东海证券：房地产行业周报

2020. 07.06-2020.07.10

分析日期 2020 年 07 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

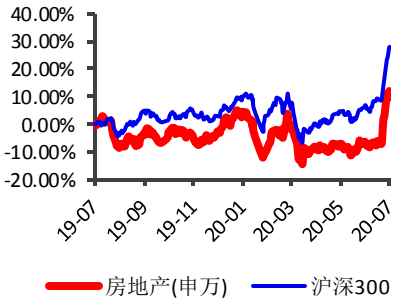
邮箱：liuzd@longone.com.cn

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 7.55%；房地产板块整体上涨 6.57%，涨幅在 28 个行业中排倒数第八。(其中房地产开发 II、园区开发 II 子版块分别变动 6.20%、12.04%)。
- **个股方面（申万）**，本周上涨的个股为 131 支，下跌的个股 8 支。本周涨幅前五的个股有汇丽 B（40.09%）、海航基础（39.37%）、深物业 A（30.58%）、哈高科（25.34%）、新黄浦（24.67%）；跌幅居前五的为世联行(-2.71%)、金地集团（-1.96%）、中珠医疗（-1.65%）、ST 银亿（-1.48%）、天津松江（-1.04%）。
- **行业重要新闻：**1）继 7 月 2 日杭州和东莞分别宣布收紧摇号和预售政策后，7 月 6 日，宁波市资规、住建、人民银行、银保监四部门联合印发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，对当前宁波市偏热的房地产市场进行“降温”，有力保障刚需，坚持“房住不炒”，促进房地产市场平稳健康发展。《通知》从保持土地市场平稳、调整限购区域范围、强化金融政策监管、保障自住住房需求以及强化市场销售管理等方面提出稳定房地产市场的“十条”新政。2）北京住房公积金管理中心发布《关于 2020 住房公积金年度住房公积金缴存有关问题的通知》，明确 2020 住房公积金年度北京地区公积金缴存基数上限不作调整。
- **上市公司重大公告：**1）中南建设、万科 A 多家公司发布上半年经营业绩；2）世茂股份、首开股份、招商蛇口等发债融资；3）万科、金地、大悦城各竞得 1 宗沈阳地块。
- **投资要点：**房地产板块在“房住不炒”、“因城施策”的政策的共振下，仍旧以稳为主，短期内不会出现大幅波动，板块目前处于估值低位，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 10

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(2019/07/10-2020/07/10) 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

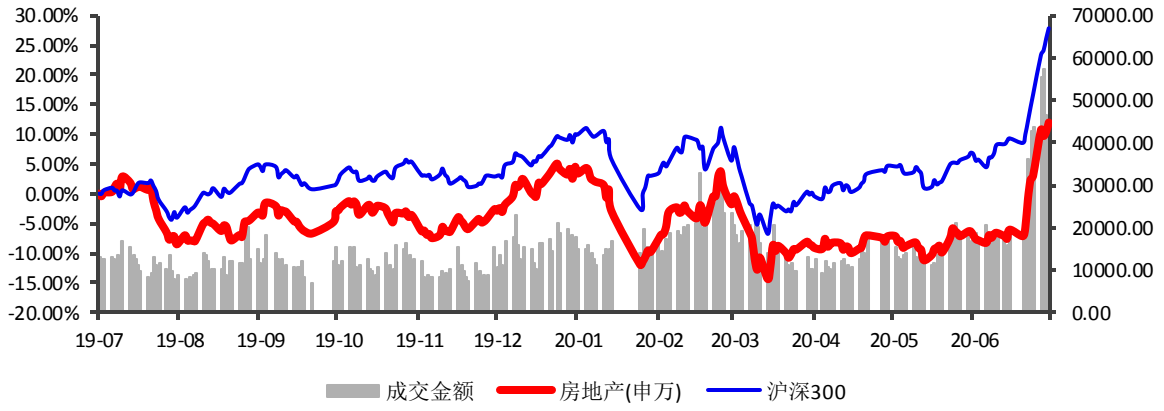
房地产板块在“房住不炒”、“因城施策”的政策的共振下，仍旧以稳为主，短期内不会出现大幅波动。在这种平稳格局下，房地产行业马太效应显著，行业集中度将逐步提升，龙头房企在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势，我们看好那些背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，招商蛇口。

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，龙头企业加速扩张，领跑行业发展。同时，大部分物管龙头企业都背靠房产龙头企业，项目资源丰富、品牌优势明显、外拓项目能力强。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

