

房地产行业周报

2019 第 9 期 总第 124 期

成交去化数据走弱 板块指数小幅反弹

2019 年 12 月 09 日

行业研究/行业周报

行业评级：中性

相关研究：

《市场集中度增加 行业龙头地位稳固》

《房企融资压力上升 行业龙头风险可控》

《市场整体平稳 重点关注行业龙头》

《销售保持稳定 土地成交略有回暖 板块低位震荡》

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

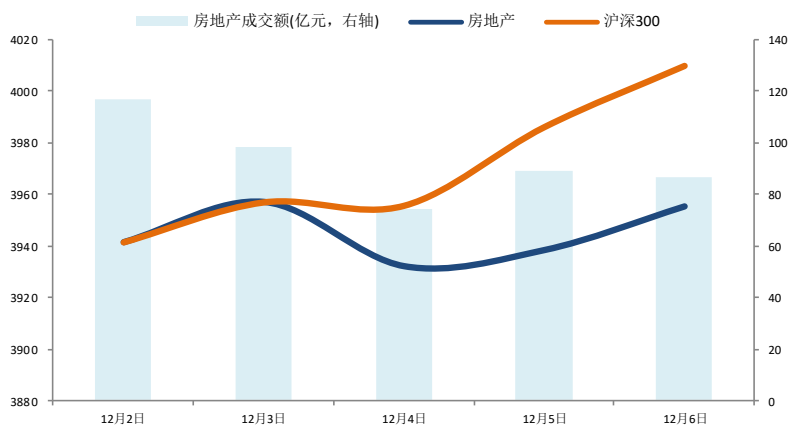
山西证券股份有限公司

http://www.i618.com.cn

投资要点：

- 上周回顾：上周地产板块上涨 1.53%，走势于略弱于大盘，上涨幅度排在第 10 位。板块成交量 61.61 亿股，较上上周减少了 6.65 亿股；板块成交额 465.73 亿元，较上上周减少 49.43 亿元。
- 房屋成交情况：各线城市成交情况差异明显。一线城市住宅成交同比微降，上周非住宅成交略有反弹，但今年一线城市年累计成交同比仍然处于正区间。二线城市上周同比下降，近几周累计同比在-10%上下波动。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 27.24%，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，一二线城市去库存压力加大。一线城市非住宅去化时间连续数周上升，最新数据已达 71.9 周，一线住宅库存近几周也出现明显上升。二线城市去化压力继续攀升，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明显下降，各大房企基本完成销售指标，二三线城市土地成交反弹减弱。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，同比增长率有正转负。上上周二三线城市土地供给上升明显，一线城市维持缓慢增长。上周土地成交景气度下降，开发商整体拿地热情下降。

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	2555	4662	3882	1573						
本周	2086	3331	3201	1423						
环比	-18.4%	-28.5%	-17.5%	-9.5%						
同比	62.8%	-25.1%	-12.5%	15.3%						
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	2763	3693	3693	2832	6131	2166	77	1884	2687	4676
本周	2217	2826	2826	3780	3465	2390	70	0	2031	3784
环比	-19.8%	-23.5%	-23.5%	33.5%	-43.5%	10.3%	-8.7%	#N/A	-24.4%	-19.1%
同比	-3.6%	-7.4%	-7.4%	-27.9%	-12.3%	-22.0%	-54.9%	#N/A	-36.2%	-4.6%
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	2247	1119	93	910	340	559	565	1897	753	4182
本周	1724	1296	685	281	185	301	520	1814	353	2091.65
环比	-23.3%	15.8%	636.6%	-69.1%	-45.6%	-46.2%	-8.0%	-4.4%	-53.1%	-50.0%
同比	216.9%	76.6%	-11.4%	24.9%	37.0%	12.3%	9.2%	82.7%	-65.2%	29.4%
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	857	1031	452	1413	414	466	292	399	363	230
本周	855	1219	334	1002	400	937	117	462	291	191
环比	-0.2%	18.2%	-26.1%	-29.1%	-3.4%	101.1%	-59.9%	15.8%	-19.8%	-17.0%
同比	-4.4%	55.5%	20.6%	39.6%	2.8%	56.2%	-15.8%	48.1%	200.0%	27.3%

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	262465	58710	60874	58092	327482	83140	114481	156578
本周	268706	57831	61205	59138	329299	82048	114818	158120
环比	2.4%	-1.5%	0.5%	1.8%	0.6%	-1.3%	0.3%	1.0%
去化时间	105	12	16	38	149	29	48	2254
	东莞	江阴	温州	泉州	宁波	莆田	舟山	南宁
上周	160228	183122	79944	137741	25026	86327	20812	71969
本周	159584	184533	82279	142438	26132	88043	20888	72776
环比	-0.4%	0.8%	2.9%	3.4%	4.4%	2.0%	0.4%	1.1%
去化时间	93	657	45	404	26	753	109	19

数据来源：wind，山西证券研究所



行业及公司要闻：

1. 黑龙江房地产新规：禁房企贷款融资拿地 高层预售需建到总层数 2/3

12月3日，乐居编辑在哈尔滨政府网得知，黑龙江发布房地产新规，2020年起开发项目全面实行资本金监管。房地产开发企业在参与商品住房开发建设用地招拍挂前要提交承诺书，承诺土地购置资金是合规自有资金，其来源不属于金融贷款、资本市场融资等，并载明如承诺不实则自愿放弃开发用地中标资格。

