

房地产行业周报

加库存过程纠结，4城市新增预警，房地产税仍处于调研准备阶段

推荐（维持）

投资要点:

上周（19/05/11-19/05/17）主流45城一手房周成交725万平方米，环比上升2%；其中，一二线环比+10%、三四线环比-9%；5月月成交同比+9%，较4月下降25pct，高基数效应来临，其中一二线同比+25%、三四线同比-21%，分别较4月-30pct和-17pct，其中一二线成交仍好于三四线。上周14个重点城市二手房合计周成交183万平方米，环比+1%；5月截至上周累计成交366万平方米，同比-7%，较4月下降30pct，高基数效应来临。库存方面，上周15城推盘环比+8%，成交环比+12%，周成交/推盘比1.33倍，高于上周的1.28倍，高于4月的1.08倍；15城可售面积7,674.2万平方米，环比-0.9%；3个月移动平均去化月数为8.9个月，环比下降0.7个月，行业依然处于低库存阶段、并本轮加库存过程料将较为纠结。政策新闻方面，国务院总理强调，守住不发生大规模失业的底线，防止出现大规模返乡潮；房地产税当前正处于调研准备阶段，专家称待解难题多；住建部对近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、南宁进行了预警提示；江苏多部门联合出台指导意见，推动苏北农民生产与住房改善同步发展；银保监会《关于开展“巩固治乱象成果，促进合规建设”工作的通知》，其中对房地产行业相关融资政策在2018年基础上做了重申；据融360数据，4月全国首套房贷款平均利率为5.48%，较上月下降8BP，连降5个月；6月贵阳市内缴存住房公积金的双职工缴存家庭提升至60万元。我们认为，在房地产结构性回暖和贸易战等综合背景下，政府将倾向于“一城一策+高频微调+有松有紧”的政策组合，2019H1类似于2012年的Beta逻辑，2019H2或更类似于2017年的Alpha逻辑，目前主流房企19PE估值仅4.9倍，NAV折价20-60%，维持行业推荐评级，维持推荐：1）一二线龙头（受益一二线改善）：保利地产、万科、融创中国、金地集团、招商蛇口、绿地控股；2）二线蓝筹（受益资金面改善）：新城控股、中南建设、阳光城、旭辉控股、荣盛发展、华夏幸福、金科股份、蓝光发展；3）国企改革概念：首开股份等。此外，我们近期首次覆盖物业管理板块，并给予推荐评级，建议关注：新城悦、碧桂园服务、永生生活服务、中航善达等。

支撑评级要点

- **房地产行业数据**：上周45个重点城市新房合计成交725.4万平方米，环比上升5%；5月一手房合计成交1,505.4万平方米，较4月同期环比上升1.1%，较去年5月同期同比上升9.1%；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：+25.2%、+6.8%、+4%、-29.3%，当月月成交同比分别为：+26%、+24.8%、-14.2%、-31.4%。15城可售面积为7,674.2万平方米，环比下降0.9%；3个月移动平均去化月数为8.9个月，环比下降0.7个月。
- **主要政策新闻**：国务院总理强调，守住不发生大规模失业的底线，防止出现大规模返乡潮。房地产税当前正处于调研准备阶段，专家称待解难题多。住建部对近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。住建部等四部委发布进一步规范发展公租房的意见。5月13日政治局会议审议了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》。江苏多部门联合出台指导意见，推动苏北农民生产与住房改善同步发展。银保监会《关于开展“巩固治乱象成果，促进合规建设”工作的通知》。据融360数据，4月全国首套房贷款平均利率为5.48%，较上月下降8BP，连降5个月；6月贵阳市内缴存住房公积金的双职工缴存家庭提升至60万元。
- **公司动态跟踪**：阳光城1-4月份，阳光城实现合约销售金额501.56亿元，销售面积384.68万平方米；4月共计获得10个土地项目，新增计容面积138.99万平方米，需按权益承担对价款52.43亿元。荣盛发展聘任庄青峰先生为公司副总裁。旭辉控股2018年度每股19.68分的末期股息，将以港元现金支付，金额相当于23港分，可选择以股代息。蓝光发展全资子公司杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司以总价19.80亿元公开竞得绍兴市编号为上虞区高铁新城J-12号地块，目前公司持有该项目100%的权益。
- **一周板块回顾**：板块表现方面，SW房地产指数下跌2.31%，沪深300指数下跌2.19%，相对收益为-0.12%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第17位。个股表现方面，SW房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为：大港股份、实达集团、珠江控股、中润资源、万通地产。
- **风险提示**：房地产调控政策超预期收紧以及行业资金改善不及预期。

华创证券研究所

证券分析师：袁豪

电话：021-20572536

邮箱：yuanhao@hcyjs.com

执业编号：S0360516120001

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	129	3.57
总市值(亿元)	22,519.9	3.88
流通市值(亿元)	19,120.53	4.48

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	-12.55	8.62	-6.85
相对表现	-2.16	-3.39	-0.34



相关研究报告

《房地产行业周报：高基数下成交放缓，苏州局部调控加码，国务院立法计划未提房地产税》

2019-05-12

《房地产1-4月月报：投资维持高位，销售延续热度、但分化加剧》

2019-05-15

《【华创地产】物业管理行业深度报告：朝阳行业，黄金时代》

2019-05-16

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+5%，月成交同比+9%，一二线同比+25%、三四线同比-21%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 5%，一二线环比上升 10%，三四线环比下降 8.6%	4
2、成交月同比: 5 月 45 城月成交同比上升 9%，一二线同比上升 25%、三四线同比下降 21%	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+1%，5 月月成交同比-7%、较上月下降 30pct	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比+8%，可售面积环比-1%、去化月数下降 0.7 个月	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告.....	16
四、板块行情回顾.....	21
五、风险提示: 房地产调控政策超预期收紧以及行业资金改善不及预期.....	22

图表目录

图表 1、13-19 年周均成交面积&19 年最近 8 周成交面积.....	4
图表 2、各线城市一手房成交面积同比.....	5
图表 3、45 城一手房累计成交同比.....	6
图表 4、重点城市新房成交数据.....	6
图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比.....	8
图表 6、各线城市二手房成交面积同比.....	8
图表 7、各线城市二手房累计成交面积同比.....	9
图表 8、重点城市二手房成交数据.....	9
图表 9、重点城市库存去化水平.....	10
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数.....	11
图表 11、各线城市可售面积.....	12
图表 12、15 城成交推盘比.....	12
图表 13、上周行业重点新闻.....	13
图表 14、上周公司公告回顾.....	16
图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	22
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	22

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+5%，月成交同比+9%，一二线同比+25%、三四线同比-21%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 5%，一二线环比上升 10%、三四线环比下降 9%

上周(5.11-5.17)45个重点城市新房合计成交 725.4 万平方米, 环比上升 5%, 较 18 年周均成交 585.8 万平方米上升 25.2%, 较本年周均成交 276.4 万平方米上升 162.5%。

其中一二线城市合计成交 554.7 万平米, 环比上升 10%, 较 18 年周均成交 413.1 万平米上升 34.3%, 较本年周均成交 201.9 万平米上升 174.7%。三四线城市合计成交 170.7 万平米, 环比下降 8.6%, 较 18 年周均成交 166.3 万平米上升 2.7%, 较本年周均成交 74.4 万平米上升 129.4%。

按照更细分城市能级来看,

上周(5.11-5.17)4 个一线城市新房合计成交 110.1 万平米, 环比上升 25.2%, 较 18 年周均成交 83.7 万平米上升 31.5%, 较本年周均成交 37.7 万平米上升 192.3%。

