

行业周报 (第四十八周)

2019年12月01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

央行行长易纲 12月1日在《求是》署名文章中提到房地产宏观审慎管理。我们认为表态只是对过去房地产融资端政策变化的总结,并不意味着马上将出现大的调整,在房地产去金融化、不让更多资金流向房地产领域的定调下,中短期内融资端政策大概率保持平稳。但正如我们在年度策略中指出的,房地产融资端供给侧改革预计将进入常态化阶段,调控手段可能趋于精细化、多样化,“逆周期调节”的提出也为政策未来可能的相机调整打开了空间。

上周回顾

上周地产板块上涨 0.46%, 相对沪深 300 指数收益为 1.01 个百分点。细分板块方面, 房地产开发上涨 0.62%, 中介服务下跌 2.06%。

重点公司及动态

龙头房企销售、拿地、融资集中度依然在进一步提升, 头部优势正在进一步凸显。去年四季度以来公募基金地产股持仓比重连续三个季度下滑, 我们认为地产股的低估值、业绩增长潜力以及较高的股息率都能构筑四季度配置机会, 建议优选融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的房企: 万科 A、金地集团、华发股份、中南建设等, 存量市场核心品种: 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; 行业基本面向下行风险; 部分房企经营风险。

一周涨幅前十公司

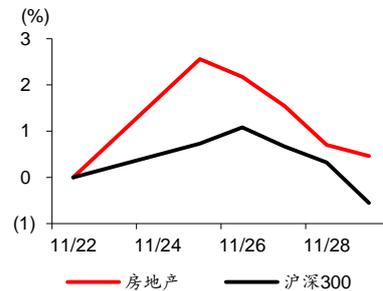
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
丰华股份	600615.SH	13.95
京粮控股	000505.SZ	9.47
ST 银亿	000981.SZ	7.69
中房股份	600890.SH	7.38
阳光城	000671.SZ	5.65
京能置业	600791.SH	5.41
ST 新梅	600732.SH	5.07
滨江集团	002244.SZ	4.13
万通地产	600246.SH	4.08
华远地产	600743.SH	3.90

一周跌幅前十公司

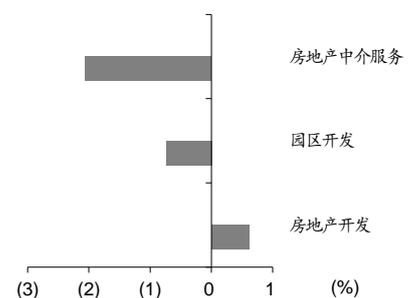
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
鲁商发展	600223.SH	(15.14)
宜华健康	000150.SZ	(7.27)
东旭蓝天	000040.SZ	(6.53)
中华企业	600675.SH	(6.26)
中航善达	000043.SZ	(6.13)
实达集团	600734.SH	(5.08)
外高桥	600648.SH	(4.99)
ST 天业	600807.SH	(4.24)
光大嘉宝	600622.SH	(3.73)
大悦城	000031.SZ	(3.64)

