

地产行业周报

百强销售增速扩大，市场依旧呈现韧性

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业周报*地产*成交环比回升，民政部发文扩大养老服务供给》
2019-09-29

《行业专题报告*地产*养老地产行业全景图：“需求升级+政策红利”双轮驱动，养老地产有望开启新时代》
2019-09-23

《行业周报*地产*成交去化环比回升，房价整体平稳》
2019-09-22

《行业动态跟踪报告*地产*新开工延续回落，投资销售呈现韧性》
2019-09-16

《行业周报*地产*成交去化环比回落，迎来推盘高峰》
2019-09-15

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：**受假期备案因素影响，国庆期间新房日均成交 1618 套，环比下降 76%，同比上年国庆下降 23%。受推盘力度加大影响，9 月百强房企销售额、销售面积同比增长 23.1%、21.2%，增速分别较 8 月扩大 9.4 个、3.5 个百分点，25 家主流房企 9 月末目标完成率升至 74%。随着十月传统推盘旺季延续，预计短期成交仍将维持较好表现。中长期来看，调控政策及资金面从紧情形下，市场整体将趋于稳定。板块投资方面，市场利率下行、资金环境整体收紧背景下，建议关注低估值、高股息率、业绩增长确定、融资占优的龙头房企保利、万科、招商、金地，以及布局核心城市群及周边、销售及业绩维持高增的二线龙头如中南、阳光城、荣盛等。
- 行业动态：**1) 百强房企销售增速扩大，主流房企目标完成率超 7 成；2) 武汉进一步规范住房公积金管理。
- 楼市动态：**1) 假期成交下行，市场将趋于稳定。国庆期间可比城市新房日均成交 1618 套，同比降 23%；二手房日均成交 6 套，同比降 89%。随着多地政策及资金面边际收紧、政治局会议坚持“房住不炒”且提及不将房地产作为短期刺激经济手段，市场整体将趋于稳定。2) 库存环比回升，中期或仍将上行。16 城取证库存 8163 万平方米，环比升 0.6%。资金面从紧情形下，加大申请预售及推盘、加快回笼资金为房企最优选择，而严调控或进一步改变购房预期，预计中期库存仍将缓慢上行。3) 推盘持续放量，去化率有所下滑。上周重点城市新推房源 1.9 万套，环比降 8.1%，绝对额仍处高位；开盘去化率 63%，环比降 8 个百分点。考虑到多地政策边际收紧、政治局会议坚持“房住不炒”、潜在供应规模较大，去化率后续仍将面临压力。4) 挂牌整体上行，市场情绪较为谨慎。19 城二手房挂牌 118.6 万套，环比升 1.6%。楼市降温情形下挂牌量持续上升，市场对后市仍较为谨慎。5) 土地成交回落、溢价率微升，整体将趋于平稳。上周百城土地成交 1106 万平方米，环比降 38.6%；溢价率 7.4%，环比升 0.9 个百分点；其中杭州成交靠前。随着多地土拍政策及行业资金面从紧，核心城市土地市场将趋于平稳。
- 风险提示：**1) 当前市场整体有所降温，而三四线受制于供应充足、需求萎缩，加上此前未有明显调整，预计后续量价仍将面临较大压力，未来或存在三四线城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) 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，板块未来面临毛利率下滑风险；3) 近期行业资金面持续收紧，而多地亦相继政策微调以降低市场热度，后续楼市回归平稳过程中若超预期降温，部分偿债压力较大房企或面临资金链断裂风险。

一、每周行业动态

➤ 百强房企销售增速扩大，主流房企目标完成率超7成

事件描述：克而瑞、亿翰等第三方机构公布2019年9月百强房企销售数据。

点评：①1-9月百强房企累计实现销售额8.2万亿元，同比增长14.7%，销售面积6亿平米，同比增长12.9%。其中9月单月实现销售额1.1万亿元，同比增长23.1%、环比增长24.8%；实现销售面积8088万平米，同比增长21.2%、环比增长23.8%。单月金额及面积同比增速较8月分别扩大9.4个和3.5个百分点。25家主流房企1-9月销售额同比增长13%，目标完成率较8月末提升11个点至74%。随着十月传统推盘旺季延续，预计短期成交将维持不错表现。中长期来看，调控政策及资金面从紧情形下，市场整体将趋于稳定。

