

房地产行业周报

2019 第 5 期 总第 120 期

市场集中度增加 行业龙头地位稳固

2019 年 11 月 11 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》

《行业指标小幅回暖 龙头房企估值优势明显》

分析师：

平海庆

执业证书编号：S0760511010003

电话：010-83496341

邮箱：pinghaiqing@sxzq.com

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

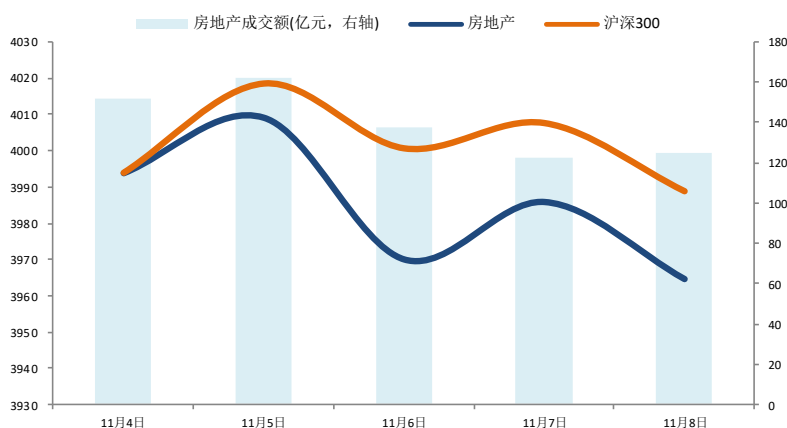
山西证券股份有限公司

<http://www.i618.com.cn>

投资要点：

- 上周回顾：上周地产板块上涨 0.80%，走势于强于大盘，上涨幅度排在第 13 位。板块成交量 102.29 亿股，较上上周增加 17.08 亿股；板块成交额 698.38 亿元，较上上周增加 74.36 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，并且从近几周的走势来看，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，接续处在正区间。主要城市二手房交易则出现回暖迹象明显，成交套数均值 11576 套，较去年高出 552 套。累计同比也已经连续三周处在正区间，且该比例正在缓慢上升。
- 库存：整体来看，商品房库存处于高位。一线城市非住宅去化时间连续数周上升。二线城市去化压力在过去数周不断增加，平均去化时间超过 42 周。三线城市库存压力较小，去化时间基本平稳。
- 土地市场：一线城市土地成交保持高景气度，二三线城市成交反弹持续。根据土地市场的相对成交情况来看，一线城市土地成交接续活跃，累计同比超过 15%。二三线城市该指标出现反弹，近期政策影以及大环境的降温响基本兑现和上周结论一致，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，从全国整体情况来看，开发商对于拿地热情回暖。

上周地产股表现



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 | 1871 | 4773 | 4207 | 1541 | | | | | | |
| 本周 | 2189 | 3626 | 3067 | 1488 | | | | | | |
| 环比 | 17.0% | -24.0% | -27.1% | -3.4% | | | | | | |
| 同比 | 15.2% | 28.9% | 41.8% | 35.1% | | | | | | |
| 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 | 427 | 1436 | 1436 | 2625 | 3063 | 2313 | 112 | 1253 | 2315 | 5611 |
| 本周 | 1517 | 2225 | 2225 | 3522 | 2344 | 2057 | 102 | 0 | 2153 | 6070 |
| 环比 | 255.3% | 54.9% | 54.9% | 34.2% | -23.5% | -11.1% | -8.5% | #N/A | -7.0% | 8.2% |
| 同比 | 12.2% | 21.0% | 21.0% | 49.3% | -57.6% | 37.0% | -49.7% | #N/A | -19.5% | 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 | 2406 | 1037 | 187 | 774 | 398 | 464 | 487 | 1974 | 793 | 2184 |
| 本周 | 2234 | 764 | 554 | 622 | 355 | 320 | 462 | 1391 | 581 | 2651 |
| 环比 | -7.1% | -26.3% | 196.3% | -19.6% | -10.8% | -31.0% | -5.1% | -29.5% | -26.7% | 21.4% |
| 同比 | 6.1% | -7.2% | -24.4% | 65.4% | -25.6% | 7.7% | -14.8% | 12.8% | -42.6% | 48.5% |
| 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 | 836 | 1283 | 356 | 1706 | 223 | 428 | 299 | 580 | 416 | 305 |
| 本周 | 755 | 1090 | 429 | 1006 | 387 | 467 | 151 | 428 | 228 | 148 |
| 环比 | -9.7% | -15.0% | 20.5% | -41.0% | 73.5% | 9.1% | -49.5% | -26.2% | -45.2% | -51.5% |
| 同比 | -42.8% | 29.3% | 324.8% | 31.7% | 27.7% | 23.9% | -38.1% | 26.3% | 79.5% | -20.0% |

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 | 247479 | 60525 | 62291 | 53916 | 335726 | 81549 | 110123 | 151138 |
| 本周 | 252866 | 59979 | 61855 | 52916 | 339114 | 81041 | 109975 | 151111 |
| 环比 | 2.2% | -0.9% | -0.7% | -1.9% | 1.0% | -0.6% | -0.1% | 0.0% |
| 去化时间 | 135 | 13 | 15 | 34 | 224 | 36 | 53 | 1475 |
| | 东莞 | 江阴 | 温州 | 泉州 | 宁波 | 莆田 | 舟山 | 南宁 |
| 上周 | 161558 | 174760 | 77705 | 136982 | 22991 | 85939 | 20458 | 71600 |
| 本周 | 162053 | 174471 | 77754 | 136668 | 22578 | 85828 | 20246 | 72107 |
| 环比 | 0.3% | -0.2% | 0.1% | -0.2% | -1.8% | -0.1% | -1.0% | 0.7% |
| 去化时间 | 73 | 281 | 56 | 235 | 22 | 568 | 137 | 12 |

