



# 中报业绩亮眼 TOP房企销售延续高增长

## ——房地产行业周报

2018年09月02日

看好/维持

房地产 | 行业周报

### 投资摘要:

**行情回顾:** 上周中信房地产指数累计涨幅为 2.62%，跑赢沪深 300 指数 2.35%，在 29 个中信行业板块中排名 1 位。

**成交数据:** 上周样本城市商品房销售面积 373.9 万平方米，环比增加 14.9%，去化周期 59 周，环比增加 0.01%。一线城市销售面积 84.5 万平方米，环比增加 36.2%，去化周期 49 周，环比减少 6.8%；二线城市销售面积 174.6 万平方米，环比增加 18.3%，去化周期 80 周，环比增加 8.5%。三线城市销售面积 114.8 万平方米，环比增加 -0.9%，去化周期 49 周，环比减少 1.3%。

### 近期观点:

上市房企中报已全部披露，整体来看，上半年房企营收增速提高，净利润增速创近 10 年新高，经营活动现金流亦有边际改善。杠杆方面，平均净负债率相对年初有所提升，但考虑到净负债率的季节性波动，与上年同期相比，板块净负债率有所下降。

据克而瑞公布的 1-8 月销售排行榜，销售与上月基本持平，部分龙头房企和区域性黑马房企同比增速仍然维持在 50% 以上。随着各房企冲刺本年销售目标，预计本年剩下的事件里将加速推货，销售有望进一步上行。

**本周推荐:** 上周投资组合为万科 A (25%)、保利地产 (25%)、滨江集团 (25%)、蓝光发展 (25%)，涨幅为 3.05%，跑赢中信房地产指数 0.43 个百分点。本周投资组合为万科 A (25%)、保利地产 (25%)、滨江集团 (25%)、蓝光发展 (25%)。

**风险提示:** 调控政策超预期收紧、供需两端的金融政策大幅收紧

### 分析师:

**郑闵钢**

010-66554031

zhengmgdxs@hotmail.com

执业证书编号:

S1480510120012

### 研究助理:

**任鹤**

010-66554089

renhe07@163.com

执业证书编号:

S1480118020022

### 行业基本资料

占比%

股票家数	145	5.56%
重点公司家数	-	-
行业市值	25806.98 亿元	4.99%
流通市值	19855.47 亿元	5.39%
市场平均市盈率	20.66	/

### 行业指数走势图



资料来源: 东兴证券研究所

### 相关研究报告

- 1、《房地产行业报告: 估值筑底过程持续 业绩成必要不充分条件》2018-08-27
- 2、《房地产行业报告: 70 城房价整体涨幅扩大 预期出台更多“霹雳手段”》2018-08-20
- 3、《7 月房地产投资及销售数据点评: 数据全面向好 考验政策定力》2018-08-14
- 4、《房地产行业报告: 调控对冲宽松 房贷利率下行空间不大》2018-08-13

