

房地产行业周报

全球降息继续扩围，股息国债利差创新高

推荐（维持）

投资要点：

上周（19/08/03-19/08/09）主流45城一手房成交569万平方米，环比-14%；其中，一二线环比-11%、三四线环比-24%；8月月成交同比-9%，较7月下降13pct，其中一二线同比-2%、三四线同比-26%，分别较6月-13pct和-12pct，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149万平方米，环比-6%；8月累计成交211万平方米，同比+10%，较7月上升7pct。库存方面，上周15城推盘环比-60%，成交环比-12%，周成交/推盘比1.68倍，高于上周的0.77倍，高于7月的1.15倍；15城可售面积7,676万平方米，环比-1%；3个月移动平均去化月数为8.4个月，环比上升0.2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。政策方面，央行称，保持流动性合理充裕，适时适度实施逆周期调节，并表示按照“因城施策”，坚持房住不炒，不搞地产刺激；银保监会办公厅决定在32个城市开展银行房地产业务专项检查工作；新西兰、泰国、印度、菲律宾等国央行纷纷降息，美国十年期国债收益率跌至2016年10月以来的最低水平1.622%；南昌出台“三限房”新规，规范销售申购摇号行为；杭州多家银行推出住房“二抵贷”业务；上海自贸区新片区放松限购，单身人才有3年社保即可买房。公司方面，保利物业向香港联交所提交H股上市申请；中航善达19H1物业管理业绩1.03亿，同比+36%；中南建设19H1归母净利润13.1亿元，同比+42%。我们认为近期宏观经济下行压力大，同时近期房地产行业基本面略有走弱，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20-80%，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，并股息国债利差创新高，高股息低估值吸引力大幅提升。我们维持开发板块推荐评级，推荐：1）低估值、高股息龙头：保利地产、金地集团、万科A、融创中国、绿地控股、招商蛇口；2）二线成长蓝筹：中南建设、阳光城、旭辉控股、金科股份、华夏幸福、荣盛发展、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569.3万平方米，环比下降13.9%；8月截止上周一手房合计成交753.5万平方米，较7月同期环比下降15%，较去年8月同期同比下降9.1%；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：-23.6%、-7.5%、-32.9%、-6.8%，当月月成交同比分别为：-8.6%、-1.0%、-22.3%、-31.1%。15城可售面积为7,675.9万平方米，环比下降1%；3个月移动平均去化月数为8.4个月，环比上升0.2个月。
- **主要政策新闻**：央行：保持流动性合理充裕，适时适度实施逆周期调节；中央层面三次部署推进城镇老旧小区改造；新西兰、泰国、印度、菲律宾等国央行纷纷降息；美国十年期国债收益率跌至16年10月以来的最低水平1.622%；南昌出台“三限房”新规，规范销售申购摇号行为；杭州多家银行推出住房“二抵贷”业务；上海自贸区新片区放松限购，单身人才有3年社保即可买房；保利物业递交公开发行H股并在香港联交所主板上市的应用资料。
- **公司动态跟踪**：7月销售：融创中国销售额411.5亿（+21%），销售面积278万平（+19%）；中南建设销售额147亿元（+5%），销售面积112万平（+10%）；旭辉控股销售额146亿，销售面积85万平；金地集团签约面积70万平（+20%），签约金额148亿（+8%）；首开股份签约面积34.5万平，签约金额106.9亿；招商蛇口销售面积121万平（+103%）；销售金额193.4亿元（+29%）；保利地产签约面积187万平（+12%），签约金额270亿（+13%）；中航善达19H1实现营业收入25.8亿（-7.7%），归母净利润为8,480.7万元（-32.6%）；中南建设上半年实现营业收入233.2亿（+52%），归母净利润为13.1亿元（+42%）。
- **一周板块回顾**：板块表现方面，SW房地产指数下跌4.45%，沪深300指数下跌3.04%，相对收益为-1.41%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第14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：天业股份、万通地产、阳光股份、匹凸匹、中润资源。
- **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

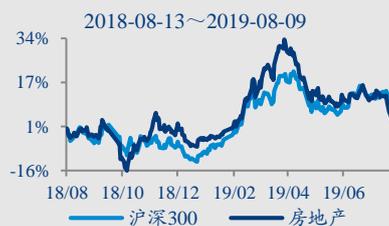
执业编号：S0360516120001

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	131	3.57
总市值(亿元)	20,703.52	3.62
流通市值(亿元)	18,603.42	4.46

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	-8.53	2.86	3.94
相对表现	-4.48	-9.03	-2.77



相关研究报告

《【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

《房地产行业周报：资金宏观松行业紧，土地市场有所降温》

2019-08-04

《房地产行业估值研究之股息率：股息国债利差创新高，地产股长线投资价值凸显》

2019-08-06

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比-14%，月成交同比-9%，一二线同比-2%、三四线同比-26%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比下降 14%，一二线环比下降 11%、三四线环比下降 24%.....	4
2、成交月同比: 8 月 45 城月成交同比下降 9%，一二线同比下降 2%、三四线同比下降 26%	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比-6%，8 月月成交同比+10%、较上月上升 7pct.....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-60%，可售面积环比-1%、去化月数上升 0.2 个月	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告.....	17
四、板块行情回顾.....	21
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	22

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.....	17
图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	22
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	22

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比-14%，月成交同比-9%，一二线同比-2%、三四线同比-26%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比下降 14%，一二线环比下降 11%、三四线环比下降 24%

上周(8.3-8.9)45 个重点城市新房合计成交 569.3 万平米, 环比下降 13.9%, 较 18 年周均成交 585.9 万平米下降 1.8%, 较本年周均成交 605.9 万平米下降 6%。

其中一二线城市合计成交 441.9 万平米, 环比下降 10.6%, 较 18 年周均成交 413.4 万平米上升 6.9%, 较本年周均成交 449.7 万平米下降 1.7%。三四线城市合计成交 127.5 万平米, 环比下降 23.6%, 较 18 年周均成交 166.5 万平米下降 23.5%, 较本年周均成交 156.2 万平米下降 18.4%。

按照更细分城市能级来看,

上周(8.3-8.9)4 个一线城市新房合计成交 73.3 万平米, 环比下降 23.6%, 较 18 年周均成交 83.9 万平米下降 12.6%, 较本年周均成交 87.2 万平米下降 16%。

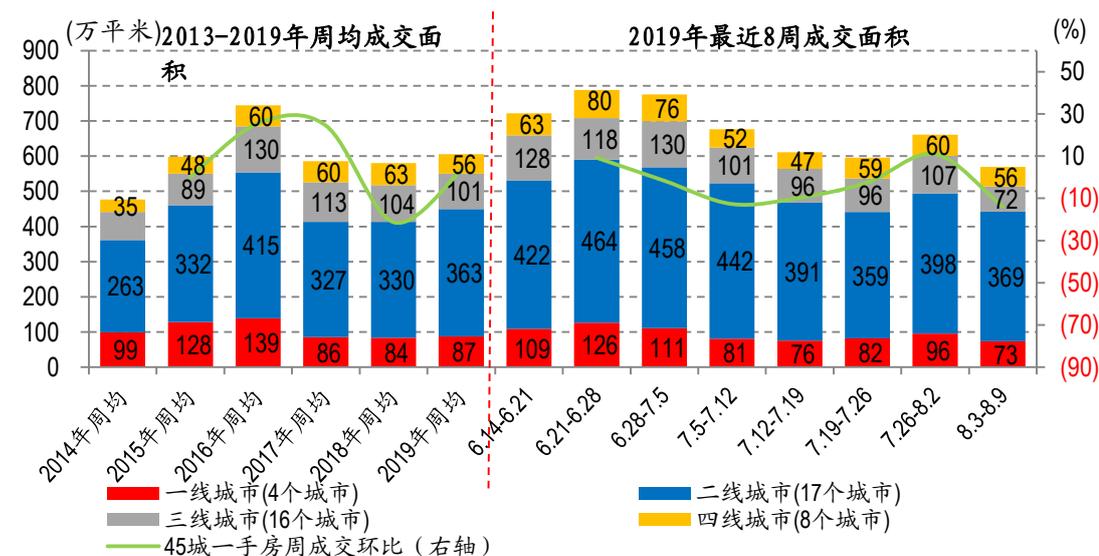
上周(8.3-8.9)17 个二线城市新房合计成交 368.6 万平米, 环比下降 7.5%, 较 18 年周均成交 329.5 万平米上升 11.9%, 较本年周均成交 362.5 万平米上升 1.7%。

上周(8.3-8.9)16 个三线城市新房合计成交 71.8 万平米, 环比下降 32.9%, 较 18 年周均成交 104 万平米下降 31%, 较本年周均成交 100.5 万平米下降 28.6%。

上周(8.3-8.9)8 个四线城市新房合计成交 55.6 万平米, 环比下降 6.8%, 较 18 年周均成交 62.5 万平米下降 11%, 较本年周均成交 55.7 万平米下降 0.1%。

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：8月45城月成交同比下降9%，一二线同比下降2%、三四线同比下降26%

8月(8.1-8.9)45个重点城市截止上周一手房合计成交753.5万平方米，较7月同期环比下降15.1%，较去年8月同期同比下降9.1%。其中当月成交同比较7月下降12.8pct；年初累计至今成交1.9亿平方米，同比上升12.5%。