资料来源: 华泰证券研究所

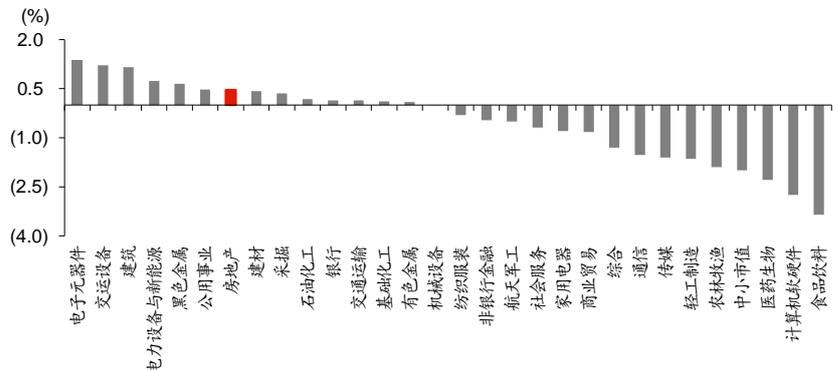
一周内行业走势图



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	11月29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	27.70	32.76~36.40	2.99	3.64	4.39	5.27	9.26	7.61	6.31	5.26
金地集团	600383.SH	买入	11.90	13.32~15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	6.65	5.36	4.47	3.73
华发股份	600325.SH	买入	6.97	10.13~10.80	1.08	1.35	1.68	2.07	6.45	5.16	4.15	3.37
中南建设	000961.SZ	买入	8.12	10.80~11.88	0.59	1.08	1.90	2.46	13.76	7.52	4.27	3.30
大悦城	000031.SZ	买入	6.89	9.11~9.80	0.35	0.69	0.82	1.02	19.69	9.99	8.40	6.75

资料来源: 华泰证券研究所

本周观点

央行行长易纲 12 月 1 日在《求是》上发表《坚守币值稳定目标，实施稳健货币政策》的署名文章，其中在强调“健全货币政策和宏观审慎政策双支柱调控框架”的部分，易纲在回顾央行近几年的宏观审慎政策实践和探索时，提到“坚持‘房子是用来住的、不是用来炒的’的定位，按照因城施策原则，加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节”。我们认为易纲的表态只是对过去房地产融资端政策变化的总结，并不意味着马上将出现大的调整，在房地产去金融化、“不让更多资金流向房地产领域”的定调下，中短期内融资端政策大概率将保持平稳。但正如我们在年度策略中指出的，房地产融资端供给侧改革预计将进入常态化阶段，调控手段可能趋于精细化、多样化，“逆周期调节”的提出也为政策未来可能的相机调整打开了空间。

根据亿翰数据，2019 年 11 月百强房企（公司可比口径）单月销售金额同比增长 22.1%，增速较 10 月降低 5.7 个百分点，单月环比下降 0.5%。1-11 月累计销售金额同比增长 16.9%，增速较 1-10 月上升 0.03 个百分点。重点房企韧性犹存，11 月单月同比增速靠前的主流 A 股上市房企为金科股份 122%、中南建设 93%、滨江集团 59%、蓝光发展 52%、阳光城 47%；1-11 月累计同比增速靠前的为华发股份 45%、金科股份 42%、阳光城 37%、中南建设 35%、招商蛇口 33%、金地集团 31%。目前 A 股房企中，阳光城、金科已经提前完成全年目标。

11 月市场总体景气度延续回落，全国 43 城 11 月 1-29 日新房销售面积同比下滑 6.3%，增速较 10 月回落 15.4 个百分点。一、二、三四线城市分别同比+22.4%、+2.0%、-23.4%，增速分别较 10 月+9.7、-18.5、-20.2 个百分点。11 月以来各地因城施策继续强化，深圳放宽普宅认定标准，广州、成都、南京、佛山、云南等优化限购政策、升级人才政策。我们在年度策略中强调，2019 年开始房地产行业进入供给侧改革，更加需要需求端稳定，2020 年我们可以期待各地在行业政策和利率政策上的共振改善。

龙头房企销售、拿地、融资集中度依然在进一步提升，头部优势正在进一步凸显。去年四季度以来公募基金地产股持仓比重连续三个季度下滑，我们认为地产股的低估值、业绩增长潜力以及较高的股息率都能构筑四季度配置机会，建议优选融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的房企：万科 A、金地集团、华发股份、中南建设等，存量市场核心品种：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11月23日-11月29日）

日期	城市	政策变化	政策具体内容
11月24日	云南	人才政策	云南省发布《云南省公安机关户籍业务服务指南》，提及人才落户、自有房屋、租房、合法稳定就业等户口迁移登记业务，自12月1日起正式实施。人才落户方面，全日制普高、中专、技校毕业人员，留学归国人员，以及具有初级以上专业技术职称或初级技工以上资格的人员，可以在实际居住的城镇地区先落户后择业，将常住户口登记在居住地的社区集体户。
11月25日	四川	人才政策	四川印发《四川天府新区成都直管区支持入住企业(机构)员工购房的实施办法的通知》，直管区招商引资企业(机构)员工、行政企事业单位员工、引进(推荐)人才三类人员，购买直管区范围内的住房不受户籍、社保缴纳时限的限制。
11月28日	西安	限购	西安发布《关于国有土地上房屋被征收人购买商品房住房相关事项的通知》，12月1日起，在西安市住房限购区域范围内，选择货币补偿的房屋被征收人可在二年内以居民家庭为单位，按照“征收一套购买一套”的原则，购买新建商品住房或二手住房。
11月29日	佛山	限购	佛山市人力资源和社会保障局与佛山市住房和城乡建设局联合发布完善人才住房政策补充通知：在佛山工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍、个税、社保缴存限制；认定为优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才，享受佛山市户籍人口购房政策。

