

# 房地产

证券研究报告  
2019年06月09日

## 融资环境持续收紧，推荐配资优势、销售强势的龙头房企

——房地产销售周报 0609

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 (2019.05.27-2019.06.02)

一手房: 环比上升 8.36%, 同比上升 5.52%, 累计同比上升 8.69%

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.67 万套, 环比下降 8.36%, 同比上升 5.52%, 累计同比上升 8.69%, 较前一周增加 3.86 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -15.37%、-3.65%、-14.69%; 同比增速分别为 10.92%、22.09%、-22.19%; 累计同比增速分别为 29.55%、27.03%、-22.47%, 较上周分别增加 23.52、1.08、0.64 个百分点。一线城市中, 北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 122.18%、-40.87%、-28.73%、-9.2%; 累计同比增速分别为 103.44%、23.77%、17.62%、10.61%, 较上周分别增加 -15.88、-0.33、-4.47、1.29 个百分点。

二手房: 环比下降 17.24%, 同比下降 3.07%, 累计同比上升 1.59%

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.54 万套, 环比下降 17.24%, 同比下降 3.07%, 累计同比上升 1.59%, 较上周增加 0.59 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -6.39%、-21.67%、-17.1%; 同比增速分别为 -4.46%、8.82%、-62.26%; 累计同比增速分别为 -5%、14.96%、-56.04%, 较上周分别增加了 -0.07、7.67、-58.21 个百分点。

库存: 去化周期 32.3 周, 环比下降 10.12%

截止本次统计日, 全国 18 大城市住宅可售套数合计 56.65 万套, 去化周期 32.3 周, 环比下降 10.12%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -31.27%、-1.27%、-0.23%; 一线、二线及三线去化周期分别为 20、30.1、53.6 周。

投资建议:

5 月始对企业端和居民端的融资政策均有所收紧, 5 月 40 家典型上市房企融资 367.99 亿元, 比 4 月下降 52.07%, 创 2019 年以来的新低位, 部分城市(南京、合肥)首套房贷利率上调至 15%, 且多地出现公积金收紧政策。受此影响, 5 月百强房企成交环比增加, 同比增速有所下滑, 其中布局一二线为主房企略有降温, 三四线房企销售降温较快。我们判断, 6 月随市场降温、基数逐渐抬升, 尤其三四线房企去年同期过热, 总体增速或将继续下滑, 三四线房企下滑或更加明显, 但龙头房企有望持续保持强势。另一方面 5 月宏观经济数据或继续放缓, 叠加贸易战影响或继续扩大, 在外部经济环境恶化与国内经济回暖放缓的背景下, 预计 6 月地产政策以稳为主。建议关注一二线布局为主的房企, 尤其销售较为强势的龙头房企, 另外建议关注长三角一体化主题机会, 建议关注: 1) 优先推荐龙头: 万科、金地、融创、招蛇、保利; 2) 二线成长或受非标监管影响: 中南建设、新城控股、阳光城; 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、光明地产、上海临港。

风险提示: 政策变动不及预期; 房屋销售不及预期; 全国经济超预期

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:成交回暖供应下降, 融资环境或将收紧——房地产土地周报 20190602》 2019-06-02
- 2 《房地产-行业研究周报:新房销售继续回暖, 融资环境或将收紧——房地产销售周报 0602》 2019-06-02
- 3 《房地产-行业点评:市场略有降温、分化明显、龙头强势依旧——百强房企 2019 年 5 月销售点评》 2019-06-01

## 内容目录

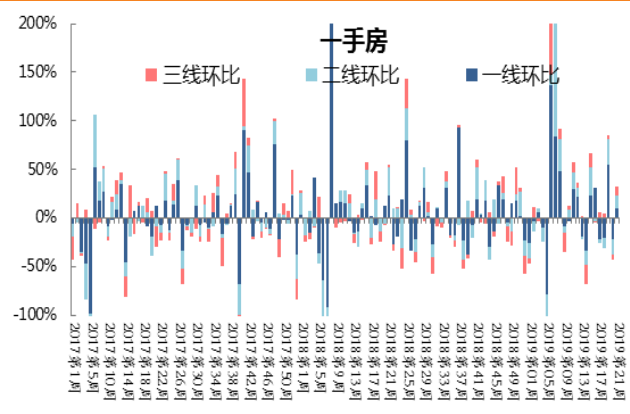
1.	行业跟踪（2019.05.27-2019.06.02）	3
1.1	48城一手房成交回顾	3
1.2	16城二手房成交回顾	5
1.3	18城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪（公司公告）	9
3.	行业新闻	10
4.	盈利预测与估值	12

## 1. 行业跟踪 (2019.05.27-2019.06.02)

### 1.1 48城一手房成交回顾

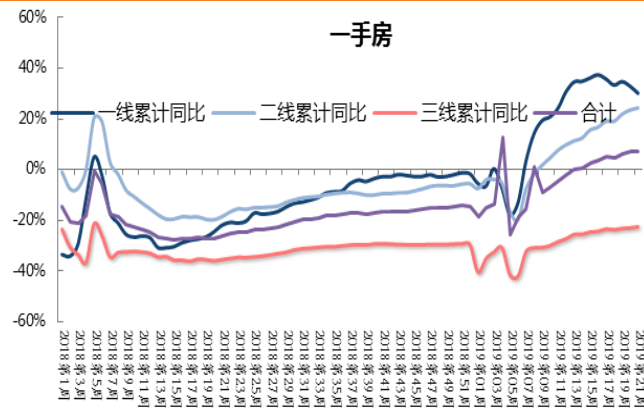
本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.67 万套，环比下降 8.36%，同比上升 5.52%，累计同比上升 8.69%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -15.37%、-3.65%、-14.69%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 122.18%、-40.87%、-28.73%、-9.2%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别-15.37%、-3.65%、-14.69%；



