

房地产行业周报

全球降息潮继续演绎，产业资本增持地产股

推荐（维持）

投资要点:

- **房地产行业数据:** 上周(19/09/14-19/09/20)主流45城一手房成交637万平方米,环比+6%;其中,一二线环比+2%、三四线环比+18%;9月一手房月成交同比+6%,较8月上升16pct,其中一二线同比+6%、三四线同比+5%,分别较8月+14pct和+22pct。上周14个重点城市二手房合计周成交135万平方米,环比+12%;9月二手房月成交同比+3%,较8月下降0.3pct。库存方面,上周15城推盘环比+52%,成交环比+14%,周成交/推盘比0.77倍,低于上周的1.03倍,低于8月的0.84倍;15城可售面积7,812万平方米,环比+0.9%;3个月移动平均去化月数为8.9个月,环比上升0.1个月,行业依然处于低库存阶段,并本轮加库存过程料将较为纠结。
- **主要政策新闻:** 宏观方面,1-8月,全国房地产开发投资84,589亿元,同比+10.5%;商品房销售面积101,849万平方米,同比-0.6%;央行16日实施全面降准0.5个百分点,17日开展2000亿元MLF操作,中标利率3.30%;LPR改革后的第二次贷款市场报价利率为1年期LPR为4.20%,较上次略有下降,5年期以上品种报4.85%,较上次不变;美联储联邦目标基金利率区间下调25个基点,乌克兰、印尼、巴西、香港跟进下调基准利率;财政部和住建部提出老旧小区改造资金按照改造面积等因素及相应权重进行分配;地方政策方面,深圳实施政策降低企业用房成本,严控产业用房租金过快上涨;宁波大幅放宽人才落户、居住就业落户条件;杭州人才住房保障购房最高补贴120万元,租赁最高补贴4000元/月;长春增加租赁住房用地有效供给、加大住房租赁市场金融支持;徐州与连云港等7个已签约的淮海经济区城市开办住房公积金贷款互认互贷。据统计,9月增持个股中,地产股被实控人及产业资本增持较多。
- **公司动态跟踪:** 中航善达提交的《上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料已被证监会受理;保利地产全资子公司保利物业获准发行不超过15,333.34万股境外上市外资股,完成发行后可到香港交易所主板上市;首开股份召开股东大会通过《关于公司拟在北京金融资产交易所发行8亿元债权融资计划的议案》;保利地产第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权及第二个行权期第一次行权股票数量为3,483.94万股;阳光城股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期可行权的期权数量为6,438.75万份,行权价格调整为6.1元人民币;绿地控股全资子公司绿地商业出资23.49亿收购上海吉盛伟邦绿地国际家具村剩余股权。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数下跌1.54%,沪深300指数下跌0.92%,相对收益为-0.61%,板块表现弱于大盘,在28个板块排名中排第18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:卧龙地产、空港股份、ST岩石、万泽股份、数源科技,上周涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为哈高科、大港股份、东方银星、莱茵置业、泛海控股。
- **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18A4.4%和19E5.8%、远高于10Y国债3%,板块PE TTM处于12年以来8-30倍估值区间的3%分位,明显低于同期沪深两市的18%。我们:1)维持开发推荐评级,推荐:a) 低估值龙头:保利地产、金地集团、万科A、融创中国、绿地控股、招商蛇口;b) 二线成长蓝筹:中南建设、阳光城、旭辉控股、金科股份、首开股份、华夏幸福、荣盛发展、蓝光发展;2) 维持商业推荐评级,推荐:大悦城,建议关注:中国国贸和金融街等;3) 维持物管推荐评级,维持推荐:中航善达,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	3.55
总市值(亿元)	21,920.31	3.48
流通市值(亿元)	19,727.49	4.29

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	1.36	-12.84	7.92
相对表现	-2.71	-15.41	-7.48



相关研究报告

《房地产行业周报: 银保监会未控制贷款增量, 宏观宽松对冲、地方因城施策, 多维度估值筑底待修复》

2019-09-15

《房地产8月月报: 投资表现趋强、实际趋弱, 销售超预期好、尤其中西部》

2019-09-16

《商业地产行业深度报告系列之一: 优质商业地产受益资产荒, 流动性宽松驱动价值重估》

2019-09-19

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+6%, 月成交同比+6%, 一二线同比+6%、三四线同比+5%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 6%, 一二线环比上升 2%、三四线环比上升 18%	4
2、成交月同比: 9 月 45 城月成交同比上升 6%, 一二线同比上升 6%、三四线同比上升 5%	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+12%, 9 月月成交同比+3%、较上月-0.3pct.....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比+52%, 可售面积环比+0.9%、去化月数上升 0.1 个月	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告.....	16
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.....	19
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+6%，月成交同比+6%，一二线同比+6%、三四线同比+5%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 6%，一二线环比上升 2%、三四线环比上升 18%

上周(9.14-9.20)45 个重点城市新房合计成交 636.8 万平米，环比上升 5.8%，较 18 年周均成交 585.9 万平米上升 9.8%，较本年周均成交 604.8 万平米上升 5.3%。

其中一二线城市合计成交 466.4 万平米，环比上升 1.8%，较 18 年周均成交 413.4 万平米上升 12.8%，较本年周均成交 449.1 万平米上升 3.9%。三四线城市合计成交 170.4 万平米，环比上升 18.3%，较 18 年周均成交 166.5 万平米上升 2.3%，较本年周均成交 155.7 万平米上升 9.4%。

按照更细分城市能级来看，

上周(9.14-9.20)4 个一线城市新房合计成交 75.9 万平米，环比下降 12.5%，较 18 年周均成交 83.9 万平米下降 9.5%，较本年周均成交 86.7 万平米下降 12.5%。

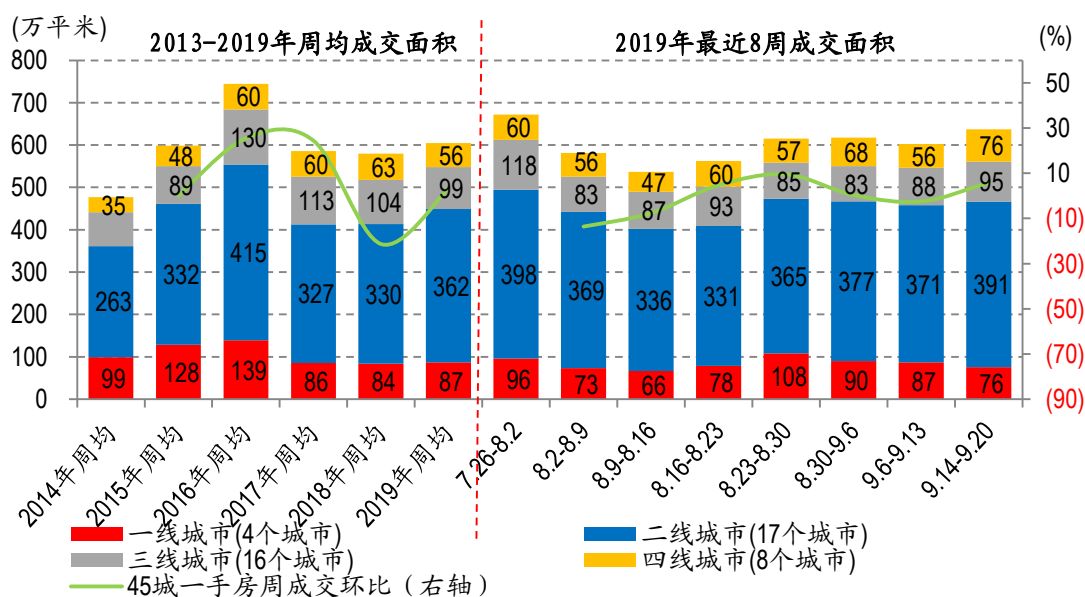
上周(9.14-9.20)17 个二线城市新房合计成交 390.5 万平米，环比上升 5.1%，较 18 年周均成交 329.5 万平米上升 18.5%，较本年周均成交 362.4 万平米上升 7.8%。

