

房地产开发

房贷利率难降 深圳升级为特色社会主义先行示范区

行情回顾: 上周中信房地产指数累计涨幅为 3.18%，跑赢大盘，在 29 个中信行业板块中排名 16 位，上涨个股 119 只，整体表现较好。

成交情况: 上周一线城市销售面积 70.8 万平方米，环比增加 16%，去化周期 62 周，环比上升 1.8%；样本二线城市销售面积 67.5 万平方米，环比增加 17%，去化周期 81 周，环比下降 7.2%。样本三线城市销售面积 72.9 万平方米，环比减少 12%，去化周期 40 周，环比上升 7.7%。分城市成交数据见附件。

近期观点: 房贷利率难降 深圳升级为特色社会主义先行示范区

LPR 机制改革后利率低于基准利率，个人房贷利率难降。 8 月 20 日，贷款市场报价利率（LPR）形成机制改革后的首次报价公布。1 年期 LPR 为 4.25%，低于基准利率 4.35%，新增的 5 年期以上 LPR 为 4.85%，也低于目前基准利率 4.9%。但央行副行长刘国强表示，个人房贷利率不下降。鉴于 LPR 新机制将有利于降低企业的融资成本，维持对行业仍有积极影响的判断。

深圳特区升级为“中国特色社会主义先行示范区”，长期利好房地产市场。

《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》出台，目标 2035 年，深圳建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。短期来看，房地产市场受到严厉调控政策影响，难以异动。而中长期看，受益于深圳市场化程度、科技创新能力、营商环境的改善，深圳的产业将更具吸引力，对人口总量和居民财富的提高均有所裨益，利好房地产市场。

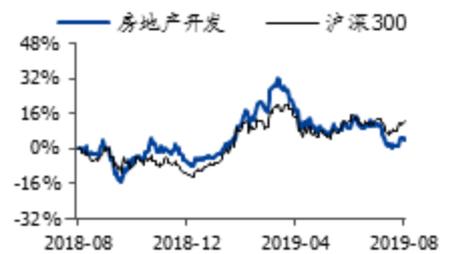
板块走势如期修复，继续看好绝对收益驱动的板块上涨。 上周中信房地产指数累计涨幅为 3.18%，跑赢大盘，如期迎来相对收益。我们坚定认为政策面未来将继续以稳为主，当前估值未包含放松预期，而贸易摩擦和其它外围不确定因素将促使宏观政策继续走向宽松，使得房地产市场环境边际好转。近期房企陆续公布中报，业绩稳步上升，利润率好转，继续看好绝对收益驱动的板块上涨。

投资建议: 推荐今明两年销售好于平均水平、业绩确定性强、杠杆水平合理、信托融资依赖程度较低的房企，建议关注保利地产、金地集团、招商蛇口、华发股份；同时，估值低位、业绩确定性强、成长性较好的中小型房企也值得关注，如蓝光发展、荣盛发展、滨江集团等。

风险提示: 销售超预期下滑，融资收紧影响超预期，后续调控超预期收紧。

增持（维持）

行业走势



作者

分析师 任鹤

执业证书编号: S0680519060001

邮箱: renhe@gszq.com

相关研究

- 《房地产开发: 销售反弹难以为继 竣工如期持续修复》2019-08-18
- 《房地产开发: 统计局7月数据点评: 销售短期反弹不改回落趋势, 投资增速下降空间有限》2019-08-14
- 《房地产开发: “一城一策”逻辑未变, 板块无需过度悲观》2019-08-12



内容目录

房贷利率难降 深圳升级为特色社会主义先行示范区.....	3
1.行情回顾	3
2.数据跟踪	5
3.重要事件及政策梳理.....	6
风险提示	6
附件: 各城市商品房销售情况	7

