

房地产

证券研究报告
2019年06月02日

新房销售继续回暖，融资环境或将收紧

——房地产销售周报 0602

投资评级

行业评级

上次评级

强于大市(维持评级)

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001

chentiancheng@tfzq.com

行业跟踪 (2019.05.20-2019.5.26)

一手房: 环比上升 10%, 同比上升 10.42%, 累计同比上升 8.35%

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 5 万套, 环比上升 10%, 同比上升 10.42%, 累计同比上升 8.35%, 较前一周增加 4.49 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 9.72%、12.57%、4.84%; 同比增速分别为 -3.91%、37.37%、-18.31%; 累计同比增速分别为 31.68%、26.48%、-23.2%, 较上周分别增加 25.6、1.89、0.85 个百分点。一线城市中, 北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 18.14%、13.05%、31.19%、-21.06%; 累计同比分别为 120.09%、23.48%、21.32%、9.49%, 较上周分别增加 -19.25、1.37、-1.36、0.47 个百分点。

二手房: 环比下降 7.16%, 同比上升 5.97%, 累计同比上升 0.17%

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.79 万套, 环比下降 7.16%, 同比上升 5.97%, 累计同比上升 0.17%, 较上周增加 0.71 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -0.79%、-8.77%、-19.63%; 同比增速分别为 -11.03%、29.44%、-57.97%; 累计同比增速分别为 -6.13%、13.04%、-56.31%, 较上周分别增加了 0.03、7.01、-56.59 个百分点。

库存: 去化周期 35.9 周, 环比下降 0.36%

截止本次统计日, 全国 18 大城市住宅可售套数合计 63.03 万套, 去化周期 35.9 周, 环比下降 0.36%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -1.97%、0.99%、-0.12%; 一线、二线及三线去化周期分别为 28.9、30.5、54.2 周。

投资建议: 5 月始对企业端和居民端的融资政策均有所收紧, 部分城市(南京、合肥)首套房贷利率上调至 15%, 同时监管部门对房企非标融资的监管有所加强, 不排除公司债等融资渠道也有收紧的可能。我们认为, 在宏观经济内外扰动下, 5 月份的经济数据或将继续放缓, 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, 但宏观方面政策有望二次修正。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

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:市场略有降温, 预计后续政策以稳为主——房地产销售周报 0526》2019-05-26
- 2 《房地产-行业研究周报:土地市场成交持续恢复, 预计政策以稳为主——房地产土地周报 20190526》2019-05-26
- 3 《房地产-行业研究周报: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》2019-05-19

内容目录

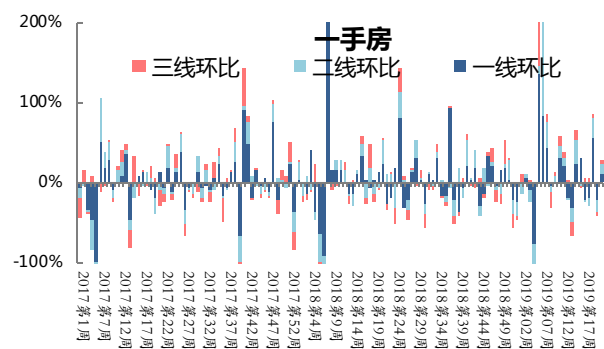
1.	行业跟踪 (2019.05.20-2019.05.26)	3
1.1	48 城一手房成交回顾	3
1.2	16 城二手房成交回顾	5
1.3	18 城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪 (公司公告)	8
3.	行业新闻	10
4.	盈利预测与估值	12

1. 行业跟踪 (2019.05.20-2019.05.26)

1.1 48 城一手房成交回顾

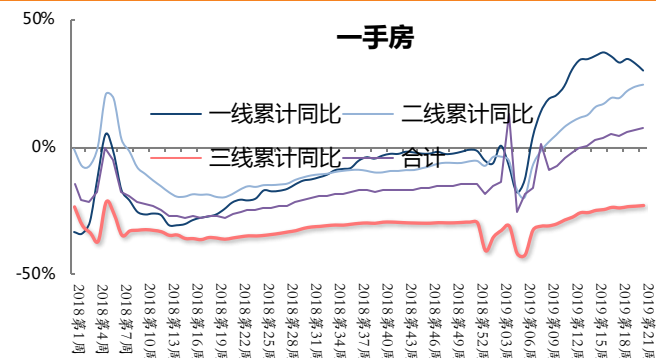
本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 5 万套，环比上升 10%，同比上升 10.42%，累计同比上升 8.35%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 9.72%、12.57%、4.84%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 18.14%、13.05%、31.19%、-21.06%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 9.72%、12.57%、4.84%



