房地产

2020 年 08 月 17 日

国都证券 GUODU SECURITIES

行业研究 | 行业周报 | 行业研究

增速回正，地产快速复苏

2020 年房地产行业第 33 周周报

核心观点

行业一周表现与估值

本周房地产板块上涨 2.87%，沪深 300 下跌 0.07%，上证上涨 0.18%。20 年动态市盈率 8.96 倍，21 年动态市盈率 6.07 倍。

行业判断

本周板块跑赢指数。本周统计局发布地产 7 月数据，其中销售：商品房销售额同比下降 2.1%，降幅收窄 3.3 个百分点；商品房销售面积同比下降 5.8%，降幅收窄 2.6 个百分点。我们认为销售 7 月持续反弹，Q3Q4 预计房企继续加速推盘，单月预计销售同比增长 20%。投资方面：全国房地产开发投资同比增长 3.4%，增速提高 1.5 个百分点。销售带动投资反弹回暖，预计 Q3Q4 持续修复。建安方面：房屋新开工面积同比下降 4.5%，降幅收窄 3.1 个百分点；房屋施工面积同比增长 3.0%，增速提高 0.4 个百分点。房屋竣工面积同比下降 10.9%，降幅扩大 0.4 个百分点。主要原因在于销售良好情况下房企加速开工，整体数据持续修复，竣工依然受制的统计时间影响，预计年底加速修复。土地方面：房地产开发企业土地购置面积同比下降 1.0%，降幅扩大 0.1 个百分点；土地成交价款增长 12.2%，增速提高 6.3 个百分点。土地购置回复稳定，但优质项目陆续入市，整体价格小幅增长。资金端：房地产开发企业到位资金同比增长 0.8%。我们认为资金受销售拉倒，以及流动性稳定影响，保持稳健。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，受惠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（2020.8.8—2020.8.14）成交

22 个城市本周成交 474.8 万平方米，环比下降 0.4%，同比上升 35.9%。累计成交方面，一线累计完成去年的 57.1%，二线完成去年的 58%，三线完成去年的 52.1%。

公司和行业要闻

1、“契税”上涨系误读

2、全国房价长期看涨的大方向不会改变

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（2020.8.8—2020.8.14）成交：22 个城市本周成交 474.8 万平方米，环比下降 0.4%，同比上升 35.9%。

环比情况：一线城市周成交 130.9 万平米，环比上升 17.9%。其中，北京周环比上升 3.9%，上海上升 61.7%，广州上升 2.8%，深圳下降 9.5%。二线城市周环比上升 4.2%，三线城市平均周环比下降 19.8%。

