

## 房地产行业周报

## 推盘放量、网签加速，地方政策松动扩围

推荐（维持）

## 投资要点：

上周（18/12/15-12/21）主流 46 城一手房周成交 940 万平米，环比+25%；其中，一二线环比+28%、三四线环比+14%；12月截至上周月成交同比+9%，较11月上升0.1pct，其中一二线同比+18%、三四线同比-17%，分别较11月下降1pct和2pct，其中一二线城市仍好于三四线。上周14个重点城市二手房合计周成交127万平米，环比+8%；12月截至上周累计成交461万平米，较去年12月同期同比下降23%，较11月下降13pct；库存方面，上周15城推盘环比-23%，周成交/推盘比0.82倍，高于上周的0.58倍，高于11月的0.48倍；15城可售面积8,127万平米，环比上升0.8%；3个月移动平均去化月数为9.7个月，环比下降0.3个月；行业依然处于低库存阶段、并处于加库存阶段。政策新闻方面，住建部住房和城乡建设工作会提到把稳地价、稳房价、稳预期责任落到实处，加强市场供需双向调节，坚持因城施策、分类指导，预示未来地方政策自由度或将进一步提升，并且在供需双向调节下供应端或将持续改善。地方政策方面，继上周菏泽限售取消后，合肥市场限购已悄悄松绑，佛山将购房入户并入积分制，取消最低30分申请入户条件，衡阳发改委和住建局发文暂停限价政策，后衡阳市政府公告称撤销该文件，显示出地方政策松绑城市仍在扩围。土地政策方面，全国人大常委会提请审议土地管理法修正案草案，对确定为工业、商业等经营性用途的集体建设用地，允许通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。我们维持房地产小周期延长框架以及“融资、拿地、销售”集中度三重跳增逻辑，而从中央经济工作会议表态来看，目前行业积极因素正在酝酿，地方试探性政策放松已有浮现，多城市房贷利率松动也在继续扩围，预计后续政策环境将逐步改善，目前AH股主流房企19PE估值仅4-7倍，对比美国龙头次贷危机前估值底6.5倍，目前主流房企NAV折价40-70%，均表明估值已经处于底部，维持行业推荐评级以及看多龙头，维持推荐：一二线龙头（受益一二线需求弹性）：万科、保利地产、金地集团、融创中国、招商蛇口；二线蓝筹（受益资金端放松）：新城控股、中南建设、荣盛发展、华夏幸福、蓝光发展。

## 支撑评级要点

- **房地产行业数据：**上周46个重点城市新房合计成交939.6万平米，环比上升24.8%；12月截至上一手房合计成交3,027.3万平米，较11月同期环比上升15.7%，较去年12月同期同比上升9.0%，其中当月成交同比较11月上升0.1pct。其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：+44.6%、+22.0%、+9.8%、+24.2%，当月成交同比分别为：+25.5%、+16.3%、-6.1%、-33.5%。15城可售面积为8,127万平米，环比上升0.8%；3个月移动平均去化月数为9.7个月，环比下降0.3个月。
- **主要政策新闻：**住建部称19年把稳地价、稳房价、稳预期责任落到实处，加强房地产市场供需双向调节，坚持因城施策、分类指导，夯实城市主体责任；两部委印发文件完善规划和用地支持政策；全国人大常委会提请审议土地管理法、城市房地产管理法修正案草案；衡阳发改委和住建局发文19年1月1日起暂停限价政策，后衡阳市政府公告称撤销该文件；合肥多个楼盘中介及代理商表示已悄悄松绑限购；佛山市将购房入户并入积分制，取消最低30分才能申请入户条件；长沙政府办公厅发文将推行公租房货币化补贴。
- **公司动态跟踪：**招商蛇口签署了前海土地整备协议及前海合资合作协议；华夏幸福与孝感孝南区政府签订产业园PPP项目合作协议；蓝光发展增持股份计划实施完毕，公司授予4名激励对象958万份股票期权；荣盛发展和襄阳签订了产城融合项目投资合作协议、开发建设玉田县高铁产业新区经营协议；阳光城1月2日解除限售股7.3亿股，占公司总股本18%；华发股份发行18年二期中票，票面利率6%；中国金茂19.1亿元收购平安不动产昆明项目B66%权益；中洲控股及一致行动人合计增持1330万股，增持比例已达公司总股本的2%。
- **一周板块回顾：**板块表现方面，SW房地产指数下跌1.37%，沪深300指数下跌0.62%，相对收益为-0.75%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第14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：匹凸匹、张江高科、电子城、华侨城A、丰华股份。
- **风险提示：**房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧。

## 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：鲁星泽

电话：021-20572575

邮箱：luxingze@hcyjs.com

## 行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	127	3.57
总市值(亿元)	18,297.52	3.76
流通市值(亿元)	15,424.07	4.41

## 相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现	-4.84	-9.16	-24.14	
相对表现	-0.79	5.09	1.17	



## 相关研究报告

《居民杠杆率空间研究专题：城镇化决定加杠杆空间，支撑需求中枢约12亿平》

2018-12-24

《房地产周期复盘研究专题：周期轮回，踏雪寻梅》

2018-12-24

《住建部会议点评：强调三稳目标、支持自住需求，深化租房购房金融支持力度》

2018-12-25

# 目录

一、行业数据 .....	4
(一) 新房成交量: 上周 46 城周成交环比+25%，月成交同比+9%，一二线同比+18%、三四线同比-17%.....	4
1、成交周环比: 上周 46 城周成交环比上升 25%，一二线环比上升 28%、三四线环比上升 14% .....	4
2、成交月同比: 12 月 46 城月成交同比上升 9%，一二线同比上升 18%、三四线同比下降 17% .....	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+8%，12 月月成交同比-23%、较上月下降 13pct.....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-23%，可售面积环比+1%、去化月数下降 0.3 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 .....	20
五、风险提示 .....	21

# 图表目录

图表 1、13-18 年周均成交面积&18 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、46 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.....	20
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 46 城周成交环比+25%，月成交同比+9%，一二线同比+18%、三四线同比-17%

### 1、成交周环比: 上周 46 城周成交环比上升 25%，一二线环比上升 28%、三四线环比上升 14%

上周(12.22-12.28)46 个重点城市新房合计成交 939.6 万平方米，环比上升 24.8%，较 17 年周均成交 746.2 万平方米上升 25.9%，较本年周均成交 575.2 万平方米上升 63.4%。

其中一二线城市合计成交 762.7 万平方米，环比上升 27.5%，较 17 年周均成交 553.9 万平方米上升 37.7%，较本年周均成交 408.5 万平方米上升 86.7%。三四线城市合计成交 176.9 万平方米，环比上升 14.1%，较 17 年周均成交 192.3 万平方米下降 8%，较本年周均成交 166.7 万平方米上升 6.1%。

按照更细分城市能级来看，

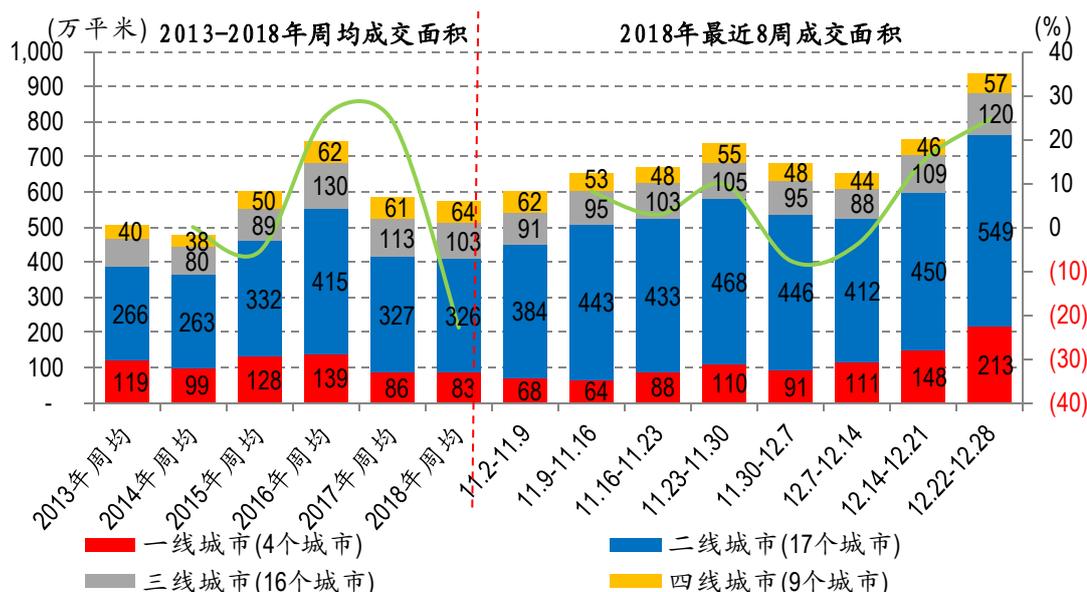
上周(12.22-12.28)4 个一线城市新房合计成交 213.4 万平方米，环比上升 44.6%，较 17 年周均成交 139.3 万平方米上升 53.2%，较本年周均成交 82.9 万平方米上升 157.4%。

