

房地产

关注长三角一体化机会、新房继续回暖

——房地产销售周报 0317

行业跟踪 (2019.3.11-2019.3.17)

一手房：环比上升 1.64%，同比上升 2.35%，累计同比下降 9.81%

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 3.57 万套，环比上升 1.64%，同比上升 2.35%，累计同比下降 9.81%，降幅收窄 6.6%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -18.81%、8.8%、-0.37%，同比增速分别为 -3.6%、28.6%、-27%；一线、二线、三线城市一手房成交面积累计同比增速分别为 12.6%、0.5%、-30.4%，相比上一周分别提升了 14.8、9.2、-7.2 个百分点；一线城市中，北京、上海、深圳累计同比增速分别为 108.91%、-38.07%、13.73%。

二手房：环比上升 11.26%，同比下降 10.58%，累计同比下降 13.68%

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.2 万套，环比上升 11.26%，同比下降 10.58%，累计同比下降 13.68%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 20.7%、3.61%、25.56%，同比增速分别为 33.52%、-24.18%、-38.94%。

库存：去化周期 38.6 周，环比下降 1.82%

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 62.72 万套，去化周期 38.6 周，环比下降 1.82%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -0.19%、-5.72%、-0.03%；一线、二线及三线去化周期分别为 34、32.4、52.5 周。

投资建议：根据融 360 的数据，2 月份房贷利率继续下行 0.53 个 pct，首套房贷款平均利率为 5.63%，相当于基准上浮 15%。我们认为融资环境宽松将使得对房地产供需双方同时受益，1-2 月份房地产企业到位资金来源数据中国内贷款和按揭贷款均有明显好转。房地企业业绩好估值低的属性未变，性价比明显；因此我们继续坚持我们 1 月份的判断，看好 3 月份之后的地产板块机会，降准后往往当月跌当季收涨，获得超额收益的概率较大，而前两个月地产股跑输沪深 300，因此我们认为 3 月地产股跑赢是大概率事件，建议关注：1) 二三线高杠杆房企及一线城市房企：新城控股、阳光城、首开股份、北京城建；2) 地产龙头看好：万科、招蛇、金地、保利、融创；3) 区域政策受益：华夏幸福、荣盛发展、上实发展；4) 利率下行：光大嘉宝。

风险提示：政策变化超预期；新房销售不及预期。

证券研究报告

2019 年 03 月 18 日

投资评级

行业评级 强于大市(维持评级)

上次评级 强于大市

作者

陈天诚 分析师
SAC 执业证书编号：S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评:继续看多地产、基本面数据超预期但下行格局未变、政策宽松势在必行——2 月房地产统计数据点评》 2019-03-15
- 2 《房地产-行业研究周报:房地产税传言扰动市场，一线销售继续回暖——房地产销售周报 0310》 2019-03-10
- 3 《房地产-行业研究周报:全国土地成交继续疲弱、一线城市供需两旺——房地产土地周报 20190310》 2019-03-10

内容目录

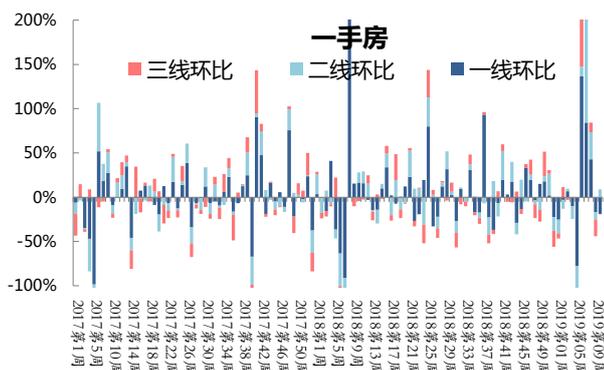
1.	行业跟踪（2019.3.11-2019.3.17）	3
1.1.	48城一手房成交回顾	3
1.2.	16城二手房成交回顾	5
1.3.	18城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪（公司公告）	9
3.	行业新闻	11
4.	盈利预测与估值	14

1. 行业跟踪 (2019.3.11-2019.3.17)

1.1. 48 城一手房成交回顾

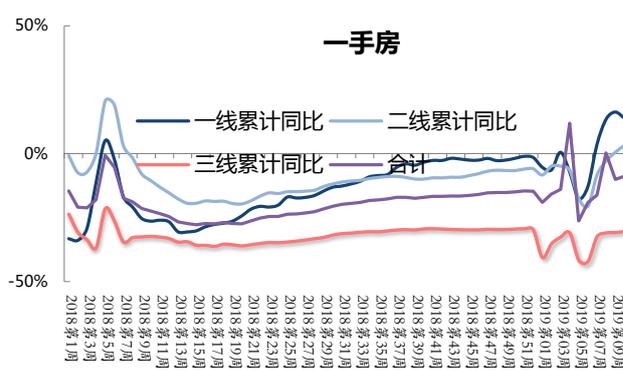
本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 3.57 万套，环比上升 1.64%，同比上升 2.35%，累计同比下降 9.81%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-18.81%、8.8%、-0.37%；一线城市中，北京、上海、深圳环比增速分别为 108.91%、-38.07%、13.73%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别-18.81%、8.8%、-0.37%；



