

## 房地产行业周报

## 核心城市落户放宽，“城市群+都市圈”规划进一步落地

**评级：增持（维持）**

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

电话：021-20315288

 Email: [niyc@r.qizq.com.cn](mailto:niyc@r.qizq.com.cn)
**重点公司基本状况**

简称	股价 (元)	EPS				PE				PEG	评级
		2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E		
万科	31.09	2.54	3.23	4.13	5.37	12.24	9.64	7.53	5.79	0.34	买入
保利地产	13.90	1.32	1.70	2.17	2.71	10.53	8.18	6.41	5.13	0.30	买入
新城控股	42.96	2.71	4.69	6.69	8.29	8.29	9.17	6.42	5.18	0.20	买入
华夏幸福	30.37	2.97	3.97	5.13	6.56	10.56	7.64	5.93	4.63	0.25	买入

备注：

**投资要点**
**行业跟踪：**
**■ 一手房：成交环比增速 13.86%，同比增速 15.63%（按面积）**

本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 459.58 万方，环比增速 13.86%，同比增速 15.63%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 13.44%，20.53%，2.73%；同比增速分别为 35.42%，42.50%，-19.49%。

**■ 二手房：成交环比增速 28.77%，同比增速-0.41%（按面积）**

本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 57.35 万方，环比增速 28.77%，同比增速-0.41%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 33.44%，19.01%，77.41%；同比增速分别为 6.60%，7.11%，-31.92%。

**■ 库存：可售面积环比增速-1.82%（按面积）**

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5251.53 万方，环比增速-1.82%，去化周期 37.01 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-6.83%，4.98%，-0.41%。一线、二线、三线去化周期分别为 43.72 周，30.21 周，38.33 周。

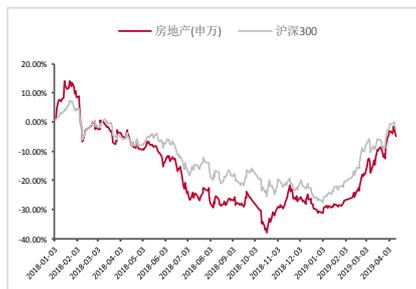
**■ 10 个重点城市推盘分析（数据来源：中指）**

根据中指监测数据，（04 月 01 日至 04 月 07 日）重点城市共开盘 40 个项目，合计推出房源 6300 套，其中一线城市开盘 983 套，占比 15.60%；开盘项目平均去化率达到 72%，其中二线城市平均去化率为 69%。

**■ 投资建议：**本周申万地产指数下跌-1.75%；个股方面，渝开发、中交地产、大名城涨幅居前。本周一（4 月 8 日），发改委印发了《2019 年新型城镇化建设重点任务》的通知。《通知》里包含的如放宽核心城市的落户限制、鼓励社会资本参与都市圈建设与运营、让市场主导人口资源配置等重大调整，超市场预期，大型房企在资源配置及项目挑选上的优势凸显，促使行业集中度进一步提升；叠加当前市场局部回暖，政策及资金面持续改善的背景，或引导板块整体估值继续回升。我们推荐：1) 行业龙头：集中度进一步提升，在融资、拿地、开发、管控、品牌影响力各方面优势会更为凸显，安全边际较高，推荐：万科 A、保利地产；2) 优质一线：对于成长型一线房企，我们认为在基本面与政策面接近底部的背景下，挑选要更为严苛，推荐管控高效、杠杆合理、财务健康，兼具弹性与防守的标的，如：新城控股、华夏幸福、旭辉控股集团等。

**基本状况**

上市公司数	137
行业总市值(亿元)	20657.85
行业流通市值(亿元)	16988.88

**行业-市场走势对比**

**相关报告**

- 
- 风险提示：三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性大幅收紧。

## 内容目录

1、行业要闻 .....	- 4 -
2、公司要闻 .....	- 7 -
3、基本面回顾 .....	- 10 -
3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/04/06-19/04/12） .....	- 10 -
3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指） .....	- 13 -
3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-04-12） .....	- 14 -
3.4 14个大中城市二手房成交分析（19/04/06-19/04/12） .....	- 16 -
4、投资建议及风险提示 .....	- 18 -

## 图表目录

图表 1: 一手房成交面积环比增速（周数据） .....	- 10 -
图表 2: 一手房成交面积同比增速（周数据） .....	- 10 -
图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速 .....	- 11 -
图表 4: 40大中城市一手房详细成交数据（套数：万套；面积：万方） .....	- 11 -
图表 5: 重点城市推盘（近八周） .....	- 14 -
图表 6: 重点城市开盘平均去化率（近八周） .....	- 14 -
图表 7: 重点城市推盘产品结构 .....	- 14 -
图表 8: 重点城市推盘产品结构 .....	- 14 -
图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积） .....	- 14 -
图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积） .....	- 14 -
图表 11: 二线城市可售套数及去化周期（按面积） .....	- 15 -
图表 12: 三线城市可售套数及去化周期 .....	- 15 -
图表 13: 15大中城市库存量数据分析（套数：万套，面积：万平方米） .....	- 15 -
图表 14: 二手房成交面积环比增速（周数据） .....	- 16 -
图表 15: 二手房成交面积同比增速（周数据） .....	- 16 -
图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速 .....	- 17 -
图表 17: 14大中城市二手房详细成交数据（套数：万套，面积：万方） .....	- 17 -

## 1、行业要闻

- **2018年六大行新增按揭贷款2.53亿元，占总贷款新增量的49.39%。(经济观察网)**

近期，上市银行陆续披露了2018年年报，记者统计了六大行中关于个人住房贷款的新增额度及占比，发现六大行新增贷款5.13万亿，其中个人住房贷款的额度2.53万亿，几乎占据了新增贷款的半壁江山。不过，六大行在年报中也提到了，2018年，响应国家宏观调控政策，支持自住性购房融资需求。

- **3月深圳新房住宅成交3088套，环比上升141.44%，二手住宅成交4551套，环比上升127.9%，同比下降15.1%，创近半年新高。(和讯网)**

数据显示，深圳2019年3月新建商品住宅成交均价为54005元/平方米，环比下降0.42%，同比下降0.33%；成交套数为3088套，环比增加141.44%，同比增加52.19%；成交面积304554平方米，环比上升138.84%，同比上升49.27%。在二手房市场，据深圳中原研究中心统计，3月份深圳共成交二手住宅4551套，环比上升127.9%，同比下降15.1%，成交量为近半年新高。3月全市二手住宅均价为52319元/平方米，环比上升0.95%。

