前 7 月房地产开发投资、销售数据持续好转

——房地产周报（20200815）

川财证券 CHUANCAI SECURITIES

❖ 川财周观点

8 月 14 日，国家统计局网站发布 2020 年 7 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况，以及 1-7 月份全国房地产开发投资和销售情况。根据数据显示，7 月份，70 大中城市中有 59 城新建商品住宅价格环比上涨。具体来看，银川环比涨幅 2%居首，北上广深环比分别上涨 0.3%、0.4%、0.8%、0.6%。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。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。房地产开发景气指数为 100.09，比 6 月份提高 0.24 点。受疫情影响，前 7 月全国房地产市场销售额和面积均同比下降，但是正在逐步恢复，降幅有所收窄。70 大中城市的疫情影响已经逐步消退，销售价格环比上涨，但由于受到国家“房住不炒”的政策压力，上涨幅度较小。预计未来行业将会持续复苏，但是金融监管持续收紧，叠加“房住不炒”和因城施策的政策，房地产市场将会更加理性，保持缓慢增长态势。个股方面，建议继续关注行业内稳健经营、低估值的优质头部房企：万科 A、保利地产、金地集团等。

❖ 市场表现

本周上证指数上涨 0.18%，收报于 3360.10 点。地产板块本周上涨 2.87%。成分股中，莱茵体育、绿地控股、金地集团涨幅居前，分别上涨 14.70%、13.90%、11.79%。与之相比，我爱我家、中润资源、张江高科跌幅居前，分别下跌 12.45%、11.88%、8.68%。

❖ 关键指标

30 大中城市本周商品房成交套数 34177 套，成交面积 364.7 万平方米。其中，一线城市商品房成交套数 6694 套，成交面积 72.8 万平方米；二线城市商品房成交套数 16393 套，成交面积 183.6 万平方米；三线城市商品房成交套数 11090 套，成交面积 108.2 万平方米。

❖ 行业新闻

1、北京土地供应结构出现变化，不限价房用地出让增多，限价房用地出让比例减少。当前限竞房整体销售不理想，去化压力大。而不限价住宅地块出让增多，有利于促进市场投资活力。

2、工商银行、建设银行、农业银行、中国银行、邮储银行等五家国有大行发布公告，表示将于 8 月 25 日起，对符合转换条件但尚未办理转换的存量浮动利率个人住房贷款定价基准批量转换为 LPR。

3、北京出台《关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》，严禁城镇居民购买农村宅基地和宅基地上房屋，探索宅基地有偿退出机制。

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	2020/8/15

分析师

陈雳

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

8 月 14 日，国家统计局网站发布 2020 年 7 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况，以及 1-7 月份全国房地产开发投资和销售情况。根据数据显示，7 月份，70 大中城市中有 59 城新建商品住宅价格环比上涨。具体来看，银川环比涨幅 2%居首，北上广深环比分别上涨 0.3%、0.4%、0.8%、0.6%。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。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。房地产开发景气指数为 100.09，比 6 月份提高 0.24 点。受到疫情影响，前 7 月全国房地产市场销售额和面积均同比下降，但是正在逐步恢复，降幅有所收窄。70 大中城市的疫情影响已经逐步消退，销售价格环比上涨，但由于受到国家“房住不炒”的政策压力，上涨幅度较小。预计未来行业将会持续复苏，但是金融监管持续收紧，叠加“房住不炒”和因城施策的政策，房地产市场将会更加理性，保持缓慢增长态势。个股方面，建议继续关注行业内稳健经营、低估值的优质头部房企：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 0.18%，收报于 3360.10 点。地产板块本周上涨 2.87%。成分股中，莱茵体育、绿地控股、金地集团涨幅居前，分别上涨 14.70%、13.90%、11.79%。与之相比，我爱我家、中润资源、张江高科跌幅居前，分别下跌 12.45%、11.88%、8.68%。

