

百强房企 2 月权益销售额同比下降 11.3%

——房地产周报（20190303）



川财证券
CHUANCAI SECURITIES

核心观点

❖ **川财周观点：**克而瑞数据显示，2019 年百强房企销售增速进一步放缓，2 月更是出现全面下行的情况。2 月 TOP100 房企单月权益销售额同比下降 11.3%；TOP50 房企单月权益销售额同比下降 10.1%；TOP30 房企单月权益销售额同比下降 12.7%；TOP10 房企单月权益销售额同比下降 15.3%。本月权益销售 TOP50 房企中，有超 4 成房企的权益销售金额同比下滑。在目前房企在售项目个数相比去年大幅提升的情况下，整体的销售表现仍不尽如人意。在这些房企中，有 7 家房企的权益销售金额降幅超 40%，14 家房企的降幅在 40% 以内。我们认为，地产板块可能会在今年 2 季度见底，叠加行业政策边际宽松，地产股将迎来投资的“蜜月期”。建议投资者重点关注保利地产、招商蛇口、金地集团、新城控股、华夏幸福和荣盛发展。

❖ **市场表现：**本周上证综指上涨 6.77%，收报于 2994.01 点。川财地产金融指数本周上涨 0.51%，成分股大名城、市北高新和合肥城建周涨幅居前，分别为 24.26%、23.13%和 21.01%。与之相比，万泽股份、ST 新梅、长春经开周跌幅居前，分别下跌 3.14%、2.84%和 0.76%。

❖ **关键指标：**30 大中城市本周商品房成交面积为 241.01 万平方米，环比增加 11.96 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 46.78 万平方米，环比增加 5.00 万平方米；二线城市商品房成交面积为 123.34 万平方米，环比减少 2.33 万平方米；三线城市商品房成交面积为 70.89 万平方米，环比增加 9.28 万平方米。

行业动态

春节过后，地方政府针对楼市的配套措施和调控政策陆续发布。据克而瑞研究中心统计，当前全国近 20 个城市对楼市调控进行了微调，“因城施策、分类指导”的特点更为突出。虽然各地楼市政策出现了不同程度的调整，但主要还是因地制宜，“房住不炒”的基本面并未出现变化。结合各地的落户新政来看，本质还在于优化人口结构，以真实的居住需求带动本地楼市的发展。（经济参考报）

公司动态

华夏幸福（600340）：2019 年 3 月 1 日，公司境外间接全资子公司 CFLD INVESTMENT LTD. 完成境外发行 5.3 亿美元的高级无抵押定息债券。本次发行的债券由公司提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保，票面利率为 8.625%，期限为 2 年。截至 3 月 1 日，公司本次备案登记的境外债券已发行完毕，发行美元债券共计 20 亿美元。

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 | 2019/3/3

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 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

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	6
3.3 2017 年以来北上广深商品住宅成交情况	7
四、行业动态：近二十个城市发布楼市微调政策	8
五、华夏幸福：公司发行 5.3 亿美元债	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.....	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.....	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.....	6

一、川财周观点

克而瑞数据显示，2019年百强房企销售增速进一步放缓，2月更是出现全面下行的情况。2月TOP100房企单月权益销售额同比下降11.3%；TOP50房企单月权益销售额同比下降10.1%；TOP30房企单月权益销售额同比下降12.7%；TOP10房企单月权益销售额同比下降15.3%。本月权益销售TOP50房企中，有超4成房企的权益销售金额同比下滑。在目前房企在售项目个数相比去年大幅提升的情况下，整体的销售表现仍不尽如人意。在这些房企中，有7家房企的权益销售金额降幅超40%，14家房企的降幅在40%以内。我们认为，地产板块可能会在今年2季度见底，叠加行业政策边际宽松，地产股将迎来投资的“蜜月期”。建议投资者重点关注保利地产、招商蛇口、金地集团、新城控股、华夏幸福和荣盛发展。