数据来源：wind，山西证券研究所



行业及公司要闻：

1. 10月北京新房成交额逾318亿 住宅均价下降

北京中原近期统计数据显示，今年10月，北京新建商品房市场总成交额318.73亿元，同比增长约45%。其中，销售数量4926套，环比增加914套，同比增加1774套；成交均价约44446元/平方米，环比减少近9000元/平方米，同比下跌6000元/平方米（来源：观点地产网）

2. 今年宣告破产的房地产相关企业数量已超400家

证券时报e公司讯，人民法院公告网的公告显示，截至10月31日，2019年宣告破产的房地产相关企业数量已经超过400家，且进入2019年下半年之后，破产房企数量增速有所加快。破产名单中，大多数都是中小型房企，且多数集中于三四线城市。（来源：证券时报网）

3. 央行开展4000亿元MLF操作 利率下降5个基点

央行发布公告称，当日开展中期借贷便利（MLF）操作4000亿元，与当日到期量基本持平，期限为1年，中标利率为3.25%，较上期下降5个基点。当日，银行间市场各期限利率以下行为主。5日发布的上海银行间同业拆放利率（Shibor）显示，隔夜利率为1.88%，较上一个交易日下行19.5个基点；7天和14天利率分别为2.498%、2.456%，较上一个交易日下行3.1个基点和7.6个基点；一年期利率为3.086%，较上一个交易日上行0.2个基点。（来源：新华社）

4. 商务部：中美达成协议必须同步等比率取消已加征关税

在今天(7日)商务部举行的例行发布会上，新闻发言人高峰表示，如果中美双方达成第一阶段协议，应当根据协议内容，同步等比率取消加征关税，这是达成协议的重要条件。高峰强调，中方对于关税问题的立场是一贯的，明确的，贸易战由加征关税而起，也应由取消加征关税而止。至于第一阶段取消多少，可以根据第一阶段协议的内容来商定，双方经贸团队一直保持着密切沟通，我们希望双方共同努力，在平等和相互尊重的基础上，妥善解决彼此核心关切（来源：东方财富网）

5. 南京出台人才购买商品住房办法 各类人才全覆盖

今天，南京市委市政府召开新闻发布会，出台《2020年南京市人才购买商品住房办法（试行）》，2020年1月1日起施行，为人才购房出台专门文件开辟优先通道，这在全国还是首次（来源：中国网地产）

6. 58同城：单身人群偏好购买新房 置业年龄普遍推迟

由58安居客房产研究院、58同城汽车研究院联合调研发布了《2019年单身人群居行报告》，通过对平台用户进行大数据分析发现，先买房再买车仍是单身人群主流观点。此外，从置业年龄看，单身人群多希望在31-35岁拥有属于自己的房和车，置业年龄普遍向后推迟（来源：中证网）

重点公司新闻：（来源：Wind）

- 11月7日，华侨城A：与前海禹舟、中贸益通共设投资基金。
- 11月7日，招商蛇口(001979.SZ)：招为投资已减持1375.22万股。

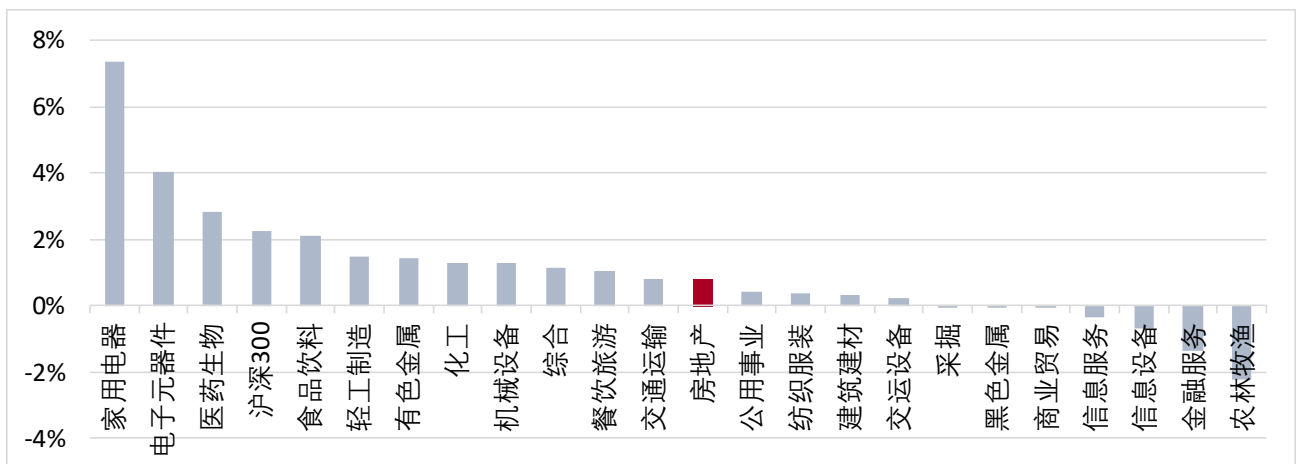


图目录

| | |
|-----------------------|----|
| 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 |

