

# 土地市场略回暖，房贷利率锚定 LPR

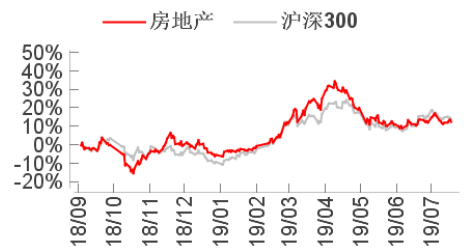
——2019 年第 35 周地产周报



行业评级 **看好** 中性 看淡 (维持)

国家/地区 中国  
行业 房地产行业  
报告发布日期 2019 年 09 月 01 日

## 行业表现



资料来源: WIND、东方证券研究所

**证券分析师** 竺劲  
021-63325888\*6084  
zhujing1@orientsec.com.cn  
执业证书编号: S0860514060003

**证券分析师** 房诚琦  
021-63325888\*6202  
fangchengqi@orientsec.com.cn  
执业证书编号: S0860518070003

**联系人** 马晓东

maxiaodong@orientsec.com.cn  
**联系人** 孙天一  
021-63325888-4037  
suntianyi1@orientsec.com.cn

## 相关报告

房贷利率市场化更进一步，房住不炒仍是主基调: 2019-08-25  
销售略有回暖，多地上调房贷利率: 2019-08-25  
制度之殇积重难返，开发商顺势而为几度浮沉: 2019-08-22

## 核心观点

- **本周市场回顾。**本周房地产板块指数整体弱于创业板指和沪深 300 指数；房地产板块指数报收 3802.81，周度涨幅 -2.9%，较沪深 300 指数相对收益为-2.3%。本周地产板块涨幅居前的公司分别为浙江广厦、深大通、中航善达、香江控股、实达集团。
- **本周行业要闻。**央行发布新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜公告。在改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制过程中，确保区域差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定。定价基准转换后，全国范围内新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR；二套个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR 加 60 个基点。8 月 29 日根据证券时报报道，多家银行近期收到窗口指导，自即日起收紧房地产开发贷额度。
- **地产一周数据回顾。周度新房销售上升。**第 35 周 29 大城市新房销售为 3.7 万套，较上周增加 2%；11 大城市二手房销售 1.1 万套，较上周减少 8.2%；一线城市新房、二手房交易较上周的增速分别为 38%，7%；二线城市新房、二手房较上周的增速分别为 5%，-17%。**整体库存减少。**第 35 周 15 大城市库存为 95.2 万套，较上周减少 2.5 万套；库销比为 10.25 个月，与上周相比减少 0.18 个月。一线城市库存量 21.8 万套，较上周增加 0.02 万套，库销比为 7.79 个月，较上周减少 0.03 个月。二线城市库存量 43.2 万套，较上周增加 6.9 万套，库销比为 7.84 个月，较上周减少 0.31 个月。**土地市场成交增加。**第 35 周 26 大城市合计成交土地 30 块，较上周增加 22 块。**土地出让金增加。**第 35 周 26 大城市土地出让金为 137 亿元，较上周增加 98.2 亿元。**平均溢价率升高。**第 35 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 15%，较上周增加 6.9 个百分点。
- **重点公司公告。**1) 绿地控股公司 2019 年上半年实现营业收入 2014.5 亿元，同比增长 27.6%。归母净利润 89.9 亿元，同比增长 48.4%。2) 中南建设 2019 年上半年实现营业收入 233.2 亿元，同比增长 52.3%。归母净利润 13.1 亿元，同比增长 41.6%。

## 投资建议与投资标的

- **本周土地市场略有回暖，土地成交和溢价率皆上升。开发贷整体规模受调控表明下半年融资环境或将持续收紧，融资渠道、销售回款和土地投资策略将成为下半年房企最应该关注的三个方面。同时，行业中报已披露完毕，建议关注盈利能力提升、杠杆率下降以及在销售和投资端呈现积极变化的房企。维持行业标配的观点，推荐稳健的一线龙头和快速增长的二线龙头，推荐保利地产(600048, 买入)、万科 A(000002, 买入)、金地集团(600383, 增持)、华夏幸福(600340, 买入)、融创中国(01918, 买入)、旭辉控股集团(00884, 买入)、荣盛发展(002146, 买入)、大悦城(000031, 买入)、阳光城(000671, 买入)、中南建设(000961, 买入)。**

## 风险提示

- 销售大幅低于预期。
- 政策调控严厉程度高于预期。
- 利率发生明显上升。

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格，据此开展发布证券研究报告业务。

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

## 目 录

1.本周市场行情回顾（2019.8.24~2019.8.30）	4
1.1 本周行业指数表现	4
1.2 本周地产板块个股表现	4
2.行业及公司要闻回顾（2019.8.24~2019.8.30）	4
2.1 行业一周要闻回顾	4
2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾	5
2.3 重点城市土地市场跟踪	7
2.4 重点公司一周要闻回顾	10
3.投资建议：优选融资具有优势的标的	14
风险提示	15
附录	15
跟踪城市及地产板块股票池名单	15

## 图表目录

图 1: 本周 (第 35 周) 29 城市新房成交.....	5
图 2: 本周 (第 35 周) 11 城市二手房成交.....	6
图 3: 本周 (第 35 周) 新房二手房成交中一线城市占比.....	6
图 4: 第 35 周跟踪城市库销比.....	7
图 5: 重点城市库存和库销比.....	7
图 6: 一、二线城市土地成交情况.....	7
图 7: 卫星城土地成交情况.....	8
图 8: 一、二线城市土地出让金情况.....	8
图 9: 卫星城土地出让金情况.....	9
图 10: 26 城土地平均溢价率情况.....	9
图 11: 26 城土地流拍情况.....	10
表 1: 本周房地产板块指数整体弱于创业板指和沪深 300 指数.....	4
表 2: 本周房地产个股表现, 浙江广厦、深大通涨幅居前.....	4
表 4: 覆盖公司估值表.....	14
表 5: 地产板块股票池名单.....	16

