

投资评级：推荐

报告日期：2018年11月25日

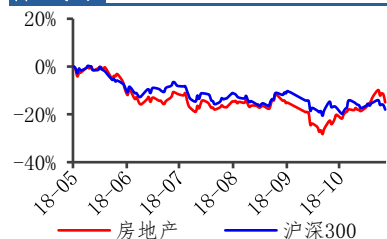
分析师

分析师：陈智旭 S1070518060005

☎ 021-31829691

✉ chenzhixu@cgws.com

行业表现



数据来源：wind、长城证券研究所

## 新房供求持续改善，题材股表现活跃

——房地产周报2018年第47周

- 本周大盘全面回调，地产依然录得相对收益：**本周大盘全面回调，地产板块下跌2.81%，依然录得相对收益，表现在28个行业中排名第四，银行、食品及医药排名前三。本周板块PE及PB估值回调至8.87X及1.37X，PE估值再度跌至9X以下，板块绝对估值依然处于历史底部区域，但相对全部A股的估值水平近期有较为明显的回升。本周题材股表现活跃，重点公司表现出现分化，除了华夏幸福涨幅靠前外，新城表现也不错，涨幅超过3%，而中南及泰禾跌幅超过3%。截止本周末重点公司PE TTM最高的依然为中南15.9X，保利9.1X，万科、招蛇、新城超过8X，阳光城及华夏幸福超过7X，荣盛及金地依然估值相对较低，不到6X。
- 深圳出台楼市监管新规房价调整15%需备案、部分城市房贷利率松动等：**深圳规土委发布了关于征求《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》意见的通告，提出房企确需调整销售价格且调整幅度超出备案价格15%的，应当在调整价格前办理备案变更；媒体报道北京、深圳房贷利率首现松动。
- 年底重点城市供给持续增长，成交累计降幅连续收窄4周：**重点城市新增供给环比继续回升，2018年累计升13.9%，相比上周扩大0.9pct，年底供给持续增长，重点城市成交同比连续四周为正，2018年至今成交累计下降2.0%，降幅连续收窄4周。尽管供求均较活跃，但去化率维持低位，狭义去化周期9.95个月，上周末为9.85个月。分一二三线看，本周新增供给同比均有增长，2018年至今新增供给累计同比分别为20.2%/2.2%/23.1%，一线升幅连续收窄3周后有所回升，二三线升幅均持续扩大，2018年至今新房成交累计同比-1.4%/-14.2%/11.3%，一线降幅在连续扩大2周后有所收窄，二线近几周有较为明显的改善，三线表现比较平稳。截止本周末一二三线去化周期8.01/6.12/18.17个月，一三线去化周期持续回升，而二线连降4周。
- 建议积极关注万科保利新城：**自8月住建部首次提到“稳房价”之后，目前来看房地产政策基调至少以稳为主，在市场基本稳定的背景下，我们建议积极关注杠杆率较低的低估值龙头房企万科、保利及新城。
- 风险提示：**调控政策及信贷政策超出预期、宏观经济表现超出预期、房产税出台超出预期

## 目录

|  |    |
|--|----|
| 1. 板块行情回顾.....                             | 4  |
| 1.1 本周大盘全面回调，地产依然录得相对收益.....               | 4  |
| 1.2 板块绝对估值处于历史底部区域，相对估值有较为明显的回升.....       | 4  |
| 1.3 本周题材股表现活跃，重点公司分化.....                  | 6  |
| 2. 行业重要新闻.....                             | 8  |
| 2.1 华夏幸福发行美元债、市北高新上调公募债利率等.....            | 8  |
| 2.2 新城回购 0.08%、泰禾与光大兴陇信托战略合作等.....         | 8  |
| 2.3 深圳出台楼市监管新规房价调整 15%需备案、部分城市房贷利率松动等..... | 10 |
| 3. 行业数据跟踪.....                             | 11 |
| 3.1 重点城市新房成交持续改善.....                      | 11 |
| 3.2 年底供给持续增长，二线去化周期下降.....                 | 12 |
| 4. 投资建议.....                               | 13 |

## 图表目录

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 图 1:  | 房地产行业及沪深 300 近一年收益率 .....                   | 4  |
| 图 2:  | 本周各行业涨跌幅/% .....                            | 4  |
| 图 3:  | 房地产板块 PE TTM.....                           | 5  |
| 图 4:  | 房地产板块 PB LF .....                           | 5  |
| 图 5:  | 房地产板块相对全部 A 股估值.....                        | 5  |
| 图 6:  | 房地产板块相对全部 A 股（剔除银行）估值.....                  | 5  |
| 图 7:  | 重点城市新房周成交 .....                             | 11 |
| 图 8:  | 重点城市新房周成交同环比 .....                          | 11 |
| 图 9:  | 重点城市新房成交滚动月同比及月环比 .....                     | 11 |
| 图 10: | 重点城市新房成交累计同比 .....                          | 11 |
| 图 11: | 重点一二三线城市新房周成交同环比 .....                      | 12 |
| 图 12: | 重点一二三线城市新房成交累计同比 .....                      | 12 |
| 图 13: | 重点城市新房新增供给累计同比 .....                        | 12 |
| 图 14: | 重点城市新房累计成交供应比 .....                         | 12 |
| 图 15: | 重点城市新房库存及去化周期 .....                         | 12 |
| 图 16: | 重点一二三线城市新房新增供给累计同比 .....                    | 13 |
| 图 17: | 重点一二三线城市新房累计成交供应比 .....                     | 13 |
| 图 18: | 重点一二三线城市新房狭义库存/套 .....                      | 13 |
| 图 19: | 重点一二三线城市新房狭义去化周期 .....                      | 13 |
| 图 20: | 重点城市新房狭义去化周期 .....                          | 13 |
| 表 1:  | 房地产板块与指数行情回顾 .....                          | 4  |
| 表 2:  | 本周末各板块估值 .....                              | 5  |
| 表 3:  | 板块个股涨跌幅前五名（剔除停牌个股） .....                    | 6  |
| 表 4:  | 板块个股股息率及现金分红情况（按 2018 年 11 月 23 日收盘价） ..... | 6  |
| 表 5:  | 本周重点公司融资情况 .....                            | 8  |
| 表 6:  | 本周重点公司其他公告 .....                            | 8  |
| 表 7:  | 本周其他行业公告 .....                              | 10 |

