

房地产行业周报

高基数下成交放缓，苏州局部调控加码，国务院立法计划未提房地产税

推荐（维持）

投资要点:

上周(19/05/04-19/05/10)主流45城一手房周成交687万平米,环比上升25%;其中,一二线环比+21%、三四线环比+37%;5月月成交同比-5%,较4月下降39pct,高基数效应来临,其中一二线同比+7%、三四线同比-26%,分别较4月-48pct和-22pct,其中一二线成交仍好于三四线。上周14个重点城市二手房合计周成交181万平米,环比+68%;5月截至上周累计成交183万平米,同比-17%,较4月下降41pct,高基数效应来临。库存方面,上周15城推盘环比+38%,成交环比+29%,周成交/推盘比1.28倍,低于上周的1.37倍,高于4月的0.96倍;15城可售面积7,740.5万平米,环比-0.7%;3个月移动平均去化月数为9.5个月,环比下降1个月,行业依然处于低库存阶段、并本轮加库存过程料将较为纠结。政策新闻方面,国务院总理称,当前积极的因素在增多,但不稳定不确定因素也在增多,我国经济平稳运行态势尚不稳固、下行压力仍不容忽视;国务院公布2019年立法工作计划,未提及房地产税法,后续还需关注人大2019年立法工作计划;调控方面,苏州出台楼市调控意见,苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域新房限售3年,二手房限售5年,从严土地出让报价规则,但强调园区内实行人才优先购买政策;土地方面,土地市场现“小阳春”,4月房企蜂拥抢地,18家拿地超50亿;但多个省份均预计今年的政府性基金预算收入将呈现负增长。我们认为,在房地产结构性回暖和贸易战等综合背景下,政府将倾向于“一城一策+高频微调+有松有紧”的政策组合,2019H1类似于2012年的Beta逻辑,2019H2或更类似于2017年的Alpha逻辑,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687.1万平米,环比上升25.2%;5月一手房合计成交776.2万平米,较4月同期环比下降6%,较去年5月同期同比下降4.5%;其中,一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化: +14.3%、+23.1%、+18.6%、+83.3%,当月月成交同比分别为: +1.1%、+8.3%、-24.7%、-28.2%。15城可售面积为7,740.5万平米,环比下降0.7%;3个月移动平均去化月数为9.5个月,环比下降1个月。
- **主要政策新闻:** 国务院总理李克强称,当前积极的因素在增多,但不稳定不确定因素也在增多,我国经济平稳运行态势尚不稳固、下行压力仍不容忽视,而且地区走势还在继续分化。人民日报海外版头版评论,中国经济有能力化解多种风险。发改委表示放宽落户不等于放松楼市调控,防止房价大起大落。国务院公布2019年立法工作计划,未提及房地产税法。财税部门已经起草土地增值税法初稿,正在内部征求意见。土地市场现“小阳春”,4月房企蜂拥抢地,18家拿地超50亿。多个省份均预计今年的政府性基金预算收入将呈现负增长。苏州出台楼市调控意见,部分区域新房限售3年,二手房限售5年。
- **公司动态跟踪:** 4月销售情况: 万科602亿元(+44%); 中南建设154亿元(+39%); 荣盛发展72亿元(-9%); 保利地产374亿元(+15%); 旭辉控股157亿元(+43%); 首开股份127亿元(+70%); 新城控股214亿元(+68%); 招商蛇口179亿元(+72%)。万科拟发行、配发不超过公司H股20%的新增股份。招商蛇口累计回购公司股份9,745万股,占公司总股本的1.23%,已经支付的总金额达21.2亿元。阳光城完成1.5亿美元高级担保债券发行; 蓝光发展拟发行不超过9亿美元债券。万科王文金被聘任为财务负责人,孙嘉接任南方区域事业集团首席执行官。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数下跌4.31%,沪深300指数下跌4.67%,相对收益为0.36%,板块表现强于大盘,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: 哈高科、大港股份、珠江控股、中航地产、津滨发展。
- **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: 曹曼

电话: 021-20572593

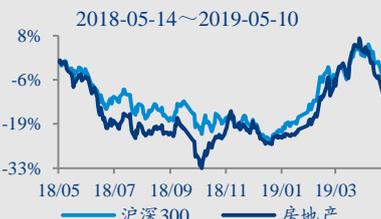
邮箱: caoman@hcyjs.com

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	129	3.57
总市值(亿元)	23,055.55	3.9
流通市值(亿元)	19,590.19	4.51

相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现	-12.26	19.75	-5.21	-5.21
相对表现	-5.58	1.97	-1.53	-1.53



相关研究报告

《房地产行业2019年中期投资策略: 回归本源, 拾级而上》

2019-05-03

《房地产行业周报: 4月房企销售靓丽, 土地市场升温, 政策有紧有松》

2019-05-05

《房地产行业2018年报及2019年一季度综述: 营收加速、业绩分化, 预收款锁定创新高》

2019-05-06

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-4%，一二线同比+7%、三四线同比-26%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 25%，一二线环比上升 21%、三四线环比上升 37%.....	4
2、成交月同比: 5 月 45 城月成交同比下降 4%，一二线同比上升 7%、三四线同比下降 26%	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+68%，5 月月成交同比-17%、较上月下降 41pct	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比+38%，可售面积环比-1%、去化月数下降 1 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.....	25

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+25%，月成交同比-4%，一二线同比+7%、三四线同比-26%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 25%，一二线环比上升 21%、三四线环比上升 37%

上周(5.4-5.10)45 个重点城市新房合计成交 687.1 万平方米，环比上升 25.2%，较 18 年周均成交 585.8 万平方米上升 18.6%，较本年周均成交 251.8 万平方米上升 172.9%。

其中一二线城市合计成交 501.9 万平米，环比上升 21.4%，较 18 年周均成交 413.1 万平米上升 21.5%，较本年周均成交 182.7 万平米上升 174.7%。三四线城市合计成交 185.3 万平米，环比上升 36.7%，较 18 年周均成交 166.3 万平米上升 11.4%，较本年周均成交 69.1 万平米上升 168%。

按照更细分城市能级来看，

上周(5.4-5.10)4 个一线城市新房合计成交 87.9 万平米，环比上升 14.3%，较 18 年周均成交 83.7 万平米上升 5%，较本年周均成交 33.7 万平米上升 160.6%。

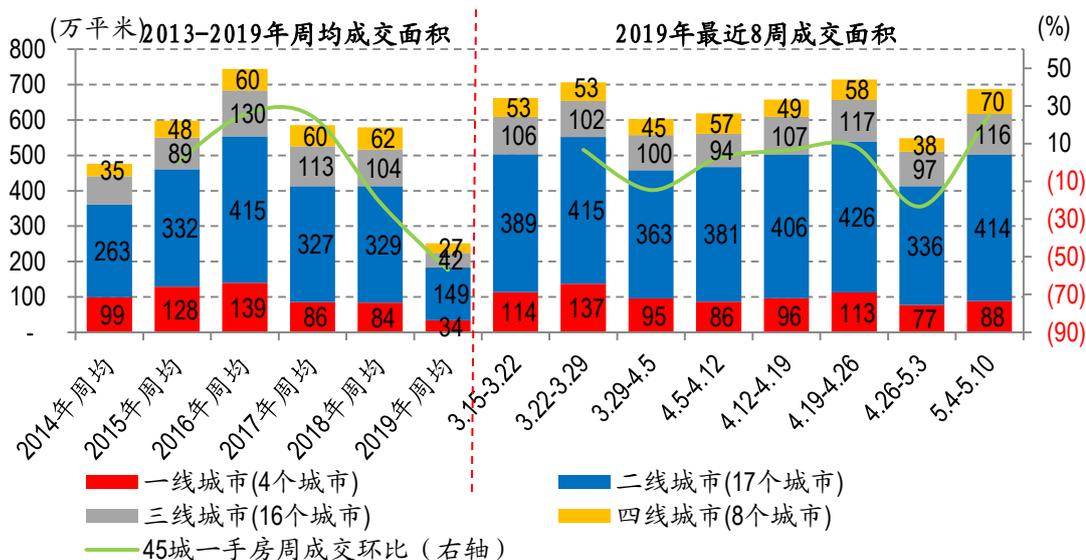
上周(5.4-5.10)17 个二线城市新房合计成交 413.9 万平米，环比上升 23.1%，较 18 年周均成交 329.3 万平米上升 25.7%，较本年周均成交 148.9 万平米上升 177.9%。

