

投资评级：推荐

报告日期：2019年01月21日

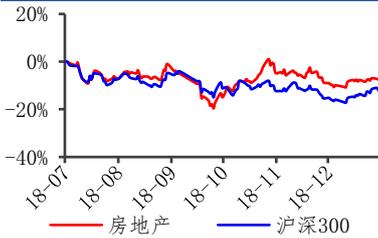
分析师

分析师：陈智旭 S1070518060005

☎ 021-31829691

✉ chenzhixu@cgws.com

行业表现



数据来源：wind、长城证券研究所

一线楼市供求回升，多地提“一城一策” “保持稳定”

——房地产周报 2019 年第 3 周（1.12-1.18）

- **本周板块上涨 0.89%，跑输大盘：**本周政策面和流动性共振，大盘上涨 2.37%。地产板块上涨 0.89%，跑输大盘 1.48pct，在 28 个行业中排名 11 位，食品、采掘、钢铁涨幅居前。板块 PE 及 PB 估值回升至 8.54X 及 1.35X，但依然处于历史底部区域。涨幅前五为 ST 慧球、中润资源、南国置业、长春经开及新城控股，ST 慧球受益借壳重组，重点公司新城控股上涨 5.9%，表现突出，跌幅前五为全新好、空港股份、*ST 天业等。本周重点公司基本均有上涨，其中新城、招蛇表现靠前，涨幅超过 4%，而华夏幸福和华侨城录得小幅下跌。截止本周末重点公司 PE TTM 最高的依然为中南 14.8X，世联行 11.9X 居第二，万科 9.2X 居第三，华侨城、金地及荣盛不到 6X，其余重点个股均在 6-9X 之间。
- **保利、绿地发布业绩快报；多地政策定位“一城一策”“保持稳定”：**1）本周保利绿地发布业绩快报，营收增速分别为 32.3%/20.9%，业绩增速分别达到 20.3%/29.0%，业绩增速均在 20% 以上，2）本周多地召开会议，关于地产的表述基本均有提到“一城一策”“保持稳定”。
- **重点城市新房成交同比降幅收窄，一线表现突出：**2019 年前三周重点 11 城新增供给同比均有上升，累计升 32.1%，而成交供应比升至 1 以上，狭义去化周期由上周末的 10.14 个月降至 10.12 个月，连降三周。从成交来看，新年第三周重点 31 城新房成交同比降幅收窄，前三周累计降 1.1%。分一二三线来看，前三周重点一线（4 城）二线（3 城）三线（4 城）累计新增供给同比分别为 11.5%/17.9%/73.0%，供给均有增加，累计成交供应比一二线均在 1 以上，三线也有所提升，截止本周末一二三线去化周期 8.56/5.87/18.26 个月。从成交来看，一线（4 城）继续表现突出，连续三周同比为正，二线（8 城）表现依然较弱，同比降幅较大，前三周一线（4 城）二线（8 城）三线（19 城）新房成交累计同比 20.7%/-10.9%/3.3%。
- **重点推荐新城，维持推荐万科及保利：**新年前三周 11 城新房供给继续增加，成交供应比也有提升，31 城新房成交累计下降 1.1%，基本维持平稳。总体来看宏观及行业政策有所改善，多地提到“一城一策”“保持稳定”，目前政策基调可能依然处于“托底”阶段，未来力度的变化还有待观察。我们预计 2019 年销面基本维持平稳，同比降幅在 5% 左右，一二线可能出现量升价稳的态势，而三四线出现分化，地产投资增速在 3%-5% 之间。我们看好交通相对发达、城市发展相对较好的重点二三线城市，维持推荐新城，此外推荐低估值行业龙头万科及保利。
- **风险提示：**行业及信贷调控政策超出预期、宏观经济表现不及预期、房产税出台超出预期

目录

1. 板块行情回顾.....	4
1.1 本周板块上涨 0.89%，跑输大盘.....	4
1.2 估值回升，但仍处于历史底部区域.....	4
1.3 重点公司基本均有上涨，新城涨幅位列板块第五.....	6
2. 行业重要新闻.....	7
2.1 绿地、华夏 18 年销额增速超 50%.....	7
2.2 保利、绿地 18 年业绩增速均超 20%.....	8
2.3 招蛇、华夏发行超短融、南山发行宝湾物流 ABS 等.....	8
2.4 招蛇提议回购、中南增持届满、华发受让教育资产等.....	8
2.5 试点集体用地建设租赁住房新增 5 城、多地政策定位“一城一策”“保持稳定”等 10	
3. 行业数据跟踪.....	12
3.1 重点城市新房成交同比降幅收窄，一线表现突出.....	12
3.2 新增供给升幅收窄，一二线成交供应比超过 1.....	13
4. 投资建议.....	14

图表目录

图 1:	房地产行业及沪深 300 近一年收益率	4
图 2:	本周各行业涨跌幅/%	4
图 3:	房地产板块 PE TTM.....	5
图 4:	房地产板块 PB LF	5
图 5:	房地产板块相对全部 A 股估值.....	5
图 6:	房地产板块相对全部 A 股（剔除银行）估值.....	5
图 7:	重点城市新房周成交	12
图 8:	重点城市新房周成交同环比	12
图 9:	重点城市新房成交滚动月同比及月环比	12
图 10:	重点城市新房成交累计同比	12
图 11:	重点一二三线城市新房周成交同环比	12
图 12:	重点一二三线城市新房成交累计同比	12
图 13:	重点城市新房新增供给累计同比	13
图 14:	重点城市新房累计成交供应比	13
图 15:	重点城市新房库存及去化周期	13
图 16:	重点一二三线城市新房新增供给累计同比	13
图 17:	重点一二三线城市新房累计成交供应比	13
图 18:	重点一二三线城市新房狭义库存/套	14
图 19:	重点一二三线城市新房狭义去化周期	14
图 20:	重点城市新房狭义去化周期	14
表 1:	房地产板块与指数行情回顾	4
表 2:	本周末各板块估值	5
表 3:	板块个股涨跌幅前五名（剔除停牌个股）	6
表 4:	2018 年 12 月重点公司销售情况.....	7
表 5:	重点公司 2018 年业绩快报.....	8
表 6:	本周重点公司融资情况	8
表 7:	本周重点公司其他公告	8
表 8:	本周其他行业新闻	10