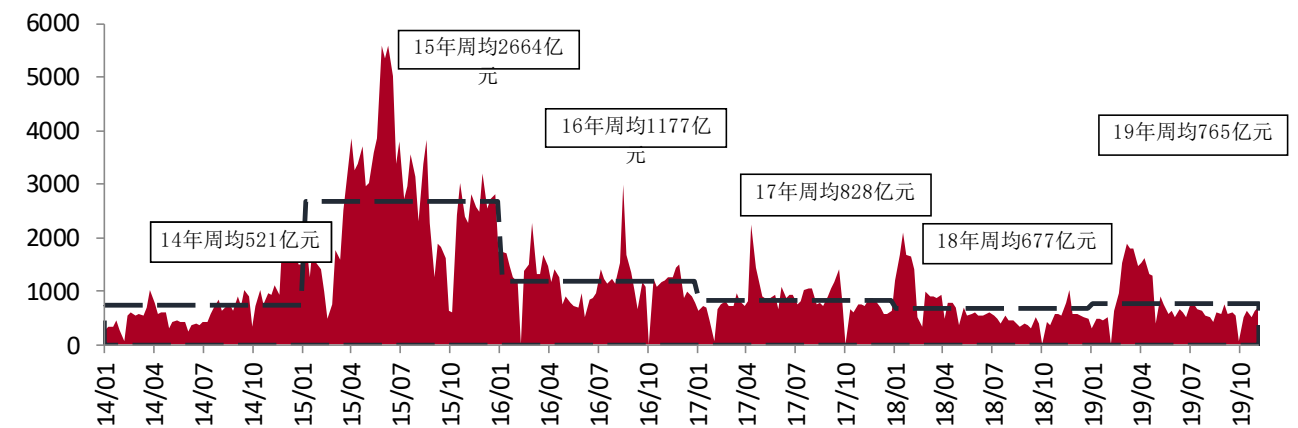


图 1：本周板块涨跌幅



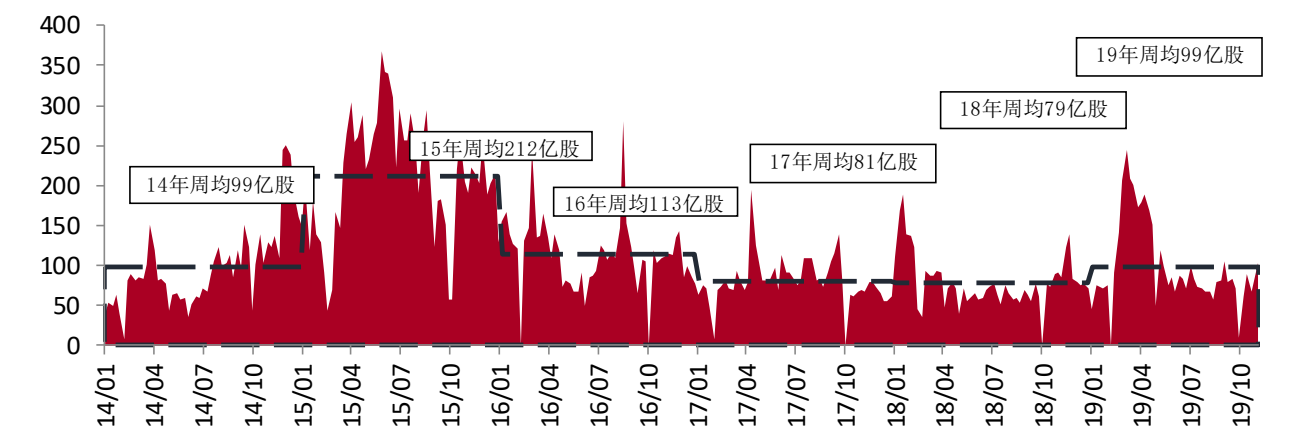
数据来源：wind，山西证券研究所

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

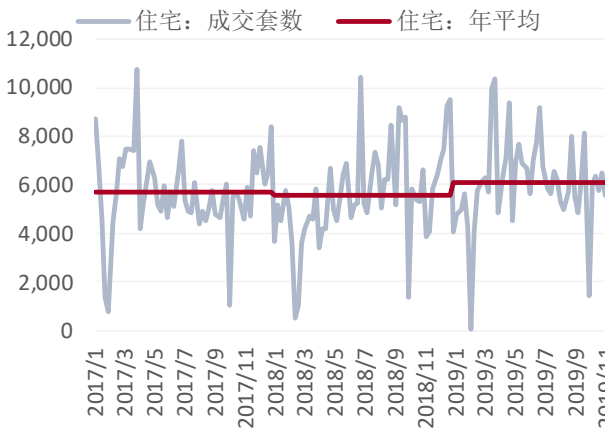
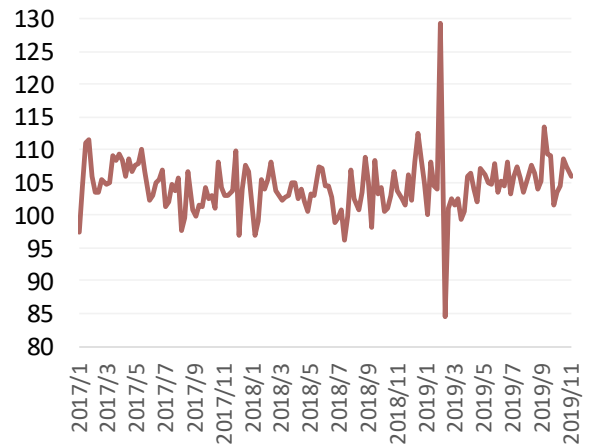
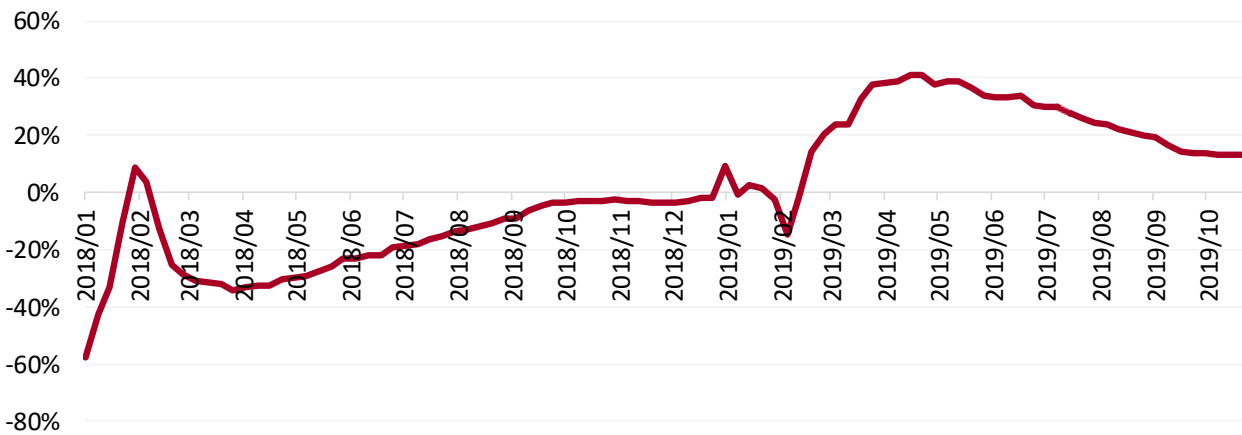