上周(12.22-12.28)17 个二线城市新房合计成交 549.3 万平方米，环比上升 22%，较 17 年周均成交 414.7 万平方米上升 32.5%，较本年周均成交 325.6 万平方米上升 68.7%。

上周(12.22-12.28)16 个三线城市新房合计成交 119.6 万平方米，环比上升 9.8%，较 17 年周均成交 130.1 万平方米下降 8.1%，较本年周均成交 103.2 万平方米上升 15.8%。

上周(12.22-12.28)9 个四线城市新房合计成交 57.3 万平方米，环比上升 24.2%，较 17 年周均成交 62.2 万平方米下降 7.8%，较本年周均成交 63.5 万平方米下降 9.7%。

图表 1、13-18 年周均成交面积&18 年最近 8 周成交面积



资料来源: Wind, 华创证券

## 2、成交月同比：12月46城月成交同比上升9%，一二线同比上升18%、三四线同比下降17%

12月(12.1-12.28)46个重点城市截止上周一手房合计成交3,027.3万平方米，较11月同期环比上升15.7%，较去年12月同期同比上升9.0%。其中当月成交同比较11月上升0.1pct；年初累计至今成交3.0亿平米，同比下降1.8%。

其中一二线城市合计成交2,421.1万平方米，较11月同期环比上升20.2%，较去年12月同期同比上升18.3%，其中当月成交同比较11月下降0.7pct；年初累计至今成交21,065.7万平方米，同比下降0.8%。三四线城市合计成交606.2万平方米，较11月同期环比上升0.4%，较去年12月同期同比下降17.1%，其中当月成交同比较11月下降1.7pct；年初累计至今成交8,598.1万平方米，同比下降4.1%。

按照更细分城市能级来看，

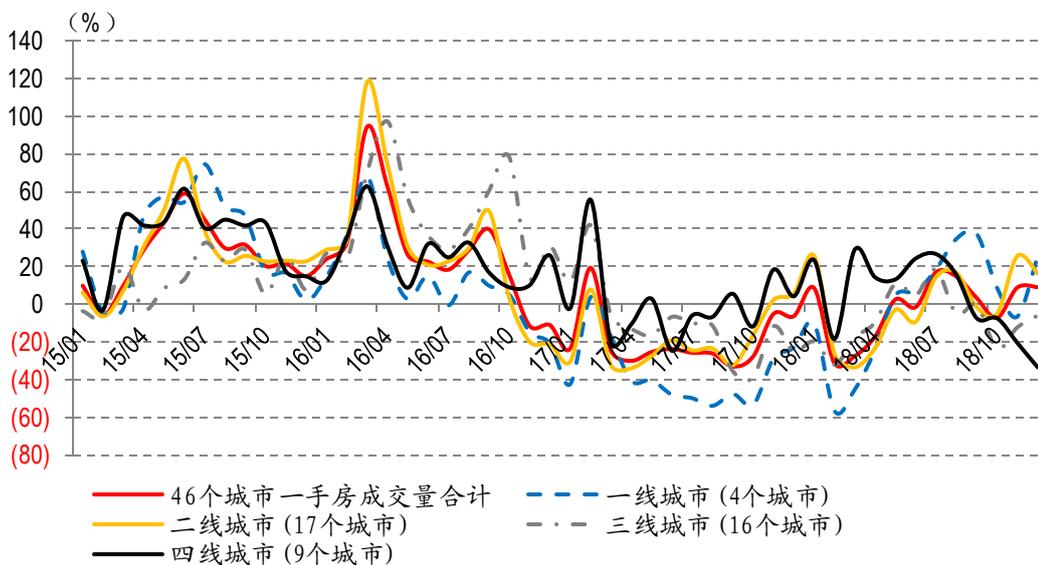
12月(12.1-12.28)4个一线城市截止上周一手房合计成交563.6万平方米，环比11月上升73.6%，较去年12月同比上升25.5%，其中当月成交同比较11月上升32.2pct；年初累计至今成交4,276.1万平方米，同比下降2.8%。

12月(12.1-12.28)17个二线城市截止上周一手房合计成交1,857.5万平方米，环比11月上升10.0%，较去年12月同比上升16.3%，其中当月成交同比较11月下降9.4pct；年初累计至今成交16,789.6万平方米，同比下降0.3%。

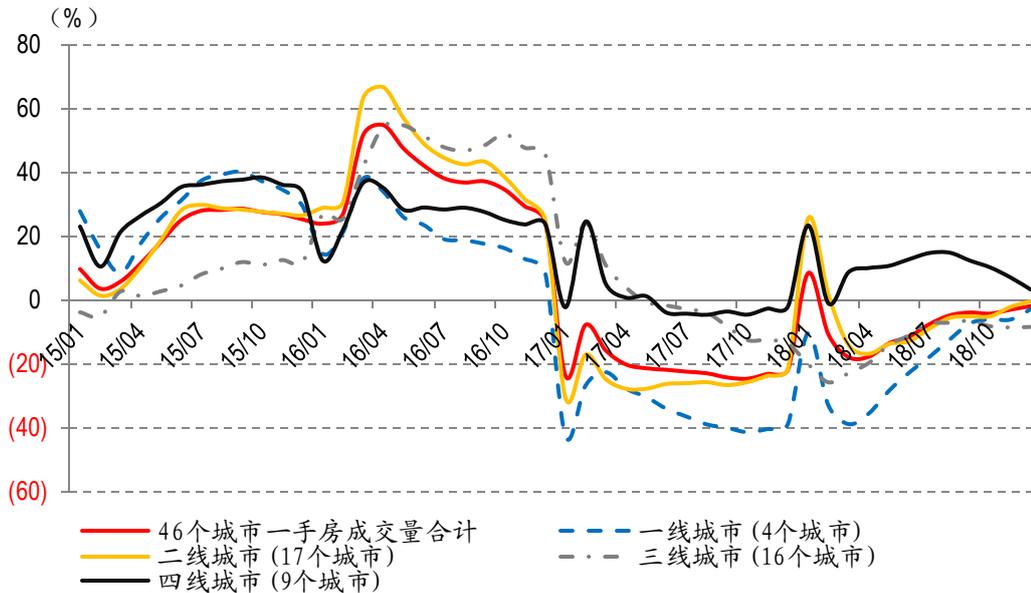
12月(12.1-12.28)16个三线城市截止上周一手房合计成交410.9万平方米，环比11月上升5%，较去年12月同比下降6.1%，其中当月成交同比较11月上升6.3pct；年初累计至今成交5,322.7万平方米，同比下降8.3%。

12月(12.1-12.28)9个四线城市截止上周一手房合计成交195.3万平方米，环比11月下降8.1%，较去年12月同比下降33.5%，其中当月成交同比较11月下降13.0pct；年初累计至今成交3,275.4万平方米，同比上升3.4%。

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、46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 (%)
46城合计	940	24.8	3,027	15.7	9.0	29,664	(1.8)
一线城市	213	44.6	564	73.6	25.5	4,276	(2.8)
二线城市	549	22.0	1,858	10.0	16.3	16,790	(0.3)
三线城市	120	9.8	411	5.0	(6.1)	5,803	(8.3)
四线城市	57	24.2	195	(8.1)	(33.5)	3,275	3.4
一线城市							
北京	47	26.2	125	75.1	10.5	798	(17.4)
上海	55	35.1	165	14.9	(0.8)	1,788	(1.8)
广州	88	49.5	210	182.9	81.3	1,239	2.8
深圳	23	117.2	63	79.9	18.7	451	10.9
二线城市							
杭州	44	18.8	138	49.0	(11.6)	1,269	(15.8)
南京	30	203.8	93	1.0	(6.9)	813	(12.4)
武汉	71	54.4	222	4.4	(10.7)	2,139	(15.9)
苏州	23	(34.5)	124	94.6	37.3	1,071	0.5
济南	23	20.3	85	(22.1)	(31.4)	708	(44.9)
成都	77	(17.8)	355	52.3	240.8	2,175	164.5
青岛	38	44.5	138	(39.0)	(20.8)	1,827	(9.1)
宁波	18	105.5	40	33.0	74.1	377	(37.5)

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 (%)
福州	9	(4.1)	38	(1.9)	(1.5)	326	(4.5)
南宁	44	30.5	141	22.9	93.1	1,040	(7.7)
南昌	20	151.4	46	(16.0)	(26.9)	559	(20.1)
三线城市							
泉州	8	1.6	33	6.1	11.1	395	35.9
扬州	2	(66.2)	23	(40.7)	(27.4)	412	5.5
常州	9	(12.0)	36	9.2	(27.8)	481	(1.6)
襄阳	18	143.9	34	79.4	96.3	285	(13.2)
绍兴	3	(11.6)	11	75.0	NA	154	(22.1)
惠州	9	(5.4)	33	8.2	2.7	360	(6.4)
泰州	0	(94.3)	7	38.0	(54.9)	82	(65.5)
镇江	23	20.2	68	16.7	9.0	760	57.2
金华	4	66.2	11	37.5	9.8	199	99.2
淮安	16	10.4	55	(17.3)	5.4	791	(6.8)
芜湖	2	206.9	6	84.0	(77.7)	100	(82.1)
四线城市							
安庆	5	202.3	14	3.2	(6.2)	226	15.0
汕头	7	96.4	19	15.7	(60.7)	321	(41.5)
连云港	9	16.9	35	5.1	(32.6)	691	(13.5)
牡丹江	NA	NA	NA	NA	NA	50	(32.5)
韶关	4	5.2	11	(23.7)	(47.9)	203	(9.2)
吉林	4	(19.9)	20	(10.0)	(24.1)	249	25.4
莆田	3	(28.1)	14	(5.4)	(1.9)	174	(26.7)
淮南	2	(45.5)	13	(6.8)	(60.8)	199	(28.5)

