

## 政策弱幅高频反复，资金结构性略有收紧

## 投资要点:

上周(19/06/15-19/06/21)主流45城一手房周成交713万平米,环比+5%;其中,一二线环比+7%、三四线环比+2%;6月月成交同比+18%,较5月上升10pct,其中一二线同比+28%、三四线同比-3%,分别较5月+10pct和+8pct,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160万平米,环比+0.1%;6月截至上周累计成交449万平米,同比-2%,较5月下降2pct。库存方面,上周15城推盘环比+25%,成交环比+9%,周成交/推盘比0.73倍,低于上周的0.84倍,低于5月的1.15倍;15城可售面积7,798万平米,环比+1.1%;3个月移动平均去化月数为8.6个月,环比上升0.1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。政策方面,西安从外迁入的居民落户社保满一年及非本市户籍社保满5年可购房,一城一策框架下,政策弱幅高频反复;资金端有所收紧,天津、杭州上调首套房贷利率,苏州、厦门多家银行停止发放按揭贷款。境内发债环境持续收紧,多家房企拟发行海外债。区域政策方面,长三角一体化发展规划纲要已编制完成,示范区将设在沪苏浙交界处6个建制镇。养老服务“最后一公里”的社区居家养老,正受到决策层密切关注,或将利好物业板块。我们认为,短期来看,近期行业数据走弱,调控政策压力有望减轻,同时主流房企销售保持稳定,并19PE估值仅4.9倍,NAV折价20-60%,板块低估值吸引力大幅提升;中期来看,在目前较为复杂的宏观环境下,政府将倾向于“一城一策+高频微调+有松有紧”的政策组合,19H1类似于12年Beta逻辑,19H2或更类似于17年Alpha逻辑,或再呈现集中度逻辑;维持房地产开发板块推荐评级,维持推荐:1)一二线龙头:保利地产、万科、融创中国、金地集团、招商蛇口、绿地控股;2)二线高成长蓝筹: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。此外,维持物业管理板块推荐评级,建议关注:新城悦、碧桂园服务、永生生活服务、中航善达等。

## 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712.5万平米,环比上升5.2%;6月截止周一手房合计成交2,005万平米,较5月同期环比上升9.2%,较去年6月同期同比上升18.2%;其中,一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化:+24.9%、+2.6%、+1.2%、+2.4%,当月月成交同比分别为:+30.7%、+27.2%、-2.1%、-4.4%。15城可售面积为7,798万平米,环比上升1.1%;3个月移动平均去化月数为8.6个月,环比上升0.1个月。
- **主要政策新闻:** 证监会拟取消重组上市认定标准中的“净利润”指标,“累计首次原则”的计算期间进一步缩短至36个月等。国家发改委:我国正处于城镇化快速发展的中后期,还有很大发展潜力。经参头版:下半年逆周期调节将再发力,充分发挥投资在稳增长中的关键作用。西安从外迁入的居民落户社保满一年及非本市户籍社保满5年可购房。天津、杭州上调首套房贷利率,苏州、厦门多家银行停止发放按揭贷款。境内发债环境持续收紧,多家房企拟发行海外债。长三角一体化发展规划纲要已编制完成,示范区将设在沪苏浙交界处6个建制镇。养老服务“最后一公里”的社区居家养老,正受到决策层密切关注。1-5月碧万恒等7家房企销售规模破千亿,大型房企资金优势凸显,土地资源有望进一步集中于头部企业。
- **公司动态跟踪:** 招商蛇口以2.95亿元出售其太子湾商务大厦物业给粤荣租赁;公开发行人公司债5亿元;拟回购股份总额不超过40亿元且不低于23.26亿元,回购价格不超过23.12元/股。保利地产针对公司2018年度利润分配及资本公积金转增股本的影响,将公司股票期权激励计划的行权价格由8.01元/股调整为7.51元/股。荣盛发展发行供应链ABS4.44亿元,其中优先级联荣1A规模4.2亿/7.8%。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数上涨2.25%,沪深300指数上涨4.9%,相对收益为-2.65%,板块表现弱于大盘,在28个板块排名中排第25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:世纪星源、亚太实业、海德股份、匹凸匹、洲际油气。
- **风险提示:** 房地产调控政策超预期收紧以及行业融资政策超预期收紧。

## 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

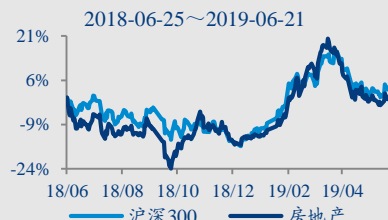
邮箱:caoman@hcyjs.com

## 行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	129	3.56
总市值(亿元)	22,853.48	3.79
流通市值(亿元)	19,444.27	4.38

## 相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现		1.43	18.65	2.09
相对表现		-3.62	-7.91	-4.15



## 相关研究报告

《房地产行业周报:成交平稳、库存下降,政策弱幅高频反复》

2019-06-09

《房地产1-5月月报:投资开始放缓,销售二次探底,政策压力或减轻》

2019-06-15

《房地产行业周报:行业数据走弱,政策压力或减轻》

2019-06-16

# 目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+5%，月成交同比 18%，一二线同比+28%、三四线同比-3% .....	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 5%，一二线环比上升 7%、三四线环比上升 2% .....	4
2、成交月同比: 6 月 45 城月成交同比上升 18%，一二线同比上升 28%、三四线同比下降 3% .....	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+0%，6 月月成交同比-2%、较上月下降 2pct .....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比+25%，可售面积环比+1%、去化月数上升 0.1 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.....	19
五、风险提示.....	20

# 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.....	20
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	20

## 一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+5%，月成交同比 18%，一二线同比+28%、三四线同比-3%

### 1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 5%，一二线环比上升 7%、三四线环比上升 2%

上周(6.15-6.21)45 个重点城市新房合计成交 712.5 万平米，环比上升 5.2%，较 18 年周均成交 585.9 万平米上升 22.9%，较本年周均成交 586.5 万平米上升 21.5%。

其中一二线城市合计成交 530.8 万平米，环比上升 6.5%，较 18 年周均成交 413.3 万平米上升 28.4%，较本年周均成交 433.4 万平米上升 22.5%。三四线城市合计成交 181.6 万平米，环比上升 1.6%，较 18 年周均成交 166.5 万平米上升 9.1%，较本年周均成交 153.1 万平米上升 18.6%。

按照更细分城市能级来看，

上周(6.15-6.21)4 个一线城市新房合计成交 108.9 万平米，环比上升 24.9%，较 18 年周均成交 83.9 万平米上升 29.8%，较本年周均成交 85.3 万平米上升 27.7%。

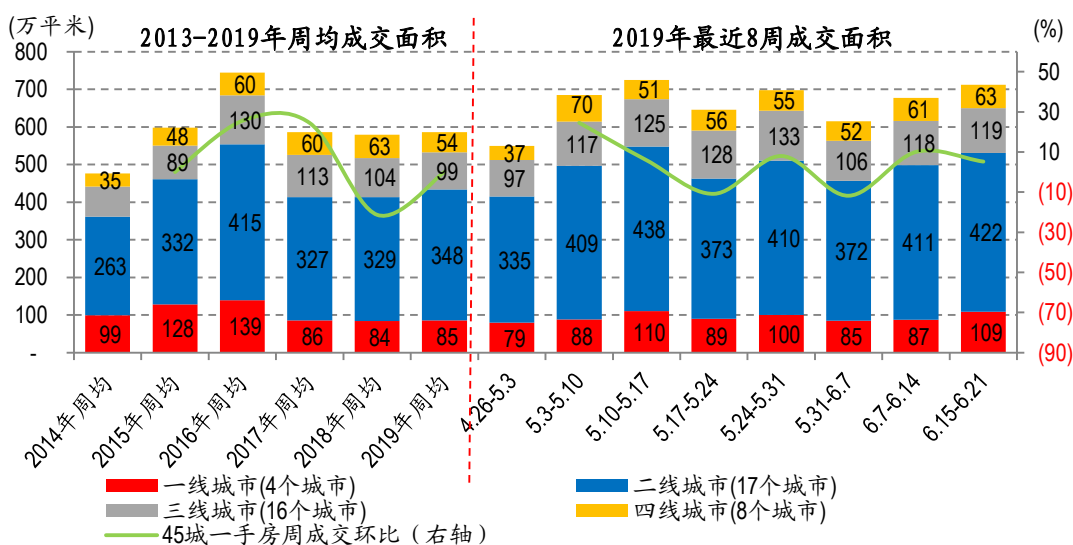
上周(6.15-6.21)17 个二线城市新房合计成交 421.9 万平米，环比上升 2.6%，较 18 年周均成交 329.4 万平米上升 28.1%，较本年周均成交 348.1 万平米上升 21.2%。

