东海证券：房地产行业周报

2020.11.16-2020.11.20

分析日期 2020 年 11 月 23 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

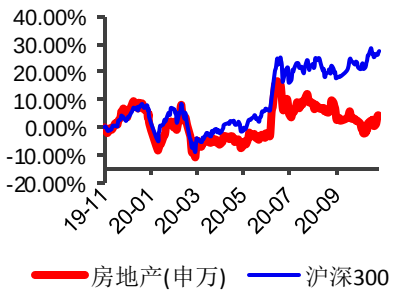
邮箱：liuzd@longone.com.cn

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 1.78%；房地产板块整体上涨 3.49%，涨幅在 28 个行业中排第九位。(其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子版块分别变动 3.69%、0.41%)
- **个股方面（申万）**，本周涨幅前五的个股有荣安地产（12.78%）、中润资源（12.06%）、粤宏远 A（9.96%）、宋都股份（9.69%）、京汉股份（9.28%）；跌幅居前五的为招商积余(-11.16%)、格力地产（-7.11%）、济南高新（-5.48%）、京能置业（-4.57%）、海航基础（-3.91%）。
- **行业重要新闻：**1）西安发布住房租赁试点方案，新增高品质租赁住房不低于 12 万套；2）国家统计局：1-10 月全国房地产开发投资同比增长 6.3%；3）厦门：新建商品住宅价格年度涨幅不超过 5%；4）苏州：发布人才新政。
- **上市公司重大公告：**1）招商蛇口：终止以发行股份、可转债的方式向深投控购买其持有的南油集团 24%股权事项；2）万科 A：成功发行 2020 年公司债券（第四期），最终实际发行数量为 19.81 亿元；3）新城控股：以 4.95 亿元竞得浙江绍兴 1 宗商住用地。
- **投资要点：**本周多地出台地产政策从多方面维持地产稳定，西安出台租赁试点政策扩大租赁住房规模；云南提出全面放开全省城镇、城区户口迁移政策；苏州从人才引进方面再次放宽落户限制。总体来说，政策仍旧是“房住不炒”下的“因城施策”。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 8

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(2019/11/20-2020/11/20) 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

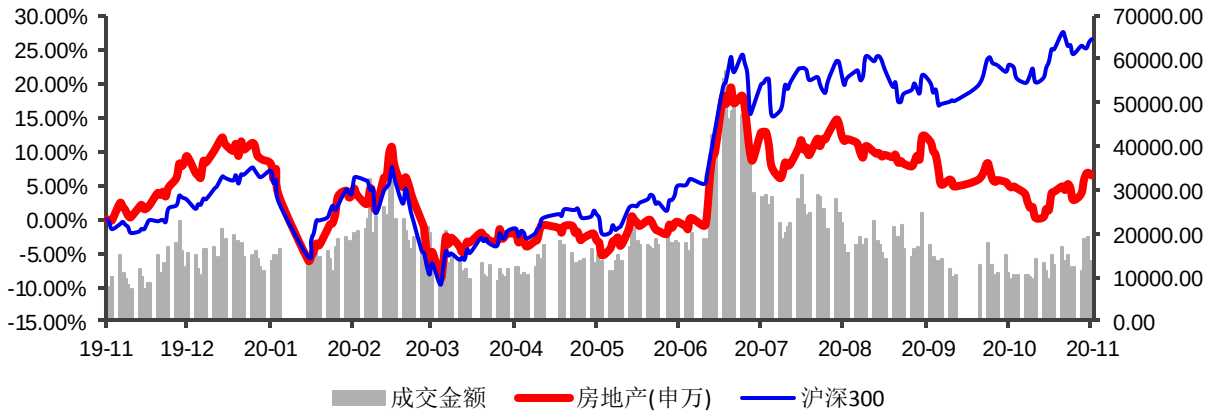
本周多地出台地产政策从多方面维持地产稳定，西安出台租赁试点政策扩大租赁住房规模；云南提出全面放开全省城镇、城区户口迁移政策；苏州从人才引进方面再次放宽落户限制。总体来说，政策仍旧是“房住不炒”下的“因城施策”。

