

## 房地产

 房地产行业周报  
成交持续回暖，二线去化回升

**评级：增持（维持）**

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

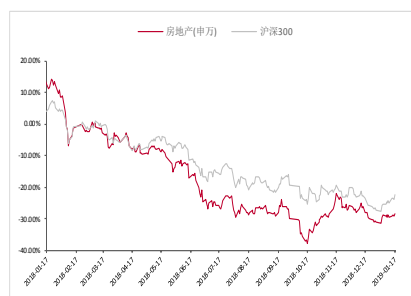
电话：021-20315288

 Email: [niyc@r.qzq.com.cn](mailto:niyc@r.qzq.com.cn)

研究助理：王洪岩

 Email: [wanghy@r.qzq.com.cn](mailto:wanghy@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	29.08	2.54	3.06	3.65	4.3	11.45	9.01	7.04	5.42	0.32	买入
保利地产	13.24	1.32	1.59	1.96	2.38	10.03	7.79	6.10	4.89	0.29	买入
新城控股	39.99	2.67	4.65	5.98	7.6	8.29	8.53	5.98	4.82	0.19	买入
华夏幸福	30.58	2.97	3.91	5.05	6.52	10.30	7.82	6.06	4.69	0.26	买入

备注：

**投资要点**
**行业跟踪：**
**■ 一手房：成交环比增速 3.83%，同比增速 15.53%（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 538.18 万方，环比增速 3.83%，同比增速 15.53%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 29.75%，-4.25%，6.77%；同比增速分别为 47.58%，19.56%，-0.90%。

**■ 二手房：成交环比增速-9.01%，同比增速-7.80%（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 144.67 万方，环比增速-9.01%，同比增速-7.80%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-15.02%，-3.85%，-24.04%；同比增速分别为-12.03%，10.67%，-58.30%。

**■ 库存：可售面积环比增速-11.33%（按面积）**

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 4837.10 万方，环比增速-11.33%，去化周期 34.37 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.47%，-29.72%，0.21%。一线、二线、三线去化周期分别为 46.16 周，22.06 周，38.74 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 15 日至 4 月 21 日）重点城市共开盘 56 个项目，合计推出房源 7587 套，其中一线城市开盘 1379 套，占比 18%；开盘项目平均去化率达到 69%，其中二线城市平均去化率为 77%。

**■ 投资建议：19 年以来，在“一城一策”及“稳”的主基调下，落户放宽及部分城市变相放松调控等措施，出台速度及力度超预期。本周，在人才引进方面，宁波、苏州相继出台宽松政策，进一步印证了政策端放松改善的趋势。本月 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。我们认为与本轮调控角度不同以往有关：本轮调控强调的是结构上的调整。本月统计局发布 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，进一步印证了行业基本面转暖的趋势。资金端，3 月首套房贷利率较上月下降 0.07 个百分点，进一步回落至 5.56%；19 年以来房企发债利率较 18 年有所下降，融资端持续改善。我们认为，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；流动性有所缓和。

## 内容目录

1、行业要闻 .....	- 4 -
2、公司要闻 .....	- 7 -
3、基本面回顾 .....	- 12 -
3.1 40 个大中城市一手房成交分析（19/04/20-19/04/26） .....	- 12 -
3.2 10 个重点城市推盘分析（数据来源：中指） .....	- 15 -
3.3 15 大中城市住宅可售套数分析（2019-04-26） .....	- 16 -
3.4 14 个大中城市二手房成交分析（19/04/20-19/04/26） .....	- 18 -
4、投资建议及风险提示 .....	- 20 -

## 图表目录

图表 1: 一手房成交面积环比增速（周数据） .....	- 12 -
图表 2: 一手房成交面积同比增速（周数据） .....	- 12 -
图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速 .....	- 12 -
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） .....	- 13 -
图表 5: 重点城市推盘（近八周） .....	- 15 -
图表 6: 重点城市开盘平均去化率（近八周） .....	- 15 -
图表 7: 重点城市推盘产品结构 .....	- 15 -
图表 8: 重点城市推盘产品结构 .....	- 15 -
图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积） .....	- 16 -
图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积） .....	- 16 -
图表 11: 二线城市可售套数及去化周期（按面积） .....	- 16 -
图表 12: 三线城市可售套数及去化周期 .....	- 16 -
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） .....	- 17 -
图表 14: 二手房成交面积环比增速（周数据） .....	- 18 -
图表 15: 二手房成交面积同比增速（周数据） .....	- 18 -
图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速 .....	- 18 -
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） .....	- 19 -

## 1、行业要闻

- **合肥发布公积金新政，将严审多次改变婚姻和频繁买卖同一套房屋申请。**（观点地产网）

近日，合肥市住房公积金管理中心发布了“关于进一步加强住房公积金提取管理工作的通知”文件。文件已于4月22日开始实行，主要分为6个方面，分别为规范异地购房提取政策、离职职工账户转移和提取政策、优化还贷提取政策、防范违规提取行为、防范违规提取行为、集中开展治理工作。文件披露重点支持职工在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房提取住房公积金，职工本人（含配偶）在非本市及非户籍地购房及偿还购房贷款本息的，不予提取住房公积金。

- **宁波发布最新人才政策解读，引进人才可获最高60万元购房补贴和800万安家补助。**（澎湃新闻网）

4月21日，宁波市发布了最新的人才政策解读，其中涉及高层次人才、基础人才、应届本科生和硕士研究生、青年精英人才、青年留学归国人才这五大类人才。对不同类别的人才给予不同的人才奖励，包括安家补助和购房补贴。其中安家补助的额度在15~800万不等。购房补贴则主要为自引进之日起3年内在宁波大市范围内首次购买家庭唯一住房，并且取得不动产权证，分别给予购房总额（以契税发票不含税的计税金额为准）20%，最高20~60万元的购房补贴。

- **海南省财政厅通过了土地出让金奖励政策和税收奖励政策，支持市县发展总部经济。**（观点地产网）

海南省财政厅、商务厅近日联合出台《海南省总部经济发展省对市县财政奖励政策实施细则（试行）》，通过土地出让金奖励政策和税收奖励政策，支持市县发展总部经济。依据政策，在土地出让金奖励方面，省财政对海口市、三亚市建设总部基地和总部企业自建自用办公楼宇的土地出让金省级财政集中部分，按照专项转移支付方式拨付海口市、三亚市。

- **诸葛找房数据显示，上周北京新建商品住宅成交1814套，环比上涨50.79%，二手房成交量下跌10.41%。**

诸葛找房数据显示，上周北京新建商品住宅成交1814套，环比上涨50.79%。二手房市场方面，上周北京二手房住宅成交3314套，环比第15周下跌10.41%。二手住宅挂牌均价为61935元/平方米，环比前一周小幅下跌0.12%。租赁市场方面，上周北京租金均价为86.55元/平方米/月，环比第15周小幅下跌0.02%，租赁市场较为稳定。

