东海证券：房地产行业周报

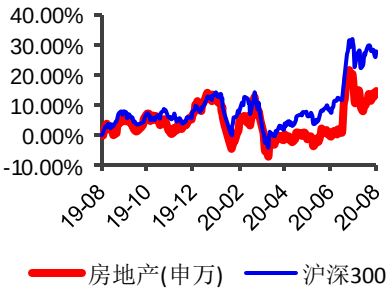
2020.08.10-2020.08.14

分析日期 2020 年 08 月 17 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 0.07%；房地产板块整体上涨 2.87%，涨幅在 28 个行业中排第一位。（其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子版块分别变动 3.21%、-1.89%）。
- **个股方面（申万）**，本周涨幅前五的个股有莱茵体育（14.70%）、绿地控股（13.90%）、金地集团（11.79%）、金科股份（11.54%）、*ST 中珠（11.35%）；跌幅居前五的为我爱我家(-12.45%)、中润资源（-11.88%）、张江高科（-8.68%）、广宇发展（-8.62%）、济南高新（-8.32%）。
- **行业重要新闻：**1）宁波再次出台新政，在全市范围内开展为期 3 个月的房地产市场专项整治工作，进一步规范房地产开发企业及中介机构经营行为，维护群众合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。2）统计局公布 2020 年 1-7 月房地产数据。3）广州发布人才新政，放宽在广州市白云区创业或工作超过 6 个月的非广州市户籍居民申请人才绿卡的条件。
- **上市公司重大公告：**1）荣盛发展、泰禾集团等公司发布上半年经营业绩；2）华发股份以 64.35 亿元竞得上海闵行区一幅居住用地；3）深深房 A 拟继续就筹划重大资产重组事项停牌 1 个月。
- **投资要点：**本周统计局公布数据显示，全国房地产开发投资 75325 亿元，同比增长 3.4%，增速比 1-6 月份提高 1.5 个百分点；商品房销售额 81422 亿元，下降 2.1%，降幅比 1-6 月份收窄 3.3 个百分点；商品房销售面积 83631 万平方米，同比下降 5.8%，降幅比 1-6 月份收窄 2.6 个百分点。房地产基本面数据持续恢复。受疫情影响，房企推盘计划普遍延后，以往的销售淡季 7、8 月的业绩也因此较往年的明显提升。板块目前处于估值低位，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(2019/08/14-2020/08/14) 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

本周统计局公布数据显示，全国房地产开发投资 75325 亿元，同比增长 3.4%，增速比 1-6 月份提高 1.5 个百分点；商品房销售额 81422 亿元，下降 2.1%，降幅比 1-6 月份收窄 3.3 个百分点；商品房销售面积 83631 万平方米，同比下降 5.8%，降幅比 1-6 月份收窄 2.6 个百分点。房地产基本面数据持续恢复。受疫情影响，房企推盘计划普遍延后，以往的销售淡季 7、8 月也因此较往年的明显提升而提供超预期的销售表现。

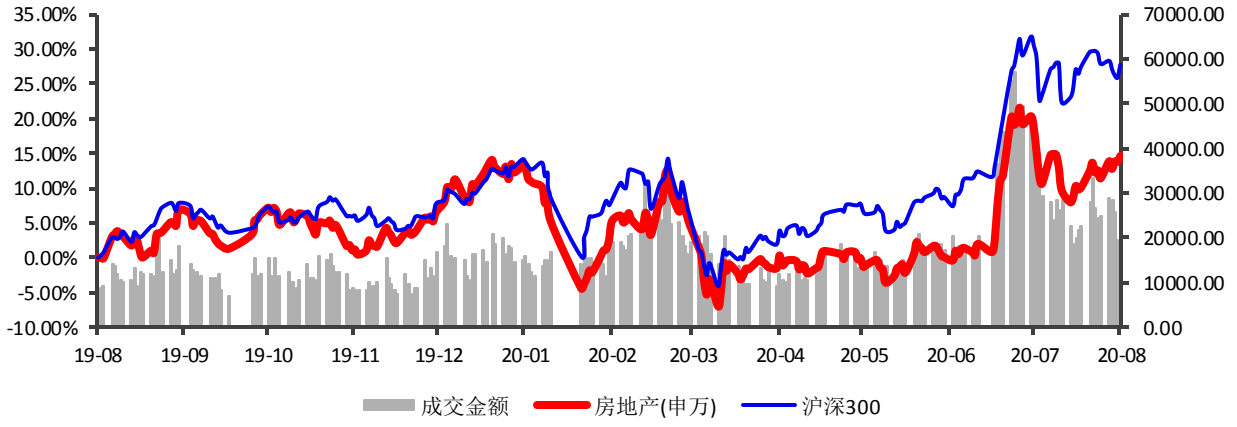
在市场保持稳定发展的情况下，我们认为房地产行业马太效应显著，行业集中度将逐步提升，龙头房企在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势，我们看好那些背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，招商蛇口。