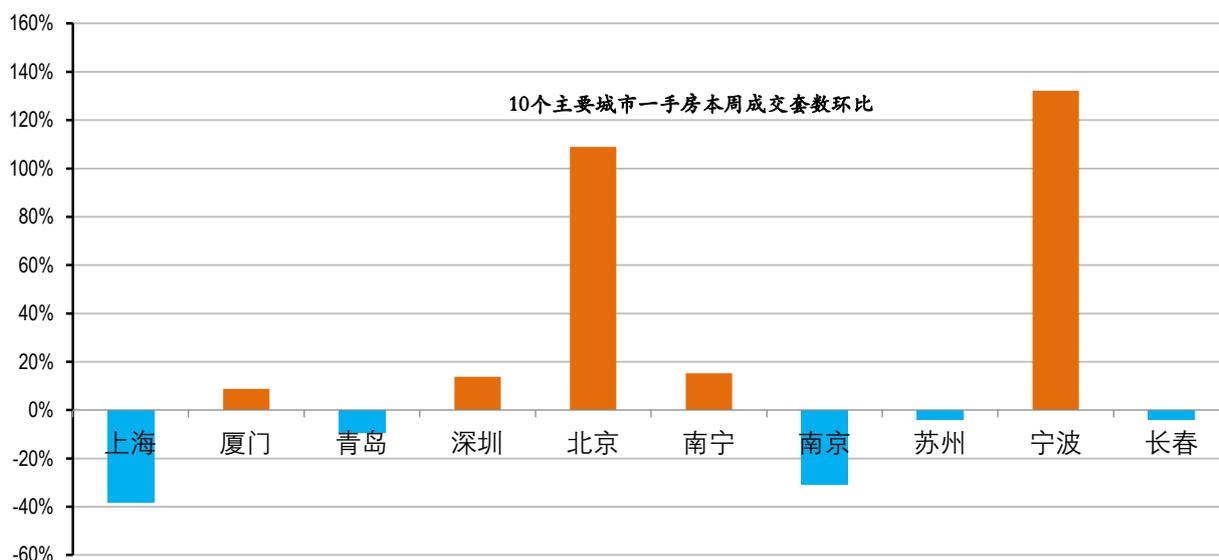
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别-2.08%、-9.21%、-29.78%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 3：10 个主要城市一手房本周成交套数：环比上升最多的是宁波、北京，下降最多的是上海



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：43 城一手房成交明细

		2019/3/8-2019/3/14	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/03/10	累计同比
合计	套数	35,742	1.6%	2.3%	-13.0%	-40.5%	316,701	-9.8%
	面积	3,815,592	1.8%	3.7%	-12.5%	-40.9%	33,429,269	-10.3%
一线城市	套数	4,710	-18.8%	-3.6%	-17.0%	-46.4%	45,434	11.6%

市	面积	456,310	-19.0%	-4.7%	-17.2%	-52.2%	4,529,949	12.6%
二线城市	套数	21,063	8.8%	28.6%	-8.3%	-34.5%	178,951	1.8%
	面积	2,303,050	10.3%	33.5%	-8.6%	-33.9%	18,784,536	0.5%
三线城市	套数	9,969	-0.4%	-27.0%	-18.8%	-47.8%	92,316	-31.5%
	面积	1,056,232	-3.7%	-28.4%	-16.9%	-47.5%	10,114,783	-30.4%
北京	套数	1,126	108.9%	257.5%	-51.0%	-28.0%	6,988	56.8%
	面积	126,386	80.9%	242.2%	-41.4%	-30.2%	786,870	61.4%
上海	套数	2,308	-38.1%	-7.5%	18.9%	-40.2%	22,693	24.8%
	面积	227,200	-36.9%	-3.9%	24.2%	-45.1%	2,151,700	22.8%
深圳	套数	1,276	13.7%	56.2%	23.8%	27.5%	6,832	-17.2%
	面积	102,725	13.4%	50.3%	20.9%	0.0%	622,992	-10.1%
杭州	套数	701	48.2%	-43.1%	-41.5%	-73.7%	8,066	-53.6%
	面积	82,669	40.0%	-43.9%	-39.4%	-72.0%	940,966	-53.6%
南京	套数	1,033	-30.6%	97.9%	100.3%	-58.3%	7,935	-34.6%
	面积	120,651	-26.6%	129.6%	95.9%	-56.5%	960,611	-30.3%
福州	套数	470	-7.7%	41.6%	-5.9%	0.8%	4,726	37.0%
	面积	50,022	-8.4%	47.5%	-10.2%	-1.0%	493,647	48.4%
济南	套数	1,709	10.8%	-	43.2%	-33.6%	17,995	14.6%
	面积	215,076	12.3%	-	39.7%	-30.3%	1,728,722	31.2%
武汉	套数	3,015	17.8%	51.0%	-40.0%	-45.9%	22,841	-11.3%
	面积	335,161	18.5%	52.1%	-40.7%	-42.1%	2,549,793	-7.8%
长春	套数	2,030	-3.8%	42.2%	29.0%	21.8%	16,491	35.7%
	面积	221,558	-4.2%	48.7%	32.6%	27.3%	1,774,328	40.4%
昆明	套数	-	-	-	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-	-	-100.0%	-	-
南昌	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
南宁	套数	1,636	15.2%	315.2%	-27.5%	-14.4%	20,730	292.4%
	面积	176,916	12.9%	313.6%	-26.8%	-10.8%	2,318,191	302.1%
宁波	套数	887	132.2%	289.0%	-36.9%	0.9%	5,880	171.1%
	面积	114,319	135.8%	256.3%	-37.6%	3.1%	712,831	150.2%
厦门	套数	-	-100.0%	-100.0%	-69.5%	-100.0%	1,162	7.7%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-69.3%	-100.0%	148,886	4.7%
青岛	套数	1,807	-9.1%	-40.5%	-4.5%	-50.9%	14,172	-30.5%
	面积	212,743	-10.7%	-38.6%	-5.7%	-45.7%	1,694,973	-26.3%
无锡	套数	1,479	122.7%	191.7%	-23.1%	2.8%	7,335	37.8%
	面积	175,200	117.1%	188.6%	-23.4%	6.0%	885,000	36.1%
苏州	套数	1,319	-4.0%	31.6%	17.7%	-11.1%	10,750	5.1%
	面积	163,052	-2.4%	30.5%	13.2%	-13.4%	1,333,495	5.4%
佛山	套数	3,683	3.4%	71.1%	-3.6%	18.2%	26,450	37.3%
	面积	327,519	2.4%	70.5%	2.1%	9.7%	2,215,783	16.9%
东莞	套数	1,294	4.4%	-28.3%	-17.6%	-37.9%	12,304	4.7%
	面积	108,164	22.7%	-20.4%	-29.5%	-46.8%	802,377	-20.4%

