

房地产行业周报

楼市成交放缓、但主流房企稳增，政策保持高频微调

推荐（维持）

投资要点：

上周（19/05/25-19/06/01）主流45城一手房周成交675万平方米，环比+5%；其中，一二线环比+8%、三四线环比-4%；5月月成交同比+7%，较4月下降26pct，高基数效应来临，其中一二线同比+17%、三四线同比-13%，分别较4月-35pct和-9pct，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177万平方米，环比-1%；5月截至上周累计成交724万平方米，同比+0.2%，较4月下降24pct，高基数效应来临。库存方面，上周15城推盘环比-31%，成交环比+9%，周成交/推盘比1.22倍，高于上周的0.77倍，高于4月的0.90倍；15城可售面积7,694万平方米，环比-0.5%；3个月移动平均去化月数为8.7个月，环比下降0.1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。政策方面，苏州政府称全年房价涨幅必须控制在5%以内；海南表示将坚定不移一手抓房地产调控，一手抓长效机制的建立；天津滨海新区放宽落户、并给予补贴；上海成立上海市国资国企改革工作推进领导小组，深振业A表示积极争取混合所有制改革，今年国改有推进迹象；国常会提出对提供社区养老、托育、家政相关服务的收入免征增值税，或将利好物业板块。公司方面，克而瑞数据显示5月50家主流房企销售额同比+17%，高基数下保持稳增、并仍高于行业平均。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%，维持房地产开发板块推荐评级，维持推荐：1）一二线龙头：保利地产、万科、融创中国、金地集团、招商蛇口、绿地控股；2）二线高成长蓝筹：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，我们维持物业管理板块推荐评级，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674.8万平方米，环比上升4.7%；5月一手房合计成交2,823.1万平方米，较4月同期环比下降0.1%，较去年5月同期同比上升7.2%；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：+12.0%、+7.3%、-5.4%、-1.9%，当月月成交同比分别为：+11.1%、+18.4%、-5.7%、-25.5%。15城可售面积为7694.1万平方米，环比下降0.5%；3个月移动平均去化月数为8.7个月，环比下降0.1个月。
- **主要政策新闻**：央行称投机做空人民币必然遭受巨大损失；继续实施好稳健的货币政策。易纲表示，解决好民营企业和小微企业信贷支持和直接融资问题，是现在最重要的任务。国常会提出对提供社区养老、托育、家政相关服务的收入免征增值税。上海市成立上海市国资国企改革工作推进领导小组。苏州市政府与住建局称，若楼市几大指标得不到控制，7月后调控会即刻加码，全年房价涨幅必须控制在5%以内。天津滨海新区放宽落户，给予储备人才住房和生活补贴。
- **公司动态跟踪**：保利物业境外首次公开发行股份申请材料获中国证监会受理。招商蛇口截至5月31日累计回购公司股份1.66亿股，占总股本的2.10%，已支付回购金额36.17亿元。中南建设发布股权激励计划，拟向激励对象授予股票期权1.38亿份，占总股份约3.73%，其中首次授予共计486人，1.12亿份，行权价格为8.49元。阳光城与佳兆业拟签署战略合作框架协议，推进湾区项目开发合作，总投入金额不超过45亿元。荣盛发展拟发行境外公司债券。
- **一周板块回顾**：板块表现方面，SW房地产指数上涨0.76%，沪深300指数上涨1%，相对收益为-0.23%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第22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：空港股份、洲际油气、苏州高新、中茵股份、运盛实业。
- **风险提示**：房地产调控政策超预期收紧，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

联系人：曹曼

电话：021-20572593

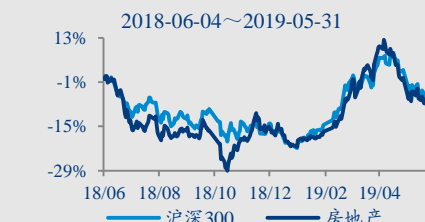
邮箱：caoman@hcyjs.com

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	129	3.56
总市值(亿元)	22,323.8	3.83
流通市值(亿元)	18,964.27	4.44

相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现	-7.45	11.21	-1.73	
相对表现	-0.21	-3.2	2.0	



相关研究报告

《【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

《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》

2019-05-19

《房地产行业周报：销售有所放缓，政策高频微调》

2019-05-26

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+7%, 一二线同比+17%、三四线同比-13%	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 8%、三四线环比下降 4%	4
2、成交月同比: 5 月 45 城月成交同比上升 7%, 一二线同比上升 17%、三四线同比下降 13%	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+0%、较上月下降 24pct	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-31%, 可售面积环比+1%、去化月数下降 0.1 个月	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告.....	15
四、板块行情回顾.....	19
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.....	20

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.....	15
图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	19
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	20

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+7%，一二线同比+17%、三四线同比-13%

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 8%、三四线环比下降 4%

上周(5.25-5.31)45 个重点城市新房合计成交 674.8 万平米，环比上升 4.7%，较 18 年周均成交 585.8 万平米上升 16.5%，较本年周均成交 312.1 万平米上升 116.2%。

其中一二线城市合计成交 500.6 万平米，环比上升 8.2%，较 18 年周均成交 413.1 万平米上升 21.2%，较本年周均成交 227.6 万平米上升 119.9%。三四线城市合计成交 174.2 万平米，环比下降 4.3%，较 18 年周均成交 166.3 万平米上升 4.8%，较本年周均成交 84.4 万平米上升 106.3%。

按照更细分城市能级来看，

上周(5.25-5.31)4 个一线城市新房合计成交 100.2 万平米，环比上升 12%，较 18 年周均成交 83.7 万平米上升 19.7%，较本年周均成交 43.1 万平米上升 132.4%。

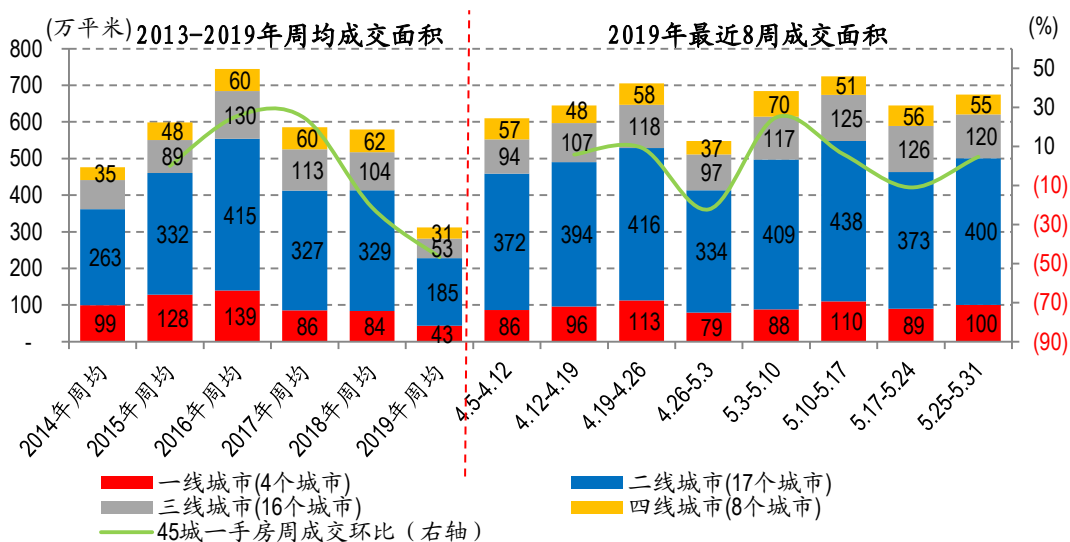
上周(5.25-5.31)17 个二线城市新房合计成交 400.4 万平米，环比上升 7.3%，较 18 年周均成交 329.3 万平米上升 21.6%，较本年周均成交 184.5 万平米上升 117%。

