

全球现降息浪潮，中报行情正当时

投资要点:

上周（19/07/13-19/07/19）主流45城一手房周成交604万平方米，环比-11%；其中，一二线环比-11%、三四线环比-9%；7月月成交同比+9%，较6月下降8pct，其中一二线同比+22%、三四线同比-19%，分别较6月-2pct和-18pct，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152万平方米，环比-2%；7月截至上周累计成交445万平方米，同比+5%，较6月上升13pct。库存方面，上周15城推盘环比+10%，成交环比-18%，周成交/推盘比0.97倍，低于上周的1.30倍，低于6月的1.04倍；15城可售面积7,681万平方米，环比+0.1%；3个月移动平均去化月数为8.1个月，环比上升0.03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，上半年我国GDP同比增6.3%，略有放缓；印尼、韩国、南非和乌克兰四家央行宣布降息；上半年全国房地产开发投资同比增10.9%；全国商品房销售面积同比下降1.8%；土增税法草案拟将集体房地产纳入征税范围；多地银监通知，房地产信托备案标准确定；广州发布“商改住”新政；开封周五取消新建商品房限售政策，但周六撤回此决定，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，但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；维持开发板块推荐评级，维持推荐：1）一线龙头：保利地产、万科、融创中国、金地集团、绿地控股、招商蛇口；2）二线蓝筹：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）商业地产：大悦城；4）国企改革：首开股份。此外，维持物管板块推荐评级，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604.1万平方米，环比下降10.5%；7月截止上周一手房合计成交1,806.8万平方米，较6月同期环比上升0.5%，较去年7月同期同比上升8.8%；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：-8.3%、-11.5%、-8.2%、-9.1%，当月月成交同比分别为：+8.5%、+24.9%、-17.2%、-21.1%。15城可售面积为7,681.2万平方米，环比上升0.1%；3个月移动平均去化月数为8.1个月，环比上升0.03个月。
- **主要政策新闻**：上半年我国GDP450933亿元，同比增6.3%；央行：稳健的货币政策松紧适度，适时适度逆周期调节；印尼、韩国、南非和乌克兰四家央行宣布降息；上半年全国房地产开发投资61609亿元，同比增10.9%；全国商品房销售面积75786万平方米，同比下降1.8%。6月，一二三线城市新建商品住宅售价环比涨幅持平或回落；6月新增地方债7170亿，创年内最高；2019年全国棚改计划新开工289万套，上半年已开工180万套；财政部发布向社会公开征求意见的通知，拟将集体房地产纳入征税范围；住建部公示支持住房租赁发展城市名单；多地银监通知：房地产信托备案标准确定；广州发布“商改住”新政；开封周五取消新建商品房限售政策，但周六撤回此决定。
- **公司动态跟踪**：阳光城上半年实现营收225.92亿元（+48.56%）；归母净利润14.48亿元（+40.38%）。保利地产上半年度实现营收711.6亿元（+19.52%）；归母净利润103.53亿元（+59.14%）。绿地控股拟出售上海五里置业有限公司100%权益。招商蛇口发行2019年度第三期超短期融资券，总额10亿元，利率3.14%。旭辉控股向联交所申请批准于2024年到期本金总额为3亿美元的6.55%额外优先票据。蓝光发展拟发行2019年第二期公司债券，规模不超14亿元。金科股份回复深交所关注函，披露拟收购的红星国际广场情况。
- **一周板块回顾**：板块表现方面，上周SW房地产指数上涨2.72%，沪深300指数下跌0.02%，相对收益为2.74%，板块表现强于大市，在28个板块排名中排第2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：大名城、哈高科、运盛实业、中粮地产、阳光城。
- **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)	131	3.6
总市值(亿元)	23,351.43	3.93
流通市值(亿元)	20,914.35	4.78

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	1.49	17.62	17.68
相对表现	2.02	-2.57	8.66



相关研究报告

《房地产行业周报：山穷水尽处，柳暗花明时》
2019-07-14

《房地产1-6月月报：低基数下行业数据回升，维持投资放缓、销售二次见底判断》
2019-07-15

《【华创地产】房地产中报业绩预告点评：中报业绩普遍靓丽，板块EPS敏感性增强》
2019-07-17

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比-10%，月成交同比+9%，一二线同比+22%、三四线同比-19%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比下降 10%，一二线环比下降 11%、三四线环比下降 9%.....	4
2、成交月同比: 7 月 45 城月成交同比上升 9%，一二线同比上升 22%、三四线同比下降 19%	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比-1%，7 月月成交同比+5%、较上月上升 13pct.....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比+10%，可售面积环比+0.1%、去化月数上升 0.03 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.....	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.....	20
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	20

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比-10%，月成交同比+9%，一二线同比+22%、三四线同比-19%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比下降 10%，一二线环比下降 11%、三四线环比下降 9%

上周(7.13-7.19)45 个重点城市新房合计成交 604.1 万平米, 环比下降 10.5%, 较 18 年周均成交 585.9 万平米上升 4.2%, 较本年周均成交 541.4 万平米上升 11.6%。

其中一二线城市合计成交 465.6 万平米, 环比下降 11%, 较 18 年周均成交 413.4 万平米上升 12.6%, 较本年周均成交 400.4 万平米上升 16.3%。三四线城市合计成交 138.4 万平米, 环比下降 8.5%, 较 18 年周均成交 166.5 万平米下降 16.8%, 较本年周均成交 141 万平米下降 1.8%。

按照更细分城市能级来看,

上周(7.13-7.19)4 个一线城市新房合计成交 74.3 万平米, 环比下降 8.3%, 较 18 年周均成交 83.9 万平米下降 11.4%, 较本年周均成交 79.5 万平米下降 6.6%。

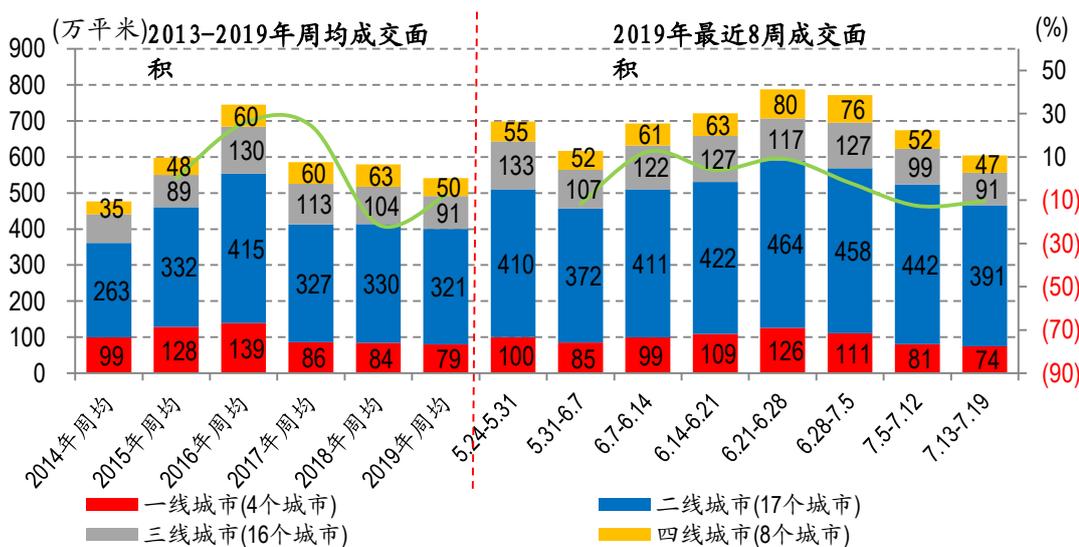
上周(7.13-7.19)17 个二线城市新房合计成交 391.3 万平米, 环比下降 11.5%, 较 18 年周均成交 329.5 万平米上升 18.8%, 较本年周均成交 320.9 万平米上升 21.9%。

上周(7.13-7.19)16 个三线城市新房合计成交 91 万平米, 环比下降 8.2%, 较 18 年周均成交 103.9 万平米下降 12.4%, 较本年周均成交 91.2 万平米下降 0.2%。

上周(7.13-7.19)8 个四线城市新房合计成交 47.4 万平米, 环比下降 9.1%, 较 18 年周均成交 62.5 万平米下降 24.2%, 较本年周均成交 49.8 万平米下降 4.8%。

