

# 山穷水尽处，柳暗花明时

## 推荐（维持）

### 投资要点:

上周（19/07/06-19/07/12）主流45城一手房周成交673万平方米，环比-13%；其中，一二线环比-8%、三四线环比-27%；7月月成交同比+14%，较6月下降2pct，其中一二线同比+26%、三四线同比-11%，分别较6月+2pct和-10pct，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154万平方米，环比+2%；7月截至上周累计成交293万平方米，同比+8%，较6月上升15pct。库存方面，上周15城推盘环比+61%，成交环比-1%，周成交/推盘比1.30倍，低于上周的2.11倍，低于6月的1.03倍；15城可售面积7,675万平方米，环比-0.7%；3个月移动平均去化月数为8.1个月，环比下降0.2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，中证报称资金面至松时刻已过，流动性走上回归常态之旅；部分银行和信托迎“窗口指导”；发改委指出房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。6月社融规模增量2.26万亿、预期1.9万亿；北京银保监局表示未叫停房地产信托业务；总体来看流动性不会从一个极端走向另一个极端，我们依然认为政策面和资金面已在18H2见底。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%，并且房企中报普遍业绩高增，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：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：中航善达、碧桂园服务、永升生活服务、新城悦等。

### 支撑评级的要点

- **房地产行业数据**：上周45个重点城市新房合计成交673.4万平方米，环比下降13.1%；7月截止上周一手房合计成交1205万平方米，较6月同期环比上升12%，较去年7月同期同比上升14.2%；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：-26.9%、-3.4%、-24.7%、-31.7%，当月月成交同比分别为：+22.1%、+27.0%、-7.9%、-15.9%。15城可售面积为7,675.1万平方米，环比下降0.7%；3个月移动平均去化月数为8.1个月，环比下降0.2个月。
- **主要政策新闻**：人民日报称发挥投资的关键作用是应对外部环境变化、保持经济平稳发展的重要支撑。资金面至松时刻已过，流动性走上回归常态之旅，但流动性不会从一个极端走向另一个极端。6月社融规模增量2.26万亿、预期1.9万亿。人民银行货币政策司司长孙国峰称中国利率水平去年来一直在降低，下一步利率市场化改革关键是推进贷款利率市场化。国家发改委：房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。部分银行和信托迎“窗口指导”，房企融资渠道再收紧。北京银保监局：未叫停房地产信托业务。易居报告指出上半年全国40城土地市场量缩价涨。中国保利集团与中国中丝集团实施重组。沪浙加快跨省合作园区布局，助力长三角一体化。
- **公司动态跟踪**：6月销售情况：保利签约金额637亿元（+6%），签约面积410万平（-4%）；招商蛇口283亿元（+22%）、148万平（+49%）；首开股份83亿元（+13%）、29万平（-5%）。蓝光发展19H1业绩同比增加6.25亿元（+101%）。华夏幸福1-6月签约金额641亿元（-20%），签约面积550万平（-25%）。新城控股实际控制人王振华因涉嫌犯罪于2019年7月10日被批准逮捕，公司目前生产经营活动正常。旭辉控股将发行于2024年到期为3亿美元的6.55%额外优先票据。
- **一周板块回顾**：板块表现方面，上周SW房地产指数下跌3.38%，沪深300指数下跌2.17%，相对收益为-1.21%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第14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：中国国贸、深大通、中航地产、苏宁环球、哈高科。
- **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)	131	3.61
总市值(亿元)	22,486.67	3.79
流通市值(亿元)	20,338.34	4.65

### 相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现	-0.08	15.53	12.77	
相对表现	-3.43	-7.54	3.72	



### 相关研究报告

《房地产行业周报：一城一策继续微调，加库存过程纠结》

2019-06-30

《2019年6月房企销售点评：高基数下销售继续放缓，但二梯队蓝筹依然高增》

2019-07-01

《房地产行业周报：信托融资有所收紧，外围利率环境趋松》

2019-07-07

# 目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比-13%，月成交同比+14%，一二线同比+26%、三四线同比-11% .....	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比下降 13%，一二线环比下降 8%、三四线环比下降 27% .....	4
2、成交月同比: 7 月 45 城月成交同比上升 14%，一二线同比上升 26%、三四线同比下降 11%.....	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+2%，7 月月成交同比+8%、较上月上升 15pct .....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比+61%，可售面积环比-1%、去化月数下降 0.2 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.....	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.....	15
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-13%，月成交同比+14%，一二线同比+26%、三四线同比-11%

### 1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比下降 13%，一二线环比下降 8%、三四线环比下降 27%

上周(7.6-7.12)45 个重点城市新房合计成交 673.4 万平方米，环比下降 13.1%，较 18 年周均成交 585.9 万平方米上升 16.2%，较本年周均成交 561 万平方米上升 20%。

其中一二线城市合计成交 523.2 万平方米，环比下降 8%，较 18 年周均成交 413.3 万平方米上升 26.6%，较本年周均成交 414.8 万平方米上升 26.1%。三四线城市合计成交 150.2 万平方米，环比下降 27.3%，较 18 年周均成交 166.5 万平方米下降 9.8%，较本年周均成交 146.2 万平方米上升 2.7%。

按照更细分城市能级来看，

上周(7.6-7.12)4 个一线城市新房合计成交 81 万平方米，环比下降 26.9%，较 18 年周均成交 83.9 万平方米下降 3.4%，较本年周均成交 82.4 万平方米下降 1.7%。

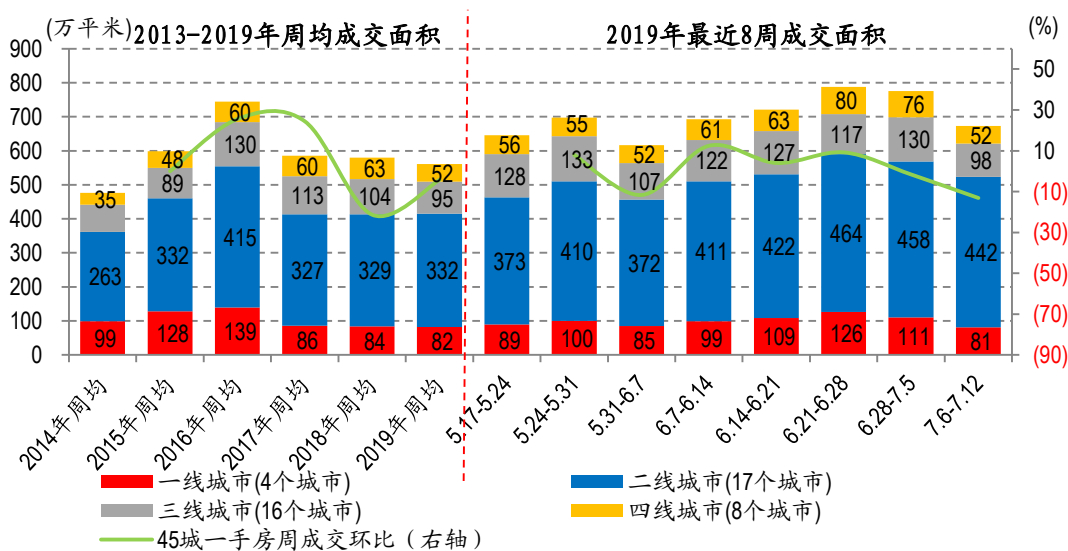
上周(7.6-7.12)17 个二线城市新房合计成交 442.3 万平方米，环比下降 3.4%，较 18 年周均成交 329.4 万平方米上升 34.3%，较本年周均成交 332.4 万平方米上升 33%。

上周(7.6-7.12)16 个三线城市新房合计成交 98.1 万平方米，环比下降 24.7%，较 18 年周均成交 103.9 万平方米下降 5.7%，较本年周均成交 94.6 万平方米上升 3.7%。

上周(7.6-7.12)8 个四线城市新房合计成交 52.1 万平方米，环比下降 31.7%，较 18 年周均成交 62.5 万平方米下降 16.7%，较本年周均成交 51.6 万平方米上升 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：7月45城月成交同比上升14%，一二线同比上升26%、三四线同比下降11%

7月(7.1-7.12)45个重点城市截止上周一手房合计成交1205万平方米，较6月同期环比上升12%，较去年7月同期同比上升14.2%。其中当月成交同比较6月下降2.2pct；年初累计至今成交1.7亿平米，同比上升15.5%。

