房地产

2020 年 06 月 09 日

国都证券 GUODU SECURITIES

行业研究 | 行业周报 | 行业研究

楼市复苏，房企加速促销售，抓回款

2020 年房地产行业第 23 周周报

核心观点

行业一周表现与估值

本周房地产板块上涨 3.03%，沪深 300 上涨 3.47%，上证上涨 2.75%。20 年动态市盈率 7.31 倍，21 年动态市盈率 6.01 倍。

行业判断

本周板块跑输指数。本周中介机构披露 5 月份房企数据，通过克尔瑞数据来看，2020 年 5 月，市场成交持续复苏，企业销售进一步上扬。市场层面，5 月重点监测城市成交量环比增长 19%，近半数城市成交同比转正。多数二三线城市成交环比继续回升。企业层面，TOP100 房企 5 月单月业绩规模环比增长 21.3%，同比增速自 4 月转正后进一步显著提升至 12.2%。2020 年 1-5 月 TOP100 房企累计全口径业绩降幅自 3 月以来继续收窄，同比下降 7.9%。预计 6 月，房企将进一步加紧供货、加大去化力度，在冲刺半年度业绩的同时，力争将疫情对销售的负面影响降至最低。对于房企而言，虽然疫情影响逐渐减弱、一季度以来市场持续复苏，但今年企业整体的去化压力仍然较大。特别是受疫情影响销售承压，出于对现金流安全的考虑，“促销售、抓回款”仍是房企今年年内的重要目标。展望 6 月份在目前的销售窗口期，房企除了纷纷加紧供货外，还积极加大营销去化力度，将疫情的负面影响降至最低。一方面，部分房企对缩短认购签约付款时间、高首付比例、一次性付款等提供折扣优惠。另一方面，房企线上营销活动延续，多渠道营销加码。房地产作为国家经济支柱之一，在本身经济下行压力较大及 2020 年经济开年受制的前提下，国家对房地产调控相关政策主基调不变，但是在维持稳定的基调下，部分城市有望进一步适度放宽。当前行业板块估值的平均在 6X 左右，当前处于明显低估状态考虑到目前板块 2020 年业绩确定性强，板块估值较低，股息率仍处于高位，此外政策弹性有望带动估值弹性修复。建议积极关注业绩稳健，有避风港属性的龙头类公司。我们继续看好地产龙头公司在 2020 年的估值修复行情，建议积极关注招商蛇口，万科 A，招商积余。

本周（2020.5.30—2020.6.5）成交

22 个城市本周成交 457.5 万平方米，环比下降 15.6%，同比上升 22.7%。累计成交方面，一线累计完成去年的 33.6%，二线完成去年的 33.5%，三线完成去年的 29.8%。

公司和行业要闻

1、5 月成交持续回暖

2、5 月贷款活跃， 房贷猛增信用卡贷款回暖

风险提示：严厉的调控措施和房产税推出力度和广度超出预期。

相关报告

1.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：市场对再融资热情渐趋平静，等待销量恢复》2013.8.26
2.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：融资开闸预期持续发酵，估值上修进行时》2013.8.12
3.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：政策修复中，震荡向上预期不变》2013.7.29
4.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：销量回落，等待基本面探底回升》2013.7.29
5.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：本周销量回落，全年增长预期不变》2013.7.16
6.《国都证券-行业研究-行业周报-房地产：销售稳健，短期仍有向上空间》2013.7.8

研究员：王树宝
电 话： 010-84183369
Email： wangshubao@guodu.com
执业证书编号： S09405110800001

联系人：于伯菲
电 话： 010- 84183396
Email： yubofei@guodu.com

独立性申明：本报告中的信息均来源于公开可获得资料，国都证券对这些信息的准确性和完整性不做任何保证。分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

正文目录

一、周成交概览 4
二、月度成交与可售数据（更新至 4 月份） 5
三、全国 70 大中城市住房价格指数（更新至 4 月份） 6
四、宏观、行业、公司一周要闻 7
五、行业估值 8

图表目录

图 1：45 个主要城市商品房销售面积走势图 4
表 1：45 个城市周成交情况表 4
表 2：45 个城市月度成交与可售数据表 5
图 2：新建商品住宅价格涨跌城市数量比较（环比） 6
图 3：二手房住宅价格涨跌城市数量比较（环比） 6
图 4：房地产行业历史 PE（TTM） 8
图 5：申万各一级行业、上证综指、沪深 300 指数历史 PE 比较（截至 12 月 06 日） 8

