

## 房地产行业周报

推荐 (维持)

## 一二线维持热度，落户政策放松，3月社融超预期

## 投资要点:

上周(19/04/06-19/04/12)主流45城一手房周成交614万平米,环比上升2%;其中,一二线环比+1%、三四线环比+3%;4月月成交同比+31%,较3月提升4pct,其中一二线同比+55%、三四线同比-11%,分别较3月+5pct和+3pct,其中一二线维持较好成交热度、三四线同比继续下降。上周14个重点城市二手房合计周成交165万平米,环比+21%;4月截至上周累计成交292万平米,月成交同比+36%,较3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-17%,成交环比-2%,周成交/推盘比1.07倍,高于上周的0.90倍,低于3月的1.15倍;15城可售面积7,780万平米,环比-0.2%;3个月移动平均去化月数为10.9个月,环比下降0.03个月,行业依然处于低库存阶段、并处于加库存阶段。政策新闻方面,发改委在《2019年新型城镇化建设重点任务》中提到,继续加大户籍制度改革力度,放开放宽落户条件;研究提出支持成渝城市群高质量发展的政策举措;中国3月PPI同比0.4%,CPI同比2.3%,社融规模增量为2.86万亿元,预期1.85万亿元;公司方面,一季度房企销售略超预期,其中首开103亿元(+3%);阳光城340亿元;旭辉控股344亿元(+27%);招商蛇口379亿元(+21%);保利地产1,097亿元(+26%);新城控股467亿元(+23%)。业绩方面,首开18年归母净利润32亿元(+37%)。我们维持判断行业将呈现“总量偏弱、结构改善”的格局,“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):万科、融创中国、保利地产、金地集团、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、旭辉控股、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613.8万平米,环比上升1.8%;4月一手房合计成交1,025.1万平米,较3月同期环比上升9.8%,较去年4月同期同比上升30.8%,其中,一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化:-9.5%、+4.3%、-7.9%、+26.6%,当月月成交同比分别为:+48%、+56.8%、-2.4%、-22.9%。15城可售面积为7,779.8万平米,环比下降0.2%;3个月移动平均去化月数为10.9个月,环比下降0.03个月。
- **主要政策新闻:** 发改委在《2019年新型城镇化建设重点任务》中提到,继续加大户籍制度改革力度,城区常住人口100万-300万的II型大城市要全面取消落户限制,城区常住人口300万-500万的I型大城市要全面放开放宽落户条件,并全面取消重点群体落户限制。中国3月PPI同比0.4%,预期0.4%,前值0.1%。3月CPI同比2.3%,预期2.3%,前值1.5%。3月社融规模增量为2.86万亿元,预期1.85万亿元,前值7,030亿元,一季度社融规模增量累计为8.18万亿元,比上年同期多2.34万亿元,3月末社融规模存量为208.4万亿元,同比增长10.7%。上海市发改委副主任朱民透露,长三角区域内将诞生新的自贸区。佛山公积金贷款额度上调,最高可贷50万元/人。
- **公司动态跟踪:** 一季度销售额情况:首开102.72亿元(+2.54%);阳光城340.42亿元;旭辉控股集团344.1亿元(+26.88%)。招商蛇口378.95亿元(+21.04%);保利地产1,096.60亿元(+26.14%);新城控股467.14亿元(+23.36%)。业绩情况:首开18年归母净利润为31.67亿元(+36.75%),营业收入为397.36亿元(+8.31%)。招商蛇口19年一季度归母净利润预计盈利25亿元-27亿元。融创中国发行2023年10月到期的7.5亿美元7.95%优先票据。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数下跌1.75%,沪深300指数下跌1.81%,相对收益为0.06%,板块表现强于大盘,在28个板块排名中排第12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:渝开发、中房地产、大名城、天津松江、苏州高新。
- **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

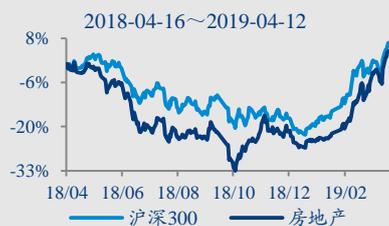
执业编号:S0360516120001

## 行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	129	3.58
总市值(亿元)	26,048.16	4.05
流通市值(亿元)	22,175.33	4.73

## 相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	11.39	44.66	2.18
相对表现	5.18	18.86	-0.13



## 相关研究报告

《【华创地产】3月房企销售点评:3月销售改善略超预期,二线蓝筹持续表现更优》

2019-04-01

《房地产行业周报:一二线成交维持热度,3月房企销售略超预期》

2019-04-07

《【华创地产】2019年城镇化建设任务点评:落户制度放松、覆盖超75城,提振一二线+强三四线需求》

2019-04-09

# 目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+2%，月成交同比+31%，一二线同比+55%、三四线同比-11% .....	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 2%，一二线环比上升 1%、三四线环比上升 3% .....	4
2、成交月同比: 4 月 45 城月成交同比上升 31%，一二线同比上升 55%、三四线同比下降 11%.....	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+21%，4 月月成交同比+36%、较上月上升 31pct .....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-17%，可售面积环比-0.2%、去化月数下降 0.03 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、45 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.....	15
图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	20
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	20

## 一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+2%，月成交同比+31%，一二线同比+55%、三四线同比-11%

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

上周(4.6-4.12)45 个重点城市新房合计成交 613.8 万平方米，环比上升 1.8%，较 18 年周均成交 585.8 万平方米上升 5.9%，较本年周均成交 338.9 万平方米上升 81.1%。

其中一二线城市合计成交 464.7 万平米，环比上升 1.4%，较 18 年周均成交 413.1 万平米上升 12.5%，较本年周均成交 247.4 万平米上升 87.8%。三四线城市合计成交 149.1 万平米，环比上升 2.9%，较 18 年周均成交 166.3 万平米下降 10.3%，较本年周均成交 91.5 万平米上升 63%。

按照更细分城市能级来看，

上周(4.6-4.12)4 个一线城市新房合计成交 86.3 万平米，环比下降 9.5%，较 18 年周均成交 83.7 万平米上升 3.1%，较本年周均成交 46.1 万平米上升 87.3%。

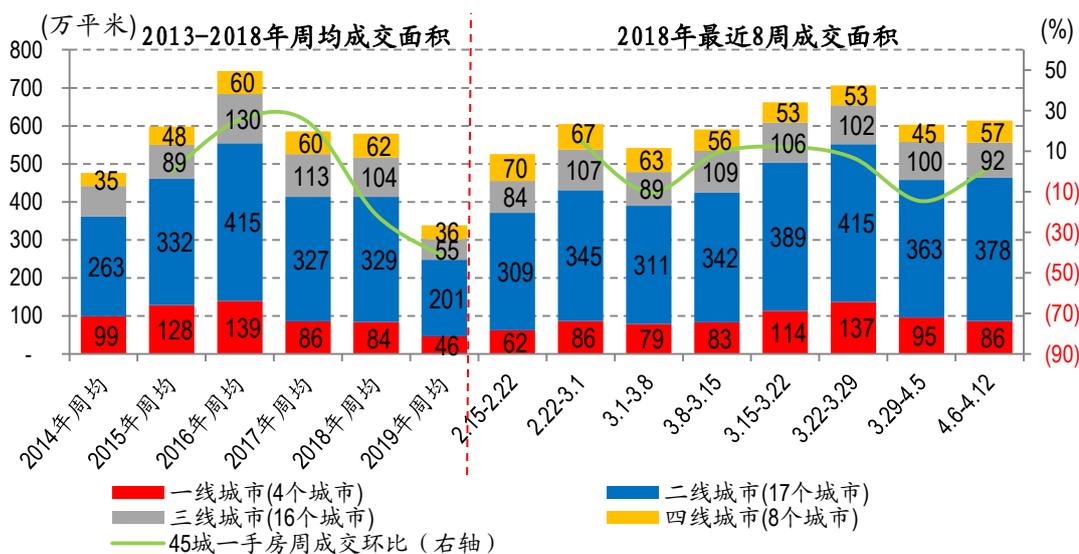
上周(4.6-4.12)17 个二线城市新房合计成交 378.3 万平米，环比上升 4.3%，较 18 年周均成交 329.3 万平米上升 14.9%，较本年周均成交 201.3 万平米上升 87.9%。