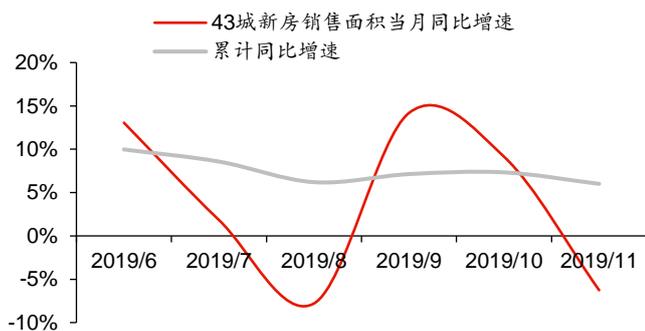
注：红底代表放松类政策变化，灰底代表收紧类政策变化，白底代表中性政策变化。

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

11月1日-29日43城新房销售面积同比下降6%，其中一线上升22%，二线上升2%，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15%，二线上升21%，三线下降9%。

图表2：43城新房销售面积同比增速



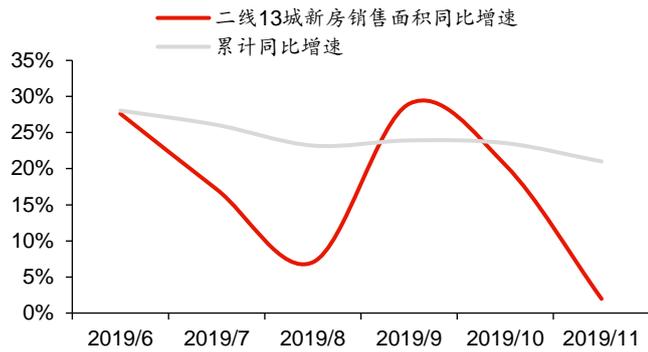
资料来源：Wind，华泰证券研究所

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

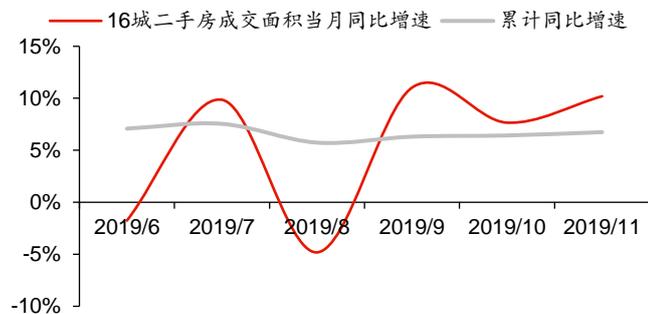
图表5： 三线 26城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

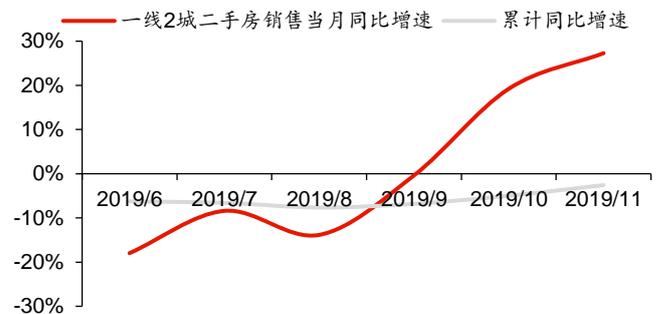
11月1日-29日16城二手房成交面积同比上升10%，其中一线上升27%，二线上升13%，三线下降10%。年初至今16城二手房累计同比上升7%，其中一线下降3%，二线上升18%，三线下降4%。

