2020 年 12 月 01 日

房地产

推荐（维持）

# 指数走势弱于大盘，居民长短期贷款敞口大幅扩大

## 克而瑞内房股领先指数11月监测

分析师　孙杨
执业证号：BOI804
852-25105555
yang.sun@cricsec.com

联系人　杜晔婕
852-25105555
duyejie@cric.com

### 投资要点

- **港股地产板块活跃度回落：**恒生地产建筑业指数的周成交额占市场比值的 11 月周均值为 7.5%，低于历史均值 12.5%，低于 10 月周均值 9.4%。
- **克而瑞内房股领先指数整体走势有所上升，11 月成分股周成交额占样本比下降至 81.3%。**克而瑞内房股领先指数涨幅从短期和长期来看，整体领先恒生指数、恒生中国内地地产指数、房地产（申万）指数。11 月，克而瑞内房股领先指数走势上涨 7.6%，恒生中国内地地产指数上涨 4.1%，恒生指数上涨 9.3%，房地产（申万）板块上涨 6.1%。11 月克而瑞内房股领先指数周成交额占香港地产股大样本周成交额比值的周均值为 81.3%，较 10 月下降 5.6 个百分点。
- **11 月克而瑞内房股领先指数成分股相对恒指和香港地产股大样本整体 PE、PB 估值平稳：**11 月克而瑞内房股领先指数成分股整体 PE 周均值为 7.57，高于 10 月周均值水平 7.15，整体 PB 周均值 1.35，高于 10 月周均值水平 1.25；11 月相对恒指 PE 为-52.0%，较上月下降 0.4 个百分点，相对香港地产股大样本 PE 为-4.5%，较上月上升 0.5 个百分点；相对恒指 PB 为 84.6%，较上月下降 0.4 个百分点，相对香港地产股大样本 PB 为 21.8%，与上月持平，整体 PB 优于香港地产股大样本和恒指的表现。
- **货币政策略有收紧，居民长短期贷款敞口加剧扩大：**金融去杠杆基调不变，10 月货币政策稍有收紧， M2 增速高位回落至 10.5%。居民长短期贷款敞口加剧扩大，10 月新增住户短期贷款大幅下降，占当月新增境内贷款 4.1%，新增住户中长期贷款占比回升至 61.9%。2020 年三季度房地产开发贷款余额放量规模回升，同比增速有所放缓。
- **本月股价涨幅 TOP5：**旭辉控股集团、万科企业、建发国际控股、龙湖集团、新城发展控股
- **本月股价跌幅 TOP5：**绿城中国、绿地香港、德信中国、中国海外发展、中梁控股
- **风险提示：**政策风险，融资风险，信用风险，销售业绩未完成风险，数据风险（详见报告末页风险提示）

# 内容目录

11 月地产板块交易活跃度有所下降，指数表现较市场表现突出 .....3
港股地产板块周成交额占比较上月有所下降 .....3
克而瑞内房股领先指数有所回升，周成交额占样本比下降 .....3
克而瑞内房股领先指数估值水平整体平稳，持续受政策及大市影响 .....5
克而瑞内房股领先指数成分股具体表现 .....8
货币政策略有收紧，居民长短期贷款敞口大幅扩大 .....10
10 月 M2 增速高位略有回落 .....10
个人房贷余额同比增速平稳，长短期贷款敞口大幅扩大 .....10
风险提示 .....12
评级指南及免责声明 .....13

# 图表目录

图 1：本月恒生地产建筑业指数的周均成交额占比有所下降 .....3
图 2：2020 年内房股指数涨幅整体始终领先恒生指数，11 月走势有所回升 .....3
图 3：从基期来看，内房股指数涨幅整体均领先恒生指数 .....4
图 4：克而瑞内房股领先指数涨幅整体领先恒生、房地产（申万）指数，11 月有所回升 .....4
图 5：克而瑞内房股领先指数周成交额占比较上月有所下降 .....5
图 6：11 月克而瑞内房股领先指数成分股相对恒指整体 PE 有所下行 .....5
图 7：11 月克而瑞内房股领先指数成分股相对香港地产股大样本整体 PE 有所回升 .....6
图 8：相对恒指整体 PB 自 2015 年年中由负转正，11 月略有回落 .....6
图 9：11 月相对香港地产股大样本整体 PB 平稳 .....7
图 10：10 月 M2 同比增速高位回落 .....10
图 11：中长期贷款占比与短期贷款占比敞口大幅增大 .....10
图 12：10 月个人房贷余额同比增速平稳，个人房贷增量维持历史正常水平 ...11
图 13：开发贷余额同比增速略有下降，开发贷余额规模放量规模回升 .....11

