

成交向好延续，货币松紧适度，棚改计划略低预期

推荐（维持）

投资要点:

上周(19/04/20-19/04/26)主流45城一手房周成交706万平米,环比上升8%;其中,一二线环比+6%、三四线环比+12%;4月月成交同比+31%,较3月提升4pct,其中一二线同比+53%、三四线同比-10%,分别较3月+3pct和+5pct,其中一二线维持较好成交热度、三四线同比下降收窄。上周14个重点城市二手房合计周成交170万平米,环比-6%;4月截至上周累计成交643万平米,月成交同比+21%,较3月上升15pct,二手房成交也逐步走好。库存方面,上周15城推盘环比-5%,成交环比+17%,周成交/推盘比0.96倍,高于上周的0.78倍,低于3月的1.02倍;15城可售面积7,843万平米,环比+0.1%;3个月移动平均去化月数为10.7个月,环比下降0.3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,央行表示,现阶段货币政策取向是稳健,方法是相机抉择、预调微调,目标是松紧适度;房地产贷款一季度末余额40.52万亿,同比+18.7%;个人住房贷款余额26.87万亿元,同比+17.6%;据财政部公布数据,2019年全国城镇棚户区计划改造套数285.3万套,较去年开工626万套下降54%;此外,主流上市房企公布了19年一季度业绩,普遍录得20-40%的高增长。我们维持判断行业将呈现“总量偏弱、结构改善”的格局,其中棚改计划下调仍是总量偏弱的重要因素,近期政治局会议重申房住不炒、住建部预警过热城市,这是低库存的必然,政府依然坚持一城一策、地方政策有松有紧,这也说明政府维持稳价跑量的框架,仍将导向“周期延长、波动收窄”,同时资金面大幅改善,房企基本面表现也料将更强,目前主流房企19PE估值仅4-9倍,NAV折价20-60%,我们维持行业推荐评级,维持推荐:1)一二线龙头(受益一二线改善):保利地产、万科、融创中国、金地集团、招商蛇口、绿地控股;2)二线蓝筹(受益资金面改善):新城控股、中南建设、阳光城、旭辉控股、荣盛发展、华夏幸福、蓝光发展;3)国企改革概念:首开股份等。

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706.2万平米,环比上升7.7%;4月一手房合计成交2,391.9万平米,较3月同期环比上升6.6%,较去年4月同期同比上升31%,其中,一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化:+17.5%、+3.7%、+7.7%、+21.6%,当月月成交同比分别为:+48.5%、+54.5%、-4.2%、-18.2%。15城可售面积为7,843.1万平米,环比上升0.1%;3个月移动平均去化月数为10.7个月,环比下降0.3个月。
- **主要政策新闻:** 央行表示,现阶段货币政策取向是稳健,操作方法是相机抉择、预调微调,操作目标是松紧适度。房地产贷款一季度末余额40.52万亿,同比+18.7%;个人住房贷款余额26.87万亿元,同比+17.6%。据财政部公布数据,2019年全国城镇棚户区计划改造套数285.3万套,计划发放租赁补贴户数130.5万户,共分配中央财政城镇保障性安居工程专项资金699.8亿元。《长三角一体化发展规划纲要》初稿已完成,目前正处于征求意见阶段。上海将推广非沪籍家庭申请共有产权房;广州正研究共有产权房住房制度;北京共有产权房供需比已从1:400下降至1:7;西安调整公积金政策,暂停西安地区以外购房提取。
- **公司动态跟踪:** 阳光城一季度营收60.1亿,同比+39.7%,归母净利润3.1亿,同比+37.2%。保利地产一季度营收225.8亿,同比+12.1%,归母净利润23.2亿,同比+22.5%。华夏幸福一季度营收102.9亿,同比+8.5%,归母净利润29.6亿,同比+29.6%。绿地控股18年营收3484.3亿,同比+20.1%,归母净利润113.8亿,同比+25.9%;一季度归母净利润44亿,同比+26%。中南建设18年营收401.1亿,同比+31.3%,归母净利润21.9亿,同比+219.1%。新城控股一季度营收43.3亿,同比-16.4%,归母净利润2.1亿,同比-42.6%。荣盛发展一季度营收66.6亿,同比-4.7%,归母净利润7.8亿,同比+30.2%。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数下跌7.09%,沪深300指数下跌5.61%,相对收益为-1.48%,板块表现弱于大盘,在28个板块排名中排第15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:美都能源、上实发展、东华实业、北辰实业、*ST新梅。
- **风险提示:** 房地产调控政策超预期收紧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	3.57
总市值(亿元)	24,120.96	3.87
流通市值(亿元)	20,504.57	4.51

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	-0.92	27.59	0.55
相对表现	-4.82	5.04	-2.97



相关研究报告

《房地产行业周报:一二线维持热度,落户政策放松,3月社融超预期》

2019-04-14

《房地产1-3月月报:资金改善推动投资走强,销量转正、需求韧性超预期》

2019-04-17

《房地产行业周报:重申房住不炒、预警个别城市,坚持一城一策、地方有松有紧》

2019-04-21

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+8%，月成交同比+31%，一二线同比+53%、三四线同比-10%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 8%，一二线环比上升 6%、三四线环比上升 12%	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 53%、三四线同比下降 10%.....	5
(二) 二手房成交量:上周 14 城周成交环比-6%，4 月月成交同比+21%、较上月上升 15pct	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-5%，可售面积环比+0.1%、去化月数下降 0.3 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.....	24
五、风险提示: 房地产调控政策超预期收紧以及行业资金改善不及预期.....	24

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.....	16
图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	24
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	24

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+8%，月成交同比+31%，一二线同比+53%、三四线同比-10%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 8%，一二线环比上升 6%、三四线环比上升 12%

上周(4.20-4.26)45 个重点城市新房合计成交 706.2 万平米, 环比上升 7.7%, 较 18 年周均成交 585.8 万平米上升 21.9%, 较本年周均成交 380.8 万平米上升 85.5%。

其中一二线城市合计成交 532.1 万平米, 环比上升 6.3%, 较 18 年周均成交 413.1 万平米上升 28.8%, 较本年周均成交 280.3 万平米上升 89.8%。三四线城市合计成交 174.1 万平米, 环比上升 12.1%, 较 18 年周均成交 166.3 万平米上升 4.7%, 较本年周均成交 100.5 万平米上升 73.2%。

按照更细分城市能级来看,

上周(4.20-4.26)4 个一线城市新房合计成交 112.7 万平米, 环比上升 17.5%, 较 18 年周均成交 83.7 万平米上升 34.5%, 较本年周均成交 53.2 万平米上升 111.9%。

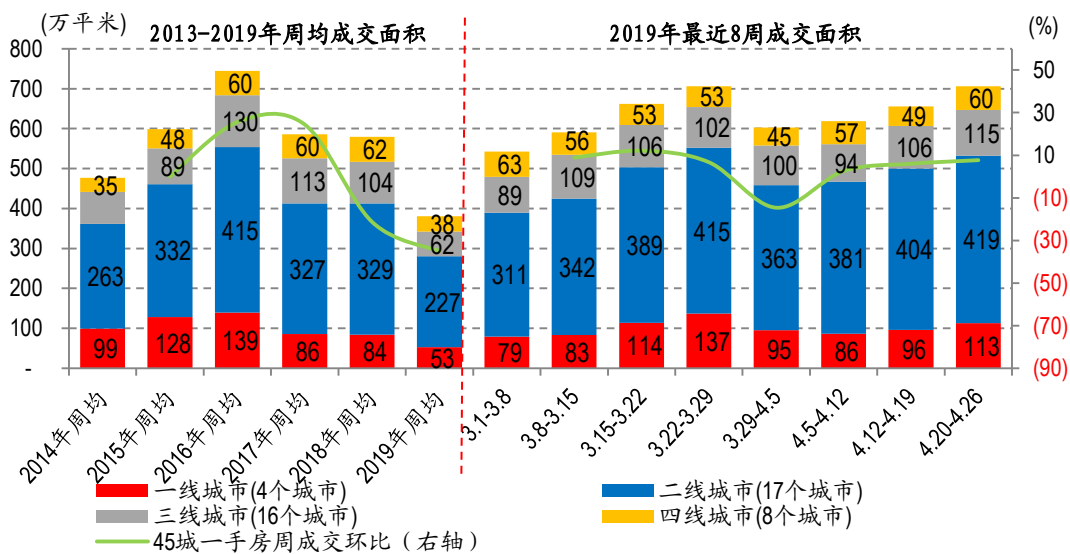
上周(4.20-4.26)17 个二线城市新房合计成交 419.4 万平米, 环比上升 3.7%, 较 18 年周均成交 329.3 万平米上升 27.3%, 较本年周均成交 227.1 万平米上升 84.7%。

上周(4.20-4.26)16 个三线城市新房合计成交 114.6 万平米, 环比上升 7.7%, 较 18 年周均成交 103.9 万平米上升 10.3%, 较本年周均成交 62 万平米上升 84.7%。

上周(4.20-4.26)8 个四线城市新房合计成交 59.5 万平米, 环比上升 21.6%, 较 18 年周均成交 62.4 万平米下降 4.6%, 较本年周均成交 38.5 万平米上升 54.7%。

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53%、三四线同比下降10%

4月(4.1-4.26)45个重点城市截止上周一手房合计成交2,391.9万平方米，较3月同期环比上升6.6%，较去年4月同期同比上升31%。其中当月成交同比较3月上升4.2pct；年初累计至今成交0.9亿平米，同比上升16.7%。

