东海证券：房地产行业周报

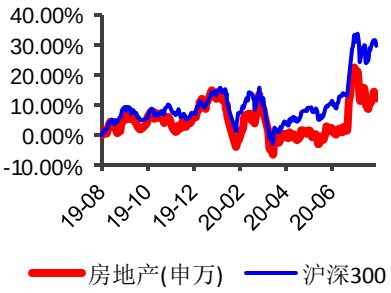
2020.08.03-2020.08.09

分析日期 2020 年 08 月 10 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 环比上涨 0.27%；房地产板块整体上涨 1.21%，涨幅在 28 个行业中排第十五位。(其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子版块分别变动 0.98%、4.57%)。
- **个股方面（申万）**，本周上涨的个股为 76 支，下跌的个股 57 支。涨幅前五的个股有我爱我家（29.34%）、南山控股（24.41%）、万业企业（21.13%）、中润资源（21.05%）、合肥城建（20.66%）；跌幅居前五的为亚太实业(-15.34%)、鲁商发展（-14.62%）、哈高科（-11.43%）、泰禾集团（-9.60%）、ST 新梅（-6.01%）。
- **行业重要新闻：**1）央行强调房住不炒，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，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度；2）发改委鼓励基础设施领域 REITs 试点，但酒店、商场、写字楼、公寓、住宅等房地产项目不属于试点范围；3）海口住建部进一步规范房地产市场秩序。
- **上市公司重大公告：**1）保利地产、万科 A 等公司发布 7 月份经营业绩；2）大悦城、中交地产等成功发行公司债券；3）华侨城、中交地产等积极拿地；4）绿地控股逾中车城市交通有限公司、苏州市吴江区人民政府及江苏省汾湖高新技术产业开发区管委会，进行长三角绿色智能制造协同创新示范区项目合作签约，打造长三角一体化示范区首个超大规模的现代产业园项目，开创央企、地方国企、地方政府合作新模式。
- **投资要点：**央行本周再次重申“房住不炒”，坚持稳低价、稳房价、问预期的目标，确保房地产市场平稳健康发展，我们认为下半年房地产市场变动浮动较小，房地产市场稍热的城市在政策出台速度上会进一步提升，积极因城施策。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 6
5. 行业动态 8
风险因素 9

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(2019/08/09-2020/08/07) 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

1.投资要点

本周央行发布的《2020 年第二季度中国货币政策执行报告》中再次重申了房住不炒的定位，以及坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性的态度。我们认为目前房地产政策大体上不会出现大幅变动，仍以维持房地产市场稳定为主。预计下半年一些房地产市场稍热的城市在政策出台速度上会进一步提升，各个城市积极因城施策。

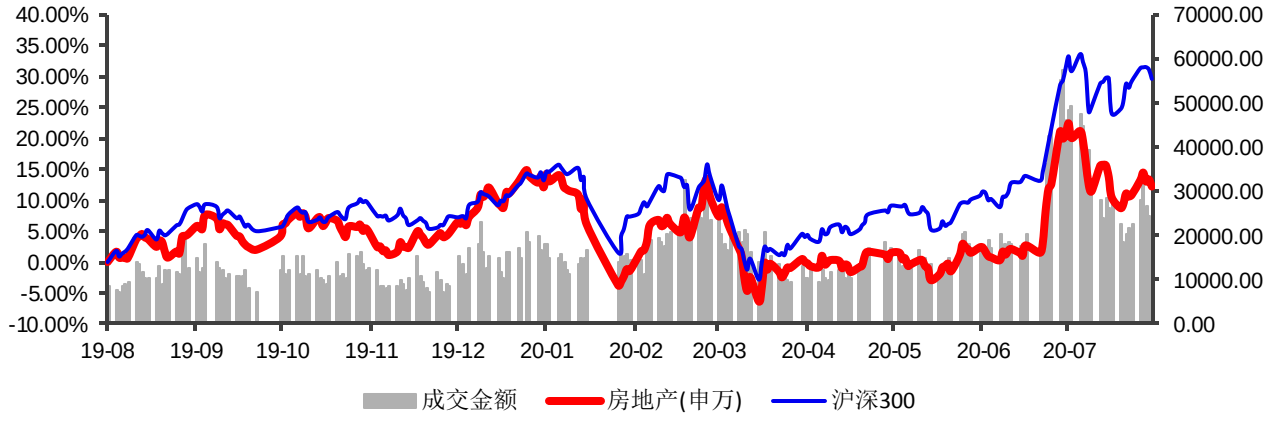
在市场保持稳定发展的情况下，我们认为房地产行业马太效应显著，行业集中度将逐步提升，龙头房企在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势，我们看好那些背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，招商蛇口。