- **海南省住建厅整合商品房项目和房源信息，上线商品房销售许可信息查询系统。(和讯网)**

根据海南省政府有关要求，近日，海南省住建厅整合全省18个市县所有已取得预售许可证或现房备案的商品房项目和房源信息，开发了海南省商品房销售许可信息查询系统，并在海南省政府和省住建厅门户网站的相关专栏进行发布。购房人可通过上述网站的“海南省商品房销售许可信息查询”专栏查询到权威、安全、可靠的房源信息。

- **3月北京新房成交额165.6亿元，成交均价5.35万元每平，二手住宅网签量1.6万套。(和讯网)**

根据北京中原的统计数据，2019年3月北京新建住宅市场(不含回迁房，剔除自住房和保障房，含普通住宅、豪宅、别墅)各区总成交额达到165.6亿元，是今年2月成交额的2倍，是去年3月成交额的3.1倍。在价格方面，2019年3月北京新房成交均价53533元/平方米，环比2月成交均价下跌2000元/平方米。

- **海南发行全国首单省级人才租赁住房类REITs在深交所成功挂牌，规模8.7亿。(观点地产网)**

4月9日，深圳证券交易所发布公告称，海南省人才租赁住房第一期资产支持专项计划成功在上交所挂牌，并且是国内第一宗省级人才租赁住房类REITs产品。该产品发行总规模8.7亿元，期限18年(每3年进行开放退出)，优先级证券评级AAA，票面利率4.50%。

- **2019年南京国有建设用地计划供应2910公顷，其中商品住房用地供应590公顷。(和讯网)**

近日，江苏土地市场网发布了南京(楼盘)市2019年度国有建设用地供应计划，根据这份计划的内容，2019年度国有建设用地供应总规模是2910公顷，其中商品住房用地计划供应590公顷，其中中小套型占了七成。

- **2019年济南预计供地3.17万亩，住宅用地占26.24%。(观点地产网)**

数据显示，2019年济南预计供地总量为31718亩，比去年多出8058

亩。其中，存量土地为 8614 亩，占总量的 27.16%；新增建设用地 24604 亩，占总量的 72.84%。新增的土地供应主要集中在保障实体经济发展的工业用地、商业用地以及城镇住宅用地等。

■ **市场监管总局：将重点打击房产租售等领域侵害个人信息违法行为。(观点地产网)**

4月10日，国家市场监督管理总局官网披露，决定于2019年4月1日至9月30日期间，在全国范围内部署开展“守护消费”暨打击侵害消费者个人信息违法行为专项执法行动，重点打击侵害消费者个人信息违法行为，营造安全放心消费环境。

■ **合肥房管局进一步规范商品房销售，严查房企违规行为。(观点地产网)**

据《安徽商报》4月10日报道，近日，合肥市住房保障和房产管理局向各房地产开发企业发布紧急通知，称“将进一步规范商品房销售行为”。

■ **佛山公积金新政：最高可贷额升至50万元、可贷款两次。(观点地产网)**

4月10日，佛山市住房公积金管理中心发布《关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知》。观点地产新媒体查看《通知》了解，佛山将调整住房公积金最高贷款额，佛山住房公积金最高可贷额设定增设一个档次：累计缴存住房公积金满三年的最高可贷50万元/人。

■ **佛山禅城今年供应62宗地块，16宗宅地面积合计72万平米；宁波6.07万平米两宗地块成交，收金6.38亿元；上海计划挂牌出让3宗地块，总起价超17亿元；杭州萧山一宅地叫价29.71亿元，楼面价1.4万元/平米。(观点地产网)**

4月10日，佛山市自然资源局禅城分局公布了2019年禅城国有建设用地供应计划：2019年全年禅城区共计划供应62宗地块。4月10日，浙江宁波成功出让两宗地块，分别位于慈溪市、江北区，土地总面积6.07万平方米，成交总价6.38亿元。4月10日，上海市规划和自然资源局发布公告，上海市将挂牌出让3宗国有建设用地使用权，分别位于普陀区、闵行区以及青浦区。其中两宗地块为动迁安置房地，另一地块为租赁住房用地。总出让面积为19.87万平方米，总起价17.4亿元。杭州萧山一宅地叫价29.71亿元 楼面价1.4万元/平米该地块起始价为29.71亿元，起始楼面价位14000元/平方米。竞买保证金为5.94亿元，设上限价格为38.61亿元，上限楼面价18194元/平方米。

■ **国家统计局发布，2019年3月份，全国居民消费价格同比上涨2.3%，全国居民消费价格环比下降0.4%。一季度，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.8%。(观点地产网)**

2019年3月份，全国居民消费价格同比上涨2.3%。其中，城市上涨2.3%，农村上涨2.3%；食品价格上涨4.1%，非食品价格上涨1.8%；消费品价格上涨2.4%，服务价格上涨2.0%。一季度，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.8%。

■ **合肥市住房保障和房产管理局将加大房地产市场监管力度，依法严肃查处“哄抬房价”、“价外加价”、“捂盘惜售”、“虚假宣传”和“强制搭售”等违法违规行为。(和讯地产网)**

为确保房地产市场平稳健康发展以及调控政策的连续性、稳定性，切实保护购房人合法权益，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。通知中明确指出，合肥市住房保障和房产管理局将加大房地产市场监管力度，依法严肃查处“哄抬房价”、“价外加

价”、“捂盘惜售”、“虚假宣传”和“强制搭售”等违法违规行为，对违规企业将进行约谈并责令改正；拒不整改的，暂停项目网上签约，并将违规行为记入房地产开发企业信用档案，向社会公布。。

- **江苏常州市自然资源局挂牌公开出让四宗地块，总出让面积为 28.5 万平方米，总起始价 35.4 亿元，将于 5 月 16 日竞价。（观点地产网）**

4 月 11 日，江苏常州市自然资源局挂出四宗地块，总出让面积为 28.5 万平方米，总起始价 35.4 亿元，将于 5 月 16 日竞价。

- **国管公积金中心对二套住房实行认房认贷，二套房首付款比例不低于购房总价的 60%。（人民网）**

中央国家机关住房资金管理中心印发《通知》，此次调整将首付款进行分类调整：购买经济适用住房的，首付 20%；购买经济适用住房之外首套住房的，首付 30%；购买二套住房的，首付 60%，同时二套住房贷款最高额度由 80 万元降至 60 万元。。