扬州	套数	489	-0.6%	-27.2%	109.4%	-15.9%	3,666	-45.0%
	面积	57,561	-3.3%	-25.5%	113.1%	-12.6%	450,736	-44.1%
温州	套数	1,376	9.0%	26.7%	-30.7%	26.7%	13,579	18.1%
	面积	151,396	0.9%	24.1%	-31.1%	17.8%	1,876,792	40.8%
泉州	套数	844	-1.9%	8.5%	-6.5%	53.4%	8,126	9.4%
	面积	82,621	5.2%	-11.6%	-12.6%	64.3%	693,686	-4.3%
惠州	套数	-	-100.0%	-100.0%	15.5%	-100.0%	2,812	-17.5%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	9.1%	-100.0%	340,818	-12.8%
岳阳	套数	227	-6.2%	-15.0%	-30.3%	-40.1%	2,250	-30.6%
	面积	28,031	-5.6%	-7.7%	-31.9%	-36.6%	274,467	-28.6%
襄阳	套数	358	23.0%	54.3%	-12.1%	-21.6%	2,189	-6.9%
	面积	41,492	23.7%	45.6%	-8.5%	-18.6%	262,026	-7.7%
台州	套数	463	18.4%	-64.0%	-41.6%	-38.8%	4,123	-66.8%
	面积	61,500	20.8%	-67.7%	-42.2%	-36.1%	551,135	-70.0%
淮安	套数	765	-10.5%	-45.6%	-34.2%	-54.2%	8,720	-30.1%
	面积	87,506	-12.5%	-46.1%	-33.6%	-53.9%	1,006,249	-29.2%
莆田	套数	156	-31.0%	-15.7%	-24.9%	-59.4%	2,537	7.6%
	面积	21,644	-19.6%	-4.7%	-29.1%	-55.4%	328,926	10.7%
安庆	套数	202	-53.8%	-70.2%	152.6%	-49.9%	2,525	-19.8%
	面积	25,555	-52.6%	-69.8%	157.1%	-44.1%	308,408	-17.5%
江阴	套数	269	0.4%	-39.7%	-30.6%	-39.6%	2,723	-37.6%
	面积	34,131	3.2%	-40.9%	-34.2%	-41.5%	358,961	-39.4%
吉林	套数	565	51.1%	55.6%	-6.7%	4.0%	2,748	86.9%
	面积	58,004	55.7%	78.1%	-6.8%	13.0%	272,850	80.7%
常州	套数	1,528	15.2%	-14.4%	-32.0%	-26.4%	13,570	-17.6%
	面积	92,559	-4.8%	10.4%	-13.9%	-30.1%	750,251	-3.9%
连云港	套数	825	-14.9%	-53.2%	-16.7%	-28.9%	9,267	-34.3%
	面积	93,542	-19.6%	-46.2%	-12.2%	-26.1%	1,054,963	-32.7%
镇江	套数	1,402	22.9%	11.0%	-20.4%	5.8%	9,658	-7.2%
	面积	165,129	29.8%	14.8%	-22.7%	13.6%	1,139,009	-3.7%
江门	套数	130	319.4%	-46.1%	-72.3%	-72.4%	662	-63.2%
	面积	14,184	257.0%	-46.2%	-71.5%	-72.3%	83,186	-59.4%
泰安	套数	370	-23.4%	-55.3%	3.9%	-22.9%	3,161	-24.8%
	面积	41,377	-26.3%	-59.6%	4.8%	-25.7%	362,320	-29.4%

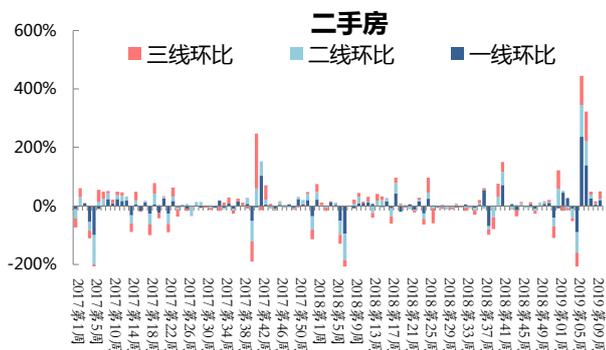
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、佛山、东莞、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等17个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等27个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2 16城二手房成交回顾

