

房地产开发投资增速平稳，销售市场出现回暖



川财证券
CHUANCAI SECURITIES

——房地产周报（20191020）

核心观点

❖ **川财周观点：**根据国家统计局发布的数据显示，2019年1-9月，全国房地产开发投资98008亿元，同比增长10.5%，增速与前八个月大致持平。其中，住宅投资72146亿元，同比增长14.9%，增速与1-8月也基本持平。商品房销售面积为119179万平方米，同比下降0.1%，降幅比1-8月收窄0.5个百分点。2019年1-9月，商品房销售额111491亿元，增长7.1%，增速加快0.4个百分点。在“房住不炒”的主基调下，目前全国房地产开发投资处于较为平稳的状态。从销售端来看，由于今年9月销售市场的回暖，商品房销售额实现了一定程度的回升。另一方面，根据新京报公布的数据显示，在已公布全年销售目标的44家上市房企中，2019年1-9月平均目标完成率为71.52%，且目标完成率高于80%的上市房企只有8家，其中25家销售目标完成率低于平均值，表明仍有部分房企要完成年度销售目标仍面临一定压力。预计为冲刺全年销售目标，部分房企四季度还将加快推盘速度。建议关注销售业绩亮眼、土储丰富且融资成本较低的优质大型房企，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1.19%，收报于2938.14点。地产板块本周下跌1.31%，成分股中鲁商发展、中珠医疗、粤泰股份涨幅居前，分别为上涨了17.92%、11.70%和11.52%。与之相比，浙江广厦、哈高科和阳光股份跌幅居前，分别下跌-13.65%、-10.41%和-8.83%。

❖ **关键指标：**30大中城市本周商品房成交面积为296.45万平方米，环比增加41.4万平方米。其中一线城市商品房成交面积为50.93万平方米，环比增加8.64万平方米；二线城市商品房成交面积为158.09万平方米，环比增加16.71万平方米；三线城市商品房成交面积为87.42万平方米，环比增加16.05万平方米。

行业动态

10月16日，香港特区行政长官林郑月娥发表施政报告表示，房屋问题是目前香港社会所面临的严峻的民生问题，政府将会推出八大措施解决住房问题，包括放宽首次购房人士按揭计划楼价上限，即首次置业人士可申请最高九成按揭贷款的楼价上限由目前的400万港元提升至800万港元。

公司动态

世茂股份（600823）：2019年1-9月，世茂完成销售签约面积约77万平方米，同比减少27%；完成销售签约金额162亿元，同比减少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 | 2019/10/20

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.....	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：香港将推出八大措施解决住房问题.....	8
五、公司动态：世茂股份完成年度目标签约金额的54%.....	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

根据国家统计局发布的数据显示,2019年1-9月,全国房地产开发投资98008亿元,同比增长10.5%,增速与前八个月大致持平。其中,住宅投资72146亿元,同比增长14.9%,增速与1-8月也基本持平。商品房销售面积为119179万平方米,同比下降0.1%,降幅比1-8月收窄0.5个百分点。2019年1-9月,商品房销售额111491亿元,增长7.1%,增速加快0.4个百分点。在“房住不炒”的主基调下,目前全国房地产开发投资处于较为平稳的状态。从销售端来看,由于今年9月销售市场的回暖,商品房销售额实现了一定程度的回升。另一方面,根据新京报公布的数据显示,在已公布全年销售目标的44家上市房企中,2019年1-9月平均目标完成率为71.52%,且目标完成率高于80%的上市房企只有8家,其中25家销售目标完成率低于平均值,表明仍有部分房企要完成年度销售目标仍面临一定压力。预计为冲刺全年销售目标,部分房企四季度还将加快推盘速度。建议关注销售业绩亮眼、土储丰富且融资成本较低的优质大型房企,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1.19%,收报于2938.14点。地产板块本周下跌1.31%,成分股中鲁商发展、中珠医疗、粤泰股份涨幅居前,分别为上涨了17.92%、11.70%和11.52%。与之相比,浙江广厦、哈高科和阳光股份跌幅居前,分别下跌-13.65%、-10.41%和-8.83%。

