7月地产数据超预期，低估值修复临近

——房地产行业周观点报告

同步大市（维持）

日期：2020年08月17日

行业核心观点：

7月地产投资、开工、销售等数据同比继续正增长，之前我们预测的行业基本面的修复持续得到验证。上周贝壳网在美股上市，引发市场对于地产及地产服务行业的高度关注。资本市场风格进一步均衡，金融地产涨幅靠前，预计成长价值的市场风格将有所收敛。在资金面相对宽松、房地产估值较低、行业基本面缓慢修复的大背景下，我们建议重点关注三条主线：1）受益于市场占比上升、融资成本低的龙头地产公司；2）受益于区域都市圈发展，销售快速增长的区域龙头公司；3）老旧城区改造、物业管理、地产销售增值服务等发展所带来的趋势性机会。

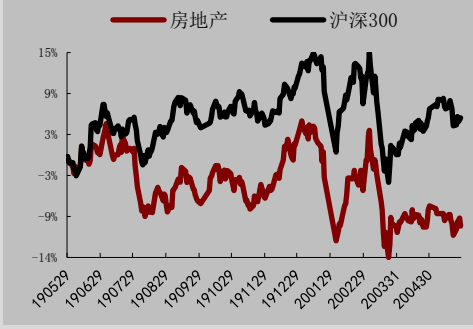
投资要点：

- **行情回顾：**上周地产指数上涨3.86%,跑赢沪深300指数3.8个点。上周30个中信一级行业指数中，地产行业涨跌幅度排名第1名。房地产估值位于历史均值63%分位数。根据wind数据，上周地产行业PE（TTM）为10.04倍，位于五年来PE平均估值的63%分位数位置，估值处于历史底部区域。

- **行业及公司主要新闻：央行：**8月11日，央行公布数据显示，7月新增信贷减少但社会融规模有所增加。其中，人民币贷款增加9927亿元，同比少增631亿元；2020年7月社会融资规模增量为1.69万亿元，比上年同期多4068亿元。M1、M2增速分化。7月末广义货币M2同比增长10.7%，增速比上月末低0.4个百分点，比上年同期高2.6个百分点；狭义货币M1同比增长6.9%，增速分别比上月末和上年同期高0.4个和3.8个百分点。**行业数据：**7月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为100.09，比6月份提高0.24点。1-7月份，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；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。房地产开发企业土地购置面积9659万平方米，同比下降1.0%，降幅比1—6月份扩大0.1个百分点；土地成交价款5382亿元，增长12.2%，增速提高6.3个百分点。

- **风险因素：**宏观经济下滑超预期；政策调控超预期。

房地产行业相对沪深300指数表



数据来源：WIND,万联证券研究所

数据截止日期： 2020年08月17日

分析师： **王思敏**
执业证书编号：S0270518060001
电话：01056508508
邮箱：wangsm@wlzq.com.cn

万联证券

目录

1、一周行情回顾.....3
1.1 行业涨跌幅及估值.....3
1.2 个股涨跌幅.....3
2、主要市场情况追踪.....4
2.1 政策面：统计局数据指出 7 月份国民经济正在继续稳定恢复.....4
2.2 资金面：上周资金面价格小幅上涨.....4
2.3 行业主要数据.....5
3、上市公司动态.....5
4、风险提示.....6

