

房地产行业周报

行业平稳中超预期，一城一策再次呈现，重申行业推荐评级

推荐（维持）

投资要点:

- **房地产行业数据:** 上周(19/10/12-19/10/18)主流45城一手房成交758万平米,环比+46%;其中,一二线环比+47%、三四线环比+45%;10月一手房月成交同比+13%,较9月+2pct,其中一二线同比+16%、三四线同比+7%,分别较9月+4pct和-2pct。上周14个重点城市二手房合计周成交163万平方米,环比+55%;10月二手房月成交同比+23%,较9月上升3pct。库存方面,上周15城推盘环比+32%,成交环比+34%,周成交/推盘比1.04倍,高于上周的1.03倍,高于9月的0.81倍(好于18年9月0.72倍);15城可售面积7,912万平方米,环比-0.1%;3个月移动平均去化月数为9.4个月,环比下降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,前三季度GDP69.8万亿,同比+6.2%,其中Q3同比+6.0%;9月CPI同比+3%,PPI同比-1.2%;9月贸易顺差396.5亿美元,出口同比-3.2%;1-9月全国开发投资同比+10.5%,较前值持平;新开工面积同比+8.6%,较前值-0.3pct;销售面积同比-0.1%,较前值+0.5pct,销售金额同比+7.1%,较前值+0.4pct;房企资金来源同比+7.1%,较前值+0.5pct;国际市场方面,韩国下调基准利率25PB至1.25%;英国DCLG房价指数升1.3%;澳大利亚9月失业率5.2%,环比-0.1pct;地方政策方面,南京六合放松限购,不再需要社保或个税证明;天津部分科技园试行非本市户籍职工买房不再提供社保;三亚再一次放宽了人才的购房门槛,地方调控出现小幅松动迹象。
- **公司动态跟踪:** 大悦城预计前三季度实现归母净利润22.5-25.5亿,同比+36-54%(重组后),三季度新增9个项目,土地面积106万平米;蓝光发展预计前三季度归母净利润21.6亿元,同比+77%,下属控股子公司蓝光嘉宝服务已获香港联交所批准于10月18日上市;金科股份预计前三季度实现归母净利润36-40亿元,同比增长64-83%;中航善达前三季度预计实现归母净利润1.28-1.48亿元,同比-82.2~84.6%,扣除非经常性损益后增幅2.5%-27.6%,公司将于10月22日证监会召开并购重组会议当天申请停牌;华夏幸福前三季度实现营收643.2亿,同比+42.5%,实现归母净利润97.5亿,同比+23.7%;万科19年度第一期超短融发行金额5亿,票面利率3.18%,期限270天。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数下跌1.31%,沪深300指数下跌1.08%,相对收益为-0.23%,板块表现弱于大盘,在28个板块排名中排第13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:鲁商置业、中珠控股、东华实业、上实发展、新城控股,上周涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为浙江广厦、哈高科、阳光股份、华业资本、中房股份。
- **投资建议:** 我们认为主流房企销售持续超预期,行业销售或至少好到明年2月,龙头集中度继续提升,20年EPS上修概率加大,强化年底估值切换行情;同时近期全球流动性宽松预期继续升温,一城一策再次呈现、地方调控小幅松动略有迹象,增强估值上修弹性,而板块估值仍处于低位:1)主流房企19/20平均PE仅6.5/5.1倍,NAV折价20-80%;2)主流房企股息率高达18A4.3%和19E5.6%、远高于10Y国债3%;3)板块PE处于12年以来的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、蓝光发展、华夏幸福、荣盛发展;2)维持商业地产推荐评级,维持推荐: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

联系人:鲁星泽

电话:021-20572575

邮箱:luxingze@hcyjs.com

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	131	3.55
总市值(亿元)	21,901.92	3.57
流通市值(亿元)	19,680.97	4.37

相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现		-0.64	-16.72	23.61
相对表现		0.76	-10.62	0.18



相关研究报告

《2019年9月房企销售点评:销售持续超预期,20EPS上修概率加大》

2019-10-07

《房地产行业周报:销售或持续超预期,强化估值切换行情》

2019-10-13

《房地产9月月报:投资保持韧性,销售持续偏强,资金低位改善》

2019-10-19

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+46%，月成交同比+13%，一二线同比+16%、三四线同比+7%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 46%，一二线环比上升 47%、三四线环比上升 45%.....	4
2、成交月同比: 10 月 45 城月成交同比上升 13%，一二线同比上升 16%、三四线同比上升 7%.....	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+55%，10 月月成交同比+23%、较上月+3pct.....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比+32%，可售面积环比-0.1%、去化月数下降 0.2 个月	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告.....	15
四、板块行情回顾.....	17
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	18

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.....	18
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	18

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+46%，月成交同比+13%，一二线同比+16%、三四线同比+7%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 46%，一二线环比上升 47%、三四线环比上升 45%

上周(10.12-10.18)45 个重点城市新房合计成交 758.3 万平方米，环比上升 46.4%，较 18 年周均成交 585.9 万平方米上升 30.7%，较本年周均成交 606.5 万平方米上升 25%。

其中一二线城市合计成交 544.8 万平方米，环比上升 46.9%，较 18 年周均成交 413.6 万平方米上升 31.7%，较本年周均成交 449.9 万平方米上升 21.1%。三四线城市合计成交 213.5 万平方米，环比上升 45.0%，较 18 年周均成交 166.5 万平方米上升 28.2%，较本年周均成交 156.6 万平方米上升 36.4%。

按照更细分城市能级来看，

上周(10.12-10.18)4 个一线城市新房合计成交 97.9 万平方米，环比上升 63.8%，较 18 年周均成交 83.9 万平方米上升 16.7%，较本年周均成交 86 万平方米上升 13.9%。

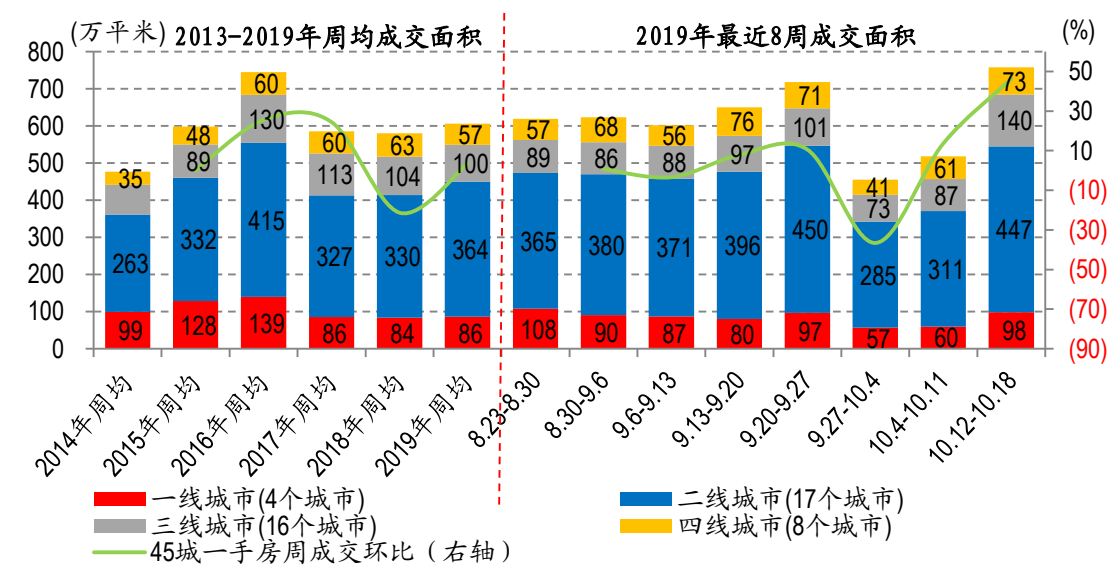
上周(10.12-10.18)17 个二线城市新房合计成交 446.9 万平方米，环比上升 43.7%，较 18 年周均成交 329.7 万平方米上升 35.5%，较本年周均成交 364.0 万平方米上升 22.8%。

