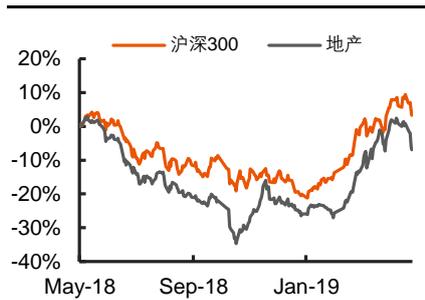


地产行业周报

成交延续回升，楼市以稳为主

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业周报*地产*楼市成交延续回升，政治局会议重申“房住不炒”》
2019-04-21

《行业动态跟踪报告*地产*投资延续高位，销售如期回温》 2019-04-17

《行业周报*地产*一二线楼市成交向好，落户制度有望持续松动》
2019-04-14

《行业周报*地产*假期备案成交回落，去化整体改善》 2019-04-07

《行业快评*地产*单月销售明显改善，关注回暖持续性》 2019-03-31

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：**近期住建部对2019年Q1房地产市场运营情况开展专题调研，并对房价、地价波动幅度较大城市做出预警提示。结合中央政治局会议、住建部、银保监会等近期发言，整体而言政策依旧谨遵“稳地价、稳房价、稳预期”，预计楼市回温背景下，短期各地政府政策放松的必要性及概率均将有所下降，后续楼市整体仍将以稳为主。个股主要关注低估值、高股息且业绩增长确定，布局核心城市圈的主流房企。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) 住建部：对部分房价地价波动幅度较大城市预警提示；2) 2019年计划棚改套数、分配资金下调。
- 楼市动态：**1) **新房成交延续回升，二手房有所回落。**本周新房成交环比升4%，延续回温趋势；二手房成交环比降6%，有所回落。按揭利率回落及推盘加大背景下，核心城市成交持续回升，随着过去两年积累刚需逐步释放，政治局会议重申“房住不炒”，回暖持续性仍有待观察。2) **库存持续上涨，后续仍有望上行。**本周16城取证库存环比升0.04%；其中三线城市环比升1.7%。随着楼市推盘上升，叠加政治局会议重申“房住不炒”带来的去化承压，预计后续库存仍将缓慢上行。3) **推盘节奏放缓，去化率下行。**上周重点城市新推房源环比降16.9%；开盘去化率69%，环比降6个百分点。春节以来核心城市楼市持续回温，但近期政治局会议重申“房住不炒”，仍需关注回暖持续性。4) **挂牌整体上行，城市分化明显。**本周19城二手房挂牌套数环比升1.8%。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、溢价率回落，短期地市场将趋于平稳。**百城土地成交面积环比降30.6%；溢价率22.3%，环比降4.9个百分点。尽管土拍市场整体成交较为平缓，但溢价率自2019年1月起持续回升，随着近期政治局、住建部接连发声，预计短期核心城市土地市场有望趋于平稳。
- 投融资动态：**根据Wind统计，本周(4.22-4.26)房企境内发债166亿元，境外发债13.6亿美元，环比分别升6.6%、126.5%。境内外发行利率位于2.97%-12.85%区间，其中首创置业、融信中国、当代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将延续改善；同时2019年为房企偿债高峰期，楼市回温持续性有待观察情形下，预计房企融资态度将更加积极。
- 风险提示：**1) 尽管当前楼市整体回温，但三四线受制于供应充足、需求萎缩，加上此前未有明显调整，预计后续量价均将面临较大压力，未来或存在三四线楼市超预期调整带来房企大规模减值及中小房企资金链断裂风险；2) 目前一二线楼市已自然复苏，可能存在因一二线复苏导致政策端放松不及预期风险；3) 受楼市火爆影响2016年起地价持续上升，而后续各城市限价政策陆续出台，预计板块未来面临毛利率下滑风险。

一、每周行业动态

➤ 住建部：对部分房价地价波动幅度较大城市预警提示

事件描述：近期住建部会同国务院发展研究中心对2019年第一季度房地产市场运行情况开展了专题调研。调研中发现部分热点城市住宅销售回暖、土地市场热度回升，住建部按照《稳妥实施房地产长效机制方案》确定的月度分析、季度评价、年度考核的要求，对第一季度房价、地价波动幅度较大的城市做出了预警提示。

点评：1) 此次住建部与国研发联合对房地产市场展开专题研究，是创新性举措，是以往没有过的。由此可见，在“一城一策”的背景下，中央更多地采用定期调研、窗口指导、动态监测等手段对房地产市场进行跟踪研究，并对各地调控成果进行跟踪、研判、预警与评议，以指导地方及时应对。2) 中央对房地产市场变化响应更加迅捷，近期市场稍有回暖迹象，中央政治局会议、住建部、银保监会等迅速发声，以稳定住房价格、稳地土地市场、稳定购房者预期。而此次住建部对房价地价波动幅度较大城市进行预警提示，亦是为防止楼市再次过热。3) 住建部此次并未公布具体预警城市名单，但近期房价地价涨幅较大的城市如西安、杭州、南宁、济南、青岛、郑州等被预警的可能性较高，调控政策或将面临收紧的风险。

