

房地产行业周报

2019 第 8 期 总第 123 期

销售保持稳定 土地成交略有回暖 板块低位震荡

2019 年 12 月 02 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

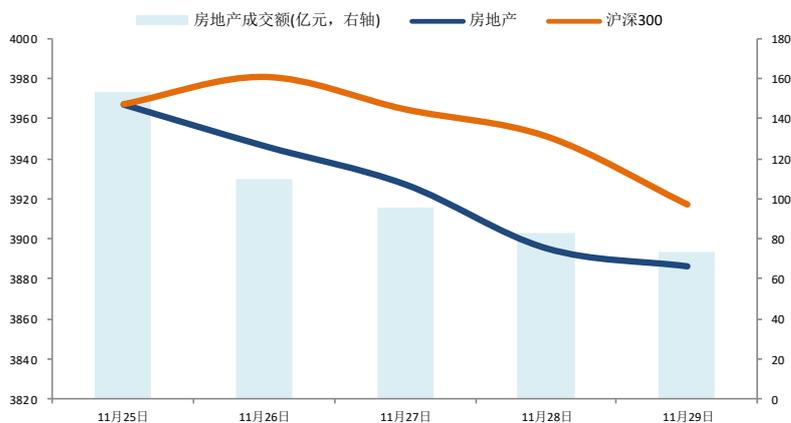
山西证券股份有限公司

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

投资要点：

- 上周回顾：上周地产板块上涨 0.49%，走势于强于大盘，上涨幅度排在第 5 位。板块成交量 97.13 亿股，较上上周增加了 3.2 亿股；板块成交额 515.16 亿元，较上上周增加 59.55 亿元。
- 房屋成交情况：各线城市成交情况差异明显。一线城市住宅有刚需支撑，成交同比相对平稳，非住宅成交近几周同比呈现波动向下的趋势，但今年年累计成交同比仍然处于正区间。二线城市本周出现一定程度反弹，但累计同比依旧处在负区间。今年二线城市整体交易活跃度低于去年。另外，本周三线城市成交同比增长为 16.7%，累计同比继续处在正区间。二手房市场成交稳中有升，7 城累计成交同比维持小幅上行趋势。
- 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，最新数据已达 71.65 周。二线城市去化压力不断攀升，本周去化、库存两项指标依旧处于高位。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，同比增长率近两周在 2.5% 附近。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	1675	4025	3407	1136						
本周	2555	4662	3882	1573						
环比	52.5%	15.8%	13.9%	38.5%						
同比	7.7%	-3.0%	-17.4%	62.2%						
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	902	2543	2543	3413	3629	1738	90	1474	2162	3677
本周	2763	3693	3693	2832	6131	2166	77	1884	2687	4676
环比	206.3%	45.2%	45.2%	-17.0%	68.9%	24.6%	-14.6%	27.8%	24.3%	27.2%
同比	12.5%	267.8%	267.8%	-54.0%	143.3%	-18.3%	-57.7%	107.3%	-17.6%	58.8%
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	2096	811	417	411	213	413	1206	1739	523	2080
本周	2247	1119	93	910	340	559	565	1897	0	4182
环比	7.2%	38.0%	-77.7%	121.4%	59.6%	35.4%	-53.2%	9.1%	#N/A	101.1%
同比	-5.0%	-7.9%	447.1%	105.4%	29.8%	24.8%	-7.8%	22.5%	#N/A	89.8%
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	825	1082	321	1479	259	642	204	285	302	252
本周	857	1031	452	1413	414	466	292	399	363	230
环比	3.9%	-4.7%	40.8%	-4.5%	59.8%	-27.4%	43.1%	40.0%	20.2%	-8.7%
同比	-19.5%	10.5%	77.3%	100.7%	58.0%	40.4%	24.3%	5.3%	230.0%	46.5%

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	259745	59424	60420	56897	323811	83320	112687	153626
本周	262465	58710	60874	58092	327482	83140	114481	156578
环比	1.0%	-1.2%	0.8%	2.1%	1.1%	-0.2%	1.6%	1.9%
去化时间	157	15	18	51	119	23	53	2037
	东莞	江阴	温州	泉州	宁波	莆田	舟山	南宁
上周	162555	179299	78218	136597	24006	85811	20864	70691
本周	160228	183122	79944	137741	25026	86327	20812	71969
环比	-1.4%	2.1%	2.2%	0.8%	4.2%	0.6%	-0.2%	1.8%
去化时间	71	201	42	#DIV/0!	18	296	90	15

数据来源：wind，山西证券研究所



行业及公司要闻：

1. 违规发布房源信息 北京 11 家房地产经纪机构被查处

11月25日，北京市住建委官方微信公号安居北京发布消息称，近期，市住建委执法部门联合海淀区房管局、丰台房管局、顺义住建委、通州住建委开展房地产市场执法检查，11家违规发布房源信息的房地产经纪机构被查处。这些房地产经纪机构违反了《房地产经纪管理办法》的规定，市区住建(房管)执法部门已立案查处，并要求主流互联网平台下架其发布的全部房源信息。此前，北京市住建委曾查处12家房地产经纪机构。

