

房地产

证券研究报告
2019年04月28日

政策边际变化、关注长三角一体化主题

——房地产销售周报 0428

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001

chentiancheng@tfzq.com

行业跟踪 (2019.4.22-2019.4.28)

一手房: 环比上升 2.84%, 同比上升 13.37%, 累计同比上升 3.07%

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.74 万套, 环比上升 2.84%, 同比上升 13.37%, 累计同比上升 3.07%, 涨幅扩大 1.88%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 30.58%、-2.41%、-1.1%, 同比增速分别为-2.08%、-9.21%、-29.78%; 一线、二线、三线城市一手房成交面积累计同比增速分别为 52.0%、29.3%、-12.1%; 一线城市中, 北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 96.65%、20.2%、14.12%、-2.62%。

二手房: 环比下降 8.25%, 同比下降 7.48%, 累计同比下降 0.84%

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.61 万套, 环比下降 8.25%, 同比下降 7.48%, 累计同比下降 0.84%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -78.94%、-5.89%、-16.73%, 同比增速分别为-5.4%、2.2%、-59.7%。

库存: 去化周期 37.6 周, 环比下降 0.18%

截止本次统计日, 全国 18 大城市住宅可售套数合计 64.19 万套, 去化周期 37.6 周, 环比下降 0.18%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -1.64%、0.74%、0.36%; 一线、二线及三线去化周期分别为 32.1、31.8、53.4 周。

投资建议: 政治局会议再次强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。在新房销售持续升温的背景下, 政策边际宽松预期有所弱化, 且社融数据的超预期使得降息降准预期也明显减弱。2019 年一季度末, 人民币房地产贷款余额 40.52 万亿元, 同比增长 18.7%, 房地产资金进一步宽裕。从基本面角度, 我们坚定的看好以一二线布局为主的公司, 建议关注: **1) 优先推荐龙头:** 万科、金地、融创、招蛇、保利; **2) 持续推荐优质成长股:** 阳光城、新城控股、华侨城(商社组联合覆盖)、荣盛发展、华夏幸福; **3) 房产中介:** 国创高新、我爱我家; **4) REITs 及利率下行:** 光大嘉宝; **5) 自贸区及长三角一体化:** 城投控股、光明地产、上实发展、上海临港。

风险提示: 政策宽松不及预期; 地产销售下滑超预期; 全国经济下滑超预期

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

1 《房地产-行业研究周报: 政治局会议再提房住不炒、一二线基本面继续回暖——房地产销售周报 0421》

2019-04-21

2 《房地产-行业研究周报: 土拍市场量稳价升, 预计开工、投资短期维持高位——房地产土地周报 20190421》

2019-04-21

3 《房地产-行业点评: “小阳春”效应明显, 政策宽松预期弱化——3月房地产统计数据点评》 2019-04-18

内容目录

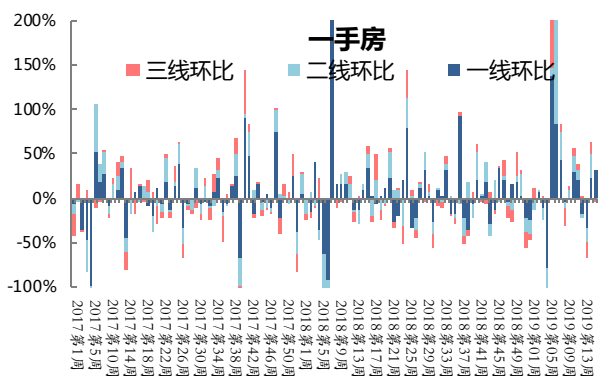
1.	行业跟踪（2019.4.22-2019.4.28）	3
1.1.	48城一手房成交回顾	3
1.2.	16城二手房成交回顾	5
1.3.	18城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪（公司公告）	9
3.	行业新闻	10
4.	盈利预测与估值	12

1. 行业跟踪 (2019.4.22-2019.4.28)

1.1. 48 城一手房成交回顾

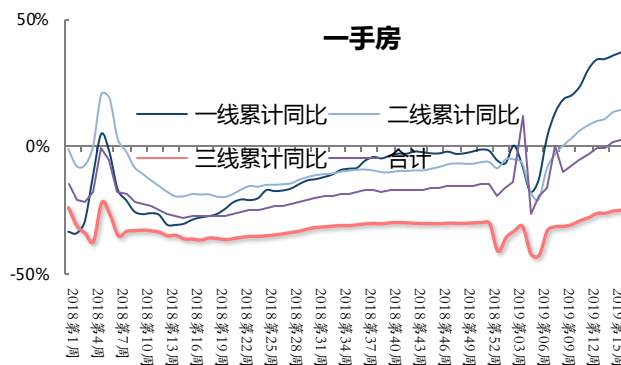
本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.74 万套，环比上升 2.84%，同比上升 13.37%，累计同比上升 3.07%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 30.58%、-2.41%、-1.1%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 96.65%、20.2%、14.12%、-2.62%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 30.58%、-2.41%、-1.1%；