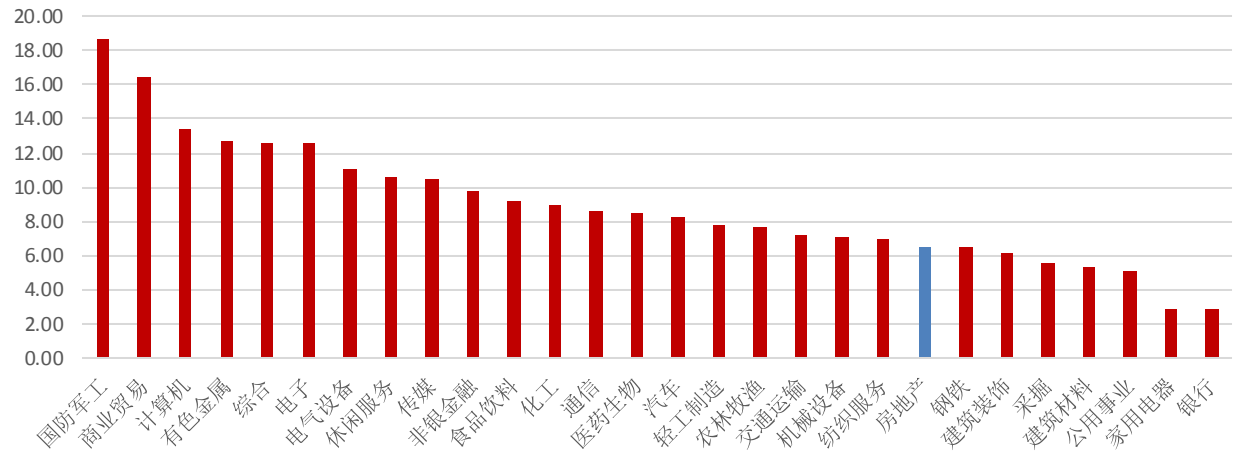
本周沪深 300 环比上涨 7.55%；房地产板块整体上涨 6.57%，涨幅在 28 个行业中排倒数第八。其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子板块分别变动 6.20%、12.04%。

图 1　指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/07/10-2020/07/10)



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

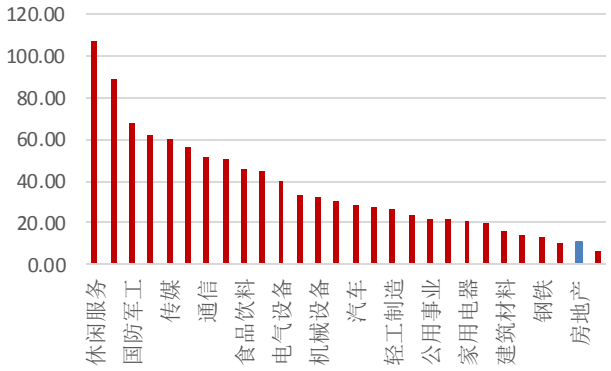
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

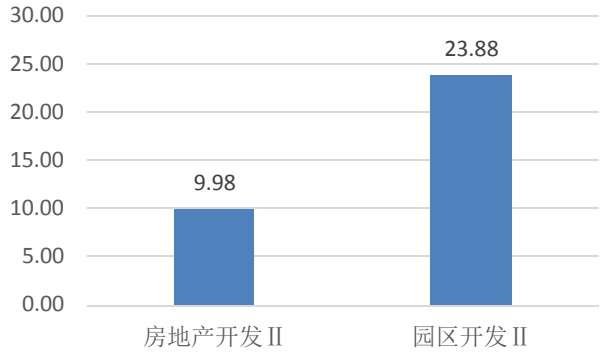
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE（TTM）为 10.38，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 9.98，园区开发为 23.88。房地产板块目前处于历史相对估值低位，业绩运营状态良好，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图 3 各行业最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

