

房地产行业周报

2019 第 3 期 总第 118 期

市场逐步稳定 未来分化或加剧

2019 年 10 月 28 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》

《地产市场降温 行业整体趋稳》

分析师：

平海庆

执业证书编号：S0760511010003

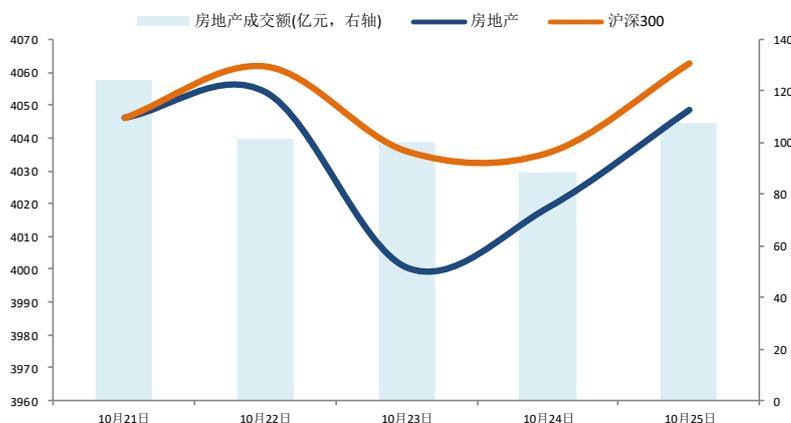
电话：010-83496341

邮箱：pinghaiqing@sxzq.com

投资要点：

- 上周回顾：上周地产板块下跌 0.22%，走势于弱于大盘，上涨幅度排在第 8 位。板块成交量 66.43 亿股，较上上周减少 22.87 亿股；板块成交额 521.93 亿元，较上上周减少 118.09 亿元。
- 房屋成交情况：商品房成交情况整体平稳。目前，地产市场基本适应了降温调整和政策基调，一线城市当年累计成交同比仍然处于正区间，并且从近两周的走势来看，该指标逐渐稳定在 10%。二线城市当年累计成交同比则超过-10%，就目前情况来看，今年二线城市交易活跃度低于去年。另外，3 线城市该指标呈现上升趋势，但上升趋势有所趋缓。今年以来，主要城市二手房交易基本平稳，成交套数均值 11839.41 套，较去年高出 811.12 套。累计同比已经由负转正。
- 库存：商品库存仍处于高位，去化时间较长。截止到 10 月 28 日，以一线城市商品住宅为例，可售套数 220512 套，季平均去化时间 38.78 周，环比上升了 0.9%，二线城市去化时间呈上升趋势，仍处在去库存的阶段。
- 土地市场：一线城市土地供给和成交基本稳定，二三线城市则在近几周出现下滑。根据土地市场的相对成交情况来看，一线城市土地成交活跃，累计同比超过 10%。二三线城市该指标徘徊在零附近，并且受政策的影响，最近有向下趋势，近期的降温大环境对于二三线城市土地市场或有更大的影响。由于土地成交景气情况反映了开发商对未来市场的预期，可见近期地产公司对于二三线城市市场呈保守态度。

上周地产股表现



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

数据来源：wind，山西证券研究

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	2415	3707	3394	1368						
本周	2076	4017	3220	1169						
环比	-14.0%	8.4%	-5.1%	-14.5%						
同比	8.8%	-17.1%	22.3%	11.9%						
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	2301	1609	1609	3345	3633	2109	157	1647	2563	3807
本周	2128	1989	1989	3755	3015	2365	137	1917	1981	4605
环比	-7.5%	23.6%	23.6%	12.3%	-17.0%	12.1%	-12.5%	16.4%	-22.7%	21.0%
同比	86.7%	28.4%	19.0%	-19.9%	144.7%	25.7%	-39.8%	-41.4%	-44.8%	43.4%
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	2004	725	469	692	317	502	600	1812	811	1544
本周	1972	924	0	510	332	668	353	1730	760	2195
环比	-1.6%	27.4%	#N/A	-26.3%	4.7%	33.1%	-41.2%	-4.5%	-6.3%	42.2%
同比	11.0%	-10.4%	#N/A	4.5%	-25.4%	55.3%	-28.8%	105.5%	-11.1%	31.8%
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	1137	1628	314	1411	366	623	357	512	251	173
本周	859	1223	498	785	287	545	297	428	464	221
环比	-24.5%	-24.9%	58.6%	-44.4%	-21.6%	-12.5%	-16.8%	-16.4%	84.9%	27.7%
同比	-32.6%	10.3%	369.8%	103.4%	-20.3%	35.2%	118.4%	21.2%	215.6%	2.3%

