

房地产行业周报

2019 第 1 期 总第 116 期

政策导向明显 行业整体趋稳

2019 年 10 月 14 日

行业研究/行业周报

行业评级：看好

维持

相关研究：

分析师：

平海庆

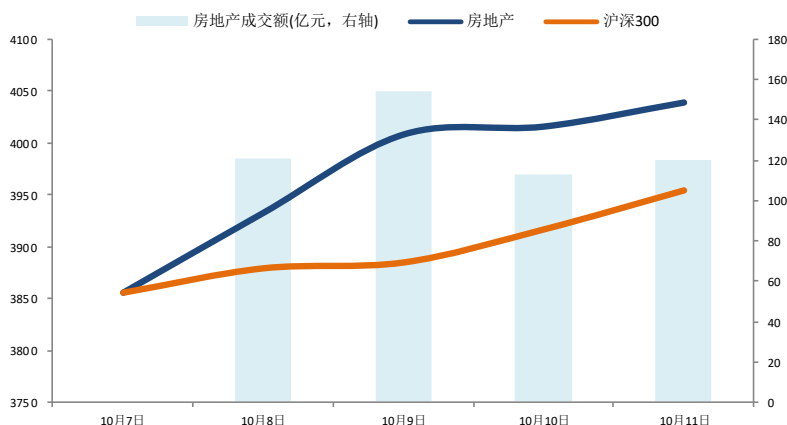
执业证书编号：S0760511010003

电话：010-83496341

邮箱：pinghaiqing@sxzq.com

投资要点：

- 上周回顾：上周地产板块涨 4.74%，走势于强于大盘，上涨幅度排在第三位。板块成交量 60.61 亿股，较上上周增加 51.3 亿股；板块成交额 508.7 亿元，较上上周增加 51.3 亿元。
- 房屋成交情况：在房地产融资监管趋严的政策基调下，一线城市当年累计成交同比虽然仍处于正区间，但自今年 4 月份以来该指标呈现下滑趋势，二线城市当年累计成交同比基本稳定在-10%-0%之间。另外，3 线城市该指标呈现上升趋势。从该指标分析得出 3 线城市商品房市场正处于回暖阶段，而一线城市成交正处于缓慢下降趋稳的走势，二线城市成交则保持基本稳定，但成交情况不如去年。今年以来，主要城市二手房交易基本平稳，成交套数均值 11846.49 套，较去年高出 815.59 套。累计同比已经从负区间收敛到 0 附近。
- 库存：由于 2018 年下半年商品房库存量较快速度增加，一线城市该指标上升幅度最大。商品房去化时间仍处于高位，截止到 10 月 6 日，一线城市商品住宅可售套数 194702 套，季平均去化时间 34.1 周，环比下降了 5%，仍处在去库存的阶段。二线城市可售商品住宅 664807 套，季平均去化时间 28.9 周。
- 贷款利率：贷款市场报价利率（LPR）自 10 月 8 日起挂钩基准利率，截止到 10 月 11 日，北京上海深圳的银行基本全部已经开始执行新的定价方式。变动就目前贷款利率来看变动比较平滑，尤其是首套房贷款。根据中指研究院观点，该利率未来短期内不会有太大变动。



太原市府西街 69 号国贸中心 A 座 28 层
北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心七层

山西证券股份有限公司

http://www.i618.com.cn

表 1：全国主要城市商品房成交情况

一线城市	北京	上海	广州	深圳						
上周	138	28	2288	0						
本周	1817	3899	3048	1214						
环比	1216.7%	13825.0%	33.2%	#N/A						
同比	2.9%	21.3%	7.4%	23.9%						
二线城市	南京	杭州	武汉	成都	青岛	苏州	福州	无锡	长春	南宁
上周	2770	694	6871	875	1828	1798	60	495	1049	1819
本周	0	1910	6871	3227	2851	2254	133	1006	1785	1819
环比	#N/A	175.2%	0.0%	268.8%	56.0%	25.4%	119.4%	103.2%	70.2%	0.0%
同比	#N/A	14.2%	107.8%	-3.7%	243.5%	7.4%	-38.4%	#DIV/0!	-42.8%	-38.6%
三线城市	东莞	惠州	扬州	江阴	韶关	岳阳	吉林	温州	泉州	常州
上周	1054	413	173	568	206	347	0	1217	623	888
本周	1026	892	377	0	364	647	0	1953	561	3181
环比	-2.7%	116.0%	117.9%	#N/A	76.7%	86.5%	#N/A	60.5%	-10.0%	258.2%
同比	-35.7%	-12.1%	-74.7%	#N/A	-41.9%	50.5%	#N/A	122.7%	-37.6%	58.4%
三线城市	淮安	连云港	绍兴	宁波	淮南	江门	莆田	泰安	芜湖	舟山
上周	181	477	286	313	70	193	454	572	NA	86
本周	786	1203	364	1320	540	535	359	572	361	195
环比	334.3%	152.2%	27.3%	321.7%	671.4%	177.2%	-20.9%	0.0%	#VALUE!	126.7%
同比	-35.8%	-7.7%	109.2%	57.3%	-27.0%	47.0%	-23.9%	62.0%	296.7%	74.1%