上周(5.4-5.10)16 个三线城市新房合计成交 115.6 万平米，环比上升 18.6%，较 18 年周均成交 103.9 万平米上升 11.2%，较本年周均成交 41.8 万平米上升 176.7%。

上周(5.4-5.10)8 个四线城市新房合计成交 69.7 万平米，环比上升 83.3%，较 18 年周均成交 62.4 万平米上升 11.8%，较本年周均成交 27.4 万平米上升 154.9%。

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：5月45城月成交同比下降4%，一二线同比上升7%、三四线同比下降26%

5月(5.1-5.10)45个重点城市截止上周一手房合计成交776.2万平方米，较4月同期环比下降6%，较去年5月同期同比下降4.5%。其中当月成交同比较4月下降39pct；年初累计至今成交1亿平米，同比上升16.1%。

其中一二线城市合计成交567万平方米，较4月同期环比下降7.3%，较去年5月同期同比上升6.9%，其中当月成交同比较4月下降47.6pct；年初累计至今成交7,612.8万平方米，同比上升31.7%。三四线城市合计成交209.2万平方米，较4月同期环比下降2.5%，较去年5月同期同比下降26%，其中当月成交同比较4月下降21.9pct；年初累计至今成交2,664.5万平方米，同比下降13.2%。

按照更细分城市能级来看，

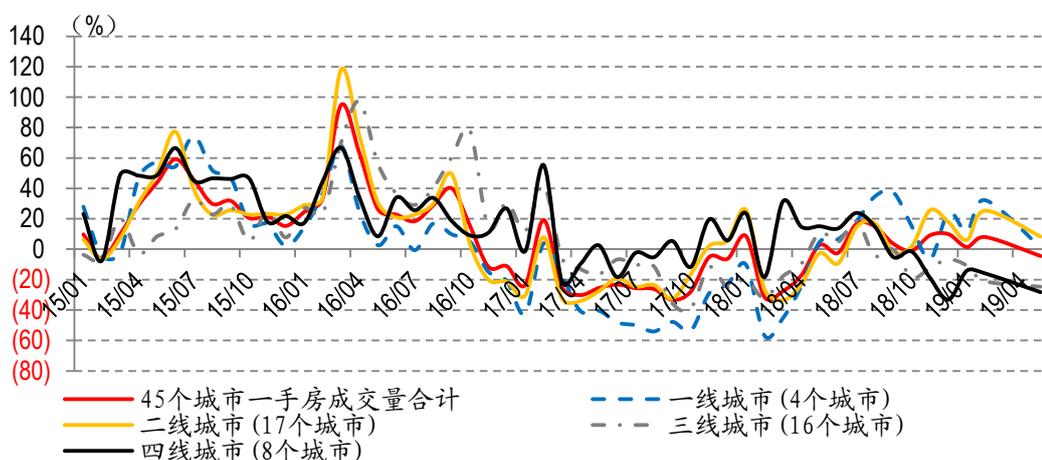
5月(5.1-5.10)4个一线城市截止上周一手房合计成交99.9万平方米，环比4月下降10.4%，较去年5月同比上升1.1%，其中当月成交同比较4月下降48.3pct；年初累计至今成交1,499.8万平方米，同比上升32.1%。

5月(5.1-5.10)17个二线城市截止上周一手房合计成交467.1万平方米，环比4月下降6.6%，较去年5月同比上升8.3%，其中当月成交同比较4月下降47.6pct；年初累计至今成交6,113万平方米，同比上升31.6%。

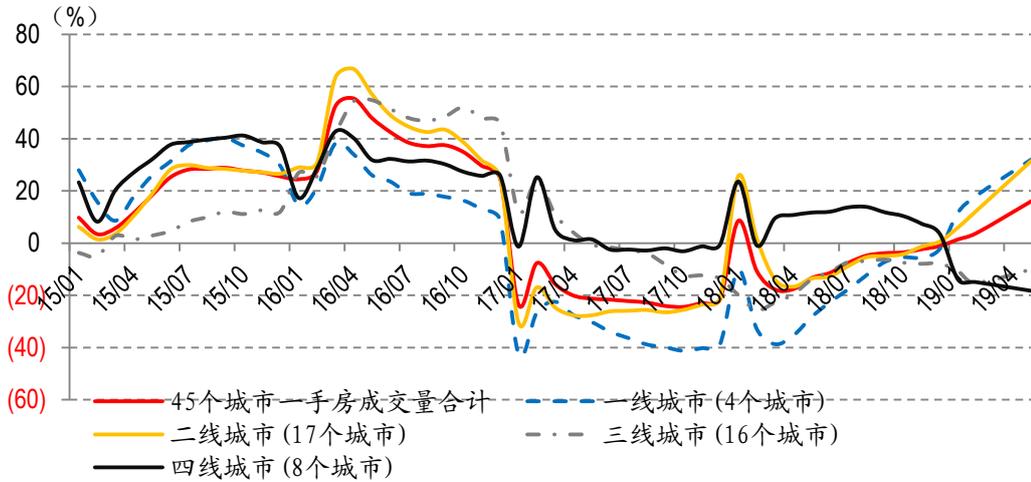
5月(5.1-5.10)16个三线城市截止上周一手房合计成交134.3万平方米，环比4月下降1.2%，较去年5月同比下降24.7%，其中当月成交同比较4月下降25.9pct；年初累计至今成交1,686.9万平方米，同比下降10%。

5月(5.1-5.10)8个四线城市截止上周一手房合计成交74.9万平方米，环比4月下降4.8%，较去年5月同比下降28.2%，其中当月成交同比较4月下降15.1pct；年初累计至今成交977.6万平方米，同比下降18.3%。

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	687	25.2	776	(6.0)	(4.5)	10,277	16.1
一线城市	88	14.3	100	(10.4)	1.1	1,500	32.1
二线城市	414	23.1	467	(6.6)	8.3	6,113	31.6
三线城市	116	18.6	134	(1.2)	(24.7)	1,874	(10.0)
四线城市	70	83.3	75	(4.8)	(28.2)	978	(18.3)
一线城市							
北京	18	37.1	18	(31.9)	(1.4)	332	81.5
上海	36	25.6	39	(13.4)	(15.3)	608	14.9
广州	20	(13.4)	25	(7.9)	14.6	396	35.2
深圳	13	17.0	18	41.3	41.4	163	26.1
二线城市							
杭州	22	16.1	25	36.5	18.7	300	(32.5)
南京	16	7.5	18	(36.4)	(19.8)	258	2.5
武汉	49	22.1	59	7.8	2.2	655	(0.3)
苏州	36	17.6	38	4.1	84.4	410	30.8
济南	23	54.7	25	(41.5)	NA	417	216.3
成都	58	82.6	61	(22.1)	(8.0)	953	249.5
青岛	31	24.7	35	(8.6)	(42.7)	471	(33.2)
宁波	14	(27.0)	19	(10.1)	387.5	225	264.0
福州	9	272.6	9	16.1	49.6	120	23.9
南宁	33	281.0	33	18.8	26.0	490	147.7
南昌	15	118.5	17	(26.5)	NA	229	18.6

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 (%)
三线城市							
泉州	4	(22.0)	6	(51.0)	(56.7)	124	(12.4)
扬州	7	1,356.0	7	7.8	(40.6)	85	(40.5)
常州	24	48.6	26	38.6	65.6	214	38.2
襄阳	4	(27.0)	5	(54.9)	(46.1)	80	(19.6)
绍兴	4	(0.7)	5	(30.0)	(52.7)	74	56.0
惠州	6	3.2	8	(16.3)	(30.9)	103	(8.1)
泰州	1	NA	1	(74.6)	(66.1)	27	(9.7)
镇江	17	(6.6)	21	39.1	(14.6)	264	11.0
金华	4	(16.2)	5	(26.4)	(30.8)	63	(20.6)
淮安	13	57.0	15	34.7	(32.3)	212	(35.4)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(71.8)
四线城市							
安庆	2	(9.5)	2	(33.9)	(73.0)	50	(41.6)
汕头	5	6.0	6	(15.5)	(40.4)	89	(39.2)
连云港	14	109.5	15	(14.7)	(42.5)	201	(29.4)
韶关	4	8.6	5	36.6	(60.0)	57	(22.3)
吉林	6	177.9	6	(23.1)	39.4	71	38.8
莆田	6	68.3	8	115.2	9.5	74	12.3
淮南	4	9.8	4	(0.3)	(33.0)	67	3.5