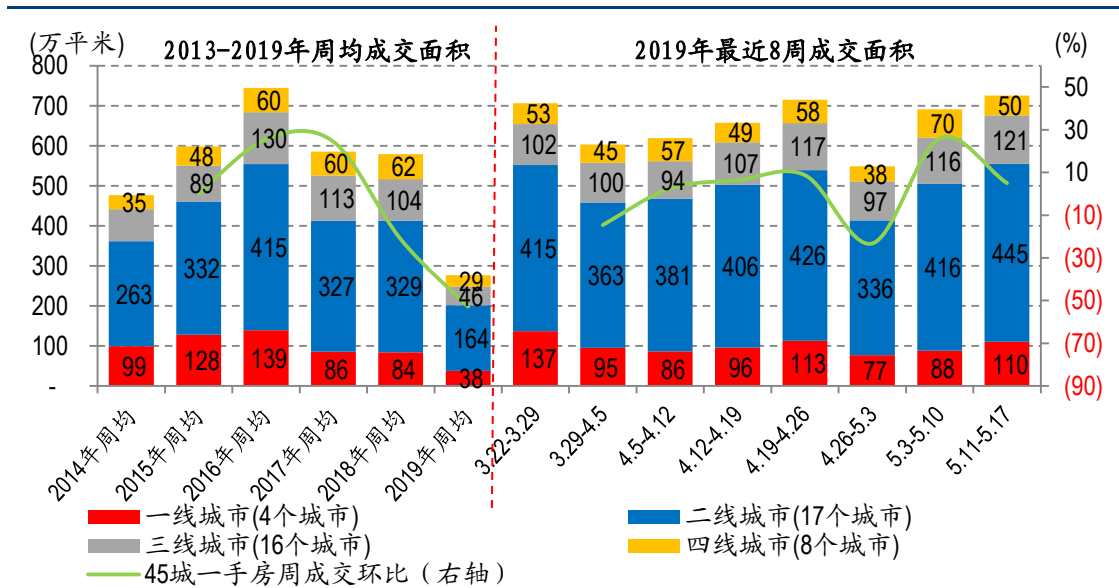
上周(5.11-5.17)17 个二线城市新房合计成交 444.5 万平米, 环比上升 6.8%, 较 18 年周均成交 329.3 万平米上升 35%, 较本年周均成交 164.3 万平米上升 170.6%。

上周(5.11-5.17)16 个三线城市新房合计成交 120.9 万平米, 环比上升 4%, 较 18 年周均成交 103.9 万平米上升 16.4%, 较本年周均成交 45.9 万平米上升 163.6%。

上周(5.11-5.17)8 个四线城市新房合计成交 49.8 万平米, 环比下降 29.3%, 较 18 年周均成交 62.4 万平米下降 20.2%, 较本年周均成交 28.5 万平米上升 74.3%。

注: 四线城市牡丹江于 18 年 9 月开始不再公布成交数据, 故删除, 截至目前我们高频跟踪的城市为 45 城。

图表 1、13-19 年周均成交面积&19 年最近 8 周成交面积



资料来源: Wind, 华创证券

2、成交月同比：5月45城月成交同比上升9%，一二线同比上升25%、三四线同比下降21%

5月(5.1-5.17)45个重点城市截止上周一手房合计成交1,505.4万平方米，较4月同期环比上升1.1%，较去年5月同期同比上升9.1%。其中当月成交同比较4月下降25.4pct；年初累计至今成交1.1亿平米，同比上升16.9%。

其中一二线城市合计成交1,124.1万平方米，较4月同期环比上升0.5%，较去年5月同期同比上升25%，其中当月成交同比较4月下降29.6pct；年初累计至今成交8,169.9万平方米，同比上升32.9%。三四线城市合计成交381.3万平方米，较4月同期环比上升3.2%，较去年5月同期同比下降20.7%，其中当月成交同比较4月下降16.7pct；年初累计至今成交2,836.6万平方米，同比下降13.2%。

按照更细分城市能级来看，

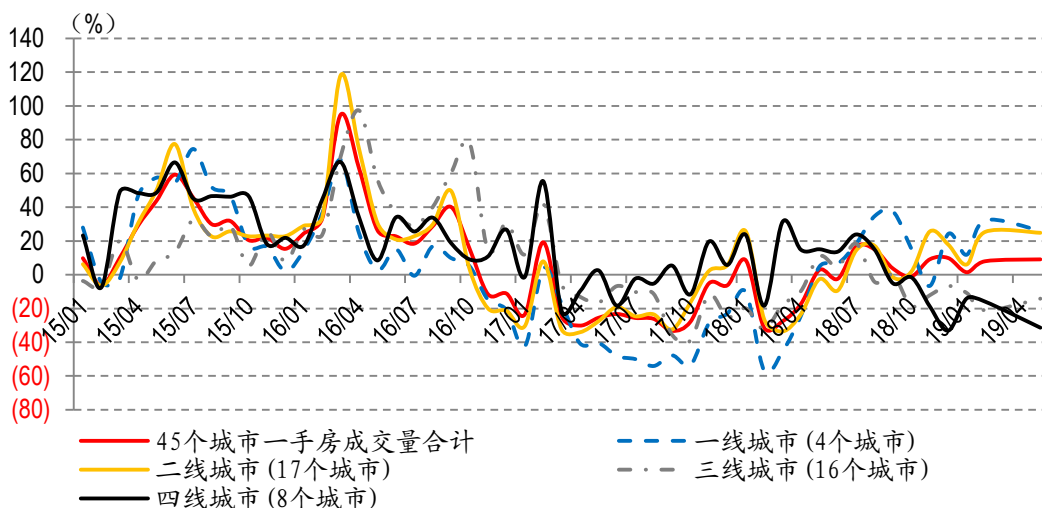
5月(5.1-5.17)4个一线城市截止上周一手房合计成交210.1万平方米，环比4月下降1.7%，较去年5月同比上升26%，其中当月成交同比较4月下降23.4pct；年初累计至今成交1,609.9万平方米，同比上升33.8%。

5月(5.1-5.17)17个二线城市截止上周一手房合计成交914.1万平方米，环比4月上升1%，较去年5月同比上升24.8%，其中当月成交同比较4月下降31.1pct；年初累计至今成交6,560万平方米，同比上升32.6%。

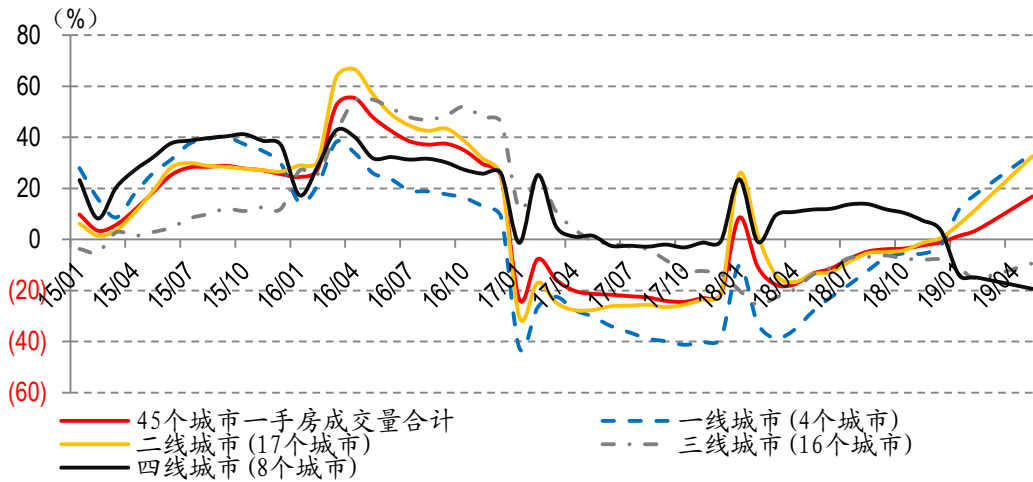
5月(5.1-5.17)16个三线城市截止上周一手房合计成交256万平方米，环比4月上升7.5%，较去年5月同比下降14.2%，其中当月成交同比较4月下降15.5pct；年初累计至今成交1,808.5万平方米，同比下降9.3%。

5月(5.1-5.17)8个四线城市截止上周一手房合计成交125.3万平方米，环比4月下降4.6%，较去年5月同比下降31.4%，其中当月成交同比较4月下降18.3pct；年初累计至今成交1,028万平方米，同比下降19.3%。