其中一二线城市合计成交577.5万平方米，较7月同期环比下降10.5%，较去年8月同期同比下降2.3%，其中当月成交同比较7月下降13.4pct；年初累计至今成交14133万平方米，同比上升23.8%。三四线城市合计成交176.1万平方米，较7月同期环比下降27.3%，较去年8月同期同比下降26.1%，其中当月成交同比较7月下降12.2pct；年初累计至今成交4909.5万平方米，同比下降11%。

按照更细分城市能级来看，

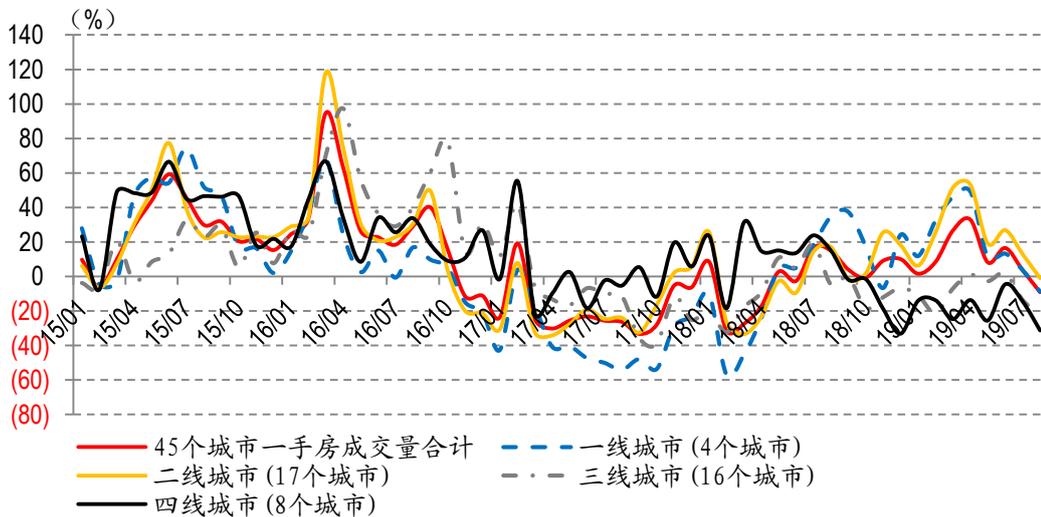
8月(8.1-8.9)4个一线城市截止上周一手房合计成交91.6万平方米，环比7月下降22.7%，较去年8月同比下降8.6%，其中当月成交同比较7月下降12.4pct；年初累计至今成交2,739.9万平方米，同比上升20.3%。

8月(8.1-8.9)17个二线城市截止上周一手房合计成交485.8万平方米，环比7月下降7.8%，较去年8月同比下降1%，其中当月成交同比较7月下降13.9pct；年初累计至今成交11,393万平方米，同比上升24.7%。

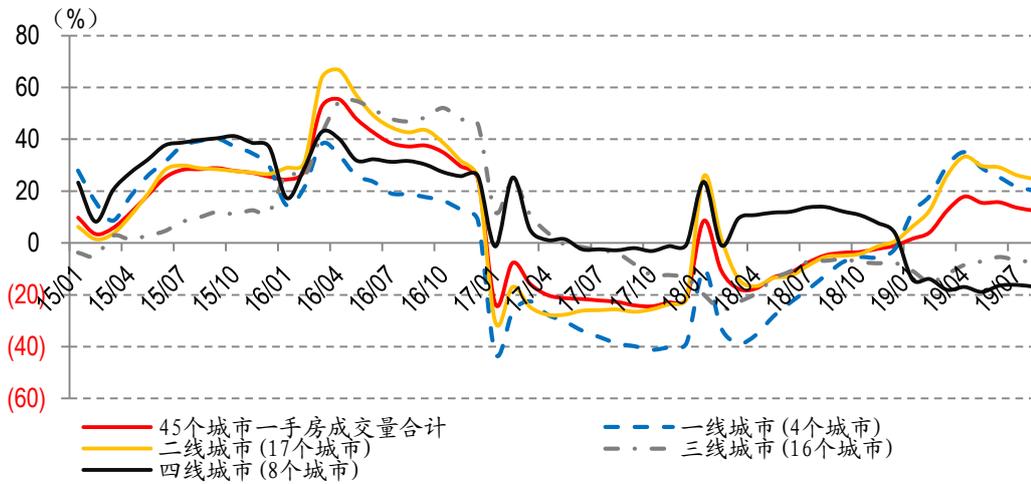
8月(8.1-8.9)16个三线城市截止上周一手房合计成交107.2万平方米，环比7月下降29%，较去年8月同比下降22.3%，其中当月成交同比较7月下降8.8pct；年初累计至今成交3,159.3万平方米，同比下降7.3%。

8月(8.1-8.9)8个四线城市截止上周一手房合计成交68.9万平方米，环比7月下降24.6%，较去年8月同比下降31.3%，其中当月成交同比较7月下降16.8pct；年初累计至今成交1,750.2万平方米，同比下降16.9%。

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	569	(13.9)	754	(15.1)	(9.1)	19,042	12.5
一线城市	73	(23.6)	92	(22.7)	(8.6)	2,740	20.3
二线城市	369	(7.5)	486	(7.8)	(1.0)	11,393	24.7
三线城市	72	(32.9)	107	(29.0)	(22.3)	3,408	(7.3)
四线城市	56	(6.8)	69	(24.6)	(31.3)	1,750	(16.9)
一线城市							
北京	17	(26.7)	19	(44.1)	6.5	609	60.2
上海	28	(17.9)	35	(22.4)	(28.1)	1,086	6.5
广州	18	(37.8)	23	(7.2)	17.4	736	16.8
深圳	10	4.5	14	1.8	4.7	309	25.3
二线城市							
杭州	16	(21.6)	24	(36.1)	(10.0)	572	(26.5)
南京	17	5.2	24	(27.7)	47.6	505	9.7
武汉	63	(5.5)	87	(5.7)	38.9	1,429	20.2
苏州	26	56.1	33	6.9	(25.6)	748	16.8
济南	21	(8.3)	28	(11.8)	0.2	759	255.7
成都	59	18.3	77	2.3	(8.8)	1,722	84.3
青岛	28	(10.3)	36	(15.3)	(15.3)	945	(19.4)
宁波	22	6.1	29	45.0	16.6	470	101.1
福州	8	(5.5)	10	(6.6)	51.9	216	34.1
南宁	29	23.9	39	6.1	16.9	852	61.6
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	179	(39.0)

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	7	(19.5)	9	3.6	5.4	216	(8.6)
扬州	8	52.0	13	87.0	(20.4)	169	(31.8)
常州	0	(99.3)	7	(80.6)	(42.8)	441	46.0
襄阳	NA	NA	NA	NA	NA	98	(45.8)
绍兴	3	(61.1)	4	(37.7)	(7.2)	146	27.3
惠州	6	(18.5)	9	(19.3)	11.4	192	(10.2)
泰州	2	(61.0)	3	11.3	0.6	57	(10.4)
镇江	14	(25.4)	18	8.2	10.0	459	(2.6)
金华	2	(42.8)	2	(55.4)	(8.5)	116	(22.2)
淮安	14	11.3	20	27.3	10.1	378	(25.9)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(78.7)
四线城市							
安庆	NA	NA	NA	NA	NA	50	(68.4)
汕头	3	(19.1)	4	(26.4)	(28.5)	158	(31.6)
连云港	13	(8.1)	18	(11.5)	(27.5)	364	(25.5)
韶关	5	41.3	6	61.9	15.9	104	(15.0)
吉林	5	(5.1)	6	(18.9)	(17.3)	145	6.8
莆田	4	(18.2)	5	(65.2)	(13.9)	153	38.4
淮南	2	(36.6)	4	(41.1)	7.4	118	13.6

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%，8 月月成交同比+10%、较上月上升 7pct

上周(8.3-8.9)14 个重点城市二手房房合计成交 149.2 万平米, 环比下降 5.7%; 8 月截至上周累计成交 211.1 万平米, 较 7 月同期环比上升 2.5%, 较去年 8 月同期同比上升 10%, 其中当月成交同比较 7 月上升 7.3pct; 年初累计至今成交 4375.7 万平米, 同比上升 1.5%。

