

行业周报 (第四十一周)

2019年10月14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

销售角度,我们认为近期销售韧性来自紧融资下推盘加大、部分房企以价换量带来的去化效果好于去年、去年四季度低基数。政策角度,我们认为需求端在因城施策思路下再严空间不大,但融资端短期放松可能性有限,主要目的在于防范系统性风险,主要手段围绕控制房企杠杆率和有息负债增速,这和当前房企加速去化以及修复资产负债表的行为不冲突,带来的共同结果将是2020年业绩增厚和杠杆率优化。10月进入三季报披露期,我们认为地产股的低估值、业绩稳定性以及较高的股息率,叠加去年四季度以来机构持仓下降,都能构筑四季度地产股机会。

上周回顾

上周地产板块上涨4.90%,相对沪深300指数收益为2.35个百分点。细分板块方面,房地产开发上涨5.12%,中介服务上涨0.59%。

重点公司及动态

由于融资政策环境依然较严,选股思路我们认为和年初有所不同,建议优选融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的房企,推荐顺序为:万科A、金地集团、华发股份、中南建设等。此外,持续推荐存量资产未来核心品种:中航善达、大悦城等。

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

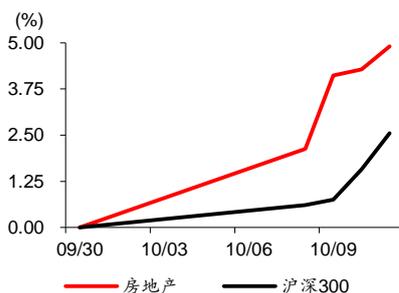
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
中南建设	000961.SZ	14.05
大悦城	000031.SZ	12.26
浙江广厦	600052.SH	11.62
中航善达	000043.SZ	11.58
金地集团	600383.SH	11.52
*ST华业	600240.SH	11.36
蓝光发展	600466.SH	10.65
金科股份	000656.SZ	10.52
阳光城	000671.SZ	10.34
中国国贸	600007.SH	10.33

一周跌幅前十公司

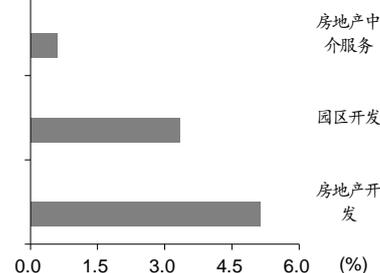
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
ST天业	600807.SH	(4.10)
宜华健康	000150.SZ	(3.95)
ST新梅	600732.SH	(3.94)
丰华股份	600615.SH	(2.33)
空港股份	600463.SH	(2.18)
卧龙地产	600173.SH	(2.06)
美好置业	000667.SZ	(1.40)
万业企业	600641.SH	(0.82)
中关村	000931.SZ	(0.78)
电子城	600658.SH	(0.46)

资料来源:华泰证券研究所

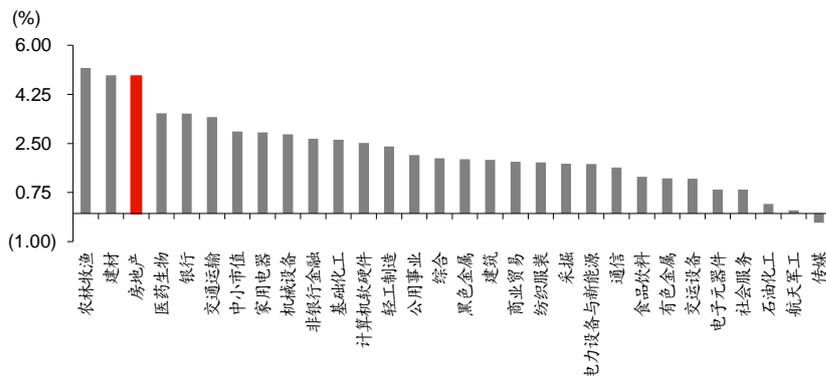
一周内行业走势图



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	10月11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	26.81	32.58~36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	8.76	7.41	6.43	5.61
金地集团	600383.SH	买入	12.88	13.32~15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	7.20	5.80	4.84	4.04
华发股份	600325.SH	买入	7.62	10.22~10.95	1.08	1.46	1.89	2.35	7.06	5.22	4.03	3.24
中南建设	000961.SZ	买入	8.85	8.86~9.94	0.59	1.08	1.90	2.46	15.00	8.19	4.66	3.60
大悦城	000031.SZ	买入	7.60	7.80~8.45	0.35	0.65	0.77	0.96	21.71	11.69	9.87	7.92

