

资金宏观松行业紧，土地市场有所降温

投资要点:

上周(19/07/27-19/08/02)主流45城一手房成交656万平方米,环比+11%;其中,一二线环比+12%、三四线环比+7%;7月月成交同比+3%,较6月下降13pct,其中一二线同比+11%、三四线同比-15%,分别较6月-13pct和-15pct,一二线成交仍好于三四线。上周14个重点城市二手房合计周成交157万平方米,环比+6%;7月累计成交690万平方米,同比+2%,较6月上升9pct。库存方面,上周15城推盘环比+58%,成交环比+18%,周成交/推盘比0.77倍,低于上周的1.03倍,低于7月的1.20倍;15城可售面积7,751万平方米,环比+0.8%;3个月移动平均去化月数为8.2个月,环比下降0.1个月,行业依然处于低库存阶段、并本轮加库存过程料将较为纠结。宏观方面,美联储10年来首次宣布降息25BP。政策端,政治局会议表态坚持“房住不炒”定位,不将房地产作为短期刺激经济的手段,但同时强调经济下行压力加大、宏观政策松紧适度,全文未提及去杠杆;大连发布限涨令,房价只准跌不准涨,但跌幅不能超5%;东莞出台港澳台居民限购一套新建商品住房。资金端,7月29日,央行要求合理控制房地产贷款投放,在保持个人住房贷款合理适度增长的同时,加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管;8月1日,央行召开下半年工作电视会议要求,稳健的货币政策保持松紧适度,加强预调微调逆周期调控;南京、苏州等全国多座城市房贷利率“触底反弹”。土地端,克而瑞指出房企拿地节奏放缓,土地市场将降温。我们认为,近期基本面略有走弱,并预计投资逐步放缓、销量二次探底,政策面和资金面却已于18Q3见底,并全球流动性宽松预期升温,而估值仍处于低位,2019PE仅4.9倍,NAV折价20-60%,此外,主流房企销售保持稳定,集中度继续提升,中报普遍业绩大幅高增,板块低估值吸引力大幅提升。我们维持开发板块推荐评级,维持推荐:1)一线龙头:保利地产、万科A、融创中国、金地集团、绿地控股、招商蛇口;2)二线蓝筹:中南建设、阳光城、旭辉控股、金科股份、荣盛发展、华夏幸福、蓝光发展;3)商业地产:大悦城;4)国企改革:首开股份。此外,维持物管板块推荐评级,维持推荐:中航善达,并建议关注:碧桂园服务、永升生活服务。

支撑评级的要点

- **房地产行业数据:** 上周45个重点城市新房合计成交656.3万平方米,环比上升10.7%;7月一手房合计成交2,878.4万平方米,较6月同期环比下降6%,较去年7月同期同比上升3.2%;其中,一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化:+17.0%、+11.0%、+10.2%、+0.9%,当月月成交同比分别为:+3.8%、+12.9%、-16.0%、-14.5%。15城可售面积为可售面积为7,750.9万平方米,环比上升0.8%;3个月移动平均去化月数为8.2个月,环比下降0.1个月。
- **主要政策新闻:** 政治局会议表态坚持“房住不炒”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;强调经济下行压力加大,宏观政策松紧适度。美联储10年来首次宣布降息25BP。全国银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会召开,强调合理控制房地产贷款投放。发改委等指出要加快股份制商业银行定向降准资金使用。大连“房价限涨令”:只准跌不准涨,但跌幅不能超5%;东莞市住房新政:港澳台居民限购一套新建商品住房。南京、苏州等多城房贷利率“触底反弹”。克而瑞指出7月份土地市场成交量价齐跌。
- **公司动态跟踪:** 7月销售:万科销售额482亿元(+7%),销售面积314万平(+2%);新城控股245亿元(-17%)、221万平(-13%);荣盛发展68亿元(+10%)、66万平(+4%)。阳光城19H1营收225.1亿元(+48.0%),归母净利润14.5亿元(+40.5%)。华夏幸福与招商银行约定对公司提供不超过300亿元的资金支持。蓝光发展公开发行11亿元/7.5%的“19蓝光02”。中航善达修订股东回报规划,以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数下跌5.36%,沪深300指数下跌2.88%,相对收益为-2.48%,板块表现弱于大盘,在28个板块排名中排第28位。个股表现方面,SW房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为:海德股份、新潮实业、华鑫股份、实达集团、匹凸匹。
- **风险提示:** 房地产调控政策超预期收紧以及行业融资政策超预期收紧。

华创证券研究所

证券分析师: 袁豪

电话: 021-20572536
邮箱: yuanhao@hcyjs.com
执业编号: S0360516120001

证券分析师: 曹曼

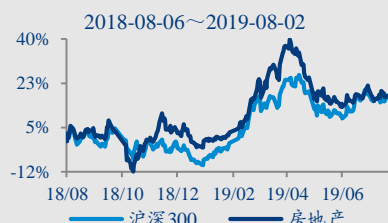
电话: 021-20572593
邮箱: caoman@hcyjs.com
执业编号: S0360519070001

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	131	3.57
总市值(亿元)	21,762.41	3.68
流通市值(亿元)	19,437.21	4.5

相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现	-7.89	7.65	12.97	
相对表现	-4.14	-7.75	-0.06	



相关研究报告

《房地产行业周报: 地方政策高频微调, 全球流动性宽松》

2019-07-28

《【华创地产】2019年7月政治局会议点评: 经济下行压力加大, 表态不搞地产刺激, 但仍是稳经济关键, 政策中性符合预期》

2019-07-30

《【华创地产】7月房企销售点评: 高基数下销售涨幅扩大, 行业放缓中集中加速提升》

2019-08-01

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+11%，月成交同比+3%，一二线同比+11%、三四线同比-15%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 11%，一二线环比上升 12%、三四线环比上升 7%.....	4
2、成交月同比: 7 月 45 城月成交同比上升 3%，一二线同比上升 11%、三四线同比下降 15%.....	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+6%，7 月月成交同比+2%、较上月上升 9pct	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比+58%，可售面积环比+0.8%、去化月数下降 0.1 个月	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告.....	14
四、板块行情回顾.....	18
五、风险提示.....	19

图表目录

图表 1、13-19 年周均成交面积&19 年最近 8 周成交面积.....	4
图表 2、各线城市一手房成交面积同比.....	5
图表 3、45 城一手房累计成交同比.....	6
图表 4、重点城市新房成交数据.....	6
图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比.....	8
图表 6、各线城市二手房成交面积同比.....	8
图表 7、各线城市二手房累计成交面积同比.....	9
图表 8、重点城市二手房成交数据.....	9
图表 9、重点城市库存去化水平.....	10
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数.....	11
图表 11、各线城市可售面积.....	12
图表 12、15 城成交推盘比.....	12
图表 13、上周行业重点新闻.....	13
图表 14、上周公司公告回顾.....	15
图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	18
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	18

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+11%，月成交同比+3%，一二线同比+11%、三四线同比-15%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 11%，一二线环比上升 12%、三四线环比上升 7%

上周(7.27-8.2)45 个重点城市新房合计成交 656.3 万平方米，环比上升 10.7%，较 18 年周均成交 585.9 万平方米上升 13.2%，较本年周均成交 505.9 万平方米上升 29.7%。

其中一二线城市合计成交 494.2 万平方米，环比上升 12.1%，较 18 年周均成交 413.4 万平方米上升 19.6%，较本年周均成交 374.1 万平方米上升 32.1%。三四线城市合计成交 162.1 万平方米，环比上升 6.6%，较 18 年周均成交 166.5 万平方米下降 2.7%，较本年周均成交 131.8 万平方米上升 23%。

按照更细分城市能级来看，

上周(7.27-8.2)4 个一线城市新房合计成交 95.9 万平方米，环比上升 17%，较 18 年周均成交 83.9 万平方米上升 14.4%，较本年周均成交 74.3 万平方米上升 29.2%。

