

# 房地产

## 中金房地产周报#123: 12月首周销售仍处低位, 土地流拍率创新高

### 行业动态

#### 行业近况

12月首周, 我们持续监测的60城新房销售面积较11月周均微增2%, 同比增幅收窄至3% (11月+8%)。300城居住用地成交面积同比下滑8%, 流拍率增至13%, 创近四个月新高。

#### 评论

**周均销售面积仍处年内较低水平。**上周60城新房销售面积较11月周均微增2%, 绝对规模仍处年内较低水平, 同比增幅较11月收窄5个百分点至3%, 其中超高能级/高能级城市和中低能级城市分别同比增长1%和10% (11月分别+12%和-2%)。60城新房销售均价较11月周均上涨2%, 同比增长13% (11月+9%)。

**推盘量维持高位。**上周10个重点城市共有55个项目开盘, 累计新推房源13922套, 同比增长14%, 处于历史较高水平。新开盘项目销售去化率较上上周下滑3个百分点至69%, 其中一、二线城市去化率分别77%和66% (上上周分别66%和76%)。

**土地市场推出量大幅增加, 但流拍率创近四个月新高。**上周300城居住用地推出面积同比增长51%, 成交面积同比下跌8%, 其中广州成交面积达111万平方米, 相当于过去4个月累计成交面积之和。上周300城成交楼面均价同比上涨7% (11月-12%), 平均溢价率7.5%, 较11月提高0.4个百分点, 流拍率达13% (11月1.6%), 处于历史高位。

#### 估值与建议

A/H地产股当前分别交易于5.8x/4.8x FY19e P/E, 处于历史底部区间。我们判断年内板块在基本面走弱和政策面正向调整预期两股力量的博弈下, 仍将呈现波动性 (方向为波动向上, 主要因市场对政策修复的预期逐渐加强), 建议优选增长持续性好、财务稳健的一二线龙头——A股保利、招商, H股华润、龙湖、中海。

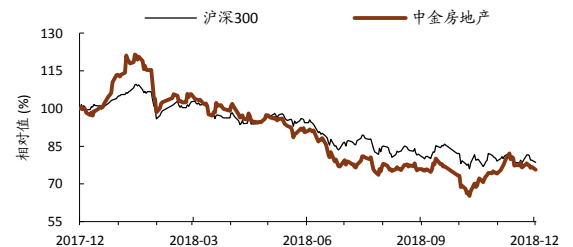
#### 风险

融资环境超预期收紧, 楼市调控政策大幅加码。

股票名称	评级	目标价格	P/E (x)	
			2018E	2019E
保利地产-A	推荐	17.93	7.3	5.8
招商蛇口-A	推荐	26.38	8.8	7.1
华润置地-H	推荐	42.02	7.4	5.7
龙湖集团-H	推荐	28.95	9.4	7.6
中国海外发展-H	推荐	38.50	6.8	5.4

中金一级行业

房地产



相关研究报告

- 中金房地产周报#122: 推盘量创近五年新高, 销售端分化延续 (2018.12.04)
- 12月基本面展望: 新房成交量、价料延续弱势表现 (2018.12.03)
- 中金房地产周报#121: 11月新房成交仍偏弱, 去化率再创新低 (2018.11.27)
- 中金房地产周报#120: 一二线城市销售边际趋好, 土地市场仍冷 (2018.11.20)
- 10月房地产数据点评: 销售延续同比负增长, 投资增速显著回落 (2018.11.14)