数据来源：wind，山西证券研究所

表 2：19 个城市库存与去化时间

	北京	上海	广州	深圳	南京	杭州	青岛	苏州	福州	南宁
上周	228975	56533	66056	0	329244	73138	0	110536	153990	71037
本周	245237	56463	65111	56604	0	73290	0	109578	153250	69709
环比	7.1%	-0.1%	-1.4%	#DIV/0!	#N/A	0.2%	#N/A	-0.9%	-0.5%	-1.9%
去化时间	1777	2017	28	#DIV/0!	#N/A	38	#N/A	49	1156	38
	东莞	惠州	江阴	温州	泉州	淮安	宁波	莆田	舟山	
上周	160717	0	25274	75601	138413	0	21980	86578	20075	
本周	160897	0	0	75765	137869	0	21663	86205	19987	
环比	0.1%	#N/A	#N/A	0.2%	-0.4%	#N/A	-1.4%	-0.4%	-0.4%	
去化时间	157	#N/A	#N/A	39	246	#N/A	16	240	102	

数据来源：wind，山西证券研究所



行业及公司要闻：

1. 房地产金融监管持续趋严：2017 年以来，金融监管力度逐步加强，防止发生系统性金融风险成为重中之重，住建部、央行、银监会、国土部等多部委均表示要规范购房融资行为，银行、信托、证券交易所等均相继出台金融监管政策、对房企融资规模、渠道、方式等作出进一步的规范，对企业的资质审核与资金管控更加规范和严格，推动房地产行业持续去杠杆和降风险。
2. 武汉发布公积金贷款新政 (9.29)：缴存职工符合武汉公积金贷款条件，申请公积金贷款的房屋被认定为二套房的，家庭名下首套房面积超过 144 平米，仍可申请二套房公积金贷款。原规定“二手房公积金贷款期限最长为 20 年”变更为“存量房最长贷款期限不超过 30 年”，有效减轻缴存职工还款压力。(中国住建部)
3. 龙头房企黄金周销售榜发布 (10.7)：恒大集团完成 510 亿元销售金额位居榜首，另外，碧桂园、万科销售额分别为 253 亿元和 159 亿元位于榜单 2、3 名。(乐居财经)
4. 贷款利率挂钩基准利率人民日报报道，10 月 8 日起，新发放的商业性个人住房贷款利率正式“换锚”，以贷款市场报价利率 (LPR) 为定价基准加点形成
5. 十月以来，多地土地底价成交：《每日经济新闻》记者观察发现，自 10 月 8 日以来，各地土拍不断。尤其是华东地区多个城市接连出让土地，仅 10 月 10 日~11 日两天，南京、无锡、苏州等城就有 20 余宗地块入市，但“底价成交”频现，土地市场透出阵阵凉意。

