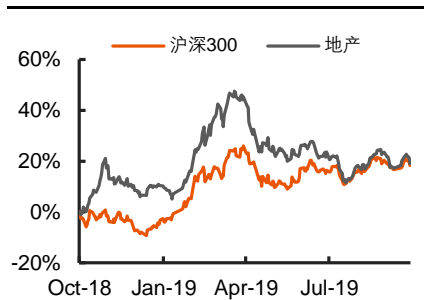


地产行业周报

成交环比上行，多地政策微调

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

- 《行业周报*地产*房贷利率“换锚”整体平稳》 2019-10-13
- 《行业周报*地产*百强销售增速扩大，市场依旧呈现韧性》 2019-10-07
- 《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

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：**本周南京、天津两地局部放松限购，此次放松仅针对局部区域、特定人群，旨在为高学历人才及引进项目的职工提供配套购房政策，且仅涉及首套住房，符合“房住不炒”调控基调，体现“一城一策”调控思路。考虑前期上海临港、南京高淳等地放松限购后市场并未出现异动，预计未来其他城市亦可能根据当地市场运行特征，对政策进行精准化微调，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。板块投资方面，市场利率低位盘桓情形下，主流房企低估值、高股息率、业绩增长确定优势逐步显现，已公布预告的中南、蓝光等三季报业绩均呈现高增。建议关注低估值高股息率业绩增长确定的龙头房企如保利、万科，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：**南京、天津局部放松限购，其他城市或将跟进。
- 楼市动态：**1) **新房成交上行，市场将趋于稳定。**本周新房成交环比升 21%，二手房环比升 19%。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) **库存环比回落，中期或仍将上行。**16 城取证库存 8139 万平米，环比降 0.1%。资金面持续收紧情形下，加大申请预售及推盘、加快回笼资金为房企最优选择，而调控从紧或进一步改变购房预期，预计中期库存仍将缓慢上行。3) **推盘加快，去化率上升。**上周重点城市新推房源 1 万套，环比升 38.7%；开盘去化 55%，环比升 13 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 121 万套，环比升 0.7%。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、溢价率回升，整体将趋于平稳。**上周百城土地成交 2017 万平米，环比（9.30-10.6）升 592.1%；溢价率 4.8%，环比升 4.3 个百分点；其中昆明成交靠前。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。
- 投融资动态：**根据 Wind 统计，本周（10.14-10.18）房企境内发债 81.6 亿元、境外发债 6.7 亿美元，环比升 39%、降 21.8%。境内外发行利率位于 3.18%-13.75% 区间，其中万科、滨江集团较前次上行，融创中国、佳源国际较前次持平，绿城较前次下行。2019 年为房企偿债高峰期，楼市逐步回归平稳情形下，预计房企融资态度将保持积极。
- 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，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) 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) 当前行业资金面从紧，而市场整体已有所降温，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

南京、天津局部放松限购，其他城市或将跟进

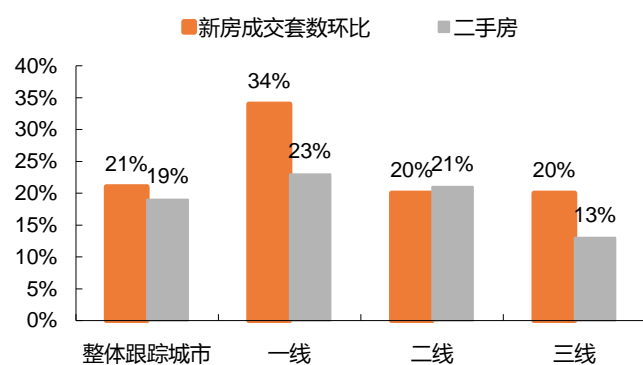
事件描述：10月15日，南京市六合区不动产登记中心确认，外地户籍购房者拥有大专以上学历，即可在六合区购房。同日，天津发文征求意见，拟对迁入天津滨海中关村科技园、宝坻中关村科技城内的承接北京非首都功能疏解项目的外地户籍职工，允许其在天津购买1套住房，无需社保或纳税证明。

点评：①南京和天津放松限购仅针对局部区域、特定人群，并非全面放松，旨在为高学历人才和引进项目的职工提供配套购房政策，仅涉及首套住房，符合“房住不炒”的调控基调，同时体现了“一城一策”的调控思路。②南京、天津通过放宽人才购房条件，能够在一定程度上促进住房成交，缓解库存压力，同时又能保持购房预期稳定，避免市场过热，充分体现了因区施策、精准调控的政策思路。③此次南京、天津局部放松限购，对其他城市具有参照意义，结合前期上海临港、南京高淳等地放松限购后市场并未出现异动，预计未来其他城市也会在“一城一策”政策指引下，根据当地市场运行特征，充分运用调控工具箱，对政策进行精准化微调，实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标。

