

房地产行业周报

2019 第 7 期 总第 122 期

市场整体平稳 重点关注行业龙头

2019 年 11 月 25 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

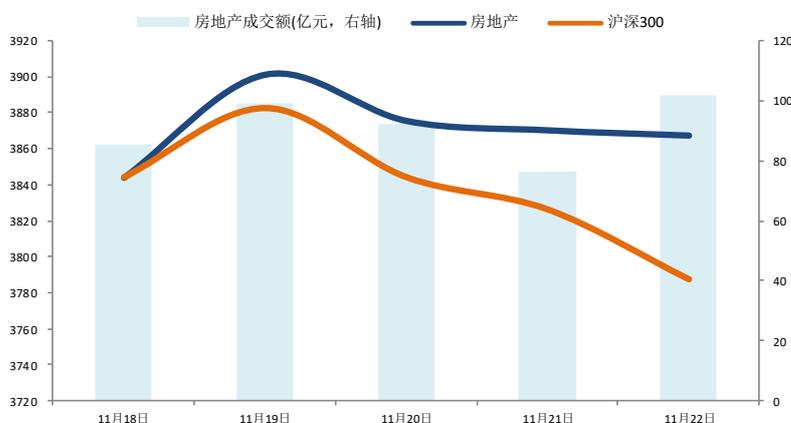
山西证券股份有限公司

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

投资要点：

- 上周回顾：上周地产板块上涨 0.42%，走势强于大盘，上涨幅度排在行业第 6 位。板块成交量 65.05 亿股，较上上周减少 4.08 亿股；板块成交额 455.61 亿元，较上上周减少 5.70 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，但近几周没有再出现明显下滑。另外，三线城市该指标为 0.86%，近几周呈现上升趋势，继续处在正区间。二手房市场成交平稳，7 城累计成交同比小幅上行。
- 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：本周一线城市土地成交景气度有所下降，二三线城市土地成交情况持续反弹。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下降，累计同比接近 5%。二三线城市该指标持续反弹，二线城市该指标已经回正。本周二三线城市土地供给情况出现明显下降，一线城市维持缓慢增长。土地成交景气情况反映了开发商对未来市场的预期，开发商对于二三线城市拿地热情回暖。

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	1780	3807	4221	1122						
本周	1675	4025	3407	1136						
环比	-5.9%	5.7%	-19.3%	1.2%						
同比	-11.6%	-20.9%	0.7%	13.4%						
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	341	2895	2895	3738	3414	2282	107	1389	1972	6918
本周	902	2543	2543	3413	3629	1738	90	1474	2162	3677
环比	164.5%	-12.2%	-12.2%	-8.7%	6.3%	-23.8%	-15.8%	6.1%	9.6%	-46.8%
同比	-57.6%	24.8%	24.8%	-20.6%	-26.5%	103.8%	-39.7%	-6.9%	-15.6%	39.1%
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	2041	1020	474	443	272	338	905	2031	411	2024
本周	2096	811	417	411	213	305	1206	1739	523	2080
环比	2.7%	-20.5%	-12.0%	-7.2%	-21.7%	-9.8%	33.3%	-14.4%	27.3%	2.8%
同比	-9.1%	-20.5%	-60.1%	31.3%	-40.8%	-1.9%	210.0%	28.8%	-74.7%	-25.4%
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	794	1058	341	872	254	412	186	393	179	172
本周	825	1082	321	1479	259	642	204	285	302	252
环比	3.9%	2.3%	-5.9%	69.6%	2.0%	55.8%	9.7%	-27.5%	68.7%	46.5%
同比	-29.7%	74.2%	76.4%	289.2%	-49.3%	3.4%	70.0%	-15.4%	319.4%	119.1%

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	257370	59215	60947	55865	326690	82863	111298	151658
本周	259745	59424	60420	56897	323811	83320	112687	153626
环比	0.9%	0.4%	-0.9%	1.8%	-0.9%	0.6%	1.2%	1.3%
去化时间	146	16	14	51	359	33	65	1707
	东莞	江阴	温州	泉州	宁波	莆田	舟山	南宁
上周	162928	177230	77878	136578	23378	86066	20718	71133
本周	162555	179299	78218	136597	24006	85811	20864	70691
环比	-0.2%	1.2%	0.4%	0.0%	2.7%	-0.3%	0.7%	-0.6%
去化时间	78	436	45	261	16	421	83	19

