

行业周报 (第三十一周)

2019年08月04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

**刘璐** 执业证书编号: S0570519070001  
研究员 liulu015507@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

7月政治局会议继续强化房住不炒,我们认为市场对政策的预期已经较为明确,即地产行业短期内难以期待政策红利,但在销售和土地市场热度均开始回落、开发投资受融资收紧影响大概率回落的背景下,出现全国层面新一轮收紧的可能性不大。相对而言,下半年更加需要关注全球量化宽松大背景下,我国流动性的边际变化。我们认为流动性宽松预期、优质房企业绩潜力依然能推动估值修复,其中融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的房企发展空间更为明确。

上周回顾

上周地产板块下跌 5.47%, 相对沪深 300 指数收益为-2.59 个百分点。细分板块方面, 房地产开发下跌 5.21%, 中介服务下跌 4.46%, 园区开发下跌 7.98%。

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 (大悦城等)。

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

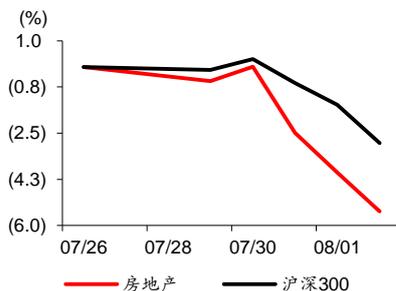
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
海德股份	000567.SZ	13.59
园城黄金	600766.SH	4.44
新潮能源	600777.SH	3.94
ST 创兴	600193.SH	2.46
实达集团	600734.SH	2.17
ST 岩石	600696.SH	1.57
*ST 津滨	000897.SZ	1.33
美好置业	000667.SZ	1.15
ST 银亿	000981.SZ	0.61
万泽股份	000534.SZ	0.59

一周跌幅前十公司

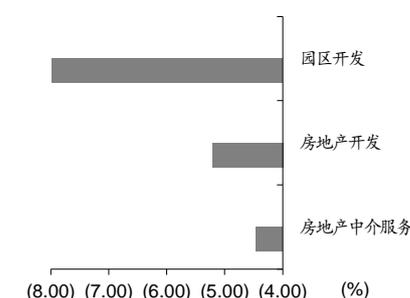
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
嘉凯城	000918.SZ	(16.25)
上实发展	600748.SH	(9.71)
张江高科	600895.SH	(9.67)
华夏幸福	600340.SH	(8.94)
蓝光发展	600466.SH	(8.93)
粤泰股份	600393.SH	(8.81)
华联控股	000036.SZ	(8.57)
南国置业	002305.SZ	(8.50)
苏州高新	600736.SH	(8.16)
光大嘉宝	600622.SH	(8.10)

资料来源: 华泰证券研究所

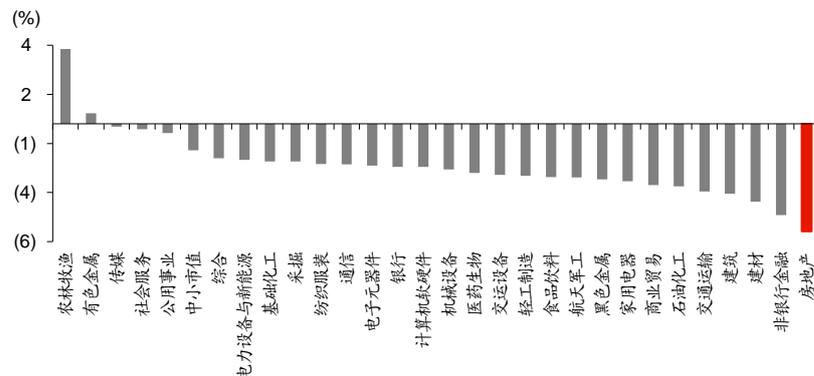
一周内行业走势图



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	08月02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	28.01	32.58~36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	9.15	7.74	6.72	5.86
金地集团	600383.SH	买入	11.95	13.78~15.90	1.79	2.12	2.44	2.80	6.68	5.64	4.90	4.27
中南建设	000961.SZ	买入	8.17	9.72~10.80	0.59	1.08	1.90	2.46	13.85	7.56	4.30	3.32
华发股份	600325.SH	买入	7.71	11.39~11.97	1.08	1.46	1.89	2.35	7.14	5.28	4.08	3.28
大悦城	000031.SZ	买入	6.99	7.80~8.45	0.35	0.65	0.77	0.96	19.97	10.75	9.08	7.28

资料来源: 华泰证券研究所

## 本周观点

7月30日中央召开政治局工作会议，部署下半年经济工作，关于房地产提出“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”。

此次关于房地产表态中，坚持“房住不炒”、落实长效机制与4月份会议精神一致，唯一的区别在于增加了“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的表述，体现了中央管控房地产行业的决心。我们认为此次会议重提“六稳”的背景是经济下行压力重新加大，但与此同时二季度部分热点城市房价和地价的矛盾也有所提升，所以短期之内难以通过放松刺激地产来稳增长，全国“一城一策”、“有松有紧”的政策新常态仍将延续。由于二季度以来房地产行业在融资层面、重点城市政策层面的管控，市场对此次政治局会议的房地产表态已是题中之意，并未超出预期。

**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。
2019年7月30日	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。提升城市群功能。实施城镇老旧小区改造等补短板工程。

