

**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)
**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	28.88	2.54	3.06	3.65	4.30	11.37	9.44	7.91	6.72	0.49	买入
保利地产	13.49	1.32	1.59	1.96	2.38	10.22	8.48	6.88	5.67	0.39	买入
新城控股	39.62	2.67	4.65	5.98	7.60	8.29	8.52	6.63	5.21	0.20	买入
华夏幸福	31.42	2.97	3.91	5.05	6.52	10.58	8.04	6.22	4.82	0.27	买入

备注：

**投资要点**
**行业跟踪：**
**■ 一手房：成交环比增速-47.31%，同比增速-32.25%（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 285.47 万方，环比增速-47.31%，同比增速-32.25%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-57.02%，-41.91%，-50.69%；同比增速分别为-26.33%，-10.76%，-54.14%。

**■ 二手房：成交环比增速 4.01%，同比增速 4.37%（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 4.01%，同比增速 4.37%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 2.22%，6.44%，-7.40%；同比增速分别为-8.27%，33.04%，-53.78%。

**■ 库存：可售面积环比增速-1.82%（按面积）**

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5251.53 万方，环比增速-1.82%，去化周期 35.29 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-6.83%，4.98%，-0.41%。一线、二线、三线去化周期分别为 41.77 周，28.57 周，37.72 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 22 日至 4 月 28 日）重点城市共开盘 73 个项目，合计推出房源 12445 套，其中一线城市开盘 1209 套，占比 9.7%；开盘项目平均去化率达到 87.1%，其中二线城市平均去化率为 85%。

**投资建议：** 本周，受五一小长假影响，一手房成交整体回落。地方政策层面，辽宁丹东对非本地户籍家庭实行限购政策，并规定房价月涨幅要低于 0.6%，进一步落实房市稳定工作；深圳就公租房、安居房和人才住房管理方法征求意见，落实住房制度改革要求。资金端，个人住房贷款余额同比增速连续 9 个季度收窄，全国首套房贷平均利率连续 2 个季度下降，房地产开发企业到位资金同比增速连续 2 个季度回落，总体而言一季度中国房地产业金融环境指数小幅回暖。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。

## 内容目录

1、行业要闻 .....	- 4 -
2、公司要闻 .....	- 6 -
3、基本面回顾 .....	- 11 -
3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/04/27-19/05/03） .....	- 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（2019-04-29） .....	- 15 -
3.4 14个大中城市二手房成交分析（19/04/23-19/04/29） .....	- 17 -
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） .....	- 15 -
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） .....	- 16 -
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

- **一季度中国房地产业金融环境指数小幅回暖依然偏紧。（乐居财经）**

上海易居房地产研究院4月30日发布《2019年一季度金融环境与房地产研究报告》。该报告显示，2019年一季度，M2-GDP-CPI连续2个季度小幅回升，连续6个季度为负。M1同比增速连续9个季度下行后转为上行。全国银行间市场同业拆借月加权平均利率走势稳中有降。个人住房贷款余额同比增速连续9个季度收窄。全国首套房贷平均利率连续2个季度下降。房地产开发企业到位资金同比增速连续2个季度回落。
- **辽宁丹东：非本地户籍市区限购，房价月涨幅要低于0.6%。（观点地产网）**

辽宁丹东市政府办公室印发《关于进一步做好房地产市场稳定工作的通知》。观点地产报道，《通知》明确，从4月27日起，对非本地户籍家庭购买新建商品住房实行限购政策，在市区范围内允许购买1套新建商品住房。对于本地和非本地户籍家庭，需在市区内购买住房，自网签购房合同备案满5年，并取得不动产权证书后方可上市交易。
- **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）**

海南住建、自然资源和规划、财政等6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。通知提及，在符合规划的前提下，允许存量商品住宅用地转型建设租赁住房，在年度住房实施计划中单列，同时应按照本通知关于租赁住房用地的规定，重新签订土地出让合同、办理不动产登记手续。
- **北京实施住宅质量缺陷保险，交房6个月可索赔。（观点地产网）**

通知称，北京市住房城乡建设委、北京市规划自然资源委、北京市金融监管局、北京银保监局《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》已经市政府同意。据观点地产获悉，《管理办法》明确提出，住宅工程质量潜在缺陷保险，是指由住宅工程建设单位投保的，保险公司根据保险条款约定，对在保险范围和保险期间内出现的因工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏，履行赔偿义务的保险。
- **北京试点动产担保统一登记，新增抵押业务不登陆全国系统。（观点地产网）**

4月26日，北京市地方金融监督管理局、北京市市场监督管理局及中国人民银行营业管理部发布联合公告，内容有关北京市做好动产担保统一登记系统试点的相关工作通知。通知要求，北京市市场监管部门将生产设备、原材料、半成品、产品的抵押登记职能委托给中国人民银行征信中心履行。当事人在办理北京地区的动产担保业务时(航空器、船舶、知识产权、机动车等特例除外)，应在中国人民银行征信中心的动产融资统一登记公示系统(以下简称登记系统)办理动产担保登记，并按照《中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统操作规则》的规定，如实填写登记事项。登记当事人对登记内容的真实性、完整性、合法性负责。
- **深圳公积金新规：违规提取3年内不得再次申请。（澎湃新闻）**