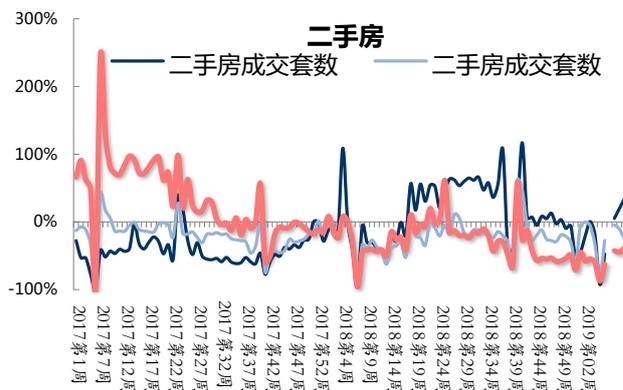
本周跟踪的16个城市二手房成交合计1.2万套，环比上升11.26%，同比下降10.58%，累计同比下降13.68%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别为20.7%、3.61%、25.56%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 20.7%、3.61%、25.56%；



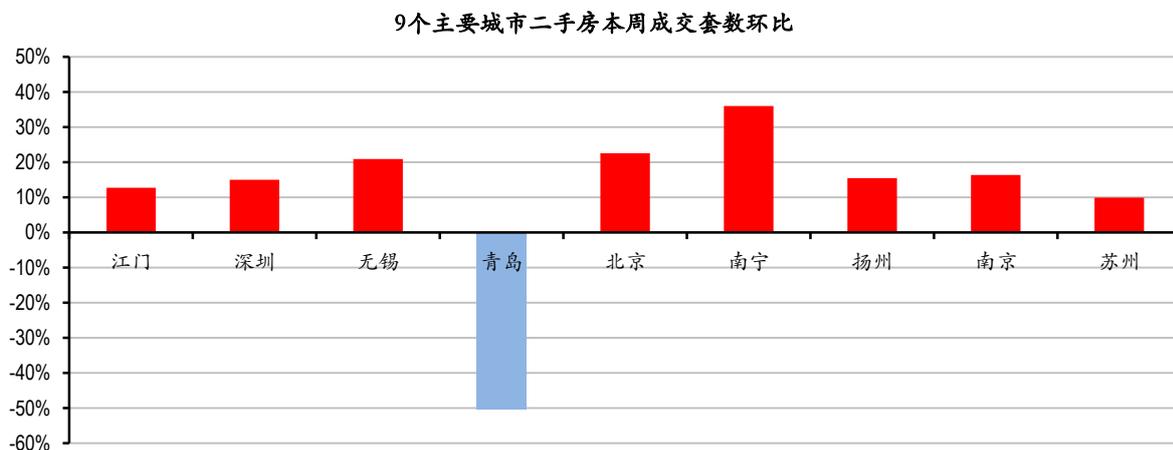
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 33.52%、-24.18%、-38.94%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 6：10 个城市二手房本周成交套数：环比上升最多的是南宁，下降最多的是青岛



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 2：12 城二手房成交明细

		2019/3/8-2019/3/1 4	环比增 速	同比增 速	前一周 环比增 速	相对 2016 年 周均销 售	2019/01/01-2019/03/ 10	累计同 比
合计	套数	12,001	11.3%	-10.6%	3.6%	-39.1%	87,614	-13.7%
	面积	1,058,207	10.3%	-10.5%	3.5%	-43.4%	8,094,176	-12.1%
一线城 市	套数	4,720	20.7%	33.5%	4.8%	-33.5%	27,047	-19.2%
	面积	401,569	21.2%	33.8%	4.6%	-37.7%	2,474,464	-15.8%
二线城 市	套数	6,392	3.6%	-24.2%	2.2%	-45.1%	57,112	-4.2%
	面积	575,941	2.1%	-22.6%	2.3%	-48.6%	5,295,193	-2.3%
三线城 市	套数	889	25.6%	-38.9%	9.3%	-6.5%	3,455	-58.7%
	面积	80,697	26.1%	-41.3%	9.6%	-24.3%	324,520	-62.0%
北京	套数	3,626	22.6%	75.6%	10.0%	-29.1%	19,155	-8.9%
	面积	309,715	22.1%	71.0%	9.8%	-34.3%	1,658,402	-10.1%
深圳	套数	1,094	15.0%	-25.6%	-8.6%	-44.7%	7,892	-36.7%

	面积	91,854	18.4%	-22.8%	-9.5%	-47.2%	816,062	-25.5%
杭州	套数	1,206	21.2%	1.9%	25.8%	-35.3%	6,763	-15.5%
	面积	106,751	23.7%	-0.5%	27.5%	-41.5%	583,134	-20.1%
南京	套数	1,397	16.4%	61.3%	1.2%	-52.3%	9,514	-1.7%
	面积	115,898	14.7%	63.9%	2.4%	-55.1%	807,194	-2.5%
南宁	套数	423	36.0%	-7.8%	-7.7%	-25.7%	4,422	7.8%
	面积	38,355	26.2%	-5.4%	-2.3%	-30.7%	423,256	6.1%
青岛	套数	498	-50.2%	-78.4%	25.0%	-62.0%	6,413	-42.2%
	面积	42,240	-50.4%	-78.6%	25.4%	-64.4%	557,877	-40.9%
无锡	套数	1,093	20.9%	13.6%	25.0%	-0.8%	5,283	-8.3%
	面积	95,838	10.1%	7.3%	36.1%	-25.6%	566,540	-5.9%
苏州	套数	1,775	9.9%	37.4%	8.6%	10.5%	14,442	34.0%
	面积	176,858	10.8%	37.3%	4.2%	6.0%	1,473,911	35.8%
扬州	套数	373	15.5%	-16.2%	12.2%	41.9%	2,244	-22.8%
	面积	31,958	13.6%	-15.8%	8.5%	20.3%	208,875	-24.8%
金华	套数	322	51.2%	-23.7%	-6.6%	31.0%	1,211	-58.3%
	面积	30,569	51.9%	-23.5%	-7.1%	7.1%	115,645	-61.9%
江门	套数	194	12.8%	-2.5%	30.3%	-1.2%	-	-
	面积	18,170	15.3%	-1.7%	45.5%	-9.6%	-	-

