

房地产

房地产行业周报

成交有所回落，资金面存改善预期

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

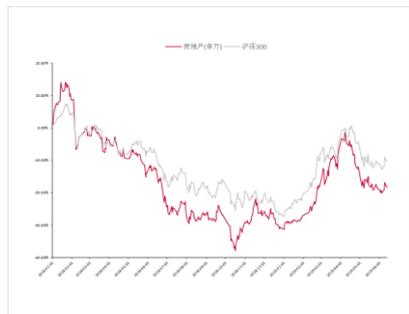
电话：021-20315288

 Email: niyc@r.qizq.com.cn

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	27.93	2.54	3.06	3.65	4.30	11.00	9.13	7.65	6.50	0.48	买入
保利地产	12.88	1.32	1.59	1.96	2.38	9.76	8.10	6.57	5.41	0.37	买入
新城控股	40.00	2.67	4.65	5.98	7.60	8.29	8.60	6.69	5.26	0.21	买入
华夏幸福	29.98	2.97	3.91	5.05	6.52	10.09	7.67	5.94	4.60	0.26	买入

备注：

投资要点

行业跟踪：

■ 一手房：成交环比增速-7.29%，同比增速-7.28%（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 447.91 万方，环比增速-7.29%，同比增速-7.28%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-0.38%，-7.73%，-9.35%；同比增速分别为 26.39%，7.56%，-33.22%。

■ 二手房：成交环比增速-20.34%，同比增速-24.09%（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 110.78 万方，环比增速-20.34%，同比增速-24.09%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-27.81%，-15.37%，-30.90%；同比增速分别为-38.46%，2.20%，-69.08%。

■ 库存：可售面积环比增速-0.57%（按面积）

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5204.10 万方，环比增速-0.57%，去化周期 32.91 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.20%，-1.13%，-0.39%。一线、二线、三线去化周期分别为 41.68 周，23.96 周，36.92 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，（6月3日至6月9日）重点城市共开盘 67 个项目，合计推出房源 11384 套，其中一线城市开盘 2539 套、占比 22%；开盘项目平均去化率达到 65%，其中二线城市平均去化率为 68%。

■ **投资建议：**本周申万地产指数上涨 2.14%，个股方面，蓝光发展，中迪投资，云南城投涨幅居前。本周，我们高频跟踪的重点 43 城市场销售依然维持了一二线往上，三四线往下的趋势，整体市场结构性分化依然在持续。政策方面，中央再提“住房不炒”，因城施策以“稳”为结果导向，调控有松有紧；资金方面，5 月以来随着规范信托流入房地产，流动性有收紧态势，但随着美联储降息渐浓，国内经济下行压力再次加大，未来市场资金面是否会进一步宽松有待观察；估值方面，近期板块回撤让重点房企的 PE 估值落入 5-9X 区间；我们认为当前地产股估值低，业绩稳定，股息率极具吸引力。再考虑到当前宏观经济或将长期受内外压力影响，地产政策调控波动或进一步钝化，今年以来部分地方限价已经放开，本轮以“稳”为轴的调控基调，必然伴随着松紧拿捏，建议更多关注调控对行业总量的支持及结构上的优化。推荐：1) 行业龙头：万科 A、保利地产；2) 优质一线：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。

内容目录

1、行业要闻	- 3 -
2、公司要闻	- 6 -
3、基本面回顾	- 10 -
3.1 40 个大中城市一手房成交分析（19/06/08-19/06/14）	- 10 -
3.2 10 个重点城市推盘分析（数据来源：中指）	- 13 -
3.3 15 大中城市住宅可售套数分析（2019-06-14）	- 14 -
3.4 14 个大中城市二手房成交分析（19/06/08-19/06/14）	- 16 -
4、投资建议及风险提示	- 18 -

图表目录

图表 1: 一手房成交面积环比增速（周数据）	- 10 -
图表 2: 一手房成交面积同比增速（周数据）	- 10 -
图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速	- 10 -
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）	- 11 -
图表 5: 重点城市推盘（近八周）	- 13 -
图表 6: 重点城市开盘平均去化率（近八周）	- 13 -
图表 7: 重点城市推盘产品结构	- 13 -
图表 8: 重点城市推盘产品结构	- 13 -
图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积）	- 14 -
图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 14 -
图表 11: 二线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 14 -
图表 12: 三线城市可售套数及去化周期	- 14 -
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）	- 15 -
图表 14: 二手房成交面积环比增速（周数据）	- 16 -
图表 15: 二手房成交面积同比增速（周数据）	- 16 -
图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速	- 16 -
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）	- 17 -

1、行业要闻

■ 北京：二孩家庭、新就业大学生符合条件的可用公积金支付房租。（澎湃新闻）

中央国家机关派驻贫困地区参加脱贫攻坚工作的人员，可提取住房公积金账户余额用于支付扶贫地房租。在北京市行政区域内无自有住房的新就业大学生，可在入职三年内提取住房公积金账户余额用于支付房租。在北京市行政区域内无自有住房的职工家庭生育二孩的，可在二孩出生后三年内提取住房公积金账户余额用于支付房租。

■ 广东东莞卖地取消“价高者得”：最接近平均价房企才能拿地。（澎湃新闻）

东莞市公共资源交易网发布《东莞市国土资源网上交易达到上限后的终次报价规则》，规则显示，网上报价达到上限后，交易系统暂停接受新的报价，转为通过网上最终一次性报价方式（以下简称“终次报价”），以终次报价中最接近所有终次报价平均价的原则确定竞得入选人的竞价方式，其所报价格确定为该宗地最终报价。规则指出，对竞自持、竞配建等设定上限的国土资源网上挂牌交易，需要通过终次报价确定竞得入选人的，适用本规则。

