长三角住房公积金一体化战略达成

——房地产周报（20200822）

川财证券 CHUANCAI SECURITIES

❖ 川财周观点

沪苏浙皖一市三省住建部门在长三角住房公积金一体化战略合作框架协议签约仪式上共同签署了《长三角住房公积金一体化战略合作框架协议》，标志着长三角住房公积金一体化的正式落地，其中包括提供长三角跨地区购房信息协查、长三角地区异地贷款证明信息互认服务、购房提取异常地区警示公告、12329 服务热线知识库共享等。这是长三角地区在产业、人才以及服务的协同化发展的重要步骤。由于住房公积金利率较低，广受居民用户的接纳。住房公积金一体化的实施将保障具有刚需的自住住宅的用户需求，同时也能打破城市之间在住房层面的隔阂，有利于加速区域间人才的流动和引进，加强长三角区域的流动性。同时可以对区域内购房相关信息进行查询和监督，能够有效抑制炒房行为，落实“房住不炒”的政策定位。该协议有助于提高长三角地区具有刚需买房需求的居民在区域内的购房意愿。这对于全国都将起到示范性的启示作用。上周长三角地区房市较为火热，房企在沪拿地积极，南京出台土地出让公告引导地价回归理性，宁波新房市场成交量趋稳，价格结构性上涨，杭州二手房交易量上升。建议关注行业内稳健经营，且在长三角地区拥有部署和战略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

本周上证指数上涨 0.61%，收报于 3380.68 点。地产板块本周下跌 0.70%。成分股中，津滨发展、世茂股份、天房发展涨幅居前，分别上涨 35.15%、11.73%、9.16%。与之相比，深振业 A、我爱我家、绿地控股跌幅居前，分别下跌 9.45%、8.10%、7.84%。

❖ 关键指标

30 大中城市本周商品房成交套数 34512 套，成交面积 362.9 万平方米。其中，一线城市商品房成交套数 9054 套，成交面积 94.8 万平方米；二线城市商品房成交套数 12623 套，成交面积 140.7 万平方米；三线城市商品房成交套数 12835 套，成交面积 127.5 万平方米。

❖ 行业新闻

1、整治农村乱占耕地建房已成热门话题，各地紧急动员，纷纷作出部署。

2、财政部：1-7 月房产税 1663 亿元 同比下降 5.2%。土地和房地产相关税收中，契税 3750 亿元，同比增长 1%；土地增值税 3785 亿元，同比下降 5.4%；房产税 1663 亿元，同比下降 5.2%；耕地占用税 806 亿元，同比下降 5.9%；城镇土地使用税 1271 亿元，同比下降 6.8%。

❖ 公司新闻

阳光城（000671）：公司发布 2020 中报，实现营业收入 241.20 亿元，同比增长 7.15%；实现归母净利润 17.03 亿元，同比增长 17.53%。

金科股份（000656）：公司拟对 8 家控股子公司提供不超过 38.99 亿元担保。

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	2020/8/22

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

沪苏浙皖一市三省住建部门在长三角住房公积金一体化战略合作框架协议签约仪式上共同签署了《长三角住房公积金一体化战略合作框架协议》，标志着长三角住房公积金一体化的正式落地，其中包括提供长三角跨地区购房信息协查、长三角地区异地贷款证明信息互认服务等。这是长三角地区在产业、人才一级服务的协同化发展的重要步骤。由于住房公积金利率较低，广受居民用户的接纳，住房公积金一体化的实施将保障具有刚需的自住住宅的用户需求，同时也能打破城市之间在住房层面的隔阂，有利于加速区域间人才的流动和引进，加强长三角区域的流动性。同时可以对区域内购房相关信息进行查询和监督，能够有效抑制炒房行为，落实“房住不炒”的政策定位。这对于全国都将起到示范性的启示作用。该协议有助于提高长三角地区具有刚需买房需求的居民在区域内的购房意愿。上周长三角地区房市较为火热，房企在沪拿地积极，南京出台土地出让公告引导地价回归理性，宁波新房市场成交量趋稳，价格结构性上涨，杭州二手房交易量上升。建议继续关注行业内稳健经营，且在长三角地区拥有部署和战略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