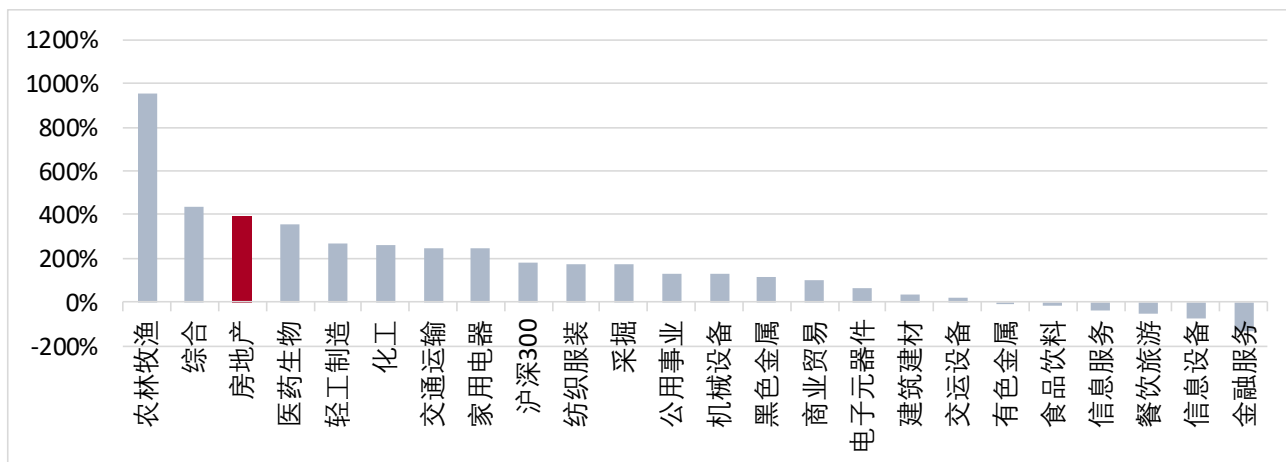


图目录

图 1：本周板块涨跌幅	4
图 2：地产板块成交额	4
图 3：地产板块成交量	4
图 4：一线城市商品住宅成交套数	5
图 5：一线城市住成交宅套均面积	5
图 6：一线城市住宅当年成交累计同比	5
图 7：一线城市住宅可售套数（库存）	5
图 8：一线城市商品住宅去化率	5
图 9：一线城市商品房非住宅成交套数	6
图 10：一线城市非住宅成交套均面积	6
图 11：一线城市非住宅成交累计同比	6
图 12：一线城市非住宅去化率	6
图 13：一线城市非住宅可售套数（库存）	6
图 14：二线城市商品房（住宅）成交套数	7
图 15：二线城市商品房成交套均面积	7
图 16：二线城市当年成交累计同比	7
图 17：二线城市商品房可售套数（库存）	7
图 18：二线城市商品房去化时间	7
图 19：三线城市商品房成交套数	8
图 20：三线城市商品房成交套均面积	8
图 21：三线城市商品房可售套数（库存）	8
图 22：三线城市商品房去化时间	8
图 23：三线城市商品房当年成交累计同比	8
图 24：7 城二手房成交套数	9
图 25：7 城二手房成交套均面积	9
图 26：7 城二手房成交累计同比	9

