

## 4月房企销售靓丽，土地市场升温，政策有紧有松

## 投资要点:

上周(19/04/27-19/05/03)主流45城一手房周成交537万平米,环比下降25%,其中,一二线环比-24%、三四线环比-27%,环比下降主要源于五一假期季节性回落;4月月成交同比+34%,较3月提升7pct,其中一二线同比+55%、三四线同比-5%,分别较3月+4pct和+10pct,其中一二线成交继续向好、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105万平米,环比-40%;4月累计成交752万平米,月成交同比+24%,较3月上升18pct,二手房成交也逐步走好。库存方面,上周15城推盘环比-44%,成交环比-21%,周成交/推盘比1.38倍,高于上周的0.96倍,高于4月的0.91倍;15城可售面积7,793万平米,环比-0.6%;3个月移动平均去化月数为10.6个月,环比下降0.1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,辽宁丹东非本地户籍市区限购1套,房价月涨幅要低于0.6%;传言苏州市正在研究新一轮的楼市调控政策;青岛拟取消公积金二次贷款间隔两年期限;深圳共有产权类住房将可申请公积金贷款,城市政策有紧有松,刚需购房获支持。土地市场方面,东莞再现开拍即封顶锁定地块,中海以楼面价为30,287元/平竞得苏州园区一宗宅地,溢价率37.67%,土地市场结构性升温;4月主流50家房企单月销售金额7,330亿元,同比+24%、较前值上升3pct,涨幅继续扩大,其中二线成长蓝筹销售表现更优。我们认为,2019H1类似于2012年的Beta逻辑,2019H2或更类似于2017年的Alpha逻辑,预计板块将回归本源,拾级而上,并且我们维持行业“总量偏弱、结构改善”的判断,目前主流房企19PE估值仅4-9倍,NAV折价20-60%,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、金科股份、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537.0万平米,环比下降24.9%;4月一手房合计成交2,856.7万平米,较3月同期环比上升6.7%,较去年4月同期同比上升34.2%,其中,一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化:-31.7%、-22.2%、-20.9%、-39.1%,当月月成交同比分别为:+49.4%、+55.8%、+0.6%、-13.6%。15城可售面积为7,792.8万平米,环比下降0.6%;3个月移动平均去化月数为10.6个月,环比下降0.1个月。
- **主要政策新闻:** 辽宁丹东自4月27日起,非本地户籍市区限购1套,并满5年后方可上市交易,房价月涨幅要低于0.6%;青岛拟取消公积金二次贷款间隔两年期限,6月1日起执行;深圳拟调整规则,共有产权类住房可申请公积金贷款;东莞再现开拍即封顶锁定地块,历时仅半分钟;北京实施住宅质量缺陷保险,交房6个月可索赔;苏州近期再次出现地王,苏州市正在研究新一轮的楼市调控政策;北京划定城市开发边界,实现两线三区的全域空间管制;深圳4月一手住宅成交量同比增长4成,二手房成交量创下16个月以来新高;克而瑞4月主流50家房企销售金额7,330亿元,同比+24%、较前值上升3pct。
- **公司动态跟踪:** 招商蛇口Q1净利润26亿,同比-55%,公司与中航国际约定,后者将其持有22.35%的中航善达股份以8.95元人民币/股转让给招商蛇口,转让价总计约23.34亿元,同时中航善达按7.9元/股发行股份购买招商物业100%股权;金地集团18年营收507亿元,同比+34.6%,净利润为81亿元,同比+18.4%,Q1营收111亿元,同比+61.2%,净利润15亿元,同比+36.8%;万科Q1净利润11.2亿,同比+25.2%;中南建设Q1净利润4.8亿元,同比+27%;首开股份Q1营收83亿,同比+35%,净利润3.6亿元,同比+15%。金科股份Q1营收64.1亿元,同比+20%,净利润2.5亿,同比+48%,发布筹划员工持股计划公告,拟通过二级市场购买持有2-5%股权。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数下跌0.22%,沪深300指数上涨0.62%,相对收益为-0.83%,板块表现弱于大盘,在28个板块排名中排第8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:天房发展、天业股份、北京城建、三湘股份、合肥城建。
- **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

## 联系人: 鲁星泽

电话: 021-20572575

邮箱: luxingze@hcyjs.com

## 行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	129	3.57
总市值(亿元)	24,131.12	3.9
流通市值(亿元)	20,494.96	4.53

## 相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现	-9.1	-9.1	24.1	1.05
相对表现	-5.43	-5.43	5.16	-2.63



## 相关研究报告

《房地产行业周报: 成交向好延续, 货币宽松适度, 棚改计划略低预期》

2019-04-28

《4月房企销售点评: 销售涨幅稳中有升, 二线蓝筹弹性更优》

2019-05-01

《房地产行业2019年中期投资策略: 回归本源, 拾级而上》

2019-05-03

# 目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比-25%，月成交同比+34%，一二线同比+55%、三四线同比-5% .....	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比下降 25%，一二线环比下降 24%、三四线环比下降 27%.....	4
2、成交月同比: 4 月 45 城月成交同比上升 34%，一二线同比上升 55%、三四线同比下降 5% .....	5
(二) 二手房成交量:上周 14 城周成交环比-40%，4 月月成交同比+24%、较上月上升 18pct .....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-44%，可售面积环比-1%、去化月数下降 0.1 个月 .....	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告.....	14
四、板块行情回顾.....	18
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.....	19

# 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.....	14
图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	18
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	18

## 一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比-25%，月成交同比+34%，一二线同比+55%、三四线同比-5%

### 1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比下降 25%，一二线环比下降 24%、三四线环比下降 27%

上周(4.27-5.3)45 个重点城市新房合计成交 537.0 万平方米，环比下降 24.9%，较 18 年周均成交 585.8 万平方米下降 7.3%，较本年周均成交 385.6 万平方米上升 39.3%。

其中一二线城市合计成交 408.7 万平方米，环比下降 24.2%，较 18 年周均成交 413.1 万平方米下降 1.1%，较本年周均成交 284.6 万平方米上升 43.6%。三四线城市合计成交 128.3 万平方米，环比下降 26.9%，较 18 年周均成交 166.3 万平方米下降 22.8%，较本年周均成交 101.0 万平方米上升 27.0%。

按照更细分城市能级来看，

上周(4.27-5.3)4 个一线城市新房合计成交 76.9 万平方米，环比下降 31.7%，较 18 年周均成交 83.7 万平方米下降 8.1%，较本年周均成交 53.9 万平方米上升 42.9%。

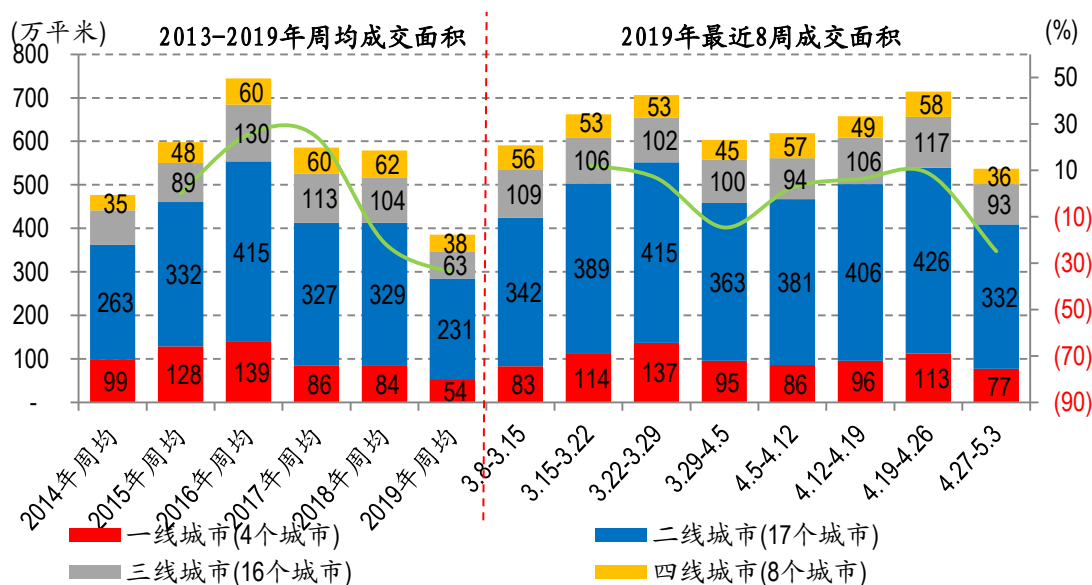
上周(4.27-5.3)17 个二线城市新房合计成交 331.7 万平方米，环比下降 22.2%，较 18 年周均成交 329.3 万平方米上升 0.7%，较本年周均成交 230.7 万平方米上升 43.8%。

