

房地产

房地产行业周报 再次强调“房住不炒”，行业格局分化加剧

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

电话：021-20315288

 Email: niyc@r.qtzq.com.cn

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				PEG	评级
		2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E		
万科	28.01	3.06	3.54	4.11	4.79	9.15	7.91	6.82	5.85	0.49	买入
保利地产	13.82	1.59	1.97	2.40	2.89	8.69	7.02	5.76	4.78	0.32	买入
融创中国	30.61	3.79	5.67	7.26	9.13	8.08	5.40	4.22	3.35	0.16	买入
华夏幸福	28.23	3.91	5.03	6.59	7.94	7.22	5.61	4.28	3.56	0.21	买入

备注：

投资要点

行业跟踪：

■ **一手房：成交环比增速 2.05%，同比增速-13.74%（按面积）**

本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 469.42 万方，环比增速 0.36%，同比增速-15.18%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 1.43%，0.73%，-0.84%；同比增速分别为-13.64%，-4.05%，-30.97%。

■ **二手房：成交环比增速-7.62%，同比增速 10.34%（按面积）**

本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 126.96 万方，环比增速-7.62%，同比增速 10.34%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-3.63%，-8.99%，-10.43%；同比增速分别为-6.63%，21.34%，14.05%。

■ **库存：可售面积环比增速 1.69%（按面积）**

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5262.70 万方，环比增速 1.69%，去化周期 31.27 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.42%，5.26%，-1.24%。一线、二线、三线去化周期分别为 40.18 周，23.53 周，30.83 周。

■ **10 个重点城市推盘分析（数据来源：中指）**

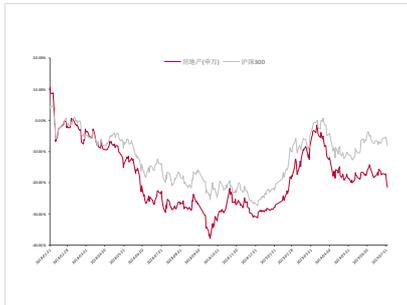
根据中指监测数据，（7 月 22 日至 7 月 28 日）重点城市共开盘 65 个项目，合计推出房源 11136 套，其中一线城市开盘 909 套，占比 8%；开盘项目平均去化率达到 58%，其中二线城市平均去化率为 56%

■ **投资建议：**本周，我们高频跟踪的 40 大中城市一手房成交环比 +2.05%，同比-13.74%，一二线表现优于三线城市，二手房成交环比 -7.62%，同比+10.34%；重点城市去化率下降到 58%，较上周有所回落。政策方面，7 月 30 日，中央政治局会议再次强调“房住不炒”并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”；8 月 2 日上午，央行工作会议表示下半年的重点工作要“加强预调微调逆周期调控，适时降低存款准备金率...按照因城施策原则，持续加强房地产市场资金管控”。我们认为，近期一系列重大会议更加明确了下半年房地产行业“房住不炒”的主基调。我们判断在“稳房价、稳地价、稳预期”指导下，行业行政调控大幅变化可能性较小，下半年依然以一城一策微调为主，让房价、地价保持在小区间内波动；融资方面随着美联储降息，下半年国内整体流动性大概率保持充裕，不排除进一步宽松的可能，但地产行业大概率继续接受窗口指导，融资难、融资贵的局面难以大幅改善。在下半年政策维稳、融资管控依然从紧的背景下，行业格局分化加剧，集中度将继续上升，优质龙头房企强者恒强。从部分已披露的一线房企半年业绩快报超预期看，行业格局分化加剧进一步得到验证：上半年优质房企竣工结转大幅高于市场平均表现，在当前政策、融资边际收紧背景下，6 月以来行业信用利差扩大，进一步利好头部房企，全年业绩大概率超预期。同时，我们预计行业销售大

基本状况

上市公司数	137
行业总市值(亿元)	20657.85
行业流通市值(亿元)	16988.88

行业-市场走势对比



相关报告

概率在三季度二次探底，结合历次周期看，基本面探底的板块估值低点通常对应着不错的买点，而且目前板块估值处低位，仓位也较低。此外，本轮周期调控或长期维持一城一策，市场整体波动降低，行业增速放缓，让地产股整体股息率不断提升的同时，也带来由量转质的思考，投资机会需从追求 beta 变为寻找 alpha。建议持续关注基本面优良的高分红、高信用行业龙头：万科、保利、华夏幸福，及致力于降杠杆、提分红、优化内控、业绩进入释放期的成长一线：融创中国、旭辉控股集团。

- **风险提示：**三四线销售下行压力继续加大；流动性持续收紧。

内容目录

1、行业要闻	- 4 -
2、公司要闻	- 7 -
3、基本面回顾	- 12 -
3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/07/27-19/08/02）	- 12 -
3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）	- 15 -
3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-08-02）	- 16 -
3.4 14个大中城市二手房成交分析（19/07/27-19/08/02）	- 18 -
4、投资建议及风险提示	- 20 -

图表目录

图表 1: 一手房成交面积环比增速（周数据）	- 12 -
图表 2: 一手房成交面积同比增速（周数据）	- 12 -
图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速	- 12 -
图表 4: 40大中城市一手房详细成交数据（套数：万套；面积：万方）	- 13 -
图表 5: 重点城市推盘（近八周）	- 15 -
图表 6: 重点城市开盘平均去化率（近八周）	- 15 -
图表 7: 重点城市推盘产品结构	- 15 -
图表 8: 重点城市推盘产品结构	- 15 -
图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积）	- 16 -
图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 16 -
图表 11: 二线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 16 -
图表 12: 三线城市可售套数及去化周期	- 16 -
图表 13: 15大中城市库存量数据分析（套数：万套，面积：万平方米）	- 17 -
图表 14: 二手房成交面积环比增速（周数据）	- 18 -
图表 15: 二手房成交面积同比增速（周数据）	- 18 -
图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速	- 18 -
图表 17: 14大中城市二手房详细成交数据（套数：万套，面积：万方）	- 19 -

1、行业要闻

- **中共中央政治局会议：坚持房住不炒，不将房地产作为短期刺激经济的手段。（和讯网）**

7月30日中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，审议《中国共产党问责条例》和《关于十九届中央第三轮巡视情况的综合报告》。房地产方面，政治局会议强调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

- **央行：保持个人住房贷款合理适度增长严禁消费贷款违规用于购房。（中证网）**

中国人民银行在北京召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会。会议强调，当前和今后一段时期银行信贷结构调整优化要要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

- **央行：加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示。（e公司）**

人民银行在北京召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会。会议要求保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。四是要加大对现代服务业、乡村振兴、金融扶贫等国民经济重点领域和薄弱环节的信贷支持。

- **海南省出台省和县总体规划，严格开发空间管控。（新华社）**

海南省政府近期出台《海南省省和县总体规划实施管理办法(试行)》，严格开发空间管控。根据办法，严格生态保护红线保护，确实无法避让生态保护红线且符合海南省生态保护红线管理要求的新建和改扩建建设项目，由县级以上人民政府及有关主管部门依法办理审批手续。办法特别明确，对全省生态保护红线、永久基本农田、生态公益林地布局等进行调整，需依法经国务院、国家有关部门或省政府同意。

