百城整体住宅库存去化压力不减

川财证券 CHUANCAI SECURITIES

---房地产行业日报

❖ 每日点评

2020 年 6 月 22 日，上证综指报收 2965.27 点，跌 0.08%；深证成指收 11702.44 点，涨 0.29%；wind 房地产行业一级指数 3835.77 点，跌 0.63%。其中，房地产行业涨幅前三的公司为：南国置业（002305，+10.24%）、泰禾集团（000732，+9.13%）、嘉凯城（000918，+7.59%）。

近一个月以来，由于地方城市新房供应放量，短期内“供大于求”造成住宅库存整体反弹。数据显示，2020 年 5 月百城商品住宅库存量达到了 56871 万平方米，与上月大体持平，同比则增长 12%。纵观数月百城库存量的变化，可以看出，自 2019 年 11 月以来整体库存一直处于 5.5-5.6 亿平方米的高位波动。去化周期来看，2019 年以来百城商品住宅去化周期保持在 12 个月左右，疫情爆发使得商品住宅去化周期攀升至 24 个月的高点，5 月因成交逐步恢复，整体去化周期也回落至 15 个月，目前依旧高位波动。当前地产板块处于历史估值水平下沿，行业集中度有一进步提升趋势，政策边际改善可期。建议关注：（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。

❖ 行业要闻

1、6 月 22 日，海口市人民政府办公室发布《关于规范自然资源和规划管理的意见》，严禁将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应，严禁以项目招拍挂、协议出让代替土地招拍挂实施土地供应。

2、日前，上海市土地交易市场挂牌 6 宗地块，总起始价 56.26 亿元，总计建筑面积 42.25 万㎡。6 宗地块分布于青浦、闵行、嘉定 3 个区，其中 4 宗住宅用地，1 宗商住办用地，1 宗商业用地，将于 7 月内陆续出让。

3、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020 年 6 月 22 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%。

❖ 公司动态

南国置业（002305）：6 月 20 日，南国置业披露重大资产重组预案，公司拟对控股股东中国电建地产集团有限公司进行吸收合并，同时募集配套资金 12.15 亿元，全部用于支付交易对价和中介费用，今日南国置业涨停。

❖ 核心指标

代码	名称	收盘数	涨跌/%
000952	300 地产	7987.63	-1.00
801180	房地产	3835.77	-0.63

日期	30 大中城市:商品房成交套数	一线城市	二线城市	三线城市

证券研究报告

所属部门 | 行业公司部

报告类别 | 行业日报

川财一级行业 | 金融

川财二级行业 房地产

报告时间 | 2020/6/22

分析师

陈雳

证书编号：S1100517060001

chenli@cczq.com

联系人

南海坪

证书编号：S1100119080008

nanhaiping@cczq.com

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

2020-06-19	6502	1095	3241	2166
2020-06-20	6438	1243	3109	2086
2020-06-21	4252	810	1980	1462

数据来源：Wind，川财证券研究所

❖ **风险提示：**疫情影响不定，经济增长不及预期，行业竞争激烈。

❖ **最新研究：**

【川财研究】金科股份 000656-物业板块拟分拆上市，独立经营能力迎释放（20200429）

【川财研究】房地产行业深度报告：物管业态铺开拓展，细分赛道“百舸”争流(20200428）

【川财研究】中南建设 000961-业绩、销售稳步增长，拿地态度趋谨慎（20200428）

【川财研究】阳光城 000671-负债结构优化、拿地权益上行，提质增长（20200424）

【川财研究】房地产行业深度报告：融资渠道渐丰，外部催化向内源自生倾斜（20200407）

【川财研究】房地产行业深度报告：疫情影响销售走弱，需求回补或降幅、延后（20200215）

【川财研究】金科股份 000656-千亿亦是起点，成长快马加鞭(20200204）

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：000000000857