

行业周报 (第二十九周)

2019年07月21日

行业评级:

房地产 增持 (维持)

陈慎 执业证书编号: S0570519010002
研究员 chenshen@htsc.com

韩笑 执业证书编号: S0570518010002
研究员 hanxiao012792@htsc.com

林正衡 021-28972087
联系人 linzhengheng@htsc.com

本周观点

截至7月19日共有42家上市房企披露2019半年度业绩预告/快报,大中型规模房企业绩增速更优。我们认为龙头房企中报盈利继续迎来量质双升的主要原因是2017-2018年行业销售集中度快速提升和高毛利项目集中结转,预计金地集团、华侨城、荣盛发展等优质二线品种中期业绩也值得期待。近期房地产行业融资持续收紧,我们认为融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的优质房企发展空间更为明确。同时资本市场对于房企业绩增长认可度较此前更高,优质房企盈利的大概率量质双升有望对冲融资环境的边际收紧,支撑新一轮增长预期。

上周回顾

上周地产板块上涨2.53%,相对沪深300指数收益为2.55个百分点。细分板块方面,房地产开发上涨2.69%,中介服务下跌0.14%,园区开发上涨1.49%。

重点公司及动态

从中报业绩预期角度,我们推荐:金地集团、华侨城、荣盛发展等,其次继续推荐:1、具备融资优势且受益于核心城市发展的优质房企(万科A等);2、具备高周转能力和回款能力的成长企业(中南建设、华发股份等);3、受益于公募REITs未来推进的优质商业物业企业。

风险提示:行业政策推进的节奏、范围和力度存在不确定性,部分房企经营风险,行业基本面向下行风险。

一周涨幅前十公司

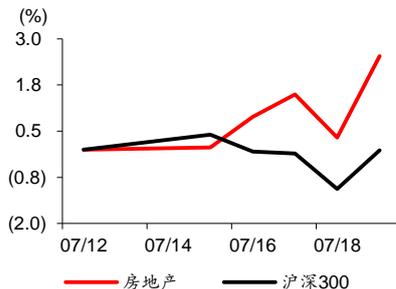
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
ST 运盛	600767.SH	12.27
大悦城	000031.SZ	10.86
阳光城	000671.SZ	7.88
ST 岩石	600696.SH	7.60
新城控股	601155.SH	7.26
ST 丰华	600615.SH	7.12
光明地产	600708.SH	6.31
保利地产	600048.SH	6.13
蓝光发展	600466.SH	6.04
海德股份	000567.SZ	5.79

一周跌幅前十公司

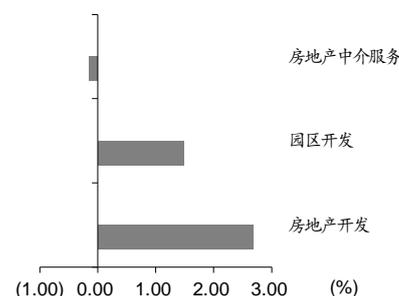
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
粤泰股份	600393.SH	(9.30)
当代明诚	600136.SH	(7.87)
云南城投	600239.SH	(6.33)
中交地产	000736.SZ	(6.05)
中国国贸	600007.SH	(5.48)
ST 银亿	000981.SZ	(5.00)
*ST 富控	600634.SH	(4.93)
财信发展	000838.SZ	(4.31)
荣丰控股	000668.SZ	(4.19)
首开股份	600376.SH	(4.09)

资料来源:华泰证券研究所

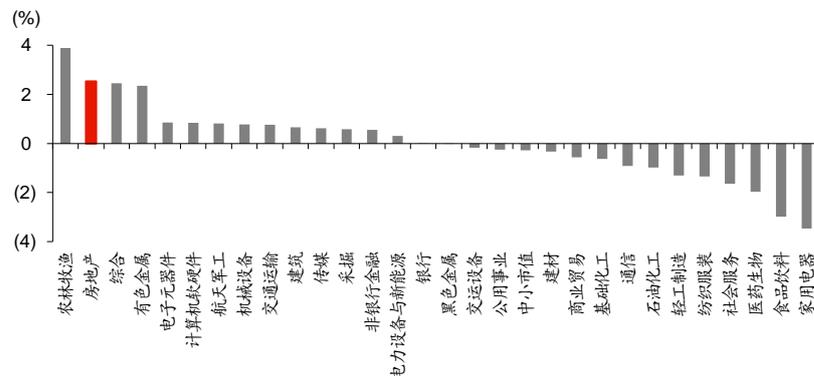
一周内行业走势图



一周行业内各子板块涨跌幅



一周内各行业涨跌幅



本周重点推荐公司

公司名称	公司代码	评级	07月19日 收盘价(元)	目标价区间 (元)	EPS (元)				P/E (倍)			
					2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E
万科A	000002.SZ	买入	30.71	32.58~36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	10.04	8.48	7.36	6.42
华发股份	600325.SH	买入	8.49	11.39~11.97	1.08	1.46	1.89	2.35	7.86	5.82	4.49	3.61
中南建设	000961.SZ	买入	9.13	9.72~10.80	0.59	1.08	1.90	2.46	15.47	8.45	4.81	3.71
华侨城A	000069.SZ	买入	7.57	9.54~11.13	1.29	1.59	1.92	2.30	5.87	4.76	3.94	3.29
荣盛发展	002146.SZ	买入	9.45	13.91~14.98	1.74	2.14	2.57	3.08	5.43	4.42	3.68	3.07

资料来源:华泰证券研究所

本周观点

上周统计局发布房地产行业数据，在重点城市政策预期收紧下，5、6月份全国销售有所回落，我们认为未来重点一二线城市销售仍能保持平稳，三四线城市将趋于回落，带动全国销售数据下行。同时5月份以来融资管控下，房地产投资增速也如期下行。我们认为融资收紧影响下，房企将加速库存去化和销售回款，短期施工投资预计维持同比增速，而土地购置费的滞后确认虽然仍有韧性，但在土地市场降温下，增速大概率持续回落，将带动房地产投资增速回落。叠加宏观经济压力，我们认为行业政策环境将有所改善。

