

房地产行业周报

房企销售再超预期，EPS 上修概率加大，强化估值切换行情

推荐（维持）

投资要点:

- **房地产行业数据:** 上周(19/09/28-19/10/04)主流45城一手房成交326万平方米,环比-55%,主要由于国庆假期季节性回落以及网签备案滞后综合影响,国庆期间45城中仅武汉和镇江成交数据更新至10月4日外其余均未完整更新,导致今年网签滞后影响较往年更大;其中,一二线环比-50%、三四线环比-68%;9月一手房月成交同比+8%,较8月上升17pct,其中一二线同比+9%、三四线同比+3%,分别较8月+17pct和+19pct。国庆期间(10/01-10/03)更新数据的12个一二线城市成交面积55万方,同比下降17%。上周14个重点城市二手房合计周成交42万平方米,环比-75%;9月二手房月成交同比+32%,较8月上升29pct。库存方面,上周15城推盘环比-31%,成交环比下降42%,周成交/推盘比0.61倍,低于上周的0.72倍,低于9月的0.82倍;15城可售面积7,662万平方米,环比-3.3%;3个月移动平均去化月数为9.2个月,环比上升0.2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,全球降息潮继续演绎:澳洲联储宣布下调基准利率25个基点,为年内第3次降息,至0.75%的历史新低;日本央行表示在进一步宽松上有多种选项,应继续坚持宽松政策以支持经济,需要保持低利率以使产出缺口保持在正值范围内;印度央行宣布将基准利率从5.40%下调25个基点至5.15%,为年内第五次降息,累计降息幅度达135个基点。北京地区个人房贷挂靠LPR政策基本确定,和调整之前变化不大。易居监测1月-9月我国100个城市宅地成交面积为44,166万平方米,同比增长7.5%,增速较上半年明显放缓。克而瑞发布19年9月房地产公司销售排行,9月主流50家房企单月销售金额9,060亿元,环比+23%,同比+32%、较前值上升9pct,其中,中国恒大单月销售排名第一,实现销售金额830亿元,9月单月销售过百亿房企为30家,较去年同期多增9家。
- **公司动态跟踪:** 大悦城集团控股子公司南京卓泓晟将分别按各股东持股比例向其三方股东提供财务资助,共计不超过3.33亿元。中国恒大9月销售金额831.1亿元,同比+31.9%;碧桂园9月权益销售金额515.8亿元,同比+40.4%。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数下跌0.42%,沪深300指数下跌0.99%,相对收益为0.57%,板块表现强于大市,在28个板块排名中排第6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:浙江广厦、格力地产、鲁商置业、宜华健康、新华联,上周涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为丰华股份、数源科技、大名城、中茵股份、*ST新梅。
- **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18A4.6%和19E6.0%、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%;此外,主流房企销售持续超预期,20年EPS上修概率加大,强化年底估值切换行情。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、永升生活服务等。
- **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

证券分析师: 曹曼

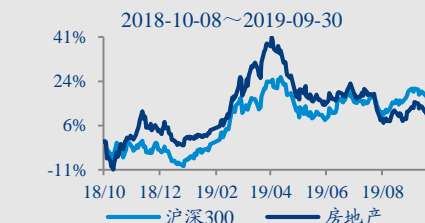
电话: 021-20572593
邮箱: caoman@hcyjs.com
执业编号: S0360519070001

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	131	3.55
总市值(亿元)	21,213.53	3.5
流通市值(亿元)	19,030.22	4.3

相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现		-2.36	-21.0	4.33
相对表现		1.04	-14.91	-6.6



相关研究报告

《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

《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》

2019-09-22

《房地产行业周报: 销售好于市场预期, 板块低估值优势突出》

2019-09-29

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比-55%，9 月成交同比+8%，一二线同比+9%、三四线同比+3%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比下降 55%，一二线环比下降 50%、三四线环比下降 68%.....	4
2、成交月同比: 9 月 45 城月成交同比上升 8%，一二线同比上升 9%、三四线同比上升 3%	5
3、国庆假期成交: 10/01-10/03 期间 12 城成交面积 55 万方，同比下降 17%	7
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比-75%，9 月月成交同比+32%、较上月+29pct.....	8
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-31%，可售面积环比-3%、去化月数上升 0.2 个月	11
二、行业政策和新闻跟踪.....	14
三、重点公司公告.....	14
四、板块行情回顾.....	15
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.....	16

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、10 月 1-3 日新房成交面积及同比（2017-2019 年）.....	8
图表 6、14 城二手房成交面积及环比、同比.....	9
图表 7、各线城市二手房成交面积同比.....	9
图表 8、各线城市二手房累计成交面积同比.....	10
图表 9、重点城市二手房成交数据.....	10
图表 10、重点城市库存去化水平.....	11
图表 11、各线城市 3 个月移动平均去化月数.....	12
图表 12、各线城市可售面积.....	13
图表 13、15 城成交推盘比.....	13
图表 14、上周行业重点新闻.....	14
图表 15、上周公司公告回顾.....	15
图表 16、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	16
图表 17、上周房地产个股涨跌幅排名.....	16

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比-55%，9 月成交同比+8%，一二线同比+9%、三四线同比+3%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比下降 55%，一二线环比下降 50%、三四线环比下降 68%

上周(9.28-10.4)45 个重点城市新房合计成交 325.9 万平米, 环比下降 54.6%, 较 18 年周均成交 585.9 万平米下降 43.8%, 较本年周均成交 599.4 万平米下降 45.6%。

其中一二线城市合计成交 271 万平米, 环比下降 50.4%, 较 18 年周均成交 413.4 万平米下降 34.4%, 较本年周均成交 445.9 万平米下降 39.2%。三四线城市合计成交 54.9 万平米, 环比下降 67.8%, 较 18 年周均成交 166.5 万平米下降 67%, 较本年周均成交 153.5 万平米下降 64.2%。