1. 板块行情回顾

1.1 本周板块上涨 0.89%，跑输大盘

- **本周板块上涨 0.89%，跑输大盘：**本周习近平时隔两年后再赴雄安，李克强召开座谈会指出要抓住时机加大基础设施的有效投资、鼓励扩大消费，此外国务院提高 QFII 总额度，政策面和流动性共振，大盘上涨 2.37%。地产板块上涨 0.89%，跑输大盘 1.48pct，在 28 个行业中排名 11 位，食品、采掘、钢铁涨幅居前。

表 1: 房地产板块与指数行情回顾

证券代码	证券简称	收盘价	周涨幅/%	月涨幅/%	年初至今涨幅/%
801180.SI	SW 地产	3,614.60	0.89	-2.79	3.37
000300.SH	沪深 300	3,168.17	2.37	0.22	5.23
000001.SH	上证综指	2,596.01	1.65	-0.08	4.09
399001.SZ	深圳成指	7,581.39	1.44	-0.15	4.72
399006.SZ	创业板指	1,269.50	0.63	-2.28	1.52

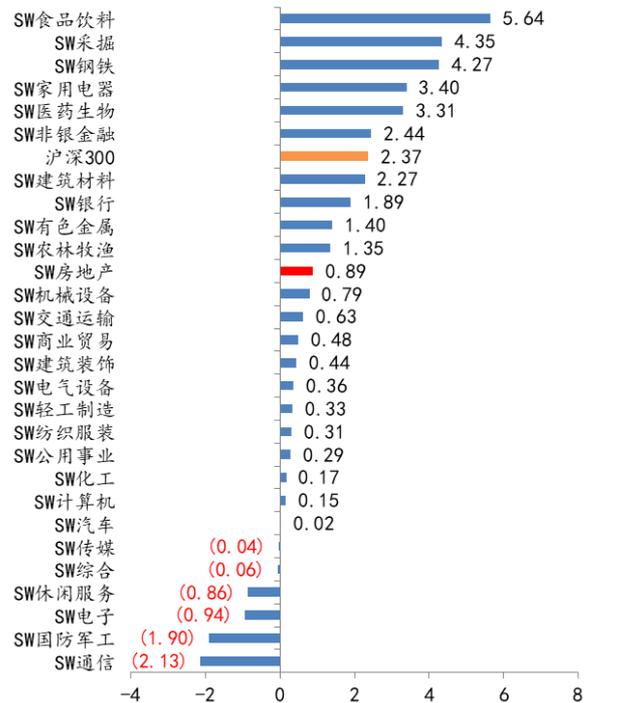
资料来源: wind, 长城证券研究所

图 1: 房地产行业及沪深 300 近一年收益率



资料来源: wind, 长城证券研究所

图 2: 本周各行业涨跌幅/%



资料来源: wind, 长城证券研究所

1.2 估值回升，但仍处于历史底部区域

- **估值回升，但仍处于历史底部区域：**本周板块 PE 及 PB 估值回升至 8.54X 及 1.35X，但依然处于历史底部区域。相对全部 A 股的折价为 33% 及 8%，若剔除银行股折价分别为 49% 及 24%，本周板块表现疲软，折价幅度仍保持高位。

图 3: 房地产板块 PE TTM

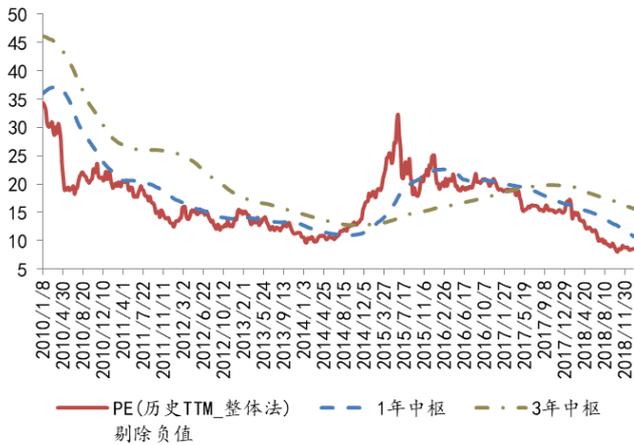


图 4: 房地产板块 PB LF

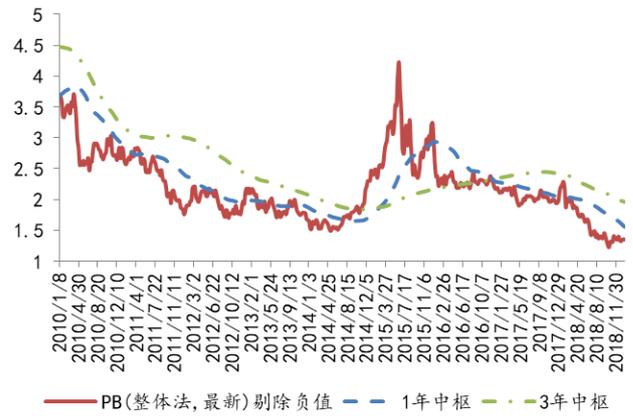


图 5: 房地产板块相对全部 A 股估值

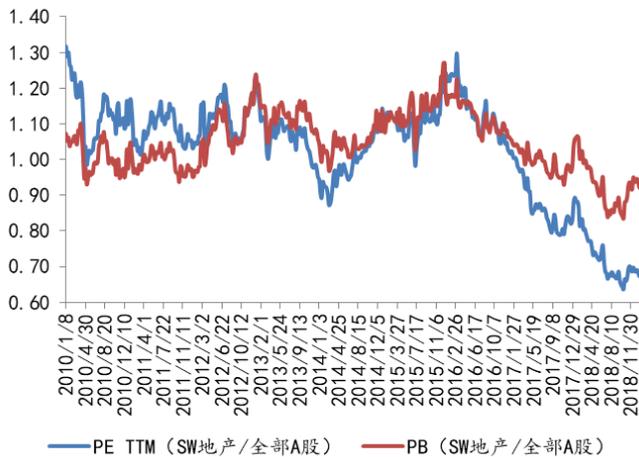
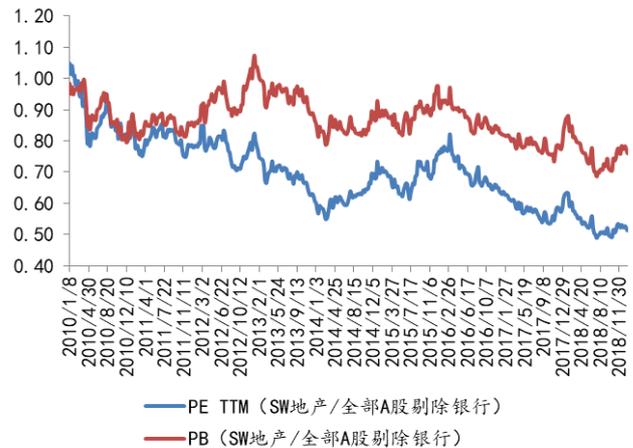