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

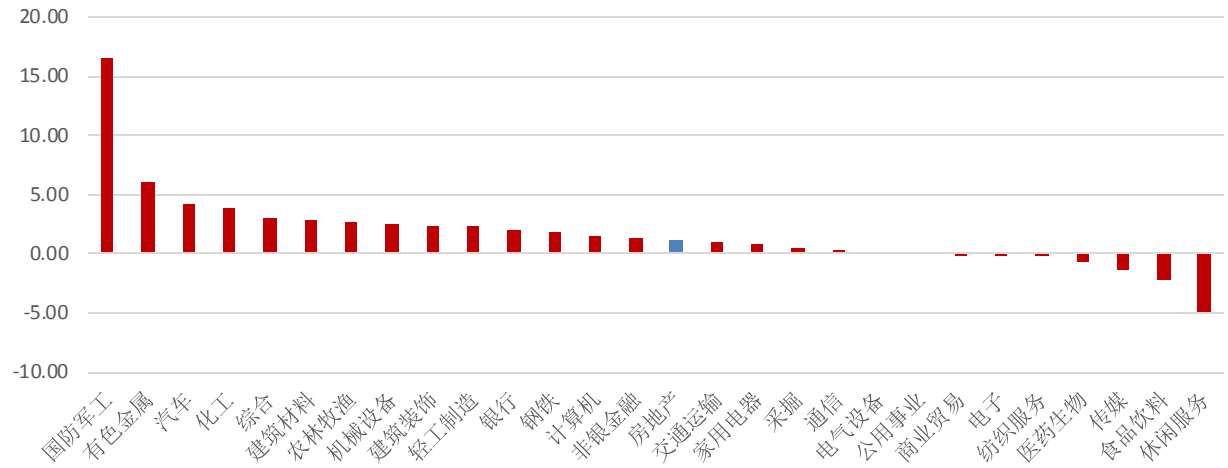
本周沪深 300 环比上涨 0.27%；房地产板块整体上涨 1.21%，涨幅在 28 个行业中排第十五位，板块表现强于大盘。其中房地产开发 II 、园区开发 II 子板块分别变动 0.98%、4.57%。

图 1　指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/08/09-2020/08/07)



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

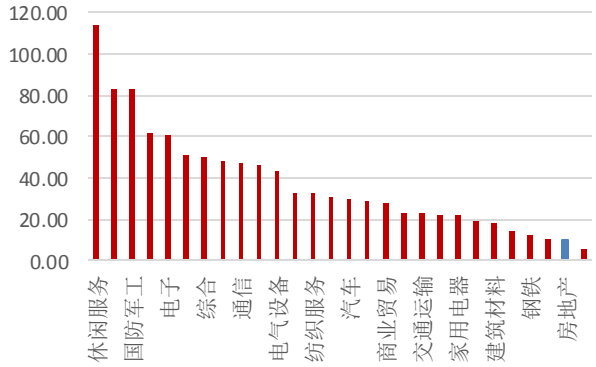
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

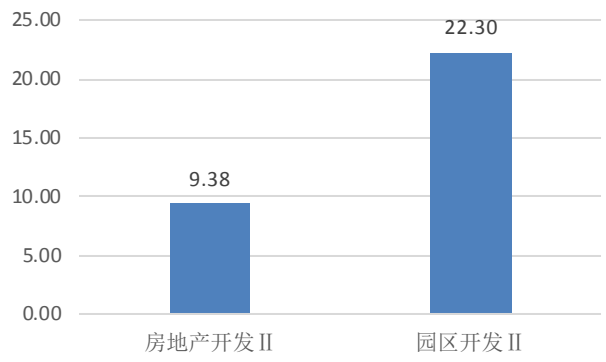
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE（TTM）为 9.76，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 9.38，园区开发为 22.30。房地产板块目前处于历史相对估值低位，总体政策大方向不变，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图 3 各行业最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