## 1.本周市场行情回顾（2019.8.24~2019.8.30）

### 1.1 本周行业指数表现

本周房地产板块指数整体弱于创业板指和沪深 300 指数，房地产板块较沪深 300 指数相对收益为 -2.3%。沪深 300 指数报收 3710.54，周度涨幅为-0.6%；创业板指数报收 1567.99，周度涨幅为-0.3%；房地产板块指数报收 3802.81，周度涨幅为-2.9%。

表 1：本周房地产板块指数整体弱于创业板指和沪深 300 指数

	指数（2019/8/30）	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3710.54	-0.6%	3.0%	26.2%
创业板指	1567.99	-0.3%	3.0%	28.8%
房地产指数（申万）	3802.81	-2.9%	3.1%	8.9%

数据来源：Wind，东方证券研究所

### 1.2 本周地产板块个股表现

本周地产板块涨幅居前的公司分别为浙江广厦、深大通、中航善达、香江控股、实达集团。

表 2：本周房地产个股表现，浙江广厦、深大通涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
浙江广厦	52.9%	市北高新	-9.2%
深大通	34.3%	金地集团	-8.0%
中航善达	22.1%	阳光城	-7.0%
香江控股	13.1%	保利地产	-7.0%
实达集团	7.8%	合肥城建	-6.1%

数据来源：Wind，东方证券研究所

备注：本研报使用的地产板块股票池是经过调整的，具体见附录

## 2.行业及公司要闻回顾（2019.8.24~2019.8.30）

### 2.1 行业一周要闻回顾

**行业政策及行业数据：**央行发布新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜公告。在改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制过程中，确保区域差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定，维护借贷双方合法权益。定价基准转换后，全国范围内新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR（按 8 月 20 日 5 年期以上 LPR 为 4.85%）；二套个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR 加 60 个基点（按 8 月 20 日 5 年期以上 LPR 计算为 5.45%），与当前我国个人住房贷款实际最低利率水平基本相当。8 月 29 日，从多个独立信源处获悉，多家银行近期收到窗口指导，自即日起收紧房地产开发贷额度。

1) 昨日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了关于修改土地管理法、城市房地产管理法的规定。新修改的土地管理法从土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等三方面进行了制度完善，其中，最大亮点是扫清了农村集体经营性建设用地入市的法律障碍。

信息来源：新华网

2) 诸葛找房数据研究中心发布 15 城 7 月二手房市场成交报告。7 月全国 15 个重点城市二手住宅成交量环比打破连续 2 个月下跌趋势转而上涨，成交量为 10.84 万套，环比小幅上涨 5.69%，同比涨 18.34%。15 城二手住宅挂牌量涨价跌，调控趋紧下部分城市仍处下行阶段；分区域挂牌均价看，四大经济圈中仅长三角经济圈市场均价上涨。

信息来源：新浪财经

3) 央行发布新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜公告。在改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制过程中，确保区域差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定，维护借贷双方合法权益。定价基准转换后，全国范围内新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR (按 8 月 20 日 5 年期以上 LPR 为 4.85%)；二套个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR 加 60 个基点 (按 8 月 20 日 5 年期以上 LPR 计算为 5.45%)，与当前我国个人住房贷款实际最低利率水平基本相当。

信息来源：新浪财经

4) 26 日国务院印发 6 个自由贸易试验区总体方案。分别为山东、江苏、广西、河北、云南和黑龙江。

信息来源：国务院网站

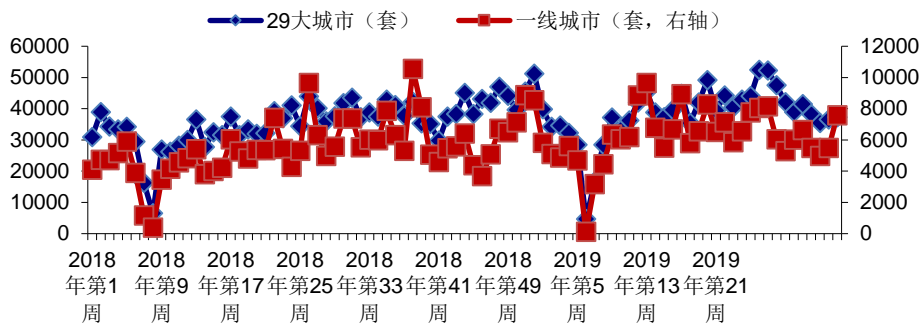
5) 8 月 29 日，从多个独立信源处获悉，多家银行近期收到窗口指导，自即日起收紧房地产开发贷额度。一位银行业人士表示，原则上开发贷控制在 2019 年 3 月底时的水平。这就意味着，房地产开发贷余额将从二季度末的 11.04 万亿元减少至一季度末的 10.85 万亿规模。上述人士表示，未来还有进一步减少的可能。