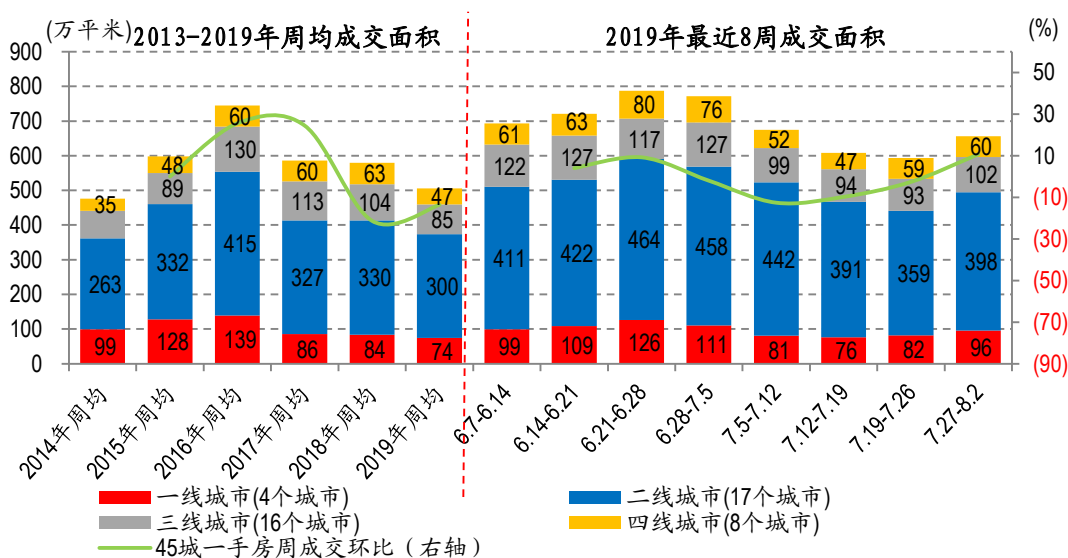
上周(7.27-8.2)17 个二线城市新房合计成交 398.3 万平方米，环比上升 11%，较 18 年周均成交 329.5 万平方米上升 20.9%，较本年周均成交 299.8 万平方米上升 32.9%。

上周(7.27-8.2)16 个三线城市新房合计成交 102.4 万平方米，环比上升 10.2%，较 18 年周均成交 104 万平方米下降 1.5%，较本年周均成交 85.3 万平方米上升 20.1%。

上周(7.27-8.2)8 个四线城市新房合计成交 59.7 万平方米，环比上升 0.9%，较 18 年周均成交 62.5 万平方米下降 4.5%，较本年周均成交 46.5 万平方米上升 28.3%。

注: 四线城市牡丹江于 18 年 9 月开始不再公布成交数据, 故删除, 截至目前我们高频跟踪的城市为 45 城。

图表 1、13-19 年周均成交面积&19 年最近 8 周成交面积



资料来源: Wind, 华创证券

2、成交月同比：7月45城月成交同比上升3%，一二线同比上升11%、三四线同比下降15%

7月(7.1-7.31)45个重点城市截止上周一手房合计成交2878.4万平方米，较6月同期环比下降6%，较去年7月同期同比上升3.2%。其中当月成交同比较6月下降13.2pct；年初累计至今成交1.8亿平米，同比上升13.1%。

其中一二线城市合计成交2172.8万平方米，较6月同期环比下降4.5%，较去年7月同期同比上升11.2%，其中当月成交同比较6月下降12.7pct；年初累计至今成交13691.1万平方米，同比上升24.7%。三四线城市合计成交705.5万平方米，较6月同期环比下降10.4%，较去年7月同期同比下降15.4%，其中当月成交同比较6月下降14.6pct；年初累计至今成交4762.6万平方米，同比下降10.8%。

按照更细分城市能级来看，

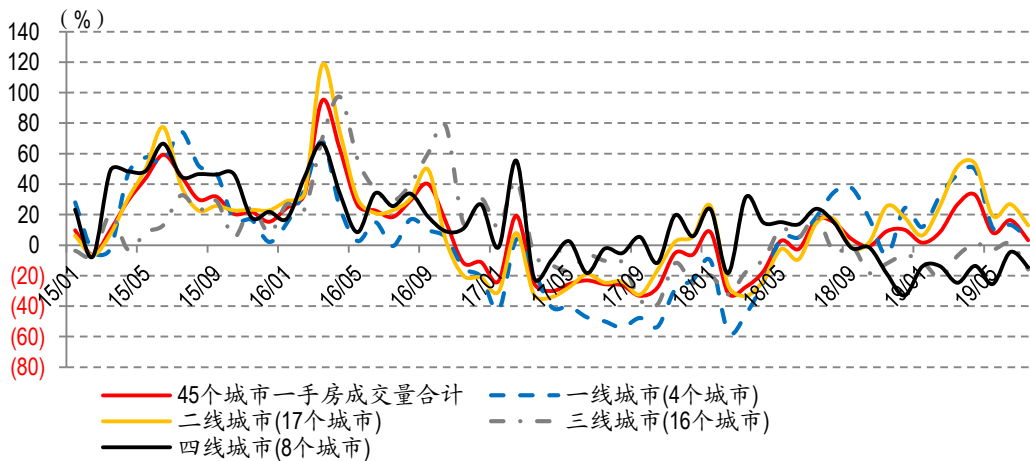
7月(7.1-7.31)4个一线城市截止上周一手房合计成交388.4万平方米，环比6月下降15.2%，较去年7月同比上升3.8%，其中当月成交同比较6月下降9.5pct；年初累计至今成交2,666.7万平方米，同比上升21.3%。

7月(7.1-7.31)17个二线城市截止上周一手房合计成交1,784.5万平方米，环比6月下降1.7%，较去年7月同比上升12.9%，其中当月成交同比较6月下降13.9pct；年初累计至今成交11,024.4万平方米，同比上升25.6%。

7月(7.1-7.31)16个三线城市截止上周一手房合计成交439.7万平方米，环比6月下降14.7%，较去年7月同比下降16%，其中当月成交同比较6月下降17.2pct；年初累计至今成交3,068.1万平方米，同比下降7.2%。

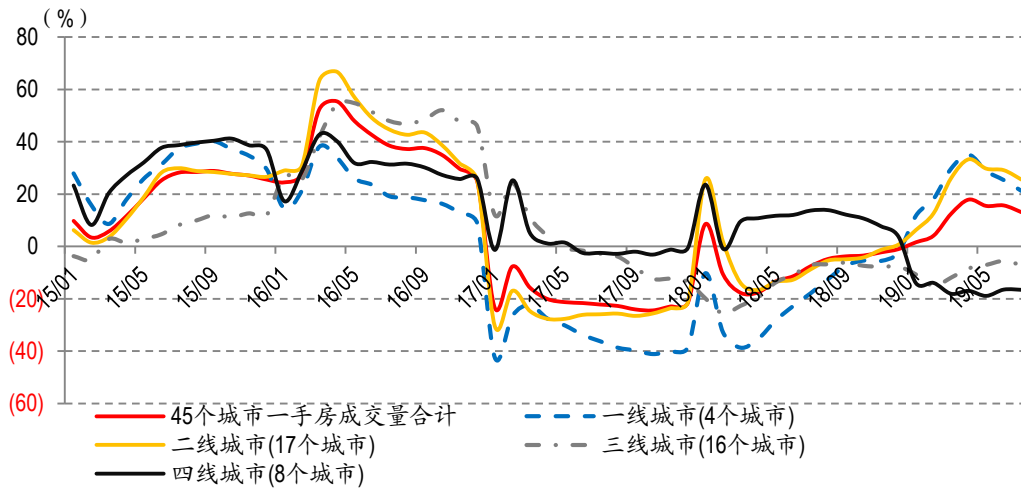
7月(7.1-7.31)8个四线城市截止上周一手房合计成交265.9万平方米，环比6月下降2.2%，较去年7月同比下降14.5%，其中当月成交同比较6月下降10pct；年初累计至今成交1,694.5万平方米，同比下降16.6%。

