

## 房地产行业周报

2019 第 4 期 总第 119 期

## 行业指标小幅回暖，龙头房企估值优势明显

2019 年 11 月 04 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》

《市场逐步稳定 未来分化或加剧》

分析师：

平海庆

执业证书编号：S0760511010003

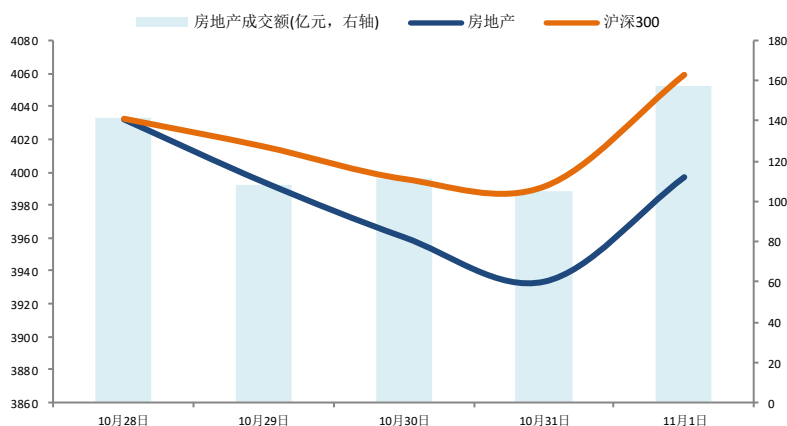
电话：010-83496341

邮箱：pinghaiqing@sxzq.com

## 投资要点：

- 上周回顾：上周地产板块下跌 0.54%，走势于弱于大盘，上涨幅度排在第 19 位。板块成交量 85.21 亿股，较上上周增加 18.78 亿股；板块成交额 624.02 亿元，较上上周增加 102.09 亿元。
- 房屋成交情况：商品房成交情况同上周变化不大。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，累计成交同比已经由负转正。主要城市二手房交易则出现回暖迹象，成交套数均值 11512 套，相较去年高出 484 套。累计同比也已经连续两周处在正区间。
- 库存：整体来看，商品房库存仍处于高位。一线城市去化时间略有上升。三线城市库存压力较小，去化时间基本平稳。二线城市去化压力较大，平均去化时间为 42 周，仍处在去库存的阶段。
- 土地市场：一线城市土地供给和成交依旧保持稳定，二三线城市成交供给出现反弹。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%。二三线城市该指标出现反弹，可以初步认定，近期政策影以及大环境的降温响基本兑现，今年，土地市场整体将维持基本稳定。土地成交景气情况反映了开发商对未来市场的预期，开发商对于一线城市依旧积极，对二三线维持相对保守。

## 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	2076	4017	3220	1169						
本周	1871	4773	4207	1541						
环比	-9.9%	18.8%	30.7%	31.8%						
同比	-11.2%	8.0%	42.7%	49.9%						
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	2128	1989	1989	3755	3015	2365	137	1917	1981	4605
本周	427	1436	1436	2625	3063	2313	112	0	2315	5611
环比	-79.9%	-27.8%	-27.8%	-30.1%	1.6%	-2.2%	-18.5%	#N/A	16.9%	21.8%
同比	-66.6%	-7.3%	-7.3%	10.0%	-13.7%	99.6%	-45.0%	#N/A	-21.6%	73.0%
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	1972	924	407	510	332	668	353	1730	760	2195
本周	2406	1037	187	774	398	464	487	1974	793	2184
环比	22.0%	12.2%	-54.1%	51.8%	19.9%	-30.5%	38.0%	14.1%	4.3%	-0.5%
同比	13.5%	34.3%	-80.2%	72.4%	-30.1%	-2.1%	-21.2%	79.0%	-16.7%	10.3%
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	859	1223	498	785	287	545	297	428	464	221
本周	836	1283	356	1706	223	428	299	580	416	305
环比	-2.7%	4.9%	-28.5%	117.3%	-22.3%	-21.5%	0.7%	35.5%	-10.3%	38.0%
同比	-26.3%	63.4%	121.1%	303.3%	-56.5%	-4.7%	309.6%	178.8%	383.7%	89.4%

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	244334	60781	62887	54736	330222	77170	109080	151886
本周	247479	60525	62291	53916	335726	81549	110123	151138
环比	1.3%	-0.4%	-0.9%	-1.5%	1.7%	5.7%	1.0%	-0.5%
去化时间	119	15	19	46	786	57	48	1349
	东莞	江阴	温州	泉州	宁波	莆田	舟山	南宁
上周	161865	173732	76371	137786	22168	86323	20561	71136
本周	161558	174760	77705	136982	22991	85939	20458	71600
环比	-0.2%	0.6%	1.7%	-0.6%	3.7%	-0.4%	-0.5%	0.7%
去化时间	67	226	39	173	13	287	67	13

