

房地产行业周报

防范风险、稳妥推进长效机制，“一城一策”继续扩围

推荐（维持）

投资要点：

上周（19/01/19-19/01/25）主流46城一手房周成交546万平方米，环比-1%；其中，一二线环比+0%、三四线环比-3%；2019年1月月成交同比+0%，较去年12月下降9pct，其中一二线同比+6%、三四线同比-14%，分别较12月-13pct和+3pct，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126万平方米，环比下降0.9%；1月截至上周累计成交422万平方米，较去年1月同期同比下降3.9%，较12月上升22pct；库存方面，上周15城推盘环比+8%，周成交/推盘比130倍，低于上周的1.53倍，高于12月的0.76倍；15城可售面积7,988万平方米，环比-0.5%；3个月移动平均去化月数为9.0个月，环比下降0.1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，习近平主席指出要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，防范化解重大风险；2018年全国房地产开发投资12.0万亿元（同比+9.5%），商品房销售面积17.2亿平方米（同比+1.3%）；棚改方面，2018年棚户区新开工改造完成627万套，不完全统计下部分城市2019年棚改目标有所下降；土地方面，全国土地使用权出让收入6.5万亿元，土地出让收入相关支出7万亿元，赤字进一步扩大；资金方面，2018年房地产开发贷款余额同比+20%，个人购房贷款约同比+18%；调控方面，海南住建厅厅长表示将进一步完善住房保障和供应体系，长沙将开展“一城一策”试点。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，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546.4万平方米，环比下降0.7%。2019年1月一手房合计成交1,922.9万平方米，较去年12月同期环比下降24.1%，较去年1月同期同比上升0.4%；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：+8.4%、-1.8%、+7.1%、-19.7%，当月月成交同比分别为：+16.1%、+4.4%、-12.5%、-16.2%。15城可售面积为7,988.3万平方米，环比下降0.5%；3个月移动平均去化月数为9.0个月，环比下降0.1个月。
- **主要政策新闻：**习近平主席指出要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，防范化解重大风险。2018年棚户区新开工改造完成627万套，不完全统计下部分城市2019年棚改目标有所下降。2018年全国房地产开发投资12.0万亿元（同比+9.5%），商品房销售面积17.2亿平方米（同比+1.3%）；全国土地使用权出让收入6.5万亿元（同比+25%），土地出让收入相关支出7万亿元（同比+34%）；房地产开发贷款同比+20%，购房个贷+18%。海南住建厅厅长表示将进一步完善住房保障和供应体系，长沙将开展“一城一策”试点。
- **公司动态跟踪：**保利地产发行15亿/3.6%/3年“19保利发展MTN001”。新城控股预计2018年扣非归母净利润同比增长20-30亿元，同比增长40%-60%。融创中国与武汉中央商务区签订协议书，以125.53亿元收购目标公司100%股权。招商蛇口2018年预告归母净利润145-155亿元，同比增长15%-22%。蓝光发展预告2018年度实现扣非归母净利润约22.5-25.5亿元，同比增长68%-91%。荣盛发展5亿元/7.3%/270天“19荣盛地产SCP001”募资完毕。
- **一周板块回顾：**板块表现方面，SW房地产指数下跌0.17%，沪深300指数上涨0.51%，相对收益为-0.68%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第12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：上实发展、莱茵置业、海航投资、天业股份、中茵股份。
- **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	3.58
总市值(亿元)	19,267.33	3.77
流通市值(亿元)	16,463.94	4.46

相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现	2.89	-3.9	-33.71	
相对表现	-3.19	6.04	-6.4	



相关研究报告

《房地产12月土地月报：供地大幅缩量，成交降幅扩大，溢价率再下行》

2019-01-15

《房地产行业周报：推盘下降、成交稳定，多地编制“一城一策”》

2019-01-20

《房地产12月月报：投资端仍然偏强，销量结构性改善，多地编制“一城一策”》

2019-01-22

目录

一、行业数据	4
(一) 新房成交量: 上周 46 城周成交环比-1%, 月成交同比+0%, 一二线同比+6%、三四线同比-14%	4
1、成交周环比: 上周 46 城周成交环比下降 1%, 一二线环比上升 0%、三四线环比下降 3%	4
2、成交月同比: 1 月 46 城月成交同比上升 0%, 一二线同比上升 6%、三四线同比下降 14%	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比-1%, 1 月月成交同比-4%、较上月上升 22pct.	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比+8%, 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: 房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧	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、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.....	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.....	19

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 46 城周成交环比-1%，月成交同比+0%，一二线同比+6%、三四线同比-14%

1、成交周环比: 上周 46 城周成交环比下降 1%，一二线环比上升 0%、三四线环比下降 3%

上周(1.19-1.25)46 个重点城市新房合计成交 546.4 万平米，环比下降 0.7%，较 18 年周均成交 587.2 万平米下降 5.8%，较本年周均成交 560.9 万平米下降 2.6%。

其中一二线城市合计成交 410 万平米，环比上升 0%，较 18 年周均成交 412.9 万平米下降 0.7%，较本年周均成交 418.1 万平米下降 1.9%。三四线城市合计成交 136.4 万平米，环比下降 2.9%，较 18 年周均成交 167.1 万平米下降 18.4%，较本年周均成交 142.8 万平米下降 4.4%。

按照更细分城市能级来看，

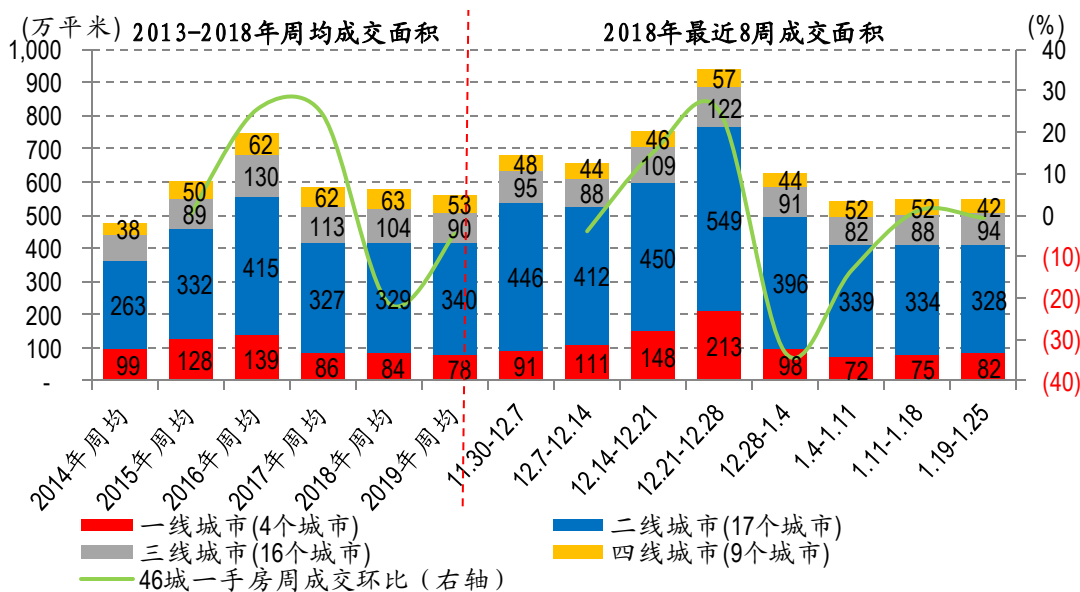
上周(1.19-1.25)4 个一线城市新房合计成交 81.7 万平米，环比上升 8.4%，较 18 年周均成交 83.7 万平米下降 2.4%，较本年周均成交 77.8 万平米上升 5.1%。

