

房地产

## 房地产行业周报 央行启动全面降准，土地市场继续降温

**评级：增持（维持）**

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

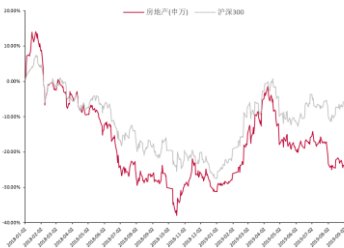
电话：021-20315288

 Email: [niyc@r.qizq.com.cn](mailto:niyc@r.qizq.com.cn)

### 基本状况

上市公司数	137
行业总市值(亿元)	20657.85
行业流通市值(亿元)	16988.88

### 行业-市场走势对比



### 相关报告

### 重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				PEG	评级
		2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E		
万科	26.89	3.06	3.54	4.11	4.79	8.79	7.60	6.54	5.61	0.47	买入
保利地产	13.77	1.59	1.97	2.40	2.89	8.66	6.99	5.74	4.76	0.32	买入
融创中国	29.74	3.79	5.67	7.26	9.13	7.85	5.25	4.10	3.26	0.15	买入
华夏幸福	27.42	3.91	5.03	6.59	7.94	7.01	5.45	4.16	3.45	0.20	买入

备注：

### 投资要点

#### 行业跟踪：

#### ■ 一手房：成交环比增速 3.51%，同比增速 6.36%（按面积）

本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 471.03 万方，环比增速 3.51%，同比增速 6.36%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 -9.30%，-1.74%，20.89%；同比增速分别为 0.28%，5.23%，11.09%。

#### ■ 二手房：成交环比增速-7.18%，同比增速 17.70%（按面积）

本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 120.36 万方，环比增速-7.18%，同比增速 17.70%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-4.76%，-7.19%，-12.36%；同比增速分别为-8.49%，34.52%，32.96%。

#### ■ 库存：可售面积环比增速-0.88%（按面积）

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5225.74 万方，环比增速-0.88%，去化周期 28.59 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.89%，-0.70%，-1.70%。一线、二线、三线去化周期分别为 37.21 周，21.67 周，27.37 周。

#### ■ 10 个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

根据中指监测数据，（8月26日至9月1日）重点城市共开盘 94 个项目，合计推出房源 16973 套，其中一线城市开盘 2728 套，占比 16.07%；开盘项目平均去化率达到 71.7%，其中二线城市平均去化率为 71%。

#### ■ 投资建议：本周，我们高频跟踪的 40 大中城市一手房成交环比增速 3.51%，同比增速 6.36%；二手房成交环比增速-7.18%，同比增速 17.70%；重点城市去化率为 71.7%，较上周小幅上升。

政策方面，央行宣布将于 9 月 16 日决定全面降准 0.5 个百分点和定向降准 1 个百分点，合计释放长期资金约 9000 亿元，我们认为本次降准是逆周期调节政策加码的表现，下一步是公开市场降息，但对房地产行业利好有限：受此前信托监管收紧影响，8 月房地产类信托募集规模 580.82 亿，环比下滑近三成；行业自二季度以来，融资收紧调控超预期，三季度以来土地成交溢价率大幅下降，同时，9 月 4 日，国常会明确指出，提前下达的专项债券不得用于土地储备和房地产相关领域(1-8 月份，专项债用于棚改等保障性住房建设 6238 亿，占 39.2%，很大程度上支撑起上半年三四线的销售)。由此可见，本轮降准带来市场的整体宽松，同时定向扶持制造业及中小微，但对房地产依然坚持“窗口指导”。预计行业融资偏紧的环境难以大幅改善。

但我们此时对地产持乐观态度：首先，现阶段的降准及之后可能的降息，带来全局的宽松，而只是房地产收紧，虽然受到窗口指导，但行业整体或多或少也能受益于宽货币，只是受益程度较前几轮有所减弱；

其次，在当前全球经济或进入衰退期，贸易冲突形势进一步混沌之际，市场开始给予业绩确定性板块与标的更高的溢价，地产股业绩确定性优势获进一步凸显，上半年主流房企业绩大多高增，下半年按年初计划竣工结转，业绩依旧有较强确定性；再次，在全球经济放缓且开启宽松周期背景下，长端国债收益率未来大概率持续下行，地产行业在经历过高增长时期后，整体开始提高分红，目前主流房企的股息率已较有吸引力。总的来看，当下地产股是低配低估值，高业绩保障高股息的优质板块；且板块的低估值已经反映了基本面及政策面的底部，由于当前房价地价已经趋稳，基本面下行，因此政策调控目的已达到，进一步收紧可能性较小，估值继续下行空间较小；本轮降准及后续可能的降息，已经提示板块筑底，至于后续反弹，在政策及基本面筑底后，结合历次周期看，龙头反弹要快于板块。

推荐基本面优良的高分红、高信用行业龙头：万科、保利、华夏幸福，及致力于降杠杆、提分红、优化内控、业绩进入释放期的成长一线：融创中国、旭辉控股集团。

- **风险提示：**三四线销售下行压力继续加大；流动性持续收紧。

## 内容目录

1、行业要闻 .....	- 4 -
2、公司要闻 .....	- 7 -
3、基本面回顾 .....	- 7 -
3.1 40 个大中城市一手房成交分析（19/08/30-19/09/05） .....	- 11 -
3.2 10 个重点城市推盘分析（数据来源：中指） .....	- 14 -
3.3 15 大中城市住宅可售套数分析（2019-09-05） .....	- 15 -
3.4 14 个大中城市二手房成交分析（19/08/30-19/09/05） .....	- 17 -
4、投资建议及风险提示 .....	- 19 -

## 图表目录

图表 1: 一手房成交面积环比增速（周数据） .....	- 11 -
图表 2: 一手房成交面积同比增速（周数据） .....	- 11 -
图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速 .....	- 11 -
图表 4: 40 大中城市一手房详细成交数据（套数：万套；面积：万方） .....	- 12 -
图表 5: 重点城市推盘（近八周） .....	- 14 -
图表 6: 重点城市开盘平均去化率（近八周） .....	- 14 -
图表 7: 重点城市推盘产品结构 .....	- 14 -
图表 8: 重点城市推盘产品结构 .....	- 14 -
图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积） .....	- 15 -
图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积） .....	- 15 -
图表 11: 二线城市可售套数及去化周期（按面积） .....	- 15 -
图表 12: 三线城市可售套数及去化周期 .....	- 15 -
图表 13: 15 大中城市库存量数据分析（套数：万套，面积：万平方米） .....	- 16 -
图表 14: 二手房成交面积环比增速（周数据） .....	- 17 -
图表 15: 二手房成交面积同比增速（周数据） .....	- 17 -
图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速 .....	- 17 -
图表 17: 14 大中城市二手房详细成交数据（套数：万套，面积：万方） .....	- 18 -

## 1、行业要闻

- **央行：降准支持实体经济发展，释放长期资金约 9000 亿；9 月 16 日全面下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点。（观点地产网）**

