



## 核心观点

❖ **川财周观点：**近一周房地产行业调控政策呈现进一步加码的态势。7月29日，银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会提出了合理控制房地产贷款投放的要求，并表示要加强对高杠杆经营的大型房企融资行为的监管力度；7月30日中共中央政治局召开会议表明了“房住不炒”的楼市主基调，并提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”；而8月2日央行在下半年工作电视会议上强调落实房地产长效管理机制，并按照“因城施策”的基本原则，持续加强房地产市场资金管控。鉴于一周之内已有三次重要会议明确表示加强对房地产行业的调控，预计今年下半年整体房地产行业的热度会较上半年有所降温，房企在未来一段时间的业绩分化会进一步显现，融资能力较弱和财务杠杆较高的中小房企面临的考验将会加大。而销售业绩较好、土储丰富、融资能力较强的优质大型房企仍具备相对优势。相关标的为保利地产、金地集团、万科A、招商蛇口和华侨城A。

❖ **市场表现：**本周上证综指下跌2.6%，收报于2867.84点。地产板块本周下跌了5.27%，成分股中\*ST津滨、美好置业和ST银亿涨幅居前，分别为上涨了1.33%、1.15%和0.61%。与之相比，粤泰股份、哈高科和市北高新跌幅居前，分别下跌-16.25%、-15.43%和-13.16%。

❖ **关键指标：**30大中城市本周商品房成交面积为269.7万平方米，环比增加35.3万平方米。其中一线城市商品房成交面积为50.23万平方米，环比增加1.6万平方米；二线城市商品房成交面积为144.28万平方米，环比增加26.19万平方米；三线城市商品房成交面积为75.19万平方米，环比增加7.51万平方米。

## 行业动态

8月2日《北京住房和城乡建设发展白皮书（2019）》发布，该白皮书提出2019年将以稳地价和稳房价为目标，抑制投资投机性购房需求，形成符合北京市特点、符合市场规律的地产调控长效机制。

## 公司动态

万科（000002）：2019年7月万科合同销售面积313.5万平方米，合同销售金额为481.9亿元，同比增长了6.76%。2019年1月-7月，万科累计实现合同销售面积2463.6万平方米，合同销售金额3821.9亿元，同比增长了9.26%。

**风险提示：**经济增长不及预期；地产政策持续收紧。

## 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 | 2019/8/4

## 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：北京住建委提出加快共有产权房建设.....	8
五、公司动态：万科2019年1-7月销售额达到3812.9亿元，同比增长9.26%.....	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.....	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

近一周房地产行业调控政策呈现进一步加码的态势。7月29日，银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会提出合理控制房地产贷款投放，并提出加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管力度；7月30日中共中央政治局召开会议再次表明“房住不炒”的楼市主基调，并提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”；而8月2日央行在下半年工作电视会议上强调落实房地产长效机制，按照“因城施策”的基本原则，持续加强房地产市场资金管控。一周之内已有三次重要会议提出加强对房地产行业管控的要求，预计今年下半年整体房地产行业的热度会较上半年有所降温，房企未来一段时间的业绩分化会进一步明显，融资能力较弱和财务杠杆较高的中小房企面临的考验将会加大。而销售业绩较好、土储丰富、融资能力较强的优质大型房企仍具备相对优势。相关标的为保利地产、金地集团、万科A、招商蛇口和华侨城A。

## 二、市场表现

本周上证综指下跌2.6%，收报于2867.84点。地产板块本周下跌了5.27%，成分股中\*ST津滨、美好置业和ST银亿涨幅居前，分别为上涨了1.33%、1.15%和0.61%。与之相比，粤泰股份、哈高科和市北高新跌幅居前，分别下跌-16.25%、-15.43%和-13.16%。