二、市场表现

本周上证综指上涨6.77%，收报于2994.01点。川财地产金融指数本周上涨0.51%，成分股大名城、市北高新和合肥城建周涨幅居前，分别为24.26%、23.13%和21.01%。与之相比，万泽股份、ST新梅、长春经开周跌幅居前，分别下跌3.14%、2.84%和0.76%。

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
600094.SH	大名城	5.02	24.26	10.09	37.53
600604.SH	市北高新	11.82	23.13	2.78	53.31
002208.SZ	合肥城建	13.19	21.01	3.13	33.50
600621.SH	华鑫股份	12.60	19.21	4.83	43.51
000517.SZ	荣安地产	2.99	19.12	-2.61	29.44
600748.SH	上实发展	7.37	18.11	2.08	38.01
000671.SZ	阳光城	6.98	17.71	1.90	34.49
000046.SZ	泛海控股	6.38	17.28	3.24	36.62
600240.SH	华业资本	3.22	17.09	9.90	24.32
600162.SH	香江控股	2.88	15.66	5.11	32.11

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

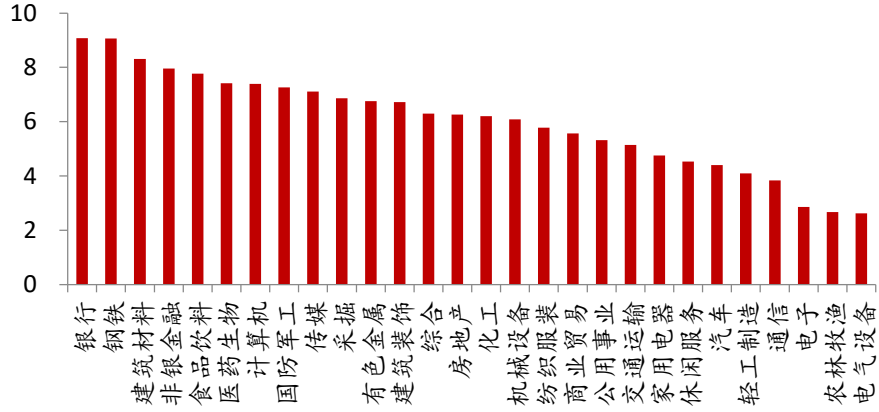
代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
000534.SZ	万泽股份	10.17	-3.14	-0.29	-2.59
600732.SH	ST新梅	5.81	-2.84	0.69	28.54
600215.SH	长春经开	7.81	-0.76	-0.51	15.88
600239.SH	云南城投	3.59	-0.55	-1.37	24.65
000979.SZ	中弘股份	0.22	0.00	0.00	0.00
200029.SZ	深深房B	5.72	0.00	0.00	0.00

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

000029.SZ	深深房 A	11.17	0.00	0.00	0.00
600503.SH	华丽家族	3.96	0.00	-0.25	29.84
002016.SZ	世荣兆业	10.58	0.67	-1.86	17.29
600641.SH	万业企业	10.67	0.85	0.76	17.51

资料来源: Wind, 川财证券研究所

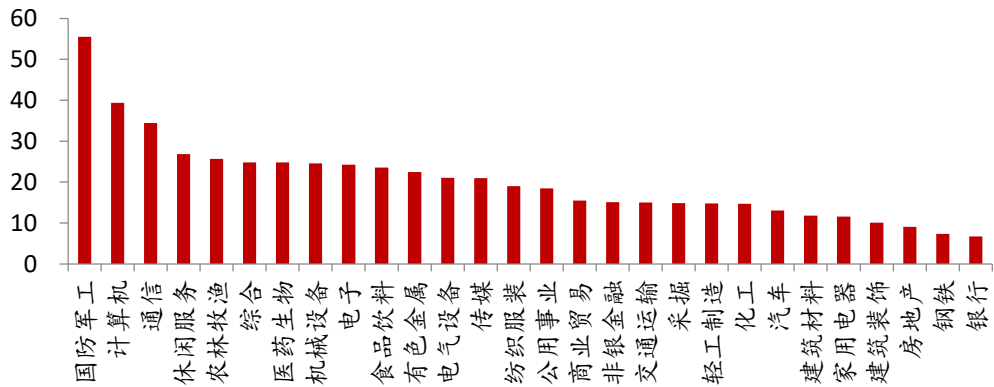
图1: 行业板块本周涨跌幅



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 55.5 倍。计算机板块的市盈率次之, 达到 39.4 倍。通信板块的市盈率排在第三位, 为 34.4 倍。房地产板块市盈率为 9.0 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