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	苏州	福州
上周	244436	59201	63507	56120	328258	74243	109481	152561
本周	244334	60781	62887	54736	330222	77170	109080	151886
环比	0.0%	2.7%	-1.0%	-2.5%	0.6%	3.9%	-0.4%	-0.4%
去化时间	101	16	19	40	155	39	46	1105
	东莞	江阴	温州	泉州	宁波	莆田	舟山	南宁
上周	162300	172746	75660	137908	21428	86331	20224	70940
本周	161865	173732	76371	137786	22168	86323	20561	71136
环比	-0.3%	0.6%	0.9%	-0.1%	3.5%	0.0%	1.7%	0.3%
去化时间	82	341	44	181	28	291	93	15

数据来源：wind，山西证券研究所



行业及公司要闻：

1. 社科院报告建议坚持避免出台刺激购房政策

《中国住房市场发展月度分析报告》建议，应当保持调控定力，坚持避免出台刺激购房政策。房地产政策的制订应坚守“房住不炒”的底线。维持市场总体稳定的前提下，可对已有的需求管控政策作适度调整。进一步增强政策针对性，减少“一刀切”式管控。避免误伤刚性需求及合理购房需求，适度支持改善性住房需求。（来源：中证网）

2. 南京住房公积金贷款放款时间缩短

十月起，南京市预售商品住宅申请住房公积金贷款，只需凭备案后的《南京市商品房预售合同》正本原件即可办理审批，审批时间较之前可减少5天时间。（来源：中国地产网）

3. 今年双十一商品房网上交易将出现在电商平台

据悉，阿里、京东均在今年双11启动卖房，其中阿里会有上万套特价房源进入活动，而且还覆盖了全国范围内许多热门学区房、地铁房和景区房等。而京东则一次性提供全国各种房源6000套。阿里拍卖透露，“房子都是正常按照评估价去拍的，起拍价是市场价的八折左右，至于最后的成交价，就要看这个房子的热度”。（来源：中国基金报）

4. 深圳一口气再推6块纯宅地全部限价

继“限定”人才住房、安居型商品房的销售价格后，深圳土地房产交易中心官网在23日挂出6块纯住宅用地，以挂牌方式公开出让，挂牌期至2019年11月22日止。值得注意的是，在所有宅地的出让公告中，均对普通商品住房或人才住房的入市最高均价做出限定。该6宗地位于坪山区、龙华区、光明区和大鹏新区，均为二类居住用地，采用“双限双竞”的办法以挂牌方式出让，即限地价、限普通商品房销售均价，竞地价、竞无偿移交政府的只租不售的人才住房面积。（来源：证券时报）

重点公司新闻：（来源：Wind）

- 10月21日，保利地产子公司未严格按标准施工遭北京住建处罚。
- 10月21日，华侨城打包出售旗下两家公司半数股权 底价超47亿。
- 10月22日，折价6.9%配股筹资67.2亿元，华润置地股价下挫逾7%。
- 10月25日，万科发布2019年三季报，实现营业收入2239.1亿元，同比增长27.2%；实现归母净利润182.4亿元，同比增长30.4%，业绩超出预期。
- 10月27日，彭博选了2020年50家值得关注的企业，中国恒大位列其中