数据来源：wind，山西证券研究所



行业及公司要闻：

1. LPR 普降 5 个基点 央行引导利率下行助力稳增长

尽管与房地产贷款密切相关的 5 年期 LPR 下行 5BP，但多位专家在接受时代周报记者采访时仍然表示，房地产行业从中获益有限。“此次 5 年期的 LPR 虽然下调 5BP，但对房地产市场影响并不大，部分政府或银行有可能会上调加点基数。”

诸葛找房数据研究中心分析师国仕英告诉时代周报记者，临近年底，银行放贷额度基本已经用完，加之房地产市场仍处于高压态势并未放松，此次 LPR 下调并不会对房地产市场有较大影响。“虽然 LPR 下调基点是利好因素，节约购房成本，但就目前形势来看，并不会对房地产有较大影响。”事实上，此轮 LPR 下调对于房贷还款金额的影响十分有限按照最新公布的 5 年期以上 LPR，新发放首套个人住房贷款利率不得低于 4.8%；二套个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR 加 60 个基点，即 5.4%。而根据易居研究院《LPR 房贷利率报告》，此次 LPR 基础利率下调以后，全国统计的 64 个城市首套房月供压力将会减少，对于一套 100 万贷款本金、30 年期等额本息的贷款模式，过去月供额为 5762 元，而现在降低为 5731 元，月供压力仅减少 31 元，下降幅度相对较小。现在的个人住房贷款利率是以 LPR 为基准加点形成的，这意味着即便 LPR 下降，商业银行对房贷利率的实施仍然有足够的灵活性。”克而瑞广州区域首席分析师肖文晓告诉时代周报记者，现在的更适合刚需购房者，毕竟“攥紧的手只是松了一点，绝不是宽裕。”（来源：时代周报）

重点公司新闻：（来源：Wind）

- 11 月 19 日，现金流与销售双承压 万科牵手深业加强土地储备。
- 11 月 20 日，中南建设拟发行 7.6% 利率 10 亿元公司债券。
- 11 月 21 日，碧桂园地产 30 亿公司债券发行完成 票面利率 4.98%。



