

房地产

房地产行业周报

龙头房企年末完美收官，行业基本面持续改善

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

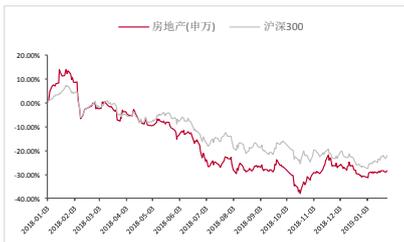
电话：021-20315288

 Email: niyc@qlzq.com.cn

研究助理：王洪岩

 Email: wanghy@qlzq.com.cn
基本状况

上市公司数	137
行业总市值(亿元)	20657.85
行业流通市值(亿元)	16988.88

行业-市场走势对比

相关报告
重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				PEG	评级
		2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E		
万科	26.10	2.54	3.23	4.13	5.37	10.28	8.09	6.32	4.86	0.29	买入
保利地产	12.30	1.32	1.70	2.17	2.71	9.32	7.24	5.67	4.54	0.27	买入
新城控股	27.13	2.71	4.69	6.69	8.29	8.29	5.79	4.06	3.27	0.13	买入
华夏幸福	26.48	2.97	3.97	5.12	6.56	10.56	6.67	5.17	4.04	0.22	买入

备注：

投资要点
行业跟踪：
■ 一手房：成交环比增速-2.55%，同比增速-3.15%（按面积）

本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 406.54 万方，环比增速-2.55%，同比增速-3.15%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 11.57%，-1.49%，-9.48%；同比增速分别为 10.43%，-1.72%，-10.45%。

■ 二手房：成交环比增速-2.56%，同比增速 4.16%（按面积）

本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 106.31 万方，环比增速-2.56%，同比增速 4.16%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 5.73%，-4.24%，-15.46%；同比增速分别为 5.08%，15.55%，-33.50%。

■ 库存：可售面积环比增速-1.23%（按面积）

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5516.01 万方，环比增速-1.23%，去化周期 36.46 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-1.63%，-1.20%，0.97%。一线、二线、三线去化周期分别为 42.72 周，30.27 周，36.04 周。

投资建议：本周申万地产指数下跌 0.17%。个股方面，上实发展、莱茵体育、海航投资涨幅居前。本周（1月21日）国家统计局发布 2018 年房地产行业数据：（1）全国商品房销售面积 17.17 亿平方米，再创新高；（2）全年土地购置面积 2.91 亿平方米，同比增长 14.2%；（3）房企到位资金 16.60 万亿元，同比增长 6.4%；（4）房地产开发投资 12.03 万亿元，同比增长 9.50%。2018 年行业处于下行区间，但多方面表现亮眼。1月4日，央行宣布下调金融机构存款准备金 1 个百分点（1月15日和1月25日分别下调 0.5 个百分点），截至本周五已完成本次降准预计带来的 1.5 万亿元流动性释放，同时考虑多地首套房贷利率上浮下调，我们认为流动性的改善大体在预期之内，配合政策端边际放松，板块基本面的反弹也具备较强确定性。本周多数龙头房企发布 2018 年业绩预增公告，归母净利润实现大幅增长。考虑到目前行业依然处于探底阶段，推荐安全边际较高的行业龙头：万科、保利地产；同时推荐受益于边际流动性改善的优质一线房企：新城控股、华夏幸福等。

风险提示：三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性大幅收紧。

内容目录

1、行业要闻	- 3 -
2、公司要闻	- 8 -
3、基本面回顾	- 11 -
3.1 40 个大中城市一手房成交分析（19/01/19-19/01/25）	- 11 -
3.2 15 大中城市住宅可售套数分析（2019-01-25）	- 14 -
3.3 14 个大中城市二手房成交分析（19/01/19-19/01/25）	- 16 -
4、投资建议及风险提示	- 18 -

图表目录

图表 1: 一手房成交面积环比增速（周数据）	- 11 -
图表 2: 一手房成交面积同比增速（周数据）	- 11 -
图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速	- 11 -
图表 4: 40 大中城市一手房详细成交数据（套数：万套；面积：万方）	- 12 -
图表 5: 合计可售套数及去化周期（按面积）	- 14 -
图表 6: 一线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 14 -
图表 7: 二线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 15 -
图表 8: 三线城市可售套数及去化周期	- 15 -
图表 9: 15 大中城市库存量数据分析（套数：万套，面积：万平方米）	- 15 -
图表 10: 二手房成交面积环比增速（周数据）	- 16 -
图表 11: 二手房成交面积同比增速（周数据）	- 16 -
图表 12: 主要城市二手房本周成交面积环比增速	- 17 -
图表 13: 14 大中城市二手房详细成交数据（套数：万套，面积：万方）	- 17 -

1、行业要闻

- **南京 2019 年首批预告 11 地块，总出让面积 939.4 亩。（观点地产网）**
1 月 18 日，南京土地市场发布 2019 年第一批土地公开出让预告。计划推出共 11 宗地块，总出让面积为 939.4 亩，总建筑面积 167.2 万平方米。
- **浙江绍兴 9.65 亿元出让四商住地，总出让面积 274 亩。（观点地产网）**
1 月 18 日，绍兴上虞区成交 4 宗商住地，总出让面积 274 亩，总成交金额 9.65 亿元。四宗地块由浙江中鑫房地产开发有限公司、绍兴鑫和房地产开发有限公司、蓝城联合体和一名自然人分食。
- **长沙 13.1 亿元出让两宗涉宅地，总出让面积约为 12.25 万平方米。（观点地产网）**
1 月 18 日，长沙出让两宗涉宅地，总起价为 11.2 亿元，总出让面积约为 12.25 万平方米。两宗地块最终分别由旭辉和新城拿下，总成交价为 13.1 亿元。
- **全国 106 城市地价增速环同比双双放缓，一线增幅连续 8 个季度收窄。（新华网）**
《经济参考报》1 月 18 日刊发题为《全国 106 城市地价增速环同比双双放缓》的报道。文章称，1 月 17 日，中国国土勘测规划院城市地价动态监测组公布“2018 年第四季度全国主要城市地价监测报告”。报告显示，报告期内，全国受监测的 106 城市各用途地价环比、同比增速均有所放缓。其中，一线城市住宅地价同比增幅连续 8 个季度收窄，北京（楼盘）、上海（楼盘）等 10 个热点城市住宅地价同、环比增幅双双回落。
- **天津 10 亿元挂牌三宗商住地，面积约 19 万平方米。（观点地产网）**
1 月 18 日，天津土地交易中心挂牌 3 宗北辰宅地，土地总面积约 18.6 万平米，规划总建面约 31 万平米，挂牌起始总价近 9.8 亿元，起始楼面价约在 3100-3200 元/平米。
- **统计局：2018 年国内生产总值 90.03 万亿，GDP 同比增长 6.6%，其中全国固定资产投资 63.56 万亿，同比增长 5.9%。（观点地产网）**
1 月 21 日，国家统计局发布数据显示，初步核算，全年国内生产总值 90.03 万亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，实现了 6.5% 左右的预期发展目标。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.5%，四季度增长 6.4%。分产业看，第一产业增加值 64734 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 366001 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 469575 亿元，增长 7.6%。
- **统计局：2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 12.03 万亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。（观点地产网）**
国家统计局今日公布 2018 年 1-12 月全国房地产开发投资和销售数据显示，2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。其中，住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%，比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年提高 4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。
- **三亚出台农村宅基地管理办法：每户只能有一处宅基地，用地面积不超**