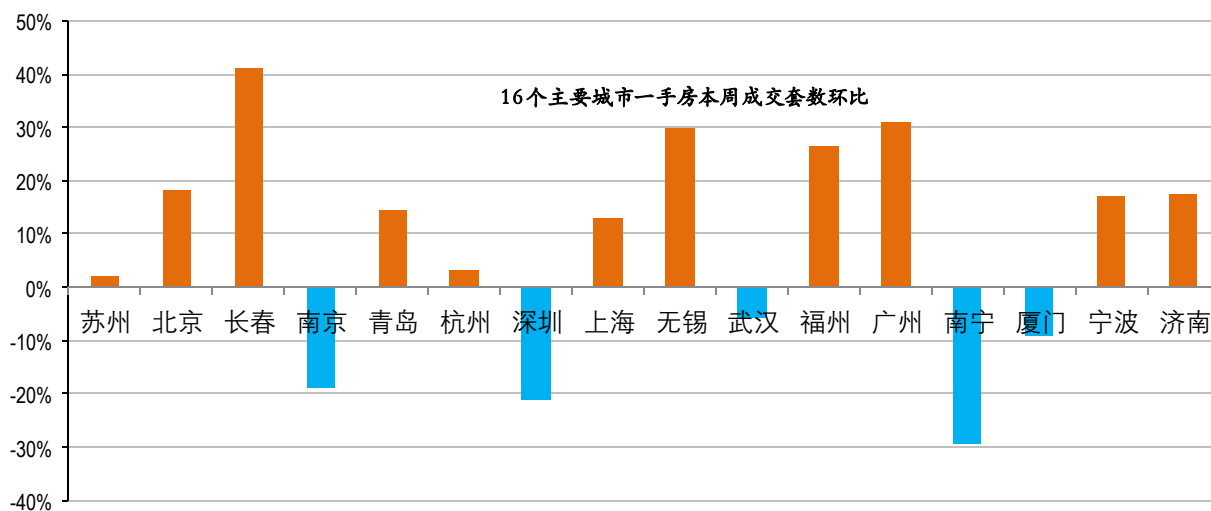
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别为 30%、24.5%、-22.9%；



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：环比上升最多的是长春，下降最多的是南宁



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：43 城一手房成交明细

		2019/5/20-2019/5/26	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/05/26	累计同比
合计	套数	50,019	10.0%	10.4%	-13.7%	-16.7%	840,318	8.3%
	面积	5,403,375	9.3%	8.5%	-13.3%	-16.3%	89,557,581	8.9%
一线城市	套数	7,504	9.7%	-3.9%	-22.3%	-14.6%	131,499	31.7%
	面积	787,685	11.4%	-6.9%	-21.1%	-17.5%	13,424,015	35.5%
二线城市	套数	29,334	12.6%	37.4%	-14.6%	-8.8%	483,449	26.5%
	面积	3,141,782	9.7%	35.9%	-13.1%	-9.9%	50,990,430	25.6%
三线城市	套数	13,181	4.8%	-18.3%	-5.9%	-31.0%	225,370	-23.2%