资料来源: 万得资讯、彭博资讯、中金公司研究部

张宇

王璞

李南南

分析员

联系人

联系人

eric.zhang@cicc.com.cn

pu.wang@cicc.com.cn

nannan.li@cicc.com.cn

SAC 执证编号: S0080512070004

SAC 执证编号: S0080117100019

SAC 执证编号: S0080118080023

SFC CE Ref: AZB713



## 销售面积/均价

图表 1: 上周 60 城新房销售面积同比增长 3%

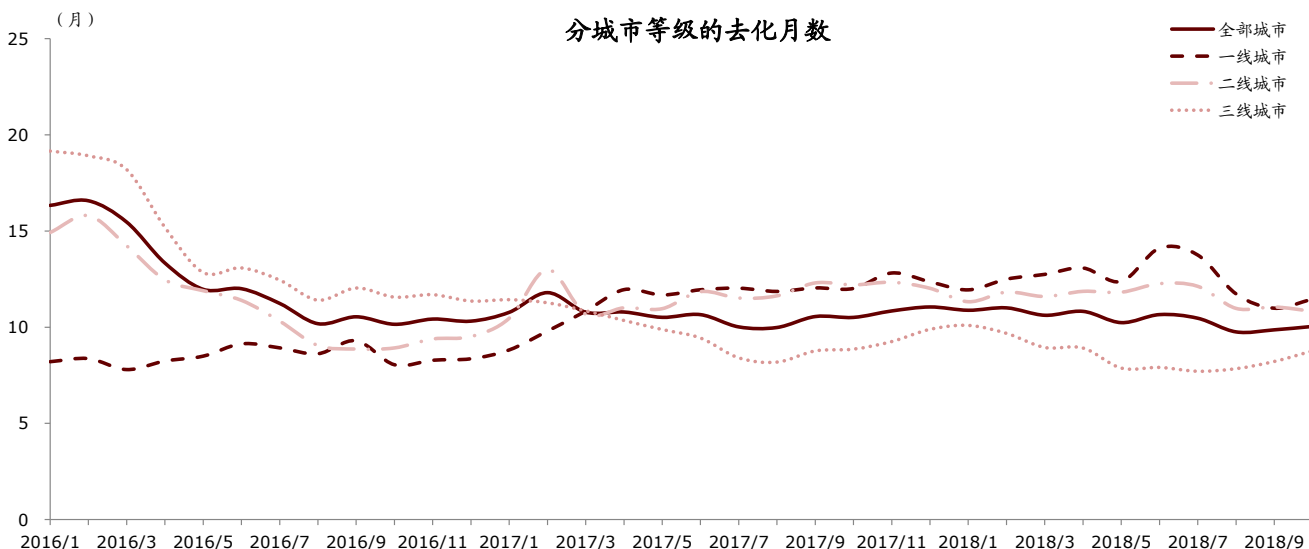
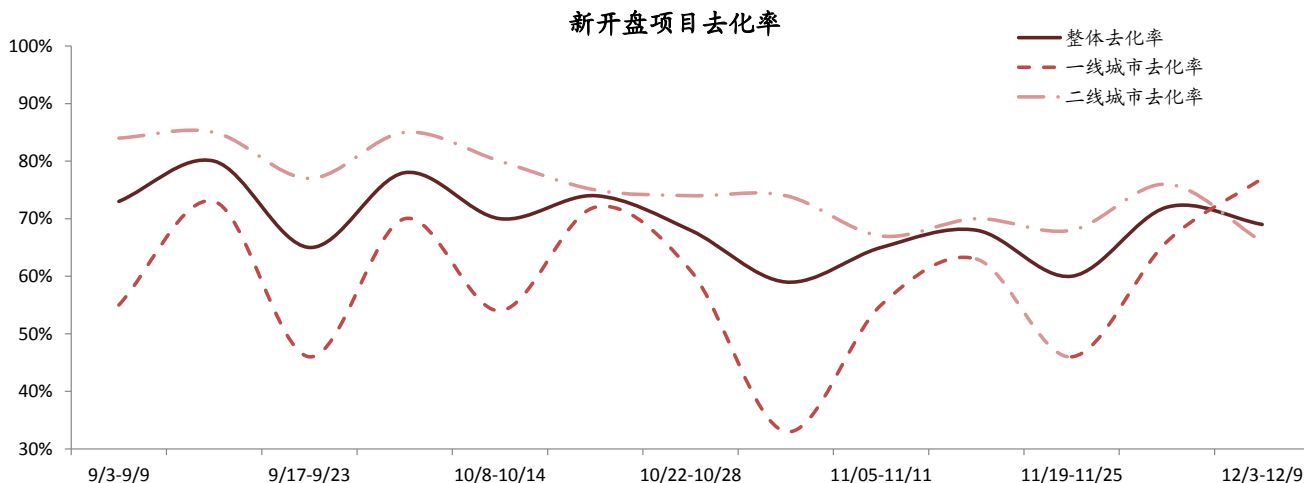
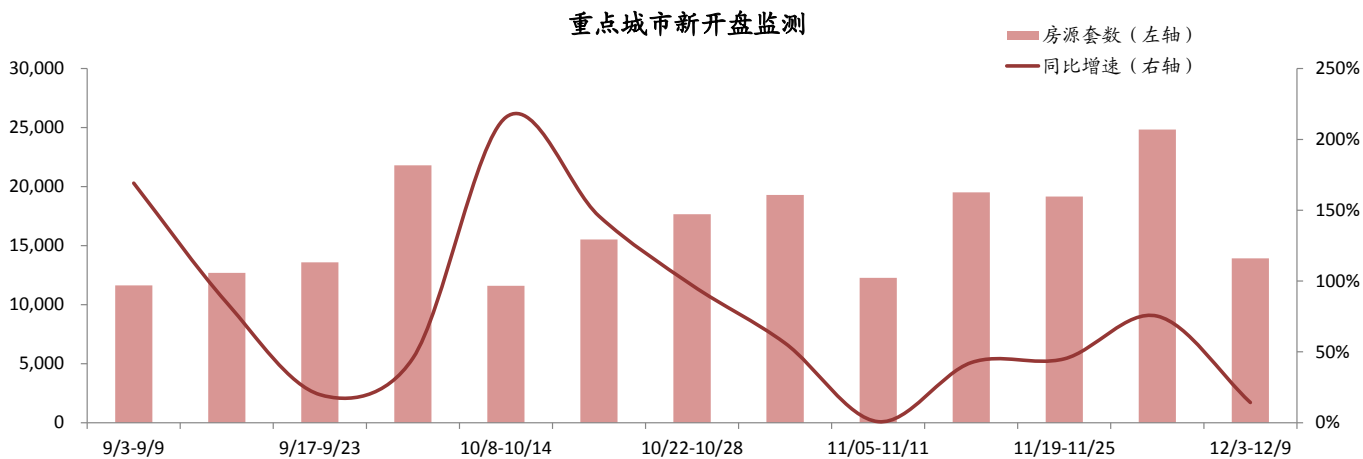


