

地产板块以稳为主，再现“一城一策”



川财证券
CHUANCAI SECURITIES

——房地产周报（20191110）

核心观点

❖ **川财周观点：**本周克而瑞地产研究中心发布 10 月份融资报告。数据显示，95 家典型房企的融资总额为 864.87 亿元，同比上升 17.3%。南京发布《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》，对人才购房实行优先供应。站在当前时点，我们认为政策端大放大收的可能性较低，以稳为主的基调并未改变，“一城一策”或继续作为调控的主要方式。资金端，央行于 11 月 5 日开展一年期中期借贷便利（MLF）操作 4000 亿元，中标利率为 3.25%，较上期下降 5 个基点，叠加外部流动性重回宽松预期渐暖，利好地产板块。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 0.20%，收报于 2964.18 点。地产板块本周下跌-0.81%，成分股中中航善达、合肥城建和万通地产涨幅居前，分别上涨 10.11%、9.73%和 8.75%。与之相比，上实发展、万泽股份和上海临港跌幅居前，分别下跌-11.60%、-8.69%和-6.93%。

❖ **关键指标：**30 大中城市本周商品房成交面积为 308.8 万平方米，环比减少 46.8 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 57.0 万平方米，环比减少 15.9 万平方米；二线城市商品房成交面积为 154.0 万平方米，环比减少 3.0 万平方米；三线城市商品房成交面积为 97.7 万平方米，环比减少 28.0 万平方米。

行业新闻

（1）央行于 11 月 5 日开展一年期中期借贷便利（MLF）操作 4000 亿元，中标利率为 3.25%，较上期下降 5 个基点。（2）11 月 5 日，克而瑞地产研究中心发布 10 月份融资报告。数据显示，95 家典型房企的融资总额为 864.87 亿元，环比下降 24.5%，同比上升 17.3%。具体来看，10 月份，房企境内外发债规模总体下降，下旬境外发债规模开始攀升；融资成本有所上涨，但两级分化严重。（3）11 月 7 日，南京市发布《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》（简称《办法》），将于 2020 年 1 月 1 日起施行。其中，为人才购房出台专门文件开辟优先通道，将机关事业单位人才首次纳入政策范围，全市可售商品房均对人才优先供应。人才购房最优先，按人才优先、其他购房人递进的顺序选房。供应对象不限户籍，包含海外人才和港、澳、台人才。

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 | 房地产
报告时间 | 2019/11/10

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：S1100119110001
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	6
3.1 30 大中城市商品房本周成交情况	6
3.2 2017 年以来北上广深商品住宅成交情况	7
四、行业新闻	8
五、公司新闻	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

本周克而瑞地产研究中心发布 10 月份融资报告。数据显示，95 家典型房企的融资总额为 864.87 亿元，同比上升 17.3%。南京发布《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》，对人才购房实行优先供应。站在当前时点，我们认为政策端大放大收的可能性较低，以稳为主的基调并未改变，“一城一策”或继续作为后续调控的主要方式。资金端，央行于 11 月 5 日开展一年期中期借贷便利（MLF）操作 4000 亿元，中标利率为 3.25%，较上期下降 5 个基点，叠加外部流动性重回宽松预期回暖，利好地产板块。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 0.20%，收报于 2964.18 点。地产板块本周下跌-0.81%，成分股中中航善达、合肥城建和万通地产涨幅居前，分别上涨 10.11%、9.73% 和 8.75%。与之相比，上实发展、万泽股份和上海临港跌幅居前，分别下跌 -11.60%、-8.69%和-6.93%。

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	21.46	10.11	8.38	195.10
002208.SZ	合肥城建	6.88	9.73	9.73	12.16
600246.SH	万通地产	4.35	8.75	9.57	31.98
000671.SZ	阳光城	6.77	6.45	9.90	31.69
603506.SH	南都物业	20.18	5.99	8.49	19.58
600266.SH	北京城建	7.82	5.25	6.11	21.43
000965.SZ	天保基建	3.30	4.76	6.11	-12.44
600177.SH	雅戈尔	6.88	4.72	6.01	41.64
002147.SZ	ST 新光	1.86	4.49	3.33	-40.00
600094.SH	大名城	6.90	3.60	3.76	89.58