市	面积	1,473,907	7.2%	-19.2%	-9.1%	-26.7%	25,143,137	-20.7%
北京	套数	762	18.1%	-40.3%	-74.4%	-51.3%	25,839	120.1%
	面积	103,478	19.5%	-33.8%	-68.3%	-42.9%	2,770,402	120.4%
上海	套数	3,291	13.1%	17.1%	-3.9%	-14.8%	54,247	23.5%
	面积	338,800	12.9%	10.4%	-3.0%	-18.1%	5,401,400	24.7%
广州	套数	2,158	31.2%	-24.8%	-8.0%	-8.7%	31,083	21.3%
	面积	229,931	29.1%	-26.8%	-2.2%	-10.7%	3,312,636	17.8%
深圳	套数	1,293	-21.1%	51.8%	11.9%	29.2%	20,330	9.5%
	面积	115,476	-18.7%	69.1%	8.4%	12.4%	1,939,577	29.0%
杭州	套数	1,305	3.2%	-2.7%	-22.0%	-51.0%	23,174	-20.1%
	面积	165,174	7.9%	0.5%	-21.1%	-44.1%	2,723,101	-21.9%
南京	套数	1,005	-19.1%	123.8%	19.7%	-59.4%	21,780	12.4%
	面积	115,647	-21.3%	78.4%	17.0%	-58.3%	2,590,811	14.8%
福州	套数	560	26.4%	190.2%	-28.2%	20.1%	9,872	76.8%
	面积	57,249	23.8%	169.2%	-27.9%	13.3%	1,024,208	82.7%
济南	套数	1,929	17.4%	-	-7.7%	-25.0%	49,409	214.6%
	面积	242,605	17.7%	-	-8.0%	-21.4%	4,747,888	260.2%
武汉	套数	3,414	-5.6%	-8.2%	-6.7%	-38.7%	60,331	14.6%
	面积	395,921	-1.6%	-1.5%	-6.6%	-31.6%	6,744,822	18.6%
长春	套数	2,274	41.0%	7.2%	14.0%	36.4%	35,625	13.7%
	面积	221,099	24.2%	4.3%	14.3%	27.0%	3,885,270	21.8%
南宁	套数	993	-29.3%	-43.1%	-66.9%	-48.0%	42,184	158.5%
	面积	108,970	-29.3%	-40.5%	-67.9%	-45.1%	4,692,101	169.7%
宁波	套数	2,234	17.1%	57.8%	40.9%	154.1%	21,615	266.4%
	面积	268,253	26.4%	39.4%	35.4%	141.9%	2,629,614	229.4%
厦门	套数	347	-9.2%	247.5%	8.5%	-11.5%	4,937	154.7%
	面积	36,702	-8.9%	165.6%	9.1%	-23.2%	553,108	120.1%
青岛	套数	3,106	14.7%	17.0%	13.0%	-15.6%	39,584	-32.8%
	面积	364,799	12.0%	15.9%	14.1%	-6.9%	4,710,631	-30.1%
大连	套数	563	-	-21.0%	-8.9%	-0.7%	6,423	-33.6%
	面积	60,736	-	-14.8%	-3.9%	6.4%	681,143	-30.9%
无锡	套数	1,349	29.8%	52.3%	-7.3%	-6.2%	18,855	24.9%
	面积	178,000	31.9%	59.2%	-4.5%	7.7%	2,329,800	26.9%
苏州	套数	2,077	2.0%	56.8%	-5.5%	39.9%	31,819	29.4%
	面积	247,951	1.5%	44.5%	-8.2%	31.7%	3,888,779	29.9%
佛山	套数	5,169	37.3%	86.7%	-25.8%	65.9%	80,902	51.1%
	面积	418,386	25.8%	61.1%	-16.4%	40.2%	6,684,998	38.5%
东莞	套数	2,119	18.8%	10.2%	7.1%	1.7%	29,636	0.0%
	面积	159,246	4.2%	24.2%	8.1%	-21.7%	2,290,396	-6.2%
扬州	套数	200	-76.4%	78.6%	-13.5%	-65.6%	8,926	-34.5%
	面积	24,740	-75.7%	95.9%	-10.5%	-62.4%	1,072,201	-33.1%
温州	套数	1,922	41.4%	0.6%	-25.4%	77.0%	33,020	5.8%
	面积	236,083	45.7%	-4.7%	-53.1%	83.8%	4,648,339	24.0%
泉州	套数	775	68.8%	-10.0%	-29.4%	40.8%	15,760	-10.0%
	面积	61,684	66.1%	-13.8%	-35.7%	22.7%	1,355,417	-14.7%