图表目录

图表 1: 各行业涨跌幅排名	4
图表 2: 上周各交易日指数表现	4
图表 3: 近 52 周地产板块表现.....	4
图表 4: 上周涨幅前五个股.....	4
图表 5: 上周跌幅前五个股.....	5
图表 6: 样本城市成交数据 单位: 万平方米.....	5
图表 7: 近期重要事件及政策梳理.....	6
图表 8: 北京商品房销售情况.....	7
图表 9: 上海商品房销售情况.....	7
图表 10: 广州商品房销售情况.....	7
图表 11: 深圳商品房销售情况.....	7
图表 12: 杭州商品房销售情况.....	8
图表 13: 南京商品房销售情况.....	8
图表 14: 武汉商品房销售情况.....	8
图表 15: 成都商品房销售情况.....	8
图表 16: 青岛商品房销售情况.....	8
图表 17: 苏州商品房销售情况.....	8
图表 18: 大连商品房销售情况.....	9
图表 19: 济南商品房销售情况.....	9
图表 20: 福州商品房销售情况.....	9
图表 21: 厦门商品房销售情况.....	9
图表 22: 长春商品房销售情况.....	9
图表 23: 东莞商品房销售情况.....	9
图表 24: 惠州商品房销售情况.....	10
图表 25: 扬州商品房销售情况.....	10
图表 26: 南宁商品房销售情况.....	10
图表 27: 温州商品房销售情况.....	10
图表 28: 赣州商品房销售情况.....	10
图表 29: 淮南商品房销售情况.....	10

房贷利率难降 深圳升级为中国特色社会主义先行示范区

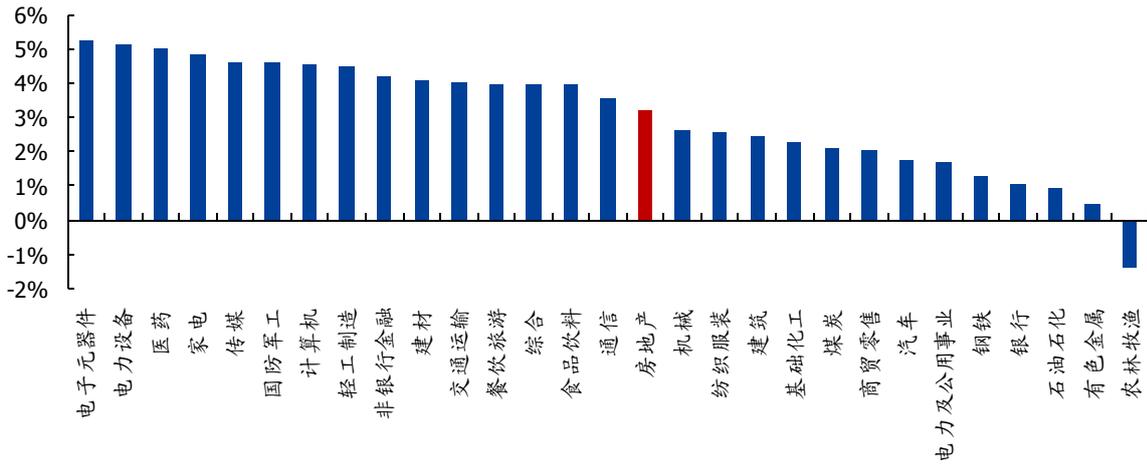
上周中信房地产指数累计涨幅为 3.18%，跑赢大盘，在 29 个中信行业板块中排名 16 位，上涨个股 119 只，整体表现较好。我们的看法如下：

- ◆ **LPR 机制改革后利率低于基准利率，个人房贷利率难降。**8 月 20 日，贷款市场报价利率（LPR）形成机制改革后的首次报价公布。1 年期 LPR 为 4.25%，低于基准利率 4.35%，新增的 5 年期以上 LPR 为 4.85%，也低于目前基准利率 4.9%。但央行副行长刘国强表示，个人房贷利率不下降。鉴于 LPR 新机制将有利于降低企业的融资成本，维持对行业仍有积极影响的判断。
- ◆ **深圳特区升级为“中国特色社会主义先行示范区”，长期利好房地产市场。**《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》出台，目标 2035 年，深圳建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。短期来看，房地产市场受到严厉调控政策影响，难以异动。而中长期看，受益于深圳市场化程度、科技创新能力、营商环境的改善，深圳的产业将更具吸引力，对人口总量和居民财富的提高均有所裨益，利好房地产市场。
- ◆ **板块走势如期修复，继续看好绝对收益驱动的板块上涨。**上周中信房地产指数累计涨幅为 3.18%，跑赢大盘，如期迎来相对收益。我们坚定认为政策面未来将继续以稳为主，当前估值未包含放松预期，而贸易摩擦和其它外围不确定因素将促使宏观政策继续走向宽松，使得房地产市场环境边际好转。近期房企陆续公布中报，业绩稳步上升，利润率好转，继续看好绝对收益驱动的板块上涨。