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

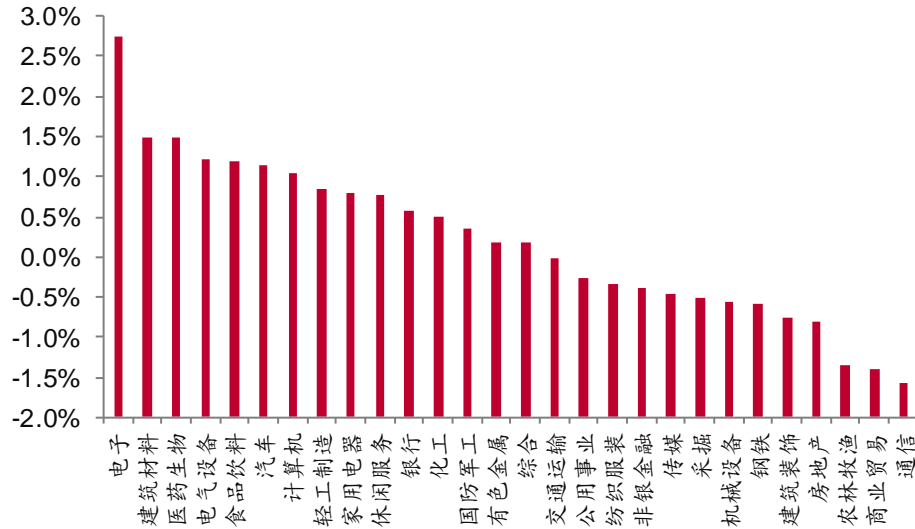
代码	名称	收盘价（元）	周涨跌幅%	月涨跌幅%	年初至今涨幅%
600748.SH	上实发展	6.02	-11.60	-5.20	13.11
000534.SZ	万泽股份	8.72	-8.69	-8.98	-15.99
600848.SH	上海临港	26.07	-6.93	-4.22	26.51
600208.SH	新潮中宝	4.39	-5.79	3.54	54.43
002285.SZ	世联行	3.30	-5.71	-5.44	-34.77
600895.SH	张江高科	15.72	-5.59	-2.84	5.80
000609.SZ	中迪投资	4.38	-5.19	-2.88	-16.57
600052.SH	浙江广厦	4.37	-5.00	-4.59	55.84
000679.SZ	大连友谊	3.74	-4.10	-2.60	-2.86

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

600692.SH 亚通股份 6.48 -4.00 -2.56 -8.35

资料来源: Wind, 川财证券研究所

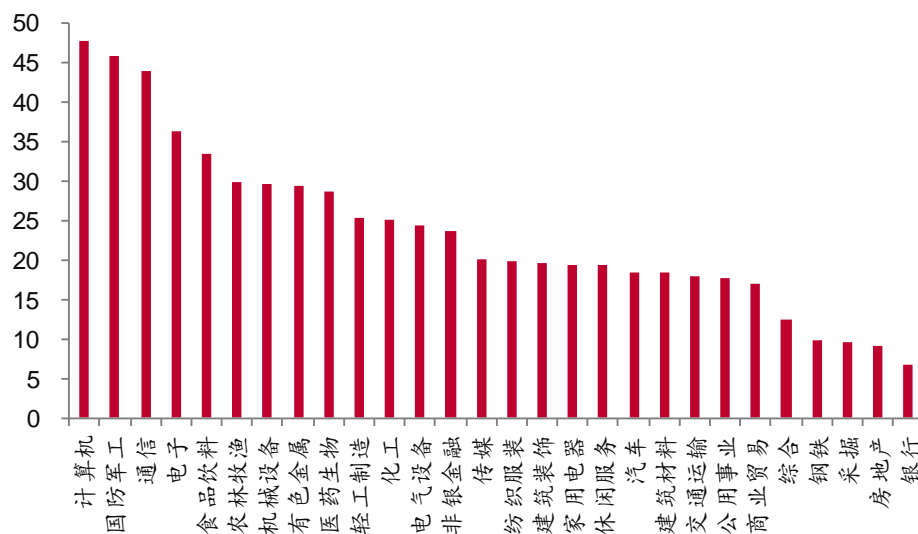
图1: 行业板块本周涨跌幅 (%)



