



内地房地产周度观察

交易量增速小幅下滑，去化周期有所上升

数据要点:

本周，44个主要城市新房成交量环比上周上升7%，同比上升4%。上海和深圳环比上周分别上升14%和4%。44城2019年累计成交量同比上升12%（上周为13%），一、二、三线城市分别上升16%、28%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99%、91%、62%和55%。

截至11月28日，14个主要城市的可售面积（库存）环比上周上升2%，同比上升9%；平均去化周期12.7个月（上周为12.4个月），环比上周平均上升1%。福州和苏州的去化周期分别由上周的19.6个月和6.3个月变动至23.7个月和6.8个月，分别环比上周上升21%和8%。

本周，15个主要城市的二手房交易量环比上周下降5%，同比上升16%。金华和杭州环比上周分别上升158%和24%。15城2019年累计交易量同比上升11%（上周为11%）。厦门、成都、南京和南宁2019年分别累计同比上升133%、35%、34%和34%。

本周观点:

2019年累计交易量增速近期小幅下降，主要系前期密集的推盘与促销使得短期内需求提前释放。各城市的表现有明显分化，成都、福州、宁波等核心城市较淮安、东营、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，本周主要城市平均去化周期有所上升，当前12.7个月的去化周期已超过12个月的临界值，市场成交热度有所下降。（住建部：去化周期12个月以下地区要增加供地）

投资建议:

我们的行业首选为**碧桂园、融创中国、金科股份和中国金茂**。

本周全国主要城市成交量累计增幅继续下行，去化周期小幅上行。同时，根据中国信托业协会发布的数据，前三季度投向房地产信托余额环比下降5.05%，为2015年四季度以来首次环比下降。我们也观察到近期热点城市深圳、武汉、郑州等出现了土地流拍或延期出让现象。这些变化表明持续的调控和资金监管已使得市场形成了一定的房价下降预期。我们认为未来一段时间地方因城施策力度与频率将加大（如近期佛山放宽本科以上学历人士购买首套房等），政策基调或由过去的负面逐步转向实质中性，而整体市场将保持平稳。在此背景下，**现金流充裕房企或迎来投资良机，而能够把握未来人才流动需求的房企有望继续提升其行业地位**。维持行业“强于大市”评级。

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。

强于大市

(维持)

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

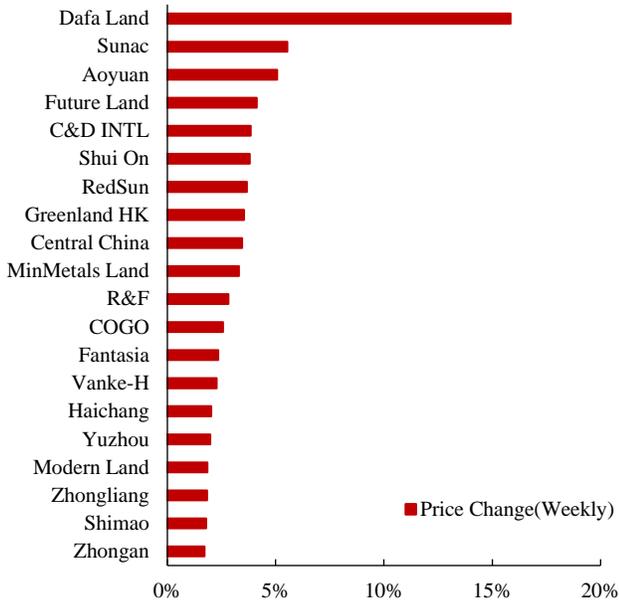
+852 3958 4600
zhugelianxin@cws.com.hk



1. 行业表现

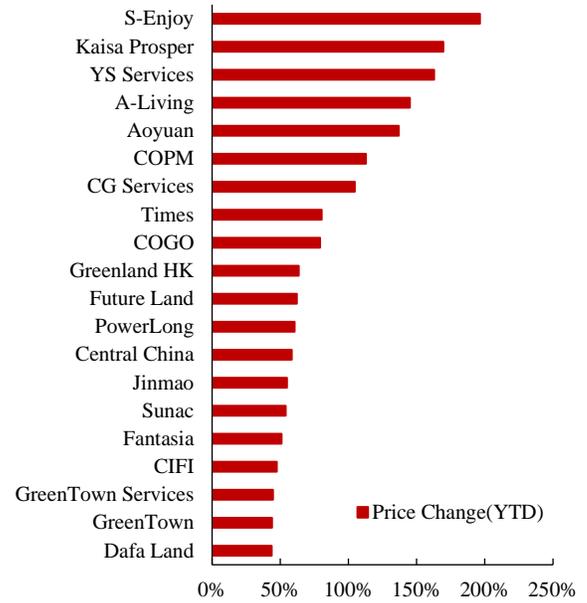
大发地产、融创中国和中国奥园本周涨幅居前。新城悦服务、佳兆业美好和永升生活服务年初至今涨幅居前。物业管理公司的股价在 2019 年表现良好。