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+8%, 12 月月成交同比-23%、较上月下降 13pct

上周(12.22-12.28)14 个重点城市二手房房合计成交 126.6 万平方米, 环比上升 8.2%; 12 月截至上周累计成交 460.6 万平方米, 较 11 月同期环比上升 1.0%, 较去年 12 月同期同比下降 23.3%, 其中当月成交同比较 11 月下降 12.7pct; 年初累计至今成交 6,662 万平方米, 同比下降 12.1%。

按照更细分城市能级来看,

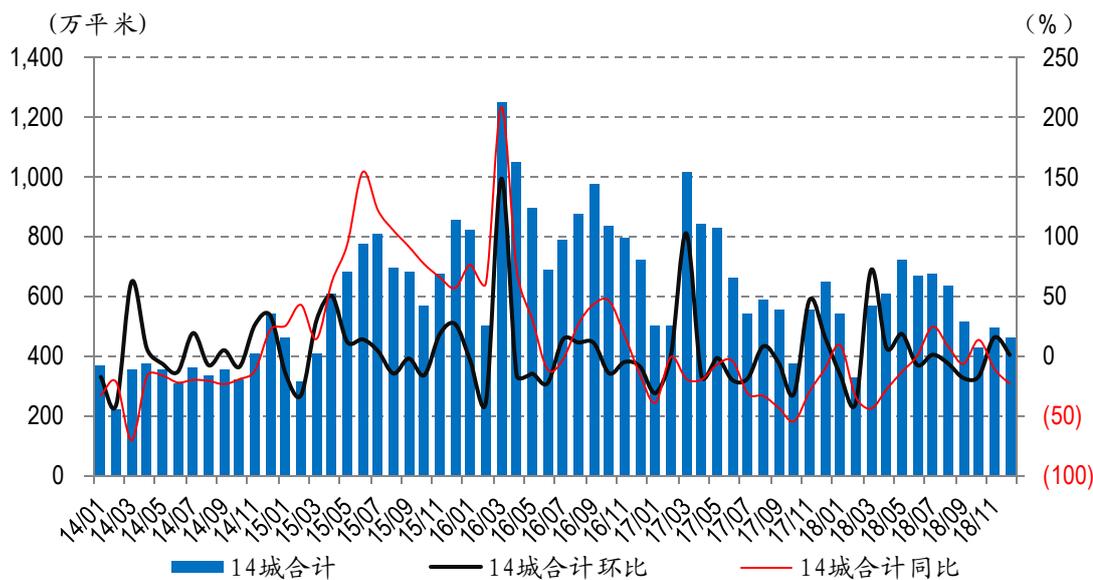
上周(12.22-12.28)2 个一线城市二手房房合计成交 39.3 万平方米, 环比上升 7.6%; 12 月截至上周累计成交 146.0 万平方米, 较 11 月同期环比上升 4.1%, 较去年 12 月同期同比下降 5.8%, 其中当月成交同比较 11 月下降 20.1pct; 年初累计至今成交 2,059.3 万平方米, 同比上升 4.1%。

上周(12.22-12.28)8 个二线城市二手房房合计成交 77.4 万平方米, 环比上升 8.2%; 12 月截至上周累计成交 280.5

万平方米，较 11 月同期环比下降 0.4%，较去年 12 月同期同比下降 27.9%，其中当月成交同比较 11 月下降 14.0pct；年初累计至今成交 4,005.6 万平方米，同比下降 17.9%。

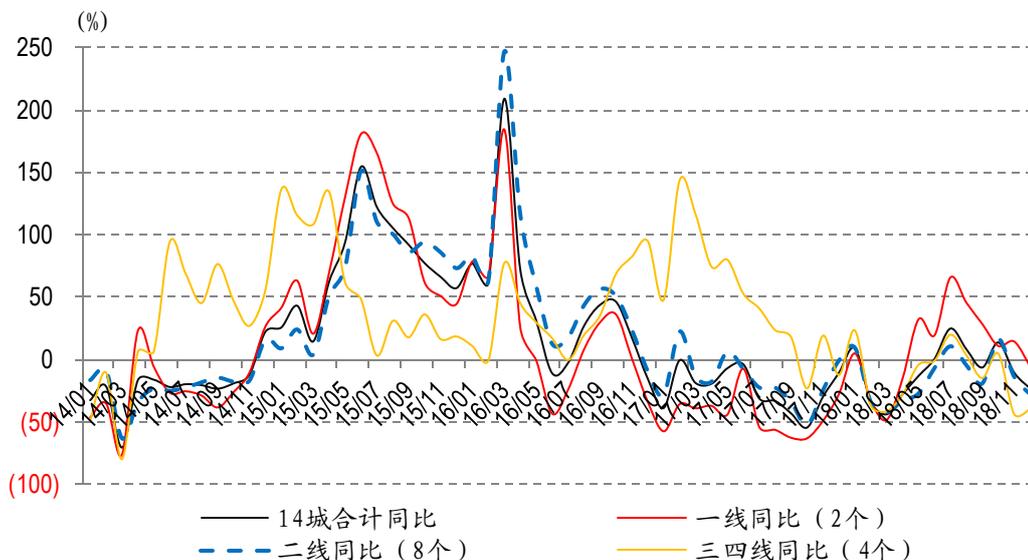
上周(12.22-12.28)4 个三四线城市二手房合计成交 9.9 万平方米，环比上升 10.5%；12 月截至上周累计成交 34.1 万平方米，较 11 月同期环比上升 0.1%，较去年 12 月同期同比下降 39.5%，其中当月成交同比较 11 月上升 4.4pct；年初累计至今成交 597.1 万平方米，同比下降 17.2%。

**图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比**

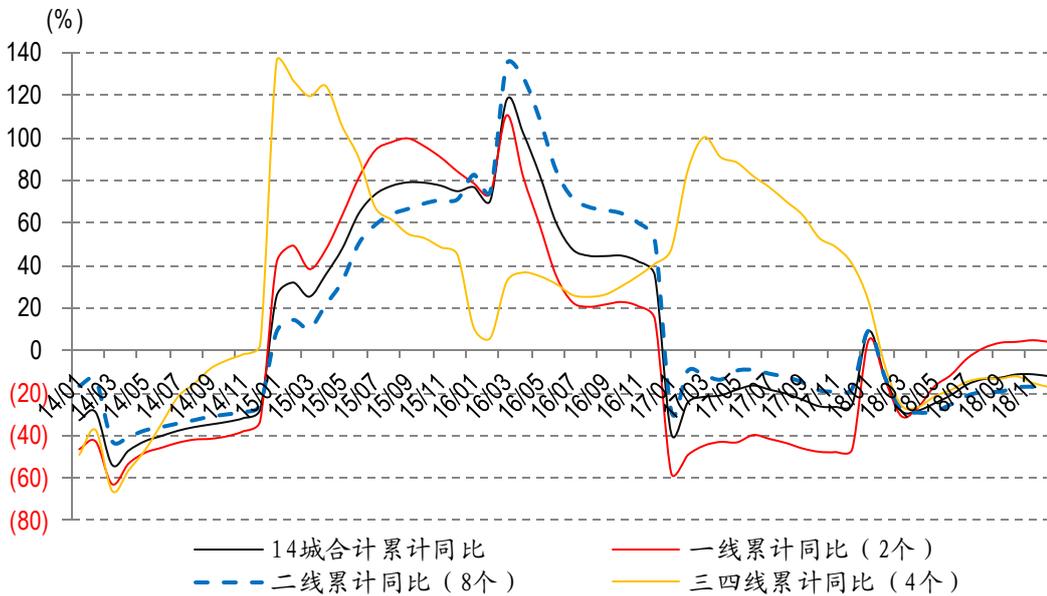


资料来源: Wind, 华创证券

**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	126.6	8.2	460.6	1.0	(23.3)	6,662.0	(12.1)
一线城市	39.3	7.6	146.0	4.1	(5.8)	2,059.3	4.1
二线城市	77.4	8.2	280.5	(0.4)	(27.9)	4,005.6	(17.9)
三四线城市	9.9	10.5	34.1	0.1	(39.5)	597.1	(17.2)
一线城市							
北京	30.1	10.1	110.0	7.9	19.1	1,459.2	7.9
深圳	9.3	0.4	36.0	(6.2)	(42.4)	600.2	(4.2)
二线城市							
杭州	8.6	(2.2)	30.6	14.9	(42.5)	616.9	(34.7)
南京	11.3	17.5	40.3	(11.9)	(21.1)	545.2	(26.2)
苏州	17.5	2.6	73.8	(13.5)	25.9	962.7	32.7
青岛	7.8	4.3	29.4	18.8	(42.3)	492.5	(22.1)
无锡	11.5	3.8	39.7	15.6	(37.1)	544.1	(24.9)
大连	7.8	27.2	26.9	1.5	(21.4)	352.9	(9.1)
南宁	2.5	(46.9)	12.4	(32.3)	(26.3)	235.9	(22.5)
厦门	10.4	56.8	27.5	36.7	(55.2)	255.5	(39.2)
三四线城市							