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。

2.二级市场表现

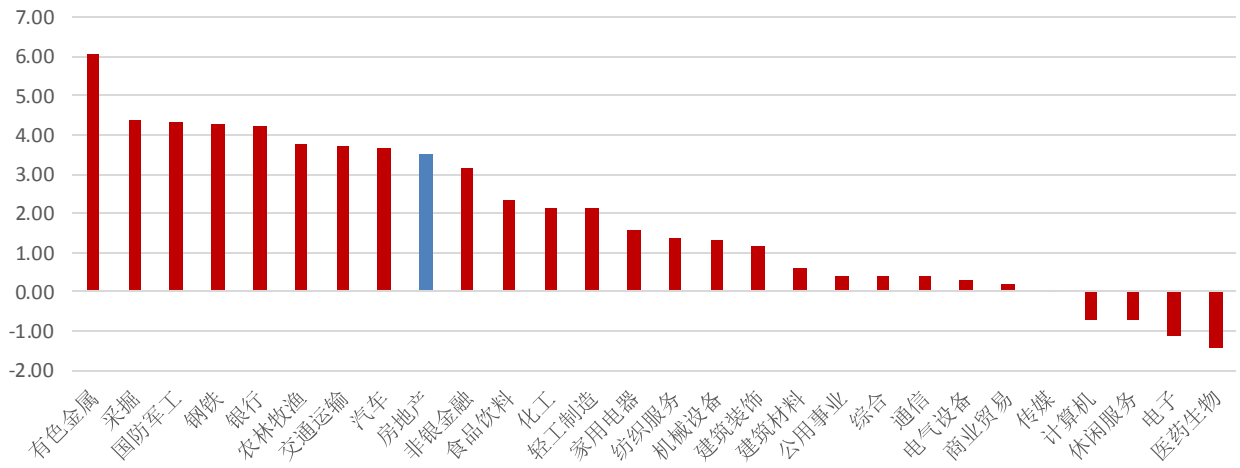
本周沪深 300 环比上涨 1.78%；房地产板块整体上涨 3.49%，涨幅在 28 个行业中排第九位，表现强于大盘。其中房地产开发 II、园区开发 II 子板块分别变动 3.69%、0.41%。

图 1　指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/11/20-2020/11/20)



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

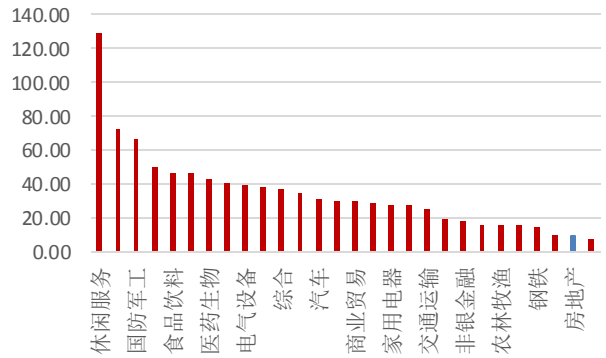
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

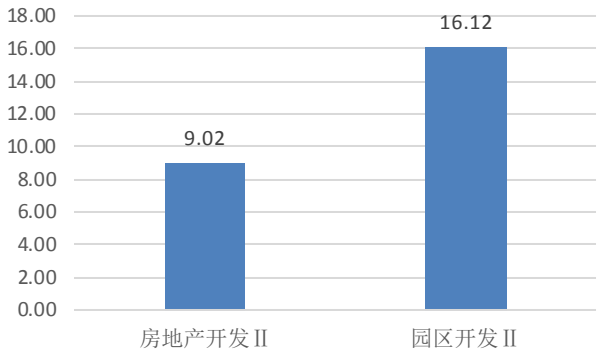
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE（TTM）为 9.26，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 9.02，园区开发为 16.12。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位，总体政策大方向不变，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图 3 各行业最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

