

房地产

证券研究报告
2019年06月30日

一二线销售维持高增速，建议关注融资优势房企

——房地产销售周报 0630

行业跟踪（2019.06.17-2019.06.23）

一手房：环比上升 5.28%，同比上升 8.36%，累计同比上升 9.85%

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 5.33 万套，环比上升 5.28%，同比上升 8.36%，累计同比上升 9.85%，较前一周增加 4.72 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 3.19%、10.83%、-6.53%；同比增速分别为-15.64%、41.16%、-25.3%；累计同比增速分别为 30.51%、28.25%、-22.02%，较上周分别增加 26.66、1.94、0.67 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-5.9%、27.85%、-13.87%、-4.88%；累计同比分别为 118.86%、20.6%、16.69%、17.74%，较上周分别增加-2.06、1.04、2.41、0.59 个百分点。

二手房：环比下降 9.78%，同比下降 9.52%，累计同比上升 0.58%

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.55 万套，环比下降 9.78%，同比下降 9.52%，累计同比上升 0.58%，较上周增加 0.93 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 2.02%、-14.84%、-5.88%；同比增速分别为-11.8%、5.6%、-68.61%；累计同比增速分别为-7.65%、14.9%、-56.6%，较上周分别增加了 0.76、10.75、-59.81 个百分点。

库存：去化周期 36.4 周，环比上升 16.29%

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 64.53 万套，去化周期 36.4 周，环比上升 16.29%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 1.35%、5.8%、45.03%；一线、二线及三线去化周期分别为 28.6、31.8、54.4 周。

投资建议：

在国内融资持续收紧下，6 月多家房企海外发展规模增长，年初至今房企发行及拟发行海外债券规模已超过 40 亿美金，近期海外债利率水平大幅上涨，部分超过 10%，与境内融资成本差距不断拉大，相比之前一季度发债较多、或融资具备优势的企业将具备比较优势。

产业政策方面我们认为房住不炒的长期逻辑下，短期政策在 18 年过度紧缩，而 19 年以来政策也是先松后紧，对部分刚需、改善需求的释放抑制过度，在宏观经济走弱的驱使下，仍然具备一定调整基础。宏观层面，29 日 G20 峰会习特会上，美方决定暂停加征新的关税，并将重回谈判桌。贸易摩擦升级暂缓，但中长期仍然存在一定的不确定性。当前阶段我们建议关注资质较好、海外融资额度较高的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：政策变化不及预期，房屋销售大幅下滑

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:融资边际收紧加速催化行业集聚,重视地产股配置价值——房地产销售周报 0623》2019-06-23
- 2 《房地产-行业研究周报:土地市场持续分化,关注一二线为主、融资优势房企——房地产土地周报 20190623》2019-06-23
- 3 《房地产-行业研究周报: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》2019-06-16

内容目录

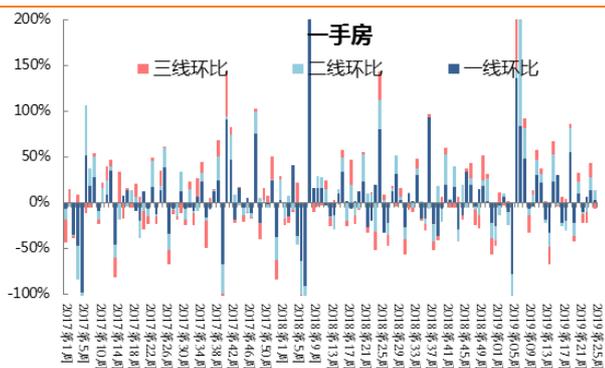
1.	行业跟踪（2019.06.17-2019.06.23）	3
1.1	48城一手房成交回顾	3
1.2	16城二手房成交回顾	5
1.3	18城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪（公司公告）	8
3.	行业新闻	9
4.	盈利预测与估值	11

1. 行业跟踪 (2019.06.17-2019.06.23)

1.1 48城一手房成交回顾

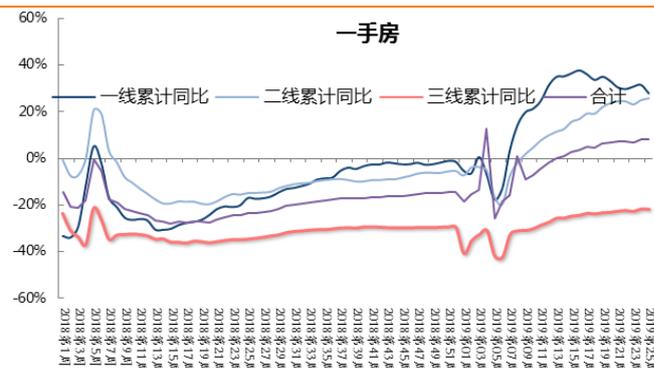
本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 5.33 万套，环比上升 5.28%，同比上升 8.36%，累计同比上升 9.85%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 3.19%、10.83%、-6.53%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-5.9%、27.85%、-13.87%、-4.88%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 3.19%、10.83%、-6.53%；



