



内地房地产周度观察

二线城市成增长主力，去化周期环比下降

数据要点:

本周，44个主要城市新房成交量环比上周下降19%，同比上升1%。广州和深圳环比上周分别下降42%和上升40%。44城2019年累计成交量同比上升13%（上周为13%），一、二、三线城市分别上升15%、30%及下降1%。宁波、芜湖、成都和福州2019年累计交易量分别上升约98%、85%、72%和67%。

截至11月7日，14个主要城市的可售面积（库存）环比上周平均下降0%，同比上升12%；平均去化周期10.2个月（上周为11.1个月），环比上周平均下降10%。深圳和东营的去化周期分别由上周的9.7个月和12.0个月变动至7.1个月和9.3个月，分别环比上周下降27%和22%。

本周，15个主要城市的二手房交易量环比上周下降12%，同比上升4%。无锡和扬州环比上周分别下降51%和34%。15城2019年累计交易量同比上升11%（上周为11%）。厦门、成都和南京2019年分别累计同比上升141%、37%和31%。

本周观点:

2019年累计交易量增速近期小幅上升，主要系开发商普遍加大促销力度。然而，各城市的表现明显分化。成都、福州、宁波等核心城市较东营、江门、扬州等非核心城市表现更佳。尽管政府对楼市调控仍然较严，但基本面良好的核心城市交易量仍在上升。同时，同一都市圈中的不同城市也表现出了明显分化。

另外，库存数据有所下降，当前10.2个月的去化周期已接近12个月的临界值。我们预计销售均价或将有所下调，开发商将维持当前土储水平。

投资建议:

近期房企普遍加大销售力度，整体市场销售出现快速增长。二线城市成为增长的主力，热点二线城市如福州、成都、宁波、珠海等年初至今累计同比增速远超全国平均，符合我们对于行业成长性将向二线城市转移的判断。总体而言，经历了九月及十月的密集促销后，开发商全年销售目标完成的压力不大，预计全年房企销售仍将在去年基础上稳健增长。当前处于政策的平静期，各地积极通过人才落户政策吸引外来人口落户，因此调控政策对房地产板块估值影响将不大。另一方面，近期中美贸易摩擦出现明显缓和，带动人民币明显升值，因此内房股的估值压力将得到明显的边际改善。

风险提示：调控政策存在一定不确定性；房价或出现一定波动。

未评级

(未评级)

微信公众号



申思聪

分析师

+852 3958 4600

shensicong@cws.com.hk

SFC CE Ref: BNF 348

蔡鸿飞

联系人

+852 3958 4600

caihongfei@cws.com.hk

诸葛莲昕

联系人

+852 3958 4600

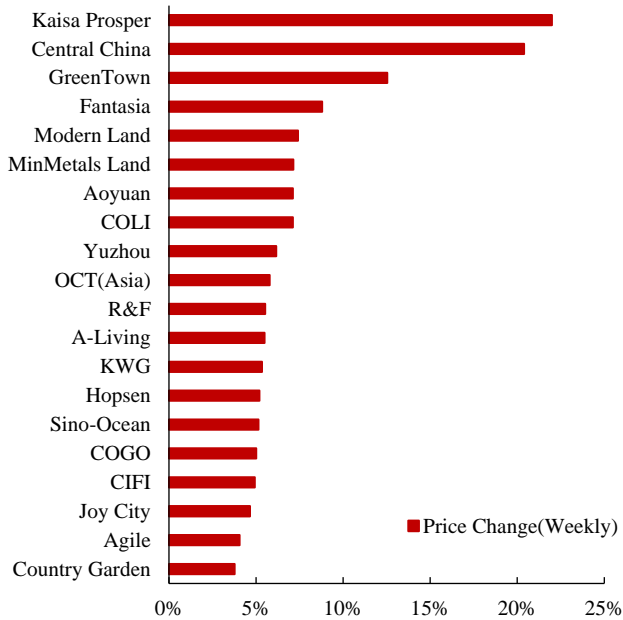
zhugelianxin@cws.com.hk



1. 行业表现

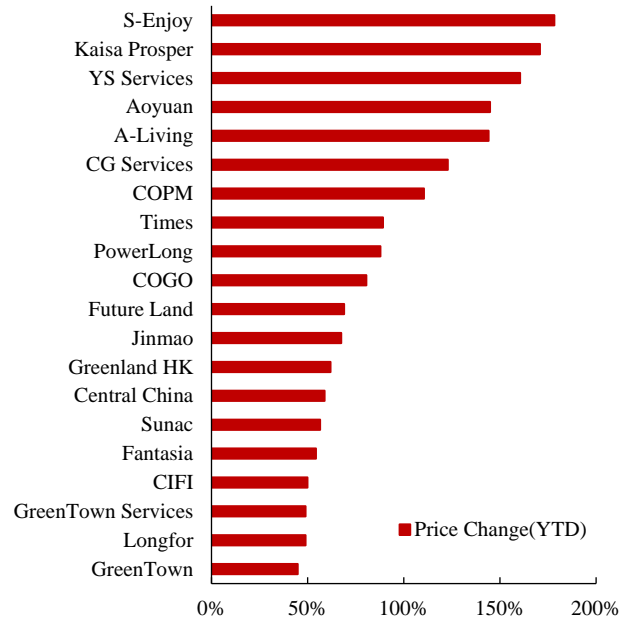
佳兆业美好、建业地产和绿城中国本周涨幅居前。新城悦服务、佳兆业美好和永升生活服务年初至今涨幅居前。物业管理公司的股价在 2019 年表现良好。

