

房地产行业周报

4年来首次“普降+定向”，“未松先紧”过渡到“松紧对冲”，多维度估值筑底待修复

推荐（维持）

投资要点:

- **房地产行业数据:** 上周(19/08/31-19/09/06)主流45城一手房成交617万平米,环比+0.2%;其中,一二线环比-1%、三四线环比+6%;9月月成交同比+4%,较8月上升13pct,其中一二线同比+1%、三四线同比+12%,分别较8月+8pct和+28pct。上周14个重点城市二手房合计周成交130万平米,环比-16%;9月截至上周累计成交124万平米,较8月环比+3%,较去年9月同期同比+35%。库存方面,上周15城推盘环比-15%,成交环比+13%,周成交/推盘比1.04倍,高于上周的0.79倍,高于8月的0.87倍;15城可售面积7,750万平米,环比-0.71%;3个月移动平均去化月数为8.7个月,环比下降0.1个月,行业依然处于低库存阶段,并本轮加库存过程料将较为纠结。
- **主要政策新闻:** 宏观方面,李克强总理主持召开国务院常务会议,部署精准施策加大力度做好“六稳”工作,其中指出运用普遍降准和定向降准等工具,提前下达2020年部分专项债额度,确保明年初可使用见效。刘鹤指出:金融管理部门要强化监管责任,加大逆周期调节力度,下大力气疏通货币政策传导机制。央行宣布9月16日起全面降准0.5pct,定向降准1pct,于10月15日和11月15日分两次实施,每次下调0.5pct。中央经济工作会议称积极的财政政策取向不变,稳健的货币政策要保持中性。国务院常务会:以奖代补,支持部分城市开展深化民营和小微企业金融服务综合改革试点。地方政策方面,珠海全面取消外地人限购;南京市规划资源局首创新政推动开发商“拿地即开工”;长沙市明确购买公寓可落户;上海市印发开展区域性国资国企综合改革试验的实施方案;上海银保监局要求辖内信托公司报备新增房地产及通道业务。
- **公司动态跟踪:** 8月销售情况:荣盛发展销售额78亿元(+14%),签约面积77万平米(+14%);中南建设销售额约151亿元(+18%),销售面积约114万平米(+38%);万科A销售面积277万平米(+8%),销售额441亿元(+15%);新城控股销售额约245.15亿元,销售面积约229.39万平米;金地集团签约面积77.3万平米(+43%),签约额164.6亿元(+46%);融创中国销售额约512.7亿元(+27%),销售面积约351.8万平米(+25%);旭辉控股集团销售额约人民币137.6亿元,销售面积约96.56万平米。招商蛇口已完成支付现金购买中航国际控股持有的中航善达22.35%股份;中航善达总经理钟宏伟先生辞去公司总经理职务,辞职后其将继续担任公司董事及董事会战略委员会委员职务;公司董事会同意聘任董事长石正林先生兼任公司总经理职务。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数上涨3.73%,沪深300指数上涨3.92%,相对收益为-0.19%,板块表现弱于大盘,在28个板块排名中排第17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:中迪投资、ST岩石、世纪星源、哈高科、浙江广厦,上周涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为中航善达、数源科技、皇庭国际、新华联、运盛实业。
- **投资建议:** 我们认为近期宏观经济下行压力大,政府加大逆周期调节力度,再次强调六稳,房地产政策逐步从之前的“未松先紧”向“松紧对冲”过渡,总体政策和资金环境或将边际改善,并全球流动性宽松预期升温,而板块估值仍处于低位,主流房企19PE仅4-9倍,NAV折价20-80%,主流房企股息率高达18A4.5%和19E5.9%、远高于10Y国债3%,板块PE TTM9.1倍、处于12年以来8.4-30.3倍估值区间的3%分位,明显低于同期沪深两市的18%。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。
- **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

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	131	3.56
总市值(亿元)	21,641.14	3.46
流通市值(亿元)	19,471.14	4.26

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	3.02	-9.88	12.47
相对表现	-6.01	-13.55	-7.99



相关研究报告

《2019H1 房地产行业财报综述: 板块结算量质齐升, 高预收款确保稳增》

2019-09-01

《8月房企销售数据点评: 主流房企销售增速扩大, 集中度提升趋势明显》

2019-09-01

《【华创地产】国常会点评: 从“预对冲”过渡到“对冲”, 主流房企低估值修复、并长线投资价值凸显》

2019-09-05

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+0.2%, 月成交同比+4%, 一二线同比+1%、三四线同比+12%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 0.2%, 一二线环比下降 1%、三四线环比上升 6%	4
2、成交月同比: 9 月 45 城月成交同比上升 4%, 一二线同比上升 1%、三四线同比上升 12%	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比-16%, 9 月月成交同比+35%、较上月+32pct.....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-15%, 可售面积环比-0.1%、去化月数下降 0.1 个月	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告.....	15
四、板块行情回顾.....	18
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	19

图表目录

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

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+0.2%，月成交同比+4%，一二线同比+1%、三四线同比+12%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 0.2%，一二线环比下降 1%、三四线环比上升 6%

上周(8.31-9.6)45 个重点城市新房合计成交 616.8 万平方米，环比上升 0.2%，较 18 年周均成交 585.9 万平方米上升 6.4%，较本年周均成交 604 万平方米上升 2.1%。

其中一二线城市合计成交 466.8 万平米，环比下降 1.3%，较 18 年周均成交 413.4 万平米上升 12.9%，较本年周均成交 448.3 万平米上升 4.1%。三四线城市合计成交 150 万平米，环比上升 5.5%，较 18 年周均成交 166.5 万平米下降 9.9%，较本年周均成交 155.7 万平米下降 3.6%。

按照更细分城市能级来看，

上周(8.31-9.6)4 个一线城市新房合计成交 90.2 万平米，环比下降 16.4%，较 18 年周均成交 83.9 万平米上升 7.6%，较本年周均成交 87 万平米上升 3.6%。

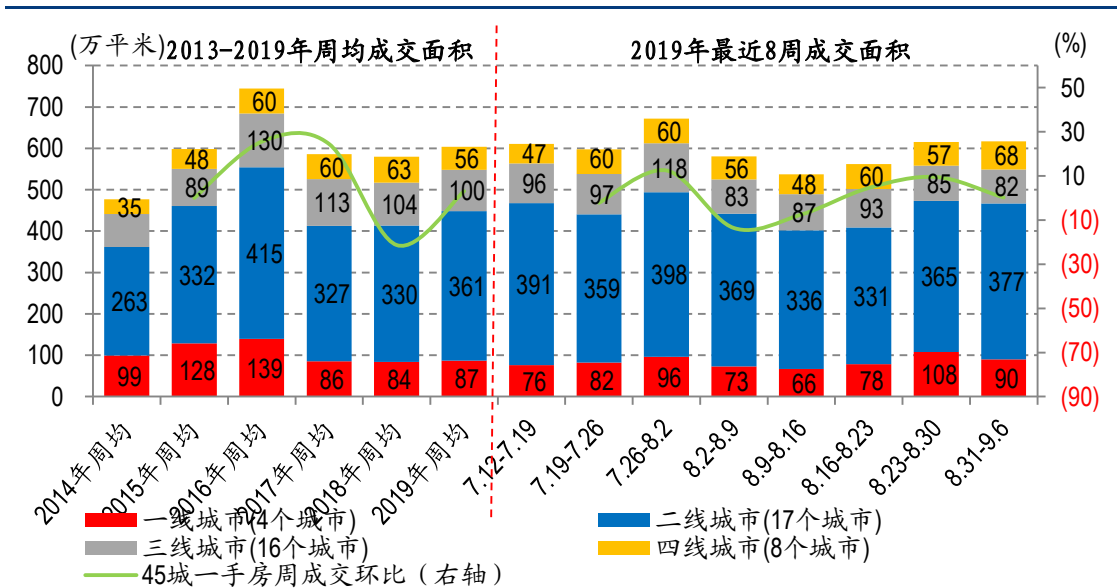
上周(8.31-9.6)17 个二线城市新房合计成交 376.6 万平米，环比上升 3.1%，较 18 年周均成交 329.5 万平米上升 14.3%，较本年周均成交 361.3 万平米上升 4.2%。