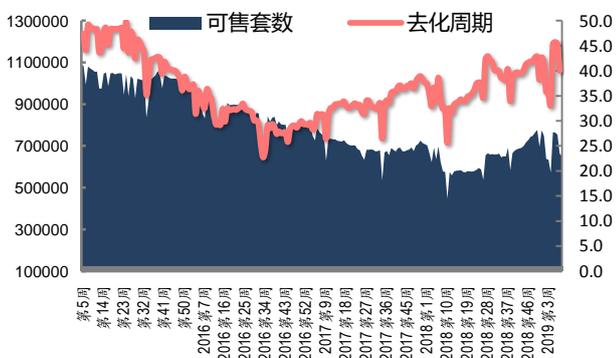
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.318 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 62.72 万套，去化周期 38.6 周，环比下降 1.82%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-0.19%、-5.72%、0.03%；一线、二线及三线去化周期分别为 34、32.4、52.5 周。

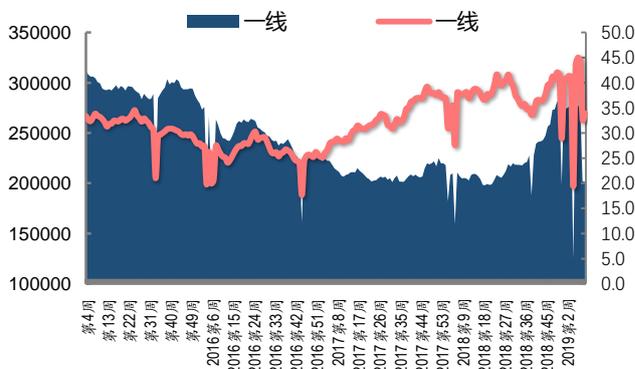
图 7：全国 18 城可售 62.7 万套，去化周期 38.6 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

图 8：一线 4 城可售 20.1 万套，去化周期 34 周

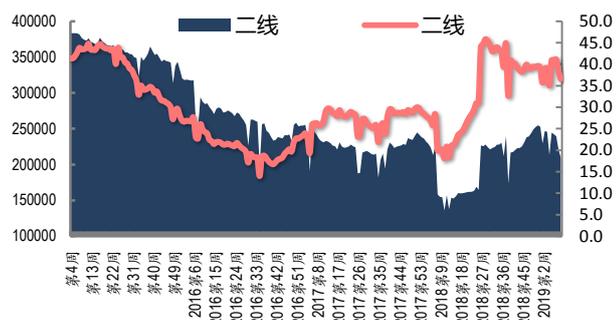


左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

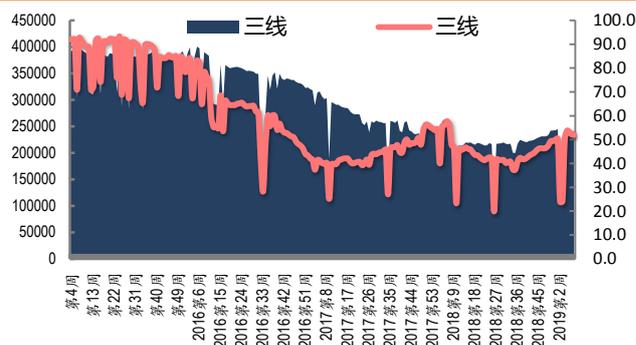
图 9：二线 4 城可售 18.6 万套，去化周期 32.4 周

图 10：三线 5 城 24 万套，去化周期 52.5 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 3：12 城住宅可售套数回顾

		2019/3/8-2019/3/14	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	627, 206	-1.8%	16, 232	16, 547	38.6	38.6
一线城市	套数	201, 456	-0.2%	5, 934	6, 180	34.0	32.7
二线城市	套数	186, 131	-5.7%	5, 738	5, 755	32.4	34.3
三线城市	套数	239, 619	0.0%	4, 560	4, 612	52.5	51.9
北京	套数	76, 714	1.9%	980.32	1073.32	78.3	70.2
上海	套数	54, 277	-1.0%	2317.44	2342.20	23.4	23.4
深圳	套数	70, 465	-1.7%	947.68	925.36	74.4	77.5
杭州	套数	19, 633	3.6%	1339.60	1385.92	14.7	13.7
南京	套数	29, 571	-1.5%	1133.36	1107.16	26.1	27.1
福州	套数	28, 975	-1.5%	534.08	530.72	54.3	55.4
济南	套数	65, 980	-13.6%	1286.48	1285.44	51.3	59.4
苏州	套数	41, 972	-1.7%	1332.80	1332.16	31.5	32.1
莆田	套数	18, 747	-0.9%	215.68	212.52	86.9	89.0
江阴	套数	13, 967	1.0%	333.92	339.48	41.8	40.7
泉州	套数	130, 833	0.5%	986.00	1030.44	132.7	126.3

