



核心观点

❖ **川财周观点：**本周国家统计局公布 1-10 月份全国房地产开发投资及销售情况。数据显示：销售累计增速年内首次由负转正。我们认为源于低基数效应+以价换量+区域调整所致；土地购置面积降幅虽有所收窄，但溢价率依然处于低位；新开工的大幅提升或与年末房企抢开工、抢销售有关，后续走势仍需观察。资金端，融 360 显示 10 月首套房贷利率 5.52%，上行趋缓，后续企稳或稳中有降，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、低估值的规模型房企：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：**本周上证综指下跌-2.46%，收报于 2891.34 点。地产板块本周下跌-3.58%。成分股中，中房股份、ST 新光、粤泰股份涨幅居前，分别上涨 15.66%、5.38%和 4.06%；与之相比，ST 天业、新湖中宝、ST 新梅跌幅居前，分别下跌-16.54%、-10.93%和-10%。

❖ **关键指标：**30 大中城市本周商品房成交面积为 368 万平方米，环比增加 51 万平方米。其中一线城市商品房成交面积为 69 万平方米，环比增加 12 万平方米；二线城市商品房成交面积为 164 万平方米，环比增加 2 万平方米；三线城市商品房成交面积为 135 万平方米，环比增加 37 万平方米。

行业新闻

（1）广西印发《广西深化户籍制度改革的若干规定》，全面放开城镇落户条件，取消参保、居住年限、就业年限等落户限制。（2）央行：我国 10 月末广义货币（M2）余额同比增长 8.4%。10 月份人民币贷款增加 6613 亿元，外币贷款减少 12 亿美元。1-10 月社会融资规模增量累计为 19.41 万亿元，比上年同期多 3.21 万亿元。10 月份社会融资规模增量为 6189 亿元，比上年同期少 1185 亿元。（3）深圳：2019 年 11 月 11 日起，普通住宅的标准不再有价格的规定。享受优惠政策的普通住房，应同时满足：住宅小区建筑容积率在 1.0（含本数）以上；单套住房建筑面积 144（含本数）平方米以下；实际成交价低于规定的所在区域普通住房价格标准。（4）国家统计局：1-10 月份，商品房销售面积增速今年以来首次由负转正，同比增长 0.1%；商品房销售额 124417 亿元，增长 7.3%，增速加快 0.2 个百分点；房屋新开工面积增长 10.0%，增速加快 1.4 个百分点。

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 | 2019/11/17

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

本周国家统计局公布 1-10 月份全国房地产开发投资及销售情况。数据显示：销售累计增速年内首次由负转正。我们认为源于低基数效应+以价换量+区域调整所致；土地购置面积降幅虽有所收窄，但溢价率依然处于低位；新开工的大幅提升或与年末房企抢开工、抢销售有关，后续走势仍需观察。资金端，融 360 显示 10 月首套房贷利率 5.52%，上行趋缓，后续企稳或稳中有降，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、低估值的规模型房企：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

本周上证综指下跌-2.46%，收报于 2891.34 点。地产板块本周下跌-3.58%。成分股中，中房股份、ST 新光、粤泰股份涨幅居前，分别上涨 15.66%、5.38% 和 4.06%；与之相比，ST 天业、新湖中宝、ST 新梅跌幅居前，分别下跌-16.54%、-10.93%和-10%。

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%
600890.SH	中房股份	6.35	15.66	18.69	-23.22
002147.SZ	ST 新光	1.96	5.38	8.89	-36.77
600393.SH	粤泰股份	2.82	4.06	5.62	33.02
000043.SZ	中航善达	22.23	3.59	12.27	205.68
000608.SZ	阳光股份	4.92	3.36	3.80	0.41
603506.SH	南都物业	20.68	2.48	11.18	22.54
600177.SH	雅戈尔	6.99	1.60	7.70	43.90
600683.SH	京投发展	4.06	1.00	4.37	1.62
600215.SH	长春经开	6.87	0.59	3.93	2.67
600641.SH	万业企业	13.48	0.15	6.98	50.92

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%
600736.SH	苏州高新	5.28	-7.85	-7.53	0.38
600895.SH	张江高科	14.48	-7.89	-10.51	-2.55
000965.SZ	天保基建	3.03	-8.18	-2.57	-19.60
600095.SH	哈高科	7.57	-8.35	-7.23	103.40
600604.SH	市北高新	8.06	-8.62	-8.72	4.69
600246.SH	万通地产	3.94	-9.43	-0.76	19.54
600240.SH	*ST 华业	0.86	-9.47	-6.52	-66.80
600732.SH	ST 新梅	6.57	-10.00	-5.47	45.35
600208.SH	新湖中宝	3.91	-10.93	-7.78	37.54
600807.SH	ST 天业	3.28	-16.54	-19.21	-13.23

