

一二线成交继续向好, REITs 或将有所推进

投资要点:

上周(19/03/16-19/03/22)主流45城一手房周成交701万平方米,环比上升8%;其中,一二线环比+11%、三四线环比-3%;3月月成交同比+27%,较2月提升19pct,其中一二线同比+53%、三四线同比-15%,分别较2月+27pct和+4pct,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134万平方米,环比-18%;3月截至上周累计成交561万平方米,月成交同比+11%,较2月上升31pct,二手房成交也逐步走好。库存方面,上周15城推盘环比-33%,成交环比+10%,周成交/推盘比1.36倍,高于上周的0.83倍,低于2月的1.72倍;15城可售面积7,772万平方米,环比-0.8%;3个月移动平均去化月数为10.9个月,环比上升0.2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,博鳌亚洲论坛中,国家税务总局原副局长许善达表示,房地产税在研究起草阶段,是指还没有形成共识,还有很多问题还在研究,并且意见分歧不小;中国财政科学研究院原院长贾康认为,房地产税立法可能需要四审,之前财政部2019年立法工作安排中未提及房地产税,预计房地产税的立法后续还有大量工作;海南成功发行全国首单省级人才租赁住房REITs,结合近期上交所召集券商和公募基金开会,鼓励机构准备上报公募不动产信托投资基金REITs项目背景下,REITs或将有所推进。我们维持判断地产总量政策将逐步趋松,其中,“一城一策”和三大城市圈规划则有利于一二线布局房企的销售弹性,资金改善有利于资金敏感性房企报表修复和业务扩张,并且随信用利差收窄,我们认为行业和龙头估值仍有30%空间,二线房企估值相对一线仍有50%溢价空间,或将可以提升至12-15倍,而目前主流房企19PE估值仅5-9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:1)一二线龙头(受益一二线需求弹性):金地集团、万科、融创中国、保利地产、招商蛇口、绿地控股;2)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

- **房地产行业数据:** 上周45个重点城市新房合计成交700.8万平方米,环比上升7.6%;3月一手房合计成交2,452.9万平方米,较3月同期环比上升66.4%,较去年3月同期同比上升27.4%;其中,一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化:+20.7%、+8.1%、-3.8%、-2.2%,当月月成交同比分别为:+40.8%、+56.8%、-7.6%、-25.1%。15城可售面积为7,771.6万平方米,环比下降0.8%;3个月移动平均去化月数为10.9个月,环比上升0.2个月。
- **主要政策新闻:** 博鳌亚洲论坛中,国家税务总局原副局长许善达表示,房地产税在研究起草阶段,是指还没有形成共识,还有很多问题还在研究,并且意见分歧不小;同期,中国财政科学研究院原院长贾康认为,房地产税立法可能需要四审;自然资源部称不动产登记办理明年年底前力争压缩至5个工作日内;海口要求在商品房买卖合同签订之日起30日内进行网签备案;深圳部分城中村住房将纳入保障房体系;海南成功发行全国首单省级人才租赁住房REITs;人民日报海外版称“一城一策”不等于放松调控,“房住不炒”定位没变;西安市住建局公布5起典型商品房违规销售警示案例。
- **公司动态跟踪:** 万科18年实现营收2977亿元,同比+23%,净利润338亿元,同比+20%,完成2.63亿股H股的私募增发,占增发后A+H总股本的2.33%;融创18年实现营收1248亿元,同比+89%,净利润166亿元,同比+51%;中南建设拟以对价36.5亿收购西安莱恒、西安莱嘉及西安莱鼎100%股权及相关权益;新城控股19年公司债第一期发行额21亿,年利率5.05-5.9%;华夏幸福收到国家发改委备案登记证明,同意在境外发行不超过10亿美元境外债。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数上涨0.09%,沪深300指数上涨1.01%,相对收益为-0.92%,板块表现弱于大盘,在28个板块排名中排第11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:云南城投、金科股份、新城控股、万方发展、大名城。
- **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

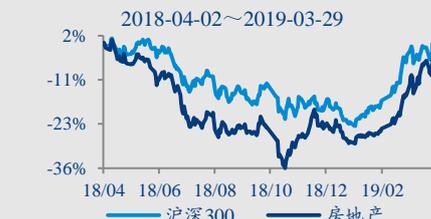
邮箱: luxingze@hcyjs.com

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	129	3.58
总市值(亿元)	24,983.69	4.0
流通市值(亿元)	21,316.93	4.71

相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现		11.35	25.74	-2.66
相对表现		6.08	13.13	-1.99



相关研究报告

《房地产行业周报: 一二线成交持续向好, 房地产税立法仍需大量工作, 房贷利率继续下行》

2019-03-17

《【华创地产】房地产行业估值研究专题: 政策改善、信用宽松, 突破行业估值枷锁》

2019-03-22

《房地产行业周报: 一二线成交继续向好, 财政部立法计划未提房地产税, 房企融资继续改善》

2019-03-24

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+8%, 月成交同比+27%, 一二线同比+53%、三四线同比-15%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 8%, 一二线环比上升 11%、三四线环比下降 3%.....	4
2、成交月同比: 3 月 45 城月成交同比上升 27%, 一二线同比上升 53%、三四线同比下降 15%.....	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比-18%, 3 月月成交同比+11%、较上月上升 31pct	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-33%, 可售面积环比-1%、去化月数上升 0.2 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.....	20
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.....	21

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.....	21
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	21

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+8%，月成交同比+27%，一二线同比+53%、三四线同比-15%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 8%，一二线环比上升 11%、三四线环比下降 3%

上周(3.23-3.29)45 个重点城市新房合计成交 700.8 万平方米，环比上升 7.6%，较 18 年周均成交 585.8 万平方米上升 21%，较本年周均成交 508.3 万平方米上升 37.9%。

其中一二线城市合计成交 550.3 万平方米，环比上升 11.0%，较 18 年周均成交 413.1 万平方米上升 33.2%，较本年周均成交 372.6 万平方米上升 47.7%。三四线城市合计成交 150.5 万平方米，环比下降 3.3%，较 18 年周均成交 166.3 万平方米下降 9.5%，较本年周均成交 135.7 万平方米上升 10.9%。

按照更细分城市能级来看，

上周(3.23-3.29)4 个一线城市新房合计成交 137.1 万平方米，环比上升 20.7%，较 18 年周均成交 83.7 万平方米上升 63.8%，较本年周均成交 74.3 万平方米上升 84.7%。

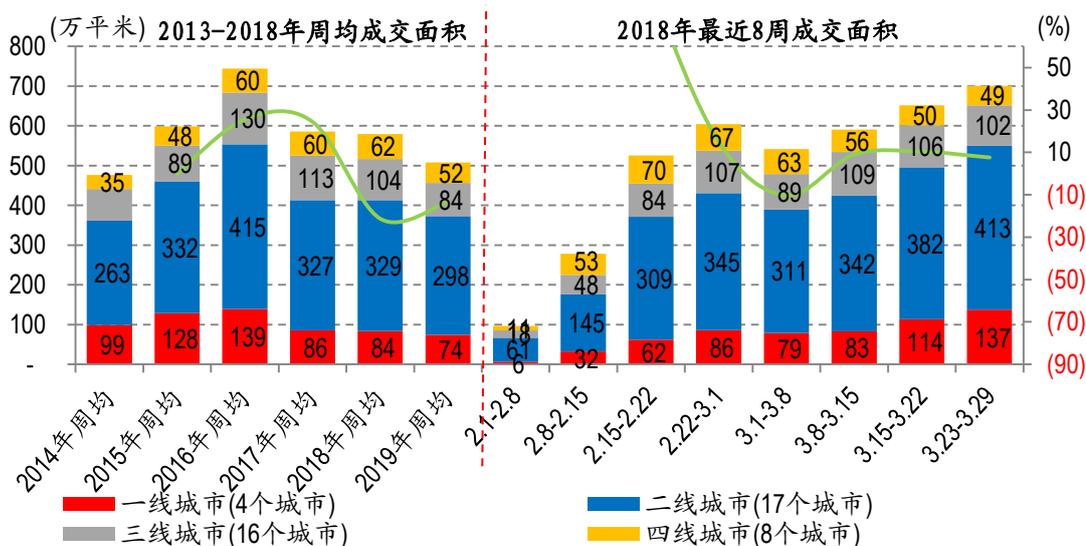
上周(3.23-3.29)17 个二线城市新房合计成交 413.1 万平方米，环比上升 8.1%，较 18 年周均成交 329.3 万平方米上升 25.4%，较本年周均成交 298.3 万平方米上升 38.5%。

上周(3.23-3.29)16 个三线城市新房合计成交 101.7 万平方米，环比下降 3.8%，较 18 年周均成交 103.9 万平方米下降 2.1%，较本年周均成交 83.7 万平方米上升 21.6%。

上周(3.23-3.29)8 个四线城市新房合计成交 48.8 万平方米，环比下降 2.2%，较 18 年周均成交 62.4 万平方米下降 21.8%，较本年周均成交 52.0 万平方米下降 6.3%。

