

# 东海证券：房地产行业周报

2021.01.04-2021.01.08

分析日期 2021年01月11日

**行业评级：标配(40)**
**证券分析师：刘振东**

执业证书编号：S0630516090003

电话：021-20333793

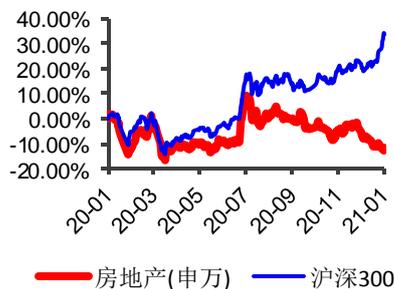
邮箱：liuzd@longone.com.cn

**联系人：任晓帆**

电话：021-20333619

邮箱：rxf@longone.com.cn

## 行业走势图



## ◎ 投资要点：

- ◆ **本周房地产行业板块整体点评：**本周沪深 300 环比上涨 5.45%；房地产板块整体下跌 2.13%，涨幅在 28 个行业中排倒数第二位，表现弱于大盘。其中房地产开发 II、园区开发 II 子板块分别变动-2.23%、-0.60%。
- ◆ **个股方面（申万），**本周涨幅前五的个股有苏宁环球（27.70%）、爱旭股份（19.16%）、\*ST 中珠（12.95%）、招商积余（11.80%）、三湘印象（10.55%）；跌幅居前五的为中房股份(-19.46%)、万业企业（-19.34%）、\*ST 新光（-15.09%）、格力地产（-14.09%）、同达创业（-13.33%）。
- ◆ **行业重要新闻：**1) 央行、住建部召集重点房企举行座谈会；2) \*云南调整个人出租房屋个人所得税征管；3) \* “三道红线”政策正式落地地方政府调控政策。
- ◆ **上市公司重大公告：**1) 中南建设、万科 A 等发布业绩简报；2) 滨江集团、招商蛇口、广宇发展等积极拿地。
- ◆ **投资要点：**本周央行、住建部召集重点房企举行座谈会，除了去年 9 月已参与融资新规试点房企，亦包括部分去年未参与试点的房企，融资“三条红线”试点有望扩围。同时，“三条红线”政策首次出现在南平市政府调控政策中，意味着地方政府正逐渐着手“三条红线”的实施要求。以此为开端，未来 2021 年“三条红线”对地产的影响与约束力或将加大。我们认为目前地产估值处于低位，政策基调维稳不变。个股方面推荐在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势的、背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，金地集团。以及拥有资源优势、后续发展潜力大的物管企业，推荐关注：招商积余。
- ◆ **风险因素：**1、市场超预期下行 2、融资渠道趋紧，房企偿债压力增高 3、政府政策调控升级。

## 正文目录

1. 投资要点 .....	3
2. 二级市场表现 .....	3
3. 行业数据跟踪 .....	5
4. 上市公司公告 .....	6
5. 行业动态 .....	7
风险因素 .....	8

## 图表目录

[table_volume] .....	3
图 1 指数走势图—房地产行业 and 沪深 300 指数(2020/01/08-2021/01/08) .....	3
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅 (%) .....	4
图 3 各行业最新 PE TTM .....	4
图 4 房地产子板块最新 PE TTM .....	4
图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况 (%) .....	5
图 6 30 大中城市商品房成交套数/周 .....	5
图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周 .....	5
图 8 30 大中城市商品房成交面积/周 万平米 .....	6
图 9 30 城各能级城市成交面积环比增速/周 .....	6