表 1:上周样本城市成交汇总

	城市	本周成交 (万平方米)	环比 (%)	累计同比 (%)	库存 (万平方米)	去化周期 (周)
一线 (4 城)	北京	20.9	2.9%	-31.5%	1468.4	85
	上海	57.0	30.0%	-6.9%	585.8	13
	广州	32.2	60.5%	-14.6%	1461.8	69
	深圳	9.3	-1.1%	20.8%	497.4	47
二线 (6 城)	杭州	21.1	23.7%	-15.5%	931.4	47
	南京	12.3	-7.1%	-15.0%	1661.4	123
	武汉	61.8	36.9%	-18.5%	/	/
	青岛	38.7	2.3%	-5.7%	/	/
	苏州	21.6	125.1%	-1.5%	1257.0	64
	厦门	9.0	87.4%	-24.3%	190.7	39
三四线 (34 城)	无锡	26.8	-3.8%	55.9%	/	/
	大连	7.6	33.2%	0.9%	/	/
	济南	30.1	9.4%	-63.8%	/	/
	南昌	5.2	-39.7%	-32.8%	730.6	/
	福州	5.8	-16.9%	-13.4%	749.2	118
	成都	58.7	1.4%	148.1%	/	/
	长春	21.1	-16.8%	13.4%	/	/
	东莞	13.3	66.8%	-8.5%	/	/
	惠州	7.6	27.1%	-10.4%	258.7	43
	扬州	1.4	-85.3%	0.1%	/	/
	安庆	0.9	0.7%	23.9%	/	/
	岳阳	3.8	-4.7%	-15.9%	/	/
	韶关	4.4	19.4%	-8.0%	/	/
	南宁	17.8	9.9%	-22.0%	/	/
	江阴	7.8	14.6%	17.3%	/	/
	佛山	0.0	-2.8%	-100.0%	/	/
	温州	28.1	44.0%	24.7%	/	/
	金华	2.4	-44.5%	158.3%	/	/
	泉州	8.1	12.0%	35.3%	/	/
	襄阳	4.8	-28.2%	-12.9%	/	/
	赣州	18.0	-29.7%	197.3%	/	/
	徐州	0.0	/	-84.6%	/	/
	常州	11.2	82.4%	13.4%	/	/
	淮安	10.4	5.3%	-14.1%	/	/
	连云港	12.8	6.2%	-8.5%	/	/
	柳州	0.0	/	-100.0%	/	/
	宿迁	0.0	-100.0%	-8.9%	/	/

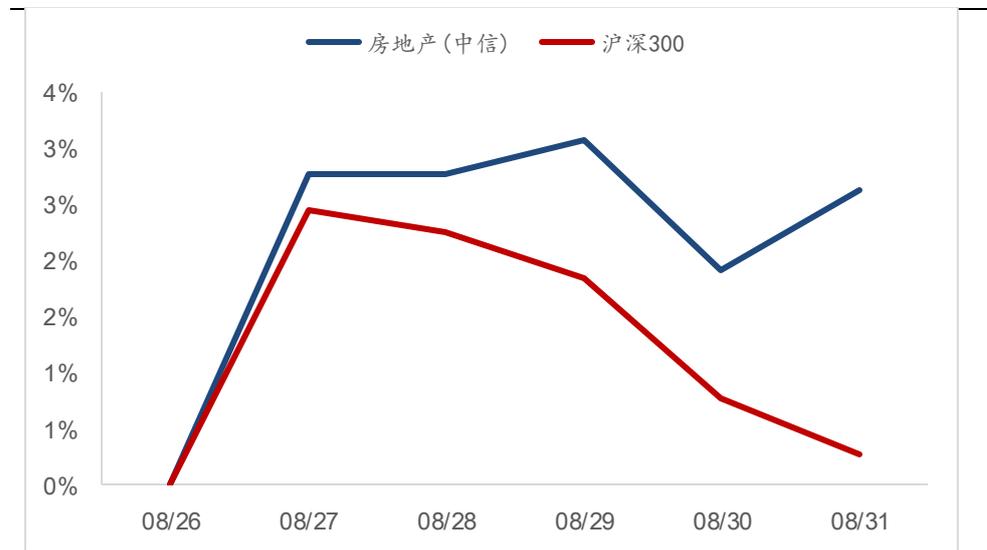
台州	20.9	2.9%	-31.5%	1468.4	85
泰州	57.0	30.0%	-6.9%	585.8	13
镇江	32.2	60.5%	-14.6%	1461.8	69
牡丹江	9.3	-1.1%	20.8%	497.4	47
宁波	21.1	23.7%	-15.5%	931.4	47
淮南	12.3	-7.1%	-15.0%	1661.4	123
芜湖	61.8	36.9%	-18.5%	/	/

