

房地产行业周报

2019 第 10 期 总第 125 期

成交继续走弱 板块继续强势

2019 年 12 月 16 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》

《成交去化数据走弱 板块指数小幅反弹》

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

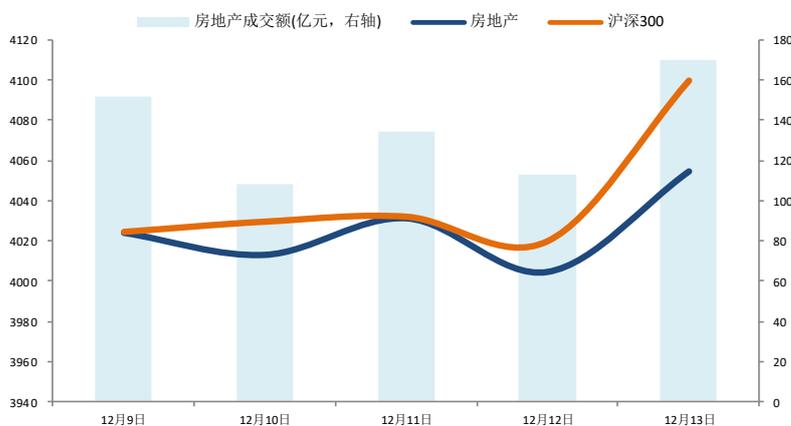
山西证券股份有限公司

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

投资要点：

- 上周回顾：上周地产板块上涨 2.96%，走势于强于大盘，上涨幅度排在第 5 位。板块成交量 81.56 亿股，较上上周增加了 19.95 亿股；板块成交额 677.68 亿元，较上上周增加了 211.95 亿元。
- 房屋成交情况：一二线城市近期压力加大，三线城市数据向好。一线城市住宅成交同比连续两周下降，非住宅成交同比基本稳定，整体来看今年一线城市成交同比上升。二线城市上周成交同比下降 63.9%，累计同比依旧在 -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 14.75%，累计同比继续处在正区间并处于上升态势。二手房市场成交稳中有升，7 城累计成交同比依旧呈现上行趋势，该趋势自二月份二手房价格下降一直延续至今。
- 库存：整体来看，商品房库存继续攀升，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 72.5 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探底回升，二线城市土地成交反弹持续，目前已经回正，三线城市景气度减弱。年底房企整体拿地热情减弱，同时土地供给面积下降。在今年整体政策趋严，整体基调趋稳的环境下，地产企业对于未来依旧保持保守态度。

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	2086	3331	3201	1423						
本周	3359	3749	3509	1460						
环比	61.0%	12.5%	9.6%	2.6%						
同比	162.2%	-15.7%	-4.0%	18.3%						
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	2217	2826	2826	3780	3465	2390	70	955	2031	3784
本周	1983	2931	2931	4221	3276	2815	75	1260	1989	0
环比	-10.6%	3.7%	3.7%	11.7%	-5.5%	17.8%	6.5%	31.9%	-2.1%	#N/A
同比	-13.7%	-4.0%	-4.0%	-19.5%	-17.1%	-8.1%	-51.9%	39.5%	-37.5%	#N/A
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	1724	1296	685	281	185	301	520	1814	353	2091.65
本周	2078	1074	1100	833	289	407	0	1781	397	2117
环比	20.5%	-17.1%	60.6%	196.4%	56.2%	35.2%	#N/A	-1.8%	12.5%	1.2%
同比	282.0%	46.3%	42.3%	270.2%	114.1%	51.9%	#N/A	79.4%	-60.8%	30.9%
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	855	1219	334	1002	400	937	117	462	291	191
本周	993	1187	333	975	345	1100	0	396	285	166
环比	16.1%	-2.6%	-0.3%	-2.7%	-13.8%	17.4%	#N/A	-14.3%	-2.1%	-13.1%
同比	11.1%	51.4%	20.2%	35.8%	-11.3%	83.3%	#N/A	26.9%	193.8%	10.7%

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	270409	60521	61834	63474	332950	83067	114470	159240
环比	3.0%	3.1%	1.6%	9.3%	1.7%	-0.1%	0.0%	1.7%
去化时间	130	18	19	45	168	28	41	2131
	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	159000	184248	84347	145174	25743	0	21264	0
环比	-0.8%	0.6%	5.5%	5.4%	2.9%	#N/A	2.2%	#N/A
去化时间	77	221	47	366	26	#N/A	128	#N/A