信息来源：证券时报

## 2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾

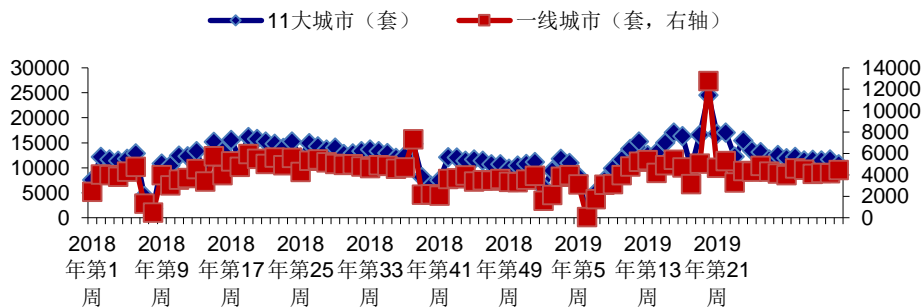
**周度销售上升。**新房销售数据好于二手房。第 35 周 29 大城市新房销售为 3.7 万套，较上周增加 2%；11 大城市二手房销售 1.1 万套，较上周减少 8.2%；一线城市新房、二手房交易较上周的增速分别为 38%，7%；二线城市新房、二手房较上周的增速分别为 5%，-17%。

图 1: 本周 (第 35 周) 29 城市新房成交



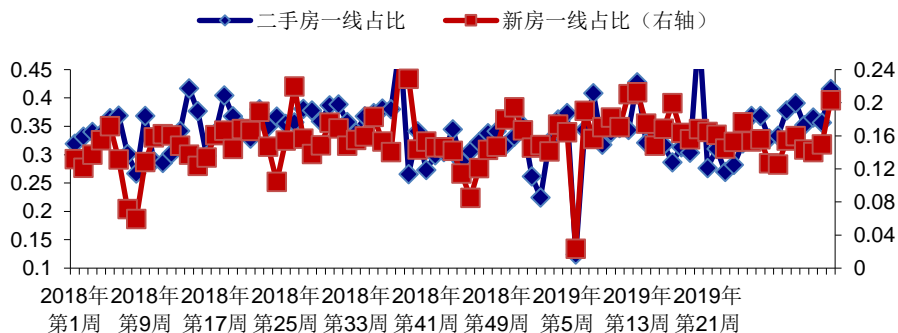
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2：本周（第 35 周）11 城市二手房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

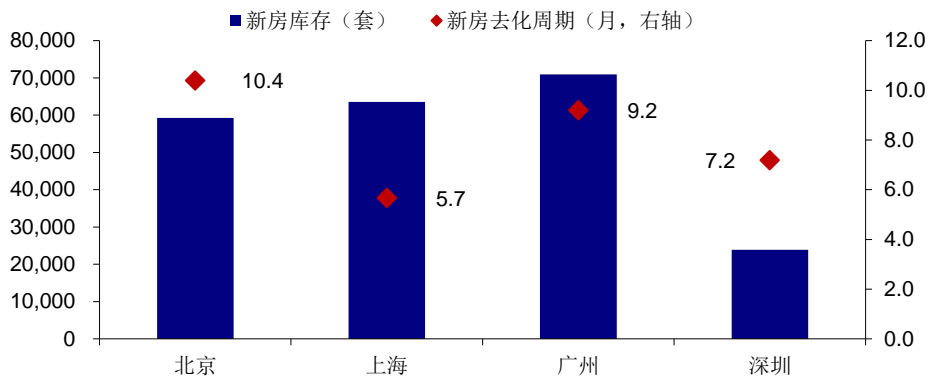
图 3：本周（第 35 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

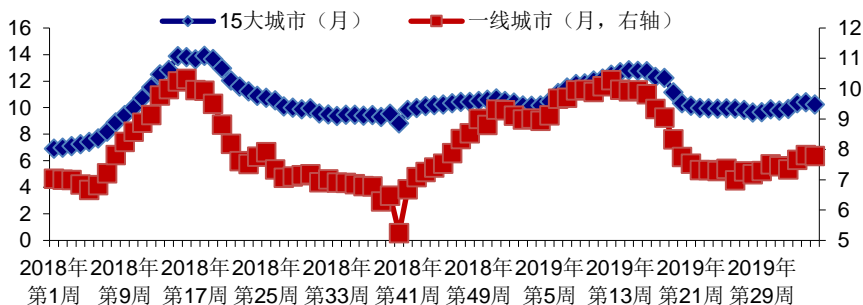
**整体库存减少。**第 35 周 15 大城市库存为 95.2 万套，较上周减少 2.5 万套；库销比为 10.25 个月，与上周相比减少 0.18 个月。一线城市库存量 21.8 万套，较上周增加 0.02 万套，库销比为 7.79 个月，较上周减少 0.03 个月。二线城市库存量 43.2 万套，较上周增加 6.9 万套，库销比为 7.84 个月，较上周减少 0.31 个月。

图 4：第 35 周跟踪城市库销比



数据来源：Wind，东方证券研究所

图 5：重点城市库存和库销比

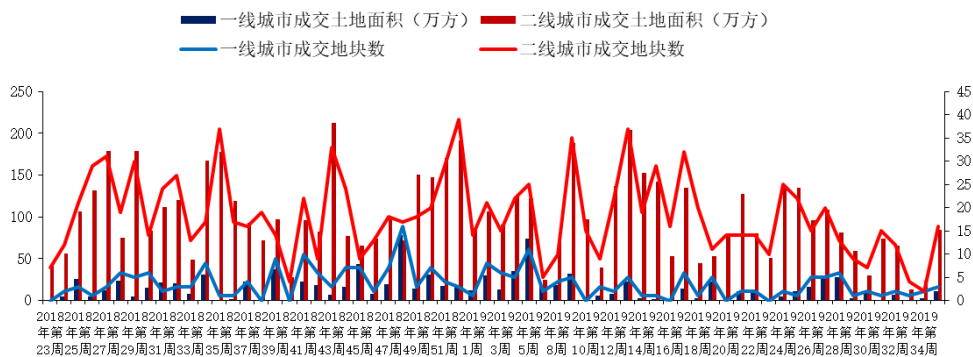


数据来源：Wind，东方证券研究所

## 2.3 重点城市土地市场跟踪

**土地市场成交增加。**第 35 周 26 大城市合计成交土地 30 块，较上周增加 22 块。其中一线城市、二线城市、环沪卫星城、粤港澳卫星城分别成交 3、16、4、7 块，较上周分别增加 1 块，增加 14 块，增加 1 块，增加 6 块。**土地出让金增加。**第 35 周 26 大城市土地出让金为 137 亿元，较上周增加 98.2 亿元。