图表 2、各线城市一手房成交面积同比



资料来源：Wind，华创证券

图表 3、45 城一手房累计成交同比


资料来源: Wind, 华创证券

图表 4、重点城市新房成交数据

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平方米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平方米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平方米)	累计同比 (%)
45 城合计	725	5.0	1,505	1.1	9.1	11,006	16.9
一线城市	110	25.2	210	(1.7)	26.0	1,610	33.8
二线城市	445	6.8	914	1.0	24.8	6,560	32.6
三线城市	121	4.0	256	7.5	(14.2)	1,994	(9.3)
四线城市	50	(29.3)	125	(4.6)	(31.4)	1,028	(19.3)
一线城市							
北京	33	87.8	52	(10.3)	74.8	365	88.5
上海	40	10.3	79	(0.2)	2.6	649	15.6
广州	24	17.4	49	(5.1)	23.3	420	35.1
深圳	13	(4.2)	31	19.2	48.8	176	28.1
二线城市							
杭州	24	5.9	49	14.5	31.4	323	(29.6)
南京	15	(7.4)	33	(27.8)	3.5	273	4.5
武汉	51	2.3	110	13.9	30.0	705	3.3
苏州	28	(20.3)	66	(7.2)	74.3	438	32.5
济南	27	18.1	53	(32.3)	#DIV/0!	444	236.8
成都	56	(3.3)	117	(13.9)	(9.2)	1,009	201.0
青岛	35	13.1	70	(7.2)	(31.1)	506	(32.1)
宁波	16	12.6	35	(12.4)	433.5	241	273.9
福州	7	(18.4)	16	23.5	75.8	127	27.0
南宁	74	123.5	107	97.1	126.8	564	157.8
南昌	13	(26.1)	32	(12.9)	#DIV/0!	244	26.6

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平米)	环比上周(%)	当月累计成交量 (万平米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平米)	累计同比 (%)
三线城市							
泉州	6	40.7	11	(35.3)	(47.8)	130	(13.5)
扬州	12	78.0	19	42.0	(4.9)	96	(35.9)
常州	19	(19.0)	45	33.1	102.5	233	44.4
襄阳	4	4.3	9	(42.8)	(44.2)	85	(21.1)
绍兴	5	23.6	10	(7.5)	(26.5)	80	55.3
惠州	9	42.8	16	7.2	(9.7)	112	(6.2)
泰州	1	(22.6)	2	(67.5)	(76.8)	28	(20.6)
镇江	16	(7.5)	37	16.3	(12.1)	280	9.7
金华	4	(3.8)	9	(27.1)	(35.8)	67	(22.3)
淮安	13	1.9	28	29.5	(17.8)	225	(33.9)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(72.9)
四线城市							
安庆	-	(100.0)	2	(67.1)	(80.6)	50	(43.3)
汕头	4	(8.8)	11	(17.8)	(34.6)	94	(38.6)
连云港	10	(28.0)	25	(13.4)	(44.4)	211	(30.5)
韶关	3	(29.6)	9	38.5	(52.0)	61	(23.3)
吉林	3	(41.7)	9	(24.0)	(6.8)	75	31.0
莆田	3	(57.1)	10	74.1	(4.3)	77	10.1
淮南	2	(40.1)	7	(8.1)	(8.5)	69	5.6

资料来源: Wind, 华创证券

(二) 二手房成交量:上周 14 城周成交环比+1%，5 月月成交同比-7%、较上月下降 30pct

上周(5.11-5.17)14 个重点城市二手房房合计成交 182.5 万平米, 环比上升 0.8%; 5 月截至上周累计成交 365.9 万平米, 较 4 月同期环比下降 8.8%, 较去年 5 月同期同比下降 6.6%, 其中当月成交同比较 4 月下降 30.4pct; 年初累计至今成交 2484.7 万平米, 同比上升 1.6%。

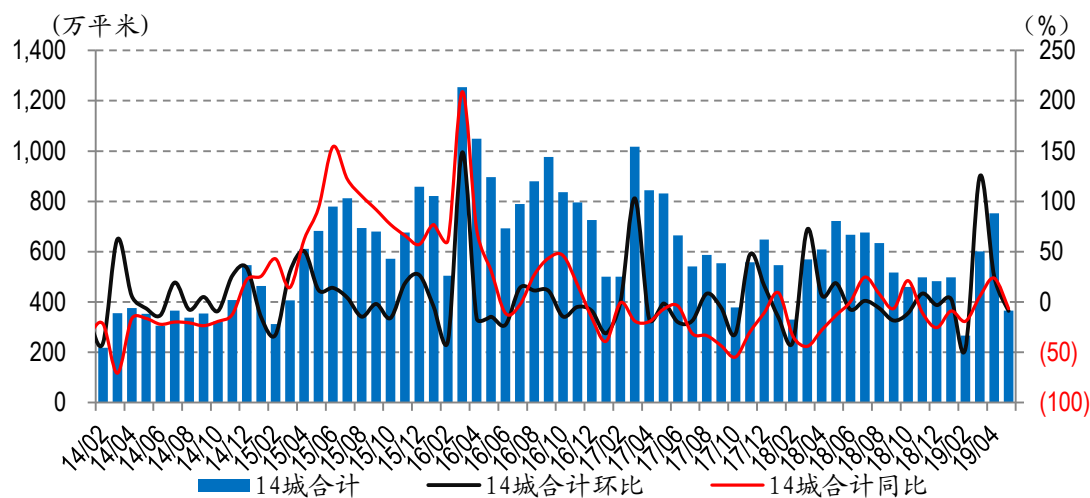
按照更细分城市能级来看,

上周(5.11-5.17)2 个一线城市二手房房合计成交 55.4 万平米, 环比上升 17.3%; 5 月截至上周累计成交 103.6 万平米, 较 4 月同期环比下降 4.2%, 较去年 5 月同期同比下降 13.6%, 其中当月成交同比较 4 月下降 25.7pct; 年初累计至今成交 710.9 万平米, 同比下降 1.7%。

上周(5.11-5.17)8 个二线城市二手房房合计成交 116.3 万平米, 环比下降 3.5%; 5 月截至上周累计成交 238.2 万平米, 较 4 月同期环比下降 10%, 较去年 5 月同期同比上升 3.5%, 其中当月成交同比较 4 月下降 35.1pct; 年初累计至今成交 1610.7 万平米, 同比上升 9%。

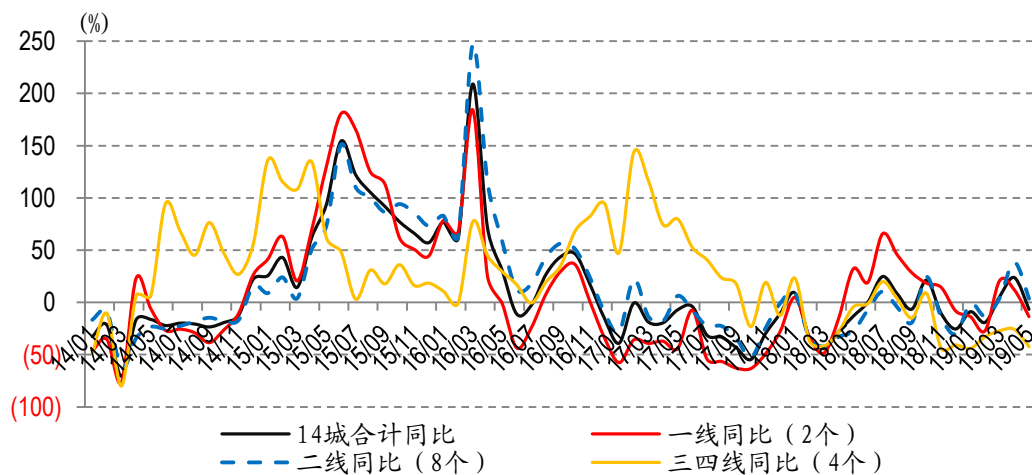
上周(5.11-5.17)4 个三四线城市二手房房合计成交 10.8 万平米, 环比下降 18.8%; 5 月截至上周累计成交 24.1 万平米, 较 4 月同期环比下降 16.1%, 较去年 5 月同期同比下降 42.4%, 其中当月成交同比较 4 月下降 16.6pct; 年初累计至今成交 163 万平米, 同比下降 33.6%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比



