东海证券：房地产行业周报

2020.12.21-2020.12.25

分析日期 2020 年 12 月 28 日

行业评级： 标配(40)

证券分析师：刘振东

执业证书编号：S0630516090003

电话：021-20333793

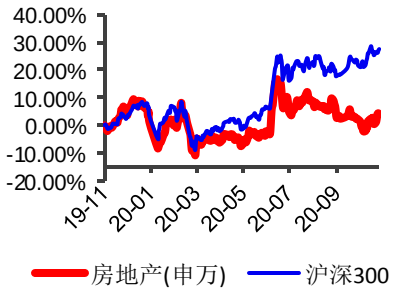
邮箱：liuzd@longone.com.cn

联系人：任晓帆

电话：021-20333619

邮箱：rxf@longone.com.cn

行业走势图



◎投资要点：

- **本周房地产行业板块整体点评：**本周沪深 300 环比上涨 0.84%；房地产板块整体下跌 2.7%，涨幅在 28 个行业中排倒数第八位，表现弱于大盘。其中房地产开发 II 、园区开发 II 子板块分别变动-2.63%、-3.70%。
- **个股方面（申万），**本周涨幅前五的个股有万业企业（12.04%）、爱旭股份（11.18%）、京汉股份（10.40%）、海航基础（8.19%）、*ST 经开（6.11%）；跌幅居前五的为鲁商发展(-19.95%)、荣丰控股（-18.29%）、嘉凯城（-9.97%）、三湘印象（-9.59%）、世茂股份（-9.06%）。
- **行业重要新闻：**1）苏州发布落户新政：租房也可落户；2）全国住建部会议：2021 年稳妥实施房地产长效机制方案；3）浙江：老旧小区改造；4）北京：首都功能核心区内禁止经营短租房。
- **上市公司重大公告：**1）万科 A：以 63.1 亿元拿下新塘镇东江大道地块；2）金融街:拟以 37.1 亿元与万科携手转让金融街·万科丰科中心项目；3）黑牡丹：首推股票激励计划，深化国企改革加快转型发展。
- **投资要点：**周全国住建部会议传递重要信号，会议提出全力实施城市更新行动，推动城市高质量发展；稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展；大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。我们认为目前地产估值处于低位，政策基调维稳不变。个股方面推荐在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势的、背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，金地集团。以及拥有资源优势、后续发展潜力大的物管企业，推荐关注：招商积余。
- **风险因素：**1、市场超预期下行 2、融资渠道趋紧，房企偿债压力增高 3、政府政策调控升级。

正文目录

1. 投资要点 3
2. 二级市场表现 3
3. 行业数据跟踪 5
4. 上市公司公告 6
5. 行业动态 7
风险因素 7

图表目录

[table_volume] 3
图 1 指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/12/25-2020/12/25) 3
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%） 4
图 3 各行业最新 PE TTM 4
图 4 房地产子板块最新 PE TTM 4
图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%） 5
图 6 30 大中城市商品房成交套数/周 5
图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周 5
图 8 30 大中城市商品房成交面积/周 万平米 6
图 9 30 城各能级城市成交面积环比增速/周 6

1.投资要点

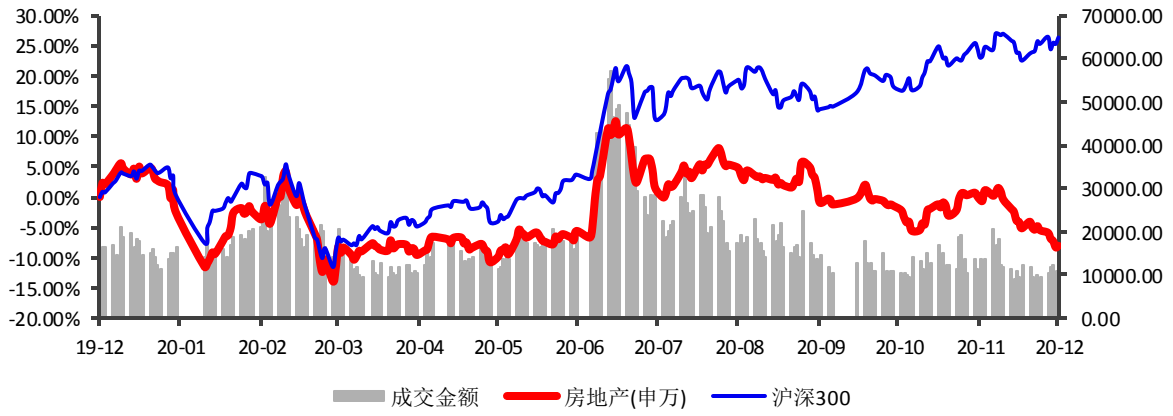
本周全国住建部会议传递重要信号，会议提出全力实施城市更新行动，推动城市高质量发展；稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展；大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。自 2016 年以来，房地产长效机制已提出 5 年，此次会议强调全面落实房地产长效机制，房地产调控长效机制政策从“稳妥实施”发展到“全面落实”。同时，会议也关注了新市民、青年人的住房问题，如何保障新市民的住房问题，将是下一步工作重点。