这11家被查处的房地产经纪机构为北京融创置家房地产经纪有限公司、北京晖源万嘉房地产经纪有限公司、北京信诚联达房地产经纪有限公司、北京中房富盈房地产经纪有限公司、北京申祥房地产经纪有限公司、北京京城阳光房地产经纪中心、北京家悦房地产经纪有限公司、北京京盛伟业房地产经纪有限公司、北京远大华峰房地产经纪有限公司、北京金顶昌盛房地产经纪有限公司和北京家金源房地产经纪有限公司。(来源：中证网)

2. 10月地方债余额年内首降 350 亿

11月27日，财政部公布数据显示，10月末地方政府债务余额213800亿元，环比上月下降350亿。这是地方债余额年内首度下降。

3. 三季度末信托资产规模环比降 2.39% 房地产信托四年来首现负增长

11月26日，中国信托业协会发布的《2019年三季度末信托公司主要业务数据》显示，全国68家信托公司受托资产规模持续下降，金额为21.99万亿元，较二季度末下降5376.90亿元，环比下降2.39%。

新增规模方面，截至三季度末，新增信托项目累计15254个，同比增加26.74%；规模为4.68万亿元，同比降低1.93%。新增信托项目个数的提高与规模的下降，一定程度上说明了信托业在稳步降规模的同时不断探索结构优化。从新增信托资产来源结果看，集合资金信托新增规模为2.15万亿元，同比上升37.56%，占比为45.91%；单一信托新增规模为1.17万亿元，同比下降28.12%，占比24.93%；财产信托新增规模为1.36万亿元，同比下降14.01%，占比29.16%。

存续规模方面，截至三季度末，信托行业固有资产规模达7402.85亿元，比二季度微增60.67亿元，环比增长0.83%，同比增长7.23%。自2018年三季度以来，固有资产规模增速放缓，季度同比增速开始低于10%，连续五个季度平均增速为8.13%。

重点公司新闻：(来源：Wind)

- 11月27日，富力地产：40亿元债券“18富力08”将于12月4日付息。
- 11月27日，万科一宗13.28亿元ABS获深交所通过。
- 11月28日，华润置地携手华为电信启动智慧城市战略合作。
- 11月28日，融创中国逆市升近4% 斥153亿元收购18个项目。

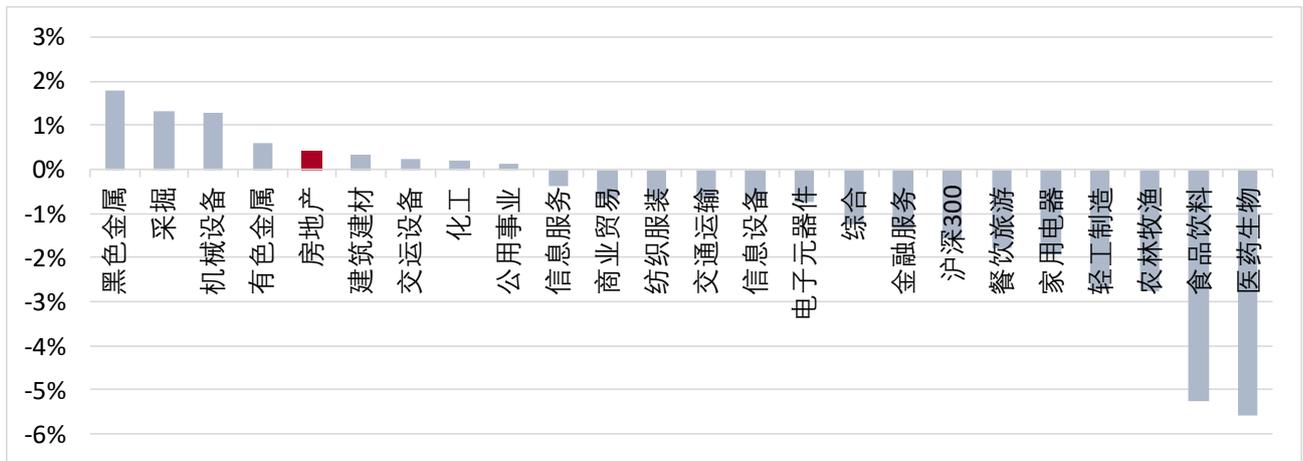


图目录

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 5：一线城市住宅成交套均面积	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

