东海证券：房地产行业周报

2020.07.20-2020.07.24

分析日期 2020 年 07 月 27 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

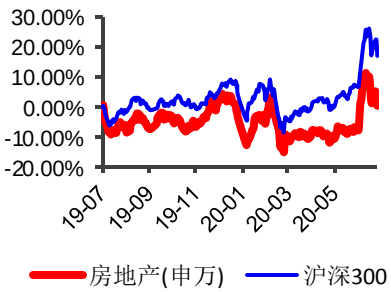
邮箱：liuzd@longone.com.cn

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 环比下跌 0.86%；房地产板块整体下跌 0.86%，涨幅在 28 个行业中排第十七位。(其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子版块分别变动-0.86%、-0.94%)。
- **个股方面（申万）**，本周上涨的个股为 55 支，下跌的个股 78 支。本周涨幅前五的个股有京能置业（50.75%）、世联行（50.34%）、亚太实业（35.52%）、鲁商发展（13.67%）、广宇发展（12.80%）；跌幅居前五的为浙江广厦(-17.46%)、中天金融（-16.18%）、东洋 B（-10.00%）、中迪投资（-9.76%）、阳光城（-7.07%）。
- **行业重要新闻：**1）本周，宁波、南京、东莞先后发布房地产新政，重点旨在保障居民自住需求，打击“炒房”等投机投资行为。2）中央 7 月 24 日召开房地产座谈会，重申“房住不炒”，坚持“三稳”目标，同时因城施策，确保房地产平稳健康发展。北上广深、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等 10 个城市参与此次座谈会，大多属于今年上半年房价上涨较快的城市，其中深圳、南京、杭州以及宁波已先后在 7 月份收紧楼市调控政策。
- **上市公司重大公告：**1）保利地产、绿地控股等公司发布上半年经营业绩；2）绿地控股两国资股东上海地产集团及上海城投集团拟转让公司不超 17.5%股权；3）万科与沈阳市政府签署战略合作协议，计划总投资 560 亿元。
- **投资要点：**中央本周再次重申“房住不炒”，坚持“三稳”目标，确保房地产市场平稳健康发展，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，给当前市场敲响警钟。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 7
5. 行业动态 9
风险因素 11

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(2019/07/29-2020/07/24) 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
图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米 6
图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米 6
图 12 100 大中城市土地成交楼面均价/周 元/平米 7
图 13 100 大中城市成交土地溢价率/周 % 7

1.投资要点

中央本周再次重申“房住不炒”，坚持“三稳”目标，确保房地产市场平稳健康发展，同时会议邀请了北上广深、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等 10 个城市参与此次座谈会，普遍属于上半年房价上涨较快的城市，7 月以来，深圳、南京、杭州以及宁波等已先后出台房地产收紧政策，楼市调控升级的迹象已经非常明显。

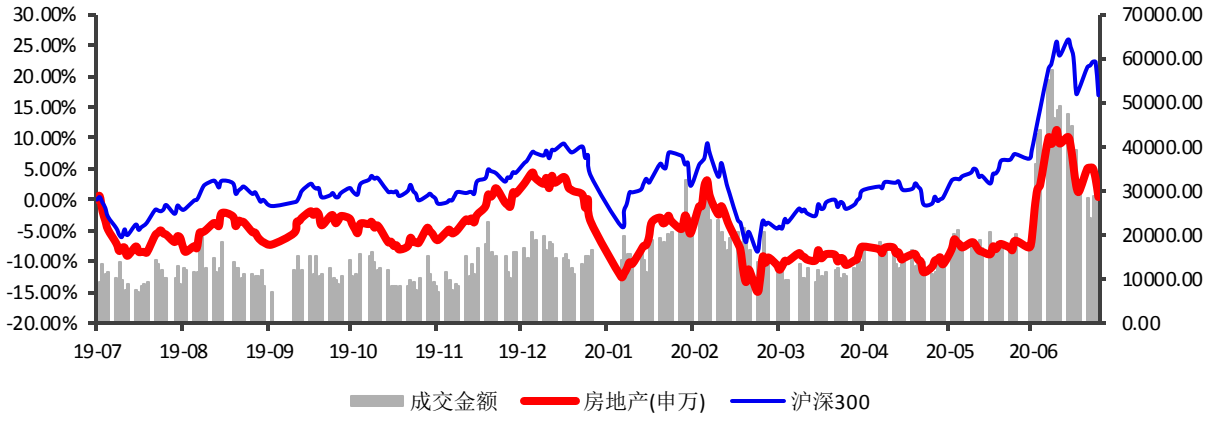
我们预计下半年一些房地产市场稍热的城市在政策出台速度上会进一步提升，此次会议给当前市场敲响警钟。在市场保持稳定发展的情况下，我们认为房地产行业马太效应显著，行业集中度将逐步提升，龙头房企在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势，我们看好那些背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，招商蛇口。

