

春节楼市季节性回落，社融信贷创新高、宽信用发力

推荐（维持）

投资要点：

春节两周中（2018/02/02-2018/02/15），春节当周楼市主流45城环比下降81%，上周环比上升173%，春节期间楼市呈现出季节性回落，并且春节期间成交为小量数据、波动较大，参考意义不大；同时春节假期错位致同比下降，2月截至上周月成交同比-56%，较1月下降57pct，其中一二线同比-54%、三四线同比-59%，分别较1月-61pct和-47pct。上周14个重点城市二手房合计周成交63万平方米，环比上升486%；2月截至上周累计成交84万平方米，较去年2月同期同比下降63.8%，同样更多源于春节假期错位，较1月下降55pct；库存方面，上周15城推盘环比-48%，周成交/推盘比4.06倍，高于上周的0.92倍，高于1月的1.36倍；15城可售面积7934万平方米，环比-0.8%；3个月移动平均去化月数为9.8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，央行公布1月社融增4.6万亿、1月贷款增3.2万亿，均创新高，宽信用正在持续发力；人大法工委回应房地产税时透露，下一步将按照立法规划和年度立法工作计划安排，继续做好税收立法相关工作；南京积分落户调整，房产每满1平米加1分，江苏常州放宽落户政策，社保满1年或租住满5年可落户，海口引进人才住房保障细则出炉，购房补贴最高6万/年，深圳4类在职人才落户月底实现“秒批”，显示出人才落户宽松城市继续扩围。此外，深圳31个粤港澳大湾区建设重大项目集中开工，同时香港特区政府行政长官称粤港澳大湾区发展规划纲要有望在近日内公布，利好湾区布局房企价值提升。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4-7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45个重点城市新房合计成交262.7万平方米，环比上升172.6%。19年2月一手房合计成交411.2万平方米，较1月同期环比下降62.9%，较去年2月同期同比下降55.6%；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：+317.2%、+124.3%、+153.2%、+394.8%，当月月成交同比分别为：-61.7%、-52.0%、-65.1%、-49.2%。15城可售面积为7,934.13万平方米，环比下降0.8%；3个月移动平均去化月数为9.8个月，环比上升0.2个月。
- **主要政策新闻：**央行公布1月社融增4.6万亿、1月贷款增3.2万亿，均创新高；山东省拟调整住房租赁补贴保障范围；南京积分落户调整，房产每满1平米加1分，最高加90分；北京个人出租住房税率减半；人大法工委回应房地产税时透露，下一步将按照立法规划和年度立法工作计划安排，继续做好税收立法相关工作；江苏常州放宽落户政策，社保满1年或租住满5年可落户；上海住建委强调19年坚决遏制投资投机性购房；海口引进人才住房保障细则出炉，购房补贴最高6万/年；深圳4类在职人才落户月底实现“秒批”。
- **公司动态跟踪：**华夏幸福1月新增3幅地块，土地面积合计为11.91万平方米；招商蛇口1月实现签约金额117.9亿元，同比+0.3%，1月新增1个项目；保利地产1月实现签约金额335.9亿元，同比+6.1%；中南建设1月销售金额87.0亿元，同比+34.0%；融创中国发行2022年到期的8亿美元7.875%优先票据。荣盛发展1月销售金额46.45亿元，同比-2.76%，1月取得了三宗地块，累计出让面积143.21亩，累计价款2.39亿元。
- **一周板块回顾：**板块表现方面，SW房地产指数上涨1.91%，沪深300指数上涨2.81%，相对收益为-0.9%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第26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：华丽家族、中茵股份、市北高新、世荣兆业、中关村。
- **风险提示：**房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧。

华创证券研究所

证券分析师：袁豪

电话：021-20572536

邮箱：yuanhao@hcyjs.com

执业编号：S0360516120001

联系人：鲁星泽

电话：021-20572575

邮箱：luxingze@hcyjs.com

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	129	3.6
总市值(亿元)	20,101.09	3.78
流通市值(亿元)	17,227.69	4.49

相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现		4.17	6.99	-20.53
相对表现		-2.54	5.1	-4.69



相关研究报告

《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

《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

《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》

2019-02-10

目录

一、行业数据	4
(一)新房成交量: 春节楼市季节性回落, 春节错位致月成交同比-56%, 其中一二线同比-54%、三四线同比-59%	4
1、春节当周成交环比: 45 城周成交环比下降 81%, 一二线环比下降 82%、三四线环比下降 78%	4
2、春节当周成交月同比: 2 月 45 城月成交同比下降 74%, 一二线同比下降 72%、三四线同比下降 78%	5
3、春节期间成交: 19 年春节成交环比季节性下降, 二线同比强于 15-18 年、增长 23%	7
4、春节后一周成交周环比: 45 城周成交环比上升 173%, 一二线环比上升 142%、三四线环比上升 242%	8
5、春节后一周成交月同比: 2 月 45 城月成交同比下降 56%, 一二线同比下降 54%、三四线同比下降 59%	9
(二)二手房成交量: 春节楼市季节性回落, 春节错位致 2 月月成交同比-64%、较上月降低 55pct	12
1、春节当周成交周环比: 14 城周成交环比-87%, 2 月月成交同比-87%、较上月降低 78pct	12
2、春节后一周成交周环比: 上周 14 城周成交环比+486%, 2 月月成交同比-64%、较上月降低 55pct	15
(三)新房库存: 15 城上周推盘环比-48%, 可售面积环比-1%、去化月数上升 0.2 个月	18
1、春节当周新房库存: 15 城上周推盘环比-76%, 可售面积环比+0.04%、去化月数上升 0.5 个月	18
2、春节后一周新房库存: 15 城上周推盘环比-48%, 可售面积环比-1%、去化月数上升 0.2 个月	21
二、行业政策和新闻跟踪	23
三、重点公司公告	27
四、板块行情回顾	30
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	30

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、2019 年春节 40 个城市成交面积（除夕至初六）.....	8
图表 6、2019 年春节 40 个城市成交面积同比（除夕至初六）.....	8
图表 7、13-19 年周均成交面积&19 年最近 8 周成交面积.....	9
图表 8、各线城市一手房成交面积同比.....	10
图表 9、46 城一手房累计成交同比.....	11
图表 10、重点城市新房成交数据.....	11
图表 11、14 城二手房成交面积及环比、同比.....	13
图表 12、各线城市二手房成交面积同比.....	13
图表 13、各线城市二手房累计成交面积同比.....	14
图表 14、重点城市二手房成交数据.....	14
图表 15、14 城二手房成交面积及环比、同比.....	16
图表 16、各线城市二手房成交面积同比.....	16
图表 17、各线城市二手房累计成交面积同比.....	17
图表 18、重点城市二手房成交数据.....	17
图表 19、重点城市库存去化水平.....	18
图表 20、各线城市 3 个月移动平均去化月数.....	19
图表 21、各线城市可售面积.....	20
图表 22、15 城成交推盘比.....	20
图表 23、重点城市库存去化水平.....	21
图表 24、各线城市 3 个月移动平均去化月数.....	22
图表 25、各线城市可售面积.....	22
图表 26、15 城成交推盘比.....	23
图表 27、上周行业重点新闻.....	24
图表 28、上周公司公告回顾.....	27
图表 29、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	30
图表 30、上周房地产个股涨跌幅排名.....	30

一、行业数据

(一) 新房成交量：春节楼市季节性回落，春节错位致月成交同比-56%，其中一二线同比-54%、三四线同比-59%

1、春节当周成交环比：45城周成交环比下降81%，一二线环比下降82%、三四线环比下降78%

上周(2.2-2.8)45个重点城市新房合计成交96.4万平方米，环比下降81.2%，较18年周均成交585.8万平方米下降83.4%，较本年周均成交467.5万平方米下降79.4%。

其中一二线城市合计成交67.1万平方米，环比下降82.3%，较18年周均成交412.9万平方米下降83.7%，较本年周均成交346.7万平方米下降80.6%。三四线城市合计成交29.3万平方米，环比下降78.0%，较18年周均成交166.1万平方米下降82.4%，较本年周均成交120.8万平方米下降75.8%。

按照更细分城市能级来看，

上周(2.2-2.8)4个一线城市新房合计成交6.2万平方米，环比下降92.0%，较18年周均成交83.7万平方米下降92.5%，较本年周均成交64.7万平方米下降90.4%。

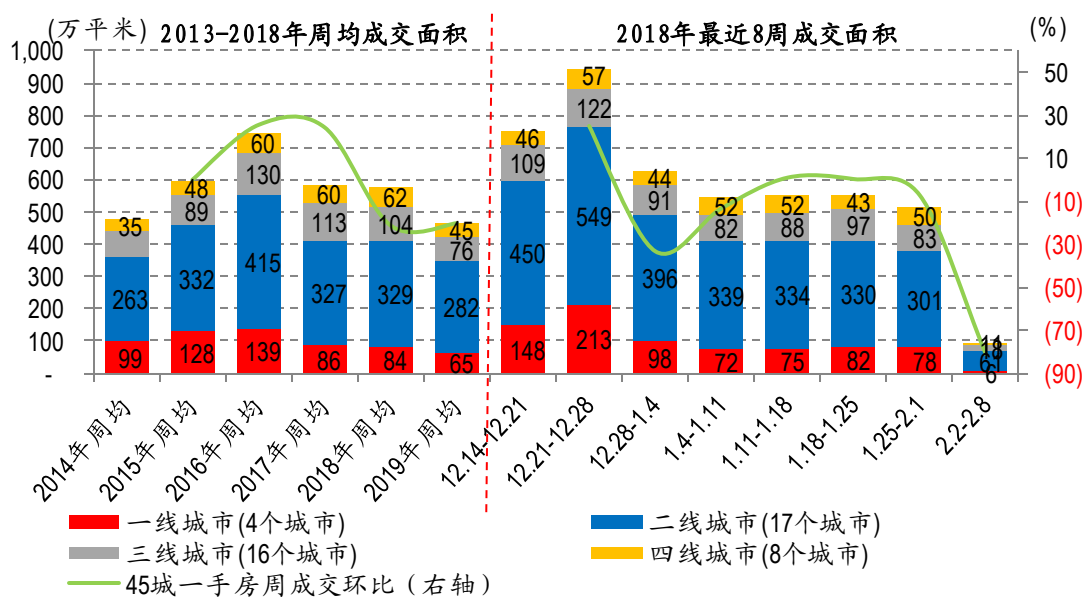
上周(2.2-2.8)17个二线城市新房合计成交60.9万平方米，环比下降79.8%，较18年周均成交329.2万平方米下降81.5%，较本年周均成交282.1万平方米下降78.4%。

上周(2.2-2.8)16个三线城市新房合计成交18.5万平方米，环比下降77.8%，较18年周均成交103.8万平方米下降82.2%，较本年周均成交75.9万平方米下降75.7%。

上周(2.2-2.8)8个四线城市新房合计成交10.8万平方米，环比下降78.3%，较18年周均成交62.4万平方米下降82.7%，较本年周均成交44.9万平方米下降76.0%。

注：四线城市牡丹江于18年9月开始不再公布成交数据，故删除，截至目前我们高频跟踪的城市为45城。

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、春节当周成交月同比：2月45城月成交同比下降74%，一二线同比下降72%、三四线同比下降78%

2月(2.1-2.8)45个重点城市截止上周一手房合计成交148.4万平方米，较1月同期环比下降73.7%，较去年2月同期同比下降74.5%。其中当月成交同比较1月下降75.9pct；年初累计至今成交0.3亿平米，同比下降13.6%。

其中一二线城市合计成交104.5万平方米，较1月同期环比下降74.7%，较去年2月同期同比下降72.4%，其中当月成交同比较1月下降79.5pct；年初累计至今成交1882.3万平方米，同比下降7.6%。三四线城市合计成交43.9万平方米，较1月同期环比下降70.8%，较去年2月同期同比下降78.4%，其中当月成交同比较1月下降66.3pct；年初累计至今成交655.6万平方米，同比下降27.1%。

按照更细分城市能级来看，

2月(2.1-2.8)4个一线城市截止上周一手房合计成交12.0万平方米，环比1月下降84.8%，较去年2月同比下降82.9%，其中当月成交同比较1月下降94.7pct；年初累计至今成交351.0万平方米，同比下降6%。

