

房地产周报

本研究报告可在汤姆路透, 彭博, 标准普尔 Capital IQ, FactSet, AlphaSense 等终端机或研报平台购得。

订阅联系:

中国区客服/发布经理: 华军
邮箱: jack_hua@chinaknowledge.com
电话: (86) 21 6607 5069

全球发布经理: Ted Worley
邮箱: ted_worley@chinaknowledge.com

亚洲区客服经理: 叶伟贤
邮箱: catherine_yap@chinaknowledge.com
电话: (65) 6743 1728

行业研究部 分析师: 崔诗嘉
邮箱: amanda_cui@chinaknowledge.com
电话: (86) 21 6607 5062

行业宏观和政策新闻

● 前 5 月房企信托募资近 4000 亿元

2019 年 1 月-5 月, 集合房地产信托发行数量 2584 个, 发行规模 3944.74 亿元, 同比上涨 13.89%, 发行规模占所有产品总额的 40.11%。整体来看, 在房地产融资政策持续收紧的大背景下, 房地产信托确实回暖明显。而实际上, 房企融资公告中募资用途几乎都是偿还公司债务, 用于开发建设的净融资空间并不高。

● 廉租房产品热度上升, 多家房企拟剥离长租公寓业务

今年以来, 房地产企业整体放慢了对长租房公寓布局, 近期更有多家房地产企业拟剥离长租公寓业务。在经历了长租房企业资金链断裂、“爆雷”、租房融资用于开发项目等乱象后, 长租房融资市场进入理性期, 降温态势明显。同时, 政府对租赁市场的支持力度有增无减, 从个税减免、加速租赁土地出让力度、加大人才租赁市场供应等多个层面进行支持, 针对低收入人群的廉租房产品热度上升。

● 湾区发展拟与万科展开项目合作, 含广深高速沿线土地开发

6 月 18 日, 湾区发展发布公告称, 其与万科企业股份有限公司订立了一份战略合作框架协议, 为推进“广州-深圳-香港-澳门”科技创新走廊建设及共建粤港澳合作发展平台, 与万科建立长期及全面的战略合作关系。项目包括广深高速公路交通沿线土地集约化开发利用研究与合作, 及湾区发展指定的其他土地开发。

● 5 月施工走平, 投资回落

5 月地产投资累计同比增长 11.2%, 较前值回落 0.7 个百分点、创 2016 年中月以来单月最大跌幅; 土地购置费增速继续回落, 建安投资增长有所放缓。同时施工面积 5 月累计同比增速 8.8%, 持平前值, 结束去年 3 月以来的持续回升态势; 新开工和复工对施工增长的拉动, 边际上出现走弱迹象。

● 房企发债规模大幅缩水

5 月, 克而瑞机构监测的 85 家典型房企的融资总额为 508.16 亿元, 环比下降 54.3%, 同比下降 40.8%。境内外发债总量为 210.6 亿元, 环比下降 73.1%, 为 2017 年 3 月以来的最低值。其中, 境外债发行量为 74 亿元, 环比下降 87%; 境内债发行量为 136.4 亿元, 环比下降 37%。今年下半年房地产信贷政策或继续收紧, 在境内融资不断收紧的情况下, 业内预计 6 月房企发行境外债规模占比及融资利率将双重走高, 房企整体融资成本将出现较大增幅。

● 住建部将加强三方面调控, 《住房租赁条例》有望年内推出

目前住建部正在起草加强中介市场管理的法律法规, 准备在今年出台《住房租赁条例》。住建部将在以下几个方面加强调控: 防范化解房地产市场的风险, 以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标, 促进房地产市场平稳健康发展; 解决中低收入家庭住房困难, 完善住房市场体系和保障体系; 解决新市民住房, 加快培育和发展租赁市场, 同时加强对中介行业的管理。

● 二线城市新房库存 47 个月首次同比正增长

截至 5 月底，重点监测的 100 个城市新建商品住宅库存规模环比下降 0.5%，同比增长 5.4%，已连续 6 个月同比正增长。其中，一、二、三四 100 个城市新建商品住宅库存总量分别环比下调 2.5%、0.1%和 0.6%，同比则分别增加 33.6%、0.3%和 8.2%。二线城市是 47 个月来首次同比正增长。