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

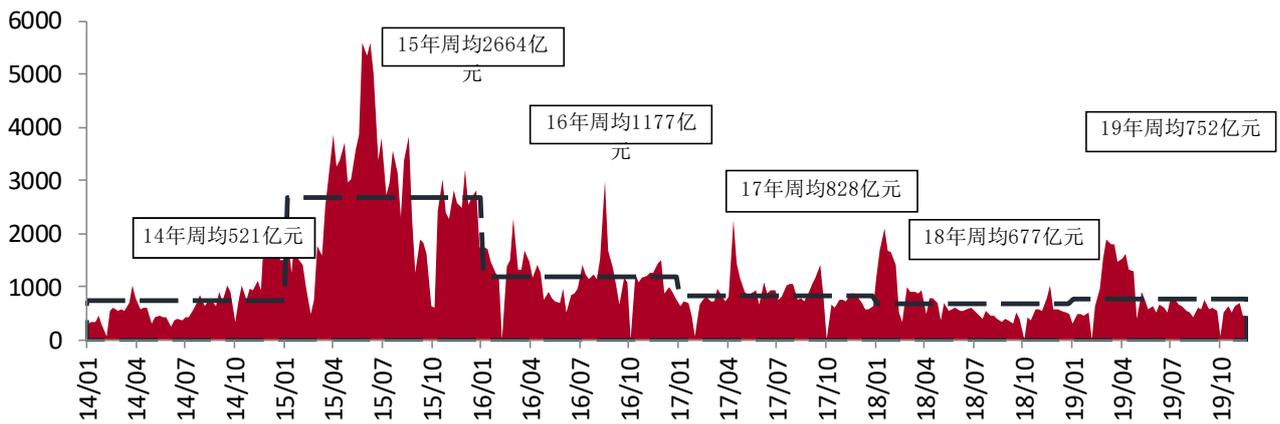


图 1：本周板块涨跌幅



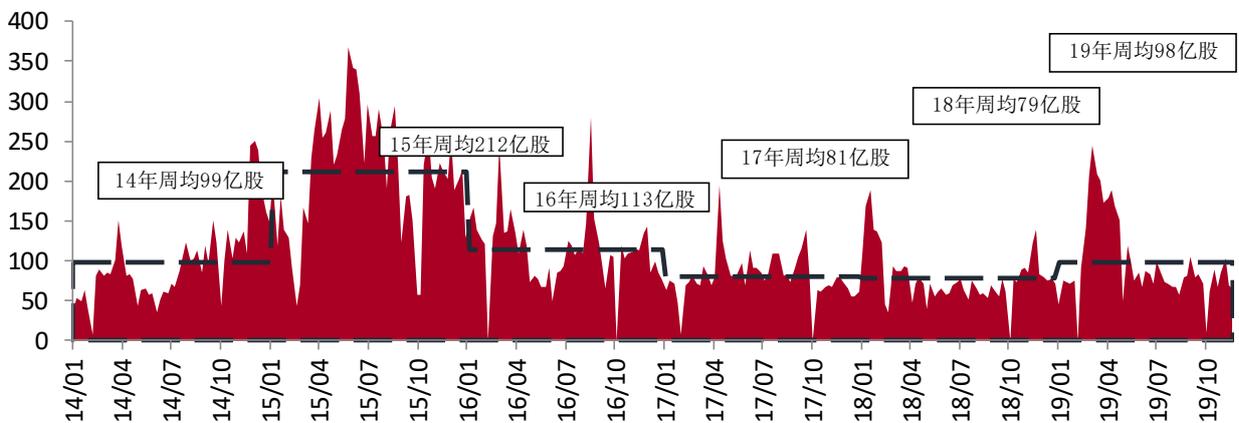
数据来源：wind，山西证券研究所

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

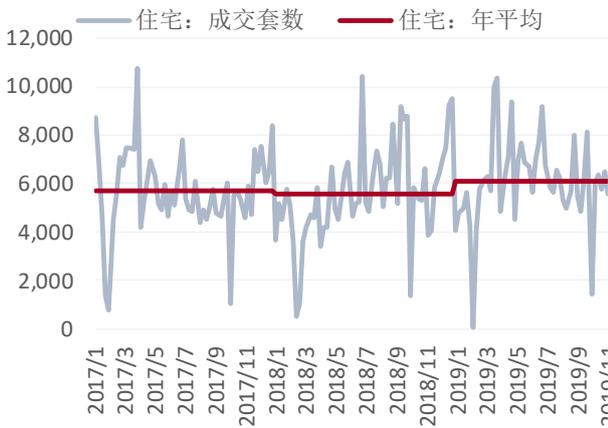
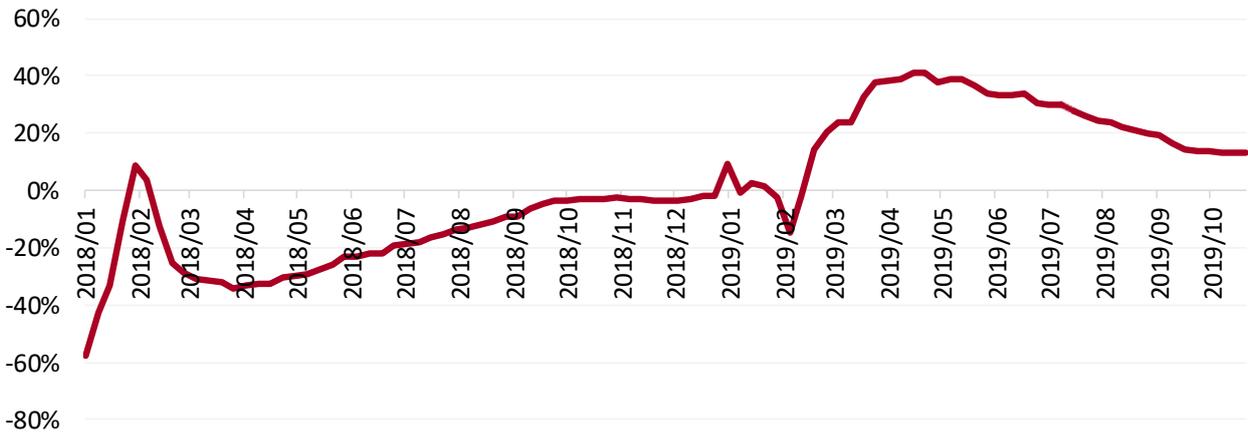