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%
000897.SZ	*ST津滨	2.28	1.33	0.00	-2.15
000667.SZ	美好置业	2.65	1.15	0.38	6.00
000981.SZ	ST银亿	1.66	0.61	-2.92	-46.79
000534.SZ	万泽股份	8.53	0.59	0.47	-17.82
600732.SH	ST新梅	7.80	0.39	1.96	72.57
000506.SZ	中润资源	3.40	0.30	-2.86	26.39
000620.SZ	新华联	4.16	0.24	0.97	11.53
000029.SZ	深深房A	10.97	0.00	0.00	0.00
000838.SZ	财信发展	3.26	0.00	-2.69	11.81
000502.SZ	绿景控股	7.38	-0.14	-2.89	-2.89

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

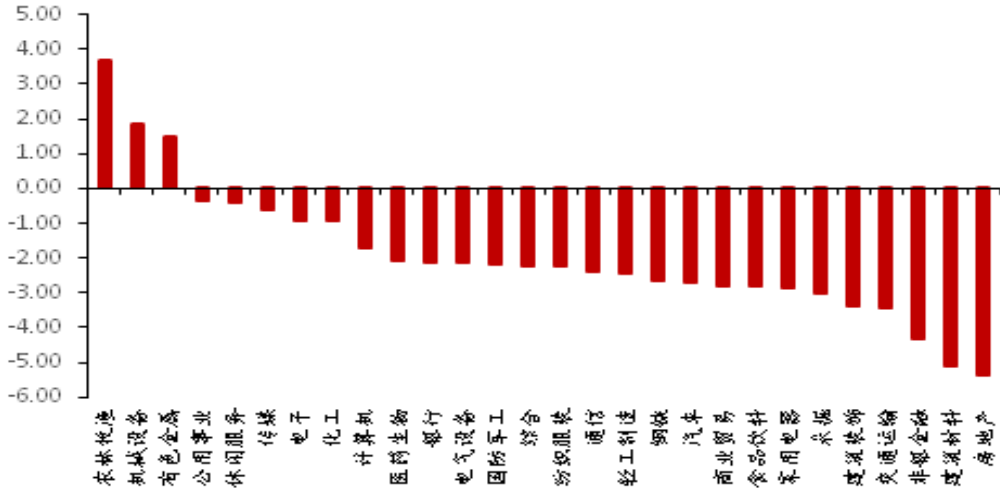
代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅%	月涨跌幅%	年初至今涨幅%
000918.SZ	嘉凯城	6.70	-16.25	-1.47	-12.07
600604.SH	市北高新	9.10	-15.43	-4.81	18.20
000691.SZ	亚太实业	3.76	-13.16	-6.00	-17.90
600748.SH	上实发展	8.18	-9.71	-5.43	53.69
600895.SH	张江高科	16.25	-9.67	-5.91	9.36
600340.SH	华夏幸福	28.23	-8.94	-3.32	15.28
600466.SH	蓝光发展	5.81	-8.93	-4.91	12.49
600393.SH	粤泰股份	2.69	-8.81	-4.95	26.89

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

000036.SZ	华联控股	4.48	-8.57	-7.25	14.89
600568.SH	中珠医疗	1.72	-8.51	-7.03	-24.56

资料来源: Wind, 川财证券研究所

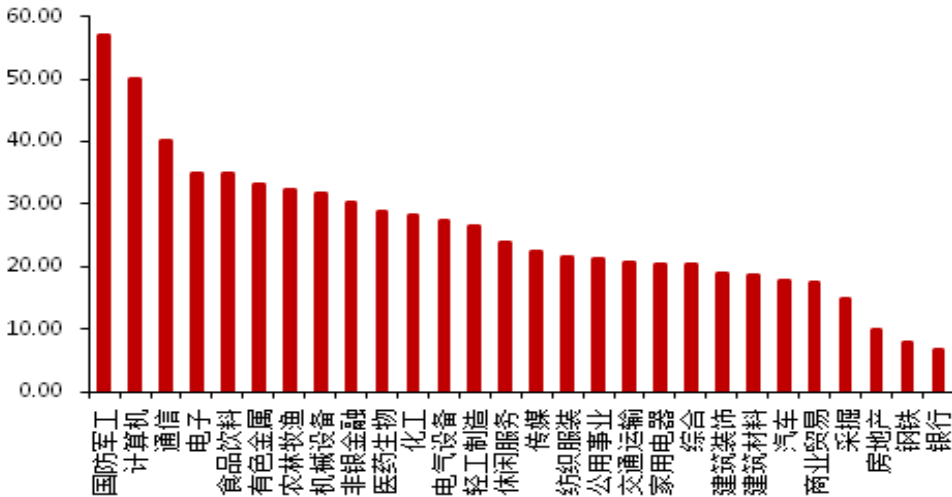
图1: 行业板块本周涨跌幅 (%)