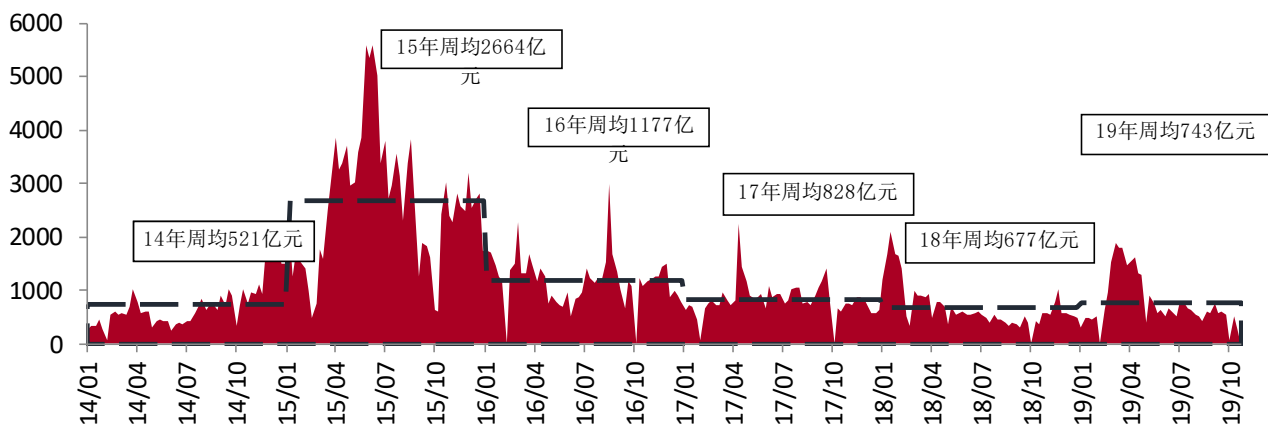


图 1：本周板块涨跌幅



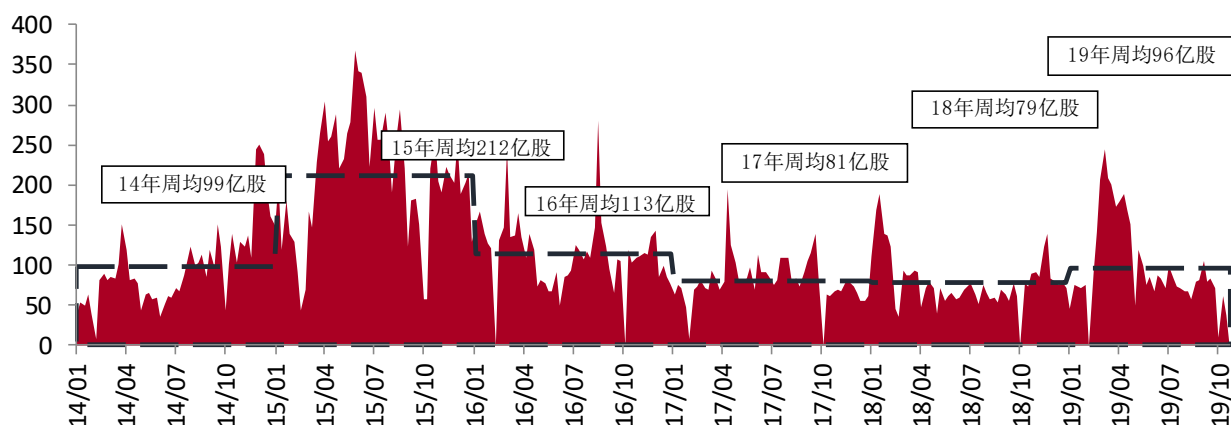
数据来源：wind，山西证券研究所

图 2：地产板块成交额



数据来源：wind，山西证券研究所

图 3：地产板块成交量



数据来源：wind，山西证券研究所



图 4：一线城市商品住宅成交套数

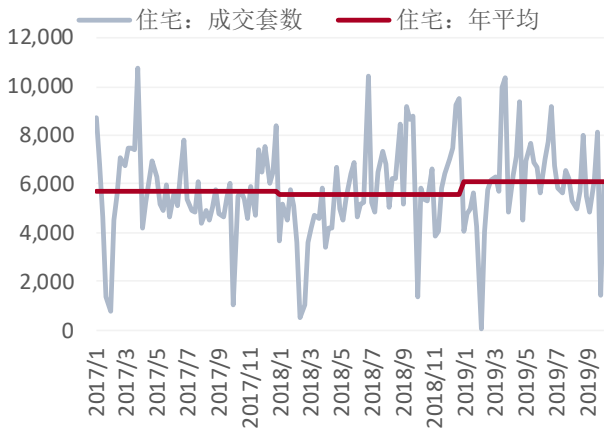
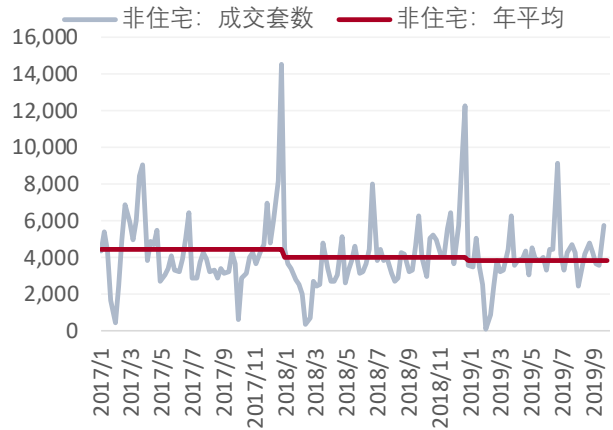
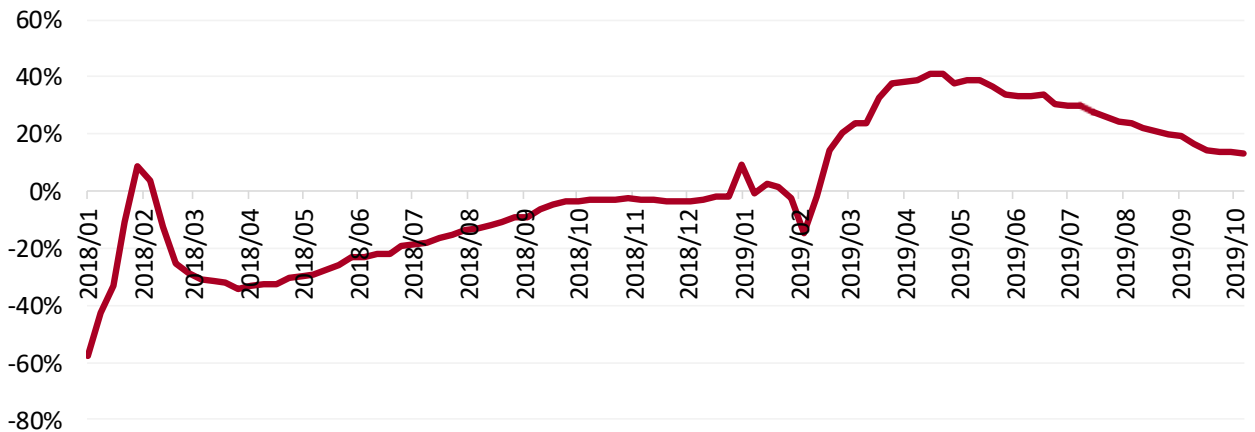


