

## 房地产行业周报

# 一二线向上、三四线向下，两会未提房住不炒、房地产税立法稳步推进

推荐（维持）

## 投资要点：

上周（19/03/02-19/03/08）主流45城一手房周成交535万平米，环比-3%；其中，一二线环比+2%、三四线环比-13%；3月月成交同比+18%，较2月提升14pct，其中一二线同比+45%、三四线同比-20%，分别较2月+25pct和-1pct，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123万平米，环比+7%；2月截至上周累计成交147万平米，月成交同比+6%，较2月+25pct；库存方面，上周15城推盘环比+70%，周成交/推盘比126倍，低于上周的2.38倍，低于2月的1.47倍；15城可售面积7,799万平米，环比-0.4%；3个月移动平均去化月数为10.2个月，环比上升0.3个月，行业依然处于低库存阶段、并处于加库存阶段。政策方面，两会政府工作报告指出，要落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展，稳步推进房地产税立法；人大常委会工作报告表示，要集中力量落实好党中央确立的重大立法事项，包括制定房地产税法等立法调研、起草，加紧工作，确保如期完成，我们认为，房地产市场平稳发展是主基调，“一城一策”将是趋势，房地产税将稳步推进、但目前快速落地条件仍不成熟。在政府重心由去杠杆向稳经济转变过程中，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，维持行业推荐评级以及看多龙头和蓝筹房企，维持两条推荐主线：1）一二线龙头：金地集团、万科、招商蛇口、融创中国、保利地产；2）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535.3万平米，环比下降2.6%；3月一手房合计成交617.4万平米，较2月同期环比上升316.0%，较去年3月同期同比上升18.3%；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：-8.3%、+5.6%、-18.0%、-5.9%，当月月成交同比分别为：+15.5%、+54.4%、-11.1%、-30.5%。15城可售面积为7,799万平米，环比下降0.4%；3个月移动平均去化月数为10.2个月，环比上升0.3个月。
- **主要政策新闻：**3月5日，两会政府工作报告指出，要落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展，稳步推进房地产税立法；将长三角区域一体化发展上升为国家战略，落实粤港澳大湾区建设规划；3月8日，人大常委会工作报告表示，要集中力量落实好党中央确立的重大立法事项，包括制定房地产税法等立法调研、起草，加紧工作，确保如期完成；3月9日，法工委副主任表示现在有关方面正在研究起草房地产税法的草案，相关工作正在稳步推进、财经委副主任表示相关部门正在完善法律草案、重要问题的论证等方面的工作，待条件成熟时提请全国人大常委会初次审议；江西赣县住建局通知停止特价房销售；工行无锡分行下调首套首付比例至最低30%；深化增值税改革，将建筑业等行业现行10%的税率降至9%。
- **公司动态跟踪：**新城18年实现营收541亿，同比+34%，实现净利润105亿，同比+74%，2月销售额127亿，同比+45%；万科2月销售额432亿，同比+21%；招商蛇口股东招商局集团将其持有首发限售股10.9亿股（占总股本13.8%）质押给中信证券，2月销售额83亿，同比+15%；荣盛发展2月销售47亿，同比+25%，与蔚县签订合作协议；首开股份拟发行15亿债权融资计划。
- **一周板块回顾：**板块表现方面，SW房地产指数下跌0.02%，沪深300指数下跌2.46%，相对收益为2.44%，板块表现强于大盘，在28个板块排名中排第16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：市北高新、大港股份、华丽家族、城投控股、浙江东日。
- **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：鲁星泽

电话：021-20572575

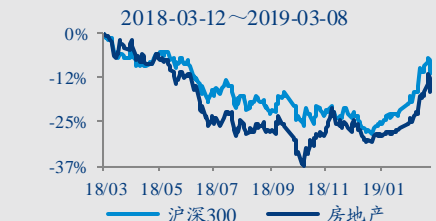
邮箱：luxingze@hcyjs.com

## 行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	129	3.59
总市值(亿元)	22,475.2	3.77
流通市值(亿元)	19,127.57	4.45

## 相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现	13.16	18.46	-16.04	
相对表现	0.53	6.87	-5.74	



## 相关研究报告

《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

《房地产行业周报：一城一策成趋势，一二线成交改善》

2019-03-03

《【华创地产】两会政府工作报告点评：房产税淡化、增值税下调，一城一策+三大城市圈规划结构性提振需求》

2019-03-05

# 目录

一、行业数据 .....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比-3%, 月成交同比+18%, 一二线同比+45%、三四线同比-20% .....	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比下降 3%, 一二线环比上升 2%、三四线环比下降 13%.....	4
2、成交月同比: 3 月 45 城月成交同比上升 18%, 一二线同比上升 45%、三四线同比下降 20% .....	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+7%, 3 月月成交同比+6%、较上月上升 25pct.....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比+70%, 可售面积环比-0.4%、去化月数上升 0.3 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.....	16
图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	20
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	20

## 一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比-3%，月成交同比+18%，一二线同比+45%、三四线同比-20%

### 1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比下降 3%，一二线环比上升 2%、三四线环比下降 13%

上周(3.2-3.8)45个重点城市新房合计成交 535.3 万平米, 环比下降 2.6%, 较 18 年周均成交 585.8 万平米下降 7.6%, 较本年周均成交 469.5 万平米上升 14.0%。

其中一二线城市合计成交 384.9 万平米, 环比上升 2.4%, 较 18 年周均成交 413.1 万平米下降 6.8%, 较本年周均成交 338.5 万平米上升 13.7%。三四线城市合计成交 150.4 万平米, 环比下降 13.3%, 较 18 年周均成交 166.3 万平米下降 9.5%, 较本年周均成交 131.0 万平米上升 14.8%。

按照更细分城市能级来看,

上周(3.2-3.8)4个一线城市新房合计成交 79.1 万平米, 环比下降 8.3%, 较 18 年周均成交 83.7 万平米下降 5.5%, 较本年周均成交 64.8 万平米上升 22.2%。

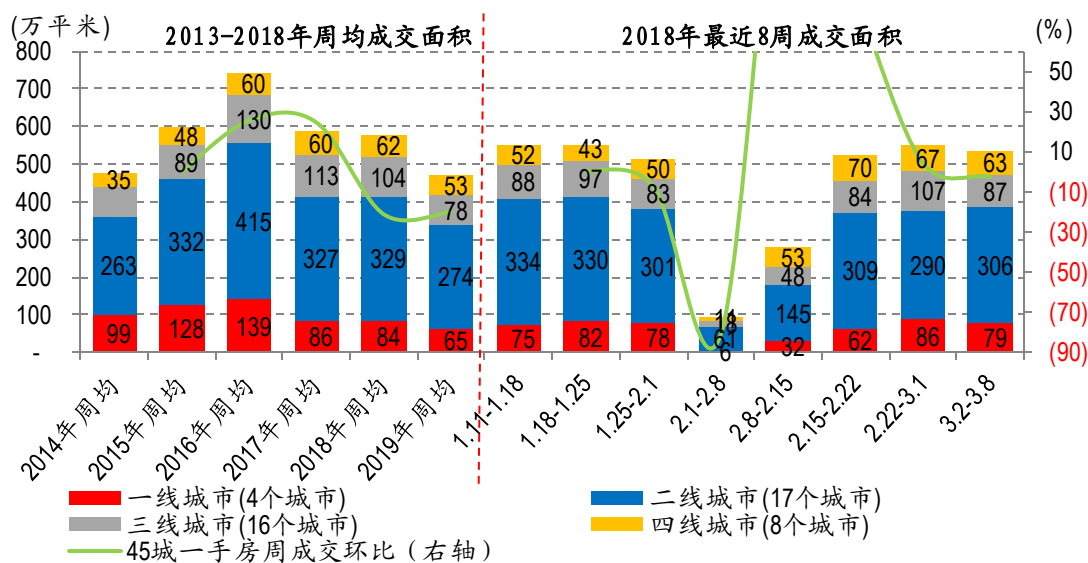
上周(3.2-3.8)17个二线城市新房合计成交 305.7 万平米, 环比上升 5.6%, 较 18 年周均成交 329.3 万平米下降 7.2%, 较本年周均成交 273.7 万平米上升 11.7%。

上周(3.2-3.8)16个三线城市新房合计成交 87.4 万平米, 环比下降 18%, 较 18 年周均成交 103.9 万平米下降 15.9%, 较本年周均成交 78.2 万平米上升 11.8%。

上周(3.2-3.8)8个四线城市新房合计成交 63.0 万平米, 环比下降 5.9%, 较 18 年周均成交 62.4 万平米上升 1%, 较本年周均成交 52.8 万平米上升 19.3%。