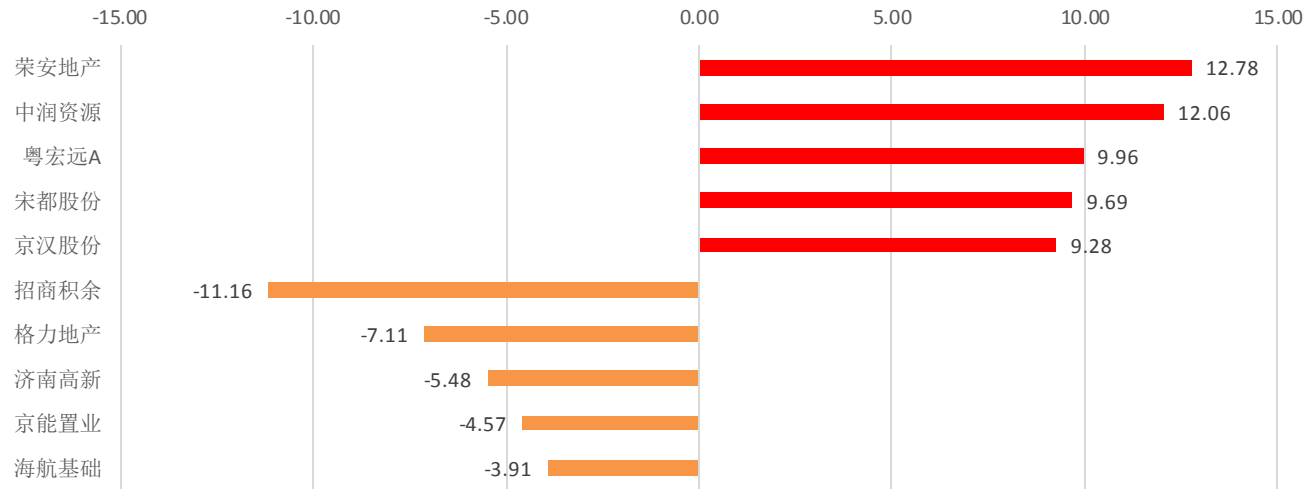
图 4 房地产子板块最新 PE TTM



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荣安地产（12.78%）、中润资源（12.06%）、粤宏远 A（9.96%）、宋都股份（9.69%）、京汉股份（9.28%）；跌幅居前五的为招商积余(-11.16%)、格力地产(-7.11%)、济南高新(-5.48%)、京能置业(-4.57%)、海航基础(-3.91%)。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%）



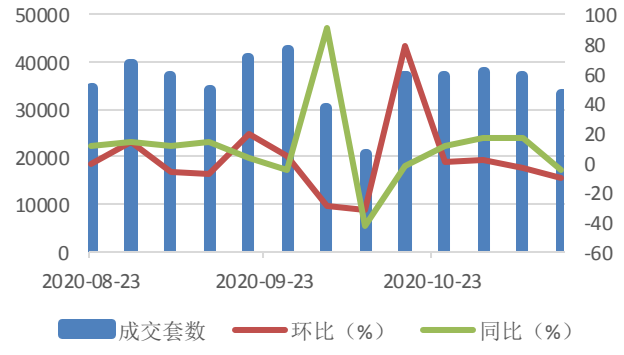
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

3.行业数据跟踪

• 商品房成交（11/9-11/15）

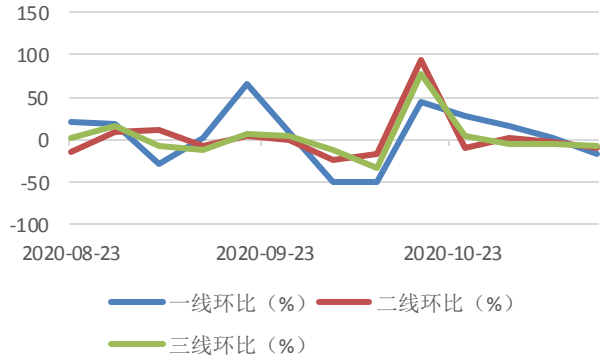
当周 30 大中城市商品房累计成交套数为 33203 套，环比下降 9.99%，同比下跌 5.21%。同时当周商品房成交面积累计 345.51 万平米，环比下降 10.39%，同比下跌 4.95%。分能级来看，成交套数环比增速分别为一线城市-17.45%、二线城市-8.94%、三线城市-6.68%；成交面积环比增速分别为一线城市-16.95%、二线城市-10.98%、三线城市-5.21%。

