

# 坚持房住不炒，房地产支柱产业功不可没

## 2019年房地产行业第50周周报

### 核心观点

#### 行业一周表现与估值

本周房地产板块上涨 2.52%，沪深 300 上涨 1.69%，上综上涨 1.91%。19 年动态市盈率 8.33 倍，20 年动态市盈率 6.92 倍。

#### 行业判断

本周板块跑赢指数。本周中央经济工作会议在北京举行。房地产方面明确要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。其中删除了“不把房地产做为短期刺激经济的手段”。我们认为一方面在保障房方面最后一年力度持续保持。而另一方面也是确定了房地产是稳经济的产业。利好地产板块。我们认为 2020 年预计将不会出台力度较大的政策，但各个城市会出台针对性松绑，使得房地产有效的输血地方财政，更好的拉动上下游产业链，更充分的吸纳就业。板块估值方面，前期的受政策的压制以及流动性融资方面渠道收紧，行业板块估值的平均在 6X 左右，当前处于明显低估状态，我们判断宏观货币政策和财政政策的积极调整在短期并不会会有太大空间操作，估值有望在稳定情绪后进行缓慢修复。但在估值提振后盈利端能否支撑，则取决于政策端的变化及其对基本面的影响。短期我们认为地产板块缺乏驱动因素，板块近期难有优异表现，但是我们继续看好头部房企集中度的逻辑，当前不但有龙头销售的集中度的提升，更有拿地，融资等各个方面龙头房企的集中度提升的趋势，在这些龙头公司优秀的的能力面前直接推动龙头的规模以及市占率的提升，我们继续看好地产龙头公司在 2019 年的估值修复行情，建议积极关注招商蛇口，万科 A，华夏幸福。

#### 本周（2019.12.7—2019.12.13）成交

45 个城市本周成交 435.8 万平方米，环比下降 10.1%，同比下降 2.7%。累计成交方面，一线累计完成去年的 97.4%，二线完成去年的 107.7%，三线完成去年的 99.3%。

#### 公司和行业要闻

- 1、央行：坚持“房住不炒”定位 统筹做好房地产金融调控
- 2、深圳取消商务公寓“只租不售”

**风险提示：**严厉的调控措施和房产税推出力度和广度超出预期。

### 行业表现对比图

2018/12/17~2019/12/17

— 沪深300 — 房地产

### 相关报告

- 1.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：市场对再融资热情渐趋平静，等待销量恢复》2013.8.26
- 2.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：融资开闸预期持续发酵，估值上修进行时》2013.8.12
- 3.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：政策修复中，震荡向上预期不变》2013.7.29
- 4.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：销量回落，等待基本面探底回升》2013.7.29
- 5.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：本周销量回落，全年增长预期不变》2013.7.16
- 6.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：销售稳健，短期仍有向上空间》2013.7.8

### 研究员：王树宝

电话：010-84183369

Email: wangshubao@guodu.com

执业证书编号：S0940511080001

### 联系人：于伯菲

电话：010-84183396

Email: yubofei@guodu.com

独立性申明：本报告中的信息均来源于公开可获得资料，国都证券对这些信息的准确性和完整性不做任何保证。分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

## 正文目录

一、周成交概览.....	4
二、月度成交与可售数据（更新至 11 月份） .....	6
三、全国 70 大中城市住房价格指数（更新至 10 月份） .....	7
四、宏观、行业、公司一周要闻 .....	8
五、行业估值.....	9
附图：主要城市周成交情况（单位：万平方米） .....	错误!未定义书签。

## 图表目录

图 1: 45 个主要城市商品房销售面积走势图 .....	4
表 1: 45 个城市周成交情况表 .....	4
表 2: 45 个城市月度成交与可售数据表 .....	6
图 2: 新建商品住宅价格涨跌城市数量比较 (环比) .....	7
图 3: 二手房住宅价格涨跌城市数量比较 (环比) .....	8
图 4: 房地产行业历史 PE (TTM) .....	9
图 5: 申万各一级行业、上证综指、沪深 300 指数历史 PE 比较 (截至 12 月 06 日) .....	9