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%
600223.SH	鲁商发展	4.54	17.92	25.07	49.47
600568.SH	中珠医疗	1.91	11.70	14.37	-16.23
600393.SH	粤泰股份	2.71	11.52	14.35	27.83
600748.SH	上实发展	6.81	9.66	14.07	27.95
601155.SH	新城控股	30.10	5.69	6.06	32.52
000042.SZ	中洲控股	9.81	3.70	6.17	-11.68
600376.SH	首开股份	8.85	2.43	8.99	28.63
000502.SZ	绿景控股	7.06	1.88	6.01	-7.11
600622.SH	光大嘉宝	4.32	1.65	2.13	1.59
600246.SH	万通地产	3.86	1.58	3.76	17.11

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

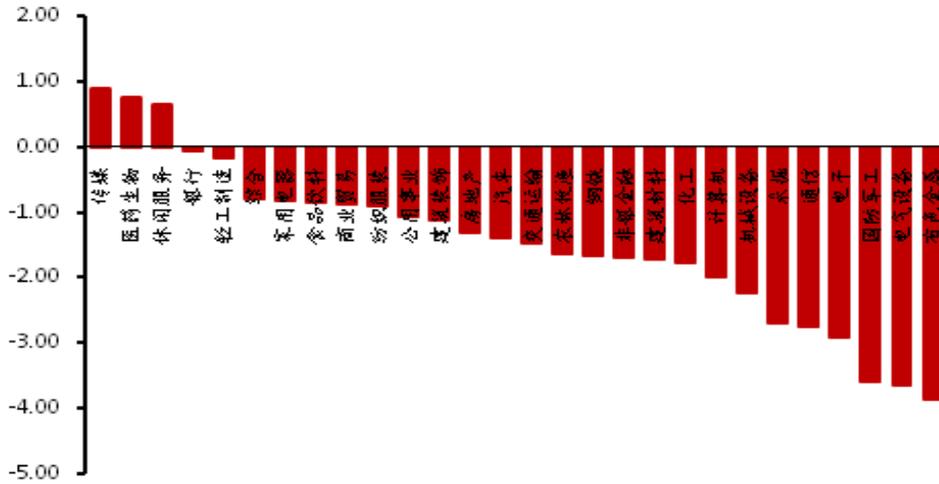
代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅%	月涨跌幅%	年初至今涨幅%
600052.SH	浙江广厦	5.06	-13.65	-3.62	80.44
600095.SH	哈高科	8.43	-10.41	-4.75	126.51
000608.SZ	阳光股份	4.75	-8.83	-9.18	-3.06
600240.SH	*ST华业	0.90	-8.16	2.27	-65.25
600890.SH	中房股份	4.94	-7.66	-6.97	-40.27

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

000981.SZ	ST 银亿	1.33	-7.64	-4.32	-57.37
000506.SZ	中润资源	2.72	-6.53	-5.23	1.12
000691.SZ	亚太实业	3.85	-6.33	0.79	-15.94
000534.SZ	万泽股份	9.80	-6.22	-3.07	-5.58
600732.SH	ST 新梅	6.87	-6.15	-9.84	51.99