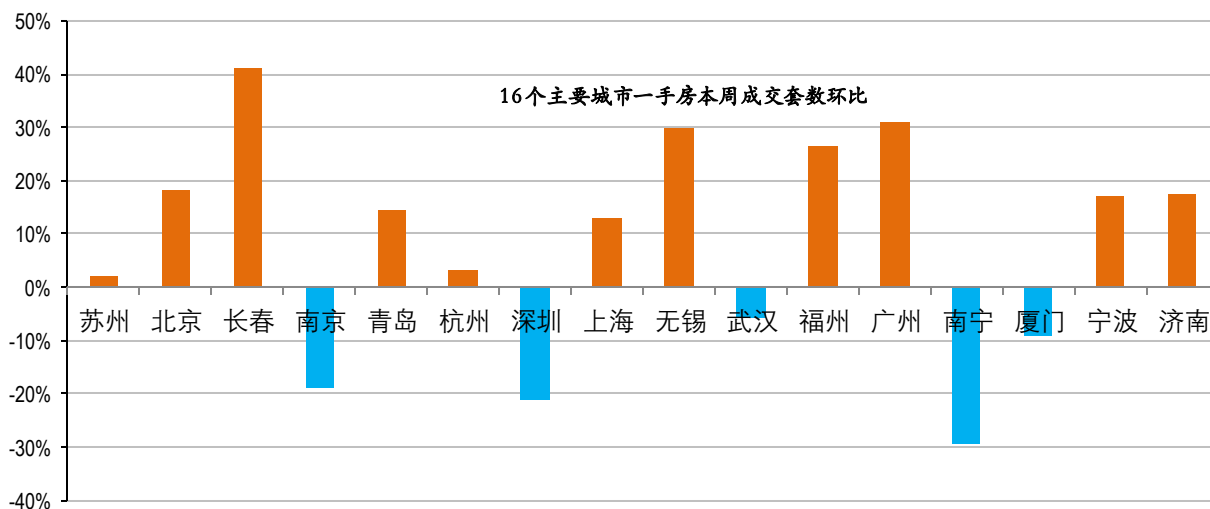
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 33.07%、23.72%、-23.17%；



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：环比上升最多的是长春，下降最多的是南宁



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：43 城一手房成交明细

		2019/5/27-2019/6/2	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/6/2	累计同比
合计	套数	50,019	10.0%	10.4%	-13.7%	-16.7%	840,318	8.3%
	面积	5,403,375	9.3%	8.5%	-13.3%	-16.3%	89,557,581	8.9%
一线城市	套数	7,504	9.7%	-3.9%	-22.3%	-14.6%	131,499	31.7%
	面积	787,685	11.4%	-6.9%	-21.1%	-17.5%	13,424,015	35.5%
二线城市	套数	29,334	12.6%	37.4%	-14.6%	-8.8%	483,449	26.5%

