8 月房企销售稳定增长，土地市场开始降温

——房地产周报（20200905）

川财证券 CHUANCAI SECURITIES

❖ 川财周观点

本周是 9 月第一周，房企纷纷公布 8 月销售数据。前 8 月，房企销售额和销售面积前三均为碧桂园、中国恒大、万科，销售额分别为 5293、4501、4385 亿元，销售面积分别为 5745、4928、2707 万方，与上月排名一致。其中销售额超过千亿的房企有 19 家，超过百亿的房企有 130 家。整个 8 月前 100 房企销售额同比增长的平均值是 21.4%。另外所有房企在 8 月公布完 2020 年半年报，其中 60 家房企归属母公司净利润同比增长为正数，低于 2019 年的 85 家。上半年净资产收益率均值为 2.23%，略低于去年同期水平。但是龙头房企，特别是 TOP10 房企，仍保持较高净资产收益率。由于疫情的影响，房地产行业受到较大影响。疫情缓解后，市场逐渐火热，政府开始对房地产市场进行调控，特别对房企融资进行收紧。1-8 月，百强房企拿地总额同比显著增长。随着监管趋严，预计下半年优化债务结构、降低资产负债率是房企发展的重点。从 8 月情况来看，重点城市土地市场已经开始降温，今年后几月土地市场或将持续回落。建议继续关注行业内稳健经营，且在有充裕土储的优质头部房企，相关标的：万科 A、保利地产、金地集团等。

❖ 市场表现

本周上证指数下跌 1.42%，收报于 3355.37 点。地产板块本周下跌 1.17%。成分股中，万通发展、世联行、南京高科涨幅居前，分别上涨 19.72%、13.33%、8.40%。与之相比，西藏城投、深物业 A、招商积余跌幅居前，分别下跌 12.86%、12.48%、10.79%。

❖ 关键指标

30 大中城市本周商品房成交套数 38966 套，成交面积 424.8 万平方米。其中，一线城市商品房成交套数 9754 套，成交面积 105 万平方米；二线城市商品房成交套数 15718 套，成交面积 175.1 万平方米；三线城市商品房成交套数 13494 套，成交面积 144.8 万平方米。

❖ 行业新闻

1、住房和城乡建设部副部长易军表示在疫情防控常态化条件下，建筑业正积极推动复工复产，全国房屋建筑和市政工程开复工率已达 98%。

2、住房和城乡建设部在北京召开部分城市房地产工作会商会强调，提高政治站位，把思想和行动统一到以习近平同志为核心的党中央决策部署上来，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

❖ 公司新闻

万科 A（000002）：8 月份公司实现合同销售面积 422.9 万平方米，合同销售金额 587.2 亿元。

阳光城（000671）：公司为两家子公司宁波光润置业、荆州鼎科阳光城各自融资提供担保，担保金额分别为 3.5088 亿元和 5.7 亿元，担保总额为 9.2 亿元。

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	2020/9/5

分析师

陈霁

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.....4
表格 3. 30 大中城市商品房本周成交情况.....6

一、川财周观点

本周是 9 月第一周，房企纷纷公布 8 月销售数据。前 8 月，房企销售额和销售面积前三均为碧桂园、中国恒大、万科，销售额分别为 5293、4501、4385 亿元，销售面积分别为 5745、4928、2707 万方，与上月排名一致。其中销售额超过千亿的房企有 19 家，超过百亿的房企有 130 家。整个 8 月前 100 房企销售额同比增长的平均值是 21.4%。另外所有房企在 8 月公布完 2020 年半年报，其中 60 家房企归属母公司净利润同比增长为正数，低于 2019 年的 85 家。上半年净资产收益率均值为 2.23%，略低于去年同期水平。但是龙头房企，特别是 TOP10 房企，仍保持较高净资产收益率。由于疫情的影响，房地产行业受到较大影响。疫情缓解后，市场逐渐火热，政府开始对房地产市场进行调控，特别对房企融资进行收紧。1-8 月，百强房企拿地总额同比显著增长。随着监管趋严，预计下半年优化债务结构、降低资产负债率是房企发展的重点。从 8 月情况来看，重点城市土地市场已经开始降温，今年后几月土地市场或将持续回落。建议继续关注行业内稳健经营，且在有充裕土储的优质头部房企，相关标的：万科 A、保利地产、金地集团等。

