东海证券：房地产行业周报

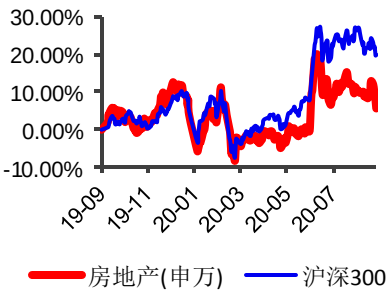
2020.09.21-2020.09.25

分析日期 2020 年 09 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 环比下跌 3.53%；房地产板块整体下跌 6.35%，涨幅在 28 个行业中排倒数第三位。（其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子版块分别变动-6.45%、-4.91%）
- **个股方面（申万）**，本周涨幅前五的个股有冠城大通（4.47%）、绿景控股（3.36%）、世联行（3.34%）、汇丽 B（2.95%）、新黄浦（1.38%）；跌幅居前五的为嘉凯城(-16.10%)、泰禾集团（-15.36%）、海航投资（-13.68%）、金科股份（-12.44%）、蓝光发展（-9.98%）。
- **行业重要新闻：**1）上海出台人才新政：复旦等 4 所大学应届生可直接落户等；2）长春进一步加强房地产调控：从土地供应、住房租赁、住房价格、信贷政策等七个方面对进一步加强房地产市场调控提出要求；3）东莞再出房地产新政：调整购房最高贷款额度。
- **上市公司重大公告：**1）招商蛇口：成功发行 19 亿元超短期融资券；2）阳光城、华夏幸福、招商蛇口等积极拿地；3）南国置业：国务院国有资产监督管理委员会原则上同意公司资产重组的总体方案。
- **投资要点：**本周东莞、长春再次出台新的政策，调控收紧。东莞自 7 月以来，已经从销售监管、限购、限售、限贷等多个方面出台政策，调控房地产市场。长春是参与 8 月 26 日住建部房地产工作会议的城市之一，参与会议的沈阳、成都、常州以及长春都已出台新政，房地产政策偏向收紧。热门城市的政策监管不断加码，我们认为后续房地产调控仍将坚持“房住不炒”，楼市“三稳”会抓得更紧更及时。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 7
5. 行业动态 8
风险因素 9

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(2019/09/25-2020/09/25) 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
图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米 6
图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米 6
图 12 100 大中城市土地成交楼面均价/周 元/平米 7
图 13 100 大中城市成交土地溢价率/周 % 7

