

行业周报 (第三十周)

2019年07月28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

刘璐 执业证书编号: S0570519070001
研究员 liulu015507@htsc.com

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

本周观点

本周市场关注点在于月末政治局会议对于房地产行业的表述。考虑到5月以来房企融资出现收紧,我们难以期待房地产政策红利。但在上半年调控取得一定成效,以及国内经济下行压力仍然较大的背景下,我们认为出现2018年7月较严厉表述的可能性较低。相较于房地产行业政策,近期更应该关注流动性变化情况。由于政策收紧等预期,二季度基金地产股持仓普遍有所下滑,三季度我们认为地产行业在“房住不炒”框架下难以期待政策红利,但流动性宽松预期、优质房企业绩潜力有望推动估值修复,其中融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的优质房企发展空间更为明确。

上周回顾

上周地产板块下跌1.77%,相对沪深300指数收益为-3.10个百分点。细分板块方面,房地产开发下跌1.94%,中介服务上涨0.67%,园区开发下跌0.57%。

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A、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,行业基本面下行风险。

一周涨幅前十公司

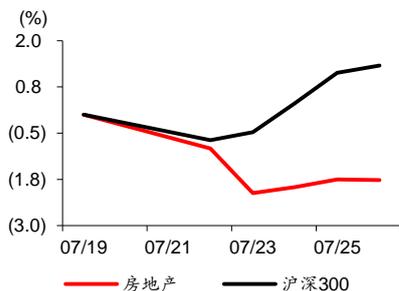
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
ST新梅	600732.SH	17.02
广汇物流	600603.SH	9.27
阳光股份	000608.SZ	9.04
ST创兴	600193.SH	8.93
嘉凯城	000918.SZ	7.53
ST运盛	600767.SH	6.81
大悦城	000031.SZ	4.53
京粮控股	000505.SZ	4.15
光明地产	600708.SH	4.08
天健集团	000090.SZ	4.07

一周跌幅前十公司

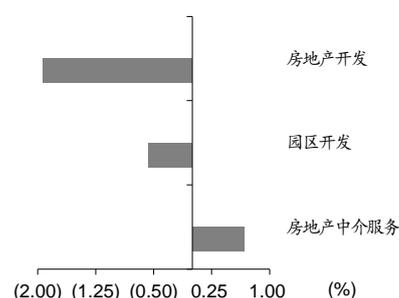
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
粤泰股份	600393.SH	(15.95)
新城控股	601155.SH	(9.24)
苏州高新	600736.SH	(9.06)
东旭蓝天	000040.SZ	(8.43)
当代明诚	600136.SH	(7.95)
空港股份	600463.SH	(7.60)
阳光城	000671.SZ	(6.47)
张江高科	600895.SH	(6.36)
宜华健康	000150.SZ	(6.27)
中南建设	000961.SZ	(6.13)

资料来源:华泰证券研究所

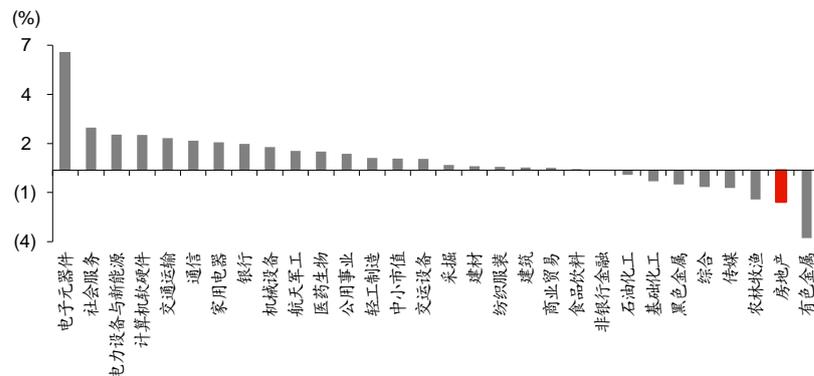
一周内行业走势图



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26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	29.96	32.58~36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	9.79	8.28	7.18	6.27
华发股份	600325.SH	买入	8.12	11.39~11.97	1.08	1.46	1.89	2.35	7.52	5.56	4.30	3.46
中南建设	000961.SZ	买入	8.57	9.72~10.80	0.59	1.08	1.90	2.46	14.53	7.94	4.51	3.48
华侨城A	000069.SZ	买入	7.42	9.54~11.13	1.29	1.59	1.92	2.30	5.75	4.67	3.86	3.23
荣盛发展	002146.SZ	买入	9.07	13.91~14.98	1.74	2.14	2.57	3.08	5.21	4.24	3.53	2.94