## 1. 投资要点

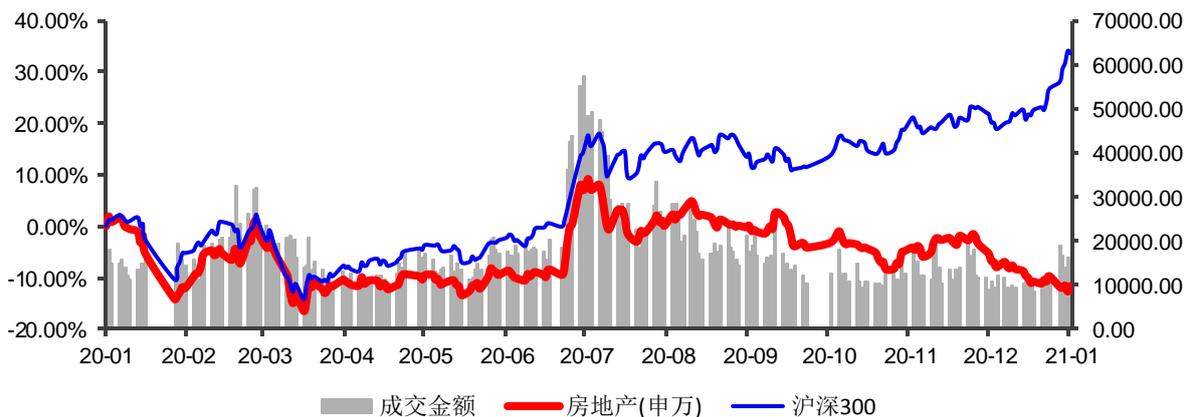
本周央行、住建部召集重点房企举行座谈会,除了去年9月已参与融资新规试点房企,亦包括部分去年未参与试点的房企,融资“三条红线”试点有望扩围。同时,“三条红线”政策首次出现在南平市政府调控政策中,意味着地方政府正逐渐着手“三条红线”的实施要求。以此为开端,未来2021年“三条红线”对地产的影响与约束力或将加大。

目前地产估值处于低位,政策基调总体来说以维稳为主,个股方面我们推荐在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势的、背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业,推荐关注万科A,金地集团。以及拥有资源优势、后续发展潜力大的物管企业,推荐关注:招商积余。

## 2. 二级市场表现

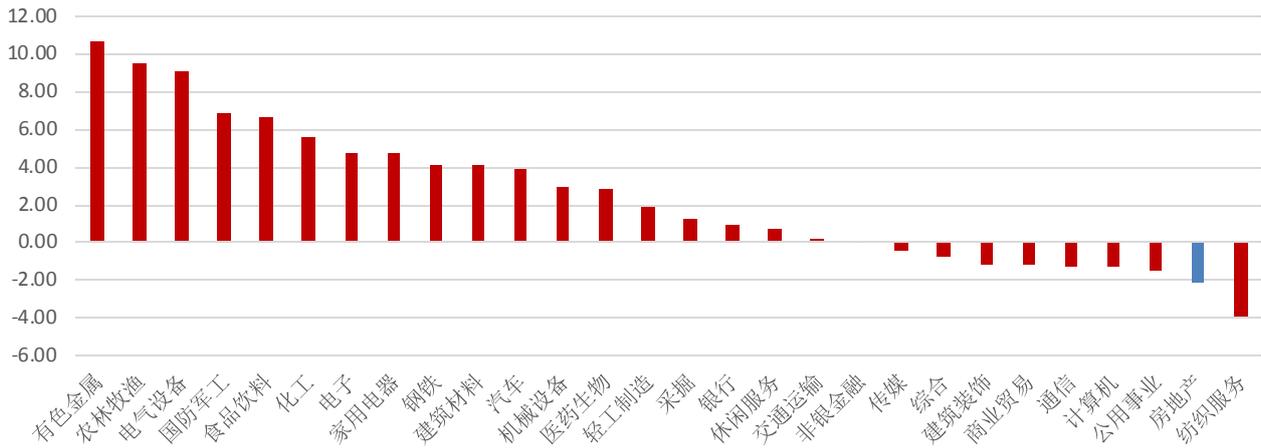
本周沪深300环比上涨5.45%;房地产板块整体下跌2.13%,涨幅在28个行业中排倒数第二位,表现弱于大盘。其中房地产开发II、园区开发II子板块分别变动-2.23%、-0.60%。

图1 指数走势图—房地产行业 and 沪深300指数(2020/01/08-2021/01/08)