为进一步规范房地产市场秩序，加强房地产开发项目事中事后监管，近日，由省住建厅、省自然资源厅等6部门联合发布《关于进一步加强全省房地产市场监管的通知》。依据《通知》，2019年1月1日，获得土地开发权的新楼盘，房地产开发企业申请新建商品房预售的，多层楼房工程形象进度达到封顶时、高层楼房工程形象进度达到总层数的三分之二时准予预售。（来源：哈尔滨人民政府）

2. 雄安新区首批安置房启动建设

雄安新区以协议出让方式向中国雄安集团城市发展投资有限公司（以下简称为“雄安城投”）出让了22个地块。根据出让文件，22个地块位于雄安新区容城县容东片区，将全部用来建设安置房。根据规划，容东片区将成为雄安新区主要生活区，未来将建设13个职工之家，涉及常住人口预计达到5.7万人。（来源：经济观察报）

3. 涉嫌违法违规 房天下 app 遭下架

据国家网络安全通报中心消息，11月以来，公安部加大打击整治侵犯公民个人信息违法犯罪力度，组织开展APP违法违规采集个人信息集中整治，集中查处整改了100款违法违规APP及其运营的互联网企业，房天下、光大银行、考拉海购、车讯网等在列。

根据通报内容，此次集中整治，重点针对无隐私协议、收集使用个人信息范围描述不清、超范围采集个人信息和非必要采集个人信息等情形，责令限期整改27款，处以警告处罚63款，处以罚款处罚10款，另有2款被立为刑事案件开展侦查，相关案件正在侦查中。（来源：Wind）