此外，截至7月19日共有42家上市房企披露2019半年度业绩预告/快报，大中型规模房企业绩增速更优，其中保利地产、绿地控股、大悦城、金科股份、蓝光发展等主流房企业绩预增下限高达30%-200%。我们认为龙头房企中报盈利继续迎来量质双升的主要原因是2017-2018年行业销售集中度快速提升和高毛利项目集中结转，预计金地集团、华侨城、荣盛发展等优质二线品种中期业绩也值得期待。

随着海外资金的持续流入，叠加优质房企业绩增长的相对确定性以及净资产增厚对资产负债表的改善，资本市场普遍表现出对优质房企中期业绩更高的认可度。保利地产在发布业绩快报之后的1个交易日股价涨幅高达6.1%，绿地控股6日涨幅11.0%，阳光城4日涨幅11.3%，大悦城控股5日涨幅10.9%，蓝光发展7日涨幅10.7%，业绩优异的规模房企单周股价普遍录得10%以上的上涨。

近期房地产行业融资持续收紧，我们认为融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的优质房企发展空间更为明确。同时资本市场对于房企业绩增长认可度较此前更高，优质房企盈利的大概率量质双升有望对冲融资环境的边际收紧，支撑新一轮增长预期。从中报业绩预期角度，我们推荐：金地集团、华侨城、荣盛发展等，其次继续推荐：1、具备融资优势且受益于核心城市发展的优质房企（万科A等）；2、具备高周转能力和回款能力的成长企业（中南建设、华发股份等）；3、受益于公募REITs未来推进的优质商业物业企业。

数读一周楼市

政策红黑榜

图表1：一周政策红黑榜（2019年7月13日-7月20日）

日期	城市	政策变化	政策具体内容
7月14日	深圳	房价信息	深圳市房地产信息平台不再披露新房成交均价、总金额，以及以面积区间分类公布的成交均价、总金额等信息。
7月15日	全国	户籍改革	人力资源社会保障部、教育部、公安部、财政部下发《关于做好当前形势下高校毕业生就业创业工作的通知》，要求省会及以下城市全面放开对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员的落户限制，精简落户凭证，简化办理程序。
7月17日	开封	限售	河南开封市住房和城乡建设局发布《关于调整新建商品住房交易时限及撤销备案限制的函》：取消新建商品住房自取得《不动产权证书》之日起满3年方可上市转让的交易时限，取消已撤销备案房屋的交易资格冻结时限。
7月18日	全国	户籍改革	中共中央政治局常委、国务院副总理韩正表示，下一步推进户籍制度改革要坚持目标导向、问题导向，突出抓好已经在城镇就业的农业转移人口的落户工作，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。
7月20日	开封	限售	开封市住建局鉴于其作出的“调整新购商品住房交易时限及撤销备案限制”的决定，未进行充分的市场调研和论证，对由此可能产生的市场影响缺乏充分的预判和评估，故撤销此决定，收回相关文函。

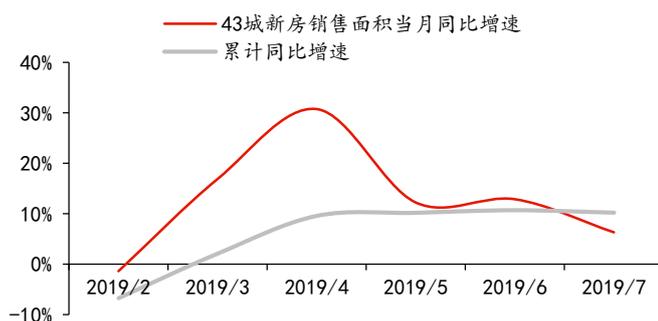
注：红底代表放松类政策变化，灰底代表收紧类政策变化，白底代表中性政策变化。

资料来源：各城市政府、房管局、住建委，华泰证券研究所

新房与二手房成交

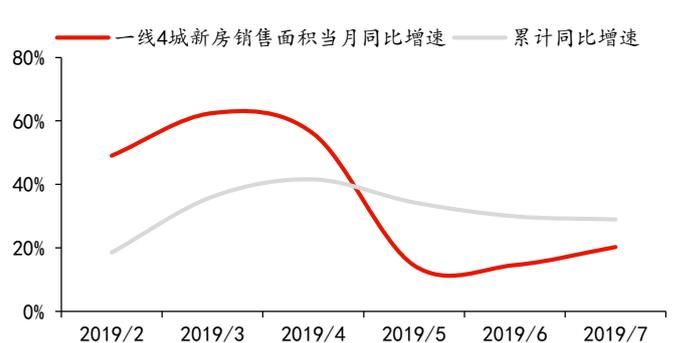
7月1日-19日43城新房销售面积同比上升6%，其中一线上升20%，二线上升33%，三线下降19%。年初至今43城新房销售面积累计同比上升10%，其中一线上升29%，二线上升29%，三线下降8%。

图表2：43城新房销售面积同比增速



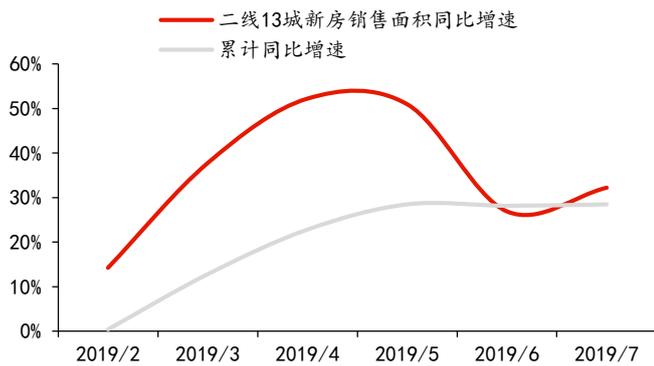
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表3：一线4城新房销售面积同比增速