- **上海市房管局局长胡广杰：非沪籍也能申请上海共有产权房，今年三季度计划全市落实。**（观点地产网）

4月22日上午，上海市房管局局长胡广杰做客2019“民生访谈”时介绍，去年市政府已经出台相关政策，非沪籍也能申请上海共有产权房，这一举措是将共有产权保障房受益面扩大至部分非沪籍家庭。去年先行试点了三个区——金山、松江、虹口，今年计划通过二季度对政策试点以来评估的基础上，三季度16个区要全面拉开。

- **西安暂停外地购房提取公积金，首付不低于35%**（观点地产网）

4月23日，西安住房公积金管理中心发布《西安住房公积金管理中心关于启动资金流动性风险防控一级响应的通知》明确，暂停西安地区

(含西咸新区)以外购房提取公积金,首付比例不低于35%。

■ **苏州吴中区向人才定向出售“优购房”,最高给予30%折扣。(观点地产网)**

4月23日,苏州市吴中区人民政府出台《吴中经济技术开发区优购房销售管理实施办法(试行)》。办法规定,每年提供一定数量房源面向优质高科技企业和高层次人才定向优惠出售;符合购房条件的企业或个人经认定后给予优购房实际销售价格20%-30%不等的折扣奖励。目前首批房源位于太湖新城板块,预计于2019年下半年正式推出。

■ **共有产权房遇冷,北京住建委表示将坚定不移发展完善。(观点地产网)**

近日,北京多个共有产权房弃购率较高,有的甚至达到98.5%。截至目前,共有产权住房房源数量与申购家庭数量的供需比从1:400下降至1:7,北京住建委发文表示将坚定不移发展完善共有产权住房。

■ **北京新挂4宗地总起价超91亿,含2宗海淀区用地及1宗朝阳区宅地。(观点地产网)**

4月24日,北京市规划和自然资源委员会新挂出4宗土地,起始总价为91.515亿元。这4宗地全部位于热点地区,其中2宗位于海淀区,1宗位于朝阳区,1宗位于北京经济技术开发区。

■ **3月一线城市房价同比跌1.4%,上海跌近8%,三四线城市房价涨幅收窄。(澎湃新闻)**

4月25日,中国社会科学院财经战略研究院发布《中国住房市场发展月度报告》,《报告》指出,全国房价继续小幅上涨,重点城市二手房成交量较快放大。不过对于三四线城市而言,三四线城市收入水平及人口吸引力偏低,住房投资投机需求和二手房市场相对不活跃,房价持续上涨动力不足。此外,报告还指出,与上年同期相比,2019年3月一线城市平均同比下跌1.423%,这主要是由于上海同比下跌7.95%拉低平均值的结果。北京、深圳实际均同比微涨,其中北京同比上涨1.5%,深圳同比上涨1.85%。

■ **河北廊坊开发区8个合作项目在京签约,总投资25亿元。(证券时报网)**

4月23日,河北廊坊开发区北京招商推介暨项目签约会在北京举行,重点向北京企业推介了廊坊开发区的区位、产业、政策、服务优势,8个项目在会上签约,总投资25亿元。

■ **杭州下沙区一宅地宣布终止出让,起拍价34.69亿元。(观点地产网)**

4月24日晚间,杭州土地交易系统发布一则补充公告称,决定终止杭政储出[2019]19号地块挂牌出让活动,其余的杭政储出[2019]20-25号地块照常进行。

■ **温台3地块均达最高限价 出让总金额达47.28亿元;嘉兴市20.15亿元挂牌4宗地块,含3宗南湖区以及1宗经开区地块;江苏昆山市年内首挂5宗地块,总起始价为45.5亿元;合肥今日再出让12地揽金82亿元,正荣28.7亿溢价夺4地;重庆主城新增182亩两处商地,总起价约10.25亿。(观点地产网)**

4月26日,浙江温台3宗宅地入市出让,总出让面积141,462㎡,总起始价35.86亿;4月25日,浙江嘉兴挂牌2宗宅地和2宗商住地,总出让面积17.39万平方米,总起价20.15亿元,4宗地块采用“竞价+竞配建”的方式挂牌出让,预计5月28日出让;4月25日,江苏省昆山市

自然资源和规划局挂牌出让 5 宗地块，5 宗地总出让面积 27.2 万，总建筑面积 59.8 万，总起始价 45.5 亿元；4 月 26 日，安徽省合肥继昨日出让 13 宗地块后，今日再出让 12 宗地块，出让面积 913 亩，成交总价 81.95 亿元；4 月 26 日，重庆市规划和自然资源局发布公告称，经研究决定供应两处商住用地，其中一处位于两江新区两路组团，为二类居住用地，总起价约 7.39 亿元，楼面价均为 5500 元/平米；另一处位于巴南区李家沱-鱼洞组团，为商业用地、商务用地、二类居住用地，总起价约 2.86 亿元，楼面价 3800 元/平米。

■ **海南新政:允许存量商品住宅用地转型建设租赁住房。（经济通）**

4 月 26 日，海南住建、自然资源和规划、财政、公安、税务、金融等部门联合印发《关于支持和规范住房租赁市场发展的通知》，从财政、金融、用地及服务管理支持住房租赁经营，推动建立符合海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港发展要求的租购并举住房制度，进一步支持和规范租赁住房土地供给和建设管理工作，盘活闲置社会房源，提高资源使用效率。

■ **央行: 1 季度末个人住房贷款余额 26.87 万亿元，同比增 17.6%。（人民网）**

据中国人民银行网站，人民银行统计，2019 年一季度末，金融机构人民币各项贷款余额 142.11 万亿元，同比增长 13.7%，增速比上年末高 0.2 个百分点；一季度增加 5.81 万亿元，同比多增 9526 亿元。

