

一城一策继续微调, 加库存过程纠结

投资要点:

上周(19/06/22-19/06/28)主流45城一手房周成交784万平米, 环比+9%; 其中, 一二线环比+11%、三四线环比+3%; 6月月成交同比+16%, 较5月上升8pct, 其中一二线同比+25%、三四线同比-3%, 分别较5月+7pct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-0.9%; 6月截至上周累计成交609万平米, 同比-3%, 较5月下降3pct。库存方面, 上周15城推盘环比-74%, 成交环比+2%, 周成交/推盘比2.83倍, 高于上周的0.73倍, 高于5月的1.15倍; 15城可售面积7,646万平米, 环比-1.9%; 3个月移动平均去化月数为8.4个月, 环比下降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, G20峰会, 习近平主席同美国总统特朗普会晤, 美方表示不再对中国出口产品加征新的关税; 中国5月规模以上工业企业利润总额5,655.6亿元; 近十年来首次DR001、DR007和隔夜Shibor日间均跌破1%, 资金面总体趋松; 海南出台新政, 未落户急需紧急人才可购1套房; 杭州修改土地出让规则, 首次出现“限房价”条款; 天津调整住房公积金缴存基数, 不得低于2018年人月均工资总额; 中山市公积金新政: 异地贷款增加申请人户籍地家庭住房证明。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784.4万平米, 环比上升9.1%; 6月截止上一手房合计成交2,808万平米, 较5月同期环比上升12%, 较去年6月同期同比上升16.2%; 其中, 一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化: +16%、+9.9%、-9.1%、+27.5%, 当月月成交同比分别为: +16.3%、+27%、-1.5%、-5.5%。15城可售面积为7,646万平米, 环比下降1.9%; 3个月移动平均去化月数为8.4个月, 环比下降0.1个月。
- **主要政策新闻:** G20峰会, 习近平主席同美国总统特朗普举行会晤, 美方表示不再对中国出口产品加征新的关税; 中国5月规模以上工业企业利润总额5,655.6亿元; 1-5月, 全国规模以上工业企业实现利润总额23,790.2亿元; 近十年来首次DR001、DR007和隔夜Shibor日间均跌破1%; 受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税; 海南出台人才住房和购房新政, 未落户急需紧急人才可购1套房; 杭州修改土地出让规则, 首次出现“限房价”条款; 天津调整住房公积金缴存基数, 不得低于2018年人月均工资总额; 中山市公积金新政: 异地贷款增加申请人户籍地家庭住房证明。住建部称, 2020年底, 先行先试的46城, 要基本建成垃圾分类处理系统。
- **公司动态跟踪:** 绿地控股子公司拟以不少于人民币28亿元转让旺泉投资100%股权, 境外全资子公司绿地全球发行5亿美元定息债券, 票面利率为6.75%, 到期日2022年6月25日; 招商蛇口完成第一次公司债发行, 实际规模35亿; 招商蛇口本次可解除限售的股份数量为55.02亿股, 占总股本的69.52%, 上市流通股份数量为44.1亿股, 占总股本的55.73%; 华夏幸福成立PPP项目资产支持专项计划, 截至2019年6月25日实际收到认购资金21亿元; 首开股份本次限售股上市流通数量为3375万股, 流通日期为2019年6月28日。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面, SW房地产指数下跌1.5%, 沪深300指数下跌0.22%, 相对收益为-1.29%, 板块表现弱于大盘, 在28个板块排名中排第17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: 浦东金桥、万业企业、*ST华业、嘉凯城、中航善达。
- **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

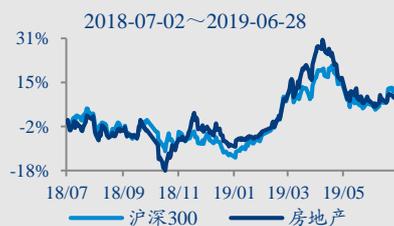
执业编号: S0360516120001

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	129	3.55
总市值(亿元)	22,549.35	3.76
流通市值(亿元)	19,203.49	4.36

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	1.04	18.48	7.63
相对表现	-4.03	-8.58	-1.33



相关研究报告

《【华创地产】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

《房地产行业周报: 政策弱幅高频反复, 资金结构性略有收紧》

2019-06-23

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+9%, 月成交同比+16%, 一二线同比+25%、三四线同比-3%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 9%, 一二线环比上升 11%、三四线环比上升 3%.....	4
2、成交月同比: 6 月 45 城月成交同比上升 16%, 一二线同比上升 25%、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-1%, 6 月月成交同比-3%、较上月下降 3pct.....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-74%, 可售面积环比-2%、去化月数下降 0.1 个月	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告.....	16
四、板块行情回顾.....	20
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	21

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.....	21
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	21

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+9%，月成交同比+16%，一二线同比+25%、三四线同比-3%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 9%，一二线环比上升 11%、三四线环比上升 3%

上周(6.22-6.28)45 个重点城市新房合计成交 784.4 万平米，环比上升 9.1%，较 18 年周均成交 585.9 万平米上升 35.3%，较本年周均成交 595.1 万平米上升 31.8%。

其中一二线城市合计成交 590.3 万平米，环比上升 11.2%，较 18 年周均成交 413.3 万平米上升 42.8%，较本年周均成交 440.1 万平米上升 34.1%。三四线城市合计成交 194.1 万平米，环比上升 3.1%，较 18 年周均成交 166.5 万平米上升 16.6%，较本年周均成交 155 万平米上升 25.3%。

按照更细分城市能级来看，

上周(6.22-6.28)4 个一线城市新房合计成交 126.4 万平米，环比上升 16%，较 18 年周均成交 83.9 万平米上升 50.7%，较本年周均成交 87.3 万平米上升 44.7%。

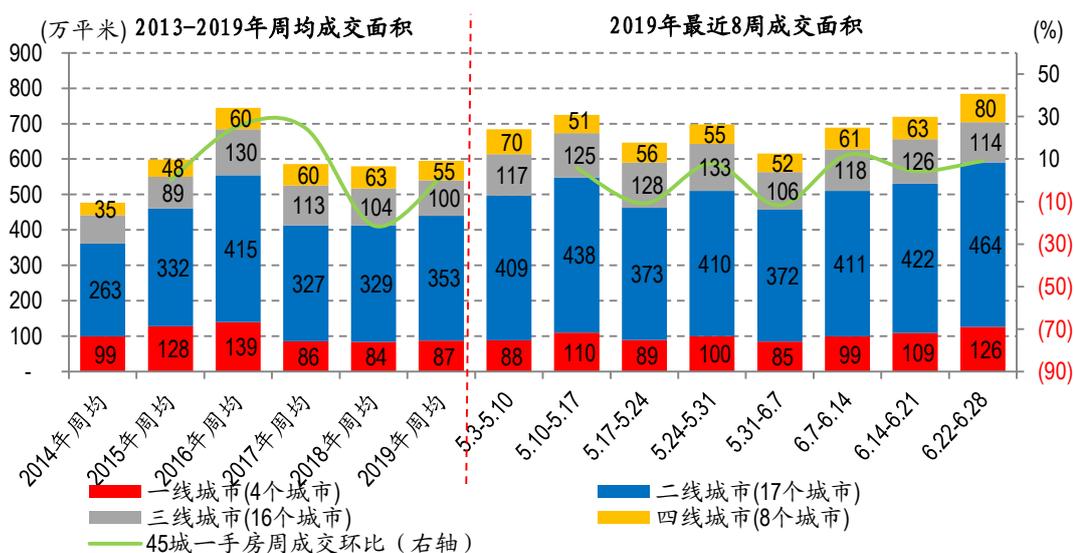
上周(6.22-6.28)17 个二线城市新房合计成交 463.9 万平米，环比上升 9.9%，较 18 年周均成交 329.4 万平米上升 40.8%，较本年周均成交 352.8 万平米上升 31.5%。

上周(6.22-6.28)16 个三线城市新房合计成交 114.1 万平米，环比下降 9.1%，较 18 年周均成交 103.9 万平米上升 9.8%，较本年周均成交 99.9 万平米上升 14.2%。

上周(6.22-6.28)8 个四线城市新房合计成交 80 万平米，环比上升 27.5%，较 18 年周均成交 62.5 万平米上升 27.9%，较本年周均成交 55 万平米上升 45.4%。