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 57 倍。计算机板块的市盈率次之, 达到 50 倍。通信板块的市盈率排在第三位, 为 40 倍。房地产板块市盈率为 9.8 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269.7万平方米，环比增加35.3万平方米。其中一线城市商品房成交面积为50.23万平方米，环比增加1.6万平方米；二线城市商品房成交面积为144.28万平方米，环比增加26.19万平方米；三线城市商品房成交面积为75.19万平方米，环比增加7.51万平方米。

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	24,989	269.70
汇总	一线城市	4,872	50.23
	二线城市	12,726	144.28
	三线城市	7,391	75.19
	北京	2,024	17.14
一线	上海	2,889	25.79
	广州	2,513	18.73
	深圳	914	7.26
	杭州	1,604	17.76
二线	南京	1,182	15.30
	武汉	4,336	49.05
	成都	2,451	45.51
	青岛	2,126	24.93
	苏州	1,269	14.02
	南昌	0	0.00
	福州	953	6.92
	长春	2,022	20.85
	东莞	1,381	11.55
	惠州	752	6.48
三线	扬州	204	5.12
	安庆	0	0.00
	岳阳	237	3.00
	韶关	242	2.64
	南宁	2,541	19.81
	江阴	456	6.39

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

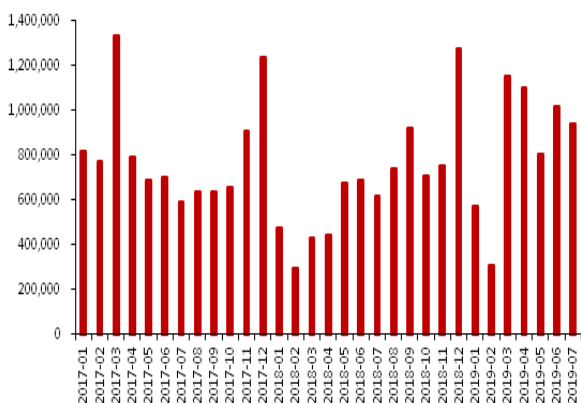
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	3,210	27.64
深圳	1,596	13.08
杭州	1,028	9.26
南京	1,979	17.51
青岛	1,044	9.46
苏州	2,025	27.56
厦门	844	7.99
无锡	1,329	15.12
扬州	1,770	16.65
大连	362	3.67
南宁	0	0.00
金华	1,135	10.73

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

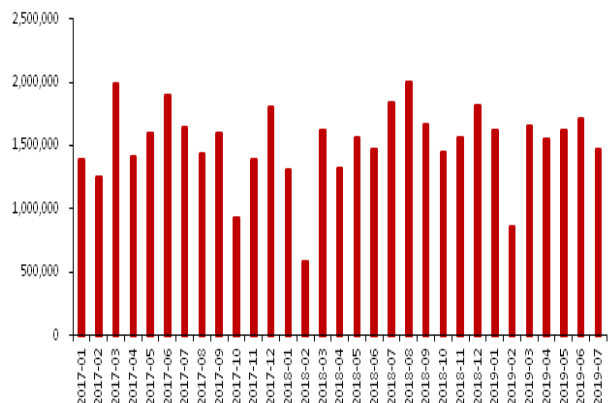
本周四个一线城市中，北京商品房成交面积为 14.14 万平方米，环比增加 1.53 万平方米；上海商品房成交面积为 25.79 万平方米，环比增加 2.63 万平方米；广州商品房成交面积为 18.73 万平方米，环比增加 0.2 万平方米；深圳商品房成交面积为 7.26 万平方米，环比减少 0.98 万平方米。

