



核心观点

❖ **川财周观点：**中国人民银行9月6日宣布为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，将于9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，鉴于央行此次降准的主要目的是为推动经济的转型和发展，预计此次降准将主要利好实体经济，对房地产市场的刺激作用相对较为有限。另外，9月4日国务院国常会表示专项债发行步伐将提速，但是专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域、置换债务以及可完全商业化运作的产业项目，叠加今年在降准前政府已多次出台房地产行业调控政策，表明现阶段政府对于房地产行业仍然坚持“房住不炒”的主基调。预计在整体房地产行业政策偏紧的阶段，土储较为丰富、融资能力较强的优质大型房企一定程度上具备相对优势，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：**本周上证综指上涨3.93%，收报于2999.6点。地产板块本周上涨3.84%，成分股中中迪投资、哈高科、浙江广厦涨幅居前，分别为上涨20.09%、14.62%、14.12%。与之相比，中航善达、ST新光、数源科技跌幅居前，分别下跌-2.40%、-1.94%和-1.86%。

❖ **关键指标：**30大中城市本周商品房成交面积为253.07万平方米，环比减少12.12万平方米。其中一线城市商品房成交面积为43.15万平方米，环比减少21.13万平方米；二线城市商品房成交面积为139.16万平方米，环比增加4.13万平方米；三线城市商品房成交面积为70.75万平方米，环比增加4.87万平方米。

行业动态

9月4日，上海银保监局向辖内各信托公司下发《关于辖内信托公司报备新增房地产信托业务和通道业务相关要求的通知》，要求辖内信托公司定期报告两项业务的新增、到期和存量规模，并且明确新增单笔业务对机构整体业务规模的影响。

公司动态

保利地产（600048）：2019年8月，保利实现签约面积197.93万平方米，同比增长19.48%；实现签约金额302.98亿元，同比增长9.9%。2019年1-8月，保利签约面积为2021.87万平方米，同比增长13.11%；签约金额为3099.59亿元，同比增长16.19%。

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 | 2019/9/8

分析师

陈雳
证书编号：S1100517060001
010-66495901
chenli@cczq.com

联系人

王一棠
证书编号：S1100118050005
0755-25333092
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.....	6
3.3 2017年以来北上广深商品住宅成交情况.....	7
四、行业动态：上海银保监会要求辖内信托定期报备新增地产信托业务.....	8
五、公司动态：保利地产 2019 年 1-8 月实现签约金额 3100 亿，同比增长 16.19%.....	9
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.....	6

一、川财周观点

中国人民银行9月6日宣布为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，将于9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，鉴于央行此次降准的主要目的是为推动经济的转型和发展因而将主要利好实体经济，预计此次降准对房地产市场方面的刺激作用相对有限。另外，9月4日国务院国常会指出专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域、置换债务以及可完全商业化运作的产业项目，叠加今年在降准前政府已多次出台房地产行业调控政策，表明现阶段政策对于房地产行业仍然持偏谨慎的态度。预计在整体房地产行业政策偏紧的阶段，土储较为丰富、融资能力较强的优质大型房企一定程度上具备相对优势，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

本周上证综指上涨3.93%，收报于2999.6点。地产板块本周上涨了3.84%，成分股中中迪投资、哈高科、浙江广厦涨幅居前，分别为上涨了20.09%、14.62%、14.12%。与之相比，中航善达、ST新光、数源科技跌幅居前，分别下跌-2.40%、-1.94%和-1.86%。

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%
000609.SZ	中迪投资	5.62	20.09	20.09	7.05
600095.SH	哈高科	8.94	14.62	14.62	140.21
600052.SH	浙江广厦	4.85	14.12	14.12	72.95
600641.SH	万业企业	12.17	13.21	13.21	36.25
000046.SZ	泛海控股	4.80	10.09	10.09	5.50
000615.SZ	京汉股份	5.15	9.57	9.57	-3.01
000014.SZ	沙河股份	10.65	9.57	9.57	15.49
600094.SH	大名城	7.79	8.95	8.95	114.04
002314.SZ	南山控股	3.42	8.92	8.92	19.16
600732.SH	ST新梅	8.68	8.91	8.91	92.04