上周(4.6-4.12)16 个三线城市新房合计成交 91.7 万平米，环比下降 7.9%，较 18 年周均成交 103.9 万平米下降 11.8%，较本年周均成交 55.2 万平米上升 66.1%。

上周(4.6-4.12)8 个四线城市新房合计成交 57.5 万平米，环比上升 26.6%，较 18 年周均成交 62.4 万平米下降 7.8%，较本年周均成交 36.3 万平米上升 58.4%。

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：4月45城月成交同比上升31%，一二线同比上升55%、三四线同比下降11%

4月(4.1-4.12)45个重点城市截止上周一手房合计成交1025.1万平方米，较3月同期环比上升9.8%，较去年4月同期同比上升30.8%。其中当月成交同比较3月上升4.1pct；年初累计至今成交0.8亿平米，同比上升14.5%。

其中一二线城市合计成交770.1万平方米，较3月同期环比上升14.5%，较去年4月同期同比上升55.1%，其中当月成交同比较3月上升4.5pct；年初累计至今成交5653.8万平方米，同比上升30%。三四线城市合计成交255万平方米，较3月同期环比下降2.3%，较去年4月同期同比下降11.1%，其中当月成交同比较3月上升3.1pct；年初累计至今成交2009.6万平方米，同比下降14.3%。

按照更细分城市能级来看，

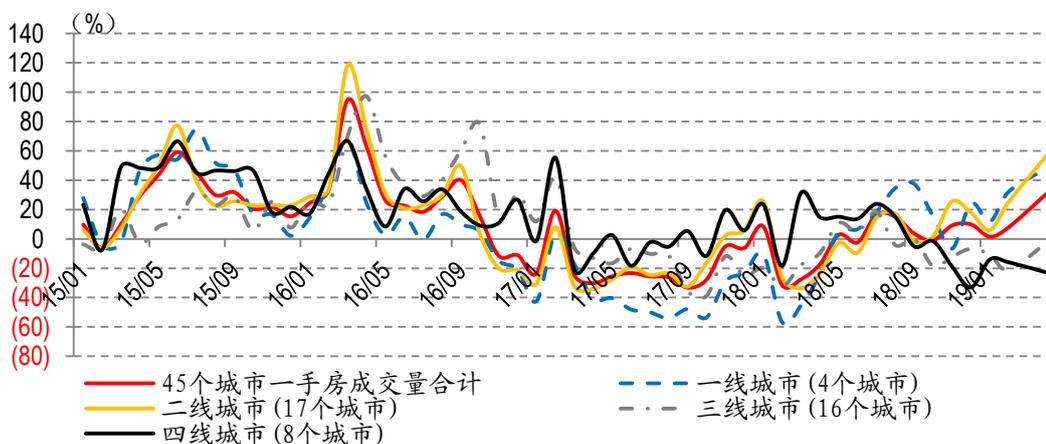
4月(4.1-4.12)4个一线城市截止上周一手房合计成交143.3万平方米，环比3月上升8.4%，较去年4月同比上升48%，其中当月成交同比较3月上升2pct；年初累计至今成交1126.3万平方米，同比上升31.9%。

4月(4.1-4.12)17个二线城市截止上周一手房合计成交626.8万平方米，环比3月上升16%，较去年4月同比上升56.8%，其中当月成交同比较3月上升4.9pct；年初累计至今成交4527.5万平方米，同比上升29.6%。

4月(4.1-4.12)16个三线城市截止上周一手房合计成交160.7万平方米，环比3月上升0.3%，较去年4月同比下降2.4%，其中当月成交同比较3月上升5.1pct；年初累计至今成交1247.1万平方米，同比下降11%。

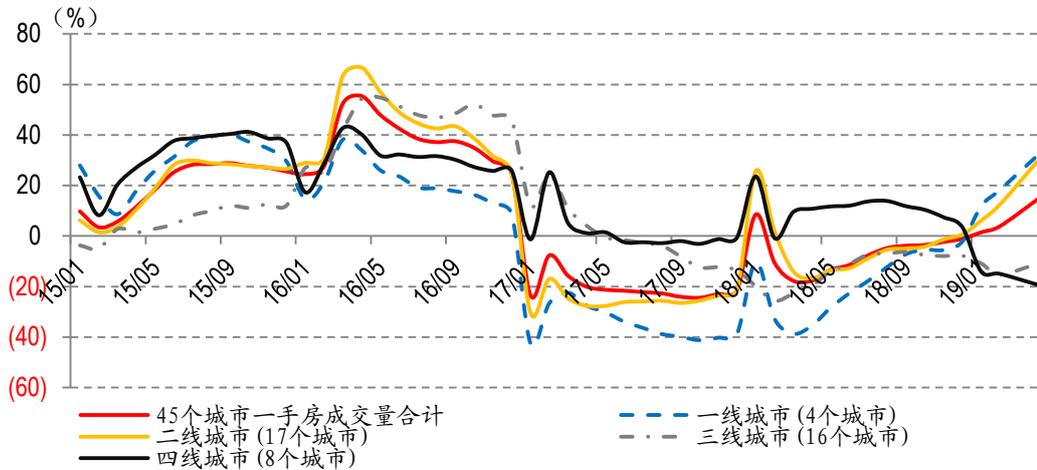
4月(4.1-4.12)8个四线城市截止上周一手房合计成交94.4万平方米，环比3月下降6.5%，较去年4月同比下降22.9%，其中当月成交同比较3月上升1.8pct；年初累计至今成交762.5万平方米，同比下降19.3%。

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、45 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	614	1.8	1,025	9.8	30.8	7,663	14.5
一线城市	86	(9.5)	143	8.4	48.0	1,126	31.9
二线城市	378	4.3	627	16.0	56.8	4,527	29.6
三线城市	92	(7.9)	161	0.3	(2.4)	1,401	(11.0)
四线城市	57	26.6	94	(6.5)	(22.9)	762	(19.3)
一线城市							
北京	23	22.1	37	60.8	123.8	240	76.1
上海	33	(7.6)	55	(1.7)	26.2	469	18.5
广州	20	(35.4)	34	(8.1)	44.8	299	35.3
深圳	10	1.2	17	6.4	31.2	118	17.2
二线城市							
杭州	21	53.7	29	97.7	(11.9)	211	(42.4)
南京	18	(2.4)	33	21.4	54.4	194	(3.9)
武汉	34	(18.6)	68	22.4	16.8	473	(5.9)
苏州	30	50.2	47	49.1	19.2	280	17.6
济南	34	11.8	56	15.5	NA	309	134.2
成都	53	15.3	95	5.3	492.7	746	374.1
青岛	35	38.1	51	16.1	(19.5)	349	(27.8)
宁波	20	30.3	27	106.3	361.3	152	213.4
福州	6	(1.5)	9	(33.3)	15.1	97	22.9
南宁	20	(9.0)	36	3.6	75.5	390	186.5
南昌	13	(10.8)	26	(5.5)	2.6	181	0.9

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 (%)
<b>三线城市</b>							
泉州	7	(20.9)	14	0.5	20.1	105	(3.2)
扬州	4	29.6	8	(21.4)	(46.5)	67	(40.9)
常州	11	(21.1)	21	44.7	21.8	134	15.1
襄阳	5	(39.1)	13	54.2	178.4	61	(15.2)
绍兴	4	(22.4)	8	(19.4)	24.2	55	144.8
惠州	8	45.0	12	13.4	1.6	79	(8.1)
泰州	2	(9.9)	4	76.7	35.6	21	10.4
镇江	12	(1.5)	19	(14.9)	4.5	192	5.0
金华	4	(28.3)	8	32.5	3.7	41	(20.4)
淮安	10	51.3	15	(27.7)	(49.9)	171	(34.3)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(65.3)
<b>四线城市</b>							
安庆	2	34.8	4	(52.5)	(61.9)	42	(38.6)
汕头	6	10.4	10	9.0	(12.3)	70	(41.2)
连云港	14	48.0	22	18.4	(7.3)	159	(29.1)
韶关	3	54.2	4	(24.0)	(27.3)	42	(22.7)
吉林	4	(33.1)	9	30.6	25.3	55	54.0
莆田	2	(19.7)	4	(28.7)	(27.5)	57	9.2
淮南	3	(8.1)	5	7.8	23.3	50	3.3

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+21%, 4 月月成交同比+36%、较上月上升 31pct