上周(10.12-10.18)16 个三线城市新房合计成交 140.2 万平方米，环比上升 61.9%，较 18 年周均成交 104.0 万平方米上升 34.8%，较本年周均成交 99.6 万平方米上升 40.8%。

上周(10.12-10.18)8 个四线城市新房合计成交 73.3 万平方米，环比上升 20.9%，较 18 年周均成交 62.5 万平方米上升 17.2%，较本年周均成交 57.0 万平方米上升 28.6%。

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：10月45城月成交同比上升13%，一二线同比上升16%、三四线同比上升7%

10月(10.1-10.18)45个重点城市截止上周一手房合计成交1,385.8万平方米，较9月同期环比下降11.4%，较去年10月同期同比上升13.4%。其中当月成交同比较9月上升2.2pct；年初累计至今成交2.5亿平米，同比上升10.6%。

其中一二线城市合计成交996.9万平方米，较9月同期环比下降14.5%，较去年10月同期同比上升16.4%，其中当月成交同比较9月上升4.2pct；年初累计至今成交18,640.7万平方米，同比上升18.9%。三四线城市合计成交388.8万平方米，较9月同期环比下降2.4%，较去年10月同期同比上升6.6%，其中当月成交同比较9月下降2.1pct；年初累计至今成交6,486.3万平方米，同比下降8.0%。

按照更细分城市能级来看，

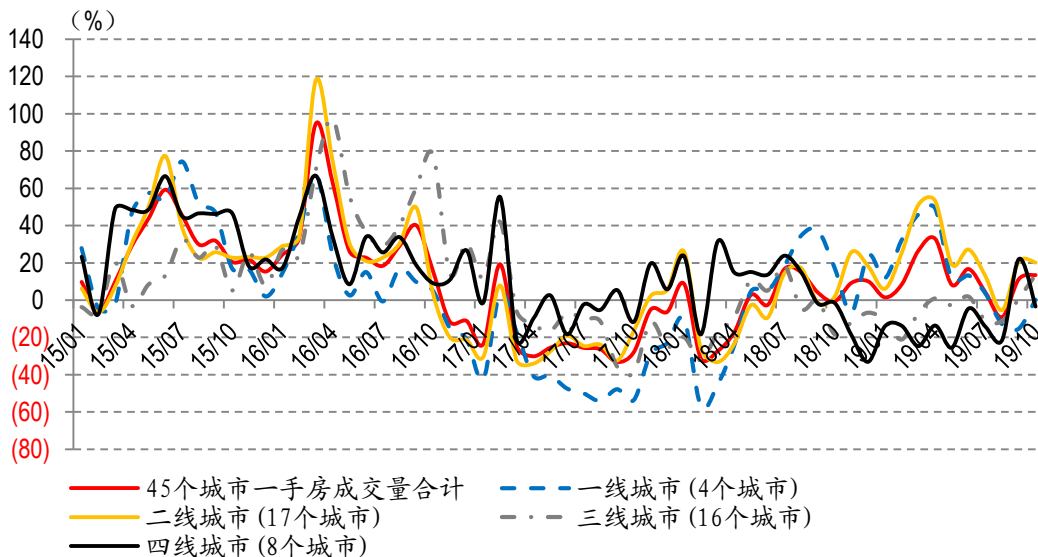
10月(10.1-10.18)4个一线城市截止上周一手房合计成交162.7万平方米，环比9月下降21.8%，较去年10月同比上升0.3%，其中当月成交同比较9月上升15.5pct；年初累计至今成交3,561.1万平方米，同比上升10.9%。

10月(10.1-10.18)17个二线城市截止上周一手房合计成交834.2万平方米，环比9月下降13.0%，较去年10月同比上升20.1%，其中当月成交同比较9月下降0.7pct；年初累计至今成交15,079.7万平方米，同比上升21.0%。

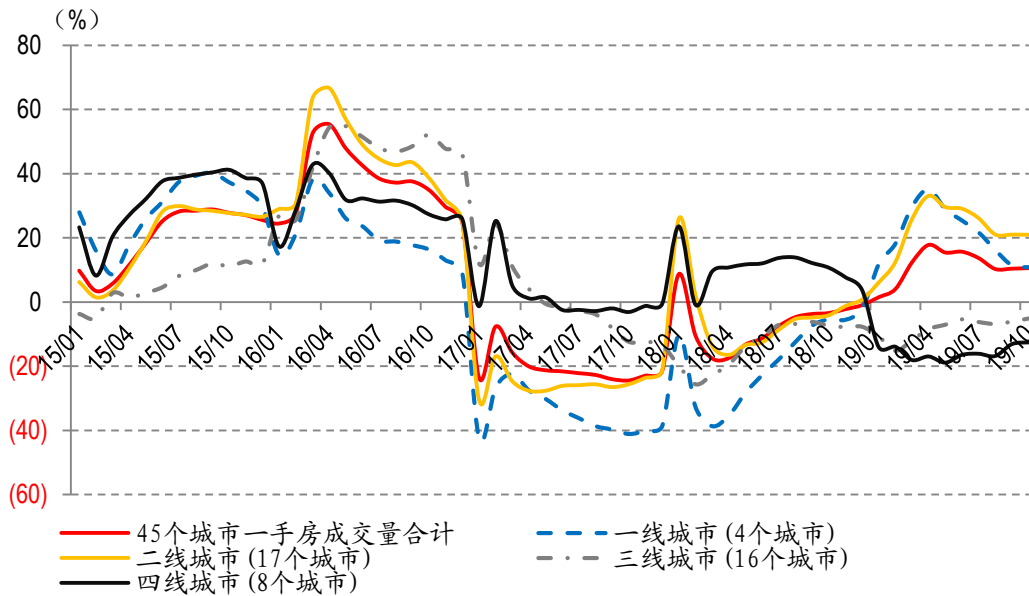
10月(10.1-10.18)16个三线城市截止上周一手房合计成交244.1万平方米，环比9月上升7.9%，较去年10月同比上升13.5%，其中当月成交同比较9月上升12.8pct；年初累计至今成交4,125.2万平方米，同比下降5.1%。

10月(10.1-10.18)8个四线城市截止上周一手房合计成交144.7万平方米，环比9月下降15.9%，较去年10月同比下降3.4%，其中当月成交同比较9月下降25.5pct；年初累计至今成交2,361.1万平方米，同比下降12.6%。