175平方米。(和讯网)

近日，三亚出台了《三亚市农村宅基地管理办法》(以下简称《办法》)。根据《办法》，农村村民一户只能拥有一处宅基地，每户用地面积不得超过175平方米，建筑面积不得超过367平方米，农村村民在宅基地上申报建房应符合《三亚市村庄建设管理办法》等相关规定。

■ 东莞3.82亿底价出让一宗商用地，建筑面积11.4万平方米。(观点地产网)

1月22日，东莞市一宗商用地以底价出让，成交价格3.82亿，楼面地价3352元/平方米，竞得人为东莞莞非实业投资有限公司。据出让公告披露，编号为2019WG002，为一宗商用地。该地块土地面积30403平方米，建设用地面积为30403平方米，规划建筑面积为114013平方米。容积率3.75。此外出让公告还规定，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积30%，自持部分物业自取得不动产权登记后持有年限不低于10年，且不得销售和转让。

■ 四川都江堰再出让4宗涉宅地块，揽金12.56亿。(观点地产网)

1月22日，四川都江堰继续出让4宗涉宅地块，出让土地面积322亩，均以低价成交，成交总价12.56亿，竞得人均均为四川省轨道交通投资有限公司。据出让公告披露，4宗地块均为涉宅地块，1宗位于永丰街道，剩余3宗宗地位于银杏街道。

■ 发改委：2018年棚户区新开工改造627万套，完成目标107.4%。(观点地产网)

1月22日，国家发展改革委召开主题新闻发布会，新闻发言人孟玮出席发布会，并答记者问。观点地产了解到，孟玮在会上提及，2018年全年棚户区新开工改造627万套，为全年任务的107.4%。除此之外，孟玮指出，2018年全年审批核准固定资产投资项目189个，包括高技术、能源、交通运输、水利等重点领域。280万人易地扶贫搬迁任务顺利完成。172项重大水利工程已累计开工133项，其中2018年新开工11项。全年新增运营里程4683公里，其中高速铁路4100公里；新增民用运输机场6个。

■ 统计局数据显示，2018年，商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.3%；商品房销售额149973亿元，增长12.2%。房地产销售面积和销售额再创新高。(经济参考报)

国家统计局：2018年商品房销售面积比上年增长1.3%，商品房销售额增长12.2%；2018年，商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.3%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落6.4个百分点；其中，住宅销售面积增长2.2%，办公楼销售面积下降8.3%，商业营业用房销售面积下降6.8%；商品房销售额149973亿元，增长12.2%，比1-11月份提高0.1个百分点，比上年回落1.5个百分点；其中，住宅销售额增长14.7%，办公楼销售额下降2.6%，商业营业用房销售额增长0.7%。

■ 北京两共有产权房项目24日摇号，非京籍房源占比近三成(人民网)

城志畅悦园和锦安家园两个共有产权住房项目将于本周四(1月24日)上午举行公开摇号。针对两类符合摇号条件家庭，一是朝阳区户籍的无房家庭，二是申请人在朝阳区工作的本市其他区户籍无房家庭配售。在京籍和非京籍房源分配上，项目总房源中约72%的房源共计472套，面

向朝阳区户籍的无房家庭和申请人在朝阳区工作的本市其他地区户籍无房家庭配售。项目总房源中约 28% 的房源共计 184 套，面向在朝阳区工作的非本市户籍无房家庭配售。该组摇号将按照优先组、普通组顺序进行。

■ **济南去年发放公积金贷款 78.7 亿，受调控影响，同比降 6.5%。**（中国网）

2018 年济南住房公积金缴存 228.17 亿元、提取 169.66 亿元、发放个人住房公积金贷款 78.7 亿元。2018 年全年，济南缴存住房公积金 228.17 亿元，同比增长 14.7%；提取住房公积金 169.66 亿元，同比增长 12.8%；发放个人住房公积金贷款 78.7 亿元，因受房地产市场调控因素影响，同比下降 6.5%。

■ **天津西青区商住地将延期出让，挂牌起始价 20.5 亿元**（观点地产网）

1 月 22 日，天津市发布公告称原定于 1 月 22 日出让的一宗商住地将延期出让，地块挂牌报价截止时间为收到第一份有效竞买报价单当日起的第 10 个工作日 14:30。据公告披露，该地块位于西青区梅江西路与郁江西道交口东南侧，为 1 宗城镇住宅、商服用地。出让土地面积 3.98 万平方米，规划用地性质为二类居住用地，容积率 2.5。起始价为 20.5 亿元。

■ **财政部：2018 年土地使用权出让收入 6.51 万亿元，同比增长 25%。**（观点地产网）

1 月 23 日，财政部举行新闻发布会，发布 2018 年财政收支情况。观点地产新闻阅读发布会信息了解到，2018 年 1-12 月累计，全国一般公共预算收入 183352 亿元，同比增长 6.2%。其中，中央一般公共预算收入 85447 亿元，同比增长 5.3%；地方一般公共预算本级收入 97905 亿元，同比增长 7%。全国一般公共预算收入中的税收收入 156401 亿元，同比增长 8.3%；非税收入 26951 亿元，同比下降 4.7%。

