

房地产

证券研究报告
2019年06月16日

集中度持续提升，降息预期再起，重视地产股配置价值

——房地产销售周报 0615

行业跟踪（2019.06.03-2019.06.09）

一手房：环比下降 8.89%，同比下降 3.44%，累计同比上升 8.69%

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.4 万套，环比下降 8.89%，同比下降 3.44%，累计同比上升 8.69%，较前一周增加 3.87 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 6.78%、-11.09%、-12.22%；同比增速分别为 55.24%、0.85%、-28.46%；累计同比增速分别为 29.67%、27.03%、-22.49%，较上周分别增加 23.64、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 11.1%、-4.66%、-17.82%、55.37%；累计同比分别为 104.41%、23.77%、17.62%、10.61%，较上周分别增加-15.98、-0.33、-4.47、1.29 个百分点。

二手房：环比下降 23.45%，同比下降 26.59%，累计同比上升 1.55%

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.27 万套，环比下降 23.45%，同比下降 26.59%，累计同比上升 1.55%，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-27.47%、-21.74%、-22.54%；同比增速分别为-40.28%、-10.47%、-67.47%；累计同比增速分别为-5%、14.96%、-56.24%，较上周分别增加了-0.07、7.67、-58.31 个百分点。

库存：去化周期 35.6 周，环比上升 0.23%

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 62.5 万套，去化周期 35.6 周，环比上升 0.23%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.06%、0.68%、0.00%；一线、二线及三线去化周期分别为 28.8、30.0、53.7 周。

投资建议：

根据统计局数据，5 月全国单月销售增速继续回落，重回零下，累计增速边际回落，预计三季度或将继续下行。但 5 月 TOP100、TOP10 房企销售额环比增速分别为 5.5%、8.5%，同比增速分别为 16%、18%，集中度持续提升，龙头房企表现尤为强势，预计 6 月房企半年销售额冲量或将继续表现出一定韧性。宏观层面从 5 月宏观数据来看，PMI 再次降到荣枯线以下，对于贸易战的悲观预期也已经较为充分的释放，近期央行行长表态贸易摩擦“中国有足够的政策空间来应对，包括调整利率和存款准备金率”，降息降准预期明显再度加强。我们认为当前时点，地产股配置价值重新凸显，建议关注二线高弹性品种及防御性龙头：1) 二线成长标的弹性有望凸显：中南建设、阳光城、新城控股；2) 防御性较强的龙头：万科、金地、融创、招蛇、保利；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

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: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》
2019-06-09
- 2 《房地产-行业研究周报:土地市场或继续降温，持续推荐配资优势龙头房企——房地产土地周报 20190609》
2019-06-09
- 3 《房地产-行业研究周报:土地市场或继续降温，持续推荐配资优势龙头房企——房地产土地周报 20190609》
2019-06-09

内容目录

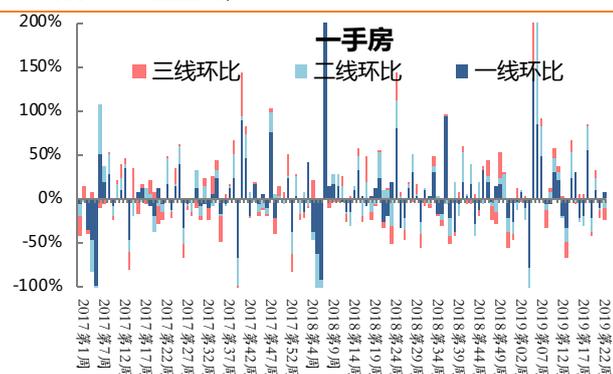
1.	行业跟踪（2019.06.03-2019.06.09）	3
1.1	48城一手房成交回顾	3
1.2	16城二手房成交回顾	5
1.3	18城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪（公司公告）	8
3.	行业新闻	9
4.	盈利预测与估值	11

1. 行业跟踪 (2019.06.03-2019.06.09)