图 6 30 大中城市商品房成交套数/周



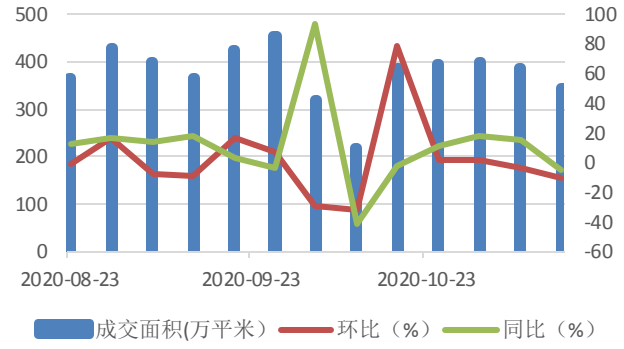
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



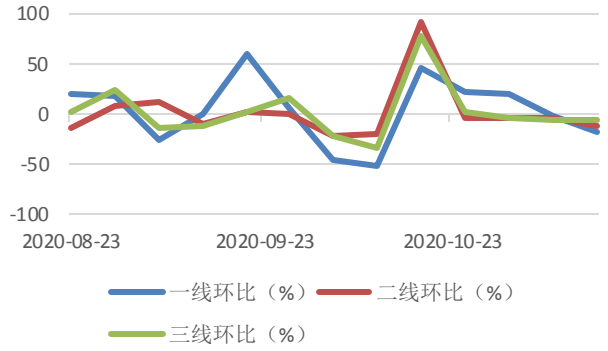
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

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

融资

【万科 A】公司成功发行 2020 年公司债券（第四期）(面向合格投资者)。本期债券最终实际发行数量为 19.81 亿元，债券分为两个品种。

品种一实际发行规模 3.81 亿元，票面利率为 3.50%，发行期限为 5 年期（附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），债券简称 20 万科 07，债券代码 149296；品种二实际发行规模 16 亿元，票面利率为 4.11%，发行期限为 7 年期（附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），债券简称 20 万科 08，债券代码 149297。

【北京城建】11 月 17 日，据上清所消息，北京城建投资发展股份有限公司拟发行 2020 年度第三期超短期融资券。募集说明书显示，本期债券拟发行金额 15 亿元，发行期限 270 天，主承销商、簿记管理人为北京银行，联席主承销商为浙商银行。债券发行日 2020 年 11 月 18 日-2020 年 11 月 19 日，起息日 2020 年 11 月 20 日，上市流通日 2020 年 11 月 23 日。

【南京高科】公司成功发行 2020 年度第八期超短期融资券。本期债券实际发行金额 6 亿元，票面利率 3.40%，发行期限 270 天，债券简称 20 南京高科 SCP008，债券代码 012003996。

【金融街】公司于 2020 年 11 月 16 日至 11 月 18 日发行了 2020 年度第二期中期票据。实际发行总额 19.40 亿元，票面利率 4.08%。

【首开股份】公司成功发行 2020 年度第六期超短期融资券。本期债券实际发行金额 20 亿元，票面利率 2.7%，发行期限 84 日，债券简称 20 首开 SCP006，债券代码 012003980。

【荣盛发展】2020 年 11 月 18 日，公司 2020 年度第一期定向债务融资工具发行完成，资金已全额到账。实际发行规模 5 亿元，期限 2+1 年，发行利率 7.5%。

拿地

【新城控股】公司以 4.95 亿元竞得浙江绍兴 1 宗商住用地，楼面价 5050 元/㎡，溢价率 0.81%。

【金融街】公司以 18.3 亿元竞得上海宝安区 1 宗住宅用地，溢价率 11.52%，成交楼面价 25647.93 元/平。

其他

【招商蛇口】11 月 15 日，公司发布公告称，基于目前宏观环境变化等原因，现阶段继续推进后续程序的条件具有不确定性，公司终止以发行股份、可转债的方式向深投控购买其持有的南油集团 24%股权事项，与深投控签署交易终止协议。

【世茂集团】公司发布关于收购四川安谷川 51%股权暨与关联方共同投资的议案，该议案将于 11 月 24 日召开的上海世茂股份有限公司 2020 年第三次临时股东大会投票决议。

