

东海证券：房地产行业周报

2019.06.10-2019.06.16

分析日期 2019年06月16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

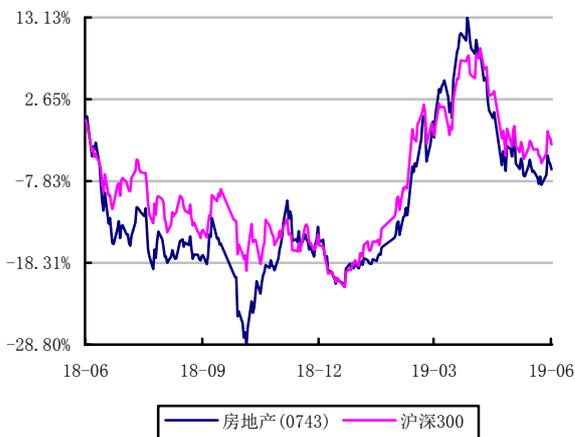
邮箱：liuzd@longone.com.cn

联系人：符灿

电话：021-20333532

邮箱：fucan@longone.com.cn

行业走势图



◎ 投资要点：

- ◆ **本周房地产行业板块回顾：**本周沪深 300 持续回暖，5 日累计上涨 2.53%，地产板块跟随大盘，5 日累计上涨 2.14%，在申万众行业中表现居中。目前贸易战再次打响的情况下，在我国经济增长承压较大，预计今年后期政策环境对经济支柱行业房地产适度宽松概率较大，因此 A 股龙头房企低估值状态下的悲观预期修复理应重视。此外，建议密切关注在“一城一策，房住不炒”的背景下，各城调控政策走向对区域性房企的行情影响。
- ◆ **楼市面：**总体来说，目前市场销售经过 3 月小阳春的回暖后 5 月份呈回落趋势，分能级来看，回落速度上三四线城市显著高于一二线城市。另土地市场供需持续转弱下地价回归理性，或利于后期楼市触底后的回升。
- ◆ **政策面：**主基调依然是“房住不炒”，5 月以来，全国大中城市对公租房的申请政策进一步放宽，人才租赁政策支持力度也进一步加大。同时，各城市也因地制宜，根据自身楼市情况严格或放宽调控政策，如部分热点城市苏州、南京等地进一步细化监控措施，保证本地房地产市场的平稳态势。
- ◆ **投资策略：**总体来说，房地产板块无论是估值还是整体业绩均处于一个见底回升的通道区间，而从销量改善的弹性空间以及政策支持方向来分析，立足并深耕四大都市圈，并在核心都市圈辐射区域内的二线、强三线城市布局完善的高成长二线龙头房企未来受益于一二线楼市回暖，上升的弹性空间较大，如中南建设、新城控股、阳光城等。此外，由于房地产板块周期性较强，应格外注意区域四大增长极：粤港澳、京津冀、长三角以及成渝地区概念题材的板块轮动情况，以及上海自贸园区、租赁金融等概念。
- ◆ **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. 行业数据跟踪	5
4. 上市公司公告	7
5. 行业动态	9
风险因素	10

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 (2018/06/14-2019/06/14)	3
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅 (%) (06/10-06/14)	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 (%) (06/10-06/14)	5
图 6 30 大中城市商品房成交套数/周	5
图 7 30 城各能级城市成交套数环比增速/周	5
图 8 30 大中城市商品房成交面积/周 万平米	6
图 9 30 城各能级城市成交面积环比增速/周	6
图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米	6
图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米	6
图 12 100 大中城市土地成交楼面均价/周 元/平米	7
图 13 100 大中城市成交土地溢价率/周 %	7

1. 投资要点

本周沪深 300 持续回暖，5 日累计上涨 2.53%，地产板块跟随大盘，5 日累计上涨 2.14%，在申万众行业中表现居中。目前贸易战再次打响的情况下，在我国经济增长承压较大，预计今年后期政策环境对经济支柱行业房地产适度宽松概率较大，因此 A 股龙头房企低估值状态下的悲观预期修复理应重视。此外，建议密切关注在“一城一策，房住不炒”的背景下，各城调控政策走向对区域性房企的行情影响。