1.1 48城一手房成交回顾

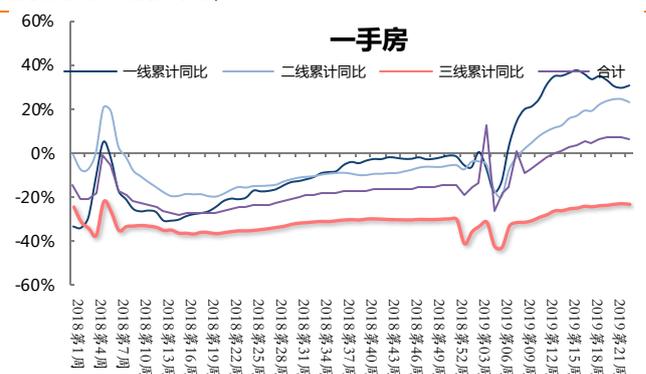
本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.4 万套，环比下降 8.89%，同比下降 3.44%，累计同比上升 8.69%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 6.78%、-11.09%、-12.22%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 11.1%、-4.66%、-17.82%、55.37%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 6.78%、-11.09%、-12.22%；



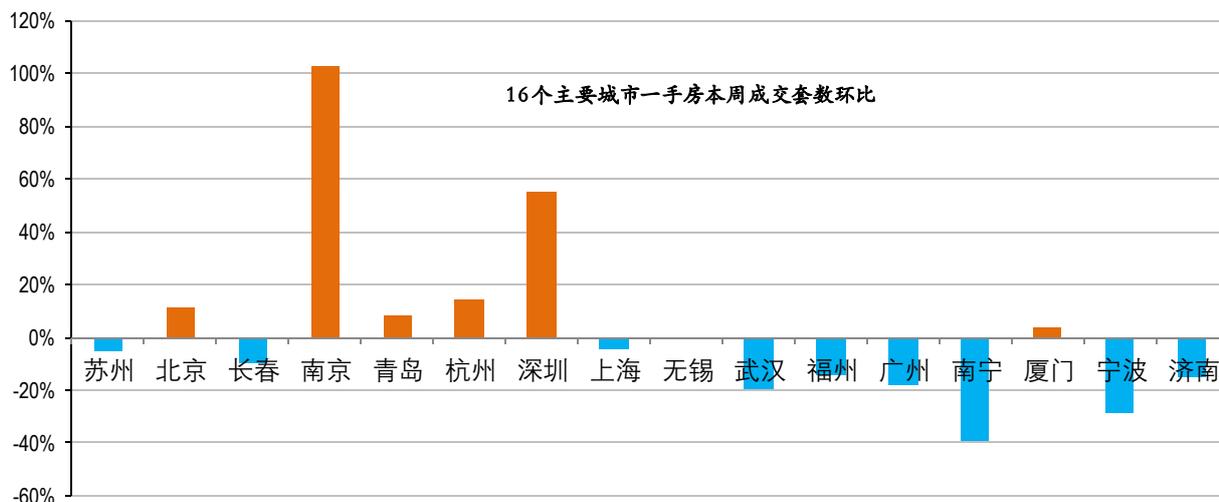
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 33.21%、23.72%、-23.19%；



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：环比上升最多的是南京，下降最多的是南宁



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：35 城一手房成交明细

		2019/6/3-2019/6/9	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/1/1-2019/6/9	累计同比
合计	套数	43,970	-8.9%	-3.4%	-5.2%	-26.8%	881,709	8.7%
	面积	4,750,392	-9.9%	-0.1%	-3.8%	-26.4%	94,013,470	9.1%
一线城市	套数	7,180	6.8%	55.2%	-10.4%	-18.3%	137,495	29.7%
	面积	711,645	2.6%	50.5%	-11.9%	-25.5%	14,077,705	33.1%
二线城市	套数	25,875	-11.1%	0.9%	-1.8%	-19.6%	507,004	27.0%

