

# 宏观行业松紧对冲，房企拿地显现分化

## 投资要点:

- **房地产行业数据:** 上周(19/08/17-19/08/23)主流45城一手房成交560万平方米,环比+4%;其中,一二线环比+2%、三四线环比+12%;8月月成交同比-9%,较7月下降13pct,其中一二线同比-6%、三四线同比-17%,分别较7月-17pct和-5pct,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141万平方米,环比+1%;8月累计成交493万平方米,较7月环比-4%,较去年8月同期同比+3%。库存方面,上周15城推盘环比+7%,成交环比+1%,周成交/推盘比0.89倍,低于上周的0.94倍,高于7月的1.16倍;15城可售面积7,707万平方米,环比+0.3%;3个月移动平均去化月数为8.7个月,环比上升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。
- **主要政策新闻:** 中国决定对原产于美国的约750亿美元进口商品加征关税;美方宣布将提高对约5,500亿美元中国输美商品加征关税的税率。李克强:做好“六稳”工作首先是稳就业。新LPR首次报价出炉,1年期贷款市场报价利率为4.25%(较前值-6pct)、5年期4.85%。央行副行长刘国强称,新LPR形成机制并不会使房贷利率下降;降准、降息都有空间,但是降不降还要根据经济增长和物价形势。美债收益率重挫,2年期美债收率跌超10个基点。合肥12家银行二手房停贷。1-7月全国棚改已开工约207万套,完成投资6,000多亿元。1-7月土地出让市场有所遇冷,但房企拿地出现分化。国常会部署扩大养老服务供给,促进养老服务消费。深圳复制推广中国(广东)自由贸易试验区深圳前海蛇口片区第四批改革创新经验;上海自由贸易试验区临港新片区正式揭牌;上海全面启动向非沪籍家庭供应共有产权保障住房。
- **公司动态跟踪:** 19H1业绩:万科A19H1营收1,393.2亿元(+31.5%),归母净利润118.4亿元(+29.8%);融创中国营收768.4亿元(+64.9%),归母净利润102.9亿元(+61.7%);蓝光发展营收145.4亿元(+81.5%),归母净利润12.7亿元(+104.5%);新城控股营收170.6亿(+8.3%),归母净利润25.9亿元(+2.1%)。中航善达拟作价29.90亿元收购招商物业100%股权,对应18年估值20倍。中南建设2018年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期可行权的期权数量为6,052万份,占本次激励计划已授予期权总量的26.0%,期权全部行权新增的股份将占公司目前总股份数的1.63%。首开股份控股股东增持公司51.5万股,占公司总股本比例0.02%。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数上涨3.14%,沪深300指数上涨2.97%,相对收益为0.17%,板块表现强于大盘,在28个板块排名中排第16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:深大通、皇庭国际、沙河股份、市北高新、深物业A,上周涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为:大名城、中房股份、嘉凯城、大港股份、华业资本。
- **投资建议:** 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,集中度持续提升,中报普遍业绩大幅高增,并股息国债利差创新高,板块吸引力大幅提升。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、永升生活服务等。
- **风险提示:** 房地产行业调控政策超预期收紧以及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

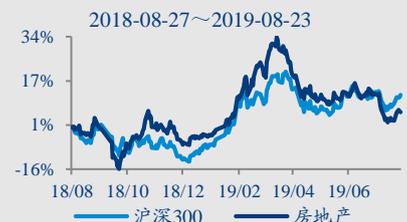
电话: 021-20572593  
邮箱: caoman@hcyjs.com  
执业编号: S0360519070001

## 行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	131	3.56
总市值(亿元)	21,485.24	3.59
流通市值(亿元)	19,332.09	4.4

## 相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现		-5.94	0.19	12.39
相对表现		-5.97	-8.35	-2.51



## 相关研究报告

- 《房地产行业7月月报: 投资下行趋势明确, 销量超预期转正, 低库存是反常根源》 2019-08-14
- 《房地产行业周报: 投资下行趋势明确, 央行推降息新招LPR》 2019-08-18
- 《房地产小周期延长的延伸研究: 供给端调控, 小周期延长, 弱波动+强分化新格局》 2019-08-20

# 目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+4%，月成交同比-9%，一二线同比-6%、三四线同比-17% .....	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 4%，一二线环比上升 2%、三四线环比上升 12% .....	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 6%、三四线同比下降 17%.....	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+1%，8 月月成交同比+3%、较上月持平 .....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比+7%，可售面积环比+0.3%、去化月数上升 0.1 个月 .....	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告.....	15
四、板块行情回顾.....	19
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 .....	20

# 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.....	20
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	20

## 一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+4%，月成交同比-9%，一二线同比-6%、三四线同比-17%

### 1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 4%，一二线环比上升 2%、三四线环比上升 12%

上周(8.17-8.23)45 个重点城市新房合计成交 560.1 万平米, 环比上升 4.2%, 较 18 年周均成交 585.9 万平米下降 3.4%, 较本年周均成交 603.2 万平米下降 7.2%。

其中一二线城市合计成交 409.1 万平米, 环比上升 1.7%, 较 18 年周均成交 413.4 万平米下降 1%, 较本年周均成交 447.1 万平米下降 8.5%。三四线城市合计成交 151 万平米, 环比上升 11.7%, 较 18 年周均成交 166.5 万平米下降 9.3%, 较本年周均成交 156.2 万平米下降 3.3%。

按照更细分城市能级来看,

上周(8.17-8.23)4 个一线城市新房合计成交 78.3 万平米, 环比上升 17.7%, 较 18 年周均成交 83.9 万平米下降 6.6%, 较本年周均成交 86.3 万平米下降 9.3%。

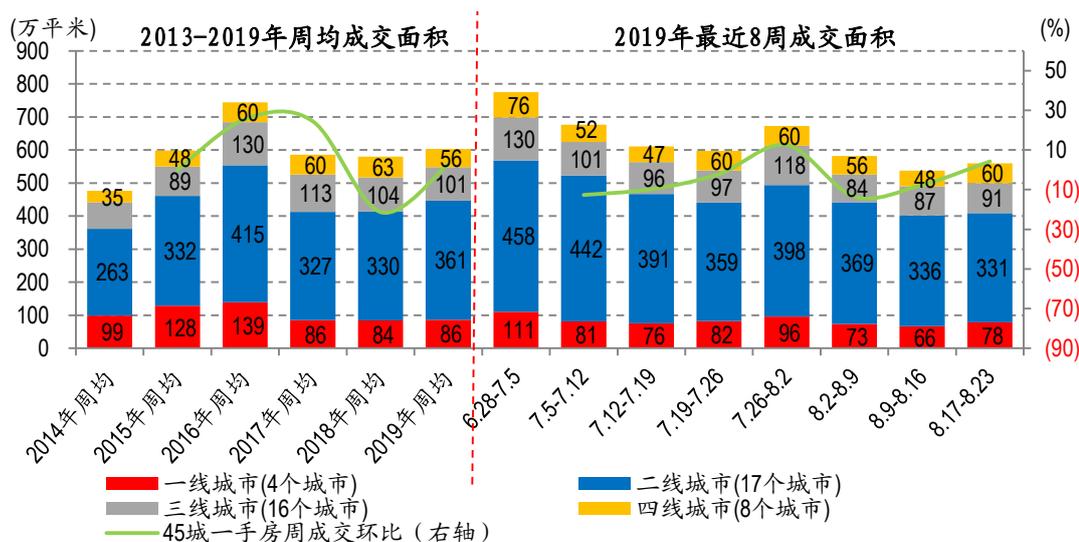
上周(8.17-8.23)17 个二线城市新房合计成交 330.8 万平米, 环比下降 1.5%, 较 18 年周均成交 329.5 万平米上升 0.4%, 较本年周均成交 360.8 万平米下降 8.3%。

上周(8.17-8.23)16 个三线城市新房合计成交 90.8 万平米, 环比上升 3.9%, 较 18 年周均成交 104 万平米下降 12.7%, 较本年周均成交 100.6 万平米下降 9.7%。

