

住建部1个月内两发房价预警



川财证券
CHUANCAI SECURITIES

——房地产周报（20190526）

核心观点

❖ **川财周观点:**住房和城乡建设部继4月19日对6个城市进行预警提示后,5月18日又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁等4个城市进行了预警提示,一个月内住建部两发房价预警。从目前来看,政策更倾向于一城一策,有松由紧,而非绝对的大幅放松。目前板块估值仍然处于低位,行业热度将逐步消退,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1.02%,收报于2852.99点。川财地产金融指数本周下跌1.81%,成分股中天津松江、*ST匹凸和海德股份居前,分别为20.06%、12.01%和8.36%。与之相比,哈高科、大港股份和华业资本本周跌幅居前,分别下跌26.1%、25.17%和22.15%。

❖ **关键指标:**30大中城市本周商品房成交面积为268.01万平方米,环比减少60.38万平方米。其中一线城市商品房成交面积为52.28万平方米,环比减少11.89万平方米;二线城市商品房成交面积为142.21万平方米,环比增加5.89万平方米;三线城市商品房成交面积为73.52万平方米,环比减少54.38万平方米。

行业动态

财政部网站21日消息,住建部、发展改革委、财政部、自然资源部日前联合印发《关于进一步规范发展公租房的意见》,意见明确提出,要将规范发展公租房列入重要议事日程,坚持既尽力而为又量力而行,在国家统一政策目标指导下,因地制宜加大公租房发展力度。此外,在继续做好公租房实物保障工作的同时,积极发展公租房租赁补贴,满足困难群众多样化的居住需求。意见还要求落实土地、资金、税费等各项支持政策。(经济参考报)

公司动态

云南城投(600239):2019年5月24日,云南城投置业股份有限公司下属全资子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司竞得位于昆明市官渡区关上街道办事处六宗国有建设用地使用权,并与昆明市公共资源中心分别签订了《昆明市国有建设用地使用权交易挂牌出让成交确认书》。

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 | 2019/5/27

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	5
3.1 30 大中城市商品房本周成交情况	5
3.2 部分城市二手房本周成交情况	6
3.3 2017 年以来北上广深商品住宅成交情况	7
四、行业动态：国家将进一步规范发展公租房	8
五、公司动态：云南城投竞得多块国有建设用地使用权	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.....	7
图 6:	2017 年以来深圳商品房成交情况.....	7
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.....	6

一、川财周观点

住房和城乡建设部继4月19日对6个城市进行预警提示后,5月18日又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁等4个城市进行了预警提示,一个月内住建部两发房价预警。从目前来看,政策更倾向于一城一策,有松有紧,而非绝对的大幅放松。目前板块估值仍然处于低位,行业热度将逐步消退,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1.02%,收报于2852.99点。川财地产金融指数本周下跌1.81%,成分股中天津松江、*ST 匹凸和海德股份居前,分别为20.06%、12.01%和8.36%。与之相比,哈高科、大港股份和华业资本本周跌幅居前,分别下跌26.1%、25.17%和22.15%。

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
600225.SH	天津松江	3.83	20.06	3.23	11.99
600696.SH	*ST 匹凸	7.37	12.01	11.67	50.41
000567.SZ	海德股份	12.18	8.36	-9.58	9.53
600604.SH	市北高新	13.95	8.31	0.72	81.19
600895.SH	张江高科	19.12	4.14	-5.53	27.89
600555.SH	海航创新	2.97	3.13	-3.57	3.13
000691.SZ	亚太股份	4.23	2.92	-4.51	-7.64
001979.SZ	招商蛇口	21.67	2.65	-1.50	24.90
600094.SH	大名城	7.06	2.62	6.01	93.42
600663.SH	陆家嘴	16.87	2.37	-5.86	29.87

