节后成交环比回落，4月百强销售同比转正

——房地产周报（20200509）

川财证券 CHUANCAI SECURITIES

核心观点

川财周观点：4月作为年内首个“完整意义上的销售月份”，百强表现较为亮眼。2020年1-4月百强房企销售金额(全口径)达25709亿元，同比-14.5%，降幅较前值收窄6.4个百分点；4月单月销售金额（全口径）约9002亿元，单月同比年内首次转正至0.6%，较3月提升17.8个百分点。

1-4月份，TOP3/10/30/50/100的累计销售金额门槛分别为1860亿元、578亿元、235亿元、137亿元和42亿元，较去年同期分别变动+84亿元、-63亿元、-46亿元、-24亿元和-19亿元。分梯队来看，TOP1-3，4-10，11-30，31-50，51-100的销售金额1-4月累计同比分别为-2.2%、-17.1%、-17.6%、-12.2%和-23.4%，较前值（1-3月）分别收窄1.0、6.4、8.0、8.8和8.7个百分点；各梯队4月单月同比分别为0.2%、-0.8%、0.4%、8.1%和-3.3%，中段单月修复较为突出。具体来看，中国恒大、碧桂园、万科地产分别以2124亿元、2115亿元和1860亿元的累计销售额位列前三。主流房企单月同比，中国金茂（+48.9%）、世茂房地产（40.7%）、龙湖集团（12.5%）、中国恒大（11.3%）等增速居前。中海地产（9.6%）、招商蛇口（7.7%）、华润置地（6.2%）、碧桂园（3.6%）、阳光城（3.6%）、金地集团（2.9%）、中南建设（-0.5%）、保利地产（-1.2%）、荣盛发展（-3.3%）、新城控股（-8.7%）、融创中国（-13.0%）、绿地控股（-15.7%）、旭辉（-17.3%）、华夏幸福（-18.3%）、万科（-20.0%）、金科股份（-34.7%）。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；（3）A股物管旗舰标的：招商积余等。

❖ **市场表现：**本周上证指数上涨3.04%，收报于2895.34点。地产板块本周上涨2.05%。成分股中，电子城、亚太实业和海航投资涨幅居前，分别上涨27.48%、15.23%和14.58%。与之相比，东洋B、*ST经开和光大嘉宝跌幅居前，分别下跌27.06%、14.29%和7.08%。

❖ **关键指标：**30大中城市本周商品房成交面积187.6万平方米，成交套数17488套。其中，一线城市商品房成交面积46.3万平方米，成交套数4207套；二线城市商品房成交面积76.5万平方米，成交套数6697套；三线城市商品房成交面积64.8万平方米，成交套数6584套。

❖ **行业新闻：**1、深圳市规划和自然资源局：印发《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》，确定11种住房用地供应渠道，在原有的4种供应渠道外，新增7种住房用地供应渠道。2、国家金融与发展实验室：发布了《NIFD季报》2020Q1，季报显示：2020年一季度房地产受疫情影响较大，2020年房地产泡沫风险积聚。

❖ **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。**

证券研究报告

所属部门	行业公司部
报告类别	行业周报
所属行业	房地产
报告时间	2020/5/9

分析师

陈雳
证书编号：S1100517060001
010-66495901
chenli@cczq.com

联系人

王洪岩
证书编号：S1100119110001
wanghongyan@cczq.com

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 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 8
风险提示 10

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 6
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） 8
图 6： 2017 年以来深圳成交商品房（万方） 8

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

4 月作为年内首个“完整意义上的销售月份”，百强表现较为亮眼。2020 年 1-4 月百强房企销售金额（全口径）达 25709 亿元，同比-14.5%，降幅较前值收窄 6.4 个百分点；4 月单月销售金额（全口径）约 9002 亿元，单月同比年内首次转正至 0.6%，较 3 月提升 17.8 个百分点。