同比情况：45 个城市周成交同比上升 35.9%。其中，一线平均周同比上升 59.6%。二线平均上升 47.4%，三线平均上升 4.8%。

本年累计：45 城市累计成交完成去年销售面积的 55.86%。其中，一线完成度为 57.1%，二线完成度为 58%，三线完成度为 52.1%。

图 1：22 个主要城市商品房销售面积走势图

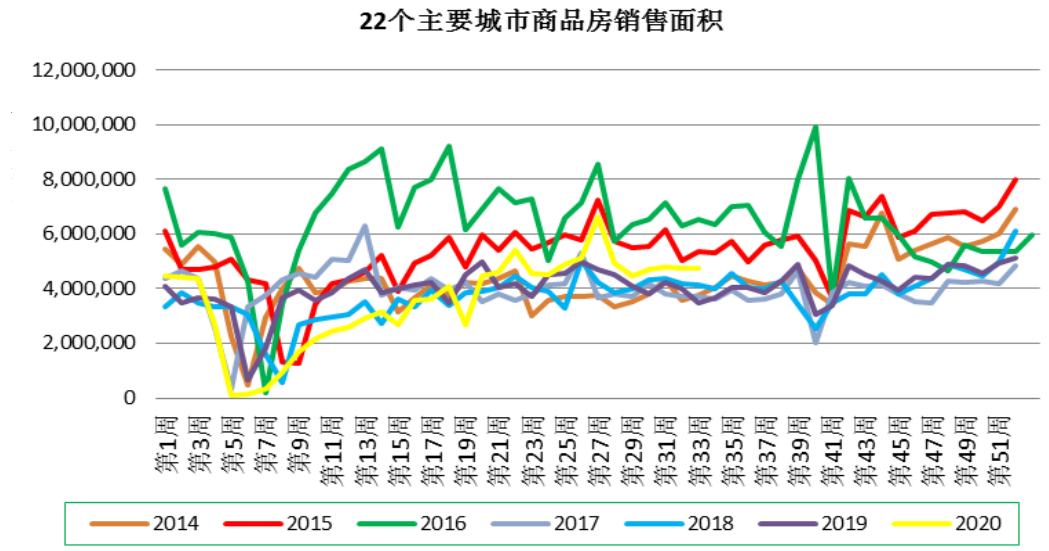


表 1：22 个城市周成交情况表

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	48.7	3.9%	45.8%	2747.6	61.8%
上海	49.1	61.7%	99.2%	2401.6	53.1%
广州	21.4	2.8%	39.8%	1041.6	55.3%
深圳	11.8	-9.5%	35.5%	533.4	57.5%
一线合计	130.9	17.9%	59.6%	6724.1	57.1%
杭州	31.5	46.6%	123.3%	938.1	64.1%
南京	16.9	-49.8%	73.9%	1002.5	69.3%
成都	68.5	8.7%	90.7%	1089.6	67.4%
青岛	31.2	5.2%	25.5%	1210.5	60.7%
苏州	17.9	-6.4%	10.4%	796.7	69.8%
福州	5.4	23.1%	25.0%	230.0	49.0%
厦门	5.7	#DIV/0!	-8.1%	453.0	84.9%
二线合计	219.8	4.2%	47.7%	13802.4	58.0%

无锡	8.0	-61.7%	-52.4%	495.1	48.5%
东莞	20.3	38.1%	116.6%	753.0	68.1%
佛山	0.3	-12.9%	9.5%	8.2	55.4%
惠州	7.6	-65.5%	23.9%	329.2	60.0%
扬州	6.6	-26.1%	107.6%	244.1	59.4%
温州	20.2	11.8%	-7.4%	376.4	59.6%
金华	4.8	-13.4%	37.3%	197.7	75.7%
赣州	21.7	15.4%	40.1%	421.0	55.4%
韶关	3.0	4.4%	-7.5%	137.7	66.3%
岳阳	4.5	-19.8%	15.3%	126.1	69.4%
南宁	21.5	-33.4%	-14.9%	665.9	50.5%
三线合计	124.1	-19.8%	4.8%	7569.9	52.1%
整体合计	474.8	-0.4%	35.9%	28096.4	55.86%