其中一二线城市合计成交1,805.3万平方米，较3月同期环比上升8.6%，较去年4月同期同比上升53.3%，其中当月成交同比较3月上升2.7pct；年初累计至今成交6,689万平方米，同比上升33%。三四线城市合计成交586.6万平方米，较3月同期环比上升1.1%，较去年4月同期同比下降9.6%，其中当月成交同比较3月上升4.6pct；年初累计至今成交2,341.7万平方米，同比下降13.5%。

按照更细分城市能级来看，

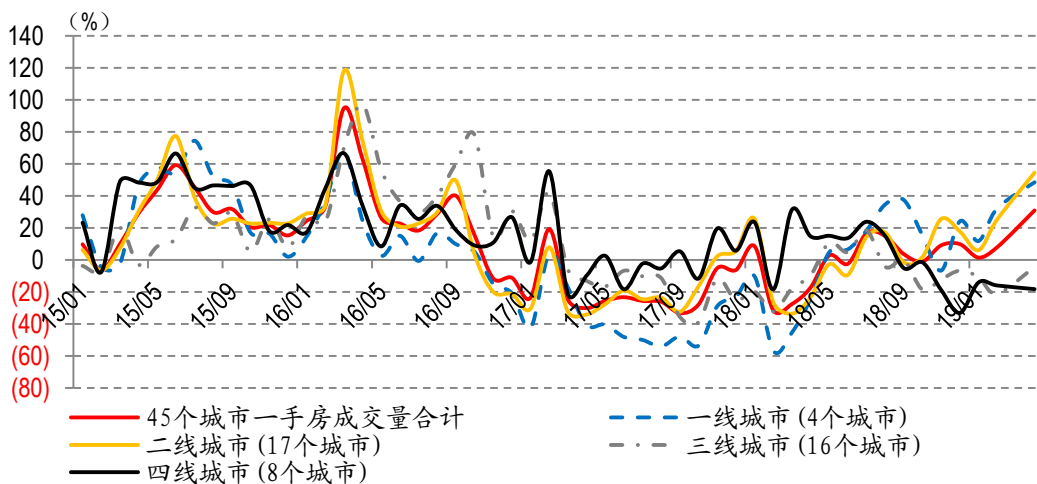
4月(4.1-4.26)4个一线城市截止上周一手房合计成交351.8万平方米，环比3月下降1.6%，较去年4月同比上升48.5%，其中当月成交同比较3月上升2.5pct；年初累计至今成交1,334.9万平方米，同比上升34.3%。

4月(4.1-4.26)17个二线城市截止上周一手房合计成交1,453.4万平方米，环比3月上升11.3%，较去年4月同比上升54.5%，其中当月成交同比较3月上升2.6pct；年初累计至今成交5,354.1万平方米，同比上升32.7%。

4月(4.1-4.26)16个三线城市截止上周一手房合计成交383.8万平方米，环比3月上升2.4%，较去年4月同比下降4.2%，其中当月成交同比较3月上升3.1pct；年初累计至今成交1,470.8万平方米，同比下降10.2%。

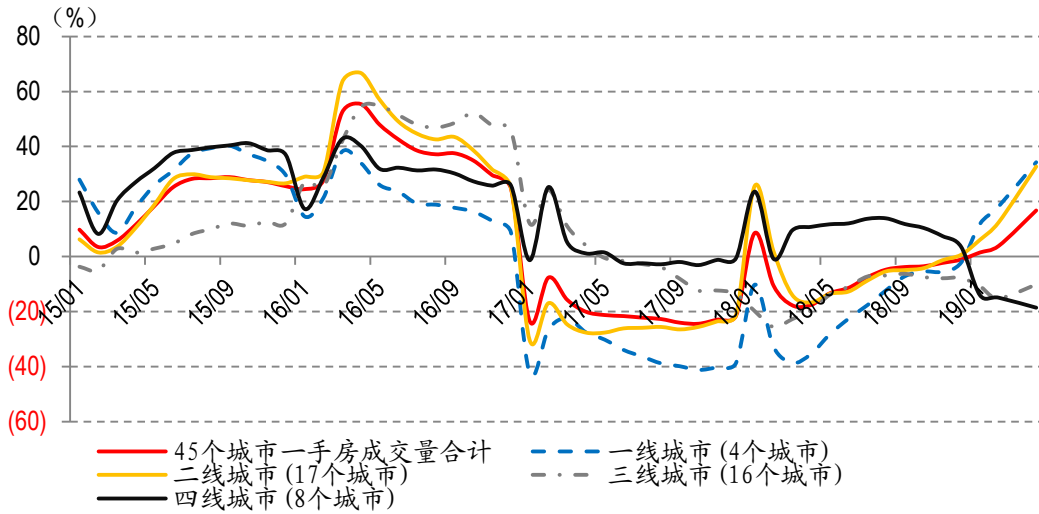
4月(4.1-4.26)8个四线城市截止上周一手房合计成交202.8万平方米，环比3月下降1.2%，较去年4月同比下降18.2%，其中当月成交同比较3月上升6.4pct；年初累计至今成交871万平方米，同比下降18.6%。

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	706	7.7	2,392	6.6	31.0	9,031	16.7
一线城市	113	17.5	352	(1.6)	48.5	1,335	34.3
二线城市	419	3.7	1,453	11.3	54.5	5,354	32.7
三线城市	115	7.7	384	2.4	(4.2)	1,637	(10.2)
四线城市	60	21.6	203	(1.2)	(18.2)	871	(18.6)
一线城市							
北京	36	42.4	98	7.3	142.0	301	87.9
上海	39	12.1	129	(0.5)	19.8	543	18.1
广州	29	16.4	87	(6.3)	39.5	352	35.4
深圳	9	(19.5)	37	(13.3)	43.5	138	21.6
二线城市							
杭州	26	22.2	76	43.7	(4.5)	258	(37.5)
南京	12	(30.7)	63	6.5	40.9	224	(0.5)
武汉	45	(4.4)	160	23.1	15.1	565	(3.2)
苏州	28	(19.5)	111	33.9	29.8	344	21.1
济南	38	20.7	126	25.8	NA	379	187.6
成都	56	(9.8)	213	5.7	531.0	864	393.4
青岛	31	(15.5)	118	5.2	(34.3)	416	(30.6)
宁波	20	12.3	66	43.3	421.9	190	245.3
福州	7	30.6	21	(28.2)	36.6	109	26.1
南宁	31	14.3	93	11.7	109.4	448	179.1

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 (%)
南昌	6	(43.9)	45	(13.7)	17.1	200	3.9
三线城市							
泉州	5	3.2	24	(18.4)	(10.8)	115	(7.0)
扬州	4	(45.5)	19	(8.9)	(41.8)	78	(40.5)
常州	23	26.4	62	56.4	77.4	174	30.5
襄阳	4	(9.6)	22	12.8	10.4	71	(19.5)
绍兴	5	1.7	18	(9.6)	3.9	66	93.9
惠州	7	22.0	24	(8.2)	(2.9)	91	(8.0)
泰州	2	32.2	9	57.0	(13.5)	25	(2.1)
镇江	18	(8.6)	56	(9.2)	36.0	229	11.2
金华	4	(33.5)	19	0.9	(17.5)	53	(21.5)
淮安	10	6.4	35	(9.7)	(50.4)	191	(36.5)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(69.2)
四线城市							
安庆	4	59.5	10	(21.5)	(49.0)	48	(38.2)
汕头	5	27.2	19	(0.6)	(20.2)	80	(39.7)
连云港	12	17.5	43	11.3	(19.4)	181	(29.1)
韶关	5	92.3	12	(0.8)	4.8	50	(16.9)
吉林	5	18.4	17	(15.0)	1.2	64	38.9
莆田	4	61.2	11	(8.1)	(1.0)	64	10.9
淮南	6	81.8	15	38.0	43.1	59	9.4

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-6%，4 月月成交同比+21%、较上月上升 15pct

上周(4.20-4.26)14 个重点城市二手房房合计成交 169.8 万平米, 环比下降 6.3%; 4 月截至上周累计成交 643.4 万平米, 较 3 月同期环比上升 26%, 较去年 4 月同期同比上升 20.8%, 其中当月成交同比较 3 月上升 15.2pct; 年初累计至今成交 2009 万平米, 同比上升 1.5%。

按照更细分城市能级来看,

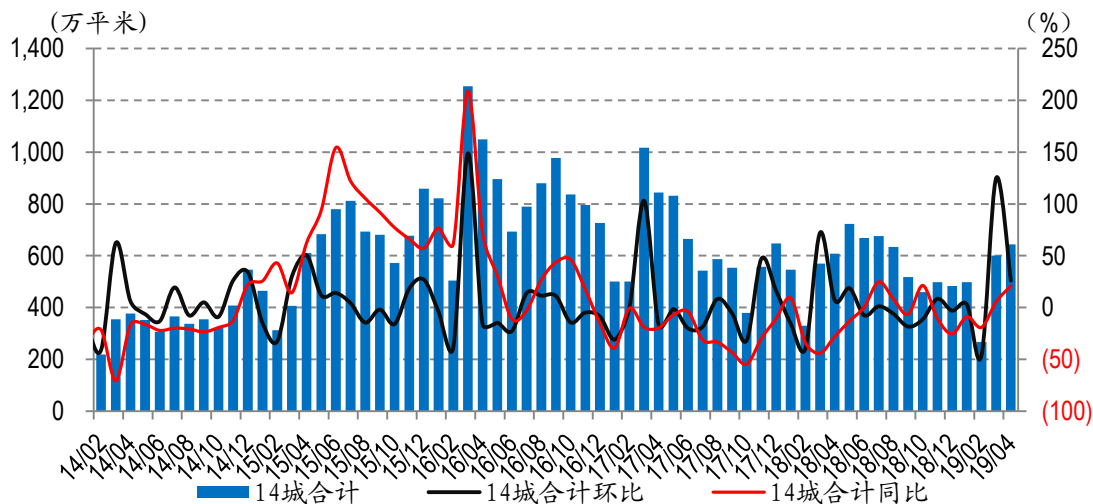
上周(4.20-4.26)2 个一线城市二手房房合计成交 42.3 万平米, 环比下降 16.6%; 4 月截至上周累计成交 171.9 万平米, 较 3 月同期环比上升 11.9%, 较去年 4 月同期同比上升 11.4%, 其中当月成交同比较 3 月下降 9.5pct; 年初累计至今成交 576.8 万平米, 同比上升 0%。

