

房地产

证券研究报告
2019年05月06日

货币政策定向宽松，看好重点布局一二线城市房企 ——房地产销售周报 0505

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 (2019.4.29-2019.5.5)

一手房：环比下降 4.63%，同比上升 24.14%，累计同比上升 5.55%

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.56 万套，环比下降 4.63%，同比上升 24.14%，累计同比上升 5.55%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -22.71%、-3.41%、6.6%；同比增速分别为 14.5%、54.1%、-9.5%；累计同比增速分别为 35.38%、18.24%、-23.7%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 -46.78%、-25.59%、-8.97%、25.44%。

二手房：环比下降 27.94%，同比下降 4.35%，累计同比下降 0.46%

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.32 万套，环比下降 26.92%，同比下降 3.01%，累计同比下降 0.38%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -78.94%、-33.53%、-27.59%；同比增速分别为 -7.4%、12.7%、-61.8%；累计同比增速分别为 -2.8%、9.9%、-55.8%。

库存：去化周期 29.5 周，环比下降 21.13%

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 50.62 万套，去化周期 29.5 周，环比下降 21.13%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -2.29%、-0.31%、-54.04%；一线、二线及三线去化周期分别为 31、31.4、24.6 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，国务院强调走城乡融合发展之路，促进乡村振兴和农业农村现代化。在新房销售持续升温的背景下，调控政策边际宽松预期有所弱化，但外部经济环境超预期变化使得货币政策再度定向宽松。从基本面角度，我们坚定的看好以一二线布局为主的公司，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、上实发展，并建议关注上海临港及光明地产。

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:政策边际变化、关注长三角一体化主题——房地产销售周报 0428》 2019-04-28
- 2 《房地产-行业研究周报:政策边际变化、关注长三角一体化主题——房地产土地周报 20190428》 2019-04-28
- 3 《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



内容目录

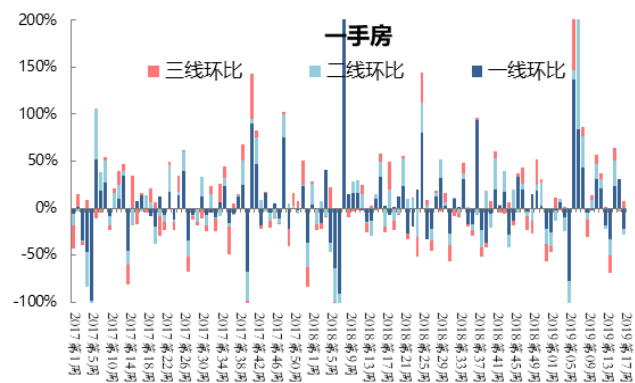
1.	行业跟踪（2019.4.29–2019.5.5）	3
1.1.	48城一手房成交回顾	3
1.2.	16城二手房成交回顾	5
1.3.	18城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪（公司公告）	8
3.	行业新闻	11
4.	盈利预测与估值	13

1. 行业跟踪 (2019.4.29-2019.5.5)

1.1. 48 城一手房成交回顾

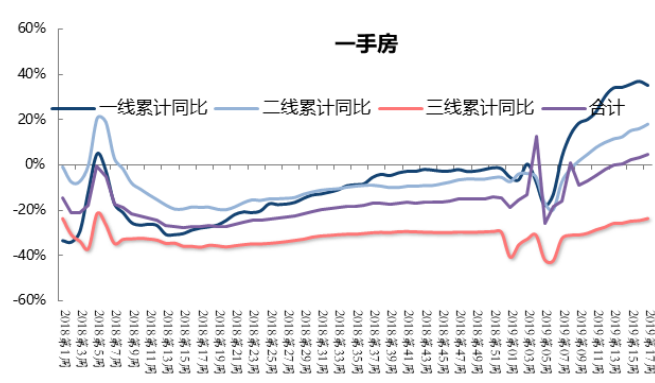
本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.56 万套，环比下降 4.63%，同比上升 24.14%，累计同比上升 5.55%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-22.71%、-3.41%、6.6%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-46.78%、-25.59%、-8.97%、25.44%。