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+68%, 5 月月成交同比-17%、较上月下降 41pct

上周(5.4-5.10)14 个重点城市二手房房合计成交 180.6 万平方米, 环比上升 67.8%; 5 月截至上周累计成交 183.1 万平方米, 较 4 月同期环比下降 17.8%, 较去年 5 月同期同比下降 17%, 其中当月成交同比较 4 月下降 40.8pct; 年初累计至今成交 2301.9 万平方米, 同比上升 1.2%。

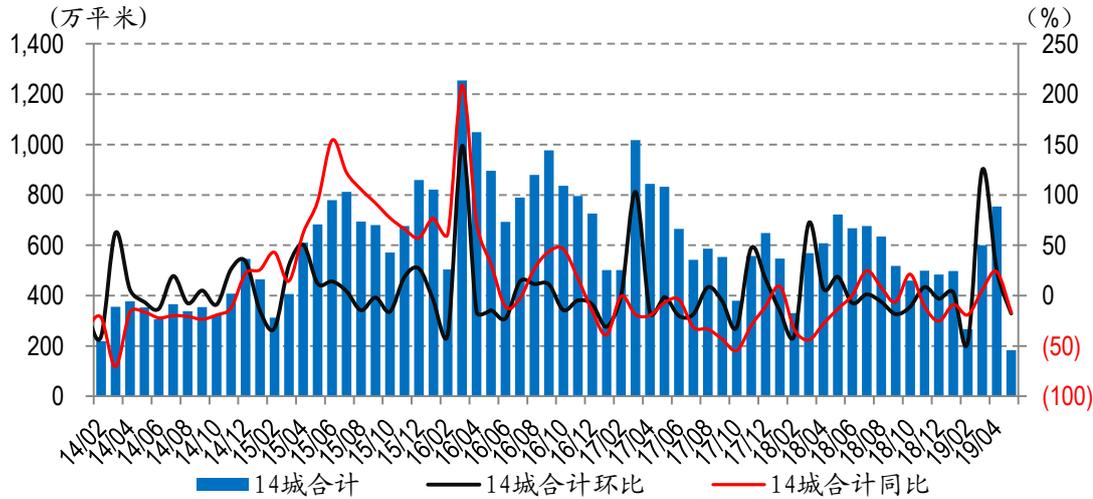
按照更细分城市能级来看,

上周(5.4-5.10)2 个一线城市二手房房合计成交 47.2 万平方米, 环比上升 49.7%; 5 月截至上周累计成交 48.2 万平方米, 较 4 月同期环比下降 18%, 较去年 5 月同期同比下降 34.7%, 其中当月成交同比较 4 月下降 46.7pct; 年初累计至今成交 655.5 万平方米, 同比下降 3.1%。

上周(5.4-5.10)8 个二线城市二手房房合计成交 120.5 万平方米, 环比上升 70.7%; 5 月截至上周累计成交 121.9 万平方米, 较 4 月同期环比下降 18.2%, 较去年 5 月同期同比上升 0.3%, 其中当月成交同比较 4 月下降 38.3pct; 年初累计至今成交 1494.4 万平方米, 同比上升 9.2%。

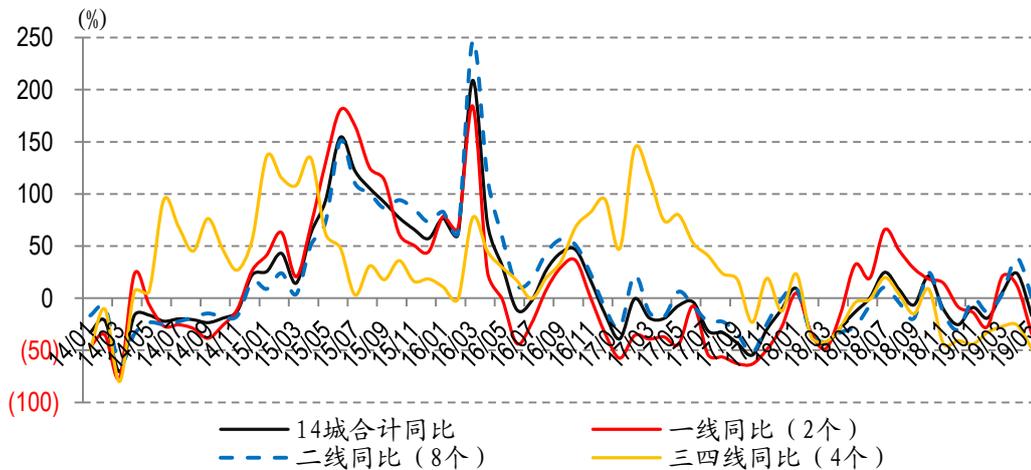
上周(5.4-5.10)4 个三四线城市二手房房合计成交 12.9 万平方米, 环比上升 134.6%; 5 月截至上周累计成交 12.9 万平方米, 较 4 月同期环比下降 12.5%, 较去年 5 月同期同比下降 48.6%, 其中当月成交同比较 4 月下降 22.8pct; 年初累计至今成交 151.9 万平方米, 同比下降 33.7%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比

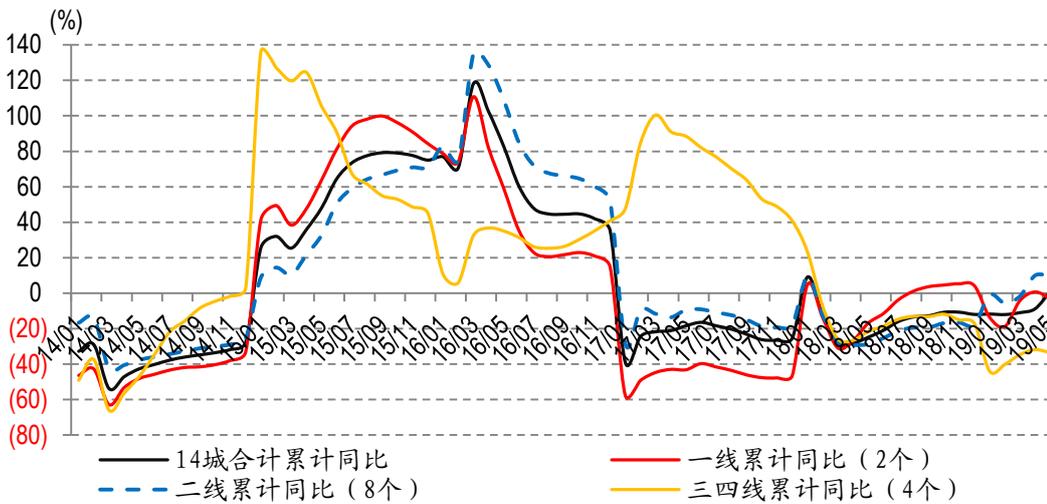


资料来源: Wind, 华创证券

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	180.6	67.8	183.1	(17.8)	(17.0)	2,301.9	1.2
一线城市	47.2	49.7	48.2	(18.0)	(34.7)	655.5	(3.1)
二线城市	120.5	70.7	121.9	(18.2)	0.3	1,494.4	9.2
三四线城市	12.9	134.6	12.9	(12.5)	(48.6)	151.9	(33.7)
一线城市							
北京	29.8	44.7	30.8	(26.1)	(44.6)	458.6	(0.1)
深圳	17.4	59.0	17.4	1.9	(4.0)	197.0	(9.7)
二线城市							
杭州	16.2	53.1	17.4	19.6	(23.3)	198.6	(15.5)
南京	14.9	55.2	14.9	(40.2)	(5.6)	198.3	15.7
苏州	33.0	57.3	33.0	(24.3)	30.3	399.0	38.2
青岛	13.1	94.5	13.2	(10.9)	(12.5)	153.6	(39.6)
无锡	15.9	105.9	16.0	1.5	(8.2)	161.9	2.8
大连	9.6	69.8	9.6	(10.3)	(34.1)	125.0	10.8
南宁	5.2	232.3	5.2	(19.5)	(36.5)	81.7	3.3
厦门	12.6	61.8	12.6	(31.0)	408.9	176.5	150.3
三四线城市							
扬州	4.3	95.7	4.3	11.9	(30.3)	50.0	(23.1)
岳阳	1.6	73.7	1.6	(31.2)	(56.6)	23.9	(32.6)
金华	4.5	88.3	4.5	(9.3)	(55.4)	44.9	(46.1)
江门	2.5	32,082.8	2.5	(30.5)	(51.1)	33.0	(26.6)