图表6： 16城二手房成交面积同比增速



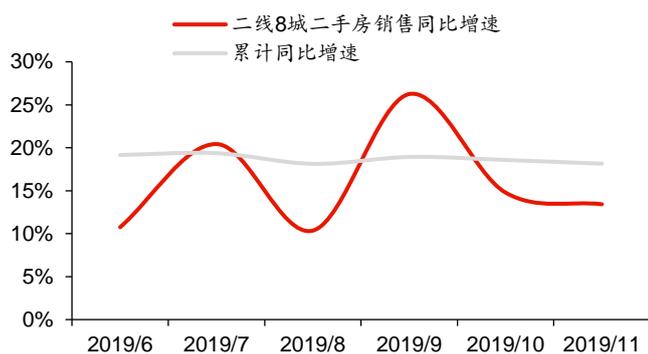
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表7： 一线 2城二手房成交面积同比增速



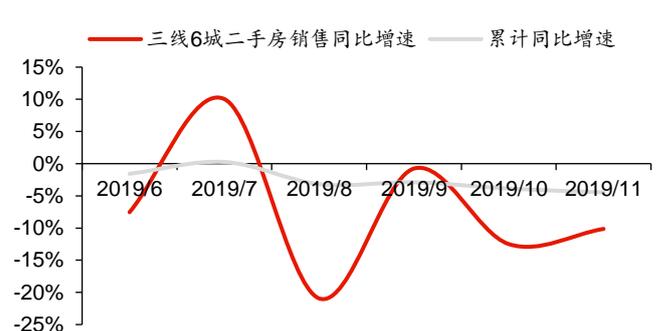
资料来源：Wind，华泰证券研究所

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	47	10	92	69	-5	35	66	16	-18	18	-15	-15	11
1909	22	-17	26	-10	48	61	52	76	49	46	124	119	-12	55	132	62	-21	57	17	4	46
1910	19	-5	37	-17	89	49	70	58	52	15	90	97	-17	43	61	14	-40	43	6	1	65
1911	16	5			102		56	56				95	-29	40	78		-53	45	26	-10	67

注：表内数据为城市二手房成交套数同比增速，单位为%；11月份数据截至11月29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

土地市场

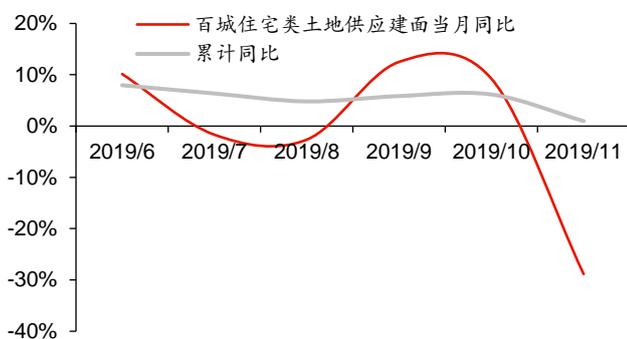
11月1日-11月24日百城住宅类土地供应建面同比下降29%，年初至今累计同比上升1%，其中一线上升27%，二线上升6%，三线下降5%。

百城住宅类土地成交建面同比下降22%，年初至今累计同比上升1%，其中一线上升30%，二线上升9%，三线下降8%。

百城住宅类土地成交楼面价同比上涨54%，年初至今累计同比上涨22%，其中一线上升9%，二线上升22%，三线上升13%。

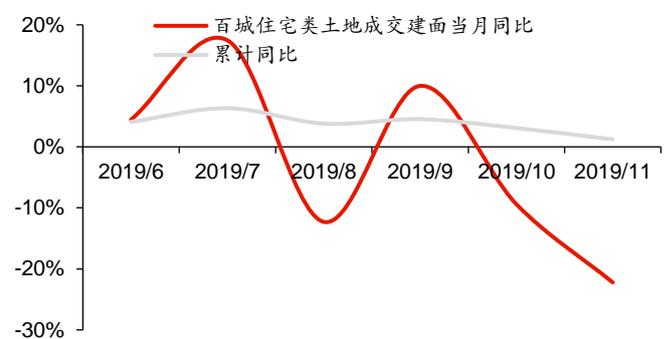
百城住宅类土地溢价率为6%，环比下降1.4个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为8%、6%、3%。

