



## 核心观点

❖ **川财周观点：**2019年1-4月全国房地产开发投资额同比增长11.9%，增速比1-3月份提高0.1个百分点。开发投资进一步走强，主要是由于施工投资上行以及土地购置费的维持高位。1-4月商品房销售面积42085万平方米，同比下降0.3%，降幅比1-3月份收窄0.6个百分点。1-4月销售热度延续，但结构出现了明显分化，其中东部出现明显改善，显示出一、二线持续回暖对其形成较强支撑；而中西部放缓、东北走差显示2019年棚改减半负面效应或将开始逐渐显现。目前板块估值仍然处于低位，下半年行业景气度料逐步走弱，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：**本周上证综指下降1.94%，收报于2882.3点。川财地产金融指数本周下跌0.24%，成分股中大港股份、珠江控股和光明地产居前，分别为36.3%、12.74%和10.92%。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22.55%、16.08%和14.85%。

❖ **关键指标：**30大中城市本周商品房成交面积为331.88万平方米，环比增加15.21万平方米。其中一线城市商品房成交面积为64.18万平方米，环比增加6.21万平方米；二线城市商品房成交面积为146.01万平方米，环比减少26.73万平方米；三线城市商品房成交面积为121.68万平方米，环比增加35.73万平方米。

## 行业动态

国家统计局16日发布4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，“小阳春”持续下4月一二线房价涨幅继续扩大。易居(博客)研究院对70个大中城市二手住宅销售价格数据进行算术平均计算得知，2019年4月份，70个大中城市二手住宅价格环比涨幅0.53%，相比3月微幅扩大0.07个百分点，目前70城房价已经连续49个月上涨。预计2019年市场的松紧“微调节”状况将持续存在，楼市政策在不同城市的体现方式会更为多样化，不但松紧方式不同，松紧的力度亦会有所差异，市场极大概率将趋于稳定。(经济参考报)

## 公司动态

宋都股份(600077)：宋都基业投资股份有限公司全资子公司杭州乾东投资管理有限公司于近日在浙江省国有建设用地使用权网上交易系统进行的国有建设用地使用权拍卖出让活动中竞得舟山市新城LC-13-03-26地块，该地块成交总价为人民币66,202.45万元，位于海天大道以北，富丽大道以西，绿岛路以东。

**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 | 行业公司部  
报告类别 | 行业周报  
所属行业 | 金融地产/地产  
报告时间 | 2019/5/24

## 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：三大城市群竞争角力愈演愈烈.....	8
五、公司动态：中交地产竞得国有建设用地使用权.....	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1-4月全国房地产开发投资额同比增长11.9%，增速比1-3月份提高0.1个百分点。开发投资进一步走强，主要是由于施工投资上行以及土地购置费的维持高位。1-4月商品房销售面积42085万平方米，同比下降0.3%，降幅比1-3月份收窄0.6个百分点。1-4月销售热度延续，但结构出现了明显分化，其中东部出现明显改善，显示出一、二线持续回暖对其形成较强支撑；而中西部放缓、东北走差显示2019年棚改减半负面效应或将开始逐渐显现。目前板块估值仍然处于低位，下半年行业景气度料逐步走弱，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

本周上证综指下降1.94%，收报于2882.3点。川财地产金融指数本周下跌0.24%，成分股中大港股份、珠江控股和光明地产居前，分别为36.3%、12.74%和10.92%。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22.55%、16.08%和14.85%。

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
002077.SZ	大港股份	10.25	36.30	87.04	169.03
000505.SZ	珠江控股	7.70	12.74	30.95	39.49
600708.SH	光明地产	6.30	10.92	-0.63	80.52
000506.SZ	中润资源	3.58	9.15	1.70	33.09
600246.SH	万通地产	4.38	8.96	3.06	31.14
600732.SH	ST新梅	7.81	8.17	11.73	72.79
600393.SH	粤泰股份	4.48	7.95	13.71	111.32
000965.SZ	天保基建	4.42	7.80	10.50	14.81
600095.SH	哈高科	6.59	5.27	46.44	77.07
000668.SZ	荣丰控股	15.70	3.43	-3.27	58.59