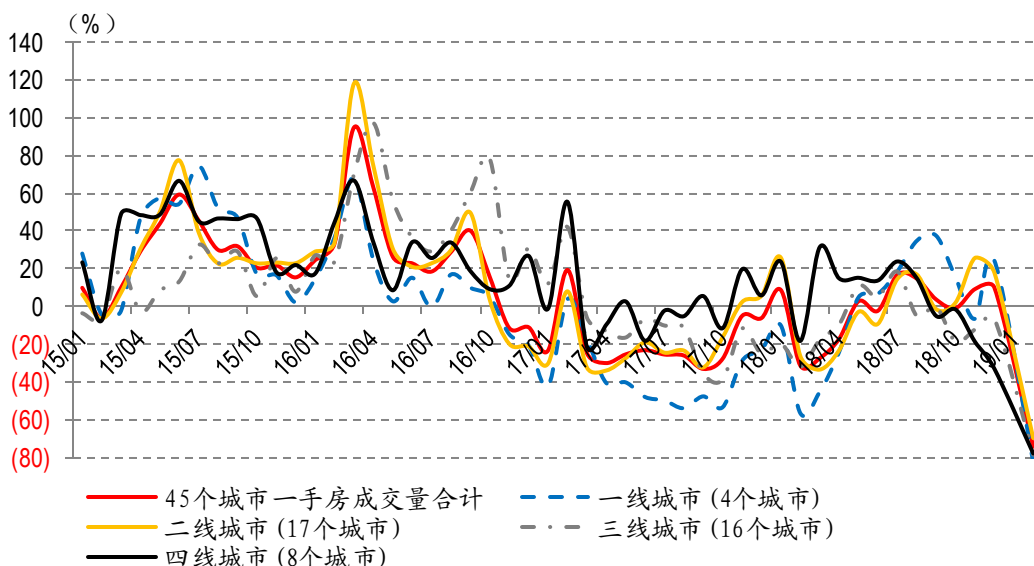
2月(2.1-2.8)17个二线城市截止上周一手房合计成交92.5万平方米，环比1月下降72.4%，较去年2月同比下降70.0%，其中当月成交同比较1月下降76.0pct；年初累计至今成交1531.2万平方米，同比下降8.0%。

2月(2.1-2.8)16个三线城市截止上周一手房合计成交26.2万平方米，环比1月下降69.1%，较去年2月同比下降78.7%，其中当月成交同比较1月下降67.8pct；年初累计至今成交411.9万平方米，同比下降25.8%。

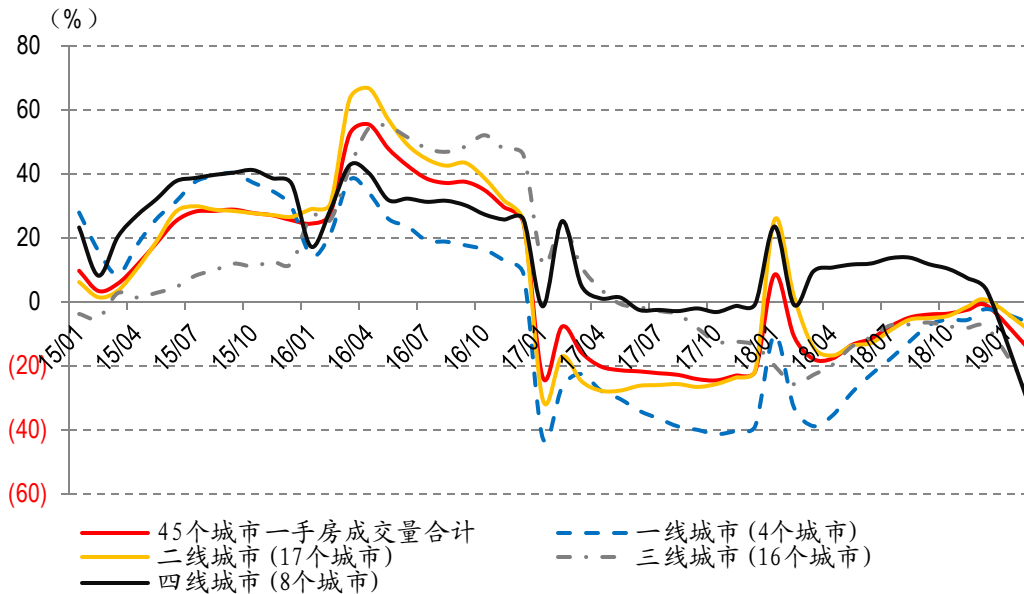
2月(2.1-2.8)8个四线城市截止上周一手房合计成交17.7万平方米，环比1月下降72.9%，较去年2月同比下降78.1%，其中当月成交同比较1月下降63.9pct；年初累计至今成交243.7万平方米，同比下降29.2%。

注：四线城市牡丹江于18年9月开始不再公布成交数据，故删除，截至目前我们高频跟踪的城市为45城。

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 (万平米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平米)	累计同比 (%)
45城合计	96	(81.2)	148	(73.7)	(74.5)	2,538	(13.6)
一线城市	6	(92.0)	12	(84.8)	(82.9)	351	(6.0)
二线城市	61	(79.8)	92	(72.4)	(70.0)	1,531	(8.0)
三线城市	18	(77.8)	26	(69.1)	(78.7)	555	(25.8)
四线城市	11	(78.3)	18	(72.9)	(78.1)	244	(29.2)
一线城市							
北京	2	(88.6)	2	(63.6)	(86.6)	60	(8.7)
上海	3	(93.7)	6	(87.7)	(78.7)	168	6.8
广州	2	(90.9)	4	(79.7)	(80.2)	91	(6.4)
深圳	0	(96.0)	0	(98.0)	(97.5)	33	(39.3)
二线城市							
杭州	1	(96.4)	2	(86.7)	(93.9)	76	(62.0)
南京	2	(87.8)	4	(76.1)	(79.3)	74	(38.8)
武汉	2	(92.2)	6	(68.7)	(88.7)	130	(52.4)
苏州	1	(91.4)	3	(84.0)	(86.9)	94	(9.6)
济南	1	(93.2)	3	(85.0)	(90.1)	85	(24.3)
成都	9	(82.8)	15	(75.4)	49.9	292	255.0
青岛	1	(93.4)	3	(89.5)	(92.6)	110	(37.2)
宁波	0	(94.7)	1	(92.3)	(65.4)	46	147.0

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平方米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平方米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平方米)	累计同比 (%)
福州	2	(69.3)	3	(69.8)	(64.2)	35	(2.5)
南宁	19	(41.8)	25	(53.1)	173.5	192	214.7
南昌	2	(68.6)	3	(72.8)	(80.1)	36	(52.7)
三线城市							
泉州	2	(62.8)	3	(52.0)	(58.3)	33	(20.1)
扬州	0	(33.1)	1	(84.2)	(93.5)	27	(51.9)
常州	1	(86.0)	2	(71.7)	(81.4)	39	(15.0)
襄阳	1	(77.7)	2	(60.8)	(68.4)	21	(28.5)
绍兴	0	(88.5)	1	(49.0)	NA	13	NA
惠州	0	(96.2)	0	(91.9)	(94.4)	25	(36.9)
泰州	NA	NA	NA	NA	NA	6	(43.9)
镇江	1	(90.1)	3	(77.5)	(82.5)	65	(15.2)
金华	0	(94.5)	0	(93.2)	(94.7)	5	(73.4)
淮安	5	(58.3)	6	(60.3)	(76.0)	72	(23.0)
芜湖	0	(98.0)	0	(85.6)	(98.5)	8	(65.5)
四线城市							
安庆	1	(55.9)	1	(83.8)	(71.4)	15	(15.6)
汕头	1	(79.5)	2	(72.9)	(85.7)	20	(61.6)
连云港	2	(75.7)	4	(69.9)	(79.5)	46	(46.2)
韶关	1	(79.5)	1	(46.1)	(75.9)	12	(33.0)
吉林	0	(86.4)	1	(82.6)	NA	14	46.9
莆田	2	(72.1)	2	(62.1)	(70.6)	25	33.0
淮南	0	(88.1)	1	(85.0)	(85.3)	19	9.7

资料来源: Wind, 华创证券

3、春节期间成交: 19年春节成交环比季节性下降, 二线同比强于15-18年、增长23%

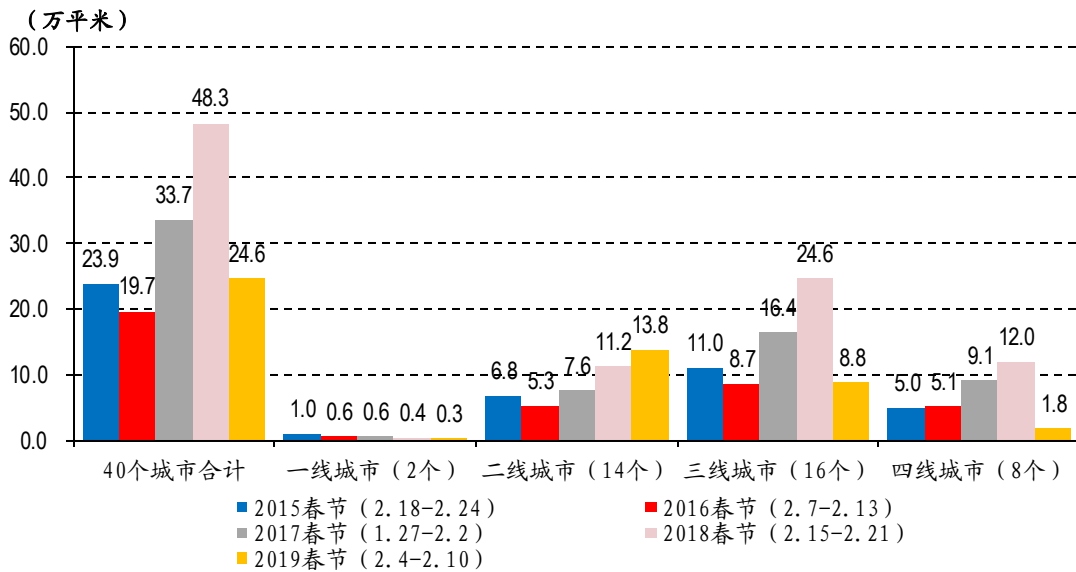
1) 春节为小量数据、波动较大, 参考意义不大、只做定性分析

首先, 由于历年春节期间房管局备案的滞后性以及假期成交的季节性下降, 春节期间的成交量一般不足非假期成交的1/10, 比如我们统计的2019年的春节7天40个城市的成交合计24.6万平 VS 前4周周均成交合计403.2万平, 小量数据波动较大, 因而实际上参考意义不大, 因而此处数据仅做定性分析。

2) 19年春节7天同比下降49%, 但其中二线成交好于15-18年

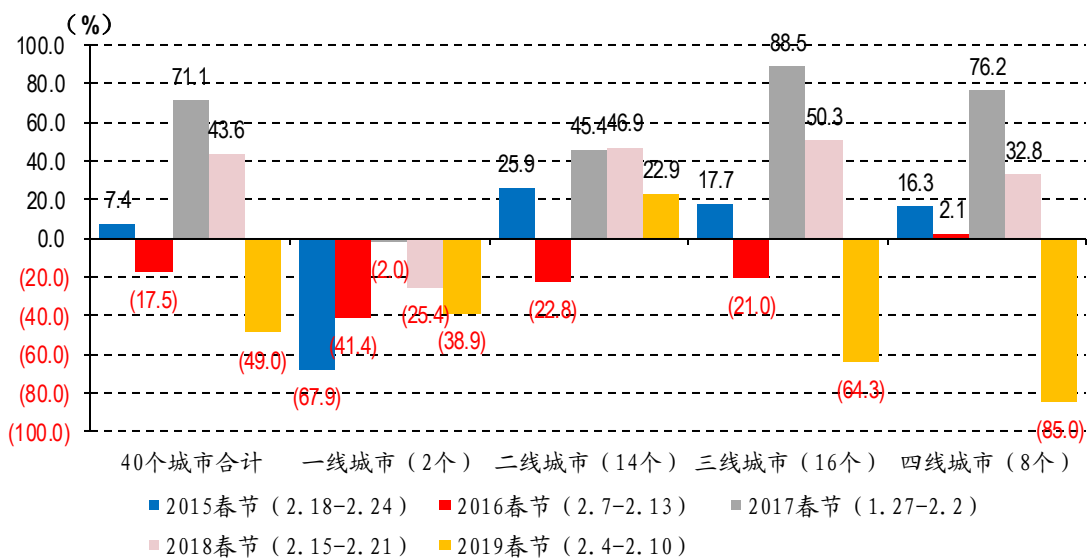
其次, 在我们40个城市样本中(剔除18-19年连续两年成交为0的城市), 发现2019年春节合计成交24.6万平, 同比降低49.0%, 成交量低于2017年的33.7万平和2018年的48.3万平, 其中二线城市贡献13.8万平, 同比增长22.9%。

图表 5、2019 年春节 40 个城市成交面积（除夕至初六）



资料来源: Wind, 华创证券

图表 6、2019 年春节 40 个城市成交面积同比（除夕至初六）



资料来源: Wind, 华创证券

4、春节后一周成交周环比：45 城周成交环比上升 173%，一二线环比上升 142%、三四线环比上升 242%

上周(2.9-2.15)45 个重点城市新房合计成交 262.7 万平方米，环比上升 172.6%，较 18 年周均成交 585.8 万平方米下降 54.6%，较本年周均成交 435.6 万平方米下降 39.7%。

其中一二线城市合计成交 162.6 万平方米，环比上升 142.2%，较 18 年周均成交 412.9 万平方米下降 60.6%，较本年周均成交 318.1 万平方米下降 48.9%。三四线城市合计成交 100.1 万平方米，环比上升 242.3%，较 18 年周均成交 166.1 万平方米下降 39.7%，较本年周均成交 117.6 万平方米下降 14.8%。