9 月 6 日，中国人民银行官网信息表示，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，决定于 2019 年 9 月 16 日全面下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。此外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率 1 个百分点，于 10 月 15 日和 11 月 15 日分两次实施到位，每次下调 0.5 个百分点。央行有关负责人表示，此次降准释放资金约 9000 亿元，有效增加金融机构支持实体经济的资金来源，还降低银行资金成本每年约 150 亿元，通过银行传导可以降低贷款实际利率。
- **国务院金融稳定发展委员会：确保长期资金持续入市。（乐居财经）**

9 月 1 日，国务院金融稳定发展委员会定调 A 股，明确要求增强市场活力，确保长期资金持续入市，满足人民群众财富保值增值诉求。
- **林郑月娥宣布撤回逃犯条例草案，港股急涨近千点。（财新网）**

9 月 4 日下午，香港特别行政区行政长官林郑月娥宣布，正式撤回《逃犯条例》修订草案。受此影响，香港恒生指数收盘拉升近千点。
- **成都：9 月 1 日起租房提取公积金最高每月 1340 元。（和讯网）**

9 月 1 日起，在成都市行政区域内租房提取住房公积金将执行新政策，在职工提供租房备案凭证的情况下，租住住房位于成都高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区的，职工每月提取金额不超过 1340 元、每年累计提取金额不超过 1.6 万元；职工及其配偶每月合计提取金额不超过 2680 元，每年累计提取金额不超过 3.2 万元。
- **安徽启动房地产开发企业信用“红黑名单”制度。（新华社）**

近日，安徽省住房和城乡建设厅发布《安徽省房地产开发企业信用管理暂行办法》。提出，房地产开发企业在近三年内未发生失信行为且有守信行为信息的，房地产行政主管部门可以将其列入本地区房地产开发市场主体“红名单”；对于有严重失信行为、造成不良影响的房地产开发企业，则纳入房地产开发企业失信“黑名单”，采取严格惩戒措施。
- **杭州开展住房租赁专项检查：严查租赁企业“高收低租”。（澎湃新闻）**

据浙江省杭州市住房保障和房产管理局信息，杭州市将开展为期 1 个月的住房租赁市场专项检查工作，严查是否存在租金贷合同套嵌、高收低租、虚假房源、违规经营、侵害群众利益等问题。
- **海口：单身居民年可支配收入低于 4.4 万元可申请公租房。（澎湃新闻）**

9 月 2 日，海口市住房和城乡建设局发布《海口市 2019 年度公共租赁住房经济适用住房及限价商品住房保障标准（征求意见稿）》。规定：申请公共租赁住房保障准入标准为家庭人均年可支配收入低于 23182 元（含）；单身居民年可支配收入低于 44000 元（含）。
- **广西南宁：房企名下商品房转租赁的，十年后可按新房出售。（澎湃新闻）**

9 月 2 日，南宁市印发《南宁市培育发展住房租赁市场试点工作方案》，允许将闲置的宾馆、酒店、写字楼等商业用房改建为租赁住房，房企将

可售商品住房转为租赁住房的，连续出租超过 10 年且终止租赁的，可按新房出售。

■ **广东发新规促旧改：允许以建筑物分成或公益用地替代土地款。（观点地产网）**

9月4日，广东省人民政府网发布了文件《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》。支持降低用地成本，采取多种地价计收方式，在保障政府收益不受损的前提下，允许以建筑物分成或收取公益性用地等方式替代收缴土地价款。

■ **南京出台规划审批新政，“拿地即开工”成为现实。（澎湃新闻）**

9月4日，南京市规划和自然资源局在其官网上发布通知，市规划资源局发布规范性文件《关于进一步优化新取得建设用地使用权范围内临时建筑审批工作的通知》，对建设项目的施工用房、售楼处、堆料仓库等临时建筑的规划审批方式进行了大刀阔斧式的改革。该政策使得建设单位“拿地即开工”成为现实。

■ **广东发“旧改”新政：2/3 权利人签字就可申请政府裁决搬迁。（澎湃新闻）**

9月4日，广东省人民政府发布《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》。土地或地上建筑物为多个权利主体按份共有的，占份额不少于三分之二的按份共有人已签订搬迁补偿安置协议，可申请政府裁决搬迁。

■ **百强房企新增货值破 6.5 万亿元，近三成房企 8 月份暂停拿地。（澎湃新闻）**

据克而瑞地产研究统计，今年前 8 个月，销售百强房企新增货值总量超过 6.5 万亿元，其中 TOP10 房企新增货值均突破 2000 亿元。值得关注的是，进入 8 月份以来，受融资紧张影响，房地产企业整体拿地意愿并不强烈。8 月份近三成百强房企未有土地入账。

■ **信托行业监管持续趋严，8 月房地产信托规模“缩水”近三成。（澎湃新闻）**

受监管持续发力的影响，房地产信托发行市场再次迎来“降温”。用益信托最新数据显示，8 月份 68 家信托公司共发行 281 只 580.82 亿元的房地产集合信托产品，较 7 月份的 524 只 795.23 亿元的规模，在发行只数上下降了 46.4%，发行规模上下降了近 27%。

■ **前八月楼市调控次数再破纪录高达 367 次。（和讯网）**

据中原地产研究中心的统计数据显示，2019 年 1-8 月，全国房地产调控政策高达 367 次。相比 2018 年 1-8 月份的 315 次上涨了 17%。累计次数刷新了房地产调控记录。仅 8 月份的房地产调控政策，就多达 60 次。

■ **8 月房企海外融资大幅缩水，环比下跌近八成。（澎湃新闻）**

穆迪投资者服务公司发布报告，2019 年 8 月份受评开发商境外发债共计 16 亿美元，远低于 7 月份的 74 亿美元（下跌 78.4%）。

■ **8 月 40 城新房成交面积环比下降 9%。（经济参考报）**

9月4日，易居房地产研究院发布 8 月 40 城成交报告，8 月 40 个典型城市新建商品住房成交面积环比下降 9%，同比下降 3%。其中，4 个一线城市成交面积环比下降 19%，同比下降 16%；18 个二线城市成交面积环比下降 10%，同比增长 6%；18 个三四线城市成交面积环比下降 4%，同比下降 17%。

- **率先“试水”LPR 房贷利率新政 招行深圳首套房新利率上浮 0.005%。**  
(和讯网)

9月5日起，招行深圳地区部分房贷业务利率已经挂钩LPR（贷款基准利率）。目前，首套房利率为5.15%，二套房利率为5.45%，分别较原利率上浮提高0.005%和0.06%。

- **随意涨租、房源造假没戏了，六省市整治住房租赁市场。**（澎湃网）

中新经纬客户端9月6日信息，近日，南京、深圳、杭州、山西、北京、合肥等六省市纷纷对住房租赁市场进行整治，虚假房源、随意涨租、租金贷成整治重点。

- **8月房企融资环比下跌超五成，融资收紧情况还将继续。**（澎湃网）

同策研究院的统计数据显示，8月，40家典型房企融资金额为368.26亿元，环比下跌58.15%，接近5月的最低点。

- **热炒退去租赁市场进入淡季：住房租金价格连续两个月下跌。**（澎湃网）

随着毕业季带来的租赁热潮退去，8月全国大中城市租金均价继续下降，且降幅扩大，租赁市场开始进入传统的淡季。据诸葛找房数据研究中心监测，8月，全国20个大中城市租金挂牌均价为43.92元/平方米/月，环比下跌0.61%，租金连续两月下跌，且租金跌幅扩大至0.89%。