市	面积	3,141,782	9.7%	35.9%	-13.1%	-9.9%	50,990,430	25.6%
三线城市	套数	13,181	4.8%	-18.3%	-5.9%	-31.0%	225,370	-23.2%
	面积	1,473,907	7.2%	-19.2%	-9.1%	-26.7%	25,143,137	-20.7%
北京	套数	762	18.1%	-40.3%	-74.4%	-51.3%	25,839	120.1%
	面积	103,478	19.5%	-33.8%	-68.3%	-42.9%	2,770,402	120.4%
上海	套数	3,291	13.1%	17.1%	-3.9%	-14.8%	54,247	23.5%
	面积	338,800	12.9%	10.4%	-3.0%	-18.1%	5,401,400	24.7%
广州	套数	2,158	31.2%	-24.8%	-8.0%	-8.7%	31,083	21.3%
	面积	229,931	29.1%	-26.8%	-2.2%	-10.7%	3,312,636	17.8%
深圳	套数	1,293	-21.1%	51.8%	11.9%	29.2%	20,330	9.5%
	面积	115,476	-18.7%	69.1%	8.4%	12.4%	1,939,577	29.0%
杭州	套数	1,305	3.2%	-2.7%	-22.0%	-51.0%	23,174	-20.1%
	面积	165,174	7.9%	0.5%	-21.1%	-44.1%	2,723,101	-21.9%
南京	套数	1,005	-19.1%	123.8%	19.7%	-59.4%	21,780	12.4%
	面积	115,647	-21.3%	78.4%	17.0%	-58.3%	2,590,811	14.8%
福州	套数	560	26.4%	190.2%	-28.2%	20.1%	9,872	76.8%
	面积	57,249	23.8%	169.2%	-27.9%	13.3%	1,024,208	82.7%
济南	套数	1,929	17.4%	-	-7.7%	-25.0%	49,409	214.6%
	面积	242,605	17.7%	-	-8.0%	-21.4%	4,747,888	260.2%
武汉	套数	3,414	-5.6%	-8.2%	-6.7%	-38.7%	60,331	14.6%
	面积	395,921	-1.6%	-1.5%	-6.6%	-31.6%	6,744,822	18.6%
长春	套数	2,274	41.0%	7.2%	14.0%	36.4%	35,625	13.7%
	面积	221,099	24.2%	4.3%	14.3%	27.0%	3,885,270	21.8%
南宁	套数	993	-29.3%	-43.1%	-66.9%	-48.0%	42,184	158.5%
	面积	108,970	-29.3%	-40.5%	-67.9%	-45.1%	4,692,101	169.7%
宁波	套数	2,234	17.1%	57.8%	40.9%	154.1%	21,615	266.4%
	面积	268,253	26.4%	39.4%	35.4%	141.9%	2,629,614	229.4%
厦门	套数	347	-9.2%	247.5%	8.5%	-11.5%	4,937	154.7%
	面积	36,702	-8.9%	165.6%	9.1%	-23.2%	553,108	120.1%
青岛	套数	3,106	14.7%	17.0%	13.0%	-15.6%	39,584	-32.8%
	面积	364,799	12.0%	15.9%	14.1%	-6.9%	4,710,631	-30.1%
大连	套数	563	-	-21.0%	-8.9%	-0.7%	6,423	-33.6%
	面积	60,736	-	-14.8%	-3.9%	6.4%	681,143	-30.9%
无锡	套数	1,349	29.8%	52.3%	-7.3%	-6.2%	18,855	24.9%
	面积	178,000	31.9%	59.2%	-4.5%	7.7%	2,329,800	26.9%
苏州	套数	2,077	2.0%	56.8%	-5.5%	39.9%	31,819	29.4%
	面积	247,951	1.5%	44.5%	-8.2%	31.7%	3,888,779	29.9%
佛山	套数	5,169	37.3%	86.7%	-25.8%	65.9%	80,902	51.1%
	面积	418,386	25.8%	61.1%	-16.4%	40.2%	6,684,998	38.5%
东莞	套数	2,119	18.8%	10.2%	7.1%	1.7%	29,636	0.0%
	面积	159,246	4.2%	24.2%	8.1%	-21.7%	2,290,396	-6.2%
扬州	套数	200	-76.4%	78.6%	-13.5%	-65.6%	8,926	-34.5%
	面积	24,740	-75.7%	95.9%	-10.5%	-62.4%	1,072,201	-33.1%
温州	套数	1,922	41.4%	0.6%	-25.4%	77.0%	33,020	5.8%
	面积	236,083	45.7%	-4.7%	-53.1%	83.8%	4,648,339	24.0%

泉州	套数	775	68.8%	-10.0%	-29.4%	40.8%	15,760	-10.0%
	面积	61,684	66.1%	-13.8%	-35.7%	22.7%	1,355,417	-14.7%
惠州	套数	383	-22.6%	-55.2%	-24.0%	-56.3%	8,424	3.4%
	面积	47,908	-18.8%	-51.2%	-25.2%	-51.8%	997,444	4.7%
岳阳	套数	340	-7.6%	75.3%	-1.6%	-10.3%	5,813	-9.3%
	面积	41,565	-7.1%	92.5%	-2.8%	-6.0%	717,648	-7.0%
襄阳	套数	222	-41.7%	-67.0%	72.4%	-51.4%	6,369	5.6%
	面积	25,582	-42.6%	-67.1%	67.8%	-49.8%	743,104	4.3%
台州	套数	905	-8.4%	-59.5%	53.7%	19.7%	12,966	-56.0%
	面积	114,647	6.3%	-69.3%	31.5%	19.0%	1,671,971	-62.6%
淮安	套数	1,064	0.6%	7.3%	7.4%	-36.3%	16,787	-34.7%
	面积	123,134	1.7%	5.7%	9.2%	-35.1%	1,931,899	-34.4%
莆田	套数	279	3.3%	597.5%	53.4%	-27.4%	5,178	14.1%
	面积	34,461	8.4%	541.7%	37.5%	-28.9%	660,011	14.4%
安庆	套数	18	-90.2%	-94.4%	-19.7%	-95.5%	4,291	-37.5%
	面积	720	-78.7%	-98.1%	#DIV/0!	-98.4%	463,573	-43.3%
江阴	套数	667	44.4%	5.9%	21.6%	49.8%	7,393	-36.0%
	面积	85,597	44.5%	-1.8%	16.6%	46.8%	961,683	-36.4%
吉林	套数	432	27.8%	-28.1%	-16.5%	-20.5%	7,895	28.9%
	面积	49,738	44.1%	-12.4%	-7.1%	-3.1%	791,977	25.8%
常州	套数	2,555	10.0%	18.1%	-19.2%	23.1%	36,593	-5.0%
	面积	235,018	10.9%	96.3%	10.3%	77.6%	2,636,477	51.0%
连云港	套数	1,058	16.0%	-42.7%	0.3%	-8.9%	19,566	-35.1%
	面积	117,855	7.2%	-35.6%	3.8%	-6.9%	2,236,034	-31.1%
镇江	套数	1,974	35.3%	16.7%	5.6%	48.9%	25,779	6.8%
	面积	228,357	36.4%	14.1%	4.4%	57.1%	3,020,746	9.4%
江门	套数	-	-100.0%	-100.0%	16.3%	-100.0%	2,759	-45.8%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	15.3%	-100.0%	323,628	-43.4%
泰安	套数	387	-6.3%	-27.8%	-10.4%	-19.4%	7,851	-22.2%
	面积	46,818	-5.6%	-26.0%	-12.7%	-15.9%	910,982	-26.1%

