房地产

2020 年 08 月 24 日

国都证券 GUODU SECURITIES

行业研究 | 行业周报 | 行业研究

央行住建部联合约谈，融资机制，长效机制深入加固

2020 年房地产行业第 34 周周报

核心观点

行业一周表现与估值

本周房地产板块下跌 0.7%，沪深 300 上涨 0.3%，上证上涨 0.61%。20 年动态市盈率 8.92 倍，21 年动态市盈率 6.01 倍。

行业判断

本周板块跑赢指数。本周住房城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制，其中坚持稳字当头，稳中求进，着力稳地价、稳房价、稳预期，加强对房地产市场融资状况的全面监测，按照“因城施策”原则，强化对房地产金融的逆周期宏观审慎管理，监测居民债务收入比和房地产贷款的集中度。另一方，会议推出“重点房地产企业资金监测和融资管理规则机制，此次监管的规则针对的是重点房企，我们认为与“三道红线”关联紧密，后续有望实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。展望 Q3Q4，根据以往经验约 60%的货值会集中在下半年推售。而今年受疫情影响上半年开工进度滞后，下半年作为房企抢收业绩的关键期、供应量可能进一步加大。同时，受益于相对宽松的货币政策环境，预计下半年房地产市场仍具韧性，成交有望保持在较高水平。房企有望积极把握当下难得的销售窗口期，加紧推货去化、加大营销力度、抢收业绩，以最大程度弥补上半年由疫情带来的负面影响。房地产作为国家经济支柱之一，在本身经济下行压力较大及 2020 年经济开年受制的前提下，国家对房地产调控相关政策主基调不变，但是在维持稳定的基调下，部分城市有望进一步适度放宽，同时流动性保持宽松给房企带来喘息机会。当前行业板块估值的平均在 6X 左右，当前处于明显低估状态考虑到目前板块 2020 年业绩确定性强，板块估值较低，股息率仍处于高位，此外政策弹性有望带动估值弹性修复。建议积极关注业绩稳健，有避风港属性的龙头类公司。我们继续看好地产龙头公司在 2020 年的估值修复行情，建议积极关注招商蛇口，万科 A，招商积余。

本周（2020.8.15—2020.8.21）成交

22 个城市本周成交 468.2 万平方米，环比下降 2.4%，同比上升 27.9%。累计成交方面，一线累计完成去年的 59.8%，二线完成去年的 60.1%，三线完成去年的 54.3%。

公司和行业要闻

1、 政策加码土拍市场或稳中回落

2、 重点房企资金监管和融资管理规则形成

风险提示：严厉的调控措施和房产税推出力度和广度超出预期。

相关报告

1.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：市场对再融资热情渐趋平静，等待销量恢复》2013.8.26
2.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：融资开闸预期持续发酵，估值上修进行时》2013.8.12
3.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：政策修复中，震荡向上预期不变》2013.7.29
4.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：销量回落，等待基本面探底回升》2013.7.29
5.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：本周销量回落，全年增长预期不变》2013.7.16
6.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：销售稳健，短期仍有向上空间》2013.7.8

研究员：王树宝
电 话： 010-84183369
Email： wangshubao@guodu.com
执业证书编号： S09405110800001

联系人：于伯菲
电 话： 010- 84183396
Email： yubofei@guodu.com

独立性申明：本报告中的信息均来源于公开可获得资料，国都证券对这些信息的准确性和完整性不做任何保证。分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

正文目录

一、周成交概览 4
二、月度成交与可售数据（更新至 7 月份） 5
三、全国 70 大中城市住房价格指数（更新至 6 月份） 6
四、宏观、行业、公司一周要闻 7
五、行业估值 8

图表目录

图 1：22 个主要城市商品房销售面积走势图 4
表 1：22 个城市周成交情况表 4
表 2：22 个城市月度成交与可售数据表 5
图 2：新建商品住宅价格涨跌城市数量比较（环比） 6
图 3：二手房住宅价格涨跌城市数量比较（环比） 6
图 4：房地产行业历史 PE（TTM） 8
图 5：申万各一级行业、上证综指、沪深 300 指数历史 PE 比较（截至 4 月 19 日） 8