图 5：一线城市住宅成交宅套均面积



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

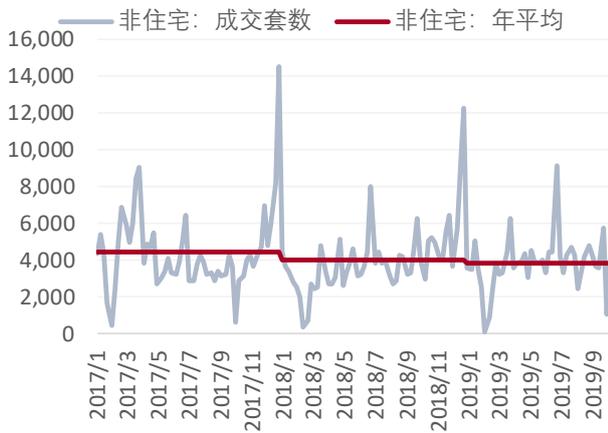
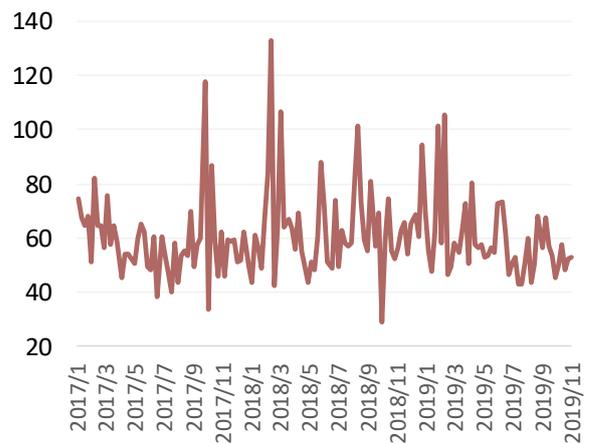
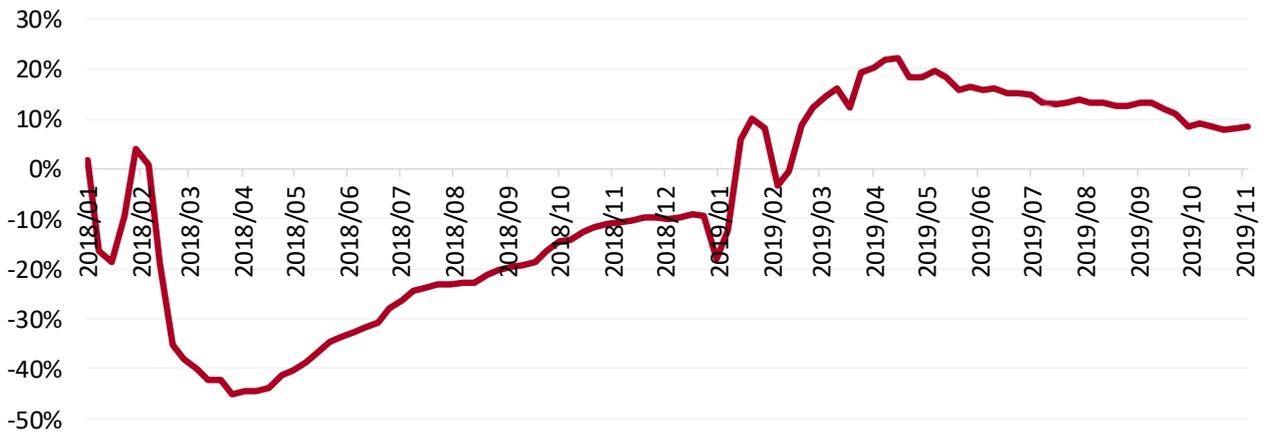


图 10：一线城市非住宅成交套均面积



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

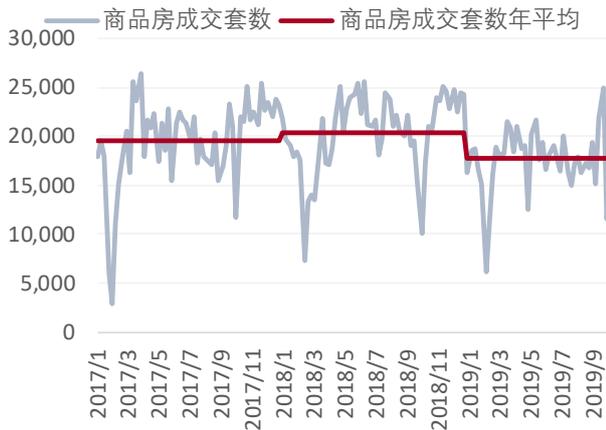
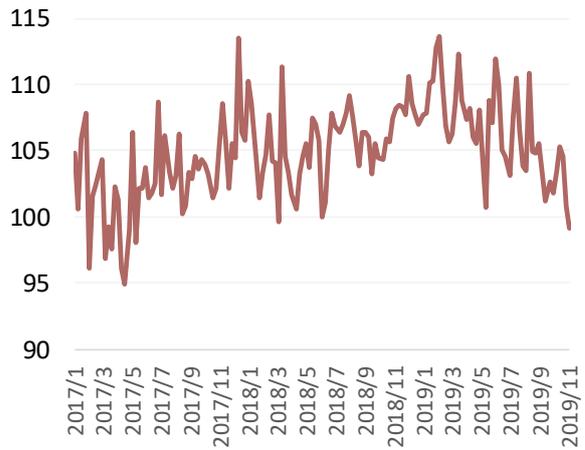