数据来源：wind，山西证券研究所



行业及公司要闻：

1. 招商局商业房托(01503-HK)今日在主板挂牌

据辉立交易场资料显示，招商房托开报 3.42 元，收报 3.29 元，较招股价 3.42 元，跌 0.13 元或 3.8%，成交 160 万股，涉及金额 527 万元。不计手续费，每手 1,000 股，帐面蚀 130 元。招商局商业房托由招商蛇口分拆，专注粤港澳大湾区（不包括佛山及广州），及北京与上海。（来源：新浪财经）

2. 11 月 CPI 同比涨幅超过 4 个百分点

12 月 10 日，国家统计局网站公布数据显示，11 月份，全国居民消费价格(CPI)同比上涨 4.5%，预期 4.3%，较 10 月的 3.8% 增长 0.7 个百分点，超出市场预期。1 至 11 月平均，全国居民消费价格比去年同期上涨 2.8%。（来源：经济观察报）

3. 深圳调整商务公寓“只租不售”政策

12 月 12 日，深圳市住房和建设局向媒体披露，深圳已取消去年出台的商务公寓“只租不售”限制。2018 年 7 月 31 日深圳出台楼市调控政策，其中规定开发商在各类新供应用地（含招拍挂、城市更新、征地返还用地等）上建设的商务公寓只租不售。

深圳市住房和建设局介绍，之所以取消商务公寓“只租不售”的相关规定，原因在于该政策抑制了部分城市更新项目的活跃度，长期看利于增加商品房供给，短期看不利于可售商务公寓销量。（来源：第一财经）

重点公司新闻：（来源：Wind）

- 12 月 08 日，恒大派息每股 1.419 元。
- 12 月 09 日，阳光城为两家子公司 1.42 亿元融资提供担保。
- 12 月 10 日，孙宏斌频繁出手：逾 10 亿接手华侨城成都文旅项目 51% 股权
- 12 月 10 日，绿地控股(600606.SH) 第一大股东解除质押 1.08 亿股
- 12 月 15 日，大悦城地产(00207-HK) 获 8000 万美元循环贷款