本周上证指数上涨 0.61%，收报于 3380.68 点。地产板块本周下跌 0.70%。成分股中，津滨发展、世茂股份、天房发展涨幅居前，分别上涨 35.15%、11.73%、9.16%。与之相比，深振业 A、我爱我家、绿地控股跌幅居前，分别下跌 9.45%、8.10%、7.84%。

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%
000897.SZ	津滨发展	3.23	35.15	35.15	53.81
600823.SH	世茂股份	5.05	11.73	15.83	18.48
600322.SH	天房发展	2.98	9.16	9.96	-0.67
600568.SH	*ST 中珠	1.70	8.28	39.34	-2.86
600239.SH	云南城投	4.24	7.07	-4.07	46.71
600515.SH	海航基础	7.58	5.28	9.86	69.96
900939.SH	汇丽 B	0.87	5.21	-3.23	31.71
600225.SH	*ST 松江	1.89	5.00	5.59	-36.15
600848.SH	上海临港	23.86	4.65	3.11	-1.73
600807.SH	济南高新	4.96	4.64	0.40	37.40

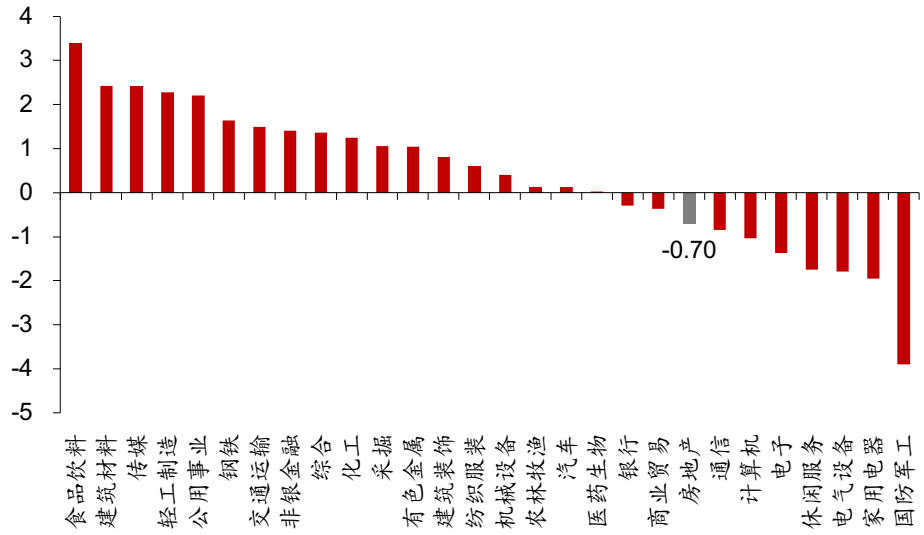
资料来源：Wind，川财证券研究所

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%
000006.SZ	深振业 A	7.38	-9.45	-10.87	41.89
000560.SZ	我爱我家	4.20	-8.10	4.06	-1.25
600606.SH	绿地控股	8.23	-7.84	0.73	23.65
200011.SZ	深物业 B	6.96	-7.45	-4.40	45.17
000011.SZ	深物业 A	25.69	-7.26	-1.38	184.19
600223.SH	鲁商发展	12.06	-6.00	-22.69	44.24
002314.SZ	南山控股	4.53	-5.40	8.73	49.46
001914.SZ	招商积余	32.10	-4.89	-4.74	58.68
000615.SZ	京汉股份	4.45	-4.51	7.75	0.45
600648.SH	外高桥	15.89	-3.93	3.79	-7.16

