

行业周报 (第四十二周)

2019年10月20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

9月行业数据依旧强劲,销售面积连续3月单月正增长,施工、竣工增速都保持一定韧性。因城施策框架下,市场韧性彰显。投资方面,融资管控预期继续保持,总体拿地力度的大概率回落预计继续带动投资增速向下。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

上周地产板块下跌 1.16%,相对沪深 300 指数收益为-0.08 个百分点。细分板块方面,房地产开发下跌 1.20%,中介服务下跌 0.40%。

重点公司及动态

由于融资政策环境依然较严,选股思路上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,行业基本面下行风险。

一周涨幅前十公司

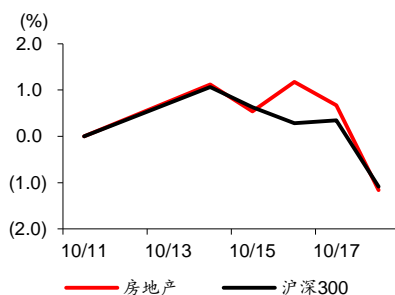
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
鲁商发展	600223.SH	17.92
粤泰股份	600393.SH	11.52
上实发展	600748.SH	9.66
新城控股	601155.SH	5.69
京粮控股	000505.SZ	3.75
中洲控股	000042.SZ	3.70
首开股份	600376.SH	2.43
绿景控股	000502.SZ	1.88
光大嘉宝	600622.SH	1.65
ST 运盛	600767.SH	1.59

一周跌幅前十公司

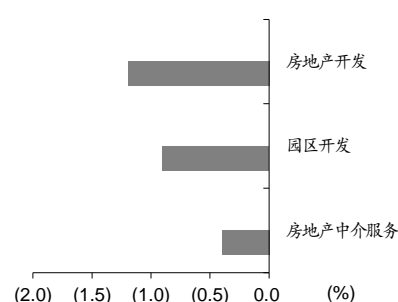
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
浙江广厦	600052.SH	(13.65)
阳光股份	000608.SZ	(8.83)
*ST 华业	600240.SH	(8.16)
中房股份	600890.SH	(7.66)
ST 银亿	000981.SZ	(7.64)
园城黄金	600766.SH	(7.36)
中润资源	000506.SZ	(6.53)
万泽股份	000534.SZ	(6.22)
ST 新梅	600732.SH	(6.15)
格力地产	600185.SH	(5.90)

资料来源:华泰证券研究所

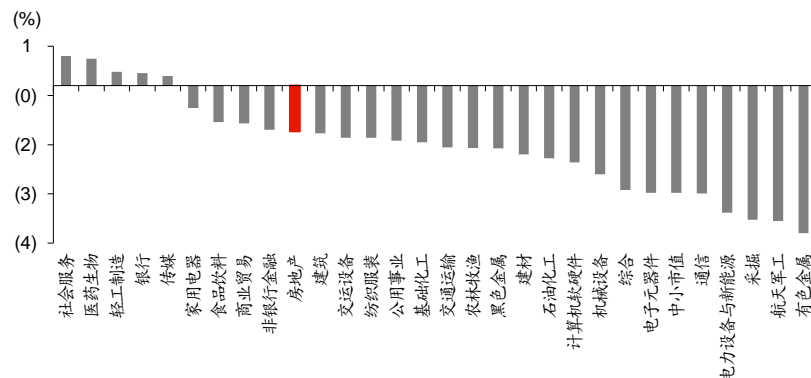
一周内行业走势图



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18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	26.96	32.58~36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	8.81	7.45	6.47	5.64
金地集团	600383.SH	买入	12.63	13.32~15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	7.06	5.69	4.75	3.96
华发股份	600325.SH	买入	7.53	10.22~10.95	1.08	1.46	1.89	2.35	6.97	5.16	3.98	3.20
中南建设	000961.SZ	买入	8.61	10.80~11.88	0.59	1.08	1.90	2.46	14.59	7.97	4.53	3.50
大悦城	000031.SZ	买入	7.47	9.45~10.14	0.35	0.69	0.82	1.02	21.34	10.83	9.11	7.32

资料来源:华泰证券研究所

本周观点

9 月行业数据依旧强劲，销售面积连续 3 月单月正增长，施工、竣工增速都保持一定韧性。因城施策框架下，市场韧性彰显。投资方面，我们预计融资管控将继续保持，总体拿地力度的大概率回落预计继续带动投资增速向下。