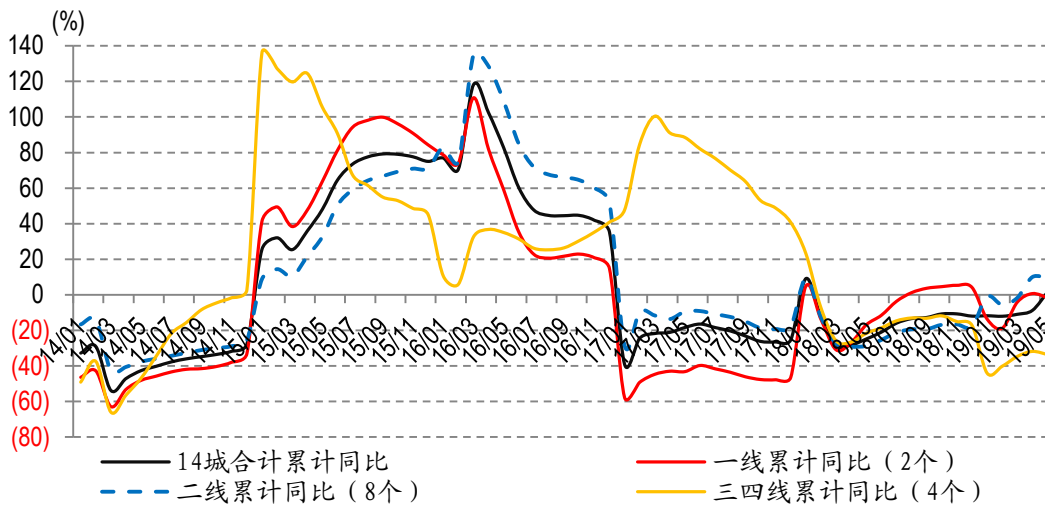
资料来源：Wind，华创证券

图表 6、各线城市二手房成交面积同比



资料来源：Wind，华创证券

图表 7、各线城市二手房累计成交面积同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 8、重点城市二手房成交数据

二手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
14城合计	182.5	0.8	365.9	(8.8)	(6.6)	2,484.7	1.6
一线城市	55.4	17.3	103.6	(4.2)	(13.6)	710.9	(1.7)
二线城市	116.3	(3.5)	238.2	(10.0)	3.5	1,610.7	9.0
三四线城市	10.8	(18.8)	24.1	(16.1)	(42.4)	163.0	(33.6)
一线城市							
北京	37.4	25.6	68.3	(9.8)	(24.4)	496.0	0.5
深圳	18.0	3.1	35.4	8.9	19.0	214.9	(6.4)
二线城市							
杭州	16.9	4.7	34.3	17.4	(19.8)	215.5	(15.5)
南京	16.3	9.4	31.2	(26.1)	6.1	214.5	16.0
苏州	30.4	(7.9)	63.3	(10.1)	40.6	429.3	39.2
青岛	12.0	(8.4)	25.2	(10.8)	(0.0)	165.6	(37.4)
无锡	15.5	(2.7)	31.5	4.1	(13.4)	177.4	0.6
大连	10.1	5.4	19.7	(3.3)	(24.1)	135.2	8.8
南宁	2.8	(46.9)	8.0	(30.5)	(46.3)	84.4	(1.5)
厦门	12.3	(2.6)	24.9	(22.6)	138.7	188.8	140.6
三四线城市							
扬州	3.8	(11.9)	8.0	7.9	(23.9)	53.8	(22.6)
岳阳	1.3	(31.9)	3.3	(19.4)	(48.0)	25.6	(32.9)
金华	4.2	(7.8)	8.7	(23.3)	(48.7)	49.1	(45.6)
江门	1.5	(39.8)	4.1	(30.2)	(49.0)	34.6	(27.7)

二手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
张家港	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

资料来源: Wind, 华创证券

(三) 新房库存: 15城上周推盘环比+8%, 可售面积环比-1%、去化月数下降0.7个月

上周(2019/5/4-2019/5/10) 15个重点城市合计推盘203万平方米, 环比增长7.8%, 对应上述城市合计成交270万平方米, 环比增长11.9%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为1.33倍, 高于上周的1.28倍, 高于4月的1.08倍。

上周末(2019/5/17) 15个重点城市合计住宅可售面积为7674.2万平方米, 环比下降0.9%。其中, 一线城市合计可售面积为2828.2万平方米, 环比下降0.9%。北上广深可售面积环比变化分别为-1.9%、-0.8%、-0.5%、+0.5%。二线城市合计可售面积为3270万平方米, 环比下降1.1%。三线城市合计可售面积为1575.9万平方米, 环比下降0.2%。

上周末(2019/5/17) 15个重点城市住宅3个月移动平均去化月数为8.9个月, 环比下降0.7个月。其中, 一线城市3个月移动平均去化月数为9.1个月, 环比下降0.7个月。北上广深去化月数分别为12.9个月、5.9个月、10.3个月、10.8个月。二线重点城市3个月移动平均去化月数为7个月, 环比下降0.6个月。三线重点城市3个月移动平均去化月数为18.1个月, 环比下降0.4个月。

注: 18年9月末开始宁波可售面积数据异常、变动较大, 故剔除, 以15城口径计算去化月数和成交推盘比。

图表9、重点城市库存去化水平

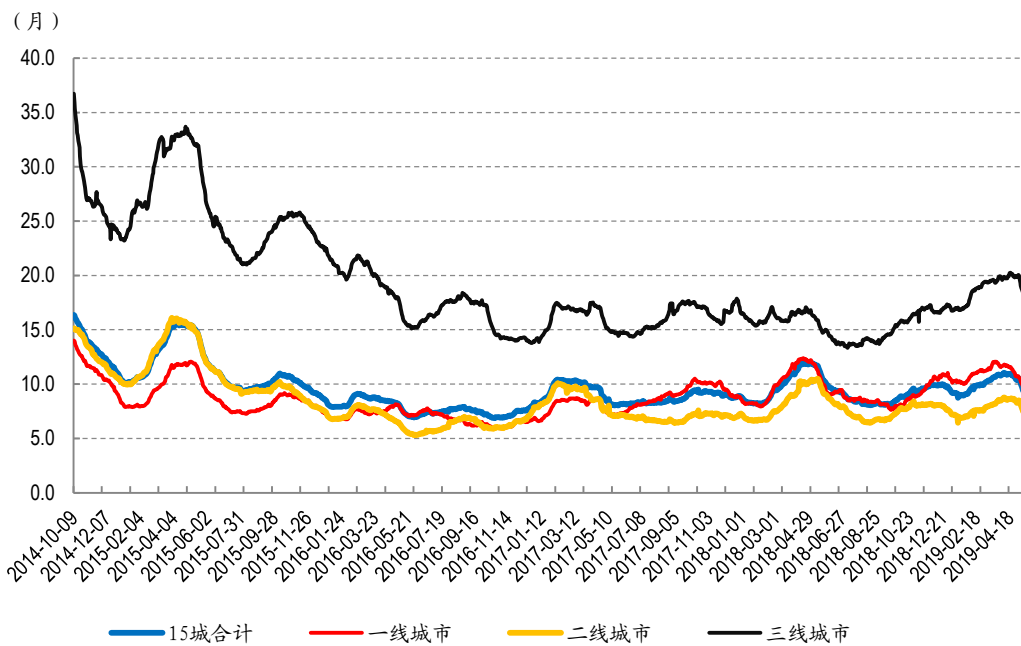
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7674	(0.86)	28.8	6.68	8.9	(0.67)
一线城市	2828	(0.91)	10.3	6.33	9.1	(0.67)
二线城市	3270	(1.14)	15.6	7.78	7.0	(0.63)
三线城市	1576	(0.16)	2.9	2.28	18.1	(0.44)
一线城市						
北京	923	(1.89)	2.4	10.47	12.9	(1.63)
上海	746	(0.77)	4.2	4.40	5.9	(0.31)
广州	827	(0.49)	2.7	4.81	10.3	(0.55)
深圳	332	0.48	1.0	9.34	10.8	(0.95)
二线城市						
杭州	240	1.64	2.1	5.88	3.9	(0.16)
南京	339	0.78	2.0	6.01	5.7	(0.30)
苏州	531	(2.52)	3.0	5.72	5.8	(0.49)
福州	312	0.24	0.7	1.01	14.5	(0.11)
厦门	246	(1.94)	0.4	(0.47)	18.9	(0.28)
温州	933	(2.06)	3.5	3.68	8.8	(0.52)

一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
南宁	671	(0.99)	3.9	18.49	5.7	(1.13)
三线城市						
泉州	645	(0.95)	1.0	(2.69)	22.0	0.39
惠州	195	0.00	0.8	8.90	8.2	(0.73)
莆田	267	1.35	0.4	(3.52)	21.4	1.03
江阴	468	0.00	0.7	6.24	21.8	(1.36)