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27%，一二线同比上升53%、三四线同比下降15%

3月(3.1-3.29)45个重点城市截止上周一手房合计成交2,452.9万平方米，较3月同期环比上升66.4%，较去年3月同期同比上升27.4%。其中当月成交同比较2月上升19.4pct；年初累计至今成交0.6亿平米，同比上升11.9%。

其中一二线城市合计成交1,831.1万平方米，较3月同期环比上升79.2%，较去年3月同期同比上升53.0%，其中当月成交同比较2月上升26.5pct；年初累计至今成交4,722.1万平方米，同比上升26.5%。三四线城市合计成交621.9万平方米，较3月同期环比上升37.4%，较去年3月同期同比下降14.6%，其中当月成交同比较2月上升4.2pct；年初累计至今成交1,708.3万平方米，同比下降15.1%。

按照更细分城市能级来看，

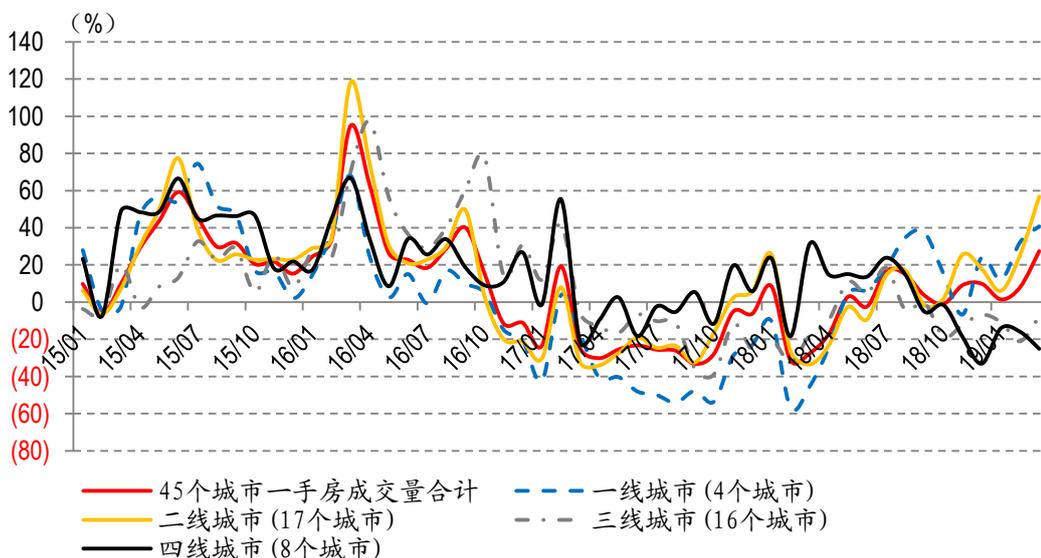
3月(3.1-3.29)4个一线城市截止上周一手房合计成交401.1万平方米，环比3月上升119.3%，较去年3月同比上升40.8%，其中当月成交同比较2月上升8.5pct；年初累计至今成交944.5万平方米，同比上升27.9%。

3月(3.1-3.29)17个二线城市截止上周一手房合计成交1,430.0万平方米，环比3月上升70.5%，较去年3月同比上升56.8%，其中当月成交同比较2月上升31.5pct；年初累计至今成交3,777.6万平方米，同比上升26.1%。

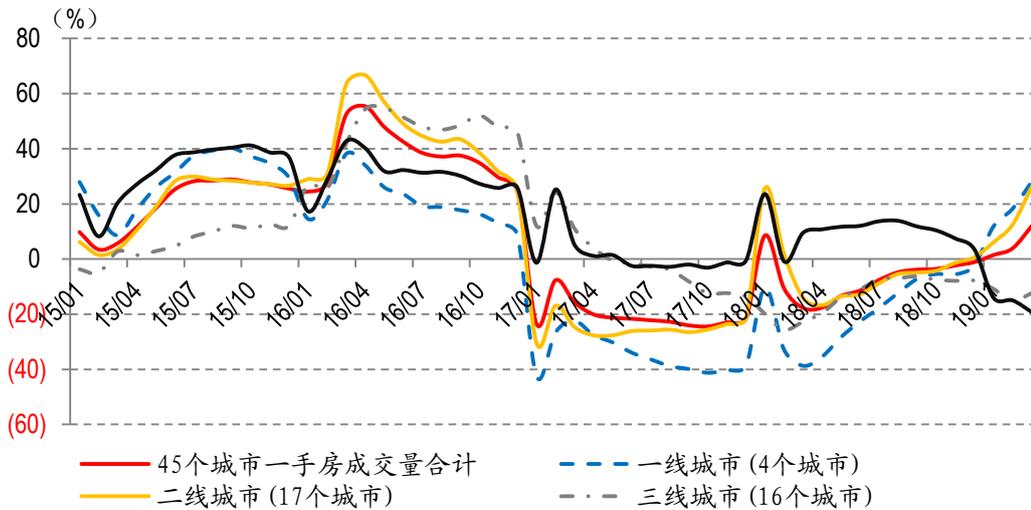
3月(3.1-3.29)16个三线城市截止上周一手房合计成交404.2万平方米，环比3月上升61.8%，较去年3月同比下降7.6%，其中当月成交同比较2月上升13.4pct；年初累计至今成交1,055.7万平方米，同比下降12.3%。

3月(3.1-3.29)8个四线城市截止上周一手房合计成交217.6万平方米，环比3月上升7.3%，较去年3月同比下降25.1%，其中当月成交同比较2月下降9.2pct；年初累计至今成交652.6万平方米，同比下降19.2%。

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	701	7.6	2,453	66.4	27.4	6,430	11.9
一线城市	137	20.7	401	119.3	40.8	945	27.9
二线城市	413	8.1	1,430	70.5	56.8	3,778	26.1
三线城市	102	(3.8)	404	61.8	(7.6)	1,204	(12.3)
四线城市	49	(2.2)	218	7.3	(25.1)	653	(19.2)
一线城市							
北京	40	3.8	105	241.6	161.2	197	66.8
上海	46	33.4	145	68.8	(1.4)	401	16.9
广州	38	38.5	106	113.2	52.2	249	30.7
深圳	13	0.2	45	173.6	62.5	97	12.4
二线城市							
杭州	26	27.7	62	78.6	(14.4)	176	(44.8)
南京	15	(22.4)	64	194.5	53.8	158	(11.7)
武汉	47	32.1	149	30.3	26.7	396	(7.6)
苏州	23	(24.5)	92	112.2	51.3	230	19.1
济南	25	(9.7)	108	122.4	NA	245	85.8
成都	55	1.6	222	56.7	458.5	647	363.6
青岛	38	18.4	122	129.3	(28.5)	289	(28.6)
宁波	22	56.3	52	219.4	214.5	117	186.2
福州	6	(41.7)	32	47.5	74.2	86	24.2
南宁	22	(10.2)	89	1.5	156.5	348	205.6

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平米)	累计同比 (%)
南昌	7	(35.2)	55	(15.6)	13.0	153	0.0
三线城市							
泉州	7	(17.1)	31	12.7	(4.4)	90	(5.1)
扬州	2	(74.6)	21	73.6	(26.8)	59	(39.6)
常州	13	1.0	43	63.4	44.9	110	14.4
襄阳	5	(13.4)	21	209.0	(28.7)	48	(28.2)
绍兴	6	16.7	22	101.4	55.7	46	205.3
惠州	8	2.1	29	156.7	34.5	66	(6.6)
泰州	1	(12.4)	6	35.7	64.6	17	10.4
镇江	19	7.8	68	97.5	19.5	168	5.2
金华	7	8.4	20	280.0	15.1	32	(26.1)
淮安	7	(18.9)	42	(9.0)	(45.1)	155	(31.2)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(61.0)
四线城市							
安庆	2	(13.8)	13	2.6	(56.2)	39	(32.0)
汕头	6	23.7	21	21.1	(31.9)	59	(44.5)
连云港	11	0.2	43	(13.2)	(33.1)	136	(30.7)
韶关	4	29.6	13	11.9	(24.4)	37	(21.4)
吉林	6	(6.2)	22	155.2	29.7	45	64.4
莆田	4	27.1	14	(4.7)	(3.7)	52	14.8
淮南	2	(28.0)	12	(13.7)	(17.8)	44	4.2

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-18%，3 月月成交同比+11%、较上月上升 31pct

上周(3.23-3.29)14 个重点城市二手房房合计成交 134.2 万平米, 环比下降 18.4%; 3 月截至上周累计成交 561.4 万平米, 较 3 月同期环比上升 110.2%, 较去年 3 月同期同比上升 11.3%, 其中当月成交同比较 3 月上升 30.5pct; 年初累计至今成交 1,222.0 万平米, 同比下降 3.5%。