按照更细分城市能级来看,

上周(9.28-10.4)4 个一线城市新房合计成交 56 万平米, 环比下降 42.1%, 较 18 年周均成交 83.9 万平米下降 33.3%, 较本年周均成交 86.2 万平米下降 35.1%。

上周(9.28-10.4)17 个二线城市新房合计成交 215 万平米, 环比下降 52.2%, 较 18 年周均成交 329.5 万平米下降 34.7%, 较本年周均成交 359.7 万平米下降 40.2%。

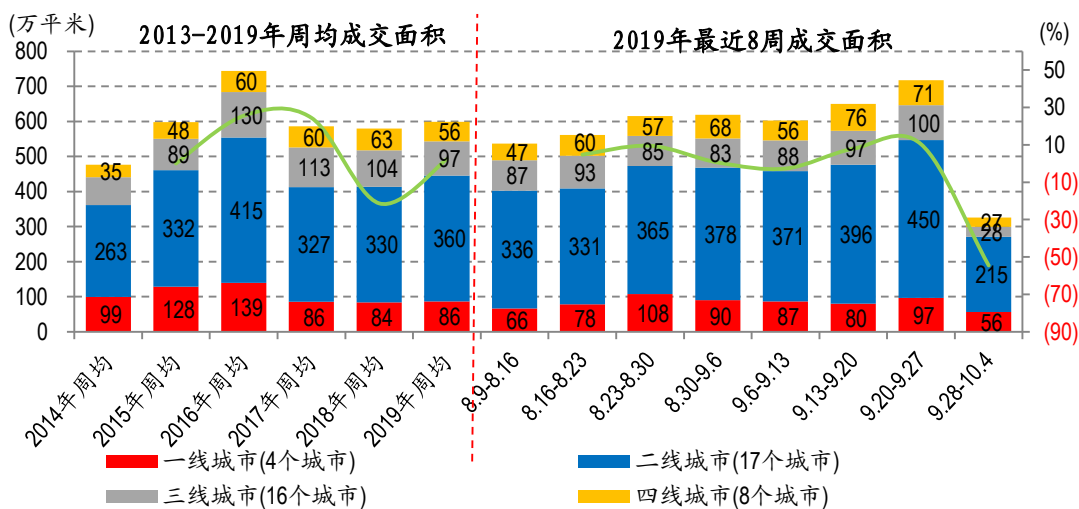
上周(9.28-10.4)16 个三线城市新房合计成交 28.4 万平米, 环比下降 71.5%, 较 18 年周均成交 104 万平米下降 72.7%, 较本年周均成交 97.4 万平米下降 70.8%。

上周(9.28-10.4)8 个四线城市新房合计成交 26.5 万平米, 环比下降 62.8%, 较 18 年周均成交 62.5 万平米下降 57.6%, 较本年周均成交 56.1 万平米下降 52.7%。

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。

注: 今年国庆期间城市网签备案滞后影响较大, 45 城中成交数据仅武汉和镇江更新至 10 月 4 日, 其他城市部分更新至 10 月 3 日、部分十一期间未更新。

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8%，一二线同比上升9%、三四线同比上升3%

9月(9.1-9.30)45个重点城市截止上周一手房合计成交2768.5万平方米，较8月同期环比上升8%，较去年9月同期同比上升7.8%。其中当月成交同比较8月上升17.3pct；年初累计至今成交2.4亿平米，同比上升9.6%。

其中一二线城市合计成交2092.9万平方米，较8月同期环比上升8.3%，较去年9月同期同比上升9.4%，其中当月成交同比较8月上升16.5pct；年初累计至今成交17641.8万平方米，同比上升18.3%。三四线城市合计成交675.6万平方米，较8月同期环比上升7%，较去年9月同期同比上升3.2%，其中当月成交同比较8月上升19.3pct；年初累计至今成交6057.5万平方米，同比下降9.8%。

按照更细分城市能级来看，

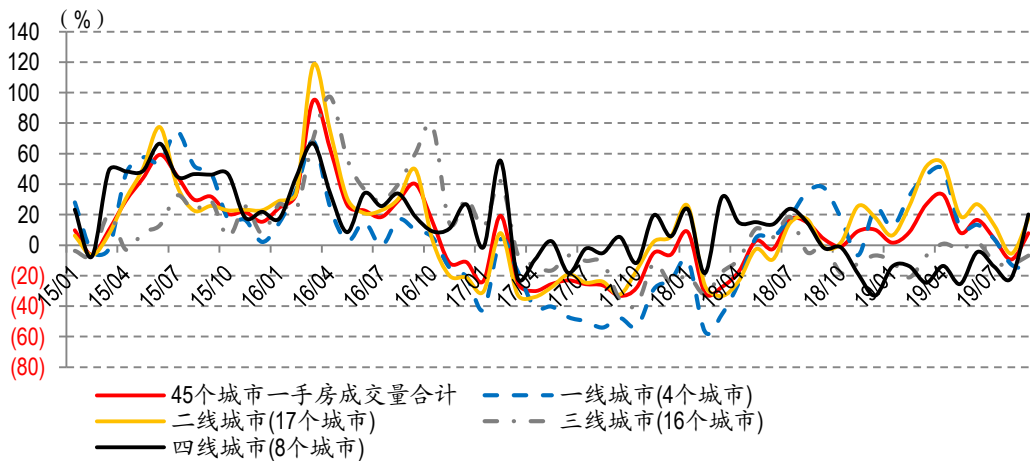
9月(9.1-9.30)4个一线城市截止上周一手房合计成交390.3万平方米，环比8月上升8.5%，较去年9月同比下降15.3%，其中当月成交同比较8月下降2.5pct；年初累计至今成交3402.5万平方米，同比上升11%。

9月(9.1-9.30)17个二线城市截止上周一手房合计成交1702.6万平方米，环比8月上升8.3%，较去年9月同比上升17.3%，其中当月成交同比较8月上升22.9pct；年初累计至今成交14239.3万平方米，同比上升20.2%。