市	面积	2,852,925	-10.4%	10.0%	0.3%	-18.2%	53,466,052	26.1%
三线城市	套数	10,915	-12.2%	-28.5%	-9.8%	-42.8%	237,210	-22.5%
	面积	1,185,821	-14.9%	-29.9%	-8.3%	-41.0%	26,469,713	-20.2%
北京	套数	1,881	11.1%	448.4%	122.2%	20.3%	26,569	104.4%
	面积	216,564	18.1%	581.3%	77.2%	19.6%	2,868,728	103.2%
上海	套数	2,211	-4.7%	3.3%	-29.5%	-42.7%	57,056	23.8%
	面积	222,235	-7.0%	1.2%	-29.5%	-46.3%	5,708,200	25.1%
广州	套数	1,264	-17.8%	0.1%	-28.7%	-46.6%	32,699	17.6%
	面积	129,265	-23.6%	-6.7%	-26.5%	-49.8%	3,487,906	14.4%
深圳	套数	1,824	55.4%	107.7%	-9.2%	82.2%	21,171	10.6%
	面积	143,581	40.6%	73.0%	-11.5%	39.8%	2,012,871	29.9%
杭州	套数	1,508	14.2%	-9.7%	1.2%	-43.4%	24,237	-19.7%
	面积	186,911	14.3%	-12.0%	-1.0%	-36.8%	2,858,500	-21.2%
南京	套数	1,332	103.0%	-30.6%	-34.7%	-46.2%	22,485	13.7%
	面积	148,177	84.2%	-32.3%	-30.4%	-46.6%	2,675,197	15.6%
福州	套数	438	-14.6%	79.5%	-8.4%	-6.0%	10,306	79.5%
	面积	44,787	-18.4%	73.8%	-4.2%	-11.4%	1,066,961	84.5%
济南	套数	1,474	-14.8%	-	-10.3%	-42.7%	52,220	232.5%
	面积	184,856	-15.4%	-	-9.9%	-40.1%	5,008,434	280.0%
武汉	套数	3,461	-19.7%	2.8%	26.2%	-37.9%	62,934	13.1%
	面积	394,784	-16.8%	12.2%	19.8%	-31.7%	7,041,989	17.1%
长春	套数	1,495	-9.8%	-57.9%	-35.7%	-10.3%	37,388	13.7%
	面积	160,965	-10.6%	-49.4%	-29.0%	-7.5%	4,067,023	21.6%
南宁	套数	1,243	-38.9%	-39.2%	105.0%	-34.9%	43,161	146.6%
	面积	136,062	-39.4%	-37.4%	106.1%	-31.4%	4,798,879	157.4%
宁波	套数	1,592	-28.3%	22.7%	-0.6%	81.1%	24,063	248.9%
	面积	173,713	-27.3%	4.4%	-10.9%	56.7%	2,920,486	213.1%
厦门	套数	352	3.7%	378.1%	-2.1%	-10.2%	5,158	157.3%
	面积	36,976	-0.2%	307.6%	1.0%	-22.6%	576,755	121.4%
青岛	套数	2,777	8.1%	24.4%	-17.3%	-24.8%	41,933	-31.1%
	面积	327,540	10.4%	24.9%	-18.7%	-16.8%	4,988,557	-28.4%
无锡	套数	2,283	0.0%	179.4%	69.2%	58.8%	18,855	20.0%
	面积	276,000	0.0%	171.4%	55.1%	67.0%	2,329,800	21.7%
苏州	套数	1,890	-5.2%	16.2%	-4.0%	27.3%	33,502	30.5%
	面积	228,838	-5.1%	9.4%	-2.7%	21.6%	4,089,843	30.5%
佛山	套数	3,542	-16.3%	-11.4%	-18.1%	13.7%	84,550	50.1%
	面积	312,305	-19.0%	2.2%	-7.9%	4.6%	6,992,797	37.5%
东莞	套数	1,274	-23.0%	-42.1%	-21.9%	-38.9%	31,203	0.3%
	面积	102,851	-23.8%	-23.7%	-15.3%	-49.4%	2,413,702	-4.9%
扬州	套数	569	32.9%	-6.4%	114.0%	-2.2%	8,926	-34.5%
	面积	66,676	28.8%	-8.4%	109.2%	1.3%	1,072,201	-33.1%
温州	套数	1,469	-22.5%	-0.9%	-1.4%	35.3%	34,794	6.4%
	面积	212,838	-24.3%	16.4%	19.1%	65.7%	4,867,532	23.5%
泉州	套数	555	-28.7%	-31.7%	0.4%	0.9%	16,440	-9.4%
	面积	55,042	-12.7%	-23.7%	2.3%	9.4%	1,407,210	-14.2%