资料来源:华泰证券研究所

本周观点

本周市场关注点在于月末政治局会议对于经济形势、政策方向和房地产行业的表述。考虑到5月以来房企多个融资渠道出现收紧信号（银保监会23号文、境内债和信托监管、发改委规范房企境外债融资），我们难以期待房地产政策红利。但在上半年房地产调控取得一定成效（2019上半年全国商品房销售面积下滑1.8%，70城新建商品住宅价格同环比增速收窄，5月以来百城土地成交溢价率逐渐得到控制），以及国内经济下行压力仍然较大（1-6月工业企业利润降幅走扩至2.4%、二季度GDP增速回落至6.2%）的背景下，我们认为出现2018年7月“下决心解决好房地产市场问题”、“坚决遏制房价上涨”等超预期表述的可能性较低。

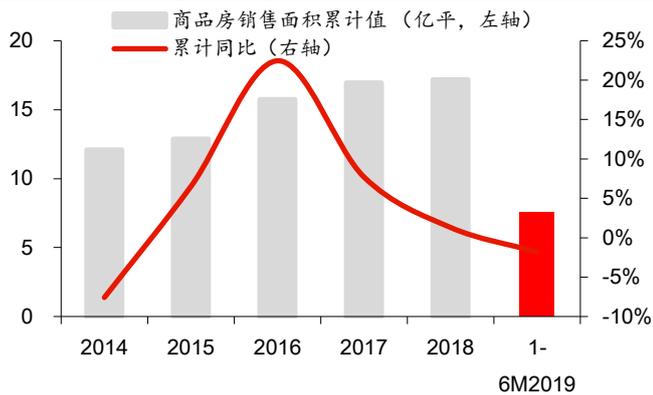
相较于房地产行业政策，近期更应该关注流动性变化情况。华泰宏观团队认为“美联储7月大概率降息有望开启我国降息窗口，央行可能采取利率市场化降息”。若流动性出现进一步宽松，我们认为供给端有望缓解部分房企的资金面压力，需求端有望对购买力形成一定支撑，同时对房地产板块估值具有提振作用。

图表1：2013年以来中央政治局会议有关房地产的表述

时间	中央政治局会议
2013年4月25日	未涉及房地产。
2013年7月30日	积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展。
2013年10月29日	未涉及经济形势和经济工作分析。
2013年12月9日	做好住房保障和房地产市场调控工作。
2014年4月25日	更好运用开发性金融支持棚户区改造。
2014年7月29日	未涉及房地产。
2014年10月22日	未涉及经济形势和经济工作分析。
2014年12月5日	要优化经济发展空间格局，继续实施区域总体发展战略，推进“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带建设，积极稳妥推进城镇化。
2015年4月30日	要完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制。
2015年7月30日	未涉及房地产。
2015年10月12日	未涉及经济形势和经济工作分析。
2015年12月17日	要化解房地产库存，通过加快农民工市民化，推进以满足新市民为出发点的住房制度改革，扩大有效需求，稳定房地产市场。
2016年4月29日	要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，有序消化房地产库存，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策。
2016年7月26日	未涉及房地产。
2016年10月28日	注重抑制资产泡沫和防范经济金融风险。
2016年12月9日	要加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制。
2017年4月25日	要加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制。
2017年7月24日	要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。
2017年10月27日	未涉及经济形势和经济工作分析。
2017年12月8日	加快住房制度改革和长效机制建设。
2018年4月23日	要推动信贷、股市、债市、汇市、楼市健康发展，及时跟进监督，消除隐患。
2018年7月31日	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
2018年10月31日	未涉及房地产。
2018年12月13日	未涉及房地产。
2019年4月19日	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。

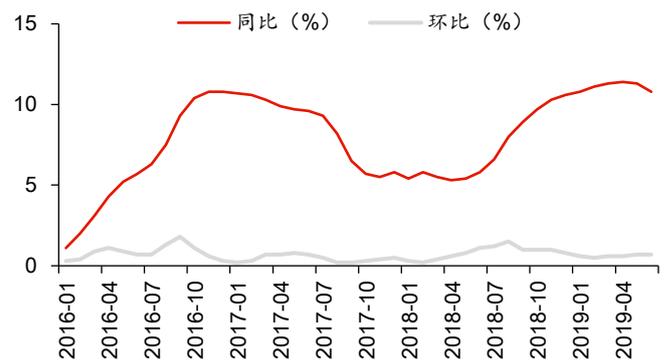
资料来源：新华网，华泰证券研究所

图表2：全国商品房销售面积和同比增速



资料来源：国家统计局，华泰证券研究所

图表3：70城新建商品住宅价格同环比增速



资料来源：国家统计局，华泰证券研究所

图表4：百城土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

由于政策收紧等预期，二季度基金地产股持仓普遍有所下滑。三季度我们认为地产行业在“房住不炒”框架下难以期待政策红利，但流动性宽松预期、优质房企业绩潜力依然有望推动估值修复，其中融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的优质房企发展空间更为明确。从中报业绩预期角度，我们推荐：金地集团、华侨城 A、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5：一周政策红黑榜（2019年7月21日-7月28日）