- **北京通州老城棚改补偿和安置方案出炉，可选共有产权房。（澎湃地产）**

近日，通州老城区3处平房棚改征收项目的补偿与安置方案出炉。本次征收产权调换方式增加了共有产权住房。也就是说，被征收人既可选择货币补偿方式，也可选择房屋产权调换方式，还可选择征收人提供的公共租赁住房或共有产权住房，但仅可任选上述四种方式之一进行补偿或安置。

- **大连市政府进行房价指导：预售价不得超5月份，只能降不能涨。（澎湃新闻网）**

大连市人民政府办公室发布关于加强房地产市场调控工作通知：对本通知发布前取得预售许可证的项目，重新申报未售商品房预售价格。在2019年5、6月份已发生网签备案行为的，其未售房源按照同质可比原

则，申报价不得高于5、6月份最低价格；在5、6月份未发生网签备案行为的，其未售房源按照同质可比原则，申报价不得高于5月份之前最近成交月份的最低价格。

■ **北京首次设定商品住宅用地年度供应下限。（新华社）**

《北京市2019年度国有建设用地供应计划》已于日前发布并实施。其中，商品住宅用地的年度供应下限为300公顷，这是北京市首次设定商品住宅用地年度供应量下限。对于首次设定年度供应量下限，北京市规划自然资源委相关负责人解释说，将会结合市场情况，适时调整供应节奏。“全市商品住宅用地设定供应下限为300公顷，剩余300公顷住宅用地结合市场情况统筹推进。”

■ **港澳台居民符合资格可在东莞限购一套新建商品住房。（e公司）**

7月31日，东莞市住建局、市不动产登记中心联合印发了《关于简化港澳台居民在我市购房相关资料要求的通知》。该通知自2019年8月1日起施行。根据通知，港澳台居民年满18周岁、在东莞市已领取居住证且个人名下在东莞市无住房的，可以在东莞市购买一套新建商品住房。

■ **合肥：对引发3次以上群访的房企暂停供地、预售、网签。（澎湃新闻）**

近日，合肥市召开房地产市场稳控工作会议，会议提出，对引发三次及以上群访群诉事件且未有效处置的房企，适时采取暂停供地、暂停预售、暂停网签措施；并从严控制银行贷款、从严控制预售资金、从严控制备案价格。

■ **佛山市政府就金域中央楼盘涉嫌违规约谈万科：须尽快制订解决方案（财联社）**

佛山市委、市政府对万科金域中央楼盘涉嫌违规问题高度重视，为切实维护广大购房群众的合法权益和健康有序的房地产市场秩序，7月31日上午，佛山市市长朱伟代表市政府严肃约谈万科集团，对万科集团提出4点要求：一是必须切实承担企业主体责任，积极回应相关业主的利益诉求，尽快制订系统的解决方案；二是必须引以为戒，举一反三，全面梳理排查，做好自查自纠和整改工作；三是必须积极回应媒体和社会关切，自觉接受舆论监督和社会监督；四是必须积极配合监管职能部门的调查，如实说明情况，依法接受处理。

■ **北京房屋二次抵押贷款业务复出，房本到手3个月即可申请。（澎湃新闻网）**

最近一段时间，房屋二次抵押贷款的身影又开始重现江湖。8月1日，一位担保公司人士向北京商报记者表示，北京地区的多家商业银行已经悄然放开此项业务，其中不乏国有大行、股份制银行等商业银行，房本下发3个月即可申请借款。另有不少贷款中介为了掩人耳目，还引入了“组合贷”模式，并假借“信用贷”之名继续活跃在房产交易市场，提高贷款人的额度。在分析人士看来，部分“二抵贷”直接流向房产，存在变相加杠杆的情况，这属于违规现象，也是监管明令禁止的。

■ **北京今年加快共有产权房建设，预计提供房源2万余套。（和讯网）**

北京市住建委就《北京住房和城乡建设发展白皮书（2019）》召开新闻发布会。今年北京将加快共有产权房建设和销售，截至2019年6月，全市累计有共有产权住房项目64个，提供房源约6.55万套。还有11个项目处于土地挂牌阶段，占地86.72公顷，预计可提供房源约2.1万套。

- **国家统计局：去年城镇居民人均住房建筑面积 39 平方米。（澎湃新闻）**
国家统计局 31 日发布《建筑业持续快速发展 城乡面貌显著改善——新中国成立 70 周年经济社会发展成就系列报告之十》，报告显示，2018 年，城镇居民人均住房建筑面积 39 平方米，比 1978 年增加 32.3 平方米；农村居民人均住房建筑面积 47.3 平方米，比 1978 年增加 39.2 平方米。
- **易居研究院：上半年三四线房价涨幅仍扩大。（中国证券网）**
上海易居房地产研究院近日发布的今年上半年《中国百城房价报告》显示，1-6 月份易居研究院监测的 100 个城市新建商品住宅成交均价为 14065 元/平方米，同比上涨 14.3%。这意味着今年上半年相比去年上半年房价上涨了约 14% 的水平。同时，相比 1-5 月份 14.2% 的涨幅，1-6 月份涨幅略微扩大。报告认为，这或许与部分高端物业入市等因素有关。
- **百城库存连增 7 个月，环京燕郊去化周期超 30 个月。（每日经济新闻）**
上海易居房地产研究院发布 2019 年上半年《中国百城库存报告》（下称《报告》），截至 6 月底，受监测的 100 个城市新建商品住宅库存总量为 45203 万平方米，环比增长 0.4%，同比增长 6.0%。百城存销比即库存去化周期为 9.8 个月，与 5 月持平。环京地区成为今年上半年库存消化周期的“重灾区”，其中燕郊 31.7 个月，高居环京区域之首，香河 31.1 个月，大厂 29.6 个月。
- **58 同城发布报告，7 月份全国新房找房热度呈现明显区域分化趋势。（中证网）**
8 月 1 日，58 同城、安居客发布《2019 年 7 月国民安居指数报告》。2019 年 7 月，全国 67 个重点监测城市中，32 城新房房价环比出现上涨，47 城二手房挂牌房价环比上涨。一二线城市找房热度相对稳定，三四线城市找房热度环比降幅达 26.7%，7 月份全国新房找房热度呈现明显区域分化趋势。7 月经纪人信心指数为 110.2，环比降幅 1.2%。
- **报告：7 月百城二手房均价停涨，三四线城市涨幅持续收窄。（中新经纬）**
近日，诸葛找房数据研究中心发布报告称，2019 年 7 月，100 个重点城市二手住宅挂牌均价为 15035 元/平方米，环比 6 月微涨 0.02%，基本与上月持平，百城二手住宅挂牌均价在连续 4 个月上涨后停涨。分城市等级看，一、二线城市二手住宅挂牌均价持续下跌，三四线城市持续上涨。其中一线城市环比下跌 0.53%，连续半年下跌；二线城市环比下跌 0.16%；三四线城市环比上涨 0.30%，涨幅收窄。
- **年底前超 2000 亿地产债将到期，房企出售项目套现。（澎湃新闻网）**
日前，央行召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会强调，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。专家表示，房企融资渠道全面收紧，加上下半年将迎来房企债券到期高峰，房企再融资能力将面临考验。未来销售回款将是资金来源的一个主要方面，房企可能更加重视周转率，加速去库存。