资料来源: 中指数据库, 中金公司研究部



## 推盘量/库存去化

图表2: 上周10个重点城市新推盘量同比增长14%

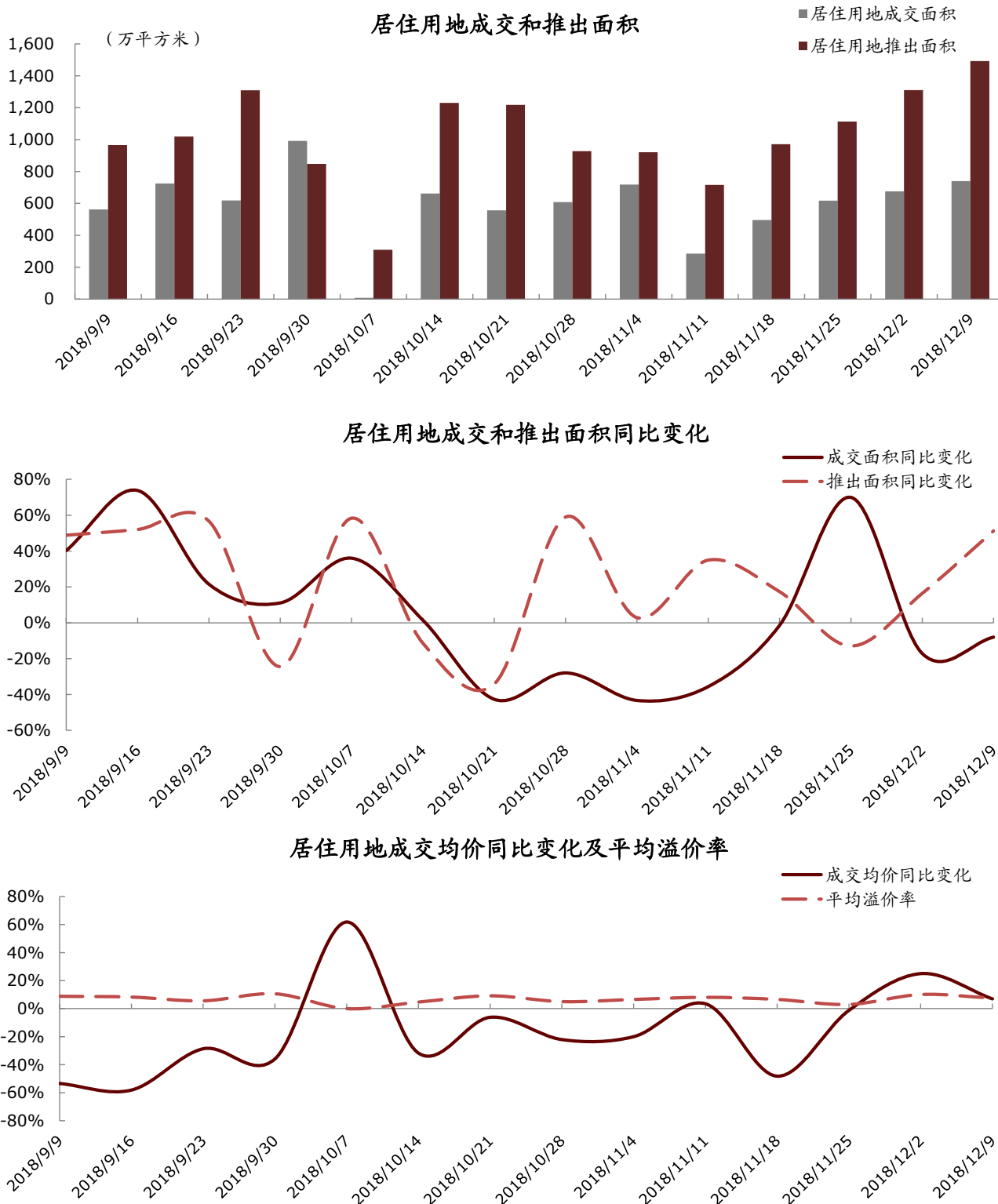


资料来源: 中指数据库, 中金公司研究部