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

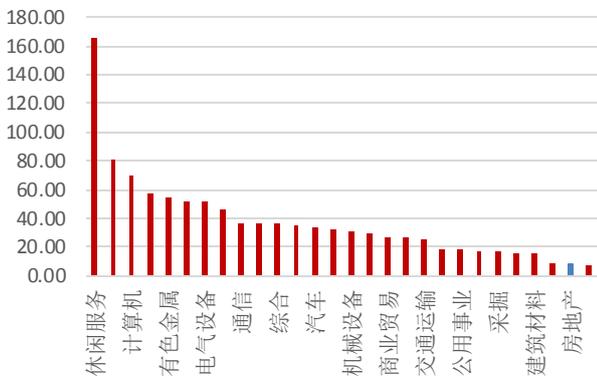
图2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅(%)



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

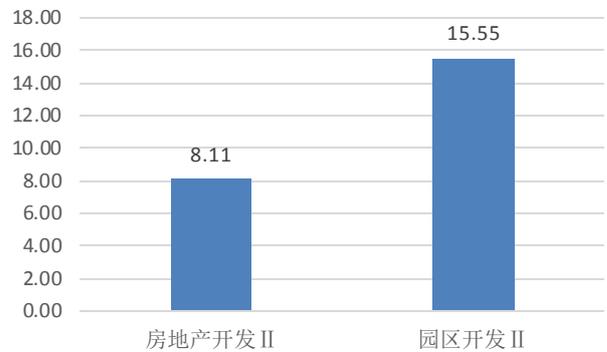
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE (TTM) 为 8.38, 位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面, 房地产开发为 8.11, 园区开发为 15.55。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位, 总体政策大方向不变, 在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图3 各行业最新 PE TTM



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

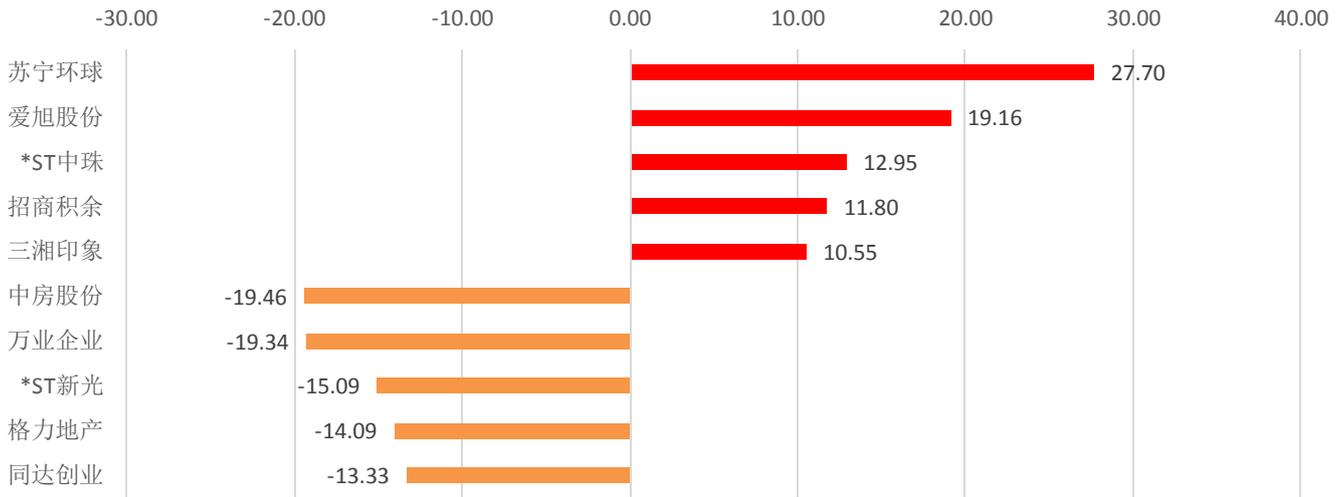
图4 房地产子板块最新 PE TTM



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

个股方面 (申万), 本周涨幅前五的个股有苏宁环球 (27.70%)、爱旭股份 (19.16%)、\*ST 中珠 (12.95%)、招商积余 (11.80%)、三湘印象 (10.55%); 跌幅居前五的为中房股份 (-19.46%)、万业企业 (-19.34%)、\*ST 新光 (-15.09%)、格力地产 (-14.09%)、同达创业 (-13.33%)。