图 1：大发地产、融创中国和中国奥园本周涨幅居前



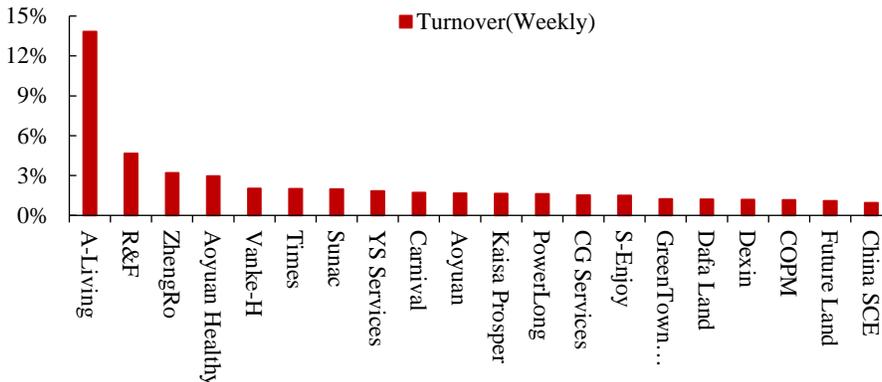
资料来源：Wind, 中达证券研究

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：雅生活服务、富力地产和正荣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, 本周各线城市环比有所上升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 11-28			本年截至 11-28	
	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	124,474	-10%	-30%	528	1%	-13%	492	-6%	-3%	6,384	53%
上海	297,700	14%	-5%	1,152	31%	9%	1,033	18%	8%	12,481	8%
广州	191,050	-6%	1%	824	17%	58%	757	26%	57%	8,327	4%
深圳	74,840	4%	31%	316	45%	66%	301	38%	70%	3,160	25%
一线城市	688,064	2%	-7%	2,819	21%	19%	2,583	16%	21%	30,351	16%
二线城市	2,970,870	12%	10%	11,517	12%	6%	10,634	10%	7%	109,937	28%
三线城市	2,225,138	3%	0%	9,216	-1%	-2%	8,250	-5%	-4%	104,501	-1%
环渤海	643,068	29%	7%	2,126	12%	-24%	1,962	9%	-22%	20,981	2%
北京	124,474	↓ -10%	↓ -30%	528	↑ 1%	↓ -13%	492	↓ -6%	↓ -3%	6,384	↑ 53%
青岛	475,586	↑ 50%	↑ 13%	1,392	↑ 11%	↓ -35%	1,278	↑ 10%	↓ -36%	12,949	↓ -9%
东营	43,009	↓ -6%	-	206	↑ 75%	↑ 436%	192	↑ 64%	↑ 625%	1,648	↓ -25%
环渤海	643,068	↑ 29%	↑ 7%	2,126	↑ 12%	↓ -24%	1,962	↑ 9%	↓ -22%	20,981	↑ 2%
上海	297,700	↑ 14%	↓ -5%	1,152	↑ 31%	↑ 9%	1,033	↑ 18%	↑ 8%	12,481	↑ 8%
南京	233,903	↑ 366%	↑ 11%	535	↓ -38%	↓ -40%	528	↓ -37%	↓ -35%	7,246	↑ 19%
杭州	240,252	↑ 9%	↑ 45%	875	↑ 62%	↑ 4%	848	↑ 67%	↑ 12%	7,184	↓ -15%
苏州	183,881	↓ -3%	↑ 20%	838	↑ 4%	↑ 18%	762	↑ 3%	↑ 50%	9,229	↑ 17%
无锡	154,500	↑ 19%	→ 0%	479	↓ -1%	↑ 105%	479	↓ -1%	↑ 105%	6,749	↑ 49%
扬州	18,775	↓ -64%	↓ -67%	191	↑ 29%	↓ -46%	191	↑ 35%	↓ -46%	2,041	↓ -43%
江阴	71,478	↑ 32%	↑ 66%	325	↓ -2%	↑ 47%	293	↓ -4%	↑ 49%	2,848	↓ -15%
温州	217,886	↓ -27%	↓ -4%	970	↑ 5%	↑ 17%	850	↑ 1%	↑ 10%	11,274	↑ 28%
金华	39,869	↑ 8%	↑ 32%	157	↓ -12%	↑ 72%	141	↓ -14%	↑ 70%	1,734	↓ -8%
常州	172,821	↑ 57%	↑ 166%	378	↑ 37%	↑ 59%	355	↑ 46%	↑ 65%	4,503	↑ 33%
淮安	93,945	↓ -1%	↓ -31%	457	↓ -21%	↓ -27%	421	↓ -27%	↓ -27%	4,827	↓ -20%
连云港	122,759	↑ 3%	↑ 63%	531	↓ -7%	↑ 42%	484	↓ -12%	↑ 45%	6,131	↓ -7%
绍兴	52,596	↑ 5%	↑ 135%	206	↑ 18%	↑ 205%	181	↑ 17%	↑ 193%	2,121	↑ 49%
泰州	39,988	↑ 385%	↑ 63%	99	↑ 21%	↑ 63%	83	↑ 2%	↑ 56%	904	↑ 16%
镇江	133,273	↑ 4%	↓ -17%	564	↓ -11%	↓ -11%	489	↓ -16%	↓ -16%	7,039	↑ 2%
淮南	51,267	↑ 185%	↑ 77%	150	↑ 4%	↓ -3%	142	↓ 0%	↓ -2%	1,784	↓ -4%
