

房地产行业周报

2019 第 2 期 总第 117 期

地产市场降温 行业整体趋稳

2019 年 10 月 21 日

行业研究/行业周报

行业评级：中性

相关研究：

《政策导向明显 行业整体趋稳》

分析师：

平海庆

执业证书编号：S0760511010003

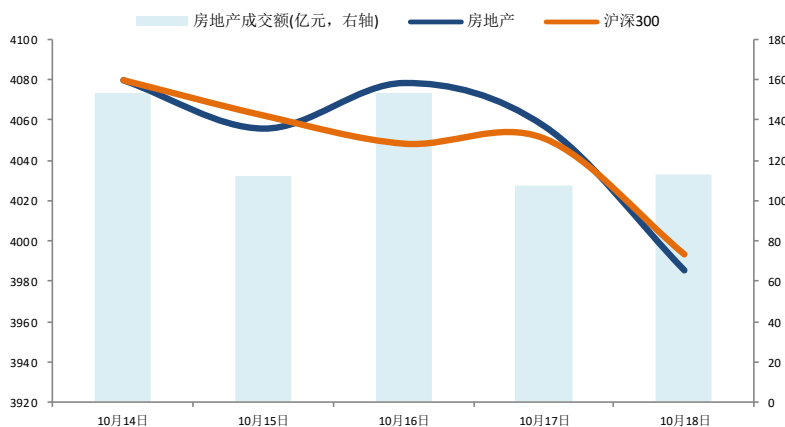
电话：010-83496341

邮箱：pinghaiqing@sxzq.com

投资要点：

- 上周回顾：上周地产板块下跌 0.74%，走势于略强于大盘，上涨幅度排在第 16 位。板块成交量 72.89 亿股，较上上周增加 12.28 亿股；板块成交额 526.76 亿元，较上上周增加 18.06 亿元。
- 房屋成交情况：在房地产市场降温以及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。从该指标分析得出三线城市商品房市场正处于回暖阶段，而一线城市成交依旧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 11842.59 套，较去年高出 813.97 套。累计同比已经有负转正。
- 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 20 日，一线城市商品住宅可售套数 219858 套，季平均去化时间 38.43 周，环比上升了 0.2%，仍处在去库存的阶段。截止到 10 月 20 日，二线城市可售商品住宅 660770 套。
- 贷款利率：在“房住不炒”的基调下，加之房贷利率挂钩贷款市场报价利率伴随着收紧的融资监管政策，预测未来很难出现房贷利率打折乱象，同时也推进了房贷市场化的进程。我们认为，未来整体房贷利率短期内将保持基本平稳。

上周地产股表现



数据来源：wind，山西证券研究所

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	1817	3899	3048	1214						
本周	2415	3707	3394	1368						
环比	32.9%	-4.9%	11.4%	12.7%						
同比	26.6%	-23.5%	28.9%	30.9%						
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	2892	1910	1910	3227	2851	2254	133	1006	1785	4341
本周	2301	1609	1609	3345	3633	2109	157	1647	2563	3807
环比	-20.4%	-15.8%	-15.8%	3.7%	27.4%	-6.4%	18.5%	63.7%	43.6%	-12.3%
同比	101.8%	3.9%	-3.8%	-28.7%	194.9%	12.1%	-31.1%	-49.6%	-28.5%	18.5%
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	1026	892	377	634	364	647	508	1953	670	3181
本周	2004	725	469	692	317	502	0	1812	811	1544
环比	95.3%	-18.7%	24.4%	9.1%	-12.9%	-22.4%	#N/A	-7.2%	21.0%	-51.5%
同比	12.8%	-29.7%	-68.6%	41.8%	-28.8%	16.7%	#N/A	115.2%	-5.1%	-7.3%
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	786	1203	364	1349	540	535	359	572	251	195
本周	1137	1628	314	1411	366	623	357	512	251	173
环比	44.7%	35.3%	-13.7%	4.6%	-32.2%	16.4%	-0.6%	-10.5%	0.0%	-11.3%
同比	-10.8%	46.8%	196.2%	265.5%	1.7%	54.6%	162.5%	45.0%	70.7%	-19.9%

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	245237	56463	65111	56604	329097	73290	0	109578	153250	69709
本周	244436	59201	63507	56120	328258	74243	0	109481	152561	70940
环比	-0.3%	4.8%	-2.5%	-0.9%	-0.3%	1.3%	#N/A	-0.1%	-0.4%	1.8%
去化时间	135	15	21	46	143	46	#N/A	52	971	19
	东莞	惠州	江阴	温州	泉州	淮安	宁波	莆田	舟山	
上周	160897	0	176307	75765	137869	0	21693	86205	19987	
本周	162300	0	172746	75660	137908	0	21428	86331	20224	
环比	0.9%	#N/A	-2.0%	-0.1%	0.0%	#N/A	-1.2%	0.1%	1.2%	
去化时间	81	#N/A	250	42	170	#N/A	15	242	117	