## 2、公司要闻

- **【中国恒大】**公司 8 月实现销售金额 478.2 亿元，同比增长 18.8%；销售面积 449.3 万平，销售均价 1.06 万/平。
- **【保利地产】**因完成 2018 年业绩指标，第二期股票期权激励计划第二个行权期符合行权条件，股票期权拟行权数量 3748.64 万份，行权价格 7.51 元/股，行权对象包括董事、总经理、副总经理在内的 601 名公司员工。
- **【融创中国】**公司 8 月实现合同销售额约 512.7 亿元，同比增长 27%；1-8 月累计合同销售额约 3065.8 亿元，同比增长 15%。
- **【碧桂园】**(1)公司 8 月实现销售金额 468.3 亿元，同比增长 49.47%；销售面积 517 万平，同比增长 49.32%。(2)公司回购 300 万股公司股份，回购价 9.77-9.80 港元/股，回购金额 2937 万港元。
- **【中国海外发展】**(1)公司 8 月实现合约物业销售额约 288.09 亿港元，同比增长 10.14%；1-8 月累计合约销售额约 2561.52 亿港元，累计已售楼面面积约 1218.49 万平方米。(2)2019 年 8 月无新增土地储备。
- **【新城控股】**公司 8 月实现销售金额 245.15 亿元，销售面积 229.39 万平。公司 1-8 月累计实现销售金额 1714.66 亿元，同比增长 24.84%；销售面积 1499.79 万平，同比增长 35.78%。(2)公司控股股东富域发展 5628.52 万股公司股份解除质押，占公司总股本的 2.49%。
- **【旭辉控股集团】**公司 8 月实现合同销售额 137.6 亿元，合同销售面积 96.56 万平方米；1-8 月累计合同销售额 1167.5 亿元，累计合同销售面积 690.83 万平方米。
- **【金地集团】**公司 8 月实现签约金额 164.6 亿元，同比增长 46.44%；1-8 月累计实现签约金额 1168.3 亿元，同比增长 32.67%。
- **【华夏幸福】**公司拟与中信信托签署《永续债权投资合同》，金额不超过 40 亿元，年利率 9.5%-12%，将用于投资于公司部分产业新城 PPP 项目开发建设和偿还九通投资及其下属子公司债务。
- **【华夏幸福】**8 月，公司下属公司在江苏省南京开发区、河北省固安县和贵州省修文县合计获得 8 宗地块，合计面积 290,071.75 平方米，合计成交金额 33.21 亿元。
- **【华夏幸福】**公司间接全资子公司九通投资与中原信托签署《永续信托贷款合同》；中原信托拟设立信托计划，并将信托计划项下的信托资金向九通投资发放永续信托贷款，金额为不超过 20 亿元人民币，信托贷款期限为无固定期限。
- **【泰禾集团】**公司董事会同意提名黄其森先生、廖光文先生、沈琳女士、葛勇先生为公司第九届董事会非独立董事候选人；封和平先生、蒋杰宏先生、郑新芝先生为公司第九届董事会独立董事候选人；任期自股东大会审议通过之日起三年。
- **【世联行】**公司拟与公司参股子公司上海更赢签署《战略合作框架协议》，双方利用各自资源为对方委托的项目提供服务，预计 2019 年 9 月至 2020 年 4 月交易金额不超过 35 亿元。
- **【陆家嘴】**(1)子公司东盟置业以 91.09 亿元竞得张江科学城核心区地块，出让总面积 89927.4 平方米，楼面价约为 17829 元/平方米。(2)公司当年累计新增借款超过上年末净资产 40%，新增借款余额 95.38 亿

元。

- **【佳源国际控股】**公司 2019 年 H1 营收 53.04 亿元(同比增长 20.2%)，核心净利润 10.61 亿元(同比增长 22.7%)。
- **【大名城】**公司 2016 年公开发行公司债券(第一期)将于 2019 年 9 月 12 日提前摘牌。
- **【浙江广厦】**截止 8 月 31 日，公司累计回购公司股份 135.69 万股，占公司总股本的 0.16%，已支付人民币 351.09 万元。
- **【中国奥园】**中国证监会已批准公司公开发行金额为 42 亿元的境内公司债券，第一期发行规模为 15 亿元，票面利率为 6.8%，期限为四年。
- **【珠江实业】**公司以 14.5 亿元竞得广州市增城区永宁街塔岗村地块。
- **【大名城】**名城金控向嘉诚中泰、西藏诺信转让名城金控原持有的中程租赁 100%股权，受让方尚未支付第五期(最后一期)股权转让款 5 亿元，且存在可能无法收回的风险。
- **【新湖中宝】**8 月，公司累计回购股份 2779.96 万股，占公司总股本 0.32%，成交总金额为 8068.32 万元。
- **【万业企业】**8 月，公司累计回购股份 295.7 万股，占公司总股本 0.367%，支付总金额为 3038.8 万元。
- **【滨江集团】**公司控股股东滨江控股解除质押 1.45 亿股，占其所持股份 10.85%。
- **【皇庭国际】**截至 8 月 31 日，公司累计回购公司 A、B 股共 416.4 万股，占公司总股本 0.35%。
- **【中天金融】**截至 8 月 30 日，公司累计回购股份数量 2077.5 万股，占公司总股本 0.297%，共支付金额 8356.6 万元。
- **【路劲】**1-6 月，集团实现营收 6856 万港元，同比增长 19.81%，公司拥有人应占溢利 868 万港元，同比增长 7.43%。
- **【富力地产】**8 月，公司销售金额为 105.3 亿元，同比增长 14%，销售面积为 101.8 万平方米，同比增长 39%；1-8 月，销售面积为 812.5 亿元，销售面积为 749.76 万平方米。
- **【太古地产】**1-6 月，公司实现营收 75.1 亿港元，同比增长 3%，股东应占溢利 89.73 亿港元。
- **【融信中国】**8 月，公司销售金额为 109.28 亿元，建筑面积为 46.57 万平方米，平均售价为 2.35 万/平米；1-8 月，公司销售金额为 804.93 亿元，建筑面积为 382.1 万平方米，平均售价为 2.11 万/平方。
- **【世茂房地产】**公司 8 月实现销售金额 215.3 亿元，同比增长 38.9%；销售面积 120.22 万平，同比增长 39.67%；销售均价 1.79 万/平。
- **【金地商置】**公司 8 月实现销售金额 50.01 亿元，同比增长 23.06%；销售面积 19.41 万平。销售均价 2.58 万/平。
- **【中国奥园】**公司 8 月实现销售金额 76.8 亿元，同比增长 12%。
- **【苏宁环球】**公司截止 8 月 30 日累计回购公司股份 2.81 亿股，约占总股本的 9.27%，成交价 3.11-4.19 元/股，支付总金额 9.76 亿元。
- **【禹州地产】**公司将 18 年发行的 10 亿元 3 年期公司债券票面利率由 7.85%下调至 6.98%。
- **【亚太实业】**公司终止筹划关于拟以现金方式购买新恒创不低于 70%股权，同时拟向亚太房地产出售公司持有的同创嘉业 84.156% 股权的重大资产重组事项。