按照更细分城市能级来看,

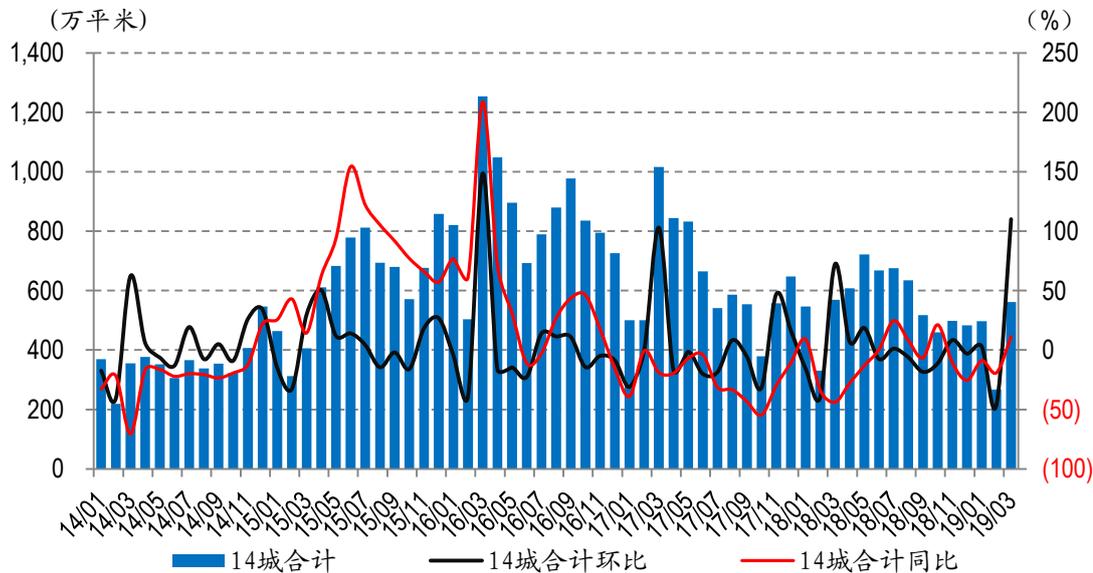
上周(3.23-3.29)2 个一线城市二手房房合计成交 47.9 万平米, 环比下降 1.0%; 3 月截至上周累计成交 172.0 万平米, 较 3 月同期环比上升 132.1%, 较去年 3 月同期同比上升 28.8%, 其中当月成交同比较 3 月上升 56.0pct; 年初累计至今成交 352.6 万平米, 同比下降 4.6%。

上周(3.23-3.29)8 个二线城市二手房房合计成交 77.1 万平米, 环比下降 26.4%; 3 月截至上周累计成交 349.5 万平米, 较 3 月同期环比上升 100.2%, 较去年 3 月同期同比上升 9.8%, 其中当月成交同比较 3 月下降 23.0pct; 年初累计至今成交 789.3 万平米, 同比上升 1.4%。

上周(3.23-3.29)4 个三四线城市二手房房合计成交 9.2 万平米, 环比下降 19.3%; 3 月截至上周累计成交 40.0 万

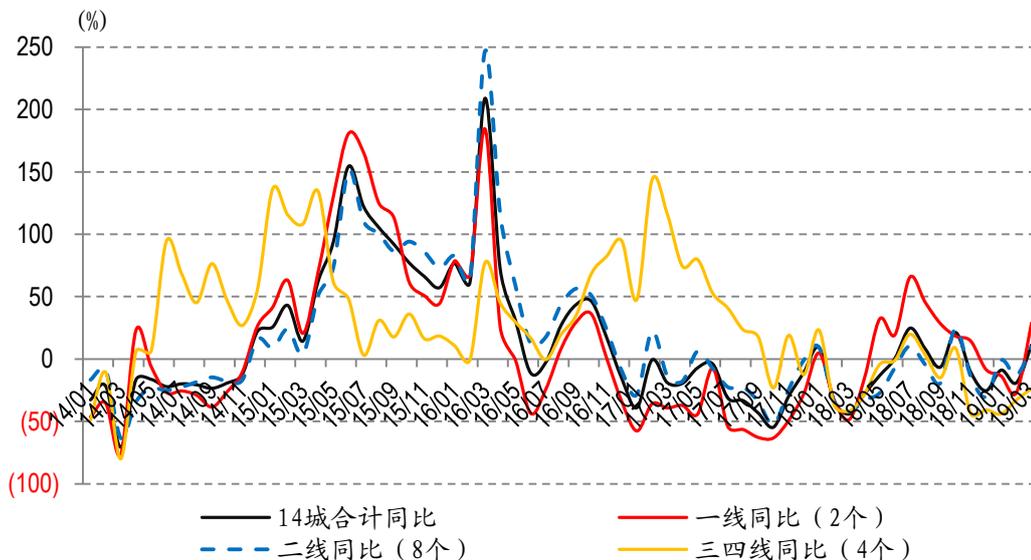
平米，较3月同期环比上升116.2%，较去年3月同期同比下降23.8%，其中当月成交同比较3月上升9.0pct；年初累计至今成交80.1万平方米，同比下降32.4%。

图表5、14城二手房成交面积及环比、同比

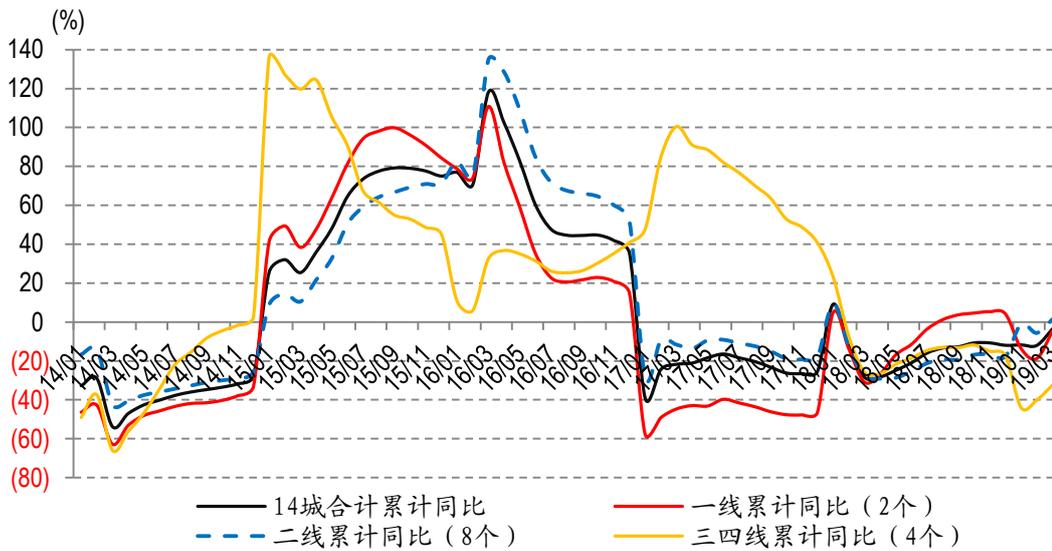


资料来源：Wind，华创证券

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	134.2	(18.4)	561.4	110.2	11.3	1,222.0	(3.5)
一线城市	47.9	(1.0)	172.0	132.1	28.8	352.6	(4.6)
二线城市	77.1	(26.4)	349.5	100.2	9.8	789.3	1.4
三四线城市	9.2	(19.3)	40.0	116.2	(23.8)	80.1	(32.4)
一线城市							
北京	37.2	(0.2)	133.9	141.2	53.2	250.6	4.9
深圳	10.7	(3.6)	38.0	105.0	(17.4)	102.0	(22.0)
二线城市							
杭州	14.7	3.9	53.2	169.3	8.6	105.4	(6.9)
南京	0.0	(99.9)	41.1	52.4	21.9	108.2	10.7
苏州	5.2	(80.3)	78.1	32.6	13.7	225.0	31.6
青岛	11.8	5.5	40.1	132.8	(42.4)	76.1	(46.8)
无锡	8.9	(19.5)	38.8	142.8	11.0	77.1	0.4
大连	12.2	27.6	35.2	399.9	6.8	58.5	(33.6)
南宁	6.3	36.1	16.6	73.3	(0.8)	51.1	8.5
厦门	18.1	55.6	46.3	142.5	264.6	87.9	111.6
三四线城市							
扬州	2.7	(32.4)	13.5	95.0	(21.8)	28.5	(17.9)
岳阳	1.1	(38.8)	6.3	170.0	(4.4)	13.3	(35.1)
金华	2.9	(7.9)	11.2	135.8	(33.7)	17.8	(54.1)

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(%)
江门	2.4	4.5	9.0	100.0	(23.4)	20.4	(16.6)
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-33%, 可售面积环比-1%、去化月数上升0.2个月

上周(2019/3/23-2019/3/29) 15个重点城市合计推盘170万平方米, 环比下降33.0%, 对应上述城市合计成交231万平方米, 环比上升10.3%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为1.36倍, 高于上周的0.83倍, 低于2月的1.72倍。