上周(4.27-5.3)16 个三线城市新房合计成交 92.8 万平方米，环比下降 20.9%，较 18 年周均成交 103.9 万平方米下降 10.7%，较本年周均成交 63.0 万平方米上升 47.2%。

上周(4.27-5.3)8 个四线城市新房合计成交 35.6 万平方米，环比下降 39.1%，较 18 年周均成交 62.4 万平方米下降 43.0%，较本年周均成交 38 万平方米下降 6.4%。

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34%，一二线同比上升55%、三四线同比下降5%

4月(4.1-4.30)45个重点城市一手房合计成交2,856.7万平米,较3月同期环比上升6.7%,较去年4月同期同比上升34.2%。其中当月成交同比较3月上升7.4pct;年初累计至今成交1.0亿平米,同比上升15.9%。

其中一二线城市合计成交2,161.0万平米,较3月同期环比上升7.4%,较去年4月同期同比上升54.5%,其中当月成交同比较3月上升3.9pct;年初累计至今成交7,106.3万平米,同比上升31.7%。三四线城市合计成交695.7万平米,较3月同期环比上升4.4%,较去年4月同期同比下降4.7%,其中当月成交同比较3月上升9.5pct;年初累计至今成交2,471.5万平米,同比下降13.7%。

按照更细分城市能级来看,

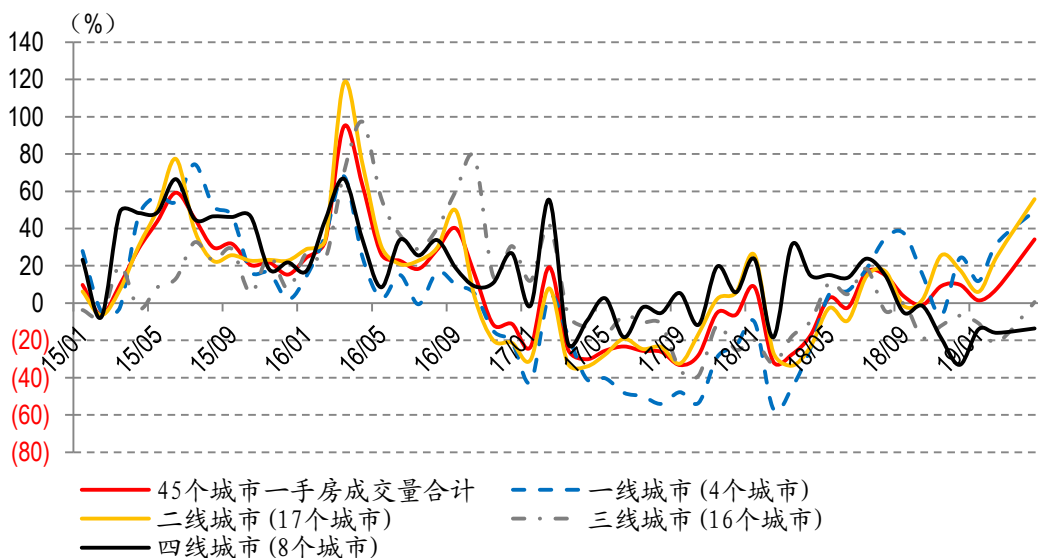
4月(4.1-4.30)4个一线城市截止上周一手房合计成交416.8万平米,环比3月下降7%,较去年4月同比上升49.4%,其中当月成交同比较3月上升3.4pct;年初累计至今成交1,411.8万平米,同比上升32.4%。

4月(4.1-4.30)17个二线城市截止上周一手房合计成交1,744.2万平米,环比3月上升11.6%,较去年4月同比上升55.8%,其中当月成交同比较3月上升3.9pct;年初累计至今成交5,694.5万平米,同比上升31.5%。

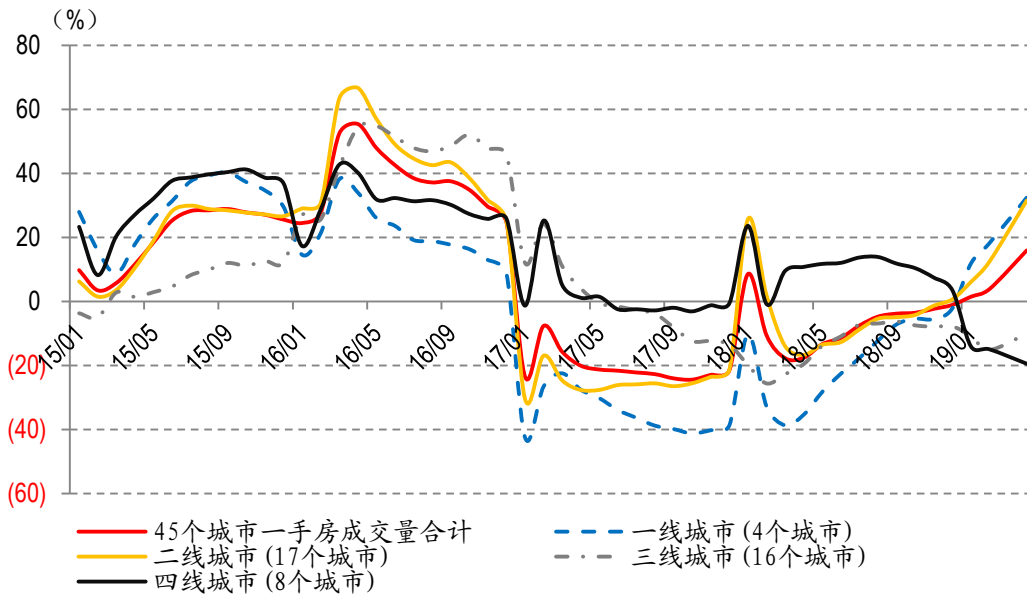
4月(4.1-4.30)16个三线城市截止上周一手房合计成交462.4万平米,环比3月上升6.9%,较去年4月同比上升0.6%,其中当月成交同比较3月上升7.9pct;年初累计至今成交1,566.1万平米,同比下降10.0%。

4月(4.1-4.30)8个四线城市截止上周一手房合计成交233.3万平米,环比3月下降0.3%,较去年4月同比下降13.6%,其中当月成交同比较3月上升11.1pct;年初累计至今成交905.4万平米,同比下降19.5%。