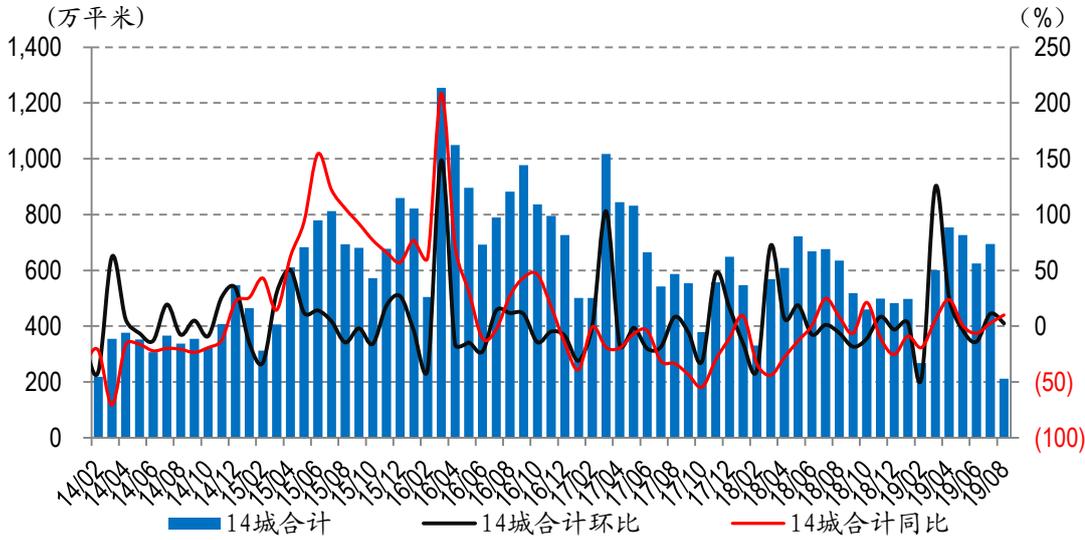
按照更细分城市能级来看,

上周(8.3-8.9)2 个一线城市二手房房合计成交 46 万平米, 环比上升 9.6%; 8 月截至上周累计成交 60.9 万平米, 较 7 月同期环比上升 14.5%, 较去年 8 月同期同比下降 3.1%, 其中当月成交同比较 7 月上升 11pct; 年初累计至今成交 1222.9 万平米, 同比下降 6.7%。

上周(8.3-8.9)8 个二线城市二手房房合计成交 92.8 万平米, 环比下降 11.4%; 8 月截至上周累计成交 136 万平米, 较 7 月同期环比下降 0.9%, 较去年 8 月同期同比上升 19.5%, 其中当月成交同比较 7 月下降 6pct; 年初累计至今成交 2849.8 万平米, 同比上升 10.1%。

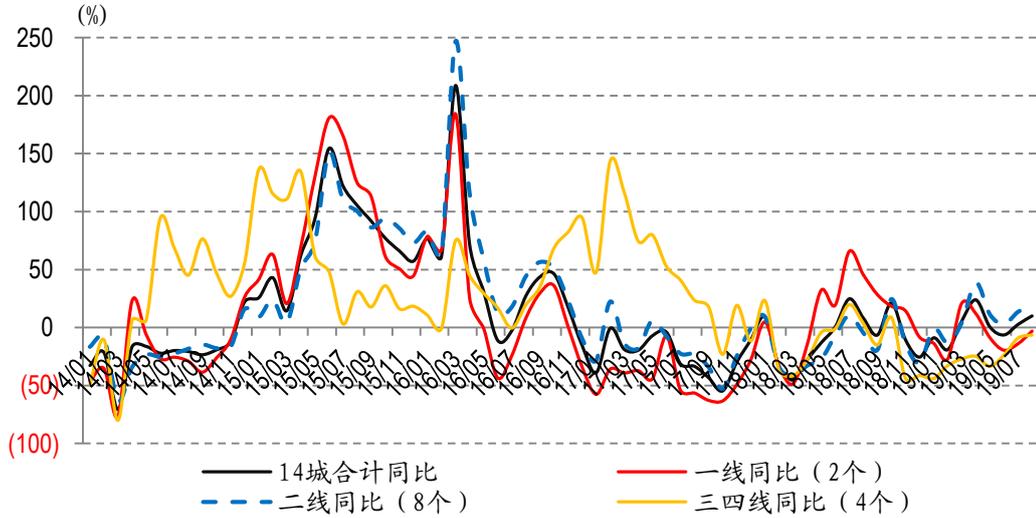
上周(8.3-8.9)4 个三四线城市二手房房合计成交 10.3 万平米, 环比下降 10.5%; 8 月截至上周累计成交 14.3 万平米, 较 7 月同期环比下降 8.7%, 较去年 8 月同期同比下降 6.5%, 其中当月成交同比较 7 月上升 2.6pct; 年初累计至今成交 303 万平米, 同比下降 26.6%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比



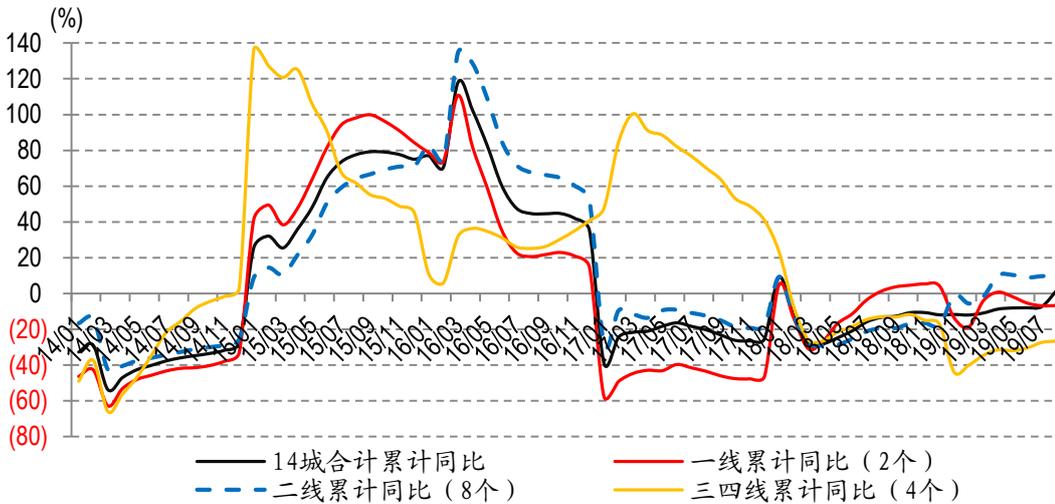
资料来源: Wind, 华创证券

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	149.2	(5.7)	211.1	2.5	10.0	4,375.7	1.5
一线城市	46.0	9.6	60.9	14.5	(3.1)	1,222.9	(6.7)
二线城市	92.8	(11.4)	136.0	(0.9)	19.5	2,849.8	10.1
三四线城市	10.3	(10.5)	14.3	(8.7)	(6.5)	303.0	(26.6)
一线城市							
北京	32.4	12.1	42.2	25.1	(1.3)	843.6	(7.2)
深圳	13.6	4.2	18.7	(4.0)	(6.8)	379.3	(5.5)
二线城市							
杭州	12.3	(4.4)	15.9	6.9	(3.2)	370.3	(20.2)
南京	18.1	(1.4)	25.1	41.8	61.3	396.8	18.2
苏州	24.2	(15.6)	40.0	4.0	34.0	771.5	39.7
青岛	9.9	2.2	13.2	(10.3)	53.2	299.8	(17.9)
无锡	11.8	(24.7)	18.8	(3.7)	2.9	357.3	5.1
大连	NA	NA	NA	NA	NA	175.6	(23.5)
南宁	8.2	(23.2)	12.1	(44.0)	81.7	175.1	12.5
厦门	8.3	(5.4)	11.0	4.5	45.2	303.4	107.3
三四线城市							
扬州	3.1	(15.7)	4.5	(9.6)	(3.9)	97.5	(18.3)
岳阳	1.5	(19.9)	2.1	(24.1)	(21.3)	47.0	(30.1)
金华	3.0	1.7	4.2	(12.0)	(4.7)	89.5	(36.9)
江门	2.7	(10.4)	3.4	11.8	(1.0)	69.0	(18.6)

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-60%, 可售面积环比-1%、去化月数上升0.2个月

上周(2019/8/3-2019/8/9)15个重点城市合计推盘110万平方米,环比下降60.0%,对应上述城市合计成交185万平方米,环比下降12.0%,对应周成交/推盘比(去化率指标)为1.68倍,高于上周的0.77倍,高于7月的1.15倍。

上周末(2019/8/9)15个重点城市合计住宅可售面积为7,675.9万平方米,环比下降1%。其中,一线城市合计可售面积为2650.4万平方米,环比下降1.7%。北上广深可售面积环比变化分别为-1.7%、-1.4%、-0.3%、-6.8%。二线城市合计可售面积为3439.3万平方米,环比下降0.9%。三线城市合计可售面积为1,586.2万平方米,环比上升0.01%。

上周末(2019/8/9)15个重点城市住宅3个月移动平均去化月数为8.4个月,环比上升0.2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0.03个月。北上广深去化月数分别为13个月、6.4个月、9.3个月、6.4个月。二线重点城市3个月移动平均去化月数为6.9个月,环比上升0.2个月。三线重点城市3个月移动平均去化月数为14.4个月,环比上升0.2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

