东海证券：房地产行业周报

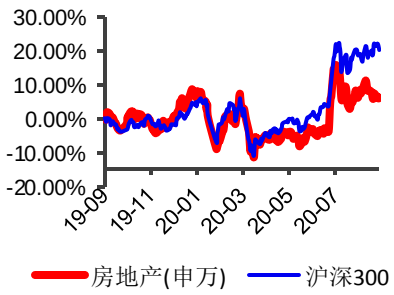
2020.08.31-2020.09.04

分析日期 2020 年 09 月 07 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 1.53%；房地产板块整体下跌 1.17%，涨幅在 28 个行业中排倒数第十。(其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子版块分别变动-1.20%、-0.82%)
- **个股方面（申万），**本周涨幅前五的个股有万通地产（19.72%）、世联行（13.33%）、南京高科（8.40%）、大名城 B（7.34%）、*ST 友谊（6.30%）；跌幅居前五的为西藏城投(-12.86%)、深物业 A（-12.48%）、招商积余（-10.79%）、浦东金桥（-10.07%）、深物业 B（-9.57%）。
- **行业重要新闻：**1）杭州发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，对土地市场、住房贷款、税收政策、限购政策、无房家庭认定等方面内容作了进一步明确规定；2）东莞：颁布“725”限购、限转细则；3）合肥发布《合肥市住房公积金资金流动性风险预警管理办法(试行)》，实施三级预警政策。
- **上市公司重大公告：**1）万科 A、新城控股等公司发布 8 月公司经营业绩；2）世茂股份、阳光城等成功发行公司债。
- **投资要点：**本周杭州、东莞再次出台新政，通过限购限售等方式阻止房地产市场过热，目前房企金九来袭，预计房企推盘力度将进一步加大，同时热点城市的政策监管也将不断加码。需求端在近几月的高位后预计将趋于理性，目前来看整体市场去化存在一定的压力，整体房地产热度可能将有所下行。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 9
风险因素 10

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(2019/09/09-2020/09/04) 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

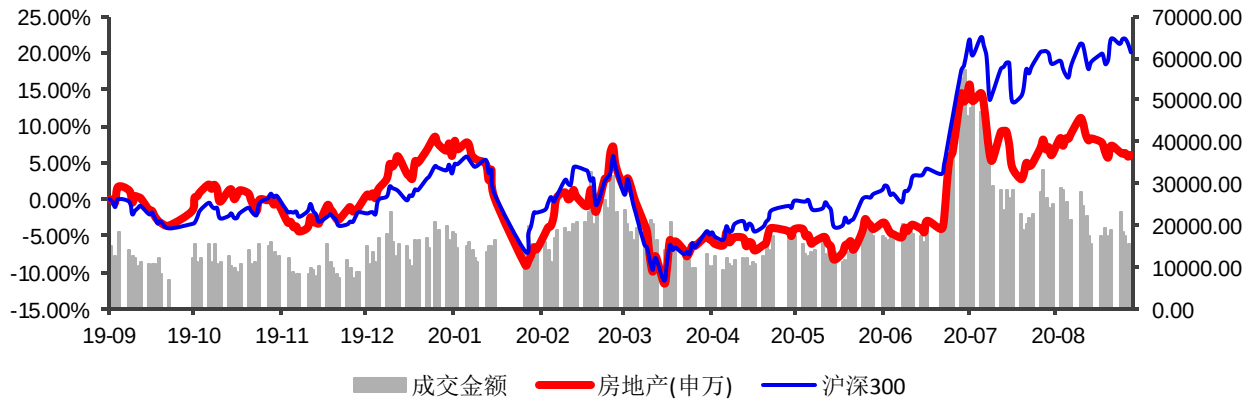
相较于往年的 8 月楼市淡季，今年 8 月在多种因素影响下，放弃积极推盘紧抓回款，市场淡季效应明显弱化。目前房企金九来袭，预计房企推盘力度将进一步加大，同时热点城市的政策监管也将不断加码。需求端在近几月的高位后预计将趋于理性，目前来看整体市场去化存在一定的压力，整体房地产热度可能将有所下行，建议关注在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势的、背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，招商蛇口。