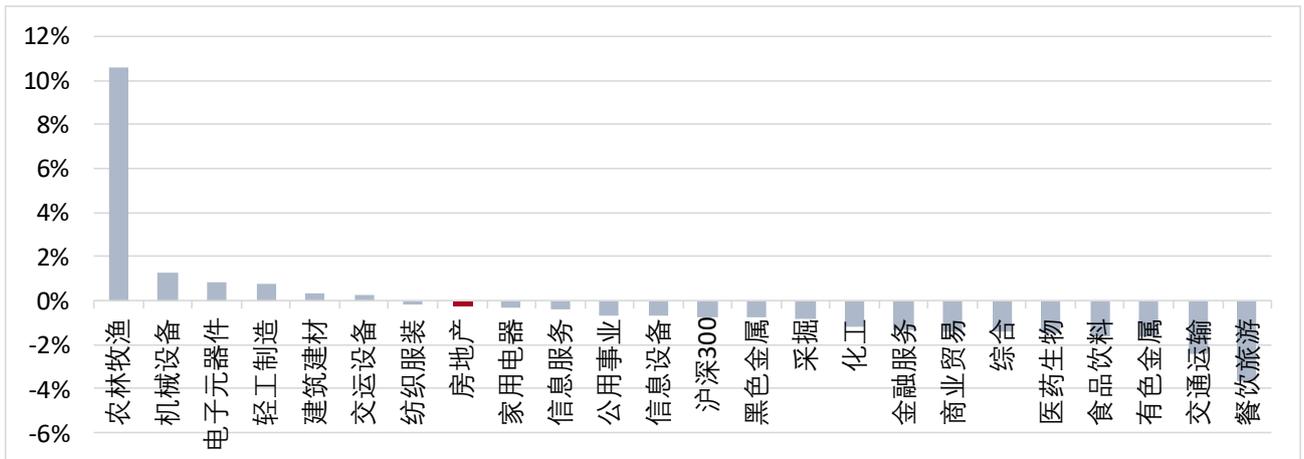
图目录

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 27：100 城土地供应面积	10
图 28：100 城土地累计成交供应比同比	10