图 1：佳兆业美好、建业地产和绿城中国本周涨幅居前



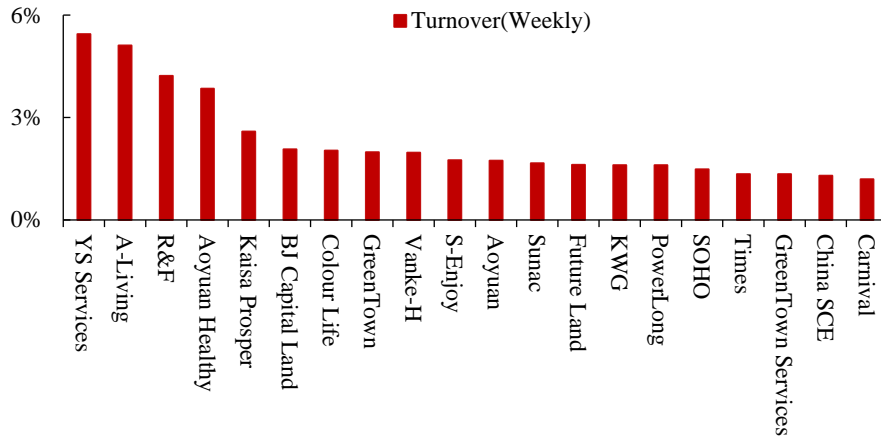
资料来源：Wind, 中达证券研究

图 2：新城悦服务、佳兆业美好和永升生活服务年初至今涨幅居前



资料来源：Wind, 中达证券研究

图 3：永升生活服务、雅生活服务 and 富力地产本周换手率居前



资料来源：Wind, 中达证券研究



2. 主要城市成交表现

2.1 新房成交数据

表1: 主要城市交易量情况, 本周一线、二线城市同比明显上升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 11-7			本年截至 11-7	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	124,083	-5%	-8%	638	58%	7%	124	180%	-8%	6,016	58%
上海	204,600	-36%	-24%	1,167	25%	3%	205	526%	-24%	11,652	8%
广州	141,474	-42%	57%	740	-10%	29%	141	101%	57%	7,711	1%
深圳	81,475	40%	84%	303	44%	54%	81	621%	84%	2,940	22%
一线城市	551,632	-27%	3%	2,847	20%	14%	552	248%	3%	28,319	15%
二线城市	2,287,016	-17%	9%	11,842	18%	37%	2,287	125%	9%	101,595	30%
三线城市	1,999,253	-18%	-6%	10,673	16%	4%	1,999	99%	-6%	98,250	-1%
环渤海	405,010	839%	31%	2,162	13%	13%	405	99%	31%	19,427	4%
上海	204,600	-36%	-24%	1,167	25%	3%	205	526%	-24%	11,652	8%
南京	123,187	57%	45%	872	-8%	54%	123	36%	45%	6,840	27%
杭州	155,246	18%	-11%	658	-4%	-22%	155	380%	-11%	6,492	-18%
苏州	181,840	-16%	-21%	899	10%	6%	182	85%	-21%	8,649	14%
无锡	91,900	-52%	-	547	-20%	-	92	235%	-	6,363	48%
扬州	65,146	839%	-41%	189	45%	-64%	65	276%	-41%	1,914	-43%
江阴	115,888	78%	84%	400	61%	51%	116	112%	84%	2,671	-17%
温州	149,760	-43%	28%	998	-7%	55%	150	30%	28%	10,574	28%
金华	26,082	-44%	88%	195	42%	200%	26	133%	88%	1,619	-11%
常州	48,389	7%	-18%	308	72%	5%	48	747%	-18%	4,197	30%
淮安	156,342	53%	-2%	748	116%	16%	156	777%	-2%	4,562	-19%
连云港	124,793	10%	24%	674	-9%	38%	125	158%	24%	5,772	-9%
绍兴	41,626	-28%	210%	201	14%	189%	42	105%	210%	1,981	44%
泰州	18,228	24%	114%	110	39%	62%	18	227%	114%	839	14%
镇江	104,543	-47%	27%	711	5%	11%	105	102%	27%	6,655	3%
淮南	35,443	32%	43%	171	33%	-15%	35	150%	43%	1,678	-3%
芜湖	27,335	-52%	139%	182	8%	304%	27	134%	139%	1,705	85%
盐城	57,860	-42%	-26%	343	22%	-23%	58	209%	-26%	3,094	-11%
舟山	13,346	-65%	53%	90	6%	7%	13	124%	53%	1,000	-20%
池州	23,421	-6%	-11%	145	259%	17%	23	221%	-11%	1,126	1%
宁波	122,576	-40%	9%	664	56%	96%	123	312%	9%	6,510	98%
长三角	1,887,551	19%	2%	10,272	14%	23%	1,888	163%	2%	95,893	9%
广州	141,474	-42%	57%	740	-10%	29%	141	101%	57%	7,711	1%
深圳	81,475	40%	84%	303	44%	54%	81	621%	84%	2,940	22%
福州	45,545	-2%	-19%	246	1%	-7%	46	91%	-19%	2,331	67%
东莞	94,820	-38%	36%	500	-3%	18%	95	513%	36%	4,500	16%
泉州	53,632	-13%	1%	271	2%	-4%	54	5%	1%	2,967	-11%
莆田	24,844	36%	-15%	169	-22%	116%	25	-52%	15%	1,803	48%
惠州	69,557	10%	40%	280	26%	4%	70	225%	40%	2,340	3%
韶关	36,139	-13%	35%	165	38%	-23%	36	71%	35%	1,376	-17%
佛山	138,892	30%	48%	851	-2%	48%	139	133%	48%	11,303	-1%
江门	24,545	21%	73%	118	28%	57%	25	52%	73%	970	-12%
肇庆	50,899	24%	30%	320	32%	63%	51	52%	30%	2,036	5%
湛江	41,934	-30%	-40%	226	34%	41%	42	86%	-40%	1,758	15%
珠三角及南部其它城市	803,755	25%	-1%	4,188	5%	-4%	804	102%	-1%	42,035	5%
长春	161,954	-26%	-24%	850	-7%	-20%	162	80%	-24%	8,864	-1%
吉林	46,472	-7%	-28%	213	6%	-22%	46	64%	-28%	2,083	-2%
泰安	62,928	6%	86%	262	9%	55%	63	80%	86%	2,239	-5%
北部	271,355	17%	-13%	1,325	-2%	-12%	271	77%	-13%	13,186	-2%
武汉	458,836	-20%	14%	2,630	43%	70%	459	92%	14%	19,300	36%
岳阳	28,777	55%	-5%	247	1%	33%	29	-32%	-5%	1,787	5%
赣州	200,603	-24%	9%	1,063	26%	13%	201	72%	9%	7,831	-4%
中部	688,216	-23%	11%	3,940	35%	47%	688	73%	11%	28,918	20%
成都	352,185	-4%	62%	1,755	26%	25%	352	200%	62%	16,353	72%
南宁	429,829	-3%	37%	1,720	58%	41%	430	123%	37%	12,352	50%
西部	782,014	-3%	47%	3,474	40%	32%	782	152%	47%	28,705	61%
总计	4,837,901	-19%	1%	25,362	17%	18%	4,838	122%	1%	228,164	13%
上升城市数目		11	23		33	33		42	23		24
下降城市数目		33	20		11	10		2	20		20