一、周成交概览

本周（2020.8.15—2020.8.21）成交：22 个城市本周成交 468.2 万平方米，环比下降 2.4%，同比上升 27.9%。

环比情况：一线城市周成交 138.4 万平米，环比上升 5.7%。其中，北京周环比上升 16.1%，上海下降 12.7%，广州上升 24.2%，深圳上升 5.8%。二线城市周环比下降 15.8%，三线城市平均周环比上升 12.3%。

同比情况：45 个城市周成交同比上升 27.9%。其中，一线平均周同比上升 49.9%。二线平均上升 13.1%，三线平均上升 31.3%。

本年累计：45 城市累计成交完成去年销售面积的 58.11%。其中，一线完成度为 59.8%，二线完成度为 60.1%，三线完成度为 54.3%。

图 1：22 个主要城市商品房销售面积走势图

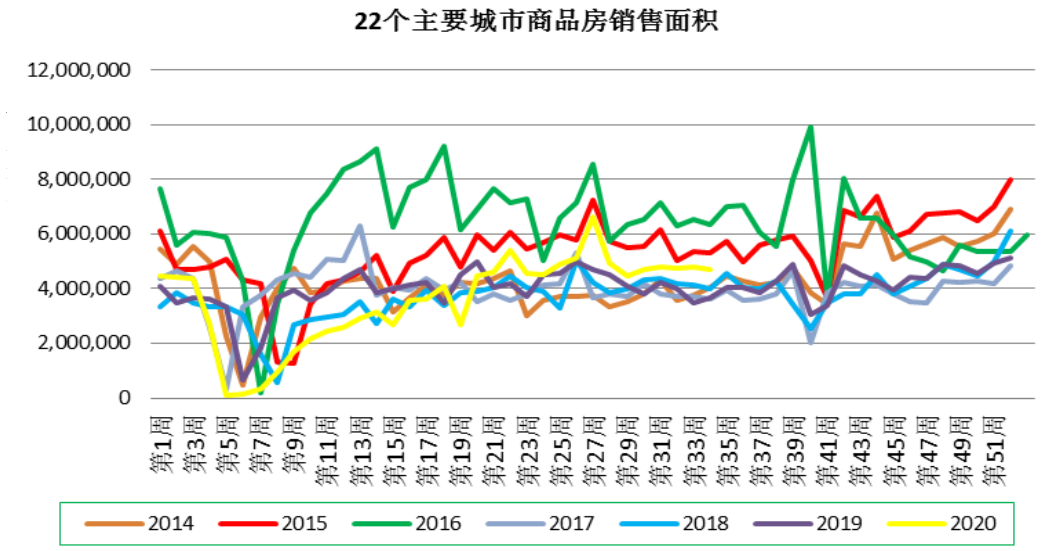


表 1：22 个城市周成交情况表

城市	本周成交（万平方米）	本周环比	本周同比	今年累计（万平方米）	今年同比完成度
北京	56.6	16.1%	59.5%	2747.6	64.8%
上海	42.8	-12.7%	28.2%	2401.6	55.5%
广州	26.5	24.2%	63.6%	1041.6	58.1%
深圳	12.4	5.8%	72.9%	533.4	59.8%
一线合计	138.4	5.7%	49.9%	6724.1	59.8%
杭州	8.3	-73.8%	-56.5%	938.1	64.9%
南京	21.1	25.3%	65.0%	1002.5	71.8%
成都	50.2	-26.7%	47.1%	1089.6	69.9%
青岛	34.6	10.9%	19.7%	1210.5	63.0%
苏州	17.3	-3.3%	1.8%	796.7	71.5%
福州	7.2	32.9%	39.3%	230.0	51.8%
厦门	6.0	4.2%	16.8%	453.0	88.9%
二线合计	185.1	-15.8%	13.1%	13802.4	60.1%