数据来源：wind，山西证券研究所



行业及公司要闻：

1. 南京、天津两市调整限购政策

10月15日，天津发布关于对《关于天津市促进承接北京非首都功能项目发展的政策措施（试行）》征求意见的公告，包括鼓励人才来津工作落户，优化子女教育保障，便利医疗医保服务，完善投融资扶持，财政收入及统计指标分配，加大来津企业奖励和支持力度和支持在津购房等七方面共9项措施。其中明确对户籍暂未迁入天津市的职工，其家庭在天津无住房的，可在本市购买住房1套，不再提供在津社会保险或税证明。

南京六合不动产登记中心工作人员介绍：政策是新出的，只针对六合区域，只要有大专及以上学历，提供南京市居住证和学历证明，未婚的提供个人身份证和户口本；已婚的提供相关婚姻材料，就可以在六合不动产登记中心开具购房证明。（来源：腾讯新闻）

2. 新一批自贸区开列制度创新清单

经济参考报报道，各地正在加快赶制施工图。据悉，目前包括山东、江苏、广西、河北、云南、黑龙江等在内的新一批6个自贸试验区以及临港新片区，正在根据实际情况开列制度创新清单，在市场准入、证照分离、金融创新等多个领域酝酿优化措施，其中财税、土地、人才等方面的多重利好已经陆续落地。另外，自贸试验区作为开放的桥头堡，将加快推进金融领域扩大开放的先行先试。（来源：Wind）

3. 北京：重拳整治房地产市场 23家经纪机构被查处

北京市住建委执法总队相关负责人介绍，北京鑫众房地产经纪有限公司、北京禹翔房地产经纪有限公司等23家房地产经纪机构违规发布房源信息，违反《房地产经纪管理办法》规定，已被立案查处，并要求主流互联网平台下架其发布的全部房源信息。此外，北京泽通浩业房地产经纪有限公司、北京鸿福嘉业房地产经纪有限公司和北京森发房地产经纪有限公司违反之前承诺，再次发布违规房源信息，被暂停在主流互联网平台发布房源信息半年并进行整改。（来源：新华网）

4. 全国首批稳租金商品房在深圳开放 248套房源首日近400人申请

10月15日，位于深圳市南山区的全国首个稳租金商品房租赁试点开放线上申请。是深圳市住房和建设局引导市场开展稳租金商品房租赁试点，共计248套房源。截止至下午17:00，线上申请人数近400人，目前一房房源剩余49套，三房房源剩余17套，两房房源已配租完毕。（来源：Wind）

重点公司新闻：（来源：Wind）

- 10月16、17日，万科发行5亿短期融资券。
- 10月18日，碧桂园执行董事兼副总裁梁国坤退休。
- 10月18日，碧桂园拟发行18.5亿元非公开公司债，票面利率6.8%

图目录



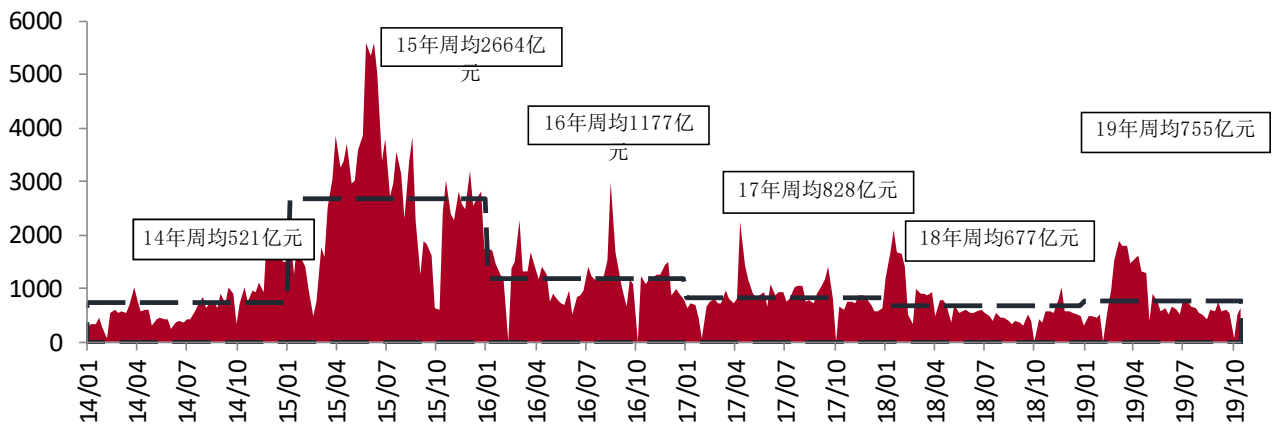
图 1：本周板块涨跌幅	3
图 2：地产板块成交额	4
图 3：地产板块成交量	4
图 4：一线城市商品住宅成交套数	5
图 5：一线城市住成交宅套均面积	5
图 6：一线城市住宅当年成交累计同比	5
图 7：一线城市住宅可售套数（库存）	5
图 8：一线城市商品住宅去化率	5
图 9：一线城市商品房非住宅成交套数	6
图 10：一线城市非住宅成交套均面积	6
图 11：一线城市非住宅成交累计同比	6
图 12：一线城市非住宅去化率	6
图 13：一线城市非住宅可售套数（库存）	6
图 14：二线城市商品房（住宅）成交套数	7
图 15：二线城市商品房成交套均面积	7
图 16：二线城市当年成交累计同比	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	