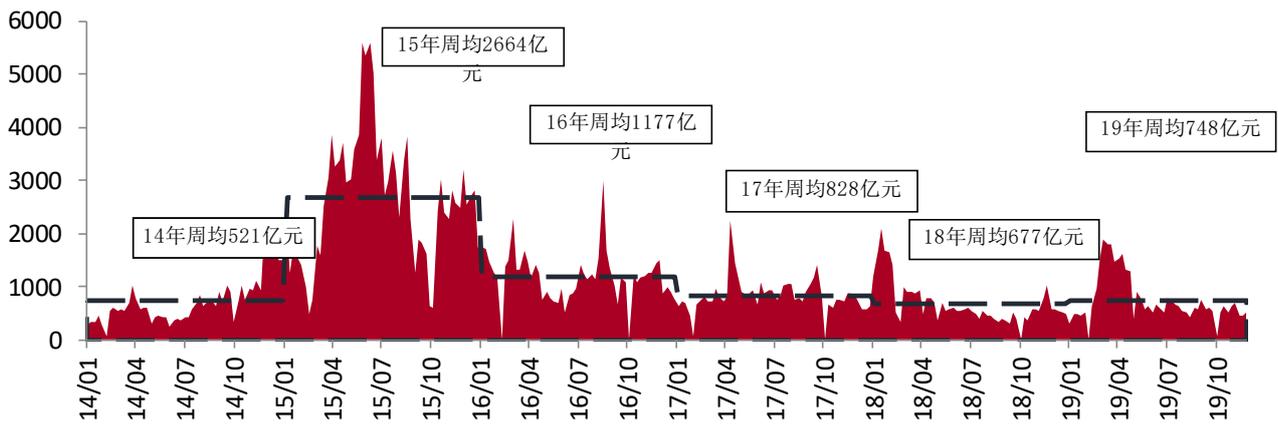


图 1：本周板块涨跌幅



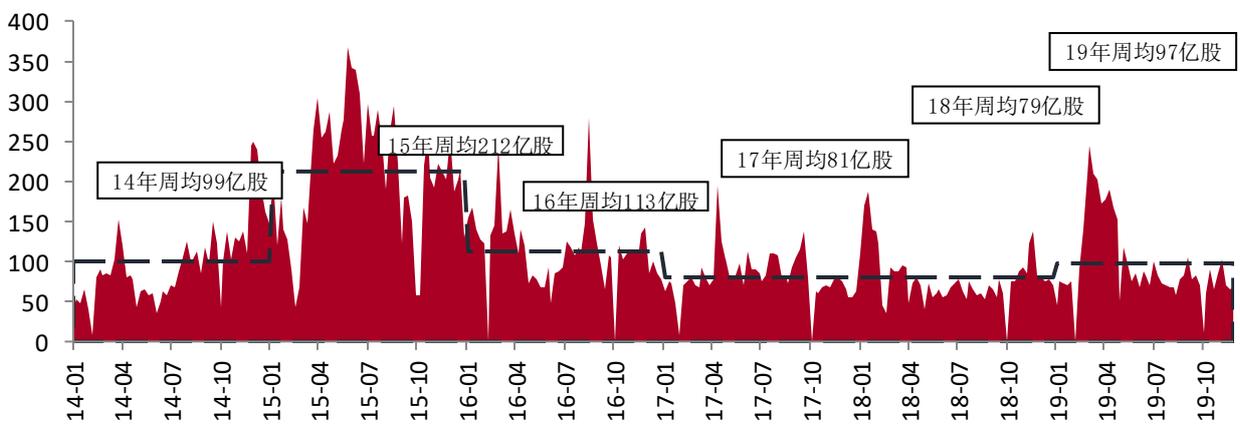
数据来源：wind，山西证券研究所

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

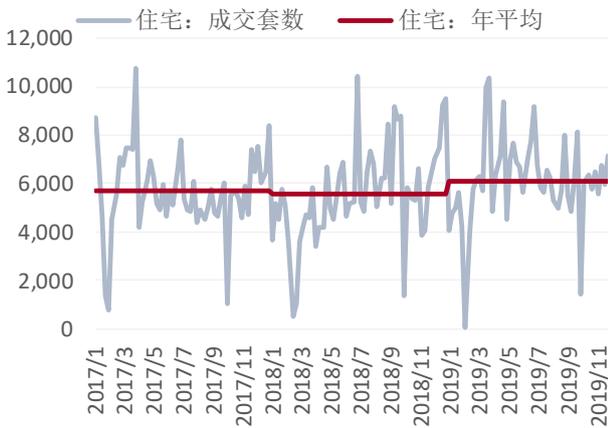
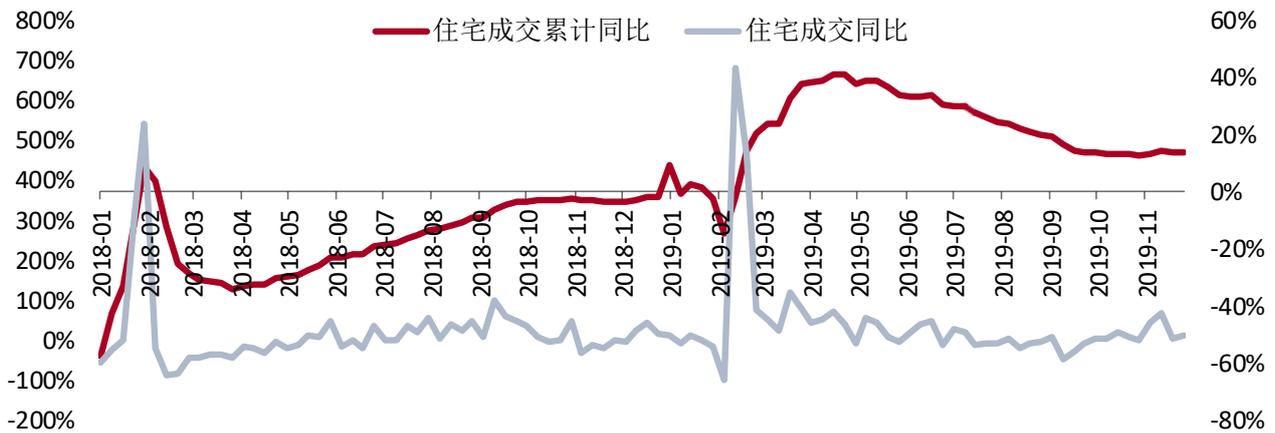