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(%)
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+38%, 可售面积环比-1%、去化月数下降1个月

上周(2019/5/4-2019/5/10) 15个重点城市合计推盘 189 万平方米, 环比增长 38.4%, 对应上述城市合计成交 241 万平方米, 环比增长 29.1%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 1.28 倍, 低于上周的 1.37 倍, 高于 4 月的 0.96 倍。

上周末(2019/5/10) 15 个重点城市合计住宅可售面积为 7,740.5 万平方米, 环比下降 0.7%。其中, 一线城市合计可售面积为 2854.3 万平方米, 环比下降 0.4%。北上广深可售面积环比变化分别为-0.7%、-1.7%、+0.9%、-0.1%。二线城市合计可售面积为 3,307.7 万平方米, 环比下降 1%。三线城市合计可售面积为 1,578.5 万平方米, 环比下降 0.4%。

上周末(2019/5/10) 15 个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 9.5 个月, 环比下降 1 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 9.8 个月, 环比下降 0.9 个月。北上广深去化月数分别为 14.6 个月、6.2 个月、10.8 个月、11.8 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 7.6 个月, 环比下降 0.9 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 18.5 个月, 环比下降 1.5 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

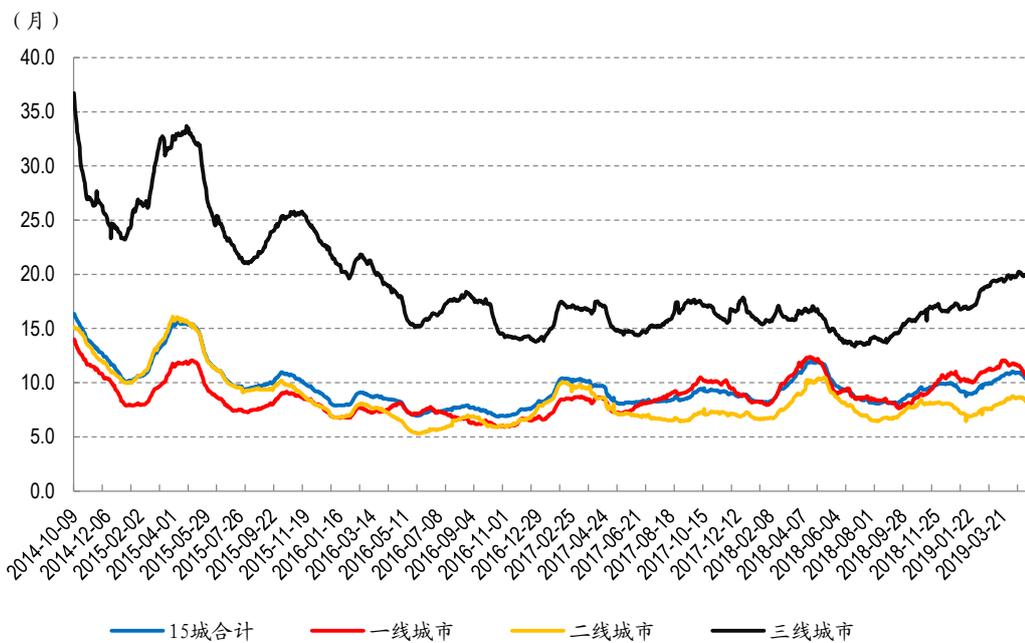
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7740	(0.67)	27.0	9.67	9.5	(0.99)
一线城市	2854	(0.42)	9.7	8.76	9.8	(0.90)
二线城市	3308	(1.02)	14.5	10.67	7.6	(0.90)
三线城市	1579	(0.39)	2.8	7.85	18.5	(1.53)
一线城市						
北京	941	(0.67)	2.2	6.58	14.6	(1.06)
上海	752	(1.71)	4.0	10.05	6.2	(0.74)
广州	831	0.91	2.6	6.33	10.8	(0.58)
深圳	331	(0.05)	0.9	15.50	11.8	(1.83)
二线城市						
杭州	236	1.70	2.0	11.48	4.0	(0.39)
南京	336	0.95	1.9	7.89	6.0	(0.41)
苏州	544	(3.54)	2.9	13.51	6.3	(1.12)
福州	311	(1.47)	0.7	11.32	14.6	(1.90)
厦门	250	(1.35)	0.4	15.55	19.2	(3.29)
温州	952	0.44	3.4	12.99	9.3	(1.17)

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)
南宁	677	(2.50)	3.3	6.43	6.9	(0.63)
三线城市						
泉州	652	(0.80)	1.0	2.99	21.6	(0.82)
惠州	195	0.00	0.7	8.72	8.9	(0.78)
莆田	264	(0.35)	0.4	13.89	20.4	(2.92)
江阴	468	0.00	0.7	10.92	23.2	(2.53)

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。

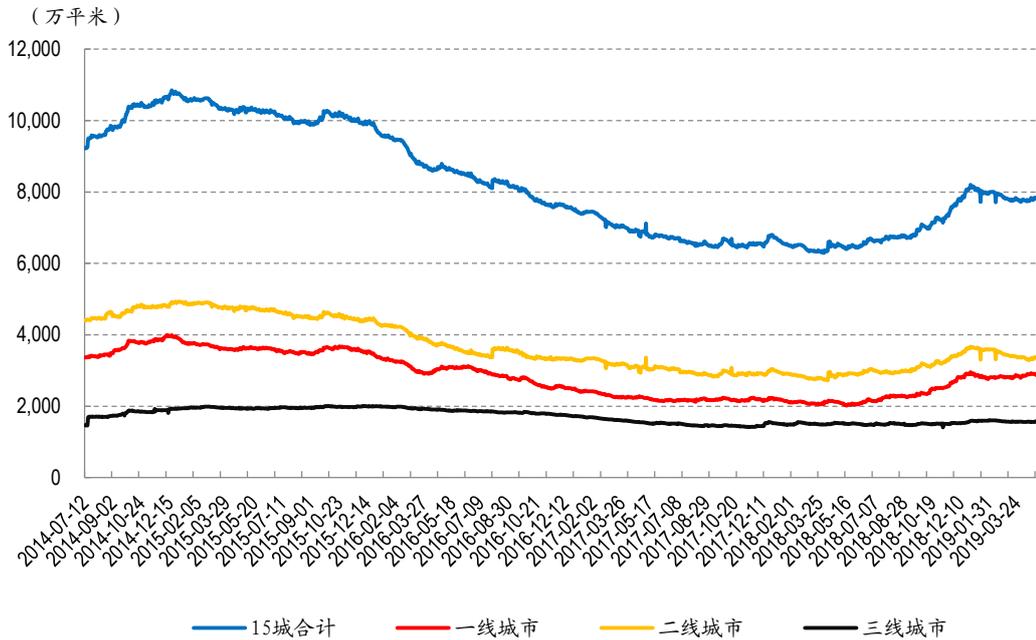
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