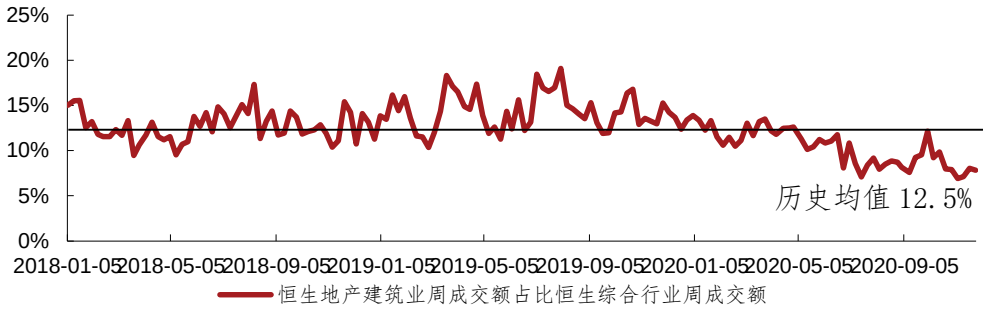
表 1：本月涨幅 TOP5 .....8
表 2：本月跌幅 TOP5 .....9

# 11 月地产板块交易活跃度有所下降，指数表现弱于大盘

## 港股地产板块周成交额占比较上月有所下降

**11 月，恒生地产建筑业指数的成交额占恒生综合行业总成交额之比有所下降。**本月周均值 7.5%，低于 18 年至今的历史均值 12.5%，低于上月的周均值 9.4%。

**图 1：本月恒生地产建筑业指数的周均成交额占比有所下降**



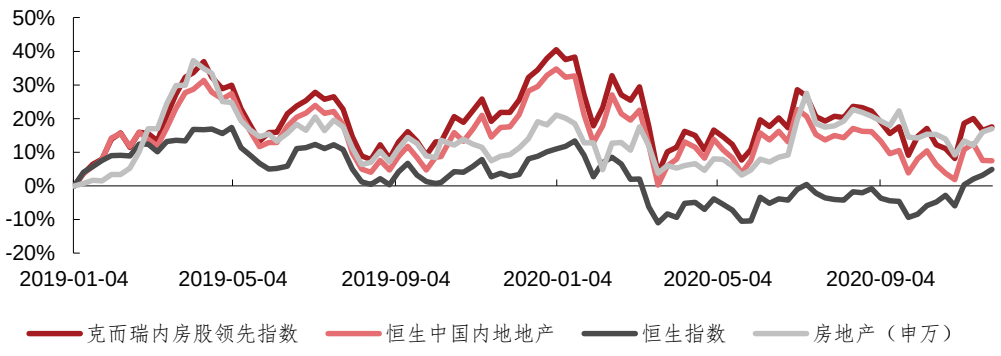

数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

备注:自 2019 年 9 月 9 日起，恒生综合行业指数中的恒生消费者服务业板块以及恒生消费品制造业板块变更为恒生必需性消费业、恒生非必需性消费业以及恒生医疗保健业板块。

## 克而瑞内房股领先指数有所回升，周成交额占样本比下降

**2019 年 1 月 1 日至今，恒生中国内地地产指数和克而瑞内房股领先指数的涨幅整体始终领先恒生指数，2020 年 11 月走势有所回升。**自 2019 年 1 月 1 日至本月底，克而瑞内房股领先指数涨幅 17.6%，同期恒生中国内地地产指数涨幅 7.5%，恒生指数自三月以来涨幅首次回正，较基期涨幅 5.0%，房地产（申万）板块涨幅 17.0%。11 月走势总体有所回升，克而瑞内房股领先指数上涨 7.6%，恒生中国内地地产指数上升 4.1%，恒生指数上升 9.3%。