上周(8.31-9.6)16 个三线城市新房合计成交 82.4 万平米，环比下降 3.4%，较 18 年周均成交 104 万平米下降 20.7%，较本年周均成交 99.7 万平米下降 17.3%。

上周(8.31-9.6)8 个四线城市新房合计成交 67.6 万平米，环比上升 18.7%，较 18 年周均成交 62.5 万平米上升 8.1%，较本年周均成交 56 万平米上升 20.7%。

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：9月45城月成交同比上升4%，一二线同比上升1%、三四线同比上升12%

9月(9.1-9.6)45个重点城市截止上周一手房合计成交535.4万平方米，较8月同期环比上升4.9%，较去年9月同期同比上升3.6%。其中当月成交同比较8月上升13.1pct；年初累计至今成交2.1亿平米，同比上升10%。

其中一二线城市合计成交400.1万平方米，较8月同期环比上升4.2%，较去年9月同期同比上升1%，其中当月成交同比较8月上升8.2pct；年初累计至今成交15,884.2万平方米，同比上升19.5%。三四线城市合计成交135.4万平方米，较8月同期环比上升7.2%，较去年9月同期同比上升12.1%，其中当月成交同比较8月上升28.1pct；年初累计至今成交5514.7万平方米，同比下降10.3%。

按照更细分城市能级来看，

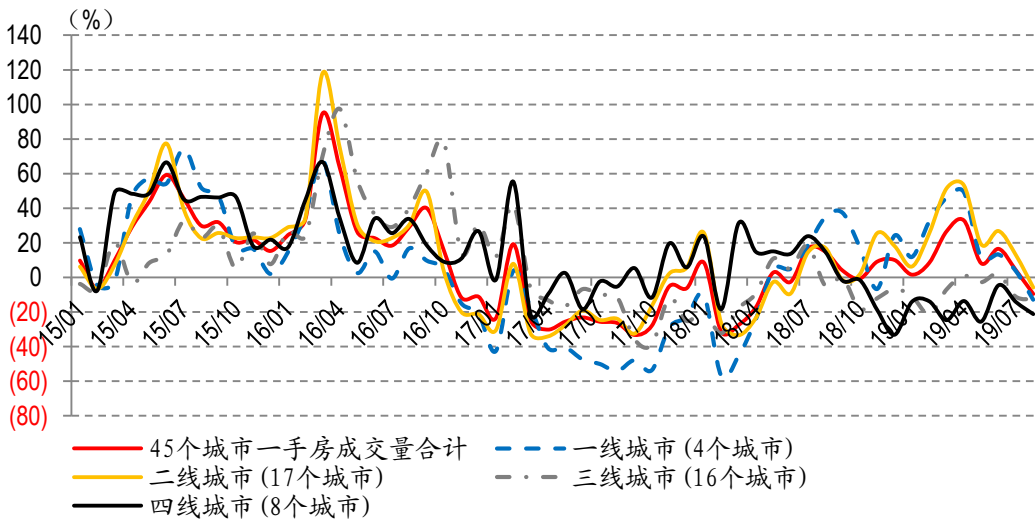
9月(9.1-9.6)4个一线城市截止上周一手房合计成交74.8万平方米，环比8月上升28.5%，较去年9月同比上升11.6%，其中当月成交同比较8月上升24.4pct；年初累计至今成交3,082.8万平方米，同比上升16.1%。

9月(9.1-9.6)17个二线城市截止上周一手房合计成交325.3万平方米，环比8月下降0.1%，较去年9月同比下降1.2%，其中当月成交同比较8月上升4.6pct；年初累计至今成交1,2801.3万平方米，同比上升20.3%。

9月(9.1-9.6)16个三线城市截止上周一手房合计成交72.7万平方米，环比8月下降13.7%，较去年9月同比下降5.2%，其中当月成交同比较8月上升7.2pct；年初累计至今成交3,531.2万平方米，同比下降7%。

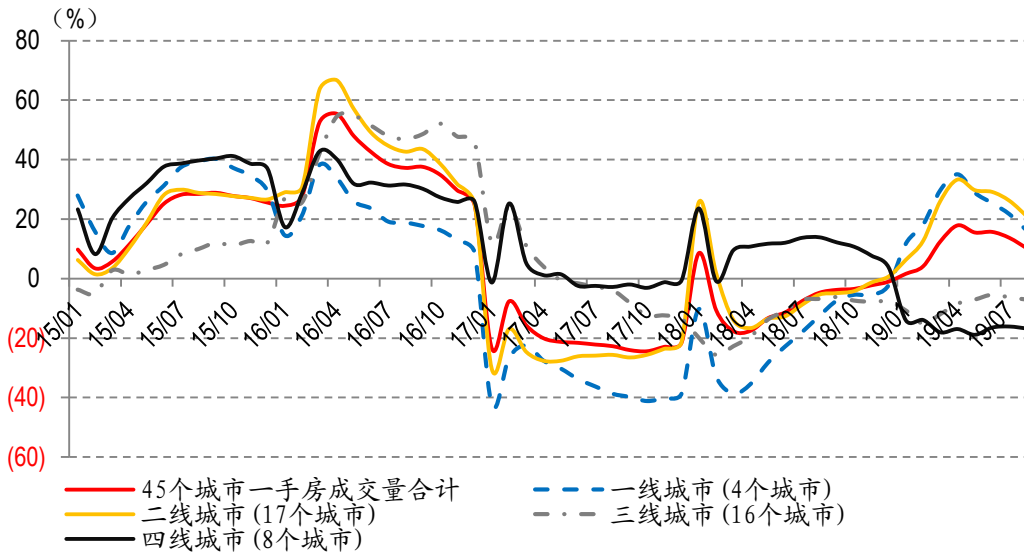
9月(9.1-9.6)8个四线城市截止上周一手房合计成交62.7万平方米，环比8月上升49.3%，较去年9月同比上升42.3%，其中当月成交同比较8月上升63.5pct；年初累计至今成交1,983.5万平方米，同比下降15.7%。

