

行业周报 (第三十八周)

2019年09月22日

行业评级:

房地产 增持 (维持)

陈慎 执业证书编号: S0570519010002
chen Shen@htsc.com

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

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

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

本周观点

进入9月,我们认为销售端需要关注正反两方面因素的博弈:一方面是房企推盘量的增大以及流动性边际宽松,另一方面是部分城市市场冷却以及对于房贷的管控,我们维持未来销售稳中略降的判断。9月20日LPR第二次报价,一年期LPR为4.20%,下调5bp,五年期以上LPR为4.85%,保持不变,充分反映央行对于房贷的审慎态度。我们认为宏观层面流动性边际宽松、利率市场化带来利率中枢潜在下行,均对房地产行业构成边际利好。地产股优势在于低估值和业绩增长稳定性,其中融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的房企发展空间更为明确。

上周回顾

上周地产板块下跌1.51%,相对沪深300指数收益为-0.59个百分点。细分板块方面,房地产开发下跌1.50%,中介服务下跌2.76%。

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,行业基本面向下行风险。

一周涨幅前十公司

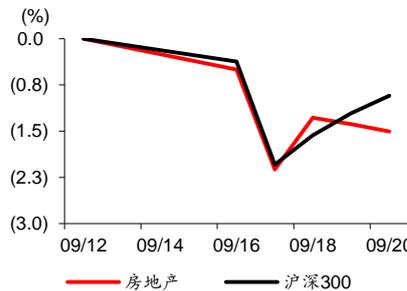
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
ST 丰华	600615.SH	16.67
卧龙地产	600173.SH	15.37
空港股份	600463.SH	14.09
ST 岩石	600696.SH	13.63
万泽股份	000534.SZ	10.94
中航善达	000043.SZ	7.71
中关村	000931.SZ	7.69
上海凤凰	600679.SH	7.47
嘉凯城	000918.SZ	7.23
万业企业	600641.SH	5.50

一周跌幅前十公司

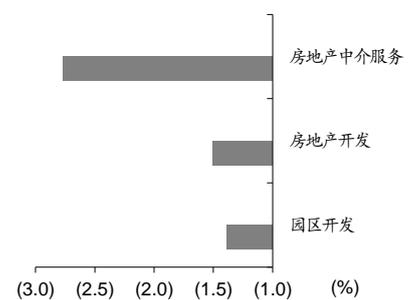
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
东方银星	600753.SH	(7.24)
莱茵体育	000558.SZ	(7.24)
泛海控股	000046.SZ	(6.13)
当代明诚	600136.SH	(5.82)
沙河股份	000014.SZ	(5.62)
我爱我家	000560.SZ	(5.61)
中润资源	000506.SZ	(5.60)
中体产业	600158.SH	(5.10)
ST 新梅	600732.SH	(4.87)
苏州高新	600736.SH	(4.80)

资料来源:华泰证券研究所

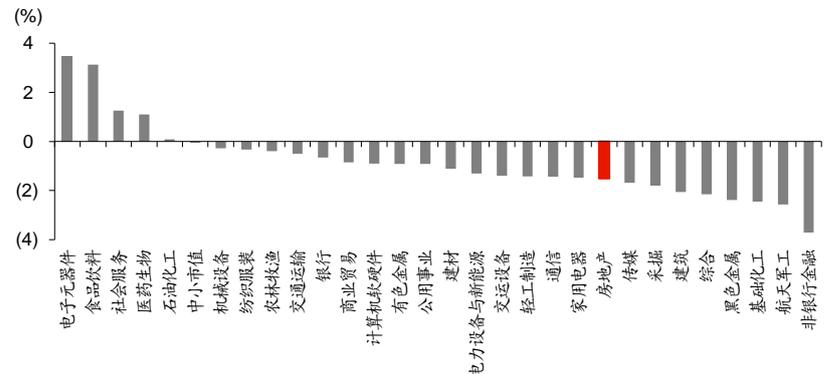
一周内行业走势图



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20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	26.80	32.58~36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	8.76	7.40	6.43	5.61
金地集团	600383.SH	买入	12.05	13.32~15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	6.73	5.43	4.53	3.78
中南建设	000961.SZ	买入	8.27	8.86~9.94	0.59	1.08	1.90	2.46	14.02	7.66	4.35	3.36
大悦城	000031.SZ	买入	7.04	7.80~8.45	0.35	0.65	0.77	0.96	20.11	10.83	9.14	7.33
中航善达	000043.SZ	买入	16.35	16.80~17.50	1.28	0.45	0.63	0.77	12.77	36.33	25.95	21.23

资料来源:华泰证券研究所

本周观点

8月份统计局数据整体还是略超预期，尤其体现在销售端，销售面积单月增速创下去年8月以来新高，与我们跟踪的重点城市数据有所背离。我们认为除了低基数效应，还是和三四线城市热度有关。进入9月，我们认为需要关注正反两方面因素的博弈：一方面是房企推盘量的增大以及流动性边际宽松，另一方面是部分城市市场冷却以及对于房贷的管控，我们维持未来销售稳中略降的判断。投资方面，我们预计融资管控将继续保持，拿地力度的回落或将带动投资向下。

