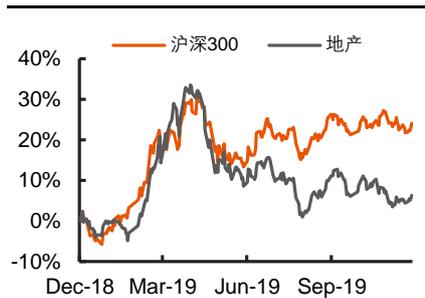


## 地产行业周报

## 成交环比回落，政治局会议未提房地产

## 强于大市（维持）

## 行情走势图



## 相关研究报告

《行业周报\*地产\*成交环比回升，百强销售增速放缓》 2019-12-01  
 《行业周报\*地产\*成交环比回升，LPR最新报价下调》 2019-11-24  
 《行业周报\*地产\*成交环比回升，房价涨幅收窄》 2019-11-17  
 《行业动态跟踪报告\*地产\*楼市整体呈现韧性，竣工有望持续回升》 2019-11-14  
 《行业专题报告\*地产\*商品住宅行业全景图——细数住宅前世、今生及未来》 2019-11-13

## 证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号  
 S1060514080002  
 0755-22621493  
 YANGKAN034@PINGAN.COM.CN

## 研究助理

郑茜文 一般从业资格编号  
 S1060118080013  
 ZHENGXIWEN239@PINGAN.COM.CN

请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容。

- **本周观点：**本周中央政治局会议未提及房地产，考虑近期已有部分城市通过放开放宽落户、人才引进等方式变相放松限购，中央对地方楼市政策微调容忍度或提升。后续不排除其他城市在“房住不炒”基调下，对房地产调控政策进行微调、维持楼市稳定。板块投资方面，地产板块业绩增长确定、低估值、低持仓、高股息率，配置价值依旧凸显。个股方面关注：1) 融资环境偏紧情形下，资金状况佳、业绩确定性强、一二线货值占比高的低估值龙头及高股息率个股保利、万科、金地、招商；2) 业绩销售高增、布局核心城市圈的弹性二线中南、阳光城；3) 受益竣工回升的物业板块。
- **行业动态：**1) 中央政治局会议部署 2020 年经济工作，未提及房地产；2) 佛山：本科及以上学历购房不受户籍和个税、社保缴存限制；3) 国务院印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》。
- **楼市动态：**1) **成交整体下行，市场将趋于稳定。**本周新房成交环比降 16%，二手房环比降 6%。随着过去两年积累刚需逐步释放、稳地价稳房价稳预期调控基调延续，核心城市整体将趋于稳定。2) **库存延续回升，中期或仍将上行。**16 城取证库存 8805 万平米，环比升 1.8%。资金端调控严格情形下，加大申请预售及推盘、加快回笼资金为房企最优选择，预计中期库存仍将缓慢上行。3) **推盘节奏加快，去化率回落。**上周重点城市新推房源 2.3 万套，环比升 44.8%；开盘去化率 62%，环比降 8 个百分点。考虑政策以稳为主且整体偏紧、潜在供应规模较大，去化率后续仍将面临压力。4) **挂牌整体上行，市场情绪较为谨慎。**19 城二手房挂牌 124 万套，环比升 0.1%。楼市降温情形下挂牌量持续上升，市场对后市仍较为谨慎。5) **土地成交、溢价率回落，整体以稳为主。**上周百城土地成交 1953 万平米，环比降 3.9%；溢价率 5.7%，环比降 0.5 个百分点；其中深圳成交靠前。考虑多地土拍政策偏紧、行业融资端调控严格，主要城市土地市场仍将以稳为主。
- **投融资动态：**根据 Wind 统计，本周（12.2-12.6）房企境内发债 90 亿元，环比降 50.4%，境外无债券发行。境内发行利率位于 3%-6.5% 区间，其中北辰科技、江宁经开较前次下行。2019、2020 年为房企偿债高峰期，楼市逐步回归平稳情形下，预计房企融资态度将保持积极。
- **风险提示：**1) 当前市场销售难度整体加大，而三四线受制于供应充足、需求萎缩，加上此前未有明显调整，后续量价均将面临较大压力，未来或存在三四线楼市超预期调整带来房企大规模减值及中小房企资金链断裂风险；2) 受楼市火爆影响 2016 年起地价持续上升，而后续各城市限价政策陆续出台，板块未来面临毛利率下滑风险；3) 当前行业资金面从紧，而楼市销售难度明显加大，后续楼市回归平稳过程中若超预期降温，部分偿债压力较大房企或面临资金链断裂风险。