日期	城市	政策变化	政策具体内容
7月24日	惠州	住房公积金	发布《惠州市高级人才以及全日制研究生住房公积金优惠政策实施办法》，允许提取住房公积金用于支付所购商品住房首付款；在住房公积金贷款方面，不受缴存时间需满6个月的限制；提高贷款最高额度，最高贷款额度为100万元；夫妻双方合计最高贷款额度为150万元。
7月25日	苏州	限售	苏州市发布关于进一步完善房地产市场平稳健康发展的工作意见：将限售范围由园区扩大至苏州市区，苏州市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房项目，购房人自取得不动产权证之日起满3年后方可转让。
7月25日	苏州	限购	非本市户籍居民购买苏州市区、昆山市区、太仓市范围第一套房时，需缴纳社保期限从1年变为2年。
7月26日	洛阳	限价	洛阳市房管部门明确要求房企在售项目价格不得高于2019年4月的签约价，违者将对其进行约谈、暂停网签、计入黑名单等处罚。
7月26日	广州	房贷利率	广州房贷利率开始出现分化，国有四大行的利率普遍维持在基准利率的1.1倍，与6月持平；部分股份制银行的房贷利率从6月份的上浮4%上调至12%。

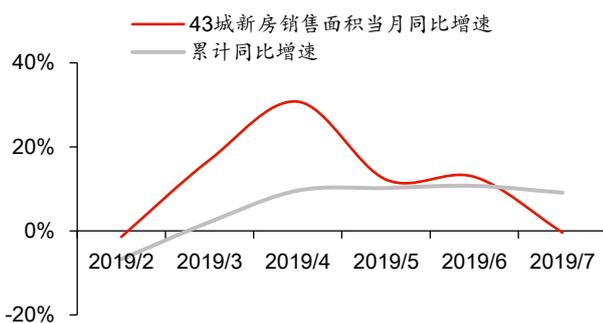
注：红底代表放松类政策变化，灰底代表收紧类政策变化，白底代表中性政策变化。

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-26日43城新房销售面积同比下降0.4%，其中一线上升11%，二线上升20%，三线下降21%。年初至今43城新房销售面积累计同比上升9%，其中一线上升27%，二线上升27%，三线下降9%。

图表6：43城新房销售面积同比增速



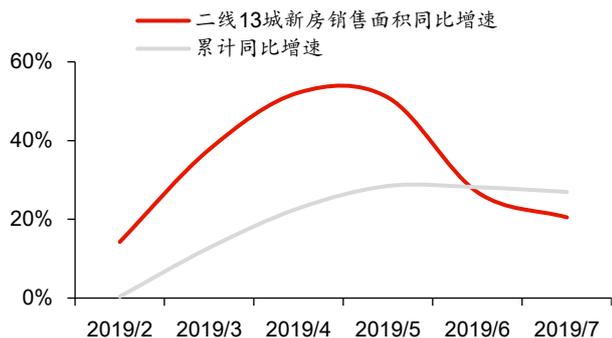
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表7：一线4城新房销售面积同比增速



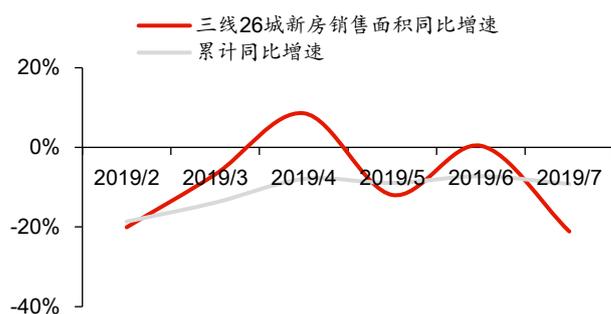
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表8： 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

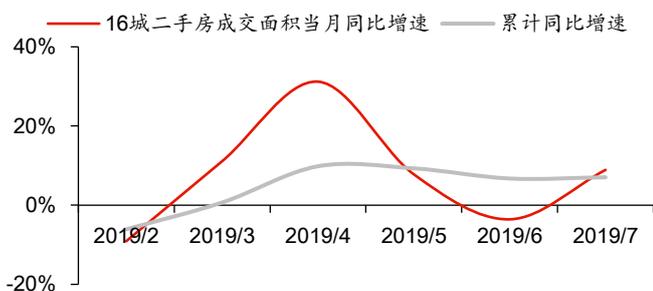
图表9： 三线 26 城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

7月1日-26日16城二手房成交面积同比上升9%，其中一线下降7%，二线上升19%，三线上升7%。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%，三线下降0.3%。

图表10： 16 城二手房成交面积同比增速



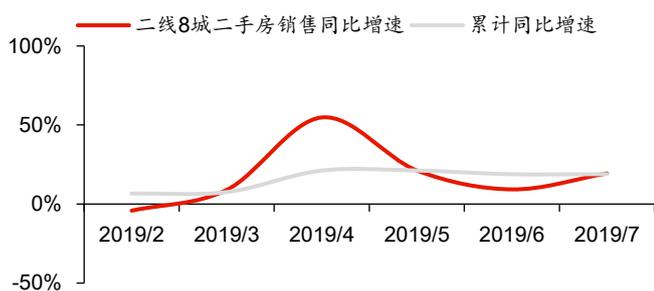
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表11： 一线 2 城二手房成交面积同比增速



