

房地产行业周报

全面降准释放流动性，资金端环境逐步改善

推荐（维持）

投资要点：

上周（18/12/29-19/01/04）主流46城一手房周成交617万平米，环比-34%；其中，一二线环比-35%、三四线环比-30%；2018年12月成交同比+9%，较11月上升0.5pct，其中一二线同比+19%、三四线同比-19%，分别较11月+0.2pct和-3.2pct，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70万平米，环比-45%；18年12月累计成交483.1万平米，较17年12月同期同比下降26%，较11月下降15pct；库存方面，上周15城推盘环比-34%，周成交/推盘比0.95倍，高于上周的0.82倍，高于11月的0.66倍；15城可售面积8,138万平米，环比上升0.1%；3个月移动平均去化月数为9.3个月，环比下降0.4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，1月4日中国人民银行决定从定向降准转向全面降准、下调金融机构存款准备金率1个百分点，同时2019年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做，净释放长期资金约8,000亿元；华尔街见闻称成都个别银行差异化执行9折房贷；资金端环境逐步改善。2018年百城房价累计涨幅为5.1%，较2017年收窄2.1pct；海南多城楼市交易处于低谷，成交量下跌明显，调控已显成效，政策似无继续从严必要。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，而从近期中央政治局会议以及中央经济工作会议表态来看，目前行业积极因素正在酝酿，政策和资金环境都有望逐步改善，目前AH股主流房企19PE估值仅3-7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：万科、保利地产、金地集团、融创中国、招商蛇口；二线蓝筹（资金放松受益型）：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616.7万平米，环比下降34.4%，2018年12月一手房合计成交3365.8万平米，较11月同期环比上升17.6%，较17年12月同期同比上升9.4%。其中当月成交同比较11月上升0.5pct；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：-54.2%、-28.2%、-33.0%、-23.0%，当月月成交同比分别为：+24.2%、+17.8%、-8.9%、-34.1%。15城可售面积为8137.7万平米，环比上升0.1%；3个月移动平均去化月数为9.3个月，环比下降0.4个月。
- **主要政策新闻：**央行下调存款准备金率1pct，净释放长期资金8000亿元。中国房地产业协会前副会长兼秘书长指出，建立房地产长效机制从“1+3”入手。国务院批复河北雄安新区总体规划，严禁大规模商业房地产开发。北京2018年土地成交约1683亿，同比-40%。2018年百城房价累计涨幅为5.1%，较2017年收窄2.1pct。2018年12月北京二手房成交量环比+24.7%，同比+6.8%。2018年12月深圳新房成交3375套，环比+70%。海南多城楼市交易处于低谷，成交量下跌明显。2018年12月份香港楼宇买卖合同总值430亿港元，同比-50.3%。
- **公司动态跟踪：**2018年12月销售：万科销售面积439万方（-3.2%），销售额630亿元（+1.3%）；融创销售面积296万方（-32.7%），销售额446亿元（-30.5%）；金地销售面积165万方（+51.1%），销售额286亿元（+45.9%）；中南销售面积178万方（+9%）；销售额207亿（+12%）。2018全年销售：万科销售额6070亿元（+14.5%），碧桂园权益销售额5019亿元（+31.3%），融创销售额4650亿元（+27%），金地销售额1623亿元（+15.3%），中南建设销售额1466亿元（+52%）。
- **一周板块回顾：**上周SW房地产指数上涨1.68%，沪深300指数上涨0.84%，相对收益为0.85%，板块表现强于大市，在28个板块排名中排第9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：实达集团、中国武夷、华鑫股份、空港股份、阳光股份。
- **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：曹曼

电话：021-20572593

邮箱：caoman@hcyjs.com

行业基本数据

| | | 占比% |
|----------|-----------|------|
| 股票家数(只) | 128 | 3.59 |
| 总市值(亿元) | 18,939.43 | 3.86 |
| 流通市值(亿元) | 16,057.89 | 4.53 |

相对指数表现

| % | 1M | 6M | 12M |
|------|-------|-------|--------|
| 绝对表现 | -4.14 | -0.48 | -29.33 |
| 相对表现 | 2.51 | 8.7 | -2.68 |



相关研究报告

《【华创地产】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

《房地产行业周报：推盘放量、网签加速，地方政策松动扩围》

2019-01-01

《12月房企销售点评：年末销售靓丽收官，行业集中度快速提升》

2019-01-01

目录

| | |
|--|----|
| 一、行业数据 | 4 |
| (一) 新房成交量: 上周 46 城周成交环比-34%，月成交同比+9%，一二线同比+19%、三四线同比-19% | 4 |
| 1、成交周环比: 上周 46 城周成交环比下降 34%，一二线环比下降 35%、三四线环比下降 30% | 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 19%、三四线同比下降 19% | 5 |
| (二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比-45%，12 月月成交同比-25%、较上月下降 15pct | 7 |
| (三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-34%，可售面积环比+0.1%、去化月数下降 0.4 个月 | 10 |
| 二、行业政策和新闻跟踪 | 13 |
| 三、重点公司公告 | 14 |
| 四、板块行情回顾 | 17 |
| 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 | 18 |

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..... | 14 |
| 图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况..... | 18 |
| 图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名..... | 18 |

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 46 城周成交环比-34%，月成交同比+9%，一二线同比+19%、三四线同比-19%

1、成交周环比: 上周 46 城周成交环比下降 34%，一二线环比下降 35%、三四线环比下降 30%

上周(12.29-1.4)46 个重点城市新房合计成交 616.7 万平米，环比下降 34.4%，较 17 年周均成交 746.2 万平米下降 17.4%，较 18 年周均成交 515.1 万平米上升 19.7%。

其中一二线城市合计成交 492.4 万平米，环比下降 35.4%，较 17 年周均成交 553.9 万平米下降 11.1%，较 18 年周均成交 360.8 万平米上升 36.5%。三四线城市合计成交 124.2 万平米，环比下降 29.8%，较 17 年周均成交 192.3 万平米下降 35.4%，较 18 年周均成交 154.3 万平米下降 19.5%。

按照更细分城市能级来看，

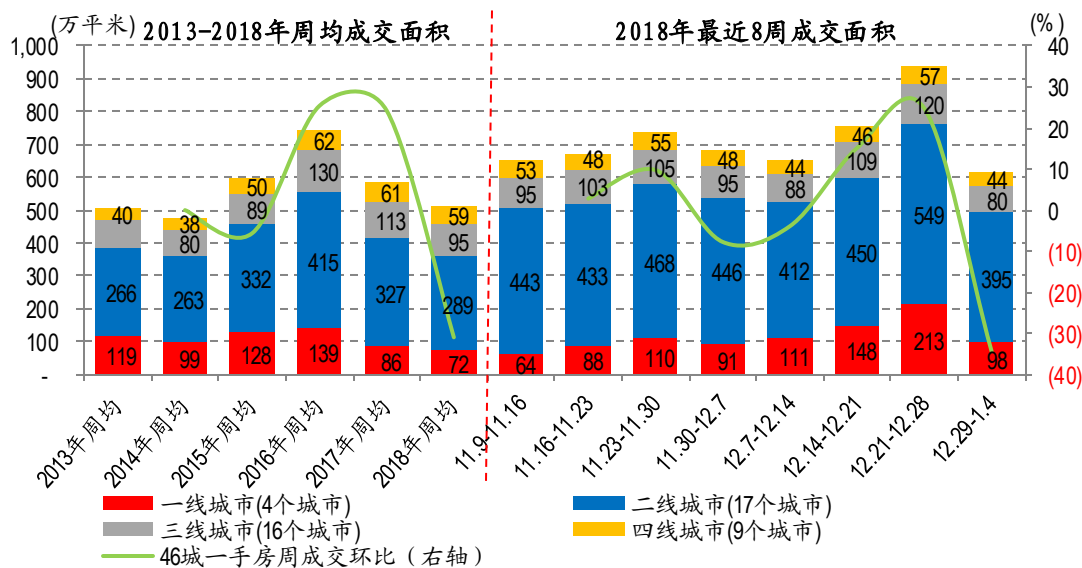
上周(12.29-1.4)4 个一线城市新房合计成交 97.8 万平米，环比下降 54.2%，较 17 年周均成交 139.3 万平米下降 29.8%，较 18 年周均成交 71.7 万平米上升 36.3%。