图 6: 房地产板块相对全部 A 股 (剔除银行) 估值



资料来源: wind, 长城证券研究所

资料来源: wind, 长城证券研究所

表 2: 本周末各板块估值

序号	板块	PE TTM*	PB LF*	PB 排名
1	SW 国防军工	57.3	2.0	9
2	SW 计算机	40.0	2.7	4
3	SW 通信	36.8	2.3	7
4	SW 农林牧渔	27.5	2.6	5
5	SW 休闲服务	26.5	2.9	2
6	SW 综合	25.8	1.3	22
7	SW 医药生物	25.2	2.8	3
8	SW 机械设备	25.1	1.8	12
9	SW 食品饮料	24.8	4.6	1
10	SW 电气设备	24.6	1.8	12
11	SW 电子	24.2	2.2	8
12	SW 有色金属	24.2	1.8	11
13	SW 传媒	21.2	1.9	10
14	SW 公用事业	19.7	1.4	19
15	SW 纺织服装	19.6	1.6	16
16	SW 交通运输	16.8	1.3	23
17	SW 非银金融	16.2	1.6	16

18	SW 轻工制造	15.9	1.6	16
19	SW 商业贸易	15.7	1.4	21
20	SW 汽车	13.8	1.4	19
21	SW 化工	13.7	1.6	15
22	SW 采掘	13.2	1.2	25
23	SW 家用电器	11.7	2.5	6
24	SW 建筑材料	10.8	1.6	14
25	SW 建筑装饰	10.6	1.1	26
26	SW 房地产	9.1	1.3	24
27	SW 银行	6.2	0.8	28
28	SW 钢铁	6.2	1.1	27

注：与前述图表中口径略有不同。

资料来源：wind、长城证券研究所

1.3 重点公司基本均有上涨，新城涨幅位列板块第五

- 重点公司基本均有上涨，新城涨幅位列板块第五：**本周板块涨幅前五为 ST 慧球、中润资源、南国置业、长春经开及新城控股，ST 慧球受益借壳重组，重点公司新城控股上涨 5.9%，表现突出，跌幅前五为全新好、空港股份、*ST 天业等。本周重点公司基本均有上涨，其中新城、招蛇表现靠前，涨幅超过 4%，而华夏幸福和华侨城录得小幅下跌。截止本周末重点公司 PE TTM 最高的依然为中南 14.8X，世联行 11.9X 居第二，万科 9.2X 居第三，华侨城、金地及荣盛不到 6X，其余重点个股均在 6-9X 之间。

表 3：板块个股涨跌幅前五名（剔除停牌个股）

代码	名称	涨幅前五/%
600556.SH	ST 慧球	13.16
000506.SZ	中润资源	10.03
002305.SZ	南国置业	8.16
600215.SH	长春经开	6.55
601155.SH	新城控股	5.93
代码	名称	跌幅前五/%
000007.SZ	全新好	(14.34)
600463.SH	空港股份	(9.06)
600807.SH	*ST 天业	(7.05)
000909.SZ	数源科技	(6.98)
000534.SZ	万泽股份	(4.99)

资料来源：wind、长城证券研究所

2. 行业重要新闻

2.1 绿地、华夏 18 年销额增速超 50%

表 4: 2018 年 12 月重点公司销售情况

公司	12月销售金额(亿)	同比/%	12月销售面积(万方)	同比/%	2018年销售金额(亿)	同比/%	2018年销售面积(万方)	同比/%
碧桂园	121.4*	10.6*	170.0*	N/A	5018.8*	31.3	5416.0*	23.1
万科	630.1	1.3	438.7	-3.2	6069.5	14.5	4037.7	12.3
恒大	161.3	-47.2	155.1	-48	5513.4	10.1	5243.5	4.2
融创中国	446	-30.5	295.8	-32.7	4649.5	27.3	3056.2	37.1
保利地产	365.26	4.5	296.95	18.54	4048.17	30.91	2766.11	23.36
绿地控股	-	N/A	-	N/A	3874.93	26.4	3664	50.3
新城控股	225.3	6.4	220.8	41.1	2211	74.8	1812.1	95.2
龙湖地产	184.7	141.8	105.3	144.3	2006.4	28.5	1236.3	21.6
世茂房地产	210.2	74.2	129.9	73.1	1761.5	75	1068.7	76
招商蛇口	217.7	113.9	115.8	78.7	1705.8	51.3	827.4	45.2
阳光城	297.7	N/A	258.6	N/A	1628.6	N/A	1266.4	N/A
金地	286.4	45.9	164.7	51.1	1623.3	15.3	877.8	14.5
中南建设	206.6	12	178.4	9	1466.1	52	1144.4	32
富力地产	172.1*	107	125.1*	106	1310.6*	60	1018.0*	61
华夏幸福	N/A	N/A	N/A	N/A	1291.76	7.6	1502.23	57.56
正荣地产	N/A	N/A	N/A	N/A	1080	54	644.3	N/A
雅居乐	136.1	63	108	64.9	1026.7	14.5	797.7	8.4
荣盛发展	192.2	19.8	168.7	14	1015.6	49.5	983.4	54.7
首开股份	167	111.3	74.3	113.2	1007.3	45.6	377.6	28
美的置业	84	N/A	80.9	N/A	790	55.8	790.7	31.9
龙光地产	69.1	30.9	58.3	118.4	718	65.4	440.1	81.4
佳兆业	104	105	47.7	129.5	700.6	56.7	383.7	37.7
合景泰富	58.6	144.1	48.8	172.6	655	128.2	396.6	120.2
越秀地产	113.1	128	57.4	185	577.8	41	276.9	25
禹洲地产	55.3	53.8	34.9	47.9	560.1	38.9	370.3	56
弘阳地产	58	-16	43	N/A	473	83	353	106
招商局置地	-	N/A	-	N/A	344.3	43	174.2	26
世茂股份	-	N/A	-	N/A	271	25	138	25
广宇发展	15.2	-66.1	17.4	-61.5	177.6	-34.8	221.8	-18.2
南京高科	-	N/A	-	N/A	23.2	60.98	11.27	-48.11