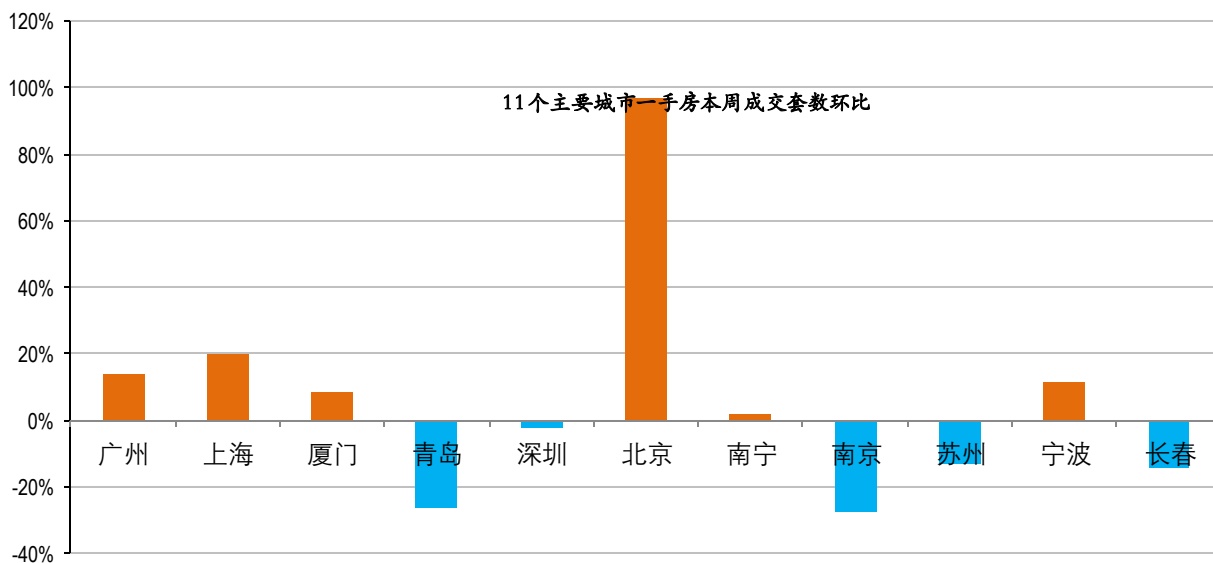
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别-2.08%、-9.21%、-29.78%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 3：11 个主要城市一手房本周成交套数：环比上升最多的是北京，下降最多的是青岛、南京



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：43 城一手房成交明细

		2019/4/19-2019/4/25	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/04/18	累计同比
合计	套数	47,438	2.8%	13.4%	22.9%	-21.0%	576,570	3.1%
	面积	5,137,849	1.8%	17.8%	22.9%	-20.4%	61,108,186	3.1%
一线城市	套数	8,984	30.6%	51.2%	23.0%	2.2%	91,150	34.5%
	面积	895,385	21.4%	52.0%	20.6%	-6.2%	9,260,208	37.4%
二线城市	套数	26,961	-2.4%	25.6%	27.2%	-16.2%	327,493	16.4%