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9%，一二线同比上升22%、三四线同比下降19%

7月(7.1-7.19)45个重点城市截止上周一手房合计成交1806.8万平方米，较6月同期环比上升0.5%，较去年7月同期同比上升8.8%。其中当月成交同比较6月下降7.6pct；年初累计至今成交1.7亿平米，同比上升14.9%。

其中一二线城市合计成交1,371.6万平方米，较6月同期环比上升3.8%，较去年7月同期同比上升21.8%，其中当月成交同比较6月下降2pct；年初累计至今成交12,754.3万平方米，同比上升27.6%。三四线城市合计成交435.2万平方米，较6月同期环比下降8.5%，较去年7月同期同比下降18.7%，其中当月成交同比较6月下降17.8pct；年初累计至今成交4,444万平方米，同比下降10.7%。

按照更细分城市能级来看，

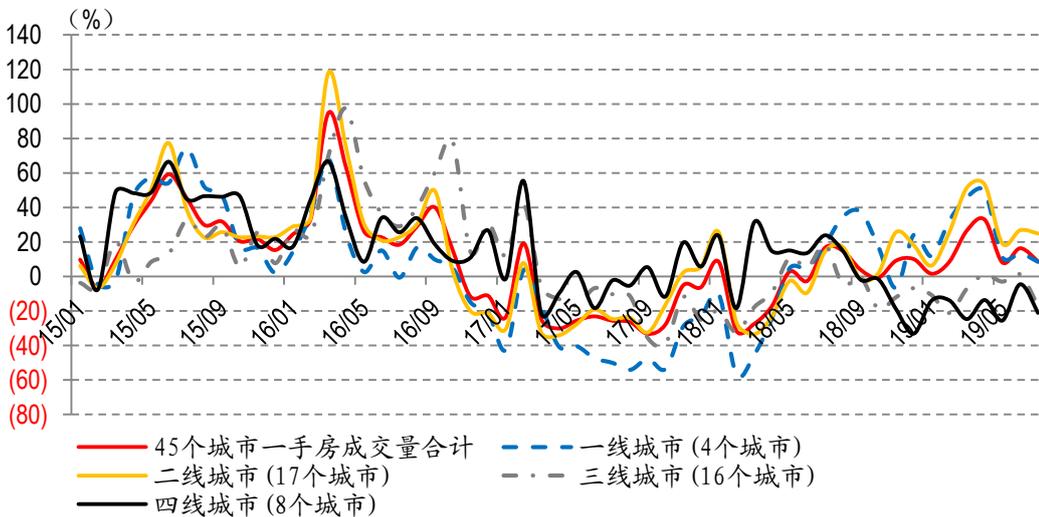
7月(7.1-7.19)4个一线城市截止上周一手房合计成交227.2万平方米，环比6月下降11.8%，较去年7月同比上升8.5%，其中当月成交同比较6月下降4.8pct；年初累计至今成交2,487.1万平方米，同比上升23.6%。

7月(7.1-7.19)17个二线城市截止上周一手房合计成交1144.5万平方米，环比6月上升7.6%，较去年7月同比上升24.9%，其中当月成交同比较6月下降2pct；年初累计至今成交10,267.2万平方米，同比上升28.7%。

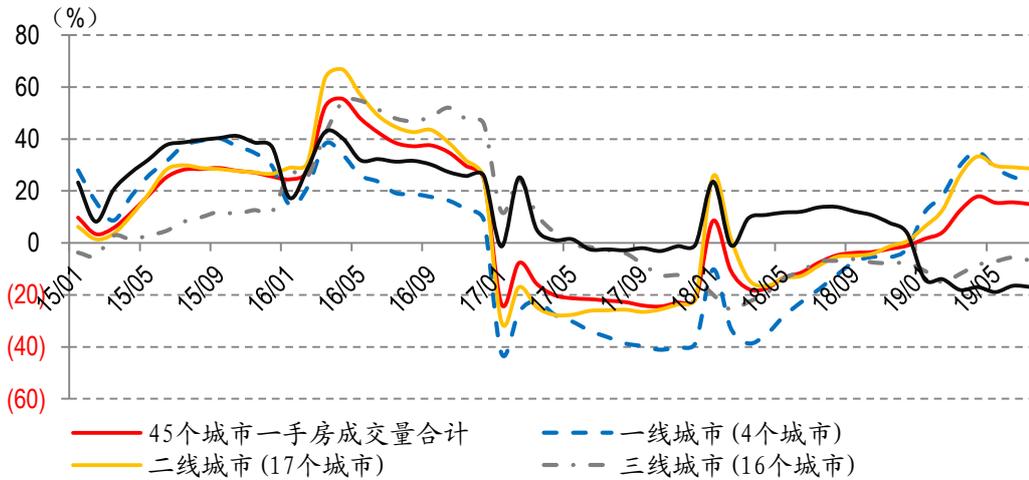
7月(7.1-7.19)16个三线城市截止上周一手房合计成交274.9万平方米，环比6月下降13.2%，较去年7月同比下降17.2%，其中当月成交同比较6月下降18.4pct；年初累计至今成交2,868.3万平方米，同比下降6.8%。

7月(7.1-7.19)8个四线城市截止上周一手房合计成交160.3万平方米，环比6月上升0.8%，较去年7月同比下降21.1%，其中当月成交同比较6月下降16.6pct；年初累计至今成交1,575.7万平方米，同比下降17%。

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	604	(10.5)	1,807	0.5	8.8	17,198	14.9
一线城市	74	(8.3)	227	(11.8)	8.5	2,487	23.6
二线城市	391	(11.5)	1,144	7.6	24.9	10,267	28.7
三线城市	91	(8.2)	275	(13.2)	(17.2)	3,078	(6.8)
四线城市	47	(9.1)	160	0.8	(21.1)	1,576	(17.0)
一线城市							
北京	16	(24.7)	59	(16.9)	52.3	554	63.5
上海	29	(7.1)	89	(3.3)	(12.7)	992	11.7
广州	20	9.8	53	(13.2)	21.1	664	16.8
深圳	9	(10.4)	27	(21.8)	4.7	277	28.1
二线城市							
杭州	11	(61.8)	63	2.5	(9.1)	520	(27.0)
南京	32	(6.3)	84	118.2	34.3	457	15.2
武汉	60	3.0	181	34.4	83.8	1,240	16.2
苏州	28	(24.2)	81	8.4	14.3	693	25.0
济南	22	(12.4)	67	0.6	168.8	689	339.3
成都	67	4.8	180	23.3	75.2	1,555	109.7
青岛	33	(0.1)	90	(19.9)	(6.2)	849	(20.0)
宁波	12	4.5	37	(24.5)	(20.0)	413	106.7
福州	6	(10.4)	20	12.4	42.2	194	37.5
南宁	34	(0.5)	89	44.1	27.6	782	73.1
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	179	(31.8)

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 (%)
三线城市							
泉州	10	21.9	23	37.5	26.8	194	(9.4)
扬州	6	(5.7)	16	(16.1)	(52.3)	152	(31.2)
常州	9	(35.2)	47	(19.3)	27.6	418	52.2
襄阳	NA	NA	NA	NA	NA	98	(39.4)
绍兴	3	2.0	11	(37.2)	(33.1)	133	30.6
惠州	6	(29.0)	20	30.8	3.6	171	(12.9)
泰州	1	(43.5)	4	(35.8)	(48.7)	47	(18.5)
镇江	12	19.3	33	8.0	(22.8)	413	(2.4)
金华	3	(4.5)	10	(0.6)	(6.3)	105	(26.0)
淮安	11	7.8	32	(3.8)	(24.4)	341	(26.8)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(77.8)
四线城市							
安庆	NA	NA	NA	NA	NA	50	(63.3)
汕头	4	(21.8)	12	(33.8)	(21.9)	147	(32.2)
连云港	13	6.7	38	16.7	(14.0)	324	(26.4)
韶关	3	24.4	8	(26.0)	27.5	93	(15.7)
吉林	4	(7.2)	15	9.4	(35.9)	129	12.1
莆田	4	(32.7)	20	35.8	126.6	138	41.0
淮南	3	(34.6)	10	(11.8)	12.7	106	11.7