惠州	套数	335	2.1%	-53.9%	-14.4%	-61.8%	8,715	-1.8%
	面积	39,403	-2.1%	-52.4%	-16.0%	-60.3%	1,034,920	0.0%
岳阳	套数	203	-25.9%	-70.1%	-19.4%	-46.5%	6,145	-6.3%
	面积	24,292	-25.7%	-70.2%	-21.3%	-45.1%	757,597	-3.9%
襄阳	套数	176	1.1%	-66.0%	-21.6%	-61.5%	6,560	-0.5%
	面积	21,170	-6.7%	-65.7%	-11.3%	-58.5%	765,448	-1.6%
淮安	套数	995	-1.7%	15.2%	-4.9%	-40.5%	17,689	-33.4%
	面积	106,567	-5.5%	4.4%	-8.4%	-43.8%	2,034,711	-33.3%
莆田	套数	233	-54.6%	54.3%	83.9%	-39.4%	5,323	16.5%
	面积	29,502	-54.3%	63.0%	87.4%	-39.2%	678,211	16.8%
江阴	套数	807	59.2%	24.3%	-24.0%	81.2%	7,871	-34.5%
	面积	99,022	41.5%	11.0%	-18.3%	69.8%	1,028,765	-34.8%
吉林	套数	639	26.0%	26.8%	17.4%	17.6%	8,316	26.6%
	面积	57,981	24.3%	25.6%	-6.2%	12.9%	840,550	24.9%
常州	套数	2,576	-14.1%	4.7%	-4.9%	24.1%	39,313	-1.9%
	面积	211,044	-19.9%	67.0%	-6.1%	59.5%	2,891,027	57.2%
连云港	套数	980	-3.7%	-20.1%	-3.8%	-15.6%	20,522	-35.1%
	面积	107,126	-6.9%	-12.6%	-2.4%	-15.4%	2,344,087	-30.8%
镇江	套数	895	-21.7%	-60.4%	-42.1%	-32.5%	27,448	7.6%
	面积	104,765	-23.2%	-66.5%	-40.2%	-27.9%	3,216,302	10.0%
泰安	套数	459	3.4%	82.9%	14.7%	-4.4%	8,151	-22.1%
	面积	50,393	-8.2%	69.4%	17.3%	-9.5%	947,048	-25.9%

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。

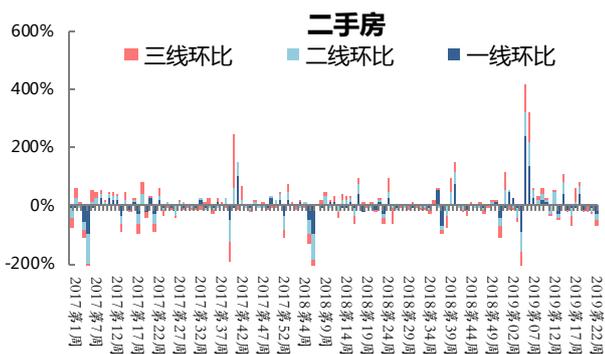
资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2 16 城二手房成交回顾

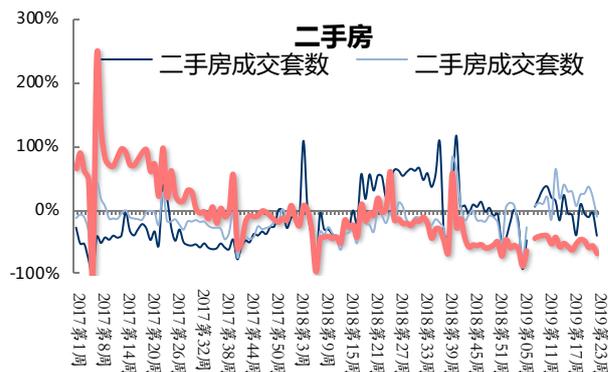
本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.27 万套，环比下降 23.45%，同比下降 26.59%，累计同比上升 1.55%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-27.47%、-21.74%、-22.54%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-27.47%、-21.74%、-22.54%；