上周末(2019/3/29) 15个重点城市合计住宅可售面积为7,771.6万平方米, 环比下降0.8%。其中, 一线城市合计可售面积为2,829.4万平方米, 环比下降1.5%。北上广深可售面积环比变化分别为-2.2%、-2.0%、-1.6%、+1.9%。二线城市合计可售面积为3,378.3万平方米, 环比下降0.6%。三线城市合计可售面积为1,563.9万平方米, 环比上升0.2%。

上周末(2019/3/29) 15个重点城市住宅3个月移动平均去化月数为10.9个月, 环比上升0.2个月。其中, 一线城市3个月移动平均去化月数为11.8个月, 环比下降0.3个月。北上广深去化月数分别为19.0个月、7.2个月、12.5个月、14.5个月。二线重点城市3个月移动平均去化月数为8.6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19.9个月, 环比上升0.5个月。

注: 18年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

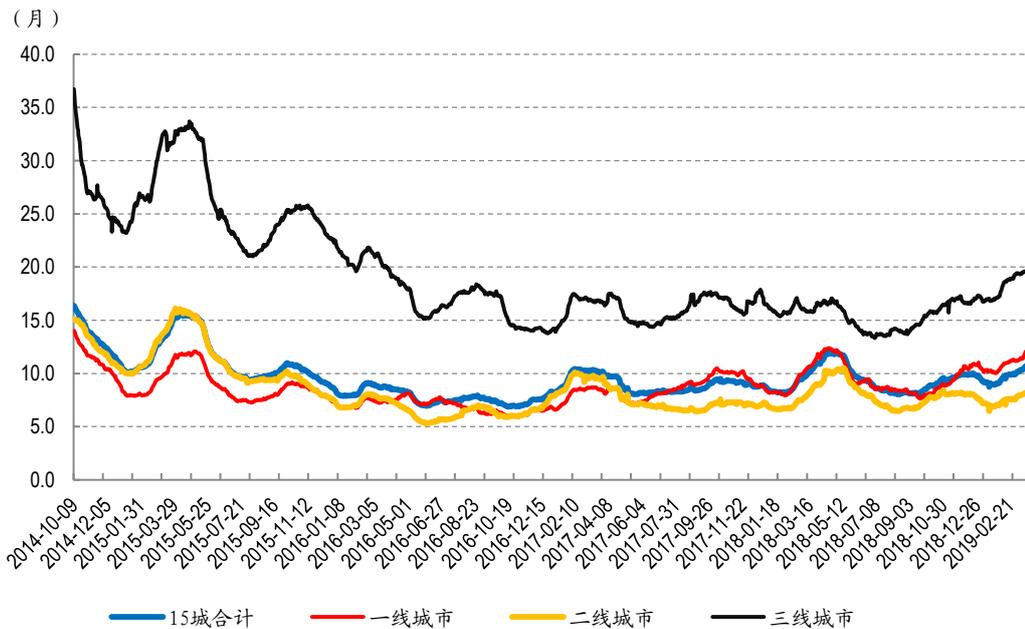
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7772	(0.78)	23.7	(2.86)	10.9	0.23
一线城市	2829	(1.51)	8.0	0.58	11.8	(0.25)
二线城市	3378	(0.62)	13.1	(4.93)	8.6	0.37
三线城市	1564	0.22	2.6	(2.45)	19.9	0.53
一线城市						
北京	950	(2.21)	1.7	4.61	19.0	(1.33)
上海	727	(1.95)	3.4	2.34	7.2	(0.31)
广州	821	(1.65)	2.2	(2.86)	12.5	0.15
深圳	332	1.89	0.8	(4.96)	14.5	0.98
二线城市						
杭州	257	(2.92)	1.6	(9.84)	5.4	0.39
南京	343	(1.88)	1.5	(7.16)	7.5	0.40
苏州	600	(0.15)	2.1	(0.18)	9.7	0.00
福州	298	(1.65)	0.7	(3.43)	13.5	0.24
厦门	218	(1.62)	0.2	0.00	30.8	(0.51)

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)
温州	958	0.03	2.9	(2.76)	11.1	0.31
南宁	705	0.36	4.0	(6.40)	5.8	0.39
三线城市						
泉州	651	0.72	1.0	(1.72)	21.3	0.52
惠州	195	0.00	0.6	0.19	10.9	(0.02)
莆田	250	(0.50)	0.5	1.53	18.4	(0.38)
江阴	468	0.00	0.6	(9.19)	28.2	2.59

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。

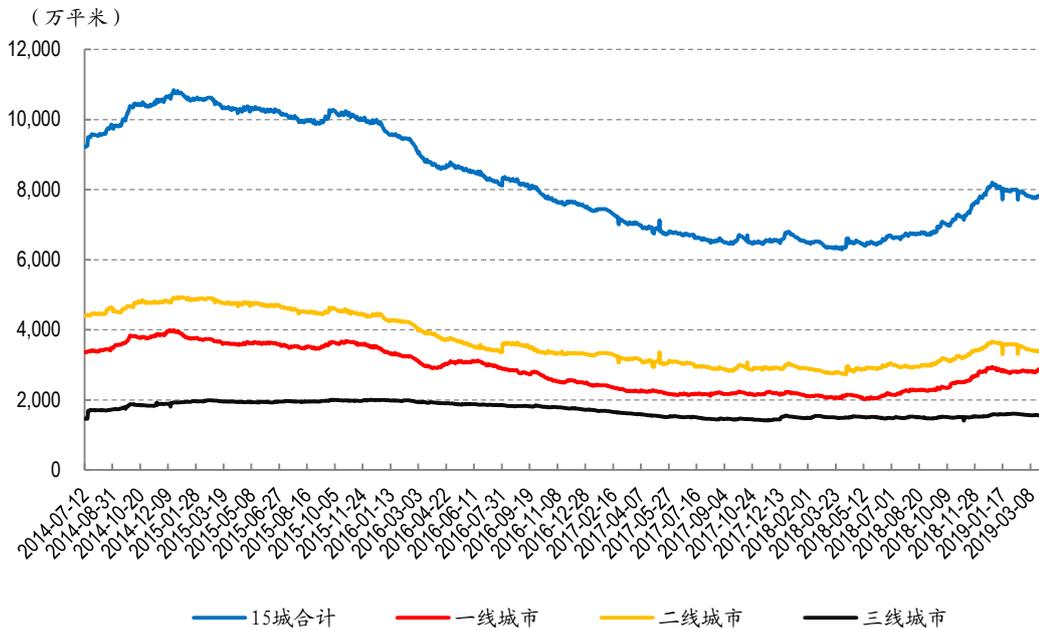
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

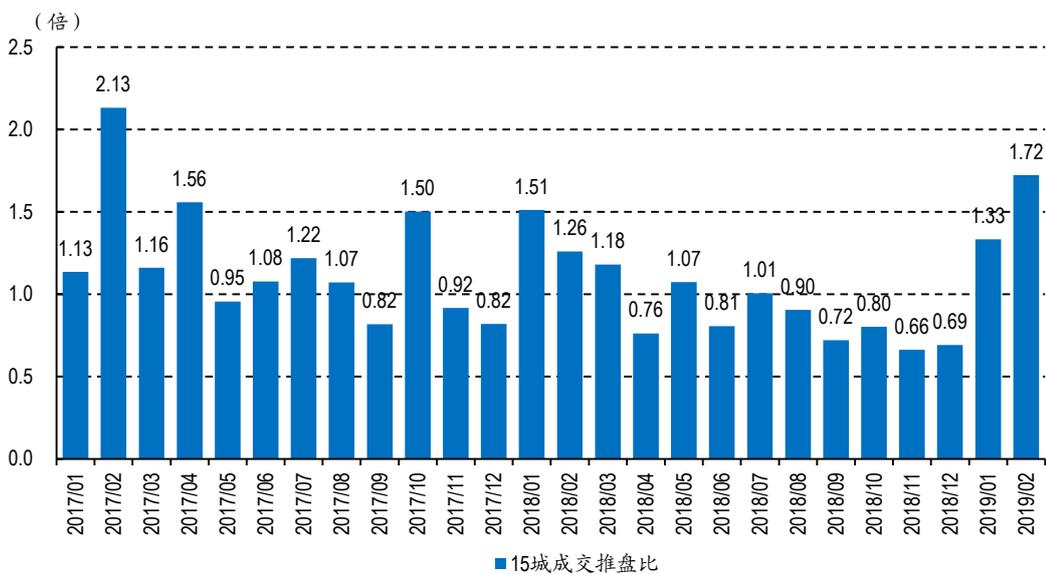
图表 11、各线城市可售面积



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: 中国 1-2 月规模以上工业企业利润同比-14%，去年 12 月-1.9%，去年全年 +10.3%；国务院总理李克强 28 日在博鳌亚洲论坛演讲时表示，中国将进一步放宽外资市场准入；国务院研究室主任：GDP 预期增速向下微调符合实际。中国财政科学研究院原院长、华夏新供给经济学研究院院长贾康认为房地产税立法可能需要四审。深圳和广州的常住人口在 2018 年分别增长了 49.83 万人和 40.6 万人，傲居全国前两位，西安、郑州的常住人口分别增加了 38.7 万人和 25.5 万人，加入“千万俱乐部”。2019 年第一季度 53%城镇居民预期下季房价基本不变；将中债信用增进投资纳入公开市场业务一级交易商；公开市场本周净回笼 1100 亿元，上周为净投放 900 亿元；央行行长周小川在出席博鳌亚洲论坛时表示，中国金融业开放程度目前确实不是太高。不动产登记办理明年底前力争压缩至 5 个工作日内。