## 2、公司要闻

- **【万科 A】**公司于 4 月 4 日以每股 29.68 港元向不少于六名承配人配售 2.63 亿股 H 股，占已发行股本 2.33%，配售总额 78.1 亿港元。
- **【融创中国】**2019 年前 3 月公司实现营收 798.7 亿元，同比增长 11%；销售面积 542.5 万方，销售均价约 1.47 万元每平。
- **【中国恒大】**2019 年 3 月公司普通股数量减少 175.2 万股，月底结存 131.25 亿股。
- **【中国恒大】**2019 年 3 月公司普通股数量减少 175.2 万股，月底结存 131.25 亿股。
- **【财信发展】**公司拟转让华陆环保所涉及的股东全部权益价值项目。
- **【碧桂园】**2018 年度，公司实现营收约 3790 亿元，同比增长 67.1%，归母净利润 346 亿元，同比增加 32.57%，基本每股收益 1.61 元。
- **【新城控股】**2019 年 3 月，公司实现营收 230.55 亿元，销售面积 196.6 万方；1-3 月累计营收 467.14 亿元，同比增长 23.36%，销售面积 415.28 万方，同比增长 36.18%。
- **【保利地产】**2019 年 3 月，公司实现营收 426.64 亿元，同比增长 26.84%；销售面积 283.07 万方，同比增长 29.64%；1-3 月累计营收 1096.6 亿元，同比增长 26.14%，销售面积 700.04 万方，同比增长 18.1%。
- **【融创中国】**公司发行 2023 年 10 月到期的票据，票据规模为 7.5 亿美元，利率为 7.95%。
- **【苏宁环球】**公司已累计回购股份数量为 1.41 亿股，约占公司总股本的 4.66%，最高价 3.48 元/股，最低价 3.11 元/股，支付的总金额为 4.5 亿元。
- **【皇庭国际】**公司拟回购股份用于股权激励计划或员工持股计划等，其中 A 股回购价格不高于 8.9 元/股，B 股不高于 3.5 元/股。
- **【旭辉控股集团】**2018 年度，公司实现营收约 423.67 亿元，同比增长 33.1%；归母净利润 54.1 亿元，同比增加 12.0%；核心净利润率为 13.1%。
- **【空港股份】**2018 年公司实现归母净利润 0.15 亿元，基本每股收益 0.05 元，可供股东分配的利润 3.94 亿元，并派发现金红利，每 10 股 0.16 元。
- **【光大嘉宝】**2018 年公司实现营收 47.6 亿元，同比增加 54.3%，归母净利润 8.8 亿元，同比增加 61.63%，基本每股收益 0.76 元，同比增加 61.7%。
- **【光明地产】**全资子公司农房集团以 255 万元收购宁波仓茂 51% 股权且承担相应债务 5.49 亿元。
- **【京能置业】**2019 年第一季度，公司实现签约面积 0.44 万平方米，同比减少 82.33%；签约金额 0.48 亿元，同比减少 73.91%。
- **【天地源】**公司控股子公司西安沣东以 5.9 亿元获得越航公司 40% 股权及债权。
- **【龙湖集团】**2019 年 1-3 月公司实现累计营收 444.8 亿元，销售面积 283.8 万方，3 月单月实现营收 195.6 亿元，销售面积 120.9 万方。
- **【长宝集团】**2018 年公司实现营收 644 亿港元，同比增加 1.1%，归母净利润 401 亿港元，同比增加 33.16%，基本每股收益 10.8 港元，同比增加 34%。

- **【泰禾集团】**截至 2019 年 4 月 10 日, 公司债券“16 泰禾 02”的收盘价为 98.5 元/张, 本次回售价格 100 元/张, 回售登记期为 2019 年 4 月 10 日至 2019 年 4 月 25 日。
- **【华夏幸福】**(1) 公司取得陕西省西安市长安硬科技产业新城 PPP 项目《中标通知书》, 合作期限为 30 年; (2) 2019 年 4 月 10 日, 公司境外间接全资子公司 CFLD INVESTMENT LTD. 完成境外发行 10 亿美元的高级无抵押定息债券。
- **【保利地产】**全资子公司保利物业的股票自 2019 年 4 月 11 日起终止在全国中小企业股份转让系统挂牌。
- **【保利置业集团】**2019 年 1-3 月, 公司实现合约销售额约 72 亿元, 合约销售面积约为 40 万平方米。
- **【新城发展控股】**2019 年 3 月, 集团实现合约销售金额合约 230.55 亿元, 合约销售面积约 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%。
- **【佳兆业集团】**2019 年 3 月集团取得合约销售额 55.12 亿元, 同比增长 80.3%; 合约建筑面积约为 29.49 万平方米, 同比增长 51.7%。
- **【冠城大通】**公司于 2019 年 4 月 10 日实施首次回购, 回购数量为 34.29 万股, 占公司目前总股本的比例为 0.02%, 资金总额为 171.07 万元 (不含印花税、佣金等交易费用)。
- **【北辰实业】**公司债券“16 北辰 01”将于 2019 年 4 月 22 日开始支付 2018 年 4 月 21 日至 2019 年 4 月 20 日期间的利息, 每手派发利息为 44.80 元 (含税)。
- **【深振业 A】**2019 年 4 月 9 日, 公司已成功发行 2019 年度第一期 4 亿元中期票据。
- **【天保基建】**天保基建一季度预亏 1800 万元 - 2000 万元, 上年同期盈利 2.35 亿元。
- **【正荣地产】**公司 2019 年第一季度累计合约销售金额约为 250.45 亿元, 合约销售建筑面积约为 164.95 万平方米, 平均售价约为 1.52 万元/平方米。
- **【佳兆业集团】**公司 2019 年第一季度合约销售约 138.41 亿元, 同比增长 75.7%; 总合约建筑面积约 76.72 万平方米, 同比增长 53.1%。
- **【蓝光发展】**蓝光发展以 22.14 亿元价格收购成都中航城, 总建筑面积 89 万平方米。
- **【世茂股份】**公司 2019 年第一季度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%。
- **【光大嘉宝】**公司实现营收 47.6 亿元, 同比增长 54.3%; 归母净利润 8.8 亿元, 同比增长 61.6%; 每股收益 0.76 元, 同比增长 61.7%; 毛利率和归母净利率分别为 57.0% 和 18.5%, 分别同比增长 12.8% 和 0.8%。
- **【禹洲地产】**公司 2019 年第一季度实现累计销售金额为 110.02 亿元; 累计销售面积为 74.17 万平方米; 平均销售价格为每平方米 1.48 万元。
- **【卧龙地产】**公司 2018 年实现营收 28.30 亿元, 同比增长 81.62%; 净利润 5.77 亿元, 同比增长 83.23%; 每股收益 0.80 元。公司拟每 10 股派发现金红利 1 元。
- **【南京高科】**公司 2018 年实现营收 33.99 亿元, 同比下降 5.47%; 归

