

# 房地产

证券研究报告  
2019年05月19日

## 非标融资监管或将收紧，龙头融资优势或将突显

——房地产销售周报 0518

### 行业跟踪（2019.05.06-2019.5.12）

**一手房：环比上升 8.69%，同比上升 14.21%，累计同比上升 5%**

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.46 万套，环比上升 8.69%，同比上升 14.21%，累计同比上升 5%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-16.04%、16.81%、5.14%；同比增速分别为-16.1%、51.2%、-16.1%，累计同比增速分别为 32.6%、20.1%、-24.3%，比上周分别变化-18.5、-13.8、3.1 个 PCT；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-96.85%、-35.83%、49.58%、4.35%；本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 484.6 万平，环比上升 6.1%，同比上升 19.6%，累计同比上升 5.8%，其中一线、二线、三线城市一手房成交面积累计同比增速分别为 36.3%、19.4%、-21.4%，累计同比分别增加 0.5、0.7、-0.1 个 PCT。

**二手房：环比上升 2.21%，同比下降 13.57%，累计同比下降 2.38%**

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.53 万套，环比上升 2.21%，同比下降 13.57%，累计同比下降 2.38%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-25.19%、12.46%、13.21%；同比增速分别为-43.08%、8.16%、-47.31%；累计同比增速分别为-6.6%、8.7%、-56.7%。

**库存：去化周期 21.3 周，环比下降 42.26%**

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 36.73 万套，去化周期 21.3 周，环比下降 42.26%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-66.91%、-0.36%、-54.9%；一线、二线及三线去化周期分别为 20.5 周、38.2 周、24.2 周。

**投资建议：**我们认为，5 月份公布的整体经济数据有所放缓，美中 2000 亿商品加征关税落地，出口数据或受影响。在外部经济环境恶化与国内经济回暖放缓的背景下，预计后续针对楼市的调控政策再次收紧不易，宽松难盼，或将稳为主，房住不炒仍为主基调：1) 近期住建部对涨价过快的 4 座城市再次预警：5 月 18 日住建部在上月对 6 个城市预警基础上，又对近 3 个月房屋价格指数涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁 4 个城市进行了预警提示；2) 非标融资再次监管：同时，根据银监会 23 号文的精神，监管部门对房企非标融资的监管有可能加强。短期内建议关注融资优势明显、重点布局一二线的龙头房企，另外建议关注长三角一体化主题机会：1) **优先推荐龙头：**万科、金地、招蛇、保利；2) **二线成长或受非标监管影响：**中南建设、新城控股、阳光城；3) **房产中介：**国创高新、我爱我家；4) **REITs 及利率下行：**光大嘉宝；5) **自贸区及长三角一体化：**城投控股、上实发展、光明地产、上海临港

**风险提示：**政策变动不及预期；房屋销售不及预期；全国经济超预期

### 投资评级

行业评级 强于大市(维持评级)  
上次评级 强于大市

### 作者

陈天诚 分析师  
SAC 执业证书编号：S1110517110001  
chentiancheng@tfzq.com

### 行业走势图



资料来源：贝格数据

### 相关报告

- 《房地产-行业点评:继续看多地产、基本面数据超预期但下行格局未变、政策宽松势在必行——2 月房地产统计数据点评》 2019-05-16
- 《房地产-行业专题研究:深度剖析房企三张表，大型房企增长快，小型房企杠杆低——暨 2018 年年报总结》 2019-05-15
- 《房地产-行业专题研究:上海地产股迎三重利好：长三角一体化、自贸区、科创板》 2019-05-13

## 内容目录

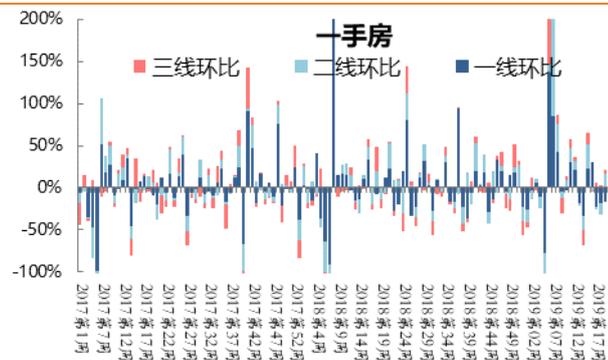
1.	行业跟踪（2019.05.06–2019.5.12）	3
	48 城一手房成交回顾	3
	16 城二手房成交回顾	5
	18 城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪（公司公告）	8
3.	行业新闻	11
4.	盈利预测与估值	13

## 1. 行业跟踪 (2019.05.06-2019.5.12)

### 48城一手房成交回顾

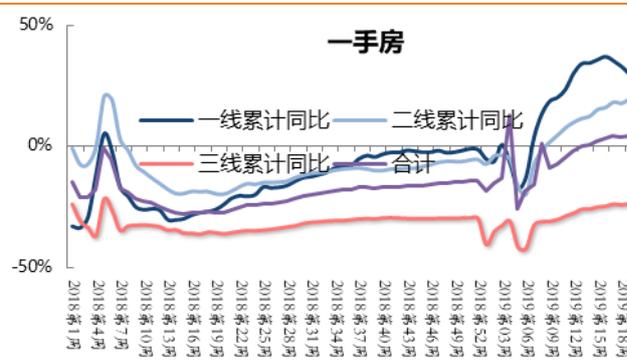
本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.46 万套，环比上升 8.69%，同比上升 14.21%，累计同比上升 5%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -16.04%、16.81%、5.14%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 -96.85%、-35.83%、49.58%、4.35%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 -16.04%、16.81%、5.14%；



