

投资评级：推荐

报告日期：2019年01月13日

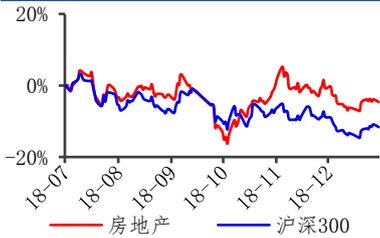
分析师

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

房贷利率回落，广州放松落户

——房地产周报2019年第02周

- 本周板块上涨 0.77%，跑输大盘：**上周五晚央行降准 1 个百分点释放流动性，本周中美经贸会谈取得一定进展，受各种利好提振本周全行业上涨，地产板块涨幅 0.77%，跑输大盘超过 1pct，28 个行业中排名 27 位，仅好于非银板块，通信、电气设备、家用电器涨幅居前。本周重点公司表现分化，荣盛、金地表现靠前，涨幅超过 2%，侨城、招蛇、万科及华夏同样录得小幅上涨，而保利、新城跌幅超过 1%，中南及阳光城小幅下跌。截止本周末重点公司 PE TTM 最高的依然为中南，14.6X，华侨城、金地及荣盛不到 6X，其余重点个股均在 6-10X 之间。
- 首套房贷利率回落；广州放松户籍政策、海口加码调控；新城、招蛇 2018 年销额增速超 50%：**1) 融 360 报告显示 2018 年 12 月全国首套房贷款平均利率为 5.68%，环比 11 月下降 0.53%，为 23 个月来首降，一线城市均出现回落，二套房贷款平均利率为 6.04%，已连续两月出现回落。2) 广州放宽引进人才入户的年龄限制，学士、硕士和博士分别从 35、40、45 周岁调整到 40、45、50 周岁；而海口将暂停向企业出售商品住宅，2018 年 4 月后户籍迁入家庭限购 1 套商品住宅；3) 本周多家房企公告 2018 年销售，其中新城、招蛇销售额增速超过 50%。
- 重点城市新房成交同比转负：**开年第二周 31 城新房成交同比转负，两周累计同比降 0.6%，周均成交略低于 2018 年周均水平。11 城新增供给同比升幅收窄，前两周累计升 40.8%，累计成交供应比升至 1 以上，为 2018 年中以来首次超过 1，狭义去化周期由上周末的 10.23 个月降至 10.13 个月，连降两周。各能级来看，本周新房成交仅一线同比继续为正，前两周一二三线新房成交累计同比 29.3%/-11.5%/3.3%，一线表现强劲，累计成交供应比一线继续在 1 以上，截止本周末一线（4 城）二线（3 城）三线（4 城）去化周期 8.49/6.00/18.28 个月，相比上周末均有下降。
- 维持“推荐”，关注新城、万科及保利：**目前来看央行货币政策已经逐步转向宽松，房贷利率出现松动，资金面逐步改善，而部分城市房地产政策也在“因城施策”的基调下出现调整，我们预计 2019 年行业大概率将维持平稳，不排除政策力度进一步加强而有超预期的表现，而板块估值仍然处于历史底部区域。我们维持对板块“推荐”的评级，板块个股方面建议关注低估值龙头房企新城、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 0.77%，跑输大盘.....	4
1.2 估值回升，但仍处于历史底部区域.....	4
1.3 重点公司表现分化.....	6
2. 行业重要新闻.....	7
2.1 新城、招蛇 2018 年销额增速超 50%.....	7
2.2 阳光城拟发行不超过 20 亿购房应收款 ABS 等.....	8
2.3 中粮收购获商务部批准、万科广信资产包完成交割等.....	8
2.4 首套房利率首降、广州放松户籍政策、海口加码调控等.....	10
3. 行业数据跟踪.....	12
3.1 重点城市新房成交同比转负，一线表现突出.....	12
3.2 新增供给升幅收窄，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	13
图 19:	重点一二三线城市新房狭义去化周期	13
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:	本周重点公司融资情况	8
表 6:	本周重点公司其他公告	8
表 7:	本周其他行业新闻	10

1. 板块行情回顾

1.1 本周板块上涨 0.77%，跑输大盘

- **本周板块上涨 0.77%，跑输大盘：**上周五晚央行降准 1 个百分点释放流动性，本周中美经贸会谈取得一定进展，受各种利好提振本周全行业上涨，地产板块涨幅 0.77%，跑输大盘超过 1pct，28 个行业中排名 27 位，仅好于非银板块，通信、电气设备、家用电器涨幅居前。

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	3,582.82	0.77	-1.10	2.46
000300.SH	沪深 300	3,094.78	1.94	-1.59	2.79
000001.SH	上证综指	2,553.83	1.55	-1.19	2.40
399001.SZ	深圳成指	7,474.01	2.60	-1.98	3.24
399006.SZ	创业板指	1,261.56	1.32	-4.92	0.88