资料来源：Wind，川财证券研究所

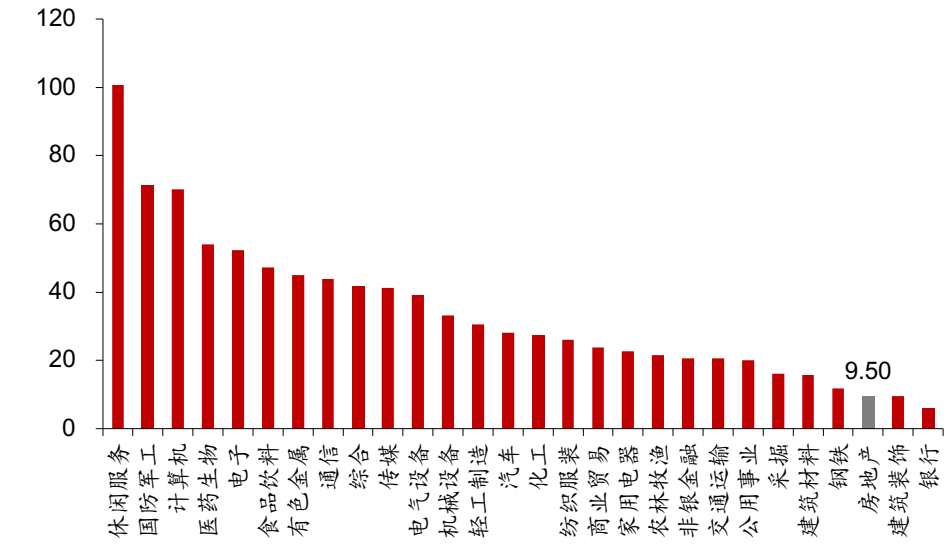
图1： 行业板块本周涨跌幅（%）



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 100.71 倍。国防军工板块的市盈率次之，达到 71.19 倍。计算机板块的市盈率排在第三位，为 70.03 倍。房地产板块市盈率为 9.50 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 34512 套，成交面积 362.9 万平方米。其中，一线城市商品房成交套数 9054 套，成交面积 94.8 万平方米；二线城市商品房成交套数 12623 套，成交面积 140.7 万平方米；三线城市商品房成交套数 12835 套，成交面积 127.5 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	34,512	362.9
	一线城市	9,054	94.8
	二线城市	12,623	140.7
	三线城市	12,835	127.5
一线	北京	3,139	29.64
	上海	4,402	40.79
	广州	2,995	26.06
	深圳	1,194	10.40
二线	杭州	573	5.81
	南京	1,274	14.45
	武汉	4,162	44.92
	成都	3,224	40.20
	青岛	2,607	30.22

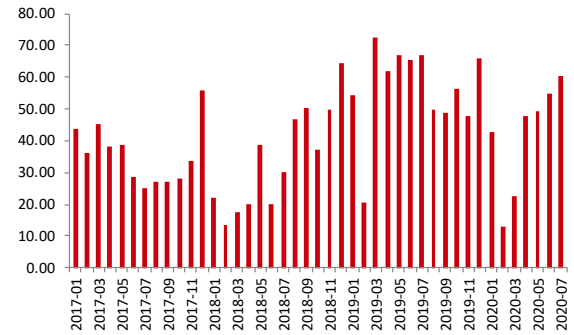
	苏州	1,400	15.23
	福州	599	6.48
	东莞	1,856	16.85
	惠州	641	6.50
三线	岳阳	457	5.14
	韶关	302	2.36
	南宁	2,915	23.75

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

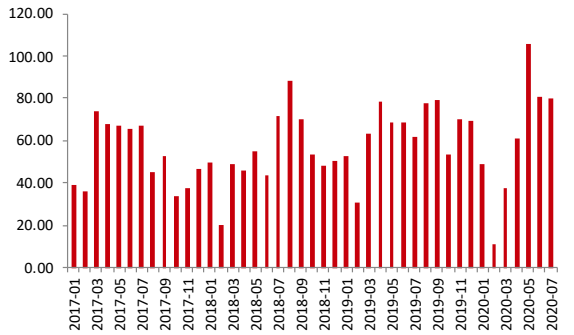
本周四个一线城市中，北京商品房成交 3139 套，成交面积 29.64 万方；上海成交套数 4402 套，成交面积 40.79 万方；广州成交套 2995 套，成交面积 26.06 万方；深圳成交套数 1194 套，成交面积 10.40 万方。