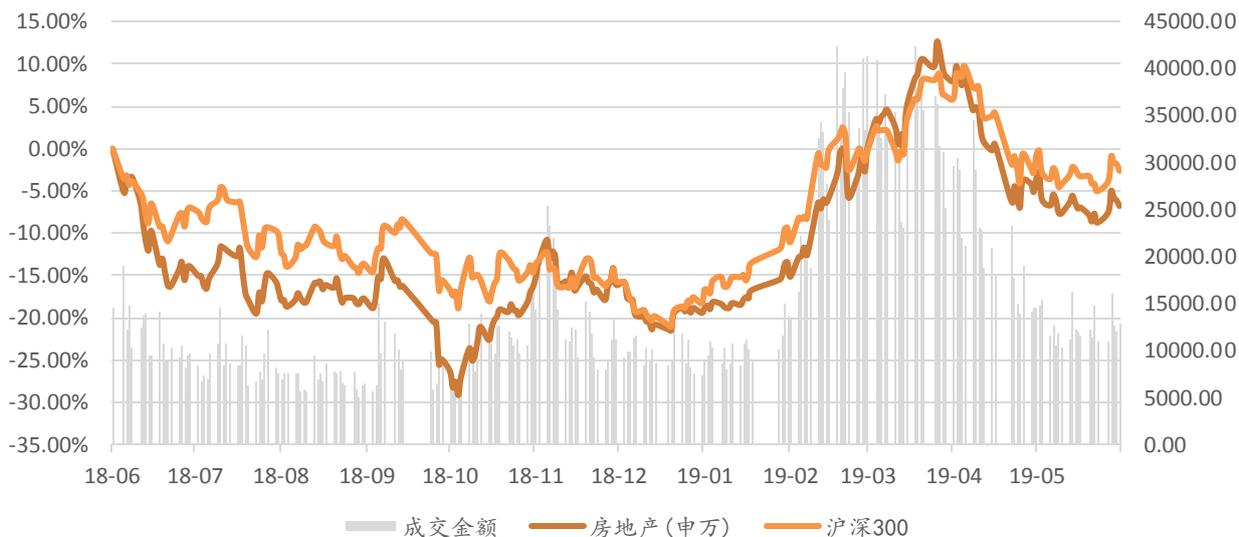
楼市面：总体来说，目前市场销售经过 3 月小阳春的回暖后 5 月份呈回落趋势，分能级来看，回落速度上三四线城市显著高于一二线城市。另土地市场供需持续转弱下地价回归理性，或利于后期楼市触底后的回升。

政策面：主基调依然是“房住不炒”，5 月以来，全国大中城市对公租房的申请政策进一步放宽，人才租赁政策支持力度也进一步加大。同时，各城市也因地施策，根据自身楼市情况严格或放宽调控政策，如部分热点城市苏州、南京等地进一步细化监控措施，保证本地房地产市场的平稳态势。

投资策略：总体来说，房地产板块无论是估值还是整体业绩均处于一个见底回升的通道区间，而从销量改善的弹性空间以及政策支持方向来分析，立足并深耕四大都市圈，并在核心都市圈辐射区域内的二线、强三线城市布局完善的高成长二线龙头房企未来受益于一二线楼市回暖，上升的弹性空间较大，如中南建设、新城控股、阳光城等。此外，由于房地产板块周期性较强，应格外注意区域四大增长极：粤港澳、京津冀、长三角以及成渝地区概念题材的板块轮动情况，以及上海自贸园区、租赁金融等概念。