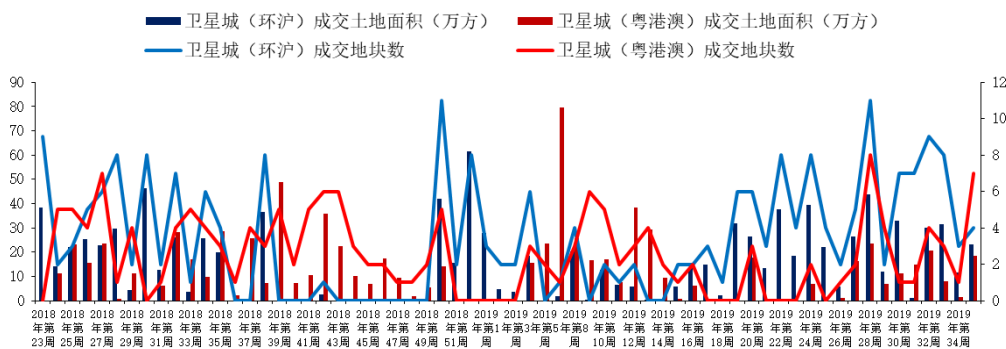
图 6：一、二线城市土地成交情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

图 7：卫星城土地成交情况

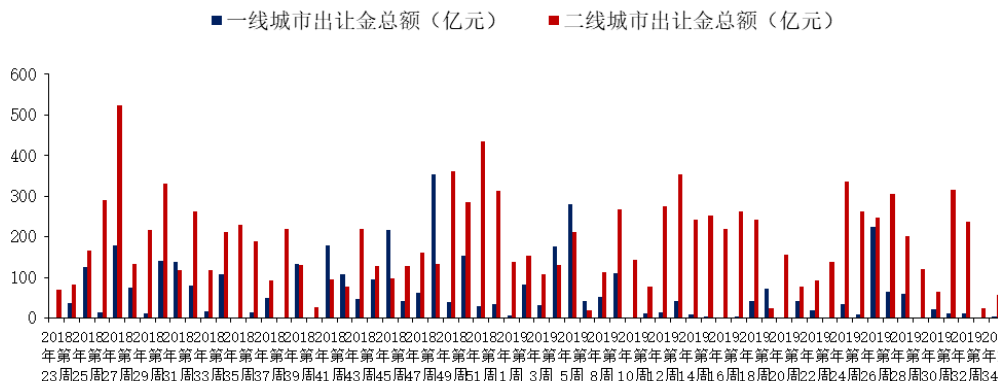


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

图 8：一、二线城市土地出让金情况

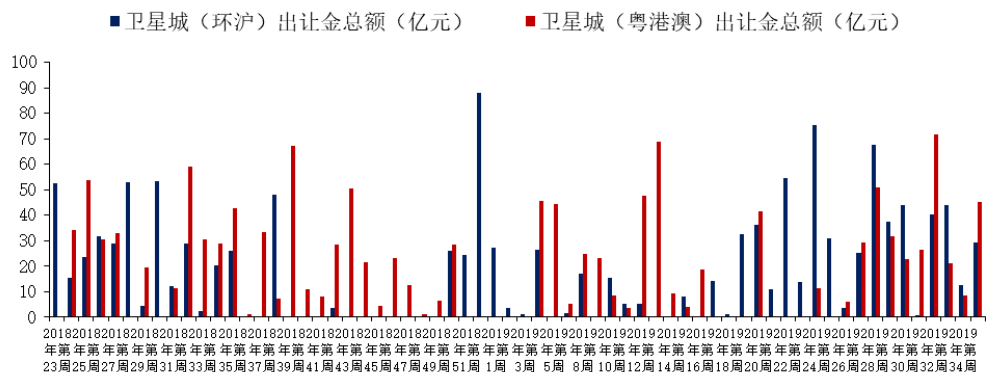




数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

图 9：卫星城土地出让金情况

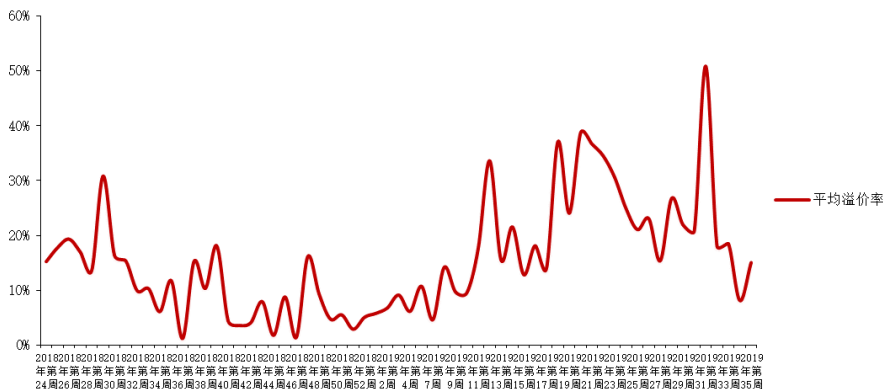


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

**平均溢价率增加。**第 35 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 15%，较上周增加 6.9 个百分点。其中一线城市、二线城市、环沪卫星城、粤港澳卫星城的平均溢价率分别为 0%、9.5%、22.3%、29.8%。2019 年第 35 周 26 大城市土地流拍数量为 2 块。