## 一、周成交概览

本周（2019.12.7—2019.12.13）成交：45个城市本周成交435.8万平方米，环比下降10.1%，同比下降2.7%。

环比情况：一线城市周成交97.5万平方米，环比上升2.4%。其中，北京周环比上升8.7%，上海上升2.4%，广州下降9.8%，深圳下降0.6%。二线城市周环比下降11.4%，三线城市平均周环比下降16.7%。

同比情况：45个城市周成交同下降2.7%。其中，一线平均周同比下降14.2%。二线平均上升8.9%，三线平均下降11.8%。

本年累计：45个城市累计成交完成去年销售面积的102.2%。其中，一线完成度为97.4%，二线完成度为107.7%，三线完成度为99.3%。

图1：45个主要城市商品房销售面积走势图

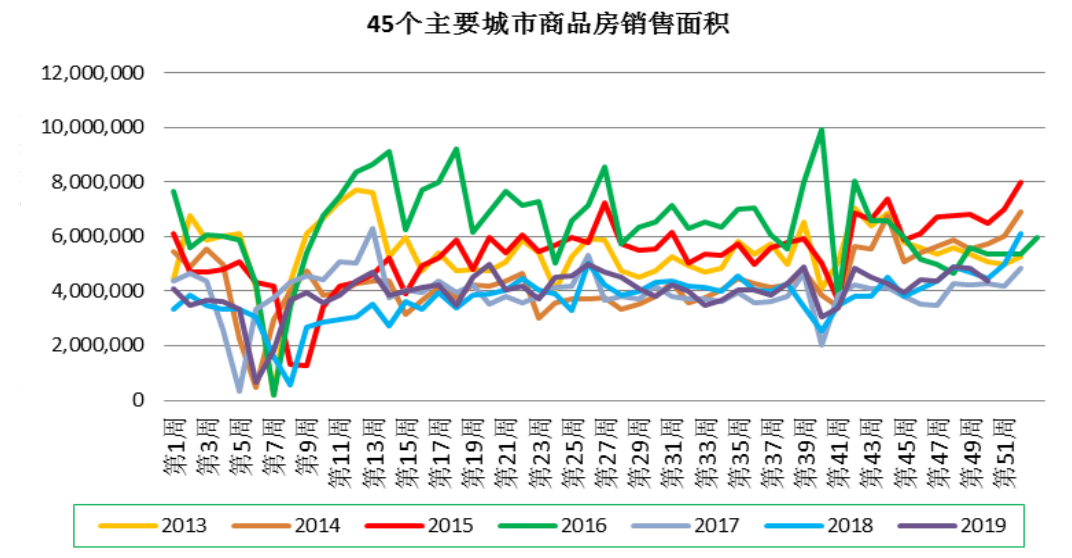


表 1：45个城市周成交情况表

城市	本周成交 (万平方米)	本周环比	本周同比	今年累计 (万平方米)	今年同比 完成度
北京	39.7	8.7%	14.7%	2747.6	99.4%
上海	30.5	2.4%	-7.8%	2401.6	94.2%
广州	14.1	-9.8%	-48.2%	1041.6	94.0%
深圳	13.2	-0.6%	-29.5%	533.4	109.5%
一线合计	97.5	2.4%	-14.2%	6724.1	97.4%
天津	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	1175.6	#DIV/0!
杭州	33.7	-17.9%	17.7%	938.1	77.7%
南京	23.3	-29.3%	154.9%	1002.5	112.2%
重庆	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	1779.2	#DIV/0!
武汉	54.3	-15.5%	59.1%	1576.2	125.9%
成都	50.8	5.6%	-36.2%	1089.6	135.2%
青岛	35.0	-24.6%	29.0%	1210.5	90.7%
苏州	25.9	23.2%	7.9%	796.7	108.8%