上周(6.15-6.21)16 个三线城市新房合计成交 118.9 万平米，环比上升 1.2%，较 18 年周均成交 103.9 万平米上升 14.4%，较本年周均成交 99.1 万平米上升 20%。

上周(6.15-6.21)8 个四线城市新房合计成交 62.7 万平米，环比上升 2.4%，较 18 年周均成交 62.5 万平米上升 0.3%，较本年周均成交 54 万平米上升 16.1%。

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：6月45城月成交同比上升18%，一二线同比上升28%、三四线同比下降3%

6月(6.1-6.21)45个重点城市截止上周一手房合计成交2,005万平方米，较5月同期环比上升9.2%，较去年6月同期同比上升18.2%。其中当月成交同比较5月上升10.1pct；年初累计至今成交1.4亿平米，同比上升15.8%。

其中一二线城市合计成交1486万平方米，较5月同期环比上升10.3%，较去年6月同期同比上升27.9%，其中当月成交同比较5月上升10.4pct；年初累计至今成交10,586.3万平方米，同比上升29.2%。三四线城市合计成交519万平方米，较5月同期环比上升6.4%，较去年6月同期同比下降2.9%，其中当月成交同比较5月上升8.4pct；年初累计至今成交3740.2万平方米，同比下降10.5%。

按照更细分城市能级来看，

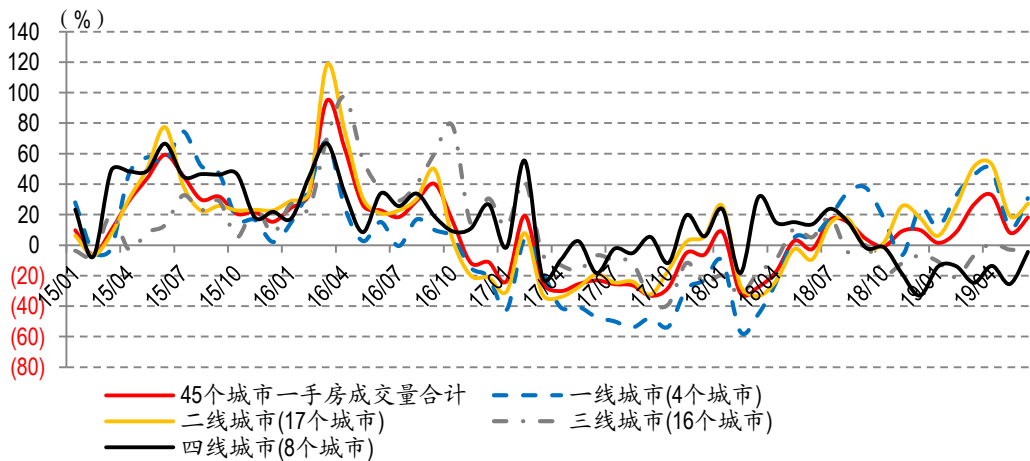
6月(6.1-6.21)4个一线城市截止上周一手房合计成交280.8万平方米，环比5月上升8.1%，较去年6月同比上升30.7%，其中当月成交同比较5月上升19.6pct；年初累计至今成交2,082.8万平方米，同比上升29.1%。

6月(6.1-6.21)17个二线城市截止上周一手房合计成交1,205.2万平方米，环比5月上升10.8%，较去年6月同比上升27.2%，其中当月成交同比较5月上升8.1pct；年初累计至今成交8,503.4万平方米，同比上升29.3%。

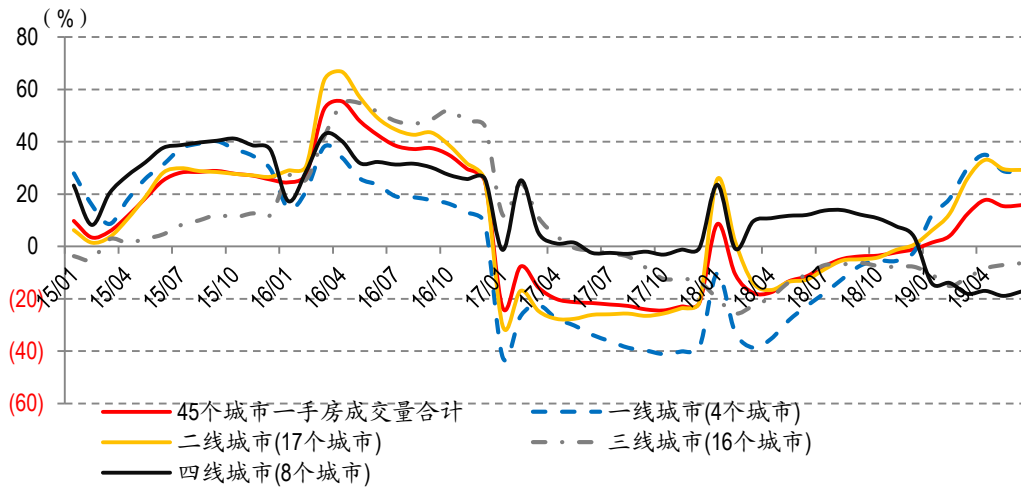
6月(6.1-6.21)16个三线城市截止上周一手房合计成交342.8万平方米，环比5月上升4.4%，较去年6月同比下降2.1%，其中当月成交同比较5月上升0.8pct；年初累计至今成交2,420.6万平方米，同比下降6.4%。

6月(6.1-6.21)8个四线城市截止上周一手房合计成交176.2万平方米，环比5月上升10.6%，较去年6月同比下降4.4%，其中当月成交同比较5月上升21.1pct；年初累计至今成交1,319.6万平方米，同比下降17.2%。

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	712	5.2	2,005	9.2	18.2	14,326	15.8
一线城市	109	24.9	281	8.1	30.7	2,083	29.1
二线城市	422	2.6	1,205	10.8	27.2	8,503	29.3
三线城市	119	1.2	343	4.4	(2.1)	2,587	(6.4)
四线城市	63	2.4	176	10.6	(4.4)	1,320	(17.2)
一线城市							
北京	21	(24.9)	77	32.8	199.7	470	82.8
上海	39	47.8	91	(9.3)	(8.7)	823	11.3
广州	39	114.8	77	22.2	17.0	553	26.2
深圳	10	(32.1)	36	(6.7)	52.2	237	32.9
二线城市							
杭州	25	(4.0)	70	18.7	(23.0)	436	(27.2)
南京	16	(5.3)	45	10.5	(6.1)	352	8.4
武汉	50	10.7	149	14.2	22.6	941	6.7
苏州	27	(13.4)	84	7.1	9.9	580	27.9
济南	27	4.8	75	14.8	NA	576	337.2
成都	69	14.7	174	23.2	49.0	1,298	127.1
青岛	39	(26.1)	126	45.2	23.6	710	(23.5)
宁波	17	0.1	55	20.6	11.1	347	138.2
福州	7	12.2	20	9.9	99.3	162	35.7
南宁	25	30.9	70	(42.9)	(12.9)	673	93.0
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	176	(22.7)