■ **租赁住房试点扩围至 18 城，多地调控新政有望密集出台，遏制租赁市场乱象。**（证券日报）

近日，自然资源部、住建部联合印发的《关于福州等 5 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》指出，原则同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳 5 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。此前，2017 年，国土资源部、住建部就联合印发了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，在北京、上海、沈阳、南京等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。中国国际经济交流中心经济研究部副研究员刘向东昨日在接受《证券日报》记者采访时表示，目前来看，租售并举制度给租赁市场的规范化发展提供制度基础，而随着租赁市场的规范化，租赁市场的乱象得到遏制，哄抬租金的情况较少发生。

■ **安徽省住房城乡建设工作会议明确指出，将加强房地产市场调控，坚持“房住不炒”，确保稳地价稳房价稳预期落到实处。**（人民网）

1 月 22 日上午，安徽省住房城乡建设工作会议在合肥召开。会议明确指出，将加强房地产市场调控，坚持“房住不炒”，确保稳地价稳房价稳预期落到实处。据介绍，今年安徽省还将进一步加强房地产机构及从业人员管理，建立违法违规行为部门联动查处、联合惩戒机制。不断把“打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象”专项行动引向深入，切实做好房地产领域矛盾纠纷调处化解工作。

- **北京东西城平房直管公房，自愿退租直管公房可申共有产权房。对自愿将户口迁出中心城区的，还可给予适当奖励。（北京日报）**

北京市住建委联合东西城区政府日前印发《关于做好核心区历史文化街区平房直管公房申请式退租、恢复性修建和经营管理有关工作的通知》。针对老百姓关心的退租、修建、经营等话题，市住建委昨天对政策作了进一步解读。记者获悉，退租是由居民自愿申请，并非强制退租；自愿腾退的直管公房承租人领取货币补偿后，还可申请区政府提供的共有产权房和公租房房源。对自愿将户口迁出中心城区的，可给予适当奖励。
- **国家统计局：2018年四季度和全年房地产行业增加值分别增长2%和3.8%，远远低于全国同期GDP6.4%、6.6%的增长速度。（21世纪报）**

1月22日，国家统计局公布了2018年四季度和全年国内生产总值（以下简称GDP）初步核算结果。按不变价格计算，2018年四季度和全年房地产行业增加值分别增长2%和3.8%，远远低于全国同期GDP6.4%、6.6%的增长速度。这一增速与国家统计局此前一天公布的2018年房地产开发和销售情况有所差异。2018年全国房地产开发投资12.03万亿元，比上年增长9.5%；商品房销售额15万亿元，增长12.2%，投资和销售金额都创下历史新高。
- **无锡主城区44亿出让两宗地。江苏徐州9.29亿挂牌两宗地，总面积31万平方米（观点地产网）**

1月24日，江苏省无锡主城区成功出让两宗涉宅地块，成交总价44.13，竞得人分别为新力，华润。1月24日，徐州市挂牌了两宗地块，总起价9.29亿，总土地面积31万平方米。据公告披露，徐州市铜山区国土资源局挂牌出让“2019-1 科技创新谷珠江北路地块”和“2019-2 马村镇马村坡地块”。
- **深汕合作区以9.89亿元挂牌面积为23.21万平方米一宗商住地。（观点地产网）**

1月24日，广东汕尾公开出让深汕特别合作区一幅地块。观点地产新了解，地块为深汕地交告〔2019〕1号/X2018-0007，位于小漠渔港西侧，地块为商住用地，总用地面积23.21万平方米，容积率1.5，规划建筑面积34.82万平方米。同时，该地块出让底价9.89亿元，将于2月13日挂牌，截止日期为2月26日。
- **福建福清市3.9亿元出让7幅商住地，漳州以21亿元出让4宗地块，（观点地产网）**

1月23日，福建福清市出让7幅商住地块，地块编号为2018拍-35号至38号，2018拍-43号至45号，分别位于东瀚镇、龙田镇、渔溪镇、上迳镇，地块总面积395.33亩。最终7幅地块总成交价款为3.901亿元。1月24日，福建漳州出让4宗地块，成交总价21亿元，总出让面积13.54公顷，竞得人分别为联发、中骏、华辉、龙湖。
- **北京土地市场成交4宗住宅用地，3宗将用于建设共有产权房。（证券时报网）**

北京土地交易市场于24日成交4宗住宅用地。该4宗地均采用招标方式出让，土地总面积约35公顷，总建筑面积约52万平方米，其中3宗地将用于建设共有产权住房。
- **春节前北京将集中供应20宗宅地，共计约158万平方米。（北京晚报）**

中原地产研究中心统计数据显示：截至日前，北京待售土地合计27宗，

其中除了2月25日的2宗外，有25宗地将在2月2日前成交，也就是未来11天，北京将出现历史上最密集的一次土地出让潮。其中住宅用地多达20宗：158万平方米。

■ **武汉新洲区出让两宗地，揽金17.7亿元；佛山南庄8.93亿元挂牌一宗商住地；嘉兴出让5宗地，成交价约16.75亿元。（观点地产网）**

1月25日，武汉新洲区阳逻街出让两宗地，编号为P(2018)186号与P(2018)188号，起价分别为7.96亿元、9.76亿元。1月25日，佛山南庄挂牌一宗商住地，编号为TD2019(CC)XG0002，面积逾4万平米，起拍价8.93亿，将于2月28日竞拍。1月25日，浙江嘉兴市区出让5宗地块，包括2宗宅地和3宗商地。5地块总出让面积12.1万平米，总建筑面积24.0万平米，总起价13.2亿元。最终5宗地块成交价约16.75亿元。

■ **广州荔湾鹤洞村旧改公开选择合作企业，总面积22.02公顷，投资额23.98亿元，竞价时间3月13日。（观点地产网）**

1月25日，广州公共资源交易中心发布荔湾区白鹤洞街鹤洞村更新改造公开选择合作企业公告，改造范围总面积为22.02公顷，改造投资额23.98亿元，项目竞价时间为3月13日。鹤洞村位于广州荔湾区东南部，东临珠江，南接广钢旧厂，西至广钢医院，北至鹤洞路，在广钢新城板块内，目前片区户籍人口共2945人。