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：3月45城月成交同比上升18%，一二线同比上升45%、三四线同比下降20%

3月(3.1-3.8)45个重点城市截止上周一手房合计成交617.4万平方米，较2月同期环比上升316.0%，较去年3月同期同比上升18.3%。其中当月成交同比较2月上升14.3pct；年初累计至今成交0.4亿平米，同比上升4.3%。

其中一二线城市合计成交447.1万平方米，较2月同期环比上升327.7%，较去年3月同期同比上升44.7%，其中当月成交同比较2月上升25.0pct；年初累计至今成交3,191.4万平方米，同比上升15%。三四线城市合计成交170.3万平方米，较2月同期环比上升288.0%，较去年3月同期同比下降20.1%，其中当月成交同比较2月下降1.2pct；年初累计至今成交1,235.1万平方米，同比下降15.8%。

按照更细分城市能级来看，

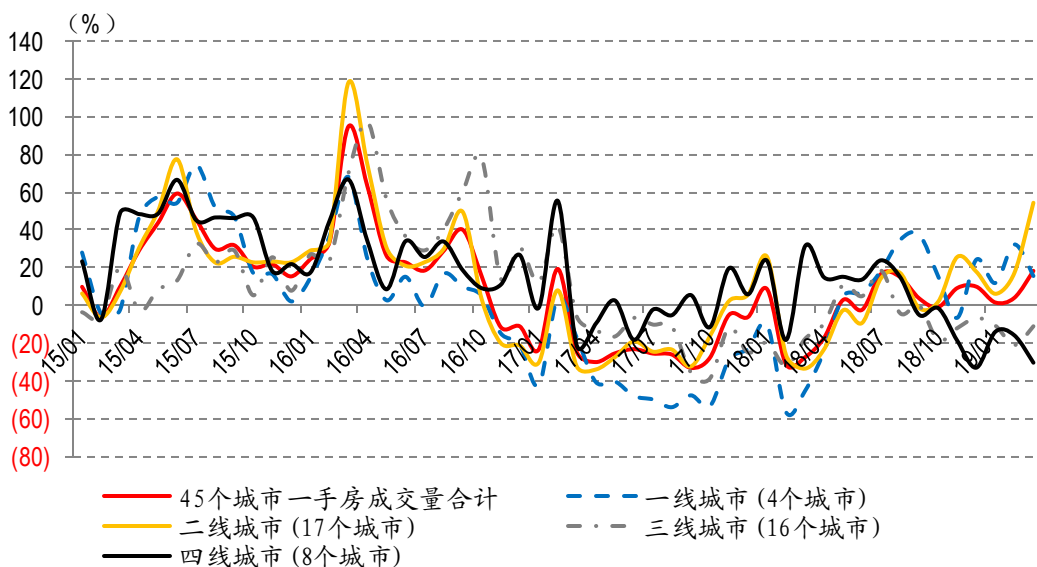
3月(3.1-3.8)4个一线城市截止上周一手房合计成交88.8万平方米，环比2月上升637.5%，较去年3月同比上升15.5%，其中当月成交同比较2月下降16.7pct；年初累计至今成交610.7万平方米，同比上升17.8%。

3月(3.1-3.8)17个二线城市截止上周一手房合计成交358.3万平方米，环比2月上升287.4%，较去年3月同比上升54.4%，其中当月成交同比较2月上升37.2pct；年初累计至今成交2580.7万平方米，同比上升14.3%。

3月(3.1-3.8)16个三线城市截止上周一手房合计成交101.8万平方米，环比2月上升288.5%，较去年3月同比下降11.1%，其中当月成交同比较2月上升9.9pct；年初累计至今成交737.3万平方米，同比下降14.6%。

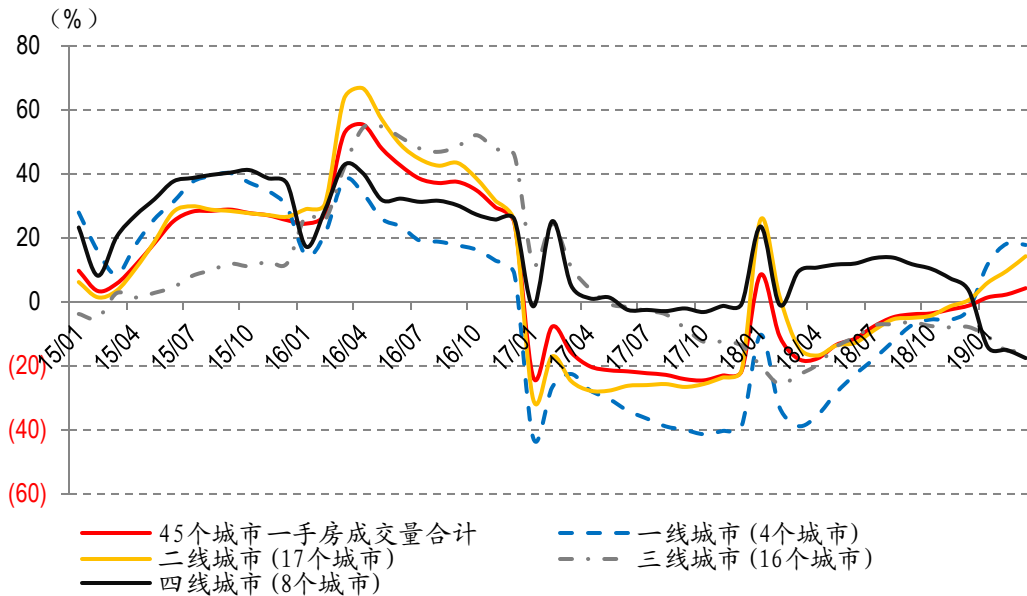
3月(3.1-3.8)8个四线城市截止上周一手房合计成交68.5万平方米，环比2月上升287.2%，较去年3月同比下降30.5%，其中当月成交同比较2月下降14.5pct；年初累计至今成交497.7万平方米，同比下降17.5%。

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	535	(2.6)	617	316.0	18.3	4,426	4.3
一线城市	79	(8.3)	89	637.5	15.5	611	17.8
二线城市	306	5.6	358	287.4	54.4	2,581	14.3
三线城市	87	(18.0)	102	288.5	(11.1)	864	(14.6)
四线城市	63	(5.9)	69	287.2	(30.5)	498	(17.5)
一线城市							
北京	12	(23.6)	14	458.4	(22.2)	102	7.8
上海	37	(0.1)	42	638.3	10.4	290	27.6
广州	20	(21.1)	23	498.5	81.3	160	23.2
深圳	9	25.9	11	6,826.8	17.2	60	(11.2)
二线城市							
杭州	9	(37.4)	10	359.0	(45.3)	118	(53.4)
南京	17	69.8	19	321.2	6.9	110	(28.1)
武汉	34	(23.9)	39	604.9	36.3	278	(17.2)
苏州	19	(9.1)	23	603.3	27.4	157	7.0
济南	33	50.6	36	1,236.0	NA	168	27.2
成都	55	538.5	63	317.8	424.4	427	292.7
青岛	27	(7.9)	31	1,087.9	(1.4)	192	(25.2)
宁波	5	(36.0)	7	682.1	95.5	68	149.5



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	9	22.2	11	248.8	125.4	64	16.3
南宁	20	(18.4)	24	(5.3)	117.9	278	215.4
南昌	11	(12.8)	15	359.9	(14.8)	112	(6.1)
三线城市							
泉州	8	(8.2)	9	162.2	(6.4)	66	(5.2)
扬州	6	122.1	7	478.0	(29.4)	45	(43.6)
常州	8	(26.8)	10	351.2	(19.2)	74	(2.6)
襄阳	5	41.7	6	250.2	65.4	32	(16.5)
绍兴	5	(14.1)	6	428.3	168.0	28	1,249.2
惠州	6	9.1	7	1,409.0	40.0	43	(19.9)
泰州	1	(45.3)	1	NA	NA	12	7.3
镇江	12	(28.1)	15	481.4	9.3	111	(2.9)
金华	3	0.2	4	1,842.3	(5.8)	15	(50.2)
淮安	12	(25.8)	15	153.4	(33.0)	127	(25.0)
芜湖	NA	NA	NA	420.3	(84.6)	17	(50.0)
四线城市							
安庆	6	148.4	6	468.9	(50.0)	32	(19.2)
汕头	5	(44.1)	7	339.7	(28.8)	43	(48.2)
连云港	10	(21.4)	13	230.9	(47.2)	104	(32.2)
韶关	4	(19.6)	4	277.7	(0.6)	27	(17.4)
吉林	4	0.4	4	584.1	(13.1)	26	83.8
莆田	4	(7.7)	4	87.1	(11.9)	42	17.8
淮南	3	(26.1)	4	330.5	(30.7)	35	7.9