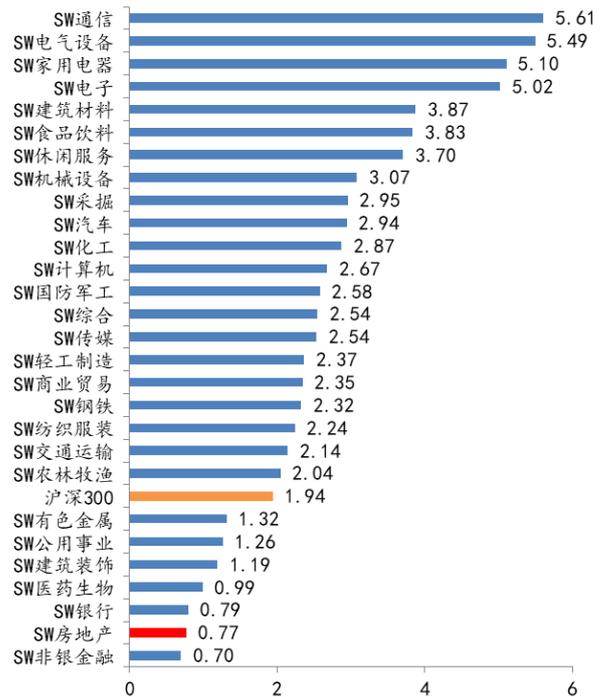
资料来源: wind, 长城证券研究所

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 8.48X 及 1.35X，但估值依然处于历史底部区域。相对全部 A 股的折价为 32% 及 6%，若剔除银行股折价分别为 48% 及 23%，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

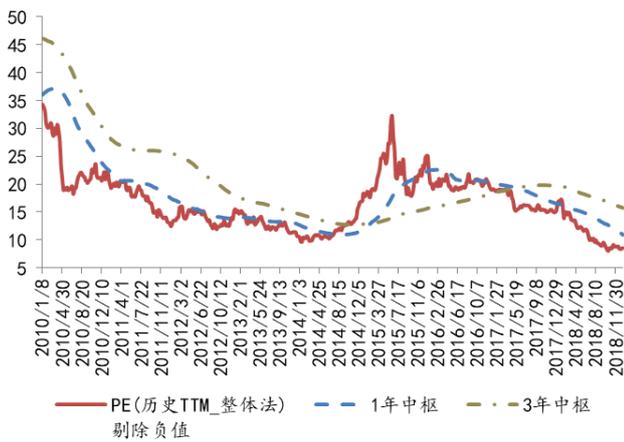


图 4: 房地产板块 PB LF

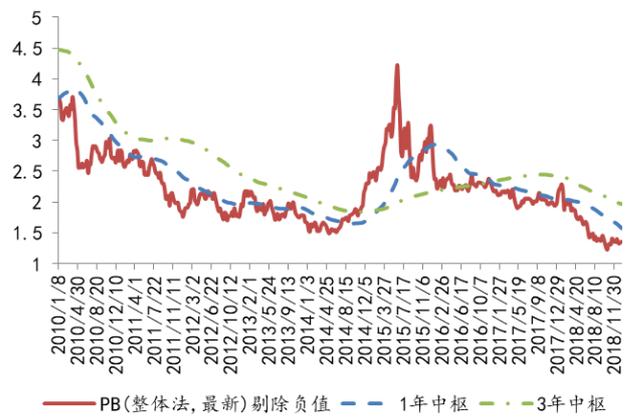


图 5: 房地产板块相对全部 A 股估值

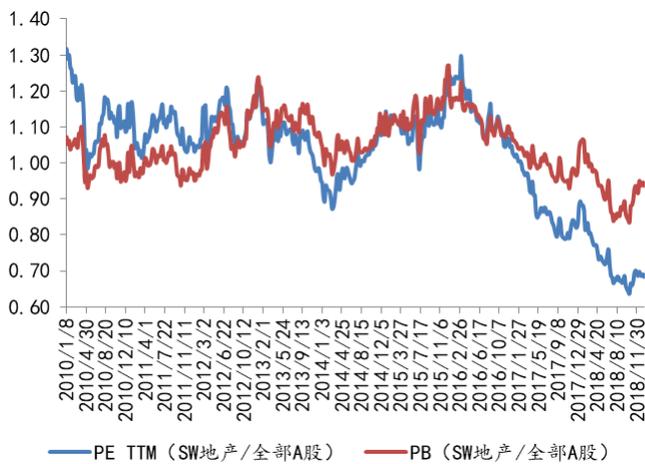
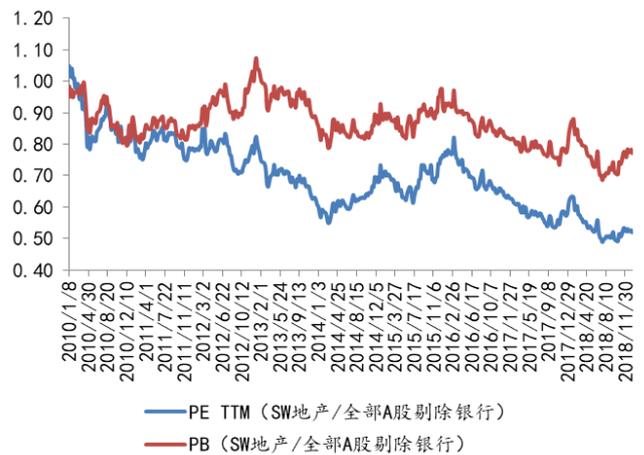


图 6: 房地产板块相对全部 A 股 (剔除银行) 估值



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	58.6	2.1	9
2	SW 计算机	39.9	2.7	3
3	SW 通信	37.6	2.3	7
4	SW 农林牧渔	27.2	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 机械设备	24.9	1.8	13
8	SW 电气设备	24.5	1.8	12
9	SW 电子	24.4	2.3	8
10	SW 医药生物	24.4	2.7	4
11	SW 有色金属	23.8	1.8	11
12	SW 食品饮料	23.4	4.3	1
13	SW 传媒	21.3	1.9	10
14	SW 公用事业	19.7	1.4	19
15	SW 纺织服装	19.5	1.6	16
16	SW 交通运输	16.7	1.3	23
17	SW 轻工制造	15.9	1.6	16