➤ 2019年计划棚改套数、分配资金下调

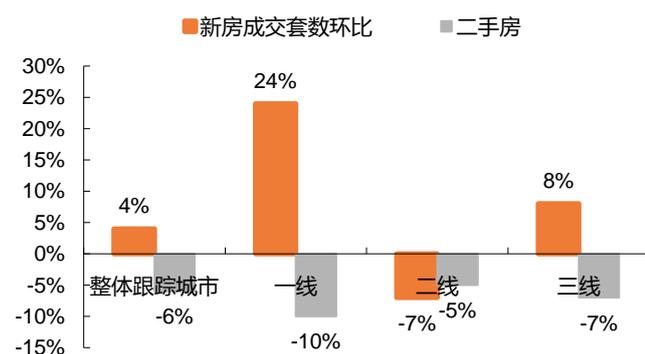
事件描述：财政部近期公布《财政部、住房城乡建设部关于下达2019年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》，披露2019年全国计划棚改285.3万套、分配资金699.8亿元。

点评：根据财政部公布数据，2019年计划棚改套数较2018年计划值下降51.5%，计划分配资金较2018年计划值下降43.3%。棚改规模下滑叠加货币化比例弱化，预计2019年棚改对销售推动作用将大为减弱。结合此前各省份两会公布棚改计划，预计下滑幅度超过70%且2018年棚改绝对量较大的山东、河南楼市受影响更大。

二、每周楼市动态

➤ **新房成交延续回升，二手房有所回落：**本周新房成交环比升4%，延续回温趋势；二手房成交环比降6%，有所回落。按揭利率回落及推盘加大背景下，核心城市成交持续回升，随着过去两年积累刚需逐步释放，政治局会议重申“房住不炒”，回暖持续性仍有待观察。

图表1 新房成交延续回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

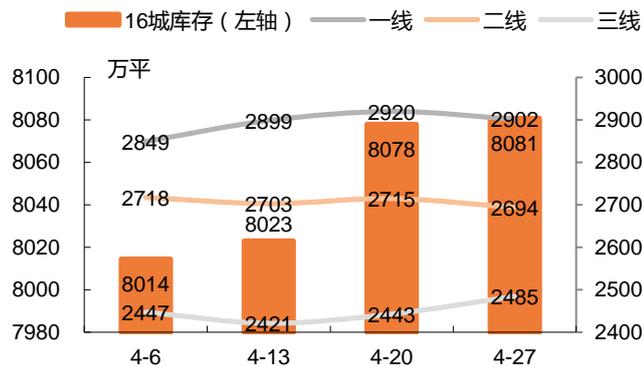
图表2 新房月日均成交环比回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

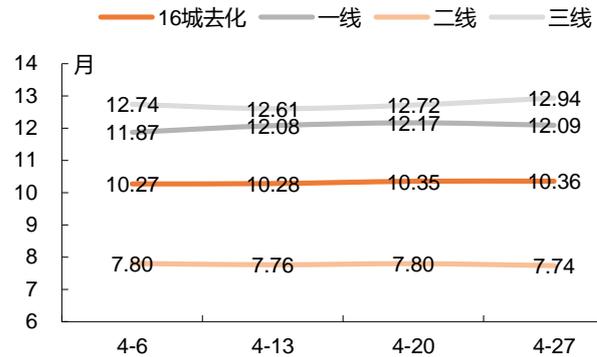
➤ **库存持续上涨，后续仍有望上行：**16城取证库存8081万平，环比升0.04%；其中三线城市环比升1.7%。随着楼市推盘上升，叠加政治局会议重申“房住不炒”带来的去化承压，预计后续库存仍将缓慢上行。

图表3 整体库存上行



资料来源:Wind, 平安证券研究所

图表4 去化周期有所拉长



资料来源:Wind, 平安证券研究所

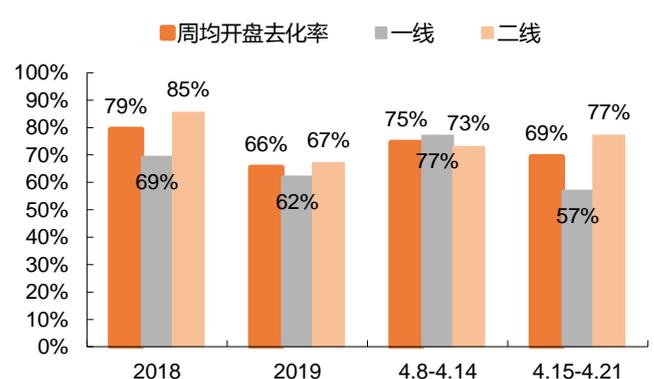
➢ **推盘节奏放缓, 去化率下行:** 上周重点城市推盘节奏放缓, 新推房源 7587 套, 环比降 16.9%。开盘去化率 69%, 环比降 6 个百分点。春节以来核心城市楼市持续回温, 但近期政治局会议重申“房住不炒”, 仍需关注回暖持续性。

