1-8 月市场持续恢复，各地出台政策监管趋严

——房地产周报（20200919）

川财证券 CHUANCAI SECURITIES

❖ 川财周观点

本周，房地产板块有较为明显上涨，但是政府层面仍未放松监管，出台多项政策促进行业健康发展。银保监会办公厅于近日印发了《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》，加强小额贷款公司监管，不得用于房地产市场违规融资，防范化解相关风险。地方层面，深圳市司法局发布关于征求《深圳市房地产市场监管办法（修订征求意见稿）》意见的通告，旨在加强房地产市场管理，维护房地产市场秩序，保护购房者利益，针对房地产企业、中介机构、租赁双方、金融机构，房地产监管部门制定了相应的市场指导意见和处罚条例；福建进一步加强商品房预售资金监督管理；成都出台“房产新政 15 条”，涉及加强土地市场调控、落实金融审慎管理、支持合理自住需求、完善住房调控政策、加强市场监管监测、强化舆论宣传引导等六大方面内容。“因城施策”的总体方针继续得到强化。另一方面，1-8 月全国房地产开发投资和销售持续恢复，开发投资同比增长 4.6%，商品房销售额同比增长 1.6%，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 100.33，比 7 月份提高 0.24 点。总体来看，房地产市场持续得到恢复，政府监管趋严，保证行业持续健康发展。建议继续关注行业内稳健经营，且具有较强品牌价值的优质头部房企，相关标的：万科 A、保利地产、金地集团等。

❖ 市场表现

本周上证指数上涨 2.38%，收报于 3338.09 点。地产板块本周上涨 3.73%。成分股中，海航基础、世联行、南山控股涨幅居前，分别上涨 20.25%、13.69%、13.61%。与之相比，嘉凯城、ST 新光、新黄浦跌幅居前，分别下跌 7.20%、5.52%、4.69%。

❖ 关键指标

30 大中城市本周商品房成交套数 41386 套，成交面积 433.2 万平方米。其中，一线城市商品房成交套数 11498 套，成交面积 121.3 万平方米；二线城市商品房成交套数 15917 套，成交面积 174.1 万平方米；三线城市商品房成交套数 13917 套，成交面积 137.9 万平方米。

❖ 行业新闻

1、 东莞市住房和城乡建设局发布了《关于防范兜售新建商品住房房源指标行为的提示》，防范兜售新建商品住房房源指标行为。

2、广州颁布金融支持湾区 66 条措施，鼓励开展房地产 REITs 试点等。

❖ 公司新闻

万科 A（000002）：摩根大通减持公司 268.95 万股，涉资约 6639.06 万港元。在本次减持后，摩根大通持股比例由 6.11%减持至 5.97%

中南建设（000961）：穆迪公司将江苏中南建设集团股份有限公司信用等级由 B2 上调为 B1。

风险提示：疫情影响时间不定，经济增长不及预期，地产政策持续收紧等。

证券研究报告

所属部门	行业公司部
报告类别	行业周报
川财一级行业	金融
川财二级行业	房地产
报告时间	2020/9/19

分析师

陈雳
证书编号：S1100517060001
chenli@cczq.com

川财研究所

北京 西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 15 楼，100034

上海 陆家嘴环路 1000 号恒生大厦 11 楼，200120

深圳 福田区福华一路 6 号免税商务大厦 32 层，518000

成都 中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17 楼，610041

正文目录

一、川财周观点 4
二、市场表现 4
三、关键指标 6
3.1 30 大中城市商品房本周成交情况 6
3.2 2017 年以来北上广深商品住宅成交情况 7
四、行业新闻 8
五、公司新闻 8
风险提示 9

图表目录

图 1： 行业板块本周涨跌幅（%）.....5
图 2： 行业 PE（TTM）对比图.....5
图 3： 2017 年以来北京成交商品房（万方）.....7
图 4： 2017 年以来上海成交商品房（万方）.....7
图 5： 2017 年以来广州成交商品房（万方）.....7
图 6： 2017 年以来深圳成交商品房（万方）.....7