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2019/11/7



表 2: 主要城市新房库存与去化周期情况, 去化周期环比下降

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	环比	同比
北京	9,811	3%	17%	15.4	-10%	9%
上海	7,796	-1%	25%	6.7	-16%	21%
广州	7,444	-1%	-4%	10.1	-10%	-26%
深圳	2,152	-5%	-18%	7.1	-27%	-47%
一线城市		-1%	5%	9.8	-16%	-11%
杭州	3,374	6%	24%	5.1	-14%	58%
南京	5,457	3%	64%	6.3	-1%	7%
苏州	5,239	-3%	-20%	5.8	-12%	-24%
福州	3,338	0%	54%	13.6	-9%	65%
江阴	3,864	-1%	-16%	9.7	-16%	-45%
温州	9,541	0%	10%	9.6	-3%	-29%
泉州	6,454	-1%	7%	23.8	-2%	11%
宁波	2,894	-4%	9%	4.4	-17%	-45%
莆田	2,644	-1%	6%	15.6	15%	-51%
东营	1,604	2%	16%	9.3	-22%	3%
平均		0%	12%	10.2	-10%	-7%

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2019/11/7



2.2 二手房成交及价格数据

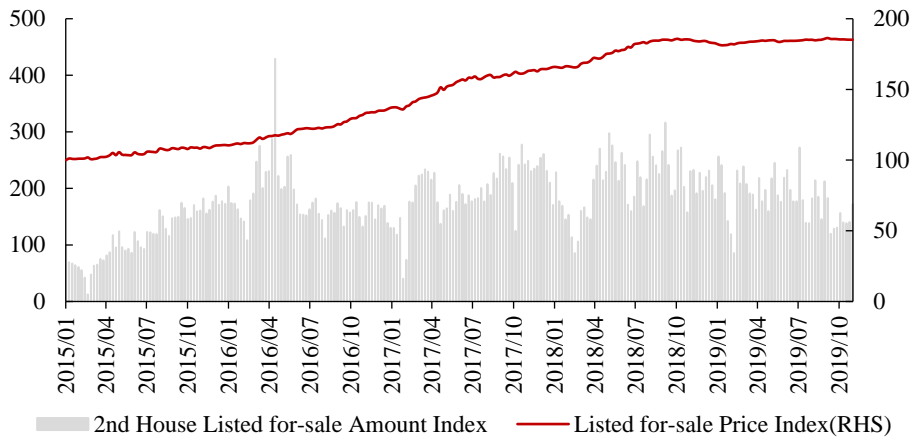
表 3:主要城市二手房成交量情况, 厦门、成都、南京本年至今涨幅较大

城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	183,272	↓19%	↓15%	914	↑2%	↓-8%	183	↑620%	↓-15%	10,456	↓-9%
深圳	141,650	↓-7%	↑87%	701	↑45%	↑87%	142	↑648%	↑87%	4,997	↑7%
杭州	66,679	↓24%	↑49%	348	↑24%	↑63%	67	↑422%	↑49%	4,110	↓-7%
南京	134,390	↑9%	↑20%	749	↑14%	↑62%	134	↑412%	↑20%	6,163	↑31%
成都	213,652	↑7%	↑38%	886	↑25%	↑22%	214	↑436%	↑38%	9,168	↑37%
青岛	86,664	↓-6%	↑75%	422	↑23%	↑78%	87	↑507%	↑75%	3,857	↑0%