**图 2：2020 年内房股指数涨幅整体始终领先恒生指数，11 月走势有所回升**

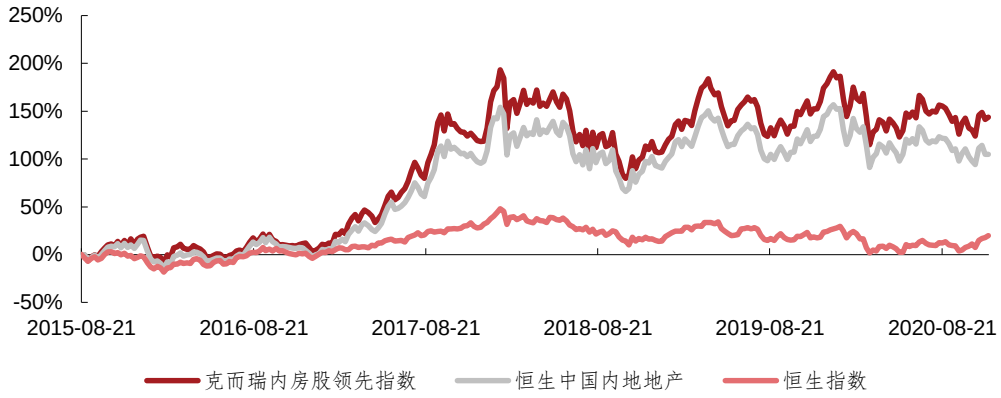



数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

**2015 年 8 月 21 日至今，恒生中国内地地产指数和克而瑞内房股领先指数的涨幅**

**整体均领先恒生指数。**自基期至本月底，克而瑞内房股领先指数涨幅为 143.6%，同期恒生中国内地地产指数涨幅 104.8%，恒生指数涨幅 20.0%。

**图 3：从基期来看，内房股指数涨幅整体均领先恒生指数**



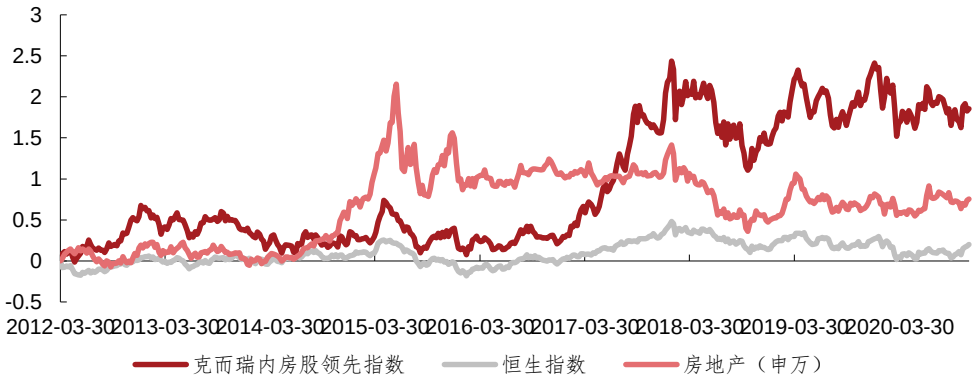

数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

备注：1）基期时间为 2015 年 8 月 21 日

2）恒生中国内地地产指数的推出主要是为了反映前 10 只市值最大、流通性最高，在香港上市但主要营业收入来自中国内地的房地产股票表现。当前成分股共 10 只，分别为：中国金茂、中国海外发展、世茂集团、龙湖集团、华润置地、龙光集团、碧桂园、中国恒大、碧桂园服务、融创中国

**克而瑞内房股领先指数涨幅整体领先恒生、房地产（申万）指数，11 月走势有所回升。**2020 年 11 月 27 日，克而瑞内房股领先指数为 5711 点，相比基期涨幅 185.5%，同期恒生指数涨幅为 20.0%。房地产（申万）指数涨幅 75.4%，本月克而瑞内房股领先指数上涨 7.6%，恒生指数上升 9.3%，房地产（申万）指数上升 6.1%。