图 1: 本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别-22.71%、-3.41%、6.6%；



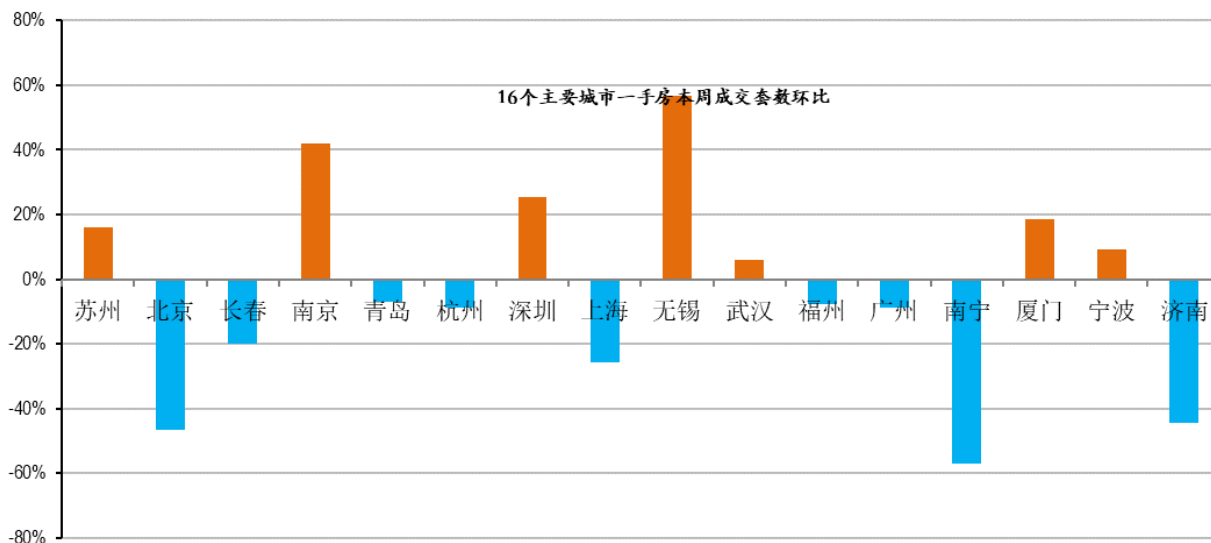
资料来源: Wind、天风证券研究所

图 2: 本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 35.38%、18.24%、-23.7%；



资料来源: Wind、天风证券研究所

图 3: 16 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: 36 城一手房成交明细

		2019/04/26-2019/05/02	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/05/02	累计同比
合计	套数	45,126	-5.6%	22.8%	2.5%	-24.9%	671,976	5.5%
	面积	5,020,402	-3.0%	27.3%	1.5%	-22.2%	71,463,029	5.9%
一线城市	套数	6,944	-22.7%	14.5%	30.6%	-21.0%	107,078	35.0%
	面积	728,865	-18.6%	21.4%	21.4%	-23.7%	10,884,458	38.0%
二线城市	套数	25,876	-5.4%	51.0%	-2.8%	-19.6%	383,172	19.7%

市	面积	2,852,014	-2.9%	53.0%	-4.6%	-18.2%	40,380,079	18.8%
三线城市	套数	12,306	7.1%	-9.1%	-1.1%	-35.6%	181,726	-23.5%
	面积	1,439,523	6.9%	-2.6%	4.6%	-28.4%	20,198,491	-21.1%
北京	套数	1,436	-46.8%	64.9%	96.6%	-8.2%	21,746	149.2%
	面积	130,279	-51.1%	43.9%	80.4%	-28.1%	2,271,011	137.3%
上海	套数	2,448	-25.6%	-22.5%	20.2%	-36.6%	44,562	25.3%
	面积	267,600	-21.1%	-14.4%	16.6%	-35.3%	4,401,200	26.4%
广州	套数	1,847	-9.0%	46.5%	14.1%	-21.9%	25,526	23.6%
	面积	209,288	0.3%	57.7%	10.8%	-18.7%	2,729,059	20.9%
深圳	套数	1,213	25.4%	57.1%	-2.6%	21.2%	15,244	5.8%
	面积	121,698	49.9%	89.4%	-26.7%	18.5%	1,483,189	24.7%
杭州	套数	1,537	-8.9%	266.8%	7.2%	-42.3%	18,652	-29.4%
	面积	190,559	-6.3%	202.3%	13.1%	-35.6%	2,182,292	-30.7%
南京	套数	1,428	41.8%	57.1%	-27.6%	-42.3%	17,924	3.0%
	面积	160,995	35.6%	29.9%	-29.9%	-42.0%	2,132,056	5.8%
福州	套数	301	-7.7%	21.4%	-17.7%	-35.4%	8,085	59.2%
	面积	32,271	-3.7%	9.4%	-11.7%	-36.1%	836,816	66.1%
济南	套数	1,193	-44.6%	-	-0.5%	-53.6%	40,555	158.2%
	面积	151,115	-44.3%	-	-3.4%	-51.0%	3,931,040	198.2%
武汉	套数	3,775	6.0%	105.8%	0.0%	-32.3%	48,043	8.7%
	面积	431,806	7.2%	119.7%	0.4%	-25.3%	5,374,085	12.5%
长春	套数	1,448	-19.8%	34.2%	-14.2%	-13.1%	30,193	18.1%
	面积	174,190	-14.9%	51.9%	-12.1%	0.1%	3,304,352	26.8%
南宁	套数	915	-57.1%	-12.4%	1.9%	-52.1%	33,610	227.6%
	面积	103,262	-56.2%	-11.5%	-0.1%	-47.9%	3,736,792	236.6%
宁波	套数	1,787	9.3%	690.7%	11.2%	103.3%	16,862	289.0%
	面积	216,547	8.6%	511.1%	6.9%	95.3%	2,081,335	257.7%
厦门	套数	408	18.7%	484.6%	66.2%	4.0%	3,566	115.3%
	面积	43,005	20.0%	329.1%	57.4%	-10.0%	407,905	92.8%
青岛	套数	1,986	-7.2%	-57.0%	-26.4%	-46.0%	31,294	-36.4%
	面积	244,780	-5.5%	-54.4%	-22.0%	-37.6%	3,727,352	-33.4%
大连	套数	361	-	-41.0%	-24.8%	-36.4%	4,994	-32.2%
	面积	39,219	-	-40.9%	-22.6%	-31.3%	533,566	-28.5%
无锡	套数	1,180	56.7%	15.5%	-23.2%	-17.9%	14,936	24.9%
	面积	150,700	60.3%	21.1%	-21.7%	-8.8%	1,822,000	24.9%
苏州	套数	2,439	16.0%	176.5%	-13.1%	64.3%	24,911	20.1%
	面积	303,145	19.5%	179.8%	-11.8%	61.1%	3,046,325	21.2%
佛山	套数	5,399	-4.2%	91.3%	14.7%	73.2%	65,521	48.5%
	面积	444,981	1.6%	99.8%	6.5%	49.1%	5,439,256	35.9%
东莞	套数	1,719	2.6%	27.5%	15.9%	-17.5%	24,026	3.2%
	面积	165,437	13.4%	42.4%	15.8%	-18.7%	1,824,908	-5.4%
扬州	套数	23	-94.5%	-92.5%	-30.0%	-96.0%	6,450	-42.2%
	面积	2,990	-93.8%	-91.6%	-28.9%	-95.5%	779,777	-41.1%
温州	套数	2,220	52.4%	15.4%	-22.8%	104.4%	27,375	19.5%
	面积	350,118	84.1%	48.3%	-1.7%	172.5%	3,752,200	43.2%
泉州	套数	603	3.8%	-30.4%	1.0%	9.6%	13,848	-0.6%