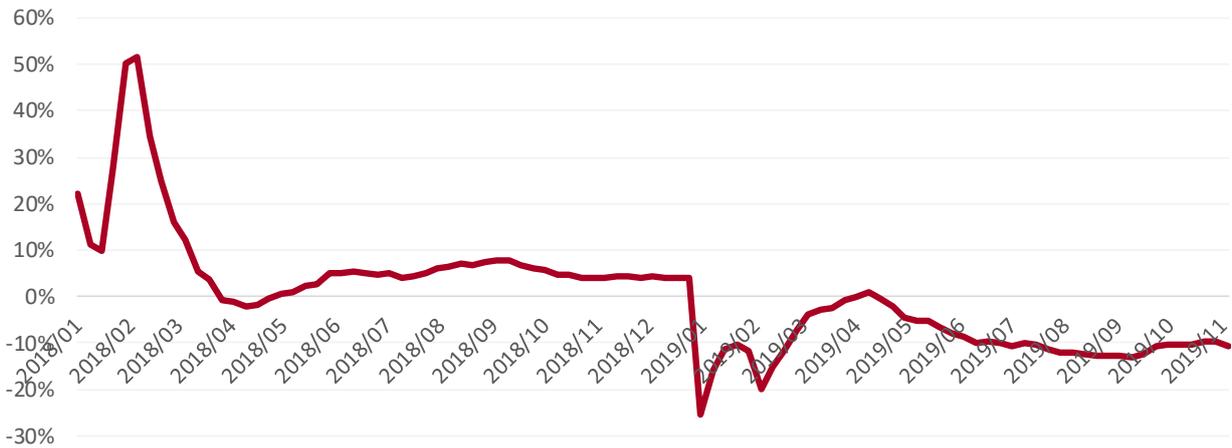
图 15：二线城市商品房成交套均面积



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

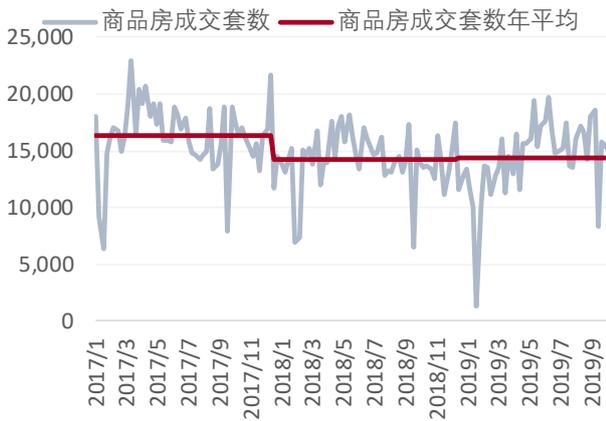
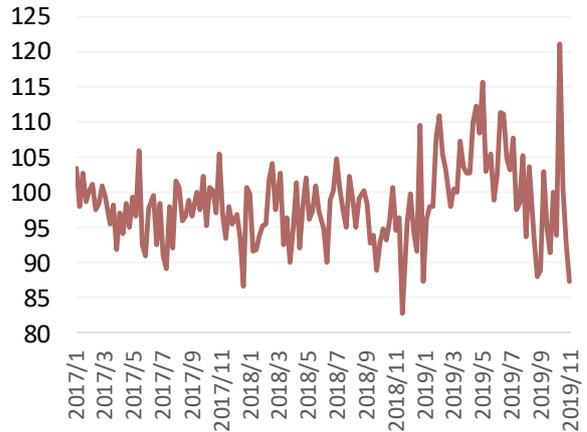


