

房地产

房地产行业周报 成交持续回暖，去化率有所提升

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.qzq.com.cn

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

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	31.48	2.54	3.06	3.70	4.40	12.2	7.79	8.51	7.16	0.36	买入
保利地产	14.20	1.32	1.59	1.96	2.38	10.7	7.42	7.25	5.97	0.31	买入
新城控股	41.57	2.67	4.65	5.98	7.66	11.0	5.10	6.95	5.42	0.24	买入
华夏幸福	33.69	2.97	3.91	5.18	6.70	10.6	6.51	6.51	5.03	0.20	买入

备注：

投资要点

行业跟踪：

■ 一手房：成交环比增速 12.06%，同比增速 28.08%（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 513.54 万方，环比增速 12.06%，同比增速 28.08%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 19.13%，12.50%，8.46%；同比增速分别为 60.17%，46.98%，-2.87%。

■ 二手房：成交环比增速 9.03%，同比增速 12.97%（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 158.06 万方，环比增速 9.03%，同比增速 12.97%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 9.45%，14.42%，-18.63%；同比增速分别为 36.53%，20.39%，-43.47%。

■ 库存：可售面积环比增速 0.77%（按面积）

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5455.15 万方，环比增速 0.77%，去化周期 37.83 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 0.90%，0.63%，0.63%。一线、二线、三线去化周期分别为 47.48 周，28.22 周，39.20 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，（4月8日至4月14日）重点城市共开盘 60 个项目，合计推出房源 9132 套；开盘项目平均去化率达到 74.6%，较前一周有所提升，其中一线、二线城市平均去化率分别为 77%，73%。

■ 投资建议：上周，统计局发布 1-3 月房地产数据，略超预期：销售降幅收窄，新开工大幅提升，土地市场呈现复苏迹象，施工维持投资高增，资金面全方位改善。19 年以来，因城施策、落户放宽、及部分城市变相放宽调控等措施，出台速度及力度超预期，3 月以来市场销售部分回暖，土地溢价率自 2 月初触底反弹，3 月 70 城数据显示 65 城房价环比上升，1-3 月房地产数据进一步印证了行业基本面转暖的趋势。19 日的政治局会议，重提“住房不炒”，同时，住建部对部分房价、地价波动幅度较大城市进行预警提示。

我们认为，本轮行业周期及调控角度，均不同以往：市场端一二线、三四线周期错位，调控端因城施策。政策对行业整体走势的影响力或在弱化，更强调的是结构上的调整。从配置端看，行业基本面韧性得到进一步确认，叠加因城施策及资金面宽松改善预期正逐步兑现，引

导板块整体估值回升，但由于部分一二线城市底部回暖得以确认，且落户放宽政策持续利好一二线及强三线城市。看好配置均衡，一二线占比高的行业龙头及围绕“城市群+都市圈”资源储备充足的优质一线，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。

内容目录

1、行业要闻	- 4 -
2、公司要闻	- 7 -
3、基本面回顾	- 11 -
3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/04/13-19/04/19）	- 11 -
3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）	- 14 -
3.3 15大中城市住宅可售套数分析（19/04/19）	- 14 -
3.4 14个大中城市二手房成交分析（19/04/13-19/04/19）	- 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）	- 11 -
图表 2：一手房成交面积同比增速（周数据）	- 11 -
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）	- 12 -
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）	错误!未定义书签。
图表 10：一线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 15 -
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）	- 17 -
图表 15：二手房成交面积同比增速（周数据）	- 17 -
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

- **央行：今年稳健的货币政策将松紧适度，M2 和社会融资规模增速要与国内生产总值名义增速相匹配，同时进一步扩大金融业开放。（观点地产网）。**

中国人民银行货币政策委员会在北京召开了 2019 年第一季度（总第 84 次）例会。会议表示，稳健的货币政策要松紧适度，把好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”，同时保持流动性合理充裕，广义货币 M2 和社会融资规模增速要与国内生产总值名义增速相匹配。第一，货币政策要为“稳增长”创造适宜的金融环境。当前我国宏观经济面临的国内外形势更趋复杂，经济依然处在“大调整”关键时期，需要货币政策充分发挥逆周期调节作用。第二，货币政策要更加重视解决结构性问题，加大对中小微企业、民营企业发展的金融支持。解决好民营企业和小微企业融资难融资贵问题将会是当前货币政策的调控重点。第三，货币政策操作上要更加灵活，进一步畅通货币政策传导机制、加强公开市场操作灵活性、加强市场预期管理，保持流动性合理充裕。

- **据中国人民银行数据显示：3 月末社会融资规模存量 208.41 万亿，同比增 10.7%。（观点地产网）**

据中国人民银行 12 日发布的数据显示，3 月末社会融资规模存量为 208.41 万亿元，同比增长 10.7%。其中，对实体经济发放的人民币贷款余额为 140.98 万亿元，同比增长 13.8%；对实体经济发放的外币贷款折合人民币余额为 2.18 万亿元，同比下降 11.3%；委托贷款余额为 12.15 万亿元，同比下降 11%；信托贷款余额为 7.88 万亿元，同比下降 7.9%；未贴现的银行承兑汇票余额为 4.01 万亿元，同比下降 12.1%；企业债券余额为 20.79 万亿元，同比增长 10.5%；地方政府专项债券余额为 7.81 万亿元，同比增长 40.4%；非金融企业境内股票余额为 7.06 万亿元，同比增长 4.2%。

- **上海一季度人民币贷款增 2158 亿，其中住户部门增 474 亿。（观点地产网）**

报告显示，截至 3 月末，上海本外币贷款余额 7.64 万亿元，同比增长 9.6%。月末人民币贷款余额 7.07 万亿元，同比增长 11.2%，增速比上月末低 0.1 个百分点，比上年同期低 0.5 个百分点。而一季度内，上海人民币贷款增加 2158 亿元，同比少增 166 亿元。分部门来看，住户部门贷款增加 474 亿元，其中，短期贷款增加 92 亿元，中长期贷款增加 381 亿元。同期，在一季度内，上海金融机构新增的人民币住户部门贷款中，个人住房贷款增加 258 亿元，同比多增 115 亿元。

- **长沙取消二套房契税优惠，按 4% 的税率征收。（澎湃新闻）**

《通知》指出，在长沙市范围内停止执行对家庭第二套改善性住房的契税优惠税率，即对个人购买家庭第二套改善性住房，按 4% 的税率征收契税。家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房。

