



核心观点

❖ **川财周观点：**本周房地产板块前四个交易日一共上涨 4.36%，主要受降息预期的提振。7月2日，DR001 盘中最低跌至 0.7%，首次低于超额准备金利率 0.72%，隔夜利率和超额准备金利率第一次倒挂提高了市场对央行降息的预期。在 7月2日第十三届夏季达沃斯论坛开幕式上，李克强总理提出为解决企业融资难问题要综合采取降准、降低实际利率水平等措施，叠加今年年初以来全球已有 14 家央行实施降息，美国和欧洲在今年第三季度实施降息的可能性大幅升高，在全球降息潮的背景下，我国实施降息的预期也进一步增大，这提振了房地产板块的上涨。然而，7月5日房地产板块出现回调，下跌了 0.99%，主要是受到多家信托公司被要求控制地产信托业务规模消息的影响。预计地产融资现阶段会一定程度上有所收紧，资源会向大型房企集中，大型房企在获取资金的效率和融资利率方面会有相对优势。相关标的为保利地产、金地集团、招商蛇口和万科 A。

❖ **市场表现：**本周上证综指上涨 1.08%，收报于 3011.06 点。川财地产金融指数本周上涨 3.4%，成分股中哈高科、云南城投、嘉凯城涨幅居前，分别为 46.44%、23.79%、15.15%。与之相比，新城控股、中润资源和泰禾集团周跌幅居前，分别下跌-13.14%、-5.87%和-4.75%。

❖ **关键指标：**30 大中城市本周商品房成交面积为 282.05 万平方米，环比减少 36.87 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 51.21 万平方米，环比减少 18.51 万平方米；二线城市商品房成交面积为 160.82 万平方米，环比减少 6.48 万平方米；三线城市商品房成交面积为 70.01 万平方米，环比减少 11.53 万平方米。

行业动态

2019 年上半年，全国商品房成交规模实现稳定增长，但在销售增速出现小幅回落，而品牌房企实现持续稳健的增长。其中，碧桂园和恒大的销售额突破 3000 亿，万科、保利、融创突破了 2000 亿，共 12 家企业的销售额超过千亿。

公司动态

金地集团（600383）：7月5日，金地发布了 2019 年 6 月的销售情况和近期新增项目。2019 年 1 至 6 月，金地累计签约面积达到 428 万平方米，同比上升 13.97%；累计签约金额 855.7 亿元，同比上升 35.68%。而在刚刚过去的 6 月这一个月中，金地的签约面积达到 107.9 万平方米，同比上升 23.12%。

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 | 2019/7/7

分析师

陈雳
证书编号：S1100517060001
8610-66495901
chenli@cczq.com

联系人

王一棠
证书编号：S1100118050005
86755-25333092
wangyitang@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：地产行业分化日趋加剧	8
五、公司动态：金地上半年签约销售金额同比增长 35.68%	8
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.....	7

一、川财周观点

本周房地产板块前四个交易日上涨 4.36%，主要受降息预期的提振。7 月 2 日，DR001 盘中最低跌至 0.7%，首次低于超额准备金利率 0.72%，隔夜利率和超额准备金利率第一次倒挂提高了市场对央行降息的预期。在 7 月 2 日第十三届夏季达沃斯论坛开幕式上，李克强总理提出解决企业融资难问题，综合采取降准、降低实际利率水平等措施，叠加今年年初以来全球已有 14 家央行实施降息，美国和欧洲在今年第三季度实施降息的可能性大幅升高，在全球降息潮的背景下，我国实施降息的预期也进一步增大，这提振了房地产板块的上涨。然而，7 月 5 日房地产板块出现回调，下跌 0.99%，主要是受到多家信托公司被要求控制地产信托业务规模消息的影响。预计地产融资现阶段会一定程度上有所收紧，资源会向大型房企集中，大型房企在获取资金的效率和融资利率方面会有相对优势。相关标的为保利地产、金地集团、招商蛇口和万科。

二、市场表现

本周上证综指上涨 1.08%，收报于 3011.06 点。川财地产金融指数本周上涨 0.27%，成分股中哈高科、云南城投、嘉凯城涨幅居前，分别为 46.44%、23.79%、15.15%。与之相比，新城控股、中润资源和泰禾集团周跌幅居前，分别下跌-13.14%、-5.87%和-4.75%。