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(%)
扬州	2.2	(29.6)	9.5	(5.5)	(39.4)	173.2	(25.2)
岳阳	1.8	(13.9)	8.0	26.0	1.0	102.3	(3.5)
金华	2.0	35.6	6.0	(8.2)	(64.3)	182.1	(32.9)
江门	3.9	70.2	10.6	(4.8)	(33.6)	139.6	24.5
张家港	NA	NA	NA	NA	NA	109.8	(47.8)

资料来源: Wind, 华创证券

### (三) 新房库存: 15城上周推盘环比-23%, 可售面积环比+1%、去化月数下降0.3个月

上周(2018.12.22-12.28)15个重点城市合计推盘340万平方米,环比下降22.6%,对应上述城市合计成交279万平方米,环比增长8.5%,对应周成交/推盘比(去化率指标)为0.82倍,高于上周的0.58倍,高于11月的0.48倍。

上周末(2018/12/28)15个重点城市合计住宅可售面积为8,127.4万平方米,环比上升0.8%。其中,一线城市合计可售面积为2,919.4万平方米,环比上升0.1%。北上广深可售面积环比变化分别为-0.4%、-1.0%、+1.7%、-0.0%。二线城市合计可售面积为3,626.4万平方米,环比上升0.5%。三线城市合计可售面积为1,581.6万平方米,环比上升2.7%。

上周末(2018/12/28)15个重点城市住宅3个月移动平均去化月数为9.7个月,环比下降0.3个月。其中,一线城市3个月移动平均去化月数为10.8个月,环比下降0.1个月。北上广深去化月数分别为16.1个月、7.1个月、10.1个月、15.4个月。二线重点城市3个月移动平均去化月数为7.6个月,环比下降0.4个月。三线重点城市3个月移动平均去化月数为17.4个月,环比上升0.4个月。

注: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

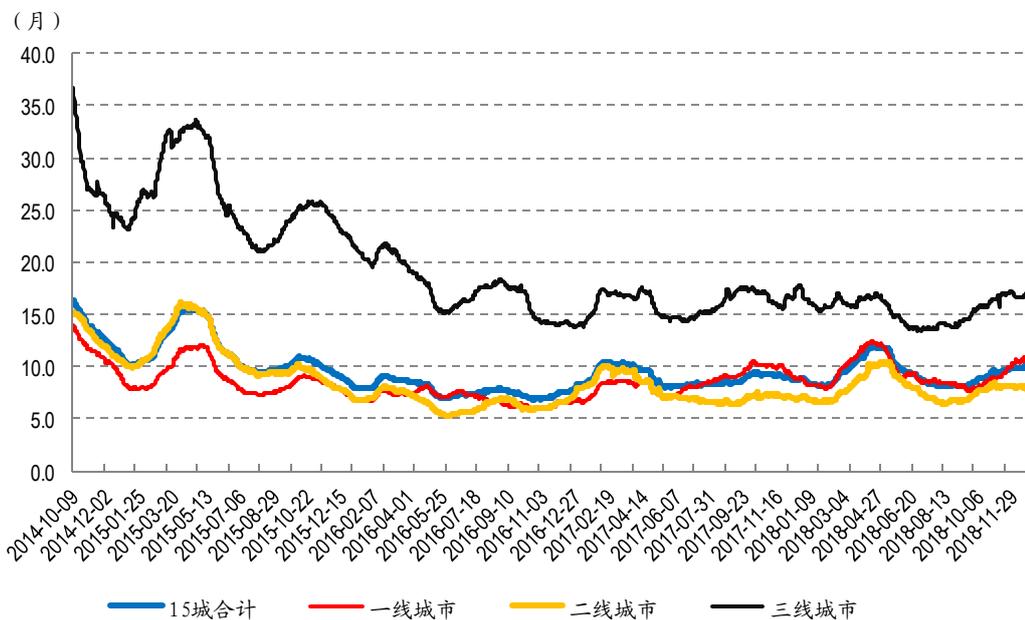
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	8127	0.76	28.0	3.80	9.7	(0.29)
一线城市	2919	0.11	9.0	1.18	10.8	(0.12)
二线城市	3626	0.46	15.9	6.03	7.6	(0.42)
三线城市	1582	2.72	3.0	0.37	17.4	0.40
一线城市						
北京	962	(0.44)	2.0	9.72	16.1	(1.64)
上海	706	(1.03)	3.3	(1.03)	7.1	(0.00)
广州	891	1.68	2.9	(2.80)	10.1	0.45
深圳	361	(0.01)	0.8	6.45	15.4	(0.99)
二线城市						
杭州	297	(5.08)	2.9	5.82	3.4	(0.39)
南京	384	(3.10)	2.5	8.68	5.2	(0.63)

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)
苏州	702	(1.38)	2.8	4.95	8.4	(0.54)
福州	315	7.73	0.9	1.14	12.2	0.75
厦门	219	(0.67)	0.2	0.00	31.9	(0.22)
温州	990	4.75	2.5	5.09	13.1	(0.04)
南宁	720	(1.57)	4.2	7.39	5.8	(0.53)
三线城市						
泉州	656	3.96	1.1	(3.74)	20.2	1.49
惠州	195	0.00	0.9	1.60	7.3	(0.12)
莆田	262	6.33	0.4	2.77	24.8	0.83
江阴	468	0.28	0.7	4.39	22.1	(0.90)