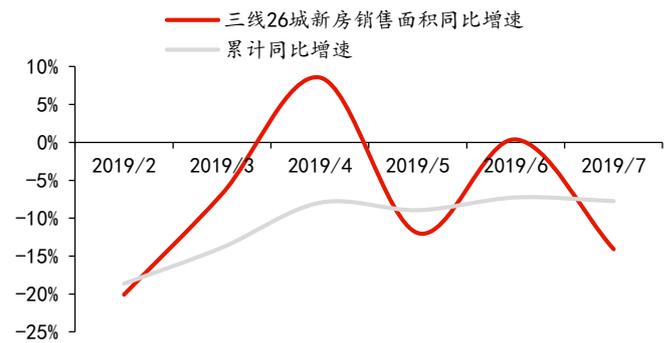
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表4： 二线13城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

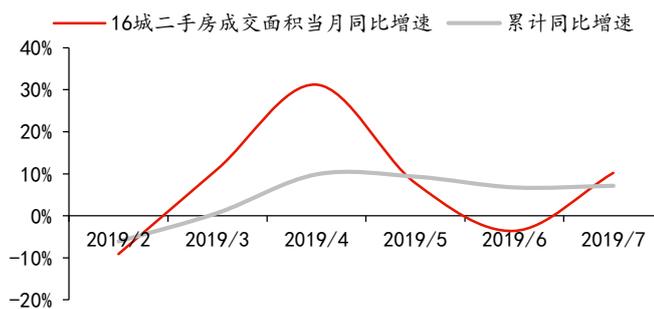
图表5： 三线26城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

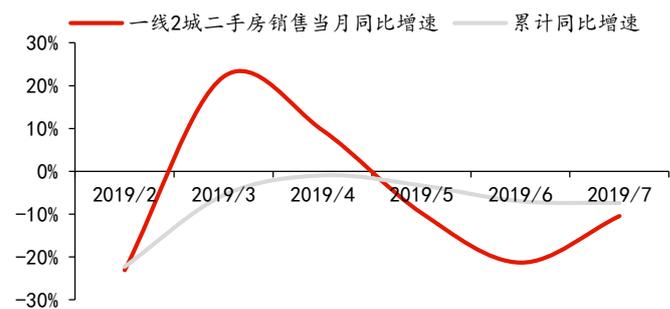
7月1日-19日16城二手房成交面积同比上升10%，其中一线下降10%，二线上升22%，三线上升10%。年初至今16城二手房累计同比上升7%，其中一线下降7%，二线上升19%，三线与去年持平。

图表6： 16城二手房成交面积同比增速



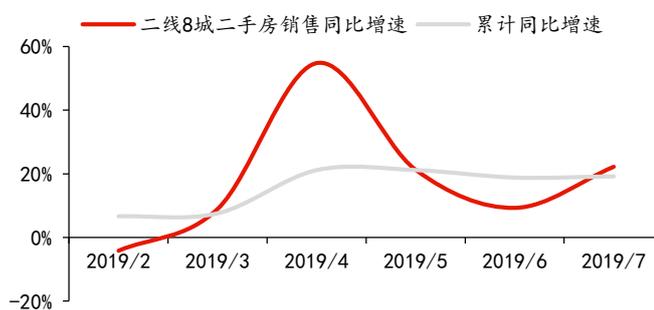
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表7： 一线2城二手房成交面积同比增速



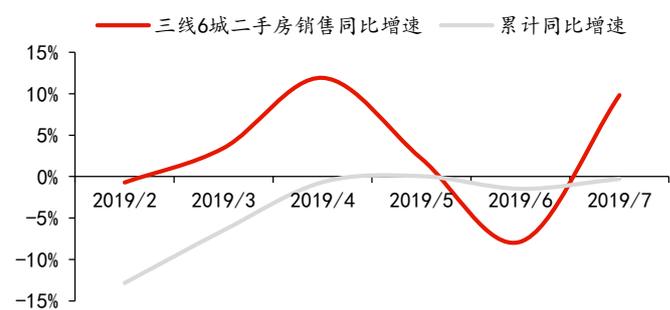
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表8： 二线8城二手房成交面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表9： 三线6城二手房成交面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表10： 20城二手房热力图

日期	总体	北京	上海	广州	深圳	天津	杭州	南京	武汉	成都	济南	南宁	苏州	厦门	青岛	大连	佛山	无锡	扬州	岳阳	金华	
1801	14	-2	22	-14	139	44	-12	-13	229	41	101	-16	95	-67	22	71		0	9	43	55	
1802	-40	-40	-33	-66	41	-66	-55	-40	-26	-65	-65	-28	6	-76	-42	31		-51	-37	23	-25	
1803	-43	-57	-16	-67	16	-59	-52	-41	-3	-47	-47	-32	-15	-88	-24	-3		-52	-43	-6	-42	
1804	-18	-14	-17	-20	-6	80	-22	-44	-6	-10	-23	-44	22	-70	2	32		-45	-29	3	-1	
1805	5	68	6	7	9	750	-20	-46	4	-17	29	-27	32	-43	3	17		-21	2	31	13	
1806	7	77	23	-4	2	429	-22	9	-5	-58	2	-24	24	18	-21	11		-27	-7	-16	-15	
1807	12	107	17	3	20	100	14	-23	-19	-59	-7	-22	55	42	-15	-6	-11	23	-5	0	-9	
1808	8	95	15	-6	26	57	-49	-22	-22	-61	-49	-32	77	117	-34	-6	68	5	-9	-7	-26	
1809	-4	67	10	-29	-16	23	-65	-12	-21	-66	-54	-53	222	39	-52	-32	102	-30	-34	-28	-53	
1810	3	44	11	-27	-29	33	-63	31	-35	-61	-31		191	18	-44	-26	192	29	-36	-32	-32	
1811	-2	32	20	-57	-26	81	-62	-1	-42	-44	-6		88	40	-52	-19	129	-3	-52	-29	-58	
1812	-10	13	27	-53	-47	32	-35	-20	-29	-31	8	-33	48	-21	-58	-26	115	-42	-48	8	-61	
1901	-6	-12	42	-54	-38	5	-13	-10	-30	-31	-21	44	52	330	-51	-31	23	-14	-29	-26	-73	
1902	-5	-17	38	-49	-36	44	-28	1	-8	32	31	-28	22	226	-47	-67	101	-6	-24	-55	-41	
1903	17	44	50	-35	-19	82	-2	26	5	28	30	0	4	360	-47	21	89	1	-29	-12	-38	
1904	27	1	91	-34	28	51	-19	73	18	39	31	9	84	309	-27	-11	95	18	-22	-7	-42	
1905	5	-24	44	-54	17	-61	-24	19	10	75	11	-29	58	197	9	-12	141	5	-28	-31	-44	
1906	7	-26	39	-46	-10	-17	-18	-7	19	186	23	-49	64	127	30		79	6	-29	-21	-30	
1907	21	-17			3		-15	14					107	51	98	55		67	31	0	-22	12