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	617	0.2	535	4.9	3.6	21,399	10.0
一线城市	90	(16.4)	75	28.5	11.6	3,083	16.1
二线城市	377	3.1	325	(0.1)	(1.2)	12,801	20.3
三线城市	82	(3.4)	73	(13.7)	(5.2)	3,797	(7.0)
四线城市	68	18.7	63	49.3	42.3	1,983	(15.7)
一线城市							
北京	21	(17.7)	20	77.5	116.1	685	53.8
上海	41	(14.1)	32	47.6	2.7	1,232	2.5
广州	20	(30.2)	14	(6.0)	(15.9)	824	14.6
深圳	9	28.0	8	(17.7)	(12.9)	341	17.8
二线城市							
杭州	20	46.3	19	10.3	(15.3)	639	(26.0)
南京	23	54.7	23	81.1	147.6	567	10.9
武汉	56	(2.6)	46	(21.4)	64.9	1,641	19.9
苏州	21	2.6	19	(8.1)	(32.8)	833	14.8
济南	26	(0.9)	23	29.4	(12.5)	852	158.0
成都	44	(16.6)	42	(13.3)	(22.3)	1,926	63.6
青岛	31	(22.7)	27	27.0	29.1	1,078	(17.5)
宁波	19	64.2	16	(21.3)	9.4	529	105.0
福州	11	55.6	10	70.9	121.3	247	32.2

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 (%)
南宁	36	129.0	33	16.6	55.7	945	53.5
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	179	(46.1)
三线城市							
泉州	6	(16.1)	5	(6.3)	7.7	241	(9.2)
扬州	4	786.0	4	(60.1)	(61.5)	181	(35.6)
常州	5	(38.7)	5	(19.5)	(37.2)	474	37.7
襄阳	NA	NA	NA	NA	NA	98	(53.4)
绍兴	3	(19.1)	3	(2.8)	131.2	159	28.1
惠州	6	(6.7)	5	(3.6)	19.0	219	(7.9)
泰州	3	84.7	3	24.3	440.0	65	(2.3)
镇江	13	(21.9)	10	(9.7)	19.2	520	(0.6)
金华	2	(32.6)	2	49.8	(35.5)	128	(20.9)
淮安	13	28.9	11	(11.4)	0.7	421	(24.9)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(79.8)
四线城市							
安庆	NA	NA	NA	NA	NA	50	(69.9)
汕头	3	(23.3)	2	(5.8)	(22.8)	172	(31.5)
连云港	26	71.0	24	113.5	134.7	433	(19.7)
韶关	4	(34.6)	3	(6.9)	(2.4)	121	(12.3)
吉林	6	(0.5)	4	27.6	(14.7)	166	1.4
莆田	4	(16.1)	3	(2.7)	NA	168	31.5
淮南	5	37.9	5	82.8	54.4	139	8.6

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-16%, 9 月月成交同比+35%、较上月+32pct

上周(8.31-9.6)14 个重点城市二手房房合计成交 129.9 万平米, 环比下降 15.6%; 9 月截至上周累计成交 124.2 万平米, 较 8 月同期环比上升 3%, 较去年 9 月同期同比上升 35%, 其中当月成交同比较 8 月上升 31.7pct; 年初累计至今成交 4,944.1 万平米, 同比上升 2%。

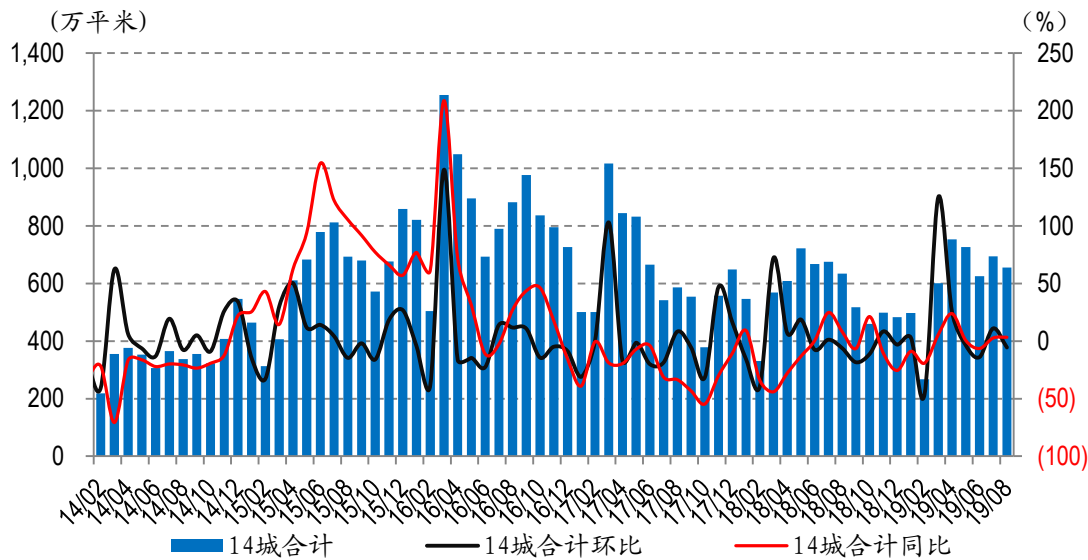
按照更细分城市能级来看,

上周(8.31-9.6)2 个一线城市二手房房合计成交 39.6 万平米, 环比下降 5.9%; 9 月截至上周累计成交 37.5 万平米, 较 8 月同期环比上升 19.6%, 较去年 9 月同期同比上升 15.4%, 其中当月成交同比较 8 月上升 25.9pct; 年初累计至今成交 1,385 万平米, 同比下降 6.9%。

上周(8.31-9.6)8 个二线城市二手房房合计成交 81.4 万平米, 环比下降 12.9%; 9 月截至上周累计成交 77.8 万平米, 较 8 月同期环比下降 3.6%, 较去年 9 月同期同比上升 48.8%, 其中当月成交同比较 8 月下降 39.2pct; 年初累计至今成交 3,208.3 万平米, 同比上升 10.4%。

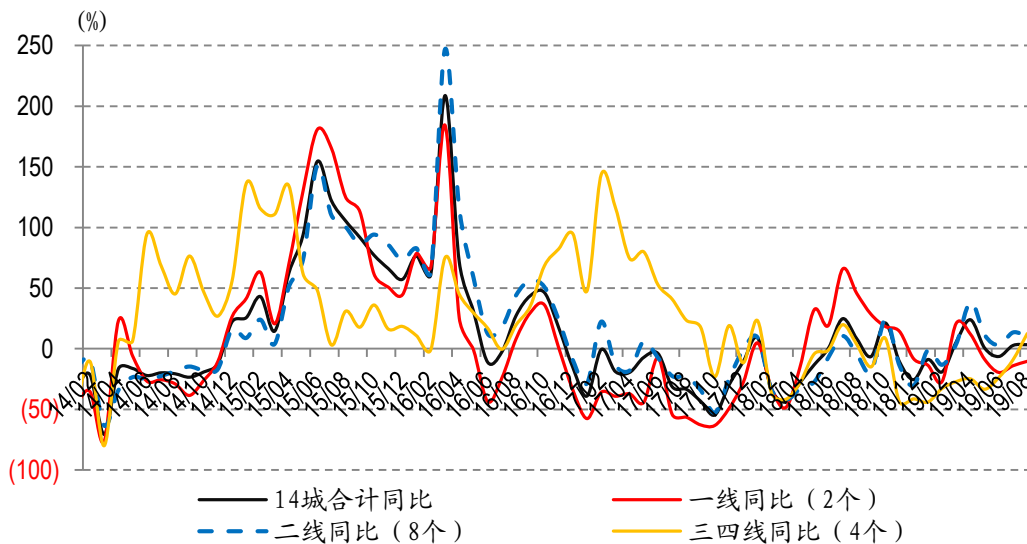
上周(8.31-9.6)4个三四线城市二手房合计成交 8.9 万平方米，环比下降 51.6%；9 月截至上周累计成交 8.9 万平方米，较 8 月同期环比上升 4.4%，较去年 9 月同期同比上升 23.4%，其中当月成交同比较 8 月上升 10.9pct；年初累计至今成交 350.8 万平方米，同比下降 22.4%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比