1-4 月份，TOP3/10/30/50/100 的累计销售金额门槛分别为 1860 亿元、578 亿元、235 亿元、137 亿元和 42 亿元，较去年同期分别变动+84 亿元、-63 亿元、-46 亿元、-24 亿元和-19 亿元。分梯队来看，TOP1-3，4-10，11-30，31-50，51-100 的销售金额 1-4 月累计同比分别为-2.2%、-17.1%、-17.6%、-12.2%和-23.4%，较前值（1-3 月）分别收窄 1.0、6.4、8.0、8.8 和 8.7 个百分点；各梯队 4 月单月同比分别为 0.2%、-0.8%、0.4%、8.1%和-3.3%，中段单月修复较为突出。具体来看，中国恒大、碧桂园、万科地产分别以 2124 亿元、2115 亿元和 1860 亿元的累计销售额位列前三。主流房企单月同比，中国金茂（+48.9%）、世茂房地产（40.7%）、龙湖集团（12.5%）、中国恒大（11.3%）等增速居前。中海地产（9.6%）、招商蛇口（7.7%）、华润置地（6.2%）、碧桂园（3.6%）、阳光城（3.6%）、金地集团（2.9%）、中南建设（-0.5%）、保利地产（-1.2%）、荣盛发展（-3.3%）、新城控股（-8.7%）、融创中国（-13.0%）、绿地控股（-15.7%）、旭辉（-17.3%）、华夏幸福（-18.3%）、万科（-20.0%）、金科股份（-34.7%）。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；（3）A 股物管旗舰标的：招商积余等。

二、市场表现

本周上证指数上涨 3.04%，收报于 2895.34 点。地产板块本周上涨 2.05%。成分股中，电子城、亚太实业和海航投资涨幅居前，分别上涨 27.48%、15.23%和 14.58%。与之相比，东洋 B、*ST 经开和光大嘉宝跌幅居前，分别下跌 27.06%、14.29%和 7.08%。

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%
600658.SH	电子城	6.17	27.48	27.48	16.86
000691.SZ	亚太实业	5.07	15.23	15.23	26.43
000616.SZ	海航投资	2.75	14.58	14.58	13.17
600223.SH	鲁商发展	8.08	13.01	13.01	-4.15
600807.SH	ST 天业	4.35	10.69	10.69	20.50
002968.SZ	新大正	62.00	10.14	10.14	35.78
001914.SZ	招商积余	28.79	9.89	9.89	41.89
600568.SH	中珠医疗	1.48	9.63	9.63	-15.43
600533.SH	栖霞建设	3.82	9.46	9.46	14.03
002314.SZ	南山控股	2.90	8.61	8.61	-5.54