上周(12.29-1.4)17 个二线城市新房合计成交 394.6 万平米，环比下降 28.2%，较 17 年周均成交 414.7 万平米下降 4.8%，较 18 年周均成交 289 万平米上升 36.5%。

上周(12.29-1.4)16 个三线城市新房合计成交 80.1 万平米，环比下降 33%，较 17 年周均成交 130.1 万平米下降 38.4%，较 18 年周均成交 94.9 万平米下降 15.6%。

上周(12.29-1.4)9 个四线城市新房合计成交 44.2 万平米，环比下降 23%，较 17 年周均成交 62.2 万平米下降 29%，较 18 年周均成交 59.4 万平米下降 25.7%。

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19%、三四线同比下降19%

12月(12.1-12.31)46个重点城市截止上周一手房合计成交3365.8万平方米，较11月同期环比上升17.6%，较17年12月同期同比上升9.4%。其中当月成交同比较11月上升0.5pct；18年累计至今成交3亿平米，同比下降1.2%。

其中一二线城市合计成交2712.5万平方米，较11月同期环比上升22.9%，较17年12月同期同比上升19.2%，其中当月成交同比较11月上升0.2pct；年初累计至今成交21471.9万平方米，同比上升0%。三四线城市合计成交653.3万平方米，较11月同期环比下降0.3%，较去年12月同期同比下降18.6%，其中当月成交同比较11月下降3.2pct；2018年累计成交8678.4万平方米，同比下降4%。

按照更细分城市能级来看，

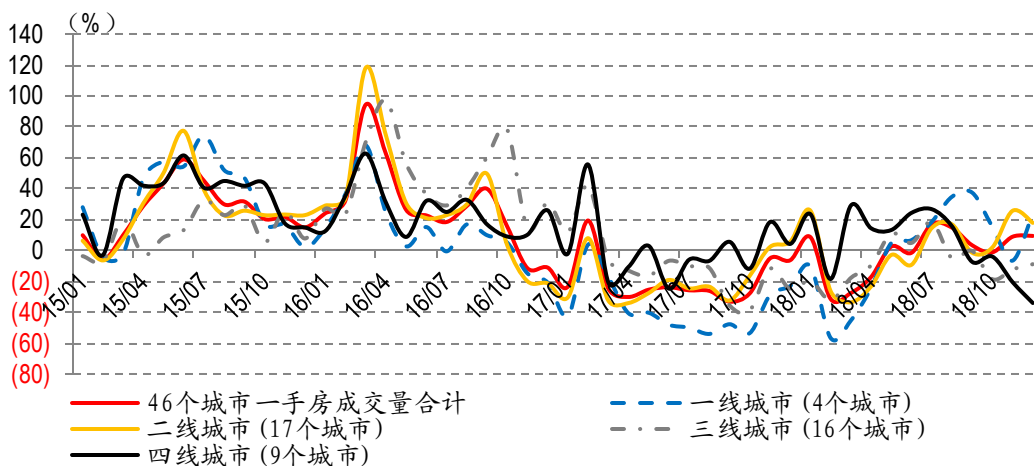
12月(12.1-12.31)4个一线城市截止上周一手房合计成交624.1万平方米，环比11月上升74.6%，较17年12月同比上升24.2%，其中当月成交同比较11月上升30.8pct；2018年累计成交4354.5万平方米，同比下降2.2%。

12月(12.1-12.31)17个二线城市截止上周一手房合计成交2088.3万平方米，环比11月上升12.9%，较17年12月同比上升17.8%，其中当月成交同比较11月下降7.8pct；2018年累计成交17117.4万平方米，同比上升0.6%。

12月(12.1-12.31)16个三线城市截止上周一手房合计成交450.2万平方米，环比11月上升6.2%，较17年12月同比下降8.9%，其中当月成交同比较11月上升3.4pct；2018年累计成交5385.8万平方米，同比下降8.1%。

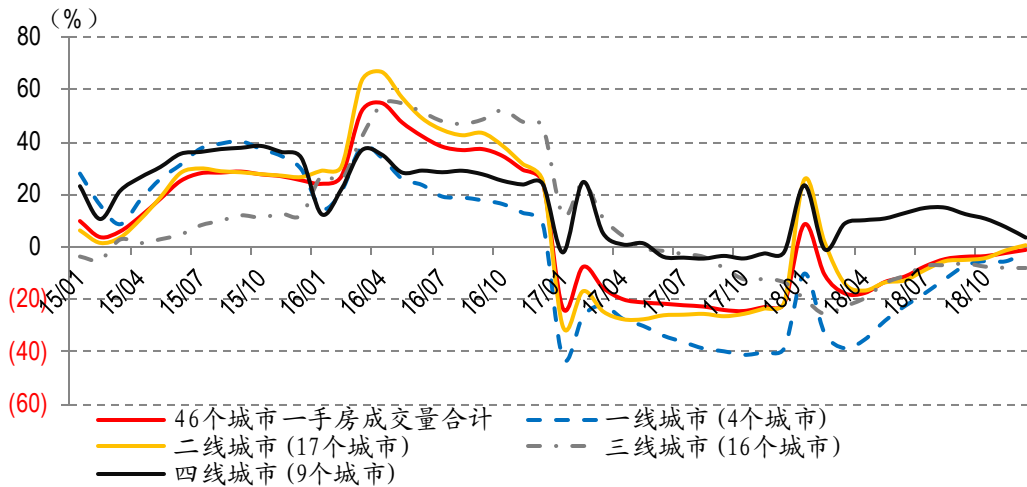
12月(12.1-12.31)9个四线城市截止上周一手房合计成交203.1万平方米，环比11月下降12.1%，较17年12月同比下降34.1%，其中当月成交同比较11月下降13.5pct；2018年累计成交3292.7万平方米，同比上升3.5%。

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 | 617 | (34.4) | 3,366 | 17.6 | 9.4 | 30,150 | (1.2) |
| 一线城市 | 98 | (54.2) | 624 | 74.6 | 24.2 | 4,355 | (2.2) |
| 二线城市 | 395 | (28.2) | 2,088 | 12.9 | 17.8 | 17,117 | 0.6 |
| 三线城市 | 80 | (33.0) | 450 | 6.2 | (8.9) | 5,860 | (8.1) |
| 四线城市 | 44 | (23.0) | 203 | (12.1) | (34.1) | 3,293 | 3.5 |
| 一线城市 | | | | | | | |
| 北京 | 3 | (93.9) | 128 | 69.6 | 3.3 | 802 | (17.9) |
| 上海 | 41 | (25.9) | 182 | 15.9 | 0.6 | 1,813 | (1.1) |
| 广州 | 45 | (48.9) | 246 | 181.5 | 75.7 | 1,280 | 4.1 |
| 深圳 | 9 | (60.2) | 69 | 80.7 | 18.1 | 459 | 11.5 |
| 二线城市 | | | | | | | |
| 杭州 | 21 | (51.3) | 151 | 61.8 | (11.3) | 1,287 | (15.4) |
| 南京 | 17 | (43.9) | 97 | (5.6) | (8.6) | 821 | (12.1) |
| 武汉 | 42 | (40.7) | 255 | 9.2 | (8.0) | 2,184 | (15.1) |
| 苏州 | 21 | (9.6) | 133 | 88.0 | 37.2 | 1,082 | 1.0 |
| 济南 | 12 | (47.9) | 88 | (26.1) | (33.6) | 715 | (44.7) |
| 成都 | 45 | (40.7) | 371 | 31.8 | 231.6 | 2,209 | 166.1 |
| 青岛 | 26 | (32.2) | 151 | (35.1) | (21.8) | 1,847 | (9.0) |
| 宁波 | 13 | (29.2) | 47 | 36.6 | 84.7 | 385 | (36.3) |
| 福州 | 10 | 13.3 | 43 | 0.8 | 2.1 | 334 | (3.1) |
| 南宁 | 49 | 12.1 | 164 | 35.1 | 114.3 | 1,071 | (5.3) |
| 南昌 | 28 | 37.2 | 70 | 20.0 | (1.7) | 583 | (17.6) |