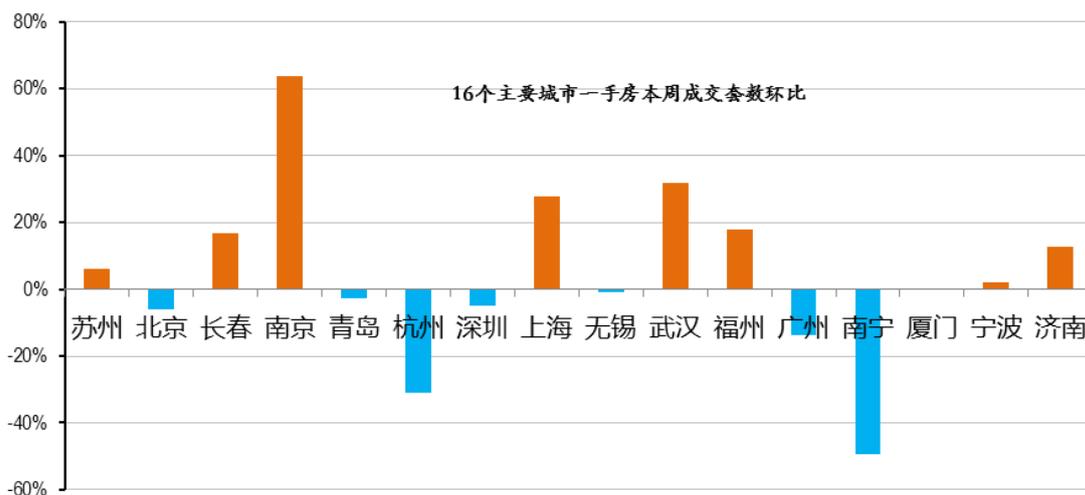
资料来源：Wind、天风证券研究所

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%、23.65%、-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 1：65 城一手房成交明细

		2019/06/17-2019/06/23	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/06/17-2019/06/23	累计同比
合计	套数	53,332	5.3%	8.4%	14.5%	-11.2%	1,040,928	9.9%
	面积	5,670,550	5.0%	7.0%	13.0%	-12.1%	110,880,537	10.2%
一线城市	套数	8,374	3.2%	-15.6%	13.0%	-4.7%	161,309	30.5%
	面积	868,428	6.9%	-10.0%	14.2%	-9.0%	16,481,043	33.5%
二线城市	套数	33,155	10.8%	41.2%	14.3%	3.0%	604,860	28.3%
	面积	3,392,046	7.7%	31.6%	9.2%	-2.7%	63,691,456	27.4%