无锡	103,718	↓51%	↑10%	681	↑31%	↑39%	104	↑391%	↑10%	5,338	↑12%
苏州	130,203	↓0%	↓35%	745	↑25%	↓-19%	130	↑668%	↓-35%	8,772	↑27%
厦门	50,560	↓15%	↑57%	241	↑27%	↑49%	51	↑704%	↑57%	3,180	↑141%
扬州	16,868	↓34%	↓-9%	100	↑18%	↑9%	17	↑371%	↓-9%	942	↓-17%
岳阳	17,014	↑15%	↑21%	74	↑22%	↑11%	17	↑286%	↑21%	653	↓-16%
南宁	85,471	↓-6%	↑70%	420	↑79%	↑80%	85	↑433%	↑70%	2,752	↑31%
佛山	91,351	↓-1%	↓50%	432	↑12%	↓-47%	91	↑304%	↓-50%	5,024	↓-4%
金华	27,020	↓13%	↑114%	158	↑50%	↑37%	27	↑244%	↑114%	1,292	↓-24%
江门	5,055	↓19%	↓88%	26	↓75%	↓-82%	5	↑588%	↓-88%	787	↓-27%
总计	1,353,567	-12%	4%	6,899	22%	14%	1,354	471%	4%	67,491	11%
上升城市数目		3	10		14	11		15	10		8
下降城市数目		12	5		1	4		0	5		7

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2019/11/7

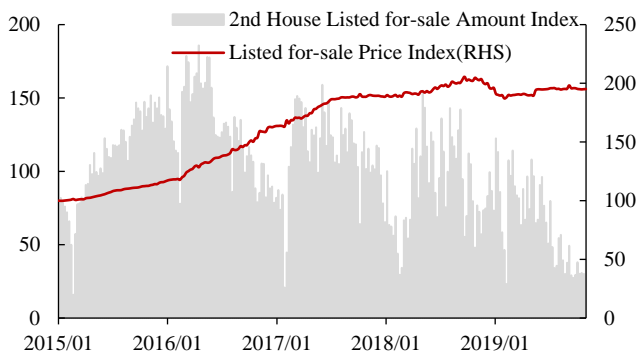


图 4：二手房挂牌出售价格指数近期停止上涨



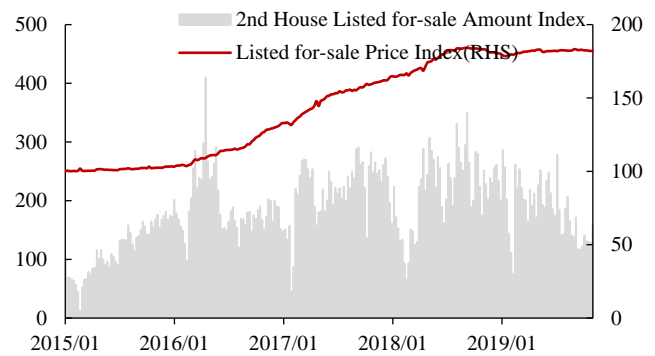
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/11/3

图 5：一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降，价格指数保持稳定



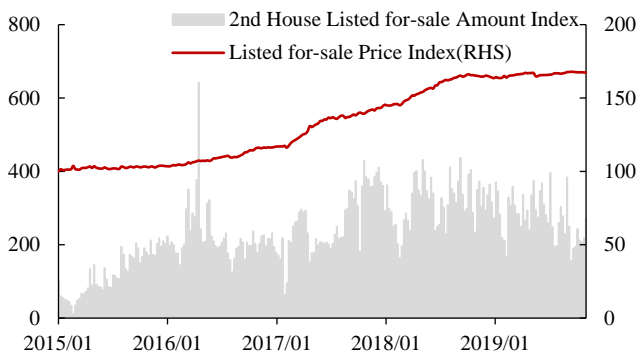
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/11/3

图 6：二线城市二手房挂牌量指数缓慢下降，价格指数保持稳定



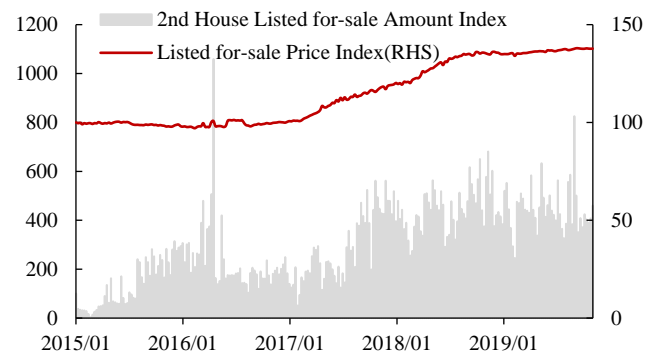
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/11/3