上周(4.20-4.26)8 个二线城市二手房房合计成交 119.3 万平米, 环比上升 0.5%; 4 月截至上周累计成交 429.8 万平米, 较 3 月同期环比上升 34.3%, 较去年 4 月同期同比上升 34.6%, 其中当月成交同比较 3 月下降 30.3pct; 年初累计至今成交 1300.3 万平米, 同比上升 7.9%。

上周(4.20-4.26)4 个三四线城市二手房房合计成交 8.1 万平米, 环比下降 29.7%; 4 月截至上周累计成交 41.6 万

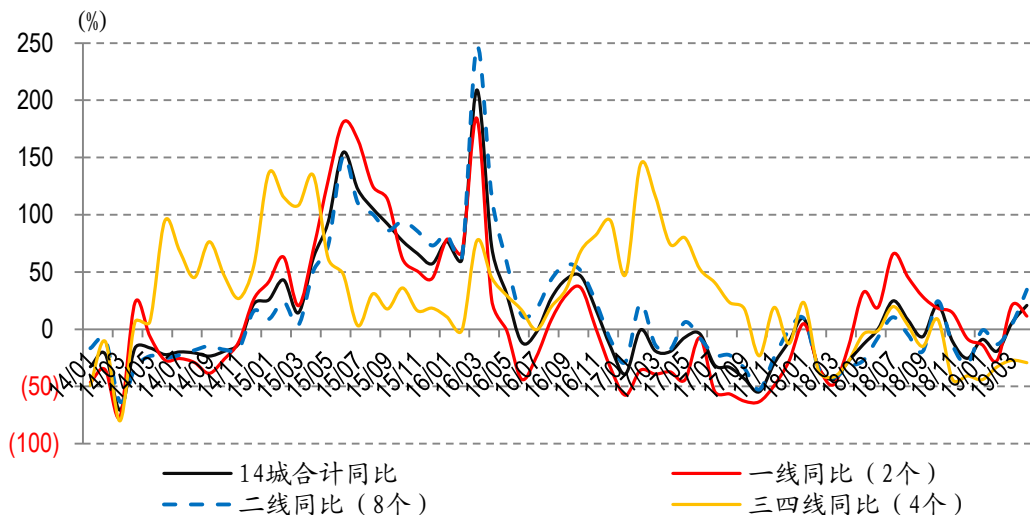
平米，较3月同期环比上升12.8%，较去年4月同期同比下降29.2%，其中当月成交同比较3月下降2.1pct；年初累计至今成交131.9万平米，同比下降33%。

图表5、14城二手房成交面积及环比、同比

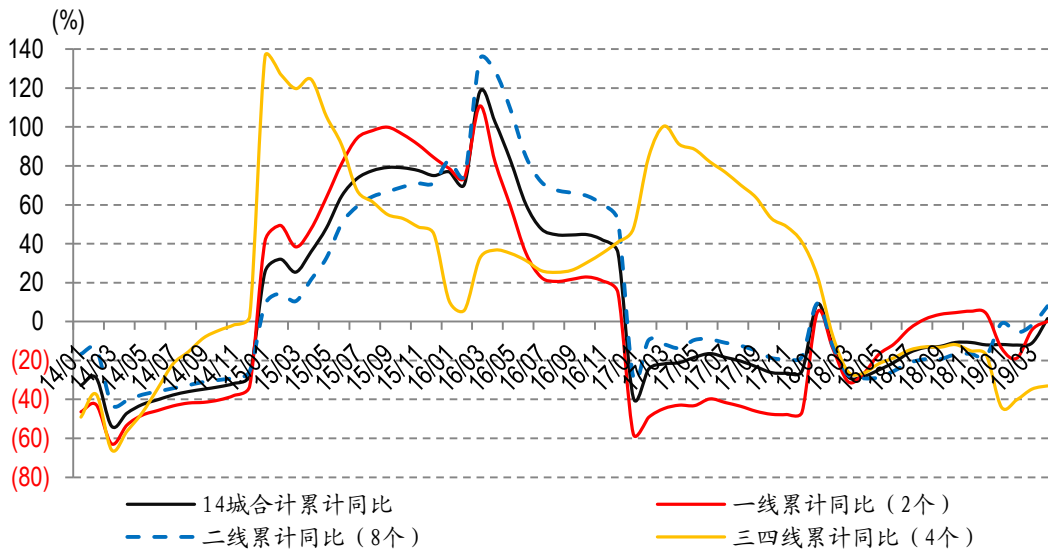


资料来源：Wind，华创证券

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	169.8	(6.3)	643.4	26.0	20.8	2,009.0	1.5
一线城市	42.3	(16.6)	171.9	11.9	11.4	576.8	0.0
二线城市	119.3	0.5	429.8	34.3	34.6	1,300.3	7.9
三四线城市	8.1	(29.7)	41.6	12.8	(29.2)	131.9	(33.0)
一线城市							
北京	25.6	(27.7)	116.0	(2.9)	8.4	408.2	6.6
深圳	16.8	8.7	55.9	63.9	18.3	168.6	(13.0)
二线城市							
杭州	15.8	1.6	50.3	5.1	(23.9)	171.9	(15.1)
南京	13.6	(22.6)	62.5	52.0	61.6	170.7	13.9
苏州	31.2	6.9	114.4	49.5	75.1	345.1	35.0
青岛	12.9	0.8	45.7	31.9	(31.6)	133.7	(42.3)
无锡	16.0	7.1	51.8	45.5	13.7	138.2	2.3
大连	14.2	43.5	38.8	28.4	1,128.0	109.8	14.5
南宁	4.3	(7.9)	17.5	20.9	11.4	74.8	10.1
厦门	11.4	(20.1)	49.0	23.0	168.8	156.0	135.9
三四线城市							
扬州	3.3	(13.4)	12.3	(1.9)	(24.7)	43.6	(23.9)
岳阳	1.3	(30.3)	6.0	3.3	(15.2)	20.9	(32.8)
金华	2.8	(24.4)	15.6	49.0	(37.6)	37.0	(47.2)

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(%)
江门	0.8	(64.5)	7.6	(4.6)	(25.8)	30.5	(21.0)
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-5%, 可售面积环比+0.1%、去化月数下降0.3个月

上周(2019/4/20-2019/4/26) 15个重点城市合计推盘 240 万平方米, 环比下降 5.2%, 对应上述城市合计成交 231 万平方米, 环比上升 16.7%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 0.96 倍, 高于上周的 0.78 倍, 低于 3 月的 1.02 倍。

上周末(2019/4/26) 15 个重点城市合计住宅可售面积为 7,843.1 万平方米, 环比上升 0.1%。其中, 一线城市合计可售面积为 2910.8 万平方米, 环比下降 0.5%。北上广深可售面积环比变化分别为-3%、+0.4%、+0.1%、+3.9%。二线城市合计可售面积为 3370.6 万平方米, 环比上升 0.7%。三线城市合计可售面积为 1561.8 万平方米, 环比下降 0.1%。

上周末(2019/4/26) 15 个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 10.7 个月, 环比下降 0.3 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 11 个月, 环比下降 0.5 个月。北上广深去化月数分别为 16 个月、7 个月、11.6 个月、15.6 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 19.8 个月, 环比下降 0.4 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

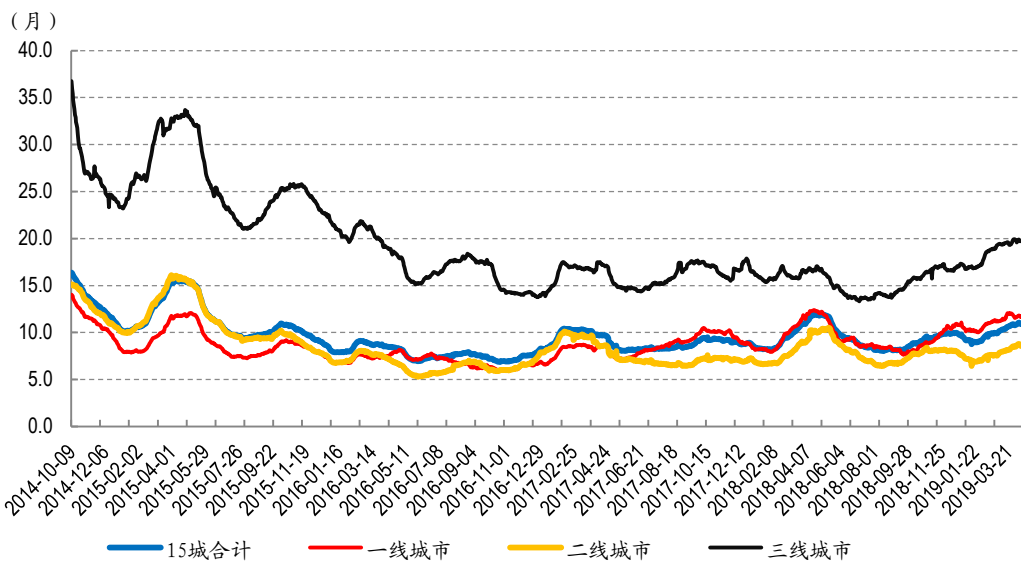
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7835	0.70	23.9	0.38	10.9	0.04
一线城市	2925	0.90	8.4	2.41	11.6	(0.17)
二线城市	3346	0.82	12.8	(0.39)	8.7	0.10
三线城市	1564	0.10	2.6	(2.21)	20.2	0.47
一线城市						
北京	1013	1.34	1.9	2.01	17.6	(0.12)
上海	764	2.49	3.5	2.95	7.2	(0.03)
广州	820	0.47	2.3	3.63	12.0	(0.38)
深圳	327	(2.93)	0.7	(2.66)	15.2	(0.04)
二线城市						
杭州	253	2.21	1.6	3.15	5.2	(0.05)
南京	335	2.27	1.7	4.82	6.6	(0.16)
苏州	576	(0.53)	2.3	5.88	8.4	(0.54)
福州	305	0.29	0.7	(2.79)	15.1	0.46
厦门	240	4.93	0.3	0.00	26.8	1.26

