

房地产

证券研究报告
2019年03月25日

市场持续回暖，降成本和逆周期政策下重视地产

——房地产销售周报 0324

投资评级

行业评级

上次评级

强于大市(维持评级)

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001

chentiancheng@tfzq.com

行业跟踪 (2019.3.18-2019.3.24)

一手房: 环比上升 17.04%, 同比上升 11.7%, 累计同比下降 5.74%

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.19 万套, 环比上升 17.04%, 同比上升 11.7%, 累计同比下降 5.74%, 较前一周增加 4.41 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 43.99%、16.41%、5.69%; 同比增速分别为 19.97%、31.98%、-20.2%; 一线、二线、三线城市一手房成交面积累计同比增速分别为 14.6%、6.4%、-27.9%, 相比上一周分别提升了 2、6.1、2.5 个百分点; 一线城市中, 北京、上海、广州、深圳累计同比增速分别为 98.37%、23.81%、-25.51%、-4.65%。

二手房: 环比上升 7.16%, 同比下降 0.78%, 累计同比下降 8.72%

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.36 万套, 环比上升 7.16%, 同比下降 0.78%, 累计同比下降 8.72%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别-78.94%、3.82%、3.04%, 同比增速分别为 36.82%、-11.23%、-39.97%, 累计同比增速分别-8.4%、-2.3%、-55%。

库存: 去化周期 39.9 周, 环比上升 2.82%

截止本次统计日, 全国 18 大城市住宅可售套数合计 64.49 万套, 去化周期 39.9 周, 环比上升 2.82%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 3.2%、5.57%、0.37%; 一线、二线及三线去化周期分别为 35.4、33.9、53.4 周。

投资建议: 本周一二三线城市新房成交环比都出现回暖, 二手房环比也继续回暖, 上周末欧美经济数据低于预期, 市场大跌, 未来降成本和逆周期政策都将对地产形成利好, 根据融 360 数据, 2 月全国首套房贷款平均利率为 5.63%, 环比下降 0.53%, 2 月利率下调银行数量 44 家, 较上月增加 10 家, 首套房平均利率连续 3 个月下降, 未来整体利率有望继续下行。融资环境宽松将使得对房地产供需双方同时受益。我们持续看好 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, 目前地产股估值相对较低, 建议关注: 1) 二手中介: 国创高新 (Q 房网)、我爱我家; 2) 二线高成长房企: 阳光城、新城控股; 3) 地产龙头: 万科、招蛇、金地、融创、保利; 4) 区域政策受益: 华夏幸福、荣盛发展、首开股份、北京城建、上实发展; 5) 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。

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:关注长三角一体化机会、新房继续回暖——房地产销售周报 0317》 2019-03-18
- 2 《房地产-行业研究周报:关注长三角一体化机会、土地成交继续回落——房地产土地周报 20190317》 2019-03-18
- 3 《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



内容目录

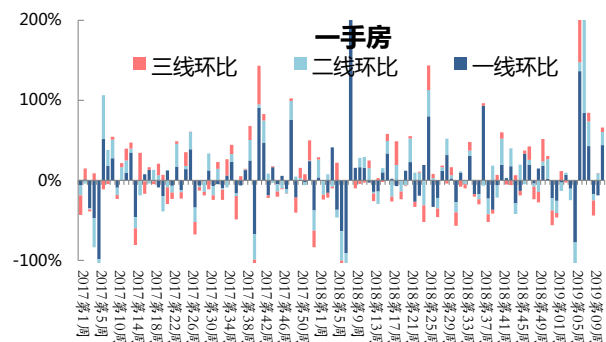
1.	行业跟踪（2019.3.18-2019.3.24）	3
1.1.	48城一手房成交回顾	3
1.2.	16城二手房成交回顾	5
1.3.	18城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪（公司公告）	9
3.	行业新闻	11
4.	盈利预测与估值	15

1. 行业跟踪 (2019.3.18-2019.3.24)

1.1. 48 城一手房成交回顾

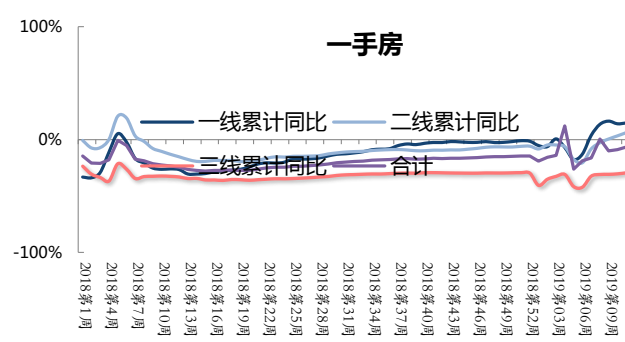
本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.19 万套，环比上升 17.04%，同比上升 11.7%，累计同比下降 5.74%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 43.99%、16.41%、5.69%；一线城市中，北京、上海、深圳环比增速分别为 123.53%、22.66%、12.38%。