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

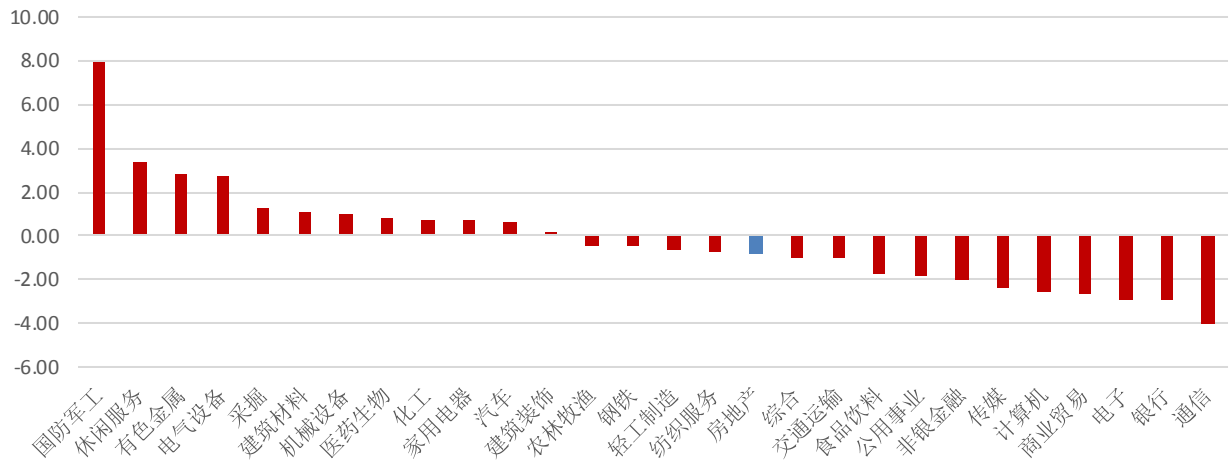
本周沪深 300 环比下跌 0.86%；房地产板块整体下跌 0.86%，涨幅在 28 个行业中排第十七位。其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子板块分别变动-0.86%、-0.94%。

图 1　指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/07/29-2020/07/24)



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

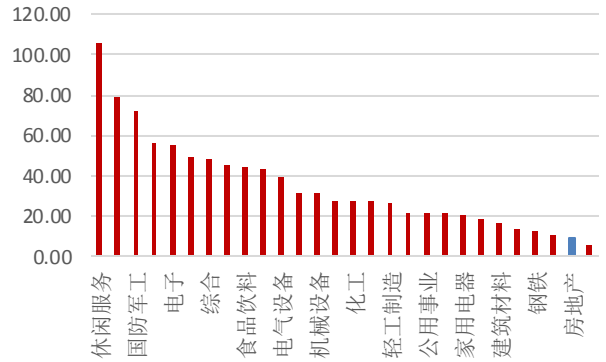
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

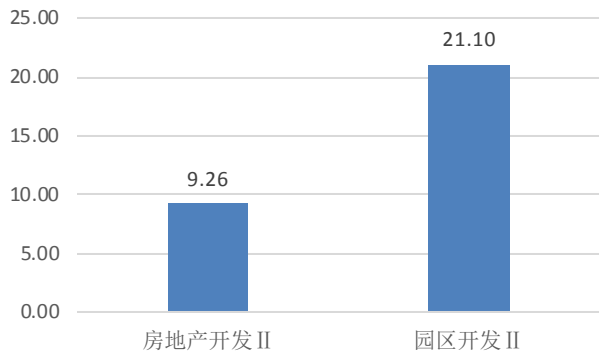
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE（TTM）为 9.61，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 9.26，园区开发为 21.10。房地产板块目前处于历史相对估值低位，总体政策大方向不变，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图 3 各行业最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

