

东海证券：房地产行业周报

2019.04.01-2019.04.07

分析日期 2019年04月08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

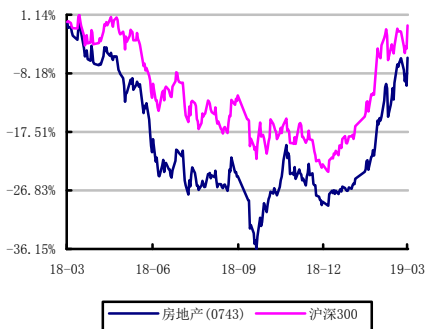
邮箱：liuzd@longone.com.cn

联系人：符灿

电话：021-20333532

邮箱：fucan@longone.com.cn

行业走势图



相关研究报告

◎ 投资要点：

◆ **本周房地产行业板块回顾：**本周沪深300环比上涨4.9%至4,062.23点，同期申万房地产板块指数环比上涨5.65%至4,881点，板块表现强于大市，跑赢沪深300 0.75个百分点，在28个申万行业中涨幅位居第13位。其中子版块房地产开发和园区开发分别变动5.3%、10.44%。本周板块保持上升趋势。

◆ **投资要点：**地产板块本周上升趋势明显，5日累计上涨5.65%。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年楼市预计仍将维持一段时间的下行趋势，而行业集中度也将持续提升。再加上国家大力号召积极发展都市圈经济效应，在此前提下布局一二线、融资渠道畅通的高成长房企或能持续保持增长。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。

◆ **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。

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	7
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 (2018/04/08-2019/04/08)	3
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅 (%) (04/01-04/07)	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 (%) (04/01-04/07)	5

1. 投资要点

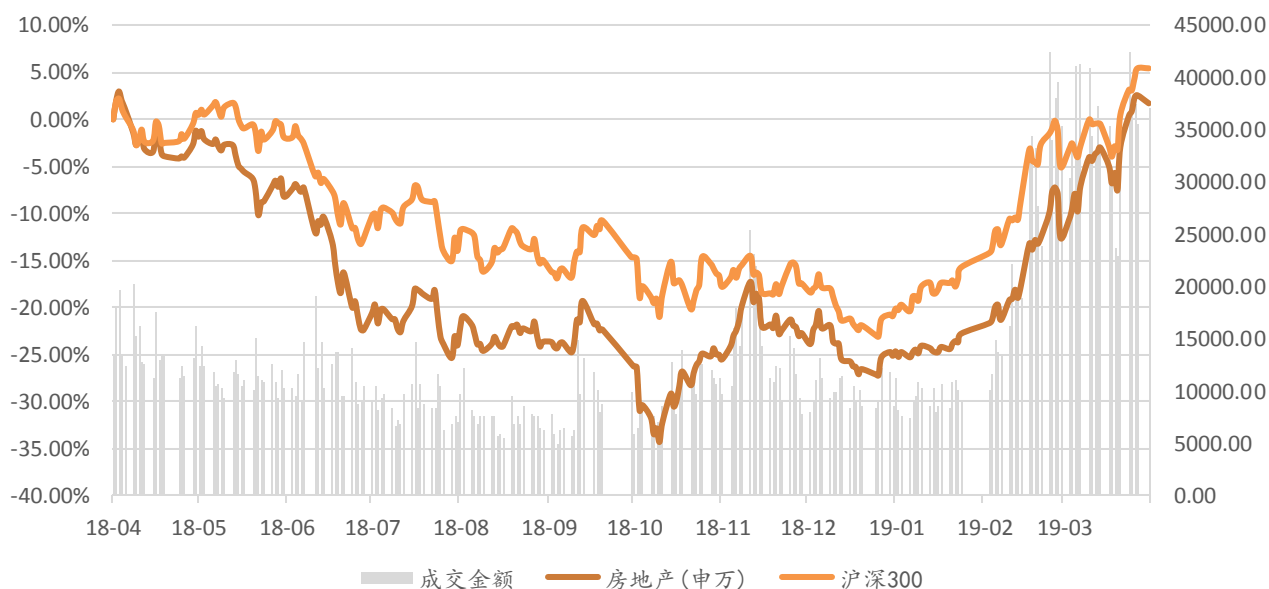
本周沪深 300 4 日累计上涨 4.9% 达 4062 点，上证综指则保持在 3200 点上方，大盘保持回暖趋势。地产板块本周上升趋势明显，5 日累计上涨 5.65%。目前地产市场无论是估值还是行业基本面、政策调控都处于见底回升通道区间，故 A 股龙头房企在低估值状态下的价值修复和反弹空间理应被重视。总体上当前阶段基于政策宽松预期的博弈行情仍将反复，建议密切关注，尤其是政策松动的相关敏感信号。