土地: 广东广州和江门分别新增土地 346 宗和 142 宗；2019 年多地下调土地供应面积；3 月份以来一二线 11 个代表城市土地收入分别超过 50 亿元。

市场: 湖北 1 月至 2 月，商品住房销售 1040.5 万平方米，同比下降 8%。但部分县市楼市却在春节返乡置业行情带动下，销量明显上升。第一太平戴维斯执行主席预期短期内深圳房价不会上涨太多。海口要求在商品房买卖合同签订之日起 30 日内进行网签备案；深圳部分城中村住房将纳入保障房体系。香港贸易发展局主席罗康瑞表示国内楼市调控严重扭曲，建议施行双轨制。

融资: 海南成功发行全国首单省级人才租赁住房 REITs；贝壳找房宣布启动 D 轮融资；房企融资潮继续升温：日均超百亿，成本低至“白菜价”。

其他: 人民日报海外版：“一城一策”不等于放松调控，“房住不炒”定位没变；西安市住建局公布 5 起典型商品房违规销售警示案例；上海要进一步做大做强长三角路演中心；中国证监会主席易会满说，积极支持深圳金融发展、金融改革、金融创新、风险防控。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019. 3. 27	中国 1-2 月规模以上工业企业利润同比-14%，去年 12 月-1.9%，去年全年 +10.3%	中国 1-2 月规模以上工业企业利润同比-14%，去年 12 月-1.9%，去年全年 +10.3%。
	2019. 3. 28	中国将进一步放宽外资市场准入	国务院总理李克强 28 日在博鳌亚洲论坛演讲时表示，中国将进一步放宽外资市场准入，全面实施准入前国民待遇加负面清单管理制度。
	2019. 3. 30	国务院研究室主任：GDP 预期增速向下微调符合实际	国务院研究室主任黄守宏表示，过去两年，我国 GDP 实际增速均超过了“6.5%左右”的预期目标。2019 年，我国经济运行形势更加复杂，国内经济面临新的下行压力。因此，我国在前两年基础上适当调低经济增长的预期目标，是符合实际的。
央行	2019. 3. 25	第一季度 53%城镇居民预期下季房价基本不变	发布 2019 年第一季度城镇储户问卷调查报告，指出本季度收入感受指数为 54.8%，比上季上升 1.3 个百分点，53%城镇居民预期下季房价基本不变；央行公开市场今日无逆回购操作，有 600 亿元逆回购到期。
	2019. 3. 26	央行公开市场今日无逆回购操作	央行公开市场今日无逆回购操作，连续第五日暂停逆回购操作，另有 500 亿元逆回购到期。

	2019.3.27	央行公开市场今日无逆回购操作; 将中债信用增进投资纳入公开市场业务一级交易商	央行公开市场今日无逆回购操作, 连续第六日暂停逆回购操作, 无逆回购到期; 将中债信用增进投资纳入公开市场业务一级交易商。
	2019.3.28	央行连续第七日暂停逆回购操作	央行公开市场今日无逆回购操作, 连续第七日暂停逆回购操作, 无逆回购到期。
	2019.3.29	公开市场本周净回笼 1100 亿元, 上周为净投放 900 亿元; 中国金融业开放程度目前确实不是太高	公开市场本周净回笼 1100 亿元, 上周为净投放 900 亿元; 央行行长周小川在出席博鳌亚洲论坛时表示, 中国金融业开放程度目前确实不是太高, 开放还是有很大空间的, 而且竞争是有好处的, 不会对市场、金融机构造成实质性损害。
自然资源部	2019.3.25	不动产登记办理明年底前力争压缩至 5 个工作日内	自然资源部副部长王广华今天透露, 全国所有市县的一般登记、抵押登记办理时间今年年底力争压缩到 10 个工作日和 5 个工作日以内。到 2020 年年底, 不动产登记数据要进一步完善, 质量要进一步提升, 登记时间力争再压缩到 5 个工作日以内。
财政部	2019.3.29	中国财政部发行 91 天贴现国债	中国财政部发行 91 天贴现国债, 规模 100 亿元, 发行利率 2.0589%, 边际利率 2.1024%, 预期 2.10%, 投标倍数 2.55 倍。
房地产税	2019.3.27	房地产税立法可能需要四审	中国财政科学研究院原院长、华夏新供给经济学研究院院长贾康认为, (对于房地产税立法) 还是要等权威信息, 什么时候列入人大立法。现在已经过去一年多了, 什么时候宣布正式进入一审, 进入一审以后, 开弓没有回头箭, 二审、三审是一定要往下走的, 一定会有激烈的争议, 很可能会推到四审。
土地	2019.3.25	广东广州和江门新增土地	今年广州拟供应建设用地 346 宗, 其中居住用地 114 宗; 江门今年计划供地 142 宗, 供应总量 8791 亩, 其中, 商服用地 785 亩, 工业用地 4320 亩, 商住用地 2599 亩, 公共管理与公共服务用地 1087 亩。
	2019.3.26	2019 年多地下调土地供应面积; 3 月份以来一二线 11 个代表城市土地收入分别超过 50 亿元	2019 年多地下调土地供应面积, 二三线城市土地拍卖分化明显; 3 月份以来一二线 11 个代表城市土地收入分别超过 50 亿元, 一二线城市掀起一波供地潮, 尤其是二线城市住宅用地成交活跃。
市场	2019.3.25	湖北 1 月至 2 月, 商品住房销售 1040.5 万平方米, 同比下降 8%	湖北 1 月至 2 月, 商品住房销售 1040.5 万平方米, 同比下降 8%。但部分县市楼市却在春节返乡置业行情带动下, 销量明显上升。
人口	2019.3.26	西安、郑州加入“千万俱乐部”	根据各地统计公报以及相关统计数据, 深圳和广州的常住人口在 2018 年分别增长了 49.83 万人和 40.6 万人, 傲居全国前两位, 西安、郑州的常住人口分别增加了 38.7 万人和 25.5 万人, 加入“千万俱乐部”。
行业政策	2019.3.26	海口要求在商品房买卖合同签订之日起 30 日内进行网签备案	海口市住建局近日印发通知, 要求在商品房买卖合同签订之日起 30 日内进行网签备案, 严禁滞后网签。
	2019.3.28	深圳部分城中村住房将纳入保障房体系	深圳将加强城中村租赁市场监管, 引导各区在综合整治分区内有序推进城中村规模化租赁改造, 满足条件的可纳入政策性住房保障体系。
房价	2019.3.29	第一太平戴维斯执行主席: 预期短期内深圳房价不会上涨太多	第一太平戴维斯亚太区执行主席 Robert MCKELLAR 29 日在博鳌论坛上表示, 深圳的房价非常贵, 已经跟香港相当了。假如一定要买的, 而且买的起的话。我会建议现在就买, 特别是现在还有粤港澳大湾区发展的前景。过去五年深圳房价已经涨了很多, 我预期短期内房价应该不会上涨太多。

楼市	2019.3.29	罗康瑞: 国内楼市调控严重扭曲, 建议施行双轨制	瑞安集团主席、香港贸易发展局主席罗康瑞建议国内楼市施行双轨制, 尽快做调整, 低收入人群提高廉租房, 高收入人群可以放开限购。
融资	2019.3.25	海南成功发行全国首单省级人才租赁住房 REITs	海南控股落地实施的全国首单省级人才租赁住房 REITs——海南人才租赁住房 REITs, 经过近 9 个月紧锣密鼓的筹备, 于近日成功发行。
	2019.3.25	贝壳找房宣布启动 D 轮融资	贝壳找房宣布启动 D 轮融资, 本轮融资由战略投资方腾讯领投 8 亿美元。
	2019.3.30	房企融资潮继续升温: 日均超百亿, 成本低至“白菜价”	融资闸门开启后, 房企的融资动作便日渐频繁, 3 月以来, 房地产行业的日均融资规模超过百亿, 且成本普遍下降。房企的融资成本基本告别两位数, 主流房企的境外融资成本在 6%-8% 之间, 境内公司债成本多在 5% 以内。部分渠道的成本甚至降至 4% 以下。
其他	2019.3.25	“一城一策”不等于放松调控, “房住不炒”定位没变	人民日报海外版: 在夯实城市主体责任要求下, 一城一策、因城施策将是未来调控主要方式, 但“房住不炒”定位不变, 稳地价、稳房价、稳预期, 防止楼市大起大落仍将是各地的主要调控目标。
	2019.3.27	西安市住建局公布 5 起典型商品房违规销售警示案例	西安市住建局公布 5 起典型商品房违规销售警示案例, 包括以其他方式收取购房款, 捂盘惜售等。
	2019.3.28	上海要进一步做大做强长三角路演中心	上海市委书记李强 3 月 27 日赴金山区调研时指出, 要抓住实施长三角一体化发展国家战略的重大机遇, 进一步做大做强长三角路演中心。同时, 坚决调整淘汰低端落后产能, 大力发展高端、精细化、友好型产业, 努力走出一条化工产业转型发展新路子。
	2019.3.29	积极支持深圳金融发展、金融改革、金融创新、风险防控	3 月 28 日, 中国证监会主席易会满说, 深圳资本市场发展势头良好, 证监会将坚持按市场规律办事, 积极支持深圳金融发展、金融改革、金融创新、风险防控, 更好发挥资本市场对深圳经济发展的支持服务作用