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

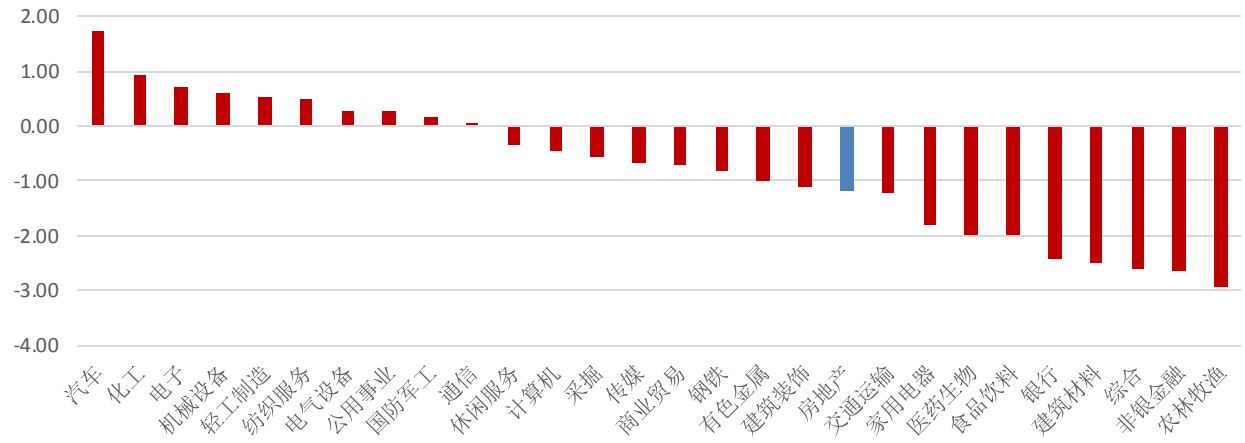
本周沪深 300 环比下跌 1.53%；房地产板块整体下跌 1.17%，涨幅在 28 个行业中排倒数第十，表现略强于大盘。其中房地产开发 II 、园区开发 II 子板块分别变动-1.20%、-0.82%。

图 1　指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/09/09-2020/09/04)



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

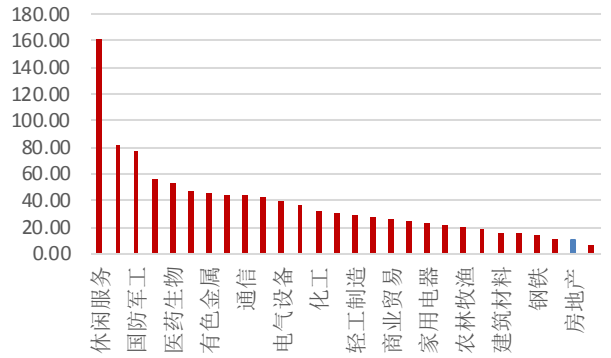
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

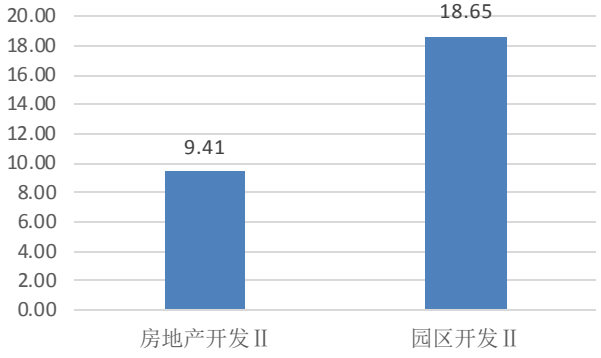
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE（TTM）为 9.72，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 9.41，园区开发为 18.65。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位，总体政策大方向不变，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图 3 各行业最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

