

百强房企 1-5 月销售规模同比微增 4.1%



川财证券
CHUANCAI SECURITIES

——房地产周报 (20190602)

核心观点

❖ **川财周观点:** 克而瑞数据显示, 2019 年 1-5 月, TOP100 房企整体操盘销售业绩规模近 3.5 万亿元, 同比微增 4.1%。从单月来看, 百强房企 5 月的整体销售规模较上月环比增长 8.8%。但单月业绩同比增速较 3、4 两月的 12.2%和 16.6%有明显回落, 仅在 5.7%左右。5 月重点城市房地产市场确有降温表现, 成交量再次步入下降通道, 但各线城市市场持续分化。具体而言, 一线城市市场需求依旧坚挺, 多数二、三线城市市场明显降温, 成交量均有不同程度的回落。从目前来看, 政策更倾向于一城一策, 有松有紧, 而非绝对的大幅放松。目前板块估值仍然处于低位, 行业热度将逐步消退, 未来行业政策环境有望出现改善, 地产股估值也有望提升。相关标的为金地集团、招商蛇口、华夏幸福、新城控股、荣盛发展。

❖ **市场表现:** 本周上证综指上涨 1.60%, 收报于 2898.7 点。川财地产金融指数本周下跌 1.81%, 成分股中空港股份、苏州高新和长春经开涨幅居前, 分别为 50.13%、16.85%和 9.64%。与之相比, 海航基础、华业资本和天房发展周跌幅居前, 分别下跌 9.9%、9.76%和 7.21%。

❖ **关键指标:** 30 大中城市本周商品房成交面积为 261.18 万平方米, 环比减少 4.04 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 56.87 万平方米, 环比增加 4.58 万平方米; 二线城市商品房成交面积为 133.81 万平方米, 环比减少 8.4 万平方米; 三线城市商品房成交面积为 70.51 万平方米, 环比减少 0.22 万平方米。

行业动态

5 月 28 日, 中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组结合对中国住房市场的长期跟踪研究, 完成了 2019 年 5 月《中国住房市场发展月度分析报告》。报告发现, 2019 年 4 月核心城市住房价格连续 3 个月上涨, 但 4 月份房价涨速较 3 月份略有减缓。核心城市在房价涨速减缓的同时, 二手住房成交量也显著下降。2019 年 4 月, 10 大重点城市二手住房成交量指数为 177.84, 比 3 月下降 27%, 与上年同期大体持平。预计短期内, 一二线城市房价涨速将进一步收窄, 三四线城市房价还可能总体由涨转跌。(经济参考报)

公司动态

滨江集团 (002244): 2019 年 5 月 31 日, 公司全资子公司杭州滨祺企业管理有限公司以人民币 69085.54 万元竞得金开自然资源规供[2019]11 号地块的国有土地使用权。该地块位于金华市婺城区湖海塘东阳街以西、和悦路以北, 土地出让面积 38921.43 平方米; 出让地上建筑面积 70059 平方米; 土地用途为住宅、商业; 土地出让年限为 70、40 年。

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 | 行业公司部
报告类别 | 行业周报
所属行业 | 金融地产/地产
报告时间 | 2019/6/2

分析师

方科
证书编号: S1100518070002
021-68595195
fangke@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 30 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 部分城市二手房本周成交情况.....	7
3.3 2017年以来北上广深商品住宅成交情况.....	7
四、行业动态：各城市间楼市分化趋势愈加明显.....	8
五、公司动态：滨江集团竞得国有土地使用权.....	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	5
图 3:	2017 年以来北京商品房成交情况.....	7
图 4:	2017 年以来上海商品房成交情况.....	7
图 5:	2017 年以来广州商品房成交情况.....	7
图 6:	2017 年以来深圳商品房成交情况.....	7
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.....	4
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

一、川财周观点

克而瑞数据显示，2019年1-5月，TOP100房企整体操盘销售业绩规模近3.5万亿元，同比微增4.1%。从单月来看，百强房企5月的整体销售规模较上月环比增长8.8%。但单月业绩同比增速较3、4两月的12.2%和16.6%有明显回落，仅在5.7%左右。5月重点城市房地产市场确有降温表现，成交量再次步入下降通道，但各线城市市场持续分化。具体而言，一线城市市场需求依旧坚挺，多数二、三线城市市场明显降温，成交量均有不同程度的回落。从目前来看，政策更倾向于一城一策，有松有紧，而非绝对的大幅放松。目前板块估值仍然处于低位，行业热度将逐步消退，未来行业政策环境有望出现改善，地产股估值也有望提升。相关标的为金地集团、招商蛇口、华夏幸福、新城控股、荣盛发展。