图 20：三线城市商品房成交套均面积



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）

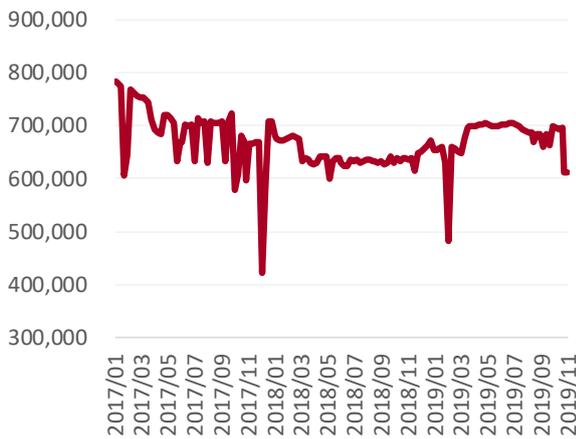
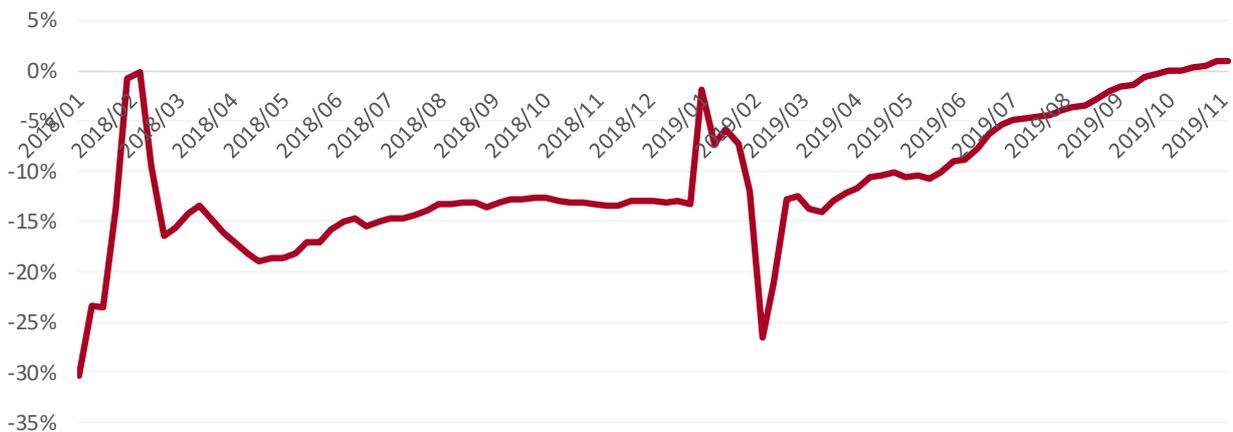


