公募型 REITs 提速，长期利好不动产

——房地产行业周观点报告

同步大市

日期：2020 年 08 月 10 日

行业核心观点：

REITs 的本质在于实现“独立资产”的上市，其试运行弥补了我国的市场空白，我们国家 REITS 将经历一个从小到大、从试运行到逐步推广的过程。不动产运营的核心在于“地产开发+运营+金融”，虽然目前只是基础设施型范围，但我们预计一个成熟的 REITs 市场少不了房地产的参与。目前在房住不炒的大政策背景下销售数据的修复反映了需求端真实的刚性需求。近期板块调整的主要原因也是短期各个城市的调控收紧，预计在资管新规延期的货币政策宽松的预期下，板块有望迎来向上修复。在资金面边际宽松、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：1）受益于市场占比上升的龙头地产公司及区域龙头公司；2）老旧城区改造、物业管理等行业发展所带来的趋势性机会。

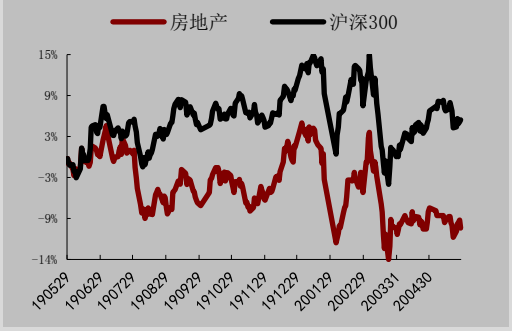
投资要点：

- **行情回顾：**上周地产指数上涨 0.31%，跑输沪深 300 指数 0.04%。上周 30 个中信一级行业指数中，地产行业涨跌幅度排名第 27 名。地产行业指数上涨 0.31%，同期沪深 300 指数上涨 0.27%，地产行业跑输沪深 300 指数 0.04%。房地产估值位于历史均值 61%分位数。根据 wind 数据，上周地产行业 PE（TTM）为 9.64 倍，位于五年来 PE 平均估值的 61%分位数位置，估值处于历史底部区域。。

- **行业及公司主要新闻：**央行行长易纲接受新华社采访时表示，下半年要保持金融总量适度、合理增长，着力稳企业保就业，防范和化解重大金融风险，加快深化金融改革开放，促进经济金融健康发展。货币政策要更加灵活适度、精准导向，切实抓好已经出台的稳企业保就业。**行业数据：**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%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%，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%。

- **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 02 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：房住不炒政策不变，多地调控升级.....4
2.2 资金面：上周资金面价格小幅上涨.....5
2.3 行业主要数据.....5
3、上市公司动态.....6
4、风险提示.....6