● 房地产经纪业格局未稳充满变数

房地产经纪行业近日新闻不断。6 月 17 日晚间，世联行(002285.SZ)与 58 同城(WUBA.N)将共同开拓商办资产服务市场，并尝试住宅领域的区域市场战略合作和协同。另外，我爱我家(000560.SZ)公告称 5.6 亿元收购湖南蓝海购 100%股权的交割已完成，市场传闻自如 B 轮融资 5 亿美元、贝壳找房计划赴中国香港 IPO，行业格局未稳，充满竞争与变数。

● 深圳甲级写字楼平均租金增速承压

今年上半年，深圳甲级写字楼需求落后于供应，平均租金增速承压。截至 2019 年上半年深圳全市甲级写字楼存量达到 553 万平方米，环比和同比分别上涨 8.3%和 19.3%。而写字楼市场平均租金涨势受挫 2019 年上半年同比小幅下挫至每平方米每月 236 元。与此同时，全市甲级写字楼的平均空置率为 23.1%。

● 西安楼市限购再升级，5 月房价领涨

6 月 20 日，从市外迁入户籍的居民家庭要落户满一年或连续缴纳有一年的社保、非西安市户籍居民家庭要提供 5 年的社保或个税才能在限购区域内购一套商住房或二手房，同时，郊区临潼区也被纳入了限购范围。由于人才引进新政，政策高压下，5 月西安房价依旧持续上涨，环比上涨 2%，涨幅扩大 0.9 个百分点，同比上涨 24.4%，同比涨幅连续第 6 个月领涨。

● 北京市住宅工程质量潜在缺陷保险首单落地

6 月 18 日，北京人保财险作为首席承保公司，与北京建升合作签发了“北京市住宅工程质量潜在缺陷保险”实施以来的第一单，标志着北京市住宅工程质量潜在缺陷保险项目已正式落地。缺陷保险内容即，新购房的业主若发现房屋相关质量缺陷，可向保险公司提出索赔申请。

公司公告

● 万科补仓单日斥资 77 亿元

6 月 5 日，龙光地产发布销售业绩公告，公司于 5 月份销售业绩增长表现强劲，实现单月合约销售额突破百亿元，约为人民币 101.3 亿元，同比增长 24.1%，环比增长近四成。合约销售面积约 76.2 万平方米。龙光地产前五个月已完成年度销售任务的 41%，目标完成率居行业前列。

● 华夏幸福：2019 年下半年购买经营性用地预计额度不超过 200 亿元

近日，证监会核准了深圳市招融投资控股有限公司转让给摩根士丹利国际控股公司。股权变更完成后，外方股东摩根士丹利国际控股公司持有大摩华鑫 44%的股份，超越持股 36%的华鑫证券成为第一大股东。这也意味着，大摩华鑫基金成为我国首家外资相对控股的公募，外资控股公募基金迈出重要一步。