图 5：一线城市住宅成交套均面积



数据来源：wind，山西证券研究所

图 6：一线城市住宅当年成交累计同比

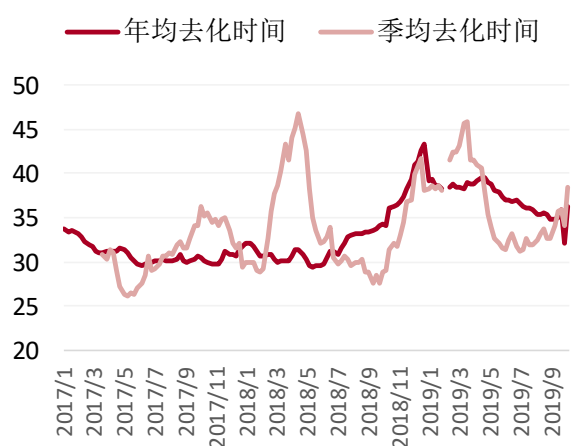


数据来源：wind，山西证券研究所

图 7：一线城市住宅可售套数（库存）



图 8：一线城市商品住宅去化率



数据来源：wind，山西证券研究所





图 9：一线城市商品房非住宅成交套数

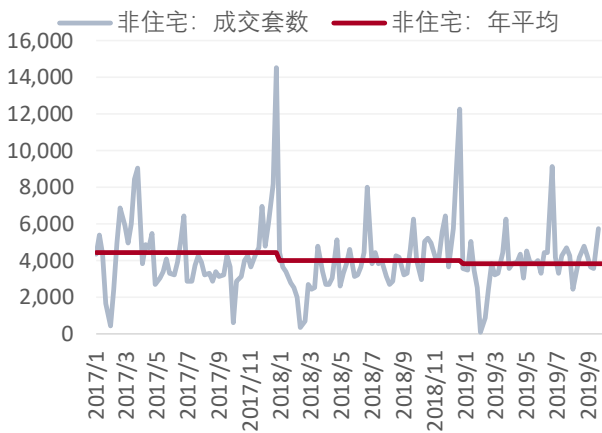
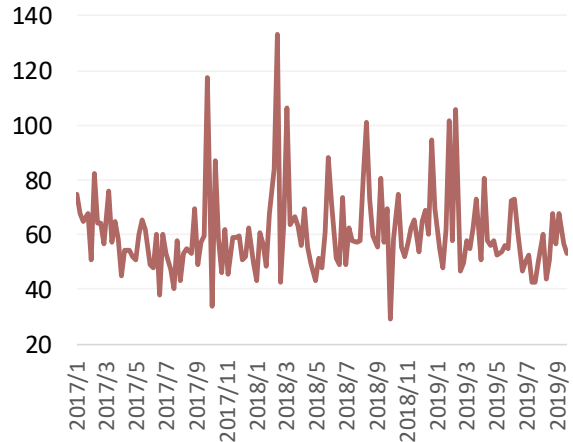
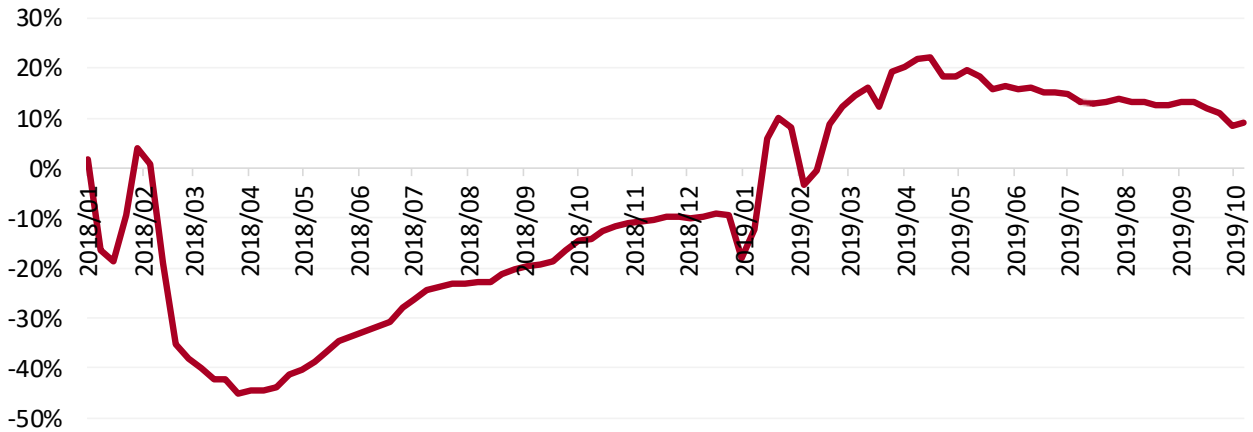