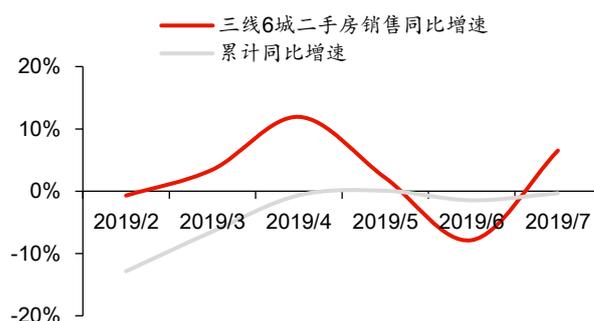
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表12： 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13： 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14： 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

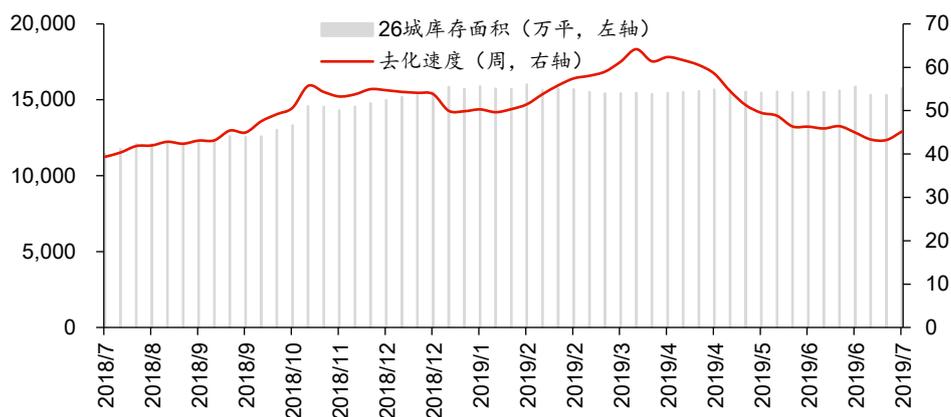
注：表中数据为城市月度二手房成交套数同比增速，单位为%；7月份数据截至7月26日；成都、南宁、佛山部分时间数据缺失；上海为中指院二手住宅城市全口径，广州为中原二手住宅全市中介网签口径，成都、武汉、天津、济南为链家口径，无锡为Wind二手商品房城市全口径，其余城市为Wind二手住宅城市全口径，部分城市根据不同口径有所修正。部分城市数据暂未更新，总体增速为已更新数据的城市口径。

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-21日26城库存面积较年初下降0.5%，其中一线下降4%，二线下降3%，三线上升4%。26城去化速度为45周（年初为50周），其中一线54周（年初为59周），二线29周（年初为32周），三线66周（年初为78周）。