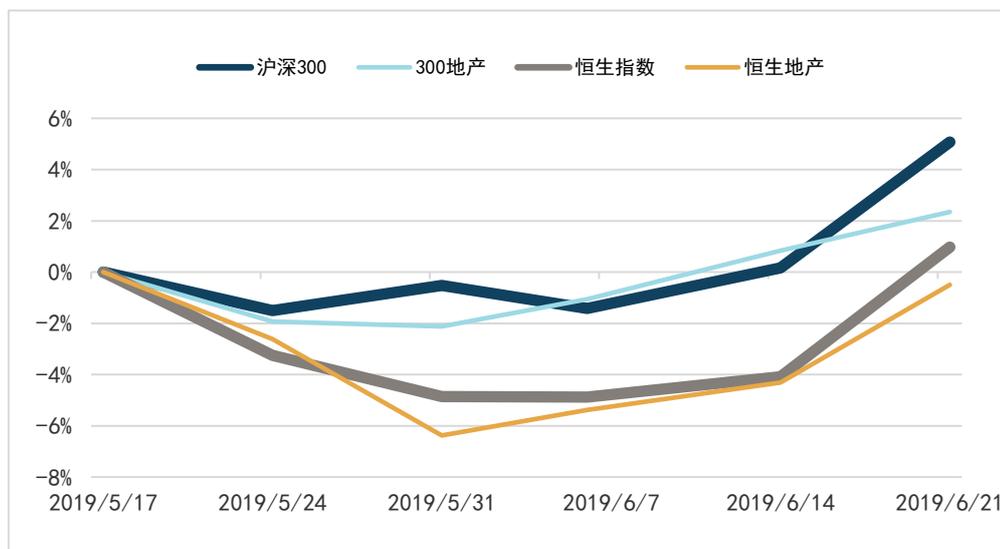
● 阳光 100 转型阵痛期欲卖地还债 45 亿元

阳光 100(02608.HK)份出售资产的方案于近日披露，公司拟向佳兆业(01638.HK)旗下公司出让清远项目、向融创(01918.HK)旗下公司出售重庆阳光壹佰 70%的股权，共计回笼资金近 60 亿元，并将其中 45 亿元用于偿债。此次亏本转让，或说明资金链的紧张与阳光 100 目前的转型方向有关。

● 建发国际集 18.28 亿元摘得莆田市商住地

6 月 18 日，建发国际(01908.HK)公告，公司间接全资附属公司益悦以 18.28 亿元成功竞得位于福建省莆田市荔城区西天尾镇的土地，另外还需支付佣金 3565 万元。

