

# 前四月百强房企销售规模同比增长 3.6%



川财证券  
CHUANCAI SECURITIES

——房地产周报（20190512）

## 核心观点

❖ **川财周观点：**2019年4月，中国房地产市场表现较为平稳。行业整体的销售表现一定程度上延续了3月的回暖，TOP100房企单月业绩规模较去年同期同比增长16.6%。从1-4月整体的业绩表现来看，按照权益口径，百强房企2019年至今的累计销售规模同比微增3.6%，结束了前三月累计销售规模略低于去年同期的趋势。单月环比来看，百强房企4月的整体销售与上月基本持平。从目前市场情况看，楼市总体形势趋稳态势没有改变，中央政治局重申落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。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4.52%，收报于2939.21点。川财地产金融指数本周下跌0.71%，成分股中哈高科、大港股份和珠江控股居前，分别为39.11%、37.23%和16.16%。与之相比，华业资本、银亿股份和云南城投周跌幅居前，分别下跌22.73%、22.49%和14.18%。

❖ **关键指标：**30大中城市本周商品房成交面积为312.92万平方米，环比增加124.52万平方米。其中一线城市商品房成交面积为58万平方米，环比增加23.83万平方米；二线城市商品房成交面积为170.3万平方米，环比增加65.97万平方米；三线城市商品房成交面积为84.62万平方米，环比增加34.71万平方米。

## 行业动态

3月份以来，个别城市楼市成交量和价格小幅上升。对此，有观点认为，楼市迎来“小阳春”，且会持续升温。楼市真的会迎来更加火爆的场面吗？从目前市场情况看，楼市总体形势趋稳态势没有改变。近日，中央政治局召开会议要求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。（经济日报）

## 公司动态

中南建设（000961）：2019年5月8日，公司公开竞得通过挂牌方式出让的苏州市高新区浒墅关经开区地块编号为苏地2019-WG-10号的国有建设用地使用权。土地占地面积5万平，规划建筑面积11.5万平，土地价款18.39亿，公司权益比例为100%。

**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 | 2019/5/12

## 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：“小阳春”余温持续，政策仍以稳为主.....	8
五、公司动态：多家房企四月签约额均实现大幅增长.....	9
风险提示.....	10

## 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

2019年4月，中国房地产市场表现较为平稳。行业整体的销售表现一定程度上延续了3月的回暖，TOP100房企单月业绩规模较去年同期同比增长16.6%。从1-4月整体的业绩表现来看，按照权益口径，百强房企2019年至今的累计销售规模同比微增3.6%，结束了前三月累计销售规模略低于去年同期的趋势。单月环比来看，百强房企4月的整体销售与上月基本持平。从目前市场情况看，楼市总体形势趋稳态势没有改变，中央政治局重申落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。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4.52%，收报于2939.21点。川财地产金融指数本周下跌0.71%，成分股中哈高科、大港股份和珠江控股居前，分别为39.11%、37.23%和16.16%。与之相比，华业资本、银亿股份和云南城投周跌幅居前，分别下跌22.73%、22.49%和14.18%。

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
600095.SH	哈高科	6.26	39.11	39.11	68.20
002077.SZ	大港股份	7.52	37.23	37.23	97.38
000505.SZ	珠江控股	6.83	16.16	16.16	23.73
000043.SZ	中航地产	12.18	15.56	15.56	62.83
000897.SZ	津滨发展	2.63	7.79	7.79	12.88
600094.SH	大名城	7.09	6.46	6.46	94.25
002208.SZ	合肥城建	14.30	5.77	5.77	44.74
600393.SH	粤泰股份	4.15	5.33	5.33	95.75
600732.SH	ST新梅	7.22	3.29	3.29	59.73
000517.SZ	荣安地产	3.34	3.09	3.09	44.59

