

房地产

证券研究报告
2019年07月07日

高基数下销售增速普降，宏观政策空间值得期待

——房地产销售周报 0707

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001

chentiancheng@tfzq.com

行业跟踪 (2019.06.24-2019.06.30)

一手房: 环比上升 10.28%, 同比上升 23.7%, 累计同比上升 10.44%

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 5.88 万套, 环比上升 10.28%, 同比上升 23.7%, 累计同比上升 10.44%, 较前一周增加 3.9 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 3.33%、5.06%、29.85%; 同比增速分别为 30.1%、44.1%、-8.4%; 累计同比增速分别为 28%、26.67%、-21.13%, 较上周分别增加 22.3、1.5、0.4 个百分点。一线城市中, 北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 6.63%、-11.21%、29.87%、-6.36%; 累计同比增速分别为 105.1%、23.3%、6.9%、18.3%, 较上周分别增加-13.8、2.7、-9.8、0.5 个百分点。

二手房: 环比下降 6.28%, 同比下降 1.5%, 累计同比上升 0.41%

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.51 万套, 环比下降 6.28%, 同比下降 1.5%, 累计同比上升 0.41%, 较上周减少 0.17 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-2.8%、-8.61%、4.94%; 同比增速分别为-15.6%、11.39%、-32.08%; 累计同比增速分别为-8.0%、14.9%、-56.8%, 较上周分别增加了-0.35、0、-0.2 个百分点。

库存: 去化周期 35.5 周, 环比下降 0.63%

截止本次统计日, 全国 18 大城市住宅可售套数合计 64.12 万套, 去化周期 35.5 周, 环比下降 0.63%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别-0.41%、-0.78%、-0.68%; 一线、二线及三线去化周期分别为 28、31.2、52.5 周。

投资建议:

预计地产股基本面下半年弱于上半年, 但好于去年同期, 政策宽松预期持续加强, 当前是配置地产股好时机。据最新 6 月中发布的统计局数据来看, 5 月单月销售增速继续回落, 重回零下, 累计增速边际回落, 6 月百强房企销售额增速下滑 2.7 个百分点至 13%: 1) 降准政策影响逐渐消退; 2) 多地政策重新收紧、首套利率再次上调; 3) 18 年 11-12 月拿地减少, 19 年上半年土地成交建面累计-30%以上, 影响下半年推货量。预计下半年开工、投资增速或将持续下滑。6-8 月由于去年同期销售基数较高、Q4 销售基数较低, 因此预计今年下半年销售增速在 0 下先降后升, 或在 7、8 月附近见底。

“房住不炒”的长逻辑下, 地产政策难言趋势性放松、融资政策宽松空间持续收紧, 但随基本面下滑仍然存在微调空间。预计随宏观经济增速持续下滑, 贸易战反复可能性持续, 宏观政策操作空间较大, 降息预期再度升温。我们认为当前时点地产股估值低、业绩好、分红高: 1) 优先推荐二线高杠杆弹性品种率先受益: 阳光城、中南建设; 2) 龙头房企: 万科、融创、金地、招蛇、保利; 3) 中长期关注中介龙头: 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

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评: 半年销售普降, 结构分化收窄, 龙头、二线继续领跑——百强房企 2019 年 6 月销售点评》 2019-07-01
- 2 《房地产-行业研究周报: 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》 2019-06-30
- 3 《房地产-行业研究周报: 土地市场降温明显, 关注融资优势明显的高杠杆房企——房地产土地周报 20190630》 2019-06-30



内容目录

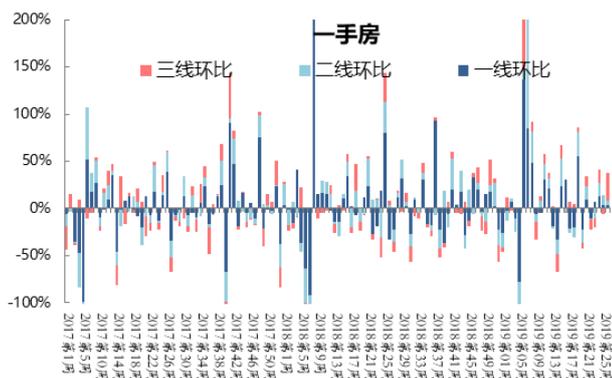
1.	行业跟踪（2019.06.24-2019.06.30）	3
1.1	48城一手房成交回顾	3
1.2	16城二手房成交回顾	5
1.3	18城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪（公司公告）	9
3.	行业新闻	9
4.	盈利预测与估值	11