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12日-10月18日）

日期	城市	政策变化	政策具体内容
10月15日	天津	落户政策	天津拟在滨海中关村科技园、宝坻中关村科技城试行以下落户/住房政策一年：1.符合天津产业发展定位的来津非首都功能疏解项目，对任职于企业3年及以上且在津缴纳社会保险的全日制本科及以上学历职工，可随项目来津工作落户；2.对承接北京非首都功能疏解的项目，户籍迁入本市的职工，按照本市户籍居民政策购房；对户籍暂未迁入本市的职工，若在天津无住房，可购房1套，取得不动产权证满3年后方可上市转让。
10月15日	南京	人才政策	拥有大专以上学历者，提供南京市居住证和学历证明，即可在六合区开具购房证明并购房，不需工作证明及累计2年社保或个税。
10月16日	香港	住房政策	特区政府放宽由香港按揭保险有限公司提供的按揭保险计划的楼价上限，首次置业人士可申请最高九成按揭贷款的楼价上限将由400万港元提升至800万港元，而可申请最高八成按揭贷款的楼价上限则会由600万港元提升至1千万港元。另外将大幅增加过渡性房屋项目，在未来三年内，将提供10000个单位，还将继续推出满足青年人短暂住房需要的青年宿舍。
10月16日	深圳	住房租赁	深圳市推出首个“稳租金”商品房租赁试点项目，产权归市场主体所有，租金涨幅受政府监督，年度租金涨跌幅参照首次租金定价原则确定，且涨跌幅范围不超过5%，并通过房地产信息平台稳租金商品房租赁系统予以公布。在深圳市未买住宅、未租保障房，且在深圳市连续缴社会保险满12个月的群体可提出申请，准入条件不限深圳市户籍、不设收入线。

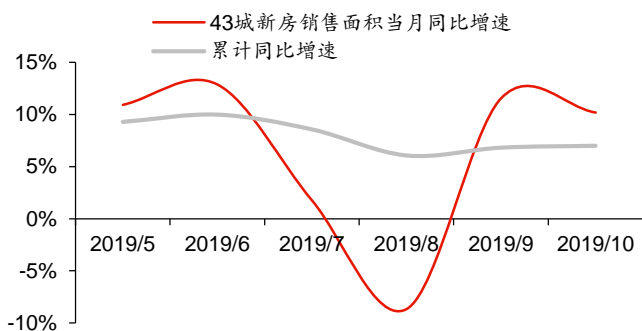
注：红底代表放松类政策变化，灰底代表收紧类政策变化，白底代表中性政策变化。

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

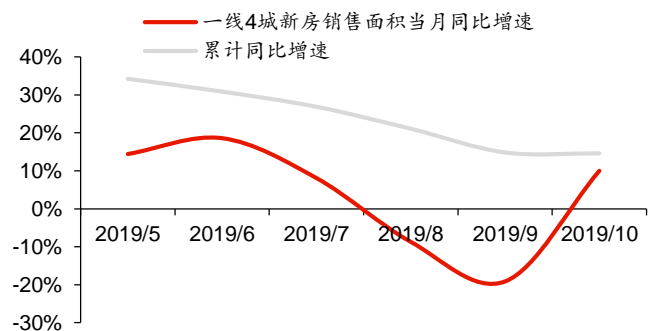
10月1日-18日43城新房销售面积同比上升10%，其中一线上升10%，二线上升28%，三线下降7%。年初至今43城新房销售面积累计同比上升7%，其中一线上升15%，二线上升24%，三线下降9%。

图表2：43城新房销售面积同比增速



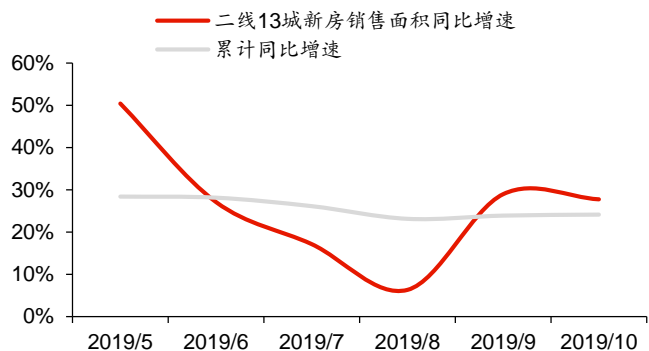
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表3：一线4城新房销售面积同比增速



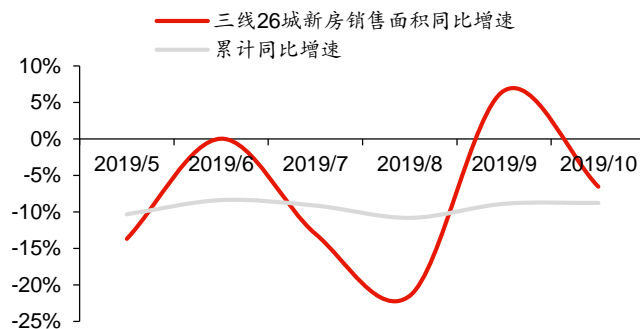
资料来源：Wind，华泰证券研究所

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

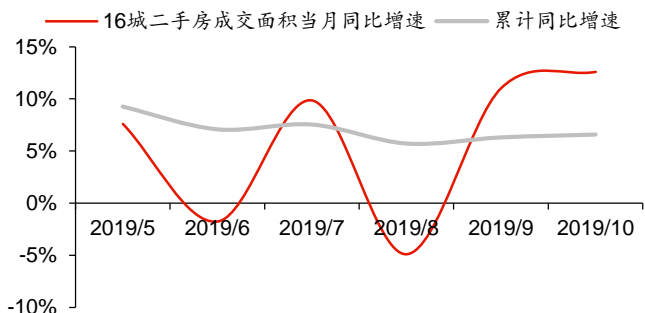
图表5： 三线 26 城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

