东海证券：房地产行业周报

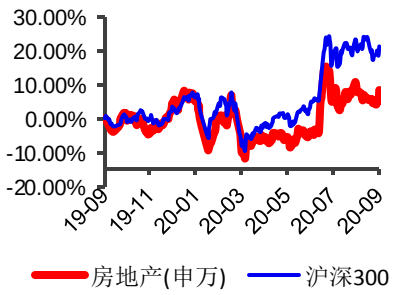
2020.09.14-2020.09.18

分析日期 2020 年 09 月 21 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 环比上升 2.37%；房地产板块整体上升 3.73%，涨幅在 28 个行业中排第九。(其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子版块分别变动 3.87%、1.71%)
- **个股方面（申万）**，本周涨幅前五的个股有海航基础（20.25%）、世联行（13.69%）、南山控股（13.61%）、深物业 A（11.33%）、海航投资(11.08%)；跌幅居前五的为嘉凯城(-7.20%)、*ST 新光(-5.52%)、新黄浦（-4.69%）、云南城投（-4.68%）、荣丰控股（-3.15%）。
- **行业重要新闻：**1）统计局公布 1-8 月全国房地产开发投资和销售情况；2）成都：出台《关于保持我市房地产市场平稳健康发展的通知》，提出了 15 条举措；3）郑州：再推人才新政，向顶尖人才提供 300 万首次购房补贴或 200 平米住房。
- **上市公司重大公告：**1）阳光城发布 1-8 月公司经营业绩；2）中南建设成功竞得常州新北区 1 宗商住用地；3）世联行陈劲松因个人原因申请辞去公司董事长职务。
- **投资要点：**本周统计局公布了 1-8 月全国房地产开发投资和销售情况。1-8 月，房地产开发投资同比增长了 4.6%，销售面积同比下降 3.5%，但比 1-7 月收窄 2.5PCT，销售额同比上涨 1.6%，为年内首次回正，房地产市场逐步回暖。目前房企金九来袭，预计房企推盘力度将进一步加大，但同时热点城市的政策监管也将不断加码，本周成都又出台房地产调控政策，从 7 月开始，已有超过 24 城发布累计 30 次楼市调控政策，预计房地产调控这根弦会时刻紧绷，楼市“三稳”会抓得更紧更及时。在这种大环境下，我们建议关注收入相对稳定，业绩增速稳定，具备品牌优势，抗风险力较强，融资管控占优的龙头企业：万科 A，招商蛇口。另外，受益于竣工回升周期及存量市场，物管行业发展能力不容小觑，建议关注：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(2019/09/18-2020/09/18) 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

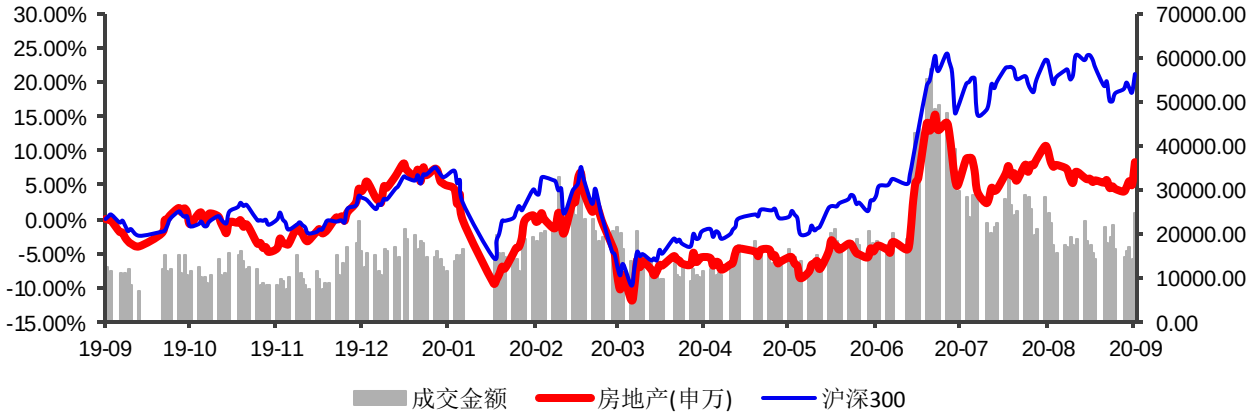
本周统计局公布了 1-8 月全国房地产开发投资和销售情况。1-8 月，房地产开发投资同比增长了 4.6%，销售面积同比下降 3.5%，但比 1-7 月收窄 2.5PCT，销售额同比上涨 1.6%，为年内首次回正，房地产市场逐步回暖。目前房企金九来袭，预计房企推盘力度将进一步加大，但同时热点城市的政策监管也将不断加码，本周成都又出台房地产调控政策，从 7 月开始，已有超过 24 城发布累计 30 次楼市调控政策，预计房地产调控这根弦会时刻紧绷，楼市“三稳”会抓得更紧更及时。建议关注在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势的、背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，招商蛇口。