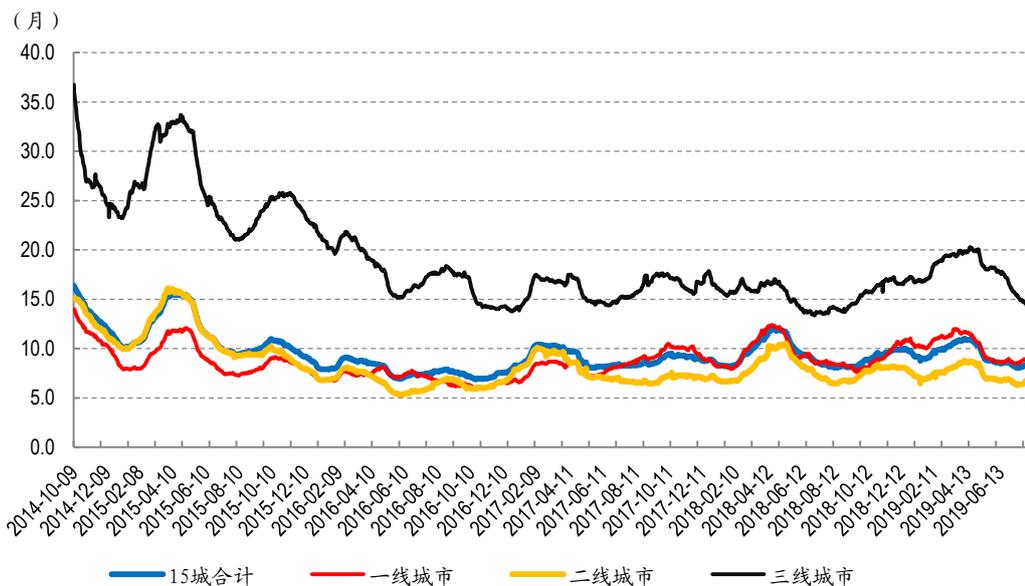
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7676	(0.97)	30.6	(2.76)	8.4	0.15
一线城市	2650	(1.69)	10.2	(1.39)	8.7	(0.03)
二线城市	3439	(0.85)	16.7	(3.94)	6.9	0.21
三线城市	1586	0.01	3.7	(1.08)	14.4	0.16
一线城市						
北京	879	(1.74)	2.3	1.34	13.0	(0.41)
上海	763	(1.41)	4.0	(2.57)	6.4	0.08
广州	781	(0.33)	2.8	(0.92)	9.3	0.05
深圳	227	(6.75)	1.2	(3.51)	6.4	(0.22)
二线城市						
杭州	225	1.35	2.4	(3.01)	3.1	0.14
南京	474	(0.17)	2.3	0.90	6.7	(0.07)
苏州	490	(0.76)	3.2	(3.93)	5.2	0.16
福州	346	(0.84)	0.8	(2.90)	15.3	0.32
厦门	296	(0.07)	0.5	(10.52)	19.8	2.07
温州	896	(2.00)	3.7	(6.36)	8.0	0.36

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	711	(0.92)	3.8	(4.20)	6.2	0.20
三线城市						
泉州	655	0.34	1.0	1.41	21.8	(0.23)
惠州	195	0.00	0.8	(0.53)	7.9	0.04
莆田	268	(0.76)	0.8	(2.53)	11.5	0.21
江阴	468	0.00	1.1	(2.66)	14.5	0.39

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。

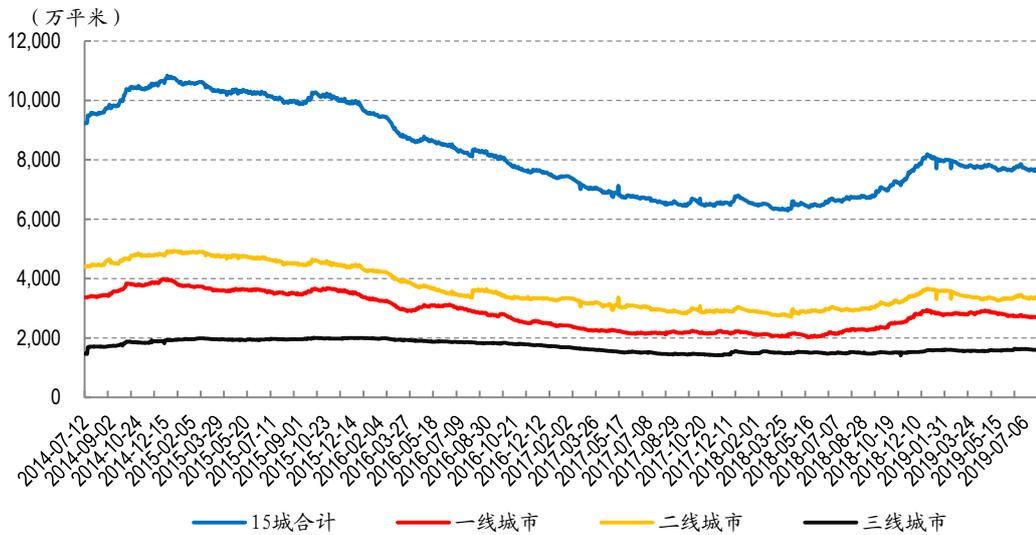
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

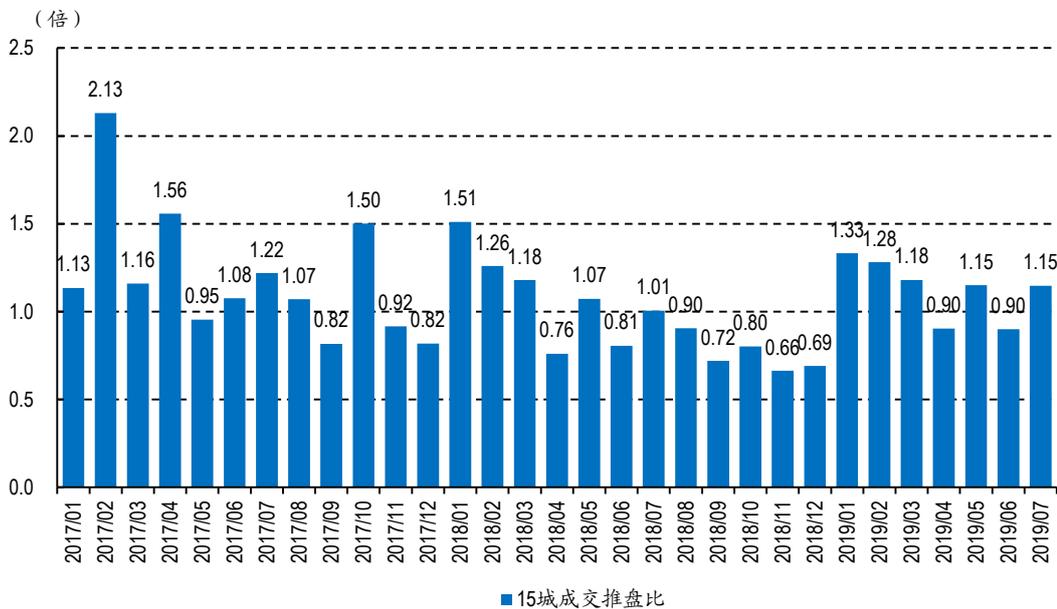
图表 11、各线城市可售面积



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: 央行:人民币汇率完全能够在合理均衡水平上保持基本稳定; 余永定谈人民币破 7:加强资本管制,基本面不支持大幅度贬值; 新西兰央行大幅降息至 1%; 泰国央行将基准利率从 1.75%下调至 1.50%; 印度央行将基准利率从 5.75%下调 35 个基点至 5.40%; CME“美联储观察”:美联储 9 月降息概率达 100%; 菲律宾央行将基准利率从 4.5%下调 25 个基点至 4.25%; 央行: 保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定, 加快发展外汇市场; 央行: 保持流动性合理充裕, 适时适度实施逆周期调节; 上半年财政收入: 广东、江苏最多, 重庆、贵州负增长。

利率: 美国十年期国债收益率跌至 2016 年 10 月以来的最低水平 1.622%。

政策: 杭州老旧小区综合改造提升方案力争 8 月底出台; 南昌出台“三限房”新规, 规范销售申购摇号行为; 银保监对银行开出的数千张罚单, 涉及违规输血房地产的罚单增长 4 成。

信贷: 二三线城市房贷利率接连上调, 区间波动或成常态; 杭州多家银行推出住房“二抵贷”业务, 但不能违规流入楼市; 7 月新增人民币贷款和社融较 6 月会出现季节性环比下行; 7 月份房地产信托发行骤冷, 基础产业类产品募集重回升势。

土地: 7 月份住宅用地供应环比缩水两成 土地市场小幅降温。

市场: 深圳市写字楼市场空置率处于合理区间; 7 月北京二手房共网签约 1.2 万套, 同比去年 7 月同期下降 15.26%; 发改委等部门赴天津开展城镇老旧小区改造工作调研; 保利物业提交香港 IPO 申请, 合同管理面积 3.7 亿平方米; 上海城投将涉足租赁住宅业务, 城投宽庭今起发布; 稳投资扩消费, 老旧小区改造上升至国家层面; 54 家上市房企发布上半年“成绩单”, 业绩分化明显; 南京 7 月二手房成交均价创新高, 同比上涨 3.1%; 受监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降 8%。