图 1：本周一线、二线、三线城市环比增速分别 43.99%、16.41%、5.69%；



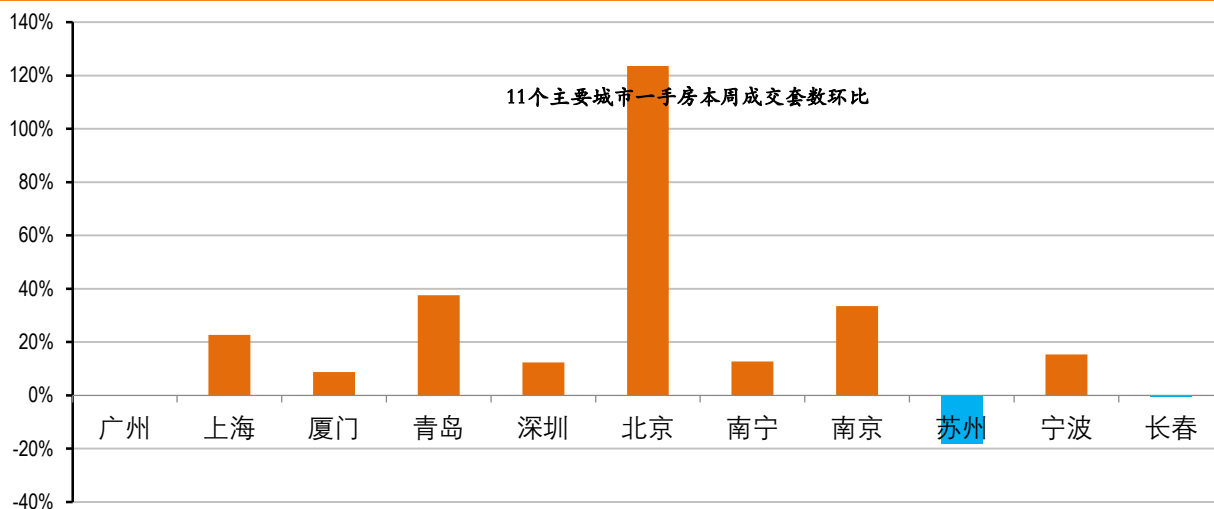
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 14.7%、6.1%、-29.6%；



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：环比上升最多的是北京，下降最多的是苏州



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：30 城一手房成交明细

		2019/3/15-2019/3/2 1	环比 增速	同比增 速	前一 周环 比增 速	相对 2016 年周均 销售	2019/01/01-2019/03/2 1	累计 同比
合计	套数	41,894	17.0%	11.7%	1.8%	-30.3%	384,483	-5.7%
	面积	4,466,854	16.9%	12.2%	2.0%	-30.8%	40,596,944	-6.1%
一线城 市	套数	6,782	44.0%	20.0%	-18.8%	-22.8%	55,767	14.2%
	面积	660,672	44.8%	15.6%	-19.0%	-30.8%	5,534,711	14.6%
二线城市	套数	24,520	16.4%	32.0%	8.8%	-23.8%	217,814	7.3%
	面积	2,612,106	13.4%	33.1%	10.3%	-25.1%	22,898,651	6.4%
三线城市	套数	10,592	5.7%	-20.2%	0.2%	-44.5%	110,902	-29.0%

市	面积	1,194,077	12.4%	-17.6%	-3.1%	-40.6%	12,163,582	-27.9%
北京	套数	2,517	123.5%	282.5%	108.9%	61.0%	10,436	98.4%
	面积	249,392	97.3%	258.9%	80.9%	37.7%	1,141,608	98.2%
上海	套数	2,831	22.7%	3.8%	-38.1%	-26.7%	27,366	23.8%
	面积	280,800	23.6%	4.5%	-36.9%	-32.1%	2,610,400	22.4%
深圳	套数	-	-	-100.0%	-100%	-100.0%	8,921	-25.5%
	面积	-	-	-100.0%	-100%	-100.0%	968,387	-27.0%
杭州	套数	1,434	12.4%	84.3%	13.7%	43.3%	9,044	-4.6%
	面积	130,479	27.0%	94.0%	13.4%	27.1%	814,316	2.6%
南京	套数	1,351	92.7%	57.3%	48.2%	-49.3%	9,863	-48.6%
	面积	156,460	89.3%	42.6%	40.0%	-47.1%	1,150,137	-48.8%
福州	套数	1,379	33.5%	114.1%	-30.6%	-44.3%	9,998	-23.5%
	面积	163,464	35.5%	129.4%	-26.6%	-41.1%	1,208,996	-18.2%
济南	套数	708	50.6%	122.6%	-7.7%	51.9%	5,717	44.1%
	面积	74,177	48.3%	123.8%	-8.4%	46.8%	597,800	55.0%
武汉	套数	1,655	-3.2%	-	10.8%	-35.7%	22,170	41.2%
	面积	211,149	-1.8%	-	12.3%	-31.6%	2,150,441	63.1%
长春	套数	2,946	-2.3%	42.0%	17.8%	-47.1%	27,632	-4.6%
	面积	322,549	-3.8%	42.6%	18.5%	-44.2%	3,080,563	-1.2%
昆明	套数	2,017	-0.6%	1.9%	-3.8%	21.0%	19,753	33.4%
	面积	225,185	1.6%	10.0%	-4.2%	29.4%	2,133,903	38.8%
宁波	套数	1,844	12.7%	248.6%	15.2%	-3.5%	23,910	298.5%
	面积	205,835	16.3%	247.4%	12.9%	3.8%	2,668,476	307.4%
厦门	套数	1,023	15.3%	169.2%	132.2%	16.4%	7,373	179.5%
	面积	136,910	19.8%	165.0%	135.8%	23.5%	910,479	160.3%
青岛	套数	-	-	-100.0%	-100%	-100.0%	1,162	-9.6%
	面积	-	-	-100.0%	-100%	-100.0%	148,886	-9.5%
无锡	套数	2,485	37.5%	-34.3%	-9.1%	-32.5%	17,806	-30.8%
	面积	292,905	37.7%	-32.0%	-10.7%	-25.3%	2,121,442	-27.1%
苏州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,715	-54.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	291,413	-51.9%
佛山	套数	1,083	-26.8%	60.0%	122.7%	-24.7%	8,418	35.7%
	面积	136,400	-22.1%	68.4%	117.1%	-17.5%	1,021,400	35.1%
东莞	套数	1,081	-18.0%	7.6%	-4.0%	-27.2%	12,789	9.0%
	面积	135,842	-16.7%	15.2%	-2.4%	-27.8%	1,588,135	9.8%
扬州	套数	5,616	52.5%	76.7%	3.4%	80.2%	34,190	46.2%
	面积	429,458	31.1%	48.3%	2.4%	43.9%	2,844,783	27.1%
温州	套数	1,332	2.9%	-16.9%	4.4%	-36.1%	14,318	0.2%
	面积	121,771	12.6%	4.0%	22.7%	-40.1%	981,798	-17.6%
泉州	套数	537	9.8%	-24.4%	-0.6%	-7.7%	4,595	-40.5%