同时，子版块物业管理受益于房地产的竣工回升周期及存量市场，行业市场空间大，门槛低但做大壁垒强，未来强者恒强趋势确定性高，我们看好那些拥有资源优势、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

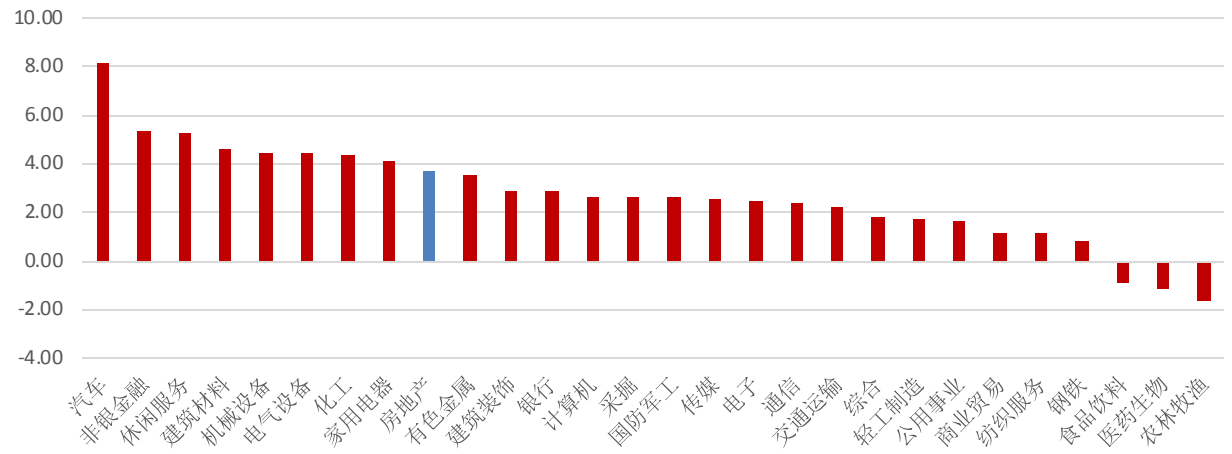
本周沪深 300 环比上升 2.37%；房地产板块整体上升 3.73%，涨幅在 28 个行业中排第九位，表现略强于大盘。其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子板块分别变动 3.87%、1.71%。

图 1　指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/09/18-2020/09/18)



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

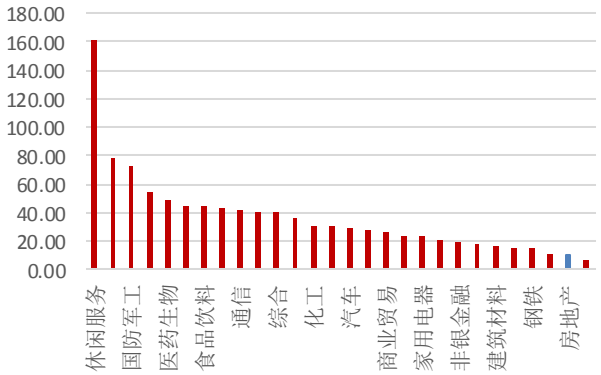
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

