

## 房地产行业周报

# 开年总量销售偏弱、但蓝筹不差，险资或加大股权投资力度

## 推荐（维持）

### 投资要点：

上周（19/01/26-19/02/01）主流46城一手房周成交511万平米，环比-7.5%；其中，一二线环比-8%、三四线环比-5%；2019年1月月成交同比+1%，较去年12月下降9pct，其中一二线同比+7%、三四线同比-13%，分别较12月-12pct和+5pct，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85万平米，环比下降32.7%；1月截至上周累计成交497万平米，较去年1月同期同比下降9.0%，较12月上升16pct；库存方面，上周15城推盘环比+34%，周成交/推盘比0.95倍，低于上周的1.30倍，高于12月的0.76倍；15城可售面积7,999万平米，环比+0.1%；3个月移动平均去化月数为9.1个月，环比上升0.2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，国常会提出将推出进一步压减不动产登记办理时间的措施。多地下调全年棚改目标。银保监会鼓励保险资金增持上市公司股票，拓宽专项产品投资范围。简化股权投资计划和保险私募基金注册程序。上海房产税原值减除比例由20%提高至30%。重点房企1月销售情况：万科A销售面积317.7万方，销售金额488.8亿元；金地集团签约面积46.3万方（-1.75%），签约金额106.3亿元（+31.02%）；新城控股销售金额109.58亿元（+6.55%），销售面积96.91万方（-1.37%）。房企18年业绩普遍高增，并大幅好于同期其他行业。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4-9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511.1万平米，环比下降7.5%。2019年1月一手房合计成交2,389.4万平米，较去年12月同期环比下降29.2%，较去年1月同期同比上升1.2%；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：-4.4%、-9.2%、-14.5%、+15.9%，当月月成交同比分别为：+11.8%、+6.1%、-10.8%、-15.7%。15城可售面积为7,998.7万平米，环比上升0.1%；3个月移动平均去化月数为9.1个月，环比上升0.2个月。
- **主要政策新闻：**国常会提出将推出进一步压减不动产登记办理时间的措施。多地下调全年棚改目标。银保监会鼓励保险资金增持上市公司股票，拓宽专项产品投资范围。简化股权投资计划和保险私募基金注册程序。上海房产税原值减除比例由20%提高至30%。粤港澳大湾区建设分“三步走”，一批文件很快出台。发改委将加快推进老旧小区改造，发展住房租赁市场并完善配套。一线城市今年楼市以稳为主，深圳将出台专门政策严控房租上涨。
- **公司动态跟踪：**1月销售情况：万科A销售面积317.7万方（-28.5%），销售金额488.8亿元（-28.1%）；金地集团签约面积46.3万方（-1.75%），签约金额106.3亿元（+31.02%）；新城控股销售金额109.58亿元（+6.55%），销售面积96.91万方（-1.37%）。中南建设18年归母净利润约19.3亿元至22.3亿元（+220%-270%）。华夏幸福控股股东与平安资管签署《股份转让协议》，华夏控股转让其持有的1.71亿股公司股份。蓝光发展拟非公开发行公司债券，发行规模不超过20亿元。
- **一周板块回顾：**板块表现方面，SW房地产指数上涨1.85%，沪深300指数上涨1.98%，相对收益为-0.13%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第4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：中茵股份、中南建设、金地集团、新城控股、荣盛发展。
- **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

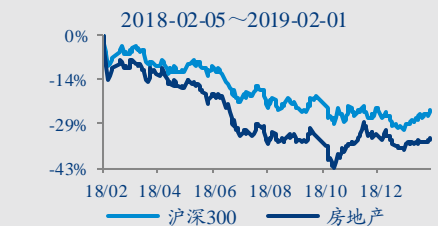
执业编号：S0360516120001

### 行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	128	3.58
总市值(亿元)	19,629.18	3.82
流通市值(亿元)	16,812.5	4.54

### 相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	5.92	3.88	-29.42
相对表现	-3.44	7.55	-5.44



### 相关研究报告

《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

《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》

2019-01-27

《【华创地产】1月房企销售点评：开年市场销售偏弱，蓝筹表现仍较不错》

2019-02-01

# 目录

一、行业数据 .....	4
(一) 新房成交量: 上周 46 城周成交环比-7%，月成交同比+1%，一二线同比+7%、三四线同比-13%.....	4
1、成交周环比: 上周 46 城周成交环比下降 7%，一二线环比下降 8.2%，三四线环比下降 5.2% .....	4
2、成交月同比: 1 月 46 城月成交同比上升 1%，一二线同比上升 7%，三四线同比下降 13%.....	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比-33%，1 月月成交同比-9%、较上月上升 16pct.....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比+34%，可售面积环比+0.1%、去化月数上升 0.2 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 .....	21
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.....	22

# 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.....	16
图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	21
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	22

## 一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 46 城周成交环比-7%，月成交同比+1%，一二线同比+7%、三四线同比-13%

### 1、成交周环比: 上周 46 城周成交环比下降 7%，一二线环比下降 8.2%，三四线环比下降 5.2%

上周(1.26-2.1)46 个重点城市新房合计成交 511.1 万平米，环比下降 7.5%，较 18 年周均成交 587.2 万平米下降 11.9%，较本年周均成交 539.5 万平米下降 5.3%。

其中一二线城市合计成交 378.3 万平米，环比下降 8.2%，较 18 年周均成交 412.9 万平米下降 8.4%，较本年周均成交 401.4 万平米下降 5.8%。三四线城市合计成交 132.9 万平米，环比下降 5.2%，较 18 年周均成交 167.1 万平米下降 20.5%，较本年周均成交 138.1 万平米下降 3.8%。

按照更细分城市能级来看，

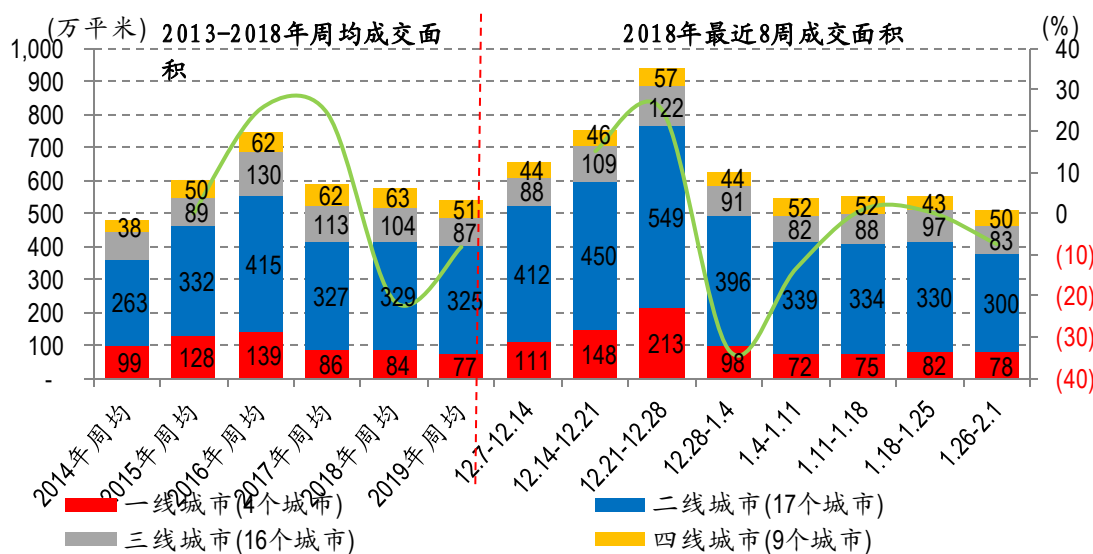
上周(1.26-2.1)4 个一线城市新房合计成交 78.1 万平米，环比下降 4.4%，较 18 年周均成交 83.7 万平米下降 6.7%，较本年周均成交 76.5 万平米上升 2%。

上周(1.26-2.1)17 个二线城市新房合计成交 300.2 万平米，环比下降 9.2%，较 18 年周均成交 329.2 万平米下降 8.8%，较本年周均成交 324.9 万平米下降 7.6%。

上周(1.26-2.1)16 个三线城市新房合计成交 83.1 万平米，环比下降 14.5%，较 18 年周均成交 103.8 万平米下降 19.9%，较本年周均成交 87.1 万平米下降 4.5%。

上周(1.26-2.1)9 个四线城市新房合计成交 49.8 万平米，环比上升 15.9%，较 18 年周均成交 63.3 万平米下降 21.4%，较本年周均成交 51 万平米下降 2.5%。

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1%，一二线同比上升7%，三四线同比下降13%

1月(1.1-1.31)46个重点城市截止上周一手房合计成交2389.4万平方米，较12月同期环比下降29.2%，较去年1月同期同比上升1.2%。其中当月成交同比较12月下降8.5pct；年初累计至今成交0.2亿平米，同比下降0.2%。