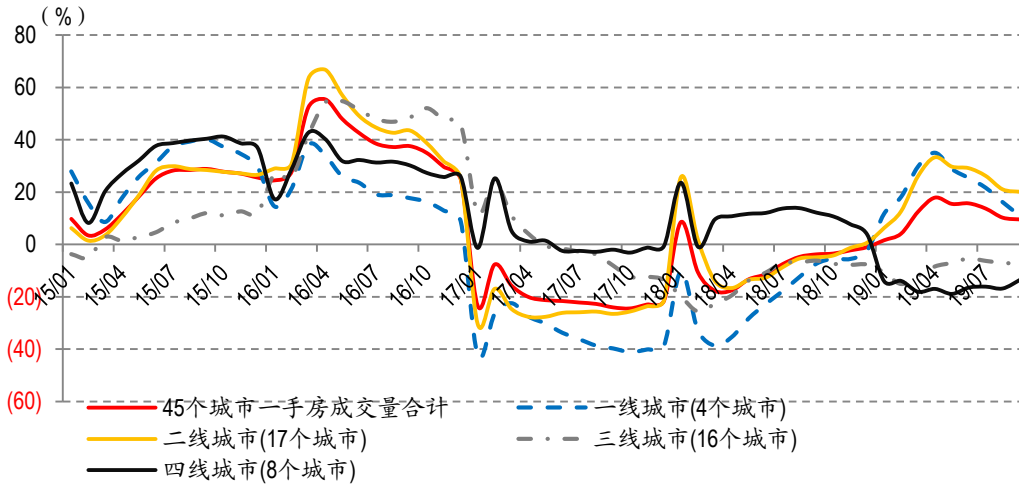
9月(9.1-9.30)16个三线城市截止上周一手房合计成交383.7万平方米，环比8月下降2.6%，较去年9月同比下降6.8%，其中当月成交同比较8月上升5.6pct；年初累计至今成交3845万平方米，同比下降7.4%。

9月(9.1-9.30)8个四线城市截止上周一手房合计成交291.9万平方米，环比8月上升22.8%，较去年9月同比上升20.1%，其中当月成交同比较8月上升41.6pct；年初累计至今成交2212.6万平方米，同比下降13.6%。

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	326	(54.6)	2,769	8.0	7.8	23,699	9.6
一线城市	56	(42.1)	390	8.5	(15.3)	3,403	11.0
二线城市	215	(52.2)	1,703	8.3	17.3	14,239	20.2
三线城市	28	(71.5)	384	(2.6)	(6.8)	4,152	(7.4)
四线城市	27	(62.8)	292	22.8	20.1	2,213	(13.6)
一线城市							
北京	3	(79.5)	77	2.1	(16.2)	742	40.2
上海	14	(66.4)	155	3.8	(6.8)	1,354	1.0
广州	36	16.5	115	18.3	(30.9)	929	6.0
深圳	3	(68.6)	43	14.5	20.1	377	18.5
二线城市							
杭州	10	(61.0)	103	43.3	(9.8)	725	(24.3)
南京	9	(77.1)	115	80.4	92.0	659	17.1
武汉	41	(24.5)	229	(9.5)	37.0	1,847	20.0
苏州	19	(36.6)	103	3.1	8.8	923	15.4
济南	11	(66.1)	115	16.7	0.9	944	125.8
成都	31	(50.6)	224	(6.5)	(8.2)	2,112	54.0
青岛	26	(47.6)	176	24.0	84.4	1,233	(10.6)
宁波	6	(40.8)	58	(18.7)	127.2	572	106.6
福州	4	(46.0)	39	29.3	30.2	277	29.5
南宁	4	(84.6)	122	17.7	36.7	1,038	49.0
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	179	(53.6)

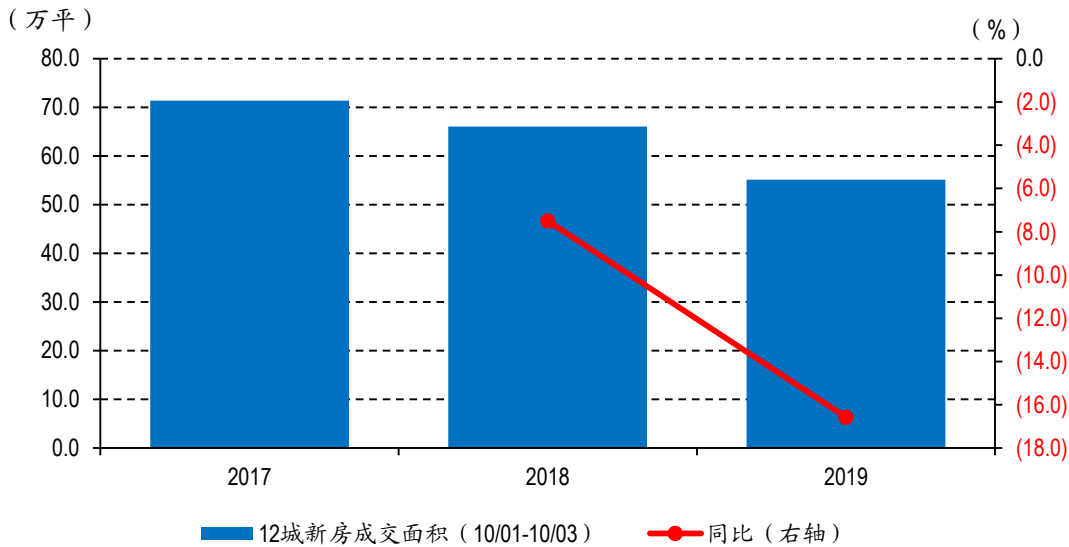
一手房每周交易数据	上周成交量 (万平米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平米)	累计同比 (%)
三线城市							
泉州	2	(61.0)	27	(5.8)	(32.3)	263	(13.6)
扬州	0	(100.0)	17	(22.5)	(57.1)	194	(37.5)
常州	0	(100.0)	23	(31.9)	(48.9)	491	28.6
襄阳	0	NA	0	NA	(100.0)	98	(56.2)
绍兴	2	(63.5)	17	21.5	177.2	173	33.6
惠州	4	(45.8)	32	7.4	9.7	247	(6.7)
泰州	0	(100.0)	8	25.2	1,554.0	70	5.8
镇江	11	(46.4)	74	6.7	24.1	586	1.4
金华	2	(38.5)	13	2.5	(16.1)	139	(20.6)
淮安	3	(79.6)	52	0.2	(8.6)	462	(24.3)
芜湖	0	NA	0	NA	(100.0)	17	(80.4)
四线城市							
安庆	0	NA	0	NA	(100.0)	50	(71.9)
汕头	2	(41.1)	16	5.2	(6.9)	186	(30.0)
连云港	6	(71.1)	94	52.0	97.4	503	(13.0)
韶关	1	(76.3)	14	(26.7)	(29.8)	132	(15.6)
吉林	1	(75.6)	22	(4.8)	(8.9)	183	(0.2)
莆田	1	(68.0)	20	21.0	183.3	184	35.6
淮南	1	(82.8)	16	(15.9)	(35.5)	149	(2.1)

