

行业周报 (第三十七周)

2019年09月15日

行业评级:

房地产 增持 (维持)

陈慎 执业证书编号: S0570519010002
研究员 chenshen@htsc.com

刘璐 执业证书编号: S0570519070001
研究员 liulu015507@htsc.com

韩笑 执业证书编号: S0570518010002
研究员 01056793959
hanxiao012792@htsc.com

林正衡 021-28972087
联系人 linzhengheng@htsc.com

本周观点

上周银保监会肖远企表示监管部门没有控制房企贷款增量,缓解了市场对于房地产融资的担忧。我们认为表态进一步明确了房地产融资监管态度,即避免“一刀切”引发不必要的风险,但对不合规的融资渠道要坚决封堵。8月房贷利率再上行,我们认为源自窗口指导和额度紧张,随着利率市场化带来利率中枢下行,重点城市房贷利率在因城施策框架下或不具备持续回升基础。我们预计随着宏观流动性再次趋于边际宽松,房地产调控效果显现带来的政策压力趋缓,优质房企业绩潜力有望推动估值低位修复。其中融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的优质房企发展空间更为明确。

上周回顾

上周地产板块上涨 2.93%, 相对沪深 300 指数收益为 2.33 个百分点。细分板块方面, 房地产开发上涨 2.94%, 中介服务上涨 4.52%。

重点公司及动态

继续推荐: 1、具备融资优势且受益于核心城市发展的优质房企 (万科 A 等); 2、具备高周转能力和回款能力的成长企业 (金地集团、中南建设、华发股份等); 3、受益于公募 REITs 未来推进的优质商业物业企业 (大悦城等); 4、推进收购招商物业的机构物管央企旗舰中航善达。

风险提示: 行业政策推进的节奏、范围和力度存在不确定性, 部分房企经营风险, 行业基本面下行风险。

一周涨幅前十公司

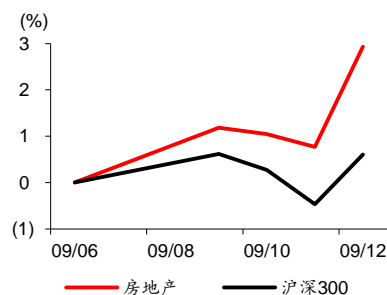
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
浙江广厦	600052.SH	24.74
宜华健康	000150.SZ	23.42
万泽股份	000534.SZ	16.08
粤泰股份	600393.SH	9.02
ST 坊展	600149.SH	8.78
高新发展	000628.SZ	8.55
中房股份	600890.SH	8.32
大悦城	000031.SZ	7.95
光大嘉宝	600622.SH	6.44
中南建设	000961.SZ	6.36

一周跌幅前十公司

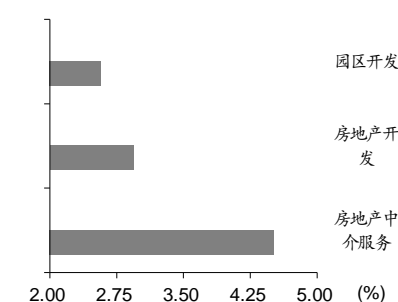
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
中迪投资	000609.SZ	(6.58)
深华发 A	000020.SZ	(2.43)
阳光股份	000608.SZ	(2.37)
世纪星源	000005.SZ	(1.97)
中航善达	000043.SZ	(1.94)
嘉凯城	000918.SZ	(1.22)
深物业 A	000011.SZ	(1.13)
荣丰控股	000668.SZ	(0.82)
ST 新梅	600732.SH	(0.69)
中洲控股	000042.SZ	(0.62)

资料来源: 华泰证券研究所

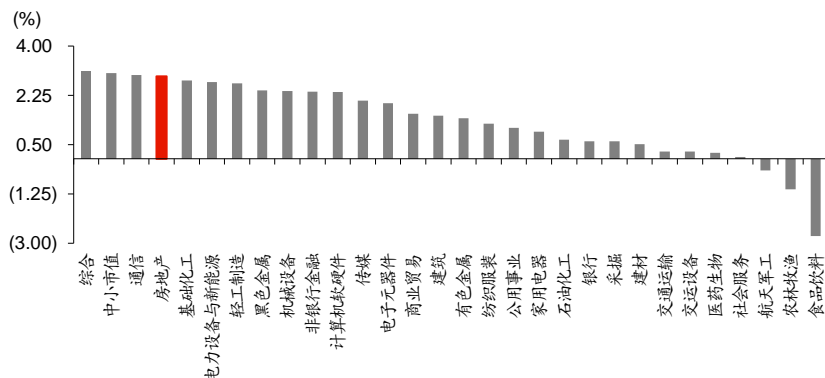
一周内行业走势图



一周行业内各子板块涨跌幅



一周内各行业涨跌幅



本周重点推荐公司

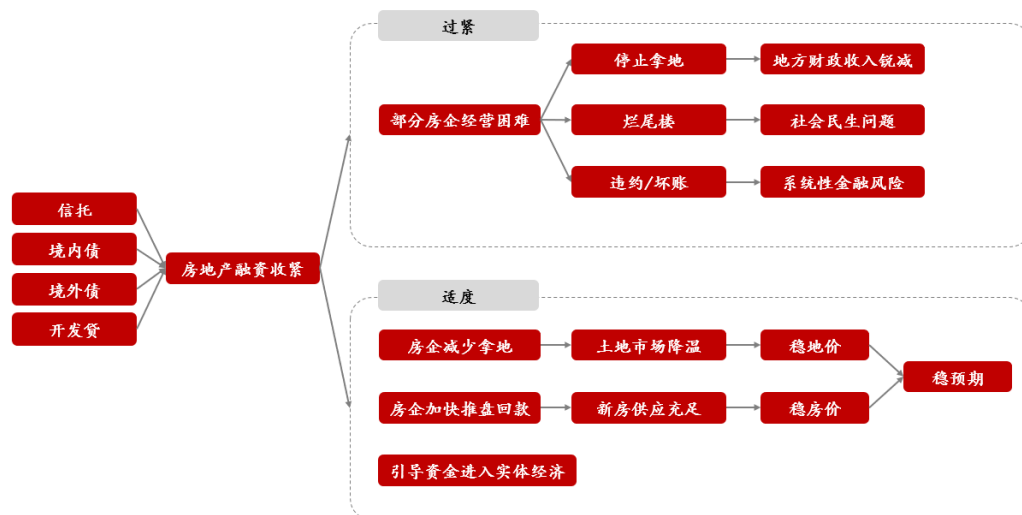
公司名称	公司代码	评级	09月12日 收盘价(元)	目标价区间 (元)	EPS (元)				P/E (倍)			
					2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E
万科 A	000002.SZ	买入	27.78	32.58~36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	9.08	7.67	6.66	5.81
中南建设	000961.SZ	买入	8.20	8.86~9.94	0.59	1.08	1.90	2.46	13.90	7.59	4.32	3.33
华发股份	600325.SH	买入	7.47	10.22~10.95	1.08	1.46	1.89	2.35	6.92	5.12	3.95	3.18
大悦城	000031.SZ	买入	7.06	7.80~8.45	0.35	0.65	0.77	0.96	20.17	10.86	9.17	7.35
中航善达	000043.SZ	买入	15.18	16.80~17.50	1.28	0.45	0.63	0.77	11.86	33.73	24.10	19.71

