

房地产行业周报

一城一策成趋势，一二线成交改善

推荐（维持）
投资要点：

上周（19/02/23-19/03/01）主流45城一手房周成交547万平米，环比+6%；其中，一二线环比+3%、三四线环比+14%；2月月成交同比+4%，较1月提升2pct，其中一二线同比+20%、三四线同比-19%，分别较1月+13pct和-7pct，其中一二线走好、三四线走差。上周14个重点城市二手房合计周成交113万平米，环比上升28%；2月截至上周累计成交267万平米，月成交同比-19%，较1月-10pct；库存方面，上周15城推盘环比-35%，周成交/推盘比1.93倍，高于上周的1.13倍，高于2月的1.33倍；15城可售面积7,849万平米，环比-1.1%；3个月移动平均去化月数为9.9个月，环比上升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，银保监会副主席称我国经济已实现稳杠杆，政府重心由去杠杆向稳经济转变；《房地产税法》立法进程需要稳步推进，临近两会关于房产税噪音增加；据华尔街见闻报道，多城楼市试点“一城一策”，3月或公布具体方案，各地调控灵活度提升；公司方面，融创预计2018年业绩同比+45%，万科、金地、华夏幸福等陆续发债。在政府重心由去杠杆向稳经济转变过程中，我们维持判断地产总量政策将逐步趋松，并且低库存将预示供给松先于需求松，近期资金松正逐步验证，有利于资金敏感性房企报表修复以及业务扩张，而需求松则预计通过一二线“一城一策”和三大城市圈发展规划实现结构性放松提振需求，由此对冲三四线的棚改缩减而削弱需求，目前一二线城市已经处于“市场底、资金底和政策底”的三底叠加阶段，有利于一二线布局房企的销售弹性。目前AH股主流房企19PE估值仅5-8倍，目前主流房企NAV折价20-50%，均表明估值仍处于估值低位，维持推荐：一二线龙头：金地集团、万科、招商蛇口、融创中国、保利地产；二线蓝筹（资金放松受益型）：新城控股、中南建设、阳光城、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546.5万平米，环比上升6.3%；2月一手房合计成交1,418万平米，较1月同期环比下降40.7%，较去年2月同期同比上升3.8%；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：+53.3%、-6.5%、+24.2%、+1.5%，当月月成交同比分别为：+32.2%、+17.1%、-21.5%、-16.0%。15城可售面积为7,849万平米，环比下降1.1%；3个月移动平均去化月数为9.9个月，环比上升0.1个月。
- **主要政策新闻：** 国家统计局数据显示2018年全年国内生产总值90万亿元（+6.6%）。美国总统特朗普表示将延后对中国产品加征关税的措施。银保监会副主席王兆星称，我国经济已实现稳杠杆，要推进银行理财子公司改革，对地方政府债务问题要一城一策。证监会主席易会满表示，金融是国家重要的核心竞争力，要打通社保基金、保险、企业年金等各类机构投资者的入市瓶颈，吸引更多中长期资金入市。多城楼市试点“一城一策”，3月或公布具体方案。《房地产税法》目前已在起草和完善方案的过程中，立法进程需要稳步推进。
- **公司动态跟踪：** 阳光城公司二股东上海嘉闻的100%控股股东中民嘉业将其持有的上海嘉闻50%的股权转让给福建捷成贸易；公司发行债券15亿元/7.50%/3年。华夏幸福“16华夏02”公司债回售金额占总规模0.002%；公司完成5.3亿美元/8.625%/2年的境外债发行。融创中国预期2018年归母净利润较上年度增长超过45%。金地集团完成2019年度第一期30亿元/3.2%/270天的超短融发行。万科A完成2019年第一期20亿元/3.65%/5年的住房租赁公司债发行。
- **一周板块回顾：** 板块表现方面，SW房地产指数上涨6.26%，沪深300指数上涨6.52%，相对收益为-0.26%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第14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：大名城、市北高新、合肥城建、华鑫股份、荣安地产。
- **风险提示：** 房地产市场销量超预期下行以及行业资金改善不及预期。

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

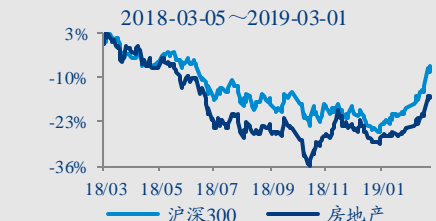
邮箱：caoman@hcyjs.com

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	129	3.59
总市值(亿元)	22,488.35	3.77
流通市值(亿元)	19,143.84	4.44

相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现		13.19	16.31	-13.51
相对表现		-2.28	3.86	-6.87


相关研究报告

《【华创地产】大湾区规划点评：大湾区规划重磅出台，城市圈释放巨大红利》

2019-02-19

《【华创地产】房地产行业周报：湾区规划重磅落地，合肥、佛山房贷改善》

2019-02-24

《2月房企销售点评：2月销售略有改善，二线蓝筹弹性更佳》

2019-03-01

目录

一、行业数据	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+6%，月成交同比+4%，一二线同比+20%、三四线同比-19%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 6%，一二线环比上升 3%、三四线环比上升 14%.....	4
2、成交月同比: 2 月 45 城月成交同比上升 4%，一二线同比上升 20%、三四线同比下降 19%	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+28%，2 月月成交同比-19%、较上月下降 10pct.....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-35%，可售面积环比-1%、去化月数上升 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改善不及预期	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 45 城周成交环比+6%，月成交同比+4%，一二线同比+20%、三四线同比-19%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 6%，一二线环比上升 3%、三四线环比上升 14%

上周(2.23-3.1)45 个重点城市新房合计成交 546.5 万平米，环比上升 6.3%，较 18 年周均成交 585.8 万平米下降 5.7%，较本年周均成交 451.7 万平米上升 21%。

其中一二线城市合计成交 372.5 万平米，环比上升 3.1%，较 18 年周均成交 413.1 万平米下降 9.8%，较本年周均成交 325.6 万平米上升 14.4%。三四线城市合计成交 173.9 万平米，环比上升 14%，较 18 年周均成交 166.3 万平米上升 4.6%，较本年周均成交 126.2 万平米上升 37.9%。

按照更细分城市能级来看，

上周(2.23-3.1)4 个一线城市新房合计成交 88.3 万平米，环比上升 53.3%，较 18 年周均成交 83.7 万平米上升 5.4%，较本年周均成交 61.9 万平米上升 42.6%。

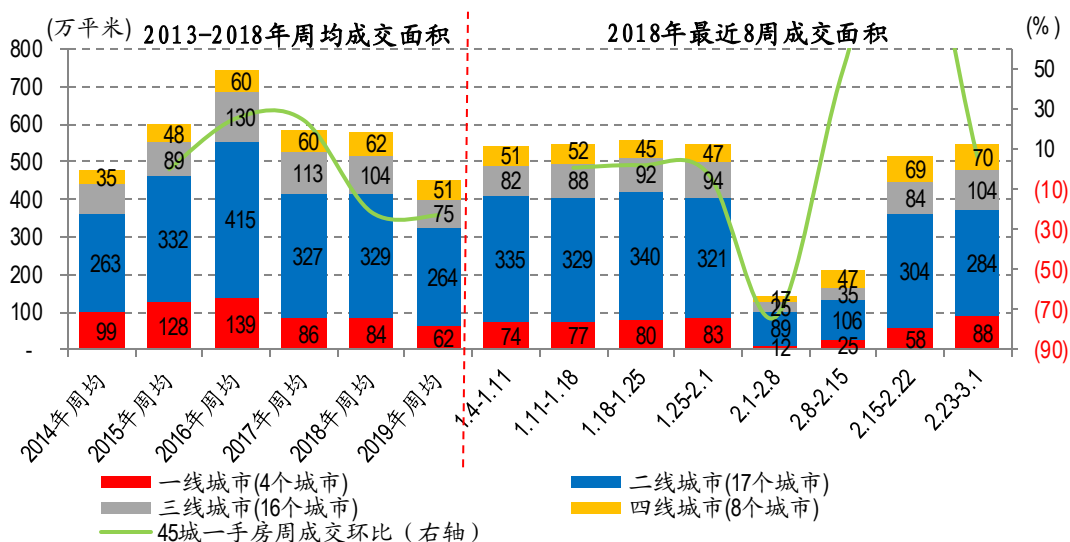
上周(2.23-3.1)17 个二线城市新房合计成交 284.2 万平米，环比下降 6.5%，较 18 年周均成交 329.3 万平米下降 13.7%，较本年周均成交 263.7 万平米上升 7.8%。