■ 苏州园区优购房细则出炉：新开盘项目 60%房源优先卖给人才。（澎湃新闻）

苏州工业园区管理委员会发布《苏州工业园区人才优先购买商品住房操作办法》指出，在苏州工业园区全域内，新取得预（销）售许可的商品住房，实行人才优先购买政策。房企应当将预（销）售许可建筑面积 50-60% 的住房，优先出售给在苏州工业园区就业、创业并在本市无自有住房的人才等。人才优先购买后，方可公开销售 60% 范围内的剩余住房。

■ 公积金中心：深化“放管服”优流程、强管理、惩失信。（观点地产网）

政策解读指出，将进一步落实降低成本政策，企业在阶段性适当降低住房公积金缴存比例政策执行期间，可在 5%-12% 范围内自主确定缴存比例；加大租房消费支持力度，无自有住房职工，通过备案后，可按季以租金实际发生额为限提取住房公积金；改进封存账户提取管理；简化企业开户、销户流程，购房、租房首次提取可实行网上办理。

■ 5月北京二手房成交连续两月下调同比下滑 24%。（华夏时报）

北京住建委网签数据显示，5月北京二手住宅网签量 13764 套，和上个月比环比下降 4.7%，和去年 4 月份相比同比下降 24%，连续第二个月网签量下滑。麦田房产分析师认为，5 月市场表现完全符合市场预期。市场交易量小幅下降，主要原因在于，在政策层面上，对需求有实质性影响的“认房又认贷”银行信贷政策未出现变化，置换需求这类市场成交的主力仍受入市门槛所制约。

■ 上海 5 月份新房成交量环比下降，本月起 30 个楼盘入市。（上观新闻）

上海 5 月份新房成交量较 4 月份出现下降。多家机构数据综合显示，上海 5 月份新房成交面积为 68.7 万平方米，环比下降 37.9%。这是今年以来，新房单月成交量第二次出现负增长，上一次发生在 2 月份。

■ 5 月天津二手房挂牌量涨价跌，均价 25089 元/㎡。（北方网）

据统计，5 月份本市二手房挂牌均价为 25089 元/平方米，比 4 月份下跌 1.06%。在重点监测的区域中，上月仅和平区二手房挂牌均价比 4 月

有所上涨，其余区域挂牌均价全部下跌。和平区二手房挂牌价均价达到54146/平方米。河西区、南开区挂牌价上月小幅下滑，跌幅分别为0.81%和0.25%，显示了一定的抗跌性。而上月二手房挂牌均价跌幅最大的区域为滨海新区（开发区地区），跌幅高达6.82%。

■ **6月首周北京新建住宅成交1051套，环比涨超两成。（和讯网）**

6月首周，北京新建住宅市场成交开门红。根据北京中原的统计数据，上周（6月3日-6月9日）北京新建住宅市场（不包括回迁房，剔除共有产权房，含普通住宅+豪宅+别墅）成交60.37亿元，环比前一周增长约6%；成交1051套，环比前一周增加约203套；最新新房成交均价为49167元/平方米，环比价格连续六周下跌。

■ **厦门拟申请每年8亿元资金支持住房租赁，试点示范期3年。（观点地产网）**

近日，厦门市住房保障和房屋管理局发布通知称，拟修编申报方案，申请中央财政奖补资金每年8亿元，用于培育本市住房租赁市场健康成长，包括建立机制、建设平台、筹集房源、规范运营、筹资融资等。

■ **岳阳征拆补偿新规：征地价格提高30%，房屋拆迁提高25%。（和讯网）**

记者从《岳阳市集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办法》（以下简称新《办法》）新闻发布会上获悉，新《办法》明确岳阳征地价格提高30%，房屋拆迁提高25%，部分青苗设施提高30%。新《办法》与原《办法》相比，不仅征地拆迁补偿标准提高，在购房补助方式上，由原来单一的“人头”补助调整为“人头”“砖头”分别补助；同时强化了失地农民社会保障，增加了失地农民社保方式、资金收缴渠道，完善了购房补助标准和困难救济范围，确保失地农民不因征地拆迁而导致生活水平下降。

■ **统计局：首5月房地产投资增11.2%，增速回落，商品房销售额增6.1%。（澎湃新闻）**

记者从国家统计局获悉，1-5月，全国房地产开发投资46075亿元，同比增长11.2%，增速比1-4月份回落0.7个百分点，比上年全年加快1.7个百分点。全国商品房销售面积55518万平方米，同比下降1.6%；全国商品房销售额51773亿元，同比增长6.1%。商品房库存减少，5月末，全国商品房待售面积50928万平方米，同比下降9.1%，比4月末减少453万平方米。

■ **北京房地产中介协会：5月北京住房租赁市场量升价稳。（新京报）**

新京报讯记者从北京房地产中介行业协会获悉，2019年5月北京住房租赁市场情况显示，5月份北京住房租赁市场渐趋平稳，成交量环比4月小幅回升，租金价格继续保持稳定态势。市场需求方面，5月初租赁市场延续短暂的淡季，租金均价走低。进入5月中下旬，随着毕业季的临近，部分租房需求开始提前释放，带动租赁市场成交量整体回升。随之而来的另一趋势是，95后群体在租客中的占比逐渐增加，各大高校周边区域的咨询和成交量有所上升，这也是大学生毕业季的前奏。供给方面各经纪机构、住房租赁企业库存房源数量继续保持稳定。租金方面，尽管租赁成交量环比略有增长，5月份北京的平均租金仍保持了稳定态势。

■ **广州：2035年新增城镇住房200万套 租赁房占20%。（e公司）**

广州市政府13日发布《广州市国土空间总体规划（2018-2035年）》草案公示，征询公众意见。规划提出，至2035年广州常住人口规模控

制在 2000 万人左右，比 2018 年末的人口规模增加约 510 万。住房保障供应方面，到 2035 年，新增城镇住房 200 万套以上，租赁住房占新增住房供应量的比例不少于 20%。其中保障性住房占全市新增住房供应的 8%以上。