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

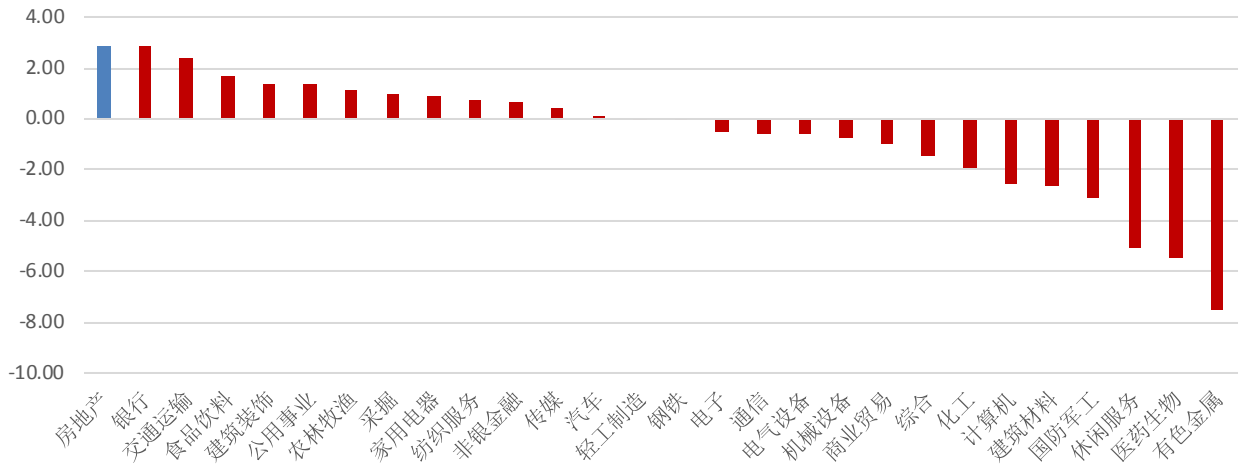
本周沪深 300 环比下跌 0.07%；房地产板块整体上涨 2.87%，涨幅在 28 个行业中排第一位，表现强于大盘。其中房地产开发 II、园区开发 II 子板块分别变动 3.21%、-1.89%。

图 1　指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/08/14-2020/08/14)



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

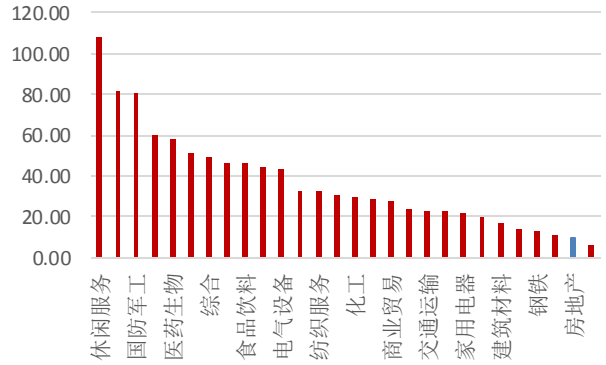
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

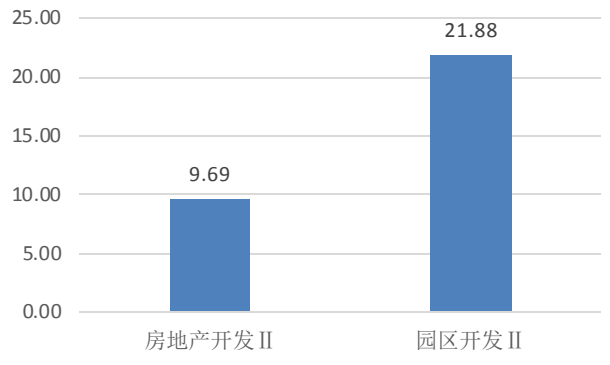
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE（TTM）为 10.04，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 9.69，园区开发为 21.88。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位，总体政策大方向不变，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图 3 各行业最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