深圳新闻网，4月28日，市公积金中心在官网公布《深圳市住房公积金提取管理规定（征求意见稿）》和《关于进一步规范住房公积金贷款业

务有关事项通知（征求意见稿）》，公开征求社会各界意见。据介绍，新规对原提取、贷款政策进行了微调，主要包括租房提取额度将进行差异化安排、骗提职工将被限制提取以及实施联合惩戒，限制交易类和共有产权类住房将可申请公积金贷款等。

■ **1 季度末个人住房贷款余额 26.87 万亿元，同比增 17.6%。**（澎湃新闻网）

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。

■ **深圳就公租房、安居房和人才住房管理方法征求意见。**（观点地产网）

为落实深圳市住房制度改革要求，深圳市住房建设局会同市司法局等部门起草了《深圳市公共租赁住房建设和管理办法(征求意见稿)》《深圳市安居型商品房建设和管理办法(征求意见稿)》和《深圳市人才住房建设和管理办法(征求意见稿)》，征求社会各界意见。观点地产了解，此次三个文件主要是针对 2018 年 8 月深圳市政府出台的《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》而出的配套文件。

■ **2019 年 9 月起石景山新购二手房家庭实行多校划片。**（新京报）

4 月 29 日中午，北京市石景山区教委发布 2019 年义务教育入学政策。明确提出：今年 9 月 1 日起，在石景山区内经二手房交易取得的不动产权证书用于申请入学时，将不再享受单校划片入学政策，实行学区内多校划片入学政策。2020 年，非北京市户籍的适龄儿童少年申请在石景山区入读小学，父母双方或其他法定监护人应在石景山区连续实际居住、在京连续缴纳社保半年以上(截止到 2020 年 5 月 1 日)。已获得石景山区入学就读资格的非本市户籍适龄儿童的父母或法定监护人还应按月正常连续参保和缴费。

## 2、公司要闻

- **【银亿股份】**(1)2018 年度公司实现营收 89.70 亿元,同比减少 29.39%;归母净损失 5.73 亿元,同比减少 135.81%。(2)2019 年第一季度公司实现营收 24.19 亿元,同比增加 3.77%;归母净利润 0.30 亿元,同比减少 93.10%。
- **【深赛格】**2018 年度公司实现营收 16.06 亿元,同比减少 18.95%;归母净利润 0.28 亿元,同比减少 87.31%。
- **【乾景园林】**2019 年第一季度公司实现营收 0.33 亿元,同比减少 30.95%;归母净利润 0.04 亿元,同比增加 37.72%。
- **【城投控股】**(1)2019 年第一季度公司新增签约金额 175 万元,结转销售金额 1.44 亿元;出租房地产总面积 5.6 万方,租金总收入 1834 万元。(2)2019 年第一季度公司实现营收 1.73 亿元,同比减少 92.53%;归母净利润 3.09 亿元,同比减少 22.32%。
- **【东湖高新】**(1)2019 年一季度子公司湖北路桥及其下属全资子公司、控股子公司共新签项目 10 个,合计 5.05 亿元,同比增长 17.69%。(2)2019 年第一季度公司实现营收 16.04 亿元,同比增加 11.82%;归母净利润 0.32 亿元,同比增加 6.77%。
- **【海航基础】**(1)2018 年度公司实现营收 116.56 亿元,同比减少 1.36%;归母净利润 18.85 亿元,同比减少 8.69%。(2)2019 年第一季度公司实现营收 20.66 亿元,同比增加 57.65%;归母净利润 3.53 亿元,同比减少 38.91%。(3)2019 年第一季度公司新开工面积 0.42 万方;竣工面积 28.54 万方,同比增长 122.93%;销售签约面积 2.74 万方,同比减少 66.07%;签约金额 4.48 亿元,同比减少 68.46%;出租面积 64.13 万方;租赁收入 0.78 亿元。
- **【中珠医疗】**(1)2018 年度公司实现营收 5.73 亿元,同比减少 41.61%;归母净损失 18.95 亿元,同比减少 1218.80%。(2)2019 年第一季度公司实现营收 1.07 亿元,同比减少 57.42%;归母净亏损 0.11 亿元,同比减少 117.4%。
- **【新湖中宝】**(1)2019 年第一季度公司新开工面积 42.88 万方,同比增长 127.95%;新竣工面积 18.42 万平方米,同比减少 42.96%;合同销售面积 13.50 万方,同比减少 0.33%;合同销售收入 21.27 亿元,同比减少 6.77%;结算面积 8.28 万方,同比减少 53.89%;结算收入 8.43 亿元,同比减少 59.28%;出租房地产楼面面积 9.50 万方;租金总收入 1.43 亿元。(2)2019 年第一季度公司实现营收 13.21 亿元,同比减少 55.76%;归母净利润 8.08 亿元,同比增加 2.56%。
- **【凤凰股份】**(1)2019 年第一季度公司宜兴项目竣工面积 9.68 万方;商品房合同销售面积 1.17 万方,同比减少 68.63%;销售金额 10,839 万元,同比减少 68.88%;租赁收入 1604.09 万元,同比增加 280.61%。(2)2019 年第一季度公司实现营收 5.44 亿元,同比增加 63.23%;归母净利润 0.27 亿元。
- **【新黄浦】**2019 年第一季度公司实现营收 3.11 亿元,同比减少 25.20%;归母净利润 0.28 亿元,同比减少 1.08%。
- **【华丽家族】**(1)2019 年第一季度公司签约面积 0.69 万方,同比减少 65.92%;签约金额为 1.01 亿元,同比减少 62.83%。(2)2019 年第一