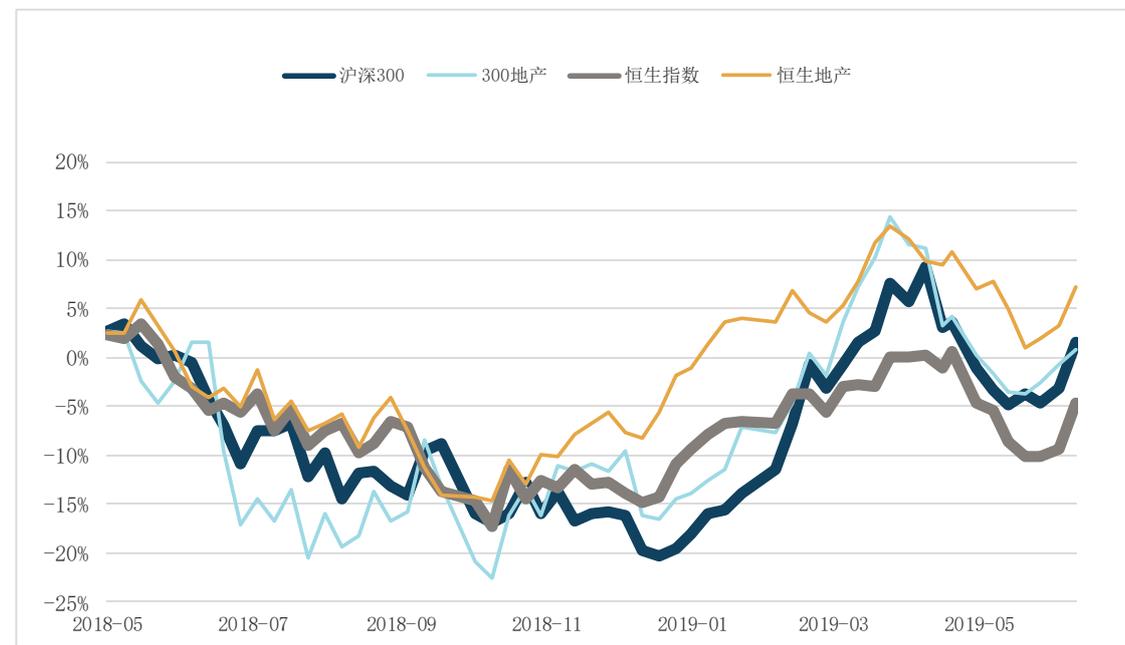
● 沪深 vs 港股价走势



数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所

相较于2019年6月14日, 本周沪深300地产指数累计涨幅5.08%, 恒生地产指数累计跌幅0.49%。

● 股价年走势



数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所

● 港股涨跌幅（6月21日 vs 6月14日收盘价涨跌幅 %）

港股 TOP 10				港股 BOTTOM 10			
证券代码	证券名称	周涨跌幅%	收盘价	证券代码	证券名称	周涨跌幅%	收盘价
06111. HK	大发地产	20.25	6.77	00231. HK	平安证券集团控股	-14.50	0.11
02349. HK	中国城市基础设施	19.66	0.28	00727. HK	皇冠环球集团	-12.66	0.35
00565. HK	锦艺集团控股	17.46	0.37	01329. HK	首创钜大	-12.00	1.10
00095. HK	绿景中国地产	15.74	2.50	00760. HK	新天地地产集团	-10.91	0.05
01396. HK	毅德国际	15.25	0.34	00996. HK	嘉年华国际	-8.33	0.02
00120. HK	COSMOPOL INT'L	13.19	1.63	00607. HK	丰盛控股	-8.33	0.50
00755. HK	上海证大	12.26	0.12	02329. HK	国瑞置业	-7.89	1.40
03319. HK	雅生活服务	10.84	12.88	03616. HK	恒达集团控股	-7.84	0.94
00899. HK	亚洲资源	10.64	0.05	00174. HK	盛洋投资	-7.79	0.71
02869. HK	绿城服务	9.94	6.36	01628. HK	禹洲地产	-5.99	3.53