图 10：26 城土地平均溢价率情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：26 城市为北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都、嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东、东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

图 11: 26 城土地流拍情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：26 城市为北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都、嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东、东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

## 2.4 重点公司一周要闻回顾

房地产及相关业务发展：

【中国国贸】公司 2019 年上半年实现营业收入 17.2 亿元，同比增长 11.0%。归母净利润 4.9 亿元，同比增长 20.8%。

【张江高科】公司 2019 年上半年实现营业收入 5.9 亿元，同比增长 33.6%。归母净利润 2.8 亿元，同比下降 23.2%。

【泰禾集团】公司 2019 年上半年实现营业收入 145.1 亿元，同比增长 14.3%。归母净利润 15.6 亿元，同比增长 58.7%。

【中体产业】公司 2019 年上半年实现营业收入 4.4 亿元，同比下降 20.8%。归母净利润 2272.5 万元，同比下降 11.5%。

【新黄浦】公司 2019 年上半年实现营业收入 4.9 亿元，同比下降 35.2%。归母净利润 7240.8 万元，同比下降 34.5%。

【粤泰股份】公司 2019 年上半年实现营业收入 17.3 亿元，同比下降 4.1%。归母净利润 1.1 亿元，同比下降 81.5%。

【实达集团】公司 2019 年上半年实现营业收入 18.2 亿元，同比下降 34.3%。归母净利润-1.8 亿元，同比下降 281.1%。

【城投控股】公司 2019 年上半年实现营业收入 18.2 亿元，同比下降 56.0%。归母净利润 3.7 亿元，同比下降 47.2%。

【南京高科】公司 2019 年上半年实现营业收入 7.8 亿元，同比下降 60.0%。归母净利润 11.8 亿元，同比增长 67.4%。

【新湖中宝】公司 2019 年上半年实现营业收入 72.8 亿元，同比增长 30.1%。归母净利润 17.2 亿元，同比增长 18.1%。

【上海临港】公司拟发行 9.0 亿元债券，票面利率 3.18%，期限 140 天。

【雅居乐集团】公司 2019 年上半年实现营业收入 271.1 亿元，同比增长 12.0%。归母净利润 50.8 亿元，同比增长 35.1%。

【华侨城 A】公司 2019 年上半年实现营业收入 176.5 亿元，同比增长 19.9%。归母净利润 28.1 亿元，同比增长 39.5%。

【首开股份】公司 2019 年上半年实现营业收入 232.5 亿元，同比增长 32.5%。归母净利润 20.6 亿元，同比增长 54.2%。

【世联行】公司 2019 年上半年实现营业收入 31.0 亿元，同比下降 15.5%。归母净利润 6272.2 万元，同比下降 78.9%。

【大名城】1、公司 2019 年上半年实现营业收入 44.0 亿元，同比下降 7.3%。归母净利润 2.8 亿元，同比增长 3.8%。2、公司 2019 年 1-6 月累计实现销售金额 73.5 亿元，同比增长 20.3%，销售面积 50.1 万平方米，同比增长 22.1%，销售均价 14684 元/平方米，同比下降 1.5%。

【广宇发展】公司 2019 年上半年实现营业收入 85.0 亿元，同比下降 14.2%。归母净利润 15.5 亿元，同比下降 5.4%。

【中天金融】公司 2019 年上半年实现营业收入 73.0 亿元，同比增长 32.3%。归母净利润 12.1 亿元，同比下降 1.4%。

【中交地产】公司 2019 年上半年实现营业收入 17.5 亿元，同比下降 62.2%。归母净利润 9292.6 万元，同比下降 82.8%。

【北京城建】公司竞得北京市顺义区北小营镇顺义新城第 30 街区 30-01-02、30-01-04 地块地块，该地块位于顺义区北小营镇顺义新城第 30 街区，建筑面积 14.7 万平方米，成交总价 43.0 亿元，楼面价 29323 元/平方米。

【大悦城】公司 2019 年上半年实现营业收入 182.7 亿元，同比增长 103.0%。归母净利润 19.3 亿元，同比增长 42.0%。

【中国金茂】公司 2019 年上半年实现营业收入 147.4 亿元，同比下降 33.0%。归母净利润 37.0 亿元，同比增长 12.0%。

【滨江集团】公司 2019 年上半年实现营业收入 52.7 亿元，同比下降 44.9%。归母净利润 6.2 亿元，同比增长 6.2%。

【沙河股份】公司 2019 年上半年实现营业收入 8259.9 万元，同比下降 32.2%。归母净利润-398.5 万元，同比下降 216.6%。

【华丽家族】公司 2019 年上半年实现营业收入 1.4 亿元，同比下降 35.6%。归母净利润-1280.3 万元，同比下降 212.4%。

【中润资源】公司 2019 年上半年实现营业收入 1.6 亿元，同比下降 20.8%。归母净利润-335.0 万元，同比下降 87.2%。

【世纪星源】公司 2019 年上半年实现营业收入 4.2 亿元，同比增长 54.9%。归母净利润 6223.5 万元，同比增长 663.9%。

【空港股份】公司 2019 年上半年实现营业收入 3.8 亿元，同比下降 28.0%。归母净利润-2856.1 万元，同比亏损 2616.4 万元。

【京汉股份】公司 2019 年上半年实现营业收入 13.9 亿元，同比增长 36.9%。归母净利润 336.1 万元，同比增长 149.5%。

【东百集团】公司 2019 年上半年实现营业收入 18.6 亿元，同比增长 45.0%。归母净利润 3859.7 万元，同比增长 11.5%。

【外高桥】公司 2019 年上半年实现营业收入 49.4 亿元，同比增长 24.6%。归母净利润 6.9 亿元，同比增长 29.6%。

【天健集团】公司 2019 年上半年实现营业收入 39.2 亿元，同比增长 13.3%。归母净利润 2.4 亿元，同比增长 17.7%。

【浦东金桥】1、公司 2019 年上半年实现营业收入 14.3 亿元，同比增长 62.5%。归母净利润 4.4 亿元，同比增长 11.1%。2、公司 2019 年 4-6 月累计实现销售金额 2.0 亿元，同比增长 309.4%。