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)
温州	945	0.45	2.9	(3.54)	10.9	0.43
南宁	692	0.14	3.4	(5.11)	6.9	0.36
三线城市						
泉州	644	(0.12)	1.0	(3.21)	21.3	0.66
惠州	195	0.00	0.6	(1.18)	10.4	0.12
莆田	256	0.94	0.4	(7.61)	22.9	1.94
江阴	468	0.00	0.6	2.41	27.4	(0.66)

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。

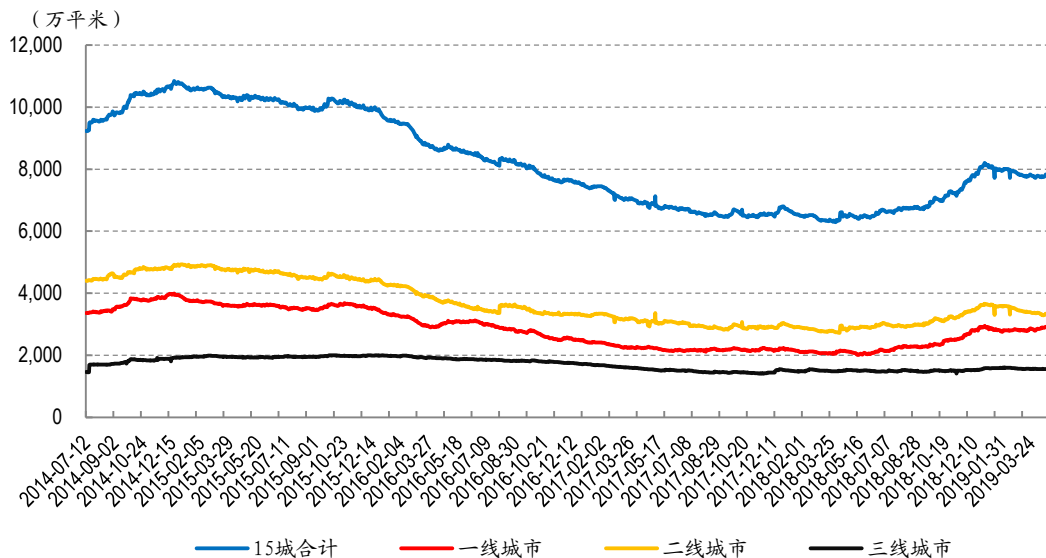
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

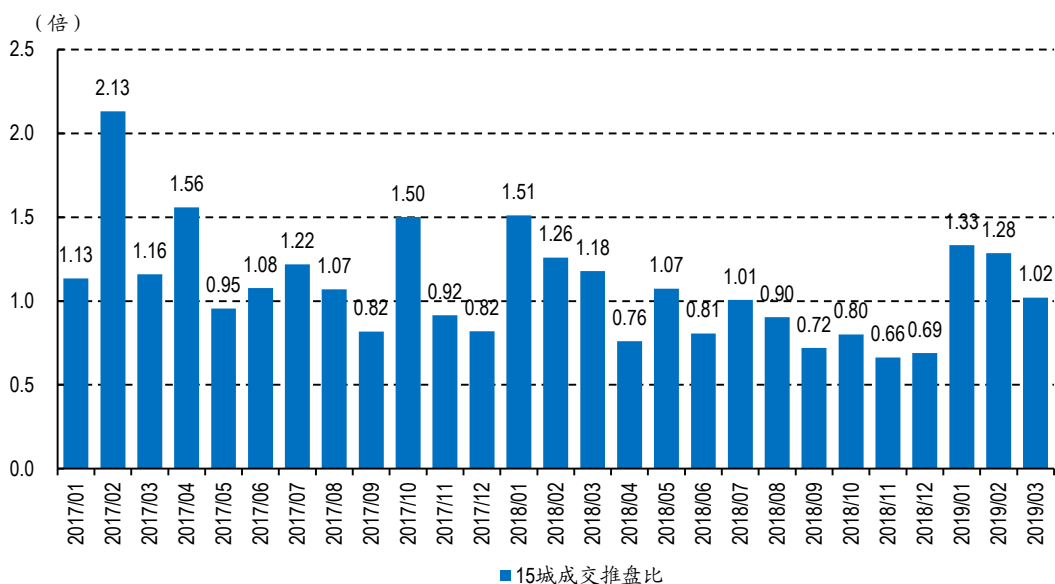
图表 11、各线城市可售面积



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: 2019年一季度的全国累计新增减税3411亿元，一季度地方“六税两费”收入增速比去年同期回落7.2个百分点；央行没有收紧或放松货币政策的意图；当前肩负实施稳健货币政策，支持实体经济发展，防范化解金融风险等重要使命；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%。

长三角: 长三角一体化发展规划发布时间渐近。

行业政策: 上海市将在全市推广非沪籍家庭申请共有产权房；广州市正研究共有产权住房制度；北京市共有产权房供需比已从1:400下降至1:7；西安调整公积金政策，暂停西安地区以外购房提取；海南：从财政、金融、用地及服务管理支持住房租赁经营。

市场: 百城住宅库存近两月暂时性回落；3月一线城市房价同比跌1.4%，上海跌近8%；一季度23城房价步入“过热”区间，二季度政策收紧可能性加大。

土地: 武汉10宗228亿卖出；北京91.52亿元挂牌4宗地块含2宗海淀区用地及1宗朝阳区宅地；苏州5宗涉宅地揽金134亿；佛山南海区石肯片区控规公示拟推22宗宅地11宗商地；重庆拟出让2宗共182亩用地，起拍价合10.25亿；杭州土拍揽金85亿元。

棚改: 财政部公布《关于下达2019年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知财综〔2019〕14号》，2019年全国城镇棚户区计划改造套数285.3万套，计划发放租赁补贴户数130.5万户，共分配中央财政城镇保障性安居工程专项资金699.8亿元。

粤港澳: 粤港澳大湾区（肇庆）特别合作试验区规划纲要正加快研究中。

外资: 总书记强调，更广领域扩大外资市场准入。

其他: 杭州进一步加强房地产中介监管：暂停浙江链家等5家经纪机构网上签约资格。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/4/23	税务总局：2019年一季度全国累计新增减税3411亿元，一季度地方“六税两费”收入增速比去年同期回落7.2个百分点	一季度，全国累计新增减税3411亿元，地方“六税两费”（资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加）对增值税小规模纳税人减征50%，收入增速比去年同期回落7.2个百分点。
	2019/4/25	央行副行长：央行没有收紧或放松货币政策的意图	央行副行长刘国强谈及货币政策时表示，现阶段货币政策取向是稳健，操作方法是相机抉择、预调微调，操作目标是松紧适度。
	2019/4/26	央行：当前肩负实施稳健货币政策，支持实体经济发展，防范化解金融风险等重要使命	央行：当前肩负实施稳健货币政策，支持实体经济发展，防范化解金融风险等重要使命，会计财务部门要准确认识会计财务发展变革趋势，主动担当作为，实现工作稳中有进。
	2019/4/26	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%	中国央行：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；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。
长三角	2019/4/22	长三角一体化发展规划发布时间渐近	国家发改委牵头制订的《长三角一体化发展规划纲要》初稿已完成，目前正处于征求意见阶段，规划发布时间渐近。
行业政策	2019/4/22	上海市将在全市推广非沪籍家庭申请共有产权房	上海市房管局局长胡广杰称，2018年上海市政府出台相关政策，将共有产权保障房受益面扩大至部分非沪籍家庭的政策，今年三季度起这一政

