房企多方面改革，寻求业绩新增长点

——房地产周报（20200808）

川财证券 CHUANCAI SECURITIES

❖ 川财周观点

受疫情和国家宏观调控等因素的影响，2020 年以来房企普遍面临着较大的经营压力，一些房企特别是头部房企纷纷进行组织框架调整，以适应变化。主要分为集团和区域层面的变革。集团层面以增加新业务板块为主，围绕城市更新等项目，主要涉及旧村改造、旧厂改造、旧城改造及棚户区改造等；区域层面主要设置新区域业务和不同区域进行合并升级。促销售、拓业务、控成本是此轮组织变革的主要目的，特别是受到疫情的影响，上半年整体销售有所下滑，房地产行业承压，确保现金流的安全是许多房企的首要目标。许多房企还涉足养老地产行业，打造自身养老产业生态，比如万科的三位一体专业养老服务体系和恒大的一站式养生养老综合体，以需求新的增长点。同时部分房企包括万科、绿城、泰和等，为了资金、战略以及项目的需求纷纷引入战略投资者拓宽资源获取的渠道，提升市场竞争力。房地产行业里，战略投资者更加青睐具有规模优势的头部房企。预计未来资源将会向具有优势的房企聚集，行业集中度将提速。个股方面，建议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 1.33%，收报于 3354.04 点。地产板块本周上涨 1.21%。成分股中，我爱我家、南山控股、万业企业涨幅居前，分别上涨 29.34%、24.41%和 21.13%。与之相比，亚太实业、鲁商发展、泰禾集团跌幅居前，分别下跌 15.34%、14.62%、9.60%。

❖ 关键指标

30 大中城市本周商品房成交套数 37630 套，成交面积 412.6 万平方米。其中，一线城市商品房成交套数 7112 套，成交面积 76.7 万平方米；二线城市商品房成交套数 16744 套，成交面积 189.2 万平方米；三线城市商品房成交套数 13774 套，成交面积 146.8 万平方米。

❖ 行业新闻

1、自然资源部：印发《关于支持粤港澳大湾区和深圳市深化自然资源领域改革探索意见的函》，深圳将率先探索国有土地使用权到期后续期的操作路径。

2、8 月 6 日，中国人民银行发布 2020 年第二季度中国货币政策执行报告。提到，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期。

3、海口市住房和城乡建设局发出《关于打击捂盘惜售等违规行为 进一步规范房地产市场秩序的通知》，严厉打击房地产捂盘惜售、饥饿营销等违规行为。

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	2020/8/8

分析师

陈霁

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

受疫情和国家宏观调控等因素的影响，2020 年以来房企普遍面临着较大的经营压力，一些房企特别是头部房企纷纷进行组织框架调整，以适应变化。主要分为集团和区域层面的变革。集团层面以增加新业务板块为主，围绕城市更新等项目，主要涉及旧村改造、旧厂改造、旧城改造及棚户区改造等；区域层面主要设置新区域业务和不同区域进行合并升级。促销售、拓业务、控成本是此轮组织变革的主要目的，特别是受到疫情的影响，上半年整体销售有所下滑，房地产行业承压，确保现金流的安全是许多房企的首要目标。许多房企还涉足养老地产行业，打造自身养老产业生态，比如万科的三位一体专业养老服务体系和恒大的一站式养生养老综合体，以需求新的增长点。同时部分房企包括万科、绿城、泰和等，为了资金、战略以及项目的需求纷纷引入战略投资者拓宽资源获取的渠道，提升市场竞争力。房地产行业里，战略投资者更加青睐具有规模优势的头部房企。预计未来资源将会向具有优势的房企聚集，行业集中度将提速。个股方面，建议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 1.33%，收报于 3354.04 点。地产板块本周上涨 1.21%。成分股中，我爱我家、南山控股、万业企业涨幅居前，分别上涨 29.34%、24.41%和 21.13%。与之相比，亚太实业、鲁商发展、泰禾集团跌幅居前，分别下跌 15.34%、14.62%、9.60%。