上周(2.23-3.1)16 个三线城市新房合计成交 104.2 万平米，环比上升 24.2%，较 18 年周均成交 103.9 万平米上升 0.3%，较本年周均成交 75.2 万平米上升 38.6%。

上周(2.23-3.1)8 个四线城市新房合计成交 69.7 万平米，环比上升 1.5%，较 18 年周均成交 62.4 万平米上升 11.7%，较本年周均成交 50.9 万平米上升 36.9%。

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、成交月同比：2月45城月成交同比上升4%，一二线同比上升20%、三四线同比下降19%

2月（2.1-2.28）45个重点城市截止上周一手房合计成交1417.8万平方米，较1月同期环比下降40.7%，较去年2月同期同比上升3.8%。其中当月成交同比较1月上升2.4pct；年初累计至今成交0.4亿平米，同比上升2.3%。

其中一二线城市合计成交966.5万平方米，较1月同期环比下降45.6%，较去年2月同期同比上升19.7%，其中当月成交同比较1月上升12.6pct；年初累计至今成交2744.3万平方米，同比上升11.2%。三四线城市合计成交451.3万平方米，较1月同期环比下降26.3%，较去年2月同期同比下降19.1%，其中当月成交同比较1月下降7.1pct；年初累计至今成交1063.3万平方米，同比下降15.2%。

按照更细分城市能级来看，

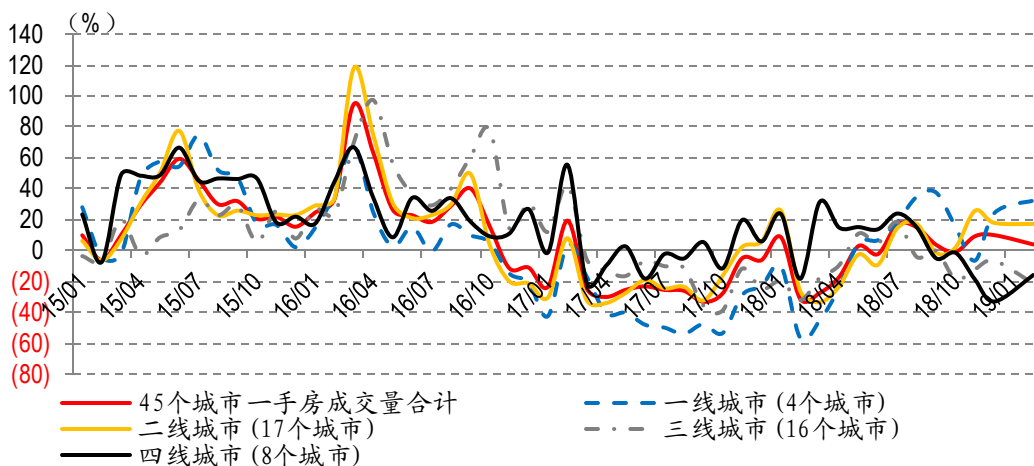
2月（2.1-2.28）4个一线城市截止上周一手房合计成交182.9万平方米，环比1月下降46%，较去年2月同比上升32.2%，其中当月成交同比较2月上升20.4pct；年初累计至今成交521.9万平方米，同比上升18.2%。

2月（2.1-2.28）17个二线城市截止上周一手房合计成交783.7万平方米，环比1月下降45.5%，较去年2月同比上升17.1%，其中当月成交同比较2月上升11.1pct；年初累计至今成交2222.4万平方米，同比上升9.7%。

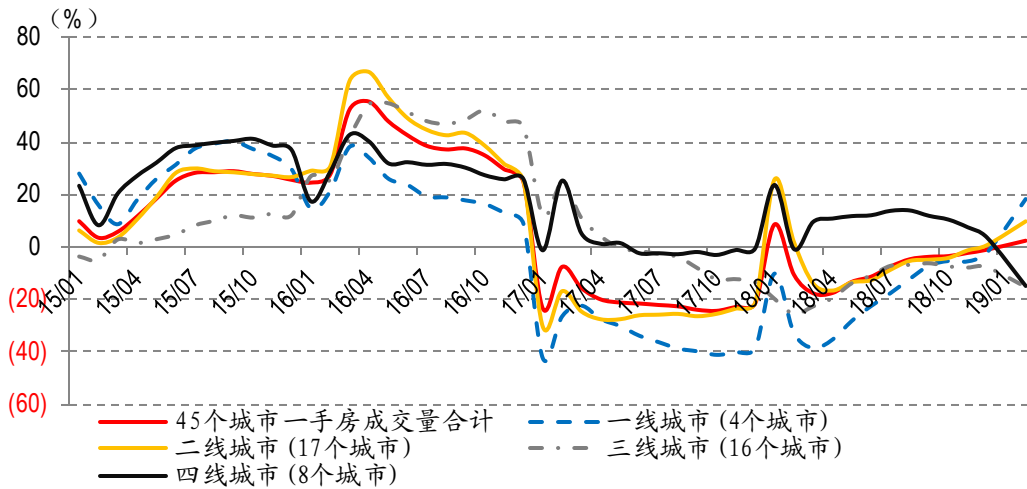
2月（2.1-2.28）16个三线城市截止上周一手房合计成交248.4万平方米，环比1月下降35.6%，较去年2月同比下降21.5%，其中当月成交同比较2月下降10.7pct；年初累计至今成交634.1万平方米，同比下降15.3%。

2月（2.1-2.28）8个四线城市截止上周一手房合计成交202.9万平方米，环比1月下降10.4%，较去年2月同比下降16%，其中当月成交同比较2月下降1.9pct；年初累计至今成交429.2万平方米，同比下降15%。

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 (%)
45城合计	546	6.3	1,418	(40.7)	3.8	3,808	2.3
一线城市	88	53.3	183	(46.0)	32.2	522	18.2
二线城市	284	(6.5)	784	(45.5)	17.1	2,222	9.7
三线城市	104	24.2	248	(35.6)	(21.5)	749	(15.3)
四线城市	70	1.5	203	(10.4)	(16.0)	429	(15.0)
一线城市							
北京	16	212.5	31	(46.7)	4.0	88	14.5
上海	40	32.1	86	(46.9)	46.3	248	30.9
广州	25	64.9	50	(42.9)	26.4	137	16.9
深圳	7	4.6	17	(49.0)	53.6	49	(15.7)
二线城市							
杭州	15	35.7	35	(52.7)	(51.6)	108	(54.0)
南京	10	67.6	22	(68.4)	(40.1)	91	(32.7)
武汉	51	18.3	114	(8.0)	37.2	238	(22.2)
苏州	18	23.0	43	(51.9)	(12.8)	134	4.1
济南	18	(10.0)	49	(41.3)	4.5	131	(0.4)
成都	2	(96.2)	87	(68.7)	253.5	363	276.2
青岛	28	60.7	53	(50.6)	(37.5)	161	(28.6)
宁波	8	30.3	16	(63.9)	108.0	61	157.9
福州	8	14.0	21	(33.2)	(7.2)	53	5.9
南宁	27	34.3	88	(47.6)	243.5	255	229.0
南昌	13	(65.7)	65	98.5	52.7	98	(4.7)