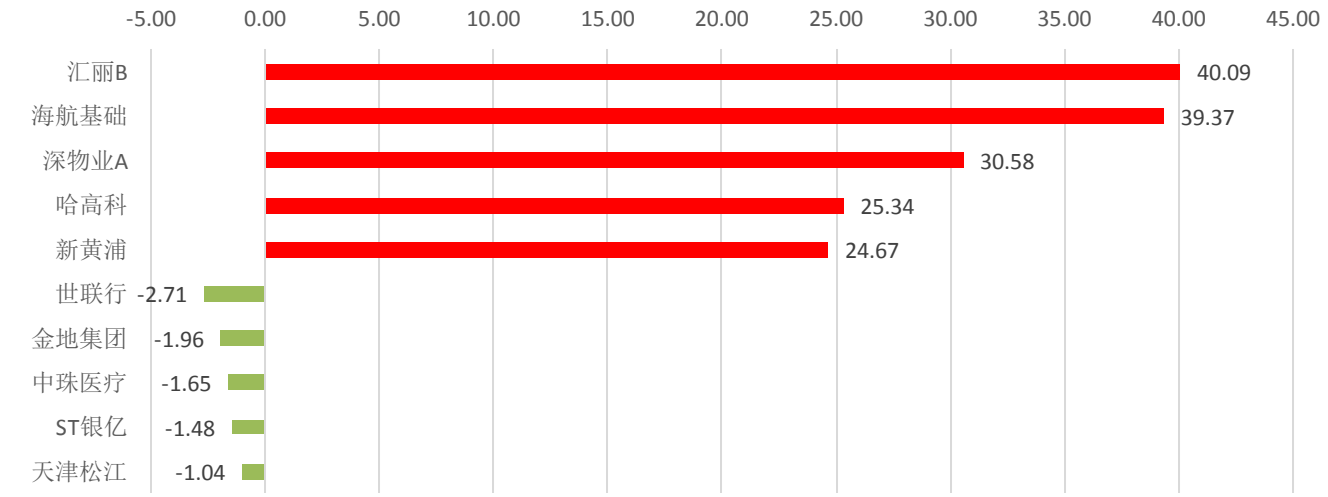
图 4 房地产子板块最新 PE TTM



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汇丽 B（40.09%）、海航基础（39.37%）、深物业 A（30.58%）、哈高科（25.34%）、新黄浦（24.67%）；跌幅居前五的为世联行（-2.71%）、金地集团（-1.96%）、中珠医疗（-1.65%）、ST 银亿（-1.48%）、天津松江（-1.04%）。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%）



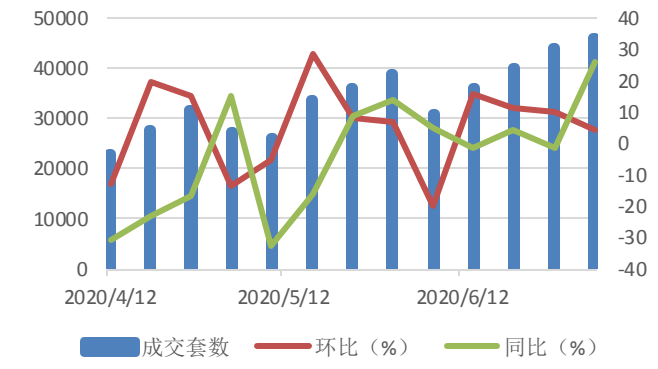
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

3.行业数据跟踪

• 商品房成交（06/29-07/05）

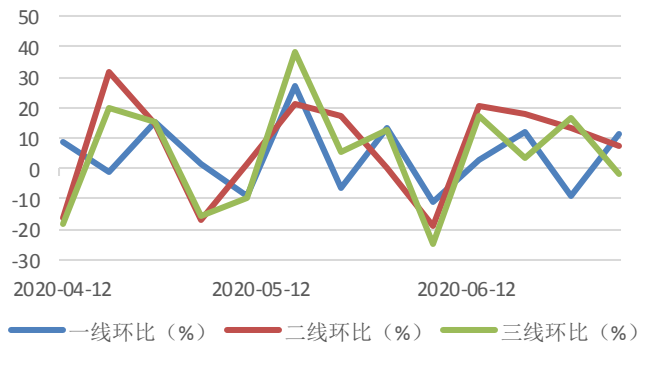
当周 30 大中城市商品房累计成交套数为 46,156 套，环比上升 4.55%，同比上升 26.11%。同时当周商品房成交面积累计 495.82 万平米，环比上涨 6.06%，同比上涨 29.88%。6 月 29 日至 7 月 5 日当周商品房成交量呈上升趋势，与去年同期相比增长明显。分能级来看，成交套数环比增速分别为一线城市 11.27%、二线城市 7.34%、三线城市-2.01%；成交面积环比增速分别为一线城市 13.90%、二线城市 9.01%、三线城市-2.19%，一二线城市商品房市场当周火热，三线城市则较为稳定。