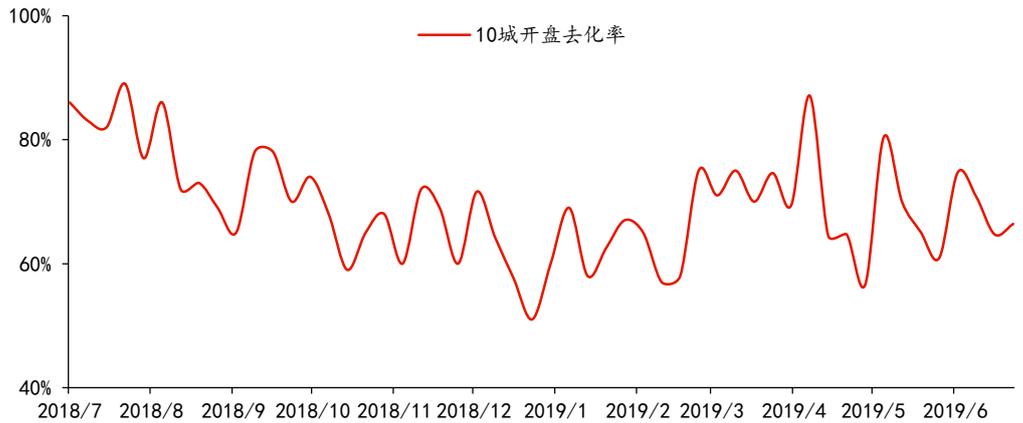
注：表中数据为城市月度二手房成交套数同比增速，单位为%；7月份数据截至7月19日；成都、南宁、佛山部分时间数据缺失；上海为中指院二手住宅城市全口径，广州为中原二手住宅全市中介网签口径，成都、武汉、天津、济南为链家口径，无锡为Wind二手商品房城市全口径，其余城市为Wind二手住宅城市全口径，部分城市根据不同口径有所修正。部分城市数据暂未更新，总体增速为已更新数据的城市口径。

资料来源：Wind，链家，中原地产，华泰证券研究所

库存与推盘

7月1日-14日26城库存面积较年初下降3.3%，其中一线下降4%，二线下降3%，三线下降3%。26城去化速度为43周（年初为50周），其中一线54周（年初为59周），二线28周（年初为32周），三线61周（年初为78周）。

图表13: 10城开盘去化率



资料来源: 中指院, 华泰证券研究所

土地市场

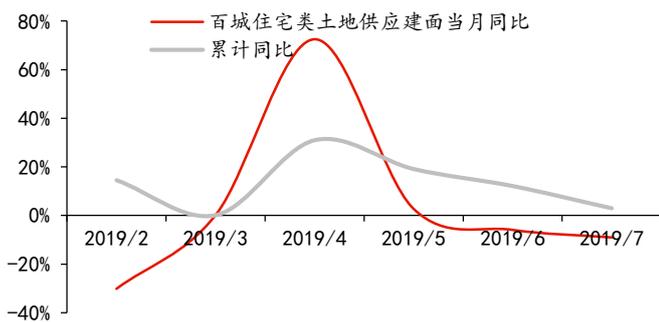
7月1日-14日百城住宅类土地供应建面同比下降9%，年初至今累计同比上升3%，其中一线上升15%，二线下降12%，三线上升15%。

百城土地成交建面同比下降15%，年初至今累计同比下降0%，其中一线上升36%，二线上升13%，三线下降16%。

百城土地成交楼面价同比上涨21%，年初至今累计同比上涨23%，其中一线上涨19%，二线上涨19%，三线上涨11%。

百城住宅类土地溢价率为11.82%，较6月下降9.0个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为29.77%、14.00%、19.00%。

图表14: 百城住宅类土地供应建面同比增速



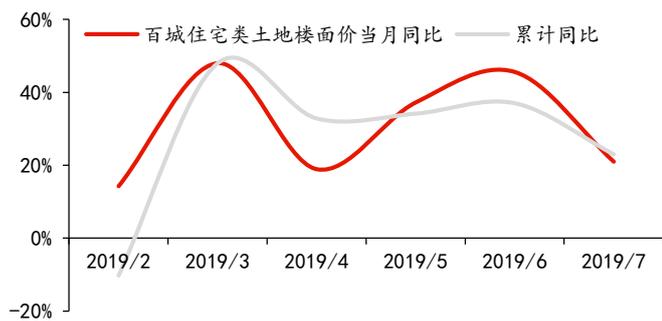
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表15: 百城住宅类土地成交建面同比增速



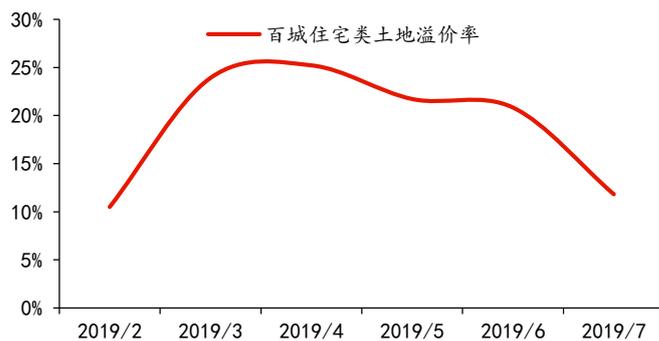
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表16：百城住宅类土地成交楼面价同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表17：百城住宅类土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