资料来源: 华泰证券研究所

本周观点

9月11日，银保监会首席风险官、办公厅主任肖远企在银保监会通气会上表示：“监管部门没有控制房地产企业贷款增量……过去有银行与房企合谋，通过表外资金，违规绕道‘输血’房地产，监管部门压降的主要是这些资产。”此前市场曾有传言监管部门对于开发贷增量进行窗口指导，该表态对此做出澄清，一定程度上缓解了市场对于房地产融资收紧的担忧。我们认为肖主任的表态进一步明确了房地产融资监管态度，即避免“一刀切”引发不必要的系统性风险，但对不合规的融资渠道要坚决封堵。

图表1：房地产融资收紧情景推演



资料来源：华泰证券研究所

此外，根据融360的数据，8月全国首套房贷款平均利率为5.47%，环比上涨3bp；二套房贷款平均利率为5.78%，环比上涨2bp；相当于在目前5年期LPR水平上分别上浮了62bp和93bp，远高于央行房贷新政规定的利率下限。我们认为主要原因是：一、地方银行响应央行房贷新政的号召，维持房贷水平整体平稳，部分热点城市利率加点有所上升；二、下半年银行信贷额度比较紧张。我们认为随着利率市场化带来利率中枢下行，以及调控压力下市场逐渐回落，重点城市房贷利率在因城施策的框架下或不具备持续回升基础。

我们认为随着宏观流动性再次趋于边际宽松，房地产调控效果显现带来的政策压力趋缓，优质房企业绩潜力有望推动估值低位修复。其中融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的优质房企发展空间更为明确。继续推荐：1、具备融资优势且受益于核心城市发展的优质房企（万科A等）；2、具备高周转能力和回款能力的成长企业（金地集团、中南建设、华发股份等）；3、受益于公募REITs未来推进的优质商业物业企业（大悦城等）；4、推进收购招商物业的机构物管央企旗舰中航善达。

数读一周楼市

政策红黑榜

图表2：一周政策红黑榜（2019年9月7日-9月13日）

日期	城市	政策变化	政策具体内容
9月9日	全国	房贷利率	8月全国首套房贷款平均利率为5.47%，环比上涨3bp；二套房贷款平均利率为5.78%，环比上涨2bp；相当于在目前5年期LPR水平上分别上浮了62bp和93bp。8月共有17座监测城市首套房利率上涨，与6、7月相比，上涨城市数量和上涨幅度均增加。
9月10日	湖南	购房补贴	湖南临澧县出台进一步促进房地产平稳健康发展的九条意见，放宽首套房认定条件，实行购房货币补贴，适当降低项目资本金监管比例和商品房预售许可门槛。
9月11日	全国	房企融资	银保监会首席风险官肖远企表示：调整信贷结构是进行时，没有完成时。监管部门没有控制房地产企业贷款增量，银行对房地产行业授信要遵循国家房地产调控规则，同时要遵循监管规则。过去有银行与房企合谋，通过表外资金，违规绕道“输血”房地产，监管部门压降的主要是这些资产。
9月12日	贵阳	公积金	贵阳公积金贷款政策调整：取消二套住房公积金贷款时间限制（缴存职工家庭结清首套住房公积金贷款后，即可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房），降低二手房住房公积金贷款最低首付款比例（缴存职工家庭第一次使用住房公积金贷款购买二手房的职工家庭，首付款比例不得低于20%；为改善居住条件第二次申请住房公积金贷款购买二手房，首付款比例不得低于30%），并调整贷款年限认定标准。

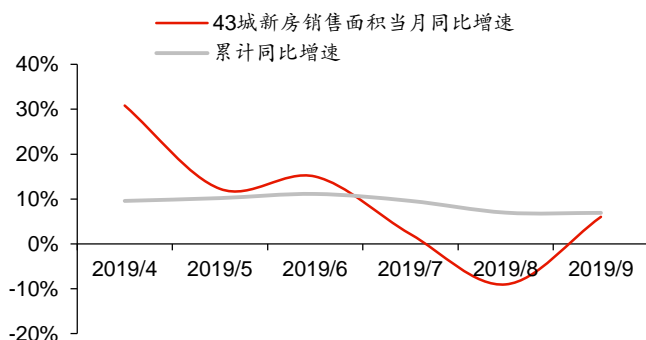
注：红底代表放松类政策变化，灰底代表收紧类政策变化，白底代表中性政策变化。

资料来源：各城市政府、房管局、住建委，华泰证券研究所

新房与二手房成交

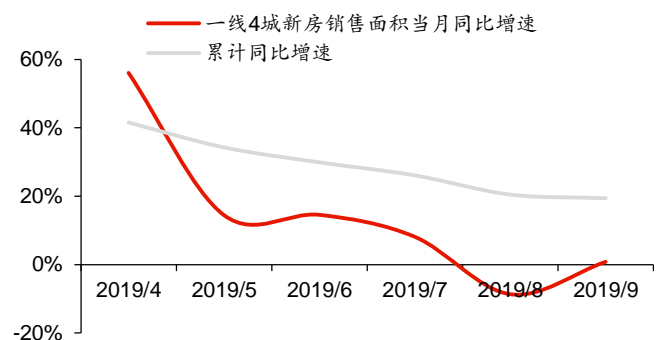
9月1日-13日43城新房销售面积同比上升6%，其中一线上升1%，二线上升17%，三线下降5%。年初至今43城新房销售面积累计同比上升7%，其中一线上升19%，二线上升23%，三线下降9%。

图表3：43城新房销售面积同比增速



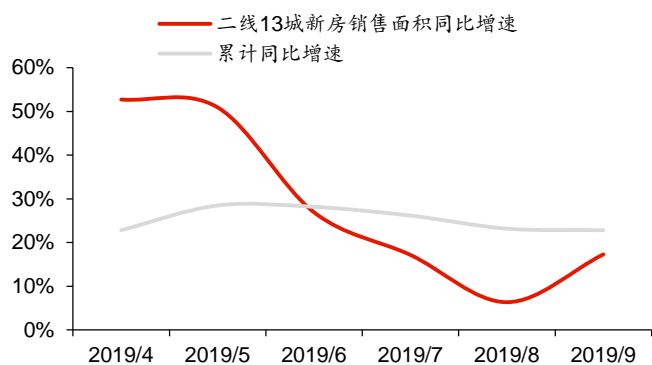
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表4：一线4城新房销售面积同比增速