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。

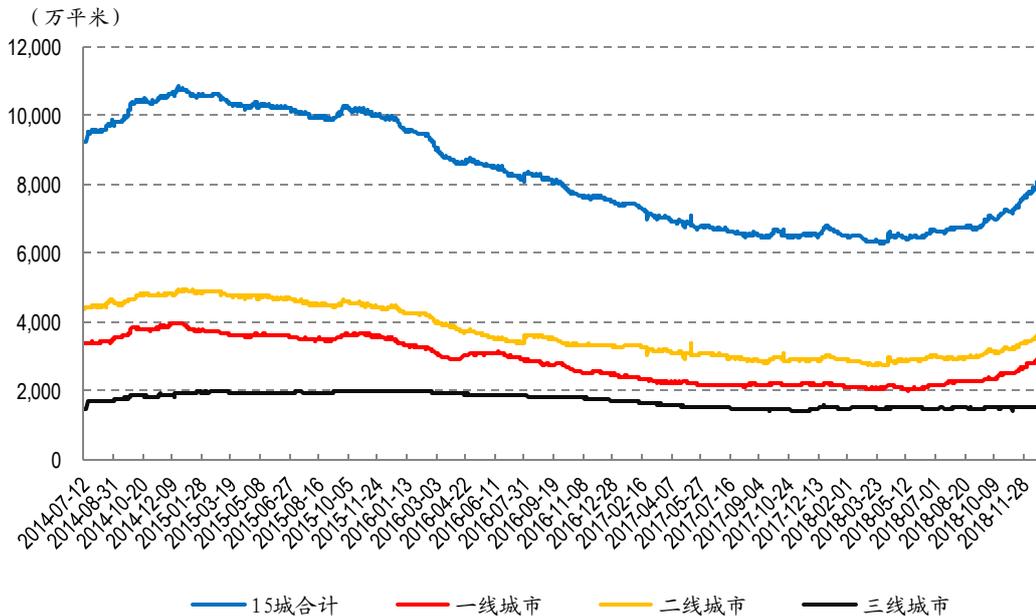
图表 10、各线城市3个月移动平均去化月数



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。

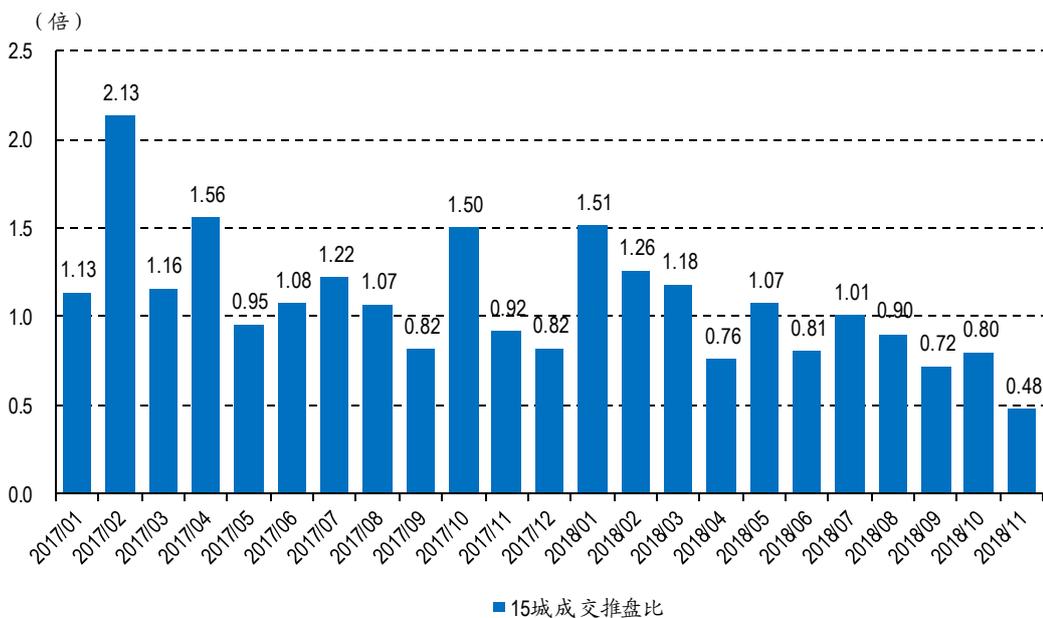
图表 11、各线城市可售面积



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

**长效机制：**住建部指出，明年把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，健全城镇住房保障体系，补齐租赁住房短板。李克强总理 12 月 24 日主持召开国务院常务会议指出，要加大对民营经济和中小企业的支持力度，做好政策的配套落实。两部委印发《国家物流枢纽布局和建设规划》，提出推动快递专业类物流园区改扩建，鼓励通过“先租后让”、“租让结合”等多种方式供应土地。深圳市人大常委会审议多项民生报告指出，下一步深圳市将多渠道增加租赁住房供应，编制全市统一租金指导价格。佛山市正式印发了《佛山市新市民积分制服务管理办法》，提出将取消最低 30 分才能申请积分入户、入学的前提条件，并将购房直接入户政策调整并入积分制。长沙市政府办公厅近日出台《关于推进公租房货币化保障工作的实施意见》，符合条件的人员可自主选择实物配租或租赁补贴。《南京市城市总体规划（2018—2035）》草案公示，提出 2035 年规划新增城镇住房约 240 万套。

**雄安：**经党中央、国务院同意，国务院正式批复《河北雄安新区总体规划（2018—2035 年）》。

**限购/限价/限售：**湖南省衡阳市发改委和住建局文件称 2019 年 1 月 1 日起暂停限价政策，后衡阳市政府公告称撤销该文件。合肥多个楼盘中介及代理商表示合肥已悄悄松绑限购，目前合肥市四县一区家庭户无需提供社保证明即可购房；合肥市集体户、非合肥户口只需提供 1 个月社保证明即可购房。交通银行发布报告称，2019 年内地房地产政策可能会进行结构化调整，一二线城市行政管制或将适度松动。

**公积金：**广州市住房公积金管理中心发布公积金新规，符合 11 个条件之一的，可以申请提取住房公积金账户内的存储余额。

**土地：**北京大兴区瀛海镇 3 宗集体建设用地发布挂牌出让公告，出让宗地将建设共有产权住房，为北京市首次尝试通过集体土地建设共有产权房。

**其他：**北京市发改委于 25 日召开发布会表示，今年 1 到 11 月北京市新开工各类政策性住房 84271 套，提前完成全年建设任务。深圳市人民政府正式批复《中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》，规划范围面积约 37.9 平方公里，深圳市规土委解读改文件称，此举不等于前海蛇口片区扩容，大小南山纳入后不享受自贸区政策。北京市保障性住房建设投资中心表示，北京公租房人脸识别系统正式上线运行。全联房地产商会秘书长赵正挺称已研究预售制度并上报工商联，限价问题作为提案上报两会。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
长效机制	2018/12/24	住建部：明年把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处，补齐租赁住房短板	在 12 月 24 日举行的全国住房和城乡建设工作会议上，住建部指出，明年要以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展；要以加快解决中低收入群体住房困难为中心任务，健全城镇住房保障体系；要以解决新市民住房问题为主要出发点，补齐租赁住房短板。
	2018/12/24	两部委印发《国家物流枢纽布局和建设规划》完善规划和用地支持政策	国家发改委和交通部共同发布《国家物流枢纽布局和建设规划》，《规划》提出，推动快递专业类物流园区改扩建，优先利用现有物流园区特别是国家示范物流园区，以及货运场站、铁路物流基地等设施规划建设国家物流枢纽；鼓励通过“先租后让”、“租让结合”等多种方式供应土地。
	2018/12/24	佛山：购房入户并入积分制，取消最低 30 分才能申请入户条件	佛山市正式印发了《佛山市新市民积分制服务管理办法》。其中提到，将取消最低 30 分才能申请积分入户、入学的前提条件，并将购房直接入户政策调整并入积分制，设置入户、入学过渡期等。而房产情况不再是入户的充分条件，只是作为计分指标之一，按照房产（含公寓、商铺、写字楼等商业类房产）建筑面积每平方米积 1 分计分，最高计分 144 分。

	2018/12/25	《南京市城市总体规划(2018—2035)》草案公示	12月24日,《南京市城市总体规划(2018—2035)》草案在南京市规划展览馆展出并通过网络发布,从区域、空间、产业、文化、品质等五个方面出发,谋划了南京的城市发展战略。总规提出,2035年规划新增城镇住房约240万套,供给保障性、改善型、享受型等多样化、可租可售的人才住房。
	2018/12/26	李克强主持召开国务院常务会议,部署加大对民营经济和中小企业支持等	李克强总理12月24日主持召开国务院常务会议指出,要加大对民营经济和中小企业的支持力度,做好政策的配套落实,不能让配套文件之间相互“打架”,损害政策的信用和效力。
	2018/12/27	市人大常委会审议多项民生报告,深圳将增加租赁住房供应	26日,深圳市六届人大常委会第二十九次会议审议市政府关于加快培育和发展住房租赁市场工作情况的报告。报告指出,下一步深圳市将多渠道增加租赁住房供应,力争到2022年新增建设筹集各类租赁住房不少于30万套,占新增建设筹集住房总量的50%以上。深圳将编制全市统一、科学、合理的租金指导价格并定期向社会发布,引导骨干企业出租房的租金不高于所在区域的租金指导价格。
	2018/12/28	长沙将推行公租房货币化补贴	长沙市政府办公厅近日出台《关于推进公租房货币化保障工作的实施意见》。符合条件的城市中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和外来务工人员可根据自身实际情况和需求,自主选择实物配租或租赁补贴其中一种保障形式,鼓励其选择租赁补贴保障形式。《意见》自2019年1月1日起施行,有效期5年。
<b>雄安</b>	2018/12/28	国务院正式批复《河北雄安新区总体规划(2018—2035年)》	日前,经党中央、国务院同意,国务院正式批复《河北雄安新区总体规划(2018—2035年)》。雄安发布称,随后,河北省委召开常委会扩大会议暨理论学习中心组学习会议。会议中强调,中央批复河北雄安新区总体规划,标志着雄安新区进入大规模发展建设的新阶段。要举全省之力,全面推进雄安新区规划建设向纵深发展。
<b>限购/限价/限售</b>	2018/12/26	湖南省衡阳2019年1月1日起暂停限价政策	湖南省衡阳市发改委和住建局文件称,由于《关于规范市城区新建商品房销售价格行为的通知》已达到了预期目的,衡阳市房地产市场已出现理性回归,销售价格也较为稳定,经研究,决定于2019年1月1日起暂停执行在2017年12月15日发布的《衡发改价控2017【6】号》文件。
	2018/12/27	衡阳官方:撤销原取消限价通知	衡阳市政府公告称,鉴于衡阳市发展改革委员会、衡阳市住房和城乡建设局联合印发的《关于暂停执行的通知》,对稳控房价的复杂性判断不精准,对稳定预期的持续性认识不充分,文件出台引发了市场的误解和网上的炒作,其影响有悖于部门出台文件的初衷,衡阳市人民政府决定撤销该文件。
	2018/12/27	合肥限购悄悄松绑	合肥多个楼盘中介以及代理商管理人士表示合肥已经悄悄松绑限购,目前调整后所执行的限购政策是:合肥市四县一区家庭户无需提供社保证明即可购房;合肥市集体户、非合肥户口只需提供1个月社保证明(剩余11个月社保科补交)即可购房。
	2018/12/28	交银:明年内地房地产政策可能会进行结构化调整	12月28日,交通银行发布报告称,2019年内地房地产政策可能会进行结构化调整,一二线城市行政管制或将适度松动,以保障刚需和置换型改善需求为重点,适当放松过紧的限购、限贷、限价、限售措施。
<b>公积金</b>	2018/12/24	广州楼市新规:11个情况可申请提取公积金	广州市住房公积金管理中心发布公积金新规,符合11个条件之一的,可以申请提取住房公积金账户内的存储余额。其中,在广州市行政区域内、缴存人及配偶户籍所在地购买拥有所有权的自住住房,或者在广州市行政区域内无自有产权住房,在广州毗邻城市(佛山、清远、中山、东莞、惠州、韶关,下同)购买拥有所有权的自住住房的,可以申请提取住房公积金账户内的存储余额。
<b>土地</b>	2018/12/28	北京大兴区瀛海镇3宗集体建设用地发布挂牌出让公告	12月27日,大兴区瀛海镇3宗集体建设用地发布挂牌出让公告,出让宗地将建设共有产权住房,于2019年1月16日开始竞买,预计1月30日完成挂牌出让。这也是北京市第一次尝试通过集体土地建设共有产权房,为政策性住房开辟了土地供应新渠道。