上周(9.14-9.20)16 个三线城市新房合计成交 94.7 万平米，环比上升 7.3%，较 18 年周均成交 104 万平米下降 8.9%，较本年周均成交 99.3 万平米下降 4.6%。

上周(9.14-9.20)8 个四线城市新房合计成交 75.7 万平米，环比上升 35.7%，较 18 年周均成交 62.5 万平米上升 21%，较本年周均成交 56.5 万平米上升 34%。

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6%，一二线同比上升6%、三四线同比上升5%

9月(9.1-9.20)45个重点城市截止上周一手房合计成交1775.1万平方米，较8月同期环比上升12.3%，较去年9月同期同比上升6%。其中当月成交同比较8月上升15.6pct；年初累计至今成交2.3亿平米，同比上升9.9%。

其中一二线城市合计成交1324.6万平方米，较8月同期环比上升12%，较去年9月同期同比上升6.2%，其中当月成交同比较8月上升13.5pct；年初累计至今成交16808.7万平方米，同比上升18.8%。三四线城市合计成交450.6万平方米，较8月同期环比上升13.3%，较去年9月同期同比上升5.4%，其中当月成交同比较8月上升21.5pct；年初累计至今成交5829万平方米，同比下降9.7%。

按照更细分城市能级来看，

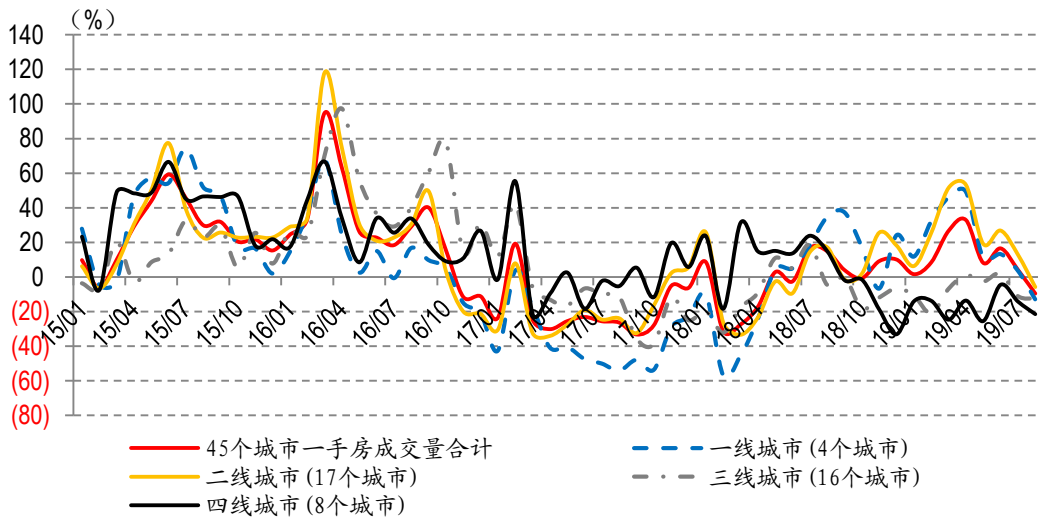
9月(9.1-9.20)4个一线城市截止上周一手房合计成交237.4万平方米，环比8月上升18.8%，较去年9月同比下降14.5%，其中当月成交同比较8月下降1.6pct；年初累计至今成交3245.4万平方米，同比上升13.2%。

9月(9.1-9.20)17个二线城市截止上周一手房合计成交1087.2万平方米，环比8月上升10.6%，较去年9月同比上升12.2%，其中当月成交同比较8月上升18pct；年初累计至今成交13563.2万平方米，同比上升20.2%。

9月(9.1-9.20)16个三线城市截止上周一手房合计成交256.4万平方米，环比8月上升1.4%，较去年9月同比下降6.9%，其中当月成交同比较8月上升5.6pct；年初累计至今成交3715万平方米，同比下降7%。

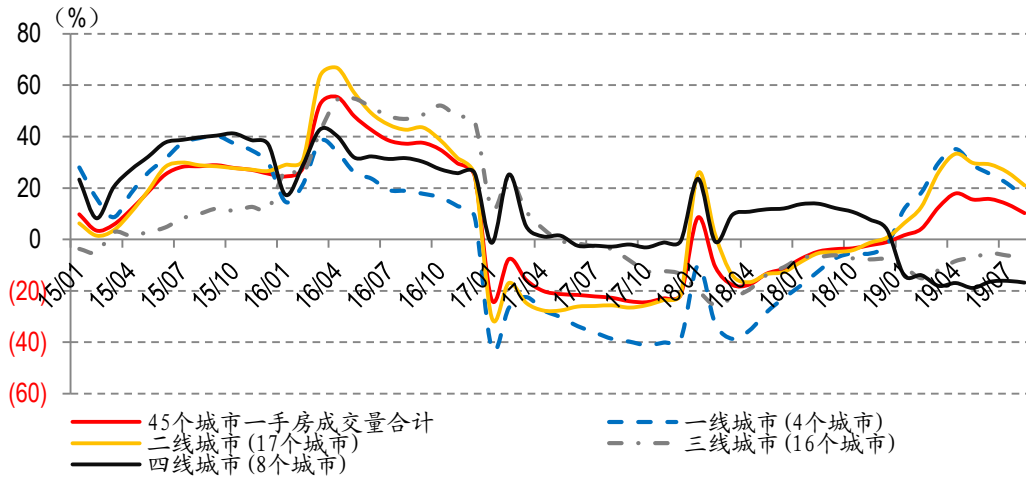
9月(9.1-9.20)8个四线城市截止上周一手房合计成交194.1万平方米，环比8月上升34.2%，较去年9月同比上升27.8%，其中当月成交同比较8月上升49.3pct；年初累计至今成交2114.1万平方米，同比下降14.1%。

图表 2、各线城市一手房成交面积同比



资料来源：Wind，华创证券

图表 3、45 城一手房累计成交同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 4、重点城市新房成交数据

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平方米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平方米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平方米)	累计同比 (%)
45 城合计	637	5.8	1,775	12.3	6.0	22,638	9.9
一线城市	76	(12.5)	237	18.8	(14.5)	3,245	13.2
二线城市	391	5.1	1,087	10.6	12.2	13,563	20.2
三线城市	95	7.3	256	1.4	(6.9)	3,996	(7.0)
四线城市	76	35.7	194	34.2	27.8	2,114	(14.1)
一线城市							
北京	16	(15.1)	56	35.7	(16.3)	720	43.4
上海	31	(13.8)	100	26.3	(6.4)	1,300	1.8
广州	19	(0.7)	52	(1.3)	(33.8)	862	10.4
深圳	9	(22.7)	30	10.3	15.4	363	18.5
二线城市							
杭州	25	1.0	68	49.1	(10.4)	689	(25.0)
南京	24	21.5	68	55.3	54.7	612	12.0
武汉	53	(10.5)	157	(0.8)	63.7	1,752	21.9
苏州	22	15.0	60	(10.7)	(12.5)	874	14.1
济南	25	5.8	72	23.0	(4.5)	901	137.3
成都	50	15.4	134	(14.7)	(9.2)	2,019	58.8
青岛	41	10.5	106	32.1	14.4	1,156	(16.0)
宁波	13	3.3	42	(21.5)	85.8	555	108.7
福州	11	52.2	28	48.7	58.9	265	32.5
南宁	33	16.3	93	30.1	50.5	1,006	53.1
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	179	(50.5)