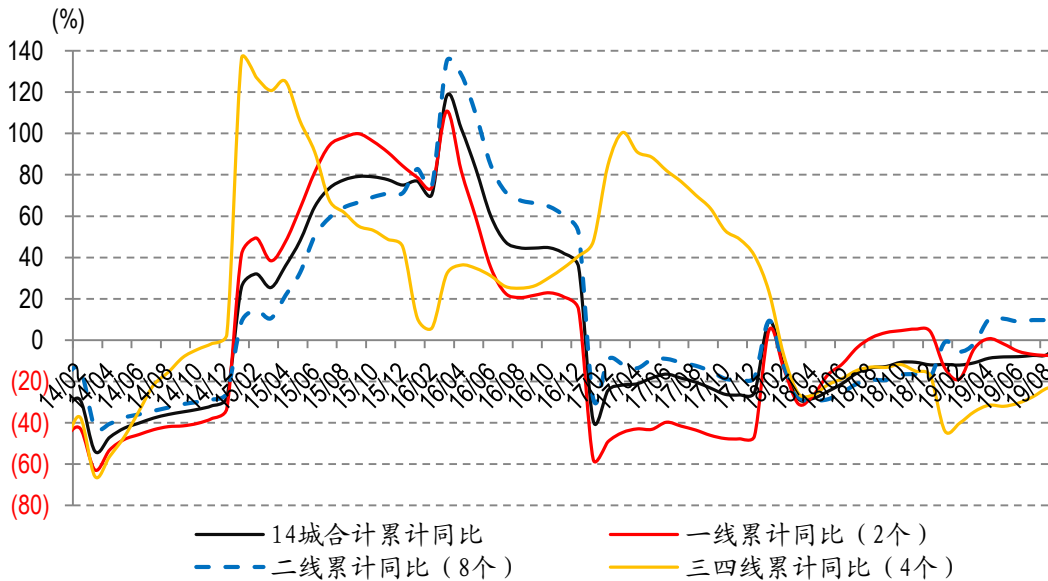


资料来源: Wind, 华创证券

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	129.9	(15.6)	124.2	3.0	35.0	4,944.1	2.0
一线城市	39.6	(5.9)	37.5	19.6	15.4	1,385.0	(6.9)
二线城市	81.4	(12.9)	77.8	(3.6)	48.8	3,208.3	10.4
三四线城市	8.9	(51.6)	8.9	4.4	23.4	350.8	(22.4)
一线城市							
北京	26.1	(7.1)	24.0	14.4	1.1	951.0	(8.0)
深圳	13.5	(3.6)	13.5	30.2	54.3	434.0	(4.5)
二线城市							
杭州	7.3	(21.8)	5.9	(31.8)	(4.4)	407.0	(19.1)
南京	18.4	(15.7)	17.3	19.7	108.2	474.3	23.5
苏州	19.3	(3.6)	19.0	(24.5)	33.1	855.7	35.0
青岛	10.3	(1.1)	10.2	35.8	88.5	341.5	(12.6)
无锡	12.4	(11.9)	12.2	2.2	73.3	413.5	4.0
大连	NA	NA	NA	NA	NA	175.6	(31.6)
南宁	7.7	(19.4)	7.7	3.5	132.1	209.3	19.3
厦门	5.9	(27.0)	5.5	(1.5)	80.4	331.5	100.5
三四线城市							
扬州	3.5	(69.8)	3.5	25.3	40.0	118.9	(10.1)
岳阳	1.3	(29.4)	1.3	(7.1)	(7.3)	53.9	(28.0)

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(%)
金华	3.5	(9.6)	3.5	33.2	139.1	102.7	(32.1)
江门	0.6	(43.0)	0.6	(63.5)	(66.1)	75.3	(20.0)
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-15%, 可售面积环比-0.1%、去化月数下降0.1个月

上周(2019/8/31-2019/9/6) 15个重点城市合计推盘 203 万平方米, 环比下降 14.6%, 对应上述城市合计成交 211 万平方米, 环比上升 13.3%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 1.04 倍, 高于上周的 0.79 倍, 高于 8 月的 0.87 倍。

上周末(2019/9/6) 15个重点城市合计住宅可售面积为 7,750.1 万平方米, 环比下降 0.1%。其中, 一线城市合计可售面积为 2,632.9 万平方米, 环比下降 0.9%。北上广深可售面积环比变化分别为-0.1%、+1.3%、-0.5%、-12.8%。二线城市合计可售面积为 3,528.2 万平方米, 环比上升 0.2%。三线城市合计可售面积为 1,588.9 万平方米, 环比上升 0.5%。

上周末(2019/9/6) 15个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 8.7 个月, 环比下降 0.1 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 8.9 个月, 环比下降 0.1 个月。北上广深去化月数分别为 13.8 个月、6.6 个月、9.5 个月、6.4 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 7.2 个月, 环比下降 0.2 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 14.6 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

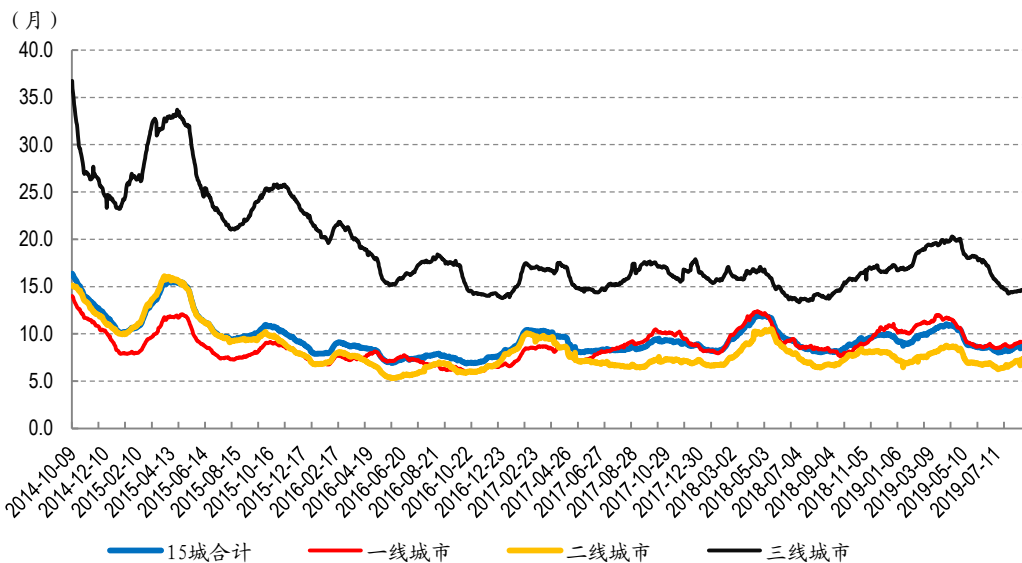
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7750	(0.11)	29.7	1.34	8.7	(0.13)
一线城市	2633	(0.92)	9.8	0.28	8.9	(0.11)
二线城市	3528	0.24	16.2	2.31	7.2	(0.15)
三线城市	1589	0.51	3.6	(0.08)	14.6	0.09
一线城市						
北京	873	(0.13)	2.1	(2.84)	13.8	0.37
上海	788	1.25	4.0	2.87	6.6	(0.11)
广州	773	(0.49)	2.7	0.20	9.5	(0.07)
深圳	200	(12.81)	1.0	(2.52)	6.4	(0.76)
二线城市						
杭州	269	1.23	2.3	0.55	3.9	0.03
南京	473	(3.76)	2.5	7.21	6.4	(0.72)
苏州	502	0.39	2.9	(1.33)	5.8	0.10
福州	362	0.27	0.8	5.68	15.3	(0.83)