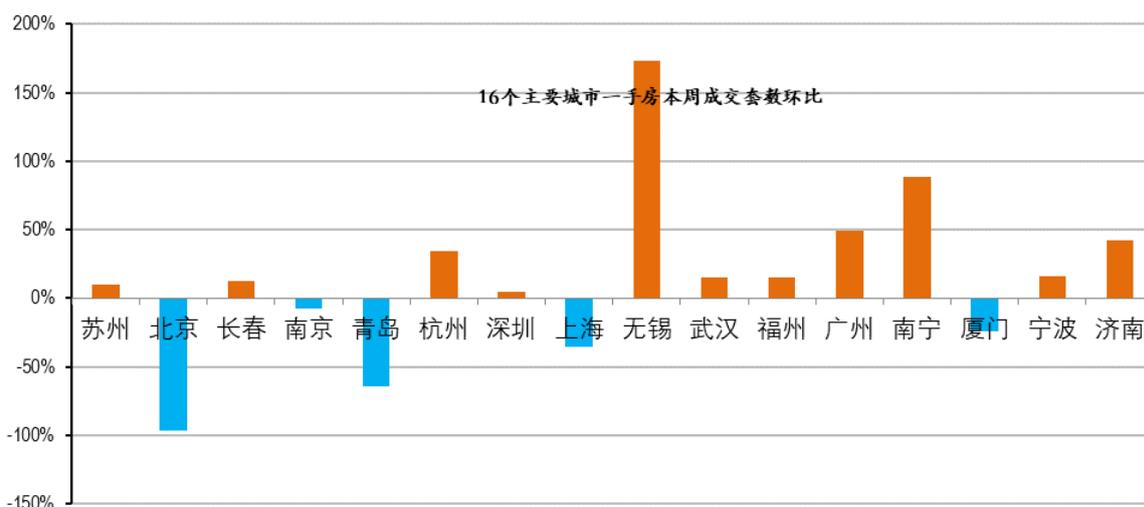
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 33.03%、17.81%、-23.98%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 3：16 个主要城市一手房本周成交套数：环比上升最多的是无锡，下降最多的是北京



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：43 城一手房成交明细

		2019/4/29-2019/5/5	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/05/06	累计同比
合计	套数	41,066	-10.0%	-5.8%	-4.7%	-31.6%	690,941	4.6%
	面积	4,565,280	-10.0%	-0.3%	-2.0%	-29.2%	73,504,101	5.1%
一线城市	套数	5,656	-18.5%	0.5%	-22.7%	-35.7%	109,556	32.4%
	面积	614,910	-15.6%	14.9%	-18.6%	-35.6%	11,156,466	35.7%
二线城市	套数	22,775	-13.8%	11.4%	-3.4%	-29.2%	393,848	18.9%
	面积	2,435,478	-16.3%	14.2%	-0.9%	-30.1%	41,477,405	18.0%
三线城市	套数	12,635	3.1%	-27.9%	6.4%	-33.8%	187,537	-23.9%

市	面积	1,514,892	5.6%	-20.8%	6.4%	-24.7%	20,870,231	-21.5%
北京	套数	763	-46.9%	19.6%	-46.8%	-51.2%	22,123	142.4%
	面积	117,717	-9.6%	100.9%	-51.1%	-35.0%	2,327,582	132.1%
上海	套数	2,294	-6.3%	-5.6%	-25.6%	-40.6%	45,377	22.4%
	面积	241,100	-9.9%	0.6%	-21.1%	-41.7%	4,490,300	23.8%
广州	套数	1,196	-35.2%	-8.8%	-9.0%	-49.4%	26,115	21.4%
	面积	127,066	-39.3%	-12.2%	0.3%	-50.6%	2,791,705	18.8%
深圳	套数	1,403	15.7%	12.4%	25.4%	40.2%	15,941	5.9%
	面积	129,027	6.0%	39.6%	49.9%	25.6%	1,546,879	24.7%
杭州	套数	1,211	-21.2%	132.0%	-8.9%	-54.6%	19,082	-28.3%
	面积	139,293	-26.9%	73.2%	-6.3%	-52.9%	2,232,782	-29.8%
南京	套数	1,121	-21.5%	45.8%	41.8%	-54.7%	18,340	4.0%
	面积	128,981	-19.9%	51.4%	35.6%	-53.5%	2,179,254	6.0%
福州	套数	534	77.4%	161.8%	-7.7%	14.6%	8,264	58.6%
	面积	55,946	73.4%	143.4%	-3.7%	10.7%	855,691	65.1%
济南	套数	1,250	4.8%	-	-44.6%	-51.4%	41,417	163.7%
	面积	154,458	2.2%	-	-44.3%	-49.9%	4,005,830	203.9%
武汉	套数	3,365	-10.9%	-5.6%	6.0%	-39.6%	49,066	6.5%
	面积	370,356	-14.2%	-2.3%	7.2%	-36.0%	5,487,254	10.1%
长春	套数	1,256	-13.3%	-12.5%	-19.8%	-24.7%	30,715	17.2%
	面积	139,425	-20.0%	-8.0%	-14.9%	-19.9%	3,363,523	25.5%
南宁	套数	2,251	54.9%	16.8%	-31.9%	17.8%	35,478	211.4%
	面积	247,921	52.7%	16.9%	-31.2%	25.0%	3,939,226	218.9%
宁波	套数	1,166	-34.8%	340.0%	9.3%	32.6%	17,482	292.1%
	面积	141,095	-34.8%	370.0%	8.6%	27.2%	2,154,425	259.6%
厦门	套数	463	13.5%	629.8%	18.7%	18.1%	3,831	126.5%
	面积	49,652	15.5%	400.5%	20.0%	3.9%	436,277	100.8%
青岛	套数	1,979	-0.4%	-35.8%	-7.2%	-46.2%	32,015	-37.2%
	面积	232,715	-4.9%	-34.2%	-5.5%	-40.6%	3,816,696	-34.2%
大连	套数	434	-	-45.3%	-6.5%	-23.5%	5,235	-33.4%
	面积	46,010	-	-43.0%	-2.2%	-19.4%	558,615	-29.8%
无锡	套数	410	-65.3%	-58.2%	56.7%	-71.5%	15,346	24.7%
	面积	53,500	-64.5%	-51.8%	60.3%	-67.6%	1,875,500	25.1%
苏州	套数	1,964	-19.5%	112.1%	16.0%	32.3%	25,564	21.1%
	面积	242,606	-20.0%	115.5%	19.5%	28.9%	3,124,357	22.2%
佛山	套数	4,118	-23.7%	7.2%	-4.2%	32.1%	67,405	44.3%
	面积	326,128	-26.7%	-0.5%	1.6%	9.3%	5,576,872	32.2%
东莞	套数	1,253	-27.1%	-39.5%	2.6%	-39.9%	24,608	1.1%
	面积	107,393	-35.1%	-38.8%	13.4%	-47.2%	1,871,104	-7.3%
扬州	套数	445	1834.8%	-36.8%	-94.5%	-23.5%	6,557	-42.8%
	面积	52,445	1654.0%	-36.4%	-93.8%	-20.3%	793,219	-41.7%
温州	套数	1,833	-17.4%	-15.2%	52.4%	68.8%	28,268	17.0%
	面积	315,636	-9.8%	25.0%	84.1%	145.7%	3,868,959	39.9%
泉州	套数	466	-22.7%	-63.2%	3.8%	-15.3%	14,128	-2.9%
	面积	37,488	-27.7%	-62.9%	0.3%	-25.5%	1,218,418	-10.0%