资料来源:华泰证券研究所

本周观点

销售角度，重点房企 9 月销售增速较 8 月回升，我们跟踪的二三线城市销售增速也比 8 月有所回升，克而瑞数据显示 30 个典型城市国庆七天成交同比微增 3%。我们认为此次销售韧性来自于：1、融资收紧环境下房企推盘力度加大；2、今年以部分房企为代表的以价换量带来的去化效果好于去年；3、去年 8 月后市场景气度急转直下，四季度整体基数较低。

政策角度，需求端政策趋向见底，无论是融 360 数据显示上海等城市购房利率执行情况好于预期，还是贵阳、扬州等城市公积金政策放松，意味着因城施策思路下，需求端政策再严空间不大。而融资端政策短期放松可能性不大，主要目的在于防范系统性风险，主要手段围绕控制房企杠杆率和有息负债增速，这和当前房企加速去化以及修复资产负债表的行为不冲突，带来的共同结果将是 2020 年业绩增厚和杠杆率优化。

10 月进入三季报披露期，据我们跟踪，大部分重点房企三季报预计能延续中报以来的亮眼成绩。我们认为地产股的低估值、业绩稳定性以及较高的股息率，叠加去年四季度以来机构持仓下降，都能构筑四季度地产股机会。由于融资政策环境依然较严，选股思路我们认为和年初有所不同，建议优选融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的房企，推荐顺序为：万科 A、金地集团、华发股份、中南建设等。此外，持续推荐存量资产未来核心品种：中航善达、大悦城等。

数读一周楼市

政策红黑榜

图表1：一周政策红黑榜（2019年10月5日-10月11日）

日期	城市	政策变化	政策具体内容
10月7日	呼和浩特	限贷	呼和浩特市人民政府印发《呼和浩特市房地产市场调控工作实施方案》的通知，对呼和浩特市四区、如意工业园区、金川工业园区范围内实施“三稳”，要求全力稳地价、全力稳房价、全力稳预期。在稳房价方面，明确实施差异化限制购房贷款。购买商品住房申请商业贷款的，购买首套房首付比例不得低于20%，购买二套房首付比例不得低于40%，购买三套及以上住房的不得办理商业贷款。继续实行公共租赁住房配建制度，住宅用地出让时须明确配建公共租赁住房，配建比例为总建筑面积的3%。
10月8日	全国	房贷利率	央行房贷利率新政正式实行，新发放的商业性个人住房贷款利率理论上将参照5年期LPR进行定价。根据融360和易居的监测，多数城市与9月相比房贷利率保持平稳或略有上涨，但目前执行新政的银行数量仍然较低。上海首套房最低利率为4.65%，仍低于5年期LPR 20bp。
10月9日	扬州	公积金	扬州为帮助城镇中低收入职工解决住房困难，支持刚性住房需求，将公积金贷款最高限额由35万元恢复至50万元；将住房公积金贷款还贷能力系数由目前的0.3上调为0.5。
10月9日	宿州	落户政策	宿州出台关于加快推进农业转移人口市民化若干措施，主要包括：1)全面放开城镇落户，取消一切门槛；2)农业转移人口原享有的三权等在户口迁移城镇后保持不变；3)保障农业转移人口享有城镇基本公共服务权利，其中，农业转移人口在主城区购买首套商品住房、办理不动产登记并落户，对缴纳的契税给予全额财政补贴。

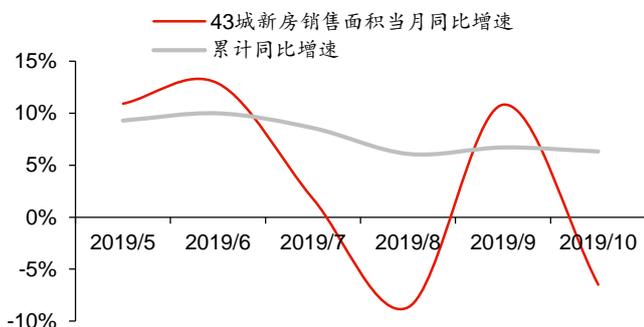
注：红底代表放松类政策变化，灰底代表收紧类政策变化，白底代表中性政策变化。

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

10月1日-11日43城新房销售面积同比下降6%，其中一线下降9%，二线上升11%，三线下降23%。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14%，二线上升24%，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