- **3 月 138 家银行下调房贷利率，全国首套房贷款利率连降 4 月。（澎湃新闻）**

目前全国首套房贷款平均利率为 5.56%，已经回到去年 4 月份的水平；3 月份，又有 138 家银行下调了房贷利率，环比增加 3 倍多；在监测的 35

个城市中，厦门首套房贷款平均利率最低，与基准利率持平。全国二套房贷款平均利率为5.89%，这已经是连续第5个月回落，与2月份的5.99%相比下降了10BP。

■ **统计局发布3月70城数据显示，65城新建住宅价格环比上涨，北上广深分别为+0.4%，-0.1%，+0.8%，-0.3%。（澎湃新闻网）**

国家统计局发布2019年3月70个大中城市房价数据。其中，有65城新建商品住宅价格环比上涨，2月为57城；环比看，丹东涨幅1.9%领跑，北上广深分别涨0.4%、跌0.1%、涨0.8%、跌0.3%。同比看，西安等5城新房价格同比涨超20%。

■ **国务院在放管服方面提出众多措施，意在扩大养老服务企业债券发行规模，支持上市融资。（观点地产网）**

国务院在深化放管服改革等6个方面提出28条具体政策措施，意在大力推动养老服务供给结构不断优化、社会有效投资明显扩大、养老服务质量持续改善、养老服务消费潜力充分释放。在拓展养老服务投融资渠道，将推动解决养老服务机构融资问题，畅通货币信贷政策传导机制。国家将鼓励商业银行探索向产权明晰的民办养老机构发放资产（设施）抵押贷款和应收账款质押贷款，探索允许营利性养老机构以有偿取得的土地、设施等资产进行抵押融资，大力支持符合条件的市场化、规范化程度高的养老服务企业上市融资。

■ **国家统计局发布“2019年1至3月全国房地产开发投资和销售情况”显示，一季度中国房地产开发投资同比增加11.8%，创4年多新高；三四线城市住宅销售有所回调。（中新网）**

国家统计局发布数据显示，2019年1-3月份，全国房地产开发投资23803亿元，同比增长11.8%，增速比1-2月份提高0.2个百分点。其中，住宅投资17256亿元，增长17.3%，增速回落0.7个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为72.5%。1-3月份，东部地区房地产开发投资13540亿元，同比增长10.3%，增速比1-2月份回落0.6个百分点；中部地区投资4816亿元，增长8.4%，增速回落0.4个百分点；西部地区投资4901亿元，增长18.9%，增速提高2.1个百分点；东北地区投资547亿元，增长21.8%，增速提高10.9个百分点。

■ **自然资源部：住宅用地消化周期超36个月将停止供地。（澎湃新闻网）**

自然资源部4月17日下发通知，制定实施2019年住宅用地“五类”调控目标。通知要求，地方在制定实施2019年住宅用地分类调控目标时，地级以上城市、地州盟所在地和百万人以上县（县级市）要根据商品住房库存消化周期（截至2019年3月），结合本地土地市场实际，切实优化住宅用地供应，实施差别化调控政策，在上年住宅用地供应分类调控目标基础上，调整确定2019年住宅用地供应“五类”调控目标。其中，消化周期在36个月以上的，应停止供地；36至18个月的，要适当减少供地；18至12个月的，维持供地持平水平；12至6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加并加快供地。

■ **今年第一季度海南GDP增速5.5%，房地产销售大幅下跌。（中新网）**

今年第一季度海南GDP增速为5.5%，房地产销售面积与销售额大幅下跌。一季度海南地区生产总值1300.32亿元，按三次产业划分，第一产业增长3.5%，第二产业增长7.9%，第三产业增长5.5%。全省固定资产投资（不含农户）同比下降32.5%。其中，房地产开发投资下降34.6%，民

间投资下降 46.3%，基础设施建设投资下降 30.3%。分产业看，第一产业投资同比下降 56.1%，第二产业投资下降 40.6%，第三产业投资下降 31.5%。

■ **国家税务总局：目前各项减税降费政策措施正在有条不紊落地见效。（e 公司）**

国家税务总局局长王军表示，目前各项减税降费政策措施正在有条不紊落地见效，今年前两个月累计新增减税 1828.5 亿元。随着本月起小微企业季度申报、更大规模增值税减税和下个月降低社保费率等政策叠加实施，减税降费效应将更加充分显现出来。

■ **北京今年棚改项目 138 个，占地面积超万公顷。（观点地产网）**

4 月 17 日，北京市人民政府办公厅印发《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》（简称“《任务》”），全市涉及 138 个项目，其中中心城区有 79 个项目，郊区 59 个项目，总占地面积为 10096 公顷，2019 年任务为 11500 户。第一方面是落实总规，促进减量提质发展。第二方面是转变思路，推动棚改工作转型。第三方面是加强审核，严格控制征拆成本。第四方面是综合施策，做好项目征拆收尾工作。第五方面是市政府将棚户区改造和环境整治任务列入 2019 年绩效考核项目。

■ **中共中央政治局 4 月 19 日召开会议，再次强调“要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”，坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，不断完善市场监测预警和考核评价机制，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。（观点地产网）**

中共中央政治局 4 月 19 日召开会议，会议要求，要有效支持民营经济和中小企业发展，加快金融供给侧结构性改革，着力解决融资难、融资贵问题，引导优势民营企业加快转型升级。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，要有效坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，不断完善市场监测预警和考核评价机制，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。

■ **住房和城乡建设部对 2019 年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。（新华社）**

近期住房和城乡建设部会同国务院发展研究中心对 2019 年第一季度房地产市场运行情况开展了专题调研。从调研情况看，房地产市场总体保持平稳，住宅销售平稳回落，房价基本稳定，市场预期趋于理性。但部分热点城市住宅销售回暖、土地市场热度回升，需引起高度关注。按照稳妥实施房地产长效机制方案确定的月度分析、季度评价、年度考核的要求，住房和城乡建设部对 2019 年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。

■ **2019 年第一季度，北京商品房销售面积同比增长 130%。（和讯网）**

2019 年一季度，北京市房地产开发企业房屋新开工面积为 370.9 万平方米，同比增长 1.4 倍。其中，住宅新开工面积为 228.4 万平方米，同比增长 1.2 倍；办公楼为 3 万平方米，同比下降 26.8%；商业营业用房为 11.3 万平方米，同比增长 2.8 倍。商品房销售面积 147.7 万平方米，同比增长 87.2%（上年同期同比下降 66.0%）。其中，住宅销售面积为 122.4 万平方米，同比增长 1.3 倍；办公楼为 8.3 万平方米，同比增长 16.9%；商业营业用房为 7.1 万平方米，同比增长 18.3%。