上周(1.19-1.25)17 个二线城市新房合计成交 328.3 万平米，环比下降 1.8%，较 18 年周均成交 329.2 万平米下降 0.3%，较本年周均成交 340.3 万平米下降 3.5%。

上周(1.19-1.25)16 个三线城市新房合计成交 94.4 万平米，环比上升 7.1%，较 18 年周均成交 103.8 万平米下降 9%，较本年周均成交 89.6 万平米上升 5.4%。

上周(1.19-1.25)9 个四线城市新房合计成交 42 万平米，环比下降 19.7%，较 18 年周均成交 63.3 万平米下降 33.7%，较本年周均成交 53.1 万平米下降 21%。

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：1月46城月成交同比上升0%，一二线同比上升6%、三四线同比下降14%

1月(1.1-1.25)46个重点城市截止上周一手房合计成交1922.9万平方米，较12月同期环比下降24.1%，较去年1月同期同比上升0.4%。其中当月成交同比较12月下降9.3pct；年初累计至今成交0.2亿平米，同比上升0.4%。

其中一二线城市合计成交1433.5万平方米，较12月同期环比下降29%，较去年1月同期同比上升6.4%，其中当月成交同比较12月下降12.8pct；年初累计至今成交1433.5万平方米，同比上升6.4%。三四线城市合计成交489.5万平方米，较12月同期环比下降5.2%，较去年1月同期同比下降14%，其中当月成交同比较12月上升3.3pct；年初累计至今成交489.5万平方米，同比下降14%。

按照更细分城市能级来看，

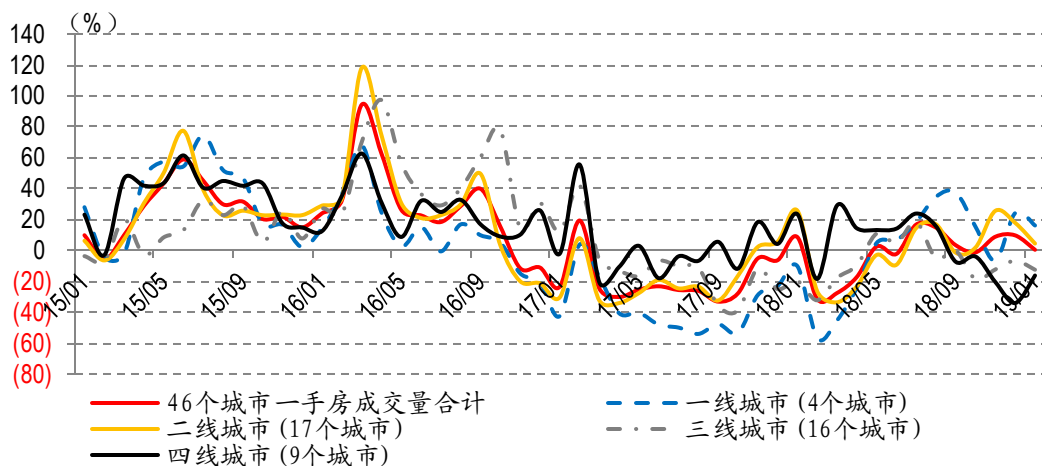
1月(1.1-1.25)4个一线城市截止上周一手房合计成交266.7万平方米，环比12月下降40.1%，较去年1月同比上升16.1%，其中当月成交同比较12月下降8.1pct；年初累计至今成交266.7万平方米，同比上升16.1%。

1月(1.1-1.25)17个二线城市截止上周一手房合计成交1166.8万平方米，环比12月下降25.8%，较去年1月同比上升4.4%，其中当月成交同比较12月下降13.4pct；年初累计至今成交1166.8万平方米，同比上升4.4%。

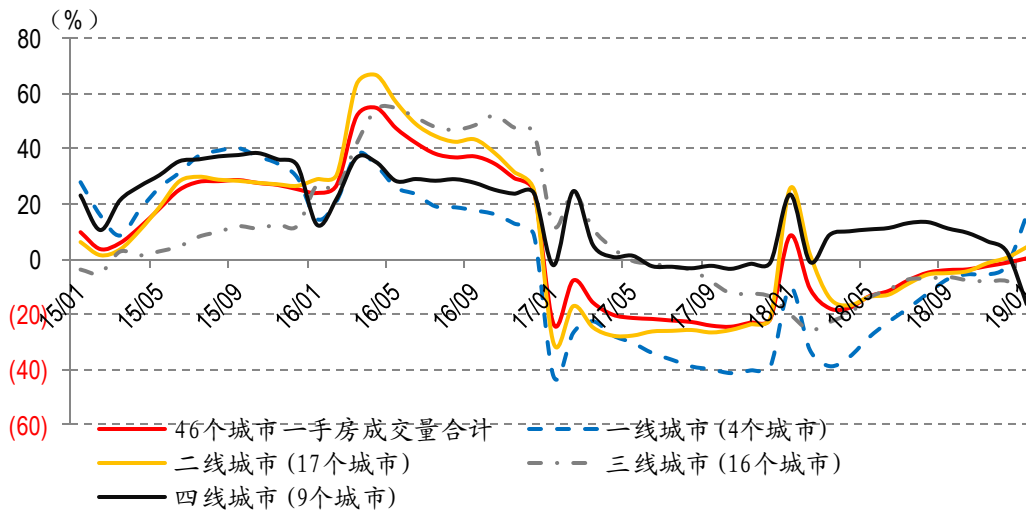
1月(1.1-1.25)16个三线城市截止上周一手房合计成交307.3万平方米，环比12月下降13.3%，较去年1月同比下降12.5%，其中当月成交同比较12月下降5.8pct；年初累计至今成交307.3万平方米，同比下降12.5%。

1月(1.1-1.25)9个四线城市截止上周一手房合计成交182.2万平方米，环比12月上升12.3%，较去年1月同比下降16.2%，其中当月成交同比较12月上升17.8pct；年初累计至今成交182.2万平方米，同比下降16.2%。

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	546	(0.7)	1,923	(24.1)	0.4	1,923	0.4
一线城市	82	8.4	267	(40.1)	16.1	267	16.1
二线城市	328	(1.8)	1,167	(25.8)	4.4	1,167	4.4
三线城市	94	7.1	307	(13.3)	(12.5)	351	(12.5)
四线城市	42	(19.7)	182	12.3	(16.2)	182	(16.2)
一线城市							
北京	22	43.7	44	(53.1)	9.4	44	9.4
上海	32	7.1	125	(9.7)	32.0	125	32.0
广州	21	0.3	67	(59.5)	27.1	67	27.1
深圳	8	(25.1)	31	(35.7)	(27.0)	31	(27.0)
二线城市							
杭州	19	22.0	60	(47.4)	(54.9)	60	(54.9)
南京	14	22.3	51	(38.0)	(41.0)	51	(41.0)
武汉	38	20.1	97	(47.2)	(48.1)	97	(48.1)
苏州	23	12.9	76	(32.3)	20.1	76	20.1
济南	19	(7.3)	68	(4.6)	(0.2)	68	(0.2)
成都	60	(9.3)	227	(28.0)	220.8	227	220.8
青岛	27	30.0	88	(23.8)	(25.2)	88	(25.2)
宁波	11	8.9	37	25.6	182.4	37	182.4
福州	5	(27.2)	27	(18.9)	28.7	27	28.7
南宁	30	(25.6)	139	14.9	210.2	139	210.2