惠州	套数	369	-25.6%	-33.3%	4.9%	-57.9%	6,926	-0.8%
	面积	44,628	-22.1%	-31.3%	2.9%	-55.1%	816,353	0.4%
岳阳	套数	275	-6.5%	-43.6%	9.3%	-27.5%	4,822	-11.7%
	面积	35,024	-5.5%	-42.0%	13.4%	-20.8%	595,549	-9.2%
襄阳	套数	288	-45.5%	-50.4%	77.8%	-37.0%	5,599	21.0%
	面积	35,396	-42.0%	-45.5%	74.5%	-30.6%	651,765	17.8%
台州	套数	875	-19.1%	-61.7%	82.2%	15.7%	10,343	-57.9%
	面积	108,797	-23.3%	-68.1%	84.4%	13.0%	1,359,631	-63.5%
淮安	套数	921	63.0%	-9.4%	-20.8%	-44.9%	13,844	-39.9%
	面积	102,250	54.8%	-11.3%	-18.9%	-46.1%	1,596,723	-39.5%
莆田	套数	427	54.2%	192.5%	-8.6%	11.1%	4,425	8.2%
	面积	58,972	65.9%	196.8%	-5.5%	21.6%	563,308	8.9%
安庆	套数	107	50.7%	-65.8%	-66.4%	-73.4%	3,810	-37.2%
	面积	15,335	29.0%	-61.9%	-55.4%	-66.5%	471,250	-34.5%
江阴	套数	483	0.0%	-41.7%	-15.1%	8.5%	6,098	-35.9%
	面积	61,801	3.3%	-39.6%	-21.5%	6.0%	793,319	-36.6%
吉林	套数	509	54.2%	101.2%	-13.6%	-6.3%	6,798	42.4%
	面积	52,551	77.3%	105.8%	-23.9%	2.4%	684,469	37.3%
常州	套数	2,556	13.5%	17.2%	6.2%	23.2%	28,844	-10.0%
	面积	238,394	37.0%	108.1%	-27.2%	80.2%	2,001,380	36.7%
连云港	套数	1,114	44.1%	-37.8%	-12.3%	-4.1%	16,936	-31.9%
	面积	123,858	41.7%	-36.0%	-14.9%	-2.2%	1,932,645	-28.8%
镇江	套数	1,240	-29.0%	-19.9%	14.9%	-6.4%	21,491	7.4%
	面积	143,656	-30.9%	-17.2%	18.1%	-1.2%	2,523,297	10.5%
江门	套数	161	1.9%	-71.3%	-8.1%	-65.8%	2,086	-49.9%
	面积	19,370	-4.6%	-67.8%	0.0%	-62.2%	245,600	-47.3%
泰安	套数	566	61.7%	-20.8%	-36.4%	17.9%	6,562	-20.0%
	面积	69,291	72.6%	-19.4%	-32.4%	24.4%	754,344	-25.1%

注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、佛山、东莞、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 17 个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等 27 个城市。

