

# 房地产

证券研究报告  
2019年08月04日

## 政策持续收紧，市场降温大型房企韧性更强

——房地产销售周报 0804

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001

chentiancheng@tfzq.com

行业跟踪 (2019.07.22-2019.07.28)

一手房: 环比上升 14.81%, 同比下降 6.79%, 累计同比上升 9.66%

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.78 万套, 环比上升 14.81%, 同比下降 6.79%, 累计同比上升 9.66%, 较前一周增加 2.35 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 17.96%、18.3%、5.45%; 同比增速分别为-6%、4.36%、-26.39%; 累计同比增速分别为 23.79%、28.63%、-21.83%, 较上周分别增加 22.57、-1.53、-0.21 个百分点。一线城市中, 北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 71.78%、-5.33%、36.79%、-0.92%; 累计同比分别为 98.88%、15.39%、8.66%、17.46%, 较上周分别增加-4.41、-3.3、1.26、-0.11 个百分点。

二手房: 环比上升 0.82%, 同比上升 9.6%, 累计同比上升 1.42%

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.52 万套, 环比上升 0.82%, 同比上升 9.6%, 累计同比上升 1.42%, 较上周增加 0.3 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 5.3%、-0.93%、-3.94%; 同比增速分别为-6.87%、24.5%、-24.31%; 累计同比增速分别为-9.19%、16.24%、-52.86%, 较上周分别增加了 0.04、7.3、-57.67 个百分点。

库存: 去化周期 32.9 周, 环比下降 0.11%

截止本次统计日, 全国 18 大城市住宅可售套数合计 63.32 万套, 去化周期 32.9 周, 环比下降 0.11%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.08%、1.08%、-1.28%; 一线、二线及三线城市去化周期分别为 25.7、28.9、49.5 周。

投资建议:

从 7 月百强房企销售情况来看, TOP50 房企韧性较强, 而小规模房企增速有所下滑。城市能级结构分化边际收窄, 布局一二线房企大部分增速明显回落, 其中龙头房企略降 0.9 个百分点后达 18%, 而主要布局三四线增速提升 2.4 个百分点后达到 0.2%, 边际回暖。我们判断, 目前资金面、多地政策边际收紧, 政治局会议坚持“房住不炒”, 叠加央行提示个人住房贷款“保持合理增长”, 预计销售端或承压, 当前政策已经偏紧, 但总体相对好于去年下半年。考虑到 3 季度随高基数效应退去, 总体增速或保持稳健, 龙头、二线房企有望持续保持相对优势。美联储降息落地, 叠加贸易战反复概率提升, 国内流动性宽松预期升温, 地产股后续有望受益。我们建议: 1) 推荐优质龙头: 万科、融创、保利、金地、招蛇; 2) 二线优质成长: 中南建设、阳光城等; 3) 长期看好物业及中介: 中航善达、国创高新、光大嘉宝等; 4) 旧改及长三角一体化: 城投控股。

风险提示: 政策变化不及预期, 房屋销售大幅下滑

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 《房地产-行业点评: 百强销售增速如期回落, 市场降温大型房企韧性更强, 低基数效应在三四线率先显现——百强房企 2019 年 7 月销售点评》  
2019-08-01
- 《房地产-行业点评: 政治局会议首提“不刺激”, 地产政策宽松预期减弱》  
2019-07-30
- 《房地产-行业研究周报: 持续关注融资优势、业绩有望超预期的房企——房地产销售周报 0728》  
2019-07-28



## 内容目录

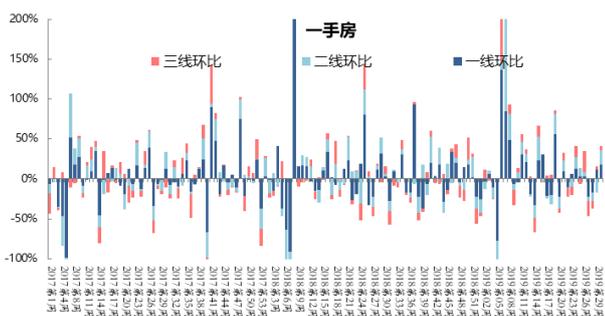
1.	行业跟踪（2019.07.22-2019.07.28）	3
1.1	48城一手房成交回顾	3
1.2	16城二手房成交回顾	5
1.3	18城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪（公司公告）	8
3.	行业新闻	9
4.	盈利预测与估值	10