资料来源: Wind, 华创证券

3、国庆假期成交: 10/01-10/03 期间 12 城成交面积 55 万方, 同比下降 17%

国庆假期(10/01-10/03)中, 12 个一二线城市在 2017-2019 年新房成交面积分别为 71.4、66.1 和 55.1 万平方米, 其中 12 个城市分别为北京、广州、杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、惠州、佛山、汕头、宁波; 2019 年 10 月 1-3 日成交面积同比下降 16.6%。

注: 国庆假期各地房管局备案数据会有滞后, 该数据并未能如实反映实际成交情况, 仅供参考。

图表 5、10 月 1-3 日 12 城新房成交面积及同比（2017-2019 年）


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-75%，9 月月成交同比+32%、较上月+29pct

上周(9.28-10.4)14 个重点城市二手房房合计成交 42.2 万平方米，环比下降 75.4%；9 月累计成交 599.8 万平方米，较 8 月同期环比下降 8.6%，较去年 9 月同期同比上升 32.2%，其中当月成交同比较 8 月上升 28.8pct；年初累计至今成交 5420.5 万平方米，同比上升 2.7%。

按照更细分城市能级来看，

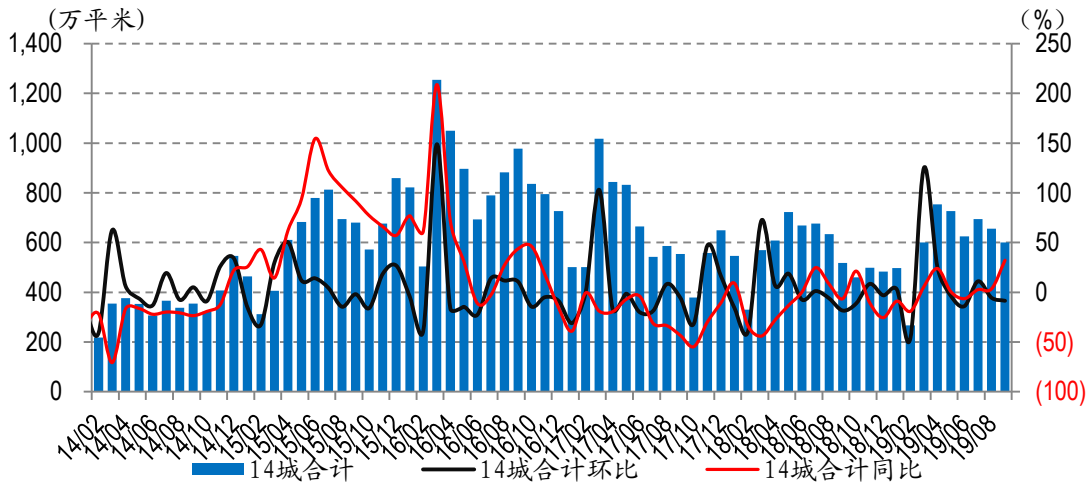
上周(9.28-10.4)2 个一线城市二手房房合计成交 16.1 万平方米，环比下降 70.9%；9 月累计成交 190.2 万平方米，较 8 月同期环比上升 2.5%，较去年 9 月同期同比上升 15.7%，其中当月成交同比较 8 月上升 26.1pct；年初累计至今成交 1537.9 万平方米，同比下降 6.3%。

上周(9.28-10.4)8 个二线城市二手房房合计成交 24.6 万平方米，环比下降 76.4%；9 月累计成交 370.8 万平方米，较 8 月同期环比下降 11.1%，较去年 9 月同期同比上升 47.1%，其中当月成交同比较 8 月下降 37.3pct；年初累计至今成交 3501.9 万平方米，同比上升 11.2%。