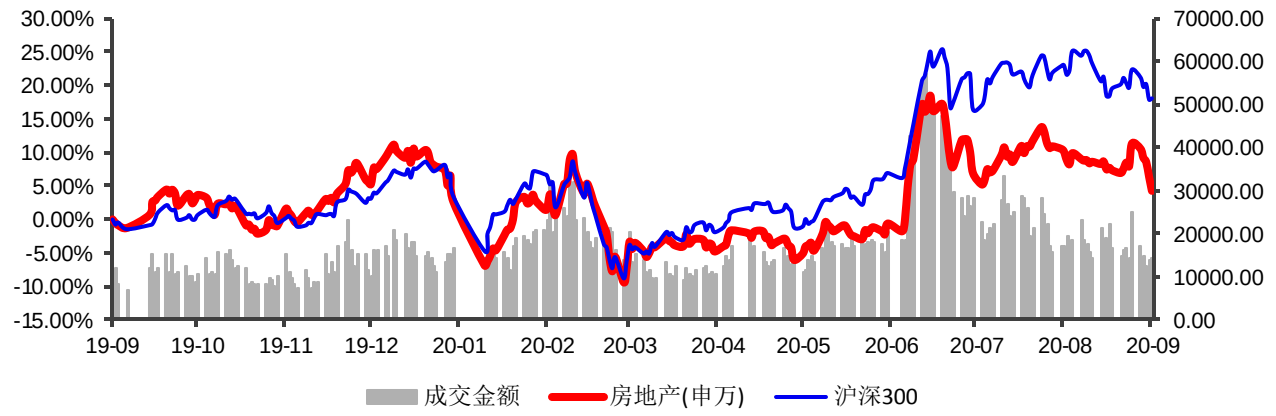
1.投资要点

本周东莞、长春再次出台新的政策，调控收紧。东莞自 7 月以来，已经从销售监管、限购、限售、限贷等多个方面出台政策，调控房地产市场。长春是参与 8 月 26 日住建部房地产工作会议的城市之一，参与会议的沈阳、成都、常州以及长春都已出台新政，房地产政策偏向收紧。热门城市的政策监管不断加码，我们认为后续房地产调控仍将坚持“房住不炒”，楼市“三稳”会抓得更紧更及时。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

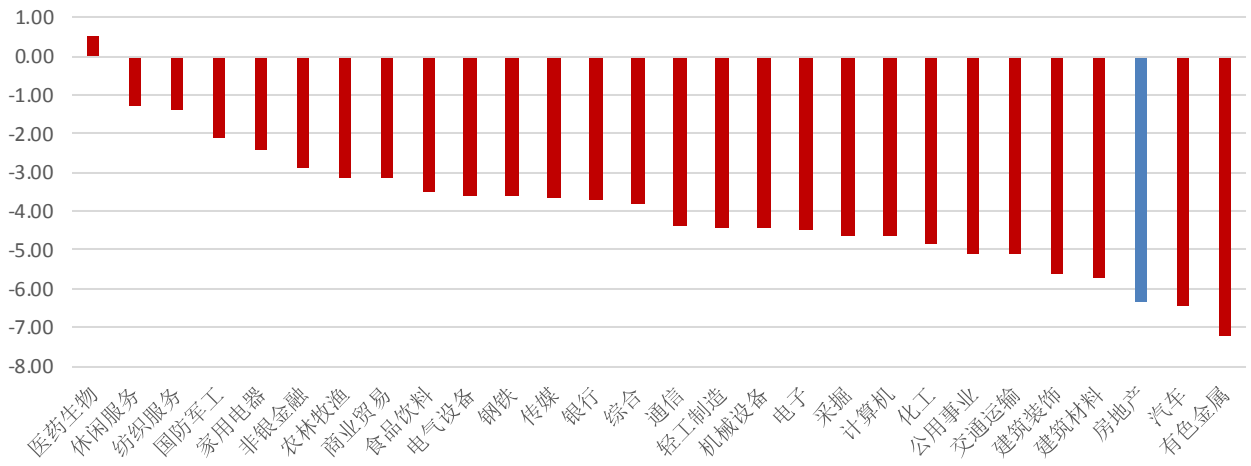
本周沪深 300 环比下跌 3.53%；房地产板块整体下跌 6.35%，涨幅在 28 个行业中排倒数第三位，表现弱于大盘。其中房地产开发 II 、园区开发 II 子板块分别变动-6.45%、-4.91%。

图 1　指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/09/25-2020/09/25)



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

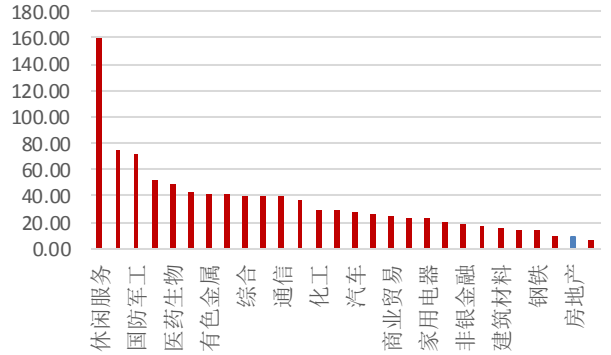
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