图3: 2017 年以来北京成交商品房 (平方米)



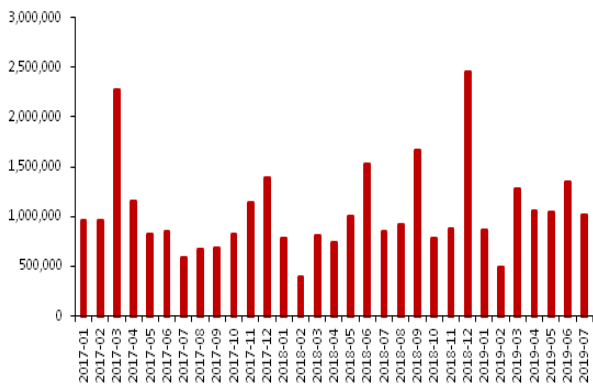
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图4: 2017 年以来上海成交商品房 (平方米)



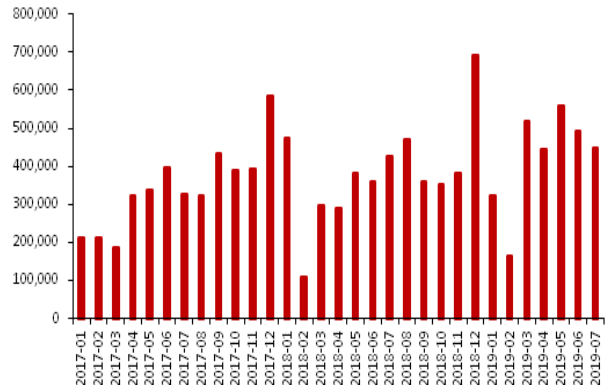
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图5： 2017年以来广州成交商品房（平方米）



资料来源：Wind，川财证券研究所

图6： 2017年以来深圳成交商品房（平方米）



资料来源：Wind，川财证券研究所

#### 四、行业动态：北京住建委提出加快共有产权房建设

- 1、今年7月份以来，房企拿地节奏明显放缓，且分化明显。万科、中海、绿城拿地总额位列前三，前35房企拿地总额为1485.78亿元。（乐居财经）
- 2、8月2日《北京住房和城乡建设发展白皮书（2019）》发布，该《白皮书》提出，2019年将以稳地价、稳房价、稳预期为目标，抑制投资投机性购房需求，逐步形成符合本市特点、符合市场规律的地产调控长效机制。（中证网）
- 3、8月2日，广州市规划和自然资源局增城区分局挂牌3宗国有土地使用权，分别位于增城区永宁街和荔城街，总起拍价59.97亿元，总最高限价达86.96亿元。（观点地产网）

#### 五、公司动态：万科2019年1-7月销售额达到3812.9亿元，同比增长9.26%

- 1、万科（000002）：2019年7月万科合同销售面积313.5万平方米，合同销售金额为481.9亿元，同比增长了6.76%。2019年1月-7月，万科累计实现合同销售面积2463.6万平方米，合同销售金额3821.9亿元，同比增长了9.26%。
- 2、荣盛发展（002146）：2019年7月，荣盛发展实现签约面积65.58万平方米，同比增长9.70%；签约金额达到67.79亿元，同比增长4.10%。2019年1-7

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



月，荣盛发展累计实现签约面积 488.28 万平方米，同比增长了 9.83%；累计签约金额 533.57 亿元，同比增长了 14.47%。。

3、格力地产(600185)：格力地产 2019 年上半年协议销售金额为 31.37 亿元；营业收入约 26.69 亿元，较去年同期相比，增长了 124.42%；归属上市公司股东净利润约 4.08 亿元，同比增长了 34.48%。

## 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