上周(4.6-4.12)14 个重点城市二手房房合计成交 164.5 万平米, 环比上升 20.7%; 4 月截至上周累计成交 292.1 万平米, 较 3 月同期环比上升 38.9%, 较去年 4 月同期同比上升 36.2%, 其中当月成交同比较 3 月上升 30.7pct; 年初累计至今成交 1657.3 万平米, 同比下降 0.2%。

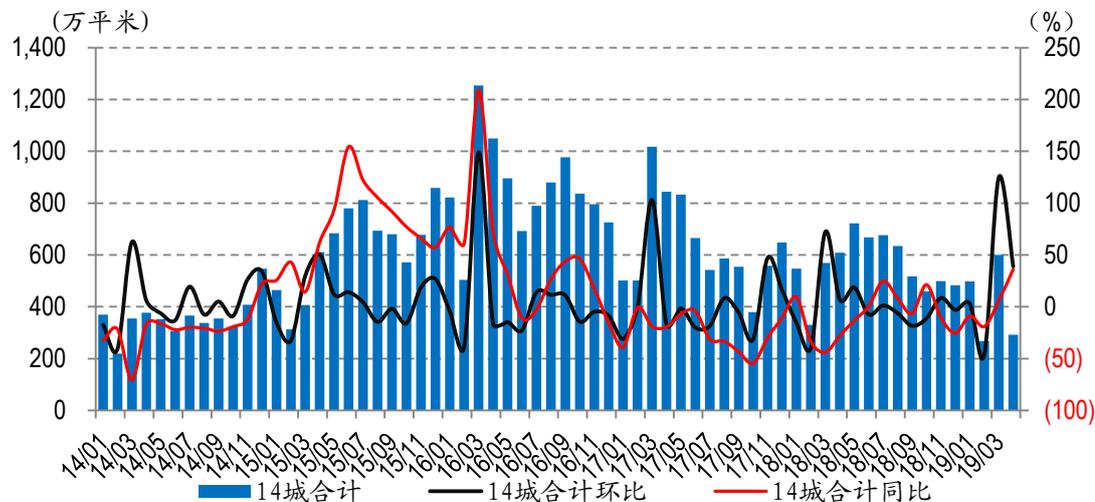
按照更细分城市能级来看,

上周(4.6-4.12)2 个一线城市二手房房合计成交 46.7 万平米, 环比上升 28.1%; 4 月截至上周累计成交 78.8 万平米, 较 3 月同期环比上升 28.7%, 较去年 4 月同期同比上升 15.7%, 其中当月成交同比较 3 月下降 5.2pct; 年初累计至今成交 483.7 万平米, 同比下降 1.4%。

上周(4.6-4.12)8 个二线城市二手房房合计成交 104.3 万平米, 环比上升 14%; 4 月截至上周累计成交 191.7 万平米, 较 3 月同期环比上升 42.8%, 较去年 4 月同期同比上升 58.4%, 其中当月成交同比较 3 月下降 54.2pct; 年初累计至今成交 1062.2 万平米, 同比上升 5.5%。

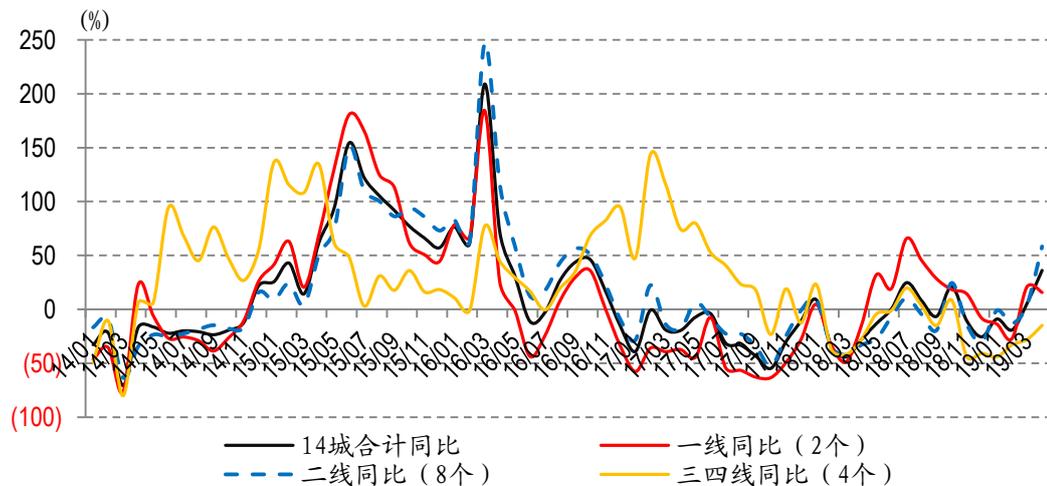
上周(4.6-4.12)4 个三四线城市二手房房合计成交 13.5 万平米, 环比上升 62.7%; 4 月截至上周累计成交 21.7 万平米, 较 3 月同期环比上升 44.4%, 较去年 4 月同期同比下降 14.8%, 其中当月成交同比较 3 月上升 13.1pct; 年初累计至今成交 111.5 万平米, 同比下降 31.9%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比



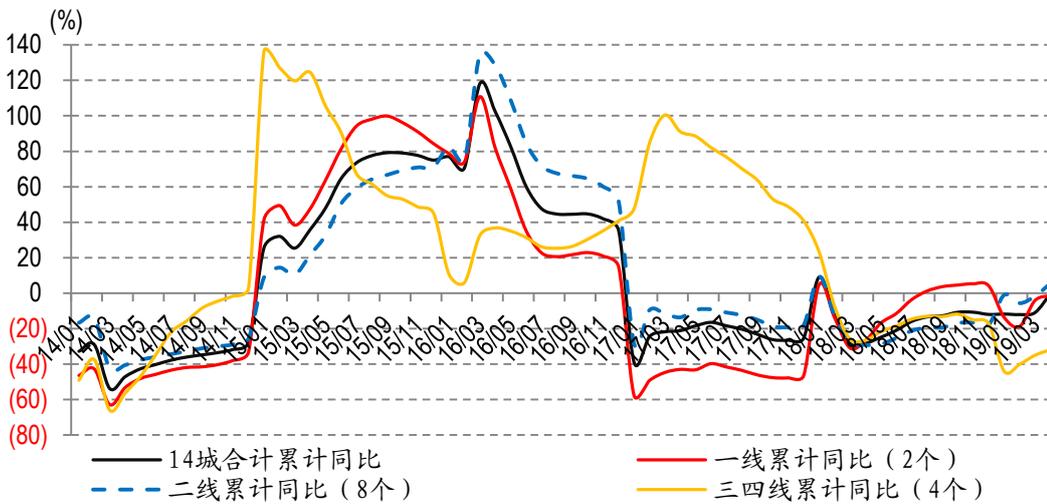
资料来源: Wind, 华创证券

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	164.5	20.7	292.1	38.9	36.2	1,657.3	(0.2)
一线城市	46.7	28.1	78.8	28.7	15.7	483.7	(1.4)
二线城市	104.3	14.0	191.7	42.8	58.4	1,062.2	5.5
三四线城市	13.5	62.7	21.7	44.4	(14.8)	111.5	(31.9)
一线城市							
北京	32.9	24.1	55.1	15.5	11.7	347.3	6.8
深圳	13.8	38.9	23.7	75.4	26.4	136.4	(17.5)
二线城市							
杭州	12.3	52.9	18.9	(0.6)	(23.2)	140.5	(12.7)
南京	15.3	(4.9)	31.4	77.2	134.0	139.6	12.0
苏州	25.9	(10.0)	54.1	43.8	105.2	284.8	31.5
青岛	11.6	33.7	20.0	52.9	(13.9)	108.1	(42.6)
无锡	12.1	33.0	20.9	41.1	7.7	107.3	(1.5)
大连	8.7	35.5	14.7	28.7	NA	85.7	(7.6)
南宁	4.4	6.8	8.5	64.3	31.9	65.8	12.1
厦门	14.1	35.9	23.4	51.2	205.3	130.4	134.7
三四线城市							
扬州	3.5	99.6	5.3	2.4	(31.7)	36.5	(24.9)
岳阳	1.4	9.2	2.6	7.9	(11.5)	17.4	(35.2)
金华	6.2	94.0	9.2	139.7	(11.6)	30.1	(45.7)
江门	2.5	16.4	4.6	26.4	5.2	27.4	(16.0)

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(%)
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-17%, 可售面积环比-0.2%、去化月数下降0.03个月