*碧桂园销售数据为权益口径, 2017 年 12 月销售额来源为 CRIC 销售排行榜。富力销售数据为权益口径。

红色阴影为本周新增。

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.2 保利、绿地 18 年业绩增速均超 20%

表 5: 重点公司 2018 年业绩快报

公司	营收/百万	同比/%	归母净利润/百万	同比/%	备注
保利地产	193,627	32.3	18,802	20.3	项目结转规模提升、结转项目权益比例下降 房地产主业毛利率进一步提升，大基建收入利润持续增长
绿地控股	351,014	20.9	11,662	29.0	

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.3 招蛇、华夏发行超短融、南山发行宝湾物流 ABS 等

表 6: 本周重点公司融资情况

公司	融资类型	规模	利率	期限/到期日
招商蛇口	超短期融资债券	15 亿元	2.98%	2019 年 5 月 17 日
华夏幸福	超短期融资券	25 亿	5.5%	2019 年 10 月 15 日
上海临港	公募债-品种一	3 亿	3.74%	2023 年 1 月 17 日
	公募债-品种二	5 亿	3.85%	2024 年 1 月 17 日
世茂股份	公募债	20 亿	4.65%	3 年
滨江集团	短期融资券	9 亿	5.30%	2020 年 1 月 11 日
南山控股	宝湾物流资产支持专项计划-优先级	16.99 亿	4.82%	2037 年 1 月 13 日
	宝湾物流资产支持专项计划-次级	0.9 亿	-	2037 年 1 月 13 日
苏州高新	定向债务融资工具	10 亿	4.70%	2022 年 1 月 18 日
福星股份	美元债	不超过 5 亿美元 (含 5 亿)	拟发行	不超过 5 年 (含 5 年)
合肥城建	定向债务融资工具	不超过 20 亿 (含 20 亿)	拟发行	不超过 5 年 (含 5 年)
	中期票据	不超过 7 亿 (含 7 亿)	拟发行	不超过 5 年 (含 5 年)

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.4 招蛇提议回购、中南增持届满、华发受让教育资产等

表 7: 本周重点公司其他公告

分类	公司	事件
股权	万科 A	钜盛华 10 日解质押 0.8 亿股, 11 日质押 0.72 亿股, 14 日解质押 0.91 亿股, 15 日质押 0.25 亿股, 截至 15 日累计质押 8.35 亿股, 占总股本的 7.56%。
	招商蛇口	董事会战略委员会提议回购, 回购价格不超过 23.12 元/股, 拟回购资金总额 20-40 亿, 预计回购 1.73 亿股, 约占总股本的 2.19%。计划回购股份的 50%用于股权激励或员工持股计划, 50%用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券。
	中南建设	控股股东中南城投累计增持 608.7 万股, 均价 5.41 元, 占总股本的 0.16%, 增持计划实施期已届满。
	阳光城	共 73 名员工增持 671.8 万股, 均价 5.42 元/股, 总价 3639 万元。
	蓝光发展	限制性股票解锁 1102 万股, 上市流通时间为 1 月 22 日

表 7: 本周重点公司其他公告

	中华企业	控股股东地产集团合计增持 7030 万股，占总股本 1.38%，均价为 5.65 元/股，增持计划实施完毕，增持后持股 68.44%。
	海航基础	股东海航实业因本次增持公司股份计划尚未正式实施，决定将增持计划期限延长 6 个月，即延长至 2019 年 7 月 18 日前完成，其他内容不变。
	泰禾集团	第一大股东泰禾投资 15 日质押 305 万股，占所持股比例 0.5%；累计质押 6.09 亿股，占总股本的 48.97%
	嘉凯城	国大集团经营发展计划需要，拟 3 个月内减持不超过本公司总股本的 1%
	上实发展	1 月 22 日 4.36 亿定增限售股上市流通。
	苏宁环球	累计回购 9115 万股，约占总股本 3%，价格在 3.11-3.23 元/股
	格力地产	已累计回购 4271 万股，占公司总股本 2.07%，价格在 3.92-4.36 元/股。
	香江控股	控股股东南方香江累计增持 0.65 亿股，约占总股本的 1.9%，超过了增持计划下限
	冠城大通	二期员工持股计划存续期将于 2019 年 6 月 8 日到期届满，该计划持股 2.55%。
融资借款	保利地产	“16 保利 03”公司债券回售申报情况：回售价格：100 元/张；回售金额：300 万元；债券存续数量：199.7 万手。
	荣盛发展	北京金融资产交易所下发《接受备案通知书》，接受公司债权融资计划备案。计划备案金额为人民币 10 亿元，2 年内有效。
	中粮地产	全资子公司中粮地产南京公司与景时南科合作开发南京中粮祥云项目，项目公司计划按持股比例向双方股东提供同等条件的借款，用于补充公司及其他股东的流动资金，将向景时南科提供不超过 1.64 亿元的财务资助，借款利率 4.35%/年，借款期限 1 年。
	泛海控股	“16 泛控 01”票面利率调整，上调幅度 0.90%，即存续期后 2 年票面利率 6.50%并固定不变。回售价格：100 元/张。
	上海临港	收到银行间市场《接受注册通知书》，本次超短期融资券注册金额为 20 亿元
	华发股份	授权开展外汇衍生品交易业务，累计额度不超过 5 亿美元，授权期限为一年。 中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划获无异议函，发行总额不超过 50 亿元，发行期数不超过 6 期。
	信达地产	“16 信地 02”票面利率调整，调整前适用的利率：3.50%；调整后适用的利率：5.10%；调整后起息日：2019 年 3 月 15 日 “16 信地 01”回售申报情况：回售价格：100 元/张；回售金额：0.2 亿元；债券存续数量和金额数量变更为 248 万手，金额为 24.8 亿元。
	中交地产	拟向参股公司中交富力提供股东借款到期续借 2 亿元，提供股东借款 2.7 亿元，年利率 8%，期限 1 年。
	天津松江	为加快该债务重组方案的实施进度，及时收回新乡松江所欠委托贷款本息；与松江集团签订《抵账房包销协议》，将新乡松江拟抵偿给松江集团的房源由新乡松江进行包销，以人民币 9399 万元包销房款偿还松江集团对新乡松江的委托贷款本息。
兼并收购	华夏幸福	全资子公司九通投资和京御地产收购平安大华持有的新城开封 44.44% 股权及嘉兴孔雀城 13.06% 股权，收购价款共计 14.03 亿元。收购完成后，将成为公司全资子公司。
	上海临港	证监会对公司提交的《上海临港控股股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，需要公司就有关问题作出书面说明和解释
新增项目	保利地产	1、汕头市金平区龙泉岩地块；2、揭阳市榕城区地都镇金都花园地块；3、三亚市吉阳区落笔洞路西侧地块；4、兰州市皋兰县忠和镇盐池村地块；5、澳大利亚新南威尔士州悉尼市劳斯山区 51 Terry Road 地块；6、澳大利亚新南威尔士州悉尼市劳斯山区 119 Cudgegong Road 地块
	光明地产	上海市浦东新区“十二五”保障房三林基地 03-01,05-01 两幅地块