1.行情回顾

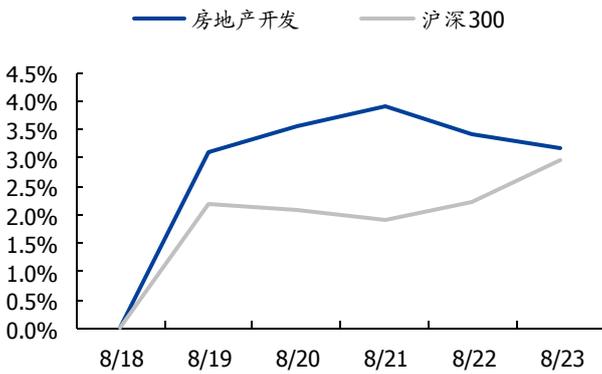
上周中信房地产指数累计涨幅为 3.18%，跑赢大盘，在 29 个中信行业板块中排名 16 位，上涨个股 119 只，整体表现较好。上周市场上房地产股涨幅居前五的为深赛格、深大通、皇庭国际、沙河股份、市北高新，涨幅分别 61.1%、61.0%、44.0%、15.3%、15.2%。跌幅最大的为大名城、中房股份、嘉凯城、大港股份、华业资本，跌幅分别为-4.9%、-4.3%、-4.0%、-4.0%、-3.0%。

图表 1: 各行业涨跌幅排名



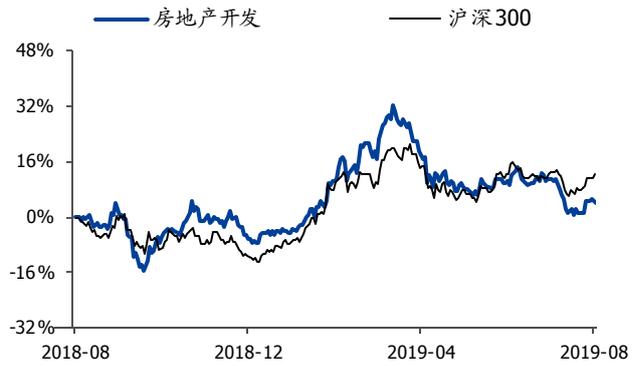
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 2: 上周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 3: 近52周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 4: 上周涨幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周收盘价	本周收盘价
000058.SZ	深赛格	61.08%	57.89%	4.65	7.49
000038.SZ	深大通	60.97%	57.79%	7.02	11.30
000056.SZ	皇庭国际	44.01%	40.83%	3.59	5.17
000014.SZ	沙河股份	15.33%	12.15%	8.74	10.08
600604.SH	市北高新	15.19%	12.01%	8.49	9.78

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 5: 上周跌幅前五个股

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上周收盘价	本周收盘价
600094.SH	大名城	-4.94%	-8.12%	7.49	7.12
600890.SH	中房股份	-4.29%	-7.47%	5.13	4.91
000918.SZ	嘉凯城	-3.98%	-7.17%	6.53	6.27
002077.SZ	大港股份	-3.98%	-7.16%	5.78	5.55
600240.SH	华业资本	-3.03%	-6.21%	0.99	0.96

资料来源: wind, 国盛证券研究所

2.数据跟踪

上周一线城市销售面积 70.8 万平方米, 环比增加 16%, 去化周期 62 周, 环比上升 1.8%; 样本二线城市销售面积 67.5 万平方米, 环比增加 17%, 去化周期 81 周, 环比下降 7.2%。样本三线城市销售面积 72.9 万平方米, 环比减少 12%, 去化周期 40 周, 环比上升 7.7%。分城市成交数据见附件。

图表 6: 样本城市成交数据 单位: 万平方米

城市	上周成交面积	环比	累计同比	库存	去化周期
北京	16.4	12.2%	55.2%	1779.3	101.8
上海	25.9	27.8%	12.0%	784.7	33.6
广州	20.7	16.6%	22.4%	1388.1	63.2
深圳	7.8	-9.7%	21.6%	499.7	54.4
杭州	18.9	44.8%	-24.3%	856.6	49.7
南京	15.1	9.4%	8.2%	2067.0	140.4
厦门	6.2	/	146.8%	291.1	69.8
苏州	20.9	-14.0%	18.3%	1135.7	51.9
福州	6.4	-1.7%	31.6%	883.9	126.7
惠州	6.2	-15.5%	-7.8%	0.0	0.0
南宁	16.4	-41.2%	59.5%	712.9	30.1
温州	22.8	17.2%	27.7%	902.1	38.7
江阴	3.3	-45.8%	-25.8%	394.7	74.9
泉州	5.2	-6.8%	-9.5%	660.0	107.7
宁波	15.1	3.9%	111.7%	253.2	14.2
莆田	3.9	67.8%	30.2%	571.3	145.1