# 1. 板块行情回顾

## 1.1 本周大盘全面回调，地产依然录得相对收益

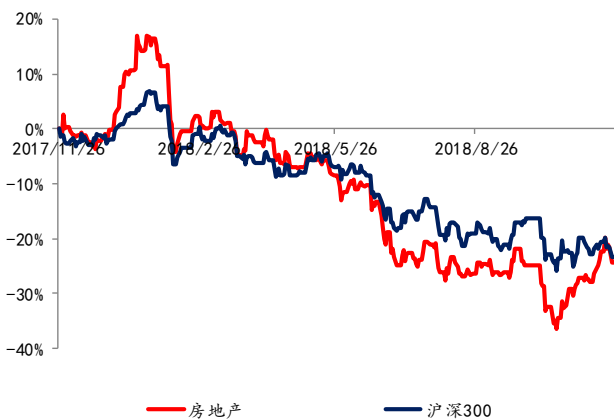
- **本周大盘全面回调，地产依然录得相对收益：**本周大盘全面回调，地产板块下跌 2.81%，依然录得相对收益，表现在 28 个行业中排名第四，银行、食品及医药排名前三。

表 1: 房地产板块与指数行情回顾

| 证券代码      | 证券简称   | 收盘价      | 周涨幅/% | 月涨幅/% | 年初至今涨幅/% |
|-----------|--------|----------|-------|-------|----------|
| 801180.SI | SW 地产  | 3,711.27 | -2.81 | 10.08 | -24.42   |
| 000300.SH | 沪深 300 | 3,143.48 | -3.51 | -3.88 | -22.01   |
| 000001.SH | 上证综指   | 2,579.48 | -3.72 | -2.84 | -22.00   |
| 399001.SZ | 深圳成指   | 7,636.70 | -5.28 | -1.45 | -30.83   |
| 399006.SZ | 创业板指   | 1,308.74 | -6.74 | -0.47 | -25.33   |

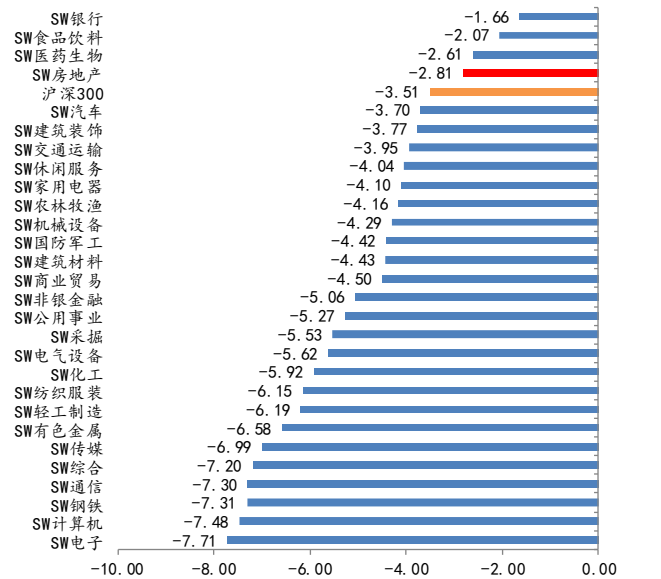
资料来源: wind、长城证券研究所

图 1: 房地产行业及沪深 300 近一年收益率



资料来源: wind、长城证券研究所

图 2: 本周各行业涨跌幅/%



资料来源: wind、长城证券研究所

## 1.2 板块绝对估值处于历史底部区域，相对估值有较为明显的回升

- **板块绝对估值处于历史底部区域，相对估值有较为明显的回升：**本周板块 PE 及 PB 估值回调至 8.87X 及 1.37X，PE 估值再度跌至 9X 以下，而板块 PE 及 PB 相对全部 A 股的折价继续收窄至 30% 及 6%，若剔除银行股折价分别为 47% 及 22%，板块绝对估值依然处于历史底部区域，但相对全部 A 股的估值水平近期有较为明显的回升。

图 3: 房地产板块 PE TTM

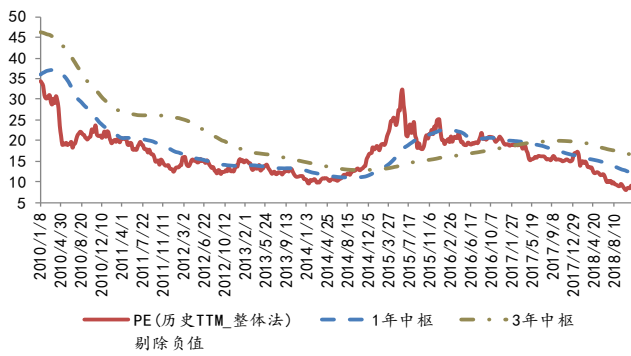


图 4: 房地产板块 PB LF

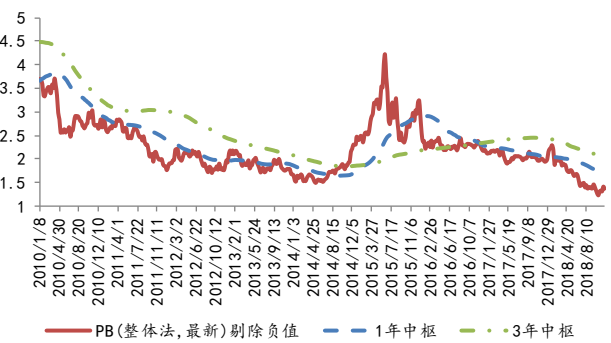


图 5: 房地产板块相对全部 A 股估值

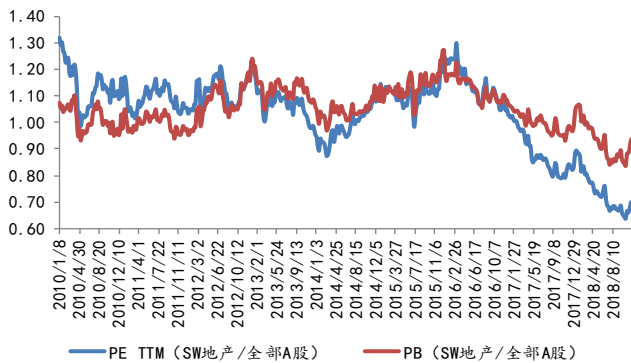
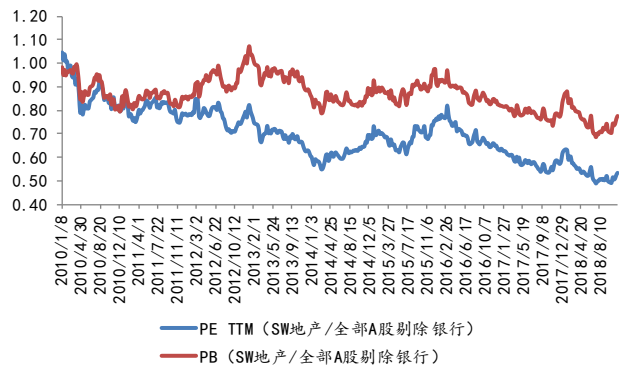