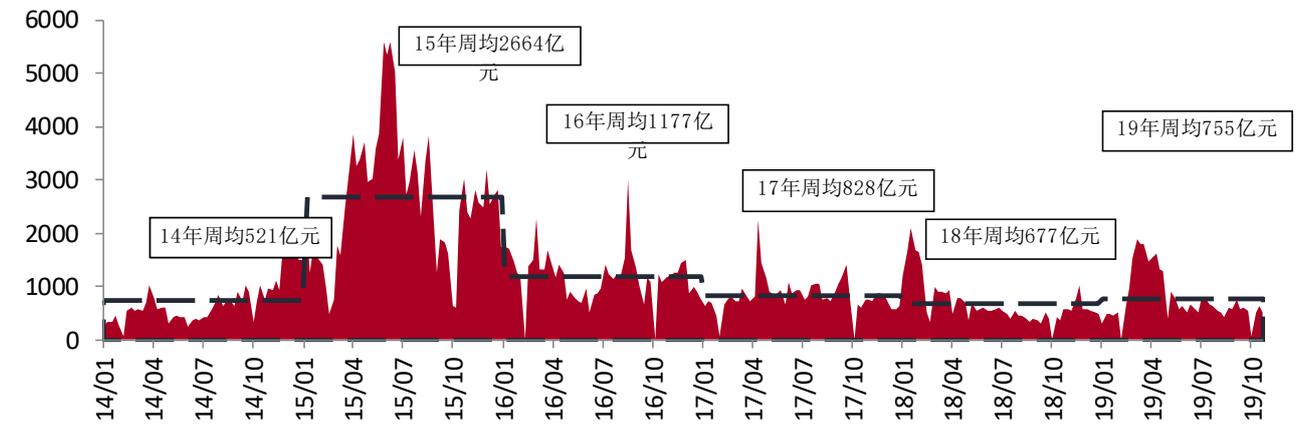


图 1：本周板块涨跌幅



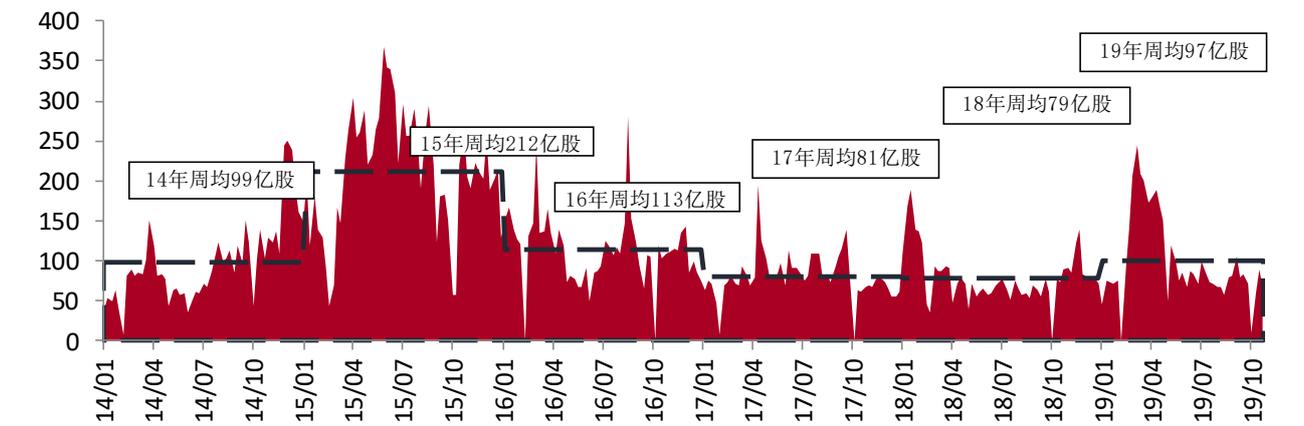
数据来源：wind，山西证券研究所

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

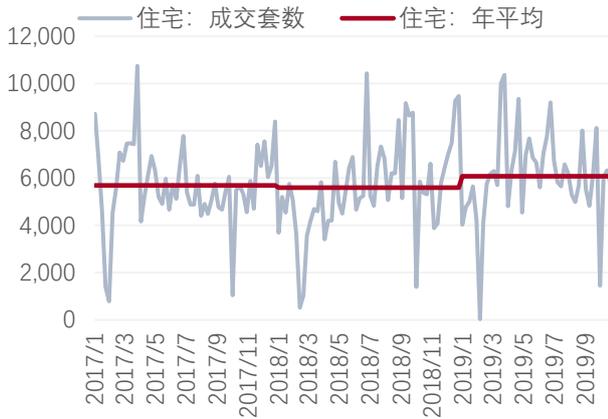
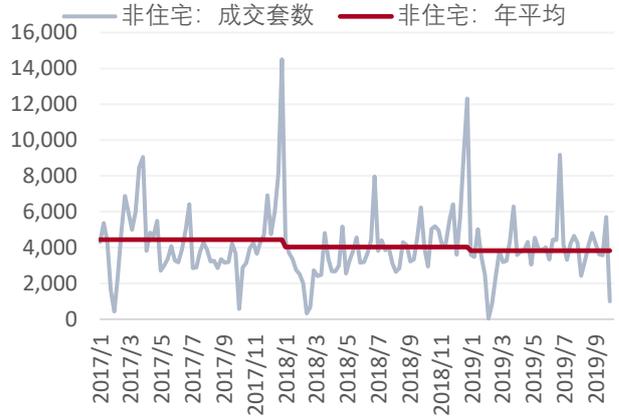
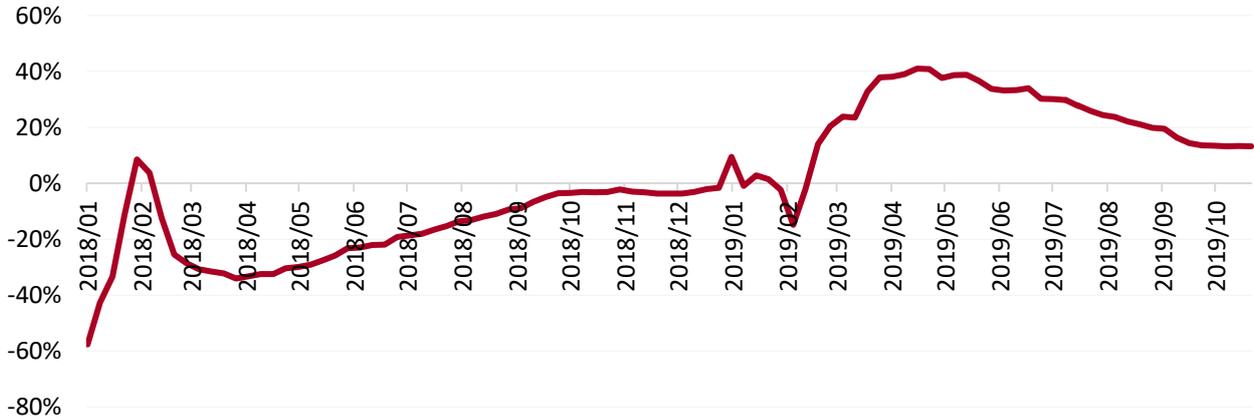