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	758	46.4	1,386	(11.4)	13.4	25,127	10.6
一线城市	98	63.8	163	(21.8)	0.3	3,561	10.9
二线城市	447	43.7	834	(13.0)	20.1	15,080	21.0
三线城市	140	61.9	244	7.9	13.5	4,347	(5.1)
四线城市	73	20.9	145	(15.9)	(3.4)	2,361	(12.6)
一线城市							
北京	22	49.3	38	(19.8)	19.1	780	39.3
上海	35	57.7	57	(36.9)	(18.0)	1,411	0.4
广州	29	76.7	50	9.5	9.5	975	6.6
深圳	12	85.6	19	(28.0)	15.4	396	18.8
二线城市							
杭州	20	38.3	36	(43.2)	(24.8)	761	(24.2)
南京	27	(8.3)	57	(5.7)	139.9	716	22.2
武汉	81	59.4	155	12.5	45.5	1,978	22.6
苏州	26	12.2	54	6.0	12.6	972	15.6
济南	29	38.1	51	(17.9)	(4.9)	995	111.0
成都	71	55.7	121	2.4	20.1	2,230	51.9
青岛	39	40.9	75	(17.8)	440.5	1,301	(6.7)
宁波	18	83.8	28	(24.0)	9.9	610	100.5

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 (%)
福州	9	38.8	16	(30.5)	(8.4)	293	27.0
南宁	37	20.6	76	(9.4)	32.6	1,118	50.8
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	179	(58.3)
三线城市							
泉州	7	9.3	15	(9.6)	(7.9)	279	(11.9)
扬州	6	60.7	11	(7.4)	(61.5)	206	(39.5)
常州	16	167.8	22	44.3	16.0	517	29.5
襄阳	NA	NA	NA	NA	NA	98	(57.3)
绍兴	4	22.1	9	31.4	174.7	184	38.6
惠州	8	51.0	15	(12.2)	(11.5)	261	(6.7)
泰州	3	(16.3)	6	21.4	65.6	78	11.8
镇江	19	30.5	35	(8.2)	6.2	623	2.7
金华	4	(26.5)	9	34.1	203.8	150	(15.3)
淮安	37	253.1	50	63.8	41.6	513	(20.1)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
四线城市							
安庆	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
汕头	7	136.7	11	19.3	(6.0)	196	(29.0)
连云港	20	88.6	33	(44.4)	19.6	537	(11.0)
韶关	4	11.2	9	8.7	(29.4)	142	(15.6)
吉林	5	16.4	12	(6.1)	(0.4)	196	0.8
莆田	6	21.0	15	16.9	134.9	200	42.3
淮南	4	(10.3)	10	(3.2)	(30.8)	159	(2.8)

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+55%, 10 月月成交同比+23%、较上月+3pct

上周(10.12-10.18)14 个重点城市二手房房合计成交 163.0 万平方米, 环比上升 55.4%; 10 月截至上周累计成交 268.4 万平方米, 较 9 月同期环比下降 18.5%, 较去年 10 月同期同比上升 22.5%, 其中当月成交同比较 9 月上升 3.1pct; 年初累计至今成交 5,707.5 万平方米, 同比上升 3.9%。

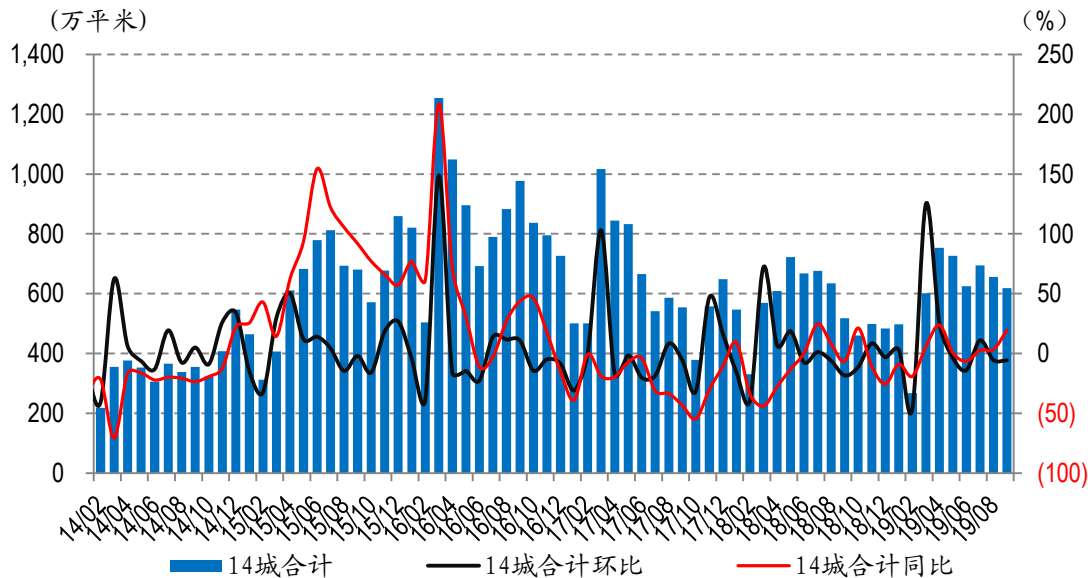
按照更细分城市能级来看,

上周(10.12-10.18)2 个一线城市二手房房合计成交 45.3 万平方米, 环比上升 78.3%; 10 月截至上周累计成交 70.9 万平方米, 较 9 月同期环比下降 28.5%, 较去年 10 月同期同比上升 22.0%, 其中当月成交同比较 9 月上升 17.7pct; 年初累计至今成交 1,611.3 万平方米, 同比下降 5.1%。

上周(10.12-10.18)8 个二线城市二手房房合计成交 106.1 万平方米, 环比上升 52.4%; 10 月截至上周累计成交 176.0 万平方米, 较 9 月同期环比下降 15.6%, 较去年 10 月同期同比上升 23.1%, 其中当月成交同比较 9 月下降 4.9pct; 年初累计至今成交 3,679.3 万平方米, 同比上升 11.9%。

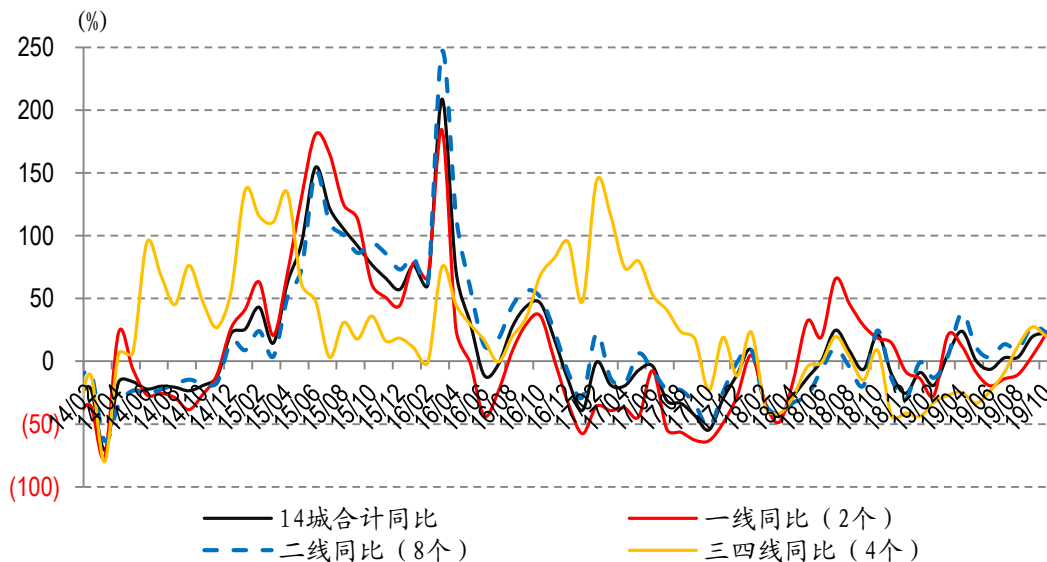
上周(10.12-10.18)4个三四线城市二手房合计成交11.6万平方米,环比上升17.9%;10月截至上周累计成交21.5万平方米,较9月同期环比下降0.9%,较去年10月同期同比上升19.8%,其中当月成交同比较9月下降7.5pct;年初累计至今成交416.9万平方米,同比下降17.5%。