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

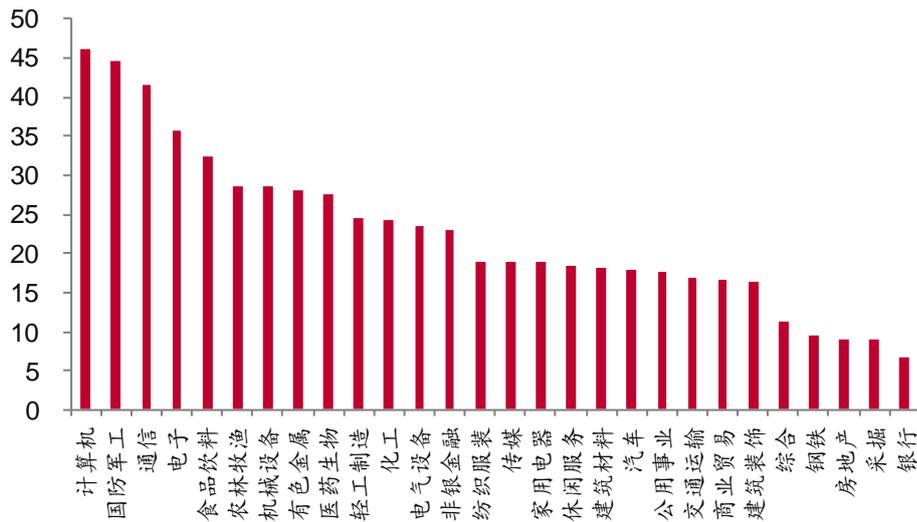
图1: 行业板块本周涨跌幅 (%)



资料来源: wind, 川财证券研究所

估值方面, 截至本周末, 计算机板块市盈率 (TTM) 居首, 高达 46.16 倍。国防军工板块的市盈率次之, 达到 44.67 倍。通信板块的市盈率排在第三位, 为 41.62 倍。房地产板块市盈率为 9.02 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

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368万平方米，环比增加51万平方米。其中一线城市商品房成交面积为69万平方米，环比增加12万平方米；二线城市商品房成交面积为164万平方米，环比增加2万平方米；三线城市商品房成交面积为135万平方米，环比增加37万平方米。

表格3. 30大中城市商品房本周成交情况

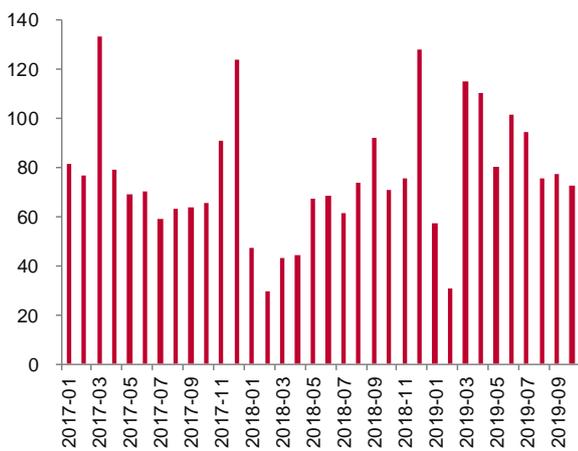
	商品房成交套数 (套)	商品房成交面积 (万平方米)
30 大中城市	35,746	368
汇总		
一线城市	6,727	69
二线城市	15,197	164
三线城市	13,822	135
一线		
北京	1,587	15.22
上海	4,003	36.08
广州	4,126	30.24
深圳	1,129	11.89
杭州	3,020	30.87
南京	431	4.38
二线		
武汉	4,923	51.91
成都	3,718	45.22
青岛	3,438	39.56
苏州	2,310	26.23
福州	755	4.90
长春	2,075	22.90
东莞	2,079	14.17
惠州	936	9.21
三线		
岳阳	254	3.29
韶关	283	4.13
南宁	6,874	65.90
江阴	416	5.28

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

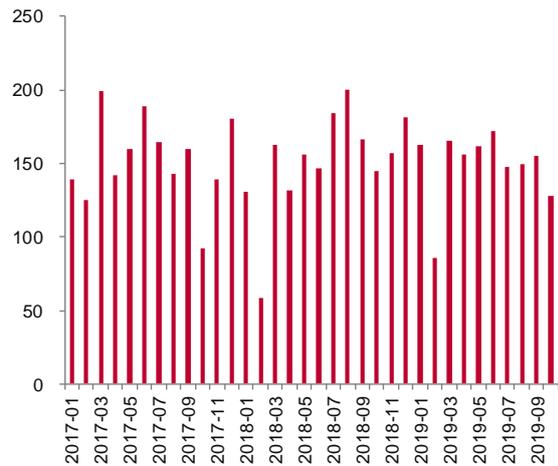
本周四个一线城市中，北京商品房成交套数 1587 套，成交面积 15.22 万方；上海成交套数 4003 套，成交面积 36.08 万方；广州成交套数 4126 套，成交面积 30.24 万方；深圳成交套数 1129 套，成交面积 11.89 万方。