## 2、公司要闻

- **【绿地控股】**（1）2019年一季公司实现营收903.8亿元，同比增加20.91%；归母净利润44.1亿元，同比增加26.29%；基本每股收益0.36元，同比增加24.14%。（2）2018年度，公司实现营收3484.3亿元，同比增加20.07%；归母净利润113.7亿元，同比增加25.86%；基本每股收益0.93元，同比增加25.68%。
- **【天健集团】**2019年一季公司实现营收13.4亿元，同比增加34.05%；归母净利润0.64亿元，同比增加17.49%；基本每股收益0.0444元，同比增加17.46%。
- **【冠城大通】**公司将以1.19亿元受让蝶泉湾集团、自然人高雍、江钰琳合计持有的宏汇置业100%股权，并代宏汇置业偿还借款1.46亿元。
- **【莱茵体育】**公司持股5%以上股东质押的7938万股解除质押。
- **【顺发恒业】**2019年一季公司实现营收2.17亿元，同比下降70.66%；归母净利润2.14亿元，同比下降45.23%；基本每股收益0.09元，同比下降43.75%。
- **【云南城投】**省城投集团对公司进行要约收购，预受股份数超过要约股份数，公司将于4月23日复牌。
- **【万科A】**成交价29.00元/股，成交量20万股，相对于当日收盘价折价1.73%。
- **【天房发展】**成交价3.67元/股，成交量2800万股，相对于当日收盘价折价4.18%。
- **【亚通股份】**成交价8.60元/股，成交量24万股，相对于当日收盘价折价2.05%。
- **【上实发展】**2019年公开发行公司债券（第一期）发行总规模不超过8.90亿元，票面利率为4.28%。
- **【国瑞置业】**2018年度公司实现签约销售额219.13亿元，同比增长47.3%，已签约总建筑面积约为130.4万平方米，同比增长42.5%。
- **【合景泰富集团】**2018年度实现预销售额655亿元，同比增长72%，预售面积约397万平方米，预售均价约1.65万元/平方米。
- **【信达地产】**中国信达拟将其持有的全部信达地产7.97亿股股份（占信达地产总股本的27.93%）协议转让给全资子公司信达投资。
- **【力高集团】**2018年度实现合约销售额约219.86亿元，合同销售面积248.8万平方米，同比分别增长66.6%和99.7%。
- **【中国海外发展】**2018年度实现合约销售额约为3012.4亿港元，同比增长29.8%，对应销售面积1593万平方米，同比增长10.2%。
- **【华南城】**于2019年4月18日完成2019年第一期中期票据发行，发行金额为6亿元，期限最长为三年，年利率为8.5%。
- **【广宇集团】**2018年，公司实现营业收入31.62亿元，同比减少8.74%；实现归母净利润3.36亿元，同比增长76.89%。
- **【宁波富达】**2019年第一季度实现营业收入7.38亿元，同比减少10.08%，实现归母净利润1.62亿元，同比增长184.29%。
- **【天健集团】**2019年第一季度实现营业收入13.41亿元，同比增长34.05%，实现归母净利润6379.33万元同比增长17.49%。
- **【世联行】**2019年第一季度公司实现营业收入13.12亿元，同比减少

10.54%，实现归母净利润-2465 万元，同比增长 13.40%。

- **【龙湖集团】**2018 年度实现合同销售额 2006.4 亿元，同比增长 28.5%。
- **【力高集团】**发行 2021 年到期的 1.8 亿美元 9.875%优先票据。
- **【深圳控股】**2018 年度实现合同销售额 164.5 亿元，同比增长 43.1%。
- **【保利置业集团】**2018 年度公司实现合约销售约 408 亿元，回笼金额约 412 亿元，回笼率同比提升 2%。
- **【北京北辰实业】**2019 年第一季度公司实现销售面积 18.60 万平方米，同比下降 48.87%，销售金额约 25.33 亿元，同比下降 54.96%
- **【华远地产】**2018 年度实现销售签约额 120.45 亿元，同比增长 56.02%；实现销售签约面积 95.39 万平方米，同比增长 43.01%；完成销售回款 106.10 亿元，同比增长 24.38%。
- **【华鑫股份】**2019 年第一季度实现营业总收入 2.70 亿元，同比减少 11.05%，实现归母净利润 6696.93 万元，同比增长 196.33%。
- **【亚通股份】**2019 年第一季度实现营业收入 1.61 亿元，同比减少 8.93%，实现归母净利润 534.82 万元，同比减少 33.38%。
- **【长春经开】**（1）2018 年度公司实现营业总收入 5.89 亿元，同比增加 41%，实现归母净利润 9770.97 万元，同比增长 981.83%；（2）2019 年第一季度实现营业收入 5085.12 万元，同比增长 161%，实现归母净利润 4861.68 万元。
- **【渝开发】**2019 年第一季度实现营业收入 8038.2 万元，同比减少 43.44%，实现归母净利润 1651.06 万元，同比增长 250.42 万元。
- **【大龙地产】**（1）2018 年度公司实现营业收入 8.82 亿元，同比增加 41.00%，实现归母净利润 9109.39 万元，同比增加 331.91%；（2）2019 年第一季度公司实现签约面积 2509.18 平方米，同比增加 65.79%；实现签约金额 2540.53 万元，同比增加 227.39%。
- **【北辰实业】**2019 年第一季度公司实现销售面积为 18.60 万平方米，同比下降 48.87%，销售金额为 25.33 亿元，同比下降 54.96%。
- **【荣丰控股】**（1）2018 年度公司实现营业收入 2.48 亿元，同比减少 7.97%，实现归母净利润 882.81 万元，同比减少 14.98%；（2）2019 年第一季度实现营业收入 3067.5 万元，同比增长 1.07%，实现归母净利润 1045.86 万元，同比增长 310.37%。
- **【大悦城】**2019 年第一季度实现合同销售面积约 4.88 万平方米，合同销售总金额约 9.01 亿元。
- **【南国置业】**（1）2018 年度公司实现营业收入 40.31 亿元，同比增长 27.34%，实现归母净利润 8434.42 万元，同比增长 47.01%；（2）2019 年第一季度实现营业收入 20.51 亿元，同比增长 582.72%，实现归母净利润 1010.1 万元，同比增长 4.86%。
- **【美好置业】**2019 年第一季度公司实现营业收入 1.09 亿元，同比减少 42.29%；实现归母净利润-1.25 亿元，同比增长 7.89%。
- **【滨江集团】**2019 年度第一季度实现营业收入 17.86 亿元，同比减少 46.47%，实现归母净利润 3.92 亿元，同比增长 13.91%。
- **【蓝光发展】**成交价 7.55 元/股，成交量 130.5 万股，相当于当日收盘价溢价 8.48%。
- **【新华联】**2019 年第一季度公司实现营收 8.94 亿元，同比增长 14.08%，实现归母净利润 784 万元，同比增长 79.92%；2018 年度实现营收 140.41