季度公司实现营收0.63亿元,同比减少56.32%;归母净利润0.11亿元,同比减少212.26%。

- **【大龙地产】**2019年第一季度公司实现营收1.13亿元,同比增加1226.67%;归母净利润0.16亿元,同比增加161.98%。
- **【世茂股份】**(1)2019年第一季度公司新开工面积约52万方,同比增加48%;竣工面积约16万方,同比增加52%;销售签约面积约23万方,同比增加5%;销售签约金额约52亿元,同比增加4%;出租面积约153万方,租金收入约2亿元,综合出租率约为87%。(2)2019年第一季度公司实现营收31.86亿元,同比增加19.25%;归母净利润2.62亿元,同比增加5.25%。
- **【南都物业】**(1)2019年第一季度公司累计总签约项目440个,累计总签约面积5,549.67万方;新签物业服务项目10个,新签约面积约51.76万方;新签案场服务合同5个;新签顾问咨询合同1个。(2)2019年第一季度公司实现营收2.92亿元,同比增加24.62%;归母净利润0.27亿元,同比增加27.94%。
- **【富力地产】**2019年第一季度公司实现营收102.88亿元,归母净利润4.03亿元。
- **【世茂房地产】**2019年第一季度公司实现营收31.86亿元,归母净利润2.62亿元。
- **【融信中国】**公司发行于2002年到期之额外2亿美元的10.5%优先票据。
- **【滨江集团】**滨哲有限公司以16.24亿元竞得杭政储出[2019]20号江干区彭埠单元B/R-37地块的国有土地使用权。
- **【蓝光发展】**(1)公司境外全资子公司发行总额为3.3亿美元的无抵押固定利率债券,并于新加坡证交所上市。(2)2019年1-3月,公司房地产业务营收188.62亿元,同比增长10.23%,其中权益营收141.86亿元。(3)2019年第一季度公司实现营收56.7亿元,同比增长73.4%;归母净利润4.95亿元,同比增长64.31%。
- **【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%。
- **【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%。
- **【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%。
- **【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%。
- **【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】**(1) 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%。(2) 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。
- **【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%。
- **【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】**(1) 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%。(2) 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%。
- **【银亿股份】**银亿独立董事余明桂先生辞职。

- **【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%。
- **【天誉置业】**2018 年度公司实现营收 61.9 亿元,同比增加 51.72%; 归母净利润 7.47 亿元,同比增加 35.08%。
- **【浙江广厦】**(1)2018 年度公司实现营收 8.1 亿元,同比减少 1.59%; 归母净利润 1.18 亿元,同比减少 37.53%。(2)2019 年第一季度公司实现营收 0.166 亿元,同比减少 61.36%; 归母净利润-0.249 亿元,同比减少 158.86%。
- **【华远地产】**2019 年第一季度公司实现营收 5.83 亿元,同比增加 3.89%; 归母净利润 0.10 亿元; 销售签约面积 15.96 万方,同比增长 29.23%。
- **【华业资本】**公司将于 4 月 29 日停牌一天,并于 4 月 30 日实施退市风险警示。
- **【上海临港】**2019 年第一季度公司实现营收 4.44 亿元,同比增加 58.81%; 归母净利润 0.78 亿元,同比增加 17.11%。
- **【合肥城建】**2019 年第一季度公司实现营收 8.05 亿元,同比增加 217.09%; 归母净利润 1.1 亿元,同比增加 3890.63%。
- **【天保基建】**2019 年第一季度公司实现营收 0.51 亿元,同比减少 94.67%; 归母净利润-0.20 亿元,同比减少 108.37%。
- **【万泽股份】**2019 年第一季度公司实现营收 1.29 亿元,同比增加 15.37%; 归母净利润 0.19 亿元,同比减少 49.28%。
- **【万科 A】**2019 年第一季度公司实现营收 483.75 亿元,同比减少 53.71%; 归母净利润 1.63 亿元,同比减少 35.02%。
- **【泰禾集团】**公司副总经理张晋元申请辞职并将不在公司担任任何职务。
- **【陆家嘴】**2019 年第一季度公司实现营收 38.54 亿元,同比增加 197.25%; 归母净利润 8.72 亿元,同比增加 27.16%。
- **【哈高科】**2019 年第一季度公司实现营收 10.69 亿元,同比增长 3.12%; 归母净利润 8.40 亿元,同比增长 12.79%。
- **【中国国贸】**2019 年第一季度公司实现营收 0.11 亿元,同比增长 6.70%; 归母净利润 0.07 亿元,同比增长 3.54%。
- **【京汉股份】**(1)子公司北京合力精创科技有限公司拟认廊坊银行股份 3,300 万股,募股价格 2.99 元/股,入股资金总额 9,867 万元。(2)2019 年第一季度公司实现营收 8.17 亿元,同比增长 194.02%; 归母净利润 0.13 亿元,同比增长 130.30%。
- **【合肥城建】**公司筹划发行股份购买合肥工投工业科技 100%股权,同时拟向不超过 10 名特定对象非公开发行股份募集配套资金。
- **【阳光股份】**2019 年第一季度公司实现营收 0.55 亿元,同比减少 19.57%; 归母净损失 0.25 亿元,同比增长 14.50%。
- **【莱茵体育】**2019 年第一季度公司实现营收 0.24 亿元,同比减少 59.46%; 归母净亏损 0.30 亿元,同比减少 389.86%。
- **【粤宏远 A】**2019 年第一季度公司实现营收 1.53 亿元,同比增加 138.95%; 归母净利润 0.78 亿元,同比增长 743.50%。
- **【财信发展】**2019 年第一季度公司实现营收 1.03 亿元,同比减少 5.46%; 归母净损失 0.01 亿元。
- **【中体产业】**2019 年第一季度公司实现营收 0.95 亿元,同比增长 3.51%; 归母净利润 16.94 亿元,同比减少 0.06%。
- **【电子城】**2019 年第一季度公司实现营收 3.26 亿元,同比减少 20.55%;

