

房地产 1-2 月月报

投资并没看上去那么好，销售也没想象中那么差

推荐（维持）

投资方面，1-2月开发投资增速超预期走高至+11.6%，参考固定资产中建筑安装工程同比和其他费用同比可知，1-2月土地购置费同比仍可能高达50%左右，或是主因，也表明投资并没看上去那么好；新开工增速放缓符合预期，18H2拿地弱到开工的刚性传导，将决定19Q2-3开工或将进一步明显走弱；施工增速上行幅度略超预期，或源于施工加快和复工增加；竣工增速大幅下降超预期，或源于资金仍偏紧和增值税减税的综合影响。销售方面，1-2月商品房销售面积再次回归下行趋势，同比-3.6%，考虑19年棚改的大幅下降将决定全国销售总量偏弱，不过1-2月销售降幅仍略好于预期，显示销售也没想象中那么差，这或主要源于一二线城市楼市正逐步回暖和五六七八线等低能级城市的楼市热度滞后反应的综合对冲。资金方面，1-2月，资金来源同比+2.1%，低位有所改善，显示出年初货币政策宽松影响仍在持续，但目前资金仍对投资形成一定的拖累，其中销售回款改善明显。我们维持判断地产总量政策将逐步趋松，其中，资金改善有利于资金敏感性房企报表修复和业务扩张，而“一城一策”和三大城市群规划则有利于一二线布局房企的销售弹性，目前主流房企19PE估值仅4-8倍，NAV折价20-50%，我们维持行业推荐评级以及看多龙头和蓝筹房企，推荐两条主线：一二线龙头（受益一二线需求弹性）：金地集团、万科、招商蛇口、融创中国、保利地产；二线蓝筹（受益资金放松受益）：新城控股、中南建设、阳光城、首开股份、荣盛发展、华夏幸福、蓝光发展。

支撑评级要点
□ 投资超预期走高，开工如期放缓，施工再走强，竣工暂弱，购地大幅下滑

1-2月房地产开发投资额同比+11.6%，较18年上升2.1pct，其中，住宅同比+18.1%，上升4.7pct；商品房新开工面积1-2月同比+6.0%，下降11.2pct，其中，住宅同比+4.3%，下降15.4pct；商品房竣工1-2月同比-11.9%，下降4.1pct，其中，住宅同比-7.8%，上升0.3pct；商品房施工面积1-2月同比+6.8%，上升1.6pct；土地购置面积同比-34.1%，下降48.4pct。我们认为：开发投资并没有那么强，土地购置费仍强或是主因；新开工增速放缓符合预期，2-3季度或将进一步明显走弱；施工增速上行幅度略超预期，或源于施工加快和复工增加；竣工增速大幅下降超预期，或源于资金仍偏紧和增值税减税的综合影响。

□ 销售同比重归下行趋势，但降幅略好于预期，或源于两头好中间差的格局

1-2月的商品房销售面积同比-3.6%，较18年下降5.0pct；销售金额同比+2.8%，下降9.4pct，1-2月销售在18年12月销售同比短暂反弹后再次下行，考虑到19年全国棚改计划较18年实际完成626万套约同比下降40%，这将确定全年销售总量偏弱，不过1-2月销售降幅仍略好于预期，显示销售也没想象中那么差，这主要源于两部分对冲：1)一二线城市已经进入“三底叠加”状态，包括市场底、资金底和政策底，市场正逐步回暖；2)1-2月50家主流房企的销售额同比-6% vs. 1-2月商品房销售额同比+3%，西部销售增速放缓，但仍好于中东部表现，或也显示了五六七八线等低能级城市的楼市热度滞后反应。

□ 资金来源低位有所改善，但仍对投资形成拖累，其中销售回款明显改善

1-2月，资金来源同比+2.1%，较18年全年下降4.2pct，但较18年12月单月资金来源同比-4.1%有所改善，显示出年初货币政策宽松影响仍在持续。其中，1-2月国内贷款同比-1%，较18年1-12月上升4pct，主要源于银行资金有所趋松；1-2月自筹资金同比-2%，较18年12月下降8pct，自筹资金虽暂时走差但预计后续仍有改善空间；1-2月定金预收款同比+6%，在18年12月短暂转负后再次回升，主要源于促销活动对于现金支付赋予价格优惠、以及首付比率较高的一二线城市销售回暖导致其增速回升；1-2月按揭贷款表现亦较强，显示出部分城市按揭利率下行已有成效，银行放款速度也有所加快。

□ 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

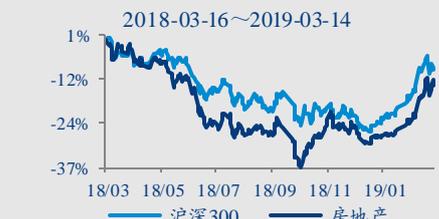
邮箱：luxingze@hcyjs.com

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	129	3.59
总市值(亿元)	23,250.44	3.87
流通市值(亿元)	19,796.85	4.56

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	12.38	22.41	-11.72
相对表现	3.66	8.33	-2.52


相关研究报告

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

2019-03-05

《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》

2019-03-10

《全国人大第二次会议点评：理性看待房地产税立法，稳步推进、但条件并不成熟》

2019-03-10

目 录

一、房地产数据分析：投资并没看上去那么好，销售也没想象中那么差，资金来源低位有所改善.....	4
（一）投资端：投资超预期走高，开工如期放缓，施工再走强，竣工暂时走弱，购地大幅下滑.....	4
（二）销售端：销售面积同比重归下行趋势，但降幅略好于预期，或源于两头好中间差的格局.....	7
（三）资金端：资金来源低位有所改善，但仍对投资形成拖累，其中销售回款明显改善.....	10
二、房地产政策分析：宏观环境持续趋松，一城一策大势所趋.....	10
三、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.....	17

图表目录

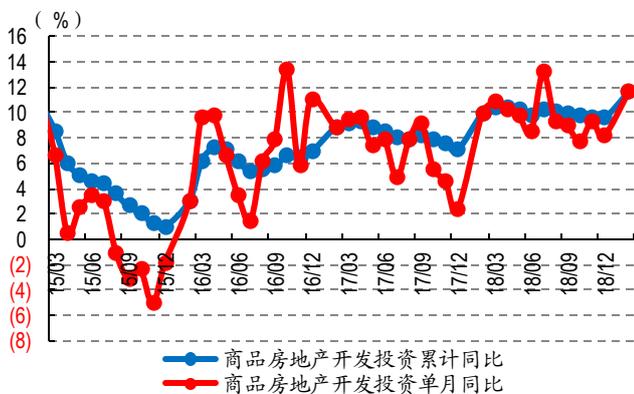
图表 1、商品房地产开发投资累计同比和单月同比	4
图表 2、住宅开发投资和商办开发投资的单月同比	4
图表 3、分区域商品房开发投资累计同比	4
图表 4、分区域商品房开发投资单月同比	4
图表 5、住宅持续处于去库存，而商办库存仍处于高位	5
图表 6、目前商办开发投资占比商品房开发投资为 28%	5
图表 7、商品房新开工和施工面积同比	5
图表 8、土地购置面积及土地成交价款累计同比	5
图表 9、商品房开发投资主要由土地购置费贡献	6
图表 10、施工相关投资由土地推动型转变为资金约束型	6
图表 11、施工面积同比与建筑安装工程同比强相关	7
图表 12、施工投资同比与建筑安装工程同比强相关	7
图表 13、土地购置费同比与固定资产投资中其他费用同比强相关，并显示土地购置费仍强	7
图表 14、全国一二线、三四线商品房销售面积同比	8
图表 15、15 城商品房成交/推盘比情况	8
图表 16、全国及各区域销售面积同比增速	8
图表 17、全国及各区域销售金额同比增速	8
图表 18、50 家主流房企销售与全国销售的对比	9
图表 19、50 家主流房企销售与 46 城销售的对比	9
图表 20、商品房待售面积及同比增速	9
图表 21、各资金来源同比增长率	10
图表 22、销售与定金及预收款以及个人按揭贷款关系	10
图表 23、每月行业重点新闻	11