## 1. 行业跟踪 (2019.07.22-2019.07.28)

### 1.1 48 城一手房成交回顾

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 4.78 万套，环比上升 14.81%，同比下降 6.79%，累计同比上升 10.48%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 17.96%、18.3%、5.45%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 71.78%、-5.33%、36.79%、-0.92%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 17.96%、18.3%、5.45%；；



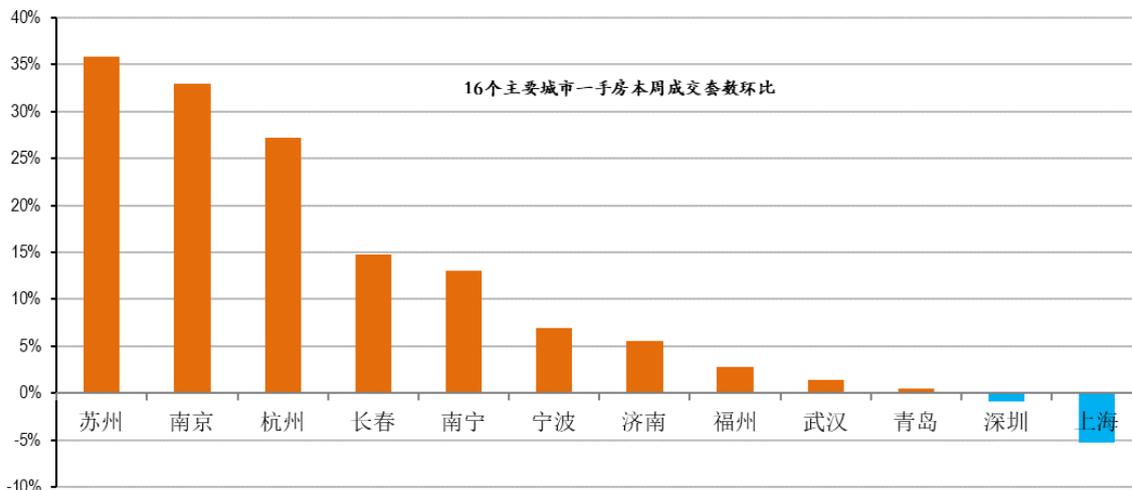
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 28%、26.73%、-21.23%；；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 3：16 个主要城市一手房本周成交套数：环比上升最多的是苏州，下降最多的是上海



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：38 城一手房成交明细

		2019/07/22-2019/07/28	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/07/28	累计同比
合计	套数	47,806	14.8%	-6.8%	-9.1%	-20.4%	1,296,242	9.7%
	面积	5,127,668	13.3%	-7.6%	-7.6%	-20.5%	137,819,688	9.7%
一线城市	套数	7,368	18.0%	-6.0%	11.2%	-16.2%	196,971	23.8%
	面积	750,744	14.9%	-6.6%	10.2%	-21.4%	20,178,561	27.7%
二线城市	套数	28,693	18.3%	4.4%	-17.4%	-10.9%	763,953	28.6%
	面积	3,091,480	18.0%	2.5%	-18.8%	-11.4%	80,391,811	27.6%