图 5：一线城市住宅成交宅套均面积



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

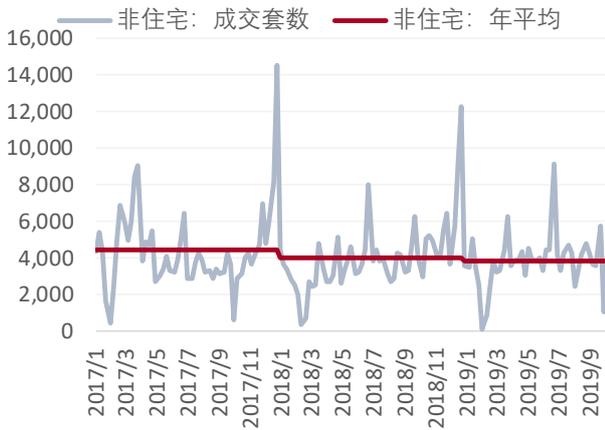
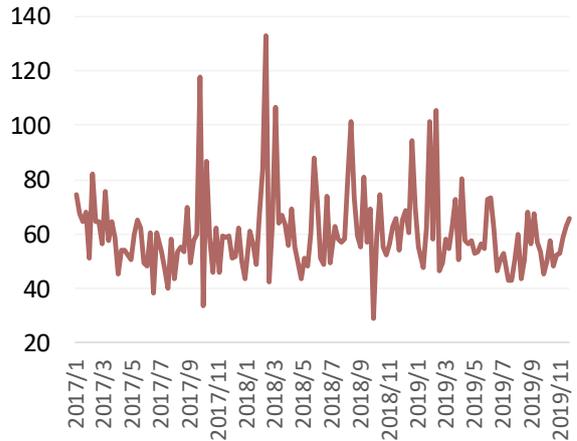
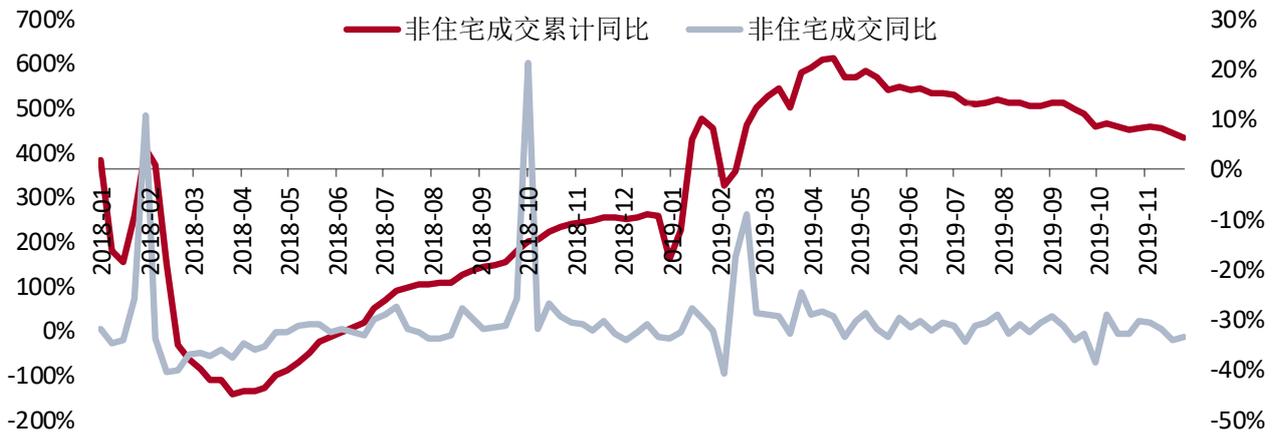