一、周成交概览

本周（2020.5.30—2020.6.5）成交：22 个城市本周成交 457.5 万平方米，环比下降 15.6%，同比上升 22.7%。

环比情况：一线城市周成交 115.6 万平米，环比下降 8.5%。其中，北京周环比下降 12.4%，上海下降 14.1%，广州下降 6%，深圳上升 20.7%。二线城市周环比下降 21.2%，三线城市平均周环比下降 12.4%。

同比情况：45 个城市周成交同上上升 22.7%。其中，一线平均周同比上升 30.4%。二线平均上升 29.3%，三线平均上升 9.5%。

本年累计：45 城市累计成交完成去年销售面积的 32.32%。其中，一线完成度为 33.6%，二线完成度为 33.5%，三线完成度为 29.8%。

图 1：22 个主要城市商品房销售面积走势图

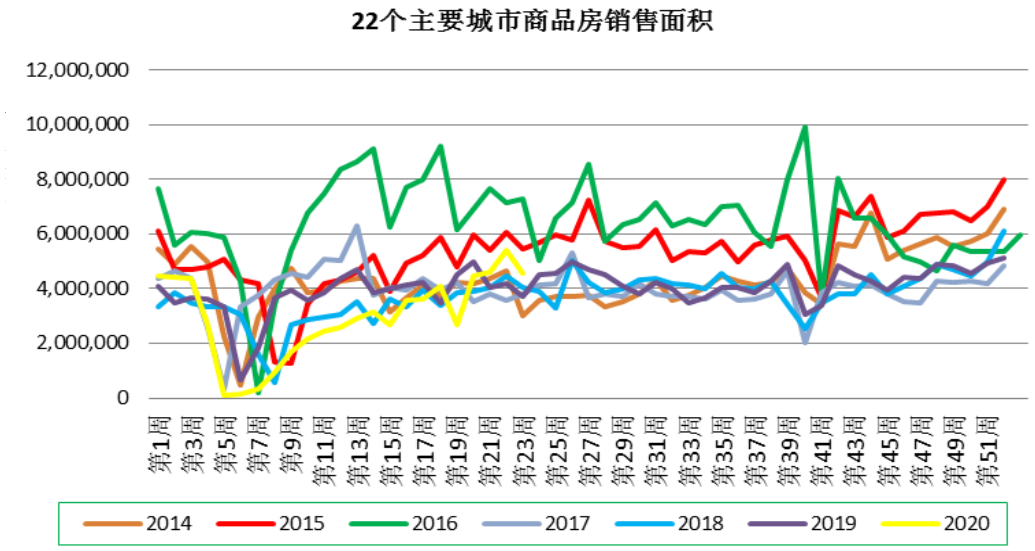


表 1：22 个城市周成交情况表

城市	本周成交（万平方米）	本周环比	本周同比	今年累计（万平方米）	今年同比完成度
北京	46.6	-12.4%	24.4%	2747.6	36.1%
上海	36.3	-14.1%	40.8%	2401.6	31.6%
广州	19.9	-6.0%	32.6%	1041.6	30.5%
深圳	12.9	30.7%	23.4%	533.4	37.0%
一线合计	115.6	-8.5%	30.4%	6724.1	33.6%
杭州	32.2	33.1%	74.0%	938.1	38.4%
南京	30.9	70.0%	341.5%	1002.5	44.3%
成都	64.1	12.2%	134.5%	1089.6	43.0%
青岛	30.9	-19.0%	11.0%	1210.5	35.5%
苏州	21.9	-72.0%	2.5%	796.7	39.0%
福州	3.2	8.2%	-38.6%	230.0	31.8%
厦门	8.0	#DIV/0!	#DIV/0!	453.0	45.0%
二线合计	200.2	-21.2%	29.3%	13802.4	33.5%

无锡	21.7	72.1%	-21.3%	495.1	28.9%
东莞	13.4	-3.8%	31.1%	753.0	33.3%
佛山	0.4	-7.0%	5.6%	8.2	33.6%
惠州	6.9	23.1%	83.8%	329.2	28.2%
扬州	4.6	208.3%	0.8%	244.1	32.3%
温州	33.5	-37.7%	43.3%	376.4	32.5%
金华	6.9	12.9%	95.1%	197.7	38.2%
赣州	17.8	-13.9%	38.3%	421.0	35.7%
韶关	3.9	-38.8%	6.9%	137.7	43.1%
岳阳	4.4	-23.7%	87.7%	126.1	38.0%
南宁	24.8	-22.3%	-1.8%	665.9	30.4%
三线合计	141.6	-12.4%	9.5%	7569.9	29.8%
整体合计	457.5	-15.6%	22.7%	28096.4	32.32%

