

百强房企 8 月销售额同比增幅达到 52.2%



川财证券
CHUANCAI SECURITIES

——房地产周报（20180902）

核心观点

川财周观点：克而瑞数据显示，TOP100 房企合计实现销售金额 7758 亿元，与 7 月的业绩规模基本持平，仅环比微增 1.3%。虽然 7、8 两月的业绩较 6 月超万亿的销售规模相比处于低位，但较之去年同期，TOP100 房企 8 月销售额同比增幅仍达到 52.2%。我们预计，在全年销售业绩的压力下，未来几月房企将提高货量供应，加速项目去化和销售回款，三季度末及四季度的销售情况将会有较大提升。TOP10 房企中，大部分房企营业收入增速低于净利润增速，表明企业盈利能力较强。其中，恒大以 530.3 亿元净利润居首，超过碧桂园、万科、保利、绿地等四家房企之和。TOP10 房企中，碧桂园、融创、华润、新城的净利润增幅超过 90%，万科、保利、绿地、龙湖也在 30% 以上。前期市场对于宏观经济担忧较大，伴随着宽松政策预期抬升，地产股估值修复有望延续，相关标的为保利地产、招商蛇口、新城控股、荣盛发展。

❖ **市场表现：**本周上证综指下跌 0.15%，收报于 2725.25 点。川财地产金融指数本周下跌 0.97%，成分股中*ST 金字、宁波富达和保利地产周涨幅居前，分别上涨 9.97%、9.75% 和 8.48%。与之相比，市北高新、世荣兆业和 ST 新梅周跌幅居前，分别下跌 10.75%、10.32% 和 8.63%。

❖ 关键指标：

30 大中城市本周商品房成交面积为 310.14 万平方米，环比增加了 61.96 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 78.20 万平方米，环比增加了 30.96 万平方米；二线城市商品房成交面积为 144.27 万平方米，环比增加了 24.92 万平方米；三线城市商品房成交面积为 87.66 万平方米，环比增加了 6.07 万平方米。

❖ 行业动态

近日，成寿寺村集体土地租赁住房项目取得建设规划许可证，即将实现开工。该项目可提供租赁住房 901 套，面向首都商务新区、丽泽金融商务区等区域的人才提供住房租赁服务，将进一步促进职住平衡。北京市规划国土委相关负责人昨日表示，已建立集体土地租赁住房项目快速审批通道，在审批提速的同时，将注重项目规划方案的品质，提升居住环境，促进职住平衡。（新浪地产）

❖ 公司动态

海德股份（000567）：2018 年上半年公司实现营业收入 1.66 亿元，同比增长 98.30%；实现归属于上市公司股东的净利润为 5052.17 万元，同比增长 34.93%。

风险提示：经济数据不及预期；政策出现收紧。

📄 证券研究报告

所属部门 | 股票研究部
报告类别 | 行业周报
所属行业 | 金融地产/地产
报告时间 | 2018/9/2

👤 分析师

孙灿
证书编号：S1100517100001
010-68595107
suncan@cczq.com

👤 联系人

徐伟平
证书编号：S1100117100001
010-66495639
xuweiping@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 21 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

川财周观点.....	4
市场表现.....	4
关键指标.....	6
30大中城市商品房本周成交情况.....	6
部分城市二手房本周成交情况.....	7
2017年以来北上广深商品住宅成交情况.....	7
行业动态：多部委发声加速建立楼市长效机制.....	8
公司动态：海德股份上半年净利润同比增长 34.93%.....	9
风险提示.....	9

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 年以来北京商品房成交情况.....	8
图 4:	2017 年以来上海商品房成交情况.....	8
图 5:	2017 年以来广州商品房成交情况.....	8
图 6:	2017 年以来深圳商品房成交情况.....	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
表格 4.	部分二手房本周成交情况.....	7

川财周观点

克而瑞数据显示，TOP100 房企合计实现销售金额 7758 亿元，与 7 月的业绩规模基本持平，仅环比微增 1.3%。虽然 7、8 两月的业绩较 6 月超万亿的销售规模相比处于低位，但较之去年同期，TOP100 房企 8 月销售额的同比增幅仍达到 52.2%。我们预计，在全年销售业绩的压力下，未来几月房企将提高货量供应，加速项目去化和销售回款，三季度末及四季度的销售情况将会有较大提升。TOP10 房企中，大部分房企营业收入增速低于净利润增速，表明企业盈利能力较强。其中，恒大以 530.3 亿元净利润居首，超过碧桂园、万科、保利、绿地等四家房企之和。TOP10 房企中，碧桂园、融创、华润、新城的净利润增幅超过 90%，万科、保利、绿地、龙湖也在 30% 以上。前期市场对于宏观经济担忧较大，伴随着宽松政策预期抬升，地产股估值修复有望延续，相关标的为保利地产、招商蛇口、新城控股、荣盛发展。