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

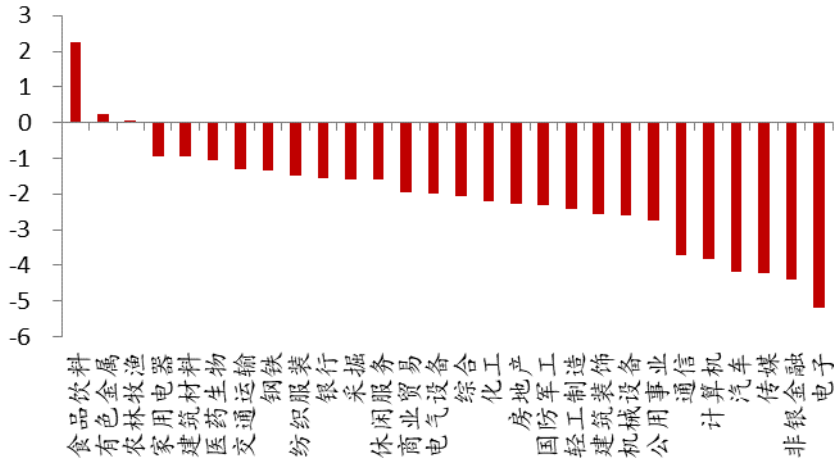
代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
600240.SH	华业资本	1.58	-22.55	-40.15	-39.00
000981.SZ	银亿股份	2.14	-16.08	-34.95	-31.41
600239.SH	云南城投	3.04	-14.85	-26.92	5.56
600225.SH	天津松江	3.19	-9.12	-14.02	-6.73
600621.SH	华鑫股份	11.60	-8.59	-15.64	32.12
600748.SH	上实发展	9.60	-8.22	-5.97	79.78
002208.SZ	合肥城建	8.16	-8.09	-2.78	33.03
600807.SH	天业股份	4.52	-7.94	-14.07	19.58

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

000897.SZ	津滨发展	2.46	-6.46	0.82	5.58
000918.SZ	嘉凯城	6.53	-6.45	-10.18	-14.30

资料来源: Wind, 川财证券研究所

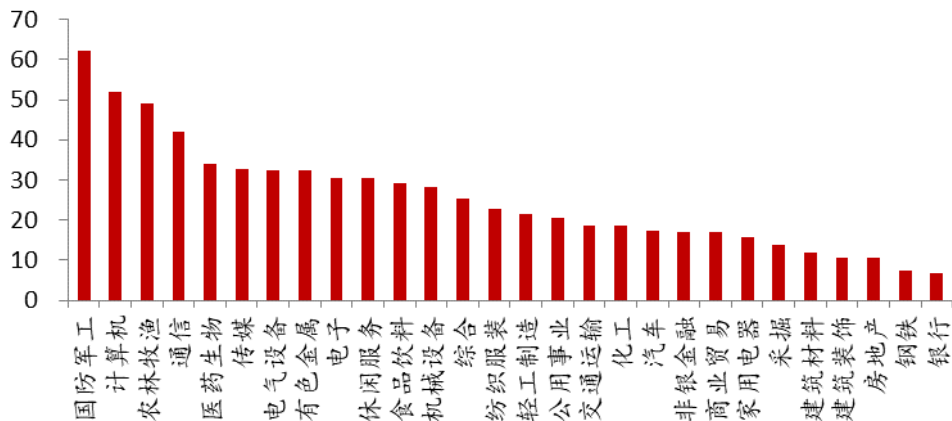
图1: 行业板块本周涨跌幅



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 62.08 倍。计算机板块的市盈率次之,达到 52.01 倍。农林牧渔的市盈率排在第三位,为 48.95 倍。房地产板块市盈率为 10.43 倍,估值小幅上升,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331.88万平方米，环比增加15.21万平方米。其中一线城市商品房成交面积为64.18万平方米，环比增加6.21万平方米；二线城市商品房成交面积为146.01万平方米，环比减少26.73万平方米；三线城市商品房成交面积为121.68万平方米，环比增加35.73万平方米。