## 土地交易

图表3: 上周300城居住用地成交面积同比下降8%

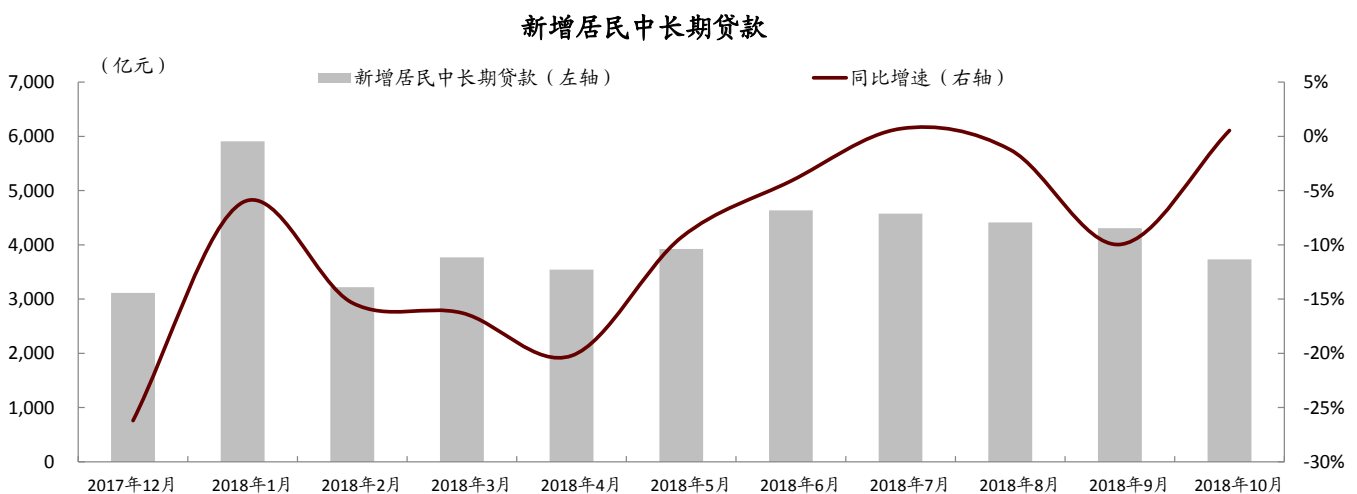
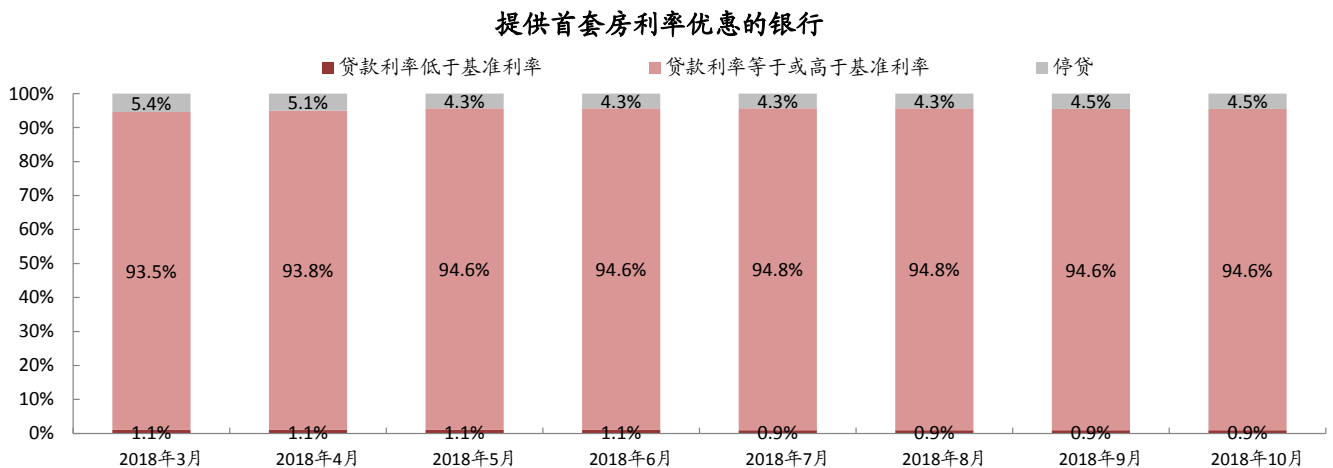
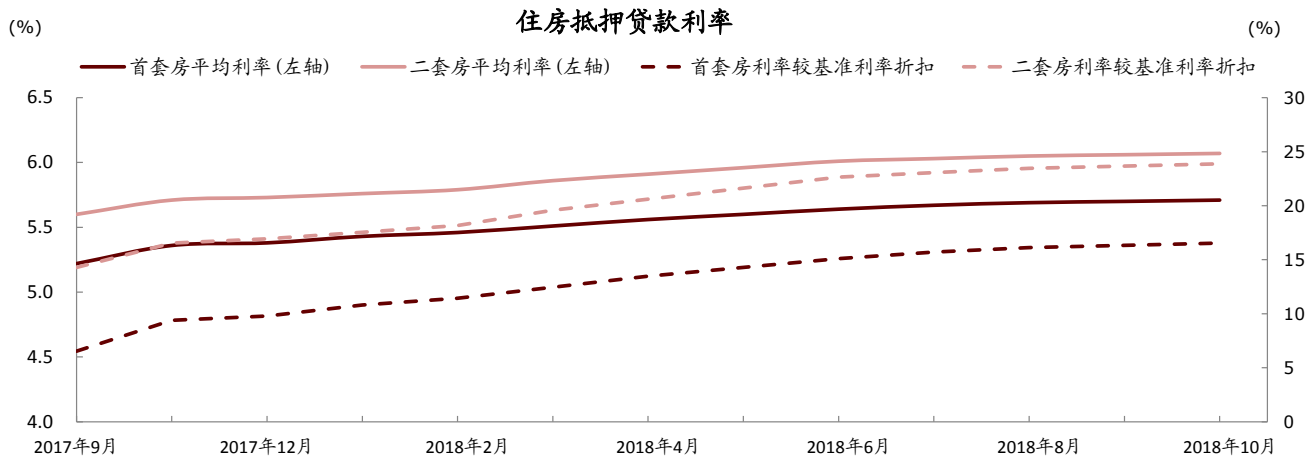