■ **重庆调整公积金缴存基数上限提至 20441 元。（重庆商报）**

近日，重庆市住房公积金管理中心发布关于确定 2019 年度住房公积金缴存基数上、下限的通知显示，2019 年度重庆住房公积金缴存基数上限为 20441 元，下限为不低于当地现行最低工资标准。

2、公司要闻

- **【保利地产】**（1）2019年5月公司签约面积271.64万方，同比增长21.92%；签约金额418.79亿元，同比增长17.24%。（2）2019年1-5月公司签约面积1226.84万方，同比增长19.58%；签约金额1889.61亿元，同比增长21.82%。
- **【蓝光发展】**公司境外全资子公司在4月25日发行的3.3亿美元无抵押固定利率债券的基础上，按相同条款和条件，增发2.2亿美元债券，并于2019年6月10日在新加坡证券交易所上市交易。
- **【华夏幸福】**公司注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票，其中股票期权注销137万份，限制性股票回购注销67万股，限制性股票回购价格为13.28元/股。
- **【金地集团】**（1）2019年5月公司签约面积75.6万方，同比上升4.68%；签约金额145.4亿元，同比上升22.31%。（2）2019年1-5月公司累计签约面积320.0万方，同比上升11.18%；累计签约金额646.6亿元，同比上升33.31%。
- **【中国武夷】**公司2019年非公开发行公司债券（第一期）发行规模共计4亿元，期限3年，附第二年末发行人回购选择权、发行人调整票面利率选择权，投资者回售选择权，本期债券已于2019年6月5日完成认购缴款。
- **【香江控股】**公司公开发行2019年公司债券（第一期）在上海证券交易所上市。
- **【中华企业】**公司非公开发行2019年公司债券（第一期），发行规模不超过31.5亿元（含31.5亿元），期限5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行价100元/张，按面值平价发行。截至2019年6月5日，公司非公开发行2019年公司债券（第一期）已完成认购缴款，实际发行规模31.5亿元，最终票面利率4.35%。
- **【华远地产】**（1）公司2019年非公开发行公司债券（第三期）于2019年6月6日发行完成。本期债券实际发行规模为10亿元，期限为2+1年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售权，最终票面利率为6.00%。（2）公司进行利润分配，以公司总股本23.46亿股为基数，每股派发现金红利0.12元（含税），共派发现金红利2.8亿元。
- **【华鑫股份】**公司进行利润分配，以公司总股本10.61亿股为基数，每股派发现金红利0.007元（含税），共派发现金红利742.63万元。
- **【香江控股】**公司公开发行2019年度公司债券（第一期），发行规模为不超过1.4亿元（含1.4亿元），期限4年，附第2年末发行人提高票面利率选择权及投资者回售选择权，采取网下面向合格投资者簿记建档的方式发行。截至2019年5月31日，实际发行规模1亿元，最终票面利率8.1%。
- **【宋都股份】**宋都股份2019年非公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）在上海证券交易所挂牌。
- **【瑞安房地产】**（1）2019年5月公司销售面积6.75万方，销售均价1.75万元/平，销售金额11.83亿元。（2）2019年1-5月公司累计销售面积16.89万方，销售均价1.78万元/平，累计销售金额30.01亿元。
- **【中国海外宏洋集团】**（1）2019年5月公司销售面积44.12万方，销

售金额 57.49 亿港元。(2) 2019 年 1-5 月公司累计销售面积 153.87 万方, 累计销售金额 194.34 亿港元。

- **【中国海外发展】** (1) 2019 年 5 月公司销售面积 163.63 万方, 销售金额 331.91 亿元。(2) 2019 年 1-5 月公司累计销售面积 670.84 万方, 累计销售金额 1430.18 亿元。
- **【国瑞置业】** (1) 2019 年 5 月公司销售面积 8.78 万方, 销售金额 13.42 亿元。(2) 2019 年 1-5 月公司累计销售面积 49.58 万方, 累计销售金额 101.32 亿元。
- **【宝龙地产】** (1) 2019 年 5 月公司销售面积 35.79 万方, 销售金额 64.66 亿元。(2) 2019 年 1-5 月公司累计销售面积 139.33 万方, 同比增长 54.5%; 累计销售金额 225.20 亿元, 同比增长 85.6%。
- **【远洋集团】** (1) 2019 年 5 月公司销售面积 51.5 万方, 同比上升 45%; 销售均价 1.96 万元/平, 同比减少 3%; 销售金额 101.1 亿元, 同比增长 40%。(2) 2019 年 1-5 月公司累计销售面积 201.53 万方, 同比增长 30%; 销售均价 2.15 万元/平, 同比增长 8%; 累计销售金额 433.8 亿元, 同比增长 41%。
- **【禹州地产】** (1) 2019 年 5 月公司销售面积 31.01 万方, 销售均价 1.66 万元/平, 销售金额 51.51 亿元。(2) 2019 年 1-5 月公司累计销售面积 137.4 万方, 销售均价 1.55 万元/平, 累计销售金额 212.90 亿元。
- **【融创中国】** (1) 2019 年 5 月公司销售面积 304.7 万方, 销售均价 1.46 万元/平, 销售金额 443.8 亿元, 同比增长 16%, 环比增长 13%。(2) 2019 年 1-5 月公司累计销售面积 1124.5 万方, 销售均价 1.45 万元/平, 累计销售金额 1633.7 亿元, 同比增长 12%。
- **【中骏集团控股】** (1) 2019 年 5 月公司销售面积 41.51 万方, 同比增长 60%; 销售均价 1.30 万元/平; 销售金额 54.05 亿元, 同比增长 70%。(2) 2019 年 1-5 月公司累计销售面积 213.49 万方, 同比增长 53%; 销售均价 1.26 万元/平, 累计销售金额 268.13 亿元, 同比增长 55%。
- **【华夏幸福】** 5 月公司下属公司在河北霸州, 浙江嘉善、嘉兴, 河南获嘉、新郑共获得 9 个地块, 总面积 36.38 万平方米, 成交总金额 10.7 亿元。
- **【光大嘉宝】** (1) 公司将于 2019 年 6 月 18 日派发 2018 年度权益, A 股每股现金红利 0.16 元 (含税), 每股转增 0.3 股。(2) 陈爽辞去公司董事、董事长、法定代表人、董事会战略委员会主任委员、董事会薪酬与考核委员会委员之职务。
- **【龙湖集团】** 5 月公司销售额 201.1 亿元, 销售面积 121.9 万元; 1-5 月公司累计销售额 841.9 亿, 累计销售面积 525.2 万平方米。
- **【碧桂园服务】** 公司将于 7 月 19 日派发末期股息每股 9.66 港仙。
- **【保利置地集团】** 1-5 月公司累计销售额约 145 亿元, 累计销售面积为约 87.4 万平方米。
- **【绿地香港】** 1-5 月公司累计销售额约 216.14 亿元, 累计销售面积 91.74 万平方米, 均价约每平方米 2.36 万。
- **【宋都股份】** 公司全资子公司南京惠都通过网上竞价竞得南京雨花台区一国有建设用地使用权, 总面积 9.29 万平方米, 总成交价 32.3 亿元。
- **【绿景控股】** 公司全资子公司广州明安已收到明智未来支付的股权转让价款 5345.2 万元 (占股权转让价款 62.74%)。