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%
000558.SZ	莱茵体育	3.20	14.70	16.36	-3.03
600606.SH	绿地控股	8.93	13.90	9.30	34.17
600383.SH	金地集团	15.65	11.79	11.87	12.47
000656.SZ	金科股份	10.34	11.54	18.85	41.06
600568.SH	*ST 中珠	1.57	11.35	28.69	-10.29
000961.SZ	中南建设	10.19	11.23	11.00	-0.57
000667.SZ	美好置业	3.90	9.55	11.11	42.86
000981.SZ	*ST 银亿	1.92	8.47	20.00	4.35
600077.SH	宋都股份	4.04	8.02	12.85	36.81
600048.SH	保利地产	17.02	7.93	9.10	11.07

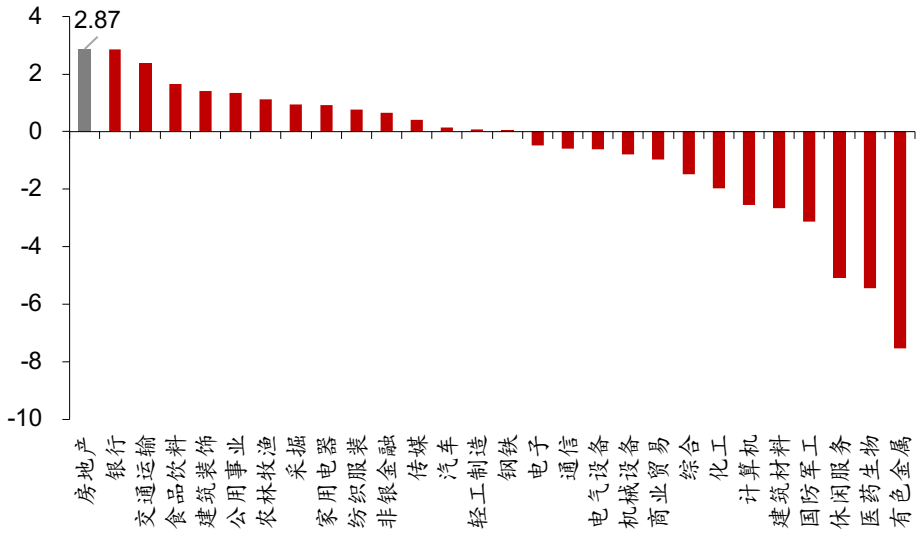
资料来源：Wind，川财证券研究所

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%
000560.SZ	我爱我家	4.57	-12.45	13.23	7.45
000506.SZ	中润资源	3.04	-11.88	6.67	5.56
600895.SH	张江高科	21.67	-8.68	7.65	42.38
000537.SZ	广宇发展	7.74	-8.62	-6.63	3.43
600807.SH	济南高新	4.74	-8.32	-4.05	31.30
600641.SH	万业企业	23.03	-8.06	11.36	45.56
002314.SZ	南山控股	4.85	-7.62	14.93	57.98
600732.SH	爱旭股份	14.19	-7.44	-13.00	82.16
600239.SH	云南城投	3.96	-6.16	-10.41	37.02
002208.SZ	合肥城建	13.74	-5.89	13.55	106.79