图 7：三线城市二手房挂牌出售量及价指数保持稳定



资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/11/3

图 8：四线城市二手房挂牌出售量指数仍处高位



资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/11/3



3. 重要政策及动态

3.1 本周重要行业政策与新闻

表 4: 本周要闻: 证监会拟放宽创业板再融资要求: 取消非公开发行股票连续 2 年盈利等条件; 香港居民在大湾区内地城市购买房屋可获豁免部分条件, 使香港居民享有与当地居民同等的待遇

日期	对象	简述
2019-11-04	RECP	外交部副部长乐玉成: 区域全面经济伙伴关系协定 (RCEP) 15 个成员国结束全部文本谈判及实质上所有市场准入谈判, 明年正式签署协议。
2019-11-04	重庆	重庆市政府、中国民用航空局近日印发《重庆国际航空枢纽战略规划》, 明确重庆国际航空枢纽建设目标: 到 2035 年, 重庆主城区都市圈将形成全球知名的多机场体系, 成为引领内陆开放的国际航空枢纽。
2019-11-04	郑州	郑州政府日前发布《郑州市支持总部企业发展实施办法》, 总部企业落户奖励、提升奖励最高达 2000 万元, 企业办公用房补贴最高 1000 万元, 企业经营贡献奖励最高 500 万元。
2019-11-05	财政部	财政部发布关于第二届中国国际进口博览会展期内销售的进口展品税收优惠政策的通知, 对第二届进口博览会展期内销售的合理数量的进口展品 (不包括国家禁止进口商品、濒危动植物及其产品、国家规定不予减免税的 20 种商品和汽车) 免征进口关税, 进口环节增值税、消费税按应纳税额的 70% 征收。
2019-11-05	RCEP	历时 7 年的 RCEP 谈判今日正式结束, 这标志着世界上人口数量最多、成员结构最多元、发展潜力最大的东亚自贸区建设取得重大突破。
2019-11-05	发改委	发改委印发《绿色生活创建行动总体方案》, 方案提出到 2022 年, 城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到 60%, 既有建筑绿色改造取得积极成效。
2019-11-05	江苏	江苏省住房和城乡建设厅透露, 截至 10 月底, 江苏全省今年棚户区改造新开工 25.54 万套, 建成 14.52 万套, 完成年度目标任务均超过 100%。在老旧小区综合整治方面, 截至 10 月底, 全省已加装电梯 311 部, 正在施工 309 部。
2019-11-06	汇率	人民币兑美元中间价调升 305 个基点, 报 7.0080, 创 8 月 8 日以来新高, 创 6 月 21 日以来最大升幅。前一交易日人民币兑美元中间价报 7.0385, 16:30 收盘价报 6.9975, 23:30 夜盘收报 7.0058。
2019-11-06	大湾区	林郑月娥: 香港居民在大湾区内地城市购买房屋可获豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明以及缴纳个人所得税及社保条件, 使香港居民享有与当地居民同等的待遇。
2019-11-06	上海	上海市政府印发《上海市公有住房差价交换办法》, 规定差价换房可以采取下列方式: 公有住房承租权与公有住房承租权的交换、有偿转让公有住房承租权; 办法明确, 非本市户籍家庭和个人不得通过差价换房取得公有住房承租权。
2019-11-06	深圳	将于 2019 年底前开展深圳市住房租赁中介机构乱象集中专项整治。
2019-11-07	商务部	高峰: 如果中美双方达成第一阶段协议, 应当根据协议内容, 同步等比率取消加征关税, 这是达成协议的重要条件。
2019-11-07	北京	北京四家建筑国企宣布合并重组。这是进一步深化国企改革、推进首都建筑企业高质量发展、全面提升市管建筑企业核心竞争力的重大举措, 标志着首都建筑企业进入了全新的发展时期。



2019-11-07	南京	全国首次为人才购房出台专门文件开辟优先通道：《2020年南京市人才购买商品住房办法（试行）》出台，将于2020年1月1日起施行，涉及七类商品住房供应对象，机关事业单位人才首次纳入政策范围。
2019-11-08	汇率	人民币兑美元中间价调升63个基点，报6.9945，创8月6日以来新高，本周累计调升492个基点。前一交易日人民币兑美元中间价报7.0008，16:30收盘价报6.9880，23:30夜盘收报6.9788。
2019-11-08	证监会	证监会拟放宽创业板再融资要求：取消非公开发行股票连续2年盈利等条件。
2019-11-08	住建部	市场监管总局、住建部、工信部制定《绿色建材产品认证实施方案》，成立推进工作组，负责协调指导全国绿色建材产品标准、认证、标识工作。
2019-11-08	全国	近期，南宁、南通、十堰、长沙、三亚、南京等多地密集出台人才购房新政。

资料来源：Wind，互联网，公司公告，中达证券研究



3.2 重点公司新闻及公告

表 5: 本周公司动态: 万科 2019 年 10 月实现销售金额 433.8 亿元 (-19.8%), 1-10 月累计销售金额 5189.9 亿元 (+6.9%); 中国恒大 2019 年 10 月实现销售金额 903.0 亿元 (+70.2%), 继上月之后再度刷新公司单月销售金额历史记录