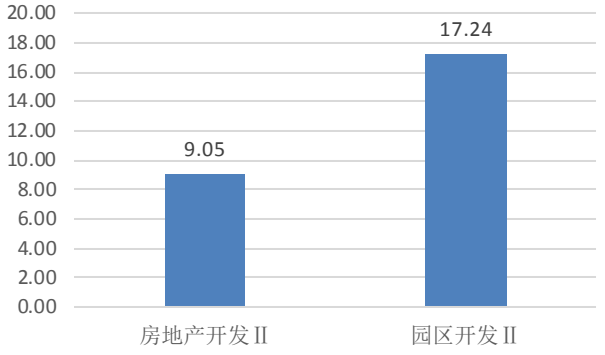
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE（TTM）为 9.33，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 9.05，园区开发为 17.24。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位，总体政策大方向不变，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图 3 各行业最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

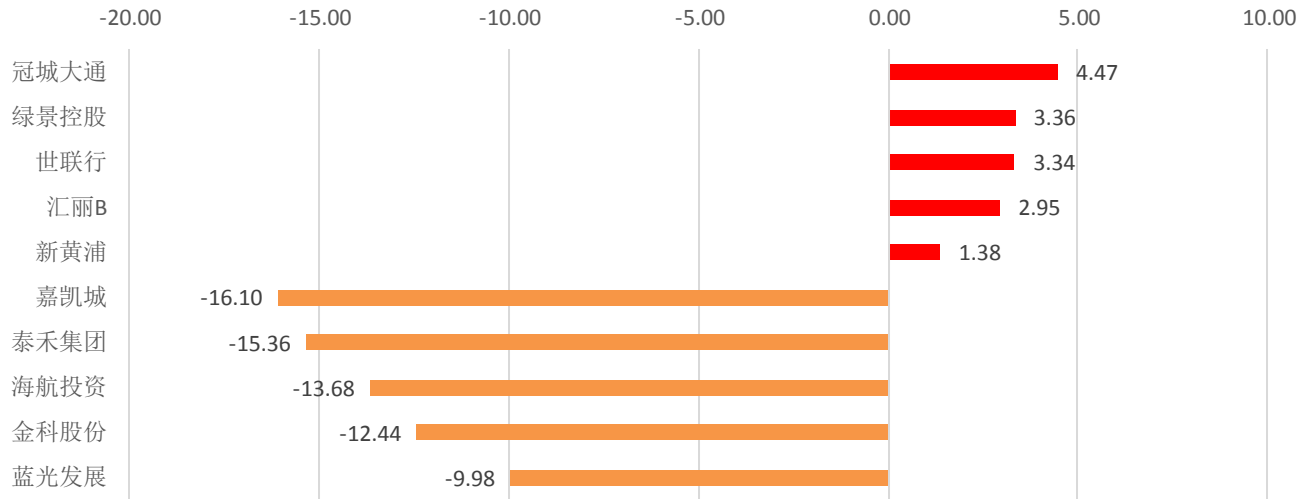
图 4 房地产子板块最新 PE TTM



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冠城大通（4.47%）、绿景控股（3.36%）、世联行（3.34%）、汇丽 B（2.95%）、新黄浦（1.38%）；跌幅居前五的为嘉凯城(-16.10%)、泰禾集团（-15.36%）、海航投资（-13.68%）、金科股份（-12.44%）、蓝光发展（-9.98%）。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%）



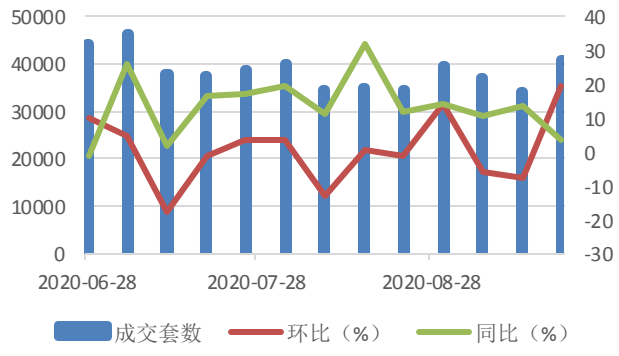
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