三线城市	套数	11,803	-6.5%	-25.3%	15.7%	-38.2%	274,759	-22.0%
	面积	1,410,076	-2.0%	-19.7%	21.4%	-29.9%	30,708,037	-19.7%
北京	套数	1,132	-5.9%	-25.5%	-36.0%	-27.6%	31,571	118.9%
	面积	143,596	3.9%	0.0%	-36.2%	-20.7%	3,433,447	122.3%
上海	套数	3,549	27.8%	76.3%	25.6%	-8.1%	64,965	20.6%
	面积	374,800	32.9%	72.7%	26.9%	-9.4%	6,519,183	21.8%
广州	套数	2,310	-13.9%	-57.1%	112.2%	-2.3%	38,833	16.7%
	面积	247,108	-10.3%	-51.9%	113.1%	-4.0%	4,128,727	13.5%
深圳	套数	1,383	-4.9%	36.3%	-20.3%	38.2%	25,940	17.7%
	面积	102,924	-11.9%	14.4%	-18.6%	0.2%	2,399,686	32.4%
杭州	套数	1,240	-31.1%	-44.4%	19.4%	-53.5%	29,202	-19.0%
	面积	154,952	-25.3%	-42.4%	11.0%	-47.6%	3,454,455	-20.6%
南京	套数	1,698	63.6%	366.5%	-22.1%	-31.4%	25,829	9.7%
	面积	200,303	64.3%	301.7%	-17.7%	-27.8%	3,068,290	12.2%
福州	套数	538	18.0%	100.0%	4.1%	15.4%	11,835	85.7%
	面积	55,643	19.2%	62.2%	4.2%	10.1%	1,226,823	90.3%
济南	套数	2,050	12.8%	-	23.3%	-20.3%	61,308	290.4%
	面积	266,403	17.0%	-	23.1%	-13.7%	5,824,671	341.9%
武汉	套数	5,344	31.8%	15.9%	17.1%	-4.1%	75,947	14.8%
	面积	580,889	22.8%	19.4%	19.8%	0.4%	8,518,211	19.4%
长春	套数	2,456	16.8%	17.0%	40.7%	47.3%	43,227	4.1%
	面积	260,411	16.8%	2.8%	38.5%	49.6%	4,695,580	12.4%
南昌	套数	1,313	-	-	-	8.7%	11,455	-11.4%
	面积	145,743	-	-	-	4.3%	1,287,598	-12.7%
南宁	套数	883	-49.4%	-44.1%	40.3%	-53.8%	48,326	109.0%
	面积	94,455	-52.2%	-44.8%	45.1%	-52.4%	5,372,536	117.3%
宁波	套数	1,481	2.1%	144.4%	-8.9%	68.5%	29,444	165.3%
	面积	179,097	7.8%	127.6%	-4.3%	61.5%	3,514,892	138.9%
厦门	套数	361	0.0%	122.4%	2.6%	-7.8%	6,317	170.4%
	面积	38,179	2.9%	87.7%	0.3%	-20.1%	698,954	131.6%
青岛	套数	2,606	-2.7%	50.5%	-3.6%	-29.5%	50,585	-25.9%
	面积	307,554	-2.8%	52.3%	-3.4%	-21.9%	6,000,125	-23.4%
无锡	套数	1,501	-1.1%	21.1%	-33.6%	4.4%	26,439	45.2%
	面积	186,300	-1.4%	20.2%	-31.5%	12.7%	3,257,100	46.2%
苏州	套数	2,119	6.0%	26.8%	5.8%	42.8%	39,720	27.0%
	面积	243,396	-0.3%	19.7%	6.7%	29.3%	4,837,601	26.0%
佛山	套数	6,357	20.5%	64.2%	48.9%	104.0%	99,735	51.4%
	面积	446,546	13.9%	26.9%	25.5%	49.6%	8,207,860	40.9%
东莞	套数	3,208	38.0%	34.1%	82.5%	53.9%	37,590	0.4%
	面积	232,175	43.7%	-0.3%	57.1%	14.2%	2,888,752	-3.3%
扬州	套数	514	-39.7%	72.5%	49.9%	-11.6%	10,995	-30.0%
	面积	61,939	-40.1%	68.7%	55.2%	-5.9%	1,320,249	-28.4%
温州	套数	2,084	26.4%	21.9%	12.3%	91.9%	39,832	5.5%
	面积	282,695	2.5%	38.1%	29.6%	120.0%	5,653,569	24.1%
泉州	套数	914	26.1%	16.1%	30.6%	66.1%	18,724	-10.7%

	面积	85,596	19.5%	22.6%	30.1%	70.2%	1,623,648	-13.9%
惠州	套数	512	-9.1%	-40.5%	68.1%	-41.6%	10,089	-6.7%
	面积	57,982	-7.8%	-40.1%	59.5%	-41.6%	1,192,274	-5.2%
岳阳	套数	288	1.4%	28.0%	39.9%	-24.0%	6,925	-10.8%
	面积	37,325	8.9%	34.1%	41.1%	-15.6%	853,816	-8.6%
淮安	套数	1,006	-2.4%	28.6%	3.6%	-39.8%	20,910	-28.4%
	面积	113,928	1.8%	26.6%	5.0%	-39.9%	2,386,044	-29.1%
莆田	套数	506	11.7%	149.3%	94.4%	31.7%	6,622	23.5%
	面积	66,811	17.3%	182.4%	93.1%	37.7%	842,495	24.0%
江阴	套数	768	-12.5%	19.8%	8.8%	72.4%	10,257	-27.9%
	面积	98,931	-7.9%	11.7%	8.5%	69.7%	1,325,482	-29.3%
吉林	套数	1,235	136.1%	40.2%	-18.2%	127.3%	9,950	19.7%
	面积	129,613	170.0%	41.4%	-17.2%	152.5%	990,712	18.1%
常州	套数	1,148	-53.0%	-52.7%	-5.1%	-44.7%	47,372	0.5%
	面积	150,401	-30.9%	8.5%	3.1%	13.7%	3,622,777	66.8%
连云港	套数	1,032	-18.6%	-10.8%	29.4%	-11.1%	23,902	-32.9%
	面积	120,242	-13.9%	-9.4%	30.4%	-5.0%	2,717,427	-28.8%
镇江	套数	1,304	5.4%	-23.0%	38.2%	-1.6%	30,776	0.0%
	面积	153,418	10.3%	-22.6%	32.8%	5.5%	3,597,632	0.3%
泰安	套数	492	-29.7%	44.7%	52.5%	2.5%	9,903	-12.7%
	面积	51,196	-27.4%	14.5%	39.9%	-8.1%	1,136,732	-18.0%