1. 行业跟踪 (2019.06.24-2019.06.30)

1.1 48 城一手房成交回顾

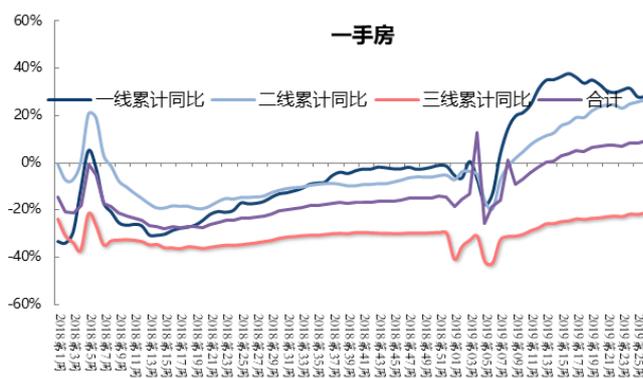
本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 5.88 万套，环比上升 10.28%，同比上升 23.7%，累计同比上升 10.44%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 3.33%、5.06%、29.85%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 6.63%、-11.21%、29.87%、-6.36%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别为 3.33%、5.06%、29.85%；



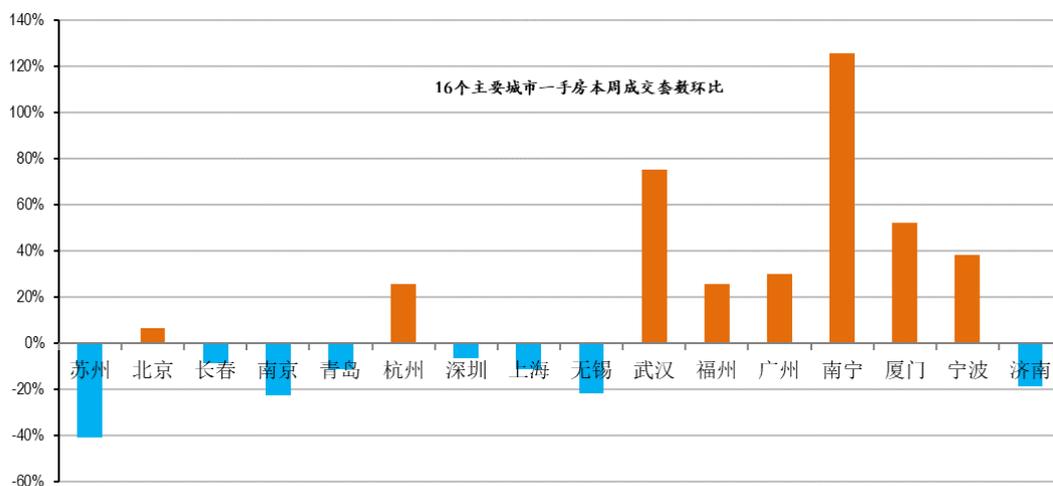
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别为 28%、26.67%、-21.13%；



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宁，下降最多的是苏州



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：35 城一手房成交明细

		2019/07/01-2019/07/07	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/07/07	累计同比
合计	套数	58,813	10.3%	23.7%	5.3%	-2.1%	1,103,815	10.4%
	面积	6,295,901	11.0%	20.1%	5.0%	-2.4%	117,543,160	10.7%
一线城市	套数	8,653	3.3%	30.1%	3.2%	-1.6%	171,113	27.3%
	面积	886,884	2.1%	33.7%	6.9%	-7.1%	17,502,618	30.5%
二线	套数	34,834	5.1%	44.1%	10.8%	8.2%	643,381	29.8%