一、房地产数据分析：投资并没看上去那么好，销售也没想象中那么差，资金来源低位有所改善

（一）投资端：投资超预期走高，开工如期放缓，施工再走强，竣工暂时走弱，购地大幅下滑

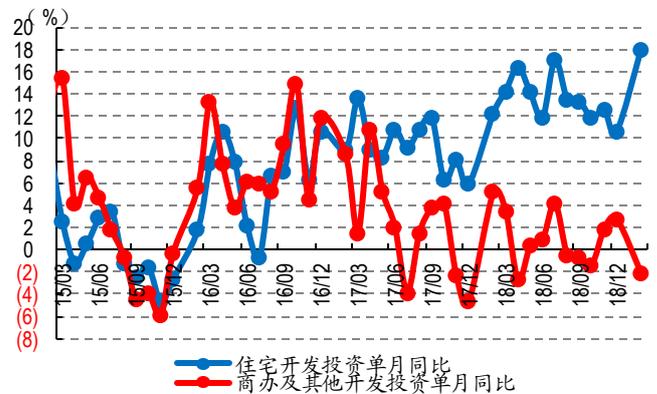
2019 年 1-2 月，全国完成房地产开发投资 12,090 亿元，同比增长 11.6%，较 18 年 1-12 月上升 2.1pct，较 18 年 12 月上升 3.5pct。住宅方面，1-2 月，住宅投资 8,711 亿元，同比增长 18.0%，较 18 年 1-12 月上升 4.6pct，较 18 年 12 月上升 7.4pct。分区域来看，1-2 月房地产开发投资东部地区同比+10.9% (+0.0pct)、中部地区同比+8.8% (+3.4pct)、西部地区同比+16.8% (+7.9pct)、东北地区同比+10.9% (-6.6pct)。其中中西部地区开发投资增速继续保持上行态势，东部地区开发投资高位运行，东北地区高位回落。

图表 1、商品房地产开发投资累计同比和单月同比



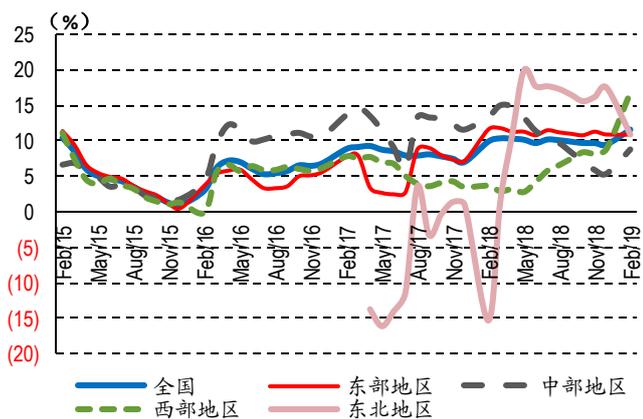
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 2、住宅开发投资和商办开发投资的单月同比



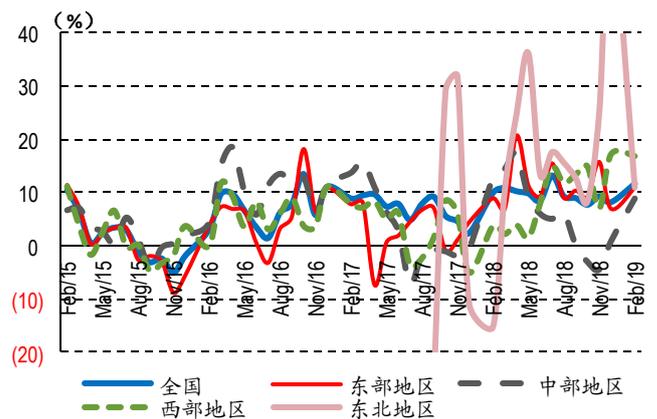
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 3、分区域商品房开发投资累计同比



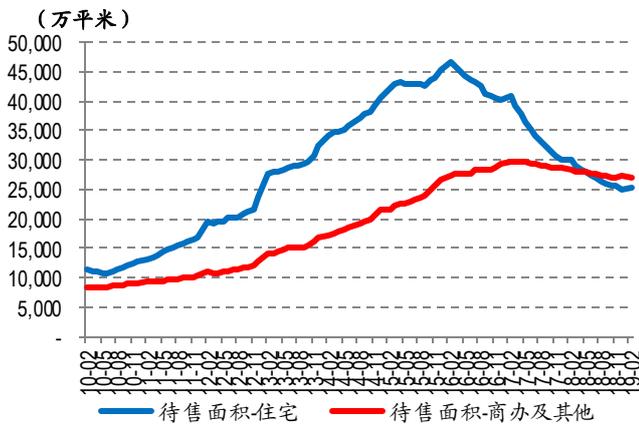
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 4、分区域商品房开发投资单月同比



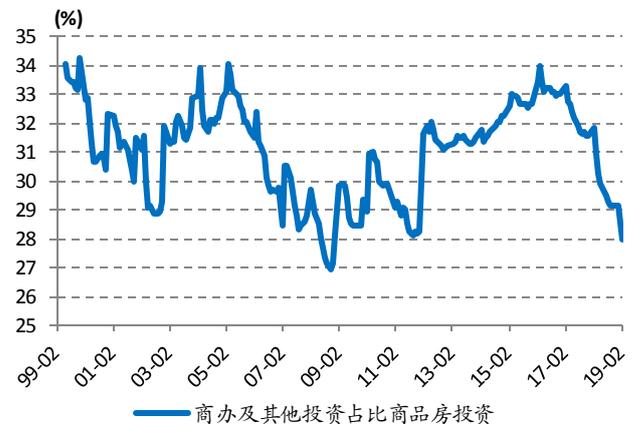
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 5、住宅持续处于去库存，而商办库存仍处于高位



资料来源：国家统计局，华创证券

图表 6、目前商办开发投资占比商品房开发投资为 28%

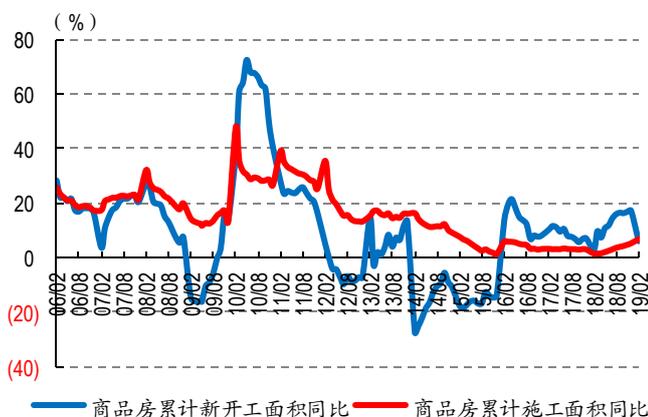


资料来源：国家统计局，华创证券

从供应先行指标来看，1-2 月的商品房和住宅的新开工面积分别同比增长 6.0% 和增长 4.3%，分别较 18 年 1-12 月下降 11.2pct 和下降 15.4pct，分别较 18 年 12 月下降 14.4pct 和下降 19.0pct。1-2 月的商品房和住宅的施工面积分别同比增长 6.8% 和增长 8.3%，分别较 18 年 1-12 月上升 1.6pct 和上升 2.0pct。1-2 月的商品房和住宅的竣工面积分别同比下降 11.9% 和下降 7.8%，分别较 18 年 1-12 月下降 4.1pct 和上升 0.3pct，分别较 18 年 12 月下降 17.6pct 和下降 13.9pct。