日期	对象	简述
2019-11-04	万科 A	2019 年 10 月实现销售金额 433.8 亿元 (-19.8%), 销售面积 271.3 万平方米 (-20.5%); 2019 年 1-10 月累计销售金额 5189.9 亿元 (+6.9%), 累计销售面积 3332.9 万平方米 (+2.8%)。2019 年 10 月于漳州、南昌、杭州、烟台、青岛、长春、武汉、兰州、眉山、昆明和郑州取得房地产项目 16 个。
2019-11-04	中国恒大	2019 年 10 月实现销售金额 903.0 亿元 (+70.2%), 继上月之后再度刷新公司单月销售金额历史记录, 销售面积 967.3 万平方米 (+94.2%)。
2019-11-04	新城发展控股	2019 年 10 月实现销售金额 246.8 亿元 (+13.4%), 销售面积 236.6 万平方米 (+36.0%); 2019 年 1-10 月累计销售金额 2223.7 亿元 (+22.6%), 累计销售面积 196.0 万平方米 (+35.5%)。
2019-11-04	世茂房地产	2019 年 10 月实现销售金额 232.4 亿元 (+52.9%), 销售面积 129.4 万平方米 (+40.1%); 2019 年 1-10 月累计销售金额 1972.3 亿元 (+45.0%), 累计销售面积 110.0 万平方米 (+32.8%)。
2019-11-04	中南建设	2019 年 10 月实现销售金额 174.0 亿元 (+47.3%), 销售面积 135.7 万平方米 (+41.8%); 2019 年 1-10 月累计销售金额 1473.5 亿元 (+28.7%), 累计销售面积 1160.0 万平方米 (+32.8%)。
2019-11-04	中梁控股	2019 年 10 月实现销售金额 140.0 亿元, 销售面积 129.2 万平方米; 2019 年 1-10 月累计销售金额 1145.0 亿元, 累计销售面积 1095.0 万平方米。
2019-11-04	雅居乐集团	2019 年 10 月实现销售金额 127.1 亿元 (+56.3%), 销售面积 115.0 万平方米 (+71.6%); 2019 年 1-10 月累计销售金额 1003.3 亿元 (+28.2%), 累计销售面积 745.4 万平方米 (+23.4%)。
2019-11-04	首创置业	2019 年 10 月实现销售金额 90.7 亿元 (+56.4%), 销售面积 48.3 万平方米 (+100.4%); 2019 年 1-10 月累计销售金额 601.5 亿元 (+25.2%), 累计销售面积 245.1 万平方米 (+21.2%)。
2019-11-04	融信中国	2019 年 10 月实现销售金额 150.0 亿元 (+20.8%), 销售面积 74.6 万平方米 (+22.1%); 2019 年 1-10 月累计销售金额 1089.8 亿元 (+15.2%), 累计销售面积 520.2 万平方米 (+18.4%)。
2019-11-04	时代中国控股	2019 年 10 月实现销售金额 87.4 亿元 (+63.9%), 销售面积 61.7 万平方米 (+77.8%); 2019 年 1-10 月累计销售金额 594.0 亿元 (+24.6%), 累计销售面积 399.2 万平方米 (+39.3%)。
2019-11-04	花样年控股	2019 年 10 月实现销售金额 40.8 亿元 (+11.8%), 销售面积 39.7 万平方米 (+62.6%); 2019 年 1-10 月累计销售金额 264.2 亿元 (+23.7%), 累计销售面积 239.9 万平方米 (+26.0%)。
2019-11-04	佳兆业集团	拟发行 3 亿美元 2023 年到期票息 11.95% 优先票据。
2019-11-04	景瑞控股	2019 年 10 月实现销售金额 21.8 亿元 (-32.1%), 销售面积 10.1 万平方米 (-40.6%); 2019 年 1-10 月累计销售金额 175.3 亿元 (-4.9%), 累计销售面积 83.1 万平方米 (+2.9%)。