其他	2018/12/25	北京今年1到11月北京开工各类政策性住房 8.4 万套	北京市发改委于 25 日召开发布会表示，今年 1 到 11 月北京市新开工各类政策性住房 84271 套，其中公共租赁住房 10701 套、定向安置房 43766 套、共有产权房 29804 套，全市已开工 6 个集体土地租赁住房项目，提前完成全年建设任务。
	2018/12/25	深圳前海蛇口片区综合规划正式获批，规划范围 37.9 平方公里	12 月 24 日晚，深圳规土委官微发布消息，深圳市人民政府正式批复《中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》，规划范围面积约 37.9 平方公里，包括了国务院批复的前海蛇口片区 28.2 平方公里以及前海蛇口片区之间的大小南山周边地区。
	2018/12/26	深圳市规土委解读《前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》	深圳市规土委解读《前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》称，此举不等于前海蛇口片区扩容，大小南山纳入后不享受自贸区政策。
	2018/12/27	北京公租房人脸识别系统正式上线	12 月 27 号，北京市保障性住房建设投资中心表示，北京公租房人脸识别系统正式上线运行，部分公租房住户开始“刷脸”进出社区和单元楼门。预计到 2019 年 6 月底，人脸识别系统将覆盖所有已运营项目，涉及 12 万居民。
	2018/12/28	全联房地产商会秘书长：已研究预售制度并上报工商联，限价问题作为提案上报两会	全联房地产商会秘书长赵正挺在“全联房地产商会 2018 年会”论坛发表报告称，全联房地产商会将深入研究，并提出报告，关于房地产预售制度若干问题的研究，上报工商联。此外，形成了关于限价若干问题的研究报告，上报工商联并将限价问题作为两会提案上报 2019 年两会。

资料来源：观点地产网，华创证券

### 三、重点公司公告

**招商蛇口** 实际控制人招商局集团与深圳规土委、前海管理局签署了《土地整备协议》，由前海管理局根据土地整备协议的约定收回前海土地整备范围内原 19 家持地公司原规划下的全部土地使用权，计算得出土地补偿价值约 432.10 亿元，再由前海管理局向招商蛇口控股子公司招商驰迪置换价值等于上述补偿价值的新规划下的土地使用权；招商局集团、前海投控、招商前海实业共同签署了《合资合作协议》，招商前海实业和前海投控将各自获得的合资合作范围内新规划下的持地公司股权注入合资公司，通过现金对价补足实现 50%：50% 的股权比例，并由招商前海实业合并财务报表。**中南建设** “17 中南 02”于 12 月 28 日支付 2017 年 12 月 28 日至 2018 年 12 月 27 日期间的利息；“16 中南 01”回售有效申报数量约 35.68 万张，回售金额约 3800.39 万元（含利息）。

**华夏幸福** 2018 年第三期公司债券品种一、品种二于 25 日起在上交所上市，品种一的最终发行规模为 30 亿元，最终票面利率为 7.00%，有效期为 5 年，品种二的最终发行规模为 40 亿元，最终票面利率为 8.30%，有效期为 7 年；因限制性股票激励对象中 6 人离职，公司拟注销其持有的已获授但尚未行权的股票期权共计 82 万份，拟回购注销其已获授但未解除限售的限制性股票共计 66 万股，回购价格为 13.28 元/股；拟使用不超过 19 亿元闲置募集资金临时补充流动资金；与湖北省孝感市孝南区人民政府签下《湖北省孝感市孝南区汉孝产业园 PPP 项目合作协议》，合作期限为 27 年；公司境外间接全资子公司向专业投资人非公开发行完成 6000 万美元的高级无抵押定息债券，票面利率为 9%，期限为 3 年。**蓝光发展** 11 月 1 日至 12 月 26 日期间，部分董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员已通过上交所交易系统合计增持公司股份 953.67 万股，占公司总股本的 0.32%；魏开忠先生因个人原因，辞去公司第七届董事会董事职务；公司授予 4 名激励对象 957.60 万份股票期权，占公司目前总股本的 0.32%，行权价格为 5.39 元/股。**荣盛发展** 控股子公司荣盛兴城与湖北襄阳市襄州区人民政府签订了《襄阳荣盛产城融合项目投资合作协议书》；该子公司与唐山市玉田县人民政府签订了《整体开发建设玉田县高铁产业新区经营协议》；公司控股下属公司瑞盛投资与河北香河新兴产业示范区管理委员会、广蓉欧集团签订了《中欧商贸城项目投资合作协议书》。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
拿地	光大嘉宝	2018/12/24	公司控股子公司嘉宝联友与佳美置业以 16.88 亿元联合竞得上海市嘉定区安亭镇一宗地块使用权，其中公司的投资比例为 51%，该地块计容面积 10.89 万平方米，用途为普通商品房。
	新潮中宝	2018/12/24	子公司平阳利得与平阳县国土资源局就收储平阳西湾海涂围垦项目海域使用权项下已完成围垦的土地事宜签订《收储合同》，收储地块面积约合 53.29 万平米，收储总价为 8.15 亿元，公司将获取平阳西湾项目前期开发收益，实现利润约 3 亿元。
	北辰实业	2018/12/26	25 日，公司通过招拍挂方式以 7.87 亿元竞得武汉市临空港经济技术开发区一宗住宅用地的国有建设用地使用权，公司拥有该地块 100% 权益，该地计容建筑面积不超过 15.14 万平方米，规划容积率为 3.0。
	京能置业	2018/12/26	公司与控股股东京能集团共同成立了京能置业（天津）有限公司，该项目公司注册资本金 12 亿元，其中京能置业认缴出资 6.12 亿元；项目公司以 20.03 亿元竞得天津市武清区商务区一宗地块的使用权，该地规划可建设用地面积 18.41 万平方米，容积率大于 1.0 且不大于 1.3，土地用途为城镇住宅、商服、科教。
	丽丰控股	2018/12/27	丽新国际、丰德丽控股、丽新发展及丽丰控股联合公布，丽丰的间接全资附属卓动于 12 月 26 日成功透过挂牌出售程序投得由珠海国土局要约出售土地的土地使用权，应付土地出让金 7.62 亿元，总地盘面积为 14.38 万平方米。
	大龙地产	2018/12/28	公司控股孙公司天竺万科以 2.74 亿元取得了位于北京市顺义区天竺镇一宗国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，使用权面积 1.07 万平方米。
收购 / 转让	迪马股份	2018/12/24	全资子公司东原励丰 18 日通过竞拍方式获得电广传媒所持湖南圣特罗佩企业管理有限责任公司 70% 股权受让资格，近日签订股权交易合同，成交价格 10.5 亿元，标的公司拥有的土地使用权位于湖南省长沙市开福区，土地面积共计 16.58 万平方米。
	越秀地产	2018/12/24	公司的全资附属公司城市建设开发集团以 5.9 亿元向越秀房地产投资信托基金的特殊目的公司 Yuexiu REIT 2018 Company Limited 出售位于浙江杭州的商业物业的全部已发行股本及目标公司相关债权约 5.5 亿元。
	中航善达	2018/12/24	公司全资子公司中航城投资分别持有龙岩紫金中航 51% 股权、赣州九方 100% 股权、成都中航地产 100% 股权及衡阳中航地产 60% 股权，董事会决定将中航城投资所持有的上述四家企业股权分别以长期股权投资额 1.63 亿元、1.67 亿元、2 亿元、2.75 亿元划转给公司。
	中粮地产	2018/12/25	公司拟以发行股份的方式向明毅收购其持有的大悦城地产 91.34 亿股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%），并拟采用询价方式向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金不超过 24.26 亿元，融资规模不超过公司购买大悦城地产股份价格的 100%，发行股份数量不超过本次交易前公司总股本的 20%，交易完成后，大悦城地产将成为公司的控股子公司。
	万业企业	2018/12/25	拟调整对上海凯世通的收购方案，决定终止本次发行股份购买资产交易并撤回相关申请文件，拟以支付现金代替发行股份方式收购凯世通剩余 49% 股权，本次交易完成后，公司将控制凯世通 100% 股份。
	宋都股份	2018/12/26	公司全资子公司茂都投资拟将持有杭州若沐宋都股权投资合伙企业的全部份额转让给澳盈国信，交易金额为 2500 万元。
	中国金茂	2018/12/27	以 19.08 亿元收购平安不动产昆明项目 B 的 66% 权益，并将与昆明华侨城共同开发项目，标的项目 B 的规划建筑面积为 59.6 万平方米，用途为住宅及商业用地。
	信和置业	2018/12/27	公司执行董事李正强的联系人于 12 月 27 日签订正式买卖合同，以代价 1672.68 万港元购买一个“凯汇”住宅单位，该项目为一项市区重建项目，溢顺投资有限公司（由公司间接拥有 90% 权益）为该发展项目的发展商。
	英皇国际	2018/12/27	公司间接非全资附属公司英皇娱乐酒店的间接全资附属公司英皇娱乐酒店投资以 1.55 亿港元收购