| 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 (%) |
|-------------|-----------------|---------|-------------------|-------------|-------------|--------------------|-------------|
| 三线城市 | | | | | | | |
| 泉州 | 6 | (19.4) | 36 | 6.6 | 10.2 | 400 | 36.1 |
| 扬州 | 4 | 95.5 | 23 | (40.7) | (27.4) | 417 | 6.6 |
| 常州 | 7 | (16.9) | 38 | 3.4 | (33.3) | 486 | (2.2) |
| 襄阳 | 3 | (85.0) | 35 | 75.3 | 96.6 | 287 | (13.0) |
| 绍兴 | 3 | 4.9 | 13 | 66.4 | NA | 156 | (21.1) |
| 惠州 | 6 | (30.7) | 36 | 2.5 | 1.5 | 365 | (6.0) |
| 泰州 | - | (100.0) | 7 | 38.0 | (58.6) | 82 | (65.7) |
| 镇江 | 16 | (32.3) | 78 | 21.2 | (2.1) | 774 | 54.4 |
| 金华 | 5 | 19.7 | 13 | 54.6 | 25.1 | 202 | 101.0 |
| 淮安 | 15 | (8.8) | 61 | (14.9) | 3.1 | 802 | (6.3) |
| 芜湖 | 1 | (54.2) | 6 | 74.9 | (77.5) | 101 | (82.0) |
| 四线城市 | | | | | | | |
| 安庆 | 3 | (25.2) | 14 | (15.3) | (7.2) | 227 | 15.3 |
| 汕头 | 5 | (36.6) | 21 | 16.4 | (59.6) | 325 | (41.2) |
| 连云港 | 8 | (11.8) | 36 | (1.6) | (36.7) | 696 | (13.6) |
| 牡丹江 | - | NA | - | NA | (100.0) | 50 | (32.8) |
| 韶关 | 2 | (38.1) | 13 | (19.2) | (46.6) | 206 | (8.6) |
| 吉林 | 2 | (41.0) | 20 | (15.9) | (23.8) | 251 | 25.8 |
| 莆田 | 5 | 41.2 | 16 | (13.4) | 0.6 | 176 | (26.4) |
| 淮南 | 5 | 180.3 | 14 | (8.2) | (58.8) | 202 | (28.1) |

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-45%, 12 月月成交同比-25%、较上月下降 15pct

上周(12.29-1.4)14 个重点城市二手房房合计成交 69.9 万平方米, 环比下降 44.7%; 18 年 12 月累计成交 483.1 万平方米, 较 11 月同期环比下降 3.1%, 较 17 年 12 月同期同比下降 25.5%, 其中当月成交同比较 11 月下降 14.8pct; 2018 年累计至今成交 6713.5 万平方米, 同比下降 12%。

按照更细分城市能级来看,

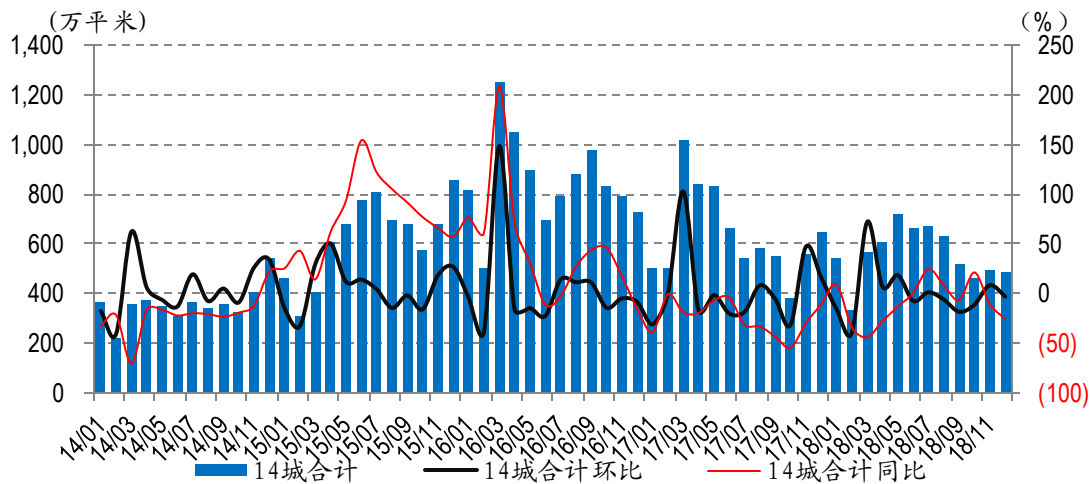
上周(12.29-1.4)2 个一线城市二手房房合计成交 15.4 万平方米, 环比下降 60.9%; 18 年 12 月累计成交 156.5 万平方米, 较 11 月同期环比上升 0.5%, 较 17 年 12 月同期同比下降 8.3%, 其中当月成交同比较 11 月下降 22.7pct; 2018 年累计至今成交 2077.9 万平方米, 同比上升 4.2%。

上周(12.29-1.4)8 个二线城市二手房房合计成交 49.7 万平方米, 环比下降 35.8%; 18 年 12 月累计成交 291.8 万平方米, 较 11 月同期环比下降 4.5%, 较 17 年 12 月同期同比下降 30.3%, 其中当月成交同比较 11 月下降 16.3pct; 2018 年累计至今成交 4036.3 万平方米, 同比下降 17.8%。

上周(12.29-1.4)4 个三四线城市二手房房合计成交 4.9 万平方米, 环比下降 50.2%; 18 年 12 月累计成交 34.9 万平

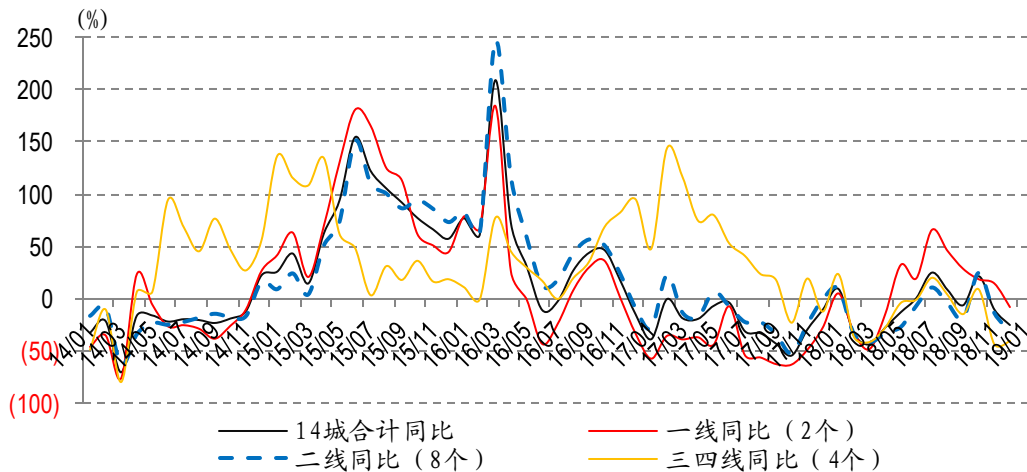
米，较11月同期环比下降6.4%，较17年12月同期同比下降40.7%，其中当月成交同比较11月上升3.2pct；2018年累计至今成交599.3万平方米，同比下降17.1%。