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	8.23	46.44	46.44	121.13
600239.SH	云南城投	3.59	23.79	23.79	24.65
000918.SZ	嘉凯城	7.60	15.15	15.15	-0.26
600463.SH	空港股份	9.08	11.96	11.96	27.11
603506.SH	南都物业	20.54	10.97	10.97	21.71
600325.SH	华发股份	8.45	10.12	10.12	38.71
000534.SZ	万泽股份	9.51	10.07	10.07	-8.91
600094.SH	大名城	6.92	10.02	10.02	90.13
000671.SZ	阳光城	7.09	9.41	9.41	37.92
600748.SH	上实发展	9.04	9.05	9.05	69.29

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

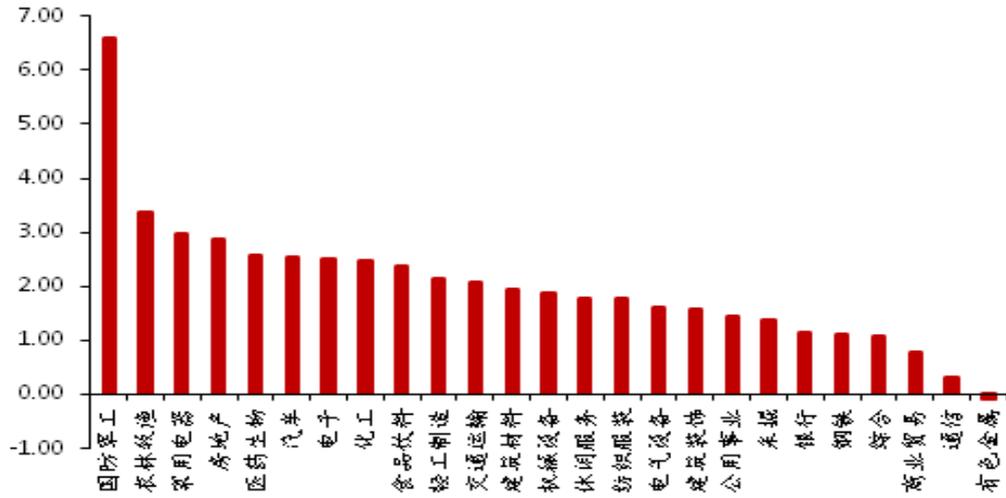
代码	名称	收盘价（元）	周涨跌幅	月涨跌幅	年初至今涨幅
601155.SH	新城控股	34.58	-13.14	-13.14	52.25
000506.SZ	中润资源	3.69	-5.87	-5.87	37.17
000732.SZ	泰禾集团	7.76	-4.75	-4.75	12.10
600568.SH	中珠医疗	2.05	-4.21	-4.21	-10.09
600639.SH	浦东金桥	15.67	-3.09	-3.09	39.17
600162.SH	香江控股	2.37	-2.87	-2.87	8.72
600708.SH	光明地产	5.44	-2.51	-2.51	62.25
600807.SH	ST天业	4.5	-2.17	-2.17	19.05

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

600393.SH	粤泰股份	4.55	-2.15	-2.15	114.62
600648.SH	外高桥	20.61	-1.76	-1.76	50.00

资料来源: Wind, 川财证券研究所

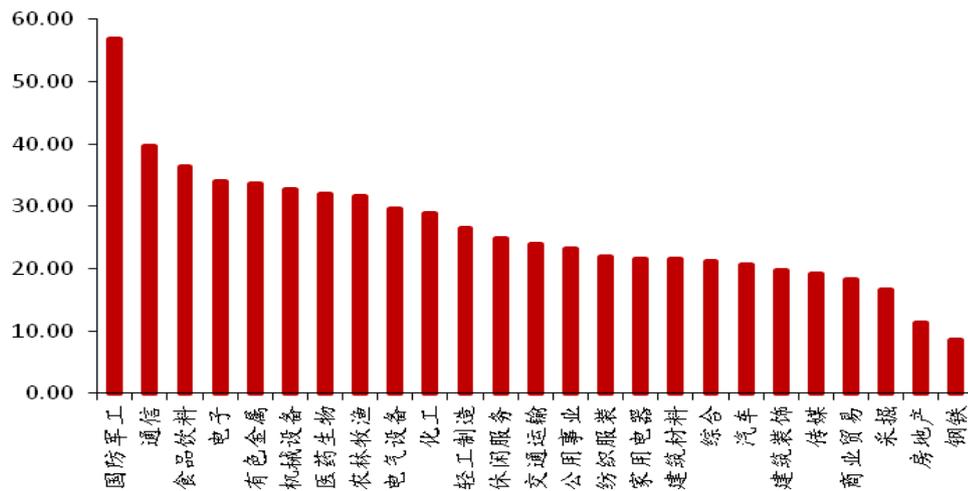
图1: 行业板块本周涨跌幅 (%)