	面积	68,549	19.1%	-13.9%	-3.3%	4.1%	565,047	-39.1%
岳阳	套数	1,357	-1.4%	29.4%	9.0%	24.9%	15,928	21.3%
	面积	196,798	30.0%	63.3%	0.9%	53.2%	2,181,495	43.6%
襄阳	套数	908	7.6%	15.8%	-1.9%	65.0%	9,466	9.7%
	面积	77,354	-6.4%	5.3%	5.2%	53.8%	811,976	-5.4%
台州	套数	-	-	-100.0%	-100%	-100.0%	3,658	-10.8%
	面积	-	-	-100.0%	-100%	-100.0%	440,873	-7.0%
淮安	套数	262	-6.4%	11.0%	15.7%	-30.9%	2,667	-26.5%
	面积	32,125	-6.8%	-2.8%	16.0%	-27.4%	325,791	-25.0%
莆田	套数	396	10.6%	106.3%	23.0%	-13.3%	2,843	5.1%
	面积	43,993	6.0%	82.1%	23.7%	-13.7%	335,603	2.3%
江阴	套数	493	6.5%	-64.2%	18.4%	-34.8%	4,868	-66.7%
	面积	61,146	-0.6%	-72.8%	20.8%	-36.5%	646,895	-70.3%
常州	套数	640	-16.3%	-55.6%	-10.5%	-61.7%	9,951	-32.4%
	面积	72,659	-17.0%	-56.2%	-12.5%	-61.7%	1,147,339	-31.9%
连云港	套数	201	28.8%	76.3%	-31.0%	-47.7%	2,845	10.6%
	面积	24,688	14.1%	76.6%	-19.6%	-49.1%	368,194	14.0%
江门	套数	79	-60.9%	-18.6%	-53.8%	-80.4%	2,734	-28.1%
	面积	10,501	-58.9%	-20.6%	-52.6%	-77.0%	335,261	-26.5%
泰安	套数	355	32.0%	-30.4%	0.4%	-20.3%	3,240	-36.6%
	面积	46,186	35.3%	-31.4%	3.2%	-20.8%	425,164	-38.4%

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。

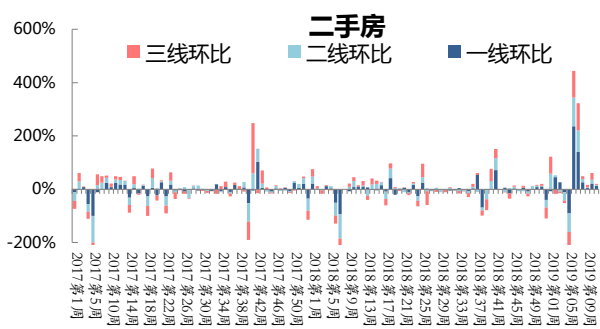
资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2 16城二手房成交回顾

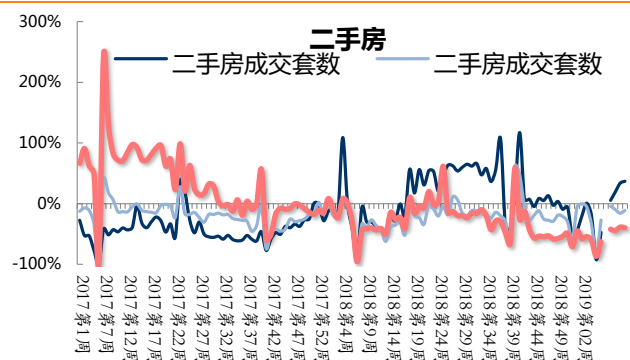
本周跟踪的16个城市二手房成交合计1.36万套，环比上升7.16%，同比下降0.78%，累计同比下降8.72%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-78.94%、3.82%、3.04%，累计同比增速分别-8.4%、-2.3%、-55%；