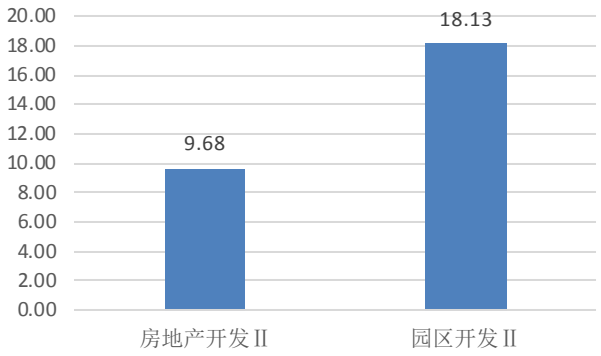
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE（TTM）为 9.97，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 9.68，园区开发为 18.13。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位，总体政策大方向不变，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图 3 各行业最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

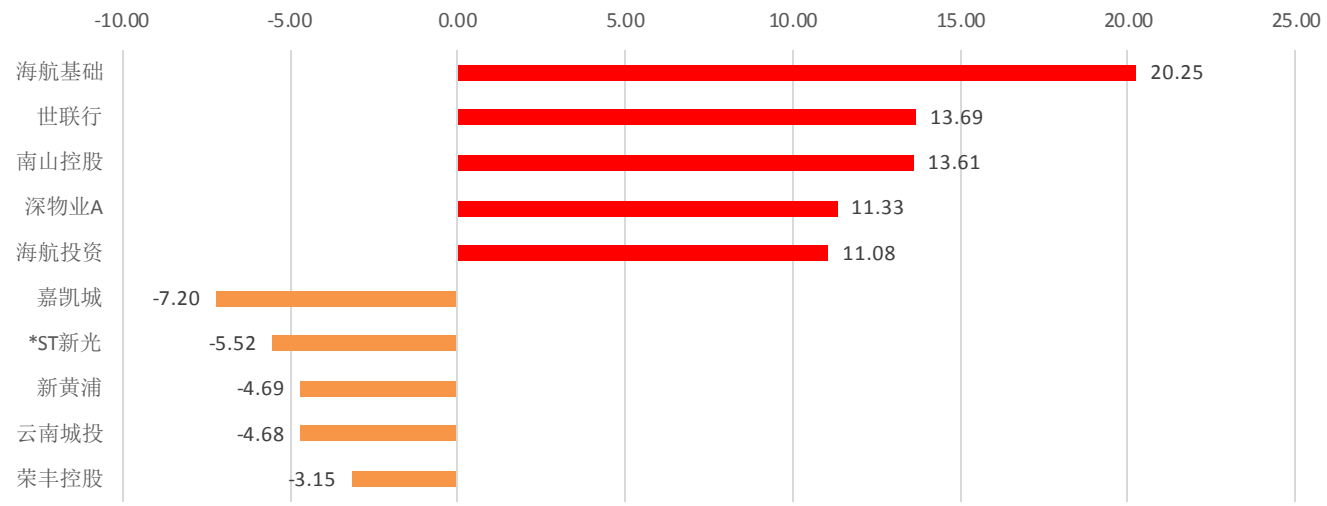
图 4 房地产子板块最新 PE TTM



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海航基础（20.25%）、世联行（13.69%）、南山控股(13.61%)、深物业 A(11.33%)、海航投资(11.08%)；跌幅居前五的为嘉凯城(-7.20%)、*ST 新光（-5.52%）、新黄浦（-4.69%）、云南城投（-4.68%）、荣丰控股（-3.15%）。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%）



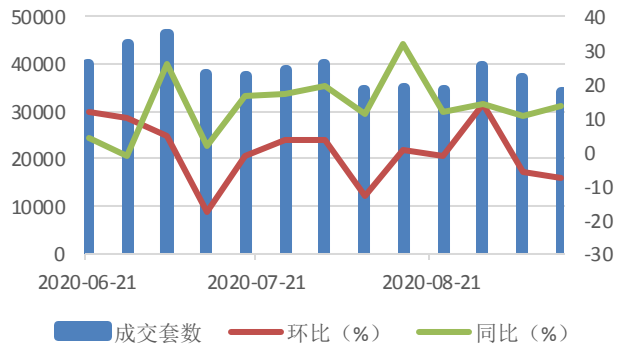
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