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

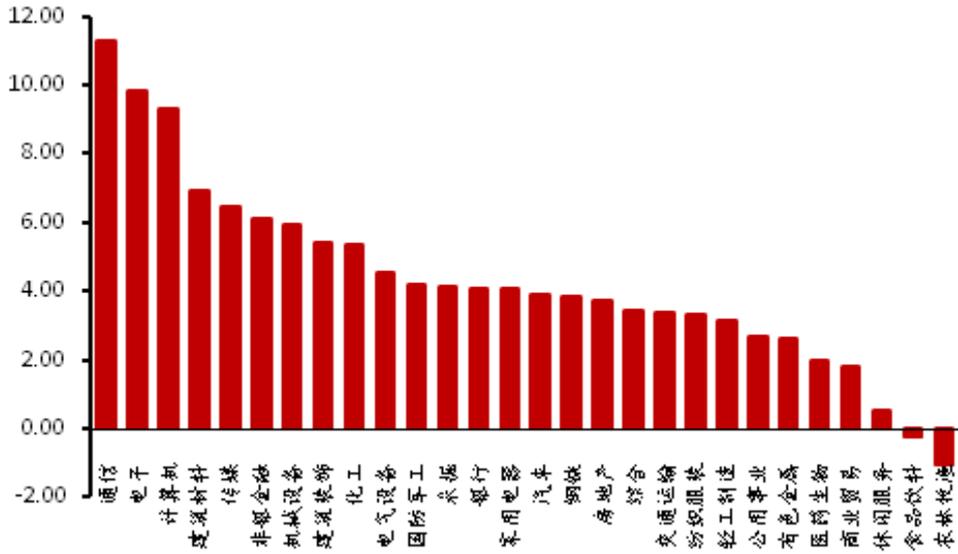
代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅%	月涨跌幅%	年初至今涨幅%
000043.SZ	中航善达	15.48	-2.40	-2.40	112.86
002147.SZ	ST新光	2.02	-1.94	-1.94	-34.84
000909.SZ	数源科技	7.91	-1.86	-1.86	19.49
000056.SZ	皇庭国际	5.58	-1.41	-1.41	18.25
000620.SZ	新华联	4.59	-1.29	-1.29	23.06
000506.SZ	中润资源	3.36	-0.89	-0.89	24.91
000656.SZ	金科股份	6.71	-0.74	-0.74	14.81
000631.SZ	顺发恒业	2.85	-0.35	-0.35	2.09
000029.SZ	深深房A	10.97	0.00	0.00	0.00

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 4.47 0.00 0.00 14.64

资料来源: Wind, 川财证券研究所

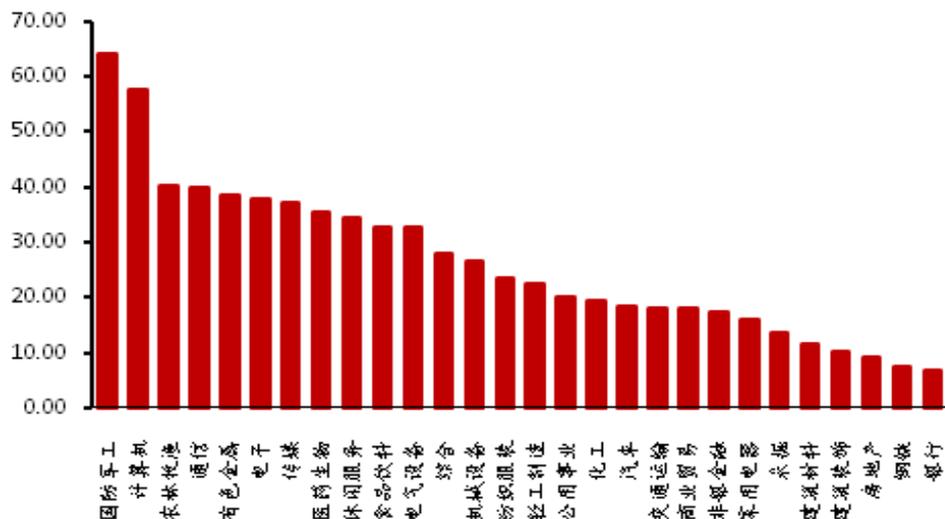
图1: 行业板块本周涨跌幅 (%)