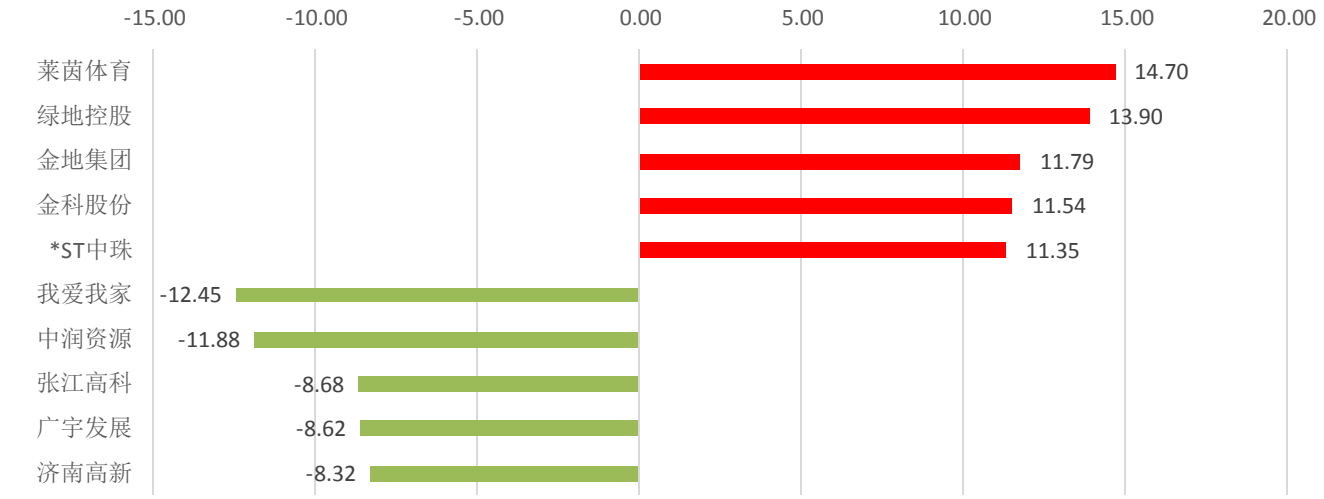
图 4 房地产子板块最新 PE TTM



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莱茵体育（14.70%）、绿地控股（13.90%）、金地集团（11.79%）、金科股份（11.54%）、*ST 中珠（11.35%）；跌幅居前五的为我爱我家(-12.45%)、中润资源(-11.88%)、张江高科(-8.68%)、广宇发展(-8.62%)、济南高新(-8.32%)。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%）



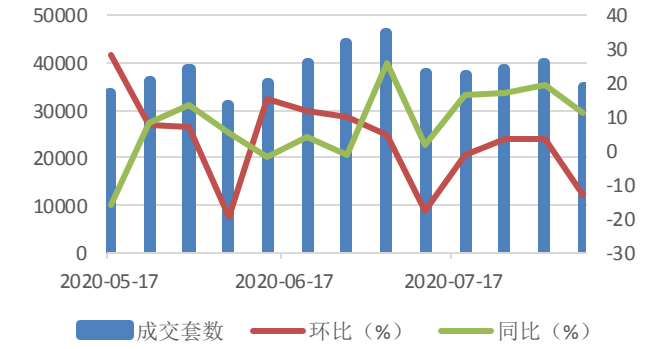
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