- **【世茂股份】**公司对与关联方合资设立的控股子公司上海煦都进行增资，增资后上海煦都的注册资本为 60 亿元，公司的出资金额人民币 30.6 亿元。
- **【铁岭新城】**公司控股股东铁岭经营公司 8500 万股公司股份解除质押，占其所持股份的 30.05%。
- **【云南城投】**公司发行 3.20 亿元 3 年期公司债券在上交所上市，利率 7.80%。
- **【卧龙地产】**公司 2019 年员工持股计划购买完成，购买公司股份 214.8 万股，占公司总股本 0.306%，购买均价 4.455 元/股，成交金额 957 万元。
- **【福星股份】**公司收到“联储证券-福星惠誉群星城资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函。
- **【阳光股份】**公司持股 5%以上股东北京燕赵减持计划期限届满，减持期间累计减持 191 万股公司股份，减持比例为 0.255%。
- **【深振业 A】**公司竞得西安市高陵区一居住用地地块使用权，土地面积 2.96 万平，容积率 2.5.成交地价款 2.90 亿元。
- **【京汉股份】**（1）公司在 8 月回购公司股份 272 万股，回购金额 1300 万元。（2）公司员工在 8 月 19 日-9 月 2 日期间增持公司股份 334 万股，总金额 1660 万元，增持均价 4.97 元/股。（2）公司控股股东京汉控股 1643 万股公司股份解除质押。
- **【凤凰股份】**公司债券“14 凤凰债”将于 9 月 12 日进行本息兑付并摘牌。
- **【宋都股份】**公司 3 年期债券 19 宋都 02 在上海证券交易所挂牌，发行总额 2 亿元，票面利率 8.5%。
- **【格力地产】**（1）公司 8 月累计回购股份 1674.17 万股（占总股本 0.81%），支付金额 8065.39 万元；（2）截至 9 月 5 日公司第四期员工持股计划账户持有公司股份 1145 万股（占总股本 0.56%）。
- **【天房发展】**公司全资子公司苏州投资拟通过天津产权交易中心公开挂牌转让其所持有的津鑫共创 51%股权。
- **【时代中国控股】**（1）公司 8 月销售额 63.28 亿元，销售面积 43.7 万方。公司 1-8 月累计销售额 431.4 亿元，累计销售面积 289.1 万方；（2）公司发行于 2023 年到期的 1 亿美元 6.75%优先票据上市及买卖批准将于 2019 年 9 月 5 日生效。
- **【花样年控股】**（1）公司 2019 年 H1 收入达约 85.77 亿元（同比增长 65.1%），归母净利润 1.02 亿元（同比减少 0.7%）；（2）公司 8 月销售额 29.8 亿元，销售面积 26.70 万方。1-8 月公司累计销售额 198.1 亿元，累计销售面积 171.03 万方。
- **【彩生活】**公司 2019 年 H1 收入 18.12 亿元（同比增加 3.1%）。
- **【合景泰富集团】**公司 8 月销售额 61.71 亿元（同比增加 14.1%），销售面积 34.2 万方（同比增加 20.4%）。
- **【中国奥园】**（1）公司 2019H1 实现营收 236.70 亿元，同比增长 73.20%；实现归母净利润 22.72 亿元，同比增长 86.80%。（2）公司 8 月实现合同销售额约 76.8 亿元，同比增长 12%；1-8 月累计合同销售额约 679.6 亿元，同比增长 28%。
- **【雅居乐集团】**公司 8 月实现预售金额 101.5 亿元，同比增长 65.8%；1-8 月累计预售金额 758.0 亿元，同比增长 25.7%。

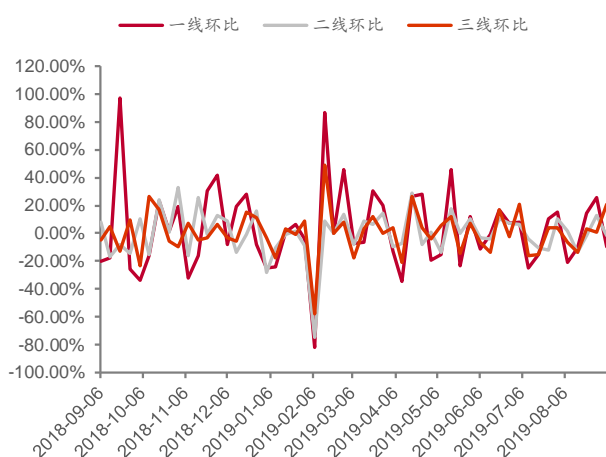
- **【中骏集团控股】**公司 8 月实现合同销售额约 59.24 亿元,同比增长 47%; 1-8 月累计合同销售额约 481.41 亿元,同比增长 65%。
- **【金地商置】**公司 8 月实现合同销售额约 50.01 亿元,同比增长 23.06%; 1-8 月累计合同销售额约 360.92 亿元,同比增长 48%。
- **【宝龙地产】**公司 8 月实现合同销售额约 48.8 亿元; 合约销售面积约 298,100 平方米; 1-8 月累计合同销售额约 399.4 亿元,同比增长 58.5%。
- **【香江控股】**公司控股股东南方香江及关联方通过 3 次交易共增持公司股份 6798.65 万股,约占公司总股本的 2%。
- **【北辰实业】**附属公司成都北辰(作为发包人)与中建二局一公司(作为承包人)就建设成都项目签订施工总承包合同,合同总价约 4.66 亿元。
- **【金融街】**将“16 金街 01”存续期后 2 年的票面利率由 2.9%上调至 3.53%。
- **【远东发展】**注销 272.7 万股回购股份。
- **【中航善达】**总经理辞职,聘任董事长石正林先生兼任总经理。
- **【远洋集团】**公司 8 月协议销售额为 75.1 亿元,同比增长 13%; 协议销售面积为 42.21 万平方米,同比增长 24%; 1-8 月累计协议销售额 754 亿元,同比增长 32%,累计协议销售面积 367.17 万平方米,同比增长 26%。
- **【越秀地产】**公司 8 月实现合同销售额 32.99 亿元,同比增长 1%; 合同销售面积 18.12 万平方米,同比增长 19%; 1-8 月累计合同销售额 440.39 亿元,同比增长 32%,累计合同销售面积 201.93 万平方米,同比增长 24%。
- **【瑞安房地产】**公司 8 月合约物业销售额为 3.22 亿元; 1-8 月累计合约物业销售额为 42.96 亿元,同比增长 32%。
- **【财信发展】**(1) 公司股东财信地产将其持有的 5600 万股流通股质押给中国长城资管(占其所持股 8.26%), 将质押给中国长城资管的 2.099 亿股限售股解除了质押(占其所持股 6.78%)。(2) 公司临时股东大会选举李启国先生、毛彪勇先生、王福顺先生为第十届董事会非独立董事。
- **【深物业 A】**公司拟以现金方式收购深圳市投资控股有限公司持有的深圳市投控物业管理有限公司 100%股权。
- **【中航善达】**公司对深圳证券交易所下发的问询函中所提问题已进行核查并作出回复。
- **【天地源】**公司公开发行的“19 天地一”将于 2019 年 9 月 9 日上市; 总发行额 10 亿元。债权期限 3 年,发行价 100/张。
- **【远东发展】**公司将于 9 月 12 日前后发行 2.5 亿美元 7.375 厘优先担保永续资本票据。