■ **2019 年第一季度，天津商品房销售面积增速同比增长 86%。（和讯网）**

2019年一季度，天津全市生产总值5198.58亿元，按可比价格计算，同比增长4.5%，比去年同期和去年全年分别加快2.6个和0.9个百分点。其中，第二产业增加值2283.46亿元，增长4.4%；第三产业增加值2896.29亿元，增长4.6%。一季度的GDP增速也符合天津在“两会”期间提出的全年GDP增速4.5%左右的目标。去年全年，天津市GDP增速仅为3.6%，在全国31省份中排名倒数第一。

2、公司要闻

- **【华夏幸福】**(1)公司2018年营业收入837.99亿元，同比增长40.52%；归母净利润117.46亿元，同比增长32.88%；2019年第一季度销售面积305.72万平方米，同比下降11.42%；销售额为305.34亿元，同比下降32.30%。(2)控股股东华夏控股2018年4月质押股份(4900万股)中的4595万股继续质押，购回日期延长至2020年4月10日，剩余305万股于2019年4月12日购回；2018年5月质押的3242万股于2019年4月12日购回。
- **【保利地产】**2018年度，公司实现营业总收入1945.55亿元，同比增长32.66%；净利润261.49亿元，同比增长32.78%；归母净利润189.04亿元，同比增长20.92%。
- **【中国恒大】**公司增发2022年到期2亿美元的9.5%优先票据；2023年到期4亿美元的10.0%优先票据，及2024年到期4亿美元的10.5%优先票据。
- **【滨江集团】**(1)2018年度，公司实现营收211.2亿元，同比增长53.3%；归母净利润12.2亿元，同比下降28.89%。(2)公司全资子公司滨泰投资以52亿元获得杭政储储出上城区望江地块的土地使用权，土地出让面积4.25万平，用途为住宅用地。
- **【新城控股】**公司于2019年4月16日收到发改委出具的《企业借用外债备案登记证明》，对公司拟境外发行不超过10亿美元(等值)债券予以备案登记。
- **【泰禾集团】**“16泰禾02”回售登记日为4月10日至4月25日，回收价格为100元/张，本期债券存续期后2年票面利率仍为6.00%。
- **【我爱我家】**(1)公司监事严飞飞女士于2019年4月17日辞职，未持有公司股份。监事会同意提名刘中锡先生和张良清先生为监事候选人。(2)公司拟以支付现金的方式购买蓝海购100%的股权，本次交易合计对价为5.6亿元。
- **【融创中国】**(1)2018年，公司取得合约销售额约1218.8亿元，同比增长约73.35%；总合约建筑面积录得约562.41万方，平均合约售价为2.17万元/平方米。收入录得约343.67亿元，同比增长约13.27%；毛利为80.65亿元，同比增长约60.50%；净利润约为34.72亿元，同比增长约31.19%。(2)发行于2022年到期2亿美元的8.75%优先票据。
- **【珠江实业】**(1)公司2018年度归母净利润2.45亿元，同比减少31.78%。(2)公司董事会选举郑洪伟先生担任公司董事长。
- **【海航投资】**(1)公司2018年度归母净利润3.49亿元，同比增加2682.66%。(2)预计公司2019年第一季度归母净利润亏损1,000万元-2,000万元，同比上升62.22%-81.11%。

- **【大连友谊】**2018年度公司实现营业总收入10.88万元,同比下降41%,实现归母净利润-4.15万元,同比下降3278.01%。预计公司2019年第一季度归母净利润亏损4,500万元-5,500万元,同比下降790.47%-943.90%。
- **【金融街】**预计公司2019年第一季度归母净利润5.75亿元-6.58亿元,同比增长5%-20%。
- **【荣安地产】**(1)公司2018年度归母净利润6.99亿元,同比增加29.03%。(2)预计公司2019年第一季度归母净利润5.3亿元-5.9亿元,同比上升1391.58%-1537.79%。
- **【北辰实业】**公司以9.78亿元竞得广州市增城区国有建设用地使用权,土地面积为2.59万平方米,计容建筑面积不超过7.78万平方米。
- **【光大嘉宝】**公司收到证监会关于公司向合格投资者公开发行面值总额不超过8.8亿元的公司债券的核准。
- **【华发股份】**公司2018年度实现营业收入236.99亿元,同比增长18.8%;归母净利润22.84亿元,同比增长41.88%。
- **【中房股份】**截至2019年第一季度末,公司可出租物业总面积1.05万平方米,实现出租收入12.93万元。
- **【中航善达】**公司由于重大资产重组事项自2019年4月15日开市起停牌,预计停牌时间不超过10个交易日。
- **【银亿股份】**(1)公司2019年第一季度实现归母净利润2800万元—4000万元,同比下降90.76%—93.53%。(2)公司副总裁孙红女士因到退休年龄辞去副总裁职位,其未持有公司股份。
- **【建业地产】**(1)公司发行3亿美元2023年到期票息7.25%的优先票据,每半年付息;(2)公司拟赎回2020年到期票息8.00%优先票据。
- **【上实控股】**2018年度,公司实现营收304.13亿港元,同比增长3.0%;归母净利润33.33亿港元,同比增长6.3%。
- **【正荣地产】**2018年度,公司实现营收264.5亿元,同比增长32.3%;归母净利润21.2亿元,同比增长50.5%;基本每股收益0.52元。
- **【新黄浦】**2018年度,公司实现营收10.7亿元,同比下降40%;归母净利润5.72亿元,同比下降11.32%;基本每股收益0.8494元,同比下降11.32%。
- **【新湖中宝】**公司发行的“16新湖01”利率进行调整,上升至7.1%,调整后起息日为5月20日。
- **【数源科技】**(1)2018年度,公司实现营收15.4亿元,同比下降42.29%;归母净利润0.37亿元,同比上升20.95%;基本每股收益0.118元,同比上升20.41%。(2)公司拟以发股及付现方式购买数源软件园100%的股权,并于4月17日起复牌。
- **【广宇集团】**公司全资子公司贵宇投资以5.06亿元竞得新昌县2019年经1号地块土地使用权,出让土地面积6.2万平,土地用途为住宅、商服。
- **【栖霞建设】**2018年,公司营业收入为23.3亿元,同比增长36.94%;归母净利润为2.18亿元,同比增长301.74%。
- **【嘉华国际】**2018年,公司营业额为107.6亿港元,同比下降4.72%;归母净利润为40.5亿港元,同比下降7.54%。
- **【上海实业控股】**2018年,本集团总收入为304.13亿港元,同比上升