归母净利润 0.90 亿元，同比减少 15.09%。

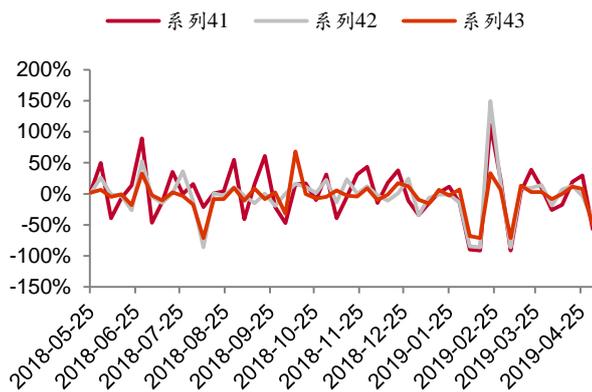
- **【中交地产】**（1）中交地产向中交城市转让宁波未来置业 100%股权，转让价格为 1050.58 万元。（2）2019 年第一季度公司实现营收 9.62 亿元，同比增加 118.80%；归母净利润 0.91 亿元，实现扭亏为盈。
- **【广宇集团】**（1）广宇集团子公司贵宇投资将完成对广龙房产 100%的股权共计 3,000 万元的出资。（2）单玲玲女士增持股份 139.11 万股，占总股本的 0.18%，合计 500.76 万元。（2）2019 年第一季度公司实现营收 3.72 亿元，同比减少 77.84%；归母净亏损 0.05 亿元，同比减少 102.43%。
- **【设计总院】**2019 年第一季度公司实现营收 4.02 亿元，同比减少 3.14%；归母净利润 1.18 亿元，同比增加 3.67%。
- **【万通地产】**（1）2019 年第一季度公司在建面积 37.35 万平方米；累积销售面积近 6394 平方米，销售额约 15067 万元。（2）2019 年第一季度公司实现营收 2.40 亿元，同比减少 39.47%；归母净损失 0.19 亿元，同比减少 330.26%。
- **【冠城大通】**2019 年第一季度公司实现营收 16.80 亿元，同比增加 43.95%；归母净利润 0.89 亿元。
- **【深振业 A】**2019 年第一季度公司实现营收 4.13 亿元，同比减少 14.75%；归母净利润 1.11 亿元，同比减少 61.26%。
- **【粤泰股份】**（1）2018 年年度公司实现营收 32.76 亿元，同比减少 41.52%；归母净利润 2.90 亿元，同比减少 75.17%。（2）2019 年第一季度公司实现营收 10.04 亿元，同比增加 11.34%；归母净利润 0.802 亿元，同比减少 50.11%。
- **【张江高科】**（1）2019 年第一季度公司合同销售面积 4,021.38 平方米，销售金额 1.54 亿元，同比增加 1,353.62%；出租房地产总面积 124.4 万平方米；租金总收入 1.73 亿元，同比增长 2.89%。（2）2019 年第一季度公司实现营收 3.64 亿元，同比增加 56.93%；归母净利润 11.21 亿元，同比增加 25.23%。
- **【滨江集团】**滨丰公司获得杭天房产持有的项目公司 20%的股权。
- **【佳源国际控股】**2018 年度公司实现营收 201.8 亿元，同比增加 94.6%。
- **【中国铁建】**2018 年度公司实现营收 7.30 亿元，同比增加 7.22%；归母净利润 0.18 亿元，同比增加 11.70%。
- **【融创中国】**2018 年度公司实现营收 1247.5 亿元，同比增加 25.0%；归母净利润 165.7 亿元，同比增加 50.6%。
- **【深物业 A】**2019 年第一季度公司实现营收 3.86 亿元，同比减少 29.10%；归母净利润 0.78 亿元，同比增长 46.72%。

### 3、基本面回顾

#### 3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/04/27-19/05/03）

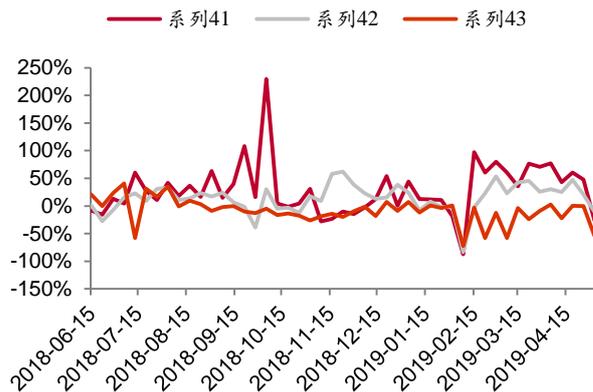
- 本周中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积285.47万方，环比增速-47.31%，同比增速-32.25%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-57.02%，-41.91%，-50.69%；同比增速分别为-26.33%，-10.76%，-54.14%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



