

## 核心观点

❖ **川财周观点：**财政部公布数据，2019 年我国各地棚户区改造任务为 285.3 万套，与 2018 年的 626 万套相比，今年棚改开工计划目标已经腰斩，低于市场预期。2016-2018 年，棚改货币化资金向三四线城市输送了大量的基础货币，再通过棚改的方式实现了信用派生，完成了三、四线的量价齐升，2019 年三、四线销售压力较大。从目前来看，因城施策、一城一策的政策主基调未变，各城市将有更多的政策自主权来针对性的调整信贷政策。目前板块估值仍然处于低位，行业景气度逐步走弱，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：**本周上证综指下跌 5.64%，收报于 3086.40 点。川财地产金融指数本周下跌 1.81%，成分股中上实发展、粤泰股份和被层视野周涨幅居前，分别为 21.68%、18.10%和 16.15%。与之相比，大名城、华业资本和皇庭国际周跌幅居前，分别下跌 23.69%、20.57%和 20.22%。

❖ **关键指标：**30 大中城市本周商品房成交面积为 291.57 万平方米，环比增加 4.23 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 69.93 万平方米，环比增加 16.75 万平方米；二线城市商品房成交面积为 130.29 万平方米，环比减少 20.54 万平方米；三线城市商品房成交面积为 91.36 万平方米，环比增加 8.01 万平方米。

## 行业动态

据澎湃新闻不完全统计，今年 4 月以来就有包括海南、杭州、呼和浩特、宁波、苏州吴中区等相继出台人才政策。加之一季度发布人才政策的城市，今年以来至少已有 25 城加入“抢人大战”。从今年 4 月份相继发布人才政策的城市来看，多以购房补贴、开放落户、给予购房优惠为主。具体而言，4 月 2 日，海南明确，未在海南落户和已在海南落户的引进人才在海南购房，申请商业性个人住房贷款的首付比例，享受本省户籍居民家庭同等待遇；鼓励金融机构对引进人才发放商业性个人住房贷款的利率予以优惠。（澎湃新闻）

## 公司动态

滨江集团（002244）：公司全资子公司杭州滨哲企业管理有限公司以人民币 162,353 万元竞得杭政储出[2019]20 号江干区彭埠单元 B/R-37 地块的国有土地使用权，该地块东至规划源聚支路，南至规划同德路，西至明石路，北至规划天城路。土地出让面积 33,385 平方米；出让地上建筑面积 93,478 平方米；土地用途为商业商务用地兼容居住用地；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 | 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 | 2019/4/29

## 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：25 城加入抢人大战 .....	8
五、公司动态：保利地产一季度净利润同比增长 22.51% .....	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.....	7

## 一、川财周观点

财政部公布数据，2019年我国各地棚户区改造任务为285.3万套，与2018年的626万套相比，今年棚改开工计划目标已经腰斩，低于市场预期。2016-2018年，棚改货币化资金向三四线城市输送了大量的基础货币，再通过棚改的方式实现了信用派生，完成了三、四线的量价齐升，2019年三、四线销售压力较大。从目前来看，因城施策、一城一策的政策主基调未变，各城市将有更多的政策自主权来针对性的调整信贷政策。目前板块估值仍然处于低位，行业景气度逐步走弱，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

本周上证综指下跌5.64%，收报于3086.40点。川财地产金融指数本周下跌1.81%，成分股中上实发展、粤泰股份和被层视野周涨幅居前，分别为21.68%、18.10%和16.15%。与之相比，大名城、华业资本和皇庭国际周跌幅居前，分别下跌23.69%、20.57%和20.22%。

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
600748.SH	上实发展	12.30	14.21	35.76	130.34
600393.SH	粤泰股份	3.99	6.12	40.99	88.21
601588.SH	北辰实业	3.97	5.87	14.41	46.49
600732.SH	ST新梅	7.53	5.76	27.63	66.59
000803.SZ	*ST金宇	16.15	4.67	7.31	32.27
600322.SH	天房发展	4.04	4.39	10.68	24.31
600696.SH	*ST匹凸	6.79	3.03	19.96	38.57
000534.SZ	万泽股份	11.40	2.70	10.25	9.20
600736.SH	苏州高新	8.82	1.50	17.60	67.68
600239.SH	云南城投	4.91	1.24	16.90	70.49