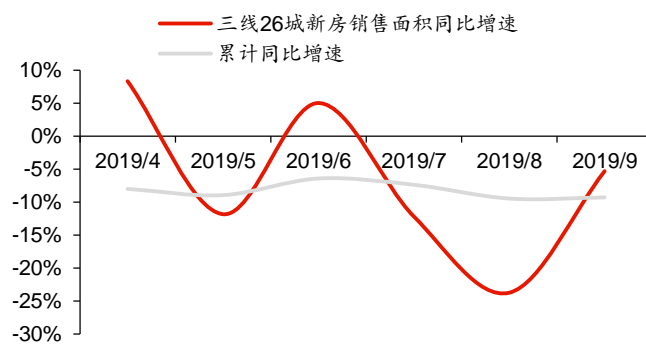
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表5： 二线13城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

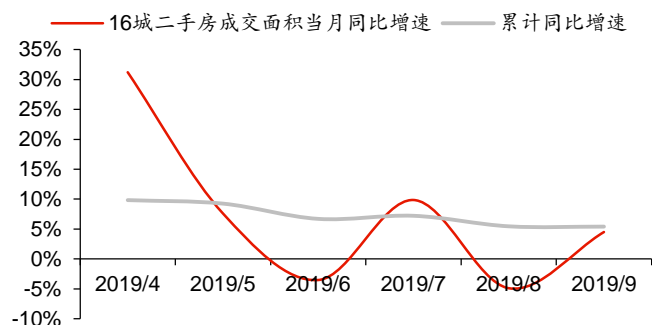
图表6： 三线26城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

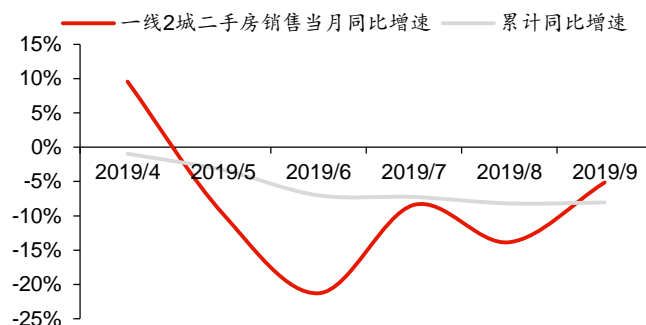
9月1日-13日16城二手房成交面积同比上升5%，其中一线下降5%，二线上升18%，三线下降9%。年初至今16城二手房累计同比上升5%，其中一线下降8%，二线上升18%，三线下降3%。

图表7： 16城二手房成交面积同比增速



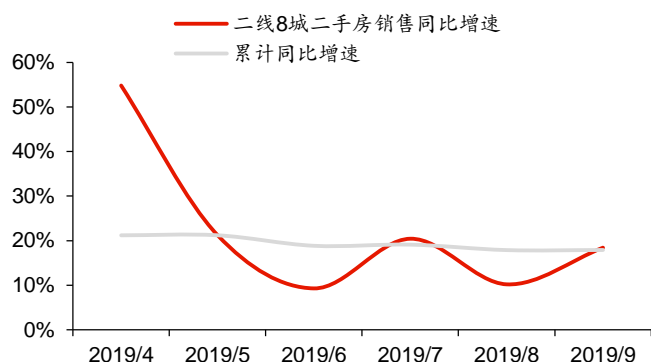
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表8： 一线2城二手房成交面积同比增速



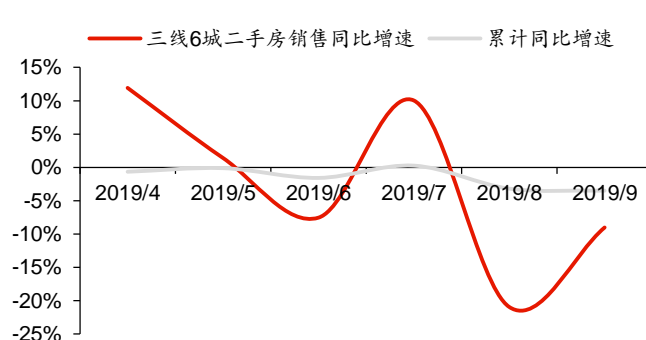
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表9： 二线8城二手房成交面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表10： 三线6城二手房成交面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表11：20城二手房热力图

日期	总体	北京	上海	广州	深圳	天津	杭州	南京	武汉	成都	济南	南宁	苏州	厦门	青岛	大连	佛山	无锡	扬州	岳阳	金华
1801	13	-2	22	-14	139	44	-12	-13	229		101	-16	95	-67	22	71		0	9	43	55
1802	-38	-40	-33	-66	41	-66	-55	-40	-26		-65	-28	6	-76	-42	31		-51	-37	23	-25
1803	-42	-57	-16	-65	16	-59	-52	-41	-3		-47	-32	-15	-88	-24	-3		-52	-43	-6	-42
1804	-18	-14	-17	-20	-6	80	-22	-44	-6		-23	-44	22	-70	2	32		-45	-29	3	-1
1805	6	68	6	7	9	750	-20	-46	4		29	-27	32	-43	3	17		-21	2	31	13
1806	14	77	23	-4	2	429	-22	9	-5	68	2	-24	24	18	-21	11		-27	-7	-16	-15
1807	16	107	17	3	20	100	14	-23	-19	24	-7	-22	55	42	-15	-6	-11	23	-5	0	-9
1808	12	95	15	-6	26	57	-49	-22	-22	11	-49	-32	77	117	-34	-6	68	5	-9	-7	-26
1809	-2	67	10	-29	-16	23	-65	-12	-21	-29	-54	-53	222	39	-52	-32	102	-30	-34	-28	-53
1810	6	44	11	-27	-29	33	-63	31	-35	-8	-31		191	18	-44	-26	192	29	-36	-32	-32
1811	-3	32	20	-57	-26	81	-62	-1	-42	-20	-6		88	40	-52	-19	129	-3	-52	-29	-58
1812	-10	13	27	-53	-47	32	-35	-20	-29	-11	8	-33	48	-21	-58	-26	115	-42	-48	8	-61
1901	-2	-12	42	-52	-38	5	-13	-10	-30	31	-21	44	52	330	-51	-31	23	-14	-29	-26	-73
1902	-3	-17	38	-49	-36	44	-28	1	-8	31	31	-28	22	226	-47	-67	101	-6	-24	-55	-41
1903	22	44	50	-32	-19	82	-2	26	5	113	30	0	4	360	-47	21	89	1	-29	-12	-38
1904	34	1	91	-31	28	51	-19	73	18	176	31	9	84	309	-27	-11	95	18	-22	-7	-42
1905	3	-24	44	-42	17	-61	-24	19	10	-13	11	-29	58	197	9	-12	141	5	-28	-31	-44
1906	1	-26	42	-39	-10	-17	-18	-7	19	-27	23	-49	64	127	30	-1	79	6	-29	-21	-30
1907	20	-14	45	-26	-4	39	-6	23	28	22	25	103	37	85	61	21	56	28	-4	-17	9
1908	9	-20	45	-34	-7	48	15	45	54	10	92	69	-5	35	66	1	-18	18	-15	-15	11
1909	16	-18			25		22	72				158	-17	57	94		-5	42	21	-13	11