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 (%)
三线城市							
泉州	6	(11.8)	18	8.0	(27.9)	254	(11.1)
扬州	5	8.8	14	(30.8)	(60.9)	191	(37.6)
常州	6	(22.5)	19	29.5	(23.4)	487	35.2
襄阳	NA	NA	NA	NA	NA	98	(55.4)
绍兴	3	35.4	8	(8.9)	116.0	165	29.9
惠州	9	34.5	21	9.8	10.9	234	(7.0)
泰州	2	81.7	6	30.8	1,053.6	68	2.2
镇江	20	25.2	45	9.4	18.2	555	0.4
金华	3	14.9	8	5.0	(38.1)	134	(22.0)
淮安	12	5.6	35	2.3	(3.7)	445	(24.1)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	17	(80.1)
四线城市							
安庆	NA	NA	NA	NA	NA	50	(71.5)
汕头	4	22.3	10	11.6	(0.9)	179	(30.4)
连云港	25	39.3	68	77.0	111.4	476	(15.1)
韶关	3	17.1	9	(16.3)	(12.4)	127	(12.5)
吉林	6	21.8	14	5.8	(17.7)	176	(0.1)
莆田	8	241.8	14	49.6	NA	178	38.5
淮南	3	(11.2)	12	57.7	(12.4)	145	4.9

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+12%, 9 月月成交同比+3%、较上月-0.3pct

上周(9.14-9.20)14 个重点城市二手房房合计成交 134.6 万平米, 环比上升 12.4%; 9 月截至上周累计成交 378.8 万平米, 较 8 月同期环比下降 8.5%, 较去年 9 月同期同比上升 3%, 其中当月成交同比较 8 月下降 0.3pct; 年初累计至今成交 5198.7 万平米, 同比上升 1.5%。

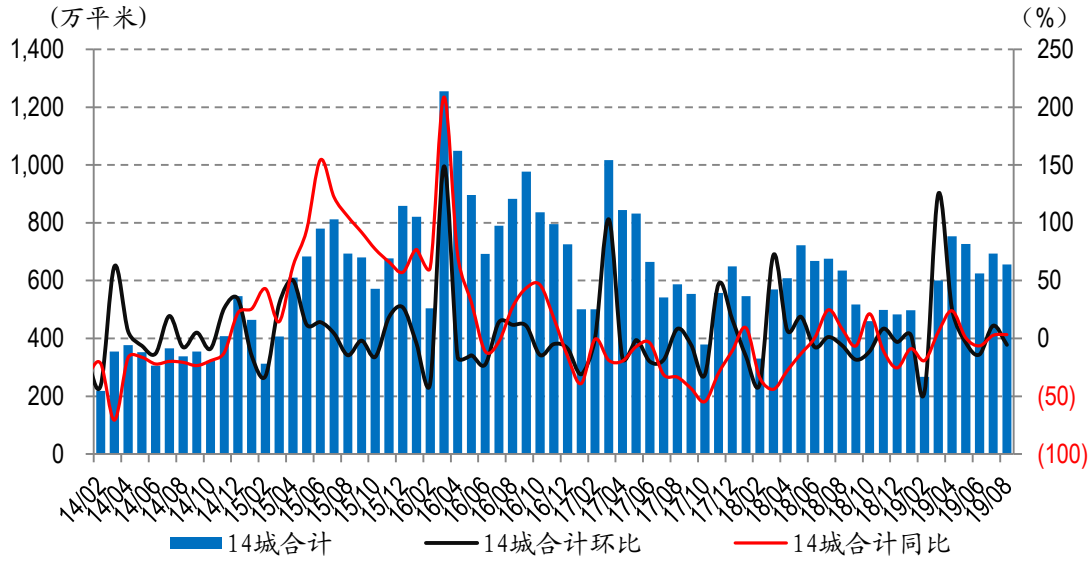
按照更细分城市能级来看,

上周(9.14-9.20)2 个一线城市二手房房合计成交 38.4 万平米, 环比上升 7.6%; 9 月截至上周累计成交 111.6 万平米, 较 8 月同期环比下降 4.1%, 较去年 9 月同期同比下降 21.5%, 其中当月成交同比较 8 月下降 11.1pct; 年初累计至今成交 1459.1 万平米, 同比下降 8.7%。

上周(9.14-9.20)8 个二线城市二手房房合计成交 87.5 万平米, 环比上升 14.2%; 9 月截至上周累计成交 242 万平米, 较 8 月同期环比下降 9.6%, 较去年 9 月同期同比上升 23.4%, 其中当月成交同比较 8 月下降 13.8pct; 年初累计至今成交 3372.5 万平米, 同比上升 10.6%。

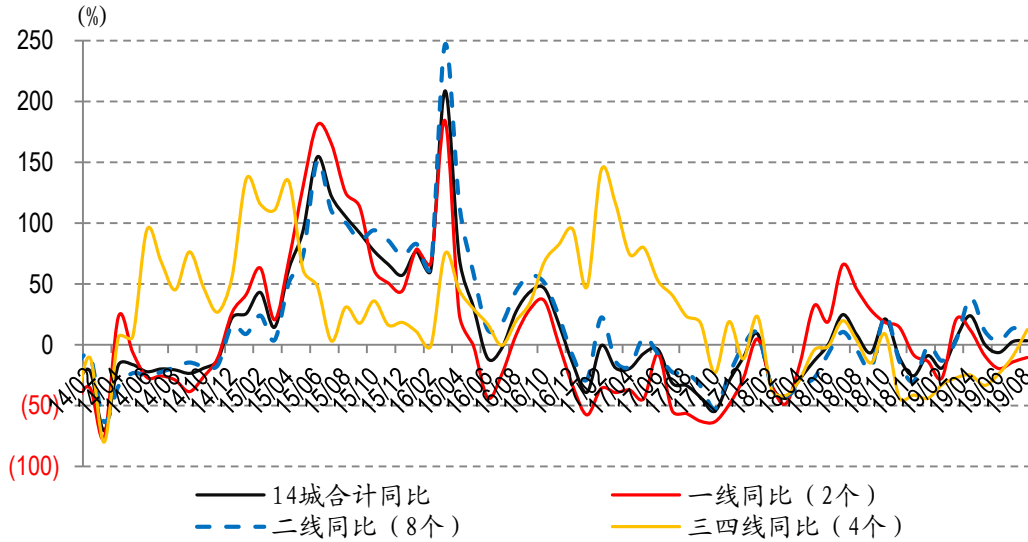
上周(9.14-9.20)4 个三四线城市二手房房合计成交 8.6 万平米, 环比上升 18.1%; 9 月截至上周累计成交 25.2 万平米, 较 8 月同期环比下降 16.2%, 较去年 9 月同期同比下降 15%, 其中当月成交同比较 8 月下降 27.4pct; 年初累计至今成交 367.1 万平米, 同比下降 22.7%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比