数据来源: China Knowledge 数据库, 香港证券交易所

● 沪深股涨跌幅（6月21日 vs 6月14日收盘价涨跌幅 %）

沪深股 TOP				沪深股 BOTTOM 10			
证券代码	证券名称	周涨跌幅%	收盘价	证券代码	证券名称	周涨跌幅%	收盘价
000691. SZ	亚太实业	13.67	4.49	600675. SH	中华企业	-14.89	5.43
600696. SH	ST 岩石	13.32	8.59	000981. SZ	ST 银亿	-7.03	1.72
600621. SH	华鑫股份	11.65	14.18	600240. SH	*ST 华业	-6.19	0.91
000679. SZ	大连友谊	11.61	4.23	000668. SZ	荣丰控股	-4.69	16.66
000502. SZ	绿景控股	11.08	8.32	000656. SZ	金科股份	-3.44	6.17
600708. SH	光明地产	10.85	5.41	600094. SH	大名城	-3.28	6.48
601588. SH	北辰实业	10.83	3.99	002147. SZ	ST 新光	-2.45	1.99
000043. SZ	中航善达	10.12	10.99	601155. SH	新城控股	-1.55	39.38
000803. SZ	金宇车城	8.37	17.1	600732. SH	ST 新梅	-1.42	6.96
600208. SH	新湖中宝	8.03	3.23	603506. SH	南都物业	-0.81	24.57

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所

● 每月关键指标-5月

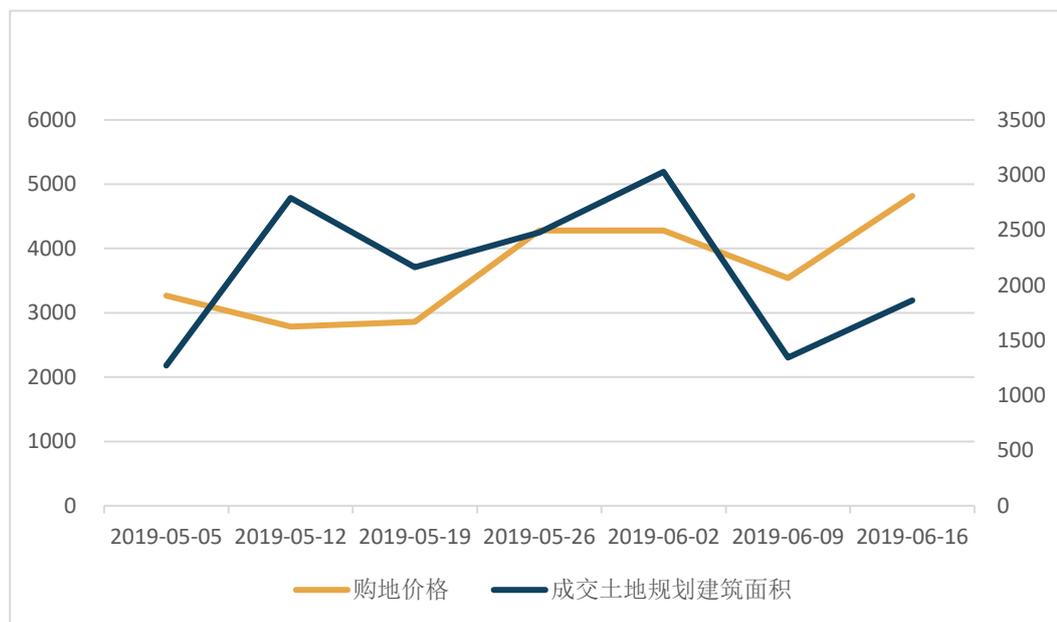
	指标值	月度变化
国房景气指数	100.92	0.1%
房地产开发资金来源（十亿元）	1,422	5.2%
房地产开发投资完成额（十亿元）	1,186	13.9%
首套房贷利率	5.42%	-6bp