资料来源: 观点地产网, 华创证券

三、重点公司公告

万科 A 2018 年实现营收 2976.79 亿元, 同比增长 22.55%, 净利润 337.73 亿元, 同比增长 20.39%; 完成 2.63 亿股 H 股的私募增发, 占增发后 A+H 总股本的 2.33%, 配售所得款项总额预计约为 78.1 亿港元, 扣减所有相关成本及费用后, 配售所得款项净额总额预计约为 77.8 亿港元, 此次融资将全部用于归还境外债务, 不会用于住宅开发业务。**融创中国** 2018 年实现营业收入 1247.5 亿元, 同比增长 89.4%, 本公司拥有人应占利润 165.7 亿, 同比增长 50.6%。**中南建设** 全资子公司西安嘉丰拟以综合对价 36.5 亿元收购陕西铁建持有的西安莱恒、西安莱嘉及西安莱鼎 100% 的股权及相关权益。**新城控股** 2019 年公开发行公司债券(第一期)将于明日面向合格投资者交易, 本期债券共两个品种, 合计发行规模 21 亿元, 品种一为 4 年期, 发行总额 11 亿元, 年利率 5.05%, 品种二为 5 年期, 发行总额 10 亿元, 年利率 5.9%。**华夏幸福** 2019 年第一期公司债券发行工作已于 3 月 25 日结束, 本期债券的最终发行规模为 10 亿元, 最终票面利率为 5.50%; 公司收到国家发改委《企业借用外债备案登记证明》, 同意公司在中国境外发行不超过 10 亿美元(等值)境外债券。公司收到国家发改委《企业借用外债备案登记证明》, 同意公司在中国境外发行不超过 10 亿美元(等值)境外债券; 拟非公开发行 80 亿元公司债券。

蓝光发展 2019 年第一期 11 亿元公司债券将于 3 月 29 日上市交易, 债券期限 3 年期, 票面年利率 7.50%。**阳光城** 2.5 亿美元债券将于 4 月 3 日在新交所上市发行; 公司控股股东阳光集团和东方信隆于 2017 年 3 月 29 日质押给

渤海国际信托的公司股份约 1.47 亿股和 1000 万股 3 月 29 日办理了解除质押手续。**招商蛇口**董事会秘书刘宁女士聘任为公司副总经理同时兼任董事会秘书。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	万科 A	2019.3.25	公司 2018 年实现营收 2976.79 亿元,同比增长 22.55%,净利润 337.73 亿元,同比增长 20.39%。
	天能动力	2019.3.25	2018 年实现收益 345.5 亿元,同比增长 28.43%,本公司拥有人应占利益为公司拥有人应占溢利 12.5 亿元,同比增长 6.29%
	龙湖集团	2019.3.25	2018 年营业收入为 1,158.0 亿元,同比增长 60.7%,其中物业投资业务租金收入增长 57.7% 至 40.9 亿元,减除少数股东权益、评估增值等影响后之核心溢利为 128.5 亿元,同比增长 31.5%。
	迪马股份	2019.3.25	2018 年归属于母公司所有者的净利润为 10.17 亿元,同比增长 51.87%,营业收入为 132.46 亿元,同比增长 38.87%。
	金科股份	2019.3.25	2018 年公司实现营业收入 412.34 亿元,同比增长 19%,实现净利润 40.21 亿元,同比增长 76%,其中归属于上市公司股东的净利润 40.19 亿元,同比增长 137%。
	莱茵体育	2019.3.25	公司 2018 年归属于上市公司股东的净利润亏损: 6,000 万元-9,000 万元比上年同期下降: 310.51% - 415.77%,基本每股收益亏损: 0.0465 元/股-0.0698 元/股。
	上海临港	2019.3.25	2018 年第四季度新增土地储备 4.32 万平方米,房地产业务新开工面积 17.7 万平方米,无竣工面积,签约销售面积为 2.27 万平方米,签约销售合同金额为 3.99 亿元。
	中国恒大	2019.3.26	2018 年净利润 373.9 亿元,同比增长 53.4%,营业收入 4662 亿元,核心业务利润为 783.2 亿元,同比增 93.3%。
	华润置地	2019.3.26	2018 年综合营业额为 1,211.9 亿元,同比增长 18.9%,净利润为 272.77 亿元,同比增加 25.41%。
	合肥城建	2019.3.26	2018 年归母净利润为 2.48 亿元,同比增长 86.46%,营业收入为 19.71 亿元,同比减少 28.36%,基本每股收益为 0.7734 元,同比增长 86.45%。
	万通地产	2019.3.26	公司实现营业收入 36.45 亿元,同比增长 10.62%,实现归属于母公司所有者的净利润 3.27 亿元,同比减少 8.11%,归属于母公司股东权益合计 72.03 亿元,同比增长 3.68%。
	上实发展	2019.3.26	2018 年公司实现营业收入 86.64 亿元,同比增长 18.01%,归属于母公司股东的净利润 6.58 亿元,同比减少 24.99%,归属于母公司股东的扣除非经常性损益的净利润 5.49 亿元,同比减少 21.88%。
	世茂股份	2019.3.26	2018 年实现营业额 855.1 亿元,同比增长 21.4%,核心利润 117.3 亿,同比增长 25.3%,股东应占核心利润 85.5 亿元,同比增长 23.4%
	佳兆业	2019.3.26	2018 年实现营业收入 387 亿元,同比增长 18%,实现净利润 33 亿元,同比上升 8%,毛利同比增长 25%达到 111 亿元,毛利率升 1.5 个百分点至 29%,核心净利润大幅增长 304%至 47 亿元。
	合景泰富	2019.3.26	2018 年度收入约 74.78 亿元,同比减少 35.2%,按权益合并收入为 225.94 亿元,同比增长 9.2%,年度利润约 41.55 亿元,按权益合并净利润率为 18.4%。
	大港股份	2019.3.26	2019 年第一季度预计归属于上市公司股东的净利润亏损 1.2 亿元-1.5 亿元。
	广宇集团	2019.3.26	2019 年第一季度预计归属于上市公司股东的净利润为-2 亿元至 1 亿元,同比盈利 20.84 亿元。
	世荣兆业	2019.3.26	2019 年第一季度业绩预计实现归属于上市公司股东的净利润 15 亿元-27 亿元,同比下降 63.01% - 33.42%。
	佳源国际控股	2019.3.27	2018 年实现营收 104.6 亿元,同比增长 37.5%,纯利约为 18.62 亿元,同比增长 38.6%,核心净利润为 14.63 亿元,同比增长 32.5%。