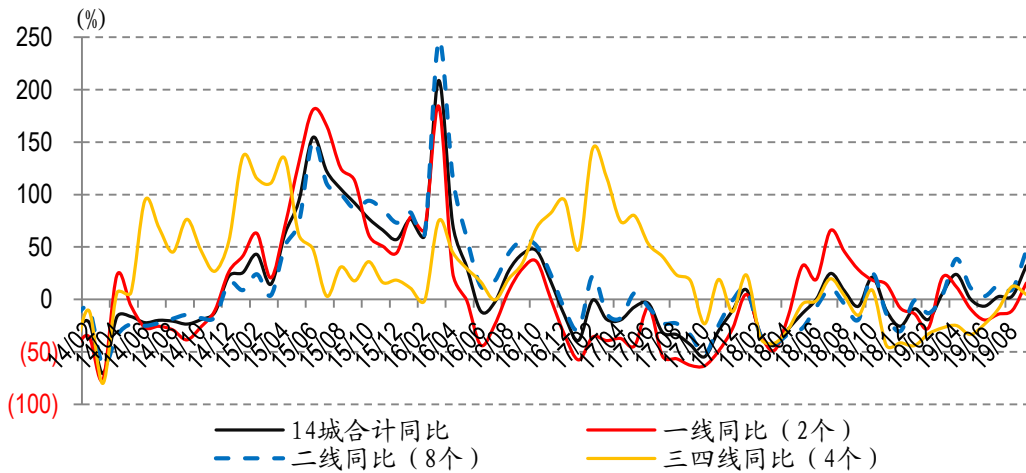
上周(9.28-10.4)4 个三四线城市二手房房合计成交 1.5 万平方米，环比下降 87.4%；9 月累计成交 38.8 万平方米，较 8 月同期环比下降 26.9%，较去年 9 月同期同比上升 4.7%，其中当月成交同比较 8 月下降 7.8pct；年初累计至今成交 380.7 万平方米，同比下降 21.8%。

注：10 月 4 日 14 个城市二手房数据未更新，10 月 1-3 日部分城市二手房数据未更新。

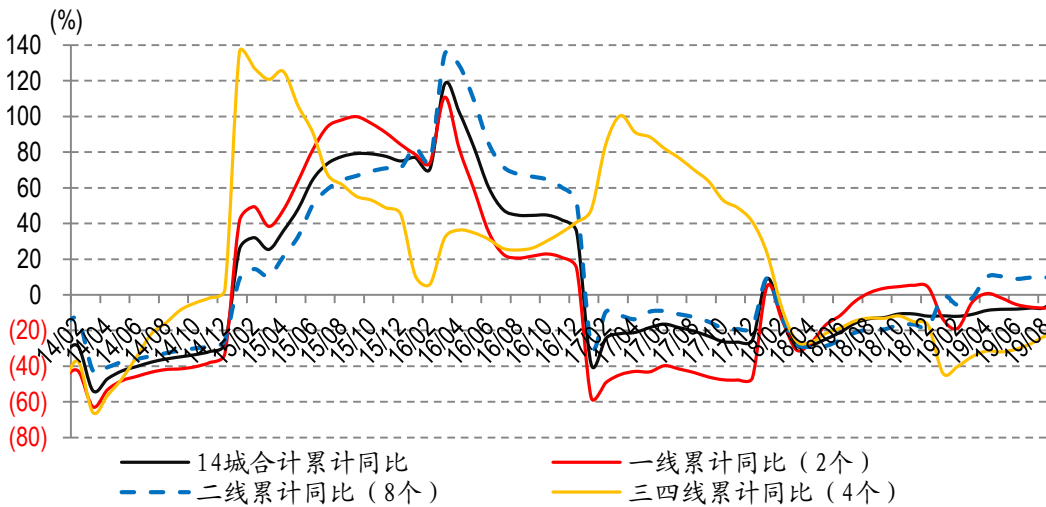
图表 6、14 城二手房成交面积及环比、同比



图表 7、各线城市二手房成交面积同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 8、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 9、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	42.2	(75.4)	599.8	(8.6)	32.2	5,420.5	2.7
一线城市	16.1	(70.9)	190.2	2.5	15.7	1,537.9	(6.3)
二线城市	24.6	(76.4)	370.8	(11.1)	47.1	3,501.9	11.2
三四线城市	1.5	(87.4)	38.8	(26.9)	4.7	380.7	(21.8)
一线城市							
北京	13.1	(66.2)	128.1	2.0	2.6	1,055.3	(8.3)
深圳	3.0	(82.0)	62.1	3.7	57.1	482.5	(1.5)
二线城市							
杭州	4.4	(54.5)	37.8	(19.3)	23.0	439.0	(17.6)
南京	4.3	(81.2)	81.7	(4.2)	117.1	538.7	28.3
苏州	6.6	(65.8)	82.4	(21.7)	3.3	919.1	29.3
青岛	3.4	(70.5)	46.4	4.0	116.2	377.6	(8.4)
无锡	2.4	(89.3)	62.3	(0.7)	96.0	463.6	8.4
大连	0.0	NA	0.0	NA	(100.0)	175.6	(35.8)
南宁	0.1	(98.8)	29.3	(25.1)	132.2	231.4	24.2
厦门	3.5	(60.7)	30.9	(8.0)	61.8	357.0	93.1
三四线城市							
扬州	0.7	(81.3)	15.0	(33.2)	40.3	130.3	(8.4)
岳阳	0.0	(99.2)	6.9	(10.2)	4.9	59.5	(26.6)
金华	0.6	(81.0)	12.3	(12.1)	48.0	111.6	(29.7)
江门	0.2	(93.0)	4.7	(48.2)	(59.3)	79.3	(24.6)

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-31%, 可售面积环比-3%、去化月数上升0.2个月

上周(2019/9/28-2019/10/04)15个重点城市合计推盘226万平方米, 环比下降30.6%, 对应上述城市合计成交137万平方米, 环比下降41.7%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为0.61倍, 低于上周的0.72倍, 低于9月的0.82倍。

上周末(2019/10/4)15个重点城市合计住宅可售面积为7661.7万平方米, 环比下降3.3%。其中, 一线城市合计可售面积为2746.8万平方米, 环比上升0.6%。北上广深可售面积环比变化分别为+1.6%、-1%、+0.5%、+1.7%。二线城市合计可售面积为3315.6万平方米, 环比下降7.7%。三线城市合计可售面积为1599.3万平方米, 环比下降0.1%。

上周末(2019/10/4)15个重点城市住宅3个月移动平均去化月数为9.2个月, 环比上升0.2个月。其中, 一线城市3个月移动平均去化月数为10.3个月, 环比上升0.4个月。北上广深去化月数分别为18.1个月、6.9个月、10.5个月、8.2个月。二线重点城市3个月移动平均去化月数为7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17.2个月, 环比上升1.3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。