2. 二级市场表现

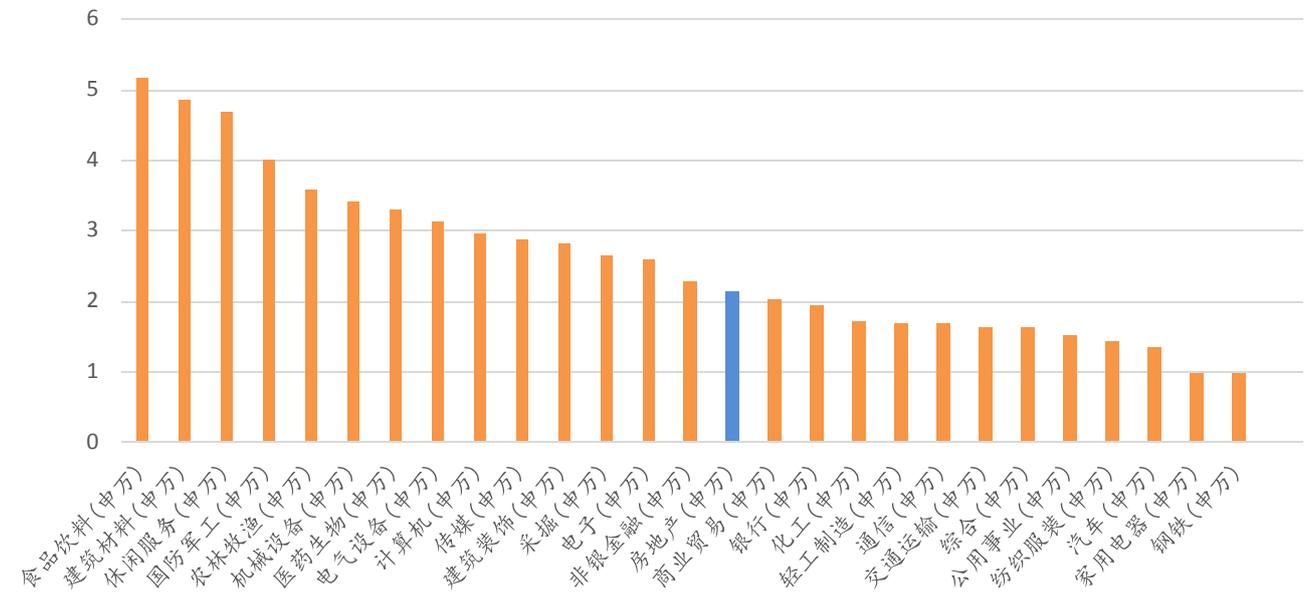
图 1 指数走势图—房地产行业 and 沪深 300 指数 (2018/06/14-2019/06/14)



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

本周沪深 300 环比上涨 2.53%至 3,654.87 点，同期申万房地产板块指数环比上涨 2.14%至 4,113.78，板块略跑输沪深 300 0.39 个百分点，在 28 个申万行业中位居第 16 位。其中子版块房地产开发和园区开发分别变动 2.18%、1.58%。

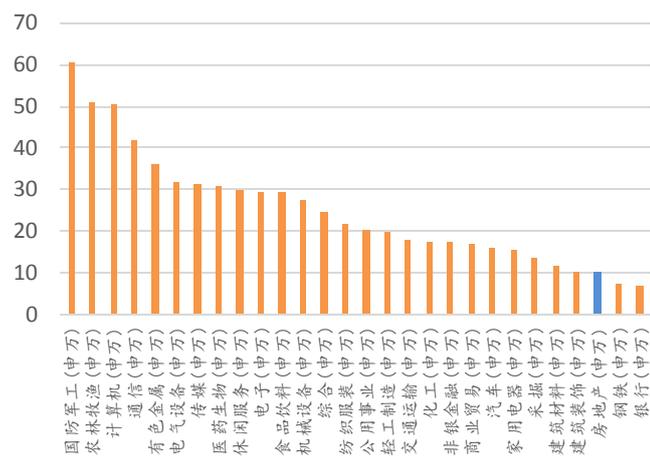
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅 (%) (06/10-06/14)