城市	面积	3,709,212	9.4%	38.7%	7.7%	6.4%	67,667,207	28.6%
三线	套数	15,326	29.8%	-8.4%	-6.5%	-19.7%	289,321	-21.6%
城市	面积	1,699,805	20.5%	-10.7%	-2.0%	-15.5%	32,373,335	-19.4%
北京	套数	1,207	6.6%	59.4%	-5.9%	-22.8%	32,538	105.1%
	面积	128,731	-10.4%	71.5%	3.9%	-28.9%	3,559,737	110.8%
上海	套数	3,151	-11.2%	36.8%	27.8%	-18.4%	68,822	23.3%
	面积	332,700	-11.2%	42.1%	32.9%	-19.6%	6,929,283	24.6%
广州	套数	3,000	29.9%	21.3%	-13.9%	26.9%	42,430	6.9%
	面积	317,754	28.6%	25.2%	-10.3%	23.5%	4,509,270	6.0%
深圳	套数	1,295	-6.4%	15.9%	-4.9%	29.4%	27,323	18.3%
	面积	107,700	4.6%	7.5%	-11.9%	4.9%	2,504,329	31.2%
杭州	套数	1,558	25.6%	-34.3%	-31.1%	-41.5%	30,276	-20.2%
	面积	188,794	21.8%	-33.3%	-25.3%	-36.1%	3,589,303	-21.6%
南京	套数	1,314	-22.6%	-21.6%	63.6%	-46.9%	27,416	14.3%
	面积	158,382	-20.9%	-20.1%	64.3%	-42.9%	3,250,490	16.3%
福州	套数	675	25.5%	182.4%	18.0%	44.8%	12,425	86.4%
	面积	66,875	20.2%	155.1%	19.2%	32.4%	1,288,045	89.2%
济南	套数	1,666	-18.7%	-	12.8%	-35.3%	64,455	310.4%
	面积	211,447	-20.6%	-	17.0%	-31.5%	6,167,628	367.9%
武汉	套数	9,357	75.1%	130.4%	31.8%	67.9%	85,129	18.7%
	面积	1,004,631	72.9%	130.8%	22.8%	73.7%	9,490,189	22.6%
长春	套数	2,244	-8.6%	38.2%	16.8%	34.6%	45,725	5.0%
	面积	240,197	-7.8%	32.1%	16.8%	38.0%	4,960,762	12.4%
南昌	套数	1,085	-	-	-	-10.2%	13,076	1.2%
	面积	121,576	-	-	-	-13.0%	1,467,536	-0.5%
南宁	套数	1,991	125.5%	14.7%	-49.4%	4.2%	49,625	100.5%
	面积	194,720	106.2%	-1.6%	-52.2%	-1.8%	5,505,092	107.3%
宁波	套数	2,048	38.3%	2.9%	2.1%	133.0%	31,488	171.5%
	面积	242,351	35.3%	-5.2%	7.8%	118.6%	3,760,305	144.7%
厦门	套数	550	52.2%	470.2%	0.0%	40.3%	6,716	169.9%
	面积	56,599	48.2%	346.8%	2.9%	18.4%	740,817	130.9%
青岛	套数	2,316	-11.1%	17.2%	-2.7%	-37.3%	53,147	-24.1%
	面积	275,583	-10.4%	16.8%	-2.8%	-30.0%	6,307,828	-21.5%
大连	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	7,901	-37.1%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	838,010	-34.4%
无锡	套数	1,176	-21.7%	7.3%	-1.1%	-18.2%	27,615	42.1%
	面积	161,500	-13.3%	21.5%	-1.4%	-2.3%	3,418,600	43.7%
苏州	套数	1,251	-41.0%	-33.3%	6.0%	-15.7%	41,759	27.3%
	面积	158,319	-35.0%	-34.5%	-0.3%	-15.9%	5,081,574	26.4%
佛山	套数	5,314	-16.4%	94.4%	20.5%	70.5%	106,055	52.0%
	面积	443,418	-0.7%	82.2%	13.9%	48.6%	8,685,797	40.6%
东莞	套数	2,289	-28.6%	7.4%	38.0%	9.8%	40,573	1.6%
	面积	184,820	-20.4%	8.6%	43.7%	-9.1%	3,115,232	-2.9%
扬州	套数	240	-53.3%	-63.0%	-39.7%	-58.7%	11,290	-28.8%
	面积	30,561	-50.7%	-59.3%	-40.1%	-53.6%	1,356,058	-27.3%