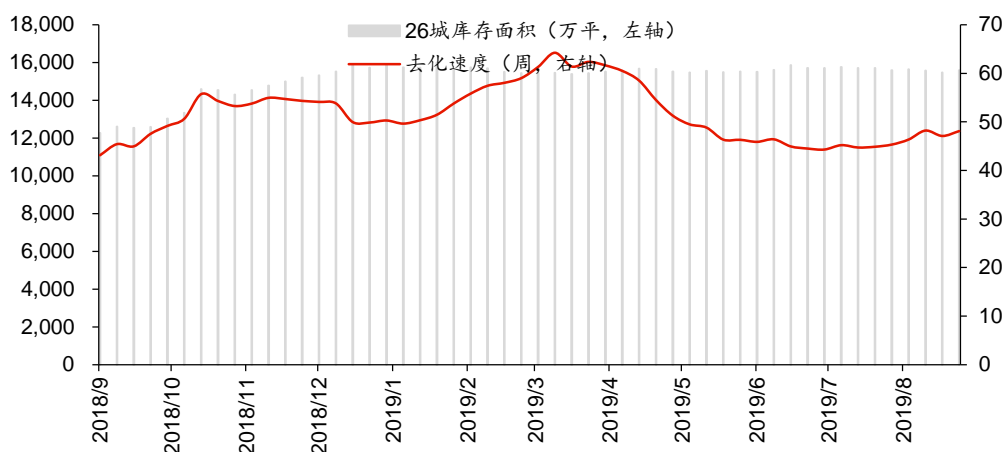
注：表中数据为城市月度二手房成交套数同比增速，单位为%；9月份数据截至9月13日；成都、南宁、佛山部分时间数据缺失；上海、成都为中指院二手住宅城市全口径，广州为中原二手住宅全市中介网签口径，武汉、天津、济南为链家口径，无锡为Wind二手商品房城市全口径，其余城市为Wind二手住宅城市全口径，部分城市根据不同口径有所修正。部分城市数据暂未更新，总体增速为已更新数据的城市口径。

资料来源：Wind，链家，中原地产，华泰证券研究所

库存与推盘

9月1日-9月8日26城库存面积四周滚动环比下降1%，同比上升28%。其中一线环比下降1%，同比上升11%；二线环比持平，同比上升27%；三线环比下降2%，同比上升47%。26城去化速度为48周，四周滚动环比放缓2周，同比放缓5周。其中一线去化速度为62周，四周滚动环比放缓7周，同比放缓6周；二线去化速度为32周，四周滚动环比放缓2周，同比放缓4周；三线去化速度为65周，四周滚动环比持平，同比放缓2周。

图表12： 26城库存与去化速度

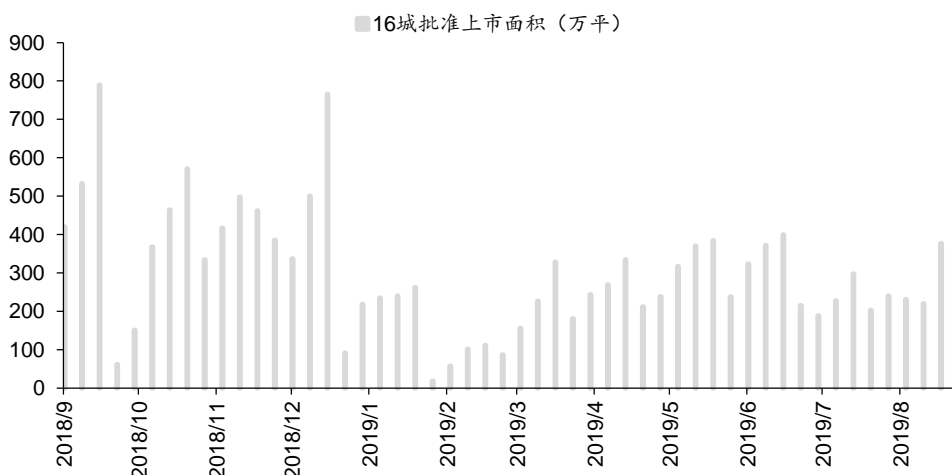


资料来源：中指院，华泰证券研究所

9月1日-9月8日16城推盘面积四周滚动环比上升11%，同比下降8%。

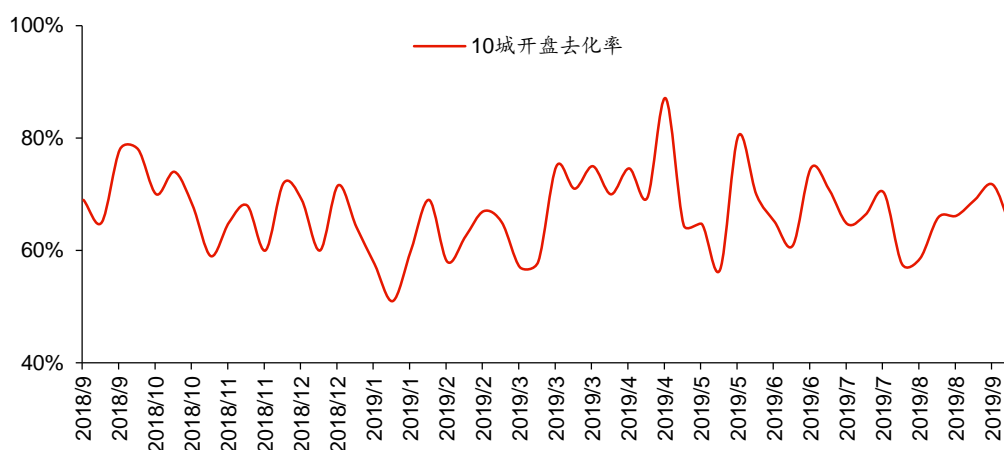
10城新开盘去化率为64%，四周滚动环比上升4.6个百分点。其中一线去化率57%，四周滚动环比上升21个百分点；二线去化率66%，四周滚动环比下降3.8个百分点。