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 (%)
南昌	6	15.5	26	(11.9)	(45.4)	26	(45.4)
三线城市							
泉州	6	(32.8)	24	(17.7)	(5.0)	24	(5.0)
扬州	8	19.1	26	14.9	(32.9)	26	(32.9)
常州	8	(16.8)	29	(2.7)	(1.7)	29	(1.7)
襄阳	5	79.4	14	(50.6)	(31.5)	14	(31.5)
绍兴	3	31.6	8	(11.9)	NA	8	NA
惠州	5	(21.5)	21	(26.0)	(14.2)	21	(14.2)
泰州	2	34.8	6	(31.0)	(37.0)	6	(37.0)
镇江	17	24.3	48	(14.3)	(2.1)	48	(2.1)
金华	-	(100.0)	5	(42.8)	(64.2)	5	(64.2)
淮安	16	2.9	55	17.2	0.5	55	0.5
芜湖	4	431.5	5	27.2	(55.2)	5	(55.2)
四线城市							
安庆	2	31.0	12	17.0	(6.9)	12	(6.9)
汕头	3	(19.6)	15	0.9	(50.4)	15	(50.4)
连云港	8	(8.2)	35	17.3	(36.3)	35	(36.3)
牡丹江	-	NA	-	NA	(100.0)	-	(100.0)
韶关	3	40.4	7	(20.5)	(34.6)	7	(34.6)
吉林	3	10.9	11	(36.4)	17.5	11	17.5
莆田	3	(41.6)	18	40.6	114.9	18	114.9
淮南	4	(4.5)	16	26.0	73.5	16	73.5

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-1%, 1 月月成交同比-4%、较上月上升 22pct

上周(1.19-1.25)14 个重点城市二手房房合计成交 126.3 万平方米, 环比下降 0.9%; 1 月截至上周累计成交 421.8 万平方米, 较 12 月同期环比上升 9.7%, 较去年 1 月同期同比下降 3.9%, 其中当月成交同比较 12 月上升 21.6pct; 年初累计至今成交 421.8 万平方米, 同比下降 3.9%。

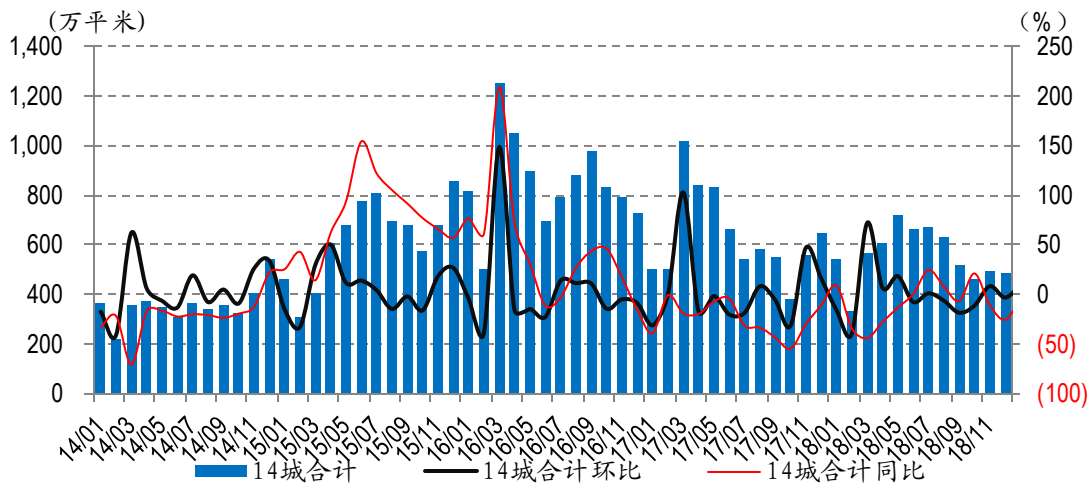
按照更细分城市能级来看,

上周(1.19-1.25)2 个一线城市二手房房合计成交 38.6 万平方米, 环比上升 3.7%; 1 月截至上周累计成交 116.3 万平方米, 较 12 月同期环比下降 4.3%, 较去年 1 月同期同比下降 10%, 其中当月成交同比较 12 月下降 1.7pct; 年初累计至今成交 116.3 万平方米, 同比下降 10%。

上周(1.19-1.25)8 个二线城市二手房房合计成交 81.6 万平方米, 环比下降 2.1%; 1 月截至上周累计成交 281.3 万平方米, 较 12 月同期环比上升 19.5%, 较去年 1 月同期同比上升 5.9%, 其中当月成交同比较 12 月下降 36.2pct; 年初累计至今成交 281.3 万平方米, 同比上升 5.9%。

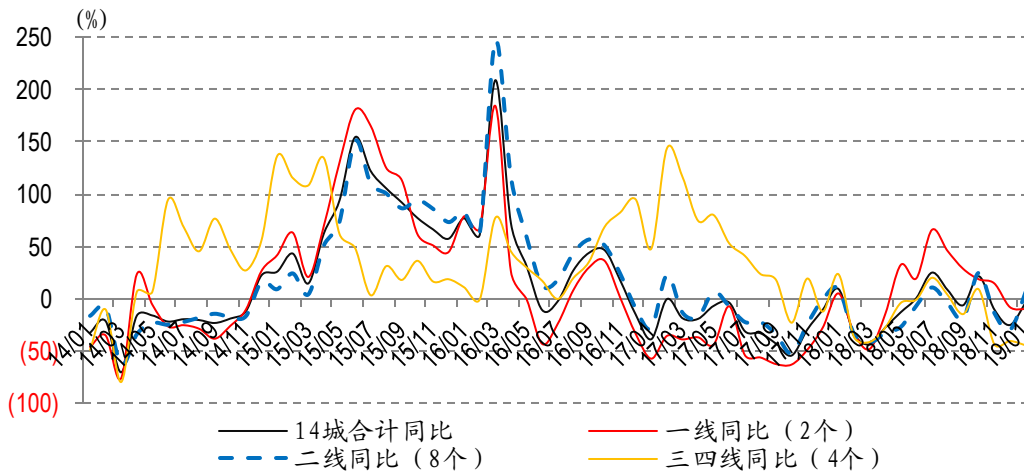
上周(1.19-1.25)4个三四线城市二手房合计成交 6.1 万平方米，环比下降 11.3%；1月截至上周累计成交 24.3 万平方米，较 12 月同期环比下降 12.5%，较去年 1 月同期同比下降 44.9%，其中当月成交同比较 12 月下降 4.2pct；年初累计至今成交 24.3 万平方米，同比下降 44.9%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比