福州	0.9	-70.8%	-89.3%	230.0	133.3%
厦门	5.0	42.4%	77.5%	453.0	216.2%
长沙	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	1177.9	#DIV/0!
昆明	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	1029.8	#DIV/0!
大连	0.0	#DIV/0!	-100.0%	287.6	35.0%
南昌	0.0	#DIV/0!	-100.0%	525.3	36.0%
<b>二线合计</b>	<b>228.0</b>	<b>-11.4%</b>	<b>8.9%</b>	<b>13802.4</b>	<b>107.7%</b>
无锡	8.7	-52.8%	13.6%	495.1	146.5%
宁波	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	467.7	#DIV/0!
东莞	12.6	13.7%	-13.8%	753.0	103.7%
哈尔滨	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	776.8	14.0%
佛山	0.5	6.0%	27.1%	8.2	103.8%
惠州	7.1	-22.8%	14.0%	329.2	99.6%
呼和浩特	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	33.5	0.0%
唐山	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	2.4	#DIV/0!
吉林	1.9	-55.1%	-65.0%	312.3	95.0%
包头	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	282.9	#DIV/0!
济宁	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	0.0	#DIV/0!
丹东	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	43.8	#DIV/0!
安庆	0.0	#DIV/0!	-100.0%	133.7	24.0%
扬州	11.3	110.3%	131.3%	244.1	58.1%
温州	21.5	0.1%	36.9%	376.4	120.1%
金华	3.5	-13.4%	94.2%	197.7	91.8%
襄阳	0.0	#DIV/0!	-100.0%	163.0	36.4%
赣州	15.3	-17.7%	34.1%	421.0	94.4%
韶关	2.7	53.4%	87.5%	137.7	81.6%
岳阳	3.8	8.7%	82.1%	126.1	101.7%
三亚	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	156.7	#DIV/0!
海口	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	309.9	#DIV/0!
南宁	20.4	-34.1%	-36.2%	665.9	139.3%
泸州	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	223.8	#DIV/0!
贵阳	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	849.5	#DIV/0!
南充	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	347.4	#DIV/0!
兰州	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	242.7	#DIV/0!
<b>三线合计</b>	<b>110.3</b>	<b>-16.7%</b>	<b>-11.8%</b>	<b>7569.9</b>	<b>99.3%</b>
<b>整体合计</b>	<b>435.8</b>	<b>-10.1%</b>	<b>-2.7%</b>	<b>28096.4</b>	<b>102.20%</b>

