-6.79	-1.87	52.65
600466.SH	蓝光发展	7.37	-6.35	-0.14	36.99

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

000918.SZ	嘉凯城	7.63	-5.80	-1.04	0.13
600736.SH	苏州高新	8.69	-5.54	15.87	65.21
002146.SZ	荣盛发展	11.33	-5.27	0.71	42.52
600621.SH	华鑫股份	15.30	-5.09	-3.10	74.26

资料来源: Wind, 川财证券研究所

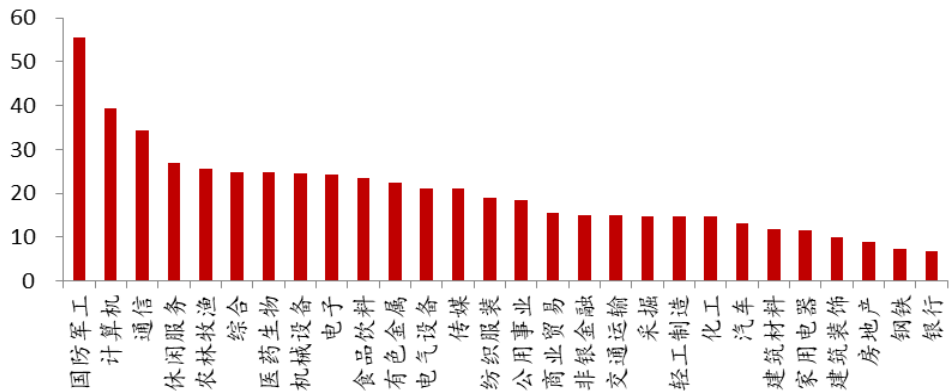
图1: 行业板块本周涨跌幅



资料来源: wind, 川财证券研究所

估值方面,截至本周末,国防军工板块的市盈率居首,高达 67.8 倍。计算机板块的市盈率次之,达到 56.2 倍。通信板块的市盈率排在第三位,为 46.1 倍。房地产板块市盈率为 11.6 倍,估值小幅提升,排在 28 个行业中的倒数第四位。

图2: 行业 PE (TTM) 对比图



资料来源: wind, 川财证券研究所

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

### 三、关键指标

#### 3.1 30大中城市商品房本周成交情况

30大中城市本周商品房成交面积为286.37万平方米，环比增加7.43万平方米。其中一线城市商品房成交面积为53.16万平方米，环比增加2.81万平方米；二线城市商品房成交面积为150.83万平方米，环比减少2.33万平方米；三线城市商品房成交面积为82.38万平方米，环比增加6.96万平方米。

表格3. 30大中城市商品房本周成交情况

	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
30大中城市	27167	286.37
汇总		
一线城市	5070	53.16
二线城市	13339	150.83
三线城市	8758	82.38
北京	2131	20.95
上海	2998	27.43
广州	2023	17.28
深圳	739	6.43
杭州	1608	16.63
南京	1254	15.06
武汉	3350	37.04
成都	3140	57.41
青岛	2574	28.72
苏州	2729	30.71
南昌	746	8.52
福州	574	4.13
长春	1677	18.29
东莞	1093	9.67
惠州	373	3.92
扬州	597	6.71
安庆	94	1.44
岳阳	195	2.29
韶关	175	2.00
南宁	1816	23.97
江阴	327	4.19

资料来源: wind, 川财证券研究所

### 3.2 部分城市二手房本周成交情况

表格4. 部分二手房本周成交情况

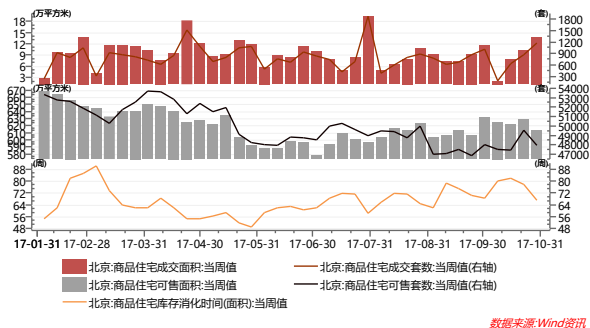
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	3290	27.82
深圳	976	7.89
杭州	1076	9.15
南京	1159	9.69
青岛	865	7.45
苏州	1821	21.84
厦门	888	8.17
无锡	944	9.02
扬州	351	3.05
大连	934	6.81
南宁	315	3.02
金华	209	1.96