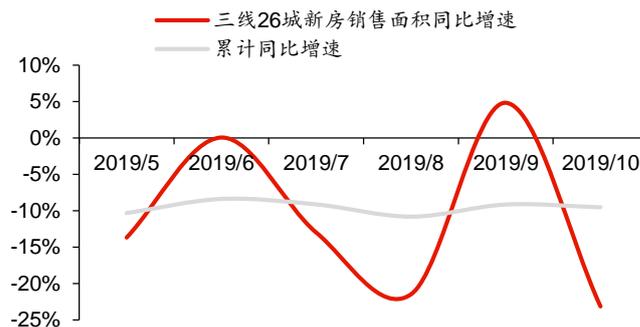
资料来源：Wind，华泰证券研究所

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

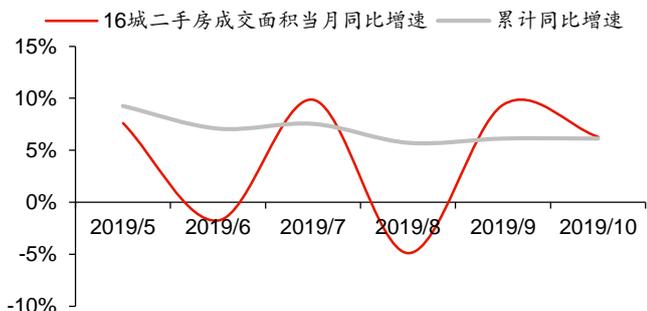
图表5： 三线 26 城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

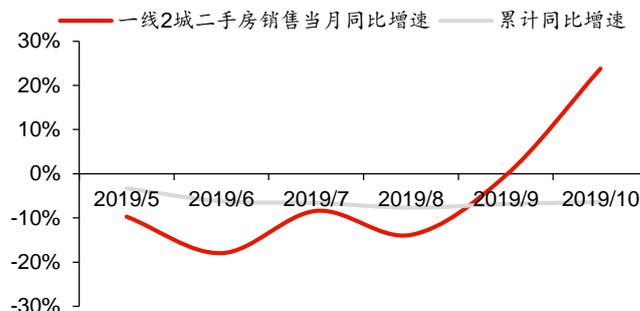
10月1日-11日16城二手房成交面积同比上升6%，其中一线上升24%，二线上升8%，三线下降7%。年初至今16城二手房累计同比上升6%，其中一线下降6%，二线上升19%，三线下降4%。

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



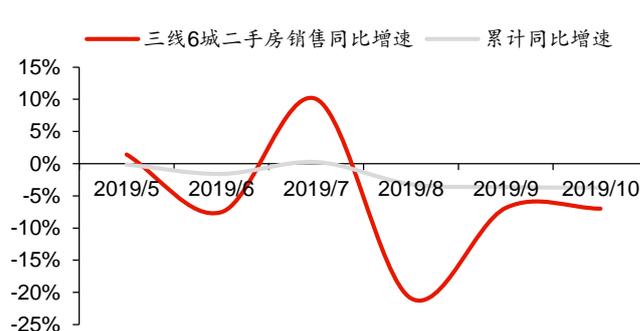
资料来源：Wind，华泰证券研究所

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	22	-17	26		48		52	76		46		119	-12	55	132		-21	57	17	4	46
1910	16	-1			101		43	43				179	-18	43	4		-30	26	-3	18	179