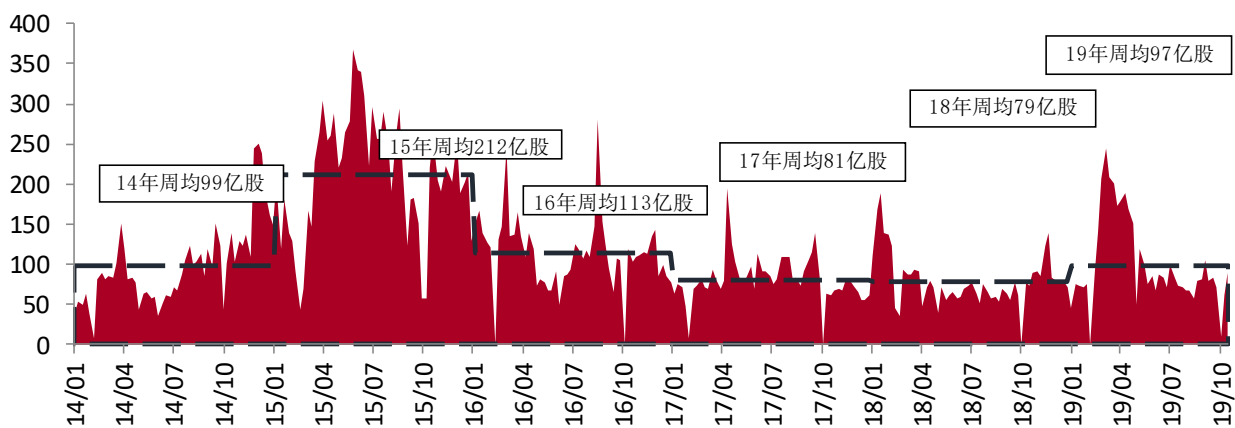
数据来源：wind，山西证券研究所

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

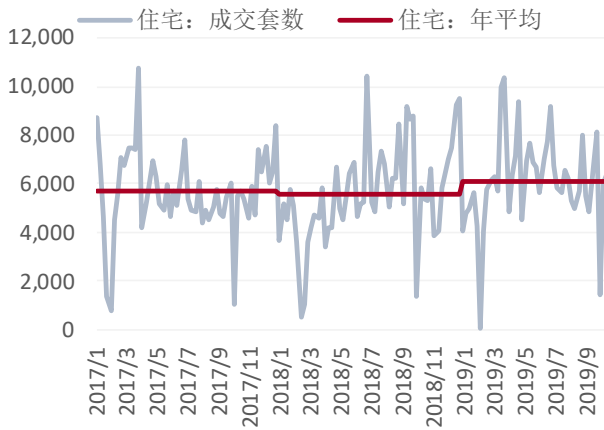
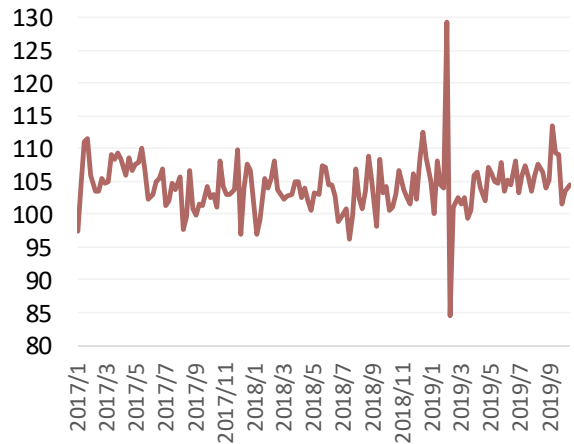
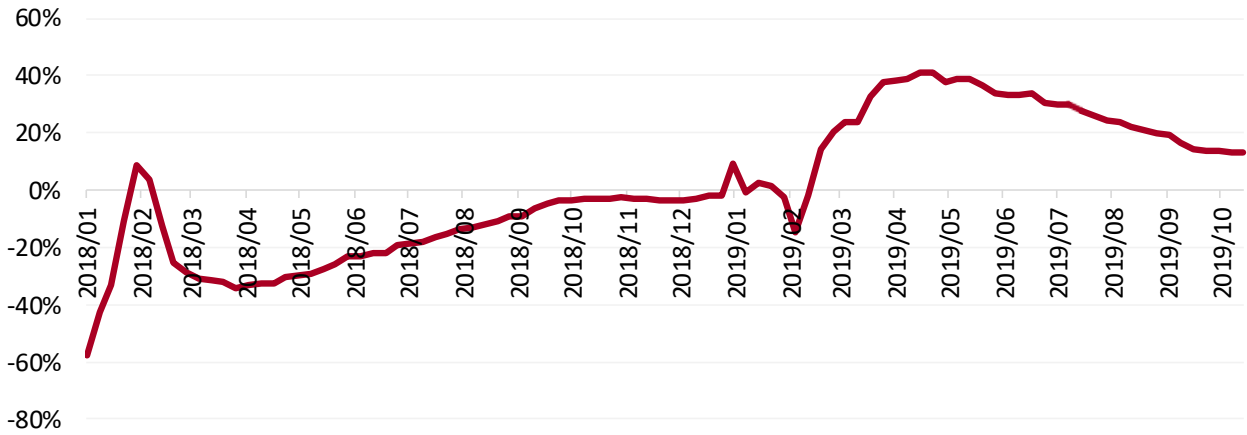