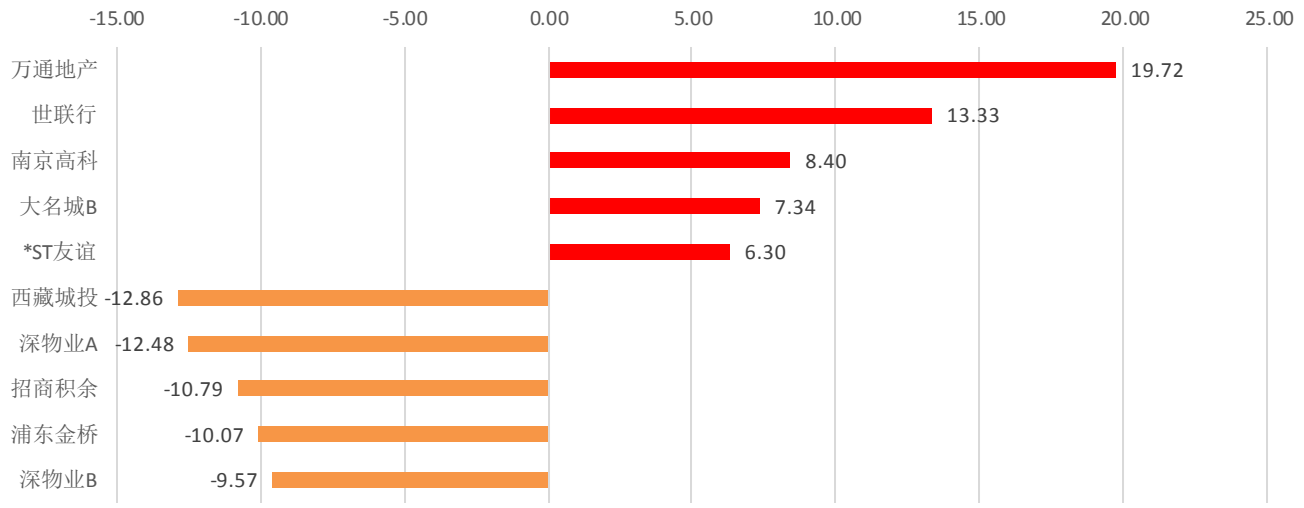
图 4 房地产子板块最新 PE TTM



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万通地产（19.72%）、世联行（13.33%）、南京高科(8.40%)、大名城 B(7.34%)、*ST 友谊(6.30%)；跌幅居前五的为西藏城投(-12.86%)、深物业 A（-12.48%）、招商积余（-10.79%）、浦东金桥（-10.07%）、深物业 B（-9.57%）。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%）



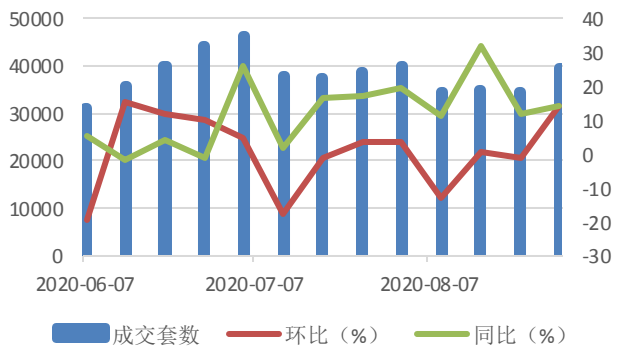
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

3.行业数据跟踪

• 商品房成交（08/24-08/30）

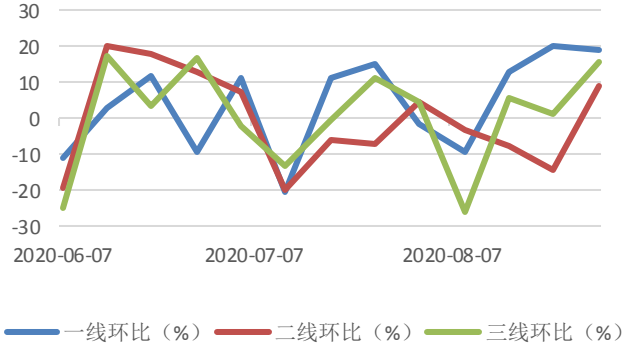
当周 30 大中城市商品房累计成交套数为 39371 套，环比上升 14.07%，同比上升 13.94%。同时当周商品房成交面积累计 427.59 万平米，环比上升 16.29%，同比上涨 16.26%。分能级来看，成交套数环比增速分别为一线城市 18.74%、二线城市 9.13%、三线城市 15.72%；成交面积环比增速分别为一线城市 18.35%、二线城市 8.19%、三线城市 24.07%，环比来看，当周商品房市场较为活跃，三线城市略有回升，二线城市下调。

图 6 30 大中城市商品房成交套数/周



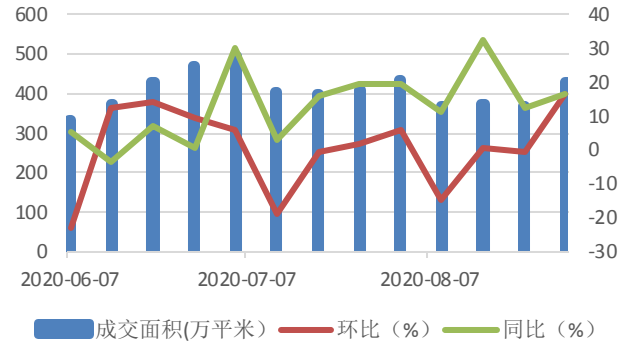
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