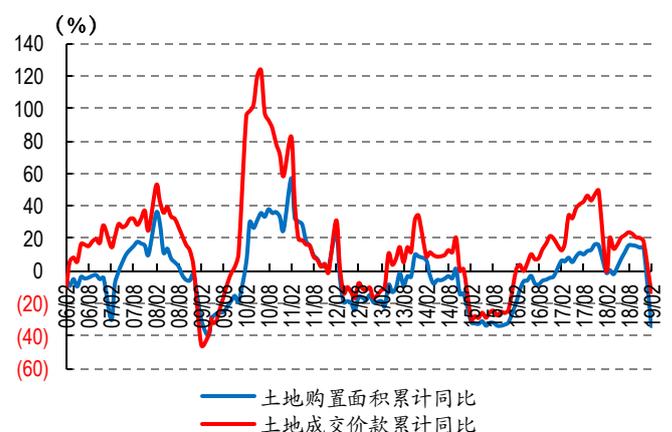
从土地市场指标来看，1-2 月的土地购置面积为 1,545 万平方米，同比下降 34.1%，较 18 年 1-12 月下降 48.4pct，较 18 年 12 月下降 48.0pct。1-2 月的土地成交款为 690 亿元，同比下降 13.1%，较 18 年 1-12 月下降 31.1pct，较 18 年 12 月下降 19.8pct；1-2 月的土地成交楼面均价为 4,466 元/平米，同比增长 31.9%，较 18 年 1-12 月上升 28.6pct，较 18 年 12 月上升 38.2pct。

图表 7、商品房新开工和施工面积同比



资料来源：国家统计局，华创证券

图表 8、土地购置面积及土地成交价款累计同比

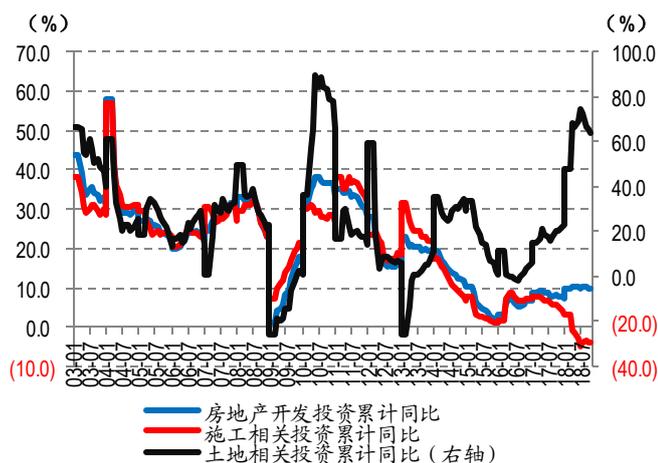


资料来源：国家统计局，华创证券

投资端数据小结：

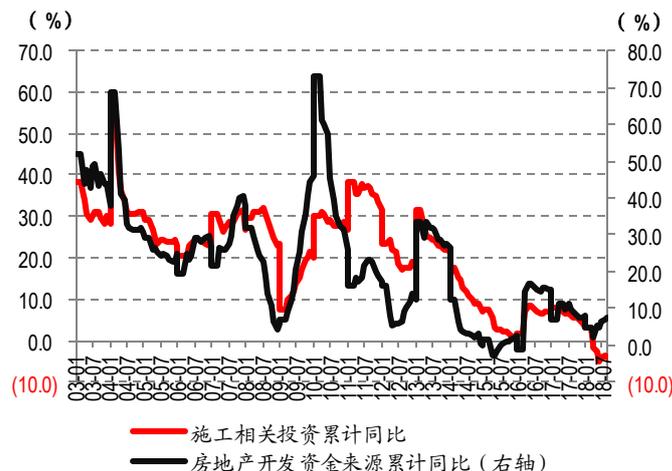
- 1、**开发投资并没有那么强，土地购置费仍强或是主因。**1-2 月开发投资增速出现了超预期走高，施工同比小于投资同比表明投资超预期源于含价因素，包括：施工投资单价或土地购置费等超预期强。其中，一方面，通过固定资产中建筑安装工程同比与施工投资同比的强相关性，我们可以预估 1-2 月施工投资同比仍表现为略负的状态，隐含着施工投资单价仍然保持同比下降，因而排除法后土地购置费才是投资超预期强的主因；另一方面。通过固定资产中其他费用同比与土地购置费同比的强相关性，我们可以预估 1-2 月土地购置费同比仍可能高达 50% 左右，从而成为了投资超预期增长的主要原因，但考虑到土地走弱已经持续半年多以及 18 年土地购置费有提前确定的因素，我们依然维持土地购置费将出现显著下行的判断(除非统计口径发生变化)。
- 2、**新开工增速放缓符合预期，2-3 季度或将进一步明显走弱。**考虑到拿地领先于新开工约 6-9 个月，18 年 1-2 季度拿地正增长延后 6-9 个月，传递到 18 年 4 季度和 19 年 1 季度开工增速保持为正、并出现增速放缓的现象，但因为 18 年 3-4 季度拿地出现快速转负，同时考虑目前土地库存也不高的背景，这将综合该阶段中的拿地弱将刚性传导至 19 年 2-3 季度的开工增速进一步明显走弱、甚至可能为负，不过随着流动性的进一步宽松，土地市场可能逐步回暖从而推动 19 年 4 季度开工将小幅改善。
- 3、**施工增速上行幅度略超预期，或源于施工加快和复工增加。**按以往经验判断，新开工增速出现了明显的下台阶的放缓，这将导致施工增速的提升步幅缩小，但目前施工增速却出现更大幅度的上行，可能源于：1) 资金链仍然偏紧之下，房企加快施工、加快推盘，促进销售回款；2) 限价逐步放松背景下，原先停工项目从先进入复工状态，总而综合推动的开工增速放缓下施工增速却进一步大幅上行。
- 4、**竣工增速大幅下降超预期，或源于资金仍偏紧和增值税减税的综合影响。**考率到 17 年火爆市场下销售的项目将在 19 年集中进入竣工期，19 年的竣工义务将大幅增加，但一方面，考虑到年初房企资金仍然处于改善初期阶段，资金仍偏紧之下也会约束房企的竣工能力，预计后续竣工将随资金改善而逐步改善，另一方面，考虑到减税降费下建筑业和房地产业的增值税也将出现下调，房企也更偏于在降税之后再大幅度竣工，因而两者综合影响之下，将综合推动竣工同比的实际改善将更偏后一点。

图表 9、商品房开发投资主要由土地购置费贡献



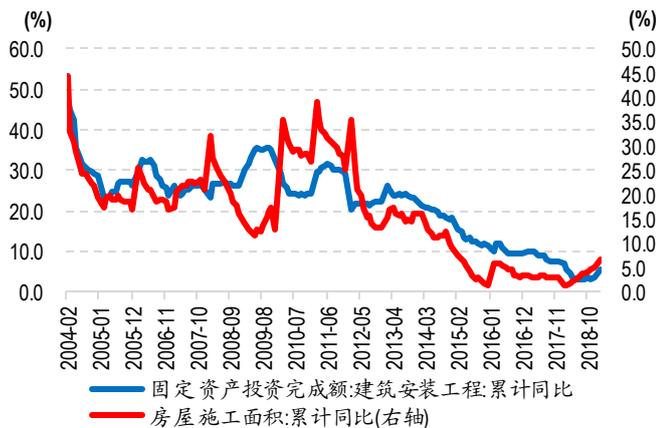
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 10、施工相关投资由土地推动型转变为资金约束型



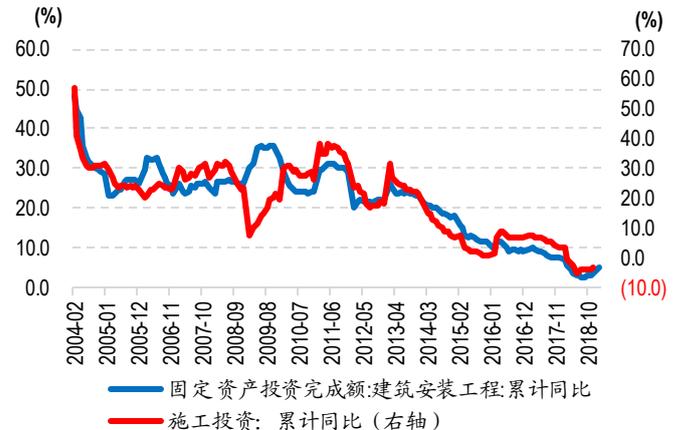
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 11、施工面积同比与建筑安装工程同比强相关