资料来源：wind，东兴证券研究所

## 1. 行情回顾

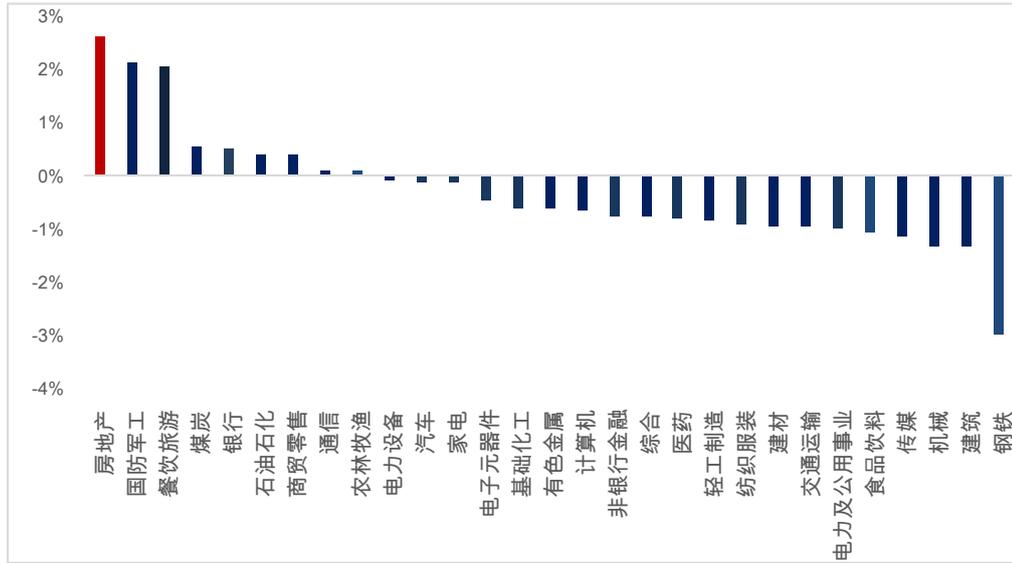
上周中信房地产指数较前一周收盘价的涨幅为 2.62%，跑赢沪深 300 指数 2.35%。上周我们观察的 145 家房地产股中上涨的有 55 家，下跌 77 家，停牌 13 家。上周市场上房地产股涨幅居前五的为宁波富达、东湖高新、保利地产、华夏幸福和招商蛇口，涨幅分别为 9.75%、8.80%、8.48%、8.24%和 8.17%。跌幅最大的为深大通、神州长城、中珠医疗、市北高新和世荣兆业，涨幅分别为-22.16%、-12.42%、-11.53%、-10.75%和-10.32%。

图 1：上周房地产指数与沪深 300 指数



资料来源：wind，东兴证券研究所

图 2:中信行业板块周涨跌幅



资料来源: wind, 东兴证券研究所

代码	涨幅前五	周累计涨幅	周相对涨幅	上周收盘价	本周收盘价
600724.SH	宁波富达	9.75%	7.13%	3.18	3.49
600133.SH	东湖高新	8.80%	6.18%	5.57	6.06
600048.SH	保利地产	8.48%	5.86%	11.32	12.28
600340.SH	华夏幸福	8.24%	5.62%	23.19	25.10
001979.SZ	招商蛇口	8.17%	5.55%	16.64	18.00

资料来源: wind, 东兴证券研究所

	跌幅前五	周累计跌幅	周相对跌幅	上周收盘价	本周收盘价
000038.SZ	深大通	-22.16%	-24.78%	16.29	12.68
000018.SZ	神州长城	-12.42%	-15.04%	3.06	2.68
600568.SH	中珠医疗	-11.53%	-14.15%	2.95	2.61
600604.SH	市北高新	-10.75%	-13.37%	4.56	4.07
002016.SZ	世荣兆业	-10.32%	-12.94%	11.43	10.25