资料来源：新华网，华泰证券研究所

基本面角度，二季度以来市场无论在销售还是土地市场都已经逐步回落。成交方面，7月我们跟踪的43城新房成交面积同比下滑1%，继今年1、2月之后再次转负，连续四周出现环比下滑；其中三四线城市下滑19%，热度降幅更为明显。土地市场同样在退温，7月（截至28日）百城住宅类土地成交建面同比下滑8%，连续两个月负增长；百城住宅类土地成交溢价率为12%，环比下滑9个百分点。我们在此前强调，融资收紧下对地产行业最大的影响在于影响房企再投资，三季度房地产行业的开发投资回落是大势所趋。我们认为在此背景下出现全国层面新一轮收紧的可能性不大。

相对于重点城市的景气度回落，龙头和优质中型房企7月销售韧性仍然较强。根据亿翰数据，2019年7月百强房企单月销售金额环比降低23.21%，同比增长20.80%，同比增速较6月提高6.67个百分点；1-7月累计销售金额同比增长15.58%，增速较1-6月提高1.51个百分点。7月单月增速靠前的主流A股上市房企为保利发展（80%）、阳光城（60%）、新城控股（34%）、招商蛇口（31%）、中南建设（16%）、大悦城控股（13%）。1-7月累计增速靠前的为华发股份（62%）、大悦城控股（59%）、金融街（53%）、招商蛇口（34%）、阳光城（33%）。我们认为TOP10龙头房企今年仍能稳步前行，而部分TOP50优质二线房企有望延续良好的销售弹性。

7月政治局会议继续强化房住不炒，我们认为市场对政策的预期已经较为明确，即地产行业短期内难以期待政策红利，但在销售和土地市场热度均开始回落、开发投资受融资收紧影响大概率回落的背景下，出现全国层面新一轮收紧的可能性不大。相对而言，下半年更加需要关注全球量化宽松大背景下，我国流动性的边际变化。我们认为流动性宽松预期、优质房企业绩潜力依然能推动估值修复，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（大悦城等）。

## 数读一周楼市

### 政策红黑榜

图表2：一周政策红黑榜（2019年7月27日-8月2日）

日期	城市	政策变化	政策具体内容
7月29日	全国	房地产贷款	人民银行召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会，要求各类银行要转变传统信贷路径依赖，合理控制房地产贷款投放，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。
7月30日	全国	调控基调	中共中央政治局召开会议，部署下半年经济工作。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。
7月30日	大连	限价	大连要求实施商品住房价格指导，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。
7月30日	广州	人才政策	广州市政府印发《关于进一步加快促进科技创新的政策措施》：为提高人才吸引力，将按照职住平衡、就近建设、定向供应的原则，鼓励各区以及用人单位等多主体供给，通过新增筹建、园区配建、城市更新等方式，在高校、科研机构、高新技术产业开发园区等人才密集区建设人才住房。力争3年内面向全市新增3万套人才公寓和公共租赁住房，优先供给重点产业、重点企业中的人才使用。
7月31日	东莞	限购	《关于简化港澳台居民在我市购房相关资料要求的通知》：自2019年8月1日起，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。港澳台居民在东莞拥有一套及以上住房的暂停向其销售新建商品住房。
8月2日	全国	调控基调	央行2019年下半年工作电视会议：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，按照“因城施策”的基本原则，持续加强房地产市场资金管控。
8月2日	甘肃	租赁市场	甘肃省《关于进一步深化城镇住房制度改革完善住房供应体系的指导意见》指出可将符合条件的进城农民工纳入公共租赁住房保障范围，允许将商业用房按规定改建为租赁住房。

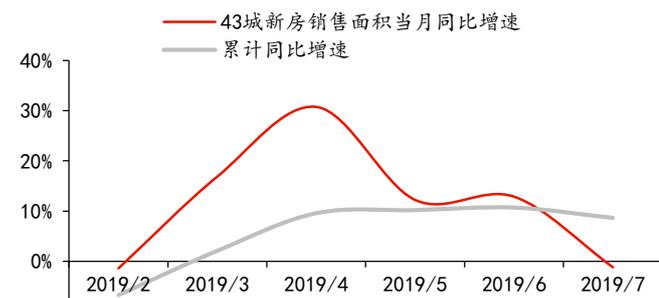
注：红底代表放松类政策变化，灰底代表收紧类政策变化，白底代表中性政策变化。

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43城新房销售面积同比下降1%，其中一线上升8%，二线上升17%，三线下降19%。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26%，二线上升26%，三线下降9%。

图表3：43城新房销售面积同比增速



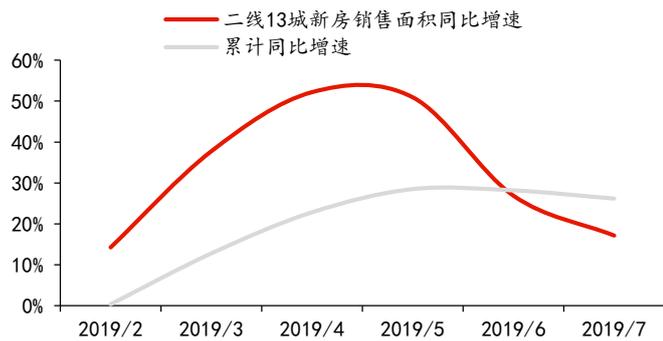
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表4：一线4城新房销售面积同比增速