【上海临港】1、公司 2019 年上半年实现营业收入 26.6 亿元，同比下降 1.3%。归母净利润 7.7 亿元，同比增长 7.2%。2、公司 2019 年 4-6 月累计实现销售金额 3.1 亿元，同比增长 810.3%，销售面积 1.6 万平方米，同比增长 587.0%，销售均价 19447 元/平方米，同比增长 32.5%。

【信达地产】1、公司 2019 年上半年实现营业收入 54.3 亿元，同比增长 87.6%。归母净利润 4.5 亿元，同比增长 81.1%。2、公司 2019 年 1-6 月累计实现销售金额 101.9 亿元，同比下降 29.0%，销售面积 62.6 万平方米，同比增长 12.9%，销售均价 16274 元/平方米，同比下降 37.1%。

【世茂房地产】1、公司 2019 年上半年实现营业收入 565.6 亿元，同比增长 32.6%。2、公司 2019 年 1-6 月累计实现销售金额 1003.4 亿元，同比增长 38.7%，销售面积 556.0 万平方米，同比增长 23.3%，销售均价 18047 元/平方米，同比增长 12.5%。

【光大嘉宝】公司 2019 年上半年实现营业收入 23.3 亿元，同比增长 4.7%。归母净利润 2.4 亿元，同比下降 26.1%。

【泛海控股】公司 2019 年上半年实现营业收入 51.7 亿元，同比增长 1.6%。归母净利润 17.4 亿元，同比增长 30.3%。

【市北高新】公司 2019 年上半年实现营业收入 2.1 亿元，同比下降 26.1%。归母净利润 557.5 万元，同比下降 88.9%。

【世荣兆业】公司 2019 年上半年实现营业收入 14.2 亿元，同比增长 38.0%。归母净利润 5.4 亿元，同比增长 21.0%。

【财信发展】公司 2019 年上半年实现营业收入 4.9 亿元，同比下降 5.6%。归母净利润-3302.2 万元，同比下降 354.0%。

【绿景控股】公司 2019 年上半年实现营业收入 767.6 万元，同比下降 10.7%。归母净利润-92.2 万元，同比增长 96.2%。

【大龙地产】公司 2019 年上半年实现营业收入 2.0 亿元，同比增长 38.3%。归母净利润 2377.1 万元，同比增长 199.4%。

【顺发恒业】公司 2019 年上半年实现营业收入 10.4 亿元，同比下降 38.3%。归母净利润 4.4 亿元，同比下降 41.5%。

【天地源】公司拟发行不超过 10 亿元债券，票面利率 7.50%，期限 3 年。

【绿地控股】公司 2019 年上半年实现营业收入 2014.5 亿元，同比增长 27.6%。归母净利润 89.9 亿元，同比增长 48.4%。

【招商蛇口】公司 2019 年上半年实现营业收入 166.9 亿元，同比下降 20.5%。归母净利润 49.0 亿元，同比下降 31.2%。

【中南建设】1、公司 2019 年上半年实现营业收入 233.2 亿元，同比增长 52.3%。归母净利润 13.1 亿元，同比增长 41.6%。2、张作学先生辞去公司董事职务。

【绿城中国】公司 2019 年上半年实现营业收入 186.6 亿元，同比下降 44.4%。归母净利润 20.6 亿元，同比下降 11.9%。

【龙湖集团】公司 2019 年上半年实现营业收入 385.7 亿元，同比增长 42.2%。归母净利润 63.1 亿元，同比增长 16.2%。

【长春经开】公司 2019 年上半年实现营业收入 1.1 亿元，同比下降 11.2%。归母净利润 6117.6 万元，同比下降 29.7%。

【鲁商发展】公司 2019 年上半年实现营业收入 40.2 亿元，同比增长 49.9%。归母净利润 1.0 亿元，同比增长 47.3%。

【云南城投】公司 2019 年上半年实现营业收入 18.9 亿元，同比下降 51.9%。归母净利润-7.8 亿元，同比下降 325.4%。

【大港股份】公司 2019 年上半年实现营业收入 4.2 亿元，同比下降 28.6%。归母净利润-2.1 亿元，同比下降 529.2%。

【深天地 A】公司 2019 年上半年实现营业收入 8.3 亿元，同比增长 32.3%。归母净利润 3110.4 万元，同比增长 3498.0%。

【荣安地产】公司 2019 年上半年实现营业收入 20.6 亿元，同比增长 62.6%。归母净利润 5.9 亿元，同比增长 239.2%。

【中关村】公司 2019 年上半年实现营业收入 10.3 亿元，同比增长 35.8%。归母净利润 6361.4 万元，同比增长 42.8%。

【南国置业】1) 公司 2019 年上半年实现营业收入 31.6 亿元，同比增长 403.0%。归母净利润 2125.3 万元，同比增长 33.1%；2) 薛志勇先生因工作调整原因辞去公司董事长、董事、第五届董事会战略委员会召集人及委员等职务。