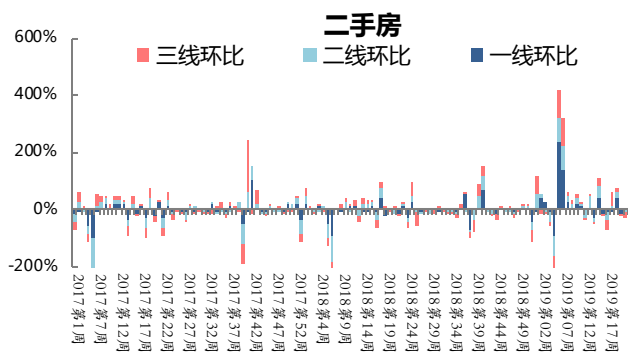
惠州	套数	383	-22.6%	-55.2%	-24.0%	-56.3%	8,424	3.4%
	面积	47,908	-18.8%	-51.2%	-25.2%	-51.8%	997,444	4.7%
岳阳	套数	340	-7.6%	75.3%	-1.6%	-10.3%	5,813	-9.3%
	面积	41,565	-7.1%	92.5%	-2.8%	-6.0%	717,648	-7.0%
襄阳	套数	222	-41.7%	-67.0%	72.4%	-51.4%	6,369	5.6%
	面积	25,582	-42.6%	-67.1%	67.8%	-49.8%	743,104	4.3%
台州	套数	905	-8.4%	-59.5%	53.7%	19.7%	12,966	-56.0%
	面积	114,647	6.3%	-69.3%	31.5%	19.0%	1,671,971	-62.6%
淮安	套数	1,064	0.6%	7.3%	7.4%	-36.3%	16,787	-34.7%
	面积	123,134	1.7%	5.7%	9.2%	-35.1%	1,931,899	-34.4%
莆田	套数	279	3.3%	597.5%	53.4%	-27.4%	5,178	14.1%
	面积	34,461	8.4%	541.7%	37.5%	-28.9%	660,011	14.4%
安庆	套数	18	-90.2%	-94.4%	-19.7%	-95.5%	4,291	-37.5%
	面积	720	-78.7%	-98.1%	#DIV/0!	-98.4%	463,573	-43.3%
江阴	套数	667	44.4%	5.9%	21.6%	49.8%	7,393	-36.0%
	面积	85,597	44.5%	-1.8%	16.6%	46.8%	961,683	-36.4%
吉林	套数	432	27.8%	-28.1%	-16.5%	-20.5%	7,895	28.9%
	面积	49,738	44.1%	-12.4%	-7.1%	-3.1%	791,977	25.8%
常州	套数	2,555	10.0%	18.1%	-19.2%	23.1%	36,593	-5.0%
	面积	235,018	10.9%	96.3%	10.3%	77.6%	2,636,477	51.0%
连云港	套数	1,058	16.0%	-42.7%	0.3%	-8.9%	19,566	-35.1%
	面积	117,855	7.2%	-35.6%	3.8%	-6.9%	2,236,034	-31.1%
镇江	套数	1,974	35.3%	16.7%	5.6%	48.9%	25,779	6.8%
	面积	228,357	36.4%	14.1%	4.4%	57.1%	3,020,746	9.4%
江门	套数	-	-100.0%	-100.0%	16.3%	-100.0%	2,759	-45.8%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	15.3%	-100.0%	323,628	-43.4%
泰安	套数	387	-6.3%	-27.8%	-10.4%	-19.4%	7,851	-22.2%
	面积	46,818	-5.6%	-26.0%	-12.7%	-15.9%	910,982	-26.1%

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。

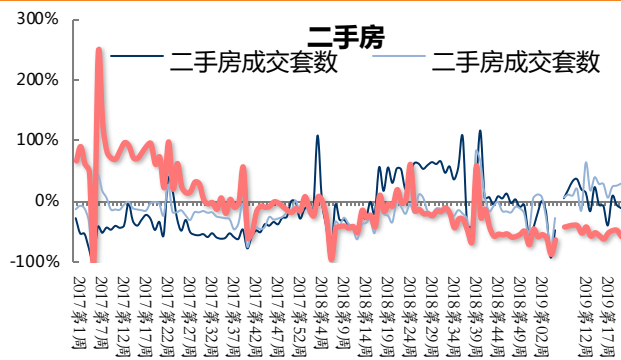
资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2 16 城二手房成交回顾

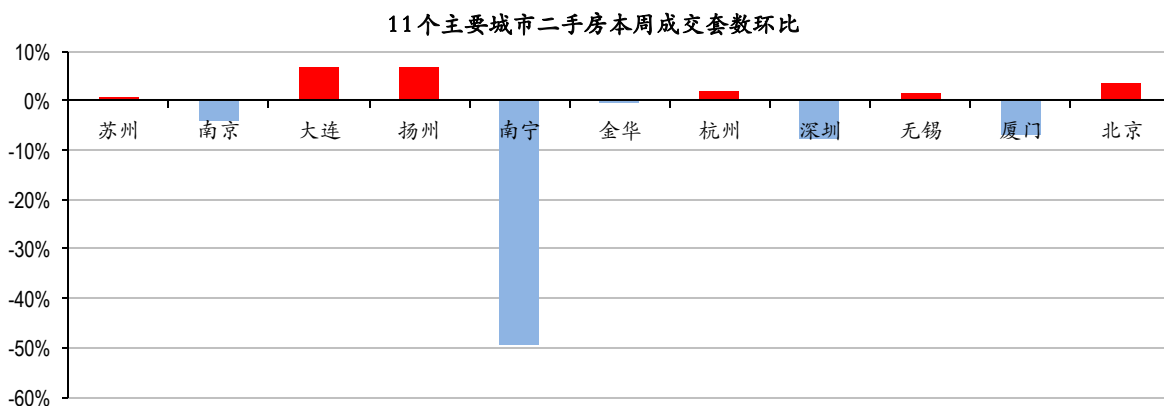
本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.79 万套，环比下降 7.16%，同比上升 5.97%，累计同比上升 0.17%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-0.79%、-8.77%、-19.63%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-0.79%、-8.77%、-19.63%；