			策举措将在全市 16 个区全面开展实施。
	2019/4/22	广州市正研究共有产权住房制度	广州市住建局：正研究共有产权住房制度，政策的制定工作在今年会有大进展，如何申请、分配，按什么价格买，会在制度上给予明确。
	2019/4/23	北京住建委：北京市共有产权房供需比已从 1:400 下降至 1:7	北京市住建委发文指出，北京市坚决贯彻落实党中央决策部署，落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加快完善租购并举的住房保障体系。大力发展共有产权住房，满足无房居民家庭基本住房需求。目前北京市共有产权住房供需比已经从该政策实施初期的 1:400 下降至 1:7。
	2019/4/23	西安调整公积金政策，暂停西安地区以外购房提取	西安住房公积金管理中心称，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。西安住房公积金管理中心还要求，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。
	2019/4/26	海南：从财政、金融、用地及服务管理支持住房租赁经营	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。
市场	2019/4/24	百城住宅库存近两月暂时性回落	上海易居房地产研究院 24 日发布最新报告显示，2019 年第一季度全国 100 个城市的住宅库存出现暂时性回落，2019 年 2-3 月份，住宅成交行情好于预期，使得百城库存出现下降。
	2019/4/25	中国社科院：3 月一线城市房价同比跌 1.4%，上海跌近 8%	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》，全国房价继续小幅上涨，重点城市二手房成交量较快放大，2019 年 3 月，142 个样本城市房价平均环比上涨 0.344%，环比涨幅比上月收窄 0.11 个百分点。
	2019/4/25	易居报告：一季度 23 城房价步入“过热”区间，二季度政策收紧可能性加大	上海易居房地产研究院今日发布的报告显示，2019 年一季度，易居研究院监测的 100 个城市新建商品住宅成交均价为 1.37 万元/平方米，同比上涨 13.1%，相比 1-2 月份 12.0% 的涨幅有所扩大，有 11 个城市步入了“超高房价”的行列，有 23 个城市步入到“房价过热”区间。
土地	2019/4/23	武汉 10 宗 228 亿卖出	武汉共计挂牌出让 10 宗用地，其中网上挂牌 6 宗地，现场挂牌 4 宗地，起始总价 197.89 亿元，总出让面积约 85.55 万平方米，最终，10 宗地块均成功出让，总成交价达 228 亿元。
	2019/4/24	北京 91.52 亿元挂牌 4 宗地块 含 2 宗海淀区用地及 1 宗朝阳区宅地	北京市规划和自然资源委员会发布公告称，将挂牌出让 4 宗地块，两宗位于海淀区，一宗位于经开区，剩余一宗位于朝阳区，四宗地块总面积 15.79 万平米，总起价为 91.52 亿元，挂牌竞价截止时间为 2019 年 5 月 28 日。
	2019/4/24	苏州 5 宗涉宅地揽金 134 亿	江苏苏州竞拍出让 5 宗地块，总出让面积 36.2 万平方米，总起拍价约 100.8 亿元，最终总揽金 134.53 亿元。
	2019/4/25	佛山南海区石石背片区控规公示 拟推 22 宗宅地 11 宗商地	国规局发布了《佛山市一环沿线(南海区石石背片区)控制性详细规划修编》局部调整规划公示，释出 22 宗宅地，11 宗商地，规划区域面积约 55.47 万平方米。
	2019/4/26	重庆拟出让 2 宗共 182 亩用地 起拍价合 10.25 亿	重庆主城供应 2 宗地，分别位于空港工业园和龙洲湾，两宗地块土地面积合计 182 亩，起拍价合计 10.25 亿元。

	2019/4/26	杭州土拍揽金 85 亿元	杭州共推出 6 宗地块，出让土地分别江干区、拱墅区、西湖区和下城区。总出让面积 18.71 万平方米，建筑面积 49.22 万平方米，总揽金 84.8 亿元。
棚改	2019/4/23	财政部下达 699.82 亿元棚改资金	财政部公布《关于下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知财综〔2019〕14 号》，2019 年全国城镇棚户区计划改造套数 285.2936 万套，计划发放租赁补贴户数 130.4511 万户，共分配中央财政城镇保障性安居工程专项资金 699.82 亿元。
	2019/4/25	湖南成功发行 157.9 亿元地方政府债券	湖南省政府成功招标发行 157.9 亿元地方政府债券，其中，发行一般债券 39.33 亿元，发行棚户区改造专项债券 118.57 亿元。
	2019/4/26	海南 5 年期棚改、土地储备、基础设施专项债中标利率均为 3.49%，较下限上浮 25bp，投标倍数分别为 23.96、25.79、24.66	海南 5 年期棚改、土地储备、基础设施专项债中标利率均为 3.49%，较下限上浮 25bp，投标倍数分别为 23.96、25.79、24.66。
粤港澳	2019/4/26	粤港澳大湾区（肇庆）特别合作试验区规划纲要正加快研究中	广东省肇庆市作为粤港澳大湾区主体城市，正积极谋划建设粤港澳大湾区（肇庆）特别合作试验区，拟引进港澳高端资源要素，增强肇庆发展动能，更好融入国家发展大局，肇庆市将抓紧推进建设粤港澳大湾区（肇庆）特别合作试验区的相关规划纲要研究。
外资	2019/4/26	习近平：更广领域扩大外资市场准入	中国已实施准入前国民待遇加负面清单管理模式，未来将继续大幅缩减负面清单，推动现代服务业、制造业、农业全方位对外开放，并在更多领域允许外资控股或独资经营，我们将新布局一批自由贸易试验区，加快探索建设自由贸易港，我们将加快制定配套法规，确保严格实施《外商投资法》。
其他	2019/4/23	上海市市委财经工作会议：注重稳定股市、房市、车市三大市场	上海市财经工作会议会议强调，要切实加强经济工作的统筹协调，更加注重稳定股市、房市、车市三大市场。
	2019/4/26	杭州进一步加强房地产中介监管：暂停浙江链家等 5 家经纪机构网上签约资格	浙江链家、杭州中联宏业、杭州闹海、杭州万德、浙江万佑涉嫌存在违规聘用被列入黑名单的经纪从业人员、经纪机构和经纪从业人员未实名从业、发布未经房源核验的房源信息等行为，杭州市住保房管局已暂停上述责任中介企业网签权限并责令整改。

资料来源：观点地产网，华创证券

三、重点公司公告

阳光城 一季度营业收入为 60.08 亿元，同比增长 39.66%，归属上市公司股东的净利润为 3.08 亿元，同比增长 37.15%；拟在境内外开展直接融资工作，融资规模合计不超过人民币 220 亿元（含境外等值货币）。**保利地产** 2019 年第一季度，实现营业收入 225.78 亿元，同比增长 12.14%，归属于上市公司股东的净利润 23.20 亿元，同比增长 22.51%；公司全资子公司恒利置业通过其全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 在境外发行 5 亿美元的五年期固息债券，债券票面利率为 5.25%。**华夏幸福** 2019 年一季度实现营业收入 102.92 亿元，同比增长 8.51%，归属于上市公司股东的净利润 29.64 亿元，同比增长 29.61%；签订陕西省西安市长安硬科技产业新城 PPP 项目合同，合作期限为 30 年；公司间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 拟在中国境外发行不超过 10 亿美元（含 10 亿美元）（等值）境外债券。

绿地控股 2018 年实现营业收入 3484.26 亿元，同比增加 20.07%，归属上市公司股东的净利润为 113.75 亿元，同比增加 25.86%；2019 年一季度，实现营业收入 904 亿元，同比增长 21%，归属于上市公司股东的净利润 44 亿元，

同比增长 26%。**中南建设** 2018 年公司实现营业收入 401.1 亿元，同比增长 31.28%，归属上市公司股东的净利润为 21.93 亿元，同比增长 219.09%。**新城控股** 2019 年第一季度，实现营业收入 43.30 亿元，同比下降 16.39%，归属于上市公司股东的净利润 2.07 亿元，同比下降 42.63%。**蓝光发展** 公布公司公开发行债券“16 蓝光 01”、“16 蓝光 02”及“19 蓝光 01”跟踪评级结果，维持公司债券信用等级为“AA+”。**荣盛发展** 2019 年一季度营业收入为 66.58 亿元，同比下降 4.66%，归属上市公司股东的净利润为 7.82 亿元，同比增长 30.18%；公司境外间接全资子公司 RongXinDa Development (BVI) Limited. 完成境外发行 3.25 亿美元的高级无抵押定息债券，债券期限为 3 年，票面利率为 8%。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	绿地控股	2019/4/22	2018 年实现营业收入 3484.26 亿元，同比增加 20.07%，归属上市公司股东的净利润为 113.75 亿元，同比增加 25.86%；2019 年一季度，共实现营业收入 904 亿元，同比增长 21%，实现利润总额 82 亿元，同比增长 52%，归属于上市公司股东的净利润 44 亿元，同比增长 26%，累计新增项目 25 个，新开工面积 1315 万平方米；发布关于计提资产减值准备的公告，2018 年度共计提各类减值损失 12.57 亿元。
	中南建设	2019/4/22	2018 年公司实现营业收入 401.1 亿元，同比增长 31.28%，归属上市公司股东的净利润为 21.93 亿元，同比增长 219.09%，新增项目 111 个，规划建筑面积合计 1595 万平方米，合同销售金额 1466 亿元，同比增长 52%，合同销售面积 1144 万方，同比增长 32%。
	中南建设	2019/4/24	对 2019 年 4 月 23 日披露的《2018 年度报告全文及摘要》全文第二节的“九、非经常性损益项目及金额”、第四节“二、主营业务分析”中的“2、收入与成本”数据及摘要第三节的“3、占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业情况”进行更正。
	阳光城	2019/4/25	二零一九年一季度营业收入为 60.08 亿元，同比增长 39.66%，归属上市公司股东的净利润为 3.08 亿元，同比增长 37.15%
	荣盛发展	2019/4/25	二零一九年一季度营业收入为 66.58 亿元，同比下降 4.66%，归属上市公司股东的净利润为 7.82 亿元，同比增长 30.18%。
	华夏幸福	2019/4/26	2019 年一季度实现营业收入 102.92 亿元，同比增长 8.51%，归属于上市公司股东的净利润 29.64 亿元，同比增长 29.61%。
	保利地产	2019/4/26	2019 年第一季度，实现营业收入 225.78 亿元，同比增长 12.14%，归属于上市公司股东的净利润 23.20 亿元，同比增长 22.51%。
	新城控股	2019/4/26	2019 年第一季度，实现营业收入 43.30 亿元，同比下降 16.39%，归属于上市公司股东的净利润 2.07 亿元，同比下降 42.63%。
	光明地产	2019/4/22	2018 年度营业收入 204.94 亿元，同比下降 1.53%，归属母公司净利润为 14.18 亿元，同比下降 27.17%，新增房地产储备面积 144.52 万平方米，同比增长 53.34%，开发投资项目 38 个。
	天健集团	2019/4/22	2019 年一季度实现营业收入 13.41 亿元，同比增加 34.05%，归属上市公司股东的净利润为 6379.33 万元，同比增加 17.49%，城市建设业务新增承接各类工程 11 余项，在建项目 66 项，综合开发业务在售楼盘 16 个，在建项目 10 个，储备项目 1 个。