图 5：一线城市住宅成交套均面积



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）

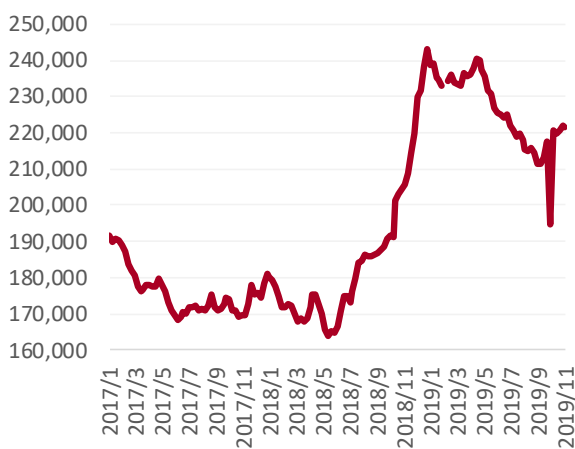
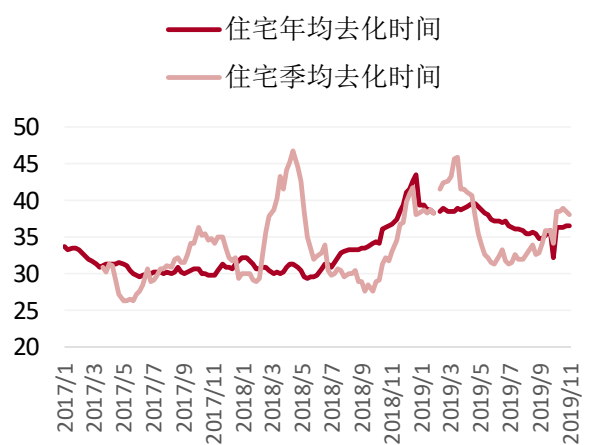


图 8：一线城市商品住宅去化率



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

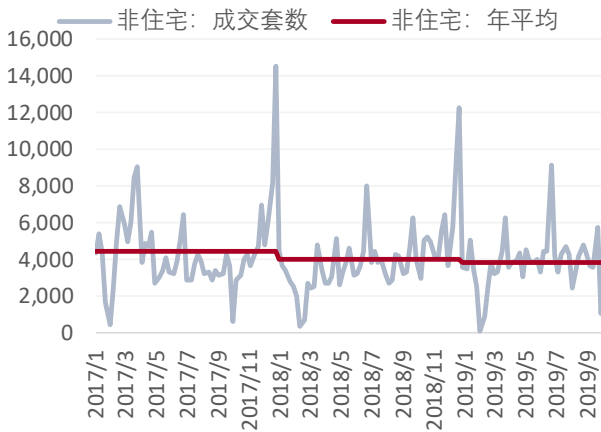
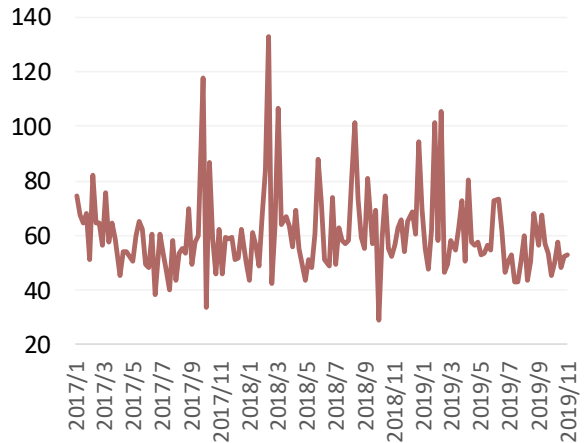
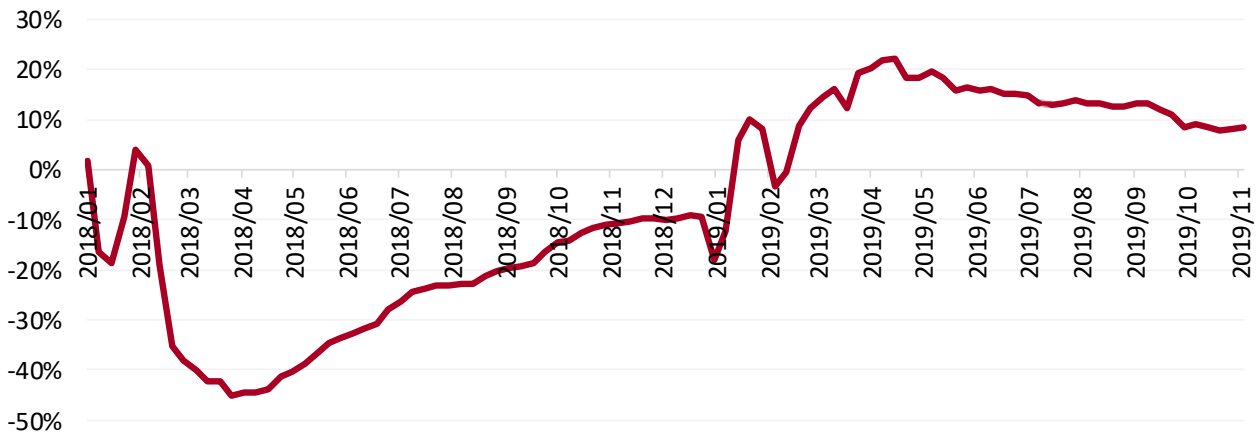