重点公司新闻：（来源：Wind）

- 12月03日，碧桂园荣获2019年度企业社会责任奖。
- 12月08日，恒大派息每股1.419元。

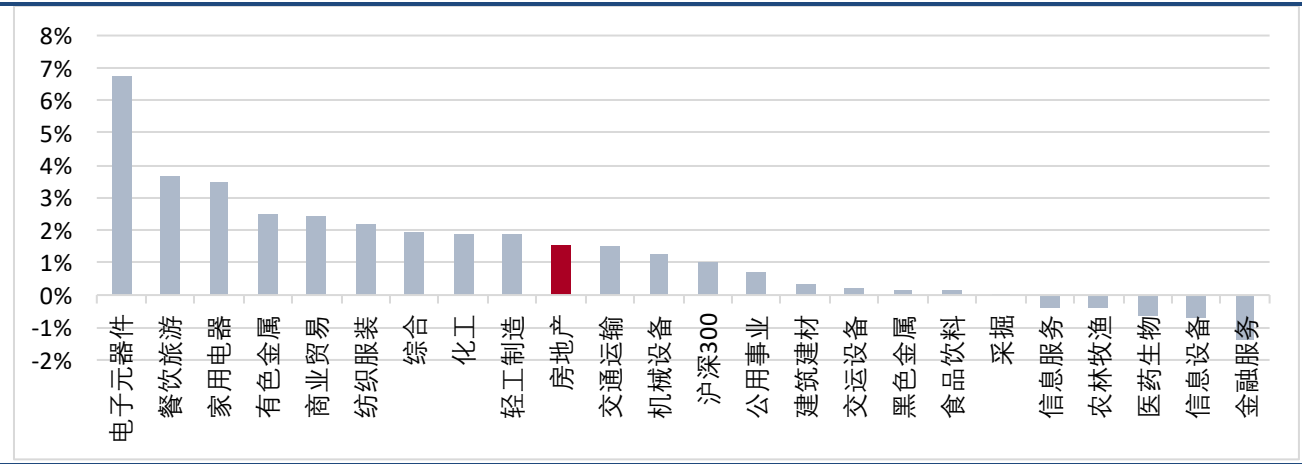


图目录

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

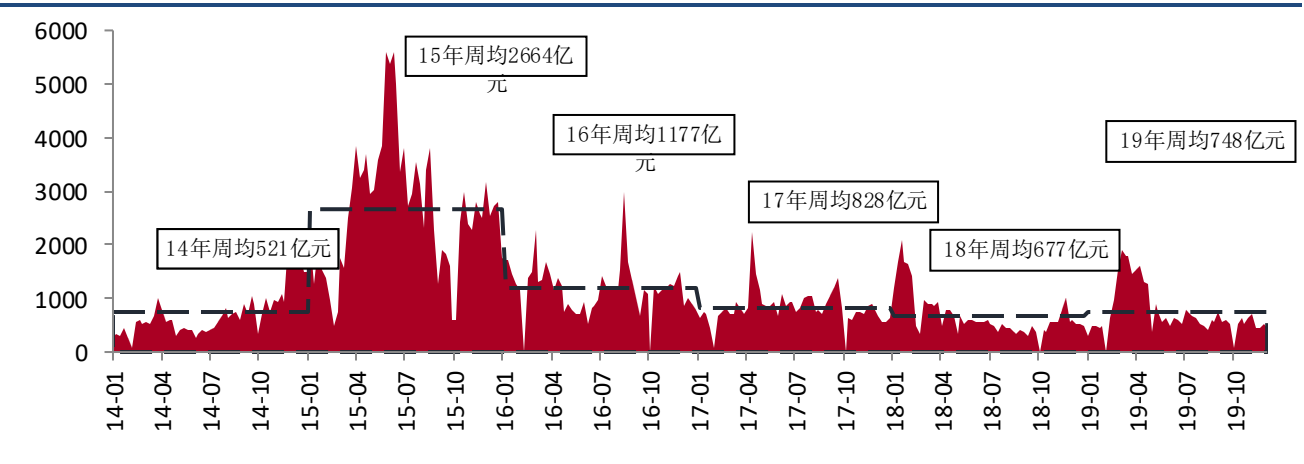


图 1：本周板块涨跌幅



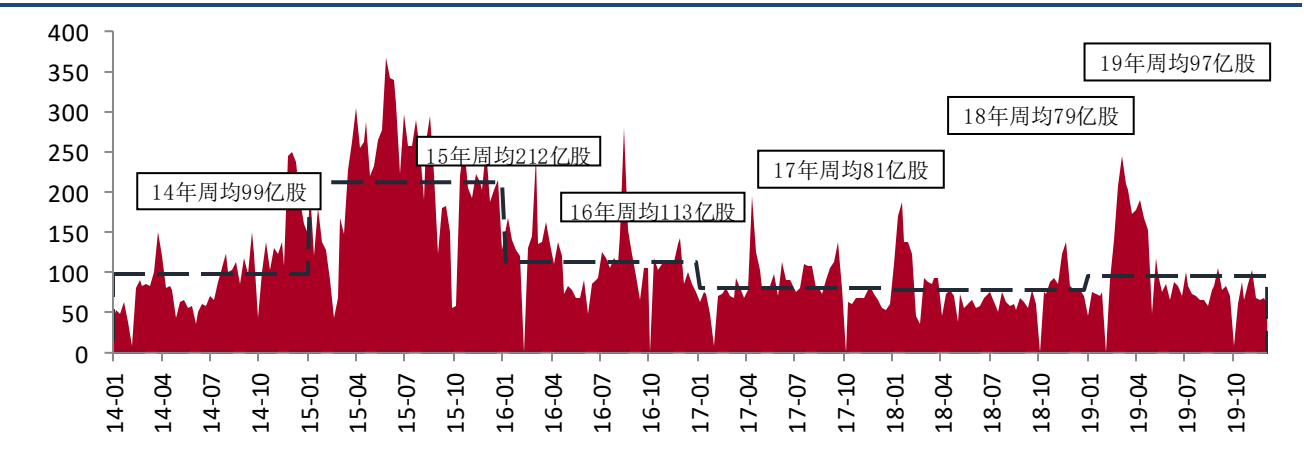
数据来源：wind，山西证券研究所

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

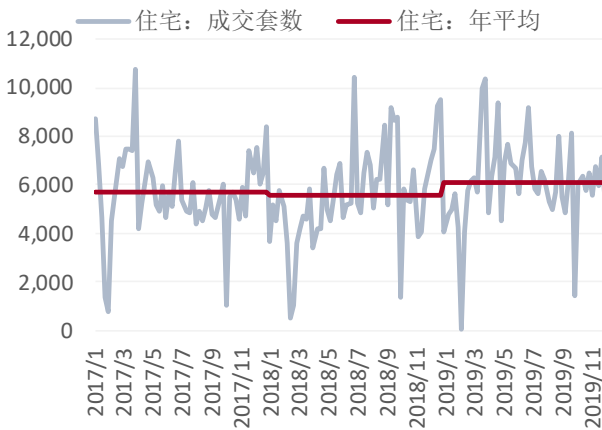
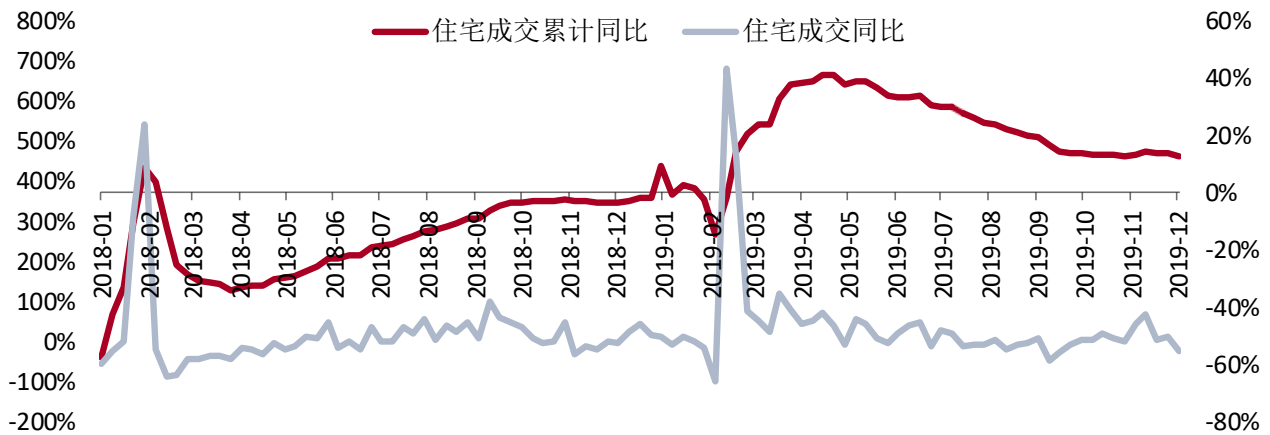