其中一二线城市合计成交906万平方米，较6月同期环比上升14.7%，较去年7月同期同比上升26.1%，其中当月成交同比较6月上升2.3pct；年初累计至今成交12283.7万平方米，同比上升28.2%。三四线城市合计成交299万平方米，较6月同期环比上升4.7%，较去年7月同期同比下降11.1%，其中当月成交同比较6月下降10.3pct；年初累计至今成交4307.8万平方米，同比下降9.8%。

按照更细分城市能级来看，

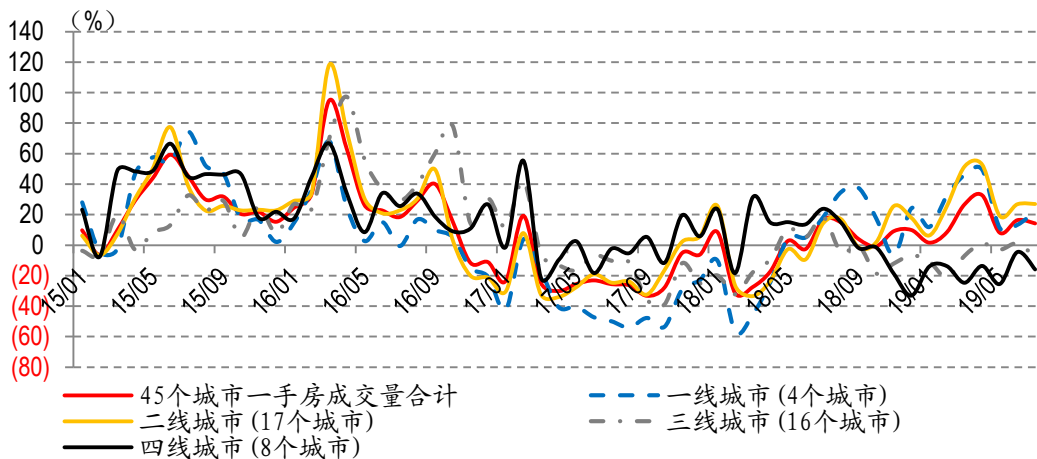
7月(7.1-7.12)4个一线城市截止上周一手房合计成交152.9万平方米，环比6月上升3.4%，较去年7月同比上升22.1%，其中当月成交同比较6月上升8.8pct；年初累计至今成交2412.8万平方米，同比上升25.2%。

7月(7.1-7.12)17个二线城市截止上周一手房合计成交753.1万平方米，环比6月上升17.2%，较去年7月同比上升27%，其中当月成交同比较6月上升0.1pct；年初累计至今成交9870.9万平方米，同比上升28.9%。

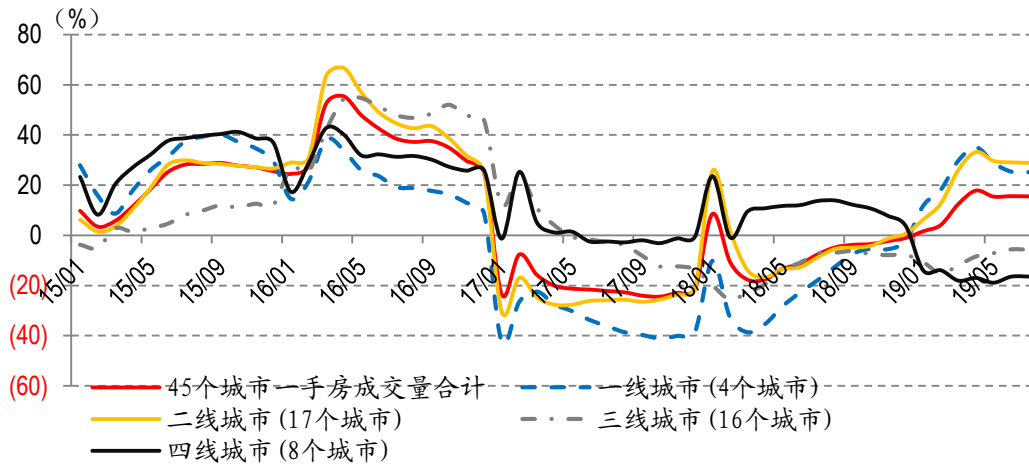
7月(7.1-7.12)16个三线城市截止上周一手房合计成交186.1万平方米，环比6月下降3.3%，较去年7月同比下降7.9%，其中当月成交同比较6月下降9.1pct；年初累计至今成交2779.5万平方米，同比下降5.7%。

7月(7.1-7.12)8个四线城市截止上周一手房合计成交112.9万平方米，环比6月上升21.5%，较去年7月同比下降15.9%，其中当月成交同比较6月下降11.4pct；年初累计至今成交1528.3万平方米，同比下降16.4%。

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	673	(13.1)	1,205	12.0	14.2	16,591	15.5
一线城市	81	(26.9)	153	3.4	22.1	2,413	25.2
二线城市	442	(3.4)	753	17.2	27.0	9,871	28.9
三线城市	98	(24.7)	186	(3.3)	(7.9)	2,949	(5.7)
四线城市	52	(31.7)	113	21.5	(15.9)	1,528	(16.4)
一线城市							
北京	21	(7.9)	43	(11.3)	76.0	538	65.8
上海	31	(26.3)	60	27.2	5.5	963	14.2
广州	19	(46.0)	32	2.1	15.9	643	16.4
深圳	10	(8.5)	18	(14.0)	9.5	268	29.5
二线城市							
杭州	28	2.2	52	53.7	3.5	509	(26.6)
南京	34	82.6	52	125.4	21.4	425	12.7
武汉	58	(42.0)	120	51.7	81.3	1,180	14.0
苏州	37	102.0	52	17.8	4.3	665	24.5
济南	25	(6.6)	45	20.1	1,295.8	662	390.3
成都	64	20.5	113	48.6	81.3	1,488	112.2
青岛	33	2.4	58	(20.3)	(0.3)	816	(20.2)
宁波	12	(46.9)	24	(25.0)	(44.2)	400	102.9
福州	6	(34.2)	14	27.4	72.9	188	39.1
南宁	34	34.5	55	42.3	24.6	748	75.6
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	179	(29.4)

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	9	(7.4)	17	74.8	57.9	188	(9.1)
扬州	6	58.1	10	(1.8)	(43.2)	146	(28.7)
常州	12	(55.2)	36	(0.0)	44.9	408	54.9
襄阳	NA	NA	NA	NA	NA	98	(37.1)
绍兴	3	(50.2)	8	(33.6)	(25.7)	130	35.3
惠州	8	(3.6)	14	73.7	23.9	166	(12.4)
泰州	2	13.2	3	(20.3)	(35.5)	46	(15.6)
镇江	10	(34.9)	21	20.7	(14.5)	401	(1.0)
金华	3	(38.3)	7	1.7	8.0	102	(25.9)
淮安	10	(25.7)	21	6.9	(14.1)	330	(26.3)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(77.3)
<b>四线城市</b>							
安庆	NA	NA	NA	NA	NA	50	(62.7)
汕头	5	(15.4)	8	(21.9)	(18.6)	143	(32.3)
连云港	12	(28.6)	26	44.5	(12.6)	311	(26.8)
韶关	3	(9.5)	5	(22.7)	17.9	90	(16.9)
吉林	5	(36.6)	10	22.4	(31.5)	125	16.4
莆田	6	(63.8)	16	68.9	210.5	134	42.3
淮南	4	26.1	7	(14.8)	48.3	103	13.7

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+2%，7 月月成交同比+8%、较上月上升 15pct

上周(7.6-7.12)14 个重点城市二手房房合计成交 153.7 万平米, 环比上升 1.9%; 7 月截至上周累计成交 293.4 万平米, 较 6 月同期环比上升 33.1%, 较去年 7 月同期同比上升 7.5%, 其中当月成交同比较 6 月上升 14.7pct; 年初累计至今成交 3758.6 万平米, 同比上升 1.1%。