二、每周楼市动态

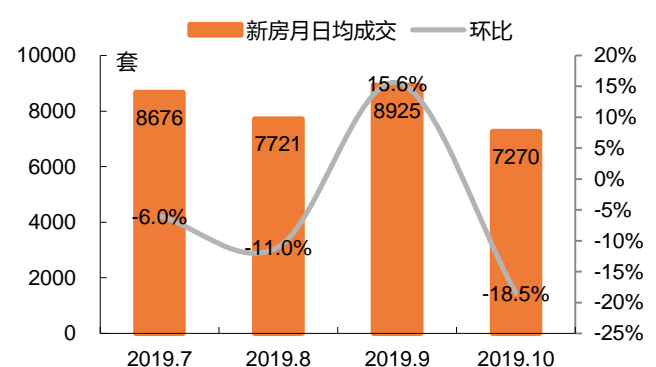
新房成交上行，市场将趋于稳定：本周新房成交环比升21%，二手房环比升19%。随着多地政策及资金面边际收紧、政治局会议坚持“房住不炒”且提及不将房地产作为短期刺激经济手段，市场整体将趋于稳定。

图表1 新房成交环比上升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

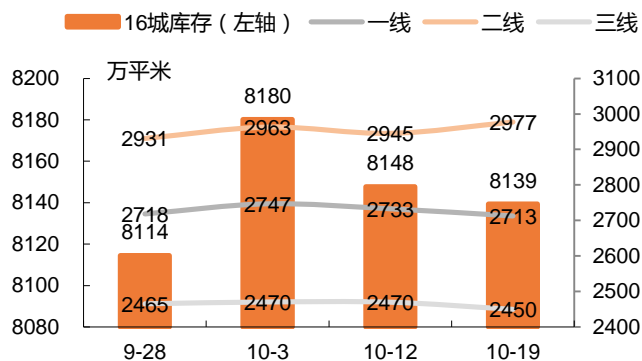
图表2 新房月日均成交环比下降



资料来源:Wind, 平安证券研究所

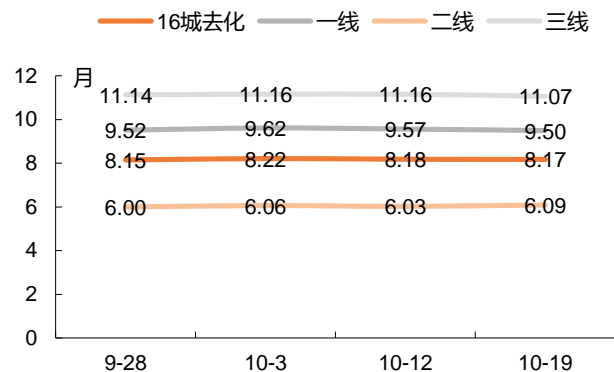
库存环比回落，中期或仍将上行：16城取证库存8139万平米，环比降0.1%。资金面持续收紧情形下，加大申请预售及推盘、加快回笼资金为房企最优选择，而调控从紧或进一步改变购房预期，预计中期库存仍将缓慢上行。

图表3 整体库存环比回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

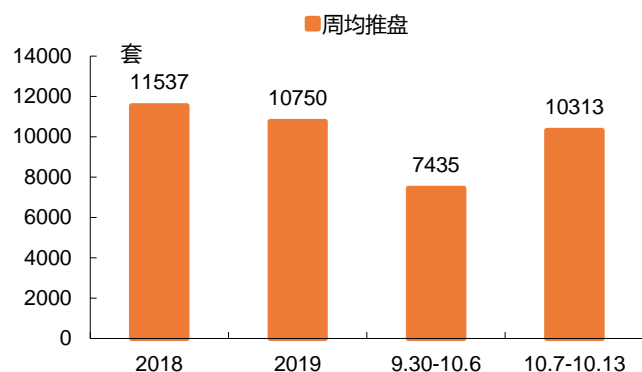
图表4 去化周期缩短



资料来源:Wind, 平安证券研究所

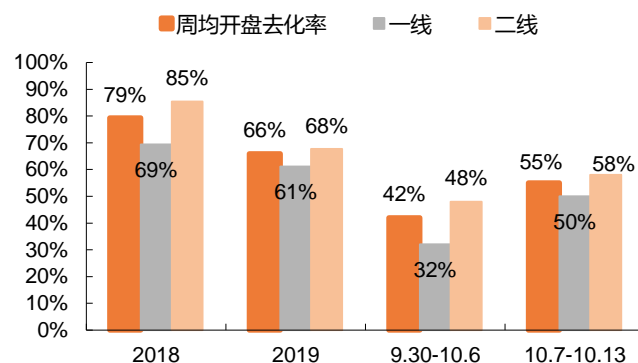
➢ **推盘加快, 去化率上升:** 上周重点城市新推房源 1 万套, 环比升 38.7%; 开盘去化 55%, 环比升 13 个百分点。考虑到多地政策边际收紧、政治局会议坚持“房住不炒”、潜在供应规模较大, 去化率后续仍将面临压力。