3.行业数据跟踪

• 商品房成交（08/03-08/09）

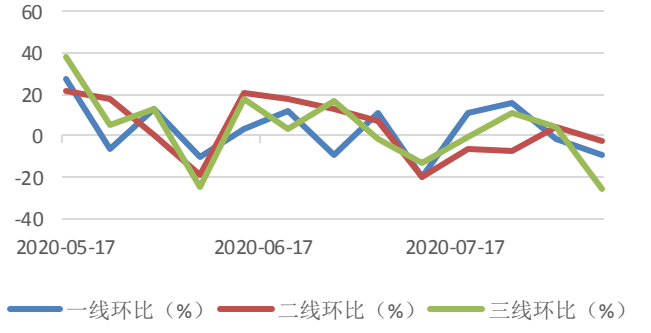
当周 30 大中城市商品房累计成交套数为 34748 套，环比下降 13.08%，同比上升 11.15%。同时当周商品房成交面积累计 368.76 万平米，环比下降 14.55%，同比上涨 11.50%。进入 8 月商品房成交量与成交面积环比都呈现下降趋势，相较于 7 月火热的商品房市场略有回调，但与去年同期相比增幅都超 11%。分能级来看，成交套数环比增速分别为一线城市-9.17%、二线城市-2.91%、三线城市-25.81%；成交面积环比增速分别为一线城市-8.72%、二线城市-4.32%、三线城市 29.58%，环比来看，三线城市商品房市场波动幅度最大。

图 6 30 大中城市商品房成交套数/周



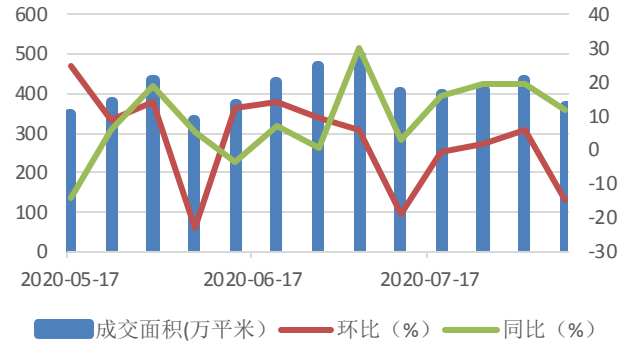
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



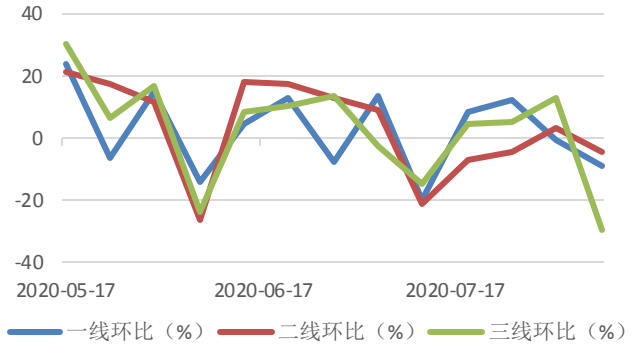
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

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

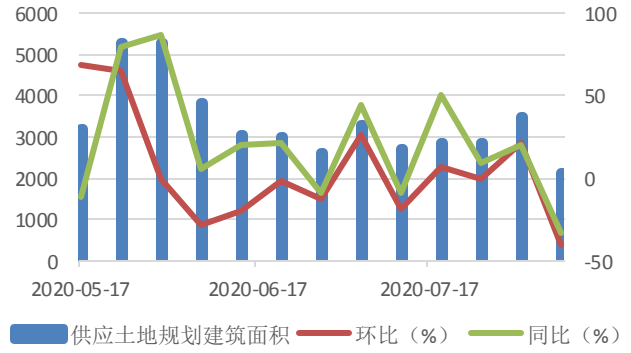


资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

• 土地市场（08/03-08/09）

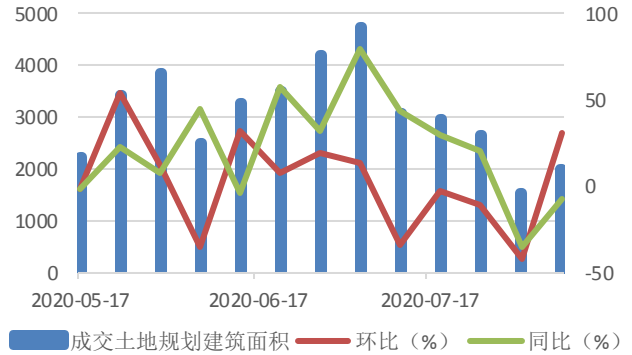
土地市场 8 月 3 日至 8 月 9 日当周 100 大中城市供应土地规划建面共计 2109.21 万平米，环比下降 39.94%，同比下降 33.56%；成交土地建面共计 2006.62 万平米，环比上升 30.67%，同比下降 7.39%。此外，当周百城楼面均价为 2835 元/平米，环比下跌 53.26%，同比下跌 22.67%，溢价率为 12.04%。

