

房地产

房地产行业周报

成交有所回暖，调控随市场进一步分化

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

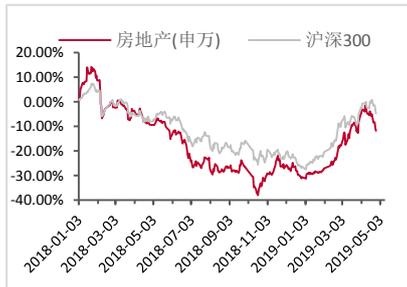
电话：021-20315288

 Email: niyc@r.qizq.com.cn

基本状况

| | |
|------------|----------|
| 上市公司数 | 140 |
| 行业总市值(亿元) | 24574.70 |
| 行业流通市值(亿元) | 19690.27 |

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 | 28.31 | 2.54 | 3.06 | 3.65 | 4.30 | 11.15 | 9.25 | 7.76 | 6.58 | 0.48 | 买入 |
| 保利地产 | 13.01 | 1.32 | 1.59 | 1.96 | 2.38 | 9.86 | 8.18 | 6.64 | 5.47 | 0.38 | 买入 |
| 新城控股 | 39.38 | 2.67 | 4.65 | 5.98 | 7.60 | 8.29 | 8.47 | 6.59 | 5.18 | 0.20 | 买入 |
| 华夏幸福 | 30.81 | 2.97 | 3.91 | 5.05 | 6.52 | 10.37 | 7.88 | 6.10 | 4.73 | 0.26 | 买入 |

备注：

投资要点

行业跟踪：

- 一手房：成交环比增速 2.10%，同比增速 39.12%（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 544.44 万方，环比增速 2.10%，同比增速 39.12%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 17.07%，-1.96%，3.40%；同比增速分别为 47.51%，71.38%，1.46%。

- 二手房：成交环比增速 3.94%，同比增速 26.04%（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 146.11 万方，环比增速 3.94%，同比增速 26.04%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 7.92%，0.86%，17.11%；同比增速分别为 13.61%，61.71%，-46.24%。

- 库存：可售面积环比增速-4.86%（按面积）

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 4991.62 万方，环比增速-4.86%，去化周期 33.34 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.43%，-12.54%，1.46%。一线、二线、三线去化周期分别为 42.27 周，24.58 周，36.53 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 10 日至 6 月 16 日）重点城市共开盘 62 个项目，合计推出房源 15152 套，其中一线城市开盘 5409 套，占比 35.70%；开盘项目平均去化率达到 60.9%，其中二线城市平均去化率为 59%。

- 投资建议：本周申万地产指数上涨 2.25%，个股方面，亚太实业、华鑫股份、大连友谊、绿景控股涨幅居前。本周，我们高频跟踪显示，重点 43 城市场新房销售及 12 城二手房成交同比均有所回暖，但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，因城施策以“稳”为结果导向，调控有松有紧进一步深化，如西安因房价数月涨幅在全国前列，调控进一步收紧；资金方面，5 月以来随着规范信托流入房地产，多地上调房贷利率，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，今年以来部分地方房价已经放开，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

| | |
|--|--------|
| 行业摘要..... | - 1 - |
| 1、行业要闻..... | - 4 - |
| 2、公司要闻..... | - 8 - |
| 3、基本面回顾..... | - 10 - |
| 3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/06/15-19/06/21）..... | - 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（2019-06-21）..... | - 14 - |
| 3.4 14个大中城市二手房成交分析（19/06/15-19/06/21）..... | - 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 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

- **石家庄棚改新政：居住容积率最大限制 2.9 鼓励就近异地安置。**（观点地产网）

近日，石家庄市人民政府下发了《关于加强主城区城市棚户区征收改造工作的意见》的通知。《通知》主要分为 3 个大方面，第一为加强棚户区改造规划和土地供应；第二为多渠道筹措资金；第三为鼓励就近异地安置。《通知》中提到为降低棚户区改造开发强度。对原出具过规划条件或确定过容积率，但土地尚未出让的棚户区改造地块，各项规划指标均须符合《居住区规划设计标准》要求，居住容积率不大于 2.9。

- **多地房贷利率回升，人民银行回应：首套房利率至少上浮 15%。**（和讯网）

近日，人民银行成都分行发出通知，要求各家银行一手房按揭利率首套不得低于上浮 15%，二套不得低于上浮 20%。当晚，几家银行向下属机构紧急转达了人民银行的意见，并要求各分支行从即日起严格按照人民银行的要求执行。

- **7 月 1 日起，莱芜区、钢城区执行济南市住房公积金缴存使用政策。**（大众网）

6 月 17 日，济南市住房公积金中心发布通知，依据“统一政策、统一管理、统一决策、统一核算”要求，按照“分步实施、有序融合”的原则，依次实行政策统一、系统统一、资金账户统一，7 月 1 日起，莱芜区、钢城区公积金缴存单位和缴存职工统一执行济南市住房公积金政策。

- **深圳 2019 年计划筹建 8 万套政策类住房，深圳楼市新政：未来政策性住房将达 60%。**（中研网）

深圳发布《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》征求意见稿，明确表示深圳将构建多层次、差异化、全覆盖的住房供应与保障体系，2019 年深圳计划建设筹集人才住房和保障性住房 8 万套、供应 3.4 万套。

- **南京河西地铁底价 6.26 亿元摘建邺区一商地；南京 9 宗地揽金 107 亿；武汉 3 宗地 9.15 亿成交；珠海连推 3 宗涉宅地，总起价 22.7 亿元。**（观点地产网）

6 月 18 日，南京市出让 6 宗宅地、3 宗商地，总建筑面积 97.64 万平方米，总起价 82.6 亿元；6 月 18 日，南京成功出让 9 宗地块，分别位于建邺区、栖霞区、江宁区、浦口区。其中包括 5 宗住宅用地、3 宗商业用地、1 宗商住用地。总出让面积约 584 亩，总建筑面积 97.64 万 m²，总起价 82.6 亿元，成交总价 107.034 亿元；6 月 18 日，武汉土地市场以网上挂牌的方式出让 3 宗宅地，总出让面积 14.44 万平方米，总起价约 9.09 亿元；6 月 17 日，珠海市将以网上挂牌方式公开出让珠江香洲的 3 宗涉宅地，总占地面积 5.1 万 m²，总建筑面积 16.7 万 m²，总起价 22.7 亿元。