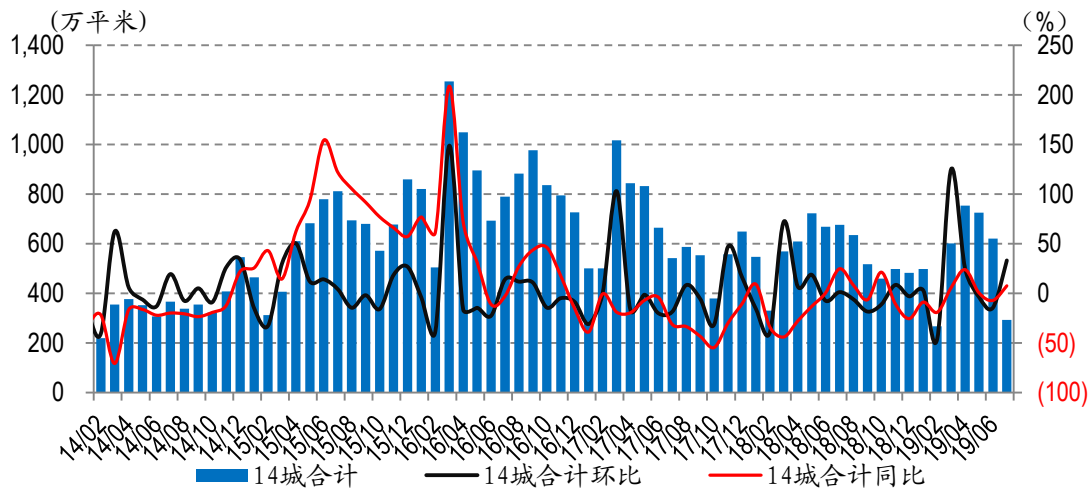
按照更细分城市能级来看,

上周(7.6-7.12)2 个一线城市二手房房合计成交 40.2 万平米, 环比下降 2.6%; 7 月截至上周累计成交 77.6 万平米, 较 6 月同期环比上升 44.5%, 较去年 7 月同期同比下降 15.4%, 其中当月成交同比较 6 月上升 4.2pct; 年初累计至今成交 1051.9 万平米, 同比下降 6.2%。

上周(7.6-7.12)8 个二线城市二手房房合计成交 103 万平米, 环比上升 3%; 7 月截至上周累计成交 195.7 万平米, 较 6 月同期环比上升 31.6%, 较去年 7 月同期同比上升 24.1%, 其中当月成交同比较 6 月下降 21pct; 年初累计至今成交 2455.4 万平米, 同比上升 10%。

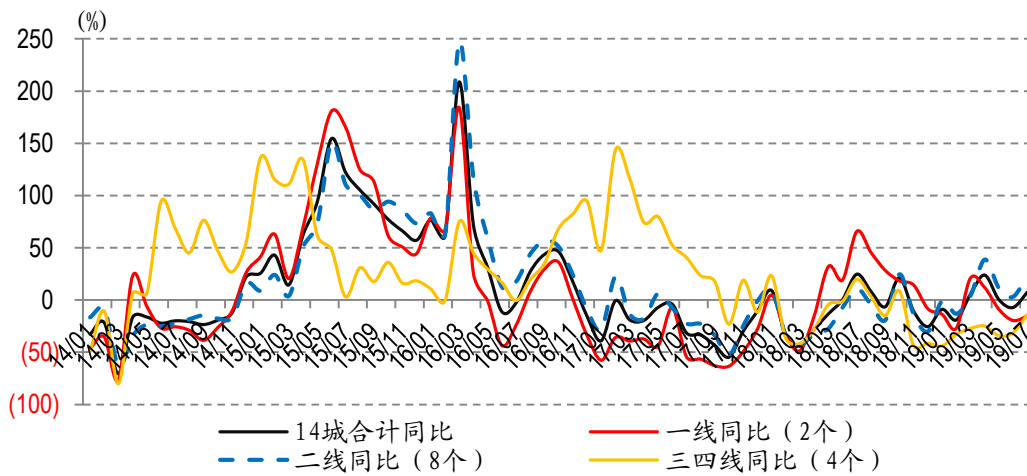
上周(7.6-7.12)4 个三四线城市二手房房合计成交 10.6 万平米, 环比上升 10.2%; 7 月截至上周累计成交 20 万平米, 较 6 月同期环比上升 11.8%, 较去年 7 月同期同比下降 14.1%, 其中当月成交同比较 6 月上升 17.3pct; 年初累计至今成交 251.3 万平米, 同比下降 30.9%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比



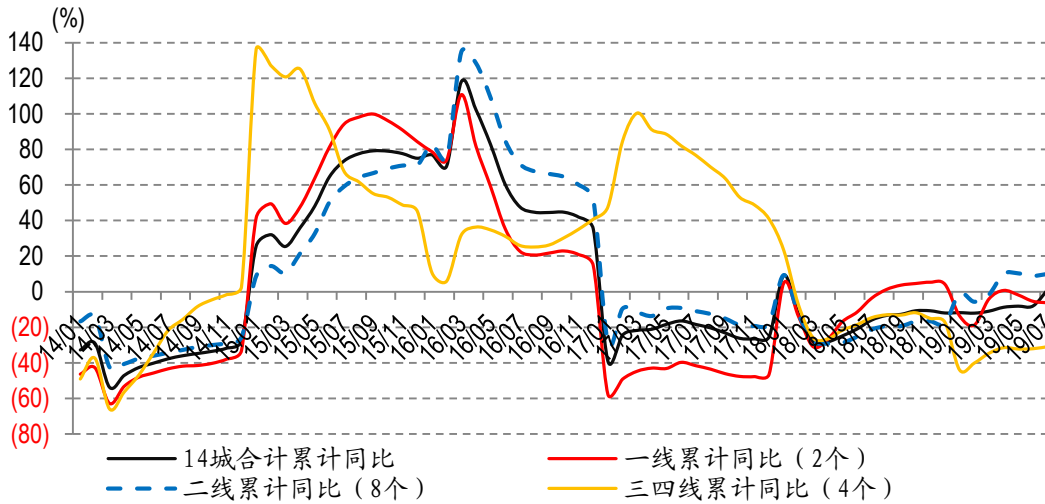
资料来源: Wind, 华创证券

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	153.7	1.9	293.4	33.1	7.5	3,758.6	1.1
一线城市	40.2	(2.6)	77.6	44.5	(15.4)	1,051.9	(6.2)
二线城市	103.0	3.0	195.7	31.6	24.1	2,455.4	10.0
三四线城市	10.6	10.2	20.0	11.8	(14.1)	251.3	(30.9)
一线城市							
北京	24.9	(8.8)	48.4	35.7	(26.9)	724.2	(7.0)
深圳	15.3	9.3	29.3	62.0	14.2	327.7	(4.3)
二线城市							
杭州	12.0	(4.5)	20.4	7.6	(32.1)	320.0	(21.3)
南京	14.1	12.6	25.8	35.6	24.9	327.7	14.9
苏州	30.7	17.5	56.2	25.7	37.9	670.1	43.7
青岛	10.9	9.1	20.7	36.0	41.4	257.7	(23.3)
无锡	15.4	12.7	28.6	39.6	38.1	299.2	3.6
大连	NA	NA	NA	NA	NA	175.6	(8.3)
南宁	11.5	(32.2)	28.5	1,197.6	155.6	136.3	1.5
厦门	8.4	2.5	15.5	2.3	80.7	268.6	118.1
三四线城市							
扬州	3.6	1.9	7.1	15.8	5.1	83.1	(19.0)
岳阳	1.5	(15.0)	3.3	34.6	(36.7)	39.9	(32.2)
金华	3.8	8.4	7.2	31.6	7.5	76.9	(40.4)
江门	1.7	113.7	2.5	(36.8)	(47.5)	51.4	(29.7)

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+61%, 可售面积环比-1%、去化月数下降0.2个月

上周(2019/7/6-2019/7/12) 15个重点城市合计推盘 191 万平方米, 环比上升 61.3%, 对应上述城市合计成交 248 万平方米, 环比下降 1.2%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 1.30 倍, 低于上周的 2.11 倍, 低于 6 月的 1.03 倍。

上周末(2019/7/12) 15 个重点城市合计住宅可售面积为 7675.1 万平方米, 环比下降 0.7%。其中, 一线城市合计可售面积为 2722.7 万平方米, 环比下降 0.6%。北上广深可售面积环比变化分别为+0.2%、-0.3%、+0.1%、-6.2%。二线城市合计可售面积为 3332.7 万平方米, 环比下降 1.1%。三线城市合计可售面积为 1619.8 万平方米, 环比下降 0.1%。

上周末(2019/7/12) 15 个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 8.1 个月, 环比下降 0.2 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 8.5 个月, 环比下降 0.1 个月。北上广深去化月数分别为 12.6 个月、6.2 个月、9.2 个月、7 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 6.3 个月, 环比下降 0.3 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 15.2 个月, 环比下降 0.4 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