亿元,同比增长 88.16%,实现归母净利润 11.86 亿元,同比增长 39.97%。

- **【卧龙地产】**2019 年第一季度公司实现营收 5.05 亿元,同比增长 51.34%; 实现归母净利润 24.70 亿元,同比增长 6.55%。
- **【万通地产】**2018 年度,公司累计实现房地产权益销售面积 28714 平方米; 权益销售合同额 8.16 亿元。
- **【光明地产】**2019 年第一季度公司实现营收 31.76 亿元,同比增长 6.27%; 实现归母净利润 136.27 亿元,同比增长 7.40%。
- **【国创高新】**2018 年度公司实现营收 45.52 亿元,同比增长 78.39%。
- **【建科院】**2019 年第一季度公司实现营收 4467 万元,同比增长 2.63%; 实现归母净亏损 2352 万元,同比增长 12.20%。
- **【设研院】**2019 年第一季度公司实现营收 2.56 亿元,同比增长 34.79%; 实现归母净利润 4661 万元,同比增长 3.69%。
- **【财信发展】**2018 年度公司实现营收 30.48 亿元,同比增长 69.00%; 实现归母净利润 1.14 亿元,同比减少-41.92%。
- **【莱茵体育】**2018 年度公司实现营收 7.02 亿元,同比下降 46.95%。归母净利润-0.61 亿元,同比下降 314.45%。
- **【沙河股份】**2019 年第一季度公司实现营收 723 万元,同比增长 89.33%。归母净利润-676.1 万元,同比下降 315.18%
- **【SOHO 中国】**2018 年度公司实现营收 17.21 亿元,同比下降 12.33%。归母净利润 19.2 亿元,同比下降 59.3%。
- **【融信中国】**公司将以每股 10.9303 港元出售 137 万股给 Dingxin 公司。
- **【嘉凯城】**成交价 7.24 元/股,成交量 330 万股,与当日收盘价一致。
- **【天津松江】**(1)2018 年度公司实现营收 31.93 亿元,同比增长 116.37%; 归母净利润-3.99 亿元,同比减少 293.68%。(2)2019 年第一季度公司实现营收 1.27 亿元,同比增长 68.17%; 归母净亏损-9876 万元,同比下降 38.32%。
- **【金融街】**2019 年第一季度公司实现营收 38.96 亿元,同比增长 13.67%; 归母净亏损 6.11 亿元,同比下降 11.49%。
- **【天房发展】**(1)2018 年度公司实现营收 34.01 亿元,同比减少 46.43%; 归母净利润 1.35 亿元,同比减少 38.24%。(2)2019 年第一季度公司实现营收 21.96 亿元,同比增长 68.17%; 归母净利润 1.61 万元,同比增长 114.65%。
- **【世荣兆业】**2019 年第一季度公司实现营收 5.92 亿元,同比减少 36.56%; 归母净利润 2.10 亿元,同比减少 48.21%。
- **【绿景控股】**2019 年第一季度公司实现营收 3.81 亿元,同比减少 16.25%; 归母净利润 14.8 万元,同比减少 101.52%。
- **【湖南投资】**2019 年第一季度公司实现营收 6162 万元,同比增加 8.69%; 归母净利润 728 万元,同比减少 132.69%。
- **【中关村科技】**2019 年第一季度公司实现营收 7.47 亿元,同比增加 31.79%; 归母净利润 1394 万元,同比增加 72.97%。
- **【紫光学大】**2019 年第一季度公司实现营收 7.59 亿元,同比增加 4.97%; 归母净利润 252 万元,同比减少 16.04%。
- **【铁岭新城】**(1)2019 年第一季度公司实现营收 387 万元,同比减少 33.50%; 归母净利润-2860 万元,同比减少 195.62%。(2)2018 年度公司实现营收 15.52 亿元,同比增加 1847.26%; 归母净利润 9666 万元,

同比减少 4.40%。

- **【中航善达】**2019 年第一季度公司实现营收 12.45 亿元，同比减少 18.89%；归母净利润 5505 万元，同比减少 18.55%。
- **【天地源】**2019 年第一季度公司实现营收 11.87 亿元，同比增加 8.96%；归母净利润 1.55 亿元，同比减少 80.11%。
- **【北京城建】**2019 年第一季度公司实现营收 16.09 亿元，同比增加 4.77%；归母净利润 11.98 亿元，同比增加 945.16%。
- **【丰盛控股】**2018 年度公司实现营收 102.89 亿元，同比减少 6.68%；归母净利润-29.49 亿元，同比减少 265.7%。
- **【美联集团】**2018 年度公司实现营收 50.10 亿元，同比减少 5.36%；归母净利润 5800 万元，同比减少 69.9%。
- **【长城环亚】**2018 年度公司实现营收 1.45 亿元，同比增长 548.2%；归母净利润 1.83 亿元，同比增长 17.89%。
- **【禹州地产】**2018 年度公司实现营收 24.31 亿元，同比增长 12.03%；归母净利润 3.50 亿元，同比增长 25.45%。
- **【九龙建业】**2018 年度公司实现营收 28.42 亿元，同比减少 8.97%；归母净利润 18.68 亿元，同比增长 7.36%。
- **【美联工商铺】**2018 年度公司实现营收 28.42 亿元，同比减少 8.97%；归母净利润 18.68 亿元，同比增长 7.36%。
- **【中房股份】**（1）2019 年第一季度公司实现营收 13 万元，同比增加 11.20%；归母净利润 900 万元。（2）2018 年度公司实现营收 1200 万元，同比减少 84.03%；归母净利润 18.68 亿元，同比增长 7.36%。
- **【电子城】**2018 年度公司实现营收 22.34 亿元，同比增加 4.17%；归母净利润 4.10 亿元，同比减少 19.40%。
- **【市北高新】**2019 年第一季度公司实现营收 9383 万元，同比减少 26.11%；归母净利润 1194 万元，同比增长 454.34%。
- **【栖霞建设】**2019 年第一季度公司实现营收 3.28 亿元，同比增加 91.7%；归母净利润 2.16 亿元。
- **【华丽家族】**华丽同意出资人民币 5.5 亿元成立全资子公司遵义华丽。
- **【香江控股】**2019 年第一季度公司实现营收 5.31 亿元，同比增加 21.69%；归母净利润 1465 万元，同比增加 6.59%。2018 年度公司实现营收 7245 万元，同比减少 26.36%；归母净利润 2429 万元。
- **【滨江集团】**滨哲有限公司以人民币 162,353 万元竞得杭政储出[2019]20 号江干区彭埠单元 B/R-37 地块的国有土地使用权。
- **【东洋 B】**2019 年第一季度公司实现营收 1974 万元，同比减少 65.52%；归母净利润-1417 万元，同比减少 1475%。
- **【天誉置业】**2018 年度公司实现营收 6.19 亿元，同比增加 5172%；归母净利润 7.47 亿元，同比增加 35.08%。
- **【南山控股】**2019 年第一季度公司实现营收 6.03 亿元，同比减少 39.72%；归母净利润-1.31 万元，同比减少 175%。2018 年度公司实现营收 70.52 亿元，同比减少 4.17%；归母净利润 5.05 亿元，同比减少 13.89%。
- **【外高桥】**2019 年第一季度公司实现营收 32.58 亿元，同比减少 45.39%；归母净利润 5.86 亿元，同比增加 58.49%。2018 年度公司实现营收 77.11 亿元，同比减少 13.86%；归母净利润 8.30 亿元，同比增加 9.44%。