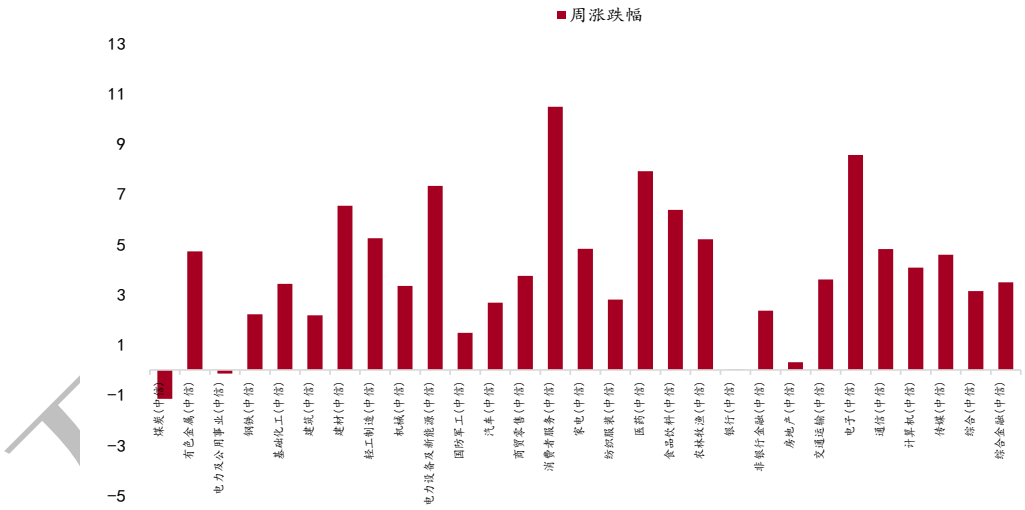
万联证券

1、一周行情回顾

1.1行业涨跌幅及估值

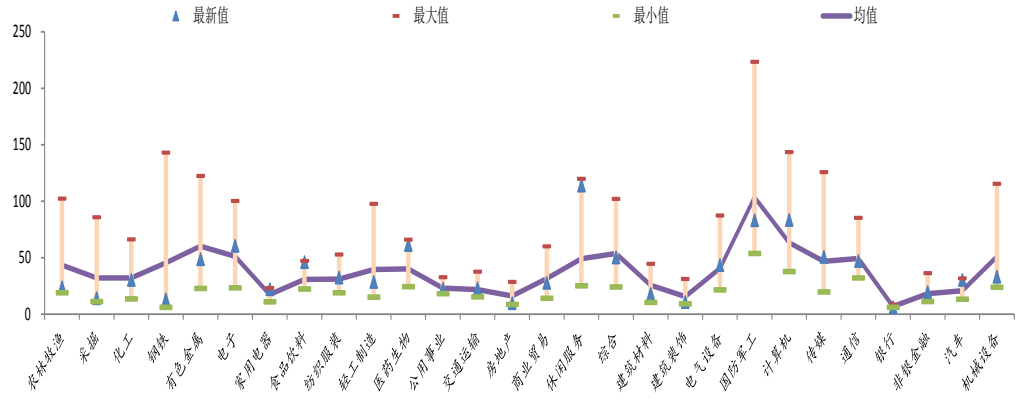
上周地产指数上涨0.31%,跑输沪深300指数0.04%。上周30个中信一级行业指数中,地产行业涨跌幅度排名第27名。地产行业指数上涨0.31%,同期沪深300指数上涨0.27%,地产行业跑输沪深300指数0.04%。**房地产估值位于历史均值61%分位数。**根据wind数据,上周地产行业PE(TTM)为9.64倍,位于五年来PE平均估值的61%分位数位置,估值处于历史底部区域。

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:74只上涨;6只停牌;55只下跌。行业个股整体向好,上涨个数大于下跌个数。涨幅前三的是:我爱我家(地产中介服务)、南山控股(物流地产)和万业企业(科技转型)。

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%
000560.SZ	我爱我家	29.34	600223.SH	鲁商发展	-14.62
002314.SZ	南山控股	24.41	600095.SH	哈高科	-11.43
600641.SH	万业企业	21.13	000732.SZ	泰禾集团	-9.60
000506.SZ	中润资源	21.05	600732.SH	爱旭股份	-6.01
002208.SZ	合肥城建	20.66	000620.SZ	新华联	-5.95
600895.SH	张江高科	17.88	600239.SH	云南城投	-4.52
600696.SH	ST岩石	16.93	600606.SH	绿地控股	-4.04
002285.SZ	世联行	16.87	600246.SH	万通地产	-3.91
600463.SH	空港股份	15.54	600791.SH	京能置业	-3.51
000534.SZ	万泽股份	14.53	000797.SZ	中国武夷	-3.39

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：央行强调保持总量适度，多地调控升级

《中华人民共和国契税法（草案）》8日二次提请全国人大常委会会议审议，拟对法定继承人继承土地房屋权属免征契税。草案对免征契税的情形增加了规定：婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属，法定继承人通过继承承受土地、房屋权属，免征契税。

央行行长易纲接受新华社采访时表示，下半年要保持金融总量适度、合理增长，着力稳企业保就业，防范和化解重大金融风险，加快深化金融改革开放，促进经济金融健康发展。货币政策要更加灵活适度、精准导向，切实抓好已经出台的稳企业保就业。

监会原主席肖钢：资管机构转型之后的发展，一定要按照证券法和证券投资基金法中信托关系的这种信义义务来执行。如果再像原来那样搞通道业务，搞刚兑或保底，不仅是违规，在案件审理中如果败诉，还得要承担法律责任。银行理财业务转型必须实事求是，切忌操之过急。

上海市地方金融监督管理局副局长李军：力争到2025年把上海建设成为资管要素集聚度高，国际化水平强，科技应用领先，生态体系完备的综合性、开放型的全球资管中心。争取成为亚洲资产管理的重要枢纽，跻身全球资产管理中心城市的前列