资料来源: wind, 国盛证券研究所

3.重要事件及政策梳理

图表 7: 近期重要事件及政策梳理

日期	来源	文件名	房地产相关内容	概括
2019.8.18	国务院	《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》	提出到 2025 年，深圳建成现代化国际化创新型城市；到 2035 年，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例；到本世纪中叶，成为竞争力、创新力、影响力卓越的全球标杆城市。	扩大开放
2019.8.18	临港新片区管理委员会	无具体文件	上海临港新片区正式揭牌。临港新片区将对标国际上公认的竞争力最强的自由贸易园区，打造“更具国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区”。根据规划，到 2035 年，临港区域生产总值超过一万亿元人民币，相当于再造一个目前的浦东新区。	扩大开放
2019.8.20	中国人民银行	无具体文件	央行副行长刘国强表示，LPR 新机制将有利于降低企业特别是民营和小微企业的融资成本，但个人房贷利率不下降。	货币宽松，但个人房贷利率不降
2019.8.23	河南洛阳市政府	《洛阳市建设系统房地产开发企业信用评价实施细则》	河南洛阳市净化洛阳房地产市场，一旦出现无证施工、预售，违规交房等情形，将被降级或列入“黑名单”。	规范房地产市场

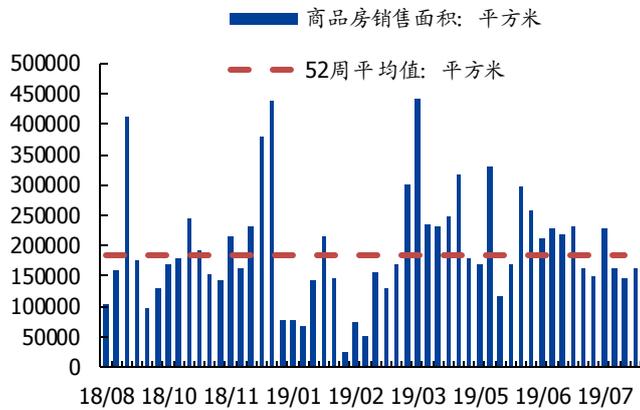
资料来源：公开资料，国盛证券研究所

风险提示

销售超预期下滑，融资收紧影响超预期，后续调控超预期收紧。

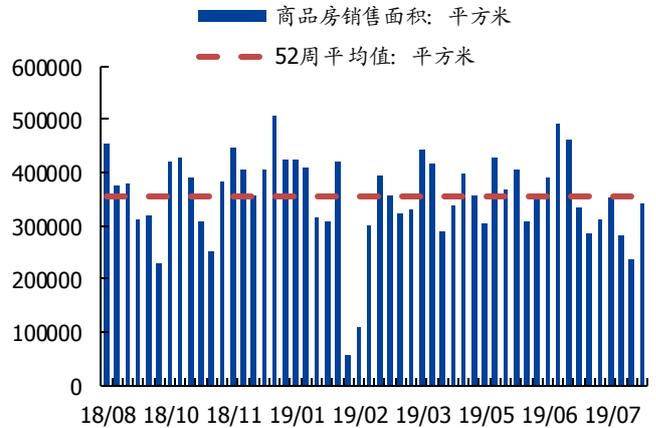
附件：各城市商品房销售情况

图表 8: 北京商品房销售情况



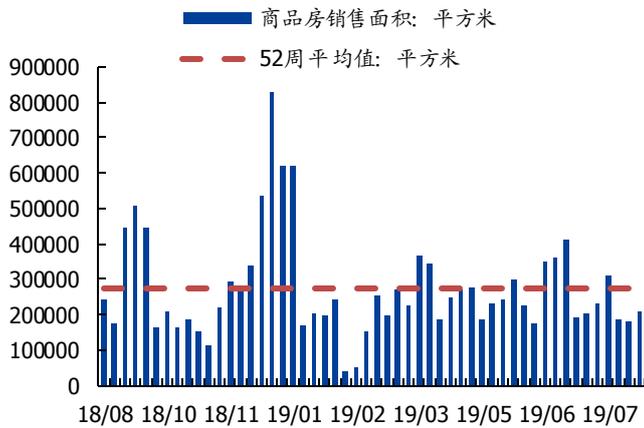
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 上海商品房销售情况