上周(8.17-8.23)8 个四线城市新房合计成交 60.1 万平米, 环比上升 26%, 较 18 年周均成交 62.5 万平米下降 3.8%, 较本年周均成交 55.6 万平米上升 8.2%。

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6%、三四线同比下降17%

8月(8.1-8.23)45个重点城市截止上周一手房合计成交1,863.1万平方米，较7月同期环比下降12.7%，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13.3pct；年初累计至今成交2亿平米，同比上升11.1%。

其中一二线城市合计成交1,388.8万平方米，较7月同期环比下降13.4%，较去年8月同期同比下降6.1%，其中当月成交同比较7月下降17.2pct；年初累计至今成交14,944.3万平方米，同比上升21.5%。三四线城市合计成交474.3万平方米，较7月同期环比下降10.6%，较去年8月同期同比下降17.1%，其中当月成交同比较7月下降4.8pct；年初累计至今成交5,221.1万平方米，同比下降10.7%。

按照更细分城市能级来看，

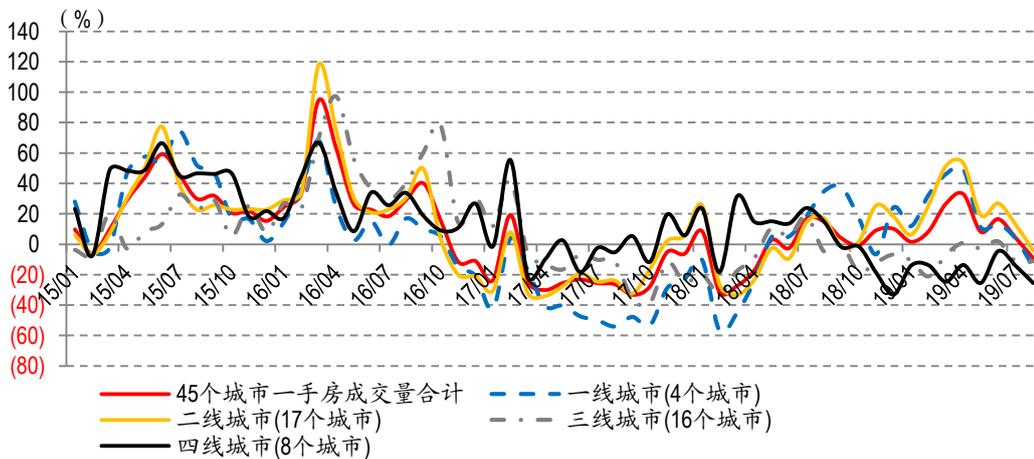
8月(8.1-8.23)4个一线城市截止上周一手房合计成交236.4万平方米，环比7月下降13.7%，较去年8月同比下降14.6%，其中当月成交同比较7月下降18.4pct；年初累计至今成交2,884.7万平方米，同比上升17.6%。

8月(8.1-8.23)17个二线城市截止上周一手房合计成交1,152.4万平方米，环比7月下降13.4%，较去年8月同比下降4.1%，其中当月成交同比较7月下降17pct；年初累计至今成交12,059.6万平方米，同比上升22.5%。

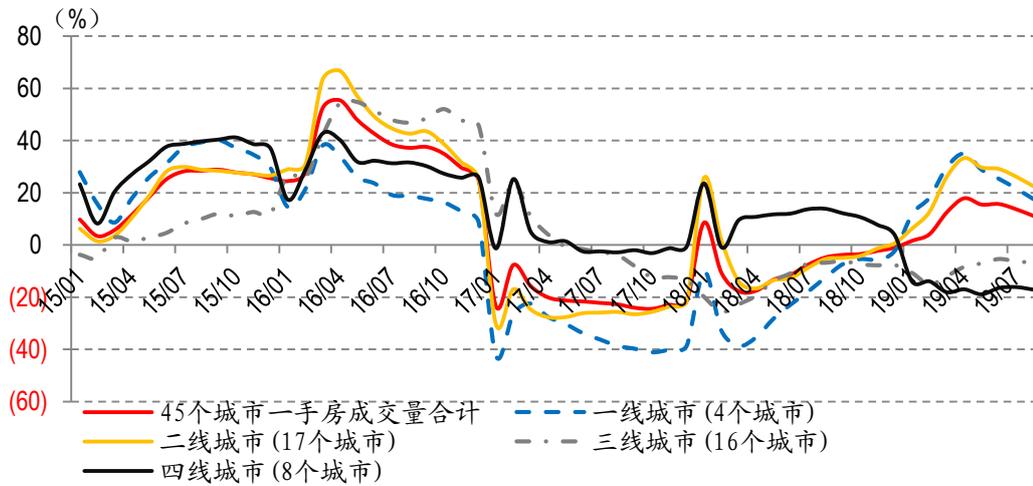
8月(8.1-8.23)16个三线城市截止上周一手房合计成交297.5万平方米，环比7月下降12.8%，较去年8月同比下降11.1%，其中当月成交同比较7月上升0pct；年初累计至今成交3,362.2万平方米，同比下降6.7%。

8月(8.1-8.23)8个四线城市截止上周一手房合计成交176.8万平方米，环比7月下降6.7%，较去年8月同比下降25.5%，其中当月成交同比较7月下降11.3pct；年初累计至今成交1,859万平方米，同比下降17.1%。

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	560	4.2	1,863	(12.7)	(9.1)	20,165	11.1
一线城市	78	17.7	236	(13.7)	(14.6)	2,885	17.6
二线城市	331	(1.5)	1,152	(13.4)	(4.1)	12,060	22.5
三线城市	91	3.9	298	(12.8)	(11.1)	3,605	(6.7)
四线城市	60	26.0	177	(6.7)	(25.5)	1,859	(17.1)
一线城市							
北京	16	12.9	50	(25.1)	(4.1)	640	54.4
上海	33	35.8	94	(12.2)	(28.8)	1,144	3.8
广州	21	13.9	63	(5.4)	9.8	776	16.2
深圳	7	(17.1)	30	(12.3)	(17.1)	325	20.6
二线城市							
杭州	19	34.6	57	(14.4)	(11.7)	605	(25.8)
南京	13	25.0	48	(48.1)	13.6	529	8.8
武汉	52	11.8	186	(11.7)	30.8	1,528	20.4
苏州	20	(20.1)	78	(9.8)	(2.2)	793	17.4
济南	21	3.2	70	(11.7)	(19.1)	800	195.1
成都	51	(11.7)	186	(9.3)	(9.8)	1,831	73.4
青岛	32	11.9	97	(10.5)	(10.7)	1,006	(18.8)
宁波	13	(18.7)	57	21.5	89.5	499	108.3
福州	7	29.1	23	(2.7)	8.4	229	30.4
南宁	16	(35.4)	81	(16.9)	(0.9)	894	55.3
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	179	(43.2)

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 (%)
<b>三线城市</b>							
泉州	6	18.7	20	(27.4)	(14.3)	227	(9.6)
扬州	4	(11.8)	21	13.5	(40.0)	177	(33.6)
常州	10	26.1	25	(51.7)	(15.1)	460	43.6
襄阳	0	NA	0	NA	(100.0)	98	(50.4)
绍兴	4	48.5	11	(13.5)	15.9	153	27.7
惠州	7	(3.0)	22	(2.1)	21.8	206	(8.3)
泰州	0	(67.6)	5	(26.1)	21.1	61	(7.1)
镇江	18	29.7	50	26.9	17.7	491	(1.2)
金华	3	(28.8)	8	(34.9)	(10.4)	122	(21.7)
淮安	11	19.5	41	15.1	(5.2)	399	(25.4)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(79.3)
<b>四线城市</b>							
安庆	NA	NA	NA	NA	NA	50	(69.0)
汕头	3	15.0	11	(19.7)	(29.1)	165	(31.5)
连云港	14	9.1	45	1.1	(8.3)	392	(23.8)
韶关	4	9.3	13	31.5	(2.5)	112	(14.2)
吉林	4	(10.1)	16	(5.2)	(18.9)	154	4.7
莆田	4	54.7	11	(50.8)	(35.6)	160	30.2
淮南	9	254.7	16	23.3	(20.8)	130	8.1