二、市场表现

本周上证指数下跌 1.42%，收报于 3355.37 点。地产板块本周下跌 1.17%。成分股中，万通发展、世联行、南京高科涨幅居前，分别上涨 19.72%、13.33%、8.40%。与之相比，西藏城投、深物业 A、招商积余跌幅居前，分别下跌 12.86%、12.48%、10.79%。

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%
600246.SH	万通发展	10.26	19.72	9.15	96.33
002285.SZ	世联行	4.93	13.33	16.55	31.47
600064.SH	南京高科	11.87	8.40	2.06	26.61
900940.SH	大名城 B	0.40	7.34	6.76	3.57
000679.SZ	*ST 友谊	3.88	6.30	6.01	8.68
600177.SH	雅戈尔	7.39	5.72	-3.90	9.50
600463.SH	空港股份	8.61	5.39	1.53	18.11
600007.SH	中国国贸	14.45	5.01	-0.69	-15.27
000042.SZ	中洲控股	9.72	4.18	3.08	-9.49
000046.SZ	泛海控股	4.32	4.10	4.85	-2.88

资料来源：Wind，川财证券研究所

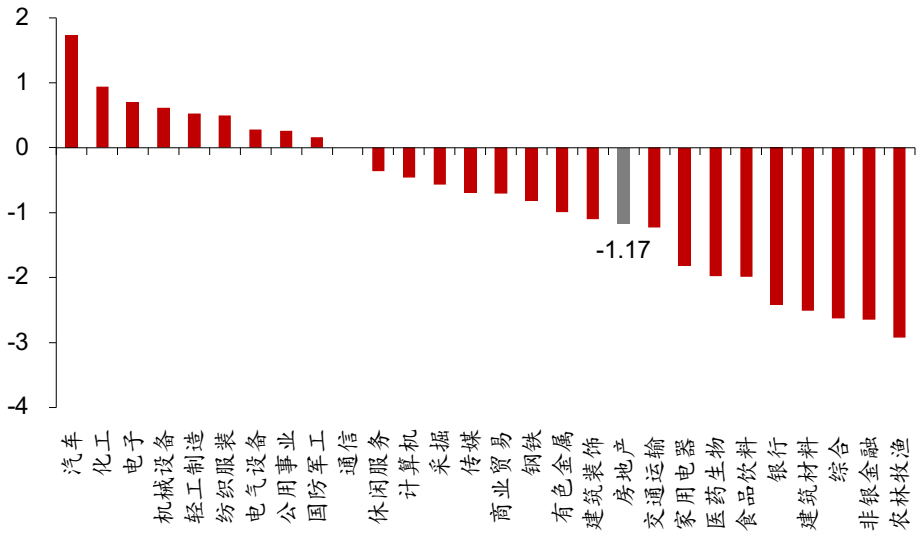
表格2. 房地产板块周涨跌幅后十名

代码	名称	收盘价	周涨跌幅%	月涨跌幅%	年初至今涨

		（元）			幅%
600773.SH	西藏城投	6.37	-12.86	-10.28	10.01
000011.SZ	深物业 A	18.02	-12.48	-10.66	99.34
001914.SZ	招商积余	28.85	-10.79	-7.53	42.62
600639.SH	浦东金桥	13.40	-10.07	-5.63	1.10
200011.SZ	深物业 B	6.14	-9.57	-9.84	28.06
002208.SZ	合肥城建	12.65	-8.73	-9.12	90.38
600657.SH	信达地产	4.65	-8.64	-5.87	19.41
000517.SZ	荣安地产	3.01	-7.95	-16.39	13.47
002305.SZ	南国置业	2.46	-7.87	-4.28	11.82
000560.SZ	我爱我家	4.08	-7.06	-4.23	-4.07