图表 5、14城二手房成交面积及环比、同比

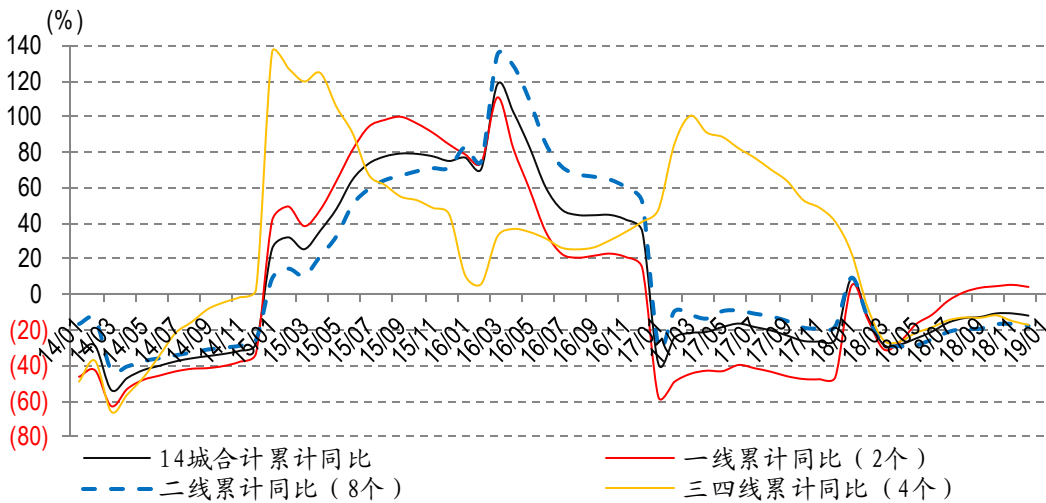


资料来源：Wind，华创证券

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 | 69.9 | (44.7) | 483.1 | (3.1) | (25.5) | 6,713.5 | (12.0) |
| 一线城市 | 15.4 | (60.9) | 156.5 | 0.5 | (8.3) | 2,077.9 | 4.2 |
| 二线城市 | 49.7 | (35.8) | 291.8 | (4.5) | (30.3) | 4,036.3 | (17.8) |
| 三四线城市 | 4.9 | (50.2) | 34.9 | (6.4) | (40.7) | 599.3 | (17.1) |
| 一线城市 | | | | | | | |
| 北京 | 8.8 | (70.8) | 118.8 | 4.3 | 16.0 | 1,473.3 | 8.1 |
| 深圳 | 6.6 | (28.7) | 37.7 | (10.0) | (44.7) | 604.5 | (4.4) |
| 二线城市 | | | | | | | |
| 杭州 | 5.9 | (31.3) | 32.4 | 19.7 | (42.1) | 621.8 | (34.4) |
| 南京 | 6.0 | (46.9) | 42.2 | (14.9) | (21.6) | 550.1 | (25.8) |
| 苏州 | 13.4 | (23.3) | 75.8 | (17.4) | 24.9 | 970.6 | 33.4 |
| 青岛 | 3.8 | (51.0) | 30.0 | 6.5 | (45.3) | 494.4 | (22.3) |
| 无锡 | 4.7 | (59.5) | 41.0 | 9.5 | (43.3) | 547.3 | (25.4) |
| 大连 | 4.4 | (43.4) | 28.1 | (4.0) | (22.5) | 355.9 | (8.8) |
| 南宁 | 5.3 | 112.2 | 13.1 | (33.3) | (25.3) | 237.7 | (22.1) |
| 厦门 | 6.1 | (40.8) | 29.2 | 29.9 | (56.5) | 258.5 | (39.4) |
| 三四线城市 | | | | | | | |
| 扬州 | 1.4 | (35.1) | 9.8 | (10.0) | (40.3) | 174.1 | (25.1) |
| 岳阳 | 0.7 | (61.5) | 8.1 | 14.1 | 0.0 | 102.3 | (3.5) |
| 金华 | 1.6 | (21.1) | 6.1 | (15.3) | (65.7) | 182.6 | (32.9) |
| 江门 | 1.2 | (68.1) | 10.8 | (10.0) | (33.8) | 140.3 | 24.7 |

| 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 | 0.0 | NA | 0.0 | NA | (100.0) | 109.8 | (47.9) |

资料来源: Wind, 华创证券

(三) 新房库存: 15城上周推盘环比-34%, 可售面积环比+0.1%、去化月数下降0.4个月

上周(2018.12.29-2019.1.4) 15个重点城市合计推盘 224 万平方米, 环比下降 34.1%, 对应上述城市合计成交 214 万平方米, 环比下降 23.4%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 0.95 倍, 高于上周的 0.82 倍, 高于 11 月的 0.66 倍。

上周末(2019/1/4) 15个重点城市合计住宅可售面积为 8137.7 万平方米, 环比上升 0.1%。其中, 一线城市合计可售面积为 2913.2 万平方米, 环比下降 0.2%。北上广深可售面积环比变化分别为+3.2%、-1.8%、-1.8%、-2.4%。二线城市合计可售面积为 3636 万平方米, 环比上升 0.3%。三线城市合计可售面积为 1588.5 万平方米, 环比上升 0.4%。

上周末(2019/1/4) 15个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 9.3 个月, 环比下降 0.4 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 10.4 个月, 环比下降 0.4 个月。北上广深去化月数分别为 16.6 个月、6.7 个月、9.5 个月、14.4 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 7.3 个月, 环比下降 0.3 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 16.9 个月, 环比下降 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