2019 年楼市预计仍将维持一段时间的下行趋势，而行业集中度也将持续提升。在加上国家大力号召积极发展都市圈经济效应，在此前提下布局一二线、融资渠道畅通的高成长房企或能持续保持增长。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

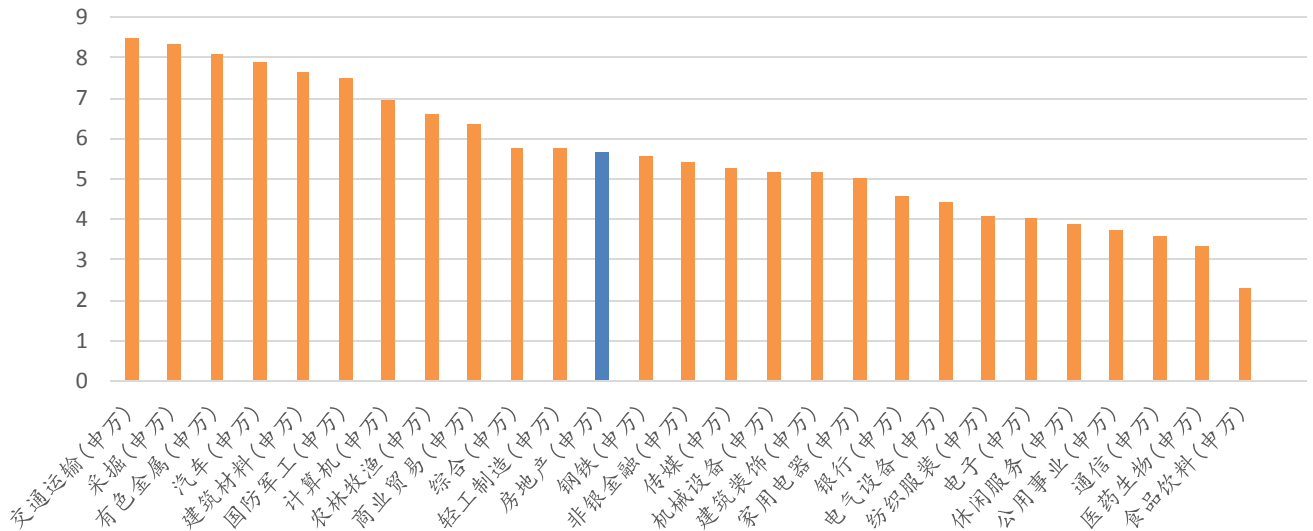
本周沪深 300 环比上涨 4.9% 至 4,062.23 点，同期申万房地产板块指数环比上涨 5.65% 至 4,881 点，板块表强于大市，跑赢沪深 300 0.75 个百分点，在 28 个申万行业中涨幅位居第 13 位。其中子版块房地产开发和园区开发分别变动 5.3%、10.44%。本周板块保持上升趋势。

图 1 指数走势图—房地产行业 and 沪深 300 指数 (2018/04/08-2019/04/08)