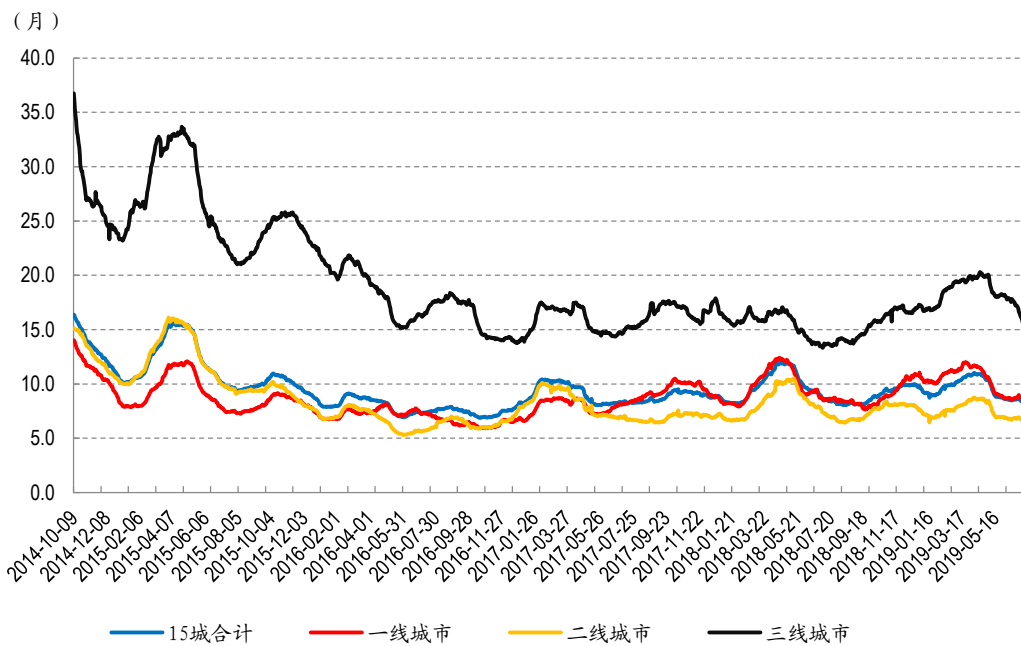
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7675	(0.73)	31.7	1.86	8.1	(0.21)
一线城市	2723	(0.61)	10.6	0.06	8.5	(0.06)
二线城市	3333	(1.11)	17.6	2.85	6.3	(0.25)
三线城市	1620	(0.15)	3.5	2.51	15.2	(0.41)
一线城市						
北京	908	0.19	2.4	1.56	12.6	(0.17)
上海	776	(0.34)	4.2	(0.83)	6.2	0.03
广州	789	0.07	2.8	(1.19)	9.2	0.12
深圳	250	(6.15)	1.2	3.31	7.0	(0.70)
二线城市						
杭州	228	(5.52)	2.6	3.50	2.9	(0.27)
南京	362	0.69	2.2	7.86	5.5	(0.39)
苏州	488	(4.89)	3.6	1.15	4.5	(0.29)
福州	335	(1.43)	0.7	0.27	15.7	(0.27)
厦门	272	(0.80)	0.6	(0.30)	15.6	(0.08)
温州	906	(2.15)	3.9	1.06	7.8	(0.26)

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	742	3.56	4.0	4.07	6.3	(0.03)
三线城市						
泉州	676	(0.12)	0.9	3.44	24.4	(0.87)
惠州	195	0.00	0.8	0.03	8.0	(0.00)
莆田	281	(0.56)	0.8	5.47	12.5	(0.76)
江阴	468	0.00	1.1	1.63	14.8	(0.24)

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。

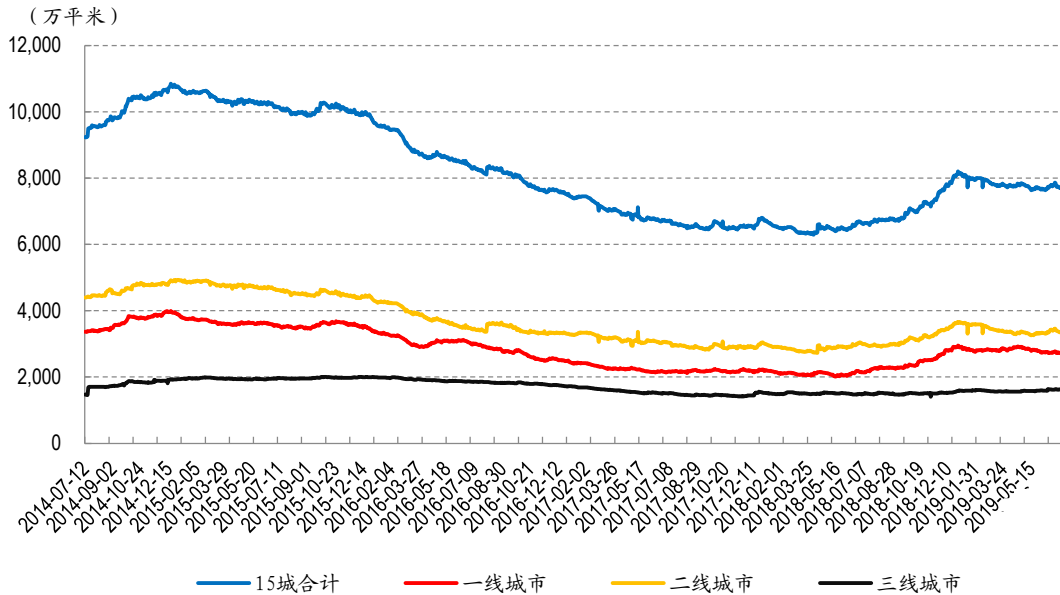
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

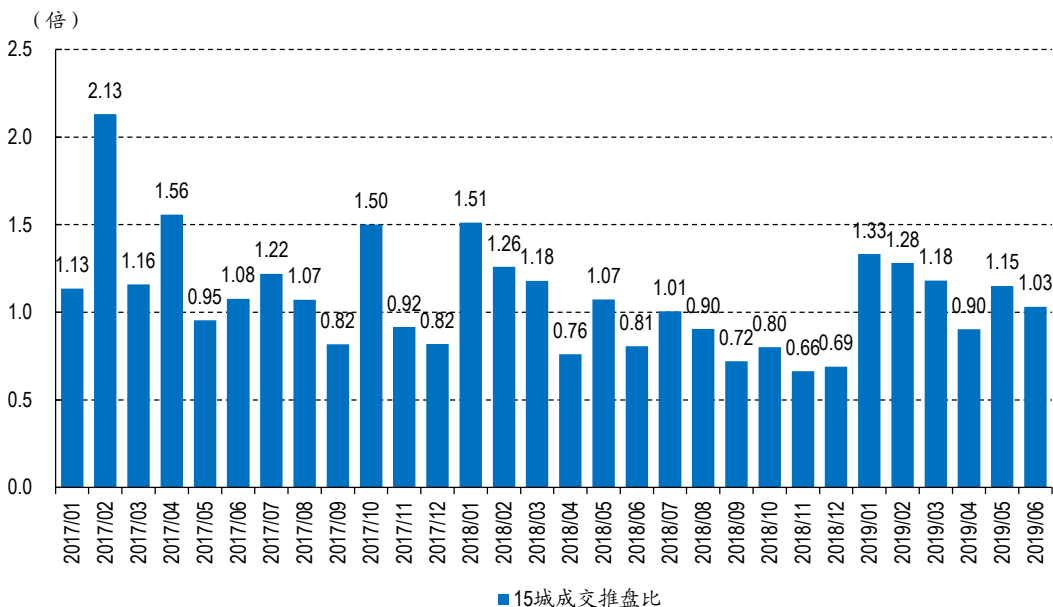
图表 11、各线城市可售面积



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：**经济日报评论当前投资形势：关键“引擎”平稳运行；货币市场利率连续反弹，流动性走上回归常态之旅；中国6月货币供应量M2同比增长8.5%；孙国峰：中国利率水平去年来一直在降低，货币政策坚持“以我为主”；6月份全国居民消费价格同比上涨2.7%；中国6月社会融资规模增量2.26万亿元。