资料来源: Wind, 川财证券研究所

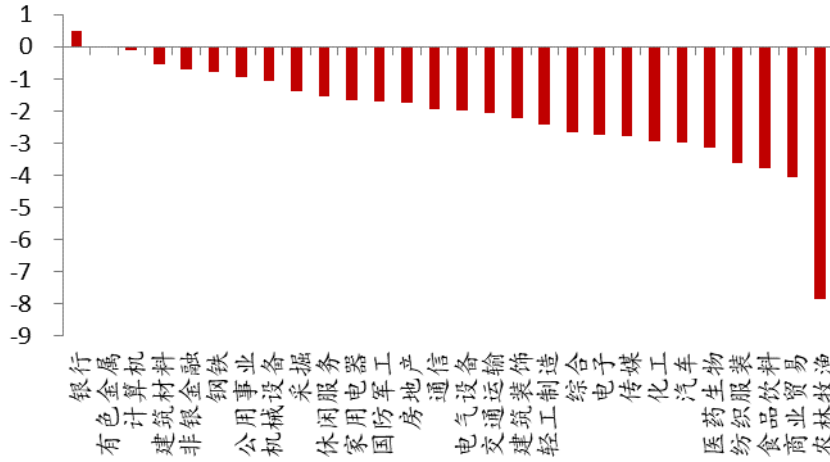
表格2. 房地产板块周涨跌幅后十名

代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
600095.SH	哈高科	4.87	-26.10	8.22	30.85
002077.SZ	大港股份	7.67	-25.17	39.96	101.31
600240.SH	华业资本	1.23	-22.15	-53.41	-52.51
000505.SZ	珠江控股	6.20	-19.48	5.44	12.32
000981.SZ	银亿股份	1.75	-18.22	-46.81	-43.91
000965.SZ	天保基建	3.90	-11.76	-2.50	1.30
600807.SH	天业股份	4.00	-11.50	-23.95	5.82
600732.SH	ST 新梅	7.12	-8.83	1.86	57.52
600246.SH	万通地产	4.02	-8.22	-5.41	20.36
000043.SZ	中航地产	10.64	-7.72	0.95	42.25

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

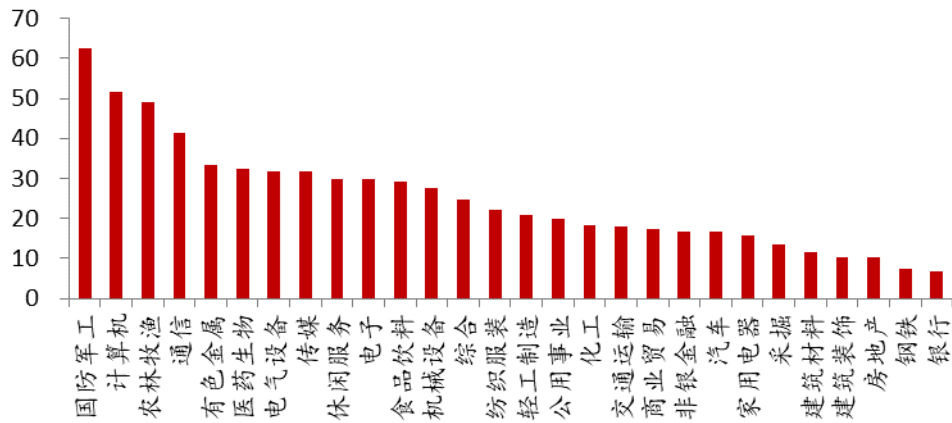
图1： 行业板块本周涨跌幅



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 62.59 倍。计算机板块的市盈率次之，达到 51.57 倍。农林牧渔的市盈率排在第三位，为 48.97 倍。房地产板块市盈率为 10.15 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

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 268.01 万平方米，环比减少 60.38 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 52.28 万平方米，环比减少 11.89 万平方米；二线城市商品房成交面积为 142.21 万平方米，环比增加 5.89 万平方米；

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

三线城市商品房成交面积为 73.52 万平方米，环比减少 54.38 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	24326	268.01
汇总	一线城市	4988
	二线城市	12612
	三线城市	6726
	北京	1059
一线	上海	3474
	广州	1941
	深圳	1231
	杭州	1599
	南京	963
	武汉	3007
	成都	2395
二线	青岛	2825
	苏州	2367
	南昌	0
	福州	711
	长春	1850
	东莞	1255
	惠州	473
	扬州	749
	安庆	151
	岳阳	246
三线	韶关	259
	南宁	668
	江阴	369

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	3523	30.27
深圳	1926	15.54

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

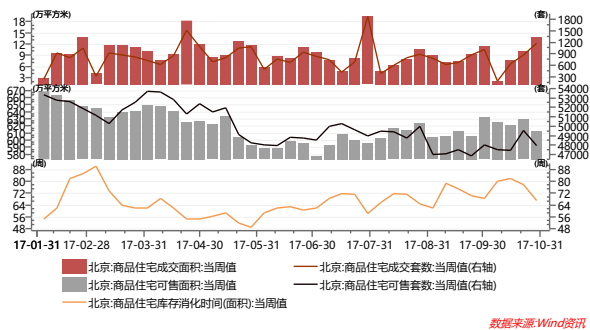
杭州	1098	9.65
南京	1869	15.76
青岛	1383	12.42
苏州	3222	30.29
厦门	1260	13.04
无锡	0	0.00
扬州	1722	15.90
大连	1907	17.93
南宁	371	3.56
金华	1242	9.27

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 9.72 万平方米,环比减少 17.62 万平方米;上海商品房成交面积为 31.59 万平方米,环比增加 3.43 万平方米;广州商品房成交面积为 16.79 万平方米,环比增加 0.75 万平方米;深圳商品房成交面积为 11.01 万平方米,环比增加 1.33 万平方米。