图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米



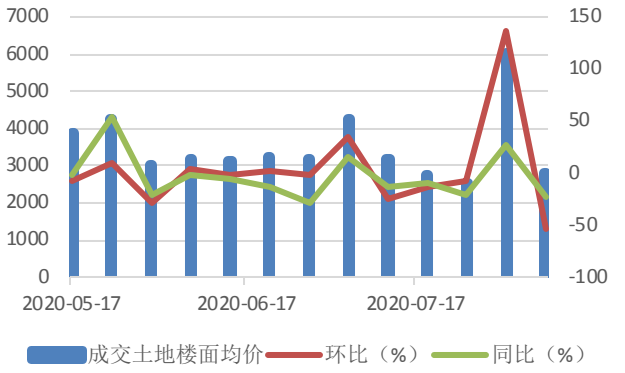
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米



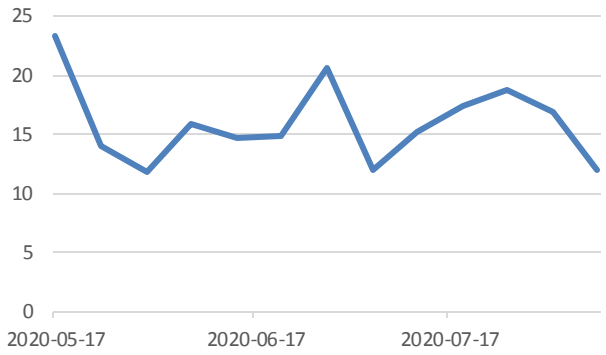
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

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

【绿景控股】2020 年上半年，公司实现营业收入 791.99 万元，同比增长 3.18%；归属于上市公司股东的净亏损 202.35 万元，上年同期亏损 92.2 万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损 503.82 万元，上年同期亏损 432.01 万元；基本每股亏损 0.0109 元。营业收入中，来自房产租赁的收入为 21.58 万元，较去年同期下降 37.79%，在总营收中占比为 2.72%；来自物业管理的收入为 770.41 万元，较去年同期增长 5.12%，在总营收中占比为 97.28%。

【卧龙地产】2020 年上半年，公司实现营业收入 4.86 亿元，同比下降 38%；归属于上市公司股东的净利润 1.31 亿元，同比下降 41.76%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.30 亿元，同比下降 42.55%；基本每股收益 0.1874 元。

【荣盛发展】2020 年上半年，公司实现营业收入 261.54 亿元，同比增长 7.36%；归属于上市公司股东的净利润 29.46 亿元，同比增长 0.04%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 30.26 亿元，同比增长 3.02%；基本每股收益 0.68 元。

【城建发展】2020 年上半年，公司实现营业收入 34.38 亿元，同比下降 45.12%，主要是受疫情影响，项目结转收入减少所致；实现归属于上市公司股东的净利润 2.52 亿元，同比下降 78.81%，主要原因是上年持有的交易性金融资产股价上涨事项不可持续；公司销售回款 70.89 亿元，同比上涨 22.82%，主要是公司项目预售大幅增加所致。完成销售额 64.58 亿元，去年同期为 68.83 亿元；销售面积 21.92 万平方米，去年同期为 23.23 万平方米。

【西藏城投】2020 年上半年，公司实现营业收入 6.14 亿元，同比减少 0.59%；归属股东净利润 5108 万元，同比增加 0.52%。2020 年 4-6 月，公司实现合同销售套数 306 套，实现合同销售面积 41,993.71 平方米，实现合同销售金额 67,045.57 万元。

【小商品城】2020 年上半年，公司实现营业收入 21.21 亿元，同比增长 17.62%；归属于上市公司股东的净利润 7.196 亿元，同比增长 6.82%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 6.02 亿元，同比增长 24.78%；基本每股收益 0.13 元。