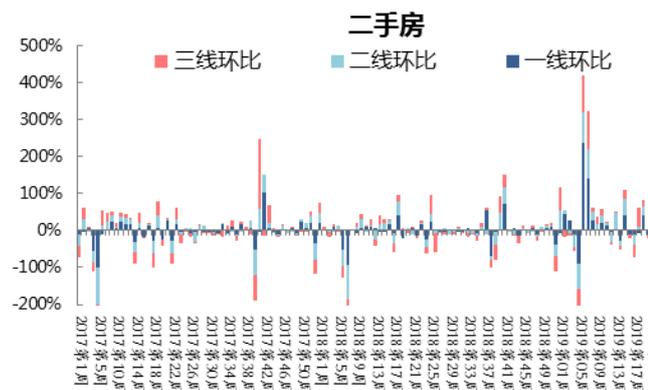
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、佛山、东莞、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 17 个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等 27 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2 16 城二手房成交回顾

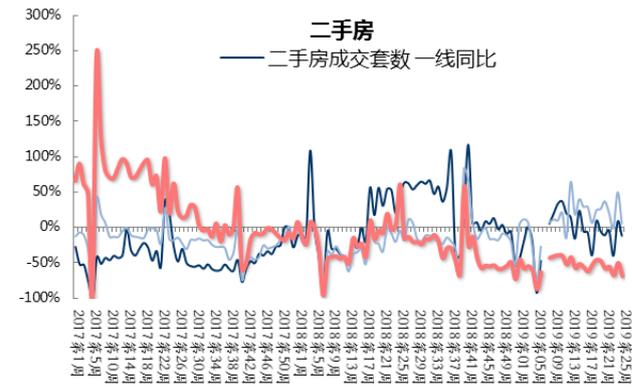
本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.63 万套，环比上升 19.75%，同比上升 19.31%，累计同比上升 1.47%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 36.11%、13.48%、23.69%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 2.02%、-14.84%、-5.88%；



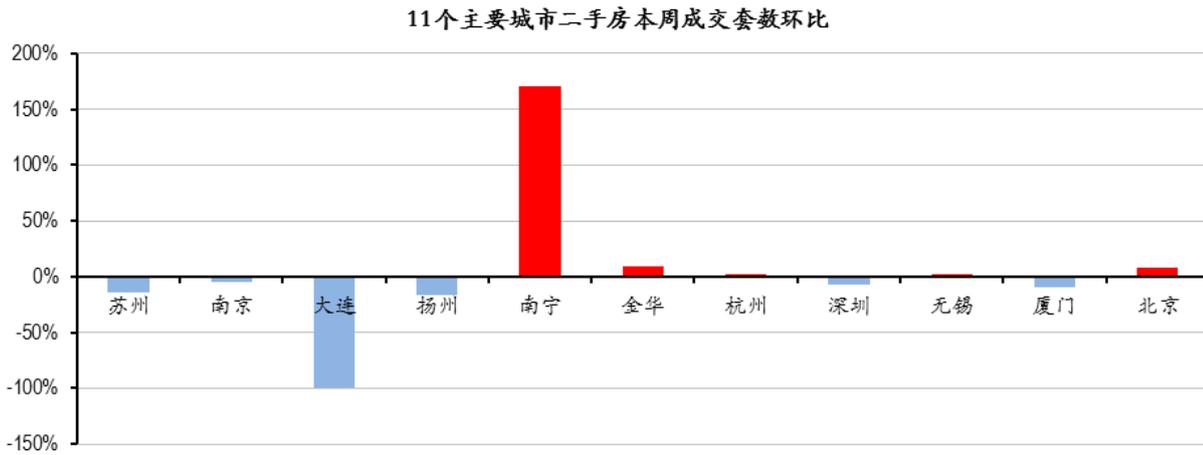
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 -11.8%、5.6%、-68.61%；