图表15： 26城库存与去化速度

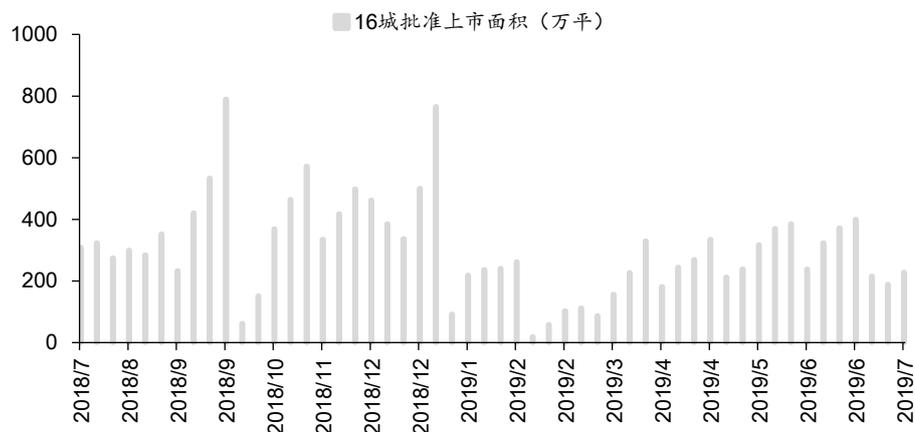


资料来源：中指院，华泰证券研究所

7月1日-7月21日 16城推盘面积四周滚动环比下降 22%

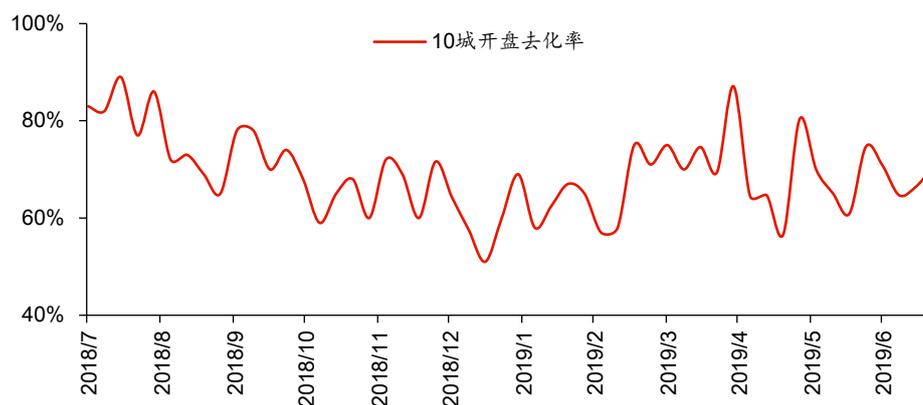
10城新开盘去化率为 70%，四周滚动环比上升 0.4 个百分点；其中一线去化率 49%，四周滚动环比下降 5 个百分点，二线去化率 79%，四周滚动环比上升 3 个百分点。

图表16： 16城批准上市面积



资料来源：中指院，华泰证券研究所

图表17： 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

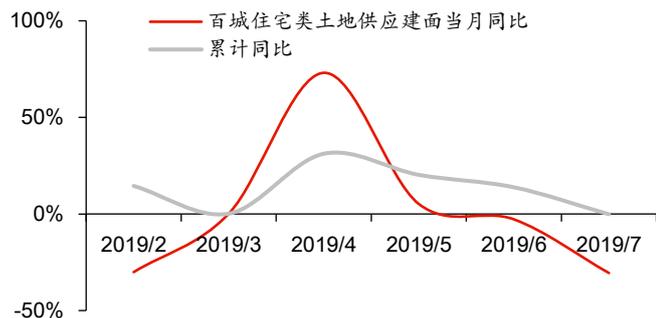
7月1日-21日百城住宅类土地供应建面同比下降31%，年初至今累计同比下降0.2%，其中一线上升15%，二线下降12%，三线上升15%。

百城土地成交建面同比下降10%，年初至今累计同比上升0.3%，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25%，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%。

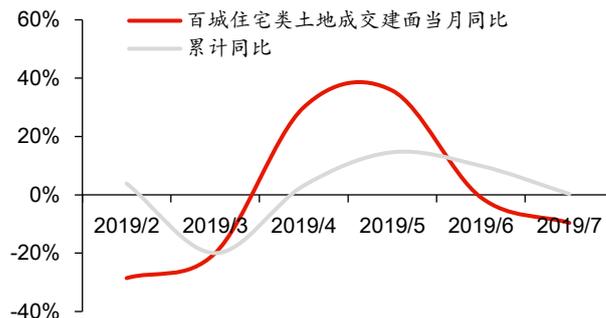
百城住宅类土地溢价率为14.50%，较6月下降6.3个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为29.77%、14.00%、19.00%。

图表18：百城住宅类土地供应建面同比增速



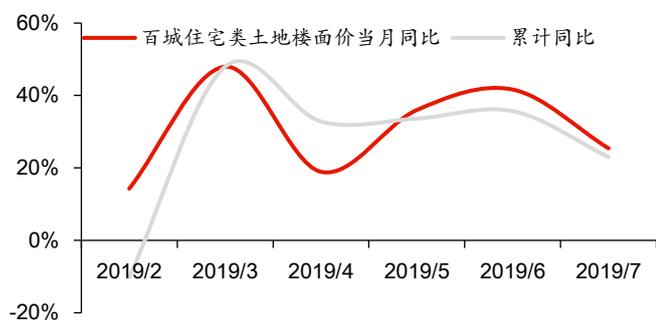
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表19：百城住宅类土地成交建面同比增速



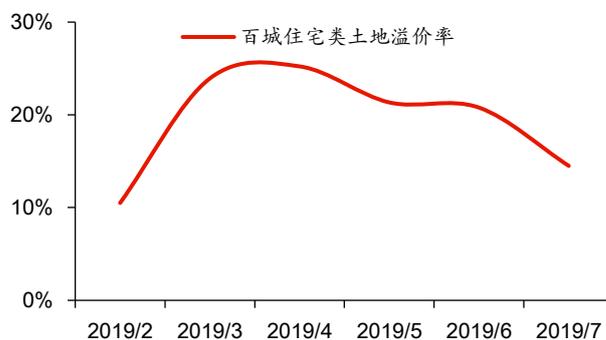
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表20：百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21：百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22：重点公司一览表

公司名称	公司代码	评级	07月26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	29.96	32.58-36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	9.79	8.28	7.18	6.27
中南建设	000961.SZ	买入	8.57	9.72-10.80	0.59	1.08	1.90	2.46	14.53	7.94	4.51	3.48
华发股份	600325.SH	买入	8.12	11.39-11.97	1.08	1.46	1.89	2.35	7.52	5.56	4.30	3.46
荣盛发展	002146.SZ	买入	9.07	13.91-14.98	1.74	2.14	2.57	3.08	5.21	4.24	3.53	2.94
华侨城 A	000069.SZ	买入	7.42	9.54-11.13	1.29	1.59	1.92	2.30	5.75	4.67	3.86	3.23
金地集团	600383.SH	买入	12.47	13.78-15.90	1.79	2.12	2.44	2.80	6.97	5.88	5.11	4.45