**图 4：克而瑞内房股领先指数涨幅整体领先恒生、房地产（申万）指数，11 月有所回升**



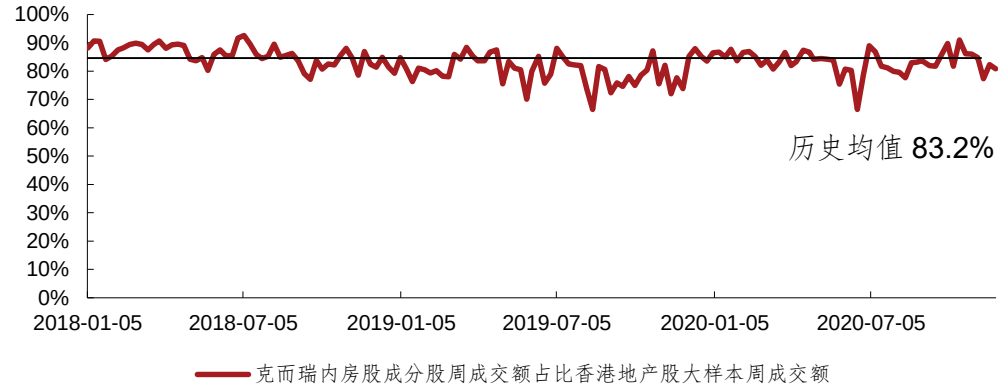

数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

备注：1）基期时间为 2012 年 3 月 30 日

**11 月克而瑞内房股领先指数成交额占香港地产股大样本的成交额比值总体较上月**

**有所下降。**11 月该指数成交额占比周均值 81.3%，低于历史均值 83.2%，低于上月周均值 87.0%。

**图 5：克而瑞内房股领先指数周成交额占比较上月有所下降**



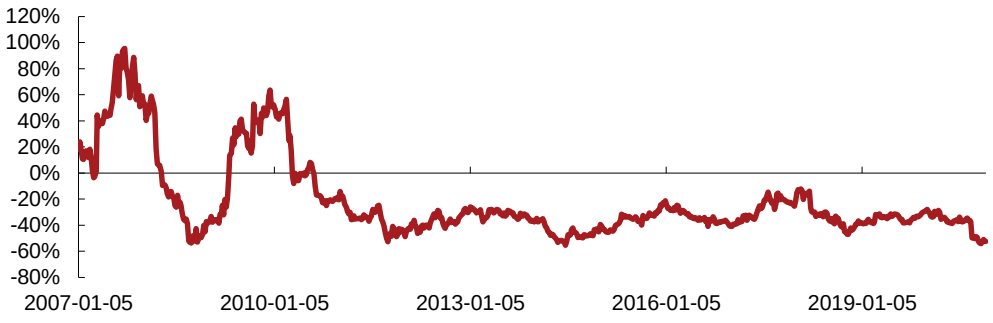

数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

备注：香港地产股大样本筛选逻辑：主业为地产，业务主要来自大陆或者大陆是重要的发展区域，剔除纯投资型公司，不含物业管理及其他地产服务公司，样本数量共计 122 家

## 克而瑞内房股领先指数估值水平整体平稳，持续受政策及大市影响

**克而瑞内房股领先指数成分股整体 PE 水平 11 月下行，相对恒指成分股 PE 持续为负。**11 月相对恒指成分股的 PE 周均值为-52.0%，低于 10 月相对 PE 周均值-51.7%，低于 2020 年至今相对 PE 周均值-38.8%。克而瑞内房股领先指数成分股整体 PE 11 月周均值为 7.57，高于 10 月的周均值 7.15，高于 2020 年至今周均值 7.33。恒指成分股 11 月整体 PE 周均值为 15.78，高于 10 月周均值 14.81，高于 2020 年至今周均值 12.17。