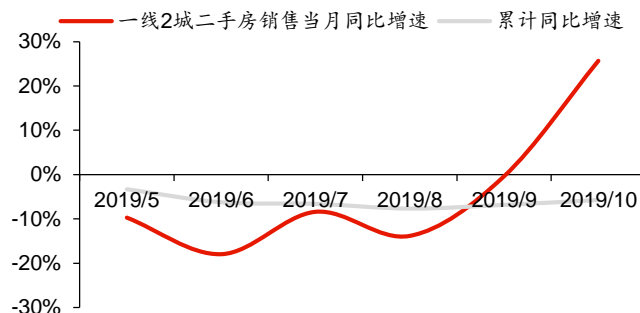
10月1日-18日16城二手房成交面积同比上升13%，其中一线上升26%，二线上升20%，三线下降9%。年初至今16城二手房累计同比上升7%，其中一线下降6%，二线上升19%，三线下降3%。

图表6： 16 城二手房成交面积同比增速



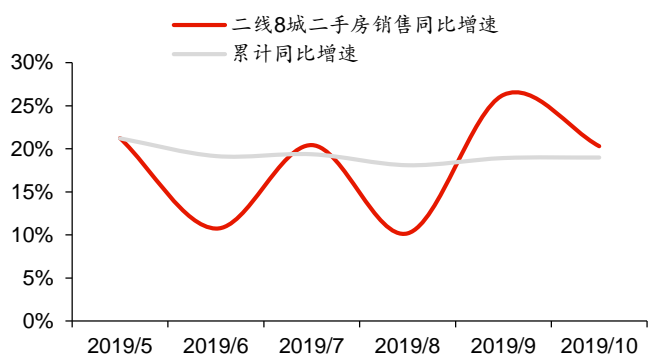
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表7： 一线 2 城二手房成交面积同比增速



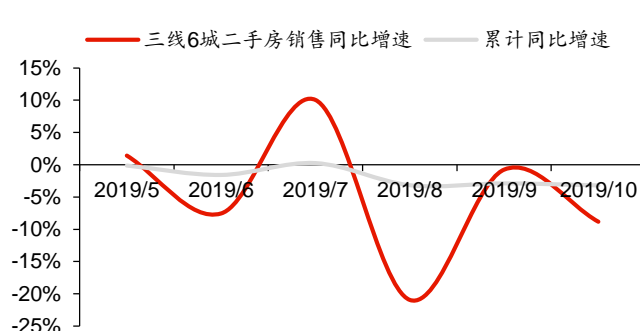
资料来源：Wind，华泰证券研究所

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	20	-17	26	-10	48		52	76		46		119	-12	55	132		-21	57	17	4	46
1910	27	-7			122		73	70				155	-12	57	45		-18	49	4	3	75

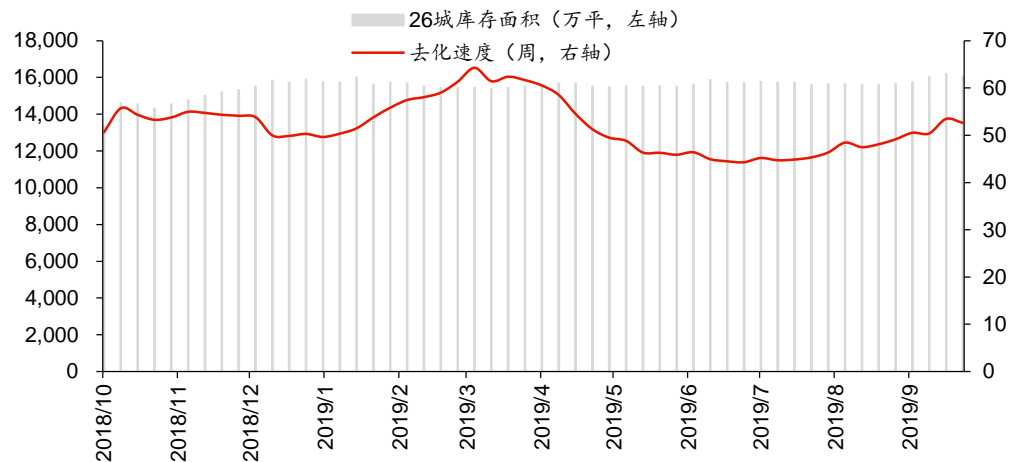
注：表内数据为城市二手房成交套数同比增速，单位为%；10月份数据截至10月18日；成都、南宁、佛山部分时间数据缺失；上海、成都为中指院二手住宅城市全口径，广州为中原二手住宅全市中介网签口径，武汉、天津、济南为链家口径，无锡为Wind二手商品房城市全口径，其余城市为Wind二手住宅城市全口径，部分城市根据不同口径有所修正。部分城市数据暂未更新，总体增速为已更新数据的城市口径。