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 47.80 倍。国防军工板块的市盈率次之, 达到 45.77 倍。通信板块的市盈率排在第三位, 为 44.05 倍。房地产板块市盈率为 9.21 倍, 估值排在 28 个行业中倒数第二位。

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308.8万平方米，环比减少46.8万平方米。其中一线城市商品房成交面积为57.0万平方米，环比减少15.9万平方米；二线城市商品房成交面积为154.0万平方米，环比减少3.0万平方米；三线城市商品房成交面积为97.7万平方米，环比减少28.0万平方米。

表格3. 30大中城市商品房本周成交情况

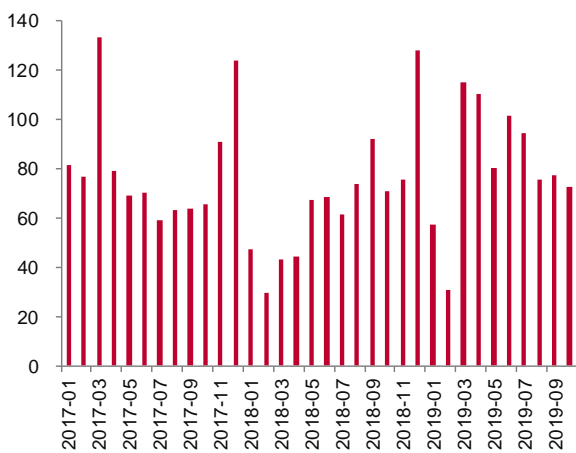
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
30 大中城市	28856	308.8
汇总		
一线城市	5346	57.0
二线城市	13800	154.0
三线城市	9710	97.7
一线		
北京	2293	20.82
上海	3459	27.81
广州	2911	21.92
深圳	1607	12.62
杭州	2082	25.95
南京	1547	17.29
二线		
武汉	4456	45.84
成都	3542	43.37
青岛	2278	27.30
苏州	2061	21.02
福州	712	5.52
长春	2085	21.73
东莞	2185	13.92
惠州	829	7.69
三线		
岳阳	241	2.87
韶关	358	3.83
南宁	5653	48.69
江阴	740	9.66

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 2293 套，成交面积 20.82 万方；上海成交套数 3459 套，成交面积 27.81 万方；广州成交套数 2911 套，成交面积 21.92 万方；深圳成交套数 1607 套，成交面积 12.62 万方。