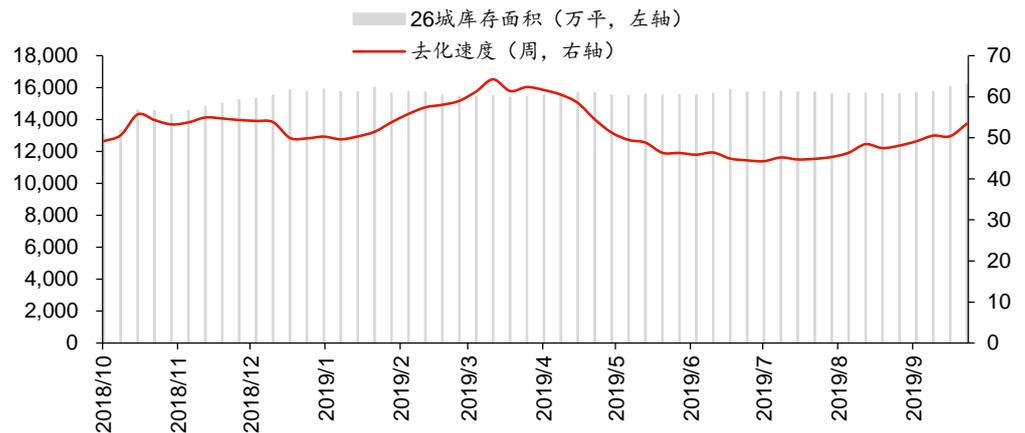
注：表内数据为城市二手房成交套数同比增速，单位为%；10月份数据截至10月11日；成都、南宁、佛山部分时间数据缺失；上海、成都为中指院二手住宅城市全口径，广州为中原二手住宅全市中介网签口径，武汉、天津、济南为链家口径，无锡为Wind二手商品房城市全口径，其余城市为Wind二手住宅城市全口径，部分城市根据不同口径有所修正。部分城市数据暂未更新，总体增速为已更新数据的城市口径。

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29日-10月6日26城库存面积四周滚动环比上升2%，同比上升27%。其中一线环比上升1%，同比上升11%；二线环比上升2%，同比上升26%；三线环比上升2%，同比上升44%。26城去化速度为53周，四周滚动环比放缓3周，同比放缓6周。其中一线去化速度为71周，四周滚动环比放缓7周，同比放缓16周；二线去化速度为35周，四周滚动环比放缓2周，同比放缓4周；三线去化速度为70周，四周滚动环比放缓3周，同比加快3周。