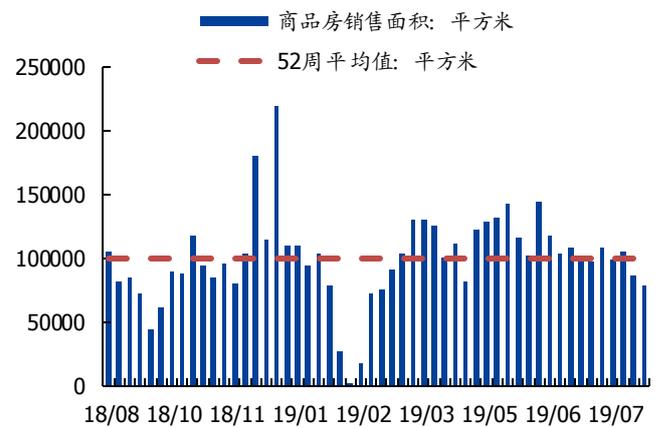
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 广州商品房销售情况



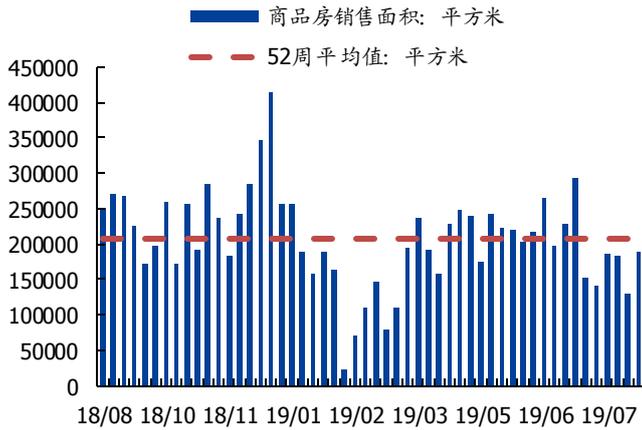
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 11: 深圳商品房销售情况



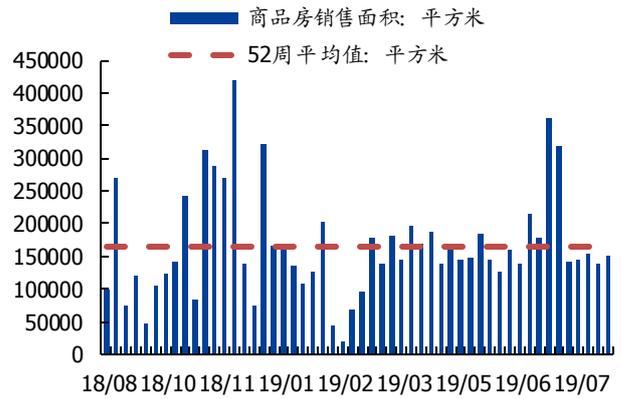
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 12: 杭州商品房销售情况



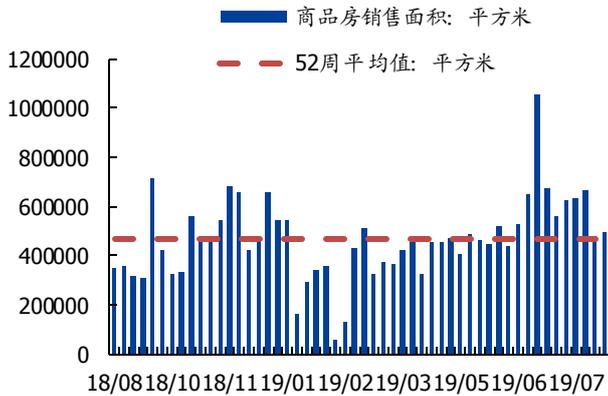
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 13: 南京商品房销售情况



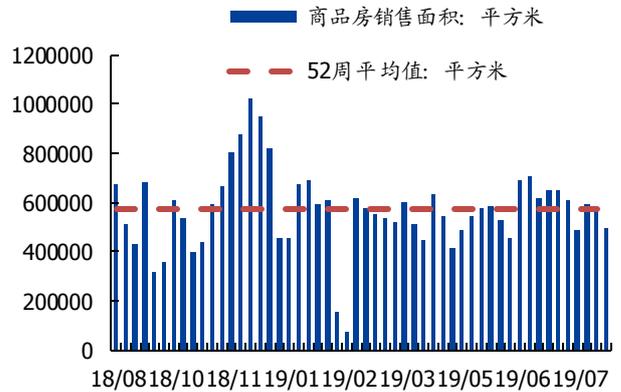
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 武汉商品房销售情况