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+7%, 3 月月成交同比+6%、较上月上升 25pct

上周(3.2-3.8)14 个重点城市二手房房合计成交 123.2 万平方米, 环比上升 6.5%; 3 月截至上周累计成交 146.6 万平方米, 较 2 月同期环比上升 597.7%, 较去年 3 月同期同比上升 5.5%, 其中当月成交同比较 2 月上升 24.7pct; 年初累计至今成交 911.4 万平方米, 同比下降 10.3%。

按照更细分城市能级来看,

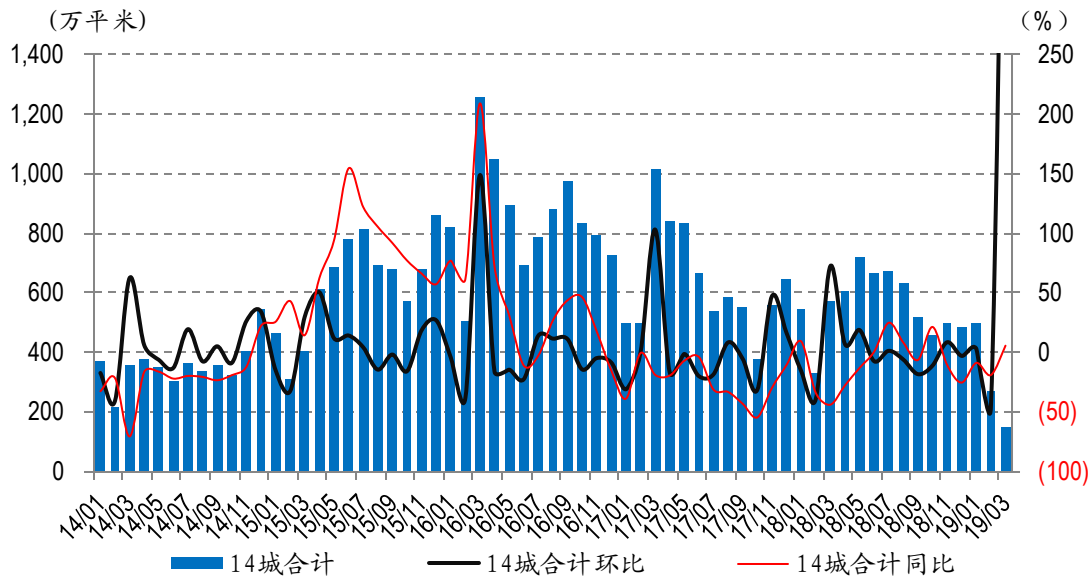
上周(3.2-3.8)2 个一线城市二手房房合计成交 36.7 万平方米, 环比上升 9.9%; 3 月截至上周累计成交 43.8 万平方米, 较 2 月同期环比上升 1,088.5%, 较去年 3 月同期同比上升 16.3%, 其中当月成交同比较 2 月上升 43.5pct; 年初累计至今成交 260.4 万平方米, 同比下降 14.4%。

上周(3.2-3.8)8 个二线城市二手房房合计成交 78.2 万平方米, 环比上升 4.3%; 3 月截至上周累计成交 92.7 万平方米, 较 2 月同期环比上升 497.9%, 较去年 3 月同期同比上升 6.4%, 其中当月成交同比较 2 月下降 19.7pct; 年初累计至

今成交 593.3 万平方米，同比下降 3.9%。

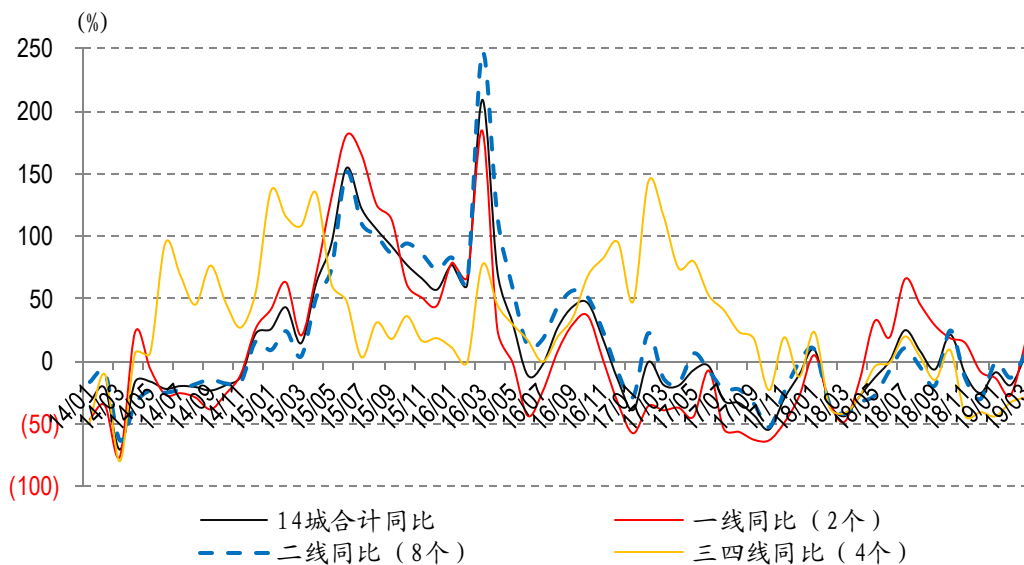
上周(3.2-3.8)4 个三四线城市二手房房合计成交 8.3 万平方米，环比上升 12.9%；3 月截至上周累计成交 10.0 万平方米，较 2 月同期环比上升 453.5%，较去年 3 月同期同比下降 28.9%，其中当月成交同比较 2 月上升 4.0pct；年初累计至今成交 57.7 万平方米，同比下降 38.5%。

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

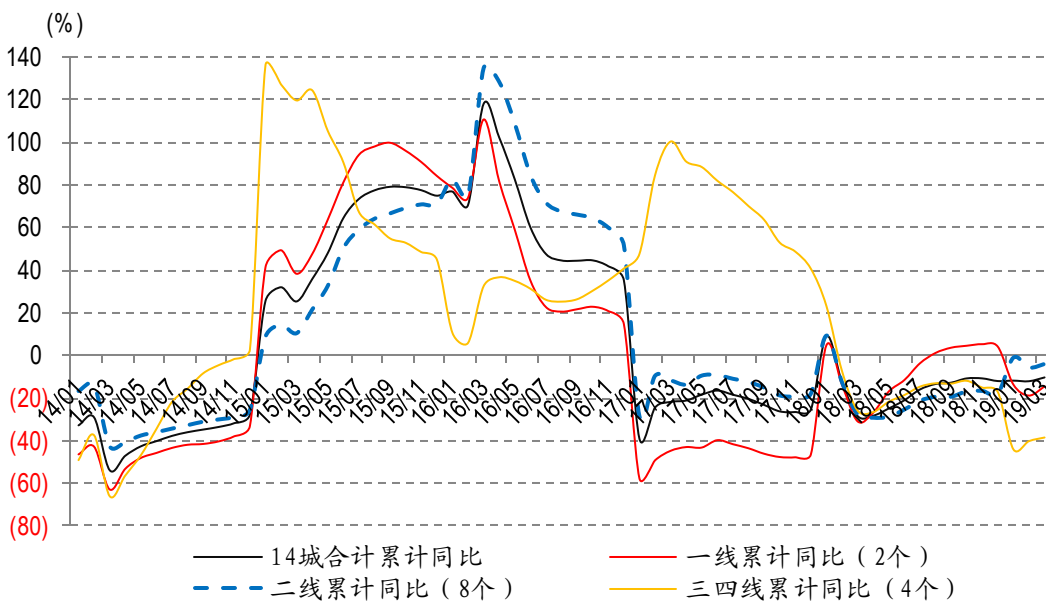
图表 6、各线城市二手房成交面积同比



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	123.2	6.5	146.6	597.7	5.5	911.4	(10.3)
一线城市	36.7	9.9	43.8	1,088.5	16.3	260.4	(14.4)
二线城市	78.2	4.3	92.7	497.9	6.4	593.3	(3.9)
三四线城市	8.3	12.9	10.0	453.5	(28.9)	57.7	(38.5)
一线城市							
北京	28.9	16.2	34.1	1,207.5	31.8	178.8	(9.5)
深圳	7.9	(8.3)	9.7	800.7	(17.7)	81.6	(23.6)
二线城市							
杭州	10.1	4.7	12.2	639.6	9.3	76.3	(14.0)
南京	10.4	5.2	12.5	182.6	32.4	79.6	(2.5)
苏州	22.1	(9.7)	26.0	611.8	(4.9)	175.7	22.9
青岛	7.6	2.0	9.3	569.6	(36.7)	55.0	(46.3)
无锡	9.3	40.2	10.7	1,931.1	33.0	56.4	(3.2)
大连	7.0	26.4	8.3	399.1	(11.6)	40.8	(41.0)
南宁	3.0	5.8	3.5	533.3	(31.6)	42.3	8.6
厦门	8.6	2.2	10.3	523.2	415.1	67.2	89.5
三四线城市							
扬州	3.1	11.2	3.6	600.8	(24.8)	20.9	(22.4)