数据来源：wind，国都证券研究所整理

二、月度成交与可售数据（更新至 5 月份）

5 月份，22 个城市商品住宅成 1865.7 万平米。环比上升 24%，同比上升 2%。

环比情况：一线城市成交 475.3 万平米，环比上升 23%；二线城市成交 824.1 万平米，环比上升 19%；三线城市成交 566.3 万平米，环比上升 34%。

同比情况：22 个城市月成交同比上升 2%。其中，一线城市同比下降 0%；二线城市同比上升 8%；三线城市同比下降 3%。

本年累计：22 个城市累计成交完成去年的 29%。其中，一线城市完成去年的 31%；二线城市完成去年的 29%；三线城市完成去年的 28%。

表 2：22 个城市月度成交与可售数据表

城市	本月成交（万平方米）	本月环比	本月同比	本年累计（万平方米）	本年累计同比完成度	可售面积（平方米）	去化时间(月)
北京	203.8	30%	13%	2745	33%	13217107	6.07
上海	154.8	25%	-4%	2422	29%	10435545	4.8
广州	77.7	18%	0%	1045	27%	9011638	10.3
深圳	39.0	-2%	-30%	533	33%	6879651	14.5
一线合计	475.3	23%	0%	6745	31%	39543942	8.9
杭州	91.2	-6%	0%	946	33%	10787387	3.8
南京	101.9	31%	85%	1011	38%	46806	5.0
成都	201.2	5%	34%	1094	39%	-	-
青岛	130.1	-11%	1%	1212	32%	18691267	0.0
苏州	128.6	65%	22%	802	36%	4758944	0.0
福州	16.1	21%	-30%	229	29%	-	-
厦门	18.7	40%	12%	451	40%	0	0.0
二线合计	824.1	19%	8%	13298	29%	-	4.4
无锡	64.0	36%	26%	499	27%	0	0.0
东莞	55.1	24%	18%	756	30%	-	-
佛山	1.9	7%	-9%	8	30%	-	-

惠州	20.8	12%	-17%	329	25%	2209769	0.0
扬州	15.9	-10%	-41%	246	30%	-	-
温州	141.2	99%	23%	374	29%	-	-
金华	22.8	14%	22%	199	34%	-	-
赣州	77.6	8%	-6%	426	33%	-	-
韶关	21.7	67%	41%	137	40%	-	-
岳阳	23.0	19%	27%	126	34%	-	-
南宁	122.4	23%	-16%	669	28%	-	-
三线合计	566.3	34%	-3%	8126	28%	-	4.2
整体合计	1865.7	24%	2%	28170	29%	-	5.8