图 10：一线城市非住宅成交套均面积



数据来源：wind，山西证券研究所

图 11：一线城市非住宅成交累计同比

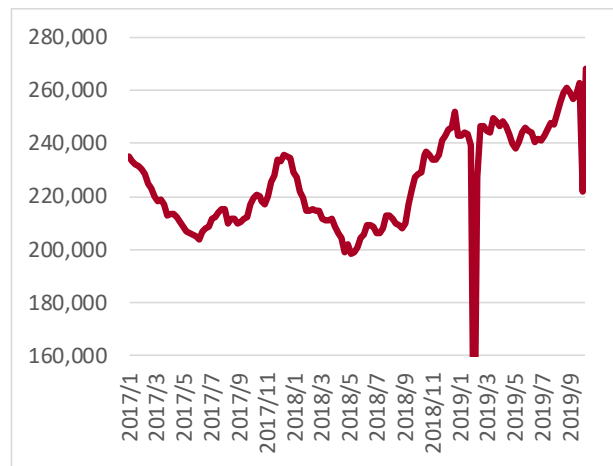


数据来源：wind，山西证券研究所

图 12：一线城市非住宅去化率



图 13：一线城市非住宅可售套数（库存）



数据来源：wind，山西证券研究所



图 14：二线城市商品房（住宅）成交套数

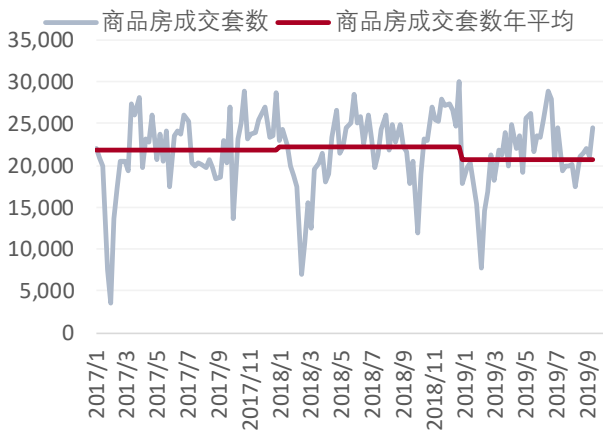
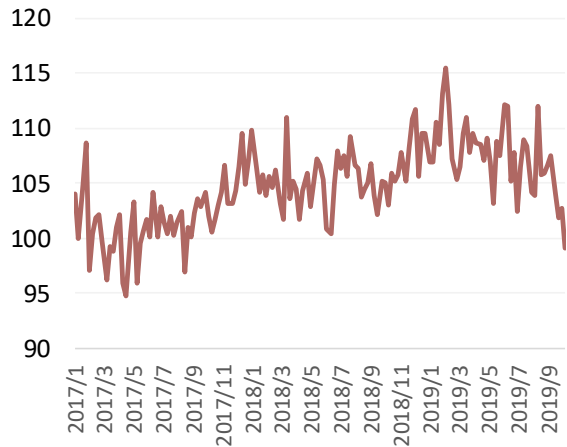


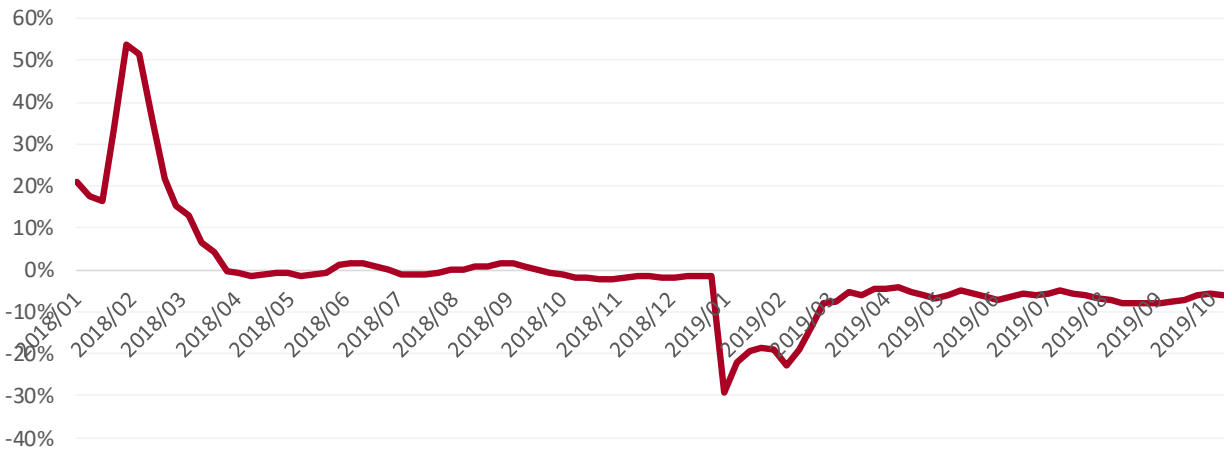
图 15：二线城市商品房成交套均面积



数据来源：wind，山西证券研究所

注：杭州、武汉、青岛、苏州、福州、无锡、长春、南宁为商品房数据，南京和成都为住宅数据

图 16：二线城市当年成交累计同比

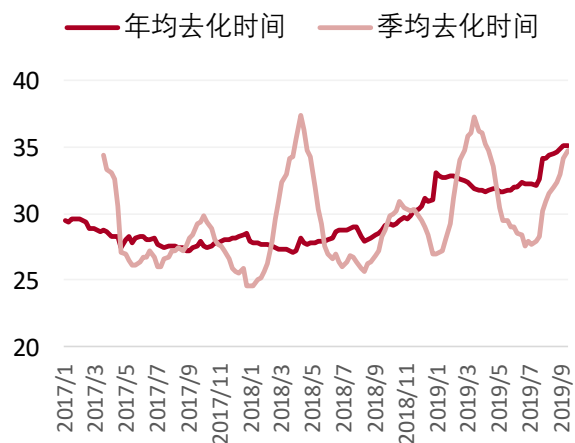


数据来源：wind，山西证券研究所

图 17：二线城市商品房可售套数（库存）



图 18：二线城市商品房去化时间



数据来源：wind，山西证券研究所



图 19：三线城市商品房成交套数

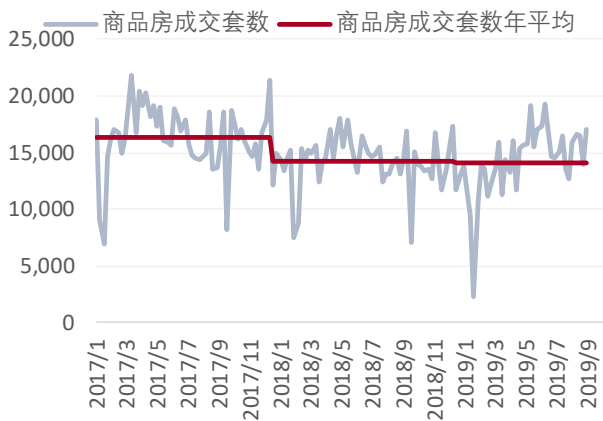
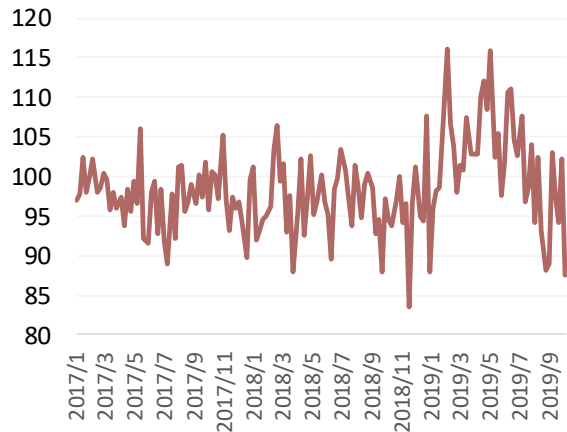