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

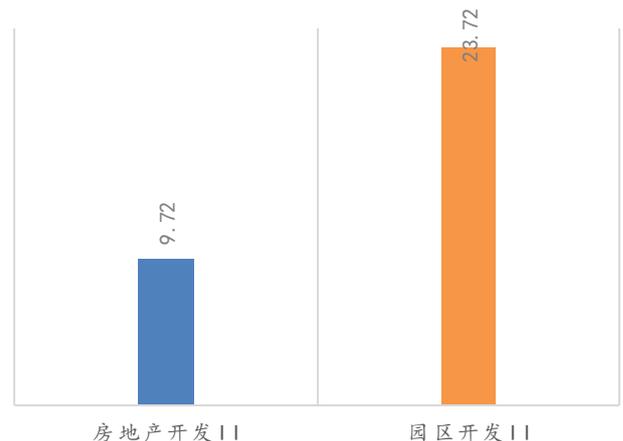
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE (TTM) 为 10.14，位居申万 28 个一级行业板块倒数第三位。子行业层面，房地产开发为 9.72，园区开发为 23.72。板块目前处于历史相对估值低位，行业业绩运营状态良好，在大环境稳定的情况下或具备修复空间。

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

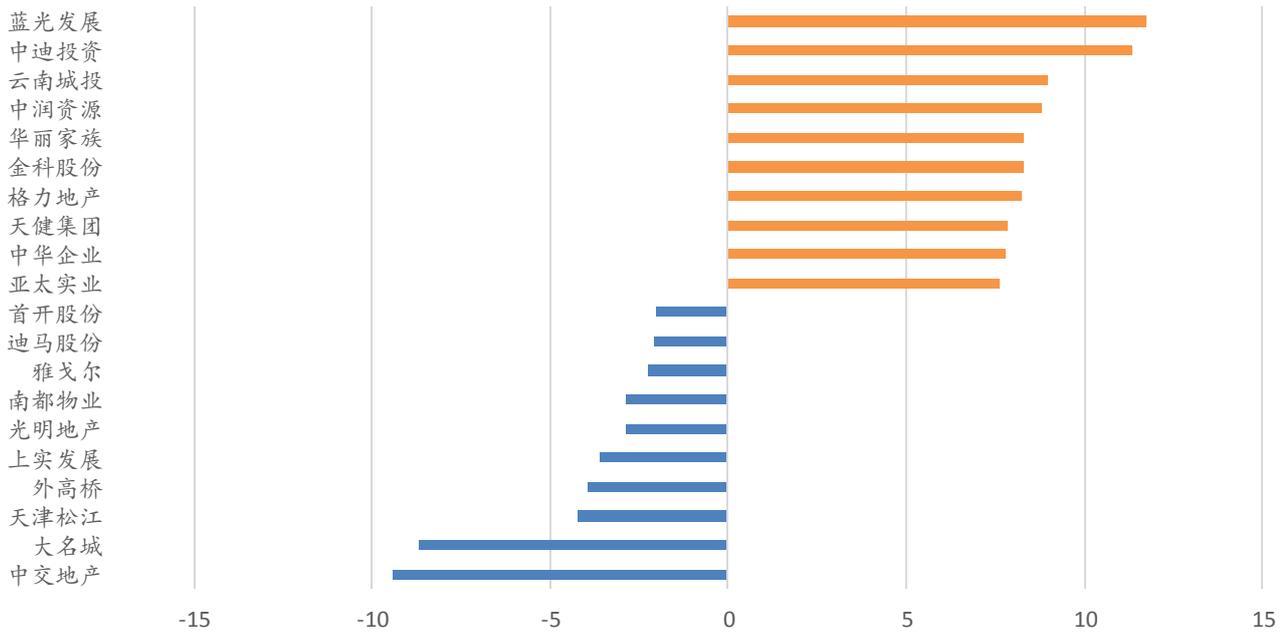
图 4 申万房地产二级行业最新 PE TTM



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蓝光发展(11.75%)、中迪投资(11.34%)、云南城投(8.99%)、中润资源业(8.82%)、华丽家族(8.29%)，跌幅前五的个股有中交地产(-9.43%)、大名城(-8.71%)、天津松江(-4.25%)、外高桥(-3.94%)、上实发展(-3.59%)。

图5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况(%) (06/10-06/14)