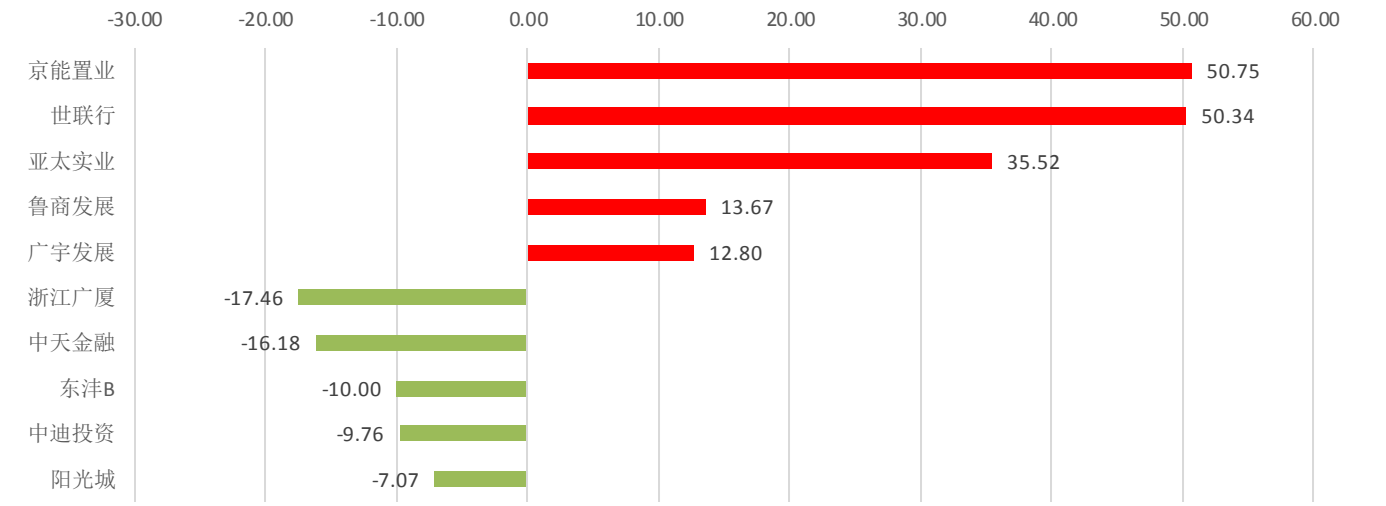
图 4 房地产子板块最新 PE TTM



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京能置业（50.75%）、世联行（50.34%）、亚太实业（35.52%）、鲁商发展（13.67%）、广宇发展（12.80%）；跌幅居前五的为浙江广厦（-17.46%）、中天金融（-16.18%）、东洋 B（-10.00%）、中迪投资（-9.76%）、阳光城（-7.07%）。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%）



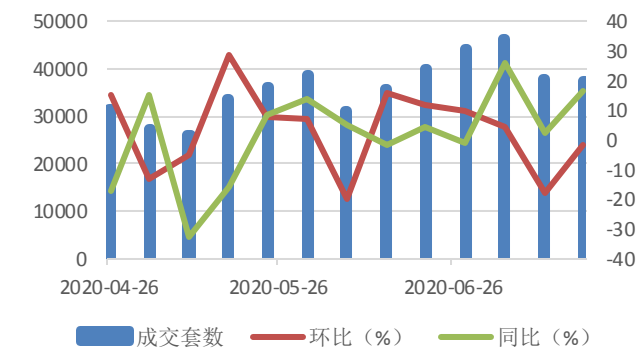
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

3.行业数据跟踪

• 商品房成交（07/13-07/19）

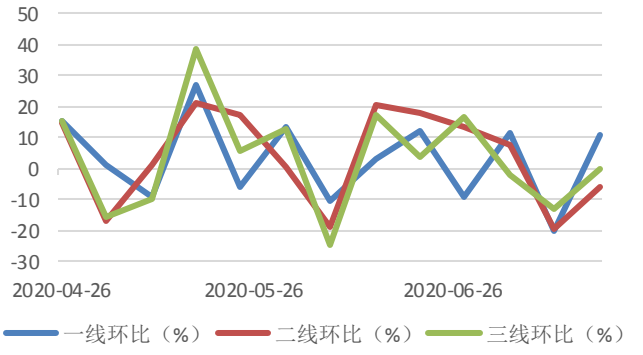
当周 30 大中城市商品房累计成交套数为 37424 套，环比下降 1.36%，同比上升 16.26%。同时当周商品房成交面积累计 399.89 万平米，环比下降 0.49%，同比上涨 16.43%。7 月 6 日至 7 月 12 日当周商品房成交量环比呈现略微下降趋势，但与去年同期相比增幅都超 16%。分能级来看，成交套数环比增速分别为一线城市 10.97%、二线城市-6.06%、三线城市-0.37%；成交面积环比增速分别为一线城市 8.23%、二线城市-6.55%、三线城市 4.75%，本周商品房与去年同期相比有明显提升，环比来看，一线城市成交较为活跃，三线城市虽然成交套数略跌，但成交面积上升。