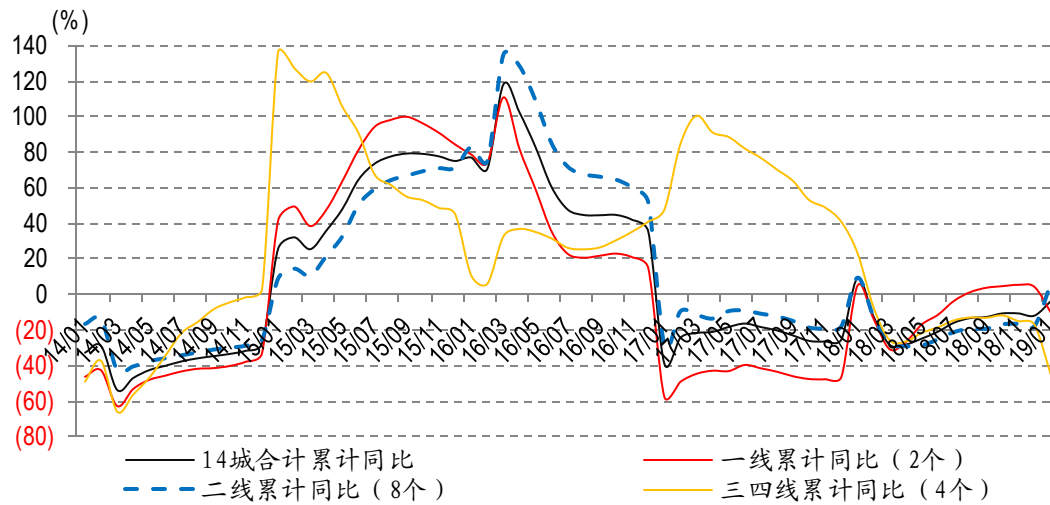


资料来源: Wind, 华创证券

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	126.3	(0.9)	421.8	9.7	(3.9)	421.8	(3.9)
一线城市	38.6	3.7	116.3	(4.3)	(10.0)	116.3	(10.0)
二线城市	81.6	(2.1)	281.3	19.5	5.9	281.3	5.9
三四线城市	6.1	(11.3)	24.3	(12.5)	(44.9)	24.3	(44.9)
一线城市							
北京	28.7	9.1	66.5	(27.0)	(17.5)	66.5	(17.5)
深圳	9.9	(9.2)	49.8	63.0	2.3	49.8	2.3
二线城市							
杭州	10.7	4.4	34.1	33.6	(10.4)	34.1	(10.4)
南京	10.1	5.3	32.3	(5.0)	(14.9)	32.3	(14.9)
苏州	23.5	4.2	81.2	25.6	43.6	81.2	43.6
青岛	6.8	(14.4)	25.2	1.6	(45.2)	25.2	(45.2)
无锡	8.7	21.4	27.1	(17.8)	3.8	27.1	3.8
大连	5.9	(17.8)	22.4	0.5	(27.3)	22.4	(27.3)
南宁	6.1	(21.5)	25.2	123.4	59.4	25.2	59.4
厦门	9.9	(9.9)	33.9	70.6	134.4	33.9	134.4
三四线城市							
扬州	2.5	(16.0)	8.8	7.8	(20.1)	8.8	(20.1)
岳阳	1.2	(0.2)	4.5	(35.5)	(53.7)	4.5	(53.7)
金华	0.0	(100.0)	3.6	(27.0)	(75.1)	3.6	(75.1)
江门	2.4	9.9	7.4	(4.0)	(16.3)	7.4	(16.3)

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	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+8%, 可售面积环比-1%、去化月数下降0.1个月

上周(2019/1/19-2019/1/25) 15个重点城市合计推盘 126 万平方米, 环比上升 8.1%, 对应上述城市合计成交 177 万平方米, 环比下降 8.3%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 1.30 倍, 低于上周的 1.53 倍, 高于 12 月的 0.76 倍。

上周末(2019/1/25) 15 个重点城市合计住宅可售面积为 7988.3 万平方米, 环比下降 0.5%。其中, 一线城市合计可售面积为 2804.3 万平方米, 环比下降 1.6%。北上广深可售面积环比变化分别为-3.2%、+2.1%、-0.1%、-8.7%。二线城市合计可售面积为 3591.2 万平方米, 环比上升 0%。三线城市合计可售面积为 1592.8 万平方米, 环比上升 0.3%。

上周末(2019/1/25) 15 个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 9 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 10 个月, 环比下降 0.2 个月。北上广深去化月数分别为 15.1 个月、6.9 个月、9.7 个月、12.2 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 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 16.9 个月, 环比上升 0.1 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

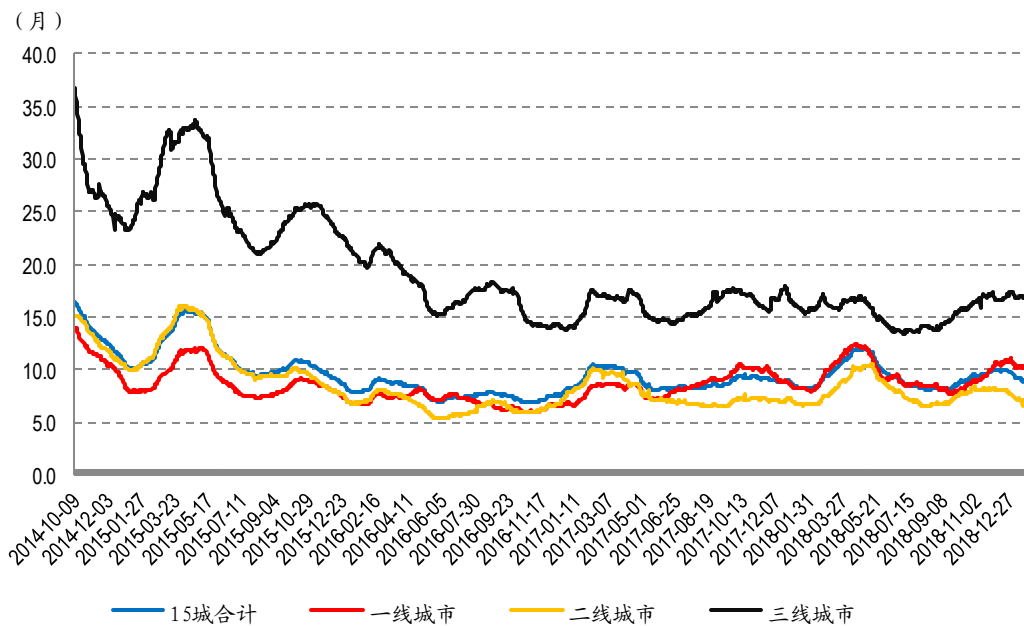
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7988	(0.51)	29.7	0.50	9.0	(0.09)
一线城市	2804	(1.63)	9.3	0.41	10.0	(0.21)
二线城市	3591	0.04	17.3	0.74	6.9	(0.05)
三线城市	1593	0.27	3.1	(0.55)	16.9	0.14
一线城市						
北京	903	(3.16)	2.0	1.61	15.1	(0.74)
上海	712	2.08	3.5	(1.24)	6.9	0.22
广州	863	(0.06)	3.0	1.02	9.7	(0.10)
深圳	326	(8.73)	0.9	2.28	12.2	(1.48)
二线城市						
杭州	265	(4.98)	2.8	0.78	3.1	(0.19)
南京	386	(0.21)	2.6	(1.08)	5.0	0.04
苏州	664	(0.79)	2.9	3.65	7.7	(0.35)
福州	336	0.28	0.9	(1.32)	12.5	0.20
厦门	222	(0.91)	0.3	9.04	27.9	(2.80)
温州	996	1.95	3.0	0.86	11.1	0.12

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	723	0.49	4.9	(0.07)	4.9	0.03
三线城市						
泉州	671	(0.24)	1.1	(1.53)	20.5	0.26
惠州	195	0.00	0.9	(1.13)	7.4	0.08
莆田	259	2.32	0.4	4.76	19.4	(0.46)
江阴	468	0.00	0.7	(1.46)	21.7	0.32

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。

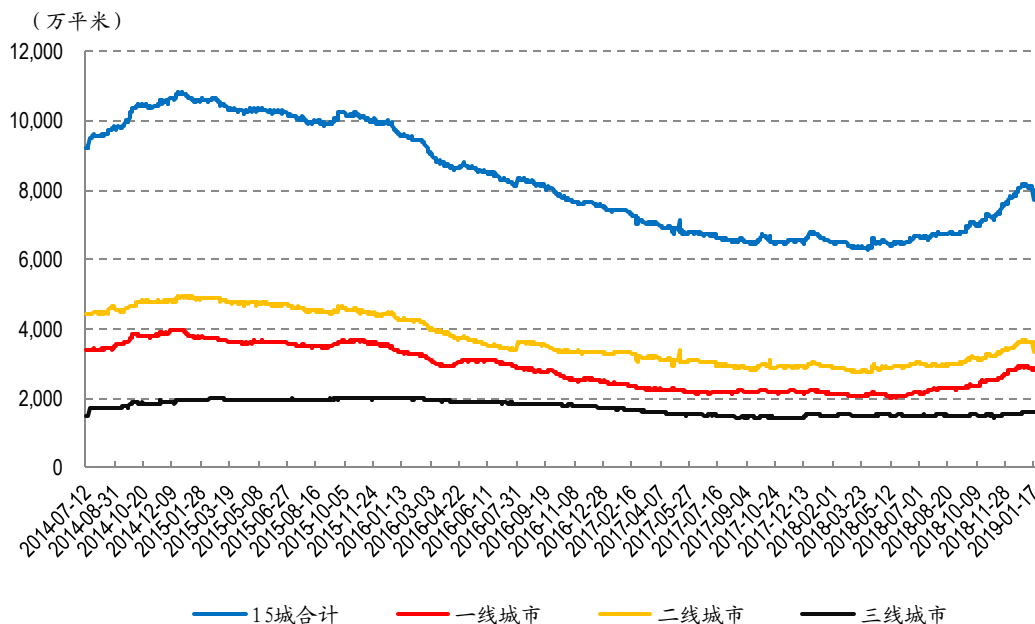
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