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 56.8 倍。通信板块的市盈率次之, 达到 39.62 倍。食品饮料的市盈率排在第三位, 为 36.33 倍。房地产板块市盈率为 11.21 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282.05万平方米，环比减少36.87万平方米。其中一线城市商品房成交面积为51.21万平方米，环比减少18.51万平方米；二线城市商品房成交面积为160.82平方米，环比减少6.48万平方米；三线城市商品房成交面积为70.01万平方米，环比减少11.53万平方米。

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	27005	282.05
汇总	一线城市	5013	51.21
	二线城市	14520	160.82
	三线城市	7472	70.01
一线	北京	2377	21.51
	上海	3368	28.39
	广州	1867	13.72
	深圳	989	8.28
	杭州	2160	24.37
	南京	1343	17.67
	武汉	5876	61.90
	成都	3023	49.13
	青岛	2217	24.66
	苏州	1313	14.77
二线	南昌	0	0.00
	福州	1020	7.39
	长春	2013	21.26
	东莞	1336	11.48
	惠州	626	5.90
	扬州	316	4.03
	安庆	0	0.00
	岳阳	196	2.40
	韶关	193	2.06
	南宁	2577	20.42
三线	江阴	282	3.84

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

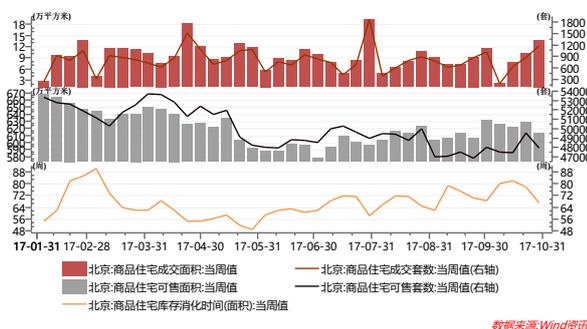
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	2,740	23.49
深圳	1,608	13.97
杭州	895	8.45
南京	1,367	11.69
青岛	1,078	9.74
苏州	2,632	25.48
厦门	559	5.32
无锡	1,424	13.22
扬州	1,817	17.62
大连	1,781	3.50
南宁	0	0.00
金华	364	16.96

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

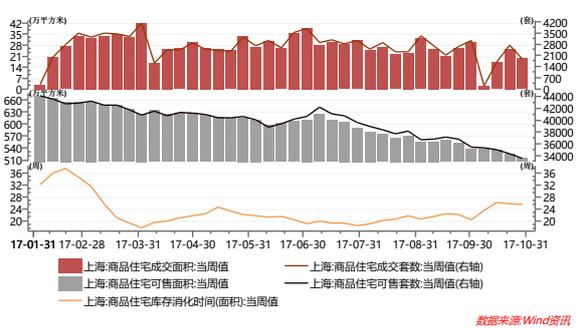
本周四个一线城市中, 北京商品房成交面积为 21.51 万平方米, 环比增加 1.28 万平方米; 上海商品房成交面积为 28.39 万平方米, 环比减少 16.28 万平方米; 广州商品房成交面积为 13.72 万平方米, 环比减少 16.68 万平方米; 深圳商品房成交面积为 8.28 万平方米, 环比增加 0.11 万平方米。

