

# 东海证券：房地产行业周报

2019.03.11-2019.03.17

分析日期 2019年03月18日

**行业评级： 标配(40)**
**证券分析师：刘振东**

执业证书编号：S0630516090003

电话：021-20333793

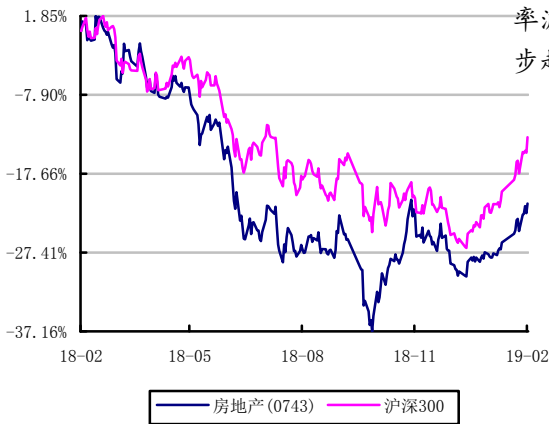
邮箱：liuzd@longone.com.cn

**联系人：符灿**

电话：021-20333532

邮箱：fucan@longone.com.cn

## 行业走势图



## ◎ 投资要点：

◆ **本周房地产行业板块回顾：**本周大盘持续回暖趋势，地产、建材、电器等是本周大盘上涨的主要动力。本周沪深300 5日累计上涨2.39%。地产板块则5日累计上涨6.35%，领涨申万各行业，属于前两周板块轮动的一个补涨趋势。地产板块本周拉升主力主要是上海自贸以及科创概念个股，如领涨的张江高科、银亿股份、南京高科等。目前地产市场无论是估值还是行业基本面、政策调控都处于见底回升通道区间，故A股龙头房企在低估值状态下的价值修复和反弹空间理应被重视。总体上当前阶段基于政策宽松预期的博弈行情仍将反复，建议密切关注，尤其是政策松动的相关敏感信号

◆ **投资要点：**2019年楼市趋势下行将更加考验各大开发商应对能力，唯有融资渠道畅通、布局一二线的主流房企具备逆势上行的根本动力，行业集中度将持续提升。建议关注兼具融资能力与扩张潜力的房企，一线龙头多有国家背景，融资风险低、具有存量资源整合优势；二线中型房企受益城市发展、深度布局城市圈，高成长性且融资渠道顺畅；此外看好租赁+资本的红利，如ABS\REITS等制度的后续推进。

◆ **风险因素：**1、融资渠道趋紧下房企偿债压力增高；2、住房贷款利率波动风险；3、房地产税出台时间超预期，市场面临调整风；4、宏观调控进一步趋严下的市场压力。

## 相关研究报告

## 正文目录

1. 投资要点 .....	3
2. 二级市场表现 .....	3
3. 上市公司公告 .....	5
4. 行业动态 .....	6
风险因素 .....	7

## 图表目录

[table_volume] .....	3
图 1 指数走势图—房地产行业 and 沪深 300 指数 (2018/03/11-2019/03/15) .....	3
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅 (%) (03/11-03/15) .....	4
图 3 申万一级行业最新 PE TTM .....	4
图 4 申万房地产二级行业最新 PE TTM .....	4
图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况 (%) (03/11-03/15) .....	5