3.0%；本集团实现净利润 33.33 亿港元，同比上升 6.3%。

- **【中国奥园】**2018 年，本集团营业额为 310 亿元，同比上升 62.2%；本集团实现净利润 29.39 亿元，同比上升 50.59%。
- **【深圳控股】**2019 年 3 月集团合同销售额约为 5.63 亿元，同比上涨 33.1%，合同销售面积约为 2.6 万平方米，同比下降 35.5%。2019 年 1-3 月份，集团总合同销售额约 14.49 亿元，同比下降 10.6%，总合同销售面积约 8.03 万平方米，同比下降 37.4%。
- **【华远地产】**公司全资子公司通过挂牌出让方式竞得石家庄市一国有建设用地使用权，成交价为 33.77 亿元，另需自持商品住宅 2.2 万平方米。
- **【融信中国】**公司控股股东 Dingxin Company Limited 于 4 月 16 日以每股约 11.791 港元的平均购买价于市场收购本公司合共 166.75 万股每股面值 0.00001 港元的普通股，增持后 Dingxin 占本公司已发行股本总数约 62.26%。
- **【世联行】**公司近日与华能能源、新能泰山签署《战略合作协议》，共同盘活存量资产。
- **【华丽家族】**公司全资子公司苏州华丽家族置业于 2019 年 4 月 18 日通过招拍挂方式，以总价 5.39 亿元竞得遵义市 2019-红-06 号地块的土地使用权，土地面积 6.21 万方，容积率 ≤ 3.5 ，土地用途为居住兼商业，出让年限为居住 70 年、商业 40 年。
- **【福星股份】**2019 年 4 月 18 日，公司完成了 2019 年度第二期中期票据的发行。发行规模 5 亿，发行期限 2+1 年（附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权），发行利率 8.50%，单位面值 100 元，每年付息一次，到期一次性还本，起息日 2019 年 4 月 18 日，兑付日 2022 年 4 月 18 日。
- **【万泽股份】**公司董事、董事会秘书蔡勇峰先生辞去董事职务，仍担任董事会秘书职务。公司同意增补潘贤林先生为非独立董事候选人。
- **【深深房 A】**公司 2019 年第一季度实现营收 4.24 亿元，同比增长 183.90%；归母净利润 0.84 亿元，同比增长 1504.53%；基本每股收益 0.0831 元。
- **【电子城】**公司股东弘创投资拟减持公司股份数量不超过 0.56 亿股，减持比例不超过公司股份总数的 5%。
- **【南京高科】**2019 年 1-3 月，公司房地产业务实现合同销售面积 3.37 万方，同比增加 1585%；实现合同销售金额 12.19 亿元，同比增加 2019.17%。2019 年 3 月末，公司出租房地产总面积 14.37 万方。2019 年 1-3 月，公司房地产业务取得租金总收入 1711.72 万元。
- **【金宇车城】**公司 2019 年第一季度实现营收 463.70 万元，同比减少 92.27%；归母净利润-0.17 亿元，同比增加 267.15%；基本每股收益-0.13 元。
- **【新湖中宝】**公司债券“16 新湖 01”的持有人可于 2019 年 4 月 24 日至 26 日申报回售，回售价格 100 元/张，回收资金发放日为 2019 年 5 月 20 日。
- **【栖霞建设】**2019 年 1-3 月，公司新开工面积 13.10 万方，上年同期 11.45 万方；商品房合同销售面积 3.49 万方，上年同期 0.42 万方；商品房合同销售金额 6.22 亿元，上年同期 0.76 亿元；租赁收入 1295.49 万元，上年同期 814.60 万元。

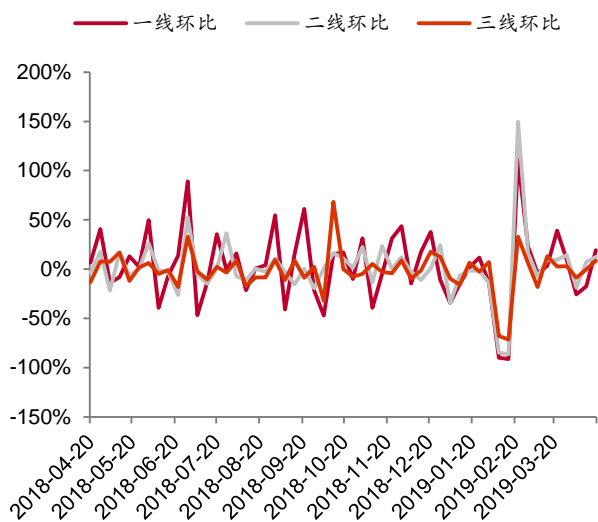
- **【亚太实业】**公司于2019年4月18日收到深交所关注函。
- **【中国海外宏洋集团】**2019年1-3月集团营业额约为30.63亿港元，本季度经营溢利约为6.2亿港元。
- **【中国海外发展】**2019年1-3月本集团营收281.8亿港元，经营溢利约为86.8亿港元，同比上升5.3%。
- **【绿地香港】**公司以4.83亿元收购位于中国浙江省桐乡一块地，总占地面积约为8.34万方，用作市区住宅用途的土地使用权为期70年，以及用作批发和零售及商业和财务用途的土地使用权为期40年。
- **【建业地产】**河南龙宇、项目公司、建业建材及百瑞信托订立股权债权出售安排，河南龙宇同意出售及百瑞信托同意购买目标股权；建业建材同意出售及百瑞信托同意购买目标债权，总代价为13.35亿元。
- **【时代中国控股】**公司拟以每股14.54港元配售1.08亿股现有股份，估计所得款项净额约为15.53亿港元。
- **【龙光地产】**公司于2019年4月18日购回股份50万股，占现有已发行股份的0.009%。
- **【香江控股】**(2)公司2018年营业收入为41.35亿元，同比下降12.21%；归母净利润为5.09亿元，同比下降38.93%。(2)公司将回购注销舒剑刚等已获授但尚未解锁的限制性股票354.6万股。
- **【海航基础】**公司2018年第四季度房地产销售项目签约面积8.61万平方米，同比下降23.98%。
- **【张江高科】**公司2018年营业收入11.48亿元，同比下降8.36%；归母净利润5.44亿元，同比增长16.42%；公司拟申请发行不超过人民币20亿元的超短期融资券以及不超过22亿元的中期票据。
- **【世荣兆业】**公司2018年营业收入23.53亿元，同比下降24.21%；净利润7.96亿元，同比下降12.79%。
- **【京投发展】**公司2018年营业收入79.75亿元，同比增长28.27%；归母净利润3.58亿元，同比增长11.22%；2019年第一季度营业收入8.82亿元，同比减少11.87%；归母净利润为5267.73亿元，同比减少40.14%。
- **【光明地产】**公司将向常州天宸房地产开发有限公司增资人民币3400万元，增资后占34%股份，参与投资开发建设江苏省常州市天宁区JZX20181401地块，上述地块土地出让金为人民币17亿元。
- **【中国武夷】**公司2018年营业收入48.67亿元，同比增长16.68%；归母净利润5.62亿元，同比增长3.80%。
- **【云南城投】**公司向除省城投集团及其一致行动人云南融智投资有限公司以外的所有股东发出部分要约收购，要约收购股份数量为8028万股（占公司总股本的5%），价格为5.20元/股，有效期为2019年2月19日至4月19日。
- **【上实发展】**上实发展拟发行2019年公司债券（第一期），规模不超过8.9亿元，票面金额100元，债券为五年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- **【南山控股】**公司调整首次股票期权激励计划激励对象及授予数量的议案，激励对象人数由63人调整为61人，授予出的股票期权总数由2650万份调整为2610万份。
- **【建科院】**公司2019年第一季度营业收入为4466.57万元，同比增长2.63%；净亏损2351.55万元，上年同期亏损2678.34万元。