上周(2019/4/6-2019/4/12) 15个重点城市合计推盘 175 万平方米, 环比下降 16.9%, 对应上述城市合计成交 188 万平方米, 环比下降 1.5%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 1.07 倍, 高于上周的 0.90 倍, 低于 3 月的 1.15 倍。

上周末(2019/4/12) 15个重点城市合计住宅可售面积为 7779.8 万平方米, 环比下降 0.2%。其中, 一线城市合计可售面积为 2898.6 万平方米, 环比上升 1.4%。北上广深可售面积环比变化分别为+4.8%、-1.2%、-1.2%、+3.8%。二线城市合计可售面积为 3318.9 万平方米, 环比下降 1.6%。三线城市合计可售面积为 1562.4 万平方米, 环比上升 0.1%。

上周末(2019/4/12) 15个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 10.9 个月, 环比下降 0.03 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 11.7 个月, 环比上升 0.04 个月。北上广深去化月数分别为 17.7 个月、7.3 个月、12.4 个月、15.2 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 8.6 个月, 环比下降 0.1 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 19.7 个月, 环比上升 0.02 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

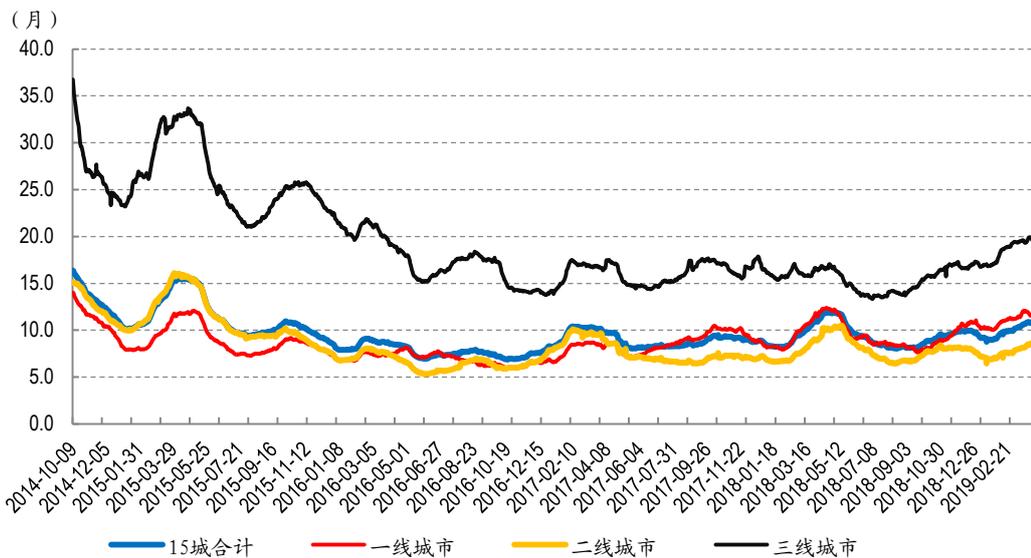
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7780	(0.16)	23.8	0.08	10.9	(0.03)
一线城市	2899	1.39	8.2	1.05	11.7	0.04
二线城市	3319	(1.61)	12.9	(0.53)	8.6	(0.09)
三线城市	1562	0.14	2.6	0.05	19.7	0.02
一线城市						
北京	1000	4.82	1.9	4.52	17.7	0.05
上海	745	(1.21)	3.4	(0.20)	7.3	(0.07)
广州	817	(1.17)	2.2	2.15	12.4	(0.42)
深圳	337	3.85	0.7	(4.49)	15.2	1.22
二线城市						
杭州	248	(2.75)	1.6	0.76	5.2	(0.19)
南京	328	(4.57)	1.6	3.62	6.7	(0.58)
苏州	579	(1.43)	2.2	4.81	8.9	(0.56)
福州	304	(0.91)	0.7	(4.57)	14.6	0.54
厦门	229	(0.72)	0.3	6.10	25.5	(1.75)
温州	941	(1.75)	3.0	(0.74)	10.5	(0.11)

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)
南宁	691	(0.27)	3.5	(5.30)	6.5	0.33
三线城市						
泉州	645	(0.40)	1.0	(0.53)	20.6	0.03
惠州	195	0.00	0.6	5.60	10.3	(0.57)
莆田	254	1.91	0.4	(6.61)	21.0	1.75
江阴	468	0.00	0.6	0.33	28.0	(0.09)

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。

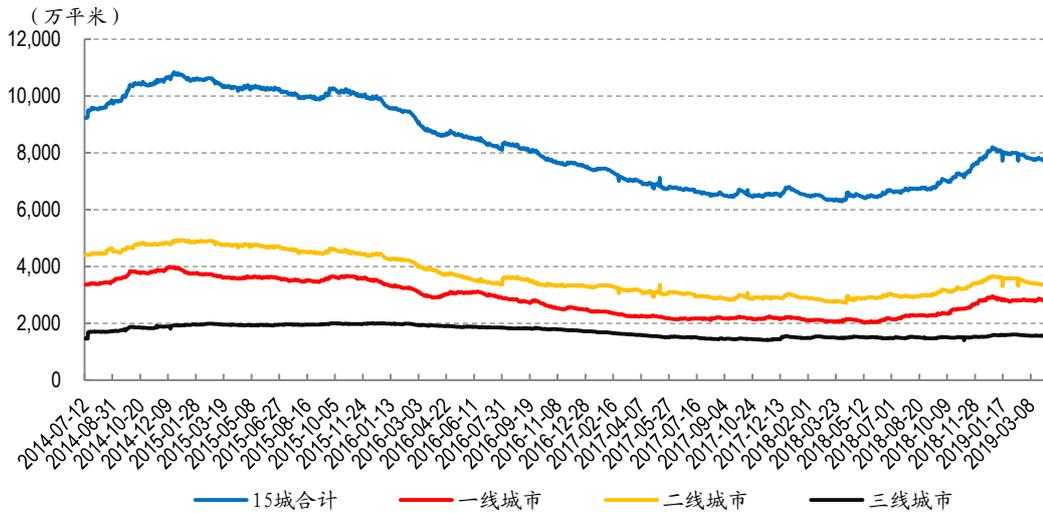
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

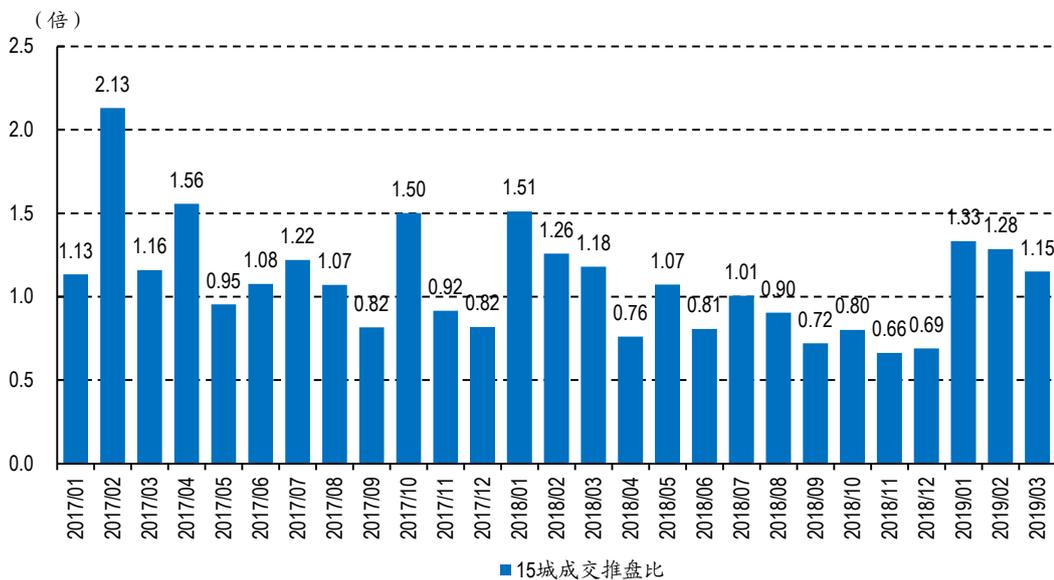
图表 11、各线城市可售面积



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 3 月 PPI 同比 0.4%，预期 0.4%，前值 0.1%。中国 3 月 CPI 同比 2.3%，预期 2.3%，前值 1.5%。