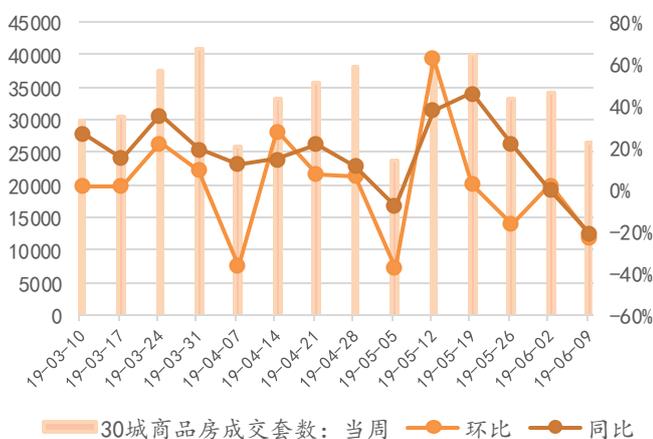
资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

3. 行业数据跟踪

➤ 商品房成交 (6/03-6/09)

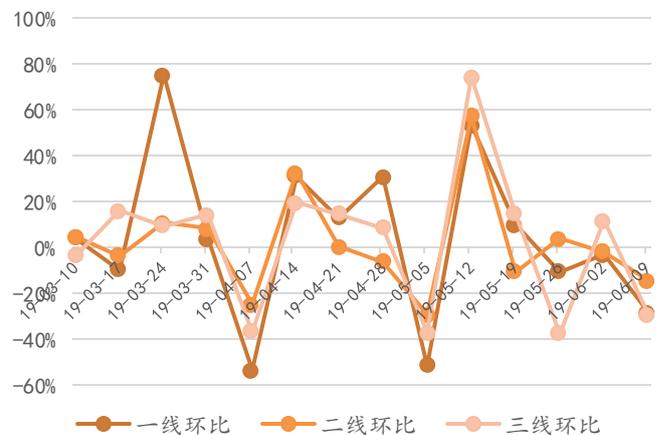
当周30大中城市商品房累计成交套数为26,490套,环比下跌22%,同比下跌21%。同时当周商品房成交面积累计280.2万平方米,环比下跌23%,同比下跌18%。6月3日至6月9日商品房成交量呈下滑趋势,分能级来看,环比增速分别为一线城市-8%、二线城市-14%、三线城市-29%。

图6 30大中城市商品房成交套数/周



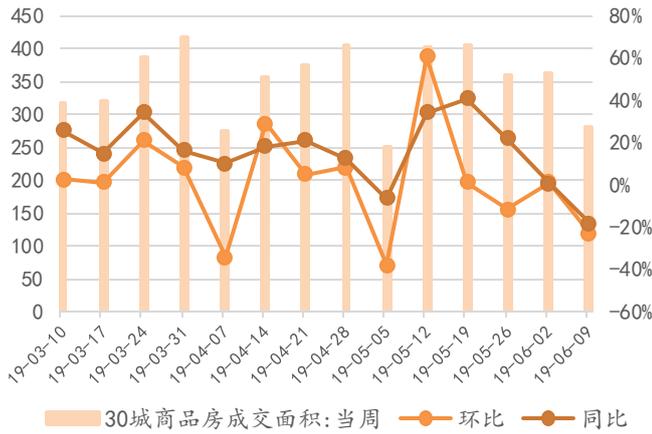
资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

图7 30城各能级城市成交套数环比增速/周



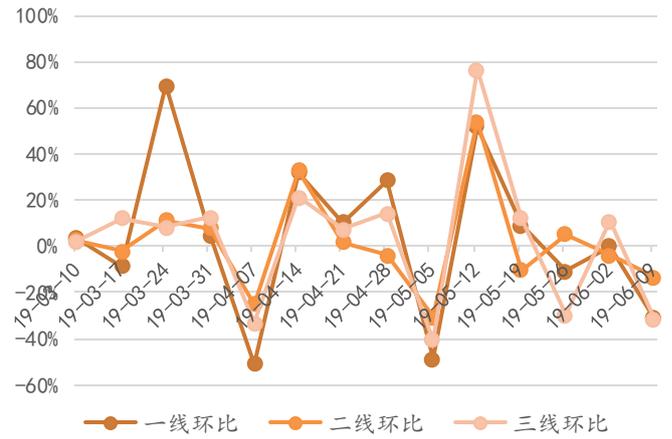
资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