二、市场表现

本周上证综指上涨1.60%，收报于2898.7点。川财地产金融指数本周下跌1.81%，成分股中空港股份、苏州高新和长春经开周涨幅居前，分别为50.13%、16.85%和9.64%。与之相比，海航基础、华业资本和天房发展周跌幅居前，分别下跌9.9%、9.76%和7.21%。

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
600463.SH	空港股份	11.14	50.13	0.00	55.59
600736.SH	苏州高新	8.60	16.85	0.00	63.50
600215.SH	长春经开	8.00	9.64	0.00	19.56
600807.SH	天业股份	4.36	9.00	0.00	15.34
600658.SH	电子城	5.39	7.58	0.00	-11.78
600533.SH	栖霞建设	3.85	7.54	0.00	30.95
600696.SH	*ST 匹凸	7.90	7.19	0.00	61.22
600748.SH	上实发展	10.20	6.92	0.00	91.01
601155.SH	新城控股	37.00	6.81	0.00	62.90
600064.SH	南京高科	10.99	6.60	0.00	39.47

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

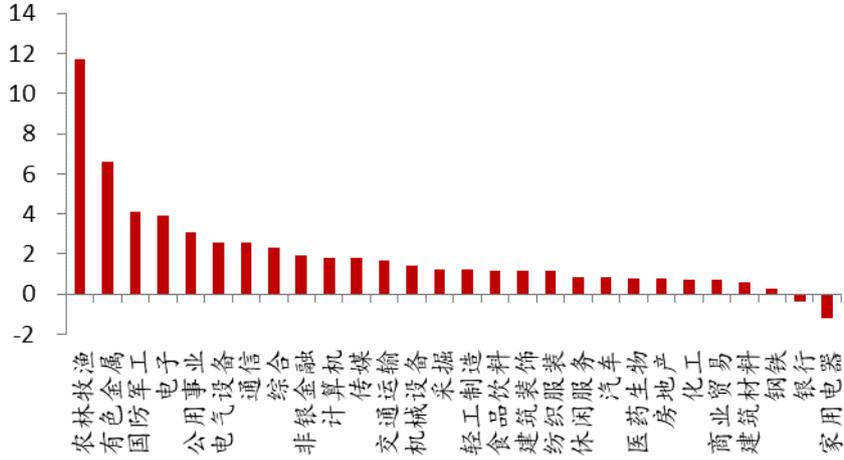
代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
600515.SH	海航基础	4.55	-9.90	0.00	-3.40
600240.SH	华业资本	1.11	-9.76	0.00	-57.14
600322.SH	天房发展	3.86	-7.21	0.00	18.77
000567.SZ	海德股份	11.54	-5.25	0.00	3.78
600208.SH	新湖中宝	3.02	-4.13	0.00	4.14
600239.SH	云南城投	2.89	-3.99	0.00	0.35
000691.SZ	亚太股份	4.09	-3.31	0.00	-10.70
000402.SZ	金融街	7.33	-3.30	0.00	13.82
600555.SH	海航创新	2.88	-3.03	0.00	0.00

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

000031.SZ 中粮地产 6.16 -2.99 0.00 28.22

资料来源: Wind, 川财证券研究所

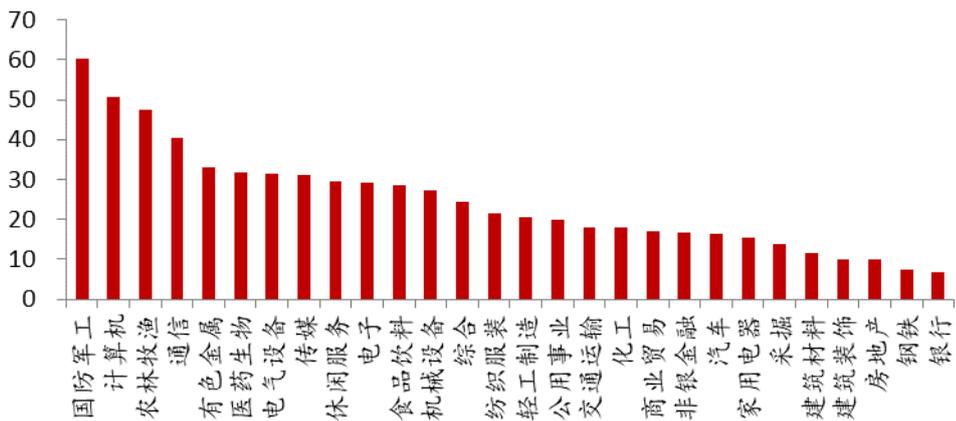
图1: 行业板块本周涨跌幅



资料来源: wind, 川财证券研究所

估值方面,截至本周末,国防军工板块的市盈率居首,高达 60.28 倍。计算机板块的市盈率次之,达到 50.71 倍。农林牧渔的市盈率排在第三位,为 47.48 倍。房地产板块市盈率为 10.05 倍,估值小幅下降,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