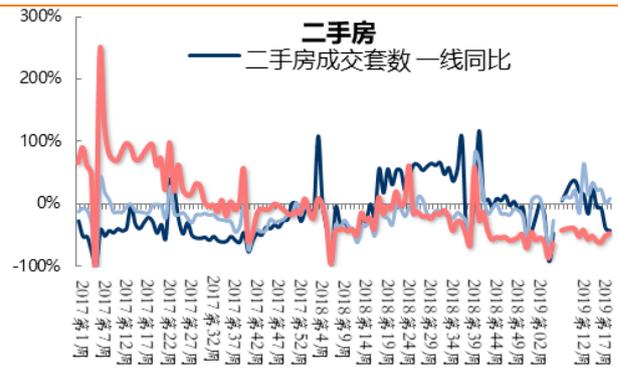
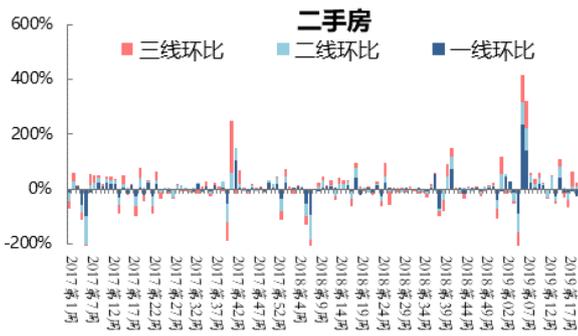
资料来源：Wind、天风证券研究所

## 1.2 16 城二手房成交回顾

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.53 万套，环比上升 2.21%，同比下降 13.57%，累计同比下降 2.38%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -25.19%、12.46%、13.21%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 -25.19%、12.46%、13.21%；

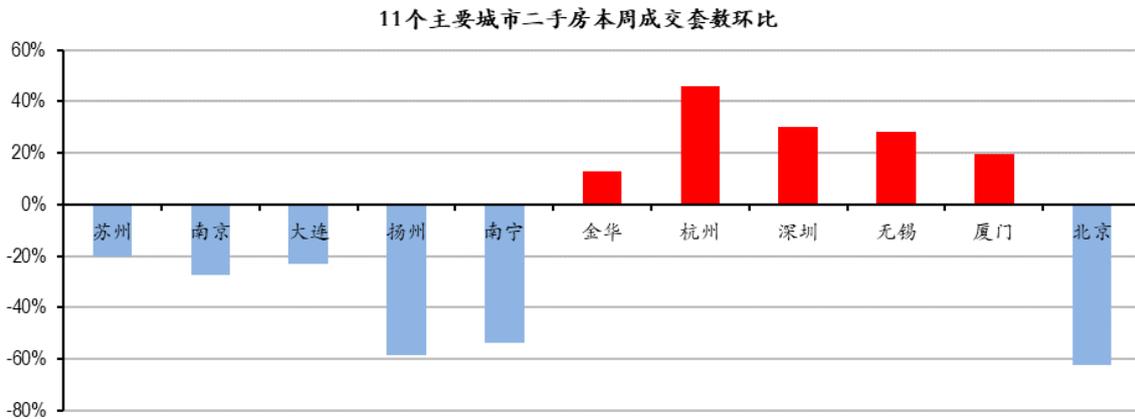
图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 -43.08%、8.16%、-47.31%；



资料来源: Wind、天风证券研究所

资料来源: Wind、天风证券研究所

图 6: 11 个城市二手房本周成交套数: 环比下降最多的是北京



资料来源: Wind、天风证券研究所

表 2: 12 城二手房成交明细

		2019/5/06-2019/5/12	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/05/12	累计同比
合计	套数	44,636	8.7%	14.2%	-10.0%	-25.7%	733,272	5.0%
	面积	4,846,016	6.1%	19.6%	-10.0%	-24.9%	78,183,143	5.8%
一线城市	套数	4,749	-16.0%	-16.1%	-18.5%	-46.0%	115,666	32.6%
	面积	467,491	-24.0%	-16.7%	-15.6%	-51.0%	11,796,367	36.3%
二线城市	套数	26,603	16.8%	51.2%	-13.8%	-17.3%	418,904	20.1%
	面积	2,871,223	17.9%	57.3%	-16.3%	-17.6%	44,134,618	19.4%
三线城市	套数	13,284	5.1%	-16.1%	3.1%	-30.4%	198,702	-24.3%
	面积	1,507,302	-0.5%	-9.5%	5.6%	-25.1%	22,252,159	-21.4%
北京	套数	24	-96.9%	-97.0%	-46.9%	-98.5%	22,533	133.3%
	面积	2,460	-97.9%	-96.9%	-9.6%	-98.6%	2,391,188	127.9%
深圳	套数	1,472	-35.8%	-40.2%	-6.3%	-61.9%	48,328	23.2%
	面积	151,900	-37.0%	-39.0%	-9.9%	-63.3%	4,794,200	24.7%
杭州	套数	1,789	49.6%	31.6%	-35.2%	-24.4%	27,590	22.2%
	面积	182,131	43.3%	19.5%	-39.3%	-29.2%	2,946,668	19.3%
南京	套数	1,464	4.3%	40.9%	15.7%	46.3%	17,215	8.9%
	面积	131,000	1.5%	62.9%	6.0%	27.6%	1,664,311	28.6%
南宁	套数	4,244	88.5%	214.4%	54.9%	122.2%	37,434	193.7%