三线城市	套数	11,745	5.4%	-26.4%	2.9%	-38.5%	335,318	-21.8%
	面积	1,285,445	2.7%	-25.6%	16.5%	-36.1%	37,249,316	-20.3%
北京	套数	1,558	71.8%	115.5%	-12.1%	-0.3%	37,671	98.9%
	面积	169,644	51.4%	102.6%	-9.9%	-6.3%	4,142,977	106.7%
上海	套数	2,343	-5.3%	-34.7%	17.1%	-39.3%	78,616	15.4%
	面积	250,700	-3.2%	-33.0%	15.5%	-39.4%	7,951,983	18.2%
广州	套数	2,283	36.8%	5.4%	19.7%	-3.5%	48,632	8.7%
	面积	231,712	32.6%	1.3%	18.8%	-10.0%	5,164,856	7.8%
深圳	套数	1,184	-0.9%	-12.9%	10.8%	18.3%	32,052	17.5%
	面积	98,688	-8.3%	-15.7%	10.3%	-3.9%	2,918,745	28.0%
杭州	套数	1,153	27.3%	-15.2%	-1.4%	-56.7%	35,772	-19.7%
	面积	142,583	30.2%	-11.1%	-5.5%	-51.8%	4,262,766	-20.8%
南京	套数	1,068	33.0%	-19.3%	-69.6%	-56.9%	34,829	12.8%
	面积	133,412	43.9%	-25.9%	-69.6%	-51.9%	4,101,532	11.4%
福州	套数	518	2.8%	66.6%	22.0%	11.1%	14,353	91.9%
	面积	52,193	0.1%	54.5%	20.6%	3.3%	1,483,654	92.7%
济南	套数	1,644	5.6%	-	-8.9%	-36.1%	75,259	265.2%
	面积	209,160	6.2%	-	-9.1%	-32.2%	7,187,271	308.6%
武汉	套数	5,194	1.4%	123.6%	7.7%	-6.8%	106,468	29.2%
	面积	575,794	0.9%	128.1%	11.2%	-0.5%	11,817,111	32.9%
长春	套数	2,017	14.7%	-27.1%	-1.6%	21.0%	53,631	0.1%
	面积	214,444	11.0%	-27.1%	0.4%	23.2%	5,808,061	6.1%
南昌	套数	978	-	-	-	-19.1%	16,687	29.1%
	面积	113,692	-	-	-	-18.7%	1,888,335	28.0%
南宁	套数	1,392	13.1%	-33.1%	-57.5%	-27.1%	58,146	82.8%
	面积	155,414	12.7%	-29.8%	-57.6%	-21.6%	6,433,574	87.4%
宁波	套数	1,595	7.0%	16.5%	63.7%	81.5%	36,390	130.1%
	面积	187,672	13.3%	10.1%	54.9%	69.2%	4,325,743	109.6%
厦门	套数	297	58.5%	362.5%	-0.2%	-24.2%	8,045	184.2%
	面积	31,154	54.8%	185.8%	-7.1%	-34.8%	881,278	136.5%
青岛	套数	2,409	0.5%	-10.1%	2.7%	-34.8%	62,751	-22.3%
	面积	290,319	-1.4%	-7.0%	4.8%	-26.2%	7,459,244	-19.6%
无锡	套数	2,110	156.1%	55.3%	-33.7%	46.7%	32,757	33.1%
	面积	262,500	139.1%	58.5%	-27.6%	58.9%	4,065,400	35.2%
苏州	套数	1,223	35.9%	-63.6%	-58.7%	-17.6%	48,288	22.9%
	面积	150,299	32.5%	-64.7%	-58.4%	-20.1%	5,901,785	22.6%
佛山	套数	4,916	19.6%	2.8%	-12.7%	57.7%	124,805	45.0%
	面积	404,569	23.6%	-6.7%	-18.6%	35.6%	10,168,436	36.0%
东莞	套数	2,179	33.2%	15.1%	2.1%	4.6%	47,871	3.8%
	面积	168,274	21.4%	18.1%	-11.5%	-17.3%	3,769,613	1.9%
扬州	套数	90	-74.1%	-77.5%	-30.6%	-84.5%	12,892	-34.6%
	面积	37,900	-13.8%	-18.0%	-29.2%	-42.4%	1,557,054	-32.6%
温州	套数	1,743	-21.8%	-2.3%	51.2%	60.5%	49,905	9.1%
	面积	270,758	-20.9%	19.9%	64.2%	110.8%	7,057,221	25.7%
泉州	套数	813	-24.4%	-7.3%	-17.5%	47.7%	23,626	-8.0%