			New Mode 持有的 Luck United 5% 的股份, 收购完成后, 英皇娱乐酒店投资将持有 Luck United 80% 的股份。
	新世界发展	2018/12/27	公司的间接非全资附属公司 Earning Star Limited 拟以 215 亿港元向九鼎的间接全资附属公司 Bright Victory International Limited 收购目标公司的全部已发行股本。
	珠江实业	2018/12/27	广州市国资委决定将珠实集团 100% 国有产权无偿划转给水投集团, 珠实集团作为水投集团的全资子公司。
	合肥城建	2018/12/27	公司竞得三亚丰乐 49% 股权及债权, 股权转让价格为 1.23 亿元, 债权转让价格为 1.74 亿元, 股权和债权合计成交价格为 2.97 亿元, 收购完成后, 公司将持有三亚丰乐 100% 股权。
	绿景中国地产	2018/12/28	公司直接全资附属公司拟向公司控股股东黄康境认购厚益控股新股份, 代价为 2000 万元, 完成后, 公司于项目公司的应占权益将由 51% 增至约 90.64%。
项目 / 合作	招商蛇口	2018/12/24	深圳规土委、前海管理局与公司实际控制人招商局集团及公司等相关方签署了《土地整备协议》, 由前海管理局根据土地整备协议的约定收回前海土地整备范围内原 19 家持地公司原规划下的全部土地使用权, 计算得出土地补偿价值约 432.10 亿元, 再由前海管理局向招商蛇口控股子公司招商驰迪置换价值等于上述补偿价值的新规划下的土地使用权; 同日, 招商局集团、前海投控、招商前海实业在广东省深圳市共同签署了《合资合作协议》, 招商前海实业和前海投控将各自获得的合资合作范围内新规划下的持地公司股权注入合资公司, 通过现金对价补足实现 50%: 50% 的股权比例, 并由招商前海实业合并财务报表。
	华夏幸福	2018/12/25	与湖北省孝感市孝南区人民政府签下《湖北省孝感市孝南区汉孝产业园 PPP 项目合作协议》, 合作期限为 27 年。
	荣盛发展	2018/12/26	25 日, 公司控股子公司荣盛兴城与湖北襄阳市襄州区人民政府签订了《襄阳荣盛产城融合项目投资合作协议书》, 该项目规划用地总面积约 18 平方公里, 合作期限为 20 年。
	天津松江	2018/12/26	公司控股子公司卓朗科技与电信器材签署了《金霞路数据中心项目 EPC 总承包合同》, 合同金额为 13.08 亿元, 项目工期 776 天。
	荣盛发展	2018/12/28	公司控股子公司荣盛兴城与唐山市玉田县人民政府签订了《整体开发建设玉田县高铁产业新区经营协议》, 就共同开发玉田县高铁产业新区相关事项达成一致; 公司控股下属公司瑞盛投资与河北香河新兴产业示范区管理委员会、广蓉欧集团签订了《中欧商贸城项目投资合作协议书》。
	新世界发展	2018/12/28	KTSP (公司全资附属 New World Sports 拥有其 75%) 获授一份有关设计、建造及营运启德体育园的合约, 总建筑合约金额 299.93 亿港元。
	中国武夷	2018/12/28	公司中标埃塞俄比亚 Abay 银行股份有限公司总部大楼项目, 折合人民币约 2.3325 亿元。
投融资	华夏幸福	2018/12/24	公司 2018 年第三期公司债券品种一、品种二将于 25 日起在上交所上市, 并面向合格投资者交易, 其中品种一的最终发行规模为 30 亿元, 最终票面利率为 7.00%, 有效期为 5 年, 品种二的最终发行规模为 40 亿元, 最终票面利率为 8.30%, 有效期为 7 年, 本期债券合计发行规模为 70 亿元。
	华远地产	2018/12/24	“18 华远 01” 将于 12 月 25 日起在上交所挂牌面向合格投资者中的机构投资者交易, 发行总额为 15 亿元, 债券期限为 2+1 年期, 票面利率 7.5%, 为固定利率, 每年付息一次。
	华发股份	2018/12/24	公司日前通过广金中心发起设立“广金中心-华发股份购房尾款收益权系列产品”进行融资, 规模不超过 30 亿元, 12 月 19 日, 华金资管通过广金中心摘牌受让上述产品, 公司拟向华金资管转让上述产品并签订相关协议。
	阳光城	2018/12/24	阳光城集团股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第二期) 最终票面利率为 7.50%, 将于 12 月 25 日面向机构投资者网下发行。
	华夏幸福	2018/12/27	公司境外间接全资子公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd. 向专业投资人非公开发行完成 6000 万美元的高级无抵押定息债券, 本次发行的债券由公司提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保, 票面利率为 9%, 期限为 3 年, 截至 27 日, 公司本次备案登记的境外债券已累计发行 13.7 亿美元。

	富力地产	2018/12/27	公司将于12月28日至2019年1月2日发行2018年公司债券(第二期),起息日为2019年1月3日,发行规模不超过90亿元,分为2个品种,为“2+2”及“3+2”。
	碧桂园	2018/12/28	公司作为借款人,与多家银行及金融机构签署融资协议,贷款人已同意向公司提供一项以港元及美元计值金额分别为34.7亿港元及4.86亿美元的双币可转让定期贷款融资,其中A1期、A2期融资期限为36个月,而B1期、B2期融资期限为24个月。
	上实发展	2018/12/28	拟公开发行人不超过18亿元的公司债券,票面利率视市场情况而定,期限不超过5年。
利润分配	银亿股份	2018/12/24	“15银亿01”将于12月24日支付自2017年12月24日到2018年12月23日期间的利息。
	中南建设	2018/12/26	江苏中南建设集团股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债(第二期)将于12月28日支付2017年12月28日至2018年12月27日期间的利息;“16中南01”回售有效申报数量约35.68万张,回售金额约3800.39万元(含利息)。
	世茂股份	2018/12/27	“17沪世茂MTN001”将于2019年1月6日付息。
	蓝光发展	2018/12/28	公司授予4名激励对象957.60万份股票期权,占公司目前总股本的0.32%,行权价格为5.39元/股。
	远东发展	2018/12/28	董事会已决议派截至2018年9月30日止6个月之中期股息每股港币4.0仙,中期股息将按以股代息方式派付,但股东可选择收取现金代替全部或部分应得代息股份,代息股份的价格已定为每股港币3.262元。
增 减 资	京汉股份	2018/12/25	全资子公司京汉置业拟以1485.71万元自有资金向重庆中翡岛置业有限公司增资,本次增资完成后,京汉置业将持有目标公司65%股权,目标公司将纳入公司合并报表范围。
增 减 持	北京城建	2018/12/24	控股股东城建集团自11月5日至12月24日累计增持公司股份1567万股,占公司总股本的1%,目前城建集团持有公司股份6.49亿股,占公司总股本的41.39%。
	蓝光发展	2018/12/26	11月1日至12月26日期间,公司部分董事(不含独立董事)、监事、高级管理人员已通过上交所交易系统合计增持公司股份953.67万股,占公司总股本的0.32%,合计增持金额5001.54万元,截至26日,本次增持股份计划已实施完毕。
	中洲控股	2018/12/28	自5月7日至12月26日,中洲置地及一致行动人合计增持公司股份约1330万股,增持比例已达公司股本总额的2%。
回 购	华夏幸福	2018/12/24	因限制性股票激励对象中6人离职,公司拟注销其持有的已获授但尚未行权的股票期权共计82万份,拟回购注销其已获授但未解除限售的限制性股票共计66万股,回购价格为13.28元/股。
	万业企业	2018/12/25	公司拟第二次回购,资金总额不低于4.5亿元,不超过9亿元,回购股数不超过6000万股,价格不超过15.00元/股。
	格力地产	2018/12/26	公司拟使用不低于2亿元不超过3亿元的自有资金以集中竞价交易方式回购公司股份,拟回购股份的价格不超过5.8元/股。
	格力地产	2018/12/27	公司以集中竞价交易方式首次回购公司股份975万股,占公司目前总股本的0.47%,成交的最高价为4.10元/股,最低价为3.92元/股,支付的总金额为3954万元(不含交易费用)。
	世茂房地产	2018/12/28	于12月28日注销于10月18日至10月25日期间回购的股份215.75万股。
	花样年控股	2018/12/28	公司已购回本金总额约1274万美元的2019票据,已购回2019票据占2019年票据初始本金金额的4.25%,购回完成后,已购回票据将予以注销并从新加坡证券交易有限公司正式名单中除牌。
	中天金融	2018/12/28	拟采用集中竞价交易方式回购公司部分社会公众股份,回购数量不超过截至9月30日公司总股本6%且不低于总股本的3%,回购股份的价格不超过7.54元/股,期限不超过12个月。
增 发	中骏集团控股	2018/12/24	公司执行董事黄攸权及其他合资格参与者于24日行使根据2010年1月6日采纳的购股权计划授出的购股权,配发、发行并计入账列作缴足的新股份共计2139万股,占发行前的现有已发行股份的0.53%,完成发行后,公司已结存股份数目由40.56亿股增至40.78亿股。
	绿城中国	2018/12/24	公司发行5亿美元于2021年可购回的非上市高级永久资本证券,初始分派率为每年10%。