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241.01万平方米，环比增加11.96万平方米。其中一线城市商品房成交面积为46.78万平方米，环比增加5.00万平方米；二线城市商品房成交面积为123.34万平方米，环比减少2.33万平方米；三线城市商品房成交面积为70.89万平方米，环比增加9.28万平方米。

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	23208	241.01
汇总		
一线城市	4771	46.78
二线城市	10859	123.34
三线城市	7578	70.89
上海	3572	29.32
广州	2300	18.64
深圳	682	5.54
杭州	1056	12.33
南京	709	7.98
武汉	3077	32.91
青岛	2021	23.71
苏州	1709	19.45
南昌	403	4.94
福州	760	6.19
长春	1826	19.26
东莞	174	9.52
惠州	148	4.47
安庆	77	2.38
岳阳	16	3.50
韶关	79	3.88
南宁	112	19.47
江阴	137	3.93

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

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

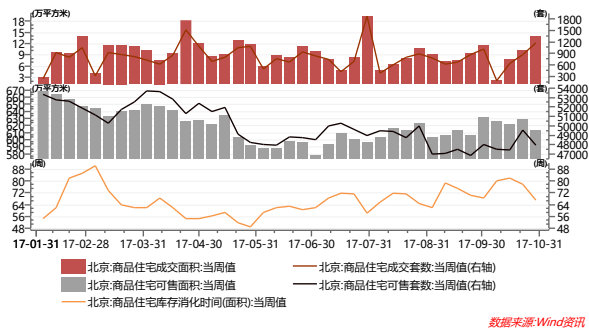
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	2260	18.77
深圳	1042	8.60
杭州	947	8.92
南京	1106	9.20
青岛	798	7.24
苏州	1619	24.05
厦门	848	7.98
无锡	735	6.46
扬州	300	2.75
大连	720	5.40
南宁	299	2.86
金华	237	2.28

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

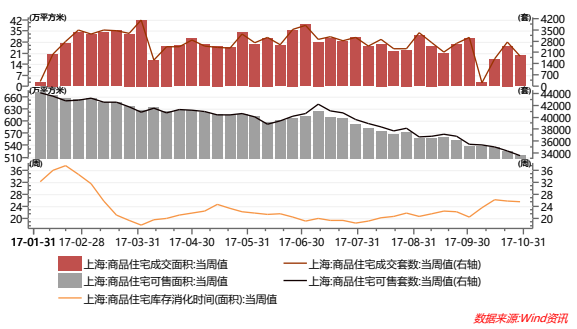
本周三个一线城市中, 上海商品房成交面积为 29.32 万平方米, 环比增加 2.57 万平方米; 广州商品房成交面积为 19.64 万平方米, 环比增加 7.13 万平方米; 深圳商品房成交面积为 5.54 万平方米, 环比减少 0.37 万平方米。

图3: 2017 年以来北京商品房成交情况



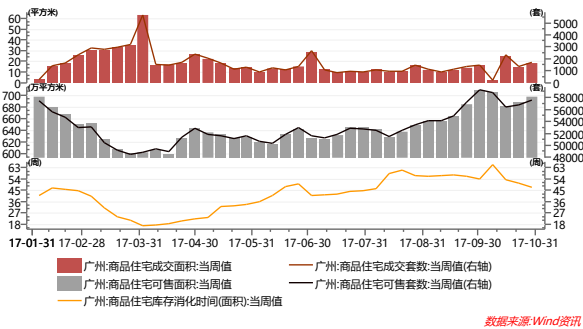
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图4: 2017 年以来上海商品房成交情况