2、公司要闻

- **【万科 A】**（1）2019 年 7 月，公司实现合同销售面积 313.5 万平米，合同销售金额 481.9 亿元。2019 年 1~7 月份公司累计实现合同销售面积 2,463.6 万平方米，合同销售金额 3,821.9 亿元；（2）公司将于 8 月 9 日支付 2018 年房租赁专项公司债券（第一期）利息，每手债券派发利息 40.5 元。
- **【新城控股】**公司 7 月份实现合同销售金额约 245.33 亿元，销售面积约 220.88 万平方米。1-7 月公司累计实现合同销售金额约 1469.51 亿元，同比增长 29.29%。
- **【蓝光发展】**2019 年 1-6 月，公司房地产业务实现销售金额 465.30 亿元，同比增长 12.46%。其中权益销售金额为 349.48 亿元。
- **【新城发展】**公司向金科集团的附属公司转让合共八项地产项目、总金额为 27.37 亿元。
- **【保利地产】**公司副总经理胡在新先生担任公司党委副书记；公司同意聘任刘文生先生为公司副总经理，免去吴章焰先生公司副总经理职务。
- **【华夏幸福】**（1）因孙明非、周华兵离职，公司拟注销其持有的股票期权 60 万份，回购注销其持有的限制性股票合计 40 万股，回购价格为 13.28 元每股。（2）公司调整 2018 年 7 月 6 日首次授予股票期权行权价格由 27.46 元每股调整为 26.26 元每股，2019 年 6 月 6 日授予的预留部分股票期权行权价格由 29.94 元每股调整为 28.74 元每股，限制性股票由 14.97 元每股调整为 13.77 元每股。
- **【万科 A】**公司 2017 年发行的公司债券第二期将于 19 年 8 月 2 日登记付息债券，票面利率为 4.54%。
- **【碧桂园】**公司截止 6 月 30 日未经审核综合纯利及股东应占溢利，将较去年同期增长超 50%。
- **【华夏幸福】**（1）公司与招商银行签署协议，有效期三年，约定招商银行对公司的经营发展提供各类资金支持，在有效期内给予公司最高额不超过 300 亿元的意向性合作总量；（2）拟回购注销 40 万股限制性股票回购价格 13.28 元/股；（3）公司对 2018 年向激励对象首次授予股票期权行权价格由 27.46 元/股调整为 26.26 元/股，预留部分股票期权行权价格由 29.94 元/股调整为 28.74，限制性股票授予价格由 14.97 元/股调整为 13.77 元/股。
- **【华润置地】**（1）公司下属非直接持股子公司名气创建获授 51.66 亿港元银行贷款融资；（2）20.6 亿元夺得合肥滨湖区商住地 溢价率 30.19%；（3）公司为广州增城项目引入股东 拟增资 5000 万元。
- **【碧桂园】**公司建议公开发行第二期国内公司债券 22.1 亿元，债券期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- **【中海地产】**公司全资子公司中海融城以 33.28 亿元竞得长沙两宗宅地，总面积 19.26 万平。
- **【泰禾集团】**公司股东叶荔女士近日质押 2.89 千万股，其持有公司股份 3.0 亿股，占公司总股本的 12.05%。截至本公告日，其累计质押 2.99 亿股，占公司总股本的 12.05%。
- **【蓝光发展】**（1）公司上调“16 蓝光 01”公司债券票面利率由 5.50%至 7.40%，调整后起息日为 2019 年 9 月 16 日。（2）公司决定放弃行使“16

蓝光 01”公司债券发行人赎回选择权，即本期债券在存续期内继续存续。

(3) 16 蓝光 01”债券持有人可在回售申报日（2019 年 8 月 9 日、8 月 12 日及 8 月 13 日），对其所持有的债券申报回售。

- **【碧桂园】**（1）公司完成发行 22.1 亿元公司债（第二期），票面利率为 5.14%；（2）碧桂园 6667 万元入股深圳蛇口太子湾项目，持有 15.3% 股权。
- **【蓝光发展】**公司发行 11 亿元 2019 年第二期公司债，票面利率 7.50%。
- **【中国金茂】**公司联合广州招商、广东保利、广东金茂及中铁以 10.47 亿竞得无锡 1 宗宅地，建筑面积 10.84 万平方米。
- **【实力建业】**公司实力建业出售弘阳地产 1850 万股份 套现 4718 万港元。
- **【中国三迪】**公司以 2.44 亿元收购福州 14 万平方米商住地块。
- **【中交建】**公司出资 4.48 亿与中交集团、简州新城共同成立项目公司。
- **【弘阳地产】**公司以 17.1 亿元收购新城弘阳 100% 股权、新城亿辉 60% 股权。
- **【晋安实业】**公司预期上半年业绩由盈转亏至 6400 万港元。
- **【天房发展】**公司 2015 年发行的公司债券将于 19 年 8 月 5 日付息，本期债券票面利息为 7.5%。
- **【滨江集团】**公司以 15.74 亿元和 43.30 亿元竞得萧政储出 23 号和萧政储出 26 号地块。
- **【美好置业】**公司 2018 年起实施的回购计划期限已满，本次回购股份 9.26 千万股存放于公司回购专用证券账户，全部予以注销。注销完成后，公司总股本将由 25.6 亿股减少至 24.67 亿股。
- **【大名城】**公司于 2018 年非公开发行的公司债券“18 名城 01”将于 19 年 8 月 8 日付息，本期债券票面利率为 8.20%。
- **【华发股份】**（1）公司拟申请注册发行不超过人民币 60 亿元的购房尾款资产支持票据，发行期限为不超过 3 年。（2）公司拟将其持有的对全资子公司铎创经贸的应收账款转让给陕国投信托，并由其设立陕国投·华发实业集合资金信托计划，规模不超过 10 亿元。
- **【大龙地产】**（1）公司 19 年第二季度实现签约面积 1.2 万平方米，同比增加 987.05%；实现签约金额 1.54 亿元，同比增加 3411.97%。（2）1-6 月，公司累计签约面积 1.45 万平方米，同比增加 455.30%；签约金额 1.8 亿元，同比增加 1,378.03%。
- **【荣安地产】**公司“15 荣安债”的付息日为 2019 年 8 月 7 日，起息日为 2015 年 8 月 7 日，债券前 3 年的票面年利率为 6.50%，后 2 年的票面年利率为 8.00%。
- **【万通地产】**公司解除限售股数 8.37 亿股，扣除质押后，实际可上市流通的股份数量为 1.05 亿股。本次限售股上市流通日期为 2019 年 8 月 5 日。
- **【浦东金桥】**公司全资子公司金桥出口拟向意向受让方桥合置业转让位于上海市金桥的在建工程，转让价格不得低于评估结果。
- **【北辰实业】**公司预计 2019 年上半年归母净利润将同比增加 5.1 亿元元至 5.9 亿元，同比增加 80%到 93%。
- **【深赛格】**公司副总经理朱龙清先生因工作变动原因申请辞去公司副总经理职务。