重点公司概况

图表18：重点公司一览表

公司名称	公司代码	评级	07月19日		EPS (元)				P/E (倍)			
			收盘价 (元)	目标价区间 (元)	2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E
万科 A	000002.SZ	买入	30.71	32.58-36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	10.04	8.48	7.36	6.42
中南建设	000961.SZ	买入	9.13	9.72-10.80	0.59	1.08	1.90	2.46	15.47	8.45	4.81	3.71
华发股份	600325.SH	买入	8.49	11.39-11.97	1.08	1.46	1.89	2.35	7.86	5.82	4.49	3.61
荣盛发展	002146.SZ	买入	9.45	13.91-14.98	1.74	2.14	2.57	3.08	5.43	4.42	3.68	3.07
华侨城 A	000069.SZ	买入	7.57	9.54-11.13	1.29	1.59	1.92	2.30	5.87	4.76	3.94	3.29
金地集团	600383.SH	买入	12.59	13.78-15.90	1.79	2.12	2.44	2.80	7.03	5.94	5.16	4.50

资料来源：华泰证券研究所

图表19：重点公司最新观点

公司名称	最新观点
万科 A (000002.SZ)	核心观点 公司发布一季报，2019Q1 公司实现营收 484 亿元，同比增长 57%；实现归母净利润 11 亿元，同比增长 25%；业绩符合预期。我们认为公司经营和融资优势有望在更分化、更高频的行业周期中得到凸显，一二线为主的布局将受益这些城市的市场复苏，维持 2019-2021 年 EPS 为 3.62、4.17、4.78 元的盈利预测，维持“买入”评级。 点击下载全文：万科 A(000002,买入)：结转大幅增长，销售稳步修复
中南建设 (000961.SZ)	核心观点 公司公告拟向激励对象授予股票期权 1.38 亿份，占总股份的约 3.73%，首次授予行权价格 8.49 元。2018 年 7 月、2019 年 5 月两次激励计划占总股份比重约 10%，接近《上市公司股权激励管理办法》上限。公司高标准股权激励计划有望持续推动公司业绩实现高质量发展。维持公司 2019-2021 年 EPS 为 1.08、1.90、2.46 元的盈利预测，维持“买入”评级。 点击下载全文：中南建设(000961,买入)：再推股权激励计划，管理红利持续兑现
华发股份 (600325.SH)	核心观点 公司发布一季报，2019Q1 实现营收 67.1 亿元，同比增长 318%；实现归母净利润 5.6 亿元，同比下滑 5%。考虑到 2018Q1 投资收益造成的高基数，2019Q1 公司业绩仅是略有下滑，超出我们预期；充裕货值支撑下，公司销售增速领跑主流房企。考虑到房企 Q1 业绩对于全年参考性通常不大，我们维持 2019-2021 年 EPS 为 1.46、1.89、2.35 元的盈利预测，维持“买入”评级。 点击下载全文：华发股份(600325,买入)：业绩量价齐升，保持高速增长
荣盛发展 (002146.SZ)	核心观点 2019Q1 公司实现营收 66.6 亿元，同比减少 4.7%；实现归母净利润 7.8 亿元，同比增长 30.2%；实现扣非后归母净利润 6.6 亿元，同比增长 8.9%；加权平均 ROE 为 2.3%，同比增长 0.14 个百分点。公司业绩符合预期，待结算资源丰厚，2019 年业绩有望保持稳健增长；计划加大拿地力度，进一步平衡区域布局，护航未来成长；PE 估值和股息率相对龙头房企具备优势。预测公司 2019-2021 年 EPS 为 2.14、2.57、3.08 元，维持“买入”评级。 点击下载全文：荣盛发展(002146,买入)：业绩高效增长，销售平稳迈进
华侨城 A (000069.SZ)	核心观点 2019Q1 公司实现营收 79.2 亿元，同比增长 25.0%；实现归母净利润 12.0 亿元，同比增长 6.9%；实现扣非后归母净利润 11.4 亿元，同比增长 1.9%；加权平均 ROE 同比减少 0.08 个百分点至 1.97%，公司总体业绩整体符合预期。公司片区开发模式在资源获取成本和产品溢价层面的盈利优势明显，综合毛利率保持行业高位，维持 2019-2021 年 EPS 为 1.59、1.92、2.30 元的盈利预测，维持“买入”评级。 点击下载全文：华侨城 A(000069,买入)：销售回款提速，版图持续扩张
金地集团 (600383.SH)	核心观点 公司发布年报，2018 年实现营收 507 亿元，同比增长 35%；实现归母净利润 81 亿元，同比增长 18%；加权平均 ROE 为 18.7%，同比增长 1.0pct；拟每 10 股分红 6 元，分红率 33%。公司发布一季报，2019Q1 实现营收 111 亿元，同比增长 61%；实现归母净利润 15 亿元，同比增长 37%。公司业绩符合预期，结转量质齐升，连续两年强拓展积累充沛一二线城市货值，有望助公司销售冲刺 2000 亿。我们预测公司 2019-2021 年 EPS 为 2.12、2.44、2.80 元，维持“买入”评级。 点击下载全文：金地集团(600383,买入)：一二线广积粮，稳步迈向新高度