图 6: 房地产板块相对全部 A 股 (剔除银行) 估值



资料来源: wind, 长城证券研究所

资料来源: wind, 长城证券研究所

表 2: 本周末各板块估值

| 序号 | 板块      | PE TTM* | PB LF* | PB 排名 |
|----|---------|---------|--------|-------|
| 1  | SW 国防军工 | 56.0    | 2.0    | 9     |
| 2  | SW 计算机  | 40.2    | 2.7    | 4     |
| 3  | SW 通信   | 34.0    | 2.1    | 8     |
| 4  | SW 医药生物 | 27.4    | 3.0    | 2     |
| 5  | SW 综合   | 26.6    | 1.4    | 22    |
| 6  | SW 休闲服务 | 26.2    | 2.9    | 3     |
| 7  | SW 农林牧渔 | 25.0    | 2.5    | 5     |
| 8  | SW 电子   | 24.5    | 2.3    | 7     |
| 9  | SW 机械设备 | 24.5    | 1.7    | 12    |
| 10 | SW 有色金属 | 23.8    | 1.8    | 11    |
| 11 | SW 电气设备 | 22.8    | 1.7    | 13    |
| 12 | SW 传媒   | 22.3    | 1.8    | 10    |
| 13 | SW 食品饮料 | 22.3    | 4.1    | 1     |
| 14 | SW 纺织服装 | 19.8    | 1.6    | 14    |
| 15 | SW 公用事业 | 19.4    | 1.4    | 19    |
| 16 | SW 交通运输 | 16.7    | 1.3    | 23    |
| 17 | SW 非银金融 | 16.3    | 1.6    | 18    |
| 18 | SW 商业贸易 | 16.1    | 1.4    | 21    |
| 19 | SW 轻工制造 | 16.0    | 1.6    | 17    |
| 20 | SW 化工   | 13.9    | 1.6    | 14    |
| 21 | SW 汽车   | 13.7    | 1.4    | 19    |

|    |         |      |     |    |
|----|---------|------|-----|----|
| 22 | SW 采掘   | 13.2 | 1.2 | 25 |
| 23 | SW 家用电器 | 11.1 | 2.3 | 6  |
| 24 | SW 建筑材料 | 10.7 | 1.6 | 16 |
| 25 | SW 建筑装饰 | 10.4 | 1.1 | 26 |
| 26 | SW 房地产  | 9.4  | 1.3 | 24 |
| 27 | SW 钢铁   | 6.3  | 1.1 | 27 |
| 28 | SW 银行   | 6.2  | 0.8 | 28 |

注：与前述图表口径略有不同。  
资料来源：wind、长城证券研究所

### 1.3 本周题材股表现活跃，重点公司分化

- 本周题材股表现活跃，重点公司分化：**本周题材股表现活跃，板块涨幅前五为全新好、市北高新、华夏幸福、津滨发展等，全新好、市北高新、华夏幸福及津滨发展分别受益股权变更、创投、雄安新区及天津自贸区概念，跌幅前五为亚太实业、南京高科、苏州高新、中国高科等，亚太实业前期受益壳资源概念涨幅较大，而南京高科、苏州高新及中国高科前期受益创投概念涨幅较大，近期均有回调。重点公司表现出现分化，除了华夏幸福涨幅靠前外，新城表现也不错，涨幅超过3%，万科及阳光城小幅上涨，保利本周不涨不跌，另一方面，荣盛及金地出现小幅下跌，招蛇跌幅超过1%，而中南及泰禾跌幅较大超过3%。截止本周末重点公司PE TTM最高的依然为中南15.9X，保利9.1X，万科、招蛇、新城超过8X，阳光城及华夏幸福超过7X，荣盛及金地依然估值相对较低，不到6X。

表3：板块个股涨跌幅前五名（剔除停牌个股）

| 代码        | 名称    | 涨幅前五/%  |
|-----------|-------|---------|
| 000007.SZ | 全新好   | 17.50   |
| 600807.SH | *ST天业 | 16.06   |
| 600604.SH | 市北高新  | 11.57   |
| 600340.SH | 华夏幸福  | 7.97    |
| 000897.SZ | 津滨发展  | 6.95    |
| 代码        | 名称    | 跌幅前五/%  |
| 000691.SZ | 亚太实业  | (18.86) |
| 600064.SH | 南京高科  | (17.10) |
| 600736.SH | 苏州高新  | (15.80) |
| 600730.SH | 中国高科  | (14.71) |
| 000609.SZ | 中迪投资  | (13.33) |

资料来源：wind、长城证券研究所

表4：板块个股股息率及现金分红情况（按2018年11月23日收盘价）

| 证券代码              | 证券简称 | 股息率/% |      |      | 年度现金分红比例/% |       |       |
|-------------------|------|-------|------|------|------------|-------|-------|
|                   |      | 2017  | 2016 | 2015 | 2017       | 2016  | 2015  |
| 连续三年股息率大于3% (14家) |      |       |      |      |            |       |       |
| 000631.SZ         | 顺发恒业 | 10.00 | 3.23 | 3.23 | 98.57      | 66.40 | 44.78 |
| 600162.SH         | 香江控股 | 7.24  | 4.98 | 4.07 | 66.63      | 54.19 | 36.87 |

|           |      |      |      |       |        |       |       |
|-----------|------|------|------|-------|--------|-------|-------|
| 600383.SH | 金地集团 | 5.58 | 7.38 | 4.43  | 34.97  | 50.15 | 59.07 |
| 600177.SH | 雅戈尔  | 5.30 | 6.62 | 10.60 | 482.79 | 34.71 | 46.82 |
| 002146.SZ | 荣盛发展 | 5.11 | 4.87 | 3.04  | 31.70  | 41.93 | 44.77 |
| 000402.SZ | 金融街  | 4.33 | 5.77 | 5.77  | 29.83  | 42.63 | 53.06 |
| 600743.SH | 华远地产 | 4.03 | 4.03 | 3.23  | 28.65  | 31.65 | 19.91 |
| 600606.SH | 绿地控股 | 3.97 | 3.97 | 3.18  | 33.66  | 42.21 | 35.34 |
| 600622.SH | 光大嘉宝 | 3.56 | 3.56 | 3.56  | 34.17  | 48.47 | 52.20 |
| 600266.SH | 北京城建 | 3.42 | 3.42 | 3.42  | 30.13  | 30.40 | 30.70 |
| 600658.SH | 电子城  | 3.25 | 3.18 | 4.57  | 30.01  | 35.58 | 30.04 |
| 000718.SZ | 苏宁环球 | 3.23 | 6.45 | 3.23  | 26.44  | 56.66 | 33.71 |
| 600240.SH | 华业资本 | 3.15 | 3.15 | 3.15  | 14.27  | 11.69 | 16.14 |
| 000926.SZ | 福星股份 | 3.02 | 3.77 | 3.77  | 22.98  | 40.84 | 50.62 |