资料来源: wind, 东兴证券研究所

## 2. 市场数据及事件

- ◆ 上周样本城市商品房销售面积 373.9 万平方米，环比变动 14.9%。一线城市销售面积 84.5 万平方米，环比变动 36.2%；二线城市销售面积 174.6 万平方米，环比变动 18.3%。三线城市销售面积 114.8 万平方米，环比变动-0.9%。分城市成交数据详见附件。

### 3. 行业政策

表 2:本周房地产行业政策汇总

时间	部门	文件	内容	
中央	20180827	全国人大常委会	《民法典各分编（草案）》	<p>物权编草案专门规定“居住权”，新增规定住宅建设用地使用权期间届满后可以自动续期，续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定。居住权包括“占有”“使用”两项权能，按照合同约定并经登记占有、使用他人的住宅，有助于租赁权、住房保障权、以房养老居住权等方面得到更好保障。此外，草案第五百二十五条第二款规定：“租赁期间届满，住房承租人享有以同等条件优先承租的权利”。</p>
中央	20180829	银监会		<p>会议指出，应深入研究银行业和保险业防范化解金融风险三年行动方案，提高对金融风险的规律性认识；稳步推进降杠杆，坚定不移拆解影子银行，进一步缓解资金脱实向虚问题；严禁“首付贷”和消费贷资金流入房地产市场等违规行为，不断加强网络借贷风险的专项整治；积极应对外部冲击风险，督促开展风险压力测试，加强境外机构合规管理长效机制建设；加快补齐监管制度短板，新提出 40 多项银行业制度补短板任务。</p>
地方	20180831	长春政府办公厅	《关于取消棚改项目货币化安置购房奖励政策的通知》	<p>将取消货币化安置购房奖励政策，鼓励有条件的棚改项目新建一定数量的回迁安置住房。一些三四线城市楼市去库存基本完成、房价上涨压力增大，棚改货币化继续大力度推行已不合时宜。住建部有关人士表示，棚户区改造工作、去库存政策应因城施策，商品住房库存不足，房价上涨压力较大的地方应，应采取新建棚改安置房的方式；若库存量较大，即可持续推进棚改货币化安置。一些三四线城市楼市去库存基本完成、房价上涨压力增大，棚改货币化继续大力度推行已不合时宜。</p>

资料来源：东兴证券研究所整理

### 4. 下周投资组合

- ◆ 上周投资组合为万科 A（25%）、保利地产（25%）、滨江集团（25%）、蓝光发展

(25%)。

- ◆ 本周推荐投资组合为万科 A (25%)、保利地产 (25%)、滨江集团 (25%)、蓝光发展 (25%)。

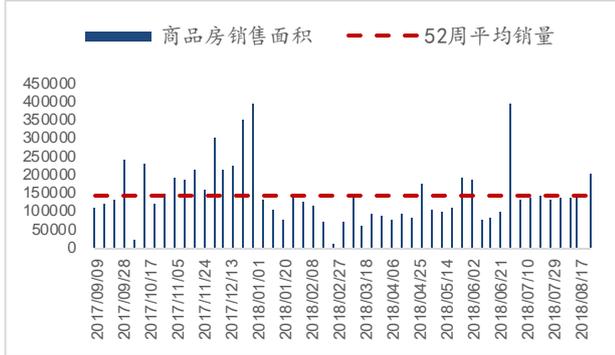
表 3： 上周投资组合表现

代码	上市公司	上周收盘价	本周收盘价	周累计涨幅	周相对涨幅	权重
C1005023.WI	房地产(中信)	5623.80	5771.22	2.62%		
000002.SZ	万科A	22.78	24.05	5.58%	2.95%	25%
600048.SH	保利地产	11.32	12.28	8.48%	5.86%	25%
002244.SZ	滨江集团	4.42	4.33	-2.04%	-4.66%	25%
600466.SH	蓝光发展	5.37	5.38	0.19%	-2.44%	25%
	组合表现			3.05%	0.43%	100%