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-40.28%、-10.47%、-67.47%；

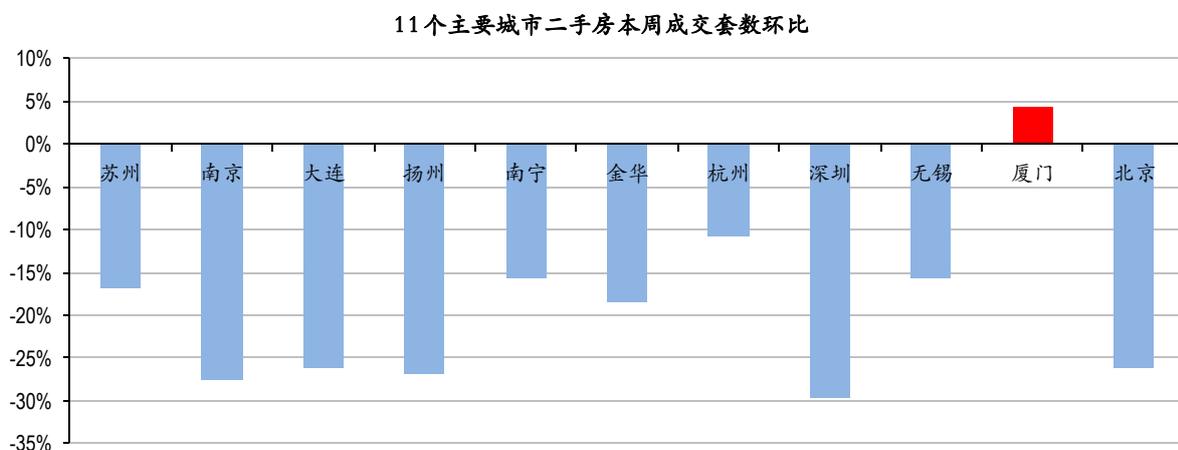


资料来源：Wind、天风证券研究所



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：环比下降最多的是深圳



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 2：12 城二手房成交明细

		2019/06/03-20 19/06/09	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 19/06/09	累计同比
合计	套数	12,659	-23.4%	-26.6%	-10.9%	-35.7%	287,478	1.5%
	面积	1,160,205	-24.0%	-25.7%	-9.1%	-38.0%	25,951,462	2.5%
一线城市	套数	3,495	-27.5%	-40.3%	-6.4%	-50.7%	87,028	-5.0%
	面积	304,246	-28.0%	-38.7%	-4.8%	-52.8%	7,610,569	-2.6%
二线城市	套数	8,573	-21.7%	-10.5%	-13.3%	-26.4%	188,350	15.0%
	面积	801,472	-21.0%	-9.5%	-12.5%	-28.4%	17,161,520	15.5%
三线城市	套数	591	-22.5%	-67.5%	-1.9%	-37.9%	12,100	-56.2%
	面积	54,486	-39.0%	-69.6%	18.7%	-48.9%	1,179,372	-55.4%
北京	套数	2,261	-26.2%	-43.7%	-7.7%	-55.8%	58,965	-3.0%
	面积	202,236	-27.0%	-42.3%	-5.0%	-57.1%	5,147,098	-1.8%
深圳	套数	1,234	-29.7%	-32.9%	-3.9%	-37.7%	28,063	-8.9%
	面积	102,010	-30.1%	-30.0%	-4.4%	-41.3%	2,463,471	-4.1%
杭州	套数	1,056	-10.9%	-39.2%	-18.0%	-43.4%	22,347	-16.9%
	面积	102,285	-8.7%	-36.5%	-14.5%	-44.0%	1,976,582	-19.4%
南京	套数	1,208	-27.6%	-23.7%	-12.3%	-58.8%	29,645	19.7%

	面积	102,253	-28.9%	-20.7%	-11.7%	-60.4%	2,471,046	18.4%
南昌	套数	370	-33.0%	-	-19.5%	-40.3%	4,645	-
	面积	35,527	-31.6%	-	-21.8%	-38.2%	439,567	-
南宁	套数	129	-15.7%	-81.9%	-53.4%	-77.3%	10,040	-1.0%
	面积	12,831	-13.6%	-82.9%	-51.9%	-76.8%	949,800	-1.9%
厦门	套数	680	4.3%	74.4%	-36.5%	-29.9%	18,371	280.3%
	面积	67,822	5.4%	74.3%	-36.5%	-30.2%	1,769,141	261.8%
青岛	套数	444	-55.1%	-36.5%	-10.9%	-66.3%	20,387	-32.1%
	面积	38,578	-55.2%	-35.3%	-9.4%	-67.6%	1,767,694	-31.2%
大连	套数	912	-26.3%	-25.8%	-8.2%	36.1%	19,322	8.1%
	面积	70,306	-25.5%	-25.5%	-8.0%	29.8%	1,452,491	4.6%
无锡	套数	1,309	-15.8%	-5.0%	-12.9%	18.8%	21,599	3.9%
	面积	122,926	-16.6%	-14.3%	-12.0%	-4.6%	2,108,818	2.6%
苏州	套数	2,465	-16.8%	33.6%	-1.6%	53.4%	41,994	47.2%
	面积	248,944	-16.9%	35.5%	-0.7%	49.2%	4,226,382	48.4%
扬州	套数	265	-27.0%	-40.2%	-9.5%	0.8%	6,571	-19.8%
	面积	23,773	-52.2%	-42.1%	33.8%	-10.5%	610,237	-22.3%
金华	套数	326	-18.5%	-36.7%	6.1%	32.6%	5,529	-46.0%
	面积	30,713	-22.3%	-39.8%	4.0%	7.6%	569,135	-44.3%