资料来源: Wind, 川财证券研究所

### 3.3 2017 年以来北上广深商品住宅成交情况

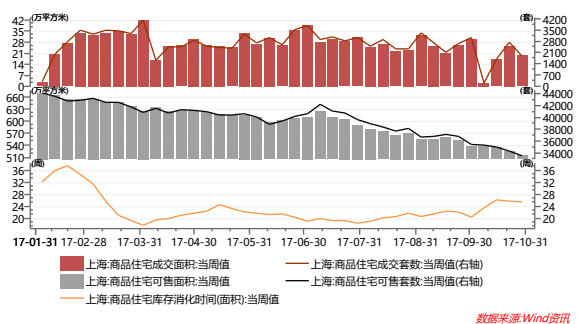
本周四个一线城市中,北京商品房成交面积为 20.95 万平方米,环比增加 1.42 万平方米;上海商品房成交面积为 27.43 万平方米,环比减少 1.37 万平方米;广州商品房成交面积为 17.28 万平方米,环比增加 1.09 万平方米;深圳商品房成交面积为 6.43 万平方米,环比减少 3.03 万平方米。

图3: 2017 年以来北京商品房成交情况



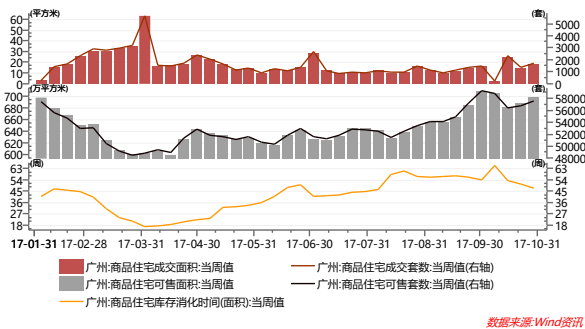
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图4: 2017 年以来上海商品房成交情况



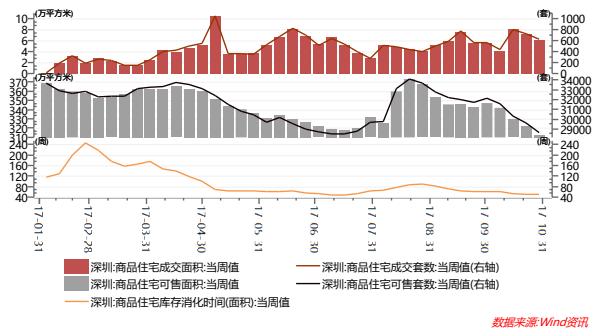
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图5： 2017年以来广州商品房成交情况



资料来源：Wind，川财证券研究所

图6： 2017年以来深圳商品房成交情况



资料来源：Wind，川财证券研究所

## 四、行业动态：六大行 2018 年新增贷款一半流向楼市

1、4月16日,财政部发布的一季度财政收支数据显示,今年一季度全国国有土地使用权出让收入下降9.5%。从数据上看,一季度卖地收入降幅有所扩大。不过在这样的大背景下,每日经济新闻记者注意到,自今年3月份以来,部分城市土地市场出现一定的升温迹象。在4月16日杭州的一场土拍中,包括4宗宅地在内的7宗地块全部成功出让,共揽金126.32亿元。其中位于主城区的4宗宅地均以高溢价率成交。引人关注的是,位于上城区望江单元的一宗总规划建筑面积11.5万平方米的优质宅地,被滨江集团以总价52亿元、封顶溢价率30%+自持22%的代价竞得,并以超50000元/平方米的实际楼面价成为杭州实际意义上宅地的“单价地王”。(每日经济新闻)

2、2018年是房地产政策调控之年,个人住房贷款的调控也与国家宏观调控密切相关,房贷利率的涨跌牵动着购房者的神经,住房按揭贷款的情况也值得关注近期,上市银行陆续披露了2018年年报,记者统计了六大行中关于个人住房贷款的新增额度及占比,发现六大行新增贷款5.13万亿,其中个人住房贷款的额度2.53万亿,几乎占据了新增贷款的半壁江山。不过,六大行在年报中也提到了,2018年,响应国家宏观调控政策,支持自住性购房融资需求。(经济观察网)

3、北京市2019年棚户区改造和环境整治任务明确:16个区共138个项目参与棚改,总占地面积10096公顷,共涉及1.15万户。北京市政府办公厅发文要求,将棚户区改造与各区人口规划、建设用地存量统筹考虑,严格控制人口规模与建设规模,从严控制征收拆迁成本,严格禁止新增政府隐性债务规模。(新京报)