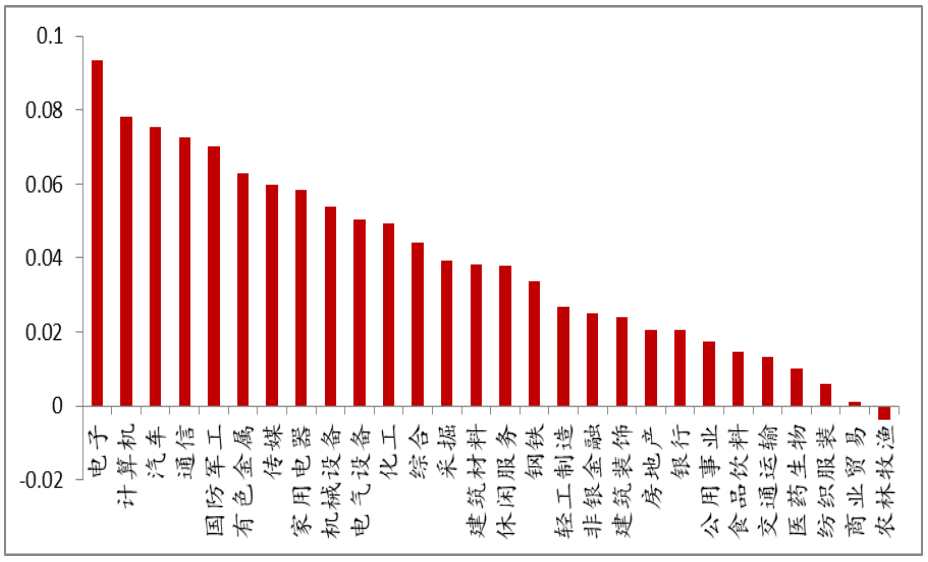
资料来源：Wind，川财证券研究所

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%
000031.SZ	大悦城	5.22	-3.15	-3.15	-27.30
600225.SH	*ST 松江	2.12	-3.64	-3.64	-28.38
002305.SZ	南国置业	2.09	-3.69	-3.69	-5.00
900939.SH	汇丽 B	0.50	-3.70	-3.70	-24.89
600466.SH	蓝光发展	5.60	-3.78	-3.78	-24.02
000402.SZ	金融街	6.64	-4.32	-4.32	-18.23
600052.SH	浙江广厦	3.71	-4.63	-4.63	-17.56
600622.SH	光大嘉宝	4.20	-7.08	-7.08	7.69
600215.SH	*ST 经开	6.00	-14.29	-14.29	-8.54
200160.SZ	东洋 B	0.62	-27.06	-27.06	-45.13

资料来源：Wind，川财证券研究所

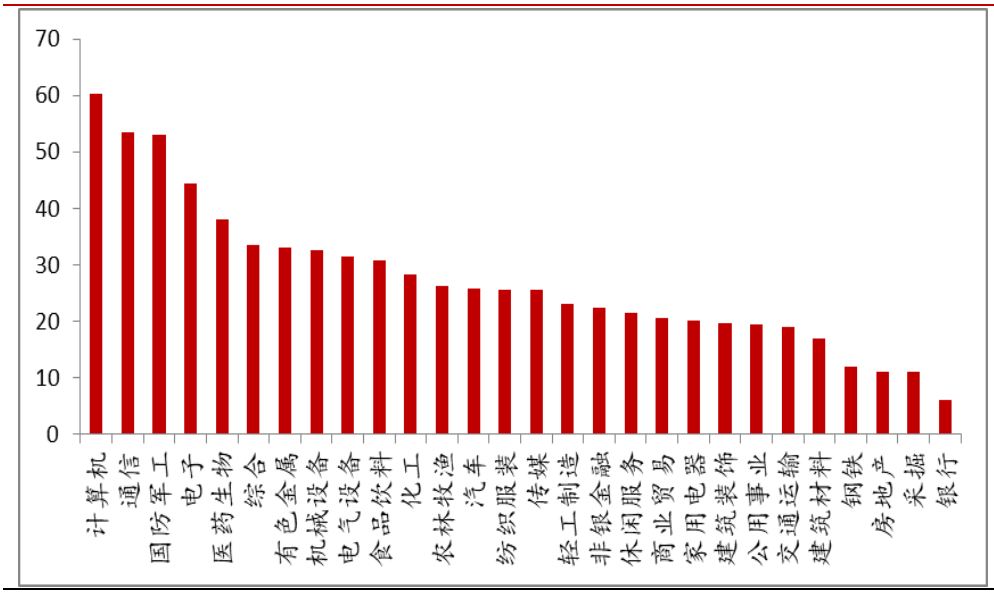
图1： 行业板块本周涨跌幅（%）



资料来源：wind，川财证券研究所

估值方面，截至本周末，计算机板块市盈率（TTM）居首，达 60.29 倍。通信板块的市盈率次之，达到 53.37 倍。国防军工板块的市盈率排在第三位，为 52.93 倍。房地产板块市盈率为 10.97 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 187.6 万平方米，成交套数 17488 套。其中，一线城市商品房成交面积 46.3 万平方米，成交套数 4207 套；二线城市商品房成交面积 76.5 万平方米，成交套数 6697 套；三线城市商品房成交面积 64.8 万平方米，成交套数 6584 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	17,488	187.6
	一线城市	4,207	46.3
	二线城市	6,697	76.5
	三线城市	6,584	64.8
一线	北京	1,061	11.74
	上海	2,196	22.50
	广州	1,517	9.60