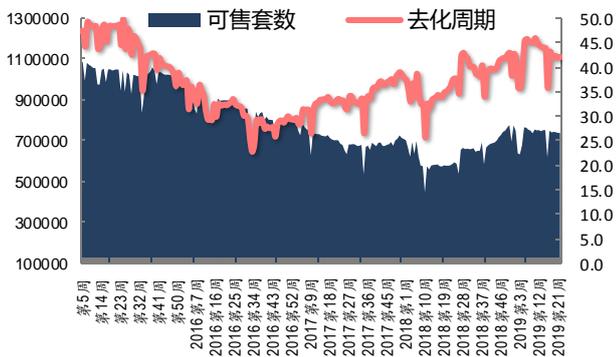
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳2个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等9个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等5个城市。

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62.5万套，去化周期35.6周，环比上升0.23%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别0.06%、0.68%、0%；一线、二线及三线去化周期分别为28.8、30、53.7周。

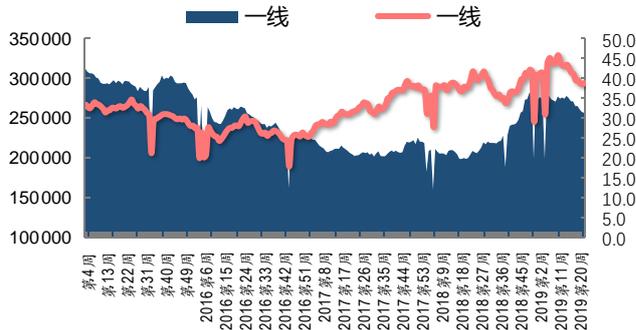
图7：全国18城可售62.5万套，去化周期35.6周



(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

图8：一线4城可售19.1万套，去化周期28.8周

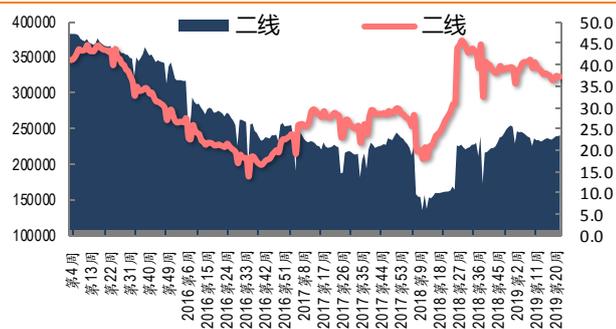


(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：Wind、天风证券研究所

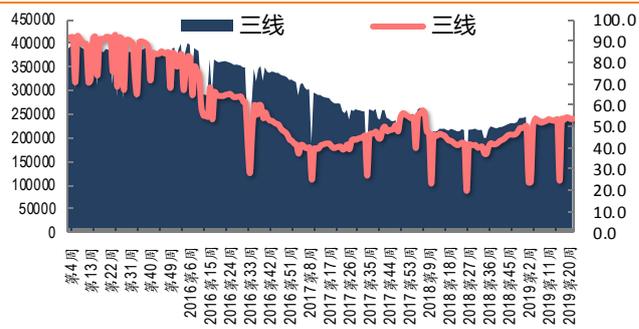
图9：二线4城可售19.4万套，去化周期30周

图10：三线5城24.1万套，去化周期53.7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

		2019/6/3-2019/6/9	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	625,014	0.2%	17,549	17,611	35.6	35.4
一线城市	套数	190,667	0.1%	6,620	6,700	28.8	28.4
二线城市	套数	193,739	0.7%	6,450	6,415	30.0	30.0
三线城市	套数	240,608	0.0%	4,480	4,496	53.7	53.5
北京	套数	70,699	-1.8%	1280.88	1274.28	55.2	56.5
上海	套数	59,249	3.8%	2586.32	2590.84	22.9	22.0
广州	套数	65,690	-1.5%	1680.36	1791.92	39.1	37.2
深圳	套数	60,719	-1.2%	1072.08	1043.44	56.6	58.9
杭州	套数	17,303	3.0%	1253.36	1280.84	13.8	13.1
南京	套数	30,582	0.9%	1075.76	1041.96	28.4	29.1
福州	套数	30,453	3.1%	482.44	488.48	63.1	60.5
济南	套数	80,789	1.6%	1431.24	1416.36	56.4	56.2
南昌	套数	23,446	0.0%	393.32	356.36	59.6	65.8
厦门	套数	23,749	-0.4%	242.15	233.48	98.1	102.1
苏州	套数	34,612	-4.5%	1571.48	1597.72	22.0	22.7