	面积	51,817	0.3%	-32.7%	-5.2%	3.0%	1,195,369	-8.2%
惠州	套数	496	4.9%	38.9%	7.0%	-43.4%	6,762	2.2%
	面积	57,293	2.9%	42.0%	10.0%	-42.3%	797,086	3.4%
岳阳	套数	294	9.3%	-13.8%	-10.6%	-22.4%	4,703	-10.4%
	面积	37,048	13.4%	-14.9%	-10.4%	-16.2%	580,251	-7.8%
襄阳	套数	583	96.3%	75.1%	-21.4%	27.6%	5,488	22.7%
	面积	65,830	88.4%	73.3%	-21.9%	29.1%	636,240	18.7%
台州	套数	1,082	82.2%	-38.9%	-29.2%	43.1%	9,967	-57.8%
	面积	141,756	84.4%	-45.1%	-31.6%	47.2%	1,313,193	-63.3%
淮安	套数	565	-20.8%	-26.1%	14.4%	-66.2%	13,461	-40.1%
	面积	66,047	-18.9%	-23.3%	11.2%	-65.2%	1,554,217	-39.7%
莆田	套数	277	-8.6%	-14.5%	100.7%	-27.9%	4,142	3.0%
	面积	35,551	-5.5%	-27.1%	107.9%	-26.7%	526,242	3.5%
安庆	套数	71	-66.4%	-66.2%	46.5%	-82.4%	3,703	-36.5%
	面积	11,883	-55.4%	-32.0%	59.6%	-74.0%	455,915	-33.9%
江阴	套数	483	-15.1%	-46.8%	41.5%	8.5%	5,822	-35.7%
	面积	59,804	-21.5%	-39.5%	46.2%	2.6%	758,433	-36.7%
吉林	套数	330	-13.6%	12.6%	-2.1%	-39.3%	6,520	41.1%
	面积	29,632	-23.9%	-2.6%	-2.7%	-42.3%	655,949	36.1%
常州	套数	2,252	6.2%	20.7%	16.3%	8.5%	27,799	-10.7%
	面积	174,010	-27.2%	77.5%	36.6%	31.5%	1,899,263	34.0%
连云港	套数	773	-12.3%	-17.6%	-2.5%	-33.4%	16,391	-31.8%
	面积	87,393	-14.9%	-19.5%	-1.7%	-31.0%	1,870,453	-28.7%
镇江	套数	1,746	14.9%	30.7%	-5.8%	31.7%	21,010	10.9%
	面积	207,914	18.1%	41.5%	-5.0%	43.0%	2,468,041	14.0%
江门	套数	158	3.3%	-67.4%	-3.2%	-66.4%	1,992	-47.6%
	面积	20,294	12.6%	-60.3%	-1.0%	-60.4%	235,076	-45.1%
泰安	套数	350	-36.4%	-14.8%	41.0%	-27.1%	6,293	-20.7%
	面积	40,142	-32.4%	-23.4%	35.8%	-27.9%	720,786	-26.1%