京汉股份	2019.3.27	2018年营业收入为28.89亿元,同比增长3.35%,归属于母公司所有者的净利润为1.57亿元,同比减少48.81%;2019年第一季度预计实现归属于上市公司股东的净利润0.8亿元-1.2亿元。
凤凰股份	2019.3.27	2018年公司实现营业收入10.47亿元,同比减少22.05%,归属于上市公司股东的净利润5.64亿元,去年同期为净亏损1.54亿元,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损2705.32万元,去年同期为净亏损1.59亿元。
市北高新	2019.3.27	2018年实现营业收入5.07亿元,同比下降76.82%,实现归属上市公司股东的净利润2.37亿元,同比增加2.66%;公司2018年第四季度无新增房地产储备项目,无新竣工项目,实现签约面积0.15万平方米,签约金额0.12亿元,签约金额同比减少99.25%。
新城发展控股	2019.3.27	2018年实现营收547.81亿元,同比增长34.2%,归属于本公司权益持有人的净利润为67.61亿元,同比增长78.2%,归属于本公司权益持有人的核心盈利为56.63亿元,同比增长83.4%。
顺发恒业	2019.3.27	2018年实现营业收入27.16亿元,同比减少59.36%,实现归属于上市公司股东的净利润10.28亿元,同比增长34.34%。
绿景控股	2019.3.27	2018年实现营业收入0.17亿元,同比增长21.06%,实现营业利润0.74亿元,同比增长188.75%,实现归属于母公司所有者净利润0.77亿元,同比增长193.01%。
上实城市开发	2019.3.27	2018年实现营收69.78亿港元,同比减少25.6%,本公司拥有人应占溢利5.73亿港元,同比增长6.9%。
彩生活	2019.3.28	2018年营业收入为36.13亿元,同比增长121.9%,归属于本公司拥有人应占溢利4.85亿元,同比增长51.26%。
花样年控股	2019.3.28	2018年营业收入为139.86亿元,同比增长43.0%,净利润为19.09亿元,同比增长135.4%,本公司拥有人应占利润为7.28元,同比减少36.9%。
上海实业控股	2019.3.28	2018年营业收入为304.13亿港元,同比增长3.0%,股东应占溢利为33.33亿港元,同比增长6.3%。
希慎兴业	2019.3.28	2018年营业收入为38.9亿港元,同比增长9.6%,溢利为60.33亿港元,同比增长65.9%。
深深房A	2019.3.28	2018年度实现营业收入21.75亿元,同比增长61.61%,利润总额6.83亿元,同比增长179.76%,归属于上市公司股东的净利润5.03亿元,同比增长172.18%。
金融街	2019.3.28	2018年度实现营业收入211.13亿元,同比减少13.35%,归属于上市公司股东的净利润32.69亿元,同比增长8.72%。
世联行	2019.3.28	2018年公司实现营业收入75.34亿元,同比下降8.26%,归属上市公司股东的净利润4.16亿元,同比下降58.59%。
光大嘉宝	2019.3.28	2018年度合同销售收入为24.42亿元,同比增长0.55%。
丽新发展	2019.3.28	预计中期综合溢利同比大幅增长。
融创中国	2019.3.29	2018年实现营业收入1247.5亿元,同比增长89.4%,本公司拥有人应占利润165.7亿,同比增长50.6%。
保利置业	2019.3.29	2018年实现营业收入232.34亿港元,同比下降26.7%,股东应占溢利为22.42亿港元,同比下降8.9%。
国瑞置业	2019.3.29	2018年总收入为66.12亿元,同比下降2.58%,本公司拥有人应占溢利为10.08亿元,同比减少42.35%。
嘉年华国际	2019.3.29	2018年总收入为14.58亿港元,同比减少约33.52%,公司拥有人应占年度亏损为35.04亿港元。
沙河股份	2019.3.29	2018年营业收入为3.58亿元,同比减少30.25%,归属于母公司所有者的净利润为1.55亿元,同比增长1306.25%。
深振业A	2019.3.29	2018年营业收入为25.03亿元,同比减少15.42%,归属于上市公司股东的净利润为8.85亿

			元, 同比增长 9.88%。
	中国国贸	2019.3.29	2018 年营业收入为 31.71 亿元, 同比增长 14.61%, 归属于上市公司股东的净利润为 7.75 亿元, 同比增长 22.03%。
	京粮控股	2019.3.29	2018 年营业收入为 74.09 亿元, 同比减少 6.42%, 归属于母公司所有者的净利润为 1.68 亿元, 同比增长 29.59%。
	深物业 A	2019.3.29	2018 年营业收入为 27.87 亿元, 同比减少 4.04%, 归属于母公司所有者的净利润为 5.93 亿元, 较上年同期减 4.85%。
	陆家嘴	2019.3.29	2018 年营业收入为 126.39 亿元, 同比增长 35.54%, 归母净利润为 33.50 亿元, 同比增长 7.04%。
	华侨城 A	2019.3.29	2018 年实现营业收入 481 亿元, 同比增长 13.7%, 利润总额 154 亿元, 同比增长 20%, 归属上市公司股东的净利润 105.88 亿元, 同比增 22.52%。
	西藏城投	2019.3.29	2018 年营业收入为 11.77 亿元, 同比增长 21.98%, 归属于母公司所有者的净利润为 1.04 亿元, 同比增长 27.17%。
	鲁商置业	2019.3.29	2018 年营业收入为 88.21 亿元, 同比增长 6.45%, 归属于母公司所有者的净利润为 1.62 亿元, 同比增长 26.54%。
	宋都股份	2019.3.29	2018 年营业收入为 45.92 亿元, 同比增长 67.03%, 归属于母公司所有者的净利润为 4.11 亿元, 同比增长 164.19%。
	丽新发展	2019.3.29	预计中期综合溢利同比大幅增长。
拿地	迪马股份	2019.3.26	公司全资子公司东德励合与重庆融创凯旋置业有限公司通过联合竞拍方式成功竞得重庆沙坪坝区三块宗地, 面积 90,877 平方米, 总计容建筑面积 ≤ 158,407 平方米, 地块成交总价 94 亿元。
	中粮地产	2019.3.26	大悦城控股子公司亚龙湾公司获得三亚市吉阳区 2 块宗地, 土地面积为 2.08 万平方米, 容积率不大于 4.5, 建筑密度不大于 45%。
	北辰实业	2019.3.29	10.9 亿元竞得重庆渝北区一宗宅地。
收购/转让	禹洲地产	2019.3.25	3 月 22 日以约 898.7 百万港元购买其间接全资附属公司耀成国际有限公司的全部已发行股本。
	中南建设	2019.3.26	全资子公司西安嘉丰拟以综合对价 36.5 亿元收购陕西铁建持有的西安莱恒、西安莱嘉及西安莱鼎 100% 的股权及相关权益。
	电子城	2019.3.27	电子城全资子公司电子城有限拟以 2,061 万元收购上海久貌实际持有的南京电子城 5.08% 的股权
	ST 岩石	2019.3.29	上海存硕实业拟溢价 20% 要约收购公司 17% 股权, 所需最高资金总额为 4.05 亿元。
项目/合作	泰禾集团	2019.3.25	全资子公司福州泰禾与世茂房地产全资子公司福州傲尔于 2019 年 3 月 25 日签署《南昌茵梦湖国际旅游度假区项目股权转让协议书》, 福州泰禾向福州傲尔转让茵梦湖置业、欧风置业、茵梦湖酒店和安晟置业各 51% 股权, 双方将合作开发南昌茵梦湖国际旅游度假区项目。
	中交地产	2019.3.27	拟按持股比例对中交世茂提供不超过 23 亿元的股东借款, 用于北京市朝阳区将台乡地块的共同开发。
	陆家嘴	2019.3.29	拟与关联方陆家嘴集团共同出资设立东盟置业, 注册资本人民币 75 亿元。
	中航善达	2019.3.29	中航善达与城投置地设立合资公司为其地产项目提供物业管理服务。
投融资	华远地产	2019.3.25	成功发行今年第二笔非公开公司债券, 规模为 10 亿元, 期限为 2+1 年, 票面利率为 6.5%。
	新城控股	2019.3.26	公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)将于明日面向合格投资者交易, 本期债券共两个品种, 合计发行规模 21 亿元, 品种一为 4 年期, 发行总额 11 亿元, 年利率 5.05%, 品种二为 5 年期, 发行总额 10 亿元, 年利率 5.9%。