上周(5.25-5.31)16 个三线城市新房合计成交 119.6 万平米，环比下降 5.4%，较 18 年周均成交 103.9 万平米上升 15.1%，较本年周均成交 53.4 万平米上升 124.2%。

上周(5.25-5.31)8 个四线城市新房合计成交 54.5 万平米，环比下降 1.9%，较 18 年周均成交 62.4 万平米下降 12.5%，较本年周均成交 31.1 万平米上升 75.5%。

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7%，一二线同比上升17%、三四线同比下降13%

5月(5.1-5.31)45个重点城市截止上周一手房合计成交2,823.1万平方米，较5月同期环比下降0.1%，较去年5月同期同比上升7.2%。其中当月成交同比较5月下降25.6pct；年初累计至今成交1.2亿平米，同比上升15.2%。

其中一二线城市合计成交2078.8万平方米，较4月同期环比下降2.2%，较去年5月同期同比上升16.9%，其中当月成交同比较5月下降35pct；年初累计至今成交9,088.4万平方米，同比上升29.3%。三四线城市合计成交744.3万平方米，较4月同期环比上升6.4%，较去年5月同期同比下降13.1%，其中当月成交同比较4月下降8.9pct；年初累计至今成交3200.4万平方米，同比下降12.2%。

按照更细分城市能级来看，

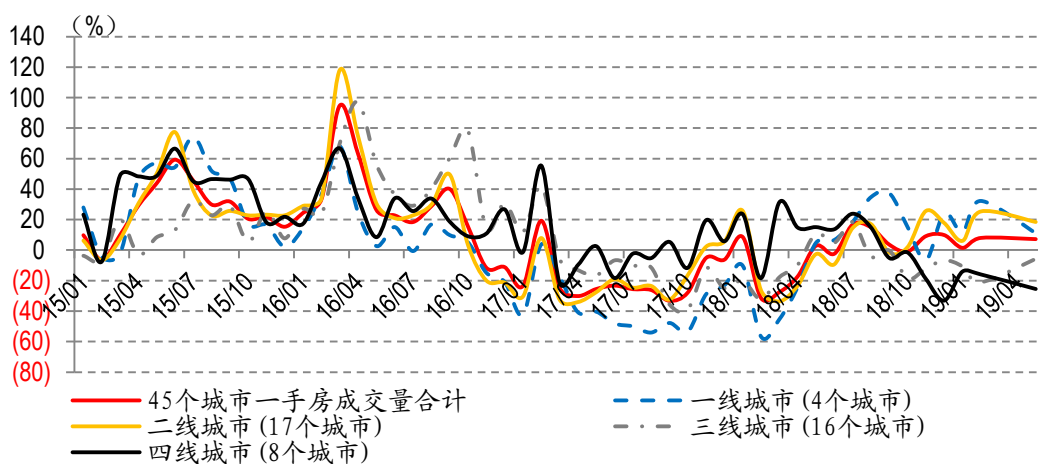
5月(5.1-5.31)4个一线城市截止上周一手房合计成交402.2万平方米，环比4月下降3.5%，较去年5月同比上升11.1%，其中当月成交同比较4月下降38.3pct；年初累计至今成交1802万平方米，同比上升28.9%。

5月(5.1-5.31)17个二线城市截止上周一手房合计成交1,676.6万平方米，环比4月下降1.9%，较去年5月同比上升18.4%，其中当月成交同比较4月下降34.2pct；年初累计至今成交7,286.3万平方米，同比上升29.4%。

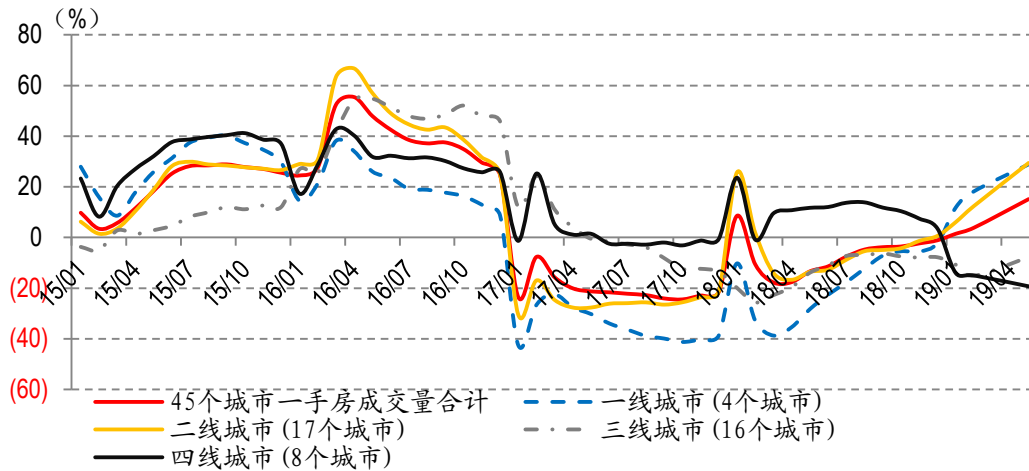
5月(5.1-5.31)16个三线城市截止上周一手房合计成交507.5万平方米，环比4月上升8.8%，较去年5月同比下降5.7%，其中当月成交同比较4月下降7.2pct；年初累计至今成交2,062.2万平方米，同比下降7.7%。

5月(5.1-5.31)8个四线城市截止上周一手房合计成交236.8万平方米，环比4月上升1.5%，较去年5月同比下降25.5%，其中当月成交同比较4月下降11.9pct；年初累计至今成交1,138.2万平方米，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	675	4.7	2,823	(0.1)	7.2	12,289	15.2
一线城市	100	12.0	402	(3.5)	11.1	1,802	28.9
二线城市	400	7.3	1,677	(1.9)	18.4	7,286	29.4
三线城市	120	(5.4)	507	8.8	(5.7)	2,234	(7.7)
四线城市	55	(1.9)	237	1.5	(25.5)	1,138	(19.3)
一线城市							
北京	17	45.9	80	(27.2)	18.9	394	69.9
上海	42	7.5	162	4.0	4.0	731	14.4
广州	31	28.0	104	(2.2)	3.4	476	27.8
深圳	10	(29.6)	56	26.0	46.4	201	29.9
二线城市							
杭州	21	(2.9)	92	(1.2)	7.3	366	(27.9)
南京	13	(35.0)	66	(16.3)	37.7	305	10.4
武汉	43	(3.7)	197	3.0	21.4	792	4.2
苏州	29	1.7	124	(11.1)	47.2	496	31.6
济南	31	21.5	109	(21.1)	NA	501	280.0
成都	48	(15.1)	222	(7.9)	(10.6)	1,114	145.2
青岛	39	3.2	147	5.9	(18.9)	583	(29.3)
宁波	29	31.5	86	5.8	143.2	292	213.1
福州	7	4.2	29	22.0	60.7	140	28.6
南宁	15	16.9	147	43.8	51.0	603	124.6
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	176	(13.7)

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	56.2	22	(17.3)	(37.4)	141	(14.2)
扬州	0	(95.3)	30	56.0	(0.2)	107	(33.1)
常州	19	(20.6)	90	19.0	100.2	278	51.0
襄阳	3	(46.6)	17	(36.5)	(40.1)	92	(22.4)
绍兴	8	30.8	25	12.6	1.7	96	54.1
惠州	5	(15.7)	28	0.2	(16.7)	124	(8.3)
泰州	3	137.9	6	(32.7)	(55.9)	33	(21.5)
镇江	24	30.0	78	12.3	(0.7)	322	10.0
金华	5	40.3	19	(23.7)	(40.2)	77	(24.9)
淮安	14	0.3	57	38.9	(8.4)	254	(31.1)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(75.0)
四线城市							
安庆	0	62.0	3	(71.0)	(86.0)	50	(49.1)
汕头	7	39.6	23	1.4	(24.1)	106	(36.4)
连云港	12	8.4	48	(1.3)	(39.9)	234	(30.8)
韶关	4	(4.5)	17	15.8	(38.0)	69	(21.9)
吉林	6	73.2	18	(3.5)	(7.7)	84	24.9
莆田	3	(30.1)	19	36.8	36.5	85	17.1
淮南	4	81.5	13	(31.8)	5.9	75	7.2