温州	套数	2,886	38.5%	58.5%	26.4%	165.7%	43,210	9.6%
	面积	367,602	30.0%	58.3%	2.5%	186.1%	6,079,628	27.5%
泉州	套数	1,294	41.6%	54.6%	26.1%	135.1%	19,711	-9.8%
	面积	112,007	30.9%	48.8%	19.5%	122.7%	1,711,226	-12.8%
惠州	套数	636	24.2%	-11.3%	-9.1%	-27.4%	10,680	-9.6%
	面积	70,766	22.0%	-12.3%	-7.8%	-28.8%	1,259,486	-8.0%
岳阳	套数	348	20.8%	-23.2%	1.4%	-8.2%	7,302	-9.3%
	面积	43,879	17.6%	-18.2%	8.9%	-0.8%	900,612	-7.1%
襄阳	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	6,895	-17.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	807,362	-19.1%
台州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	13,784	-63.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,778,438	-69.6%
淮安	套数	977	-2.9%	3.5%	-2.4%	-41.5%	21,889	-27.1%
	面积	112,226	-1.5%	4.0%	1.8%	-40.8%	2,498,175	-27.8%
莆田	套数	1,193	135.8%	215.6%	11.7%	210.4%	7,581	33.0%
	面积	150,244	124.9%	239.9%	17.3%	209.8%	965,669	34.2%
安庆	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	4,483	-52.1%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	467,226	-57.7%
江阴	套数	577	-24.9%	1.4%	-12.5%	29.6%	11,111	-25.0%
	面积	74,693	-24.5%	0.7%	-7.9%	28.1%	1,434,679	-26.8%
吉林	套数	739	-40.2%	-20.5%	136.1%	36.0%	11,473	24.8%
	面积	75,656	-41.6%	-16.2%	170.0%	47.4%	1,148,820	23.9%
常州	套数	2,909	153.4%	1.4%	-53.0%	40.2%	48,496	-3.3%
	面积	253,794	68.7%	7.5%	-30.9%	91.8%	3,714,734	56.0%
连云港	套数	1,462	41.7%	-10.1%	-18.6%	25.9%	25,092	-31.9%
	面积	168,887	40.5%	-5.6%	-13.9%	33.4%	2,855,456	-27.8%
泰州	套数	100	-17.4%	-	-8.3%	-64.4%	693	-
	面积	14,143	-18.9%	-	2.9%	-57.8%	91,751	-
镇江	套数	1,504	15.3%	4.8%	5.4%	13.5%	32,461	-0.5%
	面积	176,035	14.7%	6.0%	10.3%	21.1%	3,799,853	-0.1%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,504	-45.1%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	411,177	-42.5%
泰安	套数	561	14.0%	-19.0%	-29.7%	16.9%	10,359	-11.3%
	面积	63,456	23.9%	-25.1%	-27.4%	13.9%	1,184,736	-16.9%

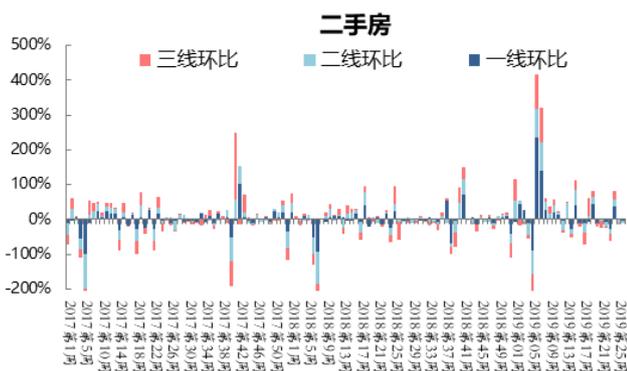
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、佛山、东莞、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等17个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等27个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2 16城二手房成交回顾

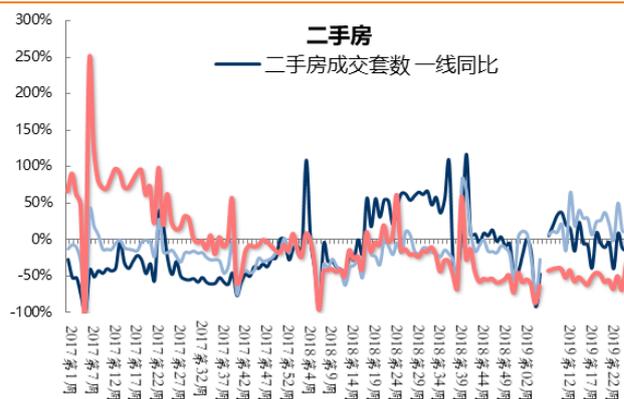
本周跟踪的16个城市二手房成交合计1.51万套，环比下降6.28%，同比下降1.5%，累计同比上升0.41%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-2.8%、-8.61%、4.94%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-2.8%、-8.61%、4.94%；