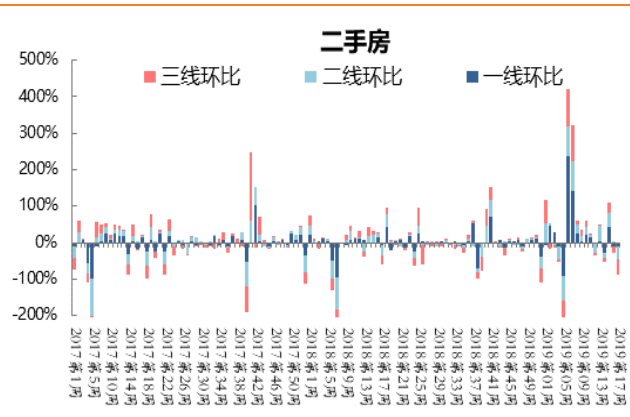
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、佛山、东莞、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 17 个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等 27 个城市。

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 1.32 万套，环比下降 26.92%，同比下降 3.01%，累计同比下降 0.38%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -78.94%、-33.53%、-27.59%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-78.94%、-33.53%、-27.59%；



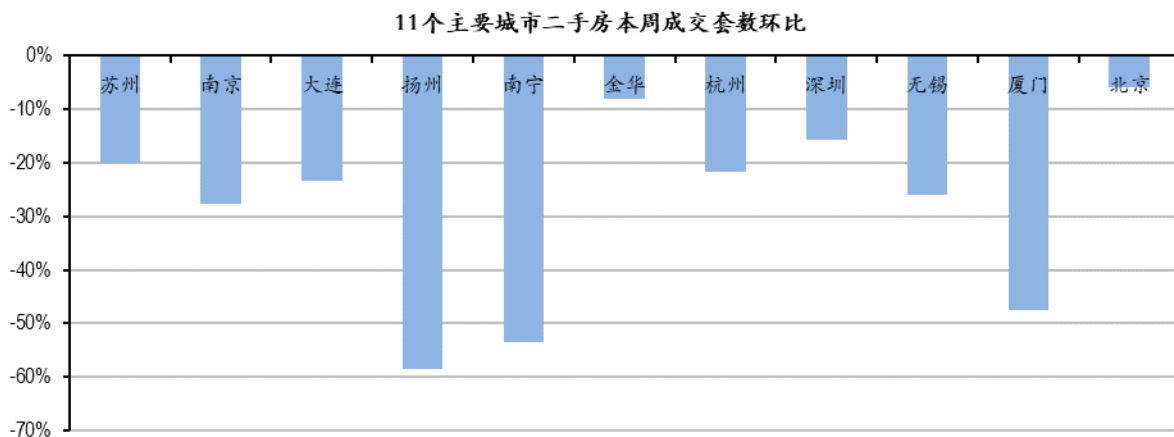
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-7.38%、12.67%、-61.79%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 6：11 个城市二手房本周成交套数：各城市呈现不同程度的下滑，下降最多的是扬州



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 2：12 城二手房成交明细

		2019/04/26-2019/05/02	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/05/02	累计同比
合计	套数	12,915	-28.7%	-5.4%	-3.7%	-34.4%	208,091	-0.5%
	面积	1,160,126	-28.5%	-4.7%	-3.4%	-38.0%	18,801,462	-0.2%
一线城市	套数	4,406	-78.9%	-7.4%	-11.4%	-37.9%	65,301	-2.8%
	面积	372,979	-78.8%	-7.5%	-13.3%	-42.2%	5,729,830	-1.2%
二线城市	套数	8,041	-35.0%	10.2%	0.8%	-31.0%	134,180	9.8%
	面积	740,334	-34.8%	12.6%	1.8%	-33.9%	12,225,738	10.4%
三线城市	套数	468	-44.4%	-70.6%	-16.7%	-50.8%	8,610	-56.5%
	面积	46,813	-41.2%	-70.0%	-15.9%	-56.1%	845,894	-57.0%
北京	套数	2,598	-5.9%	-25.1%	-23.9%	-49.2%	45,275	4.6%
	面积	228,002	-4.3%	-23.7%	-25.6%	-51.6%	3,934,059	4.1%
深圳	套数	1,808	-15.6%	40.4%	12.4%	-8.7%	20,026	-16.2%
	面积	144,978	-15.2%	39.0%	12.6%	-16.6%	1,795,771	-11.1%
杭州	套数	1,272	-21.8%	1.8%	8.3%	-31.8%	16,686	-13.7%