表格 1. 房地产板块周涨跌幅前十名.....4
表格 2. 房地产板块周涨跌幅后十名.....5
表格 3. 30 大中城市商品房本周成交情况.....6

一、川财周观点

本周，房地产板块有较为明显上涨，但是政府层面仍未放松监管，出台多项政策促进行业健康发展。银保监会办公厅于近日印发了《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》，加强小额贷款公司监管，不得用于房地产市场违规融资，防范化解相关风险。地方层面，深圳市司法局发布关于征求《深圳市房地产市场监管办法（修订征求意见稿）》意见的通告，旨在加强房地产市场管理，维护房地产市场秩序，保护购房者利益，针对房地产企业、中介机构、租赁双方、金融机构，房地产监管部门制定了相应的市场指导意见和处罚条例；福建进一步加强商品房预售资金监督管理；成都出台“房产新政 15 条”，涉及加强土地市场调控、落实金融审慎管理、支持合理自住需求、完善住房调控政策、加强市场监管监测、强化舆论宣传引导等六大方面内容。“因城施策”的总体方针继续得到强化。另一方面，1-8 月全国房地产开发投资和销售持续恢复，开发投资同比增长 4.6%，商品房销售额同比增长 1.6%，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 100.33，比 7 月份提高 0.24 点。总体来看，房地产市场持续得到恢复，政府监管趋严，保证行业持续健康发展。建议继续关注行业内稳健经营，且具有较强品牌价值的优质头部房企，相关标的：万科 A、保利地产、金地集团等。

二、市场表现

本周上证指数上涨 2.38%，收报于 3338.09 点。地产板块本周上涨 3.73%。成分股中，海航基础、世联行、南山控股涨幅居前，分别上涨 20.25%、13.69%、13.61%。与之相比，嘉凯城、ST 新光、新黄浦跌幅居前，分别下跌 7.20%、5.52%、4.69%。

表格1. 房地产板块周涨跌幅前十名

代码	名称	收盘价（元）	周涨跌幅%	月涨跌幅%	年初至今涨幅%
600515.SH	海航基础	10.39	20.25	38.90	132.96
002285.SZ	世联行	5.98	13.69	41.37	59.47
002314.SZ	南山控股	4.59	13.61	9.03	51.44
000011.SZ	深物业 A	18.67	11.33	-7.44	106.53
000616.SZ	海航投资	3.51	11.08	17.39	44.44
000006.SZ	深振业 A	6.47	10.41	1.25	24.39
002208.SZ	合肥城建	12.16	10.34	-12.64	83.01
000558.SZ	莱茵体育	3.16	10.10	0.32	-4.24
000090.SZ	天健集团	7.65	10.07	-2.05	53.53
000046.SZ	泛海控股	4.65	8.39	12.86	4.54

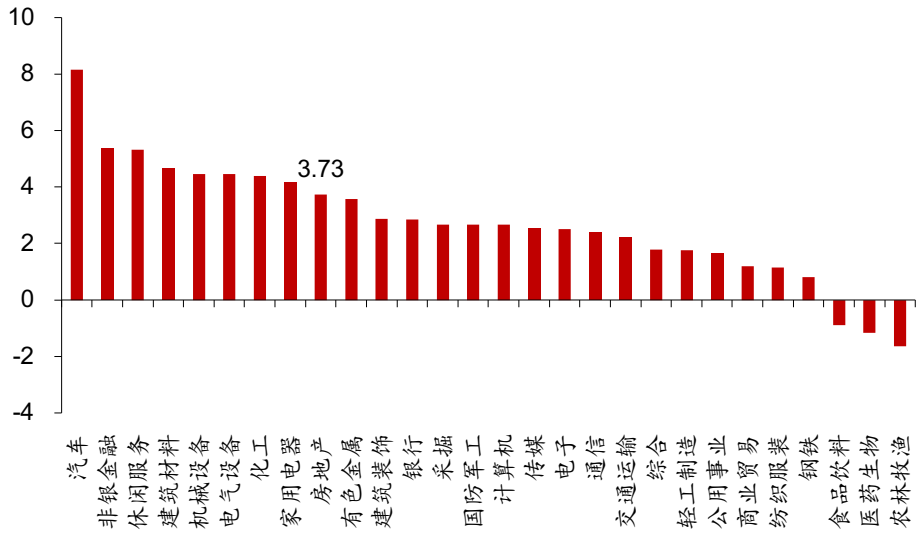
资料来源：Wind，川财证券研究所

表格2. 房地产板块周涨跌幅后十名

代码	名称	收盘价（元）	周涨跌幅%	月涨跌幅%	年初至今涨幅%
000918.SZ	嘉凯城	5.03	-7.20	0.40	-15.75
002147.SZ	*ST 新光	1.54	-5.52	-8.33	-27.36
600638.SH	新黄浦	6.51	-4.69	-17.28	-7.27
600239.SH	云南城投	3.46	-4.68	-11.28	19.72
000668.SZ	荣丰控股	19.35	-3.15	-11.80	44.80
000506.SZ	中润资源	2.82	-3.09	-5.05	-2.08
000809.SZ	铁岭新城	2.37	-2.87	2.16	0.00
000897.SZ	津滨发展	2.75	-2.48	-8.64	30.95
000631.SZ	顺发恒业	2.85	-2.40	-4.04	-6.25
600692.SH	亚通股份	6.95	-1.42	-5.83	8.76