按照更细分城市能级来看，

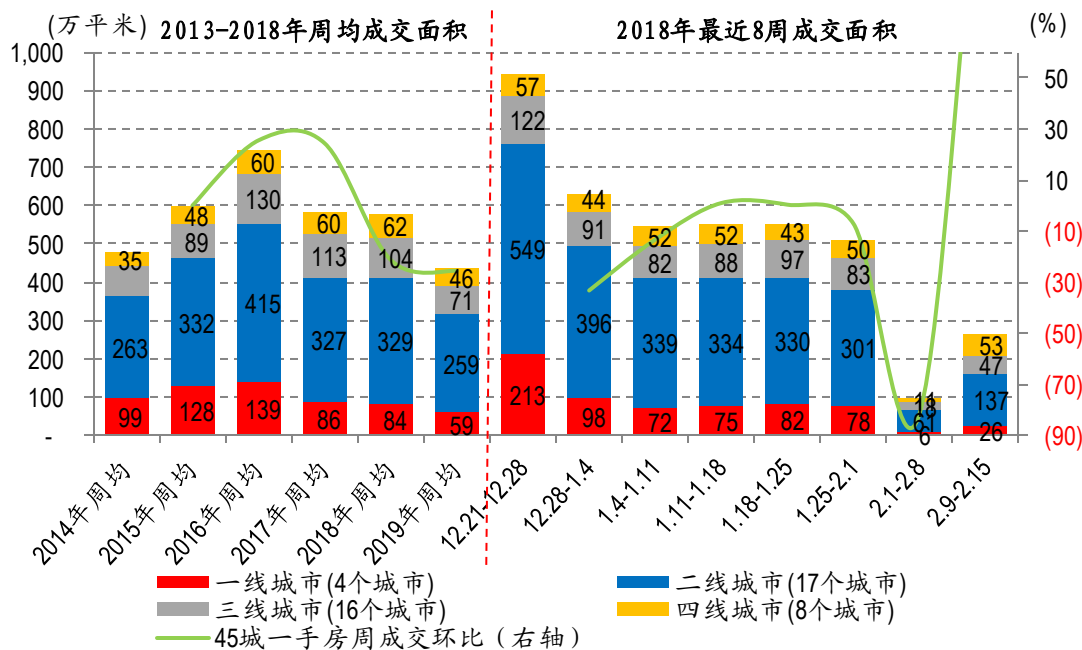
上周(2.9-2.15)4个一线城市新房合计成交26万平方米，环比上升317.2%，较18年周均成交83.7万平方米下降68.9%，较本年周均成交58.7万平方米下降55.6%。

上周(2.9-2.15)17个二线城市新房合计成交136.6万平方米，环比上升124.3%，较18年周均成交329.2万平方米下降58.5%，较本年周均成交259.4万平方米下降47.4%。

上周(2.9-2.15)16个三线城市新房合计成交46.8万平方米，环比上升153.2%，较18年周均成交103.8万平方米下降54.9%，较本年周均成交71.3万平方米下降34.5%。

上周(2.9-2.15)8个四线城市新房合计成交53.4万平方米，环比上升394.8%，较18年周均成交62.4万平方米下降14.4%，较本年周均成交46.2万平方米上升15.5%。

图表 7、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

5、春节后一周成交月同比: 2月45城月成交同比下降56%，一二线同比下降54%、三四线同比下降59%

2月(2.1-2.15)45个重点城市截止上周一手房合计成交411.2万平方米，较1月同期环比下降62.9%，较去年2月同期同比下降55.6%。其中当月成交同比较1月下降57pct；年初累计至今成交0.3亿平米，同比下降14.6%。

其中一二线城市合计成交267.1万平方米，较1月同期环比下降67.4%，较去年2月同期同比下降53.6%，其中当月成交同比较1月下降60.7pct；年初累计至今成交2044.8万平方米，同比下降8.5%。三四线城市合计成交144万平方米，较1月同期环比下降49.9%，较去年2月同期同比下降58.7%，其中当月成交同比较1月下降46.6pct；年初累计至今成交755.7万平方米，同比下降27.7%。

按照更细分城市能级来看，

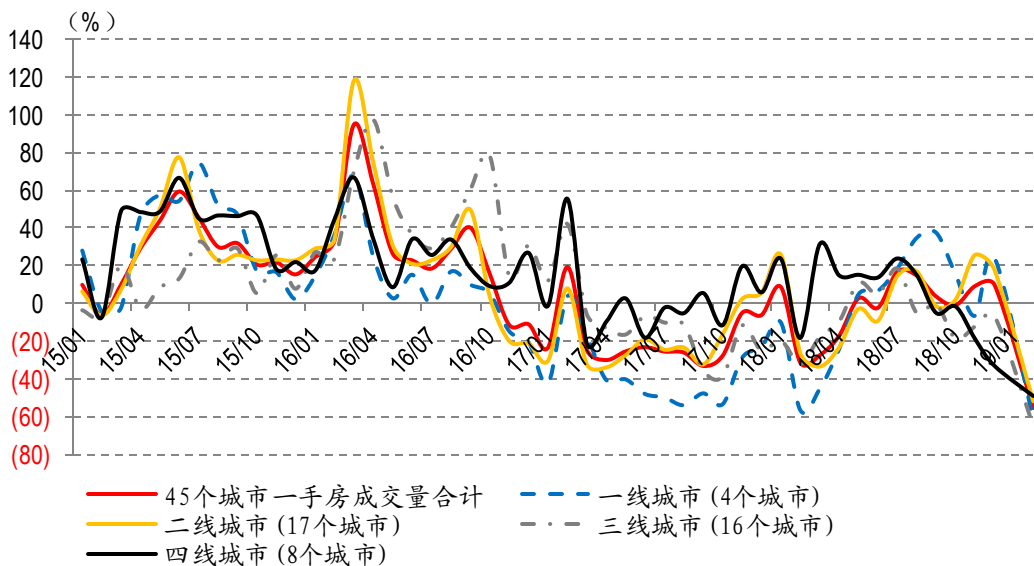
2月(2.1-2.15)4个一线城市截止上周一手房合计成交38.1万平方米，环比1月下降74.3%，较去年2月同比下降61.7%，其中当月成交同比较1月下降73.5pct；年初累计至今成交377.1万平方米，同比下降6.3%。

2月(2.1-2.15)17个二线城市截止上周一手房合计成交229万平方米，环比1月下降65.9%，较去年2月同比下降52%，其中当月成交同比较1月下降58pct；年初累计至今成交1667.8万平方米，同比下降9%。

2月(2.1-2.15)16个三线城市截止上周一手房合计成交73万平方米，环比1月下降56.8%，较去年2月同比下降65.1%，其中当月成交同比较1月下降54.3pct；年初累计至今成交458.6万平方米，同比下降28.5%。

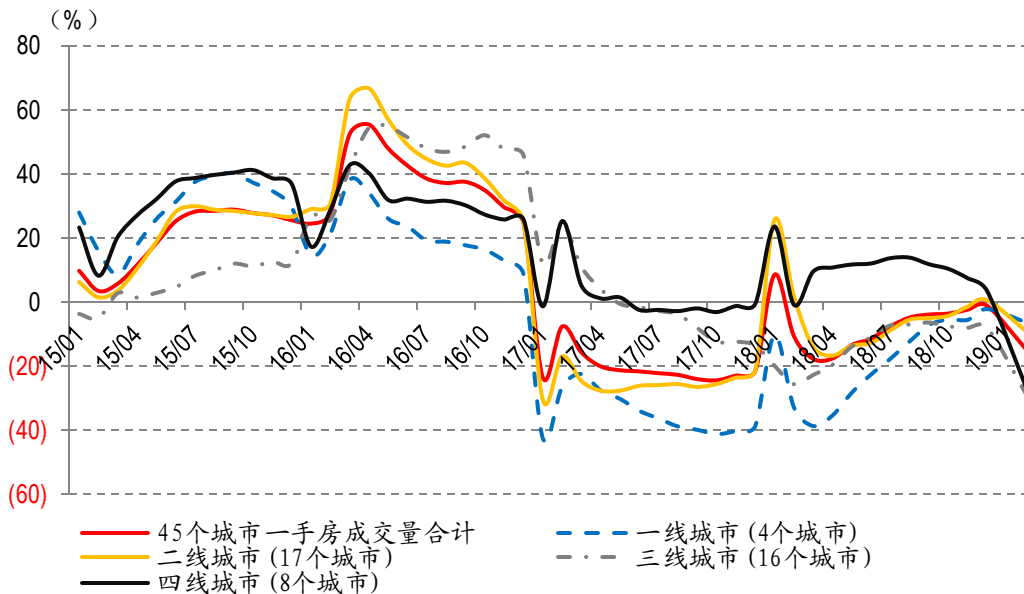
2月(2.1-2.15)8个四线城市截止上周一手房合计成交71.1万平方米，环比1月下降40.2%，较去年2月同比下降49.2%，其中当月成交同比较1月下降35pct；年初累计至今成交297.1万平方米，同比下降26.3%。

图表 8、各线城市一手房成交面积同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 9、46 城一手房累计成交同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 10、重点城市新房成交数据

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平米)	累计同比 (%)
45 城合计	263	172.6	411	(62.9)	(55.6)	2,801	(14.6)
一线城市	26	317.2	38	(74.3)	(61.7)	377	(6.3)
二线城市	137	124.3	229	(65.9)	(52.0)	1,668	(9.0)
三线城市	47	153.2	73	(56.8)	(65.1)	642	(28.5)
四线城市	53	394.8	71	(40.2)	(49.2)	297	(26.3)
一线城市							
北京	2	1.0	4	(69.2)	(84.1)	61	(15.8)
上海	15	486.7	20	(74.4)	(48.5)	183	7.1
广州	7	242.2	11	(70.3)	(60.6)	98	(6.8)
深圳	3	3,517.4	3	(85.0)	(58.3)	35	(34.8)
二线城市							
杭州	9	1,508.4	11	(68.3)	(80.4)	84	(61.5)
南京	3	16.8	7	(77.0)	(76.4)	76	(41.0)
武汉	18	686.0	24	(42.5)	(61.9)	148	(48.3)
苏州	10	624.7	13	(68.0)	(64.9)	104	(11.4)
济南	11	916.0	14	(64.6)	(65.2)	96	(22.7)
成都	15	62.6	31	(76.6)	100.4	307	251.8
青岛	5	291.7	8	(82.9)	(86.6)	116	(42.2)
宁波	2	468.0	3	(84.6)	(30.8)	48	132.9

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平方米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平方米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平方米)	累计同比 (%)
福州	5	164.7	8	(54.7)	(39.9)	40	(1.9)
南宁	19	(2.1)	44	(50.6)	133.9	211	198.6
南昌	12	546.7	15	(10.6)	(34.3)	48	(42.3)
三线城市							
泉州	7	186.4	11	(22.1)	(35.0)	40	(18.5)
扬州	3	506.7	4	(72.2)	(85.3)	30	(54.3)
常州	6	432.7	8	(50.3)	(59.4)	45	(16.6)
襄阳	0	(70.8)	2	(72.7)	(75.9)	21	(34.3)
绍兴	2	221.1	3	(41.8)	NA	14	NA
惠州	2	1,485.7	3	(76.8)	(76.5)	27	(36.3)
泰州	NA	NA	NA	NA	NA	6	(43.9)
镇江	7	391.7	10	(58.0)	(61.8)	72	(17.7)
金华	1	1,106.9	1	(84.5)	(89.5)	6	(74.5)
淮安	10	90.8	16	(49.0)	(66.2)	82	(29.1)
芜湖	1	1,755.2	1	(27.1)	(90.4)	9	(66.2)
四线城市							
安庆	4	557.3	5	(43.5)	(34.0)	18	(11.7)
汕头	4	327.5	5	(45.1)	(71.5)	24	(60.3)
连云港	19	737.9	22	1.1	(26.6)	65	(33.8)
韶关	3	214.9	4	(4.1)	(62.3)	15	(37.0)
吉林	1	315.6	2	(69.1)	NA	16	61.5
莆田	4	148.7	6	(46.5)	(42.5)	30	32.3
淮南	2	522.1	3	(69.2)	(76.9)	21	(13.2)

资料来源: Wind, 华创证券

(二) 二手房成交量: 春节楼市季节性回落, 春节错位致2月月成交同比-64%、较上月降低 55pct

1、春节当周成交周环比: 14城周成交环比-87%, 2月月成交同比-87%、较上月降低 78pct

上周(2.2-2.8)14个重点城市二手房房合计成交 10.8 万平方米, 环比下降 87.4%; 2月截至上周累计成交 21 万平方米, 较1月同期环比下降 80.6%, 较去年2月同期同比下降 86.8%, 其中当月成交同比较1月下降 77.8pct; 年初累计至今成交 581 万平方米, 同比下降 25.4%。