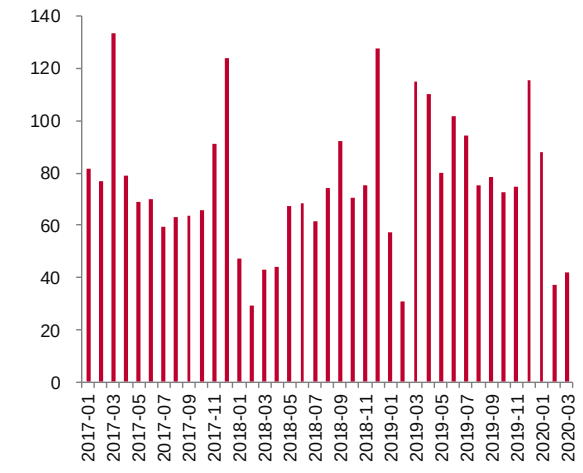
	深圳	510	4.10
	杭州	963	9.80
	南京	1,525	19.15
	武汉	1,505	16.65
二线	成都	1,881	22.45
	青岛	997	11.13
	苏州	742	7.32
	福州	247	2.04
	长春	689	7.17
	东莞	943	7.92
	惠州	221	1.78
	岳阳	318	3.85
三线	韶关	219	2.37
	南宁	1,624	12.64
	江阴	127	1.86

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

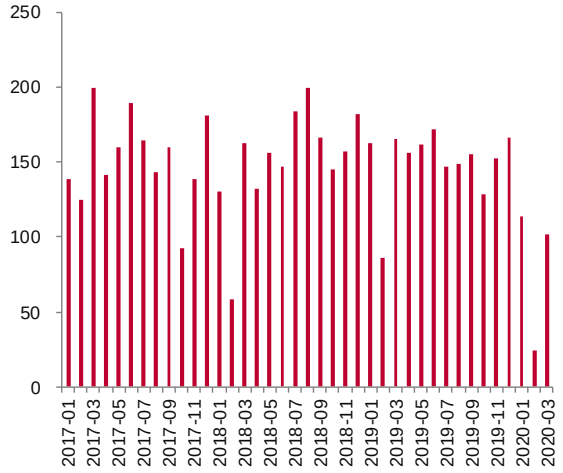
本周四个一线城市中，北京商品房成交 1061 套，成交面积 11.74 万方；上海成交套数 2196 套，成交面积 22.50 万方；广州成交套 1517 套，成交面积 9.60 万方；深圳成交套数 510 套，成交面积 4.10 万方。