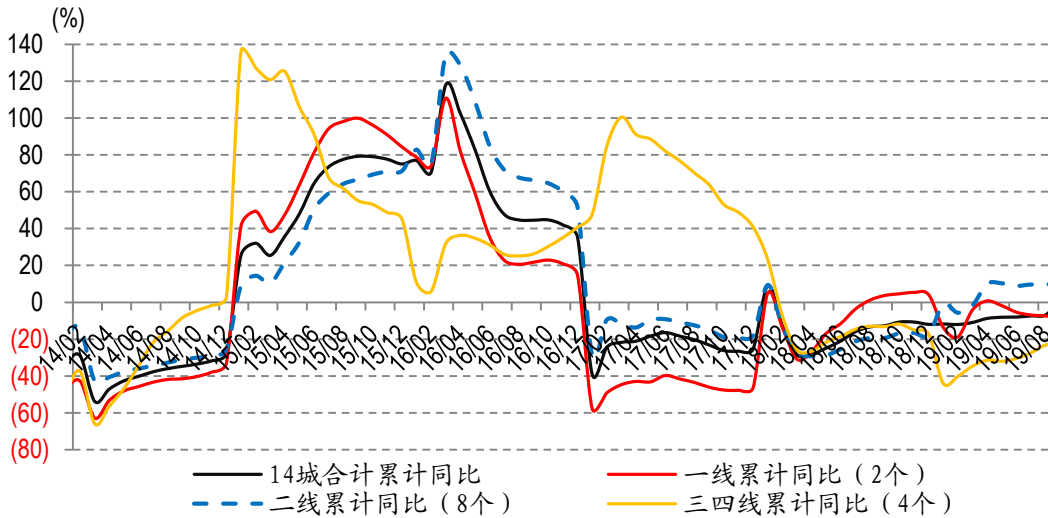


资料来源: Wind, 华创证券

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	134.6	12.4	378.8	(8.5)	3.0	5,198.7	1.5
一线城市	38.4	7.6	111.6	(4.1)	(21.5)	1,459.1	(8.7)
二线城市	87.5	14.2	242.0	(9.6)	23.4	3,372.5	10.6
三四线城市	8.6	18.1	25.2	(16.2)	(15.0)	367.1	(22.7)
一线城市							
北京	21.9	(5.8)	69.1	(12.7)	(37.9)	996.1	(11.1)
深圳	16.6	32.5	42.6	14.2	37.4	463.1	(2.9)
二线城市							
杭州	10.0	26.8	23.8	(24.2)	1.0	425.0	(18.3)
南京	19.9	12.6	54.9	9.0	80.8	511.9	26.0
苏州	19.8	11.0	56.7	(22.5)	(10.4)	893.4	30.8
青岛	12.2	35.7	31.4	9.2	69.8	362.7	(10.1)
无锡	13.7	13.9	37.9	(3.7)	68.0	439.2	6.3
大连	NA	NA	NA	NA	NA	175.6	(33.8)
南宁	5.0	(17.6)	18.7	(21.5)	108.3	220.3	21.6
厦门	6.9	11.8	18.5	(10.6)	17.4	344.5	93.5
三四线城市							
扬州	3.6	11.8	10.4	15.9	26.3	125.8	(8.8)
岳阳	1.2	(13.8)	4.2	(11.7)	(20.0)	56.8	(27.8)
金华	2.9	28.0	8.7	(1.4)	29.5	108.0	(31.0)
江门	0.8	132.7	1.8	(75.3)	(80.3)	76.5	(24.7)

二手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
张家港	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

资料来源: Wind, 华创证券

(三) 新房库存: 15城上周推盘环比+52%, 可售面积环比+0.9%、去化月数上升0.1个月

上周(2019/9/14-2019/9/20) 15个重点城市合计推盘 292 万平方米, 环比上升 52.1%, 对应上述城市合计成交 225 万平方米, 环比上升 13.9%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 0.77 倍, 低于上周的 1.03 倍, 低于 8 月的 0.84 倍。

上周末(2019/9/20) 15 个重点城市合计住宅可售面积为 7,811.7 万平方米, 环比上升 0.9%。其中, 一线城市合计可售面积为 2669.9 万平方米, 环比上升 0.8%。北上广深可售面积环比变化分别为+2.3%、-0.7%、-0.4%、+5.5%。二线城市合计可售面积为 3549.3 万平方米, 环比上升 1.5%。三线城市合计可售面积为 1592.4 万平方米, 环比下降 0.5%。

上周末(2019/9/20) 15 个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 8.9 个月, 环比上升 0.1 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 9.4 个月, 环比上升 0.3 个月。北上广深去化月数分别为 14.8 个月、6.5 个月、10.3 个月、7.3 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 7.2 个月, 环比上升 0 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 15 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

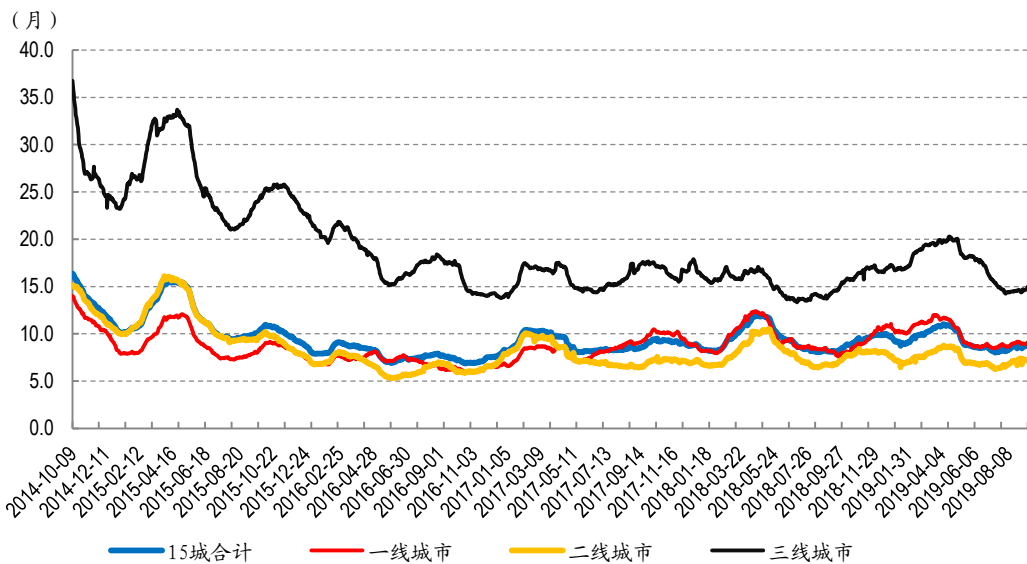
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7812	0.87	29.4	(0.06)	8.9	0.08
一线城市	2670	0.83	9.5	(2.30)	9.4	0.29
二线城市	3549	1.50	16.4	1.48	7.2	0.00
三线城市	1592	(0.45)	3.5	(0.96)	15.0	0.08
一线城市						
北京	898	2.26	2.0	(0.11)	14.8	0.34
上海	771	(0.74)	3.9	(1.04)	6.5	0.02
广州	785	(0.44)	2.5	(6.49)	10.3	0.63
深圳	216	5.53	1.0	(0.41)	7.3	0.41
二线城市						
杭州	267	4.74	2.3	1.43	3.9	0.12
南京	521	12.99	2.6	3.26	6.7	0.58
苏州	504	1.17	2.7	(1.10)	6.2	0.14
福州	350	(1.70)	0.8	5.14	14.1	(0.98)
厦门	297	0.02	0.5	(11.39)	21.0	2.40
温州	900	(1.02)	3.8	2.48	7.9	(0.28)