顺发恒业	2019/4/22	2019年一季度实现营业收入2.17亿元,同比下降70.66%,归属上市公司股东的净利润为2.14亿元,同比下降45.23%。
力高集团	2019/4/23	二零一八年度合约销售额为219.86亿元,合同销售面积约248.8万平方米,同比分别增长66.6%和99.7%,归属于公司所有者的利润为9.9亿元,较去年同期同比增加14.9%;拟就以美元计值的有担保定息优先票据进行国际发售。
合景泰富集团	2019/4/23	二零一八年度实现预售额人民币约655亿元,较二零一七年同期增长72%,预售面积约397万平方米,共获取38个项目。
中国海外宏洋集团	2019/4/23	二零一八年度营业额为港币255.71亿元,较去年上升26.1%,而本公司拥有人应占利润为港币24.27亿元,比去年增加90.9%,共吸纳土地25幅。
国瑞置业	2019/4/23	二零一八年度实现收入为66.13亿元,同比下降3%,本公司拥有人应占利润为10.09亿元,同比下降42%,获取3幅优质土地。
丽新发展	2019/4/23	截至二零一九年一月三十一日止六个月营业额为37.61亿港元。
路劲	2019/4/23	截至二零一九年三月三十一日止三个月的销售约为人民币96.10亿元,其中包括物业销售人民币88.19亿元及高速公路项目路费收入人民币7.91亿元,物业销售包括已签订合同额人民币61.51亿元,较上年同期上升约25%。
广宇集团	2019/4/23	2018年,公司实现营业收入31.62亿元,同比减少8.74%,实现归属于上市公司所有者净利润3.36亿元,同比增长76.89%,实现商品房销售合同签约面积21.36万平方米,签约金额30.62亿元,签约金额完成年度计划的76.55%,新开工面积42万平方米,完成年度计划的100%,新增土地储备2块,通过合作增加项目2个。
大港股份	2019/4/23	二零一九年第一季度实现营业收入1.24亿元,同比下降69.11%,归属上市公司股东的净利润为-1.2亿元,同比下降544.51%。
宁波富达	2019/4/23	二零一九年第一季度实现营业收入7.38亿元,同比下降10.08%,归属上市公司股东的净利润为1.62亿元,同比增长184.29%。
天健集团	2019/4/23	二零一九年第一季度实现营业收入13.41亿元,同比增长34.05%,归属上市公司股东的净利润为6379.33万元,同比增长17.49%。
龙湖集团	2019/4/24	二零一八年合同销售额达至2,006.4亿元,较上年增长28.5%,营业额同比增长60.7%至人民币1,158.0亿元,新增收购土地储备总建筑面积为2,189万平方米,新增91个项目。
深圳控股	2019/4/24	二零一八年营业额166.43亿港元,同比上涨62.3%;实现毛利59.71亿港元,同比上涨68.1%;实现本公司权益股东应占溢利34.15亿港元,同比下降31.0%。
保利置业集团	2019/4/24	二零一八年收入为232.34亿港元,较去年同期下降26.7%,股东应占溢利22.42亿港元,同比下降9.0%,新增14个地产项目。
华远地产	2019/4/24	二零一八年度营业收入为68.31亿元,同比下降31.02%,归属上市公司股东的净利润为7.50亿元,同比下降8.42%,复工面积338万平方米,同比增长95.83%。
华鑫股份	2019/4/24	二零一九年一季度营业总收入为2.70亿元,同比下降11.05%,归属上市公司股东的净利润为6696.93万元,同比增长196.33%。

长春经开	2019/4/24	二零一八年营业收入为 5.89 亿元，同比增长 41.16%，归属上市公司股东的净利润为 9770.97 万元，同比增长 981.83%；二零一九年一季度营业收入为 5085.12 万元，同比增长 161%，归属上市公司股东的净利润为 4861.68 万元。
渝开发	2019/4/24	二零一九年一季度营业收入为 8038.20 万元，同比下降 43.44%，归属上市公司股东的净利润为 1651.06 万元，同比增长 250.42%。
大龙地产	2019/4/24	二零一八年营业收入为 8.82 亿元，同比增长 41.00%，归属上市公司股东的净利润为 9109.39 万元，同比增长 331.91%，房地产业务新开工项目 2 项，在建项目 1 项，竣工项目 1 项，建筑施工类业务重要在施项目 6 项，竣工项目 32 项，新签约项目 16 项；2019 年第一季度，公司实现签约面积 2,509.18 平方米，同比增加 65.79%。
北辰实业	2019/4/24	二零一九年一季度营业收入为 50.43 亿元，同比增长 191.88%，归属上市公司股东的净利润为 8.20 亿元，同比增长 354.99%，新增房地产储备 14.70 万平方米，同比下降 32.75%。
荣丰控股	2019/4/24	二零一八年营业收入为 2.48 亿元，同比下降 7.97%，归属上市公司股东的净利润为 882.81 万元，同比下降 14.98%；二零一九年一季度营业收入为 3067.50 万元，同比增长 1.07%，归属上市公司股东的净利润为 1045.85 万元，同比增长 310.37%。
南国置业	2019/4/24	二零一八年营业收入为 40.31 亿元，同比增长 27.34%，归属上市公司股东的净利润为 8434.42 万元，同比增长 47.01%，运营商业项目 17 个，在建项目数量为 11 个；二零一九年一季度营业收入为 20.51 亿元，同比增长 582.72%，归属上市公司股东的净利润为 1010.10 万元，同比增长 4.86%。
世联行	2019/4/24	二零一九年一季度营业收入为 13.12 亿元，同比下降 10.54%，归属上市公司股东的净利润为 -2465 万元，同比增长 13.40%。
美好置业	2019/4/24	二零一九年一季度营业收入为 1.09 亿元，同比下降 42.29%，归属上市公司股东的净利润为 -1.25 亿元，同比增长 7.89%。
光明地产	2019/4/25	二零一九年一季度营业收入为 31.76 亿元，同比增长 6.27%，归属上市公司股东的净利润为 3.69 亿元，同比下降 28.26%，新增房地产储备面积为 65.33 万平方米。
SOHO 中国	2019/4/25	二零一八年年度实现营业额约人民币 17.21 亿元，去年为 19.63 亿元，毛利润约为人民币 12.85 亿元，较二零一七年毛利润约人民币 14.53 亿略有下降。
沙河股份	2019/4/25	二零一九年一季度营业收入为 722.66 万元，同比下降 89.33%，归属上市公司股东的净利润为 -676.10 万元，同比下降 315.18%。
北辰实业	2019/4/25	二零一八年年度实现营业收入人民币 178.60 亿元，同比上升 16.71%，除税前利润为人民币 38.60 亿元，同比上升 29.55%，分别在杭州、武汉、长沙、廊坊、成都竞得土地共计 8 宗。
万通地产	2019/4/25	二零一八年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。