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+1%, 8 月月成交同比+3%、较上月持平

上周(8.17-8.23)14 个重点城市二手房房合计成交 140.9 万平米, 环比上升 0.8%; 8 月截至上周累计成交 492.6 万平米, 较 7 月同期环比下降 3.8%, 较去年 8 月同期同比上升 2.7%, 其中当月成交同比较 7 月上升 0pct; 年初累计至今成交 4657.1 万平米, 同比上升 1.2%。

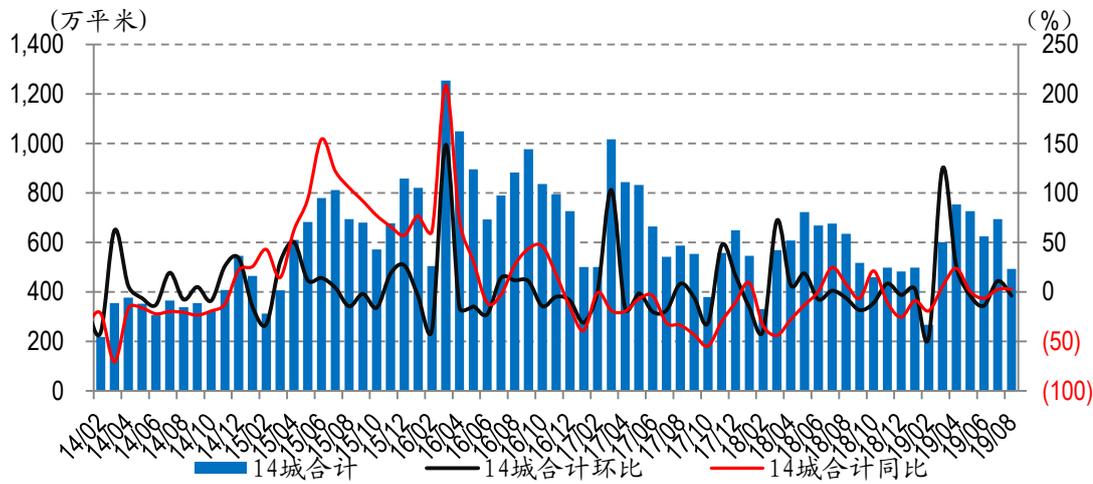
按照更细分城市能级来看,

上周(8.17-8.23)2 个一线城市二手房房合计成交 41.3 万平米, 环比上升 5.5%; 8 月截至上周累计成交 141.3 万平米, 较 7 月同期环比上升 5.8%, 较去年 8 月同期同比下降 5.7%, 其中当月成交同比较 7 月上升 8.4pct; 年初累计至今成交 1303.3 万平米, 同比下降 6.8%。

上周(8.17-8.23)8 个二线城市二手房房合计成交 91.7 万平米, 环比上升 1.4%; 8 月截至上周累计成交 318.1 万平米, 较 7 月同期环比下降 6.6%, 较去年 8 月同期同比上升 8.2%, 其中当月成交同比较 7 月下降 5.3pct; 年初累计至今成交 3031.9 万平米, 同比上升 9.5%。

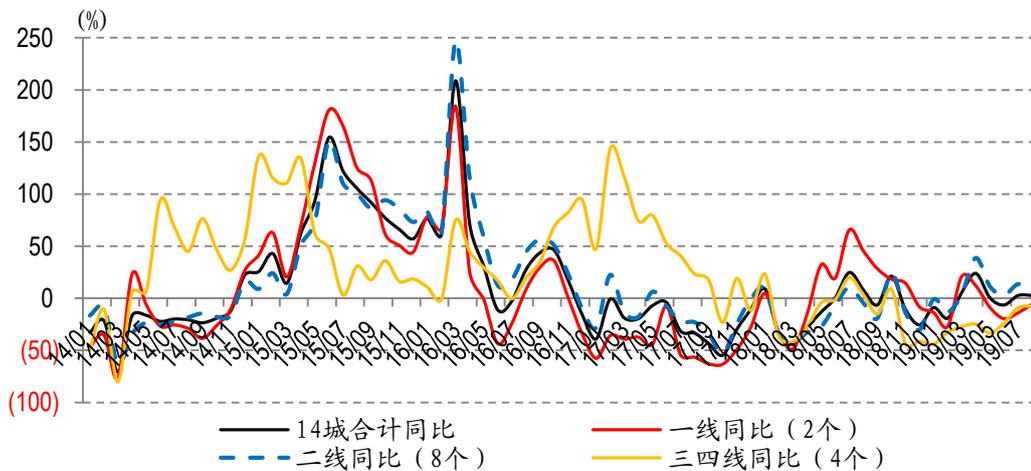
上周(8.17-8.23)4 个三四线城市二手房房合计成交 7.8 万平米, 环比下降 22.4%; 8 月截至上周累计成交 33.1 万平米, 较 7 月同期环比下降 12.8%, 较去年 8 月同期同比下降 7.5%, 其中当月成交同比较 7 月上升 1.6pct; 年初累计至今成交 321.9 万平米, 同比下降 25.8%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比



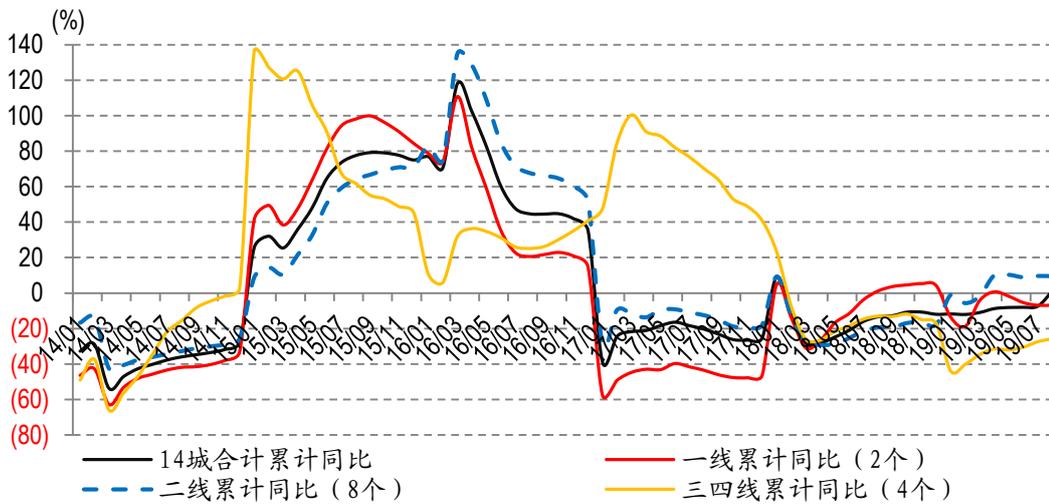
资料来源: Wind, 华创证券

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	140.9	0.8	492.6	(3.8)	2.7	4,657.1	1.2
一线城市	41.3	5.5	141.3	5.8	(5.7)	1,303.3	(6.8)
二线城市	91.7	1.4	318.1	(6.6)	8.2	3,031.9	9.5
三四线城市	7.8	(22.4)	33.1	(12.8)	(7.5)	321.9	(25.8)
一线城市							
北京	27.6	7.4	95.4	8.6	(7.1)	896.9	(7.5)
深圳	13.7	2.0	45.9	0.3	(2.6)	406.4	(5.2)
二线城市							
杭州	9.6	(8.0)	35.9	(8.7)	(5.3)	390.3	(19.6)
南京	19.7	12.2	62.3	34.0	54.5	434.0	20.4
苏州	20.5	(15.4)	84.7	(12.3)	10.8	816.2	36.3
青岛	10.1	(6.6)	34.1	(7.8)	63.7	320.7	(15.0)
无锡	15.5	7.7	48.6	(4.0)	(14.4)	387.1	2.3
大连	NA	NA	NA	NA	NA	175.6	(27.9)
南宁	9.2	17.0	29.0	(30.8)	56.8	192.1	14.7
厦门	7.2	38.0	23.5	(17.8)	29.8	315.9	101.4
三四线城市							
扬州	3.2	8.2	10.7	(14.2)	(5.4)	103.7	(17.7)
岳阳	1.5	(4.9)	5.4	(12.6)	(14.2)	50.4	(29.0)
金华	1.9	(31.7)	9.0	(23.3)	(8.8)	94.3	(35.9)
江门	1.2	(56.4)	8.0	6.0	(3.7)	73.5	(17.9)