母净利润 9.58 亿元，同比上升 1.30%。

- **【苏宁环球】**公司 2019 年第一季度实现营收 6.38 亿元，同比下降 19.48%；归母净利润 1.83 亿元，同比下降 32.62%。
- **【远洋集团】**公司 2019 年 3 月实现协议销售额为约 110.2 亿元，比去年同期上升 37%；协议销售楼面面积为约 45.04 万平方米，比去年同期上升 10%；协议销售均价为每平方米约 2.45 万元，比去年同期上升 26%。
- **【中交地产】**公司 2018 年实现营收 89.47 亿元，同比增长 42.91%；实现归母净利润 8.09 亿元，同比增长 36.69%。
- **【阳光股份】**预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润亏损 2,300 万元-3,000 万元，上年同期亏损 2,919 万元。
- **【首开股份】**2018 年度，归母净利润 36.67 亿元，同比增加 36.75%。
- **【中润资源】**(1) 预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润盈利 2,000 万元-3,000 万元，每股收益 0.0215 元-0.0323 元。(2) 2018 年度，归母净利润 4,218.98 万元，每股收益 0.0454。
- **【粤宏远 A】**2018 年度，归母净利润 5,204.78 万元，同比增加 46.76%。
- **【财信发展】**(1) 2018 年度，归母净利润 11.37 亿元，同比减少 41.94%。(2) 预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润亏损 1,900 万元-2,500 万元，同比下降 239.32% -283.32%。
- **【中迪投资】**预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润亏损 3,000 万元 - 2,500 万元，上年同期亏损 1,101.62 万元。
- **【亚太实业】**(1) 2018 年度，归母净利润 1,110.7 万元，同比增加 229.14%。(2) 预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润亏损 135 万元-165 万元，上年同期亏损 137.19 万元。
- **【东洋 B】**2018 年度，归母净利润 738.38 万元，同比增加 79.99%。
- **【渝开发】**预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润盈利 1,400 万元 ~ 1,820 万元，同比上升 197%-286%。
- **【北京城建】**2018 年度，归母净利润 12.3 亿元，同比减少 15.52%。
- **【新华联】**(1) 2018 年度，归母净利润 11.85 亿元，同比增加 39.97%。(2) 预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润盈利 700 万元-1,000 万元，同比下降 74.39%—82.07%。
- **【嘉凯城】**预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润亏损 1 亿元，亏损同比增加约 10.50%。
- **【铁岭新城】**(1) 2018 年度，归母净利润 9,665.77 万元，同比减少 4.40%。(2) 预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润亏损约 2500 万元至 2900 万元，去年同期盈利 2990.76 万元。
- **【美好置业】**预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润亏损 12,200 万元 - 12,700 万元，亏损额比上年同期下降 6.5% - 10.2%。
- **【绿景控股】**预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润盈利约 15 万元，每股收益约 0.0008 元。
- **【万泽股份】**(1) 2018 年度，归母净利润 6122.79 万元，同比减少 31.5%。(2) 预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润盈利 1,500 万元-2,200 万元，去年同期盈利 827.28 万元。
- **【荣丰控股】**(1) 2018 年度，归母净利润 882.8 万元，同比减少 14.98%。(2) 预计公司 2019 年度第一季度，归母净利润盈利 900 万元 -1300 万元，同比增长 253.15% - 410.10%。

- **【绿景控股】**预计公司 2019 年度第一季度,归母净利润盈利约 15 万元,每股收益约 0.0008 元。
- **【嘉里建设】**2018 年度, 归母净利润(计入投资物业公允价值转变前)33.45 亿港元, 同比减少 50%。
- **【华润置地】**2019 年 3 月, 公司实现营收 258.4 亿元, 总合同销售建筑面积约 123.27 万平方米, 分别按年增长 48.5%及 9.7%。同期, 营收及权益合同销售建筑面积分别约 191.1 亿元及 100.15 万平方米。
- **【天地源】**2019 年第一季度, 公司开工面积 16.91 万平方米, 去年同期无开工面积; 本期无竣工面积。一季度, 公司实现商品房签约面积 4.46 万平方米, 同比减少 30.38%;
- **【深振业 A】**预计公司 2019 年度第一季度, 归母净利润盈利 0.97 亿元 - 1.26 亿元, 同比下降 56% - 66%。
- **【绿色动力】**公司与广西华业联合获投资、设计、建设、运营和维护垃圾焚烧发电厂的专属权、独占权, 项目总投资约为 5.2 亿元。
- **【中国金茂】**2018 年度, 归母净利润 52.11 亿港元, 同比增加 31%。
- **【海航基础】**公司子公司海航地产控股拟与海航资产管理签订股权转让协议, 海航资产管理将所持有的成都海航基础 100%的股权作价 7 亿元出售给海航地产控股。
- **【京能置业】**2018 年度, 归母净利润 5,034.66 万元, 同比增加 1.56%。
- **【泰禾集团】**(1)2018 年度, 归母净利润 25.55 亿元, 同比增加 20.25%。(2) 预计公司 2019 年度第一季度, 归母净利润盈利 900 万元 -- 1300 万元, 同比增长 253.15% - 410.10%。

