房市逐渐企稳，城市分化开始加剧

——房地产周报（20200725）

❖ 川财周观点

2020 年 4-5 月以来，随着疫情的缓解，购房需求逐步释放，叠加我国宏观政策逆周期调节力度加大，土地市场和房地产市场特别是一二线城市持续升温，溢价率较高，不少城市地价涨至近年来高位。房企在北京、上海、杭州、南京等城市积极拿地，高价地不断刷新，成交额持续上升。截至 7 月 19 日，100 大中城市 2020 年以来合计成交土地总价 2.4 万亿元，37 个城市同比上涨，北京、上海、广州、杭州等地成交额超过千亿元，其中北京成交土地总价 1208.7 亿元，上海土地成交额 1141.8 亿元，广州成交土地总价 1173.0 亿元。城市需求开始分化，一二线城市销量已经逐步恢复，三四线城市或将继续承压。2020 年以来，100 大中城市中，一二线城市成交土地总价为 1.62 万亿元，三线城市为 7831 亿元。随着市场热度攀升，深圳、南京等部分城市相继出台政策进行调控。根据 300 城土地成交面积看，土地供应或有放量趋势，下半年开工规模预计出现小幅增长。

个股方面，因城施政方针不变，关注房地产板块估值修复延续性，相关标的：（1）稳健经营、低估值的头部房企：万科 A、保利地产、金地集团等；（2）有望获得边际改善的二线蓝筹：金科股份、中南建设、阳光城等。

❖ 市场表现

本周上证指数下跌 0.54%，收报于 3196.77 点。地产板块本周下跌 0.86%。成分股中，京能置业、世联行和亚太实业涨幅居前，分别上涨 50.75%、50.34%和 35.52%。与之相比，中天金融、中迪投资和阳光城跌幅居前，分别下跌 16.18%、9.76%和 7.07%。

❖ 关键指标

30 大中城市本周商品房成交面积 379.6 万平方米，成交套数 35706 套。其中，一线城市商品房成交面积 98.68 万平方米，成交套数 10820 套；二线城市商品房成交面积 210.81 万平方米，成交套数 18631 套；三线城市商品房成交面积 85.11 万平方米，成交套数 8851 套。

❖ 行业新闻

1、2020 年 7 月 25 日，东莞市住房和城乡建设局等十二部门联合发文，颁布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，进一步升级调控政策。非本市户籍居民家庭在本市购买第一套商品住房的须提供购房之日前 2 年内在本市逐月连续缴纳 1 年以上社会保险证明。2、7 月 22 日，中华人民共和国最高人民法院召开新闻发布会，发布《最高人民法院国家发展和改革委员会关于为新时代加快完善社会主义市场经济体制提供司法服务和保障的意见》，引导房产交易回归居住属性，防范炒地炒房投机行。

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。

川财证券 CHUANCAI SECURITIES

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	2020/7/25

分析师

陈霁
证书编号：S1100517060001
chenli@cczq.com

联系人

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 9
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 5
表格 3. 30 大中城市商品房本周成交情况 6

一、川财周观点

2020 年 4-5 月以来，随着疫情的缓解，购房需求逐步释放，叠加我国宏观政策逆周期调节力度加大，土地市场和房地产市场特别是一二线城市持续升温，溢价率较高，不少城市地价涨至近年来高位。房企在北京、上海、杭州、南京等城市积极拿地，高价地不断刷新，成交额持续上升。截至 7 月 19 日， 100 大中城市 2020 年以来合计成交土地总价 2.4 万亿元，37 个城市同比上涨，北京、上海、广州、杭州等地成交额超过千亿元，其中北京成交土地总价 1208.7 亿元，上海土地成交额 1141.8 亿元，广州成交土地总价 1173.0 亿元。城市需求开始分化，一二线城市销量已经逐步恢复，三四线城市或将继续承压。2020 年以来，100 大中城市中，一二线城市成交土地总价为 1.62 万亿元，三线城市为 7831 亿元。随着市场热度攀升，深圳、南京等部分城市相继出台政策进行调控。根据 300 城土地成交面积看，土地供应或有放量趋势，下半年开工规模预计出现小幅增长。

个股方面，因城施政方针不变，关注房地产板块估值修复延续性，相关标的：（1）稳健经营、低估值的头部房企：万科 A、保利地产、金地集团等；（2）有望获得边际改善的二线蓝筹：金科股份、中南建设、阳光城等。