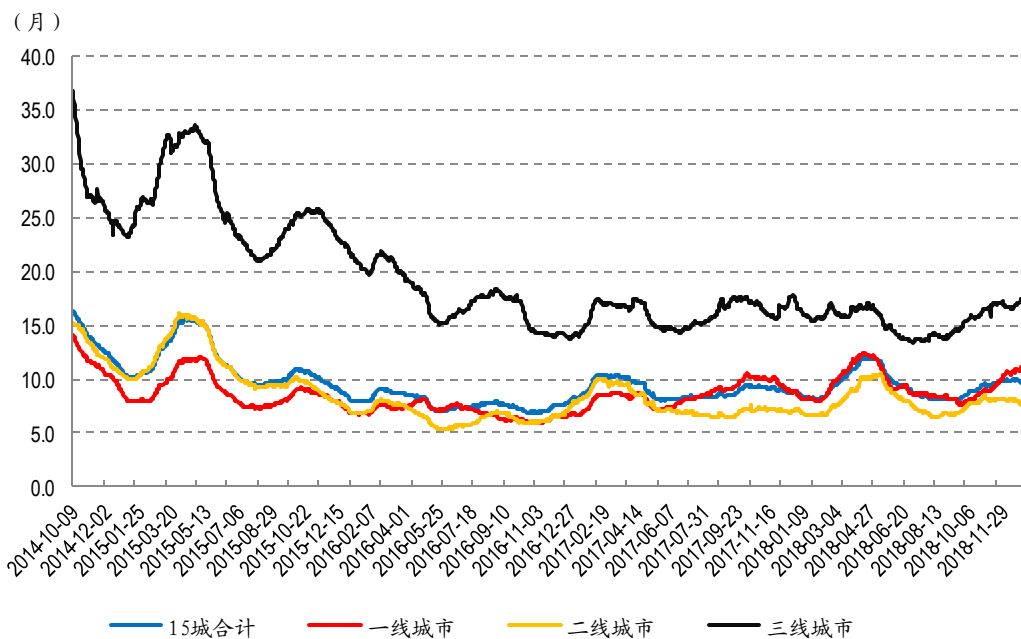
| 一手房住宅库存去化数据 | 可售面积(万平方米) | 环比(%) | 3个月移动日均成交量(万平方米) | 环比(%) | 住宅去化月数(3个月移动平均) | 环比(个月) |
|-------------|------------|--------|------------------|--------|-----------------|--------|
| 15城合计 | 8138 | 0.13 | 29.2 | 4.30 | 9.3 | (0.39) |
| 一线城市 | 2913 | (0.21) | 9.3 | 3.76 | 10.4 | (0.41) |
| 二线城市 | 3636 | 0.26 | 16.7 | 4.84 | 7.3 | (0.33) |
| 三线城市 | 1588 | 0.44 | 3.1 | 3.06 | 16.9 | (0.44) |
| 一线城市 | | | | | | |
| 北京 | 993 | 3.23 | 2.0 | (0.09) | 16.6 | 0.53 |
| 上海 | 694 | (1.78) | 3.5 | 5.06 | 6.7 | (0.46) |
| 广州 | 875 | (1.79) | 3.1 | 4.85 | 9.5 | (0.64) |
| 深圳 | 352 | (2.42) | 0.8 | 4.04 | 14.4 | (0.95) |
| 二线城市 | | | | | | |
| 杭州 | 292 | (1.65) | 3.0 | 3.56 | 3.2 | (0.17) |
| 南京 | 397 | 3.61 | 2.6 | 5.52 | 5.1 | (0.09) |
| 苏州 | 685 | (2.42) | 2.8 | (0.86) | 8.2 | (0.13) |
| 福州 | 338 | 7.17 | 0.9 | 4.05 | 12.6 | 0.37 |
| 厦门 | 226 | 3.29 | 0.3 | 17.53 | 28.0 | (3.86) |
| 温州 | 978 | (1.17) | 2.6 | 4.73 | 12.4 | (0.74) |

| 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 | 720 | (0.07) | 4.5 | 8.67 | 5.3 | (0.46) |
| 三线城市 | | | | | | |
| 泉州 | 663 | 0.98 | 1.1 | (0.04) | 20.4 | 0.21 |
| 惠州 | 195 | 0.00 | 0.9 | 3.26 | 7.1 | (0.23) |
| 莆田 | 262 | 0.18 | 0.4 | 3.31 | 24.1 | (0.75) |
| 江阴 | 468 | 0.00 | 0.8 | 7.43 | 20.5 | (1.53) |

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。

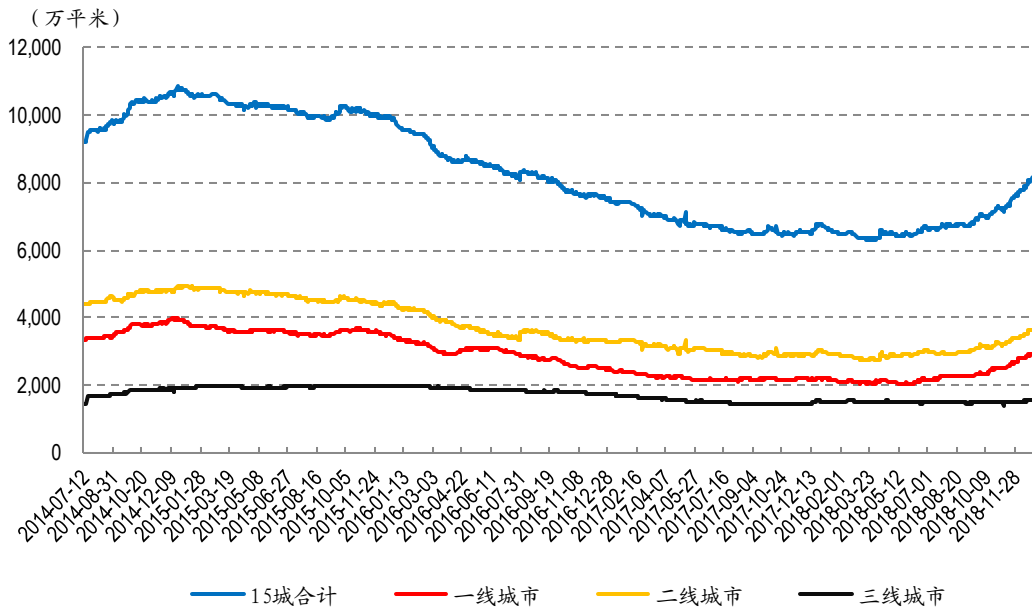
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

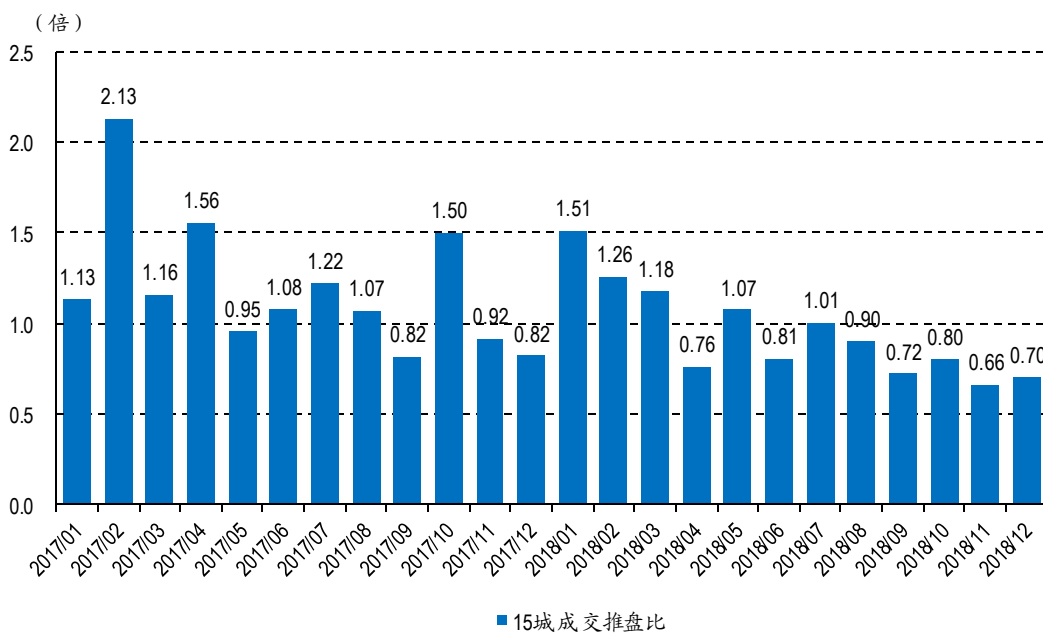
图表 11、各线城市可售面积



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：央行下调存款准备金率 1 个百分点，释放资金约 1.5 万亿元。

长效机制：中国房地产业协会前副会长兼秘书长顾云昌指出，建立房地产长效机制从“1+3”入手，“1”是指住房制度，“3”是指三方面的机制体制改革。

国务院：国务院批复河北雄安新区总体规划，严禁大规模商业房地产开发。国务院批复北京城市副中心控制性详细规划，要求健全住房制度。

土地：北京 2018 年内土地成交约 1682.69 亿，同比降低 40%，地块平均溢价率为 13.7%，创历史新低。

市场：2018 年全年，百城房价累计涨幅为 5.09%，较 2017 年全年收窄 2.06 个百分点。2018 年 12 月份北京二手房市场实时成交量环比增加 24.7%，同比增加 6.8%。2018 年 12 月深圳新房成交 3375 套，环比上升 70%。在 2018 年 4 月实施全岛限购下，海南多城楼市交易处于低谷，成交量下跌明显。