图3： 2017 年以来北京成交商品房（万方）



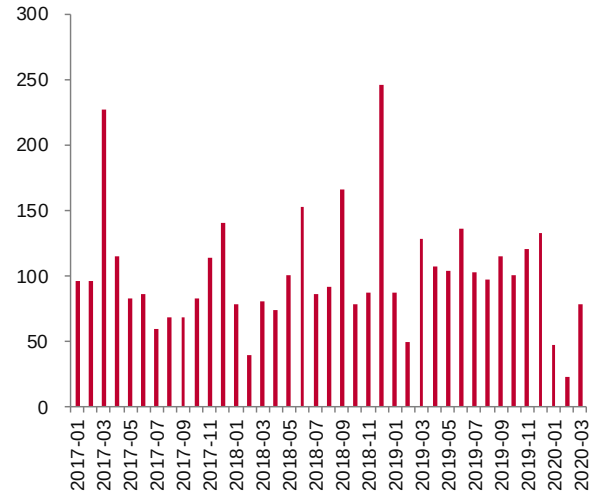
资料来源：Wind，川财证券研究所

图4： 2017 年以来上海成交商品房（万方）



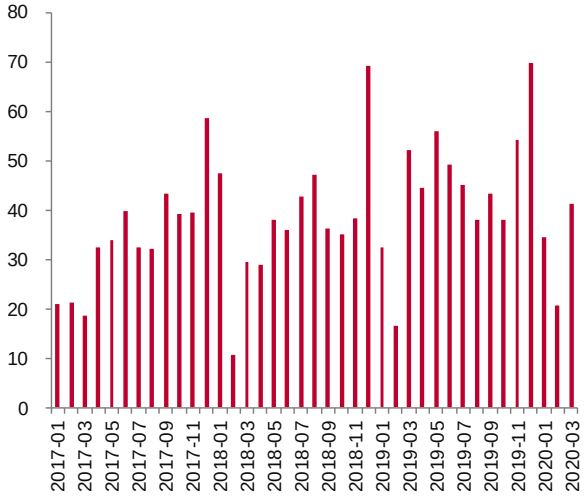
资料来源：Wind，川财证券研究所

图5： 2017 年以来广州成交商品房（万方）



资料来源：Wind，川财证券研究所

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

四、行业新闻

1、深圳市规划和自然资源局：印发《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》，确定 11 种住房用地供应渠道，在原有的 4 种供应渠道外，新增 7 种住房用地供应渠道。

2、国家金融与发展实验室：发布了《NIFD 季报》2020Q1，季报显示：2020 年一季度房地产受疫情影响较大，2020 年房地产泡沫风险积聚。

五、公司新闻

1、碧桂园：发布 2020 年 4 月营运数据，销售金额人民币 490 亿元，同比增加 3.76%，销售权益建面 589 万平方米，同比增加 16.07%。

2、万科：2020 年 4 月份公司实现合同销售面积 303.8 万平方米，合同销售金额 479.5 亿元；2020 年 1~4 月份公司累计实现合同销售面积 1,188.6 万平方米，合同销售金额 1,858.3 亿元。

3、融创中国：于公开市场通过大宗交易方式出售合共 266985692 股金科股份，合计人民币 21.36 亿元。

4、保利地产：2020 年 4 月，公司实现签约面积 244.01 万平方米，同比下降 4.37%；实现签约金额 375.89 亿元，同比增加 0.44%。

5、绿地控股：于 2020 年 5 月 8 日接到第一大股东上海格林兰投资企业（有限合伙）通知，其所持有本公司的部分股份质押给了上海海通证券资产管理有限公司。本次股份质押后，格林兰持有的本公司股份累计质押数量为 911,890,000 股，占其持股数量的比例为 25.73%。

6、中国海外发展：2020 年 5 月 12 日办公时间结束后将停止普通股并行买卖。

7、新城控股：2019 年股票期权与限制性股票激励计划规定的股票期权与限制性股票预留授予条件已经成就，根据 2019 年第二次临时股东大会授权，确定股票期权与限制性股票的预留授予日为 2020 年 5 月 8 日。

8、世茂房地产：2020 年 4 月合约销售额约人民币 212.3 亿元，销售面积为 1212630 平方米。

9、金地集团：2020 年 4 月 29 日发出召开第八届董事会第五十四次会议的通知，会议于 2020 年 5 月 7 日以视频方式召开。

10、阳光城：公司收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》交易商协会决定接受公司 2020 年首期中期票据的注册，公司中期票据注册金额为 30 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效，由中国建设银行股份有限公司和上海浦东发展银行股份有限公司联席主承销。

11、华夏幸福：于 2020 年 4 月 28 日以邮件方式发出召开第六届董事会第八十七次会议的通知，会议于 2020 年 5 月 8 日在北京市朝阳区佳程广场 A 座 7 层会议室以现场结合通讯方式召开并表决。

12、招商蛇口：在不改变 2018 年年度股东大会审议通过的担保额度前提下，将控股子公司招商局置地有限公司（未使用的担保额度 1.8 亿元调剂至全资子公司深圳迅隆船务有限公司。

13、荣盛发展：收到大公国际资信评估有限公司出具的《荣盛房地产发展股份有限公司主体与相关债项 2020 年度跟踪评级报告》、《荣盛房地产发展股份有限公司 2020 年度企业信用评级报告》，上调公司主体长期信用等级至“AAA”，评级展望维持“稳定”，上调公司发行的“15 荣盛 01”、“15 荣盛 03”债项信用等级至“AAA”。

14、蓝光发展：公司董事兼总裁迟峰于 2020 年 5 月 6 日至 5 月 7 日通过上海

证券交易所交易系统增持公司股份 1,820,900 股，占公司总股本的 0.06%，合计增持金额 1,010.37 万元。截止 2020 年 5 月 7 日，本次增持股份计划已实施完毕。

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：000000000857