资料来源: Wind, 华创证券

注: 4个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

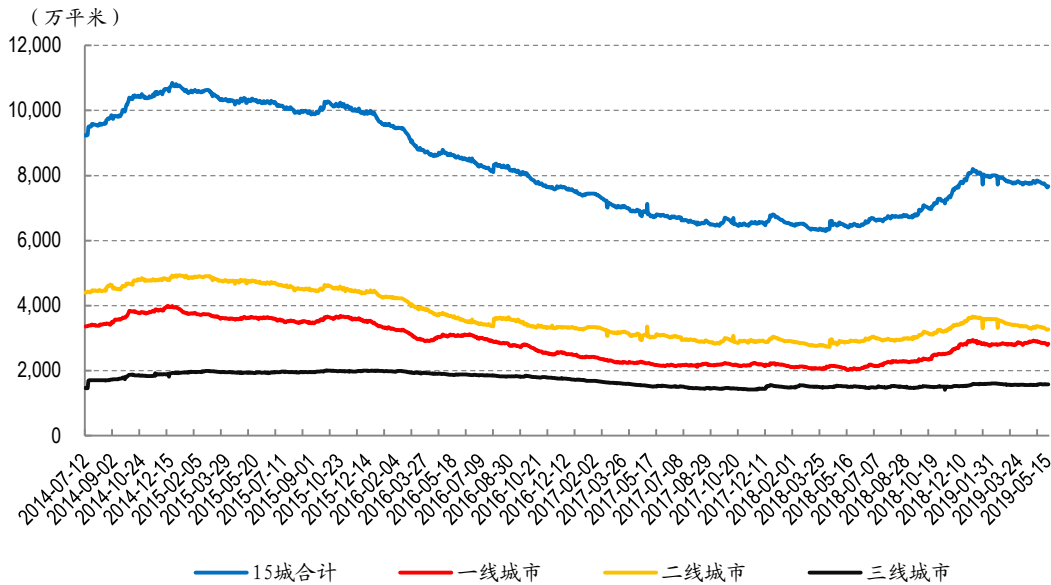
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

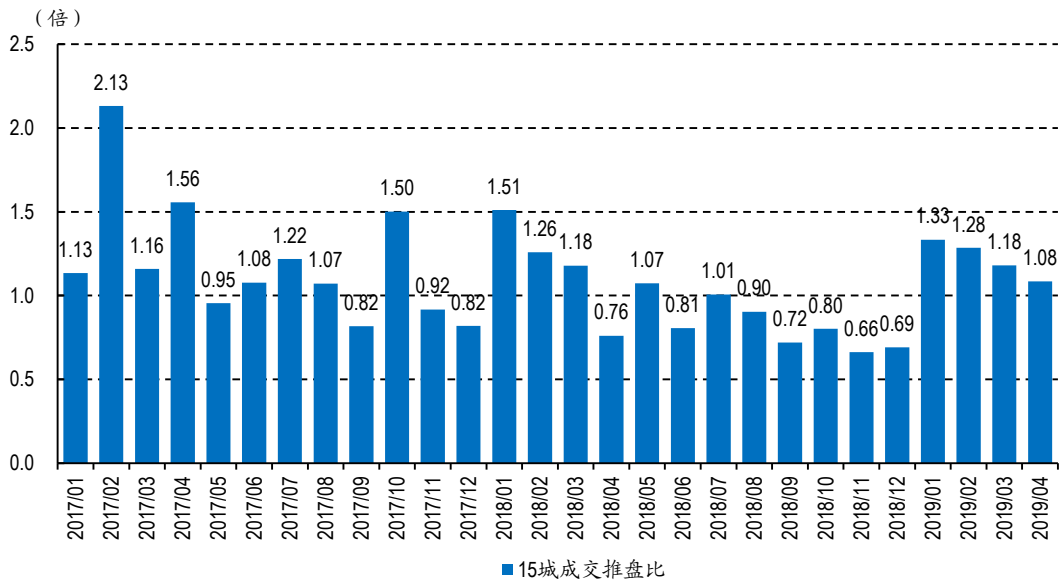
图表 11、各线城市可售面积



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

图表 12、15城成交推盘比



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

二、行业政策和新闻跟踪

宏观：国家统计局：1-4月份，全国房地产开发投资同比增长11.9%，1-3月增长11.8%，1-4月商品房销售面积4.2亿平方米，同比下降0.3%，降幅比1-3月收窄0.6个百分点，商品房销售额3.9万亿元，增长8.1%，增速提高2.5%，1-4月房屋新开工面积约5.9亿平方米，增长13.1%，增速比1-3月提高1.2%，1-4月房地产开发企业土地购置面积3582万平方米，同比下降33.8%，降幅比1-3月扩大0.7%，4月末，商品房待售面积5.1亿平方米，比3月末减少266万平方米。

长效机制：住建部等四部委发布进一步规范发展公租房的意见，要防止保障与市场出现错位，既不能把公租房违规转为商品住房，也不能将对公租房的支持政策用于发展商品住房。全国人大预算工委法案室原主任俞光远近日在接受媒体采访时透露，房地产税立法小组去年已成立，当前正在各地进行调研，为立法做准备，中国财政预算绩效专委会副主任委员张依群称，房地产税立法一直是社会普遍关注的热点问题，也是关乎各方利益的难点问题，待解难题多，因此，房地产税还处于调研准备的过程当中。

信贷：融360大数据研究院监测数据显示：2019年4月，全国首套房贷款平均利率为5.48%，较上月下降8BP，首套平均利率连降5个月，低于去年同期水平，未来整体利率仍可能继续下行，本月有376家银行分（支）行首套房贷款利率持平，较上月增加11家。

土地：最近深圳两宗工业用地拍卖非常激烈，据统计，今年5月深圳共有9宗工业用地出让，累计出让土地总面积超过11万平方米，因土地紧缺且谋求产业发展后劲的意愿强烈，深圳的供地正在大幅偏向商办和工业用地。

市场：4月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.4pct，同比上涨4.7%，涨幅比上月扩大0.5pct；二手住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月扩大0.1pct，同比上涨0.8%，涨幅扩大0.3pct；4月70个大中城市新建住宅销售价格同比上升10.7%（上月上升10.6%），环比上升0.6%（上月上升0.6%）。

行业政策：苏州工业园区调整新购住房学位：五年一学位改为九年。住建部在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，要求各地确保房地产市场平稳健康发展。

人才政策：南京市企业博士安居工程实施办法印发，办法中提到：租赁政府提供的人才公寓、公共租赁住房享受3年租金全免，租期最长5年，免租期以外按照市场租金的70%承租。

融资：上海易居房地产研究院发布2019年一季度全国居民购房杠杆研究报告，数据显示，一季度全国居民购房杠杆率为31.7%，环比上升0.7%，同比下降1.4%，全国居民购房杠杆率连降八个季度后首次回升，但业内人士表示购房杠杆持续上涨可能性不大。

其他：根据北京市住建委公开信息统计，仅5月前7天，就有6个新房项目获发预售证，而今年1-4月发放的预售证数量分别为2个、4个、14个、10个。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019.5.14	央行开展2000亿元1年期MLF操作，中标利率3.3%，与上期持平	央行开展2000亿元1年期MLF操作，中标利率3.3%，与上期持平；今日有1560亿元MLF到期，且未实施逆回购操作。
	2019.5.14	国务院总理：劳务输入省份要尽可能把失业人员留在当地，防止出现大规模返乡潮	国务院总理昨日在全国就业创业工作电视电话会议上强调，要认真做好农民工就业创业工作，劳务输入省份要尽可能把失业人员留在当地，防止出现大规模返乡潮。