- **5 月份 70 个大中城市房价数据出炉，涨幅与上月相同总体稳定。**（央视）

国家统计局 6 月 18 日发布了 5 月份 70 个大中城市房价数据。数据显示，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.3%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点。31 个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.8%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格上涨 0.5%，涨幅比上月回落 0.1 个百

分点。35 个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.8%，涨幅比上月扩大 0.3 个百分点。二手住宅销售价格上涨 0.6%，涨幅与上月相同。总体看，我国房地产市场继续保持稳定。

■ **5 月全国楼市多项指标回落，地价 2012 年来首次下跌。（长江商报）**

上海易居房地产研究院近日发布了《2019 年 5 月全国房地产市场报告》。报告指出，1-5 月份，房地产开发企业土地购置面积同比大幅下降 33.2%；土地购置均价 4389 元/平方米，同比下跌 3.5%，2012 年以来首次同比下跌。1-5 月份，全国房地产开发投资同比增长 11.2%。

■ **西安新房价格连续 6 个月领涨 全国二手房价格全面退烧。（每日经济网）**

国家统计局今日发布 2019 年 5 月 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。67 个城市新房价格上涨，与上月持平。其中，西安新房价格同环比继续领涨各线城市，一线城市中仅上海环比下跌 0.1%，全国二手房价格平均涨幅全面退烧。

■ **国资房企项目转手集中加速，北京区域成热点。（每日经济网）**

4 月至今，已有 24 个房地产项目股权在北京产权交易所挂牌（含预披露），多拥有国资背景，其中不乏金茂、保利这类地产央企。

■ **宁波余姚 20 亿挂牌 3 宗商住地，总建面 22.7 万平米。（观点地产网）**

6 月 18 日，浙江宁波余姚市挂牌 3 宗商住地，总出让面积 198 亩，总建筑面积 22.7 万平米，总起价 20.21 亿元。3 宗地预计均于 7 月 19 日出让。出让的 3 宗地分别为世南西路南侧、西环南路东侧地块；沈家闸江北侧、兰馨路西侧地块；余姚市中心核心地块（阳明东路北侧、中山北路西侧地块）。

■ **杭州部分银行开始上调首套房贷利率，额度收紧。（都市快报）**

近日，杭州部分银行接到通知执行新的房贷政策，首套房贷利率从原本的基准上浮 5% 增加到上浮 8%。

■ **广州公积金缴存基数上限调整至 3306 元。（羊城晚报）**

月 18 日，广州住房公积金管理中心发布《关于 2019-2020 年度住房公积金缴存调整有关问题的通知》，单位及个人的住房公积金缴存比例下限各为 5%，上限各为 12%，具体缴存比例由单位和个人自行选择。同一单位原则上只能选定一个单位缴存比例，个人缴存比例应当等于或高于单位缴存比例。同时，缴存基数不低于本市现行最低工资标准 2100 元（根据广东省相关规定调整），不高于本市 2018 年城镇非私营单位在岗职工月平均工资的 3 倍，即 27960 元。而此前 2018-2019 年最高缴存基数为不超过 24654 元，上浮了 3306 元/年。

■ **住建部将加强三方面调控，住房租赁条例有望年内推出。（21 世纪报）**

目前住房和城乡建设部正在起草加强中介市场管理的法律法规，推动《住房租赁条例》的立法，并准备在今年出台。下一步，住房和城乡建设部还将在以下几个方面加强调控：（1）以“稳地价稳房价稳预期”为目标，促进房地产市场平稳健康发展，坚决防范化解房地产市场的风险；（2）完善住房市场体系和保障体系；（3）以解决新市民住房为重点，加快培育和发展租赁市场。

■ **中行杭州率先上调首套房贷利率，基准利率从上浮 5% 增至 8%。（华夏时报）**

中国银行在杭州率先上调首套房房贷利率，从原本的基准利率上浮 5%

增加到上浮 8%。二套房利率不变，仍然是基准利率上浮 10%。

■ **西安限购收紧，外地人社保满五年可买房，新落户者满一年可买房。（澎湃新闻）**

6月20日，陕西省西安市住房保障和房屋管理局发布《西安市促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组关于进一步加强住房市场调控管理的通知》，收紧限购政策。此次《通知》，西安市规定，从市外迁入户籍的居民家庭（退伍转业、家属随军落户的除外），在西安市住房限购区域范围内购买商品住房或二手住房的，应落户满1年，或在本市连续缴纳12个月的社会保险（或个人所得税）。

■ **宁波、温州各挂牌一宗商住地，总起拍价近14亿元。（观点地产网）**

6月19日，温州瑞安市挂牌1宗商住地，预计于7月19日出让。该地块为塘下中心区张宅村安置留地，出让面积18170.39平方米，容积率3.5，建筑面积63596平方米，起价6.68亿元，起始楼面价10500元/平方米；6月19日，宁波宁海县亦挂牌1宗商住地，预计于7月25日出让。地块为宁海县新城市中心区天明湖公园东18-2地块，地块出让面积56124平方米，容积率1.8-2.1，建筑面积117860.4平方米，其中商业建筑面积不大于8000平方米，起价7.31亿元，楼面价6200元/平方米。

■ **佛山高明西江新城挂牌2宗地 最高限价81.87亿元。（观点地产网）**

6月18日，佛山高明西江新城挂牌两宗商住地，地块编号分别为TD2019（GM）WP0001和TD2019（GM）WP0002，总出让面积超17.3万平方米，总体量达55万平方米，起拍总价约13.7亿元，将于7月9日10时进行网上竞拍。