资料来源：国家统计局，华创证券

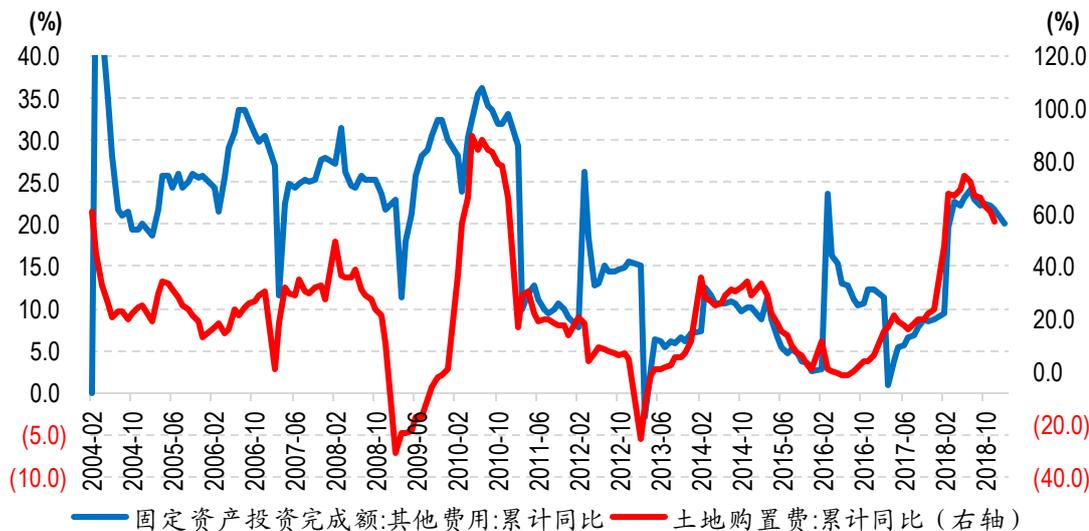
图表 12、施工投资同比与建筑安装工程同比强相关



资料来源：国家统计局，华创证券

注：施工投资=房地产开发投资-土地购置费

图表 13、土地购置费同比与固定资产投资中其他费用同比强相关，并显示土地购置费仍强

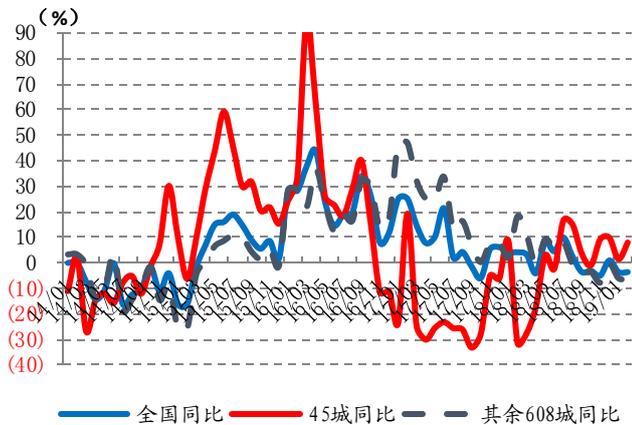


资料来源：国家统计局，华创证券

（二）销售端：销售面积同比重归下行趋势，但降幅略好于预期，或源于两头好中间差的格局

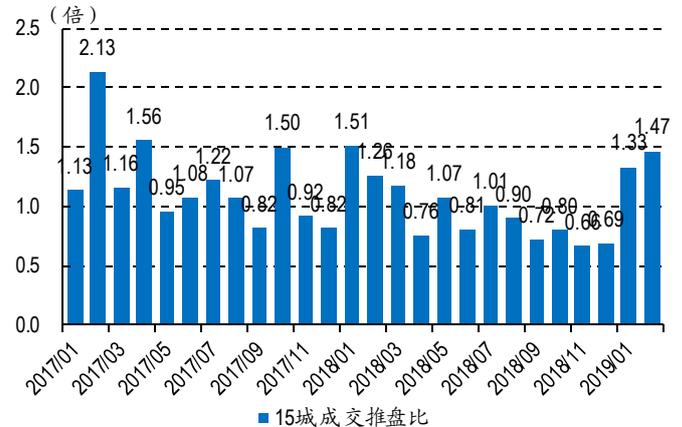
从销售指标来看，1-2 月的商品房销售面积为 1.4 亿平方米，同比下降 3.6%，较 18 年 1-12 月下降 5.0pct，较 18 年 12 月下降 4.5pct。1-2 月的商品房销售额为 1.3 万亿元，同比增长 2.8%，较 18 年 1-12 月下降 9.4pct，较 18 年 12 月下降 9.5pct。住宅方面，1-2 月全国住宅销售面积为 1.2 亿平米，同比下降 3.2%，较 18 年 1-12 月下降 5.4pct，较 18 年 12 月下降 5.7pct。1-2 月全国住宅销售金额为 1.1 万亿元，同比增长 4.5%，较 18 年 1-12 月下降 9.1pct，较 18 年 12 月下降 9.1pct。

图表 14、全国一二线、三四线商品房销售面积同比



资料来源：国家统计局，华创证券

图表 15、15城商品房成交/推盘比情况

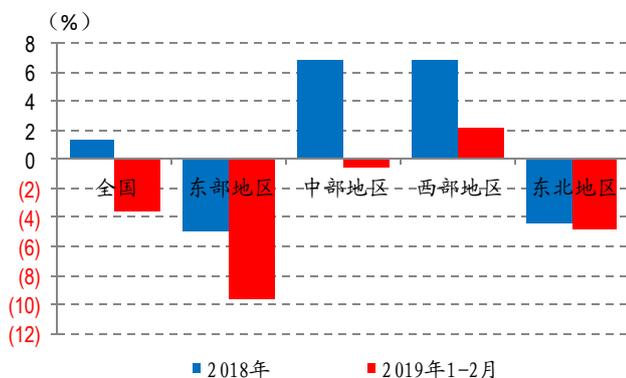


资料来源：国家统计局，华创证券

从结构上看，一方面，根据我们跟踪的 45 个城市高频数据显示，2019 年 1-2 月 45 个城市商品房销售面积同比上升 3.9%，较 2018 年全年上升 5.0pct，而全国 653 个城市商品房销售面积同期下降 3.6%，较 2018 年全年下降 5.0pct，那么全国 653 个城市中剔除到这 45 个城市后、剩余 608 个城市 1-2 月商品房销售面积同比下降 6.2%，较 2018 年全年下降 8.0pct；三四线城市数据继续趋弱，一二线城市继续反弹。另一方面，从区域来看，1-2 月分区域商品房销售面积累计增速分别为：东部-9.7% (-4.7pct)、中部-0.6% (-7.4pct)、西部+2.2% (-4.7pct)、东北部-4.8% (-0.4 pct)；东部、中西部地区均快速下行，东北地区持续低位。

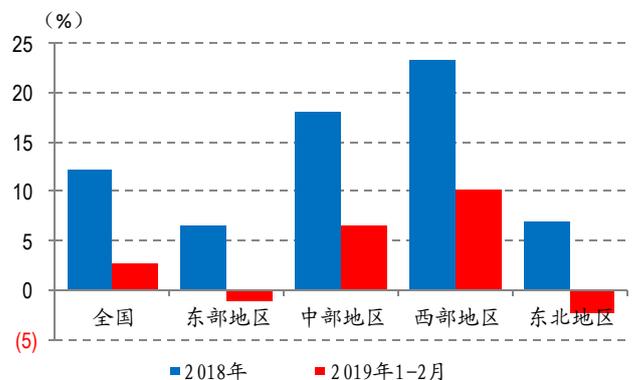
从价格指标来看，1-2 月的商品房销售均价为 9,079 元/平米，同比增长 6.7%，较 18 年 1-12 月下降 4.0 个百分点，较 18 年 12 月下降 4.0pct。1-2 月的住宅销售均价为 8,952 元/平米，同比增长 8.0%，较 18 年 1-12 月下降 4.3pct，较 18 年 12 月下降 2.9pct。从库存指标来看，2 月末商品房待售面积为 5.2 亿平方米，同比下降 10.6%，较 18 年 12 月末减少 163 万平方米，其中，住宅待售面积增加 117 万平方米。