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-1%，7 月月成交同比+5%、较上月上升 13pct

上周(7.13-7.19)14 个重点城市二手房房合计成交 151.8 万平米, 环比下降 1.5%; 7 月截至上周累计成交 445.4 万平米, 较 6 月同期环比上升 15.2%, 较去年 7 月同期同比上升 5.4%, 其中当月成交同比较 6 月上升 12.5pct; 年初累计至今成交 3910.7 万平米, 同比上升 1.1%。

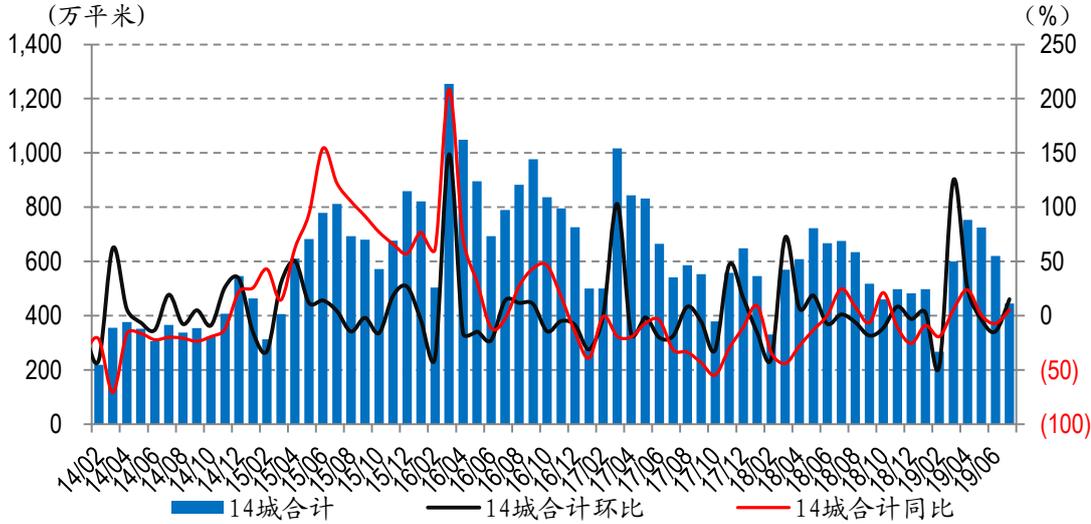
按照更细分城市能级来看,

上周(7.13-7.19)2 个一线城市二手房房合计成交 38.3 万平米, 环比下降 4.6%; 7 月截至上周累计成交 115.9 万平米, 较 6 月同期环比上升 18%, 较去年 7 月同期同比下降 17.2%, 其中当月成交同比较 6 月上升 2.4pct; 年初累计至今成交 1090.2 万平米, 同比下降 6.8%。

上周(7.13-7.19)8 个二线城市二手房房合计成交 103.6 万平米, 环比上升 0.5%; 7 月截至上周累计成交 299.3 万平米, 较 6 月同期环比上升 15.4%, 较去年 7 月同期同比上升 21.2%, 其中当月成交同比较 6 月下降 18.1pct; 年初累计至今成交 2559 万平米, 同比上升 10.2%。

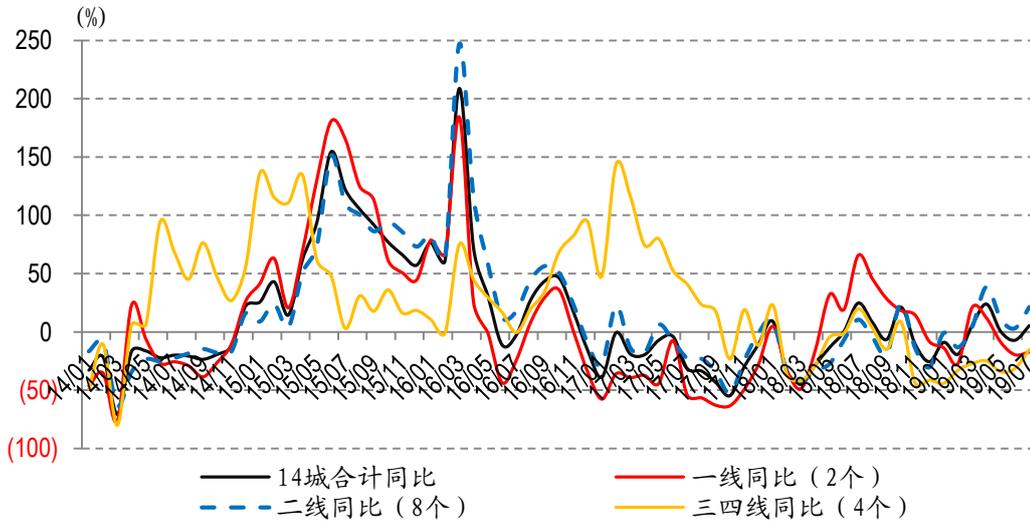
上周(7.13-7.19)4 个三四线城市二手房房合计成交 9.9 万平米, 环比下降 9.2%; 7 月截至上周累计成交 30.2 万平米, 较 6 月同期环比上升 4.3%, 较去年 7 月同期同比下降 15.2%, 其中当月成交同比较 6 月上升 16.1pct; 年初累计至今成交 261.5 万平米, 同比下降 30.5%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比



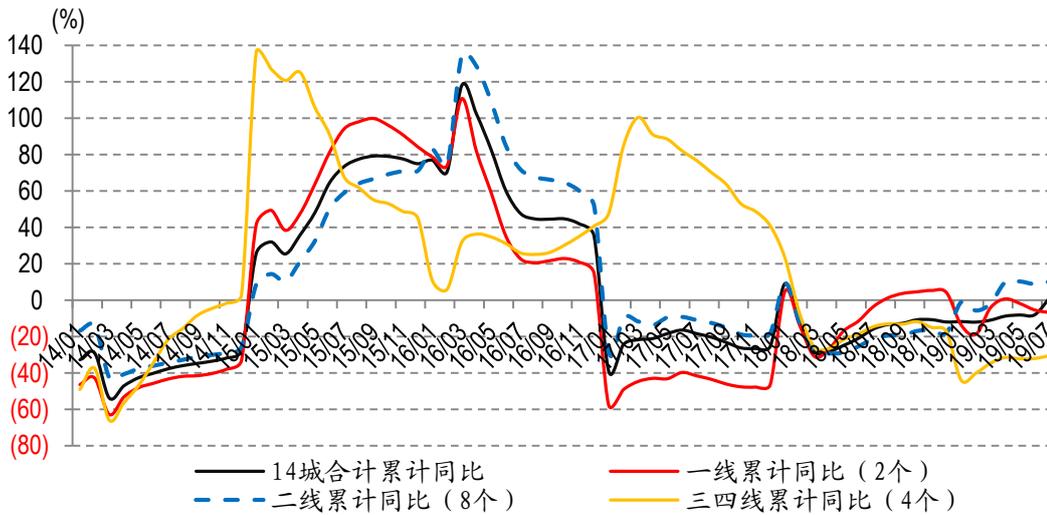
资料来源: Wind, 华创证券

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	151.8	(1.5)	445.4	15.2	5.4	3,910.7	1.1
一线城市	38.3	(4.6)	115.9	18.0	(17.2)	1,090.2	(6.8)
二线城市	103.6	0.5	299.3	15.4	21.2	2,559.0	10.2
三四线城市	9.9	(9.2)	30.2	4.3	(15.2)	261.5	(30.5)
一线城市							
北京	27.7	11.4	76.1	15.1	(23.0)	751.9	(7.4)
深圳	10.6	(30.7)	39.8	24.1	(3.4)	338.3	(5.5)
二线城市							
杭州	12.8	6.3	33.2	0.6	(28.1)	332.8	(21.3)
南京	13.6	(3.4)	39.4	16.1	15.8	341.3	14.3
苏州	31.6	2.8	87.8	11.0	49.3	701.7	44.9
青岛	11.3	3.0	31.9	20.8	41.2	269.0	(21.8)
无锡	15.1	(2.0)	43.7	22.1	34.4	314.3	4.6
大连	NA	NA	NA	NA	NA	175.6	(12.5)
南宁	9.8	(14.5)	38.3	724.2	114.1	146.2	3.6
厦门	9.4	12.7	24.9	(2.9)	72.9	278.0	115.5
三四线城市							
扬州	4.1	14.6	11.2	13.7	8.3	87.2	(17.9)
岳阳	1.6	(14.7)	5.2	20.2	(31.4)	41.8	(31.8)
金华	3.1	(16.6)	10.3	18.4	6.2	80.1	(39.4)
江门	1.1	(37.4)	3.5	(42.4)	(56.3)	52.4	(31.4)