市场表现

本周上证综指下跌 0.15%，收报于 2725.25 点。川财地产金融指数本周下跌 0.97%，成分股中 *ST 金宇、宁波富达和保利地产周涨幅居前，分别上涨 9.97%、9.75% 和 8.48%。与之相比，市北高新、世荣兆业和 ST 新梅周跌幅居前，分别下跌 10.75%、10.32% 和 8.63%。

表格1. 房地产板块周涨跌幅前五名

代码	名称	收盘价（元）	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
000803.SZ	*ST 金宇	13.02	9.97	0.00	-44.50
600724.SH	宁波富达	3.49	9.75	0.00	-7.43
600048.SH	保利地产	12.28	8.48	0.00	-10.62
600340.SH	华夏幸福	25.10	8.24	0.00	-17.49
001979.SZ	招商蛇口	18.00	8.17	0.00	-5.45
601155.SH	新城控股	25.95	7.72	0.00	-9.27
600325.SH	华发股份	7.15	7.68	0.00	1.85
000671.SZ	阳光城	6.05	7.27	0.00	-22.46
600383.SH	金地集团	9.15	6.03	0.00	-23.36
000918.SZ	嘉凯城	5.91	5.91	0.00	-15.57

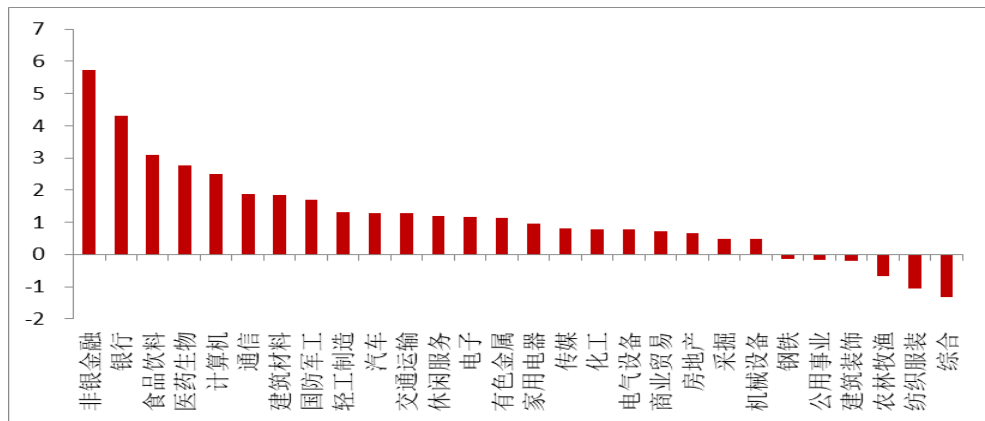
资料来源：Wind 川财证券研究所

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
600604.SH	市北高新	4.07	-10.75	0.00	-43.37
002016.SZ	世荣兆业	10.25	-10.32	0.00	-0.86
600732.SH	ST新梅	4.13	-8.63	0.00	-45.37
600647.SH	同达创业	12.34	-6.16	0.00	-32.97
600773.SH	西藏城投	7.38	-5.51	0.00	-36.72
600515.SH	海航基础	5.92	-4.98	0.00	-49.96
600890.SH	中房股份	8.96	-4.58	0.00	-12.24
000014.SZ	沙河股份	10.39	-4.33	0.00	-3.55
600621.SH	华鑫股份	7.66	-4.25	0.00	-36.37
000567.SZ	海德股份	12.25	-3.92	0.00	-48.96