### 3、基本面回顾

#### 3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/08/30-19/09/05）

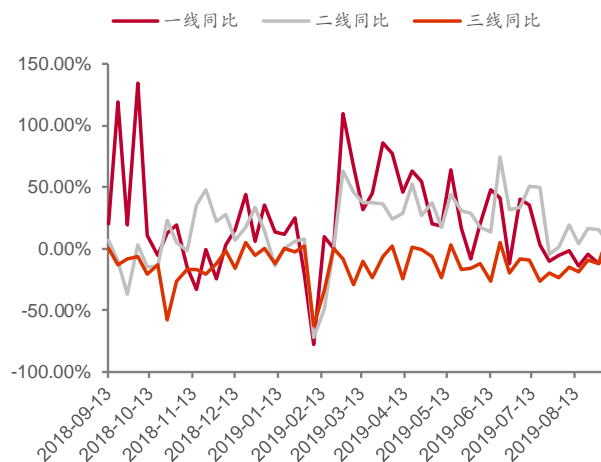
- 本周中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积471.03万方，环比增速3.51%，同比增速6.36%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-9.30%，-1.74%，20.89%；同比增速分别为0.28%，5.23%，11.09%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



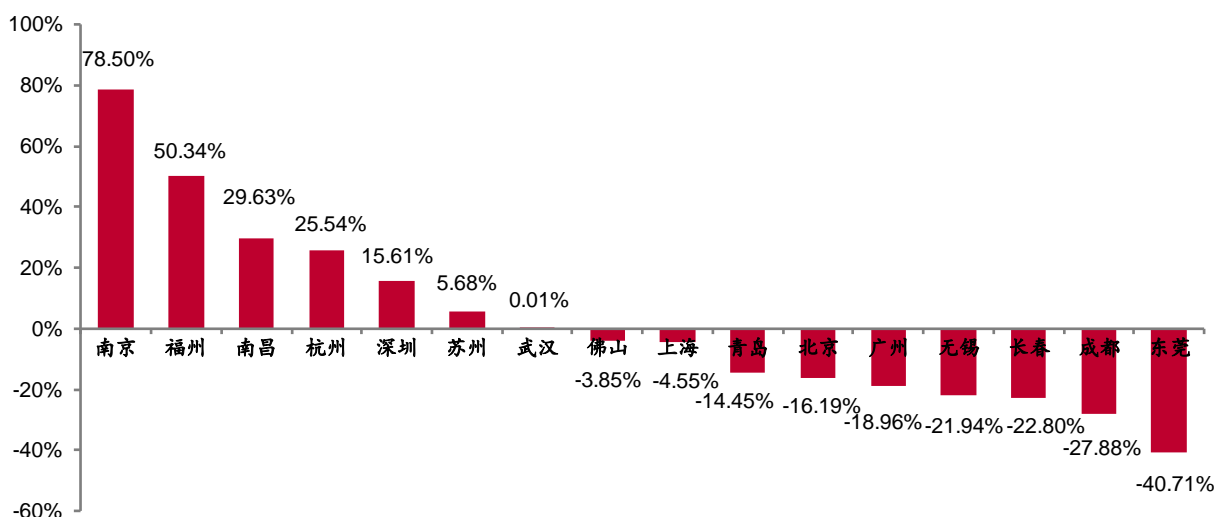
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 2：一手房成交面积同比增速（周数据）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 3：主要城市一手房本周成交面积环比增速



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 4: 40 大中城市一手房详细成交数据 (套数: 万套; 面积: 万方)

地理区域	城市名称	指标	19/08/30-19/09/05	环比	同比	
合计		套数	4.89	11.75%	9.96%	
		面积	471.03	3.51%	6.36%	
一线城市		套数	0.65	-8.84%	2.47%	
		面积	67.45	-9.30%	0.28%	
二线城市		套数	2.49	-0.40%	2.91%	
		面积	245.83	-1.74%	5.23%	
三线城市		套数	1.75	50.50%	25.62%	
		面积	157.74	20.89%	11.09%	
环渤海	北京	套数	0.13	-16.09%	100.64%	
		面积	13.81	-16.19%	92.34%	
	青岛	套数	0.24	-15.01%	22.45%	
		面积	28.11	-14.45%	25.79%	
长三角	上海	套数	0.31	-5.54%	-16.08%	
		面积	32.13	-4.55%	-18.06%	
	杭州	套数	0.11	26.54%	-23.42%	
		面积	12.94	25.54%	-20.57%	
	南京	套数	0.19	96.75%	218.56%	
		面积	21.89	78.50%	217.36%	
	宁波	套数	0.17	98.35%	37.75%	
		面积	20.27	99.54%	36.07%	
	苏州	套数	0.14	1.94%	-48.47%	
		面积	17.37	5.68%	-49.37%	
	无锡	套数	0.16	-17.49%	-27.80%	
		面积	18.32	-21.94%	-32.07%	
	扬州	套数	0.02	171.88%	-78.14%	
		面积	2.30	184.30%	-75.72%	
	常州	套数	0.44	337.69%	80.10%	
		面积	6.20	-21.25%	-44.79%	
	安庆	套数	---	---	---	
		面积	---	---	---	
	淮安	套数	0.10	31.59%	4.84%	
		面积	10.89	29.45%	3.00%	
	连云港	套数	0.23	45.95%	101.56%	
		面积	24.08	59.92%	99.91%	
	温州	套数	0.12	-16.24%	35.63%	
		面积	15.28	-20.24%	30.78%	
	镇江	套数	0.11	-27.70%	9.22%	
		面积	13.23	-23.90%	21.43%	
	芜湖	套数	0.04	27.04%	204.69%	
		面积	4.57	24.20%	437.31%	
	金华		套数	0.02	-29.66%	-27.90%