城市	面积	2,896,313	-4.3%	29.3%	27.0%	-16.9%	34,435,160	15.3%
三线 城市	套数	11,493	-1.1%	-20.4%	13.7%	-39.8%	157,927	-24.9%
	面积	1,346,150	4.6%	-12.1%	15.2%	-33.1%	17,412,819	-23.2%
北京	套数	2,698	96.6%	161.7%	32.8%	72.6%	17,612	153.0%
	面积	266,215	80.4%	145.8%	18.5%	47.0%	1,874,517	142.0%
上海	套数	3,290	20.2%	40.8%	12.4%	-14.8%	38,824	27.6%
	面积	339,300	16.6%	45.1%	17.8%	-18.0%	3,794,300	27.9%
广州	套数	2,029	14.1%	16.8%	37.8%	-14.2%	21,650	22.9%
	面积	208,674	10.8%	14.2%	34.6%	-18.9%	2,311,097	19.2%
深圳	套数	967	-2.6%	15.3%	18.5%	-3.4%	13,064	2.1%
	面积	81,197	-26.7%	26.7%	10.6%	-20.9%	1,280,294	20.5%
杭州	套数	1,687	7.2%	109.6%	50.3%	-36.7%	15,428	-38.4%
	面积	203,315	13.1%	90.4%	59.9%	-31.2%	1,788,418	-39.6%
南京	套数	1,007	-27.6%	36.8%	9.6%	-59.3%	15,489	-2.0%
	面积	118,749	-29.9%	24.9%	7.4%	-57.2%	1,852,312	2.1%
福州	套数	326	-17.7%	120.3%	-3.6%	-30.1%	7,458	59.0%
	面积	33,510	-11.7%	121.7%	-3.4%	-33.7%	771,034	67.5%
济南	套数	2,153	-0.5%	-	9.1%	-16.3%	34,753	121.3%
	面积	271,221	-3.4%	-	9.8%	-12.1%	3,352,197	154.3%
武汉	套数	3,562	0.0%	20.7%	38.7%	-36.1%	40,706	3.7%
	面积	402,909	0.4%	25.7%	40.4%	-30.3%	4,539,370	7.0%
长春	套数	1,806	-14.2%	-9.9%	48.7%	8.3%	26,939	20.9%
	面积	204,702	-12.1%	9.7%	53.9%	17.6%	2,925,460	27.7%
南宁	套数	2,134	1.9%	242.5%	70.0%	11.7%	30,561	248.6%
	面积	235,975	-0.1%	275.2%	76.2%	19.0%	3,397,554	257.3%
宁波	套数	1,635	11.2%	595.7%	5.8%	86.0%	13,440	246.3%
	面积	199,485	6.9%	476.9%	8.8%	79.9%	1,665,303	224.5%
厦门	套数	343	66.2%	326.5%	-37.6%	-12.4%	2,815	87.4%
	面积	35,841	57.4%	255.7%	-35.3%	-25.0%	329,059	72.0%
青岛	套数	2,140	-26.4%	-59.3%	35.6%	-41.8%	27,168	-30.4%
	面积	259,071	-22.0%	-57.9%	30.7%	-33.9%	3,223,501	-27.0%
大连	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	4,247	-36.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	454,261	-32.5%
无锡	套数	753	-23.2%	-43.6%	-14.1%	-47.6%	13,003	34.7%
	面积	94,000	-21.7%	-42.2%	-14.6%	-43.1%	1,577,300	34.0%
苏州	套数	2,103	-13.1%	9.8%	20.3%	41.7%	20,369	15.2%
	面积	253,673	-11.8%	14.9%	24.8%	34.8%	2,489,507	15.6%
佛山	套数	5,636	14.7%	58.5%	31.3%	80.8%	54,486	42.9%
	面积	437,930	6.5%	65.4%	26.9%	46.7%	4,556,345	28.2%
东莞	套数	1,676	15.9%	3.3%	40.1%	-19.6%	20,631	1.8%
	面积	145,932	15.8%	18.9%	41.8%	-28.2%	1,513,539	-10.2%
扬州	套数	420	-30.0%	-42.5%	76.5%	-27.8%	6,007	-40.6%
	面积	48,201	-28.9%	-40.9%	68.3%	-26.8%	728,586	-39.6%
温州	套数	1,457	-22.8%	-46.4%	16.3%	34.1%	23,698	28.7%
	面积	190,225	-1.7%	-35.8%	-1.2%	48.1%	3,211,857	52.2%

泉州	套数	581	1.0%	-36.2%	-13.3%	5.6%	12,664	4.2%
	面积	51,650	-5.2%	-35.7%	-12.3%	2.7%	1,091,901	-4.6%
惠州	套数	473	7.0%	42.5%	-20.5%	-46.0%	5,793	-2.9%
	面积	55,656	10.0%	35.8%	-19.8%	-44.0%	684,137	-1.4%
岳阳	套数	269	-10.6%	64.0%	-24.0%	-29.0%	4,140	-13.1%
	面积	32,677	-10.4%	66.3%	-26.8%	-26.1%	510,526	-10.3%
襄阳	套数	297	-21.4%	-32.3%	-7.1%	-35.0%	4,608	25.7%
	面积	34,947	-21.9%	-29.7%	-12.0%	-31.5%	535,463	20.5%
台州	套数	594	-29.2%	-36.1%	27.7%	-21.4%	8,291	-60.7%
	面积	76,892	-31.6%	-46.4%	30.7%	-20.2%	1,094,544	-65.8%
淮安	套数	713	14.4%	-51.2%	-2.0%	-57.3%	12,183	-39.7%
	面积	81,482	11.2%	-52.3%	0.4%	-57.0%	1,406,688	-39.3%
莆田	套数	303	100.7%	-	18.0%	-21.2%	3,562	-4.1%
	面积	37,611	107.9%	-	12.0%	-22.5%	453,080	-1.9%
安庆	套数	211	46.5%	-30.1%	-6.5%	-47.6%	3,421	-34.2%
	面积	26,616	59.6%	-27.0%	-14.7%	-41.8%	417,416	-33.1%
江阴	套数	569	41.5%	-33.6%	28.4%	27.8%	4,770	-35.0%
	面积	76,147	46.2%	-30.3%	33.5%	30.6%	622,482	-37.3%
吉林	套数	382	-2.1%	-12.8%	10.5%	-29.7%	5,808	51.0%
	面积	38,955	-2.7%	-18.7%	8.5%	-24.1%	587,362	46.6%
常州	套数	2,121	16.3%	3.3%	25.8%	2.2%	23,426	-14.2%
	面积	238,901	36.6%	128.9%	84.2%	80.5%	1,486,352	22.1%
连云港	套数	881	-2.5%	-35.3%	-13.9%	-24.1%	14,737	-32.4%
	面积	102,713	-1.7%	-31.8%	-14.3%	-18.9%	1,680,347	-29.1%
镇江	套数	1,519	-5.8%	38.5%	80.1%	14.6%	17,745	5.9%
	面积	176,040	-5.0%	38.8%	83.3%	21.1%	2,084,086	8.7%
江门	套数	153	-3.2%	-50.0%	-6.0%	-67.5%	1,681	-45.3%
	面积	18,029	-1.0%	-46.5%	-0.8%	-64.8%	196,754	-43.8%
泰安	套数	550	41.0%	182.1%	-9.1%	14.6%	5,393	-27.4%
	面积	59,407	35.8%	121.5%	-8.3%	6.7%	621,237	-31.5%