图表11：26城库存与去化速度

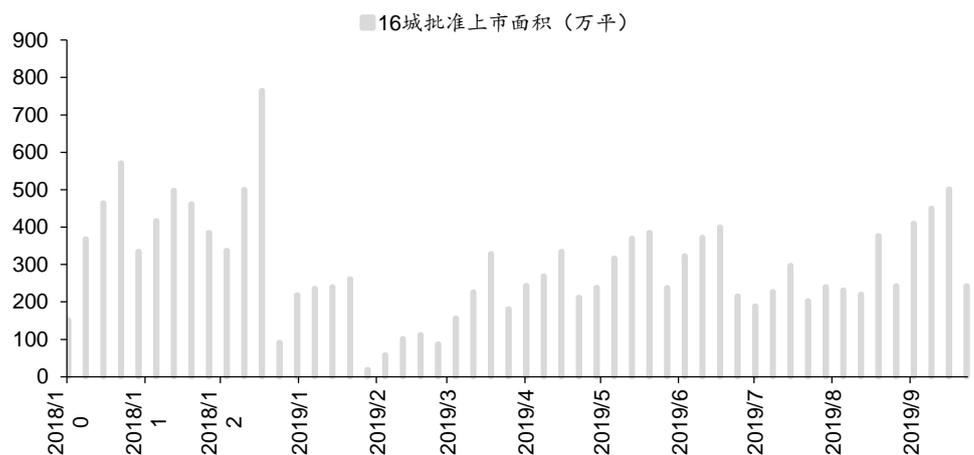


资料来源：中指院，华泰证券研究所

9月29日-10月6日16城推盘面积四周滚动环比上升50%，同比下降11%。

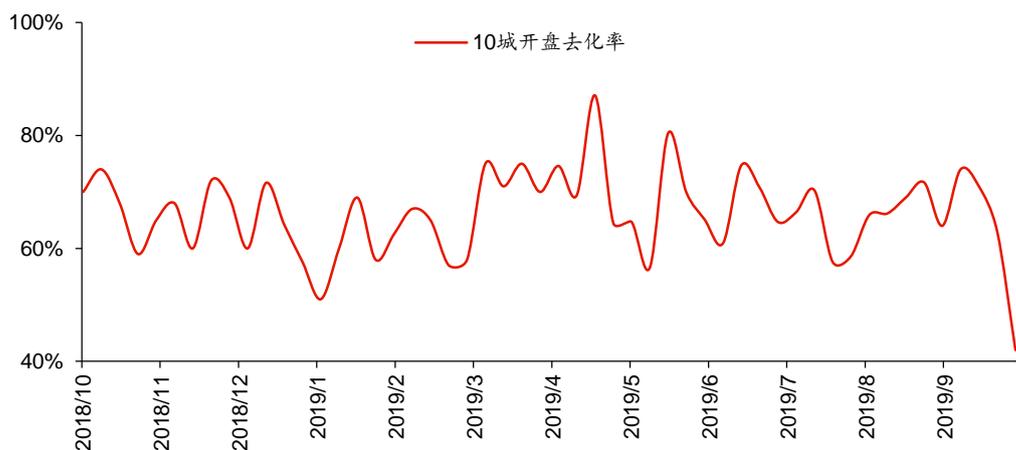
10城新开盘去化率为42%，四周滚动环比下降5.2个百分点。其中一线去化率32%，四周滚动环比下降11.5个百分点；二线去化率48%，四周滚动环比下降2个百分点。

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

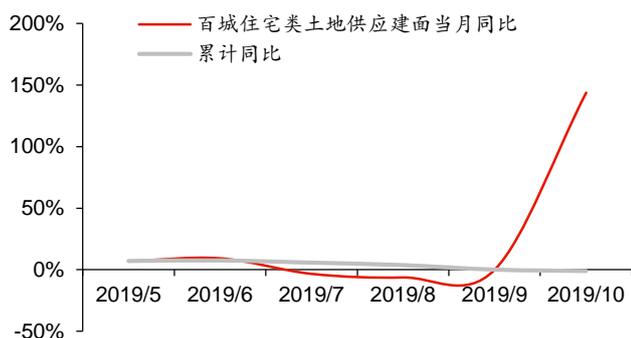
10月1日-10月6日百城住宅类土地供应建面同比上升144%，年初至今累计同比下降1%，其中一线上升37%，二线上升7%，三线下降10%。

百城住宅类土地成交建面同比上升49%，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231%，年初至今累计同比上涨24%，其中一线上升6%，二线上升17%，三线上升16%。

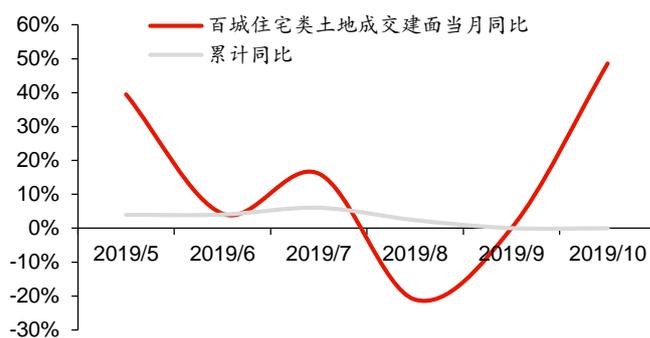
百城住宅类土地溢价率为0%，环比下降7.7个百分点，其中一线、二线、三线溢价率均为0%。

图表14：百城住宅类土地供应建面同比增速



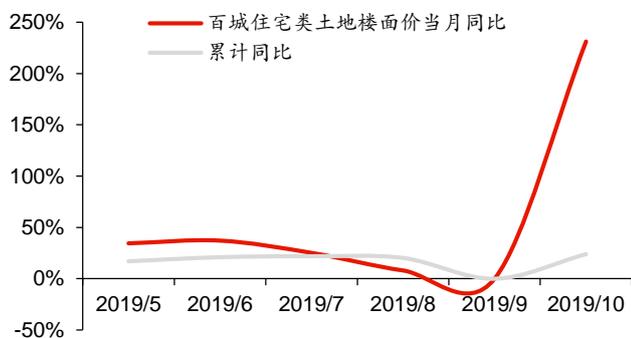
资料来源：Wind，华泰证券研究所

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	10月11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	26.81	32.58-36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	8.76	7.41	6.43	5.61
金地集团	600383.SH	买入	12.88	13.32-15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	7.20	5.80	4.84	4.04
华发股份	600325.SH	买入	7.62	10.22-10.95	1.08	1.46	1.89	2.35	7.06	5.22	4.03	3.24
中南建设	000961.SZ	买入	8.85	8.86-9.94	0.59	1.08	1.90	2.46	15.00	8.19	4.66	3.60
大悦城	000031.SZ	买入	7.60	7.80-8.45	0.35	0.65	0.77	0.96	21.71	11.69	9.87	7.92