数据来源：wind，山西证券研究所



## 行业及公司要闻：

### 1. 城市蓝皮书：预计到 2030 年我国城镇化率将达到 70%

中国社会科学院城市发展与环境研究所及社会科学文献出版社 29 日共同发布的《城市蓝皮书：中国城市发展报告 No.12》预计，到 2030 年我国城镇化率将达到 70%，2050 年将达到 80%左右，城镇化仍然具有较大的发展空间和潜力。（来源：Wind）

### 2. 江西：购房人不得组织众筹购房

江西要求相关机构设立警示栏，明确警示购房人：房地产开发企业、中介机构不得为购房人垫付首付款，不得通过任何形式诱导购房人通过其他机构融资支付首付款，不得组织众筹购房；房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租方式销售商品房等。（来源：中证网）

### 3. 房多多正式登陆美国纳斯达克

1 月 1 日(美国时间 11 月 1 日上午)，房多多（深圳市房多多网络科技有限公司）在纳斯达克证券交易所正式挂牌上市，股票代码为“DUO”。据了解，此次房多多公开发行 600 万股美国存托股票（ADS），发行价为每股 13 美元。

据悉，上市之后，房多多所募资金的 40%将用于增强研发能力，投资于产品开发和技术创新；约 20%的募资款用于销售、营销和品牌推广。（来源：新京报）

### 4. 楼市观望气氛浓 房企销售压力大

在今年房地产行业融资情况收紧的情况下，房企前三季度业绩完成率出现分化，中小房企业绩不佳。在资金回笼的压力下，一些房企甚至打起了自己员工的主意。而种种迹象表明，市场观望情绪浓厚，住宅销售市场成交量上涨乏力。整体来看，房企四季度的销售压力依然存在。（来源：人民网）

### 重点公司新闻：（来源：Wind）

- 10 月 30 日，碧桂园：将与希尔顿开展进一步多元化深入合作。
- 10 月 31 日，碧桂园牵手 LG 成立合资公司 合作建绿色生态智慧城市。
- 10 月 31 日，华侨城：拟发行 15 亿元中期票据 用于补充下属公司流动资金。
- 11 月 3 日，万科薪资大调整突出绩效，有员工底薪下降 40%。