图表 2、各线城市一手房成交面积同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 3、45 城一手房累计成交同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 4、重点城市新房成交数据

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平方米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平方米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平方米)	累计同比 (%)
45 城合计	656	10.7	2,878	(6.0)	3.2	18,454	13.1
一线城市	96	17.0	388	(15.2)	3.8	2,667	21.3
二线城市	398	11.0	1,784	(1.7)	12.9	11,024	25.6
三线城市	102	10.2	440	(14.7)	(16.0)	3,306	(7.2)
四线城市	60	0.9	266	(2.2)	(14.5)	1,695	(16.6)
一线城市							
北京	23	47.1	94	(7.3)	52.8	592	61.6
上海	35	12.4	147	(14.2)	(20.0)	1,057	7.7
广州	29	14.3	102	(24.7)	18.8	718	16.8
深圳	10	(7.1)	45	(8.5)	5.3	299	26.3
二线城市							
杭州	20	27.0	91	(0.0)	(15.8)	556	(26.7)
南京	16	19.1	107	61.0	(1.6)	487	9.2
武汉	66	11.0	282	5.7	79.1	1,366	20.2
苏州	17	29.7	102	(12.1)	(8.6)	722	17.7
济南	23	(6.7)	109	(6.2)	104.3	737	283.3
成都	50	(13.7)	270	7.3	27.9	1,663	89.5
青岛	32	(11.9)	150	(14.3)	(9.2)	917	(19.7)
宁波	21	38.0	66	(22.0)	17.9	448	102.5
福州	8	8.8	32	(1.0)	16.6	209	33.8
南宁	23	29.4	120	34.5	7.3	823	63.9
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	179	(36.6)

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平米)	累计同比 (%)
三线城市							
泉州	8	18.8	36	19.0	13.8	209	(8.9)
扬州	5	39.2	20	(29.2)	(55.0)	161	(31.8)
常州	15	90.2	63	(23.0)	20.4	441	50.0
襄阳	NA	NA	NA	NA	NA	98	(43.1)
绍兴	7	107.0	20	(22.4)	(19.4)	143	28.0
惠州	8	20.5	32	15.9	11.7	186	(10.8)
泰州	4	7.2	10	20.7	(7.9)	55	(11.3)
镇江	18	35.1	61	4.7	(18.0)	445	(3.0)
金华	3	(34.5)	18	1.2	22.3	114	(22.2)
淮安	13	26.1	49	(9.6)	(28.3)	364	(26.7)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(78.5)
四线城市							
安庆	NA	NA	NA	NA	NA	50	(66.2)
汕头	4	19.8	19	(36.8)	(21.1)	155	(31.7)
连云港	15	13.7	61	19.5	(11.5)	351	(25.4)
韶关	3	14.1	13	(24.9)	(0.8)	99	(15.8)
吉林	6	24.4	23	(24.2)	(33.2)	139	7.1
莆田	5	(25.0)	30	(6.5)	90.2	149	40.6
淮南	4	(41.3)	19	(5.4)	26.6	115	13.7

资料来源: Wind, 华创证券

(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+6%, 7 月月成交同比+2%、较上月上升 9pct

上周(7.27-8.2)14 个重点城市二手房房合计成交 157.1 万平米, 环比上升 6.4%; 7 月截至上周累计成交 689.7 万平米, 较 6 月同期环比上升 11.2%, 较去年 7 月同期同比上升 2%, 其中当月成交同比较 6 月上升 9.2pct; 年初累计至今成交 4155 万平米, 同比上升 0.8%。

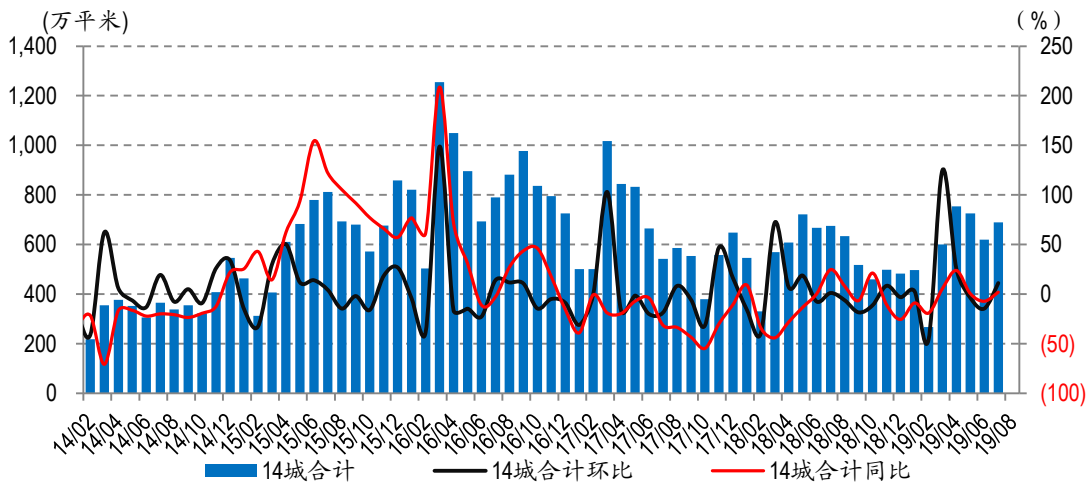
按照更细分城市能级来看,

上周(7.27-8.2)2 个一线城市二手房房合计成交 42 万平米, 环比下降 5.2%; 7 月截至上周累计成交 187.7 万平米, 较 6 月同期环比上升 13.2%, 较去年 7 月同期同比下降 14%, 其中当月成交同比较 6 月上升 5.5pct; 年初累计至今成交 1162 万平米, 同比下降 6.9%。

上周(7.27-8.2)8 个二线城市二手房房合计成交 104.8 万平米, 环比上升 12.4%; 7 月截至上周累计成交 454.1 万平米, 较 6 月同期环比上升 10.3%, 较去年 7 月同期同比上升 13.5%, 其中当月成交同比较 6 月下降 10.4pct; 年初累计至今成交 2713.8 万平米, 同比上升 9.7%。

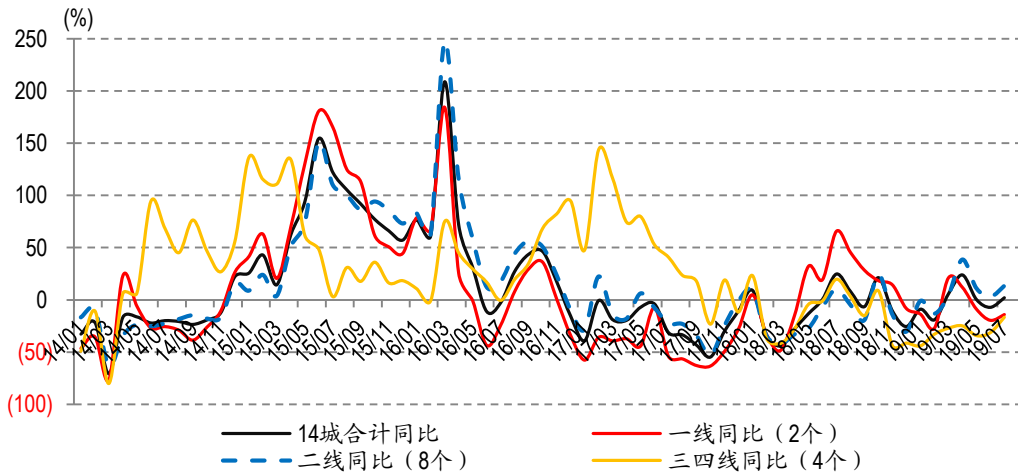
上周(7.27-8.2)4 个三四线城市二手房房合计成交 10.4 万平米, 环比上升 2.8%; 7 月截至上周累计成交 47.9 万平米, 较 6 月同期环比上升 12%, 较去年 7 月同期同比下降 16.6%, 其中当月成交同比较 6 月上升 14.8pct; 年初累计至今成交 279.2 万平米, 同比下降 29.8%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比