3.行业数据跟踪

• 商品房成交（09/07-09/13）

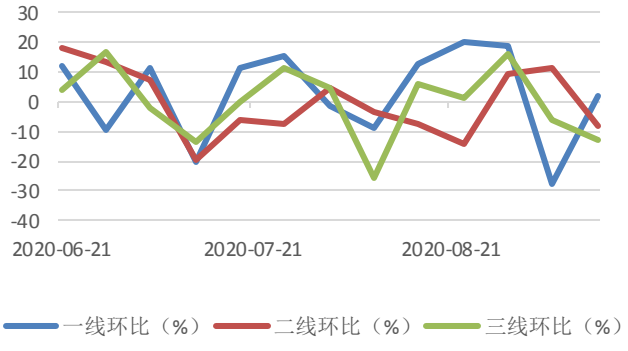
当周 30 大中城市商品房累计成交套数为 34219 套，环比下跌 7.71%，同比上升 13.48%。同时当周商品房成交面积累计 365.16 万平米，环比下跌-8.37%，同比上涨 17.65%。分能级来看，成交套数环比增速分别为一线城市 1.97%、二线城市-8.34%、三线城市-12.63%；成交面积环比增速分别为一线城市-0.13%、二线城市-9.29%、三线城市-12.42%。目前来看，商品房市场销售保持较为稳定，近两月波动幅度较小。

图 6 30 大中城市商品房成交套数/周



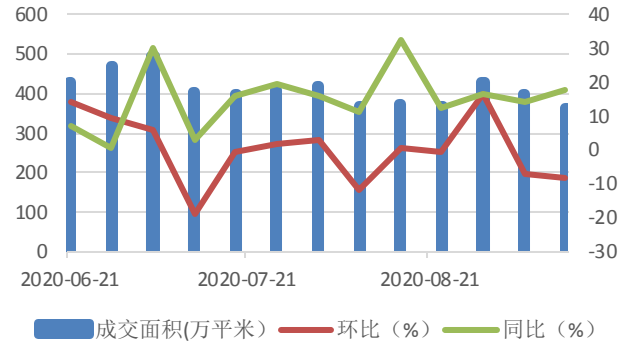
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



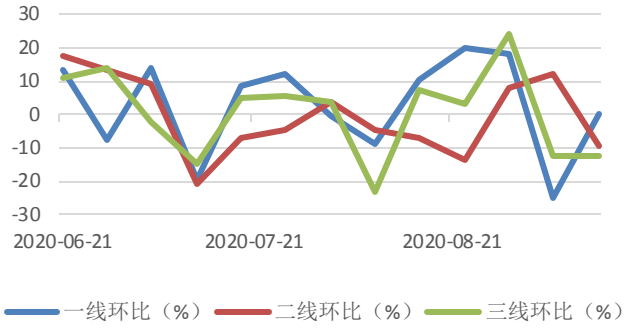
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