图3： 2017 年以来北京成交商品房（万方）



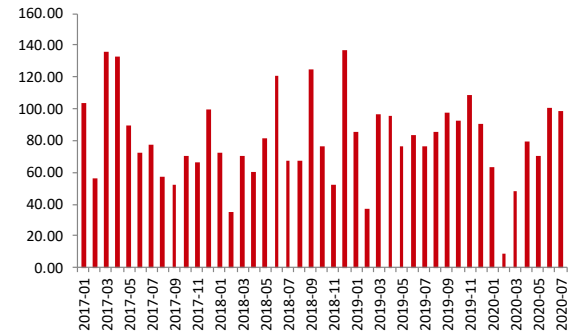
资料来源：Wind，川财证券研究所

图4： 2017 年以来上海成交商品房（万方）



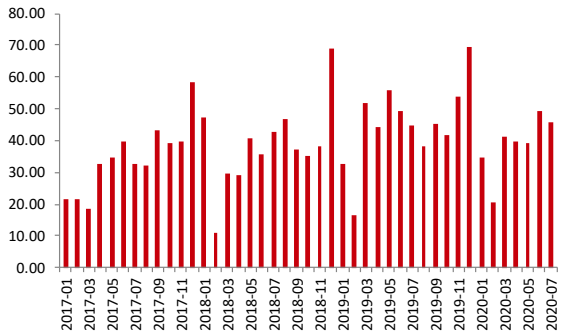
资料来源：Wind，川财证券研究所

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、整治农村乱占耕地建房已成热门话题，各地紧急动员，纷纷作出部署。山西省要求，今年年底前完成农村乱占耕地建房排查摸底，全面梳理问题清单。

2、四川省要求把握方式方法，积极稳妥、有力有序推进农村乱占耕地建房整治，认为当务之急是遏制农村新增乱占耕地建房，防止再增加违法违规用地面积。

3、山东省要求以“零容忍”态度，对新增乱占耕地建房等违法违规行为发现一起、查处一起，坚决遏制新增行为。

4、国家发展改革委表示今年以来，国家发展改革委围绕推进县城城镇化补短板强弱项工作，加快工作部署，打出了一套组合拳，今年投入资金已超 1200 亿元。

5、国家发展改革委新闻发言人表示全国已建成集中安置区约 3.5 万个，建成安置住房 266 万多套。“十三五”易地扶贫搬迁住房建设任务和配套设施扫尾工程已全部完成。

6、安徽合肥官方印发《合肥市推进新型基础设施建设实施方案（2020-2022 年）》，明确合肥推进新型基础设施建设的发展目标、具体任务和保障措施，包括实施不低于 200 个新基建重点项目，总投资不低于 2000 亿元，纳入全市稳投资“十大工程包”等。

7、合肥市住房保障和房产管理局等出台《关于非住宅改建为租赁住房工作的通知》，规定商业（办公）、工业（厂房、仓储）、科研教育等非居住类型的已建成闲置存量房屋，将可以改建为租赁住房。

8、财政部：1-7 月房产税 1663 亿元 同比下降 5.2%。土地和房地产相关税收中，契税 3750 亿元，同比增长 1%；土地增值税 3785 亿元，同比下降 5.4%；房产税 1663 亿元，同比下降 5.2%；耕地占用税 806 亿元，同比下降 5.9%；城镇土地使用税 1271 亿元，同比下降 6.8%。

五、公司新闻

1、招商蛇口（001979）：公司拟以发行股份、可转换公司债券及支付现金方式向深圳市投资控股有限公司购买其持有的深圳市南油（集团）有限公司 24%股权。并向战略投资者非公开发行股份募集配套资金，用于支付本次交易中的现金对价。已收到《中国证监会行政许可申请受理单》

2、阳光城（000671）：公司及控股子公司拟对参股公司、并表但权益未超过50%的控股子公司提供股东资金投入，该部分预估总金额为 404.55 亿元。另为 3 家子公司合同 11.79 亿元融资提供担保。

3、中南建设（000961）：全资子公司中南新世界拟作为有限合伙人，出资 14.77 亿元，持股 50.9486%，与关联方中南锦润和中南茂创，以及独立第三方陆晟投资等，合作设立青岛茂润有限合伙进行地产投资。

4、万科 A（000002）：公司以“上限价格 25.1 亿+竞配人才住房面积 460 平方米”竞得浙江绍兴一宗宅地，楼面价 21551 元/平方米，溢价率 34.95%。

5、金科股份（000656）：公司拟对 8 家控股子公司提供不超过 38.99 亿元担保。

6、阳光城（000671）：公司为持有 100%权益的子公司济南士辉实业有限公司提供 4 亿元融资担保。公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券，第二期债券发行规模为不超过 10 亿元。

7、阳光城（000671）：公司发布 2020 中报，实现营业收入 241.20 亿元，同比增长 7.15%；实现归母净利润 17.03 亿元，同比增长 17.53%；基本每股收益 0.37 元，同比增长 19.35%。

8、招商蛇口（001979）：公司为为其全资子公司天津网谷 3 亿元贷款提供担保。

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