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

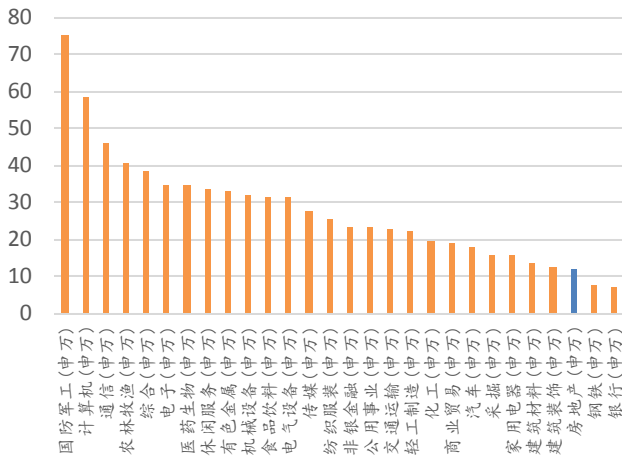
图2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅(%) (04/01-04/07)



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

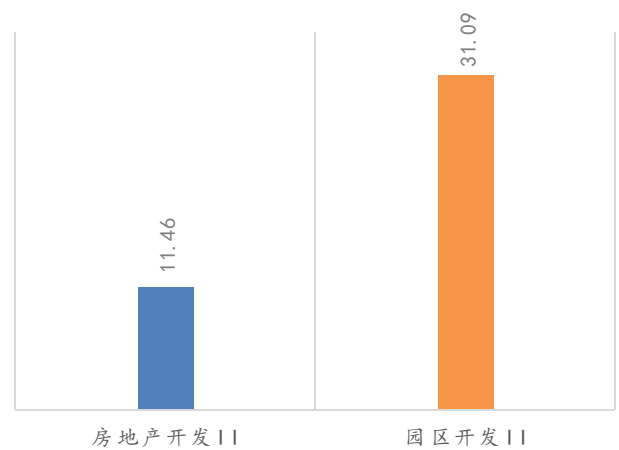
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE (TTM) 为 12, 位居申万 28 个一级行业板块倒数第三位。子行业层面, 房地产开发为 11.46, 园区开发为 31.09。板块目前处于历史相对估值低位, 行业业绩运营状态良好, 在大环境稳定的情况下或具备修复空间。