18	SW 非银金融	15.8	1.5	18
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	14
22	SW 采掘	12.6	1.1	26
23	SW 家用电器	11.4	2.4	6
24	SW 建筑材料	10.6	1.6	15
25	SW 建筑装饰	10.5	1.1	25
26	SW 房地产	9.0	1.3	24
27	SW 银行	6.1	0.8	28
28	SW 钢铁	5.9	1.0	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 重点公司表现分化

- 重点公司表现分化：**本周板块涨幅前五为数源科技、ST 新梅、海航投资等，ST 新梅受益借壳重组，跌幅前五为嘉凯城、*ST 天业、张江高科等。重点公司表现分化，荣盛、金地表现靠前，涨幅超过 2%，侨城、招蛇、万科及华夏同样录得小幅上涨，而保利、新城跌幅超过 1%，中南及阳光城小幅下跌。截止本周末重点公司 PE TTM 最高的依然为中南，14.6X，华侨城、金地及荣盛不到 6X，其余重点个股均在 6-10X 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/%
000909.SZ	数源科技	14.84
600732.SH	ST 新梅	13.93
000616.SZ	海航投资	8.84
600736.SH	苏州高新	8.00
000058.SZ	深赛格	7.89
代码	名称	跌幅前五/%
000918.SZ	嘉凯城	(5.22)
600807.SH	*ST 天业	(4.65)
600895.SH	张江高科	(4.54)
600620.SH	天宸股份	(3.96)
000668.SZ	荣丰控股	(3.79)

资料来源：wind、长城证券研究所

2. 行业重要新闻

2.1 新城、招蛇 2018 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	(48.0)	5513.4	10.1	5243.5	4.2
融创中国	446.0	(30.5)	295.8	(32.7)	4649.5	27.3	3056.2	37.1
新城控股	225.3	6.4	220.8	41.1	2211.0	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	75.0	1068.7	76.0
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
正荣地产	-	N/A	-	N/A	1080.0	54.0	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	14.0	1015.6	49.5	983.4	54.7
首开股份	167.0	111.3	74.3	113.2	1007.3	45.6	377.6	28.0
美的置业	84.0	N/A	80.9	N/A	790.0	55.8	790.7	31.9
龙光地产	69.1	30.9	58.3	118.4	718.0	65.4	440.1	81.4
佳兆业	104.0	105.0	47.7	129.5	700.6	56.7	383.7	37.7
合景泰富	58.6	144.1	48.8	172.6	655.0	128.2	396.6	120.2
越秀地产	113.1	128.0	57.4	185.0	577.8	41.0	276.9	25.0
禹洲地产	55.3	53.8	34.9	47.9	560.1	38.9	370.3	56.0
弘阳地产	58.0	(16.0)	43.0	N/A	473.0	83.0	353.0	106.0
招商局置地	-	N/A	-	N/A	344.3	43.0	174.2	26.0
世茂股份	-	N/A	-	N/A	271.0	25.0	138.0	25.0
广宇发展	15.2	(66.1)	17.4	(61.5)	177.6	(34.8)	221.8	(18.2)

*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。碧桂园、万科、世茂房地产、金地、中南、富力、雅居乐为上周披露。

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.2 阳光城拟发行不超过 20 亿购房应收款 ABS 等

表 5: 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
阳光城	以购房应收款为基础资产进行融资	不超过 20 亿	拟发行	分期实施
光明地产	购房尾款 ABS-优先 A1 级	2 亿	5.50%	2019 年 19 月 26 日
	购房尾款 ABS-优先 A2 级	4.5 亿	6.50%	2021 年 19 月 26 日
	购房尾款 ABS-次级	0.5 亿	-	2021 年 19 月 26 日
滨江集团	中期票据	不超过 14 亿	拟发行	不超过 5 年
	供应链资产支持专项计划	不超过 30 亿元	拟发行	不超过 2 年
世茂股份	公募债	不超过 20 亿	4.3%-5.8%	3 年
建发股份	超短期融资券	10 亿	3.40%	2019 年 9 月 13 日