■ **央行：2018年房地产贷款增速平稳回落，全年同比增长20%，个贷同比增长17.8%。（观点地产网）**

1月25日，中国人民银行发布《2018年金融机构贷款投向统计报告》，数据显示，人民币房地产贷款余额38.7万亿元，同比增长20%，增速比上年末低0.9个百分点。据观点地产新获悉，2018年末，金融机构人民币各项贷款余额136.3万亿元，同比增长13.5%，增速比上年末高0.8个百分点；全年增加16.17万亿元，同比多增2.64万亿元。

2、公司要闻

- **【荣安地产】**公司收到中国证监会批复，核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 6.7 亿元的公司债券。
- **【深振业 A】**公司 2018 年度结转面积减少，营业收入和营业成本相应减少，同时投资收益增加较多，导致本年归属于上市公司股东的净利润增加 9.88%至 8.852 亿元。
- **【京汉股份】**公司 2018 年度归属于上市公司股东的净利润：1.36 亿元—2.04 亿元,比上年同期下降：56%—34%。
- **【信达地产】**“16 信地 02”公司债券利率调整为 5.10%，回售价格 100 元/张，回售登记期为 2019 年 1 月 25 日、2019 年 1 月 28 日至 2019 年 1 月 29 日。
- **【广宇集团】**广宇集团将全资子公司融晟置业 49%的股权以 2,150 万元转让给杭州中纬实业，股权转让完成后，公司持有融晟置业 51%的股权。
- **【栖霞建设】**2018 年 1-12 月：公司商品房合同销售面积 24.19 万平方米，同比增长 391.54%；商品房合同销售金额 43.13 亿元，同比增长 435.11%。
- **【中粮地产】**(1) 中粮地产集团被纳入国企改革“双百企业”。(2) 因已到退休年龄，蒋超辞任中粮地产董事。
- **【光大嘉宝】**公司同意钱明先生辞去公司总裁职务，陈正友先生辞去公司高级副总裁职务，沈培新先生、石建良先生分别辞去公司副总裁职务；并聘任陈宏飞先生为公司总裁，周颂明先生、于潇然女士、陈正友先生为公司副总裁。
- **【荣安地产】**公司股东王怡心累计质押 2.746 亿股公司股票，占本公司总股份的 8.62%；荣安集团及其一致行动人累计质押股数为 14.05 亿股，占本公司总股份的 44.12%。
- **【万科 A】**截至 2019 年 1 月 18 日，钜盛华持有万科无限售流通 A 股股票共计 9.26 亿股，占万科总股本的 8.39%，累计质押股数为 8.25 亿股，占万科总股本的 7.47%。
- **【新城控股】**(1) 公司控股股东富域发展将其质押给海通证券股份有限公司 48,00 万股公司股份解除质押；(2) 公司控股股东富域发展将其持有的公司 10294.2 万股，限售流通股质押给海通证券。
- **【北辰实业】**公司 2017 年合并资产总额 165.85 亿元，实现净利润 7.15 亿元。
- **【北京城建】**公司控股子公司北京城建保定房地产与保定市莲池区棚户区改造相关机构签订《莲池区双胜街棚改合作协议》。
- **【卧龙地产】**公司预计 2018 年年度实现净利润约 5.6 亿元，同比增加 78%左右；预计扣除非经常性损益后的净利润约 4.5 亿元，同比增加 108%左右。
- **【世茂股份】**公司发行的总额 20 亿，票面利率 4.65%的 3 年期公司债券将于 2019 年 1 月 24 日起上市并面向合格投资者交易。
- **【沙河股份】**(1) 公司 2018 年盈利 1.44—1.46 亿元，盈利比上年同期增长 1787.29 %—1813.50%；基本每股收益 0.7139—0.7238 元；(2) 公司重新与股东深业沙河签订《深圳市房屋租赁合同书》，公司继续承租深业沙河沙河世纪楼二楼至四楼及一楼部分物业。

- **【万通地产】**公司股东万通控股于 2019 年 1 月 21 日将其持有的 5400 万股，占公司总股本的 2.63% 的公司股份，质押给普洛斯投资（上海）。
- **【万科 A】**公司股东深圳市钜盛华股份有限公司将持有的万科 1.01 亿股无限售流通 A 股通过质押式回购方式质押给五矿证券有限公司。
- **【中国恒大】**增发 2020 年到期 11 亿美元的 7.0% 优先票据；增发 2021 年到期 8.75 亿美元的 6.25% 优先票据；增发 2022 年到期 10.25 亿美元的 8.25% 优先票据。
- **【光明地产】**2018 年，公司签约金额为 244.59 亿元，同比增长 3.37%。公司签约面积为 206.22 万平方米，同比下降 5.63%。
- **【京汉实业】**公司控股子公司成都市京汉蜀国鹃都农业开发有限公司以 1773.304 万元、1490.2275 万元竞拍获得郫集 201814-1 号、201814-2 号地块。
- **【新湖中宝】**浙江新湖集团股份有限公司将其持有的本公司股份 5.7 亿股质押给华鑫国际信托有限公司，占公司总股本的 6.63%。
- **【正荣地产】**发行 1.5 亿美元于 2020 年到期年息 10.5% 的优先票据。
- **【海航投资】**预计公司 2018 年实现归属于上市公司股东的净利润为 3.515 亿元到 3.575 亿元，比上年同期增长 2703.87% 到 2751.73%。基本每股盈利约 0.2458 元到 0.25 元。
- **【蓝光发展】**预计公司 2018 年度实现归属于上市公司股东的净利润约为 21.5 亿元到 24.5 亿元，同比增加约 57% 至 79%。预计公司 2018 年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润约为 22.5 亿元到 25.5 亿元，同比增加约 68% 至 91%。
- **【深圳控股】**公司雇员及董事根据购股权计划行使购股权而发行股份共计 16.72 万股。
- **【碧桂园服务】**公司于 2019 年 1 月 24 日就完成配售现有股份及根据一般授权认购新股配发及发行股份 1,687.61 万股。
- **【中迪投资】**公司于 2019 年 1 月 23 日完成限制性股票激励计划部分股份回购注销。本次回购注销限制性股票共计 1 万股，占注销前公司总股本的比例为 0.003%。
- **【新城发展】**公司预期 2018 年度，归属于新城控股股东净利润将较 2017 年度增长 49% 到 74%，归属于新城控股股东的扣除非经常性损益的净利润将较 2017 年度增长 40% 到 60%。
- **【金融街】**公司全资子公司金融街重庆裕隆实业以总价 4869 万元获得了重庆沙坪坝一宗地的国有建设用地使用权。
- **【首开股份】**公司间接参股的公司康龙化成将于 2019 年 1 月 28 日上市。
- **【远洋集团】**发行规模 5 亿美元，利率 5.25%，2022 年到期的有担保票据。
- **【绿城中国】**建议发行有担保的美元优先永续票据。
- **【浙江广厦】**预计 2018 年实现归属于上市公司股东的净利润约 1.05 亿元，同比减少约 44%；扣除非经常性损益后同比减少约 36%。
- **【华远地产】**非公开发行规模为 15 亿元，期限为 2+1 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售权，利率为 6.65% 的债券。
- **【中房股份】**(1) 2018 年第四季度公司全资子公司新疆中房置业销售面积 348.85 平方米，营业收入 1162.83 万元；(2) 截至 2018 年末，公司实际出租面积 253.44 平方米，2018 年出租收入 59.70 万元，其中第四