**图 6：11 月克而瑞内房股领先指数成分股相对恒指整体 PE 有所下行**

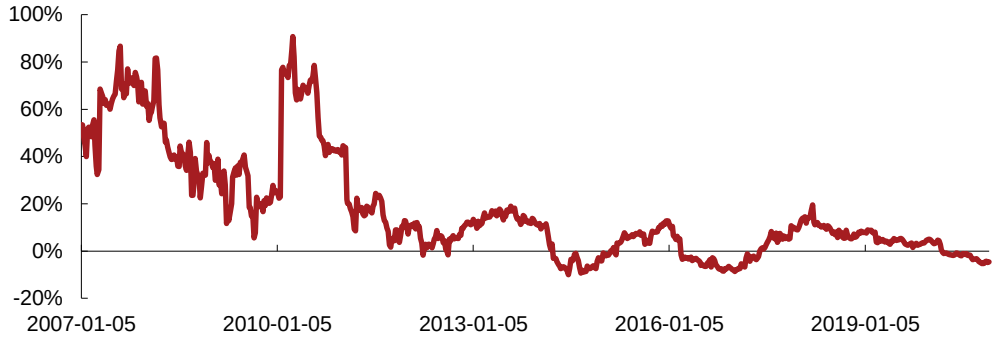



数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

备注：相对 PE=（克而瑞内房股领先指数成分股整体 PE/恒生指数成分股整体 PE-1）*100%

**克而瑞内房股领先指数成分股相对香港地产股大样本整体 PE 11 月有所回升。**11 月该相对 PE 周均值为-4.5%，高于 10 月周均值-5.0%，低于 2020 年至今周均值-1.2%。香港地产股大样本 10 月整体 PE 周均值为 7.93，高于上月周均值 7.53，高于 2020 年至今周均值 7.42。

**图 7：11 月克而瑞内房股领先指数成分股相对香港地产股大样本整体 PE 有所回升**



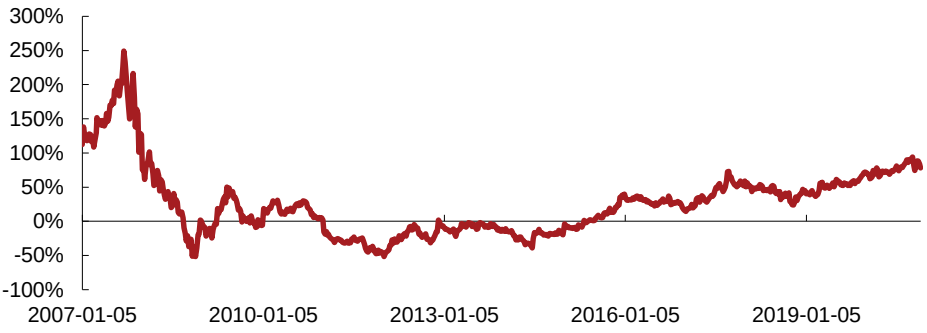

数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

备注：1）相对 PE=（克而瑞内房股领先指数成分股整体 PE/香港地产股大样本整体 PE-1）*100%

2）本报告采用历史 TTM_整体法（中国）计算 PE 值

**克而瑞内房股领先指数成分股相对恒指成分股整体 PB 逐渐走强，自 2015 年年中由负转正，11 月较 10 月有所回落。**11 月相对恒指整体 PB 周均值为 84.6% ，低于 10 月的周均值 85.0%，高于 2020 年至今 PB 周均值 76.7%。克而瑞内房股领先指数成分股 11 月整体 PB 周均值为 1.35，高于 10 月周均值 1.25，高于 2020 年至今 PB 周均值 1.31。恒指成分股 11 月整体 PB 均值为 0.73，高于上月周均值 0.68，低于 2020 年至今 PB 周均值 0.74。

**图 8：相对恒指整体 PB 自 2015 年年中由负转正，11 月略有回落**

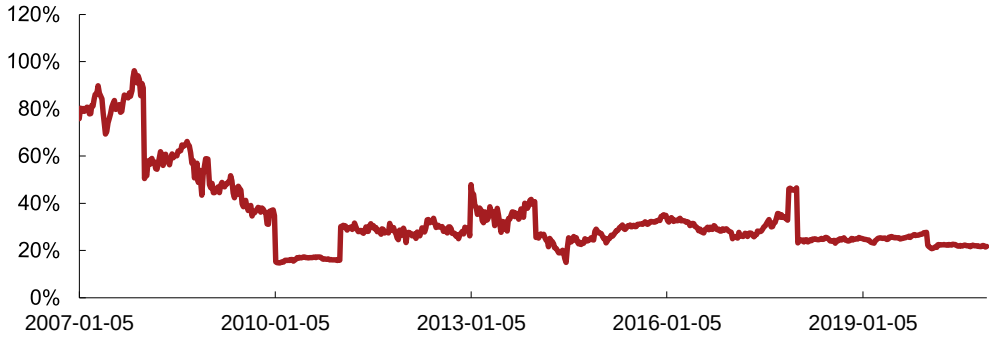



数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

备注：相对 PB=（克而瑞内房股领先指数成分股整体 PB/恒生指数成分股整体 PB-1）*100%

**11 月克而瑞内房股领先指数成分股相对香港地产股大样本整体 PB 与 10 月持平。**11 月该相对 PB 周均值为 21.8%，与上月持平，低于 2020 年至今相对 PB 周均值 22.0%。香港地产股大样本 11 月整体 PB 周均值为 1.11，高于 10 月周均值 1.03，高于 2020 年至今 PB 周均值 1.07。