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

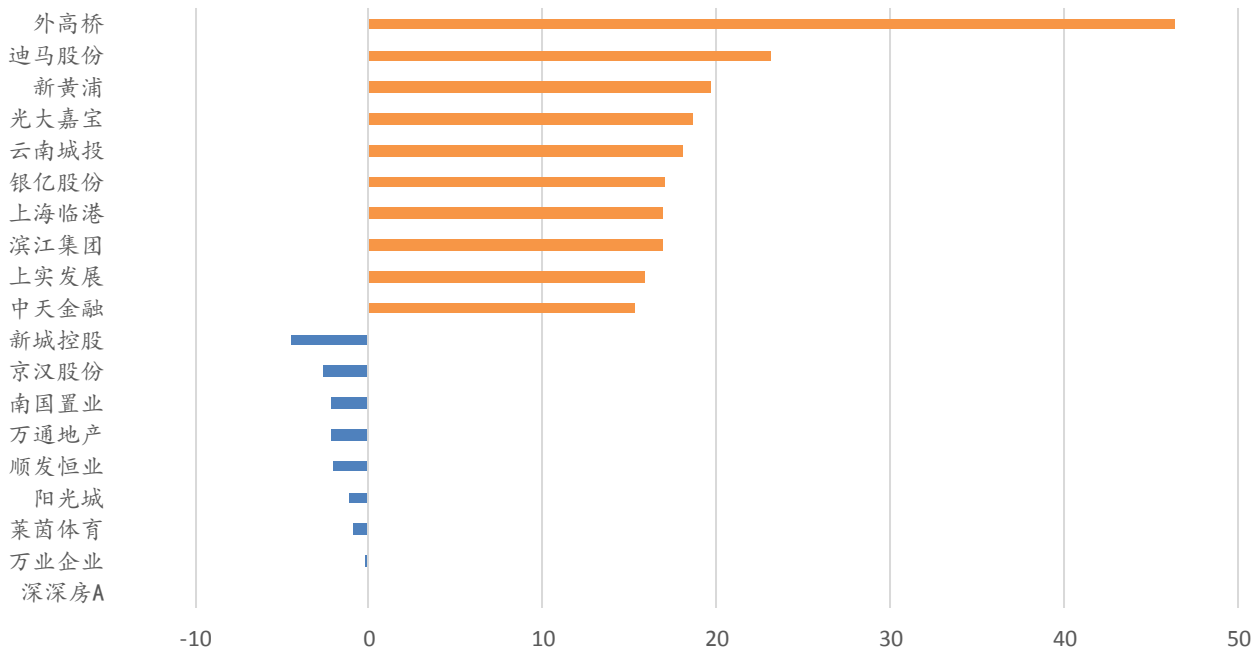
图4 申万房地产二级行业最新 PE TTM



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外高桥(46.43%)、迪马股份(23.17%)、新黄浦(19.71%)、光大嘉宝(18.61%)、云南城投(18.1%); 而跌幅前五的个分别为新城控股(-4.47%)、京汉股份(-2.59%)、南国置业(-15.58%)、万通地产(-14.97%)、顺发恒业(-11.45%)。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况 (%) (04/01-04/07)



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

3. 上市公司公告

业绩

【万科 A】2018 年营业收入 2976.79 亿元，同比+22.55%；归母净利润 337.73 亿元，同比+20.39%。

【金科股份】2018 年营业收入 412.34 亿元，同比+ 18.63%；归母净利润 38.86 亿元，同比+93.85%；年末可售面积超 4100 万平；2019 年销售目标 1500 亿元，计划新开工 3000 万平，新增可售货值 3200 亿元。

【莱茵体育】预计 2018 年归母净利润亏损 6000 万元 - 9000 万元，同比下降 310.51% - 415.77%。

【上海临港】2018 年第四季度销售额 3.99 亿元，同比-40.30%；出租房地产的租金总收入 7644.79 万元，同比+37.37%。

【豫园股份】2018 营业总收入 337.77 亿元，同比+ 7.20%；归母净利润 30.21 亿元，同比+ 4.67%。

【迪马股份】2018 营业总收入 132.46 亿元，同比+38.87%；归母净利润 10.17 亿元，同比+51.87%。

【上实发展】2018 年营业收入 86.64 亿，同比+18.01%；归母净利润 6.58 亿，同比-24.99%。

【合肥城建】2018 年营业收入 19.71 亿，同比-28.36%；归母净利润 2.48 亿，同比+86.45%。

【深深房 A】公司 2018 营业总收入 21.75 亿元，同比+61.61%；归母净利润 5.03 亿元，同比+172.18%。

【光大嘉宝】公司 2018 年合同销售面积 5.69 万平方米，同比+24.46%；销售收入 24.42 亿元，同比+0.55%；结算收入 38.38 亿元，同比+56.96%。

【世联行】公司 2018 年营业总收入 75.34 亿元，同比-8.26%；归母净利润 4.16 亿元，同比-58.59%。

【金融街】公司 2018 年营业总收入 221.13 亿元，同比-13.35%；归母净利润 32.69 亿元，同比+ 8.72%。

【华侨城 A】 2018 年实现营收 481.4 亿元，同比+13.7%；归母净利 105.9 亿元，同比+22.5%。

【陆家嘴】2018 年实现营收 126.39 亿元，同比+35.54 %；归母净利 33.50 亿元，同比+7.04%。

【市北高新】2018 年实现营收 5.1 亿元，同比-76.8%；归母净利润 2.4 亿元，同比+2.7%；每 10 股派发 0.25 元。

【中南建设】2019 年 3 月，销售金额 141.3 亿元，同比+38%；销售面积 111.6 万平，同比+41%。2019 年一季度，累计销售金额 308.7 亿元，同比+25%；累计销售面积 250.1 万平，同比+29%。

【富力地产】2018 年实现营收 768.58 亿元，同比+29.66%；股东应占溢利 87.28 亿元，同比-59.3%。

【荣盛发展】2018 年实现营收 563.68 亿元，同比+45.64%；归母净利 75.65 亿元，同比+31.31%。

【上海临港】2018 年实现营收 19.29 亿元，同比-6.90%；归母净利 4.35 亿元，同比+6.23%。

【金地集团】2019 年 3 月销售金额 162.6 亿元，同比+21.26%；销售面积 82.4 万平，同比+3.80%。2019 年第一季度销售金额 338.1 亿元，同比+29.52%；销售面积 161.6 万平，同比+6.04%。