3、基本面回顾

3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/04/13-19/04/19）

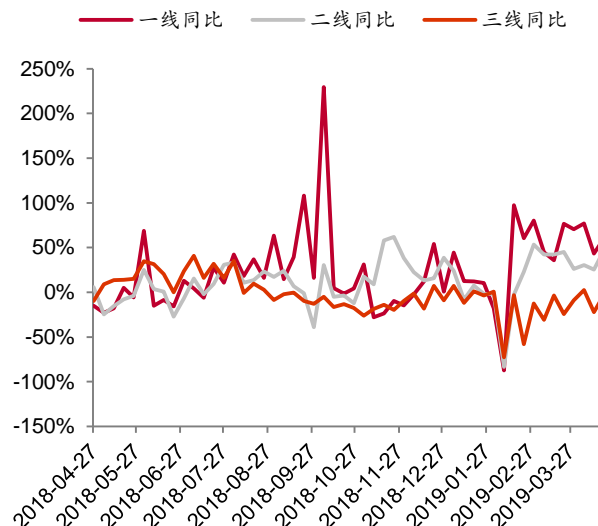
- 本周中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积513.54万方，环比增速12.06%，同比增速28.08%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为19.13%、12.50%、8.46%；同比增速分别为60.17%、46.98%、-2.87%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



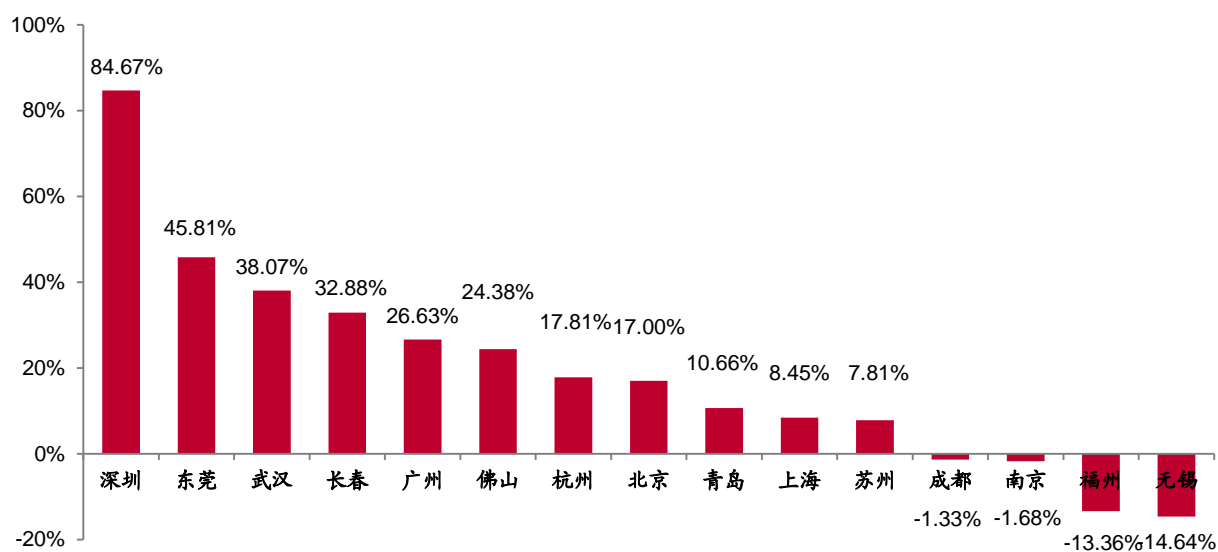
来源：Wind，中泰证券研究所

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

图表 3：主要城市一手房本周成交面积环比增速



来源：Wind，中泰证券研究所

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)

地理区域		城市名称	指标	19/04/13-19/04/19	环比	同比
合计			套数	4.65	12.07%	27.16%
			面积	513.54	12.06%	28.08%
一线城市			套数	0.67	21.16%	58.30%
			面积	70.22	19.13%	60.17%
二线城市			套数	2.61	14.32%	48.88%
			面积	284.46	12.50%	46.98%
三线城市			套数	1.37	4.34%	-7.44%
			面积	158.86	8.46%	-2.87%
环渤海	北京		套数	0.14	31.80%	214.16%
			面积	14.77	17.00%	168.21%
	青岛		套数	0.28	13.25%	-28.97%
			面积	32.24	10.66%	-28.84%
长三角	上海		套数	0.29	4.67%	40.14%
			面积	30.54	8.45%	50.59%
	杭州		套数	0.15	8.43%	25.38%
			面积	17.38	17.81%	15.98%
	南京		套数	0.14	4.54%	172.14%
			面积	16.22	-1.68%	148.39%
	宁波		套数	0.14	-8.96%	486.59%
			面积	18.18	-7.62%	466.05%
	苏州		套数	0.24	4.05%	43.99%
			面积	29.10	7.81%	46.00%
	无锡		套数	0.10	-14.10%	8.40%
			面积	12.01	-14.64%	8.59%
	扬州		套数	0.06	80.06%	-23.65%
			面积	6.57	64.30%	-24.63%
	常州		套数	0.15	-3.75%	-12.26%
			面积	14.98	42.09%	128.52%
	安庆		套数	0.01	-30.00%	-62.93%
			面积	1.40	-33.29%	-60.81%
	淮安		套数	0.06	-2.04%	-53.16%
			面积	7.33	0.37%	-52.27%
	连云港		套数	0.08	-27.85%	-38.40%
			面积	9.88	-26.99%	-32.75%
	温州		套数	0.10	-23.96%	-6.20%
			面积	13.17	-22.10%	-5.46%
	镇江		套数	0.17	53.77%	83.46%
			面积	19.18	58.24%	81.13%
	芜湖		套数	0.03	11.07%	8.66%
			面积	3.35	10.17%	-5.09%
	金华		套数	0.05	4.78%	-11.56%