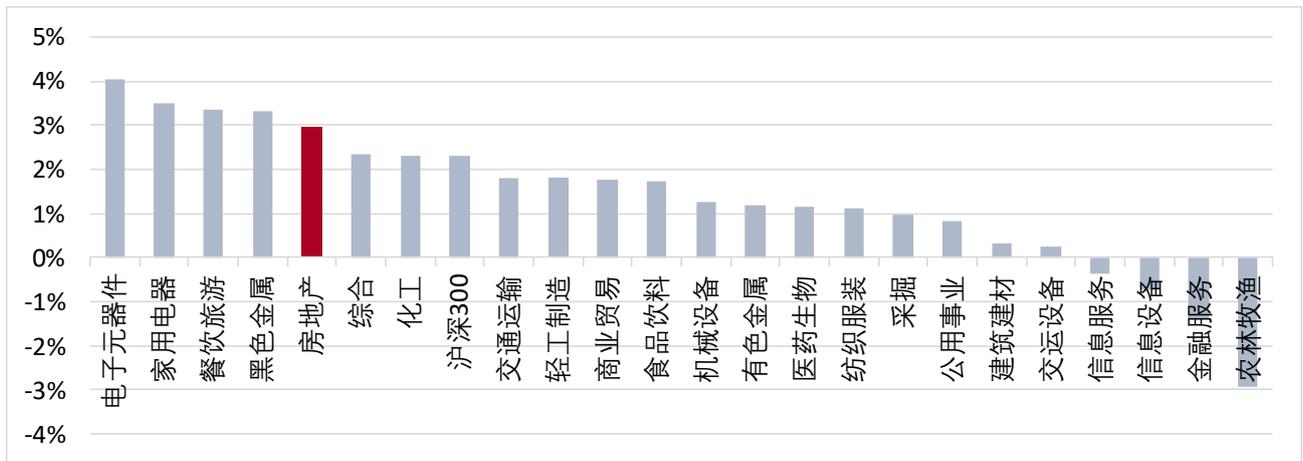


图目录

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

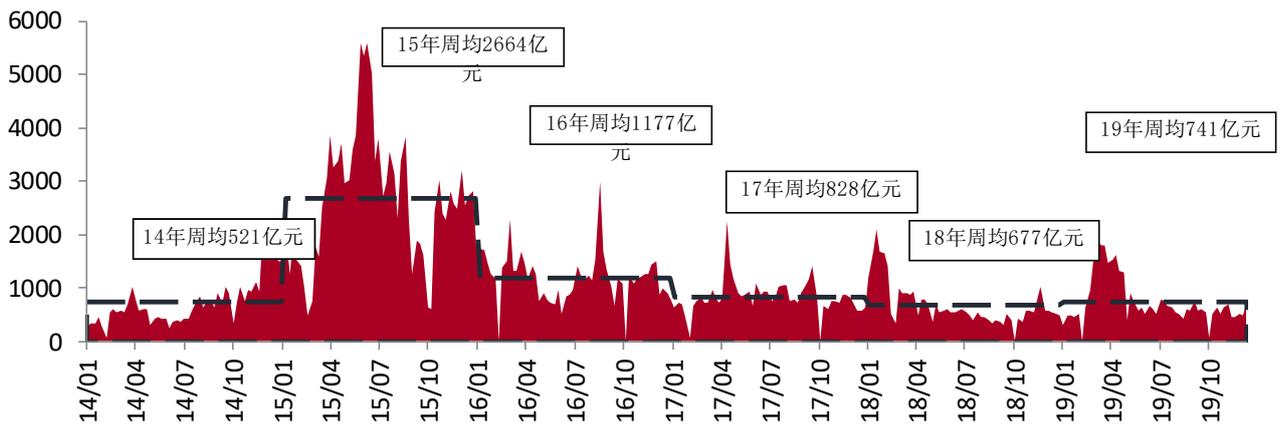


图 1：本周板块涨跌幅



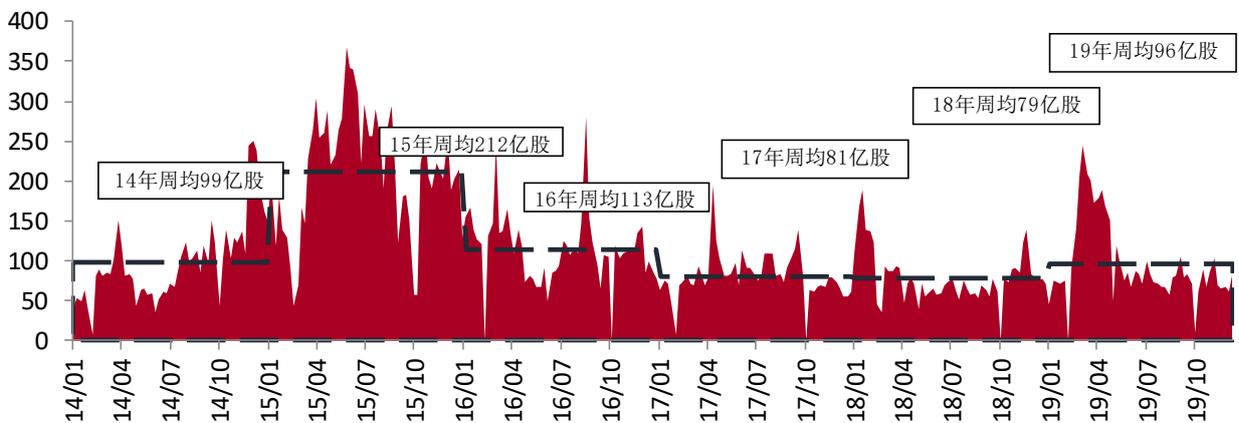
数据来源：wind，山西证券研究所

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

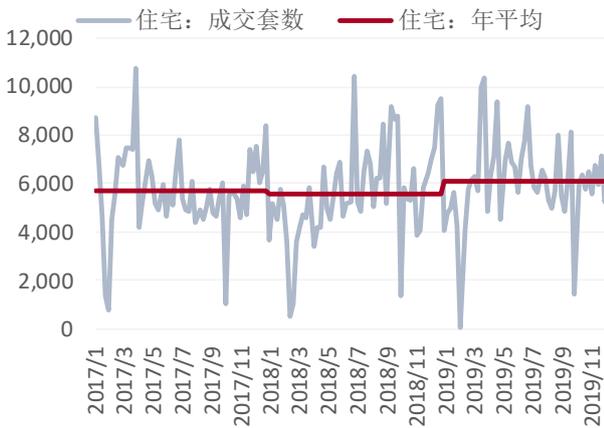
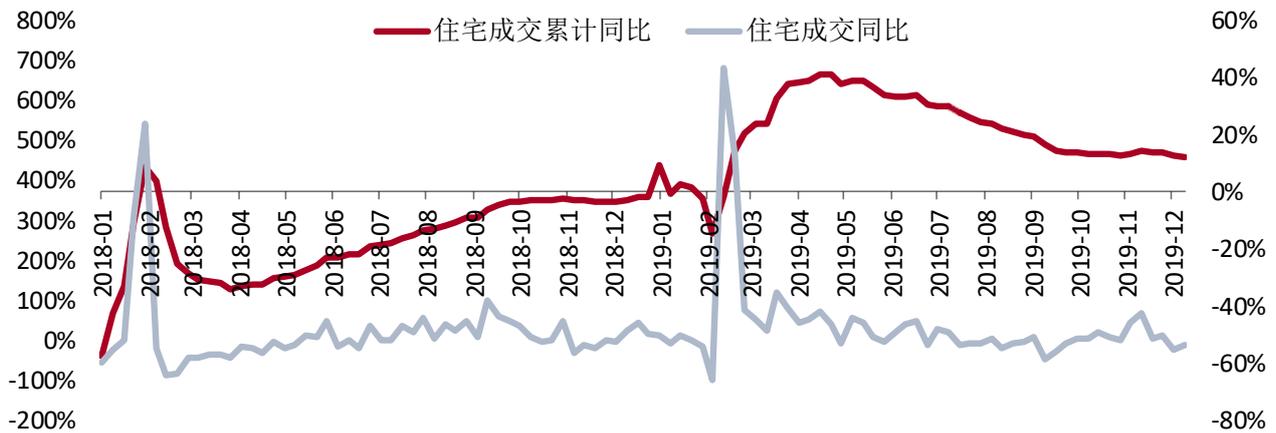