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+10%, 可售面积环比+0.1%、去化月数上升 0.03 个月

上周(2019/7/13-2019/7/19) 15个重点城市合计推盘 209 万平方米, 环比上升 10.0%, 对应上述城市合计成交 203 万平方米, 环比下降 17.6%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 0.97 倍, 低于上周的 1.30 倍, 低于 6 月的 1.04 倍。

上周末(2019/7/19) 15个重点城市合计住宅可售面积为 7681.2 万平方米, 环比上升 0.1%。其中, 一线城市合计可售面积为 2707.9 万平方米, 环比下降 0.5%。北上广深可售面积环比变化分别为-0.6%、-0.6%、+0.7%、-4%。二线城市合计可售面积为 3366.9 万平方米, 环比上升 1%。三线城市合计可售面积为 1606.4 万平方米, 环比下降 0.8%。

上周末(2019/7/19) 15个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 8.1 个月, 环比上升 0.03 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 8.6 个月, 环比上升 0.1 个月。北上广深去化月数分别为 12.9 个月、6.3 个月、9.5 个月、6.6 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 6.4 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 14.9 个月, 环比下降 0.5 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

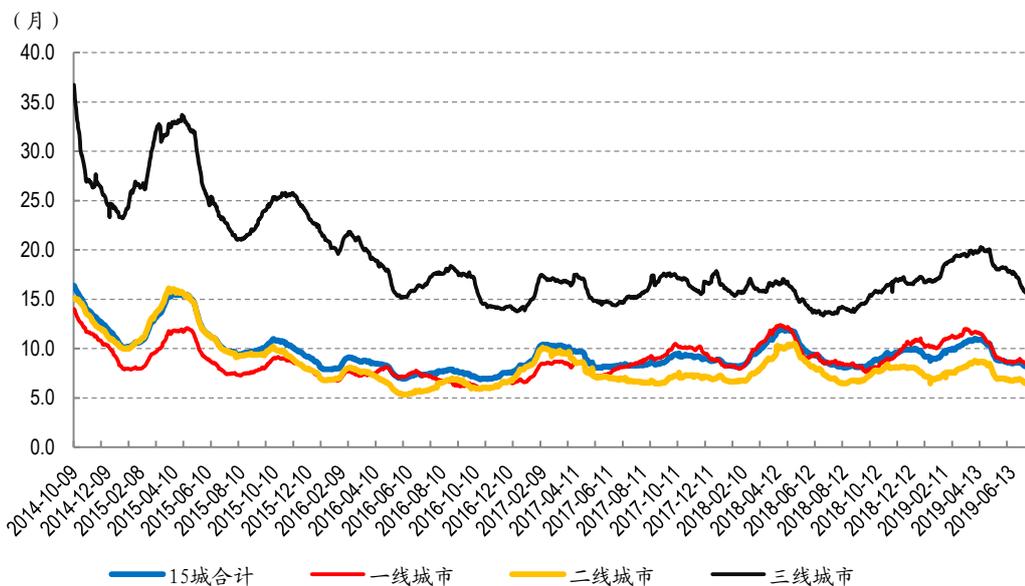
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7681	0.08	31.6	(0.25)	8.1	0.03
一线城市	2708	(0.54)	10.4	(1.90)	8.6	0.12
二线城市	3367	1.03	17.6	0.18	6.4	0.05
三线城市	1606	(0.82)	3.6	2.61	14.9	(0.52)
一线城市						
北京	903	(0.58)	2.3	(2.23)	12.9	0.21
上海	772	(0.60)	4.1	(2.39)	6.3	0.11
广州	794	0.66	2.8	(1.91)	9.5	0.24
深圳	240	(4.01)	1.2	0.52	6.6	(0.31)
二线城市						
杭州	239	5.19	2.5	(4.39)	3.2	0.29
南京	359	(0.87)	2.3	5.90	5.1	(0.35)
苏州	470	(3.62)	3.6	(1.39)	4.4	(0.10)
福州	333	(0.75)	0.7	0.43	15.5	(0.19)
厦门	284	4.42	0.5	(10.41)	18.2	2.59
温州	951	4.87	3.9	1.29	8.1	0.28

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	732	(1.40)	4.0	1.91	6.0	(0.20)
三线城市						
泉州	665	(1.56)	0.9	6.87	23.7	(2.03)
惠州	195	0.00	0.8	0.00	8.0	(0.00)
莆田	278	(1.01)	0.8	1.13	12.2	(0.26)
江阴	468	0.00	1.1	2.13	14.4	(0.31)

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。

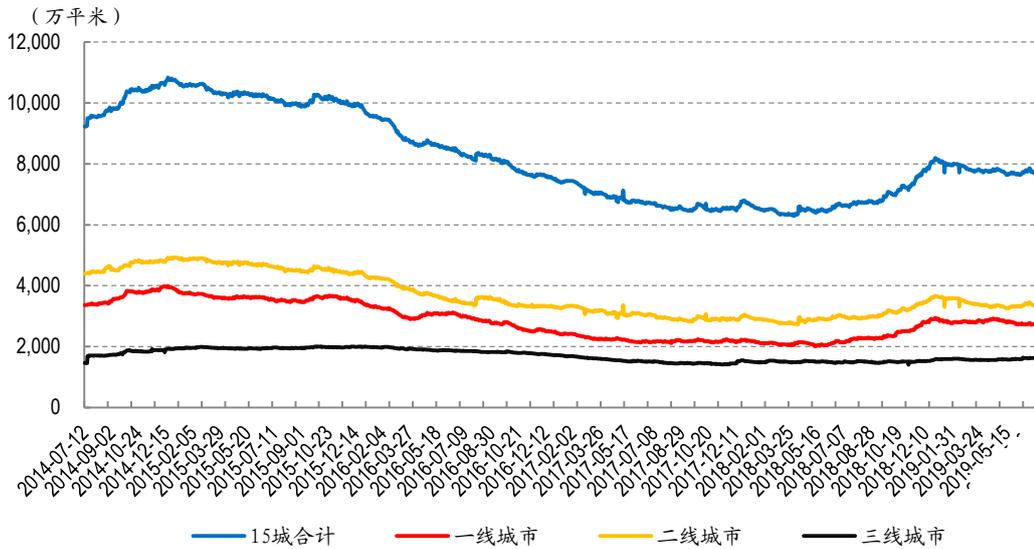
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

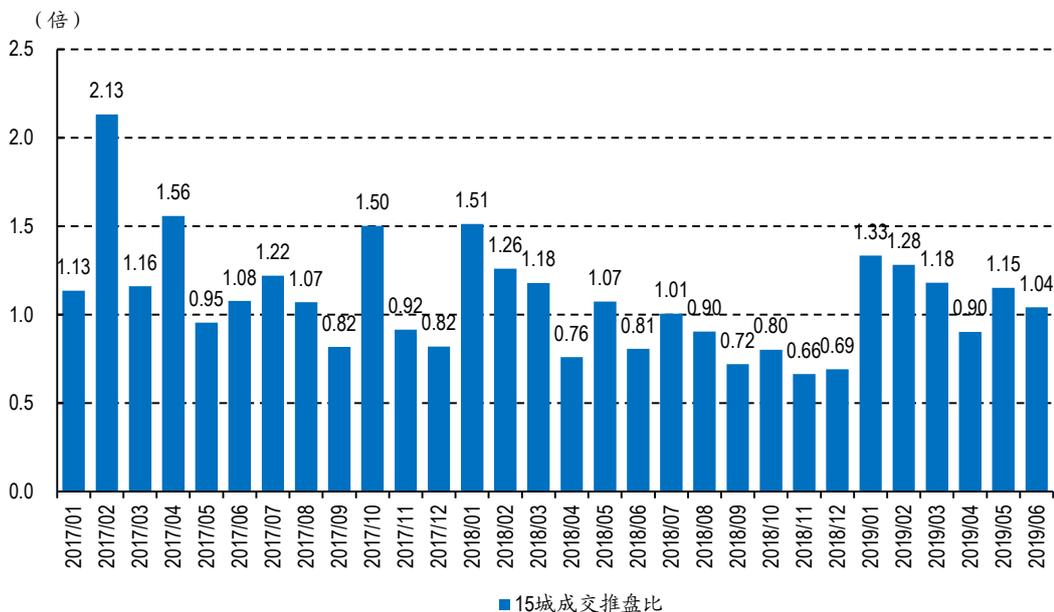
图表 11、各线城市可售面积



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: 中国上半年 GDP450933 亿元, 同比增长 6.3%; 央行开展 MLF 操作 2000 亿元人民币; 央行进行 1600 亿元人民币 7 天期逆回购; 央行报告: 稳健的货币政策要松紧适度, 适时适度实施逆周期调节; 中国 5 月所持美国国债减少 28 亿美元; 印尼、韩国、南非和乌克兰央行降息。