资料来源：Wind，川财证券研究所

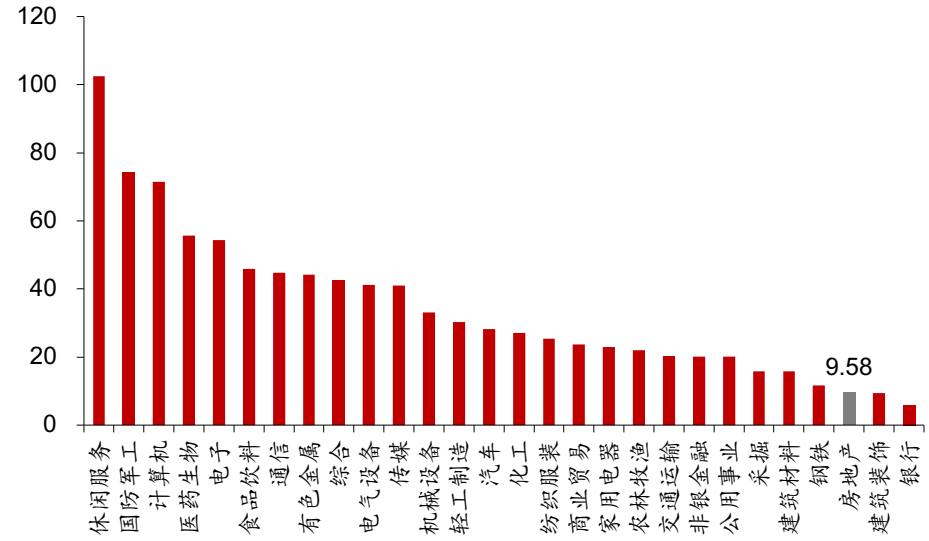
图1： 行业板块本周涨跌幅（%）



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 102.44 倍。国防军工板块的市盈率次之，达到 74.23 倍。计算机板块的市盈率排在第三位，为 71.51 倍。房地产板块市盈率为 9.58 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 34177 套，成交面积 364.7 万平方米。其中，一线城市商品房成交套数 6694 套，成交面积 72.8 万平方米；二线城市商品房成交套数 16393 套，成交面积 183.6 万平方米；三线城市商品房成交套数 11090 套，成交面积 108.2 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	34,177	364.7
	一线城市	6,694	72.8
	二线城市	16,393	183.6
	三线城市	11,090	108.2
一线	北京	2,283	24.03
	上海	3,491	49.49
	广州	3,051	24.96
	深圳	1,310	11.68
二线	杭州	2,964	32.53
	南京	1,658	19.37
	武汉	4,963	54.24
	成都	5,807	71.88
	青岛	2,821	32.98

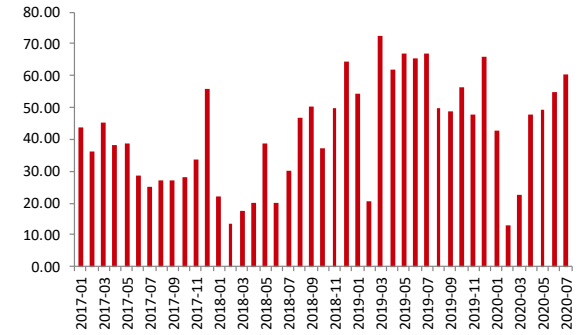
	苏州	2,113	21.99
	福州	888	6.29
	长春	1,790	18.74
	东莞	2,689	22.81
	惠州	925	8.93
三线	岳阳	476	5.45
	韶关	395	3.61
	南宁	3,553	25.97

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

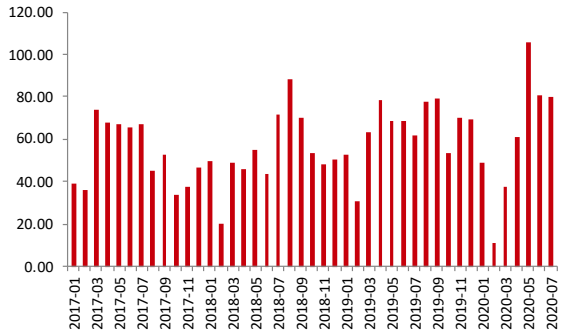
本周四个一线城市中，北京商品房成交 2283 套，成交面积 24.03 万方；上海成交套数 3491 套，成交面积 49.49 万方；广州成交套 3051 套，成交面积 24.96 万方；深圳成交套数 1310 套，成交面积 11.68 万方。