此外，9月20日LPR第二次报价，一年期LPR为4.20%，下调5bp，五年期以上LPR为4.85%，保持不变，充分反映央行对于房贷的审慎态度。我们预计短期内热点城市对于房贷利率和额度仍将进行管控，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。

我们认为宏观层面流动性边际宽松、利率市场化带来利率中枢潜在下行，均对房地产行业构成边际利好。地产股优势在于低估值和业绩增长稳定性，其中融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的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、受益于物管规模快速扩张的央企龙头（中航善达等）。

数读一周楼市

政策红黑榜

图表1：一周政策红黑榜（2019年9月14日-9月20日）

日期	城市	政策变化	政策具体内容
9月16日	宁波	落户新政	宁波自9月15日起正式实施《关于进一步放宽我市户口准入条件的通知》，新政在去年出台的政策基础上大幅度放宽人才落户、居住就业落户条件，取消老年父母投靠落户限制，并新增了租赁落户和投资创业落户。
9月16日	海南	调控态度	海南省省长沈晓明表示，着力减少经济对房地产依赖，1-8月海南房地产销售面积降低52%，房地产销售额降低50%，预计明年一季度末海南经济将进入良性快速发展轨道。
9月17日	全国	棚改	财政部和住房城乡建设部印发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》的通知，省级财政部门分配公租房保障和城市棚户区改造资金、老旧小区改造资金时，可适当向城镇保障性安居工程任务较重的资源枯竭型城市和三线企业比较集中的城市倾斜。专项资金支持范围包括三方面：一是公租房保障和城市棚户区改造。二是老旧小区改造。三是住房租赁市场发展。公租房保障和城市棚户区改造资金，按照各地区年度租赁补贴户数、公租房筹集套数、城市棚户区改造套数等因素以及相应权重，结合财政困难程度进行分配。
9月19日	杭州	人才政策	杭州市余杭区发布人才住房保障办法，方式为购房补贴、租赁补贴两种，并挂牌9宗人才专项租赁房地。其中，购房最高补贴120万元，租赁最高补贴4000元/月。工作满3年或签订5年以上合同，且个人、配偶及未成年子女在余杭区未享受相关住房优惠政策者可申请。

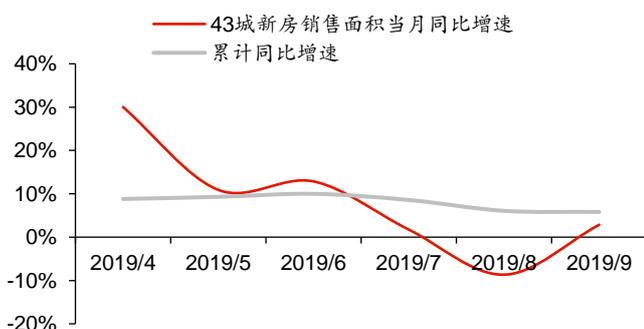
注：红底代表放松类政策变化，灰底代表收紧类政策变化，白底代表中性政策变化。

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

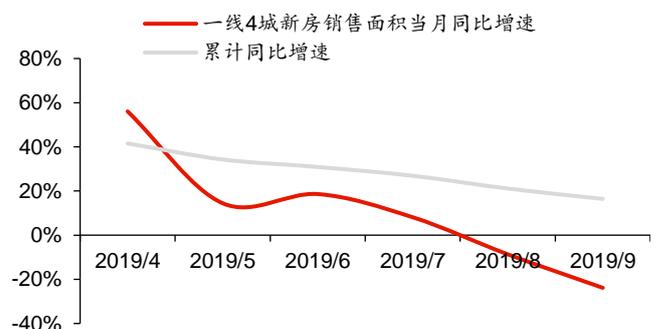
9月1日-20日43城新房销售面积同比上升3%，其中一线下降24%，二线上升21%，三线下降5%。年初至今43城新房销售面积累计同比上升6%，其中一线上升16%，二线上升23%，三线下降10%。

图表2：43城新房销售面积同比增速



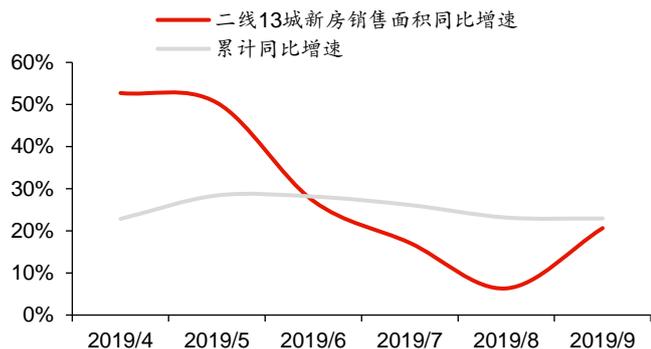
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表3：一线4城新房销售面积同比增速



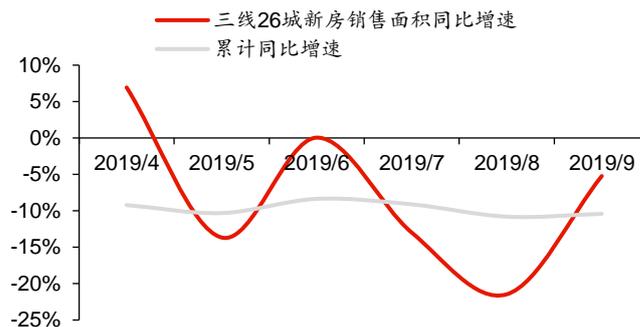
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表4： 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

