

东海证券：房地产行业周报

2021.07.05-2021.07.09

分析日期 2021年07月11日

行业评级：标配(40)
证券分析师：姚星辰

执业证书编号：S0630518080002

电话：021-20333920

邮箱：yaoxc@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 环比下跌 0.23%；房地产行业板块整体下跌 0.53%，涨幅在 28 个行业中排倒数第九位，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-0.59%、0.23%。
- ◆ **个股方面（申万），**本周涨幅前五的个股有西藏城投（28.69%）、*ST 中房（16.00%）、华夏幸福（12.25%）、世联行（10.41%）、财信发展（10.14%）；跌幅居前五的为奥园美谷（-17.85%）、鲁商发展（-7.47%）、苏宁环球（-7.47%）、嘉凯城（-6.79%）、金科股份（-6.24%）。
- ◆ **行业重要新闻：**1) 央行全面降准；2) 上海市房管局: 二手房房源价格信息未通过核验不得对外发布；3) 西安住建局: 将发布二手房成交参考价格 不得炒作“学区房”。
- ◆ **上市公司重大公告：**1) 万科 A、招商蛇口、新城控股等发布业绩报；2) 小商品城成功发行 10 亿元超短期融资券。
- ◆ **投资要点：**7 月 9 日，为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于 2021 年 7 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，我们认为央行此次降准对于地产影响有限，在房企“三条红线”融资标准下以及银行房地产贷款集中度的管制下，当前房地产融资环境较严。此次央行降准主要是为了增强金融机构资金配置能力，调整中央银行的融资结构，加大对小微企业的支持力度，更好支持实体经济，并不意味着房地产政策基调的改变，房地产政策出现松动的可能性不大。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：万科 A；以及商业发展较优、财务稳健的优质企业：新城控股
- ◆ **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. 重点上市公司公告	5
4. 行业动态	6
风险因素	7

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(2020/07/09-2021/07/09)	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

1. 投资要点

7月9日，为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，我们认为央行此次降准对于地产影响有限，在房企“三条红线”融资标准下以及银行房地产贷款集中度的管制下，当前房地产融资环境较严。此次央行降准主要是为了增强金融机构资金配置能力，调整中央银行的融资结构，加大对小微企业的支持力度，更好支持实体经济，并不意味着房地产政策基调的改变，房地产政策出现松动的可能性不大。

我们认为目前地产估值处于低位，政策基调总体来说以维稳为主，后续出现政策重大变动的可能性不大，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：万科A；以及商业发展较优、财务稳健的优质企业：新城控股。

2. 二级市场表现

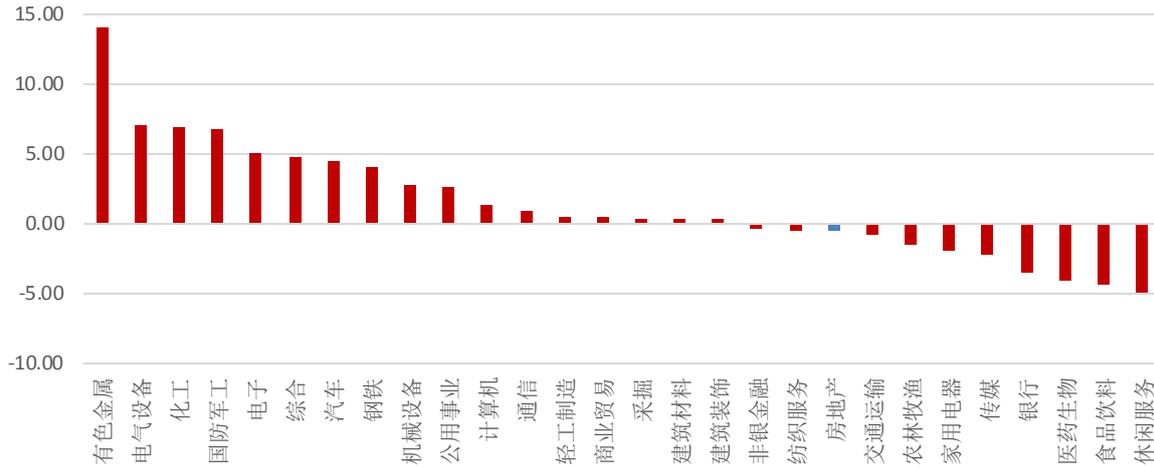
本周沪深300环比下跌0.23%；房地产板块整体下跌0.53%，涨幅在28个行业中排倒数第九位，表现弱于大盘。其中房地产开发II、园区开发II子板块分别变动-0.59%、0.23%。

图1 指数走势图—房地产行业 and 沪深300指数(2020/07/09-2021/07/09)



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

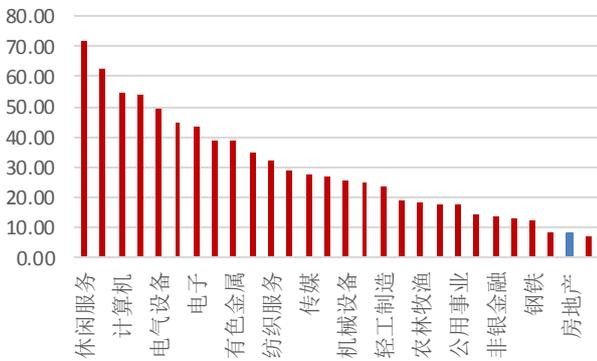
图2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅(%)