资料来源: 中指数据库, 中金公司研究部



## 按揭贷款

图表 4: 10月全国首套房平均贷款利率持续上行, 当前较基准利率上浮 17%

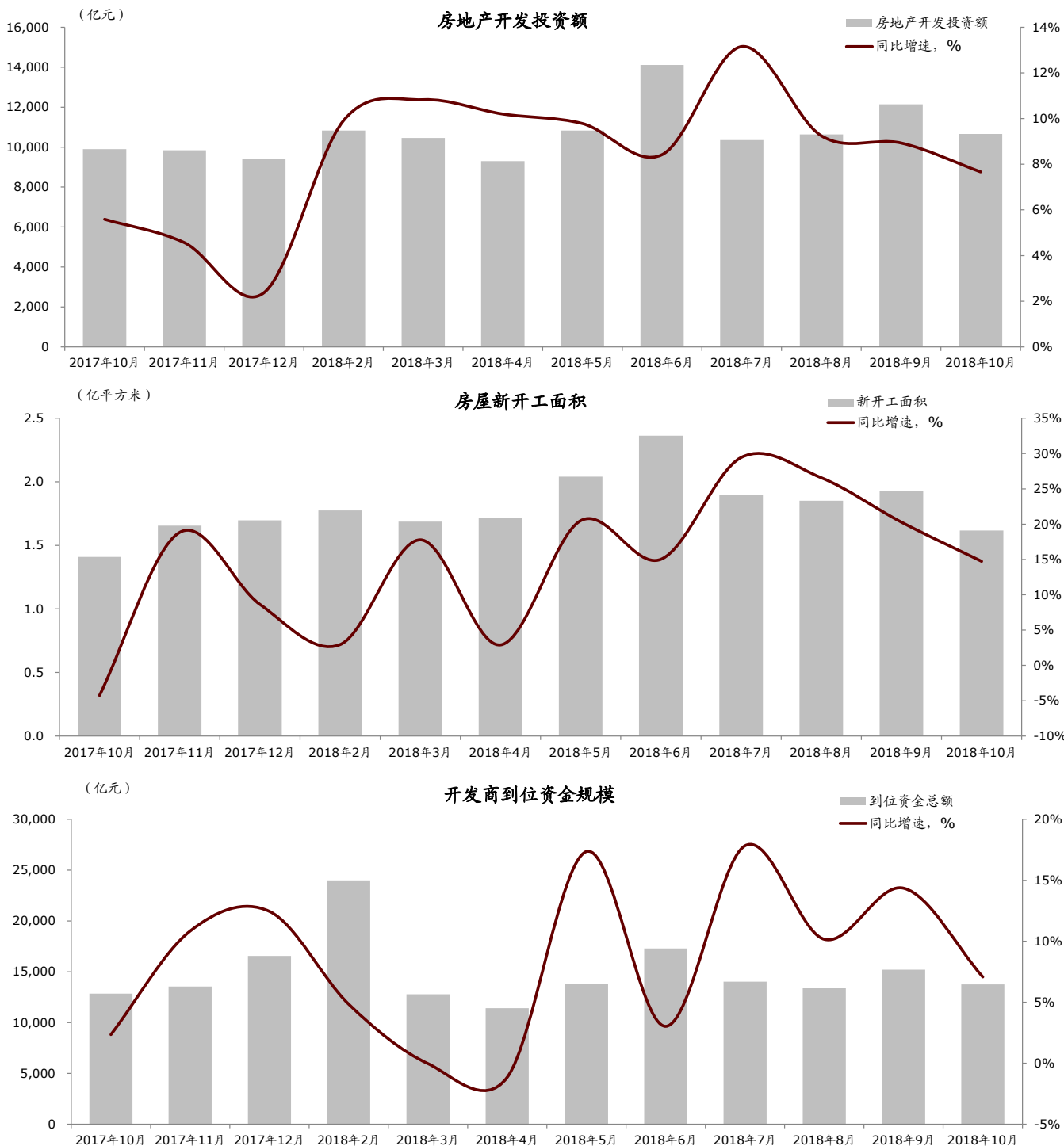


资料来源: 融360, 中国人民银行, 中金公司研究部



## 房地产开发投资额/新开工面积/开发商到位资金

图表 5: 房地产开发投资额/新开工面积/开发商到位资金规模及同比变化

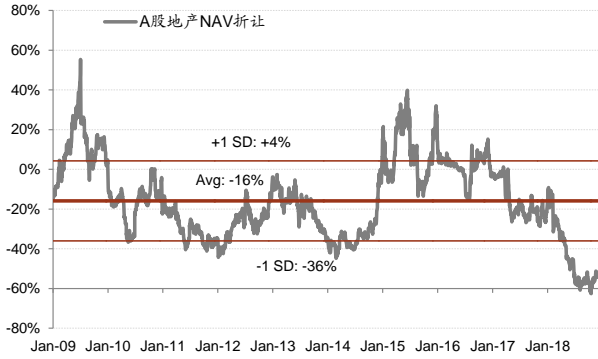


资料来源: 国家统计局, 中金公司研究部



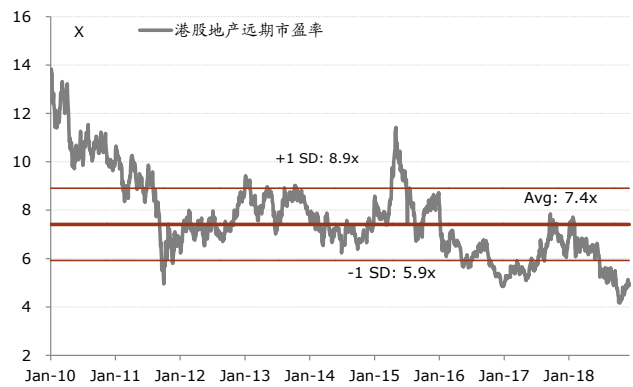
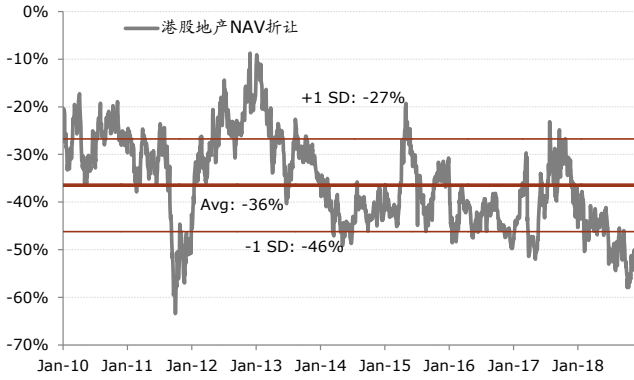
## 估值

图表 6: A 股地产公司历史 NAV 折让水平和动态市盈率



资料来源: 公司公告, 中金公司研究部

图表 7: 港股地产公司历史 NAV 折让水平和动态市盈率



资料来源: 公司公告, 中金公司研究部







## 附录

图表 10: 监测指标解释

指标	监测城市数	更新频率	备注