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)	<p>核心观点</p> <p>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。</p> <p>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</p>
金地集团 (600383.SH)	<p>核心观点</p> <p>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。</p> <p>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</p>
华发股份 (600325.SH)	<p>核心观点</p> <p>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。</p> <p>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</p>
中南建设 (000961.SZ)	<p>核心观点</p> <p>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。</p> <p>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</p>
大悦城 (000031.SZ)	<p>核心观点</p> <p>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。</p> <p>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</p>
中航善达 (000043.SZ)	<p>核心观点</p> <p>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。</p> <p>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</p>

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10月12日	中国证券网	三季度信托业房地产业务降温 主动管理转型态势明显 (点击查看原文)
2019年10月12日	中国基金报	紧急叫停！信用卡买房之路“被堵死”：建行、招行等放大招，影响有多大？ (点击查看原文)
2019年10月12日	新华网	西安首家国有住房租赁项目正式运营 破解“租房困局”的新思路？ (点击查看原文)
2019年10月12日	中国消费网	公积金政策调整 凸显保障属性 (点击查看原文)
2019年10月12日	券商中国	9月房企融资额大幅反弹，境外发债活跃，成本持续攀升，利率超10%不再罕见 (点击查看原文)
2019年10月12日	21世纪经济报道	实地寻访：楼市入秋 振荡下行 (点击查看原文)
2019年10月12日	南方都市报	深圳“新房改”用地供应新政征求意见 (点击查看原文)
2019年10月12日	证券日报	三季度房地产信托融资业务降温 9月份募资规模环比降逾三成 (点击查看原文)
2019年10月12日	证券时报	城市竞争力是房产投资核心要素 (点击查看原文)
2019年10月11日	信息时报	房企寻求多元化融资 (点击查看原文)
2019年10月11日	中证网	机构报告称全国个人房贷利率近四月连续上涨 首套平均水平为5.51% (点击查看原文)
2019年10月11日	每经网	“银十”开局土地市场遇冷 多地土拍频现底价成交 (点击查看原文)
2019年10月11日	中国经济网	82家上市公司涉足养老产业 房企企业携四大优势成主角 (点击查看原文)
2019年10月11日	中证网	三季度房地产信托募集资金环比减少27.50% (点击查看原文)
2019年10月11日	和讯网	限购三年，成都楼市跨越了一个时代 (点击查看原文)
2019年10月11日	信息时报	市房地产中介协会：三季度二手房网签萎缩一成 (点击查看原文)
2019年10月11日	21世纪经济报道	房企要学会过平常日子 (点击查看原文)
2019年10月11日	经济参考报	房贷利率“换锚” 不改房贷不炒定位 (点击查看原文)