资料来源: Wind, 川财证券研究所

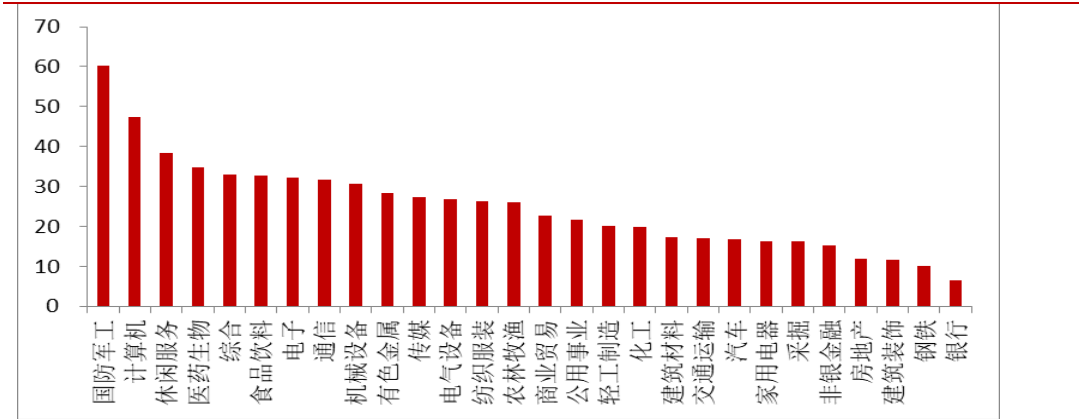
图1: 行业板块本周涨跌幅



资料来源: wind, 川财证券研究所

估值方面,截至本周末,通信板块的市盈率居首,高达130倍。国防军工板块的市盈率次之,达到80.1倍。计算机板块的市盈率排在第三位,为47.4倍。房地产板块市盈率为9.8倍,估值继续回落,排在28个行业中的倒数第三位。

图2: 行业 PE (TTM) 对比图



资料来源: wind, 川财证券研究所

关键指标

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为 310.14 万平方米, 环比增加了 61.96 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 78.20 万平方米, 环比增加了 30.96 万平方米; 二线城市商品房成交面积为 144.27 万平方米, 环比增加了 24.92 万平方米; 三线城市商品房成交面积为 87.66 万平方米, 环比增加了 6.07 万平方米。

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	28795
	一线城市	7186
	二线城市	13238
	三线城市	8371
一线	北京	1911
	上海	4701
	广州	2971
	深圳	703
	杭州	2011
	南京	681
二线	武汉	4197
	成都	3105
	青岛	2620
	苏州	2077
	南昌	327

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

	福州	720	3.87
	长春	2046	21.09
	无锡	1303	14.38
	东莞	1289	11.34
	惠州	819	6.26
	扬州	21	0.94
	安庆	272	3.24
三线	岳阳	219	3.01
	韶关	1167	16.32

资料来源: Wind, 川财证券研究所

5

部分城市二手房本周成交情况

表格4. 部分二手房本周成交情况

	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	2800	23.67
深圳	924	12.54
杭州	1019	8.74
南京	951	7.90
青岛	1141	9.90
苏州	1095	26.51
厦门	225	1.75
无锡	637	5.83
成都	1249	10.83
扬州	370	3.21
大连	693	5.34
南宁	388	3.57
南昌	199	1.85

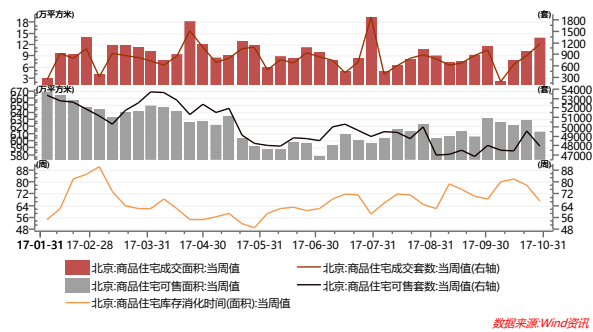
资料来源: Wind, 川财证券研究所

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,北京商品房成交面积为 18.36 万平方米,环比增加了 0.47 万平方米。上海商品房成交面积为 48.88 万平方米,环比增加了 13.54 万平方米。广州商品房成交面积为 25.75 万平方米,环比增加了 10.70 万平方米。深圳商品房成交面积为 6.02 万平方米,环比减少了 0.99 万平方米。