二、市场表现

本周上证指数下跌 0.54%，收报于 3196.77 点。地产板块本周下跌 0.86%。成分股中，京能置业、世联行和亚太实业涨幅居前，分别上涨 50.75%、50.34%和 35.52%。与之相比，中天金融、中迪投资和阳光城跌幅居前，分别下跌 16.18%、9.76%和 7.07%。

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%
600791.SH	京能置业	5.67	50.75	74.78	57.49
002285.SZ	世联行	4.07	50.34	60.57	19.47
000691.SZ	亚太实业	6.39	35.52	29.67	64.59
600223.SH	鲁商发展	14.39	13.67	42.31	62.06
000537.SZ	广宇发展	7.53	12.80	15.35	8.37
002208.SZ	合肥城建	13.47	11.65	18.33	87.52
600890.SH	中房股份	7.10	10.78	8.77	23.38
000014.SZ	沙河股份	13.12	8.53	18.76	38.17
600246.SH	万通地产	9.18	8.49	4.61	66.86
000036.SZ	华联控股	4.24	8.39	11.31	13.63

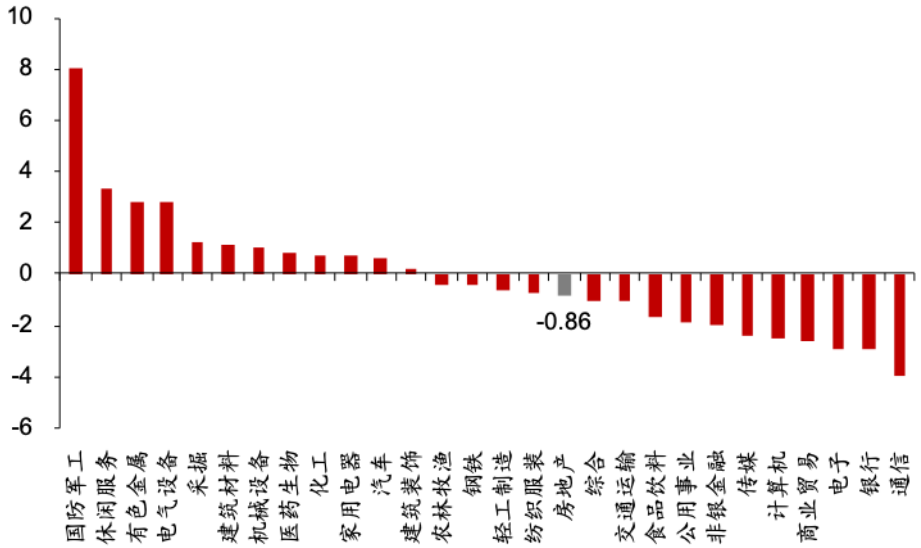
资料来源：Wind，川财证券研究所

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%
000540.SZ	中天金融	3.74	-16.18	7.76	4.20
000609.SZ	中迪投资	6.02	-9.76	-3.42	2.55
000671.SZ	阳光城	7.06	-7.07	9.94	-15.46
000056.SZ	皇庭国际	3.94	-6.97	-5.56	-9.66
600239.SH	云南城投	4.72	-6.94	12.01	48.44
600657.SH	信达地产	4.98	-6.92	14.32	20.95
000736.SZ	中交地产	7.46	-6.42	4.48	29.47
000608.SZ	阳光股份	4.55	-6.02	-7.42	-11.36
600393.SH	粤泰股份	3.00	-5.56	1.76	7.04
600638.SH	新黄浦	7.42	-5.37	18.52	2.99