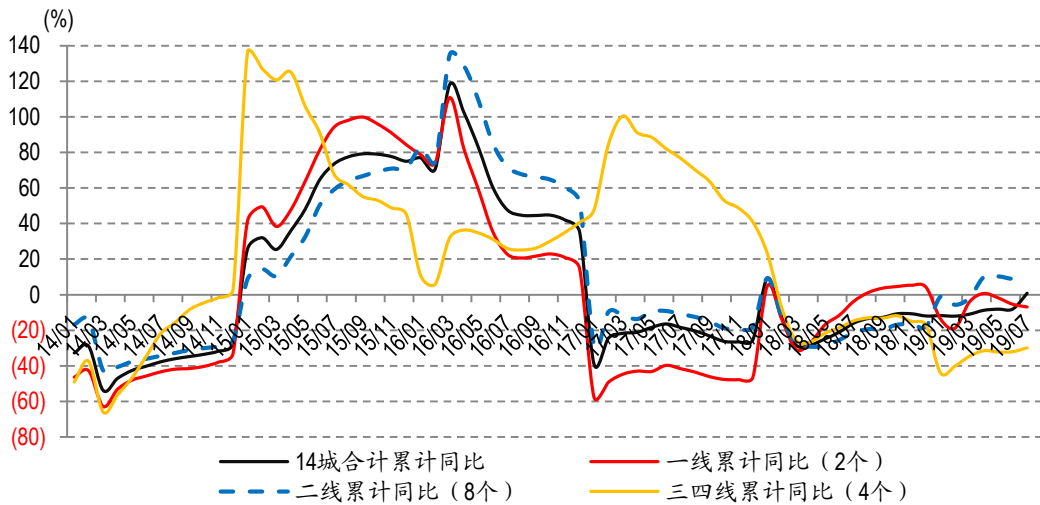


资料来源: Wind, 华创证券

图表 6、各线城市二手房成交面积同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 7、各线城市二手房累计成交面积同比


资料来源: Wind, 华创证券

图表 8、重点城市二手房成交数据

二手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
14城合计	157.1	6.4	689.7	11.2	2.0	4,155.0	0.8
一线城市	42.0	(5.2)	187.7	13.2	(14.0)	1,162.0	(6.9)
二线城市	104.8	12.4	454.1	10.3	13.5	2,713.8	9.7
三四线城市	10.4	2.8	47.9	12.0	(16.6)	279.2	(29.8)
一线城市							
北京	28.9	(5.3)	125.6	10.5	(18.3)	801.4	(7.5)
深圳	13.1	(5.2)	62.1	19.1	(3.9)	360.6	(5.5)
二线城市							
杭州	12.9	5.4	54.8	(1.0)	(22.7)	354.4	(20.8)
南京	18.4	(3.3)	69.8	27.2	26.0	371.7	16.1
苏州	28.7	68.7	117.6	(4.5)	21.4	731.5	40.0
青岛	9.7	(14.8)	49.6	11.1	41.4	286.7	(19.6)
无锡	15.7	2.1	67.9	13.6	26.6	338.5	5.2
大连	NA	NA	NA	NA	NA	175.6	(19.7)
南宁	10.7	7.9	55.2	328.5	113.9	163.0	9.5
厦门	8.7	4.5	39.3	(2.8)	62.5	292.4	110.7
三四线城市							
扬州	3.7	9.1	16.9	12.8	(9.9)	93.0	(18.9)
岳阳	1.6	(0.4)	8.4	25.6	(23.9)	45.0	(30.5)
金华	3.0	(10.1)	15.5	21.3	5.0	85.3	(37.9)
江门	2.1	17.8	7.0	(15.0)	(45.2)	55.9	(31.1)

二手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
张家港	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

资料来源: Wind, 华创证券

(三) 新房库存: 15城上周推盘环比+58%, 可售面积环比+0.8%、去化月数下降0.1个月

上周(2019/7/27-2019/8/2) 15个重点城市合计推盘 274 万平方米, 环比增长 57.5%, 对应上述城市合计成交 209 万平方米, 环比增长 17.6%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 0.77 倍, 低于上周的 1.03 倍, 低于 6 月的 1.20 倍。

上周末(2019/8/2) 15个重点城市合计住宅可售面积为 7750.9 万平方米, 环比上升 0.8%。其中, 一线城市合计可售面积为 2695.9 万平方米, 环比下降 0.5%。北上广深可售面积环比变化分别为-1.2%、+1.3%、-1.3%、-0.8%。二线城市合计可售面积为 3469 万平方米, 环比上升 2.7%。三线城市合计可售面积为 1586.1 万平方米, 环比下降 0.8%。

上周末(2019/8/2) 15个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 8.2 个月, 环比下降 0 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 8.7 个月, 环比下降 0.2 个月。北上广深去化月数分别为 13.4 个月、6.3 个月、9.2 个月、6.6 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 6.6 个月, 环比上升 0.1 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 14.2 个月, 环比下降 0.5 个月。

注: 18 年 9 月末开始宁波可售面积数据异常、变动较大, 故剔除, 以 15 城口径计算去化月数和成交推盘比。

图表 9、重点城市库存去化水平

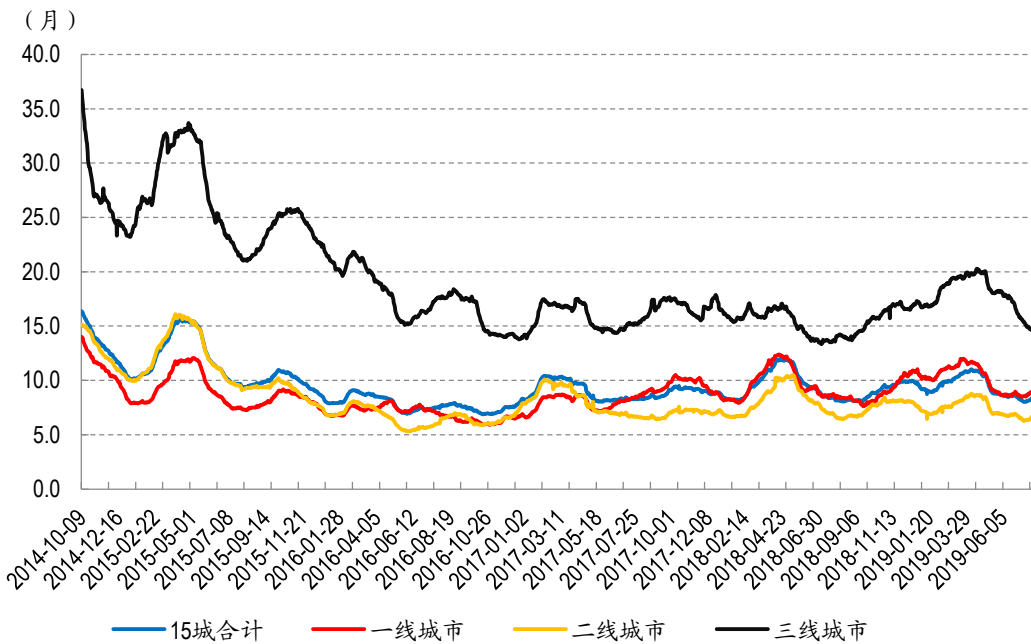
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7751	0.84	31.5	1.41	8.2	(0.05)
一线城市	2696	(0.50)	10.4	2.12	8.7	(0.23)
二线城市	3469	2.70	17.4	0.77	6.6	0.13
三线城市	1586	(0.84)	3.7	2.53	14.2	(0.48)
一线城市						
北京	895	(1.23)	2.2	4.51	13.4	(0.78)
上海	774	1.29	4.1	1.34	6.3	(0.00)
广州	784	(1.28)	2.8	2.91	9.2	(0.39)
深圳	243	(0.84)	1.2	(1.27)	6.6	0.03
二线城市						
杭州	222	(3.54)	2.5	1.84	3.0	(0.17)
南京	475	27.13	2.3	0.91	6.8	1.41
苏州	493	3.96	3.3	(3.00)	5.0	0.33
福州	349	2.43	0.8	4.70	15.0	(0.33)
厦门	297	(2.06)	0.6	(0.06)	17.8	(0.36)
温州	915	(2.10)	4.0	0.46	7.7	(0.20)