资料来源：Wind，川财证券研究所

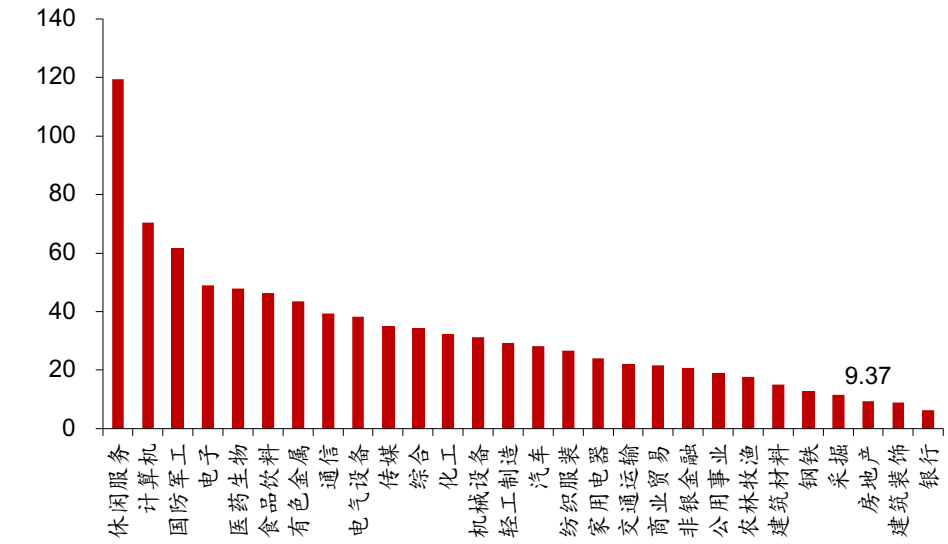
图1： 行业板块本周涨跌幅（%）



资料来源：wind，川财证券研究所

估值方面，截至本周末，休闲服务板块市盈率（TTM）居首，达 119.33 倍。计算机板块的市盈率次之，达到 70.40 倍。国防军工板块的市盈率排在第三位，为 61.68 倍。房地产板块市盈率为 9.37 倍，估值排在 28 个行业中倒数第三位。

图2： 行业 PE（TTM）对比图



资料来源：wind，川财证券研究所

三、关键指标

3.1 30 大中城市商品房本周成交情况

30 大中城市本周商品房成交套数 41386 套，成交面积 433.2 万平方米。其中，一线城市商品房成交套数 11498 套，成交面积 121.3 万平方米；二线城市商品房成交套数 15917 套，成交面积 174.1 万平方米；三线城市商品房成交套数 13917 套，成交面积 137.9 万平方米。

表格3. 30 大中城市商品房本周成交情况

		商品房成交套数（套）	商品房成交面积（万平方米）
汇总	30 大中城市	41,386	433.2
	一线城市	11,498	121.3
	二线城市	15,917	174.1
	三线城市	13,971	137.9
一线	北京	3,249	27.45
	上海	4,990	45.87
	广州	4,823	42.90
	深圳	2,064	18.70
二线	杭州	1,334	13.69
	南京	888	10.30
	武汉	4,583	50.55
	成都	3,885	46.69
	青岛	3,192	36.02

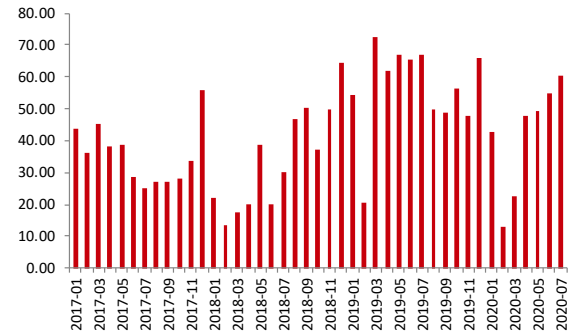
	苏州	2,188	23.85
	福州	1,767	13.30
	东莞	1,746	15.66
	惠州	881	8.17
三线	岳阳	363	4.41
	韶关	435	4.61
	南宁	2,993	28.46