资料来源：华泰证券研究所

图表23：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24： 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27日	财联社	招商局集团总会计师周松：现在盈利最好的是金融和房地产业务 (点击查看原文)
2019年07月27日	中国经营网	风口上的开封：取消住宅限售政策“一日游” 与周边区县争夺郑州外溢客群 (点击查看原文)
2019年07月27日	中国证券网	北京市今年建设用地继续减量供应 住宅用地供应基本持平 (点击查看原文)
2019年07月27日	中国经营报	两年关闭20余家 长租公寓寡头之争渐显 (点击查看原文)
2019年07月27日	中国经营报	广东是70年房地产业的“样板房”和“黄埔军校” (点击查看原文)
2019年07月27日	证券时报	商业地产投资放缓投资者伺机而动 (点击查看原文)
2019年07月27日	上海证券报	房企融资政策再现收紧迹象 相关上市公司主动剥离求发展 (点击查看原文)
2019年07月26日	新京报网	今年北京供应住宅用地1150公顷，与去年基本持平 (点击查看原文)
2019年07月26日	阿思达克	美联：私宅新供应连续五季维持9.3万伙 料短期见顶 (点击查看原文)
2019年07月26日	投中网	上海写字楼空置率20%创十年新高：小业主撤离，金融业出逃 (点击查看原文)
2019年07月26日	封面新闻	乐伽公寓疑现经营危机 维权无门成都公司人去楼空 (点击查看原文)
2019年07月26日	观点地产网	香港菜坊：料未来3年住宅供应仍足够 发展商不会急于建屋 (点击查看原文)
2019年07月26日	新京报网	北京新挂出3宗经营性用地 总起始价71.47亿 (点击查看原文)
2019年07月26日	华夏时报	沪写字楼空置率飙升至18%创近十年新高 (点击查看原文)
2019年07月26日	中国经营报	限竞房成北京上半年供应主力 改善型产品需求不减 (点击查看原文)
2019年07月26日	证券日报网	北京限竞房库存高达2.3万套 销售加速网签率达36% (点击查看原文)
2019年07月26日	华夏时报	爆款与滞销并存 北京限竞房的分裂两极 (点击查看原文)
2019年07月26日	华夏时报	加速盘活存量商业 商业地产行业进入高度竞争期 (点击查看原文)
2019年07月26日	华商报	上半年西安楼市供应量创新低 住宅销售面积下降10.8% (点击查看原文)
2019年07月26日	和讯网	融资趋紧房地产行业何去何从 (点击查看原文)
2019年07月26日	南方日报	烂尾楼复活虽然实惠也要防“踩坑” (点击查看原文)
2019年07月26日	证券日报	房企年内境外融资破3000亿元 高杠杆房企财务风险加剧 (点击查看原文)
2019年07月26日	21世纪经济报道	让年轻人不必为居住发愁，释放天性与创造力 (点击查看原文)
2019年07月26日	信息时报	散售恢复活跃 上半年广州公寓成交翻倍 (点击查看原文)
2019年07月26日	中华工商时报	长租公寓运营模式宜从长计议 (点击查看原文)
2019年07月26日	新京报	3个月内38张涉房罚单 监管密集规范房地产业务 (点击查看原文)
2019年07月26日	每日经济新闻	广州“商改住”新政落地 能否成为盘活存量商服物业新路径 (点击查看原文)
2019年07月26日	每日经济新闻	16城入围中央财政支持住房租赁试点 租购并举再次按下“加速键” (点击查看原文)
2019年07月26日	每日经济新闻	解密首个房屋租赁资源禀赋指数：计划推向全国 (点击查看原文)
2019年07月25日	中国网	新房二手房轮动效应显现 二手房降温“反作用”新房市场 (点击查看原文)
2019年07月25日	西部网	新刚需时代，到底需要什么样的房子？ (点击查看原文)
2019年07月25日	北京青年报	北京二手房成交创5年来新低 价格比高点跌了近10% (点击查看原文)
2019年07月25日	中国经济信息社	房地产融资再收紧！行业风险指数整体环比上行 (点击查看原文)
2019年07月25日	新华网	苏州楼市限购限售再升级：市区范围内新房3年二手房5年后方可转让 (点击查看原文)
2019年07月25日	36氪	北京的写字楼已经不再「金贵」 (点击查看原文)
2019年07月25日	新京报网	苏州楼市调控加码：限购升级，限售扩围 (点击查看原文)
2019年07月25日	中国投资咨询网	房地产企业积极寻求转型 汽车行业成“香饽饽” (点击查看原文)
2019年07月25日	新华网	苏州出台房地产市场新政 “限购”“限售”今起双升级 (点击查看原文)
2019年07月25日	杭州网	上半年杭州二手房成交价高了 租房的人多了租金降了 (点击查看原文)
2019年07月25日	明源地产研究院	房地产“勾地”制度的前世今生 (点击查看原文)
2019年07月25日	南方日报	一手住宅网签成交逾2万套 (点击查看原文)
2019年07月25日	南方日报	罗湖多渠道保障“住有所居” (点击查看原文)
2019年07月25日	第一财经日报	高校毕业生一半薪水付房租 租赁市场稳定需财政支持 (点击查看原文)
2019年07月25日	每日经济新闻	扛不住了？今年超200家房企宣布破产 (点击查看原文)