无锡	17.6	120.8%	50.9%	495.1	50.9%
东莞	17.6	-13.2%	29.6%	753.0	71.3%
佛山	0.4	29.5%	19.9%	8.2	57.3%
惠州	7.4	-2.6%	29.1%	329.2	62.5%
扬州	7.8	17.3%	119.8%	244.1	62.7%
温州	27.0	33.7%	23.3%	376.4	61.8%
金华	4.8	-1.2%	60.0%	197.7	78.2%
赣州	16.9	-22.3%	0.9%	421.0	57.3%
韶关	2.4	-20.6%	-30.0%	137.7	67.8%
岳阳	5.4	18.5%	24.0%	126.1	72.0%
南宁	30.3	15.2%	85.3%	665.9	52.8%
三线合计	144.7	12.3%	31.3%	7569.9	54.3%
整体合计	468.2	-2.4%	27.9%	28096.4	58.11%

数据来源：wind，国都证券研究所整理

二、月度成交与可售数据（更新至 7 月份）

7 月份，22 个城市商品住宅成 2119.6 万平米。环比下降 5%，同比上升 13%。

环比情况：一线城市成交 526 万平米，环比下降 1%；二线城市成交 966.7 万平米，环比下降 4%；三线城市成交 626.9 万平米，环比下降 8%。

同比情况：22 个城市月成交同比上升 13%。其中，一线城市同比上升 18%；二线城市同比上升 10%；三线城市同比上升 14%。

本年累计：22 个城市累计成交完成去年的 50%。其中，一线城市完成去年的 51%；二线城市完成去年的 50%；三线城市完成去年的 48%。

表 2：22 个城市月度成交与可售数据表

城市	本月成交（万平方米）	本月环比	本月同比	本年累计（万平方米）	本年累计同比完成度	可售面积（平方米）	去化时间(月)
北京	215.8	0%	20%	2745	56%	13217107	6.17
上海	167.5	3%	14%	2422	47%	10435545	4.2
广州	98.4	-5%	30%	1045	49%	9011638	8.2
深圳	44.3	-11%	-1%	533	50%	6879651	12.8
一线合计	526.0	-1%	18%	6745	51%	39543942	7.9
杭州	104.3	-28%	15%	946	56%	10787387	3.3
南京	107.5	31%	16%	1011	60%	46806	4.8
成都	207.5	-3%	10%	1094	59%	-	-
青岛	166.4	0%	28%	1212	55%	18691267	0.0
苏州	79.9	-63%	-10%	802	64%	4758944	8.3
福州	24.7	103%	10%	229	44%	-	-
厦门	28.2	9%	108%	451	75%	0	0.0
二线合计	966.7	-4%	10%	13298	50%	-	4.0
无锡	63.0	22%	-3%	499	43%	0	0.0
东莞	81.4	-2%	61%	756	60%	-	-
佛山	2.1	-2%	2%	8	50%	-	-

惠州	28.3	-31%	6%	329	48%	2209769	0.0
扬州	29.0	24%	64%	246	53%	-	-
温州	95.1	-57%	-22%	374	54%	-	-
金华	40.8	56%	121%	199	69%	-	-
赣州	79.2	14%	9%	426	49%	-	-
韶关	16.9	5%	39%	137	61%	-	-
岳阳	37.6	83%	108%	126	61%	-	-
南宁	153.6	21%	27%	669	46%	-	-
三线合计	626.9	-8%	14%	8126	48%	-	6.1
整体合计	2119.6	-5%	13%	28170	50%	-	6.0