图 5：一线城市住宅成交套均面积



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

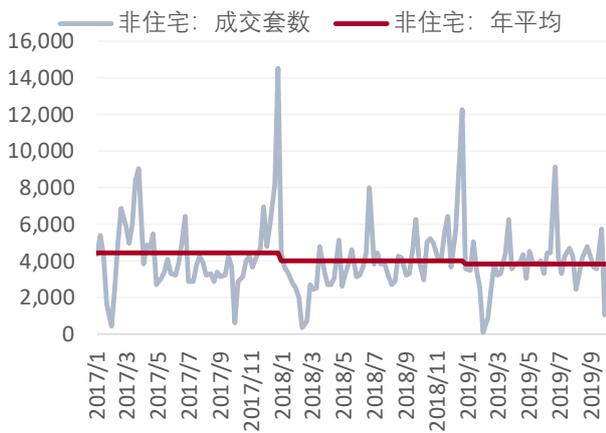
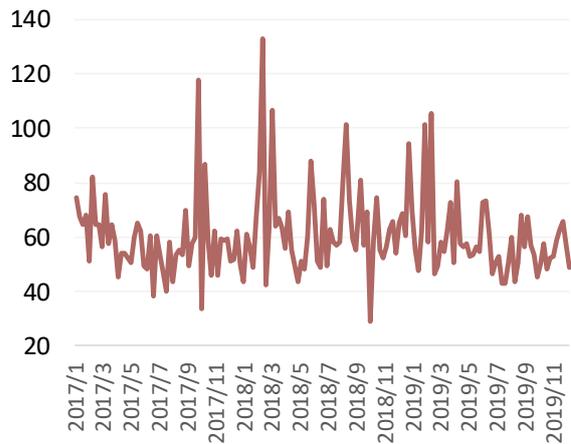
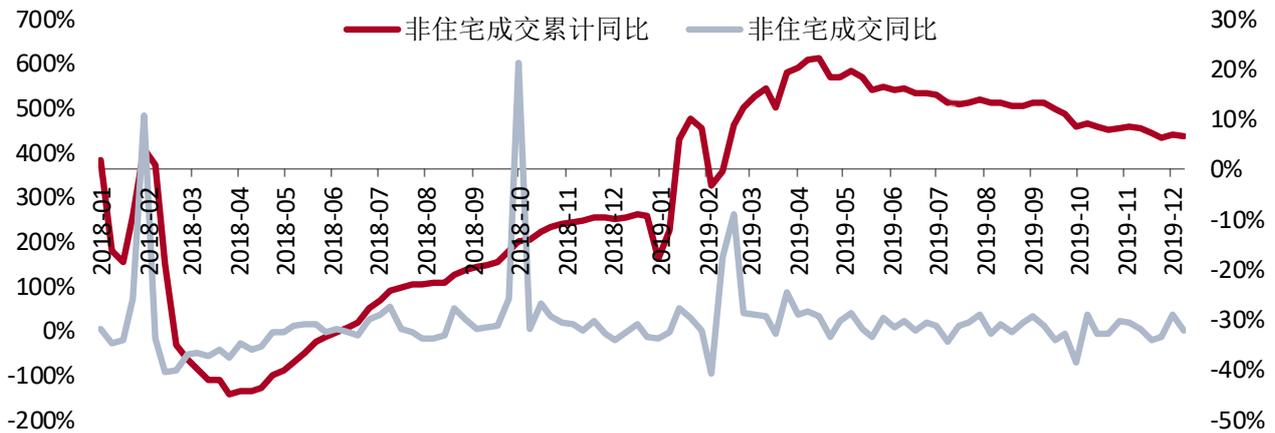