长效机制	2019.5.13	住房公积金综合服务平台	住建部发布建立健全住房公积金综合服务平台的通知
	2019.5.17	下一阶段, 将坚持稳中求进工作总基调坚持结构性去杠杆, 稳健的货币政策保持松紧适度, 适时适度实施逆周期调节	央行发布一季度货币政策执行报告, 下一阶段, 将坚持稳中求进工作总基调坚持结构性去杠杆, 稳健的货币政策保持松紧适度, 适时适度实施逆周期调节, 在实施稳健货币政策、增强微观主体活力和发挥资本市场功能之间形成良性循环, 促进国民经济整体良性循环。
	2019.5.17	银保监会: 在前期乱象整治工作的基础上, 继续对重点领域重点风险开展深入整治, 严查政策执行, 严查风险隐患, 严查违法违规行为。	银行机构从股权与公司治理、宏观政策执行、信贷管理、影子银行和交叉金融业务风险、重点风险处置等五个方面开展整治工作, 非银行领域各类机构按照相关要点开展整治工作。
	2019.5.17	住建部等四部委发布进一步规范发展公租房的意见	住建部等四部委发布进一步规范发展公租房的意见, 要防止保障与市场出现错位, 既不能把公租房违规转为商品住房, 也不能将对公租房的支持政策用于发展商品住房。
房地产税	2019.5.15	房地产税当前正处于调研准备阶段, 待解难题多	全国人大预算工委法案室原主任俞光远近日在接受媒体采访时透露, 房地产税立法小组去年已成立, 当前正在各地进行调研, 为立法做准备, 中国财政预算绩效专委会副主任委员张依群称, 房地产税立法一直是社会普遍关注的热点问题, 也是关乎各方利益的难点问题, 待解难题多, 因此, 房地产税还处于调研准备的过程当中。
土地	2019.5.17	5月17日, 当日杭州主城区共有8宗土地出让, 总出让面积328890 m ² , 总起价达124.32亿元, 最终总成交价达163.4亿元	5月17日, 当日杭州主城区共有8宗土地出让, 总出让面积328890 m ² , 总起价达124.32亿元, 最终总成交价达163.4亿元, 据了解, 最终的成交结果为4宗土地全部封顶+自持, 近日持续火热的杭州土拍市场又迎来一次成交小高潮。
市场	2019.5.13	深圳4月份二手房成交创下新高	3月, 深圳二手住宅共成交4551套, 环比上升127.9%, 4月, 成交7570套, 环比上升66.3%, 终于突破5000套的月成交量, 创下2016年10月以来新高。
	2019.5.15	1-4月份, 全国房地产开发投资同比增长11.9%,	国家统计局: 1-4月份, 全国房地产开发投资同比增长11.9%, 1-3月增长11.8%, 1-4月商品房销售面积4.2亿平方米, 同比下降0.3%, 降幅比1-3月收窄0.6个百分点, 商品房销售额3.9万亿元, 增长8.1%, 增速提高2.5%, 1-4月房屋新开工面积约5.9亿平方米, 增长13.1%, 增速比1-3月提高1.2%, 1-4月房地产开发企业土地购置面积3582万平方米, 同比下降33.8%, 降幅比1-3月扩大0.7%, 4月末, 商品房待售面积5.1亿平方米, 比3月末减少266万平方米。
	2019.5.15	上海易居房地产研究院发布2019年一季度全国居民购房杠杆研究报告	近日, 上海易居房地产研究院发布2019年一季度全国居民购房杠杆研究报告, 数据显示, 一季度全国居民购房杠杆率为31.7%, 环比上升0.7%, 同比下降1.4%, 全国居民购房杠杆率连降八个季度后首次回升, 但业内人士表示购房杠杆持续上涨可能性不大。

	2019.5.16	4 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.6%，涨幅比上月扩大 0.4pct，同比上涨 4.7%，涨幅比上月扩大 0.5pct	4 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.6%，涨幅比上月扩大 0.4pct，同比上涨 4.7%，涨幅比上月扩大 0.5pct；二手住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅比上月扩大 0.1pct，同比上涨 0.8%，涨幅扩大 0.3pct；4 月 70 个大中城市新建住宅销售价格同比上升 10.7% (上月上升 10.6%)，环比上升 0.6% (上月上升 0.6%)。
	2019.5.17	北京仅 5 月前 7 天，就有 6 个新房项目获发预售证	根据北京市住建委公开信息统计，仅 5 月前 7 天，就有 6 个新房项目获发预售证，而今年 1-4 月发放的预售证数量分别为 2 个、4 个、14 个、10 个，其中，限竞房是新房供应的主力，3 月以来获发预售证的限竞房项目多达 16 个。
行业政策	2019.5.13	南京印发企业博士安居工程实施办法	南京市企业博士安居工程实施办法印发，办法中提到：租赁政府提供的人才公寓、公共租赁住房享受 3 年租金全免，租期最长 5 年，免租期以外按照市场租金的 70% 承租。
	2019.5.14	济南：房地产经纪机构不得发布未经产权人书面委托的房源信息；济南出台商品房广告宣传规范	济南市住房保障和房产管理局近日发文要求，房地产经纪机构不得发布未经产权人书面委托的房源信息，对委托人已取消委托的房屋，房地产经纪机构要在 2 个工作日内将房源信息从各类渠道上撤除；济南出台商品房广告宣传规范，禁止含有办理户口、就业、升学等承诺。
	2019.5.16	海南省住房公积金管理局印发《海南省住房公积金管理局单位申请住房公积金缓缴、降低缴存比例暂行规定》	海南省住房公积金管理局印发《海南省住房公积金管理局单位申请住房公积金缓缴、降低缴存比例暂行规定》，明确即日起，海南省生产经营困难、濒临破产的住房公积金缴存单位，可申请缓缴及阶段性适当降低缴存比例，可在 5%—12% 的范围内降低缴存比例。
	2019.5.16	深圳发布新规，关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整处置办法	5 月 16 日，深圳发布新规，关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整处置办法，土地用途更改为居住用地的，应依据办法规定建设人才住房。
	2019.5.16	工业园区调整新购住房学位：五年一学位改为九年	工业园区调整新购住房学位：五年一学位改为九年，同时对园区范围内新取得预（销）售许可的商品住房，房企应当将不少于预（销）售许可建筑面积 60% 的住房优先出售给在园区就业、创业并连续缴纳社保或个税 12 个月及以上，且个人及家庭（含未成年子女）在本市无自有住房的本科及以上学历及以上人才。
	2019.5.16	按照新政，6 月 1 日起，贵阳市行政区域内缴存住房公积金的双职工缴存家庭提升至 60 万元。	5 月 16 日，从工商银行方面获悉，贵阳市住房公积金新政已于 5 月 14 日正式发布，并将于 6 月 1 日起正式实施，按照新政，6 月 1 日起，贵阳市行政区域内缴存住房公积金的双职工缴存家庭提升至 60 万元。
	2019.5.17	江苏多部门联合出台指导意见，推动苏北农民生产与住房改善同步发展	意见明确，每个住房改善集中区要集中打造 1-2 个特色鲜明、附加值高、市场前景好的特色产业，意见鼓励乡镇工业园区与住房改善区融合发展，加强住房改善区技能培训，引导住房改善区农民到工业园区就业，引导利用农民闲置住房发展乡村民宿，在住房改善区重点打造典型示范乡村旅游产品。-05.17

	2019.5.18	住建部又对近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	住建部在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，要求各地确保房地产市场平稳健康发展。
融资	2019.5.15	2019年4月，全国首套房贷款平均利率为5.48%，较上月下降8BP，首套平均利率连降5个月	融360大数据研究院监测数据显示：2019年4月，全国首套房贷款平均利率为5.48%，较上月下降8BP，首套平均利率连降5个月，低于去年同期水平，未来整体利率仍可能继续下行，本月有376家银行分（支）行首套房贷款利率持平，较上月增加11家。
其他	2019.5.13	长三角一体化	中共中央政治局5月13日召开会议，会议审议了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》。
	2019.5.15	深圳的供地正在大幅偏向商办和工业用地	最近深圳两宗工业用地拍卖非常激烈，据统计，今年5月深圳共有9宗工业用地出让，累计出让土地总面积超过11万平方米，因土地紧缺且谋求产业发展后劲的意愿强烈，深圳的供地正在大幅偏向商办和工业用地。

资料来源：观点地产网，华创证券

三、重点公司公告

阳光城1-4月份，阳光城共取得合约销售金额501.56亿元，权益销售金额320.95亿元，销售面积384.68万平方米，权益销售面积247.15万平方米；4月共计获得10个土地项目，新增计容面积138.99万平方米，需按权益承担对价款52.43亿元，其中，9个项目为通过招拍挂获得，1个项目通过并购获取，该项目为贵州区域-七星关区一宗土地，阳光城占股90%；公司委托中诚信对2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期),(第二期),2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期),(第二期)进行跟踪评级，经审定维持公司主体信用等级AA+，评级展望稳定，维持上述债券的信用等级为AA+。

荣盛发展发布公告称，林德祥因个人原因辞去公司副总裁一职，不在公司担任职务，同日，第六届董事会第十四次会议审议通过了《关于公司高管人员聘任的议案》，聘任庄青峰先生为公司副总裁。

万科A中诚信证评对“2018年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期,第二期),2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)”进行跟踪分析，经审定维持公司主体信用等级为AAA,评级展望为稳定，维持上述债券的信用等级为AAA。