温州	套数	76,072	-0.7%	1372.52	1362.96	55.4	56.2
注：1.套数单位套，面积单位万平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、南昌厦门、苏州、呼和浩特等 8 个城市；三线城市包括：惠州、淮安、莆田、安庆、江阴、蚌埠、常德等 7 个城市。							

资料来源：Wind、天风证券研究所

2. 重点公司跟踪（公司公告）

【高新发展】公司全资子公司预中标丹景乡社区工程（一期）项目，项目位于成都天府国际空港新城，建设内容主要包括幼儿园以及道路、景观湖、污水处理站、沟渠迁改等配套工程的设计、施工，直至竣工验收合格及整体移交等，计划工期 360 个日历天，项目估算投资金额约 6.83 亿元。

【首开股份】2019 年 1-2 月份，公司共实现签约面积 18.80 万平方米，同比降低 21.59%；签约金额 44.47 亿元，同比降低 26.01%。

【中国武夷】宋宇辉女士由于工作变动原因于 2019 年 3 月 11 日起辞去公司副总经理、总法律顾问和董事会秘书职务。因机构变动原因，免去庄发玉先生和林金铸先生公司副总经理职务。离职后，庄发玉先生不再担任公司其他职务；林金铸先生担任公司党委副书记、纪委书记、工会主席等职务。聘任林志英女士为公司常务副总经理，聘任陈超峰先生、郑景昌先生和余东波先生为公司副总经理，聘任陈雨晴先生为公司董事会秘书。

【中国武夷】公司子公司北京武夷房地产开发有限公司（以下简称“北京武夷”）拟以武夷花园南区项目部分收益权（对应土地使用权证号为【京通国用（2015 出）第 00018 号】）转让方式向中国金谷国际信托有限责任公司融资。融资总额度不超过 24 亿，其中：1 年期预计额度 5 亿（可选择 5-24 亿）；1.5 年期预计额度 9 亿（可选择 0-19 亿）；2 年期预计额度 10 亿（可选择 0-10 亿）。

【中航善达】公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司拟进行破产清算的议案》。惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司（以下简称“谟岭公司”）是公司控股子公司惠州市中航工业地产投资发展有限公司持股 80% 的下属企业。

【北京城建】公司的全资子公司兴华公司在中国保险资产管理协会注册设立“泰康一城建华不动产债权投资计划”。该项投资计划发行规模不超过人民币 20 亿元，期限为 3+2 年（满 3 年偿债主体和受托人均有提前终止权），采用固定利率，年利率不高于 6.5%，用于兴华公司项目建设，公司为该项投资计划提供本息全额无条件不可撤销连带责任担保。

【金科股份】公司董事长蒋思海办理股票质押式回购交易业务，质押股份 32,100,000 股，开始日期为 2019 年 3 月 11 日，质押到期日为 2020 年 3 月 11 日，本次质押占其所持

股份比例 79.37%，占公司总股本的 0.60%。

【华侨城 A】公司面向合格投资者公开发行公司债券，本期债券发行规模为 25 亿元，每张面值为 100 元，发行数量为 2,500 万张，发行价格为人民币 100 元/张。债券期限方面，本期债券包括两个品种，品种一债券简称为“19 侨城 01”，5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二债券简称为“19 侨城 02”，7 年期，在第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券为固定利率债券，根据网下向合格投资者询价结果，本期债券品种一票面利率为 3.88%，品种二未发行。

【南国置业】公司副总经理张军、肖新乔先生因工作调动原因，申请辞去公司副总经理职务，辞职后张军、肖新乔先生将不再担任公司任何职务。

【陆家嘴】监事王晓芳女士因工作调动，从 2019 年 3 月 12 日起辞去其担任的监事职务。

【绿地控股】绿地全球进行了该中期票据计划下的第十五次发行，本次发行 3.5 亿美元定息债券，债券票面利率为 7.25%，到期日 2022 年 3 月 12 日。以上发行债券将于香港交易所上市。

【三六五网】公司拟使用不超过 2,000 万元（含）且不低于 1,500 万元（含）的自有资金以集中竞价交易方式回购公司股份；回购价格不超过 14.00 元/股（含）；具体回购股份的数量以回购期满时实际回购的股份数量为准；回购股份全部用于员工持股计划或者股权激励；回购期限为自公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过本次回购股份方案之日起 12 个月内。

【中国武夷】福建建工集团和福建交通集团终止受让福建省能源集团持有的中国武夷股份。

【中交地产】公司股东湖南华夏投资集团有限公司（持有 24,746,853 股，占比 5.55%）及其一致行动人彭程（持有 7,322,850 股，占比 1.64%）的计划减持公司股票。自本减持计划公告之日起 15 个交易日之后的 6 个月内以集中竞价交易方式减持不超过 8,860,000 股（占公司总股本比例约 1.99%）；自本减持计划公告之日后的 6 个月内以大宗交易方式减持不超过 17,720,000 股（占公司总股本比例约 3.98%）。

【中航善达】2018 年，公司本年实现营业收入 665,565 万元，较上年同期增加 76,238 万元，增长 12.94%。公司本年实现利润总额 122,532 万元，较上年同期增加 96,545 万元，增长 371.51%。公司本期归属于母公司所有者净利润 85,661 万元，较上年同期增加 70,602 万元，增长 468.84%。

【新潮中宝】2019 年 3 月 14 日，新潮（BVI）2018 控股有限公司完成在境外发行总额 2.75 亿美元的债券。债券由公司提供无条件及不可撤销的跨境担保，票面年利率为 11%，发行价格为债券票面值的 100%，期限为 3 年（附第 2 年末发行人上调票面利率选择权、赎回权及投资者回售选择权）。本次债券发行依据美国证券法规向境外机构投资者发售，并在香港联合交易所有限公司上市，上市日期为 2019 年 3 月 15 日，债券简称为 XINHU BVI N2203，债券代码为 5889。