一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
南宁	710	(1.42)	3.7	2.32	6.4	(0.24)
三线城市						
泉州	668	0.00	1.0	(1.95)	21.7	0.42
惠州	195	0.00	0.8	1.54	7.7	(0.12)
莆田	261	(2.70)	0.7	2.13	11.6	(0.58)
江阴	468	0.00	0.9	(4.43)	17.1	0.76

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。

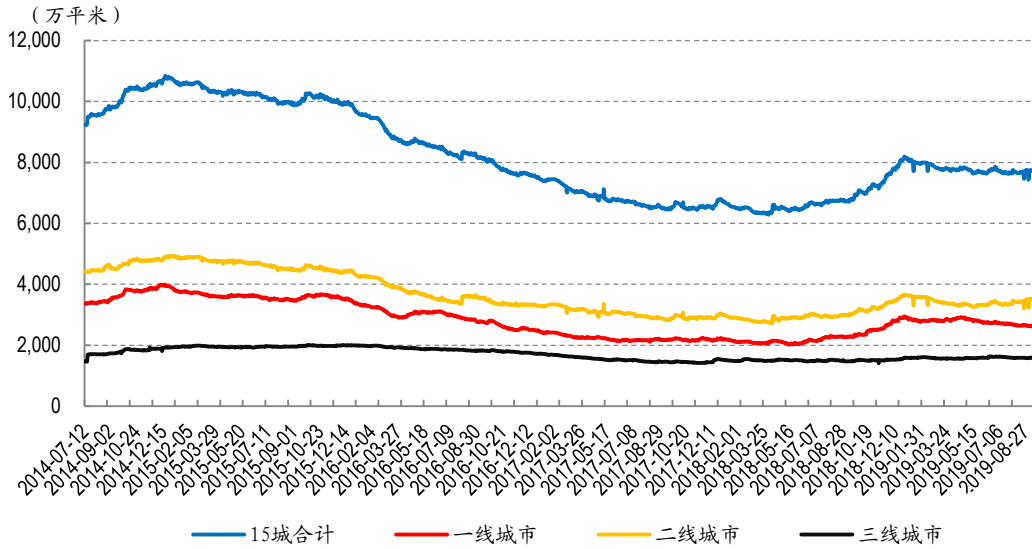
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

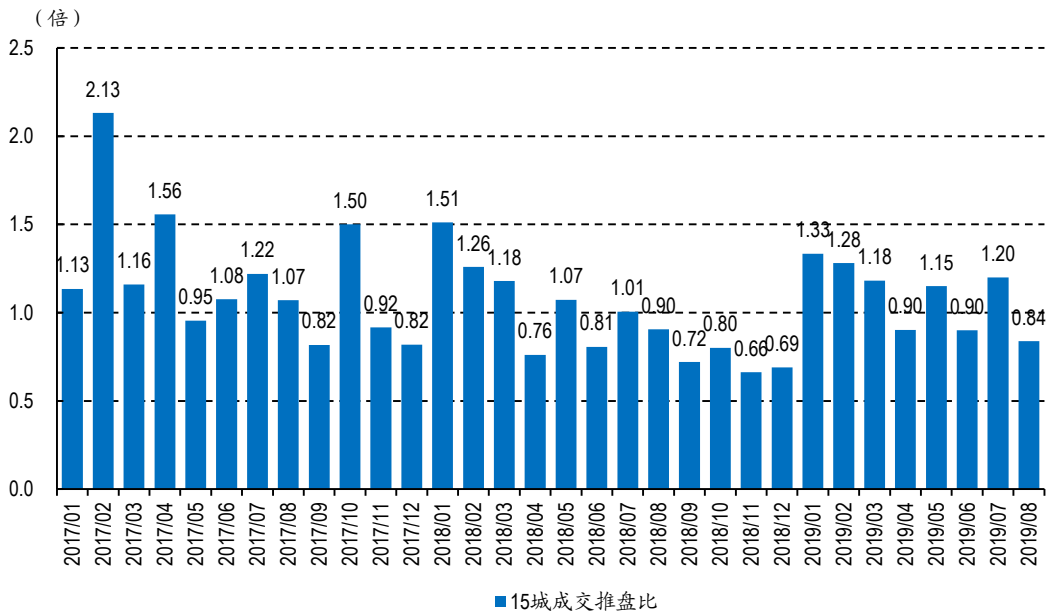
图表 11、各线城市可售面积



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: LPR 改革后的第二次贷款市场报价利率为 1 年期 LPR 为 4.20%，较上次略有下降，5 年期以上品种报 4.85%，较上次不变；央行 16 日实施全面降准 0.5 个百分点，周二开展 2000 亿元 MLF 操作，中标利率 3.30%；乌克兰央行降息 50 个基点至 16.50%；美联储联邦目标基金利率区间下调 25 个基点；挪威将基准利率上调 25 个基点至 1.50%；印尼央行将 7 天逆回购利率降低 25 个基点至 5.25%；巴西央行将基准利率下调 50 个基点至 5.5%；日本央行表示面临放宽货币政策的压力；香港金管局将基准利率下调 25 个基点至 2.25%；澳门金融管理局下调贴现窗基本利率 25 个基点至 2.25%。

政策: 财政部和住建部提出老旧小区改造资金按照改造面积、改造户数等因素以及相应权重进行分配；国务院鼓励利用工业厂房、商业用房等既有空间建设改造成体育设施；长春表示要增加租赁住房用地有效供给、加大住房租赁市场金融支持；上海出台政策，征收安置住房用途调整为共有产权保障住房的，原房地产开发企业可继续作为开发和销售主体；深圳实施政策降低企业用房成本，严控产业用房租金过快上涨；宁波施行户口迁移新政，大幅放宽人才落户、居住就业落户条件。

人才政策: 杭州颁布政策，人才住房保障购房最高补贴 120 万元，租赁最高补贴 4000 元/月。

信贷: 徐州与连云港等 7 个已签约的淮海经济区城市开办住房公积金贷款互认互贷；浙江省要求银行机构加强个人消费贷款用途管控，严禁贷款资金违规流入股市、楼市，不得以未解除抵押的房产抵押发放个人消费贷款。

土地: 前 8 月全国土地出让收入同比增长 4.2%；农业农村部发文，农村村民一户只能拥有一处宅基地。

市场: 国家统计局发布数据显示，2019 年 1-8 月份，全国房地产开发投资 84,589 亿元，同比增长 10.5%，增速比 1-7 月份回落 0.1 个百分点；商品房销售面积 101,849 万平方米，同比下降 0.6%，降幅比 1-7 月份收窄 0.7 个百分点；海南着力减少经济对房地产依赖，1-8 月海南房地产销售额降低；55 城新建商品住宅价格环比上涨，北上广深分别涨 0.5%、涨 0.3%、涨 0.2%、涨 0.2%；香港金管局密切监察香港楼市发展，楼市近期下调约 3%，以新定价推出的居屋单位数目已经超过 9000 个；北京统计局公布 1-8 月北京全市商品房销售面积为 534 万平方米，同比增长 50.8%；截止 9 月 16 日，香港整体物业买卖录 2004 宗注册，较 8 月同期减少约 39%；广州二手房整体成交均价下降，均价为 2.2 万元/平方米，已连降 4 个月，达到年内最低水平；北京“金九”期间二手房住宅成交合计 5831 套，同比下降 44.51%，新建商品房住宅合计成交仅 1640 套。