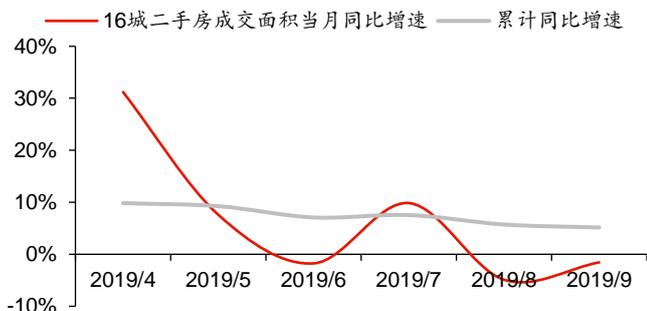
图表5： 三线 26 城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

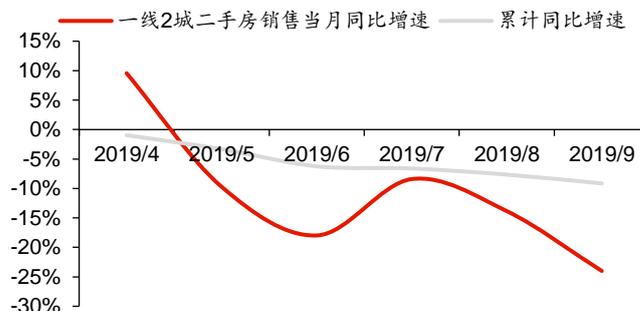
9月1日-20日16城二手房成交面积同比下降2%，其中一线下降24%，二线上升20%，三线下降9%。年初至今16城二手房累计同比上升5%，其中一线下降9%，二线上升18%，三线下降4%。

图表6： 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7： 一线 2 城二手房成交面积同比增速



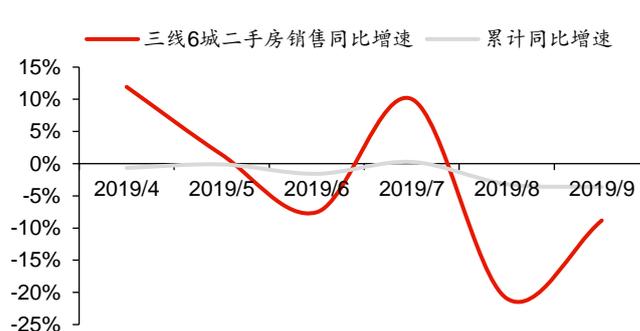
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表8： 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9： 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10：20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
1701	-50	-54	-78	62	-83	-39	-6	-50	232		-22	18	-67	-39	38	36		24	76	-2	72
1702	-14	-20	-61	253	-74	1	82	-36	104		87	79	-37	13	236	128		138	133	33	260
1703	-24	-19	-64	104	-73	-12	26	-46	17		64	20	-58	7	44	48		66	124	28	143
1704	-17	-36	-21	25	-26	-67	-10	-46	33		9	28	-43	-44	17	10		66	102	10	135
1705	-17	-55	-32	-1	61	-72	10	-25	40		-20	23	-14	-59	-21	46		61	79	-7	119
1706	-20	-35	-56	11	40	-80	27	-53	38	-7	-17	27	13	-76	-13	34		79	98	6	150
1707	-41	-67	-69	-10	0	-80	-43	-32	33	-32	-38	65	-7	-70	-25	28		-4	99	29	285
1708	-50	-70	-78	-21	-20	-83	-18	-37	-14	-23	-31	36	-22	-78	-25	47		-10	71	226	45
1709	-48	-71	-60	-34	-26	-80	-23	-52	-29	-11	-59	37	-72	-73	-35	34		-24	62	91	71
1710	-47	-71	-51	-35	-12	-35	-50	-72	19	-27	-35		-48	-53	-43	48		-57	33	62	-38
1711	-31	-56	-40	-28	19	-41	-46	-44	90		-45		-18	-45	-22	25		-17	40	25	10
1712	-14	-43	-11	-39	97	-26	-33	-21	92		-27	-46	6	8	-17	46		52	9	4	-6
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	-32	-7	48	15	45	54	10	92	69	-5	35	66	1	-18	18	-15	-15	11
1909	7	-42			37		37	73				114	-16	52	105		-17	66	16	-14	28