人才政策: 上海自贸区新片区放松限购: 单身人才有 3 年社保即可买房。

养老: 国务院办公厅发函同意建立养老服务部际联席会议制度。

其他: 世茂集团副总裁、物业公司董事长兼总裁叶明杰表示, 世茂集团正在推动物业板块的上市, 预计于 2021 年完成世茂服务的上市; 深圳出台方案, 将全面清理处置已批未建土地; 北京市住房城乡建设委通报, 北京自如生活资产管理有限公司查实涉嫌存在违法违规问题。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/8/5	央行:人民币汇率完全能够在合理均衡水平上保持基本稳定	央行表示, 人民银行有经验、有信心、有能力保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定; 人民币资产的估值仍然偏低, 稳定性相应更强; 央行行长易纲表示, 不搞竞争性贬值, 不会将汇率作为工具来应对贸易争端等外部扰动。
	2019/8/5	余永定谈人民币破 7:加强资本管制,基本面不支持大幅度贬值	中国社会科学院学部委员余永定表示, 中国经济基本面并不支持人民币大幅贬值, 即使汇率出现暂时超调, 最终还会回到由基本面决定的水平上, 更何况还有资本管理这道防线。
	2019/8/7	新西兰央行大幅降息至 1%	新西兰央行 7 日宣布, 鉴于经济增长面临更为强劲的逆风, 决定将基准利率大幅下调 50 个基点至 1%的历史低点。
	2019/8/7	泰国央行将基准利率从 1.75%下调至 1.50%	泰国央行周三宣布, 将基准利率从 1.75%下调至 1.50%, 市场预期利率维持不变; 泰国央行将基准利率从 1.75%下调至 1.50%。
	2019/8/7	印度央行将基准利率从 5.75%下调 35 个基点至 5.40%	印度央行将基准利率从 5.75%下调 35 个基点至 5.40%, 为今年第四次降息; 今年 2 月、4 月、6 月分别降息 25 个基点。
	2019/8/7	CME“美联储观察”:美联储 9 月降息概率达 100%	据 CME“美联储观察”, 美联储 9 月降息 25 个基点至 1.75%-2%的概率为 83.5%, 降息 50 个基点的概率为 16.5%; 到 10 月降息 25 个基点至 1.75%-2%的概率为 23.7%, 降息 50 个基点至 1.50%-1.75%的概率为

			64.5%。
	2019/8/8	菲律宾央行将基准利率从 4.5% 下调 25 个基点至 4.25%	财联社 8 月 8 日讯，菲律宾央行将基准利率从 4.5% 下调 25 个基点至 4.25%。
	2019/8/9	央行: 保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定, 加快发展外汇市场	央行发布 2019 年二季度货币政策执行报告称, 必要时加强宏观审慎管理, 稳定市场预期, 保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定; 加快发展外汇市场, 坚持金融服务实体经济的原则, 为基于按需原则的进出口企业提供汇率风险管理服务; 稳步推进人民币资本项目可兑换, 推进人民币对其他货币直接交易市场发展。
	2019/8/9	央行: 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位 不将房地产作为短期刺激经济的手段	央行发布 2019 年二季度货币政策执行报告称, 经济增长对房地产和基建投资依赖较高, 对此要客观认识、理性看待, 坚定信心、保持定力, 采取短期和长期相结合、微观与宏观相结合的针对性措施, 推动形成有效的最终需求和新的增长点; 按照“因城施策”的基本原则, 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 不将房地产作为短期刺激经济的手段。
	2019/8/9	央行: 保持流动性合理充裕, 适时适度实施逆周期调节	央行发布 2019 年二季度货币政策执行报告称, 下一阶段, 中国人民银行将注重以供给侧结构性改革的办法稳需求, 在推动高质量发展中防范化解风险; 稳健的货币政策要松紧适度, 保持流动性合理充裕, 适时适度实施逆周期调节, 引导广义货币 M2 和社会融资规模增速与名义 GDP 增速相匹配; 运用好定向降准、定向中期借贷便利、再贷款、再贴现等多种货币政策工具, 创新和丰富货币政策工具组合。
	2019/8/10	上半年财政收入: 广东、江苏最多, 重庆、贵州负增长	财联社 8 月 10 日讯, 上半年广东省地方一般公共预算收入为 6855.93 亿元, 居 28 省份之首; 江苏、上海、浙江收入均超 4000 亿元, 分别位列第二、三、四位; 山西以 12.9% 的增速暂居全国之首; 重庆、贵州、青海、新疆、海南、北京、甘肃等 7 省份的财政收入陷入负增长。
政策	2019/8/8	杭州老旧小区综合改造提升方案力争 8 月底出台	今年杭州启动的老旧小区改造不再是单纯的拆迁、修补、整治, 而是转向以“综合改造”和“服务提升”为重点的有机更新; 杭州将力争于 8 月底出台老旧小区综合改造提升实施方案、技术导则。
	2019/8/9	南昌出台“三限房”新规, 规范销售申购摇号行为	8 月 8 日, 南昌市住房保障和房产管理局召开新闻发布会解读《关于进一步规范市区“三限房”销售行为的通知》, 新规中明确规定, 根据申购人数情况, 分别按以下两种方式进行摇号: 一是当申购人数多于或等于当期销售户型房源数时, 采取人房对应摇号方式; 二是当申购人数少于当期销售户型房源数时, 采取顺序号的摇号方式。
	2019/8/9	银保监会对银行开出的数千张罚单, 涉及违规输血房地产的罚单增长 4 成	据不完全统计, 截至 8 月 8 日, 银保监系统对银行开出的数千张罚单中, 涉及违规输血房地产的罚单较去年同期增长近四成, 处罚金额累计达千万级别, 近期针对银行业涉房贷款的专项检查或将启幕。
信贷	2019/8/8	二三线城市房贷利率接连上调, 区间波动或成常态	近期不少二三线城市又出现房贷利率频频上调的现象, 尤其是杭州、南京、苏州、无锡等热点城市; 实际上, 在经历了今年 4 月前的连续下调后, 房贷利率已经从 5 月迎来回弹; 不过, 在“房住不炒”大背景下, 房贷利率呈现出波浪式运动轨迹, 在银行资金面、额度等内部机制调整下, 房贷利率半年一波动或成常态。
	2019/8/8	杭州多家银行推出住房“二抵贷”业务, 但不能违规流入楼市	杭州按揭房二抵已经开通, 额度为评估价乘以折扣, 再减去按揭余额, 记者询问杭州多家银行后得知, 这一情况基本属实; 所谓的“二抵贷”, 指的是将尚未还清按揭贷款的房子, 再一次拿去抵押, 一般可以贷到的

			额度是房屋的评估价乘以一个折扣，再减去剩余未还清的按揭金额，折扣基本上是住宅 7 折、商业 5 折。
	2019/8/9	7月新增人民币贷款和社融较6月会出现季节性环比下行	多机构预测，7月新增人民币贷款和社融较6月会出现季节性环比下行，但与去年同期相比大体平稳，7月新增人民币贷款将在1.2万亿元至1.4万亿元之间，新增社融则在1.3万亿元至1.6万亿元之间。
	2019/8/9	7月份房地产信托发行骤冷，基础产业类产品募集重回升势	财联社8月9日讯，监管持续发力，集合信托市场的发行市场“骤冷”，集合信托产品发行规模为1845.77亿元，环比减少20.22%；基础产业类信托时隔三月重回升势，产品收益率保持相对高位，7月份基础产业类信托募集资金规模363.85亿元，环比增长7.31%，与同比增长2.25倍。
土地	2019/8/6	7月份住宅用地供应环比缩水两成 土地市场小幅降温	中国指数研究院的统计数据显示，7月住宅用地供应环比缩水近两成，土地市场整体成交量环比减少逾两成，单月土地成交均价和月度出让金总额相应环比下滑；中指院相关分析人士指出，房企拿地回归理性，行业进入精细化竞争阶段，房企土地储备规模与结构对业绩的影响持续加大，一二线城市仍为房企投资拿地的重心。
市场	2019/8/5	深圳市写字楼市场空置率处于合理区间	深圳市住建局称，深圳写字楼的平均空置率为15%左右，处在正常区间。
	2019/8/5	7月北京二手房网签约1.2万套，同比去年7月同期下降15.26%	中介机构的统计数据显示，7月北京全市二手住宅网签约1.2万套，环比6月增长2%，同比去年7月同期下降15.26%；7月网签量止跌，与6月基本持平，低于去年同期。
	2019/8/5	发改委等部门赴天津开展城镇老旧小区改造工作调研	发改委等部门赴天津开展城镇老旧小区改造工作调研。
	2019/8/7	保利物业提交香港IPO申请，合同管理面积3.7亿平方米	保利物业发展已经向香港交易所提交上市前文件，根据IPO文件，保利物业发展2016至2018年总收入25.6亿元、32.4亿元、42.29亿元，截至2019年4月30日，保利物业发展合同管理面积3.7亿平方米，在管面积为1.98亿平方米。
	2019/8/8	上海城投将涉足租赁住房业务，城投宽庭今起发布	上海城投今日召开租赁住房品牌发布会，正式推出租赁住房品牌—城投宽庭；上海城投党委书记、董事长蒋曙杰表示，未来，上海城投将全力以赴，8月8日两个社区、4000余套租赁住房集中开工建设，年内近900套房源将正式推出市场。
	2019/8/9	稳投资扩消费，老旧小区改造上升至国家层面	6月19日以来，中央层面先后三次部署推进城镇老旧小区改造，地方老旧小区改造明显加速，仅老旧小区改造一项，预计未来3-5年年均投资额将达1万亿元左右。
	2019/8/9	54家上市房企发布上半年“成绩单”，业绩分化明显	截至8月8日，54家A股上市房企发布了2019年半年度业绩数据，房企之间业绩分化明显，其中，11家公司披露了2019年半年报或半年度业绩快报，9家公司净利润同比增长，另有43家公司披露了业绩预告，21家公司预计上半年净利润同比增长。
	2019/8/9	南京7月二手房成交均价创新高，同比上涨3.1%	今年7月份南京新房交易量创3年来新高，据南京网上房地产显示，7月南京二手房共成交8082套，环比上涨了22.5%，同比也涨了12.8%。
	2019/8/10	受监测的40个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降8%	易居研究院数据显示，7月受监测的40个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降8%；热点一二线城市合计土地成交溢价率仅12%，相比之前几个月明显下调。