	面积	479,389	93.4%	320.0%	52.7%	141.7%	4,157,407	207.3%
厦门	套数	352	-23.9%	374.5%	13.5%	-10.2%	4,180	138.9%
	面积	36,913	-25.7%	286.2%	15.5%	-22.8%	473,376	109.8%
青岛	套数	706	-64.3%	-75.1%	-0.4%	-80.8%	33,979	-36.7%
	面积	83,542	-64.1%	-75.2%	-4.9%	-78.7%	4,043,609	-33.9%
大连	套数	437	-	-34.1%	20.2%	-23.0%	5,574	-34.0%
	面积	42,987	-	-36.7%	17.3%	-24.7%	595,445	-30.4%
无锡	套数	1,121	173.4%	18.9%	-65.3%	-22.0%	16,467	23.2%
	面积	141,300	164.1%	24.3%	-64.5%	-14.5%	2,016,800	24.4%
苏州	套数	2,155	9.7%	88.5%	-19.5%	45.2%	27,733	25.4%
	面积	266,312	9.8%	88.3%	-20.0%	41.5%	3,398,285	26.9%
扬州	套数	982	120.7%	42.3%	1834.8%	68.8%	7,094	-41.6%
	面积	113,598	116.6%	44.8%	1654.0%	72.5%	855,692	-40.5%
常州	套数	2,872	12.4%	37.0%	13.5%	38.4%	31,051	-8.9%
	面积	192,203	-19.4%	188.8%	37.0%	45.2%	2,182,945	40.1%
江门	套数	177	9.9%	-45.4%	1.9%	-62.4%	2,245	-50.7%
	面积	20,507	5.9%	-43.9%	-4.6%	-59.9%	265,571	-47.8%

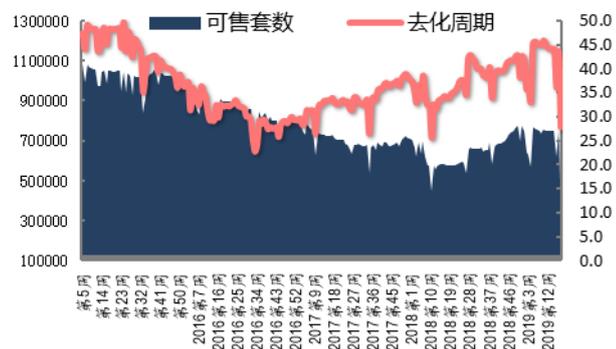
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9 个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

### 1.318 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 36.73 万套，去化周期 21.3 周，环比下降 42.26%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-66.91%、-0.36%、-54.9%；一线、二线及三线去化周期分别为 20.5 周、38.2 周、24.2 周。

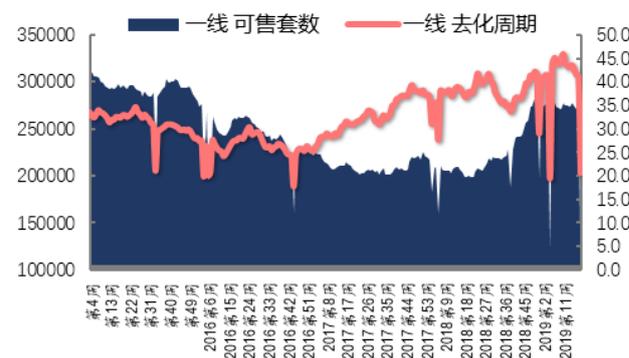
图 7：全国 27 城可售 47.9 万套，去化周期 27.8 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

图 8：一线 4 城可售 13.4 万套，去化周期 20.5 周

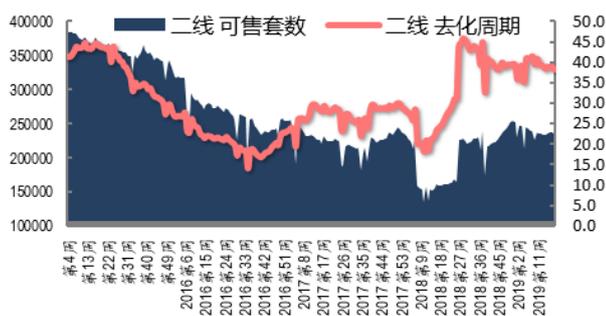


左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

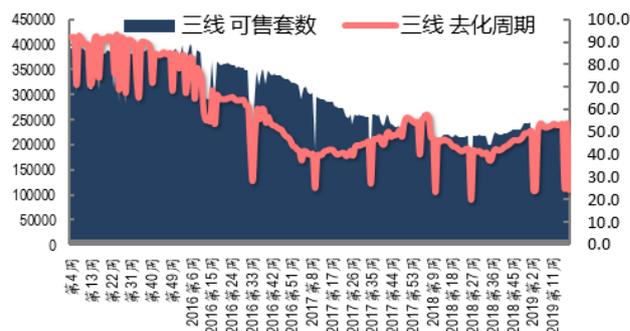
图 9：二线 4 城可售 23.5 万套，去化周期 38.2 周

图 10：三线 5 城 10.9 万套，去化周期 24.2 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 3：12 城住宅可售套数回顾