资料来源: wind, 川财证券研究所

估值方面, 截至本周末, 国防军工板块市盈率居首, 高达 63.94 倍。计算机板块的市盈率次之, 达到 57.51 倍。农林牧渔板块的市盈率排在第三位, 为 40.17 倍。房地产板块市盈率为 9.19 倍, 估值较上周小幅下降, 排在 28 个行业中倒数第三位。

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253.07万平方米，环比减少12.12万平方米。其中一线城市商品房成交面积为43.15万平方米，环比减少21.13万平方米；二线城市商品房成交面积为139.16万平方米，环比增加4.13万平方米；三线城市商品房成交面积为70.75万平方米，环比增加4.87万平方米。

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	23,877	253.07
汇总	一线城市	4,092	43.15
	二线城市	12,414	139.16
	三线城市	7,371	70.75
	北京	1,422	14.39
一线	上海	3,461	29.40
	广州	1,551	12.62
	深圳	894	6.83
	杭州	1,748	18.65
	南京	1,718	20.12
二线	武汉	3,672	40.23
	成都	2,322	40.65
	青岛	2,284	25.57
	苏州	1,501	17.20
	福州	1,314	9.65
	长春	1,733	18.71
	东莞	1,059	7.65
	惠州	462	4.90
三线	岳阳	252	3.19
	韶关	297	3.14
	南宁	3,519	30.82
	江阴	280	3.77

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

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

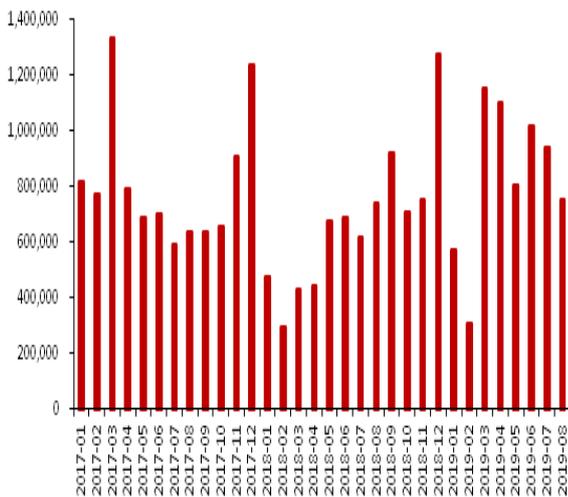
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	2,711	23.69
深圳	1,597	13.52
杭州	554	4.85
南京	1,964	17.34
青岛	1,104	10.13
苏州	1,783	18.95
厦门	583	5.39
无锡	1,256	11.98
成都	1,859	17.73
扬州	372	3.52
南宁	879	7.67
金华	239	3.48

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

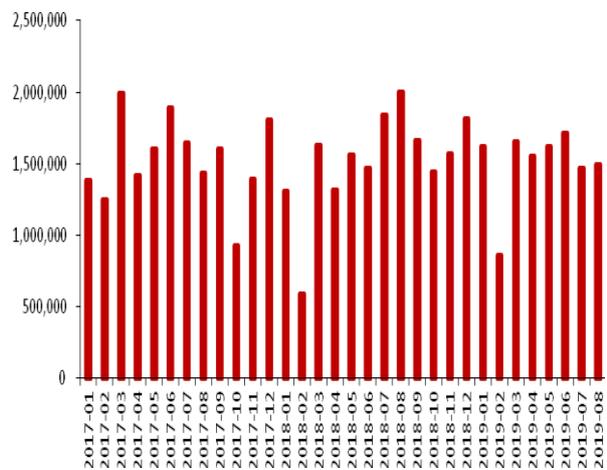
本周四个一线城市中,北京商品房成交面积为 14.39 万平方米,环比减少 7.94 万平方米;上海商品房成交面积为 29.4 万平方米,环比增加 10.21 万平方米;广州商品房成交面积为 12.62 万平方米,环比减少 9.43 万平方米;深圳商品房成交面积为 6.83 万平方米,环比增加 1.8 万平方米。