数据来源：wind，国都证券研究所整理

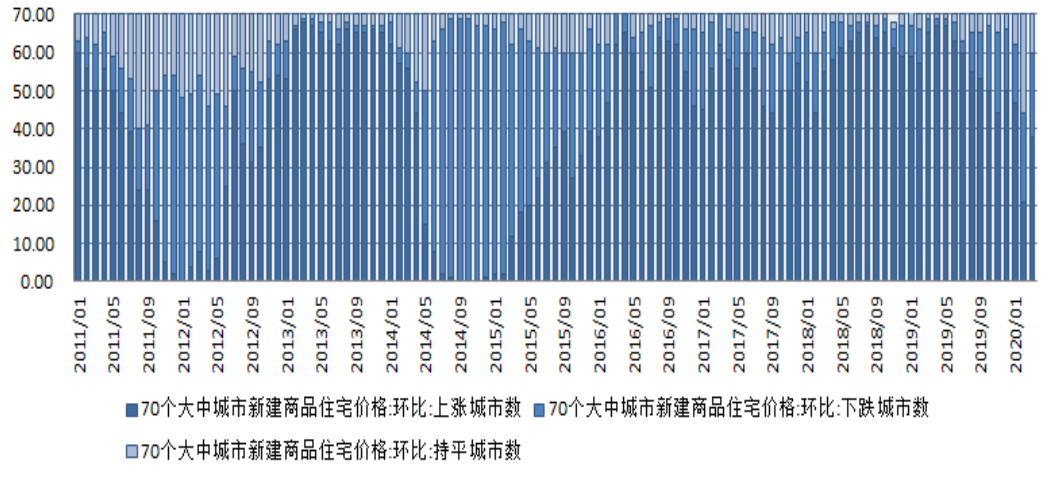
注 1：无锡、佛山可售数据为套数，其他城市为面积。

三、全国 70 大中城市住房价格指数（更新至 4 月份）

国家统计局公布了 2020 年 4 月份全国 70 个大中城市住宅价格指数：70 大中城市房价上涨城市开始恢复。数据显示，新房方面，价格下跌的城市 11 座，持平的城市 9 座，上涨的城市有 50 座。下降城市数量相比 3 月份减少 11 座，持平城市数量减少 1 座，上涨城市相比 3 月份增加 12 座。

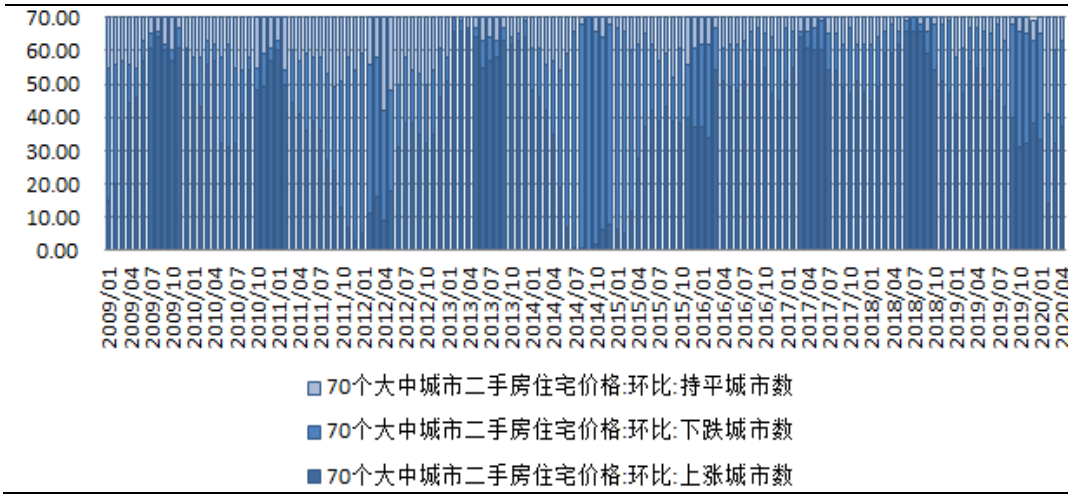
二手房方面，价格下降的城市有 26 座，持平的城市有 7 座，上涨的城市有 37 座。上涨城市数量相比 3 月份增加 5 座，下降城市数量相比 3 月份减少 2 座，持平城市相比 3 月份减少 3 座。

图 2：新建商品住宅价格涨跌城市数量比较（环比）



数据来源：国家统计局，国都证券研究所整理

图 3：二手房住宅价格涨跌城市数量比较（环比）



数据来源：国家统计局，国都证券研究所整理

四、宏观、行业、公司一周要闻

五月成交持续回暖

今年早些时候房地产市场受到客观因素的影响，成交量受到重挫，3 月以来有所恢复，但是仍然不能跟往年相提并论。5 月全国房地产市场持续复苏，已经走出低迷状态，回到 2019 年前水平。通过数据看出，4 月市场恢复到 80%，5 月市场恢复到了 100%以上，在部分一二线城市重现楼市“小阳春”。5 月，一线城市新房成交面积平均环比继续上涨，环比涨幅达到了 20.1%，其中北京上涨最明显，新房成交面积环比上涨了 42.5%，同比也上涨了 10.5%。上海、广州的新房成交量也有明显增长，与 2019 年同期基本持平。2020 年 5 月 10 个重点城市二手住宅成交量为 102619 套，环比上涨 21.75%，自 3 月来已连续 3 个月上涨；同比今年以来首次上涨，涨幅为 4.35%，也创下 2017 年以来同期最高。由此可见，无论新房还是二手房，就重点城市而言，恢复得还是非常明显的。而且新房和二手房市场相互作用，共同推动着市场的活跃。预计 6 月份依然保持上涨态势。从最近几个月的反应来看，应该说楼市已经从客观影响中恢复过来，并且前期积累的购房需求也集中释放出来。