旭辉控股发布公告，2018年度每股19.68分的末期股息，将以港元现金支付，金额相当于23港分，可选择以股代息；合资格参与者于2019年5月14日至2019年5月15日期间行使购股权分别发行36万股、32.3万股及17.5万股，董事于2019年5月15日行使购股权50万股；因合资格参与者及董事于5月16日行使购股权而分别发行4.8万股及15万股，每股发行价分别为1.478港元及1.77港元，分别较5月15日收市价折让69.21%及63.13%；合资格参与者于5月17日行使购股权分别发行68万股、3.8万股及7.2万股，董事于5月17日行使购股权发行50万股。

蓝光发展全资子公司杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司于昨日以总价19.80亿元公开竞得绍兴市编号为上虞区高铁新城J-12号地块，目前公司持有该项目100%的权益。

图表14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
----	----	----	----

业绩	阳光城	2019.5.13	1-4 月份,阳光城共取得合约销售金额 501.56 亿元,权益销售金额 320.95 亿元,销售面积 384.68 万平方米,权益销售面积 247.15 万平方米;
	旭辉控股	2019.5.14	发布公告,2018 年度每股 19.68 分的末期股息,将以港元现金支付,金额相当于 23 港分,可选择以股代息。
	远洋集团	2019.5.14	1-4 月的累计协议销售额已达约 332.7 亿元,比去年同期上升 41%,累计协议销售楼面面积约 150.03 万平方米,比去年同期上升 26%,累计协议销售均价为每平方米约 22200 元,比去年同期上升 13%。
	华润置地	2019.5.15	今年 1-4 月,公司实现总合同销售金额 690.25 亿元,总合同销售建筑面积约 373.69 万平方米,4 月集团在大连、苏州、沈阳、哈尔滨和温州收购了 8 幅地块,总楼面面积约 144.2 万平方米,土地收购应付的权益土地出让金约为 124.69 亿元。
	世联行	2019.5.16	公司 2018 年度股东大会审议通过的 2018 年度权益分派方案为:以公司现有总股本约 20.43 亿股为基数,向全体股东每 10 股派 0.21 元人民币现金。
拿地	阳光城	2019.5.13	4 月共计获得 10 个土地项目,新增计容面积 138.99 万平方米,需按权益承担对价款 52.43 亿元,其中,9 个项目为通过招拍挂获得,1 个项目通过并购获取,该项目为贵州区域-七星关区一宗土地,阳光城占股 90%。
	中交地产	2019.5.13	公司与昆明众鑫联合竞得编号为 KCPL2018-10-A2 以及 KCPL2018-10-A3 两宗居住用地,成交总价 17.64 亿元,中交地产在联合体中的比例为 99%。
	中交地产	2019.5.14	收到宁波市自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书,4 月 28 日-5 月 8 日期间,公司 14.1 亿元竞得鄞州区 YZ07-03-h3 (钟公庙地段)地块。
	蓝光发展	2019.5.16	全资子公司杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司于昨日以总价 19.80 亿元公开竞得绍兴市编号为上虞区高铁新城 J-12 号地块,目前公司持有该项目 100% 的权益。
	宋都股份	2019.5.16	公司全资子公司杭州乾东投资管理有限公司于近日公开竞得舟山市新城 LC-13-03-26 地块,成交总价 6.62 亿元,并于 2019 年 5 月 16 日取得《成交确认书》。
	绿城中国	2019.5.17	5 月 17 日,该公司全资附属湖南绿城小镇及蓝城致盛(作为共同投标人),成功向杭州市规划和自然资源局投得西湖区龙坞单元的一幅土地,总占地面积约为 1.74 万平方米,土地代价为 2.61 亿元人民币,项目公司由绿城与蓝城 51: 49 比例出资。

	鲁商置业	2019.5.17	5月17日, 下属公司济南鲁茂置业有限公司公开竞得宗地编号为2019TDGP12C0034、2019TDGP12R0035、2019TDGP12R0036、2019TDGP12R0037四宗地块的国有土地使用权, 成交总价款为30.87亿元。
	嘉里建设	2019.5.17	5月17日, 全资附属公司卓韶成功竞买浙江杭州下城区文晖单元总面积约9.8万平商住地块的土地使用权, 代价约为68.14亿元, 并将以现金支付。
收购/转让	海航投资	2019.5.13	5月13日, 公司公告, 称将公开挂牌转让参股公司深圳倍特力电池有限公司16%股权。
	泰禾集团	2019.5.17	公告称, 拟再转让佛山顺德、广州增城、江苏东恒部分项目权益及股东借款, 受让方均为世茂房地产, 交易总对价39.71亿元。
项目/合作	华远地产	2019.5.17	5月17日, 公司公告称, 将出资7.5亿元入股嘉兴乾新股权投资合伙企业, 标的项目主要为郑州市经开区郑政经开出[2013]018号地块。
投融资	陆家嘴	2019.5.14	5月14日, 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发布公告表示, 公司已完成发行2019年第二期公司债券, 发行规模7亿元, 票面利率为3.88%。
	陆家嘴	2019.5.16	公司公开发行的2019年公司债券(第二期)总规模为7亿元, 债券期限5年, 票面年利率为3.88%, 该期债券将于5月17日起在上交所上市, 并面向合格投资者交易。
	世茂股份	2019.5.17	5月17日, 公司公告称, 拟公开发行不超过35亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会核准, 其中2019年公司债券(第三期)发行规模不超过5亿元, 利率询价区间为4.0%-5.0%。
	越秀地产	2019.5.17	5月17日, 公告表示, 公司附属公司拟发行的住房租赁专项公司债券, 确定最终票面利率为3.83%, 本金总额最高为20亿元, 第一期发行15亿元。
	建业地产	2019.5.17	5月17日, 公司发布公告表示, 完成赎回2020年到期的优先票据, 支付总金额为2.05亿美元。
	张江高科	2019.5.17	5月17日, 公司公告称, 参与设立一笔投资基金, 该基金名称为, 上海浦东科技创新投资基金合伙企业(有限合伙), 合伙人包括陆家嘴、浦东金桥等10家企业, 其中, 张江高科认缴出资4亿元, 第一期缴付8000万元。

增减持	旭辉控股	2019.5.15	发布公告,合格参与者于2019年5月14日至2019年5月15日期间行使购股权分别发行36万股、32.3万股及17.5万股,董事于2019年5月15日行使购股权50万股。
	卧龙地产	2019.5.15	制定2019年员工持股计划,参与人数为3人,分别为公司总经理王希全、常务副总经理郭晓雄与副总经理杜秋龙,资金来源为公司提取的奖励基金,金额为957万元。
回购	碧桂园	2019.5.16	股东周年大会投票结果:授予本公司董事回购不超过本公司已发行股份10%之股份之一般授权,授予公司董事发行不超过公司已发行股份20%之新股份的一般授权。
人事变动	金宇车城	2019.5.13	晚间发布公告称,蒋祥春先生因个人工作调动,申请辞去公司总裁的职务。
	空港股份	2019.5.13	5月13日晚间发布公告称,贺锦雷先生因工作原因辞去公司董事、副董事长及战略委员会委员职务。
	荣盛发展	2019.5.14	发布公告称,林德祥因个人原因辞去公司副总裁一职,不在公司担任职务,同日,第六届董事会第十四次会议审议通过了《关于公司高管人员聘任的议案》,聘任庄青峰先生为公司副总裁。
	太古地产	2019.5.14	发布公告称,委任蔡德群为公司独立非执行董事,并于5月14日起生效,同时披露,蔡德群将任董事至2020年股东周年大会举行为止,届时可参选董事。
	雅居乐	2019.5.14	公告称,张森因其个人原因及需要更专注于家庭事务,已呈辞本公司首席财务官职务,自6月1日起生效。
	嘉里建设	2019.5.16	5月16日,公司发布公告称,黄小抗将停任公司行政总裁,并将继续出任公司主席及执行董事,将由嘉里控股董事长郭孔华接任行政总裁。
其他	碧桂园服务	2019.5.13	全资附属公司广东碧桂园物业服务股份有限公司的公司名称已变更为碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司,而相关的工商登记已完成。
	深深房A	2019.5.13	再停牌1个月;分红每10股派发2元现金。