图 6 30 大中城市商品房成交套数/周



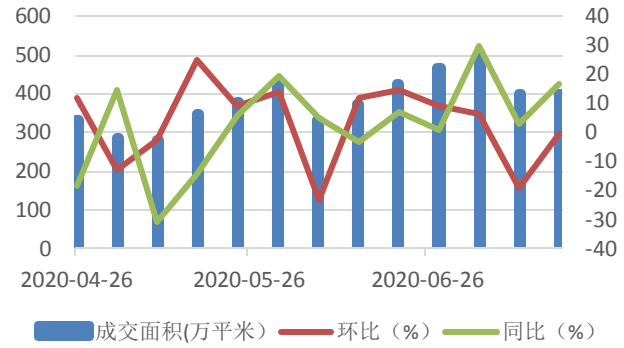
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



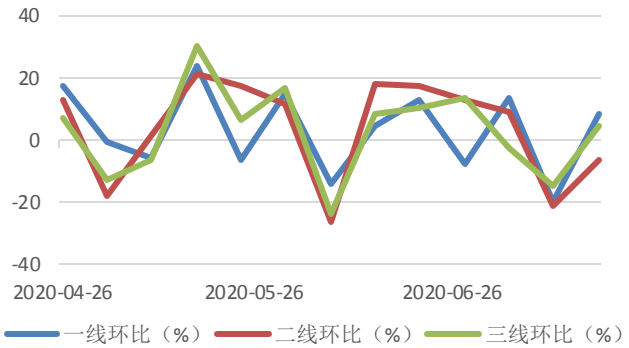
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

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

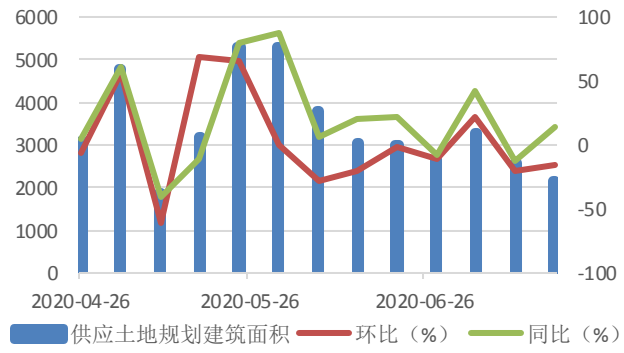


资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

• 土地市场（07/13-07/19）

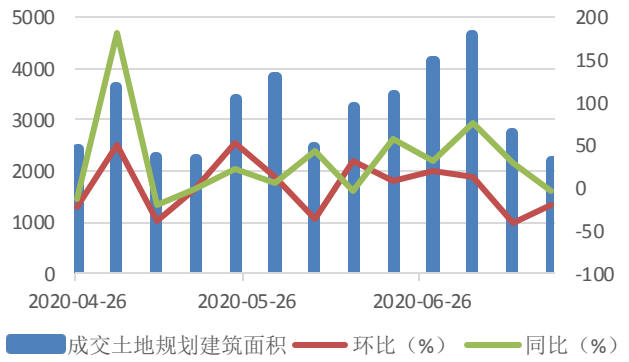
截至 2020 年 7 月 27 日上午，土地市场 7 月 13 日至 7 月 19 日当周 100 大中城市供应土地规划建面共计 2180.86 平米，环比下降 15.81%，同比上升 14.01%；成交土地建面共计 2202.95 平米，环比下降 19.90%，同比下降 3.82%。此外，当周百城楼面均价为 3103 元/平米，环比下跌 3.84%，同比下跌 2.07%，溢价率为 17.91%。当周土地供应以及成交土地面积相较于前几周有明显回落。