**图 9：11 月相对香港地产股大样本整体 PB 平稳**




数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

备注：1、相对 PB=（克而瑞内房股领先指数成分股整体 PB/香港地产股大样本整体 PB-1）*100%

2、本报告均采用整体法（中国）计算 PB 值，使用上年年报财务数据

# 克而瑞内房股领先指数成分股具体表现

**表 1：本月涨幅 TOP5**

| 序号 | 股票代码 | 股票简称 | 本月涨跌幅 | 最大波动率 | 月末收盘价（港元） | 本月机构评级情况 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 证券公司 | 评级 | 目标价（港元） |
| 1 | 0884.HK | 旭辉控股集团 | 25.2% | 26.6% | 6.7 | Nomura | 买进 | 8.20 |
| | | | | | | CICC | 跑赢大盘 | 8.70 |
| | | | | | | Bocom International Holding | 中立 | 6.40 |
| | | | | | | Credit Suisse | 跑赢大盘 | 7.40 |
| | | | | | | CGS-CIMB | 增持 | 8.30 |
| 2 | 2202.HK | 万科企业 | 22.7% | 25.3% | 29.45 | CGS-CIMB | 持有 | 27.90 |
| | | | | | | DBS Bank | 买进 | 36.16 |
| | | | | | | Everbright Securities Co. Ltd | 买进 | 33.55 |
| | | | | | | Morningstar,Inc | 买进 | 35.00 |
| | | | | | | CCB International Securities Ltd | 中立 | 26.60 |
| 3 | 1908.HK | 建发国际集团 | 20.3% | 24.1% | 15.14 | Essence Securities | 买进 | 15.00 |
| 4 | 0960.HK | 龙湖集团 | 20.0% | 23.0% | 50.8 | Credit Suisse | 跑赢大盘 | 49.00 |
| | | | | | | CICC | 跑赢大盘 | 48.92 |
| | | | | | | Macquarie | 跑赢大盘 | 49.05 |
| | | | | | | CGS-CIMB | 增持 | 57.00 |
| | | | | | | CCB International Securities Ltd | 跑赢大盘 | 44.80 |
| 5 | 1030.HK | 新城发展控股 | 18.1% | 23.9% | 6.85 | Nomura | 买进 | 10.15 |

数据来源：Wind Bloomberg 克而瑞证券研究院

备注：1）最大波动率=（最高价/最低价-1）*100%

表 2：本月跌幅 TOP5

| 序号 | 股票代码 | 股票简称 | 本月涨跌幅 | 最大波动率 | 月末收盘价（港元） | 本月机构评级情况 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 证券公司 | 评级 | 目标价（港元） |
| 1 | 3900.HK | 绿城中国 | -10.5% | 26.6% | 11.22 | CGS-CIMB | 减持 | 10.8 |
| | | | | | | Morningstar,Inc | 卖出 | 8.4 |
| 2 | 0337.HK | 绿地香港 | -4.8% | 12.8% | 2.39 | - | - | - |
| 3 | 2019.HK | 德信中国 | -3.3% | 9.1% | 2.96 | CCB International Securities Ltd | 跑赢大盘 | 4 |
| 4 | 0688.HK | 中国海外发展 | -2.8% | 24.7% | 18.86 | CICC | 跑赢大盘 | 24.45 |
| | | | | | | Credit Suisse | 跑赢大盘 | 39.2 |
| | | | | | | Jefferies | 买进 | 33.48 |
| | | | | | | Morningstar,Inc | 买进 | 31 |
| | | | | | | J.P. Morgan | 增持 | 33 |
| 5 | 2772.HK | 中梁控股 | -2.1% | 8.3% | 5.11 | CGS-CIMB | 增持 | 7.4 |
| | | | | | | Essence Securities | 买进 | 8.3 |