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+7%, 可售面积环比+0.3%、去化月数上升0.1个月

上周(2019/8/10-2019/8/16) 15个重点城市合计推盘 191 万平方米, 环比上升 6.7%, 对应上述城市合计成交 170 万平方米, 环比上升 0.7%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 0.89 倍, 低于上周的 0.94 倍, 高于 7 月的 1.16 倍。

上周末(2019/8/23) 15个重点城市合计住宅可售面积为 7707.4 万平方米, 环比上升 0.3%。其中, 一线城市合计可售面积为 2673.8 万平方米, 环比上升 0.9%。北上广深可售面积环比变化分别为+2.4%、+0.3%、+0.1%、-0.3%。二线城市合计可售面积为 3445.8 万平方米, 环比上升 0%。三线城市合计可售面积为 1587.8 万平方米, 环比下降 0.1%。

上周末(2019/8/23) 15个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 8.7 个月, 环比上升 0.1 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 9 个月, 环比上升 0.3 个月。北上广深去化月数分别为 14 个月、6.7 个月、9.4 个月、6.5 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 7.1 个月, 环比上升 0.3 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 14.5 个月, 环比上升 0.1 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

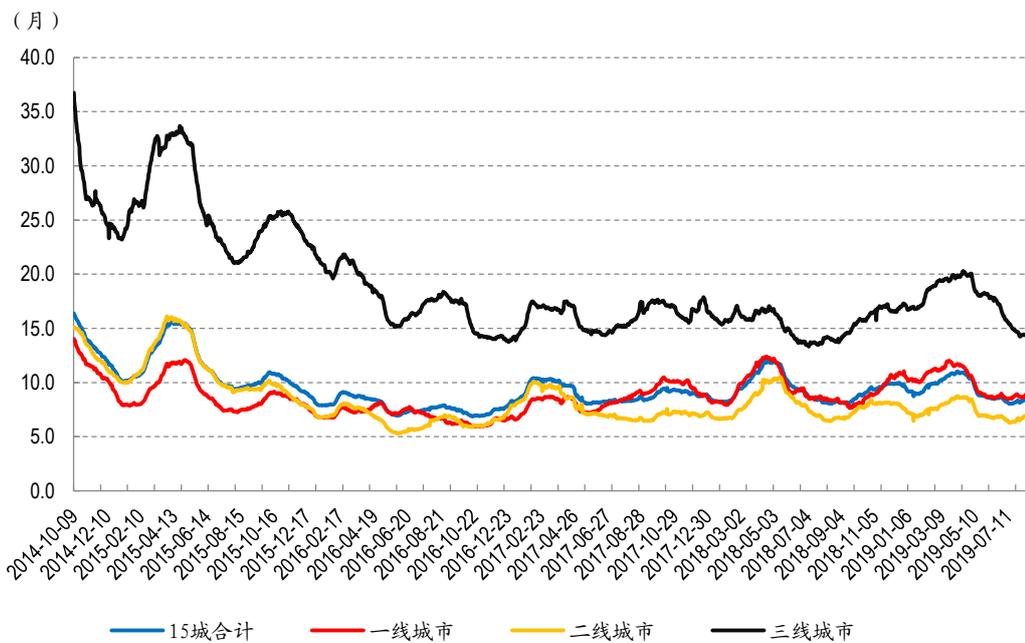
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7707	0.28	29.4	(0.67)	8.7	0.08
一线城市	2674	0.88	9.7	(1.45)	9.0	0.30
二线城市	3446	0.00	16.0	(0.22)	7.1	0.28
三线城市	1588	(0.15)	3.6	(0.53)	14.5	0.08
一线城市						
北京	890	2.44	2.1	1.38	14.0	1.04
上海	783	0.25	3.8	(2.33)	6.7	0.28
广州	782	0.12	2.8	(0.90)	9.4	0.10
深圳	219	(0.32)	1.1	(4.94)	6.5	0.04
二线城市						
杭州	234	(1.27)	2.3	0.15	3.4	0.25
南京	470	(1.20)	2.3	(0.65)	6.9	0.18
苏州	483	(0.45)	3.0	(2.99)	5.3	0.10
福州	343	(0.01)	0.7	0.02	15.4	0.04
厦门	291	(0.22)	0.6	(2.00)	17.1	(2.69)
温州	897	(1.07)	3.8	1.21	8.1	0.11

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	728	3.02	3.4	1.04	7.0	0.84
三线城市						
泉州	659	(0.11)	1.0	2.22	21.9	0.17
惠州	195	0.00	0.8	0.35	8.1	0.19
莆田	265	(0.63)	0.8	(1.97)	11.4	(0.10)
江阴	468	0.00	1.1	(2.69)	14.5	(0.07)

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。

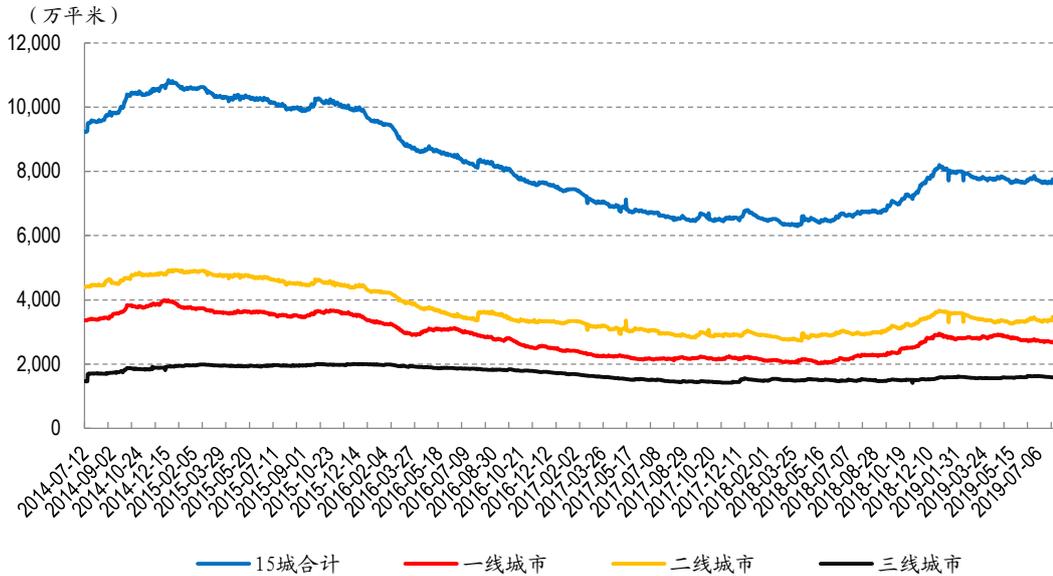
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