图5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况 (%)



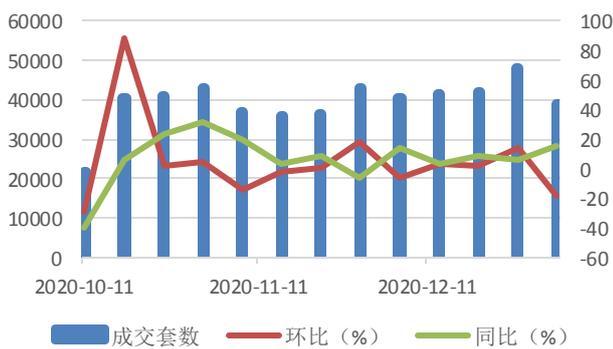
资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

### 3. 行业数据跟踪

#### • 商品房成交 (12/14-12/20)

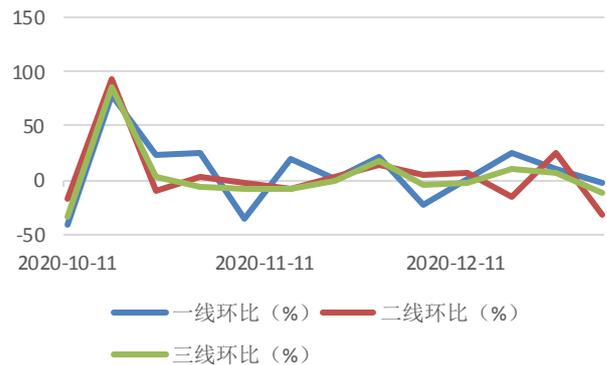
当周30大中城市商品房累计成交套数为38968套, 环比下降18.63%, 同比上升15.92%。同时当周商品房成交面积累计404.12万平方米, 环比下降21.31%, 同比上升16.33%。分能级来看, 成交套数环比增速分别为一线城市-3.02%、二线城市-32.88%、三线城市-12.43%; 成交面积环比增速分别为一线城市-5.34%、二线城市-34.97%、三线城市-13.64%。

图6 30大中城市商品房成交套数/周



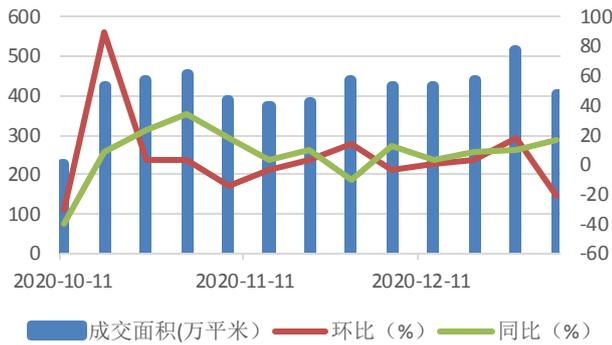
资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

图7 30大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



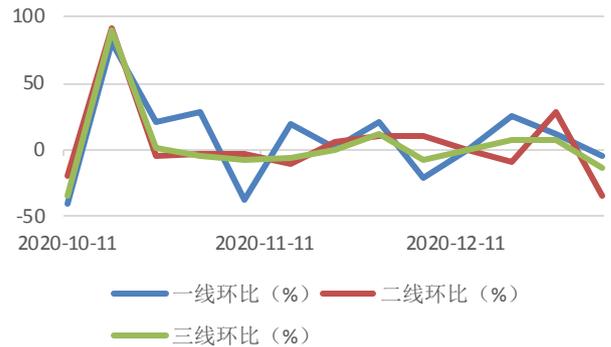
资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