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	1.1	56.9	1.5	205.3	2.0	9.6	(45.1)
金华	2.1	(9.8)	2.5	456.6	(31.4)	11.4	(61.4)
江门	2.0	29.6	2.4	573.8	(42.3)	15.7	(20.0)
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+70%, 可售面积环比-0.4%、去化月数上升 0.3个月

上周(2019/3/2-2019/3/8) 15个重点城市合计推盘 124 万平方米, 环比上升 69.5%, 对应上述城市合计成交 157 万平方米, 环比下降 10.2%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 1.26 倍, 低于上周的 2.38 倍, 低于 2 月的 1.47 倍。

上周末(2019/3/7) 15个重点城市合计住宅可售面积为 7,799.3 万平方米, 环比下降 0.4%。其中, 一线城市合计可售面积为 2,810.7 万平方米, 环比上升 0.1%。北上广深可售面积环比变化分别为-1.5%、+0.9%、-1.1%、+6%。二线城市合计可售面积为 3,425.9 万平方米, 环比下降 0.7%。三线城市合计可售面积为 1,562.7 万平方米, 环比下降 0.7%。

上周末(2019/3/7) 15个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 10.2 个月, 环比上升 0.3 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 18.5 个月、7.6 个月、10.5 个月、14.3 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 7.9 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 19.4 个月, 环比上升 0.1 个月。

注: 9 月末开始宁波可售面积数据异常, 变动较大, 故剔除, 以 15 城口径计算去化月数和成交推盘比。

图表 9、重点城市库存去化水平

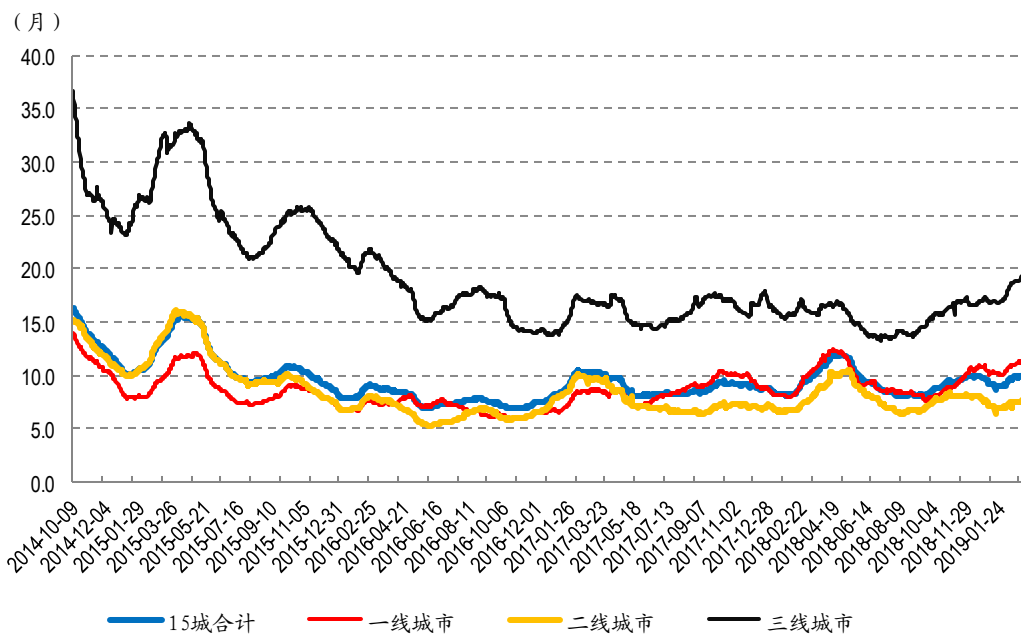
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7799	(0.42)	25.4	(3.67)	10.2	0.33
一线城市	2811	0.10	8.3	(1.03)	11.3	0.13
二线城市	3426	(0.72)	14.4	(5.56)	7.9	0.39
三线城市	1563	(0.67)	2.7	(1.13)	19.4	0.09
一线城市						
北京	901	(1.47)	1.6	(0.01)	18.5	(0.27)
上海	732	0.86	3.2	2.21	7.6	(0.10)
广州	842	(1.05)	2.7	(4.85)	10.5	0.40
深圳	336	5.95	0.8	(2.39)	14.3	1.12
二线城市						
杭州	260	2.25	2.0	(11.26)	4.3	0.57
南京	356	(1.99)	1.5	(11.76)	7.8	0.77
苏州	614	(0.78)	2.4	(7.25)	8.7	0.57

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)
福州	313	(1.70)	0.8	(4.61)	13.4	0.40
厦门	218	(0.96)	0.3	0.00	26.7	(0.26)
温州	950	(0.52)	3.0	(0.53)	10.7	0.00
南宁	715	(0.82)	4.5	(3.25)	5.3	0.13
三线城市						
泉州	647	(1.28)	1.0	(1.99)	21.3	0.15
惠州	195	0.00	0.6	(4.13)	10.6	0.44
莆田	252	(0.86)	0.5	2.54	18.4	(0.63)
江阴	468	0.00	0.6	0.83	25.9	(0.22)

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。

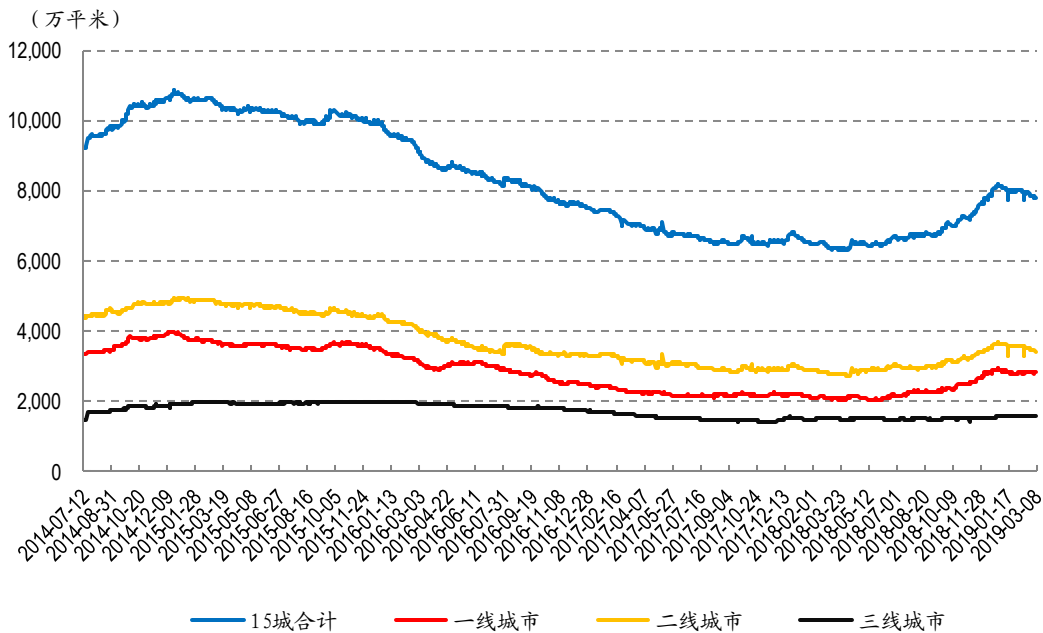
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