数据来源：wind，国都证券研究所整理

注1：佛山、唐山统计数据为成交套数。

注2：跟踪城市数量增加到45个，新增跟踪城市武汉、大连、吉林、济宁、唐山、丹东、扬州、温州、金华、赣州、南充。

## 二、月度成交与可售数据（更新至11月份）

11月份，45个城市商品住宅成交1879.9万平方米。环比上升9%，同比上升1%。

环比情况：一线城市成交440.6万平方米，环比上升20%；二线城市成交842.2万平方米，环比上升6%；三线城市成交597万平方米，环比上升7%。

同比情况：45个城市月成交同比上升1%。其中，一线城市同比上升12%；二线城市同比下降11%；三线城市同比上升17%。

本年累计：45个城市累计成交完成去年的96%。其中，一线城市完成去年的92%；二线城市完成去年的96%；三线城市完成去年的99%。

表 2：45 个城市月度成交与可售数据表

城市	本月成交 (万平方米)	本月环比	本月同比	本年累计 (万平方米)	本年累计同比完 成度	可售面积 (平方米)	去化时间 (月)
北京	148.4	13%	5%	2745	95%	13217107	7.48
上海	152.4	19%	-3%	2422	90%	10435545	5.1
广州	85.6	25%	47%	1045	87%	9011638	8.6
深圳	54.2	43%	42%	533	102%	6879651	9.9
一线合计	440.6	20%	12%	6745	92%	39543942	7.8
天津	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	1182	#DIV/0!	-	-
杭州	125.8	89%	35%	946	71%	10787387	2.7
南京	56.0	-33%	-38%	1011	104%	46806	8.8
重庆	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	1750	#DIV/0!	-	-
武汉	227.9	-9%	13%	1585	117%	-	-
成都	170.1	11%	-13%	1094	127%	-	-
青岛	156.4	20%	-24%	1212	85%	18691267	0.0
苏州	81.2	-2%	45%	802	102%	4758944	6.7
福州	14.4	-37%	-41%	229	129%	-	-
厦门	10.4	45%	74%	451	194%	0	0.0
长沙	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	1187	#DIV/0!	-	-
昆明	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	1037	#DIV/0!	-	-
大连	0.0	#DIV/0!	-100%	289	35%	0	0.0
南昌	0.0	#DIV/0!	-100%	524	31%	3294833	0.0
二线合计	842.2	6%	-11%	13298	96%	-	5.7
无锡	47.9	-1%	105%	499	136%	0	0.0
宁波	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	471	#DIV/0!	0	0.0
东莞	49.5	8%	-10%	756	96%	-	-
哈尔滨	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	783	#DIV/0!	-	-
佛山	1.3	-5%	-48%	8	96%	-	-
惠州	32.5	39%	15%	329	93%	2209769	0.0
呼和浩特	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	34	0%	-	-
唐山	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	2	#DIV/0!	-	-
吉林	27.8	41%	14%	312	92%	-	-
包头	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	280	#DIV/0!	-	-
济宁	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	0.0

丹东	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	44	#DIV/0!	-	-
安庆	0.0	#DIV/0!	-100%	134	24%	-	-
扬州	19.1	29%	-46%	246	54%	-	-
温州	92.3	-6%	10%	374	115%	-	-
金华	15.4	-16%	70%	199	86%	-	-
襄阳	0.0	#DIV/0!	-100%	162	36%	-	-
赣州	72.9	-26%	6%	426	91%	-	-
韶关	13.3	-13%	-1%	137	79%	-	-
岳阳	15.2	-42%	11%	126	98%	-	-
三亚	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	158	#DIV/0!	-	-
海口	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	310	#DIV/0!	-	-
南宁	209.7	39%	73%	669	130%	-	-
泸州	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	224	#DIV/0!	-	-
贵阳	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	854	#DIV/0!	-	-
南充	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	350	#DIV/0!	-	-
兰州	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	242	#DIV/0!	-	-
三线合计	597.0	7%	17%	8126	99%	-	4.8
整体合计	1879.9	9%	1%	28170	96%	-	6.1