**信贷：**部分银行迎监管部门“窗口指导”，房企融资渠道再收紧；光大信托发布紧急通知暂停所有房地产类项目募集；融360大数据研究院发布报告，全国首套房贷款平均利率迎来回弹为5.423%，或将继续上调；北京银保监局称未叫停房地产信托业务。

**市场：**住房销售违反摇号规定，杭州茂国悦盈置业被杭州市住房保障和房产管理局约谈；北京发布新版住房租赁合同规定不得改变房屋内部结构分割出租；17家上市房企发布2019年上半年业绩，不少房企出现亏损，大型房企整体表现良好，整体销售速度放缓；北京6月CPI环比上涨0.3%，租赁住房房租价格上涨0.8%。

**行业政策：**经济日报评论下半年楼市“稳、严、紧”不会变；国家发改委发布通知房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。

**土地：**根据上海易居研究院报告，2019年上半年，全国40个城市土地成交面积为25411.5万平方米，环比下降16.6%，同比下降3.6%；40城地价同比涨幅为22.9%。

**人才政策：**苏州对养老从业人员设立入职奖励，研究生学历可获6万元；武汉出台人才新规，年内筹长租公寓5万套，为大学生提供租赁补贴。

**养老：**人社部等相关部门正加紧研究并酝酿出台省级养老保险统筹具体指导意见。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/7/8	经济日报评论当前投资形势：关键“引擎”平稳运行	人民日报头版头条刊文称，发挥投资的关键作用，是应对外部环境变化、保持经济平稳发展的重要支撑，投资增速虽有波动，但仍有巨大空间和充足潜力。
	2019/7/11	6月份全国居民消费价格同比上涨2.7%	6月份全国居民消费价格同比上涨2.7%，上半年，全国居民消费价格同比上涨2.2%；居住价格同比上涨1.6%，其中租赁住房房租环比上涨0.2%，同比上涨2.0%，整个上半年同比上涨2.3%。
	2019/7/11	流动性走上回归常态之旅	货币市场利率连续反弹，资金面至松时刻已过，流动性走上回归之旅，不排除7月中旬资金面会收紧，然而，政策取向没有变化，月中央行灵活调整货币政策操作可以期待，流动性不会从一个极端走向另一个极端。
	2019/7/12	全球货币政策宽松周期开启，中国要不要跟随降息？	全球货币政策宽松周期正在开启，中国货币政策大概率也会跟随美联储降息；研究人士认为，中国降息很可能会按照“美联储—国内公开市场操作—中期借贷便利—定向中期借贷便利—贷款基础利率—贷款利率”这一传导路径去做，但不能完全排除央行直接下调存贷款基准利率。
	2019/7/13	中国6月货币供应量M2同比增长8.5%	中国6月货币供应量M2同比增长8.5%，预期增长8.5%，前值增长8.5%。
	2019/7/13	中国6月社会融资规模增量2.26万亿元	中国6月社会融资规模增量2.26万亿元，预期1.9万亿元，前值1.4万亿元。
	2019/7/13	孙国峰：中国利率水平去年来一直在降低，货币政策坚持“以我为主”	人民银行货币政策司司长孙国峰称中国利率水平去年来一直在降低，货币政策坚持“以我为主”，根据中国的经济形势、价格变化及时进行预调微调，保持市场流动性合理充裕，保持利率水平合理稳定；下一步利率市场化改革关键点是推进贷款利率市场化。
政策	2019/7/8	经济日报：下半年楼市“稳、严、紧”不会变	经济日报评论，下半年楼市“稳、严、紧”不会变，楼市出现过快上涨势头的，地方政府可能出台更严格的调控措施。

	2019/7/13	国家发改委: 房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务	发改委发布通知, 房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务; 房地产企业发行外债在募集说明书等文件中需明确资金用途等情况。
信贷	2019/7/11	部分银行迎“窗口指导”, 房企融资渠道再收紧	监管部门已向部分房地产贷款较多、增长较快的银行进行了窗口指导, 要求控制房地产贷款额度, 上述举措或意味着继部分房地产信托暂停外, 银行的房地产信贷也将放缓。
	2019/7/12	房地产信托迎“点刹”, 至少十家公司被指导	近日至少有十家信托公司陆续收到“窗口指导”, 要求加强房地产信托领域风险防控, 控制房地产信托规模。
	2019/7/12	全国首套房贷款平均利率迎来回弹为 5.423% , 或将继续上调	融 360 大数据研究院发布报告, 6 月份, 全国首套房贷款平均利率为 5.423%, 环比上涨 0.14%; 在监测的 35 个城市的 533 家银行分、支行中, 66 家银行利率上涨, 较 5 月份增加了 39 家。
	2019/7/12	光大信托发布紧急通知: 暂停所有房地产类项目募集	光大信托发布紧急通知称截止今日 12 点, 暂停所有房地产类项目募集, 12 点后已募集的此类项目全部退款。
	2019/7/13	光大信托否认暂停房地产类项目募集	财联社从与光大信托有战略合作关系的两家上市房企处获悉, 光大信托否认暂停房地产类项目募集, 并称在管控、收紧; 接下来一个季度的房地产类项目募集可能会有影响。
	2019/7/13	北京银保监局: 未叫停房地产信托业务	北京银保监局最近没有叫停房地产信托, 北京地区对房地产信托业务的监管按照统一要求进行, 并无特别之处; 房地产信托业务的监管日趋严格是不争的事实。
	市场	2019/7/8	住房销售违反摇号规定, 杭州茂国悦盈置业被约谈
2019/7/8		北京发布新版住房租赁合同: “不得改变房屋内部结构分割出租”	北京正式发布三个新版住房租赁合同示范文本, 其中有两个强调, 不得改变房屋内部结构分割出租、出租房屋人均居住面积不得低于 5 平方米、每个房间居住的人数不得超过 2 人等有关禁止违法群租的文件规定内容。
2019/7/11		17 家上市房企发布 2019 年上半年业绩, 分化较为明显	截止目前, 17 家上市房企发布了 2019 年上半年业绩预告, 不少房企出现亏损, 大型房企凭借交房项目较多, 稳定整体表现良好; 从已发布上半年销售业绩的房企看, 整体销售速度放缓。
2019/7/12		北京 6 月 CPI 环比上涨 0.3% , 租赁房房租价格上涨 0.8%	北京 6 月 CPI 环比上涨 0.3% , 租赁房房租价格上涨 0.8%。
土地	2019/7/9	上半年全国 40 城土地市场量缩价涨	上海易居研究院发布报告, 2019 年上半年, 全国 40 个城市土地成交面积为 25411.5 万平方米, 环比下降 16.6%, 同比下降 3.6%; 40 城地价同比涨幅于 2016 年上半年达到最大值 57.2%, 随后开始持续下行, 并于 2018 年下半年触底反弹, 2019 年上半年同比涨幅达到了 22.9%。
人才政策	2019/7/8	苏州对养老从业人员设立入职奖励: 研究生学历可获 6 万元	苏州市民政局近日联合苏州市财政局、苏州市人社局出台了《苏州市养老从业队伍培训和入职奖励管理办法》, 首次明确对养老从业人员设立入职奖励, 最高奖励达 6 万元。
	2019/7/13	武汉人才新规: 年内筹长租公寓 5 万套, 为大学生提供租赁补贴	武汉支持发展专业化长租公寓, 年内筹集长租公寓 5 万套, 并为留汉大学生提供租赁补贴。
养老	2019/7/9	养老保险省级统筹指导意见酝酿出台	养老保险省级统筹正加速铺开, 为进一步提升各省内养老保险基金平衡能力, 人社部等相关部门正加紧研究并酝酿出台企业职工基本养老保险省级统筹具体指导意见。

其他	2019/7/8	中国保利集团有限公司与中国中丝集团有限公司实施重组	中国保利集团有限公司与中国中丝集团有限公司实施重组,中国中丝集团有限公司整体无偿划转进入中国保利集团有限公司,不再作为国资委直接监管企业。
	2019/7/9	深圳市支持自由贸易试验区改革创新	深圳市 39 条举措支持自由贸易试验区深化改革创新。
	2019/7/13	沪浙加快跨省合作园区布局,助力长三角一体化	上海市属国企临港集团与浙江宁波慈溪市政府签署全面战略合作协议,推动沪慈园区合作和产业协同,助力长三角更高质量一体化发展。
	2019/7/13	高力国际:调查显示多数投资者看好内地物业投资	高力国际报告调查了 100 多位受访者,有 49%的受访者表示愿意增加在中国的物业投资,44%的受访者表示看好,但要等待局势的进一步明朗时再进行投资。