■ **济南青岛二手房价分别二连降、四连降。（大众日报）**

6月18日，国家统计局发布了5月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，我省纳入统计的济南、青岛、烟台、济宁四市新建商品住宅销售价格继续保持上涨态势，济南、青岛二手住宅销售价格略降，其中，青岛二手住宅销售价格迎来年内四连降。

■ **西安楼市调控政策进一步收紧，临潼纳入限购。（西安日报）**

6月20日，西安市促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组就进一步加强西安住房市场调控管理下发通知，通知强调，严格落实中央“房子是用来住的，不是用来炒的”精神，坚决遏制投资投机性购房需求，稳定房地产市场发展。

■ **前5月房地产投资榜单出炉，山东3069.68亿居第四。（鲁网）**

31省份披露5月房地产开发投资情况。据中新网报道，山东前5月房地产投资额达到3069.68亿元，位居第四位，从数据来看，广东、江苏、浙江三省依旧领跑，18省份房地产投资增速跑赢全国。

■ **舟山出让2宗商住地，地块总出让面积141亩，总起价14.36亿元；北京出让3宗土地，土地总面积为15.37万平方米，总起价80.86亿元；金华婺城2宗地因未达保留底价流拍，总起价7.89亿；上海7.79亿挂牌2宗地 总面积6.5万平方米；广州增城超65亿再推4宅地（观点地产网）**

6月21日，浙江舟山普陀区出让2宗商住地，地块总出让面积141亩，总建筑面积263794㎡，总起价14.36亿元；6月21日，北京出让三宗土地，土地总面积为15.37万平方米，总起价80.86亿元，最终总揽金

98 亿元；6 月 21 日，金华婺城区出让 1 宗商住地和 1 宗宅地，总起价 78901.4 万元，两宗地块位置相邻。在分别经过 94 轮、98 轮的竞价后，都因地块报价未达保留底价而流拍；6 月 21 日，广州以挂牌方式出让增城 4 宗宅地，总出让面积约 19.14 万 m²，总建筑面积约 57.92 万 m²，总起价超 65 亿元，最高起拍楼面价为 13835 元/m²；6 月 20 日，上海挂牌商地、租赁住宅用地各一宗，总出让面积 64867 平方米，总起价 7.79 亿元。

2、公司要闻

- **【海航基础】**公司股东海航实业拟以自有资金 1800.77 万元增持公司股份 258.8 万股（占总股数 0.067%）。
- **【荣丰控股】**截至 2019 年 6 月 13 日公司控股股东盛世达投资累计增持 146.85 万股（占已发行股份 1%）。
- **【合肥城建】**公司通过现场竞价方式取得包河区一地块。出让面积 6.26 万平方米，总地价 17.51 亿元，土地用途为居住用地。
- **【张江高科】**公司与张江集团共同出资设立上海张江中心置业有限公司，其中公司出资额 45.90 亿元（持股 51%）。
- **【华鑫股份】**公司全资子公司华鑫证券对其全资子公司华鑫投资增资 5,000 万元。
- **【光明地产】**公司全资子公司农工商房地产公司以 3.98 亿元获得柳州地块，出让面积为 36848.64 平方米，用地性质为住宅用地。
- **【格力地产】**公司通过集中竞价交易方式首次启动回购股份 30 万股，占公司总股本的比例为 0.01%，支付的总金额为 146.16 万元（不含交易费用）。
- **【中润资源】**公司董事兼总经理李振川先生辞去公司董事、总经理职务。
- **【海航创新】**公司董事潘熙健先生辞去公司董事职务。
- **【京汉股份】**公司于 2019 年 6 月 19 日回购注销限制性股票 104.21 万股，回购价格 7.96 元/股，并注销股票期权 155.69 万份。
- **【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%。
- **【中交地产】**公司将于 2019 年 6 月 27 日分派 2018 年度权益，每 10 股派送 1.90 元（含税）现金红利，送红股 2 股。
- **【中洲控股】**公司股东中洲置地将其质押给广东华兴银行深圳分行的 4928.5 万股公司股份（占其持股 15.02%）办理了解除质押。
- **【北辰实业】**公司将于 2019 年 6 月 27 日分派 2018 年度权益，A 股每股派送 0.12 元现金红利（含税）。
- **【云南城投】**公司终止拟以发行股份及支付现金购买成都会展 100% 股权并募集配套资金暨关联交易事项的重大资产重组。
- **【南山控股】**公司及下属子公司获得重庆市土地面积合计约为 4 万平方米，成交金额合计约为 1.1 亿元。
- **【浙江广厦】**公司第二大股东广厦建设持有的公司 6095.56 万股无限售流通股的轮候冻结遭解除。
- **【长春经开】**截至 2019 年 6 月 20 日，公司控股股东万丰锦源全资子公司锦源投资累计增持公司股份 930.05 万股，占公司总股本的 2%。
- **【华丽家族】**2018 年度 A 股每股分配现金红利 0.005 元。
- **【万业企业】**公司第二大股东三林万业于 2019 年 6 月 19 日将原质押给南京银行上海分行的 1460 万股公司股份做质押解除及将 1600 万股公司股份质押给南京银行上海分行做贷款担保，占公司总股本的 1.98%。
- **【保利地产】**公司以 33.89 亿获厦门同安商住用地。
- **【华夏幸福】**公司控股股东华夏控股拟向公司提供 18 亿元永续债权资金。过去 12 个月，公司及下属公司与王文学先生控制的公司发生的关联交易总额为 1.85 亿元。