## 1. 投资要点

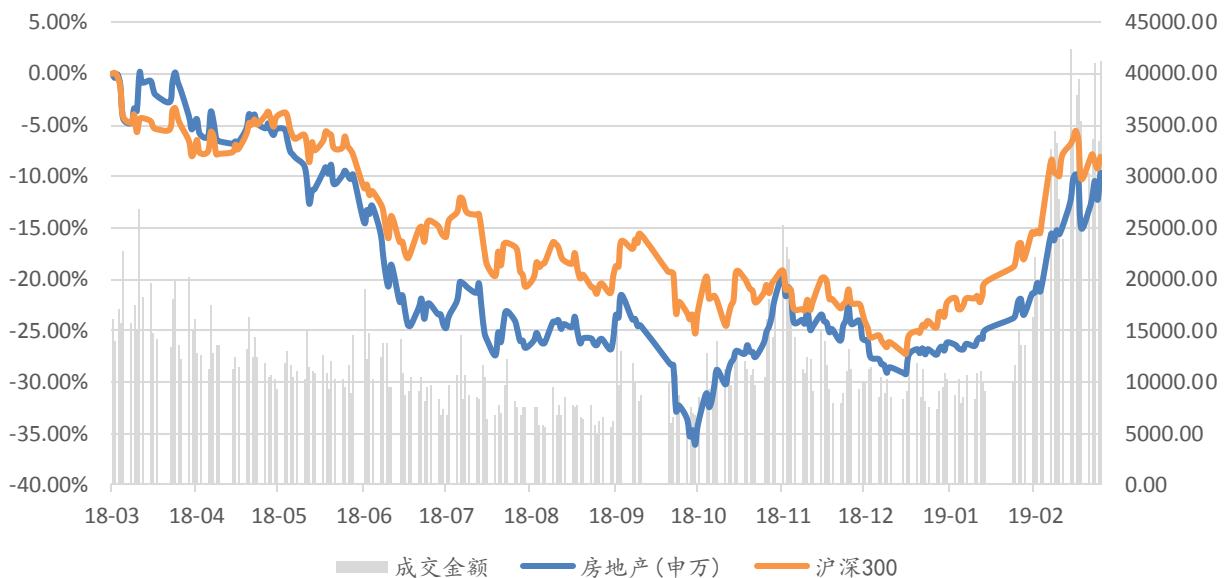
本周大盘持续回暖趋势，地产、建材、电器等是本周大盘上涨的主要动力。本周沪深300 5日累计上涨2.39%。地产板块则5日累计上涨6.35%，领涨申万各行业，属于前两周板块轮动的一个补涨趋势。地产板块本周拉升主力主要是上海自贸以及科创概念个股，如领涨的张江高科、银亿股份、南京高科等。目前地产市场无论是估值还是行业基本面、政策调控都处于见底回升通道区间，故A股龙头房企在低估值状态下的价值修复和反弹空间理应被重视。总体上当前阶段基于政策宽松预期的博弈行情仍将反复，建议密切关注，尤其是政策松动的相关敏感信号

2019年楼市趋势下行将更加考验各大开发商应对能力，唯有融资渠道畅通、布局一二线、定位主流产品的房企方能穿越周期保持增长，行业集中度将持续提升。短期板块建议关注在本轮行情总涨幅较小的龙头个股等补涨机会。建议关注两条主线：1) 低估值高分红龙头；2) 布局于前期调控较为严格的热门区域的标的。

## 2. 二级市场表现

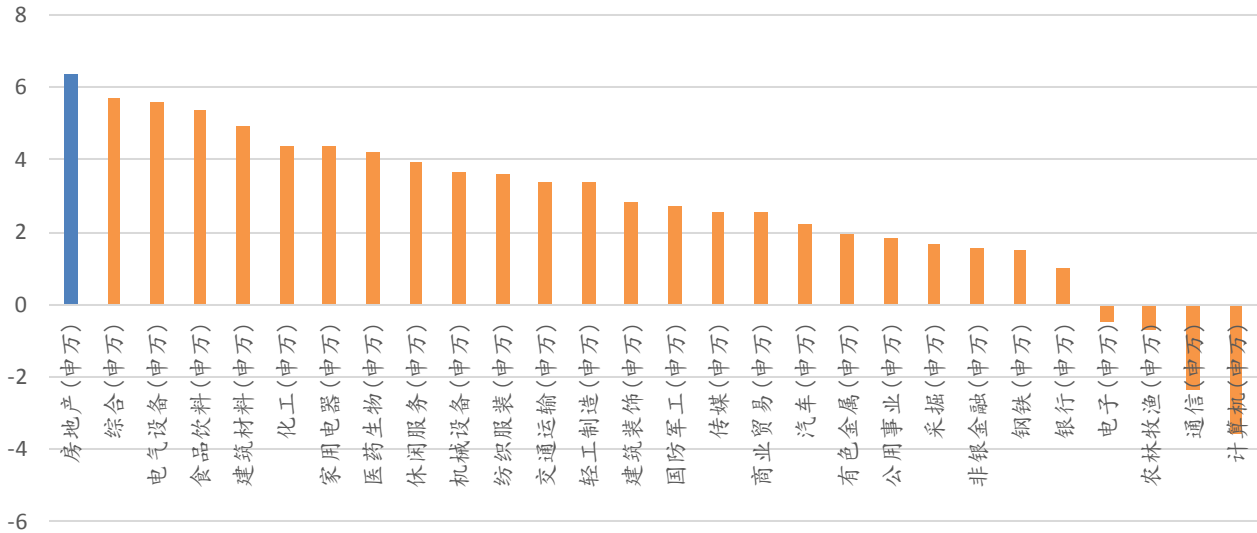
本周沪深300环比上涨2.39%至3,745.01点，同期申万房地产板块指数环比上涨6.35%至4422.95，板块表现强于大盘，跑赢沪深300 3.96个百分点，在28个申万行业中位居第1位。其中子版块房地产开发和园区开发分别变动5.43%、18.87%。本周板块持续上周较强上涨趋势。