季度出租收入 12.86 万元；(3) 2018 年业绩预计亏损约 4300 万。

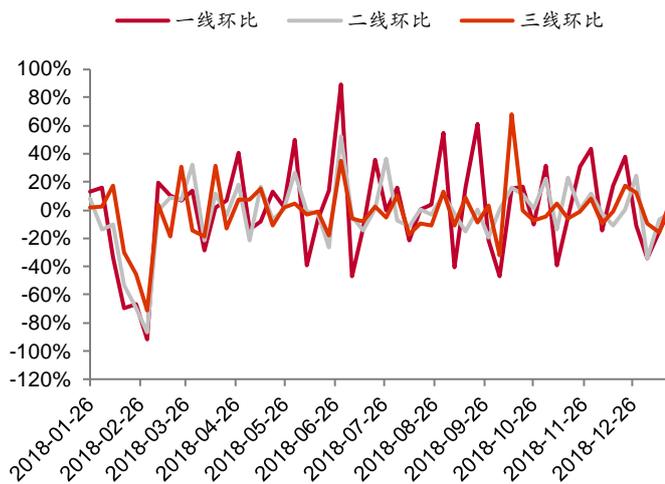
- **【亚太实业】** 预计 2018 年度归属于上市公司股东的净利润 900 万元-1100 万元，比上年同期增长 204.64%-227.90%；基本每股收益 0.0278 元-0.0340 元。
- **【迪马股份】** (1) 预计 2018 年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比，将增加 3.35 亿元-4.02 亿元，同比增长 50%-60%；扣除非经常性损益后将增加 0.64 亿元-1.28 亿元，同比增长 10%-20%；(2) 第一大股东银控股债务重组方案表决通过。
- **【中交地产】** 公司向控股股东地产集团借款 5 亿元，利率不超过 10%，期限不超过 1 年（可提前偿还）。
- **【世联行】** 公司全资子公司世联小贷拟向云南信托发行设立的信托转让信贷资产，初始转让信贷资产不超过 1.05 亿元，期限不超过 36 个月。
- **【万通地产】** 万通控股于 2019 年 1 月 24 日解除了质押给大业信托的共计 1.124 亿股无限售条件流通股；进行上述解质押后累计质押股份 5.1 亿股，占持股总数的 81.94%，占公司总股本的 24.83%。

3、基本面回顾

3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/01/19-19/01/25）

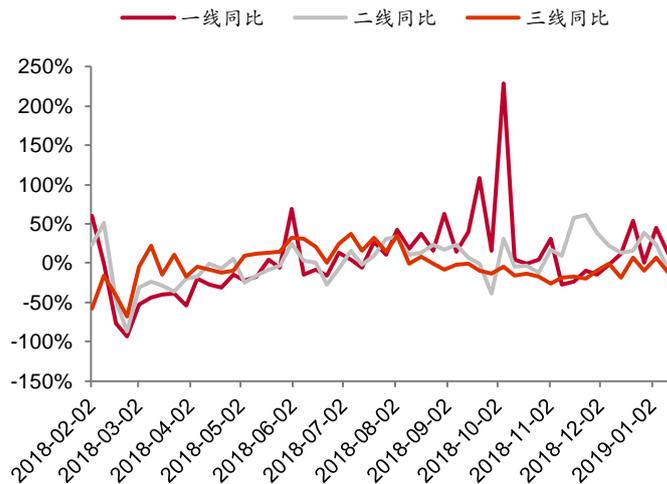
- 本周中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积406.54万方，环比增速-2.55%，同比增速-3.15%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为11.57%，-1.49%，-9.48%；同比增速分别为10.43%，-1.72%，-10.45%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



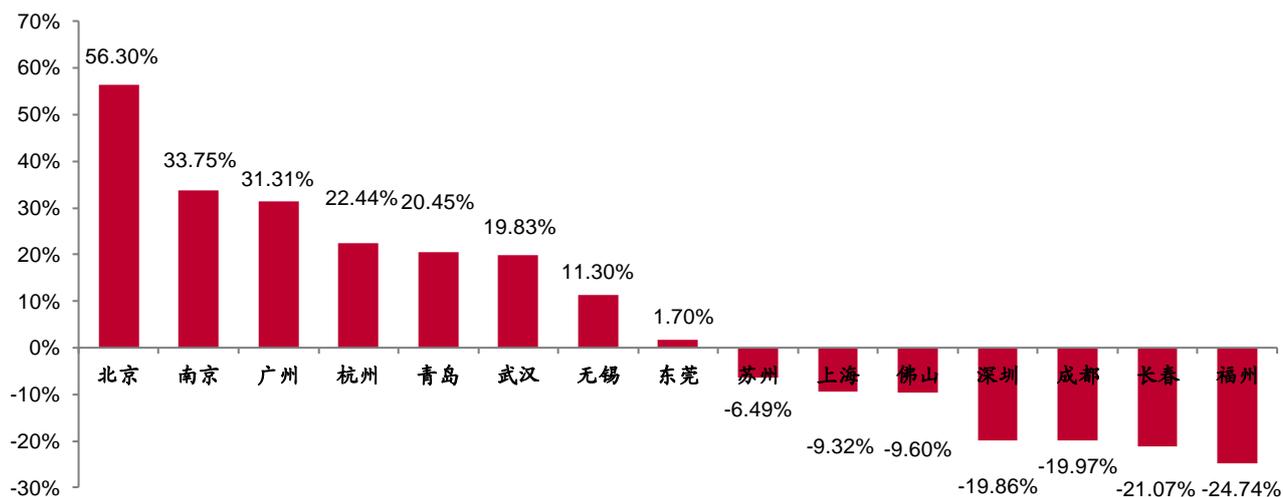
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 2：一手房成交面积同比增速（周数据）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 3：主要城市一手房本周成交面积环比增速