资料来源：Wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-11.0%、29.4%、-58.0%；


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：环比下降最多的是南宁


资料来源：Wind、天风证券研究所

表 2：12 城二手房成交明细

		2019/05/20-20 19/05/26	环比增速	同比增速	前一周 环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-20 19/05/26	累计同比
合计	套数	17,882	-7.2%	6.0%	-2.5%	-9.2%	270,368	0.2%
	面积	1,620,461	-6.3%	8.2%	-2.7%	-13.4%	24,390,930	0.9%
一线城市	套数	5,148	-0.8%	-11.0%	-11.3%	-27.4%	81,746	-6.1%
	面积	444,163	-1.2%	-8.2%	-11.5%	-31.1%	7,145,883	-3.9%
二线城市	套数	11,956	-8.8%	29.4%	1.8%	2.7%	177,255	13.0%
	面积	1,101,091	-7.3%	33.4%	1.5%	-1.6%	16,135,796	13.4%
三线城市	套数	778	-19.6%	-58.0%	-5.7%	-18.2%	11,367	-56.3%
	面积	75,208	-18.3%	-60.0%	-6.4%	-29.4%	1,109,251	-56.0%
北京	套数	3,321	3.4%	-19.4%	-13.5%	-35.0%	55,511	-3.6%
	面积	291,498	0.9%	-16.2%	-11.0%	-38.1%	4,841,018	-2.6%
深圳	套数	1,827	-7.6%	9.5%	-7.6%	-7.7%	26,235	-11.1%
	面积	152,665	-4.9%	12.2%	-12.4%	-12.2%	2,304,864	-6.5%
杭州	套数	1,445	1.8%	-19.9%	-6.5%	-22.5%	21,317	-16.6%
	面积	131,012	1.3%	-21.7%	-6.4%	-28.2%	1,878,586	-19.3%
南京	套数	1,902	-4.2%	55.5%	2.3%	-35.1%	27,919	16.6%

	面积	162,837	-2.6%	60.1%	3.2%	-37.0%	2,323,308	15.1%
南宁	套数	328	-49.5%	-40.1%	43.5%	-42.4%	9,798	1.3%
	面积	30,905	-46.2%	-37.9%	35.5%	-44.1%	926,538	0.1%
厦门	套数	1,026	-6.9%	167.9%	1.8%	5.8%	17,676	288.7%
	面积	101,302	-6.6%	154.5%	2.8%	4.2%	1,698,932	270.2%
青岛	套数	427	-67.0%	-58.7%	0.6%	-67.5%	19,479	-33.2%
	面积	36,664	-67.1%	-58.1%	-1.5%	-69.1%	1,690,034	-32.4%
大连	套数	1,348	7.0%	2.4%	3.7%	101.2%	18,038	7.3%
	面积	102,603	6.2%	1.9%	5.2%	89.4%	1,355,340	3.7%
无锡	套数	1,784	1.6%	13.6%	3.0%	61.9%	19,833	1.4%
	面积	167,622	3.3%	15.8%	4.9%	30.1%	1,941,891	0.1%
苏州	套数	3,010	0.9%	122.0%	-0.5%	87.3%	39,146	42.2%
	面积	301,704	2.7%	124.7%	-2.1%	80.8%	3,939,375	43.3%
扬州	套数	401	6.6%	-5.9%	-12.4%	52.6%	6,180	-21.2%
	面积	37,192	2.5%	-22.0%	-7.1%	40.0%	574,013	-22.9%
金华	套数	377	-0.3%	-36.4%	-4.5%	53.4%	5,187	-47.1%
	面积	38,016	8.8%	-33.9%	-13.0%	33.1%	535,238	-45.4%

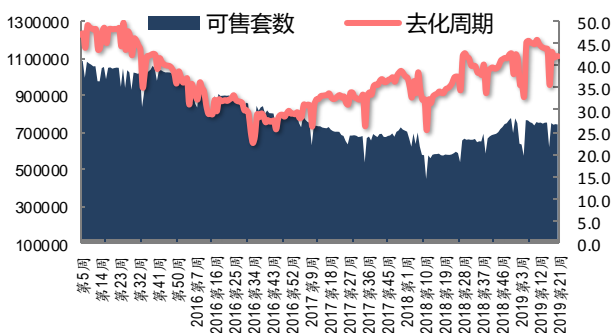
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9 个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3 18 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 63.03 万套，去化周期 35.9 周，环比下降 0.36%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-1.97%、0.99%、-0.12%；一线、二线及三线去化周期分别为 28.9、30.5、54.2 周。