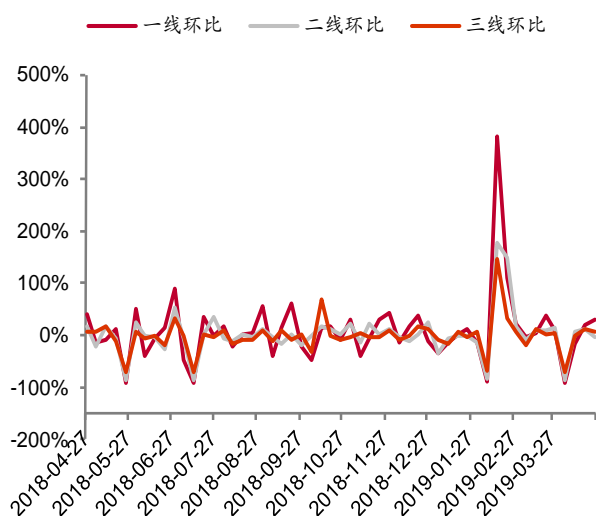
- **【银亿股份】**银亿独立董事余明桂先生辞职。
- **【泰禾集团】**泰禾集团股份有限公司转让杭州临安同人置业有限公司部分股权。
- **【中国宏泰发展】**2018年度公司实现营收4.00亿元,同比减少36.29%。
- **【嘉凯城】**成交价7.20元/股,成交量260万股,与当日收盘价一致。

### 3、基本面回顾

#### 3.1 40 个大中城市一手房成交分析 (19/04/20-19/04/26)

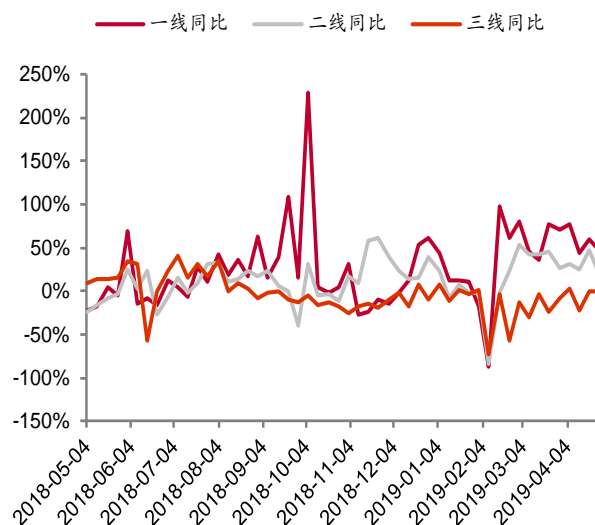
- 本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 538.18 万方，环比增速 3.83%，同比增速 15.53%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 29.75%，-4.25%，6.77%；同比增速分别为 47.58%，19.56%，-0.90%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



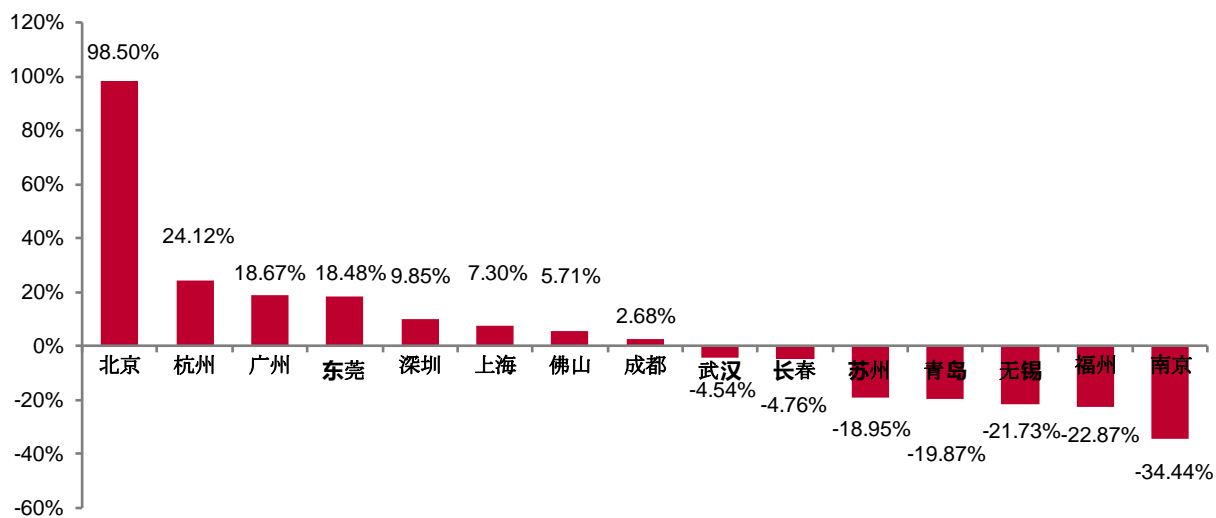
来源：Wind，中泰证券研究所

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	19/04/20-19/04/26	环比	同比	
合计		套数	4.91	4.60%	13.67%	
		面积	538.18	3.83%	15.53%	
一线城市		套数	0.89	33.61%	47.91%	
		面积	91.13	29.75%	47.58%	
二线城市		套数	2.50	-4.41%	17.09%	
		面积	272.36	-4.25%	19.56%	
三线城市		套数	1.52	7.55%	-3.99%	
		面积	174.68	6.77%	-0.90%	
环渤海	北京	套数	0.30	118.75%	143.92%	
		面积	29.32	98.50%	130.81%	
	青岛	套数	0.21	-24.08%	-59.77%	
		面积	25.83	-19.87%	-58.37%	
长三角	上海	套数	0.32	9.89%	21.72%	
		面积	32.78	7.30%	23.54%	
	杭州	套数	0.18	19.71%	139.41%	
		面积	21.58	24.12%	111.11%	
	南京	套数	0.09	-33.43%	9.58%	
		面积	10.64	-34.44%	3.81%	
	宁波	套数	0.17	16.15%	619.31%	
		面积	20.42	12.33%	488.62%	
	苏州	套数	0.19	-20.56%	15.41%	
		面积	23.59	-18.95%	21.73%	
	无锡	套数	0.08	-23.24%	-47.01%	
		面积	9.40	-21.73%	-46.22%	
	扬州	套数	0.03	-52.08%	-44.15%	
		面积	3.45	-47.52%	-42.14%	
	常州	套数	0.23	25.51%	10.12%	
		面积	22.58	26.41%	112.41%	
	安庆	套数	0.03	74.67%	-8.39%	
		面积	3.10	62.12%	-13.03%	
	淮安	套数	0.07	14.45%	-48.74%	
		面积	8.15	11.23%	-49.94%	
	连云港	套数	0.10	17.12%	-23.22%	
		面积	11.61	17.50%	-19.94%	
	温州	套数	0.12	20.14%	-43.22%	
		面积	15.11	14.79%	-43.79%	
	镇江	套数	0.15	-8.41%	32.57%	
		面积	17.52	-8.63%	35.01%	
	芜湖	套数	0.02	-20.60%	-8.43%	
		面积	3.15	-5.74%	16.59%	
	金华		套数	0.04	-31.53%	-47.53%