芜湖	33,262	↓ -8%	↑ 281%	133	↓ -14%	↑ 287%	118	↓ -22%	↑ 282%	1,796	↑ 91%
盐城	71,144	↓ -36%	↑ 14%	341	↑ 27%	↑ 12%	293	↑ 14%	↑ 7%	3,329	↓ -9%
舟山	22,688	↑ 17%	↑ 125%	89	↑ 23%	↑ 20%	72	↑ 9%	↑ 18%	1,059	↓ -17%
池州	6,442	↓ -9%	↓ -75%	68	↓ -46%	↓ -19%	63	↓ -49%	↓ -18%	1,165	↑ 0%
宁波	184,872	↑ 25%	↑ 217%	652	↑ 30%	↑ 84%	560	↑ 17%	↑ 73%	6,947	↑ 99%
长三角	2,443,301	↑ 14%	↑ 20%	9,189	↑ 5%	↑ 12%	8,385	↑ 1%	↑ 13%	102,390	↑ 9%
广州	191,050	↓ -6%	↑ 1%	824	↑ 17%	↑ 58%	757	↑ 26%	↑ 57%	8,327	↑ 4%
深圳	74,840	↑ 4%	↑ 31%	316	↑ 45%	↑ 66%	301	↑ 38%	↑ 70%	3,160	↑ 25%
福州	20,896	↓ -41%	↓ -68%	150	↓ -32%	↓ -41%	133	↓ -36%	↓ -42%	2,419	↑ 55%
东莞	126,554	↑ 19%	↓ -6%	476	↑ 8%	↓ -15%	430	↑ 15%	↓ -12%	4,835	↑ 12%
泉州	63,413	↑ 126%	↓ -45%	196	↓ -27%	↓ -40%	178	↓ -29%	↓ -42%	3,091	↓ -14%
莆田	27,132	↓ -18%	↑ 27%	123	↓ -36%	↓ -3%	102	↓ -42%	↓ -19%	1,881	↑ 43%
惠州	62,520	↓ -36%	↓ -10%	320	↑ 45%	↑ 17%	294	↑ 43%	↑ 19%	2,564	↑ 4%
韶关	36,661	↑ 85%	↓ -5%	133	↓ -9%	↓ -5%	121	↓ -12%	↓ -5%	1,461	↓ -17%
佛山	242,187	↑ 63%	↓ -40%	780	↑ 2%	↓ -55%	677	↑ 1%	↓ -57%	11,841	↓ -7%
江门	20,952	↓ -25%	↑ 69%	107	↑ 1%	↑ 85%	97	↓ 3%	↑ 89%	1,042	↓ 8%
肇庆	44,832	↓ -27%	↑ 65%	236	↓ -20%	↑ 71%	214	↓ -24%	↑ 75%	2,200	↓ -1%
湛江	50,655	↑ 78%	↑ 16%	179	↓ -10%	↑ 12%	160	↓ -15%	↑ 4%	1,875	↑ 17%
珠三角及南部其它城市	961,691	↑ 12%	↓ -18%	3,837	↑ 2%	↓ -14%	3,465	↑ 2%	↓ -15%	44,696	↑ 3%
长春	191,707	↑ 12%	↓ -21%	791	↑ 5%	↓ -17%	717	↑ 2%	↓ -19%	9,419	↓ -2%
吉林	52,171	↓ -53%	↑ 19%	285	↑ 51%	↑ 13%	267	↑ 51%	↑ 22%	2,304	↑ 1%
泰安	40,156	↓ -10%	↓ -13%	215	↓ -6%	↑ 29%	193	↓ -9%	↑ 26%	2,369	↓ -5%
北部	284,034	↓ -13%	↓ -15%	1,290	↑ 10%	↓ -6%	1,177	↑ 8%	↓ -6%	14,092	↓ 2%
武汉	643,135	↑ 34%	↑ 13%	2,224	↓ -6%	↑ 12%	2,029	↓ -8%	↑ 10%	20,870	↑ 33%
岳阳	36,529	↑ 6%	↓ 0%	157	↓ -38%	↑ 14%	133	↓ -44%	↑ 12%	1,892	↑ 5%
赣州	165,021	↑ 1%	↑ 9%	833	↓ -5%	↑ 14%	729	↓ -17%	↑ 9%	8,360	↓ -4%
中部	844,686	↑ 24%	↑ 11%	3,214	↓ -8%	↑ 13%	2,891	↓ -13%	↑ 10%	31,121	↑ 19%
成都	336,950	↓ -23%	↓ -35%	1,776	↑ 22%	↑ 7%	1,626	↑ 19%	↑ 2%	17,627	↑ 62%
南宁	370,342	↓ -32%	↑ 54%	2,121	↑ 54%	↑ 72%	1,961	↑ 48%	↑ 71%	13,883	↑ 53%
西部	707,292	↓ -28%	↓ -7%	3,897	↑ 37%	↑ 35%	3,587	↑ 33%	↑ 31%	31,510	↑ 58%
总计	5,884,071	7%	4%	23,552	8%	4%	21,467	4%	4%	244,789	12%
上升城市数目		25	25		25	29		22	29		25
下降城市数目		19	17		19	15		22	15		19