华侨城 A	2019/4/25	二零一九年一季度营业收入为 79.20 亿元, 同比增长 24.95%, 归属上市公司股东的净利润为 11.99 亿元, 同比增长 6.94%, 新增土地 9 宗; 公司第七届董事会审议通过了《关于华侨城融资租赁有限公司拟与华侨城集团有限公司签署业务框架协议的议案》, 华侨城融资租赁有限公司与华侨城集团有限公司签署融资租赁及保理框架协议, 并开展融资租赁及保理等相关业务。
莱茵体育	2019/4/25	二零一八年年度营业收入为 7.02 亿元, 同比下降 46.95%, 归属上市公司股东的净利润为 -6112.34 万元, 同比下降 314.45%。
新华联	2019/4/25	二零一八年年度实现营业收入 140.01 亿元, 同比增长 88.16%, 归属上市公司股东的净利润为 11.86 亿元, 同比增长 39.97%; 二零一九年一季度营业收入为 8.97 亿元, 同比下降 14.08%, 归属上市公司股东的净利润为 784.08 万元, 同比下降 79.92%。
卧龙地产	2019/4/25	二零一九年一季度营业收入为 5.05 亿元, 同比下降 51.34%, 归属上市公司股东的净利润为 1.51 亿元, 同比增长 24.99%。
财信发展	2019/4/25	二零一八年年度实现营业收入 30.48 亿元, 同比增长 69%, 归属上市公司股东的净利润为 1.14 亿元, 同比下降 41.92%, 获得土地 6 宗。
广宇发展	2019/4/25	二零一八年年度, 公司实现营业收入 270.57 亿元, 同比增长 25.01%, 归属上市公司股东的净利润为 25.02 亿元, 同比增长 19.19%; 二零一九年一季度营业收入为 26.44 亿元, 同比下降 40.34%, 归属上市公司股东的净利润为 5.73 亿元, 同比下降 37.77%。
天津松江	2019/4/26	2018 年全年, 其实现营业收入 31.93 亿元, 同比增长 116.37%, 归属于上市公司股东的净利润亏损 3.87 亿元, 同比减少 293.68% 在建拟建项目 9 个, 同比增加 12.5%; 2019 年一季度, 其实现营业收入 1.27 亿元, 同比增长 68.17%; 归属于上市公司股东的净利润亏损 9875.73 亿元, 同比减少 38.32%。
禹洲地产	2019/4/26	2018 年年度, 实现营业收入 243.59 亿元, 同比增长 12.01%, 母公司拥有人应占核心利润按年上升 16.91% 至 34.19 亿元。
丰盛控股	2019/4/26	2018 年全年收入约 102.89 亿元, 其中房地产业务合约销售额为 2.32 亿元, 同比下降 82%,
绿景中国地产	2019/4/26	二零一八年年度, 实现总收益约为人民币 45.16 亿元, 同比上升约 52.2%, 毛利为人民币 26.86 亿元, 同比上升约 38.6%。
绿城中国	2019/4/26	2018 年年度实现收入 603.03 亿元, 同比上升, 本公司股东应占利润为 10.03 亿元, 同比下降。
金融街	2019/4/26	2019 年第一季度, 金融街营业收入 38.96 亿元, 同比增长 13.67%, 归属于上市公司股东的净利润为 6.11 亿元, 同比增长 11.49%。
天房发展	2019/4/26	2018 年年度, 其实现营业收入 34.01 亿元, 同比减少 46.43%, 归属于母公司所有者净利润为 1.35 亿元, 同比分别减少 38.24%; 2019 年一季度, 天房发展实现营业收入 21.98 亿元, 同比增长 77.78%, 归属于上市公司股东的净利润 1.61 亿元, 同比增长 114.65%。
世荣兆业	2019/4/26	2019 年一季度, 其实现营业收入 5.92 亿元, 同比减少 36.56%, 归属于上市公司股东的净利润 2.1 亿元, 同比减少 48.21%。
绿景控股	2019/4/26	2019 年一季度实现营业收入 381.21 万元, 同比减少 16.25%, 归属于上市公司股东的净利润 14.82 万元, 同比增加 101.52%。

铁岭新城	2019/4/26	2018年营业收入为15.52亿元,较上年同期增1847.26%,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%;2019年一季度营业收入为387.11万元,较上年同期减33.50%,净亏损2859.78万元,上年同期盈利2990.76万元。
中航善达	2019/4/26	2019年一季度,其实现营业收入12.45亿元,同比减少18.89%,归属于上市公司股东的净利润5504.58万元,同比减少18.55%。
外高桥	2019/4/26	2018年年度,实现营业收入77.11亿元,同比减少13.86%,实现归属于上市公司股东的净利润8.30亿元,同比增长9.44%;2019年第一季度,实现营业收入32.58亿元,同比增长45.39%,归属于上市公司股东的净利润5.86亿元,同比增长58.49%;使用闲置募集资金不超过19,000万元(含19,000万)用于暂时补充流动资金,单次补充流动资金时间不超过12个月。
鲁商置业	2019/4/26	2019年第一季度,实现营业总收入13.88亿元,同比增长46.42%,归属于上市公司股东的净利润4300.36万元,同比增长105.16%。
市北高新	2019/4/26	2019年一季度营业收入为9383.19万元,较上年同期减26.11%,归属于母公司所有者的净利润为1194.09万元,较上年同期增454.34%。
中房股份	2019/4/26	2018年年度,实现营业收入1222.54万元,同比减少84.03%,实现营业利润-3986.19万元,归属于母公司所有者的净利润-4202.20万元;2019年一季度,其实现营业收入12.93万元,同比减少41.2%,归属于上市公司股东的净利润亏损933.44万元。
电子城	2019/4/26	2018年,公司实现营业收入22.34亿元,同比增长4.71%,实现归属于上市公司股东净利润4.10亿元,同比下降19.40%。
天地源	2019/4/26	2019年第一季度,实现营业总收入11.87亿元,同比减少8.96%,归属于上市公司股东的净利润1.55亿元,同比增长80.11%。
北京城建	2019/4/26	2019年第一季度,实现营业收入16.09亿元,同比增长4.77%,归属于上市公司股东的净利润11.98亿元,同比增长945.16%;与控股股东北京城建集团有限责任公司续签《工程合作协议》。
京粮控股	2019/4/26	2019年第一季度,公司实现营业收入17.08亿元,同比下降8.52%,归属于上市公司股东的净利润2631.15万元,同比下降15.24%。
中润资源	2019/4/26	2018年年度营业收入为4.96亿元,较上年同期减35.45%,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;2019年第一季度,公司实现营业收入7244.74万元,同比减少26.36%,归属于上市公司股东的净利润2428.98万元,上年同期亏损4626.18万元。
香江控股	2019/4/26	2019年一季度营业收入为5.31亿元,较上年同期增21.69%,归属于母公司所有者的净利润为1464.76万元,较上年同期增6.59%。
栖霞建设	2019/4/26	2019年一季度实现营业收入3.28亿元,同比增长91.7%,净利润2.17亿元,同比增长1908.3%。
中洲控股	2019/4/26	2019年第一季度,实现营业收入14.15亿元,同比下降7.10%,归属于上市公司股东的净利润2.32亿元,同比下降12.92%。
华发股份	2019/4/26	2019年一季度,实现营业收入67.05亿元,同比增长317.74%,归属于上市公司股东的净利润5.59亿元,同比减少4.61%。
数源科技	2019/4/26	2019年一季度营业收入为9527.4万元,较上年同期减69.31%,归属于母公司所有者的净利润为433.03万元,较上年同期减24.89%。

	西藏城投	2019/4/26	2019年一季度营业收入为3.21亿元,较上年同期增1.28%,归属于母公司所有者的净利润为2558.99万元,较上年同期增21.48%。
	嘉凯城	2019/4/26	2019年第一季度,录得营业收入约4.15亿元,同比增长10.79%,归属于上市公司股东的净利润约-1.02亿元,同比下降12.96%。
	新潮中宝	2019/4/26	2018年年度,公司实现营业收入172.27亿元,同比下降1.56%,归属于上市公司股东的净利润25.06亿元,同比减少24.55%,现有开发项目约50个。
	海航投资	2019/4/26	2018年年度公司实现营业收入2.69亿元,同比增长179.09%;实现归属于上市公司股东的净利润3.48亿元,同比增加2682.66%;2019年一季度营业收入为4129.81万元,较上年同期增183.36%,净亏损1236.19万元,上年同期亏损5293.58万元。
	福星股份	2019/4/26	2018年年度营业收入为107.35亿元,较上年同期减7.92%,归属于母公司所有者的净利润为11.35亿元,较上年同期增34.21%;2019年一季度营业收入为35.03亿元,较上年同期增29.56%,归属于母公司所有者的净利润为2.18亿元,较上年同期减5.80%。
	中迪投资	2019/4/26	2019年一季度营业收入为1262.73万元,较上年同期增129.45%,净亏损2738.21万元,上年同期亏损1101.62万元。
	信达地产	2019/4/26	2019年一季度,公司实现营业收入11.93亿元,比上年同期5.06亿元增加135.77%,净利润0.14亿元,较上年同期-1.06亿元增加1.20亿元,归属母公司净利润260.85万元。
	华业资本	2019/4/26	2018年年度营业收入为48.87亿元,较上年同期增26.54%,净亏损64.38亿元,上年同期盈利9.98亿元。
	亚太实业	2019/4/26	2018年年度营业收入为3772.15万元,较上年同期减18.26%,归属于母公司所有者的净利润为1100.26万元,上年同期亏损860.06万元;2019年第一季度,公司实现营业收入904.06万元,同比增长16.29%,归属于上市公司股东的净利润为亏损150.59万元,同比扩大9.77%。
	南都物业	2019/4/26	2018年年度营业收入为10.59亿元,较上年同期增29.18%,归属于母公司所有者的净利润为9181.18万元,较上年同期增22.69%。
融资	城投控股	2019/4/22	2019年4月15日,公司发行2019年度第一期中期票据,简称:19沪城控MTN001,代码:101900542,实际发行总额为人民币25亿元,期限5年,每张面值为人民币100元,发行票面利率为4.53%。
	苏宁环球	2019/4/22	截至2019年4月22日,公司以集中竞价方式累计回购股份数量为1.53亿股,约占公司总股本的5.03%,最高成交价为4.19元/股,最低成交价为3.11元/股,支付的总金额为5亿元。
	外高桥	2019/4/22	于2016年4月28日发行完成的“16外高01”,将于2019年4月27日开始支付2018年4月27日至2019年4月26日期间的利息,债券票面利率为3.46%,发行规模为人民币7.5亿元,期限为5年。
	上实发展	2019/4/23	发行“19上实01”债券项下第一期债券,本期债券发行总规模不超过8.90亿元(含8.90亿元),为5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,票面利率为4.28%。
	富力地产	2019/4/23	开展“17富力地产MTN001”的付息工作,付息日为2019年4月28日,发行总额为10亿元,债券利率为5.25%。