粤港澳：2018 年 12 月份香港楼宇买卖合同总值 430 亿港元，同比下降 50.3%，全年所有种类楼宇买卖合同共约 7.9 万份，同比下跌 5.5%。

其他：2018 年北京市全年保障房建设分配和棚户区改造任务全面完成。

图表 13、上周行业重点新闻

| 类型 | 日期 | 概要 | 内容 |
|------|----------|--|--|
| 宏观 | 2019/1/4 | 央行下调存款准备金率 1 个百分点，释放资金约 1.5 万亿元。 | 为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率 1 个百分点。其中，2019 年 1 月 15 日和 1 月 25 日分别下调 0.5 个百分点，此次降准将释放资金约 1.5 万亿元。 |
| 长效机制 | 2019/1/3 | 中国房地产业协会前副会长兼秘书长顾云昌指出，建立房地产长效机制从“1+3”入手，“1”是指住房制度，“3”是指三方面的机制体制改革。 | 中国房地产业协会前副会长兼秘书长顾云昌指出，建立房地产长效机制简单来说是从“1+3”入手，“1”是指住房制度，包括住房市场体系和住房保障体系，这是住房制度的本质和最重要的内容；“3”是指三方面的机制体制改革，分别是土地供应体系、财税体制、金融货币体制。 |
| 国务院 | 2019/1/2 | 国务院批复河北雄安新区总体规划，严禁大规模商业房地产开发。 | 国务院批复河北雄安新区总体规划，明确强调严禁大规模商业房地产开发，同时原则上不建高楼大厦。 |
| | 2019/1/3 | 国务院批复北京城市副中心控制性详细规划，要求健全住房制度。 | 国务院批复同意《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年-2035 年）》，明确强调，要健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。 |
| 土地 | 2019/1/2 | 北京 2018 年内土地成交约 1682.69 亿，同比降低 40%，地块平均溢价率为 13.7%，创历史新低。 | 中原地产研究中心和诸葛找房统计数据显示，北京年内土地成交 1682.69 亿左右，比 2017 年全年少 40%。与此同时，2018 年的地块平均溢价率为 13.7%，刷新了北京十几年历史最低纪录。 |
| 市场 | 2019/1/2 | 在 2018 年 4 月实施全岛限购下，海南多城楼市交易处于低谷，成交量下跌明显。 | 近日调研海南多个城市房地产市场发现，在 2018 年 4 月实施全岛限购下，多城楼市交易处于低谷，成交量下跌明显。价格方面，以国家统计局的数据看，2018 年 10 月、11 月，海口、三亚等海南热点城市二手房销售价格指数环比下降。新建商品房销售价格指数增速也现回落。 |
| | 2019/1/4 | 2018 年全年，百城房价累计涨幅为 5.09%，较 2017 年全年收窄 2.06 个百分点。 | 中国指数研究院 1 月 3 日发布全国百城 2018 年 12 月份及全年的住宅均价变动数据。2018 年全年，百城房价累计涨幅为 5.09%，较 2017 年全年收窄 2.06 个百分点。 |
| | 2019/1/4 | 2018 年 12 月份北京二手房市场实时成交量环比增加 24.7%，同比增加 6.8%。 | 贝壳研究院数据显示，12 月份北京二手房市场实时成交量环比增加 24.7%，同比增加 6.8%。年末成交的增长叠加新增房源的下滑，市场可售房源量继续减少，去化周期缩短至 13.1 个月。 |

| | | | |
|------|----------|---|--|
| | 2019/1/5 | 2018年12月深圳新房成交3375套，环比上升70%。 | 深圳市房地产信息系统的统计数据显示，18年12月新房成交3375套，与11月成交量相比，大幅上升70%，这一数字也远高于2017年，17年12月，深圳新房成交3248套。 |
| 行业政策 | 2019/1/3 | 青岛市决定于2019年1月1日起暂停执行《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》。 | 从青岛市城阳区公证处获悉，接青岛市国土资源和房屋管理局高新区分局通知，鉴于目前高新区商品房销售市场运行情况基本稳定，决定于2019年1月1日起暂停执行《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》。 |
| 粤港澳 | 2019/1/4 | 2018年12月份香港楼宇买卖合同总值430亿港元，同比下降50.3%，全年所有种类楼宇买卖合同共约7.9万份，同比下跌5.5%。 | 香港土地注册处公布数据显示，12月份香港楼宇买卖合同总值430亿港元，环比下降0.6%，同比下降50.3%，2018年全年，送交香港土地注册处注册的所有种类楼宇买卖合同共约7.9万份，较2017年下跌5.5%，与2016年比较，则上升8.5%。 |
| 其他 | 2019/1/3 | 2018年北京市全年保障房建设分配和棚户区改造任务全面完成。 | 2018年北京市保障房新开工5.45万套；分配公租房3.23万套（户），其中实物房源2.66万套，新增发放市场租房补贴0.57万户；完成棚户区改造3.43万户，全年保障房建设分配和棚户区改造任务全面完成。 |

资料来源：观点地产网，华创证券

三、重点公司公告

万科2018年12月份实现销售面积438.7万平方米，同比减少3.20%，销售额630.1亿元，同比增加1.25%；2018年全年累计实现销售面积4037.7万平方米，同比增加12.3%，销售额6069.5亿元，同比增加14.5%。碧桂园2018年全年公司共实现权益销售额约5018.8亿元，同比增长31.25%，权益销售建筑面积约5416万平方米，同比增长23.06%；左莹女士不再担任公司于香港接受送达法律程序文件及通知的获授权代表职务及杨惠妍公司替任授权代表，罗杰先生已获委任代替左莹出任香港获授权代表职务，马子凌先生已获委任代替左莹为替任代表。融创中国2018年全年实现销售额4649.5亿元，同比增长27%，销售面积约3056.2万平方米，同比增加37%，2018年12月，公司实现新增预订销售额456.1亿元，销售额446.0亿元，同比减少30.49%，销售面积约295.8万平方米，同比减少32.7%。金地集团2018年12月实现签约面积164.7万平方米，同比上升51.10%，实现签约额286.4亿元，同比上升45.90%；2018年累计实现签约面积877.8万平方米，同比上升14.50%，累计签约金额1623.3亿元，同比上升15.28%。招商蛇口龚镭先生辞去公司副总经理职务。中南建设2018年12月份销售额约206.6亿元，比上年同期增长12%，销售面积约178.4万平方米，比上年同期增长9%，2018年累计销售额约1466.1亿元，比上年同期增长52%，累计销售面积约1144.4万平方米，比上年同期增长32%。

图表 14、上周公司公告回顾

| 类型 | 公司 | 日期 | 内容 |
|----|-------|----------|---|
| 业绩 | 富力地产 | 2019/1/2 | 公司2018年12月权益合约销售金额约为172.1亿元，销售面积约为125.12万平方米，同比增长107%和106%，2018年全年权益合约销售金额约为1310.6亿元，销售面积约为1018.01万平方米，同比增长60%和61%。 |
| | 融信中国 | 2019/1/2 | 公司2018年12月总合约销售金额约为136.66亿元，合约建筑面积约为60.77万平方米，2018年全年总合约销售金额约为1218.84亿元，总合约建筑面积约为562.41万平方米。 |
| | 中国奥园 | 2019/1/2 | 中国奥园公司2018年12月实现营收173.9亿元，同比增长约55%，2018年全年累计实现营收912.8亿元，同比增长约100%。 |
| | 力高集团 | 2019/1/3 | 公司2018年全年实现合约销售约为219.86亿元，建筑面积约248.8万平方米，同比分别增长66.6%及99.7%。 |
| | 雅居乐集团 | 2019/1/3 | 公司12月的预售金额合计为136.1亿元，对应建筑面积为108万平方米，2018年全年的累 |