商品住宅销售面积	60	周度	包括期房与现房
商品住宅销售均价	22	周度	-
新推盘房源数	10	周度	-
销售去化率	10	周度	实际销量占总推盘量的比例
居住用地成交面积、推出面积、成交均价	300	周度	-
去化月数	39	月度	商品住宅可售面积/过去六个月平均月销量;次月中旬发布数据
二手房成交量	19	月度	次月底发布数据
按揭贷款利率	全国	月度	每月底发布数据
新增中长期居民贷款	全国 (央行数据)	月度	次月中旬发布数据
房地产开发投资、新开工面积、开发企业到位资金	全国 (统计局数据)	月度	次月中旬发布数据

资料来源: 中金公司研究部

图表 11: 城市能级分类

城市等级	城市数目	城市名称
超高能级	4	北京、上海、广州、深圳
高能级	15	重庆、杭州、南京、武汉、成都、苏州、长沙、西安、大连、宁波、福州、沈阳、青岛、济南、长春
中能级	22	惠州、东莞、无锡、南昌、海口、南宁、昆明、温州、包头、徐州、绍兴、镇江、连云港、芜湖、蚌埠、扬州、淮安、南充、汕头、中山、吉林、盐城
低能级	19	韶关、莆田、泰安、湖州、江阴、焦作、泰州、张家港、常熟、肇庆、宜兴、东营、宿州、龙岩、滁州、海门、六安、香河、齐齐哈尔