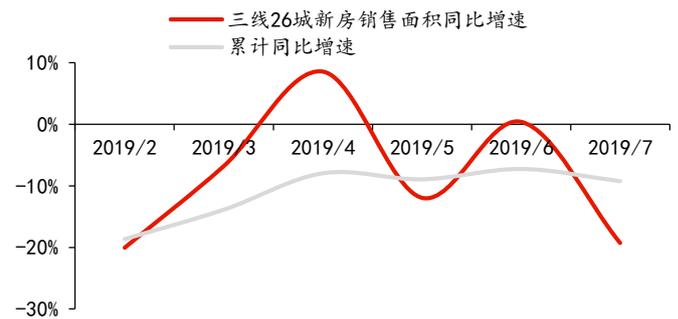
资料来源：Wind，华泰证券研究所

**图表5： 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

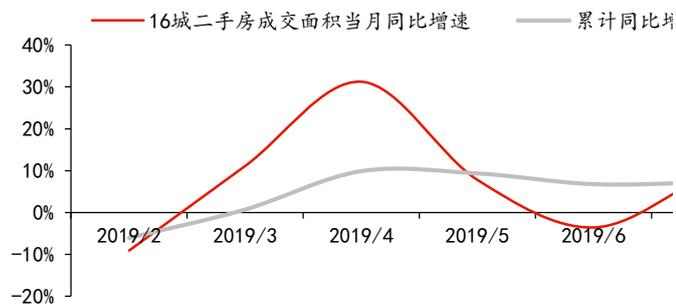
**图表6： 三线 26 城新房销售面积同比增速**



资料来源：Wind，华泰证券研究所

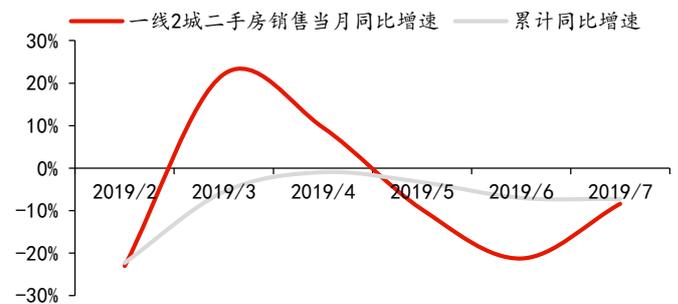
7月16城二手房成交面积同比上升9%，其中一线下降8%，二线上升20%，三线上升8%。年初至今16城二手房累计同比上升7%，其中一线下降7%，二线上升19%，三线持平。

**图表7： 16 城二手房成交面积同比增速**



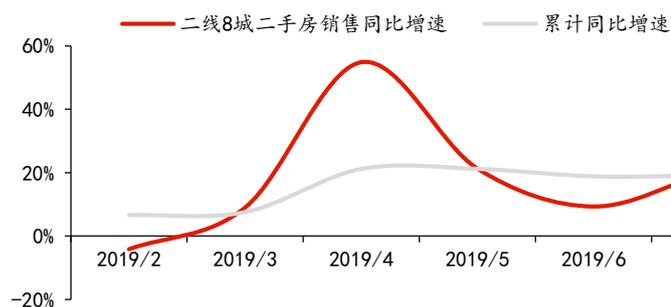
资料来源：Wind，华泰证券研究所

**图表8： 一线 2 城二手房成交面积同比增速**



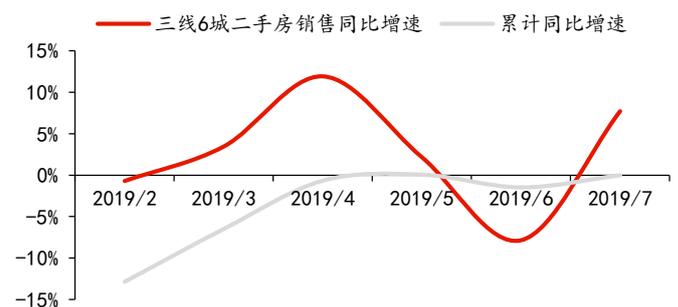
资料来源：Wind，华泰证券研究所

**图表9： 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10： 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11： 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	
1801	14	-2	22	-14	139	44	-12	-13	229	41	101	-16	95	-67	22	71	0	9	43		
1802	-40	-40	-33	-66	41	-66	-55	-40	-26	-65	-65	-28	6	-76	-42	31	-51	-37	23		
1803	-43	-57	-16	-67	16	-59	-52	-41	-3	-47	-47	-32	-15	-88	-24	-3	-52	-43	-6		
1804	-18	-14	-17	-20	-6	80	-22	-44	-6	-10	-23	-44	22	-70	2	32	-45	-29	3		
1805	5	68	6	7	9	750	-20	-46	4	-17	29	-27	32	-43	3	17	-21	2	31		
1806	7	77	23	-4	2	429	-22	9	-5	-58	2	-24	24	18	-21	11	-27	-7	-16		
1807	12	107	17	3	20	100	14	-23	-19	-59	-7	-22	55	42	-15	-6	-11	23	-5	0	
1808	8	95	15	-6	26	57	-49	-22	-22	-61	-49	-32	77	117	-34	-6	68	5	-9	-7	
1809	-4	67	10	-29	-16	23	-65	-12	-21	-66	-54	-53	222	39	-52	-32	102	-30	-34	-28	
1810	3	44	11	-27	-29	33	-63	31	-35	-61	-31		191	18	-44	-26	192	29	-36	-32	
1811	-2	32	20	-57	-26	81	-62	-1	-42	-44	-6		88	40	-52	-19	129	-3	-52	-29	
1812	-10	13	27	-53	-47	32	-35	-20	-29	-31	8	-33	48	-21	-58	-26	115	-42	-48	8	
1901	-6	-12	42	-54	-38	5	-13	-10	-30	-31	-21	44	52	330	-51	-31	23	-14	-29	-26	
1902	-5	-17	38	-49	-36	44	-28	1	-8	32	31	-28	22	226	-47	-67	101	-6	-24	-55	
1903	17	44	50	-35	-19	82	-2	26	5	28	30	0	4	360	-47	21	89	1	-29	-12	
1904	27	1	91	-34	28	51	-19	73	18	39	31	9	84	309	-27	-11	95	18	-22	-7	
1905	5	-24	44	-54	17	-61	-24	19	10	75	11	-29	58	197	9	-12	141	5	-28	-31	
1906	7	-26	39	-46	-10	-17	-18	-7	19	186	23	-49	64	127	30		79	6	-29	-21	
1907	19	-14			-4		-6	23					103	37	85	61		56	28	-4	-17