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+0%、较上月下降 24pct

上周(5.25-5.31)14 个重点城市二手房房合计成交 176.9 万平米, 环比下降 0.6%; 5 月截至上周累计成交 723.7 万平米, 较 4 月同期环比下降 4%, 较去年 5 月同期同比上升 0.2%, 其中当月成交同比较 4 月下降 23.7pct; 年初累计至今成交 791.1 万平米, 同比下降 71.5%。

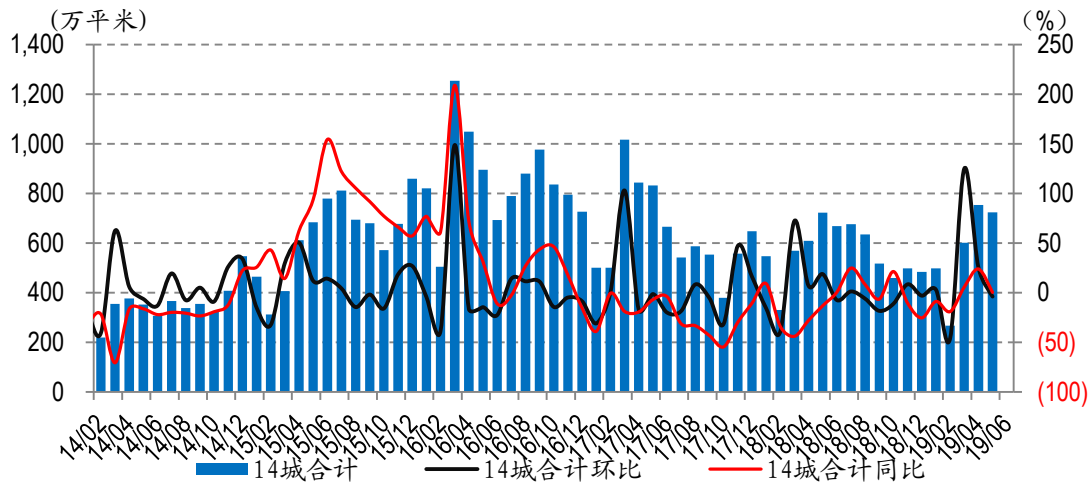
按照更细分城市能级来看,

上周(5.25-5.31)2 个一线城市二手房房合计成交 50.6 万平米, 环比上升 7.7%; 5 月截至上周累计成交 201.2 万平米, 较 4 月同期环比下降 0.6%, 较去年 5 月同期同比下降 8.8%, 其中当月成交同比较 4 月下降 20.8pct; 年初累计至今成交 224.2 万平米, 同比下降 72.8%。

上周(5.25-5.31)8 个二线城市二手房房合计成交 115.5 万平米, 环比下降 3.1%; 5 月截至上周累计成交 475.4 万平米, 较 4 月同期环比下降 5.3%, 较去年 5 月同期同比上升 11.3%, 其中当月成交同比较 4 月下降 27.3pct; 年初累计至今成交 517.4 万平米, 同比下降 69.1%。

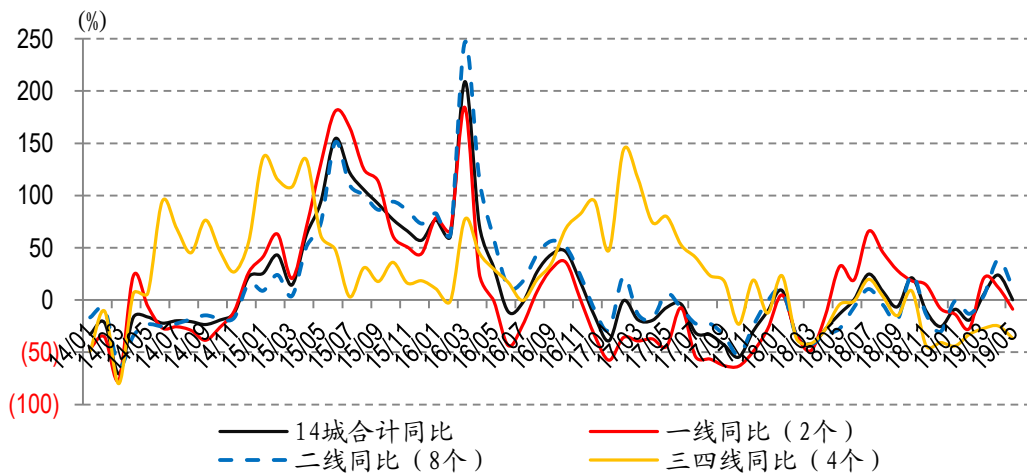
上周(5.25-5.31)4 个三四线城市二手房房合计成交 10.8 万平米, 环比下降 8.8%; 5 月截至上周累计成交 47 万平米, 较 4 月同期环比下降 4.4%, 较去年 5 月同期同比下降 36.8%, 其中当月成交同比较 4 月下降 12pct; 年初累计至今成交 49.5 万平米, 同比下降 82.2%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比