图表 16、全国及各区域销售面积同比增速



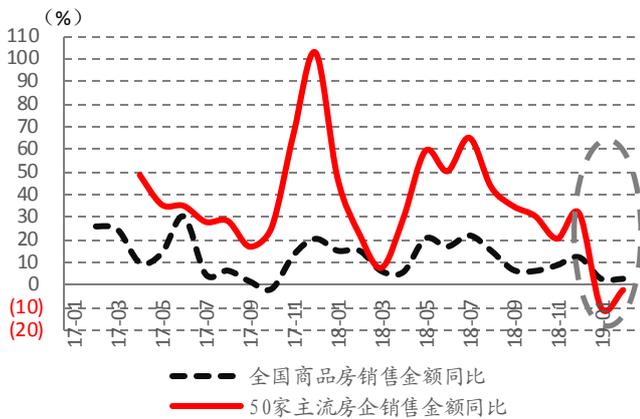
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 17、全国及各区域销售金额同比增速



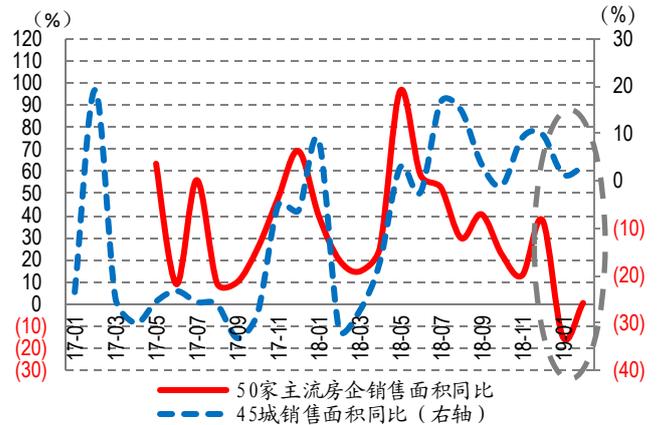
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 18、50 家主流房企销售与全国销售的对比



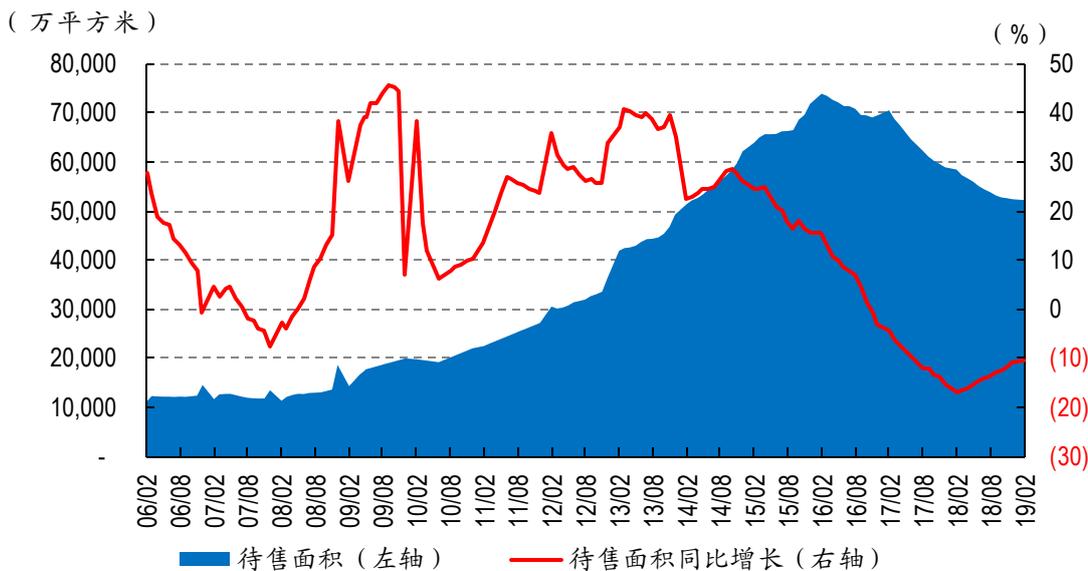
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 19、50 家主流房企销售与 46 城销售的对比



资料来源：国家统计局，华创证券

图表 20、商品房待售面积及同比增速



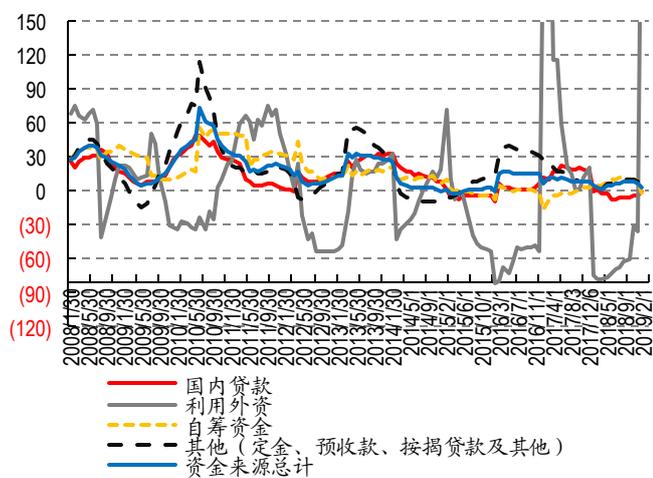
资料来源：国家统计局，华创证券

销售端数据小结：销售面积同比重回下行趋势，但降幅略好于预期，或源于两头好中间差的格局。在 18 年 12 月销售同比短暂反弹后，1-2 月销售面积同比再次下行，考虑到 19 年全国棚改计划较 18 年实际完成 626 万套约同比下降 40%，这将确定全年销售总量偏弱的状态，不过 1-2 月销售降幅还是略好于预期的，这主要源于：1) 一二线城市已经进入“三底叠加”状态，包括市场底、资金底和政策底，因而一二线市场的逐步回暖对于全国销售形成了一定对冲，这从 1-2 月一二线城市布局房企的销售表现好于行业平均水平可见一斑；2) 1-2 月 50 家主流房企的销售额同比-6% vs.1-2 月商品房销售额同比+3%，西部销售增速放缓、但仍好于中东部表现，均一定程度上表明五六七八线等低能级城市的销售仍未出现大幅下降、从而五六七八线暂时性地对于全国销售形成了一定对冲。

(三) 资金端：资金来源低位有所改善，但仍对投资形成拖累，其中销售回款明显改善

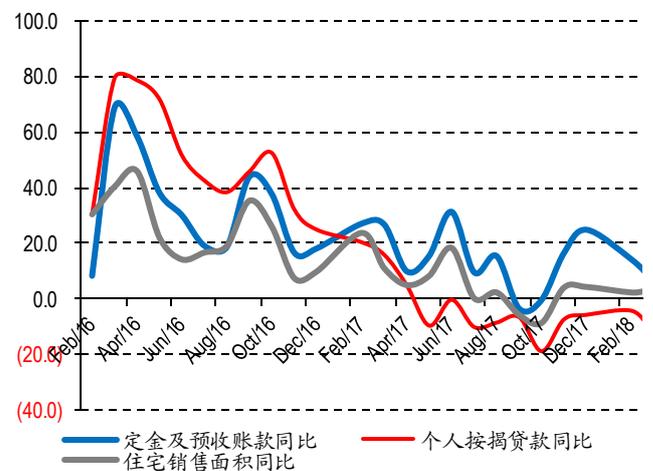
1-2 月，房地产开发企业合计资金来源为 2.4 万亿元，同比增长 2.1%，较 18 年 1-12 月下降 4.2pct，较 18 年 12 月上升 6.2pct。从各资金来源同比来看，1-2 月累计数据中，国内贷款同比下降 0.5%，较 18 年 1-12 月上升 4.4pct，较 18 年 12 月上升 14.7pct；利用外资同比增长 328.1%，较 18 年 1-12 月上升 363.9pct，较 18 年 12 月上升 399.5pct；自筹资金同比下降 1.5%，较 18 年 1-12 月下降 11.3pct，较 18 年 12 月下降 8.4pct；包含定金、预收款及个人按揭贷款的其他资金同比增长 5.2%，较 18 年 1-12 月下降 2.6pct，较 18 年 12 月上升 11.9pct，其中，1-2 月定金及预收款、个人按揭贷款分别同比增长 5.6% 和增长 6.5%，分别较 18 年 1-12 月下降 8.2pct 和上升 7.3pct，分别较 18 年 12 月上升 5.8pct 和上升 6.8pct。