资料来源：wind，东兴证券研究所

## 附件：各城市商品房销售情况

图 1：北京市商品房周成交面积：万平方米



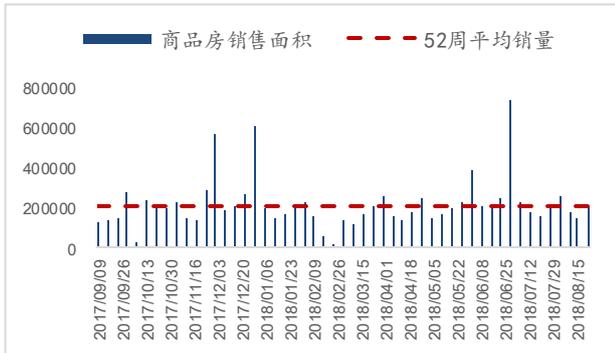
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 2：上海市商品房周成交面积：万平方米



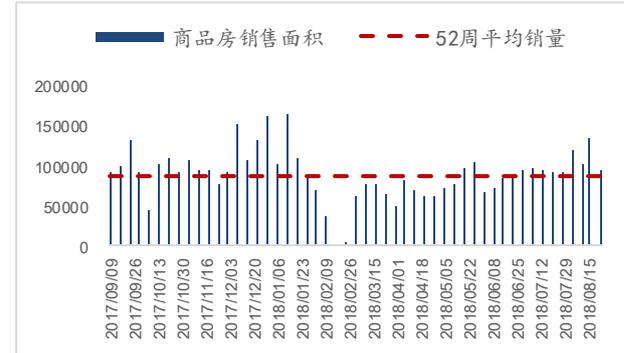
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 3：广州市商品房周成交面积：万平方米



资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 4：深圳市商品房周成交面积：万平方米



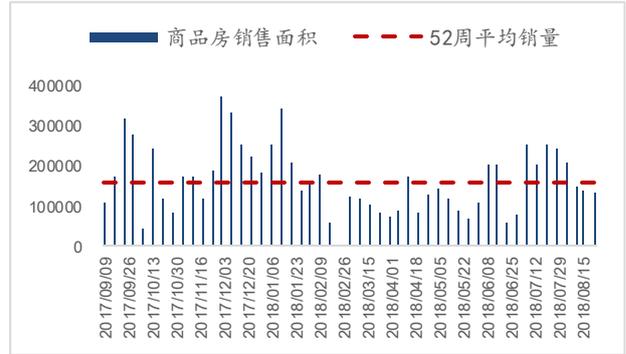
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 5：杭州市商品房周成交面积：万平方米



资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 6：南京市商品房周成交面积：万平方米



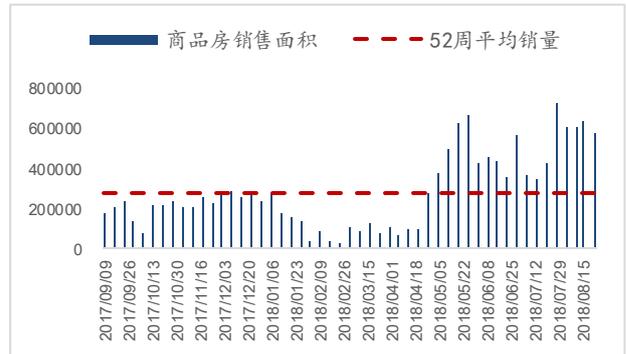
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 7：武汉市商品房周成交面积：万平方米



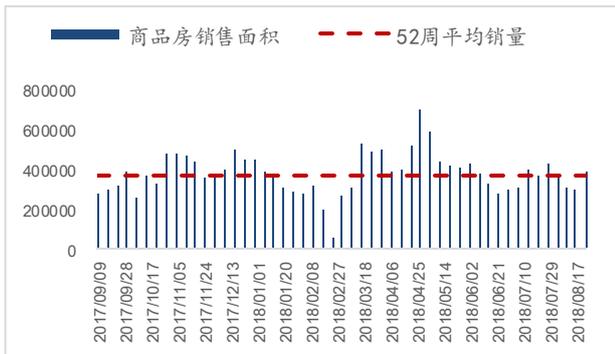
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 8：成都市商品房周成交面积：万平方米