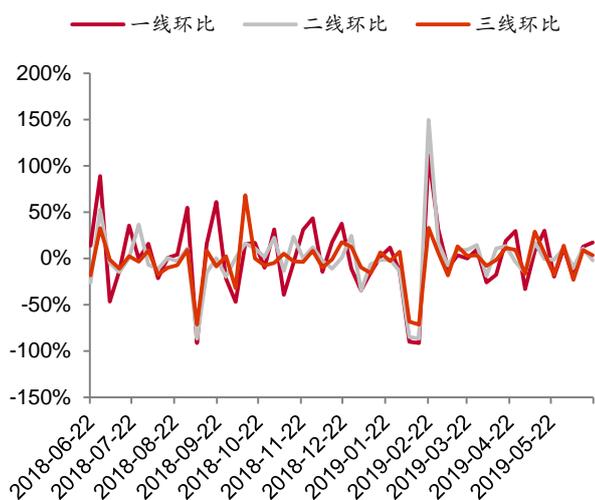
- **【华夏幸福】**为融入同等规模置换资金提供的本公司股票质押数量超出《股份转让协议》签署时的预计数量，公司控股股东华夏控股、“平安资管”及王文学就《股份转让协议》项下有关股份转让价款使用事宜达成《股份转让协议之补充协议二》。
- **【光明地产】**公司全资子公司农工商房地产有限公司增资徐州美君，增资后占 33%股份。

3、基本面回顾

3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/06/15-19/06/21）

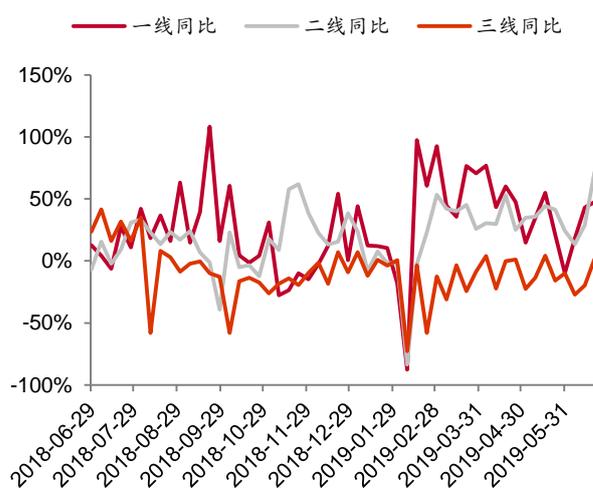
- 本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 544.44 万方，环比增速 2.10%，同比增速 39.12%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 17.07%，-1.96%，3.40%；同比增速分别为 47.51%，7.1.38%，1.46%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



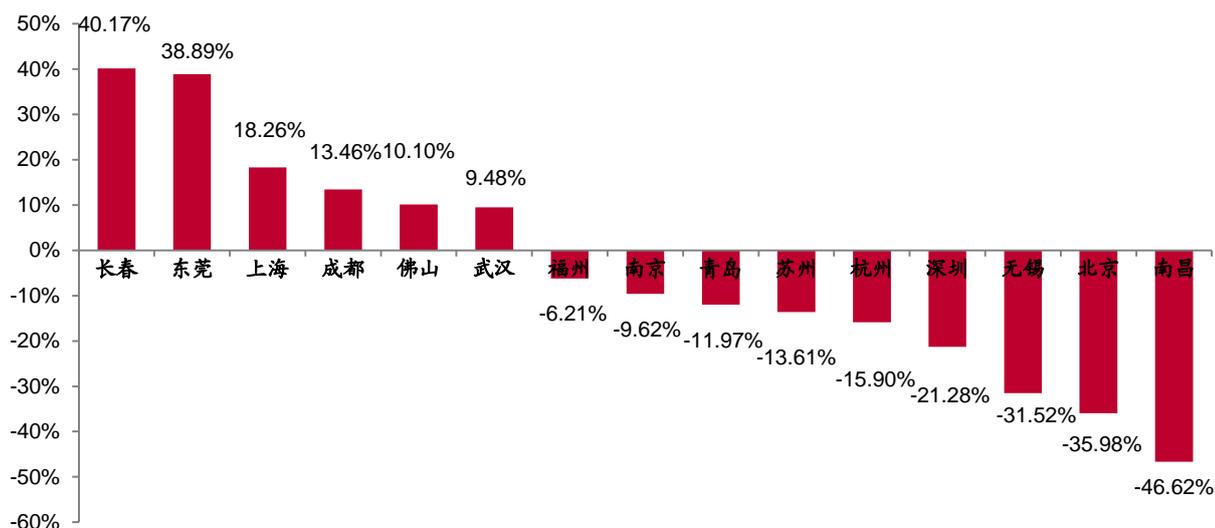
来源：Wind，中泰证券研究所

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 | 19/06/15-19/06/21 | 环比 | 同比 |
|------|------|----|-------------------|----------|----------|
| 合计 | | 套数 | 4.99 | 3.33% | 38.72% |
| | | 面积 | 544.44 | 2.10% | 39.12% |
| 一线城市 | | 套数 | 0.78 | 18.63% | 45.82% |
| | | 面积 | 80.60 | 17.07% | 47.51% |
| 二线城市 | | 套数 | 2.74 | 0.79% | 67.98% |
| | | 面积 | 299.57 | -1.96% | 71.38% |
| 三线城市 | | 套数 | 1.48 | 1.17% | 2.84% |
| | | 面积 | 164.28 | 3.40% | 1.46% |
| 环渤海 | 北京 | 套数 | 0.12 | -35.38% | 87.42% |
| | | 面积 | 13.99 | -35.98% | 132.03% |
| | 青岛 | 套数 | 0.27 | -10.98% | 45.43% |
| | | 面积 | 31.25 | -11.97% | 45.29% |
| 长三角 | 上海 | 套数 | 0.28 | 16.15% | 35.53% |
| | | 面积 | 28.82 | 18.26% | 41.15% |
| | 杭州 | 套数 | 0.17 | -9.28% | -28.97% |
| | | 面积 | 19.00 | -15.90% | -29.65% |
| | 南京 | 套数 | 0.12 | -17.71% | 305.50% |
| | | 面积 | 14.34 | -9.62% | 283.87% |
| | 宁波 | 套数 | 0.15 | -4.20% | 171.93% |
| | | 面积 | 17.11 | 0.14% | 138.05% |
| | 苏州 | 套数 | 0.19 | -14.21% | 1.30% |
| | | 面积 | 22.80 | -13.61% | 2.93% |
| | 无锡 | 套数 | 0.15 | -33.55% | 114.27% |
| | | 面积 | 18.90 | -31.52% | 110.70% |
| | 扬州 | 套数 | 0.08 | 30.97% | 120.65% |
| | | 面积 | 9.76 | 31.69% | 114.87% |
| | 常州 | 套数 | 0.20 | -28.93% | 25.36% |
| | | 面积 | 18.05 | -21.31% | 147.55% |
| | 安庆 | 套数 | 0.00 | -100.00% | -100.00% |
| | | 面积 | 0.00 | #DIV/0! | -100.00% |
| | 淮安 | 套数 | 0.10 | 3.62% | 86.78% |
| | | 面积 | 11.19 | 5.02% | 71.74% |
| | 连云港 | 套数 | 0.12 | 12.04% | 14.51% |
| | | 面积 | 13.42 | 8.41% | 10.73% |
| | 温州 | 套数 | 0.12 | -11.55% | 0.60% |
| | | 面积 | 14.55 | -12.75% | 1.56% |
| | 镇江 | 套数 | 0.13 | 22.62% | -14.14% |
| | | 面积 | 14.10 | 17.38% | -15.39% |
| | 芜湖 | 套数 | 0.04 | 39.18% | 125.38% |
| | | 面积 | 5.15 | 11.11% | 144.62% |
| 金华 | | 套数 | 0.03 | -28.61% | -48.61% |