图表 21、各资金来源同比增长率



资料来源：国家统计局，华创证券

图表 22、销售与定金及预收款以及个人按揭贷款关系



资料来源：国家统计局，华创证券

资金端数据小结：资金来源低位有所改善，但仍对投资形成拖累，其中销售回款改善明显。1-2 月房企资金来源同比+2%，虽较 18 年全年累计同比有所放缓，但较 18 年 12 月单月资金来源同比-4% 有所改善，显示出年初货币政策宽松影响仍在持续，不过目前资金来源同比增速+2% 对于投资端数据依然形成了一定的拖累，期待后续的进一步的改善。从结构来看，国内贷款降幅有所缩窄，主要源于银行资金有所趋松；定金预收款以及按揭贷款均出现大幅改善，前者主要源于促销活动对于现金支付赋予价格优惠、以及首付比率较高的一二线城市销售回暖导致其增速回升，而后者主要源于部分城市按揭利率下行已有成效、银行放款速度也有所加快。

二、房地产政策分析：宏观环境持续趋松，一城一策大势所趋

宏观：2018 年全年全国居民消费价格上涨 2.1%。多个省市作政府汇报工作，提出 2019 年经济社会发展的主要预期目标。预计中国 2018 年人均国内生产总值可接近 1 万美元。统计局指出 2017 年 GDP 现价总量比初步核算数少 6367 亿元。全国固定资产投资 63.56 万亿元（同比+5.9%），GDP90.03 万亿元（同比+6.6%）。中国 2018 年规模以上工业企业利润同比增 10.3%。央行公布 1 月社融增 4.6 万亿、1 月贷款增 3.2 万亿。银保监会副主席王兆星表示我国经济已实现稳杠杆，对地方政府债务问题要一城一策。

住建委：住建部公布的《住宅项目规范（征求意见稿）》显示，住宅建筑应以套内使用面积进行交易。

长效机制：财政部、住房城乡建设部印发《公共租赁住房资产管理暂行办法》。天津暂不征收国有土地增值税，企业可自调公积金比例。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。国税总局中心负责人答记者问时表示对 2019 年后房贷应当享受而未享受的专项附加扣除，可在年内剩余月份补充享受。国税总局解答个税扣除问题，住房商业贷款还清后，公积金贷款可以继续抵扣。

棚改：发改委表示 2018 年棚户区新开工改造 627 万套，完成目标 107.4%。多地下调全年棚改目标。

粤港澳：广州拟安排 190.2 亿元资金支持粤港澳大湾区建设。住建部落实《国务院关于支持自由贸易试验区深化改革创新若干措施的通知》。深圳 31 个粤港澳大湾区建设重大项目集中开工。《粤港澳大湾区发展规划纲要》明确提出了粤港澳大湾区的发展目标。

土地：土地成交溢价率创新低，延续下行趋势。全国 106 城市地价增速环同比双双放缓，2018 年全国 300 城卖地收入超 4 万亿。2018 年全国土地使用权出让收入达到 6.5 万亿元，同比增长 25%。热点城市土地市场“退烧”明显。

市场：26 家上市房企 2018 年销售额 4.5 万亿元，同比增长 33.2%。国家统计局发布 2018 年 12 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。2018 年全国房地产开发投资 12.03 万亿元（同比+9.5%），商品房销售面积 17.17 亿平方米（同比+1.3%），土地购置面积 2.91 亿平方米（同比+14.2%）。2018 年以来房地产行业增加值当季同比增速持续下跌，但仍维持在 4% 左右。百城房价全年上涨 11%，三、四线城市首次止跌。百城住宅库存连增 4 个月，房企高库存压力重现。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。1 月份全国 300 个城市共成交土地 1958 宗，环比减少 43%。房价公布不再单列热点城市是因为调控策略逐渐见效相关城市房价上涨势头已经被明显抑制，并不意味着房地产调控就此转向。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。

限购/限价/限售：海口规定新落户家庭限购 1 套，暂停向企事业单位出售商品房。据佛山当地消息，新受理的非限购区域房产，首付回归 2 成。

行业政策：地方两会陆续召开，“一城一策”是 2019 年各地房地产调控的一大关键词。逾 20 省份均顶格减半征收万亿级“六税两费”。北上广深均已下调个人出租住宅的税率。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。

融资：相关房地产企业公布的融资计划近 60 起，合计融资金额超过 1500 亿元。一月房企融资成本降低，资金压力缓解。

人才政策：广州大幅放松户籍政策，本科以上不超过 40 岁即可落户。深圳 4 类在职人才落户月底实现“秒批”。

其他：2018 年集合信托规模下降，房地产类集合信托一枝独秀。央行上海表示保持货币信贷合理增长，支持民营等实体经济。北京市住建委表示北京市保障房首批开建 13.6 万套。社科院发布《中国住房市场发展月度分析报告》。住建部表示支持民营建筑企业发展。长三角一体化重大合作事项稳步推进。上海第三机场的选址目前还在比选过程中。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。李克强表示，稳健的货币政策没有变，也不会变。

图表 23、每月行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
	2019/1/10	2018 年全年全国居民消费价格上涨 2.1%。	12 月份全国居民消费价格同比上涨 1.9%，环比与上月持平，2018 年全年全国居民消费价格上涨 2.1%。12 月份居民居住价格同比上涨 2.2%，影响 CPI 上涨约 0.48 个百分点，环比数据则持平。其中，租赁房房租消费价格环比持平，