资料来源：Wind，链家，中原地产，华泰证券研究所

库存与推盘

10月6日-10月13日26城库存面积四周滚动环比上升2%，同比上升26%。其中一线环比上升2%，同比上升11%；二线环比上升2%，同比上升25%；三线环比上升3%，同比上升43%。26城去化速度为53周，四周滚动环比放缓3周，同比放缓5周。其中一线去化速度为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3周；三线去化速度为67周，四周滚动环比放缓3周，同比加快5周。

图表11：26城库存与去化速度

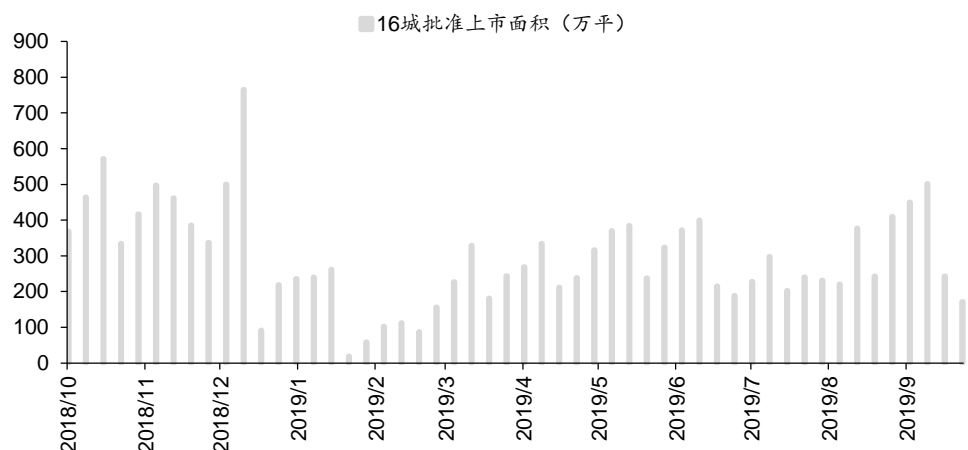


资料来源：中指院，华泰证券研究所

10月6日-10月13日16城推盘面积四周滚动环比上升9%，同比下降11%。

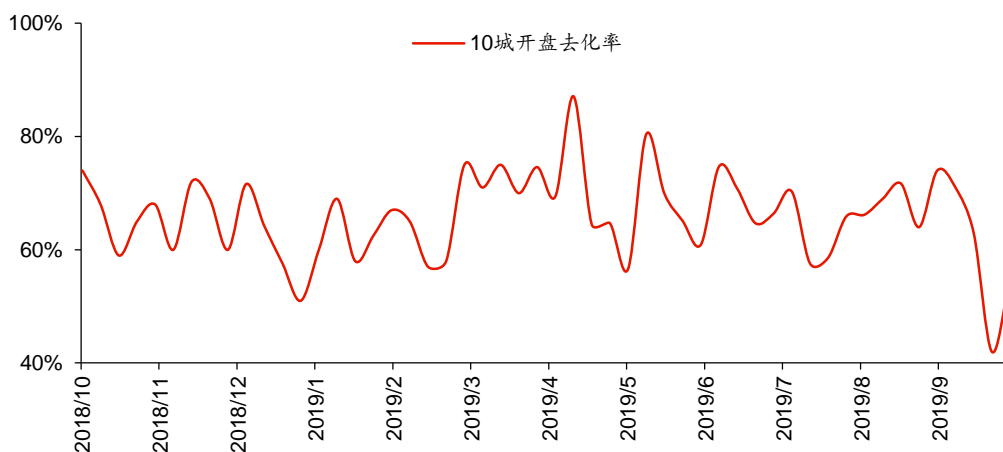
10城新开盘去化率为55%，四周滚动环比下降11.9个百分点。其中一线去化率50%，四周滚动环比下降9.3个百分点；二线去化率58%，四周滚动环比下降11.8个百分点。

图表12：16城批准上市面积



资料来源：中指院，华泰证券研究所

图表13： 10城开盘去化率



资料来源：中指院，华泰证券研究所

土地市场

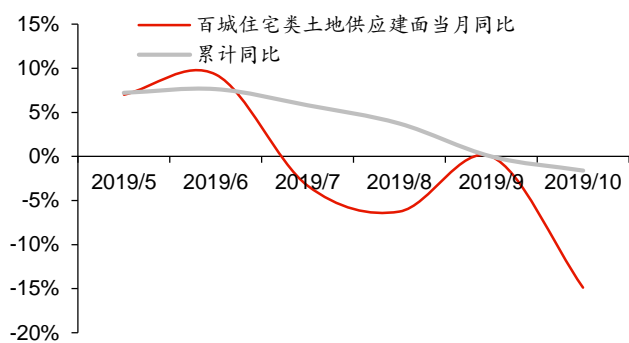
10月1日-10月13日百城住宅类土地供应建面同比下降15%，年初至今累计同比下降2%，其中一线上升35%，二线上升4%，三线下降9%。