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	537	(24.9)	2,857	6.7	34.2	9,578	15.9
一线城市	77	(31.7)	417	(7.0)	49.4	1,412	32.4
二线城市	332	(22.2)	1,744	11.6	55.8	5,695	31.5
三线城市	93	(20.9)	462	6.9	0.6	1,741	(10.0)
四线城市	36	(39.1)	233	(0.3)	(13.6)	905	(19.5)
一线城市							
北京	13	(64.3)	110	(3.1)	148.8	314	82.7
上海	29	(25.5)	156	(3.0)	18.2	572	14.9
广州	24	(17.8)	106	(13.9)	43.9	376	36.0
深圳	12	27.2	44	(11.5)	52.9	150	24.6
二线城市							
杭州	18	(32.5)	93	27.2	3.6	275	(35.2)
南京	15	4.5	79	12.2	62.8	242	0.4
武汉	41	(9.8)	191	16.5	23.8	605	(0.8)
苏州	30	6.4	139	42.3	47.6	374	25.0
济南	15	(61.5)	139	17.6	NA	394	198.8
成都	32	(43.4)	241	4.2	272.6	896	297.4
青岛	25	(19.3)	139	3.3	(38.3)	440	(33.5)
宁波	20	(3.3)	81	36.4	430.5	210	258.1

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 (%)
福州	2	(65.5)	23	(30.7)	16.8	111	20.5
南宁	9	(71.7)	102	5.8	83.8	457	157.3
南昌	4	(61.9)	55	(3.3)	44.9	211	9.4
三线城市							
泉州	5	(3.5)	27	(18.3)	(13.3)	120	(8.6)
扬州	0	(88.5)	19	(8.9)	(41.8)	78	(41.8)
常州	16	(29.9)	75	59.6	86.8	190	32.6
襄阳	6	36.5	27	25.2	20.0	77	(17.1)
绍兴	2	(54.2)	21	(15.0)	(2.9)	68	71.2
惠州	6	(11.7)	28	(8.2)	6.1	97	(6.5)
泰州	NA	NA	10	61.1	(14.5)	26	(5.7)
镇江	18	3.6	70	(6.1)	44.3	247	12.0
金华	5	(5.7)	24	5.5	(12.9)	59	(20.1)
淮安	8	(19.8)	41	(7.2)	(46.0)	199	(35.9)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(70.6)
四线城市							
安庆	2	(24.3)	10	(20.3)	(51.1)	49	(40.4)
汕头	5	(14.3)	22	(6.1)	(19.8)	84	(39.1)
连云港	7	(42.7)	49	7.6	(15.6)	187	(29.5)
韶关	2	(57.5)	14	(1.0)	10.3	52	(22.3)
吉林	2	(54.9)	19	(18.5)	3.8	66	34.4
莆田	4	(12.2)	14	(10.6)	8.6	68	7.1
淮南	3	(58.5)	18	43.4	18.4	62	4.7

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-40%，4 月月成交同比+24%、较上月上升 18pct

上周(4.27-5.3)14 个重点城市二手房房合计成交 105.0 万平米, 环比下降 39.8%; 4 月累计成交 751.6 万平米, 较 3 月同期环比上升 25.9%, 较去年 4 月同期同比上升 23.5%, 其中当月成交同比较 3 月上升 17.9pct; 年初累计至今成交 2,013.6 万平米, 同比上升 1.8%。

按照更细分城市能级来看,

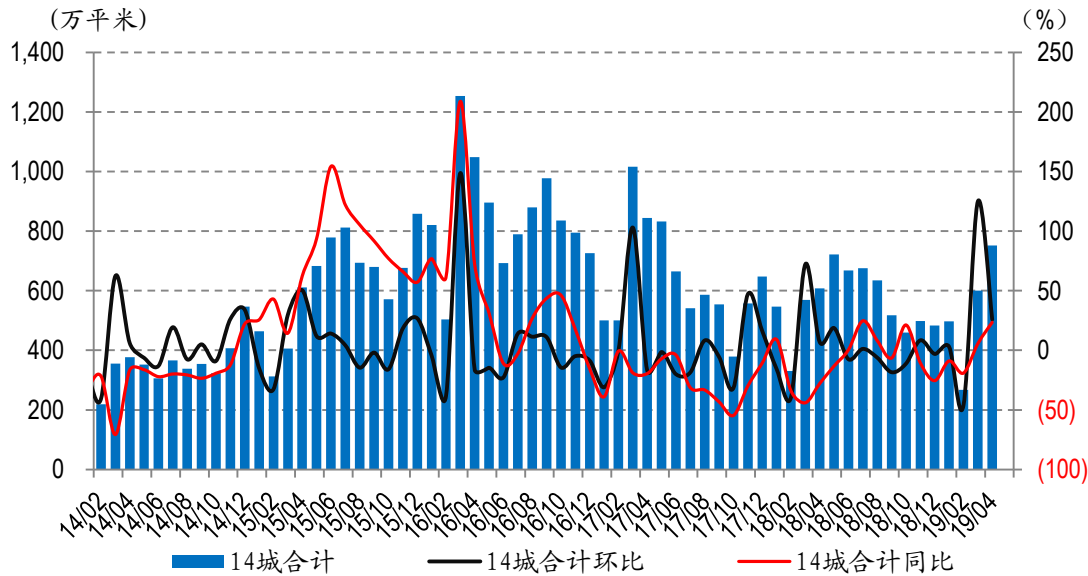
上周(4.27-5.3)2 个一线城市二手房房合计成交 31.5 万平米, 环比下降 25.5%; 4 月累计成交 202.4 万平米, 较 3 月同期环比上升 9.0%, 较去年 4 月同期同比上升 12.0%, 其中当月成交同比较 3 月下降 9.0pct; 年初累计至今成交 576.8 万平米, 同比上升 0.0%。

上周(4.27-5.3)8 个二线城市二手房房合计成交 69.5 万平米, 环比下降 43.2%; 4 月累计成交 502.1 万平米, 较 3 月同期环比上升 36.2%, 较去年 4 月同期同比上升 38.6%, 其中当月成交同比较 3 月下降 34.4pct; 年初累计至今成交

交 1,303.3 万平方米，同比上升 8.2%。

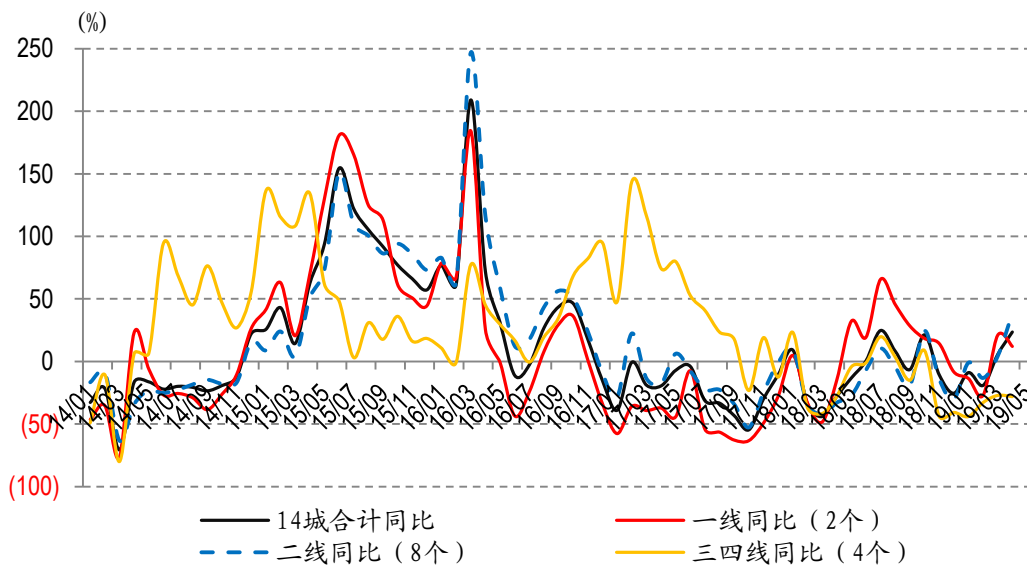
上周(4.27-5.3)4 个三四线城市二手房合计成交 4.0 万平方米，环比下降 58.7%；4 月累计成交 47.1 万平方米，较 3 月同期环比上升 10.6%，较去年 4 月同期同比下降 28.1%，其中当月成交同比较 3 月下降 1.0pct；年初累计至今成交 133.4 万平方米，同比下降 32.3%。