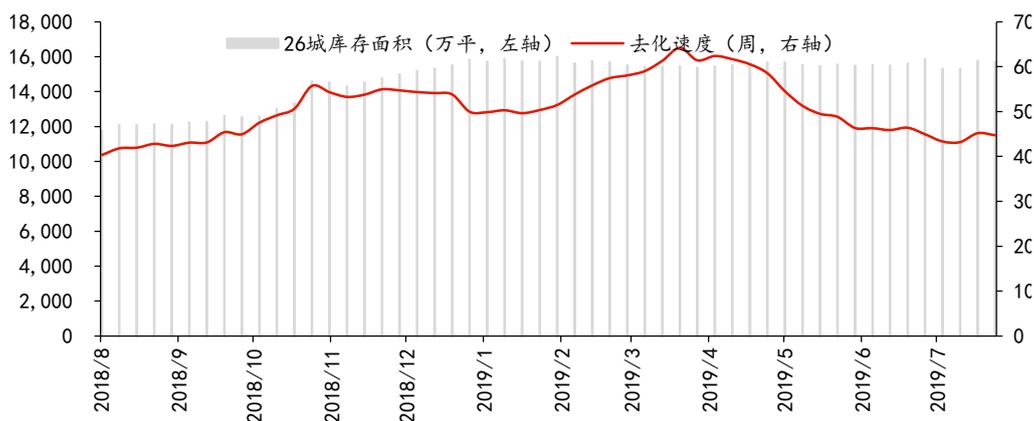
注：表中数据为城市月度二手房成交套数同比增速，单位为%；7月份数据截至7月31日；成都、南宁、佛山部分时间数据缺失；上海为中指院二手住宅城市全口径，广州为中原二手住宅全市中介网签口径，成都、武汉、天津、济南为链家口径，无锡为Wind二手商品房城市全口径，其余城市为Wind二手住宅城市全口径，部分城市根据不同口径有所修正。部分城市数据暂未更新，总体增速为已更新数据的城市口径。

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21日-28日26城库存面积四周滚动环比下降1%，同比上升32%。其中一线环比持平，同比上升15%；二线环比上升3%，同比上升31%；三线环比下降3%，同比上升50%。26城去化速度为45周，四周滚动环比加快2周，同比放缓4周。其中一线去化速度为53周，四周滚动环比加快2周，同比加快4周；二线去化速度为29周，四周滚动环比持平，同比放缓3周；三线去化速度为65周，四周滚动环比加快5周，同比放缓10周。