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%
000560.SZ	我爱我家	5.22	29.34	29.34	22.73
002314.SZ	南山控股	5.25	24.41	24.41	71.01
600641.SH	万业企业	25.05	21.13	21.13	58.33
000506.SZ	中润资源	3.45	21.05	21.05	19.79
002208.SZ	合肥城建	14.60	20.66	20.66	119.73
600895.SH	张江高科	23.73	17.88	17.88	55.92
002285.SZ	世联行	4.71	16.87	16.87	25.60
600568.SH	*ST 中珠	1.41	15.57	15.57	-19.43
600463.SH	空港股份	8.40	15.54	15.54	15.23
000981.SZ	*ST 银亿	1.77	10.63	10.63	-3.80

资料来源：Wind，川财证券研究所

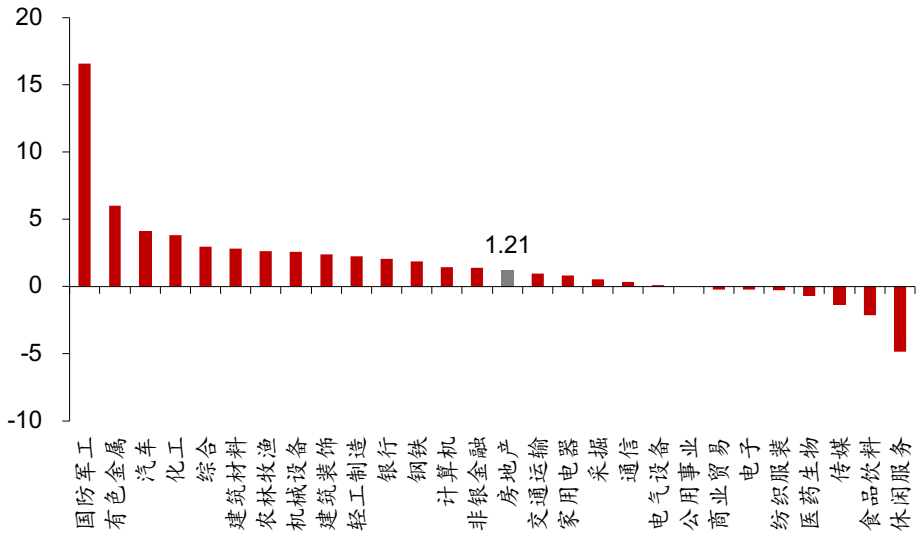
表格2. 房地产板块周涨跌幅后十名

代码	名称	收盘价	周涨跌幅%	月涨跌幅%	年初至今涨

		（元）			幅%
000691.SZ	亚太实业	6.18	-15.34	-15.34	54.11
600223.SH	鲁商发展	13.32	-14.62	-14.62	59.31
000732.SZ	泰禾集团	5.37	-9.60	-9.60	-12.68
600732.SH	爱旭股份	15.33	-6.01	-6.01	96.79
000620.SZ	新华联	3.95	-5.95	-5.95	-2.47
900939.SH	汇丽 B	0.85	-5.46	-5.46	28.68
000679.SZ	*ST 友谊	3.72	-5.10	-5.10	4.20
600239.SH	云南城投	4.22	-4.52	-4.52	46.02
600606.SH	绿地控股	7.84	-4.04	-4.04	17.79
600246.SH	万通地产	8.36	-3.91	-3.91	59.97