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平方米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平方米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平方米)	累计同比 (%)
三线城市							
泉州	9	(8.8)	28	(5.6)	1.5	57	(5.0)
扬州	3	(54.8)	12	(53.9)	(61.3)	38	(45.5)
常州	11	26.9	27	(28.6)	(7.4)	64	0.6
襄阳	4	326.7	7	(64.1)	(35.1)	26	(24.6)
绍兴	5	67.8	11	(6.5)	NA	23	NA
惠州	5	16.6	11	(54.0)	(35.1)	36	(26.2)
泰州	1	(24.5)	3	(54.7)	191.6	9	(18.4)
镇江	16	36.5	34	(45.1)	(12.7)	97	(4.6)
金华	3	58.1	5	1.5	(37.4)	11	(57.8)
淮安	17	7.8	46	(30.8)	(41.0)	112	(23.8)
芜湖	4	(6.1)	9	8.3	(41.5)	16	(45.5)
四线城市							
安庆	2	(57.5)	12	(7.2)	(10.0)	26	(4.5)
汕头	8	78.0	18	(5.4)	(44.4)	36	(50.7)
连云港	13	(23.2)	49	16.5	(21.2)	92	(29.5)
韶关	5	52.3	12	6.0	(20.7)	23	(19.8)
吉林	4	26.4	9	(36.5)	34,780.0	22	129.7
莆田	5	26.6	14	(39.1)	(27.4)	38	22.7
淮南	7	58.6	14	(25.7)	(14.4)	32	14.9

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+28%, 2 月月成交同比-19%、较上月下降 10pct

上周(2.23-3.1)14 个重点城市二手房房合计成交 112.5 万平方米, 环比上升 28.1%; 2 月截至上周累计成交 267.1 万平方米, 较 1 月同期环比下降 46.3%, 较去年 2 月同期同比下降 19.1%, 其中当月成交同比较 1 月下降 10.2pct; 年初累计至今成交 764.8 万平方米, 同比下降 12.8%。

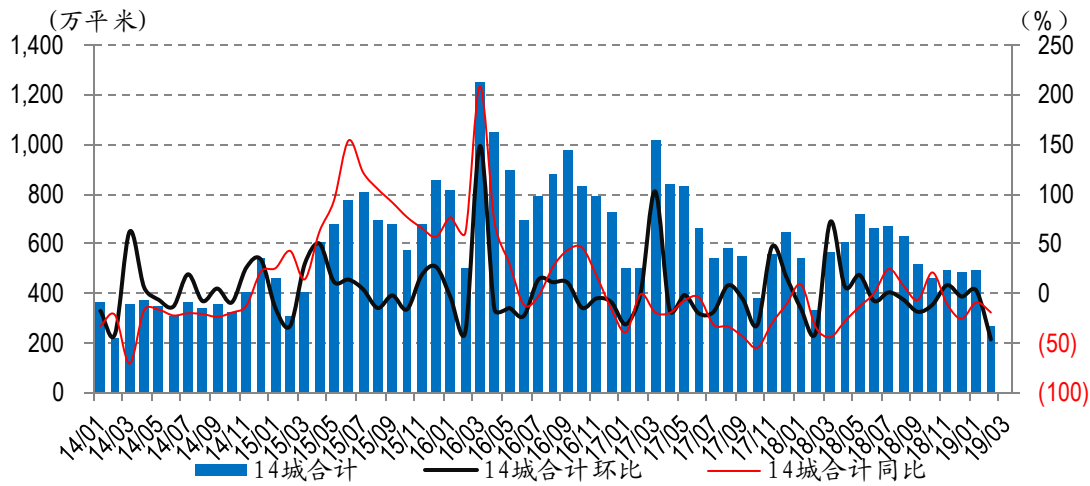
按照更细分城市能级来看,

上周(2.23-3.1)2 个一线城市二手房房合计成交 32.8 万平方米, 环比上升 22.7%; 2 月截至上周累计成交 74.1 万平方米, 较 1 月同期环比下降 48%, 较去年 2 月同期同比下降 27.1%, 其中当月成交同比较 1 月下降 13.5pct; 年初累计至今成交 216.6 万平方米, 同比下降 18.8%。

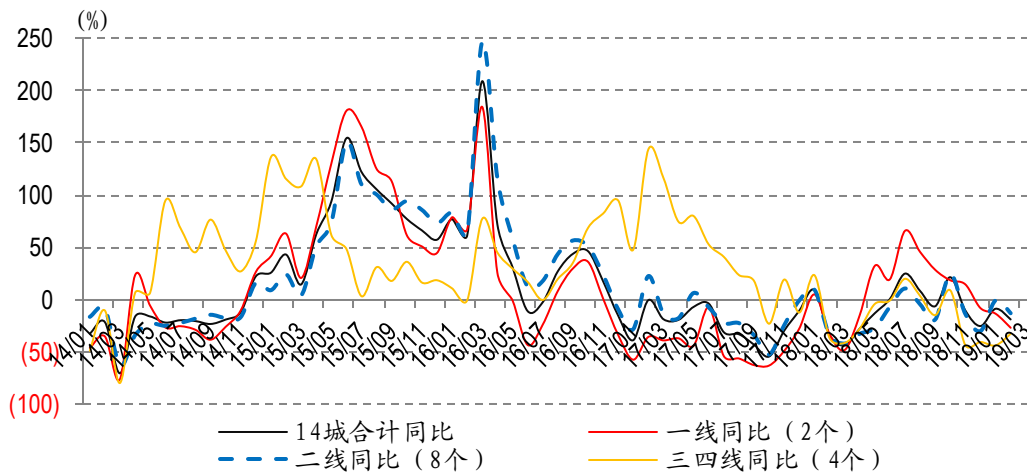
上周(2.23-3.1)8 个二线城市二手房房合计成交 73 万平方米, 环比上升 34.7%; 2 月截至上周累计成交 174.6 万平方米, 较 1 月同期环比下降 46.5%, 较去年 2 月同期同比下降 13.2%, 其中当月成交同比较 1 月下降 12.2pct; 年初累计至今成交 500.6 万平方米, 同比下降 5.6%。

上周(2.23-3.1)4 个三四线城市二手房房合计成交 6.7 万平方米, 环比下降 3%; 2 月截至上周累计成交 18.5 万平方米, 较 1 月同期环比下降 36.6%, 较去年 2 月同期同比下降 32.9%, 其中当月成交同比较 1 月上升 11.2pct; 年初累计至今成交 47.7 万平方米, 同比下降 40.2%。

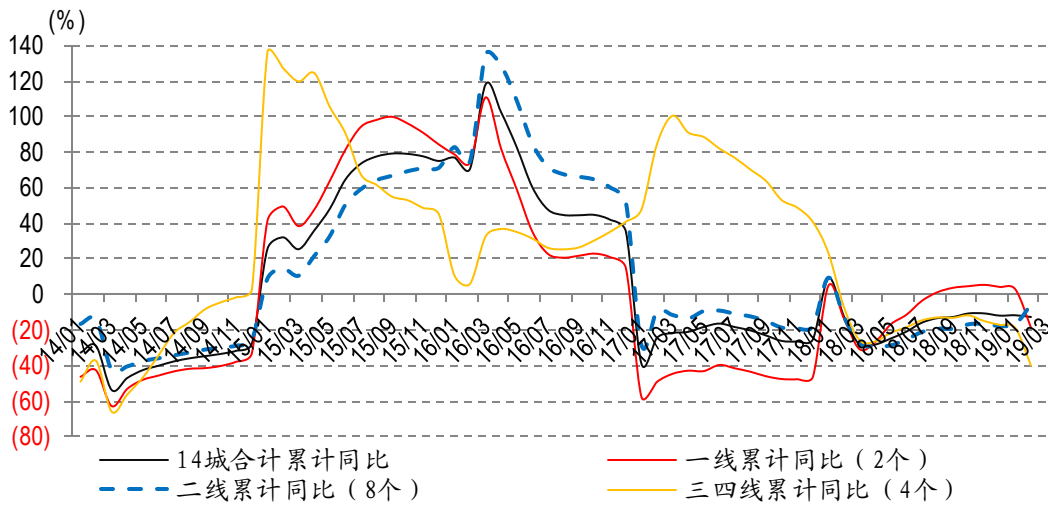
图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比