图 5：一线城市住宅成交宅套均面积



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）

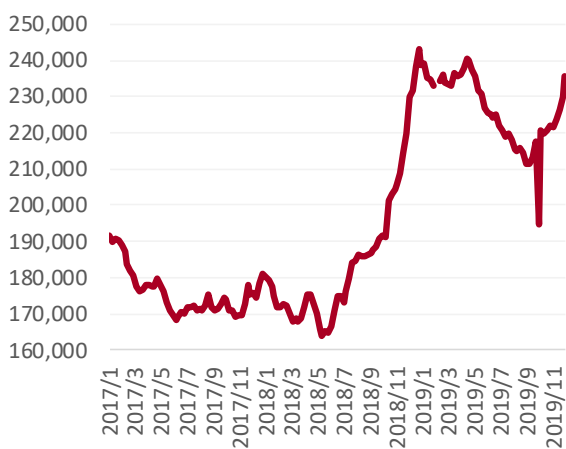
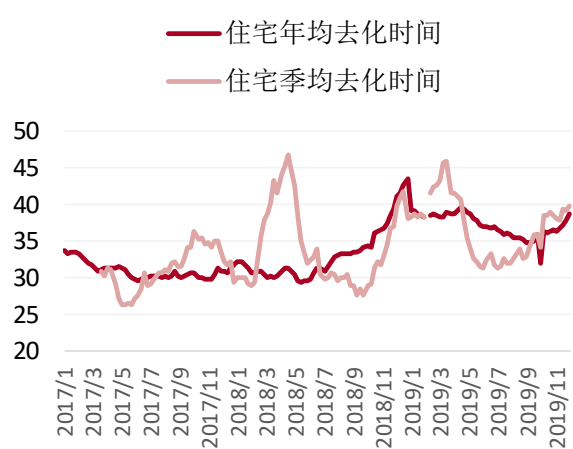


图 8：一线城市商品住宅去化率



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

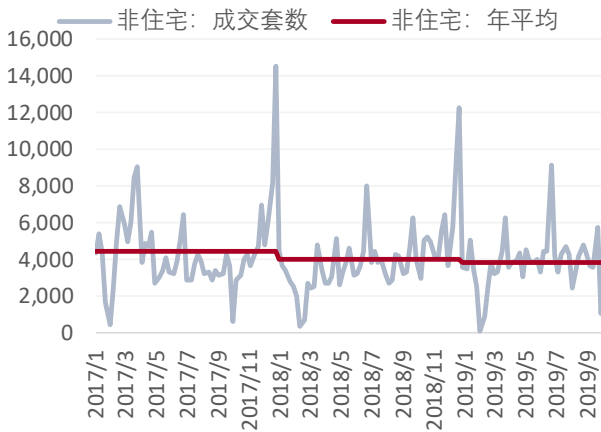
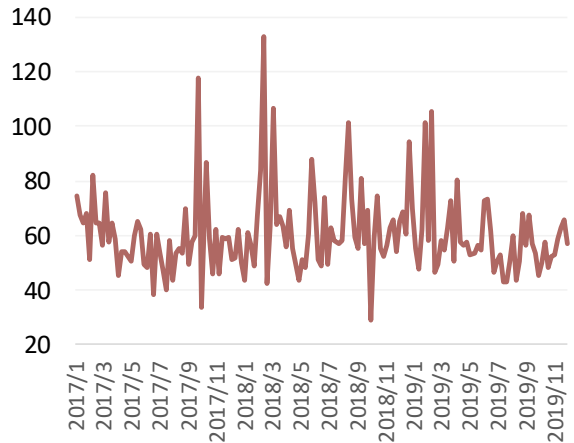
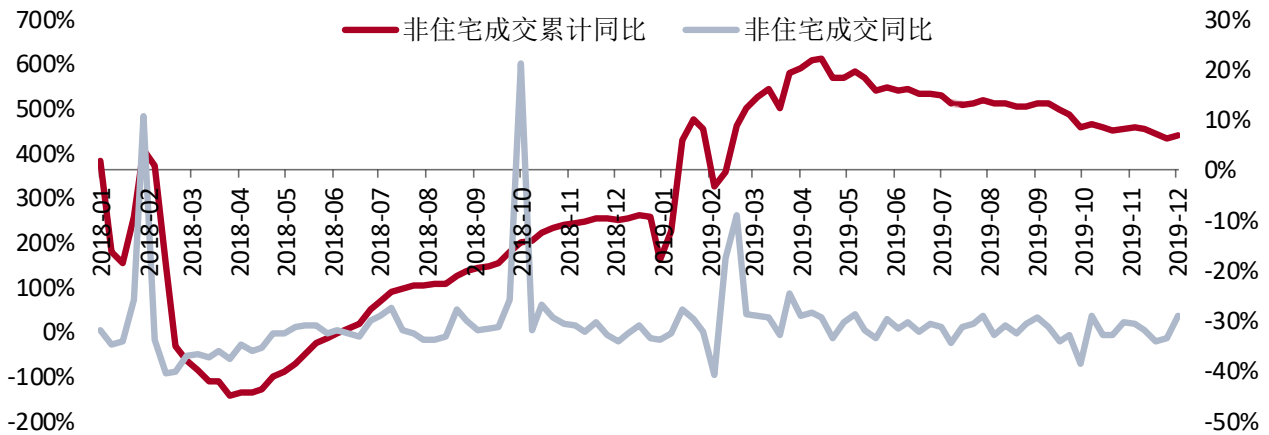