图表13： 16城批准上市面积



资料来源：中指院，华泰证券研究所

图表14： 10城开盘去化率



资料来源：中指院，华泰证券研究所

土地市场

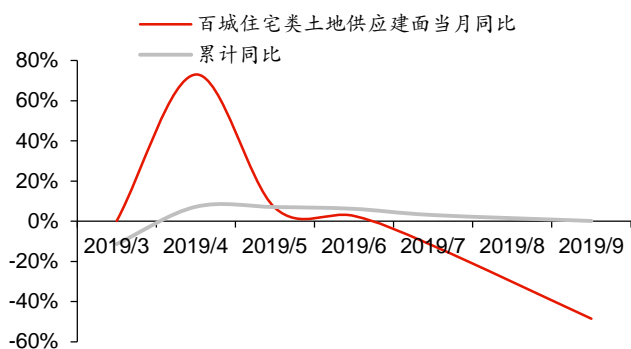
8月1日-9月8日百城住宅类土地供应建面同比下降49%，年初至今累计同比持平，其中一线上升47%，二线上升11%，三线下降11%。

百城住宅类土地成交建面同比下降34%，年初至今累计同比持平，其中一线上升34%，二线上升14%，三线下降15%。

百城住宅类土地成交楼面价同比上涨67%，年初至今累计同比上涨22%，其中一线上升3%，二线上升17%，三线上升15%。

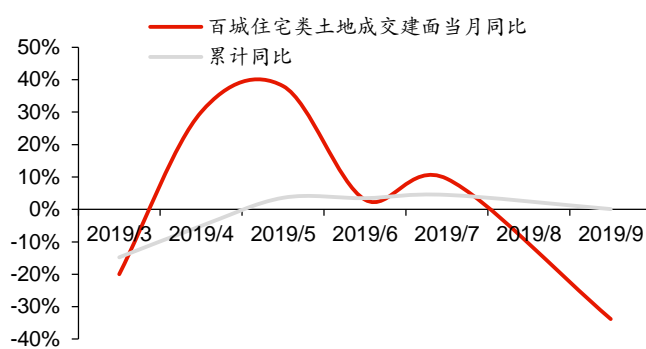
百城住宅类土地溢价率为9%，环比下降4.6个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为1%、5%、28%。

图表15：百城住宅类土地供应建面同比增速



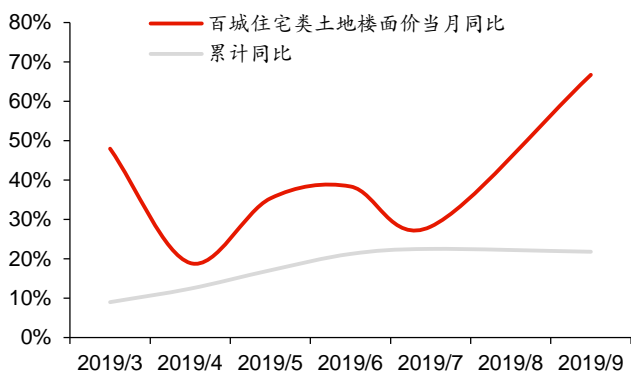
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表16：百城住宅类土地成交建面同比增速



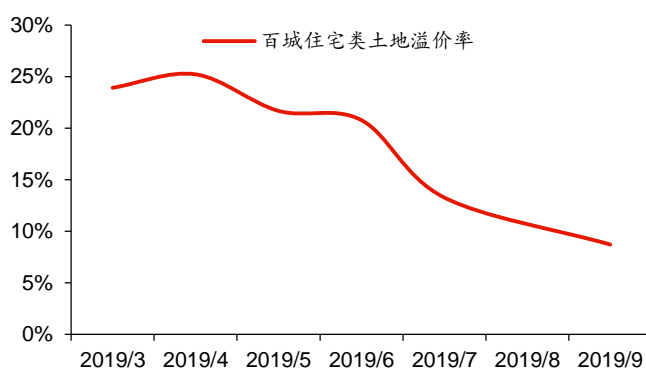
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表17：百城住宅类土地成交楼面价同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表18：百城住宅类土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

重点公司概况

图表19：重点公司一览表

公司名称	公司代码	评级	09月12日		EPS (元)				P/E (倍)			
			收盘价 (元)	目标价区间 (元)	2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E
金地集团	600383.SH	买入	12.25	13.32-15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	6.84	5.52	4.61	3.84
万科 A	000002.SZ	买入	27.78	32.58-36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	9.08	7.67	6.66	5.81
中南建设	000961.SZ	买入	8.20	8.86-9.94	0.59	1.08	1.90	2.46	13.90	7.59	4.32	3.33
华发股份	600325.SH	买入	7.47	10.22-10.95	1.08	1.46	1.89	2.35	6.92	5.12	3.95	3.18
大悦城	000031.SZ	买入	7.06	7.80-8.45	0.35	0.65	0.77	0.96	20.17	10.86	9.17	7.35
中航善达	000043.SZ	买入	15.18	16.80-17.50	1.28	0.45	0.63	0.77	11.86	33.73	24.10	19.71
华侨城 A	000069.SZ	买入	7.27	8.10-9.72	1.29	1.62	2.03	2.53	5.64	4.49	3.58	2.87
荣盛发展	002146.SZ	买入	8.78	10.70-11.77	1.74	2.14	2.57	3.08	5.05	4.10	3.42	2.85