- **【财信发展】**公司所持控股子公司华陆环保的 16%股权（占其持有比例 22.86%）被司法冻结。
- **【东湖高新】**公司全资子公司湖北路桥以 37.5 亿元投得湖北一项目。
- **【市北高新】**公司预计 2019 年上半年实现归母净利润 500 万元到 1,000 万元。同比将减少 4,003 万元到 4,503 万元，同比减少 80%至 90%。
- **【万业企业】**公司拟以 14.81 元/股的价格回购股份 0.61 亿股，占公司已发行总股本的 7.54%。
- **【大悦城地产】**公司上半年销售总金额约 16.99 亿元，按年下跌 65.94%。期内合同销售总面积约 9.76 亿平方米，按年增长 6.86%。
- **【恒隆地产】**2019 上半年，公司总收入减少 18%至 42.04 亿港元，营业溢利减少 13%至 32.17 港元。股东应占纯利减少 25%至 35.16 亿港元。每股盈利相应减少至 0.78 港元。
- **【新世界发展】**公司的一家间接全资附属公司安添以 97.92 亿元竞得一宗 9.34 万平商住地块，占地面积约 9.34 万平方米。
- **【远洋集团】**公司连同发行人已就发行本金额为 6 亿美元的票据与经办人订立认购协议。扣除有关费用后，发行票据的估计所得款项净额约 5.88 亿美元。
- **【茂业商业】**公司取消购买秦皇岛茂业百货有限公司 100%股权。
- **【冠中地产】**公司出售新发投资企业 99%已发行限额股本，代价为 120 万港元。
- **【中梁地产】**公司以 7.5 亿元夺得合肥双凤开发区宅地，成交溢价率 65.87%。
- **【大名城】**公司将 2016 年公司债券 16 名城 G1 票面利率由 5.99%上调至 7.80%，并启动回售程序，投资人可于 2019 年 8 月 12 日至 8 月 14 日进行回售申报登记。
- **【财信发展】**公司全资子公司深圳财信发展以自有资金 2.05 亿元收购惠州腾大实业 100%股权。惠州腾大公司拥有一宗位于惠州大亚湾西区塘尾地段地块，计容建面 5.29 万平。
- **【天健集团】**公司 2019Q2 新签订单 22 个，金额 49.26 亿元；累计已签约未完工订单 129 个，金额 293.82 亿元；已中标未签约订单 7 个，金额 13.25 亿元。
- **【滨江集团】**2016 年公司债券将于 2019 年 8 月 12 日支付 2018 年 8 月 10 日至 2019 年 8 月 9 日期间利息 3.46 元/张。
- **【雅戈尔】**全资子公司以 39.97 亿元竞得海曙区后孙地段五江口区块地块，建面 47.99 万平，楼面价 8330 元/平。
- **【迪马股份】**公司收到共同成长计划管理人通知，截止今日资管计划累计买入 2344.80 万股公司股份，占公司总股本的 0.96%，成交均价 3.867 元/股。
- **【宁波富达】**子公司宁波科环新型建材将于 2020 年底原厂区关停、水泥粉磨系统搬迁。
- **【金科股份】**公司股东天津润鼎将 3400 万股公司股份质押用于融资，占其所持股份 6.81%，占公司总股份 0.64%。
- **【中交地产】**中交一公局集团中标公司控股子公司西南置业“中交·中央公园”项目施工总承包工程，中标金额 9433.93 万元。中交一公局为公司实际控制人下属公司，构成关联交易。

- **【深深房 A】** 重大资产重组，继续停牌。
- **【苏宁环球】** 截至 7 月 31 日，公司累计回购股份 2.56 亿股，约占公司总股本的 8.43%，最高成交价为 4.19 元/股，最低成交价为 3.11 元/股，支付的总金额为 8.77 亿元。
- **【大名城】** 公司在“16 名城 G1”的第 3 年末，上调票面利率为 7.80%；同时债券持有人可在 8 月 12 日至 8 月 14 日进行回售申报登记，回售价格为 100 元/张。
- **【金融街】** 公司全资子公司上海融御置地无锡市锡国土（经）2019-23 地块的国有建设用地使用权，项目用地面积为 6.79 万平方米。
- **【融信中国】**（1）7 月，集团总销售额为 128.87 亿元，建筑面积为 53.55 万平方米，平均合约售价为每平米 2.41 万元。（2）1-7 月，集团总销售额为 695.65 亿元，建筑面积为 333.53 万平方米，平均合约售价为每平米 2.07 万元。
- **【富力地产】**（1）7 月，集团总销售额为 105.0 亿元，销售面积为 96.24 万平方米。（2）1-7 月，集团总销售额为 707.2 亿元，同比上升 5%；销售面积为 647.92 万平方米，同比上升 27%。
- **【长实集团】**1-6 月，集团股东应占溢利为 151.28 亿港元，每股溢利 4.1 港元，同比减少 39%。
- **【佳源国际控股】**（1）7 月，集团销售额为 17.33 亿元，同比增长 5%；销售面积为 10.84 万平方米，同比减少 21%；合同销售均价为每平米 1.60 万元，同比增加 32%。（2）1-7 月，集团销售额为 104.56 亿元，同比增长 16%；销售面积为 79.56 万平方米，同比减少 7%；合同销售均价为每平米 1.31 万元，同比增加 25%。
- **【外高桥】**（1）公司调整“16 外高 03”的票面利率由 2.94%至 3.38%，调整后起息日为 2019 年 8 月 30 日。（2）“16 外高 03”债券持有人，可在 8 月 9 日、8 月 12 日及 8 月 13 日进行回售申报登记，回售价格为 100 元/张。
- **【渝开发】** 公司将于 2019 年 8 月 12 日支付“14 渝发债”的利息，票面利率为 6.30%。
- **【皇庭国际】** 公司以 0.15 亿元回购公司 34.74 万 A 股，占公司总股本的 0.30%；以 143 万元回购公司 53.38 万 B 股，占公司总股本的 0.04%。
- **【京汉股份】** 截至 2019 年 7 月 31 日，公司回购股份数量累计 0.15 亿股，占公司总股本的 1.96%，累计支付的总金额为 0.95 亿元。
- **【海航基础】** 公司控股股东基础控股所持本公司 22.49 亿股被解除质押。
- **【新湖中宝】** 截至 2019 年 7 月 31 日，公司累计回购股份 1.11 亿股，占公司总股本的 1.30%，成交总金额为 4.16 亿元。
- **【长江实业】** 公司 2019 年前六个月实现收入 340.08 亿港元，同比增长 41%。股东应占溢利同比下降了 39%，为 151.28 亿港元。每股基本溢利从 6.69 港元下降至 4.10 港元。
- **【奥园集团】** 公司 2019 年上半年的销售额为 602.8 亿元，同比增长 30%。
- **【中梁控股】** 公司以 13.3 亿元竞得常州钟楼 8.36 万平米商住地。
- **【豫园股份】** 公司 5.44 亿摘得长春九台经济开发区 36.25 万平米土地。
- **【格力地产】**（1）公司发布 2019 年半年报，实现营业收入 26.69 亿元，同比增长 124.42%。归母净利润 4.08 亿元，同比增长 34.48%；（2）2019 年 7 月，公司累计回购股份 0.14 亿股，占公司总股本 0.69%，支