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）

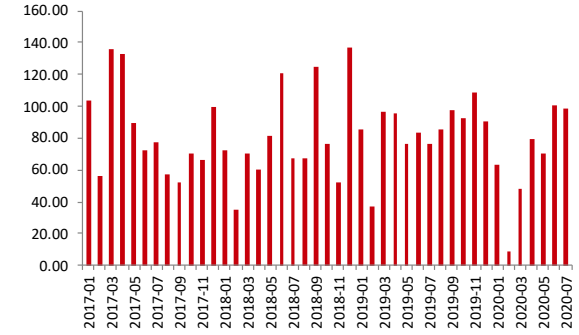
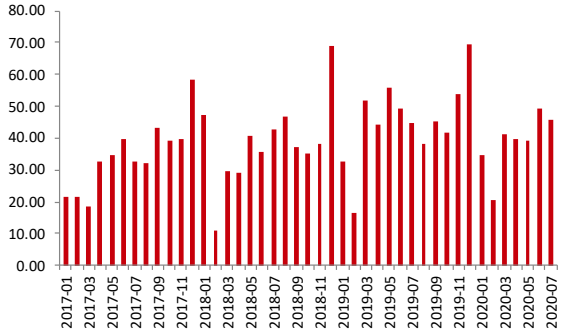


图6： 2017 年以来深圳成交商品房（万方）



资料来源：Wind，川财证券研究所

资料来源：Wind，川财证券研究所

四、行业新闻

1、白云区发布了人才绿卡细则，只要在广州市白云区创业或工作超过 6 个月的，具有云聚英才卡或全日制研究生学历十博士以上学位，就能在白云全区购房。

2、广东省住房和城乡建设厅等六部门联合印发《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》。2018 年，广东省选取了广州、深圳、珠海、佛山、茂名等 5 座城市试点共有产权住房。截至 2020 年 6 月底，全省已筹集共有产权住房 6.1 万套，供应共有产权住房 3.4 万套。

3、北京市住房和城乡建设委发布《关于规范管理短租住房的通知（征求意见稿）》公开征求意见，对短租房管理提出三点要求，包括拟明确短租房经营条件、互联网平台信息核验要求、属地监管责任及违规处罚。

4、深圳市住房和建设局于 2019 年推出全国首个“稳租金商品房”租赁试点项目，在深圳无房、社保缴交满 1 年的市民可租赁稳租金、稳租期的精装修商品房。

5、北京出台《关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》，严禁城镇居民购买农村宅基地和宅基地上房屋，探索宅基地有偿退出机制。

6、海南省自然资源和规划厅、省农业农村厅联合下发通知，要求加强规划管控，强化用地保障，对违法占用耕地建房的，不论出于何种理由，一律予以拆除。

7、北京土地供应结构出现变化，不限价房用地出让增多，限价房用地出让比例减少。当前限竞房整体销售不理想，去化压力大。而不限价住宅地块出让增多，有利于促进市场投资活力。

8、工商银行、建设银行、农业银行、中国银行、邮储银行等五家国有大行发布公告，表示将于 8 月 25 日起，对符合转换条件但尚未办理转换的存量浮动利率个人住房贷款定价基准批量转换为 LPR。

五、公司新闻

1、招商蛇口（001979）：2020 年 7 月，公司实现签约销售面积 104.14 万平方米，同比减少 14.11%；实现签约销售金额 228.57 亿元，同比增 18.21%。

2、阳光城（000671）：公司子公司福建宏辉地产转让郑州欣宇原房地产开发有限公司 100%股权，中融国际信托有限公司接盘。欣宇原地产注册资本为 1000 万元。

3、万科 A（000002）：公司控股的珠海琴山佳业农业公司新增投资利津华育养猪有限公司，由万科全资控股。该项目将建设生态片林 2000 亩，生猪养殖基地 345 亩，估算总投资 3 亿元，今年计划投资 1.3 亿元。

4、金地集团（600383）：公司完成 2020 年第三期中期票据的发行，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，利率为 3.83%。

5、金科股份（000656）：公司退出投资重庆骐鼎建设（注册资本 3 亿元人民币），退出前持股 100%，退出后间接持股 72%。

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