	台州	面积	5.10	6.28%	-21.27%
		套数	0.08	1.55%	-24.81%
	江阴	面积	10.54	4.11%	-37.50%
		套数	0.04	12.89%	-37.42%
	泰安	面积	5.15	11.72%	-40.07%
		套数	0.04	-22.98%	104.52%
	盐城	面积	4.07	-28.11%	71.24%
		套数	0.07	102.92%	-20.27%
珠三角	广州	套数	0.18	30.00%	37.11%
		面积	18.83	26.63%	34.11%
	深圳	套数	0.06	87.02%	50.59%
		面积	6.09	84.67%	51.44%
	佛山	套数	0.52	37.13%	104.43%
		面积	41.95	24.38%	80.21%
	东莞	套数	0.10	50.91%	15.93%
		面积	10.85	45.81%	10.83%
惠州	套数	0.04	-31.57%	-18.36%	
	面积	4.91	-30.53%	-19.89%	
江门	套数	0.02	-6.21%	-35.66%	
	面积	1.98	3.86%	-33.80%	
中西部	武汉	套数	0.37	37.79%	29.54%
		面积	41.50	38.07%	31.71%
	南昌	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	成都	套数	0.33	-4.51%	1217.67%
		面积	38.39	-1.33%	1271.43%
	岳阳	套数	0.02	-39.90%	29.57%
		面积	2.89	-42.53%	27.51%
襄阳	套数	0.04	5.35%	-20.43%	
	面积	4.47	8.03%	-17.84%	
南宁	套数	0.20	41.29%	219.87%	
	面积	22.86	47.35%	234.98%	
其他	福州	套数	0.04	-17.06%	164.83%
		面积	3.83	-13.36%	174.79%
	泉州	套数	0.04	-23.82%	-31.73%
		面积	4.33	-26.02%	-31.36%
	莆田	套数	0.02	31.06%	-41.16%
		面积	2.11	29.35%	-39.76%
	长春	套数	0.21	28.30%	0.24%
		面积	22.79	32.88%	18.26%
吉林	套数	0.04	0.00%	-27.22%	
	面积	3.82	-4.16%	-25.07%	

牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.02	-6.74%	-9.55%
	面积	2.29	-7.25%	-2.95%

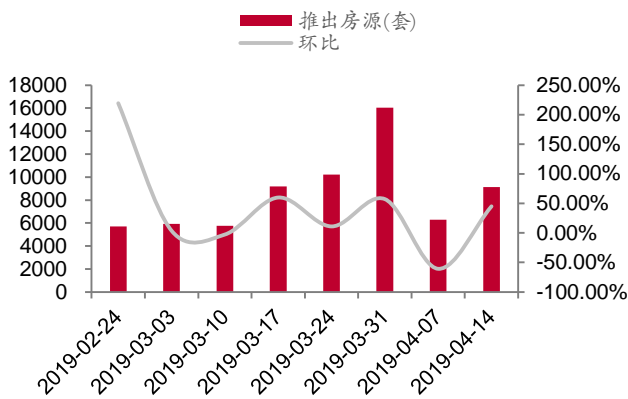
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

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）

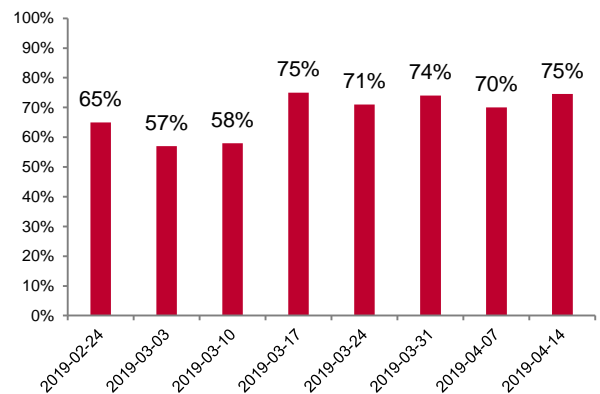
- 根据中指监测数据，（4月8日至4月14日）重点城市共开盘60个项目，合计推出房源9132套，其中一线城市开盘1762套，占比19.29%；开盘项目平均去化率达到77%，其中二线城市平均去化率为73%。