图 5：一线城市住宅成交套均面积



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

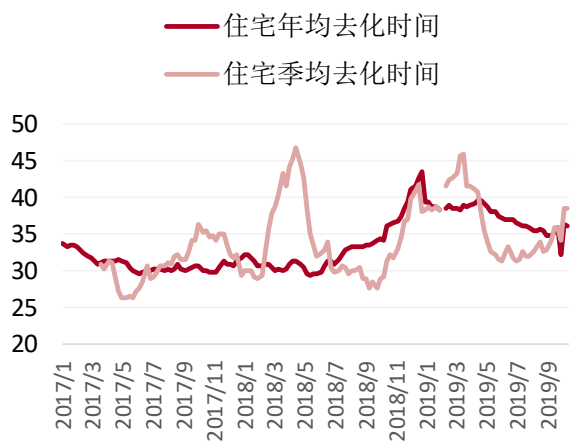


数据来源：wind，山西证券研究所

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

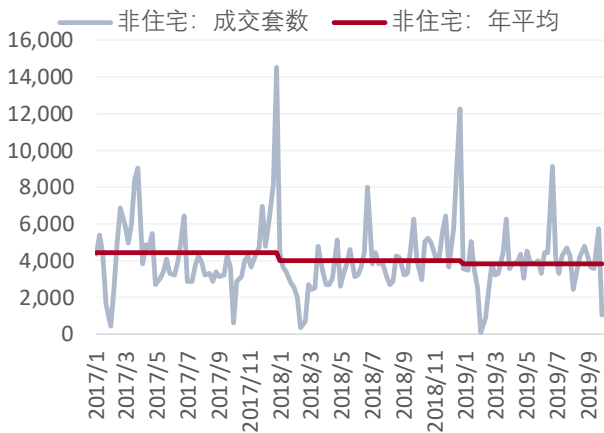