一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
南宁	718	(0.43)	4.0	2.98	6.0	(0.20)
三线城市						
泉州	652	(1.55)	1.0	4.65	22.0	(1.38)
惠州	195	0.00	0.8	1.30	7.9	(0.10)
莆田	270	(1.18)	0.8	1.33	11.3	(0.29)
江阴	468	0.00	1.1	2.48	14.1	(0.35)

资料来源: Wind, 华创证券

注: 4个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

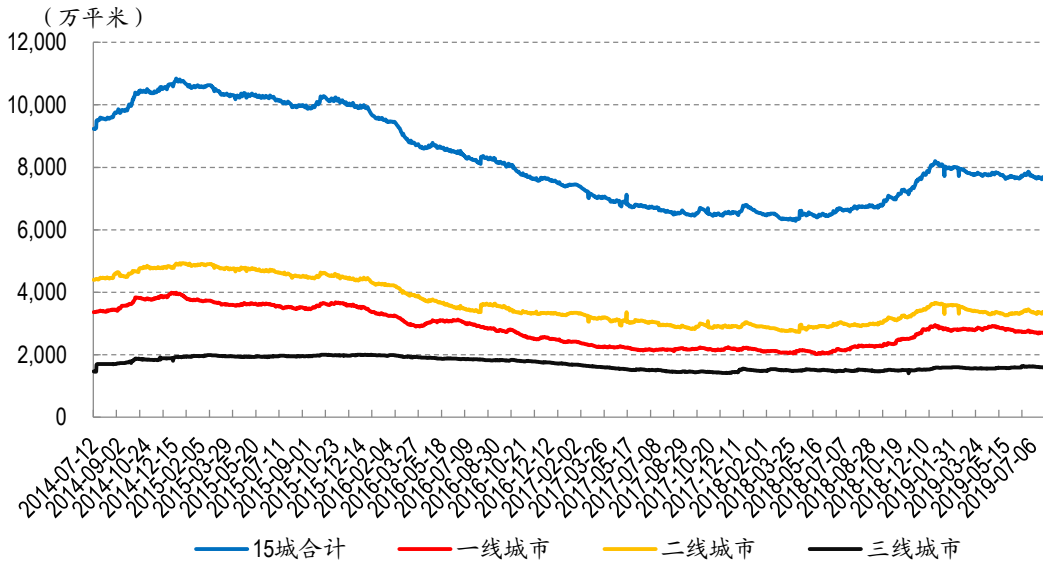
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

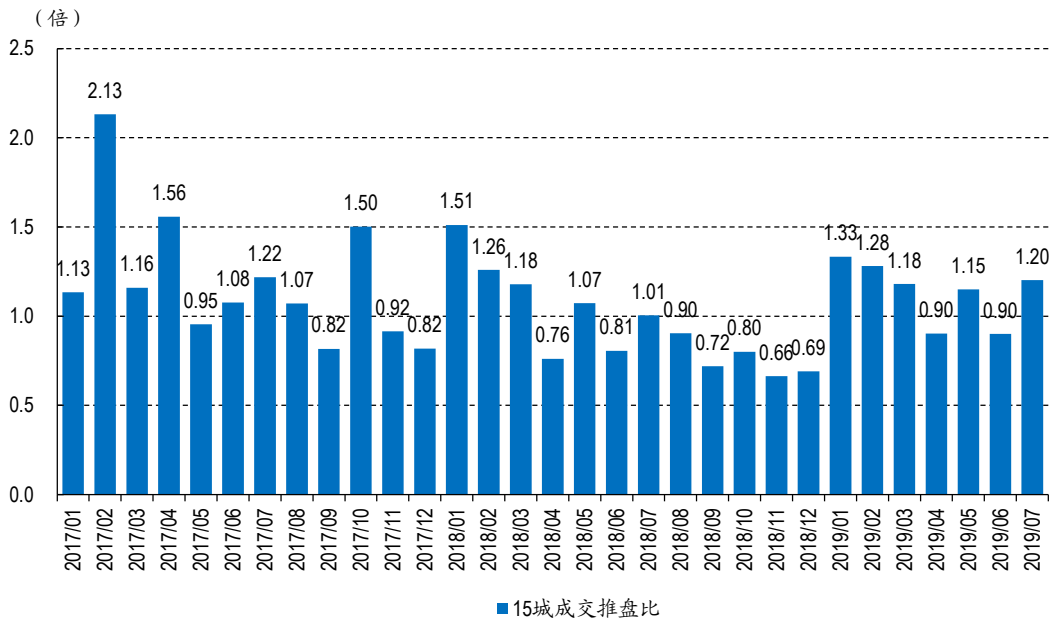
图表 11、各线城市可售面积



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4 个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4 个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

图表 12、15 城成交推盘比



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4 个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4 个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

二、行业政策和新闻跟踪

宏观：中共中央政治局会议表态坚持“房住不炒”定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，强调经济下行压力加大，宏观政策松紧适度；美联储10年来首次宣布降息，但央行参事预计未来我国市场利率将基本稳定。

信贷：全国银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会在京召开，强调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；中国银行计划未来五年在长江三角洲区域新增投入1万亿元信贷资源；信托业严监管态势依旧，今年以来信托公司被监管部门罚没金额合计已超千万元；多地的房贷利率近期均有所上浮。

市场：6月底，研究院监测的100个城市新建商品住宅库存总量为4.52亿平方米，同比增长6.0%；成交均价为每平方米1.41万元，同比上涨14.3%；社科院发布报告，6月核心城市住房租金指数为104.64，环比上涨0.39%，同比上涨1.17%，租金增速较上年同期大为减缓；2019年1-6月中国典型房企销售业绩TOP200增长放缓，中型房企动能最强。

行业政策：“房住不炒”的政策定位没有改变，楼市仍以稳为主；发改委等印发工作要点，其中指出要加快股份制商业银行定向降准资金使用，推进企业战略重组与结构调整和大力发展股权融资；自然资源部将“增存挂钩”写入《节约集约利用土地规定》；大连发布房价限涨令；东莞推出港澳台居民限购新政；北京提出大力增加政策性住房供应；合肥稳控房地产市场。

其他：深圳发布生产总值12134亿元，同比增长7.4%；日本连续下调GDP增速目标。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/7/30	中共中央政治局会议分析当前经济形势，部署下半年经济工作	会议分析研究了当前经济形势，部署下半年经济工作，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
	2019/7/31	央行盛松成：预计未来我国市场利率将基本稳定	央行参事盛松成分析，我国现在的利率水平较为合适，同时我国市场利率从去年已开始下降，预计未来我国市场利率将基本稳定或稳中略降。
政策	2019/7/29	发改委等四部委：大力发展股权融资	发改委等印发工作要点，其中指出要加快股份制商业银行定向降准资金使用，推进企业战略重组与结构调整和大力发展股权融资。
	2019/7/29	“房住不炒”的政策定位没有改变，楼市仍以稳为主	中国证券报称，苏州等多地楼市调控政策开始密集出台，地方政府积极引导市场平稳发展，有效遏制投机性需求，楼市仍以稳为主。
	2019/7/30	自然资源部将“增存挂钩”写入《节约集约利用土地规定》	自然资源部规定，相关部门在分解下达新增建设用地计划时，应当与盘活批而未供和处置闲置土地数量相挂钩，对处置不力的地区，减少其新增建设用地计划安排。
	2019/7/31	大连“房价限涨令”：只准跌不准涨，但跌幅不能超5%	大连市政府通知，要求6月18日后首次申请预售许可证的新项目，实际网签备案价格不得高于申报价格，且价格下浮不得超过5%。
	2019/7/31	合肥市召开房地产市场稳控工作会议，要求与各房地产企业“约法三章”	合肥市召开房地产市场稳控工作会议提出，对多次引发群访事件且未有效处置的房企，从严控制银行贷款、预售资金和备案价格。
	2019/7/31	东莞市住房新政：港澳台居民限购一套新建商品住房	东莞市住建局等印发通知，港澳台居民符合条件的可以在东莞市购买一套新建商品住房，限购一套。
	2019/8/1	广东省国资委：加强省属企业在粤港澳大湾区建设中的定位谋划	广东省国资委召开党委会议，强调要推动省属企业找准入口，在多领域积极作为、率先突破，全力推动粤港澳大湾区建设。
	2019/8/2	北京市住建委：2019年大力增加政	北京住建委发布白皮书，完善住房保障政策体系，加大政策性住房供应