- **【北京城建】**公司将于2019年6月17日派发2018年度权益，A股每股现金红利0.24元（含税），每股转增0.2股。
- **【沙河股份】**公司将于2019年6月19日分派2018年度权益，每10股派现金0.66元（含税）。
- **【华夏幸福】**公司对华夏幸福产业新城（西安长安）发展有限公司等6家公司合计投资2.88亿元。
- **【我爱我家】**公司将于2019年6月19日分派2018年度权益，每10股派发0.7元（含税）。
- **【绿地控股】**5月公司新增15个房地产项目，总地价142.78亿，项目总面积303.97万平方米。
- **【中国宏泰发展】**公司于5月29日与金地集团订立为期5年的战略合作协议，以就房地产发展及投资建立合作关系。
- **【雅居乐集团】**公司将于2019年7月18日按赎回金额全数赎回未偿还的次级永久资本证券。
- **【时代中国控股】**公司于2019年6月6日发行总额5亿元的5年期境内债券，年利率6.8%。
- **【北京城建】**公司发行了2019年度第一期超短期融资券，发行金额15亿元，期限270天，票面利率为3.50%。
- **【雅戈尔】**公司回购股份516万股（占总股本0.10%），资金总额3271万元（含交易费用）。
- **【信达地产】**公司将于2019年6月20日分派2018年度权益，A股每股派发现金0.12元（含税）。
- **【深振业A】**公司将于2019年6月19日分派2018年度权益，每10股派发现金1.95元（含税）。
- **【美好置业】**截至2019年6月11日，公司累计回购股份7683万股（占总股本3%）支付总金额1.98亿元（不含交易费用）。
- **【海航投资】**公司公开挂牌转让持有的深圳倍特力16%股权。
- **【万科A】**公司控股股东钜盛华于2019年6月11日将持有的4165.23万股（占总股本0.37%）无限售流通A股通过质押式回购方式质押给万联证券。
- **【新城控股】**公司关联方上海万圣拟分别与本公司下属子公司对本公司27个房地产项目进行共同投资，其中上海万圣出资总额43.03亿元，本公司下属子公司出资总额152.46亿元。
- **【金地集团】**公司境外全资子公司金地永隆于2019年6月14日完成2.5亿美元高级无抵押固定利率债券的发行，票面利率5.6%。
- **【冠城大通】**公司控股公司南京万盛竞得南京高淳一国有土地使用权，用途为城镇混合住宅或教育用地，总面积5.98万平方米，总成交价4.97亿元。
- **【苏州高新】**公司全资子公司苏州高新投资管理有限公司拟与聚新二号共同参与认购数字政通非公开发行股票，投资管理公司认购金额3.5亿元。
- **【中国国贸】**公司将于2019年6月21日分派2018年度权益，A股每股现金红利0.32元。
- **【雅居乐集团】**公司于2019年6月14日发行1亿美元优先永续资本证券（额外证券）。

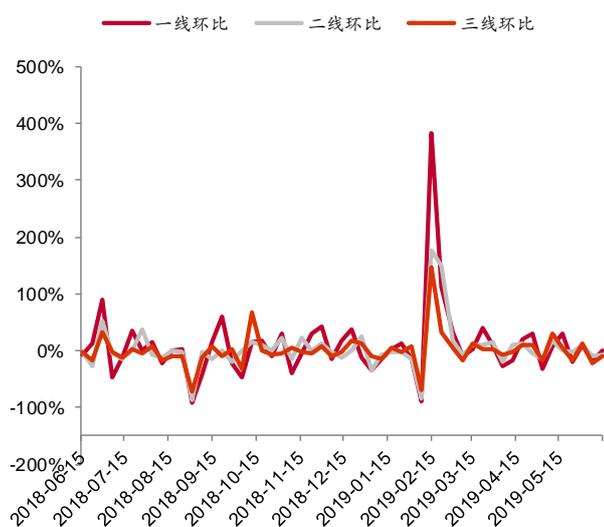
- **【中国奥园】**公司于2019年6月14日发行于2023年到期的2亿美元7.35%优先票据。
- **【佳兆业集团】**（1）5月公司销售额72.78亿元，同比增长93.2%，销售面积37.75万平方米，同比增长67.2%。（2）1-5月公司累计销售额278.1亿元，累计销售面积144万平方米，分别同比增长74.6%及44.9%。