图表 5：重点城市推盘（近八周）



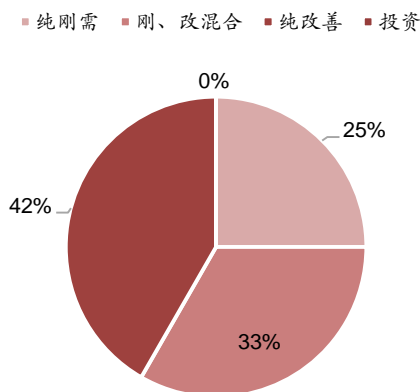
来源：中指，中泰证券研究所

图表 6：重点城市开盘平均去化率（近八周）



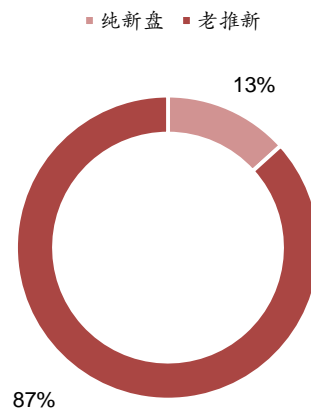
来源：中指，中泰证券研究所

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



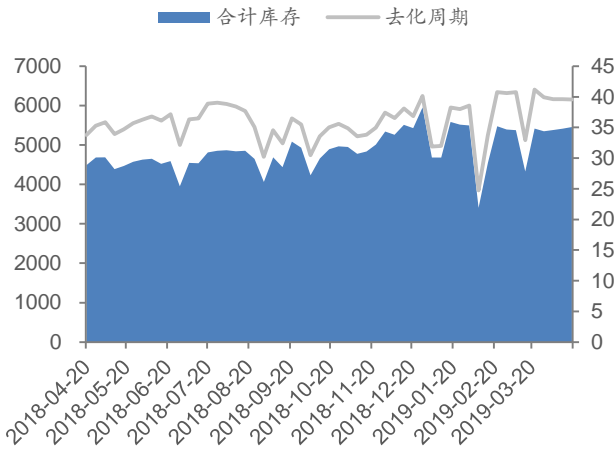
来源：中指，中泰证券研究所

3.3 15大中城市住宅可售套数分析（19/04/19）

- 本周中泰跟踪的15个大中城市住宅可售面积合计5455.15万方，环比增速

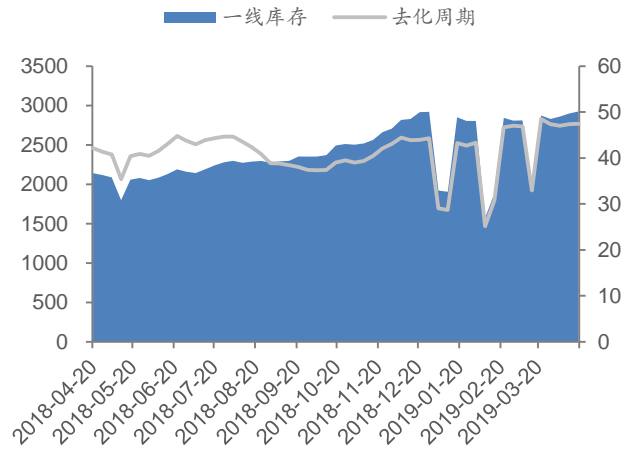
0.77%，去化周期 37.83 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 0.90%，0.63%，0.63%。一线、二线、三线去化周期分别为 47.48 周，28.22 周，39.20 周。

图表 9: 合计可售套数及去化周期 (按面积)



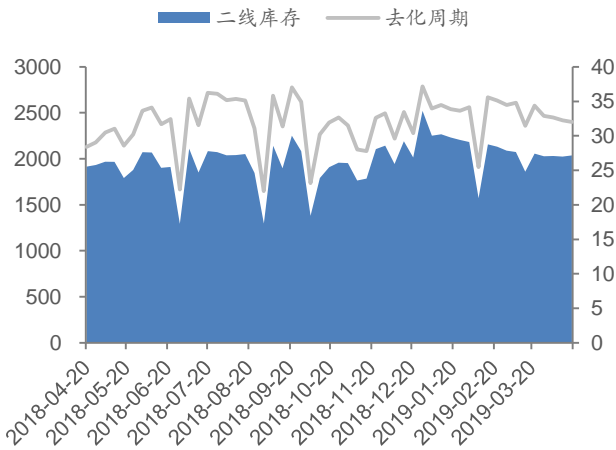
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 10: 一线城市可售套数及去化周期 (按面积)



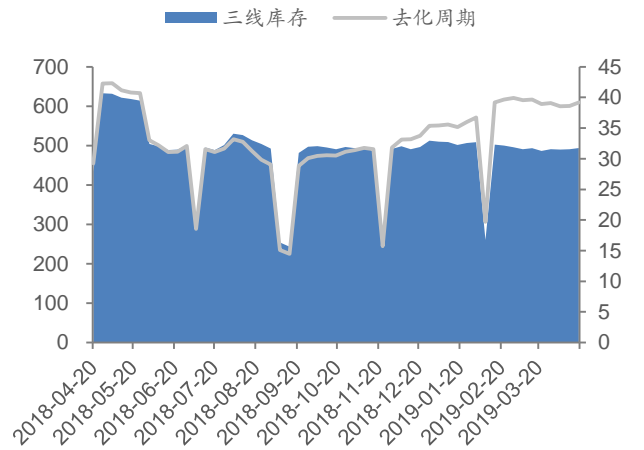
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 11: 二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

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

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	2019-04-19	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	43.68	1.04%	25.43%	137.86	37.83
		面积	5455.15	0.77%	21.52%		
一线城市		套数	24.25	1.18%	38.35%	61.60	47.48
		面积	2924.56	0.90%	36.63%		
二线城市		套数	16.12	0.87%	13.10%	63.67	28.22
		面积	2036.84	0.63%	6.38%		
三线城市		套数	3.31	0.86%	8.77%	12.60	39.20

		面积	493.75	0.63%	13.77%		
环渤海	北京	套数	8.44	1.92%	61.11%	13.43	75.44
		面积	1013.16	1.34%	62.73%		
长三角	上海	套数	5.76	3.24%	48.21%	24.38	31.32
		面积	763.59	2.49%	38.29%		
	杭州	套数	1.88	2.99%	18.72%	15.55	16.29
		面积	253.31	2.21%	15.46%		
	南京	套数	2.82	2.71%	25.85%	14.93	22.46
		面积	335.21	2.27%	21.57%		
	苏州	套数	3.96	-0.74%	-4.33%	17.56	32.80
		面积	576.06	-0.53%	-5.91%		
	宁波	套数	2.60	-2.79%	144.01%	10.11	32.35
		面积	327.23	-2.73%	141.43%		
江阴	套数	1.38	0.62%	-32.23%	4.53	52.40	
	面积	237.40	0.29%	-26.67%			
珠三角	广州	套数	6.74	0.67%	14.61%	18.24	44.98
		面积	820.44	0.47%	14.39%		
	深圳	套数	3.30	-3.00%	31.25%	5.55	59.00
		面积	327.37	-2.93%	31.75%		
	惠州	套数	---	---	---	5.27	---
面积		---	---	---			
中西部	南昌	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
	九江	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
其他	福州	套数	2.90	-0.06%	82.15%	5.52	55.30
		面积	305.10	0.29%	54.32%		
	厦门	套数	1.96	6.31%	52.33%	---	---
		面积	239.94	4.93%	32.86%		
	莆田	套数	1.94	1.04%	---	2.80	91.56
		面积	256.35	0.94%	---		

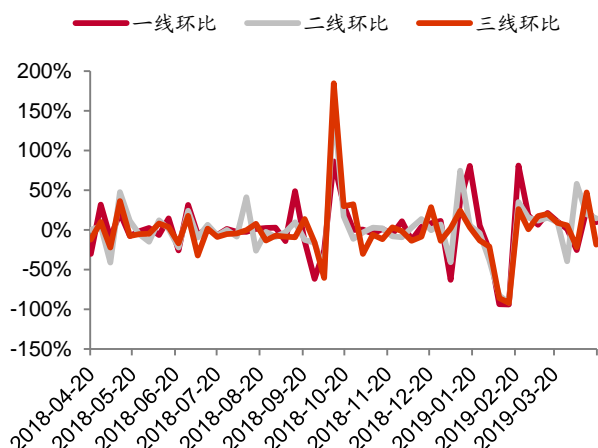
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门，合计7个城市；三线城市包括：惠州、九江、江阴、莆田，合计4个城市。