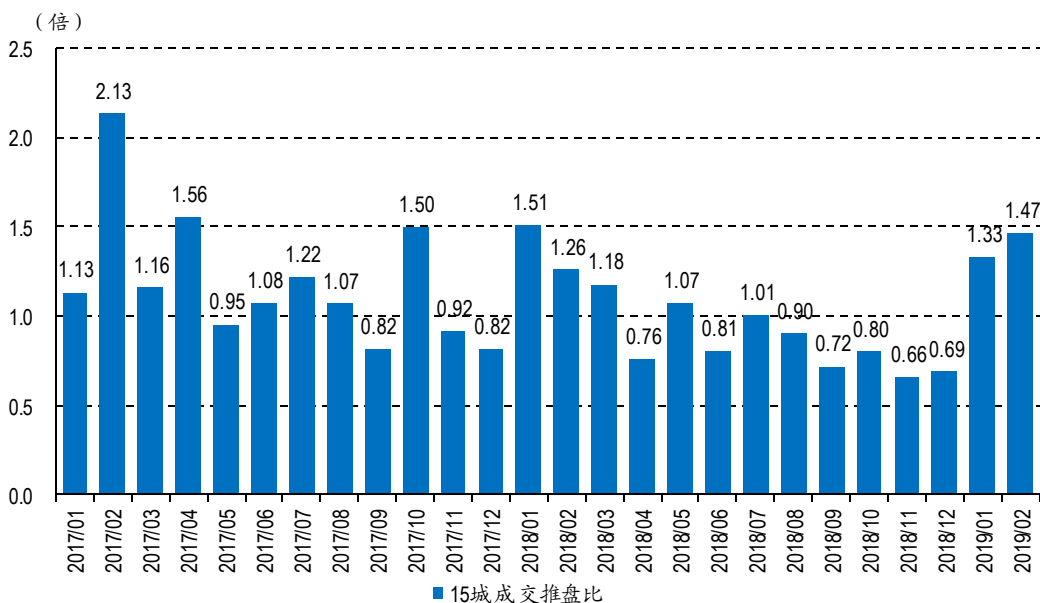
图表 11、各线城市可售面积



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：**2019年2月份，全国居民消费价格同比上涨1.5%，其中，居住价格同比上涨2.2%。

**政策：**政府工作会议中表示，要深化增值税改革，推进房地产税法立法；2019年全国人大将落实制定房地产税法；政府工作会议中表示，深入推进城镇化，中心城市引领城市群发展，将长三角区域一体化发展上升为国家战略；设立长三角一体化示范区，加快启动上海自贸试验区新片区规划建设。

**行业政策：**天津公积金新政：异地公积金可在津购房，首付不低于60%；北京召开农村工作会议：抓重点补短板强基础，以首善标准推进乡村振兴战略实施；江西赣县住建局发紧急通知：停止特价房销售，价格不低于2月；杭州：公租房保障家庭可凭信用分减免押金；链家上海宣布下调购房增值附加税及合同印花税率

**棚改：**政府工作会议中表示，继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

**市场：**2月百城住宅均价环比涨幅持续收窄 变化大多在1%内；深圳多家银行下调房贷利率；工商银行无锡分行下调首套房首付比例至最低30%；改革完善住房市场体系和保障体系；百城二手住宅挂牌均价环比持平，首次周度环比不下跌；300城土地交易量下跌；杭州多家银行下调首套房贷利率上浮比例；北京“后限竞房时代”：入市2.65万套，网签仅6630套；2月广州二手住宅交易面积下降。

**粤港澳：**政府工作会议中表示，落实粤港澳大湾区建设规划，推动生产要素和人员流动；抓紧粤港澳大湾区“1+N”的政策体系设计；建立粤港澳大湾区金融监管协调机制。

**雄安新区：**政府工作会议中表示，疏解北京非首都功能，高标准建设雄安新区。

**信贷：**银保监会表示，房地产贷款要区别对待、严控风险，加强房地产贷款的监测。银保监会表示结构性去杠杆要明显降低企业杠杆率；符合条件的高风险金融机构可退出市场；

图表 13、上周行业重点新闻

类别	日期	新闻标题	新闻内容
宏观	2019/3/9	国家统计局:2月CPI同比增长1.5% 居住价格同比上涨2.2%	2019年2月份，全国居民消费价格同比上涨1.5%，其中，居住价格同比上涨2.2%。
政策	2019/3/4	十三届全国人大二次会议举行新闻发布会发言人张业遂介绍：今年重点推进四个方面立法工作	十三届全国人大二次会议举行新闻发布会，大会发言人张业遂表示要重点推进四个方面的立法工作，在回答2019年还将制定和修改哪些法律的时候，并没有提到房产税。
	2019/3/5	深化增值税改革，推进房地产税法立法	政府工作会议中表示，深化增值税改革，将交通运输业、建筑业等行业现行10%的税率降至9%；健全地方税体系，稳步推进房地产税法立法。
	2019/3/7	郭树清：下一阶段房地产金融政策总的方针不会有改变	人民银行党委书记、银保监会主席郭树清表示，下一阶段房地产金融政策总的方针不会有改变。
	2019/3/8	2019年全国人大将落实制定房地产税法	全国人大常委会委员长栗战书表示，集中力量落实好党中央确立的重大立法事项，包括审议民法典，制定房地产税法等立法调研、起草，加紧工作，确保如期完成。
	2019/3/9	房地产税法草案相关工作正在稳步推进	全国人大常委会法制工作委员会副主任刘俊臣9日在新闻发布会上表示，按照人大常委会立法规划，现在有关方面正在研究起草房地产税法草案，相关工作正在稳步推进。
	2019/3/9	有关方面正研究起草房地产税法草案	全国人大财政经济委员会副主任委员乌日图表示，房地产税法由全国人大常委会预算工作委员会会同财政部组织起草，目前，相关部门正在完善法律草案、重要问题的论证等方面的工作，待条件成熟时提请全国人

			大常委会初次审议。
行业政策	2019/3/4	天津公积金新政：异地公积金可在津购房 首付不低于 60%	近日，天津市住房公积金管理中心官网发布了津公积金委〔2018〕8 号文件——《关于在外地缴存住房公积金职工在本市购房申请个人住房公积金贷款有关政策的通知》，规定在外地缴存住房公积金职工申请个人住房公积金贷款的，应支付不低于购房全部价款 60% 的首付款，贷款最高限额 40 万元。
	2019/3/5	北京召开农村工作会议：抓重点补短板强基础，以首善标准推进乡村振兴战略实施	北京召开农村工作会议，强调落实乡村振兴五年规划，抓紧编制全市村庄布局规划和村庄规划；通盘考虑土地利用、产业发展、基础设施和公共服务设施建设的需求，合理安排建设用地指标。
	2019/3/6	江西赣县住建局发紧急通知：停止特价房销售，价格不低于 2 月	江西赣县住建局向房企下发“停止特价房销售”的通知，要求房企停止低于申报价格的“特价房”的销售。
	2019/3/6	杭州：公租房保障家庭可凭信用分减免押金	杭州住保房管部门联合杭州市民卡中心将于 3 月中下旬推出凭“钱江分”减免公共租赁住房押金业务，符合条件的公租房保障家庭可享受押金减免。
	2019/3/7	链家上海宣布下调购房增值附加税及合同印花税税率	链家上海宣布，网签时间为 2019 年 1 月 1 日（含）之后的，合同印花税率由 0.05% 下调至 0.025%，原适用增值税及附加税税率 5.55% 的区域，自 3 月 7 日起增值税及附加税税率调整为 5.30%，原适用增值税及附加税税率 5.45% 的区域，自 3 月 7 日起增值税及附加税税率调整为 5.25%。
棚改	2019/3/5	推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求	政府工作会议中表示，继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。
市场	2019/3/4	2 月百城住宅均价环比涨幅持续收窄 变化大多在 1% 内	中指院公布 2 月份百城房价指数。当月，百城（新建）住宅平均价格为 14724 元/平方米，环比上涨 0.10%，涨幅收窄 0.12 个百分点。同比上涨 4.62%，涨幅较 1 月收窄 0.28 个百分点。
	2019/3/4	深圳多家银行下调房贷利率	融 360 大数据研究院 3 月 4 日监测数据显示：深圳地区多家银行下调首套及二套房贷利率。目前深圳地区首套利率均值为 5.46%，环比上期监测均值 5.57% 下降 1.97%；二套利率均值为 5.74%，环比上期监测均值 5.80% 下降 1.03%。
	2019/3/4	工商银行无锡分行下调首套房首付比例至最低 30%	工商银行无锡分行：居民家庭首次购买普通住房申请商业性个人住房贷款，最低首付款比例 30%；对已拥有一套房的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买住房时，最低首付款比例为 40%。
	2019/3/4	改革完善住房市场体系和保障体系	政府工作会议中表示，要更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展
	2019/3/5	机构：百城二手住宅挂牌均价环比持平，首次周度环比不下跌	诸葛找房近日发布的《2019 年第 9 周百城二手住宅挂牌均价报告》中显示，上周百城二手住宅挂牌均价环比上周持平，监测三四线城市二手住宅挂牌均价微涨，一线城市及二线城市及东部城市环比小幅下跌，其他区域均价有不同程度上涨。
	2019/3/6	300 城土地交易量下跌	中指研究院发表 2019 年 2 月中国 300 城市土地市场交易情报，全国 300 个城市推出土地面积 7656 万平方米，同比增加 4%，成交土地面积 4884 万平方米，同比减少 18%，土地出让金总额为 2016 亿元，同比减少 29%，市成交楼面均价为 2211 元/平方米，同比减少 12%。
	2019/3/8	杭州多家银行下调首套房贷利率上浮比例	杭州多家银行下调首套房贷利率上浮比例，部分银行新房首套房贷款利率最低仅上浮至 5%。
	2019/3/9	北京“后限竞房时代”：入市 2.65	中原地产研究中心统计数据显示，北京累计入市的限竞房合计 41 个项