**连续两年股息率大于 3% (11 家)**

|           |       |      |       |      |       |        |       |
|-----------|-------|------|-------|------|-------|--------|-------|
| 000036.SZ | 华联控股  | 8.98 | 5.39  | 0.00 | 42.49 | 25.39  |       |
| 600376.SH | 首开股份  | 8.67 | 8.67  | 0.00 | 65.51 | 81.40  |       |
| 002016.SZ | 世荣兆业  | 7.93 | 4.19  | 0.00 | 63.81 | 328.37 |       |
| 600708.SH | 光明地产  | 5.28 | 3.96  | 2.64 | 17.61 | 19.56  | 25.84 |
| 600325.SH | 华发股份  | 4.88 | 13.01 | 2.44 | 39.22 | 92.45  | 24.77 |
| 600683.SH | 京投发展  | 4.51 | 4.51  | 2.93 | 46.05 | 51.01  | 83.46 |
| 000656.SZ | 金科股份  | 4.20 | 3.36  | 0.84 | 66.59 | 76.59  | 17.08 |
| 000002.SZ | 万科 A  | 3.61 | 3.17  | 2.89 | 35.42 | 41.48  | 43.87 |
| 000006.SZ | 深振业 A | 3.43 | 3.42  | 2.28 | 30.33 | 31.21  | 38.87 |
| 600565.SH | 迪马股份  | 3.18 | 3.53  | 2.12 | 32.54 | 31.14  | 30.04 |
| 600657.SH | 信达地产  | 3.00 | 3.00  | 2.50 | 18.09 | 20.76  | 17.72 |

**连续三年股息率大于 2% (10 家)**

|           |      |      |      |      |       |       |        |
|-----------|------|------|------|------|-------|-------|--------|
| 601588.SH | 北辰实业 | 3.83 | 2.09 | 2.09 | 32.48 | 33.64 | 33.01  |
| 600340.SH | 华夏幸福 | 3.53 | 2.59 | 2.12 | 30.29 | 30.04 | 33.24  |
| 600067.SH | 冠城大通 | 3.23 | 2.70 | 2.70 | 30.08 | 46.41 | 70.03  |
| 600790.SH | 轻纺城  | 3.10 | 2.82 | 2.82 | 30.26 | 29.51 | 35.43  |
| 600663.SH | 陆家嘴  | 3.09 | 2.62 | 3.37 | 50.05 | 50.01 | 49.94  |
| 600048.SH | 保利地产 | 3.08 | 2.42 | 2.65 | 30.36 | 30.07 | 30.06  |
| 000046.SZ | 泛海控股 | 2.86 | 2.86 | 2.86 | 26.96 | 25.07 | 38.58  |
| 000620.SZ | 新华联  | 2.47 | 2.47 | 2.47 | 22.13 | 36.20 | 61.83  |
| 600665.SH | 天地源  | 2.41 | 2.17 | 2.17 | 30.27 | 30.01 | 33.41  |
| 002133.SZ | 广宇集团 | 2.16 | 2.16 | 2.16 | 32.60 | 40.91 | -96.16 |

**连续两年股息率大于 2% (6 家)**

|           |      |       |      |      |        |        |       |
|-----------|------|-------|------|------|--------|--------|-------|
| 000863.SZ | 三湘印象 | 10.04 | 2.51 | 0.00 | 208.46 | 19.69  |       |
| 600641.SH | 万业企业 | 6.81  | 2.90 | 0.86 | 30.04  | 30.30  | 30.50 |
| 001979.SZ | 招商蛇口 | 3.37  | 2.71 | 1.41 | 40.10  | 41.25  | 42.37 |
| 002818.SZ | 富森美  | 2.78  | 2.32 |      | 40.54  | 39.57  |       |
| 600007.SH | 中国国贸 | 2.23  | 2.09 | 1.40 | 50.78  | 44.03  | 32.10 |
| 002305.SZ | 南国置业 | 2.05  | 2.05 | 0.00 | 151.13 | 200.34 |       |

**最新一期股息率大于 3% (9 家)**

|           |      |      |      |      |       |  |  |
|-----------|------|------|------|------|-------|--|--|
| 002147.SZ | 新光圆成 | 7.86 | 0.00 | 0.00 | 51.79 |  |  |
|-----------|------|------|------|------|-------|--|--|

|                    |       |      |      |      |       |       |        |
|--------------------|-------|------|------|------|-------|-------|--------|
| 600185.SH          | 格力地产  | 7.75 | 0.52 | 5.17 | 98.99 | 6.86  | 8.43   |
| 600393.SH          | 粤泰股份  | 5.71 | 1.63 | 4.08 | 30.40 | 34.95 | 196.58 |
| 000736.SZ          | 中交地产  | 5.56 | 0.21 | 0.21 | 25.04 | 50.09 | 20.91  |
| 000069.SZ          | 华侨城 A | 4.94 | 1.65 | 1.15 | 28.48 | 11.91 | 12.38  |
| 600649.SH          | 城投控股  | 3.94 | 0.00 | 0.00 | 35.96 |       |        |
| 600638.SH          | 新黄浦   | 3.64 | 1.04 | 1.35 | 30.45 | 54.89 | 32.17  |
| 000011.SZ          | 深物业 A | 3.07 | 1.84 | 0.82 | 28.70 | 30.23 | 30.40  |
| 601155.SH          | 新城控股  | 3.02 | 1.23 | 0.40 | 30.33 | 24.69 | 10.05  |
| 最新一期股息率大于 2% (7 家) |       |      |      |      |       |       |        |
| 002344.SZ          | 海宁皮城  | 2.56 | 1.07 | 0.75 | 51.09 | 11.66 | 7.14   |
| 600173.SH          | 卧龙地产  | 2.54 | 1.27 | 1.27 | 23.11 | 44.90 | 60.02  |
| 600736.SH          | 苏州高新  | 2.50 | 1.34 | 0.86 | 28.56 | 30.33 | 31.20  |
| 600510.SH          | 黑牡丹   | 2.24 | 1.69 | 1.29 | 30.13 | 30.16 | 31.70  |
| 600415.SH          | 小商品城  | 2.21 | 1.64 | 1.37 | 30.21 | 30.80 | 39.54  |
| 002244.SZ          | 滨江集团  | 2.08 | 1.70 | 0.83 | 15.09 | 15.13 | 10.24  |
| 600639.SH          | 浦东金桥  | 2.05 | 1.34 | 1.10 | 39.57 | 30.94 | 33.33  |