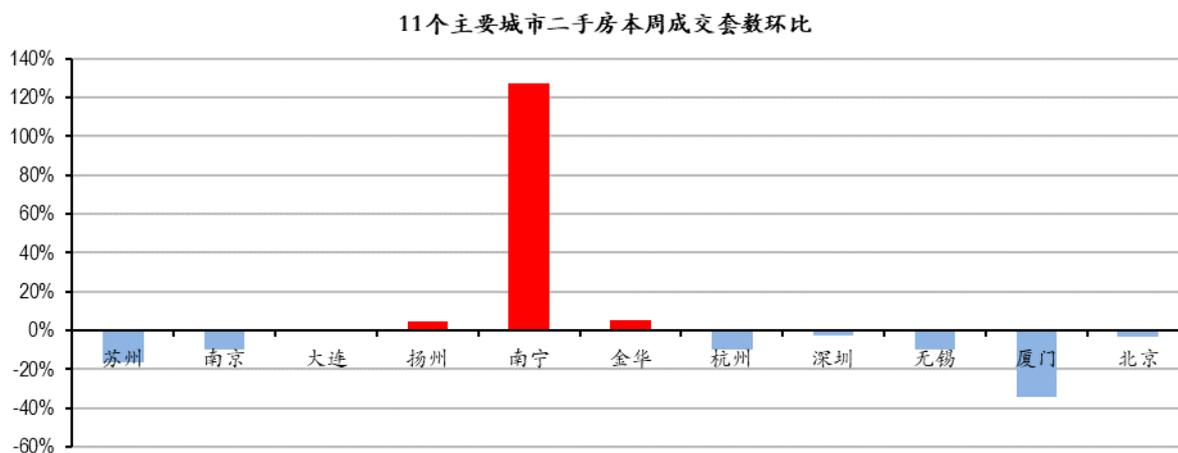
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-15.6%、11.39%、-32.08%；



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：环比上升最多的是南宁，下降最多的是厦门；



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 2：12城二手房成交明细

		2019/07/01-2019/07/07	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对2016年周均销售	2019/01/01-2019/07/07	累计同比
合计	套数	15,064	-6.3%	-1.5%	-6.2%	-23.5%	351,991	0.4%
	面积	1,387,971	-6.3%	0.7%	-6.1%	-25.8%	31,890,080	1.4%
一线城市	套数	4,717	-2.8%	-15.6%	2.0%	-33.5%	105,181	-8.0%
	面积	414,315	0.0%	-14.7%	-0.5%	-35.8%	9,180,778	-6.1%
二线城市	套数	9,625	-8.6%	11.4%	-9.6%	-17.4%	231,941	14.9%
	面积	906,324	-9.5%	15.0%	-8.2%	-19.1%	21,251,542	15.6%
三线城市	套数	722	4.9%	-32.1%	-5.9%	-24.1%	14,869	-56.8%
	面积	67,331	2.8%	-35.5%	-7.0%	-36.8%	1,457,760	-55.6%
北京	套数	3,117	-3.0%	-22.7%	7.8%	-39.0%	70,743	-7.7%
	面积	275,990	-1.6%	-22.1%	4.1%	-41.4%	6,195,874	-6.2%
深圳	套数	1,600	-2.4%	2.8%	-7.7%	-19.2%	34,438	-8.6%
	面积	138,325	3.5%	5.6%	-9.0%	-20.4%	2,984,904	-5.8%

杭州	套数	1,242	-10.1%	-12.5%	2.1%	-33.4%	27,742	-17.2%
	面积	115,760	-9.0%	-13.7%	-1.0%	-36.6%	2,483,292	-19.1%
南京	套数	1,513	-9.6%	12.8%	-4.7%	-48.4%	36,058	14.5%
	面积	129,689	-10.1%	14.0%	-2.7%	-49.8%	3,019,359	14.1%
南昌	套数	566	-0.7%	-	-16.5%	-8.8%	7,049	-
	面积	54,166	-1.8%	-	-14.2%	-5.8%	671,226	-
南宁	套数	1,557	127.6%	113.9%	170.4%	173.6%	11,472	-11.3%
	面积	141,292	138.9%	118.4%	149.7%	155.5%	1,078,582	-12.4%
厦门	套数	582	-34.4%	53.6%	-9.6%	-40.0%	21,865	243.1%
	面积	58,830	-32.6%	54.0%	-9.3%	-39.5%	2,114,409	231.0%
青岛	套数	454	-56.2%	-39.0%	-13.3%	-65.5%	25,056	-24.9%
	面积	40,898	-55.4%	-37.2%	-15.3%	-65.6%	2,183,283	-23.7%
大连	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	21,911	-1.7%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	1,652,476	-4.6%
无锡	套数	1,502	-9.6%	13.4%	2.3%	36.3%	27,742	4.3%
	面积	142,956	-18.2%	14.7%	16.2%	11.0%	2,706,126	1.0%
苏州	套数	2,209	-16.3%	39.0%	-14.7%	37.5%	53,046	50.4%
	面积	222,733	-15.1%	39.2%	-17.1%	33.5%	5,342,788	51.8%
扬州	套数	376	4.4%	-14.0%	-16.5%	43.1%	7,998	-20.3%
	面积	34,993	-3.7%	-15.4%	-7.8%	31.7%	760,465	-20.7%
金华	套数	346	5.5%	-6.0%	9.3%	40.8%	6,871	-43.5%
	面积	32,338	11.0%	-17.3%	-6.0%	13.3%	697,295	-43.1%