图表5、14城二手房成交面积及环比、同比



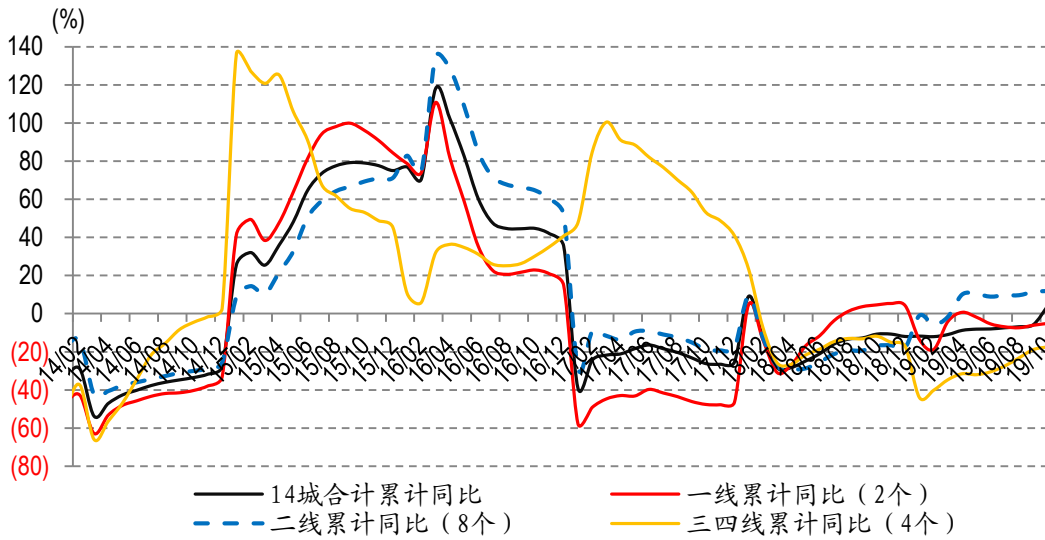
资料来源: Wind, 华创证券

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	163.0	55.4	268.4	(18.5)	22.5	5,707.5	3.9
一线城市	45.3	78.3	70.9	(28.5)	22.0	1,611.3	(5.1)
二线城市	106.1	52.4	176.0	(15.6)	23.1	3,679.3	11.9
三四线城市	11.6	17.9	21.5	(0.9)	19.8	416.9	(17.5)
一线城市							
北京	23.5	55.1	38.9	(38.6)	(7.6)	1,094.0	(8.3)
深圳	21.8	112.6	32.0	(10.4)	100.0	517.2	2.3
二线城市							
杭州	10.5	91.1	16.2	(23.8)	29.1	456.4	(16.3)
南京	21.8	58.3	35.6	(22.9)	79.4	574.3	30.6
苏州	26.2	66.8	41.9	(13.0)	(4.3)	961.0	27.3
青岛	13.9	74.0	21.8	(18.4)	50.6	399.4	(5.8)
无锡	16.3	42.8	27.7	(13.3)	33.8	491.3	9.6
大连	NA	NA	NA	NA	NA	175.6	(38.5)
南宁	9.9	16.2	18.5	(1.1)	138.0	250.1	28.9
厦门	7.5	11.6	14.2	(8.2)	18.8	371.2	88.6
三四线城市							
扬州	4.5	65.1	7.3	(19.7)	24.4	138.1	(6.7)
岳阳	1.5	(4.0)	3.1	(20.8)	2.0	63.3	(24.7)
金华	3.2	(37.5)	8.4	12.7	176.7	120.9	(25.2)

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(%)
江门	2.4	493.5	2.8	106.2	(54.2)	94.5	(15.0)
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+32%, 可售面积环比-0.1%、去化月数下降0.2个月

上周(2019/10/12-2019/10/18) 15个重点城市合计推盘 229 万平方米, 环比上升 32.2%, 对应上述城市合计成交 240 万平方米, 环比上升 34.1%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 1.04 倍, 高于上周的 1.03 倍, 高于 9 月的 0.81 倍。

上周末(2019/10/18) 15个重点城市合计住宅可售面积为 7,912.3 万平方米, 环比下降 0.1%。其中, 一线城市合计可售面积为 2,704.1 万平方米, 环比下降 1.4%。北上广深可售面积环比变化分别为-1.8%、+1.8%、-2.8%、-5.4%。二线城市合计可售面积为 3,623.7 万平方米, 环比上升 0.8%。三线城市合计可售面积为 1,584.5 万平方米, 环比下降 0.01%。

上周末(2019/10/18) 15个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 9.4 个月, 环比下降 0.2 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 10.2 个月, 环比下降 0.3 个月。北上广深去化月数分别为 17.5 个月、7.1 个月、10.1 个月、8.7 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 7.6 个月, 环比下降 0.1 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 16.3 个月, 环比下降 0.3 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。

图表 9、重点城市库存去化水平

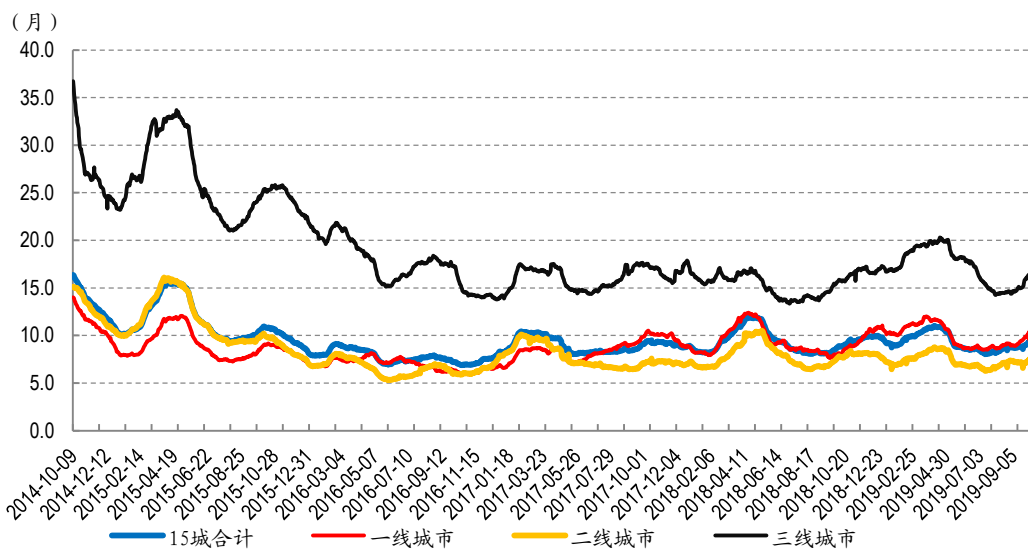
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	7912	(0.13)	28.0	1.64	9.4	(0.17)
一线城市	2704	(1.41)	8.8	1.48	10.2	(0.30)
二线城市	3624	0.80	15.9	1.74	7.6	(0.07)
三线城市	1585	(0.01)	3.2	1.62	16.3	(0.26)
一线城市						
北京	942	(1.79)	1.8	3.84	17.5	(1.00)
上海	764	1.79	3.6	1.49	7.1	0.02
广州	767	(2.75)	2.5	0.40	10.1	(0.33)
深圳	231	(5.44)	0.9	(0.08)	8.7	(0.49)
二线城市						
杭州	287	3.88	2.2	6.67	4.4	(0.12)
南京	456	(0.92)	2.7	(2.30)	5.7	0.08
苏州	526	(0.05)	2.6	0.59	6.8	(0.04)
福州	342	(1.20)	0.8	4.02	13.5	(0.71)