图8 30大中城市商品房成交面积/周万平方米



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

图9 30城各能级城市成交面积环比增速/周

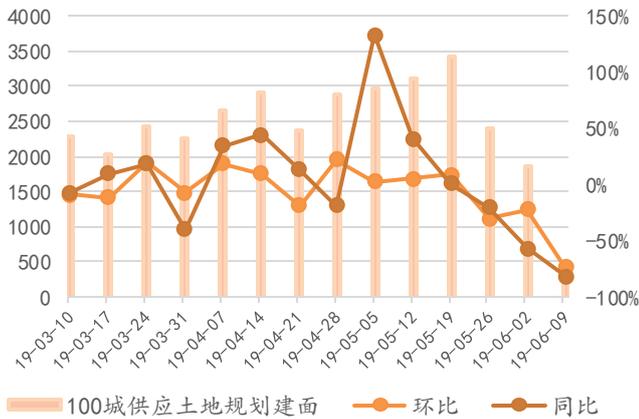


资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

土地市场 (6/03-6/09)

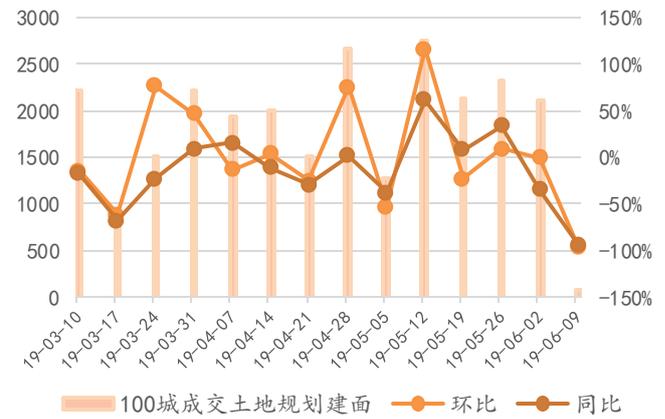
当周 100 大中城市供应土地规划建面共计 487.9 万平方米，环比下降-73.8%，同比下降-82%；成交土地建面共计 88.1 万平方米，环比减少-96%，同比减少-94%。此外，6 月 3 日至 6 月 9 日百城楼面均价为 3,818 元/平方米，环比下降-21%，同比上升 26%，溢价率为 14.77%，较上周下降 2.04pct。土地市场自 3 月楼市“小阳春”回暖后，迅速大幅回落；伴随着土地供需的持续转弱，较大可能先于销量的触底阶段，预计今年触底后地价有相对下滑空间，土拍成交量或有回暖机会。

图10 100大中城市供应土地规划建面/周万平方米



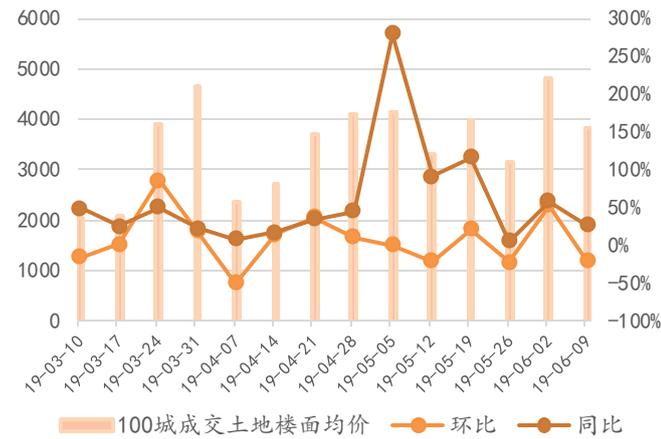
资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