| | | | | | | |
|-----|-----|-------|--------|----------|----------|---------|
| | 台州 | 面积 | 3.06 | -27.23% | -52.28% | |
| | | 套数 | 0.00 | #DIV/0! | -100.00% | |
| | 江阴 | 面积 | 0.00 | #DIV/0! | -100.00% | |
| | | 套数 | 0.08 | -11.20% | 28.66% | |
| | 泰安 | 面积 | 10.27 | -7.90% | 16.82% | |
| | | 套数 | 0.07 | 45.42% | 184.46% | |
| | 盐城 | 面积 | 7.17 | 34.44% | 129.41% | |
| | | 套数 | 0.06 | -3.85% | 10.25% | |
| 珠三角 | 广州 | 套数 | 0.30 | 128.84% | 56.71% | |
| | | 面积 | 30.54 | 127.67% | 45.85% | |
| | 深圳 | 套数 | 0.08 | -18.65% | 8.27% | |
| | | 面积 | 7.25 | -21.28% | -0.04% | |
| | 佛山 | 套数 | 0.45 | 26.66% | 108.13% | |
| | | 面积 | 33.46 | 10.10% | 95.63% | |
| | 东莞 | 套数 | 0.11 | 38.99% | 116.06% | |
| | | 面积 | 12.66 | 38.89% | 102.69% | |
| | 惠州 | 套数 | 0.05 | 40.41% | 19.38% | |
| | | 面积 | 6.09 | 36.42% | 17.88% | |
| | 江门 | 套数 | 0.02 | 35.65% | 12.23% | |
| | | 面积 | 1.73 | 26.58% | 17.85% | |
| | 中西部 | 武汉 | 套数 | 0.38 | 7.07% | 107.34% |
| | | | 面积 | 44.61 | 9.48% | 143.58% |
| | | 南昌 | 套数 | 0.07 | -46.01% | --- |
| | | | 面积 | 8.13 | -46.62% | --- |
| 成都 | | 套数 | 0.42 | 16.15% | 135.20% | |
| | | 面积 | 48.87 | 13.46% | 164.98% | |
| 岳阳 | | 套数 | 0.02 | -19.17% | -25.10% | |
| | | 面积 | 2.38 | -17.15% | -26.05% | |
| 襄阳 | | 套数 | 0.00 | -100.00% | -100.00% | |
| | | 面积 | 0.00 | -100.00% | -100.00% | |
| 南宁 | 套数 | 0.16 | 19.15% | 14.27% | | |
| | 面积 | 18.43 | 24.09% | 16.15% | | |
| 其他 | 福州 | 套数 | 0.05 | -5.57% | 94.07% | |
| | | 面积 | 4.69 | -6.21% | 91.44% | |
| | 泉州 | 套数 | 0.06 | 24.72% | 2.40% | |
| | | 面积 | 6.53 | 17.43% | 3.42% | |
| | 莆田 | 套数 | 0.05 | 158.64% | 185.55% | |
| | | 面积 | 6.27 | 158.23% | 191.67% | |
| | 长春 | 套数 | 0.22 | 41.37% | 1.04% | |
| | | 面积 | 23.73 | 40.17% | 9.48% | |
| | 吉林 | 套数 | 0.05 | -25.29% | -12.14% | |
| | | 面积 | 4.78 | -23.51% | -18.29% | |

| | | | | |
|-----|----|------|--------|----------|
| 牡丹江 | 套数 | 0.00 | --- | -100.00% |
| | 面积 | 0.00 | --- | -100.00% |
| 韶关 | 套数 | 0.03 | -3.61% | -20.75% |
| | 面积 | 3.49 | -4.29% | -25.71% |

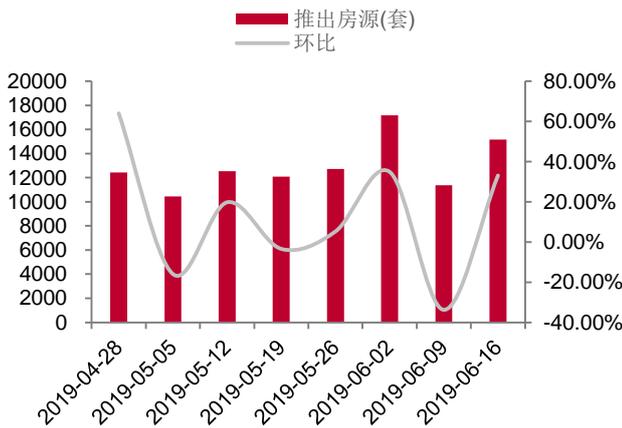
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