图 6 30 大中城市商品房成交套数/周



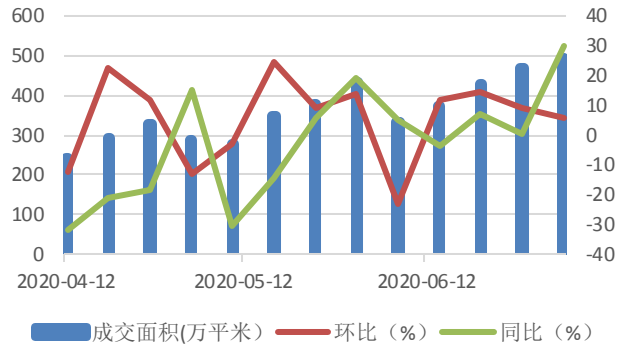
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



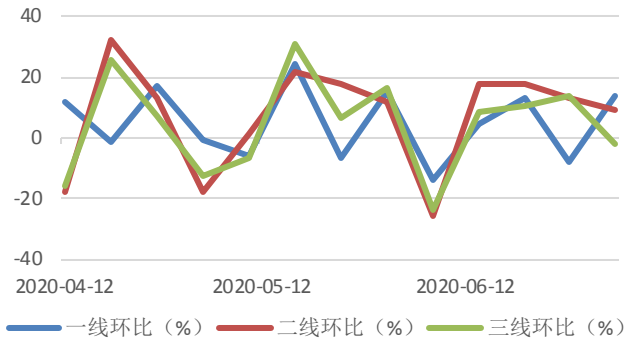
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

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

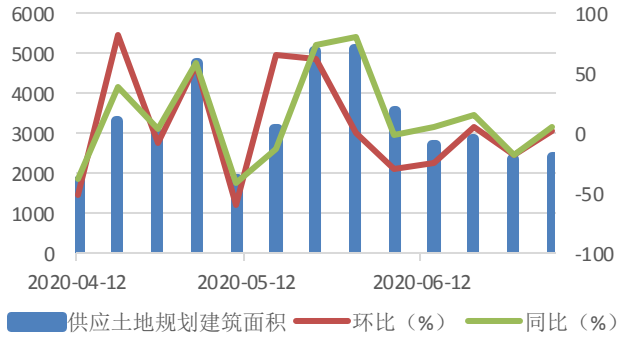


资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

• 土地市场（06/29-07/05）

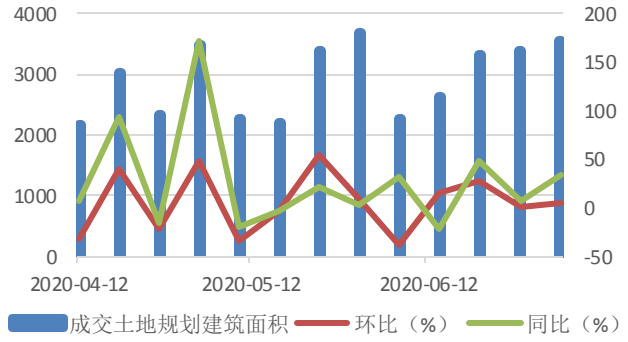
当周 100 大中城市供应土地规划建面共计 2400.40 万平米，环比上升 1.81%，同比上升 4.61%；成交土地建面共计 3533.79 万平米，环比上升 5.07%，同比上升 34.30%。此外，当周百城楼面均价为 4761 元/平米，环比上升 31.23%，同比上升 29.27%，溢价率为 11.48%。当周土地供应以及成交土地面积均有上升，土地市场目前较为火热。

图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米



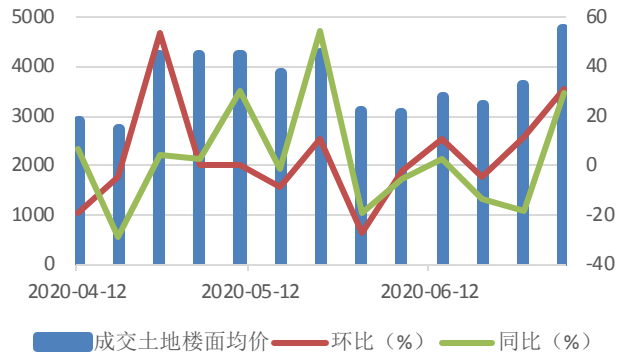
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米