【金科股份】公司股东天津润鼎（持 498,914,414 股,占公司总股本的 9.34%）将所持有公司的 39,180,000 股（占其所持公司股份的 7.85%，占公司总股本的 0.73%）质押给迦明资产，。

【中交地产】公司全资子公司华通置业有限公司对外投资设立项目公司，出资 22,500 万元，占股权比例 45%。

【阳光城】2018 年，公司全口径销售金额达到 1,628.56 亿元，权益销售金额 1,183.25 亿元；

2018 年,公司实现结算营业收入 564.70 亿元,同比增长 70.28%;合并报表净利润 39.06 亿元,同比增长 75.30%,合并归属于上市公司股东净利润 30.18 亿元,同比增长 46.36%。

【高新发展】2018 年，公司营业收入为 9.53 亿元，较上年同期增长 66.47%，归属于上市公司股东的净利润为 5,474.47 万元，较上年同期增长 124.39%。

【阳光股份】2018 年，公司营业收入为 2.89 亿元，净利润 8473 万元，归属于上市公司股东的净利润为 1146 万元。

【阳光城】公司股东东方信隆资产管理有限公司质押股数 57,780,000 股，占其所持股份的 9.31%。截至报告披露日，东方信隆持有的公司股份为 620,370,947 股（占公司总股本的比例为 15.32%），累计已质押的股份数为 596,812,752 股（占公司总股本的比例为 14.74%）。

3. 行业新闻

国务院研究室副主任：房地产基本的政策取向没有变化 2019/03/15 观点地产网

会上，关于今年《报告》中涉及的房地产相关问题的表述，《政府工作报告》起草组的成员、国务院研究室副主任郭玮表示，我们的制度正在逐步完善、在不断取得进步，房地产市场平稳健康发展的长效机制正在逐步建立和完善。

今年《政府工作报告》中关于房地产相关问题的表述是：要解决好群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场健康发展。对此，郭玮强调：“文字虽然有简化，但是我觉得基本的政策取向没有变化”。

他表示，一是目的没有变，还是为了解决好群众的住房问题。二是责任没有变。不仅没有变，而且更加明确。他提及，去年的时候，也有一句关于责任的话，那就是要落实地方的主体责任。今年把“地方”两个字改成了“城市”，即落实城市主体责任。将“地方”两个字改成“城市”，我觉得责任更加明确，可能出来的政策措施也会更加有针对性。三是途径没有变。解决群众的住房问题要靠两个体系，一个是市场体系，一个是保障体系。也就是说，在这个问题上要发挥市场在配置资源中的决定性作用，要更好发挥政府作用。

国务院研究室副主任：房地产税立法已经在有条不紊地推进 2019/03/15 观点地产网

关于房地产税的问题，郭玮强调：“关于房地产税立法，中央经济工作会议也提到了这个问题，现在已经列入人大立法规划。”

郭玮表示，在这个推进过程中，要做大量的研究，包括对过去一些地方搞的房地产税相关的试点进行认真分析和总结，这方面有大量的、非常艰巨的任务要去做。

郭玮提及，从国务院这方面来讲，就是要做好前期工作，为立法的推进做好最基础的准备。当然，要进行大量的调研，要认真分析当前的形势，要制定不同的方案，广泛征求各方面意见。

天津部分银行下调首套房贷利率 2019/03/15 中国地产网

近日，首套房贷利率松动的消息引发了众多购房者的关注。据了解，目前天津部分银行已经将首套房贷利率从原先的基准利率上浮 10% 下调到上浮 5%。有银行人士表示，出于资金成本核算考虑，基准利率上浮 5% 的贷款利率水平将在本市的首套房贷业务中成为主流，并且后期仍然存在进一步下调的空间。

天津市建行、工行、中行、浦发等多家银行的首套房贷业务都已经开始执行最低在基准利率基础上上浮 5% 的利率标准，上海银行甚至已经将首套房贷利率最低降至基准利率水平。

统计局：销售面积下降 与房地产进入新发展阶段有关 2019/03/14 观点地产网

在 1-2 月国民经济运行情况发布会上，国家统计局国民经济综合统计司司长、新闻发言人毛盛勇表示，1-2 月份，房价走势总体平稳。

他表示，从 1-2 月份来看，房地产领域有几个比较突出的特点：第一，房价走势总体平稳。从监测到的全国 70 个大中城市房价变化情况看，总体比较平稳。第二，从 1-2 月份的数据来看，全国商品房销售面积这一数据没有经过季节调整，没有剔除春节因素。

毛盛勇提及，1-2 月份商品房销售面积略有下降，下降 3.6%，很大程度上是有两个原因，一个原因是春节因素的影响。今年春节因素影响大部分集中在 2 月份，对人们的购房行为带来了一定影响。第二个原因是当前房地产市场进入了新的发展阶段。按照中央关于房地产“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，同时，加快长效机制的建设，广大老百姓和投资者更加清醒地、更加理性地对待购房行为。

毛盛勇表示：“所以房地产市场在这样的情况下，随着长效机制的不断完善，将来会更好保持平稳健康发展。”

住建部：湖南长沙、江苏徐州等 12 城将获今年棚改激励支持 2019/03/14 澎湃新闻

3 月 13 日，中国住房和城乡建设部在官方网站发布 2018 年棚户区改造工作拟激励城市名单公示显示，将对包括湖南长沙，浙江温州等 12 个城市的棚户区改造工作进行激励支持。