资料来源：华泰证券研究所

行业与公司动态

图表20：行业新闻概览

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年07月20日	新浪财经	开封市住建局：撤销“取消限售”决定收回相关文函 (点击查看原文)
2019年07月20日	证券日报	房地产成交趋势性下行 投资增速小幅回落 (点击查看原文)
2019年07月20日	中国证券报	7月房企海外融资规模超170亿美元 (点击查看原文)
2019年07月20日	中国证券报	炒房基本得到遏制 限售已无存在必要 开封取消限售后当地中介称政策取消后楼市平稳 (点击查看原文)
2019年07月20日	信托百佬汇	独家 多地银监通知：房地产信托放行标准确定！大型房企都哭了 (点击查看原文)
2019年07月19日	中国证券报	楼市松绑又一城，开封楼市限售“开封”！取消3年限售政策，还有城市跟进吗？ (点击查看原文)
2019年07月19日	南风窗	长租公寓爆仓，比P2P爆雷还厉害 (点击查看原文)
2019年07月19日	一财网	地方楼市冷热不均：销售有的涨一倍有的跌五成，下半年大概率放缓 (点击查看原文)
2019年07月19日	和讯网	深圳房价“消失”的难言之隐 (点击查看原文)
2019年07月19日	华商网	6月西安二手房挂牌量继续上涨 价格环比微跌小面积房成交量低 (点击查看原文)
2019年07月19日	证券日报	百强房企新增货值破4.5万亿元 10家房企拿地花近7200亿元 (点击查看原文)
2019年07月19日	南方日报	穗上半年土地揽金537亿 (点击查看原文)
2019年07月19日	和讯网	三四线城市降温 房企拿地重回一二线怀抱 (点击查看原文)
2019年07月19日	和讯网	东莞上半年住宅供应同比略降 (点击查看原文)
2019年07月19日	证券时报	北京开展商品房项目销售专项检查 万科华润中铁项目被点名 (点击查看原文)
2019年07月19日	文汇报	一手成交料回落20% (点击查看原文)
2019年07月19日	每日经济新闻	深圳写字楼空置率高企：前海集中“供货”中小企业搬离CBD (点击查看原文)
2019年07月19日	每日经济新闻	上半年多城写字楼空置率攀升 供应量过剩成主因 (点击查看原文)
2019年07月19日	每日经济新闻	辩证看待写字楼空置率上升发出的市场信号 (点击查看原文)
2019年07月19日	每日经济新闻	上海商办房供应量持续过百万平米 净吸纳量走弱 存多重原因影响需求 (点击查看原文)
2019年07月19日	北京商报	10亿补贴 北京入围中央财政支持住房租赁试点 (点击查看原文)
2019年07月19日	21世纪经济报道	19省市房地产投资增速下滑 中西部投资分化 (点击查看原文)
2019年07月19日	中华工商时报	“房企造车”为何异军突起 (点击查看原文)
2019年07月19日	闽南网	漳州楼市：终极置业风渐起 改善型楼盘再发力 (点击查看原文)
2019年07月19日	格隆汇	拿地“中考”成绩单出炉，“四大策略”助力下半场 (点击查看原文)
2019年07月18日	新京报网	北京市住建委：开展全市商品房项目销售专项检查 (点击查看原文)
2019年07月18日	中国经营报	北京写字楼市场迎来拐点 传统卖方市场开始转变 (点击查看原文)
2019年07月18日	和讯网	资色?半年考 6家房企投资强度负增长：千亿军团的野心和谨慎 (点击查看原文)
2019年07月18日	上海证券报	资金成本相差十个点 房企融资能力加速分化 (点击查看原文)
2019年07月18日	证券日报	房企半月抛170亿美元融资案 40家房企借债直逼4200亿元 (点击查看原文)
2019年07月18日	广州日报	长租公寓抢食低租蛋糕 (点击查看原文)
2019年07月18日	证券时报	深圳商铺不好卖 贴钱请人上门“看” (点击查看原文)
2019年07月18日	文汇报	六月二手均价回落至15555元 (点击查看原文)
2019年07月18日	经济参考报	房企携巨资涌入汽车业 (点击查看原文)
2019年07月18日	21世纪经济报道	行动起来！住房租赁鼓励政策重在落实 (点击查看原文)
2019年07月18日	21世纪经济报道	监管层“严防死守”涉房再融资项目：不剥离地产业务审核难推进 (点击查看原文)
2019年07月18日	东方今报	自检报告造假 租客维权艰难 长租公寓空气检测之痛何时休？ (点击查看原文)
2019年07月17日	中国证券网	二季度热点城市住宅地价涨幅趋稳 (点击查看原文)
2019年07月17日	澎湃新闻	宁波整治房企违规收取认购金，须7个工作日内全额退还买家 (点击查看原文)
2019年07月17日	大公网	楼市终于涨不动了，买房还能致富吗？ (点击查看原文)
2019年07月17日	新京报网	一线城市探索“商改租” 广州细则先落地 (点击查看原文)
2019年07月17日	中国经济网	长租公寓排行发布：房企“一骑绝尘” 万科、龙湖居第一梯队 (点击查看原文)
2019年07月17日	第一财经日报	涉房融资全面收紧 开发商面临偿债大考 (点击查看原文)
2019年07月17日	中国证券报	“土拍行情”落空 深圳楼市成交量价平稳 (点击查看原文)
2019年07月17日	证券日报	土地增值税法征求意见 促进房地产市场健康稳定发展 (点击查看原文)
2019年07月17日	证券日报	一二线城市二手房挂牌价下跌 卖方想脱手 买方“比三家” (点击查看原文)
2019年07月17日	证券时报	土地增值税法征求意见 集体房地产纳入征税范围 (点击查看原文)
2019年07月17日	21世纪经济报道	2019楼市变局：融资收紧游戏重演 房企“自我革命”求存 (点击查看原文)
2019年07月17日	中华工商时报	北京写字楼市场进入白银下半场 (点击查看原文)
2019年07月17日	财联社	长租公寓的春天要来了？广州“商改住”新政落地 (点击查看原文)
2019年07月17日	经济参考报	土地增值税法征求意见 集体房地产纳入征税范围 (点击查看原文)
2019年07月16日	中国证券报	长租公寓的春天要来了？广州“商改住”新政落地 (点击查看原文)
2019年07月16日	新华网	深圳开展学位房虚假宣传专项治理执法行动 (点击查看原文)
2019年07月16日	金融界	融资趋紧预期生变 部分房企加快推盘保现金流 (点击查看原文)
2019年07月16日	大观基金	2019年1-6月全国房地产开发经营数据解读 (点击查看原文)
2019年07月16日	一财网	地产信托收紧后，美元债新规又加码，如何影响房企融资 (点击查看原文)