图 10：一线城市非住宅成交套均面积



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

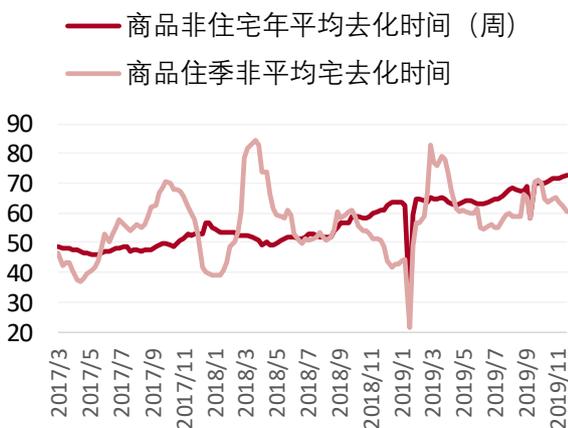


图 13：一线城市非住宅可售套数（库存）



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

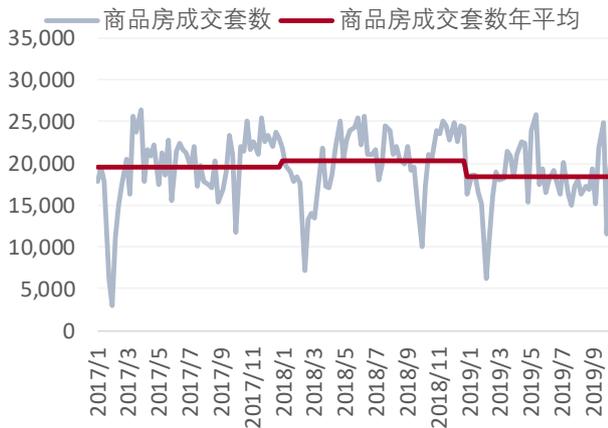
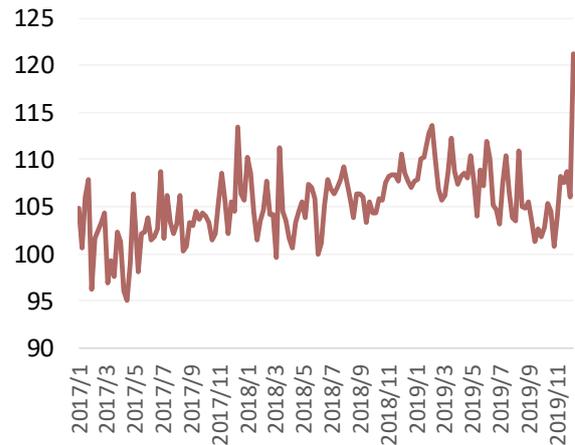