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

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为 261.18 万平方米，环比减少 4.04 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 56.87 万平方米，环比增加 4.58 万平方米；二线城市商品房成交面积为 133.81 万平方米，环比减少 8.4 万平方米；三线城市商品房成交面积为 70.51 万平方米，环比减少 0.22 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)
	30 大中城市	24594	261.18
汇总	一线城市	5251	56.87
	二线城市	12076	133.81
	三线城市	7267	70.51
	北京	1378	14.08
一线	上海	3700	31.86
	广州	2539	22.38
	深圳	841	7.33
	杭州	1663	17.60
二线	南京	705	8.44
	武汉	3087	33.13
	成都	2624	40.63
	青岛	2859	31.51
	苏州	2404	24.65
	福州	726	5.48
	长春	1285	12.62
	东莞	1567	12.33
三线	惠州	401	4.28
	扬州	0	0.00
	安庆	18	0.36
	岳阳	307	4.14
	韶关	269	2.96
	南宁	977	13.97
	江阴	493	6.90

资料来源: wind, 川财证券研究所

3.2 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

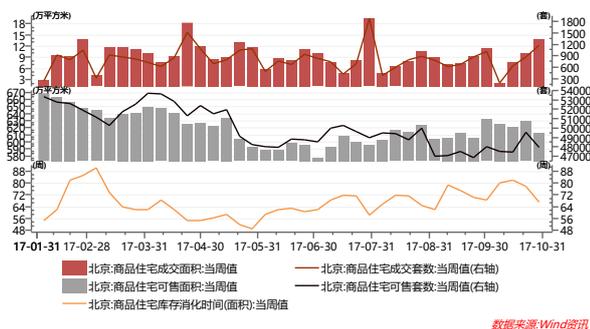
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	3858	33.27
深圳	1828	15.86
杭州	1230	11.33
南京	1726	14.77
青岛	1255	13.96
苏州	3161	29.97
厦门	854	9.25
扬州	1766	16.69
大连	2022	18.58
南宁	391	3.62
金华	1317	9.92

资料来源: Wind, 川财证券研究所

3.3 2017年以来北上广深商品住宅成交情况

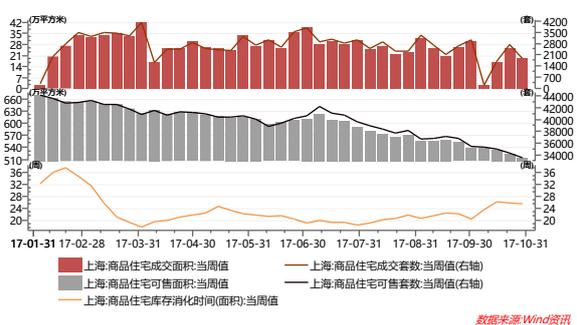
本周四个一线城市中,北京商品房成交面积为 14.08 万平方米,环比减少 4.36 万平方米;上海商品房成交面积为 31.86 万平方米,环比增加 0.28 万平方米;广州商品房成交面积为 22.37 万平方米,环比增加 5.59 万平方米;深圳商品房成交面积为 7.33 万平方米,环比下降 3.68 万平方米。