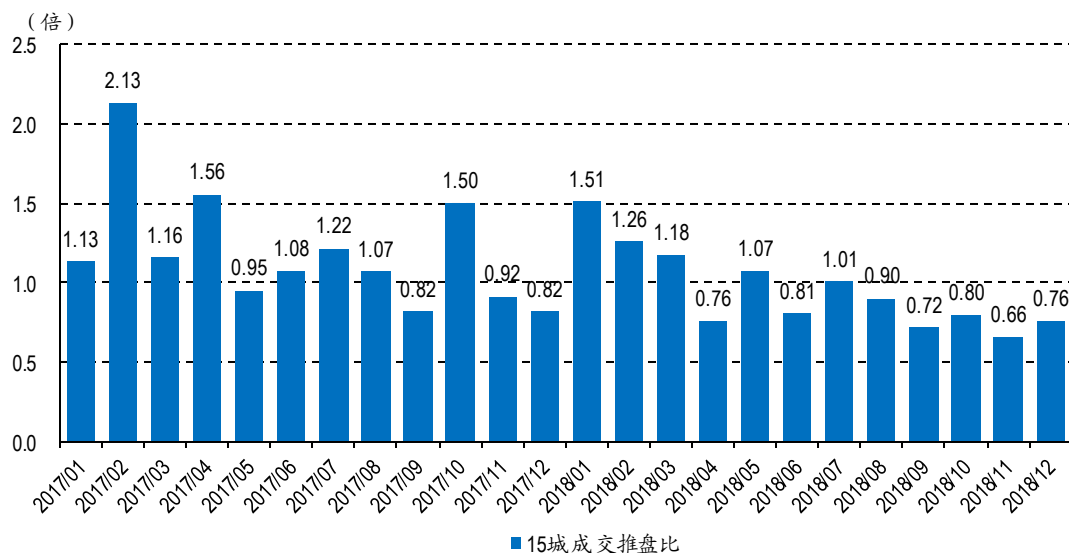
图表 11、各线城市可售面积



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: 全国固定资产投资 63.56 万亿元 (同比+5.9%)，GDP90.03 万亿元 (同比+6.6%)。央行发布数据，2018 年房地产贷款同比增长 20% 个贷增 17.8%。

长效机制: 习近平主席指出要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。

棚改: 发改委表示 2018 年棚户区新开工改造 627 万套，完成目标 107.4%。据不完全统计，目前已发布 2019 年棚改工作目标的省份，其 2019 年棚改目标均比 2018 年有所下降，且下降幅度较大。

行业政策: 地方两会陆续召开，“一城一策”是 2019 年各地房地产调控的一大关键词。海南省住建厅厅长霍巨燃表示将进一步完善住房保障和供应体系。2019 年成都将坚持房住不炒，并将研究实行一城一策的方案。长沙将开展“一城一策”试点，2018 年反炒房政策成功。

市场: 2018 年全国房地产开发投资 12.03 万亿元 (同比+9.5%)，商品房销售面积 17.17 亿平方米 (同比+1.3%)，土地购置面积 2.91 亿平方米 (同比+14.2%)。2018 年以来房地产行业增加值当季同比增速持续下跌，但仍维持在 4% 左右。2018 年北京房地产开发投资增长 3.4%，商品房新开工面积 2321.1 万平方米，同比下降 6.2%，商品房销售面积 696.2 万平方米，下降 20.4%。2018 年海南省固定资产投资比上年下降 12.5%。

土地: 三亚出台《三亚市农村宅基地管理办法》。2018 年全国土地使用权出让收入达到 6.5 万亿元，同比增长 25%。

粤港澳: IMF 预计香港经济 2019 年增速放缓至 2.9%，对香港住房市场大幅回调发出预警。

其他: 刘剑文表示“房地产税法或将于 2019 年提交全国人大常委会审议。”。2018 年全年，上海全市固定资产投资总额比上年增长 5.2%。武汉市房产交易中心表示，79 个涉稳楼盘项目，凡购房人提出解除合同的可以办理备案注销手续。国资委主任表示，鼓励外国企业和民营企业积极参与国资国企改革。深圳将清理一批长期无进展的旧改项目且 1 年内不得再申报。社科院强调限购等政策应保持相对稳定。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/1/21	全国固定资产投资 63.56 万亿元 (同比+5.9%)，GDP90.03 万亿元 (同比+6.6%)。	全国固定资产投资 63.56 万亿元，同比增长 5.9%，增速与 1-11 月份持平；全年国内生产总值 90.03 万亿元，GDP 同比增长 6.6%，实现了 6.5% 左右的预期发展目标。
	2019/1/25	央行发布数据，2018 年房地产贷款同比增长 20% 个贷增 17.8%	2018 年末，人民币房地产贷款余额 38.7 万亿元，同比增长 20%，房地产开发贷款余额 10.19 万亿元，同比增长 22.6%，个人住房贷款余额 25.75 万亿元，同比增长 17.8%。
长效机制	2019/1/21	习近平主席指出要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。	习近平主席在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上指出，要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。
棚改	2019/1/22	发改委表示 2018 年棚户区新开工改造 627 万套，完成目标 107.4%。	国家发展改革委召开主题新闻发布会上，新闻发言人孟玮表示 2018 年棚户区新开工改造 627 万套，完成目标 107.4%。
	2019/1/24	据不完全统计，目前已发布 2019 年棚改工作目标的省份，其 2019 年棚改目标均比 2018 年有所下降，且下降幅度较大。	据不完全统计，目前已发布 2019 年棚改工作目标的省份，其 2019 年棚改目标均比 2018 年有所下降，且下降幅度较大。有研究显示，仅通过专项债，难以覆盖 2019 年的棚改资金需求。
行业政策	2019/1/22	地方两会陆续召开，“一城一策”是 2019 年各地房地产调控的一大关键词。	近期地方两会陆续召开，梳理各地政策发现，“一城一策”是 2019 年各地房地产调控的一大关键词。目前福建、河南、杭州、宁波等地均表示，将研究制定并实行“一城一策”楼市调控方案。
	2019/1/23	海南省住建厅厅长霍巨燃表示将进	海南省住建厅厅长霍巨燃表示将进一步完善住房保障和供应体系，通过