图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米



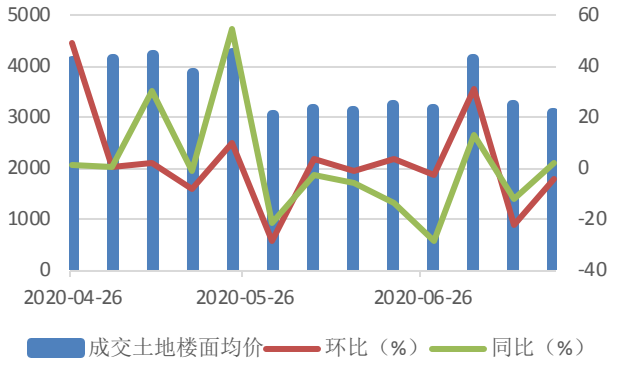
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米



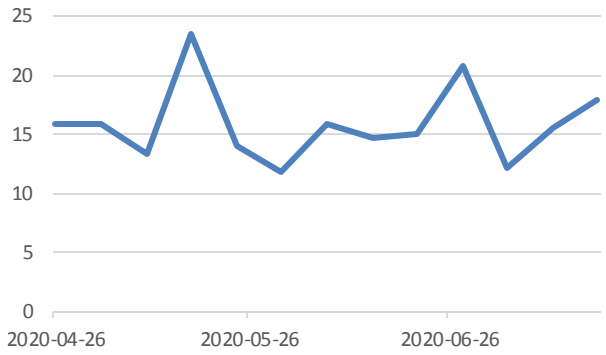
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 12 100 大中城市土地成交楼面均价/周 元/平米



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 13 100 大中城市成交土地溢价率/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

【保利地产】2020 年上半年，公司营业总收入 7,370,476.29 万元，同比增长 3.60%，营业利润 1,737,792.93 万元，同比增长 1.75%，利润总额 1,744,492.39 万元，同比增长 1.64%，归母净利润 1,012,063.28 万元，同比增长 1.66%。

【绿地控股】2020 年上半年，公司营业总收入 2099.25 亿元，同比增长 4.14%；营业利润 155.99 亿元，同比减少 7.83%；归属于上市公司股东净利润 80.17 亿元，同比减少 7.66%。

【凤凰股份】2020 年 4-6 月，公司竣工面积 67489.74 平方米，为泰兴项目。商品房合同销售面积 4071.77 平方米，较上年同期减少 63.97%；商品房合同销售金额 6218.29 万元，较上年同期减少 50.96%。营业收入为 10123.52 万元，比去年同期减少 66.03%

【三湘印象】2020 年上半年，实现营业收入 4.94 亿元，同比下降 66.22%；归属于上市公司股东的净利润 7446.27 万元，同比下降 80.57%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2721.11 万元，同比下降 86.43%；基本每股收益 0.06 元，拟每 10 股派发 4 元(含税)现金股利，共派发现金总额约 4.72 亿元。经营活动产生的现金流量净额 28.33 亿元，同比增长 96.13%。

融资

【荣盛发展】

7 月 20 日晚间，公司发布公告公司境外间接全资子公司 RongXinDa Development (BVI) Limited 完成境外发行 2.5 亿美元的高级无抵押定息债券，债券期限为 364 天，票面利率为 9%。

7 月 22 日成功发行了 2020 年度第一期 10 亿元中期票据，票面利率 7.22%，债券期限 2+1 年。

7 月 22 日发布公告称拟发行公司债券募资不超过人民币 30 亿元，本次公司债券的募集资金用于住房租赁项目建设、偿还公司债券及补充流动资金等符合国家法律法规规定的用途。

【新湖中宝】拟申请发行不超过人民币 20 亿元的中期票据，期限不超过 5 年（含 5 年）。

【京能置业】公司拟向金融机构申请融资不超过 20 亿元，并由公司控股股东北京能源集团有限责任公司提供融资担保。

【金融街】完成发行 20 亿元公司债券，发行期限为 3 年，利率为 3.50%。债券名称为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(第一期)，发行首日为 2020 年 7 月 23 日，起息日为 2020 年 7 月 24 日。

【首开股份】拟发行 2020 年度第五期超短期融资券。发行金额 10 亿元，期限 180 天，利率为固定利率，发行利率将根据簿记建档、集中配售结果确定。发行日为 2020 年 7 月 23 日。

7 月 22 日，公司公告拟非公开发行公司债券，票面总额不超过人民币 42 亿元，期限不超过 7 年。

【电子城】公司于 2020 年 7 月 20 日-2020 年 7 月 21 日发行了“北京电子城高科技集团股份有限公司 2020 年度第一期超短期融资券”，实际发行总额 7 亿元，期限 270 日，发行利率 3.78%