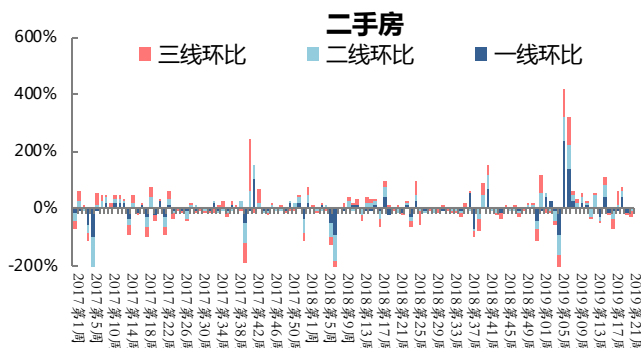
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、佛山、东莞、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等17个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等27个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 1.2 16城二手房成交回顾

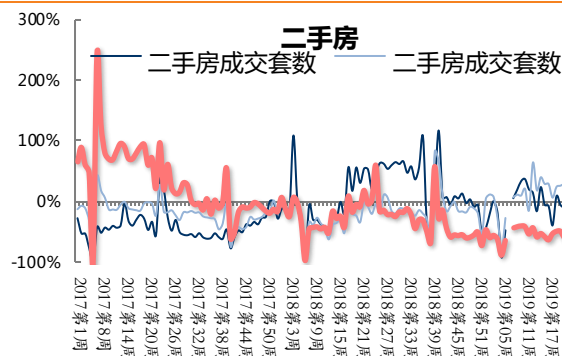
本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.54 万套，环比下降 17.24%，同比下降 3.07%，累计同比上升 1.59%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-6.39%、-21.67%、-17.1%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-6.39%、-21.67%、-17.1%；



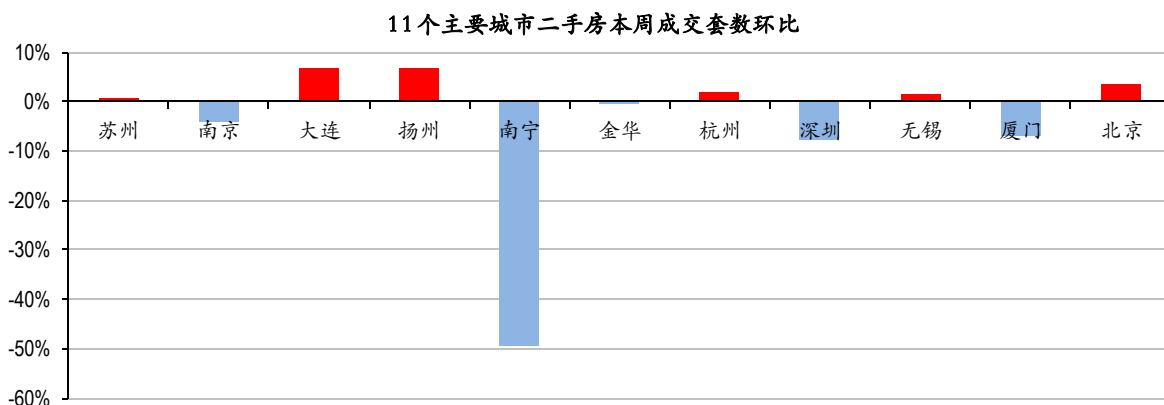
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-4.46%、8.82%、-62.26%；



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：环比下降最多的是南宁



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 2：12 城二手房成交明细

		2019/05/27-20 19/06/02	环比增速	同比增速	前一周 环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-20 19/06/02	累计同比
合计	套数	17,882	-7.2%	6.0%	-2.5%	-9.2%	270,368	0.2%
	面积	1,620,461	-6.3%	8.2%	-2.7%	-13.4%	24,390,930	0.9%
一线城市	套数	5,148	-0.8%	-11.0%	-11.3%	-27.4%	81,746	-6.1%
	面积	444,163	-1.2%	-8.2%	-11.5%	-31.1%	7,145,883	-3.9%
二线城市	套数	11,956	-8.8%	29.4%	1.8%	2.7%	177,255	13.0%
	面积	1,101,091	-7.3%	33.4%	1.5%	-1.6%	16,135,796	13.4%
三线城市	套数	778	-19.6%	-58.0%	-5.7%	-18.2%	11,367	-56.3%
	面积	75,208	-18.3%	-60.0%	-6.4%	-29.4%	1,109,251	-56.0%
北京	套数	3,321	3.4%	-19.4%	-13.5%	-35.0%	55,511	-3.6%
	面积	291,498	0.9%	-16.2%	-11.0%	-38.1%	4,841,018	-2.6%
深圳	套数	1,827	-7.6%	9.5%	-7.6%	-7.7%	26,235	-11.1%
	面积	152,665	-4.9%	12.2%	-12.4%	-12.2%	2,304,864	-6.5%