图 10：一线城市非住宅成交套均面积



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

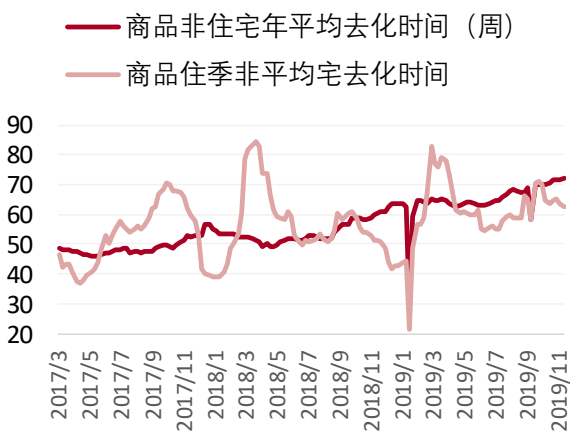
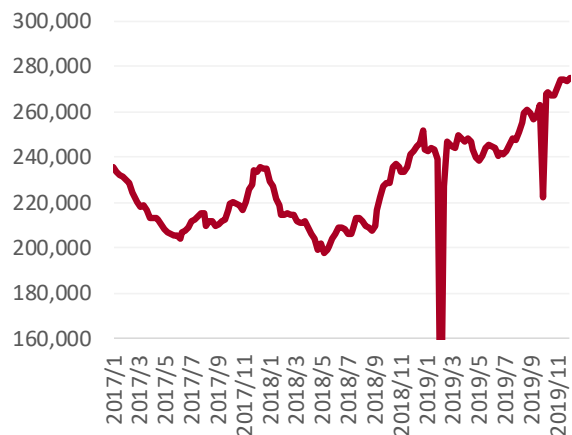


图 13：一线城市非住宅可售套数（库存）



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

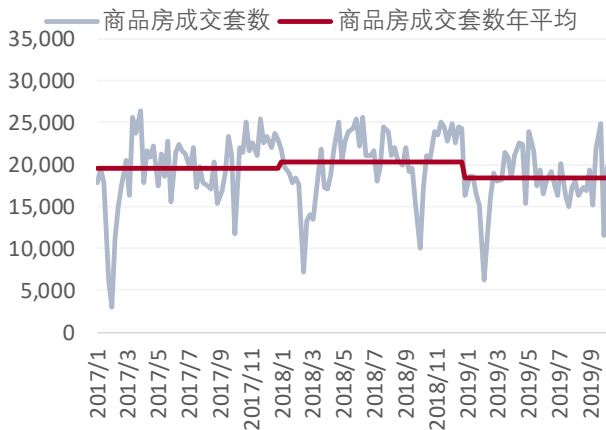
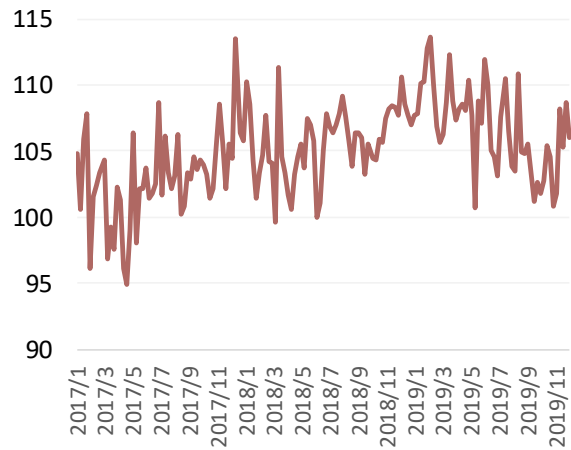