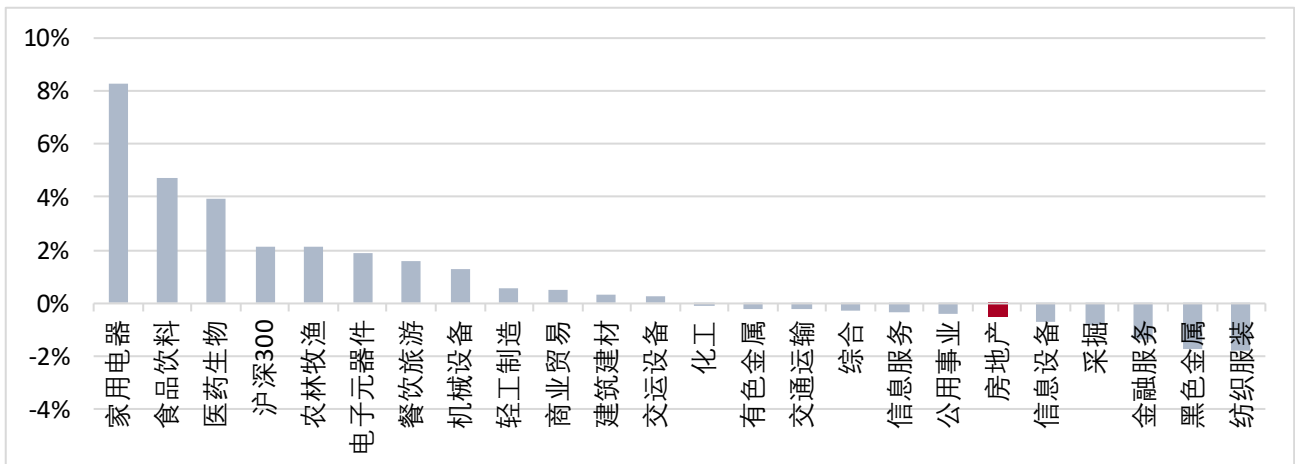
## 图目录

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 29: LPR 走势	11



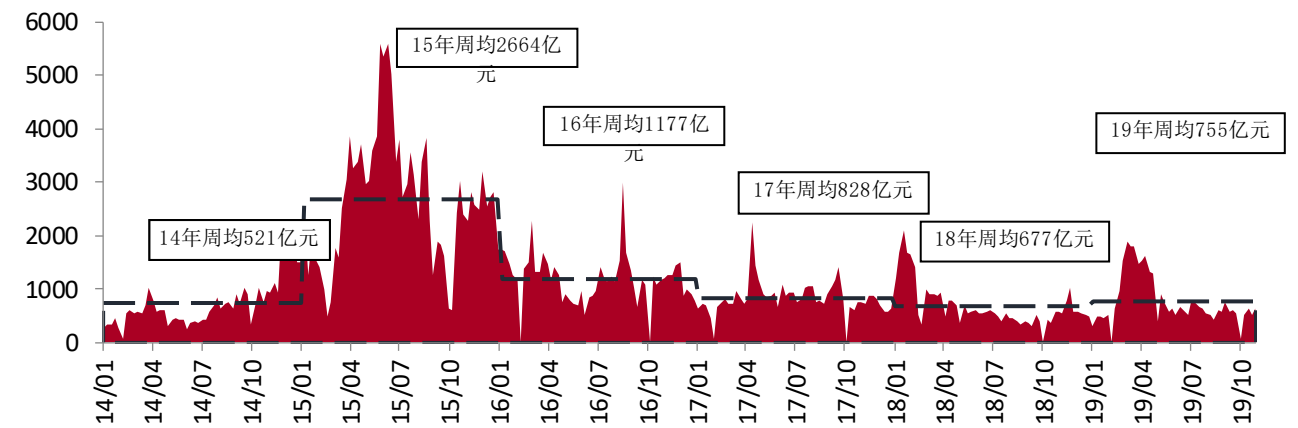


图 1：本周板块涨跌幅



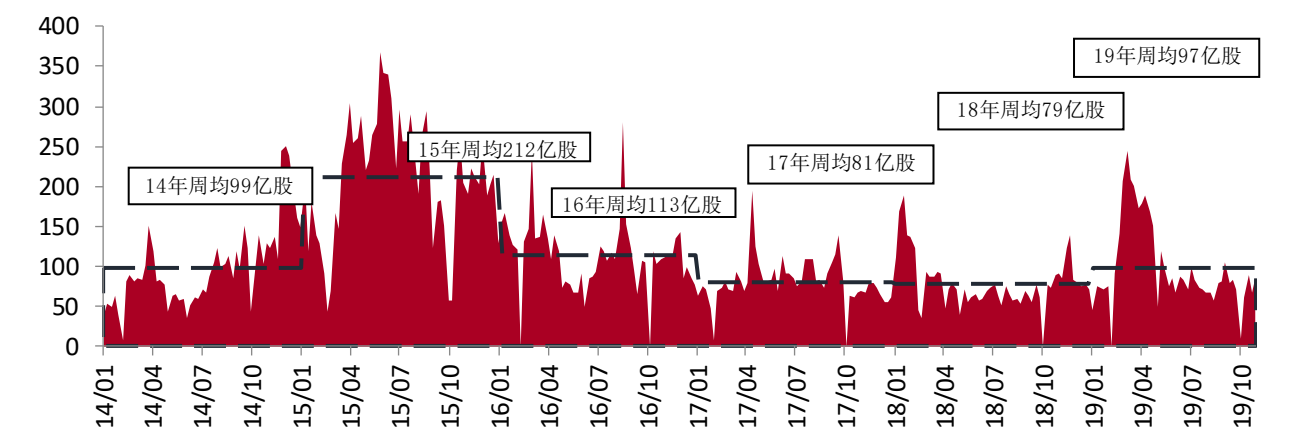
数据来源：wind，山西证券研究所

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

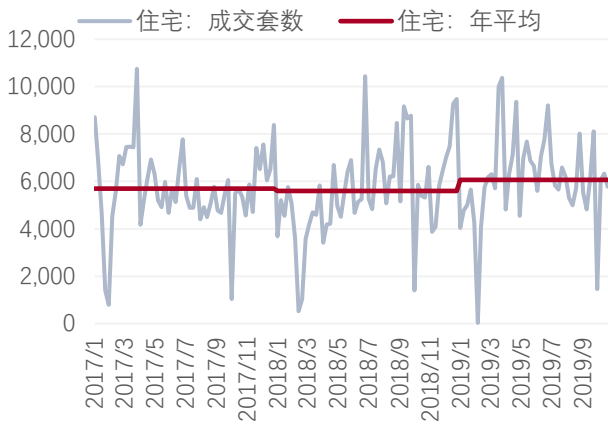
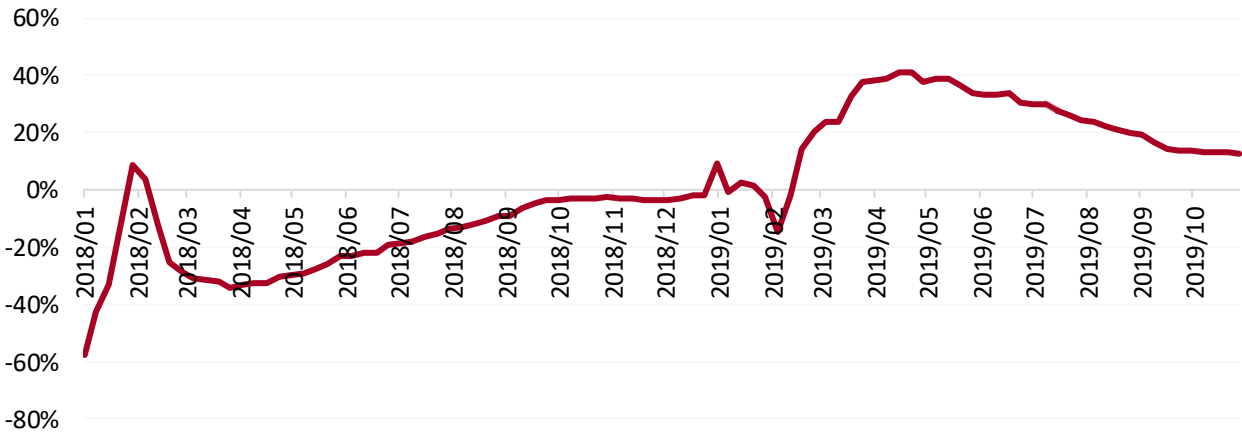