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

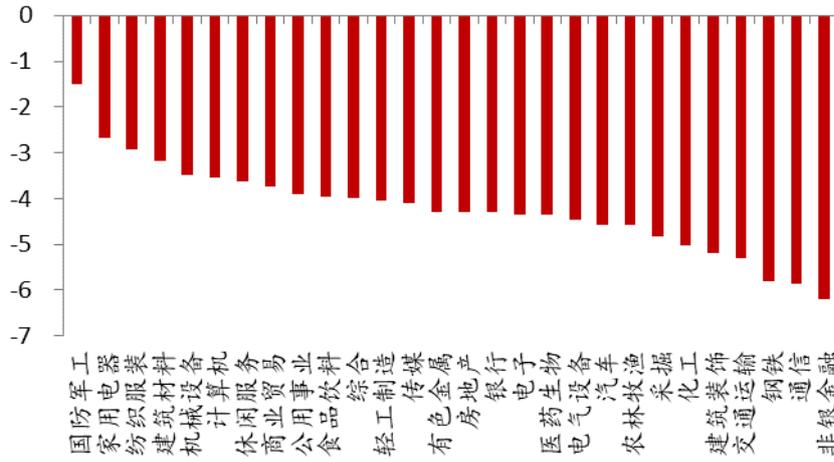
代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
600240.SH	华业资本	2.04	-22.73	-22.73	-21.24
000981.SZ	银亿股份	2.55	-22.49	-22.49	-18.27
600239.SH	云南城投	3.57	-14.18	-14.18	23.96
600622.SH	光大嘉宝	7.23	-12.58	-12.58	27.51
000656.SZ	金科股份	6.71	-11.83	-11.83	8.40
000567.SZ	海德股份	12.00	-10.91	-10.91	7.91
000534.SZ	万泽股份	9.85	-10.86	-10.86	-5.65
600708.SH	光明地产	5.68	-10.41	-10.41	62.75
000732.SZ	泰禾集团	16.39	-9.80	-9.80	16.90

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

600322.SH 天房发展 4.14 -9.01 -9.01 27.38

资料来源: Wind, 川财证券研究所

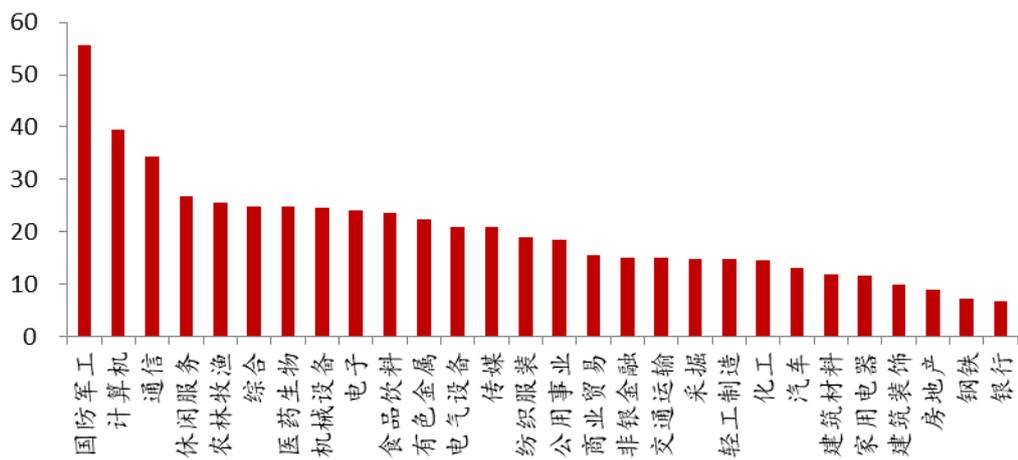
图1: 行业板块本周涨跌幅



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 62.9 倍。计算机板块的市盈率次之, 达到 52.7 倍。农林牧渔板块的市盈率排在第三位, 为 49.5 倍。房地产板块市盈率为 10.5 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312.92万平方米，环比增加124.52万平方米。其中一线城市商品房成交面积为58万平方米，环比增加23.83万平方米；二线城市商品房成交面积为170.3万平方米，环比增加65.97万平方米；三线城市商品房成交面积为84.62万平方米，环比增加34.71万平方米。

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	29279	311.05
汇总	一线城市	5388
	二线城市	15366
	三线城市	8525
	北京	1256
一线	上海	3317
	广州	2023
	深圳	1147
	杭州	1997
	南京	1025
	武汉	4194
	成都	2939
二线	青岛	2407
	苏州	2776
	南昌	1233
	福州	898
	长春	1498
	东莞	1153
	惠州	352
	扬州	541
	安庆	44
	岳阳	234
三线	韶关	247
	南宁	1606
	江阴	349