3、基本面回顾

3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/06/08-19/06/14）

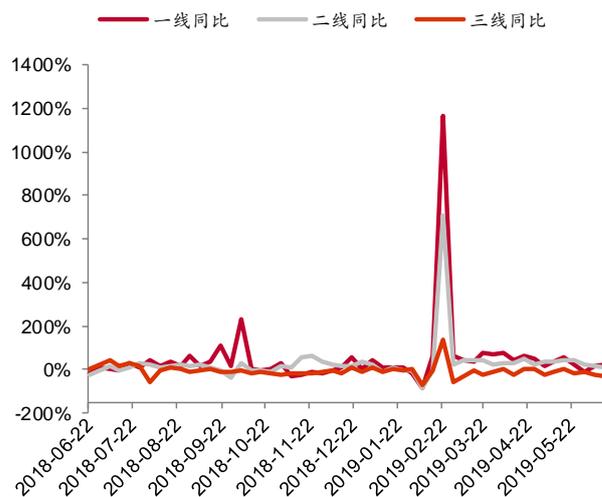
- 本周中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积447.91万方，环比增速-7.29%，同比增速-7.28%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-0.38%，-7.73%，-9.35%；同比增速分别为26.39%，7.56%，-33.22%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



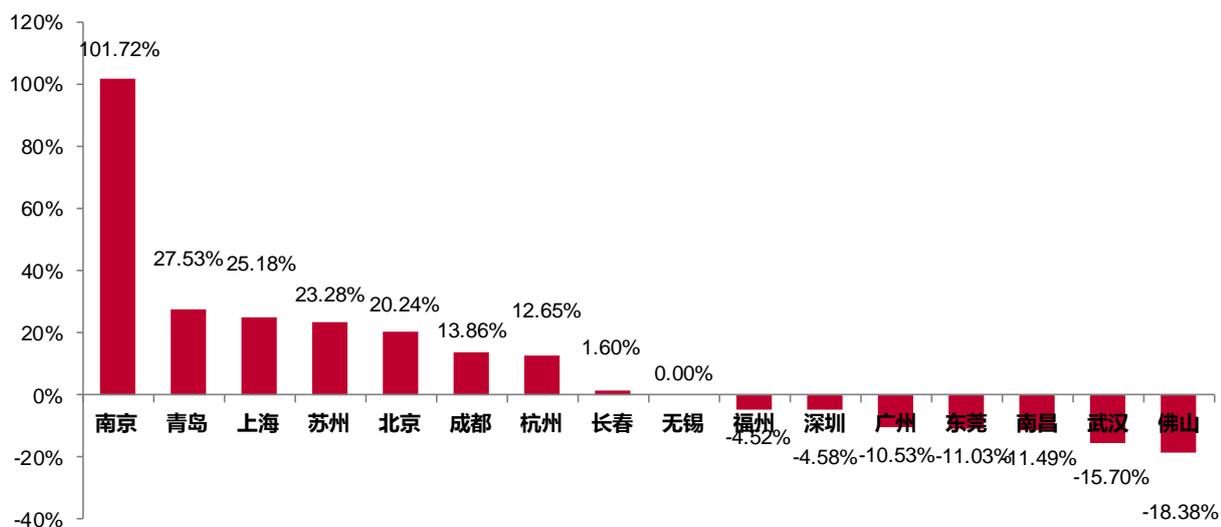
来源：Wind，中泰证券研究所

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



来源：Wind，中泰证券研究所

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)

地理区域	城市名称	指标	19/06/08-19/06/14	环比	同比	
合计		套数	4.05	-8.29%	-9.45%	
		面积	447.91	-7.29%	-7.28%	
一线城市		套数	0.57	-1.86%	24.87%	
		面积	60.75	-0.38%	26.39%	
二线城市		套数	2.26	-9.09%	0.69%	
		面积	254.91	-7.73%	7.56%	
三线城市		套数	1.21	-9.62%	-31.30%	
		面积	132.26	-9.35%	-33.22%	
环渤海	北京	套数	0.19	11.64%	434.09%	
		面积	21.65	19.17%	563.85%	
	青岛	套数	0.25	3.49%	12.71%	
		面积	29.31	5.29%	11.63%	
长三角	上海	套数	0.20	6.55%	-7.76%	
		面积	20.44	4.99%	-9.44%	
	杭州	套数	0.14	9.58%	-15.25%	
		面积	17.26	12.65%	-15.92%	
	南京	套数	0.13	129.08%	-21.04%	
		面积	14.14	101.72%	-22.50%	
	宁波	套数	0.13	-35.28%	26.82%	
		面积	14.10	-33.11%	8.57%	
	苏州	套数	0.18	-0.68%	12.56%	
		面积	21.37	-0.20%	7.30%	
	无锡	套数	0.23	0.00%	181.16%	
		面积	27.60	0.00%	169.53%	
	扬州	套数	0.05	40.38%	0.39%	
		面积	6.13	33.73%	-5.87%	
	常州	套数	0.23	-11.00%	-2.50%	
		面积	19.23	-9.97%	63.37%	
	安庆	套数	0.00	-81.68%	-89.38%	
		面积	0.00	-100.00%	-100.00%	
	淮安	套数	0.08	-22.33%	-10.99%	
		面积	8.42	-25.32%	-19.17%	
	连云港	套数	0.10	5.07%	-22.46%	
		面积	10.38	1.46%	-18.06%	
	温州	套数	0.12	7.68%	7.68%	
		面积	14.90	12.95%	9.59%	
	镇江	套数	0.08	-4.37%	-63.57%	
		面积	9.43	-4.14%	-69.51%	
	芜湖	套数	0.03	-5.38%	47.49%	
		面积	3.98	16.80%	152.49%	
	金华		套数	0.03	10.31%	-36.44%