融资: 在此前监管部门对房地产行业开发贷、信托、债券融资等融资渠道持续收紧的情况下，央行发布降准的消息并未给市场带来过多期待。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/9/16	乌克兰：央行降息 50 个基点至 16.50%。	乌克兰央行降息 50 个基点至 16.50%。
	2019/9/16	日本：央行面临放宽货币政策的压力	日本央行面临放宽货币政策的压力，可能正在考虑一系列宽松选择，包括进一步下调负利率，并可能采取扭转操作来帮助收益率曲线趋陡。
	2019/9/16	中国央行 16 日实施全面降准 0.5 个百分点	9 月央行降准方案中的第一步——全面降准 0.5 个百分点于 16 日实施，释放资金约 8000 亿元。
	2019/9/17	央行开展 2000 亿元 MLF 操作，中标利率 3.30%	央行开展 2000 亿元 MLF 操作，中标利率 3.30%，上次为 3.30%；今日不开展逆回购操作；今日有 800 亿元逆回购和 2650 亿元 MLF 到期。

	2019/9/19	美联储联邦目标基金利率区间下调 25 个基点	美联储宣布将联邦目标基金利率区间下调 25 个基点，至 1.75%~2.00%，为年内第二次降息。
	2019/9/19	挪威：基准利率上调 25 个基点至 1.50%	挪威央行将基准利率上调 25 个基点至 1.50%，为年内第三次加息。
	2019/9/19	印尼央行将 7 天逆回购利率降低 25 个基点至 5.25%	印尼央行将 7 天逆回购利率降低 25 个基点至 5.25%，是该行自 7 月以来的连续第三个月降息。
	2019/9/19	巴西央行将基准利率下调 50 个基点至 5.5%。	巴西央行将基准利率下调 50 个基点至 5.5%。
	2019/9/19	日本央行行长表示日本央行可能有更多的宽松空间	日本央行行长黑田东彦表示相比于欧洲，日本央行可能有更多的宽松空间，将在市场操作中进行必要调整，以确保收益率曲线足够陡峭，现在更加迫切地需要放宽政策。
	2019/9/19	香港：金管局将基准利率下调 25 个基点至 2.25%	香港金管局将基准利率下调 25 个基点至 2.25%，为香港金管局年内第二次降息。
	2019/9/19	澳门：金融管理局下调贴现窗基本利率 25 个基点至 2.25%	澳门金融管理局下调贴现窗基本利率 25 个基点至 2.25%，为年内第二次下调有关政策性利率。
	2019/9/20	LPR 改革后的第二次贷款市场报价利率为 1 年期 LPR 为 4.20%，较上次略有下降；5 年期以上品种报 4.85%，较上次不变。	9 月 20 日 LPR 迎来改革后的第二次报价，当日贷款市场报价利率为：1 年期 LPR 为 4.20%，前值为 4.25%，5 年期以上品种报 4.85%，上次为 4.85%。
政策	2019/9/16	宁波：施行户口迁移新政，大幅放宽人才落户、居住就业落户条件	宁波市正式施行户口迁移新政，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。
	2019/9/17	财政部和住建部提出老旧小区改造资金按照改造面积、改造户数等因素以及相应权重进行分配	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》，提出老旧小区改造资金按照改造面积、改造户数、改造楼栋数等因素以及相应权重进行分配；年度租赁补贴资金、年度公租房资金、年度城市棚户区改造资金占公租房保障和城市棚户区改造资金比重为 90%。
	2019/9/18	国务院：鼓励利用工业厂房、商业用房等既有空间建设改造成体育设施	国务院颁布了《关于促进全民健身和体育消费推动体育产业高质量发展的意见》，鼓励各类市场主体利用工业厂房、商业用房、仓储用房等既有建筑及屋顶、地下室等空间建设改造成体育设施。
	2019/9/18	长春：增加租赁住房用地有效供给、加大住房租赁市场金融支持	长春市人民政府发布了《关于进一步培育和发展住房租赁市场的实施意见》，提出了增加租赁住房用地有效供给、加大住房租赁市场金融支持等十一条政策措施，计划 2019 年新增租赁住房 127 万平方米、2020 年和 2021 年新增租赁住房 100 万平方米。
	2019/9/19	上海：征收安置住房用途调整为共有产权保障住房的，原房地产开发企业可继续作为开发和销售主体	上海发布《关于保障性住房房源管理的若干规定》，提出征收安置住房用途调整为共有产权保障住房的，原房地产开发企业可继续作为开发和销售主体，也可由收购征收安置住房的住房保障机构作为销售主体。
	2019/9/20	深圳：降低企业用房成本，严控产业用房租金过快上涨	深圳正式发布关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行），从加大供应力度、加强行业监管等六个方面提出了 20 条具体措施，目的在于进一步降低企业用房成本，严控产业用房租金过快上涨，

			10月1日起施行。
人才政策	2019/9/19	杭州:人才住房保障购房最高补贴120万元,租赁最高补贴4000元/月。	杭州市余杭区发布《余杭区高层次人才购房补贴、租赁补贴操作指引》的公告,本次人才住房保障方式为购房补贴、租赁补贴两种,购房最高补贴120万元,租赁最高补贴4000元/月。
信贷	2019/9/16	徐州与连云港等7个已签约的淮海经济区城市开办住房公积金贷款互认互贷	徐州与宿州、淮北、商丘、菏泽、枣庄、连云港、宿迁等7个已签约的淮海经济区城市开办住房公积金贷款互认互贷。7个签约城市缴存职工在徐州购房置业,按照徐州市公积金贷款政策执行;徐州市缴存职工在其他7个签约城市所在地购房贷款,按当地公积金贷款异地贷款政策执行。
	2019/9/17	浙江:严禁贷款资金违规流入股市、楼市	浙江银保监局负责人基于《关于进一步规范个人消费贷款有关问题的通知》进行阐述,重点要求银行机构加强个人消费贷款用途管控,严禁贷款资金违规流入股市、楼市,不得以未解除抵押的房产抵押发放个人消费贷款等等。
土地	2019/9/18	前8月全国土地出让收入同比增长4.2%	财政部披露财政收支情况,前8月全国土地出让收入同比增长4.2%;契税收入4226亿元,同比增长7.6%;土地增值税收入4487亿元,同比增长8.8%;房产税收入1824亿元,同比下降1.3%。
	2019/9/20	农业农村部:农村村民一户只能拥有一处宅基地	农业农村部发布《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》,提出农村村民一户只能拥有一处宅基地,鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅,发展农家乐、乡村旅游等。
市场	2019/9/16	国家统计局发布数据显示,1-8月份全国房地产开发投资84,589亿元,同比增长10.5%,	国家统计局发布数据显示,2019年1-8月份,全国房地产开发投资84,589亿元,同比增长10.5%,增速比1-7月份回落0.1个百分点;商品房销售面积101,849万平方米,同比下降0.6%,降幅比1-7月份收窄0.7个百分点。
	2019/9/16	海南着力减少经济对房地产依赖,1-8月海南房地产销售额降低	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。
	2019/9/17	统计局:55城新建商品住宅价格环比上涨,北上广深分别涨0.5%、涨0.3%、涨0.2%、涨0.2%	统计局公布8月70大中城市中有55城新建商品住宅价格环比上涨,北上广深分别涨0.5%、涨0.3%、涨0.2%、涨0.2%;一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比、同比涨幅均与上月相同或回落;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。
	2019/9/17	香港金管局密切监察香港楼市发展,楼市近期下调约3%;以新定价推出的居屋单位数目已经超过9000个	金管局总裁陈德霖表示,香港楼市近期下调约3%,但不是重大调整,金管局会密切监察香港楼市发展;香港行政长官林郑月娥表示,至今以新定价推出的居屋单位数目已经超过9000个,政府会尽力寻觅更多土地,多兴建房屋单位。
	2019/9/17	北京统计局公布1-8月北京全市商品房销售面积为534万平方米,同比增长50.8%	北京统计局公布1-8月北京全市商品房销售面积为534万平方米,同比增长50.8%;房屋新开工面积为1386.5万平方米,同比增长15.5%。
	2019/9/18	截止9月16日,香港整体物业买卖录2004宗注册,较8月同期减少约39%	据土地注册处资料显示,截止9月16日,香港整体物业买卖录2004宗注册,较8月同期减少约39%;涉及注册金额约154.93亿港元,较8月同期减少约41.4%。