注: 今年国庆期间城市备案数据仅武汉和镇江更新, 其他城市部分更新至3号, 部分十一期间未更新。

图表 10、重点城市库存去化水平

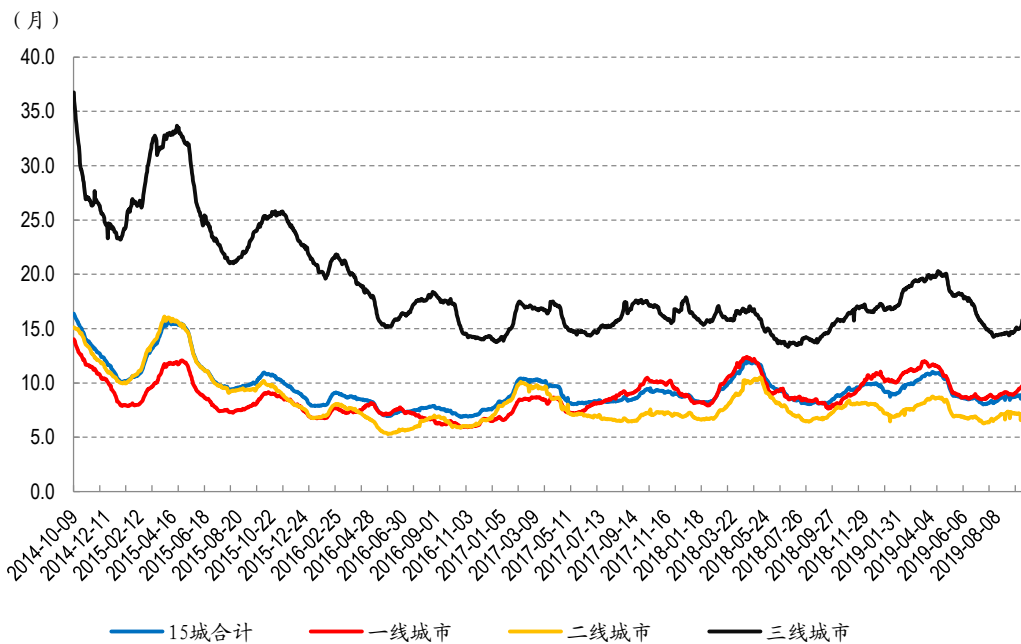
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7662	(3.33)	27.8	(5.24)	9.2	0.18
一线城市	2747	0.59	8.9	(3.78)	10.3	0.45
二线城市	3316	(7.73)	15.8	(5.51)	7.0	(0.17)
三线城市	1599	(0.14)	3.1	(7.90)	17.2	1.34
一线城市						
北京	960	1.63	1.8	(9.41)	18.1	1.97
上海	758	(0.97)	3.6	(5.54)	6.9	0.32
广州	800	0.53	2.5	4.76	10.5	(0.44)
深圳	229	1.75	0.9	(6.64)	8.2	0.68
二线城市						
杭州	0	(100.00)	2.2	(8.55)	0.0	(3.65)
南京	475	(2.30)	2.7	(3.13)	5.9	0.05
苏州	519	0.65	2.7	(0.27)	6.4	0.06
福州	349	0.30	0.8	(3.86)	14.5	0.60
厦门	301	1.85	0.4	(19.78)	24.4	5.18

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)
温州	901	(0.94)	3.4	(5.97)	8.7	0.44
南宁	770	(1.05)	3.6	(7.07)	7.2	0.44
三线城市						
泉州	667	(0.14)	1.0	(4.70)	23.3	1.06
惠州	195	0.00	0.8	(3.80)	8.1	0.31
莆田	269	(0.51)	0.5	(19.00)	16.4	3.04
江阴	468	0.00	0.8	(6.86)	19.9	1.36

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。

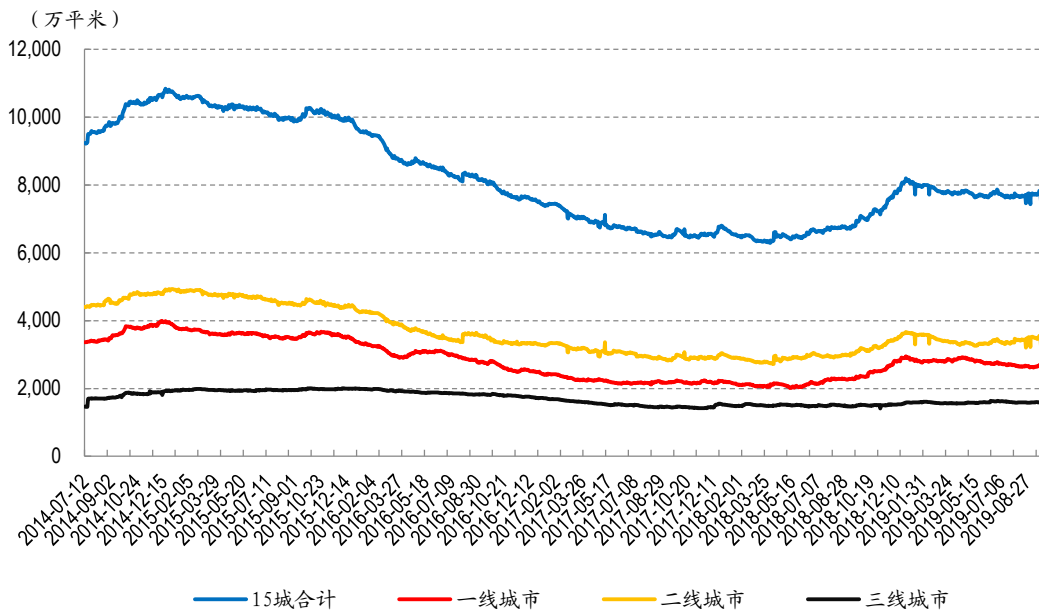
图表 11、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