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 (%)
<b>三线城市</b>							
泉州	7	17.8	20	35.1	(13.4)	160	(14.1)
扬州	11	35.5	24	6.7	5.7	131	(28.3)
常州	18	(21.3)	62	9.9	103.2	351	63.8
襄阳	-	(100.0)	5	(57.7)	(74.2)	98	(29.6)
绍兴	5	(23.8)	19	45.8	77.7	115	57.6
惠州	7	46.1	17	(14.8)	(35.0)	141	(12.7)
泰州	-	NA	-	(100.0)	(100.0)	34	(29.2)
镇江	14	17.4	36	(20.5)	(41.5)	358	1.0
金华	3	(27.2)	11	(6.6)	(41.6)	88	(27.5)
淮安	13	6.1	38	8.4	4.7	293	(28.1)
芜湖	-	NA	-	NA	(100.0)	17	(76.7)
<b>四线城市</b>							
安庆	-	NA	0	(84.8)	(97.4)	50	(54.9)
汕头	7	(2.1)	20	41.3	(9.4)	125	(33.3)
连云港	13	8.4	36	19.8	(8.4)	270	(28.5)
韶关	4	(0.2)	12	5.3	1.6	80	(19.2)
吉林	5	(23.5)	15	33.0	4.9	99	21.4
莆田	7	126.5	18	46.6	64.0	103	23.2
淮南	3	(11.5)	13	67.3	29.7	88	9.9

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+0%，6 月月成交同比-2%、较上月下降 2pct

上周(6.15-6.21)14 个重点城市二手房房合计成交 160.3 万平米, 环比上升 0.1%; 6 月截至上周累计成交 448.5 万平米, 较 5 月同期环比上升 1%, 较去年 6 月同期同比下降 1.7%, 其中当月成交同比较 5 月下降 2.2pct; 年初累计至今成交 3293.5 万平米, 同比上升 1.9%。

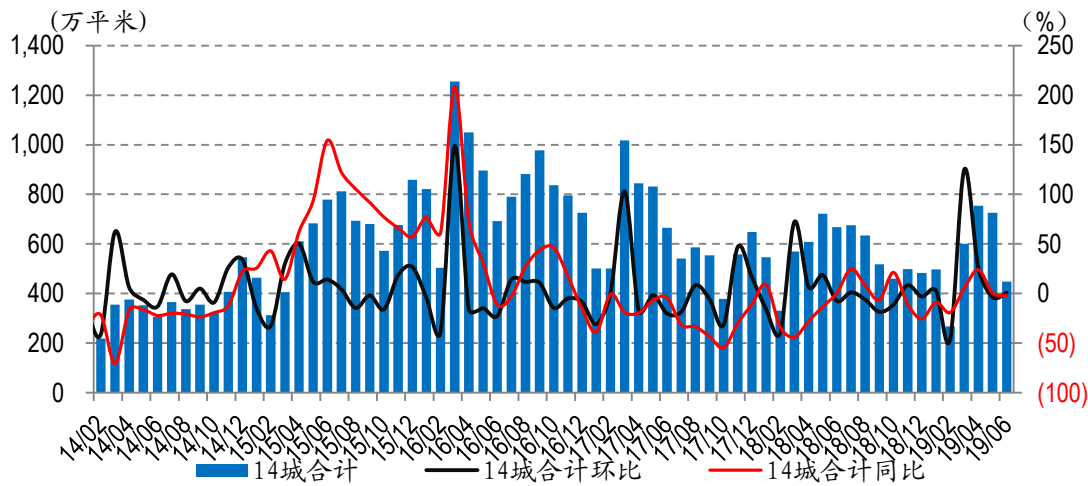
按照更细分城市能级来看,

上周(6.15-6.21)2 个一线城市二手房房合计成交 44.4 万平米, 环比上升 5.8%; 6 月截至上周累计成交 117.8 万平米, 较 5 月同期环比下降 3.6%, 较去年 6 月同期同比下降 15.5%, 其中当月成交同比较 5 月下降 6.8pct; 年初累计至今成交 926.3 万平米, 同比下降 3.8%。

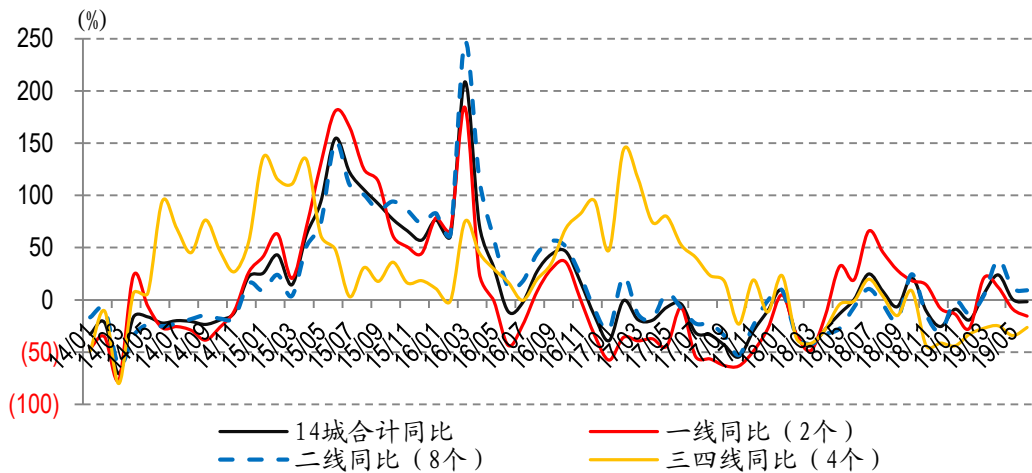
上周(6.15-6.21)8 个二线城市二手房房合计成交 105.6 万平米, 环比下降 2.6%; 6 月截至上周累计成交 298.7 万平米, 较 5 月同期环比上升 2.2%, 较去年 6 月同期同比上升 9.2%, 其中当月成交同比较 5 月下降 2.1pct; 年初累计至今成交 2146.6 万平米, 同比上升 10.2%。

上周(6.15-6.21)4 个三四线城市二手房房合计成交 10.3 万平米, 环比上升 5.9%; 6 月截至上周累计成交 32.1 万平米, 较 5 月同期环比上升 7.4%, 较去年 6 月同期同比下降 26.4%, 其中当月成交同比较 5 月上升 7.8pct; 年初累计至今成交 220.6 万平米, 同比下降 31.4%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比

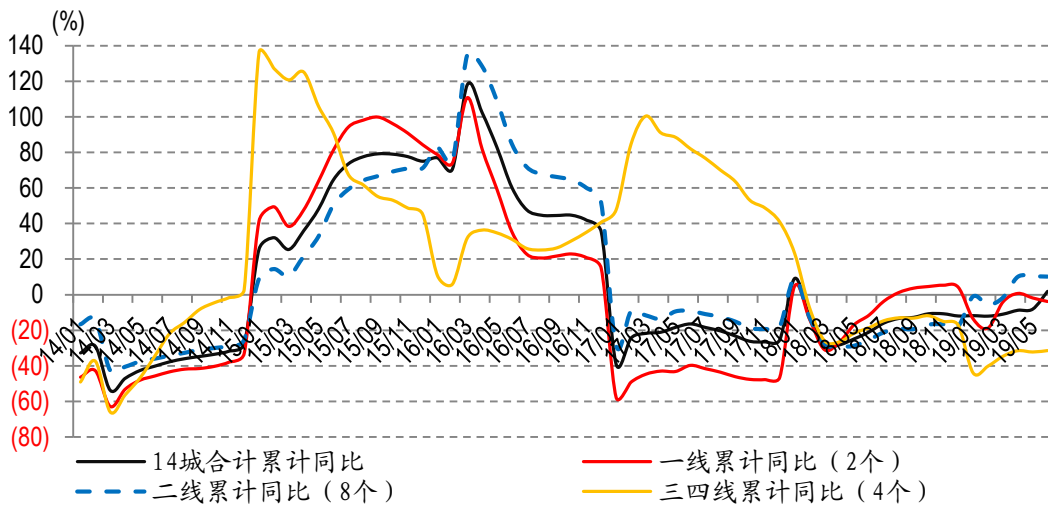


图表 6、各线城市二手房成交面积同比





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	160.3	0.1	448.5	1.0	(1.7)	3,293.5	1.9
一线城市	44.4	5.8	117.8	(3.6)	(15.5)	926.3	(3.8)
二线城市	105.6	(2.6)	298.7	2.2	9.2	2,146.6	10.2
三四线城市	10.3	5.9	32.1	7.4	(26.4)	220.6	(31.4)
一线城市							
北京	29.5	3.2	79.0	(1.9)	(18.5)	641.2	(3.4)
深圳	14.9	11.5	38.7	(6.8)	(8.8)	285.1	(4.8)
二线城市							
杭州	14.2	5.5	37.5	(10.4)	(30.3)	281.8	(20.2)
南京	14.9	9.5	39.8	4.0	0.8	286.9	15.6
苏州	33.3	(2.5)	92.7	21.9	61.7	583.4	45.5
青岛	11.8	8.7	31.1	1.8	32.8	223.4	(28.0)
无锡	14.4	(7.2)	41.3	7.6	(0.6)	252.1	2.0
大连	3.7	(60.3)	20.7	(12.1)	(12.1)	175.6	4.7
南宁	3.1	103.8	5.9	(54.9)	(67.4)	100.9	(12.3)
厦门	10.2	1.3	29.7	(2.4)	83.4	242.4	128.6
三四线城市							
扬州	4.0	30.1	11.3	17.5	1.3	72.3	(19.3)
岳阳	1.2	(29.7)	4.3	(6.7)	(44.6)	34.3	(32.7)
金华	3.0	(19.2)	9.8	(0.8)	(35.7)	66.7	(43.2)
江门	2.2	61.7	6.6	15.8	(28.9)	47.3	(25.8)