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2019/11/28



表 2: 主要城市新房库存与去化周期情况, 去化周期环比上升

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	10,360	2%	18%	19.6	5%	36%
上海	7,707	-1%	22%	6.7	-3%	12%
广州	7,356	1%	-11%	8.9	5%	-44%
深圳	2,473	9%	-28%	7.8	4%	-56%
一线城市		3%	0%	10.8	3%	-13%
杭州	3,461	0%	15%	4.0	-11%	10%
南京	5,609	8%	59%	10.5	-5%	165%
苏州	5,739	5%	-19%	6.8	8%	-31%
福州	3,547	3%	40%	23.7	21%	137%
江阴	3,999	4%	-13%	12.3	-2%	-41%
温州	9,756	1%	7%	10.1	1%	-9%
泉州	6,600	2%	6%	33.7	0%	77%
宁波	3,172	0%	13%	4.9	-8%	-39%
莆田	2,643	1%	7%	21.6	3%	11%
东营	1,590	0%	15%	7.7	-8%	-78%
平均		2%	9%	12.7	1%	11%

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2019/11/28



2.2 二手房成交及价格数据

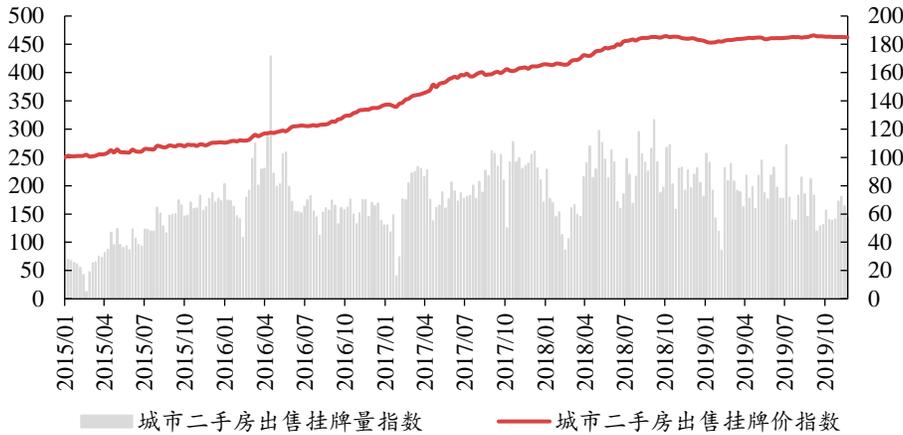
表 3:主要城市二手房成交量情况, 厦门、成都、南京、南宁本年至今涨幅较大

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	220,514	↓15%	↓6%	1,006	↑41%	↓-1%	908	↑38%	↑0%	11,181	↓-9%
深圳	161,582	↓-4%	↑16%	682	↑25%	↑92%	625	↑20%	↑96%	5,480	↑12%
杭州	91,303	↑24%	↑73%	331	↑19%	↑51%	302	↑14%	↑50%	4,345	↓-5%