【南京高科】为拓展公司主营业务发展空间，加快推进产业战略转型升级，公司拟以自有资金投资设立注册资本 3 亿元的全资子公司南京高科城市发展有限公司。

【小商品城】朱杭辞去公司董事职务。

【我爱我家】李冬梅辞去公司副总裁职务。

5.行业动态

***西安发布住房租赁试点方案**

11 月 17 日，西安市人民政府办公厅发布《西安市住房租赁试点工作实施方案》，提出 2020 年至 2022 年，西安将新增高品质租赁住房不低于 12 万套（间）等细则。

《方案》提出，西安将加快推进政策性租赁住房建设管理与市场化租赁住房运行管理协调发展，其中包括完善住房租赁机制体制，到 2022 年底，基本建成信息共享、便民高效、监管有力的全市住房租赁服务平台，形成市—区—街道—社区四级联动网格化服务管理体系。增加租赁住房市场供应。2020 年至 2022 年，新增高品质租赁住房不低于 12 万套（间），其中新建、改建租赁住房共计不低于 6 万套（间），盘活存量住房不低于 6 万套（间）。培育规模化规范化市场供应主体，到 2022 年底，培育住房租赁企业总数不低于 30 家，其中房源在 1000 套（间）或面积达到 3 万平方米以上的专业化规模化租赁企业不少于 20 家。以及加强住房租赁市场监管，确保新成立的住房租赁企业信息报备率达 100%；至 2022 年底，新增租赁住房房源和住房租赁合同网签备案率基本达到 100%。

***国家统计局：1-10 月全国房地产开发投资同比增长 6.3%**

11 月 16 日，国家统计局公布了 2020 年 1-10 月国民经济运行情况以及房地产行业数据。1-10 月份，全国房地产开发投资 116556 亿元，同比增长 6.3%，增速比 1-9 月份提高 0.7 个百分点。其中，住宅投资 86298 亿元，增长 7.0%，增速提高 0.9 个百分点。

1-10 月，商品房销售面积 133294 万平方米，同比持平，1—9 月份为下降 1.8%。其中，住宅销售面积增长 0.8%，办公楼销售面积下降 14.5%，商业营业用房销售面积下降 14.0%。商品房销售额 131665 亿元，增长 5.8%，增速提高 2.1 个百分点。其中，住宅销售额增长 8.2%，办公楼销售额下降 12.8%，商业营业用房销售额下降 15.8%。

***厦门：新建商品住宅价格年度涨幅不超过 5%**

发布了关于《厦门市住房发展规划（2021-2025 年）》（公示稿）公开征求意见的公告，明确“十四五”期间住房发展的总体目标和主要任务。其中明确提出，保持住房价格总体平稳，新建商品住宅价格年度涨幅不超过 5%，住房租金价格年度涨幅不高于城镇居民人均可支配收入增长幅度。

***苏州：发布人才新政**

符合年龄条件的全日制本科学历及学士学位以上人员，在人事档案转入后即可“先落户后就业”。

筹建人才优租房，加大对全日制硕士及以上研究生、符合各地紧缺专业目录的全日制本科毕业生等青年人才配租比例，租金低于同类区域市场平均租金，优惠租赁期限一般不超过 3 年。3 年内建成不少于 10 万套人才公寓，布局不少于 30 个“青年人才驿站”。对产业发展急需引进的全日制硕士及以上青年人才先行给予一次性生活（租房）补贴，其中博士不低于 5 万元/人，硕士不低于 3 万元/人。

鼓励各地新建商品住宅项目按不少于项目档期预（销）售许可住房套数 20%的比例，优先满足人才家庭首次购房。

***云南：全面放开全省城镇、城区户口迁移政策**

近日，中共云南省委办公厅、云南省人民政府办公厅印发了《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的实施意见》。通知称，全面放开全省城镇、城区户口迁移政策，实施全省统一的城镇地区户口迁移政策，细化落户政策，加快推动农业转移人口重点群体落户城镇。全面落实居住证制度，扎实推进城镇基本公共服务常住人口全覆盖，持续优化在滇劳动力和人才服务管理工作。同时，加快推进基本公共服务均等化，常住人口享有与户籍人口同等的教育、就业创业、社会保险、医疗卫生、住房保障等基本公共服务。

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