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)
厦门	301	0.47	0.4	0.00	23.4	0.11
温州	930	0.62	3.5	2.10	8.8	(0.13)
南宁	782	2.54	3.7	2.12	7.0	0.03
三线城市						
泉州	659	(0.22)	0.9	(3.47)	23.5	0.77
惠州	195	0.00	0.8	3.96	8.0	(0.32)
莆田	262	0.53	0.6	1.97	14.4	(0.21)
江阴	468	0.00	0.9	5.02	17.5	(0.88)

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。

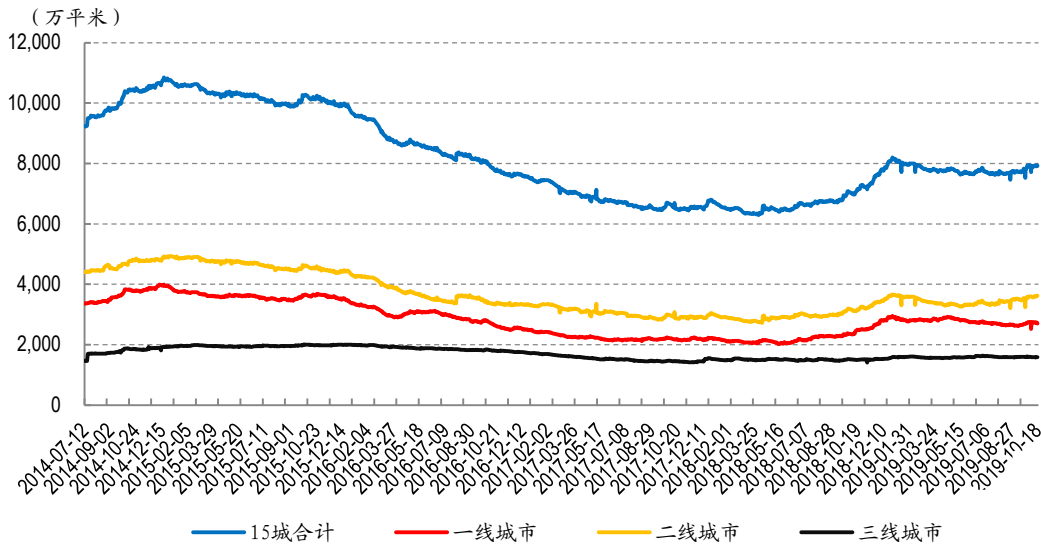
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

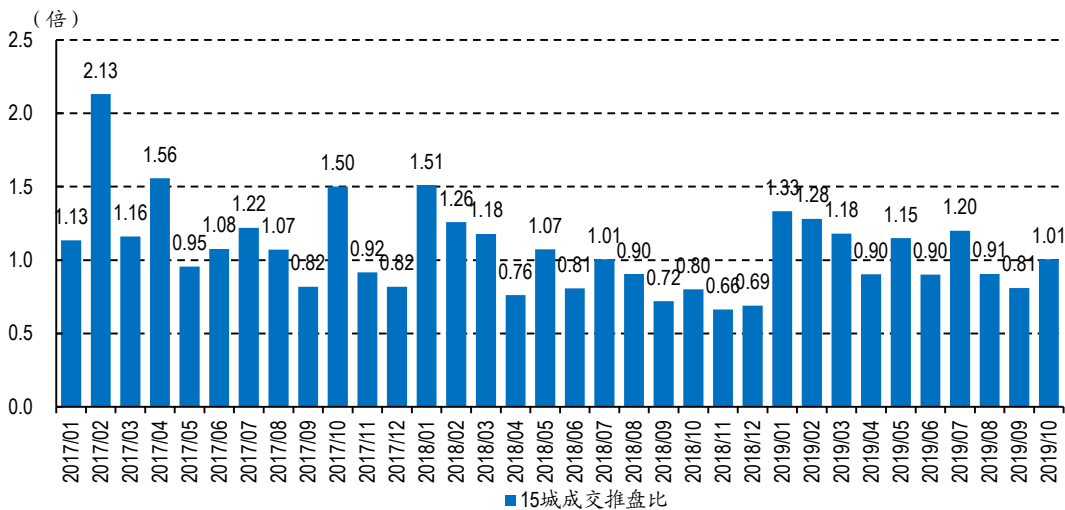
图表 11、各线城市可售面积



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：央行公布9月经济数据，9月贸易顺差396.5亿美元，高于预期，9月出口同比下降3.2%；9月CPI同比增长3%，PPI同比下降1.2%；9月社会融资规模增量2.27万亿元，M2货币供应同比8.4%；9月末央行外汇占款21.2万亿元人民币，环比减少10.5亿元；一年期LPR降低15个基点，5年期下降了5个基点，符合预期，三季度宏观杠杆率总体稳定；前三季度全国财政支出近18万亿元，同比增长9.4%，全国居民人均可支配收入22882元，与经济增长基本同步；国内生产总值为697798亿元，同比增长6.2%；新加坡金管局放松政策，三季度GDP环比年化增长0.6%；韩国央行将基准利率下调25个基点从1.50%降至1.25%，为年内第二次降息；英国8月DCLG房价指数同比升1.3%，预期升0.6%，前值升0.7%；澳大利亚9月季调后失业率5.2%，低于预期。

政策：易居房地产报告指出，全国首套房贷款平均利率为5.51%，首套房贷平均利率上行空间有限；天津承接非首都功能，非本市户籍职工买房拟不再提供社保；南京六合放松住房限购，不再需要社保或个税证明；三亚再一次放宽了人才的购房门槛；香港首次置业最高九成按揭贷款房价上限提升至800万港元，三年内将增加过渡性房屋项目，合计共1万个单位；深圳推出全国首个稳租金商品房租赁试点项目；李克强考察西安老旧小区强调老旧小区改造十分必要，硬件软件措施都需升级；郑州出台租赁中介机构乱象整治方案。