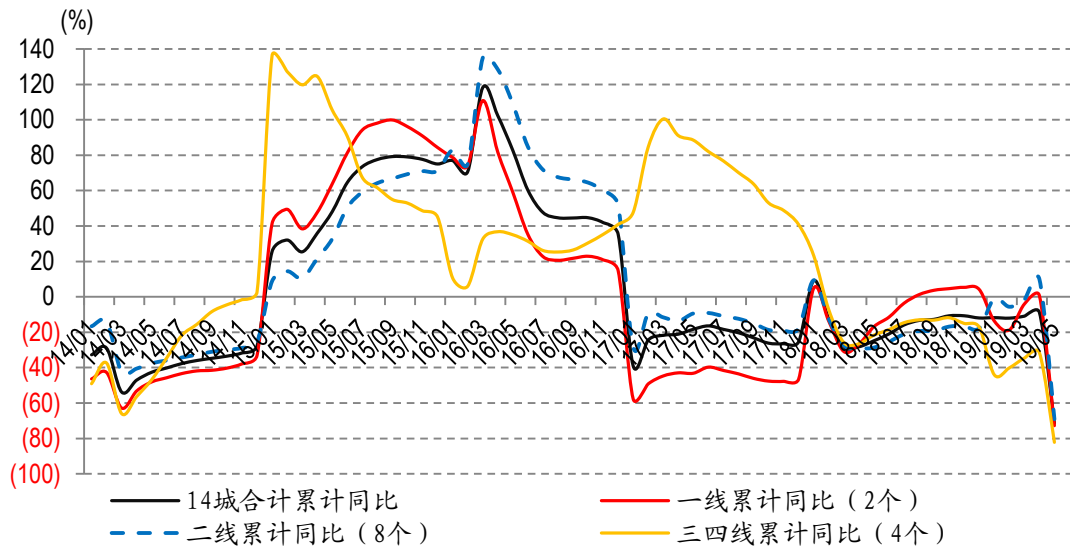
资料来源: Wind, 华创证券

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	176.9	(0.6)	723.7	(4.0)	0.2	791.1	(71.5)
一线城市	50.6	7.7	201.2	(0.6)	(8.8)	224.2	(72.8)
二线城市	115.5	(3.1)	475.4	(5.3)	11.3	517.4	(69.1)
三四线城市	10.8	(8.8)	47.0	(4.4)	(36.8)	49.5	(82.2)
一线城市							
北京	34.7	10.5	134.4	(0.9)	(17.8)	150.4	(73.5)
深圳	15.9	2.0	66.8	(0.1)	16.9	73.7	(71.3)
二线城市							
杭州	15.2	12.7	63.0	5.7	(27.4)	66.6	(77.7)
南京	15.7	(6.9)	63.7	(15.2)	20.2	69.9	(66.5)
苏州	30.5	(1.1)	124.7	(7.8)	55.4	153.9	(55.2)
青岛	14.2	12.7	52.0	(0.7)	9.3	47.5	(83.4)
无锡	17.1	4.7	65.1	9.6	(1.0)	47.2	(77.0)
大连	10.2	7.3	39.5	(11.1)	(14.1)	33.9	(76.5)
南宁	2.3	(58.7)	18.6	(2.7)	(28.7)	39.3	(59.4)
厦门	10.1	(26.5)	48.9	(13.9)	124.0	59.0	(34.3)
三四线城市							
扬州	3.6	0.8	15.3	5.3	(21.9)	17.8	(77.3)
岳阳	1.5	(32.3)	7.3	(2.7)	(35.4)	8.5	(80.2)
金华	3.5	(7.0)	15.9	(18.7)	(45.1)	9.4	(90.8)

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(%)
江门	2.2	(4.9)	8.6	12.1	(41.3)	13.8	(74.7)
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-31%, 可售面积环比+1%、去化月数下降0.1个月

上周(2019/5/25-2019/5/31) 15个重点城市合计推盘 165 万平方米, 环比下降 31.2%, 对应上述城市合计成交 201 万平方米, 环比增长 8.7%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 1.22 倍, 高于上周的 0.77 倍, 高于 4 月的 0.90 倍。

上周末(2019/6/31) 15 个重点城市合计住宅可售面积为 7,694.1 万平方米, 环比下降 0.5%。其中, 一线城市合计可售面积为 2774.4 万平方米, 环比下降 1.5%。北上广深可售面积环比变化分别为-1.2%、+0%、+0.1%、-9.6%。二线城市合计可售面积为 3326.5 万平方米, 环比下降 0%。三线城市合计可售面积为 1,593.1 万平方米, 环比上升 0.5%。

上周末(2019/6/31) 15 个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 8.7 个月, 环比下降 0.1 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 8.7 个月, 环比下降 0.3 个月。北上广深去化月数分别为 12.6 个月、5.8 个月、9.8 个月、9 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 6.9 个月, 环比下降 0.1 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 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

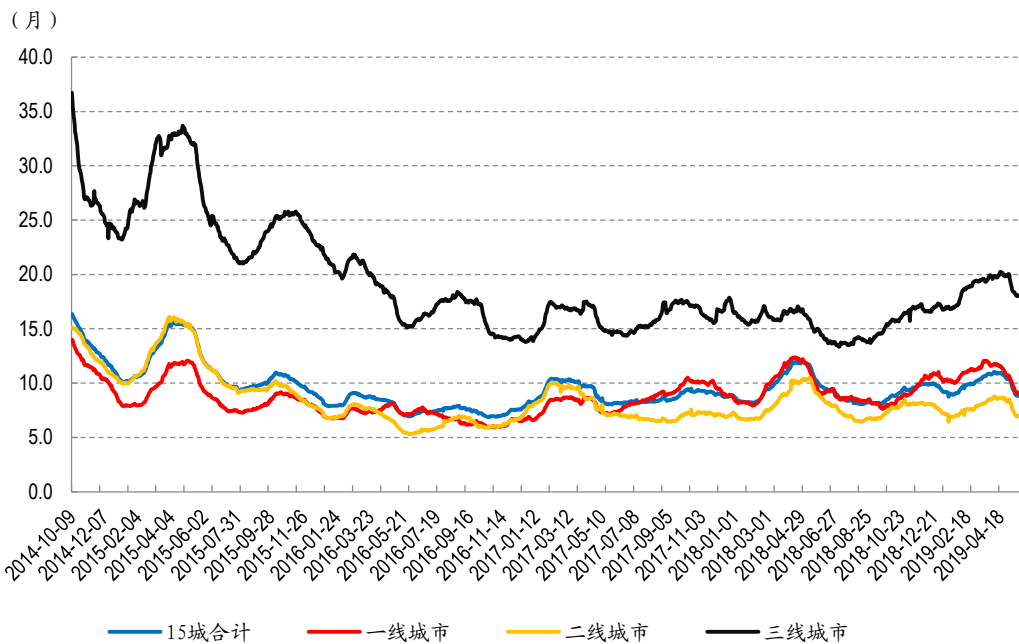
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7694	(0.46)	29.6	1.13	8.7	(0.14)
一线城市	2774	(1.47)	10.6	1.62	8.7	(0.27)
二线城市	3327	(0.04)	16.0	0.89	6.9	(0.06)
三线城市	1593	0.45	2.9	0.65	18.1	(0.04)
一线城市						
北京	907	(1.21)	2.4	(0.80)	12.6	(0.05)
上海	750	0.04	4.3	2.55	5.8	(0.15)
广州	820	0.11	2.8	2.29	9.8	(0.21)
深圳	297	(9.56)	1.1	1.76	9.0	(1.13)
二线城市						
杭州	236	0.54	2.2	3.68	3.6	(0.11)
南京	370	0.10	2.1	0.90	5.9	(0.05)
苏州	535	1.73	3.2	2.24	5.5	(0.03)
福州	315	0.49	0.7	(1.93)	15.1	0.36
厦门	261	4.27	0.5	4.07	17.5	0.03

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)
温州	937	(2.40)	3.5	2.18	9.0	(0.42)
南宁	671	(0.19)	3.8	(2.71)	5.9	0.15
三线城市						
泉州	656	(0.26)	0.9	(3.04)	24.3	0.68
惠州	195	0.00	0.8	0.58	7.9	(0.05)
莆田	274	3.36	0.4	(0.90)	21.7	0.90
江阴	468	0.00	0.8	6.23	19.8	(1.23)

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。

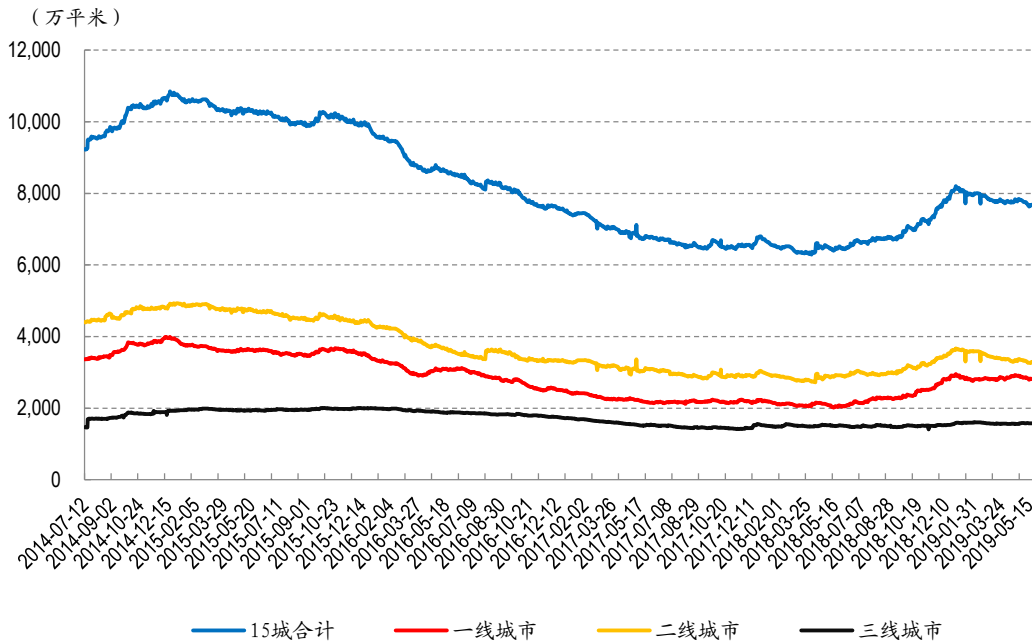
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