资料来源：华泰证券研究所

图表20：重点公司最新观点

公司名称	最新观点
金地集团 (600383.SH)	核心观点 公司发布中报，上半年实现营收 224.8 亿元，同比+48.8%；归母净利润 36.32 亿元，同比+52%，EPS 0.80 元；与业绩快报一致。公司业绩维持增长，结转量质齐升；连续两年强拓展积累充沛一二线城市货值，2019 年可售货值充沛，有望助公司销售冲刺 2000 亿；高分红属性凸显低估值。我们预测公司 2019-2021 年 EPS 为 2.22、2.66、3.19 元，维持“买入”评级。 点击下载全文：金地集团(600383 SH,买入)：业绩释放期，规模有望再上新台阶
万科 A (000002.SZ)	核心观点 公司发布半年报，2019H1 实现营收 1393 亿元，同比+31%；实现归母净利润 118 亿元，同比+30%；业绩略超预期。我们认为在房地产融资收紧背景下，公司经营和融资优势凸显，有望把握下半年土地市场和收并购机遇；重点城市韧性保障销售增长。维持 2019-2021 年 EPS 为 3.62、4.17、4.78 元的盈利预测，维持“买入”评级。 点击下载全文：万科 A(000002 SZ,买入)：结算量质齐升，拓展渐趋积极
中南建设 (000961.SZ)	核心观点 公司发布中报，上半年实现营收 233.2 亿元，同比+52.3%；归母净利润 13.1 亿元，同比+41.6%，与业绩快报一致。业绩增长主要源于地产业务结算规模大幅增加。公司杠杆空间和土地储备充裕，管理红利持续兑现，高标准股权激励计划有望持续推动公司业绩实现高质量发展。维持 2019-2021 年 EPS 1.08、1.90、2.46 元的盈利预测，维持“买入”评级。 点击下载全文：中南建设(000961 SZ,买入)：业绩维持高增长，激励加持稳健扩张
华发股份 (600325.SH)	核心观点 公司发布半年报，2019H1 实现营收 142 亿元，同比+51%；实现归母净利润 14 亿元，同比+3%；拟每 10 股派发 2 元中期股利；业绩符合预期，中期分红超预期。公司充裕货值助推其在 2019 年迎来新机遇，下半年有望把握融资优势补充库存，公司和大股东在粤港澳大湾区的深厚资源将受益于区域红利提振。我们维持 2019-2021 年 EPS 为 1.46、1.89、2.35 元的盈利预测，维持“买入”评级。 点击下载全文：华发股份(600325 SH,买入)：销售弹性如期释放，中期分红彰显诚意
大悦城 (000031.SZ)	核心观点 公司发布中报，2019 上半年公司实现营业收入 182.7 亿元，较去年同期重组后增长 103%，归母净利 19.3 亿元，较去年同期重组后增长 42%，EPS0.49 元，与业绩预告一致。上半年业绩保持快速增长，主要源于报告期商品房销售收入结转增加。重组完成后，公司融合住宅地产与商业地产，定位全产业综合地产开发平台，产业协同和核心竞争力进一步提升，维持 2019-2021 年 EPS0.65、0.77、0.96 元的盈利预测，维持“买入”评级。 点击下载全文：大悦城(000031 SZ,买入)：业绩兑现高成长，租金亦迎收获期
中航善达 (000043.SZ)	核心观点 我国物业管理行业正处于规模快速扩张，同时龙头集中度提升、证券化加速的关键阶段。公司作为 A 股上市机构物业管理龙头，内生业务规模有望稳健扩张。公司控股股东拟变更为招商蛇口，同时拟收购招商物业，若交易完成将打造央企物管龙头，实现规模翻倍和资源翻番。我们预计公司 2019-2021 年 EPS 为 0.45、0.63、0.77 元，首次覆盖给予“买入”评级。 点击下载全文：中航善达(000043 SZ,买入)：打造机构物管旗舰，领航存量服务未来
华侨城 A (000069.SZ)	核心观点 2019 上半年公司实现营收 176.5 亿元，同比增长 20.0%；实现归母净利润 28.1 亿元，同比增长 39.5%；实现扣非后归母净利 26.6 亿元，同比增长 45.3%，公司总体业绩略超出预期。公司片区开发模式在资源获取成本和产品溢价层面的盈利优势明显，综合毛利率保持行业领先，上调 2019-2021 年 EPS 至 1.62、2.03、2.53 元（前值 1.59、1.92、2.30 元），维持“买入”评级。 点击下载全文：华侨城 A(000069 SZ,买入)：资源禀赋兑现盈利，片区模式穿越周期
荣盛发展 (002146.SZ)	核心观点 2019 上半年公司实现营收 243.6 亿元，同比+25.7%；实现归母净利润 29.4 亿元，同比+31.1%；实现扣非后归母净利 29.4 亿元，同比+34.8%。上半年公司业绩符合预期，货值储备和杠杆空间充裕，布局优化叠加多元盈利产业链逐渐成型，全年业绩有望保持稳健增长。维持公司 2019-2021 年 EPS 为 2.14、2.57、3.08 元的盈利预测，维持“买入”评级。 点击下载全文：荣盛发展(002146 SZ,买入)：业绩增势稳健，布局杠杆优化