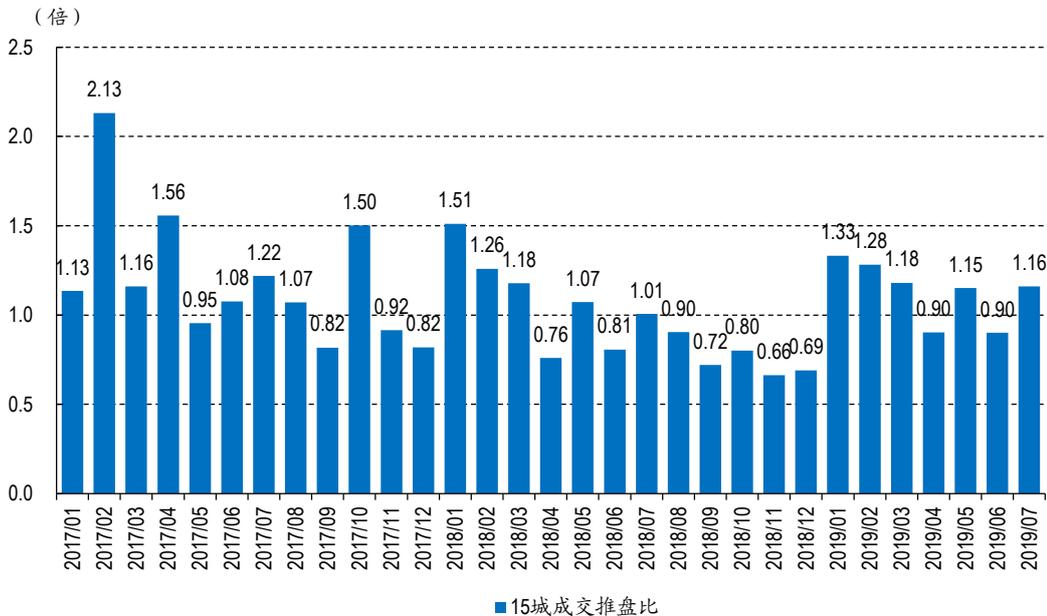
图表 11、各线城市可售面积



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：**通过改革完善 LPR 形成机制，可以起到运用市场化改革办法推动降低贷款实际利率的效果；多家外资行已经就新 LPR 展开部署；新 LPR 首次报价出炉：1 年期贷款市场报价利率为 4.25%，5 年期贷款市场报价利率为 4.85%；新 LPR 形成机制并不会使房贷利率下降；增加 LPR 期限不等于将增 MLF 期限；央行称，中国经济没有通缩，市场利率已下降到基本合理；中方决定对原产于美国的约 750 亿美元进口商品加征关税；美方宣布将提高对约 5500 亿美元中国输美商品加征关税的税率。李克强称做好“六稳”工作首先是稳就业；国常会部署扩大养老服务供给，促进养老服务消费。美债收益率重挫，2 年期美债收率跌超 10 个基点。

**区域：**深圳复制推广中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区第四批改革创新经验；上海自由贸易试验区临港新片区正式揭牌；深圳市政府党组（扩大）会议称，要谋划一批有含金量、示范性的重大改革创新政策；上海全面启动向非沪籍家庭供应共有产权保障住房。

**信贷：**合肥 12 家银行二手房停贷。

**土地：**房企策略分化，土地市场或迎新一轮洗牌；土地管理法修正案草案：成片开发征地须经“省级以上政府批准”。

**棚改：**2019 年全国棚改计划新开工 289 万套，1-7 月，已开工约 207 万套；上半年 8 城卖地收入增速翻倍。

**其他：**发改委称进一步发挥 PPP 模式对稳投资、补短板的积极作用；万科祝九胜称长租公寓运营有压力即使亏损也能维持在不让股东有意见的水平、险资作为中长期资金发挥的空间会越来越大、万科不会在三四线城市拿地；融创孙宏斌称下半年除非是特别好的地，拿地基本是停止的；

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/8/19	央行：通过改革完善 LPR 形成机制，可以起到运用市场化改革办法推动降低贷款实际利率的效果	通过改革完善 LPR 形成机制，可以起到运用市场化改革办法推动降低贷款实际利率的效果；多家外资行已经就新 LPR 展开部署，首批参考新 LPR 定价贷款达成意向，此次 LPR 报价行新增 8 家，更具代表性，更能反映中小企业的信贷需求。
	2019/8/20	新 LPR 首次报价出炉：1 年期贷款市场报价利率为 4.25%，5 年期贷款市场报价利率为 4.85%	新 LPR 首次报价出炉：1 年期贷款市场报价利率为 4.25%，5 年期贷款市场报价利率为 4.85%；央行副行长刘国强称，新 LPR 形成机制并不会使房贷利率下降；央行孙国峰称，法定准备金率有一定调整空间，但空间不如想象的那么大；增加 LPR 期限不等于将增 MLF 期限
	2019/8/20	刘国强：中国经济没有通缩，市场利率已下降到基本合理的水平	央行副行长刘国强称，中国经济没有通缩，市场利率已下降到基本合理的水平；降准、降息都有空间，但是降不降还要根据经济增长和物价形势；目前人民币汇率预期平稳，“7”既不是年龄也不是堤坝；利率市场化改革有利于增强货币政策效果，但不能替代。
	2019/8/21	国常会：部署扩大养老服务供给，促进养老服务消费	李克强主持召开国务院常务会议，部署扩大养老服务供给，促进养老服务消费。
	2019/8/23	中方决定对原产于美国的约 750 亿美元进口商品加征关税	国务院关税税则委员会决定，对原产于美国的 5078 个税目、约 750 亿美元商品，加征 10%、5% 不等关税。
	2019/8/24	美方宣布将提高对约 5500 亿美元中国输美商品加征关税的税率	美方宣布将提高对约 5500 亿美元中国输美商品加征关税的税率
政策	2019/8/21	上海全面启动向非沪籍家庭供应共有产权保障住房	上海全面启动向非沪籍家庭供应共有产权保障住房，非上海市户籍家庭需同时满足持有《上海市居住证》且积分达到 120 分，在上海市无住房、且在提出申请前 5 年内在上海无住房出售或赠与行为等条件方能申请共有产权保障住房；上海自贸区临港新片区及先行启动区范围示意图公布。

信贷	2019/8/23	合肥 12 家银行二手房停贷	合肥 12 家银行二手房停贷，多城首套房利率上浮 20、30%成主流。
土地	2019/8/19	业内人士：房企策略分化，土地市场或迎新一轮洗牌	国家统计局最新统计数据显示，今年前 7 个月，土地出让市场有所遇冷，这导致房企拿地出现分化，部分往年拿地积极的房企减缓土地储备规模，部分房企却逆势而上，拿地凶猛；此外，非一线城市土地出让流拍情况时有发生。
	2019/8/22	土地管理法修正案草案：成片开发征地须经“省级以上政府批准”。	土地管理法修正案草案：鼓励农村集体经济组织及成员盘活闲置宅基地；成片开发征地须经“省级以上政府批准”。
市场	2019/8/19	住建部：2019 年全国棚改计划新开工 289 万套；1-7 月，已开工约 207 万套	2019 年全国棚改计划新开工 289 万套；1-7 月，已开工约 207 万套，占年度目标任务的 71.6%，完成投资 6000 多亿元。
	2019/8/22	上半年 8 城卖地收入增速翻倍	上半年城市土地收入排行榜出炉，杭州 1494 亿元名列第一，武汉 1046 亿元次之，北京 929 亿元排名第三；从土地成交价款看，35 个大中城市中，8 个城市增速超过 100%。
其他	2019/8/19	李克强：做好“六稳”工作首先是稳就业	李克强主持召开部分省份稳就业工作座谈会，表示要做好“六稳”工作首先是稳就业，要实施好就业优先政策，保持经济运行在合理区间，促进比较充分就业、推动高质量发展。
	2019/8/19	深圳：复制推广中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区第四批改革创新经验	深圳市人民政府复制推广中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区第四批改革创新经验。
	2019/8/20	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区正式揭牌	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区正式揭牌，临港新片区常务副主任朱芝松表示，临港将坚持“四个论英雄”，将亩均产出从 700 多万提高到 1500 万；在今年落地 1000 亿产业项目的基础上，持续引进国内外高能级项目，努力保持 20% 左右的高速增长；大力发展“跨境”、“离岸”的高附加值现代服务业，确保 2035 年实现区域生产总值超过 1 万亿的目标；临港新片区实施细则将在下周公布。
	2019/8/20	深圳市政府党组（扩大）会议：谋划一批有含金量、示范性的重大改革创新政策	深圳市政府党组召开扩大会议，强调要抓住重大历史机遇，谋划一批有含金量、示范性的重大改革创新政策。
	2019/8/21	全国人大常委会回应物权编草案二次审议稿意见	本年度土地管理法和房地产管理法会向社会公开征求意见；全国人大常委会关于物权编草案二次审议稿主要有以下意见：一是关于业主共同决定事项，建议进一步降低业主共同决定事项投票比例要求，便于业主共同决策，二是关于车位、车库的归属问题，建议明确优先无偿归业主使用或者由业主优先购买、承租。
	2019/8/21	万科祝九胜：长租公寓运营有压力即使亏损也能维持在不让股东有意见的水平、险资作为中长期资金发挥的空间会越来越大、万科不会在三四线城市拿地	在今日万科 2019 年度中期业绩会上，万科总裁祝九胜表示，长租公寓运营有压力即使亏损也能维持在不让股东有意见的水平；针对房地产开发系统半年减员 600 人，其回应称“要找到合理匹配的人”；险资作为中长期资金发挥的空间会越来越大，万科会更广泛地和平安合作；万科 COO 张旭称，万科不会在三四线城市拿地，今年开工面积和去年差不多。
	2019/8/22	发改委：进一步发挥 PPP 模式对稳投资、补短板的积极作用	发改委投资司副司长韩志峰表示，要进一步发挥 PPP 模式对稳投资、补短板的积极作用。
	2019/8/22	融创孙宏斌：下半年除非是特别好的地，拿地基本是停止的。	融创 2019 年中期业绩会上，孙宏斌表示，此次严控房地产预计对下半年企业拿地和销售都有一定影响，下半年除非是特别好的地，拿地基本是