数据来源：China Knowledge 数据库，上海证券交易所，深圳证券交易所

国房景气指数 100.92 处于适度景气水平，较上月增长 0.1%。本月房地产开发资金来源总值 14,220 亿元，较上月上升 5.2%，房地产开发投资完成 11,860 亿元，较上月上升 13.9%，整个行业资金流动性上升。2019 年初房地产开发商资金来源大幅上升，后续增长回落。此外，5 月首套房贷利率下降到 5.42%。

备注：全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）是综合反映全国房地产业发展景气状况的总体指数，以房地产开发投资为基准指标，选取了房地产投资、资金、面积、销售有关指标编制而成。国房景气指数 100 点是最合适的景气水平，95 至 105 点之间为适度景气水平，95 以下为较低景气水平，105 以上为偏高景气水平。

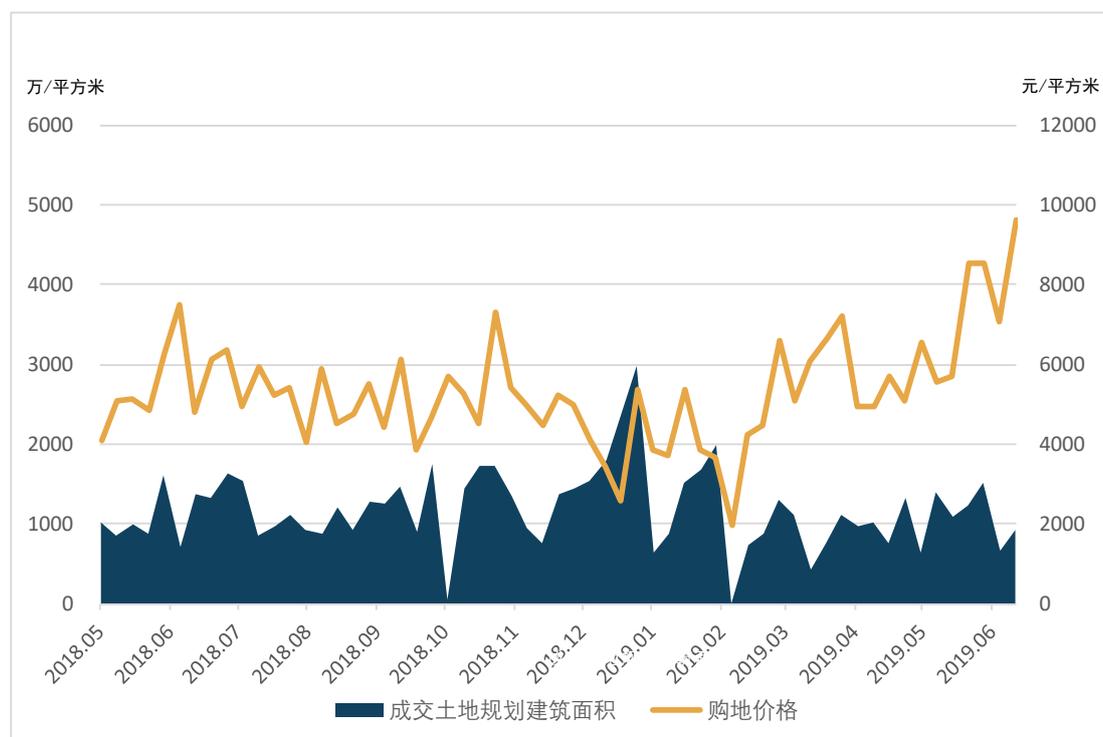
● 全国 100 大中城市土地市场（周）



数据来源：国家统计局

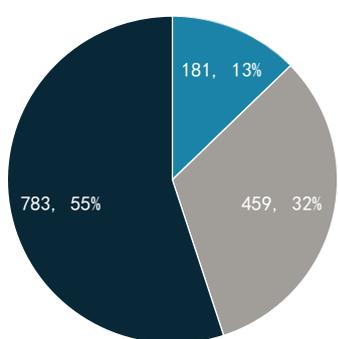
上周购地价格 4,817RMB/m² 增长 36.11%，同时成交土地规划建筑面积增长 38.51%。

● 全国 100 大中城市土地市场（过去 12 个月）

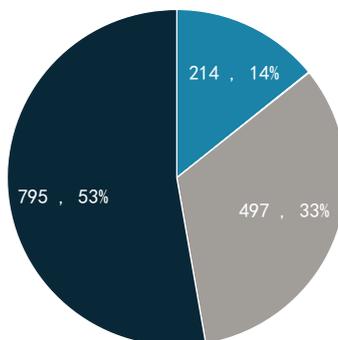


数据来源：国家统计局

● 房地产开发商资金流入-5月



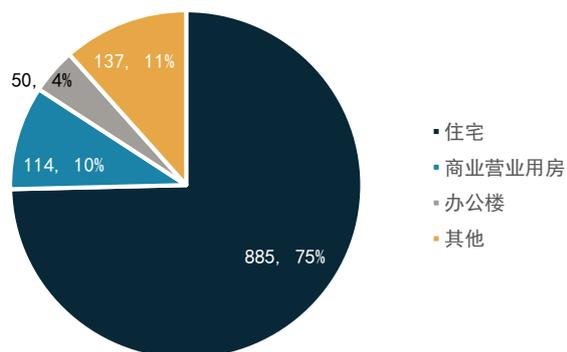
当月金额 (十亿元)



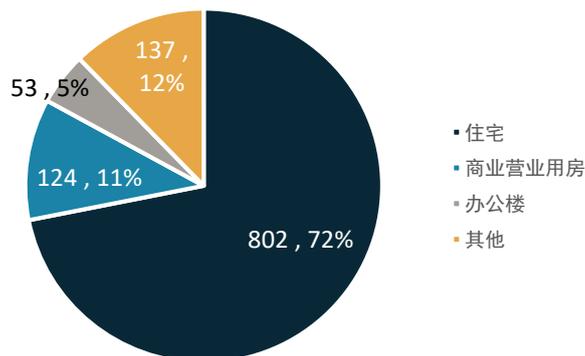
过去12个月平均 (十亿元)

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所
备注: 收款资金主要指定金, 预收款, 个人按揭贷款等。

● 房地产开发商资金投出-5月



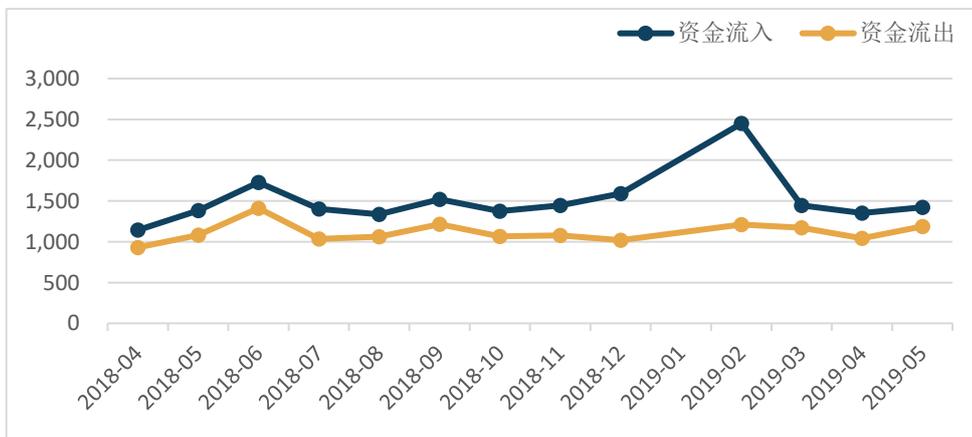
当月金额 (十亿元)