【泰禾集团】2020 年上半年，公司实现营业收入 24.63 亿元，同比减少 83.02%；实现归属于母公司股东的净利润亏损 15.82 亿元，上年同期为盈利 15.61 亿元。主要原因为收入大幅下降造成的营业利润大幅减少，此外，报告期内公司对已到期尚未还款的借款计提预计负债并支付其他违约金等约 7.76 亿元。

融资

【光明地产】8 月 10 日公司发布公告，拟发行 2020 年度第三期中期票据。本期发行金额 7.5 亿元，期限 3 年，发行利率由集中簿记建档结果确定。发行日期为 2020 年 8 月 12 日-2020 年 8 月 13 日。

【金融街】8 月 10 日公司发布公告，2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）将于 2020 年 8 月 11 日在深交所上市。债券简称 20 金街 01，债券代码 149174，发行总额 20 亿元，债券期限为 3 年，票面利率 3.5%，发行日为 2020 年 7 月 23 日-2020 年 7 月 24 日，上市日为 2020 年 8 月 11 日。

【南京高科】8 月 11 日，公司发布公告称，公司成功发行 2020 年度第六期超短期融资券。本期债券实际发行金额 3 亿元，票面利率 2.85%，发行期限 180 天。债券简称 20 南京高科 SCP006，债券代码 012002767。

8 月 14 日,公司发布公告称,公司于 2020 年 8 月 13 日在全国银行间市场发行了 2020 年度第七期超短期融资券，募集资金已于 2020 年 8 月 14 日全额到账，实际发行总额 3 亿元，发行利率 3.00%，期限 240 天。

【荣安地产】8 月 11 日，公司发布公告称，荣安地产股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）最终确定债券票面利率为 8.0%，发行规模 6.2 亿元，债券期限为 5 年。

【大悦城】8 月 12 日，公司发布公告，大悦城控股集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）将于 2020 年 8 月 13 日在深交所上市。债券简称 20 大悦 01，债券代码 149189，发行总额 20 亿元，债券期限为 5 年。

【金地集团】8 月 12 日，金地集团发布 2020 年第三期中期票据发行公告。本期中期票据产品简称为“20 金地 MTN003”，产品代码为“102001504”，发行规模 20 亿元，发行期限 3 年，发行利率为 3.83%，起息日为 2020 年 8 月 12 日，到期日为 2023 年 8 月 12 日。

拿地

【华发股份】8 月 11 日，公司全资子公司太仓华蔓房地产开发有限公司以 64.35 亿元竞得上海闵行区一幅居住用地，地块面积为 79,331.30 ㎡，容积率为 2.0。

【广宇发展】8 月 12 日公司发布公告称公司所属子公司近日在广州市、天津市相关主管部门举办的国有建设用地使用权拍卖出让活动中分别竞得广州南沙经济技术开发区 2020NJY-9 地块、天津市河西区津西体(挂)2020-12 号地块的国有建设用地使用权，竞得金额分别为 12.92 亿元、36.2 亿元。

其他

【光大嘉宝】8 月 10 日，公司发布公告称公司与关联人宜兴光控、关联人珠海安晶、公司控股子公司光大安石和安石资管分别出资人民币 15 亿元、24.4 亿元、2000 万元、4000 万元和 10 万元认购珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)财产份额。

【全新好】2020 年 8 月 10 日，公司收到深圳证监局送达的《结案通知书》及向公司抄送的《行政处罚决定书》，深圳证监局决定对此次立案调查事项予以结案，同时对公司原实际控制人练卫飞做出行政处罚。

【广宇发展】公司于 2020 年 8 月 10 日收到控股股东鲁能集团有限公司《关于公司股权无偿划转的通知》及其转来的国家电网有限公司《关于子公司股权无偿划转的通知》，经国资监管部门研究批准，将国家电网持有的鲁能集团 100%国有股权无偿划转至中国绿发投资集团有限公司。此次国有股权无偿划转后，公司将成为中国绿发下属上市公司，鲁能集团仍为公司控股股东，国务院国资委仍为公司实际控制人。