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

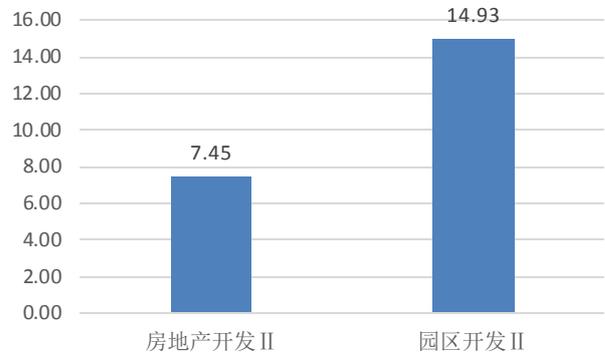
房地产板块估值目前仍然相对处于行业低位。目前房地产板块 PE (TTM) 为 7.74, 位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面, 房地产开发为 7.45, 园区开发为 14.93。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位, 总体政策大方向不变, 在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图3 各行业最新 PE TTM



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

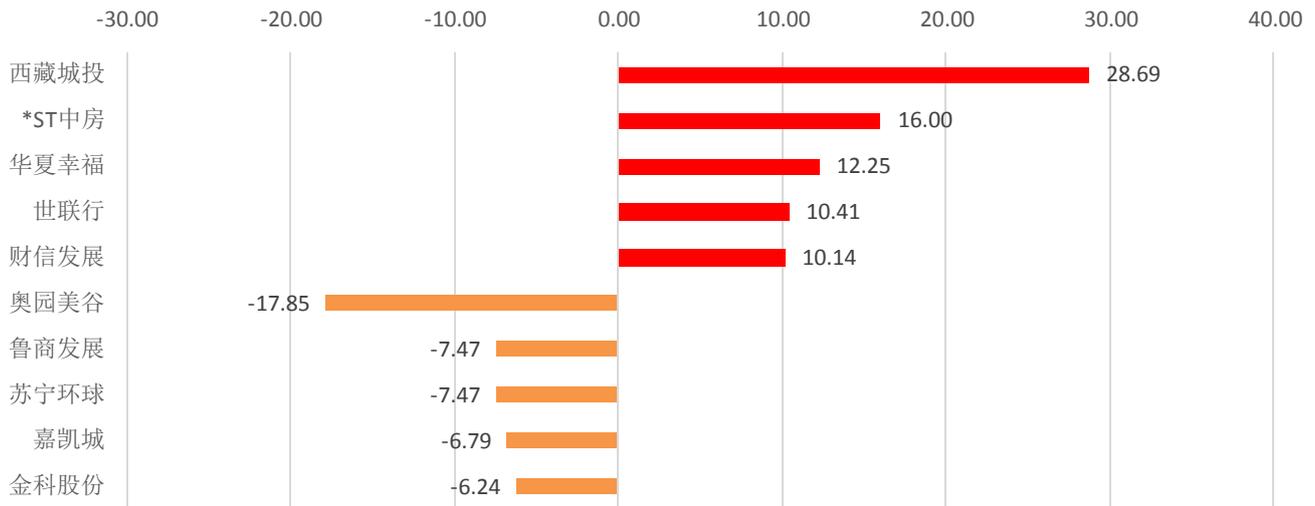
图4 房地产子板块最新 PE TTM



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西藏城投 (28.69%)、*ST 中房 (16.00%)、华夏幸福 (12.25%)、世联行 (10.41%)、财信发展 (10.14%); 跌幅居前五的为奥园美谷 (-17.85%)、鲁商发展 (-7.47%)、苏宁环球 (-7.47%)、嘉凯城 (-6.79%)、金科股份 (-6.24%)。

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.重点上市公司公告

【业绩】

【中南建设】2021年1-6月份,中南建设累计合同销售金额1089.8亿元,比上年同期增长33.9%;累计销售面积790.1万平方米,比上年同期增长29.7%。

【荣盛发展】2021年6月,公司实现签约面积129.47万平方米,同比下降4.99%;签约金额137.39亿元,同比下降9.39%。2021年1-6月,公司累计实现签约面积516.71万平方米,同比增长19.00%;累计签约金额599.22亿元,同比增长24.26%。

【万科A】6月合同销售金额676.3亿元,同比下降7.8%,上年同期为733.7亿元;上半年合同销售金额3544.3亿元,同比增长10.6%,上年同期为3204.8亿元。2021年6月公司实现合同销售面积396.0万平方米,合同销售金额676.3亿元;2021年1~6月公司累计实现合同销售面积2191.7万平方米,合同销售金额3544.3亿元。