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16%，一二线同比上升25%、三四线同比下降3%

6月(6.1-6.28)45个重点城市截止上周一手房合计成交2808.1万平方米，较5月同期环比上升12%，较去年6月同期同比上升16.2%。其中当月成交同比较5月上升8.1pct；年初累计至今成交1.5亿平米，同比上升15.6%。

其中一二线城市合计成交2088.2万平方米，较5月同期环比上升13.7%，较去年6月同期同比上升24.7%，其中当月成交同比较5月上升7.2pct；年初累计至今成交11191.8万平方米，同比上升28.6%。三四线城市合计成交719.9万平方米，较5月同期环比上升7.1%，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3941万平方米，同比下降10.2%。

按照更细分城市能级来看，

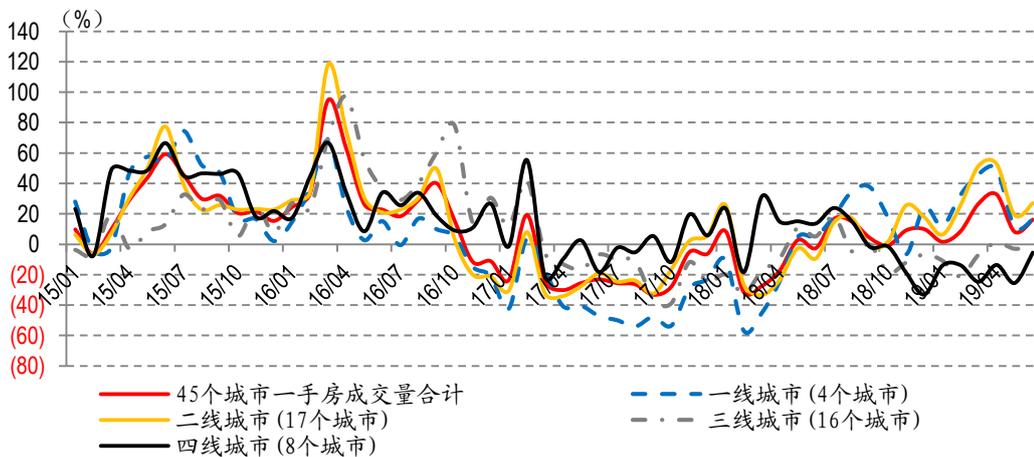
6月(6.1-6.28)4个一线城市截止上周一手房合计成交419.1万平方米，环比5月上升17.7%，较去年6月同比上升16.3%，其中当月成交同比较5月上升5.2pct；年初累计至今成交2,221.1万平方米，同比上升26.3%。

6月(6.1-6.28)17个二线城市截止上周一手房合计成交1,669.1万平方米，环比5月上升12.8%，较去年6月同比上升27%，其中当月成交同比较5月上升7.9pct；年初累计至今成交8,970.6万平方米，同比上升29.1%。

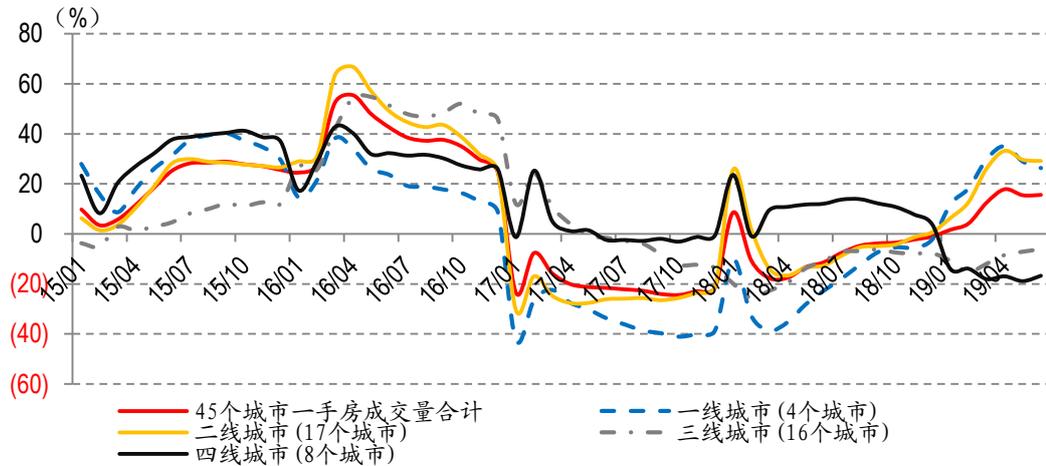
6月(6.1-6.28)16个三线城市截止上周一手房合计成交463.7万平方米，环比5月上升1.4%，较去年6月同比下降1.5%，其中当月成交同比较5月上升1.5pct；年初累计至今成交2,541.4万平方米，同比下降6.1%。

6月(6.1-6.28)8个四线城市截止上周一手房合计成交256.2万平方米，环比5月上升19.2%，较去年6月同比下降5.5%，其中当月成交同比较5月上升20pct；年初累计至今成交1,399.6万平方米，同比下降16.7%。

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	784	9.1	2,808	12.0	16.2	15,133	15.6
一线城市	126	16.0	419	17.7	16.3	2,221	26.3
二线城市	464	9.9	1,669	12.8	27.0	8,971	29.1
三线城市	114	(9.1)	464	1.4	(1.5)	2,707	(6.1)
四线城市	80	27.5	256	19.2	(5.5)	1,400	(16.7)
一线城市							
北京	23	13.8	100	36.7	57.1	494	67.1
上海	54	39.6	158	11.3	16.9	889	14.8
广州	38	(3.0)	115	28.6	(11.2)	590	17.7
深圳	11	3.4	47	(10.1)	43.2	248	32.2
二线城市							
杭州	19	(25.4)	88	9.5	(30.4)	454	(28.4)
南京	21	26.9	66	9.6	18.1	372	12.1
武汉	80	57.8	228	31.8	26.1	1,021	8.4
苏州	29	7.9	113	4.5	11.7	609	27.4
济南	34	27.2	110	18.6	NA	611	363.3
成都	73	5.6	247	22.0	43.8	1,371	118.8
青岛	41	6.4	168	30.9	30.2	751	(21.3)
宁波	19	9.5	74	8.0	28.5	366	138.2
福州	10	36.6	30	17.8	87.4	172	37.2
南宁	15	(41.9)	84	(40.0)	(20.4)	687	83.6
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	179	(24.4)

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	9	20.8	28	45.3	(3.9)	169	(12.7)
扬州	5	(57.6)	28	(3.9)	8.2	136	(27.3)
常州	12	(50.9)	79	(6.3)	78.0	368	61.2
襄阳	NA	NA	5	(67.2)	(78.2)	98	(31.4)
绍兴	6	4.4	25	21.6	24.2	121	46.8
惠州	8	7.5	25	(0.7)	(35.1)	149	(14.3)
泰州	NA	NA	NA	NA	NA	34	(31.2)
镇江	17	21.1	53	(19.5)	(34.8)	375	0.2
金华	5	74.1	16	4.2	(37.8)	93	(27.5)
淮安	14	5.8	52	4.2	5.1	307	(27.0)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(77.1)
四线城市							
安庆	NA	NA	0	(84.8)	(98.8)	50	(60.1)
汕头	7	7.0	27	42.6	(15.0)	133	(33.0)
连云港	13	(5.8)	49	14.9	(7.5)	283	(27.7)
韶关	5	17.6	16	6.3	2.2	85	(18.3)
吉林	13	180.6	28	78.6	21.1	112	23.9
莆田	9	29.0	27	58.5	96.7	112	29.7
淮南	7	97.9	19	91.8	37.2	95	12.2

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-1%, 6 月月成交同比-3%、较上月下降 3pct

上周(6.22-6.28)14 个重点城市二手房房合计成交 159.6 万平方米, 环比下降 0.9%; 6 月截至上周累计成交 608.7 万平方米, 较 5 月同期环比下降 2.3%, 较去年 6 月同期同比下降 2.6%, 其中当月成交同比较 5 月下降 3.1pct; 年初累计至今成交 3453.7 万平方米, 同比上升 1.5%。