【新湖中宝】绿城房产近日已全面入驻启东“海上明珠”项目，为该项目带来新的赋能。绿城将充分发挥其在营造特色小镇、养老服务方面的优势，对项目规划进行升级。新湖、绿城强强联手，按照规划，将把未来开发项目打造成文旅康养大 IP。

【信达地产】8 月 12 日发布公告称，与中国信达、信达资本共同参与认购宁波梅山保税港区信喆投资。

【嘉凯城】监事鲍杰因个人原因辞职。

【卧龙地产】8 月 13 日公司晚间公告称，杜秋龙因个人原因，申请辞去公司董事、董事会提名委员会委员及副总经理的职务；陈体引因年龄原因，申请辞去公司监事会主席的职务。

【深深房 A 】8 月 13 日，公司公告称，拟继续就筹划重大资产重组事项停牌 1 个月。深深房股票自 2016 年 9 月 14 日开市起停牌，至今已接近 4 年。预计将在 9 月 14 日前按要求披露重大资产重组预案或报告书。

【哈高科】公司 8 月 14 日公告称，拟以支付现金的方式购买新湖集团持有的大智慧 298,155,000 股，占大智慧总股本的 15%。交易价格拟定为 26.74 亿元，标的股份对应的每股转让价格为 8.97 元。

5.行业动态

***宁波再次出台政策进行销售监管**

8 月 10 日，宁波市住房和城乡建设局、市委网信办、市市场监管局、中国人民银行宁波市中心支行、宁波银保监局联合印发《关于开展房地产市场专项整治工作的通知》。按照通知，即日起，在全市范围内开展为期 3 个月的房地产市场专项整治工作，进一步规范房地产开发企业及中介机构经营行为，维护群众合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

本次整治工作重点查处以下两方面行为：一是房地产开发企业及其从业人员不正当经营行为，如——委托没有备案的承销机构代理销售商品房；违规收取认筹金、定金、预订款；验资额度或收取的认筹金金额超过规定额度；向购房人收取除商品房价款、装修升级价款和车位（库）价款外的电商费、团购费、茶水费等其他费用，或者以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，强迫购房者接受商品或者服务价格；采取公开摇号方式销售商品房，未聘请公证机构全程监督并出具公证书等。

二是房地产中介机构及其从业人员不正当经营行为，如——房地产中介机构未按规定办理备案；在门店、互联网平台、APP 等发布未经核验或者标注虚假核验码的房源信息；强制提供代办服务、捆绑收费，未在中介合同中明确约定服务费用等。

***统计局公布 2020 年 1-7 月全国房地产开发投资和销售情况**

2020 年 1-7 月份，商品房销售面积 83631 万平方米，同比下降 5.8%，降幅比 1-6 月份收窄 2.6 个百分点。商品房销售额 81422 亿元，下降 2.1%，降幅比 1-6 月份收窄 3.3 个百分点。其中，住宅销售额增长 0.4%，办公楼销售额下降 22.2%，商业营业用房销售额下降 22.3%。

1-7 月全国房地产开发投资 75325 亿元，同比增长 3.4%， 增速比 1-6 月份提高 1.5 个百分点。其中，住宅投资 55682 亿元，增长 4.1%，增速提高 1.5 个百分点。

***广州发布人才新政**

8 月 10 日，广州市白云区人力资源和社会保障局发布关于印发《广州市白云区落实广州市人才绿卡行政审核事权实施办法（暂行）》的通知。办法指出，每年在广州市白云区创业或工作超过 6 个月的，非广州市户籍的境内居民，香港特别行政区、澳门特别行政区居民，台湾地区居民以及外国人，持中国护照、拥有国外永久（长期）居留权且国内无户籍的留学人员和其他人员，在广州市有合法住所，符合条件便可申请人才绿卡。人才绿卡持有人，可享受办理长期居留证件和 R 字签证、子女入学、购房购车、办理营业执照等一系列待遇。

***三亚发布房地产市场监管新政**

8 月 14 日，“三亚发布”微信公众号发布消息称三亚将开展房地产市场专项整治。为进一步整顿和规范房地产市场秩序，防止出现利用自贸港等重大政策进行恶意炒作、投机炒房、变相涨价、规避限购政策等违法违规行为，近日三亚住建部门将在全市范围内开展房地产市场专项整治工作，主要针对各在售项目楼盘和中介门店。

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