图 10：一线城市非住宅成交套均面积



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

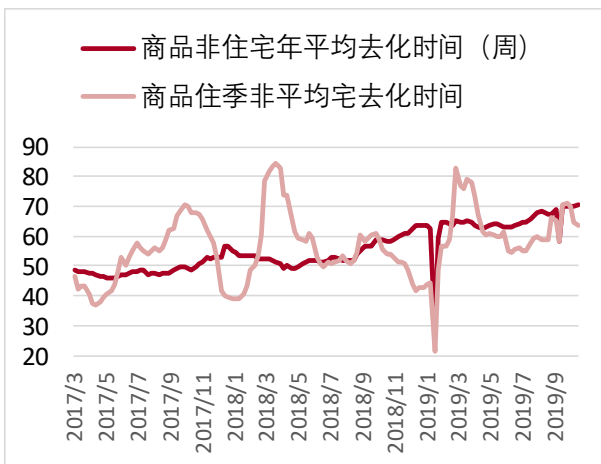
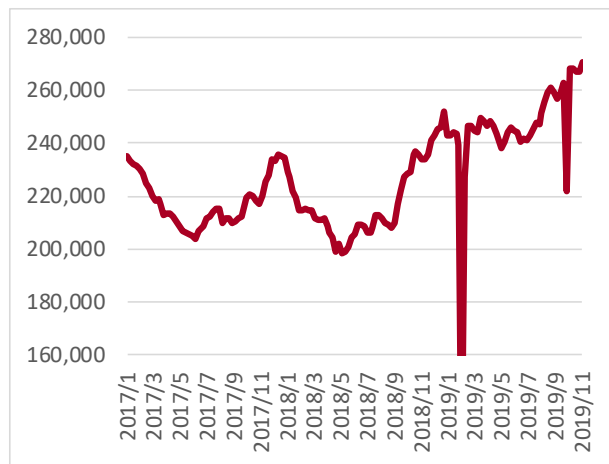


图 13：一线城市非住宅可售套数（库存）



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

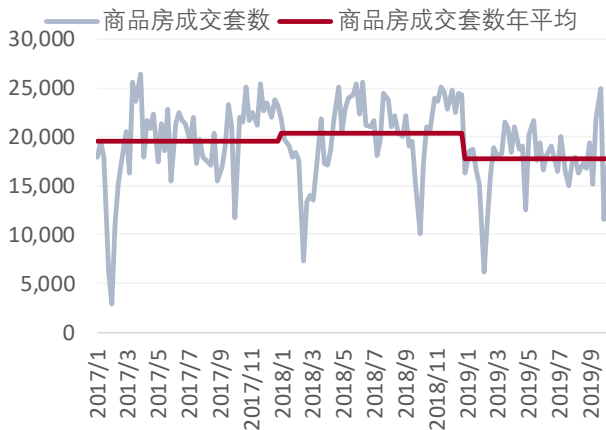
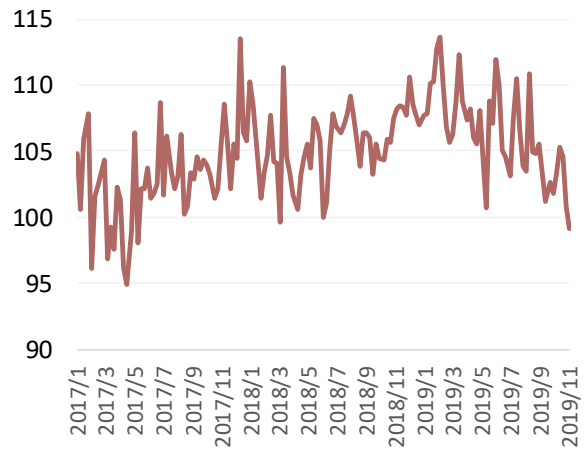