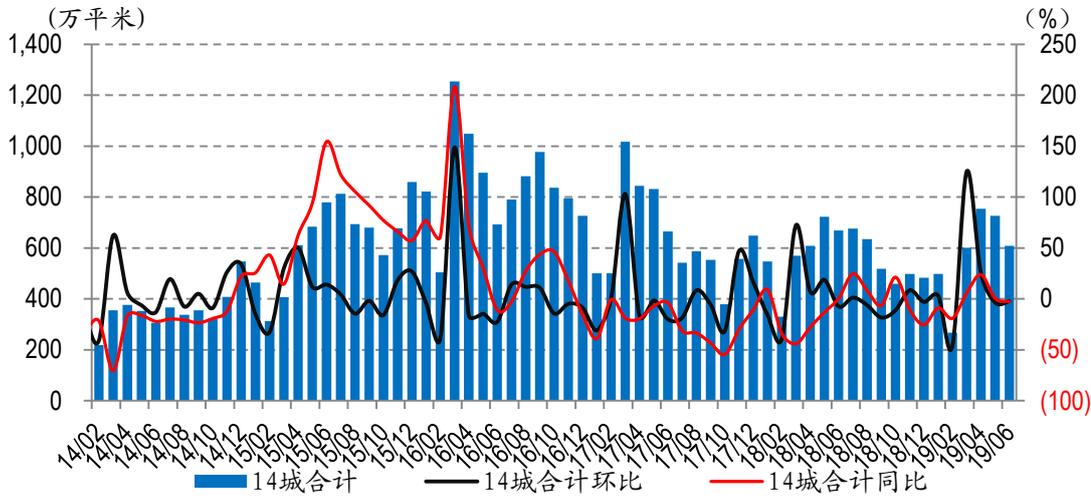
按照更细分城市能级来看,

上周(6.22-6.28)2 个一线城市二手房房合计成交 44.2 万平方米, 环比下降 0.4%; 6 月截至上周累计成交 162 万平方米, 较 5 月同期环比下降 4%, 较去年 6 月同期同比下降 14.6%, 其中当月成交同比较 5 月下降 5.8pct; 年初累计至今成交 970.5 万平方米, 同比下降 4.2%。

上周(6.22-6.28)8 个二线城市二手房房合计成交 105.7 万平方米, 环比上升 0.1%; 6 月截至上周累计成交 404.4 万平方米, 较 5 月同期环比下降 1.9%, 较去年 6 月同期同比上升 7.4%, 其中当月成交同比较 5 月下降 3.9pct; 年初累计至今成交 2252.3 万平方米, 同比上升 9.8%。

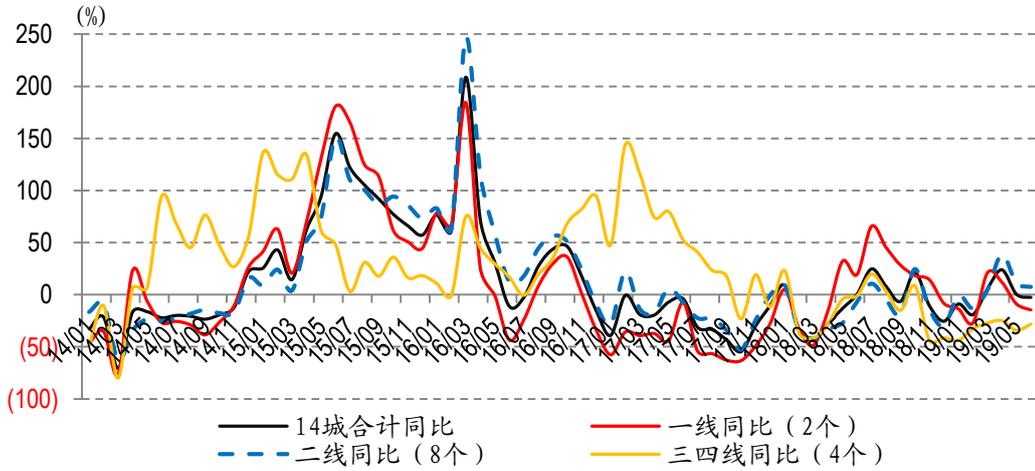
上周(6.22-6.28)4 个三四线城市二手房房合计成交 9.6 万平方米, 环比下降 12%; 6 月截至上周累计成交 42.3 万平方米, 较 5 月同期环比上升 0.8%, 较去年 6 月同期同比下降 28.2%, 其中当月成交同比较 5 月上升 6pct; 年初累计至今成交 230.9 万平方米, 同比下降 31.5%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比



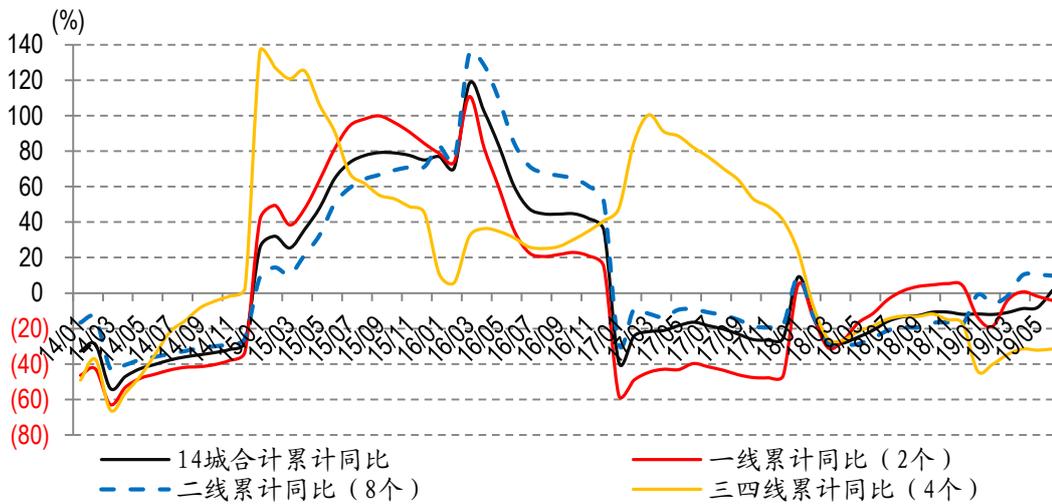
资料来源: Wind, 华创证券

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	159.6	(0.9)	608.7	(2.3)	(2.6)	3,453.7	1.5
一线城市	44.2	(0.4)	162.0	(4.0)	(14.6)	970.5	(4.2)
二线城市	105.7	0.1	404.4	(1.9)	7.4	2,252.3	9.8
三四线城市	9.6	(12.0)	42.3	0.8	(28.2)	230.9	(31.5)
一线城市							
北京	30.8	4.5	109.9	(1.9)	(17.4)	672.0	(3.9)
深圳	13.4	(10.1)	52.1	(8.0)	(8.0)	298.5	(4.8)
二线城市							
杭州	13.7	(3.4)	51.2	(8.1)	(29.9)	295.5	(20.6)
南京	14.2	(4.4)	54.0	(2.1)	2.6	301.1	15.2
苏州	29.8	(10.5)	122.5	14.5	60.4	613.3	46.0
青岛	13.3	12.4	44.4	3.1	33.4	236.7	(26.0)
无锡	18.0	24.8	59.3	8.1	0.8	270.2	2.2
大连	NA	NA	20.7	(38.2)	(39.0)	175.6	(1.4)
南宁	7.0	121.4	12.9	(26.7)	(48.4)	107.9	(11.4)
厦门	9.7	(4.7)	39.4	(12.8)	69.0	252.1	122.8
三四线城市							
扬州	3.7	(6.6)	15.0	14.2	(8.3)	76.0	(19.9)
岳阳	1.3	(26.3)	6.3	(4.7)	(35.4)	36.2	(31.4)
金华	3.0	1.0	12.8	(7.8)	(34.0)	69.7	(42.7)
江门	1.6	(27.1)	8.2	(1.8)	(38.9)	48.9	(28.0)

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-74%, 可售面积环比-2%、去化月数下降0.1个月

上周(2019/6/22-2019/6/28) 15个重点城市合计推盘 83 万平方米, 环比下降 73.5%, 对应上述城市合计成交 235 万平方米, 环比增长 2.3%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 2.83 倍, 高于上周的 0.73 倍, 高于 5 月的 1.15 倍。

上周末(2019/6/28) 15个重点城市合计住宅可售面积为 7,646 万平方米, 环比下降 1.9%。其中, 一线城市合计可售面积为 2,560.3 万平方米, 环比下降 6.6%。北上广深可售面积环比变化分别为-19.4%、-0.2%、+0.1%、-4%。二线城市合计可售面积为 3,460.8 万平方米, 环比上升 0.9%。三线城市合计可售面积为 1,624.9 万平方米, 环比上升 0.03%。