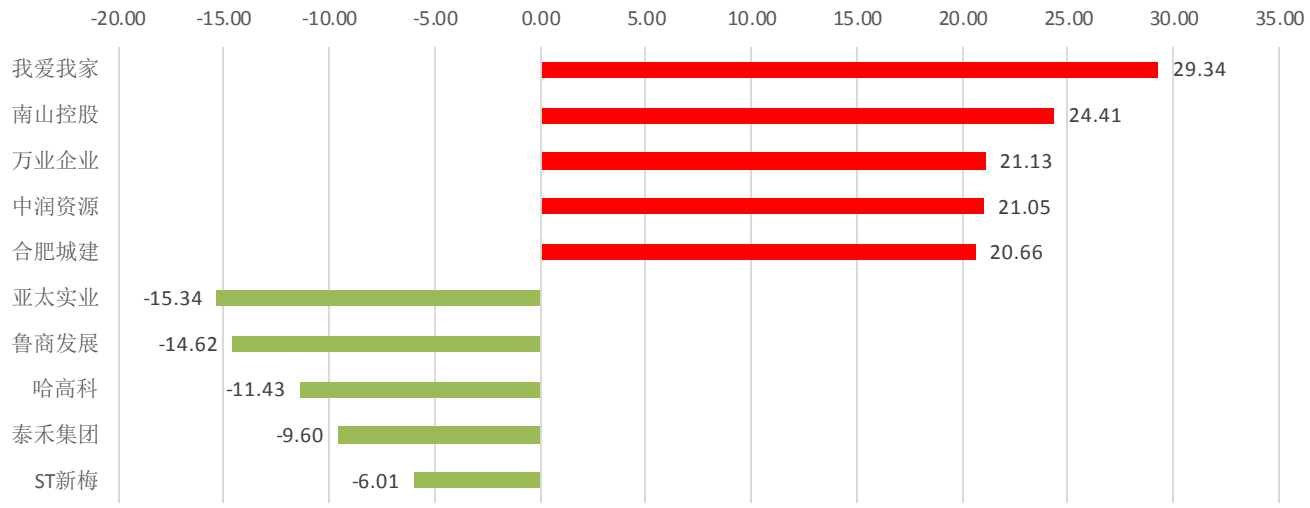
图 4 房地产子板块最新 PE TTM



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我爱我家（29.34%）、南山控股（24.41%）、万业企业（21.13%）、中润资源（21.05%）、合肥城建（20.66%）；跌幅居前五的为亚太实业（-15.34%）、鲁商发展（-14.62%）、哈高科（-11.43%）、泰禾集团（-9.60%）、ST 新梅（-6.01%）。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%）



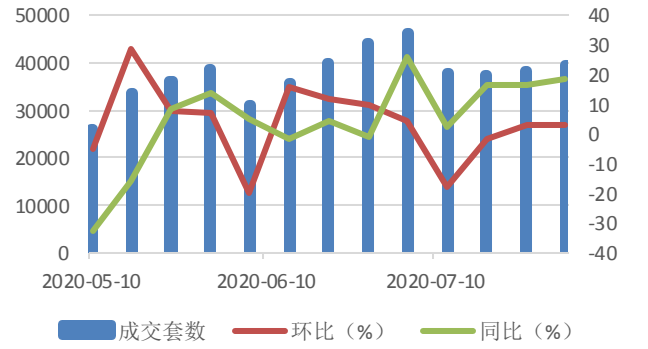
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

3.行业数据跟踪

• 商品房成交（07/27-08/02）

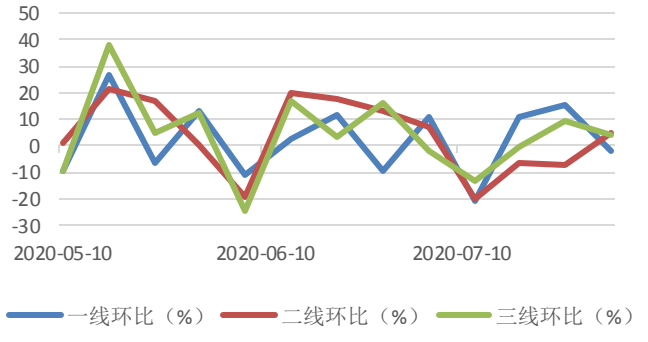
当周 30 大中城市商品房累计成交套数为 39725 套，环比上升 3.26%，同比上升 18.42%。同时当周商品房成交面积累计 428.60 万平米，环比上升 6.26%，同比上涨 18.71%。7 月 27 日至 8 月 2 日当周商品房成交量环比呈上涨趋势，但浮动较小，与去年同期相比增幅都超 18%。分能级来看，成交套数环比增速分别为一线城市-1.78%、二线城市 4.56%、三线城市 4.44%；成交面积环比增速分别为一线城市-0.21%、二线城市 3.60%、三线城市 13.52%，本周商品房与去年同期相比有明显提升，整体商品房市场较为活跃。