【华远地产】公司于 2020 年 7 月 20 日起发行 2020 年度第一期中期票据，发行金额 10 亿元，票面利率 6.48%。

【阳光城】7 月 22 日，公司成功发行 2020 年度第二期中期票据，发行额度为 7.5 亿元，发行期限 3+2 年，票面利率 6.8%。

【铁岭新城】拟非公开发行公司债券，发行的规模不超 5.7 亿元(含)，期限不超 3 年。募集资金将用于偿还有息债务、调整债务结构或符合法律法规允许的其他用途。

拿地

【华侨城】以 50.01 亿元竞得上海市浦东新区唐镇镇北社区 PDP0-0404 单元 D-04-06 地块。溢价率为 19.07%，折合楼板价 4.42 万元/平方米。 此次出让的地块位于大名城紫金九号一期、二期之间，地块周边均为住宅小区。

以 77141 万元竞得成都市龙泉驿区一宗商住用地，楼面价 2660 元/㎡，溢价率 1.95%。

【阳光城】以底价 6.98 亿元摘得沈阳市功勋北（南）TX2020-01 地块、新利北 TX2019-013 地块。

【中南建设】以 3.13 亿元摘得常州季子路北侧、大宁路西侧地块，楼面价 7006 元/㎡，溢价率 1.62%。

其他

【世联行】大横琴拟受让华居天下所持公司 1.222 亿股，相当于公司 6%股份。完成后，大横琴持股数增至 3.24 亿股，持股比例升至 15.9%。

【荣安地产】拟将宁波荣安物业服务有限公司的 100%股权转让给宁波香安企业管理有限公司，交易价为 3127 万元。“香安企管”为荣安地产实际控制人王久芳控制的企业。

【富森美】7 月 20 日，公司发布公告称董事、副总经理岳清金先生和副总经理吴宝龙先生分别持有公司股份 17 万股（占公司总股本比例为 0.0225%），计划自本公告发布之日 15 个交易日后至未来 6 个月内以集中竞价方式分别减持公司股份不超过约 4.25 万股（减持股份比例不超过公司总股本的 0.0056%）。

【绿地控股】股东上海地产集团及上海城投集团正在筹划公司控制权结构有关事项，公司股票自 2020 年 7 月 21 日开市起连续停牌。7 月 26 号，公司公告称上海地产集团及上海城投集团拟通过公开征集受让方的方式协议转让不超过 17.50%公司股份，股票 7 月 27 日复牌。

【华侨城】聘任倪明涛担任公司副总裁，任期同本届董事会任期一致；聘任冯文红担任公司总会计师，任期同本届董事会任期一致。

【中华企业】王爽因工作调动原因申请辞去所担任的公司副总经理职务。

【济南高新】刘金辉因工作原因辞去总经理职务，辞去总经理职务后，刘金辉继续担任董事长职务；牛磊因工作原因辞去副董事长、董事、董事会秘书、董事会下属委员会相关职务及副总经理职务。聘任沈子羽为公司总经理，任期同第十届董事会；聘任樊黎明为公司董事会秘书，任期同第十届董事会，樊黎明暂未取得董事会秘书资格证书，公司董事会指定董事杨继华先生代行董事会秘书职责，在樊黎明先生获得董事会秘书资格证书后再履行董事会秘书职责。

【万科 A】7 月 22 日，沈阳市人民政府与万科集团举行战略合作协议签约仪式。按照此次战略合作协议，万科集团将导入优质资源，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。

【三湘印象】7 月 23 日，公司公告称李建光因个人原因，辞去公司董事及董事会战略与投资委员会委员职务。公司董事会提名王盛为公司第七届董事会成员候选人，同时增补为公司战略与投资委员会成员。

5.行业动态

***宁波再次出台政策抑制市场过热**

7 月 22 日，宁波市住房和城乡建设局、宁波市自然资源和规划局联合发布《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》。通知主要包括五大内容：1）宁波市六区无住房家庭可优先认购 1 套商品住房，该套住房取得产证满 5 年后方可转让；2）房产企业提供不少于 50%的可售房源供无房家庭优先认购；3）全面实行商品住房购房意向线上登记，房产企业不得泄露购房人信息；4）房源销售前房产企业应优先组织无房家庭优先认购；5）以虚假资料骗取无房家庭认购资格的 6 个月内不得在宁波市六区登记购房意向。此次宁波发布的楼市新政，可以看作是 7 月 6 日宁波稳楼市“十条”的延伸。