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）

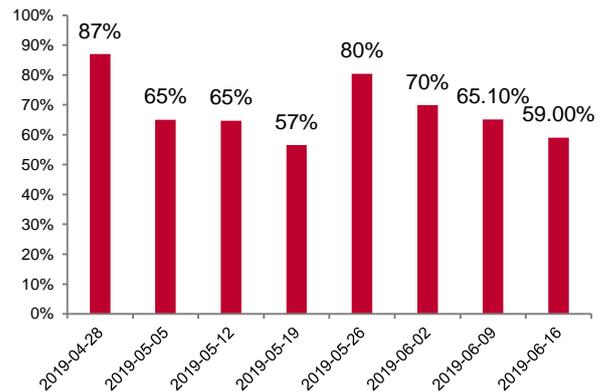
- 根据中指监测数据，（6月10日至6月16日）重点城市共开盘62个项目，合计推出房源15152套，其中一线城市开盘5409套，占比35.70%；开盘项目平均去化率达到60.9%，其中二线城市平均去化率为59%。

图表 4：重点城市推盘（近八周）



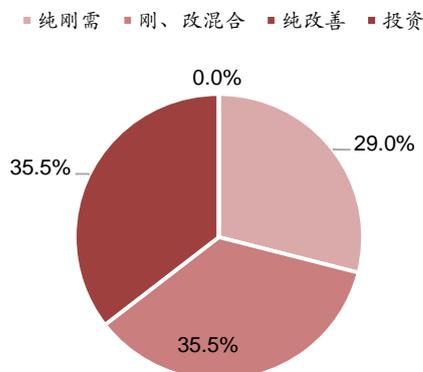
来源：中指，中泰证券研究所

图表 5：重点城市开盘平均去化率（近八周）



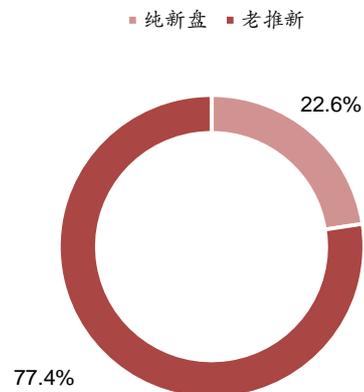
来源：中指，中泰证券研究所

图表 6：重点城市推盘产品结构



来源：中指，中泰证券研究所

图表 7：重点城市推盘产品结构

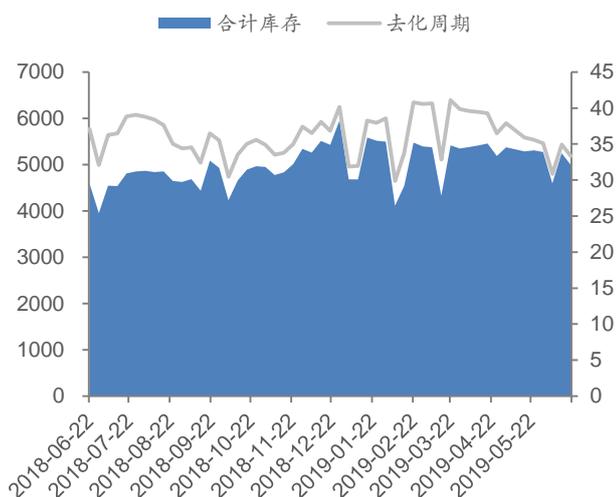


来源：中指，中泰证券研究所

3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-06-21）

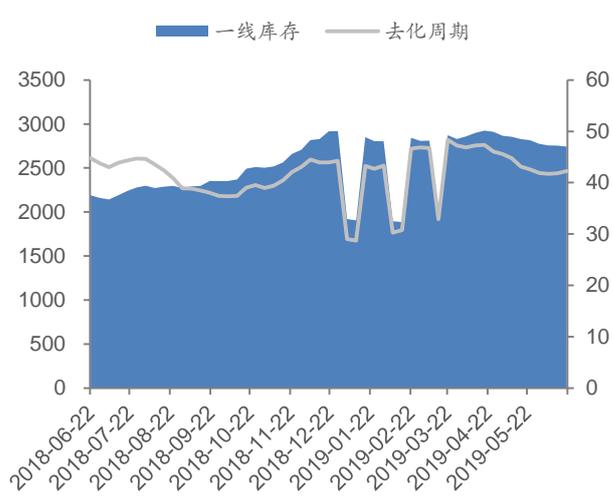
- 本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 4991.62 万方，环比增速 -4.86%，去化周期 33.34 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 -0.43%， -12.54%， 1.46%。一线、二线、三线去化周期分别为 42.27 周， 24.58 周， 36.53 周。

图表 8：合计可售套数及去化周期（按面积）



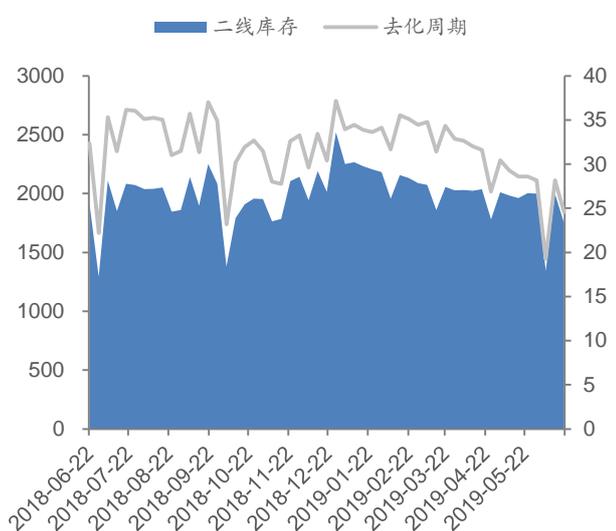
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 9：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