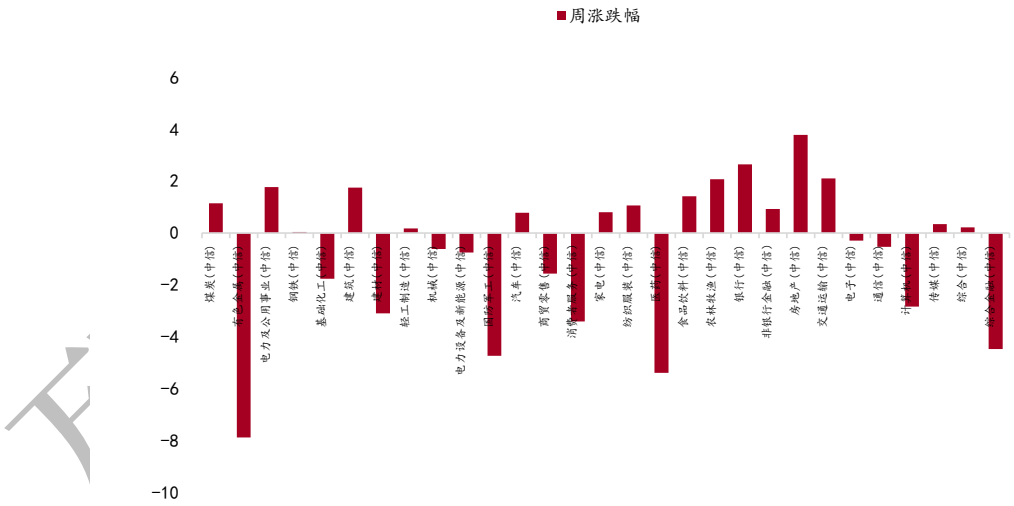
万联证券

1、一周行情回顾

1.1行业涨跌幅及估值

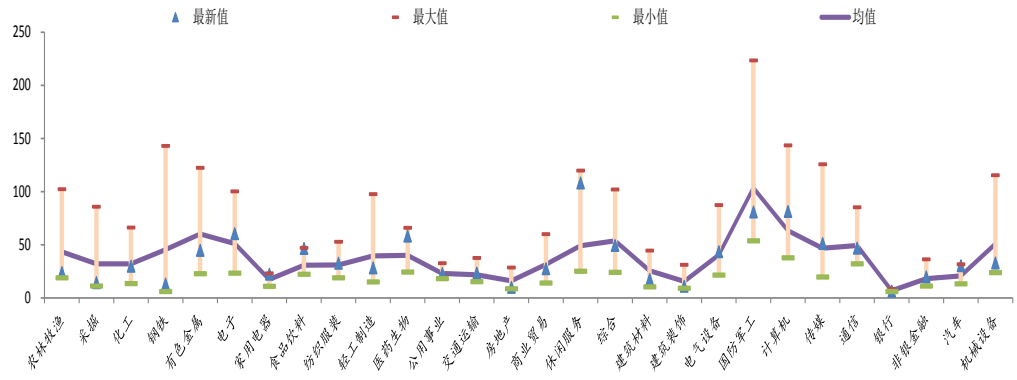
上周地产指数上涨 3.86%,跑赢沪深 300 指数 3.8 个点。上周 30 个中信一级行业指数中，地产行业涨跌幅度排名第 1 名。地产行业指数上涨 3.86%,同期沪深 300 指数 0.07%,地产行业跑赢沪深 300 指数 3.8 个点。**房地产估值位于历史均值 63%分位数。**根据 wind 数据，上周地产行业 PE（TTM）为 10.04 倍，位于五年来 PE 平均估值的 63%分位数位置，估值处于历史底部区域。

图表1：A股各行业周涨跌幅（%）



资料来源：Wind资讯，万联证券研究所

图表2：各行业估值水平及历史分位数（PE（TTM））



资料来源：Wind资讯，万联证券研究所

1.2个股涨跌幅

地产行业 136 只个股周涨跌幅情况：85 只上涨；5 只停牌；45 只下。行业个股整体向好，上涨个数大于下跌个数。涨幅前三的是：中体产业、莱茵体育、绿地控股。

图表 3：地产板块个股涨跌幅榜

证券代码	公司简称	周涨跌幅%	证券代码	公司简称	周涨跌幅%
600158.SH	中体产业	16.76	000560.SZ	我爱我家	-12.45
000558.SZ	莱茵体育	14.70	000506.SZ	中润资源	-11.88
600606.SH	绿地控股	13.90	600696.SH	ST岩石	-9.23
600383.SH	金地集团	11.79	600895.SH	张江高科	-8.68
000656.SZ	金科股份	11.54	000537.SZ	广宇发展	-8.62
000961.SZ	中南建设	11.23	600807.SH	ST天业	-8.32
600133.SH	东湖高新	10.92	600641.SH	万业企业	-8.06
000667.SZ	美好置业	9.55	002314.SZ	南山控股	-7.62
000981.SZ	ST银亿	8.47	600732.SH	爱旭股份	-7.44
600077.SH	宋都股份	8.02	600239.SH	云南城投	-6.16

资料来源：Wind资讯，万联证券研究所

2、主要市场情况追踪

2.1 政策面：统计局数据指出7月份国民经济正在继续稳定恢复

统计局：7 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 100.09，比 6 月份提高 0.24 点。1-7 月份，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；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;房地产开发企业房屋施工面积 818280 万平方米,同比增长 3.0%，增速比 1—6 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅施工面积 576909 万平方米，增长 4.1%。房屋新开工面积 120032 万平方米，下降 4.5%，降幅收窄 3.1 个百分点。其中，住宅新开工面积 88089 万平方米，下降 5.1%。房屋竣工面积 33248 万平方米，下降 10.9%，降幅扩大 0.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 23685 万平方米，下降 10.2%；房地产开发企业土地购置面积 9659 万平方米，同比下降 1.0%，降幅比 1—6 月份扩大 0.1 个百分点；土地成交价款 5382 亿元，增长 12.2%，增速提高 6.3 个百分点。