3.行业数据跟踪

• 商品房成交（09/14-09/20）

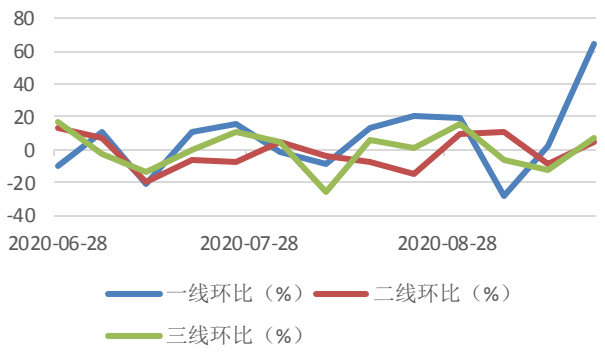
当周 30 大中城市商品房累计成交套数为 40969 套，环比上升 19.73%，同比上升 3.73%。同时当周商品房成交面积累计 424.62 万平米，环比上升 16.29%，同比上涨 3.86%。分能级来看，成交套数环比增速分别为一线城市 64.43%、二线城市 4.88%、三线城市 7.27%；成交面积环比增速分别为一线城市 59.37%、二线城市 2.72%、三线城市 3.30%。本周一线城市商品房市场活跃，与上周相比涨幅较大。

图 6 30 大中城市商品房成交套数/周



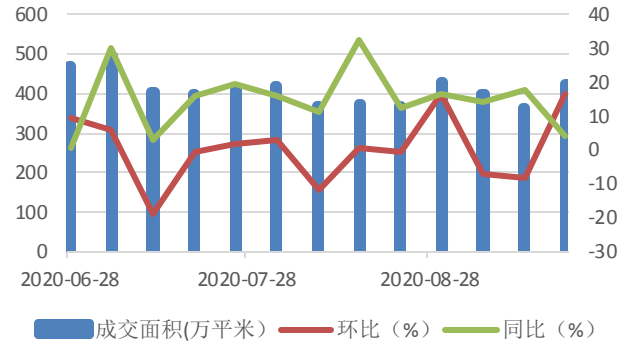
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



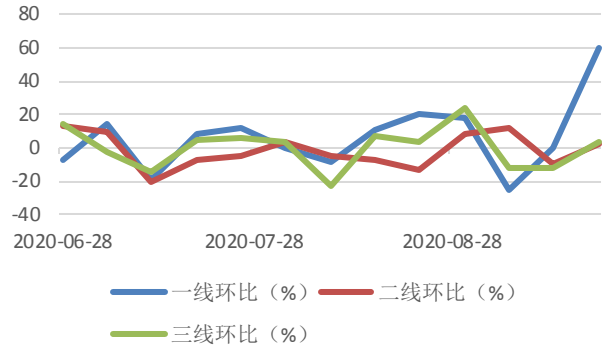
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