数据来源：wind，国都证券研究所整理

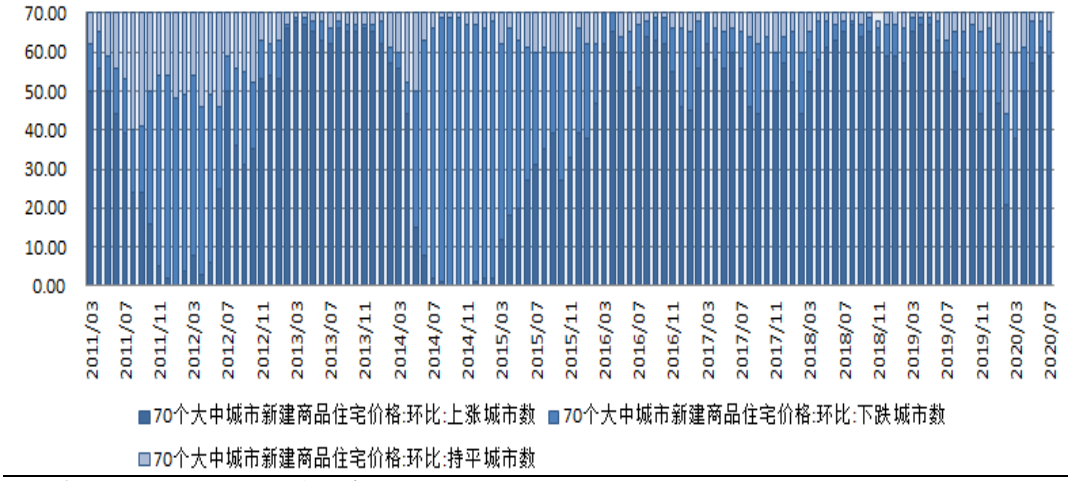
注 1：无锡、佛山可售数据为套数，其他城市为面积。

三、全国 70 大中城市住房价格指数（更新至 7 月份）

国家统计局公布了 2020 年 7 月份全国 70 个大中城市住宅价格指数：70 大中城市房价保持平稳。数据显示，新房方面，价格下跌的城市 6 座，持平的城市 5 座，上涨的城市有 59 座。下降城市数量相比 6 月份减少 1 座，持平城市数量增加 3 座，上涨城市相比 6 月份减少 2 座。

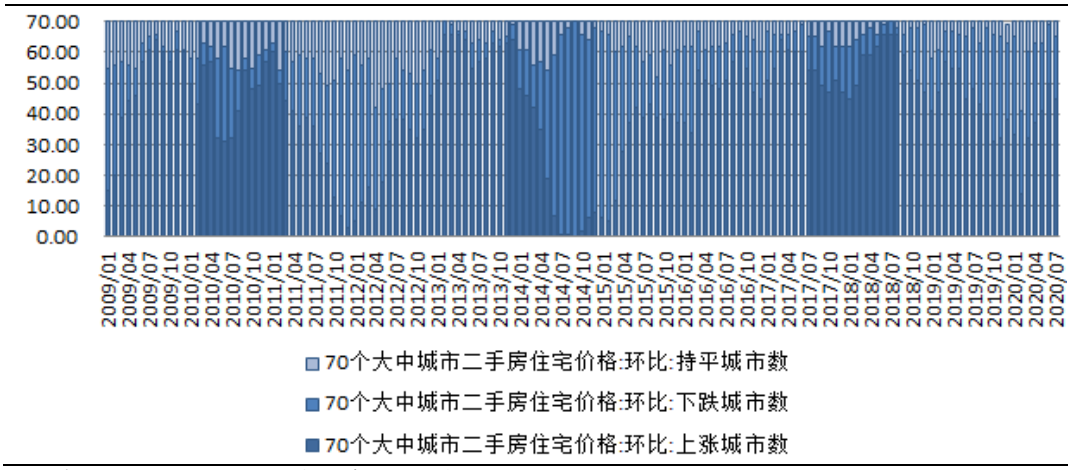
二手房方面，价格下降的城市有 20 座，持平的城市有 5 座，上涨的城市有 45 座。上涨城市数量相比 6 月份减少 5 座，下降城市数量相比 6 月份增加 1 座，持平城市相比 6 月份增加 4 座。