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.3 中粮收购获商务部批准、万科广信资产包完成交割等

表 6: 本周重点公司其他公告

分类	公司	事件
股权	万科 A	钜盛华 8 日解质押 0.8 亿股, 9 日质押 0.6 亿股, 累计质押 9.1 亿股, 占总股本的 8.24%。
	招商蛇口	国新投资和北京诚通通过无偿划转方式分别取得招商局集团直接持有的公司 4.83%、2.99% 股份, 已完成过户登记手续。
		2019 年 1 月 14 日解除限售 0.5 亿股, 占总股本的 6.35%。
	华夏幸福	华夏控股解质押 0.18 亿股, 占公司总股本的 0.61%, 解质押后累计质押股份 8.3 亿股, 占其持有公司股份的 66.93%, 占总股本的 27.64%。
	格力地产	累计回购 0.2 亿股, 占总股本的 1.17%, 成交价 3.92-4.28 元/股。
	深振业 A	远致投资累计增持 0.2 亿股, 占总股本的 2.00%, 成交均价 5.30 元/股。
	新黄浦	原定增持计划虽期间届满, 但实际增持股份数量未到增持区间下限, 中崇投资决定将本次增持计划的增持期限延长 6 个月, 即延长至 2019 年 7 月 9 日, 其他承诺事项不变。
	皇庭国际	和瑞九鼎计划减持不超过皇庭国际总股本的 6%
海航投资	海航投资控股共计增持 38.7 万股, 平均价格 2.582 元/股, 完成增持计划。	
融资借款	保利地产	“16 保利 03” 公司债券回售, 回售价格: 面值 100 元人民币。回售登记期: 2019 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 16 日。
		“16 保利 03” 公司债券票面利率调整: 调整前适用的利率: 2.96%; 调整后适用的利率: 3.98%; 调整后起息日: 2019 年 2 月 25 日; 发行规模: 人民币 20 亿元。
		“16 保利 01” 公司债券的回售回售金额 3.3 亿元 (不含利息); 本次回售实施完毕后, 上市并交易的总面值 21.7 亿元。
	中南建设	对合并报表外单位提供的担保总额为 38 亿元, 占最近一期经审计归母权益 27.02%
	阳光城	截至 2018 年末累计对合并范围外参股公司提供担保余额为 99.14 亿元, 较 2017 年末增加 67.18 亿元, 增加金额占 2017 年未经审计的净资产的 21.97%。
	滨江集团	拟分别向保泓公司和京海公司提供不超过 25 亿元和 28 亿元的财务资助, 项目合作方股东按股权比例对等提供财务资助。
我爱我家	全资子公司家电公司与中信银行昆明分行签订《综合授信合同》, 自 2019 年 1 月 9 日起至 2 月 27 日止家电公司可申请使用的综合授信额度为 4,000 万元。	

表 6: 本周重点公司其他公告

		控股子公司我爱我家房地产经纪与广发银行北京黄寺支行签订《额度贷款合同》，最高限额为 3 亿元，有效期为 2019 年 1 月 5 日起至 2020 年 1 月 4 日止。
	苏州高新	收到了中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》，同意接受公司定向债务融资工具注册，注册金额为 10 亿元。
	南国置业	南国置业购房尾款资产支持专项计划获得无异议函
	泛海控股	董事会同意并提请股东大会将非公开发行股票股东大会决议的有效期自 2019 年 3 月 30 日起延长 12 个月。
关联 交易	招商蛇口	根据 2018 年 12 月签订的土地整备协议,同意前海管理局收回总面积为 291 万平方米的工业用地,以换取面积约 42.5 万平方米的新土地作商业用途,并授予招商局港口间接持股 14%的招商局前海驰迪。 根据两项增资协议,持地公司同意向招商局前海驰迪注资新土地价值合共约人民币 432.1 亿元,向招商局前海驰迪注入上限为人民币 150.0 亿元的资本,作为向前海蛇口自贸公司出资并用于支付新土地与前海管理局注入的面积约为 50.1 万平方米的一块土地价值之间的差额。 所有协议执行后,前海蛇口自贸公司将在前海蛇口自贸区持有约 92.7 万平方米土地。
	我爱我家	全资子公司云南百大拟以现金方式收购华夏西部所持昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 40%的少数股权。
兼 并 收 购	中粮地产	公司拟收购大悦城,于近日取得商务部颁发的《企业境外投资证书》,有效期 2 年。据此,本次重大资产重组涉及的商务部境外投资事项审批工作已经完成。
	万科 A	广州万溪与破产清算组签署《关于改制土增税预估及转让款确认书》,双方结束对两家公司的共同监管,破产清算组向广州万溪移交两家公司的实际控制权,广信房产资产包完成交割。
投 资 合 作 转 让	华夏幸福	大业信托、银华财富、东富厚德为嘉兴华夏幸福参号的有限合伙人,该三方拟在 2019-2021 年分三年退出在嘉兴参号中的投资,由公司受让其持有的 50 亿元有限合伙份额,受让价款合计为 50.40 亿元。
	陆家嘴	与支付宝公司签署了办公楼的《预售合同》,将办公楼转让给支付宝公司,转让暂定总价为 22.62 亿元,预计实现归属于母公司净利润约人民币 5.8 亿元。
	我爱我家	拟通过与微软中国进一步合作成为微软中国智能大数据服务合作伙伴及房地产经纪领域重要的战略合作伙伴。
	中珠医疗	中珠医疗全资子公司一体医疗与武汉济和医院签署了《解除合同协议书》,终止合作成立“肿瘤放疗中心”项目。
	招商蛇口	1、杭州市塘栖镇富特带钢项目,2、南京市栖霞区丁家庄项目,3、南京市江宁区上坊 G52 项目,4、成都市双流区公兴街道项目,5、十堰市张湾区项目,6、武汉市经济开发区中建三局 161R 项目,7、武汉市经济开发区中建三局 163R2 项目。
新 增 项 目	绿地控股	1. 广东广州黄埔区 SDK-A2-2 地块。2. 湖北荆州洪湖新滩收购地块。3. 湖北黄石土交易告字(2018)12 号 25-32 号地块大冶湖项目。4. 广西南宁绿地中央广场 CD 地块在建工程收购。5. 山西太原加节村一期二批次小店区 HGZ-1865 地块。6. 河南郑州航空港区(2018)179 号、180 号、182 号人才房地块。7. 河南驻马店 2018-02、03、04、11 号地块。8. 山东潍坊市经开区永康街新元路潍坊辰文置业 J14 收购地块。9. 江苏扬州高邮盐河之心项目。10. 上海宝山区大场镇桃浦社区 H1-1b 地块。11. 江西赣州市高铁新区项目二期。12. 浙江宁波杭州湾新区康乐宜居区块 3#项目。
	蓝光发展	1、公司下属全资子公司郑州蓝光和骏置业有限责任公司通过合作方式取得位于洛阳市长夏门街与展览东路交叉口东北角 LYTD-2018-19 号地块。2、公司下属全资子公司武汉市场玖商商贸有限公司通过襄阳市国土资源网上交易系统公开竞得 20187801 地块。3、公司下属控股子公司西安品诺实业有限公司通过西咸新区国土资源与房屋管理局公开竞得 XXFX-XX06-01-01 号地块。4、公司下属全资子公司福州蓝光和骏置业有限公司通过福州市长乐区国土资源局公开竞得 2018 拍-15