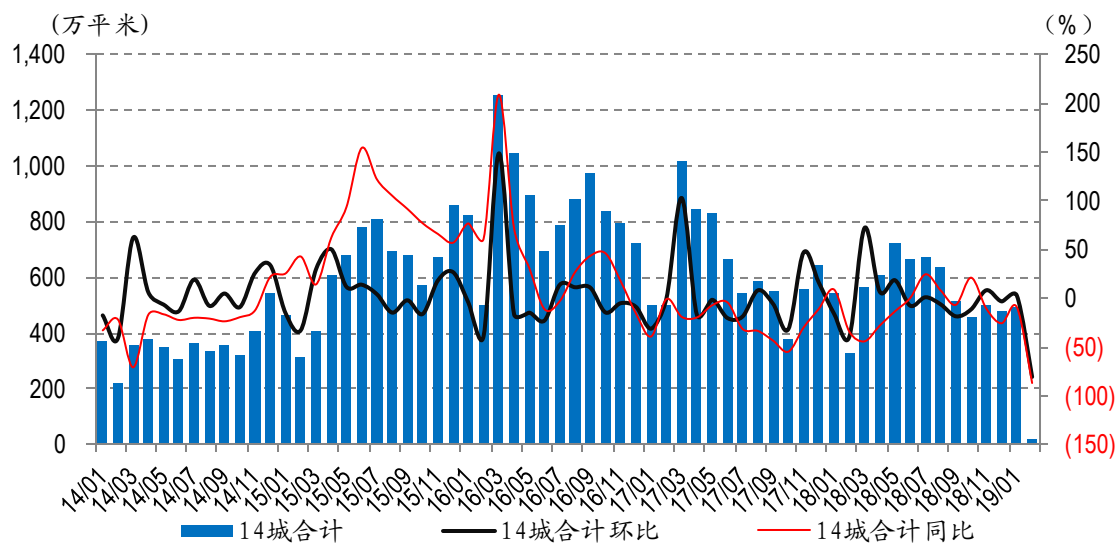
按照更细分城市能级来看,

上周(2.2-2.8)2个一线城市二手房房合计成交 1.8 万平方米, 环比下降 93.4%; 2月截至上周累计成交 3.7 万平方米, 较1月同期环比下降 87.6%, 较去年2月同期同比下降 92.6%, 其中当月成交同比较1月下降 78.5pct; 年初累计至今成交 157.7 万平方米, 同比下降 33.1%。

上周(2.2-2.8)8个二线城市二手房合计成交8万平方米,环比下降84.6%;2月截至上周累计成交15.5万平方米,较1月同期环比下降78.1%,较去年2月同期同比下降84%,其中当月成交同比较1月下降83pct;年初累计至今成交388.4万平方米,同比下降17.5%。

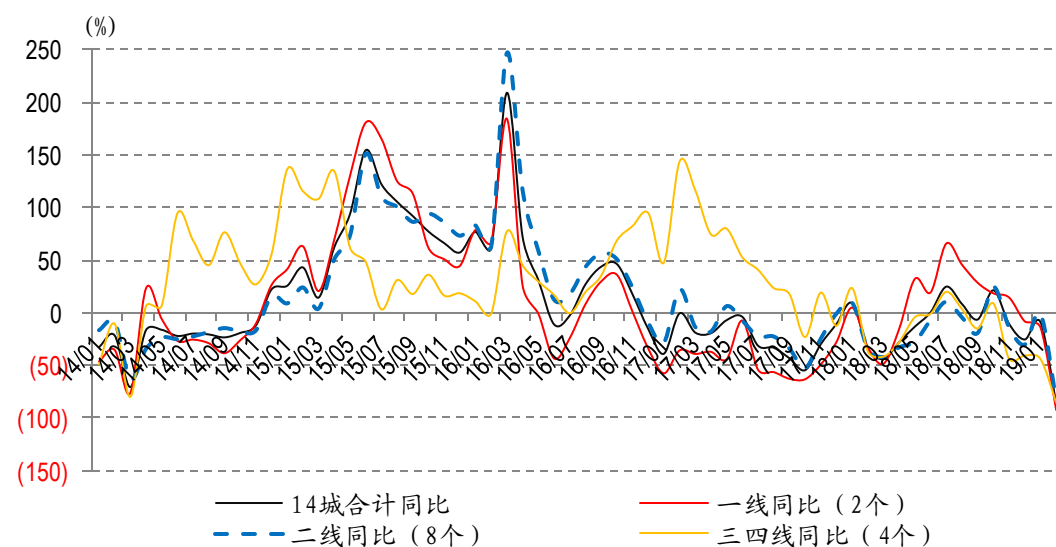
上周(2.2-2.8)4个三四线城市二手房合计成交0.9万平方米,环比下降83%;2月截至上周累计成交1.8万平方米,较1月同期环比下降75.4%,较去年2月同期同比下降85.7%,其中当月成交同比较1月下降41.7pct;年初累计至今成交34.9万平方米,同比下降51.3%。

图表 11、14城二手房成交面积及环比、同比

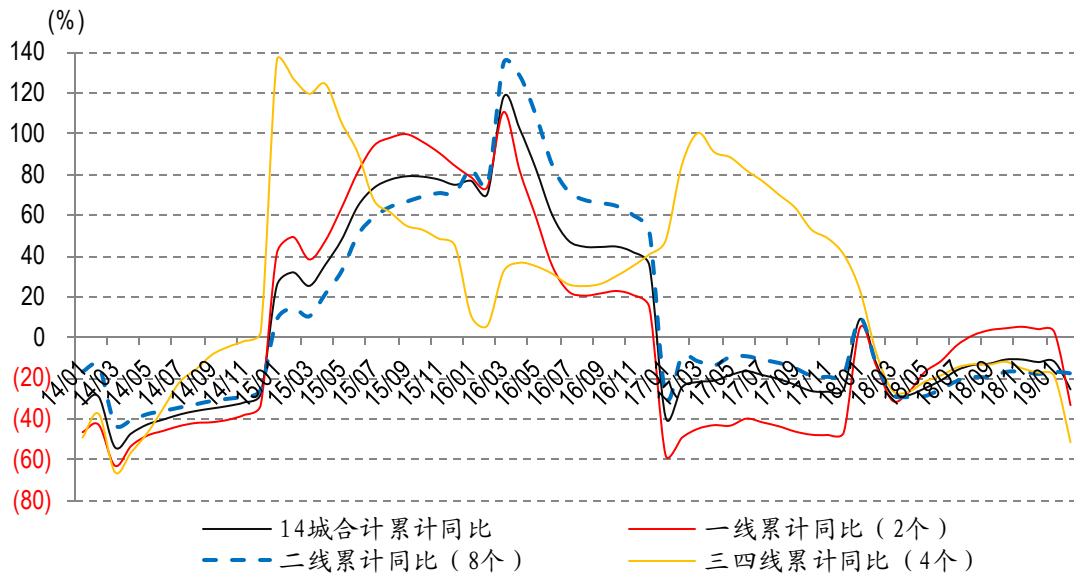


资料来源: Wind, 华创证券

图表 12、各线城市二手房成交面积同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 13、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 14、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	10.8	(87.4)	21.0	(80.6)	(86.8)	581.0	(25.4)
一线城市	1.8	(93.4)	3.7	(87.6)	(92.6)	157.7	(33.1)
二线城市	8.0	(84.6)	15.5	(78.1)	(84.0)	388.4	(17.5)
三四线城市	0.9	(83.0)	1.8	(75.4)	(85.7)	34.9	(51.3)
一线城市							
北京	1.3	(94.4)	2.6	(63.0)	(92.1)	99.8	(34.3)
深圳	0.5	(88.2)	1.1	(95.3)	(93.5)	57.9	(30.9)
二线城市							
杭州	0.9	(91.6)	1.7	(78.6)	(88.2)	49.4	(28.8)
南京	2.9	(69.3)	4.4	(44.0)	(63.0)	50.7	(21.3)
苏州	1.9	(83.1)	3.6	(81.9)	(82.7)	112.4	14.3
青岛	0.7	(83.6)	1.4	(76.9)	(91.1)	35.8	(54.5)
无锡	0.2	(91.4)	0.5	(93.2)	(93.3)	35.6	(21.1)
大连	0.6	(85.6)	1.7	(69.3)	(84.4)	27.1	(48.6)
南宁	0.4	(91.3)	0.6	(92.8)	(90.8)	33.4	9.2
厦门	0.4	(92.1)	1.6	(79.8)	(82.8)	43.9	38.9
三四线城市							
扬州	0.3	(85.2)	0.5	(75.6)	(85.1)	12.5	(33.6)

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(%)
岳阳	0.2	(84.5)	0.5	(66.8)	(82.2)	6.8	(54.5)
金华	0.3	(60.5)	0.4	(77.1)	(90.3)	5.6	(77.0)
江门	0.2	(89.5)	0.4	(80.4)	(80.1)	10.1	(26.4)

资料来源: Wind, 华创证券

2、春节后一周成交周环比: 上周 14 城周成交环比+486%，2 月月成交同比-64%、较上月降低 55pct

上周(2.9-2.15)14 个重点城市二手房房合计成交 63.0 万平方米, 环比上升 486.0%; 2 月截至上周累计成交 84.0 万平方米, 较 1 月同期环比下降 61.9%, 较去年 2 月同期同比下降 63.8%, 其中当月成交同比较 1 月下降 54.8pct; 年初累计至今成交 581.0 万平方米, 同比下降 25.4%。

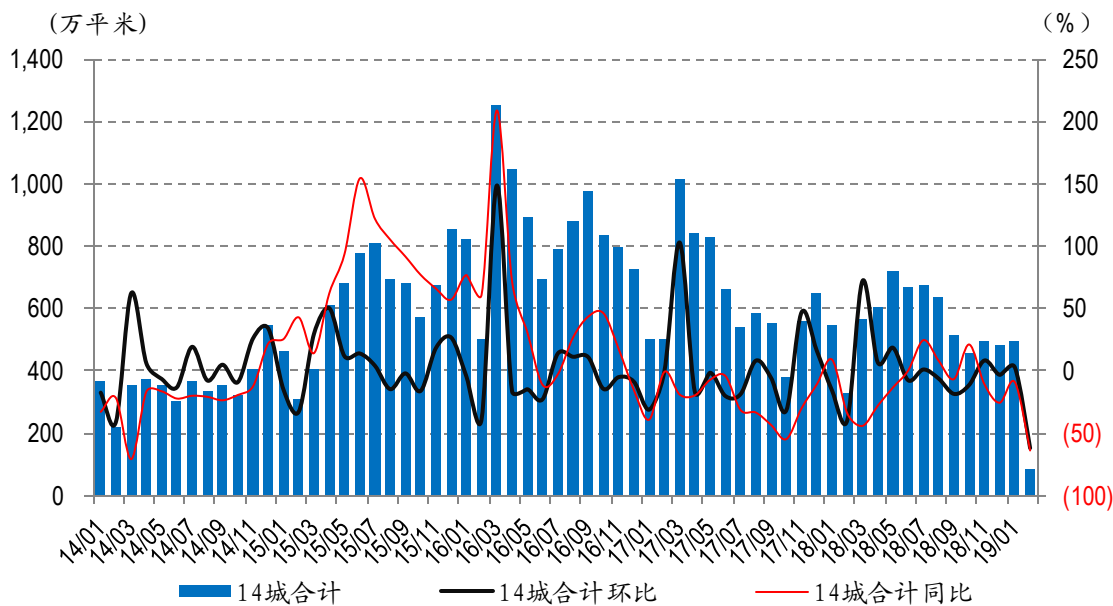
按照更细分城市能级来看,

上周(2.9-2.15)2 个一线城市二手房房合计成交 12.2 万平方米, 环比上升 577.4%; 2 月截至上周累计成交 15.9 万平方米, 较 1 月同期环比下降 71.3%, 较去年 2 月同期同比下降 77.6%, 其中当月成交同比较 1 月下降 63.6pct; 年初累计至今成交 157.7 万平方米, 同比下降 33.1%。

上周(2.9-2.15)8 个二线城市二手房房合计成交 46.9 万平方米, 环比上升 484.1%; 2 月截至上周累计成交 62.4 万平方米, 较 1 月同期环比下降 58.7%, 较去年 2 月同期同比下降 56%, 其中当月成交同比较 1 月下降 55.0pct; 年初累计至今成交 388.4 万平方米, 同比下降 17.5%。