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)
厦门	289	(0.74)	0.6	10.72	17.5	(2.02)
温州	898	0.58	3.7	(0.53)	8.0	0.09
南宁	736	2.44	3.5	4.49	7.0	(0.14)
三线城市						
泉州	665	1.59	1.0	0.57	21.2	0.21
惠州	195	0.00	0.8	2.22	7.8	(0.17)
莆田	261	(0.90)	0.7	(5.79)	11.8	0.58
江阴	468	0.00	1.0	1.85	15.3	(0.28)

资料来源: Wind, 华创证券

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

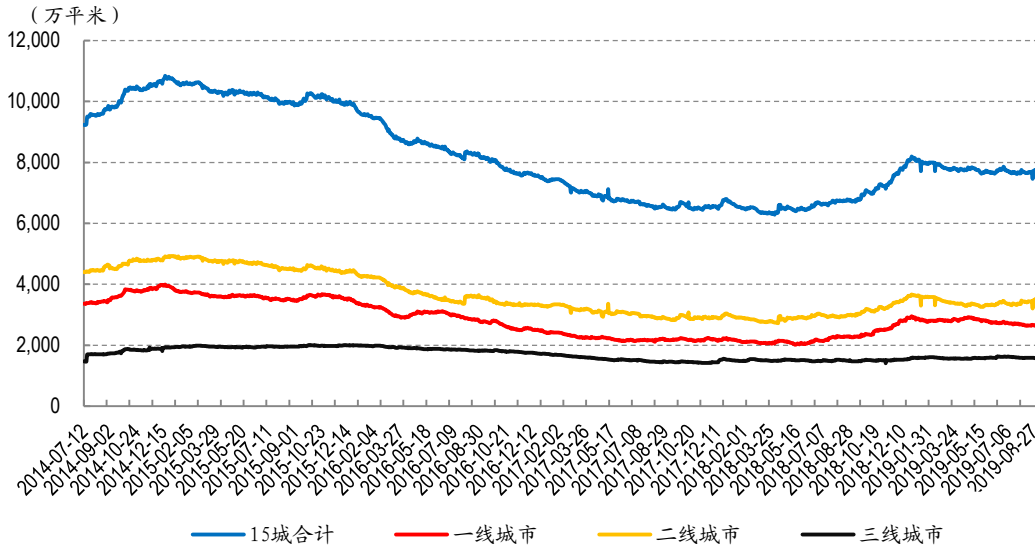
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



资料来源: Wind, 华创证券

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

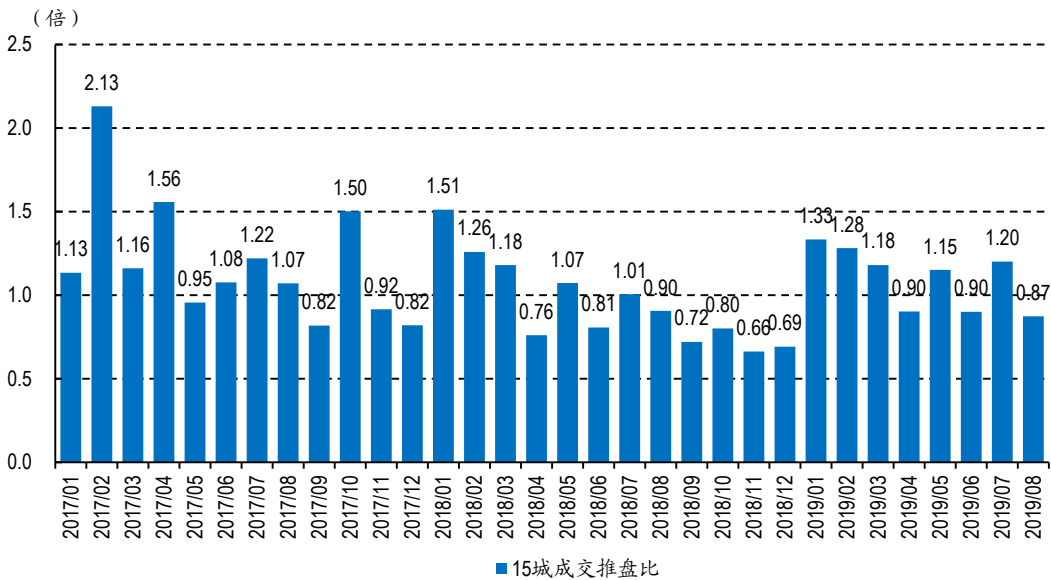
图表 11、各线城市可售面积



资料来源: Wind, 华创证券

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

图表 12、15 城成交推盘比



资料来源: Wind, 华创证券

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

二、行业政策和新闻跟踪

宏观：中央经济工作会议称积极的财政政策取向不变，稳健的货币政策要保持中性；国务院常务会：以奖代补，支持部分城市开展深化民营和小微企业金融服务综合改革试点；刘鹤出席全国金融形势通报和工作经验交流电视电话会议并讲话；9月6日，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于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），并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；俄罗斯央行将基准利率下调至7.00%，预估为7.00%。

政策：银川市出台老旧小区装电梯意见；珠海全面取消外地人的购房限制；下半年10余地出台公积金新政，有地区放宽贷款期限；南京市规划资源局首创新政，推动开发商“拿地即开工”成为现实；长沙市明确购买公寓可落户。

信贷：8月房地产信托规模“缩水”近三成；政策加码，房地产金融调控升级；首套房贷利率已经普遍上浮15%；上海银保监局要求辖内信托公司报备新增房地产及通道业务；率先“试水”LPR房贷利率新政，招行深圳首套房新利率上浮。

土地：8月土地出让清淡，南京揽金近238亿元居首；8月40城整体土地成交面积环比下降16.9%，量价齐跌。

市场：8月百城二手房均价稳中有涨，上涨城市多集中于三四线城市；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；南宁、杭州等城市出台住房租赁政策，住房租金价格连续两个月下跌。