图 20：三线城市商品房成交套均面积



数据来源：wind，山西证券研究所

注：东莞、惠州、扬州、江阴、韶关、岳阳、温州、泉州、常州、连云港、绍兴、淮南、江门、莆田、舟山为商品房数据，淮安、宁波、泰安、芜湖为住宅数据

图 21：三线城市商品房可售套数（库存）

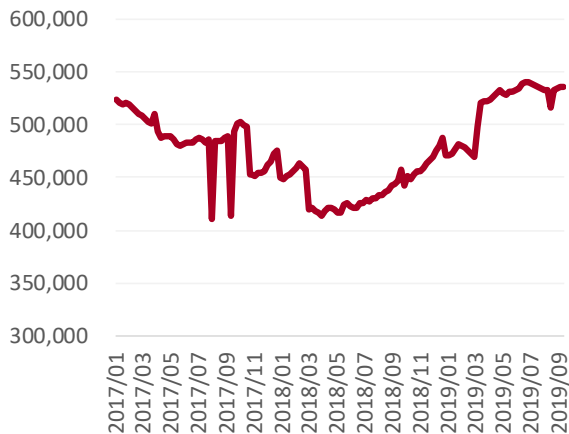
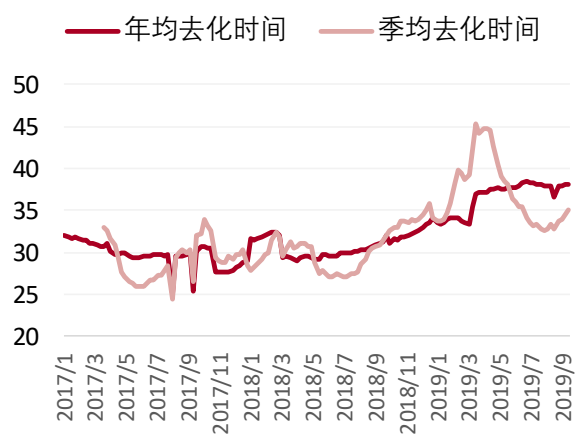
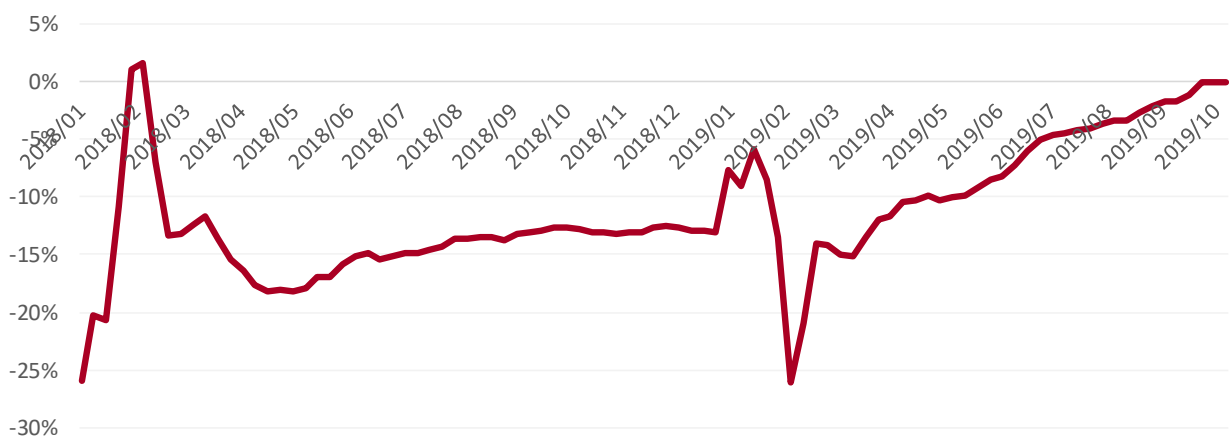