资料来源: wind、长城证券研究所

## 2. 行业重要新闻

### 2.1 华夏幸福发行美元债、市北高新上调公募债利率等

**表 5: 本周重点公司融资情况**

| 公司   | 融资类型   | 规模            | 利率                   | 期限/到期日           |
|------|--------|---------------|----------------------|------------------|
| 华夏幸福 | 美元债    | 5000 万美元      | 6.5%                 | 2020 年 12 月 21 日 |
| 市北高新 | 15 公募债 | 9 亿           | 由 4.00% 上调至<br>4.33% | 剩余 2 年           |
|      | 公募债    | 9 亿           | 4.33%                | 3+2              |
| 浦东金桥 | 超短融    | 5 亿           | 3.70%                | 270 天            |
| 北辰实业 | 永续中票   | 16.2 亿+17.6 亿 | 获准注册                 | 获准注册             |

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

### 2.2 新城回购 0.08%、泰禾与光大兴陇信托战略合作等

**表 6: 本周重点公司其他公告**

| 分类   | 公司   | 事件  |
|------|------|---|
| 股权变动 | 新城控股 | 通过集中竞价交易方式首次回购 185 万股, 占公告本次回购预案时总股本的比例为 0.08%, 成交的最高价为 27.28 元/股, 成交的最低价为 26.48 元/股, 累计支付的资金总额为 0.5 亿元。  |
|      | 金科股份 | 限制性股票激励计划预留授予部分第二个解锁期可解锁, 10 名激励对象所持共计 220 万股, 可解锁股份数量占当前股本总额的 0.04%。<br>限制性股票激励计划首次授予部分第三个解锁期可解锁, 124 名激励对象所持共计 4,078.5 万股, 可解锁股份数量占当前股本总额的 0.76%。 |

**表 6: 本周重点公司其他公告**

|        |      |   |
|--------|------|---|
|        | 华发股份 | 本次限售股上市流通数量为 1.9 亿股 (8.97%)。上市流通日期为 2018 年 11 月 26 日。   |
|        | 宋都股份 | 实际控制人俞建午先生拟以协议转让方式受让控股股东宋都控股持有的公司 1.3 亿股无限售条件流通股股份, 占总股本的 9.74%, 每股价格为 2.48 元, 交易对价为 3.2 亿元。  |
|        | 合肥城建 | 董监高减持股份计划已届满截止, 监事田冉先生于 5 月 23 日以集中竞价方式减持, 价格 15.24 元, 减持股份占总股本 0.0032%, 除田冉先生外, 其他董监高未实施本次减持计划。  |
|        | 海航基础 | 董事长鲁晓明先生、董事张汉安先生、创投总裁祝郁文先生、监事长张祥瑞先生、原董事兼财务总监尚多旭先生的股份增持计划已完成。部分董事、高级管理人员已累计增持 0.3 亿元, 本次增持公司股份的计划已完成。<br>股东海航实业本次增持公司股份计划尚未正式实施  |
|        | 京汉股份 | 限制性股票与股票期权激励计划第一个行权期未达到行权条件予以注销, 拟注销股票期权数量 142.0 万股。<br>限制性股票与股票期权激励计划首次授予部分第一个解除限售期可解除限售, 本次符合解除限售条件的激励对象共计 24 人, 可申请解除限售并上市流通的限制性股票数量为 93.0 万股, 占目前总股本的 0.1187%。<br>取消激励计划预留部分 157.1 万股限制性股票与 215.2 万份股票期权的授予 |
|        | 香江控股 | 限制性股票激励计划预留部分授予的限制性股票第二个解锁期可解锁, 本次符合解锁条件的激励对象共计 8 人; 本次解锁股票数量: 95.4 万股, 占目前总股本的 0.028%。   |
|        | 中珠医疗 | 前海开源基金管理的“前海开源中珠控股员工持股 1 号资产管理计划”通过集中竞价交易方式减持中珠医疗 167.8 万股, 通过大宗交易方式减持 1.37 亿股, 累计减持 1.39 亿股, 占总股本的 6.96%。本次减持计划已实施完毕。2016 年员工持股计划出售完毕。   |
| 融资借款   | 金科股份 | 拟为南宁耀鑫、佛山金集、重庆西道提供日常经营资金不超过 2.5 亿元、1.8 亿元、3.5 亿元, 期限 3 年, 年利率 12%。  |
| 人事     | 绿景控股 | 聘任杨卫东先生为公司总经理, 薪酬为月薪 78000 元, 曾任职于海南航空。   |
|        | 新光圆成 | 董事赵丙贤先生因个人原因辞去公司董事及董事会战略与投资决策委员会委员职务。辞职后, 赵丙贤先生不再担任公司任何职务。  |
| 监管诉讼   | 华业资本 | 董事兼总经理燕飞因涉嫌非国家工作人员受贿罪被重庆市公安局拘留<br>申请人恒天中岩申请财产保全, 裁定查封、冻结被申请人北京华业资本控股股份有限公司除银行存款以外的价值人民币 0.2 亿的其它财产。   |
|        | 泰禾集团 | 原告江阴惠泽于 2018 年 11 月 16 日以双方已达成和解为由向江苏省无锡市中级人民法院提出撤诉申请, 江苏省无锡市中级人民法院裁定准许撤诉。  |
|        | 天房发展 | 对控股股东天津房地产集团、天津市房地产发展(集团)、公司时任董事长熊光宇及董事会秘书杨新喆予以监管关注。  |
| 兼并收购   | 中粮地产 | 证监会依法对公司提交的《中粮地产(集团)股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查, 决定对该行政许可申请予以受理。并购重组委将于近日召开工作会议进行审核。公司股票将在并购重组委工作会议召开当天停牌。   |
|        | 云南城投 | 收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请中止审查通知书》, 同意公司中止审查申请。   |
|        | 上实发展 | 拟收购菲莉公司持有的泉州上实 49% 股权, 转让价格 9.8 亿元。收购完成后, 公司将持有泉州上实 100% 股权。泉州上实系为开发泉州东海滩涂整理项目“上实·海上海”而设立的项目公司。   |
| 投资合作转让 | 招商蛇口 | 中集集团之控股子公司成为商融置业 49% 股权增资项目、商泰置业 49% 股权增资项目、乐艺置业 51% 股权增资项目、商启置业 51% 股权增资项目的最终投资方, 挂牌底价合计 63.2 亿元。  |
|        | 荣盛发展 | 控股下属公司荣盛(蔚县)新城公司与蔚县人民政府及北京绿优全装企业管理股份有限公司签订了《关于绿优新材料产业园项目合作协议》。  |
|        | 泰禾集团 | 与光大兴陇信托在兰州市签署了战略合作框架协议, 依托光大全牌照金融服务的优势, 同泰禾   |