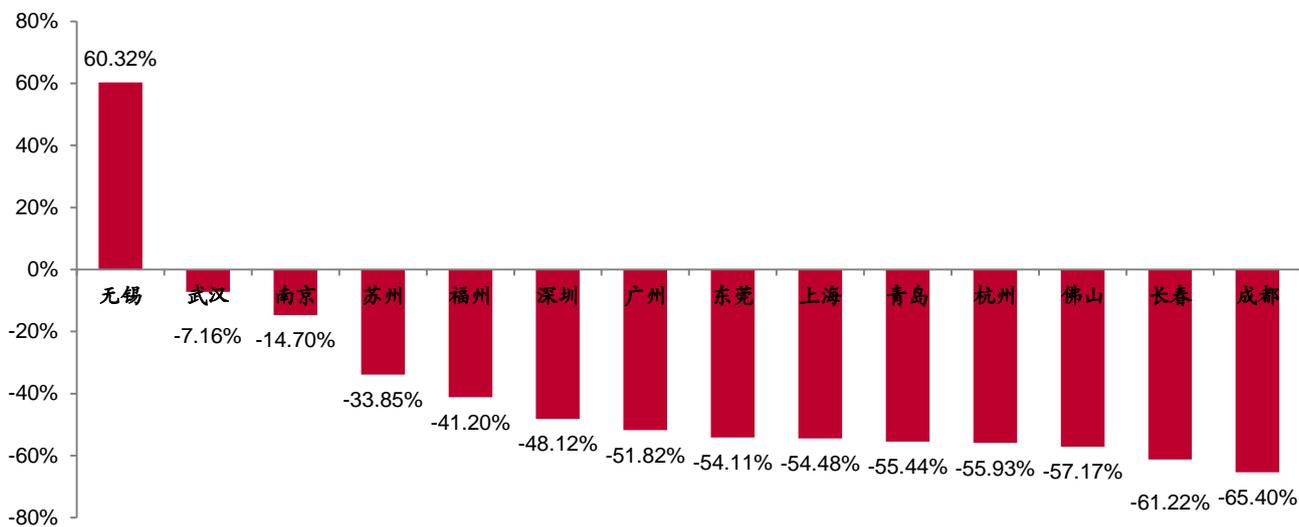
来源：Wind，中泰证券研究所

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	19/04/27-19/05/03	环比	同比	
合计		套数	2.56	-48.31%	-32.98%	
		面积	285.47	-47.31%	-32.25%	
一线城市		套数	0.38	-57.02%	-26.93%	
		面积	39.17	-57.02%	-26.33%	
二线城市		套数	1.40	-44.36%	-13.20%	
		面积	159.36	-41.91%	-10.76%	
三线城市		套数	0.77	-49.72%	-53.92%	
		面积	86.94	-50.69%	-54.14%	
环渤海	北京	套数	0.11	-63.59%	54.37%	
		面积	10.01	-65.85%	30.20%	
	青岛	套数	0.09	-55.64%	-77.70%	
		面积	11.51	-55.44%	-76.50%	
长三角	上海	套数	0.14	-57.22%	-53.07%	
		面积	14.92	-54.48%	-46.74%	
	杭州	套数	0.08	-56.77%	121.20%	
		面积	9.51	-55.93%	72.54%	
	南京	套数	0.08	-24.86%	-2.29%	
		面积	10.75	-14.70%	-8.99%	
	宁波	套数	0.09	-43.56%	302.55%	
		面积	11.45	-43.95%	214.52%	
	苏州	套数	0.13	-33.87%	47.64%	
		面积	15.60	-33.85%	45.40%	
	无锡	套数	0.12	56.71%	36.89%	
		面积	15.07	60.32%	46.17%	
	扬州	套数	---	---	---	
		面积	---	---	---	
	常州	套数	0.11	-50.07%	-39.21%	
		面积	9.00	-60.16%	-9.16%	
	安庆	套数	0.01	-72.53%	-83.92%	
		面积	0.93	-56.85%	-69.81%	
	淮安	套数	0.03	-61.85%	-64.44%	
		面积	3.24	-60.19%	-61.76%	
	连云港	套数	0.04	-59.48%	-63.05%	
		面积	4.40	-62.14%	-63.72%	
	温州	套数	0.09	-30.93%	-49.32%	
		面积	10.55	-30.20%	-53.46%	
	镇江	套数	0.15	0.66%	-0.52%	
		面积	18.16	3.61%	8.64%	
	芜湖	套数	0.03	7.53%	12.72%	
		面积	2.83	-10.40%	13.65%	
	金华		套数	0.02	-53.36%	-53.91%