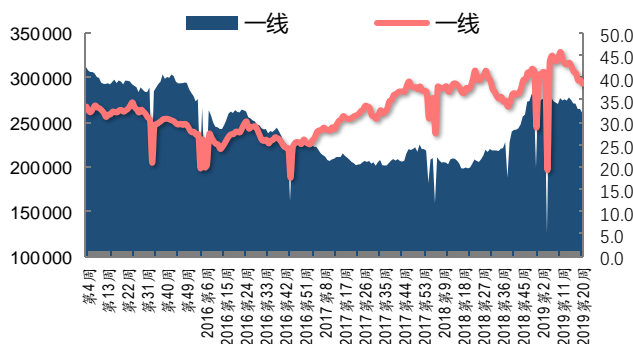
图 7：全国 18 城可售 63.03 万套，去化周期 35.9 周



（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 8：一线可售 19.4 万套，去化周期 28.9 周

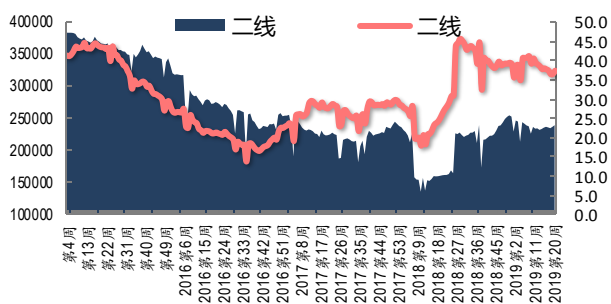


（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：Wind、天风证券研究所

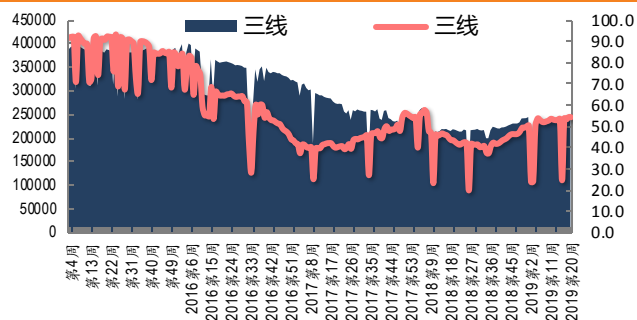
图 9：二线可售 19.4 万套，去化周期 30.5 周

图 10：三线 24.1 万套，去化周期 54.2 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

		2019/5/11-2019/5/18	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	630,283	-0.4%	17,555	17,598	35.9	35.9
一线城市	套数	194,213	-2.0%	6,727	6,699	28.9	29.6
二线城市	套数	194,901	1.0%	6,381	6,457	30.5	29.9
三线城市	套数	241,169	-0.1%	4,446	4,442	54.2	54.4
北京	套数	72,637	-3.0%	1249.60	1246.96	58.1	60.0
上海	套数	56,923	0.5%	2582.12	2564.92	22.0	22.1
广州	套数	66,386	-0.6%	1841.60	1840.80	36.0	36.3
深圳	套数	64,653	-3.0%	1054.12	1046.16	61.3	63.7
杭州	套数	17,355	1.1%	1309.36	1335.40	13.3	12.9
南京	套数	30,807	3.3%	1049.12	1125.04	29.4	26.5
福州	套数	30,055	0.5%	497.16	498.52	60.5	60.0
济南	套数	79,316	-0.3%	1392.84	1376.72	56.9	57.8
厦门	套数	23,446	-	-	-	-	-
苏州	套数	21,058	3.1%	225.30	217.09	93.5	94.1
惠州	套数	37,368	2.3%	1593.60	1626.00	23.4	22.5
淮安	套数	20,775	3.1%	239.16	236.96	86.9	85.1
莆田	套数	-	-	199.40	223.80	-	-
安庆	套数	12,826	0.1%	362.68	349.88	35.4	36.6
江阴	套数	132,175	-	780.12	795.00	169.4	165.5
温州	套数	75,393	-2.0%	1622.04	1588.16	46.5	48.4

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)

【阳光城】阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2019 年 5 月 23 日接到公司控股股东福建阳光集团有限公司（以下简称“阳光集团”）的通知，获悉阳光集团所持有的部分公司股份做了质押，具体事项如下：

股东名称	是否为第一大股东及一致行动人	质押股数（股）	质押开始日期	质押到期日期	质权人	本次质押占其所持股份比例	目的
阳光集团	控股股东	51,130,000	2019 年 5 月 22 日	办理解除质押手续为止	福建海峡银行股份有限公司	6.99%	经营

截至本公告披露日，公司控股股东福建阳光集团有限公司合并持有的公司股份为 731,054,389 股（占公司总股本的比例为 18.05%），累计已质押的股份数为 661,323,117 股（占公司总股本的比例为 16.33%）；控股股东全资子公司东方信隆资产管理有限公司合并持有的公司股份为 620,370,947 股（占公司总股本的比例为 15.32%），累计已质押的股份数为 586,812,752 股（占公司总股本的比例为 14.49%）；控股股东一致行动人福建康田实业集团有限公司合并持有的公司股份为 411,785,923 股（占公司总股本的比例为 10.17%），累计已质押的股份数为 411,353,422 股（占公司总股本的比例为 10.16%）。