其中一二线城市合计成交1777.7万平方米，较12月同期环比下降34.5%，较去年1月同期同比上升7.1%，其中当月成交同比较12月下降12.1pct；年初累计至今成交1813.9万平方米，同比上升5.6%。三四线城市合计成交611.7万平方米，较12月同期环比下降7.9%，较去年1月同期同比下降12.7%，其中当月成交同比较12月上升4.5pct；年初累计至今成交626.1万平方米，同比下降13.9%。

按照更细分城市能级来看，

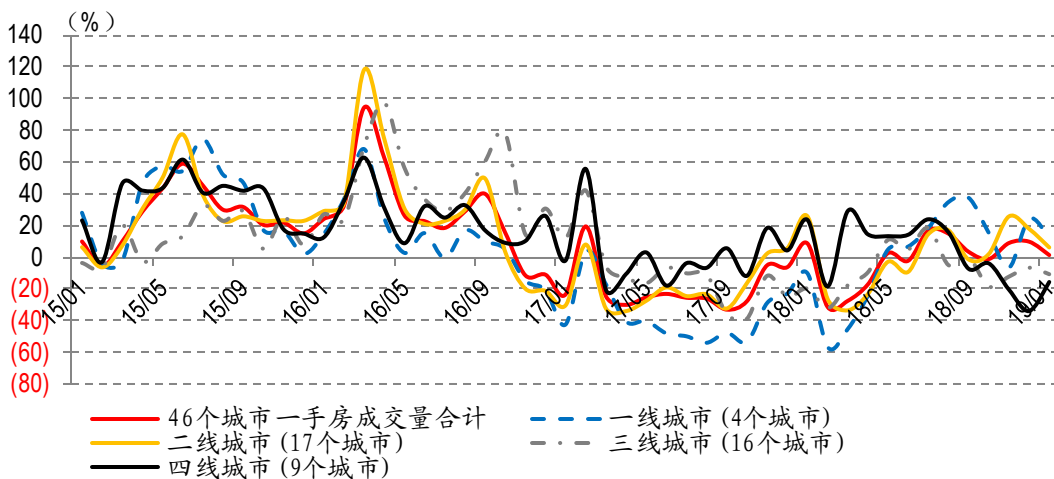
1月(1.1-1.31)4个一线城市截止上周一手房合计成交339万平方米，环比12月下降45.7%，较去年1月同比上升11.8%，其中当月成交同比较12月下降12.3pct；年初累计至今成交344.8万平方米，同比上升9.4%。

1月(1.1-1.31)17个二线城市截止上周一手房合计成交1438.7万平方米，环比12月下降31.1%，较去年1月同比上升6.1%，其中当月成交同比较12月下降11.7pct；年初累计至今成交1469.1万平方米，同比上升4.8%。

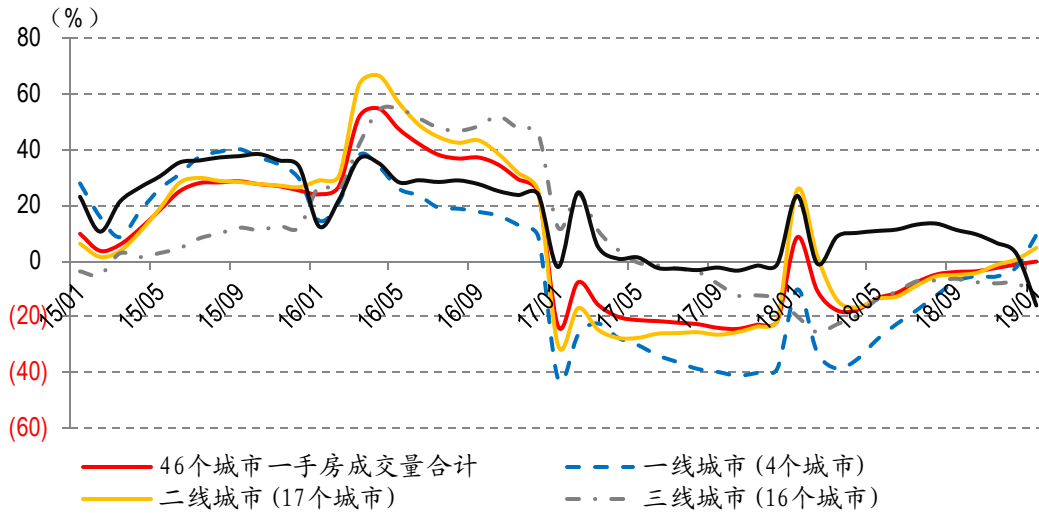
1月(1.1-1.31)16个三线城市截止上周一手房合计成交385.7万平方米，环比12月下降16.4%，较去年1月同比下降10.8%，其中当月成交同比较12月下降4.1pct；年初累计至今成交393.2万平方米，同比下降12.5%。

1月(1.1-1.31)9个四线城市截止上周一手房合计成交226万平方米，环比12月上升11.3%，较去年1月同比下降15.7%，其中当月成交同比较12月上升18.3pct；年初累计至今成交232.9万平方米，同比下降16%。

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	511	(7.5)	2,389	(29.2)	1.2	2,440	(0.2)
一线城市	78	(4.4)	339	(45.7)	11.8	345	9.4
二线城市	300	(9.2)	1,439	(31.1)	6.1	1,469	4.8
三线城市	83	(14.5)	386	(16.4)	(10.8)	450	(12.5)
四线城市	50	15.9	226	11.3	(15.7)	233	(16.0)
一线城市							
北京	14	(35.4)	57	(55.1)	21.1	58	13.8
上海	40	26.2	162	(10.7)	24.1	165	22.9
广州	22	7.6	87	(64.6)	12.0	89	10.2
深圳	2	(75.4)	32	(53.0)	(31.5)	33	(33.6)
二线城市							
杭州	15	(21.6)	73	(51.3)	(55.1)	75	(55.4)
南京	20	45.8	69	(28.6)	(29.9)	71	(30.7)
武汉	30	(20.6)	124	(51.4)	(44.4)	127	(45.5)
苏州	17	(27.7)	90	(32.2)	14.8	92	11.1
济南	16	(15.6)	83	(5.7)	(3.0)	84	(5.3)
成都	55	(8.2)	277	(25.4)	283.9	282	285.3
青岛	21	(21.7)	108	(28.7)	(23.1)	109	(24.4)
宁波	8	(25.2)	45	(5.5)	182.4	45	179.8
福州	6	16.8	32	(25.7)	17.0	33	17.1
南宁	33	9.7	167	1.8	222.0	173	224.8



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	5	(39.7)	33	(53.0)	(45.4)	33	(48.4)
三线城市							
泉州	7	19.1	30	(18.6)	(10.4)	31	(10.5)
扬州	1	(91.8)	26	14.9	(32.9)	27	(35.4)
常州	8	(18.5)	37	(2.0)	7.1	38	6.4
襄阳	6	12.4	19	(45.1)	(19.9)	19	(20.7)
绍兴	4	40.1	12	(6.6)	NA	12	NA
惠州	4	(32.0)	24	(32.8)	(21.2)	25	(22.7)
泰州	0	(78.2)	6	(32.9)	(38.5)	6	(38.5)
镇江	15	(11.6)	62	(20.1)	0.6	63	(0.9)
金华	1	NA	5	(59.8)	(68.3)	5	(68.0)
淮安	12	(23.5)	66	8.6	(4.5)	67	(8.7)
芜湖	2	(31.7)	8	28.0	(49.3)	8	(52.0)
四线城市							
安庆	1	(51.2)	13	(3.6)	1.3	14	3.2
汕头	4	24.6	19	(11.1)	(55.4)	19	(55.1)
连云港	9	13.1	42	17.2	(37.1)	44	(36.8)
牡丹江	-	NA	-	NA	(100.0)	-	(100.0)
韶关	4	57.0	11	(10.0)	(18.8)	12	(19.8)
吉林	3	(26.4)	14	(33.3)	40.8	14	43.3
莆田	6	71.4	23	47.2	108.5	24	105.1
淮南	3	(32.5)	18	26.0	54.1	19	48.7

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-33%, 1 月月成交同比-9%、较上月上升 16pct

上周(1.26-2.1)14 个重点城市二手房房合计成交 85.2 万平方米, 环比下降 32.7%; 1 月累计成交 497 万平方米, 较 12 月同期环比上升 2.9%, 较去年 1 月同期同比下降 9%, 其中当月成交同比较 12 月上升 16.4pct; 年初累计至今成交 507.3 万平方米, 同比下降 10.9%。