图 5：一线城市住宅成交套均面积



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

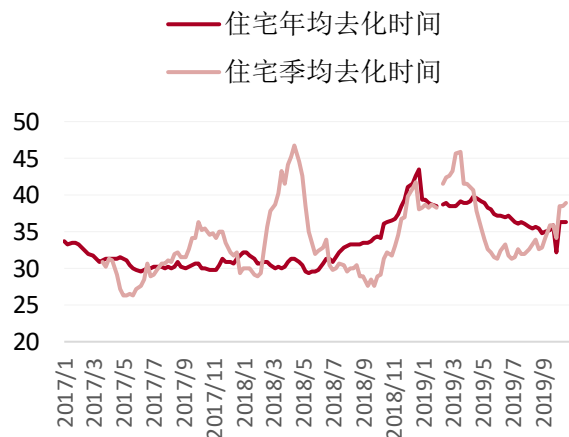


数据来源：wind，山西证券研究所

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

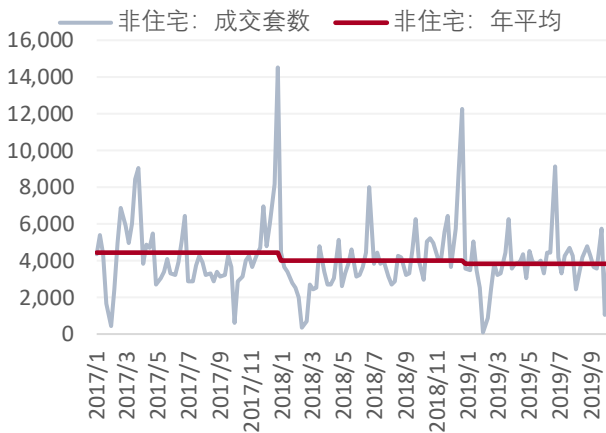
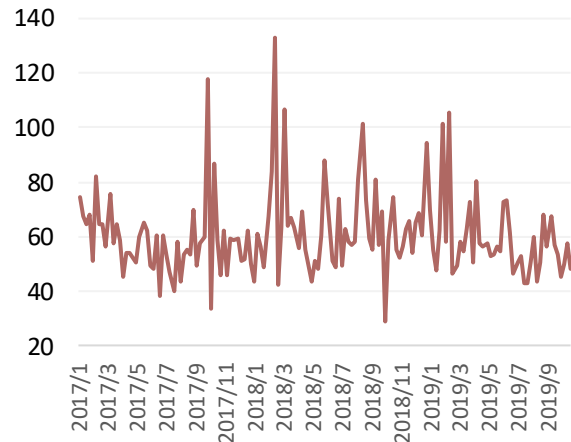
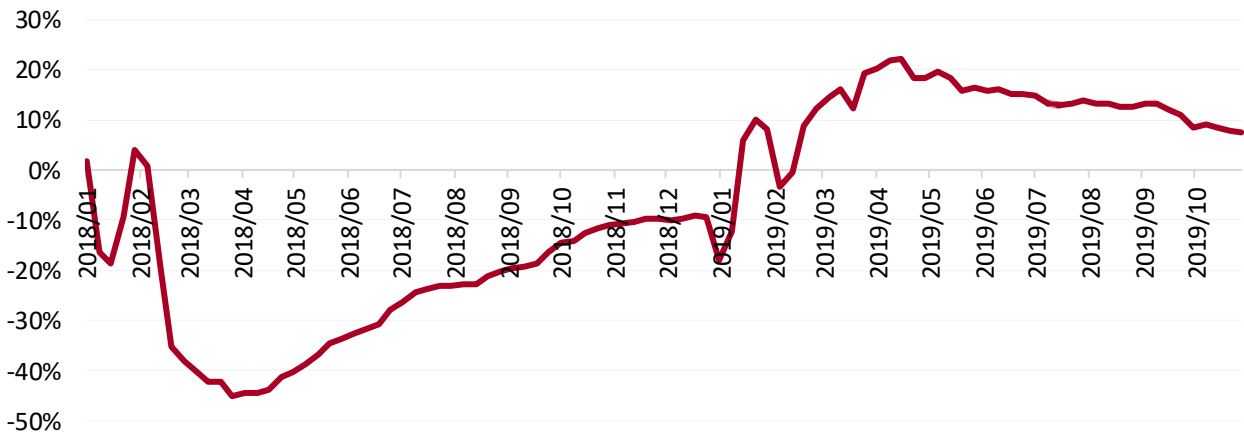