付的金额为 0.72 亿元。

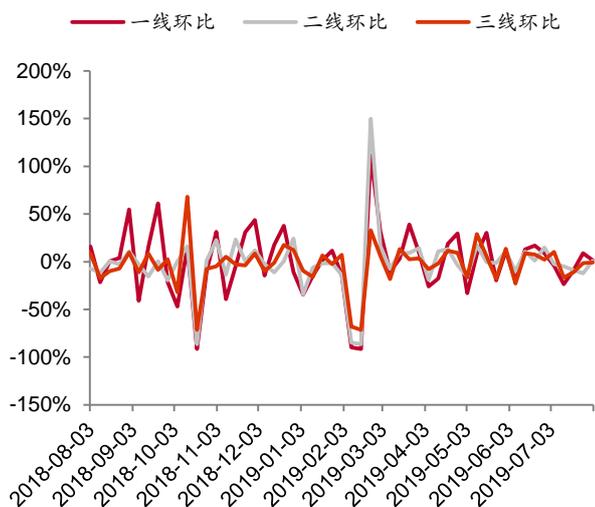
- **【万业企业】**截至 2019 年 7 月 31 日，公司累计回购股份 0.24 亿股，占公司目前总股本 3.02%，支付总额为 2.73 亿元。
- **【中奥置业】**公司以总价 6.72 亿元竞得无锡的两块宅地，建筑面积分别为 10.84 万平米与 9.65 万平米。
- **【华发股份】**公司以 4.7 亿元摘得江门蓬江 2.78 万平米商住地，溢价率 22%。
- **【中洲控股】**公司股东中洲置地质押股数 300 万股，本次质押占其所持股份比例 0.91%。
- **【美好置业】**（1）公司完成回购 9260 万股，耗资约 2.4 亿元；（2）公司发行 2019 年第四期公司债 发行规模 13 亿利率 5.7%。
- **【景瑞控股】**于 7 月单月，公司合约签约销售额约为 13.45 亿元，同比增长 4.8%；合同销售面积约为 5.08 万平方米，合同销售均价约 26508 元/平方米。2019 年 1-7 月，公司累计合约签约销售额约为 114.81 亿元，同比增长 6.2%。
- **【天津松江】**公司向关联方滨海控股申请借款，金额为人民币 8.81 亿元，借期不超过一年，借款年利率为 12%。

3、基本面回顾

3.1 40 个大中城市一手房成交分析 (19/07/27-19/08/02)

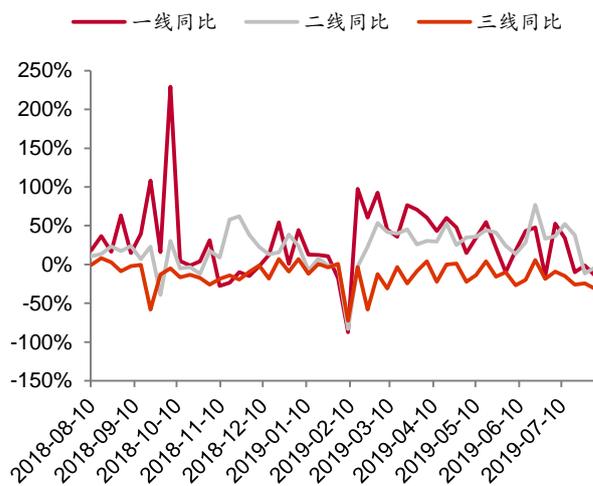
- 本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 469.42 万方，环比增速 0.36%，同比增速-15.18%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 1.43%，0.73%，-0.84%；同比增速分别为-13.64%，-4.05%，-30.97%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



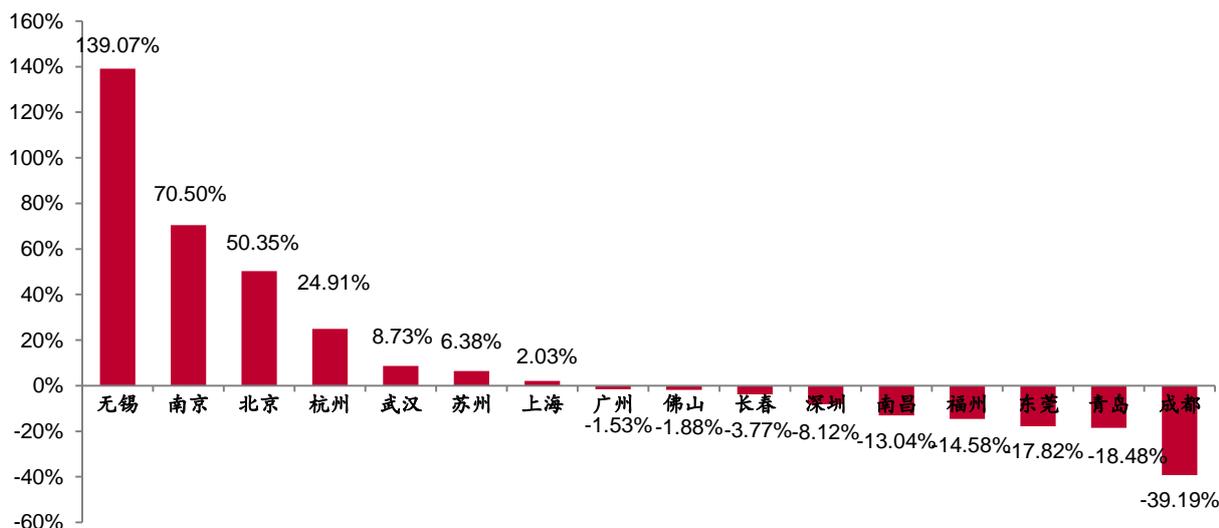
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 2：一手房成交面积同比增速（周数据）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 3：主要城市一手房本周成交面积环比增速



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 4: 40 大中城市一手房详细成交数据 (套数: 万套; 面积: 万方)