百城住宅类土地成交建面同比下降9%，年初至今累计同比上升1%，其中一线上升26%，二线上升14%，三线下降12%。

百城住宅类土地成交楼面价同比上涨33%，年初至今累计同比上涨21%，其中一线上升4%，二线上升18%，三线上升14%。

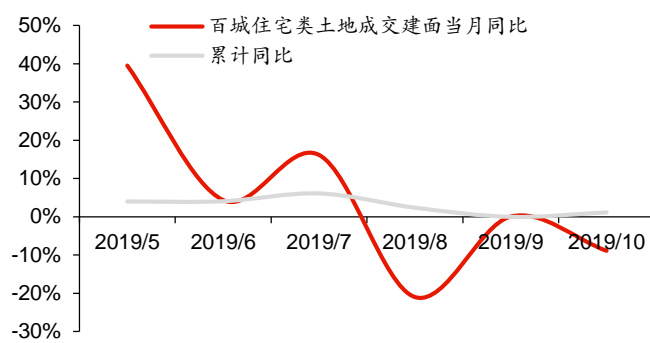
百城住宅类土地溢价率为5%，环比下降2.9个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为12%、4%、5%。

图表14：百城住宅类土地供应建面同比增速



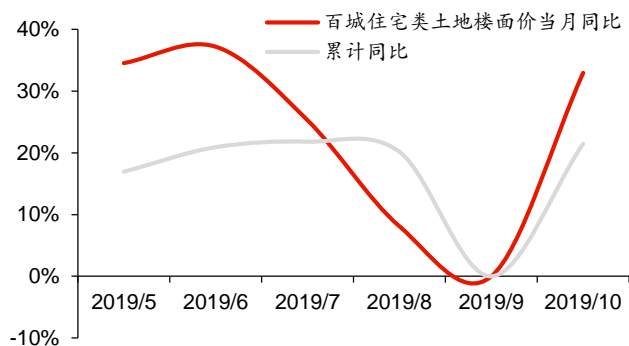
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表15：百城住宅类土地成交建面同比增速



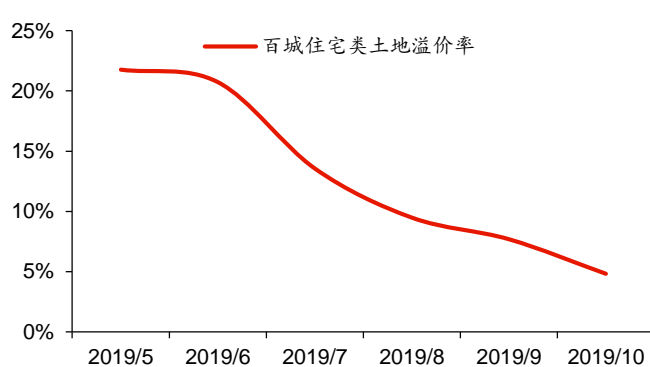
资料来源：Wind，华泰证券研究所

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18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	26.96	32.58-36.20	3.06	3.62	4.17	4.78	8.81	7.45	6.47	5.64
金地集团	600383.SH	买入	12.63	13.32-15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	7.06	5.69	4.75	3.96
华发股份	600325.SH	买入	7.53	10.22-10.95	1.08	1.46	1.89	2.35	6.97	5.16	3.98	3.20
中南建设	000961.SZ	买入	8.61	10.80-11.88	0.59	1.08	1.90	2.46	14.59	7.97	4.53	3.50
大悦城	000031.SZ	买入	7.47	9.45-10.14	0.35	0.69	0.82	1.02	21.34	10.83	9.11	7.32