图 10：一线城市非住宅成交套均面积



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

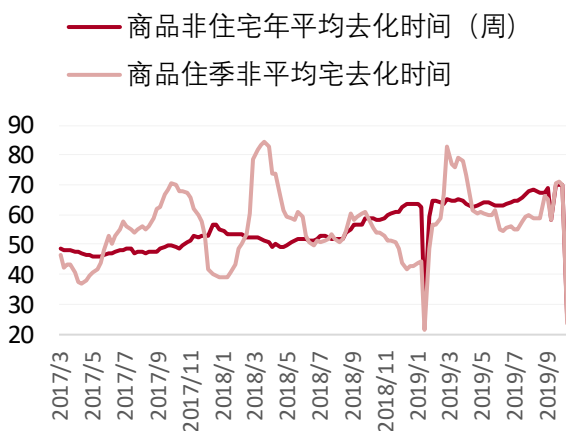
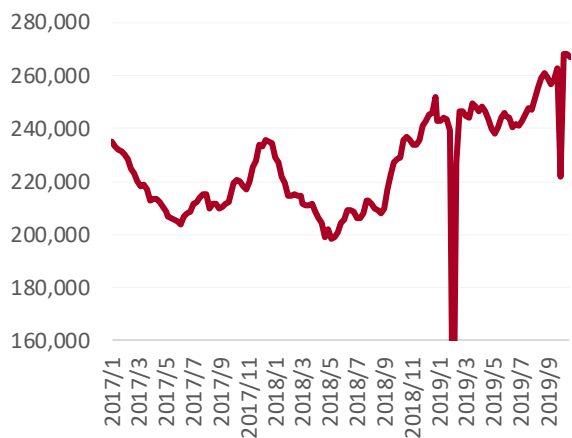


图 13：一线城市非住宅可售套数（库存）



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

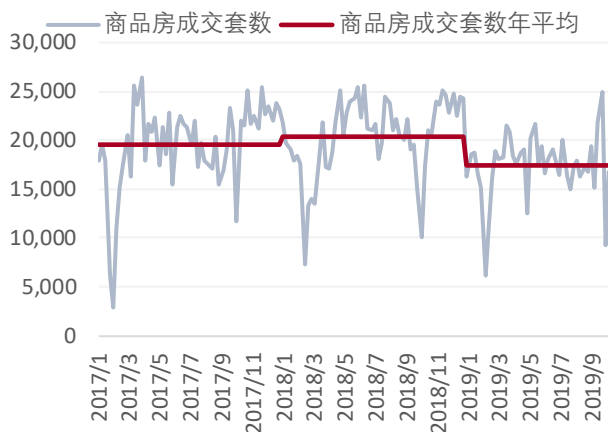
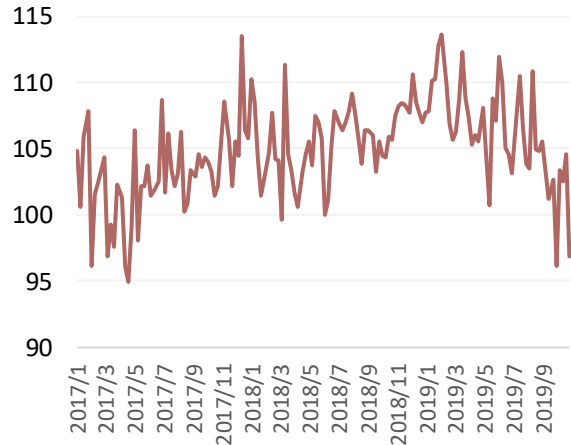