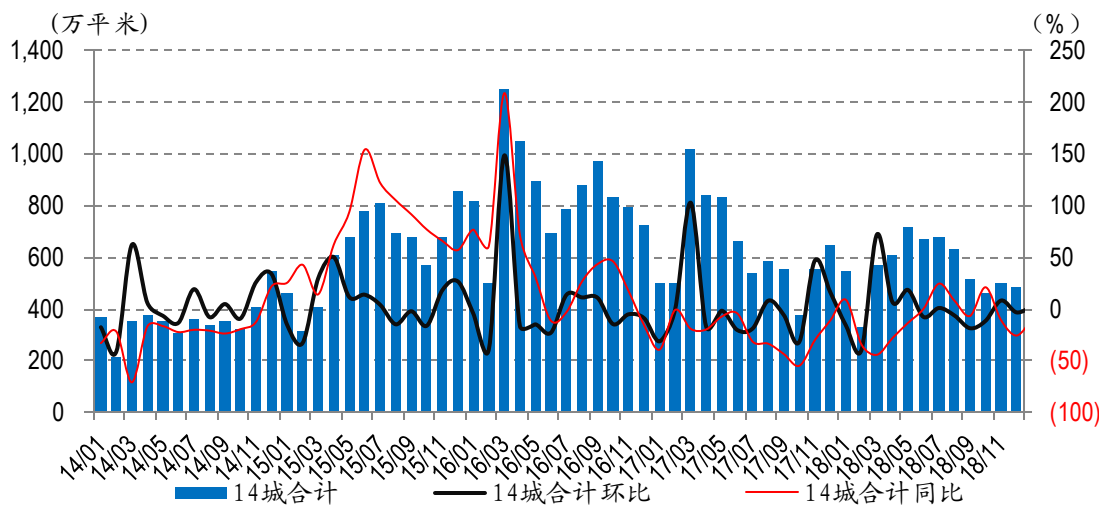
按照更细分城市能级来看,

上周(1.26-2.1)2 个一线城市二手房房合计成交 27.4 万平方米, 环比下降 28.9%; 1 月截至上周累计成交 141.8 万平方米, 较 12 月同期环比下降 9.3%, 较去年 1 月同期同比下降 14%, 其中当月成交同比较 12 月下降 5.7pct; 年初累计至今成交 143.7 万平方米, 同比下降 16.4%。

上周(1.26-2.1)8 个二线城市二手房房合计成交 52.2 万平方米, 环比下降 36%; 1 月截至上周累计成交 326 万平方米, 较 12 月同期环比上升 11.7%, 较去年 1 月同期同比下降 1%, 其中当月成交同比较 12 月下降 29.3pct; 年初累计至今成交 333.5 万平方米, 同比下降 2.8%。

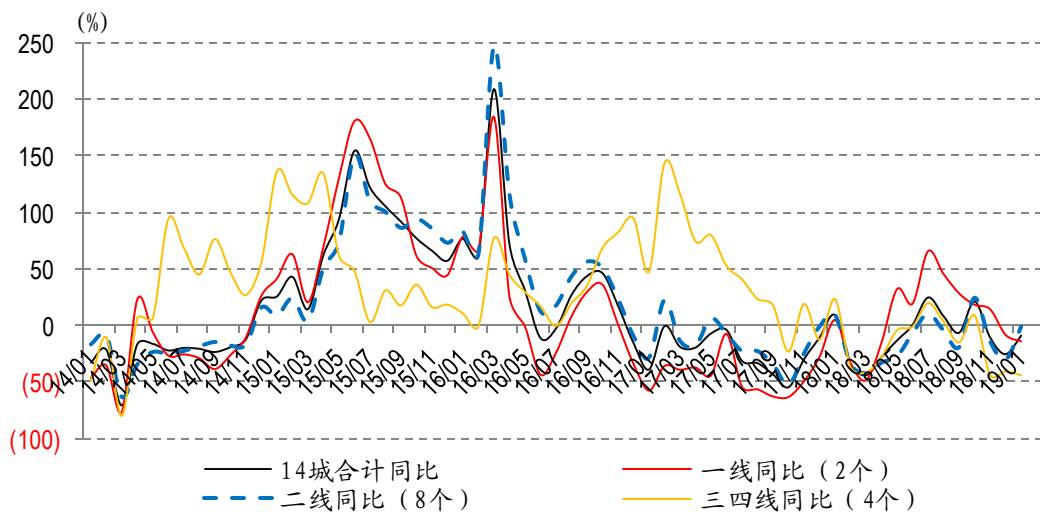
上周(1.26-2.1)4个三四线城市二手房合计成交5.5万平方米,环比下降13.5%;1月截至上周累计成交29.2万平方米,较12月同期环比下降16.3%,较去年1月同期同比下降44%,其中当月成交同比较12月下降3.3pct;年初累计至今成交30.1万平方米,同比下降44.5%。

图表 5、14城二手房成交面积及环比、同比



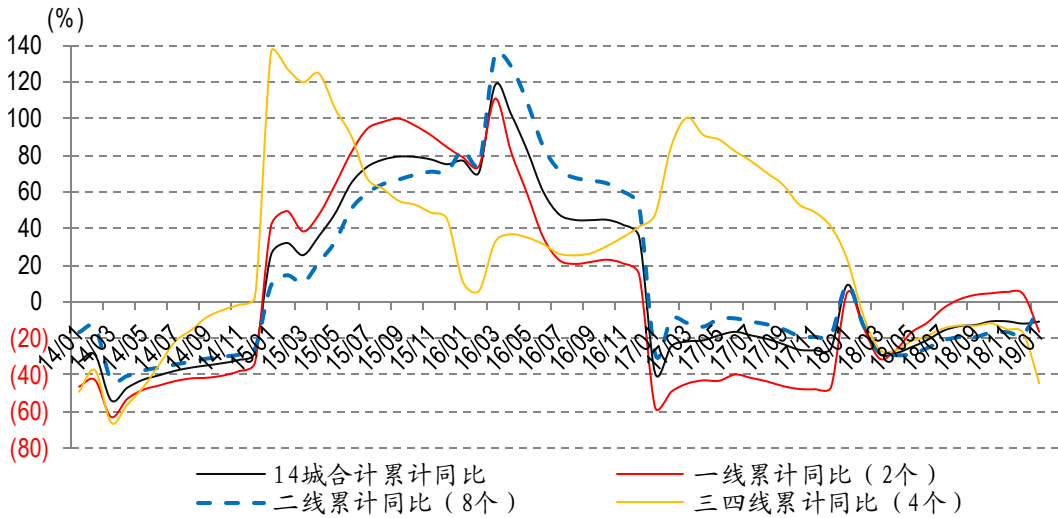
资料来源: Wind, 华创证券

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	85.2	(32.7)	497.0	2.9	(9.0)	507.3	(10.9)
一线城市	27.4	(28.9)	141.8	(9.3)	(14.0)	143.7	(16.4)
二线城市	52.2	(36.0)	326.0	11.7	(1.0)	333.5	(2.8)
三四线城市	5.5	(13.5)	29.2	(16.3)	(44.0)	30.1	(44.5)
一线城市							
北京	23.3	(18.8)	88.5	(25.5)	(14.9)	89.8	(17.2)
深圳	4.1	(58.1)	53.4	41.6	(12.5)	53.9	(15.0)
二线城市							
杭州	11.0	2.3	44.3	36.7	(8.4)	45.0	(10.8)
南京	9.4	(6.6)	40.1	(4.8)	(10.7)	41.7	(11.1)
苏州	11.4	(51.5)	90.9	19.9	34.2	92.6	32.4
青岛	4.1	(39.6)	28.5	(5.0)	(50.0)	29.2	(51.2)
无锡	2.9	(67.0)	29.7	(27.5)	(7.8)	30.0	(10.1)
大连	4.1	(29.8)	25.4	(9.4)	(33.4)	26.5	(33.6)
南宁	4.3	(30.2)	29.2	122.6	43.0	29.4	39.3
厦门	5.1	(48.3)	37.8	29.3	85.2	39.0	81.8
三四线城市							
扬州	1.8	(27.6)	10.3	4.9	(21.2)	10.5	(21.8)
岳阳	1.4	(8.4)	5.8	(27.7)	(45.9)	6.1	(45.4)
金华	0.7	NA	4.2	(31.7)	(75.8)	4.4	(75.9)
江门	1.6	(32.5)	8.8	(18.3)	(18.7)	9.0	(20.8)

二手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
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+34%, 可售面积环比+0.1%、去化月数上升0.2个月

上周(2019/1/26-2019/2/1) 15个重点城市合计推盘 181 万平方米, 环比上升 33.5%, 对应上述城市合计成交 172 万平方米, 环比下降 2.9%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 0.95 倍, 低于上周的 1.30 倍, 高于 12 月的 0.76 倍。