杭州	套数	1,445	1.8%	-19.9%	-6.5%	-22.5%	21,317	-16.6%
	面积	131,012	1.3%	-21.7%	-6.4%	-28.2%	1,878,586	-19.3%
南京	套数	1,902	-4.2%	55.5%	2.3%	-35.1%	27,919	16.6%
	面积	162,837	-2.6%	60.1%	3.2%	-37.0%	2,323,308	15.1%
南宁	套数	328	-49.5%	-40.1%	43.5%	-42.4%	9,798	1.3%
	面积	30,905	-46.2%	-37.9%	35.5%	-44.1%	926,538	0.1%
厦门	套数	1,026	-6.9%	167.9%	1.8%	5.8%	17,676	288.7%
	面积	101,302	-6.6%	154.5%	2.8%	4.2%	1,698,932	270.2%
青岛	套数	427	-67.0%	-58.7%	0.6%	-67.5%	19,479	-33.2%
	面积	36,664	-67.1%	-58.1%	-1.5%	-69.1%	1,690,034	-32.4%
大连	套数	1,348	7.0%	2.4%	3.7%	101.2%	18,038	7.3%
	面积	102,603	6.2%	1.9%	5.2%	89.4%	1,355,340	3.7%
无锡	套数	1,784	1.6%	13.6%	3.0%	61.9%	19,833	1.4%
	面积	167,622	3.3%	15.8%	4.9%	30.1%	1,941,891	0.1%
苏州	套数	3,010	0.9%	122.0%	-0.5%	87.3%	39,146	42.2%
	面积	301,704	2.7%	124.7%	-2.1%	80.8%	3,939,375	43.3%
扬州	套数	401	6.6%	-5.9%	-12.4%	52.6%	6,180	-21.2%
	面积	37,192	2.5%	-22.0%	-7.1%	40.0%	574,013	-22.9%
金华	套数	377	-0.3%	-36.4%	-4.5%	53.4%	5,187	-47.1%
	面积	38,016	8.8%	-33.9%	-13.0%	33.1%	535,238	-45.4%

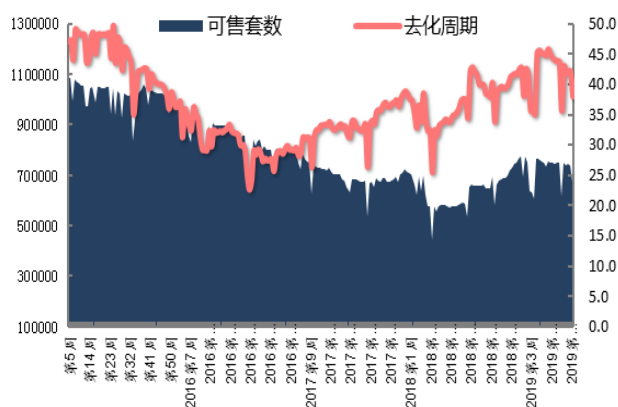
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9 个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

### 1.3 18 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 56.65 万套，去化周期 32.3 周，环比下降 10.12%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-31.27%、-1.27%、-0.23%；一线、二线及三线去化周期分别为 20、30.1、53.6 周。

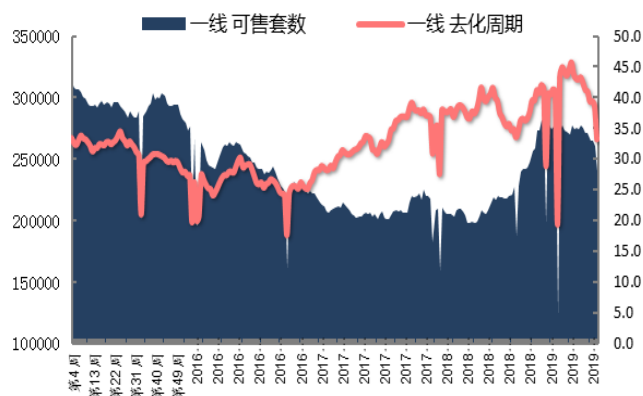
图 7：全国 18 城可售 56.7 万套，去化周期 32.3 周



(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 13.3 万套，去化周期 20 周



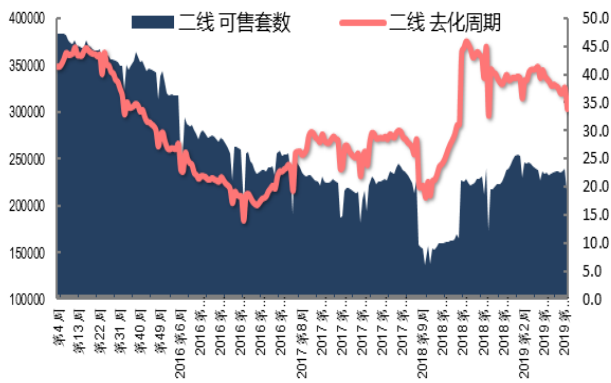
(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：Wind、天风证券研究所