资料来源: 中金公司研究部



## 法律声明

### 一般声明

本报告由中国国际金融股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但中国国际金融股份有限公司及其关联机构（以下统称“中金公司”）对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供投资者参考之用，不构成对买卖任何证券或其他金融工具的出价或征价或提供任何投资决策建议的服务。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐或投资操作性建议。投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，自主审慎做出决策并自行承担风险。投资者在依据本报告涉及的内容进行任何决策前，应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，并就相关决策咨询专业顾问的意见对依据或者使用本报告所造成的一切后果，中金公司及/或其关联人员均不承担任何责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，中金公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

本报告署名分析师可能会不时与中金公司的客户、销售交易人员、其他业务人员或在本报告中针对可能对本报告所涉及的标的证券或其他金融工具的市场价格产生短期影响的催化剂或事件进行交易策略的讨论。这种短期影响的分析可能与分析师已发布的关于相关证券或其他金融工具的目标价、评级、估值、预测等观点相反或不一致，相关的交易策略不同于且也不影响分析师关于其所研究标的证券或其他金融工具的基本面评级或评分。

中金公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。中金公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。中金公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见不一致的投资决策。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本报告提供给某接收人是基于该接收人被认为有能力独立评估投资风险并就投资决策能行使独立判断。投资的独立判断是指，投资决策是投资者自身基于对潜在投资的目标、需求、机会、风险、市场因素及其他投资考虑而独立做出的。

本报告由受香港证券和期货委员会监管的中国国际金融香港证券有限公司（“中金香港”）于香港提供。香港的投资者若有任何关于中金公司研究报告的问题请直接联系中金香港的销售交易代表。本报告作者所持香港证监会牌照的牌照编号已披露在报告首页的作者姓名旁。

本报告由受新加坡金融管理局监管的中国国际金融（新加坡）有限公司（“中金新加坡”）于新加坡向符合新加坡《证券期货法》定义下的认可投资者及/或机构投资者提供。提供本报告于此类投资者，有关财务顾问将无需根据新加坡之《财务顾问法》第 36 条就任何利益及/或其代表就任何证券利益进行披露。有关本报告之任何查询，在新加坡获得本报告的人员可联系中金新加坡销售交易代表。

本报告由受金融服务监管局监管的中国国际金融（英国）有限公司（“中金英国”）于英国提供。本报告有关的投资和服务仅向符合《2000 年金融服务和市场法 2005 年（金融推介）令》第 19（5）条、38 条、47 条以及 49 条规定的人士提供。本报告并未打算提供给零售客户使用。在其他欧洲经济区国家，本报告向被其本国认定为专业投资者（或相当性质）的人士提供。

本报告将依据其他国家或地区的法律法规和监管要求于该国家或地区提供本报告

### 特别声明

在法律许可的情况下，中金公司可能与本报告中提及公司正在建立或争取建立业务关系或服务关系。因此，投资者应当考虑到中金公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。

与本报告所含具体公司相关的披露信息请访问 [http://research.cicc.com/disclosure\\_cn](http://research.cicc.com/disclosure_cn)，亦可参见近期已发布的相关个股报告。

与本报告所含具体公司相关的披露信息请访问 <https://research.cicc.com/footer/disclosures>，亦可参见近期已发布的关于该等公司的具体研究报告。

研究报告评级分布可从 <https://research.cicc.com/footer/disclosures> 获悉。

个股评级标准：分析员估测未来 6~12 个月绝对收益在 20% 以上的个股为“推荐”、在 -10%~20% 之间的为“中性”、在 -10% 以下的为“回避”。星号代表首次覆盖或再次覆盖。

行业评级标准：“超配”，估测未来 6~12 个月某行业会跑赢大盘 10% 以上；“标配”，估测未来 6~12 个月某行业表现与大盘的关系在 -10% 与 10% 之间；“低配”，估测未来 6~12 个月某行业会跑输大盘 10% 以上。

本报告的版权仅为中金公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式转发、翻版、复制、刊登、发表或引用。

V160908  
编辑：张莹



## 北京

中国国际金融股份有限公司  
北京市建国门外大街1号  
国贸写字楼2座28层  
邮编: 100004  
电话: (86-10) 6505-1166  
传真: (86-10) 6505-1156

## 深圳

中国国际金融股份有限公司深圳分公司  
深圳市福田区益田路5033号  
平安金融中心72层  
邮编: 518000  
电话: (86-755) 8319-5000  
传真: (86-755) 8319-9229

## 上海

中国国际金融股份有限公司上海分公司  
上海市浦东新区陆家嘴环路1233号  
汇亚大厦32层  
邮编: 200120  
电话: (86-21) 5879-6226  
传真: (86-21) 5888-8976

## Singapore

China International Capital Corporation (Singapore) Pte. Limited  
#39-04, 6 Battery Road  
Singapore 049909  
Tel: (65) 6572-1999  
Fax: (65) 6327-1278

## 香港

中国国际金融(香港)有限公司  
香港中环港景街1号  
国际金融中心第一期29楼  
电话: (852) 2872-2000  
传真: (852) 2872-2100