上周末(2019/6/28) 15个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 8.4 个月, 环比下降 0.1 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 8.3 个月, 环比下降 0.4 个月。北上广深去化月数分别为 10.4 个月、6.2 个月、9.7 个月、8.1 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 16.7 个月, 环比下降 0.7 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

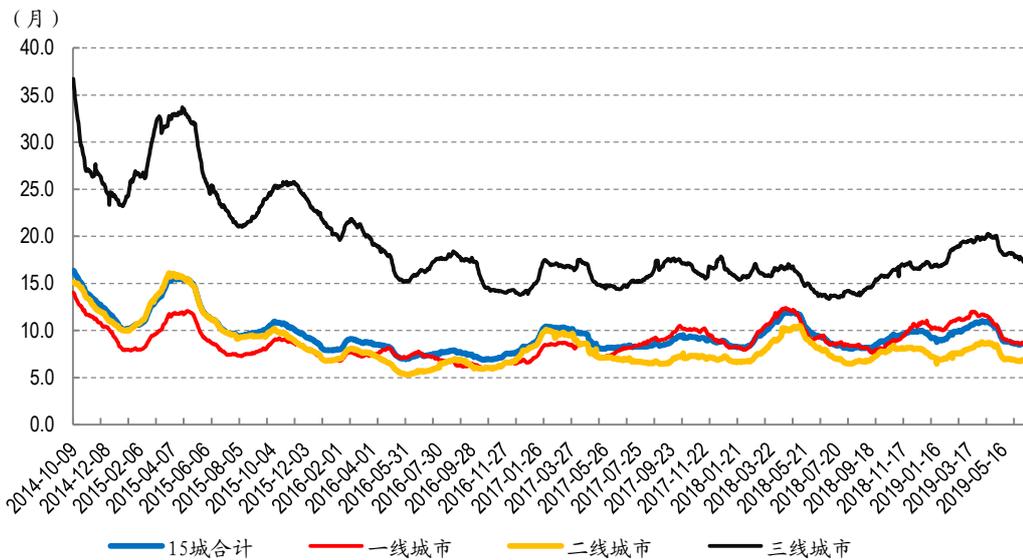
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7646	(1.95)	30.2	(0.33)	8.4	(0.14)
一线城市	2560	(6.65)	10.3	(1.63)	8.3	(0.44)
二线城市	3461	0.87	16.6	(0.34)	6.9	0.08
三线城市	1625	0.03	3.3	4.07	16.7	(0.67)
一线城市						
北京	706	(19.44)	2.3	(6.51)	10.4	(1.67)
上海	778	(0.23)	4.1	0.91	6.2	(0.07)
广州	801	0.15	2.8	(3.04)	9.7	0.31
深圳	276	(3.99)	1.1	3.24	8.1	(0.61)
二线城市						
杭州	248	(1.10)	2.4	(3.85)	3.5	0.10
南京	405	7.93	2.0	2.75	6.6	0.32
苏州	534	2.03	3.6	1.93	5.0	0.00
福州	336	1.51	0.7	1.71	16.5	(0.03)
厦门	277	(0.05)	0.5	0.00	17.0	(0.01)
温州	954	(0.39)	3.7	0.03	8.6	(0.04)

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	706	(1.24)	3.7	(2.49)	6.3	0.08
三线城市						
泉州	676	0.04	0.9	2.84	25.8	(0.72)
惠州	195	0.00	0.8	(0.58)	8.2	0.05
莆田	285	0.08	0.6	10.78	16.8	(1.79)
江阴	468	0.00	1.0	5.43	15.3	(0.83)

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。

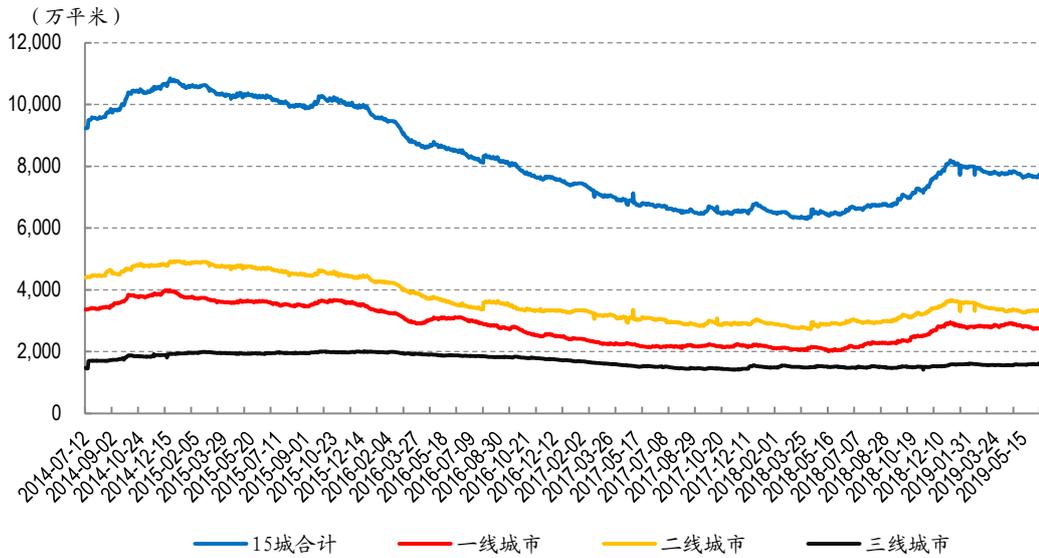
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

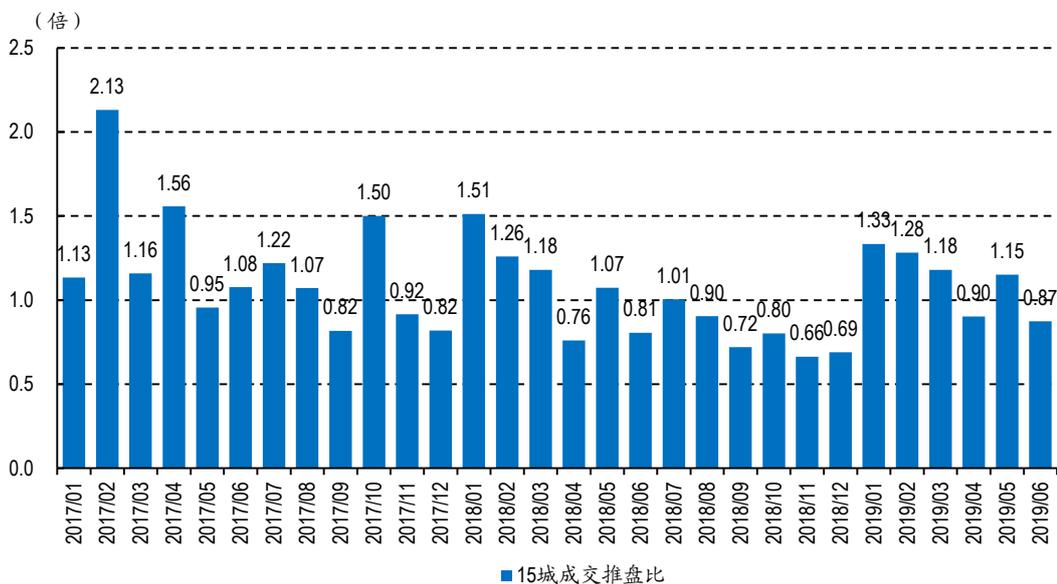
图表 11、各线城市可售面积



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：中国银行隔夜回购利率跌至 0.9861%；商务部副部长王受文：中方支持对世贸组织进行必要改革，坚持开放的政策取向；财政部、税务总局发布关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告；Shibor 悉数下行，隔夜品种下行 3.2bp 报 0.991%；央行开展了央行票据互换（CBS）操作；央行：当前人民币汇率总体稳定，稳健货币政策体现逆周期调节要求；进一步扩大对外开放，习近平 G20 峰会宣布 5 项重大举措；习近平同美国总统特朗普举行会晤，美方表示不再对中国出口产品加征新的关税。

政策：养老服务业新一波红利将密集落地；天津调整住房公积金缴存基数，不得低于 2018 年人月均工资总额；中山市公积金新政：异地贷款增加申请人户籍地家庭住房证明；银保监会下发险资投集合信托新规，信保合作迎来“松绑”。