②从具体房企来看，9月碧桂园实现销售额710亿元，同比增长51%，累计销售额5805亿元，领跑房企。万科、恒大、保利单月销售增额同比分别增长13%、32%、0.4%。龙光、华夏幸福、中南建设等房企表现较为突出，单月增速分别达133%、128%、84%。规模竞争背景下，1-9月TOP30、TOP50入榜门槛分别提升13.2%、29.8%至780、494亿元，相比之下百强入榜门槛则微降2.7%。随着行业增量空间逐步收窄，将更加考验房企运营、融资、操盘等能力，中长期来看市场集中度将持续提升。

➤ 武汉进一步规范住房公积金管理

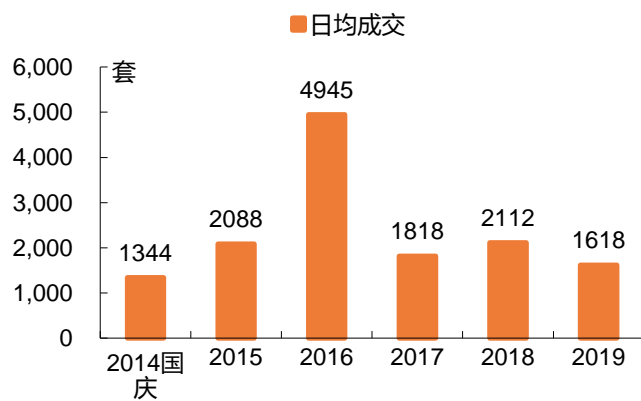
事件描述：武汉近日出台公积金新政，主要变化涉及：①二手房公积金贷款最长期限由20年变更为30年；②取消家庭名下首套房超过144平米再次申请公积金贷款不予受理规定。

点评：武汉此次进一步规范住房公积金管理，有助于提升武汉住房公积金缴存职工住房消费能力，满足合理住房需求，是一城一策的具体体现，符合房住不炒定位。考虑各地楼市周期步调不一，未来不排除部分城市跟进调整公积金政策以支持合理购房需求可能。

二、每周楼市动态

➤ **假期成交下行，市场将趋于稳定：**国庆期间可比城市新房日均成交1618套，同比降23%；二手房日均成交6套，同比降89%。随着多地政策及资金面边际收紧、政治局会议坚持“房住不炒”且提及不将房地产作为短期刺激经济手段，市场整体将趋于稳定。