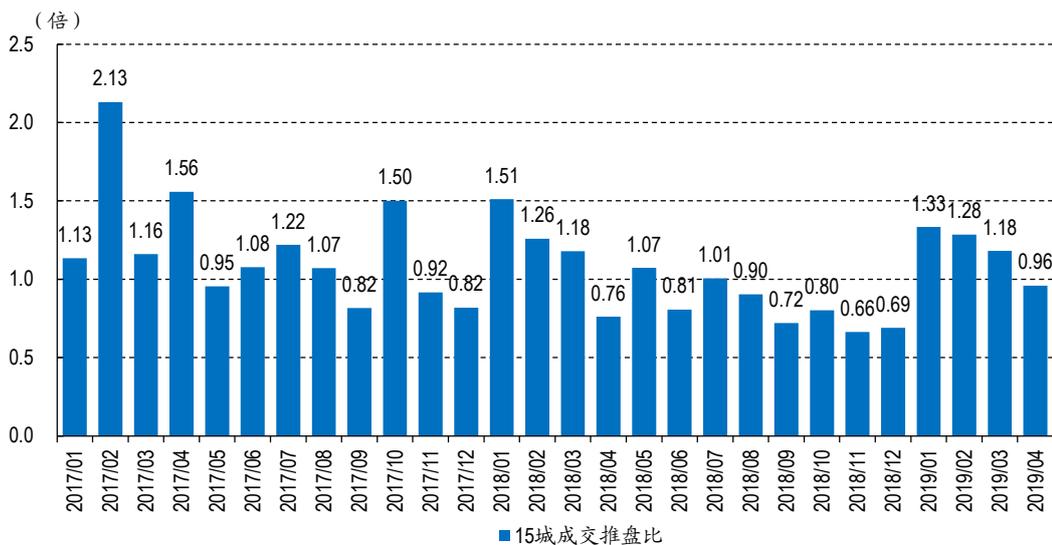
图表 11、各线城市可售面积



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：国务院总理李克强称，当前积极的因素在增多，但不稳定不确定因素也在增多，我国经济平稳运行态势尚不稳固、下行压力仍不容忽视，而且地区走势还在继续分化，特别是一些基层财政困难，很多突出矛盾和问题亟待解决；人民日报海外版头版评论：中国经济有能力化解多种风险。

货币：4月末社会融资规模存量为209.68万亿元，同比增长10.4%；4月末M2同比增长8.5%。中国央行：房地产调控和房地产金融政策的取向是没有改变的。具体有几方面的重点：第一是配合实施好房地产市场平稳健康发展的长效机制。第二按照“因城施政”的原则，落实好差别化住房信贷政策。第三是会同相关管理部门，继续做好房地产市场资金管理的相关工作。第四是完善相关制度，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。

财政：财政部：1-4月累计，全国一般公共预算收入72,651亿元，同比增长5.3%，全国一般公共预算支出75667亿元，同比增长15.2%；全国政府性基金预算收入19,563亿元，同比下降4.8%。

长效机制：住建部：要切实增加公租房供给，加快推进公租房租赁补贴。国务院公布2019年立法工作计划，其中包括制定消费者权益保护法实施条例、城镇住房保障条例、住房租赁条例，拟制定非存款类放贷组织条例、处置非法集资条例、私募投资基金管理暂行条例等，未提及房地产税法。

调控政策：央行定向降准，释放长期资金约2,800亿元。发改委：放宽落户不等于放松楼市调控，防止房价大起大落。

税法：财税部门已经起草土地增值税法初稿，正在内部征求意见。财政部：对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房免征房产税。

土地：土地市场现“小阳春”：4月房企蜂拥抢地，18家拿地超50亿。多个省份均预计，今年的政府性基金预算收入将呈现负增长。

限售/限购：苏州出台楼市调控意见：部分区域新房限售3年，二手房限售5年。

雄安：雄安新区管委会主要负责人谈传统产业转型升级政策文件。雄安新区正式启动征迁安置工作。

其他：央行开展200亿7天期逆回购操作；就《应收账款质押登记办法（修订征求意见稿）》公开征求意见；将在香港招标发行中央银行票据。浙江省政府同意整合设立浙江德清经济开发区。央行对大家关注的一些问题进行回应。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019.5.7	国务院总理李克强称，当前积极的因素在增多，但不稳定不确定因素也在增多。	国务院总理李克强称，当前积极的因素在增多，但不稳定不确定因素也在增多，我国经济平稳运行态势尚不稳固、下行压力仍不容忽视，而且地区走势还在继续分化，特别是一些基层财政困难，很多突出矛盾和问题亟待解决。
	2019.5.8	人民日报海外版头版评论：中国经济有能力化解多种风险。	人民日报海外版头版评论：中国经济有能力化解多种风险，分析人士指出，尽管当前世界经济不确定性依然较强，但中国经济发展健康稳定的基本面没有改变，支撑高质量发展的生产要素条件没有改变，长期稳中向好的总体势头没有改变。
	2019.5.8	财政部：1-4月累计，全国一般公共预算收入72651亿元；全国政府性基金预算收入19563亿元。	财政部：1-4月累计，全国一般公共预算收入72651亿元，同比增长5.3%，全国一般公共预算支出75667亿元，同比增长15.2%；全国政府性基金预算收入19563亿元，同比下降4.8%，分中央和地方看，中央政府性基金预算收入1261亿元，同比增长3.8%，地方政府性基金预算本级收入18302亿元，同比下降5.4%，其中国有土地使用权出让收入下降7.6%。

	2019.5.9	央行公布4月末社会融资规模存量和M2同比增长率	初步统计,4月末社会融资规模存量为209.68万亿元,同比增长10.4%;4月末广义货币(M2)同比增长8.5%。
长效机制	2019.5.10	住建部:要切实增加公租房供给,加快推进公租房租赁补贴。	人口流入量多、公租房需求大的大中城市,要切实增加公租房供给,加快推进公租房租赁补贴,满足困难群众多样化的住房需求。
	2019.5.10	国务院公布2019年立法工作计划。	国务院公布2019年立法工作计划,其中包括制定消费者权益保护法实施条例、城镇住房保障条例、住房租赁条例,拟制定非存款类放贷组织条例、处置非法集资条例、私募投资基金管理暂行条例等。
调控政策	2019.5.6	央行定向降准,释放长期资金约2800亿元	央行决定从5月15日开始,对聚焦当地、服务县域的中小银行,实行较低的优惠存款准备金率,释放长期资金约2800亿元。
	2019.5.6	发改委:放宽落户不等于放松楼市调控,防止房价大起大落。	发改委新闻发布会提出,要加快探索宅基地三权分置,建立集体经营性建设用地入市制度,允许农村集体经营性建设用地入市,允许就地入市或异地调整入市;同时强调,放宽落户并不等于要放松房地产调控,要坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位不动摇,保持市场平稳健康发展。
	2019.5.11	据不完全统计各地发布的调控措施合计超过160次。	今年以来,楼市调控延续,据不完全统计各地发布的调控措施合计超过160次。
税法	2019.5.7	财税部门已经起草土地增值税法初稿,正在内部征求意见。	第一财经记者从知情人士处了解到,财税部门已经起草了土地增值税法初稿,目前正在内部征求各方意见。
	2019.5.9	财政部:对公租房建设期间用地及公租房建成后占地,免征城镇土地使用税,对公租房免征房产税。	财政部:对公租房建设期间用地及公租房建成后占地,免征城镇土地使用税,对公租房免征房产税。
土地	2019.5.6	土地市场现“小阳春”:4月房企蜂拥抢地,18家拿地超50亿。	土地市场现“小阳春”:4月房企蜂拥抢地,18家拿地超50亿,融创独占285亿,深圳4月新房成交量大增4成,二手房创16个月新高。
	2019.5.10	多个省份均预计,今年的政府性基金预算收入将呈现负增长。	伴随着楼市被严厉调控,土地市场受到限价政策影响,多个省份均预计,在国有土地出让收入减少的情况下,今年的政府性基金预算收入将呈现负增长。