		万套，网签仅 6630 套	目，共计 57 期，这些项目提供的住宅套数合计有 2.65 万套，但截止到目前，网签平均完成仅 25%，北京限竞房入市积压库存已经超过 1.5 万套。
	2019/3/5	2 月广州二手住宅交易面积下降	房地产中介协会发布“广州市中介促成二手住宅交易市场研究报告”显示，2 月广州市二手住宅交易市场中介促成的新增放盘面积与网签面积分别为 17.64 万平方米和 18.40 万平方米，环比分别下降了 51.20% 和 50.63%，同比分别下降了 58.07% 和 61.39%。
粤港澳	2019/3/5	落实粤港澳大湾区建设规划，推动生产要素和人员流动	政府工作会议中表示，落实粤港澳大湾区建设规划，促进规则衔接，推动生产要素流动和人员往来便利化
	2019/3/6	何立峰：抓紧粤港澳大湾区“1+N”的政策体系设计	国家发展改革委主任何立峰表示，《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式公布后，目前正在抓紧粤港澳大湾区“1+N”的政策体系设计，其中科技创新有多项重大举措。
	2019/3/7	央行王景武：建立粤港澳大湾区金融监管协调机制	央行金融稳定局局长王景武表示，建议建立粤港澳大湾区金融监管协调机制，完善粤港澳金融风险防控体系，守住不发生系统性金融风险的底线。
雄安新区	2019/3/5	疏解北京非首都功能，高标准建设雄安新区	政府工作会议中表示，京津冀协同发展重在疏解北京非首都功能，高标准建设雄安新区。
信贷	2019/3/9	房地产贷款要区别对待、严控风险，加强房地产贷款的监测	银保监会副主席王兆星表示，房地产贷款要区别对待、严控风险；要加强房地产贷款的监测，加强对投机性房地产贷款的严格控制，继续保障住房贷款的基本需要，也要对带有投资、投机性贷款严格控制。
其他	2019/3/5	深入推进城镇化，中心城市引领城市群发展，将长三角区域一体化发展上升为国家战略	政府工作报告中表示，要深入推进新型城镇化；坚持以中心城市引领城市群发展；将长三角区域一体化发展上升为国家战略，编制实施发展规划纲要。
	2019/3/5	银保监会：结构性去杠杆要明显降低企业杠杆率；符合条件的高风险金融机构可退出市场	人民银行党委书记、银保监会主席郭树清表示，结构性去杠杆就是要把企业的杠杆率降下来，同时稳住居民部门的杠杆率；符合条件的高风险金融机构可退出市场。
	2019/3/6	设立长三角一体化示范区，加快启动上海自贸试验区新片区规划建设	上海市委书记李强表示，沪苏浙交界处将设立长三角一体化示范区；2019 年上海将加快启动上海自贸试验区新片区规划建设，深化自贸试验区制度创新
	2019/3/7	证监会：提高股权融资比重非常重要	中国证监会副主席方星海表示提高股权融资比重有利于创新发展，当前形势下非常重要。
	2019/3/8	商务部：进一步扩大海南国际航运、旅游等领域的开放	商务部部长钟山表示，在自贸区方面，商务部将全力推动总体方案的落实，进一步扩大国际航运、旅游等领域的开放，在探索建设自由贸易港方面，商务部将研究提出自由贸易港的政策和制度体系。
	2019/3/9	银保监会：加强基层监督管理	银保监会副主席王兆星表示，按照全国金融工作会议精神和打好防范金融风险攻坚战的要求，确实需要加强基层监管力量。

资料来源：观点地产网，华创证券

### 三、重点公司公告

**万科 A** 2 月份公司实现合同销售面积 246.7 万平方米，合同销售金额 431.9 亿元；公布 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）上市公告书，发行总额为 20 亿元，票面利率为 3.65%，债券期限为 5 年。

**新城控股** 2 月份公司实现合同销售金额约 127.01 亿元，销售面积约 121.75 万平方米。**中南建设** 房地产业务 2019 年 2 月份合同销售金额约 80.5 亿元，与上年同期持平，销售面积约 67.8 万平方米，比上年同期增加 14%；将累计质押给兴业国际信托有限公司的 1.7 亿股公司股份、天风证券股份有限公司的 5000 万股公司股份及国联证券股份有限公司的 720 万股公司股份解除了质押。**融创中国** 2 月实现合同销售金额约人民币 182.7 亿元，合同销售面积约 121.6 万平方米，合同销售均价约人民币 1.5 万元/平方米。**阳光城** 前 2 月合约销售金额 200.76 亿元，销售面积 155.33 万平方米，权益销售金额 124.92 亿元，权益销售面积 92.55 万平方米。**金地集团** 2 月实现签约面积 32.9 万平方米，同比上升 27.09%，实现签约金额 69.3 亿元，同比上升 51.00%。**保利地产** 2 月实现签约面积 189.12 万平方米，同比增长 20.81%，实现签约金额 334.04 亿元，同比增长 54.31%。**招商蛇口** 2 月实现签约销售面积 38.65 万平方米，同比增加 46.90%，实现签约销售金额 83.03 亿元，同比增加 14.63%；公司股东招商局集团将其持有的首发前限售股 10.9 亿股（占本公司总股本的 13.81%）质押给中信证券股份有限公司。

**荣盛发展** 2 月公司实现签约面积 43.92 万平方米，同比增长 13.75%，签约金额 46.69 亿元，同比增长 24.64%；控股下属公司荣盛（蔚县）新城开发有限公司与蔚县人民政府及河北蔚州能源综合开发有限公司、蔚县源通鸿盛热力有限公司签订了《关于源通鸿盛调峰热源站项目合作协议》。**蓝光发展** 批准公司或公司境外全资子公司在中国境外发行不超过 10 亿美元（含 10 亿美元）的债券，发行期限为不超过 5 年期；控股子公司嘉宝股份首次公开发行 H 股获得中国证监会核准。

**图表 14、上周公司公告回顾**

类型	公司	日期	内容
业绩	新城控股	2019/3/4	2 月份公司实现合同销售金额约 127.01 亿元，销售面积约 121.75 万平方米，1-2 月累计合同销售金额约 236.59 亿元，比上年同期增长 24.30%，累计销售面积约 218.65 万平方米，比上年同期增长 26.51%，新增土地 4 宗。
	荣盛发展	2019/3/4	2019 年 2 月，公司实现签约面积 43.92 万平方米，同比增长 13.75%，签约金额 46.69 亿元，同比增长 24.64%，2019 年 1-2 月，公司累计实现签约面积 80.10 万平方米，同比下降 5.08%，累计签约金额 93.14 亿元，同比增长 9.28%，新增土地 3 宗。
	中南建设	2019/3/4	公司房地产业务 2019 年 2 月份合同销售金额约 80.5 亿元，与上年同期持平；销售面积约 67.8 万平方米，比上年同期增加 14%。公司 2019 年 1-2 月份累计合同销售金额约 167.4 亿元，比上年同期增长 15%；累计销售面积约 138.5 万平方米，比上年同期增长 21%。新增项目 1 个。
	万科 A	2019/3/4	2019 年 2 月份公司实现合同销售面积 246.7 万平方米，合同销售金额 431.9 亿元，2019 年 1~2 月份公司累计实现合同销售面积 564.4 万平方米，合同销售金额 920.7 亿元。
	中国恒大	2019/3/4	2019 年 2 月份的合约销售金额约为人民币 215.3 亿元，合约销售面积约为 202.4 万平方米，合约销售均价为每平方米人民币 1.06 万元。
	中国奥园	2019/3/4	2019 年 2 月，实现未经审核合同销售金额约 56.3 亿元，同比增长约 39%。
	雅居乐集团	2019/3/4	2019 年 2 月的预售金额合计为人民币 71.5 亿元及对应建筑面积为 46.4 万平方米，平均价为每平方米人民币 1.54 万元。
	景瑞控股	2019/3/4	于 2019 年 2 月的合约签约销售额约为人民币 8.47 亿元，合同销售面积约为 4.3 万平方米，合同销售均价约人民币 1.97 万元/平方米。
	外高桥	2019/3/4	2018 年度实现营业收入 77.76 亿元，同比下降 13.72%，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 5.44 亿元，同比下降 4.67%。
	融创中国	2019/3/5	2019 年 2 月，本集团实现合同销售金额约人民币 182.7 亿元，合同销售面积约 121.6 万平方米，合同销售均价约人民币 1.5 万元/平方米。
阳光城	2019/3/5	前 2 月合约销售金额 200.76 亿元，销售面积 155.33 万平方米，权益销售金额 124.92 亿元，权益销售面积 92.55 万平方米，19 年 2 月，公司共计获得 1 个土地项目，新增计容面积 33.94 万平方米。	