其他：人民日报评论房贷改革有利于精准调控；上海市印发开展区域性国资国企综合改革试验的实施方案；8月，房企融资环比下跌超5成，融资收紧情况还将继续。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/9/2	中央经济工作会议称积极的财政政策取向不变,稳健的货币政策要保持中性	财联社讯,坚持积极财政政策的稳定性,一是合理稳定投资需求和预期,二是充分发挥财政职能作用,三是全面落实财税支持政策;在继续实施稳健货币政策的同时,坚持积极财政政策的稳定性,保持经济平稳持续健康发展。
	2019/9/4	国务院常务会:以奖代补支持部分城市开展深化民营和小微企业金融服务综合改革试点	李克强主持召开国务院常务会议,会议指出,坚持实施稳健货币政策并适时预调微调,落实降低实际利率水平措施,及时运用普遍降准和定向降准等工具,引导金融机构将资金更多用于普惠金融,加大对实体经济支持力度;要压实责任,增强合力,确保经济运行在合理区间。
	2019/9/5	刘鹤出席全国金融形势通报和工作经验交流电视电话会议并讲话	金融委9月5日召开全国金融形势通报和工作经验交流电视电话会议,刘鹤指出:金融机构要一手抓服务实体经济,一手抓风险化解;克服顺周期思维,与实体经济同舟共济;地方政府要强化属地风险处置责任和维稳第一责任;金融管理部门要强化监管责任,加大逆周期调节力度,下大力气疏通货币政策传导机制;大幅提高违法违规成本。
	2019/9/6	央行9月16日全面下调准备金率0.5个百分点	中国人民银行决定于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);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。

	2019/9/6	俄罗斯央行将基准利率下调至7.00%，预估为7.00%	财联社9月6日讯，俄罗斯央行将基准利率下调至7.00%，预估为7.00%；俄罗斯央行称，在未来的某次会议上有可能进一步降息。
政策	2019/9/2	银川市出台老旧小区装电梯意见	财联社讯，从银川住房公积金管理中心获悉，为鼓励老旧小区加装电梯，“既有住宅业主可提取住房公积金支付增设电梯的费用”的惠民政策已正式落地。
	2019/9/2	珠海全面取消外地人的购房限制	珠海全面取消外地人的购房限制，外地户籍可在全境购买一套住宅。
	2019/9/3	下半年10余地出台公积金新政，有地区放宽贷款期限	据不完全统计，2019年下半年以来，海南、江苏等10余地出台公积金新政，针对提取业务，贷款期限或额度，异地购房提取、严打骗提等方面进行规范改进；其中广州调整贷款期限，购买一手现房申请住房公积金贷款，贷款期限不得超过30年，贷款期限和楼龄之和不得超过40年。
	2019/9/4	南京市规划资源局首创新政 推动开发商“拿地即开工”成为现实	南京市规划和自然资源局在其官网上发布通知，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。
	2019/9/4	长沙市明确购买公寓可落户	财联社9月4日讯，长沙市明确了通过购买、受赠、继承等途径，拥有公寓房合法所有权的人员，可以申请将本人及其共同居住生活的配偶、子女、父母户口迁入房屋所在地城镇。
	信贷	2019/9/3	8月房地产信托规模“缩水”近三成
2019/9/4		政策加码，房地产金融调控升级	银保监会办公厅近期发文表示，将在32个城市开展包括房地产业务授信政策执行、房地产开发贷款管理、个人住房贷款管理情况等方面银行房地产业务专项检查工作；央行日前也要求银行进一步优化调整信贷结构，“点名”房地产行业占用信贷资源依然较多。
2019/9/4		首套房贷利率已经普遍上浮15%	财联社讯，近期杭州、苏州等地上调房贷利率，有的地区首套房利率甚至上浮25%；其中，据融360监测的苏州市17家银行(支)行房贷利率中，9家银行首套执行基准上浮25%；二套房主流贷款利率水平为基准上浮30%。
2019/9/4		上海银保监局要求辖内信托公司报备新增房地产及通道业务	有媒体报道称上海银保监局向辖内各信托公司下发通知，要求辖内信托公司定期报告两项业务的新增、到期和存量规模；明确新增单笔业务对机构整体业务规模的影响；适度严格开展符合信托本源的事务管理类信托和相关房地产资产证券化业务。
2019/9/5		率先“试水”LPR房贷利率新政，招商银行深圳首套房新利率上浮	界面 财联社记者独家获悉，9月5日起，招商银行深圳地区部分房贷业务利率已经挂钩LPR，招商银行深圳地区首套房利率为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%。
土地	2019/9/2	8月土地出让清淡 南京揽金近238亿元居首	中指院数据显示，8月全国土地出让金总额同比下滑，各线城市共揽金3100亿元，平均土地溢价率为9%，环比下降5%；土地出让金收益排行前20名城市中二线城市占据15席；南京吸金近238亿元领跑全国；克而瑞研究院监测发现，8月全国重点城市成交土地流拍率13.7%，环比增加2.1%，土地出让金溢价率为10%左右，1-8月新增货值百强房企中，近三成企业8月未出手拿地。
	2019/9/4	8月40城整体土地成交面积环比下降16.9% 量价齐跌	易居房地产研究院最新发布报告显示，8月份，40城整体土地成交面积环比下降16.9%，平均土地成交均价环比下跌1.8%，量价齐跌；同时，

			40城市土地出让收入环比下跌30.3%。
市场	2019/9/2	8月百城二手房均价稳中有涨，上涨城市多集中于三四线城市	诸葛找房数据研究中心近日发布8月百城二手住宅市场均价报告，2019年8月，100个重点城市二手住宅市场均价为15052元/平方米，环比上涨0.11%；分城市等级来看，一线城市环比跌0.96%，跌幅扩大，二线城市环比跌0.20%，三四线城市环比上涨0.64%。
	2019/9/3	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	据统计，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，而新增货值集中度保持42%的高位；受融资紧张影响，房地产企业开始缩减土地投拓力度，近三成房企8月份暂停拿地。
	2019/9/6	深圳、南宁、杭州等城市相继出台住房租赁政策，住房租金价格连续两个月下跌	深圳、南宁、杭州等城市相继出台住房租赁市场的相关政策，在遏制租金过快上涨，多渠道增加租赁住房用地和租赁房源供给，以及加强对租赁市场监管等方面做出了明确的要求；同时，8月全国大中城市租金均价继续下降。
其他	2019/9/2	人民日报评论房贷改革有利于精准调控	人民日报人民时评文章指出，房贷利率按月再与LPR“对表”，自然会较为及时反映市场利率的波动，有利于风险释放与效率提升，可见房贷改革不是为了“放水”，是对利率市场化的顺势而为。
	2019/9/5	上海市印发开展区域性国资国企综合改革试验的实施方案	上海市印发《上海市开展区域性国资国企综合改革试验的实施方案》，自2019年8月20日起实施；到2022年，上海市将在国资国企改革重要领域和关键环节取得系列成果。
	2019/9/6	8月，房企融资环比下跌超5成，融资收紧情况还将继续	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%；主要债权融资方式融资金额均大幅下跌。

资料来源：观点地产网，华创证券

三、重点公司公告

荣盛发展 8月实现签约面积77.36万平方米(+13.71%)，签约金额77.98亿元(+14.09%)；1-8月累计实现签约面积565.64万平方米(+10.35%)，累计签约金额611.55亿元(+14.42%)；8月新增12块土地，总规划建筑面积约为126.41万平方米，土地总价约为26.27亿元；**中南建设** 8月合同销售金额约151.1亿元(+18%)，销售面积约114.2万平方米(+38%)；8月新增项目9个，总规划建筑面积122.68万平方米，总土地价款27.58亿元；**万科A** 8月份实现合同销售面积277.4万平方米，合同销售金额441.3亿元；新增开发项目28个，总权益建筑面积为590.2万平方米，总权益地价为315.47亿元；**蓝光发展** 8月新增房地产项目4个，总规划建筑面积41.78万平方米，总土地价款10.35亿元；公司将回售“16蓝光02”公司债券，本期债券存续期后2个计息年度的票面年利率为7.6%；**阳光城** 1-8月实现销售额1230.08亿元，销售面积983.47万平方米；8月获得5个土地项目，新增计容面积208.54万平方米，公司需按权益承担对价款18.55亿元；**中航善达** 总经理钟宏伟先生辞去公司总经理职务，辞职后其将继续担任公司董事及董事会战略委员会委员职务；公司董事会同意聘任董事长石正林先生兼任公司总经理职务。