		面积	2.48	-52.09%	-59.34%
	台州	套数	0.05	-26.97%	-76.20%
		面积	6.25	-24.15%	-78.04%
	江阴	套数	0.02	-65.64%	-77.30%
		面积	2.43	-68.55%	-75.10%
	泰安	套数	0.02	-72.29%	-60.57%
		面积	1.83	-71.72%	-65.33%
	盐城	套数	0.02	-77.65%	-67.50%
		面积	1.91	-77.68%	-67.23%
珠三角	广州	套数	0.10	-50.22%	-6.63%
		面积	10.76	-51.82%	-9.58%
	深圳	套数	0.04	-47.73%	-34.17%
		面积	3.47	-48.12%	-37.55%
	佛山	套数	0.23	-59.58%	-20.97%
		面积	19.00	-57.17%	-17.11%
	东莞	套数	0.05	-54.26%	-23.78%
		面积	5.90	-54.11%	-22.88%
	惠州	套数	0.02	-59.35%	-61.36%
		面积	2.23	-59.28%	-59.31%
江门	套数	0.01	-37.93%	-81.33%	
	面积	1.24	-26.21%	-75.49%	
中西部	武汉	套数	0.32	-7.74%	58.49%
		面积	36.78	-7.16%	68.38%
	南昌	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	成都	套数	0.12	-64.78%	-39.77%
		面积	13.64	-65.40%	-37.61%
	岳阳	套数	0.01	-48.40%	-51.67%
		面积	1.80	-47.68%	-52.71%
	襄阳	套数	0.03	-10.82%	-7.85%
		面积	3.51	-9.08%	-7.43%
南宁	套数	0.07	-69.11%	-43.75%	
	面积	7.51	-69.07%	-43.70%	
其他	福州	套数	0.02	-41.78%	-26.09%
		面积	1.74	-41.20%	-39.03%
	泉州	套数	0.01	-66.58%	-76.99%
		面积	1.53	-66.01%	-75.72%
	莆田	套数	0.01	-61.01%	-60.00%
		面积	1.53	-60.92%	-67.65%
	长春	套数	0.07	-62.89%	-27.06%
		面积	8.42	-61.22%	-19.54%
	吉林	套数	0.02	-56.82%	-34.58%
		面积	1.52	-66.35%	-50.70%

牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.02	-53.95%	-71.80%
	面积	2.07	-56.17%	-71.53%

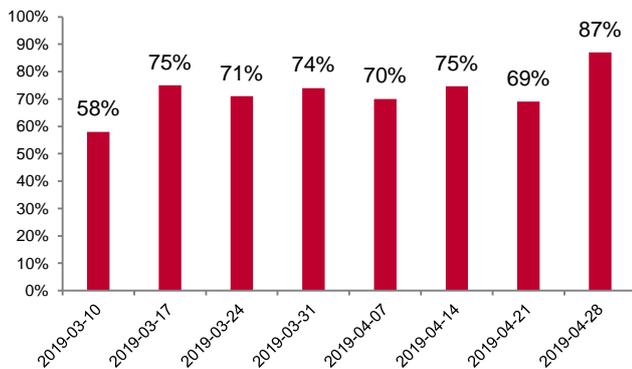
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

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）

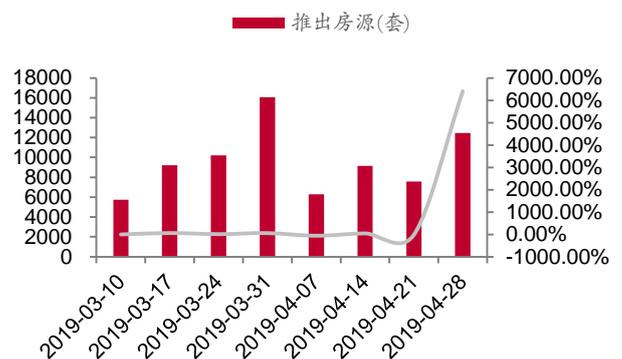
- 根据中指监测数据，（4月22日至4月28日）重点城市共开盘73个项目，合计推出房源12445套，其中一线城市开盘1209套，占比9.7%；开盘项目平均去化率达到87.1%，其中二线城市平均去化率为85%。