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

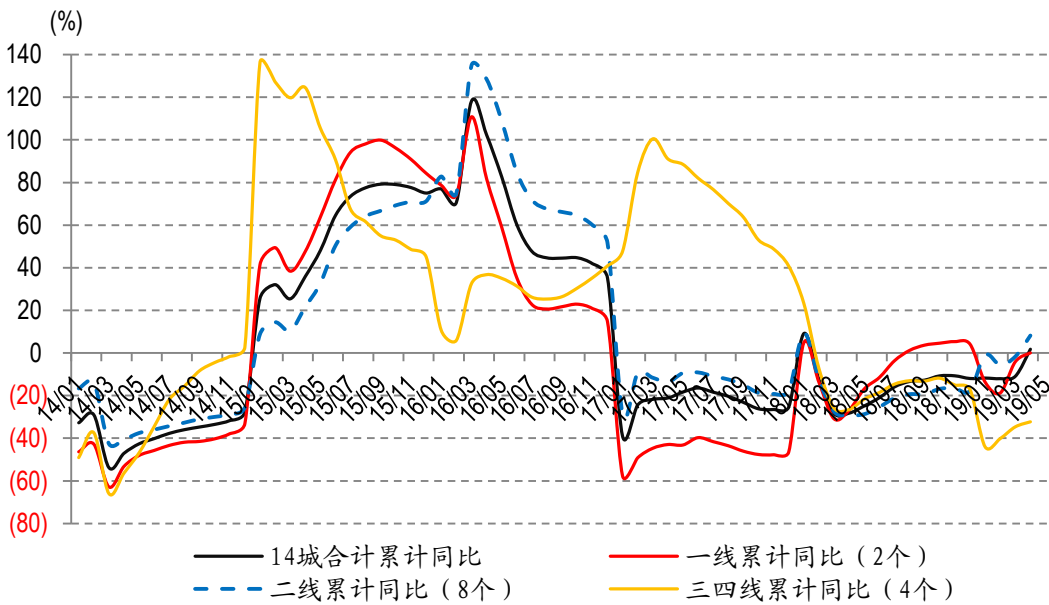
图表 6、各线城市二手房成交面积同比



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	105.0	(39.8)	751.6	25.9	23.5	2,013.6	1.8
一线城市	31.5	(25.5)	202.4	9.0	12.0	576.8	0.0
二线城市	69.5	(43.2)	502.1	36.2	38.6	1,303.3	8.2
三四线城市	4.0	(58.7)	47.1	10.6	(28.1)	133.4	(32.3)
一线城市							
北京	20.6	(19.4)	135.6	(6.4)	6.4	408.2	6.6
深圳	10.9	(34.8)	66.8	63.7	25.3	168.6	(13.0)
二线城市							
杭州	9.4	(40.4)	59.6	4.4	(21.6)	171.9	(15.1)
南京	9.6	(42.3)	75.1	82.7	69.1	173.8	16.0
苏州	20.9	(32.8)	135.3	67.5	85.2	345.1	35.0
青岛	6.7	(47.6)	52.3	23.6	(29.4)	133.7	(42.3)
无锡	7.7	(51.6)	59.4	46.6	17.9	138.2	2.3
大连	5.6	(60.2)	44.4	15.4	703.8	109.8	14.5
南宁	1.6	(63.5)	19.1	3.1	2.9	74.8	10.1
厦门	7.8	(31.4)	56.8	14.0	182.4	156.0	135.9
三四线城市							
扬州	0.6	(80.3)	13.0	(7.7)	(28.2)	43.6	(23.9)

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(%)
岳阳	0.9	(50.2)	7.5	12.1	(4.8)	21.4	(31.1)
金华	2.4	(35.0)	19.0	53.9	(32.4)	38.0	(45.9)
江门	NA	NA	7.6	(19.5)	(33.7)	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-44%, 可售面积环比-1%、去化月数下降0.1个月

上周(2019/4/27-2019/5/3) 15个重点城市合计推盘 133 万平方米, 环比下降 44.4%, 对应上述城市合计成交 183 万平方米, 环比下降 20.6%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 1.38 倍, 高于上周的 0.96 倍, 高于 4 月的 0.91 倍。

上周末(2019/5/3) 15 个重点城市合计住宅可售面积为 7,792.8 万平方米, 环比下降 0.6%。其中, 一线城市合计可售面积为 2,866.3 万平方米, 环比下降 1.5%。北上广深可售面积环比变化分别为-3.7%、-0.2%、+0.3%、-2.7%。二线城市合计可售面积为 3,341.9 万平方米, 环比下降 0.9%。三线城市合计可售面积为 1,584.7 万平方米, 环比上升 1.5%。

上周末(2019/5/3) 15 个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 10.6 个月, 环比下降 0.1 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 10.7 个月, 环比下降 0.3 个月。北上广深去化月数分别为 15.6 个月、6.9 个月、11.4 个月、13.6 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 8.5 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 20.3 个月, 环比上升 0.5 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

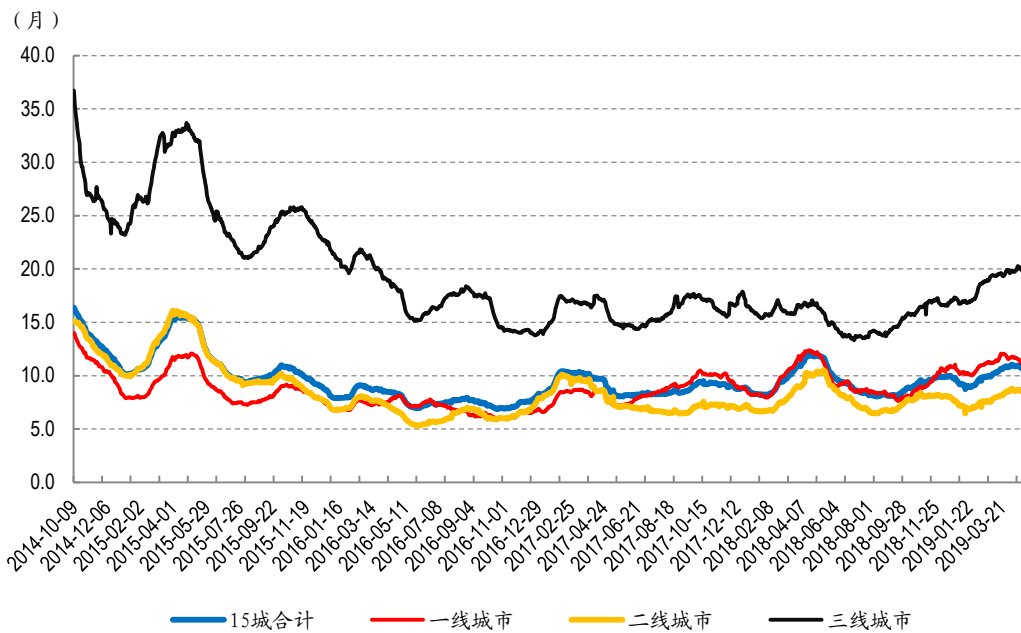
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7793	(0.64)	24.6	0.47	10.6	(0.12)
一线城市	2866	(1.53)	8.9	1.35	10.7	(0.31)
二线城市	3342	(0.85)	13.1	0.18	8.5	(0.09)
三线城市	1585	1.46	2.6	(1.02)	20.3	0.50
一线城市						
北京	947	(3.69)	2.0	(1.58)	15.6	(0.34)
上海	765	(0.19)	3.7	0.46	6.9	(0.05)
广州	824	0.29	2.4	2.09	11.4	(0.20)
深圳	331	(2.71)	0.8	11.67	13.6	(2.01)
二线城市						
杭州	232	(2.55)	1.8	2.48	4.4	(0.23)
南京	333	(4.72)	1.7	1.09	6.4	(0.39)
苏州	564	(2.04)	2.5	7.01	7.4	(0.69)