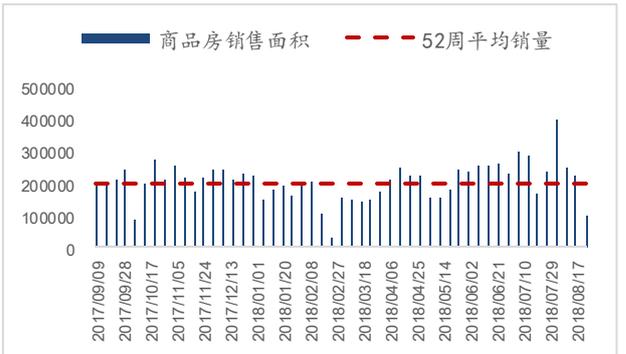
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 9：青岛市商品房周成交面积：万平方米



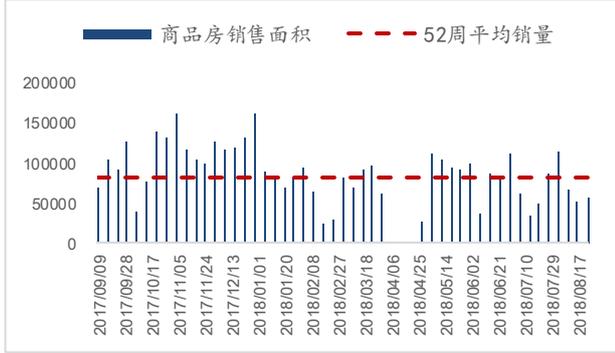
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 10：苏州市商品房周成交面积：万平方米