	空港股份	2018/12/24	非公开发行 4800 万股限售股，限售期为 36 个月，预计上市流通时间为 2019 年 1 月 2 日。
	中洲控股	2018/12/25	解除限售 1.77 亿股，占公司股份总数的 26.60%，于 12 月 28 日上市流通。
	阳光城	2018/12/26	解除限售股份 7.31 亿股，占公司总股本的 18.04%，上市流通日为 2019 年 1 月 2 日。
	深圳控股	2018/12/27	近期因公司董事及雇员根据购股权计划行使购股权而发行股份合计约 1113.32 万股。
	龙湖集团	2018/12/27	近期因公司董事及雇员根据购股权计划行使购股权而发行股份合计约 324.65 万股。
	龙湖集团	2018/12/28	公司董事及雇员于 28 日行使购股权，合计发行 87.7 万股股份，新发股数占发行前公司总股本的 0.0148%。
	香江控股	2018/12/28	解锁 95.4 万股限制性股票，占公司总股本的 0.028%，于 2019 年 1 月 7 日上市流通。
<b>中票</b>	华发股份	2018/12/25	12 月 25 日，公司发行了 2018 年度第二期中期票据，本期发行规模 15 亿元，期限 3+N 年，每张面值 100 元，票面利率为 6.00%。
<b>停复牌</b>	丰盛控股	2018/12/27	公司股份于 12 月 27 日上午 9 时 30 分起短暂停牌。
<b>人事变动</b>	天保基建	2018/12/24	选举夏仲昊先生为公司董事长。
	城投控股	2018/12/25	公司董事金建敏先生因年届退休，辞去所担任的公司第九届董事会董事、董事会战略委员会委员等职务。
	海航创新	2018/12/25	公司董事会秘书夏建丰先生因个人原因，辞去董事会秘书职务，公司决定聘任彭见兴先生为公司董事会秘书，任期自本次会议审议通过之日起至公司第七届董事会任期届满。
	福星股份	2018/12/25	公司董事、副总经理谭红年先生因工作变动辞去公司董事、副总经理职务，将在公司子公司担任其他职务。
	粤泰股份	2018/12/26	公司董事何德赞先生、范志强先生、陈湘云先生由于工作调动的的原因辞去公司董事的职务。
	华业资本	2018/12/26	公司董事尹艳女士因已达退休年龄辞去公司第七届董事会董事职务；张焰先生因工作原因申请辞去公司监事职务；毕玉华女士因已达退休年龄辞去公司常务副总经理职务；王涛先生因工作原因辞去公司第七届董事会独立董事及董事会各专门委员会相关职务；赵双燕女士因个人身体原因辞去公司董事会秘书职务；公司董事会提名王德波为公司第七届董事会独立董事候选人。
	蓝光发展	2018/12/28	魏开忠先生因个人原因，申请辞去公司第七届董事会董事职务。
	*ST 天业	2018/12/28	刘国芳先生因个人原因申请辞去公司独立董事、薪酬与考核委员会主任委员、战略委员会委员及审计委员会委员职务。
	天地源	2018/12/28	董事会提名白永秀、宋敏、汪方军、杨为乔为公司第九届董事会独立董事候选人。
<b>资金用途</b>	华夏幸福	2018/12/24	拟使用不超过 19 亿元闲置募集资金临时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月。
	世茂股份	2018/12/25	截至 12 月 21 日，公司已将实际用于暂时补充流动资金的 2.14 亿元闲置募集资金陆续全部归还至募集资金专用账户。
<b>其他</b>	中南建设	2018/12/24	公司拟对全资子公司苏州昱成融资提供额度合计不超过 9 亿元的担保，有关担保额度使用期限不超过 12 个月。
	银亿股份	2018/12/24	公司因短期内资金周转困难，未能按时足额支付 2018 年已登记回售“15 银亿 01”债券本金 2.99 亿元，公司表示将继续努力筹措资金，尽快确定资金到位时间
	北汽蓝谷	2018/12/24	子公司北京新能源汽车股份有限公司青岛分公司截至 12 月 24 日累计收到莱西市人民政府拨付的产业扶持资金 4.9 亿元。
	新华联	2018/12/26	公司间接持有的全资子公司长沙铜官窑于近日收到长沙市望城区财政局拨付的文化旅游产业扶持资金 2 亿元。
	天房发展	2018/12/26	天津市与中国保利集团有限公司签署合作框架协议，由保利集团派出涵盖管理、财务、工程、运营

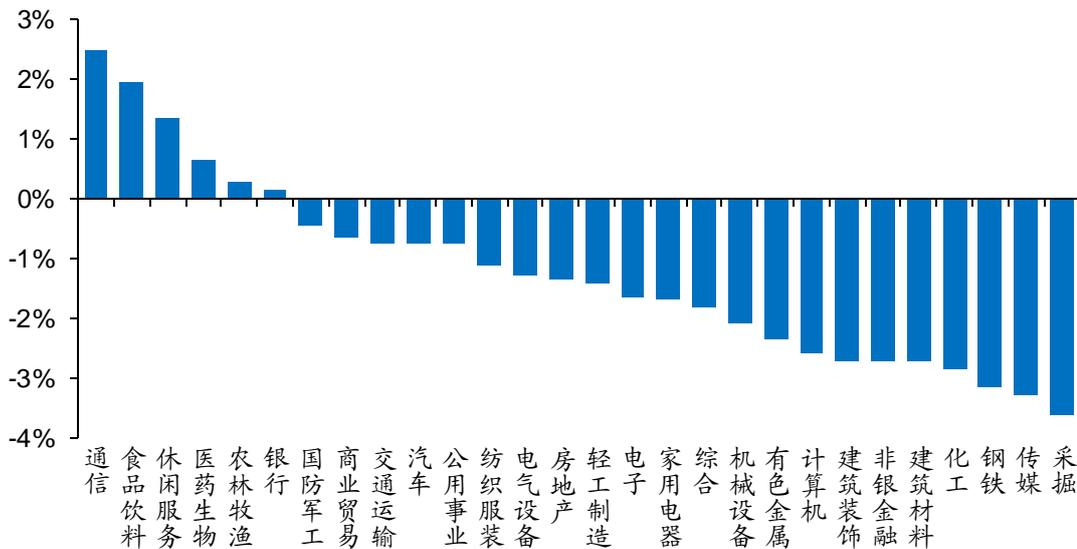
			等领域的专业团队对天房集团实施共管。
中弘退	2018/12/27		公司股票已被深圳证券交易所决定终止上市，将在 12 月 28 日被深圳证券交易所摘牌。
中润资源	2018/12/27		公司发声股票交易异常波动情形，称不存在应披露而未披露的重大事项。
中交地产	2018/12/27		拟安排控股子公司嘉汇公司向控股子公司嘉润公司提供 3.3 亿元借款，利率 8%，期限 1 年；拟对部分房地产项目公司提供总金额不超过 4.2 亿元的财务资助额度；拟向中交房地产集团有限公司借入款项不超过 80 亿元，借款年利率不超过 10%，期限为 6 个月-60 个月。

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 1.37%，沪深 300 指数下跌 0.62%，相对收益为-0.75%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 14 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：匹凸匹、张江高科、电子城、华侨城 A、丰华股份，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中润资源、银亿股份、天津松江、深国商、宝安地产。

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	600696.SH	匹凸匹	9.87	000506.SZ	中润资源	(21.80)
2	600895.SH	张江高科	7.94	000981.SZ	银亿股份	(13.33)
3	600658.SH	电子城	7.76	600225.SH	天津松江	(11.17)
4	000069.SZ	华侨城 A	7.26	000056.SZ	深国商	(10.25)
5	600615.SH	丰华股份	5.97	000040.SZ	宝安地产	(10.07)

房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名			
6	600604.SH	市北高新	5.76	600223.SH	鲁商置业	(8.88)
7	000150.SZ	宜华健康	5.74	000609.SZ	绵世投资	(8.85)
8	002305.SZ	南国置业	5.11	000558.SZ	莱茵置业	(8.81)
9	000608.SZ	阳光股份	3.81	600239.SH	云南城投	(8.57)
10	000537.SZ	广宇发展	3.74	000517.SZ	荣安地产	(8.33)

资料来源: Wind, 华创证券

## 五、风险提示: 房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧

## 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 年新财富评选入围；2018 年水晶球评选房地产行业第四名；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 年新财富评选入围团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；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 年新财富评选入围团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；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第四名团队成员；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
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售助理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售助理	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
	杨英伟	销售助理	0755-82756804	yangyingwei@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
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyi@hcyjs.com
	乌天宇	高级销售经理	021-20572506	wutianyu@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
	张敏敏	销售经理	021-20572592	zhangminmin@hcyjs.com
蒋瑜	销售助理	021-20572509	jiangyu@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 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	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 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500