资料来源：wind，川财证券研究所

3.2 2017 年以来北上广深商品住宅成交情况

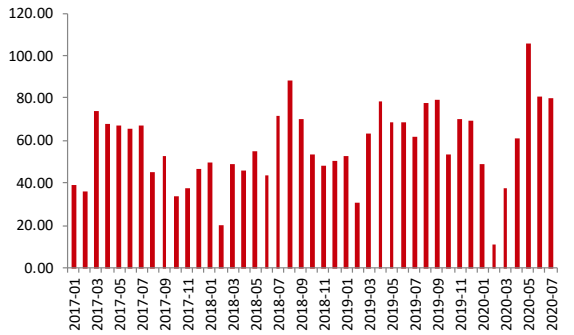
本周四个一线城市中，北京商品房成交 3249 套，成交面积 27，45 万方；上海成交套数 4990 套，成交面积 45.87 万方；广州成交套 4832 套，成交面积 42.90 万方；深圳成交套数 2064 套，成交面积 18.70 万方。

图3： 2017 年以来北京成交商品房（万方）



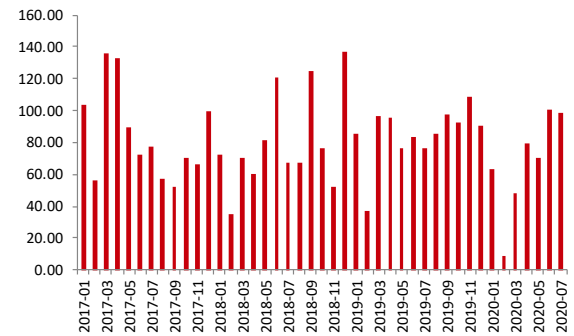
资料来源：Wind，川财证券研究所

图4： 2017 年以来上海成交商品房（万方）



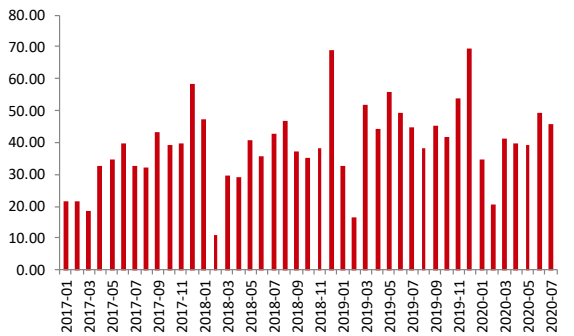
资料来源：Wind，川财证券研究所

图5： 2017 年以来广州成交商品房（万方）



资料来源：Wind，川财证券研究所

图6： 2017 年以来深圳成交商品房（万方）



资料来源：Wind，川财证券研究所

四、行业新闻

1、深圳市住房和建设局明确了 7 月 15 日住房限购措施升级后相关条款的执行标准，明确“再婚或复婚家庭，按现有家庭住房套数计算，不再考虑其双方离异前家庭拥有住房情况”。

2、东莞市住房和城乡建设局发布了《关于防范兜售新建商品住房房源指标行为的提示》，防范兜售新建商品住房房源指标行为。

3、国家统计局发布 2020 年 8 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，8 月，一二三线城市商品住宅销售价格稳中略涨，房价仍处于高位。

4、北京将设立“三档”基础裁量阶次，进一步规范住房公积金行政处罚标准。

5、汕尾集中开工 68 个重点建设项目，涵盖工业产业、基础设施、民生保障和城市建设等领域，总投资约 280.59 亿元。

6、南京“土地新政”后的首批 9 幅地块将正式开拍。与过去不同的是，涉宅地块达到最高限价后，将不再竞争人才房面积，而是改回过去通过摇号确定竞得人的方式，同时，房企报名的“门槛”也更高。

7、天猫与易居宣布达成战略合作，联合推出“天猫好房”平台。天猫好房至少在未来的 3 年内不赚钱，所有收入 100%补贴购房者。

8、郑州发布人才新政：在住房补贴方面，对 A、B 类高层次人才给予最高 300 万元、150 万元的首次购房补贴或提供不超过 200 平方米、150 平方米的免租住房。

9、广州颁布金融支持湾区 66 条措施，鼓励开展房地产 REITs 试点等。

10、广东省住房城乡建设厅在江门市召开 2020 年全省推进城镇老旧小区改造暨居住社区建设补短板工作会议，现场对全省城镇老旧小区改造工作进行部署。

五、公司新闻

1、万科 A（000002）：摩根大通在场内以每股平均价 24.6848 港元减持公司 268.95 万股，涉资约 6639.06 万港元。在本次减持后，摩根大通对万科的最新持股数目为 1.13 亿股，持股比例由 6.11%减持至 5.97%。