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	32866	331.88
汇总	一线城市	6167
	二线城市	13171
	三线城市	13528
	北京	2892
一线	上海	3017
	广州	2104
	深圳	1093
	杭州	1837
	南京	894
	武汉	3939
	成都	2869
二线	青岛	2522
	苏州	2195
	南昌	885
	福州	628
	长春	1344
	东莞	1116
	惠州	657
三线	扬州	935
	安庆	0
	岳阳	286
	韶关	196
	南宁	3988
	江阴	330

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

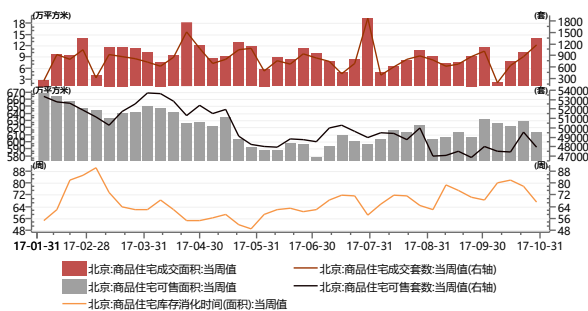
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	3728	34.05
深圳	2131	17.96
杭州	1339	12.41
南京	1827	15.17
青岛	1344	11.80
苏州	3136	29.76
厦门	1263	11.81
无锡	1648	14.98
扬州	417	3.75
大连	1285	9.78
南宁	296	2.78
金华	392	3.97

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

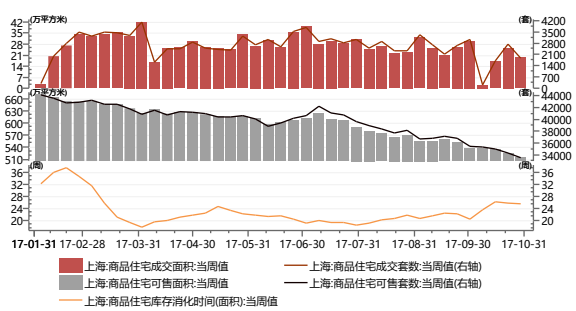
本周四个一线城市中,北京商品房成交面积为 31.53 万平方米,环比增加 16.58 万平方米;上海商品房成交面积为 28.36 万平方米,环比增加 0.45 万平方米;广州商品房成交面积为 14.76 万平方米,环比下降 0.89 万平方米;深圳商品房成交面积为 9.5 万平方米,环比下降 0.58 万平方米。

图3: 2017年以来北京商品房成交情况



数据来源: Wind资讯

图4: 2017年以来上海商品房成交情况

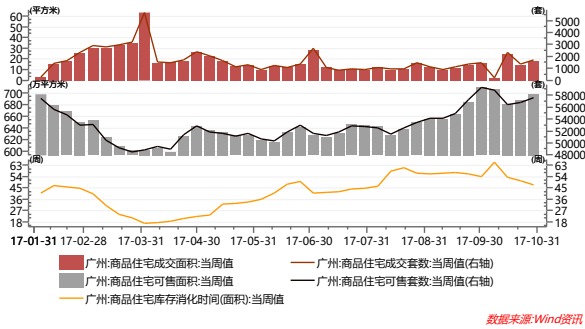


数据来源: Wind资讯

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

资料来源: Wind, 川财证券研究所

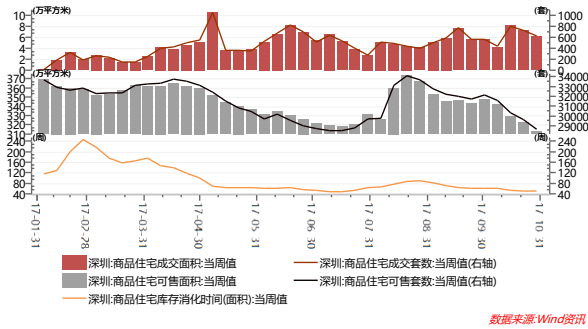
图5: 2017年以来广州商品房成交情况



资料来源: Wind, 川财证券研究所

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：三大城市群竞争角力愈演愈烈

1、截至5月12日，全国31个省、自治区、直辖市中，除新疆外，已有30地公布一季度经济运行情况。数据显示，今年一季度，广东、江苏、山东三省GDP总量各破两万亿元，分列全国前三位；云南、贵州、西藏三地GDP增速均破9%，拿下全国三强。城市GDP序列中，“抱团”发展的情况较为明显。在经济发展水平方面，长三角四省市拿下全国GDP总量和增速前列的多个席位。相较于长三角前排扎堆，东北三省的经济总量、增速集体排在队尾。京津冀、粤港澳大湾区梯度差异大，抱团发展的同时，城市群之间的角力愈演愈烈。