央行：8 月 11 日，央行公布数据显示，7 月新增信贷减少但社会融规模有所增加。其中，人民币贷款增加 9927 亿元，同比少增 631 亿元；2020 年 7 月社会融资规模增量为 1.69 万亿元，比上年同期多 4068 亿元。M1、M2 增速分化。7 月末广义货币 M2 同比增长 10.7%，增速比上月末低 0.4 个百分点，比上年同期高 2.6 个百分点；狭义货币 M1 同比增长 6.9%，增速分别比上月末和上年同期高 0.4 个和 3.8 个百分点。

上交所高度重视 REITs 市场的建设发展工作。成立联合工作小组，对试点相关的业务规则、业务流程、技术系统、试点项目等工作作全面安排。同时，按照“发起人-管理人-投资者”三位一体的服务方案，举办多次业务培训会和座谈会，加强重点项目跟踪，为产品落地各环节提供综合服务。

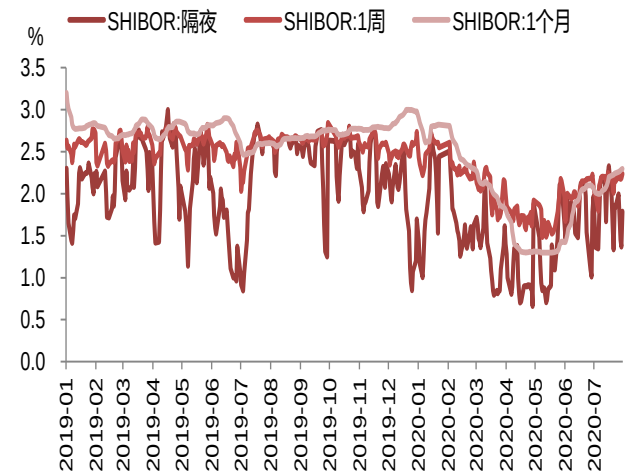
8 月 13 日，中国房地产业协会原副会长兼秘书长朱中一表示，长效机制的政策环境肯定是坚持房住不炒和不将房地产作为短期刺激经济的手段，无论是中央层面还是各级领导，从来没有说过要打压房地产，坚持长效机制是为了房地产市场的平稳健康发展。

2.2 资金面：上周资金面价格小幅上涨

上周资金价格小幅上涨。Shibor 隔夜/七天利率分别由周一的 2.13%/2.20%变动至周

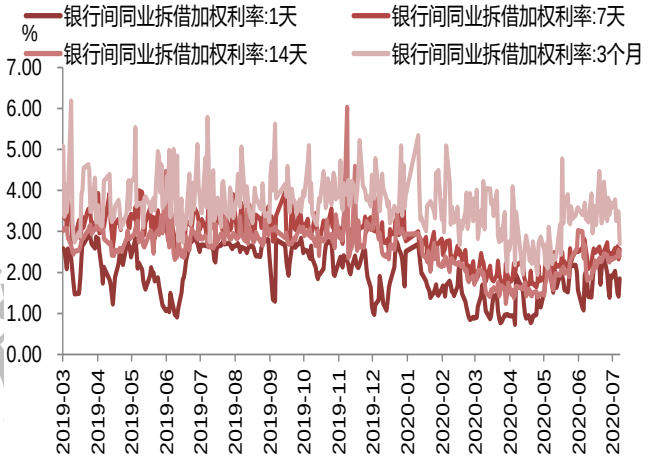
五的 2.17%/2.22%，银行间同业拆借隔夜/七天加权利率由周一的 2.17%/2.67%变动至周五的 2.20%/2.61%。目前央行表态长期经济向好，政策预计不会进一步放松，但长期看来目前资金利率仍处于较低水平，利于地产行业融资利率保持新低。