**央行:** 中国 3 月社会融资规模增量为 2.86 万亿元，预期 1.85 万亿元，前值 7030 亿元，一季度社会融资规模增量累计为 8.18 万亿元，比上年同期多 2.34 万亿元，3 月末社会融资规模存量为 208.41 万亿元，同比增长 10.7%。一季度广义货币增长 8.6%，狭义货币增长 4.6%，人民币贷款增加 5.81 万亿元，外币贷款增加 461 亿美元，分部门看，住户部门贷款增加 1.81 万亿元，其中，短期贷款增加 4292 亿元，中长期贷款增加 1.38 万亿元。

**发改委:** 发改委在《2019 年新型城镇化建设重点任务》中提到，继续加大户籍制度改革力度，城区常住人口 100 万—300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制，城区常住人口 300 万—500 万的 I 型大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制。

**行业政策:** 国管公积金中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》，实行二套房认房又认贷，首付比例为最低六成。合肥市住房保障和房产管理局就进一步规范商品房销售行为发布紧急通知，要求房地产开发企业应严格执行商品房销售信息公示制度。佛山市住房公积金管理中心发布通知，公布《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》的调整内容，佛山公积金贷款额度上调，最高可贷 50 万元/人。

**楼市:** 诸葛找房发布的北京楼市 4.1-4.7 周报显示，当周，北京新建商品房、商品住宅成交量均下跌，二手住宅成交量近七周以来首次下跌。

**长三角:** 在由中宣部组织的“推动高质量发展调研行”上海站情况通报会上，上海市发改副主任朱民透露，长三角区域内将诞生新的自贸区。南京市委书记张敬华说，南京将在上海龙头带动下融入长三角、走好创新路、提升首位度，为长三角更高质量一体化发展作出更大贡献。上海青浦区举行领导干部讲座，会议提出，要站在更高起点谋划和推进改革，对接落实长三角一体化国家战略，积极发挥青浦在上海服务长三角一体化发展中的先行者和主力军作用。

**其他:** 苏州机场规划建设研讨会上，中国民航科学技术研究院交流了长三角民航协同发展背景下规划建设苏州机场的必要性研究成果。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/4/11	中国 3 月 PPI 同比 0.4%，预期 0.4%，前值 0.1%；中国 3 月 CPI 同比 2.3%，预期 2.3%，前值 1.5%。	中国 3 月 PPI 同比 0.4%，预期 0.4%，前值 0.1%；中国 3 月 CPI 同比 2.3%，预期 2.3%，前值 1.5%。
央行	2019/4/12	中国 3 月社会融资规模增量为 2.86 万亿元，预期 1.85 万亿元，前值 7030 亿元，一季度社会融资规模增量累计为 8.18 万亿元，比上年同期多 2.34 万亿元，3 月末社会融资规模存量为 208.41 万亿元，同比增长 10.7%。	中国 3 月社会融资规模增量为 2.86 万亿元，预期 1.85 万亿元，前值 7030 亿元，一季度社会融资规模增量累计为 8.18 万亿元，比上年同期多 2.34 万亿元，3 月末社会融资规模存量为 208.41 万亿元，同比增长 10.7%。
	2019/4/12	一季度广义货币增长 8.6%，狭义货币增长 4.6%，人民币贷款增加 5.81 万亿元，外币贷款增加 461 亿美元，分部门看，住户部门贷款增加 1.81 万亿元，其中，短期贷款增加 4292 亿元，中长期贷款增加 1.38 万亿元。	一季度广义货币增长 8.6%，狭义货币增长 4.6%，人民币贷款增加 5.81 万亿元，外币贷款增加 461 亿美元，分部门看，住户部门贷款增加 1.81 万亿元，其中，短期贷款增加 4292 亿元，中长期贷款增加 1.38 万亿元。
行业政策	2019/4/8	发改委在《2019 年新型城镇化建设	发改委在《2019 年新型城镇化建设重点任务》中提到，继续加大户籍制

		重点任务》中提到,继续加大户籍制度改革力度,城区常住人口 100 万—300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制,城区常住人口 300 万—500 万的 I 型大城市要全面放开放宽落户条件,并全面取消重点群体落户限制,城区常住人口 300 万—500 万的 I 型大城市要全面放开放宽落户条件,并全面取消重点群体落户限制。	度改革力度,城区常住人口 100 万—300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制,城区常住人口 300 万—500 万的 I 型大城市要全面放开放宽落户条件,并全面取消重点群体落户限制,超大特大城市要调整完善积分落户政策;国家发改委《2019 年新型城镇化建设重点任务》提出,深入推进城市群发展,支持成渝城市群高质量发展的政策举措,培育形成新的重要增长极,加快出台实施天山北坡、滇中两个边疆城市群发展规划。
	2019/4/10	合肥市住房保障和房产管理局就进一步规范商品房销售行为发布紧急通知,要求房地产开发企业应严格执行商品房销售信息公示制度。	合肥市住房保障和房产管理局就进一步规范商品房销售行为发布紧急通知,通知要求,房地产开发企业应严格执行商品房销售信息公示制度,在取得《商品房预售许可证》或现房销售备案后 10 日内一次性公开全部准售房源,同时,商品房销售现场应当公示《商品房预售许可证》、商品房预售方案、已备案的《商品房买卖合同》示范文本、商品住房销售明码标价书、销售价格备案表、商品房销售价格及房源信息(简称销控表)、预售资金监管账户等信息。
	2019/4/11	佛山市住房公积金管理中心发布通知,公布《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》的调整内容,佛山公积金贷款额度上调,最高可贷 50 万元/人。	佛山市住房公积金管理中心发布通知,公布《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》的调整内容,其中,关于住房公积金缴存职工个人最高贷款额,增设一个档次:累计缴存住房公积金满三年的最高可贷 50 万元/人。
	2019/4/12	国管公积金中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》,实行二套房认房又认贷,首付比例为最低六成。	国管公积金中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》,明确对二套房贷款实行“认房又认贷”,二套房首付比例调整为最低六成且最多贷 60 万元,新政自 4 月 15 日起执行,以网签日期为准。
楼市	2019/4/9	诸葛找房发布的北京楼市 4.1-4.7 周报显示,当周,北京新建商品房、商品住宅成交量均下跌,二手住宅成交量近七周以来首次下跌。	诸葛找房发布的北京楼市 2019.4.1-4.7 周报显示,当周,北京新建商品房、商品住宅成交量均下跌,二手住宅成交量近七周以来首次下跌,其中,新建商品住宅全市成交套数为 931 套,环比上周下跌 69.43%。
	2019/4/12	国际房地产服务商第一太平戴维斯发布“2019 年第一季度北京房地产市场研究”报告称,北京楼市成交回暖态势较为明显,但并未带动房价出现反弹。	国际房地产服务商第一太平戴维斯发布“2019 年第一季度北京房地产市场研究”报告称,北京楼市成交回暖态势较为明显,但并未带动房价出现反弹,未来量价齐涨的可能性较小。
	2019/4/12	调查发现,与去年下半年进入冰冻期形成反差,今年开年以来厦门楼市出现回暖迹象。	到今年 3 月 25 日厦门首批限售房源即可解禁入市,调查发现,与去年下半年进入冰冻期形成反差,今年开年以来厦门楼市出现回暖迹象,开发商推盘速度明显加快,新房供应有较大幅度上涨。
长三角	2019/4/8	上海青浦区举行领导干部讲座,会议提出,要站在更高起点谋划和推进改革,对接落实长三角一体化国家战略,积极发挥青浦在上海服务长三角一体化发展中的先行者和主力军作用。	上海青浦区举行领导干部讲座,对接落实长三角一体化国家战略,会议提出,要站在更高起点谋划和推进改革,对接落实长三角一体化国家战略,围绕长三角一体化发展示范区建设任务,积极发挥青浦在上海服务长三角一体化发展中的先行者和主力军作用。

