

龙头房企业绩靓丽，销售稳中有增



川财证券
CHUANCAI SECURITIES

——房地产周报（20191027）

核心观点

❖ **川财周观点：**上周国家统计局发布房地产销售及投资数据显示，地产投资维持韧性，销售边际改善，对本周地产板块的走势起到了一定的影响。本周地产龙头及多数二线蓝筹房企陆续发布三季报，多数业绩表现亮眼，销售稳中有增。站在当前时点，我们认为：政策大收大放的概率较小，因城施策作为主要调控方式，整体基调以稳为主。随着行业集中度的提升，叠加融资环境有所收紧，规模型房企优势逐步突显，行业分化进一步加深。建议关注：（1）稳健经营、低估值的龙头房企：万科A、保利地产、金地集团、招商蛇口；（2）二线蓝筹房企：阳光城、蓝光发展、华夏幸福；（3）物业板块：中航善达等。

❖ **市场表现：**本周上证综指上涨0.57%，收报于2954.93点。地产板块本周上涨1.58%，成分股中鲁商发展、新城控股、滨江集团涨幅居前，分别为上涨了60.79%、11.26%和10.61%。与之相比，皇庭国际、莱茵体育和合肥城建跌幅居前，分别下跌-6.74%、-5.56%和-5.04%。

❖ **关键指标：**30大中城市本周商品房成交面积为352.68万平方米，环比增加56.23万平方米。其中一线城市商品房成交面积为61.22万平方米，环比增加10.29万平方米；二线城市商品房成交面积为188.57万平方米，环比增加29.64万平方米；三线城市商品房成交面积为102.89万平方米，环比增加15.47万平方米。

行业新闻

（1）国家统计局数据显示，9月70大中城市中有53城新建商品住宅价格环比上涨，8月为55城；环比看，南宁涨幅居前，北上广深分别持平、涨0.5%、持平、涨1.2%。（2）三亚住建局发布通知，实际引进并在三亚工作但尚未落户的急需紧缺人才，其家庭成员均在海南无房的，本人可申请购买1套住房。（3）中原地产研究中心统局数据显示：截至10月24日，2019年全国50大中城市合计的土地收入3.33万亿，同比上涨幅度达18%，土地收入最多的城市为杭州市，约2382亿元。

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 | 2019/10/27

分析师

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

联系人

王洪岩
证书编号：S0740118080030
wanghongyan@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 2017 年以来北上广深商品住宅成交情况	6
四、行业新闻	7
五、公司新闻	8
风险提示	8

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 年以来北京成交商品房 (平方米)	7
图 4:	2017 年以来上海成交商品房 (平方米)	7
图 5:	2017 年以来广州成交商品房 (平方米)	7
图 6:	2017 年以来深圳成交商品房 (平方米)	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

一、川财周观点

上周国家统计局发布房地产销售及投资数据显示，地产投资维持韧性，销售边际改善，对本周地产板块的走势起到了一定的影响。本周地产龙头及多数二线蓝筹房企陆续发布三季报，多数业绩表现亮眼，销售稳中有增。站在当前时点，我们认为：政策端大收大放的概率较小，因城施策作为主要调控方式，整体基调以稳为主。随着行业集中度的提升，叠加融资环境有所收紧，规模型房企优势逐步突显，行业分化进一步加深。建议关注：(1) 稳健经营、低估值的龙头房企：万科A、保利地产、金地集团、招商蛇口；(2) 二线蓝筹房企：阳光城、蓝光发展、华夏幸福；(3) 物业板块：中航善达等。

二、市场表现

本周上证综指上涨 0.57%，收报于 2954.93 点。地产板块本周上涨 1.58%，成分股中鲁商发展、新城控股、滨江集团涨幅居前，分别为上涨了 60.79%、11.26%和 10.61%。与之相比，皇庭国际、莱茵体育和合肥城建跌幅居前，分别下跌-6.74%、-5.56%和-5.04%

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	鲁商发展	7.3	60.79	101.10	140.33
601155	新城发展	33.49	11.26	18.01	47.45
002244	滨江集团	4.38	10.61	14.66	11.57
000679	大连友谊	4.00	10.50	9.59	3.90
600890	中房股份	5.40	9.31	1.69	-34.70
600604	市北高新	9.45	9.00	8.00	22.74
000502	绿景控股	7.65	8.36	14.86	0.66
600340	华夏幸福	29.90	6.67	10.86	22.10
000736	中交地产	6.94	6.28	8.61	14.39
600077	宋都股份	2.60	6.12	8.79	1.85