图 5：一线城市住宅成交套均面积



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

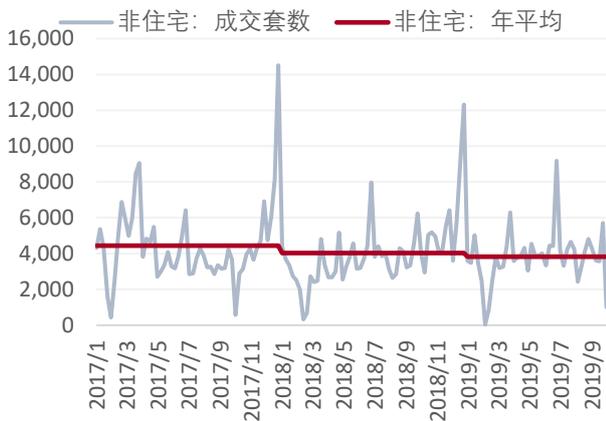
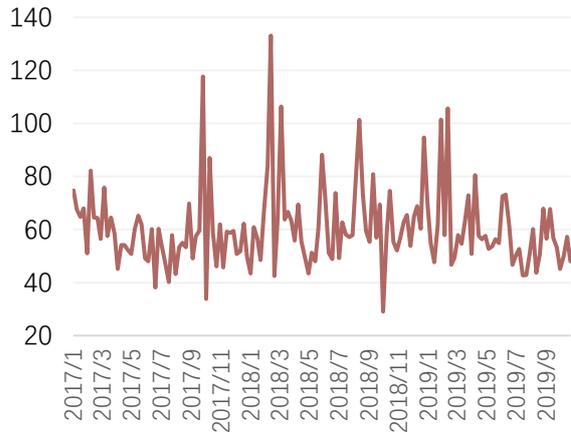
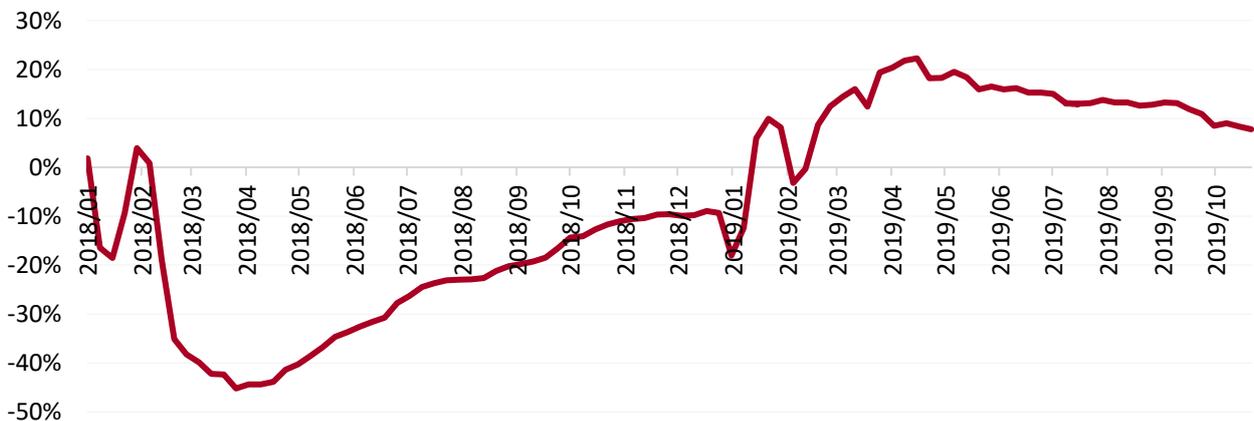