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

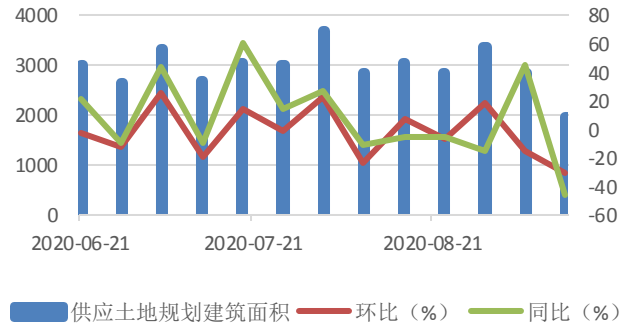


资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

• 土地市场（08/24-08/30）

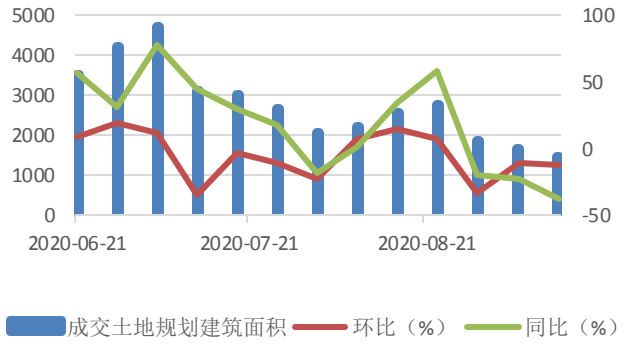
截至 9 月 21 日 9 点数据，土地市场 9 月 7 日至 9 月 13 日当周 100 大中城市供应土地规划建面共计 1977.82 平米，环比下降 30.41%，同比下降 46.36%；成交土地建面共计 1456.36 万平米，环比下跌 12.17%，同比下降 37.28%。此外，当周百城楼面均价为 2658 元/平米，环比下跌 13.84%，同比下跌 17.45%，溢价率为 16.77%。土地市场当周整体不佳，与去年同期相比活跃度不高。

图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米



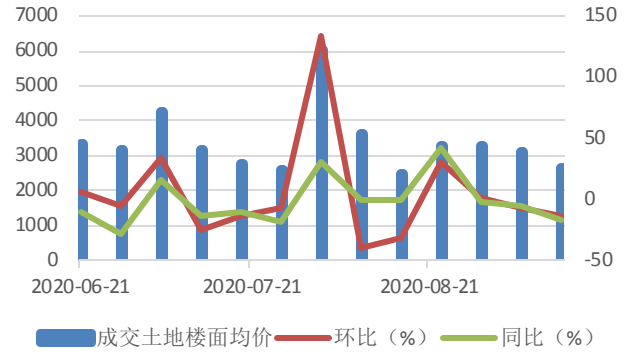
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米



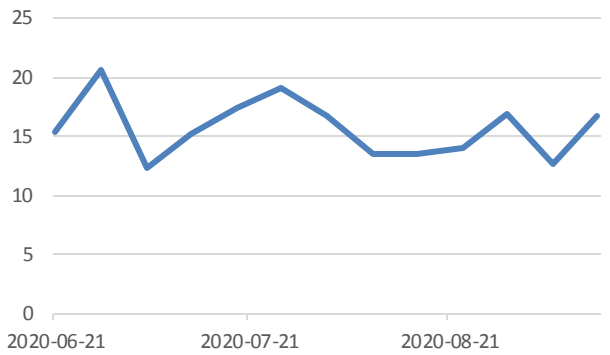
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

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

经营业绩

【阳光城】公司 1-8 月销售金额 1,283.84 亿元，销售面积 961.62 万平方米。1-8 月权益销售金额 822.96 亿元，权益销售面积 629.05 万平方米。

【世联行】9 月 18 日晚间公司发布业绩预告，预计前三季度净利亏损 4500 万元至 9000 万元，上年同期公司盈利 6578.72 万元。

融资

【中交地产】公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券，发行规模不超过 33 亿元（含 33 亿元），采用分期发行的方式，其中首期发行规模不超过 28 亿元（含 28 亿元），债券品种为小公募，期限不超过 7 年期（含 7 年期）。

【华夏幸福】公司拟发行 2020 年公司债券（第一期），债券发行规模不超过 20 亿元（含），票面利率询价区间为 6.2%-7.2%，发行期限为 5 年。

【金融街】公司拟发行 2020 年度第一期中期票据，发行金额币 29.60 亿元，债券分为 2 个品种，品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制。品种一期限为 3 年期，初始发行规模 10 亿元；品种二期限为 3+2 年期，初始发行规模 19.6 亿元。

【栖霞建设】近日，公司收到中国证券监督管理委员会下发的《关于同意南京栖霞建设股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》，同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 15 亿元公司债券的注册申请。

拿地

【中南建设】9 月 14 日，常州新北区 1 宗商住用地成功出让，公司以 54700 万元竞得，楼面价 6110 元/㎡，溢价率 37.78%。

【万科】9 月 16 日，万科&轨道集团旗下的合资公司长沙轨道万科置业有限公司（万科占股 65%，轨道占股 35%）成功拿下长沙开福区一宗商住地，成交价为 20.19 亿元，折扣楼面积为 7650 元/㎡。