图 2：新建商品住宅价格涨跌城市数量比较（环比）



数据来源：国家统计局，国都证券研究所整理

图 3：二手房住宅价格涨跌城市数量比较（环比）



数据来源：国家统计局，国都证券研究所整理

四、宏观、行业、公司一周要闻

政策加码土拍市场或稳中回落

8 月以来，全国 300 城共推出住宅用地 0.6 亿平方米，同比增长近两成，环比下降 7.5%；住宅用地成交 0.4 亿平方米，同比下降 5.9%，环比下降约 30%；成交楼面价同比上涨、环比下跌，土拍市场整体出现降温。下半年房企拿地积极性或将下降，土拍市场热度将稳中回落。近期出台的调控政策多是房屋买卖层面，而该政策直指土拍市场，有助于从土地市场降温。在地价方面，住宅用地或成调控重点。结合各城市上半年土地供应情况和政府全年供应计划来看，下半年全国住宅用地仍有放量空间，部分城市仍有优质土地出让，但预计房企拿地积极性或有所减弱。在她看来，这主要有三方面原因：一是受监管趋严、偿债高峰期来临，企业资金面承压；二是近期部分城市土地出让限制条件增多，土地政策有所收紧；三是部分房企上半年扩土储积极，预计下半年拿地将趋于谨慎。

重点房企资金监管和融资管理规则形成

住房城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会。银保监会、证监会、外汇局、交易商协会等相关部门负责人，以及部分房地产企业负责人参加会议。会议指出，为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。具体的资金监管和融资管理规则暂未公开。从发布的会议内容来看，此次监管的规则针对的是重点房企，而不是所有的房地产企业，房企之间很可能出现更多合作的可能性。

信息来源：Wind 资讯

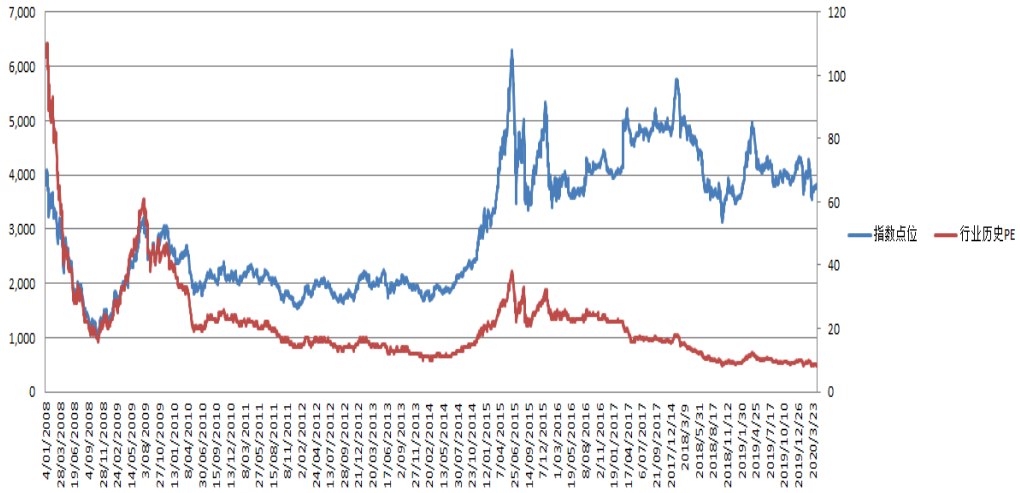
五、行业估值

截至 8 月 21 日收盘，板块 20 年动态市盈率 8.92 倍，21 年动态市盈率 6.01 倍。

上周房地产（申万）收盘指数 4332.16 点，周环比下跌 0.7%，上证综合指数本周上涨 0.61%，沪深 300 指数本周上涨 0.3%，行业表现跑输大盘指数。