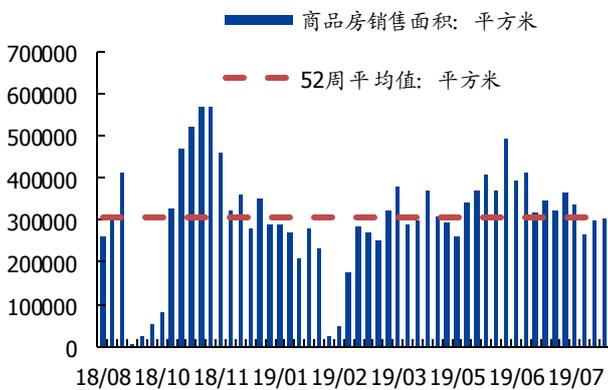
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 成都商品房销售情况



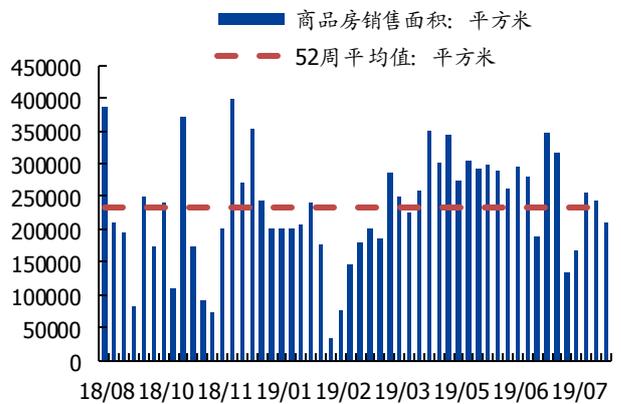
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 青岛商品房销售情况



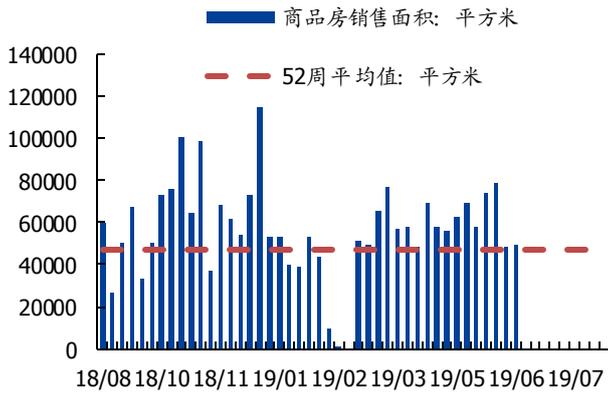
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 苏州商品房销售情况



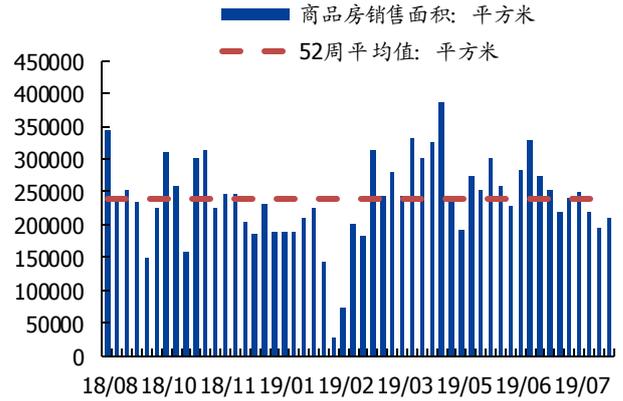
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 大连商品房销售情况



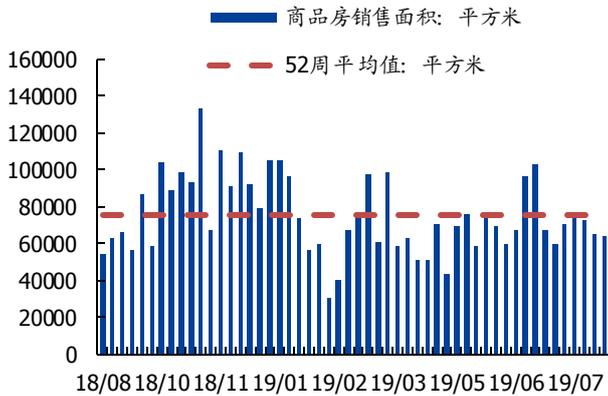
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 济南商品房销售情况