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 4: 40 大中城市一手房详细成交数据 (套数: 万套; 面积: 万方)

地理区域	城市名称	指标	19/01/19-19/01/25	环比	同比
合计		套数	3.76	-1.27%	-1.01%
		面积	406.54	-2.55%	-3.15%
一线城市		套数	0.56	13.87%	8.49%
		面积	58.81	11.57%	10.43%
二线城市		套数	2.01	-0.86%	0.17%
		面积	219.54	-1.49%	-1.72%
三线城市		套数	1.19	-7.71%	-6.73%
		面积	128.20	-9.48%	-10.45%
环渤海	北京	套数	0.16	91.77%	64.49%
		面积	17.61	56.30%	83.03%
	青岛	套数	0.18	20.13%	-19.46%
		面积	21.37	20.45%	-11.87%
长三角	上海	套数	0.21	-7.68%	1.83%
		面积	20.52	-9.32%	0.50%
	杭州	套数	0.14	25.89%	-52.23%
		面积	15.69	22.44%	-53.28%
	南京	套数	0.10	33.25%	-8.15%
		面积	12.30	33.75%	0.96%
	宁波	套数	0.09	7.66%	114.80%
		面积	10.74	8.94%	119.22%
	苏州	套数	0.14	-8.22%	21.82%
		面积	17.28	-6.49%	27.60%
	无锡	套数	0.08	5.03%	-4.79%
		面积	10.34	11.30%	-2.73%
	扬州	套数	0.05	-2.79%	-23.57%
		面积	6.90	6.12%	-16.13%
	常州	套数	0.18	13.70%	28.21%
		面积	7.62	-16.82%	49.44%
	安庆	套数	0.01	40.40%	195.74%
		面积	1.73	40.63%	184.74%
	淮安	套数	0.08	-19.79%	-29.72%
		面积	9.05	-19.42%	-28.35%
	连云港	套数	0.07	-7.93%	-41.89%
		面积	8.10	-8.24%	-40.20%
	温州	套数	0.10	-30.01%	44.33%
		面积	11.98	-28.50%	37.73%
	镇江	套数	0.14	18.48%	-7.54%
		面积	16.96	24.34%	-6.00%
	芜湖	套数	0.03	292.54%	-6.74%
		面积	3.66	431.50%	25.97%

	金华	套数	0.00	-100.00%	-100.00%
		面积	0.00	-100.00%	-100.00%
	台州	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	江阴	套数	0.04	36.72%	-26.97%
		面积	5.08	11.00%	-35.58%
	泰安	套数	0.03	6.08%	6.80%
		面积	3.57	11.11%	-5.44%
盐城	套数	0.04	43.68%	52.44%	
	面积	4.63	45.39%	70.59%	
珠三角	广州	套数	0.13	25.27%	-15.65%
		面积	14.37	31.31%	-16.73%
	深圳	套数	0.06	-19.53%	4.89%
		面积	6.31	-19.86%	5.89%
	佛山	套数	0.35	-0.46%	-7.58%
		面积	27.49	-9.60%	-32.84%
	东莞	套数	0.08	6.90%	15.80%
		面积	8.91	1.70%	4.87%
	惠州	套数	0.04	-19.04%	-11.27%
		面积	4.37	-22.24%	-10.12%
	江门	套数	0.01	-24.62%	-11.71%
		面积	1.22	-20.78%	-1.79%
中西部	武汉	套数	0.30	23.63%	-28.55%
		面积	32.75	19.83%	-27.16%
	南昌	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	成都	套数	0.33	-23.47%	689.81%
		面积	39.79	-19.97%	759.20%
	岳阳	套数	0.02	-1.70%	-70.63%
		面积	2.01	-3.45%	-71.09%
	襄阳	套数	0.03	86.41%	-9.50%
		面积	4.10	76.64%	-10.73%
南宁	套数	0.22	-32.51%	354.36%	
	面积	24.35	-32.22%	353.32%	
其他	福州	套数	0.04	-26.55%	58.36%
		面积	4.27	-24.74%	52.73%
	泉州	套数	0.04	-6.31%	-36.51%
		面积	4.65	-6.69%	-37.30%
	莆田	套数	0.02	-40.88%	135.16%
		面积	2.80	-42.01%	142.64%
	长春	套数	0.18	-19.23%	14.57%
		面积	18.63	-21.07%	13.34%
吉林	套数	0.03	-0.64%	965.52%	

		面积	3.40	10.91%	964.12%
	牡丹江	套数	---	---	---
		面积	0.00	---	-100.00%
	韶关	套数	0.02	13.43%	-39.44%
		面积	2.03	21.37%	-31.32%

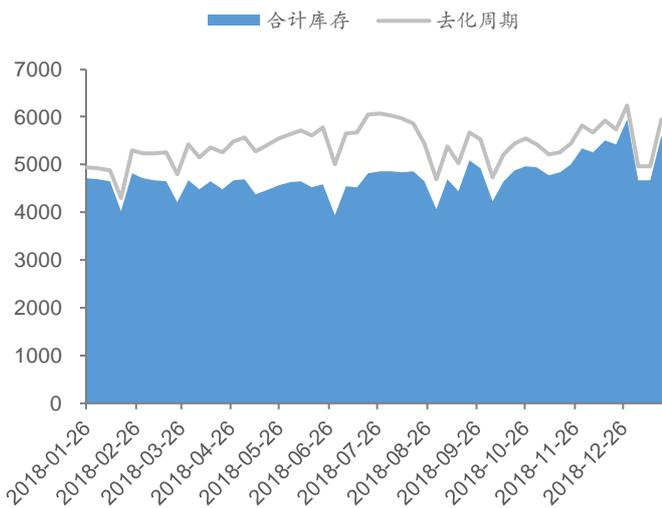
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