		面积	2.36	-27.69%	-28.94%
	台州	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	江阴	套数	0.06	118.28%	16.77%
		面积	8.06	122.49%	26.41%
	泰安	套数	0.05	133.94%	58.39%
		面积	6.04	137.96%	48.39%
	盐城	套数	0.07	43.71%	23.50%
面积		8.84	43.36%	23.97%	
珠三角	广州	套数	0.14	-17.39%	9.51%
		面积	15.23	-18.96%	4.25%
	深圳	套数	0.07	17.77%	0.15%
		面积	6.28	15.61%	0.26%
	佛山	套数	0.36	-4.80%	-13.05%
		面积	0.00	-3.85%	-9.95%
	东莞	套数	0.08	-40.94%	-21.82%
		面积	8.45	-40.71%	-22.60%
	惠州	套数	0.04	-2.74%	15.76%
		面积	5.18	-2.33%	24.62%
	江门	套数	0.01	-39.15%	-13.53%
		面积	1.40	-38.55%	-10.75%
中西部	武汉	套数	0.45	5.01%	65.25%
		面积	50.37	0.01%	70.00%
	南昌	套数	0.09	29.39%	---
		面积	10.48	29.63%	---
	成都	套数	0.24	-24.19%	-41.66%
		面积	28.28	-27.88%	-40.64%
	岳阳	套数	0.03	-5.21%	-1.14%
		面积	4.25	-6.48%	-2.53%
	襄阳	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
南宁	套数	0.24	167.65%	38.56%	
	面积	26.26	168.70%	41.15%	
其他	福州	套数	0.08	43.46%	312.17%
		面积	8.30	50.34%	340.26%
	泉州	套数	0.05	-18.63%	2.51%
		面积	5.43	-17.22%	5.93%
	莆田	套数	0.03	6.27%	989.29%
		面积	3.82	11.69%	1006.18%
	长春	套数	0.19	-22.15%	-0.97%
		面积	21.04	-22.80%	-3.57%
吉林	套数	0.06	-3.14%	-22.16%	
	面积	5.50	-8.18%	-23.71%	

牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.03	-11.11%	54.13%
	面积	4.05	-12.77%	49.47%

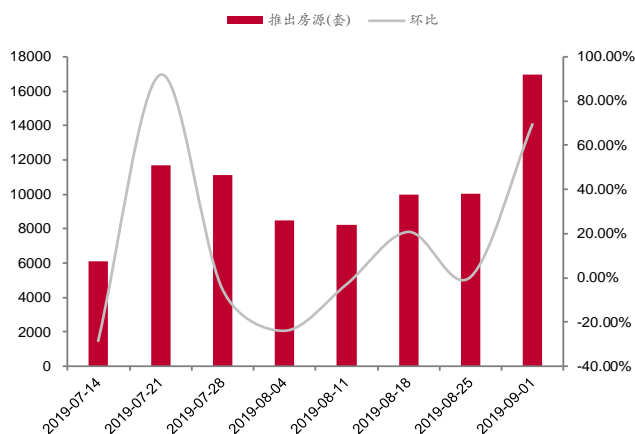
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

### 3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

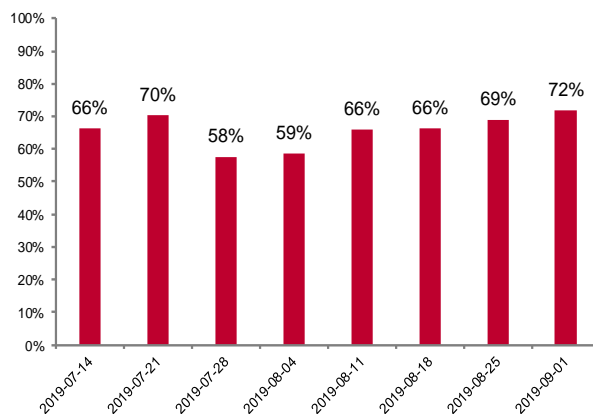
- 根据中指监测数据，（8月26日至9月1日）重点城市共开盘94个项目，合计推出房源16973套，其中一线城市开盘2728套，占比16.07%；开盘项目平均去化率达到71.7%，其中二线城市平均去化率为71%。

图表 5：重点城市推盘（近八周）



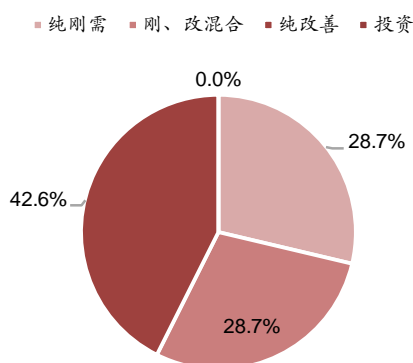
来源：中指，中泰证券研究所

图表 6：重点城市开盘平均去化率（近八周）



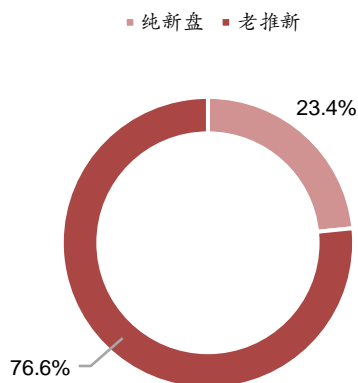
来源：中指，中泰证券研究所

图表 7：重点城市推盘产品结构



来源：中指，中泰证券研究所

图表 8：重点城市推盘产品结构

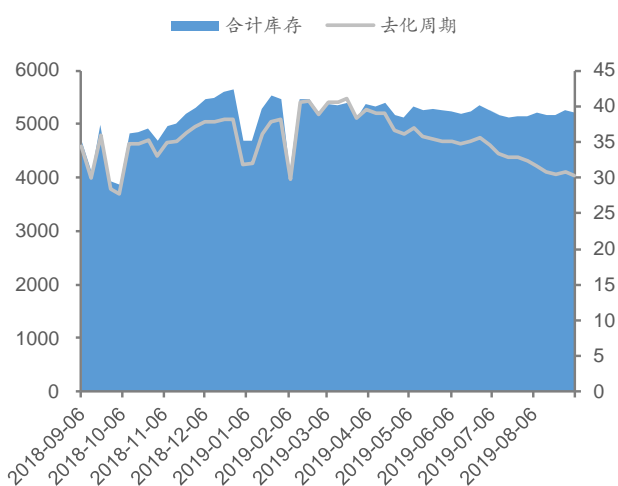


来源：中指，中泰证券研究所

### 3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-09-05）

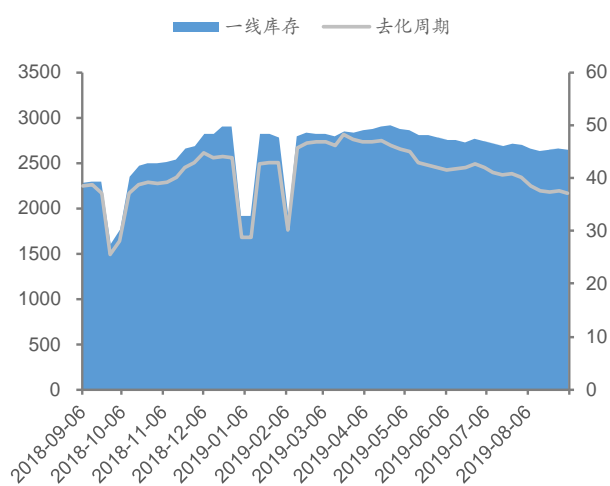
- 本周中泰跟踪的15个大中城市住宅可售面积合计5225.74万方，环比增速-0.88%，去化周期28.59周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.89%，-0.70%，-1.70%。一线、二线、三线去化周期分别为37.21周，21.67周，27.37周。

