旧城改造和社区建设为房企带来新机会

——房地产周报（20200829）

❖ 川财周观点

本周，住建部于官网披露各地认真贯彻落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》的文件精神，加快推进城镇老旧小区改造。2020年1-7月份，全国新开工改造城镇老旧小区2.22万个，占年度目标任务（3.9万个）的56.4%，较6月末提高了16个百分点；涉及居民442.74万户，占年度目标任务（约700万户）的62.7%，较6月末提高了15.6个百分点。其中，北京、上海、广东开展进度分别为67.4%、84%、40.3%。同时，住建部等13部门发布《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》，开展城市居住社区建设补短板行动，到2025年基本完善居住社区配套设施。由此可见，2020下半年旧城改造仍然是城市发展的重点环节，许多城市还没有完成规定的改造任务，同时也是房企新的发展机会。越来越多的房企加入到旧城改造的队伍中，比如中海、万科、保利等都与相关城市签订旧改项目，老旧小区总体或将形成超万亿的市场，成为房企业绩的新增长点。建议继续关注行业内稳健经营，且在物业和旧城改造有相应布局的优质头部房企，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0.68%，收报于3403.81点。地产板块本周下跌0.92%。成分股中，世茂股份、荣安地产、财信发展涨幅居前，分别上涨26.73%、21.56%、10.24%。与之相比，深物业A、济南高新、深振业A跌幅居前，分别下跌19.85%、14.11%、12.06%。

❖ 关键指标

30大中城市本周商品房成交套数35301套，成交面积384.2万平方米。其中，一线城市商品房成交套数9388套，成交面积98.9万平方米；二线城市商品房成交套数13058套，成交面积150.1万平方米；三线城市商品房成交套数12855套，成交面积135.2万平方米。

❖ 行业新闻

1、住房和城乡建设部要求，推进历史文化街区划定和历史建筑确定工作。

2、五大国有银行公告称，存量贷款LPR（贷款市场报价利率）定价批量转换将于8月25日正式启动。

3、全国深化农村集体产权制度改革工作会议在山西太原举行。

❖ 公司新闻

招商积余（001914）：公司全资子公司中航物业与东涪投资设立合资公司，注册资本为500万元，中航物业出资245万元，占49%股权。

招商蛇口（001979）：公司在深圳成立4家全资子公司，注册资本合计4500万，经营范围包含园区管理服务、非居住房地产租赁、办公设备租赁服务等。

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	2020/8/29

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.....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

日前，住建部于官网披露各地认真贯彻落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》的文件精神，加快推进城镇老旧小区改造。2020 年 1-7 月份，全国新开工改造城镇老旧小区 2.22 万个，占年度目标任务（3.9 万个）的 56.4%，较 6 月末提高了 16 个百分点；涉及居民 442.74 万户，占年度目标任务（约 700 万户）的 62.7%，较 6 月末提高了 15.6 个百分点。其中，北京、上海、广东开展进度分别为 67.4%、84%、40.3%。同时，住建部等 13 部门发布《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》，开展城市居住社区建设补短板行动，到 2025 年基本完善居住社区配套设施。由此可见，2020 下半年旧城改造将成为城市发展的重点环节，许多城市还没有完成规定的改造任务，同时也是房企新的发展机会。越来越多的房企加入到旧城改造的队伍中，比如中海、万科、保利等都与相关城市签订旧改项目，老旧小区总体或将形成超万亿的市场，成为房企业绩的新增长点。建议继续关注行业内稳健经营，且在物业和旧城改造有相应布局的优质头部房企，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 0.68%，收报于 3403.81 点。地产板块本周下跌 0.92%。成分股中，世茂股份、荣安地产、财信发展涨幅居前，分别上涨 26.73%、21.56%、10.24%。与之相比，深物业 A、济南高新、深振业 A 跌幅居前，分别下跌 19.85%、14.11%、12.06%。