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（19/04/13-19/04/19）

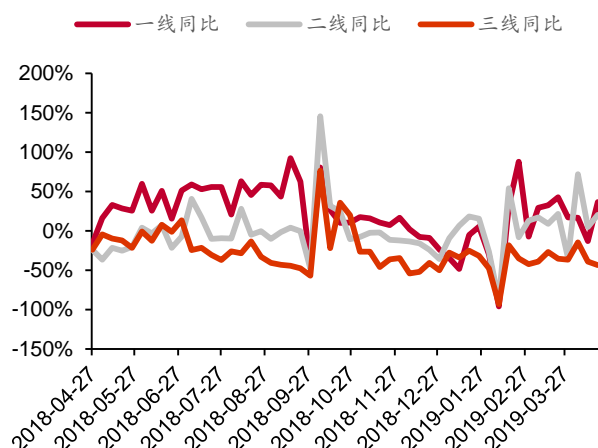
- 本周中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积158.06万方，环比增速9.03%，同比增速12.97%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为9.45%，14.42%，-18.63%；同比增速分别为36.53%，20.39%，-43.47%。

图表 14: 二手房成交面积环比增速 (周数据)



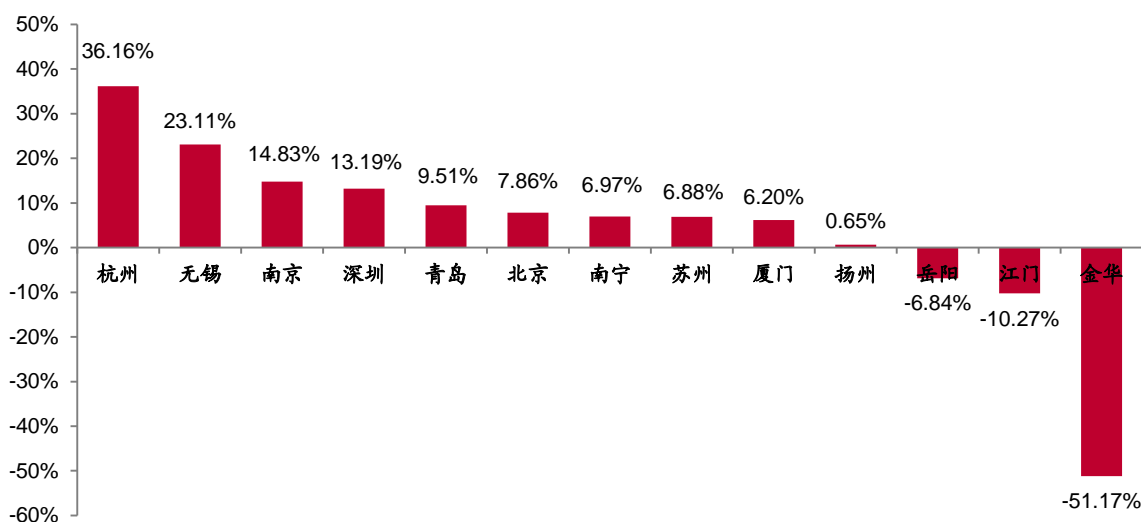
来源: Wind, 中泰证券研究所

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

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	19/04/13-19/04/19	环比	同比
合计		套数	1.75	11.24%	12.20%
		面积	158.06	9.03%	12.97%
一线城市		套数	0.54	10.45%	35.97%
		面积	46.36	9.45%	36.53%
二线城市		套数	1.06	13.96%	17.11%
		面积	97.67	14.42%	20.39%
三线城市		套数	0.15	-2.67%	-41.80%
		面积	14.03	-18.63%	-43.47%
环渤海	北京	0.36	9.14%	55.64%	6.87%

		32.04	7.86%	55.90%	9.44%
	青岛	0.14	8.89%	-39.33%	-26.16%
		11.76	9.51%	-39.35%	-24.99%
长三角	杭州	0.16	35.67%	-18.47%	-18.15%
		14.19	36.16%	-18.97%	-12.53%
	南京	0.21	14.18%	36.87%	239.90%
		17.55	14.83%	35.93%	218.14%
	无锡	0.15	16.30%	8.72%	40.40%
		14.92	23.11%	22.70%	26.28%
	苏州	0.27	8.39%	67.98%	141.69%
		26.47	6.88%	69.66%	135.72%
	扬州	0.03	1.95%	-14.25%	-34.71%
		2.64	0.65%	-16.20%	-35.85%
	金华	0.03	-13.94%	-58.85%	-23.36%
		3.03	-51.17%	-59.24%	-19.95%
张家港	套数	---	---	---	
	面积	---	---	---	
珠三角	深圳	套数	0.18	13.24%	7.99%
		面积	14.32	13.19%	6.84%
	江门	套数	0.02	-0.87%	-28.15%
		面积	2.16	-10.27%	-28.15%
中西部	南宁	套数	0.05	6.24%	28.65%
		面积	4.69	6.97%	33.41%
	岳阳	套数	0.01	-13.50%	-31.55%
		面积	1.51	-6.84%	-26.32%
其他	厦门	套数	0.14	7.30%	284.09%
		面积	12.78	6.20%	259.11%

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：**上周，统计局发布 1-3 月房地产数据，略超市场预期：销售降幅收窄，新开工大幅提升，土地市场呈现复苏迹象，施工维持投资高增，资金面全方位改善。19 年以来，因城施策、落户放宽、及部分城市变相放宽调控等措施，出台速度及力度超预期，3 月以来市场销售部分回暖，土地溢价率自 2 月初触底反弹，3 月 70 城数据显示 65 城房价环比上升，1-3 月房地产数据进一步印证了行业基本面转暖的趋势。19 日的政治局会议，重提“住房不炒”，同时，住建部对部分房价、地价波动幅度较大城市进行预警提示。

我们认为，本轮行业周期及调控角度，均不同以往：市场端一二线、三四线

周期错位，调控端因城施策。政策对行业整体走势的影响力或在弱化，更强调的是结构上的调整。从配置端看，行业基本面韧性得到进一步确认，叠加因城施策及资金面宽松改善预期正逐步兑现，引导板块整体估值回升，但由于部分一二线城市底部回暖得以确认，且落户放宽政策持续利好一二线及强三线城市。看好配置均衡，一二线占比高的行业龙头及围绕“城市群+都市圈”资源储备充足的优质一线，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。

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。