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>10 月 14 日业绩预告显示，前三季度公司预计实现归母净利 20.3 至 22.8 亿元，同比+60%至+80%。其中三季度预计实现归母净利 7.2 至 9.7 亿元，同比+110%至+185%，业绩释放节奏逐步加快，好于我们此前预期。考虑到四季度业绩结转比重较高，因此依然维持 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)：三季报增速再超预期，投资聚焦主业强度不减</p>
大悦城 (000031.SZ)	<p>核心观点</p> <p>公司发布三季报业绩预报，2019 前三季度归母净利约 22.5-25.5 亿元，较重组后业绩同比增长 36%-54%，其中第三季度盈利 3.2-6.2 亿元，业绩超出预期。前三季度业绩保持快速增长，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，2019-2021 年 EPS 上调为 0.69、0.82、1.02 元（前值 0.65、0.77、0.96 元），维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：大悦城(000031 SZ,买入)：跨越之年，双轮驱动下的商业运营标杆</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19日	华夏时报	北京租赁市场降温 9月大中城市租金仍下行 (点击查看原文)
2019年10月19日	中国证券报	房地产行业数据背离 企业要调整战略战术 (点击查看原文)
2019年10月18日	经济观察报	全国商品房价格连续两月环比下跌 (点击查看原文)
2019年10月18日	和讯网	寒意来袭 部分房企多元化布局 (点击查看原文)
2019年10月18日	券商中国	楼市最新数据曝光，房地产多项指标反弹！持续降温后趋稳，今年有望刷新15万亿销售纪录？ (点击查看原文)
2019年10月18日	中国网地产	机构：三季度全国土地竞拍热度下降 市场有所降温 (点击查看原文)
2019年10月18日	中国网地产	机构：广州前三季度商品住宅共成交67975套 同比下降1.24% (点击查看原文)
2019年10月18日	中国金融信息网	日本首都圈公寓销售创27年来新低 (点击查看原文)
2019年10月18日	经济观察报	房企反腐进行时 (点击查看原文)
2019年10月18日	新京报网	前9个月全国商品房销售额增速加快 房企继续以价换量 (点击查看原文)
2019年10月18日	新浪网	长租公寓市场进入洗牌期 行业市场深度整合来临 (点击查看原文)
2019年10月18日	中国证券网	统计局：不把房地产作为短期拉动刺激经济的手段 (点击查看原文)
2019年10月18日	中国消费网	百强房企9月销售业绩回升 (点击查看原文)
2019年10月18日	中国网地产	机构报告：三季度南京新房成交套数同期上涨 涨幅48.69% (点击查看原文)
2019年10月18日	中投投资咨询网	逆市拿地、大举并购，大型房企扩张凶猛不惧寒冬 (点击查看原文)
2019年10月18日	中国网	前九月地产企业共发债约5458.36亿元 (点击查看原文)
2019年10月18日	大众证券报	房企9月融资额环比增四成 融资成本上升明显 (点击查看原文)
2019年10月18日	上海证券报	看好中国写字楼 外资再度大手笔加仓 (点击查看原文)
2019年10月18日	证券日报	年内17家信托公司被罚没逾1700万元 房地产业务违规成“重灾区” (点击查看原文)
2019年10月18日	中国证券报	房企融资成本持续攀升 (点击查看原文)
2019年10月18日	21世纪经济报道	坚持地产调控稳定改革预期 (点击查看原文)
2019年10月18日	每日经济新闻	增加土地供应是香港楼市的良药 (点击查看原文)
2019年10月18日	每日经济新闻	前三季度房企业绩完成率分化 四季度打响“攻坚战” (点击查看原文)
2019年10月18日	每日经济新闻	前9月调控继续趋严 四季度房价涨幅或进一步回落 (点击查看原文)
2019年10月18日	新京报	长租公寓又现新一轮“爆雷” (点击查看原文)
2019年10月17日	证券时报网	深圳写字楼的“冷暖”：港资投资意愿上升 (点击查看原文)
2019年10月17日	中国财富网	“金九银十”销售回暖 地产板块或触底反弹 (点击查看原文)
2019年10月17日	中证网	58同城：三季度全国二手房市场成交整体遇冷 (点击查看原文)
2019年10月17日	每经网	信贷收紧+去杠杆压力 促房企开启多元化融资渠道 (点击查看原文)
2019年10月17日	无锡楼市365	出硬招！无锡住房租赁中介机构专项整治来了！ (点击查看原文)
2019年10月17日	观点地产网	第一太平戴维斯：香港大手投资价格受挫，第三季仅零星成交 (点击查看原文)
2019年10月17日	财联社	央行上海总部：上海前三季度本外币房地产开发贷款增加444亿元同比少增253亿元 (点击查看原文)
2019年10月17日	中国网地产	机构：上海前三季度商品住宅用地成交477万方 (点击查看原文)
2019年10月17日	金融界	光大证券：需求侧按揭投放有韧性，供给侧流动性短期无虞 (点击查看原文)
2019年10月17日	财经网	58同城、安居客数据解读Q3楼市现状 成都及重庆二手房热度高于一线 (点击查看原文)
2019年10月17日	和讯网	房企携手建材企业探索“被动房” (点击查看原文)
2019年10月17日	中证网	报告建议合理控制住房款快速增长趋势 (点击查看原文)
2019年10月17日	阿思达克	《大行报告》大摩：施政报告有助楼市成交地产发展商受惠 (点击查看原文)
2019年10月17日	电缆网	亿翰智库：房企面临大面积短期偿债风险 (点击查看原文)
2019年10月17日	观点地产网	香港发展商普遍欢迎政府放宽首置按揭 (点击查看原文)
2019年10月17日	北方网	天津开展住房租赁中介机构违法违规专项整治 六部门六记重拳打击“黑中介” (点击查看原文)
2019年10月17日	上海证券报	房企三季报业绩预告报喜 业界继续看好四季度销售 (点击查看原文)
2019年10月17日	21世纪经济报道	楼市政策再现“双向调节” 稳定市场主基调不改 (点击查看原文)
2019年10月17日	21世纪经济报道	港府多管齐下欲破房屋难题 大胆使用土地收回“高方宝剑” (点击查看原文)
2019年10月17日	南方都市报	9月全市一手住宅成交量回升 (点击查看原文)
2019年10月17日	今日头条	2019年1-9月全国房地产企业拿地排行榜 (点击查看原文)
2019年10月17日	证券时报	香港八大措施纾困住房问题 购房首付低至一成 (点击查看原文)
2019年10月17日	中国证券报	物业服务市场向龙头集中趋势明显 房企分拆物业赴港上市成潮流 (点击查看原文)
2019年10月17日	中国证券报	库存达峰值 北京限竞房土地供应持续增加 (点击查看原文)
2019年10月17日	第一财经日报	信用卡涉房交易阀门收紧 两月来6家银行 明令禁止“透支买房” (点击查看原文)
2019年10月16日	中国房地产报	“打响放松限购第一枪”的菏泽楼市：约有30万套库存量，企业开始促销跑量 (点击查看原文)
2019年10月16日	新京报网	京津冀协同发展加速，房企加紧布局抢占先机 (点击查看原文)
2019年10月16日	每经网	报告：全国首套房贷平均利率连涨4个月，9月厦门涨幅最大 (点击查看原文)
2019年10月16日	证券时报网	香港重磅消息！林郑月娥推大招，购房首付低至1成，八大措施让大家“供得起、买得起”，地产股闻声大涨 (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16日	阿思达克	仲量联行：新房策助二手市上车换楼惟料楼价跌势持续 (点击查看原文)
2019年10月16日	天眼新闻	贵州出台《方案》整治住房租赁中介机构等乱象，严打这些行为 (点击查看原文)
2019年10月16日	深圳房地产信息网	天津也放开限购了！外地户口限购1套 无需社保或个税证明 (点击查看原文)
2019年10月16日	和讯网	报告：首套房贷利率连升4月 住户贷款余额增速料继续回落 (点击查看原文)
2019年10月16日	中国新闻网	中国首发500强物管企业榜单 行业年营收规模超七千亿 (点击查看原文)
2019年10月16日	时代周报	南京六合住建局回应“松绑限购”风波：不存在任何形式的放松 (点击查看原文)
2019年10月16日	证券日报网	仲量联行发布三季度北京楼市报告 住宅市场短期内受房贷利率改革影响有限 (点击查看原文)
2019年10月16日	券商中国	抢人大战升级！南京部分区域住房限购微调，大专学历无需社保证明！郊区购房放宽成趋势？ (点击查看原文)
2019年10月16日	天津北方网	天津三季度写字楼租金持续下行 环比下降1.3% (点击查看原文)