人才政策	2019/8/6	上海自贸区新片区放松限购:单身人才有3年社保即可买房	上海市副市长陈寅表示,在打造更具吸引力的人才发展环境上提出了12条政策,包括人才“居转户”年限从原来的7年缩短到5年,核心人才进一步缩短到3年;另外,对于非本市户籍人才购房资格,由以家庭为单位的限购,转为以个人名下房产数量限购,购房资格由5年社保要求转为3年社保要求。
养老	2019/8/5	国务院办公厅发函同意建立养老服务部际联席会议制度	国务院办公厅发布关于同意建立养老服务部际联席会议制度的函;养老服务部际联席会议主要职能包括:在党中央、国务院领导下,统筹协调全国养老服务工作,研究解决养老服务工作重大问题,完善养老服务体系;研究审议拟出台的养老服务法规和重要政策,拟订推动养老服务发展的年度重点工作计划等。
其他	2019/8/5	美国十年期国债收益率触及2016年11月以来最低水平,报1.762%	美国十年期国债收益率触及2016年11月以来最低水平,报1.762%。
	2019/8/5	世茂集团副总裁、物业公司董事长兼总裁叶明杰表示,世茂集团正在推动物业板块的上市,预计于2021年完成世茂服务的上市	世茂集团副总裁、物业公司董事长兼总裁叶明杰向记者表示,世茂集团正在推动物业板块的上市,预计于2021年完成世茂服务的上市;该板块上市资金的使用,约四五成将用于拓展规模;“最终会在哪里上市还没有确定,A股或H股都在考虑之列。”
	2019/8/6	美国10年期国债收益率跌至1.7142%,跌破2016年11月9日低点(1.7145%)	美国10年期国债收益率跌至1.7142%,跌破2016年11月9日低点(1.7145%)、并创2016年10月6日以来新低,日内当前跌幅13.06个基点。
	2019/8/6	深圳出台方案,将全面清理处置已批未建土地	《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》近日出台,深圳市启动已批未建土地处置专项行动,争取用2年时间,高标准、高质量彻底解决所有已批未建土地问题,并建立长效监管机制,加快国土空间提质增效,为经济社会高质量发展提供充足的空间保障。
	2019/8/7	美国十年期国债收益率跌至2016年10月以来的最低水平1.622%	香港万得通讯社报道,美国十年期国债收益率跌至2016年10月以来的最低水平1.622%。
	2019/8/8	MSCI纳A因子提至15%,百亿级被动资金入场	8月8日早晨,MSCI公布8月季度评议的最终决定:作为2019年8月季度指数审议的一部分,MSCI把中国大盘A股纳入因子从10%增加至15%,将在8月27日收盘后生效;在接下来的一个月时间内,A股将迎来三大国际指数公司的集中纳入和纳入因子提升,有望再获上千亿元的增量资金。
	2019/8/9	A股孕育中长期向上运行动能	经济参考报刊文称,从中长期来看,A股市场具备中长期积极向上运行的潜力和各项条件。
	2019/8/9	美国10年期国债收益率下跌2个基点至1.70%	财联社8月9日讯,美国国债上涨,10年期国债收益率下跌2个基点至1.70%。
	2019/8/10	北京市住房城乡建设委通报,北京自如生活资产管理有限公司查实涉嫌存在违法违规问题	财联社8月10日讯,从北京市住房城乡建设委了解到,近期北京市开展房地产市场检查,对11家违规发布房源信息的房地产经纪机构予以查处,并要求主流互联网平台下架其发布的全部房源信息。

资料来源:财联社,观点地产网,华创证券

三、重点公司公告

融创中国 7月实现合同销售金额约人民币 411.5 亿元(+21%)，合同销售面积约 277.8 万平方米，1-7 月实现合同销售金额约人民币 2,553.1 亿元(+13%)；**金地集团** 1-6 月实现归属于上市公司股东的净利润同比将增加约 12.37 亿元(+52%)；7 月实现签约面积 69.8 万平方米(+19.66%)，实现签约金额 147.9 亿元(+7.61%)；近期新增项目 6 个，建筑面积约为 30.21 万平方米，项目成交总价为 21.32 亿元；**中南建设** 7 月份合同销售金额约 147.4 亿元(+5%)，销售面积约 111.8 万平方米(+10%)；上半年实现营业收入 233.21 亿元(+52.26%)，归属于上市公司股东的净利润为 13.12 亿元(+41.55%)；7 月房地产业务新增项目 6 个，总规划建筑面积 107.99 万平方米，总土地价款 57.06 亿元；**旭辉控股** 7 月实现合同销售额约人民币 145.5 亿元，合同销售面积约 85.45 万平方米；**阳光城** 1-7 月累计销售金额约人民币 1,060.46 亿元，销售面积约 838.67 万平方米；**首开股份** 7 月实现签约面积 34.53 万平方米，签约金额 106.92 亿元。

招商蛇口 7 月实现签约销售面积 121.25 万平方米(+102.75%)，实现签约销售金额 193.36 亿元(+28.9%)；**中航善达** 2019 年上半年实现营业收入 25.80 亿元(-7.66%)，归属于上市公司股东的净利润为 8480.67 万元(-32.61%)；**保利地产** 7 月实现签约面积 187.47 万平方米(+11.67%)，实现签约金额 270.37 亿元(+13.18%)；全资子公司保利物业已于 2019 年 8 月 6 日向香港联交所递交了首次公开发行境外上市外资股(H 股)并在香港联交所主板上市的应用资料；**蓝光发展** 全资子公司 7 月新增土地项目 2 个，总建筑面积为 24.6 万平方米，总地价为 12.18 亿元；经发行人和主承销商协商一致，最终确定 2019 年公司债券(第三期)最终票面利率为 7.00%；**华夏幸福** 7 月新增土地项目 5 个，土地面积合计约为 23.42 万平方米，成交金额合计为 19.95 亿元；**金科股份** 拟平价收购新城控股集团股份有限公司控制的 8 家房地产项目公司股权；**大悦城** 1-7 月累计新增借款金额为 74.13 亿元，占 2018 年末净资产的具体比例为 20.76%。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
拿地	蓝光发展	2019/8/5	2019 年 7 月，公司下属全资子公司通过收购方式取得位于咸阳兴平市 2015-9 号宗地，土地面积约为 71.27 亩，1<容积率≤3，用途为其他普通商品住房用地，交易总对价为 1.07 亿元，目前本公司已取得该项目 80% 的权益；公司下属全资子公司竞得位于福州市 K05 地块，土地面积约为 70.47 亩，1<容积率≤2.2，用途为住宅用地、公共管理与公共服务(幼儿园)用地，成交总价为 10.84 亿元，目前本公司拥有该项目 100% 的权益
	华夏幸福	2019/8/6	公司及下属公司 7 月新增土地项目 5 个，土地面积合计约为 23.42 万平方米，成交金额合计为 19.95 亿元；
	中南建设	2019/8/6	2019 年 7 月，房地产业务新增项目 6 个，总规划建筑面积 107.99 万平方米，总土地价款 57.06 亿元。
	中国海外宏洋集团	2019/8/6	2019 年 7 月份集团新增项目 4 个，总权益发展面积约 59.55 万平方米，需支付地价人民币约 44.7 亿元。
	金地集团	2019/8/7	公司近期新增项目 6 个，建筑面积约为 30.21 万平方米，项目成交总价为 21.32 亿元。
销售	融创中国	2019/8/5	2019 年 7 月，本集团实现合同销售金额约人民币 411.5 亿元，同比增长 21%，合同销售面积约 277.8 万平方米，合同销售均价约人民币 14,810 元/平方米；截至 2019 年 7 月底，本集团累计实现合同销售金额约人民币 2,553.1 亿元，同比增长 13%，累计合同销售面积约 1,749.8 万平方米，合同销售均价约人民币 14,590 元/平方米。
	时代中国控股	2019/8/5	本集团截至 2019 年 7 月 31 日止七个月之累计合同销售金额约为人民币 368.12 亿元，签约建筑面积约为 245.4 万平方米；于 2019 年 7 月，本集团合同销售金额约为人民币 55.82 亿元，签约建筑面积约为 39 万平方米。
	雅居乐集团	2019/8/5	本集团于 2019 年 7 月的预售金额合计为人民币 71.1 亿元而对应建筑面积为 52.6 万平方米；平均价为每平方米人民币 13,505 元；截至 2019 年 7 月 31 日止七个月，本集团预售金额合计为人民币 655.0 亿元而对应建筑面积为 459.7 万平方米；平均价为每平方米人民币 14,250 元。