3.2 15大中城市住宅可售套数分析（2019-01-25）

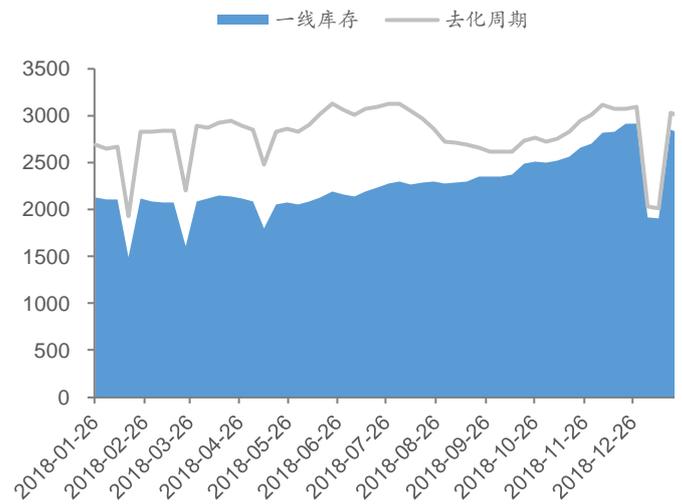
- 本周中泰跟踪的15个大中城市住宅可售面积合计5516.01万方，环比增速-1.23%，去化周期36.46周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-1.63%，-1.20%，0.97%。一线、二线、三线去化周期分别为42.72周，30.27周，36.04周。

图表 5：合计可售套数及去化周期（按面积）



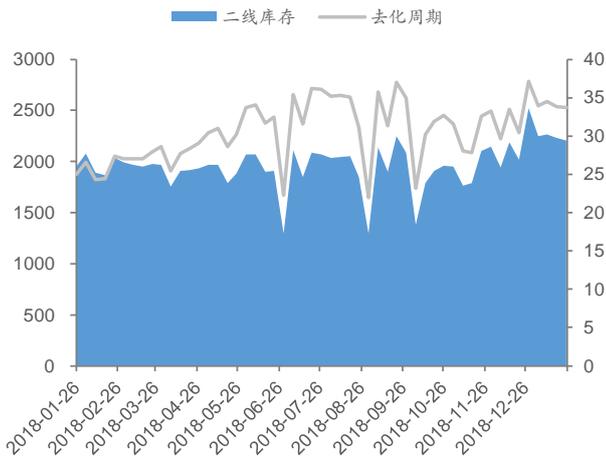
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 6：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



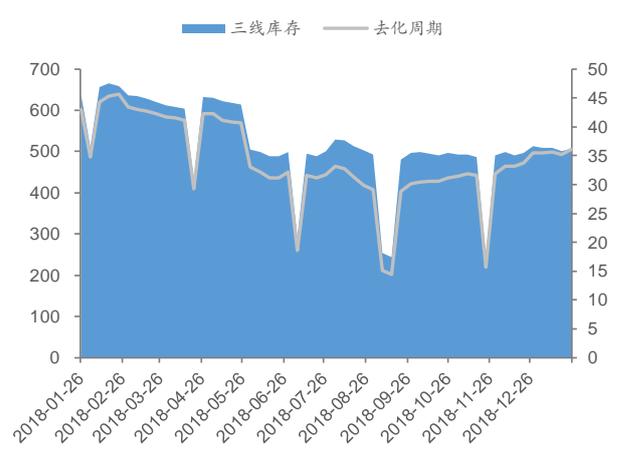
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 7: 二线城市可售套数及去化周期 (按面积)



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 8: 三线城市可售套数及去化周期



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 9: 15 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)

地理区域	城市名称	指标	2019-01-25	环比	同比	前 6 个月周均成交量 (面积)	去化周期 (面积)
合计		套数	44.21	-0.82%	20.35%	145.23	36.46
		面积	5516.01	-1.23%	16.95%		
一线城市		套数	23.54	-0.91%	35.04%	65.65	42.72
		面积	2804.31	-1.63%	31.73%		
二线城市		套数	17.28	-1.05%	17.71%	65.53	30.27
		面积	2205.25	-1.20%	13.04%		
三线城市		套数	3.39	1.01%	-26.66%	14.05	36.04
		面积	506.46	0.97%	-20.47%		
环渤海	北京	套数	7.83	-0.55%	55.22%	12.66	71.32
		面积	903.15	-3.16%	49.13%		
长三角	上海	套数	5.26	2.55%	61.15%	26.25	27.12
		面积	712.06	2.08%	45.67%		
	杭州	套数	1.98	-5.90%	-16.74%	18.36	14.51
		面积	266.45	-5.17%	-15.25%		
	南京	套数	3.30	0.07%	36.25%	14.68	26.33
		面积	386.48	-0.21%	29.74%		
	苏州	套数	4.63	-0.74%	3.83%	18.88	35.16
		面积	663.68	-0.79%	0.33%		
	宁波	套数	2.49	-1.43%	72.52%	8.50	38.99
		面积	331.23	-1.53%	79.03%		
江阴	套数	1.44	-0.82%	-26.47%	5.73	43.20	
	面积	247.52	-0.41%	-19.55%			
珠三角	广州	套数	7.20	0.07%	17.21%	20.70	41.71
		面积	863.39	-0.06%	16.63%		

	深圳	套数	3.25	-8.66%	9.04%	6.03	54.01
		面积	325.71	-8.73%	10.73%		
	惠州	套数	0.00	---	---	5.43	0.00
		面积	0.00	---	---		
中西部	南昌	套数	0.00	---	-100.00%	0.00	---
		面积	0.00	---	-100.00%		
	九江	套数	0.00	---	-100.00%	---	---
		面积	0.00	---	-100.00%		
其他	福州	套数	3.11	0.81%	115.87%	5.11	65.67
		面积	335.81	0.28%	87.50%		
	厦门	套数	1.76	-0.86%	---	---	---
		面积	221.60	-0.91%	---		
	莆田	套数	1.95	2.42%	38.40%	2.89	89.52
		面积	258.94	2.32%	36.96%		

注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门，合计7个城市；三线城市包括：惠州、九江、江阴、莆田，合计4个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