图4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-78.94%、3.82%、3.04%；

图5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别36.82%、-11.23%、-39.97%；

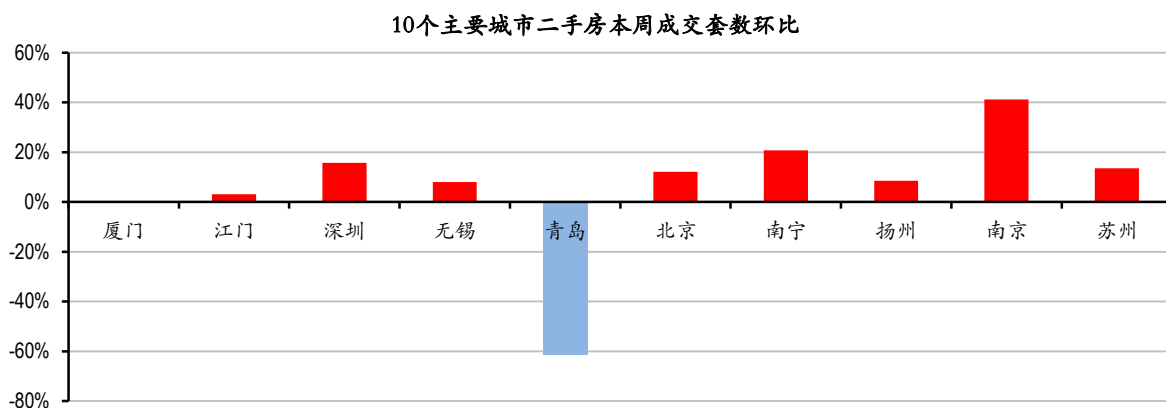


资料来源: Wind、天风证券研究所



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京, 下降最多的是青岛



资料来源: Wind、天风证券研究所

表 2: 10 城二手房成交明细

		2019/3/15-2019/3/2 1	环比 增速	同比 增速	前一周 环比增 速	相对 2016 年 周均销 售	2019/01/01-2019/03/2 1	累计 同比
合计	套数	13,614	7.2%	-0.8%	17.8%	-30.9%	112,365	-8.7%
	面积	1,218,352	9.0%	-0.3%	16.5%	-34.9%	10,263,180	-7.7%
一线城 市	套数	5,332	-78.9%	36.8%	20.7%	-24.8%	36,044	-8.4%
	面积	453,428	-78.8%	37.3%	21.2%	-29.7%	3,242,780	-5.7%
二线城市	套数	7,366	3.8%	-11.2%	15.0%	-36.8%	71,617	-2.3%
	面积	667,324	5.0%	-9.2%	12.7%	-40.4%	6,569,816	-0.9%
三线城市	套数	916	3.0%	-40.0%	25.6%	-3.7%	4,704	-55.0%
	面积	97,601	20.9%	-37.8%	26.1%	-8.4%	450,584	-57.2%
北京	套数	4,066	12.1%	69.7%	22.6%	-20.5%	26,036	6.1%
	面积	349,302	12.8%	67.4%	22.1%	-25.9%	2,250,238	4.5%
深圳	套数	1,266	15.7%	-15.7%	15.0%	-36.0%	10,008	-32.3%
	面积	104,126	13.4%	-14.5%	18.4%	-40.1%	992,542	-22.6%
杭州	套数	1,220	1.2%	18.9%	21.2%	-34.6%	8,880	-10.8%
	面积	104,703	-1.9%	12.6%	23.7%	-42.6%	766,153	-15.5%
南京	套数	1,972	41.2%	84.5%	16.4%	-32.7%	12,472	10.7%
	面积	165,913	43.2%	85.1%	14.7%	-35.8%	1,053,847	9.9%

青岛	套数	511	20.8%	18.8%	36.0%	-10.2%	5,309	10.8%
	面积	47,724	24.4%	18.1%	26.2%	-13.7%	504,725	9.2%
无锡	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	5,056	180.7%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	492,210	169.9%
苏州	套数	466	-61.2%	-77.4%	20.1%	-64.5%	7,582	-48.4%
	面积	40,352	-60.4%	-77.4%	19.6%	-66.0%	657,885	-47.5%
扬州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	7,228	-32.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	540,770	-35.4%
金华	套数	1,181	8.1%	12.5%	20.9%	7.1%	7,312	-1.1%
	面积	109,397	14.1%	13.4%	10.1%	-15.1%	749,413	-0.4%
江门	套数	2,016	13.6%	67.4%	9.9%	25.4%	17,778	40.3%
	面积	199,234	12.7%	66.3%	10.8%	19.4%	1,804,813	41.7%

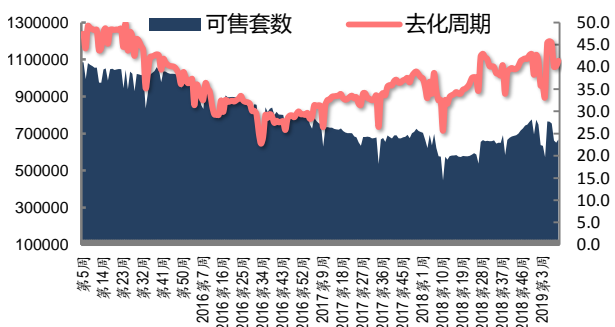
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳2个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等9个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等5个城市。

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64.49万套，去化周期39.9周，环比上升2.82%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别3.2%、5.57%、0.37%；一线、二线及三线去化周期分别为35.4、33.9、53.4周。