【荣盛发展】2019 年 3 月销售金额 73.78 亿元，同比+20.42%；销售面积 72.97 万平，同比+16.47%。2019 年第一季度销售金额 166.92 亿元，同比+13.94%；销售面积 153.07 万平，同比+4.10%。

【大悦城】2019 年营收 141.20 亿元，同比+0.55%；归母净利润 13.89 亿元，同比+46.91%；拟每 10 股派发现金红利 1.10 元。

➤ 融资

【新城控股】累计斥资 3.00 亿元回购 1166 万股，占总股本 0.52%，成交价为 23.69-27.54 元/股。

【招商蛇口】累计斥资 21.19 亿回购 9744 万股，占总股本 1.23%，成交价为 20.18-22.84 元/股。

【新湖中宝】累计斥资 1.20 亿元回购 3037 万股，占总股本 0.35%，成交价为 3.81-4.12 元/股。

【华远地产】拟发行 10 亿元 2 年期公司债，利率 6.5%。

【华夏幸福】拟发行 10 亿元 5 年期公司债，利率 5.5%。

【华侨城 A】发行总额人民币 25 亿元，期限 5 年，利率 3.88%的公司债券。

【首开股份】拟发行不超过 70 亿企业债，期限不超过 7 年。

【京能置业】发行第一期 4 亿债权融资计划，期限三年，票面利率 6.5%。

➤ **其他**

【泰禾集团】拟向全体股东每 10 股转增 10 股，同时每 10 股派发现金红利 2.20 元；深交所就此下发关注函，要求公司说明利润分配预案的合理性和公司在信息保密方面所采取的措施。

【宋都股份】发布事业合伙人项目跟投管理办法，最高跟投比例不超过 15%。

【云南城投】3.64 亿挂牌昆明天堂岛项目，转让底价为 3.64 亿元，受让方须代天堂岛置业偿还欠公司的股东借款本金合计的 90%。

【光明地产】向四川雅灿房地产公司增资 5100 万元，增资后占 51% 股份，参与投资开发建设四川省成都市青白江区凤凰新城 QBJP2018-3 (252) 号地块，上述地块土地出让金为 5.38 亿元。

【华鑫股份】2019 年一季度公司累计收到政府补助 289 万元。

【蓝光发展】因 2 名激励对象离职，拟注销已获授但尚未获准行权的 1020 万份股票期权。

【富力地产】重回 A 股上市议案即将到期，拟提请内资股类别股东会议对上述议案予以延期。

【新城控股】收到上交所年报事后审核问询函，要求就利润情况、资金往来情况、现金流与货币资金、房地产开发业务等方面进一步补充披露信息。

4. 行业动态

➤ **公募 REITs 首批试点产品推出在即 细节尚待确定**

3 月 31 日下午，国务院发展研究中心证券化 REITs 课题组秘书长王步芳表示，公募 REITs 首批试点有望近期推出。王步芳介绍，证监会第一批试点城市包括北上广深以及雄安和海南等；底层资产方面，长租公寓、基础设施资产、公共服务设施资产、经营性物业以及证监会认可的其他资产等都为选项。

➤ **浙江批复杭州市设立钱塘新区，合并大江东与杭州经开区**

据澎湃新闻报道，日前，浙江省政府批复同意杭州市设立钱塘新区，规划控制总面积 531.7 平方公里。新设立的钱塘新区范围包括现杭州大江东产业集聚区和现杭州经济技术开发区。杭州钱塘新区将着力打造世界级智能制造产业集群、长三角地区产城融合发展示范区、浙江社标志性战略性改革开放大平台、杭州湾数字经济与高端制造融合创新发展引领区。

➤ **杭州放宽落户条件：大专以上即可落户**

4 月 3 日，杭州发布《关于贯彻落实稳企业稳增长促进实体经济发展政策举措的通知》，其中，在第四大项第 18 条“强化引才育才保障与服务”一项，提出“全日制大学专科及以上人才在杭工作并缴纳社保的，可直接落户”。

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