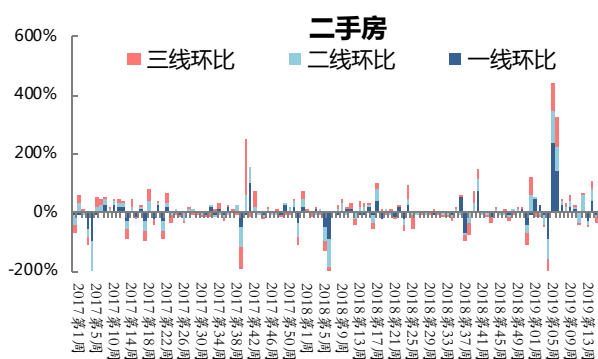
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、佛山、东莞、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 17 个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等 27 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2 16 城二手房成交回顾

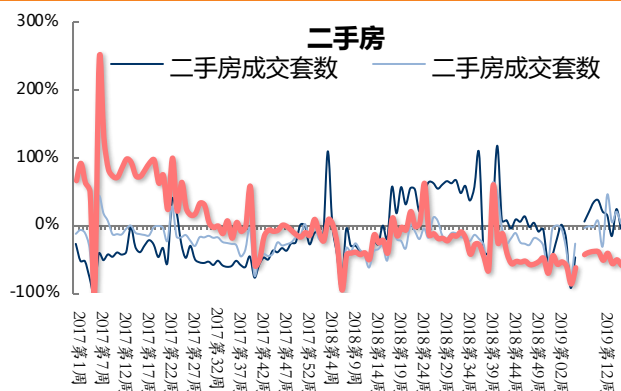
本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.61 万套，环比下降 8.25%，同比下降 7.48%，累计同比下降 0.84%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -78.94%、-5.89%、-16.73%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-78.94%、-5.89%、-16.73%；



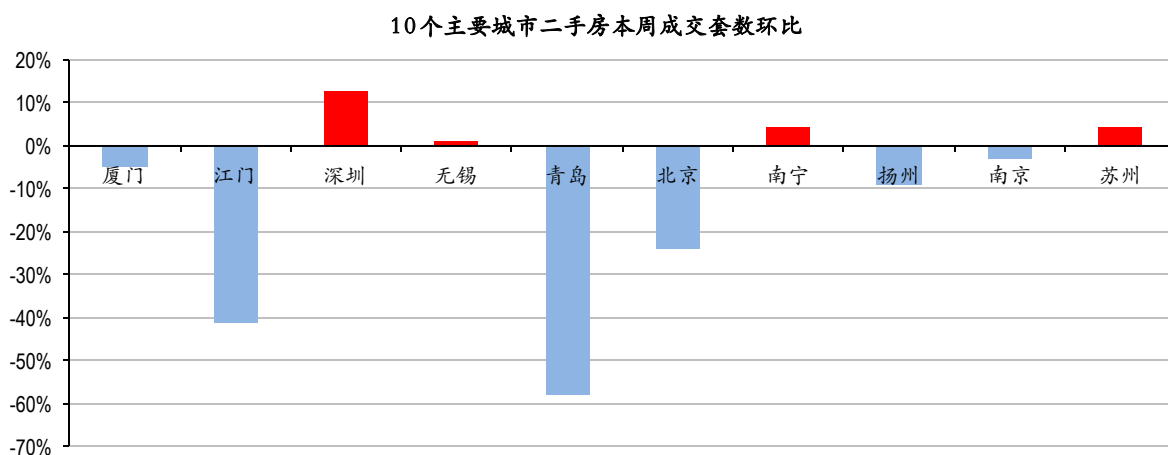
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-5.42%、2.22%、-59.7%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 6：10 个城市二手房本周成交套数：环比上升最多的是深圳，下降最多的是青岛