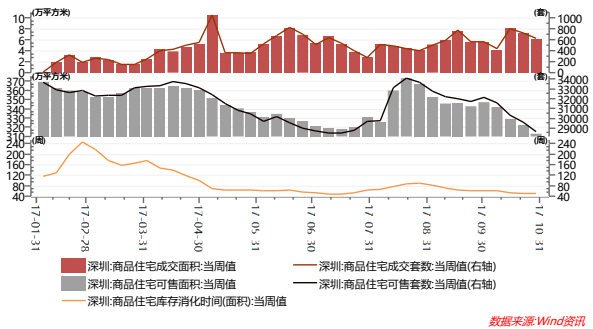
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图5： 2017年以来广州商品房成交情况



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



资料来源: Wind, 川财证券研究所

四、行业动态：近二十个城市发布楼市微调政策

1、春节过后，地方政府针对楼市的配套措施和调控政策陆续发布。据克而瑞研究中心统计，当前全国近 20 个城市对楼市调控进行了微调，“因城施策、分类指导”的特点更为突出。虽然各地楼市政策出现了不同程度的调整，但主要还是因地制宜，“房住不炒”的基本面并未出现变化。结合各地的落户新政来看，本质还在于优化人口结构，以真实的居住需求带动本地楼市的发展。（经济参考报）

2、28 日，山东省举办的住房城乡建设工作会议指出，今年，山东聚焦“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，着力改善群众住房条件。2019 年开工改造棚户区 21 万套，全年改造老旧小区 20 万户。各市将以稳地价稳房价稳预期为目标，制定实施住房发展规划，保持调控政策的连续性稳定性，供需双向调节，改善住房供应，支持合理自住，遏制投机炒房，确保市场稳定。（同花顺）

3、2 月 26 日，发改委发布《2018 年全国固定资产投资发展趋势监测报告及 2019 年投资形势展望》。报告称，2018 年房地产拟建项目数量较上年增长 32.8%，施工项目是支撑房地产投资增长的主导因素。此外，数据显示，2018 年，房地产开发投资全年同比增长 32.8%。具体季度来看，第一季度同比增长 48.3%，第二季度同比增长 44.5%，第三季度同比增长 42.9%，第四季度同比增长 2.1%。（观点地产网）

4、近日，国家统计局发布了 2019 年 1 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。从全国来看，北京、上海、广州、深圳 4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅比上月回落 0.9 个百分点。1 月份，各地继续坚持因地制宜、因城施策，把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，促进房地产市场平稳健康发展。（统计局）

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

五、华夏幸福：公司发行 5.3 亿美元债

1、华夏幸福（600340）：2019 年 3 月 1 日，公司境外间接全资子公司 CFLD INVESTMENT LTD.完成境外发行 5.3 亿美元的高级无抵押定息债券。本次发行的债券由公司提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保，票面利率为 8.625%，期限为 2 年。截至 3 月 1 日，公司本次备案登记的境外债券已发行完毕，发行美元债券共计 20 亿美元。

2、陆家嘴（600663）：公司于 2019 年 2 月 25 日以人民币 29.45 亿元竞得上海市浦东新区川沙新市镇城南社区 C04-12、C04-13、C04-14 地块国有建设用地使用权。土地总面积为 6.14 万平方米。

3、滨江集团（002244）：2018 年，公司实现营业收入 210.51 亿元，较上年同期增长 52.83%；实现营业利润 41.53 亿元，较上年同期增长 41.03%，主要系武林壹号部分楼宇、华家池住宅及商业部分、东方星城住宅、平湖万家花城部分住宅、锦绣之城住宅及湘湖壹号等项目交付结转以及项目管理费收入的实现。

4、广宇发展（002133）：2018 年，公司实现营业收入 32.40 亿元，较上年同期减少 6.56%，主要系本年交付的项目交付总金额较上年略有减少；实现营业利润 8.42 亿元，较上年同期增加 111.81%；实现利润总额 8.42 亿元，较上年同期增加 111.83%；实现归属于上市公司股东的净利润 3.45 亿元，较上年同期增加 81.63%，主要系本年交付的项目毛利率较高所致。

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：000000000857

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