图 9：二线 4 城可售 19.2 万套，去化周期 30.1 周

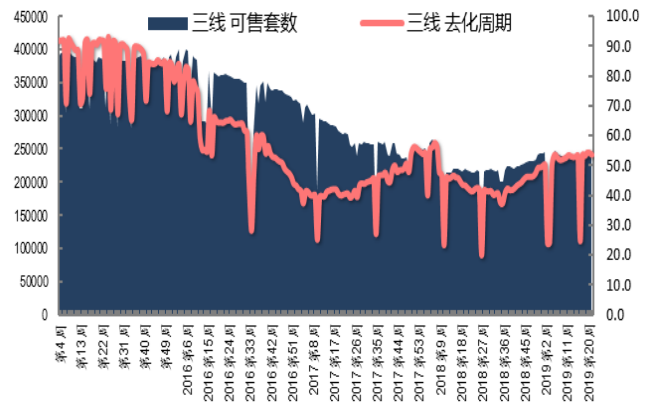
图 10：三线 5 城 24.1 万套，去化周期 53.6 周





(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



(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: 12 城住宅可售套数回顾

		2019/5/27-2019/6/2	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	630, 283	-0.4%	17, 555	17, 598	35.9	35.9
一线城市	套数	194, 213	-2.0%	6, 727	6, 699	28.9	29.6
二线城市	套数	194, 901	1.0%	6, 381	6, 457	30.5	29.9
三线城市	套数	241, 169	-0.1%	4, 446	4, 442	54.2	54.4
北京	套数	72, 637	-3.0%	1249.60	1246.96	58.1	60.0
上海	套数	56, 923	0.5%	2582.12	2564.92	22.0	22.1
广州	套数	66, 386	-0.6%	1841.60	1840.80	36.0	36.3
深圳	套数	64, 653	-3.0%	1054.12	1046.16	61.3	63.7
杭州	套数	17, 355	1.1%	1309.36	1335.40	13.3	12.9
南京	套数	30, 807	3.3%	1049.12	1125.04	29.4	26.5
福州	套数	30, 055	0.5%	497.16	498.52	60.5	60.0
济南	套数	79, 316	-0.3%	1392.84	1376.72	56.9	57.8
厦门	套数	23, 446	-	-	-	-	-
苏州	套数	21, 058	3.1%	225.30	217.09	93.5	94.1
惠州	套数	37, 368	2.3%	1593.60	1626.00	23.4	22.5
淮安	套数	20, 775	3.1%	239.16	236.96	86.9	85.1
莆田	套数	-	-	199.40	223.80	-	-
安庆	套数	12, 826	0.1%	362.68	349.88	35.4	36.6
江阴	套数	132, 175	-	780.12	795.00	169.4	165.5
温州	套数	75, 393	-2.0%	1622.04	1588.16	46.5	48.4

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）

【大悦城】大悦城控股集团股份有限公司于 2018 年 5 月 2 日对外披露了《关于公司控股股东计划增持公司股份的公告》，控股股东中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）基于对公司未来发展前景的信心及对公司价值的认可，计划通过深圳证券交易所交易系统允许的方式（包括但不限于集中竞价和大宗交易等）增持公司无限售流通 A 股股份，在增持计划所设价格范围内，中粮集团自首次增持之日起 12 个月内，累计增持股数最高不超过公司已发行总股份的 2%，截至 5 月 2 日，中粮集团本次增持计划期限已届满。中粮集团自 2018 年 5 月 4 日至 2019 年 5 月 4 日通过深圳证券交易所集中竞价的方式累计增持公司股票 29,089,140 股，占增持计划实施前公司总股本的 1.60%（占公司现有总股本 0.74%）。

【中航善达】2019 年 5 月 29 日，公司第八届董事会第四十二次会议、第八届监事会第十八次会议分别审议通过了《关于公司董事会延期换届的议案》和《关于公司监事会延期换届的议案》。公司第八届董事会、监事会将于 2019 年 6 月 27 日到期。因公司正在进行重大资产重组，拟通过发行股份购买招商局蛇口工业区控股股份有限公司等持有的招商局物业管理有限公司 100% 的股权，该事项可能会导致公司控制权发生变更，且该事项尚存在不确定性，为确保公司董事会、监事会工作的连续性和稳定性，并有利于重组工作的顺利推进，公司董事会、监事会拟延期换届。公司董事会各专门委员会和公司高级管理人员的任期亦相应顺延。。

【阳光城】2019 年 5 月 30 日，阳光城集团股份有限公司持有 75.01% 权益的子公司重庆穆光房地产开发有限公司拟接受国投泰康信托有限公司提供的 12.6 亿元投资，期限 24 个月，作为担保条件：重庆穆光房地产以其名下项目土地使用权提供抵押，重庆穆光房地产 100% 股权提供质押，公司为国投泰康信托对重庆穆光房地产 12.6 亿元的投资提供全额担保（不限于对项目公司担保、为项目公司股东为项目公司提供差额补足提供最终保证等），重庆穆光房地产的其他股东为公司提供反担保，重庆穆光房地产为公司提供反担保。