图11 100大中城市成交土地规划建面/周万平方米



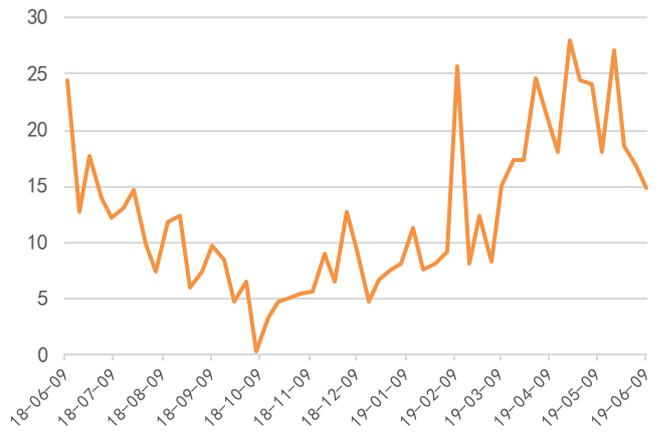
资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

图 12 100 大中城市土地成交楼面均价/周 元/平米



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

图 13 100 大中城市成交土地溢价率/周 %



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

4. 上市公司公告

业绩

公司	公告内容
招商蛇口	2019 年 5 月公司实现销售金额 170.56 亿元, 同比+67.00%; 销售面积 86.64 万平, 同比+78.71%。
首开股份	2019 年 5 月公司实现销售金额 92.15 亿元; 销售面积 32.49 万平。2019 年 1-5 月公司实现销售金额 321.44 亿元, 同比+36.88%; 销售面积 115.60 万平, 同比+28.67%。
金地集团	5 月实现销售金额 145.4 亿元, 同比+22.31%; 销售面积 75.6 万平方米, 同比+4.68%; 销售均价每平方米 19233 元; 同比+17.05%。
保利地产	5 月实现销售金额 418.79 亿元, 同比+17.24%; 销售面积 271.64 万平, 同比+21.92%; 销售均价每平方米 15417 元, 同比-3.84%
荣盛发展	2019 年 5 月公司实现销售金额 81.07 亿元, 同比+19.84%; 销售面积 75.30 万平, 同比+18.88%。
龙湖集团	2019 年 5 月公司实现销售金额 201.1 亿元; 销售面积 121.9 万平。2019 年 1-5 月公司实现销售金额 841.9 亿元; 销售面积 525.2 万平。

资料来源：公司公告 东海证券研究所

融资

公司	公告内容
金地集团	发行 3 年期 2.5 亿美元高级无抵押债券, 利率 5.6%。
中华企业	完成发行 5 年期 31.5 亿元公司债券, 利率 4.35%。
蓝光发展	增发 2 年期 2.2 亿美元债券, 利率 7.5%。
宋都股份	发行 3 年期 8 亿元公司债券, 利率 8.50%。

资料来源：公司公告 东海证券研究所

> 拿地

阳光城	5月阳光城按权益承担对价款44.96亿元获得7个土地项目，共计111.66万平方米。
华夏幸福	5月华夏幸福下属公司在河北省霸州，浙江省嘉善等地以10.71亿元获得9个地块，共计36.38万平方米。

资料来源：公司公告 东海证券研究所

> 其他动态

公司	公告内容
中南建设	控股股东中南城市建设投资有限公司质押3.6千万股本公司股票进行融资，本次质押股份占其所持公司股份的1.78%。
光大嘉宝	于6月10日收到陈爽先生提交的书面辞呈，辞去其公司董事、董事长、法定代表人、董事会战略委员会主任委员、董事会薪酬与考核委员会委员之职务。
泰禾集团	公司召开媒体见面会，董事长黄其森表示2019年泰禾销售目标1500亿元，回款目标1000亿元，1-5月已经回款400多亿元，目前还有200亿元回款在途。黄其森表示今年会将泰禾股权质押比例会降到50%以下，但没有出让的计划。
万科A	钜盛华将持有的4165万股无限售流通A股通过质押式回购方式质押给万联证券，累计质押股数占万科总股本的8.19%。
新城控股	关联方新城万圣拟分别与公司下属子公司以现金增资并提供股东后续投入的方式对本公司27个房地产项目进行共同投资，其中上海万圣出资总额为43.03亿元，持股比例均为19%，公司下属子公司出资总额为152.46亿元。
苏州高新	全资子公司苏州高新投资管理公司拟与聚新二号共同参与认购数字政通非公开发行股票，投资管理公司认购金额3.5亿元，聚新二号认购金额不超过1亿元。
张江高科	注册成立全资子公司上海张江智芯城市建设有限公司，注册资本5亿元。
华夏幸福	向激励对象授予预留部分股票期权653.50万份，限制性股票653.50万股。