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

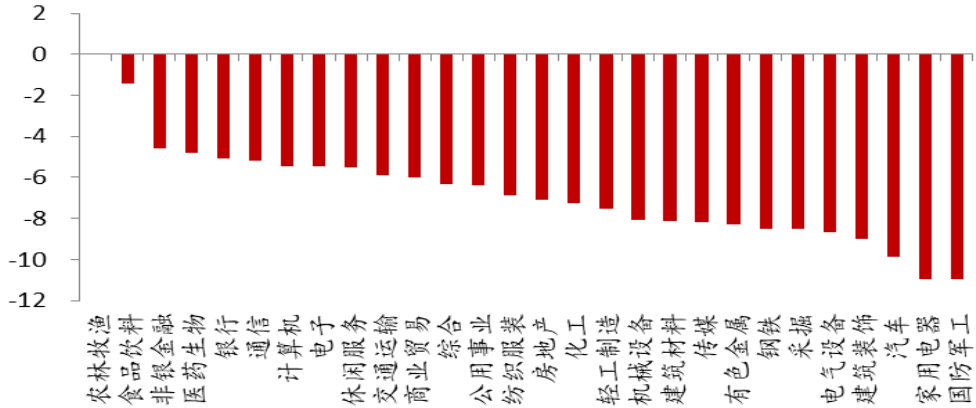
代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
600094.SH	大名城	7.28	-23.69	0.97	99.45
600240.SH	华业资本	2.78	-20.57	-13.93	7.34
000056.SZ	皇庭国际	5.68	-20.22	-2.57	20.08
000981.SZ	银亿股份	3.66	-18.67	-13.48	17.31
600225.SH	天津松江	4.28	-16.57	2.39	25.15
600807.SH	天业股份	4.85	-15.94	-17.52	28.31
600773.SH	西藏城投	7.49	-15.46	-1.83	24.83
000514.SZ	渝开发	5.54	-15.16	12.15	51.78

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

000537.SZ	广宇发展	8.33	-13.41	-9.55	11.21
600716.SH	凤凰股份	4.72	-13.24	-12.75	47.50

资料来源: Wind, 川财证券研究所

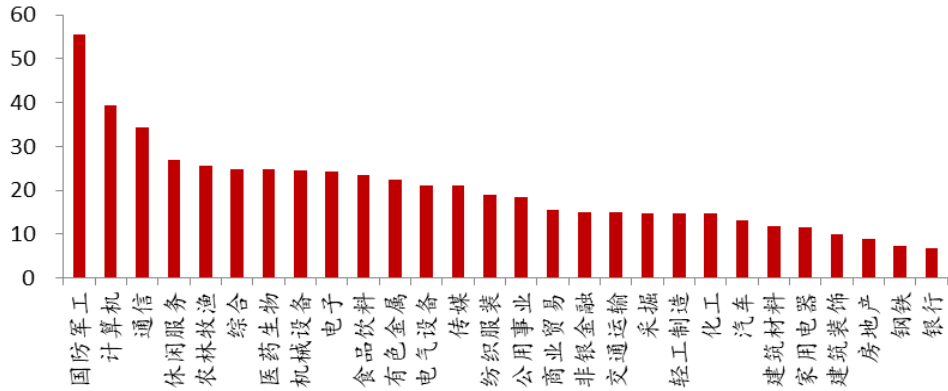
图1: 行业板块本周涨跌幅



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 67.8 倍。计算机板块的市盈率次之, 达到 56.2 倍。通信板块的市盈率排在第三位, 为 46.1 倍。房地产板块市盈率为 11.6 倍, 估值小幅提升, 排在 28 个行业中的倒数第四位。

图2: 行业 PE (TTM) 对比图



资料来源: wind, 川财证券研究所

### 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291.57万平方米，环比增加4.23万平方米。其中一线城市商品房成交面积为69.93万平方米，环比增加16.75万平方米；二线城市商品房成交面积为130.29万平方米，环比减少20.54万平方米；三线城市商品房成交面积为91.36万平方米，环比增加8.01万平方米。