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+25%, 可售面积环比+1%、去化月数上升0.1个月

上周(2019/6/15-2019/6/21) 15个重点城市合计推盘314万平方米, 环比上升25.2%, 对应上述城市合计成交230万平方米, 环比增长8.7%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为0.73倍, 低于上周的0.84倍, 低于5月的1.15倍。

上周末(2019/6/21) 15个重点城市合计住宅可售面积为7798万平方米, 环比上升1.1%。其中, 一线城市合计可售面积为2742.6万平方米, 环比下降0.4%。北上广深可售面积环比变化分别为-0.2%、+0.5%、-0.6%、-3.1%。二线城市合计可售面积为3431万平方米, 环比上升1.9%。三线城市合计可售面积为1624.4万平方米, 环比上升2%。

上周末(2019/6/21) 15个重点城市住宅3个月移动平均去化月数为8.6个月, 环比上升0.1个月。其中, 一线城市3个月移动平均去化月数为8.7个月, 环比上升0.1个月。北上广深去化月数分别为12.1个月、6.3个月、9.4个月、8.7个月。二线重点城市3个月移动平均去化月数为6.9个月, 环比上升0.1个月。三线重点城市3个月移动平均去化月数为17.3个月, 环比下降0.2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

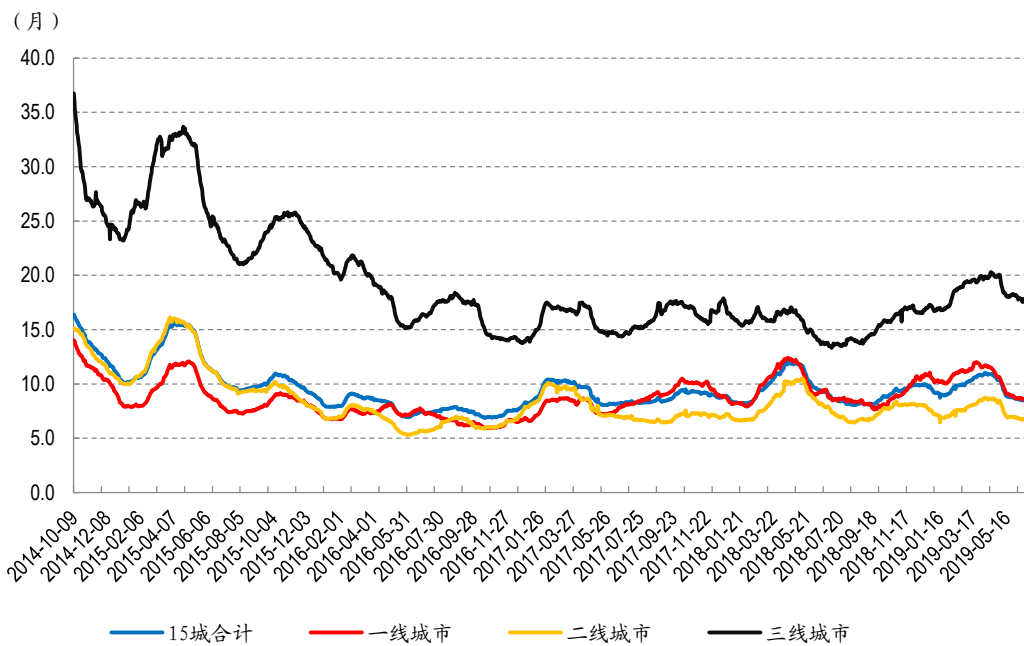
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7798	1.09	30.3	(0.05)	8.6	0.10
一线城市	2743	(0.43)	10.5	(1.66)	8.7	0.11
二线城市	3431	1.91	16.7	0.40	6.9	0.10
三线城市	1624	1.97	3.1	3.15	17.3	(0.20)
一线城市						
北京	876	(0.23)	2.4	(7.64)	12.1	0.90
上海	780	0.54	4.1	(0.13)	6.3	0.04
广州	800	(0.58)	2.9	1.66	9.4	(0.21)
深圳	287	(3.14)	1.1	(1.64)	8.7	(0.13)
二线城市						
杭州	251	4.72	2.5	0.59	3.4	0.13
南京	375	1.39	2.0	(1.84)	6.3	0.20
苏州	523	1.90	3.5	2.43	5.0	(0.03)
福州	331	1.09	0.7	(3.97)	16.5	0.83
厦门	278	1.33	0.5	4.03	17.0	(0.45)
温州	958	1.03	3.7	(0.10)	8.7	0.10

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	714	3.03	3.8	0.43	6.2	0.16
三线城市						
泉州	676	2.78	0.8	(0.81)	26.6	0.93
惠州	195	0.00	0.8	(0.49)	8.2	0.04
莆田	285	4.81	0.5	9.48	18.6	(0.83)
江阴	468	0.00	1.0	6.84	16.1	(1.11)

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。

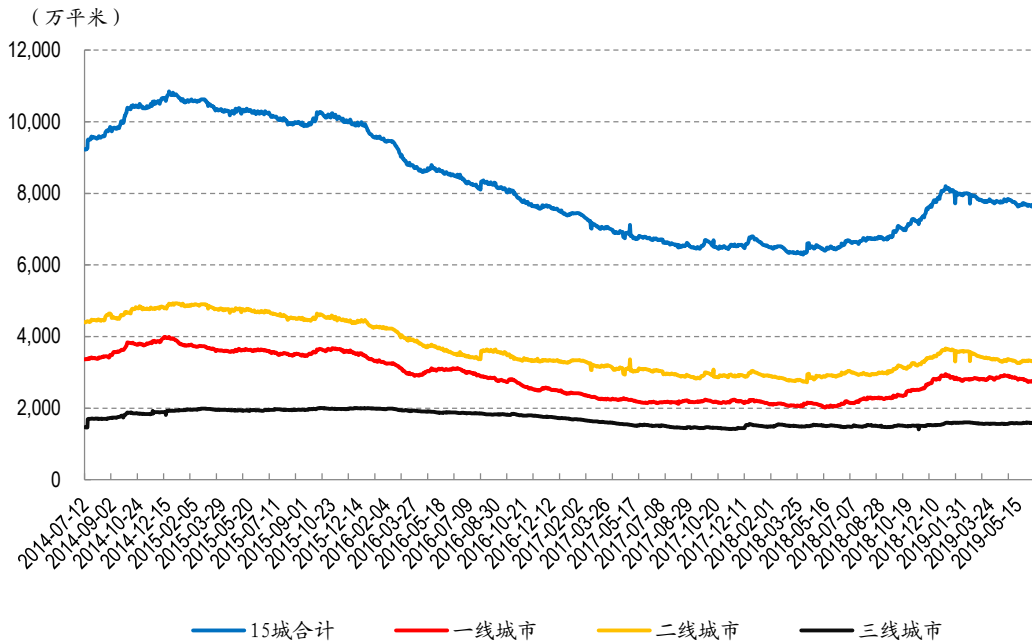
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