## 一、每周行业动态

### ➤ 中央政治局会议部署 2020 年经济工作，未提及房地产

**事件描述：**12月6日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和2020年经济工作，包括保持经济运行在合理区间、坚决打好三大攻坚战、加快现代化经济体系建设等，未提及房地产。

**点评：**在经济下行压力加大的当下，会议强调“统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间”，意味当局对经济增速依旧重视，不排除中央通过加大基建投资、运用逆周期调节工具稳定经济增长的可能。此次会议未提及房地产，加之近期多个城市通过放开放宽落户、人才引进等方式变相放松限购，中央对地方楼市政策微调容忍度或上升。后续不排除其他城市在“房住不炒”调控基调下，对房地产调控政策进行预调微调、保障楼市稳定。

### ➤ 佛山：本科及以上学历购房不受户籍和个税、社保缴存限制

**事件描述：**11月29日，佛山发布《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》，规定被认定为优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才，享受佛山户籍人口购房政策；在佛山工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。

**点评：**佛山此次出台人才新政主要目的在于人才引进，特别是优粤佛山卡主要针对中高端人才，符合“房住不炒”定位。此次政策调整降低购房门槛（此前规定禅城、南海桂城街道等限购区域外地户籍购房需连续缴纳1年个税或社保），不可否认将在一定程度上刺激购房需求，改变购房者预期，有助于缓解佛山楼市稍有转冷境况。考虑12月政治局会议未提及房地产以及前期部分城市相继通过人才新政等小幅放松限购，后续不排除其他城市或将跟进对楼市调控政策进行微调，但整体基调仍将以稳为主。

### ➤ 国务院印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》

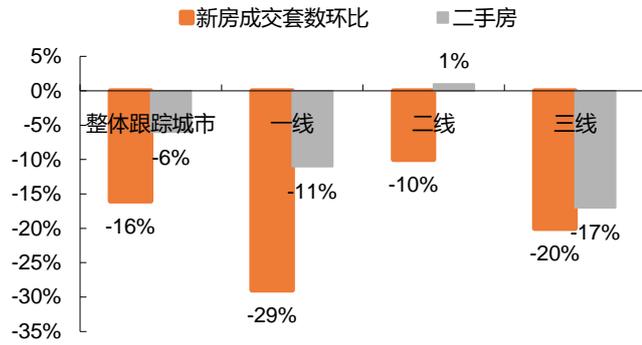
**事件描述：**12月1日，中共中央、国务院印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。《纲要》明确了长江三角洲区域一体化发展的规划范围、战略定位、发展目标等内容。

**点评：**①自2018年11月首次提出以来，时隔一年多时间，《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》终于落实，标志着顶层规划正式出台，相关工作也将进入落实阶段。②目前来看长三角已是我国经济发展最为活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，《纲要》的落地实施有助于进一步发挥上海、江苏、浙江、安徽的比较优势，加快要素流动，形成统一开放的市场体系。③《纲要》明确上海、南京、杭州、宁波、苏州等27个城市作为中心区，后续对应城市基本面有望再上新台阶，或有助于当地土地、住宅、楼宇、园区等资产价值提升。同时，长三角区域发展将形成区域整体资金、产业、人口等经济社会资源的持续聚集，为区域房地产市场长远发展提供有力支撑。④长三角区域建设亦有助于带动区域房地产业转型升级，绿色住宅、智慧社区及物流地产、产业地产、轨道物业等新兴业态及模式有望获得更大成长机会。此外，长三角区域内各类低效城镇建设用地有待盘活，房企“三旧”改造与城市更新业务或迎来新机遇。

## 二、每周楼市动态

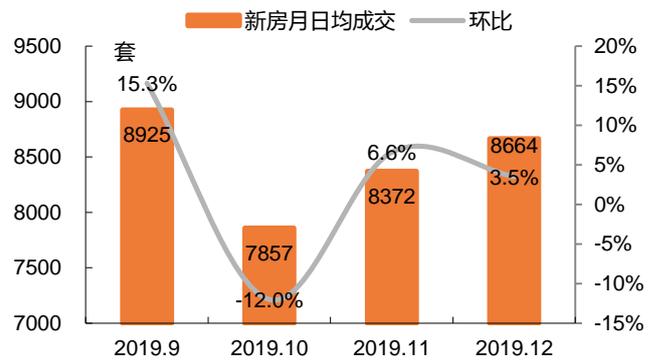
➤ **成交整体下行，市场将趋于稳定：**本周新房成交环比降16%，二手房环比降6%。随着过去两年积累刚需逐步释放、稳地价稳房价稳预期调控基调延续，核心城市整体将趋于稳定。