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

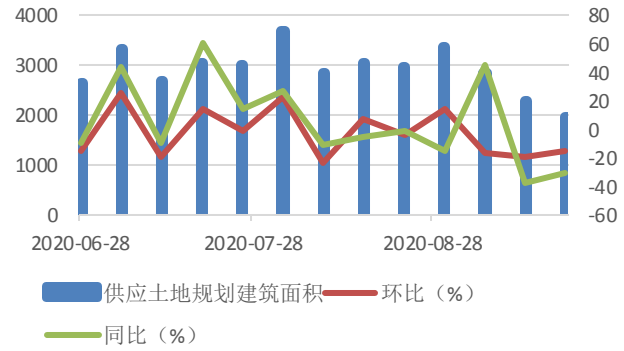


资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

• 土地市场（09/14-09/20）

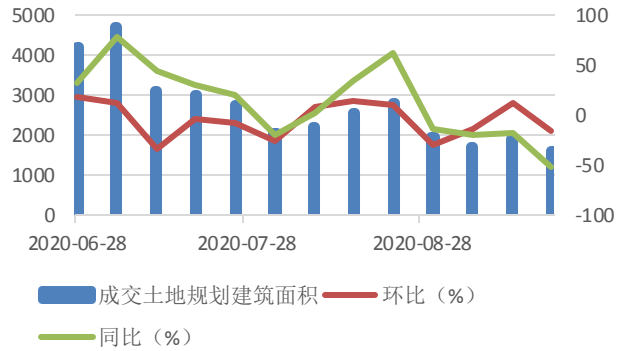
截至 9 月 28 日 9 点数据，土地市场 9 月 14 日至 9 月 20 日当周 100 大中城市供应土地规划建面共计 1954.65 平米，环比下降 14.49%，同比下降 30.80%；成交土地建面共计 11595.53 万平米，环比下跌 16.30%，同比下降 51.16%。此外，当周百城楼面均价为 3109 元/平米，环比上涨 14.68%，同比上涨 23.23%，溢价率为 13.12%。土地市场当周整体不佳，与去年同期相比活跃度不高。

图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米



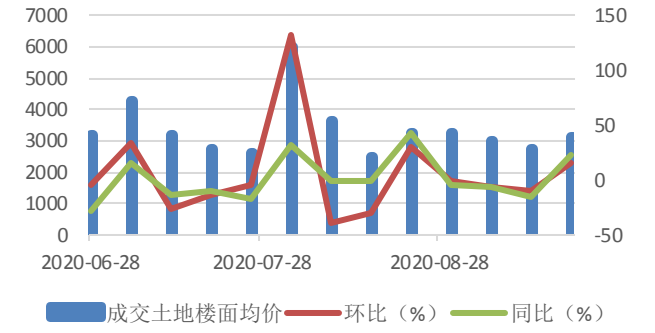
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米



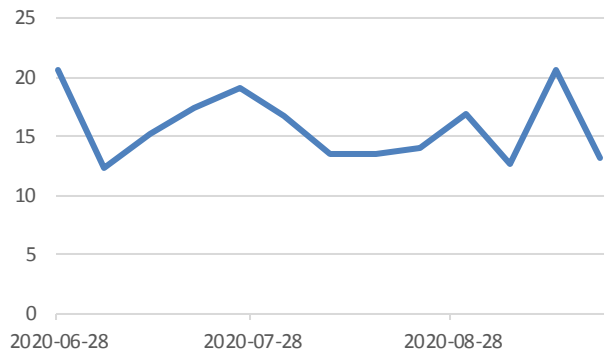
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 12 100 大中城市土地成交楼面均价/周 元/平米



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 13 100 大中城市成交土地溢价率/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

【苏州高新】拟发行 2 亿元超短期融资券，发行期限 44 天。

【云南城投】拟发行 10 亿元超短期融资券，发行期限 60 天。发行日为 2020 年 9 月 22 日，上市流通日为 2020 年 9 月 23 日，起息日为 2020 年 9 月 22 日。

【华夏幸福】华夏幸福基业控股股份公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）已于 2020 年 9 月 21 日发行，实际发行规模 12.50 亿元，最终票面利率 7.09%，债券发行期限为 5 年。

【光大嘉宝】公司为进一步拓宽融资渠道，优化债务结构，满足公司经营发展需要，经公司第十届董事会第四次(临时)会议通过，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册和发行总额不超过人民币 17 亿元(含 17 亿元)的项目收益票据(即 PRN)。

【华侨城】2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）已于 2020 年 9 月 22 日至 2020 年 9 月 23 日成功发行，最终本期债券品种一发行规模为 20 亿元，最终票面利率为 4.38%；品种二未发行。

【招商蛇口】公司于 2020 年 9 月 22 日发行了招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第七期超短期融资券，实际发行金额 19 亿元，票面利率 2.84%。

【世茂股份】公司 9 月 24 日完成发行 5 亿元公司债，票面利率为 3.94%。

拿地

【广宇集团】全资子公司西宇房产于 9 月 21 日竞得富政储出【2020】20 号地块土地使用权，该地块位于杭州市富阳区，东、西、北至规划道路，南至九龙大道，出让土地面积为 4.5 万平方米，成交价为 9.58 亿元。