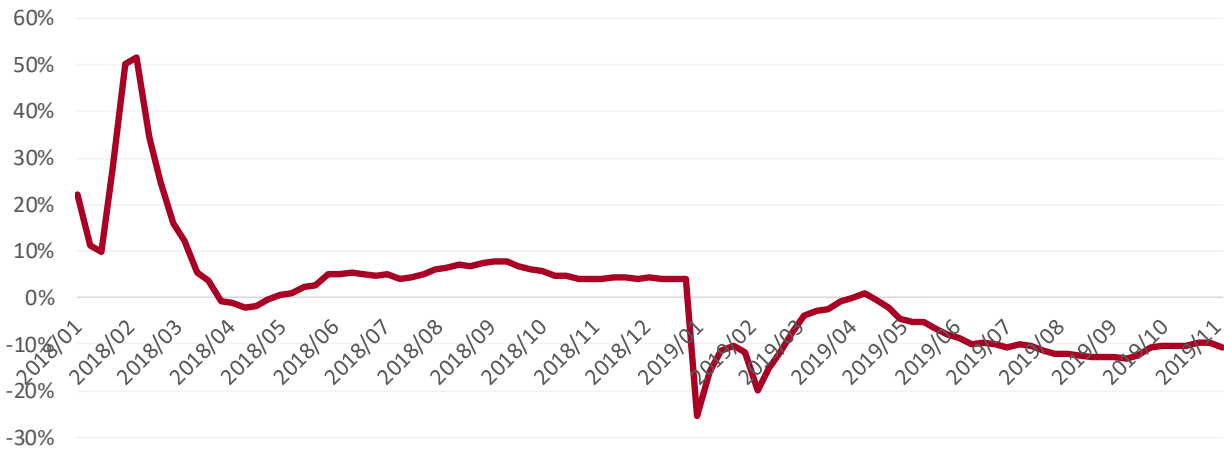
图 15：二线城市商品房成交套均面积



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

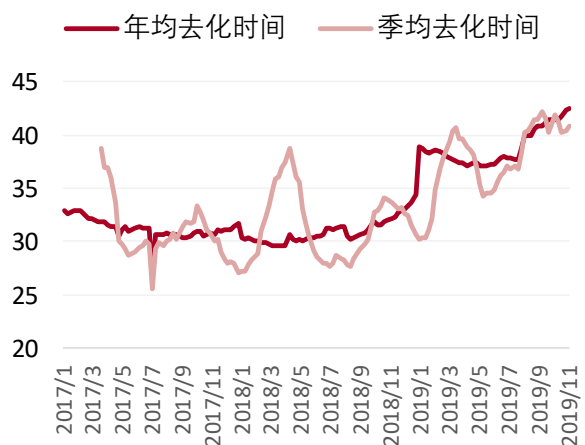


数据来源：wind，山西证券研究所

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

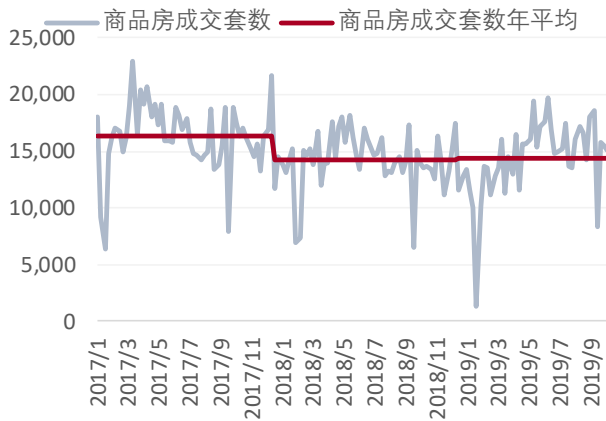
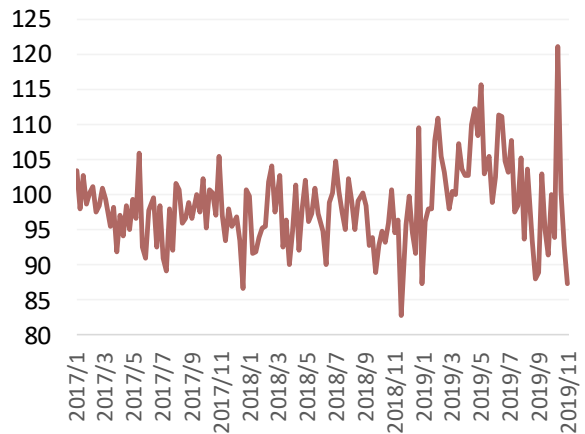


图 20：三线城市商品房成交套均面积



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）

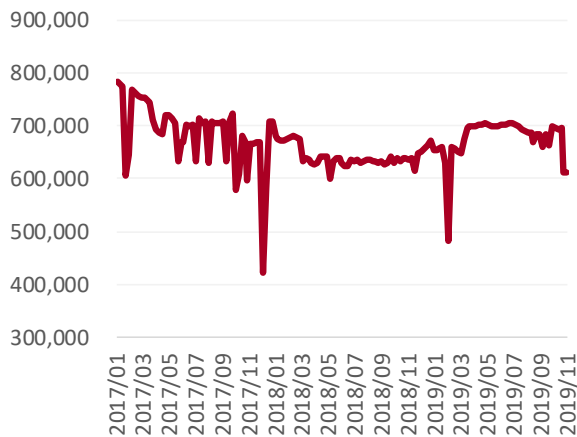
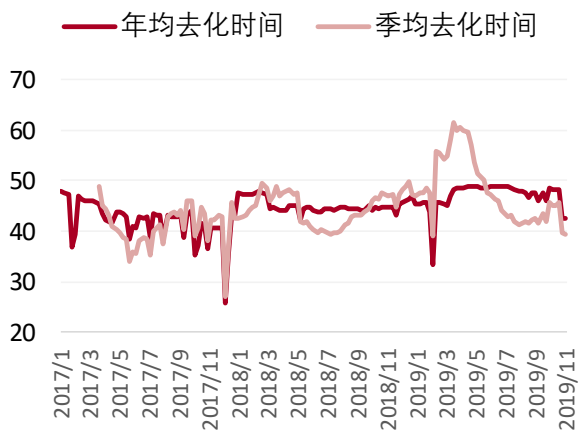