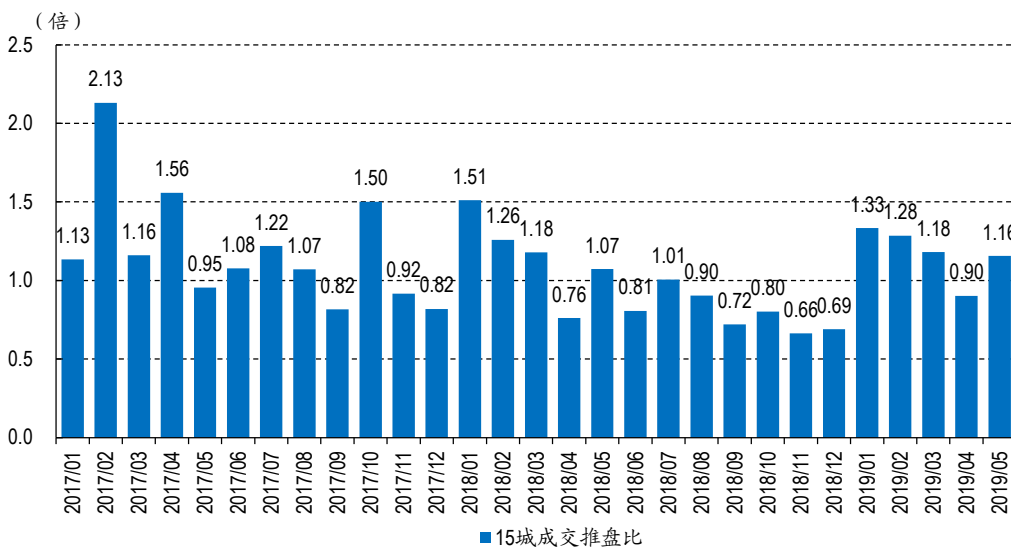
图表 11、各线城市可售面积



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：央行将稳步推进金融供给侧结构性改革，加大力度支持实体经济；投机做空人民币必然遭受巨大损失；股权融资支持工具将择机推出；继续实施好稳健的货币政策；中国将建立不可靠实体清单制度。央行成立 100 亿元的存款保险基金；财政部发布保险企业手续费及佣金支出税前扣除政策；国常会对提供社区养老、托育、家政相关服务的收入免征增值税。4 月规模以上工业企业实现利润总额 5153.9 亿元，同比增速下降 3.70%；1—4 月规模以上工业企业实现利润总额 18129.4 亿元，同比下降 3.4%。

长效机制：经参头版称要底打破楼市路径依赖；海南将坚定不移一手抓房地产调控，一手抓长效机制的建立；深圳产业用房租金高出指导价 15% 将被约谈；福建出台海峡两岸实施意见，提升经贸、基础设施合作等；雄安新区启动区规划范围 38 平方公里，规划建设用地 26 平方公里，地上总建设规模控制在 2860 万平方米。

国改：上海成立上海市国资国企改革工作推进领导小组。深振业 A 积极争取混合所有制改革。

调控：苏州市政府与住建局称，若楼市几大指标得不到控制，7 月后调控会即刻加码，全年房价涨幅必须控制在 5% 以内。

信贷：今年比较突出的重点是加快发展直接融资、资本市场；解决好民营企业和小微企业信贷支持和直接融资问题。

土地：深汕合作区掀土地拍卖高潮。

市场：MSCI 第一阶段扩大纳入 A 股的决定将正式生效；5 月 67 个重点监测城市中，新房价格环比上浮 0.44%，二手房环比微增 0.11%；外资大幅加仓中国商业地产，投资占比升至 50%。

人才政策：天津滨海新区放宽落户，给予储备人才住房和生活补贴。

其他：旭辉集团与花样年集团举行了战略合作签约仪式

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/5/27	央行：稳步推进金融供给侧结构性改革，加大力度支持实体经济；投机做空人民币必然遭受巨大损失。	中国央行党委书记、银保监会主席郭树清称，稳步推进金融供给侧结构性改革，加大力度支持实体经济；中国会继续开放金融保险业；投机做空人民币必然遭受巨大损失，短期波动是正常的。
	2019/5/28	央行：股权融资支持工具将择机推出	央行探索应用创新型货币政策工具，研究支持民企股权融资工具，并将择机推出。
	2019/5/30	央行：继续实施好稳健的货币政策	央行货币政策司司长孙国峰表示，相对慢一点的货币增速可满足经济发展的需要，央行将继续实施好稳健的货币政策。
	2019/5/31	商务部：中国将建立不可靠实体清单制度	中国将建立不可靠实体清单制度，对不遵守市场规则、背离契约精神、出于非商业目的对中国企业实施封锁或断供、严重损害中国企业正当权益的外国企业、组织或个人，将列入不可靠实体清单。
政策	2019/5/28	海南：将坚定不移一手抓房地产调控，一手抓长效机制的建立	省住建厅厅长撰文称，未来海南将坚定不移一手抓房地产调控，一手抓长效机制的建立，促进房地产市场平稳健康发展。
	2019/5/28	深圳：产业用房租金高出指导价 15% 将被约谈	深圳单个产业用房租赁合同期限原则上不得少于 1 年，鼓励签订产业用房长期租赁合同，对于租金高出最近年度发布的指导价格 15% 的，市、区产业主管部门应当会同相关部门及时介入，经核实后可对出租人采取约谈等措施。
	2019/5/29	央行：成立 100 亿元的存款保险基金	央行在 5 月 24 日成立 100 亿元的存款保险基金，经营范围包括：进行股权、债权、基金等投资，依法管理存款保险基金有关资产等。
	2019/5/29	财政部：发布保险企业手续费及佣金支出税前扣除政策	保险企业发生与其经营活动有关的手续费及佣金支出，不超过当年全部保费收入扣除退保金等后余额的 18%（含本数）的部分，在计算应纳税