图表11：百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12：百城住宅类土地成交建面同比增速



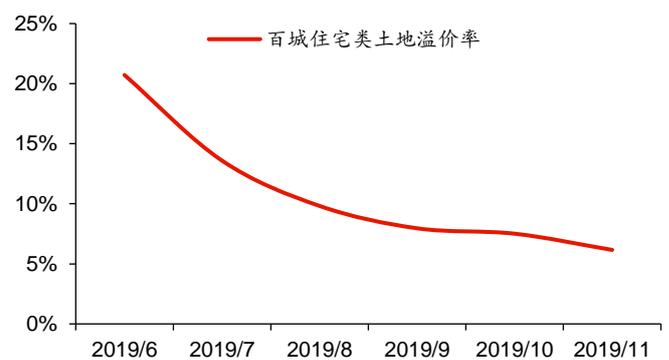
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表13：百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14：百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15: 重点公司一览表

公司名称	公司代码	评级	11月29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	27.70	32.76-36.40	2.99	3.64	4.39	5.27	9.26	7.61	6.31	5.26
金地集团	600383.SH	买入	11.90	13.32-15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	6.65	5.36	4.47	3.73
华发股份	600325.SH	买入	6.97	10.13-10.80	1.08	1.35	1.68	2.07	6.45	5.16	4.15	3.37
中南建设	000961.SZ	买入	8.12	10.80-11.88	0.59	1.08	1.90	2.46	13.76	7.52	4.27	3.30
大悦城	000031.SZ	买入	6.89	9.11-9.80	0.35	0.69	0.82	1.02	19.69	9.99	8.40	6.75
中航善达	000043.SZ	买入	20.05	22.31-23.25	1.28	0.44	0.64	0.81	15.66	45.57	31.33	24.75

资料来源: 华泰证券研究所

图表16: 重点公司最新观点

公司名称	最新观点
万科 A (000002.SZ)	核心观点 公司发布三季报, 2019 前三季度实现营收 2239 亿元, 同比增长 27%; 实现归母净利润 182 亿元, 同比增长 30%; EPS1.63 元, 略高于预期。在房地产融资收紧背景下, 公司经营和融资优势凸显, 有望把握土地市场和收并购机遇; 一二线为主的布局将受益于重点城市需求韧性。上调盈利预测, 预计 2019-2021 年 EPS 为 3.64、4.39、5.27 元, 维持“买入”评级。 点击下载全文: 万科 A(000002 SZ,买入): 业绩高效增长, 尽显王者风范
金地集团 (600383.SH)	核心观点 公司发布三季报, 前三季度实现营收 425.32 亿元, 同比+26.91%; 归母净利 54.25 亿元, 同比+3.41%, EPS1.20 元; 因扩张战略下三费增幅较大, 业绩略低于预期。随着四季度结算高峰来临, 全年业绩增速预计得以恢复。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。我们维持公司 2019-2021 年 EPS 分别为 2.22、2.66、3.19 元的业绩预测, 维持“买入”评级。 点击下载全文: 金地集团(600383 SH,买入): 费用影响业绩, 待 Q4 结算高峰
华发股份 (600325.SH)	核心观点 公司发布三季报, 1-3Q 实现营收 194 亿元, 同比+48%; 实现归母净利润 17 亿元, 同比+7%; 业绩符合预期。公司业绩弹性有望持续释放, 充裕货值助推其在 2019 年迎来新机遇, 融资渠道和成本优势明显, 公司和大股东在大湾区的深厚资源将受益于区域红利提振。我们预计 2019-2021 年 EPS 为 1.35、1.68、2.07 元, 目标价 10.13-10.80 元, 维持“买入”评级。 点击下载全文: 华发股份(600325 SH,买入): 高成长持续兑现, 土地拓展逐步发力
中南建设 (000961.SZ)	核心观点 10 月 28 日三季报显示, 前三季度公司营业收入 409.6 亿元, 同比+36.5%; 归母净利 22.6 亿元, 同比+78.7%; EPS0.61 元。其中三季度实现归母净利 9.52 亿元, 同比+180%。业绩接近预报上限, 业绩释放节奏逐步加快, 符合预期。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。 点击下载全文: 中南建设(000961 SZ,买入): 业绩高速增长, 拓展有望进一步发力
大悦城 (000031.SZ)	核心观点 2019 前三季度营业收入 223.3 亿, 较调整后同比+68%, 归母净利约 24.4 亿元, 较调整后同比+47%, EPS0.62 元, 其中第三季度盈利 5.0 亿元, 符合预期, 主要源于报告期商品房销售收入结转增加。维持 2019-2021 年 EPS 0.69、0.82、1.02 元的盈利预测, 维持“买入”评级。 点击下载全文: 大悦城(000031 SZ,买入): 业绩高速增长, 逆周期扩张
中航善达 (000043.SZ)	核心观点 公司发布公告, 拟变更公司名称为“招商局积余产业运营服务股份有限公司”, 变更证券简称为“招商积余”, 变更证券代码为“001914”。公司更名彰显重要战略定位, 物管业务具备较强内生增长实力, 收购招商物业后有望实现规模翻番、资源翻番, 打造非住宅物管央企旗舰。不考虑收购, 预计公司 2019-2021 年 EPS 为 0.44、0.64、0.81 元, 维持“买入”评级。 点击下载全文: 中航善达(000043 SZ,买入): 强化战略定位, 加持百年荣光