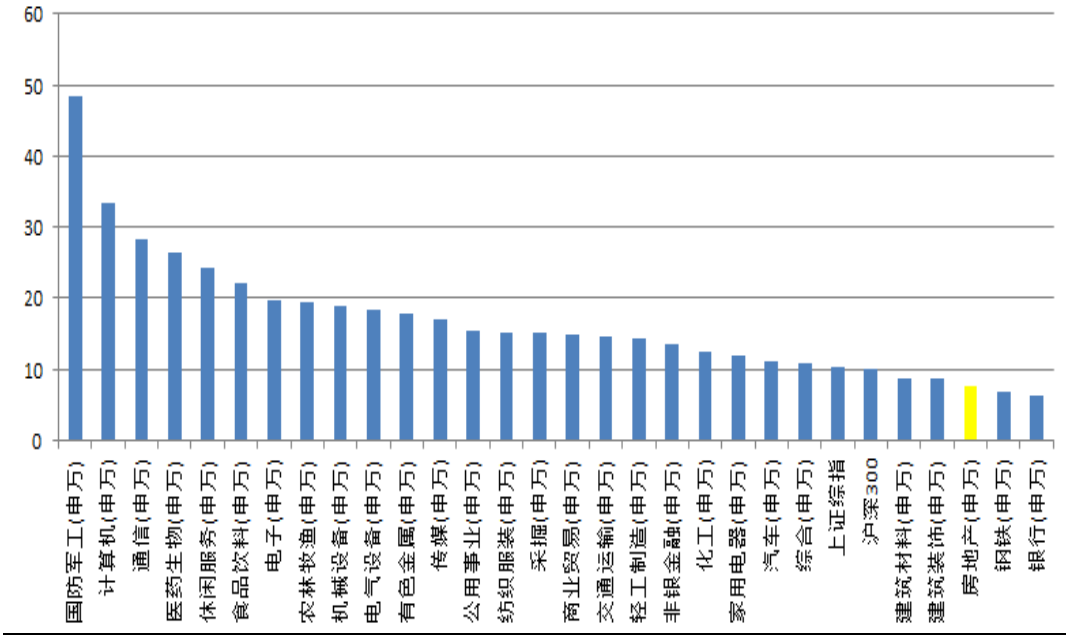
本周内，板块内 69 只股票上涨，15 持平，68 只股票下跌。周涨幅前五名的个股有京粮控股（35.59%)；中体产业（上涨 22.36%)、万泽股份（上涨 16.09%)、世茂股份（上涨 11.73%)；华鑫股份（上涨 10.29%)。周跌幅前五名的个股有：ST 山水（下跌-17.53%)、东方银星（下跌-15.64%)、新潮能源（下跌 10.84%)、深振业 A（下跌-9.45%)、丰华股份（下跌-9.3%)。

图 4：房地产行业历史 PE（TTM）



数据来源：Wind，国都证券研究所整理

图 5：申万各一级行业、上证综指、沪深 300 指数历史 PE 比较（截至 4 月 19 日）



数据来源：Wind，国都证券研究所整理

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，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

本报告仅供国都证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的特定客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告中的信息均来源于公开资料或国都证券研究所研究员实地调研所取得的信息，国都证券研究所及其研究员不对这些信息的准确性与完整性做出任何保证。在法律许可的情况下，国都证券及其关联机构可能持有报告所涉及的证券品种并进行交易，也有可能为这些公司提供相关服务。本报告中所有观点与建议仅供参考，根据本报告作出投资所导致的任何后果与公司及研究员无关，投资者据此操作，风险自负。

本报告版权归国都证券所有，未经国都证券研究所书面授权许可，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发送、发布、复制，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，国都证券股份有限公司的经营范围包括证券投资咨询业务。

国都证券投资评级

国都证券行业投资评级的类别、级别定义		
类别	级别	定义
投资评级	推荐	行业基本面向好，未来 6 个月内，行业指数跑赢综合指数
	中性	行业基本面稳定，未来 6 个月内，行业指数跟随综合指数
	回避	行业基本面向淡，未来 6 个月内，行业指数跑输综合指数

国都证券公司投资评级的类别、级别定义		
类别	级别	定义
投资评级	强烈推荐	预计未来 6 个月内，股价涨幅在 15%以上
	推荐	预计未来 6 个月内，股价涨幅在 5-15%之间
	中性	预计未来 6 个月内，股价变动幅度介于±5%之间
	回避	预计未来 6 个月内，股价跌幅在 5%以上