资料来源: Wind, 川财证券研究所

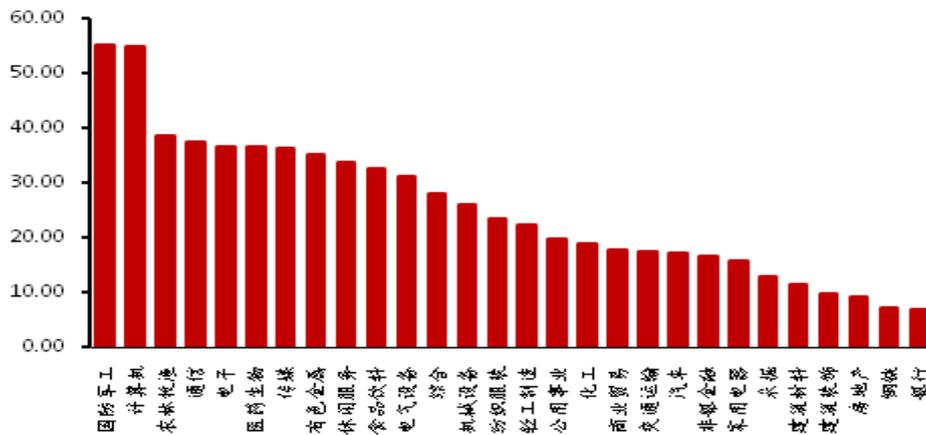
图1: 行业板块本周涨跌幅 (%)



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 55.06 倍。计算机板块的市盈率次之, 达到 54.81 倍。农林牧渔的市盈率排在第三位, 为 38.43 倍。房地产板块市盈率为 9.28 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296.45万平方米，环比增加41.4万平方米。其中一线城市商品房成交面积为50.93万平方米，环比增加8.64万平方米；二线城市商品房成交面积为158.09万平方米，环比增加16.71万平方米；三线城市商品房成交面积为87.42万平方米，环比增加16.05万平方米。

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	28,649	296.45
汇总	一线城市	4,916	50.93
	二线城市	14,549	158.09
	三线城市	9,184	87.42
一线	北京	2,160	19.11
	上海	2,820	23.48
	广州	2,310	20.67
	深圳	1,062	9.03
	杭州	1,395	14.41
	南京	1,823	20.83
	武汉	5,022	53.36
二线	成都	3,221	53.34
	青岛	2,841	30.91
	苏州	1,840	19.89
	福州	903	6.73
	长春	2,068	20.94
	东莞	1,401	10.98
	惠州	559	5.26
三线	岳阳	367	4.26
	韶关	253	3.03
	南宁	3,226	27.54
	江阴	592	8.84

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

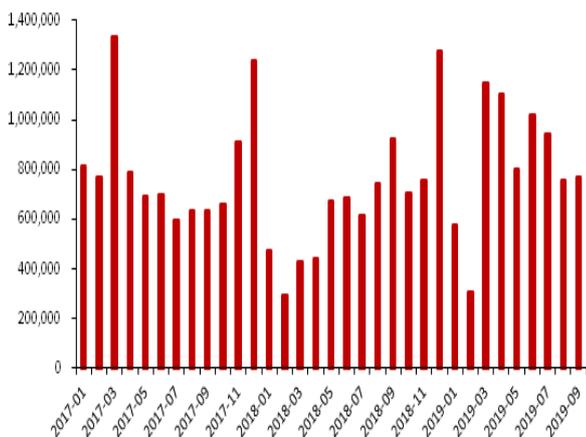
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
北京	2,046	19.18
深圳	2,391	18.89
杭州	833	7.48
南京	2,210	19.31
青岛	1,227	12.29
苏州	2,231	22.42
厦门	639	6.40
无锡	1,459	14.38
成都	1,963	18.60
扬州	365	4.14
南宁	990	8.72
金华	260	2.77

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

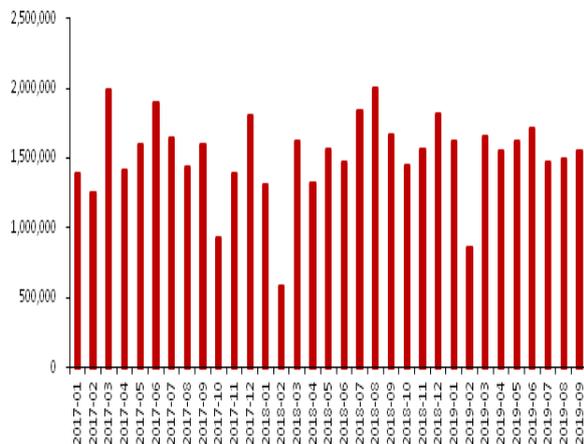
本周四个一线城市中,北京商品房成交面积为 19.11 万平方米,环比增加 4.3 万平方米;上海商品房成交面积为 23.48 万平方米,环比增加 1.84 万平方米;广州商品房成交面积为 20.67 万平方米,环比增加 7.02 万平方米;深圳商品房成交面积为 9.03 万平方米,环比增加 2.44 万平方米。