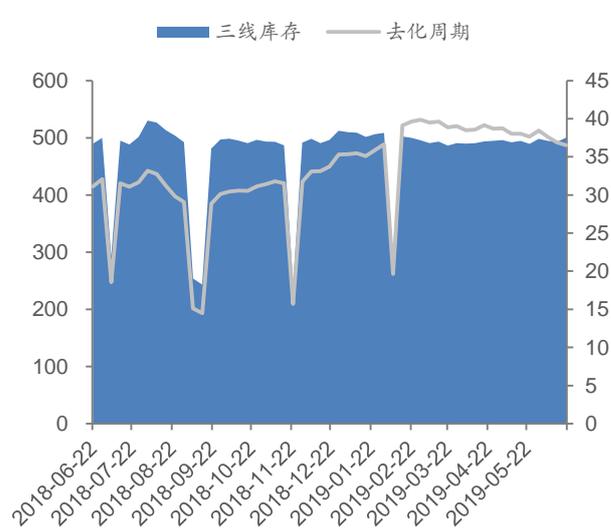
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 10：二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 11：三线城市可售套数及去化周期



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 12: 15 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)

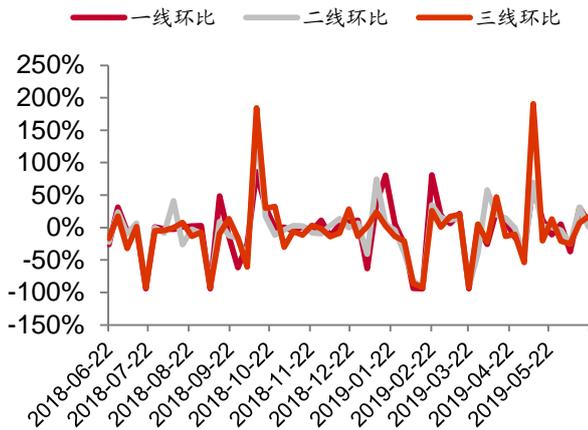
| 地理区域 | 城市名称 | 指标 | 2019-06-21 | 环比 | 同比 | 前 6 个月周均成交量 (面积) | 去化周期 (面积) | |
|------|------|----|------------|----------|---------|------------------|-----------|-------|
| 合计 | | 套数 | 39.74 | -5.28% | 11.88% | 149.72 | 33.34 | |
| | | 面积 | 4991.62 | -4.86% | 8.73% | | | |
| 一线城市 | | 套数 | 22.52 | -0.39% | 26.44% | 64.88 | 42.27 | |
| | | 面积 | 2742.62 | -0.43% | 25.26% | | | |
| 二线城市 | | 套数 | 13.84 | -13.63% | -4.03% | 71.15 | 24.58 | |
| | | 面积 | 1748.85 | -12.54% | -8.50% | | | |
| 三线城市 | | 套数 | 3.39 | 1.70% | 2.81% | 13.69 | 36.53 | |
| | | 面积 | 500.15 | 1.46% | 2.12% | | | |
| 环渤海 | 北京 | 套数 | 7.05 | 0.01% | 49.75% | 14.02 | 62.46 | |
| | | 面积 | 875.99 | -0.23% | 48.23% | | | |
| 长三角 | 上海 | 套数 | 6.00 | 0.51% | 65.19% | 26.00 | 29.98 | |
| | | 面积 | 779.67 | 0.54% | 48.01% | | | |
| | 杭州 | 套数 | 1.82 | 3.65% | -3.99% | 14.81 | 16.95 | |
| | | 面积 | 251.09 | 4.72% | -0.91% | | | |
| | 南京 | 套数 | 3.12 | 1.22% | 28.71% | 12.83 | 29.26 | |
| | | 面积 | 375.25 | 1.39% | 28.29% | | | |
| | 苏州 | 套数 | 3.61 | 2.54% | -16.11% | 19.42 | 26.95 | |
| | | 面积 | 523.38 | 1.90% | -17.73% | | | |
| | 宁波 | 套数 | 2.07 | -2.73% | 44.19% | 14.33 | 18.68 | |
| | | 面积 | 267.67 | -2.36% | 38.02% | | | |
| | 江阴 | 套数 | 1.23 | -3.49% | -30.13% | 5.49 | 39.21 | |
| | | 面积 | 215.15 | -2.65% | -24.87% | | | |
| | 珠三角 | 广州 | 套数 | 6.55 | -0.66% | -2.13% | 18.17 | 44.02 |
| | | | 面积 | 799.94 | -0.58% | 0.93% | | |
| 深圳 | | 套数 | 2.91 | -2.51% | 5.05% | 6.68 | 42.96 | |
| | | 面积 | 287.02 | -3.14% | 2.77% | | | |
| 惠州 | | 套数 | --- | --- | --- | 4.87 | --- | |
| | | 面积 | --- | --- | --- | | | |
| 中西部 | 南昌 | 套数 | --- | --- | --- | 4.77 | --- | |
| | | 面积 | --- | --- | --- | | | |
| | 九江 | 套数 | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | | 面积 | --- | --- | --- | | | |
| 其他 | 福州 | 套数 | 3.21 | 1.24% | 59.73% | 5.00 | 66.35 | |
| | | 面积 | 331.45 | 1.09% | 37.01% | | | |
| | 厦门 | 套数 | 0.00 | -100.00% | --- | --- | --- | |
| | | 面积 | 0.00 | -100.00% | --- | | | |
| | 莆田 | 套数 | 2.16 | 4.90% | 40.47% | 3.33 | 85.54 | |
| | | 面积 | 285.00 | 4.81% | 40.11% | | | |

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。

3.4 14个大中城市二手房成交分析 (19/06/15-19/06/21)