表 6: 本周重点公司其他公告

		号地块。
	云南城投	取得位于景洪市的 12 宗商业用地使用权
监 管 诉 讼	中南建设	收到深交所对《关于补充审议出让深圳项目公司部分权益事宜的公告》及《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的公告》的关注函
	蓝光发展	重庆薪环以合作框架协议纠纷为由,向四川省高级人民法院起诉本公司控股子公司重庆蓝光;最高人民法院判决:重庆蓝光赔偿重庆薪环 1.2 亿元。本次判决为终审判决,该判决结果预计将减少公司 2018 年度净利润约 9000 万元。
	万业企业	对上海证券交易所对资产重组问询函回复
	万泽股份	收到对万泽实业股份有限公司的重组问询函
	天宸股份	2017 年 6 月公司委托银行向宁波中绿提供 3,000 万元委托贷款,贷款期限 18 个月,利率 10%。根据公司年审会计师事务所出具的专项审计说明,上述委托贷款事项构成控股股东及其关联方非经营性资金占用。
人 事 变 动	保利地产	副总经理王健先生因工作调整原因申请辞去公司副总经理职务,辞职后将不再担任公司及下属子公司任何职务。
	泰禾集团	因拟到公司控股股东泰禾投资集团任职,郑钟先生、朱进康先生辞去副总经理职务,李斌先生辞去财务总监职务。董事会同意聘任王景岗先生、邵志荣先生为副总经理,聘任姜明群先生为财务总监
	深深房 A	宋博通先生因需投入更多的精力于其现任职的学校工作,并根据学校关于中层领导干部兼职管理相关规定,申请辞去公司第七届董事会独立董事及董事会下属各专门委员会相关职务。
	新华联	白峰先生因个人原因申请辞去副总裁职务,辞职后将不再担任公司任何职务。
	中航善达	董事会同意提名陈英革先生为公司第八届董事会独立董事候选人
业 绩 预 告	新华联	2018 年归母净利润: 11 亿元—12 亿元; 同比增长(调整后): 29.77%—41.57%
停 复 牌	ST 新梅	因筹划重大资产重组事项,股票自 2019 年 1 月 4 日起停牌并于 1 月 4 日发布了《重大资产重组停牌公告》。2019 年 1 月 7 日,经董事会审议通过了《重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等与本次重大资产重组事项相关的议案,股票于 1 月 8 日起复牌。

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

2.4 首套房利率首降、广州放松户籍政策、海口加码调控等

表 7: 本周其他行业新闻

概况	事件
全国首套利率首降,一线城市首套利率均出现回落	融 360 大数据研究院监测数据显示:2018 年 12 月全国首套房贷款平均利率为 5.68%,环比 11 月下降 0.53%,为 23 个月来首降;有 54 家银行回调利率,较上月增加 39 家,北上广深一线城市处于[5.09%, 5.57%]区间,均出现回落。全国二套房贷款平均利率为 6.04%,较上月回落 2BP,已连续两月出现回落。
2019 银行信贷政策调研:房贷业务回暖 加码小微、民企	记者采访多家银行信贷人士发现,2019 年银行信贷风向已出现变化。小微、民企将是重点投放对象。此外,住房按揭贷款仍在银行重点投放业务之列。
广州首套房利率最低上浮 5%	据记者调查发现,广州区域目前汇丰银行的“优惠”力度最大,首套房仅上浮 5%,相比此前上浮 10%,出现明显下调。