图3： 2017 年以来北京成交商品房（平方米）



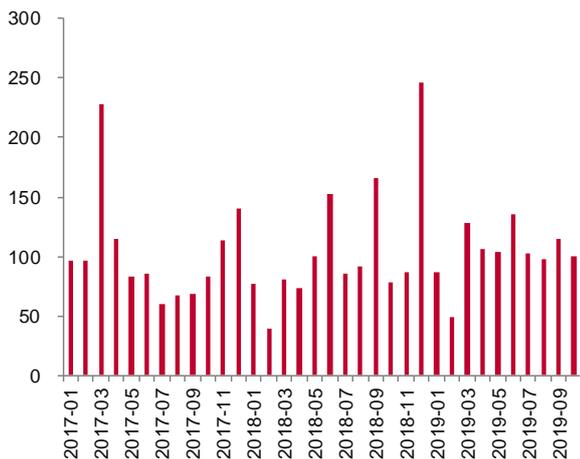
资料来源：Wind，川财证券研究所

图4： 2017 年以来上海成交商品房（平方米）



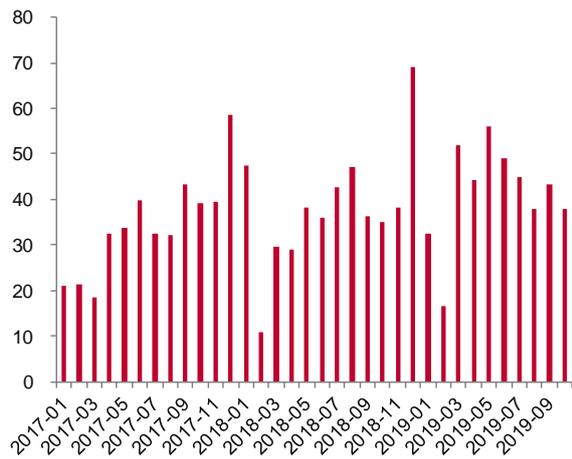
资料来源：Wind，川财证券研究所

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、广西印发《广西深化户籍制度改革的若干规定》，全面放开城镇落户条件，取消参保、居住年限、就业年限等落户限制。（环球网）
- 2、央行：我国 10 月末广义货币（M2）余额同比增长 8.4%。10 月份人民币贷款增加 6613 亿元，外币贷款减少 12 亿美元。1-10 月社会融资规模增量累计为 19.41 万亿元，比上年同期多 3.21 万亿元。10 月份社会融资规模增量为 6189 亿元，比上年同期少 1185 亿元。（中国金融网）
- 3、深圳：2019 年 11 月 11 日起，普通住宅的标准不再有价格的规定。享受优惠政策的普通住房，应同时满足：住宅小区建筑容积率在 1.0(含本数)以上；单套住房建筑面积 144（含本数）平方米以下；实际成交价低于规定的所在区域普通住房价格标准。（新浪财经）
- 4、国家统计局：1-10 月份，商品房销售面积增速今年以来首次由负转正，同比增长 0.1%；商品房销售额 124417 亿元，增长 7.3%，增速加快 0.2 个百分点；房屋新开工面积增长 10.0%，增速加快 1.4 个百分点。（国家统计局）

五、公司新闻

- 1、招商蛇口：2019 年 1-10 月，公司累计实现签约销售面积 919.29 万平方米，同比增加 46.13%；累计实现签约销售金额 1,791.01 亿元，同比增加 34.76%。10 月新增土地面积 166.02 万方，对应拿地金额 112.41 亿元。
- 2、保利地产：2019 年 1-10 月，公司实现签约面积 2576.77 万平方米，同比增长 15.26%；实现签约金额 3872.12 亿元，同比增长 15.67%。10 月新增土储规划容积率面积约 166.25 万方。
- 3、绿地控股：10 月新增土储建面约 376.62 万方，对应拿地金额 39.58 亿元。
- 4、华夏幸福：近期公司及下属公司获得土地面积合计约为 29.73 万平方米，成交金额合计约为 21,139.21 万元。
- 5、万科 A：基于 2013 年 7 月设立的 20 亿美元中期票据计划，万科地产香港近期进行了第十四次发行：金额为 4.23 亿美元的 5.5 年期固息票据，票面利率为 3.15%；以及，金额为 3 亿美元的 10 年期固息票据，票面利率为 3.5%。
- 6、蓝光发展：截至 2019 年 11 月 14 日，公司已完成对本次回售部分债券在

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

2019年10月18日至2019年11月14日期间的转售工作，完成转售债券金额0元，公司将注销未转售债券金额10亿元。

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