表 7: 本周重点公司其他公告

投资合作转让	华发股份	全资子公司华发华贤受让华发教育 100% 股权、容闳学校 100% 产权及办学权、对外培训学校 100% 产权及办学权，受让价格分别为 2.91 亿、1.48 亿、0.21 亿。
	云南城投	拟现金出资 1.2 亿元与西双版纳州国资委共同设立版纳旅投，公司持股 60%。计划以版纳旅投为投融资平台与载体，全力打造“西双版纳旅投”、“西双版纳旅游”两个品牌。
	嘉凯城	受让方杭州锦蓝已支付第一期股权转让款 1.775 亿，诸暨公司、名城博园、杭州滨虹、重庆华葡以及张家港公司已完成工商变更手续。
诉讼监管	中南建设	回复深交所关于出让深圳项目公司部分权益事宜和投资性房地产应用公允价值计量会计政策关注函
	海航基础	公司及相关人员因违规担保及信息披露问题收到海南证监局警示函
	阳光股份	收到广西监管局关于“公司董事会、监事会未及时换届”以及“公司《公司章程》《股东大会会议事规则》个别条款不符合《公司法》及有关规范性文件规定”的监管关注函
人事变动	万科 A	肖民先生因工作变动拟担任公职人员，申请辞去公司董事职务。
	中粮地产	朱海彬先生和张雪松先生因工作变动原因，申请辞去公司副总经理职务。
	合肥城建	郑培飞先生辞去监事会主席职务，辞职后将在公司担任调研员职务；蔡子平先生辞去监事会监事职务，辞职后不在公司担任职务。

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.5 试点集体用地建设租赁住房新增 5 城、多地政策定位“一城一策”“保持稳定”等

表 8: 本周其他行业新闻

概况	事件
自然资源部、住建部: 同意福州等 5 城市试点集体用地建设租赁住房	原则同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等 5 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。
2019 年北京“减量发展”任务出炉 东、西城将联合编制	北京市十五届人大二次会议举行首场新闻发布会，主题为“落实《北京城市总体规划（2016 年——2035 年）》”。市规自委总规划师施卫良介绍，北京今年将继续严格“双控三线”管控要求，完善减量实施工作机制，完成城乡建设用地减量 30 平方公里的年度任务。目前由市规自委联合东、西两个城区共同编制的老城整体保护规划和核心区控制性详细规划也在紧锣密鼓的编制当中，预计 2019 年上半年初见成效。
北京: 2019 年房价保持稳定进一步规范住房租赁市场	北京市第十五届人大二次会议，媒体获悉，报告中表示，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，保持调控定力，商品住房价格保持稳定。2019 年里，北京将加强老旧小区改造工作统筹，多渠道建设筹集租赁住房 5 万套（间）、政策性产权住房 6 万套，完成棚户区改造 1.15 万户。
上海官方称未接到新的房产限购政策通知	针对网传上海闵行区定向加码限购传言，记者拨打上海市网上房地产热线电话 962269，以及闵行区不动产受理点电话，接线人员均表示，目前尚未接到闵行区调整限购政策的通知。目前在闵行区沪籍购房人与父母共有住房的房屋认定，仍然沿用已有标准。
杭州、宁波将研究制订楼市调控“一城一策”方案	记者从 18 日召开的浙江省住房城乡建设工作会议上获悉，浙江将加快建立房地产市场平稳健康发展长效机制，杭州、宁波两市今年将研究制订“一城一策”方案。
湖北: 以稳地价、稳房价、稳	湖北省第十三届人民代表大会第二次会议开幕，据媒体了解，工作报告指出，2019