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

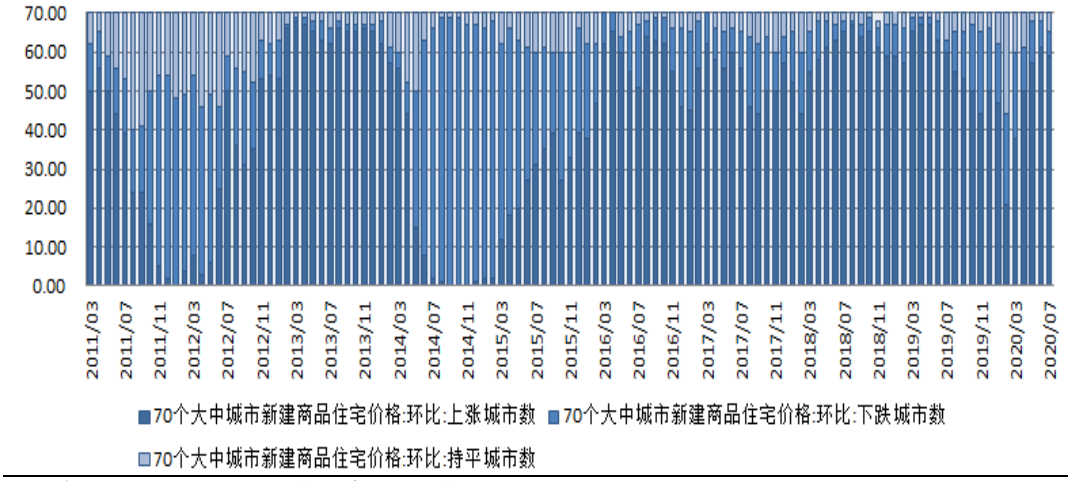
注 1：无锡、佛山可售数据为套数，其他城市为面积。

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。

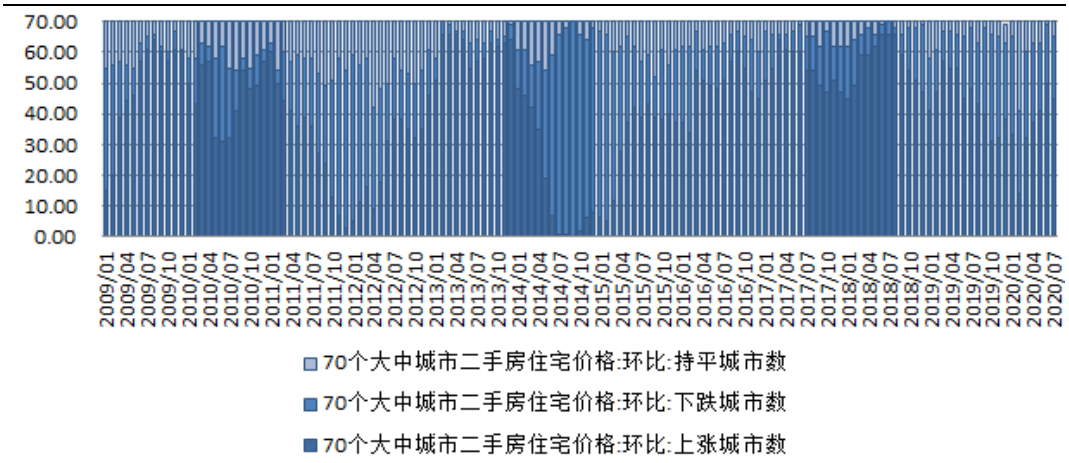
二手房方面，价格下降的城市有 20 座，持平的城市有 5 座，上涨的城市有 45 座。上涨城市数量相比 6 月份减少 5 座，下降城市数量相比 6 月份增加 1 座，持平城市相比 6 月份增加 4 座。

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

“契税”上涨系误读

近期类似“契税上涨、购房成本上升”的新闻引爆舆论。第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过的《中华人民共和国契税法》(以下简称《契税法》)明确，契税税率为 3%~5%。而在当下实际操作中，契税税率一般为 1%~2%。其中 3%~5%的契税税率规定，23 年来一直没有变过。不过，在实际操作中，执行的是有关部门的优惠政策。2016 年财政部、国家税务总局等部门联合下发通知，提出对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的减按 1%的税率征收契税，面积为 90 平方米以上的减按 1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税，面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。

全国房价长期看涨的大方向不会改变

房地产行业属于特殊产业，无论在经济发达国家或经济发展中的国家，房地产行业在社会经济发展中的作用无法替代。刘全认为，房地产行业是实体产业，其上下游涉及的产业链有 70 多项，为带动国民经济增长发挥重要作用。房产既是人们生活的必需品，也具有金融投资属性，房产的价值就显得弥足珍贵。房地产开发中土地价格持续上涨，市场投资炒房屡禁不止，这在一定程度上也会助推房价攀升。高房价与高地价代表着两个不同的利益群体，这也是在政策层面要维护房价上涨的主要原因。在房地产市场暴利驱使之下，老百姓高负债买房子及投资炒房居高不下。一二线城市房地产限购政策形同虚设，投资炒房可以通过人才引进、落户等途径规避限购政策，这些城市主要是利用限贷政策抑制房价上涨。一二线城市房地产调控政策收紧，对于三四线城市构成重大利好，大城市外溢客源对三四线城市房地产市场将起到支撑作用。全国房价长期看涨的大方向不会改变。全国房地产市场是一盘棋，这也许就是决策者想要的结果吧？