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)
福州	316	4.35	0.6	(3.30)	16.5	1.21
厦门	254	4.95	0.4	11.82	22.5	(1.47)
温州	948	(2.54)	3.0	3.09	10.5	(0.61)
南宁	695	0.75	3.1	(9.17)	7.5	0.74
三线城市						
泉州	657	2.82	1.0	(2.63)	22.4	1.19
惠州	195	0.00	0.7	5.16	9.7	(0.50)
莆田	264	1.85	0.4	(3.21)	23.3	1.16
江阴	468	0.00	0.6	(3.52)	27.3	0.96

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。

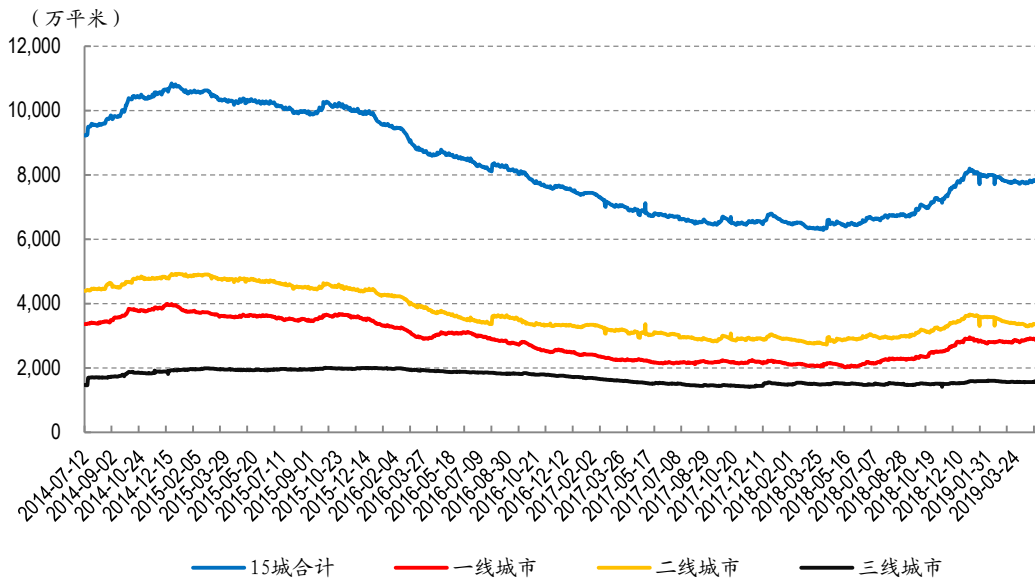
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

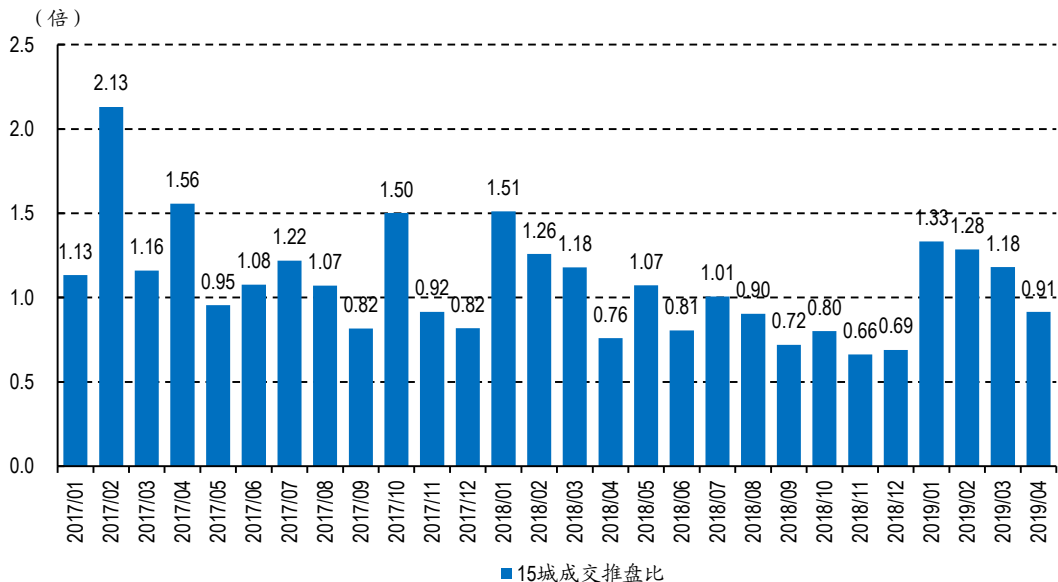
图表 11、各线城市可售面积



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:** 国家统计局: 4月份制造业 PMI 为 50.1%, 连续两个月位于临界点之上, 虽比上月回落 0.4 个百分点, 但仍为 2018 年 11 月以来的次高点。

**长效机制:** 今年以来, 证监会有意推进公募 REITs 的进程, 从目前来看, 首批公募 REITs 产品或集中于工业园区、交通能源、符合区域产业方向商业物业及重大基础设施等领域, 主要聚焦于国家重大战略实施方向, 将对探索新型基础设施投融资机制形成有力的推动。

**土地:** 从拿地面积来看, 碧桂园、融创、恒大拿地面积位列前三, 4 月份高价地块主要位于二线核心城市, 且城市布局较集中, 武汉表现亮眼, 有 4 宗地块入榜, 其中融创中国以 70 亿元高总价拿下武汉地块, 杭州和苏州分别有 2 宗地块入榜, 其中滨江集团以 45325 元/平方米的高楼面均价拿下杭州上城区望江单元地块, 上海和厦门分别入榜 1 宗。

**市场:** 观点指数·2019 年 1-4 月中国房地产企业销售金额 TOP100 数据显示, 今年前 4 月, 百强房企累计销售额为 31269 亿元, 同比增长 15.21%, 相比前 3 月的增速有所上升, 4 月单月, 百强房企实现了 9729 亿的销售额度, 同比上升了 33.3%。