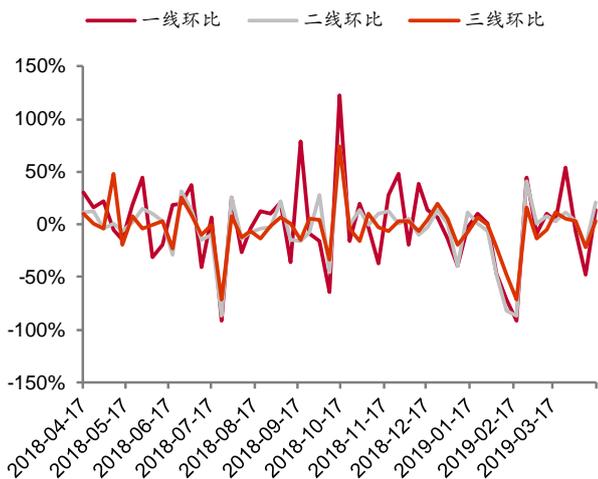
### 3、基本面回顾

#### 3.1 40 个大中城市一手房成交分析 (19/04/06-19/04/12)

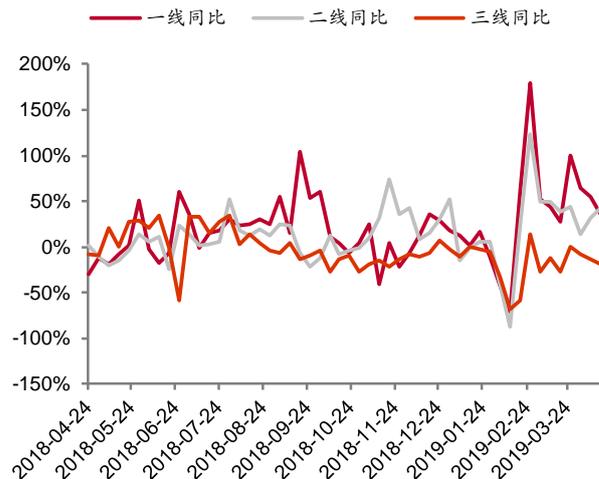
- 本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 459.58 万方, 环比增速 13.86%, 同比增速 15.63%。其中, 一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 13.44%, 20.53%, 2.73%; 同比增速分别为 35.42%, 42.50%, -19.49%。

图表 1: 一手房成交面积环比增速 (周数据)

图表 2: 一手房成交面积同比增速 (周数据)

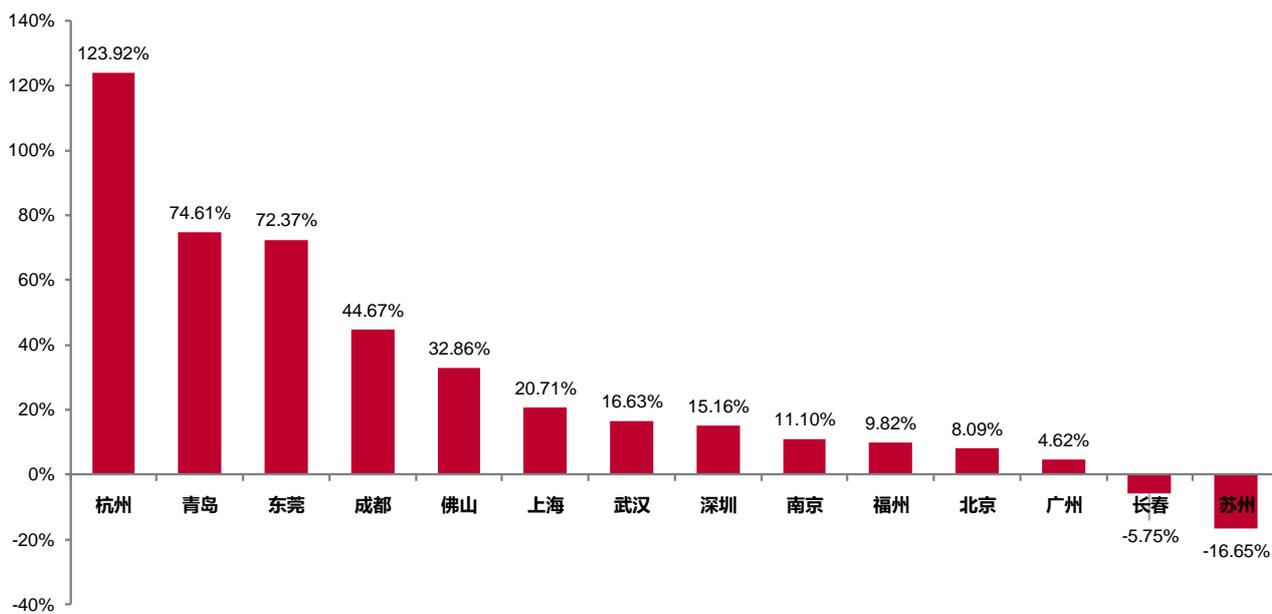


来源: Wind, 中泰证券研究所



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速



图表 4: 40 大中城市一手房详细成交数据 (套数: 万套; 面积: 万方)

来源: Wind, 中泰证券研究所

地理区域	城市名称	指标	19/04/06-19/04/012	环比	同比
合计		套数	4.25	17.23%	17.62%
		面积	458.70	13.86%	15.63%
一线城市		套数	0.55	18.39%	36.67%
		面积	56.59	13.44%	35.42%
二线城市		套数	2.42	19.60%	41.08%
		面积	267.51	20.53%	42.50%
三线城市		套数	1.28	12.55%	-14.40%

		面积	134.61	2.73%	-19.49%
环渤海	北京	套数	0.09	20.44%	104.19%
		面积	9.71	8.09%	87.99%
	青岛	套数	0.33	77.98%	14.67%
		面积	39.38	74.61%	18.75%
长三角	上海	套数	0.28	28.35%	31.45%
		面积	27.51	20.71%	32.42%
	杭州	套数	0.16	129.57%	12.26%
		面积	17.79	123.92%	4.18%
	南京	套数	0.15	5.34%	48.71%
		面积	19.09	11.10%	49.57%
	宁波	套数	0.10	-13.51%	238.11%
		面积	12.73	-8.00%	226.78%
	苏州	套数	0.14	-24.48%	-11.25%
		面积	16.84	-16.65%	-10.32%
	无锡	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	扬州	套数	0.08	221.46%	22.13%
		面积	9.77	201.06%	19.80%
	常州	套数	0.20	40.79%	11.78%
		面积	7.52	-43.57%	-9.74%
	安庆	套数	0.01	-12.86%	-47.41%
		面积	1.46	-18.37%	-51.14%
	淮安	套数	0.08	33.81%	-30.33%
		面积	9.90	35.00%	-29.02%
	连云港	套数	0.09	-0.11%	-44.17%
		面积	9.44	-11.54%	-44.14%
	温州	套数	0.12	-1.94%	41.31%
		面积	15.11	1.51%	38.07%
	镇江	套数	0.11	21.90%	37.58%
		面积	13.49	35.22%	45.86%
	芜湖	套数	0.02	-15.71%	-36.33%
		面积	1.62	-36.80%	-43.71%
	金华	套数	0.03	-42.51%	-47.89%
		面积	3.01	-41.69%	-54.68%
	台州	套数	0.04	-31.37%	-75.11%
		面积	4.61	-30.57%	-78.33%
	江阴	套数	0.03	-11.60%	-53.23%
		面积	3.73	-5.22%	-52.92%
	泰安	套数	0.03	-0.64%	32.48%
		面积	3.96	22.22%	33.83%
	盐城	套数	0.02	-11.24%	-64.78%
		面积	2.77	-16.39%	-64.95%