南京	199,108	↓-4%	↑90%	768	↑28%	↑57%	726	↑21%	↑59%	6,754	↑34%
成都	139,267	↓38%	↓19%	854	↑26%	↑21%	789	↑22%	↑21%	9,743	↑35%
青岛	91,400	↓-5%	↑66%	409	↑25%	↑78%	373	↑19%	↑79%	4,144	↑3%
无锡	120,860	↑8%	↑40%	585	↑6%	↑43%	541	↓-2%	↑57%	5,775	↑15%
苏州	124,871	↓-3%	↓19%	592	↓-4%	↓-26%	548	↓-7%	↓-28%	9,191	↑23%
厦门	56,998	↓-2%	↑41%	245	↑34%	↑45%	221	↑27%	↑44%	3,351	↑133%
扬州	19,352	↓-9%	↑20%	89	↑11%	↑17%	79	↑4%	↑18%	1,004	↓-15%
岳阳	12,896	↓-6%	↓14%	64	↑9%	↑2%	58	↑4%	↓0%	694	↓-16%
南宁	82,500	↑2%	↑88%	369	↑17%	↑82%	332	↑6%	↑81%	2,999	↑34%
佛山	110,921	↑14%	↓45%	433	↑32%	↓-49%	377	↑23%	↓-51%	5,310	↓-8%
金华	66,674	↑158%	↑225%	203	↑51%	↑181%	196	↑49%	↑199%	1,460	↓-17%
江门	5,492	↑6%	↓77%	21	↓-3%	↓-82%	20	↓-3%	↓-82%	802	↓-30%
总计	1,503,737	-5%	16%	6,651	22%	15%	6,096	17%	16%	72,233	11%
上升城市数目		6	9		13	11		12	11		8
下降城市数目		9	6		2	4		3	4		7

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2019/11/28

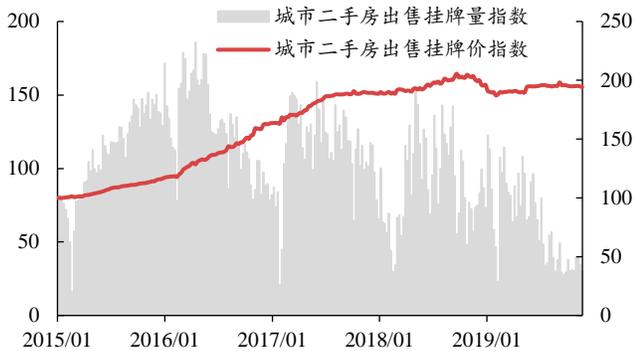


图 4：二手房挂牌出售价格指数近期停止上涨



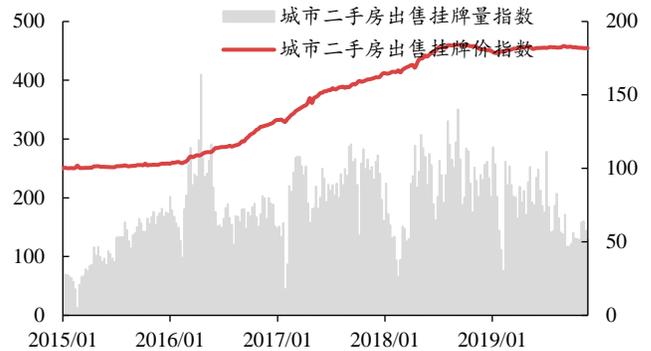
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/11/24