2019-11-04	阳光 100 中国	2019 年 10 月实现销售金额 6.5 亿元 (-31.4%)，销售面积 4.5 万平方米 (-35.0%)；2019 年 1-10 月累计销售金额 68.1 亿元 (-12.8%)，累计销售面积 52.9 万平方米 (-11.9%)。
2019-11-05	碧桂园	2019 年 10 月权益销售金额 567.6 亿元 (+40.5%)，权益销售面积 667.0 万平方米 (+52.2%)。
2019-11-05	融创中国	2019 年 10 月销售金额 644.3 亿元 (+23.0%)，销售面积 438.9 万平方米 (+22.2%)，销售均价 14680 元/平方米 (+1.0%)；2019 年 1-10 月累计销售金额 4339.2 亿元 (+17.0%)，累计销售面积 2970.7 万平方米 (+21.3%)，销售均价 14610 元/平方米 (-4.7%)。
2019-11-05	旭辉控股集团	2019 年 10 月销售金额 190.3 亿元 (+76.2%)，销售面积 120.6 万平方米 (+79.6%)，销售均价 15800 元/平方米 (-1.0%)；2019 年 1-10 月累计销售金额 1557.8 亿元 (+32.2%)，累计销售面积 922.8 万平方米 (+24.4%)，销售均价 16900 元/平方米 (+6.3%)。
2019-11-05	阳光城	2019 年 1-10 月累计销售金额 1642.1 亿元 (+35.7%)，累计销售面积 1323.4 万平方米 (+45.2%)。
2019-11-05	绿城中国	发行于 2020 年到期的 6 亿美元利率 4.55% 的优先票据，发行票据所得款项净额 5.97 亿美元将用于现有债务再融资及一般公司运营事项。
2019-11-05	美的置业	2019 年 1-10 月累计销售金额 816.0 亿元 (+24.8%)，累计销售面积 804.2 万平方米 (+22.9%)。
2019-11-05	宝龙地产	发行于 2020 年到期的 3 亿美元利率 7.125% 的优先票据，发行票据所得款项净额 2.956 亿美元将用于现有债务再融资。
2019-11-05	荣盛发展	2019 年 10 月销售面积 92.0 万平方米 (-9.6%)，销售金额 91.6 亿元 (-8.7%)；2019 年 1-10 月累计销售面积 725.8 万平方米 (+7.7%)，累计销售金额 769.8 亿元 (+10.7%)。2019 年 10 月于河北省廊坊市香河县以 2.67 亿元取得 5 万平方米居住用地一块。
2019-11-05	瑞安房地产	附属公司 Shui On Development 发行 2023 年到期的 3 亿美元利率 5.75% 的优先票据，发行票据所得款项净额 2.96 亿美元将用于为公司根据绿色融资框架进行的合格项目提供全部或部分融资或再融资。
2019-11-05	银城国际控股	2019 年 10 月实现销售金额 6.8 亿元，销售面积 3.8 万平方米，销售均价 17882 元/平方米；2019 年 1-10 月累计销售金额 141.7 亿元，累计销售面积 82.5 万平方米，销售均价 17179 元/平方米。
2019-11-05	当代置业	2019 年 10 月实现销售金额 31.3 亿元 (+9.2%)；2019 年 1-10 月累计实现销售金额 282.5 亿元 (+3.3%)。
2019-11-06	中国海外发展	2019 年 10 月销售金额 281.9 亿港元 (+15.2%)，销售面积 150.2 万平方米 (+15.6%)；2019 年 1-10 月累计销售金额 3184.0 亿港元 (+26.9%)，累计销售面积 1526.1 万平方米 (+12.1%)。2019 年 10 月于广州及珠海取得 2 个房地产项目。
2019-11-06	中国海外宏洋集团	2019 年 10 月销售金额 58.8 亿港元 (+70.5%)，销售面积 50.4 万平方米 (+81.5%)；2019 年 1-10 月累计销售金额 512.7 亿港元 (+12.0%)，累计销售面积 406.9 万平方米 (+12.1%)。2019 年 10 月于济宁及扬州取得 3 个房地产项目。



2019-11-06	佳兆业集团	额外发行 2023 年到期 1.5 亿美元 10.875% 优先票据（将与 2023 年到期的 3 亿美元 10.875% 优先票据合并），发行所得净额用于现有债务再融资。
2019-11-06	中国金茂	2019 年 10 月销售金额 121.5 亿元（+55.4%），销售面积 55.1 万平方米（+52.8%）；2019 年 1-10 月累计销售金额 1360.0 亿元（+28.6%），累计销售面积 616.6 万平方米。
2019-11-06	绿地香港	公司委托若干子公司为建设工程总承包商。
2019-11-06	蓝光发展	2019 年 10 月于瑞安、南京、江阴、淮安、重庆、济南取得房地产项目 6 个。
2019-11-06	正荣地产	公司发行于 2023 年到期的 3 亿美元 9.15% 优先票据。
2019-11-06	建业地产	2019 年 10 月销售金额 86.3 亿元（+85.2%），销售面积 106.3 万平方米（+50.9%）；2019 年 1-10 月累计销售金额 737.4 亿元（+38.8%），累计销售面积 1036.6 万平方米（+29.7%）。
2019-11-06	绿城中国	2019 年 10 月销售金额 194.0 亿元（+113.2%），销售面积 67.0 万平方米（+97.1%）；2019 年 1-10 月累计销售金额 986.0 亿元（+37.7%），累计销售面积 380.0 万平方米（+29.7%）。（不包含代建项目）
2019-11-06	华夏幸福	1) 公司拟回购注销离职限制性股票激励对象获授但尚未解除限售的限制性股票共计 41.7 万股，回购价格为 12.08 元/股。2) 中铁信托、西部信托拟分别发起设立信托计划，并通过信托计划项下的信托资金向公司间接全资子公司九通投资进行永续债权投资，投资金额分别为不超过人民币 15 亿元和 10 亿元。3) 公司或下属全资子公司拟对四家全资子公司增资不超过 450 亿元。
2019-11-06	中骏集团控股	2019 年 10 月销售金额 61.0 亿元（+7.0%），销售面积 56.4 万平方米（+25.0%）；2019 年 1-10 月累计销售金额 607.5 亿元（+55.0%），累计销售面积 495.5 万平方米（+60.0%）。
2019-11-06	瑞安房地产	2019 年 10 月销售金额 14.3 亿元（+149.4%），销售面积 3.7 万平方米（+241.1%）；2019 年 1-10 月累计销售金额 62.4 亿元（-45.4%），累计销售面积 28.2 万平方米（+1.9%）。
2019-11-07	金地集团	2019 年 10 月实现销售金额 158.0 亿元（+19.6%），销售面积 86.8 万平方米（+51.1%）；2019 年 1-10 月累计销售金额 1576.3 亿元（+32.1%），累计销售面积 797.0 万平方米（+25.0%）。公司近期于襄阳、武汉、郑州、南昌、嘉兴、漳州取得房地产项目 6 个。
2019-11-07	旭辉控股集团	公司发行于 2024 年到期的 4 亿美元 6.45% 优先票据。
2019-11-07	阳光城	1) 公司拟与五矿信托、深圳五顺方合作，以公司及下属子公司项下房地产项目销售过程中形成的购房应收款为基础资产发行相关产品进行总额不超过 30 亿元融资。 2) 公司拟通过保理公司受让下属建工板块公司的上游供应商对债务人的应收账款及其附属权益的方式开展产品总规模不超过 20 亿元资产证券化融资，分多期发行。 3) 公司已回购公司股份 2430 万股，占总股本比例为 0.6%，成交金额为人民币 1.44 亿元（不含手续费），回购股份最高成交价为 6.90 元/股，最低成交价为 5.14 元/股。
2019-11-07	招商蛇口	招为投资已减持公司股份 1375 万股，占总股本比例为 0.17%，减持均价为 19.88 元/股。