			停止的。
	2019/8/23	美债收益率重挫，2年期美债收益率超10个基点	美债收益率重挫，2年期美债收益率跌超10个基点；10年期美债收益率目前跌逾9个基点，最低触及1.5156。

资料来源：观点地产网，华创证券

### 三、重点公司公告

**万科A**披露2019年半年度报告，上半年实现营业收入1,393.2亿元，同比增长31.5%，实现归属于上市公司股东的净利润118.4亿元，同比增长29.8%。**融创中国**披露2019年半年度报告，上半年营业收入约为人民币768.4亿元，同比增长约64.9%，本公司拥有人应占溢利约为人民币102.9亿元，同比增长约61.7%。**新城控股**披露2019年半年度报告，上半年实现营业收入170.64亿元，较上年同期增长8.29%，实现归属于上市公司股东的净利润25.92亿元，较上年同期增长2.13%。**中南建设**全资子公司中南新世界与独立第三方深圳市联楚合作设立平嘉投资、与独立第三方深圳市联德合作设立平熙投资，投资房地产项目，公司分别各出资1.44亿元；中南新世界及其全资子公司南通源茂（作为劣后出资3.85亿元）拟与爱建信托合作设立南通添春，投资公司房地产项目。公司2018年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期可行权的期权数量为6052.2万份，占本次激励计划已授予期权总量的26.02%，期权全部行权新增的股份将占公司目前总股份数的1.63%。**首开股份**控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司通过上海证券交易所交易系统于2019年8月19日增持公司515,843股股份，增持数量占公司总股本比例0.02%。**中航善达**拟以发行股份的方式购买招商物业100%股权，交易作价为29.9亿元，股份发行价格由7.90元/股调整为7.60元/股；

**蓝光发展**披露2019年半年度报告，上半年实现营业收入145.36亿元，同比增长81.51%，实现归属于上市公司股东的净利润12.68亿元，同比增长104.48%，公司全资子公司蓝光和骏与创元汇、瑞元锦汇、安泰1号基金、瑞元锦泰共同签署了“合伙协议”，蓝光和骏拟入伙基金，募集规模为人民币约2亿元，其中蓝光和骏作为有限合伙人认缴出资6000万元，本基金将投资于公司开发的房地产项目；

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	苏宁环球	2019/8/19	公司披露2019年半年度报告；上半年，苏宁环球实现营业收入17.17亿元，同比增长15.33%；实现净利润6.21亿元，同比增长47.45%；毛利率则由上年同期56.79%增加到68.42%，其中来自房地产业的营业收入为15.28亿元，同比增长17.12%；报告期内，苏宁环球实现签约金额13.11亿元，录得签约面积为8.43万平方米；截至报告期末，苏宁环球拥有的土地面积为177.65万平方米，规划建筑面积为228.46万平方米。
	招商局置地	2019/8/19	截至2019年6月30日止6个月期间，溢利为人民币5.28亿元，较去年同期下降约35%；本集团连同其联营公司及合营企业实现合同销售总额人民币158.3亿元，同比增长9%；合同销售总面积为92.37万平，同比增长14%；平均售价约为每平方米人民币1.71万元，同比下降4%。
	万科A	2019/8/20	公司披露2019年半年度报告，上半年，本集团实现营业收入1,393.2亿元，同比增长31.5%；实现归属于上市公司股东的净利润118.4亿元，同比增长29.8%；实现销售面积2,150.1万平方米，销售金额3,340.0亿元，同比分别上升5.6%和9.6%；实现结算面积846.3万平方米，同比上升20.7%；实现结算收入1,329.9亿元，同比上升32.2%；获取新项目54个，总规划建筑面积1,372.8万平方米，权益规划建筑面积941.8万平方米，权益地价总额约649.8亿元，均价为6,900元/平方米。
	中国国贸	2019/8/20	公司披露2019年半年度业绩快报，报告期内，公司实现营业收入17.2亿元，比上年增加1.7

			亿元, 增长 11.0%; 实现利润总额 6.5 亿元, 比上年增加 1.1 亿元, 增长 20.8%。
深深房 A	2019/8/20		公司披露 2019 年半年度报告, 报告期内, 实现营业收入 12.51 亿元, 同比减少 5.02%; 利润总额 4.46 亿元, 同比增长 1.28%; 归属于上市公司股东的净利润 3.33 亿元, 同比增长 1.24%。
花样年控股	2019/8/20		截至 2019 年 6 月 30 日止六个月, 本集团期内合同销售金额约为人民币 131.69 亿元, 同比增长 16.5%; 本集团期内营业收入约为人民币 85.77 亿元, 同比增长 65.1%; 本集团期内毛利约为人民币 25.37 亿元, 同比增长 92.5%。
彩生活	2019/8/20		截至 2019 年 6 月 30 日止六个月, 公司总收益由截至 2018 年 6 月 30 日止六个月约人民币 17.57 亿元增加约 3.1% 至约人民币 18.12 亿元; 平台服务面积由 2018 年 12 月 31 日约 11.22 亿平增加至约 12.06 亿平。
华润置地	2019/8/20		2019 年上半年综合营业额为人民币 458.5 亿元, 按年增长 4.7%; 其中, 开发物业营业额为人民币 366.1 亿元, 按年增长 0.3%; 投资物业 (包括酒店经营) 租金收入为人民币 57.0 亿元, 按年增长 30.4%; 结算面积 248 万平, 按年增长 27.9%; 新增土储计容面积 1,021 万平, 总土地储备达 6,737 万平。
北辰实业	2019/8/21		2019 年 1-6 月, 公司实现总土地储备为 793.34 万平方米, 权益土地储备为 715.57 万平方米, 新增房地产储备 26.47 万平方米; 公司实现新开工面积 44.60 万平方米, 复工面积 723.90 万平方米, 同比上涨 7.37%, 竣工面积 49.63 万平方米, 同比下降 26.10%; 在项目销售方面, 公司实现销售面积为 67.77 万平方米, 同比下降 22.10%, 销售金额为 100.35 亿元, 同比下降 31.97%, 结算面积为 48.42 万平方米, 同比上涨 83.35%, 结算金额为 71.95 亿元, 同比上涨 73.42%。
恒基地产	2019/8/21		截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月内, 股东应占盈利为港币 75.15 亿元, 较去年同期减少 50%, 每股盈利为港币 1.55 元; 股东应占基础盈利为港币 67.02 亿元, 较去年同期减少 52%, 每股基础盈利为港币 1.38 元。
远洋集团	2019/8/21		截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月, 公司协议销售总额创下新高至人民币 600.80 亿元, 较去年同期增长 33%; 营业额为人民币 164.74 亿元, 较去年同期增长 7%。
绿景中国地产	2019/8/21		截至 2019 年 6 月 30 日止, 本集团房地产开发与销售所产生的收益约为人民币 29.88 亿元, 同比上升约 865.0%; 总合同销售金额约为人民币 40.87 亿元, 同比增长约 310.3%。
深圳控股	2019/8/21		集团宣布 2019 年 7 月份集团未经审计合同销售成绩, 本月集团合同销售额约为人民币 4.26 亿元, 较上个月下降约 86.7%, 较去年同期下降 0.7%, 合同销售面积约为 1.84 万平, 较上月下降约 77.6%, 较去年同期下降 10.3%; 今年 1-7 月, 集团总合同销售额约人民币 68.62 亿元, 较去年同期上涨 44.9%, 总合同销售面积约 25.3 万平, 较去年同期下降 10.3%, 每平方米平均售价约为人民币 27,126 元。
雅居乐集团	2019/8/21		截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月, 本集团房地产项目累积预售金额为人民币 582 亿元, 累积预售建筑面积为 405.9 万平方米, 预售均价为每平方米人民币 14,340 元, 于回顾期内, 在售项目为 108 个, 其中包括 22 个全新项目; 增添 28 个新项目, 预计总建筑面积达 692 万平, 其中权益总建筑面积为 581 万平方米, 本集团相关应付土地金额为人民币 232 亿元。
中国海外宏洋集团	2019/8/21		截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月内, 本集团合约销售额达港币 286 亿元, 合约面积合共 237.41 万平, 与去年同期比较, 分别上升 0.6% 及 4.9%; 本集团合共吸纳 14 幅土地, 楼面面积合共约 356.3 万平, 权益面积 309.14 万平, 代价合共约人民币 156.42 亿元。
融创中国	2019/8/22		截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月, 本集团合同销售金额约为人民币 2,141.6 亿元, 同比增长约 11.8%; 收入约为人民币 768.4 亿元, 同比增长约 64.9%; 毛利约为人民币 193.5 亿元, 同比增长约 67.9%; 本公司拥有人应占溢利约为人民币 102.9 亿元, 同比增长约 61.7%。