**表 6: 本周重点公司其他公告**

|    |      |  |
|----|------|--|
|    |      | 在房地产开发、教育养老文化产业等领域开展全面深入合作。  |
|    | 市北高新 | 拟以 4.0 亿元向静工方霄转让全资孙公司钧创公司 100% 的股权。钧创公司为全权负责开发上海市静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 13-06 地块的项目公司。  |
|    | 绿景控股 | 河北明智向广州明安支付了股权转让价款 500 万元。董事会将继续向河北明智催收相关款项。   |
|    | 天津松江 | 子公司江西松江参与设立的抚州基金因合伙协议约定的解散事由出现，合伙目的无法实现，需依法解散。   |
|    | 京汉股份 | 全资子公司京汉置业拟将其持有的天津凯华奎恩 100% 股权以公开挂牌形式在北京产权交易所对外转让。  |
| 其他 | 中珠医疗 | 控股孙公司成都中珠健联取得了由成都市食品药品监督管理局颁发的《医疗器械经营许可证》  |
|    | 中国武夷 | 接到巴布亚新几内亚工程部东高地省亨加诺菲到钦布省曼吉诺桥到西高地省坎嘎穆嘎机场工地高速公路修复、扩建、改造和维护项目中标通知书，项目合同金额 1.6 亿基那，折合人民币约 3.23 亿元人民币（当前汇率 0.4846 基那/人民币元）。本项目预计实现利润总额 1600 万元。 |

资料来源: wind、公告、长城证券研究所

## 2.3 深圳出台楼市监管新规房价调整 15% 需备案、部分城市房贷利率松动等

**表 7: 本周其他行业公告**

| 概况                        | 事件   |
|---------------------------|--|
| 深圳将出房地产市场监管新规涉商品房预售、房屋租赁等 | 深圳规土委发布了关于征求《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》意见的通告，对商品房预售、房屋租赁、资金监管等作出规定。提出房地产开发项目在申请预售前，项目资本金账户余额应当不低于项目资本金 10%；房企确需调整销售价格且调整幅度超出备案价格 15% 的，应当在调整价格前办理备案变更。   |
| 北京、深圳房贷利率首现松动             | 11 月 21 日媒体报道北京银行深圳分行将首套房利率从原来的基准利率上浮 15% 调至上浮 10%，二套房上浮 15%。（此业务为银行开门红产品，只限 2019 年第一季度发放贷款的客户）。11 月 22 日媒体致电北京银行深圳分行，工作人员确认了该消息。而同一天，记者也从民生银行北京分行确认首套房贷款利率目前为基准上浮 15%，二套为基准利率上浮 20%。此外，民生银行北京分行表示“只做二手房不做新房”。据了解，在北京，民生银行此前首套房贷利率为基准利率上浮 20%。 |
| 网传廊坊楼市松绑 当地回应：严格执行之前管控政策  | 近期，关于“固安执行‘廊坊 9•19 棚改计划’，个别区域松绑”的消息在网上广泛传播。廊坊市多个部门工作人员皆向媒体回复称，“目前未接到相关松绑通知。”有消息称，“廊坊 9•19 棚改计划规定，凡是在固安的企业，年纳税在 100 万元以上的员工，买房子不需要资质。”“当地给华夏、中南、建投三个开发商项目开了绿灯，有一定名额可以用来满足外地不符合条件的购房者。”  |
| 楼市过冬调查：开发商私下推出“首付贷”吸引购房者  | 在楼市调控政策趋严背景下，房地产市场上的“首付贷”或“首付分期”已经较之前有所减少，但随着市场交易逐渐冷淡，一些开发商私下推出“首付贷”或“首付分期”吸引购房者。  |
| 中国交建：中交房地产等两家子企业正制定混改方案   | 媒体获悉，中国交通建设集团正以“双百行动”为契机，推进混合所有制改革，在中交房地产和中交信科集团先行先试，制定混合所有制改革工作方案。  |

碧桂园文商旅集团已成立  
2019 计划再开 10 个商业项目

碧桂园有关方面向媒体确认，公司已于今年 8 月正式成立碧桂园文商旅集团，由碧桂园集团常务副总裁兼营销中心总经理程光煜分管，原蓝光地产总裁助理、蓝光文旅集团总裁张强任碧桂园文商旅集团总经理。

资料来源: wind、网络、长城证券研究所

### 3. 行业数据跟踪

#### 3.1 重点城市新房成交持续改善

- **重点城市新房成交累计降幅连续收窄 4 周:** 本周重点城市新房成交同环比继续增长，同比连续四周为正，滚动月同比及环比分别为 11.3%/20.0%，2018 年至今成交累计下降 2.0%，降幅连续收窄 4 周。