**图表12： 26城库存与去化速度**

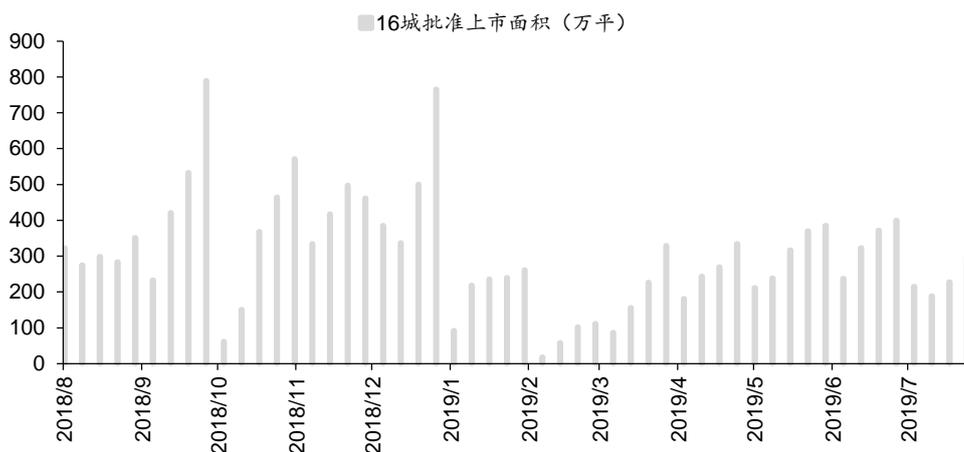


资料来源：中指院，华泰证券研究所

7月21日-28日16城推盘面积四周滚动环比下降30%，同比下降8%。

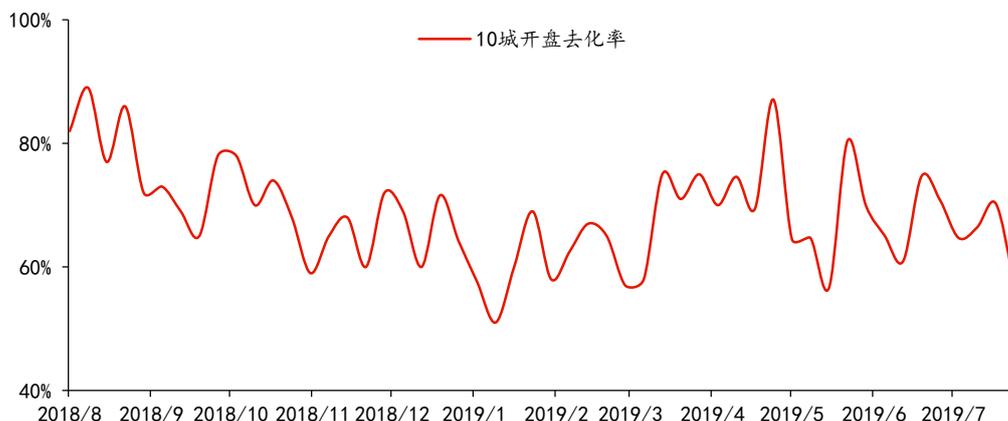
10城新开盘去化率为58%，四周滚动环比下降3.1个百分点。其中一线去化率62%，四周滚动环比下降1.5个百分点；二线去化率56%，四周滚动环比下降4.8个百分点。

**图表13： 16城批准上市面积**



资料来源：中指院，华泰证券研究所

**图表14： 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

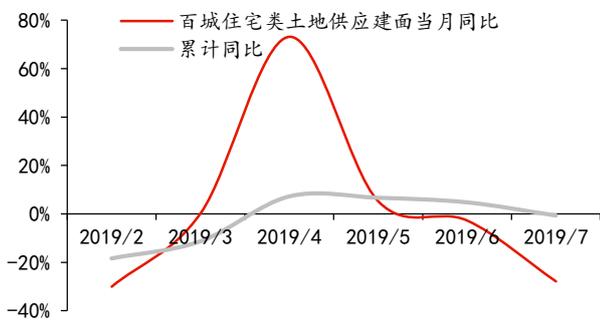
7月1日-28日百城住宅类土地供应建面同比下降28%，年初至今累计同比下降1%，其中一线上升48%，二线上升12%，三线下降13%。

百城住宅类土地成交建面同比下降8%，年初至今累计同比持平，其中一线上升43%，二线上升16%，三线下降16%。

百城住宅类土地成交楼面价同比上涨23%，年初至今累计同比上涨22%，其中一线上升12%，二线上升14%，三线上升16%。

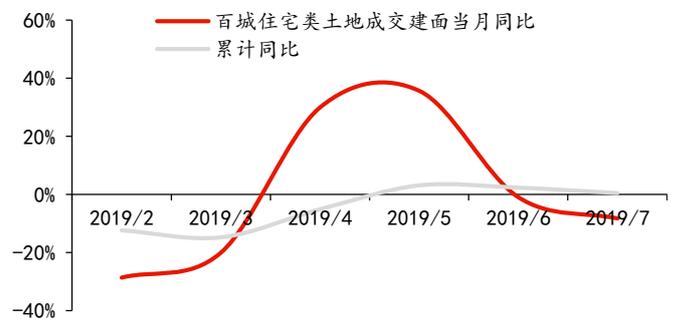
百城住宅类土地溢价率为10%，环比下降10.5个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为0%、16%、8%。

图表15：百城住宅类土地供应建面同比增速



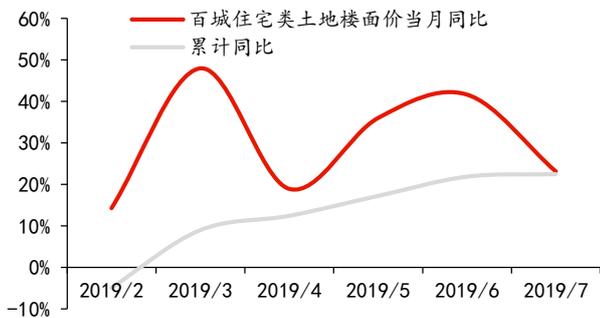
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表16：百城住宅类土地成交建面同比增速



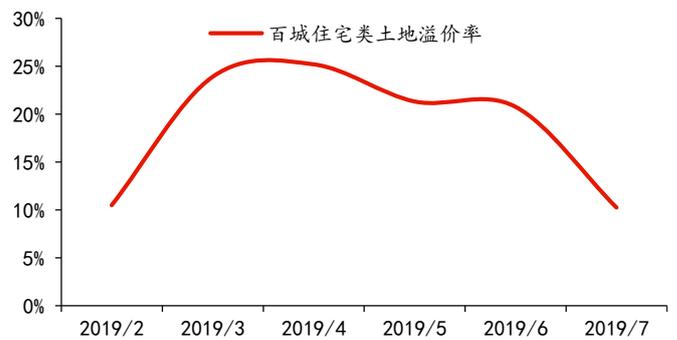
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表17：百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18：百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19：重点公司一览表