蓝光发展	2019/8/22	截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月, 公司实现营业收入 145.36 亿元, 同比增长 81.51%, 实现利润总额 20.47 亿元, 同比增长 132.59%, 实现归属于上市公司股东的净利润 12.68 亿元, 同比增长 104.48%; 公司房地产业务持续增长, 报告期内实现销售面积 514.80 万平, 同比上升 33.99%; 销售金额 465.30 亿元, 同比上升 12.46%, 其中权益销售金额为 349.48 亿元; 累计新开工 483.29 万平, 累计竣工 127.10 万平方米。
美好置业	2019/8/22	公司上半年施工面积 134.66 万平, 其中新开工 28.47 万平, 竣工交付 6.81 万 m <sup>2</sup> ; 累计完成签约金额 22 亿元, 上半年计划完成率 87%; 签约面积 20 万 m <sup>2</sup> , 回款 24 亿元, 上半年计划完成率 107%。
嘉凯城	2019/8/22	2019 年上半年公司主要在售项目合计销售面积逾 3 万平方米, 销售金额近 4 亿元; 公司下属资管公司可租赁物业整体出租率为 83.48%; 报告期内, 公司实现营业收入 8 亿元, 实现利润总额-3.72 亿元; 实现归属于母公司净利润-3.78 万元。
珠江实业	2019/8/22	报告期内, 公司实现营业收入 12.7 亿元, 同比减少 38.54%; 实现归属于母公司净利润 5,127 万元, 同比减少 78.45%; 房地产开发业务实现营业收入 97,423 万元, 同比减少 45.52%; 公司物业经营及管理实现收入 9,099.59 万元, 其中物业经营收入 4,977.86 万元, 物业管理收入 2,916.93 万元, 旅游酒店收入 1,204.80 万元。
中华企业	2019/8/22	2019 年上半年, 公司累计签约面积 13.57 万平方米, 同比增长 10.86%; 签约金额 66.34 亿元, 同比增长 155.22%; 实现营业收入 91.41 亿元, 较去年同期增长 19.22%; 实现归属于母公司净利润 16.72 亿元, 较去年同期增长 100.56%。
世茂股份	2019/8/22	2019 年上半年, 公司实现营业收入 128.21 亿元, 同比增长 5.54%; 实现净利润 23.60 亿元, 同比下降 5.36%; 归属于上市公司股东的净利润 15.86 亿元, 同比增长 9.80%; 公司实现物业销售收入 121.07 亿元; 实现签约额 122 亿元, 同比减少 24%; 实现销售签约面积约 57 万平方米, 同比减少 34%。
华远地产	2019/8/22	2019 年上半年, 公司实现开复工面积 382 万平方米, 同比增长 48%; 其中新开工 117.9 万平方米, 同比减少 28%; 竣工 7.6 万平方米。完成销售签约额 61 亿元, 同比增长 43.2%, 完成销售签约面积 48.6 万平方米, 同比增长 27.6%; 完成销售回款 50.1 亿元, 同比增长 66.4%。
碧桂园	2019/8/22	截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月, 本集团实现归属本公司股东权益的合同销售金额约人民币 2,819.5 亿元, 归属本公司股东权益的合同销售面积约 3,129 万平方米; 实现总收入约为人民币 2,020.1 亿元, 同比增长 53.2%; 毛利约为人民币 548.6 亿元, 同比增长 56.9%; 股东应占利润约为人民币 156.4 亿元, 同比增长 20.8%。
富力地产	2019/8/22	截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月, 权益协议销售额增加 6% 至人民币 602.2 亿元; 已确认入账的营业额增加至人民币 350.5 亿元; 毛利率为 37.0%, 而来自物业销售的毛利率为 41.0%; 权益土地储备面积增加至 6,100 万平。
新城控股	2019/8/23	公司披露 2019 年半年度报告, 报告期内, 公司完成合同销售金额 1,224.18 亿元, 比上年同期增长 28.44%; 实现合同销售面积 1,049.52 万平方米, 比上年同期增长 35.50%; 实现营业收入 170.64 亿元, 较上年同期增长 8.29%; 实现归属于上市公司股东的净利润 25.92 亿元, 较上年同期增长 2.13%; 上半年实现租金收入 17.41 亿元, 同比增长 104.52%, 出租率达 98.49%; 新增土地储备 80 幅, 总建筑面积达 2,459.20 万平方米, 平均楼面地价为 2,989.76 元/平方米。
华发股份	2019/8/23	上半年, 公司实现签约销售金额 435.90 亿元, 同比增长 72.18%; 实现营业收入 142.24 亿元, 同比增长 50.84%; 实现净利润 16.55 亿元, 同比增长 24.94%; 新开工面积 338.86 万平方米; 竣工 206.86 万平方米; 在建面积 1,158.48 万平方米, 同比增长 45.39%。
天房发展	2019/8/23	2019 年上半年, 公司实现营业收入 30.76 亿元。实现归属于上市公司股东的净利润 2.40 亿元; 截至 2019 年半年度末, 公司总资产为 301.75 亿元, 归属于上市公司股东的净资产为 47.55 亿