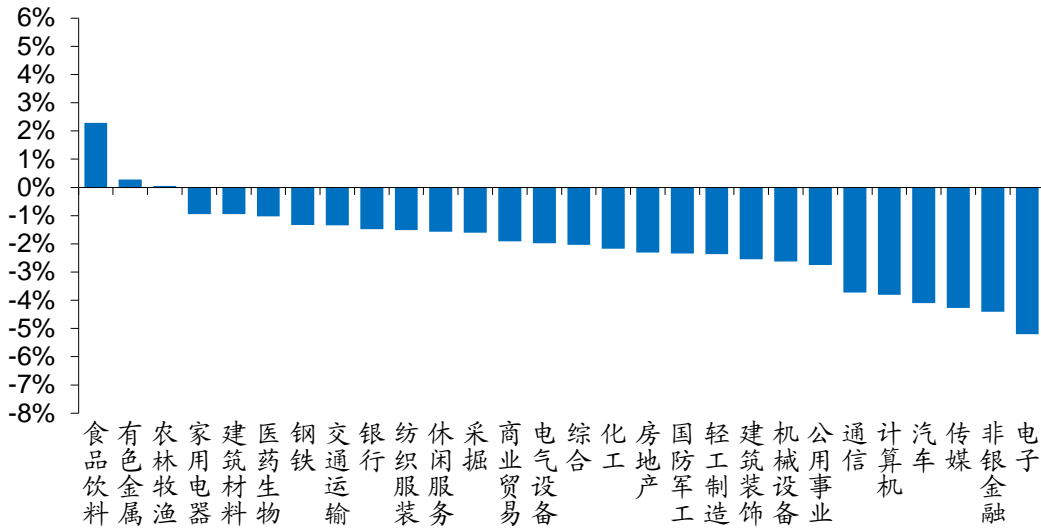
冠城大通	2019.5.13	“15冠城债”2019年由评级机构联合评级为：维持公司主体信用等级为“AA”，评级展望维持“稳定”；同时维持“15冠城债”的债项信用等级为“AA”。
嘉凯城	2019.5.13	5月13日，公司公告称，表示收到深交所发送的年报问询函，共计13条问题，主要集中在嘉凯城的院线业务与财务状况。
宋都股份	2019.5.13	5月13日晚间发布公告称，控股股东宋都控股将其持有的公司4784万股质押给申万宏源，占公司总股本比例3.57%。
阳光城	2019.5.14	公司委托中诚信对2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期),(第二期),2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期),(第二期)进行跟踪评级，经审定维持公司主体信用等级AA+，评级展望稳定，维持上述债券的信用等级为AA+。
嘉凯城	2019.5.14	5月14日晚间发布公告称，股东国大集团减持计划期限已经届满，期间累计减持1752.22万股，占公司总股本比例0.97%。
金科股份	2019.5.15	中诚信证评维持金科股份主体信用等级为AAA，评级展望稳定，维持“金科地产集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”信用等级为AAA。
正荣地产	2019.5.15	5月14日，境内全资子公司正荣地产控股股份有限公司获中诚信证评信用评级委员会的一致认同，将正荣地产的主体信用等级经由AA+调升至AAA，评级展望为稳定。
佳兆业	2019.5.15	集团公布，穆迪投资者服务公司已于2019年5月15日给予本公司B1稳定的信贷评级。
北辰实业	2019.5.15	委托信用评级机构联合评级公司对2015年发行的“14北辰01”和“14北辰02”进行跟踪信用评级，评级报告维持公司AA+的主体长期信用等级，评级展望为“稳定”，同时维持上述债券AA+的债券信用等级。
万科A	2019.5.16	中诚信证评对“2018年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期,第二期),2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)”进行跟踪分析，经审定维持公司主体信用等级为AAA,评级展望为稳定，维持上述债券的信用等级为AAA。
旭辉控股	2019.5.16	因合格参与者及董事于5月16日行使购股权而分别发行4.8万股及15万股，每股发行价分别为1.478港元及1.77港元，分别较5月15日收市价折让69.21%及63.13%。

佳兆业	2019.5.16	5月16日,标普发布评级公告称,佳兆业集团控股有限公司以稳定的前景获分配“B”长期发行人信用评级。
中国金茂	2019.5.16	5月16日午间,公司发布关于《上海金茂投资管理集团有限公司关于名称变更的公告》,全资附属公司更名为上海金茂投资管理集团有限公司。
世茂股份	2019.5.16	联合信用评级公司对公司主体信用等级维持“AAA”,评级展望维持“稳定”,发行的“16世茂G2”、“17世茂G1”、“17世茂G2”、“17世茂G3”、“19世茂G1”和“19世茂G2”等公司债券信用等级维持“AAA”。
旭辉控股	2019.5.17	合资格参与者于5月17日行使购股权分别发行68万股、3.8万股及7.2万股,董事于5月17日行使购股权发行50万股。
华丽家族	2019.5.17	召开了2018年年度股东大会,根据表决结果,相关定增议案未获得通过,本次非公开发行股票方案到期自动失效。-05.17
天地源	2019.5.17	中诚信证券评估有限公司出具了天地源非公开发行2019年公司债券(第一期)跟踪评级报告,维持公司主体信用等级AA,评级展望稳定,维持上述债券评级AA+。
金融街	2019.5.17	中诚信证券评估有限公司出具了公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告,维持公司主体信用等级AAA,评级展望稳定,维持上述债券评级AAA。
国瑞置业	2019.5.17	公司执行董事葛伟光将在2019年5月28日举行的公司股东周年大会上轮席退任。

资料来源:公司公告,华创证券

四、板块行情回顾

板块表现方面,SW房地产指数下跌2.31%,沪深300指数下跌2.19%,相对收益为-0.12%,板块表现弱于大市,在28个板块排名中排第17位。个股表现方面,SW房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为:大港股份、实达集团、珠江控股、中润资源、万通地产,上周涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为华业资本、银亿股份、云南城投、深大通、丰华股份。

图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况


资料来源: Wind, 华创证券

图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名

房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名			
排名	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	002077.SZ	大港股份	36.30	600240.SH	华业资本	(22.55)
2	600734.SH	实达集团	18.86	000981.SZ	银亿股份	(16.08)
3	000505.SZ	珠江控股	12.74	600239.SH	云南城投	(14.85)
4	000506.SZ	中润资源	9.15	000038.SZ	深大通	(14.48)
5	600246.SH	万通地产	8.96	600615.SH	丰华股份	(10.68)
6	600732.SH	*ST 新梅	8.17	000150.SZ	宜华健康	(10.54)
7	000863.SZ	三湘股份	8.04	600745.SH	中茵股份	(9.94)
8	600393.SH	东华实业	7.95	600225.SH	天津松江	(9.12)
9	000965.SZ	天保基建	7.80	600759.SH	洲际油气	(8.56)
10	000526.SZ	银润投资	7.47	600748.SH	上实发展	(8.22)

资料来源: Wind, 华创证券

五、风险提示：房地产调控政策超预期收紧以及行业资金改善不及预期

房地产组团队介绍

组长、首席分析师：袁豪

复旦大学理学硕士。曾任职于戴德梁行、中银国际。2016年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）；2018年金牛奖评选房地产行业第一名。

研究员：鲁星泽

慕尼黑工业大学工学硕士。2015年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

研究员：曹曼

同济大学管理学硕士，CPA，FRM。2017年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

助理研究员：邓力

哥伦比亚大学理学硕士。2018年加入华创证券研究所。2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	北京机构销售总监	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	杜博雅	高级销售经理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	张菲菲	高级销售经理	010-66500817	zhangfeifei@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售经理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售经理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	刘懿	销售助理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	所长助理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	王栋	高级销售经理	0755-88283039	wangdong@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	罗颖茵	高级销售经理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	销售经理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
上海机构销售部	石露	华东区域销售总监	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	沈晓瑜	资深销售经理	021-20572589	shenxiaoyu@hcyjs.com
	杨晶	高级销售经理	021-20572582	yangjing@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	乌天宇	高级销售经理	021-20572506	wutianyu@hcyjs.com
	潘亚琪	高级销售经理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyin@hcyjs.com
	汪子阳	销售经理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	蒋瑜	销售助理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
	施嘉玮	销售助理	021-20572548	shijiawei@hcyjs.com

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20%以上;
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10% - 10%之间;
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20%之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5%以上;
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5% - 5%;
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的,但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期,本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考,并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议,也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,自主作出投资决策并自行承担投资风险,任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有,本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的,需在允许的范围内使用,并注明出处为“华创证券研究”,且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场,请您务必对盈亏风险有清醒的认识,认真考虑是否进行证券交易。市场有风险,投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室
邮编: 100033	邮编: 518034	邮编: 200120
传真: 010-66500801	传真: 0755-82027731	传真: 021-50581170
会议室: 010-66500900	会议室: 0755-82828562	会议室: 021-20572500