	2019/4/10	在由中宣部组织的“推动高质量发展调研行”上海站情况通报会上，上海市发改委副主任朱民透露，长三角区域内将诞生新的自贸区。	在由中宣部组织的“推动高质量发展调研行”上海站情况通报会上，上海市发改委副主任朱民透露，长三角区域内将诞生新的自贸区，朱民表示，上海自贸区要高度配合长三角区域内其他自贸区，在引领长三角高质量发展方面要发挥更大作用。
	2019/4/11	南京市委书记张敬华说，南京将在上海龙头带动下融入长三角、走好创新路、提升首位度，为长三角更高质量一体化发展作出更大贡献。	南京市党政代表团赴上海考察上海自贸区行政服务中心等，南京市委书记张敬华说，南京将进一步学习上海、接轨上海，在上海龙头带动下融入长三角、走好创新路、提升首位度，全力助推长三角科创圈、宁杭生态经济带、长三角城市群建设，为长三角更高质量一体化发展作出更大贡献。
其他	2019/4/9	苏州机场规划建设研讨会上，中国民航科学技术研究院交流了长三角民航协同发展背景下规划建设苏州机场的必要性研究成果。	由江苏省交通厅、苏州市政府主办的苏州机场规划建设研讨会当天在北京举行，据与会人士介绍，中国民航科学技术研究院在会上交流了长三角民航协同发展背景下规划建设苏州机场的必要性研究成果。

资料来源：观点地产网，华创证券

### 三、重点公司公告

**首开股份**一季度签约金额 102.72 亿元，同比增 2.54%；18 年归属于母公司所有者的净利润为 31.67 亿元，较上年同期增 36.75%，营业收入为 397.36 亿元，较上年同期增 8.31%。**阳光城**一季度累计销售金额 340.42 亿元，累计销售面积 258.24 万平方米；公司 19 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元）的票面利率确定为 7.50%。**旭辉控股集团**一季度集团累计合同销售金额约 344.1 亿元，合同销售面积约 193.7 万平方米；公司因董事于 4 月 9 日行使购股权而发行 130 万股股份，占发行前的现有已发行股本 0.017%，每股发行价为 1.77 港元，较 4 月 8 日收市价 5.8 港元折让 69.48%。**招商蛇口**一季度累计实现签约销售面积 188.92 万平方米，同比增加 26.92%，累计实现签约销售金额 378.95 亿元，同比增加 21.04%，近期斥资逾 32.31 亿元新增合肥、北京各 1 个项目及重庆 2 个项目，新增土地面积 37.89 万平米；一季度归属于上市公司股东的净利润预计盈利 25 亿元-27 亿元，比上年同期下降 54%-57%。**保利地产** 3 月实现签约面积 283.07 万平方米，同比增长 29.64%，签约金额 426.64 亿元，同比增长 26.84%，1-3 月，公司实现签约面积 700.04 万平方米，同比增长 18.10%，实现签约金额 1096.60 亿元，同比增长 26.14%；公司通过合作方式新增房地产项目 4 个，分别位于青岛、汕头、成都、澳大利亚；全资子公司保利物业的股票自 4 月 11 日起终止在全国中小企业股份转让系统挂牌。

**新城控股** 3 月份实现合同销售金额约 230.55 亿元，销售面积约 196.62 万平方米，1-3 月累计合同销售金额约 467.14 亿元，比上年同期增长 23.36%，累计销售面积约 415.28 万平方米，比上年同期增长 36.18%。**华夏幸福**控股股東华夏控股向平安人寿协议转让华夏幸福 5.69% 股份的事宜，已办理完过户登记手续；公司中标陕西省西安市长安硬科技产业新城 PPP 项目，合同期限为 30 年；公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 完成境外发行 10 亿美元的高级无抵押定息债券。**蓝光发展**境外全资子公司 Hejun Shunze Investment Co., Limited 已于 3 月 29 日私募发行 0.5 亿美元债券，并于 4 月 4 日交割。**融创中国**发行 2023 年 10 月到期的 7.5 亿美元 7.95% 优先票据。**万科 A** 2018 年度每 10 股可获派发的现金股息将由 10.70 元调整至 10.45102 元，现金股息总额维持不变。**中南建设**为泉州钧辰、中南建筑、慈溪中琅三家子公司融资提供 8.26 亿元担保。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	首开股份	2019/4/8	一季度签约金额 102.72 亿元，同比增 2.54%；2018 年度实现归母净利润 31.67 亿元，同比增长 36.75%。
	阳光城	2019/4/8	一季度累计销售金额 340.42 亿元，累计销售面积 258.24 万平方米。

旭辉控股集团	2019/4/8	一季度集团累计合同销售金额约 344.1 亿元，合同销售面积约 193.7 万平方米。
招商局置地	2019/4/8	一季度实现合同销售总额约为 59.57 亿元，同比增 11%。合同销售总面积约为 35.61 万平方米，同比增长 19%。
瑞安房地产	2019/4/8	一季度累计合约物业销售额达到 8.57 亿元，同比减少 47.7%。
宝龙地产	2019/4/8	一季度集团的合约销售总额及合约销售总面积分别约为 106.75 亿元及 70.90 万平方米，合约销售总额年同比增加约 60.7%，而合约销售总面积年同比增加约 36.8%。
太古地产	2019/4/8	公司 2018 年实现营业溢利 293.65 亿港元，同比减少 16%，实现公司股东应占综合溢利 286.66 亿港元，同比减少 16%。
招商蛇口	2019/4/9	一季度公司累计实现签约销售面积 188.92 万平方米，同比增加 26.92%，累计实现签约销售金额 378.95 亿元，同比增加 21.04%，近期斥资逾 32.31 亿元新增合肥、北京各 1 个项目及重庆 2 个项目，新增土地面积 37.89 万平米。
保利地产	2019/4/9	3 月公司实现签约面积 283.07 万平方米，同比增长 29.64%，签约金额 426.64 亿元，同比增长 26.84%，1-3 月，公司实现签约面积 700.04 万平方米，同比增长 18.10%，实现签约金额 1096.60 亿元，同比增长 26.14%；公司通过合作方式新增房地产项目 4 个，分别位于青岛、汕头、成都、澳大利亚。
新城控股	2019/4/9	3 月份公司实现合同销售金额约 230.55 亿元，销售面积约 196.62 万平方米，1-3 月累计合同销售金额约 467.14 亿元，比上年同期增长 23.36%，累计销售面积约 415.28 万平方米，比上年同期增长 36.18%。
光大嘉宝	2019/4/9	18 年公司实现营业收入 47.58 亿元，实现归属于公司所有者的净利润 8.81 亿元，较上年同期相比增长 54.30% 和 61.63%。
碧桂园	2019/4/9	18 年实现收入约 3790.8 亿元，净利润约 485.4 亿元，本公司股东应占利润约 346.2 亿元，同比增长分别达 67.1%，68.8%，32.8%。
中骏集团控股	2019/4/9	一季度实现累计合同销售金额约 157.03 亿元，累计合同销售面积 127.05 万平方米，同比分别增长 35% 和 35%。
龙湖集团	2019/4/9	一季度累计实现合同销售金额 444.8 亿元，合同销售面积 283.8 万平方米。
长实集团	2019/4/9	集团 18 年度经审核股东应占溢利为 401.17 亿港元。
京能置业	2019/4/9	一季度实现签约面积 0.44 万平方米，同比减少 82.33%，实现签约金额 0.48 亿元，同比减少 73.91%。
空港股份	2019/4/9	18 年实现营业总收入 12.66 亿元，同比减少 21.16%，实现归属于上市公司股东的净利润 1530.62 万元，同比减少 2.66%。
中国武夷	2019/4/9	一季度新增肯尼亚工程承包业务 2 单，总合同造价折合人民币约 1.87 亿元。
保利置业集团	2019/4/10	公司一季度合约销售额约为 72 亿元，同比下降 25.77%。
深深房 A	2019/4/10	预计一季度实现净利润 8000 万-1 亿元，同比增长 1437.19%-1771.49%。
远洋集团	2019/4/11	公司一季度累积协议销售额已达到约人民币 220.7 亿元，比去年同期上升 38%。
沙河股份	2019/4/11	预计第一季度归属于上市公司股东的净亏损为 600 万元—700 万元，预计基本每股亏损 0.0297 元—0.0347 元。
苏宁环球	2019/4/11	公司实现营业收入 6.38 亿元，同比下降 19.48%，实现归属上市公司股东净利润 1.83 亿元，同比下降 32.62%。