			所得额时准予扣除；超过部分，允许结转以后年度扣除。自 2019 年 1 月 1 日起执行。
	2019/5/29	国常会：对提供社区养老、托育、家政相关服务的收入免征增值税	从今年 6 月 1 日起至 2025 年底，对提供社区养老、托育、家政相关服务的收入免征增值税，并减按 90% 计入所得税应纳税所得额。
	2019/5/29	福建：出台海峡两岸实施意见，提升经贸、基础设施合作等	福建出台《关于探索海峡两岸融合发展新路的实施意见》，指出将进一步提升经贸合作畅通、基础设施联通、能源资源互通、行业标准共通，率先实现金门、马祖同福建沿海地区“小四通”。
	2019/5/30	上海：成立上海市国资国企改革工作推进领导小组	上海市人民政府网站发布通知，正式宣布成立上海市国资国企改革工作推进领导小组，由上海市常务副市长陈寅任组长。
调控	2019/5/27	苏州：市政府与住建局称，若楼市几大指标得不到控制，7 月后调控会即刻加码，全年房价涨幅必须控制在 5% 以内。	江苏省苏州市政府联合住建局等部门召开房地产行业座谈会，称若楼市几大指标得不到控制，7 月后调控会即刻加码，包括扩大限售范围、提高外地人购房所需社保门槛等；会上信息透露，全年房价涨幅必须控制在 5% 以内。
信贷	2019/5/27	今年比较突出的重点是加快发展直接融资、资本市场	郭树清称，今年比较突出的重点是加快发展直接融资、资本市场，使得资本市场有更强的融资能力，支持国民经济的发展。
	2019/5/30	央行：解决好民营企业和小微企业信贷支持和直接融资问题	中国央行行长易纲表示，解决好民营企业和小微企业信贷支持和直接融资问题，是现在最重要的任务。
土地	2019/5/31	深圳：深汕合作区掀土地拍卖高潮	深圳市土地房产交易中心公开挂牌出让 6 宗地的使用权；均为普通工业用地，土地使用年限为 30 年，其中 5 宗地准入行业为机器人、可穿戴设备和智能装备产业，价格最低仅 468 万元，最高也不过 1030 万元。
市场	2019/5/28	MSCI：第一阶段扩大纳入 A 股的决定将正式生效	今天收盘后，MSCI 第一阶段扩大纳入 A 股的决定将正式生效，中国大盘 A 股纳入因子将从 5% 增至 10%。
	2019/5/30	5 月 67 个重点监测城市中，新房价环比上浮 0.44%，二手房环比微增 0.11%	5 月《国民安居指数报告》数据显示，全国楼市市场小幅回暖，67 个重点监测城市中，新房价格环比上浮 0.44%，二手房环比微增 0.11%；购房者信心指数和经纪人信心指数环比均呈现下降趋势；楼市“小阳春”终结，找房热度两极分化，整体可以定性为“稳定”，大部分城市的房价并未出现明显波动。
	2019/5/30	外资大幅加仓中国商业地产，投资占比升至 50%	截至 2019 年 4 月底，外资大幅加仓中国商业地产，投资占比升至 50%，黑石、凯德、基汇等外资机构，在中国内地的大宗房产交易累计金额已超过 400 亿元。
人才政策	2019/5/29	天津：滨海新区放宽落户，给予储备人才住房和生活补贴	天津滨海新区放宽落户，给予储备人才住房和生活补贴；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；并免费提供就业创业服务，符合条件可申请创业担保贷款。
其他	2019/5/27	国家统计局：4 月规模以上工业企业实现利润总额 5153.9 亿元，同比增速下降 3.70%；1—4 月规模以上工业企业实现利润总额 18129.4 亿元，同比下降 3.4%。	国家统计局公布数据显示，4 月规模以上工业企业实现利润总额 5153.9 亿元，同比增速下降 3.70%，较前值 13.90% 出现明显回落。1—4 月规模以上工业企业实现利润总额 18129.4 亿元，同比下降 3.4%，1-3 月下降 3.3%。
	2019/5/28	深振业 A 积极争取混合所有制改革	深振业 A 在互动平台上表示，目前公司股权结构混合程度较高，未来公司将结合实际，重点开展对下属企业混合工作的研究，充分利用引进战略投资者、管理层和核心骨干持股等方式积极争取混合所有制改革。

2019/5/29	经参头版：彻底打破楼市路径依赖	经参头版刊文称，要彻底打破楼市路径依赖；楼市稳健运行比以往任何时候都更重要；房地产业固然是国民经济重要产业，但绝非经济高质量发展的主要驱动力量，需要理性看待其对国民经济增长的支持作用。
2019/5/30	旭辉集团与花样年集团举行了战略合作签约仪式。	旭辉集团与花样年集团举行了战略合作签约仪式。
2019/6/1	雄安新区启动区规划范围 38 平方公里，规划建设用地 26 平方公里，地上总建设规模控制在 2860 万平方米。	雄安新区启动区规划范围 38 平方公里，规划建设用地 26 平方公里，地上总建设规模控制在 2860 万平方米。集中打造金融岛、总部曲、创新坊等产业功能片区。

资料来源：观点地产网，华创证券

三、重点公司公告

保利地产全资子公司保利物业境外首次公开发行股份申请材料获中国证监会受理。新城控股由于实施 2018 年度利润分配方案，公司本次非公开发行股票发行底价由 8.23 元/股调整为 6.74 元/股；公司本次非公开发行股票数量由不超过 461,725,394 股（含本数）调整为不超过 563,798,219 股（含本数）。**招商蛇口**截至 5 月 31 日，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 1.66 亿股，占公司总股本的 2.10%；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 36.17 亿元。**中南建设**全资子公司中南新世界拟与独立第三方杭州陆晟、陆浦集团合作投资有限合伙企业嘉兴启泽，投资公司房地产项目；中南新世界作为有限合伙人出资 6.12 亿元，占公司 2018 年度经审计归属上市公司股东的股东权益的 3.52%，有关投资不构成关联交易；股权激励计划拟向激励对象授予股票期权 1.38 亿份，占本激励计划草案公告时公司总股份 37.1 亿股的约 3.73%；其中首次授予 1.12 亿份，行权价格为 8.49 元；激励对象包括公司地产业务和建筑业务总部和区域有关负责人员及业务骨干人员，不包括公司董事、高级管理人员；首次授予共计 486 人。

阳光城与佳兆业拟签署战略合作框架协议，双方共同成立项目公司拟积极推进在粤港澳大湾区及周边区域房地产开发领域范围内的合作，公司及佳兆业拟按照同等比例对项目进行投入，公司的总投入金额不超过 45 亿元。**首开股份**为满足项目建设资金需求，公司拟向交银国际信托有限公司申请不超过 10 亿元人民币信托融资，期限为 2+1 年（满 2 年可提前还款），无需抵押和担保；向兴业银行丰台支行申请贷款融资，申请贷款 12.5 亿元人民币，期限 5 年，全资子公司为此笔贷款提供全额全程连带责任保证担保。**华夏幸福**：中诚信证券评估有限公司对公司已发行债券的信用状况进行了跟踪分析，维持主体信用等级 AAA，债券信用等级 AAA。**金科股份**将于 2019 年 6 月 6 日召开 2019 年第四次临时股东大会，审议《关于公司<卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）>及其摘要的议案》与《关于公司<卓越共赢计划暨员工持股计划之一期持股计划（草案）>及其摘要的议案》。**荣盛发展**拟发行境外公司债券，发行主体为本公司或其境外下属公司；发行规模不超过 10 亿美元（含 10 亿美元），或等额离岸人民币或其他外币，可分期发行；发行期限不超过 5 年（包含 5 年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
拿地	大悦城	2019/5/27	全资子公司拟与天津市先行房地产开发有限公司签署在建工程收购协议，收购天津先行持有的天津市中北镇项目在建工程及土地使用权，交易对价为人民币 13.46 亿元。
	中交地产	2019/5/28	全资子公司华通公司竞得舟山市新城惠民桥单元 LC-07-02-20 地块的国有建设用地使用权，成交单价为每平方米 5804 元，总价为 5.41 亿元；用地性质主要为住宅用地，地块面积为 3.73 万平方米，容积率不高于 2.5。