广州大幅放松户籍政策：本科以上不超过 40 岁即可落户	广州市相关负责人介绍，新一轮入户政策具有几大特点。一是不再将符合计划生育政策作为户口迁入广州市的前置条件。二是就引进人才入户条件进行了较大幅度调整。其中，放宽引进人才入户的年龄限制，学士、硕士和博士分别从 35、40、45 周岁调整到 40、45、50 周岁。
北京再度出让不限价地块	北京市规划和自然资源委员会 9 日发布的建设用地出让预申请公告显示，朝阳区孙河乡预出让两宗商品住房不设定住宅销售限价的地块。
长沙发布住房公积金新政：缴存 12 个月以上才能申请贷款	长沙市住房公积金管理中心下发了《关于进一步优化住房公积金贷款和提取政策有关问题的通知》，其中缴存公积金 12 个月以上才能申请贷款。《通知》将于 2019 年 2 月 1 日起施行。
内蒙古调整公积金贷款政策，须连续足额缴存 6 个月	职工申请住房公积金贷款必须连续足额缴存住房公积金 6 个月(含)以上，且账户处于正常缴存状态，不得以补缴、趲缴等形式代替连续缴存。
深圳：经适房满 5 年缴增值收益可申请完全产权	《深圳市经济适用住房取得完全产权和上市交易办法》正式发布。根据《办法》规定，经适房买卖合同签订满 5 年的，可按规定缴纳增值收益后取得完全产权或上市交易。
南京经适房上市政策放宽 取消“卖房人需另有住房”规定	南京市住房保障中心公布了一份“关于调整经济适用房上市办理要求的通知”，为了优化经适房上市流程、方便群众，自 2019 年 1 月 7 日起取消“经适房上市，所有权人应另有住房”的规定，其他要求不变。
海口加码房地产调控 2018 年 4 月后迁入户籍家庭限购一套	将暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅，2018 年 4 月 22 日 20:00 后户籍迁入海南省的居民家庭只能购买 1 套商品住宅等。
海宁商用房产权续期费用占房价 7.5%	海宁昔日“第一高楼”龙祥大厦，拿地时间为 1998 年 5 月，属于商业土地，土地使用权仅为 20 年，如今已经到期。近日，海宁市国土资源局发布公告：只要海宁龙祥大厦的业主提出申请，补缴 3137 元/平方米的土地出让金后，土地使用权就可再续 20 年。这也是浙江出台的首个商地使用权续期方案。
宁夏：改革供地方式降低民营企业经营成本	宁夏规定，对生产周期较短的民营企业，采用租赁或缩短出让年期的方式供地，工业用地出让年期一般不超过 20 年。对短期生产的小微企业项目用地，可采取协议以租赁方式供地。租赁期限一般为 5 年以内，最大限度降低小微企业取得土地的成本。企业用地到期后，确需延长使用期限的，经批准后以协议方式予以续期。
龙湖 2019 年市场判断审慎乐观 投资以稳健为主	龙湖集团在广州举行 2019 广州媒体新春交流会；龙湖管理层称，近期虽在融资方面有所放松，但什么时候会流向房地产还不知道；政府方面也出现变化，但还需要更多的观察，因此对于 2019 年持谨慎乐观的态度。其表示，2019 年房地产行业的城市化会更加明显，不同城市会有不同的窗口期出现，但时间并不统一且难以判断。因为 2019 年龙湖的投资会以稳健为主，依然继续深耕一二线城市，但一些依托于城市群周边的三线城市也会进行研究。
万达转让百年人寿 11.55%予绿城 代价逾 27 亿元	百年人寿 1 月 8 日发布公告称，万达集团将所持有的 9 亿股股份转让给绿城集团，占百年人寿总股比 11.55%，转让后万达将不再持有百年人寿股份。据查阅绿城此前公告得知，此次交易绿城共花费 27.18 亿元。
传海伦堡最快 2 月进行 IPO 前期推介 筹资最多 54.6 亿港元	据外媒报道，海伦堡最快在 2 月份就其 5 亿-7 亿美元（约 39 亿-54.6 亿港元）香港 IPO 交易进行前期推介，筹资所得拟用作土地收购及现有项目的建设成本等。
天津房地产集团副总经理张炳政严重违纪违法接受审查	从市纪委监委获悉，天津房地产集团有限公司党委常委、副总经理张炳政涉嫌严重违纪违法，目前正在接受纪律审查和监察调查。

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转负，一线表现突出

- **重点城市新房成交同比转负**：开年第二周重点城市新房成交同比转负，滚动月同比及环比分别为 1.4%/-2.2%，两周累计同比降 0.6%，周均成交略低于 2018 年周均水平 3pct。