图3: 2017 年以来北京商品房成交情况



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

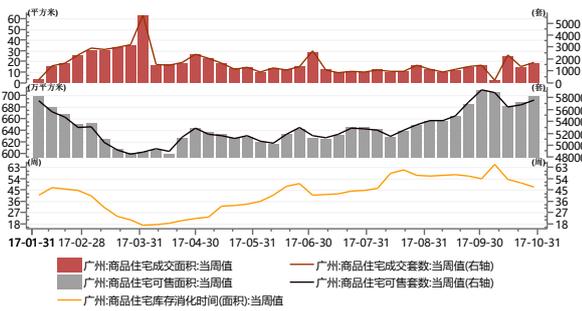


资料来源: Wind, 川财证券研究所

图5: 2017 年以来广州商品房成交情况

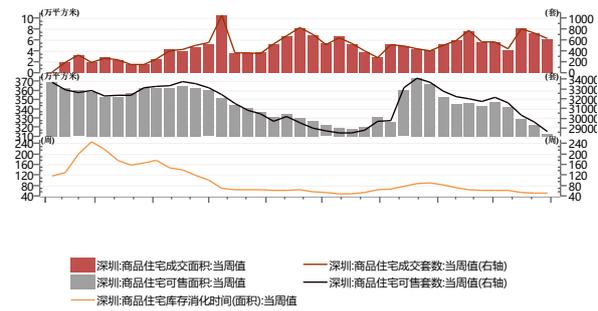
图6: 2017 年以来深圳商品房成交情况

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



数据来源:Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所



数据来源:Wind资讯

资料来源: Wind, 川财证券研究所

四、行业动态：地产行业分化日趋加剧

1、2019 年上半年，在“以稳为主”政策基调指引下，房地产市场实现稳定预期。全国商品房成交规模保持稳步增长，销售增速小幅回落，品牌房企实现持续稳健发展。其中，碧桂园、恒大突破 3000 亿，万科、保利、融创踏入 2000 亿门槛，共 12 家企业超千亿。（搜狐财经）

2、住房和城乡建设部副部长黄艳在 7 月 1 日表示，为进一步全面推进城镇老旧小区改造工作，将积极创新城镇老旧小区改造投融资机制，吸引社会力量参与。2017 年底，住建部在厦门、广州等 15 个城市启动了城镇老旧小区改造试点，截至 2018 年 12 月，试点城市共改造老旧小区 106 个，惠及 5.9 万户居民，形成了一批可复制可推广的经验。（新华网）

3、上半年，一二线城市土地市场升温，特别是部分二线城市房企抢地补仓意愿强烈，地王再现，成为半年卖地榜单主力。全国 300 城半年卖地收入逾 2 万亿，同比增长近两成。一二线城市收金走高，卖地收入分别增长近四成和近三成。而 6 月单月，一二线热点城市卖地收入合计高达 3609 亿，同比上涨高达 52%。在各城市土地出让金排名中，杭州揽金总额达 1422.6 亿元，高居榜首。（券商中国）

五、公司动态：金地上半年签约销售金额同比增长 35.68%

1、金地集团（600383）：7 月 5 日，金地（集团）股份有限公司发布了 2019 年 6 月的销售情况和近期新增项目。数据显示，2019 年 1 至 6 月，金地累计实现签约面积 428.0 万平方米，同比上升 13.97%；累计实现签约金额 855.7 亿元，同比上升 35.68%。其中，6 月单月，金地实现签约面积 107.9 万平方米，同比上升 23.12%；实现签约金额 209.2 亿元，同比上升 43.59%。

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

新增项目方面，据观点地产新媒体统计，金地共新增 12 个项目，新增土地面积 72.6 万平方米，应付金额达 80.14 亿元。此外，金地公布了 7 月至 8 月新推或加推盘计划的项目情况，未来将在珠三角地区、长三角地区、环渤海地区等地方新推超过 45 个项目。

2、蓝光发展（600466）：7 月 5 日，蓝光发展发布公告称，6 月公司新增 4 个房地产项目，土地面积合计约 570 亩。其中，公司下属控股子公司成都新都蓝光房地产开发有限公司通过收购方式取得位于成都市新都区新都街道地块。该地块土地面积约为 47.08 亩， $1 < \text{容积率} \leq 2.5$ ，土地用途为城镇住宅用地、商业用地，使用年限为住宅 70 年、商业 40 年。该项目交易总对价为 18,199.54 万元，目前本公司已取得该项目 20% 的权益。

3、阳光城（000671）：7 月 5 日，阳光城集团股份有限公司发布了 2019 年前 6 个月的销售数据。观点地产新媒体查询获悉，2019 年 1 至 6 月，阳光城累计销售金额为 900.73 亿元，权益销售金额为 577.12 亿元，同比增 28.55%，销售面积为 702.13 万平方米，权益销售面积为 446.42 万平方米。其中，销售金额区域从高到低排名为长三角地区、内地地区、大福建地区、珠三角地区、京津冀地区，销售金额分别为 328.14 亿元、304.11 亿元、161.33 亿元、80.99 亿元、26.16 亿元。此外，6 月单月，阳光城共获得 3 宗地块，新增计容面积 68.62 万平方，需按权益承担对价款为 12.32 亿元。。

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，必要时可就法律、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