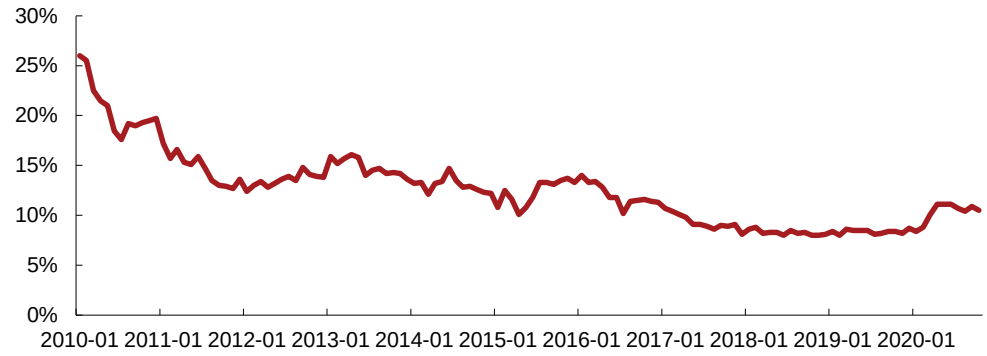
数据来源：Wind Bloomberg 克而证券研究院

# 货币政策略有收紧，居民长短期贷款敞口大幅扩大

## 10 月 M2 增速高位略有回落

**2020 年 10 月 M2 同比增速高位略有回落，为 10.5%**。2020 年至今 M2 同比增速平均为 10.3%。

**图 10：10 月 M2 同比增速高位回落**

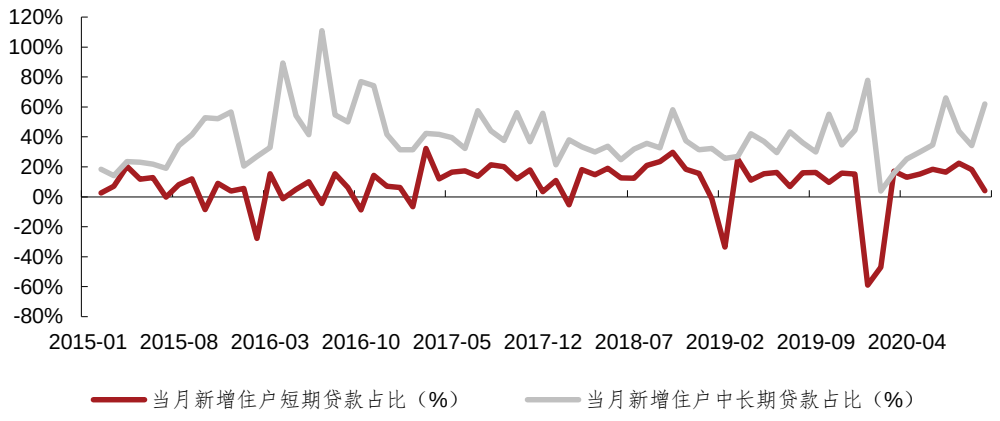



数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

## 个人房贷余额同比增速平稳，长短期贷款敞口大幅扩大

**10 月新增居民中长期贷款占比及短期消费贷款占比敞口大幅增大。**10 月新增住户中长期贷款占比较 9 月上升 27.8 个百分点至 61.9%；短期消费贷款占比大幅下行，当月新增住户短期贷款占比为 4.1%，较上月下降 14.1 个百分点，长短期贷款敞口大幅扩大。