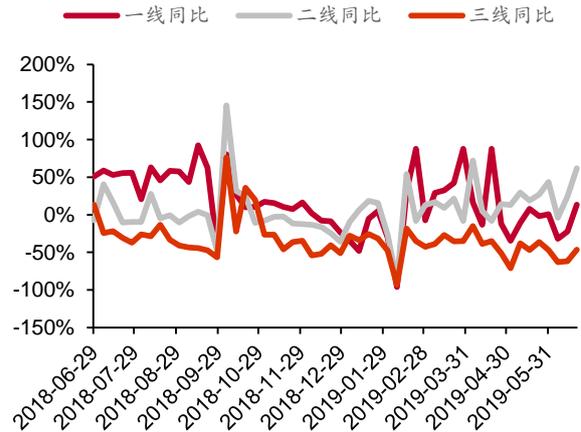
- 本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 146.11 万方, 环比增速 3.94%, 同比增速 26.04%。其中, 一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 7.92%, 0.86%, 17.11%; 同比增速分别为 13.61%, 61.71%, -46.24%。

图表 13: 二手房成交面积环比增速 (周数据)



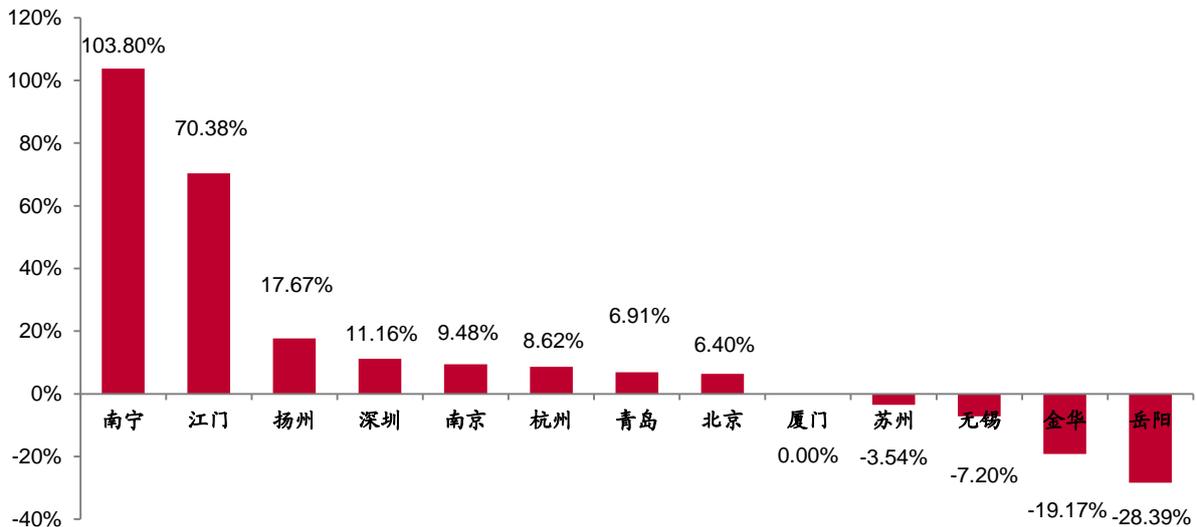
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 14: 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 15: 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 16: 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 | 19/06/15-19/06/25 | 环比 | 同比 |
|------|------|------|-------------------|---------|---------|
| 合计 | | 套数 | 1.58 | 4.09% | 25.80% |
| | | 面积 | 146.11 | 3.94% | 26.04% |
| 一线城市 | | 套数 | 0.47 | 7.49% | 10.72% |
| | | 面积 | 40.79 | 7.92% | 13.61% |
| 二线城市 | | 套数 | 0.99 | 1.39% | 58.73% |
| | | 面积 | 93.33 | 0.86% | 61.71% |
| 三线城市 | | 套数 | 0.13 | 14.65% | -40.89% |
| | | 面积 | 11.99 | 17.11% | -46.24% |
| 环渤海 | 北京 | 套数 | 0.31 | 6.75% | 2.21% |
| | | 面积 | 27.34 | 6.40% | 6.86% |
| | 青岛 | 套数 | 0.12 | 2.59% | 62.73% |
| | | 面积 | 11.15 | 6.91% | 62.68% |
| 长三角 | 杭州 | 套数 | 0.14 | 8.15% | -3.50% |
| | | 面积 | 13.01 | 8.62% | -2.01% |
| | 南京 | 套数 | 0.18 | 9.73% | 43.01% |
| | | 面积 | 14.86 | 9.48% | 42.93% |
| | 无锡 | 套数 | 0.16 | -4.97% | 27.09% |
| | | 面积 | 14.45 | -7.20% | 28.98% |
| | 苏州 | 套数 | 0.30 | -3.10% | 134.10% |
| | | 面积 | 30.72 | -3.54% | 138.69% |
| | 扬州 | 套数 | 0.03 | 10.27% | -1.02% |
| | | 面积 | 2.66 | 17.67% | 3.86% |
| | 金华 | 套数 | 0.03 | -25.96% | -17.71% |
| | | 面积 | 2.96 | -19.17% | -16.15% |
| 张家港 | 套数 | 0.00 | --- | --- | |
| | 面积 | 0.00 | --- | --- | |
| 珠三角 | 深圳 | 套数 | 0.16 | 8.92% | 31.29% |
| | | 面积 | 13.45 | 11.16% | 30.37% |
| | 江门 | 套数 | 0.02 | 75.59% | -41.16% |
| | | 面积 | 2.15 | 70.38% | -41.16% |
| 中西部 | 南宁 | 套数 | 0.03 | 103.05% | -31.20% |
| | | 面积 | 3.14 | 103.80% | -29.42% |
| | 岳阳 | 套数 | 0.01 | -20.81% | -24.36% |
| | | 面积 | 1.09 | -28.39% | -31.87% |
| 其他 | 厦门 | 套数 | 0.09 | 2.73% | 203.55% |
| | | 面积 | 9.13 | 0.00% | 193.82% |

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 2.25%，个股方面，亚太实业、华鑫股份、大连友谊、绿景控股涨幅居前。本周，我们高频跟踪显示，重点 43 城市场新房销售及 12 城二手房成交同比均有所回暖，但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，因城施策以“稳”为结果导向，调控有松有紧进一步深化，如西安因房价数月涨幅在全国前列，调控进一步收紧；资金方面，5 月以来随着规范信托流入房地产，多地上调房贷利率，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。