图3: 2017年以来北京成交商品房(平方米)



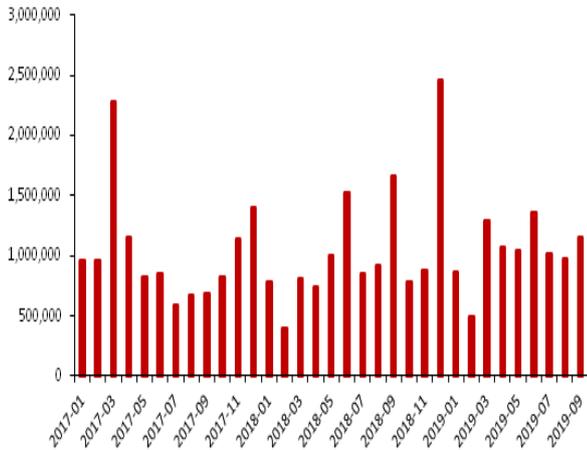
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图4: 2017年以来上海成交商品房(平方米)



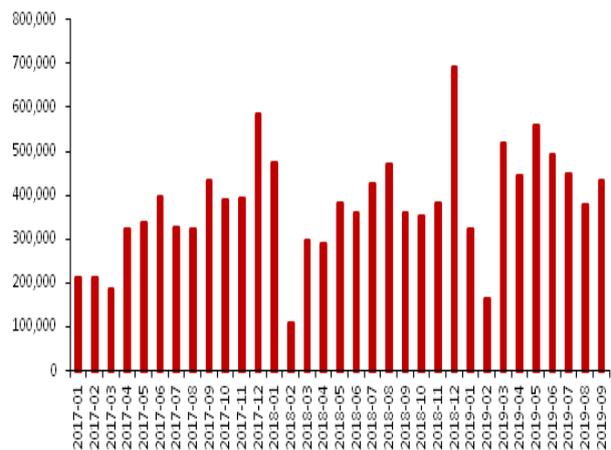
资料来源: Wind, 川财证券研究所

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：香港将推出八大措施解决住房问题

- 1、本周香港特区行政长官林郑月娥发表施政报告表示，房屋问题是目前香港社会所面临的严峻的民生问题，政府将会推出八大措施解决住房问题，包括放宽首次购房人士按揭计划楼价上限，即首次置业人士可申请最高九成按揭贷款的楼价上限由目前的 400 万港元提升至 800 万港元。（证券时报）
- 2、10 月 15 日，深圳市住房和建设局推出首个稳租金商品房屋租赁试点项目，共计 248 套房源，基准租金标准暂为每月每平方米 110 元，最长租期可达 5 年，年度租金浮动范围不超过 5%。（证券时报）
- 3、北京的限竞房已经连续 14 个月出现供应大于签约的现象，且网签率未达到 50%。与此同时，限竞房供地依旧比较充足。（每日经济新闻）

五、公司动态：世茂股份完成年度目标签约金额的 54%

- 1、京能置业（600791）：京能置业今年第三季度实现签约面积 0.35 万平方米，同比减少 89.58%；实现签约金额 0.26 亿元，同比减少 93.16%。
- 2、世茂股份（600823）：2019 年 1-9 月，世茂完成销售签约面积约 77 万平方米，同比减少 27%；销售签约金额为 162 亿元，同比减少 19%，完成年度目标的 54%；房地产开工面积约 151 万平方米，同比增加 68%；竣工面积约 44 万

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

平方米，同比增加 16%。

3、华夏幸福（600340）：2019 年前三季度实现营业收入 643.18 亿元，同比增长 42.48%；实现归母净利润 97.46 亿元，同比增加 23.71%。

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