**融资:** 从 2018 年四季度开始, 房企的融资难度逐渐缓解, 至今年 4 月, 房企的融资井喷, 迎来了密集发债的高峰, 4 月以来密集发布的融资计划已接近 2600 亿元, 从全月融资完成情况看, 有望是最近一年多最高值。

**其他:** 近日, 《北京市生态控制线和城市开发边界管理办法》正式印发, 《管理办法》明确, 北京划定城市开发边界, 实现两线三区的全域空间管制。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019.04.30	4 月份制造业 PMI 为 50.1%, 连续两个月位于临界点之上	国家统计局: 4 月份制造业 PMI 为 50.1%, 连续两个月位于临界点之上, 虽比上月回落 0.4 个百分点, 但仍为 2018 年 11 月以来的次高点。
长效机制	2019.04.30	聚焦重点领域, 公募 REITs 脚步渐近	今年以来, 证监会有意推进公募 REITs 的进程, 从目前来看, 首批公募 REITs 产品或集中重点领域, 主要聚焦于国家重大战略实施方向, 将对探索新型基础设施投融资机制形成有力的推动。
土地	2019.05.01	4 月份高价地块主要位于二线核心城市, 且城市布局较集中	从拿地面积来看, 碧桂园、融创、恒大拿地面积位列前三, 4 月份高价地块主要位于二线核心城市, 且城市布局较集中, 武汉表现亮眼, 有 4 宗地块入榜, 其中融创中国以 70 亿元高总价拿下武汉硚口区地块, 杭州和苏州分别有 2 宗地块入榜, 其中滨江集团以 45325 元/平方米的高楼面均价拿下杭州上城区望江单元地块, 上海和厦门分别入榜 1 宗
市场	2019.05.01	今年前 4 月, 百强房企累计销售额为 31269 亿元, 同比增长 15.21%, 相比前 3 月的增速有所上升	观点指数·2019 年 1-4 月中国房地产企业销售金额 TOP100 数据显示, 今年前 4 月, 百强房企累计销售额为 31269 亿元, 同比增长 15.21%, 相比前 3 月的增速有所上升, 4 月单月, 百强房企实现了 9729 亿的销售额度, 同比上升了 33.3%。
融资	2019.05.01	今年 4 月, 房企的融资井喷, 迎来了密集发债的高峰, 4 月以来密集发布的融资计划已接近 2600 亿元	从 2018 年四季度开始, 房企的融资难度逐渐缓解, 至今年 4 月, 房企的融资井喷, 迎来了密集发债的高峰, 4 月以来密集发布的融资计划已接近 2600 亿元, 从全月融资完成情况看, 有望是最近一年多最高值。
其他	2019.04.29	北京划定城市开发边界, 实现两线三区	近日, 《北京市生态控制线和城市开发边界管理办法》正式印发, 《管

	区的全域空间管制	理办法》明确，北京划定城市开发边界，实现两线三区的全域空间管制。
2019.04.29	深化住房制度改革三个政府规章公开征求意见，涉及《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》《深圳市安居型商品房建设和管理办法》和《深圳市人才住房建设和管理办法》	深圳深化住房制度改革三个政府规章公开征求意见，涉及《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》《深圳市安居型商品房建设和管理办法》和《深圳市人才住房建设和管理办法》，上述规章是构建房地产长效机制的重要举措，有利于促进房地产市场平稳健康发展。
2019.04.29	苏州市再次出现地王，传言，苏州市正在研究新一轮的楼市调控政策	仅仅相隔五天，江苏省苏州市再次出现地王，传言，苏州市正在研究新一轮的楼市调控政策。
2019.04.30	一季度社保基金新进 122 家公司，险资重仓非银金融、银行、房地产	2019 年一季度，社保基金出现在 562 家上市公司的前十大流通股股东名单上，其中 122 家公司为新进持股，2019 年一季度，险资机构出现在 409 家上市公司的前十大流通股股东名单上，其中 124 家公司为新进持股，与 2018 年年报相比，增持市值最多的三大行业分别是非银金融、银行、房地产。
2019.05.03	4 月深圳一手房成交量同比增 4 成，二手房成交量创 16 个月新高	深圳市规划和自然资源局 1 日公布的数据显示，4 月份，深圳市一手住宅成交 2704 套，与去年同期相比增长 4 成，成交面积 257525 平方米，同比增加 37.7%，在二手房市场方面，上月全市成交量重返 8000 套之上，创 16 个月以来的新高。

资料来源：观点地产网，华创证券

### 三、重点公司公告

**金地集团** 2018 年实现营业收入 506.99 亿元，同比上升 34.62%，结算收入 460.59 亿元，同比上升 36.84%，归属于上市公司股东净利润为 80.98 亿元，同比增长 18.35%；一季度营业收入 111.18 亿元，同比上升 61.23%，归属于上市公司股东的净利润 14.98 亿元，同比上升 36.84%。**万科 A** 19 年一季度实现营业收入 483.7 亿元，同比增长 56.9%，实现归属于上市公司股东的净利润 11.2 亿元，同比增长 25.2%。**中南建设** 一季度实现营业收入 84.7 亿元，同比下降 25%，归属于上市公司股东的净利润 4.8 亿元，同比增长 27%，1-3 月公司实现合同销售面积 250.1 万平方米，销售金额 308.7 亿元，同比分别上升 29%和 25%。**首开股份** 2019 年一季度实现营收约 83.15 亿元，同比增长 35.22%，归属于上市公司股东的净利 3.60 亿元，同比增长 15.33%。**金科股份** 一季度营业收入 64.1 亿元，同比增长 20.47%，归属于上市公司股东的净利润 2.5 亿元，同比增长 47.91%；发布关于筹划员工持股计划的提示性公告，拟通过二级市场购买持有 2%至 5%股权。**招商蛇口** 一季度营业收入 43.5 亿元，同比下降 53.71%，归属于上市公司股东的净利润 26.26 亿元，同比下降 55.03%。

**旭辉控股** 已通知信托人及于 2020 年到期的优先票据持有人于 2019 年 6 月 5 日赎回本金总额 1.5 亿美元中部分未赎回票据，赎回价相等于其本金额的 101.9%。**蓝光发展** 发布公告称，公司临时股东大会表决通过，将旗下医药公司迪康药业分拆上市，这是物业公司嘉宝服务于港交所提交上市申请后，另一宗蓝光发展子公司分拆上市计划。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	金地集团	2019.04.29	2018 年实现营业收入 506.99 亿元，同比上升 34.62%，结算收入 460.59 亿元，同比上升 36.84%，归属于上市公司股东净利润为 80.98 亿元，同比增长 18.35%；一季度营业收入 111.18 亿元，同比上升 61.23%，归属于上市公司股东的净利润 14.98 亿元，同比上升 36.84%。