图3: 2017 年以来北京成交商品房 (平方米)



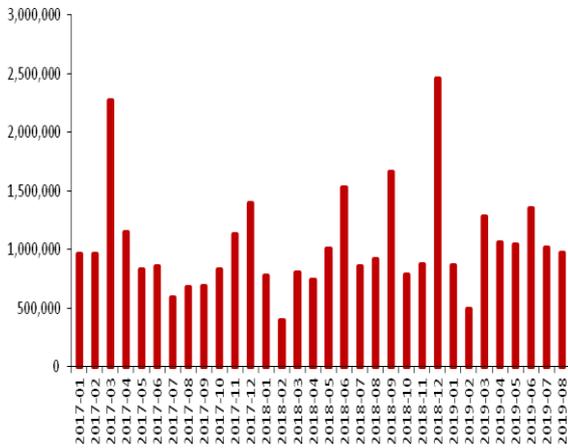
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图4: 2017 年以来上海成交商品房 (平方米)



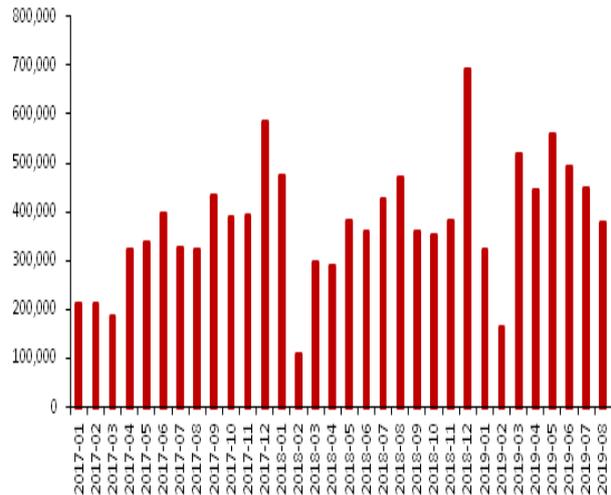
资料来源: Wind, 川财证券研究所

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：上海银保监会要求辖内信托定期报备新增地产信托业务

- 1、9月4日，据北京市住房和城乡建设委员会网站2019年9月4日消息，北京中泰房地产经纪有限责任公司等16家违规发布房源信息的房地产经纪机构被查处。（质量新闻网）
- 2、9月4日，上海银保监局向辖内各信托公司下发《关于辖内信托公司报备新增房地产信托业务和通道业务相关要求的通知》，要求辖内信托公司定期报告两项业务的新增、到期和存量规模，并且明确新增单笔业务对机构整体业务规模的影响。（观点地产网）
- 3、根据上海易居研究院的数据显示，2019年8月，40个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降9%，同比下降3%。其中，4个一线城市新建商品住宅成交面积环比下降19%，同比下降16%；18个二线城市新建商品住宅成交面积环比下降10%，同比增长6%；18个三四线城市新建商品住宅成交面积环比下降4%，同比下降17%。（21世纪财经）

五、公司动态：保利地产 2019 年 1-8 月实现签约金额 3100 亿，同比增长 16.19%

1、保利地产 (600048)：2019 年 8 月，保利实现签约面积 197.93 万平方米，同比增长 19.48%；实现签约金额 302.98 亿元，同比增长 9.9%。2019 年 1-8 月，保利签约面积为 2021.87 万平方米，同比增长 13.11%；签约金额为 3099.59 亿元，同比增长 16.19%。

2、招商蛇口 (001979)：招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行 2019 年第一期购房尾款资产支持票据。本次资产支持票据的注册金额为 100 亿元，本期发行规模为 10.5 亿元，票据期限 3 年（循环期 2 年，分配期 1 年），发行日 2019 年 9 月 11 日，起息日 2019 年 9 月 12 日。

3、华联控股 (000036)：截至 2019 年上半年，集团综合收入为 16.55 亿元，较上年同期增长 17.62%；归属上市公司股东净利润约为 4.59 亿元，较上年同期增长 20.66%。

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，必要时应就法律、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