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：环比下降最多的是大连



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	15,461	-9.8%	-9.5%	26.1%	-21.5%	335,343	0.6%
	面积	1,426,979	-9.6%	-10.3%	26.6%	-23.7%	30,357,200	1.6%
一线城市	套数	4,853	2.0%	-11.8%	36.1%	-31.6%	99,893	-7.7%
	面积	414,155	-0.5%	-12.7%	36.8%	-35.8%	8,730,682	-5.5%
二线城市	套数	9,920	-14.8%	5.6%	22.6%	-14.9%	221,273	14.9%
	面积	947,345	-13.2%	6.7%	22.9%	-15.4%	20,234,304	15.6%
三线城市	套数	688	-5.9%	-68.6%	23.7%	-27.7%	14,177	-56.6%
	面积	65,479	-7.0%	-71.3%	29.3%	-38.5%	1,392,214	-55.3%
北京	套数	3,213	7.8%	-16.3%	31.8%	-37.2%	67,103	-7.0%
	面积	280,478	4.1%	-15.6%	33.2%	-40.5%	5,879,949	-5.4%
深圳	套数	1,640	-7.7%	-1.4%	43.9%	-17.2%	32,790	-9.0%
	面积	133,677	-9.0%	-6.0%	44.1%	-23.1%	2,850,733	-5.8%
杭州	套数	1,382	2.1%	-15.2%	28.1%	-25.9%	26,302	-17.5%
	面积	127,184	-1.0%	-16.1%	25.6%	-30.3%	2,351,610	-19.5%
南京	套数	1,674	-4.7%	6.5%	45.4%	-42.9%	34,399	14.7%
	面积	144,233	-2.7%	9.6%	45.0%	-44.2%	2,875,810	14.2%
南昌	套数	570	-16.5%	-	31.1%	-8.1%	6,462	-
	面积	55,171	-14.2%	-	22.4%	-4.1%	613,848	-
南宁	套数	684	170.4%	-7.6%	96.1%	20.2%	10,664	-12.4%
	面积	59,134	149.7%	-12.8%	84.6%	6.9%	1,009,001	-13.2%
厦门	套数	887	-9.6%	122.9%	44.3%	-8.6%	20,880	249.9%
	面积	87,295	-9.3%	125.8%	41.9%	-10.2%	2,016,133	235.9%
青岛	套数	424	-64.5%	-51.1%	-2.0%	-67.8%	23,990	-26.3%
	面积	37,217	-65.6%	-51.0%	0.2%	-68.7%	2,087,916	-25.2%
苏州	套数	2,638	-14.7%	71.2%	25.4%	64.2%	50,614	49.7%
	面积	262,396	-17.1%	70.6%	27.2%	57.2%	5,100,764	51.2%
扬州	套数	360	-16.5%	-30.4%	62.6%	37.0%	7,632	-19.9%

	面积	36,335	-7.8%	-30.1%	65.8%	36.8%	723,882	-20.2%
金华	套数	328	9.3%	-21.5%	-8.0%	33.4%	6,545	-44.4%
	面积	29,144	-6.0%	-29.4%	1.0%	2.1%	668,332	-43.7%

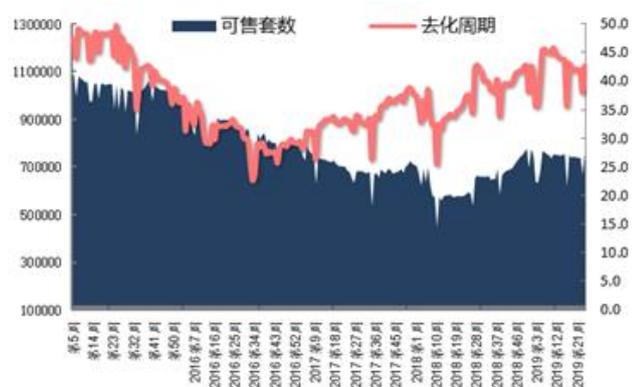
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9 个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5 个城市。

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 64.53 万套，去化周期 36.4 周，环比上升 16.29%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 1.35%、5.8%、45.03%；一线、二线及三线去化周期分别为 28.6、31.8、54.4 周。

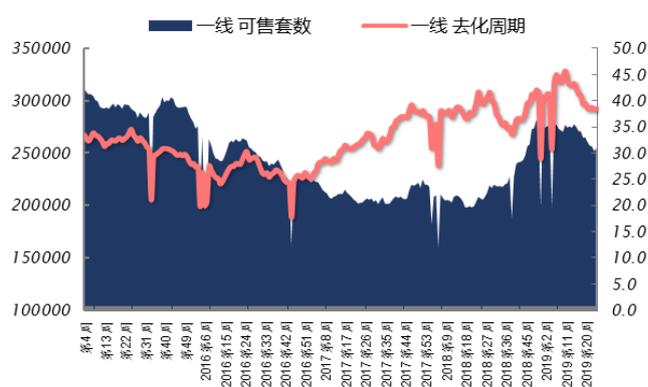
图 7：全国 18 城可售 64.5 万套，去化周期 36.4 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：Wind、天风证券研究所