图表1 成交环比下行



资料来源:Wind, 平安证券研究所

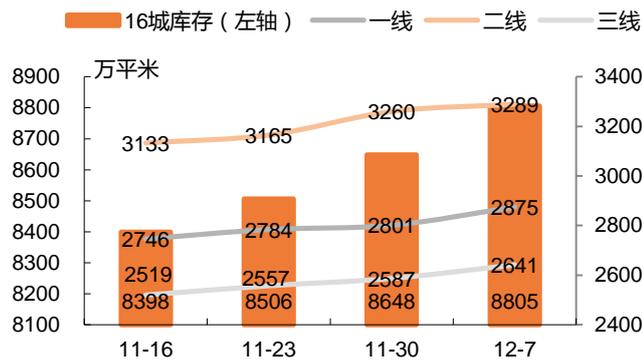
图表2 新房月日均成交环比上升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

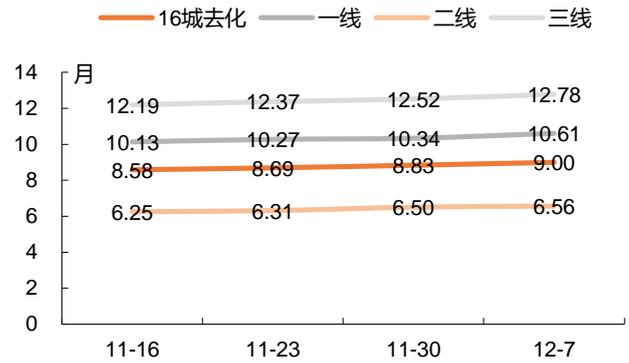
➤ **库存延续回升，中期或仍将上行：**16城取证库存8805万平方米，环比升1.8%。资金端调控严格情形下，加大申请预售及推盘、加快回笼资金为房企最优选择，预计中期库存仍将缓慢上行。

图表3 整体库存环比回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

图表4 去化周期拉长



资料来源:Wind, 平安证券研究所

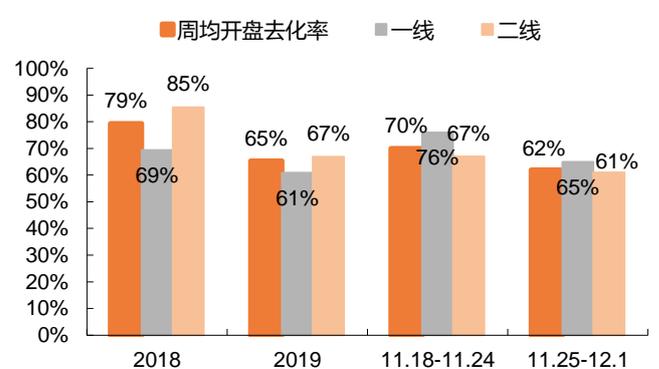
➤ **推盘节奏加快，去化率回落：**上周重点城市新推房源2.3万套，环比升44.8%；开盘去化率62%，环比降8个百分点。考虑到政策以稳为主且整体偏紧、潜在供应规模较大，去化率后续仍将面临压力。