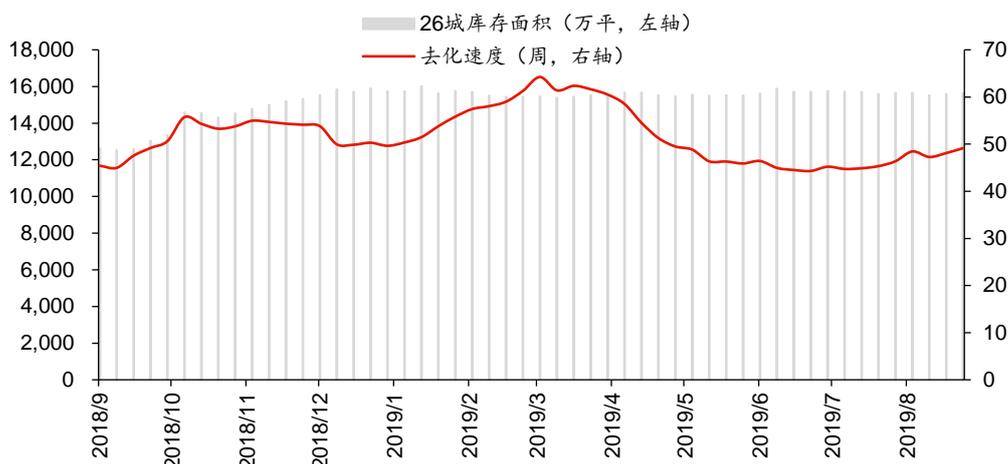
注：表中数据为城市月度二手房成交套数同比增速，单位为%；9月份数据截至9月20日；成都、南宁、佛山部分时间数据缺失；上海、成都为中指院二手住宅城市全口径，广州为中原二手住宅全市中介网签口径，武汉、天津、济南为链家口径，无锡为Wind二手商品房城市全口径，其余城市为Wind二手住宅城市全口径，部分城市根据不同口径有所修正。部分城市数据暂未更新，总体增速为已更新数据的城市口径。

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8日-9月15日26城库存面积四周滚动环比持平，同比上升28%。其中一线环比持平，同比上升11%；二线环比上升1%，同比上升26%；三线环比下降2%，同比上升47%。26城去化速度为49周，四周滚动环比放缓3周，同比放缓5周。其中一线去化速度为65周，四周滚动环比放缓8周，同比放缓9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66周，四周滚动环比放缓1周，同比放缓2周。

图表11：26城库存与去化速度

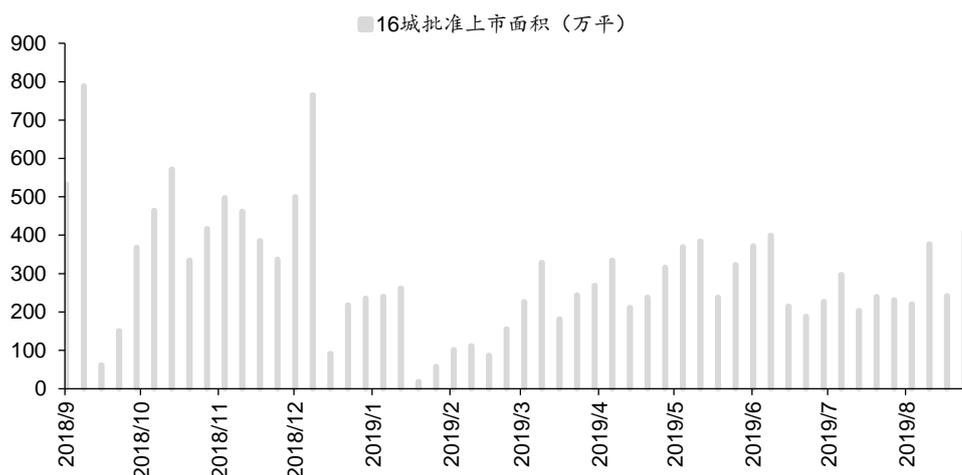


资料来源：中指院，华泰证券研究所

9月8日-9月15日16城推盘面积四周滚动环比上升29%，同比下降3%。

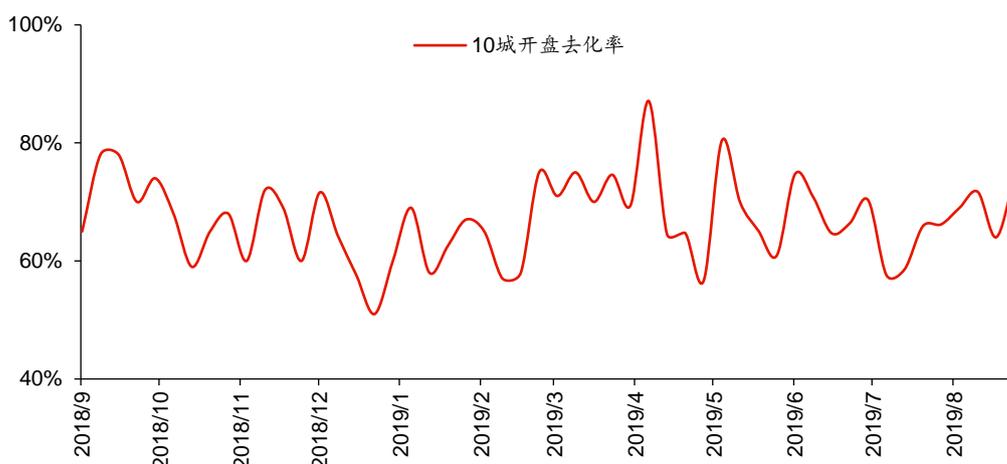
10城新开盘去化率为74%，四周滚动环比上升7.6个百分点。其中一线去化率55%，四周滚动环比上升12.5个百分点；二线去化率81%，四周滚动环比上升3.8个百分点。