【中交地产】公司拟发行不超过 10 亿元债券，票面利率 4.28%，期限 3 年。

【迪马股份】公司 2019 年上半年实现营业收入 35.5 亿元，同比增长 35.1%。归母净利润 3.9 亿元，同比增长 115.0%。

【莱茵体育】公司 2019 年上半年实现营业收入 5352.7 万元，同比下降 87.7%。归母净利润 4386.1 万元，同比下降 319.6%。

### 3.投资建议：优选融资具有优势的标的

本周土地市场略有回暖，土地成交和溢价率皆上升。开发贷整体规模受调控表明下半年融资环境或将持续收紧，融资渠道、销售回款和土地投资策略将成为下半年房企最应该关注的三个方面。同时，行业中报已披露完毕，建议关注盈利能力提升、杠杆率下降以及在销售和投资端呈现积极变化的房企。维持行业标配的观点，推荐稳健的一线龙头和快速增长的二线龙头，推荐保利地产(600048, 买入)、万科 A(000002, 买入)、金地集团(600383, 增持)、华夏幸福(600340, 买入)、融创中国(01918, 买入)、旭辉控股集团(00884, 买入)、荣盛发展(002146, 买入)、大悦城(000031, 买入)、阳光城(000671, 买入)、中南建设(000961, 买入)。

表 4: 覆盖公司估值表

A 股股票 代码	股票 简称	股价 (元)	市值 (亿元)	EPS (元/股)			PE			投资 评级	目标价 (元)	最近报告 时间
				18A	19E	20E	18A	19E	20E			
000002.SZ	万科 A	25.80	2916	3.06	3.69	4.53	8	7	6	买入	33.21	2019/8/21
001979.SZ	招商蛇口	19.75	1563	1.93	2.36	2.95	10	8	7	买入	28.32	2019/8/27
600048.SH	保利地产	13.45	1600	1.59	2.10	2.61	8	6	5	买入	16.80	2019/8/13
600340.SH	华夏幸福	26.68	801	3.91	5.20	6.94	7	5	4	买入	41.60	2019/8/17
600383.SH	金地集团	11.23	507	1.79	2.16	2.57	6	5	4	增持	15.12	2019/8/28

600208.SH	新湖中宝	2.86	246	0.29	0.38	0.49	10	8	6	买入	4.18	2019/7/16
000402.SZ	金融街	7.33	219	1.09	1.22	1.37	7	6	5	增持	9.76	2019/8/10
000961.SZ	中南建设	7.31	271	0.59	1.10	1.89	12	7	4	买入	11.00	2019/8/27
000656.SZ	金科股份	6.76	361	0.73	0.99	1.32	9	7	5	增持	8.91	2019/8/13
000671.SZ	阳光城	5.70	231	0.75	1.13	1.41	8	5	4	买入	9.04	2019/8/17
002244.SZ	滨江集团	3.71	115	0.39	0.60	0.71	10	6	5	买入	5.85	2019/8/29
002285.SZ	世联行	3.97	81	0.20	0.23	0.26	20	17	15	买入	5.52	2019/4/30
600622.SH	光大嘉宝	4.03	60	0.76	1.01	1.33	5	4	3	买入	7.59	2018/11/25
601155.SH	新城控股	24.79	559	4.65	6.07	8.01	5	4	3	买入	42.49	2019/3/9
600606.SH	绿地控股	6.63	807	0.93	1.16	1.46	7	6	5	买入	9.28	2019/8/27
002146.SZ	荣盛发展	8.11	353	1.74	2.20	2.77	5	4	3	买入	13.20	2019/8/15
600466.SH	蓝光发展	5.71	170	0.75	1.17	1.72	8	5	3	买入	8.19	2019/8/22
600467.SH	大悦城	2.36	34	0.77	0.65	0.84	3	4	3	买入	8.45	2019/8/29
H 股股票	股票	股价	市值	核心 EPS (元/股)			PE			投资	目标价	最近报告
代码	简称	(港元)	(亿港元)	18A	19E	20E	18A	19E	20E	评级	(港元)	时间
0884.HK	旭辉控股集团	4.22	333	0.72	0.90	1.19	5	4	4	买入	6.27	2019/8/14
1918.HK	融创中国	31.40	1394	3.43	6.52	8.04	8	4	4	买入	52.46	2019/8/22

数据来源: Wind, 公司公告, 东方证券研究所

股价更新日: 2019年8月30日

## 风险提示

**销售大幅低于预期。**由于楼市进入需求收缩期，销售增长可能不达预期，从而影响开发商的周转能力和盈利能力。

**政策调控严厉程度高于预期。**目前部分城市房价上涨仍处于可控情况下，若未来房价进一步攀升，不排除中央及地方进一步出台政策打压，其严厉程度可能高于预期。

**利率发生明显上升。**目前的低利率环境是推升房地产市场的主要因素，未来因为全球利率环境变化（如美国加息）及中国金融风险局部爆发等因素导致国内利率出现明显上升，将对房地产市场量价产生负面影响。

## 附录

### 跟踪城市及地产板块股票池名单



- 1、周度新房数据跟踪城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、福州、厦门、东莞、惠州、南宁、济南、南昌、呼和浩特、温州、泉州、淮安、江阴、武汉、长春、无锡、昆明、大连、佛山、吉林、金华、常州。其中一线城市为：北京、上海、深圳、广州。
- 2、周度二手房数据跟踪城市：北京、深圳、南京、杭州、苏州、厦门、青岛、南昌、大连、南宁、扬州。其中一线城市为：北京、深圳。
- 3、周度库存数据跟踪城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州、福州、厦门、东莞、南宁、济南、温州、泉州、蚌埠、九江、江阴、张家港。其中一线城市为：北京。
- 4、本报告使用的股票池基于申万行业指数（房地产）进行调整，调整依据为该公司实质从事业务/盈利与地产关联，也可能是与我们关注的领域有关（如房地产服务业，传媒板块的三六五网也符合股票池要求），调整后股票数量为 130。股票池全名单如下：