图1 指数走势图—房地产行业 and 沪深300指数 (2018/03/11-2019/03/15)



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

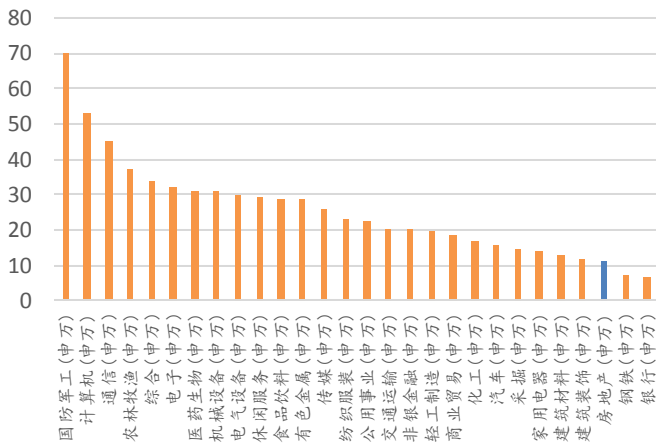
图2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅(%) (03/11-03/15)



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

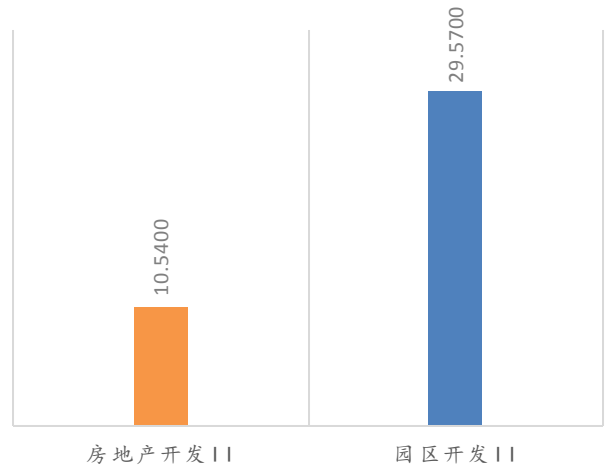
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE (TTM) 为 11.09, 位居申万 28 个一级行业板块倒数第三位。子行业层面, 房地产开发为 10.54, 园区开发为 29.57。板块目前处于历史相对估值低位, 行业业绩运营状态良好, 在大环境稳定的情况下或具备修复空间。