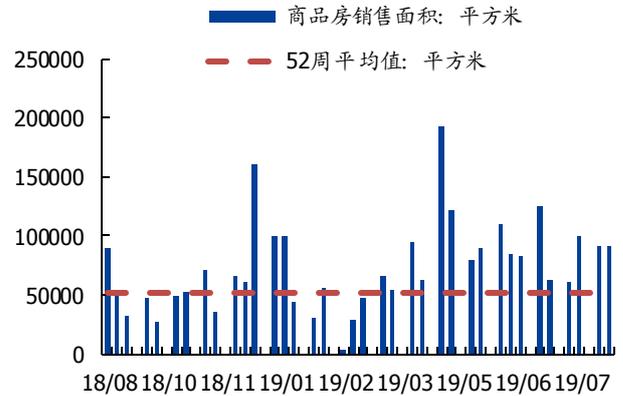
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 福州商品房销售情况



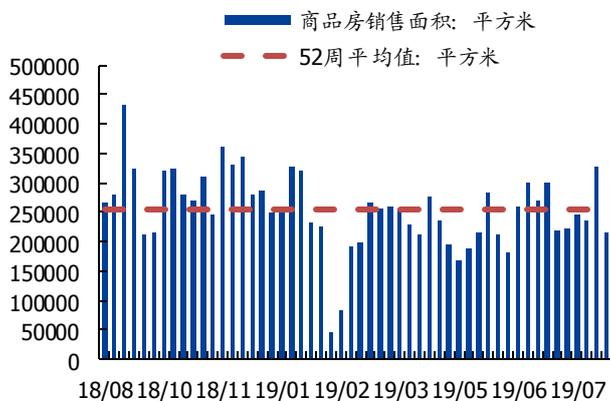
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 厦门商品房销售情况



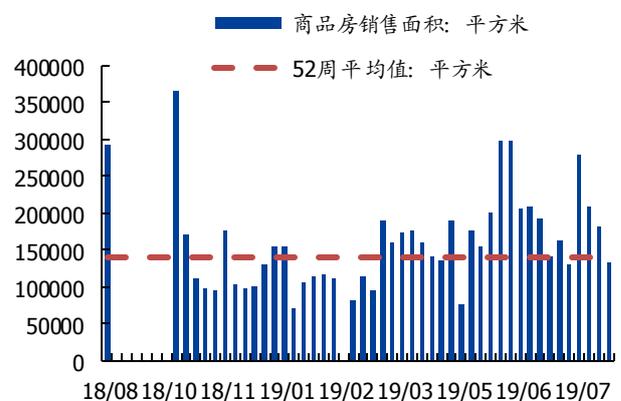
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 22: 长春商品房销售情况



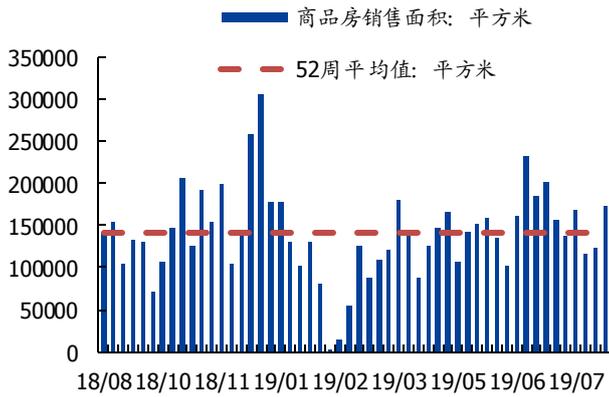
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 23: 东莞商品房销售情况



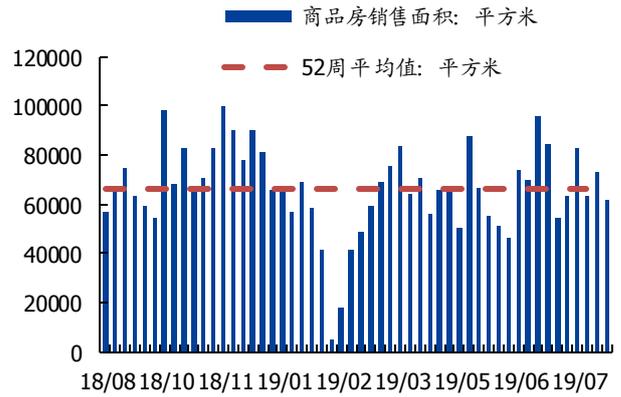
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 惠州商品房销售情况