2019-11-07	藍光發展	公司于2018年10月12日預留授予的股票期權第一個行權期行權條件已達成，實際可行權期間為2019年11月13日-2020年5月8日，可行權數量為264萬份，占當前總股本的0.09%，可行權價格為4.73元/股，可行權人數為3名。
2019-11-07	花樣年控股	盛遠認購項目公司的新增資本及提供股東貸款，總金額約13.8億元，玉石物業完成增資及進一步注資後項目公司將由附屬公司、盛遠及玉石物業分別持有35.7%、34.3%及30%，並成為公司合營企業。
2019-11-07	合生創展集團	2019年10月實現銷售金額26.4億元(+42.2%)；2019年1-10月累計銷售金額177.2億元(+34.6%)，累計銷售面積137.4萬平方米(+21.2%)。
2019-11-07	禹洲地產	2019年10月實現銷售金額92.0億元(+46.0%)，銷售面積62.6萬平方米(+95.0%)；2019年1-10月累計銷售金額580.7億元(+44.6%)，累計銷售面積388.7萬平方米(+48.4%)。
2019-11-08	保利地產	2019年10月實現銷售金額404.4億元(+30.0%)，銷售面積283.0萬平方米(+34.2%)；2019年1-10月累計銷售金額3872.1億元(+15.7%)，累計銷售面積2576.8萬平方米(+15.3%)。2019年10月於廣州、武漢、太原、湘潭、莆田和鄭州取得房地產項目6個。
2019-11-08	越秀地產	2019年10月實現銷售金額44.3億元(-45.0%)，銷售面積20.3萬平方米(-39.0%)；2019年1-10月累計銷售金額524.9億元(+20.0%)，累計銷售面積243.9萬平方米(+18.0%)。2019年10月於廣州取得房地產項目2個。
2019-11-08	保利置業集團	2019年1-10月累計銷售金額323.0億元(-3.6%)，累計銷售面積182.4萬平方米(-3.2%)。
2019-11-08	華夏幸福	1) 近日公司取得廣東省珠海市斗門產業新城PPP項目《中標通知書》，建設服務費率為15%，產業發展服務費率為45%，運營服務費率為10%，合作期限為30年。 2) 近期公司下屬公司於湘潭、新鄭、武漢取得地塊10個，合計土地面積29.7萬平方米，合計成交金額2.1億元。 3) 近期公司對湘潭華夏幸福產業港開發有限公司等8家公司進行5.6億元投資。
2019-11-08	時代中國控股	公司簽訂1.28億美元及3.12億港元雙幣可轉讓定期貸款融資協定。
2019-11-08	招商蛇口	2019年10月實現銷售金額170.6億元(+2.5%)，銷售面積86.3萬平方米(+18.7%)；2019年1-10月累計銷售金額1791.0億元(+34.8%)，累計銷售面積919.3萬平方米(+46.1%)。2019年10月於上海、溫州、昆明、南京、襄陽、嘉興、三亞取得房地產項目9個。
2019-11-08	華僑城(亞洲)	華僑城上海置地與上海華合訂立管理服務協議並將就該項目的項目開發、設計、建設管理及成本控制向上海華合提供管理服務，服務費不超過人民幣1584萬元。
2019-11-08	正榮地產	2019年10月實現銷售金額130.2億元，銷售面積85.8萬平方米；2019年1-10月累計銷售金額1030.3億元，累計銷售面積668.1萬平方米。



2019-11-08	弘阳地产	1) 2019年10月实现销售金额57.4亿元(+68.0%)，销售面积42.4万平方米(+51.4%)；2019年1-10月累计销售金额495.0亿元(+42.8%)，累计销售面积373.0万平方米(+44.6%)。 2) 进一步发行于2022年到期1.5亿美元9.95%优先票据(将与于2019年4月11日发行于2022年到期3亿美元9.95%优先票据合并)。
2019-11-08	龙光地产	2019年10月实现销售金额70.9亿元(+41.1%)，销售面积52.3万平方米(+41.4%)；2019年1-10月累计销售金额787.6亿元(+31.6%)，累计销售面积580.2万平方米(+73.5%)。
2019-11-08	德信中国	2019年10月实现销售金额39.1亿元，销售面积17.2万平方米； 2019年1-10月累计销售金额361.6亿元，累计销售面积203.7万平方米。

资料来源：Wind，公司公告，中达证券研究



分析师声明

申思聪，主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师，在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
- 增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
- 持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
- 卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
- 中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
- 弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。