莆田	套数	20,595	1.5%	253.92	251.76	81.1	80.6
江阴	套数	12,584	-3.6%	393.52	371.52	32.0	35.1
泉州	套数	133,106	0.3%	763.36	776.68	174.4	170.9
温州	套数	74,323	-0.3%	1639.16	1648.60	45.3	45.2

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】本公司之全资子公司招商局地产(杭州)有限公司拟与深圳市招平密苑投资

中心（有限合伙）共同投资设立合资公司杭州轶弘企业管理有限公司，由杭州轶弘受让招商杭州持有的杭州南兴房地产开发有限公司 100% 股份，进而实现招商杭州与招平密苑合作开发建设杭州萧山项目。本次交易各方拟签订合作协议约定合作有关事项，其中，招商杭州最终实缴出资 156,600 万元，持有杭州轶弘 87% 股权；招平密苑最终实缴出资 23,400 万元，持有杭州轶弘 13% 股权。

【中国武夷】公司决定将激励对象徐文钦女士和吴自涛先生已获授但尚未解锁的限制性股票合计 26.0012 万股进行回购注销，占公司总股本 0.02%。公司《2018 年度利润分配预案》已宣告，拟以 2019 年 3 月 31 日总股本 1,310,050,649 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.60 元，以资本公积金向全体股东每 10 股转增股本 2 股。如回购完成前，2018 年度利润分配方案已实施完毕，则拟回购注销的上述 2 人已获授但尚未解锁的限制性股票合计调整为 31.2014 万股。

【新城控股】公司控股股东富域发展集团有限公司已将其持有的本公司流通股 48,500,000 股质押给上海国际信托有限公司，占公司总股本的 2.15%，质押期限为一年，相关质押登记手续已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。截至本公告日，富域发展持有本公司股份为 1,378,000,000 股，占公司总股本 61.06%，其中被质押的股份累计 706,195,580 股，占其持有公司总股份的 51.25%，占公司总股本的 31.29%。

【招商蛇口】与中航国际控股股份有限公司已于 2019 年 4 月 26 日签署了《中航国际控股股份有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于中航善达股份有限公司之股份转让协议》，约定中航国际控股将其持有 22.35% 的中航善达股份有限公司股份（149,087,820 股）以 8.95 元人民币/股转让给公司。《股份转让协议》已经公司总经理办公会、中航国际控股董事会审议通过，尚需中航国际控股股东大会审议通过、国资主管部门批准后最终生效。

【万科股份】万科企业股份有限公司于 2019 年 6 月 6 日收到公司股东深圳市钜盛华股份有限公司的《告知函》。《告知函》显示：“2019 年 6 月 5 日，钜盛华将持有并质押给五矿证券有限公司的万科 41,650,000 股无限售流通 A 股办理解除质押，并已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成质押解除手续。”截至 2019 年 6 月 5 日，钜盛华通过普通证券账户直接持有万科无限售流通 A 股股票共计 926,070,472 股，占万科总股本的 8.19%，累计质押股数为 884,418,101 股，占万科总股本的 7.83%。