目前地产估值处于低位，政策基调总体来说以维稳为主，个股方面我们推荐在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势的、背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，金地集团。以及拥有资源优势、后续发展潜力大的物管企业，推荐关注：招商积余。

2.二级市场表现

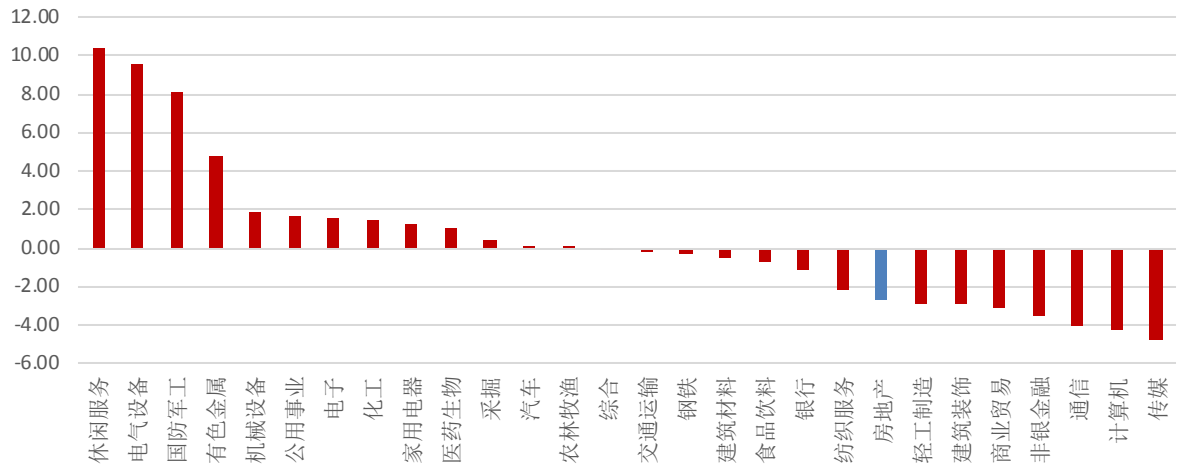
本周沪深 300 环比上涨 0.84%；房地产板块整体下跌 2.7%，涨幅在 28 个行业中排倒数第八位，表现弱于大盘。其中房地产开发 II、园区开发 II 子板块分别变动-2.63%、-3.70%。

图 1　指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/12/25-2020/12/25)



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

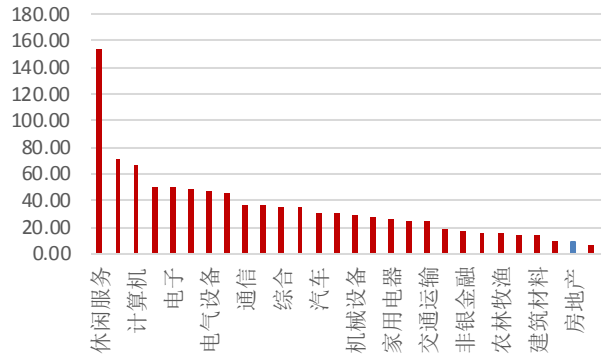
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