图3 申万一级行业最新 PE TTM



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

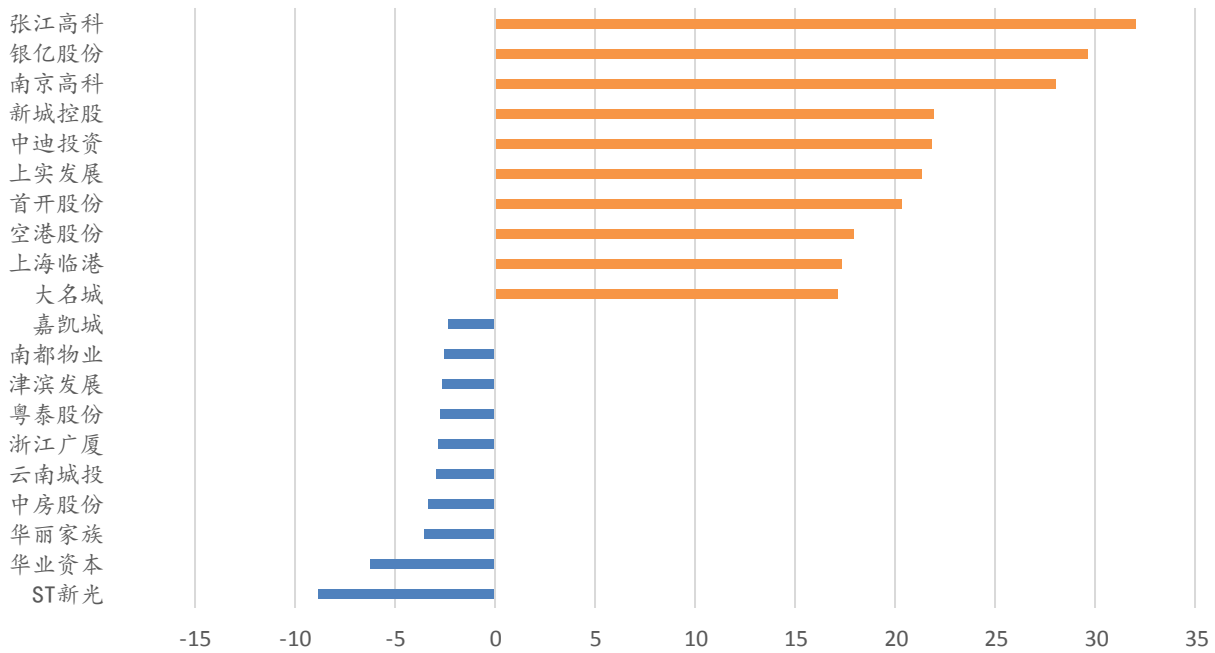
图4 申万房地产二级行业最新 PE TTM



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

个股方面 (申万), 本周涨幅前五的个股有张江高科 (32%)、银亿股份 (29.62%)、南京高科 (28.1%)、新城控股 (21.97%)、中迪投资 (21.89%); 而跌幅前五的个分别为 ST 新光 (-8.86%)、华业资本 (-6.21%)、华丽家族 (-3.51)、中房股份 (-3.35%)、云南城投 (-2.92%)。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况 (%) (03/11-03/15)



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

### 3. 上市公司公告

#### ➤ 业绩

【渝开发】预计公司 2018 年营业总收入 20.59 亿元，同比-18.28%；归母净利润 4.84 亿元，同比-54.02%。

【阳光股份】公司 2018 年营业总收入 2.89 亿元，同比-45.95%；归母净利润 1146.4 万元，同比-92.48%。

【蓝光发展】2018 年归母净利 22.24 亿元，同比+62.91%；营业收入 308.2 亿元，同比+25.53%。拟 10 股派 2.6 元。

#### ➤ 融资

【金科股份】成功发行 20 亿元 4 年期公司债，利率 6.9%。

【东湖高新】成功发行 5 亿元 3 年期中期票据，利率 5.50%。

【滨江集团】拟发行 8 亿元 366 天短融券，利率尚未厘定。

【渝开发】拟发行的 3.79 亿元公司债获深交所通过。

【北京城建】拟注册不超过 50 亿元的超短融，期限不超过 270 天。子公司兴华地产拟注册发行 20 亿元债权投资计划，期限 3+2 年，利率不超过 6.5%，并由公司为其提供担保。

【华侨城 A】发行 25 亿元公募公司债，品种一为 3+2 年，品种二为 5+2 年，利率暂未定。

【中华企业】90 亿元私募公司债获上交所受理，期限不超过 5 年。

【华侨城 A】此前计划发行 25 亿元公司债，品种一为 5 年期，品种二为 7 年期，两个品种之间可双向回拨；最终品种一利率为 3.88%，品种二未发行。

➤ **其他**

【万科 A】与武汉市签订战略合作框架协议，拟与武汉在产业新城、“轨道+物业”开发、城市更新、租赁住宅等多领域展开合作。

【万科 A】以 6.57 亿竞得石家庄正定新区 2 宗宅地，溢价率 4.8%，占地面积 6.15 万方，建筑面积 12.3 万方。

【金科股份】董事长蒋思海将 3210 万股质押，占其所持有公司股份的 79.37%，占公司总股本的 0.60%。

【中粮地产】中诚信国际将中粮地产主体信用等级由 AA+ 上调至 AAA，评级展望为稳定。

【莱茵体育】莱茵达控股集团与成都体投集团签署股份转让协议，转让公司 3.85 亿股，占总股本 29.90%，转让价款为 13.26 亿元，交易完成后成都体投集成为公司第一大股东，成都国资委成为实际控制人。