		策性住房供应	力度, 坚决抑制投机投资性需求, 推动房地产市场健康发展。
信贷	2019/7/30	信托百万元级罚款增多, 处罚事由更加具体明确	证券时报称, 信托业严监管态势依旧, 今年以来信托公司被监管部门罚没金额合计已超千万元, 且监管处罚事由有更具体和明确的趋势。
	2019/7/31	全国银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会在京召开	银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会召开, 会议要求, 各类银行要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。
	2019/8/1	中国银行: 未来五年在长三角新增投入 1 万亿元信贷资源	中国银行计划未来五年在长江三角洲区域新增投入 1 万亿元信贷资源, 满足政府、企业、金融同业等机构和居民的多层次金融需求。
	2019/8/2	《长三角农村金融机构合作宣言》发布, 20 余家农商行银行加强同业合作	第二届长三角农村金融座谈会在上海举办, 21 家农商银行宣布合作, 设立了长三角农村金融机构公司金融业务专业委员会等多个委员会, 一致同意共享资源、加强合作, 提升长三角农村金融机构的市场影响力。
	2019/8/2	南京、苏州等全国多座城市房贷利率“触底反弹”	市场消息指出, 一些地方的房贷利率近期出现回弹趋势, 多地的房贷利率近期均有所上浮, 在市场流动性仍然合理充裕的情况下, 个人住房贷款利率虽然有进一步上调的可能, 但上调的幅度不会太大。
市场	2019/7/29	中国社科院: 核心城市住房租金缓慢上涨	社科院发布报告, 6 月核心城市住房租金指数为 104.64, 环比上涨 0.39%, 同比上涨 1.17%, 租金涨势较上年同期大为减缓。
	2019/7/30	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	6 月底, 研究院监测的 100 个城市新建商品住宅库存总量为 4.52 亿平方米, 同比增长 6.0%; 成交均价为每平方米 1.41 万元, 同比上涨 14.3%。
	2019/7/31	2019 年 1-6 月中国典型房企销售业绩 TOP200 增长放缓, 中型房企动能最强	克而瑞和亿翰智库发布 1-6 月中国房企销售业绩榜, 碧桂园、恒大、万达稳坐前三; 总体来看, 集中度提升放缓, 龙头房企仍是提升主力, 百强房企 6 月业绩表现整体平稳。
	2019/7/31	统计局: 6 月中国制造业 PMI 为 49.7% 比上月提高 0.3 个百分点	国家统计局公布数据显示, 中国 6 月制造业 PMI 为 49.7% 比上月提高 0.3 个百分点, 制造业景气水平有所回升。
	2019/8/3	房企拿地节奏放缓 土地市场将降温	克而瑞地产研究近日发布数据显示, 6 月份土地市场成交量价齐跌, 溢价率也连续 3 个月回落, 反映出房企拿地态度趋于谨慎。
其他	2019/7/29	日本下调 GDP 增速目标	日本政府将 2019 财年实际 GDP 增速目标从 1.3% 下调至 0.9%。
	2019/7/30	深圳市统计局: 2018 年上半年经济增长稳定	深圳市统计局公布深圳经济运行数据, 2019 年上半年深圳生产总值 12134 亿元, 同比增长 7.4%, 经济运行总体平稳, 经济增长好于预期。
	2019/7/30	日本央行维持利率不变预计 2019 年 GDP 增速下调至 0.7%	日本央行维持利率不变, 预计 2019 年 GDP 增速下调至 0.7%。
	2019/8/1	美联储宣布降息 25 个基点, 为 10 年来首次	美联储宣布降息 25 个基点, 将联邦基金利率目标区间下调至 2.00% - 2.25%; 巴西、沙特、阿联酋、香港也纷纷降息 25 个基点。
	2019/8/1	央行: 6 月对金融机构开展中期借贷便利操作共 4000 亿元	央行 6 月对金融机构开展中期借贷便利操作共 4000 亿元, 常备借贷便利操作共 355.1 亿元。

资料来源: 财联社, 观点地产网, 华创证券

三、重点公司公告

万科 A 签约金额 481.9 亿元 (+6.76%), 签约面积 313.5 万平 (+2.18%); 6 月新增开发项目共 20 个, 权益建面共 324.7 万平。**新城控股** 签约金额 245.33 亿元 (-16.98%), 签约面积 220.88 万平 (-12.82%); 取得新增地块 64.91 万平, 成交总价 12.08 亿元。**阳光城** 上半年实现营收 225.11 亿元 (+48.03%), 归母净利润 14.49 亿元 (+40.52%);

3位董事计划6个月内合计减持公司股份不超过1,461万股。**保利地产**胡在新先生由担任公司副总经理调整为担任公司党委副书记，刘文生先生为新任公司副总经理，免去吴章焰先生公司副总经理职务。

华夏幸福与招商银行约定对公司提供不超过300亿元的资金支持；回购注销股票期权60万份，限制性股票40万股。**荣盛发展**签约金额67.79亿元(+9.7%)，签约面积65.58万平(+4.1%)；取得新增地块8.44万平，成交总价1.2亿元。**蓝光发展**公开发行“19蓝光02”，发行总额11亿元，票面利率7.5%。**光大嘉宝**陈爽先生辞去公司董事长职务，赵威先生为新任公司董事长。**中航善达**修订股东回报规划，增加“差异化的现金分红政策”，根据是否处于成熟期和是否有重大资金安排分为三档现金分红比例，分别为80%、40%和20%。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	碧桂园服务	2019/7/29	预期1-6月本集团综合纯利及股东应占溢利将较2018年同期录得超过50%的增长。
	大龙地产	2019/7/29	2019年第二季度，公司实现签约面积1.2万平方米，签约金额1.54亿元；房地产出租总面积为6.87万平方米，取得租金总收入317.65万元，出租率38.03%，每平方米月平均基本租金40.50元。
	华南城	2019/7/29	发布2018/19年报，集团总收入102.743亿港元，同比增加9.2%。
	大悦城	2019/7/30	控股子公司大悦城地产发布2019上半年营运数据，合同销售总面积约为9.76万平方米，合同销售总金额约人民币16.99亿元。
	恒隆集团	2019/7/30	发布2019中期业绩，由于期内并无确认物业销售收入，集团的总收入减少17%至港币45.05亿元，总营业溢利减少12%至港币34.32亿元。
	恒隆地产	2019/7/30	发布2019中期业绩，由于期内并无确认物业销售收入，公司的总收入减少18%至港币42.04亿元，营业溢利减少13%至港币32.17亿元。
	远东发展	2019/7/30	发布2019年报，年收入68.42亿港元，同比增长7.6%。
	北辰实业	2019/7/30	预计2019年上半年的公司普通股股东应占利润较2018年同期将增加5.1亿元至5.9亿元，同比增长72%至83%。
	市北高新	2019/7/30	预计2019年上半年实现归属于上市公司股东的净利润为500万元到1000万元之间，与上年同期相比将减少4003万元到4503万元之间，同比减少80%到90%之间。
	阳光城	2019/8/1	公司发布半年报，2019上半年营收225.11亿元，同比增加48.03%，实现净利润14.49亿元，同比增长40.52%；
	融信中国	2019/8/1	本集团6月总合约销售额约为128.87亿元，合约建筑面积约为53.55万平方米，平均合约售价约为每平方米人民币2.4万元。
	富力地产	2019/8/1	本集团6月的月内权益合约销售总金额约为105亿元，销售面积达约96.24万平方米。
	佳源国际控股	2019/8/1	本集团6月合同销售金额约人民币17.33亿元，同比增长约5%，合同销售面积约10.84万平方米，同比减少约21%，销售均价约每平米1.6万元，同比增加约32%。
	长实集团	2019/8/1	2019年1-6月，股东应占溢利为港币151.28亿元，较去年同期减少39%；重估及出售投资物业前之溢利为港币140.45亿元，较2018年同期为高。
	广宇发展	2019/8/1	2019年1-6月，公司实现营业收入84.97亿元，营业利润21.52亿元，归属上市公司股东净利润15.51亿元，基本每股收益0.83元/股。
	新城控股	2019/8/2	公司6月实现合同销售金额245.33亿元，同比下降16.98%，销售面积220.88万平方米，同比下降12.82%；
	荣盛发展	2019/8/2	公司6月实现签约面积65.58万平方米，同比增长9.70%，签约金额67.79亿元，同比增长4.10%。通过挂牌取得承德多宗地块，合计成交价款1.2亿元，总土地面积8.44万平方米
万科A	2019/8/2	公司6月实现合同销售面积313.5万平方米，同比增长2.18%，合同销售金额人民币481.9亿元，同	