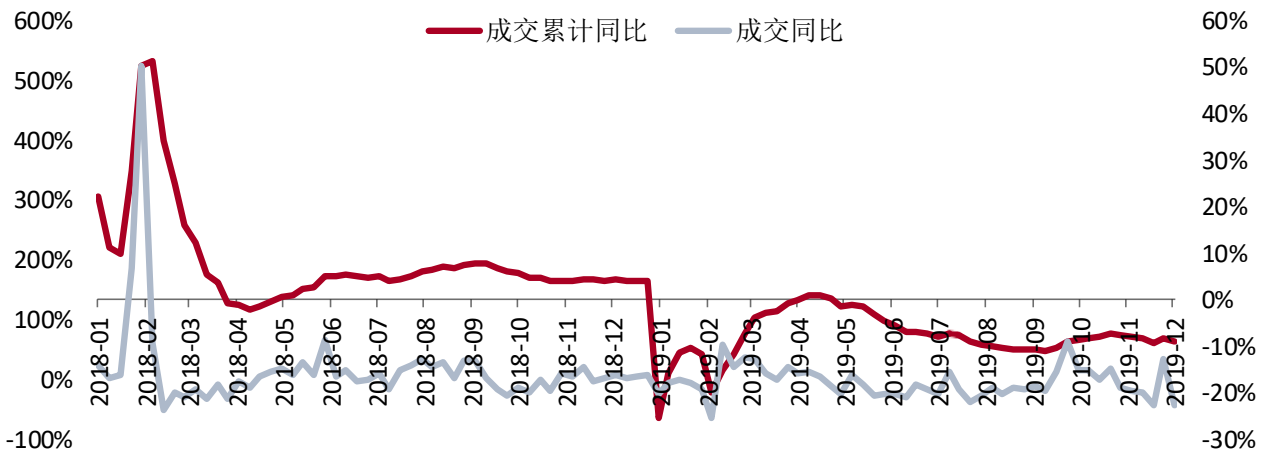
图 15：二线城市商品房成交套均面积



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

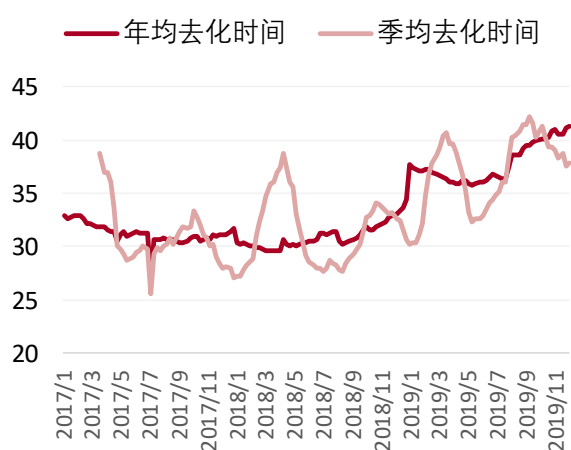


数据来源：wind，山西证券研究所

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

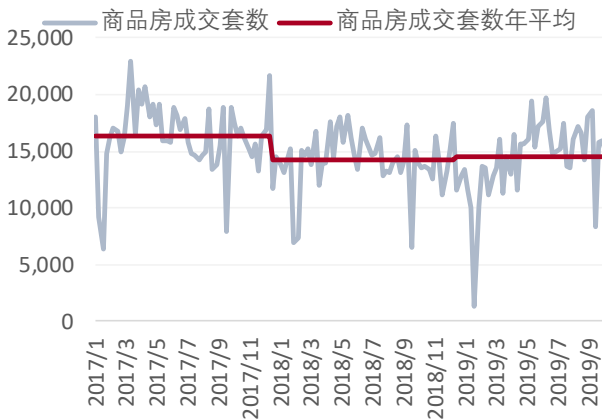
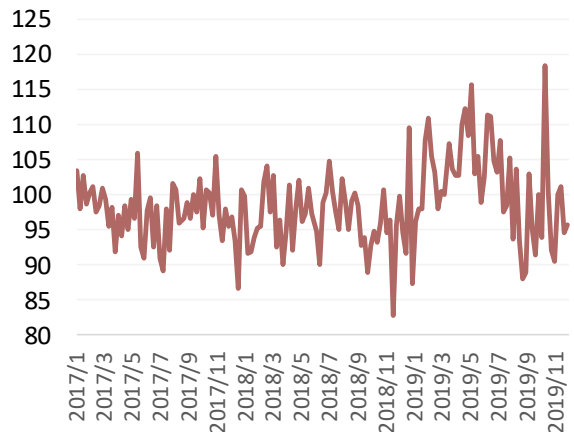


图 20：三线城市商品房成交套均面积



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）

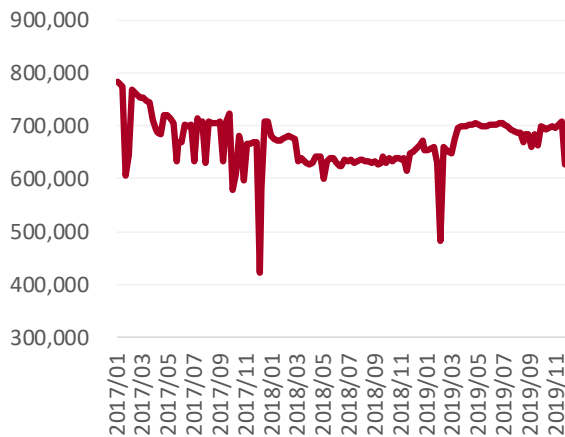
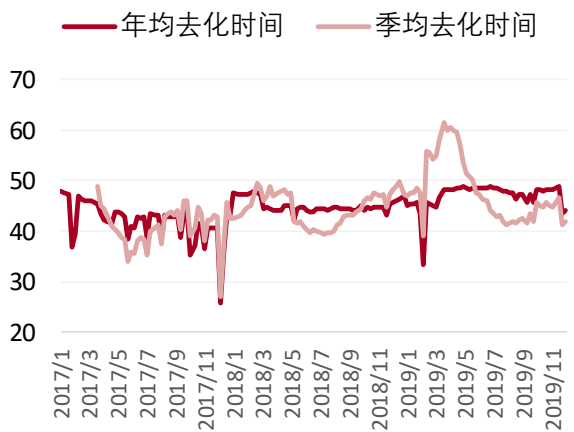
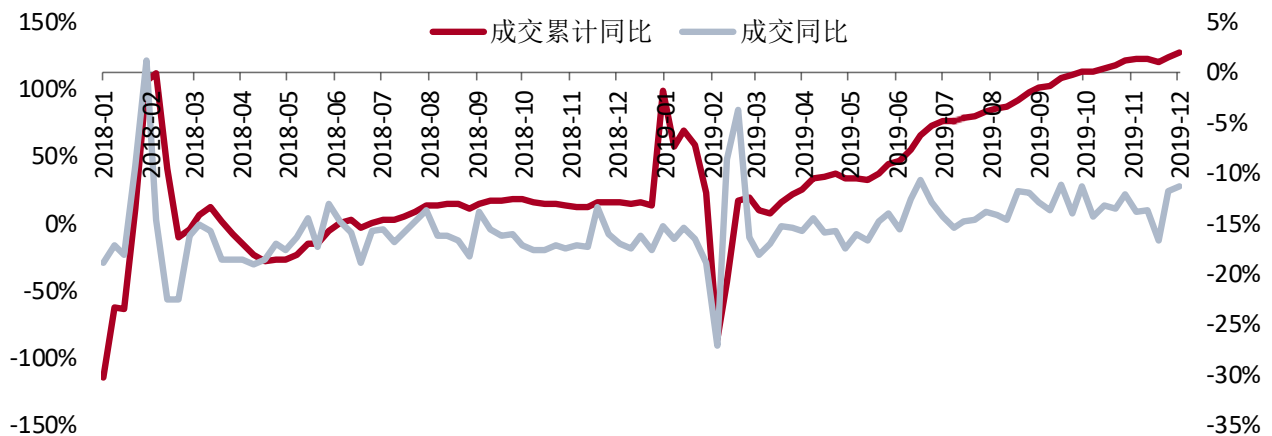