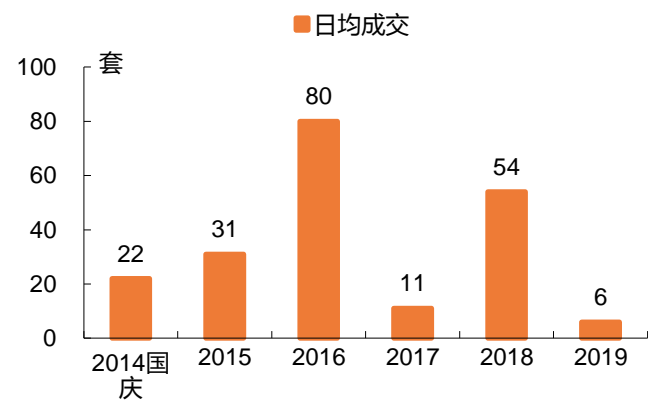
图表1 可比城市国庆期间新房日均成交套数走势



资料来源:Wind, 平安证券研究所

注:2014-2018年国庆区间为10.1-10.7,2019年国庆区间为10.1-10.6

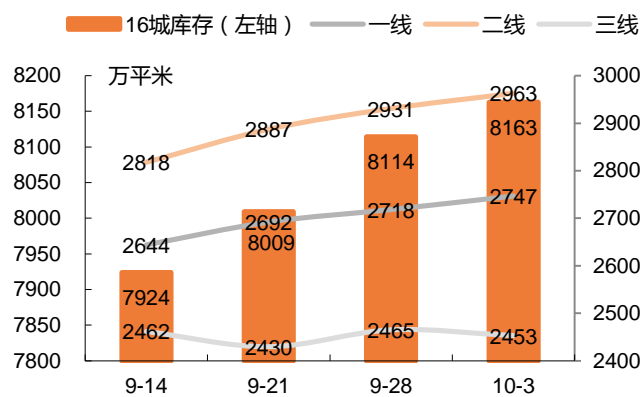
图表2 可比城市国庆期间二手房日均成交套数走势



资料来源:Wind, 平安证券研究所

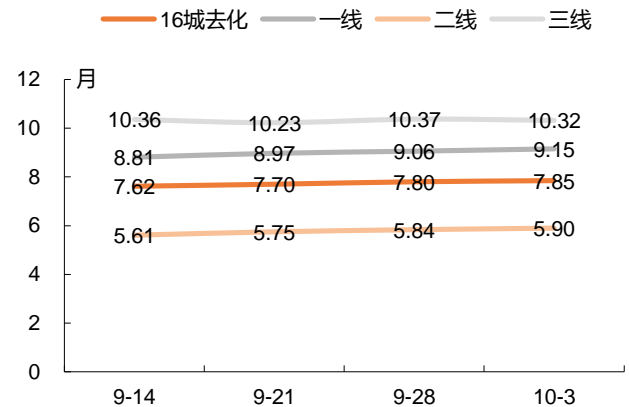
- **库存环比回升，中期或仍将上行：**16城取证库存8163万平米，环比升0.6%。资金面从紧情形下，加大申请预售及推盘、加快回笼资金为房企最优选择，而严调控或进一步改变购房预期，预计中期库存仍将缓慢上行。

图表3 整体库存环比回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

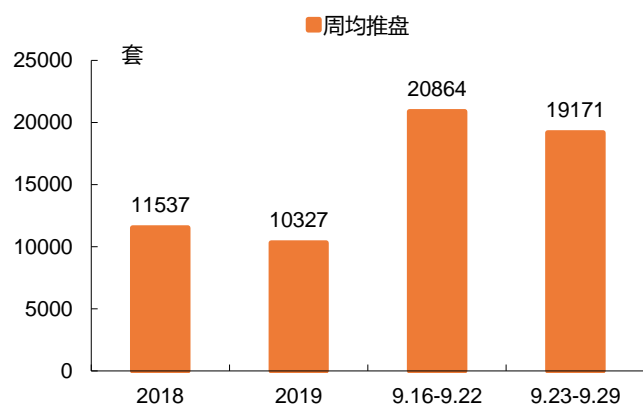
图表4 去化周期拉长



资料来源:Wind, 平安证券研究所

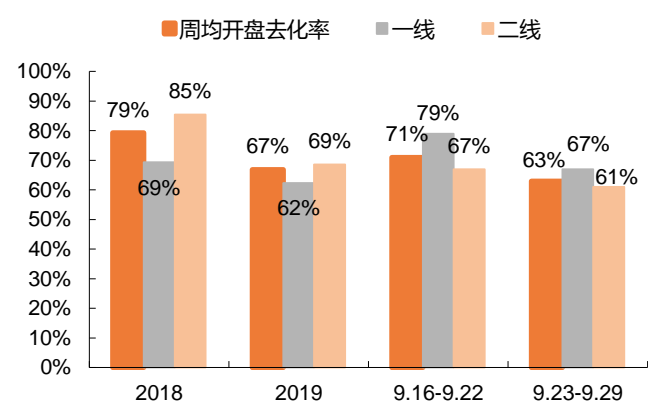
- **推盘持续放量，去化率有所下滑：**上周重点城市新推房源1.9万套，环比降8.1%，绝对额仍处高位；开盘去化率63%，环比降8个百分点。考虑到多地政策边际收紧、政治局会议坚持“房住不炒”、潜在供应规模较大，去化率后续仍将面临压力。