资料来源：公司公告 东海证券研究所

5. 行业动态

➤ 一城一策

地区	政策	内容
苏州	人才新政	苏州工业园区管理委员会： 发布《苏州工业园区人才优先购买商品住房操作办法》，具体指出，房地产开发企业应在项目当期价格备案后预(销)售许可前，由电脑随机抽取不少于项目当期预(销)售许可建筑面积 60%的优购房。此次购房政策的申请对象，主要是在园区就业、创业并连续缴纳社保或个税 12 个月及以上，且个人及家庭(含未成年子女)在苏州大市无自有住房的本科及以上学历人才，或园区人才办认定的其他高层次紧缺人才。
厦门	租赁住房	厦门市住房保障和房屋管理局： 发布通知称，拟修编申报方案，申请中央财政奖补资金每年 8 亿元，用于培育本市住房租赁市场健康成长，包括建立机制、建设平台、筹集房源、规范运营、筹融资等。
广州	租赁保障住房	广州市人民政府发布《广州市国土空间总体规划（2018-2035 年）》草案： 提出到 2035 年新增城镇住房 200 万套以上，租赁住房占比不少于 20%，保障性住房占比不少于 8%。对于存量用地改造，明确以土地整备整合分散存量土地资源，综合采用全面改造和微改造等多种方式，力争到 2035 年累计推进存量用地改造面积 300 平方公里左右。
深圳	租赁住房	《深圳市人才住房和保障性住房建设标准》： 对不同套型的套内建筑面积予以明确，以人才住房为例，1-2 人使用的 I 类套型，套内建筑面积应大于等于 27 平方米；人才住房和保障性住房住区应按照《深圳市城市规划标准与准则》配置公共配套设施，I 类套型数量如果超过所在栋总户数 50%时，可配套设置公共会客厅、公共食堂、公共洗衣房等。
西安	加强调控	西安市住建部等七部门： 联合下发通知，从 5 月起至年底前深入开展房地产市场集中整治，重点对全市范围内的房地产开发企业、房地产经纪机构、物业服务企业、住房租赁企业以及虚假房地产广告等涉房违法违规行为进行治理。今年以来，已对 15 家房企暂停房屋网签销售，对 4 家进行暂停房屋网签及新申请预售许可。

资料来源：网络公开资料整理 东海证券研所

➤ 《土地管理法实施条例》有望今年出台：允许集体建设用地入市

6 月自然资源部网站发布消息显示，自然资源部 2019 年立法工作安排中，出台类项目共 10 件，其中，新政法规草案《土地管理法实施条例》拟报国务院发布，这也意味着《土地管理法实施条例》有望于 2019 年出台。需要明确的是，《土地管理法实施条例》为完善《土地管理法》的配套法规。

其中，公布的草案主要修改完善了土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度、强化耕地尤其是永久基本农田保护等内容。其中明确了我国非农建设用地将不再“必须国有”。

➤ **全国首套房贷利率连降半年，为 2018 年以来新低**

6 月 12 日，根据融 360 大数据研究院发布的《中国房贷市场报告》显示，2019 年 5 月，全国首套房贷款平均利率为 5.42%，较 4 月环比下降 6BP；二套房贷款平均利率为 5.74%，环比下降 8BP，目前均为 2018 年以来最低水平。但不同城市房贷利率的调整情况差异明显：一线城市北上广深仍有小幅下降；二线城市中，部分之前下降幅度较大的城市保持平稳或略降，之前相对坚挺的城市比如乌鲁木齐、昆明、沈阳等地则开始大幅下调房贷利率。

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