		2019/5/03-2019/5/10	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	367,260	-42.3%	17,217	17,182	21.3	37.0
一线城市	套数	66,872	-66.9%	6,542	6,588	10.2	30.7
二线城市	套数	191,236	-0.4%	6,165	6,094	31.0	31.5
三线城市	套数	109,152	-54.9%	4,510	4,500	24.2	53.8
北京	套数	-	-100.0%	1179.96	1217.60	-	63.9
上海	套数	-	-100.0%	2491.88	2524.84	-	22.6
广州	套数	67,347	-1.8%	1852.56	1835.84	36.4	37.4
深圳	套数	66,872	-0.7%	1017.24	1009.52	65.7	66.7
杭州	套数	16,816	0.9%	1335.60	1328.80	12.6	12.5
南京	套数	28,413	-2.6%	1155.36	1200.28	24.6	24.3
福州	套数	29,743	0.7%	507.12	498.68	58.7	59.3
济南	套数	79,163	0.6%	1372.08	1351.84	57.7	58.2
厦门	套数	20,559	-2.4%	205.05	194.34	100.3	108.3
苏州	套数	37,101	-2.1%	1590.24	1520.44	23.3	24.9
惠州	套数	-	-	436.32	434.28	-	-
淮安	套数	-	-	820.24	825.08	-	-
莆田	套数	20,135	0.9%	231.52	238.32	87.0	83.7
安庆	套数	-	-	214.60	220.48	-	-
江阴	套数	13,198	-0.2%	343.80	341.00	38.4	38.8
温州	套数	75,819	-1.1%	1599.88	1573.68	47.4	48.7

注：1.套数单位套，面积单位万平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、南昌厦门、苏州、呼和浩特等 8 个城市；三线城市包括：惠州、淮安、莆田、安庆、江阴、蚌埠、常德等 7 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 2. 重点公司跟踪 (公司公告)

【招商蛇口】5月5日晚间，招商蛇口发布有关签署前海土地使用权出让合同公告。公告显示，本次出让宗地土地用途为商业服务业用地、居住用地；土地性质为商品房用途；本宗地的使用年限为居住用地70年，自2015年1月1日起至2084年12月31日止；商业服务业用地40年，自2015年1月1日起至2054年12月31日止。

【新湖中宝】5月6日公布，2019年4月，公司通过集中竞价交易方式累计回购股份3877.8600万股，占公司总股本的0.45%，成交最高价为4.40元/股，最低价为3.91元/股，成交总金额为15984.99万元。截至2019年4月30日，公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份6914.5789万股，占公司总股本的0.80%，成交最高价为4.40元/股，最低价为3.81元/股，成交总金额为28003.02万元。

【世茂股份】5月6日，世茂房地产发布4月营运数据报告。截至2019年4月30日止四个月，集团的累计合约销售总额约为558.6亿元，集团的累计合约销售总面积为3,132,901平方米，较去年同期分别上升36%及22%。截至2019年4月30日止四个月的平均销售价格为每平方米17,829元。

【中南建设】5月6日晚间，江苏中南建设集团股份有限公司发布2019年4月份经营情况公告。公司房地产业务2019年4月份合同销售金额约154.1亿元，比上年同期增长39%；销售面积约127.9万平方米，比上年同期增长47%。公司2019年1-4月份累计合同销售金额约462.8亿元，比上年同期增长29%；累计销售面积约378.0万平方米，比上年同期增长35%。

【格力地产】5月6日晚披露第三次回购股份进展称，4月份，公司已累计回购股份2670万股，占公司总股本的1.3%，购买的最高价为5.99元/股、最低价为5.49元/股，支付的金额为1.56亿元。截至2019年4月月底，公司第三次回购股份已累计回购3524万股，占公司总股本的1.71%，已支付的总金额为2亿元。

【招商蛇口】5月6日，招商蛇口发布关于股份回购进展情况公告。截至2019年4月30日，公司通过股份回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购公司股份9744.45万股，占公司总股本的1.23%；本次回购股份最高成交价为22.84元/股，最低为20.18元/股，已支付的总金额为21.19亿元（含印花税、佣金等交易费用）。本次回购符合相关法律法规的要求，符合既定的回购方案。

【蓝光发展】5月6日晚间，四川蓝光发展股份有限公司发布关于控股股东股份质押的公告。近日，公司控股股东蓝光投资控股集团有限公司于2019年4月29日质押所持公司1.15亿股股份，占公司总股本的3.85%。质权人为重庆国际信托股份有限公司。

【万科A】5月7日上午，万科官方宣布南方区域CEO由张纪文更换为孙嘉。南方区域是万科集团所在、粤港澳项目重镇，孙嘉是万科集团CFO。万科方面回应称，新任命不影响孙在集团财务负责人岗位上的任职。至于此次任命是长期还是过渡性的，万科方面未予明确答复。

【荣盛发展】5月8日，发布2019年4月份销售及近期新增土地储备情况简报。简报显示，公司实现签约面积65.58万平方米，同比下降13.36%；签约金额72.44亿元，同比

下降8.45%。2019年1-4月,公司累计实现签约面积218.65万平方米,同比下降1.83%;累计签约金额239.36亿元,同比增长6.09%。上述签约面积和金额统计口径包含公司参与投资的全部房地产项目。

**【万科A】**5月7日,发布2019年四月份销售及近期新增项目情况简报。简报显示,2019年4月份公司实现合同销售面积370.0万平方米,合同销售金额601.7亿元;2019年1-4月份公司累计实现合同销售面积1,294.8万平方米,合同销售金额2,096.1亿元。

**【上实发展】**5月8日早间,上市发展发布公告称,公司拟公开发行2019年第一期公司债券,发行总额8.90亿元,票面利率4.28%,将于2019年5月9日在上交所集中竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市,并面向合格投资者中的机构投资者交易。据公告显示,本期债券简称“19上实01”,债券代码155364,债券有效期限5年,发行价格100元/张,评级机构为中诚信证券评估有限公司。