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%
600823.SH	世茂股份	6.40	26.73	46.79	50.16
000517.SZ	荣安地产	3.27	21.56	25.77	23.28
000838.SZ	财信发展	3.23	10.24	17.88	5.62
600568.SH	*ST 中珠	1.84	8.24	50.82	5.14
002244.SZ	滨江集团	5.12	8.02	8.70	7.32
000668.SZ	荣丰控股	22.04	5.66	0.73	64.93
600657.SH	信达地产	5.09	5.17	6.04	30.71
600246.SH	万通发展	8.57	5.15	-1.49	63.99
002305.SZ	南国置业	2.67	5.12	2.30	21.36
000537.SZ	广宇发展	7.88	4.79	-4.95	5.30

资料来源：Wind，川财证券研究所

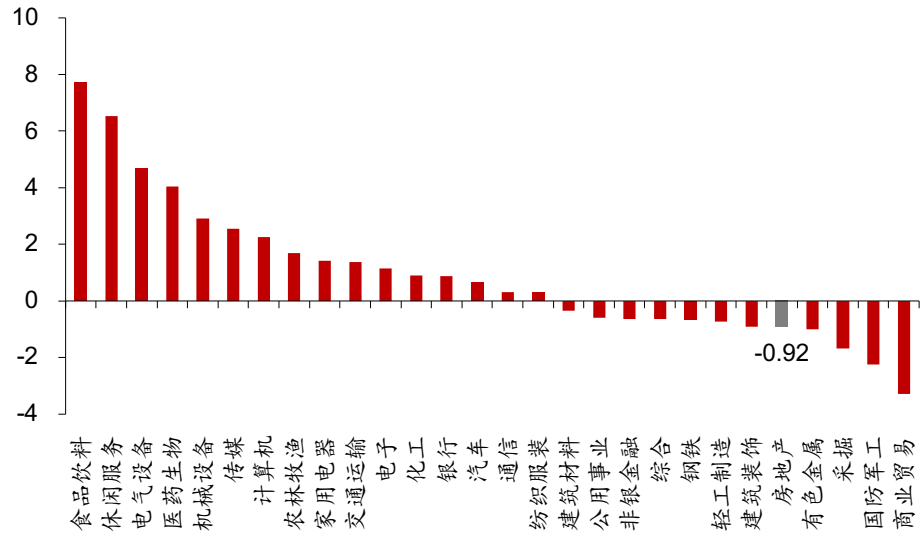
表格2. 房地产板块周涨跌幅后十名

代码	名称	收盘价	周涨跌幅%	月涨跌幅%	年初至今涨

		（元）			幅%
000011.SZ	深物业 A	20.59	-19.85	-20.96	127.77
600807.SH	济南高新	4.26	-14.11	-13.77	18.01
000006.SZ	深振业 A	6.49	-12.06	-21.62	24.78
000863.SZ	三湘印象	4.23	-8.53	0.49	-1.24
000014.SZ	沙河股份	11.25	-8.46	-16.04	20.97
600684.SH	珠江实业	3.59	-6.75	-1.64	-4.47
000090.SZ	天健集团	7.94	-6.70	-7.35	59.35
600239.SH	云南城投	3.97	-6.37	-10.18	37.37
600185.SH	格力地产	12.71	-5.99	-4.08	162.60
600322.SH	天房发展	2.81	-5.70	3.69	-6.33