资料来源:观点地产网,华创证券

### 三、重点公司公告

**保利地产** 6月签约金额 637 亿元(+5.76%),签约面积 410 万平(-4.28%);1-6月签约金额 2526 亿元(+17.33%),签约面积 1636 万平(+12.56%);新增地块土地面积合计为 105.10 万平方米,成交总价为 179.51 亿元。**招商蛇口** 6月签约金额 283 亿元(+22.13%),签约面积 148 万平(+48.74%);1-6月签约金额 1012 亿元(+34.75%),签约面积 515 万平(+43.77%)。**首开股份** 6月签约金额 83 亿元(+13.1%),签约面积 29 万平(-5%);1-6月签约面积 145 万平(+20.03%),签约金额 404 亿元(+31.24%)。

**蓝光发展** 预计 19 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比增加约 6.25 亿元(+101%);**华夏幸福** 1-6月签约金额 641 亿元(-20.37%),签约面积 550 万平(-24.70%);**绿地控股** 6月新增房地产项目 8 个,新增地块土地面积 182.79 万平,成交总价 66.5 亿元。**金地集团** 独立董事高峰先生辞去第八届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬与考核委员会委员职务。**新城控股** 实际控制人王振华因涉嫌犯罪于 2019 年 7 月 10 日被批准逮捕,公司目前生产经营活动正常。**旭辉控股** 将发行于 2024 年到期为 3 亿美元的 6.55% 额外优先票据,额外票据发行的所得款项净额用于将其若干现有债务的再融资。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
销售	保利地产	2019/7/8	2019 年 6 月实现签约面积 409.63 万平方米,同比降低 4.28%;签约金额 636.62 亿元,同比增长 5.76%。2019 年 1-6 月,公司实现签约面积 1636.47 万平方米,同比增长 12.56%;实现签约金额 2526.24 亿元,同比增长 17.33%。
	龙光地产	2019/7/8	集团 2019 年 6 月的合约销售额约为 108.6 亿元,同比增长 63.5%;合约销售面积约 84.9 万平方米,合约销售单价约为 1.27 万元;2019 年 6 个月的合约销售额约为 453.1 亿元,同比增长 27.7%,合约销售面积约为 339.2 万平方米。
	绿地香港	2019/7/8	集团 2019 年 6 个月内合约销售约为 256.05 亿元,已售合约总建筑面积则约为 124.04 万平方米;相关平均售价约为每平方米 20,643 元。
	宝龙地产	2019/7/8	集团 2019 年 6 月的合约销售额及合约销售面积分别约为 66.83 亿元及 39.02 万平方米;2019 年 6 个月的合约销售总额及合约销售总面积分别约为 292.03 亿元及 178.35 万平方米,合约销售总额年同比增加约 78.7%,而合约销售总面积年同比增加约 53.8%。
	华丽家族	2019/7/8	公司参股公司日常经营损失金额初步统计约为 4684 万元。
	远洋集团	2019/7/8	公司 2019 年 6 月的协议销售额为约 167.0 亿元,同比上升 16%;协议销售面积为约 83.56 万平方米,同比上升 10%;2019 年 1-6 月的累计协议销售额已达到约 600.8 亿元,同比上升 33%;

		累计协议销售楼面面积约 285.09 万平方米，同比上升 24%；
招商蛇口	2019/7/9	2019 年 6 月，公司实现签约销售面积 148.25 万平方米，同比增加 48.74%；实现签约销售金额 283.09 亿元，同比增加 22.13%。2019 年 1-6 月，公司累计实现签约销售面积 515.23 万平方米，同比增加 43.77%；累计实现签约销售金额 1011.92 亿元，同比增加 34.75%。
首开股份	2019/7/9	公司 2019 年 1-6 月共实现签约面积 144.54 万平方米，同比增加 20.03%；签约金额 403.90 亿元，同比增加 31.24%；2019 年 6 月份，共实现签约面积 28.94 万平方米，同比下降 5%，签约金额 82.46 亿元，同比增加 13.1%。
龙湖集团	2019/7/9	截止 2019 年 6 月末集团累计实现合同销售金额 1056.2 亿元，同比增长 8.8%；合同销售面积 650.8 万平方米，同比增长 3.4%；6 月单月实现合同销售金额 214.3 亿元，同比增长 2.1%；合同销售面积 125.6 万平方米，同比下降 12.4%。
世茂股份	2019/7/9	2019 年 1-6 月，销售签约面积约 57 万平方米，同比减少 34%；销售签约金额约 122 亿元，同比减少 24%，完成年度目标的 41%；2019 年 1-6 月，公司房地产出租面积约 153 万平方米，取得租金收入约 4 亿元，综合出租率约为 88%。
鲁商置业	2019/7/9	2019 年 4-6 月公司房地产项目实现签约金额 48.46 亿元，同比增加 27.63%；签约面积 46.34 万平方米，同比增加 19.19%；1-6 月签约金额 69.58 亿元，同比增加 33.37%；签约面积 68.75 万平方米，同比增加 25.39%
京能置业	2019/7/9	2019 年第二季度，公司签约面积 0.47 万平方米，同比减少 83.90%；签约金额 0.46 亿元，同比减少 80%；1-6 月，公司实现签约面积 0.9 万平方米，同比减少 83.36%；实现签约金额 0.88 亿元，同比减少 78.74%；无新增房地产储备土地面积。
越秀地产	2019/7/9	2019 年六月，公司实现合同销售金额约为 80.30 亿元，同比下降约 12%，合同销售面积约为 39.41 万平方米，同比下降约 9%；1—6 月，累计合同销售金额约 368.95 亿元，同比上升约 32%；累计合同销售面积约 164.09 万平方米，同比上升约 19%
路劲	2019/7/9	公司截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月的销售约为 236.26 亿元，其中包括物业销售 220.30 亿元及高速公路项目路费收入 15.96 亿元；2019 年 6 个月的物业销售额 195.78 亿元，较上年同期上升约 29%及协议未转合同额 24.52 亿元，高速公路项目日均混合车流量为 26.4 万架次。
蓝光发展	2019/7/11	预计 19 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比增加约 6.25 亿元，同比增加约 101%左右。
京投发展	2019/7/11	公司 2019 年 2 季度实现签约销售面积 7.30 万平方米，同比增长 739.08%；签约销售金额 18.94 亿元，同比增长 593.77%。
保利置业	2019/7/11	集团 2019 年上半年的合约销售额约为 199 亿元，合约销售面积约为 113.3 万平方米。
沙河股份	2019/7/11	公司 2019 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润是亏损 350 万元-400 万元。
*ST 津滨	2019/7/11	公司 2019 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润是亏损 1400 万元-2800 万元，同比减亏 39.94% ~ 增亏 20.13%；
亚太实业	2019/7/12	公司发布 2019 年半年度业绩预告，归属于上市公司股东的净利润为亏损 315 万元—385 万元。
中润资源	2019/7/12	公司发布 2019 年半年度业绩预告，归属于上市公司股东的净利润为亏损 200 万元—500 万元。
绿景控股	2019/7/12	公司发布 2019 年半年度业绩预告，归属于上市公司股东的净利润亏损为 70 万元—120 万元。
绿地控股	2019/7/12	2019 年 1-6 月，公司合同销售面积 1487.1 万平方米，同比增长 10.2%；合同销售金额 1676.85 亿元，同比增长 3.1%；1-6 月，新增房地产项目储备 58 个，权益计容建筑面积约 1967.62 万平方米；公司发布 2019 年半年度业绩快报公告，其中归属于上市公司股东的净利润约为 88.22 亿元，同比增长 45.67%。
华夏幸福	2019/7/13	公司 2019 年 1-6 月销售面积 550.37 万平方米，同比下降 24.70%；实现销售额 640.65 亿元，同比下降 20.37%；4-6 月实现房租收入为 8,040.67 万元