世茂股份	2019/4/11	1-3月, 公司实现合同签约销售额 52 亿元, 同比增长 4%, 实现合同签约销售面积 23 万平方米, 同比增长 5%。
大悦城	2019/4/11	一季度, 公司预计实现归属于上市公司股东的净利润 9.93 亿元至 12.78 亿元, 比上年同期重组前增长 285% 至 395%, 比上年同期重组后增长 6% 至 36%。
天保基建	2019/4/11	一季度预亏 1800 万元-2000 万元, 上年同期盈利 2.35 亿元。
南京高科	2019/4/11	公司 18 年实现营业收入 33.99 亿元, 同比下降 5.47%; 归属于母公司所有者的净利润 9.58 亿元, 同比上升 1.30%; 公司拟发行不超过 40 亿元(含 40 亿元)的超短期融资券, 期限不超过 270 天(含 270 天); 预计一季度公司实现归属于上市公司股东的净利润为 7.7 亿元到 8.4 亿元, 同比增长 314% 到 352%。
卧龙地产	2019/4/11	18 年公司实现营业收入 28.30 亿元, 同比增加 81.62%, 实现归属于上市公司股东的净利润 5.77 亿元, 同比增长 83.23%。
中交地产	2019/4/11	18 年归属于母公司所有者的净利润为 8.1 亿元, 较上年同期增 36.69%, 营业收入为 89.48 亿元, 较上年同期增 42.91%。
招商蛇口	2019/4/12	一季度归属于上市公司股东的净利润预计盈利 25 亿元-27 亿元, 比上年同期下降 54%-57%。
首开股份	2019/4/12	18 年归属于母公司所有者的净利润为 31.67 亿元, 较上年同期增 36.75%, 营业收入为 397.36 亿元, 较上年同期增 8.31%。
莱茵体育	2019/4/12	公司预计一季度实现归属于上市公司股东的净利润为亏损 3000 万元-4000 万元; 18 年公司实现营业收入 7.11 亿元, 同比下降 46.34%, 归属于上市公司股东的净利润为亏损 6123.78 万元, 而上年同期则为盈利 2850.21 万元。
绿地香港	2019/4/12	一季度集团合约销售额约为 157.05 亿元, 同比增长 175%。
华润置地	2019/4/12	一季度, 累计销售金额 512.35 亿元, 总合约销售面积 270.79 万平方米。
华南城	2019/4/12	集团 18 年度合约销售升 22.0% 至 146.77 亿港元。
深振业 A	2019/4/12	预计一季度归属于上市公司股东的净利润盈利 9731.06 万元-1.26 亿元, 同比下降 56%-66%。
天地源	2019/4/12	一季度商品房签约 5.63 亿 同比下滑 17.32%。
*ST 津滨	2019/4/12	预计一季度净利润为 -2200 万元至 -1100 万元, 亏损金额有所扩大。
阳光股份	2019/4/12	一季度归属于上市公司股东的净利润亏损 2,300 万元-3,000 万元, 比上年同期亏损减少 21%-增加 3%。
中润资源	2019/4/12	预计 2019 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润 2,000 万元-3,000 万元; 18 年度实现营业收入 4.96 亿元, 同比下降 35.45%, 实现归属于母公司所有者的净利润为 4218.98 万元, 上年同期亏损 4.49 亿元。
粤宏远 A	2019/4/12	18 年公司实现营业收入 9.12 亿元, 同比增长 61.15%, 实现归属于上市公司股东的净利润 5204.78 万元, 同比增长 46.76%; 一季度预计实现归属于上市公司股东的净利润 7600 万元-8200 万元, 同比增幅 726.32%-775.77%。
财信发展	2019/4/12	18 年度公司实现营业收入 30.48 亿元, 同比增长 68.98%, 实现归属于上市公司股东的净利润 1.14 亿元, 同比下降 41.94%; 预计 19 年一季度实现归属于上市公司股东的净利润为亏损 1900 万元-2500 万元。
中迪投资	2019/4/12	预计一季度净亏损 2500 万元-3000 万元, 亏损金额有所扩大。
中交地产	2019/4/12	一季度预计经营业绩扭亏为盈, 归属上市公司股东净利润约 9000 万元, 上年同期亏损 237 万元。
亚太实业	2019/4/12	18 年度实现营业收入 3917.21 万元, 同比下降 15.12%, 归属于上市公司股东的净利润 1110.71

			万元, 上年亏损 860.06 万元; 预计一季度净亏 135 万元-165 万元。
	渝开发	2019/4/12	预计 19 年第一季度实现归属于上市公司股东的净利润盈利约 1400 万元至 1820 万元, 比上年同比上升 197%至 286%。
	北京城建	2019/4/12	18 年度公司实现营业收入 133.81 亿元, 同比减少 4.72%, 实现归属于上市公司股东净利润 12.30 亿元, 同比减少 15.52%。
	新华联	2019/4/12	18 年度公司营业总收入 140.01 亿元, 较上年同期增长 88.16%; 归属于上市公司股东的净利润 11.86 亿元, 较上年同期增长 39.97%; 19 年第一季度实现归属于上市公司股东的净利润 700 万元—1,000 万元, 比去年同期下降 74.39%—82.07%。
	嘉凯城	2019/4/12	预计 19 年第一季度实现归属于上市公司股东的净利润亏损约 1 亿元, 上年同期约亏损为 9049.92 万元, 比上年同期增加亏损约 10.50%。
	铁岭新城	2019/4/12	18 年归属于母公司所有者的净利润为 9665.77 万元, 较上年同期减 4.40%, 营业收入为 15.52 亿元, 较上年同期增 1847.26%; 一季度预亏 2500 万元至 2900 万元。
	美好置业	2019/4/12	预期一季度归属于上市公司股东的净利润将亏损 1.22 亿元-1.27 亿元, 亏损额比上年同期下降 6.5%-10.2%。
	绿景控股	2019/4/12	预计一季度归属于上市公司股东的净利润为 15 万元, 同比扭亏为盈。
	*ST 天业	2019/4/12	18 年归属于母公司所有者的净利润为 3558.30 万元, 上年同期亏损 4.85 亿元, 实现营业收入 14.22 亿元, 同比减少 25.58%。
	金宇车城	2019/4/12	18 年归属于母公司所有者的净利润为 813.97 万元, 较上年同期减 51.67%; 营业收入为 4.91 亿元, 较上年同期增 64.20%。
	京能置业	2019/4/12	18 年归属于母公司所有者的净利润为 5034.67 万元, 较上年同期增 1.56%, 营业收入为 10.16 亿元, 较上年同期增 36.66%; 19 年第一季度, 实现营业收入 1.01 亿元, 同比减少 68.45%, 归属于上市公司股东的净利润 525.70 万元, 同比增长 74.44%。
	浦东金桥	2019/4/12	18 年, 实现营业总收入 27.61 亿元, 同比增长 64.98%, 实现归属于上市公司股东的净利润 9.77 亿元, 同比增长 32.50%。
	泰禾集团	2019/4/12	18 年, 公司实现营业收入 309.85 亿元, 同比上涨 27.3%, 归母净利润 25.55 亿元, 同比上涨 20.2%; 19 年一季度公司实现营业收入 74.54 亿元, 同比增加 24.47%, 实现归属于上市公司股东的净利润 9.72 亿元, 同比增加 308.95%。
	中洲控股	2019/4/12	18 年度公司实现营业收入 79.42 亿元, 同比下降 8.23%, 实现归属上市公司股东的净利润 4.47 亿元, 同比下降 27.41%。
	荣丰控股	2019/4/12	18 年度实现营业总收入 2.48 亿元, 同比下降 7.97%, 归属于上市公司股东的净利润 882.81 万元, 同比下降 14.98%; 预计 19 年第一季度归属于上市公司股东的净利润 900 万元-1300 万元, 比上年同期增长 253.15% -410.10%。
	万泽股份	2019/4/12	18 年归属于上市公司股东的净利润为 6122.79 万元, 较上年同期减 31.57%, 营业收入为 2.58 亿元, 较上年同期增 1.29%; 预计一季度归属于上市公司股东的净利润为 1500 万元-2200 万元。
<b>拿地</b>	光明地产	2019/4/8	公司全资子公司 5.78 亿元竞得上海杨浦区动迁安置房地块。
	世茂股份	2019/4/8	公司子公司 8.16 亿元竞得昆明官渡两宗地。
	绿地控股	2019/4/9	3 月, 公司新增房地产项目 9 个, 分别位于浙江宁波、安徽淮北、广西南宁等地, 项目总用地面积为 209.06 万平方米, 总地价为 38.37 亿元。
	华润置地	2019/4/12	3 月斥 18.67 亿元收购张家口和杭州 2 幅地块。
<b>发行股份</b>	旭辉控股集团	2019/4/9	公司因董事于 4 月 9 日行使购股权而发行 130 万股股份, 占发行前的现有已发行股本 0.017%,