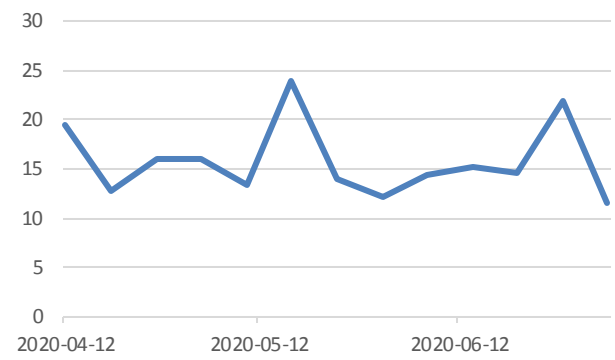
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

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

【中南建设】6 月单月合同销售额 257 亿，同比增加 34.5%；6 月单月销售面积 191.6 万平，同比增加 32.3%；2020 年 1-6 月累计合同销售额 813 亿，同比增加 0.2%；累计销售面积 609.2 万平，同比减少 5.7%。

【万科 A】6 月公司实现合同销售面积 501.5 万平方米，同比增长 2.49%；实现合同销售金额 733.7 亿元，同比增长 10.51%。2020 年 1-6 月累计实现合同销售面积 2077 万平方米，同比降幅收窄至 3.40%；累计实现销售金额 3204.8 亿元，同比降幅收窄至 4.05%。

【金地集团】6 月单月公司实现合同销售金额 338.20 亿元，同比增加 61.66%；实现合同销售面积 173.90 万平方米，同比增加 61.17%。2020 年 1~6 月累计实现合同销售金额 1016.30 亿元，合同销售面积 484.90 万平方米。

【首开股份】6 月单月公司共实现签约面积 41.63 万平方米，签约金额 118.13 亿元。2020 年 1-6 月份，公司共实现签约面积 152.46 万平方米，同比增长 5.48%；签约金额 443.29 亿元，同比增长 9.75%。

【保利地产】6 月单月公司实现签约面积 440.50 万平方米，同比增加 7.54%；实现签约金额 688.53 亿元，同比增加 8.15%。2020 年 1-6 月，公司实现签约面积 1492.24 万平方米，同比下降 8.81%；实现签约金额 2245.36 亿元，同比下降 11.12%。

【新城控股】6 月单月公司实现合同销售金额约 260.66 亿元，销售面积约 223.38 万平方米。1-6 月累计合同销售金额约 975.21 亿元，同比下降 20.34%，累计销售面积约 877.53 万平方米，同比下降 16.39%。

【京投发展】2020 年 4-6 月，公司实现签约销售金额 31.88 亿元，同比增长 68%；签约销售面积 9.29 万平方米，同比增长 27%。2020 年 1-6 月，公司实现签约销售金额 44.37 亿元，同比增长 88%；签约销售面积 17.02 万平方米，同比增长 77%。

【招商蛇口】6 月签约销售面积 161.51 万平方米，同比增加 8.94%；签约销售金额 325.72 亿元，同比增加 15.06%。1-6 月累计签约销售面积 497.30 万平方米，同比减少 3.48%；累计签约销售金额 1107.13 亿元，同比增加 9.41%。

融资

【世茂股份】7 月 6 日公司发布公告称将于 2020 年 7 月 6 日和 2020 年 7 月 7 日按票面利率 3.76%面向合格投资者网下发行 2020 年公司债券（第二期），拟发行金额为 10 亿元，发行期限 2 年，募集资金拟用于偿还存量公司债券。

【城建发展】北京城建投资发展股份有限公司披露公告称，公司拟发行 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期），发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元），票面利率为 3.5%，募集资金拟用于偿还行权回售的公司债券本金。

【首开股份】北京首都开发股份有限公司拟发行 2020 年度第四期超短期融资券，发行金额 20 亿元，期限 134 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 8 日。

【招商蛇口】拟发行 2020 年度第六期超短期融资券，金额为人民币 30 亿元，期限 270 天，用于偿还发行人即将到期的非金融企业债务融资工具，其中包括“20 招商蛇口 SCP004”、“20 招商蛇口 SCP001”、“17 招商蛇口 MTN002”三笔债券，该三笔债券发行金额合计 50 亿元，拟使用本次超短期融资券金额 30 亿元。

【冠城大通】7 月 9 日公司发布公告称，拟面向合格投资者公开发行 2020 年第一期公司债券，发行规模不超过 17.3 亿元，期限为 2 年，利率询价区间为 6.5%-7.5%，债券将于 13 日发行，起息日为 14 日。