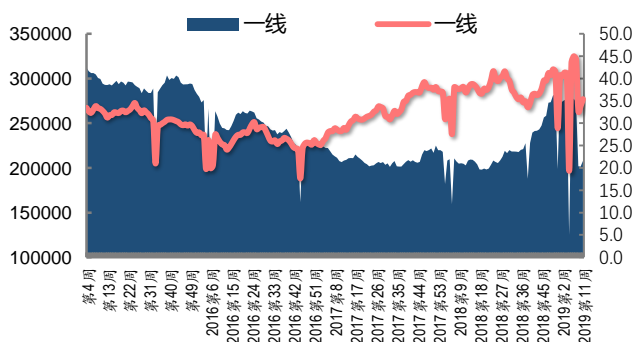
图7：全国18城可售64.49万套，去化周期39.9周



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20.8万套，去化周期35.4周

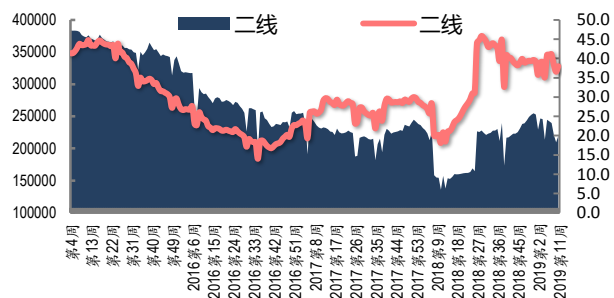


左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

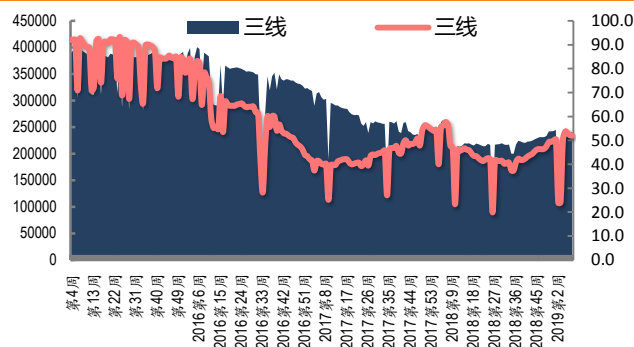
图9：二线4城可售19.7万套，去化周期33.9周

图10：三线5城24万套，去化周期53.4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 3：11 城住宅可售套数回顾

		2019/3/15-2019/3/21	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	644,908	2.8%	16,168	16,232	39.9	38.6
一线城市	套数	207,898	3.2%	5,870	5,934	35.4	34.0
二线城市	套数	196,500	5.6%	5,793	5,738	33.9	32.4
三线城市	套数	240,510	0.4%	4,505	4,560	53.4	52.5
北京	套数	79,611	3.8%	1052.40	980.32	75.6	78.3
上海	套数	55,857	2.9%	2337.24	2317.44	23.9	23.4
深圳	套数	-	-	1504.44	1688.16	-	-
杭州	套数	72,430	2.8%	975.44	947.68	74.3	74.4
南京	套数	19,897	1.3%	1335.04	1339.60	14.9	14.7
福州	套数	29,934	1.2%	1153.92	1133.36	25.9	26.1
济南	套数	28,445	-1.8%	547.72	534.08	51.9	54.3
苏州	套数	76,434	15.8%	1290.48	1286.48	59.2	51.3
莆田	套数	23,446	0.0%	0.00	0.00	-	-
江阴	套数	-	-	109.22	111.65	-	-
泉州	套数	41,790	-0.4%	1357.04	1332.80	30.8	31.5

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）

【上实发展】上实发展于 2015 年 3 月 23 日发行的上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债券（第一期），将于 2019 年 3 月 25 日开始支付 2018 年 3 月 23 日至 2019 年 3 月 22 日期间的利息，本期债券票面利率（计息年利率）为 5.69%。

【上海世茂】上海世茂获准面向合格投资者公开发行总额不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）公司债券，采用分期发行方式，经发行人和主承销商协商一致，最终确定本期债券的最终票面利率为 4.64%。

【金融街】公司为全资子公司佛山融展置业有限公司债务融资提供担保，担保金额 8 亿元。佛山融展置业有限公司担保额度为 15 亿元，目前已使用 0 亿元，本次使用 8 亿元，累计使用 8 亿元，剩 7 亿元未使用，本次担保事项在上述股东大会和董事会审批额度内。

【华夏幸福】公司间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 拟在中国境外发行不超过 10 亿美元（含 10 亿美元）（等值）境外债券，并由公司为发行人履行全部债务本金及利息的偿还义务提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保。另外，华夏幸福拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的中期票据。

【南京高科】南京高科股份有限公司于 2019 年 3 月 18 日获悉公司控股股东南京新港开发总公司所持有的本公司部分股份被司法冻结。被冻结人：南京新港开发总公司；司法冻结机关：陕西省高级人民法院；冻结时间：2019 年 3 月 18 日至 2022 年 3 月 17 日；冻结数量：249,030,500 股无限售流通股，占公司总股本的 20.15%；南京新港开发总公司持有本公司的股份总数为 429,345,157 股，占公司总股本比例为 34.74%，本次冻结后其累计被冻结股份数量为 249,030,500 股，占其持股总数的 58.00%，占公司总股本的 20.15%。

【阳光城】阳光城集团股份有限公司于 2019 年 3 月 18 日收到公司控股股东阳光集团的通知，阳光集团通过深圳证券交易所证券交易系统增持公司股份占公司总股本已达 18.05%，已成为公司单一最大股东。阳光城拟受让上游供应商、施工方对公司及其项目公司的应收账款总计不超过人民币 600,000.00 万元的应收账款，并以此开展资产证券化融资工作。