图 10：一线城市非住宅成交套均面积



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

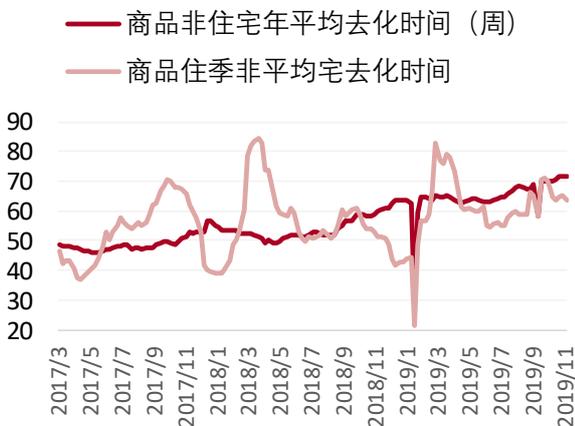


图 13：一线城市非住宅可售套数（库存）



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

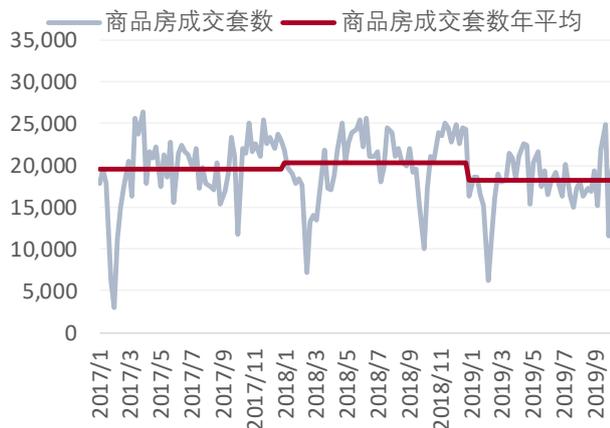
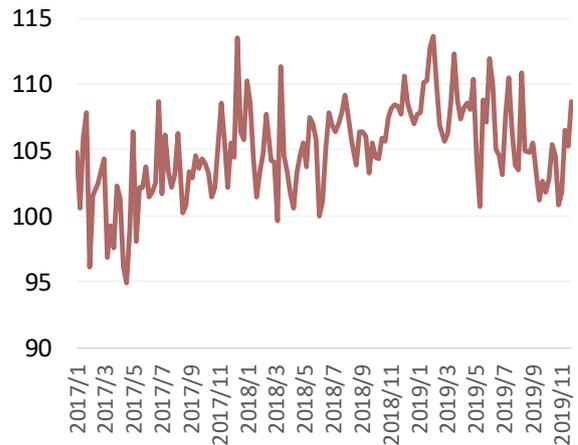