公司名称	公司代码	评级	08月02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	28.01	32.58-36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	9.15	7.74	6.72	5.86
金地集团	600383.SH	买入	11.95	13.78-15.90	1.79	2.12	2.44	2.80	6.68	5.64	4.90	4.27
中南建设	000961.SZ	买入	8.17	9.72-10.80	0.59	1.08	1.90	2.46	13.85	7.56	4.30	3.32
华发股份	600325.SH	买入	7.71	11.39-11.97	1.08	1.46	1.89	2.35	7.14	5.28	4.08	3.28
大悦城	000031.SZ	买入	6.99	7.80-8.45	0.35	0.65	0.77	0.96	19.97	10.75	9.08	7.28
华侨城 A	000069.SZ	买入	6.97	9.54-11.13	1.29	1.59	1.92	2.30	5.40	4.38	3.63	3.03
荣盛发展	002146.SZ	买入	8.52	13.91-14.98	1.74	2.14	2.57	3.08	4.90	3.98	3.32	2.77

资料来源：华泰证券研究所

图表20：重点公司最新观点

公司名称	最新观点
<b>万科 A</b> (000002.SZ)	<b>核心观点</b> 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。 <a href="#">点击下载全文：万科 A(000002,买入)：结转大幅增长，销售稳步修复</a>
<b>金地集团</b> (600383.SH)	<b>核心观点</b> 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。 <a href="#">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</a>
<b>中南建设</b> (000961.SZ)	<b>核心观点</b> 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。 <a href="#">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</a>
<b>华发股份</b> (600325.SH)	<b>核心观点</b> 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。 <a href="#">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</a>
<b>大悦城</b> (000031.SZ)	<b>核心观点</b> 7 月 13 日公司发布业绩预告，2019 上半年公司预计实现归母净利润 17.7-20.4 亿元，较上年同期重组后增长 30-50%。公司上半年业绩保持快速增长，主要源于报告期商品房销售收入结转增加。原中粮地产同大悦城地产重组完成后，公司融合住宅地产与商业地产，定位全产业综合地产开发平台，产业协同和核心竞争力进一步提升，预测 2019-2021 年归母净利润 25.4、30.1、37.7 亿元（前值 2019、2020 年 14.0、16.3 亿元，未考虑重组影响），维持“买入”评级。 <a href="#">点击下载全文：大悦城(000031,买入)：协同驱动高增长，开启大悦新篇章</a>
<b>华侨城 A</b> (000069.SZ)	<b>核心观点</b> 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。 <a href="#">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</a>
<b>荣盛发展</b> (002146.SZ)	<b>核心观点</b> 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。 <a href="#">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</a>

资料来源：华泰证券研究所

## 行业与公司动态

图表21：行业新闻概览

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年08月03日	中国证券报	房价要降？7月楼市销售转冷，金九银十可能也黄了 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月03日	中国经营报	成交“冰封”开发商回款焦虑 苏州调控风暴中的花桥楼市 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月03日	中国经营网	限价令未能阻挡房价两年间大涨 再强调新房网签价格不超4月份“蹿升”的洛阳 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月03日	中国经营网	楼市长期表现需看经济底色 大分化刚刚开始 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月03日	中国经营报	海淀区市场监督管理局 多举措开展房地产经纪机构检查工作 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月03日	中国经营报	土地增值税杀伤力巨大需谨慎使用 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月03日	中国经营报	广州土地市场回暖记 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月03日	证券时报网	多家上市房企7月销售额环比下降 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月03日	证券日报	房地产为何不能成为 短期刺激经济的手段？ <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月03日	证券日报	降低房地产挤占效应 加速新旧动能转换 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月03日	证券时报	央行：持续加强房地产市场资金管控 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月03日	中国证券报	多家上市房企7月销售额环比下降 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月03日	中国证券报	房企拿地节奏放缓 土地市场将降温 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	华夏时报	合肥出手监控房企 群访三次及以上的企业或被暂停预售 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	阿思达克	中指院：7月百城住宅均价按月升0.4% 料分化态势更明显 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	新华网	2018年北京房地产开发投资止跌回升 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	阿思达克	七月份住宅楼宇买卖合同按年跌21.1% 买卖总值跌32.4% <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	蓝鲸传媒	北京市住建委：保持房地产市场调控的连续性和稳定性 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	华夏时报	6月三四线城市房价“北涨南跌” 社科院预测下行小周期将来临 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	中证网	北京市住建委：进一步完善住房保障政策体系 加大政策性住房供应力度 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	证券时报网	北京市住建委：2019年坚持“房住不炒”，坚决抑制投机投资性需求 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	中国证券网	机构：7月47城二手房房源挂牌价环比微涨 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	新华网	限竞房成北京楼市新房供应主流 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	大众证券报	房企土地储备全要素对比 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	大众证券报	中指研究院最新发布百强销售报告：前7月销售破千亿房企增至15家 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	财联社	北京房产“二抵贷”复出 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	上海证券报	百强房企前7月业绩增速放缓 好日子到头了？ <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	南方日报	差异化施策严查企业违规销售行为 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	中国证券报	面对偿债压力 房企将加快去库存 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	证券时报	全国多座城市房贷利率“触底反弹” <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	证券时报	规划想象的楼市，草根买不起 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	证券时报	房租价格的背后 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月02日	经济参考报	6成城市库存上升 政策从严或倒逼房企降价 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	新京报网	7月北京普通住宅成交4439套 创一年内新高 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	中证网	58同城：7月份全国新房找房热度呈现明显区域分化趋势 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	中证网	多个热点城市房贷利率上调 青岛首套房利率上浮15% <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	新京报网	房住不炒！地产股市值一日蒸发545亿，维稳信号释放 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	和讯网	稳增长不再靠夜查，房地产怎么玩？ <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	人民网	上周大成都推3772套新住宅，整体中签率约85% <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	广州日报	已有持证复建房上市交易 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	证券日报	房地产不再作为短期刺激经济手段 下半年房价大概率保持平稳 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	证券日报	下半年一二线城市房地产调控或将加码 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	经济参考报	房地产不是短期刺激手段 振兴实体经济乃根本之道 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	经济参考报	央行要求合理控制房地产贷款投放 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	经济参考报	因城施策多个热点城市房贷利率上调 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	中国证券报	上市房企上半年业绩明显分化 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	中国证券报	7月房企拿地节奏放缓 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	中国证券报	央行：保持房地产金融政策连续性稳定性 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	21世纪经济报道	“房托”紧箍咒生效 7月房地产信托规模环比降4成 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	21世纪经济报道	中央重申“房住不炒” 房企迎新一轮洗牌 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	中国网	北京首设商品住宅用地年度供应下限 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年08月01日	每日经济新闻	房地产政策导向出现新变化释放了哪些信号 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	新华网	央行要求各类银行合理控制房地产贷款投放 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	新京报网	合肥率先对楼盘质量问题企业暂停供地、预售及网签 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	新华网	财经观察：坚持“房住不炒”彰显中国经济调控定力 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	中国证券网	7月各地房地产调控超40次 部分地产商“急刹车”、“换赛道” <a href="#">(点击查看原文)</a>