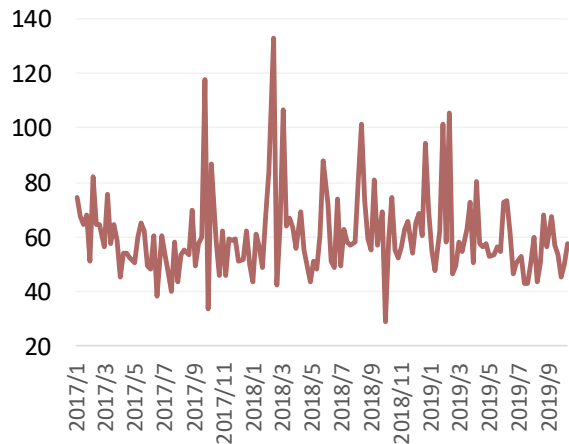
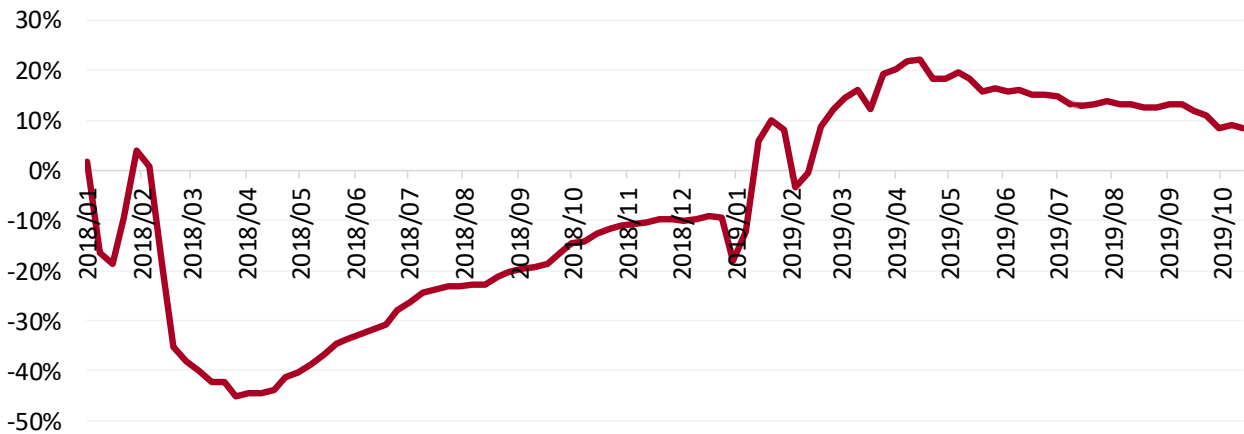


图 10：一线城市非住宅成交套均面积



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

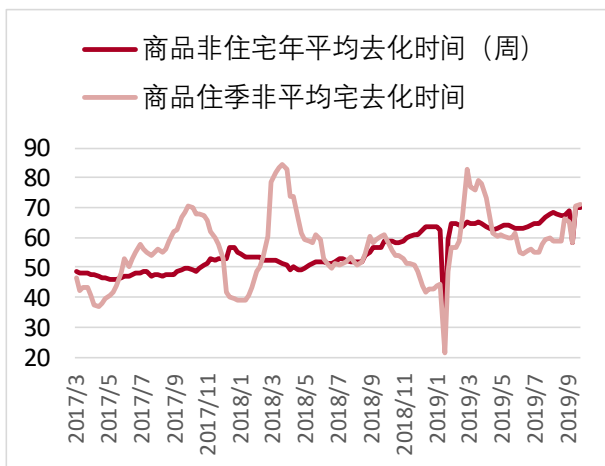
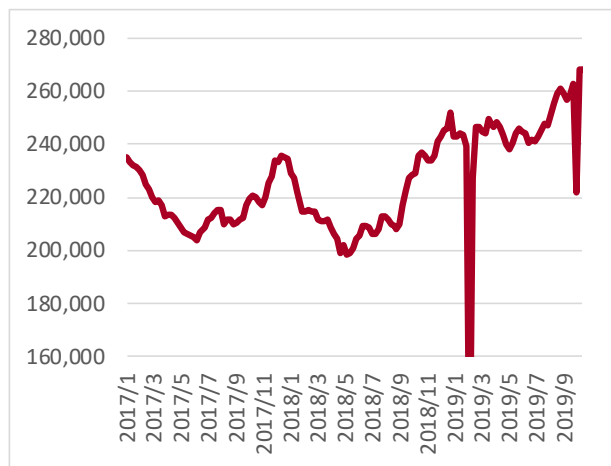