政策: 土增税法草案拟将集体房地产纳入征税范围; 国资委对混改、加大激励、鼓励创新等方面, 明确了政策干货; 发改委将加强政策评估, 确保经济运行在合理区间; 韩正: 确保完成 1 亿非户籍人口在城市落户目标; 住建部公示财政支持住房租赁市场发展试点城市名单; 国务院明确不同权能建设土地使用权转让的必要条件, 有序推进土地二级市场建设; 多地银监通知: 房地产信托备案标准确定; 国务院金稳会宣布 11 项举措进一步扩大金融业对外开放; 广州发布“商改住”新政; 深圳市政协建议建设“产业保障房”; 开封取消新建商品房限售政策, 但周六撤回此决定。

信贷: 中国 6 月新增地方债 7170 亿元, 创年内最高; 上海上半年个人房贷增加 537 亿元。

土地: 深圳日前上演罕见大规模土拍, 但未出现“土拍行情”。

市场: 住建部: 预计今年全年商品房销售面积低于去年的 17 亿平方米; 统计局: 当前房地产市场运行总体平稳, 稳地价、稳房价、稳预期能够做到; 上半年全国房地产开发投资 61609 亿元, 同比增长 10.9%; 6 月, 一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅与上月相同或回落; 统计局: 下半年房价涨幅可控, 成交热点重回一二线; 上半年全国棚改已开工 180 万套。

其他: 石家庄今年将改造老旧小区 568 个; 北京上半年商品房销售面积同比增 68.7%; 中铁、华润、万科楼盘被突击检查, 据称有无证售房, 宣传不实等问题。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/7/15	上半年 GDP450933 亿元, 同比增长 6.3%	上半年国内生产总值 450933 亿元, 同比增长 6.3%; 二季度 GDP 同比 6.2%, 一季度同比 6.4%。
	2019/7/15	中国央行开展 MLF 操作 2000 亿元人民币	中国央行开展 MLF 操作 2000 亿元人民币, 中标利率 3.3%。
	2019/7/16	央行进行 1600 亿元人民币 7 天期逆回购	时隔 16 个工作日重启逆回购操作, 今日进行 1600 亿元人民币 7 天期逆回购。
	2019/7/17	中国 5 月所持美国国债减少 28 亿美元	中国 5 月所持美国国债减少 28 亿美元, 至 1.11 万亿美元, 连续三个月减少。
	2019/7/17	上半年经济“总体平稳、稳中有进”	上半年“总体平稳、稳中有进”, 四大指标虽有波动, 但仍在合理区间; 下行压力存在, 但各类调控已蓄势待发; 下半年, 经济平稳健康发展的支撑条件非常充足。
	2019/7/18	印尼、韩国、南非和乌克兰央行降息	印尼央行降息 25 个基点至 5.75%, 为近两年来首次降息; 韩国央行下调利率 25 个基点至 1.50%, 三年来首次降息; 南非央行降息 25 个基点至 6.50%; 乌克兰央行将主要利率下调至 17%。
	2019/7/19	央行报告: 稳健的货币政策要松紧适度, 适时适度实施逆周期调节	稳健的货币政策要松紧适度, 适时适度实施逆周期调节, M2 和社会融资规模增速与国内生产总值名义增速相匹配; 在稳健货币政策、增强微观活力和发挥资本市场功能之间, 形成三角形支撑框架, 促进经济良性循环。
信贷	2019/7/15	6 月新增地方债 7170 亿元, 创年内最高	6 月地方债发行规模创年内单月发行新高, 新增地方债发行 7170 亿元, 投向土地储备最多, 达 1903.15 亿元。
	2019/7/16	上海上半年个人房贷增加 537 亿元	上海上半年个人房贷增加 537 亿元, 同比多增 254 亿。

	2019/7/18	半个月內逾 20 家房企发布海外融资计划，资金总额高达 170 亿美元	半个月內逾 20 家房企发布海外融资计划，资金总额高达 170 亿美元；上半年，40 家典型房企融资直逼 4200 亿元。
土地	2019/7/17	深圳罕见大规模土拍日前上演，但未出现“土拍行情”	深圳罕见大规模土拍日前上演，但未出现“土拍行情”，成交量价均平稳；持续释放土地，采用“单限双竞”规则拍卖，预留足够的人才保障房，分流需求，深圳房价快速上涨将成为过去时。
市场	2019/7/15	住建部：预计今年全年商品房销售面积低于去年的 17 亿平方米。	住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌表示，预计今年全年商品房销售面积低于去年的 17 亿平方米。
	2019/7/15	当前房地产市场运行总体平稳，稳地价、稳房价、稳预期能够做到。	当前房地产市场运行总体平稳；下阶段，城镇化继续推进，刚需和改善型需求是支撑市场的积极因素；强调因城施策和地方政府主题责任：稳地价、稳房价、稳预期能够做到。
	2019/7/15	上半年全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%	上半年全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%；全国商品房销售面积 75786 万平方米，同比下降 1.8%。全国商品房销售额 70698 亿元，增长 5.6%；房屋施工面积 772292 万平方米，增长 8.8%；房屋新开工面积 105509 万平方米，增长 10.1%；房屋竣工面积 32426 万平米，下降 12.7%。土地购置面积 8035 万平方米，下降 27.5%。土地成交价款 3811 亿元，下降 27.6%；房地产开发企业到位资金 84966 亿元，增长 7.2%。
	2019/7/15	6 月，一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅与上月相同或回落	6 月，一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅与上月相同或回落；一二线城市二手住宅涨幅回落，三线城市涨幅微扩：一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%，二手住宅销售价格环比持平；同比看，一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格涨幅均回落，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 4.4% 和 0.2%，涨幅比上月分别回落 0.3 和 0.1 个百分点。
	2019/7/16	下半年房价涨幅可控，成交热点重回一二线	下半年房价涨幅可控，但结构性差异将加大，成交热点重回一二线；三四线可能明显走弱，成交量同比下降，房价合理回调。
	2019/7/19	上半年棚改已开工 180 万套	2019 年全国棚改计划新开工 289 万套；上半年已开工 180 万套，占年度目标任务的 62%，完成投资 5200 多亿元。
	政策	2019/7/16	土增税法草案拟将集体房地产纳入征税范围
2019/7/16		国资委对混改、加大激励、鼓励创新等方面，明确了政策干货	国资委研究制定了“双百九条”，对混改、加大激励、鼓励创新等方面，明确了政策干货；此外，有关企业还组织了“双百基金”，其中也有民企参与。
2019/7/16		发改委将加强政策评估，确保经济运行在合理区间	国家发改委新闻发言人孟玮在发布会上表示，国家发改委将统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定；将加强政策评估，狠抓政策落实，确保我国的经济运行在合理区间。
2019/7/17		广州发布“商改住”新政	广州发布“商改住”新政，鼓励商业及商办混合等非住宅用房改建为租赁住房，促进住房租赁市场健康发展。
2019/7/18		韩正：确保完成 1 亿非户籍人口在城市落户目标。	韩正强调：深入推进户籍制度改革，全面提升市民化质量，确保完成 1 亿非户籍人口在城市落户目标。
2019/7/18		住建部公示财政支持住房租赁市场发展试点城市名单	住建部公示 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。
2019/7/19		国务院明确不同权能建设用地使用权转让的必要条件，完善土地分割、合并转	国务院明确不同权能建设用地使用权转让的必要条件，完善土地分割、合并转