图 7: 重点城市新房周成交

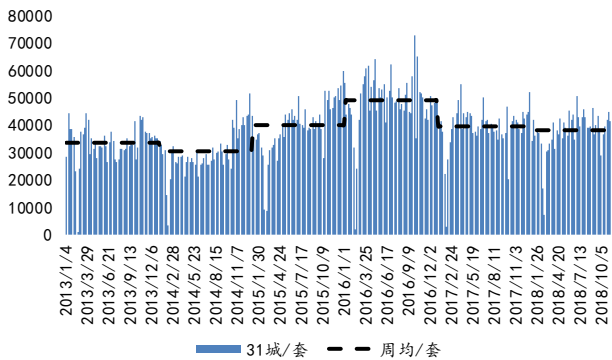


图 8: 重点城市新房周成交同环比

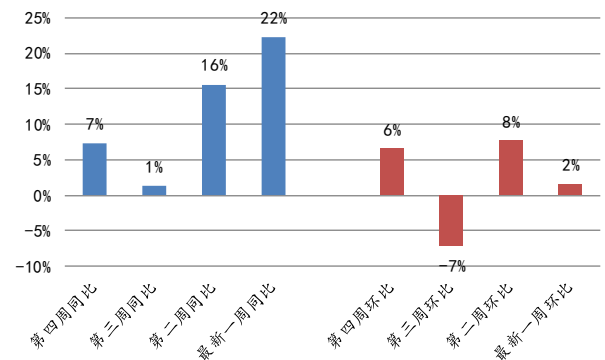


图 9: 重点城市新房成交滚动月同比及月环比

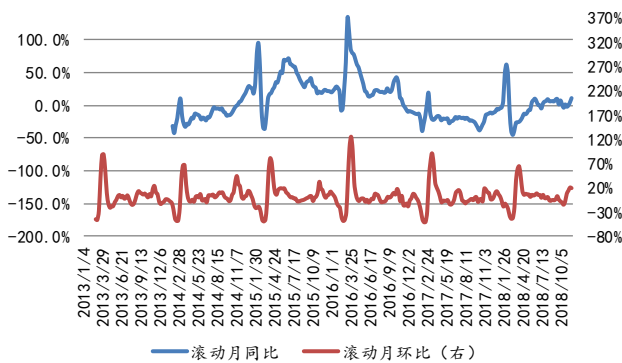
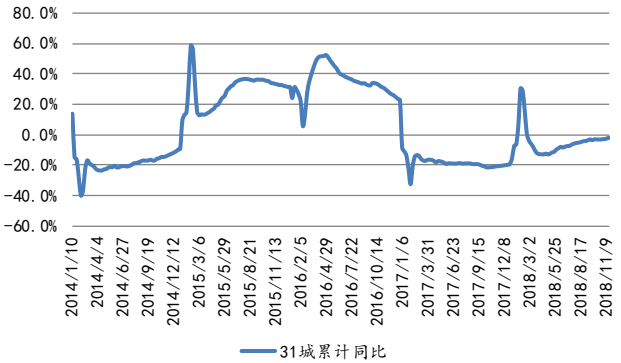


图 10: 重点城市新房成交累计同比

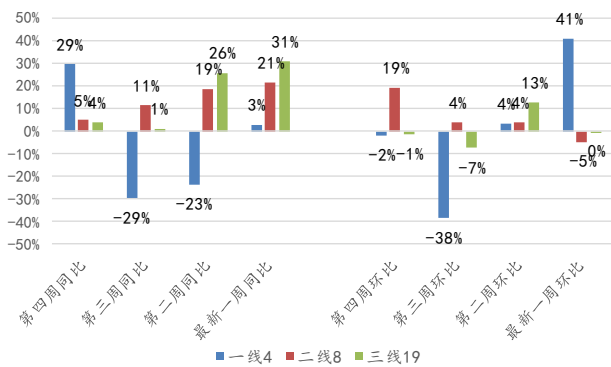


资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

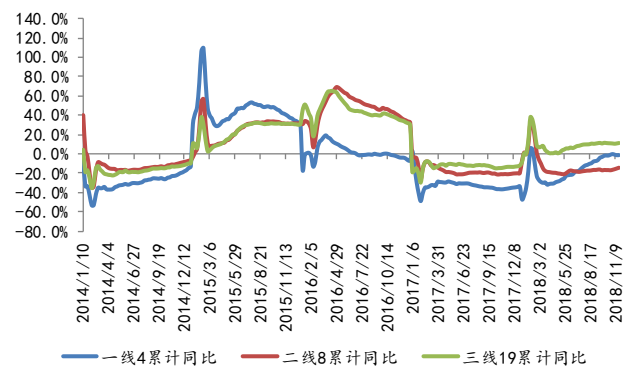
- **近几周二线新房成交有所改善:** 本周一线新房成交环比大升，一二三线同比均有上升，2018 年至今一二三线新房成交累计同比-1.4%/-14.2%/11.3%，一线降幅在连续扩大 2 周后出现收窄，二线近几周有较为明显的改善，三线表现比较平稳。

图 11: 重点一二三线城市新房周成交同环比



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

图 12: 重点一二三线城市新房成交累计同比



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

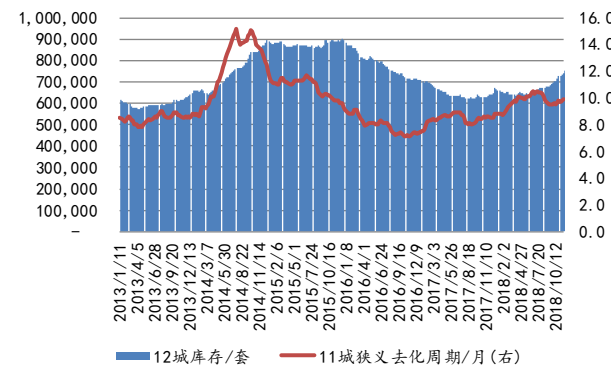
### 3.2 年底供给持续增长，二线去化周期下降

- **年底供给持续增长，去化维持低位：**重点城市新增供给环比继续回升，2018 年累计升 13.9%，相比上周扩大 0.9pct，年底供给持续增长，而去化率维持低位，重点城市狭义库存持续提升，狭义去化周期 9.95 个月，上周末为 9.85 个月。

图 13: 重点城市新房新增供给累计同比

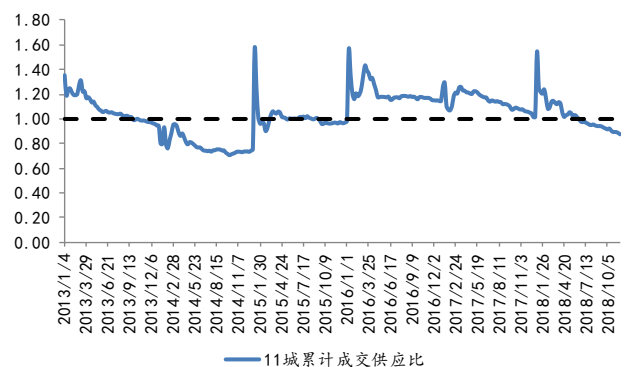


图 15: 重点城市新房库存及去化周期



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

图 14: 重点城市新房累计成交供应比



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

- **一二三线供给均有增加，二线去化周期持续下降：**本周一二三线新增供给同比均有增长，2018 年至今一二三线新增供给累计同比分别为 20.2%/2.2%/23.1%，一线升幅