	华南城	2019/4/23	已于 2019 年 4 月 18 日完成于中国发行第一期中期票据，发行金额为人民币 6 亿元，期限最长为三年，年利率为 8.5%。
	力高集团	2019/4/24	发行二零二一年到期的 1.8 亿美元 9.875% 优先票据。
	华远地产	2019/4/24	拟发行债权融资计划的规模不超过 30 亿元，期限不超过 3 年（含 3 年），采用固定利率方式，发行利率根据发行时债券市场的市场状况，以簿记建档的结果最终确定；预计 2019 年度公司对控股子公司提供总额不超过 245 亿元的融资担保。
	阳光城	2019/4/25	拟在境内外开展直接融资工作，融资规模合计不超过人民币 220 亿元（含境外等值货币）。
	中南建设	2019/4/25	发布公司债券“16 中南 02”和“17 中南 01”的临时受托管理事务报告。
	荣盛发展	2019/4/25	控股股东荣盛控股将 1.6 亿股股份质押给华泰证券；公司境外间接全资子公司 RongXinDa Development (BVI) Limited. 完成境外发行 3.25 亿美元的高级无抵押定息债券，债券期限为 3 年，票面利率为 8%。
	上实发展	2019/4/25	2019 年公开发行公司债券（第一期）券的实际发行规模为 8.9 亿元，最终票面利率为 4.28%。
	葛洲坝	2019/4/25	公开发行 2019 年公司债券（第二期），发行规模 15 亿元，最终票面利率为 3.95%；回售“16 葛洲 02”，回收金额为 29.79 亿元。
	北辰实业	2019/4/25	发行 2019 年非公开发行公司债券（第一期）“19 北辰 F1”，发行总额为 12 亿元，期限为 5 年，票面年利率为 4.80%。
	华夏幸福	2019/4/26	间接全资子公司九通基业投资有限公司基于自身经营情况，已在首个还款权利日前清偿与华宝信托有限责任公司全部 15 亿永续债权投资款；公司间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 拟在中国境外发行不超过 10 亿美元（含 10 亿美元）（等值）境外债券。
	保利地产	2019/4/26	2014 年 4 月 25 日，公司全资子公司恒利置业通过其全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 在境外发行 5 亿美元的五年期固息债券，债券票面利率为 5.25%，2019 年 4 月 25 日，公司已完上述债券剩余本金 3.98 亿美元及利息的到期兑付工作，上述美元债券本息已全部结清。
	云南城投	2019/4/26	同意公司属控股子公司以所持购物中心作为底层资产，采用资产证券化的方式向上海证券交易所申请发行商业房地产抵押贷款资产支持证券，截止 2019 年 4 月 25 日，本次商业房地产抵押贷款支持证券已完成发行，共募集资金 33 亿元。
	泰和集团	2019/4/26	“16 泰禾 02”持有人回售结果，回售数量为 2999.91 万张，回售金额为 31.80 亿元（含利息）。
	栖霞建设	2019/4/26	拟申请注册发行超短期融资券，规模不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），用以优化公司债务结构、降低资金成本。
增减持	融信中国	2019/4/25	Dingxin 于二零一九年四月二十四日以每股约 10.93 港元的平均购买价于市场收购本公司合共 137 万股每股面值 0.00001 港元的普通股。
拿地	南都物业	2019/4/22	拟参与杭州市国有建设用地使用权挂牌竞买。出让面积为 3,727 平方米，出让起价为 7,886 万元，容积率不超过 1.5，出让年限为 40 年。
	迪马股份	2019/4/26	公司控股子公司陕西东泰竞得渭南市高新区 WK-(01)-94 的国有建设用地使用权，建设用地面积 13.82 万平方米，居住用地容积率≤3.0，商业用地容积率≤5.5，地块成交总价 4.15 亿元。

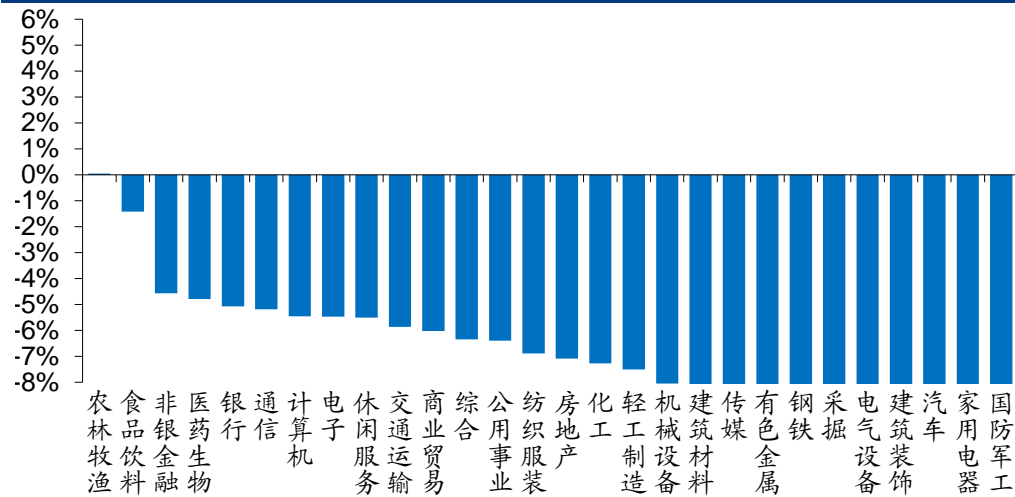
收购	云南城投	2019/4/22	公司控股股东云南省城投集团要约收购股份 8028.43 万股，每股 5.20 元。
合作	南国置业	2019/4/24	拟与电建保理公司开展供应链融资业务暨关联交易。
	荣盛发展	2019/4/25	2019 年 4 月 24 日，公司控股下属公司荣盛兴城（兴隆）园区建设发展有限公司及北京浩凯科技发展有限公司、河北兴隆经济开发区管委会本着自愿、平等、互惠互利、共同发展和诚实信用原则，签订了《合作协议书》，就浩凯科技在园区内投资建设发电机生产及新能源改装车项目达成一致。
	华侨城 A	2019/4/25	公司第七届董事会审议通过了《关于华侨城融资租赁有限公司拟与华侨城集团有限公司签署业务框架协议的议案》，华侨城融资租赁有限公司与华侨城集团有限公司签署融资租赁及保理框架协议，并开展融资租赁及保理等相关业务。
	粤泰股份	2019/4/25	“北方信托”对公司开展授信业务，并与公司拟开展全面合作事项达成《全面合作协议》，合同金额约 48 亿元人民币，履行期限 5 年。
	华夏幸福	2019/4/26	签订陕西省西安市长安硬科技产业新城 PPP 项目合同，合作期限为 30 年。
	泰和集团	2019/4/26	全资子公司泰禾锦鸿与世茂房地产控股子公司杭州傲润于 2019 年 4 月 26 日签署《杭州临安同人项目股权转让协议书》，根据协议书，泰禾锦鸿将其持有的临安同人 49% 股权转让予杭州傲润，股权对价为 7.84 亿元。
	其他	浙江广厦	2019/4/22
蓝光发展		2019/4/23	公布公司公开发行债券“16 蓝光 01”、“16 蓝光 02”及“19 蓝光 01”跟踪评级结果，维持公司债券信用等级为“AA+”。
信达地产		2019/4/23	国有股权协议转让股份过户完成，中国信达将其持有的全部信达地产 7.96 亿股股份（占信达地产总股本的 27.93%）协议转让给信达投资。
万泽股份		2019/4/23	于 2019 年 3 月完成重大资产置换。本次重大资产置换完成后，公司的主营业务由原来的房地产开发与销售变更为微生态制剂、高温合金的研发、生产及销售，其中微生态制剂的营业收入比重将超过 50%。
迪马股份		2019/4/24	2019 年股权激励计划股票期权与限制性股票授予完成，本次授予权益总量为 1.08 亿股，其中股票期权数量为 3880 万份，限制性股票 6920 万股。
宁波富达		2019/4/25	公司与城旅公司于 2018 年 10 月 26 日签订了《宁波富达股份有限公司重大资产出售协议》，成交价为 39.67 亿元，已收到第三期转让价款 11.90 亿元。
华夏幸福		2019/4/26	全资子公司京御地产与上海宏士达拟签署《借款协议》，涉及京御地产向上海宏士达提供不超过 12 亿元借款，借款利率为 12%，上述借款于 2020 年 7 月 10 日前归还。
新潮中宝		2019/4/26	拟认缴出资额 3.5 亿元人民币投资重庆中新融辉投资中心（有限合伙）。

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 7.09%，沪深 300 指数下跌 5.61%，相对收益为-1.48%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 15 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：美都能源、上实发展、东华实业、北辰实业、*ST 新梅，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为大名城、华业资本、深国商、深大通、银亿股份。

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

排名	房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名		
	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	600175.SH	美都能源	35.86	600094.SH	大名城	(23.69)
2	600748.SH	上实发展	14.21	600240.SH	华业资本	(20.57)
3	600393.SH	东华实业	6.12	000056.SZ	深国商	(20.22)
4	601588.SH	北辰实业	5.87	000038.SZ	深大通	(19.49)
5	600732.SH	*ST 新梅	5.76	000981.SZ	银亿股份	(18.67)
6	600753.SH	东方银星	5.29	600225.SH	天津松江	(16.57)
7	000803.SZ	金宇车城	4.67	600807.SH	天业股份	(15.94)
8	600322.SH	天房发展	4.39	600773.SH	西藏城投	(15.46)
9	600696.SH	匹凸匹	3.03	000514.SZ	渝开发	(15.16)
10	000534.SZ	万泽股份	2.70	600568.SH	中珠控股	(14.44)

资料来源：Wind，华创证券

五、风险提示：房地产调控政策超预期收紧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
	乌天宇	高级销售经理	021-20572506	wutianyu@hcyjs.com
	潘亚琪	高级销售经理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyin@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
	施嘉玮	销售助理	021-20572548	shijiawei@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	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	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室
邮编: 100033	邮编: 518034	邮编: 200120
传真: 010-66500801	传真: 0755-82027731	传真: 021-50581170
会议室: 010-66500900	会议室: 0755-82828562	会议室: 021-20572500