图3： 2017 年以来北京成交商品房（平方米）



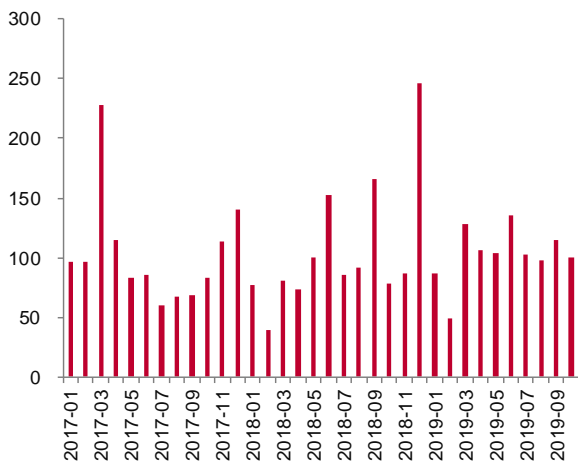
资料来源：Wind，川财证券研究所

图4： 2017 年以来上海成交商品房（平方米）



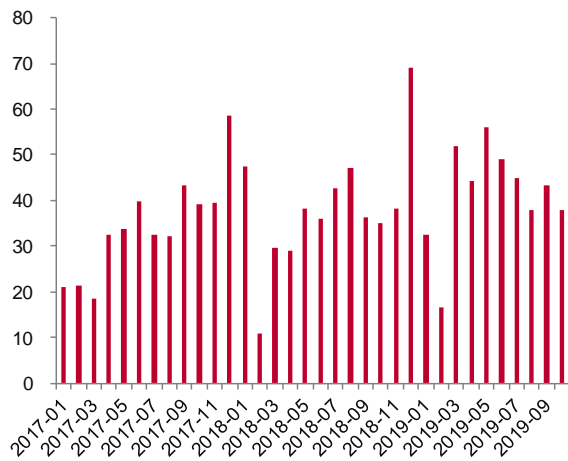
资料来源：Wind，川财证券研究所

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、央行于 11 月 5 日开展一年期中期借贷便利 (MLF) 操作 4000 亿元, 中标利率为 3.25%, 较上期下降 5 个基点。(央广网);
- 2、11 月 5 日, 克而瑞地产研究中心发布 10 月份融资报告。数据显示, 95 家典型房企的融资总额为 864.87 亿元, 环比下降 24.5%, 同比上升 17.3%。具体来看, 10 月份, 房企境内外发债规模总体下降, 下旬境外发债规模开始攀升; 融资成本有所上涨, 但两级分化严重。(克而瑞);
- 3、11 月 7 日, 南京市发布《2020 年南京市人才购买商品住房办法(试行)》(简称《办法》), 将于 2020 年 1 月 1 日起施行。其中, 为人才购房出台专门文件开辟优先通道, 将机关事业单位人才首次纳入政策范围, 全市可售商品房均对人才优先供应。人才购房最优先, 按人才优先、其他购房人递进的顺序选房。供应对象不限户籍, 包含海外人才和港、澳、台人才。(中国新闻网)

五、公司新闻

- 1、万科 A: 2019 年 10 月份公司实现合同销售面积 271.3 万平方米, 合同销售金额 433.8 亿元; 2019 年 1-10 月份公司累计实现合同销售面积 3,332.9 万平方米, 合同销售金额 5,189.9 亿元;
- 2、新城控股: 10 月份公司实现合同销售金额约 246.82 亿元, 销售面积约 236.57 万平方米。
1-10 月公司累计实现合同销售金额约 2,223.73 亿元, 比上年同期增长 22.63%; 累计销售面积约 1,959.62 万平方米, 比上年同期增长 35.50%;
- 3、中南建设: 公司房地产业务 2019 年 10 月份合同销售金额约 174.0 亿元, 比上年同期增长 47%; 销售面积约 135.7 万平方米, 比上年同期增长 42%。2019 年 1-10 月份累计合同销售金额约 1,473.5 亿元, 比上年同期增长 29%; 累计销售面积约 1,160.0 万平方米, 比上年同期增长 33%;
- 4、华夏幸福: 2019 年 10 月 24 日至 2019 年 11 月 4 日, 华夏控股及一致行动人东方银联通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计增持公司 15,932,536 股股份, 占公司目前总股本 3,008,056,709 股的 0.53%, 累计增持数量已超过本次股份增持计划拟增持股份数量的 50%;

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

- 5、荣盛发展：2019年10月，公司实现签约面积92.04万平方米，同比下降9.60%；签约金额91.55亿元，同比下降8.74%。2019年1-10月，公司累计实现签约面积725.77万平方米，同比增长7.65%；累计签约金额769.83亿元，同比增长10.70%；
- 6、融创中国：2019年10月，本集团实现合同销售金额约人民币644.3亿元，同比增长23%，合同销售面积约438.9万平方米，合同销售均价约人民币14,680元/平方米。截至2019年10月底，本集团累计实现合同销售金额约人民币4,339.2亿元，同比增长17%，累计合同销售面积约2,970.7万平方米，合同销售均价约人民币14,610元/平方米；
- 7、阳光城：2019年1-10月，实现销售金额1642.09亿元，其中权益金额1051.07亿元，实现销售面积1323.42万方，其中权益销售面积843.05万方；
- 8、蓝光发展：2019年10月，新增土储990.3亩，合计土地价款约26.2亿元；
- 9、金地集团：2019年10月公司实现签约面积86.8万平方米，同比上升51.07%；实现签约金额158.0亿元，同比上升19.61%。2019年1-10月公司累计实现签约面积797.0万平方米，同比上升25.02%；累计签约金额1576.3亿元，同比上升32.14%；
- 10、中航善达：拟变更后的公司名称：招商局积余产业运营服务股份有限公司，拟变更后的证券代码为001914。。

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