公示显示，按照《国务院办公厅关于对真抓实干成效明显地方进一步加大激励支持力度的通知》（国办发〔2018〕117 号）要求，经组织专家对各省（区、市）上报名单进行评选，确定 2018 年棚户区改造工作拟激励支持的城市名单如下：内蒙古自治区乌兰察布市、湖南省长沙市、江西省上饶市、新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市、江苏省徐州市、山东省潍坊市、浙江省温州市、安徽省阜阳市、四川省南充市、河南省三门峡市、贵州省黔东南布依族苗族自治州、陕西省延安市。

东莞二手房交易个税可选全额 2%征收 2019/03/12 观点地产网

3月12日，市场消息称，东莞税务部门确认从3月11日开始，东莞二手房交易个人所得税可选择按差额20%或全额2%征收。

其中消息称，如果个人选择差额20%征收，那么需要提供原购价发票、装修发票等成本资料。而如果不能提供（或不提供）成本资料，则将按照成交价的2%计算个税。（如果成交价低于系统评估价，将按照评估价的2%计税。）

此前，东莞二手房交易基本上只能选择差额的20%计算个税。

港媒：香港一手房空置税草案4月提交立法会讨论 2019/03/12 观点地产网

3月12日港媒消息，针对推出一手私人住宅征收空置税，目前香港政府已经大致完成草案，将于4月份提交立法会讨论。

去年6月份，香港特首林郑月娥宣布，将对空置6个月以上、并未作居住或出租用途的一手私人住宅单位征收“额外差饷”，额外差饷大约相等于楼价的5%。

当时，林郑月娥表示，该“额外差饷”需经过立法会讨论通过，方可实施。与此同时，香港财政司长陈茂波亦曾表示，现在不是对二手房征收空置税的合适时机。

央行：继续实施稳健货币政策 保持流动性合理充裕 2019/03/11 观点地产网

3月11日，央行发布通告指出，2月份主要金融数据较1月份有所放缓，主要是春节因素导致的季节性波动，符合历史规律，属于正常情况。

央行解释称，把1、2月份数据合并起来看，前两个月货币信贷和社会融资规模合理增长，总体适度，货币政策保持稳健，继续对实体经济提供较强支持。从人民币贷款看，前2个月贷款新增4.11万亿元，同比多增3748亿元。社会融资规模前2个月增量为5.31万亿元，比上年同期多1.05万亿元，增长幅度较大。

2月末，社会融资规模增速为10.1%，比上年末提高0.3个百分点，M2增速为8.0%，与上年末基本持平，总体看货币和社会融资规模增速与名义GDP增速是基本匹配的。

由于我国春节假期不固定，比较特殊，金融数据受春节季节性因素的影响较大，应当把1、2月份甚至是一季度的数据统筹观察。总的来说，观察货币信贷数据宜将考察周期拉长一些。在一个时点上，不能只看一个点，要看数据的加权平均值；在一段时间序列上，也不能只看一个点，要看数据的移动平均值。

下一阶段，央行将继续实施稳健的货币政策，加强逆周期调节，把握好调控的度，保持流动性合理充裕，促进货币信贷和社会融资规模合理增长，同时继续引导优化信贷结构，更好地服务实体经济，推动高质量发展。

4. 盈利预测与估值

表 4: 重点公司盈利预测表(股价日期: 2018 年 3 月 17 日)

股票代码	股票名称	EPS (元)					PE					股价 (元)	目标价 (元)	评级	最新评级 日期
		2016A	2017A	2018E	2019E	2020E	2016A	2017A	2018E	2019E	2020E				
000002.SZ	万科 A	1.9	2.54	3.39	4.32	5.31	14.4	10.8	8.1	6.3	5.2	28.07	42.64	买入	2018/5/2
600048.SH	保利地产	1.1	1.32	1.68	2.1	2.72	11.9	9.9	7.8	6.2	4.8	13.78	22.65	买入	2018/4/19
001979.SZ	招商蛇口	1.21	1.55	2.01	2.45	3.03	17.1	13.4	10.3	8.5	6.8	21.35	30.15	买入	2018/5/3
601155.SH	新城控股	1.36	2.71	3.87	5.03	6.73	25.3	12.7	8.9	6.8	5.1	41.91	48.45	买入	2018/5/2
600622.SH	光大嘉宝	0.4	0.6	0.7	0.9	-	18.0	13.0	11.8	9.2	-	8.16	25.0	买入	2017/11/2
000537.SZ	广宇发展	0.7	1.3	1.5	2.3	3.0	12.3	6.4	5.6	3.7	2.7	8.97	16.7	买入	2018/5/3
002146.SZ	荣盛发展	1.0	1.3	2.0	2.5	3.2	10.5	7.5	5.0	3.9	3.1	10.55	19.0	买入	2018/5/3
000671.SZ	阳光城	0.3	0.5	0.8	1.1	1.6	23.3	13.7	9.1	6.2	4.4	7.96	12.4	买入	2018/5/3
600340.SH	华夏幸福	2.2	2.8	4.0	5.1	6.7	12.9	10.2	7.2	5.7	4.3	30.72	47.9	买入	2018/4/4

资料来源: Wind、天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 邮编：430071 电话：(8627)-87618889 传真：(8627)-87618863 邮箱：research@tfzq.com	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 邮编：201204 电话：(8621)-68815388 传真：(8621)-68812910 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com