限售/限购	2019.5.11	苏州出台楼市调控意见：部分区域新房限售 3 年，二手房限售 5 年。	苏州市政府出台《关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》指出，苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域，新房限售 3 年，自本意见发布之日起，购房人通过二手住宅市场交易新取得不动产权证满五年后方可转让。
雄安	2019.5.6	雄安新区管委会主要负责人谈传统产业转型升级政策文件。	雄安新区管委会主要负责人称，产业符合新区定位企业，如果不在近期拆迁区域内，鼓励和支持开展技术改造和产品升级；如果在近期拆迁区域内，将结合新区产业园区建设为其提供发展空间。
	2019.5.8	雄安新区正式启动征迁安置工作。	5 月 7 日，雄安新区征迁安置工作正式启动实施，21 世纪经济报道获悉的两张征地告知书图片显示，第一批征地约 159 亩，每亩 12 万补偿。
其他	2019.5.7	央行开展 200 亿 7 天期逆回购操作；就《应收账款质押登记办法（修订征求意见稿）》公开征求意见；将在香港招标发行中央银行票据	央行开展 200 亿 7 天期逆回购操作，今日无逆回购到期，净投放 200 亿元；央行就《应收账款质押登记办法（修订征求意见稿）》公开征求意见；5 月 15 日将在香港招标发行 2019 年第三期和第四期中央银行票据，共计 200 亿元，有三月期及一年期。
	2019.5.9	浙江省政府同意整合设立浙江德清经济开发区。	浙江省政府同意整合设立浙江德清经济开发区，开发区规划面积 8.89 平方公里，将主要分为新市、钟管、禹越和新安 4 个区块。
	2019.5.10	央行对大家关注的一些问题进行回应。	央行回应“个人新增的中长期贷款是不是去买房子了？”，至于大家关心的是不是进股市，是不是进房地产了，目前从统计数据上我还没有看到明确的指示情况；房地产调控和房地产金融政策的取向是一贯的；如果看社融的回落，我们认为还是主要受季节性影响，以及今年信贷投放的节奏跟去年不同有关。

资料来源：观点地产网，华创证券

三、重点公司公告

万科 A 1-4 月公司累计实现合同销售面积 1,294.8 万平方米，同比下降 0.8%，合同销售金额 2,096.1 亿元，同比增长 6.9%，4 月份公司实现合同销售面积 370.0 万平方米，同比增长 43.6%，合同销售金额 601.7 亿元，同比增长 43.6%。

新城控股 1-4 月累计合同销售金额约 681.09 亿元，同比增长 34.68%，累计销售面积约 592.90 万平方米，同比增长 47.03%，4 月单月公司实现合同销售金额约 213.95 亿元，销售面积约 177.62 万平方米；1-4 月新增借款金额占 2018 年末净资产 47.22%。

金地集团 1-4 月，公司累计实现签约金额 501.22 亿元，同比上升 36.88%，相应签约面积为 244.43 万平方米，同比上升 13.36%，4 月份公司实现签约金额 163.10 亿元，同比上升 55.23%，相应签约面积为 82.85 万平方米，同比上升 31.10%；4 月公司在土地市场获取杭州、廊坊、成都等城市合计 8 个项目，新增建面 141.8 万平方米，同比增长 111%。

保利地产 2019 年 1-4 月，公司实现签约金额 1470.83 亿元，同比增长 23.19%，相应签约面积为 955.20 万平方米，同比增长 18.93%，4 月份实现签约金额 374.23 亿元，同比增长 15.27%，相应签约面积为 255.16 万平方米，同比增长 21.26%；公司通过挂牌和拍卖的方式新增 5 块宗地使用权。

招商蛇口 1-4 月，公司累计实现签约销售面积 280.34 万平方米，同比增加 33.36%，累计实现签约销售金额 558.27

亿元,同比增加 33.86%,4 月单月公司实现签约销售面积 91.42 万平方米,同比增加 48.99%,实现签约销售金额 179.32 亿元,同比增加 72.49%;4 月份公司近期新增 10 块宗地使用权;用集中竞价方式累计回购公司股份 9744.55 万股,占公司总股本的 1.23%,已经支付的总金额达 21.19 亿元。

中南建设前 4 月累计合同销售金额约 462.8 亿元,比上年同期增长 29%,累计销售面积约 378.0 万平方米,比上年同期增长 35%,4 月份中南建设合同销售金额约 154.1 亿元,比上年同期增长 39%,销售面积约 127.9 万平方米,比上年同期增长 47%;5 月 8 日,公司以 18.39 亿元公开竞得苏州高新区一宗地块,占地面积 5.0 万平方米,规划建设面积 11.50 万平方米,土地公司权益比例为 100%。

蓝光发展控股股东将其持有的 1.15 亿股质押给重庆国际信托股份有限公司,本次质押占公司总股本的 3.85%,于 2020 年 4 月 28 日到期,本次股份质押后,蓝光集团累计质押股份总数约为 11 亿股,占其所持公司股份总数的 77.32%;蓝光发展公司拟通过境外全资子公司在中国境外发行不超过 9 亿美元债券,债券期限为不超过 5 年期;4 月公司新增项目 8 个,总土地面积为 1020.13 亩,总支付成本为 40.72 亿元。

荣盛发展1-4 月累计实现签约金额 239.36 亿元,同比增长 6.09%,相应签约面积为 218.65 万平方米,同比下降 1.83%,4 月份公司实现签约金额 72.44 亿元,同比下降 8.45%,相应为签约面积 65.58 万平方米,同比下降 13.36%;4 月份共取得 17 块宗地的使用权。

首开股份1-4 月份公司共实现签约面积 83.11 万平方米,同比增长 28.00%,签约金额 229.29 亿元,同比增长 31.39%,4 月份共实现签约面积 41.46 万平方米,签约金额 126.57 亿元。

华夏幸福5 家下属公司 4 月摘获河北、安徽、湖北共 6 宗地块,成交总价约 9.8 亿元,总计容面积为 49.40 万平方米;1-4 月,累计新增借款金额 359.3 亿元,累计新增借款占 2018 年末净资产 547.16 亿元的比例为 65.67%。

阳光城公司境外全资子公司完成 1.5 亿美元高级担保债券发行;公司回购公司股份约 1827.42 万股,成交金额约为 1.03 亿元,回购股份占公司总股本的比例为 0.45%。

绿地控股4 月,公司新增房地产项目 10 个,总斥资约 47.45 亿元,总计容建筑面积约 310.71 万平方米。

旭辉控股1-4 月份实现合同销售金额约 501.3 亿元,同比增长 31%,对应的合同销售面积约 284.17 万平方米,4 月份实现合同销售金额约 157.2 亿元,同比增长 43%,对应合同销售面积约 90.47 万平方米。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	万科 A	2019.5.6	1-4 月公司累计实现合同销售面积 1,294.8 万平方米,同比下降 0.8%,合同销售金额 2,096.1 亿元,同比增长 6.9%,4 月份公司实现合同销售面积 370.0 万平方米,同比增长 43.6%,合同销售金额 601.7 亿元,同比增长 43.6%。
	中南建设	2019.5.6	前 4 月累计合同销售金额约 462.8 亿元,比上年同期增长 29%,累计销售面积约 378.0 万平方米,比上年同期增长 35%,4 月份中南建设合同销售金额约 154.1 亿元,比上年同期增长 39%,销售面积约 127.9 万平方米,比上年同期增长 47%。
	美的置业	2019.5.6	1-4 月集团的合同销售金额约 285 亿元,已售建筑面积约 277 万平方米。
	中国金茂	2019.5.6	4 月份,集团取得签约销售金额 127.92 亿元,签约销售建筑面积约 76.72 万平方米,1-4 月集团累计取得签约销售金额共计 411.2 亿元,同比减少 16%,累计签约销售建筑面积约 201.88 万平方米。