5 月贷款活跃， 房贷猛增信用卡贷款回暖

随着经济活动的复苏，企业、个人的融资也开始回暖。一季度信贷投放几乎全部投向对公领域。4 月以来，信用卡贷款、信用贷等个人贷款产品开始逐渐恢复，5 月环比增速更快。特别是个人住房按揭贷款迅速反弹，有的地区“甚至基本已经恢复到疫情前的水平”。业内普遍预期，在流动性极度宽松的背景下，5 月信贷投放将高于 4 月份 1.7 万亿元的水平。而为应对疫情影响，今年货币政策逆周期调节持续发力，4 月人民币贷款增加 1.7 万亿元虽低于 3 月 2.85 万亿元的规模，但创下了历史同期的最高值。不过，对公贷款投放受制于债券利率的快速下行。4 月份以来，信用卡、信用贷等个人贷款产品开始恢复。受疫情等因素影响，对高风险产品仍比较谨慎。预计 6 月末可恢复到去年末的投放力度。”

信息来源:Wind 资讯

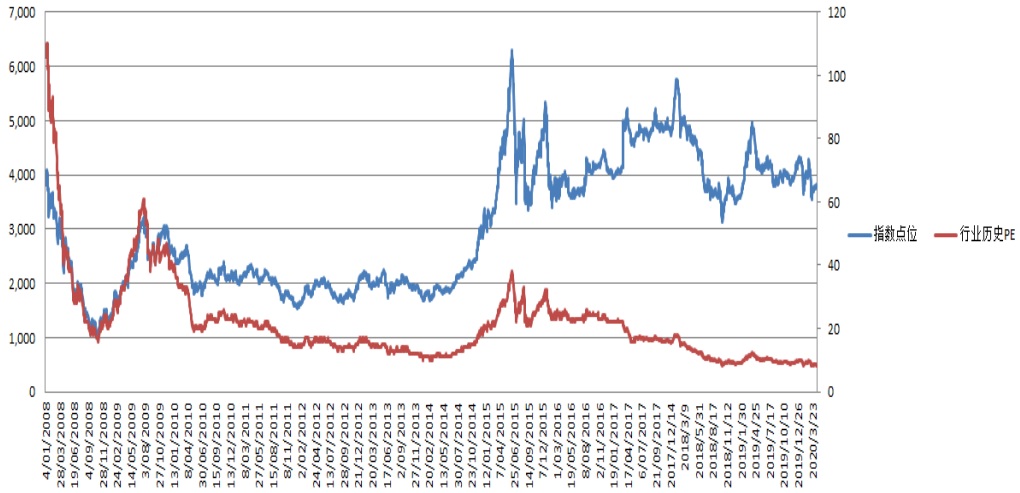
五、行业估值

截至 6 月 5 日收盘，板块 20 年动态市盈率 7.31 倍，21 年动态市盈率 6.01 倍。

上周房地产（申万）收盘指数 3836.75 点，周环比上涨 3.03%，上证综合指数本周上涨 2.75%，沪深 300 指数本周上涨 3.47%，行业表现跑输大盘指数。

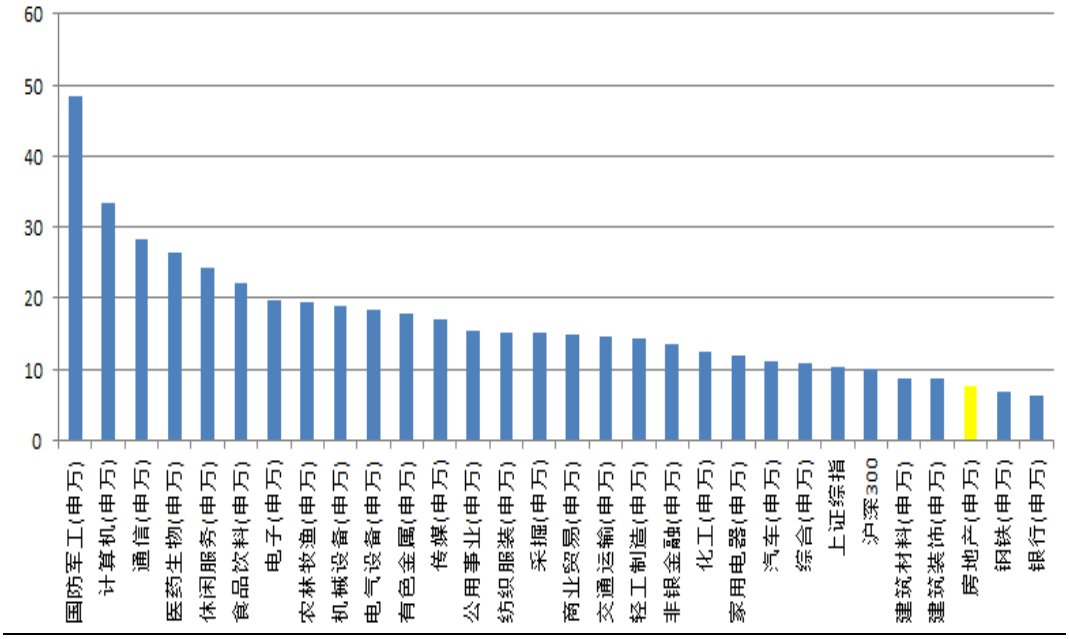
本周内，板块内 124 只股票上涨，10 只持平，18 只股票下跌。周涨幅前五名的个股有格力地产（上涨 32.55%)；海宁皮城（上涨 25.7%)、浙江东日（上涨 22.44%)、深物业 A（上涨 18.97%)；云南城投（上涨 16.54%)。周跌幅前五名的个股有：ST 鹏起 B（下跌-7.02%)、ST 中珠（下跌-6.9%)、新华联（下跌 5.5%)、鲁商发展（下跌-5.07%)、ST 松江（下跌-4.42%)。