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

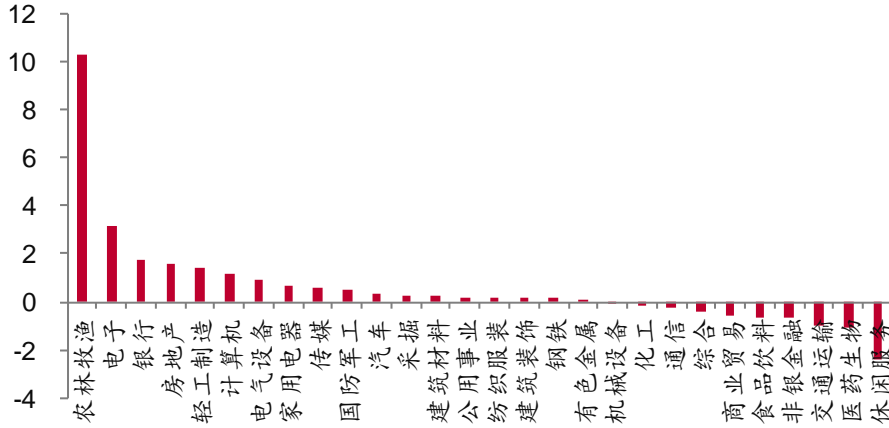
代码	名称	收盘价(元)	周涨跌幅%	月涨跌幅%	年初至今涨幅%
000056	皇庭国际	4.43	-6.74	-3.49	-6.12
000558	莱茵体育	3.40	-5.56	-2.86	17.24
002208	合肥城建	6.40	-5.04	-4.05	4.34
600393	粤泰股份	2.58	-4.80	8.86	21.70
600052	浙江广厦	4.85	-4.15	-7.62	72.95
000620	新华联	4.91	-3.91	7.91	31.64
000981	ST银亿	1.28	-3.76	-7.91	-58.97
600568	中珠医疗	1.84	-3.66	10.18	-19.30
600094	大名城	6.73	-2.89	-8.68	84.91

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

000897 *ST 津滨 2.09 -2.79 -6.70 -10.30

资料来源: Wind, 川财证券研究所

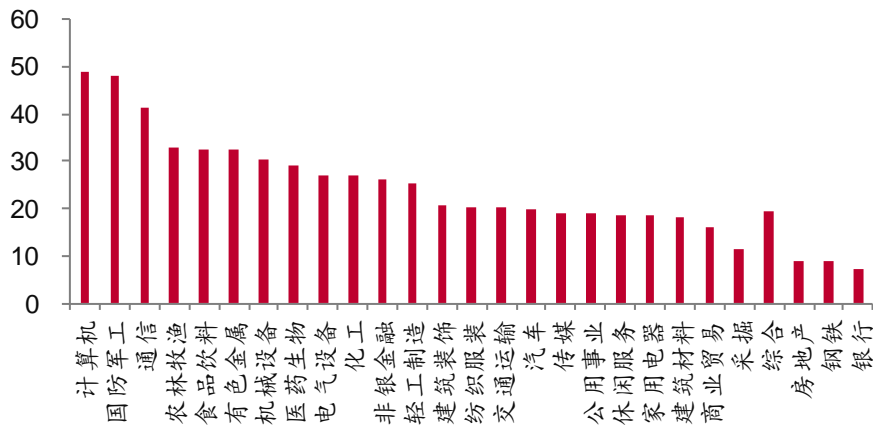
图1: 行业板块本周涨跌幅 (%)



资料来源: wind, 川财证券研究所

估值方面,截至本周末,计算机板块市盈率(TTM)居首,高达48.79倍。国防军工板块的市盈率次之,达到48.22倍。通信板块的市盈率排在第三位,为41.11倍。房地产板块市盈率为9.03倍,估值排在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352.68万平方米,环比增加56.23万平方米。其中一线城市商品房成交面积为61.22万平方米,环比增加10.29万平方米;二线城市商品房成交面积为188.57万平方米,环比增加29.64万平方米

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

米；三线城市商品房成交面积为 102.89 万平方米，环比增加 15.47 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	32983	352.68
汇总		
一线城市	5663	61.22
二线城市	17086	188.57
三线城市	10234	102.89
北京	2025	17.6
上海	3895	32.7
广州	3193	22.6
深圳	1365	11.6
杭州	1906	19.5
南京	2606	29.7
武汉	6116	66.0
成都	3746	45.3
青岛	3031	34.0
苏州	2259	23.3
福州	990	7.3
长春	1976	19.9
东莞	1943	16.4
惠州	889	6.8
岳阳	616	7.2
韶关	328	4.0
南宁	4498	37.4
江阴	532	6.9

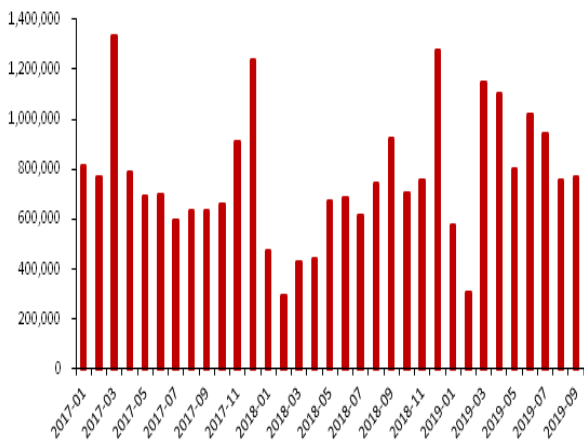
资料来源：wind，川财证券研究所

3.2 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，北京商品房成交套数 2025 套，成交面积 17.6 万方；上海成交套数 3895 套，成交面积 32.7 万方；广州成交套数 3193 套，成交面积 22.6 万方；深圳成交套数 1365 套，成交面积 11.6 万方。