过去12个月平均 (十亿元)

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

● 房地产开发商资金投出-5月



数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

● 4月主要城市商品房销售价格

70大中城市	当前值(元/平)	月变化(%)	年变化(%)	70大中城市	当前值(元/平)	月变化(%)	年变化(%)
北海市	8,370	5.2	13.6	太原市	12,232	-0.1	14.0
锦州市	5,050	5.0	5.3	青岛市	19,503	-0.2	2.9
济南市	17,008	2.9	6.9	韶关市	6,123	-0.2	10.3
石家庄市	14,635	2.3	0.6	襄阳市	8,622	-0.3	16.3
牡丹江市	5,391	2.1	8.7	丹东市	6,205	-0.3	17.2
蚌埠市	7,449	1.9	8.7	长春市	10,404	-0.4	8.2
温州市	17,996	1.8	16.7	福州市	21,416	-0.5	3.3
昆明市	12,947	1.5	13.4	常德市	6,333	-0.5	26.4
合肥市	15,203	1.4	8.0	南京市	24,095	-0.5	8.9
扬州市	14,334	1.3	18.5	重庆市	12,381	-0.6	4.2
哈尔滨市	11,792	1.2	10.0	九江市	7,235	-0.6	1.8
洛阳市	7,620	1.1	14.3	上海市	47,621	-0.6	-9.7
平顶山市	5,723	1.0	-2.7	厦门市	30,178	-0.7	8.4
无锡市	14,901	1.0	3.1	宜昌市	7,855	-0.8	16.7
宁波市	17,438	0.9	4.9	五大连池市	15,014	-0.9	11.9
深圳市	56187	0.8	7.4	大连市	15,014	-0.9	11.9
吉林市	6,744	0.8	21.8	银川市	6,563	-1.0	15.6
秦皇岛市	10,747	0.8	8.1	南宁市	12,269	-1.2	-0.5
兰州市	10,950	0.7	15.6	惠州市	10,982	-1.4	-11.5
长沙市	10,715	0.7	-3.5	岳阳市	7,161	-1.5	6.0
沈阳市	10,590	0.7	13.4	武汉市	18,008	-1.5	2.5
西安市	13,820	0.6	14.7	安庆市	7,672	-1.5	5.9
遵义市	6,163	0.5	17.4	徐州市	8,907	-1.7	0.1
桂林市	7,110	0.5	15.4	金华市	15,757	-1.9	14.8
南充市	8,036	0.4	16.5	济宁市	7,185	-2.9	16.2
郑州市	13,296	0.4	-3.1	贵阳市	10,924	-3.0	21.5
唐山市	9,456	0.3	3.3	广州市	31,672	-3.3	-4.8
天津市	23,044	0.2	12.8	包头市	7,480	-3.5	12.3
南昌市	13,507	0.2	5.0	赣州市	8,956	-4.5	-6.2
烟台市	9,770	0.1	23.9	三亚市	31,987	-5.2	0.8
乌鲁木齐市	9,143	0.1	0.7	成都市	12,847	-5.8	-0.8
泉州市	9,659	0.1	3.9	海口市	16,799	-6.0	-3.9
湛江市	10,252	0.0	-1.2	杭州市	25,538	-6.7	5.2
泸州市	6,695	0.0	8.8	北京市	50,926	-8.9	0.8
西宁市	8,381	-0.1	24.6	呼和浩特市	10,841	—	22.1

数据来源: China Knowledge 数据库, 国家统计局

我们对主要的70个城市新房销售价格进行了追踪,按照近一个月涨跌幅由高到低排列如上,北海、锦州、济南4月商品房价格变化均超过15%。2018年价格上涨显著的城市有吉林、烟台、西宁、常德、呼和浩特,均超过20%。