			比增长6.76%；公司6月新增开发项目共20个，权益建面共324.7万平方米。
	中国奥园	2019/8/2	集团6月实现合同销售金额约66.5亿元，同比增长11%；2019年1-6月集团合同销售额累计约602.8亿元，同比增长30%。
	花样年控股	2019/8/2	公司6月物业销售额为约人民币36.7亿元，相应建筑面积为约32.55万平方米，平均物业售价为每平方米约1.13万元。
	新城悦服务	2019/8/2	预计2019上半年本公司合并净利润将同比增长至100%，该等合并净利润的增长主要由于物业管理面积增加及增值服务收入上升。
	格力地产	2019/8/2	2019上半年实现营收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%。
	华人置业	2019/8/2	2019上半年收入2.70亿港元，同比下降51.70%。
拿地	滨江集团	2019/7/29	公司全资子公司杭州滨禹和杭州滨碌分别以15.74亿元和43.40亿元竞得萧山两地块，规划建筑面积分别为6.14万平和13.85万平。
	迪马股份	2019/7/29	公司子公司东原益丰以5.63亿元竞得萧山某地块，地上建筑面积为5.42万平方米。
	新世界发展	2019/7/30	公司间接全资附属公司安添以97.92亿元竞得杭州某地块，最高总楼面面积为45.39万平方米。
	财信发展	2019/7/31	惠州腾大公司拥有一宗位于惠州的土地使用权，计容建筑面积为5.29万平方米。
	雅戈尔	2019/7/31	公司全资子公司赫雅商务以39.97亿元的价格竞得宁波海曙区某土地，占地面积19.12万平方米，楼面价为每平米8330元。
	金融街	2019/8/1	公司全资子公司融御置地以总价8.85亿元获得了无锡市某地块的国有建设用地使用权，土地总计容建筑面积为13.58万平方米。
	新城控股	2019/8/2	公司近期取得分别位于唐山市、青岛市、昆明市和大同市的多宗地块，总支付价款12.08亿元，总土地出让面积为64.91万平方米。
	荣盛发展	2019/8/2	通过挂牌取得承德多宗地块，合计成交价款1.2亿元，总土地面积8.44万平方米，通过股权收购取得唐山市某地块，土地面积1.99万平方米。
收购	苏州高新	2019/7/29	公司拟与控股股东苏高新集团的全资子公司苏高新科技共同参与认购杭州银行2019年度非公开发行A股股票，公司拟以现金方式认购不超过1.18亿股，认购金额不超过10.62亿元。
	财信发展	2019/7/31	公司全资子公司深圳财信发展以自有资金出资共计2.05亿元收购惠州腾大公司100%股权
合作/项目	华发股份	2019/7/29	子公司拟将多个项目托管给公司，托管内容为注册商标许可使用、工程顾问及营销管理等。
	财信发展	2019/7/29	公司子公司国兴建业拟与财信地产签署合同，约定财信地产将其享有管理权的4个房地产项目委托给国兴建业管理，管理费按国兴建业完成的项目销售签约额的一定比例收取。
	中交地产	2019/7/31	公司控股子公司西南置业进行“中交·中央公园”项目的开发建设，确认关联公司中交一公局为中标单位，中标金额为9434万元。
	荣盛发展	2019/8/2	子公司荣盛新城与雅派朗迪及蔚县人民政府就雅派朗迪在园区内投资建设项目达成一致。
投融资	华发股份	2019/7/29	公司拟将子公司铨创经贸的应收账款转让给陕国投信托，设立10亿元信托计划，关联法人华金资管认购本信托2.5亿元劣后份额；拟发行不超过人民币60亿元的购房尾款ABN。
	合景泰富	2019/7/29	发行于2024年到期本金总额3亿美元之7.40%的优先票据。
	华夏幸福	2019/7/30	公司与招商银行签署了协议，约定招商银行对公司的经营发展积极提供各类资金支持，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。
	中交地产	2019/7/30	公司与公司全资子公司深圳汇智拟共同与国新公司开展融资租赁业务，以深圳汇智所拥有的房产作为租赁物，融资总金额11亿元，融资期限72个月。
	碧桂园	2019/7/30	全资附属子公司碧桂园地产建议向合格投资者公开发行第二期公司债券，发行规模为不超过人民币 22.1 亿元，债券期限为4年期。