图表12：16城批准上市面积



资料来源：中指院，华泰证券研究所

图表13： 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

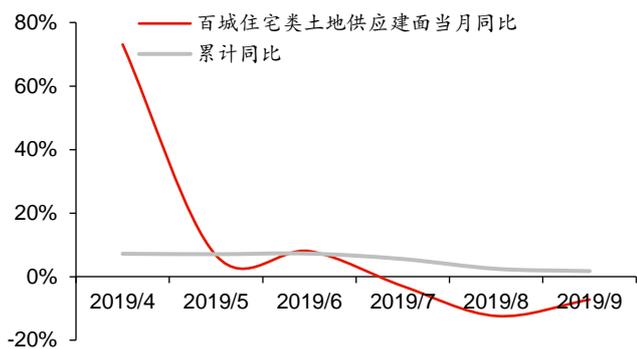
9月1日-9月15日百城住宅类土地供应建面同比下降7%，年初至今累计同比上升2%，其中一线上升46%，二线上升12%，三线下降9%。

百城住宅类土地成交建面同比下降48%，年初至今累计同比下降2%，其中一线上升34%，二线上升10%，三线下降15%。

百城住宅类土地成交楼面价同比上涨70%，年初至今累计同比上涨23%，其中一线上升4%，二线上升18%，三线上升14%。

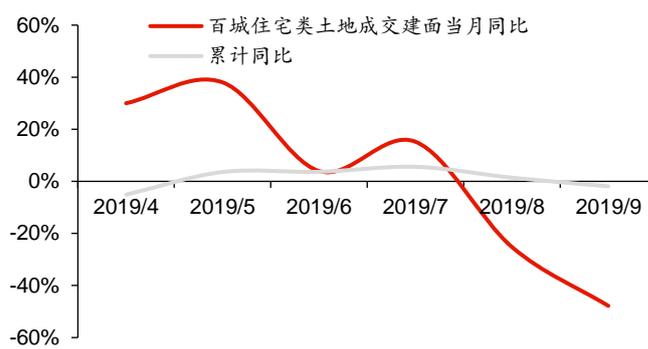
百城住宅类土地溢价率为9%，环比下降0.5个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为0%、13%、12%。

图表14：百城住宅类土地供应建面同比增速



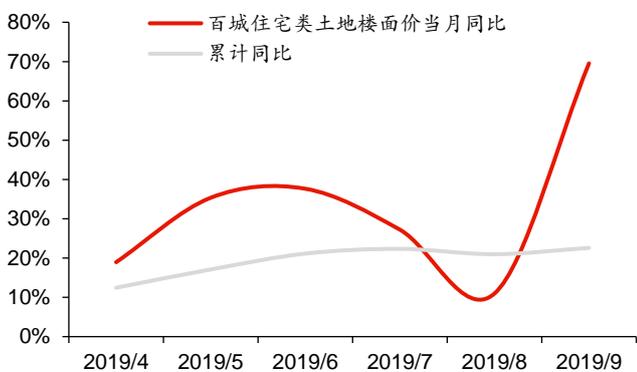
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表15：百城住宅类土地成交建面同比增速



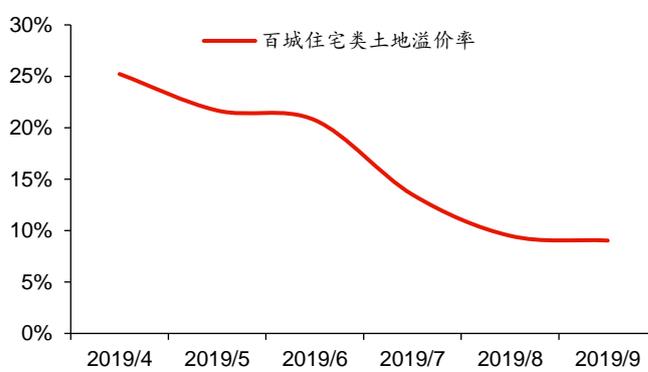
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表16：百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17：百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18：重点公司一览表

公司名称	公司代码	评级	09月20日		EPS (元)				P/E (倍)			
			收盘价 (元)	目标价区间 (元)	2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E
万科 A	000002.SZ	买入	26.80	32.58-36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	8.76	7.40	6.43	5.61
金地集团	600383.SH	买入	12.05	13.32-15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	6.73	5.43	4.53	3.78
中南建设	000961.SZ	买入	8.27	8.86-9.94	0.59	1.08	1.90	2.46	14.02	7.66	4.35	3.36
华发股份	600325.SH	买入	7.36	10.22-10.95	1.08	1.46	1.89	2.35	6.81	5.04	3.89	3.13
大悦城	000031.SZ	买入	7.04	7.80-8.45	0.35	0.65	0.77	0.96	20.11	10.83	9.14	7.33
中航善达	000043.SZ	买入	16.35	16.80-17.50	1.28	0.45	0.63	0.77	12.77	36.33	25.95	21.23

资料来源：华泰证券研究所

图表19：重点公司最新观点

公司名称	最新观点
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
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 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
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 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 股上市公司物业管理龙头，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，实现规模翻番和资源翻番。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