备注:根据国家统计局更新频率的不同,“一期”分四种时间区间,分别为周(W),月(M),季(Q)。

● 2019 一季度 QFII 持股行业排名

排名	行业	2019 一季度 QFII 持股市值 (十亿)
1	非日常生活消费品	29.06
2	日常消费品	22.29
3	金融	19.01
4	医疗保健	17.48
5	信息技术	15.50
6	工业	14.81
7	原材料	8.64
8	房地产	2.00
9	通讯服务	1.30
10	公用事业	0.84
11	能源	0.73

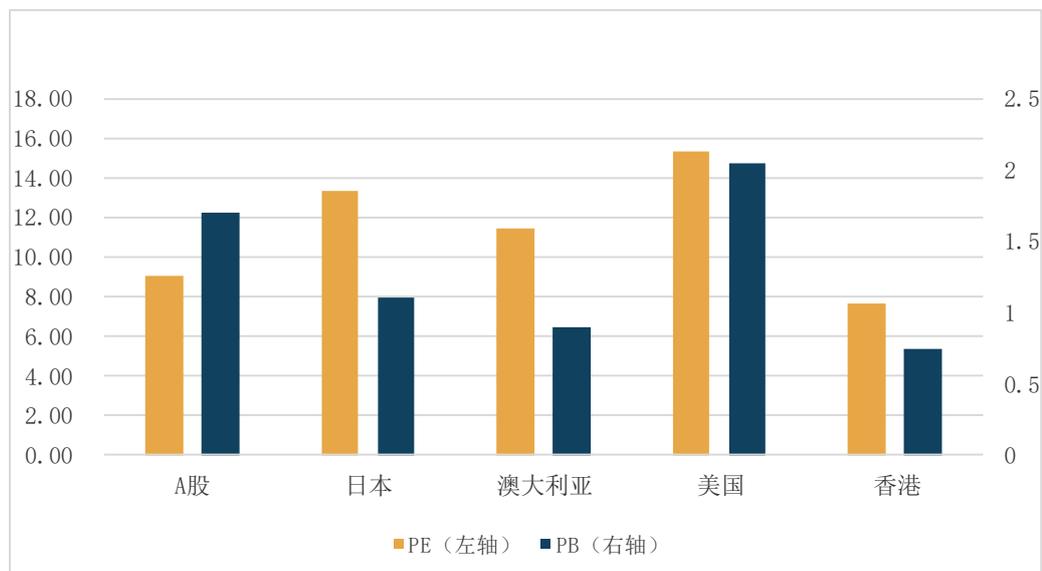
数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

● 上周沪深股通持有市值变化率

排名	行业	上周最终沪深股通持有市值 (十亿)	市值变动
1	信息技术	82.8	12%
2	金融	205.8	9%
3	医疗保健	85.3	8%
4	通讯服务	14.7	8%
5	工业	114.2	8%
6	能源	16.5	8%
7	非日常生活消费品	170.2	7%
8	日常消费品	233.9	6%
9	原材料	52.0	5%
10	房地产	27.7	4%
11	公用事业	30.5	1%

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

● 全球房地产行业 PE 和 PB 对比



数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

从全球市场来看, 中国 A 股房地产行业市盈率处于全球较低水平, 仅高于香港。此外, 港股房地产公司市盈率处于相对较低的市场估值水平, 具备投资价值。

备注: 1. 本研究中的房地产行业特指房地产开发和管理;

2. PE (TTM) 的计算时段为最近 12 个月, PB (MRQ) 为最近一个季度, 采用前一交易日价格, 取中位数排除极端值的影响, 用总市值前 20 的企业代表行业平均水平;

● 风险提示及免责声明

本报告由中盛在线私人有限公司（以下简称“中盛”）证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中盛的机构客户；2) 中盛的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中盛的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中盛的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中盛不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中盛将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中盛或其附属及关联公司的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中盛不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中盛的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中盛及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中盛的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中盛任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中盛成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中盛成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中盛本身网站以外的资料，中盛未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中盛网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中盛及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。