	面积	71,359	-18.6%	-4.6%	-15.6%	41.9%	2,033,884	-9.6%
惠州	套数	520	20.4%	50.7%	4.3%	-40.7%	12,731	-5.6%
	面积	61,869	21.6%	53.3%	7.3%	-37.7%	1,495,239	-4.1%
岳阳	套数	305	5.9%	-19.9%	4.7%	-19.5%	8,603	-6.9%
	面积	37,170	3.4%	-25.5%	10.5%	-16.0%	1,058,100	-4.7%
淮安	套数	981	33.8%	-15.7%	-6.4%	-41.3%	25,065	-27.2%
	面积	110,339	30.0%	-13.8%	-4.2%	-41.8%	2,858,787	-27.9%
莆田	套数	429	3.1%	17.9%	58.8%	11.6%	9,613	41.7%
	面积	53,460	0.4%	22.4%	54.0%	10.2%	1,224,713	45.7%
江阴	套数	563	-14.3%	-23.4%	23.5%	26.4%	13,186	-24.1%
	面积	76,867	-4.3%	-15.7%	18.6%	31.8%	1,696,979	-26.2%
吉林	套数	529	-1.3%	-20.3%	15.3%	-2.6%	13,418	8.7%
	面积	51,146	-1.6%	-18.7%	21.7%	-0.4%	1,338,902	7.0%
常州	套数	2,195	29.1%	1.6%	-18.9%	5.8%	57,979	-1.1%
	面积	123,355	17.3%	21.6%	34.8%	-6.8%	4,293,105	49.9%
连云港	套数	1,114	1.5%	-23.3%	-3.5%	-4.1%	25,092	-31.9%
	面积	127,111	-0.7%	-16.4%	10.8%	0.4%	2,855,456	-27.8%
泰州	套数	263	-7.1%	67.5%	405.4%	-6.3%	3,529	2.5%
	面积	33,303	-1.2%	59.8%	286.5%	-0.6%	473,004	13.6%
镇江	套数	1,826	59.8%	3.9%	4.7%	37.8%	36,845	-3.5%
	面积	193,232	46.4%	-5.5%	11.0%	32.9%	4,297,538	-3.2%
泰安	套数	1,826	59.8%	3.9%	4.7%	37.8%	36,845	-3.5%
	面积	193,232	46.4%	-5.5%	11.0%	32.9%	4,297,538	-3.2%

注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、佛山、东莞、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等17个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等27个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 1.2 16城二手房成交回顾

本周跟踪的16个城市二手房成交合计1.52万套，环比上升0.82%，同比上升9.6%，累计同比上升1.42%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别5.3%、-0.93%、-3.94%；

；

图4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别5.3%、-0.93%、-3.94%；

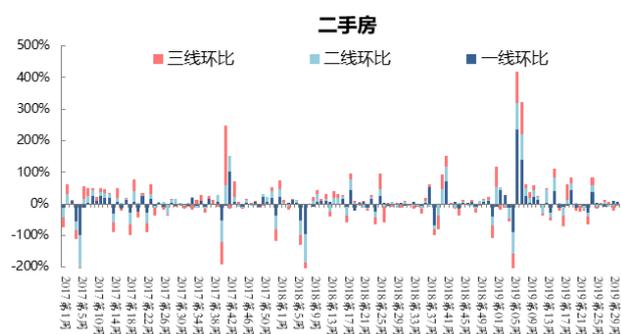


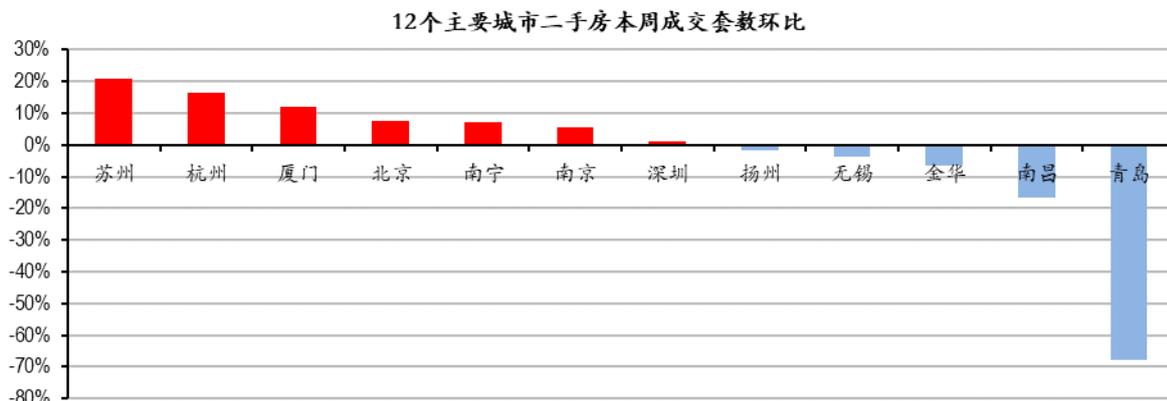
图5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-6.87%、24.5%、-24.31%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

