

2019 年前 3 季度房企境内债权融资额下降



——房地产周报（20190929）

核心观点

❖ **川财周观点：**根据克而瑞公布的数据显示，2019 年 9 月房企的融资规模为 770 亿元，已降至年初以来的最低水平。2019 年前 3 个季度，房企累计境内债权融资额为 5144 亿元，较去年同期的 8287 亿元减少了 37.93%。这表明在今年房地产融资政策趋紧的环境下，房企融资规模出现明显下滑。现阶段房地产行业仍为结构性调整的重点领域，预计短期内房地产行业融资政策不会有明显的放松，债务压力较大的中小房企面临的挑战还将进一步加大。中长期来看，杠杆可控、土储丰富、销售业绩较好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：**本周上证综指下跌 2.47%，收报于 2932.17 点。地产板块本周下跌了 3.33%，成分股中中航善达、格力地产、新城控股涨幅居前，分别为上涨了 5.93%、4.86%和 4.46%。与之相比，浙江广厦、万泽股份、市北高新跌幅居前，分别下跌-13.94%、-13.89%和-12.60%。

❖ **关键指标：**30 大中城市本周商品房成交面积为 322.38 万平方米，环比增加 73.65 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 58.3 万平方米，环比增加 17.44 万平方米；二线城市商品房成交面积为 181.21 万平方米，环比增加 38.25 万平方米；三线城市商品房成交面积为 82.87 万平方米，环比增加 17.96 万平方米。

行业动态

根据乐居财经的数据显示，近半年以来共 72 家房企更新主体信用评级，其中，6 家房企主体信用评级调高。6 家信用评级上调的房企分别是华发股份、北京城建、上海临港、市北高新、融创中国、中交地产，前 5 家房企信用评级从 AA+上调至 AAA，中交地产从 AA 上调至 AA+。

公司动态

绿地控股(600606)：9 月 25 日，绿地控股与中兴通讯签约进行全面战略合作，绿地控股与中兴通讯将开启地产开发加人工智能的合作模式，推动 5G、大数据、云计算、物联网等领域的新技术与地产行业市场的深度融合，以此打造智慧地产生态体系和精品示范项目，第一批合作的“地产+科技”重大项目有望在国内多个核心城市逐步落地。

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 | 2019/9/29

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.....	5
3.1 30大中城市商品房本周成交情况.....	5
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：6家房企信用评级上调.....	8
五、公司动态：绿地控股与中兴通讯将开启地产开发加人工智能的合作模式.....	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.....	6

一、川财周观点

根据克而瑞公布的数据显示，2019年9月房企的融资规模为770亿元，已降至年初以来的最低水平。2019年前3个季度，房企累计境内债权融资额为5144亿元，较去年同期的8287亿元减少了37.93%。这表明在今年房地产融资政策趋紧的环境下，房企融资规模出现明显下滑。现阶段房地产行业仍为结构性调整的重点领域，预计短期内房地产行业融资政策不会有明显的放松，债务压力较大的中小房企面临的挑战还将进一步加大。中长期来看，杠杆可控、土储丰富、销售业绩较好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

本周上证综指下跌2.47%，收报于2932.17点。地产板块本周下跌了3.33%，成分股中中航善达、格力地产、新城控股涨幅居前，分别为上涨了5.93%、4.86%和4.46%。与之相比，浙江广厦、万泽股份、市北高新跌幅居前，分别下跌-13.94%、-13.89%和-12.60%。

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%
000043.SZ	中航善达	17.32	5.93	9.21	138.17
600185.SH	格力地产	5.18	4.86	7.02	27.90
601155.SH	新城控股	27.39	4.46	10.49	20.59
600641.SH	万业企业	13.61	4.37	26.60	52.37
000909.SZ	数源科技	8.73	2.71	8.31	31.87
000615.SZ	京汉股份	5.24	2.14	11.49	-1.32
600223.SH	鲁商发展	3.51	1.74	3.24	15.56
000897.SZ	*ST津滨	2.21	1.38	5.24	-5.15
000620.SZ	新华联	4.41	0.68	-5.16	18.24
600890.SH	中房股份	5.40	0.37	14.89	-34.70