地理区域	城市名称	指标	19/07/27-19/08/02	环比	同比
合计		套数	4.28	-0.87%	-14.89%
		面积	469.42	0.36%	-15.18%
一线城市		套数	0.62	2.70%	-12.37%
		面积	64.52	1.43%	-13.64%
二线城市		套数	2.39	-1.41%	-4.13%
		面积	265.41	0.73%	-4.05%
三线城市		套数	1.28	-1.51%	-30.43%
		面积	139.49	-0.84%	-30.97%
环渤海	北京	套数	0.15	72.19%	121.78%
		面积	16.73	49.43%	109.49%
	青岛	套数	0.20	-17.41%	-23.77%
		面积	24.27	-18.48%	-21.11%
长三角	上海	套数	0.21	-13.19%	-38.31%
		面积	21.97	-10.98%	-37.89%
	杭州	套数	0.13	21.95%	-0.39%
		面积	15.78	24.91%	5.62%
	南京	套数	0.10	26.50%	-28.52%
		面积	11.66	29.69%	-35.53%
	宁波	套数	0.14	8.80%	-13.92%
		面积	17.03	14.49%	-18.87%
	苏州	套数	0.09	4.99%	-67.49%
		面积	11.49	6.38%	-67.89%
	无锡	套数	0.21	156.07%	69.34%
		面积	26.25	139.07%	73.73%
	扬州	套数	0.01	-69.27%	-86.71%
		面积	0.88	-71.27%	-85.21%
	常州	套数	0.19	9.11%	-8.25%
		面积	12.34	54.60%	27.46%
	安庆	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	淮安	套数	0.08	3.96%	-33.74%
		面积	8.60	1.32%	-31.67%
	连云港	套数	0.11	-5.91%	-38.56%
		面积	12.17	-4.67%	-27.39%
	温州	套数	0.13	8.49%	-16.98%
		面积	15.80	12.86%	-16.74%
	镇江	套数	0.18	52.98%	4.36%
		面积	18.43	35.05%	-7.14%
	芜湖	套数	0.05	34.85%	173.37%
		面积	6.50	36.67%	299.94%
	金华	套数	0.03	-37.33%	134.48%

		面积	3.13	-39.20%	159.12%
	台州	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	江阴	套数	0.05	-19.04%	-34.36%
		面积	6.82	-6.69%	-26.76%
	泰安	套数	0.05	0.42%	-52.04%
		面积	5.36	-5.06%	-53.90%
	盐城	套数	0.06	-50.28%	54.52%
		面积	7.95	-47.85%	57.85%
珠三角	广州	套数	0.19	-0.37%	-9.85%
		面积	19.13	-1.53%	-14.49%
	深圳	套数	0.07	-19.44%	-25.72%
		面积	6.69	-19.43%	-25.49%
	佛山	套数	0.39	-12.07%	-5.03%
		面积	33.75	-1.88%	-5.55%
	东莞	套数	0.09	-17.77%	31.94%
		面积	10.03	-17.82%	28.35%
	惠州	套数	0.04	-5.54%	24.93%
		面积	5.07	-4.77%	27.21%
	江门	套数	0.02	24.52%	40.88%
		面积	2.16	28.52%	38.92%
中西部	武汉	套数	0.53	8.59%	105.90%
		面积	58.84	8.73%	115.79%
	南昌	套数	0.08	-11.22%	---
		面积	9.18	-13.04%	---
	成都	套数	0.21	-38.25%	-42.88%
		面积	24.12	-39.19%	-39.62%
	岳阳	套数	0.03	-9.86%	-34.19%
		面积	3.15	-10.29%	-37.91%
	襄阳	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
南宁	套数	0.12	1.43%	-42.36%	
	面积	13.44	1.72%	-39.59%	
其他	福州	套数	0.04	-14.34%	44.37%
		面积	4.43	-14.58%	37.46%
	泉州	套数	0.05	1.11%	8.12%
		面积	6.31	6.59%	4.08%
	莆田	套数	0.03	-29.27%	6.09%
		面积	4.16	-30.24%	7.20%
	长春	套数	0.17	-1.30%	-31.82%
		面积	18.58	-3.77%	-31.05%
	吉林	套数	0.05	14.75%	-18.87%
		面积	5.11	15.30%	-17.41%

牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.02	-21.23%	-19.71%
	面积	2.11	-18.16%	-30.30%

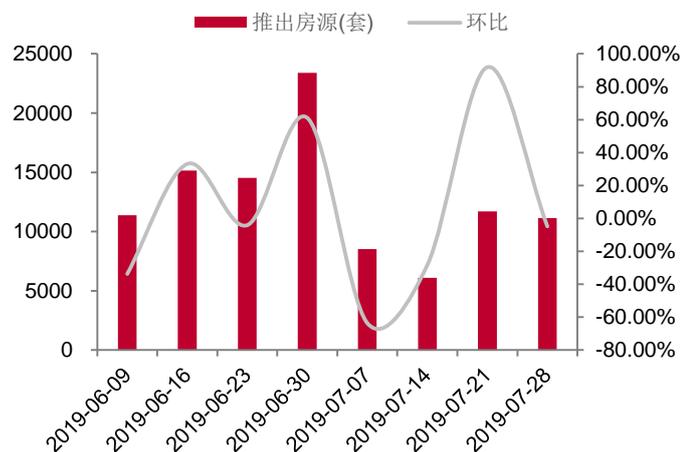
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

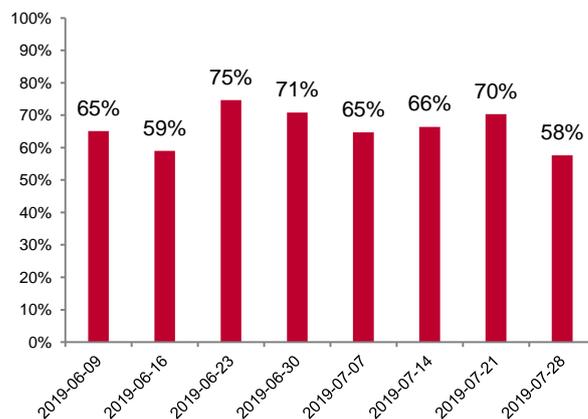
- 根据中指监测数据，(7月22日至7月28日)重点城市共开盘65个项目，合计推出房源11136套，其中一线城市开盘909套，占比8%；开盘项目平均去化率达到58%，其中二线城市平均去化率为56%。