图 22：三线城市商品房去化时间



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



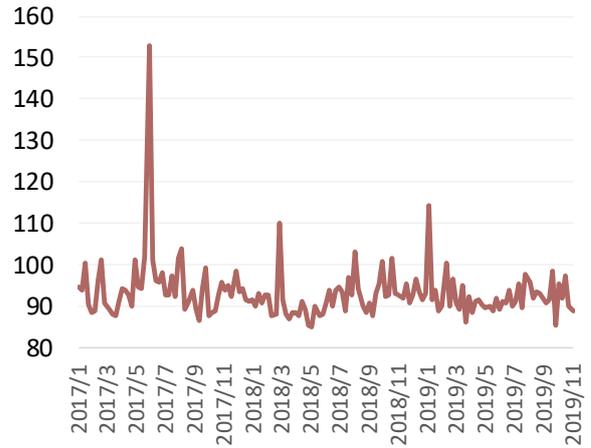
数据来源：wind，山西证券研究所



图 24：7 城二手房成交套数



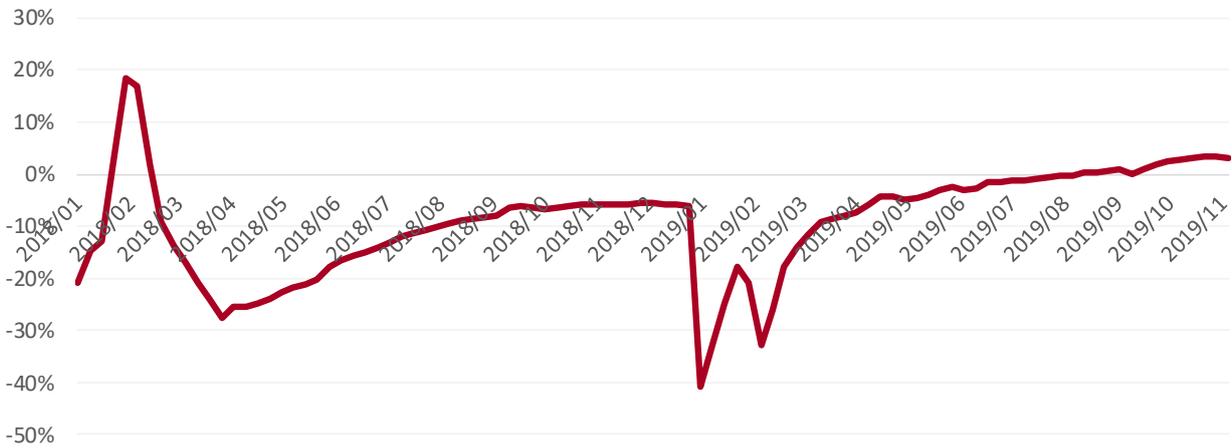
图 25：7 城二手房成交套均面积



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

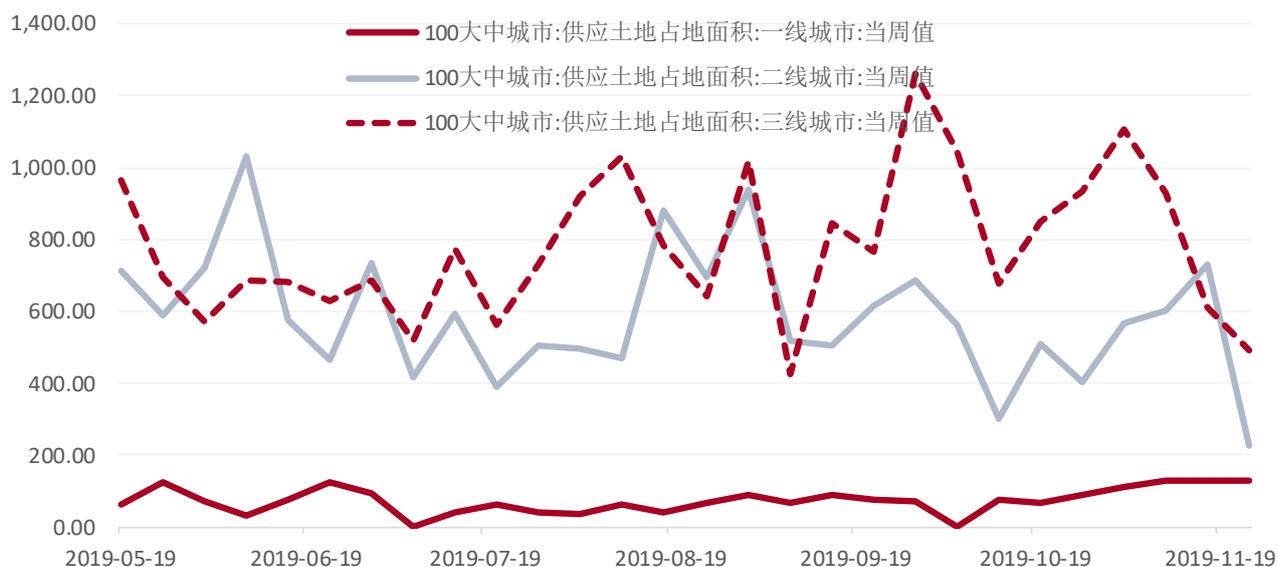
图 26：7 城二手房成交累计同比



数据来源：wind，山西证券研究所

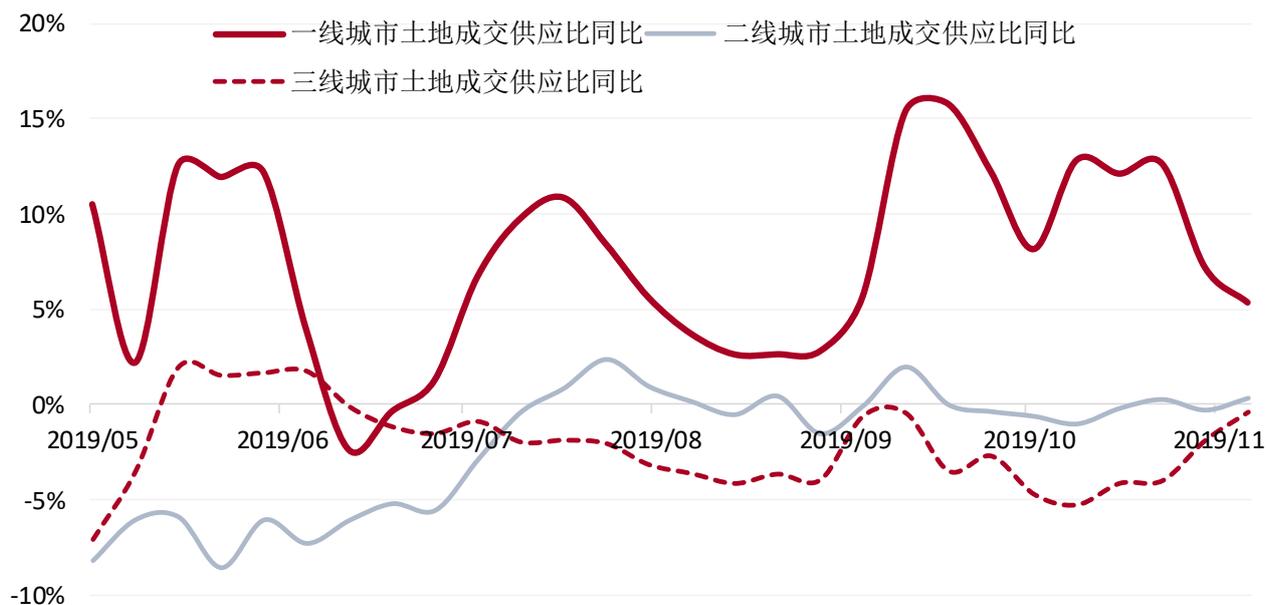