数据来源：wind，国都证券研究所整理

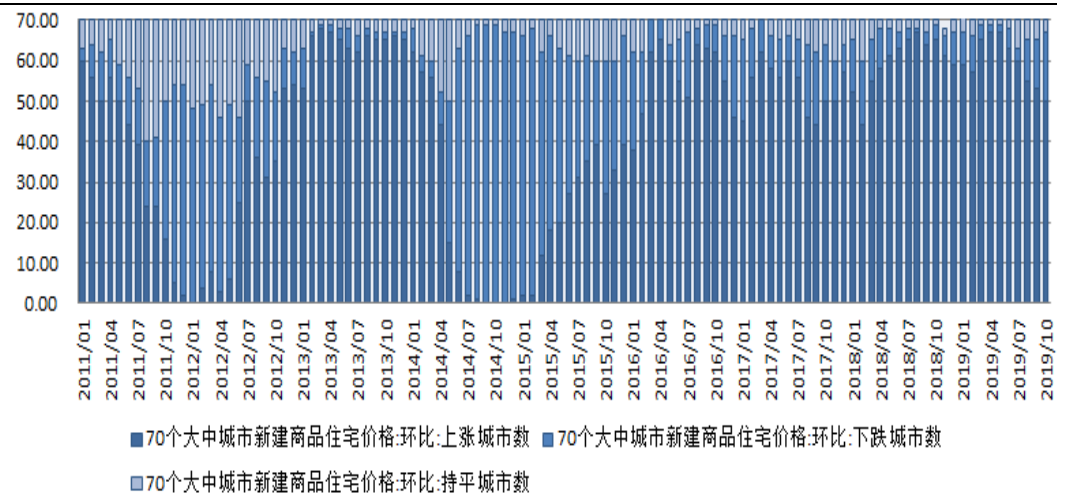
注1：南京、无锡、佛山可售数据为套数，其他城市为面积。

### 三、全国 70 大中城市住房价格指数（更新至 10 月份）

国家统计局公布了 2019 年 10 月份全国 70 个大中城市住宅价格指数：70 个大中城市房价持续下降。数据显示，新房方面，价格下跌的城市 17 座，持平的城市 3 座，上涨的城市有 50 座。下降城市数量相比 9 月份增加 5 座，持平城市数量减少 2 座，上涨城市相比 9 月份减少 3 座。

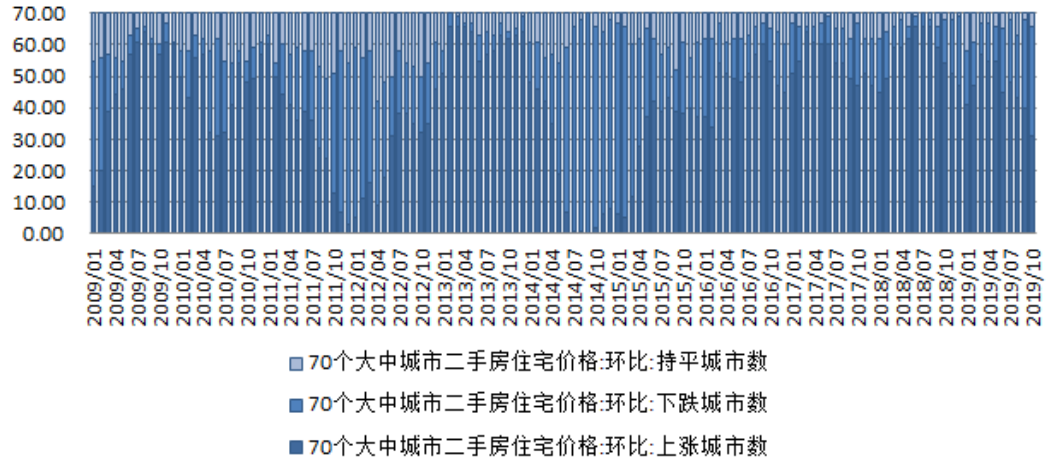
二手房方面，价格下降的城市有 35 座，持平的城市有 4 座，上涨的城市有 31 座。上涨城市数量相比 9 月份减少 9 座，下降城市数量相比 9 月份增加 7 座，持平城市相比 9 月份增加 2 座。

图 2：新建商品住宅价格涨跌城市数量比较（环比）



数据来源：国家统计局，国都证券研究所整理

图 3：二手房住宅价格涨跌城市数量比较（环比）



数据来源：国家统计局，国都证券研究所整理

## 四、宏观、行业、公司一周要闻

### 央行：坚持“房住不炒”定位 统筹做好房地产金融调控

人民银行党委召开会议，人民银行党委书记郭树清主持会议，党委副书记、行长易纲及党委其他成员出席会议。据悉，会议确定的重点工作和总体要求，对做好明年金融工作具有重要的指导意义，其中提到了要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，统筹做好房地产金融调控。

### 深圳取消商务公寓“只租不售”

继调整“豪宅税”之后，12月12日晚，深圳市住房和建设局发布消息称，近期取消了商务公寓“只租不售”政策。针对此次商务公寓“只租不售”政策的取消，深圳市住房和建设局解释称，今年商品房供应有所下降，商务公寓需求旺盛，在缓解房地产市场供需矛盾中发挥重要作用，取消商务公寓“只租不售”是增加商品房供应、稳定供求关系的重要举措，也是稳定商品房价格的重要手段，有利于实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