	佳兆业集团	2019/7/13	集团于 2019 年 6 个月的总合约销售约为 346.9 亿元, 同比增加 37.0%; 总合约建筑面积约为 196.15 万平方米, 同比增加 38.5%。
	财信发展	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为亏损: 2900 万元-3700 万元, 同比下降 275.63% -324.08%。
	铁岭新城	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为亏损 4000 万元至 5000 万元。
	泰禾集团	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为 13.77 亿元-15.73 亿元, 同比增长 40.04% - 59.97%。
	南山控股	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为 1.2 亿元-1.8 亿元。
	中迪投资	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为亏损约 6150 万元至 5870 万元。
	万泽股份	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为盈利 2700 万元-4000 万元, 同比下降 18.43%-增加 75.45%。
	荣丰控股	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为盈利 5600 万元-7200 万元, 同比增长 1069.27% -1403.35%。
	大连友谊	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为亏损 6500 万元-7500 万元。
	大悦城	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为盈利 17.7 亿元-20.4 亿元, 比上年同期重组前增长 184% - 227%。
	中洲控股	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为盈利 2.39 亿元, 同比下降 66.74%。
	海航投资	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为盈利 50 万元-75 万元, 同比增长 100.58% -100.86%。
	荣安地产	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为盈利 5.1 亿元-6.6 亿元, 同比增长 192.16% - 278.09%。
	世联行	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为盈利 5955.84 万元-1.19 亿元, 同比下降 60%-80%。
	嘉凯城	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为亏损约 3.8 亿元。
	美好置业	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为盈利 1100 万元-1400 万元, 同比下降 93.81% - 95.13%。
	深振业 A	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为盈利 1.87 亿元-2.29 亿元, 同比下降 45%-55%。
	阳光股份	2019/7/13	公司发布 2019 年半年度业绩预告, 归属于上市公司股东的净利润为亏损 2100 万元-3000 万元。
拿地	保利地产	2019/7/8	2019 年 6 月, 公司新增房地产项目 14 个, 新增地块土地面积合计为 105.10 万平方米, 成交总价为 179.51 亿元。
	绿地控股	2019/7/8	2019 年 6 月, 公司新增房地产项目 8 个, 新增地块土地面积合计为 182.79 万平方米, 成交总价为 66.5 亿元。
	世茂股份	2019/7/9	2019 年二季度, 公司新增房地产项目储备 2 个, 新增地块土地面积合计为 23.7 万平方米, 成交总价为 11.86 亿元, 公司所占权益均为 51%。
	鲁商置业	2019/7/9	2019 年 4-6 月, 公司新增土地储备 4 个, 新增地块土地面积合计为 89.44 万平方米, 成交总价为 79.06 亿元, 公司拥有部分权益。
	越秀地产	2019/7/9	2019 年 6 月, 公司新增土地储备 6 个, 新增地块总建筑面积合计为 133.02 万平方米, 代表公司实际权益的土地价款约为人民币为 17.91 亿元。
	大悦城	2019/7/13	2019 年第二季度, 公司新增 8 个项目, 权益计容建筑面积约为 45.47 万平方米, 权益土地金额约为 31.69 亿元。
	光明地产	2019/7/13	公司 2019 年 1-6 月新增房地产项目 16 个, 权益计容建筑面积合计约为 105.68 万平方米, 权益土地金额合计约为 79.74 亿元
收购	张江高科	2019/7/8	公司全资子公司上海张江集成电路产业区开发有限公司预出售上海市浦东新区 3 幢物业, 交易资产面积共计 1.25 万平方米, 挂牌底价为人民币 4.03 亿元。
	中交地产	2019/7/9	公司向中交城市投资控股有限公司转让宁波中交城市未来置业有限公司 100% 股权, 转让价格为 1050.58 万元。

	碧桂园	2019/7/11	公司全资附属公司集裕将收购 Sino Estate Holdings 的 100% 股权，最高代价为人民币 3.16 亿元；公司全资附属公司智慧物业服务将收购港联不动产服务（中国）的 5.5% 股权，最高代价为 2035 万元。
	嘉凯城	2019/7/13	集团将嘉凯城集团物业服务有限公司 100% 股权转让给碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司，转让价格为 1.9 亿元
合作	中航善达	2019/7/11	公司全资子公司中航物业与山东铁路开发设立合资公司，负责对山东铁路开发旗下的地产及产业开发项目提供配套物业管理服务，合资公司的注册资本为人民币 600 万元整，其中山东铁路开发占 51% 股权，中航物业出资占 49% 股权。
	城投控股	2019/7/11	公司签订江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目合同，项目总投资 36.78 亿元。
投融资	中南建设	2019/7/8	本次“16 中南 02”回售有效申报数量为 66.05 万张，包含有关债券上年利息的回售总金额为 7001 万元，剩余托管数量为 1134 万张。
	招商蛇口	2019/7/8	公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）基础发行规模 5 亿元；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。
	金科股份	2019/7/8	公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行规模为 15.80 亿元，发行价格为每张 100 元，采取网下面向合格投资者询价配售的方式。
	世贸房地产	2019/7/8	公司拟进行优先票据的国际发售，发行票据所得款项净额用于为其中国境外债务再融资以及作一般企业用途，发行票据的本金额、条款及条件尚未确定。
	中天金融	2019/7/8	公司拟发行总额不超过人民币 35 亿元的中期票据；拟申请发行金额合计不超过人民币 30 亿元的债权融资计划。
	富力地产	2019/7/9	公司将于 2019 年 7 月 15 日支付公司债券的利息，债券票面利率为 7%。
	保利地产	2019/7/9	截至 2019 年 6 月 24 日止，公司向激励对象定向发行股票新增股份 122.9 万股人民币普通股，募集资金净额 922.83 万元，所募集资金全部用于补充公司流动资金。
	旭辉控股	2019/7/9	公司将发行于 2024 年到期为 3 亿美元的 6.55% 额外优先票据，额外票据发行的所得款项净额用于将其若干现有债务的再融资。
	世茂房地产	2019/7/9	公司将发行本金总额 10 亿美元的票据，票据将于 2026 年 7 月 15 日到期，票据利息将按年利率 5.60% 计算。
	时代中国	2019/7/9	公司拟进行有担保美元定息优先票据的国际发售，票据发行所得款项净额用作其若干现有债务再融资及一般企业用途。
	龙光地产	2019/7/9	公司拟进行国际发售有担保美元定息优先票据，票据发行的本金额、利率、付款日期以及若干其他条款及条件尚未落实。
	栖霞建设	2019/7/9	公司公开发行 2019 年公司债券（第一期），发行规模为不超过 1.6 亿元，票面利率簿记建档区间为 4.5%-6.0%；经评定，本期债券的信用等级为 AA+。
	泛海控股	2019/7/9	公司开发行公司债券（第一期）的最终本期债券网下实际发行数量为 5.5 亿元，票面利率为 7.50%。
	金地集团	2019/7/11	公司 2018 年公司债券（第四期）将于 2019 年 7 月 18 日支付本年度的利息，债券发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 5.00%。
	龙光地产	2019/7/11	公司将发行 4 亿美元 2023 年到期、年息 6.5% 的优先票据。
	时代中国	2019/7/11	公司将发行票据，所得款项净额将约为 3.94 亿美元，用作其若干现有债务再融资及一般企业用途。
	渝开发	2019/7/11	公司拟公开发行不超过 3.79 亿元人民币公司债券，公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。
	招商蛇口	2019/7/12	公司根据询价结果，决定公司债券（第二期）品种一最终票面利率为 4.13%，品种二最终票面利率为 3.58%。
	蓝光发展	2019/7/12	公司发行了 2019 年度第一期中期票据，发行规模为人民币 9 亿元，募集资金已于 2019 年 7 月 11 日全部到账，票据期限为 2 年，发行利率为 7.5%。