富力地产	2019.5.6	1-4月实现合约销售金额337.2亿元，同比增长2%，销售面积达约286.69万平方米，同比增长10%。
龙光地产	2019.5.6	1-4月合约销售额约243.1亿元，同比增长17.7%，合约销售面积约178.10万平方米，4月份实现合约销售额约为73.0亿元，同比增长53.5%，合约销售面积约52.80万平方米。
合景泰富	2019.5.6	4月份，实现预售额67.14亿元，同比增加27.6%，预售建筑面积约为36.20万平方米，同比增加19.9%。
金地商置	2019.5.6	1-4月实现合约销售金额151.93亿，销售面积66.76万平。
世茂房地产	2019.5.6	1-4月实现合约销售总额约为558.6亿元，同比上升36%，合约销售总面积为313.29万平方米，同比上升22%，4月份实现合约销售额约为150.9亿元，同比上升86%，合约销售面积为83.78万平方米，同比上升63%。
国瑞置业	2019.5.6	1-4月实现签约销售总额约87.9亿元，建筑面积签约销售量约40.79万平方米，4月份实现签约销售额约11.34亿元，建筑面积签约销售量约9.40万平方米。
雅居乐	2019.5.6	1-4月实现预售金额为343.1亿元，同比增长16.4%，建筑面积为227.0万平方米，4月份实现预售金额为92.3亿元，建筑面积为55.8万平方米。
建业地产	2019.5.6	1-4月取得物业合同销售总额187.58亿元，同比增加63.4%，总合同销售建筑面积286.16万平方米，同比增加59.1%，4月份取得物业合同销售额59.21亿元，同比增加51.4%，合同销售建筑面积86.61万平方米，同比增加49.1%。
金地集团	2019.5.7	1-4月公司累计实现签约金额501.22亿元，同比上升36.88%，相应签约面积为244.43万平方米，同比上升13.36%，4月份公司实现签约金额163.10亿元，同比上升55.23%，相应签约面积为82.85万平方米，同比上升31.10%。
荣盛发展	2019.5.7	1-4月，公司累计实现签约金额239.36亿元，同比增长6.09%，相应签约面积为218.65万平方米，同比下降1.83%，4月份公司实现签约金额72.44亿元，同比下降8.45%，相应为签约面积65.58万平方米，同比下降13.36%。
保利地产	2019.5.7	公司2019年1-4月，公司实现签约金额1470.83亿元，同比增长23.19%，相应签约面积为955.20万平方米，同比增长18.93%，4月份实现签约金额374.23亿元，同比增长15.27%，相应签约面积为255.16万平方米，同比增长21.26%

旭辉控股	2019.5.7	1-4 月份实现合同销售金额约 501.3 亿元，同比增长 31%，对应的合同销售面积约 284.17 万平方米，4 月份实现合同销售金额约 157.2 亿元，同比增长 43%，对应合同销售面积约 90.47 万平方米。
中国恒大	2019.5.7	集团物业 4 月份合约销售金额约为 584.1 亿元，同比增长 15.9%，相应的合约销售面积约为 554.9 万平方米。
中国海外宏洋	2019.5.7	1-4 月份，公司实现合约销售额为港币 136.85 亿，相应合约销售面积为 109.75 万平方米，4 月份公司实现合约销售额为港币 42.40 亿，相应合约销售面积为 34.36 万平方米。
中国海外发展	2019.5.7	1-4 月份合约物业销售金额为港币 1097.27 亿元，相应的累计已售楼面面积为 507.22 万平方米，4 月份合约物业销售金额为港币 301.90 亿元，相应的已售楼面面积为 137.54 万平方米。
正荣地产	2019.5.7	1-4 月，公司实现合约销售金额 352.72 亿元，相应合约销售建筑面积为 231.40 万平方米，4 月份公司实现合约销售金额 102.27 亿元，相应合约销售建筑面积为 64.49 万平方米。
首开股份	2019.5.8	公司 1-4 月份公司共实现签约面积 83.11 万平方米，同比增长 28.00%，签约金额 229.29 亿元，同比增长 31.39%，4 月份共实现签约面积 41.46 万平方米，签约金额 126.57 亿元。
绿城中国	2019.5.8	公司 1-4 月累计取得总合同销售面积约 189 万平方米，总合同销售金额约 383 亿元，其中 4 月绿城集团销售面积约 33 万平方米，销售金额约为 85 亿元。
合生创展	2019.5.8	公司 1-4 个月实现合约销售金额约 57.98 亿元，同比上升 123.5%，合约销售面积约 41.8 万平方米，同比上升 3.7%。
瑞安房地产	2019.5.8	1-4 月公司累计合约物业销售额达到 18.18 亿元，相应的合约物业累计已出售总建筑面积 10.14 万平方米及 212 个车位，其中 4 月份公司合约物业销售额达到人民币 9.61 亿元，相应的合约物业已出售建筑面积为 5.58 万平方米及 85 个车位。
中骏集团	2019.5.8	该公司 1-4 月实现累计合同销售金额约 214.08 亿元，同比增长 51%，累计合同销售面积 171.99 万平方米，同比增长 52%，其中 4 月份实现合同销售金额约 57.05 亿元，同比增长 126%，合同销售面积 44.94 万平方米，同比增长 137%。
新城控股	2019.5.9	1-4 月累计合同销售金额约 681.09 亿元，同比增长 34.68%，累计销售面积约 592.90 万平方米，同比增长 47.03%，4 月单月公司实现合同销售金额约 213.95 亿元，同比增长 68.4%，销售面积约 177.62 万平方米，同比增长 80.7%。

	招商蛇口	2019.5.9	1-4月, 公司累计实现签约销售面积 280.34 万平方米, 同比增加 33.36%, 累计实现签约销售金额 558.27 亿元, 同比增加 33.86%, 4月单月公司实现签约销售面积 91.42 万平方米, 同比增加 48.99%, 实现签约销售金额 179.32 亿元, 同比增加 72.49%。
	龙湖集团	2019.5.9	1-4月集团累计实现合同销售金额 640.8 亿元, 合同销售面积 403.3 万平方米, 4月单月实现合同销售金额人民币 196.0 亿元, 合同销售面积 119.5 万平方米。
	新城发展控股	2019.5.9	1-4月累计合同销售金额约为 681.09 亿元, 同比增长 34.68%, 累计销售面积为 592.90 万平方米, 同比增长 47.03%, 4月单月实现合同销售金额约为 213.94 亿元, 合约销售面积为 177.62 万平方米
	绿地香港	2019.5.10	1-4月, 公司实现合约销售额为 186.89 亿元, 合约总建筑面积为 69.09 万平方米。
	太古地产	2019.5.10	一季度末太古地产香港整体办公楼租用率为 98%, 与 2018 年租用率相比下降 1%, 太古广场租金上涨 20%。
	保利置业	2019.5.10	前 4 个月, 公司实现合约销售额 116 亿元, 同比减少 19.44%, 合计销售面积 67.9 万平方米。
	禹洲地产	2019.5.10	前 4 个月累计销售额为 161.39 亿元, 累计销售面积约 106.38 万平米, 4月单月公司实现合约销售额约 51.37 亿元, 销售面积约 32.2 万平米。
拿地	金地集团	2019.5.7	4月公司在土地市场获取杭州、廊坊、成都等城市合计 8 个项目, 新增建面 141.8 万平方米, 同比增长 111%。
	中国海外发展	2019.5.7	1-4月收购 8 幅地共涉 174 亿人民币, 应占楼面面积为 103.12 万平方米。
	荣盛发展	2019.5.7	4月份共取得 17 块宗地的使用权。
	保利地产	2019.5.7	公司通过挂牌和拍卖的方式新增 5 块宗地使用权。

	华夏幸福	2019.5.8	5家下属公司4月摘获河北、安徽、湖北共6宗地块，成交总价约9.8亿元，总计容面积为49.40万平方米。
	中南建设	2019.5.8	5月8日，公司以18.39亿元公开竞得苏州高新区一宗地块，占地面积5.0万m ² ，规划建筑面积11.50万m ² ，土地公司权益比例为100%。
	绿地控股	2019.5.9	4月，公司新增房地产项目10个，总斥资约47.45亿元，总计容建筑面积约310.71万平方米。
	新城发展 控股	2019.5.9	集团在天津新增3宗土地使用权。
	蓝光发展	2019.5.10	4月公司新增项目8个，总土地面积为1020.13亩，总支付成本为40.72亿元。
收购/转让	ST 津滨	2019.5.8	拟1.35亿元底价挂牌转让深圳津鹏100%股权。
项目/合作	鲁商置业	2019.5.10	公司与员工跟投平台（济南市盛仕达股权投资管理合伙企业）合作成立的山东捷兴企业管理有限公司，并由山东捷兴企业管理有限公司与金茂北方企业管理（天津）有限公司、深圳盛秋企业管理有限公司或其关联公司在济南市成立两家合资公司，合作开发房地产项目。
投融资	光明地产	2019.5.6	冷链仓储物流不动产抵押贷款资产支持证券（CMBS）成功发行，筹资6亿元。
	京能置业	2019.5.6	控股子公司与北京国际信托开展融资业务合作，募集总额不超过15.5亿元信托资金。
	万科 A	2019.5.7	公司拟发行、配发不超过公司H股20%的新增股份。
	阳光城	2019.5.8	公司境外全资子公司完成1.5亿美元高级担保债券发行。