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

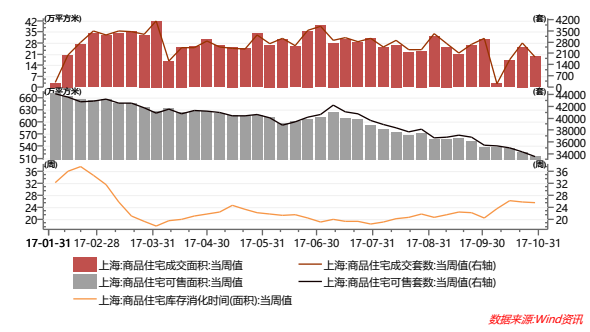
图3： 2017年以来北京商品房成交情况



数据来源:Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

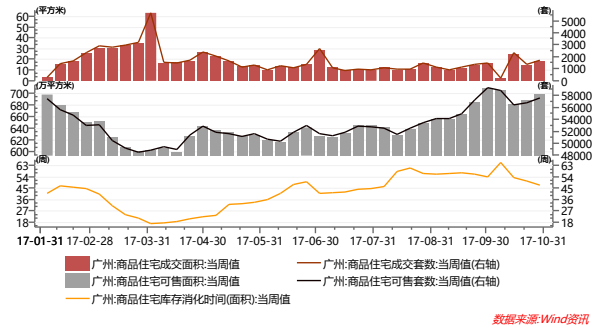
图4： 2017年以来上海商品房成交情况



数据来源:Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

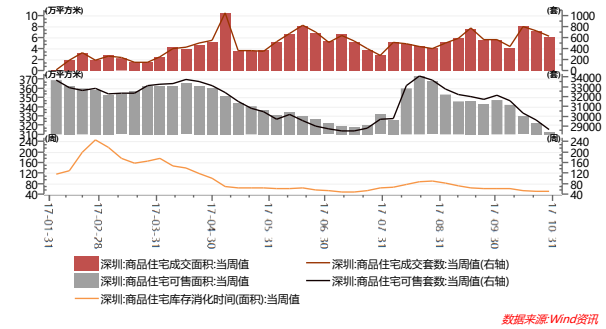
图5： 2017年以来广州商品房成交情况



数据来源:Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

图6： 2017年以来深圳商品房成交情况



数据来源:Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

行业动态：多部委发声加速建立楼市长效机制

1、近日，多个部委密集释放出加快建立房地产长效机制的信号，专家认为，其中房地产税是重要内容。8月28日，国家发改委主任何立峰表示，下半年做好八个方面重点工作，其中在扎实有效推进三大攻坚战方面提出，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制；当日，财政部部长刘昆指出了下一步财政四方面重点工作安排，其中在推进落实重要改革举措方面提出，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。（证券日报）

2、中原地产研究数据显示，各地的土地出让金依然刷新纪录，但流标的现象已经越来越多。房企资金压力逐渐出现，从2016年9月份后全国一二线城市严格调控，这种情况下，房企资金压力越来越大，虽然整体销售依然处于高位，但再拿地的资金压力逐渐增加，对非优质地块的积极性降低。叠加最近各种企业的融资压力大，使得房企拿地积极性持续降低。2018年楼市继续严格调控，这种情况下，大部分房企对土地市场的热度逐渐降低，抢地积极性降低。此外，部分地块挂牌价格过高，也是出现流标的主要原因之一。（证券日报）

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

3、近日，成寿寺村集体土地租赁住房项目取得建设规划许可证，即将实现开工。该项目可提供租赁住房 901 套，面向首都商务新区、丽泽金融商务区等区域的人才提供住房租赁服务，将进一步促进职住平衡。北京市规划国土委相关负责人表示，已建立集体土地租赁住房项目快速审批通道，在审批提速的同时，将注重项目规划方案的品质，提升居住环境，促进职住平衡。（新浪地产）

4、8月24日，呼和浩特市住房保障和房屋管理局发布《我市将多措并举调控房价稳定房地产市场》通知，提出把“稳地价、稳房价、稳预期”作为房地产调控的总体目标，拟采取多项措施调控房价，稳定房地产市场。通知明确，全面停止房地产去库存调控措施。通知指出，呼和浩特市将合理规划土地用途，增加住房用地有效供应，保证全年土地供应量达到 5000 亩，其中普通商品住房供地比例不低于 70%；加大保障性住房供应力度，继续落实商品住房开发项目配建 3% 的公共租赁住房任务；稳步推进棚户区改造项目回迁安置，回迁安置比例控制在 70% 左右；加快实施公租房租售并举政策。（中国经济网）

公司动态：海德股份上半年净利润同比增长 34.93%

1、新华联（000620）：2018 年上半年公司实现营业收入 29.66 亿元，同比增长 33.61%；实现归属于上市公司股东的净利润为 1.31 亿元，同比减少 28.90%。

2、广宇集团（002133）：2018 年上半年公司实现营业收入 22.41 亿元，同比增长 39.10%；实现归属于上市公司股东的净利润为 2.66 亿元，同比增长 122.81%。

3、金融街（000402）：2018 年上半年公司实现营业收入 66.29 亿元，同比下降 33.65%；实现归属于上市公司股东的净利润为 8.65 亿元，同比下降 18.51%。

4、海德股份（000567）：2018 年上半年公司实现营业收入 1.66 亿元，同比增长 98.30%；实现归属于上市公司股东的净利润为 5052.17 万元，同比增长 34.93%。

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

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：00000000857

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明 C0003