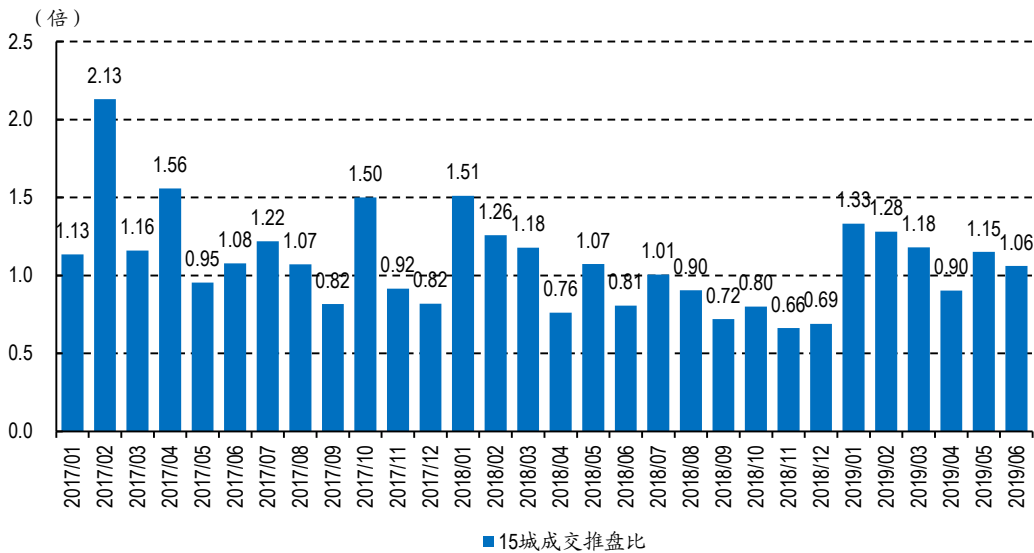
图表 11、各线城市可售面积



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:** 5月银行间货币市场成交同比增长 21.54%，债券市场成交同比增长 67.45%，沪市日均交易量环比下降 39.95%，深市环比下降 37.95%。国家发改委：我国正处于城镇化快速发展的中后期，还有很大发展潜力。

**市场:** 5月份，一、二、三线城市新建住宅和二手住宅销售同比皆增长，上涨 0.3%-11.3% 不等。1-5月，碧桂园、万科 A、中国恒大、融创中国、保利地产等 7 家房企销售规模破千亿。监管趋严背景下，大型房企资金优势凸显，土地资源将进一步集中于头部企业。

**信贷:** 5月，全国发行地方政府债券 3043 亿元，平均发行期限 12 年，平均发行利率 3.73%；天津首套房贷利率最低上浮 5%；杭州部分银行开始上调首套房贷利率，额度收紧；据媒体报道并经多家银行证实，苏州、厦门多家银行停止发放按揭贷款；境内发债环境持续收紧，多家房企拟发行海外债。

**长效机制:** 进一步深化户籍制度改革，允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户；警惕部分城市房地产金融化，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位；推进城镇老旧小区改造，今年将对城镇老旧小区改造安排中央补助资金；《住房租赁条例》有望年内推出，加快培育和发展租赁市场。

**购房政策:** 西安购房新政：从外迁入的居民落户社保满一年及非本市户籍社保满 5 年，可购买商品或二手房。

**长三角一体化:** 长三角一体化发展规划纲要已编制完成，目前长三角两省一市正根据此制定细化的实施方案；长三角一体化示范区启动区域将设在沪苏浙交界处 6 个建制镇。南京发改委对蚌埠的加入表示欢迎和支持，希望与蚌埠密切合作，加强沟通。

**其他:** 养老服务“最后一公里”的社区居家养老，正在受到决策层的密切关注；证监会拟取消重组上市认定标准中的“净利润”指标，“累计首次原则”的计算期间进一步缩短至 36 个月等。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/6/17	5月银行间货币市场成交同比增长 21.54%，债券市场成交同比增长 67.45%。	5月债券市场共发行各类债券 3.6 万亿元；5月银行间货币市场成交共计 84.7 万亿元，同比增长 21.54%，环比下降 1.84%；5月银行间债券市场现券成交 18.6 万亿元，日均成交 8837.2 亿元，同比增长 67.45%，环比增长 10.38%；5月沪市日均交易量为 2168 亿元，环比下降 39.95%，深市日均交易量为 2752 亿元，环比下降 37.95%。
	2019/6/17	国家发改委：我国正处于城镇化快速发展的中后期，还有很大发展潜力。	我国正处于城镇化快速发展的中后期，2017 年我国城镇化率为 58.52%，比世界平均水平高 3.7 个百分点，与处于相同发展阶段的上中等收入国家平均水平相比，低了近 7 个百分点，与高收入国家差距更大，还有很大发展潜力。
	2019/6/19	今年银行按揭贷款投放相对平稳，后续房贷利率将保持平稳甚至有下跌的可能。	银行人士表示，整体来看，今年银行按揭贷款投放相对平稳，目前额度仍充足，利率方面，目前房贷利率处于相对低位，后续房贷利率将保持平稳甚至有下跌的可能。
	2019/6/20	经参头版：下半年逆周期调节将再发力，充分发挥投资在稳增长中的关键作用。	下半年政策脉络渐明，逆周期调节将再发力，财政货币“组合拳”更多举措落地可期，下半年将充分发挥投资在稳增长中的关键作用，通过改革创新优化营商环境，进一步调动民间投资和外商投资积极性。
市场	2019/6/18	5月份，一、二、三线城市新建住宅和二手住宅销售同比皆增长，上涨 0.3%-11.3% 不等。	5月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 4.7%，环比上涨 0.3%；二手住宅销售价格同比上涨 0.3%，涨幅比上月回落 0.5 个百分点，环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 12.1% 和 8.1%，涨幅比上月均回落 0.2 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 11.3%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格同比上涨 8.2%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点。中国 5 月 70 大中城市中有 67 城新

			建商品住宅价格环比上涨, 4月为67城。
	2019/6/20	央行调查: 下个季度欲买房的居民占比较上一季度减少0.5%。	央行调查: 下个季度出手买房的居民占比为21.0%, 较一季度的21.5%出现下滑, 而计划投资中选择股票的人有所增加, 居民占比由一季度的17.2%, 增至17.9%。
	2019/6/22	前5月, 7家房企销售规模破千亿, 土地资源将集中于头部。	1-5月, 碧桂园、万科A、中国恒大、融创中国、保利地产等7家房企销售规模破千亿。监管趋严背景下, 大型房企资金优势凸显, 土地资源将进一步集中于头部企业。
信贷	2019/6/17	天津首套房贷利率最低上浮5%。	天津所有银行首套房贷利率最低上浮5%起步, 于2019年6月18日开始执行。
	2019/6/17	5月, 全国发行地方政府债券3043亿元, 平均发行期限12年, 平均发行利率3.73%。	5月, 全国发行地方政府债券3043亿元, 平均发行期限12年, 平均发行利率3.73%。
	2019/6/19	地方专项债改革是宏观调控中典型的逆周期调节措施。	地方专项债在当前的“六稳”基调下, 是主动出击打好防范化解重大风险攻坚战的重大举措, 必将对振兴实体经济发挥重要作用, 相对于那种不规范的举债融资, 这次改革是为地方专项债“开大、开好前门”, 是宏观调控中典型的逆周期调节措施。
	2019/6/19	杭州部分银行开始上调首套房贷利率, 额度收紧。	杭州部分银行开始上调首套房贷利率, 额度收紧。
	2019/6/20	据媒体报道, 苏州、厦门多家银行停止发放按揭贷款, 目前已有多家银行证实	据媒体报道, 苏州多家银行住房按揭贷款停止放贷, 放款时间延长; 网传厦门各家银行接到通知, 停止发放贷款, 目前已有多家银行证实。
	2019/6/20	中行杭州率先上调首套房贷利率, 基准利率从上浮5%增至8%。	中行杭州率先上调首套房贷利率, 基准利率从上浮5%增至8%。
	2019/6/21	境内发债环境持续收紧, 多家房企拟发行海外债。	在当前境内发债环境持续收紧的情况下, 6月多家房企发起新一轮的海外发债浪潮, 据不完全统计, 截至6月20日, 已经有10余家房企发行及拟发行海外债, 预计发行规模将超30亿美元。
	长效机制	2019/6/17	上海地方债、土储、棚改专项债中标利率均较下限上浮25bp。
2019/6/17		进一步深化户籍制度改革, 允许租赁住房的常住人口在城市公共户口落户。	进一步深化户籍制度改革, 打通在城镇稳定就业居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口等重点群体的落户通道, 积极推进建档立卡农村贫困人口落户, 允许租赁住房的常住人口在城市公共户口落户。
2019/6/18		警惕部分城市房地产金融化, 坚持“房子是用来住的, 不是用来炒的”定位。	经参头版评论, 高度警惕部分城市房地产金融化, 必须毫不动摇地坚持“房子是用来住的, 不是用来炒的”定位。
2019/6/19		推进城镇老旧小区改造, 今年将对城镇老旧小区改造安排中央补助资金。	李克强主持召开国务院常务会, 部署推进城镇老旧小区改造, 顺应群众期盼改善居住条件, 确定提前完成农村电网改造升级任务的措施, 助力乡村振兴, 要求巩固提高农村饮水安全水平, 支持脱贫攻坚、保障基本民生, 今年将对城镇老旧小区改造安排中央补助资金。