			每股发行价为 1.77 港元, 较 4 月 8 日收市价 5.8 港元折让 69.48%。
	越秀地产	2019/4/10	公司根据由独立股东授出的特别授权按每股认购股份 2.00 港元的发行价向广州地铁认购方配发及发行 30.81 亿缴足认购股份。
	融信中国	2019/4/11	公司完成配售及先旧后新认购事项, 配发及发行普通股 1.08 亿股, 发行价为每股 10.95 港元, 占已发行股份总额 6.69%。
收购/转让	华夏幸福	2019/4/9	公司控股股东华夏控股向平安人寿协议转让华夏幸福 5.69% 股份的事宜, 已办理完过户登记手续。
	光明地产	2019/4/9	公司全资子公司农工商房地产以 255 万元 (认缴) 通过协议转让方式收购宁波仓茂置业 51% 股权且承担相应债务 (5.50 亿元), 收购总金额为 5.52 亿元。
	ST 岩石	2019/4/10	公司股东存硕实业拟向除了存硕实业及其一致行动人以外的岩石股份全体股东发出收购其持有的部分股份的要约, 计划收购合计 5790 万股“ST 岩石”股票, 对应股份比例为 17.00%, 要约收购价格为 7.00 元/股。
项目/合作	华夏幸福	2019/4/10	公司中标陕西省西安市长安硬科技产业新城 PPP 项目, 合同期限为 30 年。
	南都物业	2019/4/10	公司全资子公司浙江大悦与浙江崇文签订 2136.96 万元房屋租赁合同, 租赁期限为 6 年。
	招商局置地	2019/4/11	公司间接全资附属公司广州招商与五矿地产间接全资附属公司北京盛世及项目公司订立合作意向协议, 以透过项目公司开发黄埔地块。
投融资	蓝光发展	2019/4/8	公司境外全资子公司 Hejun Shunze Investment Co., Limited 已于 3 月 29 日私募发行 0.5 亿美元债券, 并于 4 月 4 日交割。
	中国恒大	2019/4/8	建议发行美元优先票据。
	融创中国	2019/4/9	发行 2023 年 10 月到期的 7.5 亿美元 7.95% 优先票据。
	越秀地产	2019/4/9	建议由公司全资附属公司发行于 2020 年到期的 11 亿港元 1.875% 有担保可换股债券。
	华夏幸福	2019/4/10	公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 完成境外发行 10 亿美元的高级无抵押定息债券。
	天地源	2019/4/10	公司非公开发行 20 亿元 3 年期 2019 年公司债券 (第一期) 明起交易, 票息 7.98%。
	阳光城	2019/4/12	公司 19 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第二期) 发行规模不超过 8 亿元 (含 8 亿元) 的票面利率确定为 7.50%。
利润分配	万科 A	2019/4/8	2018 年度每 10 股可获派发的现金股息将由 10.70 元调整至 10.45102 元, 现金股息总额维持不变。
	万科企业	2019/4/8	2018 年度每 10 股可获派发的现金股息将由 10.70 元调整至 10.45102 元, 现金股息总额维持不变。
回购	冠城大通	2019/4/10	冠城大通首次回购股份数量为 34.29 万股, 占公司目前总股本的比例为 0.02%, 耗资 171.07 万元 (不含印花税、佣金等交易费用)。
激励	华侨城 A	2019/4/9	公司激励计划第二期限制性股票解锁条件已成就, 本期限制性股票拟解锁数量共计为 1962.5 万股, 占目前公司总股本的 0.24%。
	电子城	2019/4/10	公司实施激励计划拟向激励对象授予股票期权 1118.59 万份, 授予的首期股票期权的行权价格为 6.78 元/股, 涉及的标的股票为人民币 A 股普通股, 约占本激励计划草案公告时公司股本总额的 1%。
停复牌	保利地产	2019/4/10	全资子公司保利物业的股票自 4 月 11 日起终止在全国中小企业股份转让系统挂牌。
担保	中南建设	2019/4/11	公司为泉州钧辰、中南建筑、慈溪中琅三家子公司融资提供 8.26 亿元担保。
人事变动	财信发展	2019/4/8	谢欣芬先生辞去公司副总裁职务。

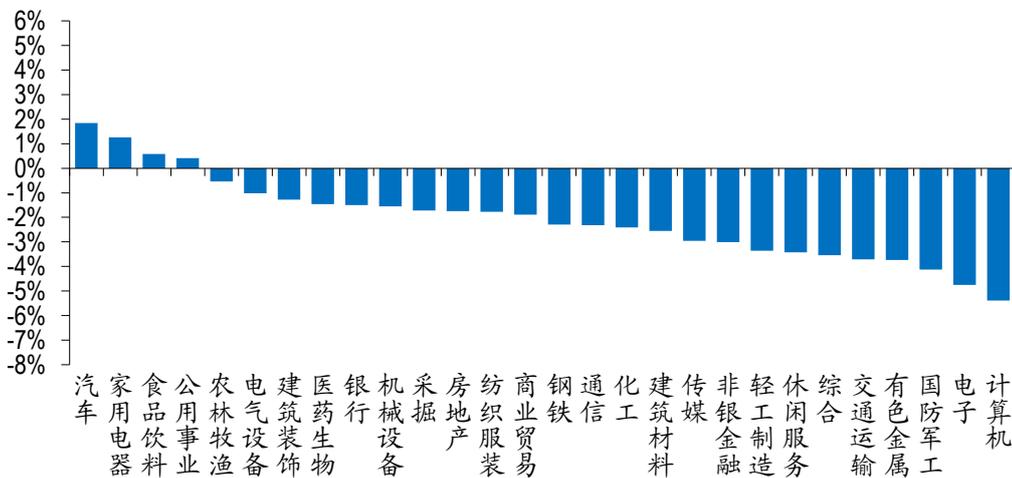
其他	泰禾集团	2019/4/9	泰禾集团“16 泰禾 02”发行人选择不上调票面利率，本期债券存续期后 2 年票面利率仍为 6.00%。
	广宇发展	2019/4/10	公司全资子公司山东鲁能物业有限公司在山东省海阳市设立分公司。
	北辰实业	2019/4/10	“16 北辰 01” 债券 将于 4 月 22 日开始支付 18 年 4 月 21 日至 19 年 4 月 20 日期间的利息。
	格力地产	2019/4/10	公司董事会同意将首次回购价值 2.15 亿元股份用于员工持股计划。
	华侨城 A	2019/4/11	“16 侨城 01”将于 4 月 15 日支付 18 年 4 月 13 日至 19 年 4 月 12 日期间的利息 2.98 元(含税) /张; “16 侨城 02”将于 4 月 15 日支付 18 年 4 月 13 日至 19 年 4 月 12 日期间的利息 3.4 元(含税) /张。
	佳兆业集团	2019/4/12	公司向集团的若干雇员授予 3370 万份购股权以认购公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股，每股行使价 3.7 港元，行使期 10 年。

资料来源：公司公告，华创证券

#### 四、板块行情回顾

板块表现方面，SW 房地产指数下跌 1.75%，沪深 300 指数下跌 1.81%，相对收益为 0.06%，板块表现强于大市，在 28 个板块排名中排第 12 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：渝开发、中房地产、大名城、天津松江、苏州高新，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为嘉宝集团、新黄浦、三湘股份、东方银星、宜华健康。

图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况



资料来源：Wind，华创证券

图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名

房地产个股涨跌幅前十名				房地产个股涨跌幅后十名		
排名	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	000514.SZ	渝开发	33.53	600622.SH	嘉宝集团	(11.01)
2	000736.SZ	中房地产	21.73	600638.SH	新黄浦	(9.70)
3	600094.SH	大名城	20.14	000863.SZ	三湘股份	(9.47)

	房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名		
4	600225.SH	天津松江	14.51	600753.SH	东方银星	(8.84)
5	600736.SH	苏州高新	12.75	000150.SZ	宜华健康	(8.75)
6	600149.SH	廊坊发展	12.10	600648.SH	外高桥	(8.01)
7	000838.SZ	国兴地产	11.86	600895.SH	张江高科	(7.52)
8	000668.SZ	荣丰控股	11.76	000965.SZ	天保基建	(7.14)
9	600158.SH	中体产业	8.41	600503.SH	华丽家族	(6.60)
10	000043.SZ	中航地产	6.92	600208.SH	新湖中宝	(6.43)

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	shenyong@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