【保利地产】公司控股子公司信保基金管理公司拟通过其下属全资子公司拉萨开发区凰朝投资有限公司发起设立信保基金三期，投资于不动产相关领域未上市企业，产品规模预计不超过 50 亿元人民币；公司拟认购信保基金三期 15% 有限合伙份额，对应不超过 7.5 亿元人民币。2019 年 3 月 18 日，公司 2019 年第 4 次临时董事会审议通过了《关于认购信保基金三期的议案》，同意公司认购信保基金三期 15% 有限合伙份额，对应不超过 7.5 亿元人民币，并授权经营层具体执行。

公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司通过其境外全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 在境外发行 5 亿美元的五年期固息债券。债券票面利率 3.875%，债券收益率为 5 年期美国国债收益率 T 加上 160 个基点，每 100 美元债券发行价格 99.448 美元。债券起息日为 2019 年 3 月 25 日，到期日为 2024 年 3 月 25 日，每半年付

息一次。

【泰禾集团】泰禾集团全资子公司杭州泰禾与世茂股份全资子公司上海煦晓于 2019 年 3 月 22 日签署《杭州泰禾蒋村项目股权转让协议书》，杭州泰禾向上海煦晓转让杭州泰禾持有的杭州艺辉商务咨询有限公司 51% 股权，股权对价为 37,889 万元。本次交易将采用分步方式进行，本次交易前，杭州泰禾持有杭州艺辉 100% 股权，交易完成后，杭州泰禾持有杭州艺辉 49% 股权，杭州艺辉将不再纳入公司合并报表范围，成为公司参股公司。

【华夏幸福】华夏幸福基业股份有限公司近日收到本公司控股股东华夏幸福基业控股股份公司关于将其持有的部分公司股份办理股票质押式回购交易的通知，华夏控股本次共质押其持有的 27,010,000 股股份，占本公司总股本 3,002,591,709 股的 0.90%。

【招商蛇口】2018 年，公司营业收入为 882.78 亿元，同比增长 16.25%，归属于上市公司股东的净利润为 152.40 亿元，同比增长 20.42%。

【高新发展】公司全资子公司成都倍特建筑安装工程有限公司于近日收到成都高投建设开发有限公司发出的中标通知书，确定倍特建安（联合体牵头人）与中国建筑西南设计研究院有限公司（成员）组成的联合体为该项目的中标人。按照联合体分工，倍特建安在该项目中仅承担施工工作，该项目公开招标时的工程建设费招标控制价为 683,440,850.95 元。

【中国武夷】公司本次回购注销的限制性股票共 57.2027 万股，涉及 4 名激励对象，占公司当前总股本的比例为 0.04%，回购价格为 4.584396 元/股。本次回购注销完成后，公司总股本将由 1,310,622,676 股变更为 1,310,050,649 股。2019 年 3 月 19 日，上述限制性股票已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成回购注销手续。

【南山控股】计划授出的股票期权总股数为 2,650 万份，约占本计划公告时公司总股本的 0.98%，非经股东大会特别决议批准，任何一名激励对象通过全部有效的股票期权激励计划获授的本公司 A 股普通股股票累计不得超过公司股本总额的 1%。本计划首批授予的 2,650 万份股票期权中的 1,295 万份（占首批授予量的 48.87%）将授予公司董事及高级管理人员。本计划首批授予的 2,650 万份股票期权中的 1,035 万份（占首批授予总量 39.06%）将授予公司部门领导及子公司高级管理人员。本计划首批授予的 2,650 万份股票期权中的 320 万份（占首批授予总量 12.07%）将授予业务骨干。

【中天金融】公司控股股东金世旗国际控股股份有限公司将所持公司部分股份进行解押与质押，本次办理股份解除质押登记手续 137,595,000 股，占公司总股本的 1.96%；金世旗控股因融资需要将其持有的公司股份部分质押给国民信托有限公司，本次办理质押登记股数 171,213,332 股，占公司总股本的 2.44%。

【格力地产】2019 年 3 月 19 日，公司完成回购，已实际回购公司股份 49,095,061 股，达回购股份数量的最高限额，占公司总股本的 2.38%，回购最高价格 5.22 元/股，回购最低价格 4.55 元/股，回购均价 4.88 元/股，使用资金总额 239,466,406.05 元。

【世茂股份】2018 年，公司营业收入 1083.2 亿元，同比增长 17.84%，归属于上市公司股东的

公司股东的净利润为 24.03 亿元，同比增长 7.96%。

【浙江广厦】公司第二大股东广厦建设集团有限责任公司持有的公司 47,230,000 股无限售流通股被申请执行轮候冻结，占公司总股本的 5.42%，冻结起始日为 2019 年 3 月 21 日，冻结期限为 3 年，自转为正式冻结之日起计算。

【张江高科】公司拟投资成立全资子公司上海张江高科智慧芯产业开发有限公司，注册资本人民币 5 亿元，分两期完成缴付，首期缴付人民币 2.5 亿元。

【云南城投】云南城投置业股份有限公司与茂名市人民政府签署了《合作框架协议》，茂名市政府支持公司在“共青河新城”、“滨海新区”项目以及城市开发、文化旅游、养生养老等其他产业开展全方位、多领域合作。