资料来源: 华泰证券研究所

行业与公司动态

图表17：行业新闻概览

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年11月30日	券商中国	又见限购松绑！佛山本地工作、本科学历首套购房不再受限，以“人才”为名，下一城会是谁？ (点击查看原文)
2019年11月30日	中国证券报	规模房企竞得土地金额创新高 (点击查看原文)
2019年11月29日	搜狐焦点网	2019年中国楼市销售16万亿 创下最新历史记录 (点击查看原文)
2019年11月29日	阿思达克	中原城市领先指数按周微升0.15% 报181.36点 (点击查看原文)
2019年11月29日	中国证券网	合肥将推行住房租赁网签备案 对假房源和二房东说“不” (点击查看原文)
2019年11月29日	财经网	年末返乡潮带动楼市热点切换 找房热度向三四线城市转移 (点击查看原文)
2019年11月29日	每日经济新闻	这项新政实施半月，深圳楼市很微妙：热点区域无房可卖，业主强硬不降价 (点击查看原文)
2019年11月29日	财联社	深圳调整豪宅税后热点区域无房可卖 (点击查看原文)
2019年11月29日	新京报网	北京石景山新挂出两宗不限价宅地 总起始价58亿 (点击查看原文)
2019年11月29日	中国网	年内A股房企并购467宗 涉及金额4688亿元 (点击查看原文)
2019年11月29日	搜狐网	2019房企多元化之路盘点:百强房企九成多元布局前景光明 (点击查看原文)
2019年11月29日	腾讯大秦网	多地整治住房租赁市场 西安已曝光十八家违规企业 (点击查看原文)
2019年11月29日	和讯网	不同于代建，商业地产轻资产运营原来可行性更强 (点击查看原文)
2019年11月29日	凤凰网	物业维修资金使用遭遇“三难” (点击查看原文)
2019年11月29日	证券日报	挂牌一年降30万元才卖出 二手房市场向“买方”倾斜 (点击查看原文)
2019年11月29日	证券日报	今年房企并购已达467宗 涉现金支付总价4688亿元 (点击查看原文)
2019年11月29日	新京报	多宗土地流拍 房企谨慎缘于出让条件苛刻？ (点击查看原文)
2019年11月29日	每日经济新闻	北京二手房挂牌价连跌9月 1829套房源单日平均降价近22万 (点击查看原文)
2019年11月29日	每日经济新闻	明年楼市走势如何？社科院预警：这10个城市房价可能下跌 (点击查看原文)
2019年11月29日	每日经济新闻	上海二手房成交量创今年新低 挂牌价偏高抑制交易 (点击查看原文)
2019年11月29日	每日经济新闻	深圳豪宅税新政实施半月：热点区域无房可卖 业主强硬不降价 (点击查看原文)
2019年11月29日	每日经济新闻	广州二手房持续低温 “急降40万”房源频现 (点击查看原文)
2019年11月29日	第一财经日报	中小房企上市越发波折 (点击查看原文)
2019年11月29日	财经网	限竞房“割肉”回血 房企去化、利润难平衡 (点击查看原文)
2019年11月28日	观点地产网	上海出让浦东新区3宗动迁安置房地块 总成交价11.25亿元 (点击查看原文)
2019年11月28日	观点地产网	青岛出让45.6万平商业住宅用地 成交总价6.63亿元 (点击查看原文)