图 22：三线城市商品房去化时间



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

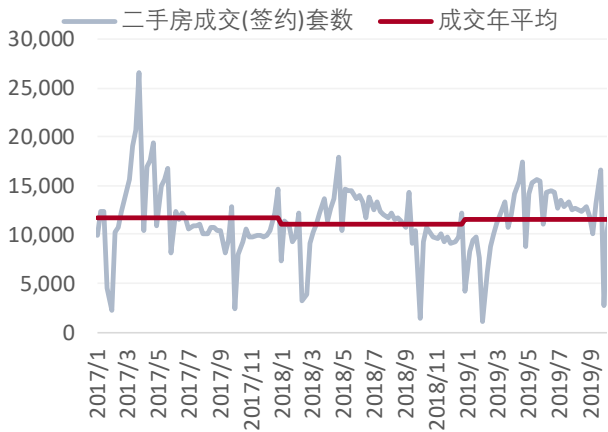
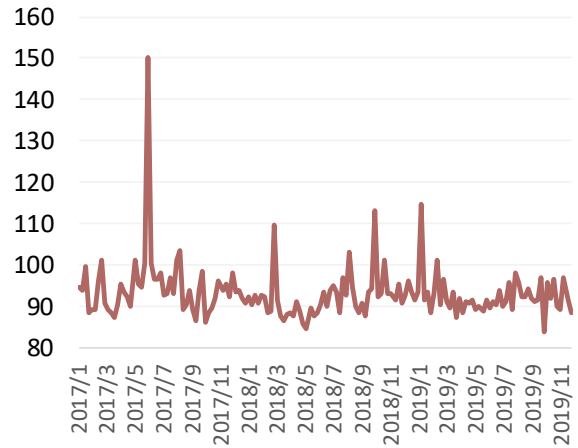