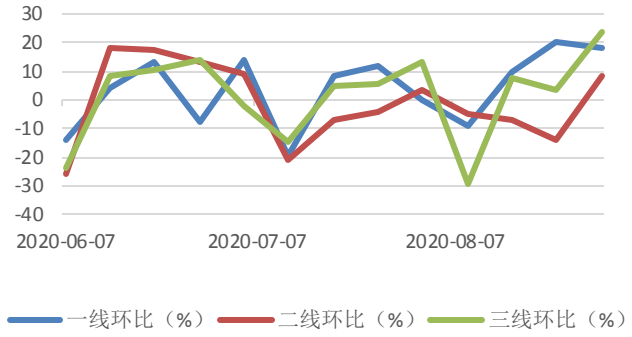
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

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

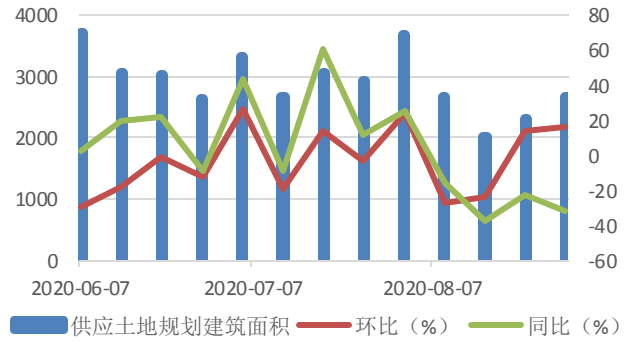


资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

• 土地市场（08/24-08/30）

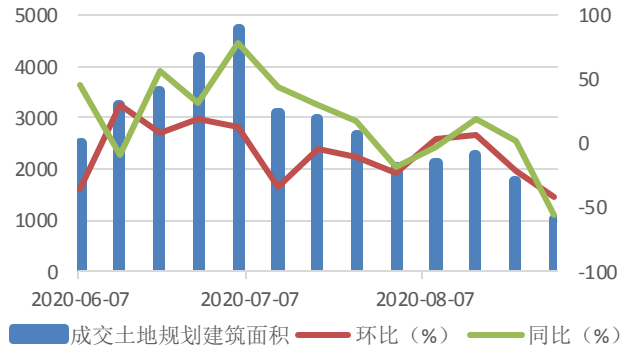
截至 9 月 7 日 9 点数据，土地市场 8 月 24 日至 8 月 30 日当周 100 大中城市供应土地规划建面共计 2678.32 平米，环比上升 16.00%，同比下降 32.21%；成交土地建面共计 1023.34 万平米，环比下跌 41.75%，同比下降 55.23%。此外，当周百城楼面均价为 3424 元/平米，环比上升 18.93%，同比上升 1.72%，溢价率为 18.31%。土地市场与去年同期相比活跃度不高。

图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米



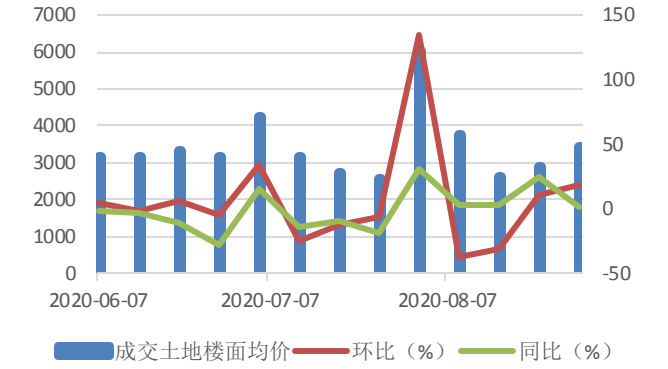
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米



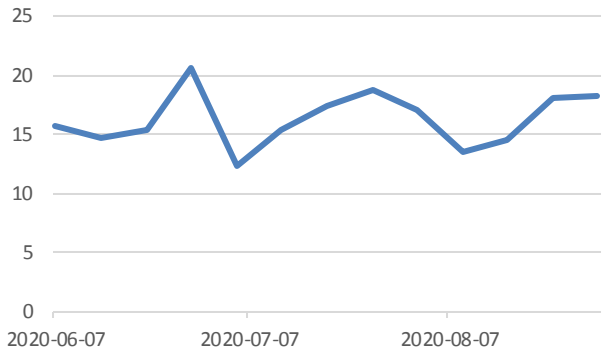
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