图 10：一线城市非住宅成交套均面积



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

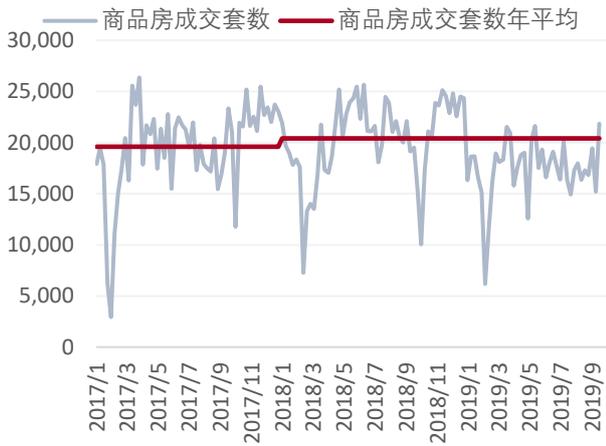
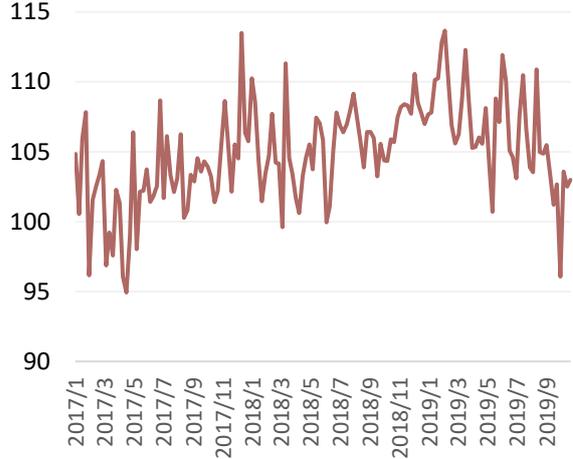


图 15：二线城市商品房成交套均面积



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

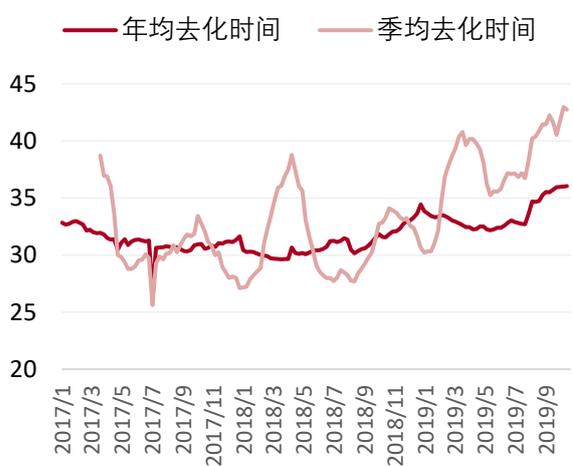


数据来源：wind，山西证券研究所

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

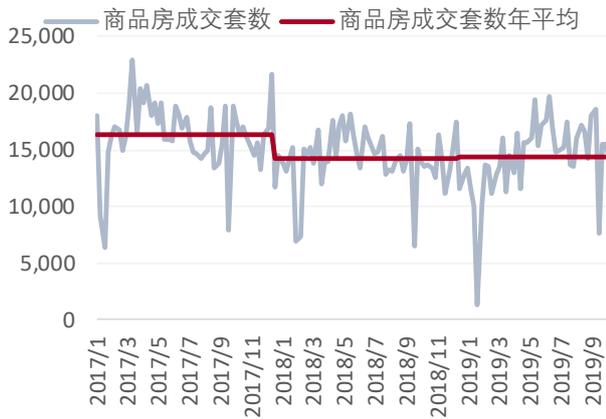
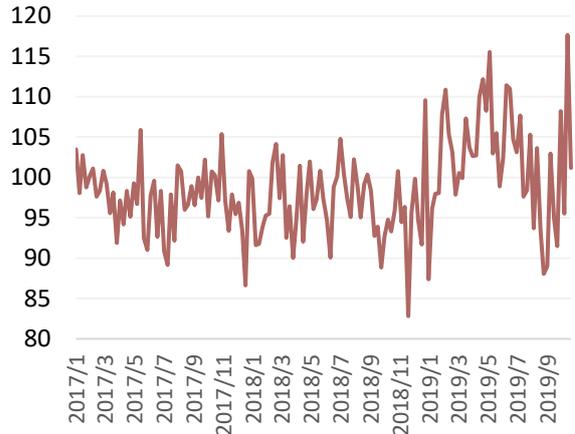