碧桂园	2019/3/5	2月共实现归属本公司股东权益的合同销售金额约人民币418.1亿元,较2018年2月同比增加8.42%,归属本公司股东权益的合同销售建筑面积约509万平方米,较2018年2月同比增加13.24%。
龙光地产	2019/3/5	2月合约销售额约为人民币48.1亿元,同比增长18.7%。合约销售面积约35.9万平方米,合约销售单价约为人民币1.4万元。
世茂房地产	2019/3/5	2019年2月的合约销售额约为人民币100.4亿元,合约销售面积为55.28万平方米,较去年同期分别上升41%及25%。
中国恒大	2019/3/5	预期集团于截至2018年12月31日止年度净利润及核心业务净利润将较去年同期大幅上升,其中核心业务净利润预期较去年增长超过90%。
陆家嘴	2019/3/5	2018年公司实现营业总收入人民币126.39亿元,比上年同期增加35.54%,归属于上市公司股东的净利润为33.5亿元。
美的置业	2019/3/5	截至2019年2月28日止两个月,公司合同销售金额约人民币108亿元,而相应的已售建筑面积约110.3万平方米。
金地集团	2019/3/6	2019年2月公司实现签约面积32.9万平方米,同比上升27.09%,实现签约金额69.3亿元,同比上升51.00%,公司近期新增项目4项;回售“16金地01”,回售数量为20万张,回售金额为200万元(不含利息),剩余数量为1280万张。
绿城中国	2019/3/6	2019年2月,取得销售1489套,销售面积约20万平方米,当月销售金额约为人民币59亿元,销售均价约为每平方米人民币3.01万元。
国瑞置业	2019/3/6	2019年2月,实现签约销售额约人民币29.6亿元,建筑面积签约销售量约8.8万平方米,签约平均售价约每平方米人民币3.36万元。
渝太地产	2019/3/6	预期2018年度股东应占溢利同比增长约50%。
保利地产	2019/3/7	2019年2月,公司实现签约面积189.12万平方米,同比增长20.81%,实现签约金额334.04亿元,同比增长54.31%;获得房地产项目8个。
中国金茂	2019/3/7	2019年2月份,本集团取得签约销售金额人民币797.7千万元,签约销售建筑面积约38.7万平方米。
旭辉控股	2019/3/7	2019年2月,本集团合同销售(连合营企业及联营公司的合同销售)金额约人民币63.5亿元,合同销售面积约39.85万平方米,2019年2月合同销售均价约人民币1.59万元/平方米。
九龙仓	2019/3/7	2018年度收入及营业盈利数据,该集团收入减少13%至港币210.55亿元。
绿地控股	2019/3/7	2019年2月,公司新增房地产项目10个。
新城控股	2019/3/8	发布2018年年度报告,2018年度归属于上市公司股东的净利润105亿元。
招商蛇口	2019/3/8	2019年2月,公司实现签约销售面积38.65万平方米,同比增加46.90%,实现签约销售金额83.03亿元,同比增加14.63%,近期新增1个项目。
禹洲地产	2019/3/8	2019年2月份的合约销售金额为人民币30.8亿元;销售面积为21.3万平方米,平均销售价格为每平方米人民币1.4万元。
宝龙地产	2019/3/8	2019年2月的合约销售额及合约销售面积分别约为人民币28.7亿元及19.3万平方米。
佳兆业集团	2019/3/8	2019年2月份录得约人民币39.1亿元的合约销售,按年增加约110.9%,合约建筑面积约为20.7万平方米,按年增加约56.3%,平均售价约为每平方米人民币1.9万元,按年增加约34.9%。
越秀地产	2019/3/8	2019年2月,本公司实现合同销售金额约为人民币22.46亿元,同比上升约36%,实现合同销售面积约为10.14万平方米,同比上升约15%。
龙湖集团	2019/3/8	2019年2月单月实现合同销售金额人民币99.8亿元,合同销售面积67.1万平方米。
远洋集团	2019/3/8	2019年2月的协议销售额为约人民币60亿元,比去年同期上升33%,协议销售楼面面积为约30.03万平方米,比去年同期上升41%,协议销售均价为每平方米约人民币2万元,比去年同期下降6%。
宁波富达	2019/3/8	预计2018年度实现归属于上市公司股东的净利润7.22亿元左右,归属于上市公司股东扣除非经常性损益后的净利润4.97亿元左右。



拿地	蓝光发展	2019/3/4	以 3.34 亿元总价拿下广东佛山顺德均安 2.48 万平方米商住地，折合楼面价 4220 元/平方米。
	中南建设	2019/3/4	竞得杭州市江干区牛田单元 R21-07 地块土地使用权。
	金地集团	2019/3/5	夺得浙江宁波一宗地块，成交价格 16.11 亿元，楼面价 13020 元/平方米，溢价率 57.63%。
	蓝光发展	2019/3/6	以 19.6 亿元摘得天津津南小站 3 宗绑定（共计 6 宗地块）地块，总计土地面积约 44.3 万平方米，规划总建面约 56.7 万平方米。
	蓝光发展	2019/3/7	公司下属控股子公司竞得位于天津市津南区小站镇 6 宗土地，土地面积合计 44.3 万平方米，成交总价合计 19.6 亿万元，目前本公司拥有该项目 90% 的权益。
	金科股份	2019/3/7	以楼面价 6300 元/平方米、总价 4.78 亿元竞得四川宜宾南溪区正信路 XC-D-02-01 地块，该地块面积 7.59 万平方米，合 113.83 亩，容积率 ≤ 2.2，规划为居住用地。
	金科股份	2019/3/7	以楼面价 6300 元/平方米、总价 4.78 亿元竞得四川宜宾南溪区正信路 XC-D-02-01 地块，该地块面积 7.59 万平方米，合 113.83 亩，容积率 ≤ 2.2，规划为居住用地。
融资	陆家嘴	2019/3/4	发布《公开发行 2019 年公司债券(第一期)票面利率公告》，其将于 3 月 4 日至 5 日面向合格投资者网下发行 2019 年第一期公司债券，发行总额不超过 35 亿元，票面利率为 3.95%，期限为 3+2 年。
	弘阳地产	2019/3/4	有关于 2021 年到期金额为 3 亿美元的 11.50% 优先票据，上市预计将于 2019 年 3 月 5 日生效。
	首开股份	2019/3/4	拟在北京金融资产交易所申请发行两期债权融资计划，债权融资计划一的规模不超过 15 亿元，债权融资计划二的规模不超过 12 亿元，上述募资拟用于偿还公司债务、项目开发建设及其他用途。
	华发股份	2019/3/5	非公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）将于 2019 年 3 月 6 日起挂牌，发行总额为 7.5 亿元，年利率为 5%，期限为 5 年。
	金科股份	2019/3/5	发行面值不超过 44 亿元（含 44 亿元）的公司债券“19 金科 01”与“19 金科 02”，前者为四年期，票面利率询价区间为 6.30%-7.00%，后者为五年期，票面利率询价区间为 6.50%-7.20%。
	荣安地产	2019/3/5	截至 2019 年 2 月 28 日，本年累计新增借款 17.8 亿元，占 2018 年末未经审计净资产的 37.16%。
	浙江广厦	2019/3/5	拟以回购价格为不高于人民币 4.4 元/股进行回购，回购规模不低于 1 亿元且不超过人民币 2 亿元。
	泛海控股	2019/3/5	公布“16 泛控 01”债券回售结果和付息公告，回售申报有效数量为 2094.3 万张，回售金额为 21 亿元（不含利息），剩余托管数量为 105.7 万张，公司将在 2019 年 3 月 7 日向有效申报回售的债券持有人支付本金及当期利息，该债券票面利率为 5.60%。
	陆家嘴	2019/3/6	公开发行 2019 年公司债券（第一期），最终决定全部发行品种一，品种一发行规模为 28 亿元，票面利率为 3.95%，债券期限为 3+2 年。
	万科 A	2019/3/7	公布 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）上市公告书，发行总额为 20 亿元，票面利率为 3.65%，债券期限为 5 年。
	蓝光发展	2019/3/7	批准公司或公司境外全资子公司在中国境外发行不超过 10 亿美元（含 10 亿美元）的债券，发行期限为不超过 5 年期。
	信达地产	2019/3/7	2016 年公司债券（第二期）将于 2019 年 3 月 15 日开始支付自 2018 年 3 月 15 日至 2019 年 3 月 14 日期间的利息，该债券票面利率为 3.50%，债券期限为 5 年。
	上实发展	2019/3/7	“14 上实 02”的回售数量为 89 万手（1 手为 10 张），回售金额为人民币 8.9 亿元（不含利息），票面利率为 3.23%。
	华侨城 A	2019/3/8	公司债券“18 侨城 05”和“18 侨城 06”将于 2019 年 3 月 12 日支付 2018 年 3 月 12 日至 2019 年 3 月 11 日期间的利息 5.33 元/张和 5.50 元/张，两者票面利率分别为 5.35% 和 5.50%。
	光明地产	2019/3/4	2 月 27 -28 日发行 19 年第二期中期票据，发行金额为人民币 8 亿元，本次募集资金现已全部到账。
金融街	2019/3/4	发布 2017 年度第一期中期票据（品种一，品种二）2019 年付息公告。	
质押	招商蛇口	2019/3/5	公司股东招商局集团将其持有的首发前限售股 10.9 亿股（占本公司总股本的 13.81%）质押给中信证券股份有限公司。