图 6 30 大中城市商品房成交套数/周



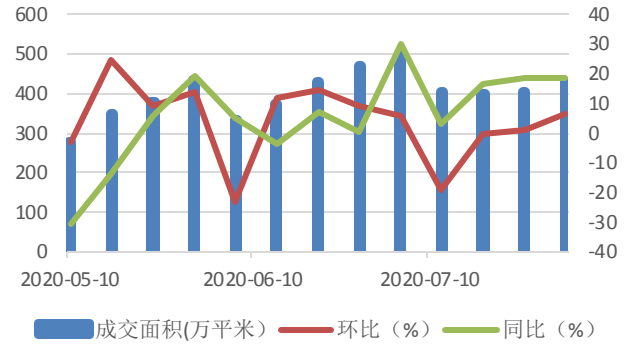
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



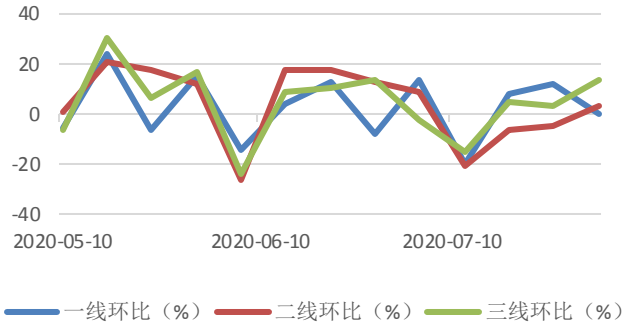
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

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

4.上市公司公告

经营业绩

【荣盛发展】2020 年 7 月，公司实现签约面积 69.87 万平方米，同比增长 6.54%；签约金额 77.41 亿元，同比增长 14.19%。2020 年 1-7 月，公司累计实现签约面积 504.09 万平方米，同比增长 3.24%；累计签约金额 559.66 亿元，同比增长 4.89%。

【万科 A】2020 年 7 月份，公司实现合同销售面积 394 万平方米，合同销售金额人民币 590.2 亿元，同比增长 22.47%；2020 年 1 月至 7 月份，公司累计实现合同销售面积 2471 万平方米，合同销售金额人民币 3795 亿元。

【中南建设】2020 年 7 月份，公司房地产业务合同销售金额 178.2 亿元，比上年同期增长 20.9%；销售面积 122.7 万平方米，比上年同期增长 9.7%。公司 2020 年 1-7 月份累计合同销售金额 992.0 亿元，比上年同期增长 3.4%；累计销售面积 731.8 万平方米，比上年同期减少 3.4%。

【金地集团】2020 年 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%。2020 年 1-7 月公司累计实现签约面积 591.9 万平方米，同比上升 18.93%； 累计实现签约金额 1,225.7 亿元，同比上升 22.12%。

【新城控股】7 月份公司实现合同销售金额约 209.55 亿元，销售面积约 197.91 万平方米；1-7 月累计合同销售金额约 1,184.76 亿元，比上年同期下降 19.38%；累计销售面积约 1,075.44 万平方米，比上年同期下降 15.35%。

【渝开发】2020 年上半年归属于上市公司股东的净利润约为 2552 万元，同比增长 45.07%，营业收入约为 8942 万元，同比下降 37.33%，基本每股盈利 0.0302 元，同比增长 45.19%。

【保利地产】7 月签约面积 322.23 万平方米，同比增加 71.88%；签约金额 486.15 亿元，同比增加 79.81%。1-7 月公司实现签约面积 1814.47 万平方米，同比下降 0.52%；实现签约金额 2731.51 亿元，同比下降 2.33%。

【首开股份】7 月公司共实现签约面积 28.18 万平方米，签约金额 78.30 亿元；1-7 月份，公司共实现签约面积 180.63 万平方米，同比增长 0.87%；签约金额 521.59 亿元，同比增长 2.11%。

【招商蛇口】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，同比增加 18.21%。2020 年 1-7 月，公司累计实现签约销售面积 601.44 万平方米，同比减少 5.51%；累计实现签约销售金额 1,335.70 亿元，同比增加 10.82%。

融资

【南山控股】公司控股子公司宝湾物流控股有限公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币 5 亿元的中期票据和总额不超过人民币 10 亿元的永续中票。公司或全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司拟在北京金融资产交易所申请注册发行规模不超过人民币 55 亿元(含 55 亿元)的债权融资计划。

【中交地产】8 月 5 日，公司成功向专业投资者公开发行面值 7 亿元公司债券，票面利率为 3.8%。本次债券采取一次性发行方式，期限 5 年，发行人本次债券评级为 AAA，主体评级为 AA+。