	2019/6/19	《住房租赁条例》有望年内推出,加快培育和发展租赁市场。	《住房租赁条例》有望年内推出,住建部将加强三方面调控:促进房地产市场平稳健康发展,完善住房市场体系和保障体系,以解决新市民住房为重点,加快培育和发展租赁市场。
	2019/6/20	重点监测的 100 个城市商品住宅库存规模已连续 6 个月同比正增长。	上海易居房地产研究院发布的最新报告显示,截至 5 月底,重点监测的 100 个城市新建商品住宅库存总量为 4.5 亿平方米,环比下降 0.5%,同比增长 5.4%,库存规模已连续 6 个月同比正增长。
	2019/6/22	南京发改委对蚌埠的加入表示欢迎和支持,希望与蚌埠密切合作,加强沟通。	南京发改委对蚌埠的加入表示欢迎和支持,希望与蚌埠密切合作,加强沟通。下一步争取通过“十四五”规划的谋划布局和南京都市圈一体化高质量发展规划的实施,实现更多领域的务实合作。
	2019/6/22	内江自贡是否合并尚需充分调查研究和科学论证评估。	有关将内江自贡合并是事关内江市、自贡市乃至四川省改革、发展和稳定大局,涉及面广,牵涉部门、人员多,是否具有可行性和必要性,尚需充分调查研究和科学论证评估。
<b>购房新政</b>	2019/6/20	西安购房新政: 从外迁入的居民落户社保满一年及非本市户籍社保满 5 年,可购买商品或二手房。	西安购房新政: 从市外迁入户籍的居民家庭在本市住房限购区域范围内购买商品住房或二手房的,应落户满 1 年,或在本市连续缴纳 12 个月的社保,非本市户籍社保满 5 年者可购 1 套住房。
<b>长三角</b>	2019/6/18	长三角一体化发展规划纲要已编制完成,目前长三角两省一市正根据此制定细化的实施方案。	长三角一体化发展理论、方法和实践高端论坛上,长三角区域合作办公室副主任阮青表示,国家层面的长三角一体化发展规划纲要已编制完成,目前长三角两省一市正根据此制定细化的实施方案,在三地政府同意后,将联合报批。
	2019/6/21	长三角一体化示范区启动区域将设在沪苏浙交界处 6 个建制镇。	长三角一体化示范区启动区域将设在沪苏浙交界处 6 个建制镇,率先落地一批一体化改革措施,重点包括规划、土地、投资管理、要素流动、财税分享、公共服务政策、生态管控、公共信用等方面。
<b>其它</b>	2019/6/17	养老服务“最后一公里”的社区居家养老,正在受到决策层的密切关注。	江苏、上海、浙江、安徽三省一市民政部门近日签署了推进长三角区域养老一体化合作备忘录,江苏苏州、南通,浙江嘉兴、湖州,安徽芜湖、池州以及上海各相关区将作为开展区域养老一体化首批试点,共同探索建立养老共建对接合作机制;作为养老服务“最后一公里”的社区居家养老,正在受到决策层的密切关注。国务院总理李克强在杭州考察时表示,居家和社区养老服务需求巨大,要大力引入社会力量增加供给。
	2019/6/18	住建部强调,要多措并举推进下一阶段垃圾分类工作。	住建部近日召开垃圾分类工作座谈会强调,要多措并举推进下一阶段垃圾分类工作。加快垃圾分类设施建设,完善垃圾分类技术设施标准,加强垃圾分类投放、分类收集、分类运输、分类处理各环节的有机衔接。加强法制建设,通过立法加强源头减量,提升垃圾全过程管理水平。
	2019/6/20	证监会拟取消重组上市认定标准中的“净利润”指标,“累计首次原则”的计算期间进一步缩短至 36 个月等。	证监会拟修改《上市公司重大资产重组管理办法》,拟取消重组上市认定标准中的“净利润”指标,拟将“累计首次原则”的计算期间进一步缩短至 36 个月等。

资料来源: 观点地产网, 华创证券

### 三、重点公司公告

招商蛇口子公司海滨置业出售其太子湾商务大厦物业给粤荣租赁, 物业总建筑面积约 2,355.24 平方米, 交易金

额为人民币 2.95 亿元；公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）基础发行规模 5 亿元，其中品种一基础发行规模为 2.5 亿元，品种二基础发行规模为 2.5 亿元，可超额配售不超过 51 亿元；拟回购股份的资金总额不超过人民币 40 亿元且不低于人民币 23.26 亿元，回购价格不超过 23.12 元/股。**保利地产**针对公司 2018 年度利润分配及资本公积金转增股本的影响，将公司股票期权激励计划的行权价格由 8.01 元/股调整为 7.51 元/股。**中南建设**控股股东中南城投将累计质押给兴业证券股份有限公司的 5980 万股公司股份解除了质押。本次解除质押后，中南城投持有的本公司股份累计质押 12.91 亿股，占中南城投所持公司股份的 63.93%，占公司总股份的 34.80%；境外全资子公司 Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd. 截至目前，在 5 亿美元批准额度内，已完成 4 亿美元境外债券的发行；东方金诚对公司追踪评级，维持本公司主体信用等级 AA+，评级展望稳定。

**华夏幸福**公司控股股东华夏控股拟向公司提供 18 亿元永续债权资金，过去 12 个月，公司及下属公司与王文学先生控制的公司发生的关联交易总额为 1.85 亿元。**荣盛发展**于 2019 年 6 月 17 日成立专项计划，由中山证券向合格投资者推广“中山-联荣供应链金融 1-10 号资产支持专项计划”产品，实际收到 4.44 亿元，达到募集规模；其中联荣 1A 规模 4.2 亿/7.8%。**阳光城**控股股东阳光集团全部买入阳光财富 1 号持有的股票，交易股份 1653.39 万股，价格 6.55 元，总金额 1.08 亿元；公司控股股东东方信隆对公司的股份做了质押，质押股数 1660 万股，本次质押占其所持股份的 2.68%。