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



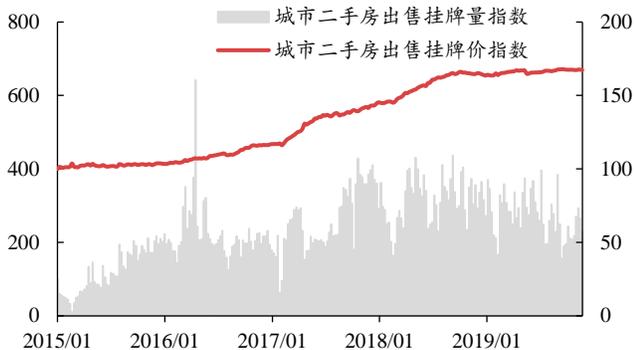
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/11/24

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



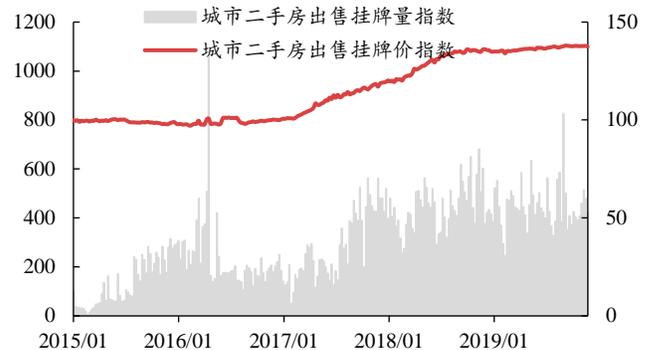
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/11/24

图 7：三线城市二手房挂牌出售量及价指数稳中有升



资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/11/24

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 2019/11/24



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：个别地区的个别银行暂停发放涉房类贷款；国务院发布《关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见》

日期	对象	简述
2019-11-25	央行	临近月末财政支出增加，吸收央行逆回购到期等因素后，银行体系流动性总量处于合理充裕水平，11月25日不开展逆回购操作。本周央行公开市场共有3000亿元逆回购和600亿元国库现金定存到期，无MLF到期。今日有1800亿元逆回购和600亿元国库现金定存到期，26日将有1200亿元逆回购到期。
2019-11-25	房贷	个别地区的个别银行暂停发放涉房类贷款。2019年9月，华东地区已有个别股份行暂停发放房地产开发贷。利率不会随LPR下调，建行总行暂时关闭了该行深圳分行的按揭贷款系统，或将于2020年元旦恢复放款。（新浪财经）
2019-11-26	国务院	发布《关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见》：要坚持稳定基本经营制度、尊重农民主体地位、推进农业农村现代化、维护农村社会稳定的基本原则，准确把握“长久不变”政策内涵、稳妥推进“长久不变”实施、切实做好“长久不变”基础工作。
2019-11-26	国务院	国务院批复同意建设山西晋中国家农业高新技术产业示范区与江苏南京国家农业高新技术产业示范区。
2019-11-26	银保监会	银保监会主席郭树清在江西南昌主持召开“深化金融改革、服务实体经济发展”座谈会时表示，要深入整治各种违规金融行为，坚决打击各种非法集资活动，继续拆解影子银行，遏制房地产泡沫化倾向，主动配合地方政府整顿隐性债务。
2019-11-26	京津	京津合作示范区首宗产业用地正式挂牌，出让土地面积为98.7万平方米，土地用途为工业用地，挂牌起始价为4460万元，要求投资强度不低于3990万元/公顷。
2019-11-27	央行	11月27日以固定费率数量招标方式开展了2019年第六期央行票据互换（CBS）操作，中标总量60亿元，期限3个月，费率0.10%。
2019-11-27	财政部	1) 就《中华人民共和国增值税法（征求意见稿）》向社会公开征求意见，增值税起征点为季销售额三十万元。将销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务、不动产，转让土地使用权，销售或者进口农产品等货物的适用税率调整为9%；销售服务、无形资产、金融商品的适用税率为6%，保持不变。同时，明确增值税征收率为3%。 2) 近期提前下达了2020年部分新增专项债务限额1万亿元，占2019年当年新增专项债务限额2.15万亿元的47%。 3) 10月全国发行地方政府债券964.6亿元；1-10月全国发行地方政府债券约4.28万亿元；截至2019年10月末，全国地方政府债务余额21.38万亿元，控制在全国人大批准的限额之内。
2019-11-27	北京	北京市政府正式批复了朝阳、海淀、丰台、石景山、大兴、顺义、昌平、房山、门头沟、平谷、怀柔、密云、延庆共13个区的分区规划（国土空间规划）及亦庄新城规划（国土空间规划）。（北京青年报）
2019-11-27	杭州	印发《住房租赁资金监管办法（试行）》。“托管式”住房租赁企业须在租赁资金专用存款账户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金。（新华社）