	面积	118,120	-18.8%	2.6%	7.8%	-35.3%	1,459,583	-16.9%
南京	套数	1,519	-27.6%	36.8%	-3.2%	-48.2%	22,029	18.6%
	面积	126,555	-26.5%	33.8%	-3.3%	-51.0%	1,833,610	16.6%
南宁	套数	240	-53.6%	-56.1%	4.0%	-57.8%	8,031	7.7%
	面积	22,702	-53.9%	-55.7%	2.7%	-59.0%	764,176	5.8%
厦门	套数	674	-47.5%	334.8%	-5.1%	-30.5%	14,255	312.5%
	面积	63,908	-47.3%	342.3%	-4.9%	-34.3%	1,366,679	293.8%
青岛	套数	6	-99.5%	-99.5%	-5.7%	-99.5%	14,252	-43.9%
	面积	419	-99.6%	-99.6%	-4.9%	-99.6%	1,235,674	-43.1%
大连	套数	996	-23.3%	28.8%	3.7%	48.6%	14,263	15.2%
	面积	77,114	-21.6%	30.5%	5.2%	42.4%	1,069,766	11.0%
无锡	套数	1,134	-26.1%	11.1%	0.8%	2.9%	14,641	1.5%
	面积	113,156	-22.8%	19.8%	-5.6%	-12.2%	1,458,764	2.7%
苏州	套数	2,200	-20.0%	71.1%	4.3%	36.9%	30,023	41.6%
	面积	218,360	-24.8%	72.1%	11.6%	30.8%	3,037,486	43.3%
扬州	套数	155	-58.6%	-59.3%	-9.0%	-41.0%	4,733	-23.9%
	面积	13,190	-60.8%	-61.5%	-11.9%	-50.3%	442,269	-25.9%
金华	套数	313	-7.9%	-43.3%	-11.2%	27.3%	3,877	-48.3%
	面积	33,623	0.0%	-39.3%	-5.5%	17.8%	403,625	-45.5%

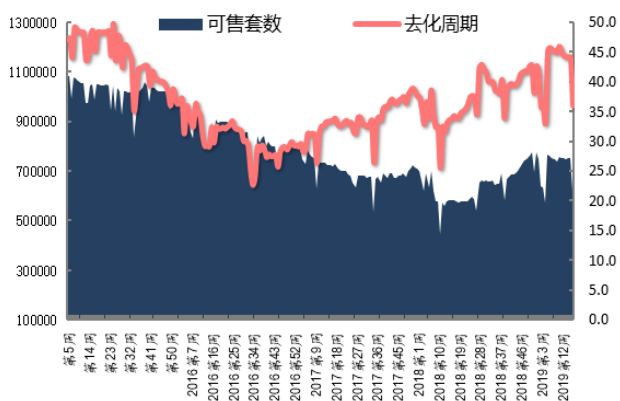
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9 个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5 个城市。

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 50.62 万套，去化周期 29.5 周，环比下降 21.13%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-2.29%、-0.31%、-54.04%；一线、二线及三线去化周期分别为 31、31.4、24.6 周。

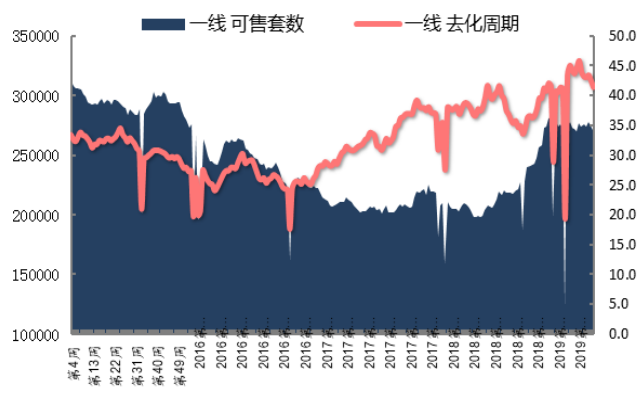
图 7：全国 18 城可售 50.6 万套，去化周期 29.5 周



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

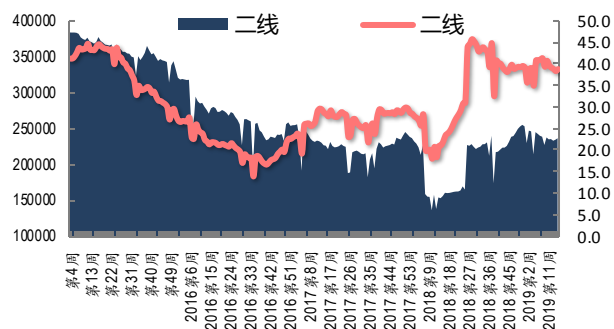
图 8：一线 4 城可售 20.3 万套，去化周期 31 周



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

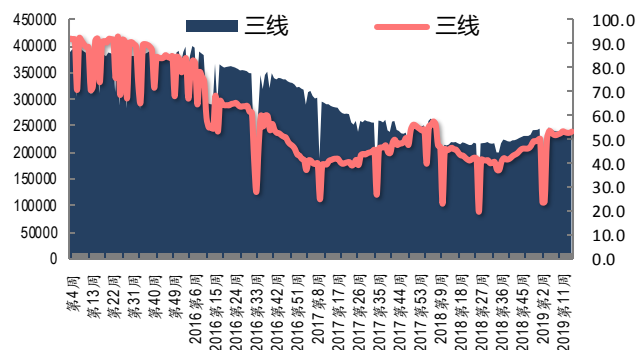
图 9：二线 4 城可售 19.3 万套，去化周期 31.4 周



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

图 10：三线 4 城可售 11.1 万套，去化周期 24.6 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