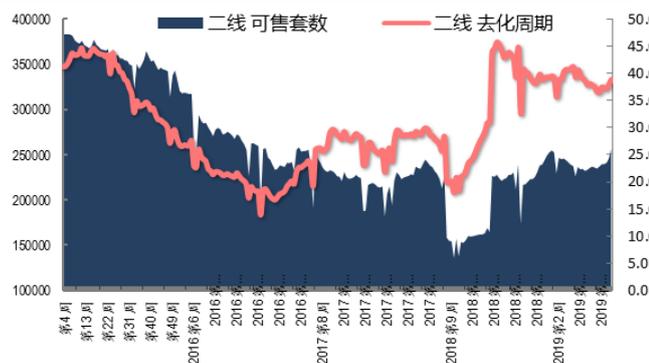
图 8：一线 4 城可售 18.9 万套，去化周期 28.6 周



（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

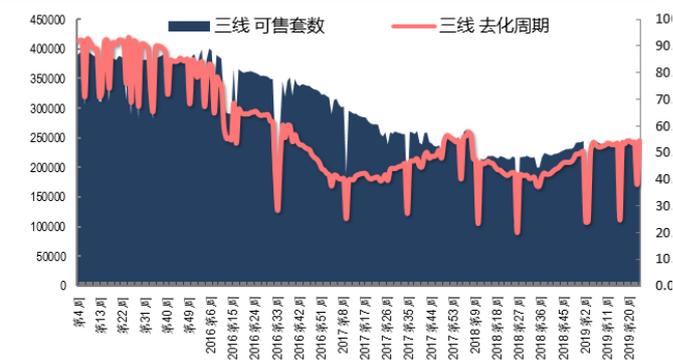
图 9：二线 4 城可售 21 万套，去化周期 31.8 周



（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 10：三线 5 城 24.6 万套，去化周期 54.4 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 3：12 城住宅可售套数回顾

		2019/6/17-2019/6/23	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	645,274	16.3%	17,732	17,497	36.4	31.7
一线城市	套数	189,279	1.3%	6,612	6,569	28.6	28.4
二线城市	套数	210,086	5.8%	6,596	6,451	31.8	30.8
三线城市	套数	245,909	45.0%	4,524	4,478	54.4	37.9

北京	套数	73,203	5.6%	1298.72	1266.36	56.4	54.7
上海	套数	59,380	-1.0%	2657.04	2601.08	22.3	23.1
广州	套数	65,303	0.4%	1590.72	1639.56	41.1	39.7
深圳	套数	56,696	-1.3%	1065.92	1061.56	53.2	54.1
杭州	套数	18,008	-2.1%	1188.44	1207.68	15.2	15.2
南京	套数	30,749	-0.4%	1055.36	1026.08	29.1	30.1
福州	套数	32,578	1.4%	476.16	479.80	68.4	67.0
济南	套数	91,794	13.0%	1499.44	1448.56	61.2	56.1
南昌	套数	23,446	0.0%	498.80	446.28	47.0	52.5
厦门	套数	23,177	-2.9%	256.14	249.99	90.5	95.5
苏州	套数	35,898	3.7%	1592.20	1571.48	22.5	22.0
莆田	套数	21,587	-1.0%	275.56	263.56	78.3	82.7
江阴	套数	12,392	2.6%	423.56	412.72	29.3	29.3
泉州	套数	134,961	-0.5%	762.48	756.76	177.0	179.3
温州	套数	76,969	-	1637.60	1616.72	47.0	-

注：1.套数单位套，面积单位万平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、南昌、厦门、苏州、呼和浩特等 8 个城市；三线城市包括：惠州、淮安、莆田、安庆、江阴、蚌埠、常德等 7 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

2. 重点公司跟踪（公司公告）

【招商蛇口】招商局蛇口工业区控股股份有限公司 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（含 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。本期债券发行上市前，截至 2019 年 3 月末，发行人未经审计股东权益为 1,151.51 亿元人民币；合并口径的资产负债率为 74.28%，母公司报表口径的资产负债率为 76.49%；本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1,234,725.94 万元（2016 年、2017 年和 2018 年合并报表中归属于本公司股东的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

【阳光城】公司控股股东阳光集团于 2018 年 3 月 26 日质押给兴业银行股份有限公司福州分行的公司股份 18,240,000 股，于 2019 年 3 月 7 日质押给兴业银行股份有限公司福州分行的公司股份 2,760,000 股，（合计解押占其所持股份比例 2.81%），于 2019 年 6 月 21 日办理解除质押手续。公司股东东方信隆于 2017 年 6 月 26 日质押给华夏银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行的公司股份 25,000,000 股（本次解押占其所持股份比例 4.03%），于 2019 年 6 月 21 日办理解除质押手续。截至本公告披露日，公司控股股东福建阳光集团有限公司合并持有的公司股份为 747,588,306 股（占公司总股本的比例为 18.46%），累计已质押的股份数 713,523,117 股（占公司总股本的比例为 17.62%）；控股股东全资子公司东方信隆资产管理有限公司合并持有的公司股份为 620,370,947 股（占公司总股本的比例为 15.32%），累计已质押的股份数为 578,412,752 股（占公司总股本的比例为 14.28%）；控股股东一致行动人 福建康田实业集团有限公司合并持有的公司股份为 411,785,923 股（占公司总股本的比例为 10.17%），累计已质押的股

份数为 411,353,422 股（占公司总股本的比例为 10.16%）。

【保利地产】根据募集资金投资项目的资金使用计划及项目的建设进度，保利发展控股集团股份有限公司在确保不影响募集资金投资项目建设进度的前提下，为了提高募集资金使用效率，降低公司财务成本，公司拟使用不超过人民币 61,000 万元闲置募集资金临时补充流动资金，使用期限自公司董事会审议通过之日起不超过 12 个月。公司本次使用闲置募集资金临时补充流动资金，符合中国证监会《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等相关要求，有利于提高公司的资金使用效率，未与募集资金投资项目的实施计划相抵触，不影响募集资金投资项目的正常进行，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况。