2019-11-27	海南	为落实新一轮户籍制度改革工作，海口市公安局即日起实施海南省内外居民落户新政，明确租房居住在海口的省内外户籍居民可落户，取消办理夫妻投靠业务中“市外夫妻投靠需结婚登记满一年”的限制条件。（新华社）
2019-11-28	农业农村部	要抓紧修改完善《土地经营权流转管理办法》等相关配套法律法规和政策措施，在一部分县开展第二轮土地承包到期后的延包试点。
2019-11-28	上海	临港新片区发布产业地图，7个重大产业项目同时落地，涉及总投资超150亿元。
2019-11-29	央行	1) 目前银行体系流动性总量处于合理充裕水平，11月29日不开展逆回购操作。今日无逆回购到期。下周（11月30日至12月6日）央行公开市场无正逆回购和央票到期，下周五（12月6日）有1875亿元MLF到期。 2) 发布修订后的《应收账款质押登记办法》，自2020年1月1日起施行。《办法》适应动产融资业务发展的新形势和新要求，对标现代动产担保制度的国际最佳实践，在适用范围、登记协议、登记期限、责任义务等方面作出修订，着力满足市场主体对于建立高效便捷统一的动产担保制度、提升企业融资可获得性的需求。

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: 融创西南集团 (公司的间接全资附属公司) 将收购云南城投集团持有的环球世纪及时代环球各 51% 股权, 代价约为人民币 152.7 亿元; 宝龙地产将分拆宝龙商业管理在香港联交所主板独立上市

日期	对象	简述
2019-11-25	宝龙地产	公司拟透过全球发售分拆宝龙商业管理, 并将宝龙商业管理股份在香港联交所主板独立上市。全球发售由香港公开发售及国际发售 (包括优先发售) 组成。
2019-11-25	华侨城(亚洲)	于 2019 年 11 月 25 日, 公司之间接全资附属公司华友投资与四名公司合伙人订立有限合伙协议, 以成立广州粤科人才创业投资中心 (有限合伙), 于基金成立时认缴的出资总额为人民币 3.75 亿元。华友投资同意以有限合伙人身份于基金中认缴人民币 6000 万元, 占基金认缴出资总额的 16%。
2019-11-25	新城控股	公司发生日常关联交易, 公司同意与西藏新城悦签订《物业服务框架协议》, 约定 2020 年度西藏新城悦在人民币 11.73 亿元额度内继续为公司提供物业管理及相关增值服务, 协议期自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止, 为期一年。
2019-11-25	华夏幸福	2016 年 11 月兴业财富设立专项资产管理计划, 并通过兴业银行向公司发放金额为 10 亿元人民币的无固定贷款期限的委托贷款。现公司基于自身业务及经营需求, 已于近日清偿了上述 10 亿元可续期委托贷款本金及应支付的资金成本。
2019-11-27	融创中国	融创西南集团 (公司的间接全资附属公司) 将收购云南城投集团持有的环球世纪及时代环球各 51% 股权, 代价约为人民币 152.69 亿元。目标公司及其附属公司在成都、武汉、长沙、昆明等城市共开发 18 个目标项目, 总建筑面积约为 3,071.6 万平方米, 可售建筑面积约为 2,771.6 万平方米, 约占总建筑面积的 90%, 截至本公告日期, 未售建筑面积约为 2,390.1 万平方米。
2019-11-27	绿景中国地产	于 2019 年 11 月 27 日, 就兑换公司于 2015 年 11 月 30 日所发行的可换股优先股而发行 3600 万股, 占发行前的现有已发行股份 0.72%, 每股发行价 2.06 港元, 较 11 月 26 日收市价 2.69 港元折让 23.42%。
2019-11-27	阳光 100 中国	公司于 2019 年 11 月 26 日回购 5 万股, 占已发行股份约 0.0020%, 每股回购价为 1.41-1.42 港元, 耗资约 7.05 万港元。
2019-11-27	中南建设	公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期) 符合深交所上市条件, 将于 2019 年 11 月 28 日起在深交所上市。本期债券发行总额 10 亿元, 票面利率 7.6%, 债券期限为 4 年。
2019-11-27	荣盛发展	第二大股东荣盛建设拟于近期非公开发行可交换公司债券, 已将其持有的 1.03 亿股公司股票自其证券账户划入为“荣盛建设工程有限公司 2019 年非公开发行可交换公司债券 (第一期)”开立的“荣盛建设-招商证券-19 荣盛 E1 担保及信托财产专户”, 划入股份全部为无限售流通股, 占公司总股本的 2.37%, 占其持有公司股份总数的 17.17%。
2019-11-27	富力地产	公司于 2018 年 12 月 4 日发行的“18 富力 08”债券将于 2019 年 12 月 4 日开始支付自 2018 年 12 月 4 日至 2019 年 12 月 3 日期间的利息。该债券发行规模为人民币 40 亿元, 票面利率 6.58%。
2019-11-28	绿地香港	公司全资子公司 SPG Investment X (BVI) Limited 完成出售上海物业项目公司旺泉投资有限公司 100% 股权。