		进一步完善住房保障和供应体系。	发展面向本地居民和引进人才供应的商品住房、租赁住房(含公租房),满足本地居民和引进人才住房的基本性和改善性住房需求,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度和房地产市场调控长效机制。
	2019/1/24	2019年成都将坚持房住不炒,并将研究实行一城一策的方案。	成都市政府工作报告指出,2019年成都将坚持房住不炒,并将研究实行一城一策的方案,将加快完善城市配套。
	2019/1/24	长沙将开展“一城一策”试点,2018年反炒房政策成功。	长沙宣布召开长沙市住房和城乡建设局2019年工作会议,会上提到将开展“一城一策”试点,努力让刚需人群有房可住、买得起房,2018年反炒房政策成功。
市场	2019/1/21	2018年全国房地产开发投资12.03万亿元(同比+9.5%),商品房销售面积17.17亿平方米(同比+1.3%),土地购置面积2.91亿平方米(同比+14.2%)。	2018年全年,全国房地产开发投资12.03万亿元,同比增长9.5%,增速比1-11月份回落0.2%,房地产企业商品房销售面积17.17亿平方米,同比增长1.3%,土地购置面积2.91亿平方米,同比增长14.2%,房屋新开工面积20.93亿平方米,增长17.2%,房屋施工面积82.23亿平方米,同比增长5.2%。
	2019/1/23	2018年以来房地产行业增加值当季同比增速持续下跌,但仍维持在4%左右。	对比历史数据发现,2018年以来房地产行业增加值当季同比增速持续下跌,但仍维持在4%左右。四季度增速陡降至2%,也是2015年二季度以来的最低值。
	2019/1/23	2018年北京房地产开发投资增长3.4%,商品房新开工面积2321.1万平方米,同比下降6.2%,商品房销售面积696.2万平方米,下降20.4%。	北京市统计局发布数据,2018年北京房地产开发投资增长3.4%,商品房新开工面积2321.1万平方米,同比下降6.2%,商品房销售面积696.2万平方米,下降20.4%。
	2019/1/26	2018年海南省固定资产投资比上年下降12.5%。	25日从2018年海南经济运行情况新闻发布会上获悉,去年海南省固定资产投资比上年下降12.5%。其中,房地产开发投资下降16.5%,全省房屋销售面积1432.25万平方米,同比下降37.5%;房屋销售额2083亿元,同比下降23.2%。
土地	2019/1/21	三亚出台《三亚市农村宅基地管理办法》。	三亚出台《三亚市农村宅基地管理办法》,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。
	2019/1/23	2018年全国土地使用权出让收入达到6.5万亿元,同比增长25%。	财政部数据显示,2018年全国土地使用权出让收入达到6.5万亿元,同比增长25%。2018年全国土地出让收入相关支出接近7万亿元,同比增长34.2%。
粤港澳	2019/1/25	IMF预计香港经济2019年增速放缓至2.9%,对香港住房市场大幅回调发出预警。	IMF预计香港经济2019年增速放缓至2.9%,对香港住房市场大幅回调发出预警。
其他	2019/1/21	刘剑文表示“房地产税法或将于2019年提交全国人大常委会审议。”。	北京大学法学院教授、中国法学会财税法学研究会会长刘剑文21日在中国新闻社主办的“国是论坛——2018经济形势分析会”时表示“房地产税法或将于2019年提交全国人大常委会审议。”。
	2019/1/22	2018年全年,上海全市固定资产投资总额比上年增长5.2%。	统计显示,2018年全年,上海全市固定资产投资总额比上年增长5.2%。其中,民间投资增长8.6%,占固定资产投资总额的比重为38.7%,同比提高1.2个百分点。从主要领域看,工业投资比上年增长17.7%,城市基础设施投资增长9.3%,房地产开发投资增长4.6%。

2019/1/22	武汉市房产交易中心表示，79个涉稳楼盘项目，凡购房人提出解除合同的可以办理备案注销手续。	武汉市房产交易中心22日向各区房管局下发通知，79个涉稳楼盘项目，凡购房人提出解除合同的可以办理备案注销手续，而且不要求购房人提交除身份证明、户籍证明、婚姻状况证明之外的其他证明材料。
2019/1/24	国资委主任表示，鼓励外国企业和民营企业积极参与国资国企改革。	国资委主任肖亚庆表示，2019年国资委将重点抓好确保中央企业经济平稳运行、推动中央企业持续深化改革、不断完善国有资产监管、鼓励中央企业高质量对外开放合作，鼓励外国企业和民营企业积极参与国资国企改革。
2019/1/24	深圳将清理一批长期无进展的旧改项目且1年内不得再申报。	深圳龙岗日前发布了《关于开展龙岗区城市更新计划清理工作的处理意见》（征求意见稿），其中提到，将清理一批长期无进展的旧改项目，自城市更新单元计划公告之日起，1年内未完成土地信息核查和规划报批，或2年内项目首期未确认实施主体的项目可被列为计划清理对象。
2019/1/25	社科院强调限购等政策应保持相对稳定。	社科院发布《中国住房市场发展月度分析报告》，强调限购、限贷等行之有效的住房投资投机需求管控政策，仍应保持相对稳定。

资料来源：观点地产网，华创证券

三、重点公司公告

万科公司 股东钜盛华将持有的1.01亿股公司股份通过质押式回购方式质押给五矿证券。**保利地产** 1月21日，公司成功发行“19保利发展MTN001”，发行总额15亿元，发行利率3.6%。**新城控股** 预计公司2018年度实现扣非归母净利润与上年同期相比增加19.98-29.98亿元，同比增加40%-60%；公司控股股东富域发展向海通证券质押本公司股份1.03亿股，占公司总股本的4.56%；公司控股富域发展解除2017年4月20日向海通证券质押股份4800万股。**融创中国** 公司与武汉中央商务区签订协议书，以125.53亿元收购目标公司100%股权，目标公司拥有北京泛海国际项目1号地块及上海董家渡项目100%权益。**招商蛇口** 2018年公司实现归母净利润145亿元-155亿元，追溯调整后上年同期盈利126.56亿元，同比增长15%-22%，2018年实现基本每股收益盈利约1.79元-1.92元；公司于近日完成第一期员工持股计划非交易过户；公司完成部分股票期权注销，注销股票期权511.30万份；公司全资子公司新泰置业向招商银行深圳分行申请授信6.5亿元，授信期限为36个月。**中南建设** “16中南01”回售有效申报数量为35.68万张，回售金额为3800万元（含利息），剩余托管数量为964.32万张。

荣盛发展 公司控股下属公司 RiseSun Healthcare & Tourism CZ a.s. 与 Thermal Pasohl á vky a.s. 签订了购买协议，以3.81亿捷克克朗购得 Pasohl á vky 市10块地块的所有权，占地面积合计22.26万平方米；“19荣盛地产SCP001”募资完毕，实际发行金额5亿元，利率7.3%。**蓝光发展** 预计公司2018年度实现扣非归母净利润约为22.5亿元到25.5亿元，同比增加约68%至91%。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	栖霞建设	2019/1/21	公司2018年全年商品房合同销售面积24.19万平方米，上年同期商品房合同销售面积5.13万平方米；商品房合同销售金额43.13亿元，上年同期商品房合同销售金额8.06亿元。
	京汉股份	2019/1/21	公司预期2018年全年盈利1.36—2.04亿元，比去年同期下降比上年同期下降：56%—34%，基本每股收益盈利：0.17-0.26元。
	卧龙地产	2019/1/22	预计2018年年度实现归母净利润约5.6亿元，同比增加78%左右；预计2018年扣非归母净利润约4.5亿元，同比增加108%左右。
	沙河股份	2019/1/22	公司预计2018年全年实现归母净利润为1.44亿元—1.46亿元，同比增长1787.29%—1813.50%，预计基本每股收益盈利0.7139元—0.7238元。