珠三角	广州	套数	0.14	3.57%	20.64%
		面积	14.75	4.62%	16.87%
	深圳	套数	0.05	9.09%	37.65%
		面积	4.62	15.16%	43.13%
	佛山	套数	0.48	26.23%	53.91%
		面积	42.96	32.86%	58.15%
	东莞	套数	0.09	65.70%	-6.04%
		面积	9.78	72.37%	-4.79%
	惠州	套数	0.07	51.69%	8.39%
		面积	7.77	51.86%	5.15%
江门	套数	0.01	-27.65%	-54.95%	
	面积	1.39	-27.69%	-55.29%	
中西部	武汉	套数	0.39	22.15%	68.43%
		面积	42.03	16.63%	67.72%
	成都	套数	0.42	43.71%	1110.34%
		面积	49.43	44.67%	1076.29%
	岳阳	套数	0.02	-57.48%	-21.21%
		面积	2.24	-59.00%	-23.53%
	襄阳	套数	0.04	-27.08%	12.87%
		面积	4.32	-32.36%	7.96%
	南宁	套数	0.18	65.78%	123.44%
		面积	19.30	73.84%	128.95%
其他	福州	套数	0.04	1.80%	197.74%
		面积	4.02	9.82%	213.65%
	泉州	套数	0.05	-17.60%	-3.20%
		面积	5.97	-25.10%	-6.41%
	莆田	套数	0.01	24.79%	-69.58%
		面积	1.93	32.95%	-67.43%
	长春	套数	0.13	-5.08%	-31.38%
		面积	13.44	-5.75%	-25.58%
	吉林	套数	0.03	-22.58%	-43.83%
		面积	2.74	-21.55%	-40.38%
韶关	套数	0.02	27.85%	-12.93%	
	面积	2.56	24.96%	-10.46%	

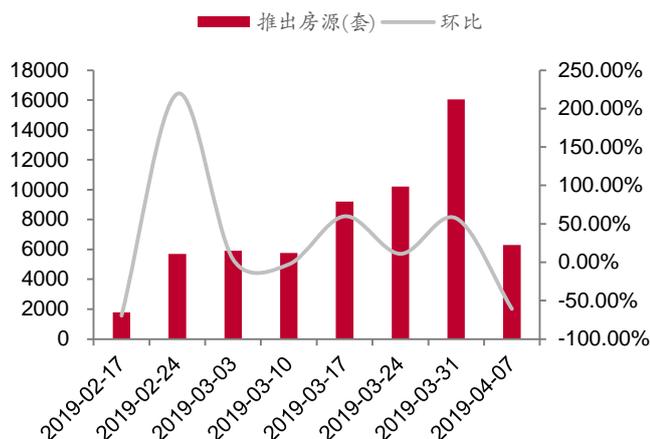
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

### 3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

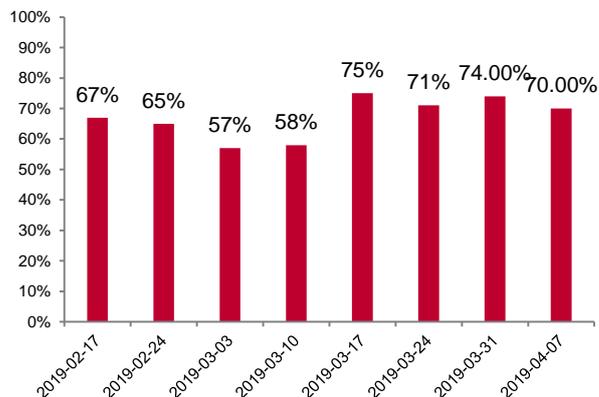
- 根据中指监测数据，（04月01日至04月07日）重点城市共开盘40个项目，合计推出房源6300套，其中一线城市开盘983套、占比15.60%；开盘项目平均去化率达到72%，其中二线城市平均去化率为69%。

图表 5: 重点城市推盘 (近八周)



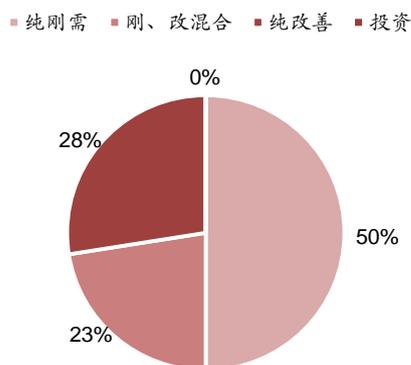
来源: 中指, 中泰证券研究所

图表 6: 重点城市开盘平均去化率 (近八周)