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 2：12 城二手房成交明细

		2019/4/19-2019/4/2 5	环比 增速	同比 增速	前一 周环 比增 速	相对 2016 年 周均销 售	2019/01/01-2019/04/1 8	累计 同比
合计	套数	16,114	-8.3%	-7.5%	38.6%	-18.2%	177,186	-0.8%
	面积	1,463,509	-7.8%	-7.3%	34.9%	-21.8%	16,030,067	-0.4%
一线城 市	套数	4,904	-78.9%	-5.4%	42.0%	-30.9%	55,991	-2.4%
	面积	409,387	-78.8%	-7.1%	38.7%	-36.5%	4,947,464	-0.3%
二线城 市	套数	10,369	-5.9%	2.2%	38.1%	-11.0%	113,767	8.7%
	面积	974,539	-4.6%	3.8%	39.3%	-12.9%	10,350,775	9.3%
三线城市	套数	841	-16.7%	-59.7%	26.9%	-11.6%	7,428	-55.4%
	面积	79,584	-15.9%	-59.9%	-8.7%	-25.3%	731,828	-56.0%
北京	套数	2,761	-23.9%	-19.8%	37.3%	-46.0%	39,916	9.1%
	面积	238,358	-25.6%	-20.0%	34.1%	-49.4%	3,467,700	8.4%
深圳	套数	2,143	12.4%	22.9%	51.9%	8.3%	16,075	-22.6%
	面积	171,029	12.6%	19.8%	49.6%	-1.6%	1,479,764	-16.2%

杭州	套数	1,626	8.3%	-19.4%	57.5%	-12.8%	13,788	-14.0%
	面积	145,416	7.8%	-20.8%	56.4%	-20.3%	1,196,048	-17.9%
南京	套数	2,098	-3.2%	37.8%	54.6%	-28.4%	18,412	15.8%
	面积	172,231	-3.3%	36.0%	56.5%	-33.3%	1,534,824	13.9%
南宁	套数	517	4.0%	31.6%	56.3%	-9.1%	7,274	9.8%
	面积	49,226	2.7%	3.2%	60.2%	-11.0%	692,248	9.5%
厦门	套数	1,283	-5.1%	285.3%	38.7%	32.3%	12,298	321.5%
	面积	121,284	-4.9%	241.3%	35.4%	24.7%	1,181,487	303.7%
青岛	套数	561	-58.2%	-76.8%	-4.3%	-57.2%	12,980	-39.5%
	面积	49,490	-57.7%	-77.0%	-3.9%	-58.3%	1,124,032	-38.4%
大连	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	11,969	4.2%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	894,292	-0.1%
无锡	套数	1,534	0.8%	3.3%	52.8%	39.2%	11,973	0.5%
	面积	146,499	-5.6%	2.6%	66.9%	13.7%	1,199,110	1.2%
苏州	套数	2,750	4.3%	73.9%	36.4%	71.1%	25,073	36.6%
	面积	290,393	11.6%	84.1%	34.0%	74.0%	2,528,733	37.5%
扬州	套数	374	-9.0%	-25.1%	38.4%	42.3%	4,204	-21.8%
	面积	33,621	-11.9%	-22.7%	41.5%	26.6%	395,458	-24.3%
金华	套数	340	-11.2%	-55.8%	23.2%	38.3%	3,224	-47.7%
	面积	33,632	-5.5%	-54.1%	-37.4%	17.8%	336,370	-45.2%
江门	套数	127	-41.2%	-58.2%	14.9%	-35.3%	-	-
	面积	12,331	-40.8%	-54.5%	5.0%	-38.6%	-	-

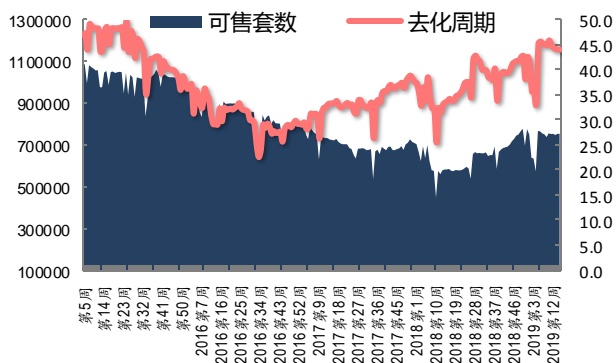
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9 个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.318 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 64.19 万套，去化周期 37.6 周，环比下降 0.18%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-1.64%、0.74%、0.36%；一线、二线及三线去化周期分别为 32.1、31.8、53.4 周。