2019年07月25日	证券时报	烫手山芋变金子：深圳烂尾楼艰难“重生” (点击查看原文)
2019年07月25日	21世纪经济报道	违规“首付贷”等业务再遭严查 全国房贷利率开始“触底反弹” (点击查看原文)
2019年07月25日	21世纪经济报道	全球最贵CBD降温了 香港核心区写字楼租金见顶 (点击查看原文)
2019年07月25日	21世纪经济报道	卖项目求生 中小房企生存不易 (点击查看原文)
2019年07月25日	北京青年报	从神坛跌落 疯狂扩张的长租公寓还能“长”吗？ (点击查看原文)
2019年07月25日	北京青年报	下半年 新房压力或小于去年 (点击查看原文)
2019年07月25日	经济参考报	“花式”售楼宣传套路深 购房者陷维权困境 (点击查看原文)
2019年07月24日	财联社	苏州市扩大限售范围：市区范围内新房满3年后方可转让 二手房满5年后方可转让 (点击查看原文)
2019年07月24日	阿思达克	高力国际料全年普通住宅楼价升幅收窄至6% (点击查看原文)
2019年07月24日	中国经济导报	房企海外发债面临较大的偿还压力 (点击查看原文)
2019年07月24日	和讯网	全国房价收入比榜出炉，深圳泡沫最大？这个指标能成买房依据吗？ (点击查看原文)
2019年07月24日	青岛日报楼市	青岛办公楼需求走低 住宅成交放缓 (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24日	财经网	透析北京上半年房地产市场：土地市场低位运行 投资销售齐升 (点击查看原文)
2019年07月24日	隆望金融资讯公众号	黄奇帆：未来10年，房企倒闭60%，成交量下滑40%，房价年涨幅低于5% (点击查看原文)
2019年07月24日	杭州网	“腰斩”！上周杭州商品房成交量环比重挫 (点击查看原文)
2019年07月24日	第一财经日报	中国百强企业分析：房地产业最会通过资本运作赚钱 (点击查看原文)
2019年07月24日	第一财经日报	北京住建委点名三个违规项目 (点击查看原文)
2019年07月24日	证券日报	多因素致资金面恶化 271家房企宣告破产清算 (点击查看原文)
2019年07月24日	证券时报	调控“一日游”的城市之变 (点击查看原文)
2019年07月24日	南方周末	地产商为何爱造车？最新加入的是富力 (点击查看原文)
2019年07月24日	信息时报	长租公寓发展屡现“瓶颈” (点击查看原文)
2019年07月24日	北京商报	科创板向左，房地产向右 (点击查看原文)
2019年07月23日	中国证券网	北京将开展2019年首次房地产估价报告质量抽查 (点击查看原文)
2019年07月23日	每经网	建业“布局”中民投 (点击查看原文)
2019年07月23日	证券时报网	深交所：定于23日发布深成房地产行业等两条指数 (点击查看原文)
2019年07月23日	中国投资咨询网	下半年房地产成交热点重回一二线 房价涨幅总体在可控范围内 (点击查看原文)
2019年07月23日	新华网	世界500强碧桂园吹响创新号角：向高科技综合性企业进发 (点击查看原文)
2019年07月23日	和讯网	正荣地产组织架构再度“变阵”，权利下放欲为业绩“提速” (点击查看原文)
2019年07月23日	新京报网	房企融资收紧：135家负债超8万亿，新城控股排第六 (点击查看原文)
2019年07月23日	第一财经日报	如何揣摩当代城市居住的真实图景？ (点击查看原文)
2019年07月23日	时代周报	地产业马太效应：增多的千亿房企患上了“大企业病” (点击查看原文)
2019年07月23日	时代周报	广州商改住松绑 房企租售难选择 (点击查看原文)
2019年07月23日	时代周报	地产融资“紧箍咒”：未对信托一刀切房企融资成本上升 (点击查看原文)
2019年07月23日	时代周报	房地产开发投资增速回落 下半年基建投资缺口待补 (点击查看原文)
2019年07月23日	中国经营报	上海写字楼市场降温 空置率攀升需求不振 (点击查看原文)
2019年07月23日	经济参考报	海南全域限购政策综合效应显现 (点击查看原文)
2019年07月22日	每经网	北京10万元+豪宅背后：上半年别墅成交额涨超200%，限竞房类别混战 (点击查看原文)
2019年07月22日	百家号	济南产业地产现状调查：住宅先行 产业运营待成熟 (点击查看原文)
2019年07月22日	中国证券网	成立市场回暖 房地产信托发行缩量 (点击查看原文)
2019年07月22日	网易	广州多处新建楼盘出现房屋质量问题，5家房企被约谈 (点击查看原文)
2019年07月22日	南方都市报	放开限价后，广州一手住宅网签均价上半年同比升7% (点击查看原文)
2019年07月22日	新京报网	北京禁止隔断房 分散式长租公寓如何破局？ (点击查看原文)
2019年07月22日	第一财经日报	美国楼市失宠移民和贸易政策不友好是关键 (点击查看原文)
2019年07月22日	北京日报	6月北京新房价格环比降0.1% (点击查看原文)
2019年07月22日	中国证券报	房企大举进入 去库存成新难题 (点击查看原文)
2019年07月22日	国际金融报	房地产信托降温 未来收入“顶梁柱”何在 (点击查看原文)
2019年07月22日	证券日报	开封楼市“开封”现“一日游” 专家称应避免随意性政策 (点击查看原文)