图表4：shibor利率



资料来源：wind，万联证券研究所

图表5：银行间同业拆借加权利率

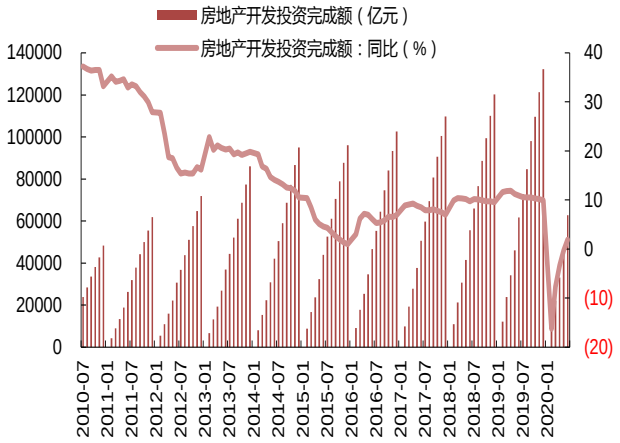


资料来源：wind，万联证券研究所

2.3 行业主要数据

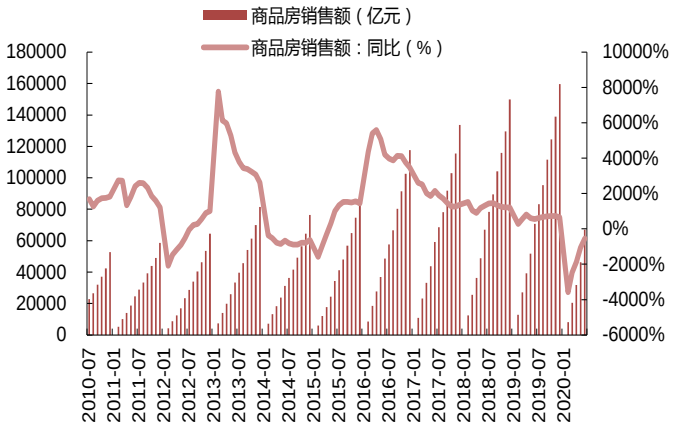
7 月 31 日，克而瑞发布百强房企销售榜单。2020 年 7 月单月百强房企实现销售金额 10870 亿元，同比增长 24.8%（6 月为 13.8%），环比下降 25.1%。7 月单月实现销售面积 7891 万方，同比增长 27.6%（6 月为 10.3%），环比下降 24.6%。2020 年 1-7 月百强房企累计销售金额同比增长 1.2%，1-6 月为同比下降 2.7%；1-7 月百强房企累计销售面积同比增长 0.8%，1-6 月为同比下降 3.5%。

图表6：房地产开发投资完成额（亿元）



资料来源：wind，万联证券研究所

图表7：房地产销售额（亿元）



资料来源：wind，万联证券研究所

3、上市公司动态

【荣安地产】: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)。根据《荣安地产股份有限公司 2020 年面向合格投资者向合格投资者公开发行公司债券(第二期)发行公告》，本次债券规模为 6.2 亿元，发行价格为每张 100 元，采取网下面向机构投资者询价配售的方式。本次债券发行时间为 2020 年 8 月 12 日，实际发行规模为 6.2 亿元人民币，最终面利率为 8.0%。

【万科 A】：2020 年 7 月销售情况，2020 年 7 月份公司实现合同销售面积 394.0 万平方米，合同销售金额 590.2 亿元；2020 年 1~7 月份公司累计实现合同销售面积 2,471.0 万平方米，合同销售金额 3,795.0 亿元。

【金融街】:金融街控股股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)，发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）；本期债券为 5 年期固定利率债券，发行价格为每张人民币 100 元，采取网下面向专业投资者询价配售的方式发行。

【荣盛发展】：2020 年上半年，公司实现销售回款 305.91 亿元，新增融资额 329.82 亿元；公司实现营业收入 261.54 亿元，同比增长 7.36%；营业利润 44.57 亿元，同比增长 12.79%。；在城市地产板块方面，公司实现新增土地储备面积 389.95 万平方米。

【绿景控股】：绿景控股股份有限公司（以下简称“公司”）房地产存货中的住宅已经基本销售完毕，仅剩余车位及少量商铺，公司目前无土地储备，亦无正在开发及待开发的房地产项目。2020 年前半年，公司实现营业收入 791.99 万元，比上年同期增长 3.18%；实现营业利润-507.788 万元，实现归属于母公司所有者净利润-202.35 万元。其中，公司房地产业（物业管理）实现营业收入 770.41 万元，占营业收入比重的 97.28%，比上年同比增加 5.12%。

4、风险提示

宏观经济下滑超预期；政策调控超预期。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅—5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。
基准指数 ：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

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，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

万联证券

免责条款

本报告仅供万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本公司是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。在法律许可情况下，本公司或其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，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。

未经我方许可而引用、刊发或转载的，引起法律后果和造成我公司经济损失的，概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海 浦东新区世纪大道1528号陆家嘴基金大厦
北京 西城区平安里西大街 28 号中海国际中心
深圳 福田区深南大道 2007 号金地中心
广州 天河区珠江东路 11 号高德置地广场