	台州	面积	4.00	-33.47%	-52.80%
		套数	0.06	-19.54%	-36.28%
	江阴	面积	8.24	-21.87%	-46.40%
		套数	0.06	44.42%	-40.43%
	泰安	面积	7.72	50.01%	-34.89%
		套数	0.06	65.47%	161.57%
	盐城	面积	6.47	58.71%	110.97%
		套数	0.07	0.29%	39.32%
		面积	8.57	0.62%	39.98%
		套数			
珠三角	广州	套数	0.20	14.37%	13.80%
		面积	22.34	18.67%	20.36%
	深圳	套数	0.07	11.04%	75.12%
		面积	6.69	9.85%	69.31%
	佛山	套数	0.56	7.13%	51.66%
		面积	44.35	5.71%	66.01%
	东莞	套数	0.11	13.94%	38.07%
		面积	12.86	18.48%	39.88%
	惠州	套数	0.05	7.73%	58.62%
		面积	5.47	11.23%	49.54%
	江门	套数	0.01	-12.65%	-59.04%
		面积	1.69	-14.89%	-55.93%
中西部	武汉	套数	0.35	-5.63%	17.75%
		面积	39.62	-4.54%	24.51%
	南昌	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	成都	套数	0.34	4.45%	114.99%
		面积	39.42	2.68%	129.09%
	岳阳	套数	0.02	-15.88%	-4.90%
		面积	2.83	-15.08%	-7.33%
	襄阳	套数	0.03	-8.56%	-13.20%
		面积	3.86	-13.54%	-13.34%
南宁	套数	0.22	8.60%	205.59%	
	面积	24.27	6.17%	229.25%	
其他	福州	套数	0.03	-23.96%	76.97%
		面积	2.95	-22.87%	79.79%
	泉州	套数	0.04	9.58%	-24.32%
		面积	4.51	4.34%	-31.06%
	莆田	套数	0.03	83.82%	1225.00%
		面积	3.93	86.54%	1347.67%
	长春	套数	0.19	-8.60%	-2.23%
		面积	21.71	-4.76%	18.15%
	吉林	套数	0.04	18.57%	0.90%
		面积	4.52	18.44%	-8.26%

牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.03	63.89%	48.24%
	面积	3.95	72.50%	51.86%

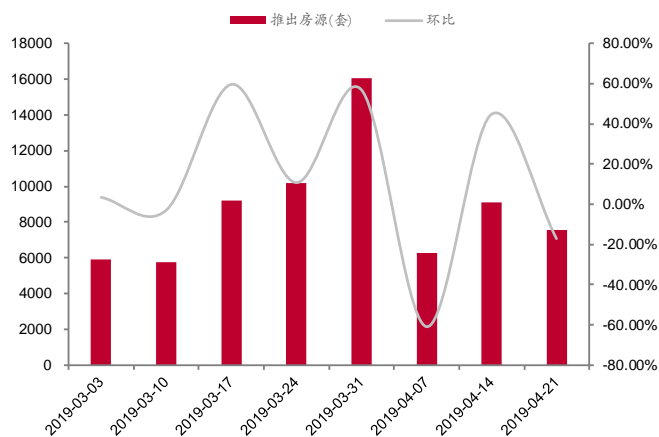
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

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）

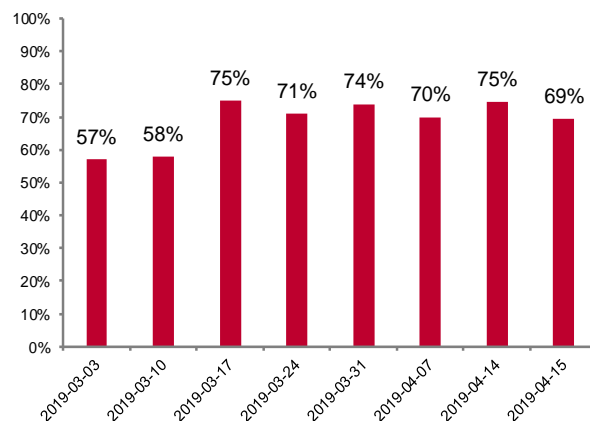
- 根据中指监测数据，（4月15日至4月21日）重点城市共开盘56个项目，合计推出房源7587套，其中一线城市开盘1379套、占比18%；开盘项目平均去化率达到69%，其中二线城市平均去化率为77%。