信贷：6 月份地方债发行规模或将达约 9000 亿元。

调控：杭州修改土地出让规则，首次出现“限房价”条款。

土地：深圳 5 宗共计约 17 万平土地成功出让，总价近 224 亿元；土地管理法二审：集体经营性建设用地入市须 2/3 村民同意。

市场：社科院：部分三四线城市房价将下跌；中国 5 月规模以上工业企业利润总额 5655.6 亿元，1-5 月，全国规模以上工业企业实现利润总额 23790.2 亿元。

人才政策：海南出台人才住房和购房新政。

其他：上海市推进上海国际金融中心建设领导小组成立，应勇任组长；上海出台新一轮支持浦东开发顶层文件；广西南宁约谈 120 家房企，整治房地产“捂盘惜售”等乱象；美债收益率下跌，3 月期美债收益率持平；深圳：加大人才住房供给支撑；当前中国楼市整体趋稳态势更加明显；未来美国经济主要存在经济结构性失衡、顺周期财政政策蕴含债务失控等风险；北京市住建委等五部门就进一步规范互联网发布租房信息公开征求意见；杭州长租公寓企业签公约：出租房信息将审核备案确保房源真实；西安加快培育和发展住房租赁市场，实现“租购同权”；住建部：2020 年底，先行先试的 46 个重点城市，要基本建成垃圾分类处理系统；全国政协委员、中国证监会原主席肖钢：发展公募 REITs 势在必行。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/6/24	中国银行隔夜回购利率跌至 0.9861%	中国银行隔夜回购利率跌至 0.9861%，为 2009 年以来最低。
	2019/6/24	商务部副部长王受文：中方支持对世贸组织进行必要改革，坚持开放的政策取向	中美两国经贸团队正在讨论下一步的沟通问题；中方支持对世贸组织进行必要改革，坚持开放的政策取向。
	2019/6/25	财政部、税务总局发布关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告	财政部、税务总局发布公告，个人为单位或他人提供担保获得收入，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入（符合相关规定的除外），个人取得的礼品收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税；个人领取的税收递延型商业养老保险的养老金收入，其中 25% 部分予以免税，其余 75% 部分按照 10% 的比例税率计算缴纳个人所得税，税款计入“工资、薪金所得”项目；房产继承、赠与直系亲属不征收个人所得税。
	2019/6/26	Shibor 悉数下行，隔夜品种下行 3.2bp 报 0.991%	Shibor 悉数下行，隔夜品种下行 3.2bp 报 0.991%；近十年来首次 DR001、DR007 和隔夜 Shibor 日间均跌破 1%。
	2019/6/27	央行开展了央行票据互换（CBS）操作	央行开展了央行票据互换（CBS）操作，操作量 25 亿元，期限 1 年，费率 0.25%，本次操作面向公开市场业务一级交易商公开招标；
	2019/6/27	央行：当前人民币汇率总体稳定，稳	央行货币政策委员会认为，当前我国经济呈现健康发展，经济增长保持

		健货币政策体现逆周期调节要求	韧性，增长动力加快转换；人民币汇率总体稳定，应对外部冲击的能力增强；稳健的货币政策体现了逆周期调节的要求，宏观杠杆率高速增长势头得到初步遏制。
	2019/6/28	进一步扩大对外开放，习近平 G20 峰会宣布 5 项重大举措	进一步扩大对外开放，习近平 G20 峰会宣布 5 项重大举措：进一步开放市场、主动扩大进口、持续改善营商环境、全面实施平等待遇、大力推动经贸谈判。
	2019/6/29	习近平同美国总统特朗普举行会晤，美方表示不再对中国出口产品加征新的关税。	国家主席习近平 2 同美国总统特朗普在大阪举行会晤，两国元首就事关中美关系发展的根本性问题、当前中美经贸摩擦以及共同关心的国际和地区问题深入交换意见，为下阶段两国关系发展定向把舵，同意推进以协调、合作、稳定为基调的中美关系，美方表示不再对中国出口产品加征新的关税。
政策	2019/6/24	养老服务业新一波红利将密集落地	继 4 月国务院推进养老服务业纲领性文件出炉后，从中央部门到地方都在加快出台具体实施方案；其中，省级养老服务扶持政策清单、投资指南将于 6 月底前出齐；此外，有关部门还在密集展开新一轮调研及养老服务推进会，谋划养老服务重大举措以及一批重点项目储备，大力度税费优惠等政策将加快落地。
	2019/6/25	天津调整住房公积金缴存基数，不得低于 2018 年人月平均工资总额	2019 年 7 月 1 日起，天津全市住房公积金缴存基数由 2017 年职工个人月平均工资总额，调整为 2018 年职工个人月平均工资总额，最低不得低于 2050 元，最高不得超过 25983 元。
	2019/6/25	中山市公积金新政：异地贷款增加申请人户籍地家庭住房证明	中山市公积金管理中心对住房公积金贷款、公积金住房套数认证执行了新政，包括两部分：公积金异地贷款增加申请人户籍地的家庭住房证明；申请人家庭的征信报告显示正在还款的房产套数也计入申请人目前的住房套数。
	2019/6/28	银保监会下发险资投集合信托新规，信保合作迎来“松绑”	各地银保监局向辖区内各信托公司下发了《关于保险资金投资集合资金信托有关事项的通知》；通知要求，保险资金投资集合资金信托应当明确信托公司选择标准，完善持续评价机制，并将执行情况纳入年度内控审计。
信贷	2019/6/26	6 月份地方债发行规模或将达约 9000 亿元	6 月份地方债发行规模或将达约 9000 亿元，为近 3 年内最高单月规模；从 2019 年已发专项债的资金投向看，土地储备和棚户区改造是最主要的投向。
调控	2019/6/29	杭州修改土地出让规则，首次出现“限房价”条款	浙江杭州市区 9 宗地块发布挂牌公告，引人关注的是，出让条件中首次设置了“限房价、限精装”。
土地	2019/6/24	深圳 5 宗共计约 17 万平土地成功出让，总价近 224 亿元	深圳 5 宗共计约 17 万平土地成功出让；出让宗地均在关外，其中宝安、龙华和坪山各一块，光明两块，总建筑面积约 68.97 万平，总价近 224 亿元。
	2019/6/25	土地管理法二审：集体经营性建设用地入市须 2/3 村民同意	土地管理法二审：集体经营性建设用地入市须 2/3 村民同意。
市场	2019/6/24	社科院：部分三四线城市房价将下跌	社科院发布的报告指出，5 月三四线城市房价平均环比上涨 0.011%，增速比上月收窄；与一二线城市相比，三四线城市房价持续上涨的动能不足，政府的市场调节手段也更为有限；部分三四线城市在经历了一波突发性上涨后，因后续需求不足，房价将进入下跌阶段。
	2019/6/27	中国 5 月规模以上工业企业利润总额	中国 5 月规模以上工业企业利润总额 5655.6 亿元，同比增长 1.1%，前值