图表5 上周 (4.15-4.21) 推盘节奏放缓



资料来源:中指院, 平安证券研究所

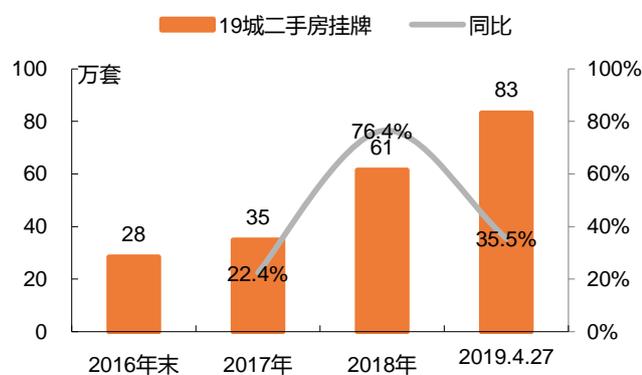
图表6 上周 (4.15-4.21) 开盘去化率有所下行



资料来源:中指院, 平安证券研究所

➢ **挂牌整体上行, 城市分化明显:** 19 城二手房挂牌 83.2 万套, 环比升 1.8%。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。

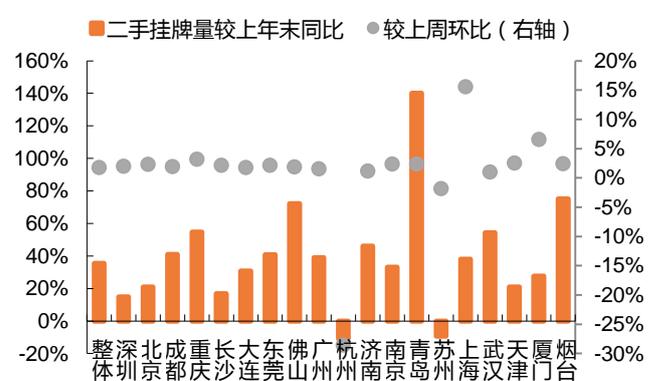
图表7 二手房挂牌量持续上行



资料来源:链家, 平安证券研究所

注: 2019 年为同比 2018 年末

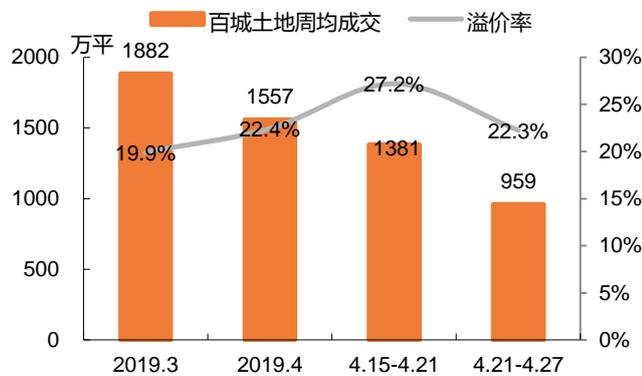
图表8 本周各城市二手房挂牌量环比升降不一



资料来源:链家, 平安证券研究所

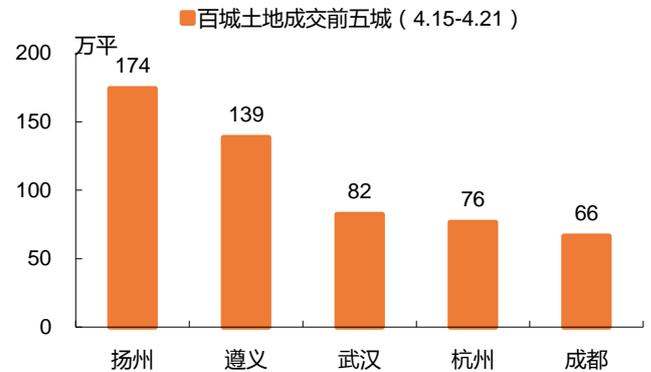
- **土地成交、溢价率回落，短期地市将趋于平稳：**本周百城土地成交 959 万平，环比降 30.6%；溢价率 22.3%，环比降 4.9 个百分点。扬州成交靠前。尽管土拍市场整体成交较为平缓，但溢价率自 2019 年 1 月起持续回升，随着近期政治局、住建部接连发声，预计短期核心城市土地市场有望趋于平稳。

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（4.22-4.26）房企境内发债 166 亿元，境外发债 13.6 亿美元，环比分别升 6.6%、126.5%。境内外发行利率位于 2.97%-12.85% 区间，其中首创置业、融信中国、当代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将延续改善；同时 2019 年为房企偿债高峰期，楼市回温持续性有待观察情形下，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（4.15-4.19）

	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	首创置业	5.2%	↓0.95pct	10	RMB	3	一般中票
	富力地产	4.84%	↑0.01pct	10	RMB	0.74	超短融
海外发行	融信中国	8.75%	↓1.75pct	2	USD	3.5041	企业债
	当代置业	12.85%	↓2.65pct	2.04	USD	2.5041	企业债

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