上周末(2019/2/1) 15个重点城市合计住宅可售面积为 7998.7 万平方米, 环比上升 0.1%。其中, 一线城市合计可售面积为 2803.9 万平方米, 环比下降 0%。北上广深可售面积环比变化分别为+1.1%、-0.5%、-0.2%、-1.7%。二线城市合计可售面积为 3587.6 万平方米, 环比下降 0.1%。三线城市合计可售面积为 1607.2 万平方米, 环比上升 0.9%。

上周末(2019/2/1) 15个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 9.1 个月, 环比上升 0.2 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 10.3 个月, 环比上升 0.2 个月。北上广深去化月数分别为 16.1 个月、7.1 个月、9.5 个月、12.4 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 7 个月, 环比上升 0.1 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 17.3 个月, 环比上升 0.3 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

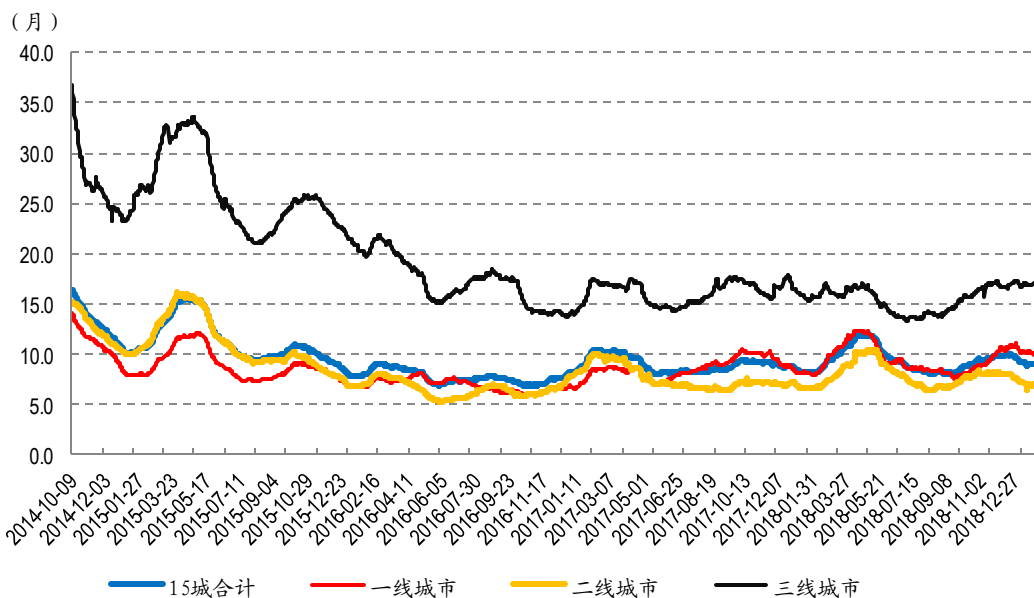
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7999	0.11	29.2	(1.75)	9.1	0.17
一线城市	2804	(0.01)	9.1	(2.30)	10.3	0.24
二线城市	3588	(0.14)	17.0	(1.60)	7.0	0.10
三线城市	1607	0.90	3.1	(0.95)	17.3	0.32
一线城市						
北京	913	1.15	1.9	(5.19)	16.1	1.01
上海	708	(0.51)	3.3	(3.63)	7.1	0.22
广州	862	(0.17)	3.0	1.40	9.5	(0.15)
深圳	320	(1.73)	0.9	(3.03)	12.4	0.16
二线城市						
杭州	260	(2.27)	2.7	(3.82)	3.2	0.05
南京	387	0.23	2.5	(2.04)	5.1	0.12
苏州	652	(1.76)	2.6	(9.05)	8.3	0.62
福州	332	(1.03)	0.9	(2.18)	12.7	0.15
厦门	224	1.15	0.3	2.83	27.4	(0.46)
温州	1004	0.80	3.1	2.62	10.9	(0.20)

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	727	0.67	5.0	1.57	4.9	(0.04)
三线城市						
泉州	682	1.77	1.1	0.37	20.8	0.29
惠州	195	0.00	0.8	(5.25)	7.8	0.41
莆田	261	0.95	0.5	7.78	18.1	(1.23)
江阴	468	0.00	0.7	(3.15)	22.4	0.70

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。

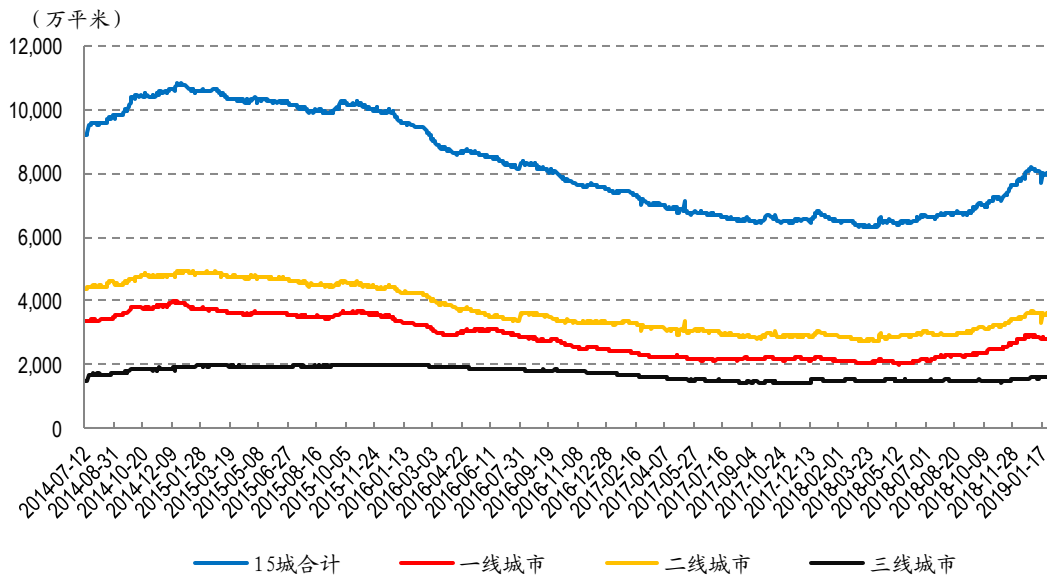
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

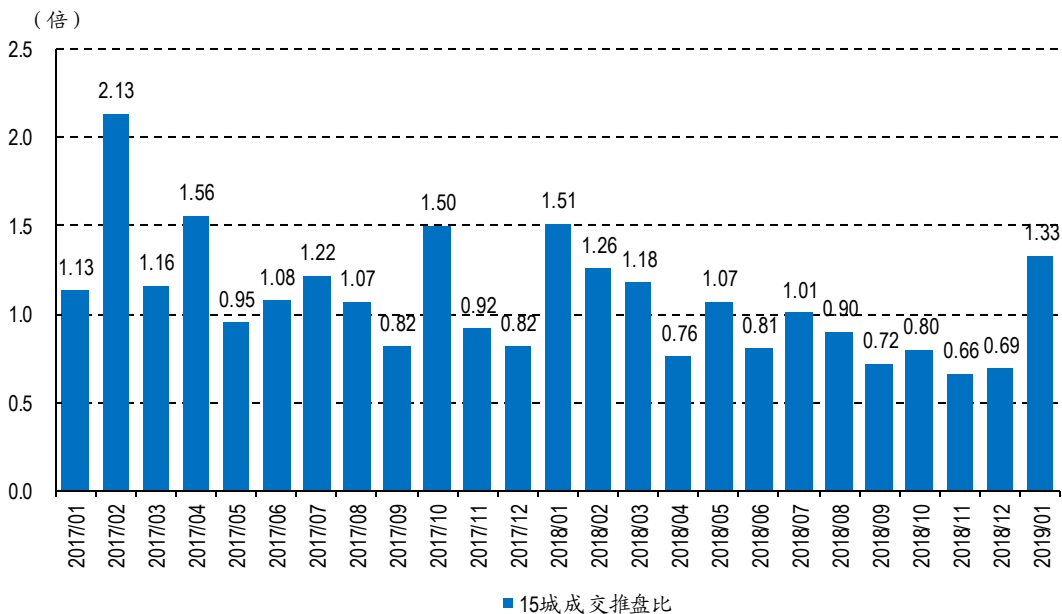
图表 11、各线城市可售面积



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：**中国 2018 年规模以上工业企业利润同比增 10.3%。国常会提出将推出进一步压减不动产登记办理时间的措施。广东省 2018 年 GDP 达 9.73 万亿元，同比增长 6.8%，坚持租购并举，试点推进共有产权住房建设，新开工棚户区改造安置住房 2.4 万套。去年山东房地产投资增 13.8%，库存降至新低。