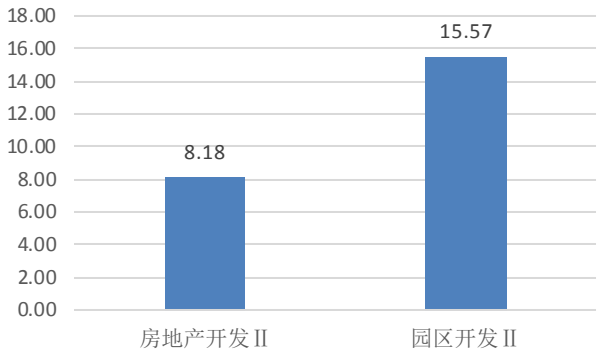
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE（TTM）为 8.45，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 8.18，园区开发为 15.57。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位，总体政策大方向不变，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图 3 各行业最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

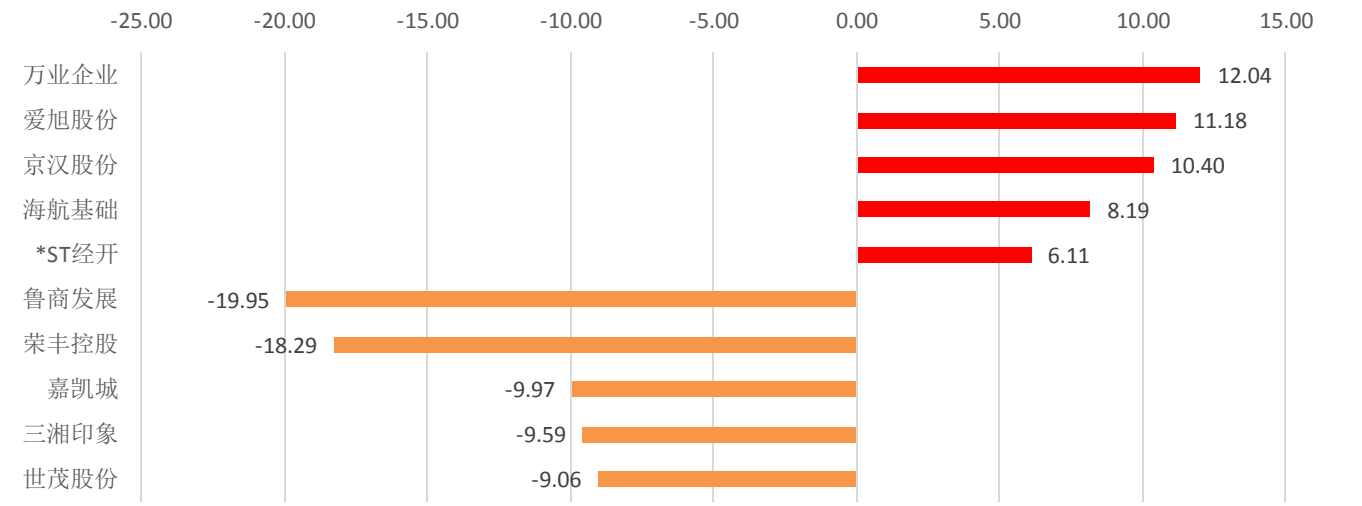
图 4 房地产子板块最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

个股方面（申万），本周涨幅前五的个股有万业企业（12.04%）、爱旭股份（11.18%）、京汉股份（10.40%）、海航基础（8.19%）、*ST 经开（6.11%）；跌幅居前五的为鲁商发展(-19.95%)、荣丰控股(-18.29%)、嘉凯城(-9.97%)、三湘印象(-9.59%)、世茂股份(-9.06%)。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%）



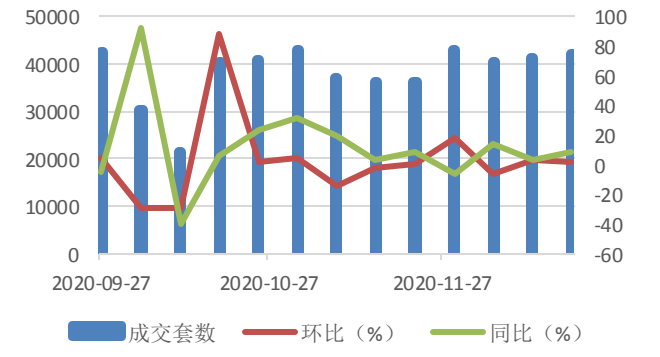
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