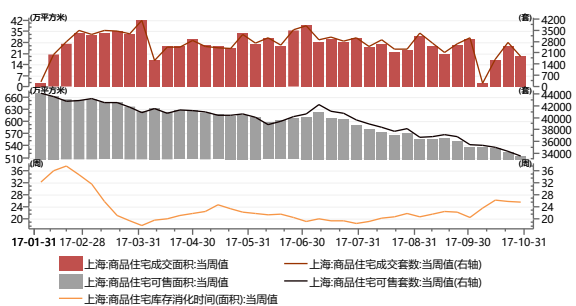
图3: 2017年以来北京商品房成交情况



数据来源: Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

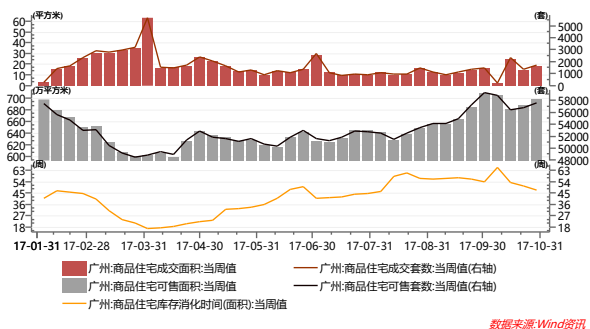
图4: 2017年以来上海商品房成交情况



数据来源: Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

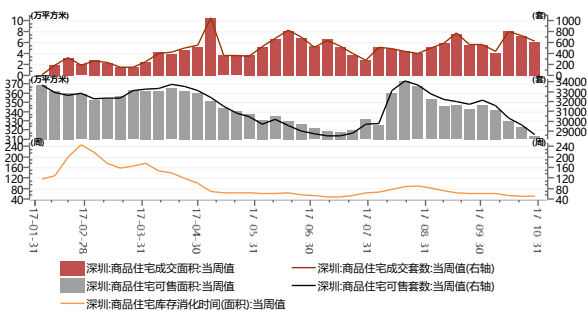
图5: 2017年以来广州商品房成交情况



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

资料来源: Wind, 川财证券研究所

资料来源: Wind, 川财证券研究所

四、行业动态：国家将进一步规范发展公租房

1、为进一步落实房地产市场调控城市主体责任，住房和城乡建设部在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上，又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。大连、南宁在70个大中城市的统计范围内。根据国家统计局数据显示，4月大连新建商品住宅环比上涨0.7%，同比上涨13.2%；二手房环比上涨0.8%，同比上涨9.1%。南宁新建住宅环比上涨0.9%，同比上涨11.5%；南宁二手房环比上涨1.4%，同比上涨11.7%。张大伟表示，未来住建部的约谈、预警将依然影响地方房地产调控，类似2018年的多轮多城市房地产巡查在2019年仍将常态化。（新京报）

2、5月20日，住建部办公厅发布关于组织开展全国建筑市场和工程质量安全监督检查的通知。通知指出，此次检查分为建筑市场和工程质量安全、建筑节能两个方面。具体来看，在建筑市场和工程质量安全方面，其检查范围为全国30个省、自治区、直辖市（西藏除外），每省（自治区）抽查1个省会（首府）城市或地级市及其1个下辖县（市），直辖市抽查2~3个市辖区（县）。主要检查省、市、县住房和城乡建设主管部门及工程质量安全监督机构相关管理工作，抽查5个建筑工程（其中住宅工程4个、公共建筑工程1个）、4个城市轨道交通工程。其中，住宅工程以安置住房和保障性住房为重点。（证券日报）

3、目前，限竞房供应进入井喷期，整体去化率却较慢，尤其2018年下半年以来，北京楼市库存情况加剧。据中原地产研究中心统计数据显示，截至5月20日，从2018年6月10日开始，北京楼市入市限竞房项目达到了49个，合计73期，供应住宅套数达到了33427套，而网签数据合计10232套。平均网签均价为每平方米498984元，网签完107.3万平方米，按照面积计算网签完成率只有27.3%。但张大伟也强调，2019年入市的限竞房有望超过6万套。从整个北京市场来看，5000亿元货值的限竞房库存压顶，后续将留给购房者更多的选择。（证券日报）

4、财政部网站21日消息，住建部、发展改革委、财政部、自然资源部日前联合印发《关于进一步规范发展公租房的意见》，意见明确提出，要将规范发展公租房列入重要议事日程，坚持既尽力而为又量力而行，在国家统一政策目标指导下，因地制宜加大公租房发展力度。此外，在继续做好公租房实物保障工作的同时，积极发展公租房租赁补贴，满足困难群众多样化的居住需求。意见还要求落实土地、资金、税费等各项支持政策。（经济参考报）

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

五、公司动态：云南城投竞得多块国有建设用地使用权

1、云南城投（600239）：2019年5月24日，云南城投置业股份有限公司下属全资子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司竞得位于昆明市官渡区关上街道办事处六宗国有建设用地使用权，并与昆明市公共资源中心分别签订了《昆明市国有建设用地使用权交易挂牌出让成交确认书》。

2、宋都股份（600077）：宋都基业投资股份有限公司全资子公司杭州逸扬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桐政储出【2019】7号地块，地块位于桐庐县城乔林路西侧，金东路东侧，容积率1-1.6，占地面积17931平，绿地率不低于30%。

3、宋都股份（600077）：宋都基业投资股份有限公司控股子公司宁波奉化城都建设开发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中竞得浙江医药高等专科学校片区GJ01-06、07、09地块的国有建设用地使用权，占地面积47945平，总建筑面积86301平。

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