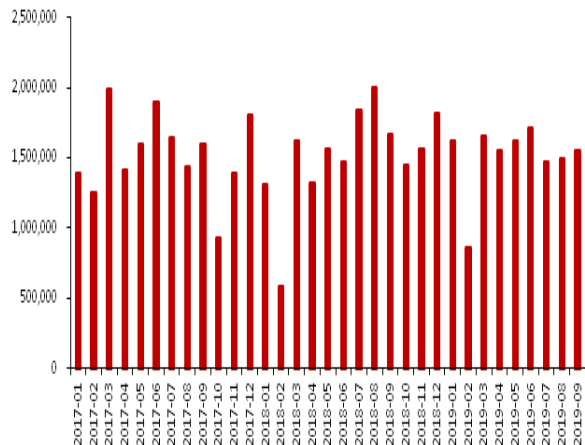
本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明

图3: 2017年以来北京成交商品房(平方米)



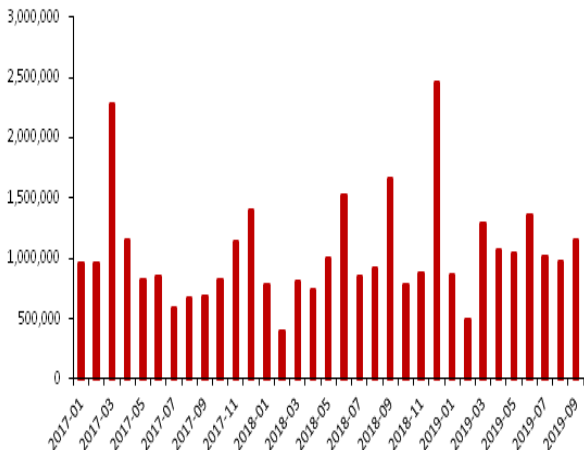
资料来源: Wind, 川财证券研究所

图4: 2017年以来上海成交商品房(平方米)



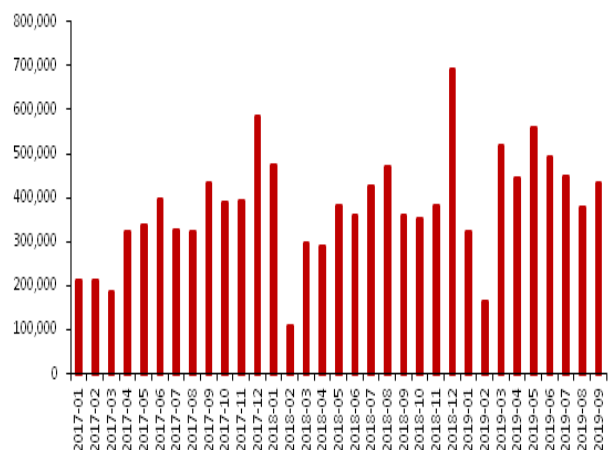
资料来源: Wind, 川财证券研究所

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、行业新闻

1、国家统计局数据显示, 9月70大中城市中有53城新建商品住宅价格环比上涨, 8月为55城; 环比看, 南宁涨幅居前, 北上广深分别持平、涨0.5%、持平、涨1.2%。(金融界网站)

2、三亚住建局发布通知, 实际引进并在三亚工作但尚未落户的急需紧缺人才, 其家庭成员均在海南无房的, 本人可申请购买1套住房。(中经网)

3、中原地产研究中心统局数据显示: 截至10月24日, 2019年全国50大中

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

城市合计的土地收入 3.33 万亿，同比上涨幅度达 18%，土地收入最多的城市为杭州市，约 2382 亿元。（新京报网）

五、公司新闻

- 1、华夏幸福：2019 年 1-9 月实现营收 643.18 亿元，归属于上市公司股东的净利润 97.46 亿元，实现每股收益 3.18 元；
- 2、万科 A：（1）发行 2019 年第一期超短期融资券，发行规模 5 亿元，票面利率 3.18%，为期 270 天；（2）2019 年 1-9 月实现营收 2239.14 亿元，同比增长 27.21%，实现归母净利润 182.40 亿元，同比增长 30.43%；
- 3、中航善达：证监会并购组委 10 月 22 日上午 9 点对中航善达发行股份购买资产暨关联交易事项进行审核，公司本周二开始停牌，周三复牌；
- 4、阳光城：上海嘉闻控股股东中民嘉业将其持有的上海嘉闻 50%股权转让给福建捷成，转让后，中民嘉业将不再持有上海嘉闻股权，福建捷成将持有上海嘉闻 100%股权，上海嘉闻仍持有阳光城 17.29%的股份；
- 5、蓝光发展：2019 年 1-9 月实现营业收入 278.81 亿元，同比增长 95.27%，实现归母净利润 25.35 亿元，同比增长 107.83%；
- 6、绿地控股：2019 年 1-9 月实现营收 2940.21 亿元，同比增长 26.17%，实现净利润 118.12 亿元，同比增长 32.83%。

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