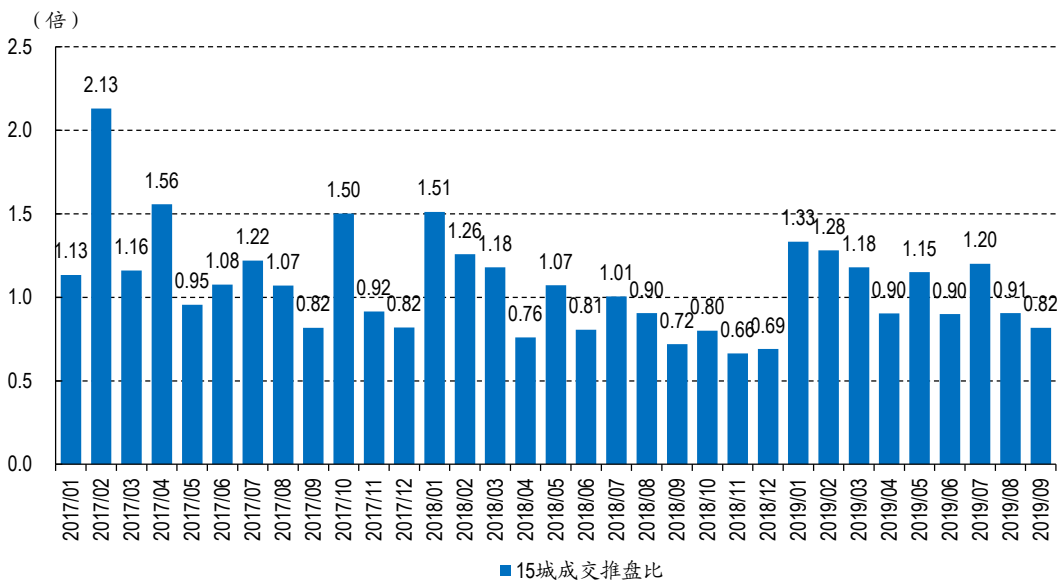
图表 12、各线城市可售面积



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 13、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：澳洲央行下调基准利率 25 个基点至 0.75%；日本央行表示在进一步宽松上有多种选项，应继续坚持宽松政策以支持经济；印度央行将基准利率从 5.40% 下调 25 个基点至 5.15%。

信贷：北京地区个人房贷挂靠 LPR 政策基本确定，华夏银行、中国银行、农业银行、北京银行执行时间为 10 月 1 日，汇丰银行执行时间为 10 月 8 日。

市场：上海易居房地产研究院公布 1 月-9 月全国 100 个重点监测城市宅地成交面积为 44166 万平方米，同比增长 7.5%，增速明显放缓；香港差估署公布 8 月私人住宅售价指数为 389.8，环比跌 1.37%，8 月私人住宅租金指数为 201，环比升 1.62%；香港土地注册处资料显示，9 月录得 278 宗逾 1000 万元的二手住宅注册，较 8 月同期减少约 37.1%。

图表 14、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/10/1	澳洲：央行下调基准利率 25 个基点至 0.75%	澳洲联储宣布下调基准利率 25 个基点，为年内第 3 次降息，至 0.75% 的历史新低。
	2019/10/3	日本：央行在进一步宽松上有多种选项	据日本央行表示，负利率和资产购买计划等是日本央行实施更多宽松政策的选项，日本央行应继续坚持宽松政策以支持经济，需要保持低利率以使产出缺口保持在正值范围内。
	2019/10/4	印度：将基准利率从 5.40% 下调 25 个基点至 5.15%	印度央行宣布将基准利率从 5.40% 下调 25 个基点至 5.15%，为年内第五次降息，累计降息幅度达 135 个基点。
信贷	2019/9/30	北京地区个人房贷挂靠 LPR 政策基本确定，华夏银行、中国银行、农业银行、北京银行执行时间为 10 月 1 日，汇丰银行执行时间为 10 月 8 日	北京地区个人房贷挂靠 LPR 政策基本确定，和调整之前变化不大；华夏银行、中国银行、农业银行、北京银行执行时间为 10 月 1 日，汇丰银行执行时间为 10 月 8 日。
市场	2019/9/30	1 月-9 月全国 100 个重点监测城市宅地成交面积为 44166 万平方米，同比增长 7.5%	上海易居房地产研究院发布《中国百城宅地成交报告》显示，1 月-9 月，重点监测的全国 100 个城市宅地成交面积为 44166 万平方米，同比增长 7.5%，相比 1 月-8 月有明显放缓。
	2019/9/30	香港差估署：8 月私人住宅售价指数为 389.8，环比跌 1.37%，8 月私人住宅租金指数为 201，环比升 1.62%。	香港差估署公布香港 8 月私人住宅售价指数为 389.8，环比下跌 1.37%，自 6 月起已连续下跌 3 个月；8 月私人住宅租金指数为 201，环比升 1.62%。
	2019/10/2	香港 9 月录得 278 宗逾 1000 万元的二手住宅注册，较 8 月同期减少约 37.1%	香港土地注册处资料显示，截至 9 月 27 日录得 278 宗逾 1000 万元的二手住宅注册，较 8 月同期减少约 37.1%。

资料来源：观点地产网，华创证券

三、重点公司公告

大悦城集团控股子公司南京卓泓晟将分别按各股东持股比例向其三方股东提供财务资助，其中向深圳锦年提供不超过 1.68 亿元财务资助，向南京正麟提供不超过 1.65 亿元财务资助，共计不超过 3.33 亿元。