		用权转让的必要条件, 有序推进土地二级市场建设。	让政策; 各地可在地方权限内探索城镇土地使用税差别化政策, 有序推进土地二级市场建设。
	2019/7/19	多地银监通知: 房地产信托备案标准确定	据悉, 针对地产信托业务, 监管仅同意符合如下条件之一的房地产信托业务报备, 其一, 项目公司具有不低于房地产开发二级资质; 其二, 项目公司不具有二级资质, 但直接控股股东具有不低于房地产开发二级资质。不再适用: “项目公司不具有二级资质, 若项目公司股权结构系全线条 100% 控股, 仅允许向上穿透至第二层级 (即项目公司爷爷层级) 控股股东具有不低于房地产开发二级资质” 的标准。
	2019/7/19	深圳市政协建议建设“产业保障房”	深圳市政协形成调研报告, 给出了建设“产业保障房”的建议, 呼吁为民营企业发展提供可持续的空间保障。
	2019/7/19	开封周五取消限售政策, 周六又撤销该决定	周五取消新建商品住房转让时限, 取消撤销备案房屋的交易资格冻结时限, 但周六因未进行充分的市场调研和论证, 撤销“取消限售”决定, 收回相关文函。
	2019/7/20	国务院金稳会宣布 11 项举措进一步扩大金融业对外开放。	1、允许外资机构在华开展信用评级业务时, 可以对银行间债券市场和交易所债券市场的所有种类债券评级。2、鼓励境外金融机构参与设立、投资入股商业银行理财子公司。3、允许境外资产管理机构与中资银行或保险公司的子公司合资设立由外方控股的理财公司。4、允许境外金融机构投资设立、参股养老基金管理公司。5、支持外资全资设立或参股货币经纪公司。6、人身险外资股比限制从 51% 提高至 100% 的过渡期, 由原定 2021 年提前到 2020 年。7、取消境内保险公司合计持有保险资产管理公司的股份不得低于 75% 的规定, 允许境外投资者持有股份超过 25%。8、放宽外资保险公司准入条件, 取消 30 年经营年限要求。9、将原定于 2021 年取消证券公司、基金管理公司和期货公司外资股比限制的时点提前到 2020 年。10、允许外资机构获得银行间债券市场 A 类主承销牌照。11、进一步便利境外机构投资者投资银行间债券市场。
其他	2019/7/15	石家庄今年将改造老旧小区 568 个	石家庄今年将改造老旧小区 568 个, 9 月 1 日全面开工。
	2019/7/17	北京上半年商品房销售面积同比增长 68.7%	北京上半年商品房销售面积为 387.9 万平方米, 同比增长 68.7%; 房地产开发投资同比增长 16.4%。
	2019/7/18	无证售房, 宣传不实, 中铁、华润、万科楼盘被突击检查	据媒体报道, 市住建委突击检查中铁、华润、万科楼盘, 发现未取得预售证就收取客户资金、样板间装修超出销售承诺标准、宣传不符合实际等问题。

资料来源: 观点地产网, 华创证券

三、重点公司公告

阳光城于 2019 年上半年实现营业总收入 225.92 亿元 (+48.56%); 实现利润总额 25.52 亿元 (+46.86%); 实现归属于上市公司股东的净利润 14.48 亿元 (+40.38%); 截至 2019 年 6 月末, 公司资产负债率 83.54%, 较去年末下降 0.88%; 公司公布预留股票期权激励计划授予激励对象名单, 所分配股本占总股本比例 1.56%; 公司将支付本金为 10 亿元, 利率为 7.5% 的 2018 年度第二期中期票据 2019 年度的利息。保利地产 2019 年上半年度实现营收 711.6 亿元 (+19.52%); 归母净利润 103.53 亿元, (+59.14%); 实现签约金额 2526.24 亿元 (+17.33%)。绿地控股董事会审议通过了出售上海五里置业有限公司 100% 权益的议案, 交易价格预计不少于人民币 28 亿元。招商蛇口成功发行 2019 年度第三期超短期融资券; 该债券发行总额 10 亿元, 发行利率 3.14%; 债券期限 270 日, 起息日为 2019 年 7 月 12 日, 2020 年 4 月 7 日到期。

旭辉控股已向联交所提出申请, 以批准于 2024 年到期本金总额为 3 亿美元的 6.55% 额外优先票据; 批准预期将

于2019年7月16日生效。**蓝光发展**拟发行2019年公司债券(第二期),发行规模不超过14亿元,票面利率未定。**金地集团**董事会同意提名胡野碧先生成为第八届董事会独立董事候选人。**中南建设**近日收到控股股东中南城市建设投资有限公司有关所持公司股份质押情况的通知:质押股数2313万股,占其所持股份比例的1.15%,用途为融资需要。**华夏幸福**公告称公司为其自身融资提供担保,将其持有的本公司730万股无限售流通股质押给华泰证券资产管理有限公司,质押股份占本公司总股本的0.24%。**金科股份**回复深交所关注函,披露了公司拟收购的星坤地产开发的红星国际广场项目情况,项目招拍挂土地款为3.59亿元,原始楼面均价为433.18元/m²,公司认为溢价11倍关联交易价格合理。**荣盛发展**2016年度非公开发行股票发行底价由6.88元/股调整为6.43元/股;发行数量由不超过7.12亿股调整为不超过7.62亿股,募资上限仍为49亿元。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	阳光城	2019/7/15	2019年上半年,公司实现营业总收入225.92亿元,同比增48.56%;实现利润总额25.52亿元,同比增长46.86%;实现归属于上市公司股东的净利润14.48亿元,同比增长40.38%。截至2019年6月末,公司资产负债率83.54%,较去年末下降0.88%。
	金融街	2019/7/15	公司公布19H1业绩预告,盈利约9.9亿元-10亿元,基本每股收益约0.33-0.36元,比上年同期增长约15%-25%;业绩增长原因一是开发销售业务收入较去年同期有所增加;二是资产管理业务收入实现稳定增长。
	ST银亿	2019/7/15	公司公布19H1业绩预告,亏损约1.4亿元-2亿元,基本每股收益约0.33-0.36元,同比下降120.49%-129.27%;基本每股收益亏损约0.0348元-0.0497元;
	华南城	2019/7/15	公司于截至2019年6月30日止之2019/20财政年度第一季度录得合约销售约35.94亿港元,同比增长15.8%;平均售价约8,500港元/平方米,签订建筑面积约42万平方米。
	深圳控股	2019/7/16	6月集团合同销售额约为人民币32.06亿元,较去年同期上涨220.9%,合同销售面积约为8.2万平方米,较去年同期上涨43.4%;本月合同销售大幅增长的原因是旗下泰然立城项目实现大宗交易约人民币24.80亿元。
	天地源	2019/7/16	公司二季度商品房签约金额12.4亿元,同比减少45.75%;开工面积33.65万平方米,同比增加26.93%;竣工面积13.22万平方米,同比减少21.35%;新增房地产项目2个。
	南京高科	2019/7/16	2019年1-6月,合同销售面积3.37万平方米,同比增加862.86%;合同销售金额12.2亿元,同比增加1,187.91%;公司无新增房地产项目储备;无新开工;竣工面积3.60万平方米,同比减少7.22%。
	保利地产	2019/7/18	2019年上半年度,实现营收711.6亿元,同比增长19.52%;归母净利润103.53亿元,同比增长59.14%;实现签约金额2526.24亿元,同比增长17.33%。
	栖霞建设	2019/7/18	第二季度,公司商品房合同销售金额12.06亿元,新增房地产储备3个,新开工面积16.29万平方米。
	中房股份	2019/7/19	上半年,公司无新增房地产储备,无新开工及竣工项目,也无商品房销售,实际出租面积273.44平方米,实现出租收入25.86万元。
土地	上海临港	2019/7/19	控股子公司竞得中国(上海)自由贸易试验区控制性详细规划(洋山片区)9-A42-01地块(面积73,979.60平方米)和9-A41-02地块(面积78,033.20平方米),土地用途为仓储用地。
收购/转让	香江控股	2019/7/15	公司对其子公司天津市森岛置业投资有限公司收购锦绣医院暨关联交易方案进行调整;香江控股拟调整锦绣医院收购方案,由原收购方案“天津森岛收购锦绣医院”拟变更为“天津森岛收购锦绣医院举办者深圳大本营健康100%的股权”。
	泛海控股	2019/7/15	公司全资子公司深圳市天健地产集团有限公司以人民币2,357.1025万元的价格购买深圳壹创国