资料来源：华泰证券研究所

行业与公司动态

图表21： 行业新闻概览

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年09月13日	21世纪经济报道	“金九银十”面临落空部分城市开启“因城施策”工具箱 (点击查看原文)
2019年09月12日	中国证券报	未来的新风口？工信部发话，推动数字家庭产业快速发展，BAT、小米等大腕已布局 (点击查看原文)
2019年09月12日	财联社	房企销售压力加大 部分楼盘为“抢收”开打价格牌 (点击查看原文)
2019年09月12日	财联社	已有13个省区市明确当地房贷利率加点下限 (点击查看原文)
2019年09月12日	华夏时报	8月房企融资额大幅缩水 降准背景下房企融资仍受严控 (点击查看原文)
2019年09月12日	中国证券网	上海二中院：建议完善商业房地产租赁规则体系 (点击查看原文)
2019年09月12日	人民号	广东省房协发布年度报告：房地产业转变为“稳定器” (点击查看原文)
2019年09月12日	和讯网	锐理土拍 成都高投底价再拿新川一人才公寓用地 (点击查看原文)
2019年09月12日	杭州网	上周新房成交量接近3000套 22个项目加速开盘 (点击查看原文)
2019年09月12日	长江商报	8月全国首套房贷平均利率上涨3个基点 (点击查看原文)
2019年09月12日	深圳商报	南山首个棚改项目2022年交付 (点击查看原文)
2019年09月12日	上海证券报	38.13亿元！中华企业有望拿下 新江湾城纯宅地 (点击查看原文)
2019年09月12日	南方都市报	高周转、规模化时代 深圳楼市本土房企一路疾驰 (点击查看原文)
2019年09月12日	中国证券报	报告称8月房贷利率呈上升态势 (点击查看原文)
2019年09月12日	金融界	融资环境趋紧 房企业绩分化明显 (点击查看原文)
2019年09月12日	广州日报	8月广州二手中介成交环跌一成 (点击查看原文)
2019年09月12日	信息时报	9月产销回升潜力较大 (点击查看原文)
2019年09月12日	北京青年报	北京首套房贷款利率不得低于5.4% (点击查看原文)
2019年09月12日	经济参考报	机构报告：房贷利率上升趋势明显 (点击查看原文)
2019年09月11日	财联社	前8月房贷3.65万亿刷新历史记录 房贷利率上升趋势或将蔓延 (点击查看原文)
2019年09月11日	新京报网	广渠门二手房近三个月成交均价三连跌 有业主甩房 探访 (点击查看原文)
2019年09月11日	新浪财经	机构报告：全国首套二套房贷利率平均水平再上涨 (点击查看原文)
2019年09月11日	每日经济新闻	开发商“骨折价”卖房，每平方米最高降近万元！捡便宜的机会来了？ (点击查看原文)
2019年09月11日	和讯网	触目惊心！三四线城市房地产是如何收割韭菜的？ (点击查看原文)
2019年09月11日	每经网	“金九”首周20城新房成交回落，北上广大幅下滑 (点击查看原文)
2019年09月11日	阿思达克	8月涉楼市辣税成交宗数按月跌15% 今年次低 (点击查看原文)
2019年09月11日	和讯网	资色·人效测评 哪家房企员工最能赚钱：腰部房企“战斗力”高于龙头房企 (点击查看原文)
2019年09月11日	新京报网	房企帅印频易主，调整高发期应对业绩压力？ (点击查看原文)
2019年09月11日	新浪乐居	美好大湾区 前8月广州房企“成绩单”出炉！4家房企业绩同比涨幅超100% (点击查看原文)
2019年09月11日	第一财经日报	8月地产信托继续下降近四成 消费金融信托异军突起 (点击查看原文)
2019年09月11日	第一财经日报	前端融资成本高企 房地产融资出现大幅下跌 (点击查看原文)
2019年09月11日	21世纪经济报道	香港楼市成交急剧下挫投资者、买家踌躇观望 (点击查看原文)
2019年09月11日	证券时报	底价成交增多 土地市场进入快速退烧阶段 (点击查看原文)
2019年09月11日	中国证券报	房地产业务“吃紧” 信托公司转型谋出路 (点击查看原文)
2019年09月11日	中国证券报	房贷利率换“锚” 13省市率先执行 (点击查看原文)
2019年09月11日	中国证券报	房企销售旺季扎堆促销 (点击查看原文)
2019年09月11日	经济参考报	百强房企8月业绩增速整体放缓 (点击查看原文)
2019年09月10日	澎湃新闻	河北：个人出租住房，按租金5%-10%核定所得税 (点击查看原文)
2019年09月10日	中国证券报	回落四成！8月房地产信托募资下降，房企“现金为王”，促销回款再发力 (点击查看原文)
2019年09月10日	21世纪经济报道	监管严查信用卡涉房地产交易：商户、契税、现金流都要查 (点击查看原文)
2019年09月10日	房天下产业网	侯云春：顺应美好生活新期待，打造优秀房地产品牌 (点击查看原文)
2019年09月10日	新京报网	35家房企8月业绩出炉：销售额环比回升，13家负增长 (点击查看原文)
2019年09月10日	百家号	美国楼市疲软征兆？这个地区上半年营建许可同比大跌43% (点击查看原文)
2019年09月10日	房天下	黄瑜：发布2019中国房地产优秀品牌企业名单 (点击查看原文)
2019年09月10日	腾讯网	上周大成都共计1676套新房入市 中签率仅有6% (点击查看原文)
2019年09月10日	中国网	南京楼市新规：市场化租赁住房不得分割转让及抵押 (点击查看原文)
2019年09月10日	上海金融报	降准并非楼市“盛宴” 房企融资环境难言宽松 (点击查看原文)
2019年09月10日	虎嗅网	深圳回迁房的“灰色”生意 (点击查看原文)
2019年09月10日	和讯网	净资产收益率难达标：51家房企中50家都入不了巴菲特的法眼 (点击查看原文)
2019年09月10日	澎湃	房企中报读楼市 近半公司利润下降，“房地产行业步入秋天” (点击查看原文)
2019年09月10日	搜狐财经	8月40城新房成交环比降9% 楼市持续降温 (点击查看原文)
2019年09月10日	时代周报	中国房企创新项目价值榜：“恒碧万”位居前三 布局迥异 (点击查看原文)
2019年09月10日	时代周报	中国绿色房企TOP20榜单发布 前三名绿建面积合超1亿平方米 (点击查看原文)
2019年09月10日	时代周报	三家房企的7年转型故事 (点击查看原文)
2019年09月10日	21世纪经济报道	降准释放9000亿 调控防火墙下楼市难现“秋老虎” (点击查看原文)
2019年09月10日	21世纪经济报道	“房地产+金融”如何比拼“硬实力” (点击查看原文)

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年09月10日	文汇报	水蓝天岸两房失守「七球」 (点击查看原文)
2019年09月10日	文汇报	气氛稍缓和 新盘齐发市 启岸20伙沽清 明寓1亿售複式 (点击查看原文)
2019年09月10日	每日经济新闻	2019中国物业服务品牌价值研究成果分析 (点击查看原文)
2019年09月10日	每日经济新闻	2019中国房地产品牌价值研究报告 (点击查看原文)
2019年09月10日	每日经济新闻	2019中国房地产销售服务品牌价值研究成果分析 (点击查看原文)
2019年09月10日	信息时报	央行降准对楼市有何影响? (点击查看原文)
2019年09月10日	经济参考报	机构:前八个月百城地价涨势整体下行 (点击查看原文)
2019年09月09日	腾讯财经	前十大房企的净负债率达85%,仅央企保利的负债率有所下降 (点击查看原文)
2019年09月09日	新京报网	机构:前八月百城宅地市场坐“过山车” 三四线率先降温 (点击查看原文)
2019年09月09日	九江电视台	房地产开发商仍指望金九银十 (点击查看原文)
2019年09月09日	新京报网	北京新房市场未现“金九”开门红 上周昌平领跑 (点击查看原文)
2019年09月09日	新京报网	北京房地产中介协会:8月住房租赁市场保持平稳 (点击查看原文)
2019年09月09日	21世纪经济报道 头条号	机构:一线城市前8月宅地价格涨幅接近于零,稳地价组合拳效应显现 (点击查看原文)
2019年09月09日	大众证券报	房企半年报:“造血”能力待考 (点击查看原文)
2019年09月09日	腾讯财经	销售目标完成未过半,开发商仍指望金九银十 (点击查看原文)
2019年09月09日	中国证券报	安居梦照进现实“房住不炒”点题高质量发展 (点击查看原文)
2019年09月09日	中国证券报	部分房企“花式”促销迎“金九银十” (点击查看原文)
2019年09月09日	国际金融报	楼市入秋,房企加紧“御寒” (点击查看原文)
2019年09月09日	证券日报	房贷利率新政后楼市众生相:部分中介贩卖利率“焦虑” (点击查看原文)
2019年09月09日	文汇报	OMA推113伙 仅沽出20伙 (点击查看原文)
2019年09月09日	文汇报	二手惨淡 业主减价连沽东涌两单位 (点击查看原文)
2019年09月09日	证券时报	一头猪引发的楼市思考 (点击查看原文)
2019年09月09日	经济参考报	住房租赁立法亟须按下“快进键” (点击查看原文)
2019年09月09日	每日经济新闻	◎一周楼市盘点 (点击查看原文)