表 3：14 城住宅可售套数回顾

		2019/04/26-2019/05/02	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	506, 226	-21.1%	17, 171	17, 051	29.5	37.6
一线城市	套数	202, 805	-2.3%	6, 539	6, 465	31.0	32.1
二线城市	套数	192, 617	-0.3%	6, 127	6, 074	31.4	31.8
三线城市	套数	110, 804	-54.0%	4, 505	4, 513	24.6	53.4
北京	套数	77, 951	-5.3%	1227.44	1220.84	63.5	67.4
上海	套数	57, 932	-0.2%	2496.72	2474.28	23.2	23.5
广州	套数	68, 110	1.2%	1816.04	1773.88	37.5	37.9
深圳	套数	66, 922	-0.5%	998.40	996.16	67.0	67.5
杭州	套数	17, 116	-2.5%	1351.28	1343.12	12.7	13.1
南京	套数	28, 227	-3.8%	1253.80	1221.92	22.5	24.0
福州	套数	29, 954	4.2%	505.92	514.44	59.2	55.9
济南	套数	78, 180	1.0%	1369.84	1405.88	57.1	55.1
南昌	套数	23, 446	-	-	-	-	-
厦门	套数	21, 333	10.0%	179.66	169.26	118.7	114.6
苏州	套数	39, 140	-2.5%	1466.12	1418.88	26.7	28.3
莆田	套数	20, 003	3.0%	232.72	229.68	86.0	84.5
江阴	套数	13, 448	0.9%	335.64	333.12	40.1	40.0
温州	套数	77, 353	-1.1%	1544.28	1510.48	50.1	51.8

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）

【招商蛇口】招商蛇口发布有关签署前海土地使用权出让合同公告。2019 年 4 月 30 日，前海管理局与招商蛇口子公司招商驰迪于广东省深圳市签署了《土地出让合同》。根据《土

地出让合同》，前海管理局将位于深圳前海的地块编号为 T102-0296、土地面积约为 35.32 万平方米的土地使用权出让给招商驰迪，合同地价约 370.74 亿元。

【招商蛇口】招商蛇口（001979）发布 2019 年第一季度报告，公告显示，报告期内实现营收 4,350,456,684.67 元，同比下滑 53.71%；归属于上市公司股东的净利润 2,626,449,062.94 元，同比下滑 55.03%。

【华夏幸福】华夏幸福（600340）发布 2019 年第一季度报告，公告显示，报告期内实现营收 10,292,154,348.41 元，同比增长 8.51%；归属于上市公司股东的净利润 2,963,853,546.89 元，同比增长 29.61%。

【新城控股】新城控股（601155）发布 2019 年第一季度报告，公告显示，报告期内实现营收 4,330,182,125 元，同比下滑 16.39%；归属于上市公司股东的净利润 206,766,951 元，同比下滑 42.63%。

【格力地产】格力地产（600185）近日发布 2018 年财报，公告显示，报告期内实现营收 30.78 亿元，同比下滑 1.65%；归属于上市公司股东的净利润 5.13 亿元，同比下滑 17.89%；基本每股收益为 0.25 元，同比下滑 16.67%。

【金融街】发布 2019 年第一季度报告，公告显示，报告期内实现营收 3,895,883,210.40 元，同比增长 13.67%；归属于上市公司股东的净利润 610,896,149.36 元，同比增长 11.49%。

【福星股份】发布 2019 年第一季度报告，公告显示，报告期内实现营收 3,503,062,616.71 元，同比增长 29.56%；归属于上市公司股东的净利润 217,718,531.97 元，同比下滑 5.80%。

【浙江广厦】近日发布 2018 年财报，公告显示，报告期内实现营收 8.09 亿元，同比减少 1.59%；归属于上市公司股东的净利润 1.18 亿元，同比减少 37.53%；基本每股收益为 0.14 元，同比减少 36.36%。

【陆家嘴】发布 2019 年第一季度报告，公告显示，报告期内实现营收 3,853,576,821.11 元，同比增长 197.25%；归属于上市公司股东的净利润 871,735,222.66 元，同比增长 27.16%。

【上海临港】发布 2019 年第一季度报告，公告显示，报告期内实现营收 443,945,884.50 元，同比增长 58.81%；归属于上市公司股东的净利润 78,162,240.89 元，同比增长 17.11%。

【光大嘉宝】发布 2019 年第一季度报告，公告显示，报告期内实现营收 1,467,098,056.56 元，同比增长 20.66%；归属于上市公司股东的净利润 163,819,377.82 元，同比增长

7.76%。

【**上实发展**】发布 2019 年第一季度报告,公告显示,报告期内实现营收 1,737,937,928.29 元,同比增长 31.88%;归属于上市公司股东的净利润 159,643,216.38 元,同比增长 21.83%。