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年07月31日	南方都市报	楼市调控刷屏，今日近百地产股集体大跌 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	新华网	北京首次设定商品住宅用地年度供应下限 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	每日经济新闻	关于房地产，中央首次提出这16个字！开发商股价普跌，市值损失500亿 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	新华网	安徽加快公租房建设配租使用率达97%以上 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	财联社	合肥：对引发3次以上群访的房企暂停供地、预售、网签 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	中国财经	31省上半年房地产投资数据：多地增速下滑 15省跑赢全国 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	金融界	房地产融资收紧 地产债发行明显回落 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	证券日报	31年来房地产开发投资年均增长24.8% <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	中国经济时报	上半年三四线城市房价同比上涨一成 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	每日经济新闻	新提法：不将房地产作为短期刺激经济的手段 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	21世纪经济报道	政治局会议定调下半年经济：稳定制造业投资，房地产不作为短期刺激手段 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	经济参考报	政治局会议释放大重政策信号 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	北京商报	中央定调房地产：不作为短期刺激手段 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月31日	信息时报	二季度广州二手住宅网签环比增四成 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月30日	新华网	地产“后开发时代”的房企转型思考 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月30日	中国证券网	易居研究院：上半年6成城市住房库存上升 政策从严或倒逼房企降价 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月30日	中国证券网	易居研究院：上半年三四线房价涨幅仍扩大 调控政策不能松绑 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月30日	新京报网	境外债难再“续命” 房企拼销售回款胜算几何？ <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月30日	经济日报	把“房住不炒”落实到位 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月30日	证券日报	房地产贷款增速继续平稳回落 楼市热度出现降温迹象 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月30日	经济参考报	房地产行业进入新一轮整合期 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月30日	时代周报	以稳为主 7月楼市调控逾40次 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月30日	经济观察报	房价：存在即合理吗？ <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月30日	北京青年报	国家统计局：去年全国房企达97938家 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月30日	广州日报	下半年房企资金环境偏紧或难改 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	中国证券网	中国社科院：核心城市住房租金缓慢上涨 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	新华网	北京二手房成交创5年来新低 市场博弈加剧 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	每日经济新闻	16城入围中央财政支持住房租赁试点 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	每日经济新闻	6月涨幅全国第一 洛阳给房价设立“涨停板” <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	第一财经日报	开封限售松绑十二时辰：三四线楼市政策调整有风险 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	证券日报	土地增值税拟立法 集体房地产纳入征税范围 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	证券日报	地方调控动作频频 为过热城市楼市“降温” <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	证券时报	多地楼市密集加码调控的背后逻辑 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	中国证券报	楼市调控“稳”字当头 开发商资金链面临考验 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	中国网	274家房企宣布破产 房地产行业需重新洗牌 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	信息时报	房企盈利增速总体放缓 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	信息时报	房企多渠道化解融资困局 <a href="#">(点击查看原文)</a>
2019年07月29日	中国产业经济信息网	市场承压 创新求变 全国商业地产市场进入高度竞争期 <a href="#">(点击查看原文)</a>

资料来源：财汇资讯、华泰证券研究所

图表22：公司动态

公司	公告日期	具体内容
万科A	2019-08-03	万科A：2019年七月份销售及近期新增项目情况简报 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524646.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524646.pdf</a>
	2019-08-03	万科A：关于董事会会议召开日期的公告 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524802.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524802.pdf</a>
	2019-08-03	万科A：关于按照《香港上市规则》公布2019年7月份证券变动月报表的公告 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524645.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524645.pdf</a>
	2019-08-03	万科A：2018年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）2019年付息公告 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524227.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524227.pdf</a>
	2019-07-30	万科A：2017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： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514575.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514575.pdf</a>
大悦城	2019-07-31	关于控股子公司大悦城地产有限公司披露2019年1-6月未经审核营运数据的公告 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-31\5518502.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-31\5518502.pdf</a>
天健集团	2019-07-31	2019年第二季度建筑业经营情况简报 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-31\5518693.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-31\5518693.pdf</a>
金融街	2019-08-02	关于获取无锡市锡国土（经）2019-23地块国有建设用地使用权公告 链接： <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-02\5521429.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-02\5521429.pdf</a>