【中洲控股】截至 3 月 11 日，股东远致投资共减持 309 万股，占总股本 0.47%，均价 17.88 元/股，减持后仍持有 4505 万股，占总股本 6.78%。

## 4. 行业动态

### ➤ 两会释放房地产政策五大信号

券商中国报道，梳理两会期间房地产相关政策的表述，从中提炼出房地产调控政策、房地产金融政策、房地产税立法、新型城镇化、房地产市场形势等五大关键词。信号一：房地产调控政策方面，坚持“房住不炒”，保持政策的连续性和稳定性。信号二：房地产金融政策方面，总方针不变，严控高杠杆房企和投资投机性住房贷款。信号三：房地产税立法方面，稳步推进，目前正在抓紧完善法律草案。信号四：新型城镇化方面，坚持以中心城市引领城市群发展，城镇化速度仍会加快。信号五：房地产市场形势方面，稳地价稳房价稳预期，防止大起大落。

### ➤ 世邦魏理仕：2018 年中资境外房地产投资总额跌近 8 成

3 月 11 日，世邦魏理仕发布报告披露，2018 年中资境外房地产投资总额从 2017 年的 354 亿美元减少至 75 亿美元，受此影响，亚洲投资者投向境外房地产的资金总额较 2017 年下降 36% 至 538 亿美元。

但世邦魏理仕强调，中国内地仍是新加坡和香港之后的亚洲第三大跨境房地产投资资金来源地。

### ➤ 全国首套房贷利率维持下行

昨日，融 360 发布的 2 月份中国房贷市场报告显示，2019 年 2 月全国首套房贷款平均利率为 5.63%，相当于基准利率的 1.149 倍，环比上月下降 0.53% (3BP)；同比去年 2 月首套房贷款平均利率 5.46% 上升 3.11% (17BP)。2 月利率下调银行数量 44 家，较上月增加 10 家，首套房贷平均利率连续三个月下降。报告认为，2019 年房地产市场的政策基调是进一步满足有刚需和改善性需求用户的合理住房需求，严格管控投机性购房行为。因

此，在房地产金融风险可控的前提下，预计 2019 年主要城市的房地产供应量相对稳定，房贷利率将整体上稳中有降。

## 风险因素

**风险因素：**1、融资渠道趋紧下房企偿债压力增高；2、住房贷款利率波动风险；3 房地产税出台时间超预期，市场面临调整风；4. 宏观调控进一步趋严下的市场压力。



## 分析师简介:

刘振东: 英国格拉斯哥大学金融硕士, 2014年7月加入东海证券, 主要研究方向为采掘、化工

## 附注:

### 一、市场指数评级

看多——未来6个月内上证综指上升幅度达到或超过20%

看平——未来6个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间

看空——未来6个月内上证综指下跌幅度达到或超过20%

### 二、行业指数评级

超配——未来6个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过10%

标配——未来6个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间

低配——未来6个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

### 三、公司股票评级

买入——未来6个月内股价相对强于上证指数达到或超过15%

增持——未来6个月内股价相对强于上证指数在5%—15%之间

中性——未来6个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间

减持——未来6个月内股价相对弱于上证指数5%—15%之间

卖出——未来6个月内股价相对弱于上证指数达到或超过15%

### 四、风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用, 并不构成对客户投资建议, 并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证, 建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

### 五、免责声明

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料, 但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断, 并不代表东海证券股份有限公司, 或任何其附属或联营公司的立场, 本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致, 敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下, 本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务, 本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

分析师承诺“本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在利益关系”。本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有, 未经本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

### 六、资格说明

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构, 已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者, 参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构, 注意防范非法证券活动。

## 上海 东海证券研究所

地址: 上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦  
网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)  
电话: (8621) 20333619  
传真: (8621) 50585608  
邮编: 200215

## 北京 东海证券研究所

地址: 北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F  
网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)  
电话: (8610) 66216231  
传真: (8610) 59707100  
邮编: 100089