图8 30大中城市商品房成交面积/周 万平方米



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

图9 30城各能级城市成交面积环比增速/周



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

## 4.上市公司公告

【金地集团】公司董事会同意聘任罗毅先生为董事会秘书，洪璐女士为证券事务代表。选举李莲女士为第七届监事会主席，任期自本次监事会审议通过之日起至第七届监事会任期届满。

【招商蛇口】1月4日，深圳招商房地产有限公司（招商蛇口）以4.58亿元竞得广东省惠州市一宗商住用地，溢价率0.22%。

【天地源】2020年第四季度，公司开工面积23.89万平方米，同比增加512.56%；竣工面积51.01万平方米，同比增加67.69%。第四季度，公司实现商品房签约面积27.41万平方米，同比减少1.85%；实现商品房签约金额约38.46亿元，同比增长3.42%。

【荣盛发展】公司董事会接到张志勇先生提交的书面辞职报告，因工作调整原因，张志勇先生请求辞去其担任的公司副总裁职务。

【万科A】1月5日，万科以上限价格40.6亿元竞得杭州运河新城单元C-R21-02地块，楼面价28674元/m<sup>2</sup>，溢价率29.71%，竞配自持面积比例3%。

【中国武夷】公司全资子公司武夷建筑有限公司将香港九龙北帝街105-105A号旧楼物业项目以转让拓立公司股权的方式整体出售给华杰发展有限公司，交易价格1.2亿港元（折人民币1.01亿元），买卖双方于2020年12月31日正式签署买卖合同等材料。

【广宇发展】1月5日，公司以9.89亿元竞得四川宜宾1宗商住用地。

【招商蛇口】1月5日，公司以15.62亿元竞得徐州市惠民小区东B地块，楼面价11699元/m<sup>2</sup>，溢价率132.10%。

【中南建设】2020年12月实现合同销售额287.5亿元，同比增长14.5%；销售面积221.6万平方米，同比增长11.2%。2020全年，累计合同销售额2238.3亿元，同比增长14.2%；累计销售面积1685.3万平方米，同比增长9.4%。

【济南高新】公司董事会近日收到总经理沈子羽的辞职报告，沈子羽因工作原因辞去公司总经理职务，辞职报告自送达董事会之日生效，沈子羽仍担任董事职务。

【滨江集团】1月6日，子公司49.081亿元竞得杭州萧山一宗城镇住宅用地。

【金融街】公司发布 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)发行公告,发行规模不超过人民币 9 亿元(含 9 亿元),本期债券简称为“21 金街 01”,债券代码“149344”。

【万科 A】2020 年 12 月公司实现合同销售面积 642.2 万平方米,合同销售金额 1015.4 亿元;2020 年 1 至 12 月公司累计实现合同销售面积 4667.5 万平方米,合同销售金额 7041.5 亿元。

【迪马股份】1 月 7 日,公司以 13.98 亿元竞得杭州市钱塘新区一宗商住用地。

【绿地控股】1 月 8 日,据上交所披露,绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)已于 2021 年 1 月 7 日发行。品种一实际发行规模 10 亿元,最终票面利率为 7.00%;品种二实际发行规模 16 亿元,最终票面利率为 6.50%。

【华发股份】1 月 8 日,公司以 74.69 亿元竞得武汉 1 宗商住用地。

【粤泰股份】1 月 8 日,非独立董事苏巧、何志华辞任。

【保利地产】2020 年 12 月,公司实现签约面积 289.90 万平方米,同比减少 4.73%;实现签约金额 398.06 亿元,同比减少 5.52%。2020 年 1-12 月,公司实现签约面积 3409.19 万平方米,同比增加 9.16%;实现签约金额 5028.48 亿元,同比增加 8.88%。

【新城控股】1 月 8 日,王晓松因工作变动,申请辞去公司总裁职务。公司聘公司董事兼联席总裁梁志诚任公司总裁。

12 月份公司实现合同销售金额约 310.55 亿元,销售面积约 319.85 万平方米。1-12 月累计合同销售金额约 2,509.63 亿元,比上年同期下降 7.33%,累计销售面积约 2,348.85 万平方米,比上年同期下降 3.42%。