【金地集团】2019 年 3 月 21 日，在前述原有债券发行的基础上，公司境外全资子公司金地永隆完成增加发行 3 亿美元高级无抵押固定利率债券的簿记定价工作（“本次境外债券增发”），待后续交割完毕后将安排在新加坡证券交易所上市交易。

3. 行业新闻

北京市统计局：去年北京房地产开发投资同比增长 3.4% 2019/03/21 观点地产网

3 月 20 日，北京市统计局发布 2018 年国民经济和社会发展统计公报。

价格方面，2018 年，北京市新建商品住宅价格小幅波动，二手住宅价格稳中有降。12 月份，新建商品住宅销售价格环比上涨 1.0%，同比上涨 2.3%；二手住宅销售价格环比下降 0.2%，同比下降 1.9%。

房地产开发方面，2018 年，北京市房地产开发投资比上年增长 3.4%。其中，住宅投资增长 17.4%；办公楼投资下降 29.7%；商业营业用房投资下降 12.6%。2018 年末全市房屋施工面积 12962.6 万平方米，比上年末增长 2.8%。其中，2018 年新开工面积 2321.1 万平方米，下降 6.2%。2018 年全年房屋竣工面积 1557.9 万平方米，增长 6.2%。

河南公积金新规：郑州市区购买首套房 最高贷 80 万 2019/03/22 中国网地产

3 月 21 日，河南省省直机关住房资金管理中心发布《关于住房公积金贷款政策调整的通知》（以下简称为“通知”）。通知显示，夫妻双方均在河南省直中心连续正常缴存住房公积金 6 个月以上，郑州市区内购买首套住房，满足省直中心住房公积金贷款条件，最高贷款额度由原来的 60 万元调整为 80 万元，其他情况贷款额度由原来的 40 万元调整为 60 万元。此外，符合省直中心住房公积金贷款条件，商业住房贷款购买的自住住房取得《不动产权证书》，可以申请办理商业住房贷款转住房公积金贷款业务。

重磅文件连发 增值税实质性减税政策落地 2019/03/22 经济参考报

21 日晚间，财政部、国家税务总局、海关总署三部门联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（以下简称“有关政策公告”），明确了下调后的增值税税率，同步下调出口退税率，加计抵减，试行留抵退税制度等事项。随后，国家税务总局发布《关于深化增值税改革有关事项的公告》（以下简称“有关事项公告”），又对纳税人开具发票等征管

环节政策进行明确。

有关政策公告明确，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。此外，纳税人购进农产品，原适用 10% 扣除率的，扣除率调整为 9%。纳税人购进用于生产或者委托加工 13% 税率货物的农产品，按照 10% 的扣除率计算进项税额。

出口退税率方面，原适用 16% 税率且出口退税率为 16% 的出口货物劳务，出口退税率调整为 13%；原适用 10% 税率且出口退税率为 10% 的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整为 9%。适用 13% 税率的境外旅客购物离境退税物品，退税率为 11%；适用 9% 税率的境外旅客购物离境退税物品，退税率为 8%。

有关政策公告明确，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

广州：新型产业地价按同地段办公用途地价 20% 计收 2019/03/22 南方日报

为进一步提高工业用地利用效率，保障工业用地节约集约利用，21 日广州市政府常务会议审议并通过了《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（下称《实施办法》）。《实施办法》为广州市新型产业发展带来“政策大红包”，明确新型产业地价标准按同地段的办公用途地价的 20% 计收。

《实施办法》全文共 6 章 33 条，其中备受关注的是涉及新型产业用地（M0）的有关内容。其中明确，新型产业用地是指为适应创新型企业发展 and 创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地。并明确新型产业用地的容积率一般在 3.0 至 5.0 间（普通工业用地为 2.0 至 4.0），配套设施比例达 30%（普通工业用地为 14%—15%）。

在新型产业用地的选址区域方面，《实施办法》提到，为优化全市工业用地和工业区块产业布局，要保障制造业总体用地规模。同时，优先在存量工业用地、村级工业园、珠三角（广州）国家自主创新示范区、广深港科技创新走廊广州段核心创新平台或节点、各类科技创新平台和产业集聚区周边等区域选址。在工业产业区块内选址的，面积控制在所属区块面积的 10% 以内。

针对新型产业用地的审批流程，《实施办法》明确，由各区组织选址，报市审核后最终由各区批准控规，简称“区选—市核—区批”。规划选址确定后，在 M0 供地阶段实施项目准入制度，由市工信局牵头制定项目准入和退出的机制、流程、标准等内容的实施细则，各区按照实施细则对拟引入项目进行审查，审查结论作为供地依据。

值得注意的是，《实施办法》中提到新型产业地价标准将按同地段的办公用途地价的 20% 计收，有效降低了企业的拿地成本。同时，新型产业用地可将产业用房的 50% 进行分割转让，用于引入从事生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务企业，明确最小分割单元面积。

东莞：严禁赶工期压工程造价 2019/03/22 广州日报

东莞市住建局发布《2019 年预防与控制生产安全事故专项工作方案》（以下简称《工作方案》），严禁盲目赶工期、抢进度，随意压缩合理工期及工程造价等行为，将通过深入开展建筑施工安全生产大检查、大整治，强化施工现场的安全管理。