资料来源：财汇资讯、华泰证券研究所

图表25：公司动态

公司	公告日期	具体内容
万科A	2019-07-24	万科A：关于股东A股股份解除质押的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-24\5507417.pdf
华侨城A	2019-07-22	华侨城A：关于召开“16侨城01”2019年第一次债券持有人会议的通知 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-22\5504323.pdf
金融街	2019-07-26	关于获取苏州市苏地2019-WG-14号地块国有建设用地使用权的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-26\5511280.pdf
我爱我家	2019-07-27	关于公司控股股东所持部分股份解除质押的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-27\5512730.pdf
金科股份	2019-07-27	关于受让房地产项目公司股权的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-27\5513451.pdf
	2019-07-25	关于受让房地产项目公司股权的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-25\5509356.pdf
	2019-07-24	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\2019-07-24\5506992.pdf
	2019-07-24	关于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\2019-07-24\5506991.pdf
中南建设	2019-07-26	关于为泰安中南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\2019-07-26\5510817.pdf

	2019-07-25	关于2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）2019年付息公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-25\5510447.pdf
	2019-07-25	关于公司控股股东持股质押及解除质押的公告（7月25日） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-25\5508644.pdf
荣盛发展	2019-07-25	独立董事关于关联方对全资子公司实施增资事宜暨关联交易的独立意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-25\5509222.pdf
	2019-07-25	关于召开2019年度第四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\2019-07-25\5509386.pdf
	2019-07-25	第六届董事会第十九次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-25\5509220.pdf
	2019-07-25	独立董事关于关联方对全资子公司实施增资事宜暨关联交易的事前认可意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-25\5509221.pdf
	2019-07-25	关于全资子公司廊坊荣盛物业服务有限公司增资的关联交易公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-25\5509219.pdf
	2019-07-23	“15荣盛02”2019年本息兑付暨摘牌公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-23\5507270.pdf
	2019-07-23	“15荣盛03”2019年付息公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-23\5507340.pdf
滨江集团	2019-07-27	关于联合竞得土地使用权的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-27\5511556.pdf
北京城建	2019-07-26	北京城建关于为北京城建新城投资开发有限公司提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-26\5509470.pdf
	2019-07-26	北京城建新城投资开发有限公司基本情况和一期报表 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-26\5509469.pdf
	2019-07-26	北京城建第七届董事会第二十三次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-26\5509468.pdf
金地集团	2019-07-25	金地集团2019年第二次临时股东大会会议资料 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-25\5507531.pdf
蓝光发展	2019-07-26	关于召开四川蓝光发展股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）2019年第一次债券持有人会议的通知 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-26\5510639.pdf
	2019-07-24	蓝光发展公开发行2019年公司债券（第二期）发行结果公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-24\5507470.pdf
	2019-07-23	蓝光发展2019年第八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\2019-07-23\5504641.pdf
	2019-07-23	蓝光发展2019年第八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\2019-07-23\5504646.pdf
	2019-07-22	蓝光发展公开发行2019年公司债券（第二期）票面利率公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-22\5503237.pdf
新城控股	2019-07-27	新城控股关于转让项目公司股权的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-27\5513208.pdf
	2019-07-26	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/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-26\5510136.pdf
	2019-07-26	关于新城控股集团股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告（一） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-26\5513378.pdf
	2019-07-26	关于新城控股集团股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告（二） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-26\5513379.pdf
	2019-07-25	新城控股第二届董事会第十八次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-25\5509309.pdf
	2019-07-25	新城控股关于转让项目公司股权的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-25\5509311.pdf
	2019-07-25	新城控股独立董事关于第二届董事会第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\2019-07-25\5509310.pdf
	2019-07-23	新城控股关于市场传闻的澄清公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-23\5505422.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