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年07月16日	华夏时报	房企境外融资利率最高达15% 境外高利贷成风 (点击查看原文)
2019年07月16日	新京报网	上周北京新建住宅市场“量价齐跌” (点击查看原文)
2019年07月16日	扬子晚报	南京首套房贷利率上浮15% 200万贷20年，利息多出“一辆车” (点击查看原文)
2019年07月16日	腾讯大秦网	全国首套房贷款平均利率微涨0.14% 西安保持稳定 (点击查看原文)
2019年07月16日	置家网	石家庄市房地产协会：2019年1-6月份房地产市场研究报告 (点击查看原文)
2019年07月16日	网易	南京上半年公寓产品总成交额超70.36亿元 (点击查看原文)
2019年07月16日	人民网	这个夏天，一线城市的租房市场有些微妙 (点击查看原文)
2019年07月16日	长江商报网站	上半年房企境外发债2645亿同比增127% 融资渠道紧缩中小房企偿债风险增加 (点击查看原文)
2019年07月16日	上海证券报	6月楼市价格涨幅稳中有降 (点击查看原文)
2019年07月16日	第一财经日报	房住不炒调控成效初显 20城二手房价下跌 (点击查看原文)
2019年07月16日	证券日报	北京诞生79亿元全国总价地王 年内卖地收入达1023亿元 (点击查看原文)
2019年07月16日	证券日报	上半年房地产调控251次 二手房涨幅回落明显 (点击查看原文)
2019年07月16日	证券日报	北京望京一二手房价格倒挂 单价不超8.2万元新房搅动市场 (点击查看原文)
2019年07月16日	证券日报	楼市小阳春退烧 去库存已进入后续阶段 (点击查看原文)
2019年07月16日	长城网	长租公寓不到两年“阵亡”16家 行业面临资金退潮 (点击查看原文)
2019年07月16日	人民日报海外版	6月大中城市稳中有降 中国房地产市场拒绝“大起大落” (点击查看原文)
2019年07月16日	中国证券报	下半年房价涨幅总体可控 结构性差异加大 (点击查看原文)
2019年07月16日	中国证券报	监管升级 房地产信托全面回归 (点击查看原文)
2019年07月16日	证券时报	上半年房地产多个指标增速回落 楼市进入调整期 (点击查看原文)
2019年07月16日	证券时报	拉锯战抢地 湾区土拍市场够热 (点击查看原文)
2019年07月16日	经济参考报	涨幅全面回落 三季度房市预期“降温” (点击查看原文)
2019年07月16日	21世纪经济报道	6月70城房价涨幅回落 下半年资金压力或迫使房企降价 (点击查看原文)
2019年07月16日	21世纪经济报道	这就是我们想要的平淡 (点击查看原文)
2019年07月16日	21世纪经济报道	建安成本罕见分化 业内呼吁房地产投资“稳供给” (点击查看原文)
2019年07月16日	南方plus客户端	物管企业触碰安全红线，深圳市物管行业协会将实行一票否决制 (点击查看原文)
2019年07月15日	21世纪经济报道	融资收紧又遇债券到期高峰：房地产怎么了？ (点击查看原文)
2019年07月15日	湖北省人民政府门户网站	湖北公布今年第一批违法违规房地产开发企业和中介机构名单 (点击查看原文)
2019年07月15日	证券时报网	住建部顾云昌：预计全年商品房销售面积低于去年 (点击查看原文)
2019年07月15日	证券时报网	国家统计局毛盛勇：房地产不会出现大起大落 (点击查看原文)
2019年07月15日	新京报网	上半年全国商品房销售额增5.6%，增速与一季度持平 (点击查看原文)
2019年07月15日	新华网	廊坊：43家房地产经纪机构被清理出市场 (点击查看原文)
2019年07月15日	新金融观察报	约束海外发债 收紧房地产信托 房企融资遇“内外夹击” (点击查看原文)
2019年07月15日	中国证券网	统计局：6月份商品住宅销售价格涨幅稳中有降 (点击查看原文)
2019年07月15日	中国网	今年上半年长沙出让229宗地 揽金222亿 (点击查看原文)
2019年07月15日	每日经济新闻	深圳不再公布楼市均价，官方回应：不能反应市场真实情况 (点击查看原文)
2019年07月15日	第一财经日报	房地产信托业务监管加码 中小机构影响大 (点击查看原文)
2019年07月15日	南方都市报	商业地产市场“中考” CBD成绩稳了 (点击查看原文)
2019年07月15日	南方都市报	深圳接价官方数据“消失”背后的逻辑 (点击查看原文)
2019年07月15日	证券日报	楼市融资端陆续收紧 下半年土地市场投资预期将回落 (点击查看原文)
2019年07月15日	证券日报	下半年房地产债券到期规模将达2306亿元 专家表示未来房企会增加股权融资比例 (点击查看原文)
2019年07月15日	北京商报	房地产融资再收紧 (点击查看原文)
2019年07月15日	南方都市报	写字楼连续5个季度空置率低于5% 广州商业地产市场稳了 (点击查看原文)
2019年07月15日	经济参考报	近7000亿将到期 房企还债违约风险受预警 (点击查看原文)

资料来源：财汇资讯、华泰证券研究所

图表21：公司动态

公司	公告日期	具体内容
天健集团	2019-07-18	关于全资子公司参与上海临港控股股份有限公司重大资产重组的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-18\5498355.pdf
	2019-07-16	深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估说明 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-16\5494745.pdf
	2019-07-16	深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-16\5494744.pdf
	2019-07-16	第八届董事会第二十二次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-16\5494747.pdf