拿地

【万科 A】7 月 7 日公司以 9.11 亿元竞得上海宝山区 1 宗征收安置房地块，出让面积 10.34 万平，容积率 2，出让年限七十年。

7 月 9 日公司以 11.55 亿竞得沈阳 1 宗商住用地，楼面价 4300 元/平，溢价率 22.86%。地块位于经济技术开发区，用地性质为综合用地(含住宅)，总用地面积 14.93 万平，规划建筑面积 26.87 万平，出让年限住宅七十年、商业四十年。

【大悦城】7 月 9 日公司以 7.93 亿元竞得大明电工地块，溢价率 25.71%，楼面价 4400 元/平。地块位于经济技术开发区，土地面积 10.02 万平，用地性质二类居住用地，容积率不大于 1.8，绿地不小于 35%，商业比例不大于 10%，建筑限高 60 米，出让年限商业四十年住宅七十年，起拍价 3500 元/平。

【中南建设】公司以 5910 万元竞得廊坊市 1 宗工业用地，成交单价 61.44 万元/亩。地块编号 YJ2020-008，地块位于留山大街南侧、孤山西路西侧，土地用途为工业用地，土地面积 6.41 万平，出让年限 50 年。

【金地集团】7 月 9 日以底价 4.74 亿竞得沈阳大东区 2020-009 号地块，用地性质为综合用地(含住宅)，总用地面积 4.96 万平，规划建筑面积 8.93 万平，容积率>1.0 且≤1.8，出让年限商业四十年，住宅七十年，起始价 47351.35 万元，起始楼面价 5300 元/平。

其他

【雅戈尔】公司近日公布接到参股公司浙江盛泰服装集团股份有限公司通知，其提交的“首次公开发行股票并上市的申请材料”已获中国证监会受理。公司全资子公司雅戈尔服装控股有限公司持有盛泰集团 9,926.15 万股，占该公司发行前总股本的比例为 19.85%。

【金融街】7 月 6 日，金融街发布 2020 年第一次临时股东大会决议公告，董真瑜女士当选为公司第八届董事会非独立董事。

【云南旅游】7 月 7 日公司发布公告称近日，公司全资子公司深圳华侨城文化旅游科技集团有限公司与黄石市国有资产经营有限公司签订了《黄石市园博园提档升级改造项目(黄石华侨城文化旅游科技项目)合作合同》，合同金额约人民币 30 亿元，占公司 2019 年经审计营业收入的 104.22%。

【世茂股份】7 月 8 日公司发布公告称董事、总裁刘赛飞因个人原因，申请辞去公司董事、总裁职务，聘任吴凌华先生担任公司总裁，任期自 2020 年 7 月 8 日起至本届董事会任期结束日止，并提名吴凌华先生为公司第八届董事会董事候选人。

5.行业动态

***北京发布住房公积金缴存相关通知**

北京住房公积金管理中心发布《关于 2020 住房公积金年度住房公积金缴存有关问题的通知》，明确 2020 住房公积金年度北京地区公积金缴存基数上限不作调整。明确 2020 住房公积金年度北京地区公积金缴存基数上限不作调整，住房公积金月缴存基数上限为 27786 元，月缴存额上限为 6668 元，职工和单位月缴存额上限均为 3334 元。下限暂为 2200 元，领取基本生活费职工的月缴存基数下限暂为 1540 元，待市人社局公布北京市最低工资后再作调整。主要是考虑进一步降低新冠肺炎疫情影响，给企业减负松绑。

***上半年大湾区成交量总体下滑，土地市场发展良好**

中国指数研究院发布《2020 上半年粤港粤房地产市场形势总结及趋势展望》。报告显示，受疫情影响，湾区上半年住宅成交量同比均呈现下滑趋势，成交均价基本维稳。 3 月份以来，疫情影响逐步减小，市场成交量降幅缩窄，预计下半年住宅市场将逐步回归正轨。从各城市数据来看，惠州、佛山、广州一直稳居湾区住宅成交量前三。疫情期土地利好政策和湾区红利双重影响下，2020 年上半年大湾区土地市场发展良好，广州、深圳、佛山、东莞、惠州等城市土地成交量普遍提升，拿地金额亦同比大涨。

***宁波出台相关收紧政策**

7 月 6 日，宁波市资规、住建、人民银行、银保监四部门联合印发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,对当前宁波市偏热的房地产市场进行“降温”，有力保障刚需，坚持“房住不炒”，促进房地产市场平稳健康发展。该政策从 7 月 7 日起实施。《通知》从保持土地市场平稳、调整限购区域范围、强化金融政策监管、保障自住住房需求以及强化市场销售管理等方面提出稳定房地产市场的“十条”新政。

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