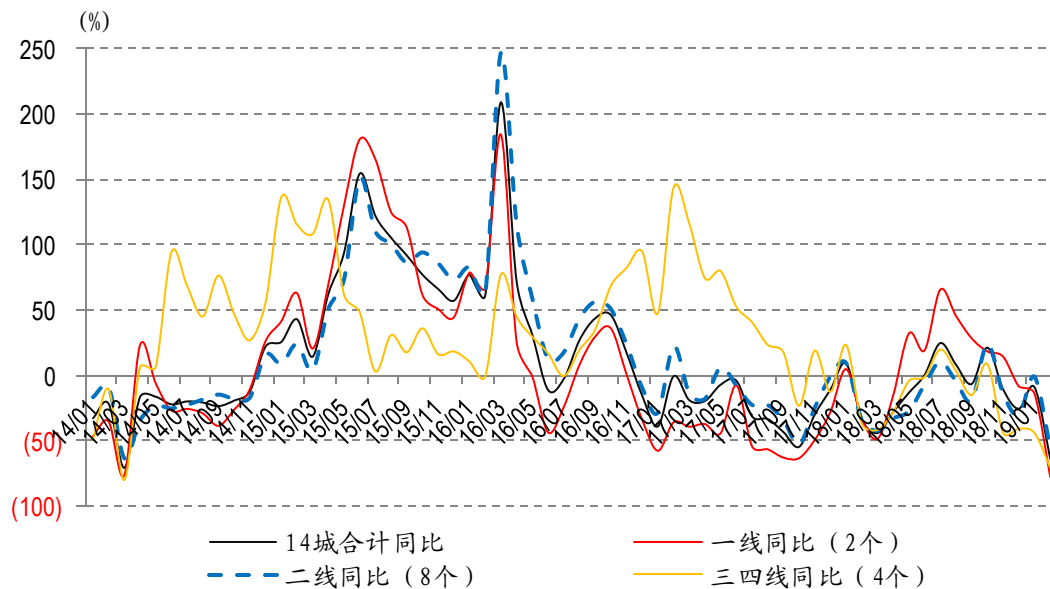
上周(2.9-2.15)4 个三四线城市二手房房合计成交 4.0 万平方米, 环比上升 325.5%; 2 月截至上周累计成交 5.8 万平方米, 较 1 月同期环比下降 58.8%, 较去年 2 月同期同比下降 70.7%, 其中当月成交同比较 1 月下降 26.6pct; 年初累计至今成交 34.9 万平方米, 同比下降 51.3%。

图表 15、14城二手房成交面积及环比、同比



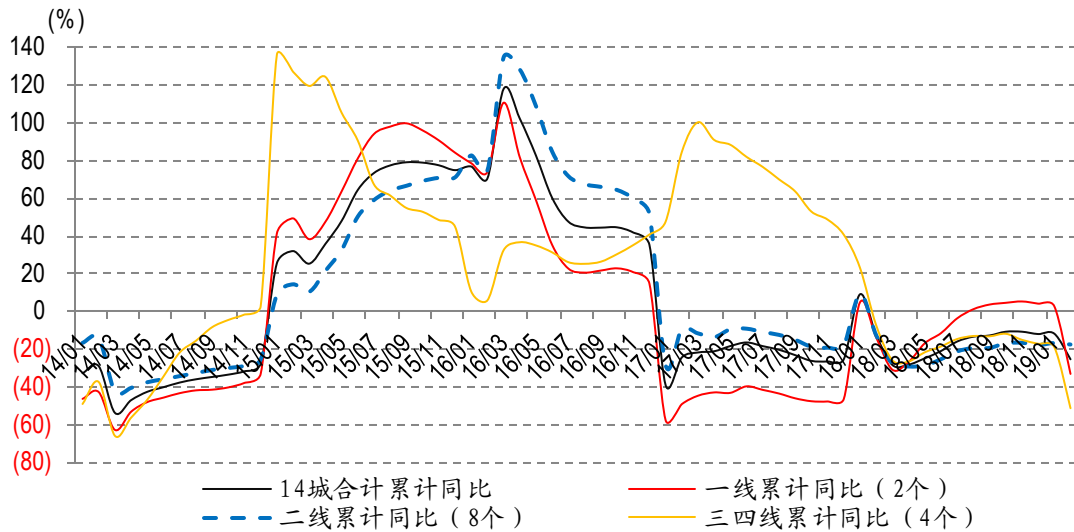
资料来源: Wind, 华创证券

图表 16、各线城市二手房成交面积同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 17、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 18、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	63.0	486.0	84.0	(61.9)	(63.8)	581.0	(25.4)
一线城市	12.2	577.4	15.9	(71.3)	(77.6)	157.7	(33.1)
二线城市	46.9	484.1	62.4	(58.7)	(56.0)	388.4	(17.5)
三四线城市	4.0	325.5	5.8	(58.8)	(70.7)	34.9	(51.3)
一线城市							
北京	8.7	566.4	11.3	(47.6)	(76.4)	99.8	(34.3)
深圳	3.5	606.8	4.5	(86.5)	(80.1)	57.9	(30.9)
二线城市							
杭州	3.4	272.4	5.1	(71.7)	(75.8)	49.4	(28.8)
南京	6.1	111.5	10.5	(36.8)	(45.8)	50.7	(21.3)
苏州	17.9	832.3	21.6	(52.0)	(29.6)	112.4	14.3
青岛	5.9	785.6	7.3	(43.8)	(66.2)	35.8	(54.5)
无锡	5.4	2,085.8	5.9	(58.6)	(54.3)	35.6	(21.1)
大连	NA	NA	1.7	(86.1)	(88.6)	27.1	(48.6)
南宁	3.6	864.9	4.2	(72.3)	(59.0)	33.4	9.2
厦门	4.5	1,000.5	6.1	(64.6)	(45.4)	43.9	38.9
三四线城市							
扬州	1.7	522.9	2.2	(48.7)	(62.0)	12.5	(33.6)
岳阳	0.5	127.3	1.0	(61.9)	(76.9)	6.8	(54.5)
金华	1.0	238.4	1.4	(60.8)	(79.7)	5.6	(77.0)

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(%)
江门	0.9	408.4	1.2	(66.3)	(56.4)	10.1	(26.4)

资料来源: Wind, 华创证券

(三) 新房库存: 15城上周推盘环比-48%, 可售面积环比-1%、去化月数上升 0.2 个月

1、春节当周新房库存: 15城上周推盘环比-76%, 可售面积环比+0.04%、去化月数上升 0.5 个月

春节当周(2019/2/2-2019/2/8) 15个重点城市合计推盘 43 万平方米, 环比下降 76.3%, 对应上述城市合计成交 40 万平方米, 环比下降 77.0%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 0.92 倍, 低于上周的 0.95 倍, 低于 1 月的 1.23 倍。

春节当周周末(2019/2/8) 15个重点城市合计住宅可售面积为 8002 万平方米, 环比上升 0.04%。其中, 一线城市合计可售面积为 2810.8 万平方米, 环比上升 0.2%。北上广深可售面积环比变化分别为+0.2%、+0.3%、+0.1%、+0.5%。二线城市合计可售面积为 3585.9 万平方米, 环比下降 0%。三线城市合计可售面积为 1605.2 万平方米, 环比下降 0.1%。

春节当周周末(2019/2/8) 15个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 9.6 个月, 环比上升 0.5 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 10.8 个月, 环比上升 0.5 个月。北上广深去化月数分别为 17.1 个月、7.5 个月、9.8 个月、13.2 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 7.4 个月, 环比上升 0.4 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 18.3 个月, 环比上升 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 19、重点城市库存去化水平

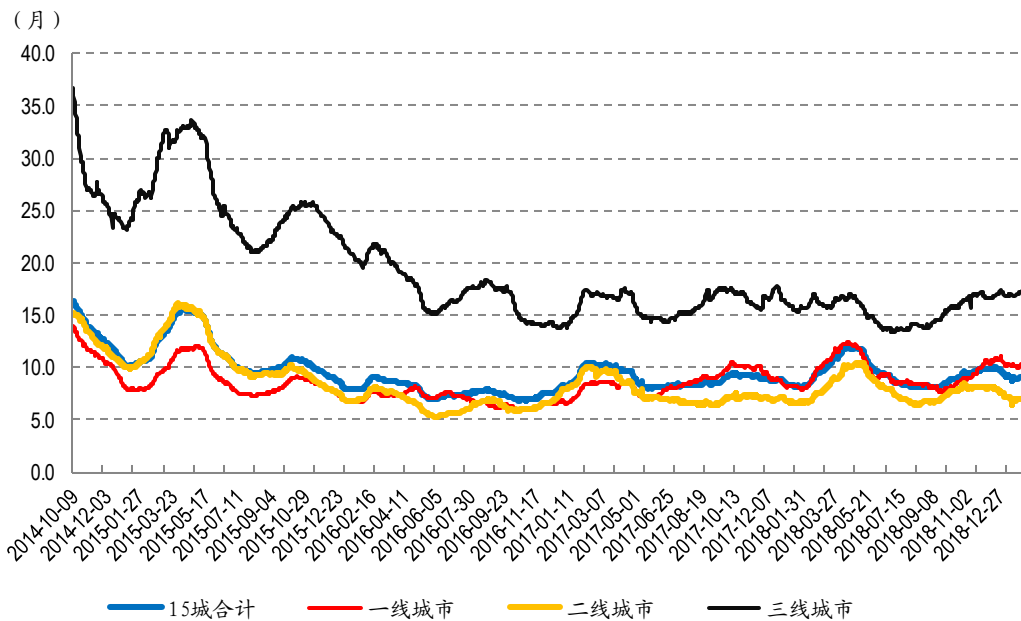
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	8002	0.04	27.8	(4.83)	9.6	0.47
一线城市	2811	0.25	8.7	(4.30)	10.8	0.49
二线城市	3586	(0.05)	16.2	(4.94)	7.4	0.36
三线城市	1605	(0.12)	2.9	(5.74)	18.3	1.03
一线城市						
北京	916	0.23	1.8	(5.56)	17.1	0.99
上海	711	0.32	3.2	(5.03)	7.5	0.40
广州	863	0.12	2.9	(2.42)	9.8	0.25
深圳	322	0.48	0.8	(5.28)	13.2	0.76
二线城市						
杭州	260	(0.11)	2.6	(6.47)	3.4	0.22
南京	385	(0.56)	2.4	(5.44)	5.4	0.26
苏州	651	(0.13)	2.5	(5.07)	8.8	0.43
福州	335	0.68	0.8	(6.76)	13.7	1.01
厦门	224	(0.01)	0.3	(5.51)	29.0	1.59

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)
温州	1000	(0.35)	2.9	(5.04)	11.4	0.54
南宁	730	0.41	4.8	(3.36)	5.1	0.19
三线城市						
泉州	682	(0.10)	1.0	(4.33)	21.7	0.92
惠州	195	0.00	0.8	(7.11)	8.4	0.60
莆田	260	(0.49)	0.5	(4.00)	18.8	0.66
江阴	468	0.00	0.6	(7.53)	24.2	1.82

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。

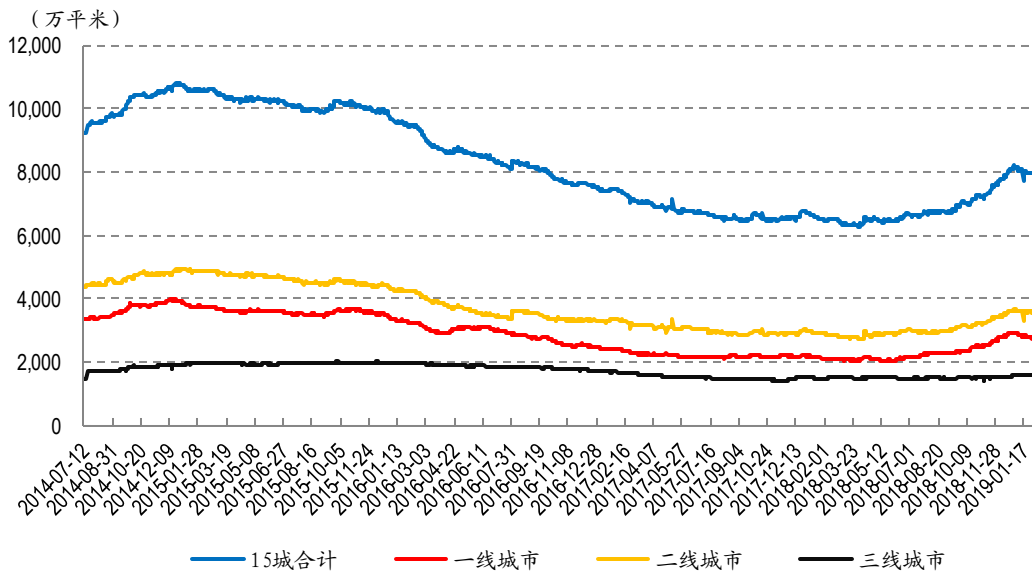
图表 20、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