图 7：重点城市新房周成交

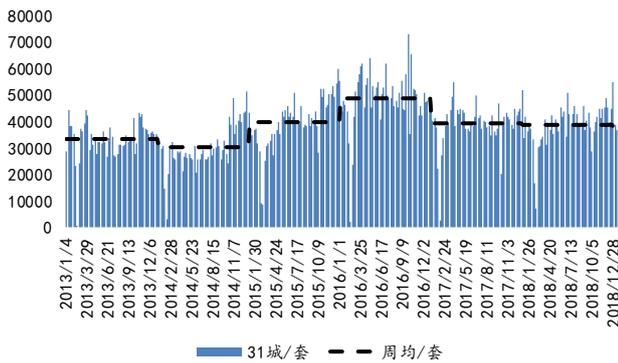


图 8：重点城市新房周成交同环比

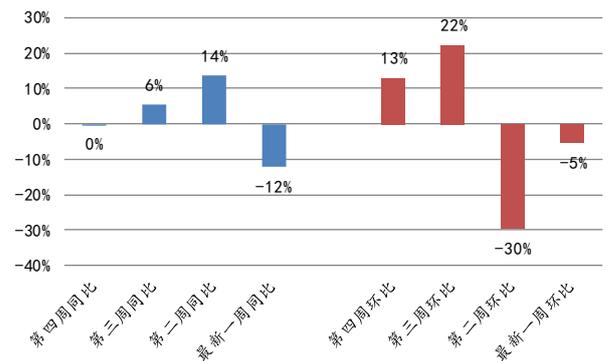


图 9：重点城市新房成交滚动月同比及月环比

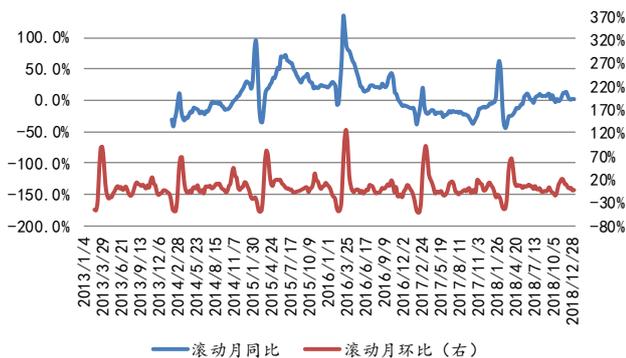
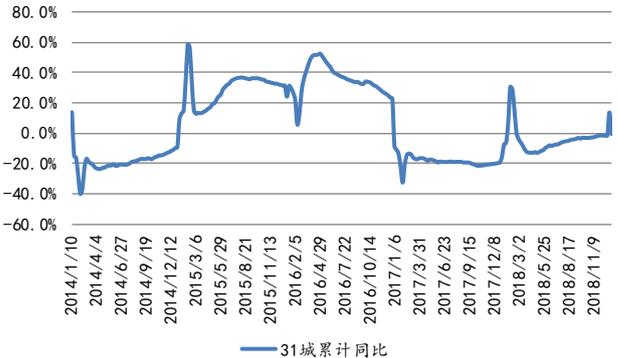


图 10：重点城市新房成交累计同比



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

- **本周仅一线同比继续为正，开年两周表现突出**：本周各能级新房成交仅一线同比继续为正，前两周一二三线新房成交累计同比 29.3%/-11.5%/3.3%，一线表现强劲。

图 11：重点一二三线城市新房周成交同环比

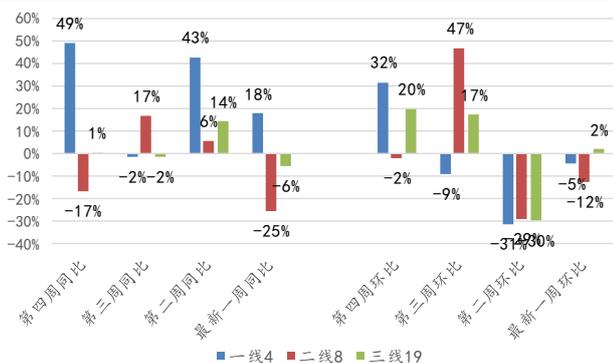
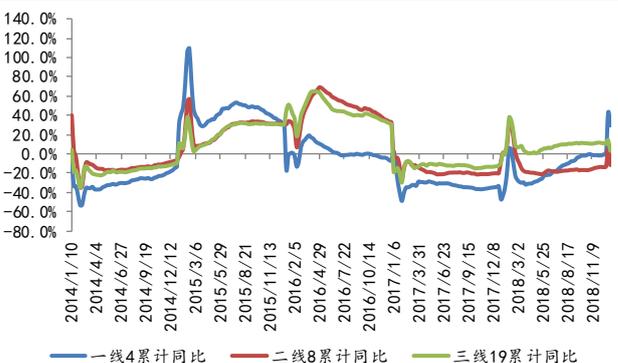


图 12：重点一二三线城市新房成交累计同比



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，成交供应比超过 1

- **新增供给同比升幅收窄，累计成交供应比超过 1:** 第二周重点城市新增供给同比升幅收窄，前两周累计升 40.8%，前两周累计成交供应比升至 1 以上，为 2018 年中以来首次超过 1，狭义去化周期由上周末的 10.23 个月降至 10.13 个月，连降两周。

图 13: 重点城市新房新增供给累计同比

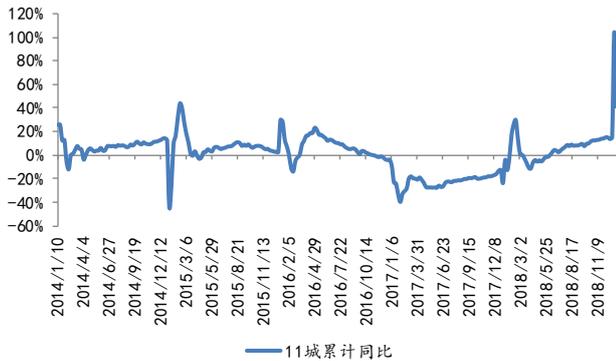


图 14: 重点城市新房累计成交供应比

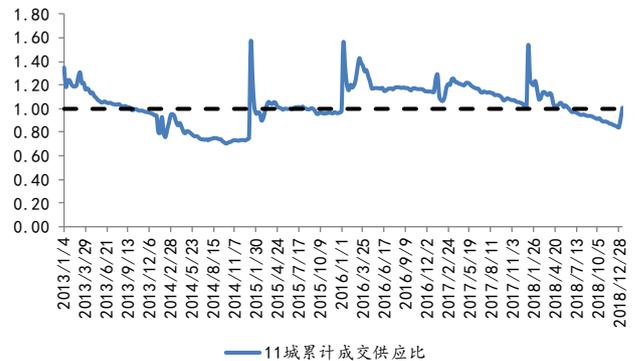
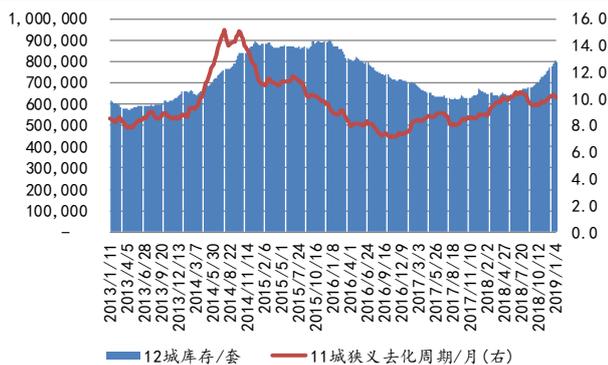