资料来源: Wind, 川财证券研究所

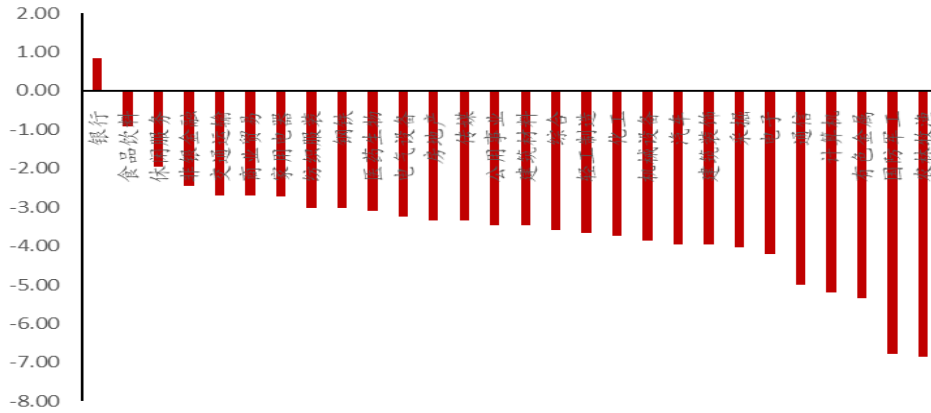
表格2. 房地产板块周涨跌幅后十名

代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅%	月涨跌幅%	年初至今涨幅%
600052.SH	浙江广厦	5.00	-13.94	17.65	78.30
000534.SZ	万泽股份	10.48	-13.89	15.29	0.97
600604.SH	市北高新	8.95	-12.60	0.79	16.25
600463.SH	空港股份	8.05	-12.02	10.27	12.69
600393.SH	粤泰股份	2.42	-11.68	-2.81	14.15
600748.SH	上实发展	6.09	-10.57	-10.31	14.42
000809.SZ	铁岭新城	2.33	-10.38	0.00	-0.85
000506.SZ	中润资源	2.88	-10.00	-15.04	7.06
600095.SH	哈高科	9.09	-8.83	16.54	144.24
000056.SZ	皇庭国际	4.67	-8.79	-17.49	-1.04

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

资料来源: Wind, 川财证券研究所

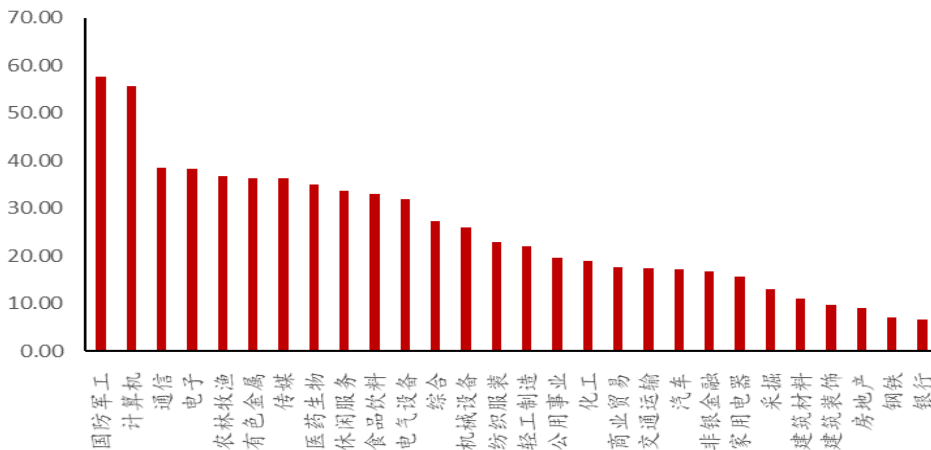
图1: 行业板块本周涨跌幅 (%)



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 57.72 倍。计算机板块的市盈率次之,达到 55.55 倍。通信板块的市盈率排在第三位,为 38.41 倍。房地产板块市盈率为 9.01 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

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 322.38 万平方米,环比增加 73.65 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 58.3 万平方米,环比增加 17.44 万平方米;二线城市商品房成交面积为 181.21 万平方米,环比增加 38.25 万平方米;三线城市商品房成交面积为 82.87 万平方米,环比增加 17.96 万平方米。

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

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	30,530	322.38
汇总	一线城市	5,186
	二线城市	15,781
	三线城市	9,563
一线	北京	1,489
	上海	3,243
	广州	2,825
	深圳	1,039
	杭州	1,628
	南京	2,864
	武汉	3,474
二线	成都	3,823
	青岛	3,971
	苏州	2,269
	福州	914
	长春	2,490
	东莞	1,968
	惠州	685
三线	岳阳	521
	韶关	258
	南宁	2,847
	江阴	279

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	3528	37.56
深圳	2031	16.50
杭州	800	7.15
南京	2563	22.56
青岛	1244	11.25
苏州	1957	19.16

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

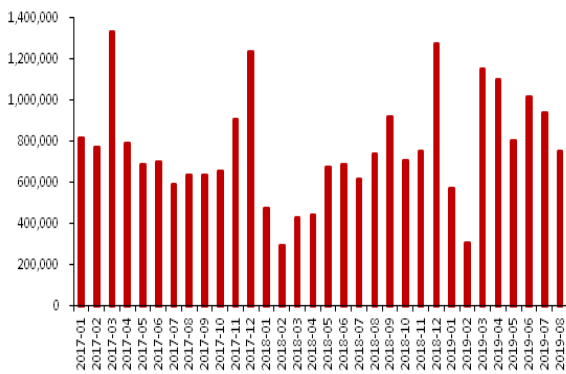
厦门	745	8.51
无锡	1635	21.45
成都	2157	20.78
扬州	414	3.82
南宁	1203	10.43
金华	311	3.01