	2019/9/20	广州：二手房整体成交均价下降，均价为 2.2 万元/平方米	广州二手房整体成交均价从 5 月开始呈现明显的下降趋势，截至 8 月底，已经连降 4 个月，达到年内最低水平，均价为 2.2 万元/平方米。
	2019/9/21	北京：“金九”期间二手房住宅成交合计 5831 套，同比下降 44.51%，新建商品房住宅合计成交仅 1640 套	中原地产研究中心统计数据显示，北京地区“金九”期间二手房住宅成交合计 5831 套，同比下降 44.51%，环比下降 7.42%，成交面积合计 52.19 万平方米；新建商品房住宅合计成交仅 1640 套，成交面积合计 21.7 万平方米。
融资	2019/9/15	融资渠道持续收紧的情况下，央行发布降准的消息并未给市场带来过多期待	财联社讯，在此前监管部门对房地产行业开发贷、信托、债券融资等融资渠道持续收紧的情况下，央行发布降准的消息并未给市场带来过多期待。
其他	2019/9/18	重庆：累计分配公租房约 51 万套，完成棚户区改造 3116 万平米	重庆市住房城乡建委表示，重庆加快城镇棚户区改造工作，已累计分配公租房约 51 万套，完成棚户区改造 3116 万平米。
	2019/9/18	长沙：将一次性给予每部电梯 10 万元的补贴	长沙市出台既有多层住宅增设电梯办理细则，将一次性给予每部电梯 10 万元的补贴，并且申报过程中不收取报建等相关费用。
	2019/9/20	住建部：纠正和查处住房租赁中介机构违法违规行为，有效遏制住房租赁中介机构乱象	住房和城乡建设部召开住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会，要通过专项整治，纠正和查处住房租赁中介机构违法违规行为，有效遏制住房租赁中介机构乱象。
	2019/9/21	上周地产类上市公司被增持的占比较多	据上海证券报报道，上周实控人或其他产业资本增持地产类上市公司的占比较多，如滨江集团、广宇集团、金融街、卧龙地产、香江控股等；奥陆资本首席投资官蔡金强表示，增持地产股“非常合理”。

资料来源：观点地产网，华创证券

三、重点公司公告

绿地控股全资子公司上海绿地商业（集团）有限公司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，股权交易价格为 23.49 亿元；**融创中国**发布中期报告，上半年集团的收入总额为人民币 768.4 亿元，同比增长 64.9%，归母净利润 102.9 亿元，同比增长 61.7%；**中航善达**提交的《上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料已被证监会受理；中国证监会核准**保利地产**全资子公司保利物业发行不超过 15,333.34 万股境外上市外资股，每股面值人民币 1 元，全部为普通股，完成发行后可到香港交易所主板上市。

首开股份召开股东大会，通过《关于公司拟在北京金融资产交易所发行 8 亿元债权融资计划的议案》；**阳光城** 2018 年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期可行权的期权数量为 6,438.75 万份，占本次激励计划已授予期权总量的 18.66%，行权价格调整为 6.1 元人民币，有关期权将于 2019 年 9 月 24 日开始行权；**保利地产**第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权及第二个行权期第一次行权股票数量为 3483.9388 万股，行权股票上市流通时间为 2019 年 9 月 26 日；**阳光城**债券“16 阳城 02”的回售数量为 106,219 张，回售金额为 1109.9885 万元（含利息）。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	华润置地	2019/9/15	集团 8 月实现总合同销售金额约人民币 219.3 亿元，按年增长 15.2%，总合同销售建筑面积约 1,28.7 万平方米，按年增长 19.3%
	融创中国	2019/9/16	发布中期报告，上半年集团的收入总额为人民币 768.4 亿元，同比增长 64.9%，归母净利润 102.9 亿元，同比增长 61.7%。

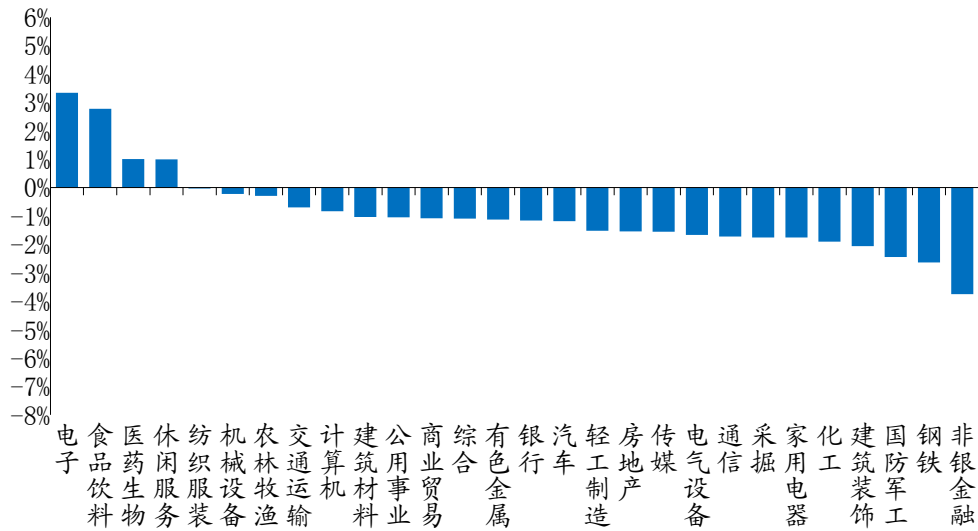
	万科企业	2019/9/16	发布中期报告,公司 19H1 收入 1393.2 亿元人民币,归母净利润 118.4 亿元人民币,基本每股收益 1.06 元人民币。
	天誉置业	2019/9/16	发布中期报告,集团上半年实现合同销售额 53.1 亿元人民币,本期间溢利 3.5 亿元人民币,基本每股收益 0.041 元人民币。
	龙光地产	2019/9/17	发布中期报告,集团实现合约销售额约 453.1 亿元人民币,较去年同期增长 27.7%,归母净利润 51.28 亿元人民币。
	绿景地产	2019/9/17	发布中期报告,上半年实现收入 34.22 亿元人民币,归母净利润 9.919 亿元人民币,每股基本盈利 0.2 元人民币。
	深圳控股	2019/9/18	公布中期报告,集团上半年实现营业额约 44.041 亿港元,比去年同期下降 61.0%,实现权益股东应占纯利 4.471 亿港元,比去年同期上升 105.8%,每股基本盈利为 0.053 港币。
	嘉华国际	2019/9/18	发布中期报告,集团上半年营业额为 51.24 亿港元,核心盈利为 14.8 亿港元,每股盈利为 0.488 港币。
	深圳控股	2019/9/20	8 月集团合同销售额约为人民币 3.03 亿元,较去年同期下降 35.7%,合同销售面积约为 25,956 平方米,较去年同期上升 40.5%。
拿地	华润置地	2019/9/15	8 月新增 4 幅地块,总楼面面积约 1,00.1 万平方米,权益土地出让金约为人民币 64.9 亿元。
	中华企业	2019/9/16	中华企业股份有限公司全资子公司上海润钻置业有限公司成功竞得上海市杨浦区新江湾社区地块,地块面积 4.538 万平方米。
	栖霞建设	2019/9/18	全资子公司苏州栖霞建设有限责任公司以 38,981 万元人民币竞得苏地 2019-WG-27 号地块,用地面积为 16275 平方米。
	金融街	2019/9/19	公司全资子公司上海融翔实业有限公司以总价 90,500 万元获得了无锡市锡国土(经)2019-26 地块,项目用地面积为 46,911.6 平方米,总计容建筑面积为 93,823.2 平方米。
	金融街	2019/9/20	公司全资子公司上海静盛房地产开发有限公司以总价 92,087 万元获得了上海市崇明区城桥镇 CMC10303 单元 05A-01A 地块国有建设用地使用权,建设用地面积 8.27 万平米,计容面积 8.3534 万平米。
收购/转让	绿地控股	2019/9/17	公司全资子公司上海绿地商业(集团)有限公司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,股权交易价格为 23.49 亿元;本次收购完成后,公司持有上海吉盛伟邦绿地国际家具村市场经营管理有限公司 100% 股权。
	天健集团	2019/9/18	公司子公司南宁地产拟以人民币 8,000 万元收购天健城房地产开发有限公司 40% 股权,收购后南宁地产持有天健城公司 100% 股权。
	中航善达	2019/9/19	中国证监会对中航善达提交的《上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查,认为该申请材料齐全合法,决定对该行政许可申请予以受理。
	远东发展	2019/9/19	公司全资附属公司帝盛与 ATMD 成立的合营公司 Easy Advance Developments Limited 收购位于新加坡物业、设备及器材以及酒店业务,代价总额为约 16.47 亿港元。
	万泽股份	2019/9/20	公司拟与控股股东万泽集团的全资子公司万泽鸿业签署《股权转让协议》,向万泽鸿业转让西安新鸿业 10% 股权,股权转让价格为 9002.462 万元。
	深物业 A	2019/9/20	公司拟以现金方式收购深圳市投控物业管理有限公司 100% 股权,投控物业股东全部权益于 2019 年 3 月 31 日的市场价值为 105,946.05 万元,收购标的资产的交易价格将以此为确定基础。
投融资	保利地产	2019/9/17	中国证监会核准全资子公司保利物业发行不超过 15,333.34 万股境外上市外资股,每股面值人民币 1 元,全部为普通股;完成本次发行后,保利物业可到香港交易所主板上市。
	天保基建	2019/9/18	公司上调债券“16 天保 01”票面利率 262 个基点,前 3 年的票面利率为 3.18%,调整后,本期债券存续期后 2 年的票面年利率为 5.80%。