		额 5655.6 亿元；1-5 月，全国规模以上工业企业实现利润总额 23790.2 亿元	降 3.7%；1-5 月，全国规模以上工业企业实现利润总额 23790.2 亿元，同比下降 2.3%。
人才政策	2019/6/27	海南出台人才住房和购房新政	海南出台人才住房和购房新政，未落户急需紧急人才可购 1 套房。
其他	2019/6/24	上海市推进上海国际金融中心建设领导小组成立，应勇任组长	经市政府研究，决定成立上海市推进上海国际金融中心建设领导小组，不再保留上海市国际金融中心建设工作推进小组，领导小组组长为上海市市长应勇。
	2019/6/25	上海出台新一轮支持浦东开发顶层文件	上海出台新一轮支持浦东开发顶层文件，赋予浦东更大改革发展自主权。
	2019/6/25	广西南宁约谈 120 家房企，整治房地产“捂盘惜售”等乱象	广西南宁市城管综合行政执法局和市住建局、市自然资源局、市市场监督管理局联合召开全市房地产开发企业教育约谈会，首次约谈全市 120 家房企，整治房地产市场捂盘惜售等乱象。
	2019/6/25	美债收益率下跌，3 月期美债收益率持平	美债收益率下跌，3 月期美债收益率持平，报 2.114%；2 年期美债收益率跌 3.7 个基点，报 1.741%；3 年期美债收益率跌 4.1 个基点，报 1.690%；5 年期美债收益率跌 4.3 个基点，报 1.754%；10 年期美债收益率跌 4.1 个基点，报 2.019%；30 年期美债收益率跌 4.1 个基点，报 2.546%。
	2019/6/25	深圳：加大人才住房供给支撑	深圳市规划和自然资源局有关负责人表示，将积极落实住房结构比例要求，普通商品住房与保障性住房并重，进一步优化住房供给结构，加大人才住房供给支撑，今年下半年仍将按计划“滚动式”供应居住用地。
	2019/6/26	当前中国楼市整体趋稳态势更加明显	人民日报海外版评论，相关数据显示，当前中国楼市整体趋稳态势更加明显，结构性分化进一步加剧；分析人士指出，随着“房子是用来住的，不是用来炒的”理念深入人心以及各地发展方式的转变，更加理性、更加平稳已经成为楼市新常态。
	2019/6/26	未来美国经济主要存在经济结构性失衡、顺周期财政政策蕴含债务失控等风险	中国银行国际金融研究所称，未来美国经济主要存在经济结构性失衡、顺周期财政政策蕴含债务失控等风险，预计 2010 年和 2021 年美国经济将进一步下跌；美联储可能分别在今年三季度和四季度各降息一次；2020 年将是美国经济增长压力最集中的一年，预计降息将持续；2021 年经济下行势头将有所缓解，预计美联储将维持利率水平不变。
	2019/6/26	北京市住建委等五部门就进一步规范互联网发布租房信息公开征求意见	北京市住建委等五部门就进一步规范互联网发布租房信息公开征求意见；意见拟规定，租金、佣金等明码标价；同一房源不得由同一家机构（含分支）重复发布；下架发布超过 30 日的房源信息。
	2019/6/27	杭州长租公寓企业签公约：出租房信息将审核备案确保房源真实	杭州市住房租赁行业“真房源”公约联盟成立，市住房租赁管理协会与多家租赁企业共同签署公约，承诺严格履行房源备案，确保房源信息真实，严格规范“租金贷”业务等，自觉接受行业协会及主管部门监督；据介绍，陆续将有 64 家长租公寓企业加入，30 多万套（间）出租房源备案。
	2019/6/28	西安加快培育和发展住房租赁市场，实现“租购同权”	西安市印发《关于培育和发展住房租赁市场的实施意见》，将加快培育和发展的住房租赁市场，构建租购并举的住房制度，逐步实现“租购同权”社会保障机制。
2019/6/29	住建部：2020 年底，先行先试的 46 个重点城市，要基本建成垃圾分类处理系统	2020 年底，先行先试的 46 个重点城市，要基本建成垃圾分类处理系统；2025 年底前，全国地级及以上城市要基本建成垃圾分类处理系统。	

2019/6/29	全国政协委员、中国证监会原主席肖钢：发展公募 REITs 势在必行	全国政协委员、中国证监会原主席肖钢认为，当前发展公募 REITs 势在必行，不但可为金融供给侧结构性改革提供重要抓手，为经济持续发展提供新动能，也有助于降低不动产市场波动性，提升金融市场稳定性。
-----------	-----------------------------------	---

资料来源：观点地产网，华创证券

三、重点公司公告

绿地控股子公司绿地香港控股有限公司全资子公司 SPG Investment X(BVI) Limited 拟将其持有的全资子公司旺泉投资有限公司 100% 已发行股本转让给 BSREPIII China Retail Holdings Limited，根据本公司初步估计，交易价格预计不少于人民币 28 亿元；绿地控股境外全资子公司绿地全球进行了中期票据计划下的第十六次发行，本次发行 5 亿美元定息债券，债券票面利率为 6.75%，到期日 2022 年 6 月 25 日，以上发行债券将于香港交易所上市；维持绿地集团主体长期信用等级为 AA+，评级展望维持“稳定”；同时维持“15 绿地 01”、“15 绿地 02”、“16 绿地 01”、“16 绿地 02”的债项信用等级为“AA+”。**招商蛇口**和主承销商在网下向合格投资者进行了票面利率询价，品种一利率询价区间为 3.7%-4.7%；品种二利率询价区间为 3.3%-4.3%；决定本期债券品种一实际发行规模为人民币 23 亿元，最终票面利率为 4.21%；品种二实际发行规模为人民币 12 亿元，最终票面利率为 3.75%；公司本次可解除限售的股份数量为 55.02 亿股，占本公司总股本的 69.52%；上市流通股份数量为 44.1 亿股，占本公司总股本的 55.73%；其余 10.92 亿股（占本公司总股本的 13.79%）为控股股东招商局集团持有并质押给中信证券。

蓝光发展本次募集资金暂时补充流动资金的金额为：总额不超过人民币 3 亿元；本次募集资金暂时补充流动资金的期限为：自公司第七届董事会第二十四次会议审议通过之日起不超过 6 个月。**金地集团**主体信用登记为 AAA，评级展望为稳定；公司发行的“15 金地 01”、“16 金地 01”、“16 金地 02”、“17 金地 01”、“17 金地 02”、“18 金地 01”、“18 金地 03”、“18 金地 04”、“18 金地 05”、“18 金地 06”、“18 金地 07”债券信用等级为 AAA。**华夏幸福**成立平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划；截至 2019 年 6 月 25 日，本专项计划实际收到认购资金 21 亿元。**中航善达**独立董事郭明忠先生因连续担任公司独立董事即将满六年，申请辞去公司第八届董事会独立董事及董事会下属专门委员会相关职务；郭明忠先生辞职后将不再担任公司任何职务。**首开股份**本次限售股上市流通数量为 3375 万股，本次限售股上市流通日期为 2019 年 6 月 28 日。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
拿地	金融街	2019/6/24	公司全资子公司金融街广州置业有限公司通过参加公开挂牌出让活动以 5.33 亿元获得佛山市南海区丹灶镇仙湖度假区环湖路地块国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地兼零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地及其他商服用地，项目用地面积为 5.3 万平方米，总计容建筑面积为 7.95 万平方米。
	滨江集团	2019/6/25	公司全资子公司杭州滨研企业管理有限公司以人民币 5.97 亿元竞得永土让告字〔2019〕06 号永康市北苑区块 SG02-01 地块的国有土地使用权；土地出让面积 4.03 万平方米；出让地上建筑面积 7.25 万平方米；土地用途为城镇住宅用地；土地出让年限为 70 年。
	迪马股份	2019/6/25	公司控股子公司东卓置业成功竞得陕西省西安市未央区未央湖度假村住宅土地使用权，土地使用权面积 4.24 万平方米，规划用途为二类住宅用地，规划总建筑面积 6.52 万平方米，拍卖成交价格 4.82 亿元。
	鲁商置业	2019/6/26	公司下属公司青岛鲁商数字科技发展有限公司联合北京润置商业运营管理有限公司、超智资源有限公司与青岛市黄岛区自然资源局签订《拍卖出让成交确认书》，确认联合竞得七宗地块的国有建设用地使用权，成交总价款为 27.25 亿元，公司拥有该项目 43% 的权益。
	滨江集团	2019/6/26	公司全资子公司杭州滨筑企业管理有限公司与杭州星汇商务咨询有限公司联合以人民币 16.65 亿