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

【万科 A】2020 年 8 月份，公司实现合同销售面积 422.9 万平方米，合同销售金额人民币 587.2 亿元，同比分别增长 52.45%、33.06%。新增加开发项目 13 个，分别位于深圳、中山、合肥、徐州、绍兴、宁波、沈阳、潍坊、哈尔滨、烟台、西安，合计权益地价 121.26 亿元，万科权益建筑面积 155.9 万平方米。

【中南建设】公司房地产业务 2020 年 8 月份合同销售金额 202.7 亿元，同比增长 34.2%；销售面积 157.2 万平方米，同比增长 37.7%。1-8 月份累计合同销售金额 1194.7 亿元，同比增长 7.6%；累计销售面积 889.1 万平方米，同比增长 2.1%。

【新城控股】2020 年 8 月份公司实现合同销售金额约 206.05 亿元，销售面积约 204.54 万平方米。1-8 月累计合同销售金额约 1390.81 亿元，比上年同期下降 18.89%；累计销售面积约 1,279.98 万平方米，比上年同期下降 14.66%。

融资

【世茂股份】于 2020 年 8 月 31 日和 2020 年 9 月 1 日面向合格投资者网下发行 2020 年公司债券（第三期），发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），期限为 2 年，票面利率 3.99%。

【阳光城】其 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）将于 2020 年 9 月 1 日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易，并面向合格投资者交易。该公司债券简称 20 阳城 03，发行总额 10 亿元，债券期限 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率 7%。

【京投发展】公司拟发行 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期），发行金额不超过 20 亿元，期限为 3 年。

【金融街】公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）将于 2020 年 9 月 2 日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易，并面向专业

投资者交易。本期债券实际发行规模为 10 亿元人民币，票面利率为 3.60%，发行期限为 5 年，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

【新城控股】于 2020 年 9 月 1 日成功发行 10 亿元公司债券。其中品种一债券简称 20 新控 03，代码 163627，实际发行规模 5 亿元，最终票面利率为 5.70%；品种二债券简称 20 新控 04，代码 163628，实际发行规模 10 亿元，最终票面利率为 5.90%。

【张江高科】9 月 2 日，公司发行了 2020 年度第二期超短期融资券，实际发行规模为 8 亿元，简称“20 张江高科 SCP002”，期限 180 日，起息日为 2020 年 9 月 3 日，付息日为 2021 年 3 月 2 日，发行利率为 2%。

拿地

【万科 A】 8 月 31 日，公司以总价 75834.54 万元竞得烟台芝罘区出让幸福南路以北、珠玑东路以东 H 地块，成交楼面价 3335 元/㎡。

9 月 1 日，公司以 115488 万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/㎡。

9 月 2 日，公司以 272660 万元竞得苏州相城区一宗住宅用地，楼面价 17101 元/㎡，溢价率 14.00%。

【雅戈尔】8 月 31 日，公司全资子公司雅戈尔置业控股有限公司与宁波市海曙区房屋投资建设发展有限公司、上海湘建南粤项目管理有限公司以 18.75 亿元的价格联合竞得海曙区 CX08-04-03f/04c 地块的国有建设用地使用权。

【北京城建】以 13.28 亿元底价竞得平谷区王辛庄镇（二号地三期）PG00-0002-6006 地块。

【市北高新】9 月 2 日，上海电气集团及市北高新以底价 34475 万元摘得上海市静安区一宗租赁住房用地。

【新城控股】9 月 3 日，公司以 404314.9 万元竞得贵州省贵阳市一宗商住用地，楼面价 7621 元/㎡。

【华夏幸福】近期公司下属公司在浙江省获得产业新城及相关业务 2 宗土地使用权，上述地块面积合计 67,169.30 平方米，合计成交金额 23,547,490 元。

其他

【万业企业】与上海半导体装备材料产业投资基金共同投资设立上海铖芯半导体有限公司，公司主营半导体技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务等。

【绿地控股】公司于 8 月 29 日以 35.76 亿元受让广西建工集团 66%股权。此次交易完成后，广西建工集团将成为绿地控股的控股子公司，纳入合并报表范围。广西建工集团资产、营收规模均达千亿级别，并入绿地控股后将对该公司合并报表产生较大影响。

【泛海控股】公司将以 42.29 亿元的总价格，向张江集团、张江高科等 22 家投资者转让民生证券共 31.07 亿股股份。本次股份转让完成后，公司对民生证券持股比例将由 71.64%降至 44.52%。