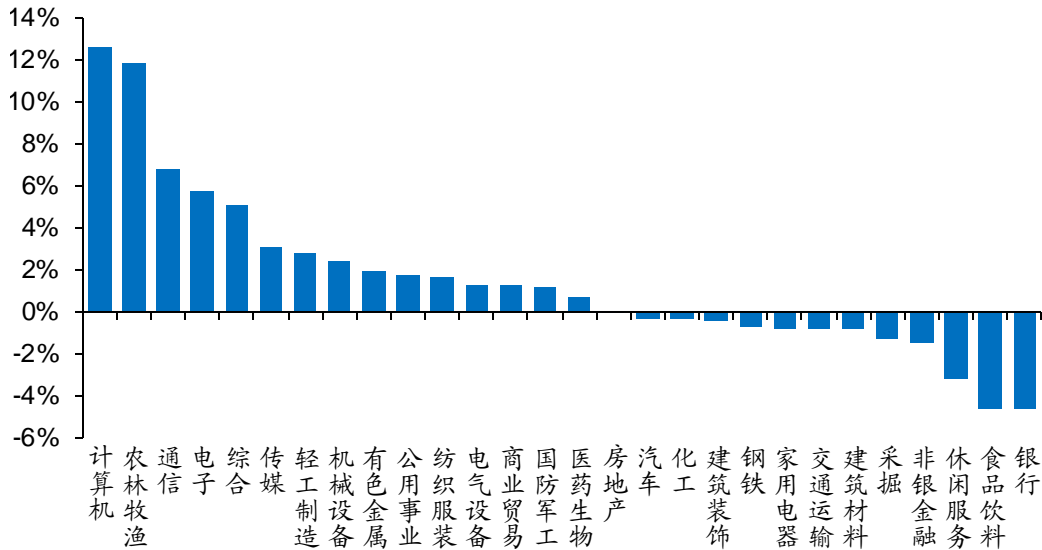
	中南建设	2019/3/5	将累计质押给兴业国际信托有限公司的 1.7 亿股公司股份、天风证券股份有限公司的 5000 万股公司股份及国联证券股份有限公司的 720 万股公司股份解除了质押。
增减持	海航创新	2019/3/6	公司股东平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司减持其持有的 2000 万股股份。
	嘉凯城	2019/3/8	19 年 3 月 8 日收到持股 5% 以上股东国大集团《关于股改限售股份的减持说明》，获悉国大集团自 16 年 11 月 25 日-19 年 3 月 7 日累计减持公司无限售条件股份 2193.7 万股，占总股本比例的 1.22%，
	阳光股份	2019/3/8	拟与龙君环球有限公司签署《股权转让协议》，将所持北京道乐科技发展有限公司 51.0% 股权转让给受让方，受让方愿意受让转让方持有的目标公司全部股权，股权转让价格为人民币 1.74 亿元。
项目/合作	荣盛发展	2019/3/6	控股下属公司荣盛（蔚县）新城开发有限公司与蔚县人民政府及河北蔚州能源综合开发有限公司、蔚县源通鸿盛热力有限公司签订了《关于源通鸿盛调峰热源站项目合作协议》。
	云南城投	2019/3/6	通过《云南城投置业股份有限公司董事会关于云南省城市建设投资集团有限公司要约收购事宜致全体股东的报告书》。
	中交地产	2019/3/6	全资子公司中交美庐（杭州）置业有限公司拟与国诚融资租赁（浙江）有限公司签订《委托融资租赁合同》，融资金额 6 亿元，期限 12 个月；全资子公司华通置业与北京茂康于 2019 年 2 月 1 日共同摘得朝阳区将台乡 1016-030 等地块，现双方拟共同出资设立“中交世茂（北京）置业有限公司”作为此项目的业务开展平台。
	合肥城建	2019/3/7	拟与兴泰集团、中建投资和海恒投资共同出资发起设立华兴投资，参与合肥空港国际小镇项目建设，华兴投资注册资本拟为人民币 49 亿元，其中本公司拟出资人民币 10 亿元（持股比例 20.41%）。
	城投控股	2019/3/8	拟与公司关联方城投集团、资产集团共同筹备设立上海城投集团财务有限公司，投资金额人民币 2 亿元，股权占比 20%。
	香江控股	2019/3/4	发布控股子公司番禺锦江与番禺土地开发中心签订《国有土地收储补偿补充协议》的公告。
	首开股份	2019/3/9	首开集团与房地集团重组合并，未来两家集团会根据不同业务，在一级开发棚改、二级开发房地产、物业等方面逐步完善合并进程。
人事变动	保利地产	2019/3/5	董事会收到董事彭碧宏先生提交的辞职申请，彭碧宏先生因工作调整原因申请辞去公司董事及相关专门委员会委员职务。
	华夏幸福	2019/3/7	关于选举吴向东为董事的议案，共有 12.8 亿票同意，得票数占出席会议有效表决权的 99.9973%。
其他	蓝光发展	2019/3/4	控股子公司嘉宝股份首次公开发行 H 股获得中国证监会核准。
	合肥城建	2019/3/4	全资子公司取得营业执照。
	中交地产	2019/3/5	公司控股子公司中交美庐对余政储出（2018）12 号地块建设项目施工工程进行了公开招标，认中交第四公路工程局有限公司以 3 亿元中标。
	光大嘉宝	2019/3/7	对公司 2019 年度日常关联交易预计金额进行调整，调整后：投资组合类别预计金额为 68.61 亿元，“受托提供管理及咨询服务”类别预计金额为 2.49 亿元，“委托提供管理及咨询服务”类别预计金额保持 3000 万元不变。
	信达地产	2019/3/7	公司全资子公司上海信达立人将所持“务彤信托计划”的 6160 万份和“瀚晟信托计划”的 3571.5 万份信托份额对应的信托受益权转让给福州泰禾，转让价格分别为 2.7 亿元和 1.66 亿元。

资料来源：公司公告，华创证券

#### 四、板块行情回顾

板块表现方面，SW 房地产指数下跌 0.02%，沪深 300 指数下跌 2.46%，相对收益为 2.44%，板块表现强于大市，在 28 个板块排名中排第 16 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：市北高新、大港股份、华丽家族、城投控股、浙江东日，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为嘉宝集团、华夏幸福、深物业 A、中天城投、中国武夷。

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	600604.SH	市北高新	31.73	600622.SH	嘉宝集团	(10.61)
2	002077.SZ	大港股份	24.41	600340.SH	华夏幸福	(7.41)
3	600503.SH	华丽家族	22.47	000011.SZ	深物业 A	(7.34)
4	600649.SH	城投控股	21.92	000540.SZ	中天城投	(6.90)
5	600113.SH	浙江东日	21.16	000797.SZ	中国武夷	(6.69)
6	600736.SH	苏州高新	19.17	600162.SH	香江控股	(6.25)
7	000897.SZ	津滨发展	12.92	000517.SZ	荣安地产	(6.02)
8	600094.SH	大名城	12.35	000537.SZ	广宇发展	(5.72)
9	600225.SH	天津松江	11.59	000668.SZ	荣丰控股	(5.11)
10	000040.SZ	宝安地产	10.89	000609.SZ	绵世投资	(4.61)

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 年新财富评选房地产行业入围（第六名）；2018 年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）；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 年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）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 年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）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总榜单第四名（公募基金榜单第三名）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