3. 行业新闻

广州出台南沙区旧改新规 合肥土地储备新规 7 月 1 日实施 2019/6/03 观点地产网

近日，广州市规划和自然资源局南沙区分局公布了《关于进一步加快南沙区旧村庄改造工作的指导意见（试行）》，其中提出要“一户一宅”280 平方米内住宅纳入改造成本，并明确提出要预留 10%~15% 的独立用地或建筑面积作为产业发展空间，引入“IAB”“NEM”等创新型产业，还涉及到优化土地利用结构、精简审批流程、加快旧村改造项目的实施等各个方面事项。

征集意见稿还提出，要加快旧村改造项目的实施，不断优化审批流程，加快项目审批，可进行“多案合一”审议。村民表决可分期分片进行，旧村改造项目实施方案经区城市更新工作领导小组审议通过并批复后，村集体经济组织可组织改造范围内全体村民（含村改居后的居民）和世居祖屋权属人对实施方案和拆迁补偿方案进行一次性表决；也可根据项目实际情况采用分期、分片方式进行表决。

职工购房可用组合贷 额度不超总价的 70% 2019/06/04 观点地产网

据新华日报近日报道，徐州市住房公积金管理中心对外发布消息称，自6月1日起，徐州市住房公积金管理中心将实施组合贷，徐州职工购买自住住房，住房公积金贷款和商业银行贷款可以组合使用。

观点地产新媒体了解，组合贷的额度最高不超过所购商品住房总价的70%，存量房（二手房）首次贷款不超过总房价的60%。

组合贷的比例最高不超过公布的住房公积金最高比例，且首付加组合贷款总额不高于房款总额。

目前，徐州公积金中心把邮储银行作为试点实施组合贷，今后，将按照“成熟一家、开办一家”的原则，积极与符合条件的各家银行合作。

财政部：2018年保障性安居工程支出 7372 亿 同比增 46.4% 2019/06/05 观点地产网

6月5日，中华人民共和国财政部综合司发布2018年全国财政支持保障性安居工程建设情况。消息指出，2018年全国保障性安居工程财政支出7372亿元，支持棚户区改造开工626万套，完成30万套公租房配套基础设施建设，完成农村危房改造190万户。

据观点地产新媒体了解，2018年，财政部加大保障性安居工程资金筹措力度，2018年，全国保障性安居工程财政支出7372亿元，同比增长46.4%。

与此同时，中央补助城镇保障性安居工程力度不减。2018年，中央财政一般公共预算安排用于保障性安居工程的补助资金达2442亿元。其中，补助城镇保障性安居工程2176亿元，占89.1%；补助农村危房改造266亿元，占10.9%。

另外，还推进了政府购买公租房运营管理服务试点，明确在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西8个省（区），开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。

以及有序推进试点发行地方政府棚改专项债券制定《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号），探索建立棚改专项债券与项目资产、收益相对应的制度，发挥政府规范适度举债改善群众住房条件的积极作用。并规范棚户区改造融资行为。

公积金中心：深化“放管服”优流程、强管理、惩失信 2019/06/06 观点地产网

6月6日，中央国家机关住房资金管理中心发布了《关于深化“放管服”改革做好中央国家机关住房公积金归集工作有关问题的通知》政策解读。观点地产新媒体查询公告获悉，政策解读主要内容包括优化住房公积金缴存提取政策措施和流程、加强住房公积金归口管理、实施失信联合惩戒。

政策解读指出，将进一步落实降低成本政策，企业在阶段性适当降低住房公积金缴存比例政策执行期间，可在5%—12%范围内自主确定缴存比例；加大租房消费支持力度，无自有住房职工，通过备案后，可按季以租金实际发生额为限提取住房公积金；改进封存账户提取管理；简化企业开户、销户流程，购房、租房首次提取可实行网上办理。

在加强住房公积金归口管理方面，政策解读指出，将根据相关文件进一步明确归口管理要求，同时落实单位缴存主体责任，强化监督检查，将把各单位执行住房公积金归口管理规定情况纳入住房公积金“双随机、一公开”执法检查范围，必要时对重点单位进行归口管理专项检查，向单位上级主管部门通报检查结果。

此外，对于违规提取公积金的职工，将失信记录随个人账户一并转移；对已提取资金的，责令限期全额退回，并在即日起五年内不予办理住房公积金提取、不予受理住房公积金贷

款申请。对逾期仍不退回的，列为严重失信行为，并依法依规会同相关管理部门实施联合惩戒。

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 14 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	27.93	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	12.88	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	21.18	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	40.00	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	-	6.5	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	9.6	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	6.6	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