***南京九项楼市新政发布**

7 月 23 日凌晨，南京七部门联合印发《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》)，《通知》提出：1）要加强土地市场调控，依据土地市场状况，加大

住宅用地供应力度，合理有序安排上市，优先满足刚需，稳定市场预期。严格执行“限房价、竞地价”出让模式，提高土地市场准入条件，建立热点区域住宅用地报名单位资格筛查机制。2）支持刚性购房需求，优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求，商品住宅项目向本市户籍无房家庭提供每批次不低于 30%比例的房源。3）完善住房限购政策，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。4）加强热点楼盘销售管理，对社会关注度高、预计购房人数多的热点楼盘，开发企业制定针对性销售方案,严格按照审核公示方案开盘销售。选房结果在现场公示，确保销售进度与南京网上房地产公示同步。5）规范新建商品住房装修行为，为促进装修品质提升，落实绿色、节能、环保要求，优化新建商品住房装修管理，完善住宅装修评估机制，保证装饰装修标准与价格相符，推行全装修和升级装修模式，支持多样化住房需求。6）增强存量住房交易信息透明度，房地产经纪机构应发布真实、全面、准确的存量住房房源信息，向房产部门申请核验，即时报送成交信息。对于无故不报、漏报、瞒报、延报的，记为不良信息，纳入房地产经纪行业信用管理体系，暂停网上签约资格。7）维护诚信规范的市场秩序，购房人利用虚假材料骗取购房资格或伪造购房证明、资金证明的，一经查实，取消购房资格并依法追责。8）营造健康良好的社会氛围，涉房媒体行业应加强自律，准确客观反映房地产市场情况。9）强化属地监管责任，各相关单位应严格落实属地监管责任，统筹指导土地上市和房屋销售，加强疫情常态化防控，保证房地产市场平稳健康发展。

***北京提高市民租房补贴标准**

7 月 22 日北京市住建委、北京市财政局联合印发了《关于调整本市市场租房补贴申请条件及补贴标准的通知》（以下简称《通知》），提出自 8 月 1 日起实施，将针对北京城镇户籍市民的市场租房补贴收入申请条件，由家庭人均月收入不高于 2400 元调整为不高于 4200 元，涨幅达 75%，3 人及以上家庭最高补贴可达 3500 元/月。

***中央房地产座谈会重申“房住不炒”，坚持“三稳”目标**

7 月 24 日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正主持召开房地产工作座谈会，深入贯彻党中央、国务院决策部署，总结房地产长效机制试点方案实施情况，分析当前房地产市场形势，部署下一阶段房地产重点工作。会议明确表示要坚持从全局出发，进一步提高认识、统一思想，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，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。

同时强调要坚持问题导向，高度重视当前房地产市场出现的新情况新问题，时刻绷紧房地产调控这根弦，坚定不移推进落实好长效机制。要全面落实城市政府主体责任，发现问题要快速反应和处置，及时采取有针对性的政策措施。要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。要加强市场监测，对市场异动及时提示、指导和预警，精准分析市场形势。要抓紧建立住宅用地市场监测指标体系，定期公开各地土地储备和已出让土地建设进展情况，接受社会监督。要发挥财税政策作用，有效调节住房需求。要持续整治房地产市场乱象，依法有效查处违法违规行为。要做好住房保障工作，因地制宜推进城镇老旧小区和棚户区改造，着力解决城市新市民和年轻人住房问题。

此次座谈会上，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等 10 个城市相关负责人参加。本轮房地产调控升级是由于市场不均衡回暖，部分城市的热度

过热所致。参会的 10 个城市中就有房价上涨明显的城市，但也有房价调控较为稳定的北京、长沙等。因此，未来调控政策预计仍将是“一城一策”。

***东莞再度加压调控**

7 月 25 日凌晨，东莞市住建局、东莞市场监督管理局等 12 部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》）要求。新政涉及加大住宅用地和住房供应力度、限购政策、商品房转让年限、公积金贷款政策、房价监管、舆论引导等 9 个方面的内容。

其中最具看点的是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。相比之前的政策，此次新政对在东莞购房人员的缴纳社保年限和住宅限售年限都进行了延长，堪称东莞最严调控。

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