【华夏幸福】9 月 24 日，公司以底价 7.6 亿元摘得南京市江宁区一宗商住用地，楼面价 6146 元/㎡。

【阳光城】9 月 24 日，公司以底价 9.3 亿元摘得南京江宁区一宗住宅用地，楼面价 8218 元/㎡。

【招商蛇口】公司以 6.9 亿元竞得南京市栖霞区一宗住宅用地，楼面价 15609 元/㎡，溢价率 7.81%。

其他

【美好置业】郭君先生申请辞去公司副总裁职务。

【天地源】9 月 22 日，公司发布公告称拟注销下属西安天地源房地产开发有限公司的全资子公司西安明正房地产开发有限公司。

【广宇发展】公司 2020 年 9 月 21 日召开得第九届董事会第五十三次会议同意所属公司福州鲁能地产有限公司参与收购平潭泰新置业等四家公司 100%股权及部分债权。

【世荣兆业】陈银栋因个人原因申请辞去董事、总裁等相关职务，辞职后，陈银栋将不在公司及下属子公司担任任何职务。陈银栋目前未持有公司股份。

【南国置业】近日，公司收到国务院国有资产监督管理委员会《关于南国置业股份有限公司资产重组有关事项的批复》(国资产权 2020[516]号)，国务院国有资产监督管理委员会原则上同意公司此次资产重组的总体方案。

【招商蛇口】9 月 23 日，据北京产权交易所预披露，公司拟转让深圳市乐艺置业有限公司 49%股权，转让底价为 6.07 亿元，信息披露日期为 9 月 23 日至 10 月 26 日。

【张江高科】公司董事奚永平因达到法定退休年龄，不再担任公司第七届董事会董事及董事会下设提名委员会委员职务。

【招商蛇口】9 月 23 日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开 2020 年第 42 次工作会议，对公司发行股份、可转换公司债券购买资产事项进行了审核。根据会议审核结果，公司发行股份、可转换公司债券购买资产事项获得无条件通过。公司股票自 2020 年 9 月 24 日开市起复牌。

5.行业动态

***上海人才新政：复旦等 4 所大学应届生可直接落户**

9 月 23 日，上海学生就业创业服务网发布《2020 年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍评分办法》。明确提出，将之前“以北京大学、清华大学为试点，探索建立对本科阶段为国内高水平大学的应届毕业生，符合基本申报条件即可落户”的政策，范围扩大至在沪“世界一流大学建设高校”。在沪“世界一流大学建设高校”包括上海交通大学、复旦大学、同济大学、华东师范大学，即该 4 校应届本科毕业生符合基本申报条件即可直接落户。

***长春：进一步加强房地产市场调控**

9 月 23 日，长春市人民政府官网发布《长春市人民政府办公厅关于落实城市主体责任，进一步加强房地产市场调控的通知》。《通知》从土地供应、住房租赁、住房价格、信贷政

策等七个方面对进一步加强房地产市场调控提出要求。其中，关于调整商品住房信贷政策，通知提出购买首套商品住房贷款最低首付比例不得低于 30%，购买二套商品住房最低首付比例不得低于 40%。不予发放第三套及以上商品住房贷款。

***东莞：首套房公积金额度降至 90 万**

9 月 23 日，广东省东莞市住房公积金管理中心发布《关于调整部分住房公积金贷款和提取规定的通知》（简称《通知》），《通知》调整了购房最高贷款额度、增加购买外市二手房申请提取的条件以及停止受理物业管理费提取。《通知》指出，调整最高贷款额度。首套房最高贷款额度由 120 万元调整为 90 万元；二套房最高贷款额度由 80 万元调整为 50 万元。同时，增加购买外市二手房申请提取的条件。购买外市二手房应办出不动产权证满 6 个月方可申请提取。

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