资料来源：WIND，东兴证券研究所

**图 11：大连市商品房周成交面积：万平方米**



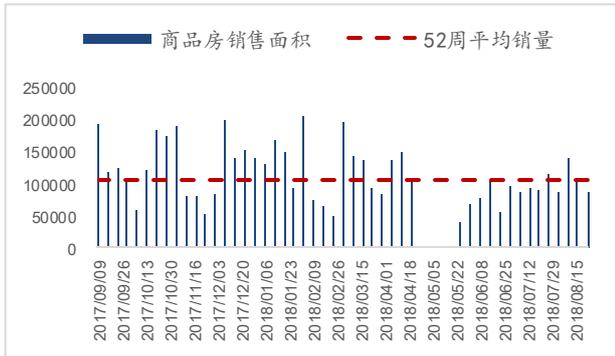
资料来源：WIND，东兴证券研究所

**图 12：济南市商品房周成交面积：万平方米**



资料来源：WIND，东兴证券研究所

**图 13：南昌市商品房周成交面积：万平方米**



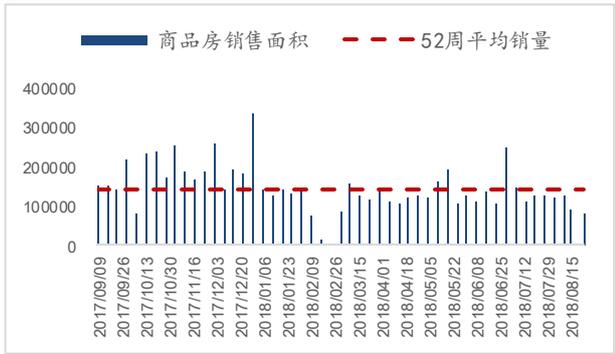
资料来源：WIND，东兴证券研究所

**图 14：福州市商品房周成交面积：万平方米**



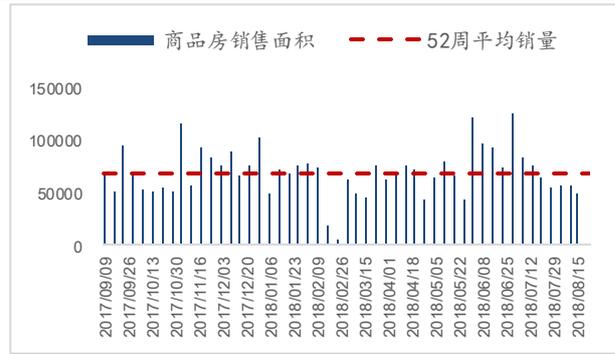
资料来源：WIND，东兴证券研究所

**图 15：东莞市商品房周成交面积：万平方米**



资料来源：WIND，东兴证券研究所

**图 16：惠州市商品房周成交面积：万平方米**



资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 17：南宁市商品房周成交面积：万平方米



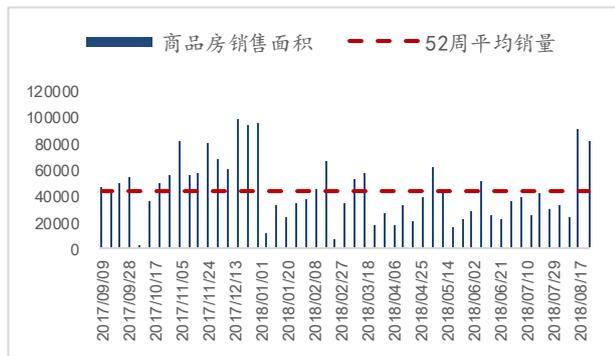
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 18：温州市商品房周成交面积：万平方米



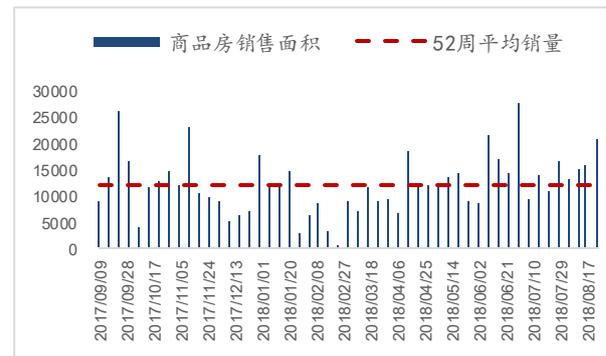
资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 19：淮南市商品房周成交面积：万平方米



资料来源：WIND，东兴证券研究所

图 20：牡丹江市商品房周成交面积：万平方米



资料来源：WIND，东兴证券研究所

## 分析师简介

---

### 郑闯钢

房地产行业首席研究员（D），基础产业小组组长。2007 年加盟东兴证券研究所从事房地产行业研究工作至今，之前在中国东方资产管理公司从事债转股工作八年。获得“证券通-中国金牌分析师排行榜”2011 年最强十大金牌分析师（第六名）。“证券通-中国金牌分析师排行榜”2011 年度分析师综合实力榜-房地产行业第四名。朝阳永继 2012 年度“中国证券行业伯乐奖”优秀组合奖十强（第七名）。朝阳永继 2012 年度“中国证券行业伯乐奖”行业研究领先奖十强（第八名）。2013 年度房地产行业研究“金牛奖”最佳分析师第五名。万得资讯 2014 年度“卖方机构盈利预测准确度房地产行业第三名”。

## 研究助理简介

---

### 任鹤

清华大学土木工程专业本硕，法学双学士，3 年房地产行业工作经历，一级注册建造师，中级房地产经济师。2018 年加入东兴证券研究所，关注房地产行业。

## 分析师承诺

---

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

## 风险提示

---

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

## 免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我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，也可能为这些公司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。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

## 行业评级体系

公司投资评级（以沪深 300 指数为基准指数）：

以报告日后的 6 个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率 15% 以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级（以沪深 300 指数为基准指数）：

以报告日后的 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5% 以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。