	上实发展	2019.5.8	上实发展今年第一期 8.9 亿元公司债于 9 日上市交易，票面利率为 4.28%。
	富力地产	2019.5.8	2019 年公司债券第一期品种一票面利率为 5.6%。
	蓝光发展	2019.5.10	公司拟通过境外全资子公司在中国境外发行不超过 9 亿美元债券，债券期限为不超过 5 年期。
	陆家嘴	2019.5.10	公司将公开发行 2019 年第二期公司债券，发行规模 7 亿元，票面利率为 3.88%。
	富力地产	2019.5.10	公司发布 2019 年公司债券（第一期）发行结果，最终实际发行规模 19.80 亿元。
	招商蛇口	2019.5.6	招商蛇口用集中竞价方式累计回购公司股份 9744.55 万股，占公司总股本的 1.23%，已经支付的总金额达 21.19 亿元。
	京能置业	2019.5.6	控股股东宋都控股将其持有的部分本公司股票进行股票质押到期终止购回交易，合计 9321 万股，占公司总股本比例 6.96%。
资金用途	深深房 A	2019.5.8	5 月 7 日，该公司以闲置自有资金 10 亿元投资银行结构性存款，期限为 180 天，预期年化收益率 4.10%-4.50%。
人事变动	万科 A	2019.5.7	董事会聘任王文金先生为财务负责人，孙嘉先生接任南方区域事业集团首席执行官。
	中迪投资	2019.5.8	公司副总经理唐勇因个人原因，申请辞职。
	荣安地产	2019.5.10	公司董事会聘任郑伟红女士担任公司财务总监一职。

其他	蓝光发展	2019.5.6	蓝光发展控股股东将其持有的 1.15 亿股质押给重庆国际信托股份有限公司, 本次质押占公司总股本的 3.85%, 于 2020 年 4 月 28 日到期, 本次股份质押后, 蓝光集团累计质押股份总数约为 11 亿股, 占其所持公司股份总数的 77.32%。
	云南城投	2019.5.6	发布第一季度更正报告, 对“主要财务数据——基本每股收益、稀释每股收益”、“合并利润表——基本每股收益、稀释每股收益”的数据进行更正。
	世联行	2019.5.6	更名为深圳世联行集团股份有限公司, 已完成工商登记变更手续。
	新城控股	2019.5.7	1-4 月新增借款金额占 2018 年末净资产 47.22%。
	中交地产	2019.5.8	2019 年累计新增借款超上年末净资产的 60%。
	泰禾集团	2019.5.8	集团收深交所年报问询函, 要求说明公司 115 亿现金如何应对 574 亿元的短期借款。
	新城发展控股	2019.5.8	5 月 8 日, 公司将按 1.00 港元兑人民币 0.85848 元的汇率以港元向于 5 月 17 日名列公司股东名册的公司股东分派 2018 年度的末期股息每股人民币 0.3 元。
	深物业 A	2019.5.8	公司以现有总股本约 5.96 亿股为基数, 向全体股东每 10 股派 3.00 元现金。
	ST 新光	2019.5.8	所持新光圆成股份有限公司股份新增轮候冻结。
	华夏幸福	2019.5.8	1-4 月, 累计新增借款金额 359.3 亿元, 累计新增借款占 2018 年末净资产 547.16 亿元的比例为 65.67%。
珠江实业	2019.5.9	1-4 月, 公司累计新增借款余额为 12.22 亿元, 占上年末净资产的比例超过 20%。	

滨江集团	2019.5.9	公司 2018 年年度权益分派方案为：以公司现有总股本 31.11 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 0.60 元现金。
大悦城	2019.5.9	公司 2018 年年度权益分派方案为：以公司现有总股本约 39.26 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 1.10 元现金。
市北高新	2019.5.9	公司 2018 年年度权益分派方案为：以公司现有总股本 18.73 亿股为基数，每股派发现金红利 0.025 元。
上海临港	2019.5.9	公司 2018 年年度权益分派方案为：以公司现有总股本 11.20 亿股为基数，每股派发现金红利 0.12 元；公司拟通过发行股份及支付现金方式购买标的公司相关股权并募集配套资金；收到中国证监会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》。
万通地产	2019.5.9	对上海证券交易所对公司 2018 年年度报告问询函进行回复。
ST 银亿	2019.5.9	发布关于“16 银亿 04”票面利率不调整和投资者回售实施办法的第二次提示性公告。
ST 天业	2019.5.9	天业集团持有的公司 1.37 亿股无限售流通股和 0.76 亿股限售流通股被轮候冻结，期限 3 年，自转为正式冻结之日起计算，该部分股份占公司总股本的 24.17%。
ST 津滨	2019.5.9	发布拟转让深圳津滨津鹏投资有限公司股权项目所涉及的深圳津滨津鹏投资有限公司股东全部权益价值评估说明。
天健集团	2019.5.10	全资子公司天健置业以持有的南桥公司 40% 股权参与上海临港重大资产重组，本次交易预计获得税后损益 5000 多万元。
ST 华业	2019.5.10	公司发布 2015 年公司债券临时受托管理事务报告，债券受托管理人为国金证券；收到上交所 2018 年年度报告的事后审核问询函。
ST 天业	2019.5.10	公司收到上海证券交易所问询函。

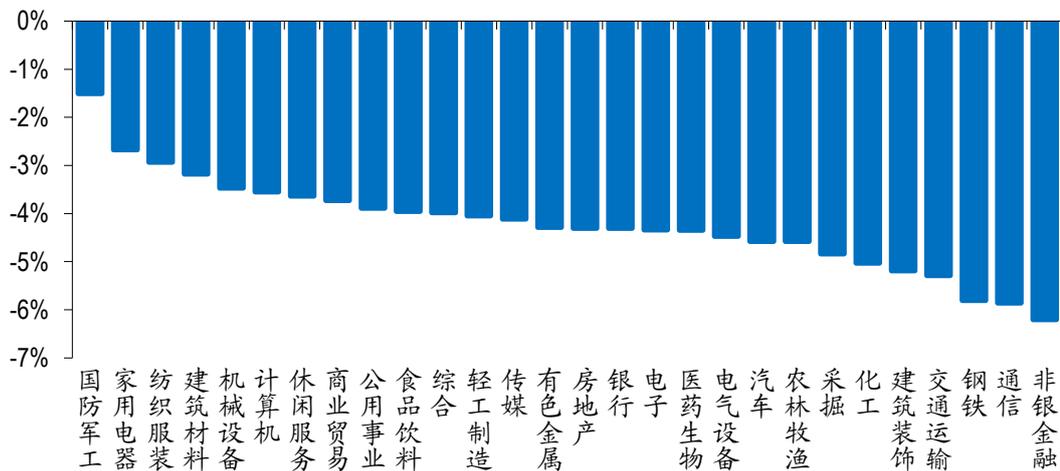
珠江实业	2019.5.10	公司将延期回复上海证券交易所问询函。
ST 新梅	2019.5.10	公司已收到新达浦宏 2018 年度业绩承诺补偿款 107,659.49 元。
大名城	2019.5.10	公司已将用于暂时补充流动资金的募集资金中的 1,200 万元归还至公司募集资金专用账户。

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 4.31%，沪深 300 指数下跌 4.67%，相对收益为 0.36%，板块表现强于大市，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：哈高科、大港股份、珠江控股、中航地产、津滨发展，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为华业资本、丰华股份、银亿股份、洲际油气、云南城投。

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	600095.SH	哈高科	39.11	600240.SH	华业资本	(22.73)

	房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名		
2	002077.SZ	大港股份	37.23	600615.SH	丰华股份	(22.53)
3	000505.SZ	珠江控股	16.16	000981.SZ	银亿股份	(22.49)
4	000043.SZ	中航地产	15.56	600759.SH	洲际油气	(14.62)
5	000897.SZ	津滨发展	7.79	600239.SH	云南城投	(14.18)
6	600094.SH	大名城	6.46	600175.SH	美都能源	(12.73)
7	002208.SZ	合肥城建	5.77	600622.SH	嘉宝集团	(12.58)
8	000038.SZ	深大通	5.38	000656.SZ	金科股份	(11.83)
9	600393.SH	东华实业	5.33	600620.SH	天宸股份	(11.24)
10	600734.SH	实达集团	4.15	000150.SZ	宜华健康	(11.11)

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
	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