招商蛇口 已完成支付现金购买中航国际控股持有的中航善达22.35%股份；公司筹划拟通过境外控股子公司间接持有的、位于深圳市南山区蛇口区域的五项物业作为底层资产，在香港设立房地产投资信托基金，并在香港联合交易所有限公司上市；**新城控股** 8月实现合同销售金额约245.15亿元，销售面积约229.39万平方米；1-8月累计实现合同销售金额约1714.66亿元(+24.84%)，累计销售面积约1499.79万平方米(+35.78%)；**金地集团** 8月实现签约面积77.3万平方米(+42.96%)；实现签约金额164.6亿元(+46.44%)；1-8月累计实现签约面积575.0万平方米(+17.86%)；累计签约金额1168.3亿元(+32.67%)；**融创中国** 8月实现合同销售金额约512.7亿元(+27%)，合同销售面积约351.8万平方米；截至2019年8月底，实现合同销售金额约3065.8亿元(+15%)，合同销售面积约

2101.6 万平方米；旭辉控股集团 8 月合同销售额约人民币 137.6 亿元，合同销售面积约 96.56 万平方米；1-8 月累计合同销售额约人民币 1167.5 亿元，合同销售面积约 690.83 万平方米。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
拿地	荣盛发展	2019/9/2	8 月新增 12 块土地，总规划建筑面积约为 126.41 万平方米，土地总价约为 26.27 亿元。
	珠江实业	2019/9/2	公司通过广州公共资源交易中心，以人民币 14.5 亿元成功竞得广州市增城区永宁街塔岗村地块。
	中南建设	2019/9/3	公司房地产业务 8 月新增项目 9 个，总规划建筑面积 122.68 万平方米，总土地价款 27.58 亿元。
	万科 A	2019/9/3	7 月份销售简报披露以来，公司新增加开发项目 28 个，总权益建筑面积为 590.2 万平方米，总权益地价为 315.47 亿元。
	深振业 A	2019/9/3	公司竞得西安市 610126002110GB00002 号地块使用权，规划建筑面积为 7.4 万平方米，成交地价款为人民币 2.90 亿元。
	蓝光发展	2019/9/4	8 月，公司新增房地产项目 4 个，总规划建筑面积 41.78 万平方米，总土地价款 10.35 亿元。
	中国海外宏洋	2019/9/5	公司 8 月新增项目 1 个，总权益发展面积 6.27 万平方米，需支付地价人民币 1.36 亿元。
	阳光城	2019/9/6	8 月，公司共计获得 5 个土地项目，新增计容面积 208.54 万平方米，公司需按权益承担对价款 18.55 亿元。
销售	荣盛发展	2019/9/2	2019 年 8 月，公司实现签约面积 77.36 万平方米，同比增长 13.71%，签约金额 77.98 亿元，同比增长 14.09%；1-8 月，公司累计实现签约面积 565.64 万平方米，同比增长 10.35%，累计签约金额 611.55 亿元，同比增长 14.42%。
	富力地产	2019/9/2	公司发布 19 年中报，2019 年 1-6 月，公司权益协议销售金额为 602.2 亿元，协议销售面积 551.7 万平方米，同比分别上升 6%和 25%，实现营收 350.99 亿元、净利润 41.70 亿元；2019 年 8 月的权益合约销售总金额约为人民币 105.3 亿元，销售面积达约 101.84 万平方米，与同比分别上升 14%和 39%。
	融信中国	2019/9/2	2019 年 8 月，集团总合约销售额约为人民币 109.28 亿元，合约建筑面积约为 46.57 万平方米，平均合约售价约为每平方米人民币 23,468 元。
	太古地产	2019/9/2	公司发布 19 年中报，实现营收 75.1 亿港元，同比增长 3%；2019 年上半年经常性基本溢利为 40.49 亿港元。
	路劲	2019/9/2	公司发布 19 年中报，实现营收 68.56 亿港元，同比增长 19.87%。
	中南建设	2019/9/3	公司房地产业务 8 月合同销售金额约 151.1 亿元，同比增长 18%，销售面积约 114.2 万平方米，同比增长 38%。
	新城控股	2019/9/3	公司 8 月实现合同销售金额约 245.15 亿元，销售面积约 229.39 万平方米；1-8 月公司累计实现合同销售金额约 1714.66 亿元，同比增长 24.84%，累计销售面积约 1499.79 万平方米，同比增长 35.78%。
	万科 A	2019/9/3	8 月份公司实现合同销售面积 277.4 万平方米，合同销售金额 441.3 亿元。
	中国恒大	2019/9/3	集团物业 8 月合约销售金额约为人民币 478.2 亿元，同比增长约 18.8%；合约销售面积约为 449.3 万平方米。
	世茂房地产	2019/9/3	集团 8 月的合约销售额约为人民币 215.3 亿元，同比增长 38.9%，合约销售面积为 120.22 万平方米，同比增长 39.68%。