**【泰禾集团】**5月8日,收到深圳证券交易所对泰禾集团股份有限公司的年报问询函,该问询函长达7页超过3000字,包括19个问题,涉及销售金额、短期偿债能力、关联交易、投资性房地产等多个敏感问题。

**【高新发展】**5月8日,高新发展(000628.SZ)公告称,公司于2019年4月24日披露了《关于全资子公司预中标瞪羚谷公园社区2号地块项目(二标段)、瞪羚谷公园社区7号地块项目勘察-设计-施工总承包/标段公告》中标价为施工费约12.48亿元,即按招标文件规定的控制价的基础上,下浮5%;总工期:720个日历天。。

**【华夏幸福】**5月9日,发布关于下属公司获得土地使用权的公告。公告显示,2019年4月1日至4月30日,公司及下属公司获得土地面积合计为285,268.39平方米,成交金额合计约为9.82亿元。

**【首开股份】**5月9日,发布2019年4月份销售情况简报。2019年4月份,公司共实现签约面积41.46万平方米,签约金额126.57亿元。其中:1)公司及控股子公司共实现签约面积12.31万平方米(含地下车库等),签约金额31.42亿元。2)公司合作项目共实现签约面积29.15万平方米(含地下车库等),签约金额95.14亿元。2019年1-4月,公司共实现签约面积83.11万平方米,同比增加28.00%;签约金额229.29亿元,同比增加31.39%。

**【招商蛇口】**5月10日,发布2019年4月销售及近期购得土地使用权情况简报,简报显示,公司实现签约销售面积91.42万平方米,同比增加48.99%;实现签约销售金额179.32亿元,同比增加72.49%。2019年1-4月,公司累计实现签约销售面积280.34万平方米,同比增加33.36%;累计实现签约销售金额558.27亿元,同比增加33.86%。

**【金科地产】**5月10日,发布关于公司股东所持部分股份解除质押及质押的公告,截止目前,公司控股股东金科控股、实际控制人黄红云先生及其一致行动人合计持有公司股份1,601,515,668股,占公司总股本的29.99%。上述股东合计已累计质押890,697,880股,占其合计所持公司股份的55.62%,占公司总股本的16.68%。

### 3. 行业新闻

#### 放宽落户不等于放松对房地产的调控 2019/05/06 观点地产网

5月6日，国家发展改革委召开专题新闻发布会，国家发改委规划司司长陈亚军在新闻发布会上指出，放宽落户不等于放松对房地产的调控。不管户籍制度怎么改，“房住不炒”这个定位是必须坚持、不能动摇的。

陈亚军强调，应该始终把房地产平稳健康发展这个底线坚持好，城市既要满足刚性和改善性的住房需求，同时又要坚决避免投机者借机“钻空子”，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，防止房价大起大落。

据观点地产新媒体了解，此前合肥、厦门、常州等地相继出台放宽落户政策。合肥制定落户实施细则，涉住房保障、放宽落户限制后购房等；厦门放宽落户条件，外来务工落户岛内连续8年变5年；常州放宽落户，取消高校毕业生缴纳社保年限，配偶可入户。

#### 2019年前四月土地出让收入同比下降7.6% 2019/05/08 观点地产网

5月8日，中华人民共和国财政部公布2019年4月财政收支情况。

据观点地产新媒体获悉，2019年1-4月，全国一般公共预算收入72651亿元，同比增长5.3%。其中，中央一般公共预算收入34667亿元，同比增长4.3%；地方一般公共预算本级收入37984亿元，同比增长6.1%。全国一般公共预算收入中的税收收入63692亿元，同比增长4.6%；非税收入8959亿元，同比增长10.3%。

在土地和房地产相关税收中，契税1984亿元，同比增长5.3%；土地增值税2081亿元，同比增长9.6%；房产税1073亿元，同比增长2.5%；耕地占用税427亿元，同比下降2.3%；城镇土地使用税824亿元，同比下降11.3%。

支出方面，1-4月累计，全国一般公共预算支出75667亿元，同比增长15.2%。其中，中央一般公共预算本级支出10300亿元，同比增长14.9%；地方一般公共预算支出65367亿元，同比增长15.2%。

此外，在政府性基金预算收支方面，1-4月，全国政府性基金预算收入19563亿元，同比下降4.8%；支出22421亿元，同比增长38.3%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入1261亿元，同比增长3.8%；支出365亿元，同比增长1倍。

此外，地方政府性基金预算本级收入18302亿元，同比下降5.4%，其中国有土地使用权出让收入下降7.6%；支出22056亿元，同比增长37.6%，其中国有土地使用权出让收入安排的支出增长21.3%。

#### 土地增值税酝酿立法 专家预计对房企影响有限 2019/05/09 房天下

作为房地产宏观调控的重要措施之一，土地增值税将进入立法程序。近日有消息称，财税部门已经起草了土地增值税法初稿，目前正在内部征求各方意见。

今年3月20日，财政部条法司公布2019年财政部立法工作安排，其中包括力争年内完成土地增值税法等部的起草工作，及时上报国务院。

近日，有媒体报道称，土地增值税法征求意见稿（下称征求意见稿）基本平移了现行的土地增值税暂行条例，征税范围、计税方式、税率等基本保持不变。但是与《土地增值税暂行条例》（下称《条例》）相比新增了不少内容，比如，特别规定出让集体土地使用权等可按照转移房地产收入的一定比例征收土地增值税。另外也对中央、地方税收优惠作出规定列出多种情形，可减征或免征土地增值税。