图表 5: 重点城市推盘（近八周）



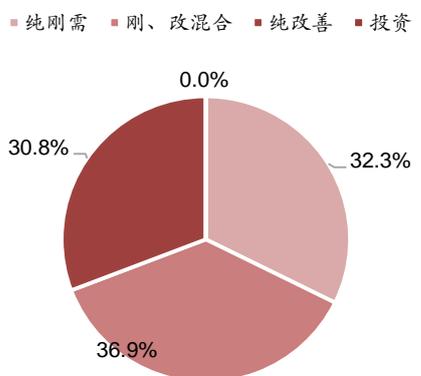
来源：中指，中泰证券研究所

图表 6: 重点城市开盘平均去化率（近八周）



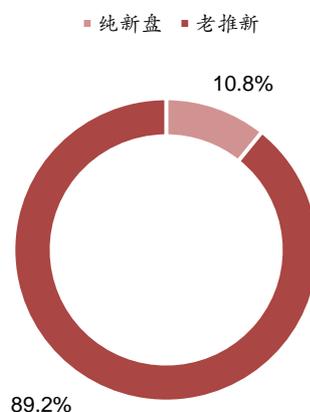
来源：中指，中泰证券研究所

图表 7: 重点城市推盘产品结构



来源：中指，中泰证券研究所

图表 8: 重点城市推盘产品结构

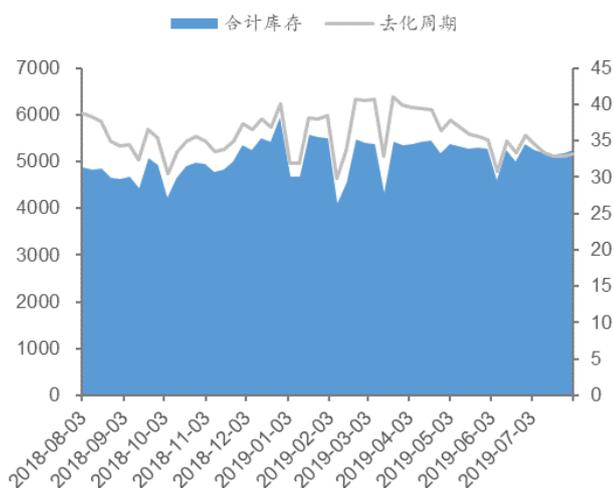


来源：中指，中泰证券研究所

3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-08-02）

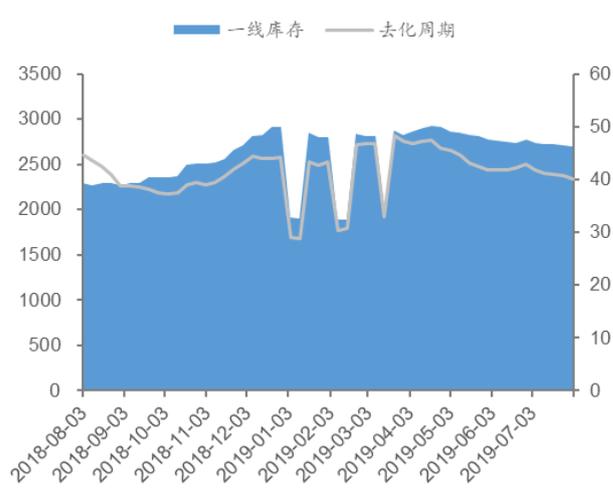
- 本周中泰跟踪的15个大中城市住宅可售面积合计5262.70万方，环比增速1.69%，去化周期31.27周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.42%，5.26%，-1.24%。一线、二线、三线去化周期分别为40.18周，23.53周，30.83周。

图表 9：合计可售套数及去化周期（按面积）



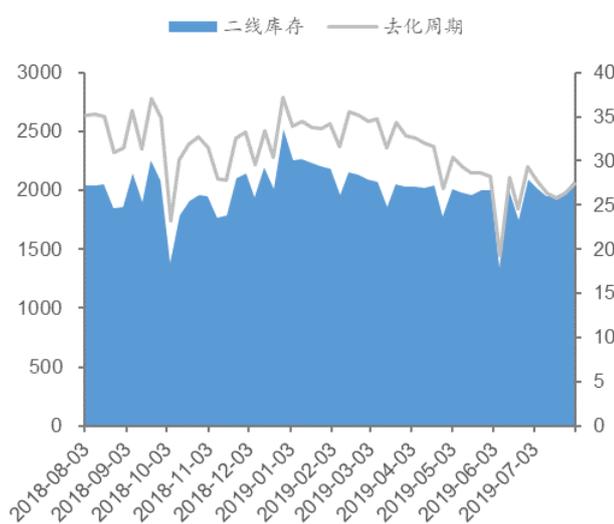
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 10：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



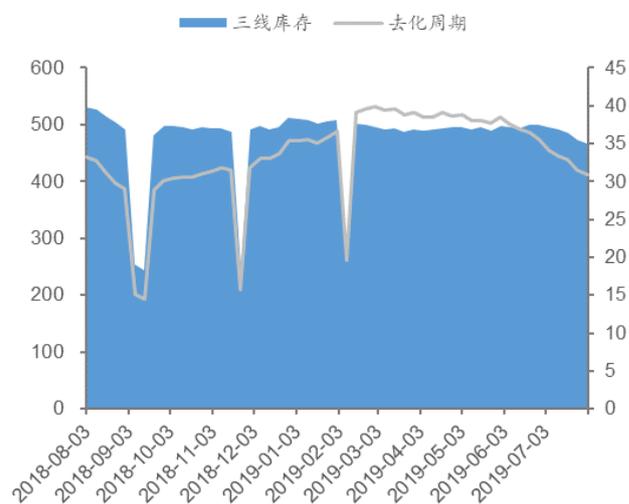
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 11：二线城市可售套数及去化周期（按面积）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 12：三线城市可售套数及去化周期



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 13: 15 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)

地理区域	城市名称	指标	2019-08-02	环比	同比	前 6 个月周均成交量 (面积)	去化周期 (面积)
合计		套数	41.17	-0.20%	9.32%	158.82	31.27
		面积	5262.70	1.69%	8.14%		
一线城市		套数	21.97	-0.22%	16.57%	67.14	40.18
		面积	2697.98	-0.42%	17.40%		
二线城市		套数	16.07	0.08%	5.56%	76.50	23.53
		面积	2096.97	5.26%	2.89%		
三线城市		套数	3.14	-1.51%	-12.78%	15.17	30.83
		面积	467.75	-1.24%	-11.77%		
环渤海	北京	套数	7.06	-1.65%	20.98%	14.80	60.46
		面积	894.92	-1.23%	27.82%		
长三角	上海	套数	5.88	1.06%	43.16%	27.11	28.53
		面积	773.72	1.29%	33.32%		
	杭州	套数	1.61	-4.01%	-7.98%	14.61	15.22
		面积	222.32	-3.54%	-3.07%		
	南京	套数	3.05	-0.69%	34.49%	14.06	33.77
		面积	474.66	27.13%	68.94%		
	苏州	套数	3.36	2.94%	-9.93%	20.09	24.08
		面积	483.73	1.91%	-13.50%		
	宁波	套数	2.13	-0.94%	22.64%	15.36	17.54
		面积	269.42	-0.09%	12.01%		
	江阴	套数	1.11	-1.70%	-36.47%	5.91	33.44
		面积	197.71	-1.15%	-30.36%		
珠三角	广州	套数	6.46	-1.21%	-1.20%	18.13	43.34
		面积	785.91	-1.02%	0.39%		
	深圳	套数	2.57	3.50%	8.65%	7.09	34.32
		面积	243.43	-0.84%	3.67%		
	惠州	套数	---	---	---!	5.16	---
		面积	---	---	---		
中西部	南昌	套数	---	---	---	7.52	---
		面积	---	---	---		
	九江	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
其他	福州	套数	3.38	2.51%	65.22%	4.86	72.02
		面积	349.81	2.56%	40.19%		
	厦门	套数	2.54	-2.17%	88.78%	---	---
		面积	297.03	-1.94%	60.52%		
	莆田	套数	2.02	-1.41%	9.66%	4.10	65.89
		面积	270.04	-1.31%	9.66%		

注: 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳, 合计 4 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门, 合计 7 个城市; 三线城市