	金地商置	2019/9/3	集团 8 月的合约销售约人民币 50.01 亿元，合约销售总面积约 19.41 万平方米。
	碧桂园	2019/9/3	集团 8 月实现归属本公司股东权益的合同销售金额约人民币 468.3 亿元，同比增加 49.47%，归属本公司股东权益的合同销售建筑面积约 517 万平方米，同比增加 49.32%。
	新城发展控股	2019/9/3	集团 8 月实现合约销售金额约人民币 245.15 亿元，合约销售面积约 229.39 万平方米。
	中国奥园	2019/9/3	集团 8 月实现未经审核合同销售金额约人民币 76.8 亿元，同比增长 12%。
	时代中国	2019/9/4	2019 年 8 月，集团合同销售金额约为人民币 63.28 亿元，签约建筑面积约为 43.7 万平方米。
	合景泰富集团	2019/9/4	2019 年 8 月，集团预售额为人民币 61.71 亿元，同比增加 14.1%；预售建筑面积约为 34.2 万平方米，同比增加 20.4%。
	彩生活	2019/9/4	公司发布 19 年中报，2019 年上半年，公司线上平台累计成交金额约为人民币 55.47 亿元，同比增长 27.3%；增值服务收入累计人民币 2 亿元，毛利率同比提升 10.1 个百分点至 81.9%，贡献利润 33.2%。
	建业地产	2019/9/4	2019 年 8 月份，集团取得物业合同销售额人民币 93.19 亿元，同比增加为 62.9%，合同销售建筑面积 144 万平方米，同比增加为 64.3%。
	花样年控股	2019/9/4	公司发布 19 年中报，2019 年 8 月份集团的物业销售额为约人民币 29.8 亿元，相应已售建筑面积为约 26.7 万平方米。
	金地集团	2019/9/5	2019 年 8 月公司实现签约面积 77.3 万平方米，同比上升 42.96%；实现签约金额 164.6 亿元，同比上升 46.44%；2019 年 1-8 月公司累计实现签约面积 575.0 万平方米，同比上升 17.86%；累计签约金额 1168.3 亿元，同比上升 32.67%。
	融创中国	2019/9/5	2019 年 8 月，集团实现合同销售金额约 512.7 亿元，同比增长 27%，合同销售面积约 351.8 万平方米；截至 2019 年 8 月底，集团累计实现合同销售金额约 3065.8 亿元，同比增长 15%，累计合同销售面积约 2101.6 万平方米。
	中国海外宏洋	2019/9/5	8 月份，集团实现合约销售额 60.24 亿港元及合约销售面积 41.6 万平方米
	宝龙地产	2019/9/5	集团截至 2019 年 8 月 31 日止八个月的合约销售总额及合约销售总面积分别约为人民币 399.4 亿元及 243.94 万平方米，同比分别增加约 58.5%和 45.1%。
	雅居乐集团	2019/9/5	2019 年 8 月的预售金额合计为人民币 101.5 亿元，对应建筑面积为 78.4 万平方米。
	合生创展集团	2019/9/5	发布 19 年中报，截至 2019 年 8 月 31 日止 8 个月，集团合约销售金额为约人民币 133.10 亿元，同比上升 34.3%；合约销售面积为约 100.16 万平方米；8 月份单月净合约销售为人民币 15.94 亿元。
	中国奥园	2019/9/5	集团完成合同销售总额约人民币 536.30 亿元，同比增长 33%；合同销售面积约 532 万平方米，同比增长 35%。
	旭辉控股集团	2019/9/6	2019 年 8 月，集团合同销售额约人民币 137.6 亿元，合同销售面积约 96.56 万平方米；1-8 月，集团累计合同销售额约人民币 1167.5 亿元，合同销售面积约 690.83 万平方米。
	阳光城	2019/9/6	公司 1-8 月实现销售额 1230.08 亿元，销售面积 983.47 万平方米。
	瑞安房地产	2019/9/6	2019 年 8 月份实现合约物业销售额达到人民币 3.22 亿元，合约物业已出售建筑面积为 1.14 万平方米及 50 个车位。
	远洋集团	2019/9/6	集团就 2019 年 8 月的协议销售额为约人民币 75.1 亿元，同比上升 13%；协议销售楼面面积为约 41.21 万平方米，同比上升 24%。
	越秀地产	2019/9/6	2019 年 8 月，公司实现合同销售额约为人民币 32.99 亿元，同比上升约 1%，实现合同销售面积约为 18.12 万平方米，同比上升约 19%。
收购/	大名城	2019/9/3	公司全资子公司名城金控作为转让方，向受让方嘉诚中泰、西藏诺信转让名城金控原持有的

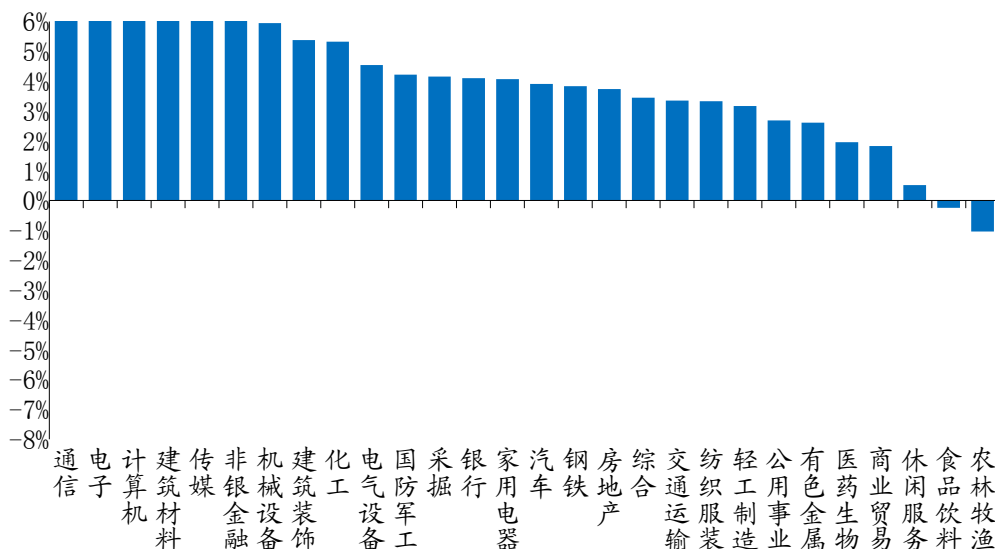
转让			中程租赁 100% 股权。
	招商蛇口	2019/9/4	公司已完成支付现金购买中航国际控股持有的中航善达 22.35% 股份。
	雅生活服务	2019/9/4	公司发布公告，有关公司可能收购中民未来物业服务有限公司若干股权，公司已与独立第三方就可能收购事项展开初步磋商，可能收购事项之条款有待进一步协商。
投融资	华鑫股份	2019/9/2	公司全资子公司华鑫证券已于 2019 年 9 月 2 日完成第一期债券的发行工作，最终发行规模为人民币 6 亿元，票面利率为 4.30%。
	新湖中宝	2019/9/5	公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）票面利率为 7.5%。
业绩	金地商置	2019/9/5	发布 19 年中期报告，集团 2018 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日实现营收人民币 13.35 亿元。
	九龙仓置业	2019/9/6	发布 19 年中报，集团基础净盈利增加 3% 至港币 51.84 亿元，每股基本盈利为港币 2.30 元。
回购	蓝光发展	2019/9/2	公司将回售“16 蓝光 02”公司债券，本期债券存续期后 2 个计息年度的票面年利率为 7.6%。
人事变动	中航善达	2019/9/5	钟宏伟先生辞去公司总经理职务，辞职后其将继续担任公司董事及董事会战略委员会委员职务；公司董事会同意聘任董事长石正林先生兼任公司总经理职务。
其他	招商蛇口	2019/9/5	公司筹划拟通过境外控股子公司间接持有的、位于深圳市南山区蛇口区域的五项物业作为底层资产，在香港设立房地产投资信托基金，并在香港联合交易所有限公司上市。

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 3.73%，沪深 300 指数上涨 3.92%，相对收益为-0.19%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 17 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：中迪投资、ST 岩石、世纪星源、哈高科、浙江广厦，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中航善达、数源科技、皇庭国际、新华联、运盛实业。

图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况



资料来源：Wind，华创证券

图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名

排名	房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名		
	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	000609.SZ	中迪投资	20.09	000043.SZ	中航善达	(2.40)
2	600696.SH	ST 岩石	15.80	000909.SZ	数源科技	(1.86)
3	000005.SZ	世纪星源	14.84	000056.SZ	皇庭国际	(1.41)
4	600095.SH	哈高科	14.62	000620.SZ	新华联	(1.29)
5	600052.SH	浙江广厦	14.12	600767.SH	运盛实业	(1.06)
6	600641.SH	万业企业	13.21	000506.SZ	中润资源	(0.88)
7	000046.SZ	泛海控股	10.09	000656.SZ	金科股份	(0.74)
8	000014.SZ	沙河股份	9.57	000631.SZ	顺发恒业	(0.35)
9	000567.SZ	海德股份	9.40	600555.SH	九龙山	0.00
10	600094.SH	大名城	8.95	600162.SH	香江控股	0.00

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
上海机构销售部	包青青	销售助理	0755-82756805	baoqingqing@hcyjs.com
	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