预期为目标 有序推进小镇建设	年，湖北省以稳地价、稳房价、稳预期为目标，支持合理自住需求，促进房地产市场平稳健康发展。
福建：将实施“一城一策”方案 稳定房价地价	福建省十三届人大二次会议举行，会上福建省省长做工作报告时指出，为健全促进房地产市场平稳健康发展长效机制，夯实城市主体责任，编制实施住房发展规划，福州、厦门编制“一城一策”实施方案，稳地价、稳房价、稳预期。坚持租购并举，推进棚户区改造，加强共有产权住房和租赁住房建设，培育住房租赁市场，完善住房保障体系。
江西省推行房地产市场稳控管理 坚决遏制投机炒房	记者从省住房和城乡建设厅获悉，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚决贯彻落实国家房地产市场调控政策，全面推行房地产市场稳控管理，坚持因城施策，确保全省房地产市场稳定。住宅库存少于6个月的地区，要进一步加大住宅用地出让规模和节奏，增加市场有效供应。
中山市住建局：未暂停向港澳台同胞、华侨出售一手商品住房	中山市住房和城乡建设局18日发文称，针对1月17日多个自媒体发布“中山暂停向港澳台同胞、华侨出售一手住房”的报道，该局进一步明确，中山市并未暂停向港澳台同胞、华侨出售一手商品住房，如有最新政策，将通过官方正规渠道发布。
12月份一线城市二手住宅价格环比继续下降	国家统计局公布12月70城房价，一线城市新建商品住宅年底成交有所增加，价格有所上涨，二三线城市则继续保持稳定。
房地产融资现回温迹象：利率议价空间打开 银行积极代销地产信托	目前来看，市场开始对资金宽松有了不同程度的反应，据记者了解，房企的融资环境有了一些松动迹象，具体表现在，银行端正常的开发贷和并购贷能够顺利发放，且利率有向下谈判的空间；信托公司称，受限于资管新规的要求，房地产项目的资金并没有明显宽松，不过记者了解到，房地产信托产品正被部分银行抢着代销。
非百强房企信托融资成本高达20%	据用益信托数据显示，房地产类信托是2018年信托公司集合类信托规模增长的主力军，房地产类信托在集合信托规模总体出现下滑的情况下仍保持较好增长。“现在百强房地产公司的信托融资成本大概13%-14%，较去年有所上升，非百强基本拿不到钱，因为资金端现在没钱，所以择优放款，非百强的房企融资成本20%往上，风险很大。”一位华东地区信托公司人士告诉记者。
佳源国际已偿还3.5亿美元债 大股东取消2.5亿超短期融资	17日，佳源国际控股有限公司发布消息指出，有关集团分别于2018年1月19日及4月26日发行，共值3.5亿美元票息8.125厘的优先票据，集团确认已偿还全数款项。据了解，今日下午，佳源国际控股股价最低下跌89%至1.40港元，收盘跌80.62%，报2.52港元。彼时有消息称，佳源国际美元债到期，出现债务违约，从而导致股价暴跌。另据媒体查阅，同日，佳源创盛控股集团有限公司（佳源集团）发布2019年度第一期超短期融资券取消发行的公告。该公司为佳源国际的控股股东。

资料来源：wind、网络、长城证券研究所

3. 行业数据跟踪

3.1 重点城市新房成交同比降幅收窄，一线表现突出

- **重点城市新房成交同比降幅收窄：**2019年第三周重点31城新房成交同比降幅收窄，滚动月同比及环比分别为1.0%/-7.3%，前三周累计降1.1%。

图7：重点城市新房周成交

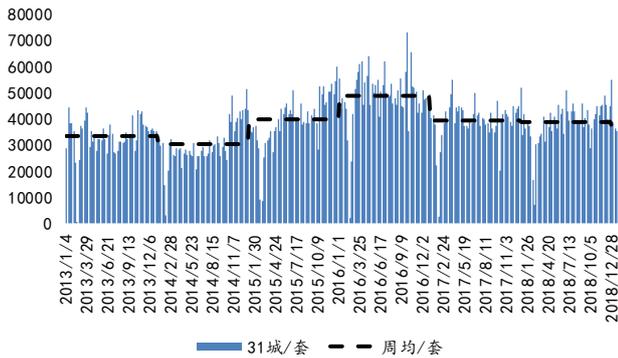


图8：重点城市新房周成交同环比

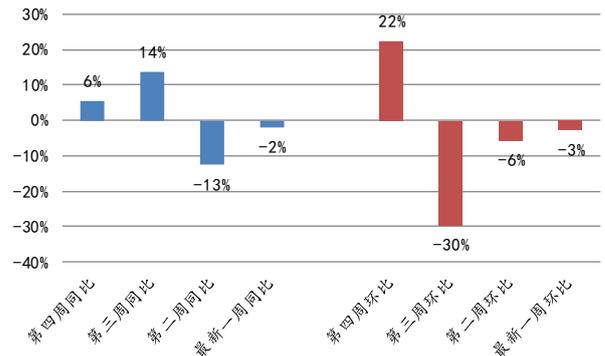


图9：重点城市新房成交滚动月同比及月环比

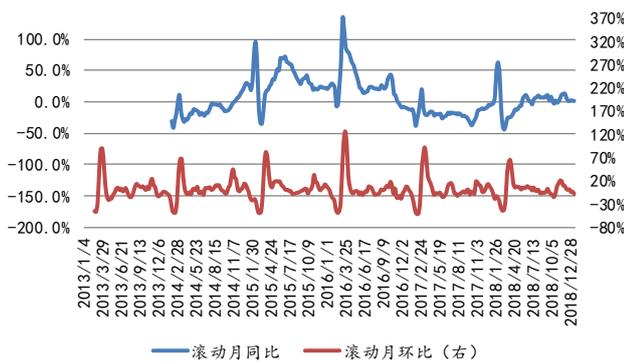
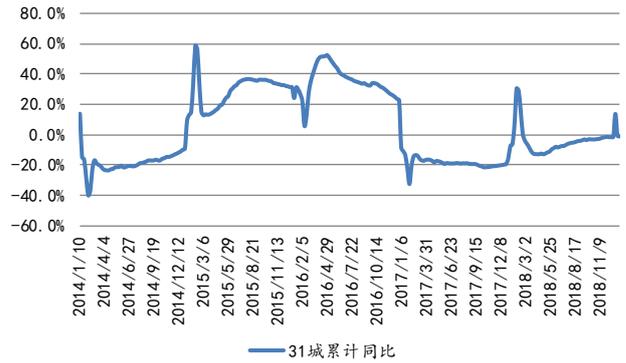


图10：重点城市新房成交累计同比



资料来源：wind、各地房管局、长城证券研究所

资料来源：wind、各地房管局、长城证券研究所

- **本周一线表现继续突出，二线表现较弱：**本周各能级新房成交一线继续表现突出，连续三周同比为正，二线表现依然较弱，同比降幅较大，前三周一二三线新房成交累计同比20.7%/-10.9%/3.3%。