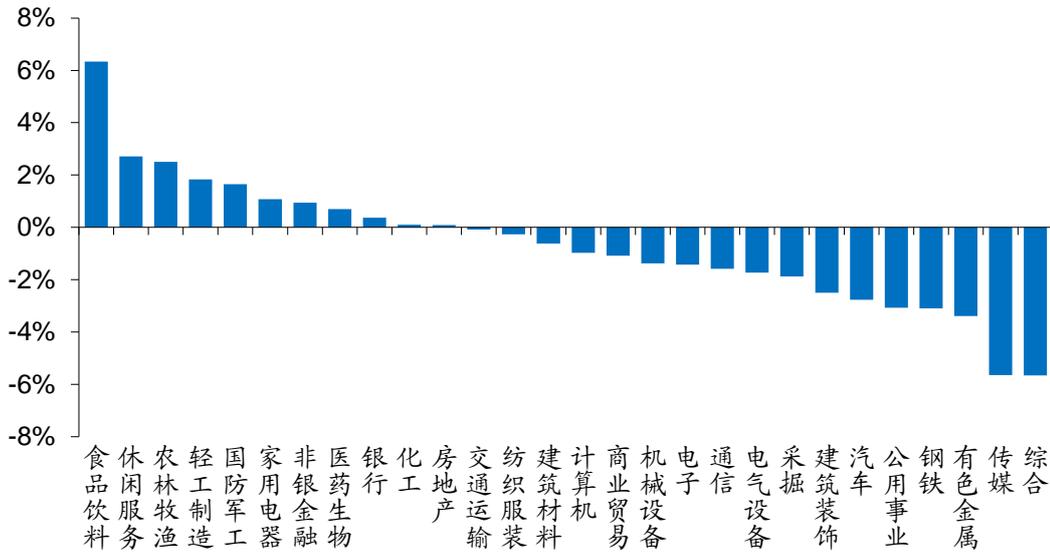
	华夏幸福	2019.3.26	公司 2019 年第一期公司债券发行工作已于 3 月 25 日结束, 本期债券的最终发行规模为 10 亿元, 最终票面利率为 5.50%。
	世茂股份	2019.3.26	成功发行 2019 年度第一期短期融资券, 发行总额为 10 亿元, 票面年利率为 3.67%。
	京投发展	2019.3.26	10 亿元公司债券将于 27 日上市交易, 利率 3.99%。
	泛海控股	2019.3.26	因公司经营发展需要申请 31 亿元融资。
	华夏幸福	2019.3.27	公司收到国家发改委《企业借用外债备案登记证明》, 同意公司在中国境外发行不超过 10 亿美元(等值)境外债券。公司收到国家发改委《企业借用外债备案登记证明》, 同意公司在中国境外发行不超过 10 亿美元(等值)境外债券。
	京汉股份	2019.3.27	公司拟发行备案规模为 10 亿元债券; 拟向控股股东京汉控股借款不超过 5 亿元。
	电子城	2019.3.27	拟向控股股东北京电控申请不超过 7 亿元的银行委托贷款额度, 借款期限一年。
	华发股份	2019.3.27	1,500 万元参与投资华金国际信贷(开曼)有限合伙企业。
	格力地产	2019.3.27	公司将于 3 月 28 日起非公开发行公司债券, 发行总额 4 亿元, 为期 3 年, 票面利率 5.30%
	华远地产	2019.3.27	公司 2019 年度第一期短期融资券于 3 月 27 日发行完成, 规模 5 亿元, 发行利率 3.94%。
	云南城投	2019.3.27	拟非公开发行不超 30 亿元和公开发行不超 15 亿元公司债。
	万科 A	2019.3.28	完成 2.63 亿股 H 股的私募增发, 占增发后 A+H 总股本的 2.33%, 配售所得款项总额预计约为 78.1 亿港元, 扣减所有相关成本及费用后, 配售所得款项净额总额预计约为 77.8 亿港元, 此次融资将全部用于归还境外债务, 不会用于住宅开发业务。
	蓝光发展	2019.3.28	2019 年第一期 11 亿元公司债券将于 3 月 29 日上市交易, 债券期限 3 年期, 票面年利率 7.50%。
	旭辉控股	2019.3.28	2024 年到期为 2.55 亿美元的 6.55% 优先票据将于 3 月 29 日上市买卖。
	碧桂园	2019.3.28	建议发行美元优先票据, 所得款项净额主要用于现有境外债项的再融资。
	世茂股份	2019.3.28	发行 2019 年第二期公司债券, 总额 10 亿元, 债券期限 3 年期, 票面年利率 4.64%。
	华南城	2019.3.28	27 日完成发行 2021 年到期的 2 亿美元优先票据, 发行利率为 11.875%。
	嘉里建设	2019.3.28	斥 36 亿港元收购香港两个货仓, 作价分别为 22.7 亿港元和 13.3 亿港元。
	华夏幸福	2019.3.29	拟非公开发行 80 亿元公司债券。
	阳光城	2019.3.29	2.5 亿美元债券将于 4 月 3 日在新交所上市发行。
	沙河股份	2019.3.29	拟为控股子公司提供不超过 9 亿元的融资资助
	碧桂园	2019.3.29	成功发行 15 亿美元优先票据, 最低利率 6.5%。
增减持	泰禾集团	2019.3.27	全资子公司厦门泰禾向世茂房地产持股公司厦门悦霖转让厦门泰禾持有的漳州泰禾 40% 股权, 股权对价为 0.54 亿元。
	华发股份	2019.3.27	公司全资子公司长融置业有限公司对趣历有限公司增资 7.84 亿港元, 趣历有限公司向龙景房地产(杭州)有限公司增资 15.67 亿港元。
	万通地产	2019.3.28	拟 13.33 亿元向世茂房地产出售香河万通 70% 股权。
回购	天房发展	2019.3.26	“13 天房债”公司债券本次回售申报有效数量为 69.68 万手, 回售金额为亿元, 需发放回售资金 6.97 亿元(不含利息)
	格力地产	2019.3.27	拟回购资金, 总额不低于 2 亿元(含 2 亿元), 不超过 3 亿元(含 3 亿元), 回购期限从 2019 年 3 月 20 日至 2020 年 3 月 19 日。
	富力地产	2019.3.28	公司 2018 年 10 亿元第九期超短期融资券将于 4 月 4 日开始兑付, 计息期利率为 5.66%。
	卧龙地产	2019.3.28	回购注销完成 51 万股已授予未解锁限制性股票。
	外高桥	2019.3.28	公司于 3 月 25 日至 3 月 27 日登记回售公司债券 74.5 万手, 回售金额为 7.45 亿元。
	华侨城 A	2019.3.29	将回购注销部分股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票。

资金用途	财信发展	2019.3.26	全资子公司蟠龙置业拟利用自有闲置资金 5 亿元认购长安信托·稳健增利 1 号集合资金信托计划，期限不超过 7 个月。
	京汉股份	2019.3.27	计划使用最高额度不超过 200 亿元自有资金理财产品。
	深深房 A	2019.3.28	将使用不超过 15 亿元的自有资金投资商业银行的结构性存款。
	金融街	2019.3.28	将利用闲置资金购买银行保本型理财产品。
	陆家嘴	2019.3.29	公司关联人陆家嘴集团拟向公司控股子公司陆家嘴信托认购规模不超过人民币 20 亿元信托产品计划；2019 年度将使用部分存量资金进行现金管理。
	珠江实业	2019.3.29	将利用公司暂时闲置的自有资金参与不超过六个月期限的银行理财产品
人事变动	南京高科	2019.3.25	张培东、万舜先生申请辞去公司董事会董事职务。
	招商蛇口	2019.3.27	董事会秘书刘宁女士聘任为公司副总经理同时兼任董事会秘书。
	嘉年华国际	2019.3.29	执行董事钱慧女士和独立非执行董事陈璋先生退任
	沙河股份	2019.3.29	张仲文先生辞去公司监事职务。
	珠江实业	2019.3.29	邓今强先生卸任公司董事长，张纲先生公司卸任董事，黄静女士卸任公司董事会秘书，但仍为公司董事。
	上海临港	2019.3.29	孙昂先生辞去公司执行副总裁职务。
其他	ST 天业	2019.3.29	王永文先生辞去公司总经理职务，岳彩鹏先生辞去公司副总经理（财务负责人）职务，蒋涛先生辞去公司董事会秘书、副总经理职务。
	嘉年华国际	2019.3.25	嘉年华国际料去年亏损 30 亿港元，大股东被强制出售 10.35 亿股份，已于已于今日申请恢复上市。
	浦东金桥	2019.3.25	公司就 3 月 22 日、25 日连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计达 20% 以上股票异常提出股票异常波动暨风险提示公告。
	阳光股份	2019.3.26	因大股东计划转让所有持股予京基集团，重大事项停牌。
	新华联	2019.3.28	“15 华联债” 将于 4 月 1 日支付自 2018 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日期间的利息，本次付息债权登记日为 3 月 29 日。
	阳光城	2019.3.29	公司控股股东阳光集团和东方信隆于 2017 年 3 月 29 日质押给渤海国际信托的公司股份约 1.47 亿股和 1000 万股 3 月 29 日办理了解除质押手续。
	新华联	2019.3.29	2018 年非公开发行公司债券无异议函到期。
华兴资本控股	2019.3.29	国金证券临时受托管理 2015 年公司债券；公司收到北京市西城区人民法院《民事判决书》，因该案件上诉费用过高，公司决定不予上诉。	

资料来源：公司公告，华创证券

四、板块行情回顾

板块表现方面，SW 房地产指数上涨 0.09%，沪深 300 指数上涨 1.01%，相对收益为-0.92%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 11 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：云南城投、金科股份、新城控股、万方发展、大名城，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为南京高科、空港股份、张江高科、市北高新、九龙山。

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

排名	房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名		
	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	600239.SH	云南城投	10.24	600064.SH	南京高科	(17.36)
2	000656.SZ	金科股份	9.94	600463.SH	空港股份	(16.42)
3	601155.sh	新城控股	7.96	600895.SH	张江高科	(15.58)
4	000638.SZ	万方发展	7.52	600604.SH	市北高新	(14.97)
5	600094.SH	大名城	5.41	600555.SH	九龙山	(14.13)
6	000002.SZ	万科 A	5.24	600620.SH	天宸股份	(13.73)
7	600823.SH	世茂股份	5.23	600734.SH	实达集团	(13.12)
8	000069.SZ	华侨城 A	4.90	600736.SH	苏州高新	(11.45)
9	600565.SH	迪马股份	4.47	600615.SH	丰华股份	(9.89)
10	600657.SH	信达地产	4.10	000886.SZ	海南高速	(9.51)

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