信息来源：克尔瑞，Wind 资讯



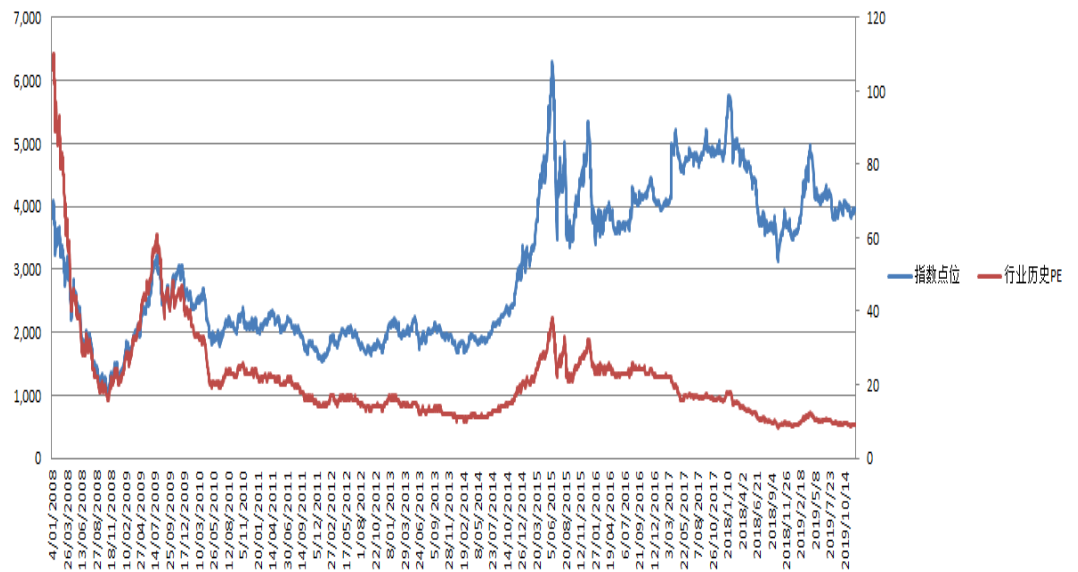
## 五、行业估值

截至12月13日收盘，板块19年动态市盈率8.33倍，20年动态市盈率6.92倍。

上周房地产（申万）收盘指数4054.99点，周环比上涨2.52%，上证综合指数本周上涨1.91%，沪深300指数本周上涨1.69%，行业表现跑赢大盘指数。

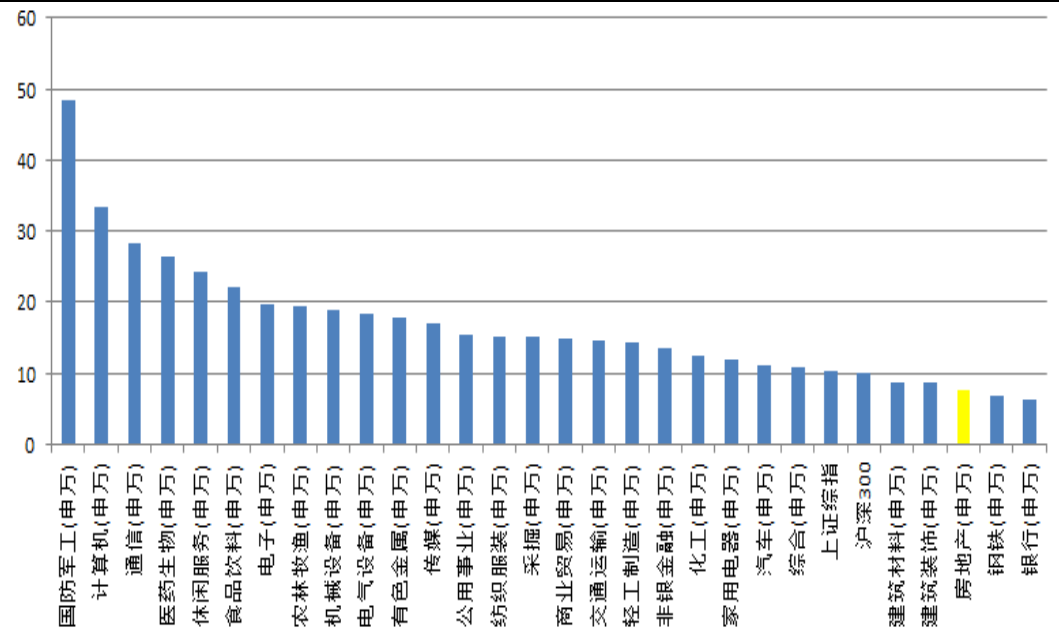
本周内，板块内95只股票上涨，20只持平，42只股票下跌。周涨幅前五名的个股有丰华股份（上涨23.67%）；ST鹏起（上涨23.58%）、ST鹏起B（上涨16.87%）、浙江广厦（上涨10.98%）；华发股份（上涨10.29%）。周跌幅前五名的个股有：神城B（下跌-25.29%）、退市华业（下跌-19.77%）、神城A（下跌13.79%）、新华联（下跌-7.53%）、ST瞬喆B（下跌-6.48%）。