图表 9：合计可售套数及去化周期（按面积）



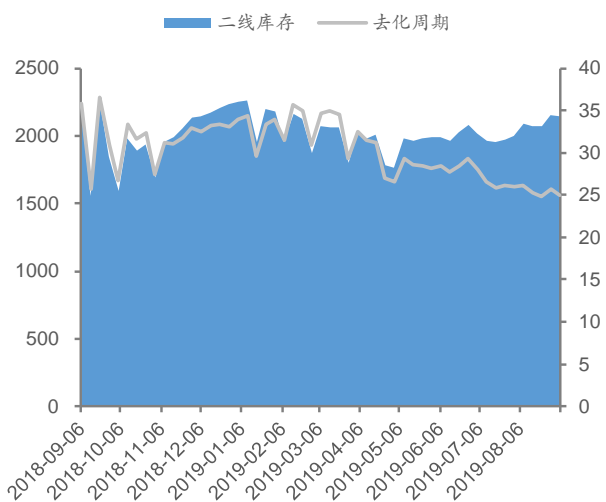
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 10：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



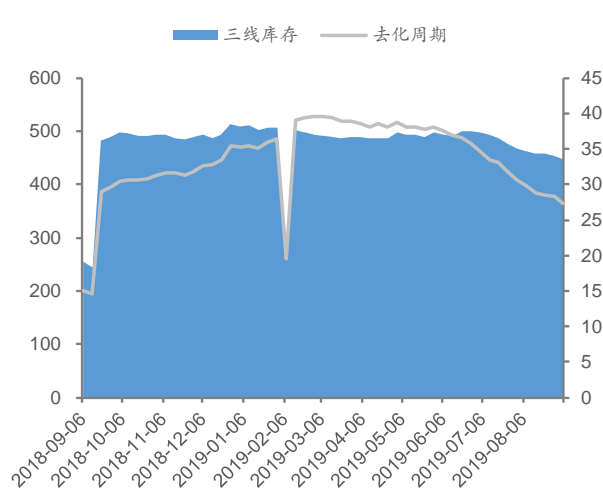
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 11：二线城市可售套数及去化周期（按面积）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 12：三线城市可售套数及去化周期（按面积）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 13: 15 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)

地理区域	城市名称	指标	2019-09-05	环比	同比	前 6 个月周均成交量 (面积)	去化周期 (面积)
合计		套数	41.41	-1.34%	14.00%	172.67	28.59
		面积	5225.74	-0.88%	11.90%		
一线城市		套数	21.13	-2.15%	13.16%	70.93	37.21
		面积	2639.18	-0.89%	16.02%		
二线城市		套数	17.31	-0.22%	7.27%	85.44	21.67
		面积	2140.34	-0.70%	-0.02%		
三线城市		套数	2.97	-2.00%	96.11%	16.30	27.37
		面积	446.22	-1.70%	75.21%		
环渤海	北京	套数	6.65	-3.36%	11.78%	16.03	53.97
		面积	865.34	-0.84%	23.49%		
长三角	上海	套数	5.94	-0.76%	43.79%	28.09	28.02
		面积	787.09	0.34%	35.66%		
	杭州	套数	1.96	-2.35%	2.18%	15.82	16.51
		面积	261.14	-1.92%	3.75%		
	南京	套数	3.78	-4.99%	52.16%	15.48	30.31
		面积	469.29	-5.08%	51.71%		
	苏州	套数	3.57	0.92%	-3.63%	21.47	23.51
		面积	504.71	0.43%	-9.45%		
	宁波	套数	1.99	-0.20%	-11.08%	17.76	14.24
		面积	252.98	-0.16%	-13.14%		
江阴	套数	1.02	-3.20%	-32.68%	6.40	28.86	
	面积	184.69	-2.42%	-27.48%			
珠三角	广州	套数	6.28	-1.05%	-3.82%	19.28	39.89
		面积	769.22	-0.94%	-2.34%		
	深圳	套数	2.26	-5.12%	9.52%	7.53	28.91
		面积	217.52	-5.06%	5.52%		
	惠州	套数	---	---	---	5.71	---
		面积	---	---	---		
中西部	南昌	套数	---	---	---	9.73	---
		面积	---	---	---		
	九江	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
其他	福州	套数	3.54	5.90%	74.97%	5.17	70.21
		面积	363.00	4.46%	47.79%		
	厦门	套数	2.46	-0.72%	74.29%	---	---
		面积	289.22	-0.73%	50.69%		
	莆田	套数	1.95	-1.36%	---	4.19	62.47
		面积	261.53	-1.19%	---		

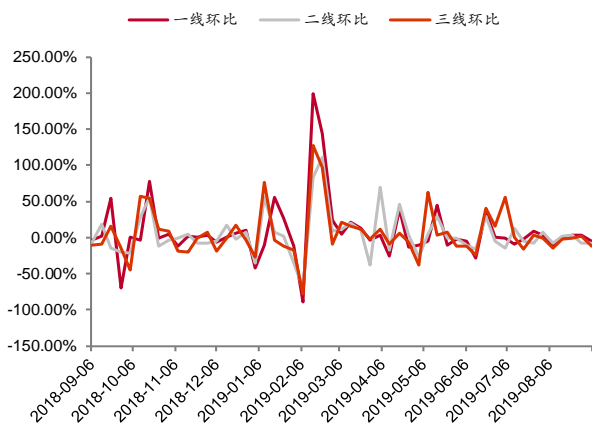
注: 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳, 合计 4 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门, 合计 7 个城市; 三线城市包括: 惠州、九江、江阴、莆田, 合计 4 个城市。



### 3.4 14个大中城市二手房成交分析 (19/08/30-19/09/05)

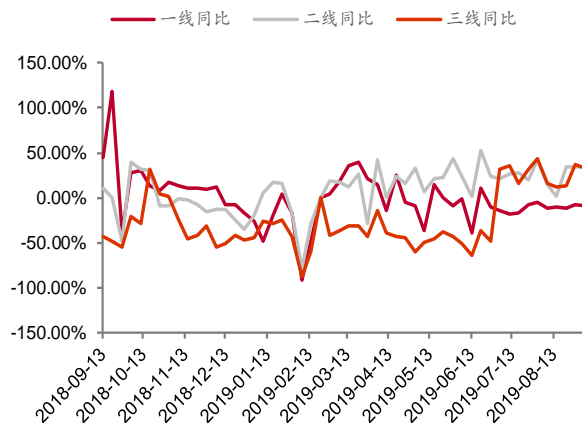
- 本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 120.36 万方, 环比增速-7.18%, 同比增速 17.70%。其中, 一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-4.76%, -7.19%, -12.36%; 同比增速分别为-8.49%, 34.52%, 32.96%。

图表 14: 二手房成交面积环比增速 (周数据)