图 15: 重点城市新房库存及去化周期



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

- **一线成交供应比维持 1 以上:** 本周一三线重点城市新增供给同比转负，二线升幅收窄，前两周新增供给累计同比分别为-1.4%/48.1%/78.1%。前两周累计成交供应比一线继续在 1 以上，截止本周末一二三线去化周期 8.49/6.00/18.28 个月，相比上周末均有下降。

图 16: 重点一二三线城市新房新增供给累计同比

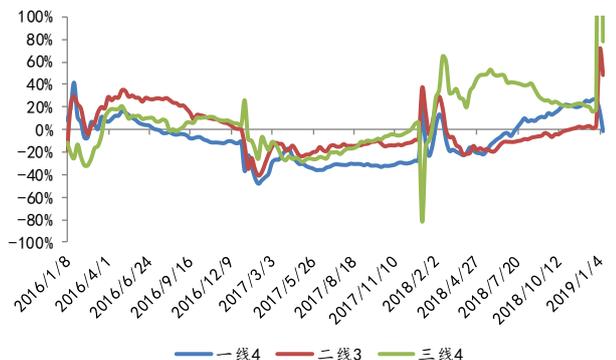


图 17: 重点一二三线城市新房累计成交供应比

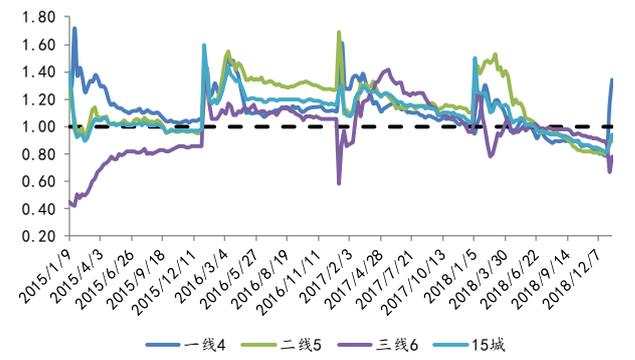


图 18: 重点一二三线城市新房狭义库存/套

图 19: 重点一二三线城市新房狭义去化周期

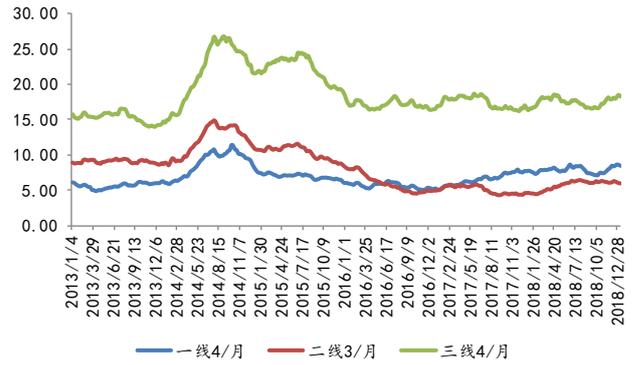
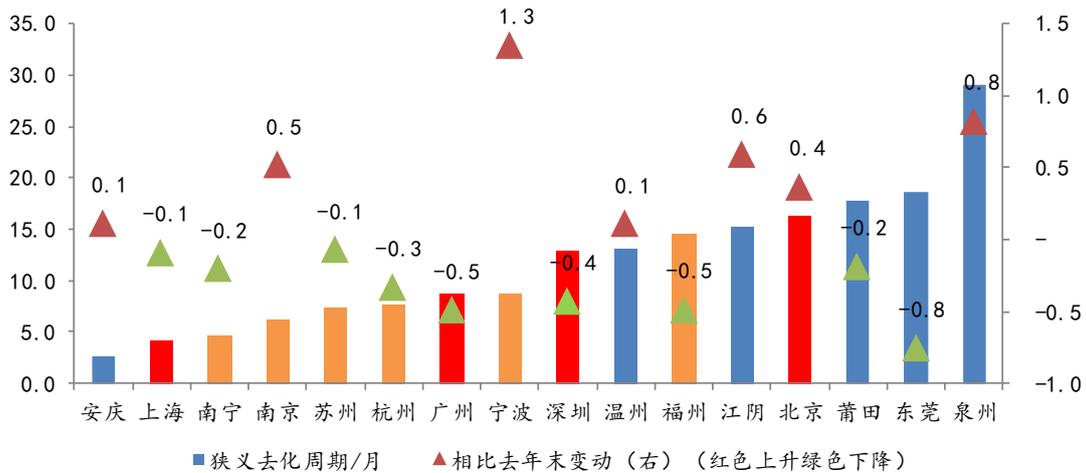


图 20: 重点城市新房狭义去化周期



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

- **维持“推荐”，关注新城、万科及保利：**目前来看央行货币政策已经逐步转向宽松，房贷利率出现松动，资金面逐步改善，而房地产行业政策也在“因城施策”的基调下出现调整，我们预计 2019 年行业大概率将维持平稳，不排除政策力度进一步加强而有超预期的表现，而板块估值仍然处于历史底部区域。我们维持对板块“推荐”的评级，板块个股方面建议关注低估值龙头房企新城、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>