	合肥城建	2019/5/30	通过现场竞价方式取得包河区 S1903 号地块，面积为 93.910 亩，出让年限 70 年，规划用途为居住，容积率 ≤ 1.8 ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ；土地使用权出让总金额约为人民币 17.51 亿元，由公司自筹资金解决。
	滨江集团	2019/5/31	公司全资子公司杭州滨祺企业管理有限公司以人民币 6.91 亿元竞得金开自然资源规供 [2019]11 号地块的国有土地使用权；土地出让面积 3.89 万平方米；出让地上建筑面积 7.01 万平方米；土地用途为住宅、商业；土地出让年限为 70、40 年。
	光明地产	2019/5/31	全资子公司农工商房地产（集团）有限公司成功竞得江苏省常州市钟楼区 JZX20191103 地块，成交总价为人民币 8.6 亿元，出让面积 5.31 万平方米；土地用途：商住；出让年限：商服 40 年，住宅 70 年；容积率：1；建筑密度： $\leq 30\%$ ；绿化率： $\geq 30\%$ 。
	天地源	2019/5/31	公司下属深圳天地源房地产开发有限公司通过竞买方式，以总价 10.55 亿元获取了珠海市高新区“19044/珠自然资储 2019-12”地块的国有建设用地使用权；宗地面积 1.66 万平方米，计容建筑面积 6.65 万平方米，容积率 ≤ 4.0 且 > 1.0 ，规划土地用途为二类住宅和商业服务业设施混合。
收购/转让	宋都股份	2019/5/28	全资子公司逸都企管（甲方）于近日同意以平价的价格在杭州禹泰贸易有限公司（乙方）设立完成且具备转让条件后 30 个工作日内以股权转让或增资的方式使乙方或乙方指定的关联第三方直接取得项目公司 50% 的股权，或通过受让甲方 50% 股权的方式间接持有项目公司 50% 股权。
	中国海外宏洋集团	2019/5/29	中国海外集团的间接全资附属公司深圳中海新城镇发展有限公司（卖方）与本公司的间接全资附属公司中海宏洋地产集团有限公司（买方）订立股权买卖协议，股权的代价总数为人民币 4.9 亿元。
	金宇车城	2019/5/30	公司拟将持有金宇房产 100% 股权出售。
项目/合作	中南建设	2019/5/28	全资子公司中南新世界拟与独立第三方杭州陆晟、陆浦集团合作投资有限合伙企业嘉兴启泽，投资公司房地产项目；中南新世界作为有限合伙人出资 6.12 亿元，占公司 2018 年度经审计归属上市公司股东的股东权益的 3.52%；有关投资不构成关联交易。
	阳光城	2019/5/29	公司与佳兆业拟签署战略合作框架协议，双方共同成立项目公司拟积极推进在粤港澳大湾区及周边区域房地产开发领域范围内的合作，公司及佳兆业拟按照同等比例对项目进行投入，公司的总投入金额不超过 45 亿元。
投融资	华夏幸福	2019/5/27	中诚信证券评估有限公司对公司已发行债券的信用状况进行了跟踪分析，维持主体信用等级 AAA，债券信用等级 AAA。
	新城控股	2019/5/27	由于公司实施 2018 年度利润分配方案，公司本次非公开发行股票发行底价由 8.23 元/股调整为 6.74 元/股；公司本次非公开发行股票数量由不超过 461,725,394 股（含本数）调整为不超过 563,798,219 股（含本数）。
	云南城投	2019/5/27	拟为参股公司云南城投华商之家投资开发有限公司提供股东借款 4.05 亿元，借款期限 12 个月，按年利率 12% 计算利息，按季付息。
	当代置业	2019/5/27	公司将以相等于票据本金总额的现金购买本公司未偿还的于 2019 年到期 6.875% 优先票据；根据目前意向，最高接纳金额将为 3 亿美元；于本公告日期，票据仍有约 4.04 亿美元未偿还。
	首开股份	2019/5/28	为满足项目建设资金需求，公司拟向交银国际信托有限公司申请不超过 10 亿元人民币信托融资，期限为 2+1 年（满 2 年可提前还款），无需抵押和担保；向兴业银行丰台支行申请贷款融资，申请贷款 12.5 亿元人民币，期限 5 年，全资子公司为此笔贷款提供全额全程连带责任保证担保。
	雅居乐集团	2019/5/28	公司与中银国际、中信里昂、国泰君安国际、汇丰、香江金融、东方证券香港、瑞银就发行 6

			亿美元、利率为 8.375% 的高级永续债订立购买协议。
市北高新	2019/5/28		新世纪评级对本公司发行的“18 高新 01”、“15 市北债”的信用状况进行了跟踪信用评级，维持公司主体信用评级结果为 AA+ 级，评级展望为稳定；“18 高新 01”债券评级结果为 AAA 级，前次评级结果为 AA+ 级；维持“15 市北债”的债券评级结果为 AA+ 级。
顺发恒业	2019/5/28		东方金诚国际信用评估有限公司对公司及“16 顺发债”信用状况进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为 AA，评级展望稳定；维持“16 顺发债”的信用等级为 AA。
市北高新	2019/5/29		公司已将暂时补充公司流动资金的 8 亿元募集资金全部归还至募集资金专用账户，公司使用部分闲置募集资金临时补充流动资金已全部归还完毕。
广宇集团	2019/5/29		增加公司子公司杭州贵宇注册资本金至 3000 万元，其中公司以自有及自筹资金对其增资 1400 万元，宝龙星汇对其增资 1,500 万元；增资完成后，杭州贵宇的注册资本金将从 100 万元增至 3000 万元，公司与宝龙星汇各持有其 50% 的股权。
金地商置	2019/5/29		非全资附属公司上海仲骏与星隆苏州订立补充协议 A 及补充协议 B，以及与星狮管理订立补充协议 C，上海仲骏同意将该等贷款的到期日延长至 2022 年 5 月 29 日；上海仲骏与星隆苏州订立一份新贷款协议，上海仲骏同意向星隆苏州提供本金人民币 1.8 亿元贷款，按中国人民银行基准贷款年利率之浮动利率计算，现时为每年 4.75%。
越秀地产	2019/5/29		公司附属公司广州市城市建设开发有限公司完成发行 25 亿元公司债券；品种一（3 年期固定利率）发行规模为 19.50 亿元，最终票面利率为 3.85%；品种二（5 年期固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权）发行规模为 5.50 亿元，最终票面利率为 3.93%。
南都物业	2019/5/29		公司与之江城投共同投资设立杭州南郡商业经营管理有限公司，注册资本为 500 万元人民币；公司以现金出资人民币 255 万元，占注册资本的 51%；之江城投以现金出资人民币 245 万元，占注册资本的 49%；合资公司业务将主要覆盖物业管理、招商运营、存量资产管理等。
宋都股份	2019/5/30		2019 年非公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）已结束，实际发行规模 8 亿元，期限为 3 年期，附债券存续期的第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，最终票面利率为 8.50%。
西藏城投	2019/5/30		上海新世纪资信评估投资服务有限公司维持公司“AA”的主体长期信用等级，评级展望维持“稳定”，同时维持“15 藏城投”“AA”的债项信用等级。
大悦城	2019/5/31		公司委托中证鹏元对公司债券“15 中粮 01”进行跟踪评级：中证鹏元对本期债券信用等级维持为 AAA，公司主体长期信用等级维持为 AAA，评级展望维持为稳定。
上海临港	2019/5/31		中诚信证券评估有限公司对公司与公司已发行的 2018 年、2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用状况进行了跟踪评级，上调公司主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；维持上述债券信用等级为 AAA。
光大嘉宝	2019/5/31		联合信用评级公司通过对公司主体长期信用状况和公开发行的公司债券进行跟踪评级，确定：公司主体长期信用为 AA+，评级展望为稳定；“14 嘉宝债”债券信用等级为 AA+。
香江控股	2019/5/31		公司公开发行 2019 年度公司债券（第一期）发行规模为不超过 1.4 亿元（含 1.4 亿元），期限为 4 年期，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权；本期债券最终票面利率为 8.1%。
荣盛发展	2019/5/31		拟发行境外公司债券，发行主体为本公司或其境外下属公司；发行规模不超过 10 亿美元（含 10 亿美元），或等额离岸人民币或其他外币，可分期发行；发行期限不超过 5 年（包含 5 年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。
利润分配	电子城	2019/5/27	利润分配以方案实施前的公司总股本 11.19 亿股为基数，每股派发现金红利 0.137 元（含税），

