行业研究

行业周观点

证券动态跟踪报告

百强销售数据改善，资管新规延期

——房地产行业周观点报告

同步大市

日期：2020 年 08 月 02 日

行业核心观点：

7 月百强房企销售增速继续修复，预计下半年销售数据将略有好转。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。

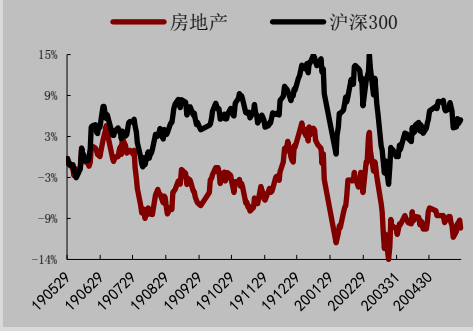
投资要点：

- **行情回顾：**上周地产指数上涨 0.31%,跑输沪深 300 指数 3.89%。上周 30 个中信一级行业指数中，地产行业涨跌幅度排名第 29 名。房地产估值位于历史均值 53%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 60%分位数位置，估值处于历史底部区域。地产行业 136 只个股周涨跌幅情况:97 只上涨；5 只停牌；33 只下跌。行业个股整体向好，上涨个数大于下跌个数。

- **行业及公司主要新闻：**央行发布公告称，在坚持资管新规政策框架和监管要求的前提下，审慎研究决定，延长《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（以下简称资管新规）过渡期至 2021 年底，同时建立健全激励约束机制，完善配套政策安排，平稳有序推进资管行业规范发展。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。**行业数据：**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%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：上周资金面价格变动不大，整体趋向平衡.....5
2.3 行业主要数据.....5
3、上市公司动态.....6
4、风险提示.....7

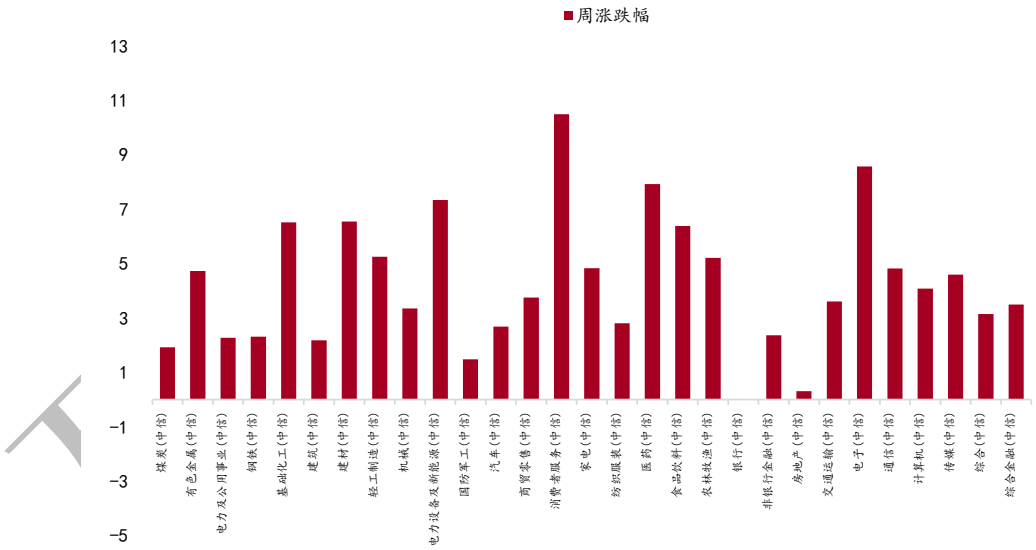
万联证券

1、一周行情回顾

1.1行业涨跌幅及估值

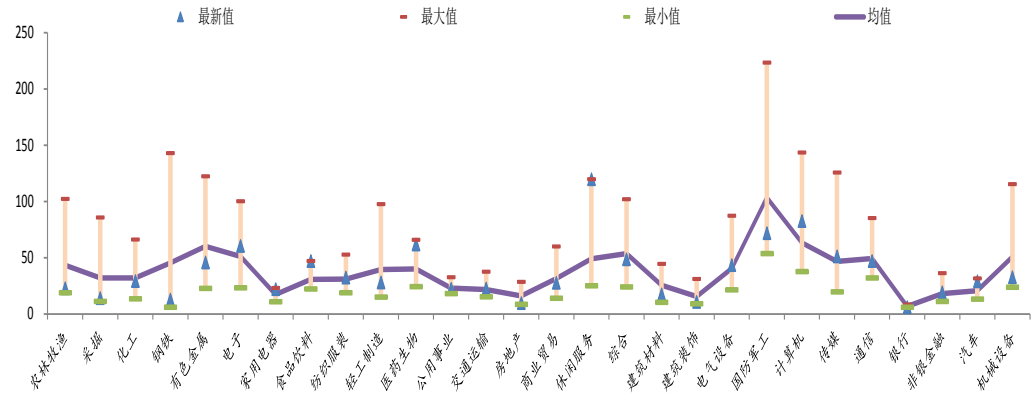
上周地产指数上涨0.31%,跑输沪深300指数3.89%。上周30个中信一级行业指数中,地产行业涨跌幅度排名第 29 名。地产行业指数上涨 0.31%,同期沪深 300 指数上涨 4.2%，地产行业跑输沪深 300 指数 3.89%。**房地产估值位于历史均值53%分位数。**根据 wind 数据，上周地产行业 PE（TTM）为 9.64 倍，位于五年来 PE 平均估值的 60%分位数位置，估值处于历史底部区域。