资料来源：Wind，川财证券研究所

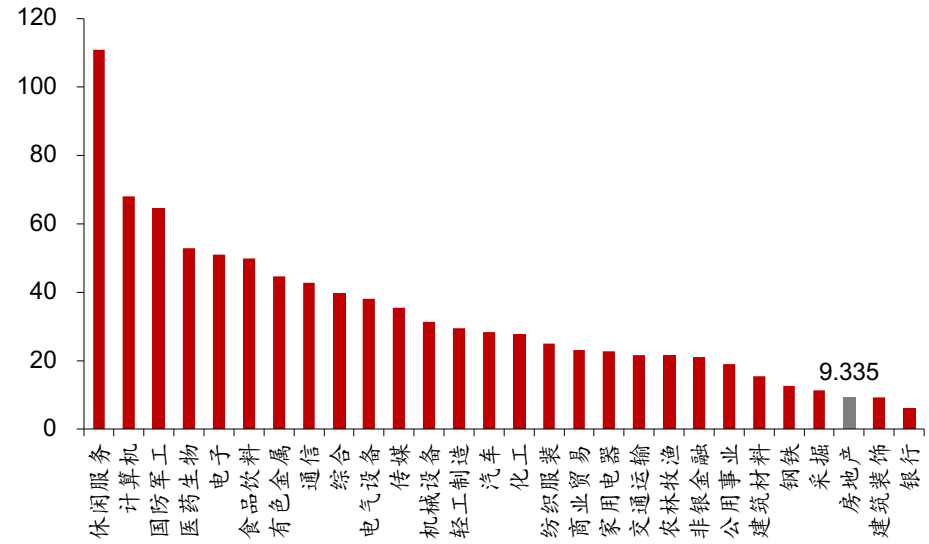
图1： 行业板块本周涨跌幅（%）



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 110.86 倍。计算机板块的市盈率次之，达到 68.04 倍。国防军工板块的市盈率排在第三位，为 64.38 倍。房地产板块市盈率为 9.33 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 35301 套，成交面积 384.2 万平方米。其中，一线城市商品房成交套数 9388 套，成交面积 98.9 万平方米；二线城市商品房成交套数 13058 套，成交面积 150.1 万平方米；三线城市商品房成交套数 12855 套，成交面积 135.2 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	35,301	384.2
	一线城市	9,388	98.9
	二线城市	13,058	150.1
	三线城市	12,855	135.2
一线	北京	3,591	32.97
	上海	4,666	42.76
	广州	3,684	29.66
	深圳	1,405	11.60
二线	杭州	1,055	12.22
	南京	1,849	21.22
	武汉	4,495	51.94
	成都	3,953	47.35
	青岛	3,523	40.86

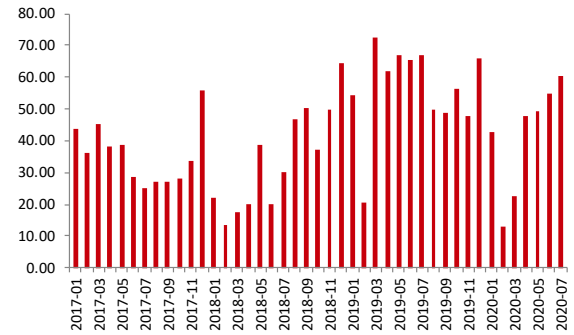
	苏州	1,797	21.51
	福州	1,193	10.96
	东莞	2,785	25.97
	惠州	758	7.52
三线	岳阳	410	4.72
	韶关	492	5.03
	南宁	3,684	37.17

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

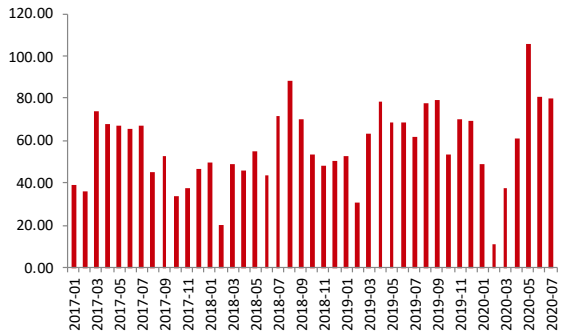
本周四个一线城市中，北京商品房成交 3591 套，成交面积 32.97 万方；上海成交套数 4666 套，成交面积 42.76 万方；广州成交套 3684 套，成交面积 29.66 万方；深圳成交套数 1405 套，成交面积 11.60 万方。