			元竞得余政储出[2019]25号杭州未来科技城 YH02-I-06-2 地块的土地使用权, 出让面积 3.76 万平, 建筑面积 8.27 万平; 公司全资子公司杭州滨昕企业管理有限公司以人民币 5.08 亿元竞得温岭市 XQ060220 地块的国有土地使用权, 出让面积 2.08 万平, 建筑面积 4.70 万平。
	鲁商置业	2019/6/27	公司下属公司青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司竞得九宗地块国有建设用地使用权, 成交总价款为 13.51 亿元; 公司下属公司临沂鲁商置业发展有限公司竞得宗地编号为 2019-049 的国有建设用地使用权, 成交总价款为 7.42 亿元; 公司分别持有上述两项目 64% 和 32% 的权益;
收购/转 让	绿地控股	2019/6/24	公司控股子公司绿地香港控股有限公司全资子公司 SPG Investment X (BVI) Limited 拟将其持有的全资子公司旺泉投资有限公司 100% 已发行股本转让给 BSREP III China Retail Holdings Limited; 根据本公司初步估计, 交易价格预计不少于人民币 28 亿元。
	泰禾集团	2019/6/24	公司全资子公司恒昇置业、泰禾置业与五矿信托于 2019 年 6 月 24 日签署股权转让协议, 将增城荔涛、增城荔丰 29% 股权进行转让, 受让方为五矿信托拟设立的信托计划; 恒昇置业支付对价 6.18 亿元, 泰禾置业 12.04 亿元。
	嘉凯城	2019/6/24	公司董事会同意调整转让物业资产包方案, 不再将恺凯能源 100% 股权纳入此次转让范围, 仅转让物业公司 100% 股权, 并重新调整评估基准日; 同意以挂牌起始价不低于 1.13 亿元的价格, 通过浙交所公开挂牌转让物业公司 100% 股权; 此次转让完成后, 公司将不再持有物业公司股权。
	建业地产	2019/6/24	建业中国与北京住总订立产权交易合同, 据此建业中国同意向北京住总收购洛阳住总 60% 股权, 代价为人民币 7.21 亿元; 于产权交易合同日期, 建业中国及北京住总分别拥有洛阳住总的 40% 及 60% 股权。完成后, 建业中国将拥有洛阳住总的 100% 股权, 而洛阳住总将由本公司的共同控制实体变为本公司的间接全资附属公司。
	珠江实业	2019/6/25	公司拟将公司持有的存量物业, 合计 407 套, 建筑面积 2.06 万平方米, 涉及评估价值 6.75 亿元, 作为可售存量物业。
	南国置业	2019/6/25	公司控股子公司明涛地产于 2019 年 6 月 25 日在北京产权交易所通过网络竞拍方式竞得武汉临江荣城房地产开发有限公司 80% 股权, 竞得价为 3.71 亿元。
	滨江集团	2019/6/27	公司与申耕置业合作协议, 公司将通过股权受让方式取得申耕置业所持目标公司 50% 的股权, 股权转让完成后双方将分别直接持有目标公司 50%、50% 的股权, 并通过目标公司间接共同持有项目公司的股权, 甲乙双方按 50%、50% 的股权比例共同开发目标地块。
	中骏集团控股	2019/6/27	本公司间接全资附属公司订立预售合约, 内容有关公司以代价人民币 0.39 亿元出售目标物业; 销售事项构成本公司关联交易。
	嘉年华国际	2019/6/27	本公司直接全资附属公司、本公司, 与买方订立买卖协议, 据此根据买卖协议的条款, 卖方同意销售股份); 本公司同意向买方转让目标集团欠本公司的贷款 (即该等销售贷款), 合共代价为 18.6 亿港元;
	泰禾集团	2019/6/28	公司全资子公司济南中维向济南泰悦转让达盛置业 70% 股权, 股权转让对价为 3.97 亿元; 交易完成后, 济南中维不再持有达盛置业的股权。
	皇庭国际	2019/6/28	公司收到间接控股股东皇庭集团的通知, 深圳市康顺晟源实业有限公司已不再持有皇庭集团股份; 本次股权变动后, 皇庭集团控制权不会发生变动, 实际控制人仍为郑康豪先生。
		南山控股	2019/6/28
项目/合 作	万业企业	2019/6/24	公司与微电子所、芯鑫租赁签订《关于合资设立集成电路装备集团之合作备忘录》; 公司与微电子所拟共同牵头发起设立装备集团, 项目总投资 15 亿元, 其中, 微电子所与万业企业共同出资

			8 亿元，芯鑫租赁拟为装备集团提供意向性融资额度 5 亿元。
	中国海外宏洋集团	2019/6/27	本公司与中建股份订立一份由为期三年的中建股份集团承建协议；倘中建股份集团中标，则本集团在不超过上限的情况下，可聘请中建股份集团为其在中国内地的建筑承建商；交易构成本公司的持续关联交易。
	市北高新	2019/6/28	公司作为有限合伙人拟出资人民币 2 亿元参与设立市北高新大数据产业投资合伙企业（有限合伙）（暂定名）。
投融资	招商蛇口	2019/6/24	发行人和主承销商在网下向合格投资者进行了票面利率询价，品种一利率询价区间为 3.7%-4.7%；品种二利率询价区间为 3.3%-4.3%；决定本期债券品种一实际发行规模为人民币 23 亿元，最终票面利率为 4.21%；品种二实际发行规模为人民币 12 亿元，最终票面利率为 3.75%。
	蓝光发展	2019/6/24	公司本次募集资金暂时补充流动资金的金额为：总额不超过人民币 3 亿元；公司本次募集资金暂时补充流动资金的期限为：自公司第七届董事会第二十四次会议审议通过之日起不超过 6 个月。
	金地集团	2019/6/24	公司主体信用登记为 AAA，评级展望为稳定；公司发行的“15 金地 01”、“16 金地 01”、“16 金地 02”、“17 金地 01”、“17 金地 02”、“18 金地 01”、“18 金地 03”、“18 金地 04”、“18 金地 05”、“18 金地 06”、“18 金地 07”债券信用等级为 AAA。
	中国金茂	2019/6/24	公司已向香港联合交易所有限公司申请批准以债务发行方式仅发行予专业投资者的票据上市及买卖，票据为于 2024 年到期的 2.5 亿美元年息 4 厘的有担保优先票据；于 6 月 21 日结算交换要约后，现有票据发行人已注销本金总额 0.98 亿美元的现有票据。于此次注销后，本金总额为 4.02 亿美元的现有票据仍未偿还。
	泛海控股	2019/6/24	本期发行公司债券票面总额不超过人民币 13 亿元，其中基础发行规模为人民币 2 亿元，可超额配售不超过人民币 11 亿元；发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级；本期债券的期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权；本期债券询价区间为 7.00%-9.00%。
	新华联	2019/6/24	经东方金诚国际信用评估有限公司审定，维持公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“15 华联债”的信用等级为 AA+。
	广宇发展	2019/6/24	为满足公司全资子公司张家口鲁能，推动项目开发建设，公司控股股东鲁能集团拟向其提供 2 亿元财务资助，利率 5.5%，期限 1 年。据此测算，交易金额为 2.11 亿元（其中，应支付的利息为 0.11 亿元）。
	新湖中宝	2019/6/24	主体评级：AA+；“15 新湖债”和“16 新湖 01”评级：AA+；评级未发生变化；“15 新湖债”、“16 新湖 01”仍可作为债券质押式回购交易的质押券。
	苏州高新	2019/6/24	中诚信证评信用评级委员会审定，维持公司主体信用为 AA+，评级展望稳定；维持债券信用等级为 AA+。
	绿地控股	2019/6/25	绿地控股境外全资子公司绿地全球进行了中期票据计划下的第十六次发行，本次发行 5 亿美元定息债券，债券票面利率为 6.75%，到期日 2022 年 6 月 25 日，以上发行债券将于香港交易所上市；维持绿地集团主体长期信用等级为 AA+，评级展望维持“稳定”；同时维持“15 绿地 01”、“15 绿地 02”、“16 绿地 01”、“16 绿地 02”的债项信用等级为“AA+”。
	华夏幸福	2019/6/25	平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划成立；截至 2019 年 6 月 25 日，本专项计划实际收到认购资金 21 亿元。
	合肥城建	2019/6/25	公司拟通过发行 1.8 亿股，向工业控股购买其持有工业科技 100% 股权，本次交易完成后，工业科技将成为上市公司全资子公司，本次交易构成重大资产重组、关联交易；本次交易完成后，工业控股将持有上市公司股份 1.8 亿股，占总股份数量比例为 26.02%；公司拟向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金，本次募集配套资金总额不超过 10.00 亿元，且