信贷：信托资金投向房地产行业占比已连续三个月下降，八个月来规模占比首次低于15%。

土地：前九月全国棚改已开工274万套 完成目标任务94.8%；湖南省委书记称要抓好房地产市场稳控工作，加快农村危房改造。

市场：前九月房地产开发投资同比增10.5%，住宅销售额增14.9%；克而瑞数据显示9月房企销售强劲回温，预计四季度房企整体销售规模会继续提升；北京第三季度一手普通住宅成交面积环比下降逾三成；北京地区限竞房供应量达到4.66万套 连续14个月出现供应大于签约；2018年全年加上2019年一季度，外资机构仅在北京的大宗房产交易已达10起，累计交易金额超过250亿元；香港第三季度香港甲级写字楼租金下跌，总体仍属正常；佛山上周新房签约面积环比上涨60% 二手房环比增2.5倍。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/10/14	中国9月贸易顺差396.5亿美元 高于预期，中国9月出口同比下降3.2%。	中国9月贸易顺差396.5亿美元，预期347.5亿美元，前值348.4亿美元；中国9月进口同比下降8.5%，预期下降6%，前值下降5.6%。中国9月出口同比下降3.2%，预期下降2.9%，前值下降1%。
	2019/10/14	新加坡：金管局放松政策，三季度GDP环比年化增长0.6%	新加坡金管局放松政策，下调汇率政策区间斜度；若有必要，准备重新校准货币政策；新加坡第三季度GDP环比折合成成年率增长0.6%，预估为1.2%。
	2019/10/15	9月CPI同比增长3%，PPI同比下降1.2%	中国9月CPI同比增长3%，预期增长2.9%，前值增长2.8%；9月PPI同比下降1.2%，预期下降1.2%，前值下降0.8%。
	2019/10/15	9月社会融资规模增量2.27万亿元，M2货币供应同比8.4%	9月社会融资规模增量2.27万亿元 前值为1.98万亿元；9月M2货币供应同比8.4% 新增人民币贷款1.69万亿元。
	2019/10/15	央行：一年期LPR降低15个基点，5年期下降了5个基点，符合预期；三季度宏观杠杆率总体稳定	央行货币政策司司长孙国峰在三季度金融统计数据发布会上称：经过两次LPR新报价，一年期LPR降低了15个基点，5年期下降了5个基点，符合市场预期；调查统计司司长阮健弘预计，三季度宏观杠杆率总体保持稳定，即使有所上升，但是增幅相当有限。
	2019/10/16	韩国：央行将基准利率下调25个基点从1.50%降至1.25%	韩国央行将基准利率下调25个基点从1.50%降至1.25%，为年内第二次降息。
	2019/10/16	英国：8月DCLG房价指数同比升	英国8月DCLG房价指数同比升1.3%，预期升0.6%，前值升0.7%。

		1.3%	
2019/10/16	央行: 9 月末央行外汇占款 21.2 万亿元人民币, 环比减少 10.5 亿元。		中国 9 月末央行外汇占款 21.2 万亿元人民币, 环比减少 10.5 亿元。
2019/10/17	前三季度全国财政支出近 18 万亿元 同比增长 9.4%		1-9 月全国一般公共预算收入超 15 万亿元 (150678 亿元), 同比增长 3.3%; 支出近 18 万亿元 (178612 亿元), 同比增长 9.4%。个人所得税同比下降 29.7%; 税收收入自 5 月份以来连续下降, 减税降费政策效应持续显现。
2019/10/17	澳大利亚: 住房需求使房价走高, 预计未来一年住宅投资将下降 7%		澳洲联储副主席德贝尔: 住房需求的增长将使房价走高; 预计未来一年住宅投资将下降 7%; 建筑业发展的回落可能会使 GDP 较高点收窄 1%。
2019/10/17	澳大利亚 9 月季调后失业率 5.2%, 低于预期		澳大利亚 9 月季调后失业率 5.2%, 预期 5.3%, 前值 5.3%; 9 月就业人口增 1.47 万人, 预期增 1.5 万人, 前值增 3.47 万人。
2019/10/18	前三季度全国居民人均可支配收入 22882 元, 与经济增长基本同步		前三季度, 全国居民人均可支配收入 22882 元, 同比名义增长 8.8%, 扣除价格因素实际增长 6.1%, 与经济增长基本同步;
2019/10/18	前三季度国内生产总值为 697798 亿元, 同比增长 6.2%		今年前三季度国内生产总值为 697798 亿元, 按可比价格计算, 同比增长 6.2%; 分季度看, 第三季度同比增长 6.0%, 第二季度同比增长 6.2%, 第一季度同比增长 6.4%。
政策	2019/10/14	郑州: 出台租赁中介机构乱象整治方案	郑州出台租赁中介机构乱象整治方案, 明确部署了郑州开展住房租赁中介机构专项整治等各阶段具体内容、目标要求、工作措施等, 目前专项整治已全面进入组织检查阶段。
	2019/10/14	西安: 李克强考察老旧小区强调老旧小区改造十分必要, 硬件软件措施都需升级	李克强西安考察老旧小区: 老旧小区改造十分必要, 不仅要进行楼体管网翻新等“硬件”改造, 还要根据群众需要提供养老托幼、医疗助餐等“软件”服务。
	2019/10/15	深圳: 推出全国首个稳租金商品房租赁试点项目	深圳推出全国首个稳租金商品房租赁试点项目——塘朗城广场西区 C 座高区 248 套带装修商务公寓。该项目总租期最多可达 60 个月, 年度租金涨跌幅范围不超过 5%。
	2019/10/15	天津: 承接非首都功能, 非本市户籍职工买房拟不再提供社保	天津承接非首都功能, 非本市户籍职工买房拟不再提供社保, 拟在天津滨海中关村科技园、宝坻中关村科技城试行, 试行期限为一年。
	2019/10/15	南京: 六合放松住房限购, 不再需要社保或个税证明	南京六合放松住房限购, 不再需要社保或个税证明, 只要拥有大专及以上学历, 且可提供南京市居住证和学历证明, 就可在六合不动产登记中心开具购房证明。
	2019/10/16	香港: 首次置业最高九成按揭贷款楼价上限提升至 800 万港元。	香港首次置业最高九成按揭贷款楼价上限提升至 800 万港元。
	2019/10/16	香港: 增加过渡性房屋项目, 三年合共提供 1 万个单位	林郑月娥第三份《施政报告》提出将大幅增加过渡性房屋项目, 在未来三年合共提供 1 万个单位; 土地共享先导计划为期三年 加快短中期房屋供应;
	2019/10/16	报告认为首套房贷平均利率上行空间有限	易居房地产指出, 9 月全国首套房贷平均利率为 5.51%, 相当于相应期限 LPR 水平加点 66BP, 环比上升 0.04 个百分点, 同比下降 0.19 个百分点, 已连续 4 个月小幅上升, 预计全国首套房贷平均利率将横盘小幅震荡。
	2019/10/19	三亚发文放宽人才购房门槛	三亚再一次放宽了人才的购房门槛。近日, 三亚下发了了一份红头文件《关于进一步完善人才住房政策的通知》, 文件中规定了人才在海南不落户就可以买房的条件: 1、符合人才引进条件, 全日制大专及以上学历 (年龄放宽)。2、要求实际工作单位配套的社保或个税 (社保个税的时间没有具体限制)。3、不需要社保个税的前提是急需紧缺人才, 需要认定;