信息来源：Wind 资讯

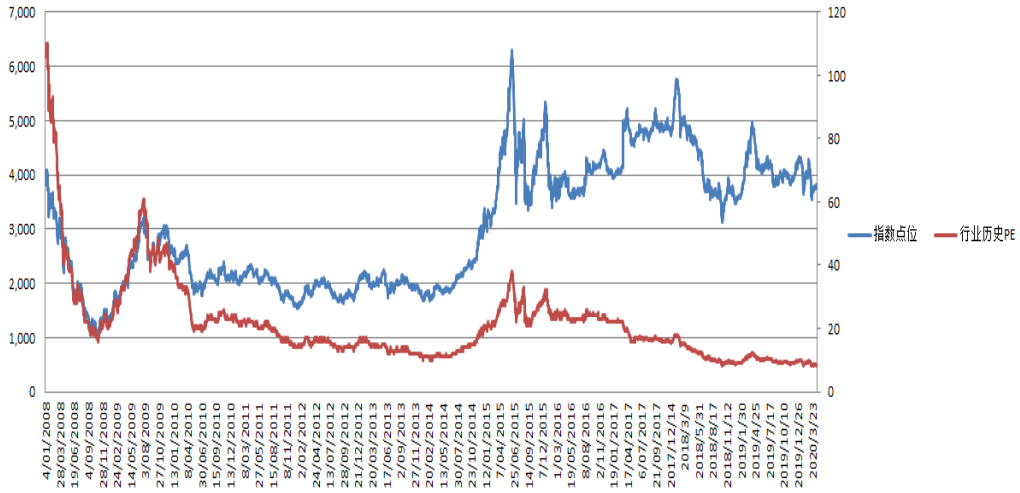
五、行业估值

截至 7 月 31 日收盘，板块 20 年动态市盈率 8.96 倍，21 年动态市盈率 6.07 倍。

上周房地产（申万）收盘指数 4362.76 点，周环比上涨 2.87%，上证综合指数本周上涨 0.18%，沪深 300 指数本周下跌 0.07%，行业表现跑赢大盘指数。

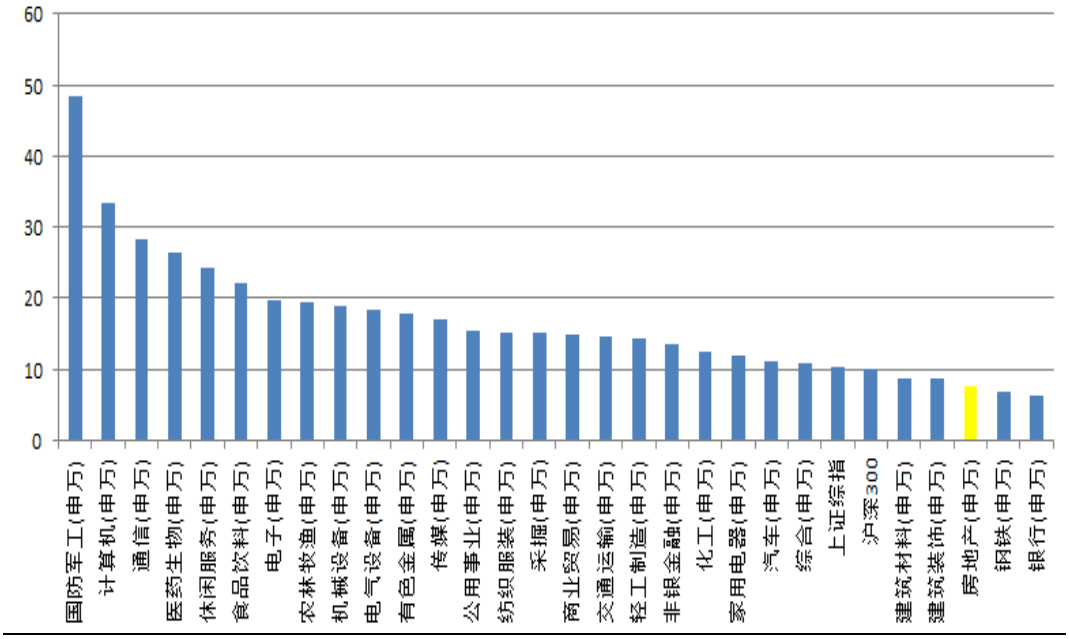
本周内，板块内 82 只股票上涨，16 持平，54 只股票下跌。周涨幅前五名的个股有东方银星（33.96%）；中体产业（上涨 16.76%）、ST 山水（上涨 15.76%）、莱茵体育（上涨 14.7%）；绿地控股（上涨 13.9%）。周跌幅前五名的个股有：中润资源（下跌-11.88%）、紫光学大（下跌-9.91%）、ST 岩石（下跌 9.23%）、张江高科（下跌-8.68%）、广宇发展（下跌-8.62%）。

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