	泛海控股	2019/7/30	发行“19泛控01”公司债券，发行总额为5.5亿元。
	远洋集团	2019/7/30	发行于2029年到期的6亿美元，利率为4.75%的有担保票据，扣除有关费用后所得款项净额约为5.88亿美元，拟将所得款项净额主要用于偿还本集团现有债务。
	中国奥园	2019/7/30	建议增发美元优先票据，拟将新票据所得款项用于再融资本集团现有境外债务。
	华润置地	2019/7/30	公司下属非直接控股子公司名气创建作为借款人与一家银行订立了一份贷款融资协议，金额51.66亿港元。
	鲁商发展	2019/8/1	公司控股下属公司青岛蓝谷向中航信托申请信托计划7亿元，中航信托对青岛鲁商蓝谷健康产业有限公司进行股权投资，取得其15%的股权，主要用于投资齐鲁医院分院的建设。
	蓝光发展	2019/8/2	公开发行“19蓝光02”，发行总额11亿元，票面利率7.5%。
	天津松江	2019/8/2	公司向关联公司滨海控股、市政集团借款共10.12亿元，年利率为12%。
发息	万科A	2019/7/29	公司将于7月5日支付“17万科02”本年利息，票面利率为4.54%，本次付息每手债券派发利息人民币45.40元（含税）。
	滨江集团	2019/7/31	公司将于7月12日支付“16滨房01”本年利息，每张债券支付3.46元。
	万科A	2019/8/2	将于7月9日向“18万科01”债券持有人支付利息，每张债券支付4.05元。
增减持	阳光城	2019/7/29	公司董事何媚女士、林貽辉先生、廖剑锋先生计划自6个月内以大宗交易、集中竞价交易等方式，合计减持公司股份不超过1,461万股（合计占公司总股本比例0.36%）。
	华联控股	2019/7/31	公司人员李云等将在6个月内减持不超过各自持有公司股份的25%，合计减持将不超过130.67万股，占公司总股本比例为0.09%。
回购	华夏幸福	2019/7/29	因激励对象离职，公司拟回购注销股票期权60万份，限制性股票40万股，回购价格为13.28元/股。
	美好置业	2019/7/29	公司本次股份回购期限已届满，期间公司累计回股份数量为9260万股，占公司总股本的比例为3.62%，支付总金额为2.40亿元，注销完成后公司总股本将减少至24.67亿股。
	万业企业	2019/7/30	公司回购股份的价格由15.00元/股调整为14.81元/股，回购资金总额不低于4.5亿元，不超过9亿元，资金来源为自有资金，预计回购股份数量为6076万股，占总股本的7.54%。
人事变动	保利地产	2019/7/29	公司同意胡在新先生工作调整，由担任公司副总经理调整为担任公司党委副书记；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。
	光大嘉宝	2019/7/29	陈爽先生因工作变动辞去公司董事长职务；公司选举赵威先生为公司董事长。
	天房发展	2019/7/29	张昆先生因个人原因辞去董事会秘书职务，暂由公司董事、总经理孙建峰先生代行董事会秘书职责，公司将尽快完成董事会秘书的聘任。
	中迪投资	2019/7/29	李勤先生因个人原因辞去公司总经理职务，辞职后李勤先生仍担任上市公司董事长职务；公司聘请解斌先生担任公司总经理职务，任期五年。
	建业地产	2019/8/1	罗臻毓先生及潘子翔先生辞任非执行董事、审核委员会成员，独立非执行董事孙煜扬博士已获委任为审核委员会成员。
	苏宁环球	2019/8/2	马莉莉女士因个人原因辞去第九届监事会职工代表监事一职，离职后继续在公司担任其他职务；公司选举陈高峰先生为公司新任职工代表监事，任期至第九届监事会期满为止。
其他	同达创业	2019/7/29	控股股东信达投资正在筹划与本公司相关的重大事项，该事项可能构成公司重大资产重组，本次交易标的资产初步确定为辽宁三三工业有限公司100%股权，公司股票将停牌不超过10个交易日。
	阳光城	2019/7/30	对瑞光贸易拟收购股权涉及的辽宁高校后勤集团股东全部权益价值进行评估，评估值为11.60亿元，评估增值6.52亿元，增值率为128.40%；发布天津市2019年会计师事务所业务报告书。

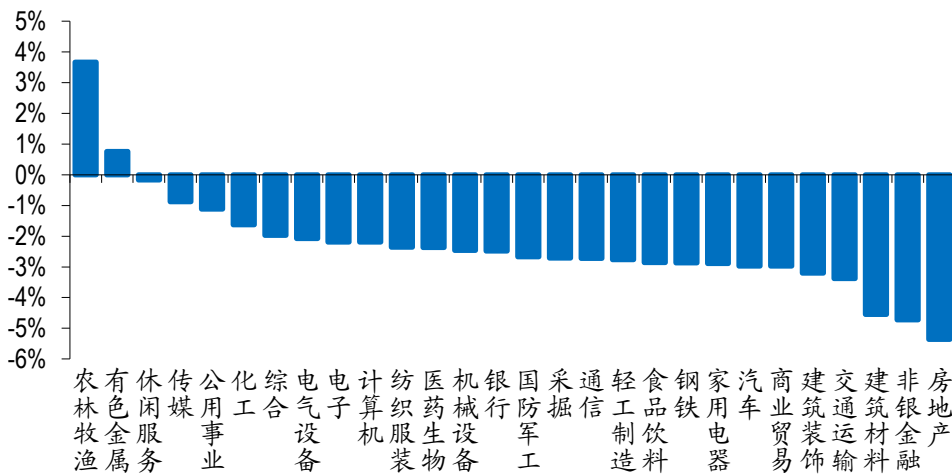
财信发展	2019/7/30	公司持有的控股子公司华陆环保部分股权被冻结，公司持股70%，冻结股权比例为16%，冻结的股权价值78.84万元。
浦东金桥	2019/7/30	公司全资子公司金桥出口拟向意向受让方桥合置业转让上海国际财富中心商务办公楼项目，对涉及的部分资产进行评估，评估值为14.73亿元，评估增值8.92亿元，增值率153.62%。
中航善达	2019/7/31	修订《公司三年（2018-2020年）股东回报规划》，增加“差异化的现金分红政策”，根据是否处于成熟期和是否有重大资金安排分为三档现金分红比例，分别为80%、40%和20%。
中迪投资	2019/7/31	燕山大修厂及燕山爆破将合计持有的本公司717.6万股全部过户至燕山石化名下，股份占总股本2.4%。
云南城投	2019/8/1	公司下属公司东方柏丰涉及借款合同纠纷诉讼，涉案金额暂为2.79亿元。

资料来源：公司公告，华创证券

四、板块行情回顾

板块表现方面，SW 房地产指数下跌 5.36%，沪深 300 指数下跌 2.88%，相对收益为-2.48%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 28 位。个股表现方面，SW 房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：海德股份、新潮实业、华鑫股份、实达集团、匹凸匹，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为嘉凯城、市北高新、亚太实业、大港股份、深大通。

图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况



资料来源：Wind，华创证券

图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名

排名	房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名		
	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	000567.SZ	海德股份	13.59	000918.SZ	嘉凯城	(16.25)
2	600777.SH	新潮实业	3.94	600604.SH	市北高新	(15.43)
3	600621.SH	华鑫股份	2.53	000691.SZ	亚太实业	(13.16)

	房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名		
4	600734.SH	实达集团	2.17	002077.SZ	大港股份	(10.87)
5	600696.SH	匹凸匹	1.57	000038.SZ	深大通	(10.11)
6	000897.SZ	津滨发展	1.33	600748.SH	上实发展	(9.71)
7	000667.SZ	美好集团	1.15	600895.SH	张江高科	(9.67)
8	000981.SZ	银亿股份	0.61	600759.SH	洲际油气	(8.99)
9	000534.SZ	万泽股份	0.59	600340.SH	华夏幸福	(8.94)
10	600732.SH	*ST 新梅	0.39	600393.SH	东华实业	(8.81)

资料来源: Wind, 华创证券

五、风险提示：房地产调控政策超预期收紧以及行业融资政策超预期收紧

房地产组团队介绍

组长、首席分析师：袁豪

复旦大学理学硕士。曾任职于戴德梁行、中银国际。2016年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）；2018年金牛奖评选房地产行业第一名。

研究员：鲁星泽

慕尼黑工业大学工学硕士。2015年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

分析师：曹曼

同济大学管理学硕士，CPA，FRM。2017年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

助理研究员：邓力

哥伦比亚大学理学硕士。2018年加入华创证券研究所。2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	北京机构销售总监	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	杜博雅	高级销售经理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	张菲菲	高级销售经理	010-66500817	zhangfeifei@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售经理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售经理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	刘懿	销售助理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	所长助理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	王栋	高级销售经理	0755-88283039	wangdong@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	罗颖茵	高级销售经理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	销售经理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
上海机构销售部	石露	华东区域销售总监	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	潘亚琪	高级销售经理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyin@hcyjs.com
	汪子阳	销售经理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	蒋瑜	销售助理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
施嘉玮	销售助理	021-20572548	shijiawei@hcyjs.com	

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20%以上;
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10% - 10%之间;
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20%之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5%以上;
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5% - 5%;
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断;分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的,但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期,本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考,并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议,也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,自主作出投资决策并自行承担投资风险,任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有,本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的,需在允许的范围内使用,并注明出处为“华创证券研究”,且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场,请您务必对盈亏风险有清醒的认识,认真考虑是否进行证券交易。市场有风险,投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室
邮编: 100033	邮编: 518034	邮编: 200120
传真: 010-66500801	传真: 0755-82027731	传真: 021-50581170
会议室: 010-66500900	会议室: 0755-82828562	会议室: 021-20572500