人才政策	2019/10/16	武汉: 光谷未来科技城青年社区一期规划建 3141 套人才公寓	武汉东湖新技术开发区国土资源和规划局公示了之寓置业有限公司光谷国际人才港·武汉未来科技城青年社区一期项目规划方案, 一期拟建 3141 套人才公寓。
信贷	2019/10/15	信托资金投向房地产行业占比已连续三个月下降	据中国信托登记有限责任公司最新报告显示, 2019 年三季度, 信托资金投向房地产行业占比已连续三个月下降, 八个月来规模占比首次低于 15%。
土地	2019/10/15	湖南: 抓好房地产市场稳控工作, 加快农村危房改造	省委书记杜家毫在湖南省住房和城乡建设厅调研时称要抓好房地产市场稳控工作, 大力推进城乡环境基础设施建设, 加快农村危房改造工作。
	2019/10/15	住建部: 前九月全国棚改已开工 274 万套 完成目标任务 94.8%。	2019 年全国棚改计划新开工 289 万套。1-9 月, 已开工约 274 万套, 占年度目标任务的 94.8%, 完成投资 9400 多亿元。
市场	2019/10/15	北京: 2019 年第三季度一手普通住宅成交面积环比下降逾三成。	第一太平戴维斯发布 2019 年第三季度北京房地产市场研究报告, 北京一手普通住宅仅成交 135 万平方米, 环比下降 31.8%, 预计下一季度仍将整体稳定发展。
	2019/10/15	香港: 第三季度香港甲级写字楼租金下跌, 总体仍属正常。	第一太平戴维斯发布第三季度写字楼租赁报告指香港甲级写字楼租金连续七个季度增势, 季内总体租金下降 1.0%, 空置率处于 3.8% 低位
	2019/10/15	佛山上周新房签约面积环比上涨 60% 二手房环比增 2.5 倍	佛山市房产信息网统计显示 10 月 7-13 日新房网签 1916 套, 签约面积 21.75 万平方米, 环比上涨 60%; 二手房上周签约 963 套, 成交面积达 10.86 万平方米, 环比增 2.5 倍, 三水、南海两区涨幅最为明显, 均将近 6 倍。
	2019/10/17	北京: 限竞房供应量达到 4.66 万套 连续 14 个月出现供应大于签约	北京地区限竞房签约数量合计达到 20589 套, 限竞房供应量达到 4.66 万套, 库存量达到历史最高值。
	2019/10/17	克尔瑞: 9 月房企销售强劲回温, 预计四季度房企整体销售规模会继续提升	克而瑞数据显示, 截至 19 年 9 月, 销售百强房企的新增货值达 7.2 万亿元, 已有 24 家房企年内新增货值突破 1000 亿元; 9 月 TOP10 房企销售强劲回温, 环比增加 24%, 超八成 TOP50 房企销售环比上升; 克而瑞认为, 在增加货量供应、加强营销力度的情况下, 四季度房企整体销售规模会继续提升。
	2019/10/18	前九月房地产开发投资同比增 10.5%, 住宅销售额增 14.9%	1-9 月全国房地产开发投资同比增 10.5% 住宅销售额增 14.9%; 全国固定资产投资 46.12 万亿元 同比增 5.4%;
2019/10/18	戴德梁行统计, 2018 年全年加上 2019 年一季度, 外资机构仅在北京的大宗房产交易已达 10 起, 累计交易金额超过 250 亿元	据戴德梁行统计, 2018 年全年加上 2019 年一季度, 外资机构仅在北京的大宗房产交易已达 10 起, 累计交易金额超过 250 亿元; 2018 年内地商业地产总投资额达 2960 亿元, 外资占总交易额的 32%。	

资料来源: 观点地产网, 华创证券

三、重点公司公告

大悦城前三季度盈利约 22.5 亿元-25.5 亿元, 约比重组前同期增长 148%-181%, 三季度新增 9 个项目, 共计土地面积 106 百万平方米; **中航善达**三季度报, 前三季度预计归母盈利 12800 万元-14800 万元, 预计实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 10700 万元-13310 万元, 增幅 2.54%-27.56%; **华夏幸福**三季报, 1-9 月实现营收 643.18 亿元人民币, 归属上市公司净利润 97.46 亿元, 实现每股盈利 3.18 元; **蓝光发展**预计公司 1-9 月归属上市公司净利润较去年同期增加约 93840 万元, 同比增加约 77%, 扣除非经损益的净利润较去年同期增加约 86027 万元, 同比增加约 71%; **金科股份**公布三季报, 公司前三季度预计净利为 36 亿元-40 亿元, 同比增长 64%-83%。

蓝光发展下属控股子公司四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司已获香港联交所批准上市, 本次嘉宝股份共发行 4,291.62 万股, 于 2019 年 10 月 18 日在香港联交所主板上市交易; **华夏幸福**下属公司在浙江省嘉善县、河北省文安县和昌黎县获得 6 宗地块, 合计面积 72,359.15 平方米, 合计成交金额 23,515,834 元; **万科 A**发行了 2019 年度第一

期超短期融资券，发行金额为 5 亿元，票面利率 3.18%，期限 270 天；证监会并购重组委定于 2019 年 10 月 22 日召开并购重组委工作会议，**中航善达**将于会议召开当天申请股票停牌。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	新城控股	2019/10/14	公司 1-9 月累计合同销售金额约 1977 亿元，比上年同期增长 23.89%，累计销售面积约 1723.06 万平方米，比上年同期增长 35.43%。9 月实现合同销售金额 262 亿元，销售面积约 223.26 万平方米。
	大悦城	2019/10/14	公司前三季度盈利约 22.5 亿元-25.5 亿元，约比重重组前同期增长 148%-181%，比重重组后同期增长 36%-54%，实现每股盈利约 0.57 元-0.65 元每股。
	金科股份	2019/10/14	公司前三季度预计净利为 36 亿元-40 亿元，同比增长 64%-83%。
	中航善达	2019/10/14	公司 1-9 月预计归母盈利 12800 万元-14800 万元，同期下降 82.18%-84.59%，预计实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 10700 万元-13310 万元，增幅 2.54%-27.56%，基本每股盈利 0.1919 元-0.2219 元
	中南建设	2019/10/14	公司预计前三季度归属上市公司股东净利润 20.27 亿元-22.81 亿元，同比增长 60%-80%；其中，第三季度归属上市公司股东净利润 7.15 亿元-9.69 亿元，同比增长 110%-185%。
	格力地产	2019/10/14	公司第三季度报告，实现营收 34.3 亿元人民币，归母净利润达 5.02 亿元，实现每股基本盈利 0.23 元人民币。
	国瑞置业	2019/10/14	公司 9 月实现签约销售额约人民币 11.83 亿元，签约面积约为 8.3 万平方米，签约平均售价约每平方米人民币 14201 元。1-9 月，公司实现签约销售金额 159 亿元人民币，签约面积约 82 万平方米，及签约平均售价为每平方米人民币 19456 元。
	蓝光发展	2019/10/15	公司预计公司 1-9 月归属上市公司净利润较去年同期增加约 93840 万元，同比增加约 77%，扣除非经损益的净利润较去年同期增加约 86027 万元，同比增加约 71%。
	世贸股份	2019/10/15	公司 1-9 月房地产开工面积约 151 万平方米，同比+68%；竣工面积约 44 万平方米，同比增加 16%；销售签约面积约 77 万平方米，同比减少 27%；销售签约金额约 162 亿元，同比减少 19%，完成年度目标的 54%；房地产出租面积约 153 万平方米，取得租金收入约 5.4 亿元，综合出租率约为 91%。
	南京高科	2019/10/17	1-9 月，公司新增商品房项目储备 1 个，为南京市 NO.2019G41 号地块，该地块总用地面积 20,622.15 平方米；房地产业务无新开工；竣工面积 11.67 万平方米，同比增加 173.30%；实现合同销售面积 6.73 万平方米，同比增加 4.83%；实现合同销售金额 253,064.42 万元，同比增加 188.21%。
	栖霞建设	2019/10/17	1-9 月，公司新增房地产储备 4 个，合计出让面积 191119 平方米；商品房新开工面积 29.39 万平方米，竣工面积为 6.25 万平方米；合同销售面积 15.37 万平方米，合同销售金额 28.80 亿元。
	中海外远洋	2019/10/17	公司 1-9 月实现营收 23487 百万港币，累计合约销售额达 45381 百万港币；三季度营收 10692 百万港币，合约销售额达 16755 百万港币。
	京粮控股	2019/10/18	公司 1-9 月实现营收 51.08 亿元人民币，归属上市公司净利润 8.54 千万，实现每股盈利 0.12 元。
	华夏幸福	2019/10/18	公司 1-9 月实现营收 643.18 亿元人民币，归属上市公司净利润 97.46 亿元，实现每股盈利 3.18 元。
	中方股份	2019/10/18	截至 2019 年第三季度末，公司可出租物业总面积 10,523.46 平方米；2019 年 1-9 月实现出租收入 38.79 万元，其中 2019 年第三季度实现出租收入 12.93 万元。
	新世界发展	2019/10/18	公司发布年报，2019 财年实现营收 767.64 亿元港币。
拿地	华夏幸福	2019/10/14	公司下属公司在浙江省嘉善县、河北省文安县和昌黎县获得 6 宗地块，合计面积 72,359.15 平方米，合计成交金额 23,515,834 元。
	大悦城	2019/10/14	公司三季度新增 9 个项目，共计土地面积 106 百万平方米，记容建筑面积约 250 万平方米。