【云南城投】目前，云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）董事长许雷已无法履行董事及董事长的职责，公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司考虑到公司的生产经营和发展需要，提议公司更换董事及董事长人选。公司将根据控股股东的提议，严格按照相关监管规则，立即启动更换公司董事及董事长的决策流程，并及时履行信息披露义务。根据《公司章程》的规定，经公司过半数董事推举，由公司董事兼总经理杜胜暂时代为履行董事长职责，至新任董事长产生为止。

【新城控股】2019 年 4 月 3 日，新城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）召开公司 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于公司开展直接融资工作的议案》，授权公司（含控股子公司）在不超人民币 180 亿元（含境外等值外币）的规模下在境内外开展直接融资工作，并根据《股票上市规则》、《公司章程》等的相关规定为子公司提供相应担保，详见《公司 2018 年年度股东大会决议公告》（编号：2019-029）。公司于 2019 年 4 月 16 日收到国家发展和改革委员会出具的《企业借用外债备案登记证明》（编号为“发改办外债备 [2019]260 号”），载明对公司境外子公司 NEW METRO GLOBAL LIMITED（以下简称“新城环球”）拟境外发行不超过 10 亿美元（等值）债券予以备案登记，详见《公司关于收到国家发展和改革委员会〈企业借用外债备案登记证明〉的公告》（编号：2019-034）。2019 年 5 月 21 日，新城环球完成在境外发行总额为 3 亿美元的无抵押固定利率债券，并获得新加坡证券交易所的原则性上市批准，相关债券拟于 2019 年 5 月 22 日在新加坡证券交易所上市。

【世茂股份】经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]2143 号”文核准，上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”）获准面向合格投资者公开发行总额不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）公司债券，采用分期发行方式。公司本次公开发行 2019 年公司债券（第三期）（以下简称“本期债券”），发行规模为不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。本期债券发行价格 100 元/张，债券为 3 年期品种。本期债券采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》及相关管理办法规定的合格投资者询价配售的方式发行。本期债券发行工作已于 2019 年 5 月 22 日结束，实际发行规模为人民币 5 亿元，最终票面利率为 4.15%；本期债券募集资金已于 2019 年 5 月 22 日全部到账。

【陆家嘴】近期，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市

协注〔2019〕SCP176号，以下简称“通知书”），决定接受公司超短期融资券注册，上述通知书中明确：本次超短期融资券注册金额为70亿元，注册额度自通知书落款之日起2年内有效，由中国农业银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、招商银行股份有限公司和中国光大银行股份有限公司联席主承销；公司在注册有效期内可分期发行超短期融资券。发行超短期融资券事项包含在公司2019年度融资总额范围内（详见公司公告：临2019-011号及2019-020号）。公司将积极推进相关工作，并及时履行相应信息披露义务。

【东百集团】福建东百集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2019年5月13日召开第九届董事会第二十四次会议审议通过《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》等议案；公司于2019年5月22日披露了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的回购报告书》（具体内容详见公司于2019年5月14日、2019年5月22日披露的相关公告）。2019年5月22日，公司实施了首次回购，根据《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等相关规定，现将公司首次回购情况公告如下：

公司回购专用证券账户通过集中竞价交易方式首次回购公司股份数量为727,600股，占公司总股本的0.08%，成交最低价格为5.44元，成交最高价格为5.49元，已支付的资金总额为人民币3,976,679元（不含交易费用），本次回购符合相关法律法规规定及公司回购方案的要求。

3. 行业新闻

保利物业赴港 IPO 上市申请获中国证监会受理 2019/05/31 观点地产网

5月31日，保利发展控股集团股份有限公司发布公告称，其全资子公司境外首次公开发行股票申请材料获中国证监会受理。

据观点地产新媒体了解，保利发展控股集团股份有限公司2018年年度股东大会审议通过了公司全资子公司保利物业发展股份有限公司首次公开发行境外上市外资股（H股）并在香港联合交易所有限公司主板上市等相关事项。

公司于2019年5月31日收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可申请受理单》（受理序号：191326）。中国证监会对保利物业提交的境外首次公开发行股份的行政许可申请予以受理。

据此前公告显示，保利物业拟发行境外上市外资股（H股）股票并申请在香港联交所主板上市，本次发行比例不少于发行后公司总股本的15%（未考虑超额配售权的行使），并授予承销商不超过上述发行的H股股数15%的超额配售权。