公司	公告日期	具体内容
金科股份	2019-08-01	关于公司股东所持部分股份质押的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-01\5519864.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-01\5519864.pdf</a>
	2019-07-30	关于召开2019年第六次临时股东大会的通知 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5516064.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5516064.pdf</a>
	2019-07-30	关于第十届董事会第三十六次会议决议的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5516061.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5516061.pdf</a>
	2019-07-30	独立董事关于第十届董事会第三十六次会议相关事项的独立意见 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5516062.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5516062.pdf</a>
	2019-07-30	关于与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5516065.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5516065.pdf</a>
	2019-07-30	关于控股子公司拟对公司及控股子公司提供担保的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5516063.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5516063.pdf</a>
	2019-07-30	关于取消部分控股及参股房地产项目公司担保额度并预计新增担保额度的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5516060.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5516060.pdf</a>
中南建设	2019-08-02	关于为淄博锦泉等公司提供担保的进展公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-02\5522237.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-02\5522237.pdf</a>
	2019-07-31	关于为苏州显成提供担保的进展公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-31\5517151.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-31\5517151.pdf</a>
	2019-07-31	2019年第九次临时股东大会提示性公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-31\5517978.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-31\5517978.pdf</a>
	2019-07-29	关于“16中南02”回售资金发放的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-29\5513603.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-29\5513603.pdf</a>
荣盛发展	2019-08-03	2019年7月份销售、近期新增土地储备及产业园招商情况简报 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524605.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524605.pdf</a>
	2019-07-30	2019年度第四次临时股东大会的法律意见 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514723.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514723.pdf</a>
	2019-07-30	2019年度第四次临时股东大会决议公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514724.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514724.pdf</a>
滨江集团	2019-08-01	2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2019年付息公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-01\5519523.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-01\5519523.pdf</a>
	2019-07-30	关于竞得土地使用权的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514536.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514536.pdf</a>
世联行	2019-07-30	关于注销部分募集资金账户的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5515223.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5515223.pdf</a>
华发股份	2019-07-30	华发股份关于注册发行购房尾款资产支持票据的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514184.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514184.pdf</a>
	2019-07-30	华发股份关于受托管理关联方项目暨关联交易的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514181.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514181.pdf</a>
	2019-07-30	华发股份关于召开2019年第六次临时股东大会的通知 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514182.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514182.pdf</a>
	2019-07-30	华发股份第九届董事局第五十五次会议决议公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514183.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514183.pdf</a>
	2019-07-30	华发股份关于子公司申请信托融资暨关联交易的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514185.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514185.pdf</a>
	2019-07-30	金地集团2019年第二次临时股东大会决议公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514463.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514463.pdf</a>
金地集团	2019-08-03	金地集团2019年第二次临时股东大会法律意见书 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524548.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524548.pdf</a>
	2019-08-03	金地集团2019年第二次临时股东大会法律意见书 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524546.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-03\5524546.pdf</a>
	2019-07-30	金地集团关于召开2019年第二次临时股东大会的提示性公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514463.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-7\2019-07-30\5514463.pdf</a>
蓝光发展	2019-08-02	蓝光发展关于“16蓝光01”公司债券回售的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-02\5522532.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-02\5522532.pdf</a>
	2019-08-02	关于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决议公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-02\5522528.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-02\5522528.pdf</a>
	2019-08-02	蓝光发展公开发行2019年公司债券（第二期）（品种一）在上海证券交易所上市的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-02\5522853.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-02\5522853.pdf</a>
	2019-08-02	北京市君合律师事务所关于四川蓝光发展股份有限公司2016年公司债券（第一期）2019年第一次债券持有人会议的法律意见 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-02\5522529.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-8\2019-08-02\5522529.pdf</a>

2019-08-02	蓝光发展关于“16 蓝光 01”公司债券票面利率调整的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-02/5522531.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-02/5522531.pdf</a>
2019-08-02	蓝光发展关于放弃行使“16 蓝光 01”公司债券发行人赎回选择权的公告 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-02/5522533.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-02/5522533.pdf</a>
2019-08-01	蓝光发展公开发行 2019 年公司债券（第三期）募集说明书（面向合格投资者） 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-01/5522684.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-01/5522684.pdf</a>
2019-08-01	蓝光发展公开发行 2019 年公司债券（第三期）信用评级报告（东方金诚） 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-01/5522685.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-01/5522685.pdf</a>
2019-08-01	蓝光发展公开发行 2019 年公司债券（第三期）募集说明书摘要（面向合格投资者） 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-01/5522681.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-01/5522681.pdf</a>
2019-08-01	蓝光发展公开发行 2019 年公司债券（第三期）信用评级报告（中诚信） 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-01/5522683.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-01/5522683.pdf</a>
2019-08-01	蓝光发展公开发行 2019 年公司债券（第三期）发行公告（面向合格投资者） 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-01/5522682.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-01/5522682.pdf</a>
2019-07-29	蓝光发展 2019 年 1-6 月经营情况简报 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-7/2019-07-29/5513558.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-7/2019-07-29/5513558.pdf</a>
新城控股	2019-08-03 新城控股 2019 年 7 月份经营简报 链接: <a href="https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-03/5524440.pdf">https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK/2019/2019-8/2019-08-03/5524440.pdf</a>

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，需在允许的范围内使用，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