图 20：三线城市商品房成交套均面积



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）

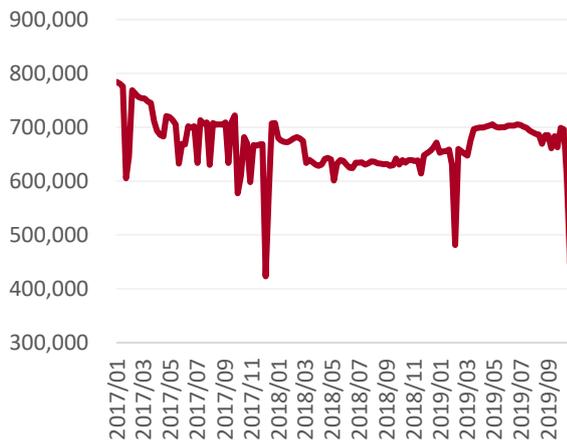


图 22：三线城市商品房去化时间



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

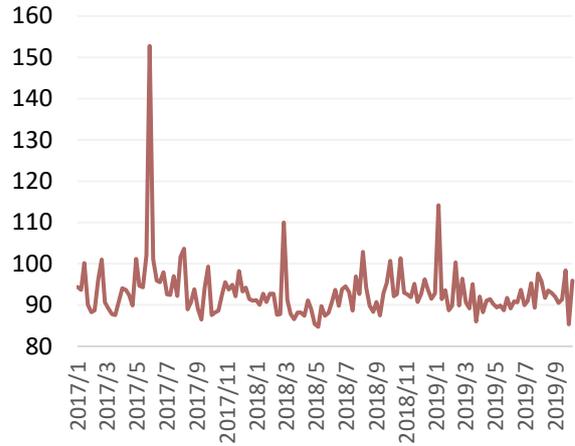




图 24：7 城二手房成交套数



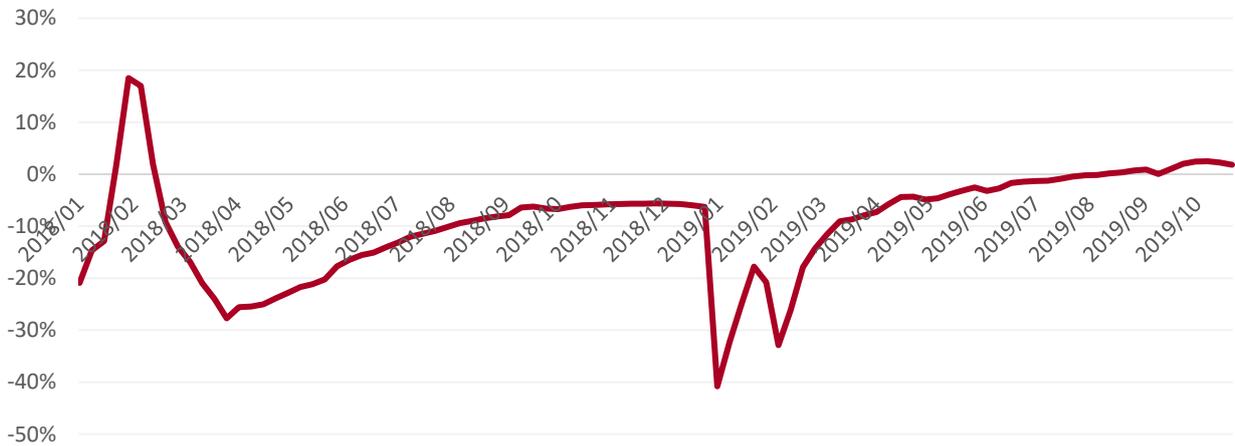