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	112.5	28.1	267.1	(46.3)	(19.1)	764.8	(12.8)
一线城市	32.8	22.7	74.1	(48.0)	(27.1)	216.6	(18.8)
二线城市	73.0	34.7	174.6	(46.5)	(13.2)	500.6	(5.6)
三四线城市	6.7	(3.0)	18.5	(36.6)	(32.9)	47.7	(40.2)
一线城市							
北京	24.2	21.1	55.5	(37.7)	(17.9)	144.7	(15.7)
深圳	8.6	27.6	18.5	(65.2)	(45.5)	71.9	(24.3)
二线城市							
杭州	9.2	36.9	19.7	(55.4)	(32.4)	64.0	(17.4)
南京	9.9	20.1	27.0	(32.8)	(1.1)	67.1	(7.1)
苏州	24.1	42.9	58.9	(35.2)	22.8	149.8	29.5
青岛	6.8	24.8	17.2	(39.7)	(43.9)	45.7	(47.9)
无锡	6.4	(12.4)	16.0	(46.2)	(11.1)	45.7	(9.0)
大连	5.4	NA	7.0	(72.3)	(67.4)	32.5	(45.7)
南宁	3.1	(16.3)	9.6	(67.3)	(28.5)	38.8	14.7
厦门	8.3	37.2	19.1	(49.5)	46.5	56.9	70.1
三四线城市							
扬州	2.6	(0.3)	6.9	(32.6)	(22.9)	17.2	(21.9)
岳阳	0.6	(28.4)	2.3	(60.0)	(56.4)	8.2	(49.4)
金华	2.2	54.0	4.7	13.1	(44.7)	8.9	(65.6)
江门	1.4	(34.6)	4.5	(49.4)	(3.1)	13.3	(14.0)

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(%)
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-35%, 可售面积环比-1%、去化月数上升0.1个月

上周(2019/2/23-2019/3/1) 15个重点城市合计推盘90万平方米, 环比下降34.5%, 对应上述城市合计成交174万平方米, 环比上升11.9%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为1.93倍, 高于上周的1.13倍, 高于2月的1.28倍。

上周末(2019/3/1) 15个重点城市合计住宅可售面积为7849.2万平方米, 环比下降1.1%。其中, 一线城市合计可售面积为2825.4万平方米, 环比下降0.6%。北上广深可售面积环比变化分别为-1.3%、+1.5%、-2%、+0.5%。二线城市合计可售面积为3450.6万平方米, 环比下降1.6%。三线城市合计可售面积为1573.2万平方米, 环比下降0.6%。

上周末(2019/3/1) 15个重点城市住宅3个月移动平均去化月数为9.9个月, 环比上升0个月。其中, 一线城市3个月移动平均去化月数为11.3个月, 环比上升0.1个月。北上广深去化月数分别为19.2个月、7.7个月、10.1个月、13.1个月。二线重点城市3个月移动平均去化月数为7.5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19.3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

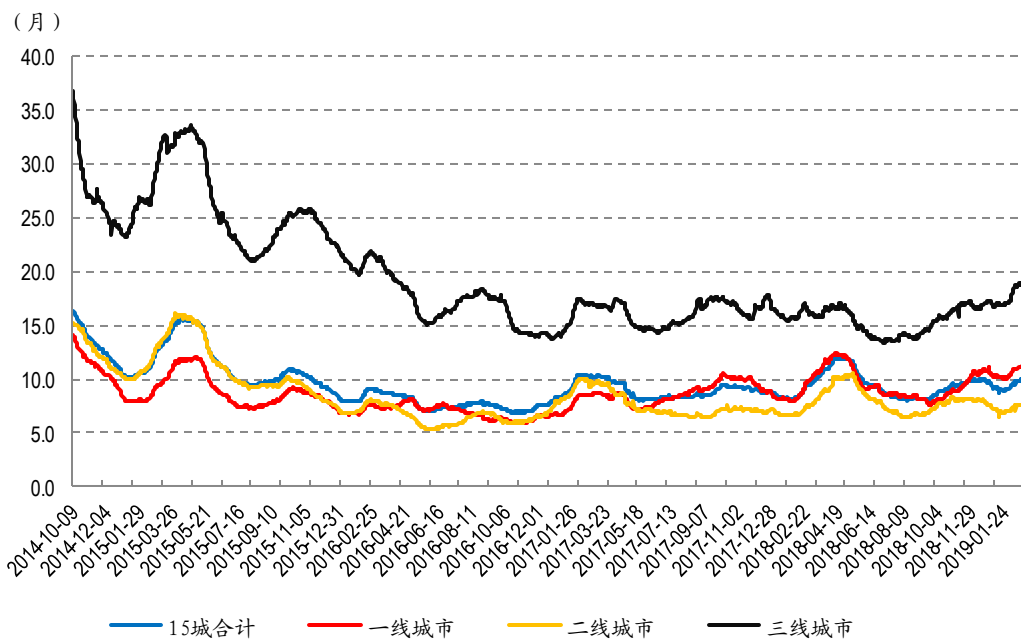
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7849	(1.06)	26.4	(1.55)	9.9	0.05
一线城市	2825	(0.64)	8.4	(1.39)	11.3	0.09
二线城市	3451	(1.59)	15.3	(1.49)	7.5	(0.01)
三线城市	1573	(0.62)	2.7	(2.41)	19.3	0.35
一线城市						
北京	932	(1.35)	1.6	(3.48)	19.2	0.42
上海	726	1.48	3.1	(0.33)	7.7	0.14
广州	851	(2.03)	2.8	(1.60)	10.1	(0.04)
深圳	317	0.51	0.8	(0.43)	13.1	0.12
二线城市						
杭州	254	0.94	2.3	(0.22)	3.7	0.04
南京	364	(3.25)	1.7	(9.82)	7.0	0.47
苏州	619	(2.26)	2.5	(2.37)	8.1	0.01
福州	319	(1.79)	0.8	0.61	13.0	(0.32)
厦门	220	(1.42)	0.3	2.15	27.0	(0.98)
温州	955	(2.06)	3.0	0.12	10.7	(0.24)

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	721	(0.36)	4.7	0.23	5.1	(0.03)
三线城市						
泉州	656	(1.49)	1.0	(0.81)	21.1	(0.15)
惠州	195	0.00	0.6	(6.36)	10.2	0.65
莆田	254	0.02	0.4	(1.34)	19.0	0.26
江阴	468	0.00	0.6	(1.50)	26.1	0.39