图3: 2017年以来北京商品房成交情况



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

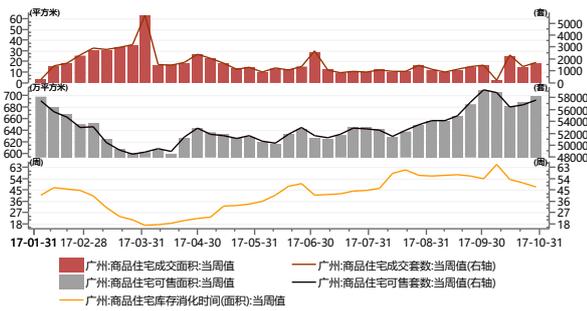


资料来源: Wind, 川财证券研究所

图5: 2017年以来广州商品房成交情况

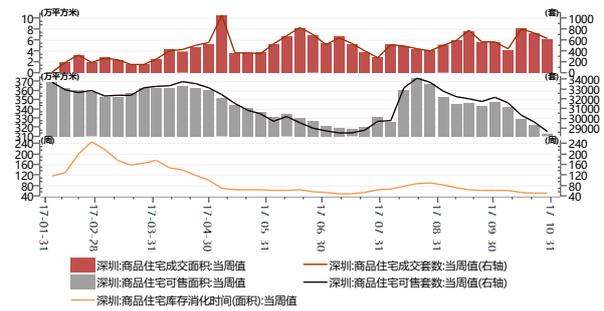
图6: 2017年以来深圳商品房成交情况

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



数据来源:Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所



数据来源:Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

四、行业动态：各城市间楼市分化趋势愈加明显

1、国家统计局公布的“2018年4月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，一线城市房价同比降幅持续扩大，二三线城市房价同比涨幅回落，环比涨幅有所扩大。在“房住不炒”“因城施策”的调控原则下，3月份以来多城密集加码调控措施。近期，住建部先后约谈了今年以来房价波动的10多个重点城市，要求坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，落实地方调控主体责任，因城因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。（新华网）

2、毕业季来临，但重点城市的住房租金并未如往年应声大涨。租金放缓甚至不再上涨，背后是各类长租公寓机构和资本的跑马圈地告一段落，比如万科的“万村计划”已经暂停扩张，多家房企和机构开始致力于已有物业的运营。随着一线城市置业门槛的加大，家庭式租赁的需求也在增加。机构也大多推出了组合型的长租公寓产品线。此外，租赁的资产证券化也是助力，但仍需持续深入。（21世纪经济报）

3、无论是从全国范围来看，还是从目前的长三角地区来看，各城市间的分化趋势愈加明显。如在长三角地区中，除南京、苏州等地保持着较高的市场热度，无锡、南通等少数三四线城市市场热度惯性延续，成交量有所回升之外，长三角地区的其他三四线城市成交量均有不同程度的回落。“短期来看，受困于市场购买力透支，叠加棚改货币化安置退场等因素，预计长三角地区的大多数三四线城市依旧面临一定的调整压力。”杨科伟表示。（证券日报）

4、自去年以来，多个城市频出政策，大幅降低落户门槛、给人才购房补贴，“人才争夺战”席卷全国。进入2019年，这场人才争夺战从三四线城市烧到二线城市，并愈演愈烈。克而瑞数据也显示，部分城市“抢人大战”的直接效果，是楼市库存的明显降低。“大幅降低落户门槛的同时，一定要防范部分城市出现房价快速上涨、楼市过热的现象。”严跃进表示，“必须严格落实‘稳地价、稳房价、稳预期’的调控政策，才能确保房地产市场的平稳健康发展。”

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

(每日经济新闻)

5、5月28日，中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组结合对中国住房市场的长期跟踪研究，完成了2019年5月《中国住房市场发展月度分析报告》。报告发现，2019年4月核心城市住房价格连续3个月上涨，但4月份房价涨速较3月份略有减缓。核心城市在房价涨速减缓的同时，二手住房成交量也显著下降。2019年4月，10大重点城市二手住房成交量指数为177.84，比3月下降27%，与上年同期大体持平。从量在价先的一般性规律看，重点城市房价上涨的压力已有所减轻。预计短期内，一二线城市房价涨速将进一步收窄，三四线城市房价还可能总体由涨转跌。(经济参考报)

五、公司动态：滨江集团竞得国有土地使用权

1、滨江集团(002244)：2019年5月31日，公司全资子公司杭州滨祺企业管理有限公司以人民币69085.54万元竞得金开自然资源规供[2019]11号地块的国有土地使用权。该地块位于金华市婺城区湖海塘东阳街以西、和悦路以北，土地出让面积38921.43平方米；出让地上建筑面积70059平方米；土地用途为住宅、商业；土地出让年限为70、40年。

2、合肥城建(002208)：公司于2019年5月30日参加了合肥市自然资源和规划局组织的土地使用权出让活动，通过现场竞价方式取得包河区S1903号地块，该地块位于合肥市包河区，上海路以东、大圩路以北。面积为93.910亩，出让年限70年，规划用途为居住，容积率 ≤ 1.8 ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ 。土地使用权出让总金额约为人民币175142.15万元，由公司自筹资金解决。

3、宋都股份(600077)：宋都基业投资股份有限公司(以下简称“公司”)控股子公司宁波奉化城都建设开发有限公司于近日在浙江省国有建设用地使用权网上交易系统中竞得浙江医药高等专科学校片区GJ01-06、07、09地块的国有建设用地使用权，规划土地用途为商住混合用地，占地面积47945平方米，总建筑面积86301平方米。

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

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

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：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 C0004