图3： 2017 年以来北京成交商品房（万方）



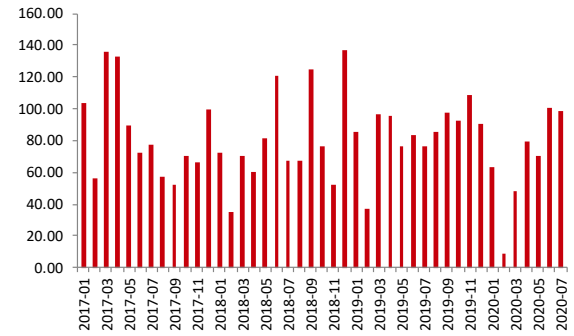
资料来源：Wind，川财证券研究所

图4： 2017 年以来上海成交商品房（万方）



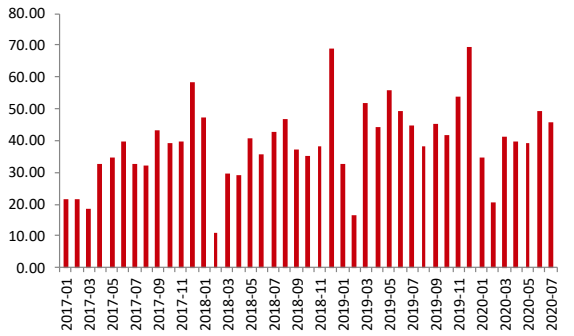
资料来源：Wind，川财证券研究所

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、上海 16 个区积极试点公租房拆套使用，已初步确定试点项目，有望为环卫、公交、家政等为城市运行和市民生活提供基础性公共服务的企业职工提供“一张床”，进一步完善上海市住房保障体系。

2、全国深化农村集体产权制度改革工作会议在山西太原举行。中央农办副主任、农业农村部副部长韩俊表示，农村集体产权制度改革试点已在全国面上推开。

3、五大国有银行公告称，存量贷款 LPR（贷款市场报价利率）定价批量转换将于 8 月 25 日正式启动。在今年 8 月大部分存量浮动利率贷款转换为 LPR 基准定价之后，银行的贷款收益率将会加速下降。

4、住房和城乡建设部要求，推进历史文化街区划定和历史建筑确定工作。各地要加快推进历史文化街区划定和历史建筑确定专项工作，按照应划尽划、应保尽保原则，及时查漏补缺，确保具有保护价值的城市片区和建筑及时认定公布。

5、吉林省规定全面取消城市租房落户对缴纳社保年限限制，非户籍人口只要在居住地城区或建制镇有稳定住所（含租房居住）即可申请落户。

6、据住房和城乡建设部网站消息，住建部等 13 部门日前联合发布《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》。《意见》提出，到 2025 年，基本补齐既有居住社区设施短板，新建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境明显改善，共建共治共享机制不断健全。

7、中国人民银行货币政策司司长孙国峰表示，货币政策需要以更大的确定性应对各种不确定性，保持“三个不变”：稳健货币政策的取向不变、保持灵活适度的操作要求不变、坚持正常货币政策的决心不变。

五、公司新闻

1、万科 A（000002）：公司与长沙轨道交通集团推出湖南首个车辆段上盖项目“万科地铁，天空之境”正式对外开放。

2、中南建设（000961）：公司发布 2020 年半年度报告：实现营业收入、归母净利润分别为 296.93、20.50 亿元，分别同比增长 27.32%、56.20%。

3、保利地产（600048）：公司发布 2020 年半年度报告：实现营业收入 737.1 亿元，同比增长 3.6%；实现归母净利润 101.21 亿元，同比增长 1.66%。

4、招商积余（001914）：公司发布 2020 年半年度报告：实现营业收入 38.68 亿元，同比增长 49.88%；实现归母净利润 1.79 亿元，同比增长 110.66%。

5、招商积余（001914）：公司全资子公司中航物业与东涪投资设立合资公司，注册资本为 500 万元，中航物业出资 245 万元，占 49%股权。

6、阳光城（000671）：公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行完成，实际发行规模为 10 亿元，票面利率为 7%，期限为 4 年期。

7、招商蛇口（001979）：公司在深圳成立 4 家全资子公司，注册资本合计 4500 万，经营范围包含园区管理服务、非居住房地产租赁、办公设备租赁服务、计算机及通讯设备租赁等。

8、阳光城（000671）：公司为三家子公司合计提供 26.02 亿元担保。

9、中南建设（000961）：公司 2020 年度第二期中期票据发行完成，实际发行总额为 18 亿元，发行利率为 7.2%，期限为 2+2 年。

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