图表 5：重点城市推盘（近八周）



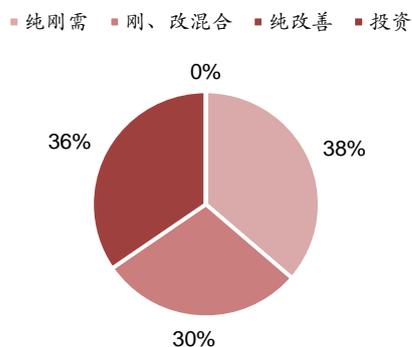
来源：中指，中泰证券研究所

图表 6：重点城市开盘平均去化率（近八周）



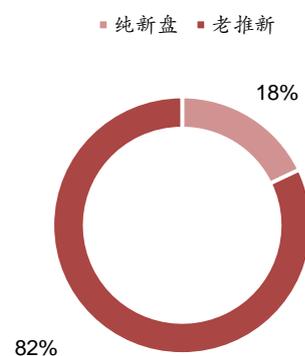
来源：中指，中泰证券研究所

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

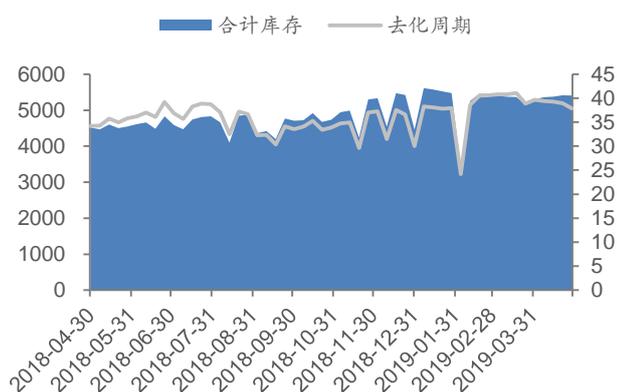


来源：中指，中泰证券研究所

### 3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-04-29）

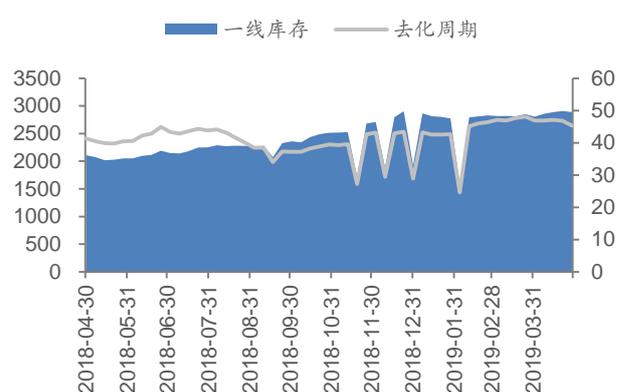
- 本周中泰跟踪的15个大中城市住宅可售面积合计2533.57万方，环比增速0.81%，去化周期37.89周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为0.56%，0.70%，0.83%。一线、二线、三线去化周期分别为45.35周，30.49周，38.98周。

图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积）



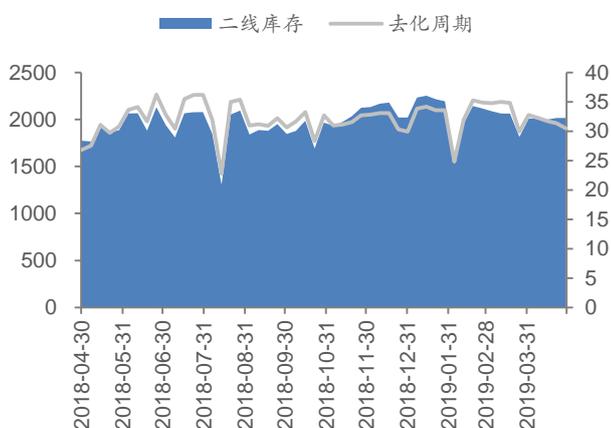
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积）



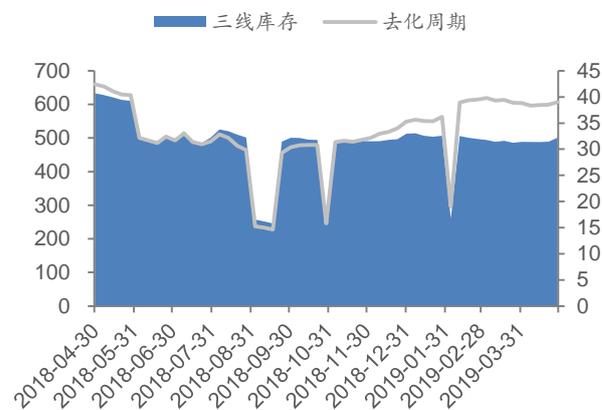
来源: Wind, 中泰证券研究所

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)

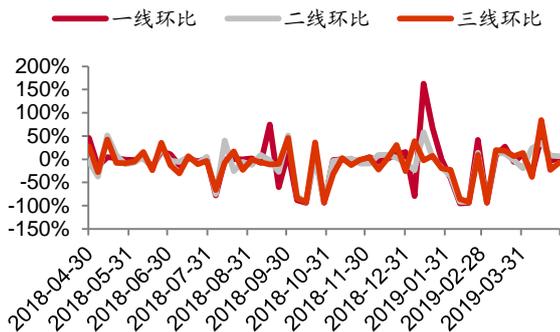
地理区域	城市名称	指标	2019-04-29	环比	同比	前 6 个月周均成交量 (面积)	去化周期 (面积)	
合计		套数	43.30	-0.14%	23.75%	142.68	35.29	
		面积	5251.53	-1.82%	12.58%			
合计		套数	43.30	-0.14%	23.75%	142.68	36.17	
		面积	5405.95	-0.14%	19.71%			
一线城市		套数	23.85	-1.11%	38.95%	63.71	45.35	
		面积	2889.22	-0.66%	36.95%			
二线城市		套数	16.08	0.74%	21.30%	66.12	26.78	
		面积	501.06	2.43%	-20.84%			
环渤海	北京	套数	7.90	-6.03%	61.36%	14.14	68.04	
		面积	961.78	-4.74%	61.74%			
长三角	上海	套数	5.78	0.89%	53.21%	25.02	30.60	
		面积	765.48	0.85%	41.76%			
	杭州	套数	1.74	-4.48%	8.30%	16.02	14.78	
		面积	236.65	-3.74%	7.25%			
	南京	套数	2.83	-1.62%	23.60%	14.98	22.46	
		面积	336.30	-0.71%	19.95%			
	苏州	套数	3.93	0.71%	-10.69%	18.70	30.42	
		面积	568.77	-0.19%	-12.70%			
	宁波	套数	2.61	3.64%	153.95%	11.04	29.04	
		面积	320.62	0.83%	146.71%			
	江阴	套数	1.36	0.32%	-32.07%	4.61	50.89	
		面积	234.69	-0.04%	-26.30%			
	珠三角	广州	套数	6.80	1.32%	14.12%	18.84	43.75
			面积	824.33	1.14%	13.88%		
深圳		套数	3.37	3.06%	32.83%	5.72	59.07	
		面积	337.63	3.95%	34.40%			
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	2.94	1.66%	85.70%	5.39	57.19	
		面积	308.04	1.10%	56.26%			
	厦门	套数	2.03	4.04%	---	---	---	
		面积	245.29	2.79%	---			
	莆田	套数	2.01	4.42%	36.79%	2.97	89.67	
		面积	266.37	4.71%	36.43%			