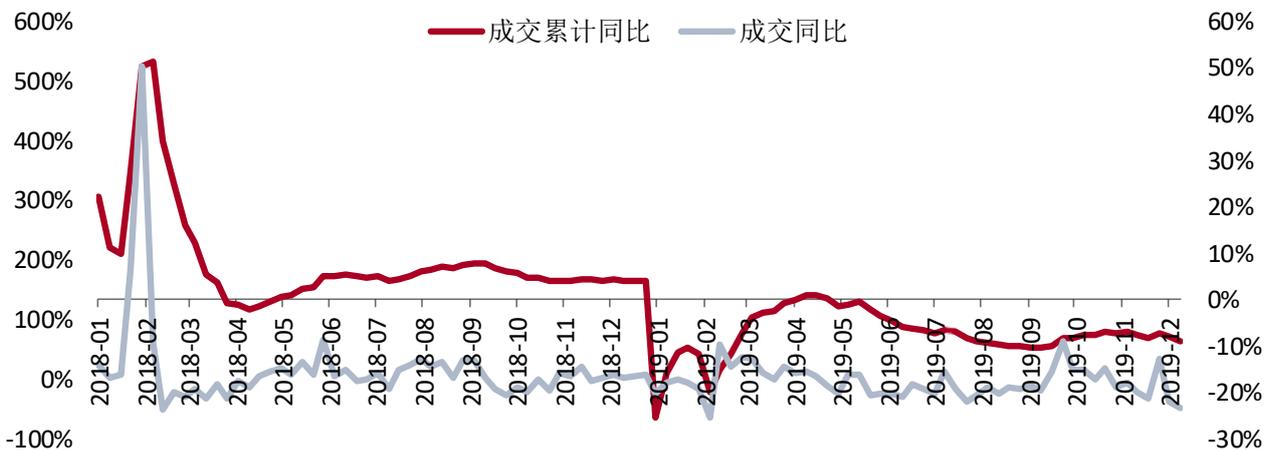
图 15：二线城市商品房成交套均面积



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

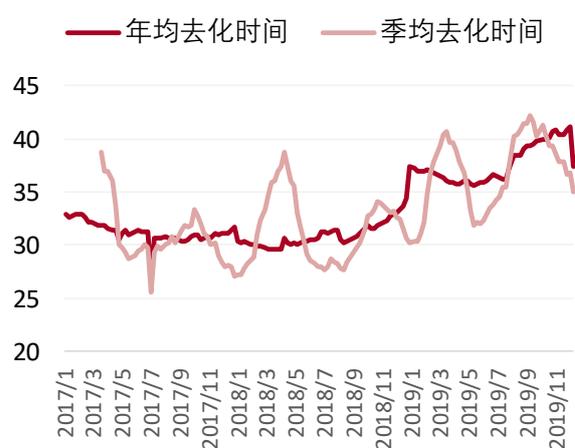


数据来源：wind，山西证券研究所

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

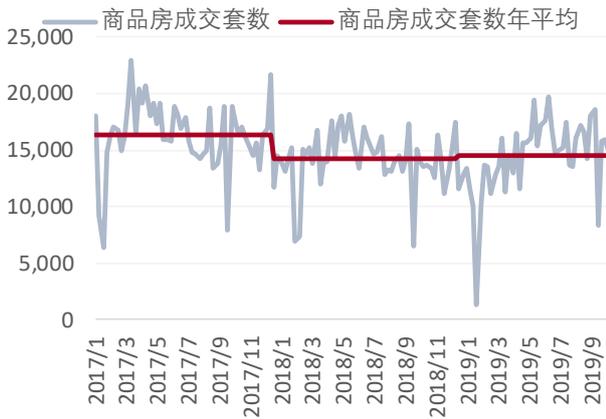
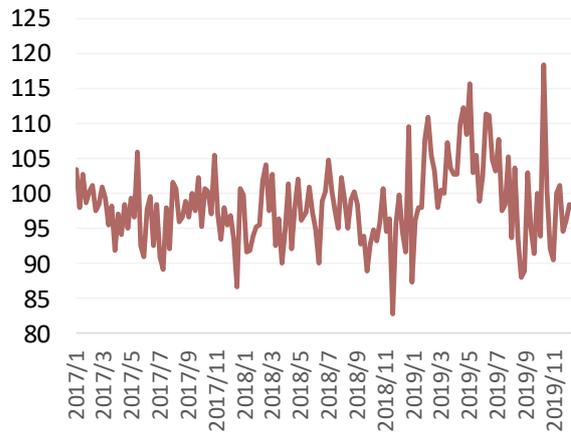


图 20：三线城市商品房成交套均面积



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

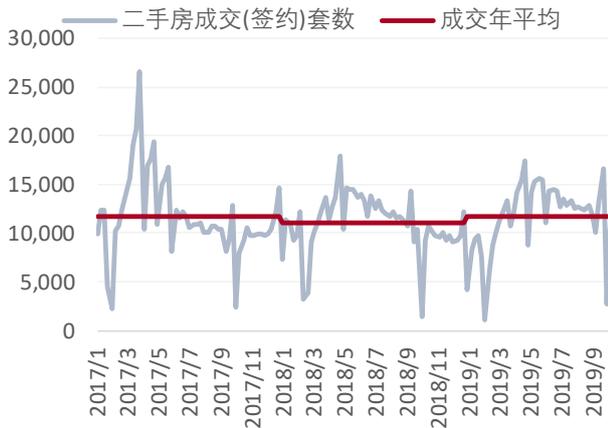
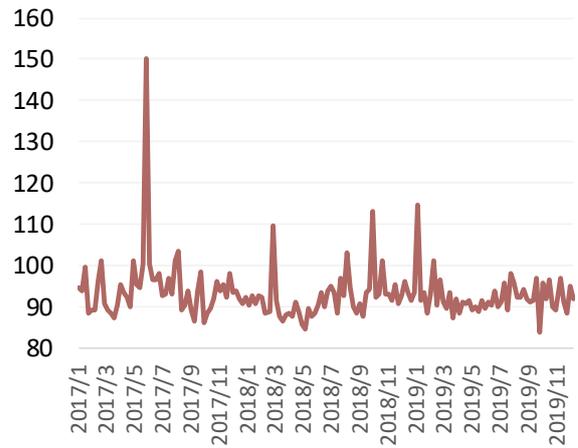