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	27586	291.57
汇总		
一线城市	6853	69.93
二线城市	11308	130.29
三线城市	9425	91.36
一线		
北京	3069	27.98
上海	3348	32.65
广州	2577	20.71
深圳	772	6.78
杭州	1944	21.33
南京	566	6.76
武汉	2825	31.92
成都	3271	52.09
二线		
青岛	2159	24.19
苏州	2247	24.50
南昌	504	5.70
福州	821	5.90
长春	1824	20.01
东莞	1354	12.16
惠州	485	5.21
扬州	289	3.32
三线		
安庆	261	3.53
岳阳	271	2.95
韶关	332	4.12
南宁	1905	27.48
江阴	489	6.29

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

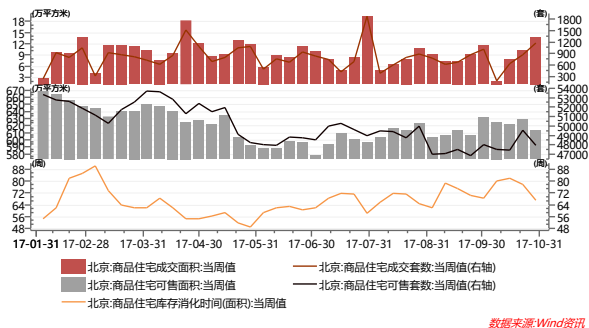
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	3290	27.82
深圳	976	7.89
杭州	1076	9.15
南京	1159	9.69
青岛	865	7.45
苏州	1821	21.84
厦门	888	8.17
无锡	944	9.02
扬州	351	3.05
大连	934	6.81
南宁	315	3.02
金华	209	1.96

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

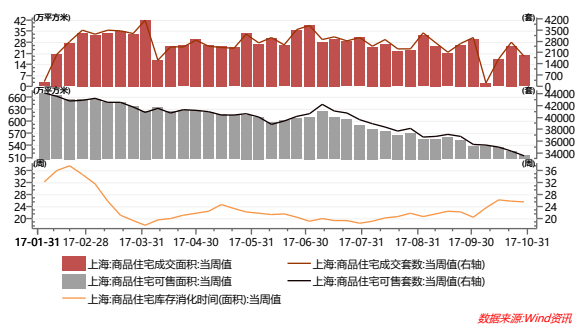
本周四个一线城市中,北京商品房成交面积为 27.98 万平方米,环比增加 7.04 万平方米;上海商品房成交面积为 32.65 万平方米,环比增加 5.23 万平方米;广州商品房成交面积为 20.71 万平方米,环比增加 3.42 万平方米;深圳商品房成交面积为 6.78 万平方米,环比增加 0.43 万平方米。