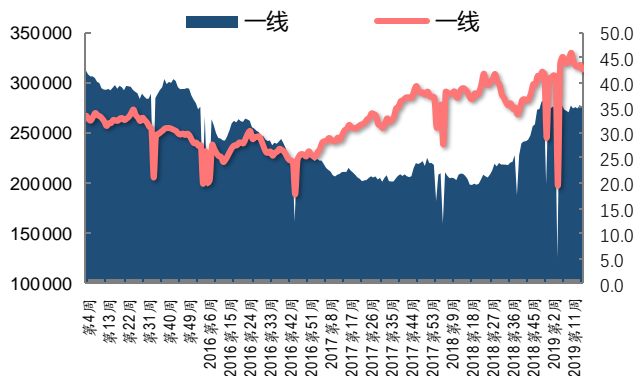
图 7：全国 18 城可售 64.2 万套，去化周期 37.6 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

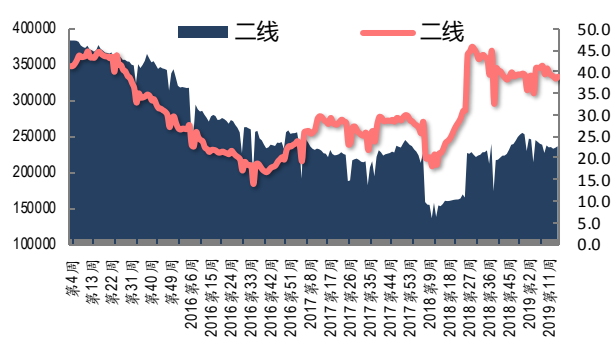
图 8：一线 4 城可售 20.8 万套，去化周期 32.1 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

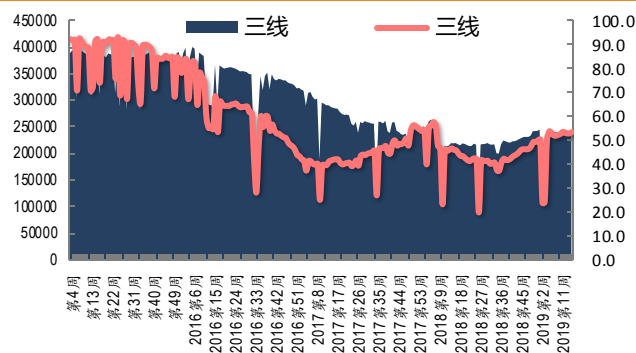
图 9：二线 4 城可售 19.3 万套，去化周期 31.8 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

图 10：三线 5 城 24.1 万套，去化周期 53.4 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 3：12 城住宅可售套数回顾

		2019/4/19-2019/4/25	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	641,858	-0.2%	17,051	17,023	37.6	37.8
一线城市	套数	207,564	-1.6%	6,465	6,393	32.1	33.0
二线城市	套数	193,210	0.7%	6,074	6,093	31.8	31.5
三线城市	套数	241,084	0.4%	4,513	4,538	53.4	52.9
北京	套数	82,299	-1.5%	1220.84	1186.80	67.4	70.4
上海	套数	58,031	1.0%	2474.28	2466.16	23.5	23.3
广州	套数	67,280	1.0%	1773.88	1735.36	37.9	38.4
深圳	套数	67,234	-3.9%	996.16	1004.84	67.5	69.7
杭州	套数	17,555	-5.8%	1343.12	1340.24	13.1	13.9
南京	套数	29,328	5.1%	1221.92	1254.68	24.0	22.2
福州	套数	28,754	-0.1%	514.44	527.52	55.9	54.5
济南	套数	77,426	-0.2%	1405.88	1365.12	55.1	56.8
南昌	套数	23,446	0.0%	0.00	0.00	-	-
厦门	套数	19,390	3.4%	169.26	160.96	114.6	116.5
苏州	套数	40,147	3.3%	1418.88	1444.08	28.3	26.9
惠州	套数	-	-	436.92	442.52	-	-
淮安	套数	-	-	868.84	891.88	-	-
莆田	套数	19,414	1.3%	229.68	219.48	84.5	87.3
安庆	套数	-	-	236.16	232.68	-	-
江阴	套数	13,325	-0.8%	333.12	332.08	40.0	40.4
泉州	套数	130,119	-0.5%	897.56	913.48	145.0	143.1
温州	套数	78,226	1.7%	1510.48	1505.40	51.8	51.1

注：1.套数单位套，面积单位万平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、南昌、厦门、苏州、呼和浩特等 8 个城市；三线城市包括：惠州、淮安、莆田、安庆、江阴、蚌埠、常德等 7 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

2. 重点公司跟踪（公司公告）

【世联行】2018年，公司营业收入为13.12亿元，同比减少10.54%，归属于上市公司股东的净利润为-2.46亿元，同比增长13.40%。

【南国置业】2018年，公司营业收入为40.31亿元，同比增长27.34%，归属于上市公司股东的净利润为0.84亿元，同比增长47.01%。2019年第一季度，公司营业收入为20.51亿元，同比增长582.72%，归属于上市公司股东的净利润为0.10亿元，同比增长4.86%。