图表5 上周(11.25-12.1)推盘量增加



资料来源:中指院, 平安证券研究所

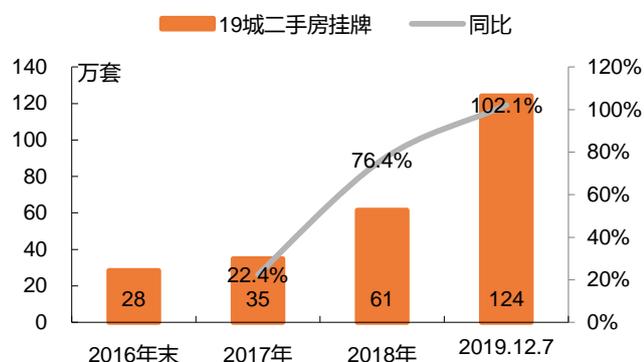
图表6 上周(11.25-12.1)开盘去化率回落



资料来源:中指院, 平安证券研究所

➤ **挂牌整体上行，市场情绪较为谨慎：**19城二手房挂牌124万套，环比升0.1%。楼市降温情形下挂牌量持续上升，市场对后市仍较为谨慎。

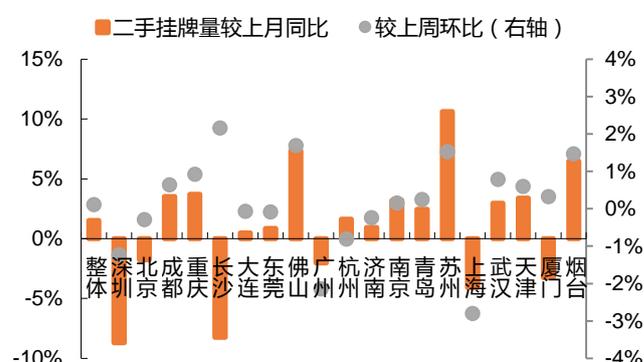
图表7 二手房挂牌量持续上行



资料来源:链家, 平安证券研究所

注: 2019年为同比2018年末

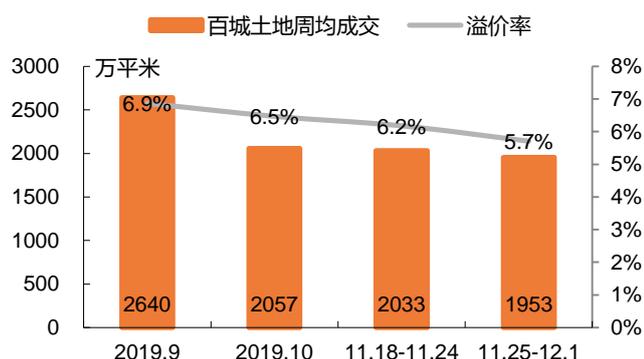
图表8 本周各城市二手房挂牌量涨跌不一



资料来源:链家, 平安证券研究所

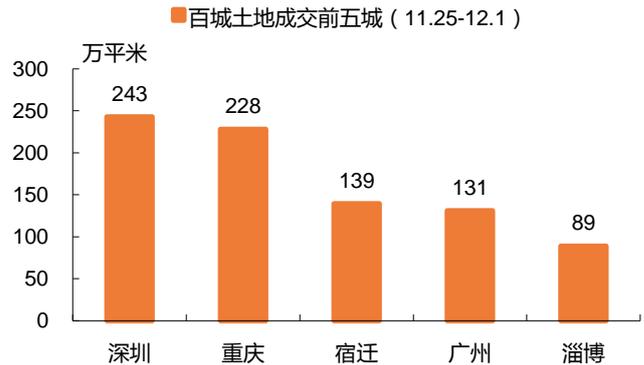
➤ **土地成交、溢价率回落，整体以稳为主：**上周百城土地成交1953万平米，环比降3.9%；溢价率5.7%，环比降0.5个百分点；其中深圳成交靠前。考虑到多地土拍政策偏紧、行业融资端调控严格，核心城市土地市场仍将以稳为主。

图表9 百城土地成交面积环比回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

图表10 百城土地成交前五城



资料来源:Wind, 平安证券研究所

### 三、每周投融资动态

根据Wind统计，本周(12.2-12.6)房企境内发债90亿元，环比降50.4%，境外无债券发行。境内发行利率位于3%-6.5%区间，其中北辰科技、江宁经开较前次下行。2019、2020年为房企偿债高峰期，楼市逐步回归平稳情形下，预计房企融资态度将保持积极。

图表11 部分房企债券发行情况(12.2-12.6)

	房企	发行利率	利率变化	发行金额(亿元)	币种	期限(年)	类型
境内发行	北辰科技	6.5%	↓0.49pcts	5	RMB	1	一般短融
	江宁经开	3%	↓0.34pcts	9	RMB	0.74	超短融

资料来源:Wind, 平安证券研究所

## 平安证券综合研究所投资评级：

### 股票投资评级：

- 强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 20%以上）
- 推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 10%至 20%之间）
- 中 性（预计 6 个月内，股价表现相对沪深 300 指数在  $\pm 10\%$ 之间）
- 回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于沪深 300 指数 10%以上）

### 行业投资评级：

- 强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 5%以上）
- 中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对沪深 300 指数在  $\pm 5\%$ 之间）
- 弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于沪深 300 指数 5%以上）

### 公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师（一人或多人）就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

### 免责条款：

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代替行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司 2019 版权所有。保留一切权利。



**平安证券**  
PING AN SECURITIES

### 平安证券研究所

电话：4008866338

#### 深圳

深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座 25 层  
邮编：518033

#### 上海

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼  
邮编：200120  
传真：( 021 ) 33830395

#### 北京

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层  
邮编：100033