| | | | |
|-------|------|----------|---|
| | | | 积预售金额合计为 1026.7 亿元，对应建筑面积为 797.7 万平方米。 |
| | 万科 A | 2019/1/4 | 公司 2018 年 12 月份实现合同销售面积 438.7 万平方米，合同销售金额 630.1 亿元；2018 年全年累计实现合同销售面积 4037.7 万平方米，合同销售金额 6069.5 亿元。 |
| | 碧桂园 | 2019/1/4 | 2018 年全年公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司，共权益销售金额约 5018.8 亿元，同比增长 31.25%；权益销售建筑面积约 5416 万平方米，同比增长 23.06%。 |
| | 中南建设 | 2019/1/4 | 公司 2018 年 12 月份合同销售金额约 206.6 亿元，比上年同期增长 12%，销售面积约 178.4 万平方米，比上年同期增长 9%；2018 年累计合同销售金额约 1466.1 亿元，比上年同期增长 52%，累计销售面积约 1144.4 万平方米，比上年同期增长 32%。 |
| | 融创中国 | 2019/1/4 | 公司 2018 年全年实现合约销售金额 4649.5 亿元，同比增长 27%，合约销售面积约 3056.2 万平方米，2018 年 12 月，公司实现新增预订销售金额人民币 456.1 亿元，合同销售金额 446.0 亿元，合同销售面积约 295.8 万平方米。 |
| | 金地集团 | 2019/1/4 | 公司 2018 年 12 月实现签约面积 164.7 万平方米，同比上升 51.10%，实现签约金额 286.4 亿元，同比上升 45.90%；2018 年累计实现签约面积 877.8 万平方米，同比上升 14.50%，累计签约金额 1623.3 亿元，同比上升 15.28%。 |
| | 中国金茂 | 2019/1/4 | 公司 2018 年 12 月份取得签约销售金额 141.89 亿元，签约销售建筑面积约 65.97 万平方米，2018 年全年累计取得签约销售金额 1280 亿元，累计签约销售建筑面积约 501.24 万平方米。 |
| | 花样年控 | 2019/1/4 | 公司 2018 年 12 月份销售额约为 47.68 亿元，相应已售建筑面积为 47.03 万平方米，2018 年全年累积的销售额约为 301.73 亿元，相应已售建筑面积为 269.89 万平方米。 |
| 拿地 | 广宇发展 | 2019/1/2 | 公司全资子公司鲁能巨富以 27.89 亿元竞得济南市市中区柏石峪片区民生保障工程花山峪地块 C、花山峪地块 B、柏石峪地块 A，成交价格分别为 5.56 亿元、9.12 亿元和 13.2 亿元，出让面积分别约为 3.4 万平方米，6 万平方米和 8 万平方米。 |
| | 光明地产 | 2019/1/2 | 公司控股子公司云南紫博以 2.93 亿元竞得昆明市呈贡新区雨花片区中部一宗住宅用地 10.86 万平方米。 |
| | 光明地产 | 2019/1/3 | 公司全资子公司光明汇晟以总价 5.08 亿元竞得上海市浦东新区“十二五”保障房三林基地两幅土地，两幅土地出让起始价分别为 1.24 亿元和 3.84 亿元，容积率均为 2.0，总土地面积为 5.88 万平方米；公司拟申请发行总额不超过人民币 6 亿元的 CMBS，本次申请发行 CMBS 的期限不超过 21 年。 |
| | 迪马股份 | 2019/1/3 | 公司子公司同原地产与东毅元企业以 3.18 亿元联合竞得沙坪坝区双碑组团 C 标准分区 C10-2/04 号宗地国有建设用地使用权，总计容建筑面积为 6.64 万平方米；同原地产与东励毅企业以 7.7 亿元联合竞得沙坪坝区双碑组团 C 标准分区 C10-1-1/05 号、C10-1-2/04 号宗地国有建设用地使用权，总计容建筑面积为 15.48 万平方米。 |
| 收购/转让 | 云南城投 | 2019/1/4 | 公司拟以 200 万元的价格收购民生喜神基金所持有的成都民生喜神 20% 的股权，收购完成后，公司持有成都民生喜神 100% 的股权，成都民生喜神将成为公司的全资子公司。 |
| 项目/合作 | 华发股份 | 2019/1/2 | 公司全资子公司南京铎顺与南京万融、南京仁北、南京鑫烁协议约定合作开发南京市江宁区天印大道住宅地块，该地块规划用地总面积为 16.79 万平方米，南京铎顺持股 24%；公司全资子公司深圳华发与深圳金融街、深圳融祺（由深圳金融街持股 100%）签署协议，协议约定，双方将合作开发深圳市光明区光明街道 A621-0044 地块，该地块计容建筑面积为 10.85 万平方米，华发股份将占股 50%。 |
| | 丽新发展 | 2019/1/2 | 丽丰控股附属业佳旗下荣立及和运将获中国信达资产附属入股 30%，完成后，荣立及和运将由业佳及投资者分别拥有 70% 及 30% 权益，预期丽丰将合共收取约 2.77 亿元的代价，将用于发展主题室内体验中心，以及一般营运资金用途。 |