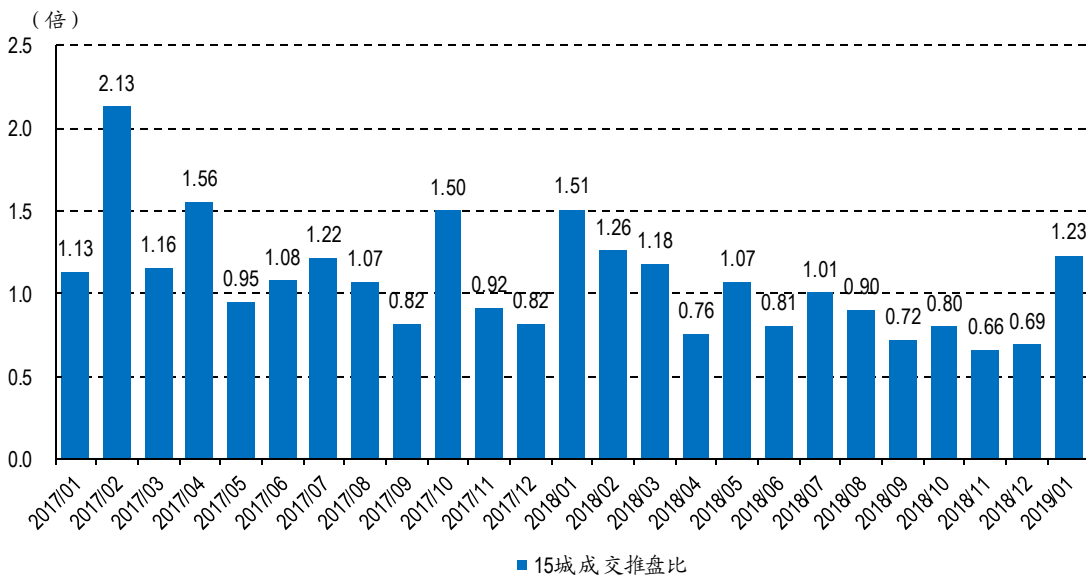
图表 21、各线城市可售面积



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 22、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。

2、春节后一周新房库存：15城上周推盘环比-48%，可售面积环比-1%、去化月数上升0.2个月

上周（2019/2/9-2019/2/15）15个重点城市合计推盘22.0万平方米，环比下降48.1%，对应上述城市合计成交90.0万平方米，环比上升128.0%，对应周成交/推盘比（去化率指标）为4.06倍，高于上周的0.92倍，高于1月的1.36倍。

上周末（2019/2/15）15个重点城市合计住宅可售面积为7934.1万平方米，环比下降0.8%。其中，一线城市合计可售面积为2787.7万平方米，环比下降0.8%。北上广深可售面积环比变化分别为-1.5%、-0.9%、-0%、-0.9%。二线城市合计可售面积为3550.1万平方米，环比下降1%。三线城市合计可售面积为1596.3万平方米，环比下降0.6%。

上周末（2019/2/15）15个重点城市住宅3个月移动平均去化月数为9.8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11个月，环比上升0.2个月。北上广深去化月数分别为17.9个月、7.6个月、10个月、13.3个月。二线重点城市3个月移动平均去化月数为7.6个月，环比上升0.2个月。三线重点城市3个月移动平均去化月数为18.6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。

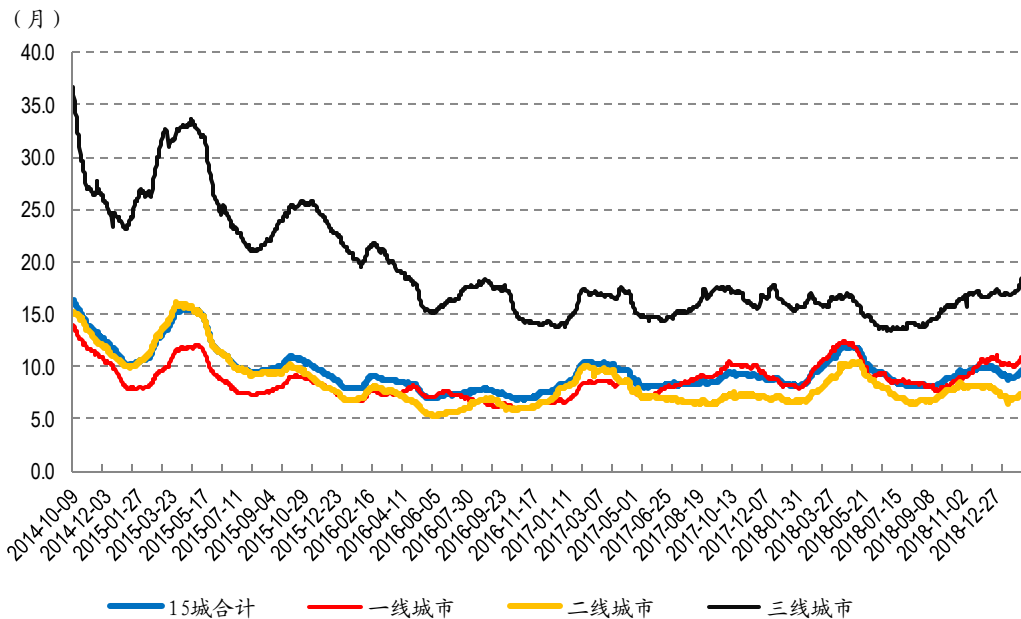
图表 23、重点城市库存去化水平

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	7934	(0.85)	27.0	(3.03)	9.8	0.22
一线城市	2788	(0.82)	8.4	(2.87)	11.0	0.23
二线城市	3550	(1.00)	15.7	(3.23)	7.6	0.17
三线城市	1596	(0.56)	2.9	(2.36)	18.6	0.34
一线城市						
北京	902	(1.53)	1.7	(5.79)	17.9	0.77
上海	704	(0.89)	3.1	(2.06)	7.6	0.09
广州	863	(0.00)	2.9	(2.16)	10.0	0.22
深圳	319	(0.89)	0.8	(2.25)	13.3	0.18
二线城市						
杭州	252	(3.27)	2.4	(6.58)	3.5	0.12
南京	385	(0.16)	2.1	(10.93)	6.1	0.65
苏州	643	(1.27)	2.5	1.73	8.5	(0.26)
福州	330	(1.35)	0.8	(1.96)	13.8	0.09
厦门	223	(0.34)	0.3	0.79	28.7	(0.32)
温州	994	(0.65)	2.9	(0.31)	11.4	(0.04)
南宁	724	(0.90)	4.7	(2.40)	5.2	0.08
三线城市						
泉州	676	(0.83)	1.1	0.47	21.4	(0.28)
惠州	195	0.00	0.7	(5.31)	8.9	0.47
莆田	257	(1.27)	0.5	0.90	18.4	(0.40)
江阴	468	0.00	0.6	(5.78)	25.7	1.48

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。

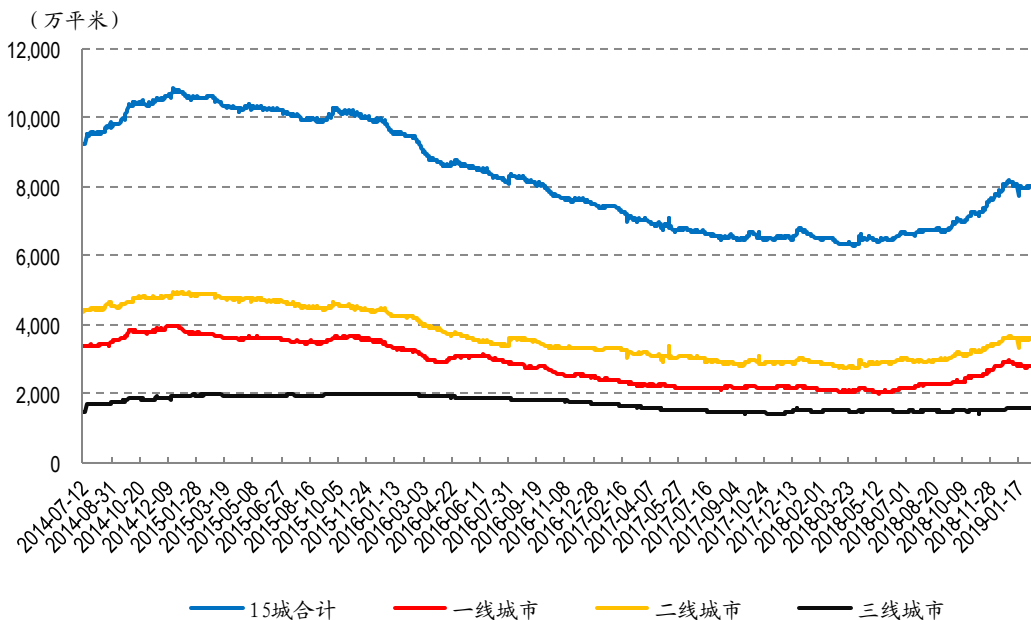
图表 24、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

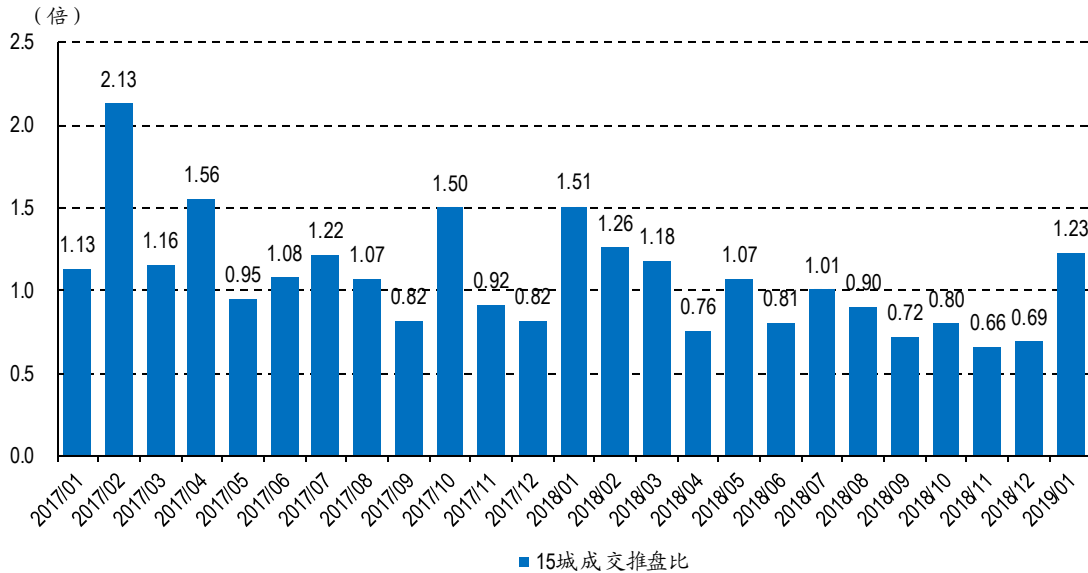
图表 25、各线城市可售面积



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 26、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: 央行公布 1 月社融增 4.6 万亿、1 月贷款增 3.2 万亿, 均创新高, 宽信用正在持续发力; 中国 1 月 CPI 同比上涨 1.7%, 前值为 1.9%, 预期值为 1.9%, CPI 同比涨幅为 2018 年 1 月以来新低。

长效机制: 人大法工委回应房地产税时透露, 下一步将按照立法规划和年度立法工作计划安排, 继续做好税收立法相关工作。山东省拟调整住房租赁补贴保障范围。上海公积金缴存基数、比例等 4 月 1 日起调整。安徽再给小微企业减税降费, 三项新政策每年可为小微企业减负 83.5 亿元。南京积分落户调整: 房产每满 1 平方米加 1 分, 最高加 90 分。海南对增值税小规模纳税人 8 种税费按 50% 税额幅度减征。北京个人出租住房税率减半, 月租金征 2.5%。

央行: 人民银行、银保监会、证监会、财政部、农业农村部日前联合印发《关于金融服务乡村振兴的指导意见》, 其中提到, 将结合宅基地“三权分置”改革试点进展稳妥开展农民住房财产权抵押贷款业务, 推动集体经营性建设用地使用权、集体资产股份等依法依规予以抵押, 促进农村土地资产和金融资源的有机衔接。

粤港澳: 粤港澳大湾区规划将于下周公布。深圳 31 个粤港澳大湾区建设重大项目集中开工。逾万家港资企业在深圳前海注册。

限购/限价/限售: 海口市住建局称海口放开限价纯属谣传。

市场: 广州 1 月一手住宅和二手住宅成交面积同比均出现下降。1 月份房企业绩表现平稳, 部分企业增长放缓。26 家房企公布 1 月份销售业绩, 合计销售金额约 3340 亿元, 同比下降 13.6%。中资房地产开发商蜂拥发行美元债。1 月份全国 300 个城市共成交土地 1958 宗, 环比减少 43%。未来三年房企偿债额达 1.5 万亿, 2021 年将达到峰值。春节楼市不打烊: 购房者愈加理性, 多地综合施策力促平稳发展。

行业政策: 逾 20 省份均顶格减半征收万亿级“六税两费”。江苏常州放宽落户政策, 社保满 1 年或租住满 5 年可落户。上海住建委称 2019 年坚决遏制投资投机性购房。

人才政策: 海口引进人才住房保障细则出炉, 购房补贴最高 6 万/年。深圳 4 类在职人才落户月底实现“秒批”。

其他: 长三角一体化重大合作事项稳步推进。深圳: 新一年要做好稳房价、稳租金等工作继续抓好 P2P 风险防范。监管鼓励保险资金入市保险资产管理公司各施所长。据知情人士透露, 绿地控股计划收购中国民生投资股份有限公司在上海黄金地段的一块土地。北京银保监局推出小微企业续贷指导意见。上海第三机场的选址目前还在比选过程中。郑州市房管局发布五项消费警示, 不要接受购房“首付分期”。中民投抛出资产处置计划, 涉及航空租赁、房产开发等板块。浙江省推进长三角一体化发展行动方案已启动编制, 预计于上半年出台。郑州严打房屋违规销售, 变相收取定金等可举报。甘肃商品住宅去化周期缩短, 多家中介因违法违规被查。