	首开股份	2019/9/19	召开股东大会，通过《关于公司拟在北京金融资产交易所发行8亿元债权融资计划的议案》
	正荣地产	2019/9/19	公司全资附属公司正荣地产控股股份有限公司拟向投资者公开发行本金总额不超过人民币31亿元境内公司债券，已获证监会批准。
利润分配	合景富泰	2019/9/20	宣派截至2019年6月30日六个月的每股人民币0.32元的中期股息。
激励	阳光城	2019/9/15	阳光城2018年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期可行权的期权数量为6,438.75万份，占本次激励计划已授予期权总量的18.66%，期权全部行权新增的股份将占公司目前总股份数的1.59%；激励计划第一期股票期权行权价格调整为6.1元人民币，有关期权将于2019年9月24日开始行权。
	保利地产	2019/9/20	发布第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权及第二个行权期第一次行权结果，本次行权股票数量为3483.9388万股，本次行权股票上市流通时间为2019年9月26日。
人事变动	世荣兆业	2019/9/17	广东世荣兆业余劲先生因个人原因于9月17日申请辞去公司董事、副总裁兼财务总监及世荣兆业下属子公司相关职务。
	绿景地产	2019/9/20	邓承英女士辞任本公司执行董事，陈晓薇女士辞任本公司财务总监及公司秘书；委任萧志雄先生为本公司执行董事、执行委员会成员及上市规则授权代表，唐寿春先生为上市规则授权代表，陈健民先生为本公司财务总监。
其他	阳光城	2019/9/17	债券“16阳城02”的回售数量为106,219张，回售金额为1109.9885万元（含利息）。
	万科A	2019/9/20	大家人寿将持有的196,000,000股万科A股股份换购了平安中证粤港澳大湾区发展主题交易型开放式指数证券投资基金的基金份额，占公司总股本的1.73%；本次认购完成后，大家人寿持有万科A股流通股484,693,983股，占公司总股本的4.29%。

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 房地产指数下跌 1.54%，沪深 300 指数下跌 0.92%，相对收益为-0.61%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 18 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：卧龙地产、空港股份、ST 岩石、万泽股份、数源科技，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为哈高科、大港股份、东方银星、莱茵置业、泛海控股。

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	600173.SH	卧龙地产	15.37	600095.SH	哈高科	(10.82)
2	600463.SH	空港股份	14.09	002077.SZ	大港股份	(8.15)
3	600696.SH	ST 岩石	13.63	600753.SH	东方银星	(7.24)
4	000534.SZ	万泽股份	10.94	000558.SZ	莱茵置业	(7.24)
5	000909.SZ	数源科技	7.73	000046.SZ	泛海控股	(6.13)
6	000043.SZ	中航善达	7.71	600568.SH	中珠控股	(5.88)
7	000931.SZ	中关村	7.69	000638.SZ	万方发展	(5.88)
8	000918.SZ	嘉凯城	7.23	000056.SZ	皇庭国际	(5.71)
9	600641.SH	万业企业	5.50	000014.SZ	沙河股份	(5.62)
10	600638.SH	新黄浦	4.69	600620.SH	天宸股份	(5.61)

资料来源: Wind, 华创证券

五、风险提示：房地产调控政策超预期收紧以及行业融资政策超预期收紧

房地产组团队介绍

组长、首席分析师：袁豪

复旦大学理学硕士。曾任职于戴德梁行、中银国际。2016年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）；2018年金牛奖评选房地产行业第一名。

研究员：鲁星泽

慕尼黑工业大学工学硕士。2015年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

分析师：曹曼

同济大学管理学硕士，CPA，FRM。2017年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

助理研究员：邓力

哥伦比亚大学理学硕士。2018年加入华创证券研究所。2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	北京机构销售总监	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	杜博雅	高级销售经理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	张菲菲	高级销售经理	010-66500817	zhangfeifei@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售经理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售经理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	刘懿	销售助理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	所长助理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	王栋	高级销售经理	0755-88283039	wangdong@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	罗颖茵	高级销售经理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	销售经理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
	花洁	销售经理	0755-82871425	huajie@hcyjs.com
包青青	销售助理	0755-82756805	baoqingqing@hcyjs.com	
上海机构销售部	石露	华东区域销售总监	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	潘亚琪	高级销售经理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyin@hcyjs.com
	汪子阳	销售经理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	蒋瑜	销售助理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
施嘉玮	销售助理	021-20572548	shijiawei@hcyjs.com	

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20%以上;
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10% - 10%之间;
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20%之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5%以上;
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5% - 5%;
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断;分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的,但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期,本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考,并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议,也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,自主作出投资决策并自行承担投资风险,任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有,本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的,需在允许的范围内使用,并注明出处为“华创证券研究”,且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场,请您务必对盈亏风险有清醒的认识,认真考虑是否进行证券交易。市场有风险,投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	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 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500