【粤宏远A】公司上半年净利润预计盈利1亿元至1.4亿元,比上年同期增长1363.60%至1869.04%;同比扭亏为盈。

【金地集团】2021年6月,公司实现签约面积178.6万平方米,同比上升2.69%;实现签约金额340.3亿元,同比上升0.63%。2021年1-6月,公司累计实现签约面积753.0万平方米,同比上升55.27%;累计实现签约金额1628.3亿元,同比上升60.22%。

【世茂股份】公司上半年销售签约金额约166亿元,同比增长77%,完成年度签约目标的约44%。公司房地产出租面积约172万平方米,取得租赁收入约6.4亿元,综合出租率约为86%。

【保利地产】2021年6月,公司实现签约面积232.92万平方米,同比减少47.12%;实现签约金额502.87亿元,同比减少26.96%。2021年1-6月,公司实现签约面积1671.29万平方米,同比增加12.00%;实现签约金额2851.85亿元,同比增加27.01%。

【新大正】公司上半年预计净利润约 7311.48 万元~7472.77 万元，同比增长 36.0%~39.0%。

【新城控股】6 月份公司实现合同销售金额约 230.25 亿元，比上年同期下降 11.67%；销售面积约 183.16 万平方米，比上年同期下降 18.00%。1-6 月累计合同销售金额约 1176.64 亿元，比上年同期增长 20.65%，累计销售面积约 1086.96 万平方米，比上年同期增长 23.87%。

【首开股份】1-6 月份，公司共实现签约面积 206.46 万平方米，同比增长 35.43%；签约金额 662.63 亿元，同比增长 49.48%。

【招商蛇口】2021 年 6 月，公司实现签约销售面积 190.66 万平方米，同比增加 18.05%；实现签约销售金额 443.31 亿元，同比增加 36.1%。2021 年 1-6 月，公司累计实现签约销售面积 770.22 万平方米，同比增加 54.88%；累计实现签约销售金额 1769.76 亿元，同比增加 59.85%。

【融资】

【南京高科】公司成功发行 2021 年度超短期融资券（第四期），实际发行金额为 3 亿元，票面利率 3.00%，发行期限 180 天。债券简称 21 南京高科 SCP004，债券代码 012102412。

【大悦城】公司近日成功发行了 2021 年度第二期中期票据，募集资金已全额到账，实际发行总额 12 亿元，发行利率 3.50%。该票据自 2021 年 7 月 7 日起计息，为期 3 年。

【小商品城】公司于 2021 年 7 月 6-7 日发行 2021 年度第六期超短期融资券，发行金额 10 亿元人民币，期限 152 日，发行利率 2.70%。

【其他】

【绿地控股】公司拟将全资子公司上海绿闰物业管理有限公司 100%股权转让给花样年控股集团有限公司旗下指定主体，转让对价为 12.6 亿元，同时自 2021 年至 2026 年的 5 年内，将花样年控股集团有限公司作为战略优先级商业物业合作商。

【蓝光发展】聘任杨武正先生为公司总裁；另经公司总裁提名，同意聘任杨伟良先生为公司首席财务官。

【万科 A】成立全资子公司内蒙古万科企业管理有限公司。工商信息显示，内蒙古万科法定代表人为李毅，注册资本 1000 万元，经营范围包括房地产开发经营；建筑材料销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）。

【浙江广厦】公司于 2021 年 7 月 8 日收到通知，广厦控股集团有限公司、楼忠福、楼明合计持有的公司 356,841,420 股无限售流通股被执行冻结/轮候冻结。

4. 行业动态

*央行全面降准

7月9日，为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。此次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.9%。据悉，此次降准释放长期资金约1万亿元。

央行此次降准对于地产影响有限，在房企“三条红线”融资标准下以及银行房地产贷款集中度的管制下，当前房地产融资环境较严。此次央行降准主要是为了增强金融机构资金配置能力，调整中央银行的融资结构，加大对小微企业的支持力度，更好支持实体经济，并不意味着房地产政策基调的改变，房地产政策出现松动的可能性不大。

***上海市房管局:二手房房源价格信息未通过核验不得对外发布**

7月9日起，上海在已实施房源挂牌核验的基础上，增加价格信息的核验。上海市房地产交易管理部门将以市场真实价格为依据，对每套房源进行核验，没有通过价格核验的房源不得对外发布。

上海市房管局指出，实施二手房源价格核验是为了进一步规范整顿房地产经纪机构和房地产信息服务平台企业的经营行为，也是加强房地产市场调控和监管的重要举措。

***西安住建局:将发布二手房成交参考价格 不得炒作“学区房”**

7月8日，西安市住房和城乡建设局发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》（简称“通知”）。通知要求，西安市房产交易中心以住宅小区为单位，充分参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素，经调查分析，形成二手住房成交参考价格，在西安市住房和城乡建设局官方网站、微信公众号等网络平台发布。此外，通知还明确，房地产经纪机构、房地产销售服务人员不得以“学区房”“学位房”等名义炒作房价，不得诱导小区业主参与哄抬房价。

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:

姚星辰, 香港城市大学金融硕士, 5年行业研究经验。

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,并不构成对客户的投资建议,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