图表 27、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/2/15	央行公布 1 月社融增 4.6 万亿、1 月贷款增 3.2 万亿	央行公布 1 月社融增 4.6 万亿、1 月贷款增 3.2 万亿, 均创新高, 宽信用正在持续发力。
	2019/2/15	中国 1 月 CPI 同比上涨 1.7%, 涨幅创 2018 年 1 月以来新低	中国 1 月 CPI 同比上涨 1.7%, 前值为 1.9%, 预期值为 1.9%, CPI 同比涨幅为 2018 年 1 月以来新低。
长效机制	2019/2/14	山东省拟调整住房租赁补贴保障范围	山东省住房和城乡建设厅公布《关于进一步推进城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见(征求意见稿)》, 拟调整住房租赁补贴保障范围。
	2019/2/15	人大法工委透露下一步将按照立法规划和年度立法工作计划安排做好税收立法相关工作。	人大法工委回应房地产税时透露, 下一步将按照立法规划和年度立法工作计划安排, 继续做好税收立法相关工作。
	2019/2/14	上海公积金缴存基数、比例等 4 月 1 日起调整	为了进一步改善营商环境, 上海市住房公积金管理委员会今天发布通知, 2019 年度住房公积金基数调整从 7 月 1 日提前到 4 月 1 日起, 与社保基数同步。
	2019/2/15	安徽再给小微企业减税降费, 三项新政策每年可为小微企业减负 83.5 亿元	近日安徽省财政厅联合省税务局下发《关于安徽省小规模纳税人减按 50% 征收地方税及附加的通知》, 全省有关小微企业再迎减税降费利好: 三项政策预计每年可为安徽省小微企业减负 83.5 亿元, 三年共计可减负 250.5 亿元。
	2019/2/15	南京积分落户调整: 房产每满 1 平米加 1 分, 最高加 90 分	南京市政府在公布了修订后的《南京市积分落户实施办法》房产、年龄、婚姻、落户区域等加分政策都有变化, 积分落户调整为房产每满 1 平米加 1 分, 最高加 90 分, 3 月 1 日起南京施行新积分落户办法。
	2019/2/15	海南对增值税小规模纳税人 8 种税费按 50% 税额幅度减征	海南省财政厅等部门近日发布通知, 海南对增值税小规模纳税人按 50% 的税额幅度减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税等 8 种税费, 执行期限为 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。
	2019/2/15	北京个人出租住房税率减半, 月租金征 2.5%	从今年 1 月开始, 市民出租房屋收入的税率大幅下调了, 月租金收入不超过 10 万元的, 改按 2.5% 征收。
央行	2019/2/11	人民银行、银保监会、证监会、财政部、农业农村部日前联合印发《关于金融服务乡村振兴的指导意见》	人民银行、银保监会、证监会、财政部、农业农村部日前联合印发《关于金融服务乡村振兴的指导意见》, 强调要切实加大金融资源向乡村振兴重点领域个薄弱环节的倾斜力度, 增加农村金融供给, 其中提到, 将结合宅基地“三权分置”改革试点进展稳妥开展农民住房财产权抵押贷款业务, 推动集体经营性建设用地使用权、集体资产股份等依法依规予以抵押, 促

			进农村土地资产和金融资源的有机衔接。
中办、国办	2019/2/14	研究取消保险资金开展财务性股权投资行业范围限制	《关于加强金融服务民营企业的若干意见》提出提高金融机构服务实体经济能力，支持金融机构通过资本市场补充资本，加快商业银行资本补充债券工具创新，从宏观审慎角度对商业银行储备资本等进行逆周期调节，把民营企业、小微企业融资服务质量和规模作为中小商业银行发行股票的重要考量因素，研究取消保险资金开展财务性股权投资行业范围限制，规范实施战略性股权投资等。
粤港澳	2019/2/12	粤港澳大湾区规划将于下周公布	香港特区行政长官林郑月娥表示，粤港澳大湾区发展规划纲要有望在日内公布，香港特区政府计划联同广东省及澳门政府，于2月21日在香港举行有关规划纲要的宣讲会，共同探讨发展所带来的机遇。
	2019/2/13	深圳31个粤港澳大湾区建设重大项目集中开工	深圳在前海举行“推进粤港澳大湾区建设重大项目集中开工仪式”，包括前海城市新中心建设项目、深港科技创新合作区首批启动项目以及深圳交通工程新开工项目等共31个项目集中开工，总投资达749亿元；
	2019/2/13	逾万家港资企业在深圳前海注册	截至去年底，前海蛇口自贸片区累计注册港资企业1.08万家，合同使用港资1021.5亿美元，港资企业在前海的支柱作用日益凸显。
限购/限价/限售	2019/2/15	海口市住建局：海口放开限价纯属谣传	海口市住建局：海口放开限价纯属谣传。
市场	2019/2/11	广州1月一手住宅和二手住宅成交面积同比均出现下降	广州1月一手住宅和二手住宅成交面积同比均出现下降，广东一手楼网签成交面积为54.99万平方米，同比下降7.08%，广州二手住宅网签面积37.27万平方米，同比大降了51.49%。
	2019/2/12	1月份房企业绩表现平稳 部分企业增长放缓	中国指数研究院的统计数据显示，1月份房企业绩表现平稳，部分企业增长放缓，销售额超过百亿的企业均值为204.5亿元，其中万科、碧桂园、恒大位居前三。
	2019/2/13	26家房企公布1月份销售业绩	26家房企公布1月份销售业绩，合计销售金额约3340亿元，同比下降13.6%。
	2019/2/13	中资房地产开发商蜂拥发行美元债	根据Dealogic的数据，1月1日以来，投机级开发商共发债84亿美元，创1996年有统计以来的同期之最，这轮发债潮表明，美联储更宽松的政策立场即便对远离美国本土的举债方来说也能起到缓解压力的作用。
	2019/2/14	1月份全国300个城市共成交土地1958宗，环比减少43%	1月份，全国300个城市共成交土地1958宗，环比减少43%，成交土地面积8191万平方米，环比减少41%，成交量下降同时，成交价格也呈现下降趋势，数据显示，全国300个城市成交楼面均价为2000元/平方米，环比减少6%。
	2019/2/15	未来三年房企偿债额达1.5万亿，2021年将达到峰值	根据中信建投统计，2019年房企到期债券规模逾3700亿元，今后三年都是偿债高峰，2021年将达到峰值，逼近7500亿，三年累计到期债务超1.5万亿。
行业政策	2019/2/11	逾20省份均顶格减半征收万亿级“六税两费”	截至2月11日上午，至少有21个省份财税部门公开发文明确了减税费幅度，而且都选择了按50%顶格减征“六税两费”，政策实施期限为2019-2021三年。
	2019/2/14	江苏常州放宽落户政策，社保满1年或租住满5年可落户	江苏常州放宽落户政策，社保满1年或租住满5年可落户。
楼市	2019/2/11	春节楼市不打烊：购房者愈加理性，多地综合施策力促平稳发展	在经历上一轮完整的调控后，三四线城市楼市已跟随一二线城市从火爆转向稳定，中原地产研究中心报告显示，从春节前一周开始，多地推盘节奏放缓，楼市整体成交正常回落。

住建委	2019/2/14	上海住建委: 2019 年坚决遏制投资投机性购房	上海住建委黄永平表示, 今年上海要坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松、保持调控政策的连续性和稳定性, 坚决遏制投资投机性购房, 着力稳市场、稳房价、稳预期
人才政策	2019/2/12	海口引进人才住房保障细则出炉, 购房补贴最高 6 万/年	海口引进人才住房保障细则出炉, 购房补贴最高 6 万/年。
	2019/2/15	深圳 4 类在职人才落户月底实现“秒批”	继去年 6 月实现大学毕业生引进“秒批”后, 今年 2 月 28 日深圳将正式实施在职人才引进和落户深圳“秒批”, 主要包括高层次人才、学历类人才、技能类人才、留学回国人员和博士后 4 类。
其他	2019/2/12	长三角一体化重大合作事项稳步推进	去年以来省委、省政府把实施长江三角洲区域一体化发展国家战略摆在安徽省发展全局的突出位置, 在一市三省中率先成立高规格的推动长三角地区更高质量一体化发展领导小组, 重大合作事项稳步推进; 安徽阜阳银保监局: 提高房地产贷款增速过快, 占比过高银行资本充足率和拨备覆盖率要求。
	2019/2/12	深圳: 新一年要做好稳房价、稳租金等工作继续抓好 P2P 风险防范	深圳市政府召开六届五次全体(扩大)会议, 提出新一年要做好稳房价、稳租金等工作, 继续抓好 P2P 风险防范。
	2019/2/13	监管鼓励保险资金入市保险资产管理公司各施所长	银保监会新闻发言人肖远企表示, 为维护上市公司和资本市场稳定健康发展, 银保监会鼓励保险资金增持上市公司股票, 作为受托管理保险资金的金融机构, 保险资产管理公司正积极发挥机构投资者作用, 以实际行动支持资本市场长期稳健发展。
	2019/2/13	据知情人士透露, 绿地控股计划收购中国民生投资股份有限公司在上海黄金地段的一块土地	据知情人士透露, 绿地控股计划收购中国民生投资股份有限公司在上海黄金地段的一块土地。
	2019/2/14	北京银保监局推出小微企业续贷指导意见	北京银保监局推出小微企业续贷指导意见, 不从事具体生产经营的管理型企业集团总部和房地产企业等不适用续贷业务政策。
	2019/2/14	上海第三机场的选址目前还在比选过程中	上海第三机场的选址目前还在比选过程中, 候选方案有南通海门、崇明、奉贤和苏州等地, 还未最终敲定, 一切以民航总局的官方发布为准。
	2019/2/14	郑州市房管局发布五项消费警示, 不要接受购房“首付分期”	郑州市房管局发布房地产消费警示称, 随着房地产市场调控的不断深入, 不排除极个别项目因资金紧张出现违规销售现象, 郑州市房管局提醒消费者, 不要接受购房“首付分期”服务, 谨慎签订商品房买卖合同。
	2019/2/14	中民投抛出资产处置计划, 涉及航空租赁、房产开发等板块	中民投抛出资产处置计划, 涉及航空租赁、房产开发等板块。
	2019/2/15	浙江省推进长三角一体化发展行动方案已启动编制, 预计于上半年出台	浙江省推进长三角一体化发展行动方案已启动编制, 预计于上半年出台。
	2019/2/15	郑州严打房屋违规销售, 变相收取定金等可举报	郑州严打房屋违规销售, 变相收取定金等可举报。
	2019/2/15	甘肃商品住宅去化周期缩短, 多家中介因违法违规被查	甘肃省商品住宅去化周期降至 12.6 个月, 库存总量进入合理区间, 多家中介因违法违规被查

资料来源: 观点地产网, 华创证券

三、重点公司公告

华夏幸福向境外专业投资人增发1亿美元的高级无抵押定息债券，票面利率为6.5%，2020年12月21日到期；1月累计新增借款126.53亿元，占2018年末未经审计净资产的22.80%；1月1日至1月31日，公司及下属公司以2.47亿元获得浙江德清、浙江湖州、安徽长丰土地面积合计为11.91万平方米。**招商蛇口**1月公司实现签约销售面积56.90万平方米，同比减少5.26%，实现签约销售金额117.87亿元，同比增加0.26%，公司近期新增1个项目，土地面积约1.98万平方米，公司拥有该项目60%的权益，收购价款为3221.56万元；拟回购公司部分社会公众股份，拟回购股份的资金总额不超过40亿元（含）且不低于23.26亿元（含），回购价格不超过23.12元/股（含），本次回购股份的50%用于股权激励或员工持股设计。**保利地产**公司以5.42亿元取得一宗地，规划容积率面积约16.99万平方米，自持52%，公司以13.19亿元取得长春市一宗地，规划容积率面积约32.16万平方米，自持75%；2019年1月，公司实现签约面积227.85万平方米，同比增长4.58%，实现签约金额335.91亿元，同比增长6.14%。**中南建设**1月份合同销售金额约87.0亿元，比上年同期增长34%，销售面积约70.6万平方米，比上年同期增长28%，公司房地产业务新增项目3个，累计计容建筑面积为54.9万平方米，累计土地价款为21.73亿元，公司建筑业务2019年1月份新承接（中标）项目18个，预计合同总金额16.3亿元，比上年同期减少41%。**蓝光发展**1月新增7个项目，累计土地面积约为555.83亩，累计土地价款约为12.76亿元。**融创中国**发行2022年到期的8亿美元7.875%优先票据。**荣盛发展**1月，公司实现签约面积36.18万平方米，同比下降20.97%，签约金额46.45亿元，同比下降2.76%，此外，1月以来，公司下属公司取得了三宗地块的国有土地使用权，累计出让面积143.21亩，累计价款2.39亿元。