	光明地产	2019/1/23	2018 年全年，公司新增房地产储备面积为 144.52 万平方米（同比+53.34%），公司新开工面积为 472.89 万平方米（同比+84.62%），公司竣工面积为 142.44 万平方米（同比-42.24%），公司签约面积为 206.22 万平方米（同比-5.63%），公司签约金额为 244.59 亿元（同比+3.37%）。
	新城控股	2019/1/24	预计公司 2018 年度实现归母净利润与上年同期相比，将增加 29.71 亿元到 44.71 亿元，同比增加 49%到 74%。，扣非归母净利润与上年同期相比，将增加 19.98 亿元到 29.98 亿元，同比增加 40%到 60%。
	蓝光发展	2019/1/24	预计公司 2018 年度实现归母净利润约为 21.5 亿元到 24.5 亿元，同比增加约 57%至 79%，扣非归母净利润约为 22.5 亿元到 25.5 亿元，同比增加约 68%至 91%。
	电子城	2019/1/24	公司 2018 年实现营业收入 22.32 亿元，同比增加 4.61%，实现归母净利润 4.04 亿元，同比减少 20.57%。
	海航投资	2019/1/24	预计公司 2018 年实现归母净利润 3.52-3.58 亿元，同比增长 2703.87%—2751.73%，该利润增长主要系非经常损益的股权转让，实现基本每股收益盈利约 0.2458 元-0.2500 元。
	珠江实业	2019/1/24	公司 2018 年第四季度，实现销售面积 2.48 万平方米，同比下降 67.02%；实现销售金额 3.75 亿元，同比下降 61.30%。
	招商蛇口	2019/1/25	2018 年公司实现归母净利润 145 亿元-155 亿元，追溯调整后上年同期盈利 126.56 亿元，同比增长 15%-22%，2018 年实现基本每股收益盈利约 1.79 元-1.92 元。
	亚太实业	2019/1/25	2018 年公司实现归母净利润 900 万元-1100 万元，同比增长 204.64%-227.90%，实现基本每股收益盈利 0.0278 元-0.0340 元。
	迪马股份	2019/1/25	2018 年公司实现归母净利润与上年同期相比增加 3.35 亿元-4.02 亿元之间，同比增长 50%-60%，实现扣非归母净利润与上年同期相比增加 6404.99 万元-1.28 亿元之间，同比增长 10%-20%。
	浙江广厦	2019/1/25	预计 2018 年公司实现归母净利润为 1.05 亿元左右，同比减少 44%左右，扣非归母净利润预计减少 5174 万元左右，同比减少 36%左右。
	中房股份	2019/1/25	2018 年第四季度公司全资子公司新疆中房置业实现营业收入 1162.83 万元；预计 2018 年实现归母净利润-4300 万元左右，扣非归母净利润-4300 万元左右。
	荣丰控股	2019/1/25	2018 年公司实现归母净利润 500 万元-700 万元，同比降低 32.59%-51.85%，实现基本每股收益盈利约 0.034 元-0.048 元。
拿地	京汉股份	2019/1/23	公司控股子公司成都蜀国鹃都分别以 1773.30 万元、1490.23 万元竞拍获得郫集 201814-1 号、201814-2 号地块，郫集 201814-1 号占地 1.74 万平方米，郫集 201814-2 号占地 1.44 万平方米。
	京投发展	2019/1/24	公司全资子公司京投置地与京投公司联合以 63 亿元竞得北京市海淀区苏家坨镇宗地一块，总建筑面积 30.26 万平方米，双方将按照京投置地 51%、京投公司 49%的持股比例设立项目公司开发上述地块。
	金融街	2019/1/25	公司全资子公司重庆裕隆实业以 4869 万元竞得重庆市沙坪坝区一宗商业用地 7490 平米。
收购/转让	融创中国	2019/1/21	公司与武汉中央商务区签订协议书，以 125.53 亿元收购目标公司 100%股权，目标公司拥有北京泛海国际项目 1 号地块及上海董家渡项目 100%权益，其中北京项目总建筑面积约为 66.85 万平方米，上海项目总建筑面积约为 62.80 万平方米。
	广宇集团	2019/1/21	公司将全资子公司融晟置业 49%的股权以 1:1.463 的价格共计 2150 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，中纬实业持有融晟置业 49%的股权。
	中珠医疗	2019/1/23	公司与前海顺耀祥于 1 月 23 日签署《股权转让协议》，公司拟以自有资金人民币 6.3 亿元收购前海顺耀祥持有的中珠商业 30%的股权，中珠商业拥有夏湾批发市场城市更新项目，规划总计容建筑面积 23.85 万平方米。

	海航基础	2019/1/23	公司于2018年7月27日与鼎冠农业签署《股权转让协议》，将所持有的西安草堂山居置业有限公司100%股权转让给鼎冠农业，因不可抗力事件，双方决定终止本次交易。
	中骏集团控股	2019/1/25	公司直接全资附属裕威国际拟以2亿元认购乐享空间1250万股新股，认购后裕威国际对乐享空间持股25%。
项目/合作	北京城建	2019/1/22	公司的控股子公司保定地产与保定市莲池区棚户区改造开发办公室和保定市莲池区中华路街道办事处签订《莲池区双胜街棚户区改造三方合作改造协议书》，该项目总用地面积约4.61万平方米，规划建筑面积约17.11万平方米，公司已缴纳征收补偿资金1.62亿元。
	荣盛发展	2019/1/23	公司控股下属公司 RiseSun Healthcare & Tourism CZ a.s. 与 Thermal Pasohlávky a.s. 签订了购买协议，以3.81亿捷克克朗购得 Pasohlávky 市10块地块的所有权，占地面积合计22.26万平方米，其目的为在捷克共和国帕索夫斯基市开发中医药水疗康复中心。
投融资	保利地产	2019/1/21	1月21日，公司成功发行“19保利发展MTN001”，发行总额15亿元，发行利率3.6%，起息日1月21日，期限为3年。
	中南建设	2019/1/21	“16中南01”回售有效申报数量为35.68万张，回售金额为3800万元（含利息），剩余托管数量为964.32万张。
	富力地产	2019/1/21	公司于1月16日-17日发行了“19富力地产SCP002”，发行总额为13亿，利率为5.28%，起息日为1月18日，兑付日为10月15日。
	招商蛇口	2019/1/22	公司全资子公司新泰置业因项目建设需要向招商银行深圳分行申请授信6.5亿元，授信期限为36个月，深圳招商房地产有限公司为该授信项下的债务提供连带责任保证。
	中国恒大	2019/1/22	公司拟通过额外发行2020、2021、2022年到期的债券，筹集资金30亿美元。
	世茂股份	2019/1/22	“19世茂G1”于1月24日起上市，发行总额20亿元，票面利率4.65%，起息日2019年1月15日，到期日2022年1月15日，发行价格100元。
	荣盛发展	2019/1/23	“19荣盛地产SCP001”募资完毕，实际发行金额5亿元，利率7.3%，起息日2019年1月23日，兑付日2019年10月20日
	中国恒大	2019/1/23	增发2020年到期11亿美元的7.0%优先票据并与2017年3月23日发行的优先票据合并构成单一系列，增发2021年到期8.75亿美元的6.25%优先票据并与2017年6月28日发行的优先票据合并构成单一系列，增发2022年到期10.25亿美元的8.25%优先票据并与2017年3月23日发行的优先票据合并构成单一系列。
	鲁商置业	2019/1/23	“16鲁商债”将于2月11日开始支付自2018年2月2日至2019年2月1日期间的利息及本期债券的本金，本期债券票面利率为6.00%，发行总额为20亿元。
	大港股份	2019/1/23	公司控股子公司港龙石化拟以码头及其附属设备与中航租赁开展售后回租融资租赁业务，融资金额9000万元，融资期限3年，租金总额约1亿元。
	绿地控股	2019/1/24	公司全资子公司绿地集团基于2014年10月9日设立的30亿美元中期票据计划（2018年5月变更为50亿美元）发行3亿美元定息债券，债券票面利率为7.875%，到期日2020年10月24日。
	财信发展	2019/1/24	公司全资子公司国兴南华向融创财信公司提供金额不超过9500万元，期限不超过12个月，利率12%的股东借款，国兴南华持有融创财信公司40%股份。
	云南城投	2019/1/24	公司以持有的东莞云投置业100%股权提供质押担保向中航信托申请融资6.7亿元，期限12个月。
	路劲	2019/1/24	于发行人RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited 要约结算后，本金总额约为2.25亿美元的2019年票据已由发行人于1月23日注销，注销后，该票据仍未获收购。
远洋集团	2019/1/24	公司建议发行有担保票据。	