【大悦城】8 月 4 日，公司成功发行 2020 年面向专业投资者公司债券(第一期)。本期债券实际发行金额 20 亿元，票面利率为 3.78%，发行期限 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

【南京高科】公司于 2020 年 8 月 3 日在全国银行间市场发行了 2020 年度第五期超短期融资券，募集资金已于 2020 年 8 月 5 日全额到账。简称 20 南京高科 SCP005，期限 180 天，实际发行总额 3 亿元，发行利率 2.85%。

【荣盛发展】2020 年 8 月 5 日，公司发行了 2020 年度第二期中期票据，实际发行总额 11.2 亿元，期限 2+1 年，发行利率 7.18%。

【金地集团】公司拟发行 2020 年度第三期中期票据。本期债券拟发行金额 20 亿元，发行期限 3 年。发行首日 2020 年 8 月 10 日，起息日 2020 年 8 月 12 日，上市流通日 2020 年 8 月 13 日。

拿地

【华侨城】以总价 11.37 亿元竞得成都龙泉驿区东安湖片区岐山寺路以南地块，溢价率 2.29%，折合楼面价 4470 元/㎡。

【中交地产】以 19.3 亿竞得苏州吴中经开发区宅地，溢价率 13.88%，楼面单价为 17651.59 元/平方米。

其他

【万通地产】公司证券简称由“万通地产”变更名称为“万通发展”，公司股票代码“600246”保持不变。

【南山控股】公司全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司拟设立全资公司以自有资金人民币 3.261 亿元收购赤晓企业有限公司所持有的东莞南山 100%股权。

【世联行】8 月 4 日晚间公告称，世联中国与大横琴签署了《股份转让协议书之补充协议》与《股份表决权委托协议》，世联中国拟委托大横琴行使其持有的世联行 285,285,934 股股份（占世联行股份总数的 14%）对应的表决权。本次股份表决权委托生效后，大横琴将成为公司单一拥有表决权比例最高的股东，公司实际控制人将变更为珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会。公司 8 月 5 日起复盘。

【城投控股】公司于 2020 年 7 月 6 日至 2020 年 8 月 4 日，出售所持有的西部证券股票共计 1800 万股，合计成交金额 1.8 亿元，获得税后净利润约为 6254.86 万元。

【绿地控股】8 月 4 日，绿地控股携手中车城市交通有限公司（简称中车交通）、苏州市吴江区人民政府及江苏省汾湖高新技术产业开发区管委会，进行长三角绿色智能制造协同创新示范区项目合作签约，三方将共同打造自 2019 年初提出长三角一体化示范区后首个超大规模的智能制造产业园项目。该项目预计总投资约 260 亿元，将打造具有代表性的世界级城市群和产业双优融合更新项目，成为国内领先的人工智能产业制造基地，实现先进制造业、现代服务业落地与城市更新可持续发展充分融合，树立长三角一体化发展的新标杆。

5.行业动态

***海口住建部：进一步规范房地产市场秩序**

8 月 3 日，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》。通知要求，未取得预售许可的商品房项目，房地产开发企业不得预售，不得以认购、预定等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得开展任何展销活动。进一步整顿和规范房地产市场秩序，切实维护消费者合法权益，严厉打击房地产捂盘惜售、化整为零、饥饿营销、雇人排队等违规行为。

***福州：人才引进**

8 月 5 日，福州市长乐区政府对外发布《关于支持大中专毕业生来航就业创业八条措施》，具体包括“全面放宽落户限制”“保障人才安居”“实行租房补贴”“鼓励稳定就业”“发放交通补助”“支持吸纳就业”“扩大见习规模”“灵活办理手续”等。其中，在落户门槛方面，全面放宽落户限制，高等院校、中等专业学校、职业院校和技工学校毕业生(含教育部认定的留学归国取得同等学历)，可在长乐区落户(含其直系亲属)，不受年龄及就业创业限制，落户地址为人才集体户或直系亲属家庭户。

***央行：房子是用来住的，不是用来炒的**

8 月 6 日，人民银行发布《2020 年第二季度中国货币政策执行报告》。报告中再次重申了房住不炒的定位，以及坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性的态度。

***发改委：做好基础设施 REITs 试点项目申报**

国家发改委发布《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》明确，优先支持国家重大战略区域范围内的基础设施项目。优先支持基础设施补短板项目，鼓励新型基础设施项目开展试点。酒店、商场、写字楼、公寓、住宅等房地产项目不属于试点范围。

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