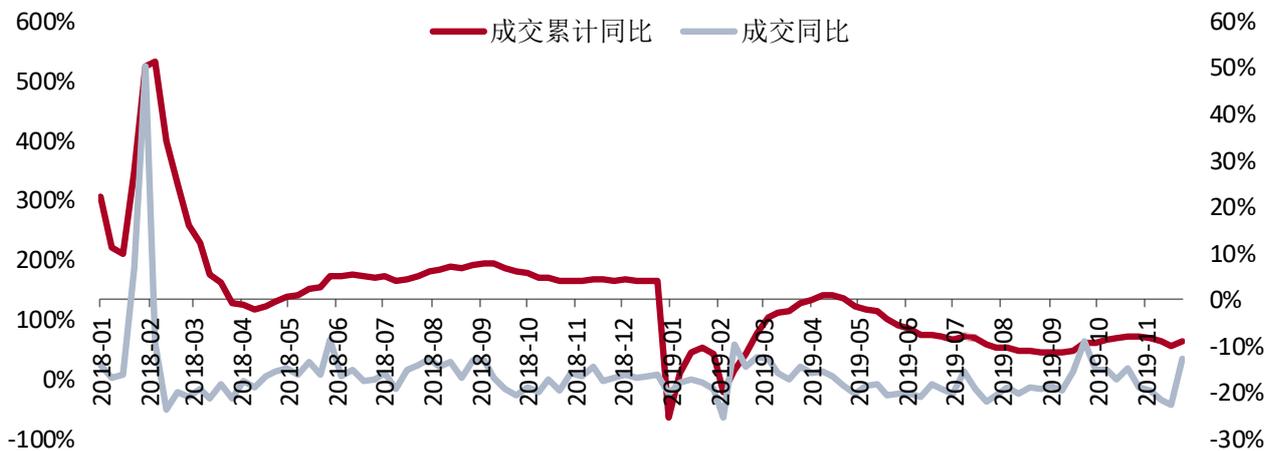
图 15：二线城市商品房成交套均面积



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

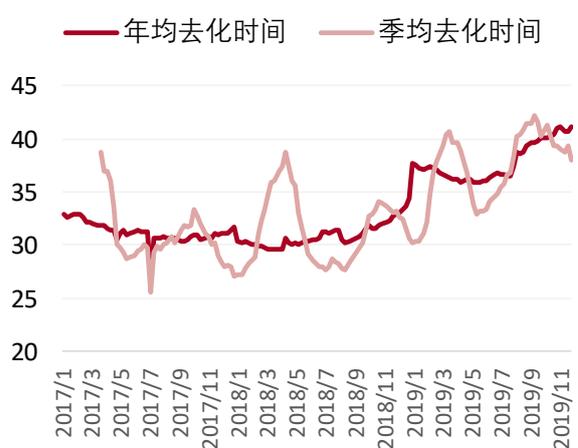


数据来源：wind，山西证券研究所

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

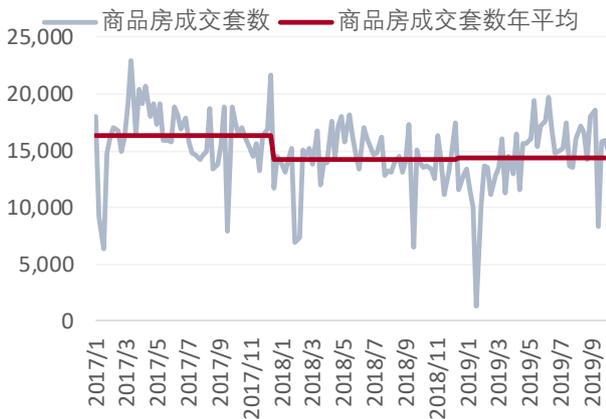
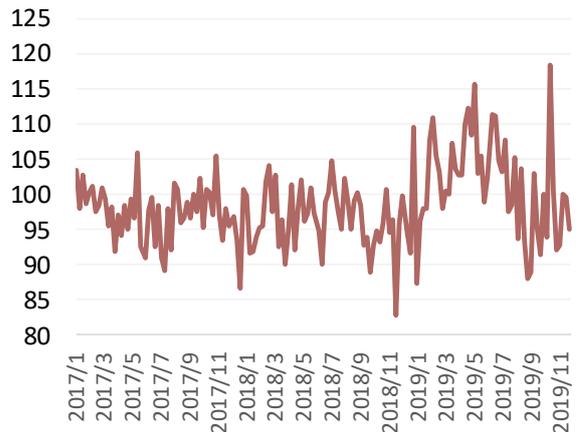


图 20：三线城市商品房成交套均面积



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）

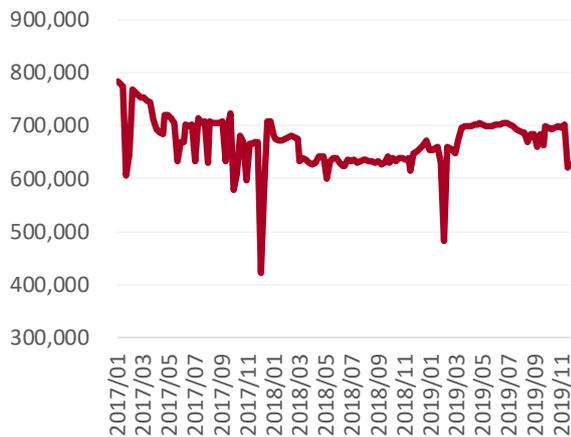


图 22：三线城市商品房去化时间



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

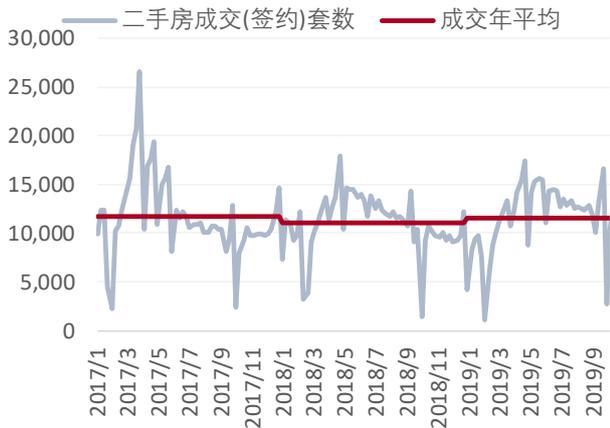
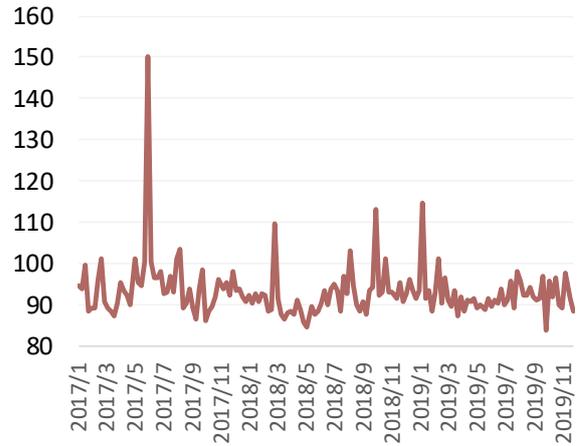