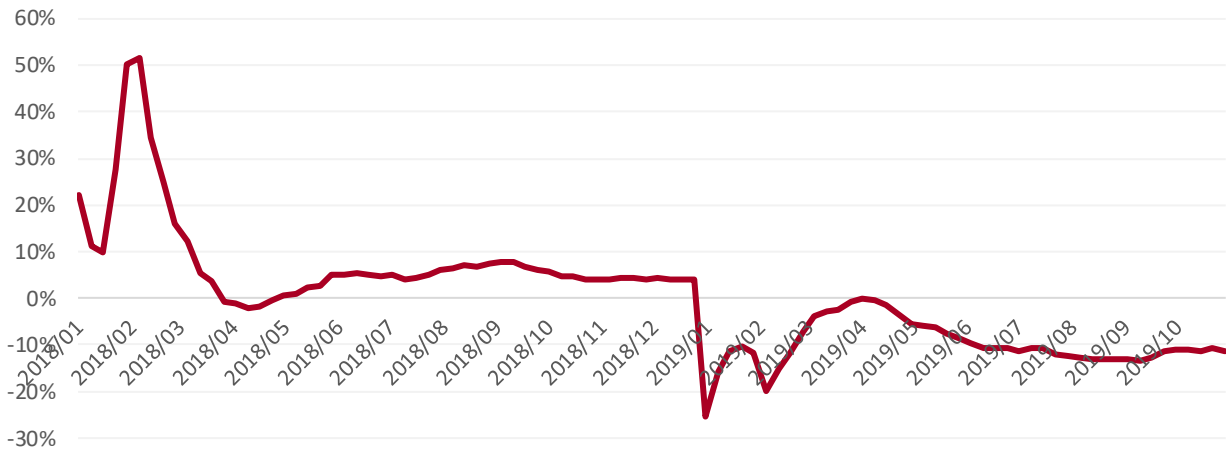
图 15：二线城市商品房成交套均面积



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

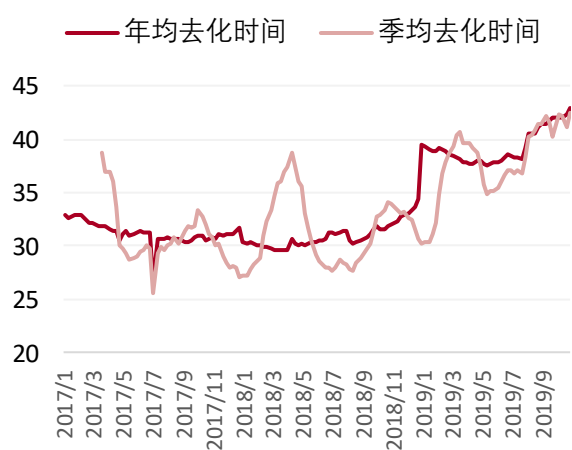


数据来源：wind，山西证券研究所

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

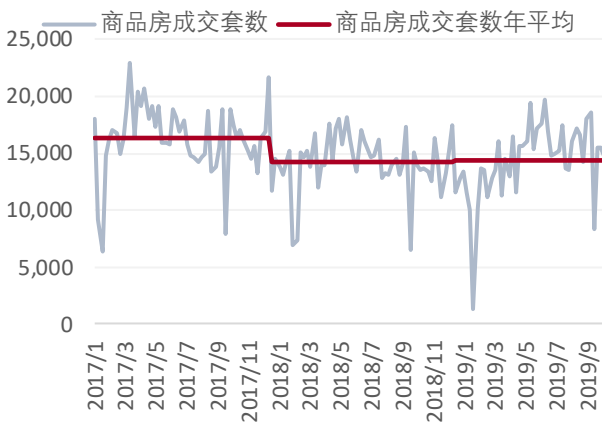
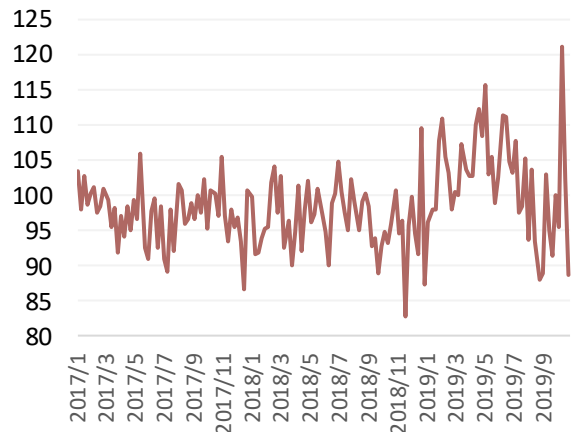


图 20：三线城市商品房成交套均面积



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）

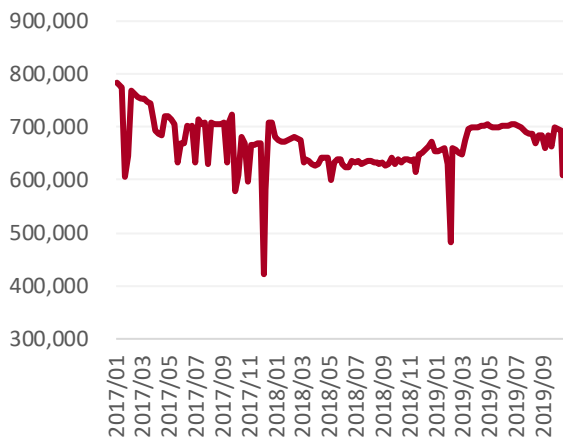
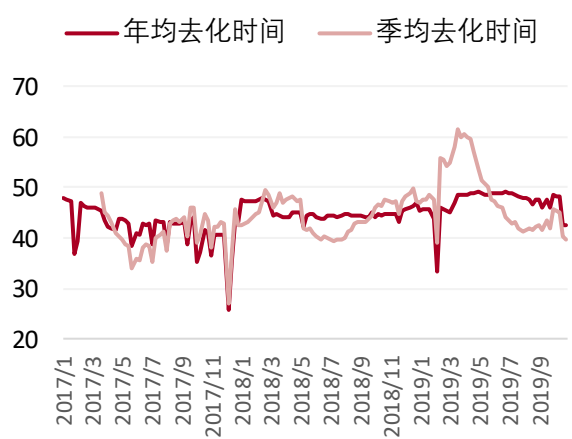