**图表 14、上周公司公告回顾**

类型	公司	日期	内容
拿地	合肥城建	2019/6/17	公司于 2019 年 5 月 30 日参与土地使用权出让活动，通过现场竞价方式取得包河区 S1903 号地块。出让面积 6.26 万平方米，出让价款 17.51 亿元，出让年限 70 年，容积率 ≤ 1.8。
	光明地产	2019/6/17	光明房地产集团股份有限公司全资子公司农工商房地产有限公司成功竞得广西柳州市 P(2019)32 号地块，成交总价为人民币 3.98 亿元。
	宋都股份	2019/6/18	公司全资子公司浙江自贸区源祺投资管理有限公司近日通过浙江省国有建设用地使用权出让网上交易系统竞价竞得由舟山市自然资源和规划局公开挂牌出让的 DH-43-07-08 地块及 DH-28-02-04 地块的国有建设用地使用权，并分别于 2019 年 6 月 17 日和 2019 年 6 月 18 日取得《成交确认书》。
	南山控股	2019/6/20	公司全资下属公司重庆南山国际汽车港发展有限公司、苏州南山新吴房地产开发有限公司联合竞得沙坪坝区西永组团 W 标准分区 W52-5/04 及 W53-1-2/04 号宗地国有建设用地使用权，土地面积分别为 1.35 万平方米、2.62 万平方米，成交价分别为 5072 万元、6085 万元。
	中交地产	2019/6/21	公司全资子公司华通公司、中交三航局和北京嘉晨联合竞得舟山市新城 LC-03-03-01 地块的国有建设用地使用权，该地块位于舟山本岛，土地面积为 3.65 万平方米，用地性质为住宅用地兼容商业用地，容积率不高于 2.5，成交总价为 7.13 亿元，成交单价为每建筑平方米 7,810 元。
	光明地产	2019/6/21	公司全资子公司农工商房地产有限公司将向徐州美君房地产有限公司增资人民币 4125 万元，增资后占 33% 股份，参与投资开发建设江苏省徐州市 2018-46 号地块，上述地块土地出让金为人民币 3.72 亿元。
销售	深圳控股	2019/6/17	2019 年 1-5 月集团未经审计合同销售额约为 32.3 亿元，同比下降 2.4%，合同销售面积约为 15.26 万平方米，同比下降 25.9%。每平方米平均售价约为 2.12 万元。
	中交地产	2019/6/18	公司关联方中交资产管理有限公司拟购买我司控股子公司中交昆明置业有限公司所开发的“中交锦绣雅郡”项目的中交云南大厦写字楼 18-25 层，销售金额 3990.22 万元，公寓 8-10 层，销售金额 1684.70 万元，合计销售金额为 5674.92 万元。
	金融街	2019/6/20	公司全资子公司上海杭钢嘉杰实业有限公司将所属项目金融街中心 D 栋、E 栋出售给长城人寿，交易总价款为 10.54 亿元。
收购/转让	大悦城	2019/6/17	公司全资子公司中粮地产，将收购五矿信托持有的稻香四季 49.91% 股权，股权收购对价为人民币 10.77 亿元。收购完成后，中粮地产将持有稻香四季 99.82% 股权。



项目/合作	日期	描述
招商蛇口	2019/6/17	由招商租赁间接全资子公司粤荣租赁, 根据中民国际的指定及委托, 向招商蛇口间接全资子公司海滨置业购买其持有的太子湾商务大厦的商业物业, 再作为租赁物以融资租赁的方式出租给中民国际使用, 物业总建筑面积约 2,355.24 平方米, 交易金额为人民币 2.95 亿元, 招商蛇口与招商租赁均为招商局集团实际控制的企业, 本次交易构成关联交易。
张江高科	2019/6/17	张江高科与张江集团共同出资设立上海张江中心置业有限公司, 本公司持股比例 51%, 认缴出资 45.90 亿元; 张江集团持股比例 49%, 认缴出资 44.10 亿元。
云南城投	2019/6/19	公司拟与联动天翼、广联达共同出资设立新生活科技公司, 注册资本 1 亿元, 其中: 联动天翼现金出资 7100 万元, 持股 71%; 公司现金出资 2000 万元, 持股 20%; 广联达现金出资 900 万元, 持股 9%。
鲁商置业	2019/6/21	公司控股下属公司青岛鲁商和北京润置以及超智资源在山东省青岛市合资设立公司, 注册资本金 12 亿元人民币; 公司全资子公司福瑞达医药与商业集团及洪泰富源资本通过合伙制企业形式共同组建成立福瑞达产业并购基金, 出资 1 亿元, 认缴比例 10%, 首期出资 1000 万元。
合肥城建	2019/6/21	公司参股子公司华兴投资拟与深圳华侨城港华投资控股有限公司共同投资设立华侨城实业。
荣盛发展	2019/6/17	公司于 2019 年 6 月 17 日成立专项计划, 由中山证券向合格投资者推广“中山-联荣供应链金融 1-10 号资产支持专项计划”产品, 实际收到 4.44 亿元, 达到募集规模, 预期到期日 2020 年 5 月 13 日。
外高桥	2019/6/17	根据公司的实际情况以及当前的市场环境, 公司决定上调 16 外高 02 债券票面利率 65bp, 即本期债券存续期限后 2 年的票面利率为 3.60%, 并在存续期限后 2 年固定不变。
融信中国	2019/6/17	公司于 2019 年 6 月 17 日, 债券到期前按债券本金总额连同所有应计及未付利息的赎回价格 18.31 亿元提前赎回首批私人公司债券。
华夏幸福	2019/6/18	大公国际资信评估有限公司通过对华夏幸福基业股份有限公司及“10 华夏 05”、“16 华夏债”、“16 华夏 02”的信用状况进行跟踪评级, 确定华夏幸福基业股份有限公司的主体长期信用等级维持 AAA, 评级展望维持稳定。
大名城	2019/6/18	2019 年 6 月 18 日, 公司已将其中用于暂时补充流动资金的募集资金 2000 万元归还至公司募集资金专用账户, 并通知了保荐机构和保荐代表人。
中交地产	2019/6/18	公司根据实际经营需要, 拟向中交房地产集团有限公司借款 5.2 亿元, 年利率不超过 10%, 地产集团持有 53.32% 股权, 是公司控股股东; 公司全资子公司华通置业有限公司对其投资的中交祥松提供股东借款, 按持股比例对中交祥松提供 5000 万元的股东借款, 按年化 8% 计息。
香江控股	2019/6/18	由联合信用评级有限公司评定, 公司主体长期信用等级为 AA, 评级展望为“稳定”, 公司公开发行的“13 香江债”、“18 香江 01”、“18 香江 02”和“19 香江 01”信用等级为 AA。
京投发展	2019/6/18	由联合信用评级有限公司评定, 公司主体长期信用等级为 AA, 评级展望为“稳定”, 公司公开发行的“19 京发 G1”债券信用等级为 AAA。
招商蛇口	2019/6/19	公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)基础发行规模 5 亿元, 其中品种一基础发行规模为 2.5 亿元, 品种二基础发行规模为 2.5 亿元, 可超额配售不超过 51 亿元, 每张面值为 100 元, 发行价格为人民币 100 元/张; 经中诚信证券评估有限公司综合评定, 发行人本期债券评级为 AAA, 主体评级为 AAA。
华夏幸福	2019/6/19	东方金诚国际信用评估有限公司通过对华夏幸福基业股份有限公司及“18 华夏 01”、“18 华夏 02”、“18 华夏 03”的信用状况进行跟踪评级, 确定华夏幸福基业股份有限公司的主体长期信用等级维持 AAA, 评级展望维持稳定。
中国武夷	2019/6/19	中诚信对公司 2015 发行的公司债券“15 中武债”进行跟踪信用评级, 维持公司主体信用等级 AA, 评级展望稳定, 维持本次债券的信用等级为 AA。
融信中国	2019/6/19	公司回购的本金额为 6494.5 万美元的票据, 约占票据未偿付本金总额的 15.86%, 已被注销, 注销后, 票据的未偿付本金总额为 3.45 亿美元。