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。

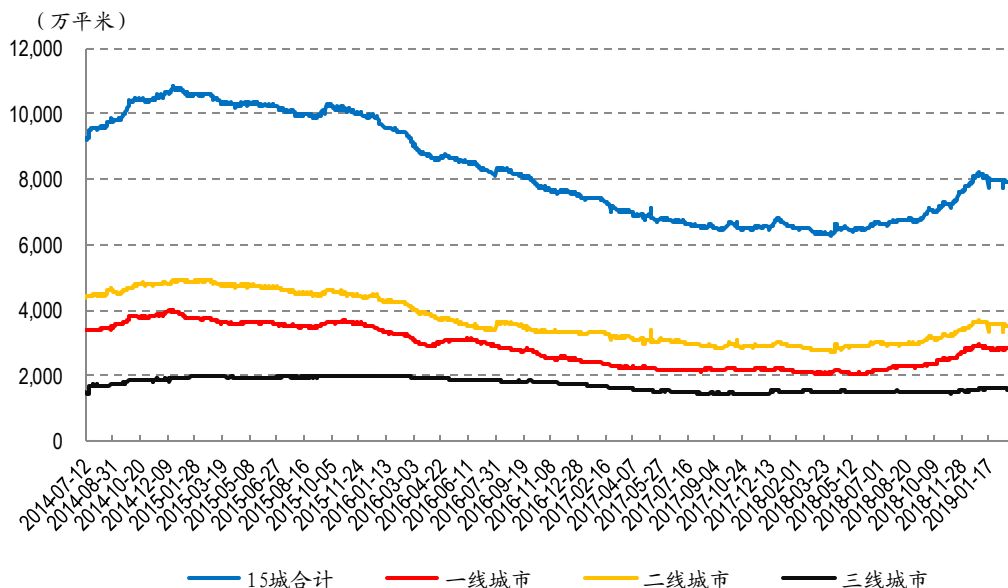
图表 10、各线城市3个月移动平均去化月数



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。

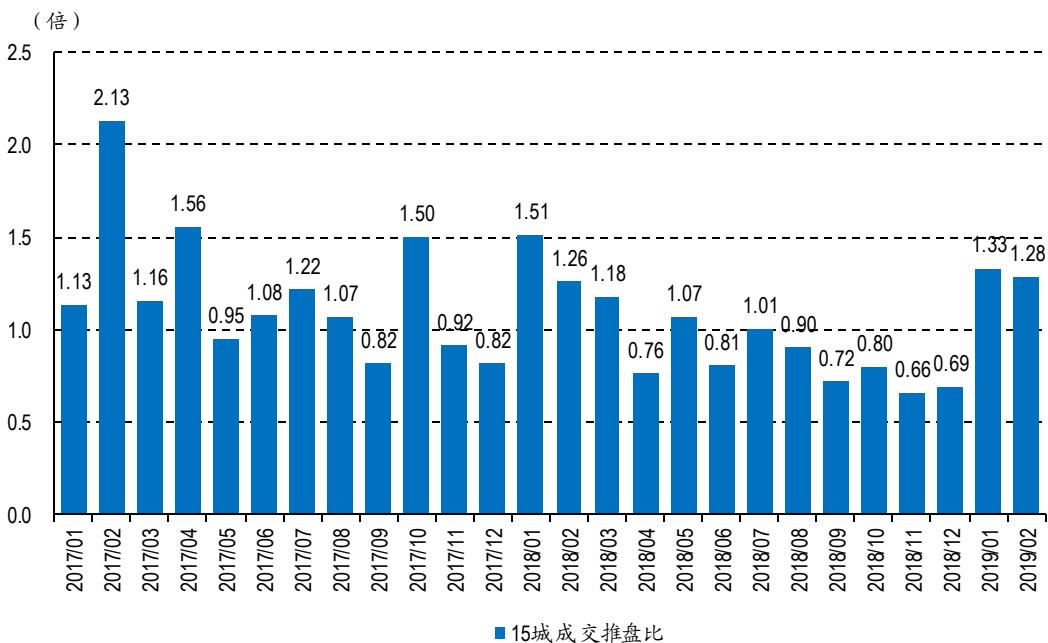
图表 11、各线城市可售面积



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: 国家统计局数据显示,2018 年国内生产总值 90 万亿元,比上年增长 6.6%,中国 2 月官方制造业 PMI 49.2。美国总统特朗普表示,美国将延后对中国产品加征关税的措施。银保监会副主席王兆星称,我国经济已实现稳杠杆,要推进银行理财子公司改革,对地方政府债务问题要一城一策。证监会主席易会满表示,金融是国家重要的核心竞争力,打通社保基金、保险、企业年金等各类机构投资者的入市瓶颈,吸引更多中长期资金入市。

市场: 上海新增供应各类保障性住房 6 万套。发改委发布报告指出,2019 年一季度房地产投资仍将保持较快增长,但新开工项目数量可能回落。北京与廊坊北三县项目推介洽谈会召开,现场签约 52 个重大项目。昆明市住建局局长陈汉表示,昆明房地产市场目前平稳健康发展 2019 房价将平稳上涨。

行业政策: 国内多个城市宣布将实施楼市调控“一城一策”试点。机构预计,3 月份全国两会后,这些城市或将对外公布具体实施方案,进而影响楼市预期。多部门进一步简化不动产登记领域办事流程,取消了企业之间存量非住宅房屋买卖合同强制网上签约的要求。《房地产税法》目前已在起草和完善方案的过程中,立法进程需要稳步推进。北京住建部门加大学区房炒作问题的监管。广州个人出租综合征收率由 4%降为 2%,降幅达五成。南京市发改委表示,南京坚持房价稳控政策不动摇。北上广深均已下调个人出租住宅的税率。武汉试点公租房交由市场管理,已签订 590 套房源,武汉首套房贷款利率上浮 30%,二套房贷款利率上浮 40%,房贷利率仍居全国之首。

大湾区: 发改委表示要从六方面积极推动粤港澳大湾区建设。广东省委书记李希强调,要深化粤港澳创新合作,推进广深港澳科技创新走廊建设。大湾区将从过去的制造业向服务业升级转变。

销售: 2019 年 2 月中国典型房企销售业绩排行中,碧桂园、万科、恒大分列前三位。2019 年 1-2 月中国房地产企业权益销售金额 TOP100 榜单中,碧桂园、万科、恒大分列前三位。

其他: 中国长城资产管理股份有限公司将与中国民生投资股份有限公司签订全面业务合作协议。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/2/25	金融是国家重要的核心竞争力	中共中央总书记习近平指出,金融是国家重要的核心竞争力。
	2019/2/25	我国经济已实现稳杠杆;对地方政府债务问题要一城一策	银保监会副主席王兆星称,我国经济的宏观杠杆率已改变过去年均增加 10 多个百分点的势头,已实现稳杠杆;银行要按照审慎风险管理标准,对相关基建项目、企业发放贷款和融资,继续紧盯房地产金融风险;对于地方政府债务问题,要一城一策,在存量增量上采取不同措施;银保监会此前出台的 15 条扩大开放措施,并且开始研究下一步新的开放措施。
	2019/2/25	美国将延后对中国产品加征关税的措施	美国当地时间 2 月 24 日下午,第七轮中美经贸高级别磋商在美国首都华盛顿结束。美国总统特朗普表示,磋商取得实质性进展,美国将延后原定于 3 月 1 日对中国产品加征关税的措施。
	2019/2/26	下一步拓宽股权融资渠道	央行副行长潘功胜:过去我国金融服务供给存结构性缺陷,下一步拓宽股权融资渠道。
	2019/2/27	要打通各类机构投资者的入市瓶颈,吸引更多中长期资金入市	证监会主席易会满表示,受国内外多种因素影响,资本市场风险形势仍然严峻复杂,我们要通过大力拓展各类股权融资渠道,促进债券市场协调发展,积极发展期货市场,推进融资结构完善,努力建设多层次资本市场体系;要打通社保基金、保险、企业年金等各类机构投资者的入市瓶颈,吸引更多中长期资金入市。
	2019/2/28	全年国内生产总值 90 万亿元,比上年增长 6.6%;中国 2 月官方制造业 PMI 49.2	统计局发布全年国内生产总值 90 万亿元,比上年增长 6.6%;中国 2 月官方制造业 PMI 49.2,预期 49.4,前值 49.5,中国 2 月官方非制造业 PMI 54.3,预期 54.5,前值 54.7。