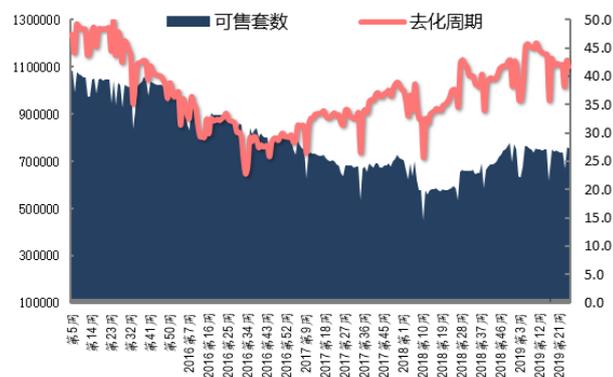
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9 个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5 个城市。

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 64.12 万套，去化周期 35.5 周，环比下降 0.63%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-0.41%、-0.78%、-0.68%；一线、二线及三线去化周期分别为 28、31.2、52.5 周。

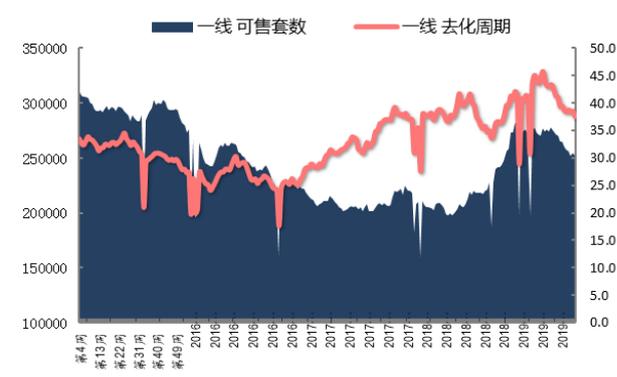
图 7：全国 18 城可售 64.1 万套，去化周期 35.5 周



（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

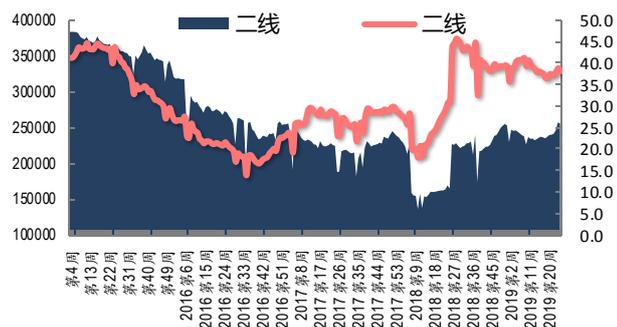
图 8：一线 4 城可售 18.8 万套，去化周期 28 周



（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

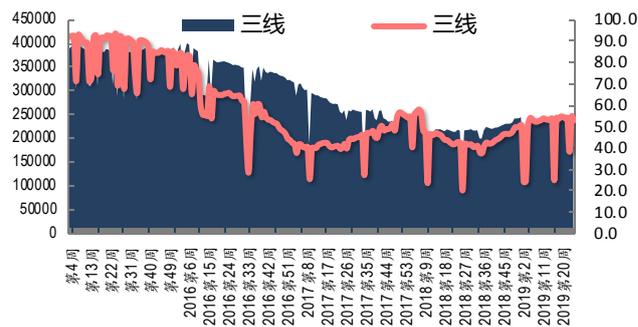
图 9：二线 4 城可售 20.8 万套，去化周期 31.2 周



(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 24.4 万套，去化周期 52.5 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