资料来源：Wind、天风证券研究所

图 6：12 个城市二手房本周成交套数：环比上升最多的是苏州，下降最多的是青岛；



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 2：12 城二手房成交明细

		2019/07/22-2019/07/28	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对2016年周均销售	2019/01/01-2019/07/28	累计同比
合计	套数	15,188	0.8%	9.6%	-3.0%	-22.9%	414,185	1.4%
	面积	1,410,517	1.2%	13.3%	-3.8%	-24.6%	37,676,449	2.8%
一线城市	套数	4,824	5.3%	-6.9%	9.6%	-32.0%	122,465	-9.2%
	面积	416,053	4.6%	-7.0%	8.1%	-35.5%	10,702,027	-7.3%
二线城市	套数	9,682	-0.9%	24.5%	-7.2%	-16.9%	273,824	16.2%
	面积	926,966	0.0%	29.9%	-7.9%	-17.2%	25,231,329	17.4%
三线城市	套数	682	-3.9%	-24.3%	-12.9%	-28.3%	17,896	-52.9%
	面积	67,497	-1.7%	-19.4%	-7.6%	-36.6%	1,743,092	-51.5%
北京	套数	3,163	7.7%	-7.4%	3.5%	-38.1%	81,634	-9.4%
	面积	280,008	6.7%	-7.0%	3.1%	-40.6%	7,176,708	-7.9%
深圳	套数	1,661	1.1%	-5.9%	22.7%	-16.1%	40,831	-8.8%
	面积	136,046	0.6%	-6.9%	19.5%	-21.7%	3,525,319	-6.2%
杭州	套数	1,348	16.5%	20.8%	-6.8%	-27.7%	32,539	-16.0%
	面积	123,837	15.3%	15.8%	-6.9%	-32.2%	2,930,212	-17.7%
南京	套数	2,142	5.5%	47.4%	30.5%	-26.9%	42,934	14.4%
	面积	189,777	7.7%	55.0%	32.3%	-26.5%	3,611,644	14.4%
南宁	套数	1,124	7.4%	122.6%	-5.8%	97.5%	16,509	6.4%
	面积	106,705	5.1%	127.2%	-6.1%	92.9%	1,561,193	6.3%
厦门	套数	794	11.8%	81.3%	-9.0%	-18.2%	24,678	210.6%
	面积	76,525	1.8%	82.6%	-4.8%	-21.3%	2,404,133	200.9%
青岛	套数	346	-68.0%	-44.2%	-8.3%	-73.7%	29,468	-18.8%
	面积	31,507	-67.7%	-42.3%	-7.8%	-73.5%	2,578,391	-17.6%
大连	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	21,911	-14.4%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,652,476	-17.0%
无锡	套数	1,469	-3.8%	22.4%	-2.3%	33.3%	33,942	7.4%
	面积	155,314	4.6%	34.0%	-4.5%	20.6%	3,303,143	4.4%

苏州	套数	1,963	20.7%	32.3%	-35.1%	22.1%	62,381	47.3%
	面积	196,127	19.6%	32.2%	-35.4%	17.5%	6,288,317	48.8%
扬州	套数	374	-1.6%	3.0%	-17.4%	42.3%	9,589	-17.2%
	面积	37,747	4.6%	14.1%	-11.3%	42.1%	906,957	-19.9%
金华	套数	308	-6.7%	5.8%	-7.0%	25.3%	8,307	-38.6%
	面积	29,750	-8.7%	3.9%	-3.1%	4.2%	836,135	-38.6%

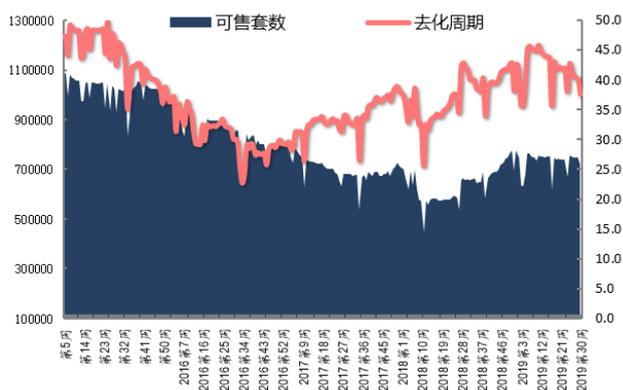
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳2个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

### 1.3 18 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 63.32 万套，去化周期 32.9 周，环比下降 0.11%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.08%、1.08%、-1.28%；一线、二线及三线去化周期分别为 25.7、28.9、49.5 周。。