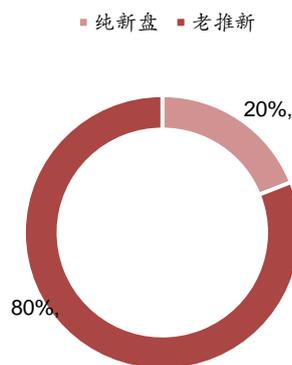
来源: 中指, 中泰证券研究所

图表 7: 重点城市推盘产品结构



来源: 中指, 中泰证券研究所

图表 8: 重点城市推盘产品结构



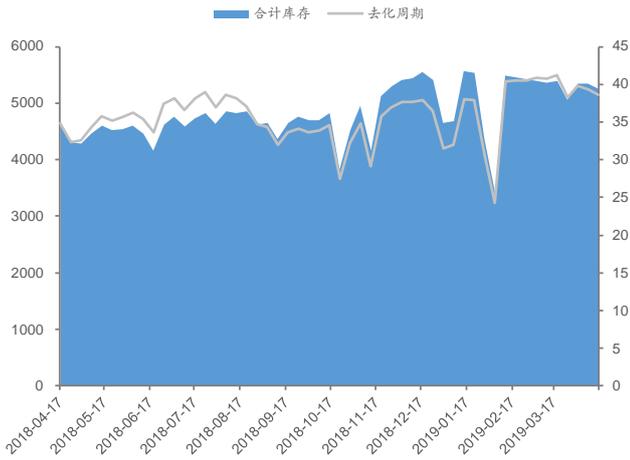
来源: 中指, 中泰证券研究所

### 3.3 15 大中城市住宅可售套数分析 (2019-04-12)

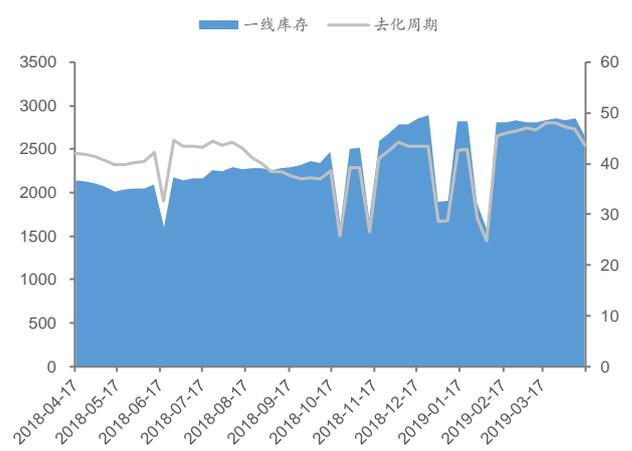
- 本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5251.53 万方, 环比增速-1.82%, 去化周期 37.01 周。其中, 一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-6.83%, 4.98%, -0.41%。一线、二线、三线去化周期分别为 43.72 周, 30.21 周, 38.33 周。

图表 9: 合计可售套数及去化周期 (按面积)

图表 10: 一线城市可售套数及去化周期 (按面积)



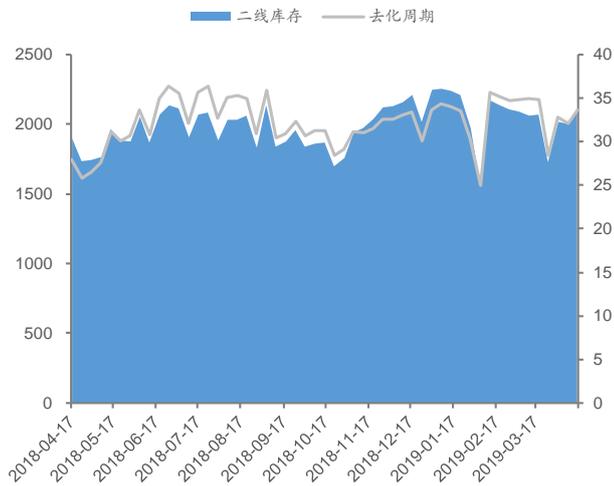
来源: Wind, 中泰证券研究所



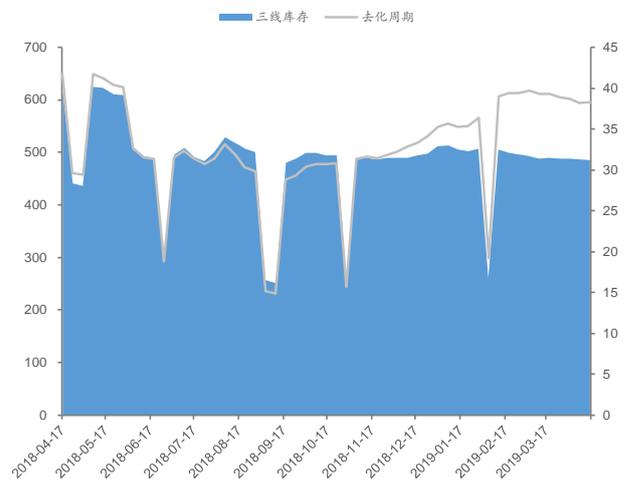
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 11: 二线城市可售套数及去化周期 (按面积)

图表 12: 三线城市可售套数及去化周期



来源: Wind, 中泰证券研究所



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 13: 15 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)

地理区域	城市名称	指标	2019-04-12	环比	同比	前6个月周均成交量(面积)	去化周期(面积)	
合计		套数	41.09	-3.53%	13.87%	136.06	37.01	
		面积	5251.53	-1.82%	12.58%			
一线城市		套数	21.79	-7.72%	24.01%	60.87	43.72	
		面积	2661.24	-6.83%	24.06%			
二线城市		套数	16.09	2.20%	14.01%	62.54	30.21	
		面积	2105.36	4.98%	10.74%			
三线城市		套数	3.22	-0.91%	-27.01%	12.65	38.33	
		面积	484.93	-0.41%	-21.59%			
长三角	上海	套数	6.89	-13.91%	31.68%	13.16	64.13	
		面积	844.00	-12.45%	35.68%			
	杭州	套数	4.62	-17.48%	20.02%	24.26	26.64	
		面积	646.07	-13.48%	17.64%			
	南京	套数	2.27	20.96%	42.43%	15.49	19.01	
		面积	294.46	16.99%	33.21%			
	苏州	套数	3.02	6.73%	38.26%	15.08	23.69	
		面积	357.13	5.72%	32.11%			
	宁波	套数	4.90	22.44%	17.94%	16.85	41.35	
		面积	696.79	20.16%	13.32%			
	江阴	套数	2.12	-6.73%	96.92%	9.58	29.98	
		面积	287.31	-4.35%	109.76%			
	珠三角	广州	套数	6.85	1.49%	15.30%	17.96	46.08
			面积	827.39	0.58%	14.42%		
深圳		套数	3.42	5.23%	34.68%	5.49	62.57	
		面积	343.78	6.43%	37.12%			
其他	福州	套数	2.13	-26.81%	35.39%	5.54	45.77	
		面积	253.57	-17.04%	29.85%			
	厦门	套数	1.65	-10.93%	28.23%	---	---	
		面积	216.09	-6.06%	19.41%			
	莆田	套数	1.82	-2.59%	23.55%	2.80	86.97	
		面积	243.56	-1.98%	25.06%			

注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门，合计7个城市；三线城市包括：惠州、九江、江阴、莆田，合计4个城市。

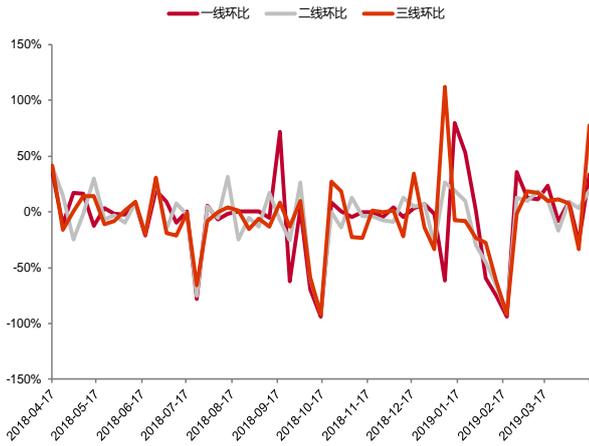
来源：Wind，中泰证券研究所

### 3.4 14个大中城市二手房成交分析（19/04/06-19/04/12）

- 本周中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积57.35万方，环比增速28.77%，同比增速-0.41%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为33.44%、19.01%、77.41%；同比增速分别为6.60%、7.11%、-31.92%。