3.行业数据跟踪

• 商品房成交（12/14-12/20）

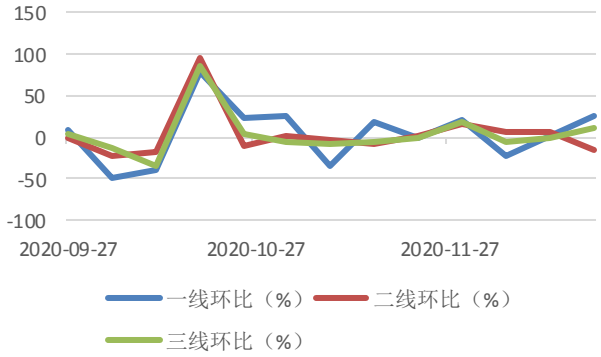
当周 30 大中城市商品房累计成交套数为 41951 套，环比上升 1.31%，同比上升 7.97%。同时当周商品房成交面积累计 437.59 万平米，环比上升 3.34%，同比上升 8.06%。分能级来看，成交套数环比增速分别为一线城市 25.52%、二线城市-16.14%、三线城市 10.58%；成交面积环比增速分别为一线城市 25.96%、二线城市-9.87%、三线城市 7.95%。

图 6 30 大中城市商品房成交套数/周



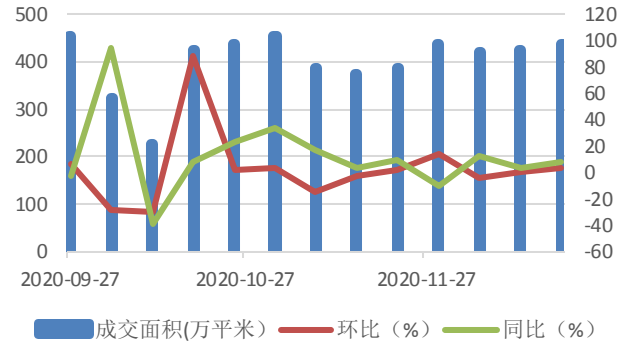
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



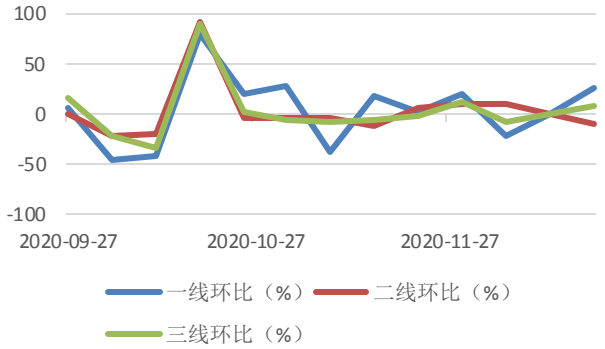
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 8 30 大中城市商品房成交面积/周 万平米



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 9 30 城各能级城市成交面积环比增速/周



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

4.上市公司公告

【金地集团】12 月 21 日，公司以 1.96 亿元竞得湛江市霞山区一宗商住用地，溢价率 125.29%。

【万科 A】12 月 21 日，公司以 63.1 亿元竞得新塘镇东江大道东侧地块，溢价率为 15.4%。同日，公司以 31.87 亿元摘得济南市历城区 7 宗地块，总面积 429.97 亩。

【招商蛇口】12 月 22 日，公司以底价 7.85 亿元摘得珠海市斗门区一宗商住用地，楼面价 8090 元/㎡。

【华远地产】12 月 22 日，华远地产发布公告称，提名王乐斌先生为公司第七届董事会董事，任期自股东大会审议通过后开始，至本届董事会任期届满为止。

【金融街】12 月 22 日，公司发布公告称，拟与北京万科以 37.1 亿元将控股子公司金丰万晟 100%股权及相应债权转让予平安人寿，金丰万晟开发建设并持有运营金融街·万科丰科中心项目。