图表 28、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	保利地产	2019/2/11	1月公司实现签约面积227.85万平方米，同比增长4.58%，实现签约金额335.91亿元，同比增长6.14%。
	路劲地产	2019/2/11	预期该集团截至2018年12月31日止年度取得综合溢利净额，将较截至2017年12月31日止年度综合溢利净额24.76亿港元大幅增加不少于45%。
	中国金茂	2019/2/11	1月份，集团取得签约销售金额103.16亿元，签约销售建筑面积约40.21万平方米。
	中骏集团	2019/2/11	1月销售额约46.60亿元，同比增长13%。
	宝龙地产	2019/2/11	1月份合约销售额同比增约53.8%至31.81亿元。
	招商蛇口	2019/2/12	1月公司实现签约销售面积56.90万平方米，同比减少5.26%，实现签约销售金额117.87亿元，同比增加0.26%。
	远洋集团	2019/2/12	1月的协议销售额为约50.5亿元，比去年同期上升43%；协议销售楼面面积为约23.29万平方米，比去年同期上升32%；协议销售均价为每平方米约2.17万元，比去年同期上升9%。
	世茂房地产	2019/2/12	1月的合约销售额约为115.2亿元，合约销售面积为68.53万平方米，较去年同期分别上升15%及17%，平均销售价格为每平方米1.68万元。
	中南建设	2019/2/13	1月份合同销售金额约87.0亿元，比上年同期增长34%，销售面积约70.6万平方米，比上年同期增长28%。
	龙湖集团	2019/2/13	一月单月实现合同销售金额149.4亿元，合同销售面积95.8万平方米。
	瑞安房地产	2019/2/13	一月份合约住宅物业销售额达到2.98亿元，合约物业已出售建筑面积为1.55万平方米及53个车位，合约物业合同销售平均价格为每平方米1.93万元。
	华鑫股份	2019/2/13	华鑫证券1月营业收入为7558.77万元，净利润为851.94万元，摩根华鑫1月营业收入为76.09万元，净损失为1411.02万元。
金地商置	2019/2/13	1月合约销售总额约为30.29亿元，期内合约销售总面积约12.89万平方米，销售均价为每平方米约2.35万元。	
中海外宏洋	2019/2/13	1月实现合约销售额为33.1亿港元，合约销售面积24.81万平方米。	

	中海外发展	2019/2/13	1月合约物业销售金额约为290.48亿港元,相应的已售楼面面积约为125.24万平方米。
	荣盛发展	2019/2/14	1月,公司实现签约面积36.18万平方米,同比下降20.97%,签约金额46.45亿元,同比下降2.76%。
	阳光城	2019/2/14	1月实现销售金额118.1亿元。
	招商局置地	2019/2/14	预计2018年归属股东净利润下降25%。
	华润置地	2019/2/15	1月份实现总合同销售金额约163.9亿元,总合同销售建筑面积约97.46万平方米,分布按年增长46.6%和79.6%,权益合同销售金额及权益合同销售面积分别约119.3亿元及80.65万平方米。
	保利置业	2019/2/15	1月份现实合约销售金额约为23亿元,合约销售面积约为14.7万平方米,截止一月底拥有土地储备总建筑面积约2000万平方米。
	北汽蓝谷	2019/2/15	子公司1月产量142辆,同比下降98.17%,销量4512辆,同比下降43.66%。
拿地	保利地产	2019/2/11	公司以5.42亿元取得一宗地,规划容积率面积约16.99万平方米,自持52%,公司以13.19亿元取得长春市一宗地,规划容积率面积约32.16万平方米,自持75%。
	云南城投	2019/2/11	公司下属控股子公司欣江合达竞得位于晋宁区晋城镇新街片区土地,计容建筑面积约192.86万平方米,成交价格4.01亿元。
	招商蛇口	2019/2/12	公司近期新增1个项目,土地面积约1.98万平方米,公司拥有该项目60%的权益,收购价款为3221.56万元。
	蓝光发展	2019/2/12	1月新增7个项目,累计土地面积约为555.83亩,累计土地价款约为12.76亿元。
	中南建设	2019/2/13	公司房地产业务新增项目3个,累计计容建筑面积为54.9万平方米,累计土地价款为21.73亿元,公司建筑业务2019年1月份新承接(中标)项目18个,预计合同总金额16.3亿元,比上年同期减少41%。
	荣盛发展	2019/2/14	1月以来,公司下属公司取得了三宗地块的国有土地使用权,累计出让面积143.21亩,累计价款2.39亿元。
	华夏幸福	2019/2/14	1月1日至1月31日,公司及下属公司以2.47亿元获得浙江德清、浙江湖州、安徽长丰土地面积合计为11.91万平方米。
	阳光城	2019/2/14	1月拿地6宗,新增计容面积66.15万平方米,公司通过并购新增2个土地项目。
	华润置地	2019/2/15	1月份收购8幅地块,总楼面面积约363.06万平方米,总权益土地出让金约为137.58亿元。
	绿地控股	2019/2/15	新增房地产项目6个,项目用地面积总计90.18万平方米,总地价共15.44亿元。
收购/转让	云南城投	2019/2/14	自2月19日至4月19日,控股股东以5.2元/股要约收购公司8028万股股份。
项目/合作	天健集团	2019/2/11	公司全资子公司市政总公司与深圳市龙岗区水务建管中心签署了《深圳市建设工程施工(单价)合同》,签约合同金额为36.10亿元。
	财信发展	2019/2/12	全资子公司国兴南华公司拟与佳兆业公司共同出资设立财信佳兆业公司,注册资本为1,000万元,国兴南华公司以自有货币资金出资510万元,占注册资本的51%,佳兆业公司以自有货币资金出资490万元,占注册资本的49%。
投融资	华夏幸福	2019/2/11	2月4日向境外专业投资人增发1亿美元的高级无抵押定息债券,票面利率为6.5%,2020年12月21日到期。
	中国奥园	2019/2/11	公司建议发行美元优先票据。
	融创中国	2019/2/12	拟发行美元优先票据。
	融创中国	2019/2/13	发行2022年到期的8亿美元7.875%优先票据。
	世茂房地产	2019/2/13	建议发行美元优先票据。
	丽新发展	2019/2/13	发行带息股份38.75万股,占有股份发行前的现有已发行股份的0.06%,每股发行价为12.796港元,折价0.81%。

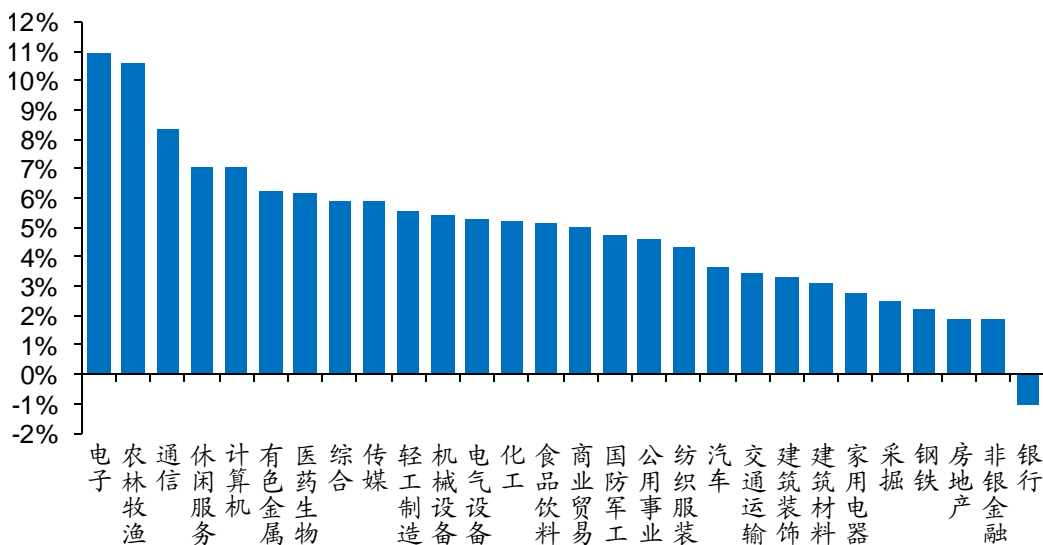
	新世界发展	2019/2/13	于2月13日公司注销130.8万股回购的股份，近日因购股权获行使合计发行311.2万股，每股发行价7.2-11.04港元，较2月11日收市价12.48港元折让逾10%。
	远东发展	2019/2/14	折让7.85%发行1641.2万股代息股份，占发行前的现有已发行股本0.703%。
	新湖中宝	2019/2/14	拟在12个月内，以不超过4.5元/股的价格，回购6亿元-12亿元股份，其中3亿元股份用于维护公司价值及股东权益的库存股，剩余股份用于股权激励。
	世茂房地产	2019/2/14	发行10亿美元年利率6.125%优先票据。
	光明地产	2019/2/14	公司8亿元中期票据获准注册，可分期发行。
	旭辉控股	2019/2/15	发行于2023年到期为3亿美元的7.625%优先票据。
增 减 持	京投发展	2019/2/12	京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司A股股份159万股，占公司总股份的0.21%，本次增持后，京投公司持有本公司A股股份2.68亿股，占公司总股份的36.21%。
	天地源	2019/2/15	2018年8月17日起至2019年2月15日期间，高新地产累计增持公司股票864.14万股，占公司目前总股本的1%，增持金额3161.97万元。
回 购	招商蛇口	2019/2/15	拟回购公司部分社会公众股份，拟回购股份的资金总额不超过40亿元（含）且不低于23.26亿元（含），回购价格不超过23.12元/股（含），本次回购股份的50%用于股权激励或员工持股计划。
资 金 用 途	新城发展	2019/2/11	悉数赎回23.46亿港元2.25%于2019年到期的可换股债券。
	世茂房地产	2019/2/11	公司完成赎回于2022年到期的5.50亿美元优先票据。
	市北高新	2019/2/13	截至2月13日，公司已将暂时补充公司流动资金的10.1亿元募集资金全部提前归还至募集资金专用账户。
其 他	香港兴业	2019/2/11	截至2012年3月31日止年度仍未领取的股息合共3.95万港元已于2月11日没收并复归公司。
	华润置地	2019/2/12	2月12日起，吴向东先生辞任公司执行董事、提名委员会主席、企业管治委员会成员及执行委员会成员，唐勇先生获委任为公司董事会主席，以及不再担任首席执行官。
	花样年控股	2019/2/12	将于2月13日到期悉数赎回3亿美元优先票据。
	泛海控股	2019/2/12	“16泛控02”票面利率上调至6.5%，回售登记期为2月11日-15日，回售价格100元，兑付日3月25日。
	栖霞建设	2019/2/12	公司将解除与吴桂昌等三人签署的投资框架协议，双方约定，吴桂昌等三人将于本解除协议签订之日起15个工作日内将已收取的1.8亿元预付款返还给公司（不计息），并同时向公司支付补偿款1亿元。
	华夏幸福	2019/2/13	1月累计新增借款126.53亿元，占2018年末未经审计净资产的22.80%。
	中珠医疗	2019/2/13	终止收购珠海中珠商业投资有限公司30%股权。
	绿地控股	2019/2/14	121亿元收购中民外滩地产50%股权及相应债权。
	格力地产	2019/2/14	2月22日至2月28日，公司以103元/张（含当期利息）回售“格力转债”，回售期内可转债停止转股，但在公司可转债存续期满（即2019年12月24日）后五个交易日内，公司将以106元/张（含最后一期利息）的价格向投资者赎回全部未转股的可转债。
	世茂房地产	2019/2/15	赎回5.5亿美元于2022年到期息率为8.375%的优先票据。
	金科股份	2019/2/15	1月新增借款80.56亿元，目前借款余额为901.57亿元。
荣丰控股	2019/2/15	申请不超过3亿元的借款额度，借款年利率不超过9.5%，期限为股东大会通过之日起一年以内，并授权长春荣丰在额度范围内循环使用。	

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，上周 SW 房地产指数上涨 1.91%，沪深 300 指数上涨 2.81%，相对收益为-0.9%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 26 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：华丽家族、中茵股份、市北高新、世荣兆业、中关村，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为宜华健康、万科 A、荣盛发展、长春经开、保利地产。

图表 29、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 30、上周房地产个股涨跌幅排名

房地产个股涨跌幅前十名				房地产个股涨跌幅后十名		
排名	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	600503.SH	华丽家族	24.76	000150.SZ	宜华健康	(12.20)
2	600745.SH	中茵股份	16.20	000002.SZ	万科 A	(4.08)
3	600604.SH	市北高新	16.02	002146.SZ	荣盛发展	(2.84)
4	002016.SZ	世荣兆业	15.73	600215.SH	长春经开	(2.46)
5	000931.SZ	中关村	15.18	600048.SH	保利地产	(1.55)
6	600734.SH	实达集团	13.54	600383.SH	金地集团	(1.27)
7	600240.SH	华业资本	12.50	000069.SZ	华侨城 A	(1.09)
8	000040.SZ	宝安地产	12.21	600246.SH	万通地产	(0.82)
9	600684.SH	珠江实业	11.65	000732.SZ	泰禾集团	(0.81)
10	000014.SZ	沙河股份	11.63	600376.SH	首开股份	(0.68)

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