			不超过拟购买资产交易价格的 100%，且发行股份数不超过本次交易前上市公司总股本的 20%。
	中国宏泰发展	2019/6/26	公司将发行本金总额为 180 百万美元的票据；除非根据票据条款提前赎回，否则票据将于 2021 年 6 月 28 日到期；票据将自 2019 年 6 月 28 日起按年息 13% 计息，须自 2019 年 12 月 28 日起每年的 6 月 28 日及 12 月 28 日每半年期末支付。
	格力地产	2019/6/26	公司收到了中证鹏元出具的跟踪信用评级报告，评级结果如下：“18 格地 02”、“18 格地 03”债券信用等级维持为 AAA，公司主体长期信用等级维持为 AA，评级展望维持为稳定。
	栖霞建设	2019/6/26	新世纪出具跟踪信用评级报告：维持公司债券信用等级为 AA+，维持公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，与 2018 年度评级结果保持一致。
	财信发展	2019/6/26	公司全资子公司重庆国兴公司拟向中鹏公司提供不超过（含）人民币 3 亿元财务资助。
	北京城建	2019/6/26	华能资本注册资本 98 亿元，本公司持有 2.8 亿元，占其注册资本的 2.86%；根据华能资本 2018 年度利润分配方案，公司收到 2018 年度分红款 4042 万元；该笔款项将计入公司 2019 年度投资收益。
	佳源国际控股	2019/6/27	公司宣布开始发行人的交换要约，按照日期为 2019 年 6 月 26 日的交换要约备忘录所载条件及受其规限下，将未偿付于 2020 年到期 12.00% 优先票据交换作发行人的新债务证券。
	天地源	2019/6/27	公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》，接受公司定向债务融资工具注册；公司定向债务融资工具注册金额为 20 亿元，注册额度自通知书落款日起 2 年内有效。
	张江高科	2019/6/27	本公司决定上调“16 张江 01”后 2 年的票面利率 68 个基点，即“16 张江 01”存续期后 2 年的票面利率为 3.63%；投资者可选择将持有的债券全部或部分回售给发行人。
	雅居乐集团	2019/6/27	本公司及其中一间附属公司（作为担保人）与一间银行（作为代理人及原贷款人），订立一项信贷协议；据此，本公司获授予金额为 18.54 亿澳门元（或其等值港元）的定期贷款信贷，为期 24 个月，年利率相等于按 2.4% 加上于相关日期的香港银行同业拆息的总和。
	外高桥	2019/6/28	根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据，“16 外高 02”的回售数量为 85.7 万手（1 手为 10 张），回售金额为人民币 8.57 亿元（不含利息）。
	滨江集团	2019/6/28	在 16 滨房 01 存续期的第 3 年末，发行人选择上调存续期后 2 年票面利率至 5.30%；根据公司实际情况及当前的市场环境，本公司决定放弃行使赎回选择权。
利润分配	南都物业	2019/6/24	本次利润分配及转增股本以方案实施前的公司总股本 1.03 亿股为基数，每股派发现金红利 0.3 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 0.3 股，共计派发现金红利 0.31 亿元，转增 0.31 亿股，本次分配后总股本为 1.34 亿股。
	泛海控股	2019/6/27	公司 2018 年度利润分配方案为：以 2018 年 12 月 31 日的公司总股本 51.96 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.50 元（含税）。
	财信发展	2019/6/27	以总股本 11 亿股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金 0.21 元（含税），共计拟派发现金红利 0.23 亿元。
	华发股份	2019/6/27	本次利润分配以方案实施前的公司总股本 21.18 亿股为基数，每股派发现金红利 0.15 元（含税），共计派发现金红利 3.18 亿元；公司以人民币 25.66 亿元竞得广东湛蓝挂牌的 50.00% 股权。
	泰禾集团	2019/6/27	以公司现有总股本 12.44 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 2.20 元人民币现金（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股。
	南京高科	2019/6/28	本次利润分配以方案实施前的公司总股本 12.36 亿股为基数，每股派发现金红利 0.25 元（含税），共计派发现金红利 3.09 亿元。
	京能置业	2019/6/28	本次利润分配以方案实施前的公司总股本 4.53 亿股为基数，每股派发现金红利 0.016 元（含税），共计派发现金红利 724.6 万元。
激励	中洲控股	2019/6/28	公司对 2018 年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格由 15.20 元/股调整为 15.10 元/股，

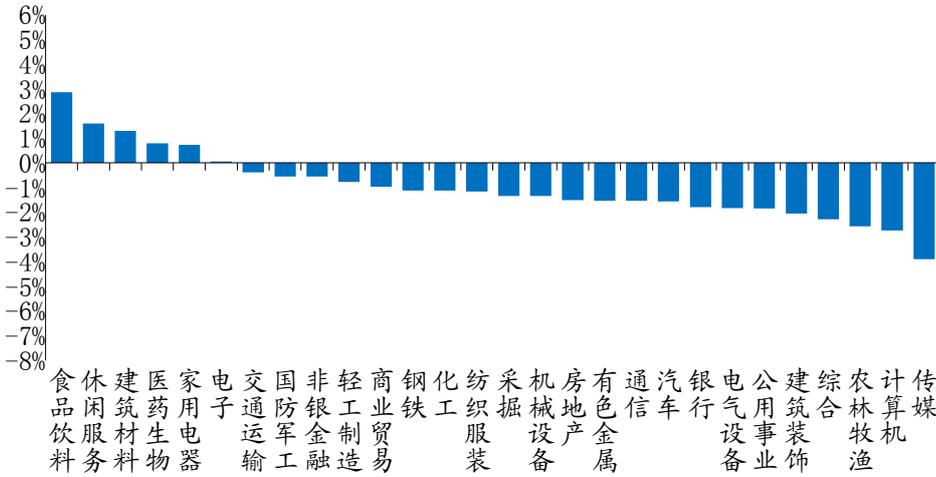
			数量不变，关联董事已回避表决。
回购	粤宏远 A	2019/6/28	公司对限制性股票回购价格调整，首次授予限制性股票的回购价格由 2.69 元/股调整为 2.63 元/股；预留部分限制性股票的回购价格由 1.57 元/股调整为 1.51 元/股。
	万业企业	2019/6/28	截至 2019 年 6 月 27 日，公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份 0.24 亿股，占公司目前总股本的比例为 3.02%，与上次披露数相比增加 0.073%，成交最高价为 13.20 元/股，成交最低价为 9.81 元/股，支付总金额为 2.73 亿元（不含佣金等交易费用）。
人事变动	新华联	2019/6/24	公司获悉，公司董事、高级管理人员杨云峰先生于近日收到中国证券监督管理委员会《调查通知书》，通知书内容为“因你涉嫌短线交易‘新华联’股票，根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，我会决定对你立案调查，请予以配合”。
	中航善达	2019/6/26	郭明忠先生因连续担任公司独立董事即将满六年，申请辞去公司第八届董事会独立董事及董事会下属专门委员会相关职务；郭明忠先生辞职后将不再担任公司任何职务。
	嘉年华国际	2019/6/27	张鹏先生获委任为本公司之执行董事、行政总裁及董事会联席主席
	海航基础	2019/6/28	张志泉先生、李润江先生不再担任公司监事，陈树先生不再担任公司职工监事，何宁先生不再担任公司财务总监职务。
其他	首开股份	2019/6/25	本次限售股上市流通数量为 3375 万股，本次限售股上市流通日期为 2019 年 6 月 28 日。
	鲁商置业	2019/6/27	公司中文名称由“鲁商置业股份有限公司”变更为“鲁商健康产业发展股份有限公司”，英文名称由“LushangPropertyCo.,Ltd.”变更为“LushangHealthIndustryDevelopmentCo.,Ltd.”，增加相关经营范围，并相应修改公司章程。
	招商蛇口	2019/6/28	公司本次可解除限售的股份数量为 55.02 亿股，占本公司总股本的 69.52%；上市流通股份数量为 44.1 亿股，占本公司总股本的 55.73%；其余 10.92 亿股（占本公司总股本的 13.79%）为控股股东招商局集团持有并质押给中信证券。
	恒隆地产	2019/6/28	股份期权将赋予承授人权利认购本公司合共 0.55 亿股之新股份，有关授出股份期权之详情如下：行使价每股股份港币 18.58 元。

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 1.5%，沪深 300 指数下跌 0.22%，相对收益为-1.29%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 17 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：浦东金桥、万业企业、*ST 华业、嘉凯城、中航善达，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中体产业、亚太实业、大港股份、泛海控股、新潮实业。

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	600639.SH	浦东金桥	11.06	600158.SH	中体产业	(11.81)
2	600641.SH	万业企业	9.14	000691.SZ	亚太实业	(10.47)
3	600240.SH	华业资本	8.79	002077.SZ	大港股份	(9.85)
4	000918.SZ	嘉凯城	8.02	000046.SZ	泛海控股	(8.37)
5	000043.SZ	中航地产	7.83	600777.SH	新潮实业	(7.96)
6	600340.SH	华夏幸福	5.71	000558.SZ	莱茵置业	(7.24)
7	000838.SZ	国兴地产	5.65	600463.SH	空港股份	(6.88)
8	600696.SH	匹凸匹	4.77	000502.SZ	绿景控股	(6.85)
9	000981.SZ	银亿股份	4.65	000036.SZ	华联控股	(6.59)
10	600162.SH	香江控股	4.27	000150.SZ	宜华健康	(6.46)

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	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 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