		面积	3.53	-0.35%	-38.32%
		套数			
	台州	面积			
	江阴	套数	0.07	51.42%	11.48%
		面积	9.19	47.57%	-6.32%
	泰安	套数	0.04	-4.04%	72.18%
		面积	4.70	-13.76%	61.05%
	盐城	套数	0.06	41.39%	12.02%
面积		6.78	42.61%	20.22%	
珠三角	广州	套数	0.10	-25.11%	-31.05%
		面积	10.69	-28.71%	-35.12%
	深圳	套数	0.08	-9.38%	46.35%
		面积	7.97	-4.58%	38.34%
	佛山	套数	0.28	-31.78%	-30.33%
		面积	24.66	-33.77%	-19.32%
	东莞	套数	0.06	-31.38%	-16.08%
		面积	6.97	-31.93%	-17.57%
	惠州	套数	0.03	-6.98%	-55.81%
		面积	3.45	-8.71%	-53.70%
	江门	套数	0.01	-18.80%	-57.21%
		面积	1.14	-20.86%	-54.20%
中西部	武汉	套数	0.36	-18.69%	15.31%
		面积	40.75	-15.70%	25.78%
	南昌	套数			
		面积			
	成都	套数	0.27	14.66%	39.49%
		面积	31.12	13.86%	45.18%
	岳阳	套数	0.02	3.11%	-69.71%
		面积	2.38	2.59%	-69.95%
	襄阳	套数	0.02	-0.60%	-67.76%
		面积	1.99	-9.76%	-67.82%
南宁	套数	0.12	-42.34%	-39.53%	
	面积	12.63	-42.98%	-37.65%	
其他	福州	套数	0.04	-19.59%	118.89%
		面积	4.07	-22.34%	117.10%
	泉州	套数	0.04	-21.09%	-31.38%
		面积	4.49	-14.49%	-28.39%
	莆田	套数	0.02	-68.92%	8.97%
		面积	2.17	-68.49%	16.67%
	长春	套数	0.13	-14.30%	-65.12%
		面积	13.87	-16.76%	-59.31%
	吉林	套数	0.06	39.35%	28.09%
		面积	5.42	36.13%	31.69%

牡丹江	套数			
	面积			
韶关	套数	0.02	-44.06%	-28.25%
	面积	1.91	-47.19%	-32.53%

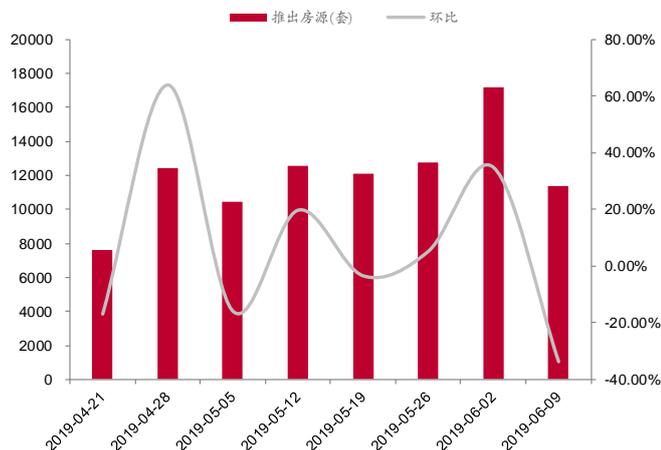
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

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）

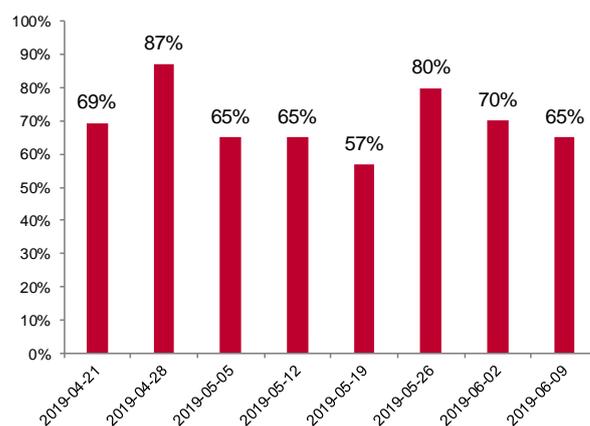
- 根据中指监测数据，（6月3日至6月9日）重点城市共开盘67个项目，合计推出房源11384套，其中一线城市开盘2539套，占比22%；开盘项目平均去化率达到65%，其中二线城市平均去化率为68%。

图表 5：重点城市推盘（近八周）



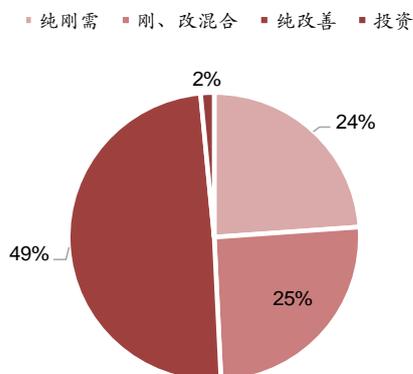
来源：中指，中泰证券研究所

图表 6：重点城市开盘平均去化率（近八周）



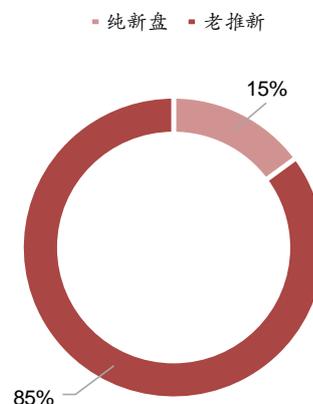
来源：中指，中泰证券研究所

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

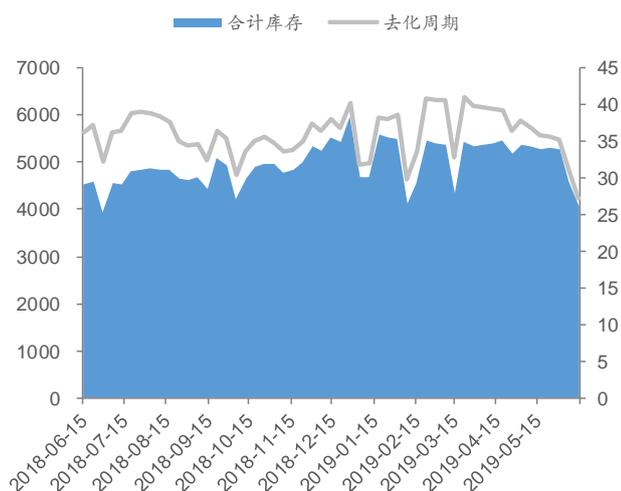


来源：中指，中泰证券研究所

3.3 15 大中城市住宅可售套数分析 (2019-06-14)