连续收窄 3 周后有所回升，二三线升幅均持续扩大。截止本周末一二三线去化周期 8.01/6.12/18.17 个月，一三线去化周期持续回升，而二线连降 4 周。

图 16: 重点一二三线城市新房新增供给累计同比

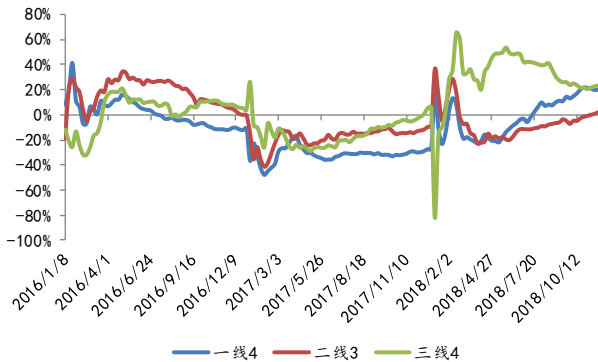


图 17: 重点一二三线城市新房累计成交供应比

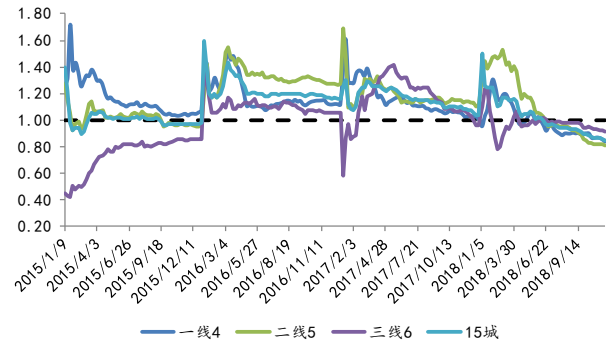


图 18: 重点一二三线城市新房狭义库存/套



图 19: 重点一二三线城市新房狭义去化周期

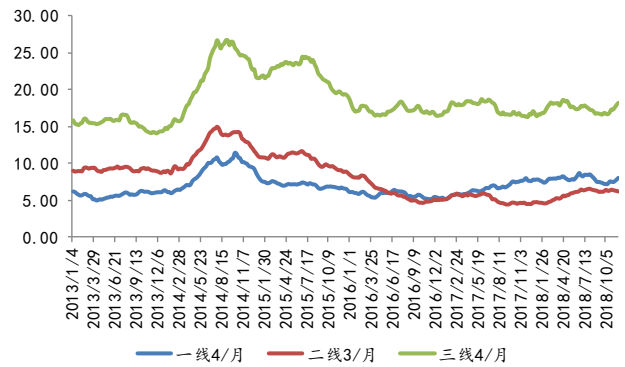
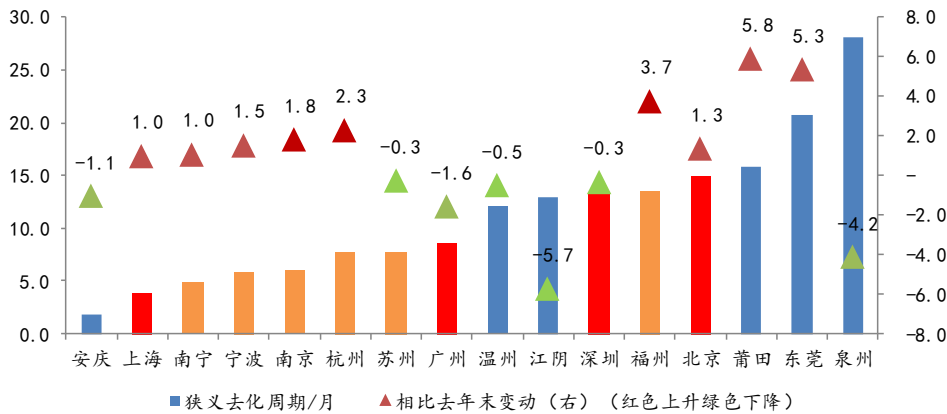


图 20: 重点城市新房狭义去化周期



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究所

## 4. 投资建议

- **建议长期关注万科保利新城:** 自 8 月住建部首次提到“稳房价”之后, 目前来看房地产政策基调至少以稳为主, 在市场基本稳定的背景下, 我们建议积极关注杠杆率较低的低估值龙头房企万科、保利及新城。
- **风险提示:** 调控政策及信贷政策超出预期、宏观经济表现超出预期、房产税出台超出预期

### 研究员承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，在执业过程中恪守独立诚信、勤勉尽职、谨慎客观、公平公正的原则，独立、客观地出具本报告。本报告反映了本人的研究观点，不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接收到任何形式的报酬。

### 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于 2017 年 7 月 1 日起正式实施。因本研究报告涉及股票相关内容，仅面向长城证券客户中的专业投资者及风险承受能力为稳健型、积极型、激进型的普通投资者。若您并非上述类型的投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研究报告中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

### 免责声明

长城证券股份有限公司（以下简称长城证券）具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格。

本报告由长城证券向专业投资者客户及风险承受能力为稳健型、积极型、激进型的普通投资者客户（以下统称客户）提供，除非另有说明，所有本报告的版权属于长城证券。未经长城证券事先书面授权许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布，亦不得作为诉讼、仲裁、传媒及任何单位或个人引用的证明或依据，不得用于未经允许的其它任何用途。如引用、刊发，需注明出处为长城证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向他人作出邀请。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

长城证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。长城证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

长城证券版权所有并保留一切权利。

### 长城证券投资评级说明

#### 公司评级：

强烈推荐——预期未来 6 个月内股价相对行业指数涨幅 15%以上；  
推荐——预期未来 6 个月内股价相对行业指数涨幅介于 5%~15%之间；  
中性——预期未来 6 个月内股价相对行业指数涨幅介于-5%~5%之间；  
回避——预期未来 6 个月内股价相对行业指数跌幅 5%以上

#### 行业评级：

推荐——预期未来 6 个月内行业整体表现战胜市场；  
中性——预期未来 6 个月内行业整体表现与市场同步；  
回避——预期未来 6 个月内行业整体表现弱于市场

### 长城证券研究所

深圳办公地址：深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 17 层

邮编：518034 传真：86-755-83516207

北京办公地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 8 层

邮编：100044 传真：86-10-88366686

上海办公地址：上海市浦东新区世博馆路 200 号 A 座 8 层

邮编：200126 传真：021-31829681

网址：<http://www.cgws.com>