【中国国贸】据2019年4月25日召开的2018年年度股东大会，会上审议通过卓河祓先生不再担任公司第七届董事会董事，审议通过选举邢诒鋈先生为公司第七届董事会董事。

【华侨城A】2019年第一季度，公司营业收入为79.20亿元，同比增长24.95%，归属于上市公司股东的净利润为11.99亿元，同比增长6.94%。

【北京北辰】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%，结算面积为32.70万平方米，同比上涨432.32%，结算金额为44.26亿元，同比上涨291.32%。

【天健集团】2019年第一季度，公司营业收入为13.41亿元，同比增长34.05%，归属于上市公司股东的净利润为0.64亿元，同比增长17.49%。

【绿地控股】2018年，公司营业收入为3484.26亿元，同比增加22.07%，归属于上市公司股东的净利润为113.75亿元，同比增长25.86%。2019年1-3月，公司实现合同销售面积599.2万平方米，比去年同期增加44.66%；实现合同销售金额693.82亿元，比去年同期增加42.77%。

【中天金融】2018年，公司营业收入为141.33亿元，同比减少10.51%，归属于上市公司股东的净利润为14.67亿元，同比减少29.53%。

【新城控股】2019年第一季度，公司营业收入为43.30亿元，同比减少16.39%，归属于上市公司股东的净利润为2.07亿元，同比减少42.63%。

【福星股份】2018年，公司营业收入为107.35亿元，同比减少7.92%，归属于上市公司股东的净利润为11.35亿元，同比增加34.21%。2019年第一季度，公司营业收入为35.03亿元，同比增长29.56%，归属于上市公司股东的净利润为2.18亿元，同比减少5.80%。

【新湖中宝】2018年，公司营业收入为172.27亿元，同比减少1.56%，归属于上市公司股东的净利润为25.06亿元，同比减少24.55%。

【保利发展】2019年第一季度，公司营业收入为225.78亿元，同比增加12.14%，归属于上市公司股东的净利润为23.20亿元，同比增长22.51%。

【市北高新】2019年第一季度，公司营业收入为160.63亿元，同比减少1.64%，归属于上市公司股东的净利润为61.24亿元，同比增加0.26%。

【南山控股】2018年，公司营业收入为70.52亿元，同比减少4.17%，归属于上市公司股东的净利润为5.05亿元，同比减少13.89%。2019年第一季度，公司营业收入为6.03亿元，同比减少39.72%，归属于上市公司股东的净利润为-1.31亿元，同比减少175.43%。

【北京城建】2019年第一季度，公司营业收入为16.09亿元，同比增加4.77%，归属于上市公司股东的净利润为11.98亿元，同比增长945.16%。

【外高桥】2018年，公司营业收入为77.11亿元，同比减少13.86%，归属于上市公司股东的净利润为8.30亿元，同比增加9.44%。2019年第一季度，公司营业收入为32.58亿元，同比增加45.39%，归属于上市公司股东的净利润为5.86亿元，同比增加58.49%。

【高新发展】2019年第一季度，公司营业收入为3.67亿元，同比增加166.77%，归属于上市公司股东的净利润为0.17亿元，同比增长793.07%。

【金融街】2019年1-3月，公司营业收入为38.96亿元，同比增加13.67%，归属于上市公司股东的净利润为6.11亿元，同比增加11.49%。

【大名城】2019年第一季度，公司营业收入为16.68亿元，同比增加16.50%，归属于上市公司股东的净利润为1.59亿元，同比增长323.30%。

【荣盛发展】2019年第一季度，公司营业收入为66.58亿元，同比减少4.66%，归属于上市公司股东的净利润为7.82亿元，同比增长30.18%。

【阳光城】2019年第一季度，公司营业收入为60.08亿元，同比增加39.66%，归属于上市公司股东的净利润为3.08亿元，同比增长37.15%。

3. 行业新闻

西安调整公积金政策：暂停西安地区以外购房提取（中新经纬）2019/04/24

据西安住房公积金管理中心23日消息，5月13日起，该中心将实施资金流动性风险防控

一级响应措施，暂停西安地区(含西咸新区)以外购房提取公积金。

一级响应措施还对公积金贷款首付比例做出要求，具体包括：缴存职工家庭首次使用住房公积金贷款购买自住住房，面积在 144 m²(含)以内的首付比例不低于 35%，面积在 144 m²以上的首付比例不低于 40%；

对结清首次住房公积金贷款后，再次申请使用住房公积金贷款购买自住住房，面积在 144 m²(含)以内的首付比例不低于 40%，面积在 144 m²以上的首付比例不低于 45%；