图 25：7 城二手房成交套均面积



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

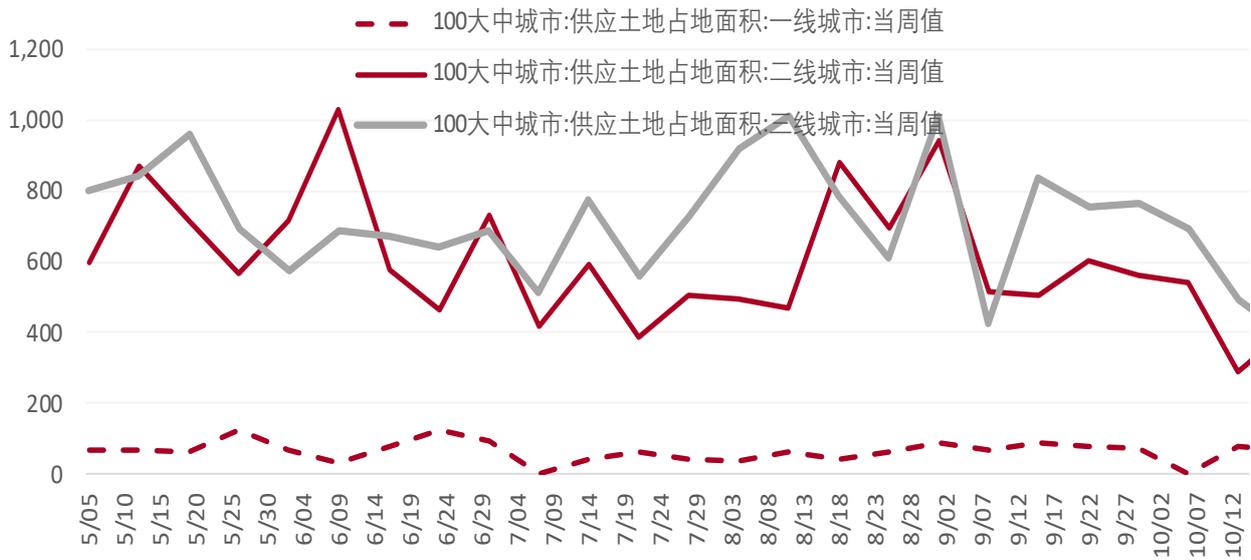
图 26：7 城二手房成交累计同比



数据来源：wind，山西证券研究所

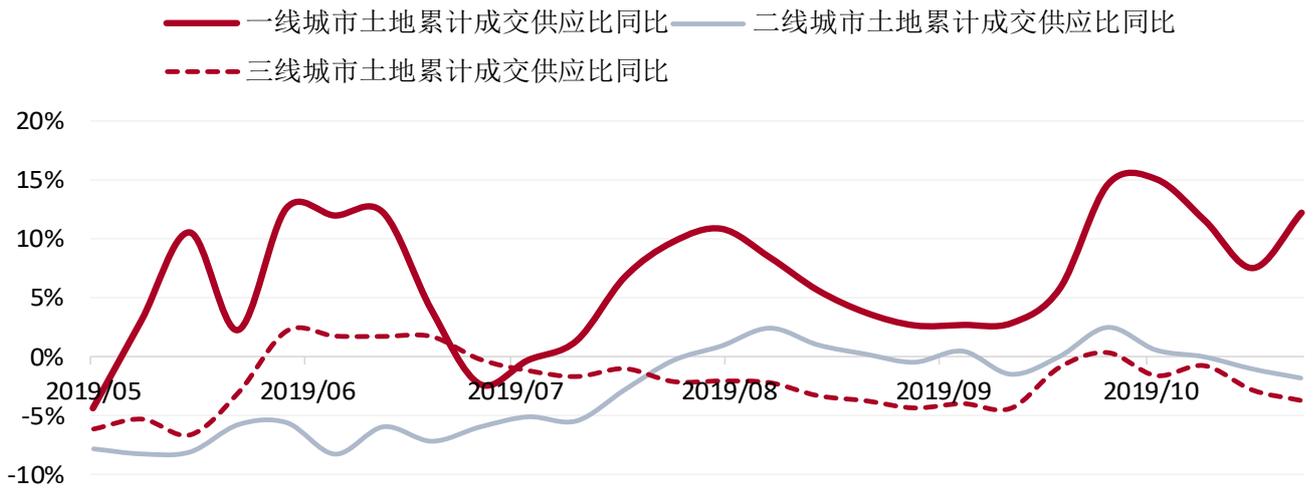


图 27：100 城土地供应面积



数据来源：wind，山西证券研究所

图 28：100 城土地累计成交供应比同比



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