【**云南城投**】4 月 30 日,云南城投置业股份有限公司发布公告称,同意公司以下属控股子公司海南天利度假酒店有限公司旗下自持的海口万豪酒店作为底层资产,向中国银行间市场交易商协会申请发行商业地产抵押贷款支持票据。

【**上海世茂**】联合资信:将上海世茂股份有限公司信用等级由 AA+上调为 AAA,将 18 沪世茂 MTN003、17 沪世茂 MTN001、18 沪世茂 MTN001、18 沪世茂 MTN002 信用等级由 AA+上调为 AAA。

【**云南城投**】公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司(下称“省城投集团”)向公司除省城投集团及其一致行动人云南融智投资有限公司(下称“融智投资”)以外的所有股东发出部分要约收购,要约收购股份数量为 8028.43 万股,占公司总股本的 5%,要约收购的价格为 5.20 元/股,要约收购的有效期为 2019 年 2 月 19 日至 2019 年 4 月 19 日。

【**金科股份**】发布 2019 年第一季度报告,实现营业收入 64.11 亿元,同比增长 20.47%;归属于上市公司股东的净利润 2.53 亿元,同比增长 47.91%;归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2.61 亿元,同比增长 87.33%;基本每股收益 0.04 元。

【**荣盛地产**】上清所 30 日消息,荣盛房地产发展股份有限公司拟发行 2019 年度第三期超短期融资券,发行规模为 5.9 亿元,有效期为 270 日,票面利率采用固定利率形式,由簿记建档结果确定,在本期超短期融资券存续期内保持不变。

【**滨江集团**】2019 年 4 月 28 日,滨江集团全资子公司杭州滨丰投资管理有限公司与杭州航天房地产开发有限公司、杭州天悦房地产开发有限公司签订《杭政储出(2018)21 号地块项目合作协议书》。根据合作协议约定,航天房产将其持有的项目公司 20%的股权转让给滨丰公司,本次交易完成后,航天房产和滨丰公司将分别持有项目公司 80%和 20%的股权。

【**阳光城**】世界 500 强阳光控股投资的阳光城集团股份有限公司于 2019 年 4 月 25 日成功发行 1.5 亿美元 2 年期高级债券。此次发行是基于公司 2019 年 3 月 29 日所发行 2.5 亿 2 年期美元债的增发,收益率 9.625%,发行价 99.77%,超额认购近 5.7 倍。克而瑞担任联席账簿管理人,与国泰君安、中国银行、海通国际等投行合作,助力阳光城集团成功完成此次发行。

【**迪马股份**】4 月 29 日晚间,迪马股份披露了其 2019 年第一季度报告,营收 12.8 亿,同比增长 0.78%;归属于上市公司股东的净利润 1.41 亿,同比增 22.81%,不过最值得关注的是其扣非净利润达到 1.36 亿,同比劲增八成;每股收益增至 0.06 元,同比增长 20%;一季度持有待建土储面积 376 万平方米,相比年初增幅近 15%。

【东百集团】4月30日公告称，王江川因个人原因申请辞去公司副总裁职务，辞职后不再担任公司任何职务，辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

【泰禾集团】4月29日，公司公告，公司收到副总经理张晋元的书面辞职报告，张晋元因个人原因，申请辞去公司副总经理职务及其他在公司所任职务，辞职后将不在公司担任任何职务，张晋元并未持有公司股份。从泰禾离职后，张晋元将以创业身份加盟天润置地，任总裁一职。

【首开股份】4月29日晚间，首开股份发布公告称，为满足项目开发需要，杭州公司拟向拟向中融国际信托有限公司申请27亿元信托贷款，期限不超过2年。以杭州庆隆GS0305-05地块土地使用权及在建工程作为抵押物，首开股份按股权比例51%提供13.77亿元的连带责任担保。

3. 行业新闻

中共中央、国务院发布建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见

2019/05/05 新华社

关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的主要目标，意见提出，到2022年，城乡融合发展体制机制初步建立。城乡要素自由流动制度性通道基本打通，城市落户限制逐步消除，城乡统一建设用地市场基本建成，金融服务乡村振兴的能力明显提升，农村产权保护交易制度框架基本形成，基本公共服务均等化水平稳步提高，乡村治理体系不断健全，经济发达地区、都市圈和城市郊区在体制机制改革上率先取得突破。

到2035年，城乡融合发展体制机制更加完善。城镇化进入成熟期，城乡发展差距和居民生活水平差距显著缩小。城乡有序流动的人口迁徙制度基本建立，城乡统一建设用地市场全面形成，城乡普惠金融服务体系全面建成，基本公共服务均等化基本实现，乡村治理体系更加完善，农业农村现代化基本实现。

到本世纪中叶，城乡融合发展体制机制成熟定型。城乡全面融合，乡村全面振兴，全体人民共同富裕基本实现。

意见还就如何建立健全有利于城乡要素合理配置的体制机制，建立健全有利于城乡基本公共服务普惠共享的体制机制，建立健全有利于城乡基础设施一体化发展的体制机制，建立健全有利于乡村经济多元化发展的体制机制，建立健全有利于农民收入持续增长的体制机制以及组织保障等方面的工作提出了具体要求。