**棚改：**多地下调全年棚改目标。

**银保监会：**银保监会鼓励保险资金增持上市公司股票，拓宽专项产品投资范围。简化股权投资计划和保险私募基金注册程序。严管中介渠道业务，银保监会禁止保险公司利用中介渠道开展违法违规活动。

**房产税：**上海房产税原值减除比例由 20% 提高至 30%。

**粤港澳：**粤港澳大湾区建设分“三步走”，一批文件很快出台。放开建设工程设计领域外资准入限制，进一步推进粤港澳有关领域服务贸易自由化。

**楼市调控：**一线城市今年楼市以稳为主，深圳将出台专门政策严控房租上涨。10 多个省份的政府工作报告提出房地产调控以稳为主。

**租赁：**发改委将加快推进老旧小区改造，发展住房租赁市场并完善配套。南京市首单租赁住房项目贷款落地。上海今年要新建租赁房源 10 万套，努力保持租金稳定。

**融资：**相关房地产企业公布的融资计划近 60 起，合计融资金额超过 1500 亿元。

**市场：**百城房价全年上涨 11%，三、四线城市首次止跌。百城住宅库存连增 4 个月，房企高库存压力重现。第一太平戴维斯预计 2019 年香港零售租赁市场开局良好。

**土地：**海南将尽快出台存量商品住宅用地转型配套政策。热点城市土地市场“退烧”明显。1 月北京市土地交易市场迎来开门红，密集成交 13 宗住宅用地。

**其他：**长沙住宅小区需“标配”养老服务用房。住建部表示支持民营建筑企业发展。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/1/28	中国 2018 年规模以上工业企业利润同比增 10.3%。	中国 2018 年规模以上工业企业利润同比增 10.3%，2017 年为同比增 21%，2018 年 12 月份规模以上工业企业实现利润总额 6808.3 亿元，同比下降 1.9%，降幅比 11 月份扩大 0.1 个百分点。
	2019/1/28	广东省 2018 年 GDP 达 9.73 万亿元，同比增长 6.8%，坚持租购并举，试点推进共有产权住房建设，新开工棚户区改造安置住房 2.4 万套。	广东省政府工作报告：2018 年 GDP 达 9.73 万亿元，同比增长 6.8%；2019 年 GDP 目标 GDP 同比增长 6%-6.5%，突破 10 万亿元；坚持租购并举，试点推进共有产权住房建设，新开工棚户区改造安置住房 2.4 万套。
	2019/1/30	国常会提出将推出进一步压减不动产登记办理时间的措施。	国常会提出将推出进一步压减不动产登记办理时间的措施，更加便利企业和群众办事。
	2019/1/31	去年山东房地产投资增 13.8%，库存降至新低。	近日，据山东省统计局披露，2018 年山东房地产投资额达到 7553 亿元，同比增长 13.8%，商品房销售面积达到 13454.7 万平方米，增长 5.0%。
棚改	2019/2/2	多地下调全年棚改目标。	近日，多省市公布 2019 年棚改计划，北京由上年的 2.36 万套下调至今年的 1.15 万套，四川由上年的 25.5 万套下调至 15 万套，河南由上年的 50 万套下调至 15 万套。与此同时，棚改计划的实施也与各地楼市调控息息相关。对整体楼市而言，未来棚改及其货币化安置对三四线城市楼市拉动作用或有所减弱。
银保监会	2019/1/28	银保监会鼓励保险资金增持上市公司股票，拓宽专项产品投资范围。	中国银保监会表示，鼓励保险资金增持上市公司股票，拓宽专项产品投资范围，维护资本市场稳定。
	2019/1/29	银保监会简化股权投资计划和保险	银保监会简化股权投资计划和保险私募基金注册程序，支持保险机构加

		私募基金注册程序。	大股权投资力度。
	2019/2/1	严管中介渠道业务,银保监会禁止保险公司利用中介渠道开展违法违规活动。	银保监会办公厅下发的关于加强保险公司中介渠道业务管理的通知,要求保险公司建立权责明晰的中介渠道业务管理制度体系、加强中介渠道主体管理,同时提到严禁利用中介渠道主体开展违法违规活动。同时,银保监会要求保险公司在每个季度结束后15日内向银保监会报送中介渠道业务报告。
<b>房产税</b>	2019/1/31	上海房产税原值减除比例由20%提高至30%。	今年政府工作报告明确将实施更大规模减税、更加明显降费,还将进一步降低社保费率,稳定社保缴费方式,降低企业制度性交易成本。哪怕政府过紧日子,也要给企业减税降费,给企业营造更好的发展环境,减轻负担,激活微观主体活力,增强社会创造力。自2019年1月1日起,将本市房产税原值减除比例由20%提高至30%,从而进一步降低企业用地成本,实质性减轻企业负担。
<b>粤港澳</b>	2019/1/29	粤港澳大湾区建设分“三步走”,一批文件很快出台。	广东省发展改革委主任葛长伟透露,广东编制了广东省实施粤港澳大湾区规划纲要的实施意见和三年行动计划,近期会很快发布,主要对应国家的规划纲要,提出今后一个时期广东省如何实施和落实好国家的规划纲要。
	2019/2/1	放开建设工程设计领域外资准入限制,进一步推进粤港澳有关领域服务贸易自由化。	住建部落实《国务院关于支持自由贸易试验区深化改革创新若干措施的通知》有关事项,放开建设工程设计领域外资准入限制,进一步推进粤港澳有关领域服务贸易自由化。
<b>楼市调控</b>	2019/1/29	一线城市今年楼市以稳为主,深圳将出台专门政策严控房租上涨。	一线城市关于2019年房地产市场的工作任务俱已出炉,上海、北京、广州、深圳皆以稳为主,其中,深圳更明确要“出台专门政策严控住房和产业用房租金过快上涨”。此外,四城都将区域发展放在了2019年工作任务的首位。
	2019/1/30	10多个省份的政府工作报告提出房地产调控以稳为主。	正在陆续召开的地方两会上,10多个省份的政府工作报告提出房地产调控以稳为主,强调完善住房保障体系。此外,“一城一策”成为高频词。
<b>租赁</b>	2019/1/29	发改委将加快推进老旧小区改造,发展住房租赁市场并完善配套。	国家发展改革委召开专题新闻发布会,介绍《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案(2019年)》有关情况,将加快推进老旧小区改造,发展住房租赁市场并完善配套。
	2019/1/30	南京市首单租赁住房项目贷款落地。	近日,南京市首单租赁住房项目贷款暨安科置业公司江宁G03项目银团贷款的签约仪式在南京安居保障房建设发展有限公司举行,银团为该项目提供额度12亿元,基准利率、期限长达25年的贷款,是南京市首单租赁住房项目贷款。
	2019/1/31	上海今年要新建租赁房源10万套,努力保持租金稳定。	上海市长应勇表示解决上海城市的住房问题,关键是要加快构成完善的租购并举的住房制度,同时,还要努力保持租金的稳定,落实租赁住房的公共服务政策,加快构建租赁市场体系,促进租购并举住房制度建设。
<b>融资</b>	2019/1/28	相关房地产企业公布的融资计划近60起,合计融资金额超过1500亿元。	2019年以来,截至1月24日,相关房地产企业公布的融资计划近60起,合计融资金额超过1500亿元。
<b>市场</b>	2019/1/28	2018年全国购房者中80后占比达47.8%,购房者平均年龄为29.5岁。	贝壳研究院《2018年全国购房者调查报告》显示,2018年全国购房者中80后占比达47.8%,购房者平均年龄为29.5岁。
	2019/1/29	百城房价全年上涨11%,三、四线城市首次止涨。	据最新《中国百城房价报告》显示,三、四线城市房价在连续10个月环比上涨的基础上,2018年12月份首次出现止涨的现象。统计全年数据可知,2017年房价为11541元/平方米,2018年全年房价为12800元