2019年10月11日	第一财经日报	对比港资，内地开发巨头转型 为何步履艰难？ (点击查看原文)
2019年10月11日	每日经济新闻	上海楼市“金九”冒尖，“银十”平淡开局 (点击查看原文)
2019年10月11日	财经网	割裂的房地产格局 (点击查看原文)
2019年10月10日	新京报网	北京发布互联网租房新政 重在防范虚假、僵尸房源 (点击查看原文)
2019年10月10日	证券时报网	10%不再是个例！9月房企融资总额大幅反弹，融资成本却在持续上涨 (点击查看原文)
2019年10月10日	阿思达克	中原估价指数微跌至24.61点 预示楼价调整幅度有限 (点击查看原文)
2019年10月10日	地产资管界	房企负债榜：80家房企有息负债规模近7万亿 (点击查看原文)
2019年10月10日	中国证券网	北京出台新规 租房租金和佣金等须明码标价 (点击查看原文)
2019年10月10日	中证网	58同城发布《环渤海经济区楼市报告》：山东住宅投资总量居首 沈阳二手房需求提升 (点击查看原文)
2019年10月10日	21世纪经济报道	监管正严查信用卡资金流入楼市情况 (点击查看原文)
2019年10月10日	时代在线	房企9月抢收成色十足，单月销售纪录屡被刷新 (点击查看原文)
2019年10月10日	中国工业网	“金九”未现，银十难期？ 房市降价促销频现 (点击查看原文)
2019年10月10日	中证网	9月40城新房成交环比增长2% 预计四季度成交难有明显增长 (点击查看原文)
2019年10月10日	阿思达克	《亚太经济》澳洲8月投资房屋贷款月升续扩至5.7%近三年高 (点击查看原文)
2019年10月10日	和讯网	宁波市出台两大房产新政 (点击查看原文)
2019年10月10日	21世纪经济报道	互联网房产中介江湖风再起：房多多赴美上市 拟集资1.5亿美元 (点击查看原文)
2019年10月10日	金融界	人民日报：房贷利率“换锚”实际水平稳定 (点击查看原文)
2019年10月10日	中国证券报	需求释放不及预期 楼市调整有望延续 (点击查看原文)
2019年10月10日	证券时报	深圳楼市国庆探营：新房成交明显升温 (点击查看原文)
2019年10月10日	证券时报	双向调控松紧并存 9月全国楼市调控48次 (点击查看原文)
2019年10月09日	投资界	长租公寓，爆发赴美上市潮 (点击查看原文)
2019年10月09日	券商中国	提高公积金限额、给契税补贴，楼市调控变松了？NO！这个城市连涨10个月，调控组合拳来了 (点击查看原文)
2019年10月09日	财联社	安徽宿州：农业转移人口在主城区购买首套房落户时对契税给予全额财政补贴 (点击查看原文)
2019年10月09日	新乡日报	旺季不旺 房价下行或将成为常态 (点击查看原文)
2019年10月09日	和讯网	8日起多家银行执行房贷利率新定价方式 (点击查看原文)
2019年10月09日	证券时报网	房贷新政LPR定价落地 深圳首套房贷款利率不低于5.15% (点击查看原文)
2019年10月09日	和讯网	房贷新政正式执行 宁波利率涨幅居全国之首 (点击查看原文)
2019年10月09日	上海证券报	多地房贷参考LPR定价平稳落地 (点击查看原文)
2019年10月09日	21世纪经济报道	三季度土地交易量价齐跌 房企钱紧“逆周期拿地”准则失效 (点击查看原文)
2019年10月09日	证券日报	个人住房抵押贷款证券化 发行规模达3023亿元 (点击查看原文)
2019年10月09日	中国证券报	房贷利率“换锚”首日平稳有序 (点击查看原文)
2019年10月09日	成都商报	房企跑步布局“住房租赁” (点击查看原文)
2019年10月09日	第一财经日报	房贷利率换锚平稳过渡 未来存进一步下调可能 (点击查看原文)
2019年10月08日	每经网	LPR房贷利率今起执行：各地月供变化不大 地产股大涨 (点击查看原文)
2019年10月08日	中国证券报	【多地调研】“换锚”首日，上海二套房利率明显上升！各地房贷变化有多大？ (点击查看原文)
2019年10月08日	商务部	标准普尔：意大利房价2019-2020预计下跌 (点击查看原文)
2019年10月08日	上海证券报	银行准备就绪 购房者心态平稳 个人房贷利率今日正式“换锚” (点击查看原文)