《工作方案》提出，建设、监理及施工单位等各方安全生产主体要全面落实安全生产责任制，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产管理工作指导方针，把安全生产的重点放在建立事故预防体系上，采取有效预防措施，防止和减少事故发生。

《工作方案》要求，首先要落实安全生产主体责任，包括建设、监理、施工总承包、专业

分包、劳务分包，建筑起重机械租赁、安装、使用等各方责任主体单位的负责人、项目负责人落实安全责任，做好安全保障，严格履行工程建设法定程序，严禁盲目赶工期、抢进度，随意压缩合理工期及工程造价等；落实安全检查，责任单位每个月要组织本单位进行一次安全专项检查，每个项目的建设、施工、监理班子至少每一周要联合组织一次安全专项检查，要求班组每天对施工现场进行安全检查。

同时，《工作方案》还提出各单位要加强危险性较大的分部分项工程安全管理，做好应急预案和标识标牌，按照“分区域、分级别、网格化”的原则和红、橙、黄、蓝四个等级（“红”色代表极高风险、“橙”色代表高风险、“黄”色代表中风险、“蓝”色代表低风险）在施工现场做好标识标牌。并且加强自查自改，建设、施工、监理单位结合实际对各风险点、危险源提出科学有效、具体翔实的管控措施，实现分级动态管理。同时全面加强防范各类安全事故，加强临时建筑物安全管理，做好安全防护等，加强气象灾害防御等。

浙江全面停止新增围填海项目审批 2019/03/20 人民网

近日，浙江省政府印发《浙江省贯彻落实国家海洋督察反馈意见整改方案》。《整改方案》明确，浙江将全面落实围填海严管严控政策，严管严控新增围填海。除国家重大战略项目外，全面停止新增围填海项目审批，加强滨海湿地保护。禁止在重点海湾、海洋自然保护区、水生生物自然保护区等地区填海，严格限制在生态脆弱敏感区、自净能力差的海域实施围填海。

另外，浙江将严格规范围填海审批管理。严禁以促淤堤、围堤用海审批形式违法圈围海域；严禁以堤坝审批形式非法连岛；严禁以公共用海备案代替海域确权。《整改方案》还指出，根据国家海洋督察反馈意见，浙江对四大类 86 项具体问题，逐一建档立案，明确目标、倒排进度、落实责任、限时销号，确保按照时间节点取得实质性成效。

浙江省政府表示，浙江在 2020 年将确保全省大陆自然岸线保有率不低于 35%，海岛自然岸线保有率不低于 78%，海岸线整治修复长度不低于 300 公里；海洋生态红线区面积不少于 14084 平方公里；海洋保护区面积不少于 5000 平方公里；30%以上县（市、区）和开发区建成污水零直排区，重点直排海污染源实现在线监测全覆盖，废水稳定达标排放。

石家庄全面放开落户限制 实现“零门槛”落户 2019/03/19 中国青年报

3 月 18 日，石家庄市公安局出台了《关于全面放开我市城镇落户限制的实施意见》，取消在城区、城镇落户“稳定住所、稳定就业”迁入条件限制，在石家庄市全面放开城区、城镇落户，群众仅凭居民身份证、户口簿就可向落户地派出所申请户口迁入市区、县(市)城区和建制镇，配偶、子女、双方父母户口可一并随迁。

深圳进一步放宽政策 旧工厂可改保障房 2019/03/19 广州日报

日前，深圳市规划和自然资源局发布了《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（以下简称《规定》）。《规定》中豁免了“工改保”（即工业用地改保障性住房，如安居房、公租房）轨道站点要求等，“工改保”的适用对象有所扩大。

海南重启“商转公”业务 2019/03/19 经济参考报

海南省住房公积金管理局近日印发文件，重启受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务，调整贷款额度上限最高至 70 万元。

根据海南省住房公积金管理局印发的《海南省个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款管理办法》，为减轻缴存职工，特别是购买 2017 年 9 月 28 日前取得出让用地开发建设或采取装配式建造方式建造的新建楼盘的部分缴存职工，偿还商业性住房贷款的负担。同

时，全省住房公积金个贷率已回落至 85%警戒线以下，可保障缴存职工的住房公积金贷款刚需，满足个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款的需求。为此，海南重启受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务。

此次新办法明确扩大贷款对象范围。原暂行办法中，贷款对象为海南省购买自住住房，尚未结清个人商业性住房按揭贷款，且 2015 年 9 月 30 日前在海南省缴存住房公积金的职工。新办法调整为在本省购买新建商品自住住房，且尚未结清个人商业性住房按揭贷款的住房公积金缴存职工。即包含在海南省缴存住房公积金的职工（含港澳台同胞），以及在外省工作且正常缴存住房公积金的海南户籍职工。

并且，此次新办法调整贷款额度上限。原暂行办法中最高贷款额度 50 万元，且不超过原商业贷款余额。本办法调整为 70 万元且不超过原商业贷款余额，具体贷款额度为购房所在地是海口市、三亚市、琼海市、陵水黎族自治县，夫妻双方均在海南省缴存住房公积金 6 个月以上最高贷款额度为 70 万元、单方缴存最高贷款额度为 50 万元；购房地为其他市（县），夫妻双方均在海南省缴存住房公积金 6 个月以上最高贷款额度为 50 万元、单方缴存最高贷款额度为 30 万元。

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 24 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	29.19	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	13.94	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	22.62	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	41.82	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	-	8.40	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	9.20	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	10.88	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	8.32	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	31.27	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