【招商蛇口】2020 年 12 月,公司实现签约销售面积 172.98 万平方米,同比增加 10.90%;实现签约销售金额 321.41 亿元,同比增加 37.20%。2020 年 1-12 月,公司累计实现签约销售面积 1,243.53 万平方米,同比增加 6.34%;累计实现签约销售金额 2,776.08 亿元,同比增加 25.91%

【嘉凯城】公司董事会于近日收到公司董事长兼总经理钱永华先生以书面形式提交的辞职报告。因工作变动原因,钱永华先生辞去公司董事、董事长、董事会战略委员会主任委员职务、审计委员会委员职务和提名、薪酬与考核委员会委员职务,以及总经理职务。在公司董事会选出新任董事长之前,半数以上董事共同推举董事李怀彬先生代为履行公司董事长职责。

## 5. 行业动态

### \*央行、住建部召集重点房企举行座谈会

据财联社 1 月 5 日讯,央行、住建部召集重点房企举行座谈会,与会房企除了去年 9 月已参与融资新规试点房企,亦包括部分去年未参与试点的房企,融资“三条红线”试点有望扩围。

### \*云南调整个人出租房屋个人所得税征管

国家税务总局云南省税务局发布《关于个人出租房屋个人所得税征收管理有关事项的公告》明确,个人将云南省范围内自有房屋或者租入房屋出租给承租人,并取得租金收入

或者其它经济利益所得的行为，属于个人所得税财产租赁所得的应税行为，纳税人出租或者转租房屋取得所得，应按规定缴纳个人所得税。个人出租住房，减按 10% 的税率征收个人所得税；个人出租非住房，按 20% 的税率征收个人所得税。

#### \* “三道红线”政策正式落地地方政府调控政策

近日，南平市政府发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（南政办〔2020〕72 号），其中该政策正式提出：“各金融管理部门监督和引导商业银行要严格按照“剔除预收款后的资产负债率大于 70%”“净负债率大于 100%”“现金短债比小于 1 倍”三条红线的量化监管要求，加强房地产项目融资行为的监管，降低企业对金融杠杆的依赖程度，防范金融风险。引导房地产开发企业更加关注自身现金流，加大商品房促销力度，加快资金回笼速度，提升企业短期流动性水平，促进企业安全运营和稳健发展。

## 风险因素

**风险因素：**1、市场超预期下行 2、融资渠道趋紧，房企偿债压力增高 3、政府政策调控升级。

## 分析师简介:

刘振东: 英国格拉斯哥大学金融硕士, 2014年7月加入东海证券, 主要研究方向为采掘、化工

## 附注:

### 一、市场指数评级

看多——未来6个月内上证综指上升幅度达到或超过20%

看平——未来6个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间

看空——未来6个月内上证综指下跌幅度达到或超过20%

### 二、行业指数评级

超配——未来6个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过10%

标配——未来6个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间

低配——未来6个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

### 三、公司股票评级

买入——未来6个月内股价相对强于上证指数达到或超过15%

增持——未来6个月内股价相对强于上证指数在5%—15%之间

中性——未来6个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间

减持——未来6个月内股价相对弱于上证指数5%—15%之间

卖出——未来6个月内股价相对弱于上证指数达到或超过15%

### 四、风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用, 并不构成对客户投资建议, 并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证, 建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

### 五、免责条款

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料, 但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断, 并不代表东海证券股份有限公司, 或任何其附属或联营公司的立场, 本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致, 敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下, 本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务, 本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

分析师承诺“本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在利益关系”。本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有, 未经本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

### 六、资格说明

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构, 已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者, 参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构, 注意防范非法证券活动。

## 上海 东海证券研究所

地址: 上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦

网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)

电话: (8621) 20333619

传真: (8621) 50585608

邮编: 200215

## 北京 东海证券研究所

地址: 北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F

网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)

电话: (8610) 66216231

传真: (8610) 59707100

邮编: 100089