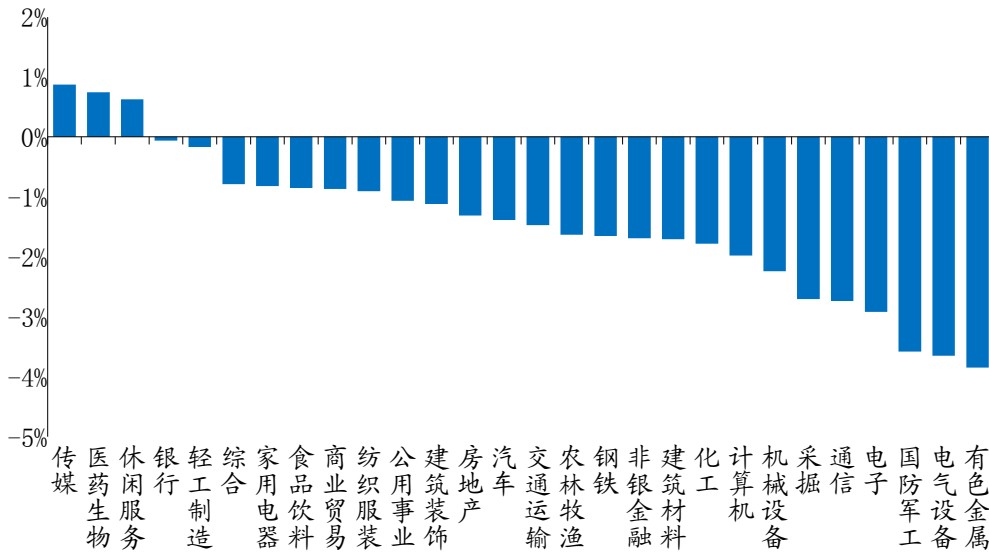
	京能置业	2019/10/15	公司与中国电建地产集团有限公司联合体以 44.3 亿元竞得大兴区旧宫地铁站 85 亩项目，项目位于大兴区旧宫镇，东至高压走廊，南至旧宫地区十七号路，西至旧宫地区十七号路，北至旧宫北路；土地面积 56722 平方米，规划建面 124449 平方米。
	世茂股份	2019/10/18	公司控股子公司珠海世茂新领域房地产开发有限公司以人民币 56.40 亿元竞得交易序号为 19137 的珠自然资储 2019-29 地块，位于港珠澳大桥珠海口岸、联检大楼北侧，宗地面积 22.56 万平方米，规划建筑面积为 96.78 万平方米。
	滨江集团	2019/10/18	公司全资子公司杭州滨颂企业管理有限公司，以人民币 415,246 万元竞得萧政储出(2019)34 号地块的国有建设用地使用权，该地块位于杭州市萧山区，土地出让面积 45,932 平方米；计容规划建筑面积 137,796 平方米。
投 融 资	陆家嘴	2019/10/15	公司发行了 2019 年度第二期超短期融资券，实际本期发行金额为人民币 8 亿元，期限为 270 天，发行价格为 100 元/百元面值，发行利率为 2.98%；募集资金已经于 2019 年 10 月 14 日全额到账。
	佳兆业	2019/10/16	公司发行 2022 年到期的 400 百万美元，利率为 11.95% 优先票据，拟将票据发行所得款项净额用于为一年内到期的现有中长期境外债务再融资。
	万科 A	2019/10/18	公司发行了 2019 年度第一期超短期融资券，发行金额为 5 亿元，票面利率 3.18%，期限 270 天。
人 事 变 动	张江高科	2019/10/18	公司董事会聘任何大军先生为公司总经理。
	碧桂园	2019/10/18	梁国坤先生因退休而提出辞任公司执行董事及副总裁。
其 他	中航善达	2019/10/14	证监会对公司发行股份购买资产暨关联交易事项进行审核，公司股票将在并购重组委会议召开当天停牌。
	中航善达	2019/10/16	针对公司发行股份购买资产暨关联交易事项，证监会并购重组委定于 2019 年 10 月 22 日召开并购重组委工作会议，公司将于会议召开当天申请股票停牌。
	蓝光发展	2019/10/17	公司下属控股子公司四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司已获香港联交所批准上市，本次嘉宝股份共发行 4,291.62 万股，发行完成后嘉宝股份总股本增加至 17,166.466 万股，公司间接持有嘉宝股份 11,584.02 万股，占嘉宝股份发行完成后总股本的 67.48%；预期将于 2019 年 10 月 18 日在香港联交所主板上市交易，股票代码为“02606.HK”，股票简称为“蓝光嘉宝服务”

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 1.31%，沪深 300 指数下跌 1.08%，相对收益为-0.23%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 13 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：鲁商置业、中珠控股、东华实业、上实发展、新城控股，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为浙江广厦、哈高科、阳光股份、华业资本、中房股份。

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	600223.SH	鲁商置业	17.92	600052.SH	浙江广厦	(13.65)
2	600568.SH	中珠控股	11.70	600095.SH	哈高科	(10.41)
3	600393.SH	东华实业	11.52	000608.SZ	阳光股份	(8.83)
4	600748.SH	上实发展	9.66	600240.SH	华业资本	(8.16)
5	601155.sh	新城控股	5.69	600890.SH	中房股份	(7.66)
6	000505.SZ	珠江控股	3.75	000981.SZ	ST 银亿	(7.64)
7	000042.SZ	中洲控股	3.70	000506.SZ	中润资源	(6.53)
8	600376.SH	首开股份	2.43	000691.SZ	亚太实业	(6.33)
9	000502.SZ	绿景控股	1.88	000534.SZ	万泽股份	(6.22)
10	600622.SH	嘉宝集团	1.65	600732.SH	*ST 新梅	(6.15)

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
	达娜·沙吾列塔依	销售助理	010-63214683	dana@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	baqingqing@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	zhangjian@hcyjs.com
	潘亚琪	高级销售经理	021-20572559	panya@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	sheny@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
	董昕竹	销售经理	021-20572582	dongxinzhu@hcyjs.com
	吴俊	销售经理	021-20572506	wujun1@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	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	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室
邮编: 100033	邮编: 518034	邮编: 200120
传真: 010-66500801	传真: 0755-82027731	传真: 021-50581170
会议室: 010-66500900	会议室: 0755-82828562	会议室: 021-20572500