第三次及以上申请住房公积金贷款的不予受理。购买带装修房屋首付款比例不低于 40%。

公积金贷款额度计算方面，借款人与配偶公积金账户之和大于 2 万元的按以下公式计算：贷款额度=(借款人公积金缴存账户余额+配偶公积金缴存账户余额)×15 倍×缴存时间系数(累计缴存时间≥36 个月的，时间系数为 1.2；累计缴存时间<36 个月的，时间系数为 1)；

借款人与配偶缴存账户余额小于 2 万的，账户余额合计<5000 元的，贷款额度最高不超过 20 万元；5000 元≤账户余额合计<1 万元的，贷款额度最高不超过 25 万元；1 万元≤账户余额合计<2 万元的，贷款额度最高不超过 30 万元。

值得注意的是，配偶公积金缴存不正常的，配偶公积金不参与计算。

西安住房公积金管理中心还要求，提高办理效率，取消中间环节、减少贷款资料，降低贷款风险；借款人为省直、长庆油田分中心缴存职工的，由所属缴存分中心直接受理其公积金贷款审批。严格公积金贷款审批制度，加强贷款申请人资格审查，借款人须在申请贷款前 12 个月按时连续足额缴存公积金，“以贷促缴，以缴定贷”，抑制投资投机性购房，保障基本刚需，确保资金安全有序高效运行。

海南：从财政、金融、用地及服务管理支持住房租赁经营（观点地产网）2019/04/26

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。

观点地产新媒体查阅公告显示，该政策旨在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。

《通知》显示，从鼓励多主体参与住房租赁经营、多渠道支持住房租赁经营、提供住房租赁市场服务、规范用地供应管理、建立健全行业监管机制等五个方面支持住房租赁经营。

央行：房地产贷款一季度增速回落 期末余额 40.52 万亿同比增 18.7%（观点地产网）2019/04/26

4 月 26 日，中国人民银行统计数据显示，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。

据观点地产新媒体了解，央行表示，一季度房地产贷款呈现出增速回落的特点。

数据显示，2019 年一季度末，人民币房地产贷款余额 40.52 万亿元，同比增长 18.7%，增速比上年末低 1.3 个百分点；一季度增加 1.82 万亿元，占同期各项贷款增量的 31.4%，比上年全年水平低 8.5 个百分点。

2019 年一季度末，房地产开发贷款余额 10.85 万亿元，同比增长 18.9%，增速比上年末低 3.7 个百分点，其中，保障性住房开发贷款余额 4.55 万亿元，同比增长 20.2%，增速

比上年末低 9.3 个百分点。个人住房贷款余额 26.87 万亿元，同比增长 17.6%，增速比上年末低 0.2 个百分点。

央行报告还指出，2019 年一季度末，本外币服务业中长期贷款余额 36.87 万亿元，同比增长 13.2%，增速比上年末低 0.2 个百分点；一季度增加 1.91 万亿元，同比多增 1051 亿元。其中，房地产业中长期贷款余额同比增长 21%。

4. 盈利预测与估值

表 4：重点公司盈利预测表(股价日期：2018 年 4 月 28 日)

股票代码	股票名称	EPS (元)					PE					股价 (元)	目标价 (元)	评级	最新评级 日期
		2017A	2018A	2019E	2020E	2021E	2017A	2018A	2019E	2020E	2021E				
000002.SZ	万科 A	2.54	3.06	3.39	4.32	5.31	11.4	9.5	8.6	6.7	5.5	29.08	42.64	买入	2019/3/26
600048.SH	保利地产	1.32	1.59	1.68	2.1	2.72	10.0	8.3	7.9	6.3	4.9	13.24	22.65	买入	2019/4/17
001979.SZ	招商蛇口	1.55	1.89	2.01	2.45	3.03	13.8	11.3	10.7	8.8	7.1	21.44	30.15	买入	2019/3/19
601155.SH	新城控股	2.71	4.69	3.87	5.03	6.73	14.8	8.5	10.3	8.0	5.9	39.99	48.45	买入	2019/3/11
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.8	0.7	0.9	-	13.9	11.1	12.6	9.8	-	8.5	25.0	买入	2019/4/12
000537.SZ	广宇发展	0.7	1.3	1.5	2.3	3.0	12.4	6.5	5.7	3.7	2.8	8.3	16.7	买入	2018/5/3
002146.SZ	荣盛发展	1.3	1.7	2.0	2.5	3.2	7.8	5.9	5.2	4.1	3.2	10.3	19.0	买入	2019/4/10
000671.SZ	阳光城	0.5	0.7	0.8	1.1	1.6	13.5	10.5	9.0	6.1	4.4	6.9	12.4	买入	2019/3/16
600340.SH	华夏幸福	2.8	3.8	4.0	5.1	6.7	10.8	8.1	7.7	6.0	4.6	30.6	47.9	买入	2018/11/1

资料来源：Wind、天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com