图 22：三线城市商品房去化时间



数据来源：wind，山西证券研究所

图 23：三线城市商品房当年成交累计同比



数据来源：wind，山西证券研究所





图 24：7 城二手房成交套数

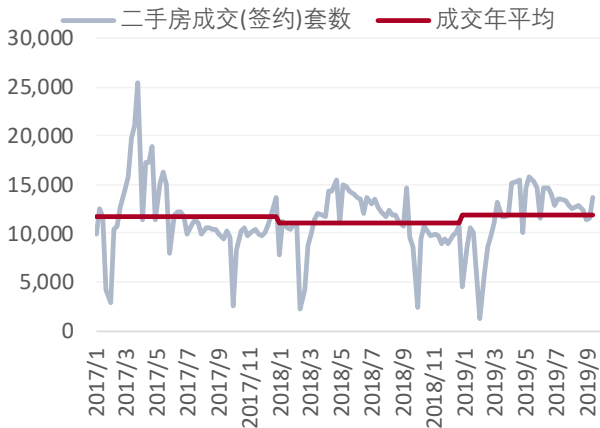
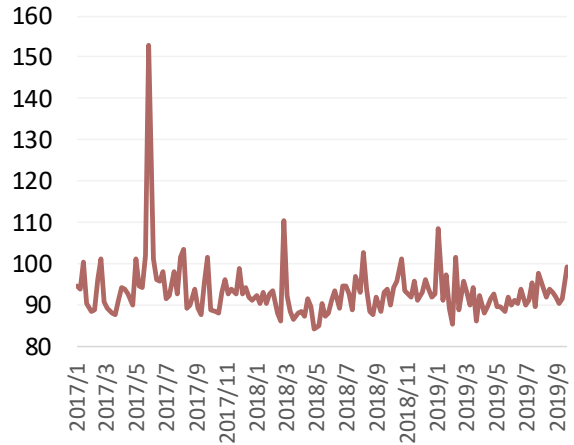


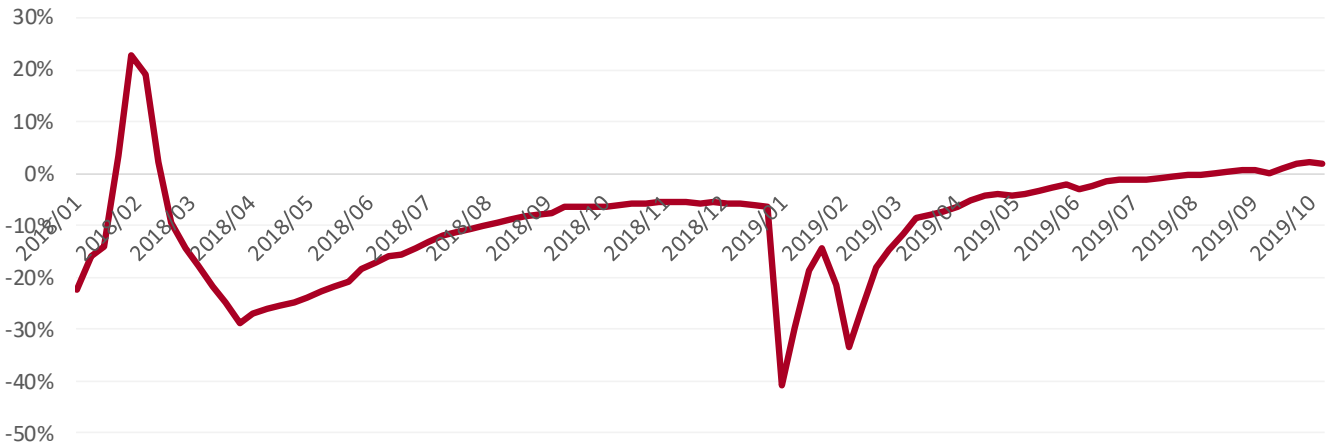
图 25：7 城二手房成交套均面积



数据来源：wind，山西证券研究所

注：七城包括北京、深圳、南京、杭州、青岛、苏州、无锡

图 26：7 城二手房成交累计同比



数据来源：wind，山西证券研究所



分析师承诺：

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，本人承诺，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接受到任何形式的补偿。本人承诺不利用自己的身份、地位和执业过程中所掌握的信息为自己或他人谋取私利。

投资评级的说明：

——报告发布后的 6 个月内上市公司股票涨跌幅相对同期上证指数/深证成指的涨跌幅为基准

——股票投资评级标准：

买入： 相对强于市场表现 20%以上
增持： 相对强于市场表现 5~20%
中性： 相对市场表现在-5%~+5%之间波动
减持： 相对弱于市场表现 5%以下

——行业投资评级标准：

看好： 行业超越市场整体表现
中性： 行业与整体市场表现基本持平
看淡： 行业弱于整体市场表现

免责声明：

山西证券股份有限公司(以下简称“本公司”)具备证券投资咨询业务资格。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。入市有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。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。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本所于发布本报告当日的判断。在不同时期，本所可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司或其关联机构在法律许可的情况下可能持有或交易本报告中提到的上市公司所发行的证券或投资标的，还可能为或争取为这些公司提供投资银行或财务顾问服务。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突。本公司在知晓范围内履行披露义务。本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

山西证券研究所：



太原

太原市府西街 69 号国贸中心 A 座 28 层
邮编：030002
电话：0351-8686981
<http://www.i618.com.cn>

北京

北京市西城区平安里西大街 28 号中海
国际中心七层
邮编：100032
电话：010-83496336