宏观			同比上涨 2.5%。
	2019/1/14	多个省市作政府汇报工作, 提出 2019 年经济社会发展的主要预期目标	近日, 多个省市作政府汇报工作, 提出 2019 年经济社会发展的主要预期目标: 北京市 GDP 增长 6%至 6.5%, 江苏省 GDP 增长 6.5%以上, 福建省 GDP 增长 8%-8.5%, 四川省 GDP 增长 7.5%左右, 安徽省 GDP 增长 7.5-8%, 湖北省 GDP 增长 7.5%-8%, 河北省 GDP 增长 6.5%左右, 黑龙江省 GDP 增长 5%以上, 天津市 GDP 增长 4.5%左右。
	2019/1/16	预计中国 2018 年人均国内生产总值可接近 1 万美元	预计中国 2018 年人均国内生产总值可接近 1 万美元, 社会消费品零售总额由 1978 年的 1559 亿元增长到 2018 年的超过 38 万亿元, 年均增速约为 15%。
	2019/1/18	统计局: 2017 年 GDP 现价总量比初步核算数少 6367 亿元	统计局公告, 2017 年 GDP 现价总量为 820,754 亿元, 比初步核算数减少了 6,367 亿元, 按不变价格计算, 比上年增长 6.8%, 比初步核算数下降 0.1 个百分点。
	2019/1/21	全国固定资产投资 63.56 万亿元 (同比+5.9%), GDP90.03 万亿元 (同比+6.6%)。	全国固定资产投资 63.56 万亿元, 同比增长 5.9%, 增速与 1-11 月份持平; 全年国内生产总值 90.03 万亿元, GDP 同比增长 6.6%, 实现了 6.5%左右的预期发展目标。
	2019/1/28	中国 2018 年规模以上工业企业利润同比增 10.3%。	中国 2018 年规模以上工业企业利润同比增 10.3%, 2017 年为同比增 21%, 2018 年 12 月份规模以上工业企业实现利润总额 6808.3 亿元, 同比下降 1.9%, 降幅比 11 月份扩大 0.1 个百分点。
	2019/2/15	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。
	2019/2/25	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。
个税	2019/1/8	对 2019 年后房贷应当享受而未享受的专项附加扣除, 可在年内剩余月份补充享受。	国税总局中心负责人答记者问, 表示对 2019 年后房贷应当享受而未享受的专项附加扣除, 可在年内剩余月份补充享受, 也可在次年 3 月 1 日至 6 月 30 日内申报时享受扣除。
	2019/1/9	国税总局解答个税扣除问题, 住房商业贷款还清后, 公积金贷款可以继续抵扣。	国家税务总局在线访谈中对个税专项附加扣除相关问题, 如纳税人出现不知情雇佣、房贷扣除等问题作出了相关回应, 住房商业贷款还清后, 公积金贷款可以继续抵扣。
央行	2019/1/17	"天量"逆回购驰援, 税期冲击被"强平"	<u>2019 年首次降准过后, 央行逆回购操作量又打破历史纪录, 本周央行双管齐下, 持续加大流动性投放力度, 14 日-16 日 3 天投放了 8500 亿元资金, 投放力度甚至超过了 1 月 15 日降准 0.5 个百分点。</u>
	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。
银保监会	2019/1/28	银保监会鼓励保险资金增持上市公司股票, 拓宽专项产品投资范围。	中国银保监会表示, 鼓励保险资金增持上市公司股票, 拓宽专项产品投资范围, 维护资本市场稳定。
	2019/1/29	银保监会简化股权投资计划和保险私募基金注册程序。	银保监会简化股权投资计划和保险私募基金注册程序, 支持保险机构加大股权投资力度。

	2019/2/1	严管中介渠道业务,银保监会禁止保险公司利用中介渠道开展违法违规活动。	银保监会办公厅下发的关于加强保险公司中介渠道业务管理的通知,要求保险公司建立权责明晰的中介渠道业务管理制度体系、加强中介渠道主体管理,同时提到严禁利用中介渠道主体开展违法违规活动。同时,银保监会要求保险公司在每个季度结束后 15 日内向银保监会报送中介渠道业务报告。
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。
	2019/2/21	中办、国办提出稳定完善小农户土地政策。	《关于促进小农户和现代农业发展有机衔接的意见》提出,保持土地承包关系稳定并长久不变,建立健全农村土地承包经营权登记制度,为小农户“确实权、颁铁证”。
住建委	2019/2/23	住建部公布的《住宅项目规范(征求意见稿)》显示,住宅建筑应以套内使用面积进行交易。	住建部公布的《住宅项目规范(征求意见稿)》显示,房地产交易将正式告别“公摊面积”,住宅建筑应以套内使用面积进行交易。
长效机制	2019/1/15	两部门印发公共租赁住房资产管理暂行办法	财政部、住房城乡建设部印发《公共租赁住房资产管理暂行办法》,明确公租房资产管理原则,所有权和使用权相分离,资产管理与预算管理、绩效管理、财务管理相结合,2019 年 1 月 1 日起实行;
	2019/1/17	天津:暂不征收国有土地增值税,企业可自调公积金比例	天津发布了文件《天津市进一步推进供给侧结构性改革降低实体经济企业成本第二批政策措施》,暂不征收国有土地增值税,企业可自调公积金比例。
	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。
棚改	2019/1/22	发改委表示 2018 年棚户区新开工改造 627 万套,完成目标 107.4%。	国家发展改革委召开主题新闻发布会上,新闻发言人孟玮表示 2018 年棚户区新开工改造 627 万套,完成目标 107.4%。
	2019/2/2	多地下调全年棚改目标。	近日,多省市公布 2019 年棚改计划,北京由上年的 2.36 万套下调至今年的 1.15 万套,四川由上年的 25.5 万套下调至 15 万套,河南由上年的 50 万套下调至 15 万套。与此同时,棚改计划的实施也与各地楼市调控息息相关。对整体楼市而言,未来棚改及其货币化安置对三四线城市楼市拉动作用或有所减弱。
粤港澳	2019/1/15	广州拟安排 190.2 亿元资金支持粤港澳大湾区建设	广州市市长在政府工作报告提出,推进设立广州创新型期货交易所、粤港澳大湾区商业银行,建设国际金融岛,拟安排 190 亿资金支持粤港澳大湾区建设。
	2019/2/1	放开建设工程设计领域外资准入限制,进一步推进粤港澳有关领域服务贸易自由化。	住建部落实《国务院关于支持自由贸易试验区深化改革创新若干措施的通知》有关事项,放开建设工程设计领域外资准入限制,进一步推进粤港澳有关领域服务贸易自由化。
	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;
	2019/2/18	《粤港澳大湾区发展规划纲要》	《粤港澳大湾区发展规划纲要》明确提出了粤港澳大湾区的发展目标,到 2022

		要》明确提出了粤港澳大湾区的发展目标。	年前打好连接湾区各市的基础，在 2035 年前有更多便利大湾区各城及居民流通的措施，并在该年完成整个湾区建设，到 2022 年，粤港澳大湾区综合实力显著增强，粤港澳合作更加深入广泛，区域内生发展动力进一步提升，到 2035 年，大湾区形成以创新为主要支撑的经济体系和发展模式，经济实力、科技实力大幅跃升，国际竞争力、影响力进一步增强，在空间布局方面，《规划纲要》表示，要促进城乡融合发展，构建结构科学、集约高效的大湾区发展格局，首先，以极点带动，提升整体实力和全球影响力，引领粤港澳大湾区深度参与国际合作，其次，轴带支撑，提高珠江西岸地区发展水平，促进东西两岸协同发展，同时，要完善城市群和城镇发展体系。
雄安	2019/1/11	官方重申：北京市副中心和雄安新区房价必须稳定。	在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上，官方再度重申，作为北京新的两翼，雄安新区和北京城市副中心规划建设中的房子是用来住的，不是用来炒的。
土地	2019/1/10	土地成交溢价率创新低，延续下行趋势。	数据显示，截至 2018 年 12 月末，40 个典型城市土地成交均价为 4246 元/平方米，同比跌 13.7%。从土地成交溢价率来看，2018 年，尤其是三季度以来，低溢价甚至底价成交成为常态，全年 40 城土地成交溢价率同比跌 13.2%，创 2010 年以来新低。
	2019/1/18	全国 106 城市地价增速环同比双双放缓，2018 全国 300 城卖地收入超 4 万亿	2018 年第四季度全国主要监测城市地价总体水平为 4335 元/平方米，地价总体水平持续上行，各用途地价环比、同比增速持续放缓；2018 全国 300 城卖地总收入超过 4.17 万亿，七个城市卖地收入突破千亿元，杭州卖地收入最高。
	2019/1/23	2018 年全国土地使用权出让收入达到 6.5 万亿元，同比增长 25%。	财政部数据显示，2018 年全国土地使用权出让收入达到 6.5 万亿元，同比增长 25%。2018 年全国土地出让收入相关支出接近 7 万亿元，同比增长 34.2%。
	2019/1/29	热点城市土地市场“退烧”明显。	2019 年新年以来北京土地收入累计达到 187 亿元。不仅仅是北京市，1 月份以来多个一二线城市陆续公布了推地计划，在被称为房地产“淡季市场”的春节期间，全国范围大量土地等待入市。土地分化严重，热点城市土地市场退烧明显。
市场	2019/1/11	26 家上市房企 2018 年销售额 4.5 万亿元，同比增长 33.2%。	在内地及香港上市的 26 家房企发布了 2018 年全年销售数据，整体看，多家房企 12 月销售额环比增长，整体销售处于高位，26 家企业单月合计销售达 4400.12 亿元。全年销售额合计为 4.5 万亿，同比上涨 33.2%。在这 26 家房企中，15 家全年销售额突破千亿元，3 家突破 5000 亿元。
	2019/1/16	国家统计局发布 2018 年 12 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据	国家统计局数据，18 年 12 月份一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅扩大，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 1.3%，涨幅比上月扩大 1.0 个百分点，二手住宅价格继续下降，一线二手房价格均跌至 5.6 万，二三线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比涨幅均回落。
	2019/1/21	2018 年全国房地产开发投资 12.03 万亿元（同比+9.5%），商品房销售面积 17.17 亿平方米（同比+1.3%），土地购置面积 2.91 亿平方米（同比+14.2%）。	2018 年全年，全国房地产开发投资 12.03 万亿元，同比增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2%，房地产企业商品房销售面积 17.17 亿平方米，同比增长 1.3%，土地购置面 2.91 亿平方米，同比增长 14.2%，房屋新开工面积 20.93 亿平方米，增长 17.2%，房屋施工面积 82.23 亿平方米，同比增长 5.2%。
	2019/1/23	2018 年以来房地产行业增加值当季同比增速持续下跌，但仍维持在 4% 左右。	对比历史数据发现，2018 年以来房地产行业增加值当季同比增速持续下跌，但仍维持在 4% 左右。四季度增速陡降至 2%，也是 2015 年二季度以来的最低值。
	2019/1/29	百城房价全年上涨 11%，三、	据最新《中国百城房价报告》显示，三、四线城市房价在连续 10 个月环比上