2019-11-28	时代中国控股	公司符合资格股东在优先发售中的预留股份及有条件分派的时代邻里股份的保证配额基准已确定。
2019-11-28	花样年控股	公司发行境内公司债券 19 花样 02，发行规模人民币 7.3 亿元，票面年利率 7.8%，期限 3 年。
2019-11-28	宝龙地产	公司符合资格股东在优先发售中获得宝龙商业管理股份的保证配额基准已确定。
2019-11-28	德信中国	公司修订与盛全物业服务订立的框架物业管理服务协议及与浙江格雅装饰订立的框架装饰服务协年度上限，同时与湖州格雅订立湖州框架装饰服务协议。
2019-11-29	招商蛇口	1) 调整公司股票期权首次授予计划：预留期权数量由 422.6 万份调整为约 413.43 万份，因离职原因所涉及的期权共计约 9.17 万份由公司申请注销，激励对象人数由 26 人调整为 25 人；首批授予期权数量由 3896.3 万份调整为约 3687.73 万份，因离职等原因所涉及的期权共计约 208.57 万份由公司申请注销，激励对象人数由 228 人调整为 213 人。 2) 自 2019 年 12 月 19 日起，公司股票期权首次授予计划预留期权第二个行权期可行权约 136.37 万股份，行权人数 25 人；首次授予计划首批授予期权第二个行权期可行权约 1208.06 万股份，行权人数 213 人。行权价格为 17.62 元/股。上述可行权股票期权若全部行权，公司股本总额将由约 79.16 亿股增至约 79.3 亿股，股东权益将增加约 2.50 亿元。
2019-11-29	阳光 100 中国	公司于 2019 年 11 月 28 日回购 13.5 万股，占已发行股份约 0.0053%，每股回购价为 1.4-1.43 港元，耗资约 19.02 万港元。
2019-11-29	福寿园	2019 年 11 月 29 日，因购股权获行使，公司按每股 5.824 港元合计发行 30.1 万股，占已发行股份约 0.0134%。
2019-11-29	大悦城地产	公司收到中国银行间市场交易商协会的接受注册通知书，协会已于 2019 年 11 月 21 日批准公司的间接非全资附属公司中粮置业投资有限公司申请的中期票据注册。本次中期票据分为两期。其中，2019 年度第一期中期票据总额不超过人民币 30 亿元，包括品种一期限 3+N 年，品种二期限 5+N 年；2019 年度第二期中期票据总额不超过人民币 10 亿元，包括品种一期限 3 年，品种二期限 5 年。发行人已收到信用评级公司中诚信证券评估有限公司对发行人及上述中期票据之“AAA”评级。
2019-11-29	中南建设	公司上调“17 中南 02”债券票面利率，由 7.20% 调至 7.60%，调整后起息日为 2019 年 12 月 28 日。投资者有权选择在回售登记期内进行申报，将其持有的“17 中南 02”全部或部分回售给发行人，或选择继续持有“17 中南 02”。
2019-11-29	佳兆业美好	于 2019 年 11 月 29 日，公司订立补充协议以修订物业管理服务框架协议之年度上限。截至 2019 年 12 月 31 日止年度上限由 4.4 亿元修订为 5 亿元，截至 2020 年 12 月 31 日止年度上限由 4.85 亿元修订为 5.5 亿元。

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报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。



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。