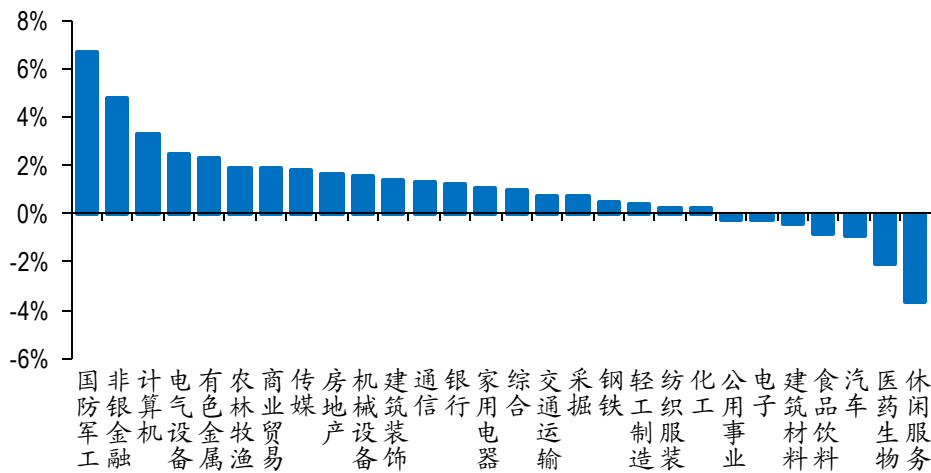
| | | | |
|-----|------|----------|--|
| | 城投控股 | 2019/1/2 | 公司与中铁上海工程局集团有限公司、中铁（上海）投资有限公司联合中标江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目，项目总投资 36.78 亿元，合作期限 15 年。 |
| | 南京高科 | 2019/1/3 | 公司子公司高科置业受新港红枫委托承建靖安佳园保障房三期项目，该项目总建筑面积约 20.4 万平方米，代建管理范围内项目总造价预计约为 11.22 亿元，委托费用预计约 3366 万元。 |
| | 中天金融 | 2019/1/4 | 公司全资子公司城投集团与贵阳市云岩区政府签署协议，拟合作开发贵阳市延安东路延伸线及周边土地，合作项目拟规划用地面积共计约 4587 亩。回购股份的资金总额不超过 36.83 亿元；公司控股股东公司金世旗控股承诺六个月内增持 1%-2% 的公司股份。 |
| | 绿城中国 | 2019/1/4 | 公司拟引入中交城市投资及一家合作方，共同开发广州南沙一宗住宅宗地，该项目总占地面积约为 4.52 万平方米，容积率 2.04，土地代价总额为 9.92 亿元。 |
| 投融资 | 张江高科 | 2019/1/2 | 公司于 2018 年 12 月 28 日发行完成 2018 年度第一期私募股权直投双创专项债务融资工具“18 张江高科 PPN001”，本期发行金额 1 亿元，期限 3 年，票面利率 4.35%。 |
| | 光大嘉宝 | 2019/1/2 | 截至 2018 年 12 月 31 日，公司未经审计借款余额为 95.05 亿元，较上年末累计新增借款 80.86 亿元，累计新增借款占上年末净资产的比例为 133.33%。 |
| | 中天金融 | 2019/1/2 | 公司全资子公司城投集团与贵州铝厂签署协议成立合资公司，以合资公司的名义获取“贵铝电解铝片区及生活棚户区改造共享项目”土地开发权益，并进行开发建设，合资公司注册资本为 10 亿元，其中城投集团出资 7 亿元，占合资公司 70% 股权。 |
| | 华远地产 | 2019/1/3 | 截止 2018 年 12 月 31 日，公司于 2018 年度内累计新增借款为 68.12 亿元，主要包括金融机构借款以及新增合并范围内子公司的存续金融机构借款，超过本公司 2017 年末经审计净资产的 80%。 |
| | 中国奥园 | 2019/1/3 | 公司拟增发额外美元优先票据，倘新票据发行落实，新票据将与原票据合并组成单一系列。 |
| | 富力地产 | 2019/1/4 | 公司子公司怡略拟发行 5 亿美元优先票据，年利率 8.75%；公司债券“18 富力 10”发行完毕，最终实际发行规模 70.2 亿元，票面利率 7%；公司债券“16 富力 01”将于 1 月 11 日兑付 2018 年 1 月 11 日至 2019 年 1 月 10 日期间的利息，利率为 3.95% |
| | 大名城 | 2019/1/4 | 公司 2018 年度累计新增借款为 -121.27 亿元，占 2017 年末经审计净资产的比例为 -95.76%；公司拟与国融证券、深圳茂丰商业保理合作开展供应链金融资产支持专项计划，总规模不超过 30 亿元。 |
| | 信达地产 | 2019/1/4 | 公司债券“16 信地 01”回售，回售价格为 100 元/张，回售登记期为 1 月 11 日、1 月 14 日至 1 月 15 日；公司决定将“16 信地 01”后 2 年的票面利率上调 150bp，即 2019 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日本期债券票面利率为 5.30%。 |
| | 首开股份 | 2019/1/4 | 公司将于 1 月 11 日开始支付“16 首股 01”自 2018 年 1 月 11 日至 2019 年 1 月 10 日期间的利息。 |
| 增减持 | 中国武夷 | 2019/1/2 | 董事长林增忠先生拟于 2019 年 1 月 2 日起 1 个月内以竞价交易方式增持中国武夷股票不少于 10 万股，占公司总股本 0.0076%，2019 年 1 月 2 日已经增持 9.74 万股，均价 4.74 元/股。 |
| | 银亿股份 | 2019/1/3 | 1 月 2 日，公司收到控股股东银亿控股通知，银河证券信用账户被动减持合计约 3750 万股，占公司总股本的 0.93%，被动减持计划实施完成。 |
| | 海德股份 | 2019/1/3 | 公司已于 2018 年 12 月 11 日至 2019 年 1 月 2 日如期完成 2018 年 12 月 11 日披露的增持计划，本次参与增持人员共计 19 人，增持公司股份共计 33.27 万股，占公司总股本的 0.075%。 |
| | 苏宁环球 | 2019/1/4 | 公司完成 2014 年员工持股计划全部股份的销售工作，由公司控股股东苏宁环球集团通过大宗交易的方式，以 3.19 元/股定向回购公司员工持股计划全部股份 5200 万股，占公司总股本 1.71%，本次交易后，苏宁环球集团共计持有公司股份 7.12 亿股，占公司总股本的 23.46%。 |
| | 中天金融 | 2019/1/4 | 公司控股股东公司金世旗控股承诺六个月内增持 1%-2% 的公司股份。 |
| 回购 | 中天金融 | 2019/1/2 | 公司首次以集中竞价方式实施回购股份，回购股份数 239.7 万股，占公司总股本 0.0342%，支 |

| | | | |
|------|-------|----------|--|
| | | | 付的总金额约为 1050 万元。 |
| | 中天金融 | 2019/1/4 | 公司拟采用集中竞价交易方式回购 2.8 亿至 4.9 亿股股份，回购股份的价格不超过 7.51 元/股，回购股份的资金总额不超过 36.83 亿元。 |
| 人事变动 | 碧桂园 | 2019/1/2 | 左莹女士不再担任公司于香港接受送达法律程序文件及通知的获授权代表职务及杨惠妍公司前任授权代表，罗杰先生已获委任代替左莹出任香港获授权代表职务，马子凌先生已获委任代替左莹为前任代表。 |
| | 招商蛇口 | 2019/1/2 | 龚镭先生辞去公司副总经理职务 |
| 停/复牌 | ST 新梅 | 2019/1/3 | 公司因重大资产重组事项停牌。 |
| 其他 | 北汽蓝谷 | 2019/1/2 | 公司子公司北京新能源汽车股份有限公司收到北京经济技术开发区财政局拨付的产业扶持资金 3.5 亿元，黄骅分公司收到黄骅市人民政府拨付的产业扶持资金 2 千万元。 |
| | 云南城投 | 2019/1/2 | 云南省国资委将持有省城投集团国有股权的 10% 无偿划转至云南省财政厅代云南省人民政府持有专门用于充实社保基金。 |
| | 苏州高新 | 2019/1/3 | 公司实际使用 3.14 亿元闲置募集资金暂时补充流动资金。截至 2019 年 1 月 3 日，公司已将上述暂时用于补充流动资金的募集资金 3.14 亿元全部提前归还至公司募集资金专用账户。 |
| | 华侨城 A | 2019/1/3 | 公司解除 2015 年度非公开发行限售股份的限售，本次解除限售股份数量为 8.52 亿股，占公司总股本比例为 10.38%，限售股份可上市流通日期为 2019 年 1 月 7 日。 |
| | 北汽蓝谷 | 2019/1/4 | 【北汽蓝谷】公司子公司北京新能源汽车股份有限公司 2018 年 12 月生产汽车 11217 辆，销售 29644 辆。 |

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 1.68%，沪深 300 指数上涨 0.84%，相对收益为 0.85%，板块表现强于大市，在 28 个板块排名中排第 9 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：实达集团、中国武夷、华鑫股份、空港股份、阳光股份，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中天城投、电子城、市北高新、珠江实业、世联行。

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 | 600734.SH | 实达集团 | 22.45 | 000540.SZ | 中天城投 | (21.97) |
| 2 | 000797.SZ | 中国武夷 | 14.95 | 600658.SH | 电子城 | (10.15) |
| 3 | 600621.SH | 华鑫股份 | 12.19 | 600604.SH | 市北高新 | (8.17) |
| 4 | 600463.SH | 空港股份 | 11.73 | 600684.SH | 珠江实业 | (8.05) |
| 5 | 000608.SZ | 阳光股份 | 9.39 | 002285.SZ | 世联行 | (5.31) |
| 6 | 600696.SH | 匹凸匹 | 9.18 | 002244.SZ | 滨江集团 | (4.27) |
| 7 | 600895.SH | 张江高科 | 9.03 | 000069.SZ | 华侨城 A | (3.46) |
| 8 | 600791.SH | 京能置业 | 8.52 | 000609.SZ | 绵世投资 | (3.43) |
| 9 | 600732.SH | *ST 新梅 | 7.96 | 600225.SH | 天津松江 | (3.22) |
| 10 | 000056.SZ | 深国商 | 6.77 | 600745.SH | 中茵股份 | (2.60) |

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 |