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。

### 3.4 14个大中城市二手房成交分析 (19/04/23-19/04/29)

- 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)



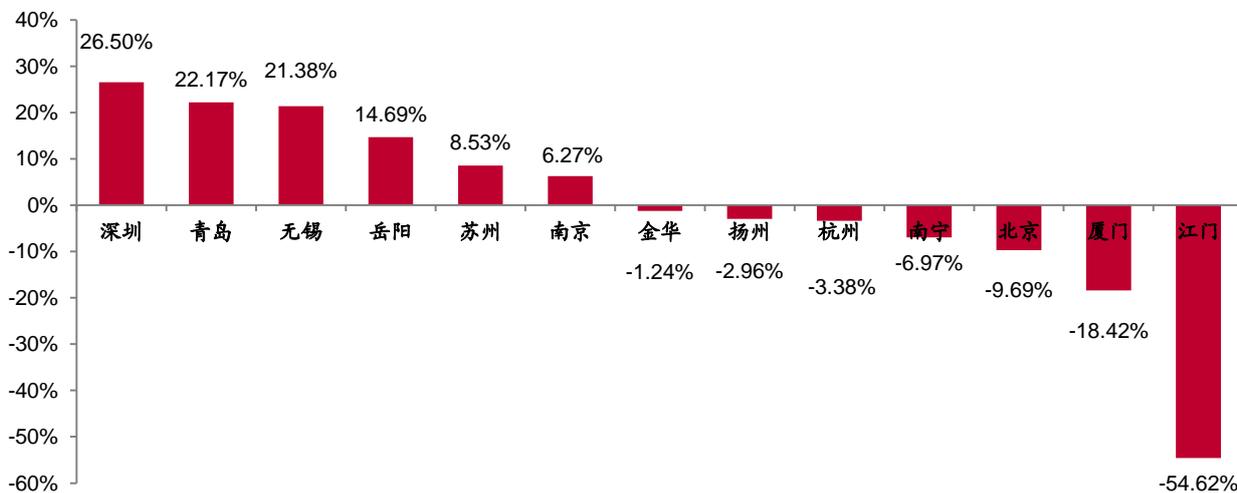
来源: Wind, 中泰证券研究所

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	19/04/23-19/04/29	环比	同比
合计		套数	1.83	5.38%	6.10%
		面积	165.14	4.01%	4.37%
一线城市		套数	0.54	4.53%	-6.05%

		面积	45.59	2.22%	-8.27%	
二线城市		套数	1.15	7.50%	32.84%	
		面积	106.34	6.44%	33.04%	
三线城市		套数	0.14	-6.61%	-50.25%	
		面积	13.22	-7.40%	-53.78%	
环渤海	北京	套数	0.31	-8.79%	-27.97%	
		面积	27.02	-9.69%	-27.81%	
	青岛	套数	0.16	20.27%	-18.66%	
		面积	14.18	22.17%	-19.41%	
长三角	杭州	套数	0.16	-4.18%	-21.82%	
		面积	14.33	-3.38%	-22.96%	
	南京	套数	0.22	5.34%	53.62%	
		面积	18.35	6.27%	48.82%	
	无锡	套数	0.18	20.95%	34.80%	
		面积	17.84	21.38%	35.87%	
	苏州	套数	0.32	15.34%	106.15%	
		面积	31.34	8.53%	105.64%	
	扬州	套数	0.03	-1.72%	-28.39%	
		面积	2.37	-2.96%	-31.05%	
	金华	套数	0.04	1.49%	-45.17%	
		面积	3.83	-1.24%	-46.56%	
	张家港	套数	---	---	---	
		面积	---	---	---	
	珠三角	深圳	套数	0.23	29.53%	57.10%
			面积	18.57	26.50%	51.34%
江门		套数	0.01	-57.65%	-74.01%	
		面积	0.71	-54.62%	-74.01%	
中西部	南宁	套数	0.05	-8.10%	-26.30%	
		面积	4.35	-6.97%	-38.16%	
	岳阳	套数	0.02	23.57%	3.74%	
		面积	1.95	14.69%	1.99%	
其他	厦门	套数	0.11	-18.67%	254.10%	
		面积	10.31	-18.42%	238.78%	

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

来源：Wind，中泰证券研究所

#### 4、投资建议及风险提示

- **投资建议：**本周，受五一小长假影响，一手房成交整体回落。地方政策层面，辽宁丹东对非本地户籍家庭实行限购政策，并规定房价月涨幅要低于0.6%，进一步落实房市稳定工作；深圳就公租房、安居房和人才住房管理方法征求意见，落实住房制度改革要求。资金端，个人住房

贷款余额同比增速连续 9 个季度收窄，全国首套房贷平均利率连续 2 个季度下降，房地产开发企业到位资金同比增速连续 2 个季度回落，总体而言一季度中国房地产业金融环境指数小幅回暖。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。

## ■ 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。