资料来源:财汇资讯、华泰证券研究所

图表22: 公司动态

公司	公告日期	具体内容
万科 A	2019-09-09	万科 A: 关于股东 A 股股份解除质押的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-09\5637169.pdf
中航善达	2019-09-12	独立董事关于发行股份购买资产暨关联交易相关事项的独立意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643922.pdf
	2019-09-12	中国国际金融股份有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643903.pdf
	2019-09-12	关于发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务自查报告(修订稿) 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643977.pdf
	2019-09-12	备考审阅报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643975.pdf
	2019-09-12	第八届监事会第二十二次会议决议(通讯表决)公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643931.pdf
	2019-09-12	关于发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)(修订稿)修订说明的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643976.pdf
	2019-09-12	2019年第四次临时股东大会的法律意见书 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643965.pdf
	2019-09-12	独立董事关于发行股份购买资产暨关联交易相关事项的事前认可意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643908.pdf
	2019-09-12	董事会关于本次发行股份购买资产摊薄即期回报的情况及采取填补措施的说明 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643921.pdf
	2019-09-12	发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)(修订稿)摘要 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643933.pdf
	2019-09-12	发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)(修订稿) 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643932.pdf
	2019-09-12	2019年第四次临时股东大会决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643939.pdf
	2019-09-12	北京市康达律师事务所关于公司发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见书(一) 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643929.pdf
	2019-09-12	第八届董事会第五十次会议决议(通讯表决)公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643930.pdf
	2019-09-12	招商局物业管理有限公司2017年度、2018年度及2019年1-6月审计报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643909.pdf
	2019-09-11	有关发行股份购买资产方案获得国务院国资委批复的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-11\5641417.pdf
	2019-09-11	关于公司及全资子公司与关联方签订解除委托管理协议的关联交易公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-11\5641416.pdf
	2019-09-11	第八届董事会第四十九次会议决议(通讯表决)的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-11\5641415.pdf
	2019-09-11	独立董事关于公司有关事项的独立意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-11\5641438.pdf
	2019-09-09	关于召开2019年第四次临时股东大会的提示性公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-09\5637203.pdf
华侨城 A	2019-09-10	华侨城 A: 关于公司董事减持股份的预披露公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-10\5638258.pdf
金融街	2019-09-12	关于“16金街01”债券持有人回售申报情况的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5644898.pdf
	2019-09-10	关于“16金街01”票面利率调整及投资者回售实施办法第三次提示性公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-10\5638621.pdf
	2019-09-09	关于“16金街01”票面利率调整及投资者回售实施办法第二次提示性公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-09\5637130.pdf
	2019-09-09	关于公司股东进行大宗交易的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-09\5637238.pdf
我爱我家	2019-09-12	第九届董事会第四十次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5642189.pdf
	2019-09-12	独立董事关于为全资子公司湖南蓝海购企业策划有限公司向银行申请融资额度提供担保的独立意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5642176.pdf
	2019-09-12	关于为全资子公司提供担保的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5642161.pdf

公司	公告日期	具体内容
金科股份	2019-09-12	关于卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划的进展公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5644001.pdf
	2019-09-12	独立董事关于第十届董事会第三十八次会议相关事项的独立意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5644003.pdf
	2019-09-12	关于与合作方按股权比例调用控股子公司富余资金的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5644000.pdf
	2019-09-12	关于对控股子公司增加担保额度的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5644002.pdf
	2019-09-12	关于控股子公司为参股房地产项目公司提供担保的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5644007.pdf
	2019-09-12	关于第十届董事会第三十八次会议决议的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5644004.pdf
	2019-09-12	关于召开 2019 年第八次临时股东大会的通知 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5644008.pdf
	中南建设	2019-09-09
2019-09-09		2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）临时受托管理事务报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-09\5637631.pdf
2019-09-09		2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）临时受托管理事务报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-09\5637630.pdf
2019-09-09		2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）临时受托管理事务报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-09\5637632.pdf
荣盛发展	2019-09-11	关于公司第二大股东持有的公司部分股份解除质押的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-11\5640357.pdf
滨江集团	2019-09-12	关于实际控制人增持公司股票的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-12\5643790.pdf
	2019-09-11	独立董事关于五届八次董事会担保事项的独立意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-11\5640806.pdf
	2019-09-11	第五届董事会第八次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-11\5640813.pdf
	2019-09-11	关于为参股公司提供担保的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-11\5640812.pdf
	2019-09-10	关于实际控制人增持公司股票的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-10\5638704.pdf
北京城建	2019-09-13	北京城建第七届董事会第二十六次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-13\5644754.pdf
华发股份	2019-09-13	华发股份 2019 年第八次临时股东大会会议文件 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-13\5645249.pdf
	2019-09-10	华发股份 2019 年第七次临时股东大会决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-10\5638166.pdf
	2019-09-10	华发股份 2019 年第七次临时股东大会的法律意见书 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-10\5638169.pdf
蓝光发展	2019-09-10	蓝光发展 2019 年第九次临时股东大会法律意见书 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-10\5638866.pdf
	2019-09-10	蓝光发展关于“16 蓝光 01”公司债券回售实施结果的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-10\5638868.pdf
	2019-09-10	蓝光发展 2019 年第九次临时股东大会决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-10\5638867.pdf
绿地控股	2019-09-10	绿地控股 2019 年 8 月新增房地产项目情况简报 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-10\5637946.pdf

资料来源：公司公告，华泰证券研究所

风险提示

行业政策风险：融资收紧的节奏、范围、力度，“一城一策”落地的节奏、范围、力度，房地产税推进的节奏和力度存在不确定性。

房企经营风险：房地产行业融资环境暂未出现明显放松，销售下行可能导致部分中小房企资金链面临更大压力，不排除部分中小房企出现经营困难等问题。

行业下行风险：若调控政策未出现较大力度放松，行业经历 2008 年以来最长上行周期后，需求存在一定透支，叠加居民加杠杆空间和能力的收窄，本轮下行期的持续时间和程度存在超出预期的可能（尤其是部分三四线城市），使得行业销售、投资增速低于我们在悲观情景下的假设值。

免责声明

本报告仅供华泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。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。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。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。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本公司的资产管理部、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许范围内使用，并注明出处为“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权力。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：91320000704041011J。

全资子公司华泰金融控股（香港）有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格，经营许可证编号为：AOK809

©版权所有 2019 年华泰证券股份有限公司

评级说明

行业评级体系

一 报告发布日后的 6 个月内的行业涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一 投资建议的评级标准

增持行业股票指数超越基准

中性行业股票指数基本与基准持平

减持行业股票指数明显弱于基准

公司评级体系

一 报告发布日后的 6 个月内的公司涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一 投资建议的评级标准

买入股价超越基准 20% 以上

增持股价超越基准 5%-20%

中性股价相对基准波动在 -5%~5% 之间

减持股价弱于基准 5%-20%

卖出股价弱于基准 20% 以上

华泰证券研究

南京

南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼/邮政编码：210019

电话：86 25 83389999/传真：86 25 83387521

电子邮件：ht-rd@htsc.com

深圳

深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 10 楼/邮政编码：518017

电话：86 755 82493932/传真：86 755 82492062

电子邮件：ht-rd@htsc.com

北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 18 层
 邮政编码：100032

电话：86 10 63211166/传真：86 10 63211275

电子邮件：ht-rd@htsc.com

上海

上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 栋 23 楼/邮政编码：200120

电话：86 21 28972098/传真：86 21 28972068

电子邮件：ht-rd@htsc.com