【小商品城】12 月 23 日，据上清所披露，小商品城拟发行 10 亿元超短期融资券，发行期限 28 天。债券名称为浙江中国小商品城集团股份有限公司 2020 年度第八期超短期融资券，发行日期为 2020 年 12 月 24 日，上市流通日为 2020 年 12 月 28 日。

【大悦城】公司 12 月 23 日，以底价 17.96 亿竞得南昌 3 宗地块，占地 204.59 亩。

【招商蛇口】12 月 23 日，公司公告称拟向招商证券投资转让杭州招盈房地产 24%股权，股权转让价格不超过人民币 5 亿元。并拟与招商证券投资就长沙市岳麓区望岳街道目标地块签订合作框架协议。

【蓝光发展】12 月 24 日，公司以上限价格 3.58 亿元竞得台州温岭市一宗商住用地，溢价率 49.17%。

【黑牡丹】12 月 24 日，公司披露 2020 年限制性股票激励计划(草案)，本激励计划拟授予的限制性股票数量不超过 3141.285 万股，占本激励计划草案公告时公司股本总额的 3.00%。本次授予为一次性授予，无预留权益。限制性股票的授予价格为 4.30 元/股。本计划拟授予激励对象不超过 198 人。

5.行业动态

***苏州发布落户新政：租房也可落户**

12 月 18 日，苏州市人民政府印发《进一步推动非户籍人口在城市落户的实施意见》。《意见》明确提出，落实租赁房屋常住人口在社区公共户落户政策，经房屋所有权人同意可以在房屋所在地落户，也可以在房屋所在地的社区落户，破除隐形门槛。

此外,《意见》还提出创新户口迁移政策。实施省内特大城市苏州与南京在积分落户时，实现居住证年限和社保年限积累互认。探索苏州与无锡、常州等具备条件的都市圈率先实现户籍准入年限同城化积累互认。

***全国住建部会议：2021 年稳妥实施房地产长效机制方案**

12 月 21 日,全国住房和城乡建设工作会议在京召开,住建部部长王蒙徽作工作报告。

会议强调，2021 年要大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。加强住房市场体系和住房保障体系建设，加快补齐租赁住房短板，解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。

会议同时指出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行。

***浙江：老旧小区改造**

近日，浙江省政府办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，加速浙江省城镇老旧小区全面焕新。《意见》提出，到 2022 年，我省累计改造不少于 2000 个城镇老旧小区，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

***北京东西城禁止经营短租房 其他区增加限制**

12 月 24 日，北京市住房城乡建设委、北京市公安局、北京市网信办、北京市文旅局现正式印发《关于规范管理短租住房的通知》。明确短租住房按区域实行差异化管理，首都功能核心区内禁止经营短租住房。在北京其他区域经营短租住房的，要符合多项条件。新规将于 2021 年 2 月 1 日起施行。

风险因素

风险因素：1、市场超预期下行 2、融资渠道趋紧，房企偿债压力增高 3、政府政策调控升级。

分析师简介：

刘振东：英国格拉斯哥大学金融硕士，2014年7月加入东海证券，主要研究方向为采掘、化工

附注：

一、市场指数评级

看多——未来6个月内上证综指上升幅度达到或超过20%

看平——未来6个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间

看空——未来6个月内上证综指下跌幅度达到或超过20%

二、行业指数评级

超配——未来6个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过10%

标配——未来6个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间

低配——未来6个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

三、公司股票评级

买入——未来6个月内股价相对强于上证指数达到或超过15%

增持——未来6个月内股价相对强于上证指数在5%—15%之间

中性——未来6个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间

减持——未来6个月内股价相对弱于上证指数5%—15%之间

卖出——未来6个月内股价相对弱于上证指数达到或超过15%

四、风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证，建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

五、免责条款

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料，但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断，并不代表东海证券股份有限公司，或任何其附属或联营公司的立场，本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致，敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下，本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务，本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

分析师承诺“本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在利益关系”。本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有，未经本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

六、资格说明

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构，已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者，参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构，注意防范非法证券活动。

上海 东海证券研究所

地址：上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦

网址：Http://www.longone.com.cn

电话：（8621）20333619

传真：（8621）50585608

邮编：200215

北京 东海证券研究所

地址：北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F

网址：Http://www.longone.com.cn

电话：（8610）66216231

传真：（8610）59707100

邮编：100089