2019年11月28日	阿思达克	中原估价指数CVI单周急跌近20点 预示楼价升势受阻 (点击查看原文)
2019年11月28日	新京报网	德国城镇房价被高估30%，与英国脱欧脱不了干系 (点击查看原文)
2019年11月28日	新华网	截至10月末 陕西省商品房待售面积下降16.2% (点击查看原文)
2019年11月28日	扬子晚报	出租房7天内 要申报双方信息 (点击查看原文)
2019年11月28日	长江商报	一线城市上半年租金回报率微升 二三四线小幅下降 (点击查看原文)
2019年11月28日	新京报网	房企融资集中度进一步提升，中型开发商受影响最大 (点击查看原文)
2019年11月28日	山西晚报	省城224家房产中介交易合同未备案被通报 (点击查看原文)
2019年11月28日	中国证券报	长租公寓规范发展成当务之急 (点击查看原文)
2019年11月28日	证券时报	以时间换空间 保持楼市稳定健康 (点击查看原文)
2019年11月28日	证券时报	二房东：深圳城市里的“灰色部落” (点击查看原文)
2019年11月28日	证券时报	完善住房租赁体系刻不容缓 (点击查看原文)
2019年11月28日	新浪网	北京新机场通航两月 楼市退烧新房不涨反降 (点击查看原文)
2019年11月27日	新浪微博	拖欠公租房租金，或将拉入失信黑名单！市住建局放大招 (点击查看原文)
2019年11月27日	地产深度报道	超2800亿地产债下半年集中到期，房企11月密集发债“输血”，中小房企危机隐现 (点击查看原文)
2019年11月27日	搜狐焦点网	佛山市房地产中介行业红黑名单制度及第二批红名单发布 (点击查看原文)
2019年11月27日	快报楼市	南京发布本月商品住房退房房源 河西退房量位居第一 (点击查看原文)
2019年11月27日	荔枝网	南京7家违规房产中介被曝光 江苏将出重拳整治群租房 (点击查看原文)
2019年11月27日	蓝鲸传媒	11月起40家房企海外发债，或创新记录 (点击查看原文)
2019年11月27日	中国网地产	机构：11月房企融资集中度进一步提升 美元债将创新高 (点击查看原文)
2019年11月27日	中国证券网	社科院报告：2020年重点城市住房市场总体或先抑后稳 (点击查看原文)
2019年11月27日	华声在线	江苏出租房屋不登记信息将被计入信用记录 不良信用记录有什么影响？ (点击查看原文)
2019年11月27日	新浪网	人才等政策不断下发 海南政策引发房地产市场关注 (点击查看原文)
2019年11月27日	深圳房地产信息网	100%通过！龙岗三角龙城市更新单元意愿征集完成 (点击查看原文)
2019年11月27日	搜狐焦点网	2019圆桌论坛圆满落幕 2020越城经营性地块出让计划公布 (点击查看原文)
2019年11月27日	人民网	降幅收窄乘用车市仍难止跌 (点击查看原文)
2019年11月27日	经济参考报	哈尔滨规定租售房源均须核验 (点击查看原文)
2019年11月27日	经济参考报	北京11家房地产经纪机构被查处 (点击查看原文)
2019年11月27日	上海证券报	11月起20家房企海外融资逾50亿美元 (点击查看原文)