2019年10月16日	南方网	地产融资收紧 开发商借钱有些难 (点击查看原文)
2019年10月16日	齐鲁晚报	伪造证明提公积金要进“黑名单” (点击查看原文)
2019年10月16日	21世纪经济报道	“控房价”到“控房租” 深圳首个“稳租金”商品房入市 (点击查看原文)
2019年10月16日	21世纪经济报道	房企9月融资环比增四成 10月债券到期规模升45.9% (点击查看原文)
2019年10月16日	中华工商时报	北京房地产市场发展稳中趋缓 (点击查看原文)
2019年10月15日	财联社	天津承接北京非首都功能项目：非本市户籍买房拟无需社保证明 (点击查看原文)
2019年10月15日	中国建设报中国房地产	“金九银十”楼市调研：市场整体平稳 区域分化显现 (点击查看原文)
2019年10月15日	观点地产网	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 (点击查看原文)
2019年10月15日	杭州网	又一家长租公寓“暴雷”！杭州出手 要为长租公寓上规矩！ (点击查看原文)
2019年10月15日	新京报网	机构：北京前三季度商业地产成交总额超500亿 (点击查看原文)
2019年10月15日	财联社	农业农村部要求积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作 (点击查看原文)
2019年10月15日	中国新闻网	第三季度香港甲级写字楼总体租金降1% 结束七连升 (点击查看原文)
2019年10月15日	中证网	第一太平戴维斯近日发布2019年第三季度北京房地产市场研究报告 (点击查看原文)
2019年10月15日	新京报网	住建部：前9个月棚改开工274万套 完成年度目标九成 (点击查看原文)
2019年10月15日	财联社	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% (点击查看原文)
2019年10月15日	证券日报	银保监会逾百张罚单指向违规涉房贷 高处罚金额释放监管警示信号 (点击查看原文)
2019年10月14日	新京报网	北京市住建委：23家房地产经纪机构违法违规被查处 (点击查看原文)
2019年10月14日	界面	西安多部门联合开展整治住房中介机构乱象行为 (点击查看原文)
2019年10月14日	搜狐网	百家中介作出承诺：不发假房源信息 不违规收费 (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	2019-10-19	万科 A：2019 年度第一期超短期融资券发行结果公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-19\5690846.pdf	
		关于召开 2019 年第二次临时股东大会的提示性公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-19\5691433.pdf	
大悦城	2019-10-15	2019 年前三季度业绩预告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684187.pdf	
		关于 2019 年第三季度新增房地产项目的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684188.pdf	
		关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》之反馈意见回复修订的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684172.pdf	
中航善达	2019-10-17	关于中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核公司发行股份购买资产暨关联交易事项会议安排的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-17\5687882.pdf	
		2019 年前三季度业绩预告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5682174.pdf	
	2019-10-15	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\2019-10-15\5684175.pdf	
		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（修订稿） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684176.pdf	
	2019-10-15	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\2019-10-15\5684174.pdf	
		关于中国证监会并购重组审核委员会审核公司发行股份购买资产暨关联交易事项的提示性公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684162.pdf	
	2019-10-15	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\2019-10-15\5684173.pdf	
		2019-10-16	华侨城 A：兴业证券股份有限公司关于公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务临时报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685443.pdf
	金融街	2019-10-15	2019 年前三季度业绩预告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683699.pdf
			关于公司股东所持部分股份解除质押的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-17\5687619.pdf
金科股份	2019-10-15	关于控股子公司拟对控股子公司提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683916.pdf	
		2019 年前三季度业绩预告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683918.pdf	
	2019-10-14	关于卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683917.pdf	
		关于 2019 年度累计新增借款的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-14\5683874.pdf	
	中南建设	2019-10-18	拟收购中南控股集团有限公司所持有的中南珂缔缘体育文化产业有限公司 100%股权所涉及的中南珂缔缘体育文化产业有限公司股东全部权益资产评估说明 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-18\5689517.pdf
拟进行股权转让所涉及的苏州中南中心投资建设有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-18\5689515.pdf			
2019-10-18		拟收购中南控股集团有限公司所持有的南通中南产城发展有限公司 100%股权所涉及的南通中南产城发展有限公司股东全部权益资产评估说明 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-18\5689516.pdf	
		独立董事关于第七届董事会第五十三次会议相关事项的独立意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685817.pdf	
2019-10-16		第七届董事会第五十三次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685816.pdf	
		拟进行股权转让所涉及的苏州中南中心投资建设有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685824.pdf	
2019-10-16		苏州中南中心投资建设有限公司 2019 年一至八月审计报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685825.pdf	
2019-10-16	关于出售苏州中南中心关联交易的进一步公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685818.pdf		