图 22：三线城市商品房去化时间



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

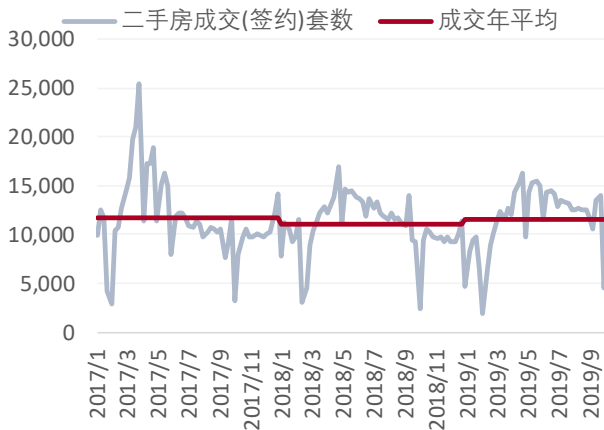
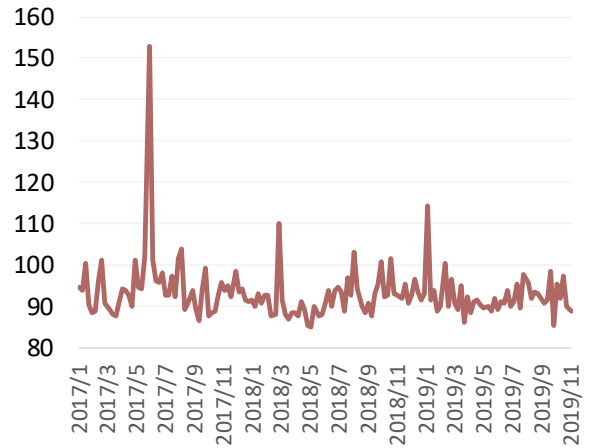