资料来源：华泰证券研究所

行业与公司动态

图表20：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21日	中国房地产报	特稿 超额担保：上市房企新“暗雷” (点击查看原文)
2019年09月21日	中国经营网	海南出台产业“准禁限”目录 全面禁止“三高一低”产业 五指山等四城市禁建 针对外地人销售的房地产项目 (点击查看原文)
2019年09月21日	证券时报	实探香港楼市：畸高数十年死结亟待解 (点击查看原文)
2019年09月21日	证券日报	打折难了！上海部分银行房贷利率“看齐”LPR (点击查看原文)
2019年09月21日	上海证券报	房贷利率维稳预期明显 (点击查看原文)
2019年09月21日	中国证券报	成交下滑近一半 二手房“甩卖”标签房源涌现 二手商办“价廉”引围观 (点击查看原文)
2019年09月21日	21世纪经济报道	还原“金九银十”真相：营销噱头大于市场表现 (点击查看原文)
2019年09月20日	经济观察网	房企“蛰伏”环京楼市 (点击查看原文)
2019年09月20日	中国保险报网	“换锚”在即 未来房贷利率怎么走 (点击查看原文)
2019年09月20日	新京报网	未爆冷，LPR“降息”，10月8日起房贷利率将调整 (点击查看原文)
2019年09月20日	一财网	用集体土地建可销售住宅，中小房企探索生存空间 (点击查看原文)
2019年09月20日	浙商网	新版房贷利率宁波落地 部分银行首套房贷利率上调至5.65% (点击查看原文)
2019年09月20日	财联社	住建部进一步推进住房租赁中介机构乱象专项整治 (点击查看原文)
2019年09月20日	杭州网	31省份前8月房地产投资排行榜：广东近万亿 三地负增长 (点击查看原文)
2019年09月20日	21世纪经济报道	多地推行“买公寓落户”：渴求人才还是消化库存？ (点击查看原文)
2019年09月20日	证券日报	房企“抢滩”养老市场 靠合作和并购杀入产业链 (点击查看原文)
2019年09月20日	每日经济新闻	融资渠道全方位收紧 下半场房企如何守住“钱袋子” (点击查看原文)
2019年09月20日	每日经济新闻	行业增长触及天花板 房企能否靠“第二曲线”突出重围？ (点击查看原文)
2019年09月20日	每日经济新闻	半年报凸显行业“马太效应”：头部房企有隐忧 中小房企有烦恼 (点击查看原文)
2019年09月20日	每日经济新闻	谨慎纳储 VS 积极补仓 房企拿地分化或进一步加剧 (点击查看原文)
2019年09月20日	经济参考报	房地产金融须戴上“紧箍咒” (点击查看原文)
2019年09月20日	中华工商时报	银行涉房信贷持续收紧 (点击查看原文)
2019年09月19日	中国证券报	【调研】北京新房市场：千万级房源，售楼处门可罗雀仍不打折！ (点击查看原文)
2019年09月19日	每经网	融资渠道全方位收紧 下半场房企如何守住“钱袋子”？ (点击查看原文)
2019年09月19日	每经网	半年报凸显行业“马太效应”：头部房企的隐忧和中小房企的烦恼 (点击查看原文)
2019年09月19日	国际金融报	上半年购物中心新开业规模降近四成，中国商业地产入“存量时代” (点击查看原文)
2019年09月19日	时代周报	土地市场降温：8月份近三成百强房企未拿地，土地平均溢价率重回去年末水平 (点击查看原文)
2019年09月19日	大众证券报	“先行示范区”满月 深圳一二手房地产市场分化整体保持平稳 (点击查看原文)
2019年09月19日	证券日报	房地产市场淡季明显 专家预计“金九银十”难再现 (点击查看原文)
2019年09月19日	证券时报	“先行示范区”满月 深圳楼市整体保持平稳 (点击查看原文)
2019年09月19日	经济参考报	央地政策齐发严防资金违规流入房地产 (点击查看原文)
2019年09月18日	21世纪经济报道	房地产融资收紧后 不动产股权投资风往哪吹？ (点击查看原文)
2019年09月18日	中国房地产报	上市房企新业务成色大摸底：富力建业时代中国等运营最好 (点击查看原文)
2019年09月18日	IPO头条	楼市压力前所未有！这些城市有风险！ (点击查看原文)
2019年09月18日	新京报网	亦庄二手商办房源两年半降了三成 住宅也“补跌” (点击查看原文)
2019年09月18日	阿思达克	中原 CSI 连续两周企稳 35点水平 料楼市下调幅度约一成 (点击查看原文)
2019年09月18日	阿思达克	房协下月推长者业主楼换楼先导计划 料不影响二手楼市 (点击查看原文)
2019年09月18日	新京报网	低溢价、底价成交增多，甚至流拍，土地市场仍远未见底？ (点击查看原文)
2019年09月18日	中证网	第一太平戴维斯：8月全国70个大中城市新建商品住宅平均售价增速继续放缓 (点击查看原文)
2019年09月18日	财联社	集体用地建共有产权房来了 河南房企抢得头筹 (点击查看原文)
2019年09月18日	每经网	粤泰股份“遇劫”：靠卖项目盈利、重组增持均告失败、实控人被公开谴责 (点击查看原文)
2019年09月18日	中国证券网	投资回落成交平淡 楼市“金九”秋意浓 (点击查看原文)
2019年09月18日	新京报网	“中国房地产之父”孟晓苏：亲手推动住房制度改革 (点击查看原文)
2019年09月18日	21世纪经济报道	香港核心商业区惊现“空铺潮”！小吃店、米兰站关门大吉，业主大幅减租 (点击查看原文)
2019年09月18日	21世纪经济报道	为了卖房，他们拼了！“打折降价、送车位、减免物业费...”楼市秋意渐浓？ (点击查看原文)
2019年09月18日	中国经济时报	房企加大营销力度 未来供需略趋紧 (点击查看原文)
2019年09月18日	第一财经日报	房贷利率换锚前夕 上海首套房贷“九五折”还有迹可循 (点击查看原文)