	远洋集团	2019/1/25	公司发行于 2022 年到期的 5 亿美元 5.25% 有担保票据，经扣除有关发售应付的费用、佣金及开支后，发行票据的估计所得款项净额约为 4.95 亿美元。
	金融街	2019/1/25	“15 金融街 MTN001”于 1 月 29 日付息，债券发行总额 28 亿元，本计息期债券利率 4.80%。
	绿城中国	2019/1/25	公司建议通过发行人进行一项有担保的美元优先永续票据的国际发售。
	华远地产	2019/1/25	2019 年非公开发行公司债券（第一期）于 1 月 25 日发行完成，本期债券实际发行规模为 15 亿元，最终票面利率为 6.65%。
增减持	中骏集团	2019/1/21	公司控股股东新昇根据以股代息计划，于 2018 年 11 月 28 日获配发及发行以股代息计划项下 1700 万股股份；及新昇已于 2018 年 11 月至 2019 年 1 月期间在市场作出一系列股份购入，总购入股份合计 1.02 亿股，总代价 3.03 亿港元，新昇实益目前拥有的股份数目为 21 亿股股份。
	*ST 天业	2019/1/24	济南高新城市建设发展有限公司及其一致行动人于 2018 年 6 月 6 日至 2019 年 1 月 24 日期间，通过集中竞价交易系统合计买入 4423.17 万股公司股票，占公司总股本的 5%。
回购	万业企业	2019/1/22	公司以集中竞价交易方式回购公司股份约 2000 万股，回购总金额为 1.86 亿元，累计回购股份占公司回购前总股本 8.06 亿股的 2.48%，成交价格介于 8.44-10 元/股，成交均价为 9.31 元/股。
质押	新城控股	2019/1/22	1 月 18 日，公司控股股东富域发展向海通证券质押本公司股份 1.03 亿股，占公司总股本的 4.56%，质押期限为 2019 年 1 月 18 日至 2020 年 1 月 17 日；1 月 22 日，公司控股富域发展解除 2017 年 4 月 20 日向海通证券质押股份 4800 万股，剩余被质押 6.42 亿股，占公司总股本的 28.46%。
	万科 A	2019/1/23	公司股东钜盛华将持有的 1.01 亿股公司股份通过质押式回购方式质押给五矿证券，本次质押占公司总股本的比例 0.92%，钜盛华直接持有公司股份共计 9.26 亿股，占公司总股本的 8.39%，累计质押股数为 9.26 亿股，占公司总股本的 8.39%。
人事变动	中粮地产	2019/1/21	蒋超先生辞去公司董事职务。
	光大嘉宝	2019/1/21	公司总裁钱明先生、高级副总裁陈正友先生、副总裁沈培新先生、副总裁石建良先生分别辞去上述职务，聘任周颂明先生、于潇然女士、陈正友先生为公司副总裁。
	万泽股份	2019/1/23	聘任陈岚女士为公司副总经理。
	南国置业	2019/1/24	郑彤先生辞去公司副总经理职务；谭永忠先生辞去公司董事会秘书、副总经理职务，聘任畅文智先生任公司第四届董事会董事会秘书。
停复牌	佳源国际控股	2019/1/23	公司继续短暂停牌。
其他	中粮地产	2019/1/21	公司被纳入“双百企业”名单。
	绿地控股	2019/1/22	海通证券张乾圣不再担任公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易之重大资产重组事项的持续督导项目主办人，徐莘遥接替张乾圣作为本次重组的持续督导项目主办人。
	佳源国际控股	2019/1/22	公司短暂停牌。
	大名城	2019/1/23	公司已将 2018 年 8 月 9 日第七届董事局第十四次会议审议通过的使用闲置募集资金暂时补充流动资金中的 3000 万元归还至公司募集资金专用账户，剩余 13.4 亿元待归还。
	阳光城	2019/1/23	公司已将 2019 年 7 月 26 日审议通过的使用闲置募集资金暂时补充流动资金中的 11.8 亿元全部归还至公司募集资金专用账户。
	光大嘉宝	2019/1/24	公司 2 月 11 日新增可售 A 股 2.84 亿股，占 A 股总股本的 24.66%，占 A 股现流通股本的 32.72%。
	首开股份	2019/1/25	公司全资子公司盈信公司间接控股的康龙化成将于 2019 年 1 月 28 日在深圳证券交易所创业板上市。
	中交地产	2019/1/25	全资子公司华通公司将按持股比例 49.9% 对中对交富力和美提供不超过 6 亿元的股东借款，借款期限自到账日起不超过 24 个月，股东借款按照年化 8% 计息。

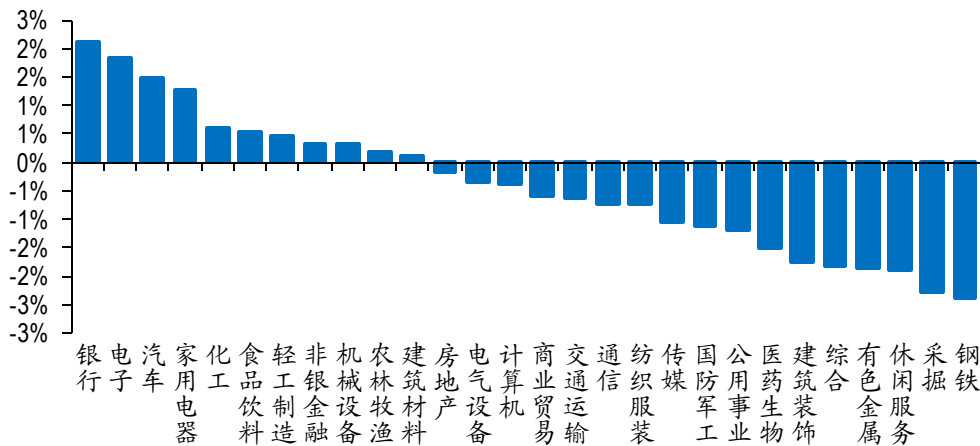
新华联	2019/1/25	公司间接持有的全资子公司新华联铜官窑于1月25日收到由长沙市望城区国库集中支付核算局账户拨付的资金1.13亿元。
-----	-----------	--

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 0.17%，沪深 300 指数上涨 0.51%，相对收益为-0.68%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 12 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：上实发展、莱茵置业、海航投资、天业股份、中茵股份，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为美都能源、*ST 新梅、中珠控股、中国武夷、实达集团。

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	600748.SH	上实发展	13.75	600175.SH	美都能源	(13.38)
2	000558.SZ	莱茵置业	13.62	600732.SH	*ST 新梅	(11.19)
3	000616.SZ	海航投资	11.28	600568.SH	中珠控股	(9.45)
4	600807.SH	天业股份	7.87	000797.SZ	中国武夷	(8.42)
5	600745.SH	中茵股份	6.94	600734.SH	实达集团	(7.87)
6	600622.SH	嘉宝集团	6.76	000506.SZ	中润资源	(7.55)
7	600533.SH	栖霞建设	6.33	600240.SH	华业资本	(6.83)
8	000670.SZ	盈方微	5.39	600158.SH	中体产业	(6.75)
9	600696.SH	匹凸匹	5.18	600658.SH	电子城	(6.48)
10	600767.SH	运盛实业	4.46	600393.SH	东华实业	(6.41)

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
上海机构销售部	杨英伟	销售助理	0755-82756804	yangyingwei@hcyjs.com
	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	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