	2019/2/28	推进银行理财子公司改革	银保监会回应“1万元起购信托”，以最终官方发布为准，小道消息不准确；通过推进银行理财子公司改革，进一步发挥理财资金债券投资管理优势；加快出台理财子公司净资本管理办法，密切关注资本金使用情况。
市场	2019/2/25	上海新增供应各类保障性住房6万套	上海市房管局房屋管理系统2019年工作会议中提到，深化完善住房保障体系，开展非沪籍居民家庭共有产权保障住房供应试点工作，提升配套服务水平，新增供应各类保障性住房6万套。
	2019/2/26	2019年一季度房地产投资仍将保持较快增长，但新开工项目数量可能回落	发改委发布报告指出，2018年房地产拟建项目数量较上年增长32.8%，受益2018年拟建项目部分已经进入施工期，以房地产项目落地周期3个月左右判断，2019年一季度房地产投资仍将保持较快增长，但新开工项目数量可能回落。
	2019/2/26	北京与廊坊北三县现场签约52个重大项目	北京与廊坊北三县项目推介洽谈会召开，现场签约52个重大项目。
	2019/2/27	昆明房地产市场目前平稳健康发展 2019房价将平稳上涨	昆明市住建局局长陈汉表示，2018年昆明市房产开发投资累计完成1839.79亿元，同比增长9.3%，房地产市场目前平稳健康发展 2019房价将平稳上涨。
行业政策	2019/2/26	陕西省出台房地产开发企业资质管理新规	陕西省出台房地产开发企业资质管理新规，房地产开发企业资质等级分为一级、二级、三级、四级四个资质等级，房地产开发企业（集团公司除外）名称应当含有“房地产开发”“建设”“置业”等字样。
	2019/2/26	广州个人出租综合征收率由4%降为2%，降幅达五成	广州个人出租住宅月租金未达2000元的，综合征收率由4%降为2%，降幅达五成，据悉，落实普惠性税收减免政策后，随增值税附征税费减半征收，印花税减半征收。
	2019/2/27	南京坚持房价稳控政策不动摇	南京市发改委表示，南京坚持房价稳控政策不动摇。南京市将继续贯彻中央关于坚决遏制房价上涨的重要决策，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持房地产市场调控政策不动摇，力度不放松。
	2019/2/28	北上广深均已下调个人出租住宅的税率	北上广深均已下调个人出租住宅的税率，对于月租金不超过10万元的，北京、深圳的综合征收率均减半，分别降为2.5%、2.25%，上海为3.5%，广州不同的租金对应2%、4%、4.295%。
	2019/2/28	取消了企业之间存量非住宅房屋买卖合同强制网上签约的要求	多部门进一步简化不动产登记领域办理流程，取消了企业之间存量非住宅房屋买卖合同强制网上签约的要求。
	2019/3/1	《房地产税法》立法进程需要稳步推进	《房地产税法》目前已在起草和完善方案的过程中，但由于其改革涉面广，各方争议多，立法进程需要稳步推进。
	2019/3/1	武汉试点公租房交由市场管理，已签订590套房源；房贷利率仍居全国之首	武汉市武昌区房管局与武汉东湖高地物业管理有限公司正式签订590套公租房的运营管理服务合同，在全市率先将公租房交予市场管理；武汉首套房贷款利率上浮30%，二套房贷款利率上浮40%，房贷利率仍居全国之首，1月成交大降五成。
	2019/3/1	北京加大学区房炒作问题的监管	北京住建部门加大互联网平台房源信息查处力度，依法查处房地产经纪机构各类违法违规行为58起，下一步，市住建委执法部门将继续加大对重点区域的网络监测强度，重点监测炒作“学区房”以及违法群租、违规租赁等违法违规问题。
大湾区	2019/2/26	大湾区将从过去的制造业向服务业升级转变	大湾区未来的发展重点，将从过去的制造业向服务业升级转变。

	2019/2/28	六方面积极推动粤港澳大湾区建设	国家发改委表示, 要从六方面积极推动粤港澳大湾区建设: 一是加快打造国际科技创新中心; 二是有力有序地推进要素高效流动; 三是着力提升生态环境质量; 四是共建宜居宜业宜游的优质生态圈; 五是培育国际合作新优势; 六是加快推进重大平台建设。
	2019/2/28	要深化粤港澳创新合作, 推进广深港港澳科技创新走廊建设	广东省委书记李希强调, 要推动大湾区建设不断取得新成效, 充分发挥香港、澳门、广州、深圳四大中心城市的辐射带动作用, 进一步推动互联互通的基础设施建设, 要深化粤港澳创新合作, 推进广深港港澳科技创新走廊建设。
销售	2019/2/28	2019年2月中国典型房企销售业绩排行中, 碧桂园、万科、恒大分列前三位	亿翰智库发布《2019年2月中国典型房企销售业绩 TOP200》榜单, 碧桂园以 1050.0 亿元销售金额位居榜首, 万科、恒大分列二、三位, 截止2月底, 超百亿房企数量达 33 家。
	2019/3/1	2019年1-2月中国房地产企业权益销售金额 TOP100 榜单中, 碧桂园、万科、恒大分列前三位	观点指数研究院发布《2019年1-2月中国房地产企业权益销售金额 TOP100》榜单, 碧桂园以 762.9 亿元权益销售金额位居榜首, 万科、恒大分列二、三位; 克而瑞研究中心发布的百强房企销售排行榜显示, TOP100 房企 2月单月的整体销售规模(操盘金额)较1月环比下降 22.9%, 其中 TOP51-TOP100 房企降幅最大, 环比下滑 32.6%。
其他	2019/2/28	中国长城资产管理股份有限公司将与中民民生投资股份有限公司签订全面业务合作协议	四大国有金融资产管理公司之一的中国长城资产管理股份有限公司将与中民民生投资股份有限公司签订全面业务合作协议, 在资产处置、债务重组、流动性管理、产业投资等方面展开合作。

资料来源: 观点地产网, 华创证券

三、重点公司公告

华夏幸福发行的“16 华夏 02”公司债券回售金额为人民币 4 万元(不含利息), 占本期债券总规模的 0.002%; 公司境外间接全资子公司完成境外发行 5.3 亿美元的高级无抵押定息债券, 票面利率为 8.625%, 期限为 2 年。融创中国预期持有人应占溢利于截至 2018 年 12 月 31 日止年度较上年度增长超过 45%。金地集团完成 2019 年度第一期超短期融资券“19 金地 SCP001” 30 亿元人民币的发行, 发行期限为 270 天, 发行利率为 3.2%。

万科 A 完成 2019 年第一期住房租赁公司债发行, 最终发行规模 20 亿元, 票面利率为 3.65%。阳光城二股东上海嘉闻的 100%控股股东中民嘉业投资有限公司将其持有的上海嘉闻 50%的股权转让给福建捷成贸易有限公司, 股权转让后, 上海嘉闻设立董事会由 3 名董事组成, 其中中民嘉业委派 2 名, 福建捷成委派 1 名公司。公司实际发行规模为 15 亿元人民币的公司债券, 票面利率为 7.50%, 期限 3 年。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	合肥城建	2019/2/25	报告期内, 公司实现营业总收入 19.30 亿元, 同比下降 29.94%; 实现营业利润 3.82 亿元, 同比增长 74.45%; 实现归属于上市公司股东的净利润 2.32 亿元, 同比增长 74.50%; 公司拟向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 1.00 元(含税), 同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股、派送红股 3 股, 转增后公司总股本将增加 1.92 亿股。
	深圳控股	2019/2/25	集团 1 月合同销售额约为 5.63 亿元, 较上个月下降约 92.4%, 较去年同期下降 29.9%, 合同销售面积约为 3.45 万平方米, 较上个月下降约 76.8%, 较去年同期下降 36.4%, 每平方米平均售价约为人民币 1.63 万元。
	世荣兆业	2019/2/26	本报告期末公司总资产 73.16 亿元, 同比增长 2.75%, 归属于上市公司股东的所有者权益 26.92