公司	公告日期	具体内容
	2019-10-16	2019年第十二次临时股东大会通知 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685815.pdf
	2019-10-16	南通中南产城发展有限公司净资产审计报告(截至2019年8月31日) 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685821.pdf
	2019-10-16	关于购买中南珂缔缘体育文化产业有限公司及南通中南产城发展有限公司股权的关联交易的进一步公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685819.pdf
	2019-10-16	拟购买中南控股集团集团有限公司所持有的南通中南产城发展有限公司100%股权所涉及的南通中南产城发展有限公司的股东全部权益价值资产评估报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685822.pdf
	2019-10-16	中南珂缔缘体育文化产业有限公司净资产审计报告(截至2019年8月31日) 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685826.pdf
	2019-10-16	关于为杭州锦昱等公司提供担保的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685820.pdf
	2019-10-16	拟购买中南控股集团集团有限公司所持有的中南珂缔缘体育文化产业有限公司100%股权所涉及的中南珂缔缘体育文化产业有限公司的股东全部权益价值资产评估报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685823.pdf
	2019-10-15	关于为南京锦安中垠提供担保的进展公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683861.pdf
	2019-10-15	关于公司控股股东持股解除质押的公告(10月15日) 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683860.pdf
	2019-10-15	2019年前三季度业绩预增公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683859.pdf
滨江集团	2019-10-19	2019年度第三期短期融资券发行结果公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-19\5690019.pdf
	2019-10-19	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\2019-10-19\5690020.pdf
北京城建	2019-10-16	北京城建第七届董事会第二十八次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5684597.pdf
华发股份	2019-10-15	华发股份2019年第九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\2019-10-15\5682598.pdf
	2019-10-15	华发股份2019年第九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\2019-10-15\5682599.pdf
	2019-10-15	华发股份关于回购注销部分限制性股票通知债权人的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5682600.pdf
蓝光发展	2019-10-18	蓝光发展关于控股子公司境外发行股份并上市的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-18\5689263.pdf
	2019-10-16	蓝光发展2019年前三季度业绩预增公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685275.pdf
	2019-10-15	蓝光发展关于“16蓝光02”公司债券回售实施结果的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683686.pdf
光明地产	2019-10-15	光明地产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\2019-10-15\5682429.pdf
新城控股	2019-10-16	新城控股关于下属子公司涉及诉讼的进展公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685744.pdf
	2019-10-15	新城控股2019年9月份及第三季度经营简报 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683514.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