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:97 只上涨；5 只停牌；33 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：哈高科、爱旭股份和鲁商发展。

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%
600095.SH	哈高科	33.68	600791.SH	京能置业	-14.93
600732.SH	爱旭股份	16.09	002285.SZ	世联行	-10.04
600223.SH	鲁商发展	15.13	600185.SH	格力地产	-8.43
600077.SH	宋都股份	14.74	600225.SH	*ST松江	-5.79
000981.SZ	ST银亿	14.29	600515.SH	海航基础	-4.70
000006.SZ	深振业A	13.11	000656.SZ	金科股份	-4.40
600556.SH	天下秀	12.67	001914.SZ	招商积余	-4.14
000668.SZ	荣丰控股	11.63	000961.SZ	中南建设	-3.77
000732.SZ	泰禾集团	11.03	002208.SZ	合肥城建	-2.89
600773.SH	西藏城投	11.02	600340.SH	华夏幸福	-2.75

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：房住不炒政策不变，多地调控升级

央行发布公告称，在坚持资管新规政策框架和监管要求的前提下，审慎研究决定，延长《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（以下简称资管新规）过渡期至2021年底，同时建立健全激励约束机制，完善配套政策安排，平稳有序推进资管行业规范发展。

发改委：发改委在7月例行发布会上表示，将充分发挥中央预算内投资、地方政府 专项债券、抗疫特别国债等的撬动和牵引作用，优化投资方向，推进新型城镇化在内的“两新一重”建设。2020年全国安排新增专项债券3.75万亿元，比上年增长74.4%。

统计局：上半年全国规模以上工业增加值同比下降1.3%，降幅比一季度收窄7.1个百分点，其中二季度增长4.4%，产销形势好转；二季度中国GDP同比增长3.2%，好于预期的2.9%，全国模式以上工业增加值同比增速、固定资产投资等经济数据的表现同样不俗。

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。

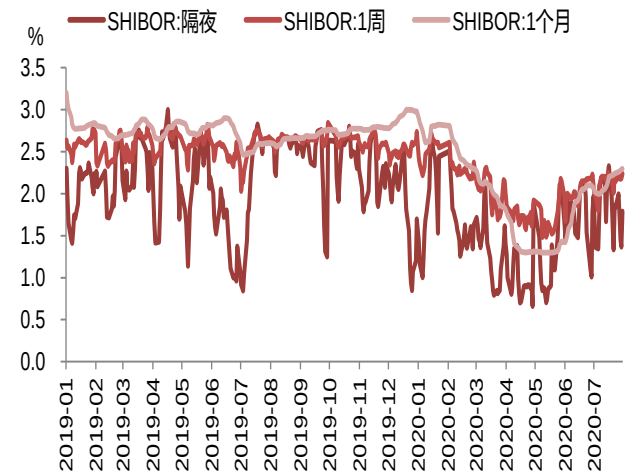
南京、东莞等多地调控政策有所升级：房地产工作座谈会韩正副总理重提房住不炒，坚持“三稳”目标，落实长效机制，确保房地产市场平稳健康发展。继深圳出台715新政后，南京、东莞均颁布收紧新政。南京提出开盘不低于30%比例保障无房家庭刚需；夫妻离异的，任何一方自离异之日起2年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。东莞限购、限售升级，非本市户籍购买首套一手二手商品住房需1年以上社保，买2套需2年以上社保，外地人限购第3套房，取得不动产权证满3年后方可交易转让。此外，宁波海曙等6区的“无房家庭”可优先认购商品住房，但满5年后方可转让；房企至少提供50%房源供“优先认购”。地方政策有所收紧，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：上周资金面价格变动不大，整体趋向平衡