【东百集团】2019 年 5 月 29 日，丰琪投资将其持有的 23,640,000 股公司无限售条件流通股（占公司总股本的 2.63%）质押给厦门银行股份有限公司福州分行，融资期限为三年，上述股份质押登记手续已办理完毕，质押登记日为 2019 年 5 月 29 日。上述股份质押业务主要用于生产经营，丰琪投资及其关联方资信状况良好，具备相应的资金偿还能力，质押风险可控。若公司股价触及预警线或平仓线，丰琪投资将采取包括但不限于补充质押、提前还款等措施应对，不会导致公司实际控制权发生变更。如若出现其他重大变动情况，公司将按照有关规定及时披露。

【上海临港】根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行与交易管理办法》和上海证券交易所《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关规定，上海临港控股股份有限公司（以下简称“公司”）委托中诚信证券评估有限公司对公司分别于 2018 年发行的“18 临债 01”、“18 临债 02”公司债券和 2019 年发行的“19 临债 01”、“19 临债 02”公司债券进行了跟踪信用评级。近日，公司收到了中诚信证评公司《上海临港控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）、2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2019）》，中诚信证评公司上调公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持公司发行的“18 临债 01”、“18 临债 02”、“19 临债 01”和“19 临债 02”债项信用等级为 AAA。

【招商蛇口】招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“公司”）于 2019 年 1 月 16 日召开第二届董事会 2019 年第二次临时会议，审议通过了《关于回购部分社会公众股

份的方案》；公司于 2019 年 1 月 29 日召开第二届董事会 2019 年第三次临时会议、第二届监事会 2019 年第二次临时会议，审议通过了《关于变更部分募集资金投资项目及对〈关于回购部分社会公众股份的方案〉部分内容附条件调整的议案》。公司于 2019 年 2 月 20 日首次以集中竞价方式实施股份回购，具体内容详见公司于 2019 年 2 月 21 日披露的《关于首次回购公司股份的公告》（公告编号：【CMSK】2019-029）。根据《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》等相关规定，在回购期间，公司回购股份占总股本的比例每增加 1%，应当在事实发生之日起三日内予以披露；公司应当在每个月的前 3 个交易日公告截至上月末的回购进展情况。现将公司回购股份的进展情况公告如下：截至 2019 年 5 月 31 日，公司通过股份回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购公司股份 166,444,410 股，占公司总股本的 2.10%；本次回购股份最高成交价为 22.84 元/股，最低为 20.18 元/股，已支付的总金额为 3,617,274,303.83 元。

### 3. 行业新闻

#### 保利物业赴港 IPO 上市申请获中国证监会受理 2019/05/31 观点地产网

5 月 31 日，保利发展控股集团股份有限公司发布公告称，其全资子公司境外首次公开发行股票申请材料获中国证监会受理。

据观点地产新媒体了解，保利发展控股集团股份有限公司 2018 年年度股东大会审议通过了公司全资子公司保利物业发展股份有限公司首次公开发行境外上市外资股（H 股）并在香港联合交易所有限公司主板上市等相关事项。

公司于 2019 年 5 月 31 日收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可申请受理单》（受理序号：191326）。中国证监会对保利物业提交的境外首次公开发行股份的行政许可申请予以受理。

据此前公告显示，保利物业拟发行境外上市外资股（H 股）股票并申请在香港联交所主板上市，本次发行比例不少于发行后公司总股本的 15%（未考虑超额配售权的行使），并授予承销商不超过上述发行的 H 股股数 15% 的超额配售权。

该上市方案指出，募集资金将用于收购兼并物业管理公司或者专业化服务公司；提升增值服务业务和多元化服务业务；升级信息化和智能化平台；补充营运资金及一般公司用途。

#### 天津滨海新区放宽落户 给予储备人才住房和生活补贴 2019/05/29 观点地产网

天津滨海新区官方公众号 5 月 29 日消息，天津滨海新区出台《海河英才经办指导意见》，进一步放宽人才引进落户条件，并叠加实施储备人才住房和生活补贴政策，旨在营造最宽松、最灵活的引才环境。

据观点地产新媒体了解，为吸引人才落户，滨海新区针对天津“海河英才计划政策”做出改进，并新增“鲲鹏计划”，具体政策为：

- 1、学历型人才——双证放宽至单证：全日制本科生，普通高校毕业有毕业证书即可；硕士、博士学位研究生，有学位证书即可。
- 2、技能型人才——放宽工作年限要求：高职毕业具有高级工及以上证书，取消工作满 1 年限制，在津有工作有社保即可；中职毕业具有高级工及以上证书，在津工作缴纳社保满 1 年即可。中职院校包括中专、职高、技校。
- 3、资格型人才——扩大资格型人才范围：公证员可按照资格型人才引进。
- 4、申请人累计在津缴纳社保超过 5 年，或连续在津缴纳社保超过 3 年，或本人与配偶名下在津有产权房，可放宽年龄 2 岁。
- 5、除特殊规定外，对申请人社保年限不做要求，有社保即可。无就业单位的来津人才在北方人才存档，不再核查原户籍社保。

6、无需申请人提供在津就业纸质证明，可实行承诺制。

同时，在新出台的“鲲鹏计划”中，新区为符合条件的人才发放住房生活补贴。其中本科每年 1.2 万元，硕士每年 2.4 万元，博士每年 3.6 万元，连续发放 3 年，大力支持引进落户人才在新区落地生根。为来新区各类英才免费提供就业创业服务，符合条件可申请创业担保贷款。