			/平方米, 上涨了 11%。
	2019/1/30	百城住宅库存连增 4 个月, 房企高库存压力重现。	截至 2018 年 12 月底, 全国 100 城新建商品住宅库存总量为 45734 万平方米, 环比增长 2.1%, 同比增长 1.6%, 市场消化完这些库存需要 9.7 个月。
	2019/1/31	第一太平戴维斯预计 2019 年香港零售租赁市场开局良好。	第一太平戴维斯指 2018 本港核心区街铺及购物中心租金保持平稳, 但由于销售业绩不佳, 第四季度租金停滞不前, 2019 年市场开局良好, 预计今年本港零售物业租金将小幅上涨 5% 以内, 但需留意风险亦相应增加。
土地	2019/1/29	海南将尽快出台存量商品住宅用地转型配套政策。	海南省自然资源和规划厅厅长近日表示, 由于规划调整和房地产调控, 海南当前存在 3.1 万亩的闲置土地和 2474 亩在开发边界外的商品住宅用地不能继续用于住宅开发, 海南省自然资源和规划厅将尽快出台配套措施。
	2019/1/29	热点城市土地市场“退烧”明显。	2019 年新年以来北京土地收入累计达到 187 亿元。不仅仅是北京市, 1 月份以来多个一二线城市陆续公布了推地计划, 在被称为房地产“淡季市场”的春节期间, 全国范围大量土地等待入市。土地分化严重, 热点城市土地市场退烧明显。
	2019/2/1	1 月北京市土地交易市场迎来开门红, 密集成交 13 宗住宅用地。	1 月北京市土地交易市场迎来开门红, 密集成交 13 宗住宅用地, 目前通州区供地最多, 海淀、石景山、朝阳、密云、丰台、怀柔等区也有多处地块成交。
其他	2019/1/28	对美国标普全球公司在北京设立的全资子公司——标普信用评级(中国)有限公司予以备案。	中国人民银行营业管理部发布公告, 对美国标普全球公司在北京设立的全资子公司——标普信用评级(中国)有限公司予以备案。
	2019/1/29	长沙住宅小区需“标配”养老服务用房。	从长沙市民政局获悉, 《长沙市人民政府办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》已正式印发, 明确了降低养老机构准入门槛、小区按标准配建养老服务用房、给予民办养老机构运营补贴等多项惠民举措。
	2019/2/2	住建部表示支持民营建筑企业发展。	住建部发布通知, 要求推进统一建筑市场体系建设, 民营建筑企业在注册地以外的地区承揽业务时, 地方各级住房和城乡建设主管部门要给予外地民营建筑企业与本地建筑企业同等待遇, 不得擅自设置任何审批和备案事项, 不得要求民营建筑企业在本地区注册设立独立子公司或分公司。

资料来源: 观点地产网, 华创证券

### 三、重点公司公告

**万科 A** 1 月份实现合同销售面积 317.7 万平方米, 合同销售金额 488.8 亿元, 新增加项目 10 个, 权益建面 203.8 万方, 支付地价 72.6 万元, 新增物流地产项目 3 个, 合计需支付权益价款 5.31 亿元。**金地集团** 1 月实现签约面积 46.3 万平方米, 同比下降 1.75%, 实现签约金额 106.3 亿元, 同比上升 31.02%, 近期新增 2 宗地块。**招商蛇口** 董事会同意公司将太子湾自贸启动区一期项目、太子商业广场项目的剩余全部募集资金(含利息)共计 232,556.14 万元的用途变更为回购公司股份。

**中南建设** 2018 年实现归属上市公司净利润约为 19.29 亿元至 22.30 亿元, 对应同比增长 220% 至 270%。公司已将

暂时补充流动资金中的 8,811 万元归还至公司募集资金专用账户。**华夏幸福**控股股东华夏控股与平安资管签署《股份转让协议》，由华夏控股以每股 24.60 元的价格转让其持有的 1.71 亿股公司股份，股份转让价款共计 42.03 亿元。**新城控股** 1 月份公司实现合同销售金额约 109.58 亿元，同比增长 6.55%，销售面积约 96.91 万平方米，同比减少 1.37%，新增 12 宗地块。**荣盛发展**控股下属公司蔚县新城签订《关于河北京泊尔冷链物流园项目合作协议书》。控股下属公司淮北新城签订《安徽敬业达新材料产业园项目入区协议》。**蓝光发展**拟非公开发行公司债券，发行规模不超过 20 亿元。

**图表 14、上周公司公告回顾**

类型	公司	日期	内容
业绩	新城发展控股	2019/1/28	预期截至 2018 年 12 月 31 日止年度集团归属于公司权益持有人的合并净利润将较 2017 年同期增长至少 40%。
	天津松江	2019/1/28	预计公司 2018 年归属于上市公司股东净利润为-3.37 亿元，预计公司 2018 年归属于上市公司股东扣除非经常性损益后的净利润为-3.47 亿元。
	信达地产	2019/1/28	预计 2018 年度实现归属于上市公司股东的净利润约 21.50 亿元，与上年同期 10.11 亿元相比，将增加约 11.39 亿元，同比增加约 112.66%。
	中南建设	2019/1/29	2018 年实现归属上市公司净利润约为 19.29 亿元至 22.30 亿元，对应同比增长 220%至 270%。
	嘉凯城	2019/1/29	预计实现归属于上市公司股东的净利润约为亏损 16 亿元，较上年同比减少 180.49%。
	海德股份	2019/1/29	预计实现归属于上市公司股东的净利润约为 9000 万元-13500 万元，较上年同期同比增加 22.84%-84.25%。
	中天金融	2019/1/29	预计实现归属于上市公司股东的净利润约为 166500 万元-208100 万元，较上年同期同比下降 0-20%。
	宋都股份	2019/1/29	预计 2018 年度实现归属于上市公司股东的净利润约为 37,500 万元到 43,000 万元，同比增加约 140.89%到 176.22%，预计 2018 年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润约为 29,500 万元到 34,000 万元，同比增加约 135.31%到 171.21%。
	中航善达	2019/1/29	预计实现归属于上市公司股东的净利润约为 80,300 万元-89,300 万元，较上年同期同比上升 433.24%-493.01%。
	大名城	2019/1/29	2018 年公司业绩预计减少 89,700 万元，同比减少 64%左右。业绩减少主要系出售融资租赁业务本期亏损以及 2018 年金融投资业务产生投资损失对公司业绩带来影响。
	粤泰股份	2019/1/29	2018 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润预计为 35,000 万元到 42,000 万元，同比减少 64.04%到 70.03%，扣除非经常性损益的净利润预计为 23,825.79 万元到 30,825.79 万元，同比减少 73.77%到 79.73%。
	阳光股份	2019/1/29	预计本报告期内归属于上市公司股东的净利润为 1050 万元-1500 万元，比去年同期下降 90%-93%。
	渝开发	2019/1/29	预计本报告期内归属于上市公司股东的净利润为 2100 万元-2700 万元，比去年同期下降 67%-74%。
	华鑫股份	2019/1/29	预计 2018 年年度实现归属于上市公司股东的净利润约为 1,850 万元到 2,200 万元，与上年同期（追溯调整前数据）相比同比减少 97%到 98%，与上年同期（追溯调整后数据）相比同比减少 97%到 98%。
	光大嘉宝	2019/1/29	预计 2018 年年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比同比增加 54.85%左右，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润与上年同期相比同比增加 53.66%左右。
美好置业	2019/1/30	2018 年公司归属于上市公司股东的净利润预计为 21,000 万元至 27,000 万元，同比减少 59%	

			至 68%。
中珠医疗	2019/1/30		公司预计 2018 年度归属于上市公司股东净利润为-110,000 万元到-160,000 万元。
中迪投资	2019/1/30		公司预计报告期出现亏损, 2018 年实现净利润-8500 万元至-2500 万元。
世联行	2019/1/30		2018 年公司归属于上市公司股东的净利润预计为 40,155.34 万元至 60,233.01 万元, 同比减少 40%至 60%。
ST 新梅	2019/1/30		2018 年公司归属于上市公司股东的净利润预计减少 3,796 万元至 5,096 万元, 同比减少 62%至 83%。
北汽蓝谷	2019/1/30		公司 2018 年度归属于上市公司股东的净利润预计比 2017 年度增加 13,200 万元到 15,700 万元。
海航创新	2019/1/30		预计 2018 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-18,827 万元, 扣除非经常性损益事项后, 公司净利润预计为-17,416 万元。
中华企业	2019/1/30		预计公司 2018 年实现归属于上市公司股东的年度净利润约为 24 亿元至 27 亿元, 与上年同期(追溯调整数据)相比同比增加 153.97%到 185.71%。
京投发展	2019/1/30		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增加 3,325 万元左右, 同比增加 10%左右。
天健集团	2019/1/30		2018 年第四季度新签订单 26 个, 金额 364,171 万元, 截止 2018 年累计已签约未完工订单 92 个, 金额 1,904,044 万元。
泛海控股	2019/1/30		预计 2018 年归属于上市公司股东的净利润 8.7 亿元至 13 亿元, 比上年同期下降 55.04%至 69.91%。
栖霞建设	2019/1/30		2018 年度公司预计实现归属于上市公司股东的净利润为 20,000 万元左右, 同比增加 269%左右。
天保基建	2019/1/30		预计 2018 年年度实现归属于上市公司股东的净利润约为 9000 万元到 13000 万元, 与上年同比下降 68.36%到 78.09%。
泰禾集团	2019/1/30		2018 年归属于上市公司股东的净利润 234,200 万元至 297,400 万元, 比上年同期增长 10.24%至 39.99%。
大港股份	2019/1/30		2018 年归属于上市公司股东的净利润为亏损 40,000 万元至亏损 60,000 万元。
中润资源	2019/1/30		2018 年归属于上市公司股东的净利润 3000 万元至 4500 万元, 实现扭亏为盈。
ST 天业	2019/1/30		公司业绩预计盈利 2000 万元到 3000 万元, 公司本次业绩预盈主要是由于公司与相关债权人签署债务和解协议等非经常性损益事项所致, 影响金额约 140100 万元。
凤凰股份	2019/1/30		预计 2018 年年度实现归属于上市公司股东的净利润约为 55100 万元到 56500 万元; 2018 年 10-12 月商品房合同销售面积 1.79 万平方米, 同比增加 1.13%, 商品房合同销售金额 20,550.90 万元, 同比增加 28.95%。
华丽家族	2019/1/30		公司业绩预计为 1,230 万元到 1,820 万元, 同比减少 92%到 95%。
绿景控股	2019/1/30		预计 2018 年年度实现归属于上市公司股东的净利润约为 7500 万元到 9000 万元, 与上年同比增加 190.08%到 208.10%。
金融街	2019/1/30		预计 2018 年年度实现归属于上市公司股东的净利润约为 303,647.64 万元到 330,705.35 万元, 与上年同比增加 1%到 10%。
天地源	2019/1/30		预计 2018 年年度实现归属于上市公司股东的净利润约为 38,112 万元到 43,193 万元, 与上年同比增加 50%到 70%。
津滨发展	2019/1/30		预计 2018 年度归属于上市公司股东的净利润盈利 10000 万元至 19000 万元, 同比减亏