住建部：1）推动新建建筑全面实施绿色设计。2）完善星级绿色建筑标识制度。3）提升建筑能效水效水平。结合北方地区清洁取暖、城镇老旧小区改造、海绵城市建设等工作，推动既有居住建筑节能节水改造。4）提高住宅健康性能。结合疫情防控和各地实际，完善实施住宅相关标准，提高建筑室内空气、水质、隔声等健康性能指标，提升建筑视觉和心理舒适性。5）推广装配化建造方式。6）推动绿色建材应用。7）加强技术研发推广。8）建立绿色住宅使用者监督机制。制定《绿色住宅购房人验房指南》，向购房人提供房屋绿色性能和全装修质量验收方法，引导绿色住宅开发建设单位配合购房人做好验房工作。

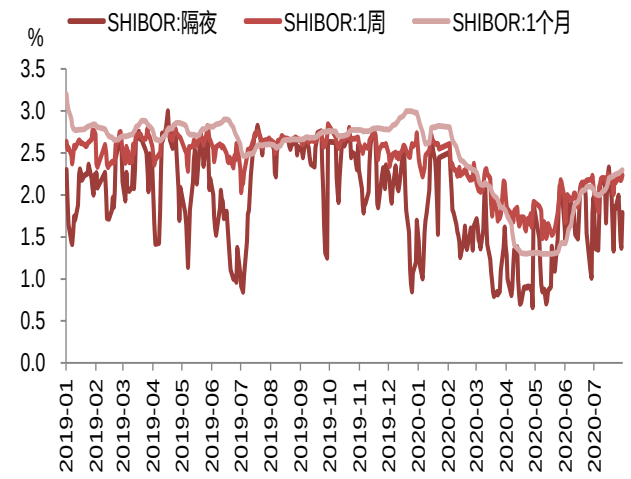
南京、东莞等多地调控政策有所升级：房地产工作座谈会韩正副总理重提房住不炒，坚持“三稳”目标，落实长效机制，确保房地产市场平稳健康发展。继深圳出台715新政后，南京、东莞均颁布收紧新政。南京提出开盘不低于30%比例保障无房家庭刚需；夫妻离异的，任何一方自离异之日起2年内购买商品住房的，其拥有住房套数按

离异前家庭总套数计算。东莞限购、限售升级，非本市户籍购买首套一手二手商品住房需 1 年以上社保，买 2 套需 2 年以上社保，外地人限购第 3 套房，取得不动产权证满 3 年后方可交易转让。此外，宁波海曙等 6 区的“无房家庭”可优先认购商品住房，但满 5 年后方可转让；房企至少提供 50%房源供“优先认购”。地方政策有所收紧，主要源于疫情后部分市场成交过于火热，政策利好市场热度回归理性；但同时又保障刚需人群入场，比如南京、宁波海曙等区域政策均对无房家庭购房有所倾斜。

2.2 资金面：上周资金面价格小幅上涨

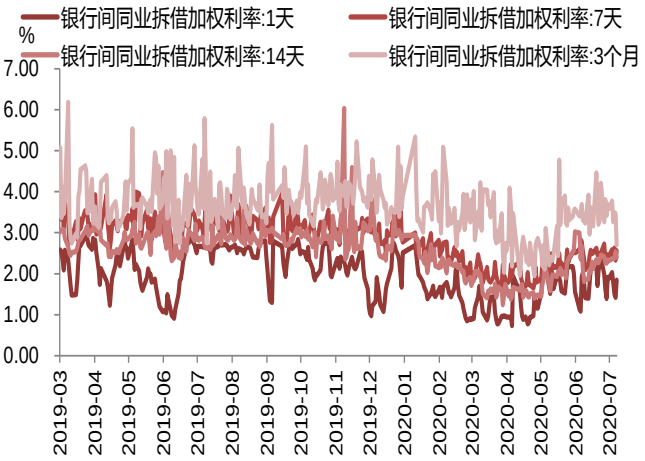
上周资金价格小幅上涨。Shibor 隔夜/七天利率分别由周一的 1.57%/2.04%变动至周五的 2.05%/2.20%，银行间同业拆借隔夜/七天加权利率由周一的 1.62%/2.45%变动至周五的 2.09%/2.35%。目前央行表态长期经济向好，政策预计不会进一步放松，但长期看来目前资金利率仍处于较低水平，利于地产行业融资利率保持新低。