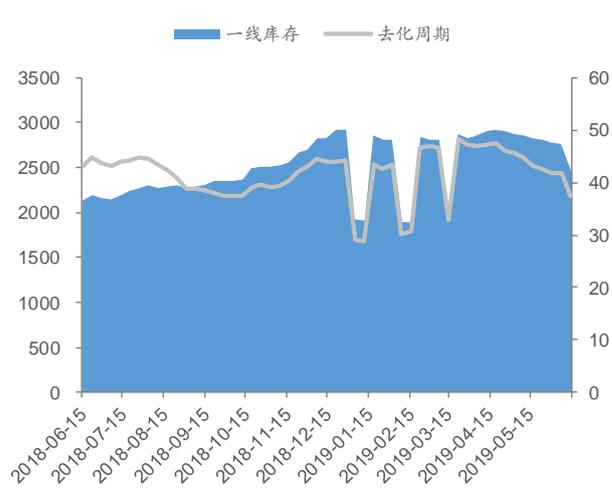
- 本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5204.10 万方，环比增速 -0.57%，去化周期 32.91 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 -0.20%， -1.13%， -0.39%。一线、二线、三线去化周期分别为 41.6 8 周， 23.96 周， 36.92 周。

图表 9: 合计可售套数及去化周期 (按面积)



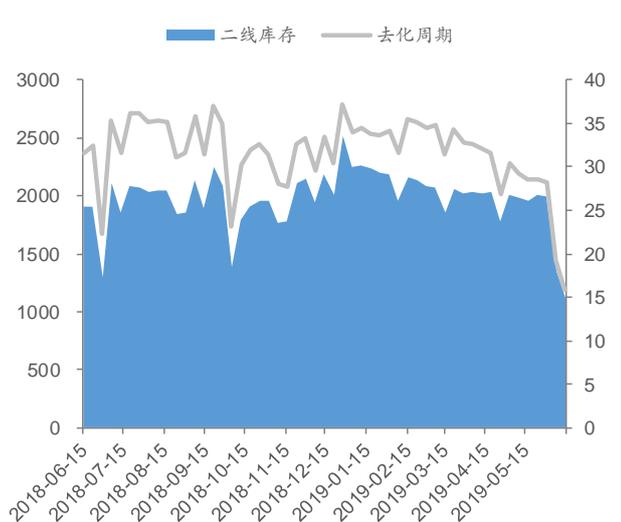
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 10: 一线城市可售套数及去化周期 (按面积)



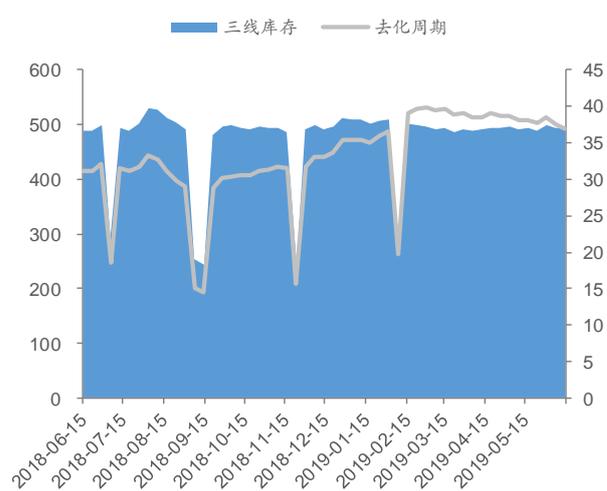
来源: Wind, 中泰证券研究所

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 (按面积)



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	2019-06-14	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	31.78	-12.64%	-8.40%	149.61	27.18
		面积	4066.64	-11.50%	-10.07%		
一线城市		套数	19.62	-13.25%	13.77%	65.75	37.38
		面积	2458.07	-10.82%	15.35%		
二线城市		套数	8.83	-15.21%	-37.62%	70.50	15.82
		面积	1115.63	-16.99%	-41.35%		
三线城市		套数	3.33	-0.56%	1.03%	13.36	36.91
		面积	492.94	-0.36%	0.87%		
环渤海	北京	套数	7.05	-2.01%	14.54	60.40	70.28
		面积	877.99	-1.16%	49.58%		
长三角	上海	套数	5.97	3.39%	25.82	30.03	30.88
		面积	775.49	2.30%	48.03%		
	杭州	套数					
		面积					
	南京	套数					
		面积					
	苏州	套数	3.52	-2.38%	19.78	25.96	31.74
		面积	513.62	-2.06%	-19.49%		
	宁波	套数	2.13	-2.45%	14.00	19.58	29.39
		面积	274.16	-2.12%			
江阴	套数	1.27	-2.18%	5.23	42.23	51.16	
	面积	221.01	-1.41%	-22.31%			
珠三角	广州	套数	6.60	-0.78%	18.74	42.94	44.07
		面积	804.59	-1.10%	6.39%		
	深圳	套数	0.00	-100.00%	6.66		
		面积	0.00	-100.00%	-100.00%		
惠州	套数						
	面积						
中西部	南昌	套数					
		面积					
	九江	套数			---		
		面积					
其他	福州	套数	3.17	7.62%	5.05	64.88	56.02
		面积	327.86	5.98%	50.04%		
	厦门	套数			---		
		面积					
	莆田	套数	2.06	0.46%	3.20	84.92	89.17
		面积	271.93	0.52%	33.16%		