			亿元, 同比增长 8.76%。营业收入为 23.53 亿元, 较上年同期减 24.21%。
大港股份	2019/2/26		报告期公司实现营业总收入 17 亿元, 较上年同期增长 29.98%, 实现营业利润-5.9 亿元, 较上年同期下降 1,024.69%, 实现归属于上市公司股东的净利润-5.49 亿元, 较上年同期下降 1,732.80%。
世联行	2019/2/27		2018 年度, 公司实现营业总收入 75.53 亿元, 同比下降 8.02%, 归属于上市公司股东的净利润为 4.47 亿元, 同比下降了 55.45%, 基本每股收益为 0.22 元, 同比下降 55.10%。
广宇集团	2019/2/27		报告期内, 公司实现营业收入 32 亿元, 较上年同期减少 6.56%, 实现营业利润 8.42 亿元、利润总额 8.42 亿元、归属于上市公司股东的净利润 3.45 亿元, 分别较上年同期增加 111.81%、111.83% 和 81.63%。
滨江集团	2019/2/27		公司 2018 年度实现营业收入 210.5 亿元, 较上年同期增长 52.83%, 实现营业利润 41.5 亿元, 较上年同期增长 41.03%, 归属于母公司所有者的净利润为 12.22 亿元, 较上年同期下降 28.62%。
越秀地产	2019/2/27		全年营业收入 264.3 亿元, 同比上升 11.1%, 毛利约为人民币 83.9 亿元, 同比上升 37.4%, 核心净利润为人民币 28.1 亿元, 同比上升 19.6%。
新鸿基地产	2019/2/27		截至 2018 年 12 月 31 日止 6 个月, 公司实现收入 371.1 亿港元, 同比下降 32.7%, 公司股东应占溢利 204.69 亿港元, 同比下降 38%, 每股溢利 7.07 港元, 中期息每股 1.25 港元。
新世界发展	2019/2/27		截至 2018 年 12 月 31 日止 6 个月, 收入为 492.67 亿港元, 同比增长 76.36%, 公司股东应占本期溢利为 112.84 亿港元, 同比微增 0.13%, 每股基本盈利 1.11 港元, 中期股息每股 0.14 港元。
南国置业	2019/2/27		本报告期内, 公司实现营业收入 40.31 亿元, 较上年同期增长了 27.34%, 实现营业利润 2.17 亿元, 较上年同期增长了 16.14%, 实现利润总额 2.3 亿元, 较上年同期增长了 21.83%。
信和置业	2019/2/28		截至 2018 年 12 月 31 日止 6 个月, 公司实现营业额 46.23 亿港元, 同比增 16.92%, 毛利 22.28 亿港元, 同比减少 4.64%, 公司股东应占纯利 16.65 亿港元, 同比降 69.18%, 每股盈利 0.91 港元, 拟派发中期股息每股 14 港仙。
融创中国	2019/2/28		预期公司拥有人应占溢利于截至 2018 年 12 月 31 日止年度较上年度增长超过 45%, 主要原因为集团于本年度收入的增长及毛利率的稳步提升。
绿城中国	2019/3/1		公司预计 2018 年股东应占利润同比下滑 50% 至 60%。
嘉园国际	2019/3/1		2019 年前 2 个月, 集团合同销售金额约 20.949 亿元, 同比增长约 88%, 合同销售面积约 19.07 万平方米, 同比增长约 60%, 合同销售均价约 10984 元/平方米, 同比增长约 18%。
拿地	陆家嘴	2019/2/25	公司以人民币 29.45 亿元竞得上海市浦东新区川沙新市镇城南社区 C04-12、C04-13、C04-14 地块国有建设用地使用权。
	财信发展	2019/2/28	公司控股子公司石家庄融创财信房地产开发有限公司取得石家庄市栾城区一宗土地使用权, 成交金额为 1.85 亿元; 公司控股子公司财信佳兆业(北京)管理咨询有限公司拟与天津秦城房地产开发有限公司共同出资设立财信佳兆业(天津)房地产开发有限公司, 注册资本为人民币 3,000 万元, 财信佳兆业公司以自有货币资金出资 2,700 万元, 占注册资本的 90%。
收购/转让	莱茵体育	2019/2/25	控股集团解除与自然人范明科先生签署的股份转让协议, 终止控制权转让。
	ST 岩石	2019/2/26	收购人五牛控股通过受让五牛基金 100% 股权, 成为五牛基金的单一股东, 并间接控制上市公司, 但上市公司控股股东、实际控制人未发生变更。
	津滨发展	2019/2/26	公司拟在天津产权交易中心预挂牌, 转让公司所持有的深圳津滨津鹏投资有限公司 100% 股权。

	阳光城	2019/2/26	公司发布股东股权结构变更公告,公司二股东上海嘉闻的100%控股股东中民嘉业投资有限公司将其持有的上海嘉闻50%的股权转让给福建捷成贸易有限公司(经核查,其非公司关联方),上述股权转让后,上海嘉闻设立董事会由3名董事组成,其中中民嘉业委派2名,福建捷成委派1名。
	嘉凯城	2019/2/27	公司及其子公司拟公开挂牌整体转让合计持有的嘉凯城集团物业服务有限公司及上海恺凯能源科技有限公司100%的股权,评估价值0.69亿元。
	珠江实业	2019/2/27	公司公开挂牌转让持有的海南美豪利投资有限公司40.32%的股权,郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮(联合五方)以0.32亿元的价格摘牌受让,本次交易构成关联交易,未构成重大资产重组。
	万向集团	2019/2/28	公司向中国证监会申请中止审查豁免要约收购顺发恒业申请文件。
	信达地产	2019/3/1	中国信达拟通过协议转让的方式,将其持有的信达地产全部股份即7.97亿股股份(占总股本27.93%)协议转让给信达投资,信达投资合计持有信达地产15.81亿股股份(占总股本55.45%),成为信达地产的第一大股东。
	上海临港	2019/3/1	公司本次重大资产重组的方案由上市公司发行股份及支付现金购买资产及募集配套资金两部分组成,完成后临港集团将通过漕总公司、临港资管和浦江公司合计持有上市公司66.72%的股权。
投融资	华发股份	2019/2/25	发行人于2018年非公开发行不超过人民币59.75亿元公司债券已获得上海证券交易所核准,其本期债券发行规模为15.295亿元,其中品种一的规模为7.5亿元,票面利率为5.0%;品种二的规模为7.795亿元,票面利率为4.8%。
	中国金茂	2019/2/25	本公司全资子公司金茂投资于2019年2月22日完成18亿元的公司债券,期限为5年,票面利率为3.72%,附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
	融信中国	2019/2/26	发行于2022年到期3亿美元的10.5%优先票据。
	国瑞置业	2019/2/26	发行于2022年到期1.6亿美元的13.5%优先票据。
	万科A	2019/2/26	公司2019年第一期住房租赁公司债券完成发行,最终发行规模20亿元,期限为5年,票面利率为3.65%。
	外高桥	2019/2/26	公司已完成2018年度第六期超短期融资券的兑付工作,本息兑付总额为人民币4.07亿元。
	华夏幸福	2019/2/27	公司发行的“16华夏02”公司债券回售金额为人民币4万元(不含利息),回售金额占本期债券总规模(20亿元)的0.002%。
	南京高科	2019/2/27	公司2019年度第一期短期融资券19南京高科CP001募集金额到账,发行总额为15亿元,发行期限为365天,发行利率3.44%。
	迪马股份	2019/2/27	“15迪马债”将于2019年3月8日在上海证券交易所提前摘牌。
	京投发展	2019/2/28	公司向合格投资者公开发行面值总额不超过15亿元的公司债券获得中国证券监督管理委员会核准。
	阳光城	2019/2/28	公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)为第三期发行,本期债券基础发行规模为5亿元,可超额配售规模不超过10亿元(含10亿元),本期债券发行期为2019年2月28日,实际发行规模为15亿元人民币,票面利率为7.50%。
	陆家嘴	2019/2/28	公司本期债券为第三期发行,本期发行不超过35亿元(含35亿元),发行期限为5年,品种一的票面利率询价区间为3.30%-4.30%,品种二票面利率询价区间为3.50%-4.50%。
	世茂股份	2019/2/28	公司2018年度第二期中期票据将于2019年3月8日付息,该期票据发行总额人民币7亿元,本计息期债券利率6.33%。
华远地产	2019/2/28	公司发行的公司债券“16华远02”票面利率为4.58%,兑付本金为人民币1,000.00元,本息兑	