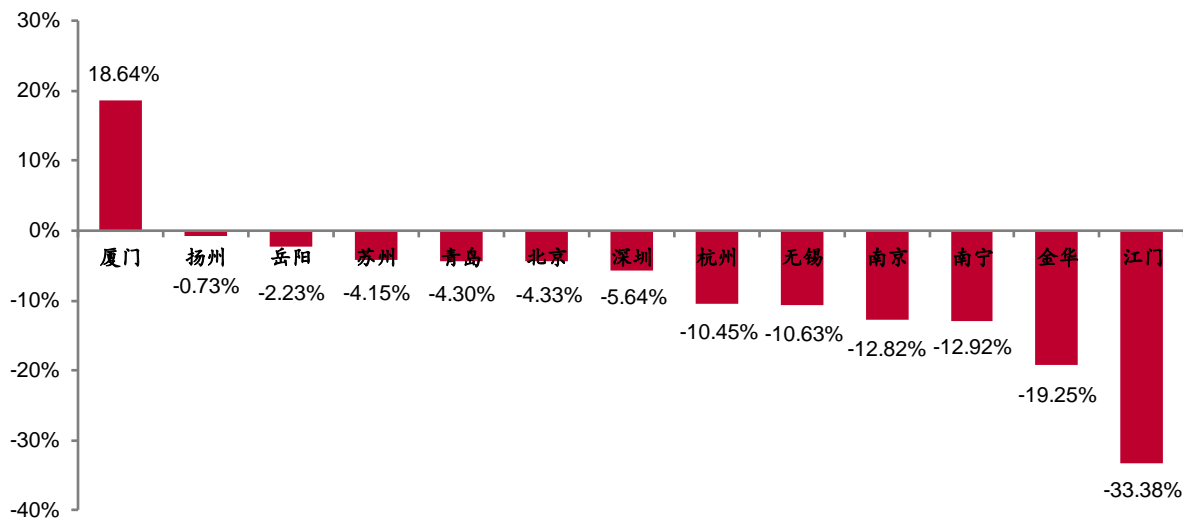
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 15: 二手房成交面积同比增速 (周数据)



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 17: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)

地理区域		城市名称	指标	19/08/30-19/09/05	环比	同比
合计			套数	1.30	-5.53%	16.03%
			面积	120.36	-7.18%	17.70%
一线城市			套数	0.42	-2.25%	-7.68%
			面积	36.22	-4.76%	-8.49%
二线城市			套数	0.73	-6.31%	33.08%
			面积	68.68	-7.19%	34.52%
三线城市			套数	0.16	-10.17%	28.43%
			面积	15.46	-12.36%	32.96%
环渤海	北京		套数	0.28	-0.75%	-16.20%
			面积	24.23	-4.33%	-16.39%
	青岛		套数	0.10	-6.56%	74.79%
			面积	9.25	-4.30%	77.26%
长三角	杭州		套数	0.08	-9.10%	27.20%
			面积	7.34	-10.45%	25.31%
	南京		套数	0.21	-6.54%	64.24%
			面积	19.01	-12.82%	73.29%
	无锡		套数	0.13	-10.13%	38.94%
			面积	12.55	-10.63%	39.24%
	苏州		套数	0.14	-6.92%	-16.13%
			面积	14.90	-4.15%	-11.84%
	扬州		套数	0.03	-2.62%	6.12%
			面积	2.30	-0.73%	4.46%
	金华		套数	0.02	-31.92%	16.76%
			面积	3.23	-19.25%	75.87%
	张家港		套数	---	---	---
			面积	---	---	---
珠三角	深圳		套数	0.14	-5.02%	14.76%
			面积	11.99	-5.64%	13.07%
	江门		套数	0.00	-26.42%	-83.48%
			面积	0.33	-33.38%	-83.48%
中西部	南宁		套数	0.09	-5.75%	105.47%
			面积	8.04	-12.92%	106.12%
	岳阳		套数	0.02	-2.41%	-4.14%
			面积	1.56	-2.23%	-7.98%
其他	厦门		套数	0.05	14.29%	82.55%
			面积	5.64	18.64%	81.80%

注: 一线城市包括: 北京、深圳, 合计 2 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州, 合计 6 个城市; 三线城市包括: 扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港, 合计 6 个城市。啦

来源: Wind, 中泰证券研究所

## 4、投资建议及风险提示

- **投资建议：**本周，我们高频跟踪的 40 大中城市一手房成交环比增速 3.51%，同比增速 6.36%；二手房成交环比增速-7.18%，同比增速 17.70%；重点城市去化率为 71.7%，较上周小幅上升。

政策方面，央行宣布将于 9 月 16 日决定全面降准 0.5 个百分点和定向降准 1 个百分点，合计释放长期资金约 9000 亿元，我们认为本次降准是逆周期调节政策加码的表现，下一步是公开市场降息，但对房地产行业利好有限：受此前信托监管收紧影响，8 月房地产类信托募集规模 580.82 亿，环比下滑近三成；行业自二季度以来，融资收紧调控超预期，三季度以来土地成交溢价率大幅下降，同时，9 月 4 日，国常会明确指出，提前下达的专项债券不得用于土地储备和房地产相关领域(1-8 月份，专项债用于棚改等保障性住房建设 6238 亿，占 39.2%，很大程度上支撑起上半年三四线的销售)。由此可见，本轮降准带来市场的整体宽松，同时定向扶持制造业及中小微，但对房地产依然坚持“窗口指导”。预计行业融资偏紧的环境难以大幅改善。

但我们此时对地产持乐观态度：首先，现阶段的降准及之后可能的降息，带来全局的宽松，而只是房地产收紧，虽然受到窗口指导，但行业整体或多或少也能收益于宽货币，只是受益程度较前几轮有所减弱；其次，在当前全球经济或进入衰退期，贸易冲突形势进一步混沌之际，市场开始给予业绩确定性板块与标的更高的溢价，地产股业绩确定性优势获进一步凸显，上半年主流房企业绩大多高增，下半年按年初计划竣工结转，业绩依旧有较强确定性；再次，在全球经济放缓且开启宽松周期背景下，长端国债收益率未来大概率持续下行，地产行业在经历过高速增长时期后，整体开始提高分红，目前主流房企的股息率已较有吸引力。总的来看，当下地产股是低配低估值，高业绩保障高股息的优质板块；且板块的低估值已经反映了基本面及政策面的底部，由于当前房价地价已经趋稳，基本面下行，因此政策调控目的已达到，进一步收紧可能性较小，估值继续下行空间较小；本轮降准及后续可能的降息，已经提示板块筑底，至于后续反弹，在政策及基本面筑底后，结合历次周期看，龙头反弹要快于板块。

推荐基本面优良的高分红、高信用行业龙头：万科、保利、华夏幸福，及致力于降杠杆、提分红、优化内控、业绩进入释放期的成长一线：融创中国、旭辉控股集团。

- **风险提示：**三四线销售下行压力继续加大；流动性持续收紧。

## ■ 投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。

## 重要声明:

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 反映了作者的研究观点, 力求独立、客观和公正, 结论不受任何第三方的授意或影响。但本公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户, 不构成客户私人咨询建议。

市场有风险, 投资需谨慎。在任何情况下, 本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在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。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发, 需注明出处为“中泰证券研究所”, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。