3.3 14个大中城市二手房成交分析（19/01/19-19/01/25）

- 本周中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积106.31万方，环比增速-2.56%，同比增速4.16%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为5.73%，-4.24%，-15.46%；同比增速分别为5.08%，15.55%，-33.50%。

图表 10：二手房成交面积环比增速（周数据）



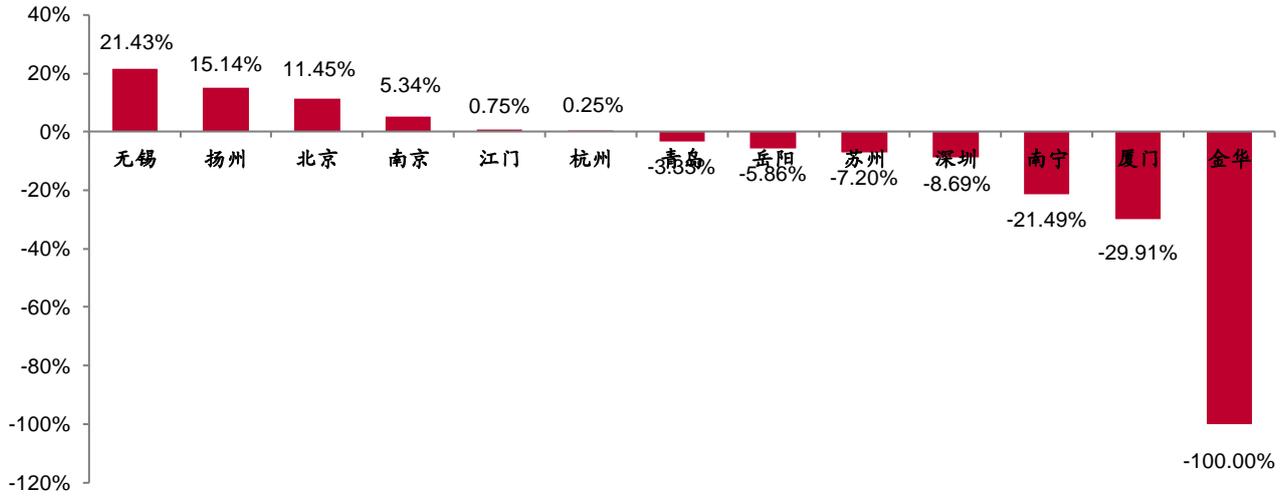
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 11：二手房成交面积同比增速（周数据）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 12: 主要城市二手房本周成交面积环比增速



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 13: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)

地理区域	城市名称	指标	19/01/19-19/01/25	环比	同比
合计		套数	1.13	-3.64%	2.94%
		面积	106.31	-2.56%	4.16%
一线城市		套数	0.40	7.33%	5.17%
		面积	34.96	5.73%	5.08%
二线城市		套数	0.61	-8.20%	10.99%
		面积	60.31	-4.24%	15.55%
三线城市		套数	0.12	-11.58%	-28.21%
		面积	11.04	-15.46%	-33.50%
环渤海	北京	套数	0.30	13.28%	19.19%
		面积	26.38	11.45%	18.59%
	青岛	套数	0.07	-0.81%	-47.92%
		面积	6.45	-3.33%	-45.79%
长三角	杭州	套数	0.10	3.59%	-4.51%
		面积	8.25	0.25%	-10.15%
	南京	套数	0.12	4.54%	9.30%
		面积	10.05	5.34%	9.89%
	无锡	套数	0.06	-11.10%	-10.59%
		面积	8.66	21.43%	-0.53%
	苏州	套数	0.19	-8.64%	81.34%
		面积	19.97	-7.20%	80.32%
	扬州	套数	0.02	7.23%	-17.21%
		面积	1.66	15.14%	-10.58%
金华	套数	0.00	-100.00%	-100.00%	
	面积	0.00	-100.00%	-100.00%	
张家港	套数	0.00	---	-100.00%	

		面积	0.00	---	-100.00%
珠三角	深圳	套数	0.10	-7.27%	-22.22%
		面积	8.58	-8.69%	-22.18%
	江门	套数	0.02	3.04%	130.94%
		面积	2.19	0.75%	130.94%
中西部	南宁	套数	0.07	-16.06%	38.83%
		面积	6.12	-21.49%	38.87%
	岳阳	套数	0.01	-1.80%	-31.88%
		面积	1.08	-5.86%	-31.30%
其他	厦门	套数	0.07	-35.12%	192.54%
		面积	6.93	-29.91%	217.39%

注：一线城市包括：北京、深圳，合计 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州，合计 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港，合计 6 个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

4、投资建议及风险提示

- **投资建议：** 本周申万地产指数下跌 0.17%。个股方面，上实发展、莱茵体育、海航投资涨幅居前。本周（1 月 21 日）国家统计局发布 2018 年房地产行业数据：（1）全国商品房销售面积 17.17 亿平方米，再创新高；（2）全年土地购置面积 2.91 亿平方米，同比增长 14.2%；（3）房企到位资金 16.60 万亿元，同比增长 6.4%；（4）房地产开发投资 12.03 万亿元，同比增长 9.50%。2018 年行业处于下行区间，但多方面表现亮眼。1 月 4 日，央行宣布下调金融机构存款准备金 1 个百分点（1 月 15 日和 1 月 25 日分别下调 0.5 个百分点），截至本周五已完成本次降准预计带来的 1.5 万亿元流动性释放，同时考虑多地首套房贷利率上浮下调，我们认为流动性的改善大体在预期之内，配合政策端边际放松，板块基本面的反弹也具备较强确定性。本周多数龙头房企发布 2018 年业绩预增公告，归母净利润实现大幅增长。考虑到目前行业依然处于探底阶段，推荐安全边际较高的行业龙头：万科、保利地产；同时推荐受益于边际流动性改善的优质一线房企：新城控股、华夏幸福等。
- **风险提示：** 三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性大幅收紧。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。

重要声明:

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 反映了作者的研究观点, 力求独立、客观和公正, 结论不受任何第三方的授意或影响。但本公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户, 不构成客户私人咨询建议。

市场有风险, 投资需谨慎。在任何情况下, 本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在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。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发, 需注明出处为“中泰证券研究所”, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。