图表 5：重点城市推盘（近八周）



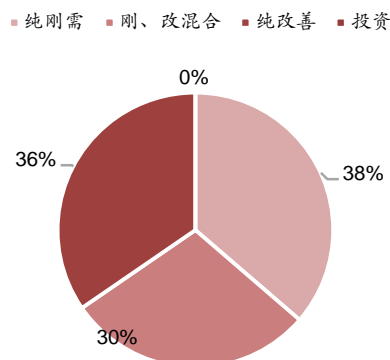
来源：中指，中泰证券研究所

图表 6：重点城市开盘平均去化率（近八周）



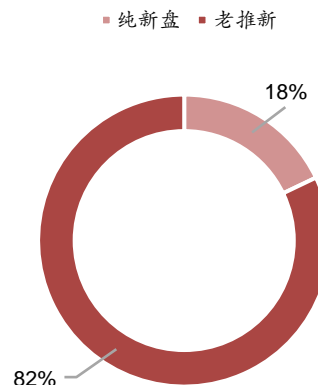
来源：中指，中泰证券研究所

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

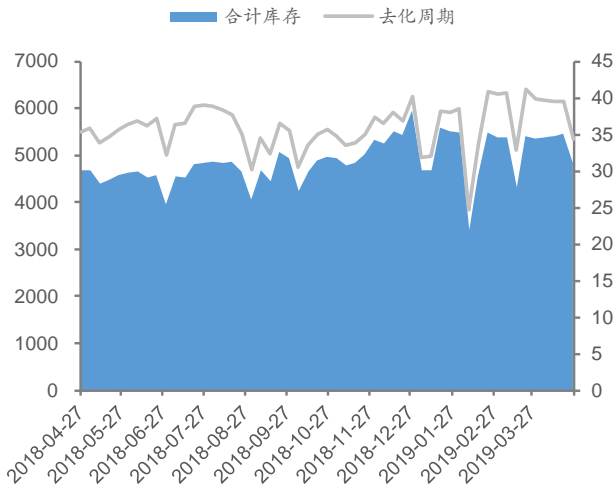


来源：中指，中泰证券研究所

### 3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-04-26）

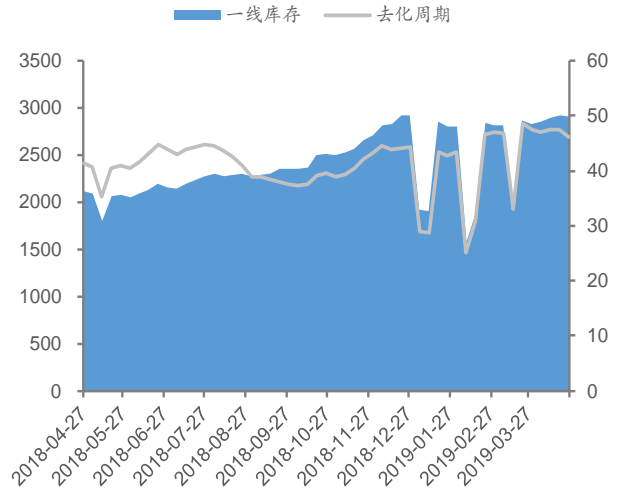
- 本周中泰跟踪的15个大中城市住宅可售面积合计4837.10万方，环比增速-11.33%，去化周期34.37周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.47%，-29.72%，0.21%。一线、二线、三线去化周期分别为46.16周，22.06周，38.74周。

图表 9：合计可售套数及去化周期（按面积）



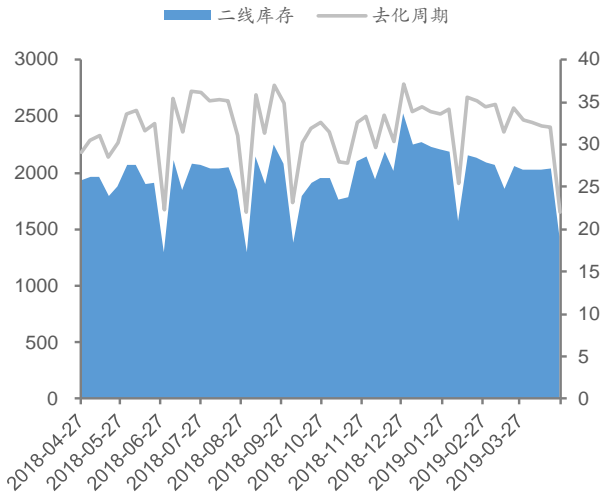
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 10：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



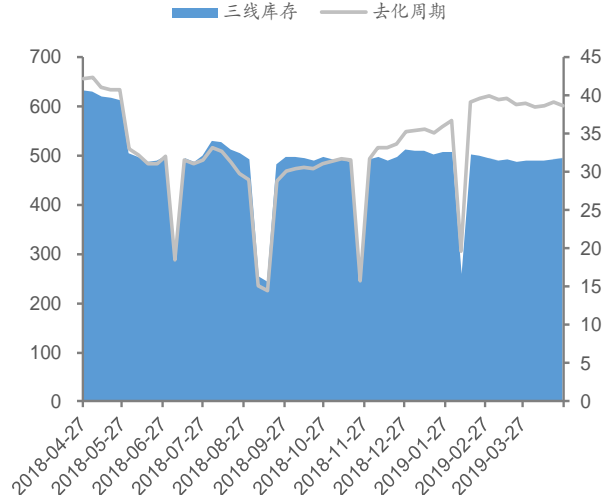
来源：Wind，中泰证券研究所

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	2019-04-26	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	38.52	-11.82%	6.57%	140.73	34.37	
		面积	4837.10	-11.33%	3.29%			
一线城市		套数	24.08	-0.70%	39.97%	63.07	46.16	
		面积	2910.78	-0.47%	37.48%			
二线城市		套数	11.11	-31.06%	-22.70%	64.90	22.06	
		面积	1431.55	-29.72%	-25.93%			
三线城市		套数	3.33	0.40%	-27.15%	12.77	38.74	
		面积	494.77	0.21%	-21.81%			
环渤海	北京	套数	8.13	-3.63%	67.86%	13.99	70.28	
		面积	983.07	-2.97%	65.62%			
长三角	上海	套数	5.78	0.36%	50.33%	24.82	30.88	
		面积	766.50	0.38%	39.86%			
	杭州	套数	1.76	-6.65%	9.73%	15.83	15.06	
		面积	238.44	-5.87%	7.97%			
	南京	套数	---	---	---	14.82	0.00	
		面积	---	---	---			
	苏州	套数	3.99	0.75%	-5.14%	18.15	31.74	
		面积	576.01	-0.01%	-7.65%			
	宁波	套数	2.49	-4.07%	139.22%	10.70	29.39	
		面积	314.41	-3.92%	137.99%			
	江阴	套数	1.37	-0.79%	-32.05%	4.60	51.16	
		面积	235.15	-0.95%	-26.37%			
	珠三角	广州	套数	6.76	0.28%	13.77%	18.63	44.07
			面积	821.11	0.08%	13.75%		
深圳		套数	3.40	2.95%	32.45%	5.63	60.46	
		面积	340.09	3.89%	34.04%			
惠州		套数	---	---	---	5.27	0.00	
		面积	---	---	---			
中西部	南昌	套数	---	---	---	---	---	
		面积	---	---	---			
	九江	套数	---	---	---	---	---	
		面积	---	---	---			
其他	福州	套数	2.87	-0.81%	80.33%	5.40	56.02	
		面积	302.69	-0.79%	52.70%			
	厦门	套数	---	---	---	---	---	
		面积	---	---	---			
	莆田	套数	1.96	1.25%	34.65%	2.91	89.17	
		面积	259.62	1.28%	34.23%			