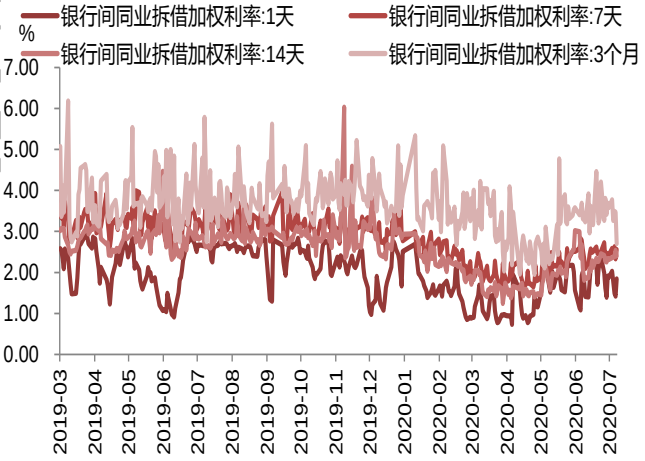
上周资金价格保持平稳，资金面边际趋向平衡。Shibor 隔夜/七天利率分别由周一的 1.95%/2.20%变动至周五的 1.79%/2.23%，银行间同业拆借隔夜/七天加权利率由周一的 2.03%/2.58%变动至周五的 1.84%/2.56%。长期看来目前资金利率仍处于较低水平，利于地产行业融资利率保持新低。

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



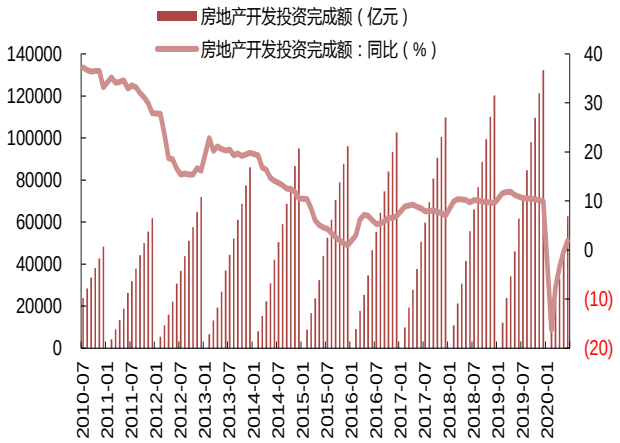
资料来源：wind，万联证券研究所

2.3 行业主要数据

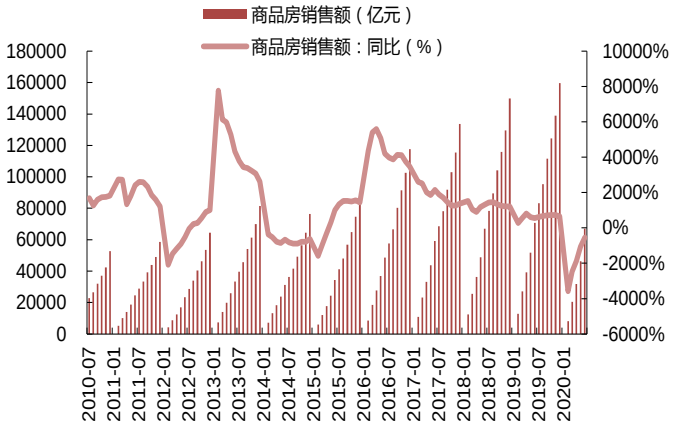
7 月 31 日，克而瑞发布百强房企销售榜单。2020 年 7 月单月百强房企实现销售金额 10870 亿元，同比增长 24.8%（6 月为 13.8%），环比下降 25.1%。7 月单月实现销售面积 7891 万方，同比增长 27.6%（6 月为 10.3%），环比下降 24.6%。2020 年 1-7 月百强房企累计销售金额同比增长 1.2%，1-6 月为同比下降 2.7%；1-7 月百强房企累计销售面积同比增长 0.8%，1-6 月为同比下降 3.5%。

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】“15 金街 03”（以下简称“本期债券”）发行人选择调整票面利率，本期债券存续期前 5 年票面利率为 4.24%，后 2 年票面利率调整为 2.21%。

【泰禾集团】受地产整体环境下行、新冠肺炎疫情等叠加因素的影响，公司现有项目的去化率短期内有所下降，销售预期存在波动，同时由于公司自身债务规模庞大、融资成本高企、债务集中到付等问题使得公司短期流动性出现困难，公司将无法按期完成公司债券“18 泰禾 01”本期利息及回售本金的兑付。

【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】公司同意下属企业广州万溪以 70.4 亿元将其 50%股权转让给战略投资者，同时收回前期股东投入 320 亿元，共计 390.4 亿元人民币。

【光明房产】公司现金要约收购 2020 年 7 月 30 日到期利率 7.25% 的第一期中期票据已完成，总金额为 6 亿元人民币。

【招商蛇口】7 月 24 日，公司拟发行股份、可转换公司债及支付现金向深投控购买其持有的南油集团 24%股权；同时，招商蛇口拟向战略投资者非公开发行股份募集配套资金，将用于支付本次交易中的现金对价。其中以发行股份、可转换公司债及现金方式支付的对价分别为 1.76 亿元、33.42 亿元和 35.18 亿元，分别占本次交易对价的 2.5%、47.5%和 50%。本次交易完成后，南油集团将成为上市公司的全资下属公司

【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。

万联证券

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