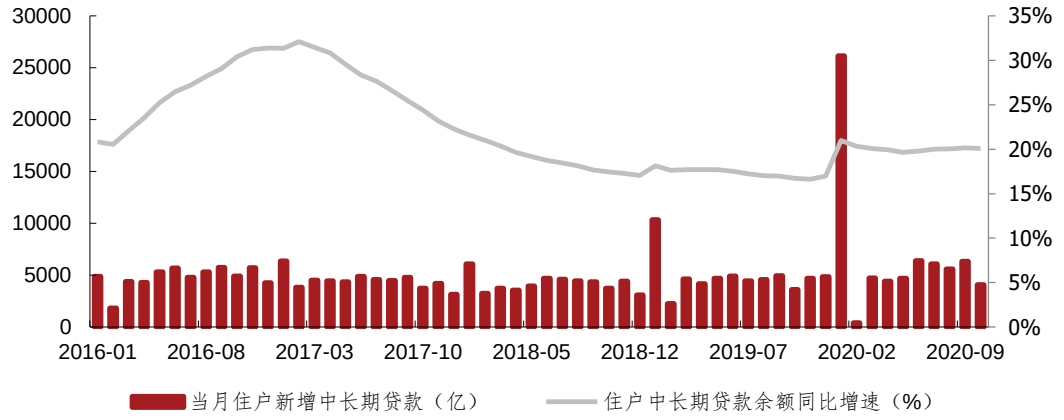
**图 11：中长期贷款占比与短期贷款占比敞口大幅增大**




数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

**10 月个人房贷余额同比增速平稳。**2017 年以来，个人房贷余额同比增速持续下滑，2019 年整体略有反弹。2020 年 10 月同比增速与上月持平，为 20.1%，与 2020 年至今同比增速均值也基本持平，中长期房贷增量维持历史正常水平。

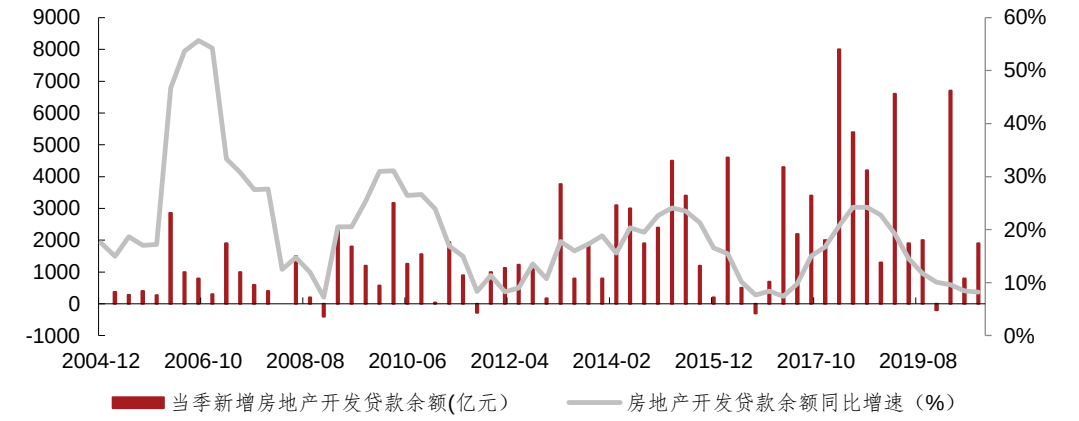
**图 12：10 月个人房贷余额同比增速平稳，个人房贷增量维持历史正常水平**




数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

**2020 年 9 月房地产开发贷款余额放量规模回升，同比增速降低。**2020 年三季度房地产开发贷余额较一季度上升 1900 亿元，同比增速略有下降至 8.2%，放量规模有所回升，同比增速放缓。四季度数据尚未公布。

**图 13：开发贷余额同比增速略有下降，开发贷余额规模放量规模回升**




数据来源：Wind 克而瑞证券研究院

# 风险提示

## 政策风险

**行业政策风险：**如全国发布更加严格的房地产限购、限贷、限售、限价政策，行业的市场销售压力会增大。

**棚改政策：**棚改政策进一步明确，如果未来有大量降低的趋势，对行业三、四线城市的销售压力有一定的影响。

## 融资风险

**企业融资：**如果后期出现人民币或美元的相关政策导致社会整体的资金出现收紧，银行发放贷款审核条件更加严格，房企海外发债审核更加严格，房企发债未达预期等情况都有可能造成房企的融资压力加大。

**居民加杠杆：**如贷款利率进一步提升，增加购房成本，可能影响销售速度。

## 信用风险

如房地产企业在处理债务上，出现违约等情况，有可能影响市场对行业发展风险的评判。

## 销售业绩未完成风险

房地产市场波动大，企业原定的销售目标存在未完成的风险。

## 数据风险

本研究采用了第三方数据，存在数据公布不及时或数据公布不全面，影响分析结果的风险。

## 评级指南及免责声明

### 行业评级说明

以报告日起 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准（恒生指数）的表现为标准：
推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数，10%以上
中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数，-10%到 10%之间
回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数，10%以上

### 披露事项

本文件由克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)编制。克而瑞及其子公司，母公司和/或关联公司跟在本文件中所提及过的公司及其子公司，母公司和/或关联公司之间有正常业务关系和/或股权关系。

### 免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。
本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或讲购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。
本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财政状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保証此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。
本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。
本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。
投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。