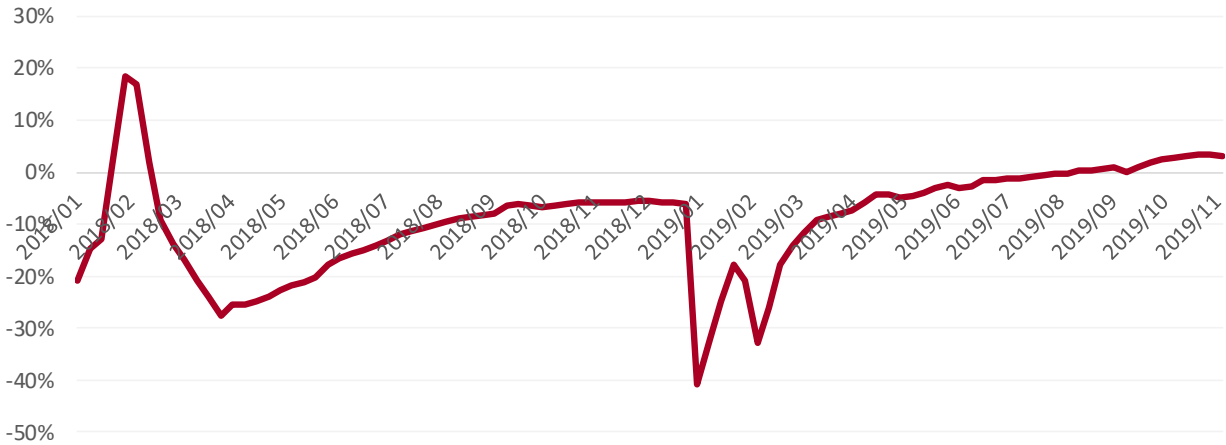
图 25：7 城二手房成交套均面积



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

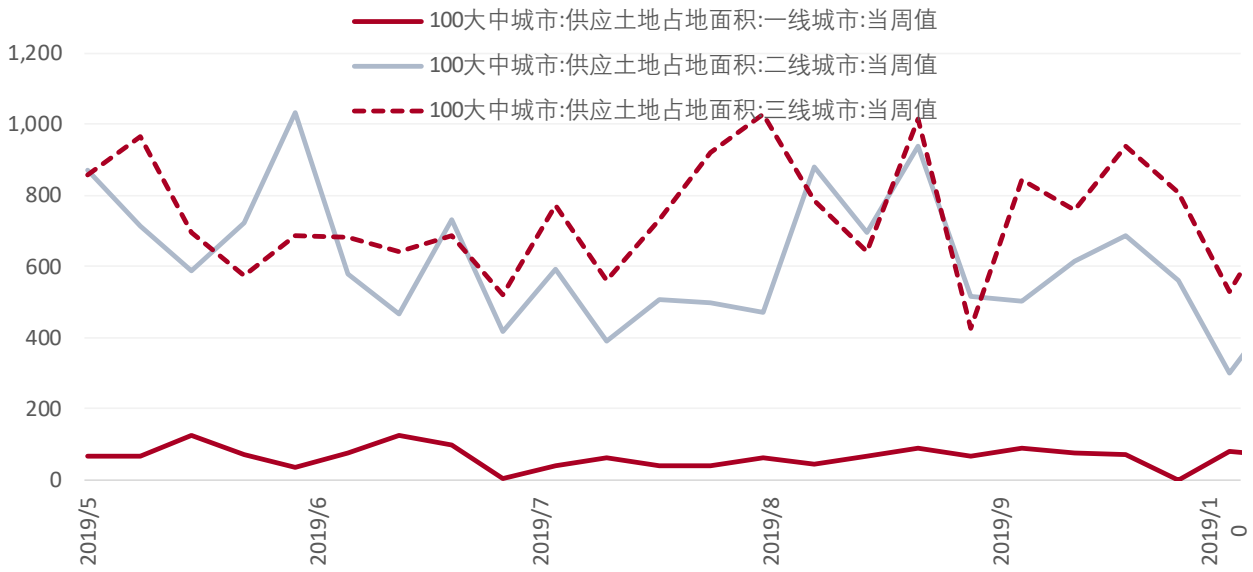
图 26：7 城二手房成交累计同比



数据来源：wind，山西证券研究所

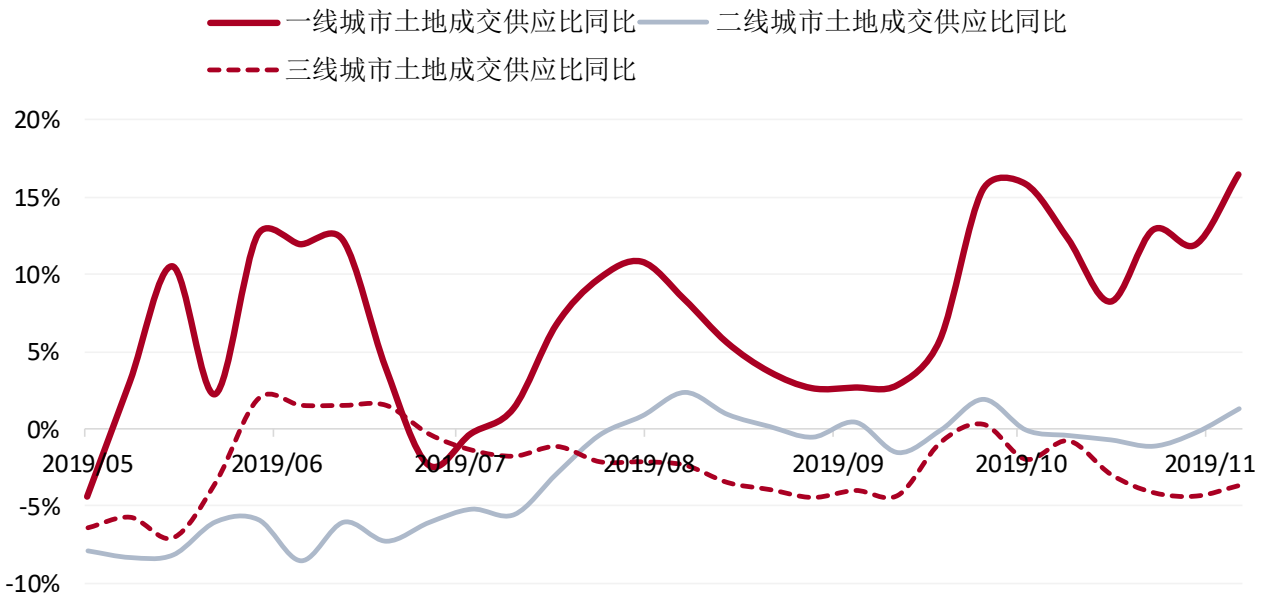


图 27：100 城土地供应面积



数据来源：wind，山西证券研究所

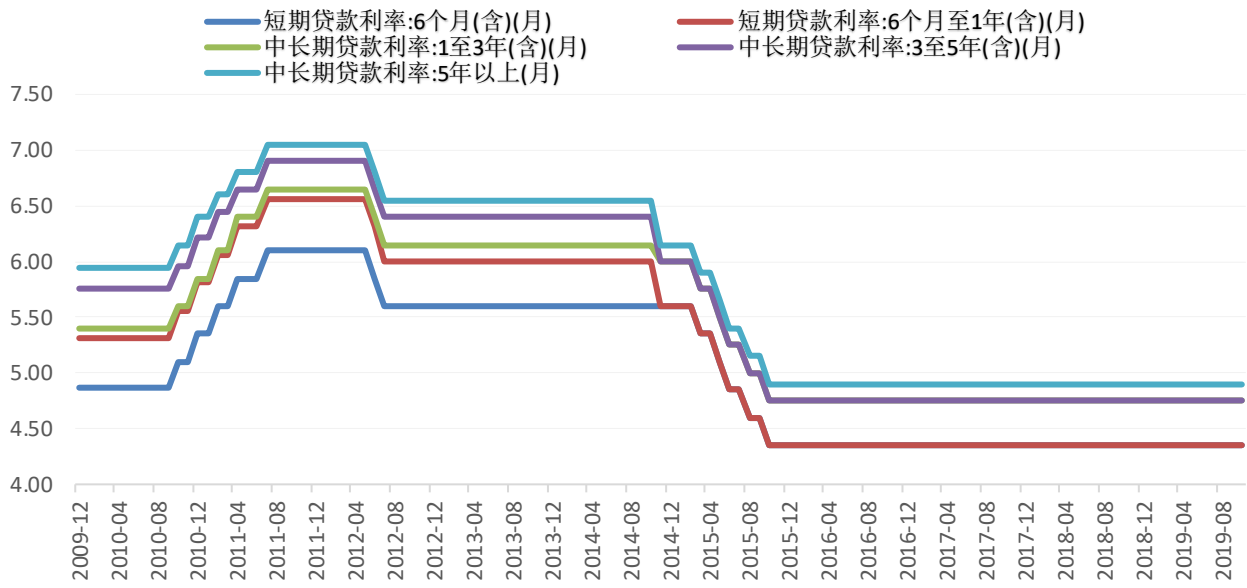
图 28：100 城土地累计成交供应比同比



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