			16.22%至增亏 59.18%。
	大龙地产	2019/1/30	预计 2018 年度归属于上市公司股东的净利润与上年同比增加 315%左右；2018 年累计实现签约面积 32123.79 平方米，同比增加 14.36%，实现签约金额 36,069.54 万元，同比增加 50.40%。
	中粮地产	2019/1/30	预计 2018 年度归属于上市公司股东的净利润盈利 110,000 万元至 150,000 万元，同比增长 16.36%至 58.67%。
	恒隆地产	2019/1/30	2018 年收入 94.08 亿港元，同比减少 16%，股东应占纯利 80.78 亿港元，同比减少 0.57%。
	中华企业	2019/1/31	预计 2018 年实现归属于上市公司股东的年度净利润约为 24 亿元至 27 亿元，与上年同期（追溯调整数据）相比同比增加 153.97%到 185.71%，与上年同期（法定披露数据）相比同比增加 553.95%到 635.69%；
	银亿股份	2019/1/31	预计 2018 年净利润 2 亿至 4 亿元，同比下降 75.02%至 87.51%。
	万业企业	2019/1/31	2018 年 10-12 月，公司房地产项目销售累计签约面积为 15,471 平方米，同比增加 102.13%，签约金额为 26,190 万元，同比增加 8.07%。
	新城控股	2019/2/1	1 月份公司实现合同销售金额约 109.58 亿元，比上年同期增长 6.55%，销售面积约 96.91 万平方米，比上年同期减少 1.37%，公司新增 12 宗地块。
	万科 A	2019/2/1	1 月份公司实现合同销售面积 317.7 万平方米，合同销售金额 488.8 亿元，新增加项目 10 个，权益建面 203.8 万方，支付地价 72.6 万元，新增物流地产项目 3 个，合计需支付权益价款 5.31 亿元。
	金地集团	2019/2/1	1 月公司实现签约面积 46.3 万平方米，同比下降 1.75%，实现签约金额 106.3 亿元，同比上升 31.02%，近期新增 2 宗地块。
	中国恒大	2019/2/1	1 月份合约销售金额约为 431.7 亿元，合约销售面积约为 387.7 万平方米，合约销售均价为每平方米 11,134 元。
	佳源国际控股	2019/2/1	1 月份合同销售金额约人民币 10.48 亿元，同比增长约 122%，合同销售面积约 90,328 平方米，同比增长约 83%。
	融信中国	2019/2/1	1 月份集团总合同销售金额约 75.12 亿元，合约建筑面积约 20.06 万平方米。
	富力地产	2019/2/1	1 月份公司实现合约销售金额约 68.9 亿元，比上年同期增长 6%，销售面积约 56 万平方米，比上年同期增长 15%。
	太古地产	2019/2/1	2018 年 4 季度，太古广场平均租用率为 100%，租金涨幅 26%，零售销售额增长 11.8%；太古城中心租用率为 99%，租金涨幅 6%，零售销售额增长 5.6%；太古坊租用率为 99%，租金涨幅 6%；港岛东中心及太古坊一座租用率为 99%，租金涨幅 7%。
拿地	滨江集团	2019/1/29	子公司杭州滨熹投资管理有限公司与中铁房地产集团华东有限公司联合在浙江省土地使用权网上交易系统举办的挂牌出让活动中，以人民币 206,071 万元竞得杭政储出[2018]59 号地块的土地使用权，地上建筑面积为 57,083.4 平方米。
	中国武夷	2019/1/29	公司以 5.28 亿元的价格竞得永泰县樟[2018]拍 08 号国有土地使用权，总用地面积 42,428 平方米。
	中交地产	2019/2/1	全资子公司华通公司与北京茂康企业管理有限公司共同竞得北京市朝阳区将台乡 1016-030 地块 R2 二类居住用地、1016-033 地块 F2 公建混合住宅用地国有建设用地使用权，成交价款 340,800 万元。
	光明地产	2019/2/1	全资子公司农工商房地产（集团）有限公司成功竞得上海市崇明区陈家镇 CMSA0008 单元 19-01（实验生态社区 41 号）地块，出让面积 72668.90 平米，总价 85,608 万元。
项目/合作	云南城投	2019/1/28	下属控股子公司版纳航投拟与西双版纳州政府、东方航空及北京天衢就开通北京至西双版纳



			纳直航航线事宜开展合作。
	北汽蓝谷	2019/1/28	旗下北汽新能源与华为达成全面业务合作协议。
	中国武夷	2019/1/28	公司和中国信保福建分公司于近日在福州签订《全面业务合作协议》。
	荣盛发展	2019/1/31	公司控股下属公司蔚县新城与蔚县人民政府及京泊尔冷链物流签订《关于河北京泊尔冷链物流园项目合作协议书》，就建设京西国际冷链物流园项目达成一致。
	荣盛发展	2019/2/1	控股下属公司淮北新城与安徽省淮北经济开发区管理委员会、山东敬业签订《安徽敬业达新材料产业园项目入区协议》，就投资建设安徽敬业达新材料产业园项目相关事项达成一致。
收购/转让	华夏幸福	2019/1/31	控股股东华夏控股与平安资管签署《股份转让协议》，由华夏控股以每股 24.60 元的价格转让其持有的 1.71 亿股公司股份，占公司总股本的 5.69%，股份转让价款共计 42.03 亿元。
增减持	长春经开	2019/1/28	全资子公司锦源投资自 1 月 29 日起 6 个月内，锦源投资拟增持公司股份，增持数量不少于 1,000 万股、不超过 2,000 万股。
	泛海控股	2019/1/28	于 2018 年 6 月 20 日至 2018 年 12 月 31 日期间，共增持公司股份 4060.98 万股，增持比例为 0.79%，增持金额为 2.60 亿元。
	广宇集团	2019/1/29	因个人资金需求，公司董事、高级管理人员江利雄拟在本公告发布之日起 15 个交易日后的 6 个月内（窗口期除外），减持不超过其上一年度最后一个交易日持有的公司股份总数的 25%。
	中珠医疗	2019/1/31	股东中珠集团减持计划已实施完毕，当前持股比例 23.83%。
	冠城大通	2019/1/31	控股股东丰榕投资自首次增持之日起至 2019 年 1 月 31 日期间，累计共增持公司股份 29,221,025 股，占公司目前已发行总股本的 1.96%。
	阳光股份	2019/1/31	股东北京燕赵持计划自本减持计划公告之日起 15 个交易日后的六个月内，减持本公司无限售流通 A 股股份不超过 22,497,300 股（不超过公司总股本的 2.99%）。
投融资	云南城投	2019/1/28	拟以天利度假旗下自持的海口万豪酒店作为底层资产，发行商业地产抵押贷款支持票据，发行规模不超过 7.5 亿元（其中优先级 7 亿、次级 0.5 亿元，具体各级规模以实际发行为准），发行期限为 18 年。
	绿城中国	2019/1/28	拟发行 4 亿美元有担保的优先永续票据，初步分派率为每年 8.125%。
	禹洲地产	2019/1/28	拟进行建议票据发行。
	路劲	2019/1/28	建议发行美元计值新票据。
	华夏幸福	2019/1/29	将于 2 月 13 日至 2 月 19 日回售“16 华夏 02”公司债券，票面利率为 4.04%，3 月 3 日至 2021 年 3 月 2 日本期债券票面利率为 7%。
	禹洲地产	2019/1/29	发行于 2023 年到期金额为 5 亿美元的 8.50% 优先票据。建议票据发行的估计所得款项净额将约为 4.93 亿美元。该公司拟将所得款项净额主要用作现有债务再融资用途。
	碧桂园	2019/1/29	所有尚未赎回的 2019 年到期的零息率有抵押担保可换股债券于 2019 年 1 月 27 日到期后，公司已赎回所有尚未赎回的 2019 年债券。
	世茂股份	2019/1/29	上海世茂股份有限公司 2018 年度第一期中期票据将于 2019 年 2 月 7 日付息，本计息期债券利率 6.43%。
	远洋集团	2019/1/30	赎回由远洋地产宝财 I 有限公司发行于 2019 年到期的 5 亿美元 4.625% 有担保票据。
	迪马股份	2019/1/30	拟发行不超过 20 亿公司债，期限不超过 7 年，本次发行的公司债券为固定利率债券。
	绿城中国	2019/1/30	发行 1 亿美元有担保的优先票据，预期发行优先永续票据将于 2019 年 2 月 8 日完成。
华远地产	2019/1/30	2019 年非公开发行公司债券（第一期），将于 2019 年 2 月 1 日起在上海证券交易所面向	