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

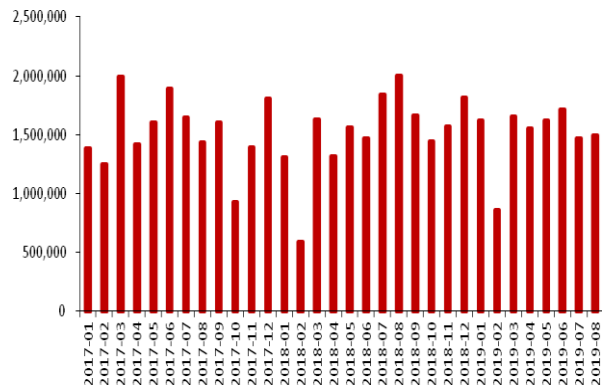
本周四个一线城市中,北京商品房成交面积为 13.94 万平方米,环比增加 5.94 万平方米;上海商品房成交面积为 32.08 万平方米,环比增加 4.43 万平方米;广州商品房成交面积为 24.02 万平方米,环比增加 10.9 万平方米;深圳商品房成交面积为 8.05 万平方米,环比减少 2.45 万平方米。

图3: 2017 年以来北京成交商品房 (平方米)



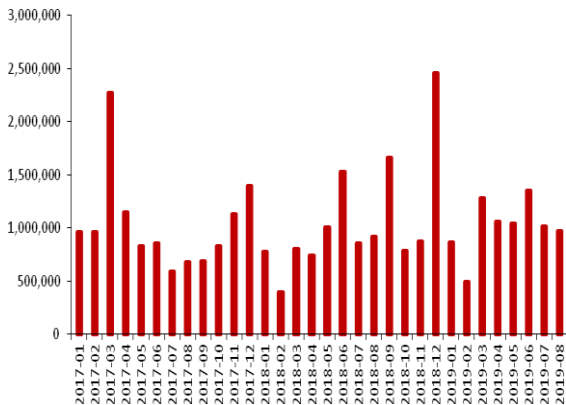
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图4: 2017 年以来上海成交商品房 (平方米)



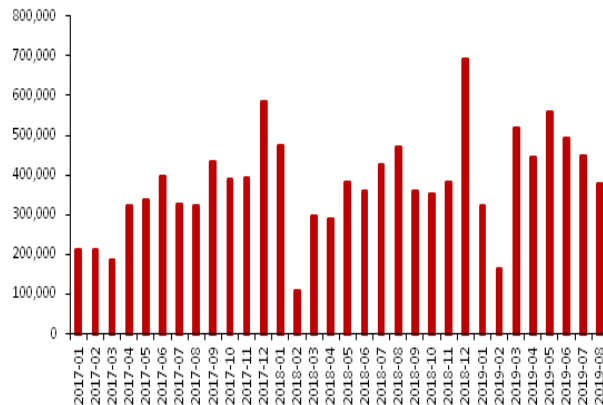
资料来源: Wind, 川财证券研究所

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

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

四、行业动态：6家房企信用评级上调

1、据乐居财经的数据显示，近半年以来共72家房企更新主体信用评级，其中，6家房企主体信用评级调高。6家主体信用评级上调的房企分别是华发股份、北京城建、上海临港、市北高新、融创中国、中交地产，前5家从AA+上调至AAA，中交地产从AA上调至AA+。（乐居财经）

2、9月27日，《证券日报》记者从国家税务总局获悉，为减少纳税申报次数，便利纳税人办税，进一步优化营商环境，近日，国家税务总局发布《关于修订城镇土地使用税和房产税申报表的公告》，自2019年10月1日起城镇土地使用税和房产税合并申报。（证券日报）

3、根据住建部公布的数据，我国城镇人均住房建筑面积由1949年的8.3平方米提高到2018年的39平方米，农村人均住房建筑面积提高到47.3平方米。（财经网）

五、公司动态：绿地控股与中兴通讯将开启地产开发加人工智能的合作模式

1、绿地控股(600606)：9月25日，绿地控股与中兴通讯签约全面战略合作，绿地控股与中兴通讯将开启地产开发加人工智能的合作模式，推动5G、云计算、大数据、物联网等领域的新技术与地产行业市场的深度融合，以此打造智慧地产生态体系和精品示范项目，第一批合作的“地产+科技”重大项目有望在国内多个核心城市逐步落地。

2、泰禾集团(000732)：泰禾集团全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司与上海世茂股份有限公司控股子公司南京世茂新发展置业有限公司签署《泰禾青云小镇项目股权转让协议》，福州泰禾向南京世茂新发展转让福州泰盛置业有限公司50%股权，股权对价为5.97亿元。交易完成后，福州泰禾仅持有福州泰盛2.50%的股权。

3、首开股份(600376)：北京产权交易所9月27日披露，北京首都开发股份有限公司拟挂牌转让北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司51%股权，挂牌价待定，预披露日期为9月27日至10月29日。

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