图 22：三线城市商品房去化时间



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

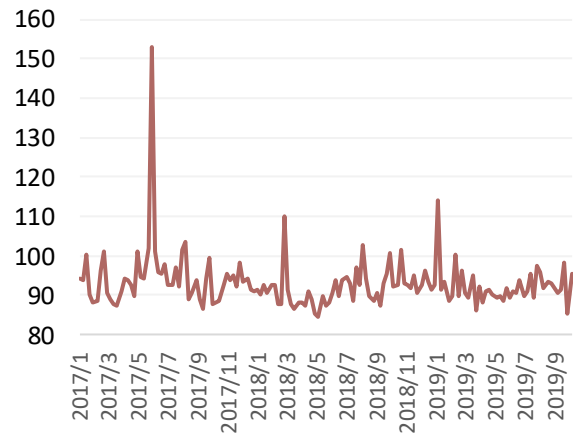




图 24：7 城二手房成交套数



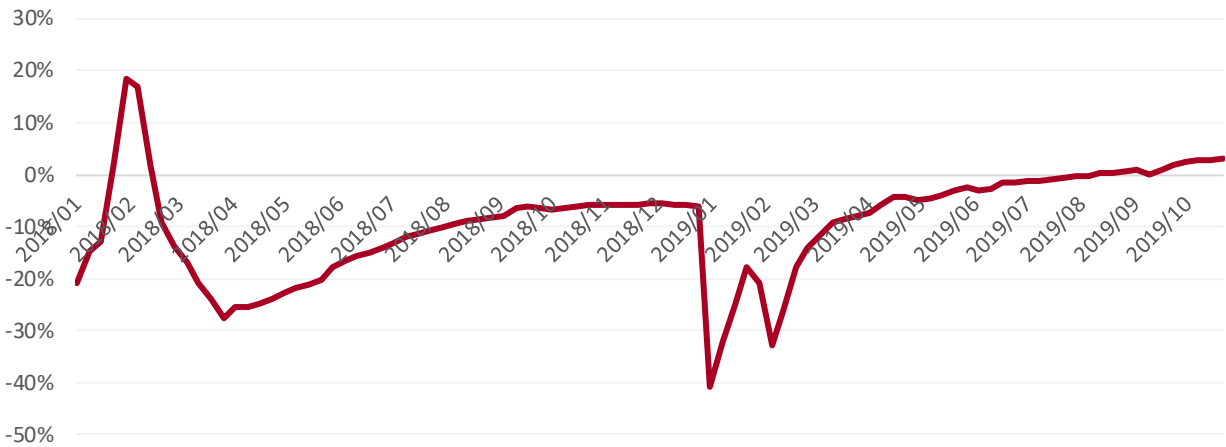
图 25：7 城二手房成交套均面积



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

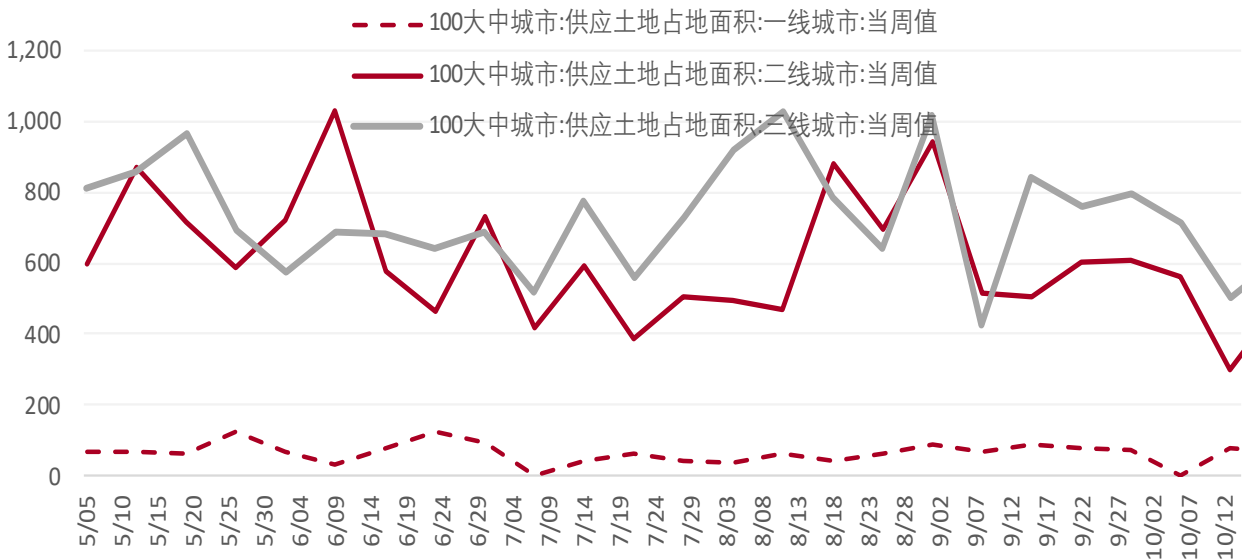
图 26：7 城二手房成交累计同比



数据来源：wind，山西证券研究所

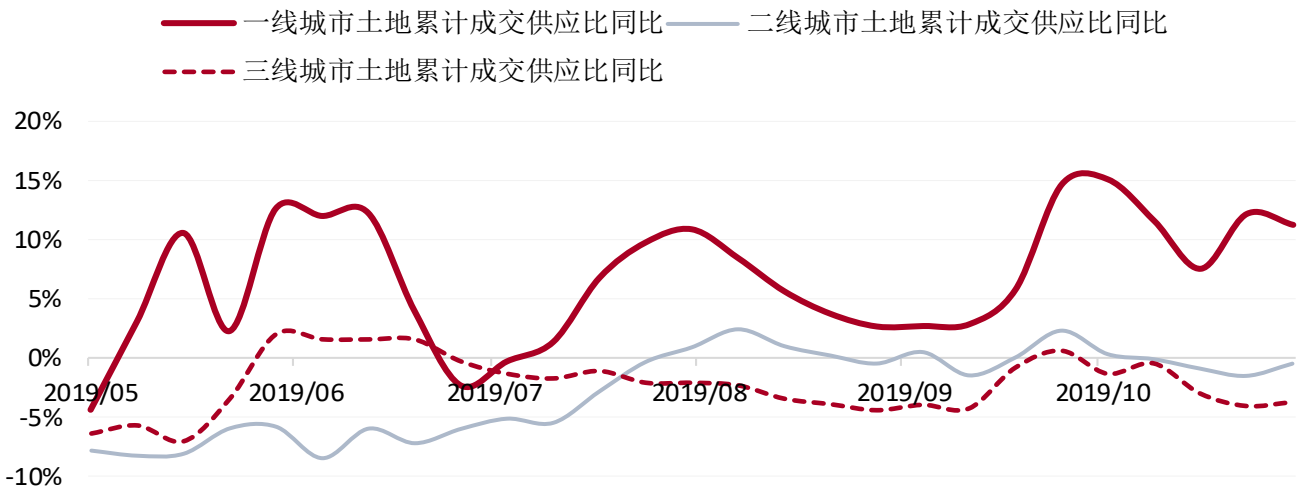


图 27：100 城土地供应面积