		2019/07/01-2019/07/07	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	641,195	-0.6%	18,084	17,732	35.5	36.4
一线城市	套数	188,494	-0.4%	6,742	6,612	28.0	28.6
二线城市	套数	208,452	-0.8%	6,689	6,596	31.2	31.8
三线城市	套数	244,249	-0.7%	4,653	4,524	52.5	54.4
北京	套数	71,722	-2.0%	1331.04	1298.72	53.9	56.4
上海	套数	59,699	0.5%	2658.68	2657.04	22.5	22.3
广州	套数	64,517	-1.2%	1671.36	1590.72	38.6	41.1
深圳	套数	57,073	0.7%	1080.52	1065.92	52.8	53.2
杭州	套数	17,590	-2.3%	1197.28	1188.44	14.7	15.2
南京	套数	29,766	-3.2%	1069.44	1055.36	27.8	29.1
福州	套数	32,943	1.1%	473.12	476.16	69.6	68.4
济南	套数	92,179	0.4%	1522.24	1499.44	60.6	61.2
南昌	套数	23,446	0.0%	542.20	498.80	43.2	47.0
厦门	套数	23,521	1.5%	268.01	256.14	87.8	90.5
苏州	套数	35,974	-2.7%	1616.96	1621.88	22.2	22.8
惠州	套数	-	-	421.24	410.64	-	-
淮安	套数	-	-	852.08	845.44	-	-
莆田	套数	21,565	-0.1%	310.60	275.56	69.4	78.3
安庆	套数	-	-	154.12	168.28	-	-
江阴	套数	12,282	-0.9%	434.24	423.56	28.3	29.3
泉州	套数	135,748	0.6%	779.28	762.48	174.2	177.0
温州	套数	74,654	-3.0%	1701.48	1637.60	43.9	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）

【东百集团】福建东百集团股份有限公司间接控制的全资子公司西藏信志企业管理咨询有限公司以人民币 5,200 万元收购共青城华盛投资管理合伙企业（有限合伙）、陈克俊、周宏翔合计持有的常熟神州通工业地产开发有限公司 100% 的股权，相关各方签署了正式的《股权转让协议》。常熟神州通已取得位于常熟经济技术开发区兴达路 11 号的工业用地地块，宗地面积约 4.33 万平方米。本次收购完成后，目标地块将由公司开发建设及运营管理。上述交易事项已经公司第九届董事会第二十五次会议审议通过，公司董事会授权管理层全权办理与本次股权转让事项相关的具体事宜。公司独立董事亦对本事项发表了同意的独立意见，本次交易无需提交公司股东大会审议。

【迪马实业】2019 年 6 月 12 日，公司第七届董事会第三次会议和第七届监事会第三次会议审议通过《关于调整 2019 年股权激励计划股票期权行权价格及限制性股票回购价格的议案》，根据 2018 年度权益分配的实施，同意实施完毕后将 2019 年股票期权与限制性股票激励计划股票期权行权价格由 3.14 元/股调整至 2.86 元/股，限制性股票回购价格由 1.57 元/股调整至 1.29 元/股。独立董事对上述价格调整事项发表独立意见。

【万科股份】万科企业股份有限公司（以下简称“公司”或“万科”）于 2019 年 6 月 13 日深夜收到公司股东深圳市钜盛华股份有限公司（以下简称“钜盛华”）的《告知函》。《告知函》显示：“2019 年 6 月 11 日，钜盛华将持有的万科 41,652,275 股无限售流通 A 股通过质押式回购方式质押给万联证券股份有限公司，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股权质押登记手续，该部分股权质押期限自 2019 年 6 月 11 日起至质押解除之日止。”

【格力地产】公司拟使用不低于人民币 2 亿元（含 2 亿元），不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元）的自有资金以集中竞价交易方式回购公司股份。拟回购股份的价格不超过人民币 7.00 元/股（含 7.00 元/股）。本次回购股份的用途为拟用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券。如因可转换公司债券持有人未将其持有的可转换公司债券转换为股票、政策调整等原因导致已回购股份无法全部授出，公司将召开董事会启动将未授出部分股份另行处置的程序。根据《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》，公司当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入年度现金分红的相关比例计算。回购股份期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起不超过 12 个月，具体回购股份的数量以回购股份期限届满时实际回购的数量为准。