图表 14：二手房成交面积环比增速（周数据）

图表 15：二手房成交面积同比增速（周数据）

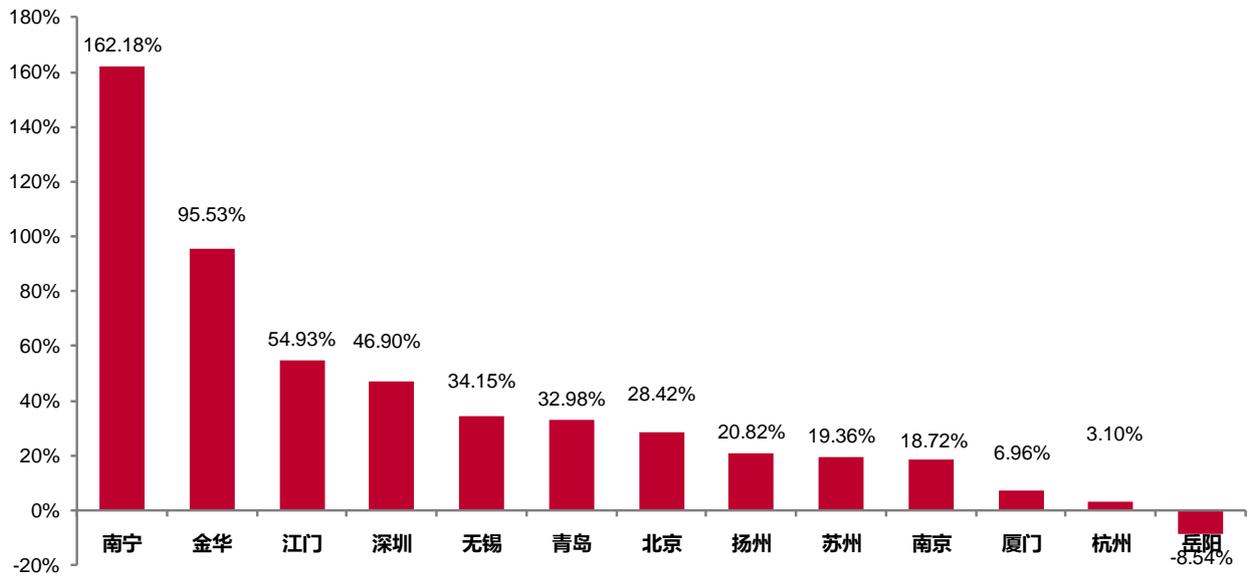


来源: Wind, 中泰证券研究所



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 17: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)

地理区域	城市名称	指标	18/04/06-19/04/12	环比	同比
合计		套数	1.54	27.86%	-1.74%
		面积	142.25	28.77%	-0.41%
一线城市		套数	0.51	38.48%	5.53%
		面积	43.81	33.44%	6.60%
二线城市		套数	0.87	19.04%	7.81%
		面积	80.08	19.01%	7.11%
三线城市		套数	0.16	51.43%	-41.59%
		面积	9.81	-2.16%	-30.51%

环渤海	北京	套数	18.36	77.41%	-31.92%
		面积	0.35	34.16%	8.65%
	青岛	套数	30.71	28.42%	9.84%
		面积	0.12	35.16%	-16.88%
长三角	杭州	套数	9.87	32.98%	-16.41%
		面积	0.09	3.78%	-52.23%
	南京	套数	8.46	3.10%	-52.28%
		面积	0.19	18.59%	32.70%
	无锡	套数	15.49	18.72%	30.32%
		面积	0.13	35.39%	-0.70%
	苏州	套数	11.87	34.15%	-11.35%
		面积	0.24	16.71%	45.00%
	扬州	套数	24.58	19.36%	50.18%
		面积	0.03	21.56%	-26.18%
金华	套数	2.26	20.82%	-27.34%	
	面积	0.03	-4.10%	-61.27%	
珠三角	深圳	套数	0.16	48.80%	-0.62%
		面积	13.10	46.90%	-0.30%
	江门	套数	0.03	56.65%	-4.21%
		面积	2.75	54.93%	-4.21%
中西部	南宁	套数	0.07	174.60%	5.26%
		面积	6.31	162.18%	5.76%
	岳阳	套数	0.01	-5.43%	-40.78%
		面积	1.20	-8.54%	-40.63%
其他	厦门	套数	0.10	8.56%	192.59%
		面积	9.81	6.96%	173.66%

注：一线城市包括：北京、深圳，合计2个城市；二线城市包括：杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州，合计6个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港，合计6个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

## 4、投资建议及风险提示

- 投资建议：**本周申万地产指数下跌-1.75%；个股方面，渝开发、中交地产、大名城涨幅居前。本周一（4月8日），发改委印发了《2019年新型城镇化建设重点任务》的通知。《通知》里包含的如放宽核心城市的落户限制、鼓励社会资本参与都市圈建设与运营、让市场主导人口资源配置等重大调整，超市场预期，大型房企在资源配置及项目挑选上的优势凸显，促使行业集中度进一步提升；叠加当前市场局部回暖，政策及资金面持续改善的背景，或引导板块整体估值继续回升。我们推荐：1) 行业龙头：集中度进一步提升，在融资、拿地、开发、管控、品牌影响力各方面优势会更为凸显，安全边际较高，推荐：万科A、保利地产；2) 优质一线：对于成长型一线房企，我们认为在基本面与政策面接近底部的背景下，挑选要更为严苛，推荐管控高效、杠杆合理、财务健康，兼具弹性与防守的标的，如：新城控股、华夏幸福、旭辉控股集团等。

- **风险提示:**三四线成交下滑及一二线反弹不及预期;流动性大幅收紧等。

## 投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。

## 重要声明:

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 反映了作者的研究观点, 力求独立、客观和公正, 结论不受任何第三方的授意或影响。但本公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户, 不构成客户私人咨询建议。

市场有风险, 投资需谨慎。在任何情况下, 本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在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。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发, 需注明出处为“中泰证券研究所”, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。