中国恒大	2019/8/5	本集团物业于 2019 年 7 月份的合约销售金额约为人民币 404.5 亿元，合约销售面积约为 383.6 万平方米，合约销售均价约为每平方米人民币 10,543 元。
中南建设	2019/8/6	公司房地产业务 2019 年 7 月份合同销售金额约 147.4 亿元，同比增长 5%；销售面积约 111.8 万平方米，同比增长 10%；1-7 月份累计合同销售金额约 959.2 亿元，同比增长 21%；累计销售面积约 756.4 万平方米，同比增长 22%；
瑞安房地产	2019/8/6	2019 年 7 月份公司合约物业销售额达到人民币 5.52 亿元，其中包括住宅物业 5.46 亿元和商业物业 0.06 亿元；合约物业已出售建筑面积为 23,800 平方米及 54 个车位；2019 年首七月，累计合约物业销售额达到人民币 39.74 亿元，其中包括住宅物业合 38.23 亿元和商业物业 1.51 亿元。
中国海外宏洋集团	2019/8/6	2019 年 7 月份，公司实现合约销售额 60.25 亿港元及合约销售面积 39.86 万平方米；2019 年累计合约销售额 346.51 亿港元及合约销售面积 277.27 万平方米；
中国海外发展	2019/8/6	2019 年 1-7 月，公司累计合约物业销售约为港币 2,273.42 亿元，累计已售面积约为 1,068.2 万平方米。
金地商置	2019/8/6	集团 2019 年 7 月的合约销售总额约人民币 49.23 亿元，合约销售总面积约 23.67 万平方米；2019 年 1-7 月累计合约销售总额约人民币 310.91 亿元，累计销售总面积约 147.7 万平方米。
世茂房地产	2019/8/6	集团 2019 年 7 月的合约销售额约为人民币 200.3 亿元，合约销售面积约为 113 万平方米，同比分别上升 60%及 59%；2019 累计合约销售总额约为人民币 1,203.7 亿元，累计合约销售总面积约为 669 万平方米，同比分别上升 42%及 28%。
中国金茂	2019/8/6	2019 年 7 月份，集团签约销售金额人民币 143.04 亿元，签约销售建筑面积约 59.34 万平方米；2019 年 7 个月，累计签约销售金额共计人民币 927.6 亿元，累计签约销售建筑面积约 417.25 万平方米。
旭辉控股	2019/8/7	2019 年 1-7 月，集团累计合同销售金额约人民币 1,030 亿元，合同销售面积约 594.27 万平方米；2019 年 7 月，集团合同销售额约人民币 145.5 亿元，合同销售面积约 85.45 万平方米。
阳光城	2019/8/7	2019 年 1-7 月，公司累计销售金额约人民币 1,060.46 亿元，销售面积约 838.67 万平方米；2019 年 7 月，公司新增项目 8 个，新增计容面积 152.51 万平方米，公司需按权益承担对价款 47.12 亿元。
金地集团	2019/8/7	2019 年 7 月公司实现签约面积 69.8 万平方米，同比上升 19.66%；实现签约金额 147.9 亿元，同比上升 7.61%；2019 年 1-7 月公司累计实现签约面积 497.7 万平方米，同比上升 14.73%；累计签约金额 1003.7 亿元，同比上升 30.66%
融信中国	2019/8/7	2019 年 1-6 月，公司累计收益总额达人民币 266.16 亿元，同比增长 86.29%；毛利达人民币 63.61 亿元，同比增长 51.97%。
合景泰富集团	2019/8/7	2019 年 7 月，本集团及其合营企业及联营公司之预售额为人民币 67.11 亿元，与去年同期相比增加 28.2%。本集团及其合营企业及联营公司之预售建筑面积约为 38.7 万平方米，与去年同期相比增加 38.2%。
越秀地产	2019/8/7	2019 年 7 月，公司实现合同销售金额约为人民币 38.44 亿元，同比上升约 78%，实现合同销售面积约为 19.73 万平方米，同比上升约 94%；2019 年 1-7 月，公司累计合同销售金额约人民币 407.39 亿元，同比上升约 35%，累计合同销售面积约 183.81 万平方米，同比上升约 24%。
宝龙地产	2019/8/7	集团于 2019 年 7 月的合约销售额及合约销售面积分别约为人民币 58.57 亿元及 35.79 万平方米；集团截至 2019 年 7 个月的合约销售总额约为人民币 350.6 亿元，同比增加约 72.5%，合约销售总面积约为 214.13 万平方米，同比增加约 50.7%。
首开股份	2019/8/8	2019 年 7 月份，公司共实现签约面积 34.53 万平方米，签约金额 106.92 亿元；2019 年 1-7 月，公司共实现签约面积 179.07 万平方米，同比增加 24.98%；签约金额 510.81 亿元，同比增加

			37.65%。
	合生创展集团	2019/8/8	2019年1-7月,集团合约销售金额约为人民币117.15亿元,同比上升53.8%,合约销售面积约为87.53万平方米;7月份的单月净合约销售为人民币13.47亿元。
	国瑞置业	2019/8/8	2019年7月,集团实现签约销售额约人民币7.68亿元,建筑面积签约销售量约5.98万平方米;2019年1-7月,集团实现签约销售总额约人民币135.97亿元、建筑面积签约销售量约66.44万平方米。
	中骏集团控股	2019/8/8	2019年7月,集团实现合同销售金额约人民币51.89亿元,合同销售面积42.54万平方米,同比分别增长21%和34%;2019年1-7月,集团实现累计合同销售金额约人民币422.17亿元,累计合同销售面积339.2万平方米,同比分别增长68%和73%。
	龙湖集团	2019/8/8	2019年1-7月,集团累计实现合同销售金额人民币1256.2亿元,合同销售面积766.6万平方米;7月单月实现合同销售金额人民币200亿元,合同销售面积115.8万平方米。
	卧龙地产	2019/8/8	公司公告2019年半年度报告,公司房地产项目签约销售面积为19.79万平方米,同比增加102.35%;公司房地产项目签约销售金额为23.97亿元,同比增加154.19%;上半年,公司实现营业收入7.84亿元,营业利润2.9亿元,归属于上市公司股东的净利润2.25亿元。
	龙光地产	2019/8/8	集团于2019年7月合约销售额约为人民币93.1亿元,同比增长11.7%,合约销售面积约65.1万平方米;2019年1-7月合约销售额约为人民币546.2亿元,同比增长24.7%,合约销售面积约为404.3万平方米。
	禹洲地产	2019/8/8	集团2019年7月份的合约销售金额为人民币60.62亿元,销售面积约为43万平方米;2019年前七个月,集团实现累计销售金额为人民币345.36亿元,累计销售面积约为228.3万平方米。
	招商蛇口	2019/8/9	2019年7月,公司实现签约销售面积121.25万平方米,同比增加102.75%;实现签约销售金额193.36亿元,同比增加28.9%;2019年1-7月,公司累计实现签约销售面积636.48万平方米,同比增加52.21%;累计实现签约销售金额1205.28亿元,同比增加33.78%。
	保利地产	2019/8/9	2019年7月,公司实现签约面积187.47万平方米,同比增长11.67%,实现签约金额270.37亿元,同比增长13.18%;2019年1-7月,公司实现签约面积1823.94万平方米,同比增长12.46%,实现签约金额2796.61亿元,同比增长16.92%。
	保利置业集团	2019/8/9	2019年1-7月,公司实现合约销售额约为人民币231亿元,合约销售面积约为128.8万平方米。
	远洋集团	2019/8/9	2019年7月,集团实现协议销售额约为人民币78.1亿元,同比上升41%,协议销售楼面面积约为40.87万平方米,同比上升46%;2019年1-7月,集团实现累计协议销售额约人民币678.9亿元,同比上升34%,累计协议销售楼面面积约326万平方米,同比上升26%。
	正荣地产	2019/8/9	2019年7月,集团实现合约销售金额约为人民币101.01亿元,合约销售建筑面积约为61.76万平方米;2019年1-7月,集团实现累计合约销售金额约为人民币687.08亿元,合约销售建筑面积约为442.5万平方米。
	佳兆业集团	2019/8/9	2019年7月,集团录得约人民币53.48亿元的合约销售,按年减少约18%;2019年7月的合约建筑面积约为37.3万平方米,按年减少约8.2%;2019年1-7月,集团的总合约销售约为人民币400.38亿元,总合约建筑面积约为233.5万平方米,同比分别增加约25.8%及28.1%。
业绩	金融街	2019/8/9	公司公告2019年半年度报告,公司实现营业收入95.18亿元,同比增加43.58%;归属于上市公司股东的净利润为10.53亿元,同比增加21.70%;基本每股收益为0.35元,同比增加20.69%。
	北京城建	2019/8/9	公司披露半年报,上半年公司实现营收62.65亿元,同比增长86.55%;净利11.89亿元,同比增长227.76%;每股收益0.57元。
	中南建设	2019/8/9	公司公告2019年半年度业绩快报,公司实现营业收入233.21亿元,同比增加52.26%;实现营业利润22.61亿元,同比增长39.58%;归属于上市公司股东的净利润为13.12亿元,同比增加