【外高桥】上海外高桥集团股份有限公司于 2019 年 6 月 25 日至 2019 年 6 月 27 日申报公司债券回售，本期债券在存续期前 3 年（2016 年 7 月 27 日至 2019 年 7 月 26 日）票面利率为 2.95%，在存续期的第 3 年末，根据当前的市场环境，公司决定上调本期债券票面利率 65bp，即本期债券存续期后 2 年（2019 年 7 月 27 日至 2021 年 7 月 26 日）的票面利率为 3.60%，并在其存续期后 2 年固定不变。回售价格为 100 元/张（不含利息）。以 10 张（即面值 1,000 元）为一个回售单位，回售金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。“16 外高 02”在回售申报期内将继续交易；回售申报确认的债券在回售申报当日收市后将被冻结。

3. 行业新闻

财政部：5 月地方政府共发债 3043 亿元 平均利率 3.73% 2019/6/17 观点地产网

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%。6 月 17 日，财政部发布 2019 年 5 月地方政府债券发行和债务余额情况。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%。其中，发行一般债券 1464 亿元，发行专项债券 1579 亿元。按用途划分，发行新增债券 1657 亿元（包括新增一般债券 355 亿元、新增专项债券 1302 亿元），发行置换债券和再融资债券（用于偿还部分到期地方政府债券本金，下同）1386 亿元。5 月，地方政府债券平均发行期限 12.0 年，其中新增债券 10.4 年，再融资债券 13.9 年。地方政府债券平均发行利率 3.73%，其中新增债券 3.68%，再融资债券 3.79%。2019 年 1-5 月，全国发行地方政府债券 19376 亿元。其中，发行一般债券 9680 亿元，发行专项债券 9696 亿元；按用途划分，发行新增债券 14596 亿元（包括新增一般债券 5998 亿元、新增专项债券 8598 亿元），发行置换债券和再融资债券 4780 亿元。1-5 月，地方政府债券平均发行期限 8.5 年，其中一般债券 9.5 年，专项债券 7.5 年。，地方政府债券平均发行利率 3.44%，其中一般债券 3.47%，专项债券 3.41%。另外，经第十三届全国人民代表大会第二次会议审议批准，2019 年全国地方政府债务限额为 240774.3 亿元。其中，一般债务限额 133089.22 亿元，专项债务限额 107685.08 亿元。截至 2019 年 5 月末，全国地方政府债务余额 198953 亿元，控制在全国人大批准的限额之内。其中，一般债务 116710 亿元，专项债务 82243 亿元；政府债券 195802 亿元，非政府债券形式存量政府债务 3151 亿元。截至 2019 年 5 月末，地方政府债券剩余平均年限 4.5 年，其中一般债券 4.5 年，专项债券 4.6 年；平均利率 3.52%，其中一般债券 3.51%，专项债券 3.52%。

统计局：5 月一二三线城市新建商品住宅销售价格涨幅稳定 2019/06/18 观点地产网

初步测算，北京、广州和深圳分别上涨 0.6%、0.8%和 0.4%，上海下降 0.1%。6 月 18 日，国家统计局公布了 5 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况。观点地

产新媒体查询获悉,5月份,一、二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅均与上月相同或回落,三线城市新建商品住宅涨幅略升,二手住宅涨幅与上月相同;一、二、三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均与上月相同或回落。同时,受各地继续落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制的影响,房地产市场继续保持稳定。初步测算,其中,北京、广州和深圳分别上涨0.6%、0.8%和0.4%,上海下降0.1%。二手住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅比上月回落0.3个百分点。北京和深圳持平,上海上涨0.1%,广州下降0.3%。公告显示,31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%,涨幅与4月份相同;二手住宅销售价格上涨0.5%,涨幅比上月回落0.1个百分点。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%,涨幅比上月扩大0.3个百分点;二手住宅销售价格上涨0.6%,涨幅与上月相同。新建商品住宅、二手住宅销售方面,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.7%,涨幅与4月份相同;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。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。