## United Kingdom

China International Capital Corporation (UK) Limited  
Level 25, 125 Old Broad Street  
London EC2N 1AR, United Kingdom  
Tel: (44-20) 7367-5718  
Fax: (44-20) 7367-5719

### 北京 建国门外大街证券营业部

北京市建国门外大街甲6号  
SK大厦1层  
邮编: 100022  
电话: (86-10) 8567-9238  
传真: (86-10) 8567-9235

### 上海 黄浦区湖滨路证券营业部

上海市黄浦区湖滨路168号  
企业天地商业中心3号楼18楼02-07室  
邮编: 200021  
电话: (86-21) 56386-1195、6386-1196  
传真: (86-21) 6386-1180

### 南京 汉中路证券营业部

南京市鼓楼区汉中路2号  
亚太商务楼30层C区  
邮编: 210005  
电话: (86-25) 8316-8988  
传真: (86-25) 8316-8397

### 厦门 莲岳路证券营业部

厦门市思明区莲岳路1号  
磐基中心商务楼4层  
邮编: 361012  
电话: (86-592) 515-7000  
传真: (86-592) 511-5527

### 重庆 洪湖西路证券营业部

重庆市北部新区洪湖西路9号  
欧瑞蓝爵商务中心10层及欧瑞  
蓝爵公馆1层  
邮编: 401120  
电话: (86-23) 6307-7088  
传真: (86-23) 6739-6636

### 佛山 季华五路证券营业部

佛山市禅城区季华五路2号  
卓远商务大厦一座12层  
邮编: 528000  
电话: (86-757) 8290-3588  
传真: (86-757) 8303-6299

### 宁波 扬帆路证券营业部

宁波市高新区扬帆路999弄5号  
11层  
邮编: 315103  
电话: (86-0574) 8907-7288  
传真: (86-0574) 8907-7328

### 北京 科学院南路证券营业部

北京市海淀区科学院南路2号  
融科资讯中心B座13层1311单元  
邮编: 100190  
电话: (86-10) 8286-1086  
传真: (86-10) 8286-1106

### 深圳 福华一路证券营业部

深圳市福田区福华一路6号  
免税商务大厦裙楼201  
邮编: 518048  
电话: (86-755) 8832-2388  
传真: (86-755) 8254-8243

### 广州 天河路证券营业部

广州市天河区天河路208号  
粤海天河城大厦40层  
邮编: 510620  
电话: (86-20) 8396-3968  
传真: (86-20) 8516-8198

### 武汉 中南路证券营业部

武汉市武昌区中南路99号  
保利广场写字楼43层4301-B  
邮编: 430070  
电话: (86-27) 8334-3099  
传真: (86-27) 8359-0535

### 天津 南京路证券营业部

天津市和平区南京路219号  
天津环贸商务中心(天津中心)10层  
邮编: 300051  
电话: (86-22) 2317-6188  
传真: (86-22) 2321-5079

### 云浮 新兴东堤北路证券营业部

云浮市新兴县新城镇东堤北路温氏科技园服务  
楼C1幢二楼  
邮编: 527499  
电话: (86-766) 2985-088  
传真: (86-766) 2985-018

### 福州 五四路证券营业部

福州市鼓楼区五四路128-1号恒力城办公楼  
38层02-03室  
邮编: 350001  
电话: (86-591) 8625 3088  
传真: (86-591) 8625 3050

### 上海 浦东新区世纪大道证券营业部

上海市浦东新区世纪大道8号  
上海国金中心办公楼二期46层4609-14室  
邮编: 200120  
电话: (86-21) 2057-9499  
传真: (86-21) 2057-9488

### 杭州 教工路证券营业部

杭州市教工路18号  
世贸丽晶城欧美中心1层  
邮编: 310012  
电话: (86-571) 8849-8000  
传真: (86-571) 8735-7743

### 成都 滨江东路证券营业部

成都市锦江区滨江东路9号  
香格里拉办公楼1层、16层  
邮编: 610021  
电话: (86-28) 8612-8188  
传真: (86-28) 8444-7010

### 青岛 香港中路证券营业部

青岛市市南区香港中路9号  
香格里拉写字楼中心11层  
邮编: 266071  
电话: (86-532) 6670-6789  
传真: (86-532) 6887-7018

### 大连 港兴路证券营业部

大连市中山区港兴路6号  
万达中心16层  
邮编: 116001  
电话: (86-411) 8237-2388  
传真: (86-411) 8814-2933

### 长沙 车站北路证券营业部

长沙市芙蓉区车站北路459号  
证券大厦附楼三楼  
邮编: 410001  
电话: (86-731) 8878-7088  
传真: (86-731) 8446-2455

### 西安 雁塔证券营业部

西安市雁塔区二环南路西段64号  
凯德广场西塔21层02/03号  
邮编: 710065  
电话: (+86-29) 8648 6888  
传真: (+86-29) 8648 6868