资料来源：Wind，川财证券研究所

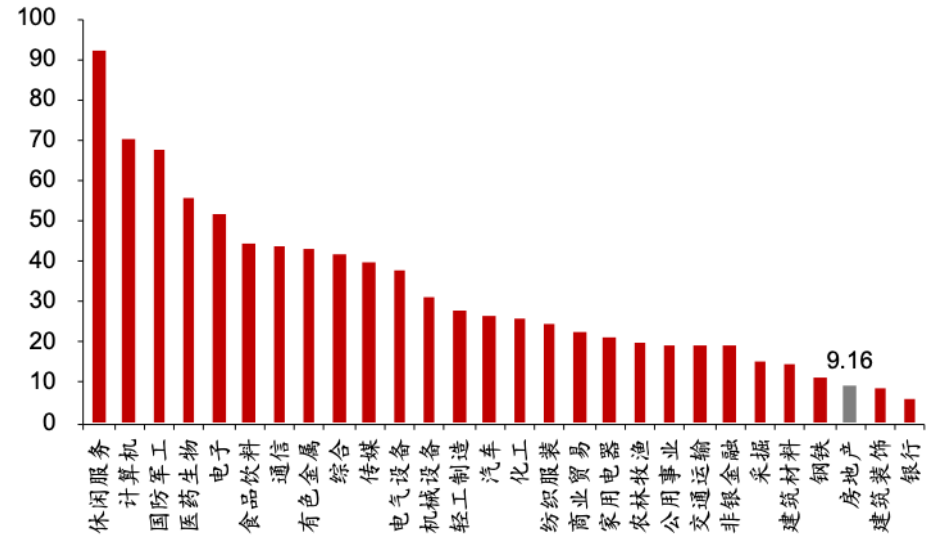
图1： 行业板块本周涨跌幅（%）



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 91.95 倍。计算机板块的市盈率次之，达到 70.35 倍。国防军工板块的市盈率排在第三位，为 67.38 倍。房地产板块市盈率为 9.16 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面积 379.6 万平方米，成交套数 35706 套。其中，一线城市商品房成交面积 98.68 万平方米，成交套数 10820 套；二线城市商品房成交面积 210.81 万平方米，成交套数 18631 套；三线城市商品房成交面积 85.11 万平方米，成交套数 8851 套。

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	35,706	379.6
	一线城市	7,240	77.4
	二线城市	15,083	170.6
	三线城市	13,383	131.5
一线	北京	2,122	21.74
	上海	4,963	44.27
	广州	2,995	26.37
	深圳	740	6.29
二线	杭州	1,389	14.46
	南京	1,700	19.78
	武汉	5,792	65.05
	成都	3,380	40.91
	青岛	3,705	43.40

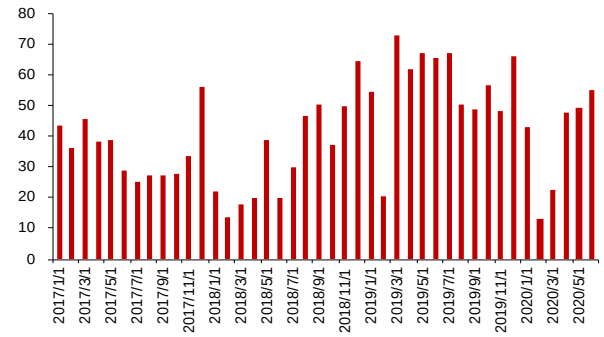
	苏州	1,522	17.38
	福州	802	5.97
	长春	1,730	18.32
	东莞	2,592	24.57
	惠州	802	7.88
三线	岳阳	934	10.75
	韶关	317	2.71
	南宁	3,816	34.43
	江阴	390	4.78

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

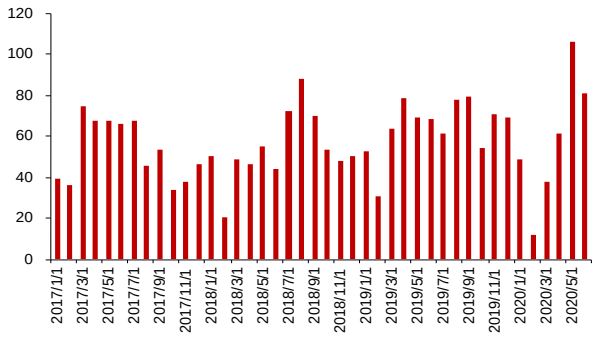
本周四个一线城市中，北京商品房成交 2122 套，成交面积 21.74 万方；上海成交套数 4963 套，成交面积 44.27 万方；广州成交套 2995 套，成交面积 26.37 万方；深圳成交套数 740 套，成交面积 6.29 万方。