万科 A	2019. 04. 29	19 年一季度实现营业收入 483.7 亿元，同比增长 56.9%，实现归属于上市公司股东的净利润 11.2 亿元，同比增长 25.2%。
中南建设	2019. 04. 29	一季度实现营业收入 84.7 亿元，同比下降 25%，归属于上市公司股东的净利润 4.8 亿元，同比增长 27%，1-3 月公司实现合同销售面积 250.1 万平方米，销售金额 308.7 亿元，同比分别上升 29%和 25%。
首开股份	2019. 04. 29	公司 2019 年一季度实现营收约 83.15 亿元，同比增长 35.22%，归属于上市公司股东的净利 3.60 亿元，同比增长 15.33%。
金科股份	2019. 04. 29	一季度营业收入 64.1 亿元，同比增长 20.47%，归属于上市公司股东的净利润 2.5 亿元，同比增长 47.91%；发布关于筹划员工持股计划的提示性公告，拟通过二级市场购买持有 2%至 5%股权。
招商蛇口	2019. 04. 29	一季度营业收入 43.5 亿元，同比下降 53.71%，归属于上市公司股东的净利润 26.26 亿元，同比下降 55.03%。
光大嘉宝	2019. 04. 29	一季度营业收入为 14.67 亿元，同比增长 20.66%，归属于母公司所有者的净利润为 1.64 亿元，同比增长 7.76%。
荣安地产	2019. 04. 29	2018 年营业收入为 39.68 亿元，同比减少 6.95%，归属于母公司所有者的净利润为 6.08 亿元，同比增长 12.32%，一季度营业收入为 18.66 亿元，同比增长 1883.87%，归属于母公司所有者的净利润为 5.86 亿元，上年同期亏损 4103.51 万元。
大连友谊	2019. 04. 29	2018 年营业收入为 10.88 亿元，同比减少 41.00%，净亏损 4.15 亿元，上年同期盈利 1305.62 万，一季度大连友谊营业收入约 2.24 亿元，同比减少 21.56%，归属股东净亏损约 6468.88 万元，同比减少 1046.53%。
粤泰股份	2019. 04. 29	2018 年营业收入为 32.76 亿元，较上年同期减 41.52%，归属于母公司所有者的净利润为 2.9 亿元，较上年同期减 75.17%；一季度营业收入为 10.04 亿元，较上年同期增 11.34%；归属于母公司所有者的净利润为 8021.65 万元，较上年同期减 50.11%。
南京高科	2019. 04. 29	一季度实现营业收入 3.18 亿元，同比降 62.80%；净利润 8.48 亿元，同比增长 356.51%。
大悦城	2019. 04. 29	一季度营业收入为 84.19 亿元，同比增长 77.99%，归属于母公司所有者的净利润为 11.97 亿元，同比增长 27.83%。
中国武夷	2019. 04. 29	一季度营业收入为 7.52 亿元，同比增长 32.34%，归属于母公司所有者的净利润为 4591.96 万元，同比增长 18.81%。
陆家嘴	2019. 04. 29	一季度营业收入为 38.54 亿元，同比增长 197.25%，归属于母公司所有者的净利润为 8.72 亿元，同比增长 27.16%。
冠城大通	2019. 04. 29	一季度营业收入为 16.8 亿元，同比增长 43.95%，归属于母公司所有者的净利润为 8850.73 万元，上年同期亏损 3022.8 万元。
万通地产	2019. 04. 29	一季度营业收入 2.39 亿元，同比减少 39.47%，报告期内净亏损 1888 万元，去年同期为盈利 8199 万元。
张江高科	2019. 04. 29	一季度房地产业务实现合同销售面积 4,021.38 平方米，实现合同销售金额 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，房地产业务取得租金总收入 1.73 亿元，同比增长 2.89%。
泛海控股	2019. 04. 29	一季度实现营业收入 28.71 亿元，同比增长 1.14%，归属于上市公司股东的净利润 20.85 亿元，同比增长 37.28%。
中交地产	2019. 04. 29	一季度实现营业收入 9.62 亿元，同比增长 118.80%，归属于上市公司股东的净利润 9082.57 万元，而上年同期为亏损 236.73 万元。
电子城	2019. 04. 29	一季度实现营业收入 3.26 亿元，同比下降 20.55%，归属于上市公司股东的净利润 8981.66 万元，同比下降 15.06%。

华兴资本	2019.04.29	一季度营业收入为 4091.37 万元，同比减少 89.64%，净亏损 9621.58 万元，上年同期盈利 1.63 亿元。
财信发展	2019.04.29	一季度营业收入约 1.03 亿元，同比减少 66.44%，归属股东净亏损约 1967.57 万元，同比减少 244.28%。
粤宏远 A	2019.04.29	一季度实现营业收入 1.53 亿元，同比增长 138.95%，实现归属于上市公司股东的净利润 7808.42 万元，同比实现扭亏为盈。
阳光股份	2019.04.29	一季度公司营业收入 5455 万元，同比减少 19.57%，归属于上市公司股东的净利润-2495.8 万元，同比上升 14.5%。
*ST 津滨	2019.04.29	一季度公司营业收入为 3216.88 万元，同比减少 12.26%，净亏损 1650.43 万元，上年同期亏损 1034.89 万元。
京汉股份	2019.04.29	一季度营业收入为 8.17 亿元，同比增长 194.02%，归属于母公司所有者的净利润为 1327.58 万元，上年同期亏损 4381.67 万元。
中国国贸	2019.04.29	一季度实现营业收入 8.56 亿元，同比增长 10.06%，归属于上市公司股东的净利润 2.45 亿元，同比增长 21.51%。
哈高科	2019.04.29	一季度实现营业收入 9809.20 万元，同比增长 189.72%，归属于上市公司股东的净亏损 782.45 万元，同比扩大 44.67%。
深物业 A	2019.04.29	一季度营业收入为 3.86 亿元，同比减少 29.10%，归属于母公司所有者的净利润为 7843.19 万元，同比增长 46.72%。
广宇集团	2019.04.29	一季度营业收入为 3.73 亿元，同比减少 77.78%，净亏损 506.12 万元，上年同期盈利 2.08 亿元。
深振业 A	2019.04.29	一季度营业收入 4.13 亿元，同比下降 14.75%，归属于上市公司股东的净利润 1.11 亿元，同比下降 61.26%。
绿色动力环保	2019.04.29	一季度公司实现营业收入 3.5 亿元，同比增长 38.83%，归属于上市公司股东的净利润 9536.3 万元，同比增长 18.59%。
莱茵达体育	2019.04.29	一季度实现营业收入 2361.8 万元，同比减少 59.46%，归属于上市公司股东的净利润为亏损 3045.8 万元，同比锐减 389.86%；
中国金茂	2019.04.29	一季度营业收入 24.89 亿元，同比减少 70.11%，净利润 3.66 亿元，同比减少 78.51%，归属于母公司所有者的净利润 3.37 亿元，同比减少 53.65%。
云南城投	2019.04.30	一季度实现营业收入 8.70 亿元，同比下降 62.69%，归属股东净亏损 3.75 亿元，同比下降 652.46%。
富力地产	2019.04.30	第一季度公司实现营业总收入 102.88 亿元，同比增长 3.71%，净利润 4.41 亿元，同比减少 37.13%。
银亿股份	2019.04.30	2018 年营业收入为 89.7 亿元，较上年同期减 29.39%，净亏损 5.73 亿元，上年同期盈利 16.01 亿元；一季度营业收入为 24.19 亿元，较上年同期增 3.77%，归属于母公司所有者的净利润为 2985.52 万元，较上年同期减 93.10%。
世贸房地产	2019.04.30	2019 年一季度，附属上海世茂实现营业收入 31.86 亿元，同比增长 19.2%，归属于上海世茂所有者的净利润 2.62 亿元，同比增长 5.2%。
南都物业	2019.04.30	一季度营业收入为 2.92 亿元，较上年同期增 24.62%，归属于母公司所有者的净利润为 2712.33 万元，较上年同期增 27.94%。
世贸股份	2019.04.30	第一季度实现营收约为 31.89 亿元，同比增长 19.25%，归属上市公司股东净利润约 2.62 亿元，同比增长 5.25%。
大龙地产	2019.04.30	一季度实现营业收入为 1.13 亿元，同比增长 1226.67%，归属于上市公司股东的净利润为 1600.16 万元，同比增长 161.98%。
新黄浦	2019.04.30	一季度营业收入为 3.16 亿元，较上年同期减 25.58%，归属于母公司所有者的净利润为 2807.18 万元，较上年同期减 1.08%。