图 13：一线城市非住宅可售套数（库存）



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

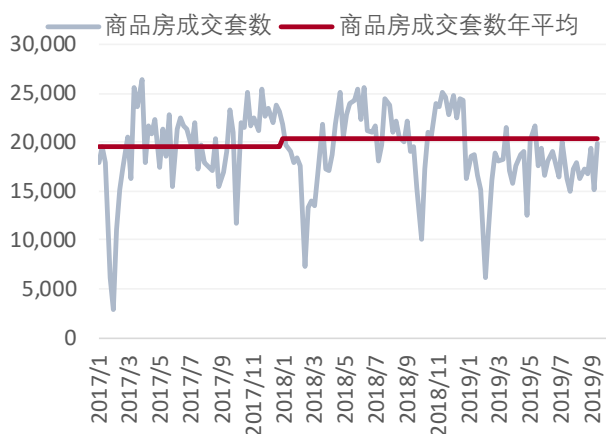
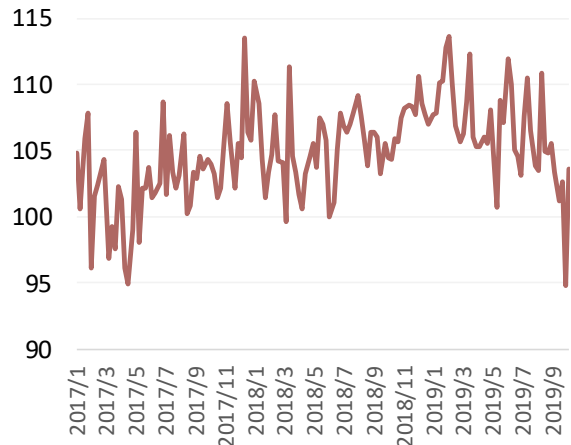


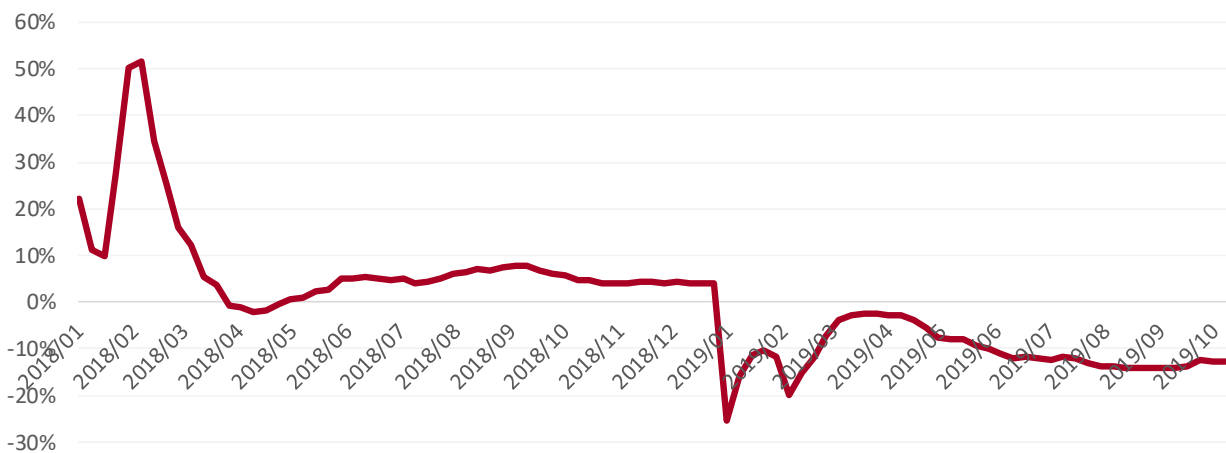
图 15：二线城市商品房成交套均面积



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）

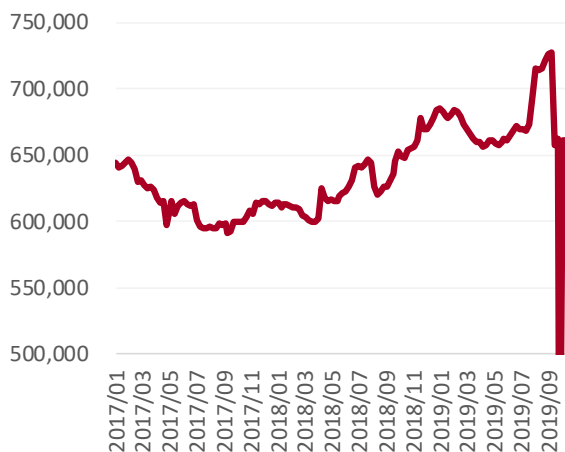
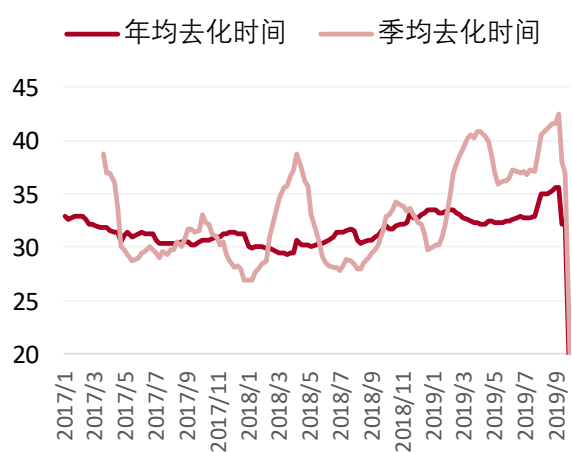