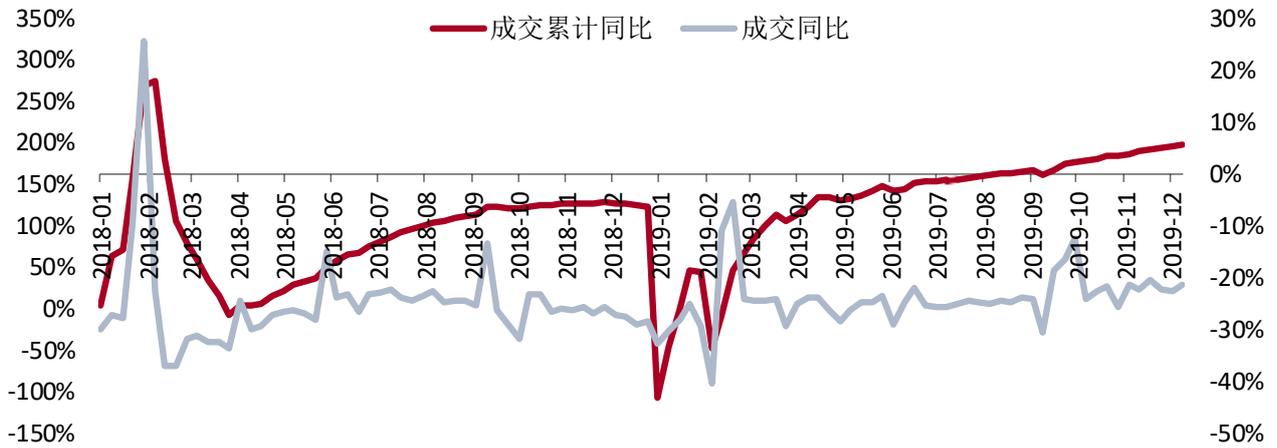
图 25：7 城二手房成交套均面积



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

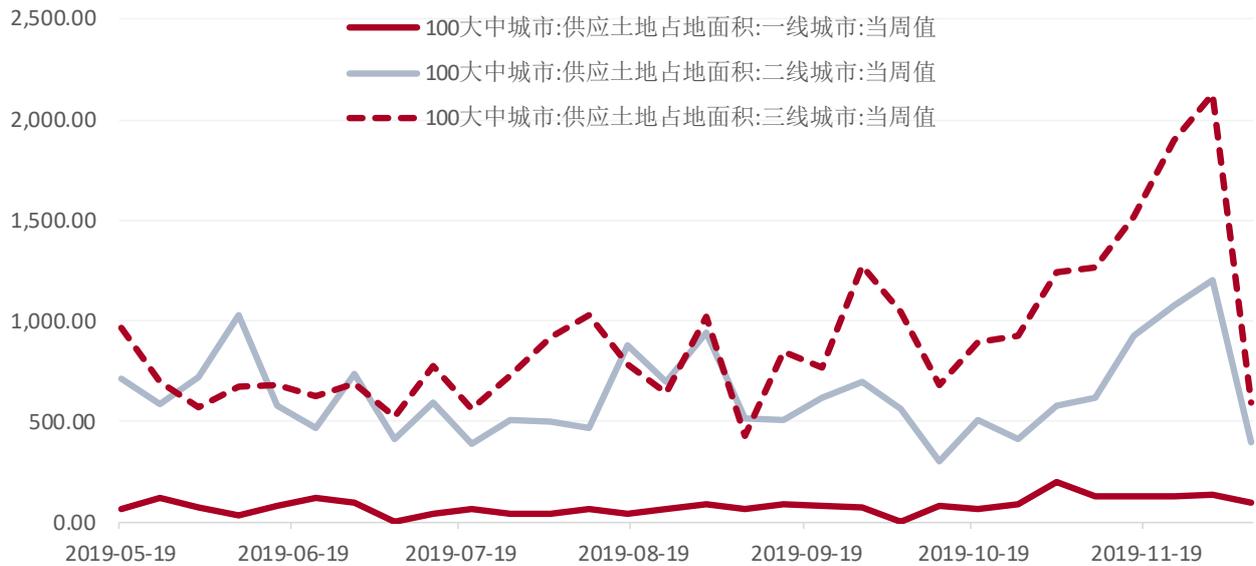
图 26：7 城二手房成交累计同比



数据来源：wind，山西证券研究所