该上市方案指出，募集资金将用于收购兼并物业管理公司或者专业化服务公司；提升增值服务业务和多元化服务业务；升级信息化和智能化平台；补充营运资金及一般公司用途。

天津滨海新区放宽落户 给予储备人才住房和生活补贴 2019/05/29 观点地产网

天津滨海新区官方公众号5月29日消息，天津滨海新区出台《海河英才经办指导意见》，进一步放宽人才引进落户条件，并叠加实施储备人才住房和生活补贴政策，旨在营造最宽松、最灵活的引才环境。

据观点地产新媒体了解，为吸引人才落户，滨海新区针对天津“海河英才计划政策”做出改进，并新增“鲲鹏计划”，具体政策为：

1、学历型人才——双证放宽至单证：全日制本科生，普通高校毕业有毕业证书即可；硕士、博士学位研究生，有学位证书即可。

2、技能型人才——放宽工作年限要求：高职毕业具有高级工及以上证书，取消工作满 1 年限制，在津有工作有社保即可；中职毕业具有高级工及以上证书，在津工作缴纳社保满 1 年即可。中职院校包括中专、职高、技校。

3、资格型人才——扩大资格型人才范围：公证员可按照资格型人才引进。

4、申请人累计在津缴纳社保超过 5 年，或连续在津缴纳社保超过 3 年，或本人与配偶名下在津有产权房，可放宽年龄 2 岁。

5、除特殊规定外，对申请人社保年限不做要求，有社保即可。无就业单位的来津人才在北方人才存档，不再核查原户籍社保。

6、无需申请人提供在津就业纸质证明，可实行承诺制。

同时，在新出台的“鲲鹏计划”中，新区为符合条件的人才发放住房生活补贴。其中本科每年 1.2 万元，硕士每年 2.4 万元，博士每年 3.6 万元，连续发放 3 年，大力支持引进落户人才在新区落地生根。为来新区各类英才免费提供就业创业服务，符合条件可申请创业担保贷款。

雄安新区总体规划已落地 未来将针对房地产开发等出台配套政策 2019/05/27 观点地产网

5 月 27 日消息，雄安新区组织召开专门会议。其中提及，下一步新区将针对房地产开发项目、产业类停建项目、政府投资类停建项目、户口迁入等，出台具体配套政策。

据观点地产新媒体了解，雄安新区正认真落实《关于持续科学管控和保障群众正常生产生活的意见》，全面妥善解决农村停建住房问题，并对已明确拆迁村庄内的停建户发放住房补助，停建住房给予补偿后拆除。其他区域内的经审批后可以复工建设（装修），最大程度保障群众正常生产生活。

据悉，目前新区总体规划已经落地实施，开发建设时序已经明确，征迁安置工作也正在顺利推进，解决农村停建住房问题的时机已经成熟。为此，新区专门印发通知，从明确政策要求、有序组织实施、强化保障措施等方面，对解决农村停建住房问题进行了部署安排。

另外，今年 1 月 15 日，国家发改委副主任连维良在新闻发布会上提到，将深入实施国家重大区域战略。他举例称，推进雄安新区规划政策落地实施，启动建设一批标志性项目；编制实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要和加快完善粤港澳大湾区建设规划政策体系。

2019 房地产蓝皮书发布：商品住宅市场应关注三大问题 2019/05/31 新浪地产

日前，中国社会科学院城市发展与环境研究所及社会科学文献出版社共同发布了《房地产蓝皮书：中国房地产发展报告 No.16(2019)》(以下简称“蓝皮书”)，对国内房地产市场发展态势进行分析。

蓝皮书指出，2019 年商品住宅市场应关注以下三个问题。首先是住宅市场去库存基本成功实现预期目标。去年住宅投资和住宅新开工面积较快增长，但现房销售持续下降，这导致部分城市现房库存偏低。今年销售面积或将明显大于竣工面积，可售面积将进一步减少，可能对房价上升产生更大压力。第二是因城施策和分类调控实施效果开始显现。去年各地出台 450 余项调控政策，因城施策使住宅市场建设、投资和销售指标的趋势和结构发生明显变化，其中有很多新的态势需要进一步调研和跟踪研究。未来因城施策和分类调控的成功实践将有力推进长效机制的形成。第三是住宅价格趋势未变。蓝皮书指出，2018 年商品住宅平均销售价格 12.2%，今年预测全国平均售价将达到 9206 元/平方米，预期价格增长 7.6%。可以推测，部分重点城市价格将大幅超过这个预期水平。

蓝皮书提醒，应对部分重点城市加强多层面的预测、监测和预警，将防止价格刺激市场引发大幅波动作为调控的重点目标。

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 6 月 1 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	26.70	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	12.16	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	21.72	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	37.00	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	-	6.71	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	7.04	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	9.41	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	6.17	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	29.63	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