			际设计股份有限公司定向增发的 727.5475 万股股份。
	新湖中宝	2019/7/16	公司向融创地产转让颐瓴实业 90.1%的股权及其对应的平阳隆恒置业有限公司、南通启仁置业有限公司的 100%权益，交易价款为 67 亿元，主要资产为长三角 20 宗地。
	泰禾集团	2019/7/16	公司子公司福州运成以 5.65 亿元股权对价受让野风集团持有的杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司 49%股权，以 1.29 亿元股权对价受让野风持有的杭州多乐房地产开发有限公司 24.5%股权，交易总股权对价为 6.94 亿元。
	合肥城建	2019/7/17	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。
	天地源	2019/7/18	子公司西安天地源沣东房地产开发有限公司以 1.12 亿元获得西安航天城子公司西安越航置业 30%股权。
	太古地产	2019/7/19	以 23.75 亿港元出售英皇道 625 号的 50%权益完成。
	中国奥园	2019/7/19	公司同意以人民币 32.62 亿元收购百年人寿保险股份有限公司的 13.86%的股份。
项目/合作	绿景中国	2019/7/15	7 月 12 日，公司附属公司珠海市绿景东桥投资有限公司收到珠海市香洲区城市更新局发出的《关于确认珠海市绿景东桥投资有限公司成为东桥城中旧村更新项目实施主体的函》，确认项目公司已具备实施主体资格，并取得行政审批。
	苏州高新	2019/7/17	原苏州乐园 1035 亩地块被政府完成征收，收储总金额 31.6 亿。
	天健集团	2019/7/17	参与上海临港的重大资产重组所获 2306 万股已完成登记，总涉资约 4.74 亿元。
	绿地控股	2019/7/18	董事会审议通过了出售上海五里置业有限公司 100%权益的议案，交易价格预计不少于人民币 28 亿元。
	广宇集团	2019/7/18	拟将 1.78 万平米杭州商地土地使用权注入合资公司祥胜公司。
	滨江集团	2019/7/18	签订《永康市北苑区块 SG02-06 地块项目合作框架协议》，通过并购取得地块开发权。
投融资	招商蛇口	2019/7/15	公司成功发行 2019 年度第三期超短期融资券；该债券发行总额 10 亿元，发行利率 3.14%；债券期限 270 日，起息日为 2019 年 7 月 12 日，2020 年 4 月 7 日到期。
	旭辉控股	2019/7/15	公司已向联交所提出申请，以批准于 2024 年到期本金总额为 3 亿美元的 6.55% 额外优先票据；批准预期将于 2019 年 7 月 16 日生效。
	花样年	2019/7/15	公司拟利用近期债券发行所得款项赎回于 2020 年到期的 10.75% 优先票据。
	新湖中宝	2019/7/15	公司发行的新湖中宝股份有限公司 2015 年公司债券将支付 2018 年 7 月 23 日至 2019 年 7 月 22 日期间的利息。每手“15 新湖债”面值 1000 元派发利息为 72.00 元。本期“15 新湖债”本次付息总金额为 15.5 亿元。
	宝龙地产	2019/7/16	公司建议发行定息优先票据为债务进行再融资。
	佳兆业	2019/7/16	公司计划发行优先票据，本金总额、利率尚未厘定。
	龙湖集团	2019/7/16	公司获准发行 50 亿住房租赁专项公司债，品种一为期五年，票面利率询价区间为 3.5%-4.5%；品种二为期七年，票面利率询价区间为 4.2%-5.2%。
	中国金茂	2019/7/16	公司计划发行美元计值优先担保票据，拟将所得款项净额用于未来一年内到期的中长期境外债务的再融资。
	大名城	2019/7/16	公司使用闲置募集资金 5.3 亿元暂时补充流动资金，使用期限自批准之日起不超过 1 年，到期归还至募集资金专用账户。
	格力地产	2019/7/16	司将支付其所发债券利息：“18 格地 02”票面利率为 5.30%，每手实际派发利息为人民币 53.00 元；“18 格地 03”票面利率为 5.50%，每手实际派发利息为人民币 55.00 元。

	渝开发	2019/7/16	公司公开发行公司债券(第一期)最终网下实际发行数量为 3.79 亿。
	旭辉控股	2019/7/17	公司发行人民币 16 亿元于 2022 年到期的优先票据, 利率 6.70%。
	融信中国	2019/7/17	公司发行 3 亿美元于 2033 年到期的优先票据, 利率 8.95%。
	佳兆业	2019/7/17	公司发行 3 亿美元于 2033 年到期的优先票据, 利率 10.875%。
	绿地香港	2019/7/17	拟发行 3 亿美元于 2021 年到期债券, 利率 6.0%。
	华润置地	2019/7/17	公司发行 10 亿美元第二期中期票据, 品种一 5 亿元, 为期 3 年; 品种二 5 亿元, 为期 5 年。
	富力地产	2019/7/17	赎回于 2019 年到期的 7.50% 优先票据的 50% 金额 1.5 亿美元。
	天地源	2019/7/17	发行面额 10 亿元的公司债券申请获证监会核准。
	天保基建	2019/7/17	公司将支付总额 8 亿元的 2015 年公司债券(第一期)2018 年至 2019 年期间的利息, 利率 6.2%。
	南国置业	2019/7/17	公司宣布其发行的总额 9 亿元、利率 5.5% 的 2018 年度第一期超短期融资券的兑付日为 2019 年 7 月 22 日。
	张江高科	2019/7/17	公司将支付总额 20 亿元的 2016 年公司债券(第一期)2018 年至 2019 年期间的利息, 利率 2.95%。
	华鑫股份	2019/7/17	发行面额 14 亿元的公司债券申请获证监会核准。
	迪马股份	2019/7/17	拟发行 11 亿元的资产支持证券; 宣布 30 亿元产业投资项目, 涵盖养老、健康、文娱、应急安防、智能制造等领域。
	中洲控股	2019/7/17	公司拟向惠州骏洋借款 3 亿元以支持地产项目开发, 公司全资子公司惠州中洲持有其 40% 股权。
	蓝光发展	2019/7/18	公司拟发行 2019 年公司债券(第二期), 发行规模不超过 14 亿元, 票面利率未定。
	京投发展	2019/7/18	公司发行公司债券(第二期), 发行规模为 5 亿元, 最终票面利率为 3.78%。
	宁波富达	2019/7/18	非公开发行公司债券“16 富达债”不上调票面利率。
	荣盛发展	2019/7/19	公司 2016 年度非公开发行股票发行底价由 6.88 元/股调整为 6.43 元/股; 发行数量由不超过 7.12 亿股调整为不超过 7.62 亿股, 募资上限仍为 49 亿元。
	阳光城	2019/7/19	公司将支付 10 亿元, 利率为 7.5% 2018 年度第二期中期票据 2019 年度的利息。
	雅居乐集团	2019/7/19	公司赎回本金总额为 7 亿美元的所有现存的该证券, 支付的总赎回价格为 7.36 亿美元; 回购及转售于 2020 年到期的非公开境内公司债券, 金额为人民币 3.51 亿元。
	陆家嘴	2019/7/19	公司发行了 2019 年度第一期超短期融资券, 金额为人民币 10 亿元, 期限为 270 天, 发行利率为 3.2%。
利润分配	浦东金桥	2019/7/17	公司发布 2018 年年度权益分派实施公告, 每股派发现金红利 0.3 元(含税), 共计派发红利 3.3 亿元。
	万通地产	2019/7/17	公司发布 2018 年年度权益分派实施公告, 每股派发现金红利 0.048 元(含税), 共计派发现金红利 9800 万元。
	中南建设	2019/7/18	2018 年和 2019 年股票期权激励计划首次授予期权的行权价格分别调整为 6.21 元/股和 8.37 元/股; 新增 2019 年度日常关联交易额度 2.5 亿元; 增加临沂锦悦等 8 家公司担保额度。
	上实发展	2019/7/18	以总股本 18.4 亿股为基数, 每股派发现金红利 0.03 元(含税), 共计派发现金红利 5533 万元。
	阳光城	2019/7/19	公布预留股票期权激励计划授予激励对象名单, 所分配股本占总股本比例 1.56%; 公司将支付 10 亿元, 利率为 7.5% 2018 年度第二期中期票据 2019 年度的利息。
	格力地产	2019/7/19	第四和第五期的员工持股计划, 分别拟筹集资金总额不超过 5000 万元和 2500 万元, 股票总数约占公司现有股本的 1.52%。