图 18：二线城市商品房去化时间



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

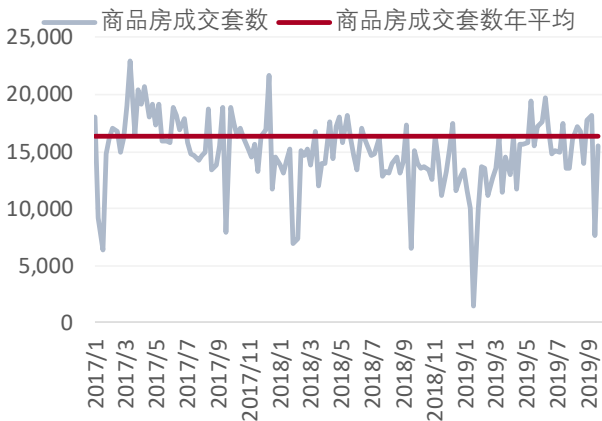
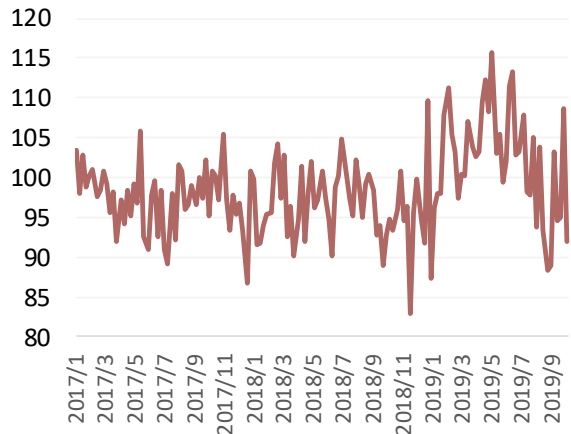


图 20：三线城市商品房成交套均面积



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）

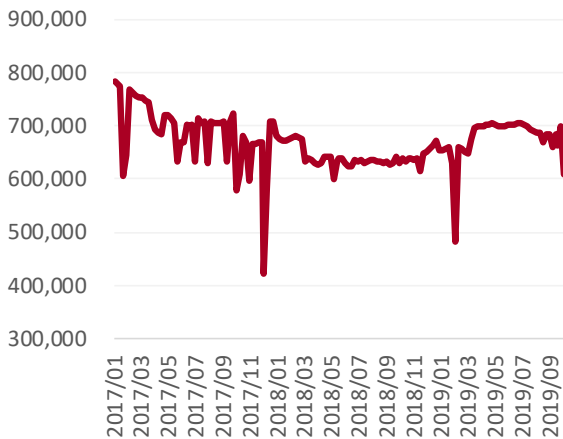
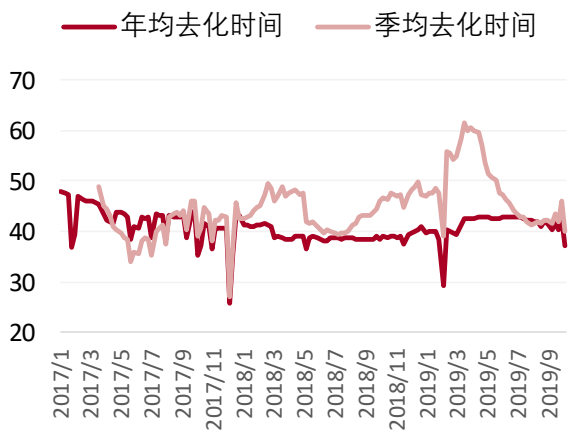
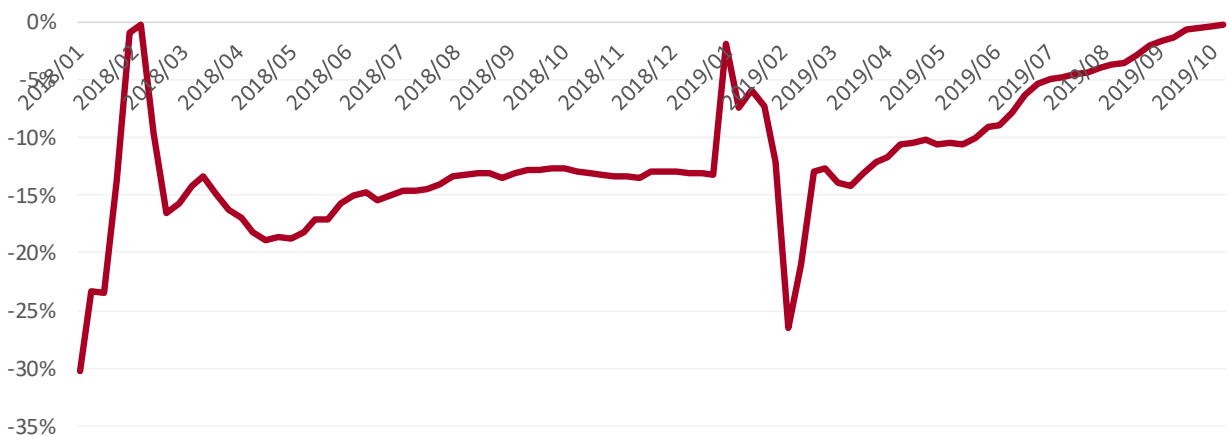