图表5 上周(9.23-9.29)推盘量延续高位



资料来源:中指院, 平安证券研究所

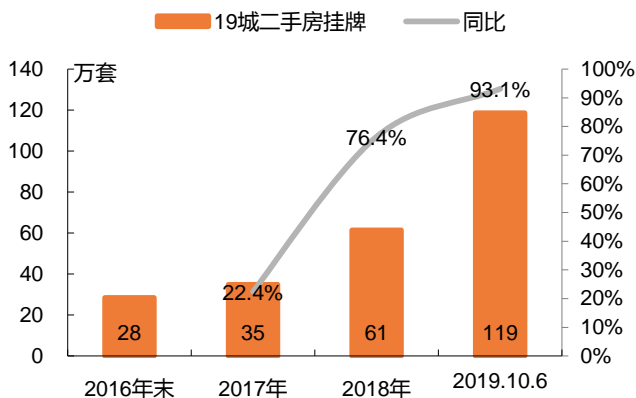
图表6 上周(9.23-9.29)开盘去化率环比回落



资料来源:中指院, 平安证券研究所

- **挂牌整体上行，市场情绪较为谨慎：**19城二手房挂牌118.6万套，环比升1.6%。楼市降温情形下挂牌量持续上升，市场对后市仍较为谨慎。

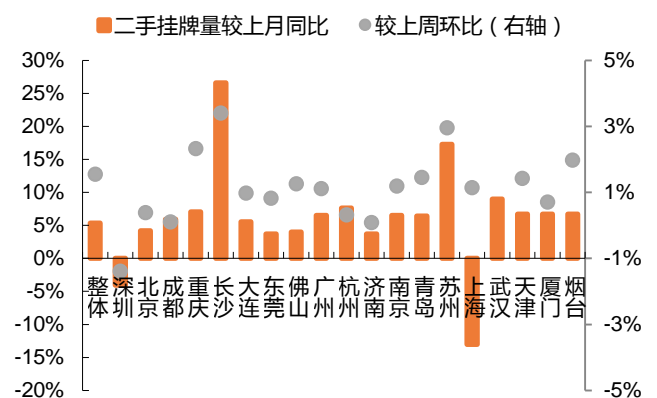
图表7 二手房挂牌量持续上行



资料来源:链家, 平安证券研究所

注: 2019年为同比2018年末

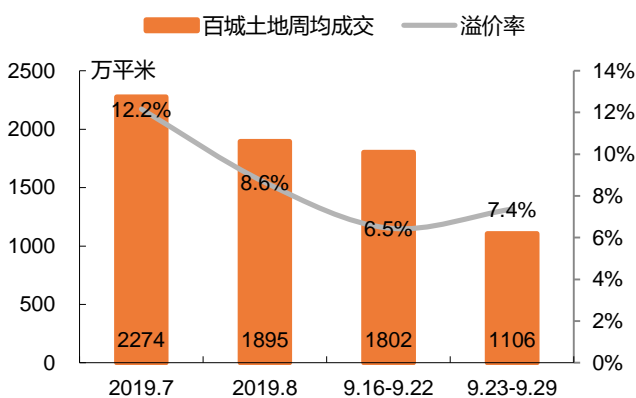
图表8 本周各城市二手房挂牌量涨跌不一



资料来源:链家, 平安证券研究所

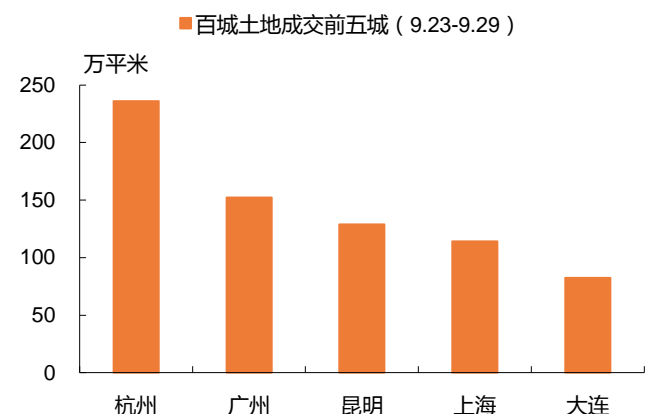
➢ **土地成交回落、溢价率微升，整体将趋于平稳：**上周百城土地成交 1106 万平米，环比降 38.6%；溢价率 7.4%，环比升 0.9 个百分点；其中杭州成交靠前。随着多地土拍政策及行业资金面从紧，核心城市土地市场将趋于平稳。

图表9 百城土地成交面积环比回落



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、风险提示

- 1) 当前市场整体有所降温，而三四线受制于供应充足、需求萎缩，加上此前未有明显调整，预计后续量价仍将面临较大压力，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) 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，板块未来面临毛利率下滑风险；
- 3) 近期行业资金面持续收紧，而多地亦相继政策微调以降低市场热度，后续楼市回归平稳过程中若超预期降温，部分偿债压力较大房企或面临资金链断裂风险。

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替行使独立判断。

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