数据来源：wind，山西证券研究所

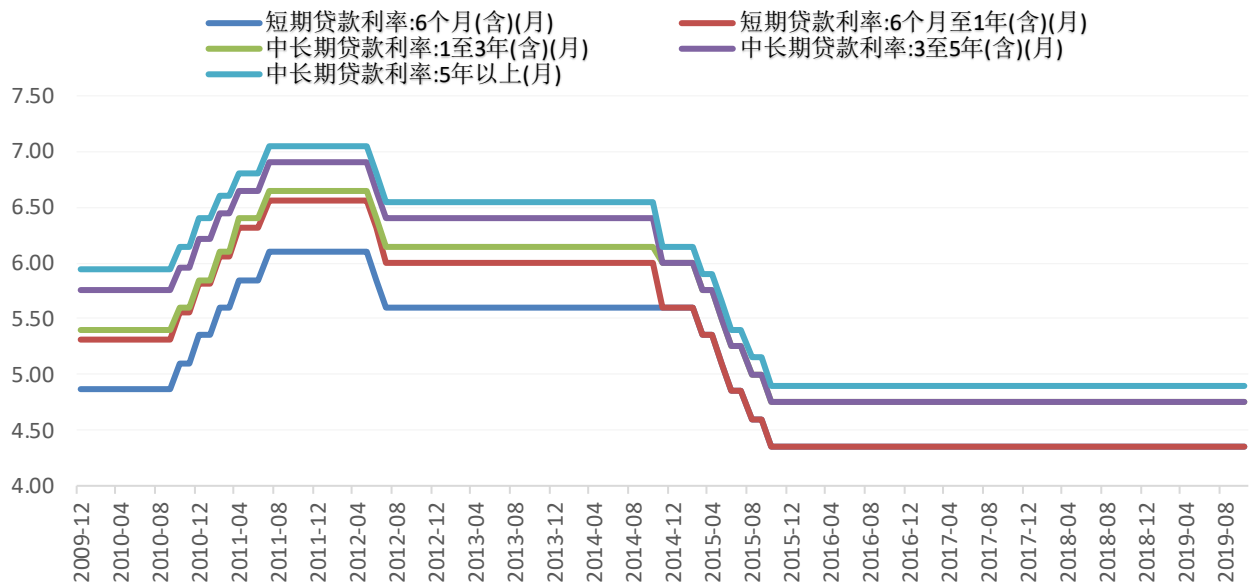
图 28：100 城土地累计成交供应比同比



数据来源：wind，山西证券研究所



图 29: LPR 走势



数据来源：wind，山西证券研究所

自房贷利率以基础贷款利率为基准的政策出台后之后，LPR 走势也成为影响房地产行业成交情况的重要指标。虽然各银行根据基准加点，但 LPR 的走势可以一定程度上影响房贷市场成交情况。就历史数据来看，目前，LPR 处于低位，未来继续下降的空间不大。另一方面，如果未来如我们上周预测的未来一段时间不会上升，贷款利率应该不会产生太大波动，该因素短期内不会对房地产市场有太大影响。



### 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