2、招商蛇口（001979）：公司拟以发行股份、可转换公司债的方式向深投控购买南油集团 24%股权。以发行股份、可转换公司债方式支付的对价分别为

36.94 亿元和 33.42 亿元，分别占 52.5%和 47.5%。本次交易完成后，南油集团将成为公司的全资子公司。

3、阳光城（000671）：公司前 8 月销售金额 1283.84 亿元，权益销售金额 822.96 亿元，销售面积 961.62 万平，权益销售面积 629.05 万平。公司通过公开招拍挂获得 1 个土地项目，新增计容面积 29.51 万平方米。

4、金科股份（000656）：公司与合作方拟按股权比例从控股子公司调用不低于 34.95 亿元富余资金。公司控股子公司拟为参股房地产项目公司提供的预计新增担保金额合计不超过 10.83 亿元。

5、万科 A（000002）：公司以 20.19 亿元竞得长沙 1 宗商住用地；以 10.2 亿元竞得长春新区 1 宗商住地块。

6、金科（000656）：公司董事长蒋思海解除质押股份 3317 万股，占公司总比例 0.622%，并质押 3846 万股，占公司总股本比例 0.72%。

7、中南建设（000961）：穆迪公司将江苏中南建设集团股份有限公司信用等级由 B2 上调为 B1。

风险提示

国内外经济形势

国内外宏观经济形势的变化可能会影响到行业整体表现，若经济持续走弱，需求端出现明显恶化，房地产行业可能出现业绩大幅下滑的情况。

国内房贷政策收紧

房地产行业对于政策的敏感度较高，若房贷政策大幅收紧，购房热情大幅恶化，需求端可能继续承压，部分房企业绩出现大幅下滑情况。

疫情的发展存在不确定性

为配合防疫工作，售楼处的关闭对商品房市场的成交影响较大，因此在疫情持续影响期间，商品房销售存在持续处于低成交量的风险。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉尽责的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

行业公司评级

证券投资评级：以研究员预测的报告发布之日起 6 个月内证券的绝对收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

行业投资评级：以研究员预测的报告发布之日起 6 个月内行业相对市场基准指数的收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

重要声明

本报告由川财证券有限责任公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告仅供川财证券有限责任公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户，与本公司无直接业务关系的阅读者不是本公司客户，本公司不承担适当性职责。本报告在未经本公司公开披露或者同意披露前，系本公司机密材料，如非本公司客户接收到本报告，请及时退回并删除，并予以保密。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断，该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。对于本公司其他专业人士（包括但不限于销售人员、交易人员）根据不同假设、研究方法、即时动态信息及市场表现，发表的与本报告不一致的分析评论或交易观点，本公司没有义务向本报告所有接收者进行更新。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供投资者参考之用，并非作为购买或出售证券或其他投资标的的邀请或保证。该等观点、建议并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。根据本公司《产品或服务风险等级评估管理办法》，上市公司价值相关研究报告风险等级为中低风险，宏观政策分析报告、行业研究分析报告、其他报告风险等级为低风险。本公司特此提示，投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素，必要时应就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。本公司以往相关研究报告预测与分析的准确，也不预示与担保本报告及本公司今后相关研究报告的表现。对依据或者使用本报告及本公司其他相关研究报告所造成的一切后果，本公司及作者不承担任何法律责任。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。投资者应当充分考虑到本公司及作者可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本公司的投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

对于本报告可能附带的其它网站地址或超级链接，本公司不对其内容负责，链接内容不构成本报告的任何部分，仅为方便客户查阅所用，浏览这些网站可能产生的费用和风险由使用者自行承担。

本公司关于本报告的提示（包括但不限于本公司工作人员通过电话、短信、邮件、微信、微博、博客、QQ、视频网站、百度官方贴吧、论坛、BBS）仅为研究观点的简要沟通，投资者对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“川财证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。如未经川财证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本提示在任何情况下均不能取代您的投资判断，不会降低相关产品或服务的固有风险，既不构成本公司及相关从业人员对您投资本金不受损失的任何保证，也不构成本公司及相关从业人员对您投资收益的任何保证，与金融产品或服务相关的投资风险、履约责任以及费用等将由您自行承担。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：000000029399