			合格投资者中的机构投资者交易，期限3年，票面利率6.65%。
	华发股份	2019/1/30	拟申请注册发行不超过人民币50亿元（含50亿元）的超短期融资券。
	蓝光发展	2019/1/31	拟非公开发行公司债券，发行规模不超过20亿元，拟用于偿还公司债务、补充流动资金或项目建设等。
	金科股份	2019/1/31	本期债券品种一及品种二将于2月11日支付自2018年2月9日至2019年2月8日期间的利息，“18金科01”债券存续期前2年票面利率为7.20%，“18金科02”债券存续期前3年票面利率为7.50%。
	华侨城A	2019/1/31	本期债券品种一及品种二将于2月11日支付自2018年2月5日至2019年2月4日期间的利息，“18侨城03”票面利率为5.54%，“18侨城04”票面利率为5.74%。
	绿城中国	2019/1/31	从2019年起可赎回的五亿美元次级永久资本证券已于2019年1月28日悉数赎回。
	苏州高新	2019/1/31	2019年1月累计新增借款金额为345,845万元，累计新增借款占上年末未经审计的净资产比例为25.61%。
	光明地产	2019/2/1	将向中国银行间市场交易商协会申请注册并发行不超过人民币35亿元（含35亿元）的超短期融资券，发行期限不超过270天（含270天）。
	路劲	2019/2/1	完成发行4亿美元之7.875%二零二三年到期之担保优先票据。
	旭辉控股集团	2019/2/1	于1月28日接获于2019年到期的零息有担保可换股债券持有人就转换部分本金额为400万港元的该等债券所发出的转换通知，就此约44.94万股新股份已于2月1日发行予相关债券持有人。
回购	皇庭国际	2019/1/28	拟回购公司部分已发行社会公众股份，回购总金额不低于2亿元，不超过3亿元，其中A股回购金额不低于1亿元，不超过2亿元，B股回购金额不低于5,000万元，不超过1亿元。
	格力地产	2019/1/31	拟使用不低于人民币2亿元（含2亿元），不超过人民币3亿元（含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6.10元/股（含6.10元/股）。
	万业企业	2019/2/1	截至1月31日，公司通过集中竞价交易方式累计回购股份数量为1,990,180股，占公司目前总股本的比例为0.247%，支付总金额为19,706,487.4元（不含佣金等交易费用）。
质押	中南建设	2019/1/28	近日将累计质押给长江证券股份有限公司的7320万股公司股份解除了质押，目前中南城投持有公司股份20.19亿股，占公司总股份的比例为54.43%，本次解除质押后中南城投持有的本公司股份累计质押13.98亿股，占中南城投所持公司股份的69.24%，占公司总股份的37.69%。
	新城控股	2019/1/29	控股股东富域发展已将其持有的公司流通股8823.6万股质押给海通证券，截至本公告日，富域发展持有公司股份13.78亿股，占公司总股本61.06%，其中被质押的股份累计约7.30亿股，占其持有公司总股份的53.00%，占公司总股本的32.36%。
	华夏幸福	2019/1/30	华夏控股将其持有的本公司3800万股无限售流通股质押给华泰证券，截至本公告日，华夏控股直接持有本公司股份12.40亿股，占公司总股本的41.30%。
资金用途	招商蛇口	2019/1/29	董事会同意公司将太子湾自贸启动区一期项目、太子商业广场项目的剩余全部募集资金（含利息）共计232,556.14万元的用途变更为回购公司股份，且对《关于回购部分社会公众股份的方案》部分内容附条件调整。
	中南建设	2019/1/30	公司已将暂时补充流动资金中的8,811万元归还至公司募集资金专用账户，截止本公告日，公司累计已归还89,378.96万元资金至公司募集资金专用账户，募集资金补充流动资金余额为63,039.02万元。
	南都物业	2019/2/1	同意公司及子公司拟使用最高额度不超过20,000万元人民币（含）的闲置自有资金进行现



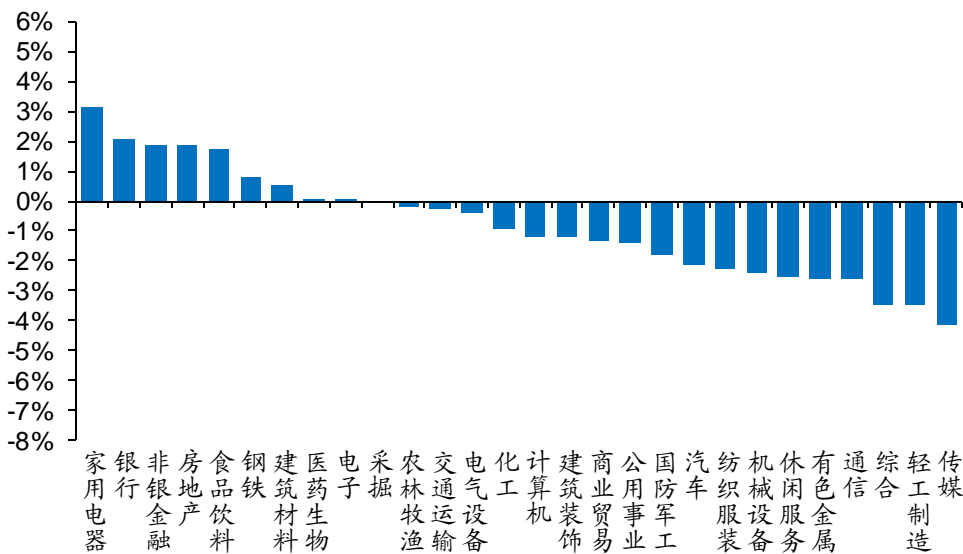
			金管理，该额度可滚动使用。
激励	卧龙地产	2019/1/28	确定预留股票期权的授予日为1月28日，预留股票期权授予49万份，行权价格为4.17元/份。
	华发股份	2019/1/30	将9名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计30.6万股进行回购注销。
人事变动	中国武夷	2019/1/31	林群先生因工作变动原因，不再担任公司董事职务，同日免去林群先生公司副董事长、董事会战略委员会和薪酬与考核委员会委员等职务，林群先生不再担任公司任何职务
其他	泛海控股	2019/1/28	控股子公司北京星火房地产开发有限责任公司与相关单位签订土地占用补偿协议，星火公司将取得相应的补偿金17.14亿元（含税）
	电子城	2019/1/30	拟投资设立全资子公司北京电子城城市更新科技发展有限公司（暂定），注册资本人民币5000万元。

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 房地产指数上涨 1.85%，沪深 300 指数上涨 1.98%，相对收益为-0.13%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 4 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：中茵股份、中南建设、金地集团、新城控股、荣盛发展，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为华业资本、市北高新、美都能源、莱茵置业、匹凸匹。

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	600745.SH	中茵股份	9.45	600240.SH	华业资本	(19.69)
2	000961.SZ	中南建设	9.00	600604.SH	市北高新	(16.26)
3	600383.SH	金地集团	8.91	600175.SH	美都能源	(15.45)
4	601155.sh	新城控股	8.29	000558.SZ	莱茵置业	(14.33)
5	002146.SZ	荣盛发展	7.90	600696.SH	匹凸匹	(14.26)
6	000671.SZ	阳光城	7.39	000638.SZ	万方发展	(13.27)
7	600246.SH	万通地产	7.29	600568.SH	中珠控股	(13.04)
8	000002.SZ	万科A	6.05	000150.SZ	宜华健康	(10.94)
9	000656.SZ	金科股份	5.75	600734.SH	实达集团	(10.47)
10	000736.SZ	中房地产	5.69	000040.SZ	宝安地产	(9.76)

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	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	zhangjianian@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyding@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