			共计派发现金红利 1.53 亿元。
	世荣兆业	2019/5/27	以公司现有总股本 8.09 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 5 元人民币现金（含税）。
	冠城大通	2019/5/28	以方案实施时股权登记日的应分配股数 14.51 亿股为基数，向公司全体股东每股派发现金红利 0.10 元人民币（含税），共计派发现金红利 1.45 亿元。
	广宇集团	2019/5/28	以公司现有总股本 7.74 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 0.8 元人民币现金（含税）。
	天保基建	2019/5/29	以公司 2018 年末总股本 11.10 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.81 元（含税），共计分配现金股利 8990 万元；剩余未分配利润结转以后年度分配，本次利润分配不送红股。
	雅戈尔	2019/5/29	以方案实施前的公司总股本 35.81 亿股为基数，每股派发现金红利 0.5 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 0.4 股，共计派发现金红利 17.91 亿元，转增 14.33 亿股，本次分配后总股本为 50.14 亿股。
	中航善达	2019/5/30	以 2018 年末公司总股本 6.67 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元（含税）；本次合计分配现金 2 亿元。
激励	中南建设	2019/5/30	股权激励计划拟向激励对象授予股票期权 1.38 亿份，占本激励计划草案公告时公司总股份 37.1 亿股的约 3.73%；其中首次授予 1.12 亿份，行权价格为 8.49 元；激励对象包括公司地产业务和建筑业务总部和区域有关负责人员及业务骨干人员，不包括公司董事、高级管理人员；首次授予共计 486 人。
回购	招商蛇口	2019/5/31	截至 5 月 31 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 1.66 亿股，占公司总股本的 2.10%；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 36.17 亿元。
上市	保利地产	2019/5/31	全资子公司保利物业境外首次公开发行股份申请材料获中国证监会受理。
质押	财信发展	2019/5/27	财信地产于近期将其所持有的财信发展部分股份办理了质押式回购交易购回，共 1.9 亿股，质权人太平洋证券有限公司，本次解押占所持股份比例 28.01%。
	嘉凯城	2019/5/27	广州凯隆将所持有的部分股票办理了股票质押式回购补充质押交易业务，共 2.6 亿股，质权人中信证券股份有限公司，本次质押占其所持比例 24.95%。
	京汉股份	2019/5/28	京汉控股将所持有本公司的部分股份办理了解除质押手续，本次解除质押 1512 万股，质权人国海证券；同时补充质押了所持有本公司的部分股份，质押股数 1812 万股，本次质押占其所持股份比例 5.38%，质权人国海证券。
	亚太实业	2019/5/29	公司收到股东兰州太华通知，获悉兰州太华部分股份质押情况发生变动，质押股数 499 万股，开始日期 2019 年 5 月 28 日，到期日期 2024 年 5 月 28 日，占其所持股份比例 22.12%，质权人兰州新区陇能小额贷款股份有限公司。
	新湖中宝	2019/5/31	新湖集团将原质押给华夏银行股份有限公司杭州解放支行的本公司无限售流通股股份 5000 万股解除质押，占公司总股本的 0.58%，质押登记解除日为 2019 年 5 月 29 日，相关质押登记解除手续已办理完毕。
	世茂股份	2019/5/31	公司收到公司第三大股东世茂投资通知，世茂投资将其持有的本公司无限售条件流通股 1.8 亿股（占本公司总股本比例为 4.80%）质押给南京银行股份有限公司上海分行。
人事变动	天津松江	2019/5/27	副总经理殷尚宏先生因个人原因申请辞去公司副总经理职务，辞职后，殷尚宏先生将不在公司担任任何职务。
	粤泰股份	2019/5/27	原独立财务顾问主办人刘亚勇先生、边洪滨先生因工作变动不能继续履行相应职责，广州证券委派程欣先生、麦健明先生接替刘亚勇先生、边洪滨先生对公司的持续督导工作。
	恒基地产	2019/5/27	李兆基博士将退任本公司主席兼总经理之职务，以及提名委员会及薪酬委员会成员一职，并继续留任为本公司执行董事。

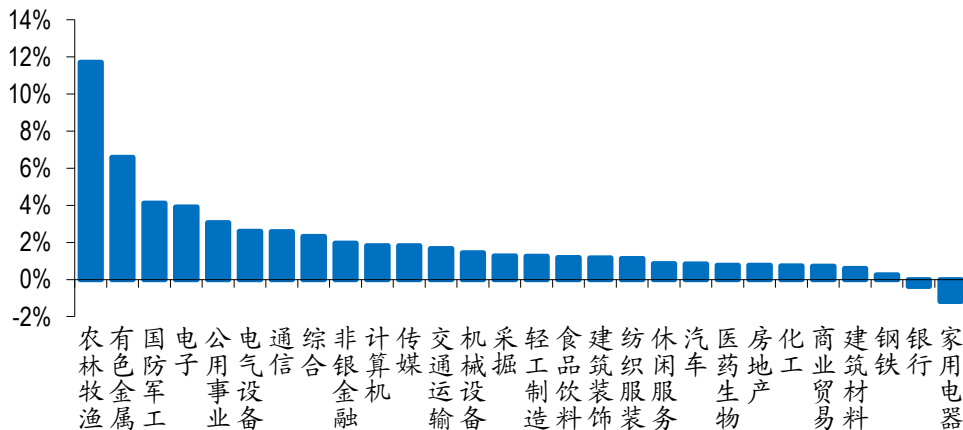
	花样年控股	2019/5/30	邓波先生辞任执行董事、林锦堂先生辞任非执行董事、黄明先生辞任独立非执行董事及同时不再为本公司薪酬委员会主席，审核委员会委员及提名委员会委员；柯卡生先生、张惠明先生及陈新禹先生获委任为本公司执行董事；及独立非执行董事郭少牧先生获委任为本公司薪酬委员会新任主席。
	大悦城	2019/5/31	曾宪锋先生因工作调动原因，申请辞去公司董事职务，辞职后将不再担任公司任何职务；曾宪锋先生未持有公司股票
	中天金融	2019/5/31	公司于2019年5月30日召开职工代表大会，选举李定文先生为公司第八届监事会职工代表监事；李定文先生将与公司2019年第1次临时股东大会选举产生的第八届监事会非职工代表监事共同成为公司第八届监事会成员，任期三年。
	碧桂园	2019/5/31	本公司独立非执行董事杨国安先生因有其他工作承担而提出辞任其于本公司担任的独立非执行董事职务，由2019年6月1日起生效；杜友国先生已获委任为本公司独立非执行董事，由2019年6月1日起生效。
其他	云南城投	2019/5/29	公司收到上海证交所《关于对云南城投置业股份有限公司2018年年度报告的事后审核问询函》，被要求进一步披露业绩扭亏为盈情况、经营和利润情况、房地产开发业务、资金往来情况与其他事项。
	金科股份	2019/5/30	于2019年6月6日召开2019年第四次临时股东大会，审议《关于公司<卓越共赢计划暨员工持股计划（草案）>及其摘要的议案》与《关于公司<卓越共赢计划暨员工持股计划之一期持股计划（草案）>及其摘要的议案》。

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 房地产指数上涨 0.76%，沪深 300 指数上涨 1%，相对收益为-0.23%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 22 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：空港股份、洲际油气、苏州高新、中茵股份、运盛实业，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为深大通、盈方微、实达集团、华业资本、天房发展。

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

排名	房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名		
	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	600463.SH	空港股份	50.13	000038.SZ	深大通	(25.54)
2	600759.SH	洲际油气	17.65	000670.SZ	盈方微	(12.41)
3	600736.SH	苏州高新	16.85	600734.SH	实达集团	(11.86)
4	600745.SH	中茵股份	16.72	600240.SH	华业资本	(9.76)
5	600767.SH	运盛实业	15.26	600322.SH	天房发展	(7.21)
6	600175.SH	美都能源	10.32	000863.SZ	三湘股份	(5.42)
7	600215.SH	长春经开	9.64	000567.SZ	海德股份	(5.25)
8	600807.SH	天业股份	9.00	600208.SH	新湖中宝	(4.13)
9	600658.SH	电子城	7.58	600239.SH	云南城投	(3.99)
10	600533.SH	栖霞建设	7.54	000691.SZ	亚太实业	(3.31)

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，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