			元。经营数据方面, 2019年上半年公司实现合同销售面积4.71万平方米, 实现合同销售金额11.25亿元, 施工面积为266.32万平方米。
	中国武夷	2019/8/23	上半年, 公司实现营业总收入17.33亿元, 同比增长68.05%; 实现利润总额1.21亿元, 同比增长18.01%; 实现归属于母公司所有者的净利润0.85亿元, 同比增长7.27%; 实现房地产业务营业收入6.88亿元, 较上年同期增长120.39%; 结转建筑面积约9.24万平; 本期毛利率18.37%, 比上年同期57.40%下降39.03个百分点; 新开工面积51.1万平。
	苏州高新	2019/8/23	上半年, 公司实现营业收入52.60亿元, 同比增长175.75%; 实现归属于上市公司股东的净利润2.20亿元, 同比下降32.29%; 实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润1.25亿元, 同比增长544.50%; 商品房累计实现合同销售面积12.72万平方米, 同比减少35.87%; 合同销售金额22.98亿元, 同比减少16.27%; 商品房销售均价1.81万元/平方米, 同比增长30.56%; 商品房累计结转面积36.45万平方米, 同比增长200.48%; 结转收入47.76亿元, 同比增长230.54%
	京能置业	2019/8/23	公司披露2019年半年度报告, 报告期内, 公司实现营业收入7.48亿元, 同比增加72.16%; 利润总额7154.31万元, 同比增加226.88%; 归属于上市公司股东的净利润2295.58万元, 同比增加167.18%。
	碧桂园服务	2019/8/23	截至2019年6月30日止6个月, 本集团期内收入约人民币35.2亿元, 增幅约74.4%; 毛利约人民币13.8亿元, 增幅约75.3%, 毛利率增加0.2个百分点至约39.2%; 净利润约人民币8.26亿元, 增幅约72.3%。
拿地	滨江集团	2019/8/21	公司全资子公司以人民币5.04亿元竞得金开自然资规供(2019)20号地块, 出让面积3.11万平, 建筑面积4.98万平; 以人民币3.23亿元竞得金开自然资规供(2019)21号地块, 出让面积1.95万平, 建筑面积3.13万平。
收购/转让	京汉股份	2019/8/20	京汉控股将其持有的公司约0.47亿股无限售流通股(占公司总股本的5.99%)通过协议转让的方式转让给海通资管, 本次权益变动以后, 京汉控股持有京汉股份约2.9亿股, 占京汉股份总股本的37.04%。
	中航善达	2019/8/23	中航善达拟以发行股份的方式购买招商物业100%股权, 交易作价为29.9亿元, 股份发行价格由7.90元/股调整为7.60元/股。
项目/合作	蓝光发展	2019/8/21	公司全资子公司蓝光和骏与创元汇、瑞元锦汇、安泰1号基金、瑞元锦泰共同签署了“合伙协议”; 蓝光和骏拟入伙基金, 募集规模为人民币约2亿元, 其中蓝光和骏作为有限合伙人认缴出资6000万元; 本基金将投资于公司开发的房地产项目。
	中南建设	2019/8/21	公司全资子公司中南新世界与独立第三方深圳市联楚合作设立平嘉投资, 与独立第三方深圳市联德合作设立平熙投资, 投资公司房地产项目; 中南新世界对平嘉投资、平熙投资分别出资1.44亿元; 公司全资子公司中南新世界及其全资子公司南通源茂拟与独立第三方爱建信托合作设立南通添春, 投资公司房地产项目; 中南新世界作为劣后有限合伙人出资3.85亿元。
投融资	首开股份	2019/8/19	公司控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司通过上海证券交易所交易系统于2019年8月19日增持公司515,843股股份, 增持数量占公司总股本比例0.02%。
	正荣地产	2019/8/19	公司额外发行1.1亿美元2022年到期年息9.15%的优先票据, 将与本公司于2019年3月8日发行的2亿美元2022年到期年息9.15%的优先票据合并及构成单一类别。
	世联行	2019/8/20	公司与五八、同策签署增资扩股协议, 拟以自有资金人民币2.04亿元认缴上海更赢新增注册资本2.04亿元, 增资完成后, 公司持有上海更赢40%股权。
	广宇发展	2019/8/20	公司于2019年8月16日成功发行了2019年度第一期中期票据, 募集资金已全额到账, 实际发行总额5亿元, 发行利率4.1%, 期限3年。

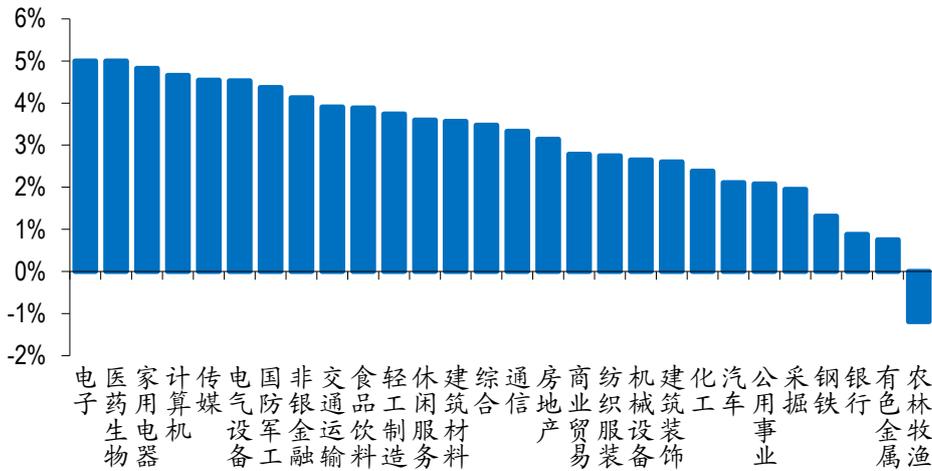
利润分配	新黄浦	2019/8/20	本次利润分配以方案实施前的公司总股本 6.73 亿股为基数，每股派发现金红利 0.255 元（含税），共计派发现金红利 1.72 亿元。
激励	中南建设	2019/8/19	公司 2018 年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期可行权的期权数量为 6052.2 万份，占本次激励计划已授予期权总量的 26.02%，期权全部行权新增的股份将占公司目前总股份数的 1.63%。
	碧桂园	2019/8/23	公司按照购股权计划，向两名执行董事授予以港币 9.834 元全面认购合共 103.94 万份购股权，合共相当于公司已发行股本约 0.0048%。
人事变动	财信发展	2019/8/21	公司董事会于近日收到董事周永才先生、董事薛茫茫先生、总裁鲜先念先生提交的书面辞职报告；董事会同意李启国先生、毛彪勇先生、王福顺先生为第十届董事会非独立董事候选人，并提请公司股东大会审议，任期至公司第十届董事会届满为止；董事会同意聘任王福顺先生为公司总裁，任期至公司第十届董事会届满为止。
	万通地产	2019/8/23	董事会聘任王新革先生为公司副总经理。
	彩生活	2019/8/23	董东先生辞任本公司执行董事，陈新禹先生获委任为本公司非执行董事。
其他	龙光地产	2019/8/19	公司完成赎回 2020 年到期的优先票据，赎回已于 2019 年 8 月 12 日完成；于赎回完成后，票据已被注销。
	华侨城 A	2019/8/19	“16 侨城 01” 的回售数量为 667 万张，回售金额为 6.74 亿元（含利息），剩余托管数量为 0 张；本次“16 侨城 01” 为全额回售，因此“16 侨城 01” 将于 2019 年 8 月 21 日摘牌。
	美好置业	2019/8/21	因个人资金周转需要，2019 年 5 月 9 日至 8 月 20 日，袁启强先生以集中竞价方式和大宗交易方式累计减持其持有的本公司无限售条件流通股股份 9,867.95 万股，占公司总股本比例为 4%，其预披露的减持计划已经完成，目前持股比例降至 4.52%。
	苏宁环球	2019/8/21	截至 2019 年 8 月 21 日，公司以集中竞价方式累计回购股份数量约为 2.75 亿股，约占公司总股本的 9.05%，最高成交价为 4.19 元/股，最低成交价为 3.11 元/股，支付的总金额约为 9.5 亿元（不含交易费用）。

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 房地产指数上涨 3.14%，沪深 300 指数上涨 2.97%，相对收益为 0.17%，板块表现强于大市，在 28 个板块排名中排第 16 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：深大通、皇庭国际、沙河股份、市北高新、深物业 A，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为大名城、中房股份、嘉凯城、大港股份、华业资本。

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	000038.SZ	深大通	60.97	600094.SH	大名城	(4.94)
2	000056.SZ	皇庭国际	44.01	600890.SH	中房股份	(4.29)
3	000014.SZ	沙河股份	15.33	000918.SZ	嘉凯城	(3.98)
4	600604.SH	市北高新	15.19	002077.SZ	大港股份	(3.98)
5	000011.SZ	深物业 A	12.64	600240.SH	华业资本	(3.03)
6	600568.SH	中珠控股	12.58	000671.SZ	阳光城	(3.01)
7	000638.SZ	万方发展	11.52	600095.SH	哈高科	(2.81)
8	600173.SH	卧龙地产	10.97	000043.SZ	中航地产	(2.33)
9	600745.SH	中茵股份	10.88	002208.SZ	合肥城建	(1.82)
10	000090.SZ	天健集团	10.86	600246.SH	万通地产	(1.79)

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
	花洁	销售经理	0755-82871425	huajie@hcyjs.com
包青青	销售助理	0755-82756805	baoqingqing@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