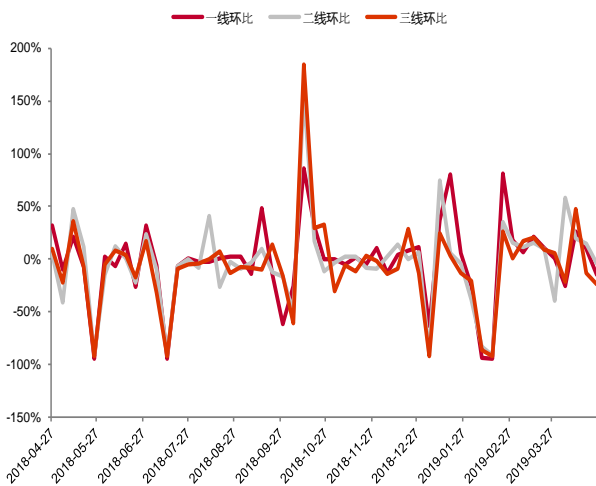
注: 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳, 合计 4 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门, 合计 7 个城市; 三线城市包括: 惠州、九江、江阴、莆田, 合计 4 个城市。

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 (19/04/20-19/04/26)

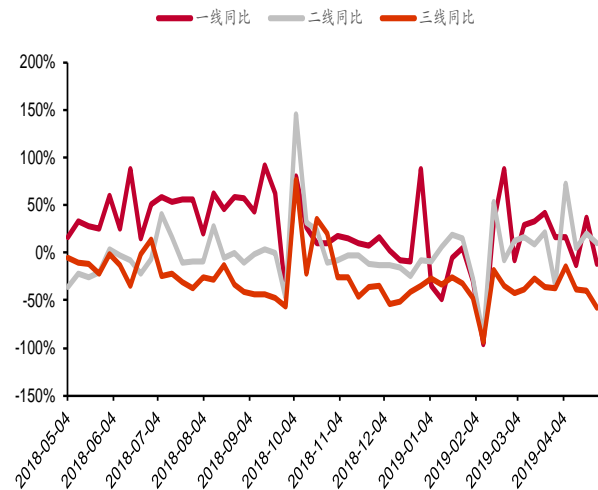
- 本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 144.67 万方, 环比增速-9.01%, 同比增速-7.80%。其中, 一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-15.02%, -3.85%, -24.04%; 同比增速分别为-12.03%, 10.67%, -58.30%。

图表 14: 二手房成交面积环比增速 (周数据)



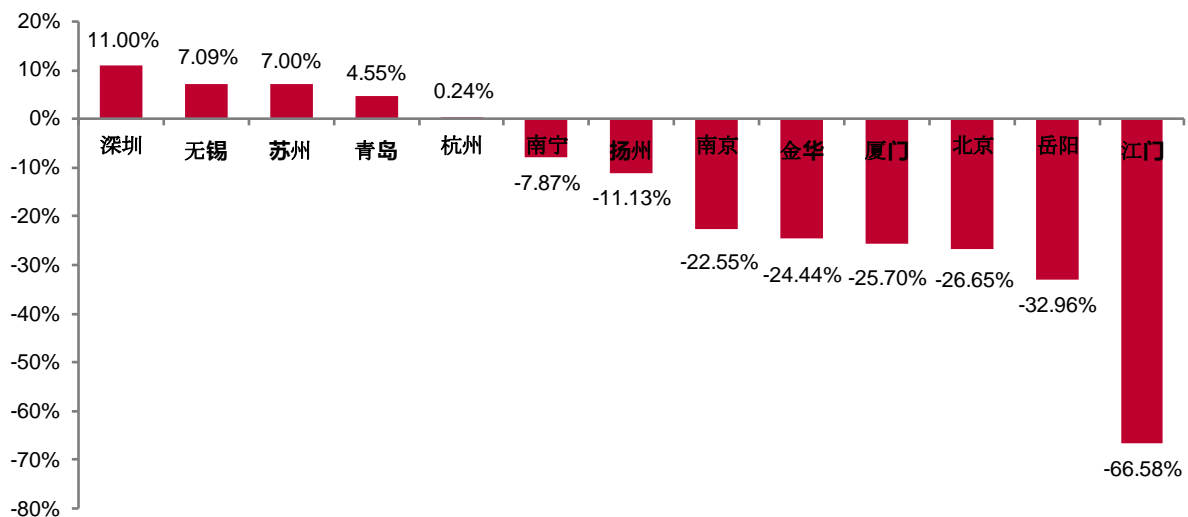
来源: Wind, 中泰证券研究所

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	19/04/20-19/04/26	环比	同比
合计		套数	1.58	-10.25%	-8.29%
		面积	144.67	-9.01%	-7.80%
一线城市		套数	0.47	-13.31%	-11.05%
		面积	39.40	-15.02%	-12.03%
二线城市		套数	0.99	-6.48%	7.52%
		面积	93.91	-3.85%	10.67%
三线城市		套数	0.12	-24.94%	-56.28%
		面积	11.37	-24.04%	-58.30%
环渤海	北京	套数	0.27	-25.61%	-28.75%
		面积	23.50	-26.65%	-28.21%
	青岛	套数	0.14	2.65%	-37.70%
		面积	12.29	4.55%	-38.08%
长三角	杭州	套数	0.16	1.08%	-22.73%
		面积	14.22	0.24%	-24.15%
	南京	套数	0.16	-23.02%	7.71%
		面积	13.59	-22.55%	5.78%
	无锡	套数	0.16	8.63%	8.55%
		面积	15.98	7.09%	11.58%
	苏州	套数	0.27	-0.74%	69.49%
		面积	28.33	7.00%	81.11%
	扬州	套数	0.03	-9.27%	-30.90%
		面积	2.35	-11.13%	-33.10%
	金华	套数	0.03	-29.64%	-64.64%
		面积	2.75	-24.44%	-62.73%
张家港	套数	---	---	---	
	面积	---	---	---	
珠三角	深圳	套数	0.20	11.91%	34.46%
		面积	15.89	11.00%	31.91%
	江门	套数	0.01	-67.98%	-72.53%
		面积	0.72	-66.58%	-72.53%
中西部	南宁	套数	0.04	-10.12%	-16.70%
		面积	4.32	-7.87%	-30.17%
	岳阳	套数	0.01	-28.40%	-41.83%
		面积	1.23	-32.96%	-41.55%
其他	厦门	套数	0.10	-26.18%	199.70%
		面积	9.50	-25.70%	175.66%

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：**19年以来，在“一城一策”及“稳”的主基调下，落户放宽及部分城市变相放松调控等措施，出台速度及力度超预期。本周，在人才引进方面，宁波、苏州相继出台宽松政策，进一步印证了政策端放松改善的趋势。本月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。我们认为与本轮调控角度不同以往有关：本轮调控强调的是结构上的调整。本月统计局发布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，进一步印证了行业基本面转暖的趋势。资金端，3月首套房贷利率较上月下降0.07个百分点，进一步回落至5.56%；19年以来房企发债利率较18年有所下降，融资端持续改善。我们认为，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；流动性有所缓和。

## ■ 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。