财政部发布了《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》

2019/05/05 凤凰网房产

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。

苏州：鼓励个人出租住房 苏州 5 月 1 日起允许出租房打隔断

2019/05/01 新京报

5 月 1 日起，苏州出租屋正式“N+1”合法化。这并非首例，实际上，随着各地租赁市场的发展，“N+1”模式在不少城市获得合法身份。在业内看来，在符合消防规范条件下，‘N+1’可以向社会提供更多低总价的房源，缓解租金高企的状况。不过，在北京市场，虽然“N+1”模式也被运用在分散式长租公寓中。但北京租赁政策并未向允许“N+1”的方向推进。

深圳：发布公积金提取及贷款“新规”征求意见

2019/04/29 中国经济网

为加强住房公积金提取管理，规范住房公积金提取使用行为，实现住房公积金制度可持续发展，并结合深圳市住房公积金贷款业务实际，深圳市住房公积金管理中心于 28 日发布《深圳市住房公积金提取管理规定（征求意见稿）》意见及《关于进一步规范住房公积金贷款业务有关事项的通知（征求意见稿）》意见，公开向社会公众征求意见。

新规对原《规定》中部分内容进行了修订。其中，租住公租房的职工每月可提取的额度为实际房租；违规提取的职工，3 年内不得再次申请提取公积金。公开文件显示，在同一时间段内，职工仅能选择一项住房消费情形提出申请，并不得重复申请；在同一项情形中存在多套住房消费情况的，每次申请提取时，职工仅能选择其中一套住房申请提取；提取住房公积金用于购买住房的，每套住房仅能申请提取一次。

此外，职工就城市更新、棚户区改造等涉及的回迁住房新购买面积申请住房公积金贷款的，在该项目提供符合《贷款规定》要求的担保前提下，公积金中心可以受理其申请，根据项目开发单位出具的相关材料要件认定新增住房面积的购买行为，以增购回迁住房面积的价款作为购房总价，根据本市住房公积金贷款首付款等政策，计算可贷额度。

北京：北京市在全国率先试点动产担保统一登记系统

2019/04/29 中国经济网

4 月 28 日，中国人民银行营业管理部、北京市地方金融监督管理局、北京市市场监督管理局联合举办了北京市动产担保统一登记系统试点启动仪式。

北京在全国率先开展动产担保统一登记系统试点，此举将进一步优化北京营商环境，提高动产抵押登记效率，促进企业融资发展。依据相关要求，参照国际先进做法，经国家市场监督管理总局同意，由北京市市场监管部门将《物权法》赋予的生产设备、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，从此统一了北京动产融资担保登记机构。

据了解，实现动产担保统一登记后，登记人通过互联网可以自主操作完成、登记即刻生效，有效解决了各项动产担保权益登记系统分散、规则不统一的问题，提高了效率，进一步保障了担保权利人的担保权益。北京市在全国率先开展动产担保统一登记系统试点，将进一步提升企业“获得信贷”便利度，是北京市优化改革营商环境的创新实践，是实现高质量发展的重要举措。

4. 盈利预测与估值

表 4：重点公司盈利预测表(股价日期：2019 年 5 月 6 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/E	2019E	2020E	2021E	2017A	2018A	2019E	2020E	2021E				
000002.SZ	万科A	2.48	2.99	3.5	4.07	4.69	10.9	9.1	7.7	6.7	5.8	27.1	32.83	买入	2019/4/30
600048.SH	保利地产	1.31	1.59	1.98	2.42	2.91	9.8	8.1	6.5	5.3	4.4	12.83	19.80	买入	2019/5/2
001979.SZ	招商蛇口	1.54	1.93	2.47	3.04	3.71	13.4	10.7	8.4	6.8	5.6	20.63	30.15	买入	2019/5/1
601155.SH	新城控股	2.67	4.65	6.06	8.05	10.59	14.0	8.1	6.2	4.7	3.5	37.50	38.71	买入	2019/3/11
600622.SH	光大嘉宝	0.47	0.76	0.66	0.77	0.82	15.8	9.8	11.3	9.7	9.1	7.4	11.40	买入	2019/4/12
000537.SZ	广宇发展	1.29	1.46	2.25	3.02	-	5.8	5.1	3.3	2.5	-	7.5	16.70	买入	2018/5/3
002146.SZ	荣盛发展	1.32	1.74	2.22	2.80	3.59	7.3	5.5	4.3	3.4	2.7	9.6	19.00	买入	2019/4/10
000671.SZ	阳光城	0.51	0.75	0.99	1.37	1.79	12.4	8.4	6.4	4.6	3.5	6.3	10.40	买入	2019/3/16
600340.SH	华夏幸福	2.92	3.91	5.16	7.05	9.13	10.0	7.5	5.7	4.1	3.2	29.2	40.76	买入	2019/4/22

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