图11：重点一二三线城市新房周成交同环比

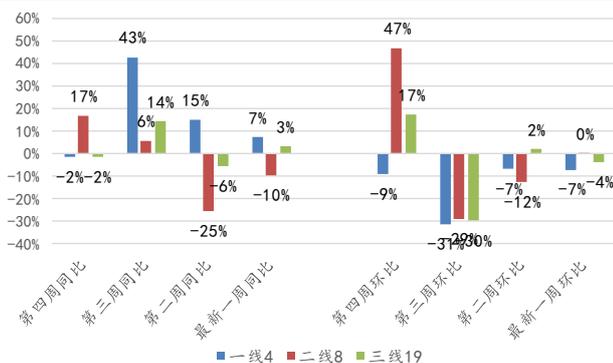
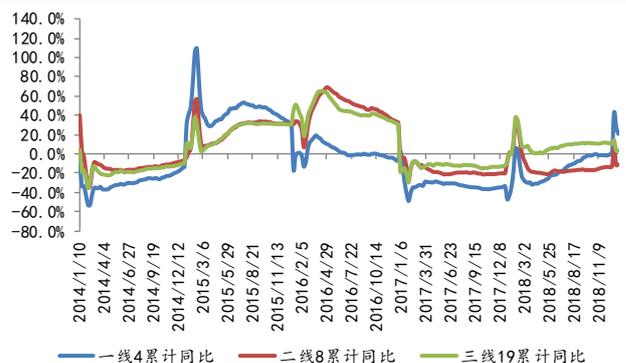


图12：重点一二三线城市新房成交累计同比



资料来源：wind、各地房管局、长城证券研究所

资料来源：wind、各地房管局、长城证券研究所

3.2 新增供给升幅收窄，一二线成交供应比超过 1

- **新增供给同比升幅收窄，成交供应比持续超过 1:** 2019 年前三周重点 11 城新增供给同比均有上升，前三周累计升 32.1%，升幅有所回落，而成交供应比升至 1 以上，表现出较强的去化能力，狭义去化周期由上周末的 10.14 个月降至 10.12 个月，连降三周。

图 13: 重点城市新房新增供给累计同比

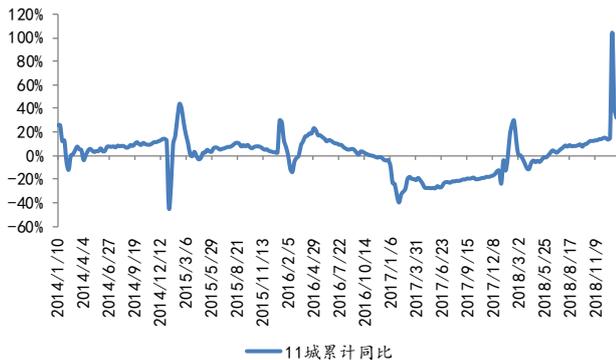


图 14: 重点城市新房累计成交供应比

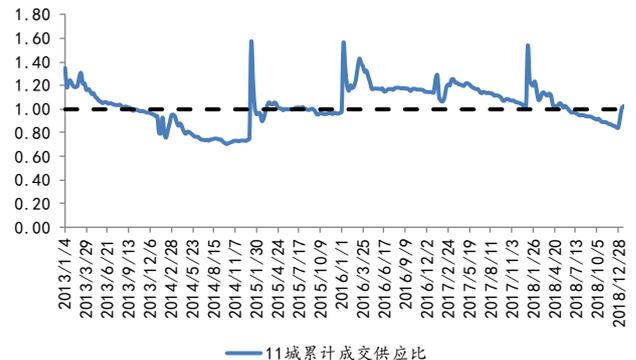
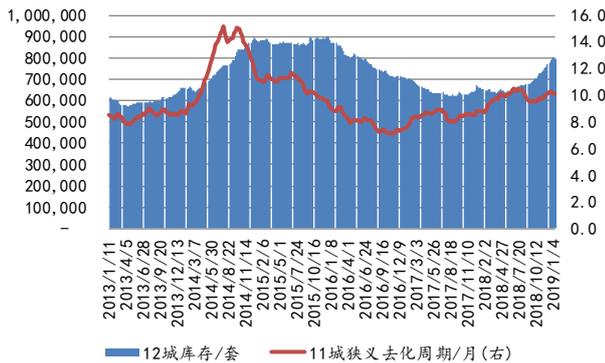


图 15: 重点城市新房库存及去化周期



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

- **供给继续增加，一二线成交供应比 1 以上:** 2019 年前三周重点一二三线累计新增供给同比分别为 11.5%/17.9%/73.0%，供给均有增加，累计成交供应比一二线均在 1 以上，三线也有所提升，截止本周末一二三线去化周期 8.56/5.87/18.26 个月。