中国财政科学研究院财政与国家治理研究中心副主任陈龙表示，土地增值税立法其目的主

要在于落实税收法定原则，加快税收立法进程。“目前，我国关于土地方面还没有一部税法，土地使用税、土地增值税、房产税等和土地相关税种都以条例形式存在，土地增值税立法必然会带动其他相关税种的立法进程，推进税收法定加快落地。”中国财政预算绩效专委会副主任委员张依群表示，其立法标志着我国税收的法制化建设向前进了一步。

土地增值税立法对房企、个人和房价有何影响？陈龙表示，由于立法前后制度没有大的变化，对房企、个人和房价都影响不大。

不过，土地增值税条例上升为立法，可能在征管的规范性和力度上会有所加强，对非上市房企和中小型房企会有一定的影响。

### 住建部：人口流入量多的大中城市要切实增加公租房供给 2019/05/10 观点地产网

5月9日，住房和城乡建设部在陕西省宝鸡市召开全国公租房工作座谈会，围绕加强公租房建设和管理交流经验、分析形势、研究问题，并对下一步工作进行动员和部署。

会议指出，经过多年发展，我国住房保障工作取得了历史性成就，在改善困难群众居住条件、促进以人为核心的新型城镇化、提升城市综合承载力、支持经济增长等方面发挥了重要作用。

会议强调，要清醒认识住房保障工作面临的新形势新挑战，要尽力而为、量力而行、因地制宜做好公租房工作。坚持以人民为中心的发展思想，进一步规范发展公租房；摸清保障需求，分类实施精准保障；人口流入量多、公租房需求大的大中城市，要切实增加公租房供给；加快推进公租房租赁补贴，满足困难群众多样化的住房需求；积极推行政府购买公租房运营管理服务，推进住房保障领域信用体系建设，不断提升公租房管理能力和服务水平。

### 央行：继续坚持房地产金融政策的连续性、稳定性 2019/05/10 观点地产网

5月10日下午，中国人民银行就2019年4月份金融统计数据解读召开媒体吹风会，会上，中国人民银行金融市场司副司长邹澜表示，2019年，人民银行还将继续坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。

据观点地产新媒体获悉，邹澜在会上提及，一季度新增的房地产贷款是1.82万亿元，比上年同期少增了736亿元，同比增长18.7%，增速同比下降3.9%，占新增各项贷款的比重是31.4%，较去年同期下降了7.7个百分点，其中个人住房贷款余额同比增长是17.5%，增速较上年同期下降了2.4个百分点。

邹澜提到，2019年人民银行还将继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，以及“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。

他表示，第一要配合实施好房地产市场平稳健康发展的长效机制。第二按照“因城施策”的原则，落实好差别化住房信贷政策。第三是会同相关管理部门，继续做好房地产市场资金管理的相关工作。第四是完善相关制度，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。

### 2019 非银金融领域：巩固治乱象成果 促进合规建设 2019/05/17 现场检查局

在信托领域，主要包括向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资，或通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资；直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款；违法违规向地方政府提供融资；违规要求或接受地方政府及其所属部门提供各种形式的担保；违规将表内外资金直接或间接投向“两高一剩”等限制或禁止领域等。

### 住房和城乡建设部：对佛山、苏州、大连、南宁进行预警提示 2019/05/18 新华社

为进一步落实房地产市场调控城市主体责任，住房和城乡建设部在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上，又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示，要求各地坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，进一步加强市场监测分析，及时解决市场运行中出现的问题，切实把稳地价、稳房价、稳预期的要求落到实处，确保房地产市场平稳健康发展。

## 4. 盈利预测与估值

表 4：重点公司盈利预测表(股价日期：2019 年 5 月 19 日)

股票代码	股票名称	EPS (元)					PE					股价 (元)	目标价 (元)	评级	最新评级 日期
		2017A	2018A	2019E	2020E	2021E	2017A	2018A	2019E	2020E	2021E				
000002.SZ	万科 A	2.54	3.06	3.39	4.32	5.31	10.8	8.9	8.1	6.3	5.2	27.36	42.64	买入	2019/3/26
600048.SH	保利地产	1.32	1.59	1.68	2.1	2.72	9.6	7.9	7.5	6.0	4.6	12.62	22.65	买入	2019/4/17
001979.SZ	招商蛇口	1.55	1.89	2.01	2.45	3.03	13.6	11.2	10.5	8.6	7.0	21.11	30.15	买入	2019/3/19
601155.SH	新城控股	2.71	4.69	3.87	5.03	6.73	13.7	7.9	9.6	7.4	5.5	37.01	48.45	买入	2019/3/11
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.8	0.7	0.9	-	11.3	9.1	10.3	8.0	-	6.9	25.0	买入	2019/4/12
000537.SZ	广宇发展	0.7	1.3	1.5	2.3	3.0	10.8	5.6	4.9	3.2	2.4	7.2	16.7	买入	2018/5/3
002146.SZ	荣盛发展	1.3	1.7	2.0	2.5	3.2	7.2	5.4	4.8	3.7	3.0	9.5	19.0	买入	2019/4/10
000671.SZ	阳光城	0.5	0.7	0.8	1.1	1.6	13.2	10.2	8.7	5.9	4.2	6.7	12.4	买入	2019/3/16
600340.SH	华夏幸福	2.8	3.8	4.0	5.1	6.7	10.9	8.1	7.7	6.0	4.6	30.7	47.9	买入	2018/11/1

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们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，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见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任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

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。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券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。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他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。

## 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

## 天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com