图3: 2017 年以来北京商品房成交情况



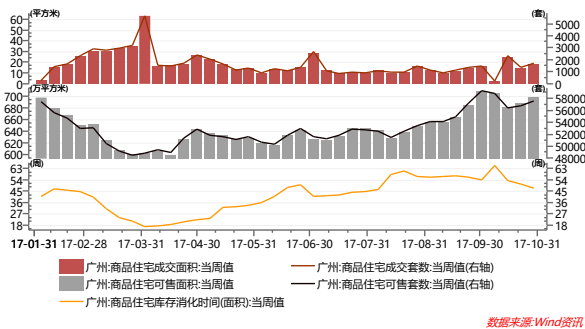
资料来源: Wind, 川财证券研究所

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

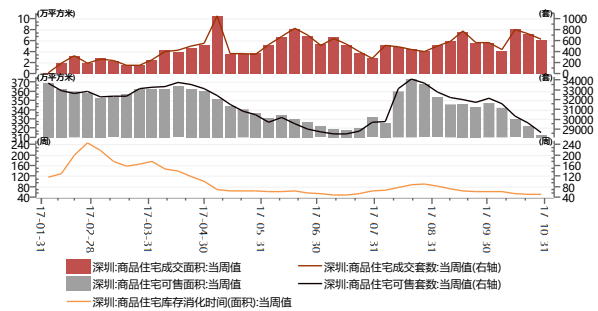
图5： 2017年以来广州商品房成交情况



数据来源:Wind资讯

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



数据来源:Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

## 四、行业动态：25城加入抢人大战

1、《每日经济新闻》记者注意到，在4月24日出让的5宗宅地，分别位于姑苏区、吴中区太湖新城板块和尹山湖板块、相城区望亭板块，以及高新区狮山板块。其中，位于吴中区太湖新城板块和尹山湖板块的2宗宅地均成为板块新“地王”。位于吴中区太湖新城板块的苏地2019-WG-2号地块为住宅用地，总规划建筑面积15.58万平方米。最终在经过39轮报价后，被新城和招商联合体以总价32.58亿元、楼面价20909元/平方米、溢价率30.68%竞得。与此同时，该地块还创下板块“新地王”，而此前板块地王为正荣于2017年拿下的太湖新城77号地块，其楼面价为14522元/平方米。（每日经济新闻）

2、据澎湃新闻不完全统计，今年4月以来就有包括海南、杭州、呼和浩特、宁波、苏州吴中区等相继出台人才政策。加之一季度发布人才政策的城市，今年以来至少已有25城加入“抢人大战”。从今年4月份相继发布人才政策的城市来看，多以购房补贴、开放落户、给予购房优惠为主。具体而言，4月2日，海南明确，未在海南落户和已在海南落户的引进人才在海南购房，申请商业性个人住房贷款的首付比例，享受本省户籍居民家庭同等待遇；鼓励金融机构对引进人才发放商业性个人住房贷款的利率予以优惠。（澎湃新闻）

3、西安住房公积金管理中心发布关于启动资金流动性风险防控一级响应的通知，从2019年5月13日起，实施资金流动性风险防控一级响应措施。措施包括暂停西安地区(含西咸新区)以外购房提取公积金；缴存职工家庭首次使用住房公积金贷款购买自住住房，面积在144㎡(含)以内的首付比例不低于35%，面积在144㎡以上的首付比例不低于40%；对结清首次住房公积金贷款后，再次申请使用住房公积金贷款购买自住住房，面积在144㎡(含)以内的首付比例不低于40%，面积在144㎡以上的首付比例不低于45%；第三次及以上申请住房公积金贷款的不予受理。购买精装修房屋首付款比例不低于

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



40%。(第一财经)

4、一份官方数据显示,2019年我国各地棚户区改造任务约285万套。这远低于外界此前450万套的预期,与2018年的626万套相比,今年棚改开工计划目标已经腰斩。从投资上看,2018年我国棚改投资1.74万亿元,2013~2017年全国棚改完成投资约6万亿元。开工规模的大幅缩减,直接影响棚改投资总量下降,进而影响上下游产业诸如水泥家电等的市场需求。影响还可能会扩大到三四线楼市。这些原本受益于棚改扩量和货币化安置政策的地区,一旦棚改缩量,叠加货币化安置政策收紧,其房地产市场会如何演变,不得不令业界关注。(第一财经)

## 五、公司动态:保利地产一季度净利润同比增长22.51%

1、保利地产(600048):2019年一季度公司实现营业收入225.78亿元,同比增长12.14%;实现归属于上市公司股东净利润23.20亿元,同比增长22.51%。

2、滨江集团(002244):公司全资子公司杭州滨哲企业管理有限公司以人民币162,353万元竞得杭政储出[2019]20号江干区彭埠单元B/R-37地块的国有土地使用权,该地块东至规划源聚支路,南至规划同德路,西至明石路,北至规划天城路。土地出让面积33,385平方米;出让地上建筑面积93,478平方米;土地用途为商业商务用地兼容居住用地;土地出让年限为70、40年。

3、中南建设(000961):2018年公司实现营业收入401.10亿元,同比增长31.28%;实现归属于上市公司股东净利润21.93亿元,同比增长219.09%。

4、福星股份(000026):2018年公司营业收入107.35亿元,同比下降7.92%;实现归属于上市公司股东净利润11.34亿元,同比增长34.21%。

## 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：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 C0004