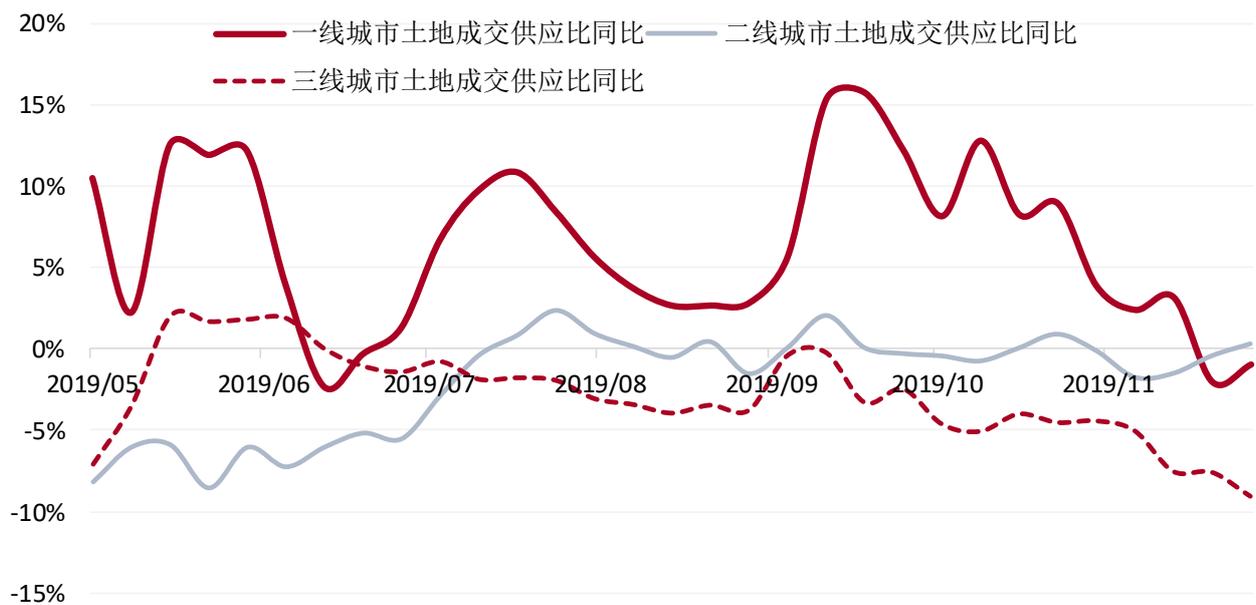
图 27：100 城土地供应面积



数据来源：wind，山西证券研究所

注：土地供应由于数据更新时间问题，显示为上上周数据

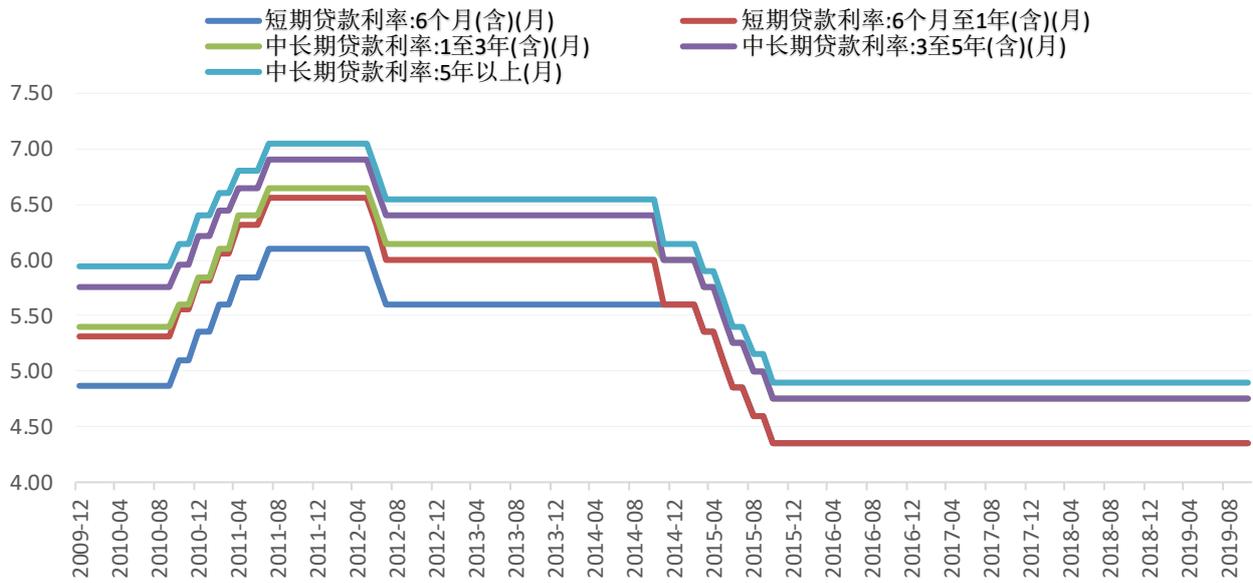
图 28：100 城土地累计成交供应比同比



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