图表5 上周 (10.7-10.13) 推盘加快



资料来源:中指院, 平安证券研究所

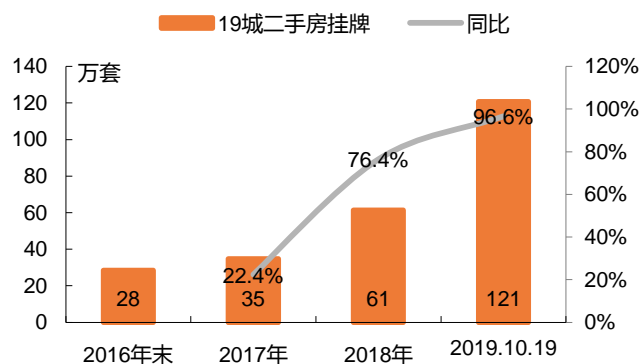
图表6 上周 (10.7-10.13) 开盘去化率环比回升



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 121 万套, 环比升 0.7%。楼市降温情形下挂牌量持续上升, 市场对后市仍较为谨慎。

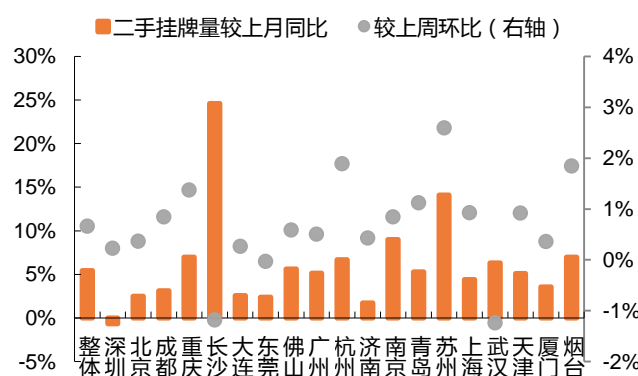
图表7 二手房挂牌量持续上行



资料来源:链家, 平安证券研究所

注: 2019 年为同比 2018 年末

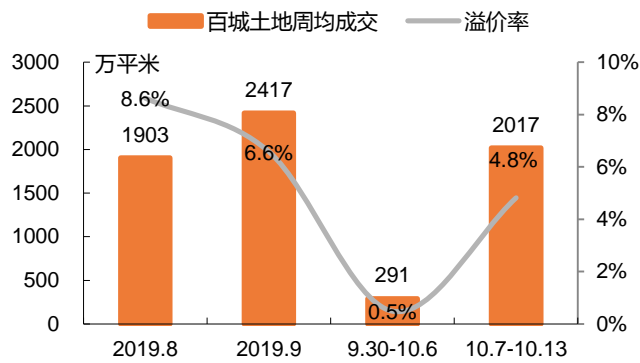
图表8 本周各城市二手房挂牌量涨跌不一



资料来源:链家, 平安证券研究所

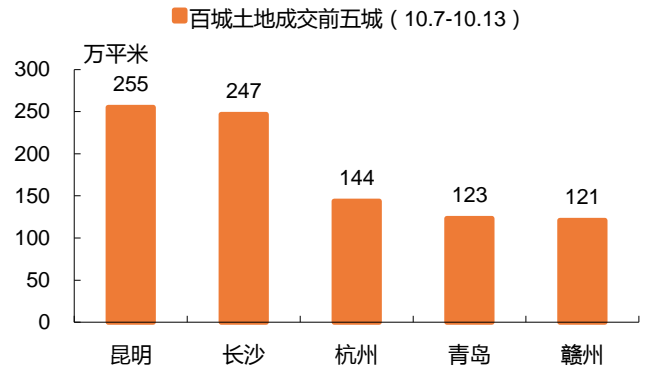
- **土地成交、溢价率回升，整体将趋于平稳：**上周百城土地成交 2017 万平米，环比升 592.1%；溢价率 4.8%，环比升 4.3 个百分点；其中昆明成交靠前。随着多地土拍政策及行业资金面从紧，核心城市土地市场将趋于平稳。

图表9 百城土地成交面积环比回升



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（10.14-10.18）房企境内发债 81.6 亿元、境外发债 6.7 亿美元，环比升 39%、降 21.8%。境内外发行利率位于 3.18%-13.75% 区间，其中万科、滨江集团较前次上行，融信中国、佳源国际较前次持平，绿城较前次下行。2019 年为房企偿债高峰期，楼市逐步回归平稳情形下，预计房企融资态度将保持积极。

图表11 部分房企债券发行情况（10.14-10.18）

	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	万科	7.5%	↑0.03pcts	5	RMB	3	超短融
	滨江集团	4.5%	↑0.4pcts	9	RMB	1	一般短融
	绿城	3.84%	↓1.76pcts	5	RMB	3	一般中票
境外发行	融信中国	8.75%	持平	2.65	USD	3.5	企业债
	佳源国际	13.75%	持平	2	USD	3.3	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