【招商蛇口】公司拟挂牌转让深圳市太子湾商储置业有限公司 100%股权及相关债权。

【世联行】8 月 31 日公司发布关于董事、独立董事离职及补选的公告。王正宇、钟清宇、郑伟鹤辞任董事，傅曦林、杨毅辞任独立董事，补选胡嘉先生、田伟先生、邓峰先生为公司第五届董事会董事，补选郭天武先生、马志达先生为公司第五届董事会独立董事，任期至本届董事会届满。

【荣安地产】为加快公司房地产主业发展，满足公司全资子公司的房地产项目投资、开发需要，公司全资子公司宁波旭美企业管理咨询有限公司拟对外投资设立子公司宁波荣信置业有限公司。

【绿景控股】公司拟以发行股份及支付现金的方式，向王晓兵等 33 名交易对方购买其合计持有的佳一教育 100%股份，交易作价为 12.17 亿元。同时，公司拟以定价发行的方式向上市公司实际控制人余丰非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 3.27 亿元，非公开发行股份数量不超过 5544.59 股。

【小商品城】金杨华因工作职务变动的原因，申请辞去公司独立董事及董事会薪酬与考核委员会主任委员、董事会提名委员会委员的职务。

【中交地产】公司出资 1742 万元收购苏州隽泽持有的中交路劲 2%股权。

【电子城】公司 9 月 4 日晚间发布公告称，宁旻因工作安排原因向公司董事会申请辞去公司董事职务，同时一并辞去董事会审计委员会委员、薪酬与考核委员会委员职务。

【华发股份】公司全资子公司珠海华亿拟对控股子公司珠海十字门城建有限公司进行现金增资。增资完成后，十字门城建注册资本由 2000 万元增加至 4000 万元，公司对十字门城建持股比例变更为 75%。本次增资价款为 70.71 亿元。本次交易有利于进一步解决与控股股东之间的同业竞争，公司在大湾区核心地带横琴自贸区一体化区域内持有的权益进一步增加，有利于进一步巩固公司在珠海的龙头地位。

5.行业动态

***杭州：发布进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知**

9 月 4 日，杭州市房地产平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，对土地市场、住房贷款、税收政策、限购政策、无房家庭认定等方面内容作了进一步明确规定。

《通知》要求加大住宅用地供应力度，继续推行住宅用地“限房价、竞地价”出让方 式；要求加强住房贷款审慎管理，严格实施差别化住房信贷政策，严格执行收入认定标准和月供收入比要求，严防消费贷款、个人经营性贷款等违规挪用于购房。在购房 限制方面，明确以父母投靠成年子女方式落户杭州市的，须满 3 年方可作为独立购房家庭在限购范围内购买新建商品住房和二手住房。

***东莞：颁布“725”限购、限转细则**

9 月 3 日，东莞市住房和城乡建设局、东莞市不动产登记中心、东莞市人力资源和社会保障局、国家税务总局东莞市税务局、中国人民银行东莞市中心支行、中国银行保险监督管理委员会东莞监管分局联合发布《关于进一步贯彻落实商品住房限购、限转让政策的通知》。

《通知》内容涉及二手商品住房在途交易的认定、商品住房限购政策、商品住房限转让政策、对购房人提供的材料真实性产生的后果、商品住房限转让期限未满提前出售等。

***合肥：颁布公积金三级预警政策**

9 月 1 日，合肥市住房公积金管理委员会办公室发布《合肥市住房公积金资金流动性风险预警管理办法(试行)》，自发布之日起正式实施，有效期两年。根据三级预警不同的措施，个人公积金贷款上限调节系数在 0.8-1.2 区间浮动，按照目前个人公积金最高可贷款 45 万元计算，个人公积金贷款上限也将在 36 万元-54 万元区间浮动。

《办法》通过对住房公积金的业务和资金运行情况进行系统分析、预测和评价，根据预先设置的预警值，采取对应的措施对相关环节进行管理。确定警戒标准的主要指标为：个贷率、资金净流量、收益率和收益承载量等，通过对以上指标的分析判断，确定三级预警等级，即一级预警、二级预警、三级预警。

***穆迪：中国房地产行业评级上调至“稳定”**

8 月 31 日穆迪投资者服务公司称，已将中国房地产业的展望从负面调整至稳定。

穆迪称，调整的原因是中国房地产业“合约销售增长复苏”“库存水平稳定”和“财务实力强劲的房地产开发商境内外融资渠道顺畅”。

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