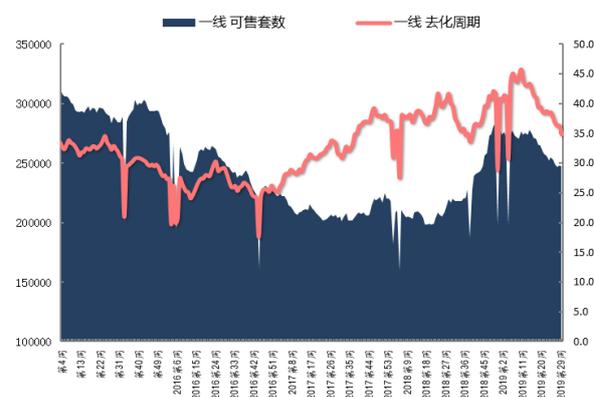
图 7：全国 18 城可售 63.3 万套，去化周期 32.9 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：Wind、天风证券研究所

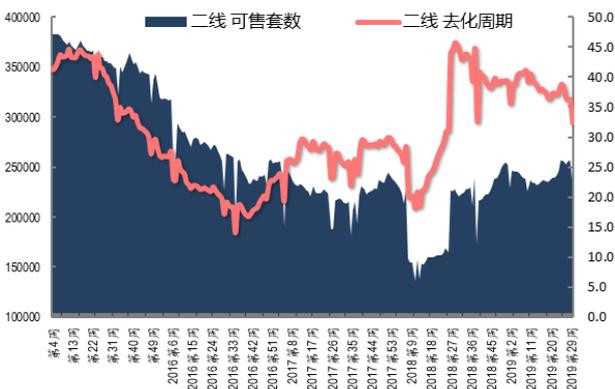
图 8：一线 4 城可售 18.3 万套，去化周期 25.7 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：Wind、天风证券研究所

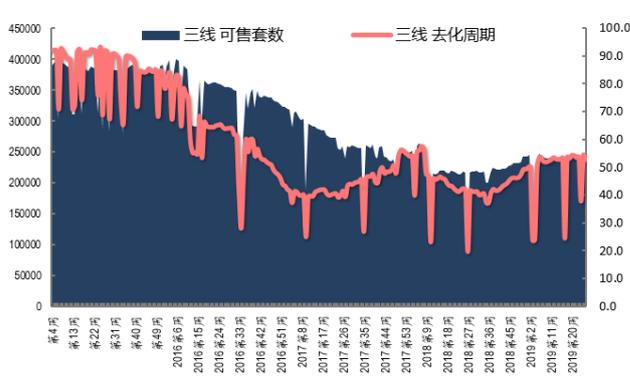
图 9：二线 4 城可售 21.2 万套，去化周期 28.9 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：Wind、天风证券研究所

图 10：三线 5 城 23.9 万套，去化周期 49.5 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 3：12 城住宅可售套数回顾

		2019/07/14-2019/07/21	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	633,180	-0.1%	19,248	18,642	32.9	34.0
一线城市	套数	182,809	0.1%	7,099	6,850	25.7	26.7
二线城市	套数	211,590	1.1%	7,320	7,095	28.9	29.5
三线城市	套数	238,781	-1.3%	4,829	4,697	49.5	51.5
北京	套数	70,430	-0.6%	1388.20	1341.80	50.7	52.8
上海	套数	58,854	1.0%	2755.32	2680.56	21.4	21.7
广州	套数	64,561	-1.7%	1778.04	1696.12	36.3	38.7
深圳	套数	53,525	-0.1%	1177.88	1131.16	45.4	47.3
杭州	套数	16,433	-1.4%	1250.60	1210.32	13.1	13.8
南京	套数	30,323	-0.8%	1237.80	1208.20	24.5	25.3
福州	套数	33,750	2.3%	482.80	468.52	69.9	70.4
济南	套数	97,451	0.5%	1655.52	1597.48	58.9	60.7
南昌	套数	-	-100.0%	690.72	651.60	-	36.0
厦门	套数	25,799	5.7%	295.96	291.73	87.2	83.7
苏州	套数	33,633	4.7%	1706.88	1667.56	19.7	19.3
莆田	套数	20,247	-1.9%	332.48	321.24	60.9	64.3
安庆	套数	-	-	133.76	137.56	-	-
江阴	套数	11,111	-2.3%	478.24	458.88	23.2	24.8
泉州	套数	134,161	-0.9%	789.28	770.12	170.0	175.7
温州	套数	73,262	-1.7%	1777.72	1733.72	41.2	43.0