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年10月08日	21世纪经济报道	房企九月销售超预期“银十”降价促销仍是主旋律 (点击查看原文)
2019年10月08日	21世纪经济报道	融资成本上升正侵蚀房企利润 (点击查看原文)
2019年10月08日	证券日报	个人房贷利率新规今起正式执行 各地区平稳过渡是主流 (点击查看原文)
2019年10月08日	证券时报	房贷利率今“换锚” 实际利率变动有限 (点击查看原文)
2019年10月08日	信息时报	百强房企规模增长分化持续 (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	2019-10-12	万科 A：关于董事会会议召开日期的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-12\5680510.pdf
	2019-10-10	万科 A：2019 年九月份销售及近期新增项目情况简报 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676645.pdf
	2019-10-09	万科 A：2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）在深圳证券交易所上市的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-09\5676354.pdf
	2019-10-09	万科 A：关于按照《香港上市规则》公布 2019 年 9 月份证券变动月报表的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-09\5674807.pdf
	2019-10-09	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\2019-10\2019-10-09\5674808.pdf
	2019-10-08	万科 A：关于参与投资和谐鼎泰基金的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-08\5672551.pdf
	中航善达	2019-10-11
2019-10-11		2016 年面向合格投资者公开发行公司债券临时受托管理事务报告（二） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-11\5678286.pdf
2019-10-10		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\2019-10\2019-10-10\5676783.pdf
2019-10-10		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（二） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676787.pdf
2019-10-10		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\2019-10\2019-10-10\5676782.pdf
2019-10-10		关于收到国家市场监督管理总局《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676231.pdf
2019-10-10		关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676784.pdf
2019-10-10		关于《中航善达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》之修订说明公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676786.pdf
2019-10-10		关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》之反馈意见回复的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676785.pdf
2019-10-10		中通诚资产评估有限公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》【192440 号】的回复 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676781.pdf
2019-10-10		中国国际金融股份有限公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》之反馈意见回复 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676779.pdf
2019-10-10		致同会计师事务所（特殊普通合伙）关于公司《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》[192440 号]之回复意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676778.pdf
2019-10-10		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\2019-10\2019-10-10\5676780.pdf
2019-10-09		第八届董事会第五十一次会议决议（通讯表决）公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-09\5673614.pdf
2019-10-09		关于全资子公司与济南铁路房产建设集团有限公司设立合资公司的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-09\5673615.pdf
2019-10-09		关于“16 中航城”公司债券担保人签署吸收合并协议的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-09\5674446.pdf
2019-10-08		关于第二大股东权益变动的提示性公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-08\5672553.pdf
2019-10-08		详式权益变动报告书 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-08\5672555.pdf
2019-10-08		简式权益变动报告书 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-08\5672554.pdf
华侨城 A		2019-10-12
天健集团	2019-10-12	第八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\2019-10\2019-10-12\5680152.pdf
	2019-10-12	关于对深圳市天健房地产开发有限公司增资的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-12\5680153.pdf
	2019-10-11	关于子公司竞得土地使用权事项的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-11\5678417.pdf

公司	公告日期	具体内容
金融街	2019-10-11	关于“16金街01”债券持有人回售结果的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-11\5678279.pdf
	2019-10-10	公司债券(16金街02)2019年付息公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676225.pdf
	2019-10-10	公司债券(16金街01)2019年付息公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676224.pdf
中南建设	2019-10-10	2019年9月份经营情况公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676622.pdf
	2019-10-10	关于2019年9月末公司股东人数的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676623.pdf
荣盛发展	2019-10-10	2019年9月份销售、近期新增土地储备及产业园招商情况简报 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676254.pdf
	2019-10-10	关于第二大股东持有的公司部分股份质押的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5676255.pdf
滨江集团	2019-10-09	关于竞得土地使用权的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-09\5675006.pdf
北京城建	2019-10-09	北京城建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\2019-10\2019-10-09\5672873.pdf
金地集团	2019-10-09	金地集团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\2019-10\2019-10-09\5674329.pdf
	2019-10-09	金地集团关于公司2019年9月份销售情况、2019年10月-2019年11月份推盘安排及获取项目等事项的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-09\5674327.pdf
蓝光发展	2019-10-11	蓝光发展2019年第十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\2019-10\2019-10-11\5678064.pdf
	2019-10-11	蓝光发展公开发行2016年公司债券(第二期)2019年付息公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-11\5678063.pdf
	2019-10-11	蓝光发展2019年第十次临时股东大会决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-11\5678062.pdf
	2019-10-10	蓝光发展关于2018年股票期权激励计划2019年第三季度自主行权结果暨股份变动的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-10\5675808.pdf
	2019-10-08	蓝光发展关于控股子公司境外上市进展情况的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-08\5672157.pdf
绿地控股	2019-10-12	绿地控股2019年9月新增房地产项目情况简报 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-12\5679512.pdf
光明地产	2019-10-09	光明地产关于控股股东光明食品(集团)有限公司部分承诺履行情况的进展公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-09\5674251.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，需在允许的范围内使用，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