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



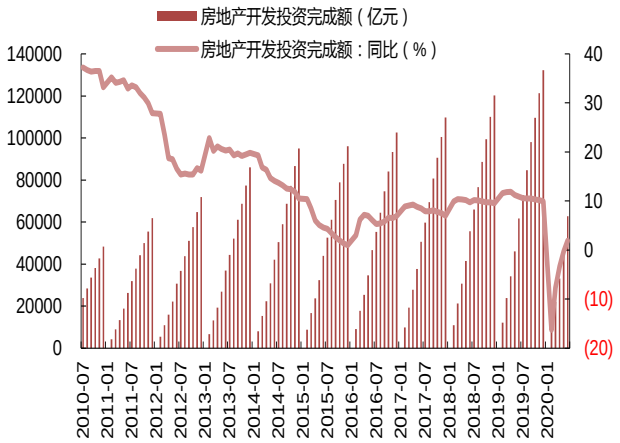
资料来源：wind，万联证券研究所

2.3 行业主要数据

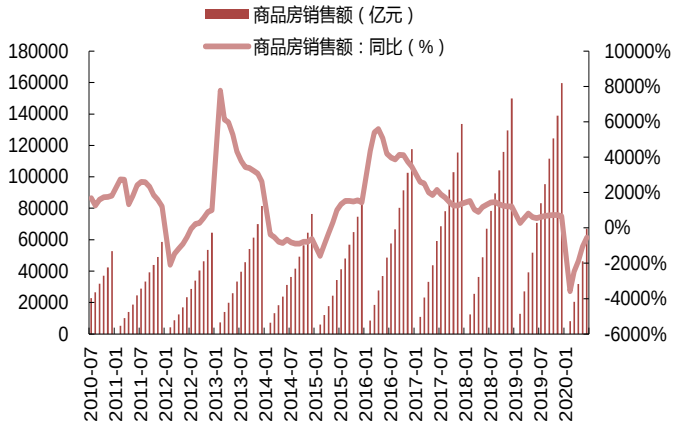
7 月 31 日，克而瑞发布百强房企销售榜单。2020 年 7 月单月百强房企实现销售金额 10870 亿元，同比增长 24.8%（6 月为 13.8%），环比下降 25.1%。7 月单月实现销售面积 7891 万方，同比增长 27.6%（6 月为 10.3%），环比下降 24.6%。2020 年 1-7 月百强房企累计销售金额同比增长 1.2%，1-6 月为同比下降 2.7%；1-7 月百强房企累计销售面积同比增长 0.8%，1-6 月为同比下降 3.5%。

图表6：房地产开发投资完成额（亿元）

图表7：房地产销售额（亿元）



资料来源：wind，万联证券研究所



资料来源：wind，万联证券研究所

3、上市公司动态

【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）（以下简称“本期债券”）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，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。本期债券票面利率将由发行人和主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。

【招商蛇口】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%。

【蓝光发展】2020 年 7 月 31 日，公司通过集中竞价交易方式首次回购股份 3,725,800 股，已回购股份占公司总股本的比例为 0.12%，购买的最高价为 5.40 元/股，最低价为 5.32 元/股，已支付的总金额为 19,996,924 元（不含交易费用），本次回购符合相关法律法规的要求，符合公司既定的回购方案。

【万科 A】每 10 股派发现金红利（含税）人民币 10.166131 元，股权登记日：2020 年 8 月 13 日（周四），除息日：2020 年 8 月 14 日（周五。

【渝开发】2020 年 1-6 月，公司实现营业收入 89,421,077.27 元，营业利润 219,155.72 元，归属于母公司所有者的净利润 25,515,799.90 元，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润 -18,006.08 元。

【珠江实业】2020 年第二季度，广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）房地产项目实现销售面积 25,791.50 平方米，同比下降 42.89%；实现销售金额 46,302.74 万元，同比下降 29.58%。截至 2020 年第二季度末，公司在售、在建项目累计开工面积 3,156,235.39 平方米，累计竣工面积 2,391,012.35 平方米。其中，塔岗村项目取得 5-8#《建筑工程施工许可证》，开工面积 92,798.50 平方米；珠江悦界商业中心项目取得住宅部分《竣工验收备案表》，新增竣工面积 141,222.12 平方米。2020 年第二季度，公司无新增房地产项目。

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