包括：惠州、九江、江阴、莆田，合计4个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

3.4 14个大中城市二手房成交分析（19/07/27-19/08/02）

- 本周中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积126.96万方，环比增速-7.62%，同比增速10.34%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-3.63%，-8.99%，-10.43%；同比增速分别为-6.63%，21.34%，14.05%。

图表 14：二手房成交面积环比增速（周数据）



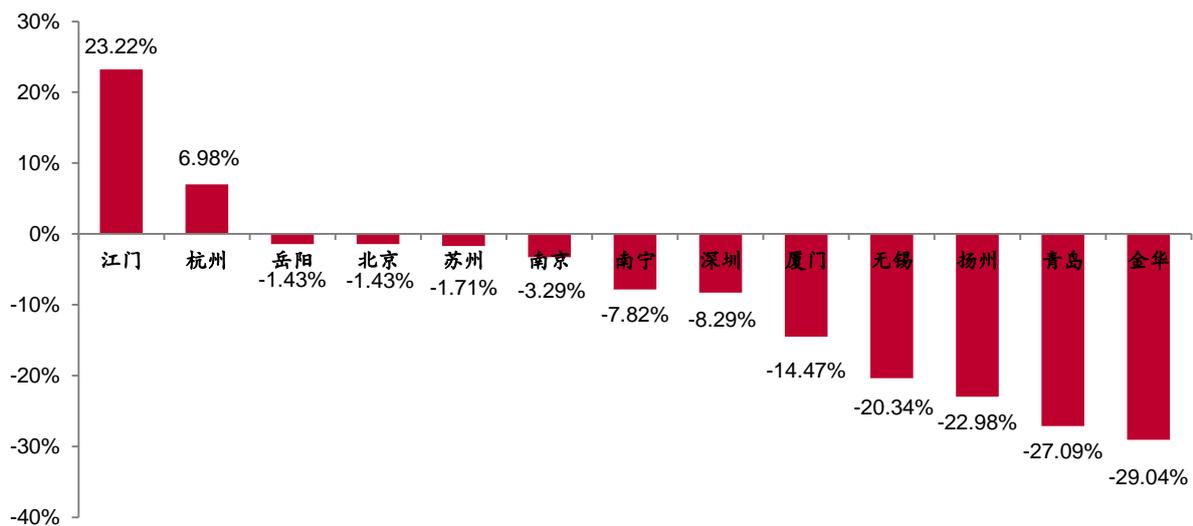
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 15：二手房成交面积同比增速（周数据）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 16：主要城市二手房本周成交面积环比增速



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 17: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)

地理区域		城市名称	指标	19/07/27-19/08/02	环比	同比
合计			套数	1.24	-16.63%	-1.74%
			面积	115.89	-15.68%	0.72%
一线城市			套数	0.36	-20.83%	-24.76%
			面积	31.52	-21.35%	-23.80%
二线城市			套数	0.70	-15.86%	12.70%
			面积	67.43	-14.04%	14.60%
三线城市			套数	0.18	-10.08%	11.69%
			面积	16.94	-10.43%	14.05%
环渤海	北京		套数	0.25	-17.35%	-23.35%
			面积	22.20	-18.40%	-23.32%
	青岛		套数	0.08	-27.58%	36.02%
			面积	7.45	-27.09%	41.65%
长三角	杭州		套数	0.13	7.01%	17.29%
			面积	11.82	6.98%	14.39%
	南京		套数	0.16	-25.93%	16.63%
			面积	14.39	-24.18%	21.20%
	无锡		套数	0.11	-28.77%	-2.35%
			面积	12.25	-20.34%	9.04%
	苏州		套数	0.15	-1.09%	-1.15%
			面积	15.41	-1.71%	-3.36%
	扬州		套数	0.02	-25.00%	-31.60%
			面积	1.95	-22.98%	-29.30%
	金华		套数	0.02	-29.62%	-8.75%
			面积	2.36	-29.04%	-14.05%
	张家港		套数	---	---	---
			面积	---	---	---
珠三角	深圳		套数	0.11	-27.64%	-27.73%
			面积	9.32	-27.59%	-24.91%
	江门		套数	0.02	17.75%	-6.61%
			面积	1.98	23.22%	-6.61%
中西部	南宁		套数	0.10	-5.33%	68.13%
			面积	9.17	-7.82%	72.63%
	岳阳		套数	0.01	-1.32%	-24.37%
			面积	1.48	-1.43%	-22.76%
其他	厦门		套数	0.06	-8.24%	45.64%
			面积	6.10	-14.47%	45.77%

注: 一线城市包括: 北京、深圳, 合计 2 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州, 合计 6 个城市; 三线城市包括: 扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港, 合计 6 个城市。

来源: Wind, 中泰证券研究所

4、投资建议及风险提示

- **投资建议：**本周，我们高频跟踪的 40 大中城市一手房成交环比+2.05%，同比-13.74%，一二线表现优于三线城市，二手房成交环比-7.62%，同比+10.34%；重点城市去化率下降到 58%，较上周有所回落。政策方面，7 月 30 日，中央政治局会议再次强调“房住不炒”并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”；8 月 2 日上午，央行工作会议表示下半年的重点工作要“加强预调微调和逆周期调控，适时降低存款准备金率...按照因城施策原则，持续加强房地产市场资金管控”。我们认为，近期一系列重大会议更加明确了下半年房地产行业“房住不炒”的主基调。我们判断在“稳房价、稳地价、稳预期”指导下，行业行政调控大幅变化可能性较小，下半年依然以一城一策微调为主，让房价、地价保持在小区间内波动；融资方面随着美联储降息，下半年国内整体流动性大概率保持充裕，不排除进一步宽松的可能，但地产行业大概率继续接受窗口指导，融资难、融资贵的局面难以大幅改善。在下半年政策维稳、融资管控依然从紧的背景下，行业格局分化加剧，集中度将继续上升，优质龙头房企强者恒强。从部分已披露的一线房企半年业绩快报超预期看，行业格局分化加剧进一步得到验证：上半年优质房企竣工结转大幅高于市场平均表现，在当前政策、融资边际收紧背景下，6 月以来行业信用利差扩大，进一步利好头部房企，全年业绩大概率超预期。同时，我们预计行业销售大概率在三季度二次探底，结合历次周期看，基本面探底的板块估值低点通常对应着不错的买点，而且目前板块估值处低位，仓位也较低。此外，本轮周期调控或长期维持一城一策，市场整体波动降低，行业增速放缓，让地产股整体股息率不断提升的同时，也带来由量转质的思考，投资机会需从追求 beta 变为寻找 alpha。建议持续关注基本面优良的高分红、高信用行业龙头：万科、保利、华夏幸福，及致力于降杠杆、提分红、优化内控、业绩进入释放期的成长一线：融创中国、旭辉控股集团。
- **风险提示：**三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性有所缓和。

■ 投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。

重要声明:

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 反映了作者的研究观点, 力求独立、客观和公正, 结论不受任何第三方的授意或影响。但本公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。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。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户, 不构成客户私人咨询建议。

市场有风险, 投资需谨慎。在任何情况下, 本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发, 需注明出处为“中泰证券研究所”, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。