注：1.套数单位套，面积单位万平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、南昌、厦门、苏州、呼和浩特等8个城市；三线城市包括：惠州、淮安、莆田、安庆、江阴、蚌埠、常德等7个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 2. 重点公司跟踪（公司公告）

**【招商蛇口】**招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一简称为“19 蛇口 03”，五年期；品种二简称为“19 蛇口 04”，三年期），将于 2019 年 7 月 24 日起在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易。实际发行规模为 21 亿元，其中 5 年期品种的实际发行规模为 15 亿元；3 年期品种的实际发行规模为 6 亿元。

**【南山控股】**深圳市新南山控股（集团）股份有限公司全资子公司苏州南山新程房地产开发有限公司以 13.87 亿元竞得苏地 2019-WG-26 号地块国有建设用地使用权。该地块位于苏州市高新区浒关镇闻鼓路东南、惠昌路西南，地块占地面积 41,742.8 m<sup>2</sup>，地块性质为城镇住宅用地，土地使用权出让年限 70 年，1.0 < 容积率 ≤ 2.2。

**【万科】**2019 年 7 月 22 日，钜盛华将持有并质押给招商证券股份有限公司的万科 37,357,300 股无限售流通 A 股办理解除质押，并已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成质押解除手续。截至 2019 年 7 月 23 日，钜盛华通过普通证券账户直接持有万科无限售流通 A 股股票共计 926,070,472 股，占万科总股本的 8.19%，累计质押股数为

888,713,076 股，占万科总股本的 7.86%。

**【金融街】**公司全资子公司金融街上海投资有限公司通过参加网上挂牌出让活动以总价 311,315 万元获得了苏州市苏地 2019-WG-14 号地块国有建设用地使用权，地块位于苏州市吴中区太湖新城东太湖路南侧、龙翔路东侧，土地性质为城镇住宅用地。项目用地面积为 78,025.4 平方米，总计容建筑面积为 171,655.88 平方米。

**【滨江集团】**2019 年 7 月 26 日，杭州滨江房产集团股份有限公司全资子公司杭州滨捷企业管理有限公司与台州城投置业有限公司、台州东盛建设投资有限公司（以下简称“东盛建投”）在浙江省土地使用权网上交易系统举办的挂牌出让活动中，以人民币 29,460 万元竞得台土告字【2019】050 号地块，出让面积 81661 平方米，建筑面积 179654 平方米，出让年限 70 年。三方股权比例为：滨捷公司 51%、城投置业 34%、东盛建投 15%。

**【金科地产】**金科地产集团股份有限公司全资子公司拟平价收购新城控股集团股份有限公司下属 6 家房地产项目公司股权，交易完成后公司将持有 6 家房地产项目公司 100% 股权，预计本次交易成交总额约为 17.21 亿元，交易完成后预计可为公司新增计容建筑面积 102.22 万平方米。

金科地产全资子公司拟平价收购新城控股控制的 2 家房地产项目公司股权，交易完成后公司将持有 2 家房地产项目公司 100% 股权，预计本次交易成交总额约为 10.17 亿元，交易完成后预计可为公司新增计容建筑面积 19.71 万平方米。

### 3. 行业新闻

#### 苏州市区新房、二手住房实施限制转让 新房满 3 年后方可转让 观点地产网 2019/07/24

7 月 24 日，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，扩大苏州市住房限制转让实施范围，对苏州市区新建商品住房、二手住房实施限制转让措施。意见自 2019 年 7 月 25 日起实施。

自意见实施之日起，苏州市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），购房人自取得不动产权证之日起满 3 年后方可转让；二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满 5 年后方可转让。在土地出让方面，住宅用地出让竞买保证金调整为 30%~50% 区间设置，具体在出让公告中设定。住宅用地鼓励实行“限房价、限地价”出让方式。此外，非本市户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第 1 套住房时，应提供自购房之日起前 3 年内在苏州市范围内连续缴纳 2 年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明。

意见还指出，加大对房地产开发项目土地增值税预征和清算环节管理力度，实施预售备案价格预警线管理。全面应用房地产价格评估技术，加强存量房交易合同监管和税收征管。

#### 十一部委：已累计取缔 127 个高尔夫球场 违规新建“零容忍” 观点地产网 2019/07/25

近日，国家发展改革委、自然资源部、生态环境部、住房和城乡建设部、水利部、农业农村部、文化和旅游部、市场监管总局、体育总局、银保监会、林草局等 11 部门联合发布了有关 2018 年全国高尔夫球场清理整治情况。