（时代周报）

2、截至目前，A股沪深两市上市公司一季报已经披露完毕。与2018年年报频频爆雷的惨淡情况相比，一季报不少公司盈利增速出现了快速反弹，部分细分领域表现出高景气。在当前仍然复杂严峻的内外部经济形势下，上市公司业绩表现不俗。今年以来，“六稳”措施全面发力，中国经济运行的主要经济指标始终保持在合理区间，部分指标表现十分亮眼。从这些指标当中，可以看出中国经济应对内外部冲击的韧性十足。（证券时报）

3、国家统计局16日发布4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，“小阳春”持续下4月一二线房价涨幅继续扩大。易居(博客)研究院对70个大中城市二手住宅销售价格数据进行算术平均计算得知，2019年4月份，70个大中城市二手住宅价格环比涨幅0.53%，相比3月微幅扩大0.07个百分点，目前70城房价已经连续49个月上涨。预计2019年市场的松紧“微调节”状况将持续存在，楼市政策在不同城市的体现方式会更为多样化，不但松紧方

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



式不同，松紧的力度亦会有所差异，市场极大概率将趋于稳定。（经济参考报）

4、今年1-4月份，土地和房地产相关税收中，契税1984亿元，同比增长5.3%；土地增值税2081亿元，同比增长9.6%；房产税1073亿元，同比增长2.5%；耕地占用税427亿元，同比下降2.3%；城镇土地使用税824亿元，同比下降11.3%。张依群表示，契税作为楼市调控的一项重要手段，发挥了有效作用，上升到法律层面后，契税对楼市的调控作用将得到进一步增强，其调控的行为会变得更加规范。（证券日报）

5、合肥、北京、长沙、西安、丹东等市场波动较大的城市出台了下调土地最高限价、国管公积金贷款“认房又认贷”、暂停二套房契税优惠、启动住房公积金“资金流动性风险防控一级响应”、限购限价限售等收紧政策。不过，与楼市调控趋紧相对应的是，地方上的落户政策在放开放宽。释放的各种信号已经表明，下一阶段房住不炒仍是调控的核心。“以稳为主，一城一策”的政策基调不会改变。（时代周报）

## 五、公司动态：中交地产竞得国有建设用地使用权

1、中交地产（000736）：在2019年4月28日至2019年5月8日期间，通过浙江省土地使用权网上交易系统进行的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，我公司竞得鄞州区YZ07-03-h3（钟公庙地段）地块的国有建设用地使用权，该地块成交单位为楼面地价每平方米2.075万元，总价为14.1亿元；竞配的人才安居房建筑面积为4,700平方米，按规定无偿移交政府相关部门。该地块位于鄞州区钟公庙街道长丰村，用地性质为住宅用地，占地面积37,755平方米，容积率1.8，总计容面积67,959平方米。

2、蓝光发展（600466）：2019年5月15日，公司下属全资子公司杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司通过绍兴市自然资源和规划局上虞分局公开竞得位于绍兴市上虞区高铁新城编号为上虞区高铁新城J-12号地块。该地块土地面积约为217.73亩，容积率1.60-1.80，土地用途为住宅用地，零售商业、餐饮用地，出让年限为住宅用地70年，零售商业、餐饮用地40年。该项目成交总价为198,010万元，目前本公司持有该项目100%的权益。

3、宋都股份（600077）：宋都基业投资股份有限公司全资子公司杭州乾东投资管理有限公司于近日在浙江省国有建设用地使用权网上交易系统进行的国有建设用地使用权拍卖出让活动中竞得舟山市新城LC-13-03-26地块，该地块成交总价为人民币66,202.45万元，位于海天大道以北，富丽大道以西，绿岛路以东。

## 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