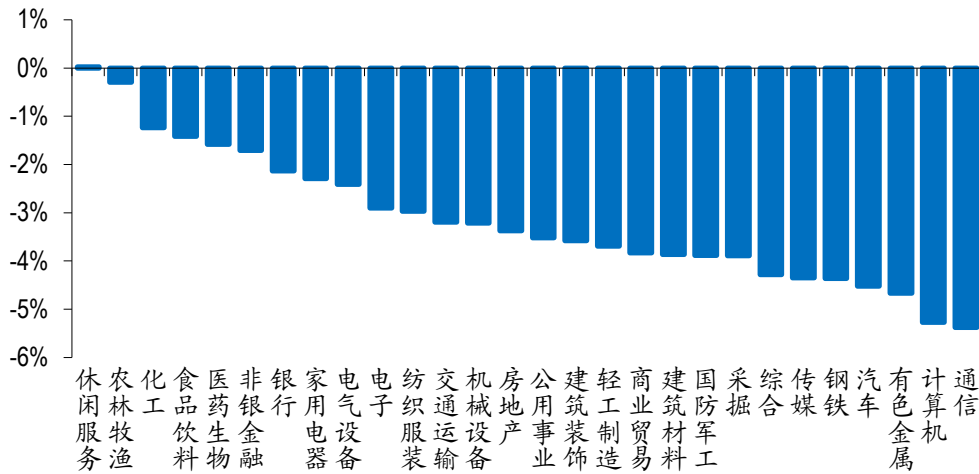
	绿地香港	2019/7/12	公司建议发行 2021 年到期的 3 亿美元、年利率 6% 的债券。
	栖霞建设	2019/7/12	公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）票面利率确定为 5.4%。
	佳源国际控股	2019/7/12	公司拟发行 2.25 亿美元、利率为 13.75%、2022 年到期的优先票据。
	泰禾集团	2019/7/12	公司境外全资子公司拟发行境外美元债券，发行规模为 4 亿美元，期限为 3 年，债券利率为 15%。
	华夏幸福	2019/7/13	公司投资华夏幸福(武汉)房地产开发有限公司等 5 家公司，投资金额合计为人民币 8.77 亿元。
	招商蛇口	2019/7/13	公司债券（第二期）品种一实际发行规模为人民币 15 亿元，最终票面利率为 4.13%；品种二实际发行规模为人民币 6 亿元，最终票面利率为 3.58%。
	万科	2019/7/13	“17 万科 01” 的票面利率为 4.50%，本次付息每 1000 元债券派发利息人民币 45 元（含税）。
	中南建设	2019/7/13	公司境外全资子公司 Haimen Zhongnan Investment Development 完成 1 亿美元的高级无抵押定息债券发行，期限 3 年，票面利率 10.875%。
	珠江实业	2019/7/13	公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期），发行价格为每张人民币 100 元，最终发行规模为 6.5 亿元，票面利率为 5.7%，期限 3 年。
	光明地产	2019/7/13	公司发行 2019 年度第一期超短期融资券，发行金额为人民币 10 亿元，利率为 3.77%。
	渝开发	2019/7/13	公司公开发行债券(第一期)票面利率最终确定为 3.95%。
利润分配	皇庭国际	2019/7/8	因公司回购股份不参与分红，以剔除已回购股份后可参与分配的总股数 11.73 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 0.100057 元人民币现金（含税）；A 股回购股份价格上限由不高于人民币 8.9 元/股调整为不高于人民币 8.89 元/股，B 股回购股份价格上限由不高于港币 4 元/股调整为港币 3.99 元/股；本次调整后的预计回购股份总数量为 5100 万股，约占公司总股本的 4.34%。
	万泽股份	2019/7/8	公司现有总股本 4.9 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 0.5 元人民币现金（含税）。
	云南城投	2019/7/9	公司 2018 年年度权益分派以方案实施前的公司总股本 16.06 亿股为基数，每股派发现金红利 0.092 元（含税），共计派发现金红利 1.48 亿元。
	珠江实业	2019/7/9	公司 2018 年年度权益分派以方案实施前的公司总股本 8.53 亿股为基数，每股派发现金红利 0.036 元（含税），共计派发现金红利 3072.46 万元。
	中国武夷	2019/7/11	公司 2018 年度权益分派方案为：以 13.1 亿股为基数，每 10 股派 0.6 元人民币现金（含税）。
	福星股份	2019/7/11	公司 2018 年年度权益分派方案：以 9.62 亿股为基数，每 10 股派发现金红利 1 元（含税）。
	香江控股	2019/7/11	公司 2018 年度权益分派按每 10 股派发现金红利人民币 0.7 元(含税)，共计分配利润约 2.55 亿元。
	凤凰股份	2019/7/11	公司 2018 年度权益分配以 9.36 亿股为基数，每股派发现金红利 0.1 元（含税），共计派发现金红利约 9360.61 万元。
	金地集团	2019/7/12	公司 2018 年度利润分配以 45.15 亿股为基数，每股派发现金红利 0.6 元（含税），共计派发现金红利 27.09 亿元。
	外高桥	2019/7/12	公司 2018 年度利润分配以 11.35 亿股为基数，每股派发现金红利 0.22 元（含税），共计派发现金红利约 2.5 亿元。
	北京城建	2019/7/12	公司发布 2015 年公开发行公司债券（第一期）2019 年兑息公告，债券票面利率为 4.40%，每 1000 元兑息金额为人民币 44 元（含税）。
增减持	中交地产	2019/7/8	华夏集团持有我司股份 29,69.6 万股，占我司总股本的 5.55%，华夏集团一致行动人彭程持有我司股份 8,78.7 万股，占我司总股本的 1.64%，华夏集团及其一致行动人未减持我司股份。
人事变动	金地集团	2019/7/9	公司独立董事高峰先生因个人原因申请辞去第八届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬与考核委员会委员职务。
	新城发展控股	2019/7/9	曲德君先生已获委任为执行董事兼副董事长，王振华先生已辞任执行董事。

	中交地产	2019/7/11	由于工作变动原因，公司董事兼总裁耿忠强先生申请辞去公司董事、董事会提名委员会委员、总裁职务。
	绿城中国	2019/7/12	宋卫平先生已辞任董事会联席主席及执行董事，李青岸先生及李永前先生均已卸任执行董事。
其他	大连友谊	2019/7/8	公司全资子公司沈阳星狮因开发产品去化较慢，资金状况紧张，致使部分债务逾期未能清偿，逾期贷款本金 9840 万元。
	合景泰富	2019/7/8	2018 年年度的配发以股代息的新股份数目之新股份市值为每股 8.376 港元。
	鲁商置业	2019/7/8	公司名称由“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”；变更后证券简称为鲁商发展，证券代码“600223”保持不变。
	华夏幸福	2019/7/9	公司将于 2019 年 7 月 16 日下午 14:00 在北京召开 2019 年第六次临时股东大会。
	大名城	2019/7/9	2019 年 7 月 8 日，公司将募集资金中的 11.13 亿元归还至募集资金专用账户；公司使用闲置募集资金不超过 10.8 亿元暂时补充流动资金，期限不超过 12 个月。
	招商蛇口	2019/7/11	公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格调整为 17.62 元。
	新城控股	2019/7/11	新城控股实际控制人王振华因涉嫌犯罪于 2019 年 7 月 10 日被批准逮捕，案件正在进一步办理中；公司实际控制人已未在公司任职；公司目前生产经营活动正常。
	西藏城投	2019/7/11	公司截至 2019 年 6 月 30 日借款余额为 70.56 亿元；2019 年 1-6 月累计新增借款金额为 6.80 亿元，超过 2018 年末经审计净资产的 20%。
	首开股份	2019/7/12	公司将于 2019 年 7 月 18 日下午两点在北京召开 2019 年第二次临时股东大会。
	蓝光发展	2019/7/12	公司将延长 2016 年非公开发行股票股东大会决议有效期和股东大会授权董事会全权办理公司 2016 年非公开发行股票相关事宜的授权期限至 2020 年 8 月 10 日。
	张江高科	2019/7/12	公司回售债券“16 张江 01”，回售数量为 53.5 万手（1 手为 10 张），回售金额为人民币 5.35 亿元（不含利息）。

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 3.38%，沪深 300 指数下跌 2.17%，相对收益为-1.21%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 14 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：中国国贸、深大通、中航地产、苏宁环球、哈高科，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为东华实业、金宇车城、南京高科、世纪星源、匹凸匹。

**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	600007.SH	中国国贸	14.73	600393.SH	东华实业	(14.95)
2	000038.SZ	深大通	11.26	000803.SZ	金宇车城	(12.19)
3	000043.SZ	中航地产	2.83	600064.SH	南京高科	(11.89)
4	000718.SZ	苏宁环球	2.65	000005.SZ	世纪星源	(11.68)
5	600095.SH	哈高科	2.43	600696.SH	匹凸匹	(10.86)
6	000656.SZ	金科股份	2.22	000838.SZ	国兴地产	(9.84)
7	000011.SZ	深物业 A	2.10	000732.SZ	泰禾集团	(9.79)
8	600606.SH	金丰投资	1.88	000534.SZ	万泽股份	(9.46)
9	000608.SZ	阳光股份	1.26	600604.SH	市北高新	(9.03)
10	000620.SZ	新华联	1.17	600895.SH	张江高科	(9.02)

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
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjianian@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