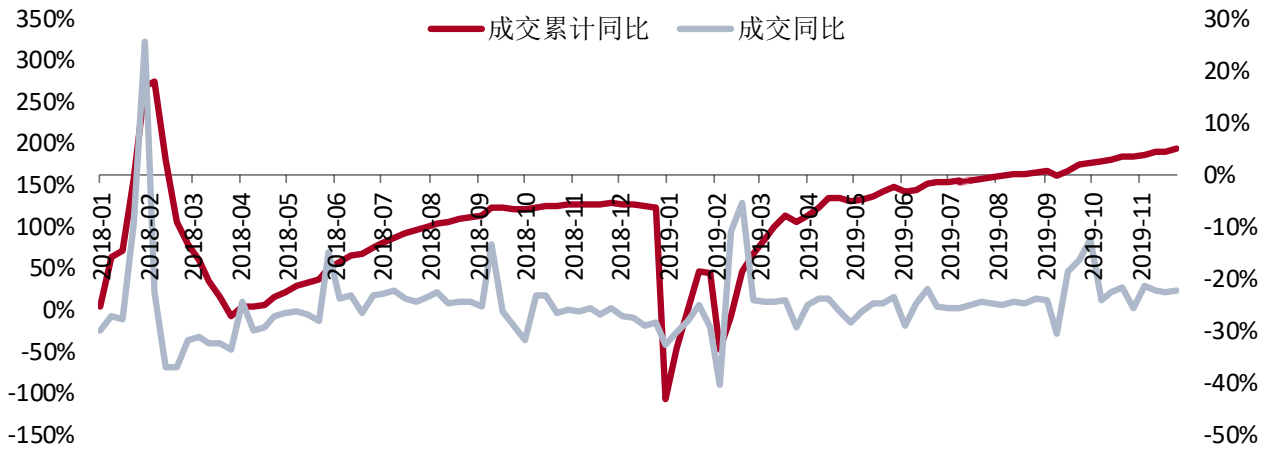
图 25：7 城二手房成交套均面积



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

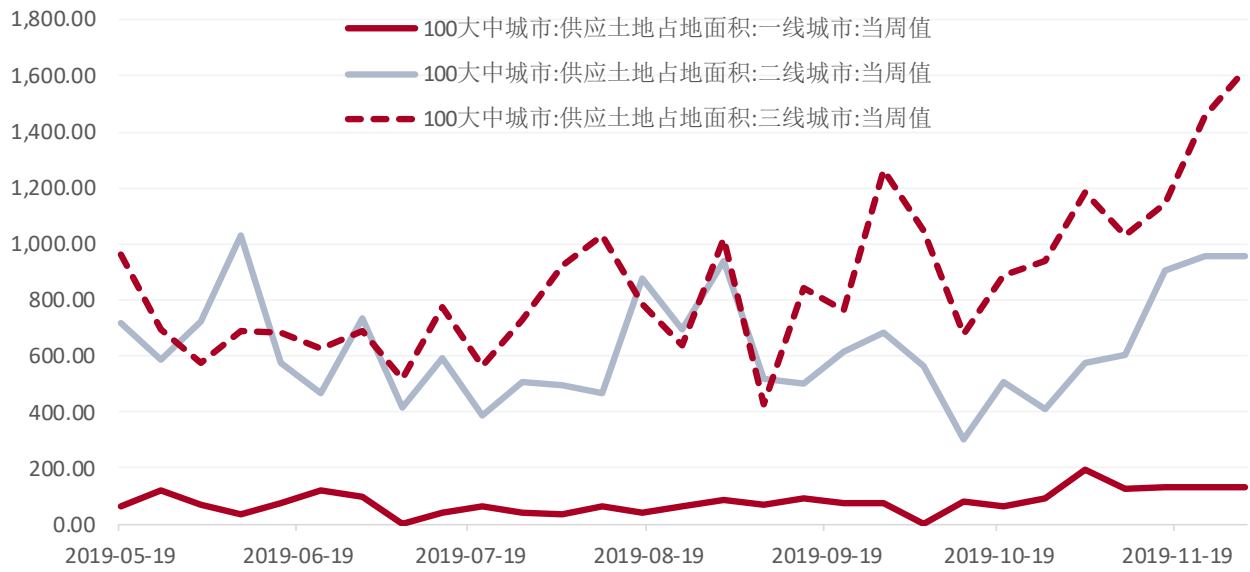
图 26：7 城二手房成交累计同比



数据来源：wind，山西证券研究所



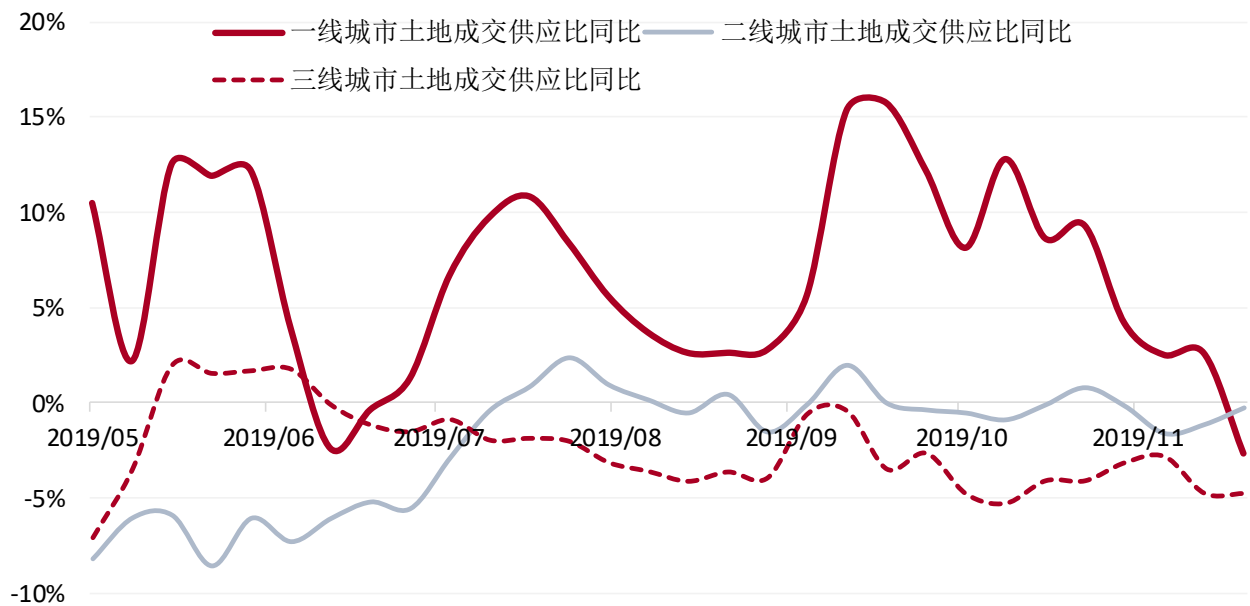
图 27：100 城土地供应面积



数据来源：wind，山西证券研究所

注：土地供应由于数据更新时间问题，显示为上上周数据

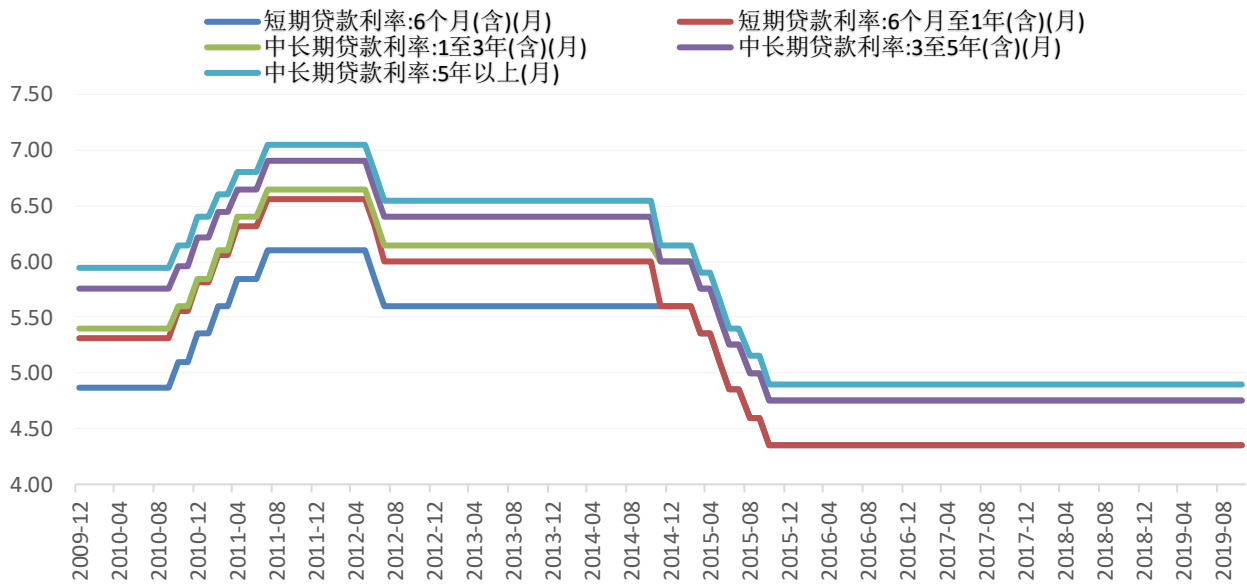
图 28：100 城土地累计成交供应比同比



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