**表 5：地产板块股票池名单**

000002.SZ	万科 A	000620.SZ	新华联	002305.SZ	南国置业	600393.SH	粤泰股份	600743.SH	华远地产
000005.SZ	世纪星源	000631.SZ	顺发恒业	002574.SZ	明牌珠宝	600463.SH	空港股份	600745.SH	中茵股份
000006.SZ	深振业 A	000638.SZ	万方发展	600007.SH	中国国贸	600503.SH	华丽家族	600748.SH	上实发展
000011.SZ	深物业 A	000656.SZ	金科股份	600048.SH	保利地产	600510.SH	黑牡丹	600753.SH	东方银星
000014.SZ	沙河股份	000667.SZ	美好集团	600052.SH	浙江广厦	600533.SH	栖霞建设	600773.SH	西藏城投
000023.SZ	深天地 A	000671.SZ	阳光城	600064.SH	南京高科	600565.SH	迪马股份	600791.SH	京能置业
000029.SZ	深深房 A	000718.SZ	苏宁环球	600067.SH	冠城大通	600604.SH	市北高新	600807.SH	天业股份
000031.SZ	中粮地产	000732.SZ	泰禾集团	600077.SH	宋都股份	600606.SH	绿地控股	600823.SH	世茂股份
000036.SZ	华联控股	000736.SZ	中房地产	600094.SH	大名城	600620.SH	天宸股份	600847.SH	万里股份
000038.SZ	深大通	000797.SZ	中国武夷	600113.SH	浙江东日	600621.SH	华鑫股份	600848.SH	上海临港
000040.SZ	东旭蓝天	000809.SZ	铁岭新城	600133.SH	东湖高新	600622.SH	嘉宝集团	600890.SH	中房股份
000042.SZ	中洲控股	000838.SZ	财信发展	600149.SH	廊坊发展	600638.SH	新黄浦	600895.SH	张江高科
000043.SZ	中航地产	000863.SZ	三湘股份	600158.SH	中体产业	600639.SH	浦东金桥	601588.SH	北辰实业
000046.SZ	泛海控股	000897.SZ	津滨发展	600159.SH	大龙地产	600641.SH	万业企业	300295.SZ	三六五网
000069.SZ	华侨城 A	000909.SZ	数源科技	600162.SH	香江控股	600647.SH	同达创业		
000090.SZ	天健集团	000918.SZ	嘉凯城	600173.SH	卧龙地产	600648.SH	外高桥		
000150.SZ	宜华健康	000926.SZ	福星股份	600185.SH	格力地产	600649.SH	城投控股		
000402.SZ	金融街	000931.SZ	中关村	600208.SH	新湖中宝	600657.SH	信达地产		
000502.SZ	绿景控股	000961.SZ	中南建设	600215.SH	长春经开	600658.SH	电子城		
000506.SZ	中润资源	000965.SZ	天保基建	600223.SH	鲁商置业	600663.SH	陆家嘴		
000514.SZ	渝开发	000979.SZ	中弘股份	600225.SH	天津松江	600665.SH	天地源		
000517.SZ	荣安地产	001979.SZ	招商蛇口	600239.SH	云南城投	600675.SH	中华企业		
000537.SZ	广宇发展	002016.SZ	世荣兆业	600246.SH	万通地产	600683.SH	京投发展		
000540.SZ	中天城投	002077.SZ	大港股份	600266.SH	北京城建	600684.SH	珠江实业		
000558.SZ	莱茵体育	002133.SZ	广宇集团	600322.SH	天房发展	600693.SH	东百集团		
000573.SZ	粤宏远 A	002146.SZ	荣盛发展	600325.SH	华发股份	600716.SH	凤凰股份		
000608.SZ	阳光股份	002208.SZ	合肥城建	600340.SH	华夏幸福	600724.SH	宁波富达		



000609.SZ	绵石投资	002244.SZ	滨江集团	600376.SH	首开股份	600734.SH	实达集团		
000616.SZ	海航投资	002285.SZ	世联行	600383.SH	金地集团	600736.SH	苏州高新		
000002.SZ	万科 A	000620.SZ	新华联	002305.SZ	南国置业	600393.SH	粤泰股份		

数据来源：Wind，东方证券研究所

## 信息披露

---

依据《发布证券研究报告暂行规定》以下条款：

发布对具体股票作出明确估值和投资评级的证券研究报告时，公司持有该股票达到相关上市公司已发行股份1%以上的，应当在证券研究报告中向客户披露本公司持有该股票的情况，

就本证券研究报告中涉及符合上述条件的股票，向客户披露本公司持有该股票的情况如下：

截止本报告发布之日，东证资管仍持有 中南建设(000961) 股票达到相关上市公司已发行股份1%以上。

截止本报告发布之日，东证资管仍持有保利地产(600048) 股票达到相关上市公司已发行股份1%以上。

提请客户在阅读和使用本研究报告时充分考虑以上披露信息。

## 分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

## 投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

### 公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5% ~ 15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

### 行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

## 免责声明

本证券研究报告（以下简称“本报告”）由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

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本公司的当然客户。本报告的全体接收人应当采取必要措施防止本报告被转发给他人。

本报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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证券研究报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的证券研究报告之外，绝大多数证券研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

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，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面协议授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容。不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

经本公司事先书面协议授权刊载或转发的，被授权机构承担相关刊载或者转发责任。不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

提示客户及公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告，慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

## 东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

联系人：王骏飞

电话：021-63325888\*1131

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

Email：wangjunfei@orientsec.com.cn