招商、新希望等与四川天府新区合作 协议总金额 1110 亿 2019/06/18 观点地产网

资料显示,天府中央商务区位于天府新区核心区域,以“总部经济主导、多元业态支撑、人城境业融合”为建设思路,规划面积28.6平方公里,布局总部经济、会展博览、宜居活力三大板块。6月18日,四川天府新区举行天府中央商务区总部基地项目集中签约仪式与天府中央商务区总部基地建设启动仪式,正大集团、招商蛇口集团、新希望集团等企业天府新区成都管委会签署合作协议,协议总金额达1110亿元。资料显示,天府中央商务区位于天府新区核心区域,以“总部经济主导、多元业态支撑、人城境业融合”为建设思路,规划面积28.6平方公里,布局总部经济、会展博览、宜居活力三大板块。而其中,规划面积1.23平方公里的天府中央商务区总部基地是天府中央商务区的引擎性项目。据了解,天府中央商务区总部基地地上建筑规模249万平方米,地下空间168万平方米,按照“1年开工建设、3年初步成型、5年基本建成”的建设时序,打造集商业商务、文化体验、旅游消费等功能为一体的城市综合体,构建产业生态圈。据了解,其中招商蛇口与天府新区成都管委会签订了关于建设天府中央商务区总部基地项目的全面合作协议,招商局集团董事长李建红表示,招商局将集中集团优势资源充分发挥企业优势,双方以天府中央商务区总部基地项目的全面合作协议签订为契机,不断深化合作内容,促进共同发展。新希望集团董事长刘永好则表示,新希望将在天府中央商务区建设全球控股总部及总部经济园区,预计今年内开工。其另外透露,未来3至5年内,新希望集团还将在四川投资300至500亿元,发展智慧城乡、大数据、金融科技、医疗健康、旅游等产业。

西安购房新政:非本市户籍社保或个税满5年可购房 2019/06/20 观点地产网

非西安市户籍居民家庭在西安住房限购区域范围内无住房且能够提供5年以上(含5年)个人所得税或社会保险证明的,方可购买1套商品住房或二手住房。6月20日,西安市房管局发布购房新政通知称,要坚决遏制投资投机性购房需求,稳定住房市场发展,进一步加强住房市场调控管理。据观点地产新媒体查阅获悉,该通知有以下几个重点内容:从西安市外迁入户籍的居民家庭(退伍转业、家属随军落户的除外)在西安住房限购区域范围内购买商品住房或二手住房的,应落户满1年,或在本市连续缴纳12个月的社会保险(或个人所得税);非西安市户籍居民家庭在西安住房限购区域范围内无住房且能够提供5年以上(含5年)个人所得税或社会保险证明的,方可购买1套商品住房或二手住房;临潼区也纳入住房限购范围,严格执行西安市市住房限购政策。

外媒:万达拟在新加坡发行REITs 估值或逾10亿美元 2019/06/21 观点地产网

6月20日，据华尔街日报引述消息人士说法，万达集团股份有限公司计划将一项房地产业务在新加坡上市，估值或超过10亿美元。报道称，在新加坡上市将捆绑哪些资产尚不得而知，这些资产将作为房地产投资信托(REIT)上市。其中一位消息人士称，该计划仍处于初步阶段，交易架构和规模仍有待决定。观点地产新媒体了解，万达今年以来动作频繁，仅在规模扩张方面，该公司在多个地区新增项目投资额累计约1600亿元，主要集中于西北地区。同时，近期万达体育已正式提交IPO申请，拟在美国纳斯达克上市，拟筹资5亿美元，拟将所得款项用于偿还与集团重组有关的贷款，其余用做战略投资和一般企业用途。

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28日)

股票代码	股票名称	EPS (元)					PE					股价	目标价	评级	最新评级日期
		2017A	2018A	2019E	2020E	2021E	2017A	2018A	2019E	2020E	2021E	(元)	(元)		
000002.SZ	万科 A	1.9	2.54	3.39	4.32	5.31	14.9	11.1	8.4	6.6	5.3	27.81	32.83	买入	2019/6/5
600048.SH	保利地产	1.1	1.32	1.68	2.1	2.72	11.8	9.9	7.7	6.2	4.8	12.76	19.80	买入	2019/5/2
001979.SZ	招商蛇口	1.21	1.55	2.01	2.45	3.03	17.6	13.7	10.6	8.7	7.0	20.9	30.15	买入	2019/5/1
601155.SH	新城控股	1.36	2.71	3.87	5.03	6.73	29.0	14.5	10.2	7.8	5.9	39.81	48.45	买入	2018/5/2
600622.SH	光大嘉宝	0.4	0.6	0.7	0.9	-	11.6	8.4	7.6	5.9	-	4.9	11.40	买入	2019/3/14
000537.SZ	广宇发展	0.7	1.3	1.5	2.3	3.0	10.6	5.5	4.9	3.2	2.3	6.9	16.70	买入	2018/5/3
002146.SZ	荣盛发展	1.0	1.3	2.0	2.5	3.2	10.4	7.5	5.0	3.9	3.1	9.4	19.00	买入	2019/4/10
000671.SZ	阳光城	0.3	0.5	0.8	1.1	1.6	22.1	13.0	8.6	5.9	4.2	6.5	10.40	买入	2019/3/16
600340.SH	华夏幸福	2.2	2.8	4.0	5.1	6.7	13.9	10.9	7.7	6.1	4.6	32.6	40.76	买入	2019/4/4

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