图 16: 重点一二三线城市新房新增供给累计同比

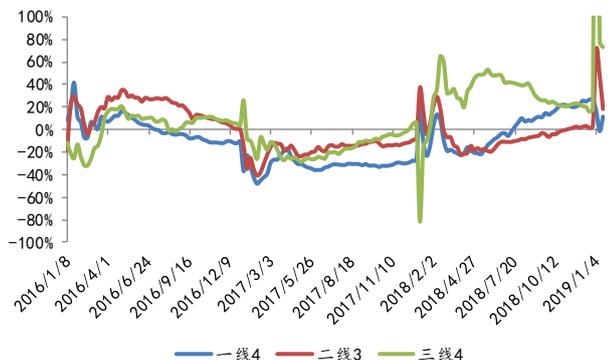


图 17: 重点一二三线城市新房累计成交供应比

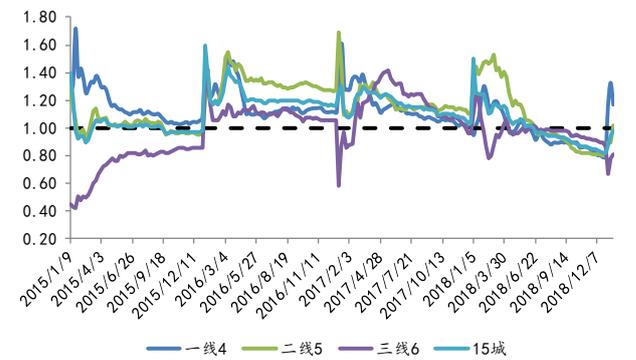


图 18: 重点一二三线城市新房狭义库存/套

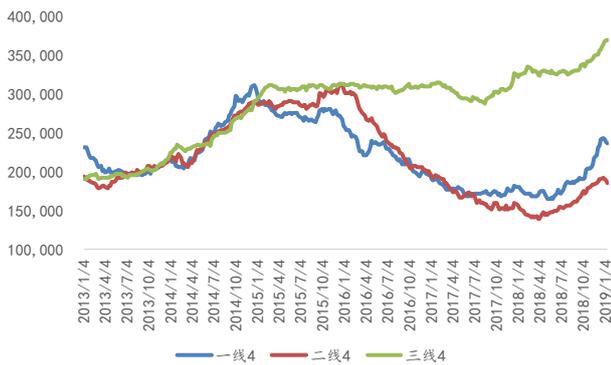


图 19: 重点一二三线城市新房狭义去化周期

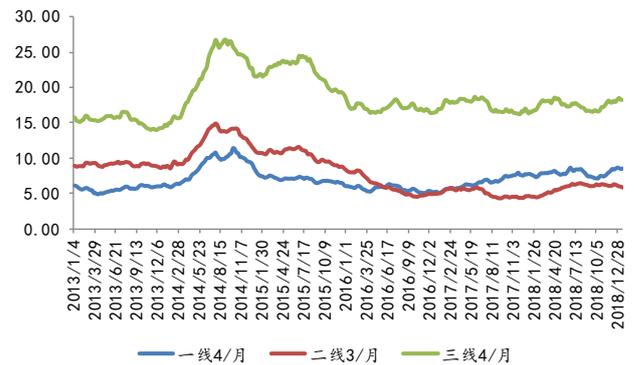
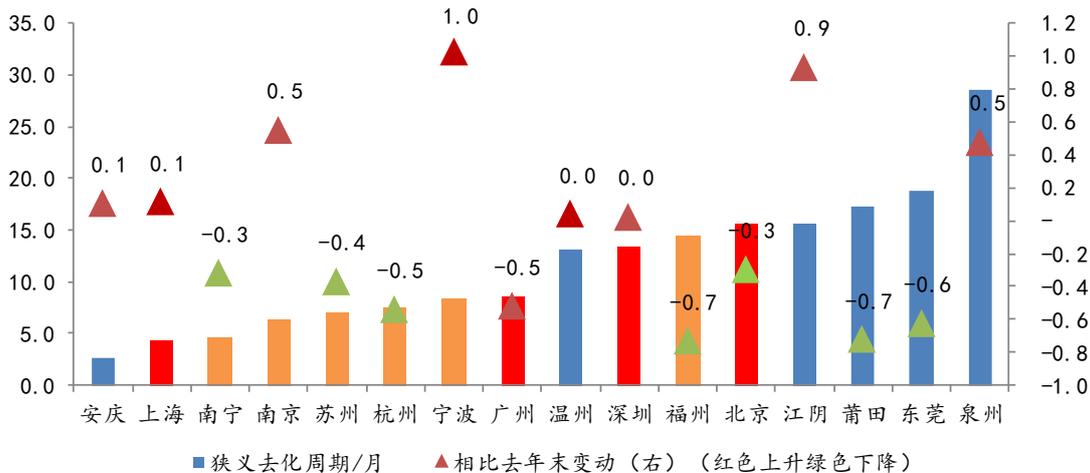


图 20: 重点城市新房狭义去化周期



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

4. 投资建议

- 重点推荐新城，维持推荐万科及保利：**新年前三周 11 城新房供给继续增加，成交供应比也有提升，31 城新房成交累计下降 1.1%，基本维持平稳。总体来看宏观及行业政策有所改善，但目前可能依然处于“托底”阶段，未来力度的变化还有待观察。我们预计 2019 年销面基本维持平稳，同比降幅在 5%左右，一二线可能出现量升价稳的态势，而三四线出现分化，地产投资增速在 3%-5%之间。我们看好交通相对发达、城市发展相对较好的重点二三线城市，维持推荐新城，此外推荐低估值行业龙头万科及保利。
- 风险提示：**行业及信贷调控政策超出预期、宏观经济表现不及预期、房产税出台超出预期

研究员承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，在执业过程中恪守独立诚信、勤勉尽职、谨慎客观、公平公正的原则，独立、客观地出具本报告。本报告反映了本人的研究观点，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收到任何形式的报酬。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。因本研究报告涉及股票相关内容，仅面向长城证券客户中的专业投资者及风险承受能力为稳健型、积极型、激进型的普通投资者。若您并非上述类型的投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研究报告中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

免责声明

长城证券股份有限公司（以下简称长城证券）具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格。

本报告由长城证券向专业投资者客户及风险承受能力为稳健型、积极型、激进型的普通投资者客户（以下统称客户）提供，除非另有说明，所有本报告的版权属于长城证券。未经长城证券事先书面授权许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布，亦不得作为诉讼、仲裁、传媒及任何单位或个人引用的证明或依据，不得用于未经允许的其它任何用途。如引用、刊发，需注明出处为长城证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向他人作出邀请。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。

长城证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。长城证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

长城证券版权所有并保留一切权利。

长城证券投资评级说明

公司评级：

强烈推荐——预期未来6个月内股价相对行业指数涨幅15%以上；
推荐——预期未来6个月内股价相对行业指数涨幅介于5%~15%之间；
中性——预期未来6个月内股价相对行业指数涨幅介于-5%~5%之间；
回避——预期未来6个月内股价相对行业指数跌幅5%以上

行业评级：

推荐——预期未来6个月内行业整体表现战胜市场；
中性——预期未来6个月内行业整体表现与市场同步；
回避——预期未来6个月内行业整体表现弱于市场

长城证券研究所

深圳办公地址：深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦17层

邮编：518034 传真：86-755-83516207

北京办公地址：北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦8层

邮编：100044 传真：86-10-88366686

上海办公地址：上海市浦东新区世博馆路200号A座8层

邮编：200126 传真：021-31829681

网址：<http://www.cgws.com>