图4：房地产行业历史PE（TTM）



数据来源：Wind，国都证券研究所整理

图5：申万各一级行业、上证综指、沪深300指数历史PE比较（截至12月06日）



数据来源：Wind，国都证券研究所整理

**国都证券投资评级**

国都证券行业投资评级的类别、级别定义		
类别	级别	定义
短期评级	推荐	行业基本面向好, 未来6个月内, 行业指数跑赢综合指数
	中性	行业基本面稳定, 未来6个月内, 行业指数跟随综合指数
	回避	行业基本面向淡, 未来6个月内, 行业指数跑输综合指数
长期评级	A	预计未来三年内, 该行业竞争力高于所有行业平均水平
	B	预计未来三年内, 该行业竞争力等于所有行业平均水平
	C	预计未来三年内, 该行业竞争力低于所有行业平均水平

国都证券公司投资评级的类别、级别定义		
类别	级别	定义
短期评级	强烈推荐	预计未来6个月内, 股价涨幅在15%以上
	推荐	预计未来6个月内, 股价涨幅在5-15%之间
	中性	预计未来6个月内, 股价变动幅度介于±5%之间
	回避	预计未来6个月内, 股价跌幅在5%以上
长期评级	A	预计未来三年内, 公司竞争力高于行业平均水平
	B	预计未来三年内, 公司竞争力与行业平均水平一致
	C	预计未来三年内, 公司竞争力低于行业平均水平

**免责声明**

国都证券研究所及研究员在预测证券品种的走势或对投资证券的可行性提出建议时, 在研究所和研究员知情的范围内本公司、本人以及财产上的利害关系人与所评价或推荐的证券不存在利害关系。

本报告中的信息均来源于公开资料或国都证券研究所研究员实地调研所取得的信息, 国都证券研究所及其研究员不对这些信息的准确性与完整性做出任何保证。国都证券及其关联机构可能持有报告所涉及的证券品种并进行交易, 也有可能为这些公司提供相关服务。本报告中所有观点与建议仅供参考, 根据本报告作出投资所导致的任何后果与公司及研究员无关, 投资者据此操作, 风险自负。

本报告版权归国都证券所有, 未经书面授权许可, 任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发送、发布、复制。

**国都证券研究员及其研究行业一览表**

研究员	研究领域	E-mail	研究员	研究领域	E-mail
肖世俊	研究管理、策略研究	xiaoshijun@guodu.com	王树宝	汽车环保	wangshubao@guodu.com
王双	化工	wangshuang@guodu.com	苏国印	通讯、电子	suguoyn@guodu.com
于伯菲	房地产	yubofei@guodu.com	白姣姣	食品饮料	baijiaojiao@guodu.com
陆星挺	家电、电力设备	luxingting@guodu.com	朱天辉	机械	zhutianhui@guodu.com
黄翱	计算机、电子	huangao@guodu.com	韩保倩	光伏风电、商贸、交运物流	hanbaoqian@guodu.com
时应超	新材料、新技术	shiyinchao@guodu.com	傅达理	轻工、医疗服务	fudali@guodu.com
王义	医药	Wangyiyj@guodu.com			