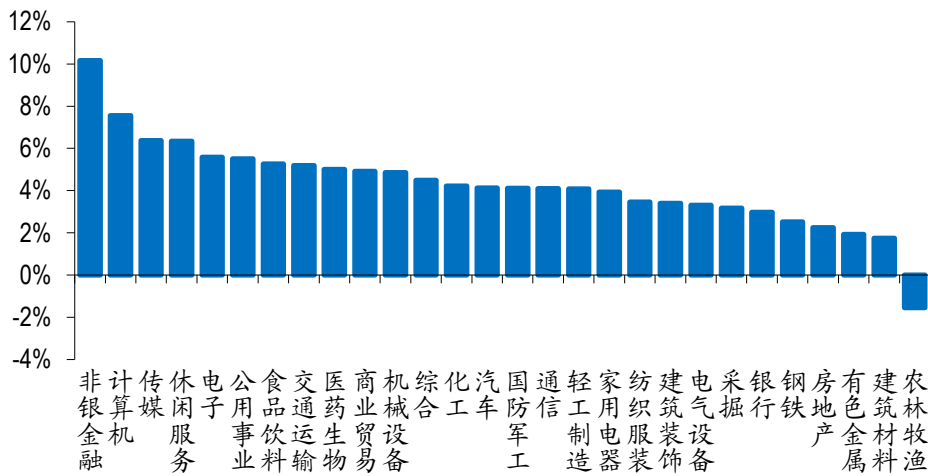
	银亿股份	2019/6/19	公司在通过定向融资工具银亿4号共募集资金为人民币1亿元,截至目前已偿还本金及利息共计4,140.59万元,因上述第二笔于2019年6月18日到期的部分本息未能清偿,导致上述第三笔和第四笔本息加速到期,合计到期未清偿本息金额共为6,950.26万元。
	中航善达	2019/6/19	公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告,该债券简称“16中航城”,期限5年期,发行规模15亿元。
	天地源	2019/6/20	公司下属陕西东方加德建设开发有限公司拟向中国光大银行股份有限公司西安分行申请不超过8亿元委托贷款,贷款用于万熙天地项目建设,使用期限不超过36个月,贷款利率为年化利率8.7%。
	张江高科	2019/6/20	上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司跟踪评级,维持公司主体信用等级为“AAA”,评级展望为稳定,维持“16张江01”、“16张江02”的债项信用等级“AAA”。
	外高桥	2019/6/20	新世纪评级对本公司进行追踪评级,本次跟踪评级结果为:维持本公司主体信用等级为AAA级,评级展望为稳定;维持“16外高01”、“16外高02”及“16外高03”的债项信用等级为AAA级。
	华夏幸福	2019/6/21	公司控股股东华夏控股拟向公司提供18亿元永续债权资金,过去12个月,公司及下属公司与王文学先生控制的公司发生的关联交易总额为1.85亿元。
	中南建设	2019/6/21	境外全资子公司 Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd. 截至目前,在5亿美元批准额度内,已完成4亿美元境外债券的发行;东方金诚对公司追踪评级,维持本公司主体信用等级AA+,评级展望稳定,分别维持“16中南01”、“16中南02”、“17中南01”、“17中南02”、“15中南建设MTN001”、“15中南建设MTN002”、“18中南建设MTN001”及“16中南03”公司债券信用等级为AA+。
	天地源	2019/6/21	本次非公开发行股票价格由不低于4.76元/股调整为不低于4.61元/股,发行数量由不超过3.68亿股调整为不超过3.80亿股。
增减持	荣丰控股	2019/6/17	截至2019年6月13日,公司控股股东盛世达投资累计增持公司股份1,468,500股,占股份总数1%。
	华鑫股份	2019/6/18	公司董事会同意全资子公司华鑫证券有限责任公司对其全资子公司华鑫证券投资有限公司增资5,000万元。
	阳光城	2019/6/19	阳光集团于2019年6月19日全部买入阳光财富1号持有的股票,交易股份1653.39万股,价格6.55元,总金额1.08亿元。
	天地源	2019/6/20	公司拟引入外部股东对天地时尚小镇公司进行增资,注册资本由原5,000万元增至1亿元。
	陆家嘴	2019/6/20	公司部分高级管理人员使用2018年度超额奖励,通过二级市场一共增持了9.71万股公司A股股票,本次增持的股票总数占公司总股本的0.0024%。
	金宇车城	2019/6/21	公司控股股东北控光伏或其控股企业北控禹阳计划增持公司股份,拟增持股份数量不少于公司总股本的1%且不超过2%。
停复牌	新湖中宝	2019/6/18	新湖中宝股份有限公司因重要事项未公告,经向上海证券交易所申请,公司股票于2019年6月18日开市起停牌,于2019年6月19日开市起复牌。
权益分派	中交地产	2019/6/19	按年末总股本4.46亿股为基数,每10股派送1.9元(含税)现金红利,送红股2股,以资本公积向全体股东每10股转增0股。共派发现金8470.3万元,送红股8915.82万股,转增股本0股。
	北辰实业	2019/6/19	本次利润分配以方案实施前的公司总股本33.67亿股为基数,每股派发现金红利人民币0.12元(含税),共计派发现金红利人民币4.04亿元。
	荣丰控股	2019/6/21	以2018年末公司总股本1.47亿股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.40元(含税)。
股权变	格力地产	2019/6/18	公司通过集中竞价交易方式首次启动回购股份30万股,占公司总股本的比例为0.01%,购买的

动			最高价为 4.88 元/股、最低价为 4.86 元/股，支付的总金额为 146.16 万元（不含交易费用）。
	京汉股份	2019/6/19	公司于 2019 年 6 月 19 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成限制性股票回购注销及股票期权注销事项，本次回购注销完成后，公司股份总数由 7.83 亿股变更为 7.82 亿股，回购价格为 7.95 元/股。
	招商蛇口	2019/6/21	拟回购股份的资金总额不超过人民币 40 亿元且不低于人民币 23.26 亿元，回购价格不超过 23.12 元/股。
	保利地产	2019/6/21	针对公司 2018 年度利润分配及资本公积金转增股本的影响，将公司股票期权激励计划的行权价格由 8.01 元/股调整为 7.51 元/股。
股份冻结	浙江广厦	2019/6/20	广厦控股持有公司 3.26 亿股无限售流通股，占公司总股本的 37.43%，其中 800 万股无限售流通股被安徽省合肥市庐阳区人民法院执行冻结。
质押	中南建设	2019/6/17	控股股东中南城投将累计质押给兴业证券股份有限公司的 5980 万股公司股份解除了质押。本次解除质押后，中南城投持有的本公司股份累计质押 12.91 亿股，占中南城投所持公司股份的 63.93%，占公司总股份的 34.80%。
	阳光城	2019/6/17	公司控股股东东方信隆对公司的股份做了质押，质押股数 1660 万股，本次质押占其所持股份的 2.68%。
人事变动	天保基建	2019/6/17	公司董事会于近日收到公司董事会秘书秦峰先生提交的书面辞职报告，秦峰先生因个人原因申请辞去公司董事会秘书职务，辞职后将不再在公司担任任何职务。
	绿景控股	2019/6/18	公司董事会同意聘任朱颖梅女士任公司财务总监，任期与第十一届董事会任期一致，经公司第十一届董事会薪酬与考核委员会研究，董事会决定朱颖梅女士的工资标准为员工 41 级。
	中润资源	2019/6/18	中润资源投资股份有限公司董事会于近期收到公司董事兼总经理李振川先生的书面辞职申请，李振川先生由于年龄和身体原因，申请辞去公司董事、总经理职务。
	中天金融	2019/6/18	公司董事会于 2019 年 6 月 17 日收到公司执行副总裁余莲萍女士提交的书面辞职报告，余莲萍女士因工作需要及安排，申请辞去公司执行副总裁职务；公司独立董事同意公司第八届董事会第 1 次会议聘任张智先生为公司执行总裁，聘任李凯先生、李正南先生、张弦先生、王昌忠先生、张亦农先生、汤旭先生担任公司执行副总裁，聘任何志良先生为公司财务负责人，聘任谭忠游女士为公司董事会秘书。
其他	中南建设	2019/6/19	公司在激励计划自查期间内，未发现激励计划内幕信息知情人和激励对象利用激励计划有关信息买卖公司股票的行为，不存在内幕交易。

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 房地产指数上涨 2.25%，沪深 300 指数上涨 4.9%，相对收益为-2.65%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 25 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：世纪星源、亚太实业、海德股份、匹凸匹、洲际油气，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为大港股份、三湘股份、银亿股份、华业资本、丰华股份。

**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	000005.SZ	世纪星源	14.29	002077.SZ	大港股份	(9.18)
2	000691.SZ	亚太实业	13.67	000863.SZ	三湘股份	(8.70)
3	000567.SZ	海德股份	13.32	000981.SZ	银亿股份	(7.03)
4	600696.SH	匹凸匹	13.32	600240.SH	华业资本	(6.19)
5	600759.SH	洲际油气	13.12	600615.SH	丰华股份	(4.86)
6	600621.SH	华鑫股份	11.65	000668.SZ	荣丰控股	(4.69)
7	000502.SZ	绿景控股	11.08	000656.SZ	金科股份	(3.44)
8	601588.SH	北辰实业	10.83	600094.SH	大名城	(3.28)
9	000043.SZ	中航地产	10.12	000505.SZ	珠江控股	(2.31)
10	000526.SZ	银润投资	8.62	600732.SH	*ST 新梅	(1.42)

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融资政策超预期收紧。**

## 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
	张菲菲	高级销售经理	010-66500817	zhangfeifei@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售经理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售经理	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	shenyi@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 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	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 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500