2019年09月18日	第一财经日报	房企银根收紧 土地市场热度不断降温 (点击查看原文)
2019年09月18日	第一财经日报	多渠道促房地产长效机制形成 (点击查看原文)
2019年09月18日	证券日报	头部房企获险资青睐 强强联合成大趋势 (点击查看原文)
2019年09月18日	证券日报	政策层面持续收紧 房企融资“冰火两重天” (点击查看原文)
2019年09月18日	证券日报	大房企上半年业绩优势明显 板块估值处于历史低位 (点击查看原文)
2019年09月18日	证券日报	中小房企破局之道：与时间赛跑 抓紧上市 卖项目求生 (点击查看原文)
2019年09月18日	中国证券报	调控从严不放松 楼市体味秋凉 (点击查看原文)
2019年09月18日	21世纪经济报道	楼市“价格战”透视：房企敢来真的吗？ (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18日	21世纪经济报道	一二线二手房陷入僵持 70城房价数据“秋意浓” (点击查看原文)
2019年09月18日	21世纪经济报道	房地产发展长效机制需要尽快建立 (点击查看原文)
2019年09月18日	21世纪经济报道	降准后银行资金成本每年降150亿 但房贷利率仍维持平稳难言放松 (点击查看原文)
2019年09月18日	经济参考报	楼市70年：广厦千万间 居者有其屋 (点击查看原文)
2019年09月18日	经济参考报	房地产“银根”紧锁 涨幅全面放缓 (点击查看原文)
2019年09月18日	每日经济新闻	楼市继续降温 8月房价上涨城市再减5个 (点击查看原文)
2019年09月17日	中国证券报	又见消费贷、信用卡资金违规流入楼市股市！监管部门亮剑，“资金闭环”监管后台看得一清二楚 (点击查看原文)
2019年09月17日	时代周报	“难过”的房企：“金九”失色，“银十”抢收 (点击查看原文)
2019年09月17日	中国新闻网	今年前八个月北京商品住宅销售面积同比增长71.5% (点击查看原文)
2019年09月17日	中证网	58安居客张波：8月楼市涨幅回落总体降温 购房者观望情绪变浓 (点击查看原文)
2019年09月17日	每经网	楼市继续降温！8月房价上涨城市再减5个 两个西部城市领衔新房涨幅榜 (点击查看原文)
2019年09月17日	新京报网	20城二手房价格连续三月下降，“金九银十”难再现？ (点击查看原文)
2019年09月17日	中国证券报	最新房价出炉！20城二手房价格连续3月下跌，房贷利率换锚后，房价怎么走？ (点击查看原文)
2019年09月17日	一财网	换锚倒计时！上海首套房贷利率“九五折”还有迹可寻 (点击查看原文)
2019年09月17日	新华网	《长租公寓评价规范》启动编制 行业标准化建设加速 (点击查看原文)
2019年09月17日	阿思达克	《大行报告》高盛料明年内地住宅楼价跌5% 下调内房股目标价 (点击查看原文)
2019年09月17日	金融界	浙江监管全面整顿个人消费信贷业务：严禁资金违规挪用进入楼市 (点击查看原文)
2019年09月17日	阿思达克	内地8月一二线城市新屋及二手住宅售价按月按年涨幅均回落 (点击查看原文)
2019年09月17日	财联社	国家统计局：三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅与上月相同 二手住宅涨幅微升 同比涨幅均回落 (点击查看原文)
2019年09月17日	国家统计局	2019年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况 (点击查看原文)
2019年09月17日	观点地产网	央行：上海8月房地产开发贷款增加113亿 同比多增98亿 (点击查看原文)
2019年09月17日	每日经济新闻	房产销售额腰斩，中介纷纷撤离！这个省表示，“断腕”没有让经济大起大落 (点击查看原文)
2019年09月17日	第一财经日报	房贷利率平稳换锚倒计时 多家银行基本准备就绪 (点击查看原文)
2019年09月17日	证券日报	前8个月房地产开发投资超8万亿元 (点击查看原文)
2019年09月17日	时代周报	监管再加强 房企融资生死局 (点击查看原文)
2019年09月17日	21世纪经济报道	房地产投资增速连降4个月 一线城市中秋成交平淡 (点击查看原文)
2019年09月17日	经济参考报	多地明确房贷利率浮动下限 (点击查看原文)
2019年09月17日	经济参考报	楼市稳中有降 多项指标增速连续回落 (点击查看原文)
2019年09月17日	每日经济新闻	前8月房地产投资增速年内最低 房企融资持续承压 (点击查看原文)
2019年09月16日	中证网	专家称楼市降温明显 (点击查看原文)
2019年09月16日	新京报	境内融资收紧，境外融资转热 (点击查看原文)
2019年09月16日	证券时报网	真的凉了？楼市“金九”风光不再，多个指标增速连续4个月下降 (点击查看原文)
2019年09月16日	新京报网	楼市再退烧：商品房销售面积再降 地产开发投资增速放缓 (点击查看原文)
2019年09月16日	中国网	国家统计局：前8个月全国“卖房”10亿㎡ 销售额9.5万亿元 (点击查看原文)
2019年09月16日	中国证券报	告别“金九” 房企弱化淡旺季概念 (点击查看原文)
2019年09月16日	证券时报	云南旅游开发要警惕“房地产绑架陷阱” (点击查看原文)
2019年09月16日	每日经济新闻	◎一周楼市盘点 (点击查看原文)
2019年09月16日	经济参考报	“金九”落空 中秋小长假楼市平淡收官 (点击查看原文)
2019年09月16日	经济参考报	8月募资降三成 房地产信托业务持续收紧 (点击查看原文)