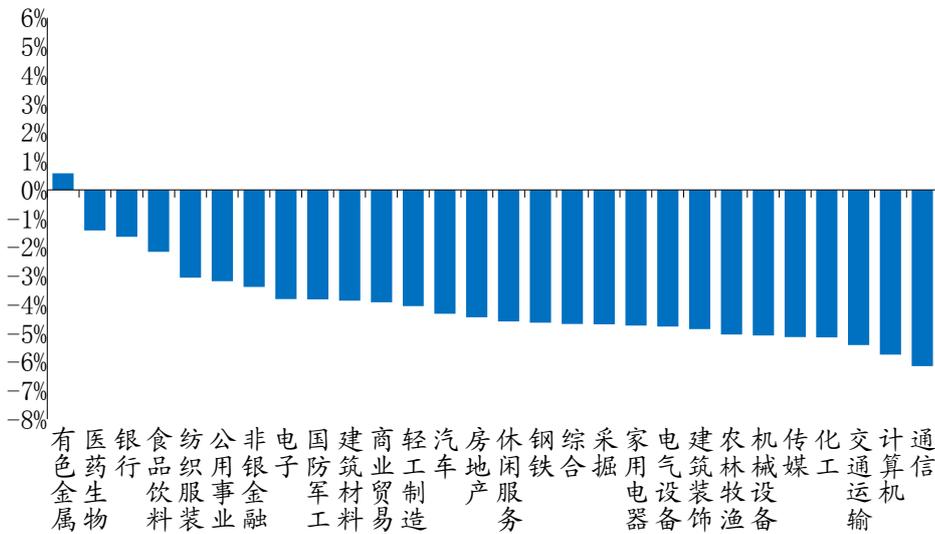
			41.55%。
	中航善达	2019/8/9	公司公告 2019 年半年度报告, 公司实现营业收入 25.80 亿元, 同比减少 7.66%; 归属于上市公司股东的净利润为 8480.67 万元, 同比减少 32.61%; 基本每股收益为 0.1272 元, 同比减少 32.59%。
	太古地产	2019/8/8	公司发布 2019 年中期业绩报告, 2019 年 1-6 月实现收入港币 7,510 百万元, 同比增长 3%; 第一次中期股息为每股港币 0.29 元 (2018 年:港币 0.27 元)。
	九龙仓集团	2019/8/8	集团基础净盈利减少 12%至港币 22.36 亿元; 股东应占集团盈利减少 14%至港币 24.5 亿元; 中国内地资产逾人民币 1000 亿元, 占集团总资产的 70%, 对集团盈利作出约 80%的贡献。
	金地集团	2019/8/5	公司预计 2019 年 1-6 月实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比, 将增加 12.37 亿元左右, 同比增加 52%左右; 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润与上年同期相比, 将增加 12.53 亿元左右, 同比增加 54%左右。
	香江控股	2019/8/5	2019 年上半年, 公司实现营业总收入 19.54 亿元, 较上年同期增长 31.66%; 实现利润总额 3.35 亿元, 较上年同期增长 144.96%, 实现归属于上市公司股东的净利润 2.38 亿元, 较上年同期增长 237.03%。
	九龙仓置业	2019/8/6	截至 2019 年 6 月 30 日半年度未经审核集团基础净盈利增加 3%至港币 51.84 亿元, 相当于每股港币 1.71 元 (2018 年: 港币 1.65 元); 由于投资物业重估盈余减少 65%至港币 18.06 亿元, 股东应占集团盈利减少 31%至港币 69.89 亿元; 每股基本盈利为港币 2.30 元 (2018 年: 港币 3.35 元)。
收购/转让	金科股份	2019/8/7	公司全资子公司拟平价收购新城控股集团股份有限公司控制的 8 家房地产项目公司股权。
项目/合作	合肥城建	2019/8/5	合肥城建拟以现金方式出资 11,270 万元入股庐江和禄房地产开发有限公司, 与安徽保利合作开发位于庐城镇合铜路以东、移湖路以南的庐江县 2019-10#地块, 土地面积总计 119.3 亩; 增资后, 项目公司由安徽保利出资 11,730 万元, 持股 51%; 合肥城建出资 11,270 万元, 持股 49%。
	天地源	2019/8/9	公司下属西安天地源拟与榆林市城市投资经营集团有限公司签署《合作终止协议》, 终止开发榆林市高新区【YTC(2012)177】号宗地。
投融资	蓝光发展	2019/8/5	经发行人和主承销商协商一致, 最终确定 2019 年公司债券 (第三期) 最终票面利率为 7.00%。
	旭辉控股	2019/8/5	本公司已于赎回日期赎回本金总额 2.5 亿美元的所有未赎回票据, 赎回价 2.55 亿美元, 另加直至赎回日期应计及未付的利息 322.8 万美元, 赎回价总额为 2.58 亿美元。
	中交地产	2019/8/5	公司 2019 年累计新增借款金额 34.87 亿元, 占 2018 年末净资产比例为 82.43%。
	滨江集团	2019/8/5	公司控股子公司滨江盛元拟向银团申请 19 亿元贷款, 公司将按股权比例为滨江盛元本次融资事项下债务承担共同还款责任, 不超过该总债务的 50%, 滨江盛元其他股东将按股权比例对等承担共同还款责任。
	天地源	2019/8/5	截至 2019 年 7 月 31 日, 累计净新增借款金额 22.47 亿元, 累计净新增借款占上年末净资产比例为 65.69%。
	华夏幸福	2019/8/6	公司截至 2019 年 7 月 31 日新增借款 454.68 亿元, 占公司 2018 年末净资产的 83.1%。
	华南城	2019/8/6	公司全资附属公司华南国际已分别于 2019 年 8 月 2 及 5 日完成于中国向合格投资者发行 2019 年第一 及二期境内公司债券, 发行本金合共为人民币 14 亿元, 年利率为 8%, 期限最长为三年。
	大名城	2019/8/6	公司拟提前兑付非公开发行 2016 年公司债券 (第二期), 将于 2019 年 8 月 16 日前, 全额兑付本期债券剩余的 19.9 亿元本金并支付自 2018 年 9 月 9 日至 2019 年 8 月 15 日期间的利息。
	渝开发	2019/8/6	公司拟发行中期票据, 注册规模不超过 10.5 亿元, 发行期限为 5 年期 (含 3+2 年)。

	蓝光发展	2019/8/7	公司于 2019 年 8 月 5 日至 2019 年 8 月 6 日在中国银行间市场发行了 2019 年度第一期短期融资券 6 亿元，发行期限为 366 天，发行利率为 7.4%。
	大悦城	2019/8/8	公司 2019 年 1-7 月累计新增借款金额为 74.13 亿元，占 2018 年末净资产的具体比例为 20.76%。
	光明地产	2019/8/8	公司将申请注册发行不超过人民币 20 亿元的中期票据，发行期限不超过 5 年。
利润分配	城投控股	2019/8/6	公司将分配 2018 年度利润，每股派发现金红利 0.05 元（含税），共计派发现金红利约 1.26 亿元。
	万科 A	2019/8/8	公司 2018 年度 A 股派息方案为每 10 股派现金人民币 10.45102 元（含税）。
人事变动	丽新发展	2019/8/7	谭承荫先生将由 2019 年 8 月 19 日起出任丽新发展有限公司及丽丰控股有限公司之执行董事。
	南山控股	2019/8/9	诸葛文静女士申请辞去公司第五届董事会董事职务，辞去上述职务后，诸葛文静女士不再担任公司任何职务。
其他	中南建设	2019/8/5	本次预留股票期权授予对象为公司产业集团总部及区域管理人员，共计 53 人，不包含公司董事及高级管理人员，授予数量 1,680 万份，行权价格为 8.54 元/股。
	电子城	2019/8/5	公司股票期权激励计划规定的授予条件已经满足，本次授予数量 999.74 万份，授予人数 91 人，行权价格 6.78 元/股。
	蓝光发展	2019/8/6	公司回售“16 蓝光 01”公司债券，回售价格为 100/张，回售申报日为 2019 年 8 月 9 日、2019 年 8 月 12 日和 2019 年 8 月 13 日，回售部分债券兑付日为 2019 年 9 月 16 日。
	保利地产	2019/8/7	公司收到全资子公司保利物业发展股份有限公司通知，保利物业已于 2019 年 8 月 6 日向香港联交所递交了首次公开发行境外上市外资股(H 股)并在香港联交所主板上市的申请资料。
	招商蛇口	2019/8/8	公司于 2019 年 8 月 8 日接到持有公司 1.07% 股份的股东招为投资关于计划减持股份告知函，招为投资计划在本公告之日起 15 个交易日后至 2020 年 1 月 13 日以集中竞价交易方式减持本公司股份不超过 0.54% 的股份。

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 4.45%，沪深 300 指数下跌 3.04%，相对收益为-1.41%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 14 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：天业股份、万通地产、阳光股份、匹凸匹、中润资源，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为光明地产、上实发展、海德股份、中房股份、渝开发。

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

房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名			
排名	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	600807.SH	天业股份	8.82	600708.SH	光明地产	(23.90)
2	600246.SH	万通地产	5.04	600748.SH	上实发展	(16.87)
3	000608.SZ	阳光股份	5.03	000567.SZ	海德股份	(15.42)
4	600696.SH	匹凸匹	4.19	600890.SH	中房股份	(12.69)
5	000506.SZ	中润资源	3.53	000514.SZ	渝开发	(11.91)
6	600240.SH	华业资本	3.16	600555.SH	九龙山	(11.72)
7	600767.SH	运盛实业	1.90	000961.SZ	中南建设	(10.65)
8	600753.SH	东方银星	1.74	600325.SH	华发股份	(10.25)
9	000667.SZ	美好集团	1.13	000505.SZ	珠江控股	(10.17)
10	600734.SH	实达集团	1.12	000502.SZ	绿景控股	(9.89)

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 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	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 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500