上市	中梁控股	2019/7/15	公司于香港 IPO 每股发售股份 5.55 港元，预计集资净额约为 27.73 亿港元；公司拟将所得款项净额约 58.6% 用作项目开发的建筑成本；约 31.6% 用作偿还绝大部分现有信托贷款；约 9.8% 用作一般营运资金。
增持	嘉凯城	2019/7/16	凯隆置业通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价的方式增持公司股份 8970 万股，占公司总股本的 4.97%，增持股份的金额已超过人民币 1 亿元。
	海航基础	2019/7/18	控股子公司海航资管以自有资金 2,564.36 万元增持公司股份 523 万股，占公司股份总数的 0.134%。
回购	苏宁环球	2019/7/19	以集中竞价回购股份约 2.43 亿股，占总股本的 8%，最高和最低成交价分别为 4.19 元/股和 3.11 元/股，支付总金额约为 8.28 亿元。
人事变动	金地集团	2019/7/17	董事会同意提名胡野碧先生成为第八届董事会独立董事候选人。
	中交地产	2019/7/17	公司董事兼总裁耿忠强由于工作变动辞去其职务。
其他	中南建设	2019/7/15	公司近日收到控股股东中南城市建设投资有限公司有关所持公司股份质押情况的通知；质押股数 2313 万股，占其所持股份比例的 1.15%，用途为融资需要。
	合肥城建	2019/7/15	公司重大资产重组获得安徽省国资委批复。
	华夏幸福	2019/7/16	公司发布公告称公司为其自身融资提供担保，将其持有的本公司 730 万股无限售流通股质押给华泰证券资产管理有限公司，质押股份占本公司总股本的 0.24%。
	ST 新梅	2019/7/16	公司拟置出 5.17 亿元资产购买 58.85 亿元资产，差额 53.68 亿元由上市公司以发行股份的方式向爱旭科技的全体股东购买。
	阳光城	2019/7/17	公司为子公司杭州华宇瑞房地产开发有限公司融资提供约 2.96 亿元的连带责任担保。
	金科股份	2019/7/17	回复深交所关注函，披露了公司拟收购的星坤地产开发的红星国际广场项目情况，项目招拍挂土地款为 3.59 亿元，原始楼面均价为 433.18 元/m ² 。
	中南建设	2019/7/17	为中南建筑浙江投资，镇江锦启和及南京昱庭提供 3,000 万元、6.5 亿元及 5.2 亿元连带责任担保。
	中国金茂	2019/7/17	公司为方兴光耀建议发行的 5 亿美元于 2029 年到期的优先票据提供担保。
	渝开发	2019/7/17	全资子公司重庆渝开发资产经营管理有限公司完成工商变更登记。
	深物业 A	2019/7/17	3 亿股限售股份解除限售，占本公司总股本比例为 58.82%。
	*ST 华业	2019/7/17	公司股票收盘价为 0.99 元/股，股票收盘价低于公司股票面值。
	大连友谊	2019/7/17	公司拟向武信投资集团申请不超过 30 亿元的综合授信额度。
	阳光城	2019/7/18	公司控股股东阳光集团质押给信达证券股份有限公司的公司股份 150 万股办理了解除质押手续，本次解押占其所持股份比例 0.20%；公司将暂时补充流动资金的募集资金人民币 11.8 亿元全部归还至公司募集资金专户。
	天房发展	2019/7/18	天房发展控股股东股份被冻结，中德证券作为债券受托管理人，提醒投资者关注相关风险。
	京汉股份	2019/7/18	向子公司京汉置业、南通柒壹、江苏柒壹提供不超过 9,000 万元的财务资助，利率 14%，期限为 3 年。
	中润资源	2019/7/18	公布终止重大资产重组事项的独立财务顾问核查意见。
	中天金融	2019/7/18	控股股东金世旗控股将其所持有公司的 2200 万股进行了质押，占公司的总股本的 0.32%。
空港股份	2019/7/18	拟向控股股东北京天竺空港经济开发公司申请人民币 6,000 万元借款，期限 3 个月，借款利率为银行同期贷款基准利率；为控股子公司北京天源建筑工程有限责任公司提供担保，金额为人民币 2.7 亿元。	

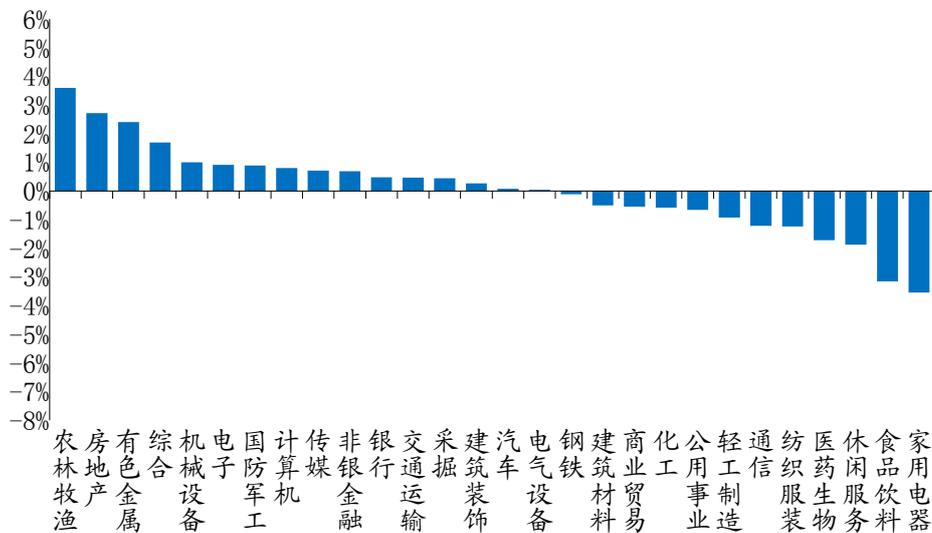
中南建设	2019/7/19	将累计质押给天风证券股份有限公司的 3000 万股公司股份解除了质押。
新城控股	2019/7/19	公司控股股东富域发展将质押给海通证券的公司部分股份解除质押，共计 1 亿股，占总股本的 4.44%。
泰禾集团	2019/7/19	公司全资子公司为全资子公司融资提供不超过 16 亿元的担保；为子公司北京中维房地产开发有限公司融资 20 亿元提供连带责任担保。
ST 新光	2019/7/19	公司全资子公司金华欧景置业有限公司名下金华市李渔路 1268 号欧景名城 7 幢 101、201、301、302、401、402 室不动产被查封。

资料来源：公司公告，华创证券

四、板块行情回顾

板块表现方面，SW 房地产指数上涨 2.72%，沪深 300 指数下跌 0.02%，相对收益为 2.74%，板块表现强于大市，在 28 个板块排名中排第 2 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：大名城、哈高科、运盛实业、中粮地产、阳光城，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为东华实业、云南城投、中房地产、中国国贸、银亿股份。

图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况



资料来源：Wind，华创证券

图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名

排名	房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名		
	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	600094.SH	大名城	17.99	600393.SH	东华实业	(9.30)
2	600095.SH	哈高科	14.59	600239.SH	云南城投	(6.33)
3	600767.SH	运盛实业	12.27	000736.SZ	中房地产	(6.05)
4	000031.SZ	中粮地产	10.86	600007.SH	中国国贸	(5.48)
5	000671.SZ	阳光城	7.88	000981.SZ	银亿股份	(5.00)

房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名			
6	600696.SH	匹凸匹	7.60	000838.SZ	国兴地产	(4.31)
7	601155.sh	新城控股	7.26	000668.SZ	荣丰控股	(4.19)
8	600615.SH	丰华股份	7.12	600376.SH	首开股份	(4.09)
9	600048.SH	保利地产	6.13	600463.SH	空港股份	(3.93)
10	600466.SH	蓝光发展	6.04	600149.SH	廊坊发展	(3.93)

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	zhangjiani@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