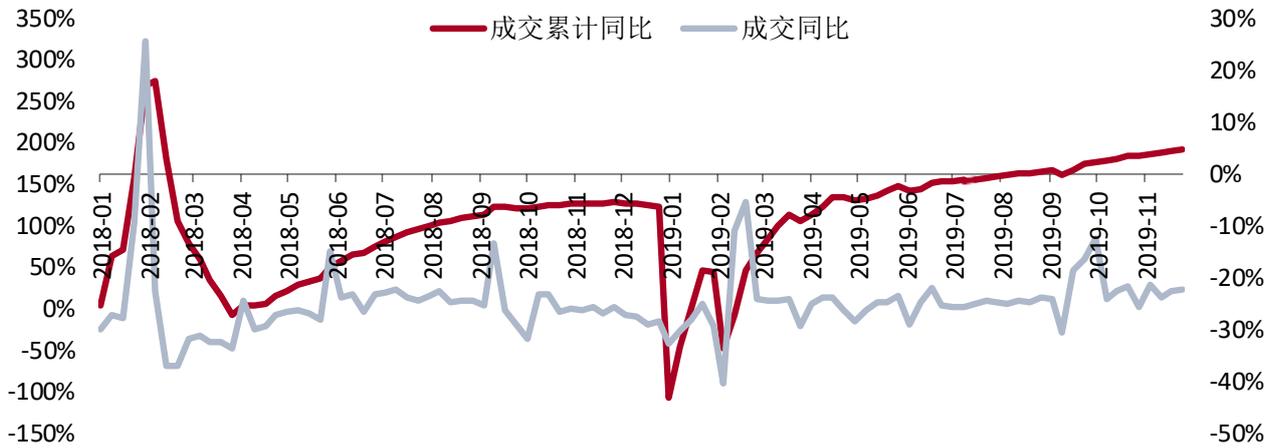
图 25：7 城二手房成交套均面积



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

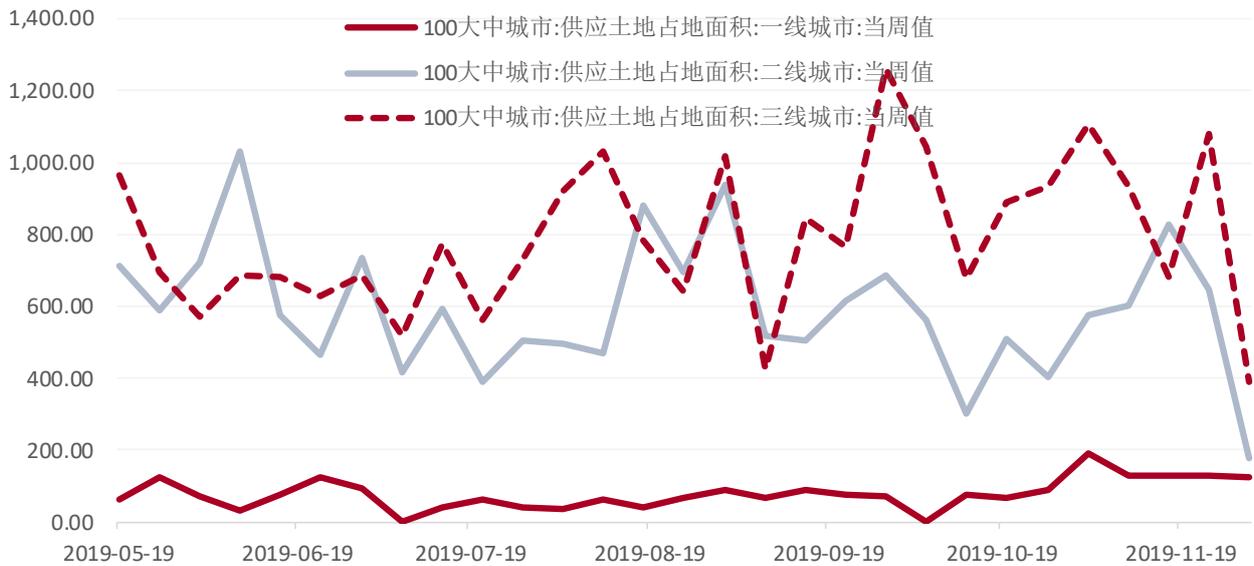
图 26：7 城二手房成交累计同比



数据来源：wind，山西证券研究所

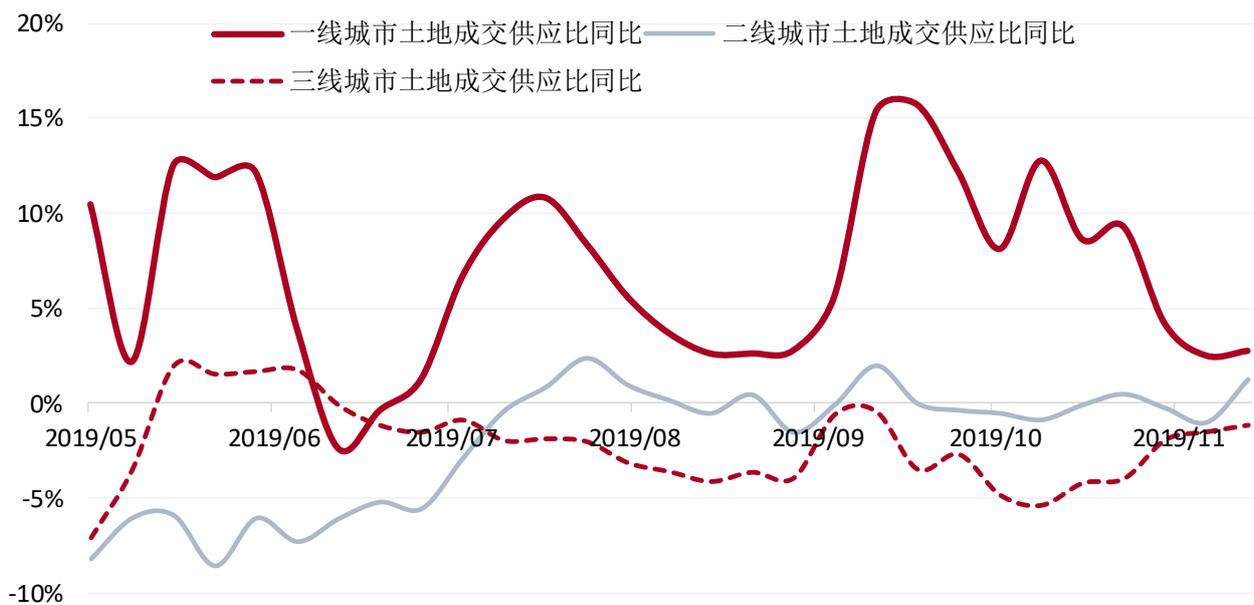