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

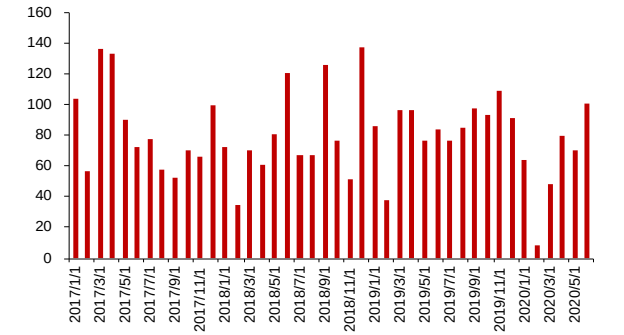
图4： 2017 年以来上海成交商品房（万方）



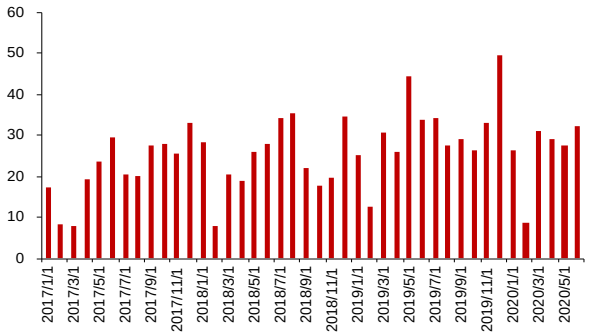
资料来源：Wind，川财证券研究所

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、2020 年 7 月 25 日，东莞市住房和城乡建设局等十二部门联合发文，颁布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，进一步升级调控政策。非本市户籍居民家庭在本市购买第一套商品住房的须提供购房之日前 2 年内在本市逐月连续缴纳 1 年以上社会保险证明。

2、7 月 22 日，中华人民共和国最高人民法院召开新闻发布会，发布《最高人民法院国家发展和改革委员会关于为新时代加快完善社会主义市场经济体制提供司法服务和保障的意见》并回答记者提问。引导房产交易回归居住属性，防范炒地炒房投机行，发挥居住权制度扶弱、施惠的社会保障功能，依法保障优先承租权人和居住权人的合法权益。

3、7 月 23 日，福州市城乡建设局、交易中心等联合发布“关于印发《福州市商品房预售资金监管办法（试行）》的通知”，提出加强商品房预售资金监管，限制擅自挪用等情况。

4、7 月 24 日，住建部联合国家发展改革委等发布关于印发绿色建筑创建行动方案的通知，到 2022 年，当年城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到 70%，星级绿色建筑持续增加。

5、近日，多地对公积金缴存基数、缴存金额进行了调整，重点支持了职工基本住房需求。

6、7 月 22 日，同策研究院统计数据显示，今年上半年上海市土拍市场成交金额为 1345.8 亿元，同比增长 95.8%，累计成交面积约 2203 万平方米，占地面积 928.4 万平方米。

7、7 月 23 日，南京对《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，发布该解读的公告，强调要加大住宅用地供应，特别是加大中低价位、中小套型住宅用地供应，优先满足刚性需求，稳定土地市场预期。

8、宁波市发布《关于进一步完善商品住房销售行为切实保障居民自住需求的通知》，旨在保障居民自住需求，抑制投机投资行为，明确符合条件的“无房家庭”可在市六区优先认购 1 套商品住房，该套住房要求在取得不动产权属证书满 5 年后方可转让。

五、公司新闻

1、阳光城(000671)：2020 年第一期资产支持票据于 2020.7.20-7.21 发行，总发行金额 5.7 亿元。债券分为 A\B 两级，A 级债券发行金额 3.15 亿元，票面利率 5.8%。B 级债券发行金额 2.55 亿元，票面利率 6.8%。

2、中南建设（000961）：公司 3.13 亿元竞得常州市天宁区一宗商住用地，楼面价 7006 元/m2，溢价率 1.62%。

3、万科 A（000002）：7 月 22 日，公司与沈阳市人民政府举行战略合作协议签约仪式。公司将在沈投资中日产业园、中德产业园等 5 个项目，涵盖园区开发、产业办公、城市旧改等多种业态，计划总投资 560 亿元。

4、招商蛇口（001979）：公司披露的 2020 年 6 月销售简报显示，6 月份公司实现合同销售金额 325.72 亿元，同比增加 15.06%；实现合同销售面积 161.51 万平方米，同比增加 8.94%。2020 年 1-6 月累计实现合同销售金额 1107.13 亿元，合同销售面积 497.30 万平方米。6 月销售均价为 20167.17 元/平方米，环比下降 8.87%。

5、保利地产（600048）：7 月 20 日，保利发展控股集团股份有限公司发布 2020 年半年度业绩快报，上半年，保利发展营业总收入 737.05 亿元，比上年同期增长 3.60%，营业利润 173.78 亿元，同比增长 1.75%，利润总额 174.45 亿元，同比增长 1.64%。

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