资料来源：财汇资讯、华泰证券研究所

图表21：公司动态

公司	公告日期	具体内容
万科 A	2019-09-21	万科 A：关于股东权益变动的提示性公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5657563.pdf
	2019-09-21	万科 A：简式权益变动报告书 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5657564.pdf
	2019-09-20	万科 A：2015 年公司债券（第一期）2019 年付息公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-20\5654314.pdf
	2019-09-18	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\2019-09-18\5651670.pdf
中航善达	2019-09-20	关于收到《中国证监会行政许可申请受理单》的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-20\5654276.pdf
华侨城 A	2019-09-20	华侨城 A：关于“中联前海开源-华侨城租赁住房一号第一期资产支持专项计划”设立的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-20\5655017.pdf
天健集团	2019-09-19	南宁市天健房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的南宁市天健城房地产开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5653538.pdf
	2019-09-19	南宁市天健房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的南宁市天健城房地产开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5653537.pdf
	2019-09-19	南宁市天健城房地产开发有限公司清产核资专项审计报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5653536.pdf
	2019-09-19	第八届董事会第二十五次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5653533.pdf
	2019-09-19	独立董事关于第八届董事会第二十五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\2019-09-19\5653534.pdf
	2019-09-19	关于子公司收购其控股子公司其他股东方 40%股权的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5653535.pdf
	2019-09-21	关于获取项目国有建设用地使用权公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5655951.pdf
	2019-09-19	关于获取无锡市锡国土（经）2019-26 地块国有建设用地使用权的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5653709.pdf
我爱我家	2019-09-21	关于向合格投资者公开发行公司债券获得中国证券监督管理委员会核准批复的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5657180.pdf
中南建设	2019-09-19	关于公司控股股东持股质押及解除质押的公告（9月19日） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5653210.pdf
	2019-09-18	2019 年第十一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\2019-09-18\5651434.pdf
	2019-09-18	2019 年第十一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\2019-09-18\5651433.pdf
	2019-09-16	2019 年第十一次临时股东大会提示性公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-16\5646784.pdf
	2019-09-16	关于为中南新世界等公司提供担保的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-16\5646781.pdf
荣盛发展	2019-09-19	2019 年度第五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\2019-09-19\5652968.pdf
	2019-09-19	2019 年度第五次临时股东大会的法律意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5652969.pdf
	2019-09-16	关于召开 2019 年度第五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\2019-09-16\5646307.pdf
世联行	2019-09-21	第四届董事会第四十七次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656849.pdf
	2019-09-21	独立董事提名人声明（一） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656846.pdf
	2019-09-21	独立董事候选人声明（张建平） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656843.pdf
	2019-09-21	独立董事候选人声明（傅曦林） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656852.pdf
	2019-09-21	关于深圳市世联小额贷款有限公司信贷基础资产转让暨关联交易的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656847.pdf

	2019-09-21	第四届监事会第四十六次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656850.pdf
	2019-09-21	独立董事候选人声明（杨毅） 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656853.pdf
	2019-09-21	关于召开2019年第三次临时股东大会的通知 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656848.pdf
	2019-09-21	独立董事关于第四届董事会第四十七次会议相关事项的事前认可及独立意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656851.pdf
	2019-09-21	独立董事提名人声明（三） 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656845.pdf
	2019-09-21	关于职工代表大会选举职工监事的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656842.pdf
	2019-09-21	独立董事提名人声明（二） 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656844.pdf
华发股份	2019-09-21	华发股份2019年第八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\2019-09-21\5656982.pdf
	2019-09-21	华发股份2019年第八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\2019-09-21\5656983.pdf
蓝光发展	2019-09-19	蓝光发展独立董事关于公司对外担保的独立意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5652719.pdf
	2019-09-19	蓝光发展关联交易进展情况公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5652720.pdf
	2019-09-19	蓝光发展关于公司拟为合作方提供担保的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5652721.pdf
	2019-09-19	蓝光发展关于召开2019年第十次临时股东大会的通知 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5652723.pdf
	2019-09-19	蓝光发展关于提供担保进展情况的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5652722.pdf
	2019-09-19	蓝光发展第七届董事会第二十七次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-19\5652724.pdf
	2019-09-17	蓝光发展关于控股股东股份解除质押的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-17\5648500.pdf
绿地控股	2019-09-21	绿地控股关于参加2019年上海辖区上市公司投资者集体接待日活动的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-21\5656424.pdf
	2019-09-18	绿地控股关于收购上海吉盛伟邦绿地国际家具村市场经营管理有限公司50%股权的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-9\2019-09-18\5650973.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