### 雄安新区总体规划已落地 未来将针对房地产开发等出台配套政策 2019/05/27 观点地产网

5 月 27 日消息，雄安新区组织召开专门会议。其中提及，下一步新区将针对房地产开发项目、产业类停建项目、政府投资类停建项目、户口迁入等，出台具体配套政策。

据观点地产新媒体了解，雄安新区正认真落实《关于持续科学管控和保障群众正常生产生活的意见》，全面妥善解决农村停建住房问题，并对已明确拆迁村庄内的停建户发放住房补助，停建住房给予补偿后拆除。其他区域内的经审批后可以复工建设（装修），最大程度保障群众正常生产生活。

据悉，目前新区总体规划已经落地实施，开发建设时序已经明确，征迁安置工作也正在顺利推进，解决农村停建住房问题的时机已经成熟。为此，新区专门印发通知，从明确政策要求、有序组织实施、强化保障措施等方面，对解决农村停建住房问题进行了部署安排。

另外，今年 1 月 15 日，国家发改委副主任连维良在新闻发布会上提到，将深入实施国家重大区域战略。他举例称，推进雄安新区规划政策落地实施，启动建设一批标志性项目；编制实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要和加快完善粤港澳大湾区建设规划政策体系。

### 2019 房地产蓝皮书发布: 商品住宅市场应关注三大问题 2019/05/31 新浪地产

日前,中国社会科学院城市发展与环境研究所及社会科学文献出版社共同发布了《房地产蓝皮书:中国房地产发展报告 No.16(2019)》(以下简称“蓝皮书”),对国内房地产市场发展态势进行分析。

蓝皮书指出,2019 年商品住宅市场应关注以下三个问题。首先是住宅市场去库存基本成功实现预期目标。去年住宅投资和住宅新开工面积较快增长,但现房销售持续下降,这导致部分城市现房库存偏低。今年销售面积或将明显大于竣工面积,可售面积将进一步减少,可能对房价上升产生更大压力。第二是因城施策和分类调控实施效果开始显现。去年各地出台 450 余项调控政策,因城施策使住宅市场建设、投资和销售指标的趋势和结构发生明显变化,其中有很多新的态势需要进一步调研和跟踪研究。未来因城施策和分类调控的成功实践将有力推进长效机制的形成。第三是住宅价格趋势未变。蓝皮书指出,2018 年商品住宅平均销售价格 12.2%,今年预测全国平均售价将达到 9206 元/平方米,预期价格增长 7.6%。可以推测,部分重点城市价格将大幅超过这个预期水平。

蓝皮书提醒,应对部分重点城市加强多层面的预测、监测和预警,将防止价格刺激市场引发大幅波动作为调控的重点目标。

### 招商蛇口累计回购 36.17 亿元 2019/06/02 观点地产网

5 月 31 日,招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告,披露股份回购进展。

观点地产新媒体于公告中了解到,截至 2019 年 5 月 31 日,招商蛇口通过股份回购专用证券账户,以集中竞价方式累计回购公司股份 166,444,410 股,占公司总股本的 2.10%;本次回购股份最高成交价为 22.84 元/股,最低为 20.18 元/股,已支付的总金额约为 36.17 亿元。

另外,根据过往报道,2019 年 1 月,招商蛇口公告,计划以集中竞价交易的方式回购公

司部分社会公众股份（普通股股票），回购价格不超过人民币 23.12 元/股，回购股份的资金总额不低于 20 亿元（含）、不超过 40 亿元（含）。

回购股份的 50%用于股权激励或员工持股计划，回购股份的 50%用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券。资金安排方面，本次回购股份的资金中，招商蛇口自有资金的比例不低于 20%，其余资金来源于银行贷款等其他合法资金。

## 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 6 月 9 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	2019E	2020E	2021E	2017A	2018A	2019E	2020E	2021E				
000002.SZ	万科 A	2.54	3.06	3.39	4.32	5.31	10.7	8.9	8.0	6.3	5.1	27.12	42.64	买入	2019/3/26
600048.SH	保利地产	1.32	1.59	1.68	2.1	2.72	9.5	7.9	7.5	6.0	4.6	12.54	22.65	买入	2019/4/17
001979.SZ	招商蛇口	1.55	1.89	2.01	2.45	3.03	13.6	11.1	10.5	8.6	6.9	21.01	30.15	买入	2019/3/19
601155.SH	新城控股	2.71	4.69	3.87	5.03	6.73	14.0	8.1	9.8	7.5	5.6	37.84	48.45	买入	2019/3/11
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.8	0.7	0.9	-	10.4	8.3	9.4	7.4	-	6.3	25.0	买入	2019/4/12
000537.SZ	广宇发展	0.7	1.3	1.5	2.3	3.0	10.2	5.3	4.7	3.0	2.3	6.8	16.7	买入	2018/5/3
002146.SZ	荣盛发展	1.3	1.7	2.0	2.5	3.2	7.2	5.5	4.8	3.8	3.0	9.5	19.0	买入	2019/4/10
000671.SZ	阳光城	0.5	0.7	0.8	1.1	1.6	12.0	9.3	8.0	5.4	3.9	6.1	12.4	买入	2019/3/16
600340.SH	华夏幸福	2.8	3.8	4.0	5.1	6.7	10.4	7.7	7.3	5.8	4.4	29.3	47.9	买入	2018/11/1

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