图 27：100 城土地供应面积



数据来源：wind，山西证券研究所

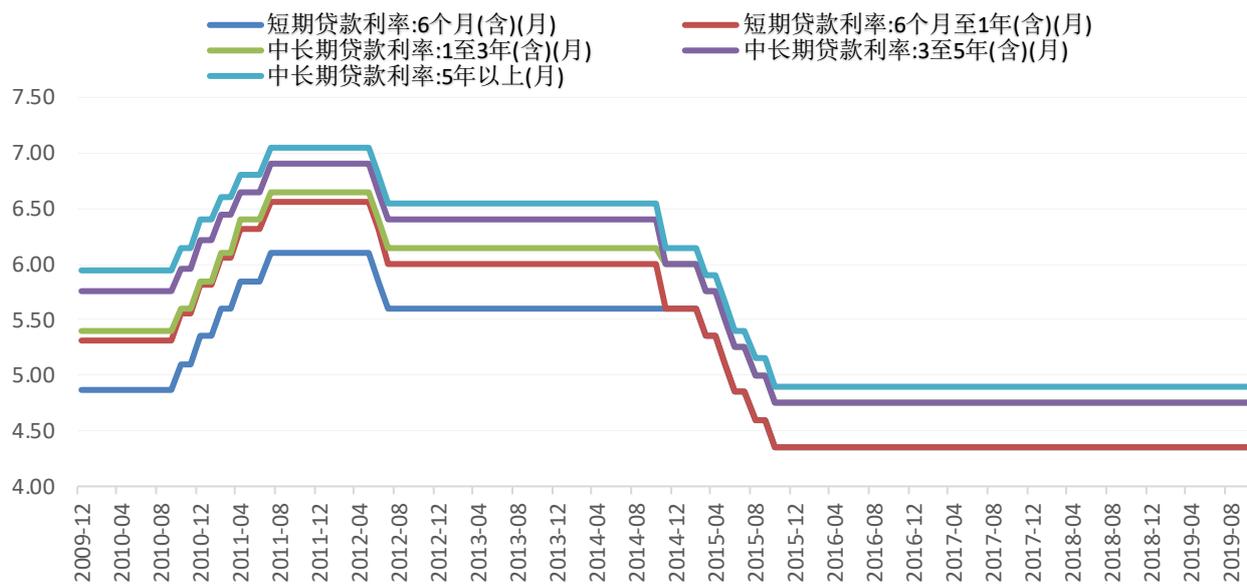
图 28：100 城土地累计成交供应比同比



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

本周 5 年期 LPR 下降 5 个基点，创 LPR 新低，原因主要是应对整体经济下行压力，缓解企业融资成本较高的压力。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。即使是这次 LPR 下调，对于房地产市场的整体刺激效果也很有限，在地产公司大规模破产清算，风险不断上升的大背景下，银行对于房企的贷款只会更加谨慎。



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