9 月 18 日，公司以 38.1 亿元竞得南京市栖霞区一宗地块，出让面积 61493.24 平方米，楼面价 22127.87 元/㎡，溢价率 20.19%。

【中交地产】9 月 16 日，公司以上限价格 173348 万元竞得慈溪市中横线北侧-A 地块，楼面价 9206 元/㎡，溢价率 49.63%。

其他

【城建发展】9 月 14 日，公司发布公告称，经董事会审议通过，同意公司参与认购二十一世纪空间技术应用股份有限公司定向增发股份 555 万股，并收购二十一世纪空间技术应用股份有限公司大股东北京二十一世纪科技发展有限公司转让的股份 590 万股。新股定增价格与股权转让价格均为 15.43 元/股，累计出资 17667.35 万元。

【全新好】马斌辞去监事职务。

【招商蛇口】9 月 15 日，据北京产权交易所信息披露，招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟转让深圳市招盛阁置业管理有限公司 100%股权。

【南国置业】9 月 15 日，公司发布公告称，为继续盘活存量资产和加快资金回笼、促进疫后重振，申万宏源证券作为销售机构和管理人设立“申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划”，开展资产证券化业务。本次专项计划拟发行规模预计合计人民币 18.1 亿元，发行期限不超过 5 年。

公司持股均为 75%的江苏锦时和江苏锦滔分别作为 A 类有限合伙人、C 类有限合伙人，各出资 4.1 亿元、7270 万元，与独立第三方金茂嘉和、金茂投资合作设立苏州景茂壹号股权投资合伙企业（有限合伙），进行房地产业务投资。

【世联行】陈劲松因个人原因申请辞去公司董事长职务，但仍为公司董事。公司选举董事胡嘉为公司董事长，选举陈劲松为公司联席董事长。据了解，胡嘉是现任珠海大横琴集团有限公司董事长。

5.行业动态

***统计局发布 2020 年 1-8 月全国房地产开发投资和销售情况**

1-8 月份，全国房地产开发投资 88454 亿元，同比增长 4.6%；商品房销售面积 98486 万平方米，同比-3.3%，降幅比 1 至 7 月份收窄 2.5PCT；商品房销售额 96943 亿元，同比+1.6%，为年内首次回正。

在房地产开发投资方面，多个典型指标或增速上调，或降幅收窄。1-8 月，房地产开发企业房屋施工面积 839734 万平方米，同比增长 3.3%，增速比 1-7 月提高 0.3 个百分点；房屋新开工面积 139917 万平方米，下降 3.6%，降幅收窄 0.9 个百分点；房屋竣工面积 37107 万平方米，下降 10.8%，降幅收窄 0.1 个百分点。

房地产销售方面，1-8 月，商品房销售面积 98486 万平方米，同比下降 3.3%，降幅比 1-7 月收窄 2.5 个百分点。具体来看，前 8 月销售额 96943 亿元，增长 1.6%，1-7 月为下降 2.1%。

***成都：房地产调控再升级**

9 月 14 日，成都出台《关于保持我市房地产市场平稳健康发展的通知》，提出了 15 条举措。其中，在土地市场调控方面，住宅用地占经营性用地的比重不低于 60%，供需紧张区域不低于 70%，优先确保保障性住房用地；在完善住房调控政策方面，严格执行住房限购政策，严打弄虚作假行为；发挥税收调节作用，个人住房转让增值税征免年限由 2 年调整到 5 年。

***郑州：再推人才新政**

9 月 15 日，河南省郑州市在举行的中原科技城政策发布会上，发布了《关于实施“黄河人才计划”加快建设人才强市的意见》（以下简称《意见》）。这是继 2015 年“1125 聚才计划”、2017 年“智汇郑州”人才工程之后，推出“3.0 版”郑州人才新政，该《意见》自发布之日起实施，有效期 3 年。

在住房保障上，将对 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 平米、150 平米的免租住房。对 C、D 类高层次人才，给予最高 100 万元、50 万元首次购房补贴。对符合条件的博士、硕士和“双一流”建设高校本科毕业生，分别给予 10 万元、5 万元、2 万元首次购房补贴。

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