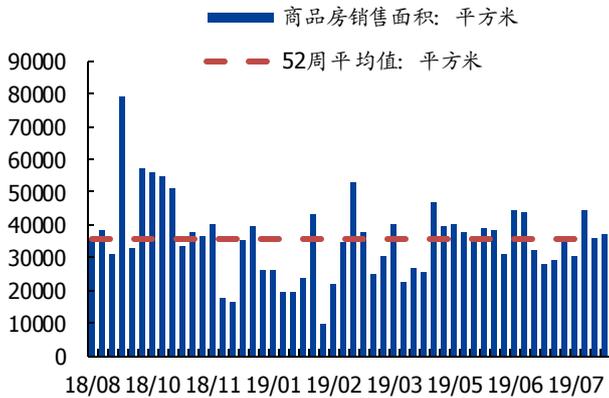
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 25: 扬州商品房销售情况



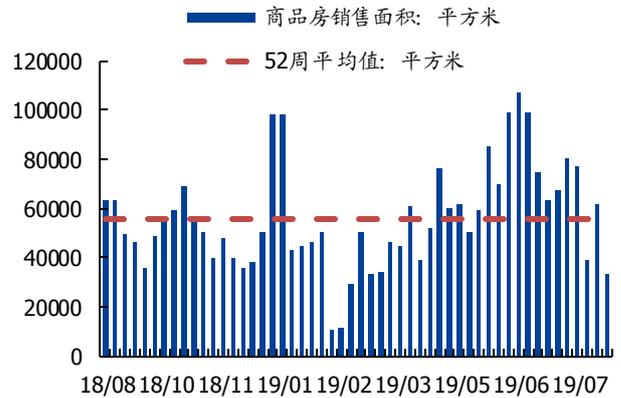
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 南宁商品房销售情况



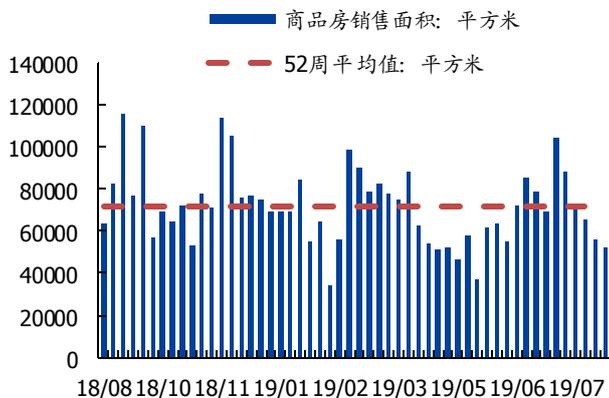
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 27: 温州商品房销售情况



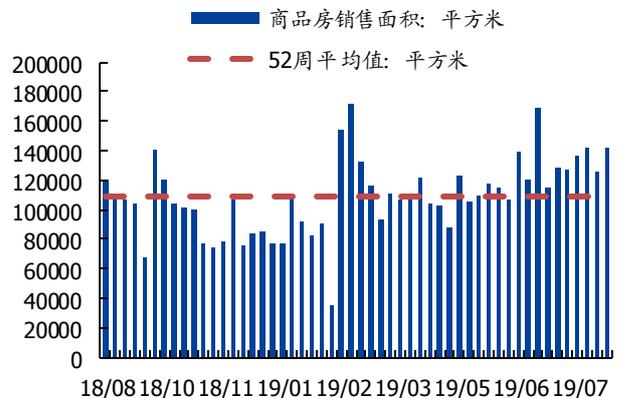
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 28: 赣州商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 淮南商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

免责声明

国盛证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，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，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。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。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。

本报告版权归“国盛证券有限责任公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中A股市场以沪深300指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普500指数或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在-5%~+5%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在5%以上
	行业评级	增持	相对同期基准指数涨幅在10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在10%以上

国盛证券研究所

北京

地址：北京市西城区平安里西大街26号楼3层
 邮编：100032
 传真：010-57671718
 邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌

地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道1115号北京银行大厦
 邮编：330038
 传真：0791-86281485
 邮箱：gsresearch@gszq.com

上海

地址：上海市浦明路868号保利One56 1号楼10层
 邮编：200120
 电话：021-38934111
 邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳

地址：深圳市福田区福华三路100号鼎和大厦24楼
 邮编：518033
 邮箱：gsresearch@gszq.com