3. 行业新闻

高银金融宣布退出香港启德 111 亿港元地块 2019/6/11 观点地产网

观点地产网讯：6 月 11 日，高银金融(集团)有限公司发布公告称，公司于 2019 年 6 月 10 日召开了紧急董事会会议，以讨论该公告中所披露位于香港九龙启德第 4C 区 4 号有关竞标香港土地使用权的事项。

据观点地产新媒体查阅公告获悉，此次会议在独立核数师在场的情况下，该公司管理层向董事会证明充足和可动用资金到位证明，投标人即骏腾投资有限公司（高银全资附属公司）可予支付就该地块的不低于地价约 111 亿港元的余额。

会议就审议暂停向投标人提供财务资助以清付该地价的决议案进行讨论及考虑。其中董事会主席潘苏通先生强烈表示，近期发生的社会矛盾和经济不稳定不会对

香港商业地产市场的长期发展有所影响，他有信心收购该地块会对本集团现有位于香港九龙启德第 4B 区 4 号作住宅用途的地块的发展将会带来重大协同效益，并投票反对该事项的决议案。

统计局：5 月份 CPI 同比上涨 2.7% 居住价格上涨 1.8% 2019/06/12 观点地产网

观点地产网讯：国家统计局 6 月 12 日公布，2019 年 5 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.7%。其中，城市上涨 2.7%，农村上涨 2.8%；食品价格上涨 7.7%，非食品价格上涨 1.6%；消费品价格上涨 3.2%，服务价格上涨 1.9%。1-5 月平均，全国居民消费价格比去年同期上涨 2.2%。

同时，5 月份，全国居民消费价格环比持平。其中，城市持平，农村上涨 0.1%；食品价格上涨 0.2%，非食品价格持平；消费品价格上涨 0.1%，服务价格下降 0.1%。

在各类商品及服务价格同比变动情况方面，5 月份，食品烟酒价格同比上涨 5.8%，影响 CPI（居民消费价格指数）上涨约 1.69 个百分点。其他七大类价格同比六涨一降。其中，教育文化和娱乐、医疗保健、其他用品和服务价格分别上涨 2.6%、2.5%和 2.1%，居住、衣着、生活用品及服务价格分别上涨 1.8%、1.7%和 1.0%；交通和通信价格下降 0.9%。

各类商品及服务价格环比变动情况方面，5 月份，食品烟酒价格环比上涨 0.1%，影响 CPI 上涨约 0.04 个百分点。其他七大类价格环比二涨一降四平。其中，衣着、医疗保健价格均上涨 0.1%；教育文化和娱乐价格下降 0.2%；居住、生活用品及服务、交通和通信、其他用品和服务价格均持平。

央行：5 月人民币贷款增加 1.18 万亿元 住户部门贷款增 6625 亿 2019/06/13 观点地产网

观点地产网讯：6 月 12 日，中国人民银行公布了 5 月金融统计数据报告。数据显示，5 月末，广义货币(M2)余额 189.12 万亿元，同比增长 8.5%，增速与上月末持平，比上年同期高 0.2 个百分点；狭义货币(M1)余额 54.44 万亿元，同比增长 3.4%，增速比上月末高 0.5 个百分点，比上年同期低 2.6 个百分点；流通中货币(M0)余额 7.28 万亿元，同比增长 4.3%。当月净回笼现金 1167 亿元。

观点地产新媒体查询报告获悉，5 月份，人民币贷款增加 1.18 万亿元，同比增加 313 亿元；外币贷款增加 62 亿美元。人民币贷款方面，分部门看，住户部门贷款增加 6625 亿元，其中，短期贷款增加 1948 亿元，中长期贷款增加 4677 亿元；非金融企业及机关团体贷款增加 5224 亿元，其中，短期贷款增加 1209 亿元，中长期贷款增加 2524 亿元，票据融资增加 1132 亿元；非银行业金融机构贷款增加 58 亿元。

财政部：5 月地方政府共发债 3043 亿元 平均利率 3.73% 2019/06/17 观点地产网

观点地产网讯：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 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%。

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7月7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	29.45	42.64	买入	2018/5/2
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	13.54	22.65	买入	2018/4/19
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	21.99	30.15	买入	2018/5/3
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	34.58	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	-	5.07	25.0	买入	2017/11/2
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	7.23	16.7	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	10.05	19.0	买入	2018/5/3
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	7.09	12.4	买入	2018/5/3
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	32.72	47.9	买入	2018/4/4

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