图 22：三线城市商品房去化时间



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

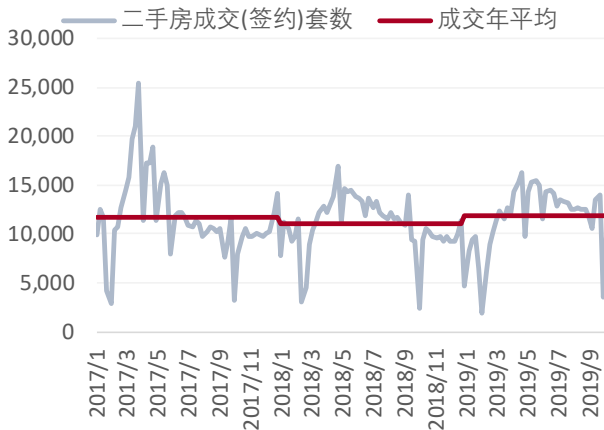
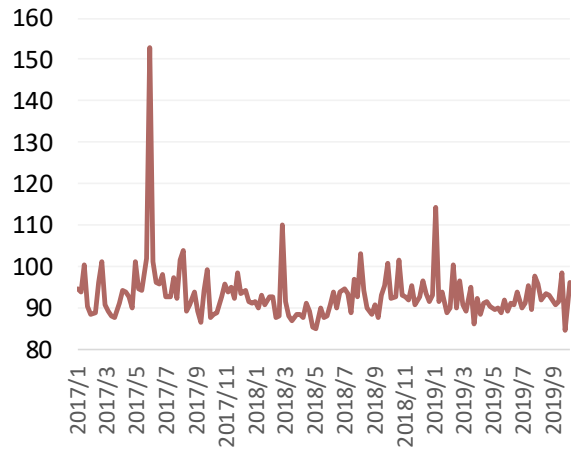


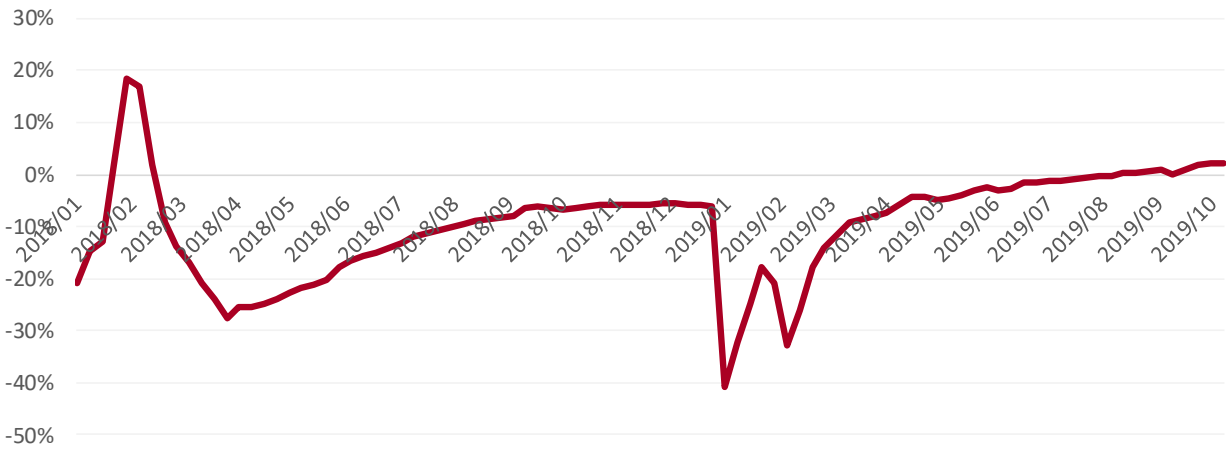
图 25：7 城二手房成交套均面积



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