	华丽家族	2019.04.30	一季度营业收入为 6293.51 万元, 较上年同期减 56.32%, 净亏损 1079.85 万元, 上年同期盈利 961.93 万元。
	凤凰股份	2019.04.30	一季度营业收入为 5.44 亿元, 较上年同期增 63.23%, 归属于母公司所有者的净利润为 2667.68 万元, 上年同期亏损 4635.18 万元。
	新湖中宝	2019.04.30	一季度营业收入为 13.21 亿元, 较上年同期减 55.76%, 归属于母公司所有者的净利润为 8.08 亿元, 较上年同期增 2.56%。
	中珠医疗	2019.04.30	2018 年营业收入为 5.73 亿元, 较上年同期减 41.61%, 净亏损 18.95 亿元, 上年同期盈利 1.69 亿元; 一季度营业收入为 1.07 亿元, 较上年同期减 57.42%, 报告期内, 净亏损 1100.36 万元, 上年同期盈利 6311.31 万元。
	海航基础	2019.04.30	2018 年营业收入为 116.56 亿元, 较上年同期减 1.36%, 归属于母公司所有者的净利润为 18.85 亿元, 较上年同期减 8.69%; 一季度营业收入为 20.66 亿元, 较上年同期增 57.65%, 归属于母公司所有者的净利润为 3.53 亿元, 较上年同期减 38.91%。
	城投控股	2019.04.30	一季度营业收入为 1.73 亿元, 较上年同期减 92.53%, 归属于母公司所有者的净利润为 3.09 亿元, 较上年同期减 22.32%。
	佳源国际	2019.05.02	截至 2019 年 4 月 30 日, 集团合同销售金额约 45.6 亿元, 同比增长约 35%, 合同销售面积约 402,434 平方米, 同比增长约 22%; 于 5 月 2 日发行本金总额为 2.25 亿美元于 2022 年到期的 11.375% 优先有抵押票据。
	中国奥园	2019.05.02	于 2019 年 4 月份, 集团实现未经审核合同销售金额约 95.7 亿元, 同比增长 33%, 1 月至 4 月集团未经审核合同销售额累计约 283.1 亿元, 较 2018 年同期增长 36%。
	时代中国	2019.05.03	5 月 3 日披露 2019 年前 4 个月经营数据, 期内实现累计合同销售(连合营项目销售)额约 191.50 亿元, 同比增长 21.75%, 签约建筑面积约为 127.1 万平方米。
	花样年控股	2019.05.02	1-4 月, 该集团已累积的销售额为 67.6 亿元, 同比增长约 6.57%, 相应已售建筑面积为约 59.8 万平方米, 平均售价为每平方米约人民币 11304 元。
	融信中国	2019.05.02	1 月至 4 月, 集团总合约销售额约为人民币 355.6 亿元, 同比增长 9.35%, 总合约建筑面积约为 161.38 万平方米, 平均合约售价约为每平方米 22035 元。
	碧桂园	2019.05.02	5 月 2 日发布 4 月份营运数据, 集团连同其合营公司和联营公司于 4 月单月共实现归属公司股东权益的合同销售金额约 472.2 亿元, 同比增加 1.17%, 归属公司股东权益的合同销售建筑面积约 508 万平方米, 同比增加 5.20%。
收购 / 转让	滨江集团	2019.04.29	发布公告, 该公司的全资子公司杭州滨丰投资管理有限公司通过股权转让的方式, 获得杭政储出(2018)21 号地块 20% 的权益。
	莱茵达体育	2019.04.29	公司将其持有的上市公司 29.90% 的股权转让给成都体投集团, 权益变动完成后, 控股股东将变更为成都体投集团, 实际控制人将变更为成都市国资委。
投融资	富力地产	2019.04.29	公司于 2019 年 4 月 24 日发行了 2019 年度第四期超短期融资券, 超短期融资券期限 270 天, 实际发行总额 10 亿人民币, 发行利率 4.84%。
	融信中国	2019.04.29	29 日早间, 公司公告称, 建议额外发行于 2022 年到期的优先票据, 并将于 2019 年 3 月 1 日发行的 2022 年到期 3 亿美元 10.5% 优先票据合并及构成单一系列。
	宝龙地产	2019.04.29	公告披露其 2019 年度第二期超短期融资券的发行结果, 最终, 该期超短期融资券获得 8 家有效申购, 有效申购金额为 3 亿元, 发行利率为 5.72%。
	旭辉控股	2019.05.03	已通知信托人及于 2020 年到期的优先票据持有人于 2019 年 6 月 5 日赎回本金总额 1.5 亿美元中部分未赎回票据, 赎回价相等于其本金总额的 101.9375%。
增减持	电子城	2019.04.30	股东拟减持计划缩减、减持数量减少, 由前述减持比例不超过公司股份总数的 5% 变更为减持比例不超过公司股份总数的 2%。

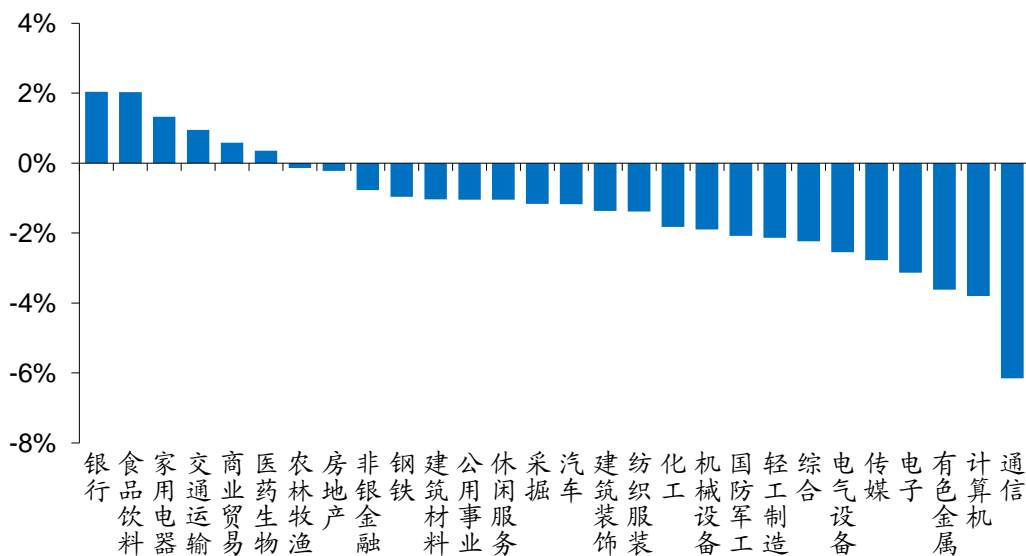
人事变动	泰禾集团	2019.04.29	公告称，公司董事会于2019年4月29日收到公司副总经理张晋元先生的书面辞职报告。
	嘉年华国际	2019.05.03	公布，自2019年5月3日起，委任周伟兴、马恒干及曹汉玺为独董。
	保利置业	2019.04.30	宣布，潘敏敏辞任公司的公司秘书及根据联交所证券上市规则项下公司的授权代表，同时，由黄卓谦担任，由2019年5月6日起生效。
其他	蓝光发展	2019.04.30	发布公告称，公司临时股东大会表决通过，将旗下医药公司迪康药业分拆上市，这是物业公司嘉宝服务于港交所提交上市申请后，另一宗蓝光发展子公司分拆上市计划。

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 0.22%，沪深 300 指数上涨 0.62%，相对收益为-0.83%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 8 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：天房发展、天业股份、北京城建、三湘股份、合肥城建，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为美都能源、上实发展、云南城投、天津松江、中润资源。

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

房地产个股涨跌幅前十名				房地产个股涨跌幅后十名		
排名	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	600322.SH	天房发展	12.62	600175.SH	美都能源	(19.10)
2	600807.SH	天业股份	8.45	600748.SH	上实发展	(16.99)
3	600266.SH	北京城建	6.77	600239.SH	云南城投	(15.27)
4	000863.SZ	三湘股份	6.26	600225.SH	天津松江	(13.32)

	房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名		
5	002208.SZ	合肥城建	5.79	000506.SZ	中润资源	(13.09)
6	600648.SH	外高桥	5.72	600568.SH	中珠控股	(12.99)
7	000038.SZ	深大通	5.44	600162.SH	香江控股	(11.11)
8	000043.SZ	中航地产	4.98	600734.SH	实达集团	(10.63)
9	600064.SH	南京高科	4.97	000981.SZ	银亿股份	(10.11)
10	600533.SH	栖霞建设	4.74	600503.SH	华丽家族	(9.81)

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	zhangjian@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