资料来源：Wind，川财证券研究所

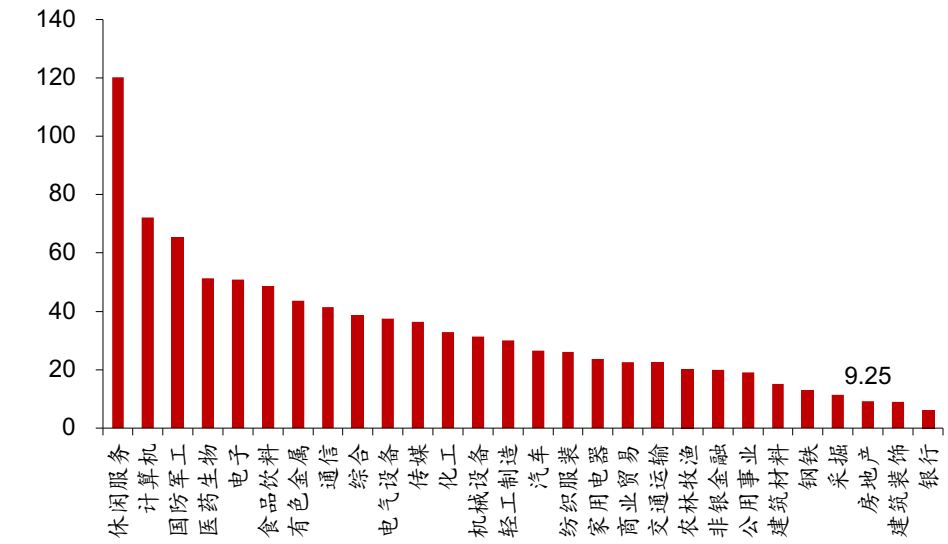
图1： 行业板块本周涨跌幅（%）



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 120.27 倍。计算机板块的市盈率次之，达到 72.26 倍。国防军工板块的市盈率排在第三位，为 65.21 倍。房地产板块市盈率为 9.25 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 38966 套，成交面积 424.8 万平方米。其中，一线城市商品房成交套数 9754 套，成交面积 105 万平方米；二线城市商品房成交套数 15718 套，成交面积 175.1 万平方米；三线城市商品房成交套数 13494 套，成交面积 144.8 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	38,966	424.8
	一线城市	9,754	105.0
	二线城市	15,718	175.1
	三线城市	13,494	144.8
一线	北京	3,239	32.67
	上海	5,064	51.47
	广州	4,103	33.13
	深圳	1,324	11.15
二线	杭州	2,049	21.18
	南京	1,856	23.51
	武汉	4,761	53.61
	成都	3,932	48.26
	青岛	3,414	39.49

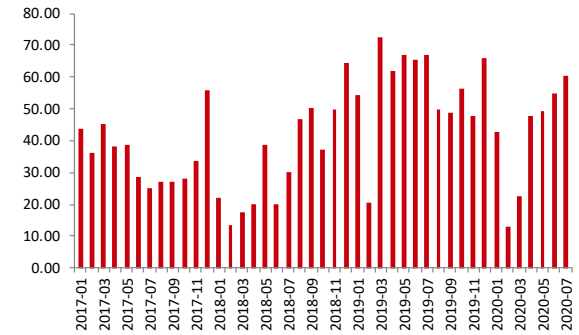
	苏州	2,038	23.11
	福州	1,896	13.24
	东莞	2,392	23.13
	惠州	939	9.71
三线	岳阳	408	4.92
	韶关	581	5.14
	南宁	1,864	19.56

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

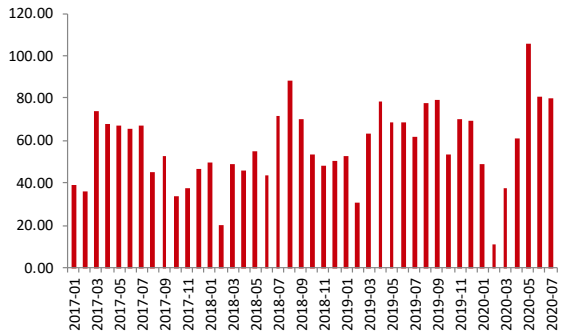
本周四个一线城市中，北京商品房成交 3239 套，成交面积 32.67 万方；上海成交套数 5064 套，成交面积 51.47 万方；广州成交套 4103 套，成交面积 33.13 万方；深圳成交套数 1324 套，成交面积 11.15 万方。