图 27：100 城土地供应面积



数据来源：wind，山西证券研究所

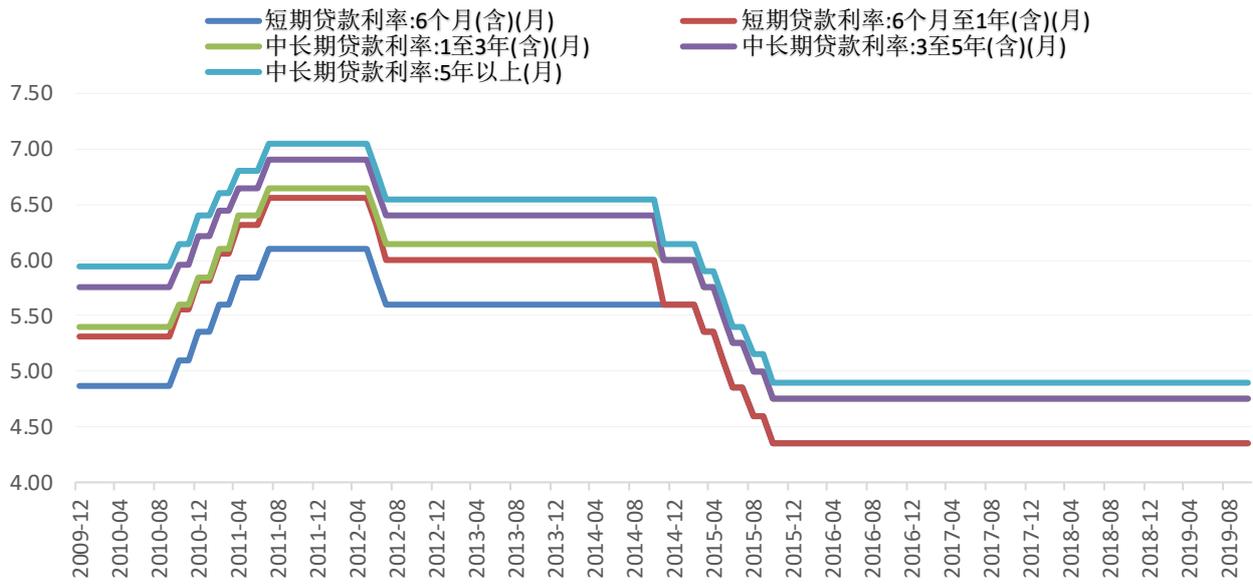
图 28：100 城土地累计成交供应比同比



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

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