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

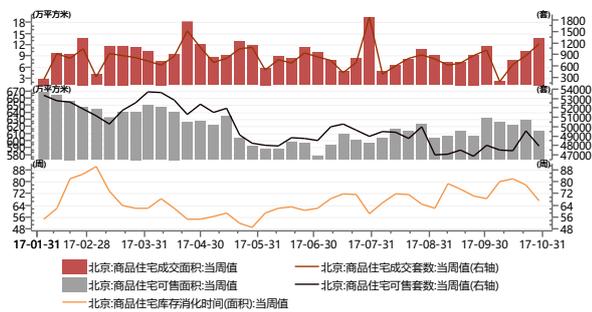
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	2977	25.94
深圳	1841	14.90
杭州	1317	14.04
南京	1576	12.83
青岛	1261	11.36
苏州	2886	28.65
厦门	1128	10.65
无锡	1071	10.29
扬州	439	3.56
大连	1108	8.28
南宁	459	4.41
金华	373	3.97

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。

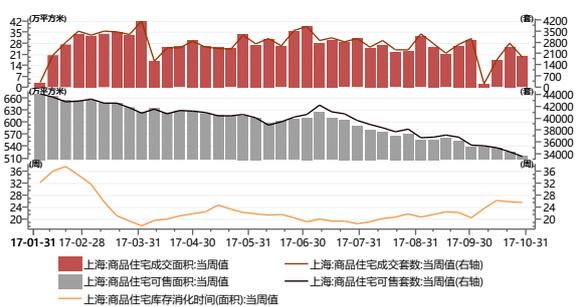
图3: 2017 年以来北京商品房成交情况



数据来源: Wind 资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

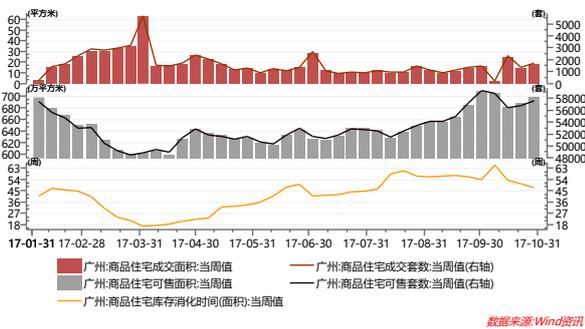
图4: 2017 年以来上海商品房成交情况



数据来源: Wind 资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

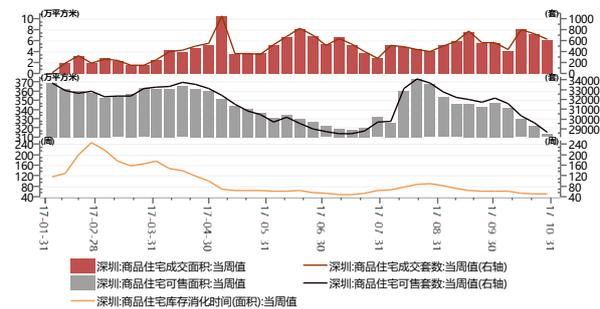
图5： 2017年以来广州商品房成交情况



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：“小阳春” 余热持续

1、3月份以来，个别城市楼市成交量和价格小幅上升。对此，有观点认为，楼市迎来“小阳春”，且会持续升温。楼市真的会迎来更加火爆的场面吗？从目前市场情况看，楼市总体形势趋稳态势没有改变。近日，中央政治局召开会议要求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。（经济日报）

2、今年已经过去三分之一，TOP100房企整体表现亮眼，尤其是“千亿”及以上规模房企，表现普遍稳健。“尤其是在4月份，楼市出现‘小阳春’行情，一二线楼市回升较明显，二手房成交也有明显提振，并且一季度经济行情向好，都拉动着3~4月的市场数据。”某机构人士告诉《每日经济新闻》记者，2019年被很多房企视为“转折年”，首先行业的集中度会持续加大，因而分化也会加剧，今年是房企求生和求成的重要一年。2019年规模房企实现年度销售目标的难度不大，同时不排除超额完成年度目标的可能。（每日经济新闻）