资料来源：Wind，川财证券研究所

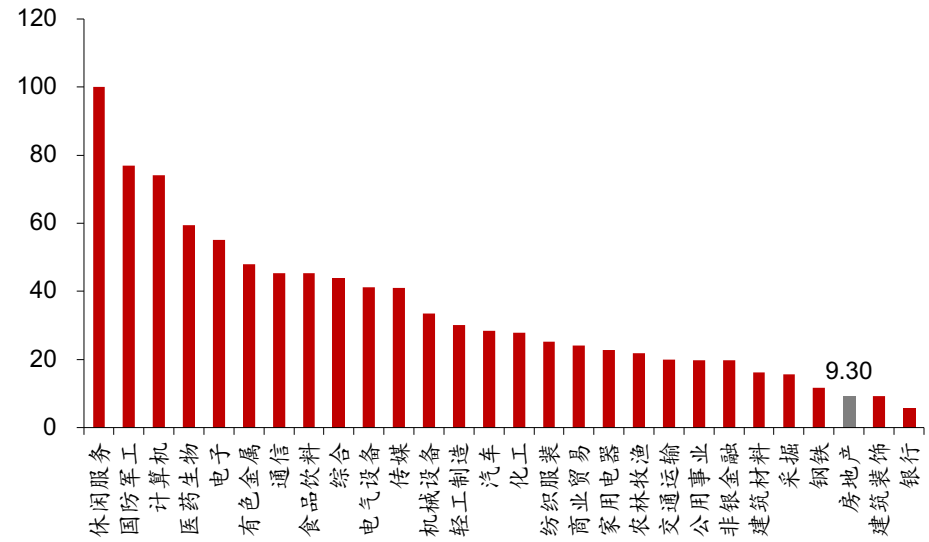
图1： 行业板块本周涨跌幅（%）



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 100.09 倍。国防军工板块的市盈率次之，达到 76.99 倍。计算机板块的市盈率排在第三位，为 74.07 倍。房地产板块市盈率为 9.30 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 37630 套，成交面积 412.6 万平方米。其中，一线城市商品房成交套数 7112 套，成交面积 76.7 万平方米；二线城市商品房成交套数 16744 套，成交面积 189.2 万平方米；三线城市商品房成交套数 13774 套，成交面积 146.8 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	37,630	412.6
	一线城市	7,112	76.7
	二线城市	16,744	189.2
	三线城市	13,774	146.8
一线	北京	2,355	20.54
	上海	2,961	24.90
	广州	2,518	20.17
	深圳	1,223	11.33
二线	杭州	1,475	15.52
	南京	2,449	28.33
	武汉	3,456	37.91
	成都	3,897	49.20
	青岛	2,281	26.13

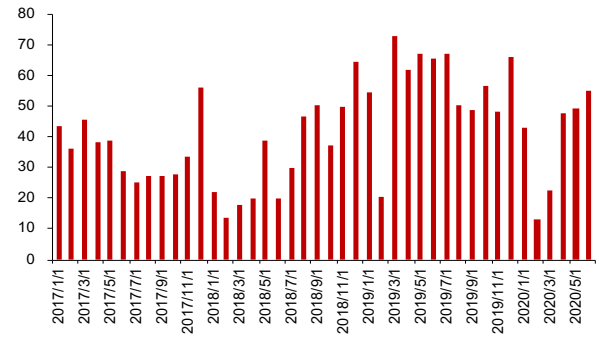
	苏州	1,437	16.48
	福州	738	4.81
	长春	1,749	18.10
	东莞	1,673	14.64
	惠州	717	8.24
三线	岳阳	448	5.24
	韶关	272	2.76
	南宁	3,551	27.89

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

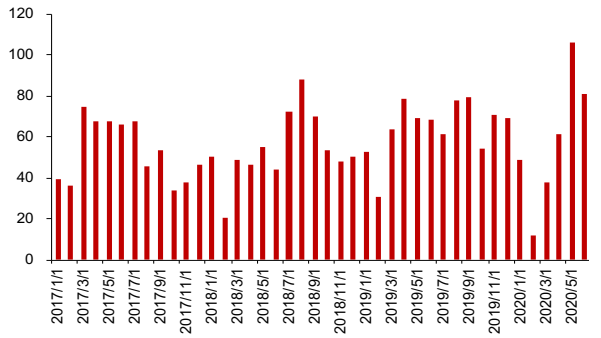
本周四个一线城市中，北京商品房成交 2355 套，成交面积 20.54 万方；上海成交套数 2961 套，成交面积 24.90 万方；广州成交套 2518 套，成交面积 20.17 万方；深圳成交套数 1223 套，成交面积 11.33 万方。