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（19/06/08-19/06/14）

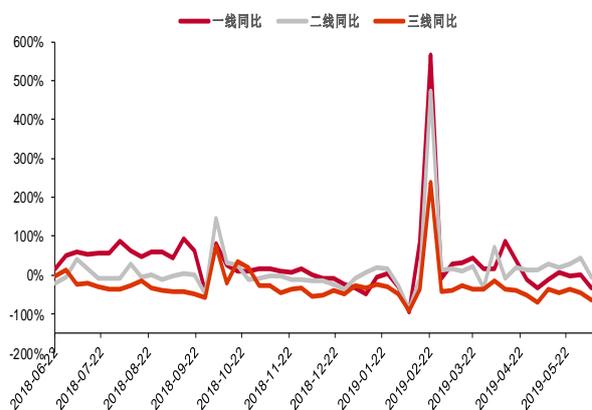
- 本周中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积110.78万方，环比增速-20.34%，同比增速-24.09%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-27.81%，-15.37%，-30.90%；同比增速分别为-38.46%，2.20%，-69.08%。

图表 14：二手房成交面积环比增速（周数据）



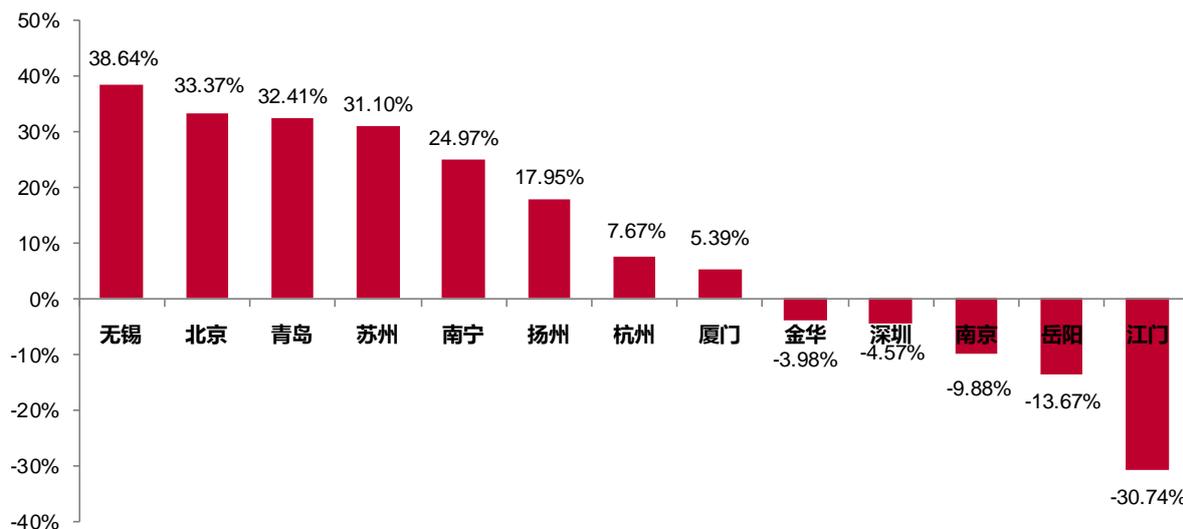
来源：Wind，中泰证券研究所

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	19/06/08-19/06/14	环比	同比
合计		套数	1.39	18.45%	-13.05%
		面积	129.01	18.50%	-13.80%
一线城市		套数	0.40	21.10%	-29.84%
		面积	34.90	20.72%	-28.10%
二线城市		套数	0.89	19.67%	15.54%
		面积	84.77	20.43%	14.18%
三线城市		套数	0.10	0.50%	-61.37%
		面积	9.34	-2.37%	-65.24%
环渤海	北京	套数	0.29	35.34%	-29.34%
		面积	25.69	33.37%	-27.04%
	青岛	套数	0.12	30.00%	62.28%
		面积	10.43	32.41%	63.62%
长三角	杭州	套数	0.10	5.12%	-41.34%
		面积	9.91	7.67%	-39.29%
	南京	套数	0.12	-7.86%	-25.57%
		面积	10.23	-9.88%	-23.92%
	无锡	套数	0.16	39.75%	20.10%
		面积	15.57	38.64%	-3.30%
	苏州	套数	0.31	31.00%	72.41%
		面积	31.85	31.10%	75.63%
	扬州	套数	0.03	20.64%	-23.77%
		面积	2.26	17.95%	-27.00%
	金华	套数	0.03	-0.31%	-39.96%
		面积	3.07	-3.98%	-53.47%
张家港	套数				
	面积				
珠三角	深圳	套数	0.11	-4.51%	-31.08%
		面积	9.20	-4.57%	-30.90%
	江门	套数	0.01	-31.72%	-47.22%
		面积	1.26	-30.74%	-47.22%
中西部	南宁	套数	0.02	29.13%	-75.74%
		面积	1.54	24.97%	-77.30%
	岳阳	套数	0.01	-12.69%	-39.06%
		面积	1.21	-13.67%	-36.85%
其他	厦门	套数	0.07	4.29%	71.72%
		面积	6.78	5.39%	75.40%

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：**本周申万地产指数上涨 2.14%，个股方面，蓝光发展，中迪投资，云南城投涨幅居前。本周，我们高频跟踪的重点 43 城市场销售依然维持了一二线往上，三四线往下的趋势，整体市场结构性分化依然在持续。政策方面，中央再提“住房不炒”，因城施策以“稳”为结果导向，调控有松有紧；资金方面，5 月以来随着规范信托流入房地产，流动性有收紧态势，但随着美联储降息渐浓，国内经济下行压力再次加大，未来市场资金面是否会进一步宽松有待观察；估值方面，近期板块回撤让重点房企的 PE 估值落入 5-9X 区间；我们认为当前地产股估值低，业绩稳定，股息率极具吸引力。再考虑到当前宏观经济或将长期受内外压力影响，地产政策调控波动或进一步钝化，今年以来部分地方限价已经放开，本轮以“稳”为轴的调控基调，必然伴随着松紧拿捏，建议更多关注调控对行业总量的支持及结构上的优化。推荐：1) 行业龙头：万科 A、保利地产；2) 优质一线：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。

■ 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。