4、自然资源部17日发布通知,要求地级以上城市、地州盟所在地和百万人

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明



口以上县(县级市)对住宅用地根据调控目标分类供应。所谓分类供应,就是根据商品住房库存消化周期,结合本地土地市场实际,在上年住宅用地供应分类调控目标基础上,调整确定 2019 年住宅用地供应。调控目标分为“五类”,分别为显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停。其中,消化周期在 36 个月以上的,应停止供地;36 个月至 18 个月的,要适当减少供地;18 个月至 12 个月的,维持供地持平水平;12 个月至 6 个月的,要增加供地;6 个月以下的,要显著增加并加快供地。(中国经济网)

## 五、公司动态：华夏幸福 2018 年净利润同比增长 32.88%

- 1、华夏幸福 (600340): 2018 年公司实现营业收入 837.99 亿元,同比增长 40.52%;实现归属于上市公司股东净利润为 117.46 亿元,同比增长 32.88%。
- 2、滨江集团 (002244): 2018 年公司实现营业收入 211.15 亿元,同比增长 53.30%;实现归属于上市公司股东净利润为 12.17 亿元,同比下降 28.89%。全年实现销售 850.1 亿元,同比增长 38.23%。克尔瑞统计数据显示,公司位列 2018 年杭州市场销售第一。
- 3、中国武夷 (000797): 2018 年公司实现营业收入 48.68 亿元,同比增长 16.68%;实现归属于上市公司股东净利润为 3.06 亿元,同比增长 22.18%。
- 4、华发股份 (600325): 2018 年公司实现营业收入 236.99 亿元,同比增长 18.80%;实现归属于上市公司股东净利润为 22.84 亿元,同比增长 41.88%

## 风险提示

### 国内外经济形势

国内外宏观经济形势的变化可能会影响到行业整体表现,若经济持续走弱,需求端出现明显恶化,房地产行业可能出现业绩大幅下滑的情况。

### 国内房贷政策收紧

房地产行业对于政策的敏感度较高,若房贷政策大幅收紧,购房热情大幅恶化,需求端可能继续承压,部分房企业绩出现大幅下滑情况。

## 分析师声明

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，以勤勉尽责的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

## 行业公司评级

证券投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内证券的绝对收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

行业投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内行业相对市场基准指数的收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

## 重要声明

本报告由川财证券有限责任公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告仅供川财证券有限责任公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户，与本公司无直接业务关系的阅读者不是本公司客户，本公司不承担适当性职责。本报告在未经本公司公开披露或者同意披露前，系本公司机密材料，如非本公司客户接收到本报告，请及时退回并删除，并予以保密。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断，该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。对于本公司其他专业人士（包括但不限于销售人员、交易人员）根据不同假设、研究方法、即时动态信息及市场表现，发表的与本报告不一致的分析评论或交易观点，本公司没有义务向本报告所有接收者进行更新。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。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供投资者参考之用，并非作为购买或出售证券或其他投资标的的邀请或保证。该等观点、建议并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。根据本公司《产品或服务风险等级评估管理办法》，上市公司价值相关研究报告风险等级为中低风险，宏观政策分析报告、行业研究分析报告、其他报告风险等级为低风险。本公司特此提示，投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素，必要时应就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。本公司以往相关研究报告预测与分析的准确，也不预示与担保本报告及本公司今后相关研究报告的表现。对依据或者使用本报告及本公司其他相关研究报告所造成的一切后果，本公司及作者不承担任何法律责任。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。投资者应当充分考虑到本公司及作者可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本公司的投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

对于本报告可能附带的其它网站地址或超级链接，本公司不对其内容负责，链接内容不构成本报告的任何部分，仅为方便客户查阅所用，浏览这些网站可能产生的费用和风险由使用者自行承担。

本公司关于本报告的提示（包括但不限于本公司工作人员通过电话、短信、邮件、微信、微博、博客、QQ、视频网站、百度官方贴吧、论坛、BBS）仅为研究观点的简要沟通，投资者对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“川财证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。如未经川财证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本提示在任何情况下均不能取代您的投资判断，不会降低相关产品或服务的固有风险，既不构成本公司及相关从业人员对您投资本金不受损失的任何保证，也不构成本公司及相关从业人员对您投资收益的任何保证，与金融产品或服务相关的投资风险、履约责任以及费用等将由您自行承担。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：000000000857

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明 C0004