			付金额为人民币 1,045.80 元 (含税)
	旭辉控股	2019/2/28	发行 2023 年到期的 3 亿美元优先票据, 利率为 7.625%。
	雅居乐	2019/2/28	建议发行美元记值的优先票据。
	珠江实业	2019/3/1	公司本次拟发行公司债券本金总额不超过人民币 20 亿元 (含 20 亿元), 期限不超过 7 年。
	香江控股	2019/3/1	“18 香江 01” 于 3 月 11 日付息, 本期债券的票面利率为 7.9%, 本次付息每手面值 1,000 元, 派发利息为 79.00 元 (含税)。
	合景泰富	2019/3/1	公司发行于 2023 年到期本金总额 3.5 亿美元的优先票据, 利率为 7.875%。
	国瑞集团	2019/3/1	公司悉数赎回 2019 年 3 月 1 日到期的 2.5 亿美元的优先票据, 利率为 10.2%。
	华夏幸福	2019/3/1	公司境外间接全资子公司完成境外发行 5.3 亿美元的高级无抵押定息债券, 票面利率为 8.625%, 期限为 2 年。
	铁岭新城	2019/3/1	“14 铁岭债” 将于 3 月 6 日付息并摘牌。
	金地集团	2019/3/1	公司完成 2019 年度第一期超短期融资券的发行, 发行金额为 30 亿元, 发行期限为 270 天, 发行利率为 3.2%。
增减持	城投控股	2019/2/26	股东弘毅 (上海) 股权投资基金中心 (有限合伙) 计划减持其持有的公司股份不超过 1.26 亿股, 减持比例不超过公司股份总数的 5%。
	ST 天业	2019/2/28	股东高新城建及其一致行动人计划自 2019 年 3 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日拟累计增持股份, 数量不低于公司总股本的 0.90%, 不高于公司总股本的 2.90%。
	银亿股份	2019/3/1	宁波银亿控股有限公司预计在连续三个月内可能被动减持公司 0.4 亿股。
激励	迪马股份	2019/2/25	公司拟向共计 152 名激励对象授予 3,880 万份股票期权及 6,920 万股限制性股票, 约占本激励计划草案公告时公司股本总额 24 亿股的 4.49%; 公司控股子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司减少注册资本 9,999 万元。
	蓝光发展	2019/3/1	4 名激励对象因离职不再具备激励对象资格, 公司拟将该部分激励对象已获授但尚未获准行权的股票期权 2,814 万份进行注销。
回购	新湖中宝	2019/2/25	公司拟以不超过 4.50 元/股回购股份 6 亿到 12 亿元, 用于维护公司价值及股东权益的库存股回购资金为 3 亿元, 剩余回购的股份用于股权激励。
上市	中国奥园	2019/2/28	奥园健康生活于 2019 年 2 月 28 日刊发招股章程, 其股份总数将为 1.75 亿股 (假设超额配股权并无获行使), 占奥园健康生活股份于紧随全球发售完成后已发行股本总数 25%; 及 2.01 亿股 (假设超额配股权获悉数行使), 占奥园健康生活股份于紧随资本化发行及全球发售完成后已发行股本总数约 27.71%。
人事变动	金科股份	2019/2/25	刘忠海先生辞去副总裁兼董事会秘书职务, 公司聘任徐国富先生为公司董事会秘书职务; 蒋兴灿先生辞去监事会主席职务, 监事会同意推荐刘忠海先生为监事会监事候选人; 周达先生辞去职工代表董事职务, 公司聘任罗亮先生为职工代表董事职务。
	中国国贸	2019/2/28	高民先生辞去监事会职工监事职务。聘任金玉英女士为公司监事会职工监事职务。
	万泽股份	2019/2/28	李丘林、王苏生、虞熙春将出任万泽实业股份有限公司第十届董事会独立董事候选人。
	嘉年华	2019/3/1	汪春宁先生辞任董事会副主席及执行董事, 王毅坤先生辞任本公司之执行董事, 白雪飞先生已获委任提名委员会的成员。
	中粮地产	2019/3/1	公司拟更名为大悦城控股集团股份有限公司, 股票代码不变; 公司董事会提名马德伟先生出任公司第九届董事会董事候选人。
	中迪投资	2019/3/1	何帆先生出任公司第九届董事会职工代表董事。
其他	广宇集团	2019/2/25	子公司拟开展总额不超过 4000 万美元的远期结售汇业务。

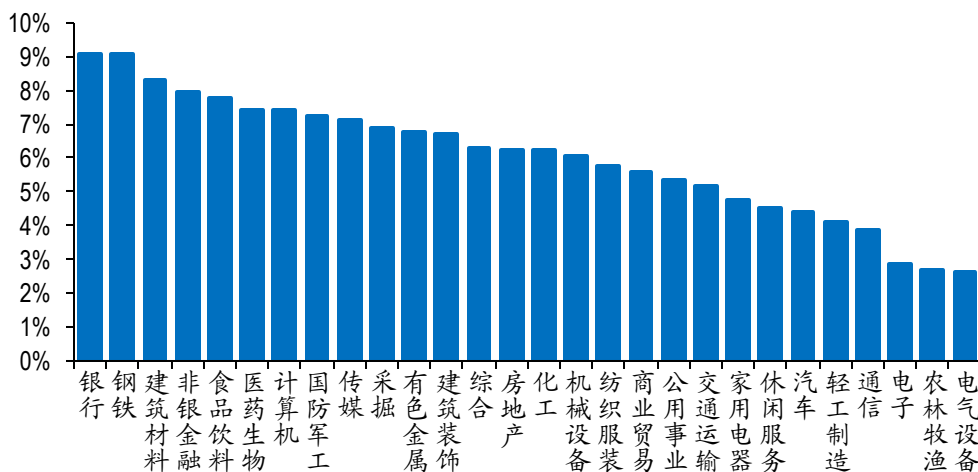
嘉华国际	2019/2/27	有关于 2021 年到期之 1.8 亿美元 10% 利率优先债券更改股份简称由「CARNIVAL B1903」更改为「CARNIVAL B2103」。
海航创新	2019/2/28	终止《宁夏全域旅游产业基金合作框架协议》

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 6.26%，沪深 300 指数上涨 6.52%，相对收益为-0.26%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 14 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：大名城、市北高新、合肥城建、华鑫股份、荣安地产，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为万泽股份、*ST 新梅、长春经开、云南城投、中关村。

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

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	600094.SH	大名城	24.26	000534.SZ	万泽股份	(3.14)
2	600604.SH	市北高新	23.13	600732.SH	*ST 新梅	(2.84)
3	002208.SZ	合肥城建	21.01	600215.SH	长春经开	(0.76)
4	600621.SH	华鑫股份	19.21	600239.SH	云南城投	(0.55)
5	000517.SZ	荣安地产	19.12	000931.SZ	中关村	(0.36)
6	600748.SH	上实发展	18.11	600503.SH	华丽家族	0.00
7	000671.SZ	阳光城	17.71	000979.SZ	中弘股份	0.00
8	000046.SZ	泛海控股	17.28	000670.SZ	盈方微	0.00
9	600240.SH	华业资本	17.09	000029.SZ	深深房 A	0.00

房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名			
10	600162.SH	香江控股	15.66	002016.SZ	世荣兆业	0.67

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改善不及预期

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	zhangjiani@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyi@hcyjs.com
	乌天宇	高级销售经理	021-20572506	wutianyu@hcyjs.com
	汪子阳	销售经理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	张敏敏	销售经理	021-20572592	zhangminmin@hcyjs.com
蒋瑜	销售助理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com	

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20% 以上;
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在 -10% - 10% 之间;
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20% 之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5% 以上;
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数 -5% - 5%;
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5% 以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的, 但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期, 本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议, 也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况, 自主作出投资决策并自行承担投资风险, 任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有, 本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“华创证券研究”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场, 请您务必对盈亏风险有清醒的认识, 认真考虑是否进行证券交易。市场有风险, 投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500