图表 15、上周公司公告回顾

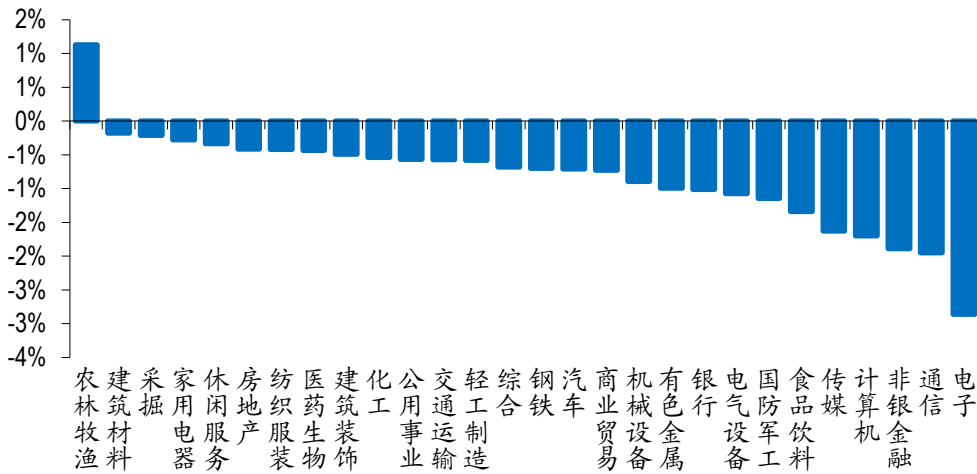
类型	公司	日期	内容
业绩	力高集团	2019/10/3	公司 9 月份实现合约销售金额 167.872 亿元人民币，合约建筑面积约 156.8 万平方米。
	中国恒大	2019/10/3	集团物业于 2019 年 9 月份的合约销售金额约为人民币 831.1 亿元，较去年同期增长约 31.9%，合约销售面积约为 826.6 万平方米。
	碧桂园	2019/10/3	本集团 9 月实现归属本公司股东权益的合同销售金额约人民币 515.8 亿元，较去年同期增加 40.39%，归属本公司股东权益的合同销售建筑面积约 577 万平方米，较去年同期增加 48.98%。
	正荣地产	2019/10/4	9 月累计合约销售金额约为人民币 108.02 亿元，合约销售建筑面积约为 70.02 万平方米。
	花样年控股	2019/10/4	本集团 9 月物业销售额为约人民币 25.2 亿元，相应已售建筑面积约 290,450 平方米。
	融信中国	2019/10/4	融信中国 9 月实现总合约销售额约为 13,4.87 亿人民币，合约建筑面积约为 635,949 平方米。
	时代中国	2019/10/4	2019 年 9 月，集团合同销售金额约为人民币 75.23 亿元，签约建筑面积约为 48.4 万平方米。
	建业地产	2019/10/4	9 月份，本集团取得物业合同销售额人民币 109.25 亿元，同比增加 55.1%，合同销售建筑面积 1,140,067 平方米，同比增加 8.1%。
拿地	云南城投	2019/9/30	云南城投下属全资子公司沧江文旅、下属控股子公司西双版纳云辰置业分别竞得土地使用权，共计土地面积 27851.41 平方米，成交金额 3886.5 万元人民币。
收购/转让	大名城	2019/9/30	公司全资子公司名城福建向西藏凤年转让所持项目公司漳州益源 51% 的股权及其对标的公司享有的债权，交易价格协商确定为 36,975 万元，以现金方式支付。
	鲁商发展	2019/9/30	公司将所持有的临沂鲁商置业 32% 的股权收益权以人民币 3 亿元转让给与华能贵诚信托有限公司，不涉及标的公司股权转让。
投融资	路劲	2019/9/30	完成发行 4.8 亿美元的年息 6.7% 二零二四年到期的担保优先票据，新票据发行已于二零一九年九月三十日完成，将于新交所上市。
	上海临港	2019/9/30	上海临港下属控股子公司临港松江科技城拟与上海临港临松创投以及其他大型集团企业等非公司关联方发起设立上海临松工业互联网创业投资基金合伙企业，临港松江科技城拟作为基金有限合伙人出资人民币 6,000 万元，认缴基金出资总额的 15%。
	正荣地产	2019/10/3	公司 3 亿美元二零二二年到期年息 8.7% 的优先票据十月四日于港交所发行及上市。
其他	大悦城	2019/9/30	大悦城集团控股子公司南京卓泓晟将分别按各股东持股比例向其三方股东提供财务资助，其中向深圳锦年提供不超过 1.68 亿元财务资助，向南京正麟提供不超过 1.65 亿元财务资助，共计不超过 3.33 亿元。
	上实城市开发	2019/10/3	公司于十月三日以平均价每股 0.99 港元购回 300,000 股本公司每股面值为 0.04 港元普通股，股份购回总代价约为 297,765.37 港元。

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 0.42%，沪深 300 指数下跌 0.99%，相对收益为 0.57%，板块表现强于大市，在 28 个板块排名中排第 6 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：浙江广厦、格力地产、鲁商置业、宜华健康、新华联，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为丰华股份、数源科技、大名城、中茵股份、*ST 新梅。

图表 16、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 17、上周房地产个股涨跌幅排名

房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名			
排名	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	600052.SH	浙江广厦	5.00	600615.SH	丰华股份	(8.81)
2	600185.SH	格力地产	3.67	000909.SZ	数源科技	(7.33)
3	600223.SH	鲁商置业	3.42	600094.SH	大名城	(5.75)
4	000150.SZ	宜华健康	3.34	600745.SH	中茵股份	(5.75)
5	000620.SZ	新华联	3.17	600732.SH	*ST 新梅	(4.99)
6	000863.SZ	三湘股份	2.76	600696.SH	匹凸匹	(4.96)
7	600240.SH	华业资本	2.33	600621.SH	华鑫股份	(3.77)
8	000631.SZ	顺发恒业	2.18	000668.SZ	荣丰控股	(3.53)
9	000803.SZ	金宇车城	1.75	000534.SZ	万泽股份	(3.53)
10	000402.SZ	金融街	1.72	600622.SH	光大嘉宝	(3.42)

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