图 4：房地产行业历史 PE（TTM）



数据来源：Wind，国都证券研究所整理

图 5：申万各一级行业、上证综指、沪深 300 指数历史 PE 比较（截至 4 月 19 日）



数据来源：Wind，国都证券研究所整理

国都证券投资评级

国都证券行业投资评级的类别、级别定义		
类别	级别	定义
短期评级	推荐	行业基本面向好，未来 6 个月内，行业指数跑赢综合指数
	中性	行业基本面稳定，未来 6 个月内，行业指数跟随综合指数
	回避	行业基本面向淡，未来 6 个月内，行业指数跑输综合指数
长期评级	A	预计未来三年内，该行业竞争力高于所有行业平均水平
	B	预计未来三年内，该行业竞争力等于所有行业平均水平
	C	预计未来三年内，该行业竞争力低于所有行业平均水平

国都证券公司投资评级的类别、级别定义		
类别	级别	定义
短期评级	强烈推荐	预计未来 6 个月内，股价涨幅在 15%以上
	推荐	预计未来 6 个月内，股价涨幅在 5-15%之间
	中性	预计未来 6 个月内，股价变动幅度介于±5%之间
	回避	预计未来 6 个月内，股价跌幅在 5%以上
长期评级	A	预计未来三年内，公司竞争力高于行业平均水平
	B	预计未来三年内，公司竞争力与行业平均水平一致
	C	预计未来三年内，公司竞争力低于行业平均水平

免责声明

国都证券研究所及研究员在预测证券品种的走势或对投资证券的可行性提出建议时，在研究所和研究员知情的范围内本公司、本人以及财产上的利害关系人与所评价或推荐的证券不存在利害关系。

本报告中的信息均来源于公开资料或国都证券研究所研究员实地调研所取得的信息，国都证券研究所及其研究员不对这些信息的准确性与完整性做出任何保证。国都证券及其关联机构可能持有报告所涉及的证券品种并进行交易，也有可能为这些公司提供相关服务。本报告中所有观点与建议仅供参考，根据本报告作出投资所导致的任何后果与公司及研究员无关，投资者据此操作，风险自负。

本报告版权归国都证券所有，未经书面授权许可，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发送、发布、复制。

国都证券研究员及其研究行业一览表					
研究员	研究领域	E-mail	研究员	研究领域	E-mail
肖世俊	研究管理、策略研究	xiaoshijun@guodu.com	王树宝	汽车环保	wangshubao@guodu.com
王双	化工	wangshuang@guodu.com	苏国印	通讯、电子	suguoyin@guodu.com
于伯菲	房地产	yubofei@guodu.com	白姣姣	食品饮料	baijiaojiao@guodu.com
陆星挺	家电、电力设备	luxingting@guodu.com	朱天辉	机械	zhutianhui@guodu.com
黄翱	计算机、电子	huangao@guodu.com	韩保倩	光伏风电、商贸、交运物流	hanbaoqian@guodu.com
时应超	新材料、新技术	shiyingchao@guodu.com	傅达理	轻工、医疗服务	fudali@guodu.com
王义	医药	Wangyiyj@guodu.com			