图3： 2017 年以来北京成交商品房（万方）



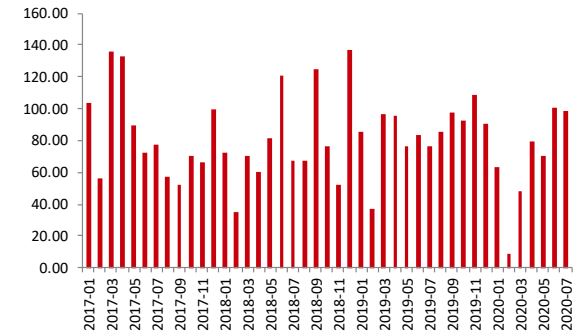
资料来源：Wind，川财证券研究所

图4： 2017 年以来上海成交商品房（万方）



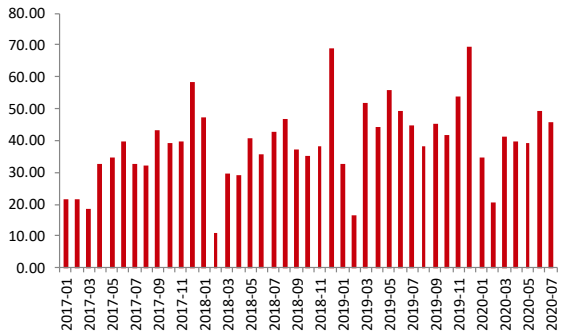
资料来源：Wind，川财证券研究所

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、住房和城乡建设部副部长易军表示在疫情防控常态化条件下，建筑业正积极推动复工复产，全国房屋建筑和市政工程开复工率已达 98%。

2、住房和城乡建设部在北京召开部分城市房地产工作会商会强调，提高政治站位，把思想和行动统一到以习近平同志为核心的党中央决策部署上来，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

3、民政部等 9 部门联合印发《关于加快实施老年人居家适老化改造工程的指导意见》，明确提出加快培育公平竞争、服务便捷、充满活力的居家适老化改造市场，引导有需要的老年人家庭开展居家适老化改造。

4、广州三条旧村公开引入旧改合作企业，包括番禺区南村镇南村村、南沙区大岗镇鸭利村、花都区三东村，改造成本共计约 295.47 亿元，其中花都区三东村预计总投资额约 300 亿元。

5、海口政府与绿地集团就深化双方合作及推进绿地在琼投资项目等事宜进行了会谈并达成共识。

6、上海房地产经纪行业协会：近期有长租公寓爆仓跑路，警惕租赁风险，加强风险防范避免经济损失。

五、公司新闻

1、万科 A（000002）：公司以底价 7.58 亿元拍得烟台珠玑棚改地块，成交楼面价 3335 元/平方米。需回购安置住宅，28127.07 平方米，回购单价 3899 元/平方米，回购费用 1.09 亿元。

2、阳光城（000671）：公司下调“16 阳城 02”存续期第 5 年票面利率至 6.3%。

3、金科股份（000656）：公司股东金科控股将质押给中信证券的股份办理了解除质押手续，解除质押 3550 万股，占其所持股份比例 4.68%。

4、中南建设（000961）：公司控股中南城投将所持公司股份质押展期，原到期日为 2020 年 8 月 28 日，展期至 2021 年 8 月 27 日，所质押占公司总股本 0.79%。

5、阳光城（000671）：公司为两家子公司宁波光润置业、荆州鼎科阳光城各自 6.88 亿元和 5.7 亿元融资提供担保，担保金额分别为 3.5088 亿元和 5.7 亿元，担保总额为 9.2088 亿元。

6、万科 A（000002）：公司以 27.27 亿元拍得苏州相城区地块，溢价率 13.85%，楼面价 8539 元/平方米。

7、万科 A（000002）：公司以 1155 亿元竞得广东省东莞市一宗商住用地，溢价率 26.9%，成交楼面价 10605 元/㎡，实际楼面价 12190 元/㎡。

8、万科 A（000002）：8 月份公司实现合同销售面积 422.9 万平方米，合同销售金额 587.2 亿元；2020 年 1-8 月份公司累计实现合同销售面积 2893.9 万平方米，合同销售金额 4382.2 亿元。公司新增物流地产项目 3 个，需支付权益价款 5.38 亿元。

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