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）

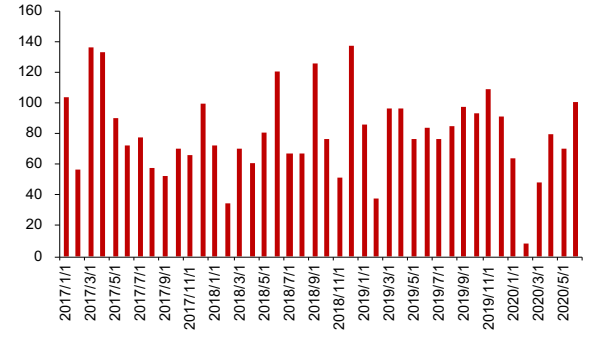
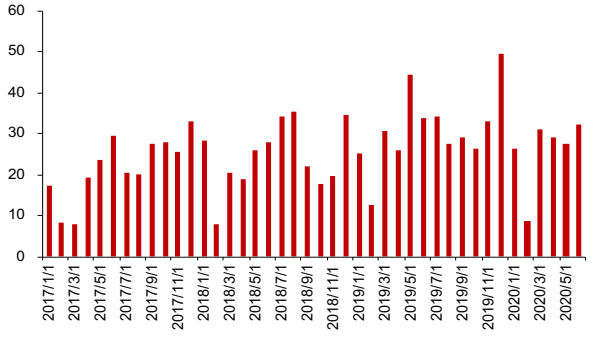


图6： 2017 年以来深圳成交商品房（万方）



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、广州 7 月网签 8490 宗，环比上月微跌 5%；网签面积 92.42 万平方米，环比上月微跌 4%，总体网签仍处高位，番禺新增供应量居第一。

2、自然资源部 7 月 31 日召开新闻发布会，指出要按照“八不准”要求，坚决遏制新增乱占耕地建房问题。

3、济南市大力发展政策性租赁住房，主要为在济南无住房的非户籍常住人口和新落户的新就业大学生，提供小户型、低租金的住房，解决新市民阶段性住房困难。

4、自然资源部：印发《关于支持粤港澳大湾区和深圳市深化自然资源领域改革探索意见的函》，深圳将率先探索国有土地使用权到期后续期的操作路径。

5、国家发改委办公厅印发《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，就 REITs 试点项目申报工作做出要求，鼓励特色产业园开展试点。

6、海口市住房和城乡建设局发出《关于打击捂盘惜售等违规行为 进一步规范房地产市场秩序的通知》，严厉打击房地产捂盘惜售、饥饿营销等违规行为。

7、国家发展改革委副主任表示坚定实施扩大内需战略。积极扩大消费需求，落实消费政策，引导消费方向，改善消费环境，提高消费能力。

8、8 月 6 日，中国人民银行发布 2020 年第二季度中国货币政策执行报告。提到，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期。

五、公司新闻

1、阳光城（000671）:公司于公开市场回购债券 XS1709537622，回购金额为 4798.875 万美元，公司将根据相关法律法规及债券条款注销已回购债券。

2、金科股份（000656）:公司控股子公司拟为 12 家参股公司提供合计不超过 25.48 亿元的新增担保金额,担保额度占上市公司最近一期净资产比例 8.62%。

3、中南建设（000961）:公司公布 7 月经营情况公告，合同销售金额 178.2 亿元，同比增长 20.9%；销售面积 122.7 万平方米，同比增长 9.7%。

4、万科 A（000002）：公司公布 7 月经营情况公告，合同销售金额 590.2 亿元，同比增长 22.47%。销售面积约为 394 万平方米，同比增长 25.68%。

5、阳光城（000671）：为子公司福建宏辉房地产提供连带责任担保，担保金额为 12 亿元，期限不超过 30 个月。为参股子公司荣安阳光城置业提供 3 亿元的连带责任担保。

6、金地集团（600383）：7 月公司实现签约面积 107.0 万平方米，同比上升 53.38%;实现签约金额 209.4 亿元，同比上升 41.57%。公司 3.34 亿元夺得浙江温州一宗商住地，楼面价 1.18 万元/平方米，溢价率 12.83%。

7、保利地产（6000048）：2020 年 7 月，公司实现签约面积 322.23 万平方米，同比增加 71.88%；实现签约金额 486.15 亿元，同比增加 79.81%。

8、中南建设（000961）：公司为 2 家子公司南宁景信、南京中南锦城共计 20 亿元融资提供担保，以促进南宁十洲项目和南京上悦花苑项目发展。

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