3、城市分化进一步加剧，克而瑞数据显示，4月全国28个重点城市整体成交2344万平方米，同、环比均降2%，24个重点城市同、环比均呈涨跌参半、分化加剧之势，其中西安、苏州、大连环比皆增30%以上，成都、昆明、福州、长春、徐州、佛山、东莞等成交面积较上月环比跌20%左右，徐州的跌幅则接近四成。分城市来看，4月份，一线城市成交面积环比下降16%，同比增长39%；二线城市成交面积环比下降3%，同比下降2%；三四线城市成交面积环比下降1%，同比增长2%。2019年1-4月，40城累计成交面积同比下降2%。其中一线城市累计同比增长38%，二线城市累计同比下降3%；三四线城市累计同比下降8%。（长江商报）

4、据不完全统计，今年以来，楼市调控措施合计超过了160次，在这种情况下，围绕房地产市场的一系列变化不断发生，近期房企拿地热情快速上升；公

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

租房配套政策不断完善；房地产中介监管趋严，这些房地产市场的动向都值得关注。在专家看来，房价持续上涨幅度较高，以及土地市场较热的城市或面临政策的“重点关照”。（证券日报）

5、5月5日，新华社授权发布的《中共中央国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》提出，我国将以完善产权制度和要素市场化配置为重点，着力破除户籍、土地、资本、公共服务等体制机制弊端，促进城乡要素自由流动、平等交换和公共资源合理配置。下一步将建立一批国家城乡融合发展试验区，并率先从经济发达地区、都市圈和城市郊区突破。（中房网）

## 五、公司动态：多家房企四月签约额均实现大幅增长

1、保利地产（600048）：2019年4月，公司实现签约面积255.16万平方米，同比增长21.26%；实现签约金额374.23亿元，同比增长15.27%。2019年1-4月，公司实现签约面积955.20万平方米，同比增长18.93%；实现签约金额1470.83亿元，同比增长23.19%。

2、招商蛇口（001979）：2019年4月，公司实现签约销售面积91.42万平方米，同比增加48.99%；实现签约销售金额179.32亿元，同比增加72.49%。2019年1-4月，公司累计实现签约销售面积280.34万平方米，同比增加33.36%；累计实现签约销售金额558.27亿元，同比增加33.86%。

3、金地集团（600383）：2019年4月，公司实现签约面积82.85万平方米，同比上升31.10%；实现签约金额163.10亿元，同比上升55.23%。2019年1-4月公司累计实现签约面积244.43万平方米，同比上升13.36%；累计签约金额501.22亿元，同比上升36.88%。

4、首开股份（600376）：2019年4月，公司实现签约面积41.46万平方米，签约金额126.57亿元。其中：1）公司及控股子公司共实现签约面积12.31万平方米（含地下车库等），签约金额31.42亿元。2）公司合作项目共实现签约面积29.15万平方米（含地下车库等），签约金额95.14亿元。

5、云南城投（600239）：2019年一季度公司实现营业收入8.7亿元，较上年同期下降62.69%；实现归属于上市公司股东的净利润-3.8亿元，同比下降652.46%。

6、中南建设（000961）：2019年4月，公司房地产业务2019年4月份合同销售金额约154.1亿元，比上年同期增长39%；销售面积约127.9万平方米，比上年同期增长47%。2019年5月8日，公司公开竞得通过挂牌方式出让的苏州市高新区浒墅关经开区地块编号为苏地2019-WG-10号的国有建设用地

使用权。土地占地面积 5 万平，规划建筑面积 11.5 万平，土地价款 18.39 亿元，公司权益比例为 100%。

7、绿地控股(600606)：2019 年 4 月，公司新增房地产项目 10 个，其中，有 2 块地位于浙江，3 块地位于陕西，山西、山东、河南、安徽及四川分别有一块地。5 月 10 日，绿地和广东永龙联合体以 22.8 亿元竞得广州开发区知识城 ZSCN-D1-5 地块，可建设用地面积 14.26 万平，规划建筑面积 54.2 万平，容积率 3.8，楼面价 4200 元/平米。

## 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

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