公司	公告日期	具体内容
	2019-07-16	关于全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-16\5494742.pdf
	2019-07-16	深圳壹创国际设计股份有限公司清产核资专项审计报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-16\5494746.pdf
金融街	2019-07-15	2019年半年度业绩预告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-15\5492586.pdf
	2019-07-15	关于参加北京辖区深市上市公司投资者集体接待日的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-15\5492585.pdf
金科股份	2019-07-18	评估说明目录 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-18\5498840.pdf
	2019-07-18	关于深圳证券交易所关注函回复的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-18\5498838.pdf
	2019-07-18	重庆金科房地产开发有限公司拟收购重庆星坤房地产开发有限公司股权评估项目资产评估报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-18\5498839.pdf
	2019-07-18	重庆星坤房地产开发有限公司审计报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-18\5498841.pdf
	2019-07-17	关于召开2019年第五次临时股东大会的提示性公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-17\5496942.pdf
中南建设	2019-07-20	关于公司控股股东持股解除质押的公告(7月19日) 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-20\5501410.pdf
	2019-07-19	关于为临沂锦悦等公司提供担保的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-19\5500787.pdf
	2019-07-19	独立董事关于增加2019年度日常关联交易额度的事前审核意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-19\5500788.pdf
	2019-07-19	关于增加2019年度日常关联交易额度的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-19\5500790.pdf
	2019-07-19	君合律师事务所上海分所关于公司调整2018年和2019年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的法律意见书 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-19\5500791.pdf
	2019-07-19	关于调整2018年和2019年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-19\5500792.pdf
	2019-07-19	第七届董事会第四十八次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-19\5500794.pdf
	2019-07-19	独立董事关于第七届董事会第四十八次会议相关事项的独立意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-19\5500793.pdf
	2019-07-19	2019年第九次临时股东大会通知 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-19\5500789.pdf
	2019-07-18	关于为中南建筑浙江投资等公司提供担保的进展公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-18\5498983.pdf
	2019-07-16	关于公司控股股东持股质押情况的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-16\5494512.pdf
荣盛发展	2019-07-20	关于2018年度利润分配方案实施后调整2016年度非公开发行股票发行底价和发行数量的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-20\5502010.pdf
滨江集团	2019-07-19	关于签订《永康市北苑区块SG02-06地块项目合作框架协议》的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-19\5500471.pdf
华发股份	2019-07-19	华发股份2019年第五次临时股东大会决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-19\5499911.pdf
	2019-07-19	华发股份2019年第五次临时股东大会的法律意见书 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-19\5499913.pdf
金地集团	2019-07-18	金地集团独立董事候选人声明 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-18\5498545.pdf
	2019-07-18	金地集团第八届董事会第四十一次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-18\5498549.pdf
	2019-07-18	金地集团关于召开2019年第二次临时股东大会的通知 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-18\5498537.pdf
	2019-07-18	金地集团独立董事提名人声明 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-18\5498541.pdf
蓝光发展	2019-07-18	蓝光发展公开发行2019年公司债券(第二期)信用评级报告(东方金诚) 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-18\5499073.pdf
	2019-07-18	蓝光发展公开发行2019年公司债券(第二期)募集说明书(面向合格投资者) 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-18\5499069.pdf

公司	公告日期	具体内容
	2019-07-18	蓝光发展公开发行2019年公司债券（第二期）募集说明书摘要（面向合格投资者） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-7/2019-07-18/5499071.pdf
	2019-07-18	蓝光发展公开发行2019年公司债券（第二期）信用评级报告（中诚信） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-7/2019-07-18/5499072.pdf
	2019-07-18	蓝光发展公开发行2019年公司债券（第二期）发行公告（面向合格投资者） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-7/2019-07-18/5499070.pdf
绿地控股	2019-07-19	绿地控股关于出售子公司股权的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-7/2019-07-19/5500242.pdf
	2019-07-17	绿地控股关于媒体报道的澄清公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-7/2019-07-17/5497151.pdf
新城控股	2019-07-20	新城控股关于控股股东部分股份解质的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-7/2019-07-20/5501477.pdf

资料来源：财汇资讯、华泰证券研究所

风险提示

行业政策风险：融资收紧的节奏、范围、力度，“一城一策”落地的节奏、范围、力度，房地产税推进的节奏和力度存在不确定性。

房企经营风险：房地产行业融资环境暂未出现明显放松，销售下行可能导致部分中小房企资金链面临更大压力，不排除部分中小房企出现经营困难等问题。

行业下行风险：若调控政策未出现较大力度放松，行业经历 2008 年以来最长上行周期后，需求存在一定透支，叠加居民加杠杆空间和能力的收窄，本轮下行期的持续时间和程度存在超出预期的可能（尤其是部分三四线城市），使得行业销售、投资增速低于我们在悲观情景下的假设值。

免责声明

本报告仅供华泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，本公司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。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。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。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本公司的资产管理部、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。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许范围内使用，并注明出处为“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权力。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：91320000704041011J。

全资子公司华泰金融控股（香港）有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格，经营许可证编号为：AOK809

©版权所有 2019 年华泰证券股份有限公司

评级说明

行业评级体系

一 报告发布日后的 6 个月内的行业涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一 投资建议的评级标准

增持行业股票指数超越基准

中性行业股票指数基本与基准持平

减持行业股票指数明显弱于基准

公司评级体系

一 报告发布日后的 6 个月内的公司涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一 投资建议的评级标准

买入股价超越基准 20% 以上

增持股价超越基准 5%-20%

中性股价相对基准波动在 -5%~5% 之间

减持股价弱于基准 5%-20%

卖出股价弱于基准 20% 以上

华泰证券研究

南京

南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼/邮政编码：210019

电话：86 25 83389999/传真：86 25 83387521

电子邮件：ht-rd@htsc.com

深圳

深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 10 楼/邮政编码：518017

电话：86 755 82493932/传真：86 755 82492062

电子邮件：ht-rd@htsc.com

北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 18 层
 邮政编码：100032

电话：86 10 63211166/传真：86 10 63211275

电子邮件：ht-rd@htsc.com

上海

上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 栋 23 楼/邮政编码：200120

电话：86 21 28972098/传真：86 21 28972068

电子邮件：ht-rd@htsc.com