		四线城市首次止涨。	涨的基础上, 2018 年 12 月份首次出现止涨的现象。统计全年数据可知, 2017 年房价为 11541 元/平方米, 2018 年全年房价为 12800 元/平方米, 上涨了 11%。
	2019/1/30	百城住宅库存连增 4 个月, 房企高库存压力重现。	截至 2018 年 12 月底, 全国 100 城新建商品住宅库存总量为 45734 万平方米, 环比增长 2.1%, 同比增长 1.6%, 市场消化完这些库存需要 9.7 个月。
	2019/2/12	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%。
	2019/2/14	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%。
	2019/2/23	房价公布不再单列热点城市是因为调控策略逐渐见效, 相关城市房价上涨势头已经被明显抑制, 并不意味着房地产调控就此转向。	房价公布不再单列热点城市并不意味着房地产调控就此转向, 是因为调控策略逐渐见效, 相关城市房价上涨势头已经被明显抑制, 继续单列的意义不大。
	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。
限购/限价/限售	2019/1/9	海口规定新落户家庭限购 1 套, 暂停向企事业单位出售商品房。	海口市人民政府发布文件《关于严格落实琼办[2018]29 号文件精神进一步稳定房地产市场的通知》, 规定新落户家庭限购 1 套, 暂停向企事业单位出售商品房。
	2019/2/21	据佛山当地消息, 新受理的非限购区域房产, 首付回归 2 成。	据媒体报道, 新受理的非限购区域房产, 最低首付回归 2 成, 需要求客户同时符合名下完全没有贷款记录, 查册没有房产, 并且, 首套房仅上浮 10%。
行业政策	2019/1/22	地方两会陆续召开, “一城一策”是 2019 年各地房地产调控的一大关键词。	近期地方两会陆续召开, 梳理各地政策发现, “一城一策”是 2019 年各地房地产调控的一大关键词。目前福建、河南、杭州、宁波等地均表示, 将研究制定并实行“一城一策”楼市调控方案。
	2019/2/11	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。
	2019/2/28	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。
融资	2019/1/12	一月房企融资成本降低, 资金压力缓解。	中原地产研究中心统计数据显示, 继去年 11 月, 房企融资额达上千亿后, 12 月融资再次达 1600 亿, 2019 年 1 月房企融资数据继续大规模扩张。据不完全统计, 1 月上旬房企融资已经超过 20 多笔, 合计融资额度高达 700 亿左右, 其中多家企业公布了大额融资。
	2019/1/28	相关房地产企业公布的融资计划近 60 起, 合计融资金额超过 1500 亿元。	2019 年以来, 截至 1 月 24 日, 相关房地产企业公布的融资计划近 60 起, 合计融资金额超过 1500 亿元。
人才政策	2019/1/11	广州大幅放松户籍政策, 本科	广州市发改委联合广州市人社局、市来穗人员局及市公安局发布广州市新一轮

		以上不超过 40 岁即可落户。	迁入户政策体系。不再将符合计划生育政策作为户口迁入广州市的前置条件，就引进人才入户条件进行了较大幅度调整。其中，放宽引进人才入户的年龄限制，学士、硕士和博士分别从 35、40、45 周岁调整到 40、45、50 周岁。
	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。
信贷	2019/1/10	2018 年 12 月全国首套房贷款平均利率为 5.68%，相当于基准利率 1.159 倍，环比 11 月下降 0.53%。	融 360 大数据研究院监测数据显示：2018 年 12 月全国首套房贷款平均利率为 5.68%，相当于基准利率 1.159 倍，环比 11 月下降 0.53%；同比去年 12 月首套房贷款平均利率 5.38%，上升 5.58%。
地方债	2019/1/18	万亿元地方债将提前开闸，四省区 1 月份发行超千亿元	万亿元地方债将提前开闸，目前已确定新疆、河南、福建、云南等 10 多个省区市在 1 月份内发行地方债，已确定的发行规模超千亿元。
房产税	2019/1/31	上海房产税原值减除比例由 20% 提高至 30%。	今年政府工作报告明确将实施更大规模减税、更加明显降费，还将进一步降低社保费率，稳定社保缴费方式，降低企业制度性交易成本。哪怕政府过紧日子，也要给企业减税降费，给企业营造更好的发展环境，减轻负担，激活微观主体活力，增强社会创造力。自 2019 年 1 月 1 日起，将本市房产税原值减除比例由 20% 提高至 30%，从而进一步降低企业用地成本，实质性减轻企业负担。
楼市调控	2019/1/30	10 多个省份的政府工作报告提出房地产调控以稳为主。	正在陆续召开的地方两会上，10 多个省份的政府工作报告提出房地产调控以稳为主，强调完善住房保障体系。此外，“一城一策”成为高频词。
租赁	2019/1/29	发改委将加快推进老旧小区改造，发展住房租赁市场并完善配套。	国家发展改革委召开专题新闻发布会，介绍《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019 年）》有关情况，将加快推进老旧小区改造，发展住房租赁市场并完善配套。
其他	2019/1/15	2018 年集合信托规模下降，房地产类集合信托一枝独秀	房地产类集合信托规模较 2017 年增长约 34%，是 2018 年集合信托规模增长的主力军。
	2019/1/16	央行上海：保持货币信贷合理增长，支持民营等实体经济	央行上海总部署 2019 年工作，强调保持货币信贷合理增长，支持民营等实体经济。
	2019/1/18	住建委：北京市保障房首批开建 13.6 万套	北京市住建委表示，北京市 2019 年首批保障房开工计划共有 116 个项目，将提供 13.6 万套房源，同时还出台集体土地租赁住房建设导则。
	2019/1/25	社科院强调限购等政策应保持相对稳定。	社科院发布《中国住房市场发展月度分析报告》，强调限购、限贷等行之有效的住房投资投机需求管控政策，仍应保持相对稳定。
	2019/2/2	住建部表示支持民营建筑企业发展。	住建部发布通知，要求推进统一建筑市场体系建设，民营建筑企业在注册地以外的地区承揽业务时，地方各级住房和城乡建设主管部门要给予外地民营建筑企业与本地建筑企业同等待遇，不得擅自设置任何审批和备案事项，不得要求民营建筑企业在本地区注册设立独立子公司或分公司。
	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。
	2019/2/14	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。
	2019/2/15	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。

	2019/2/20	李克强表示，稳健的货币政策没有变，也不会变。	李克强总理在 2 月 20 日的国务院常务会议表示，稳健的货币政策没有变，也不会变，我们坚决不搞‘大水漫灌’！
--	-----------	------------------------	---------------------------------------------------------

资料来源：政府官网，观点地产网，华创证券

三、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	zhangjianian@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