2018 年，国家相关部委严格督查和专项监测中仍在全国范围发现了有 14 个高尔夫球场存在顶风新建、拒不停工、隐瞒不报、弄虚作假、死灰复燃等严重问题。相关球场已被地方政府取缔，并严肃追究了相关单位和人员的责任。截至 2018 年底，国家通过清理整治工

作，已累计取缔 127 个高尔夫球场。

各部委强调，未来工作中对新发现顶风新建、拒不停工、隐瞒不报、弄虚作假、死灰复燃的高尔夫球场，按照“零容忍”态度，一律予以取缔，并坚决实施一案双查，严肃追究监管责任。

#### 商务部：上半年中国对美投资 19.6 亿美元 同比下降约 20% 观点地产网 2019/07/26

7 月 25 日，商务部新闻发言人高峰在例行新闻发布会上表示，根据商务部的统计，2019 年上半年中国对美国非金融类直接投资达到了 19.6 亿美元，同比下降约 20%。从整体来看，自去年以来中国对美投资呈现了下降的趋势。

一段时间以来，美方加大了对中国企业赴美投资的审查力度，肆意扩大审查的范围，客观上限制了中国企业对美投资。同时，美方滥用国家安全审查，给美国的投资环境带来了较大的不确定、不稳定性，严重影响了包括中国企业在内的各国投资者对美国投资的信心。

高峰表示，希望美方能够按照非歧视的原则，公平公正地对待中国投资者，提高安全审查的透明度和程序适当，为包括中国投资者在内的各国投资者赴美投资合作创造良好的、稳定的、可预期的投资环境。

#### 香港未来 3 至 4 年一手私人住宅单位数量维持 9.3 万伙 观点地产网 2019/07/26

7 月 26 日，香港运输及房屋局公布，截至 6 月底，未来 3 至 4 年一手私人住宅单位数量维持 9.3 万伙。其中已落成但仍未售出单位 1 万伙，建筑中但未售出的单位 5.3 万伙，已批出土地并可随时动工的单位 3 万伙。

今年第二季，私人住宅施工量 1700 伙，按季下跌 26.09%，按年下跌 81.11%。落成量 4800 伙，按季增加 3.8 倍，按年减少 4%。今年上半年，私人住宅施工量 4000 伙，按年下跌 72.6%；落成量 5700 伙，按年下跌 8.06%。

## 4. 盈利预测与估值

表 4：重点公司盈利预测表(股价日期：2019 年 8 月 2 日)

股票代码	股票名称	EPS (元)					PE					股价 (元)	目标价 (元)	评级	最新评级 日期
		2017A	2018A	2019E	2020E	2021E	2017A	2018A	2019E	2020E	2021E				
000002.SZ	万科 A	1.9	2.54	3.39	4.32	5.31	14.9	11.1	8.4	6.6	5.3	28.01	42.64	买入	2018/5/2
600048.SH	保利地产	1.1	1.32	1.68	2.1	2.72	11.8	9.9	7.7	6.2	4.8	13.82	22.65	买入	2018/4/19
001979.SZ	招商蛇口	1.21	1.55	2.01	2.45	3.03	17.6	13.7	10.6	8.7	7.0	19.81	30.15	买入	2018/5/3
601155.SH	新城控股	1.36	2.71	3.87	5.03	6.73	29.0	14.5	10.2	7.8	5.9	25.57	48.45	买入	2018/5/2
600622.SH	光大嘉宝	0.4	0.6	0.7	0.9	-	11.6	8.4	7.6	5.9	-	4.31	25.0	买入	2017/11/2
000537.SZ	广宇发展	0.7	1.3	1.5	2.3	3.0	10.6	5.5	4.9	3.2	2.3	6.56	16.7	买入	2018/5/3
002146.SZ	荣盛发展	1.0	1.3	2.0	2.5	3.2	10.4	7.5	5.0	3.9	3.1	8.52	19.0	买入	2018/5/3
000671.SZ	阳光城	0.3	0.5	0.8	1.1	1.6	22.1	13.0	8.6	5.9	4.2	6.45	12.4	买入	2018/5/3
600340.SH	华夏幸福	2.2	2.8	4.0	5.1	6.7	13.9	10.9	7.7	6.1	4.6	28.23	47.9	买入	2018/4/4

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券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。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、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。

## 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

## 天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com