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年11月27日	证券日报	夯实资本市场基础 遏制房地产泡沫化倾向 (点击查看原文)
2019年11月27日	21世纪经济报道	中小房企生存实录：债务压力渐增 流动性困境频现 (点击查看原文)
2019年11月27日	证券时报	深圳土拍遇冷 东莞拍出“小火花” (点击查看原文)
2019年11月27日	重庆商报	重庆再供应两宗地 一宗居住用地位于水土 (点击查看原文)
2019年11月27日	经济参考报	小心“以房养老”为名的骗局 (点击查看原文)
2019年11月27日	经济参考报	房住不炒因城施策仍是地产调控主基调 (点击查看原文)
2019年11月27日	经济参考报	海南系列政策引发房地产市场关注 (点击查看原文)
2019年11月27日	东方卫视	《江苏省租赁住房治安管理规定》发布 (点击查看原文)
2019年11月26日	一财网	房企“利润黑洞”，永续债重出江湖 (点击查看原文)
2019年11月26日	钱报杭州房产	租房企业频频爆雷害苦房东和租客，杭州重磅出手整治！ (点击查看原文)
2019年11月26日	21财经	深圳建行回应：临近月末贷款额度紧张属正常现象 (点击查看原文)
2019年11月26日	投资理财	下半年，全国85%的大城市房租下跌的背后 (点击查看原文)
2019年11月26日	上游新闻	重庆再供应两宗地 水土新增一宗居住用地 人和商业用地上线 (点击查看原文)
2019年11月26日	中国政府网	持续加大核查力度 北京11家房地产经纪机构被查处 (点击查看原文)
2019年11月26日	中国新闻网	央行重磅金融报告：个人房贷增速连续两年回落 (点击查看原文)
2019年11月26日	和讯网	2015年4季度以来首次，房地产信托新增规模环比增速负增长！ (点击查看原文)
2019年11月26日	时代在线	大湾区布局之辩：房企要做好“万米跑”的准备 (点击查看原文)
2019年11月26日	中证网	房地产信托新增规模环比增速现罕见负增长 (点击查看原文)
2019年11月26日	阿思达克	房委会及房协料5年期内共建逾10万伙公营房屋 (点击查看原文)
2019年11月26日	搜狐焦点网	13家房企美元债融资超60亿 平均利率超8% (点击查看原文)
2019年11月26日	青网	压力之下，房企进入行业洗牌期 (点击查看原文)
2019年11月26日	新华网	太原曝光178家未建信用档案房产中介 (点击查看原文)
2019年11月26日	搜狐焦点网	房价降了,限购放开了,深圳房贷利率也调低了... (点击查看原文)
2019年11月26日	中国证券报	北京二手房价格走低成常态 (点击查看原文)
2019年11月26日	第一财经日报	土拍继续冷清 房企月销售任务完成率不足四成 (点击查看原文)
2019年11月26日	经济参考报	前三季度上市房企负债率整体上升 (点击查看原文)
2019年11月25日	东方网	长沙专项整治住房租赁市场 11家房地产经纪公司被曝光 (点击查看原文)
2019年11月25日	新京报网	446家房企破产？真相：过度解读，尚不及总数0.5% (点击查看原文)
2019年11月25日	搜狐网	成都天府新区放松限购？相关部门：没收到通知 (点击查看原文)
2019年11月25日	中国经营网	地产股今日整体走强 头部房企业绩持续向好 (点击查看原文)
2019年11月25日	观点地产网	观点指数 十月物业市场报告：资本热度下的“独立”命题 (点击查看原文)
2019年11月25日	中证网	违规发布房源信息 北京再查处11家房地产经纪机构 (点击查看原文)
2019年11月25日	搜狐焦点网	"e政务"新增服务 今后购房租房和失业可自助提取公积金 (点击查看原文)
2019年11月25日	每日经济新闻	房子不好卖，渠道费又不断上涨，开发商们“苦不堪言” (点击查看原文)
2019年11月25日	财联社	天府新区成都直管区购房新政：三类人员不受户籍、社保限制 (点击查看原文)
2019年11月25日	阿思达克	《周末楼市》区选影响二手交投仅轻微回升 (点击查看原文)
2019年11月25日	搜狐网	精装房沦为“重装房”？千房一面让拎包入住成了空想 (点击查看原文)
2019年11月25日	腾讯网	海外置业江湖混战：争夺中国买房客 (点击查看原文)
2019年11月25日	中国经济时报	5年期以上LPR首次下调 对楼市影响几何？ (点击查看原文)
2019年11月25日	中国质量新闻网	浙江曝光4起住房租赁中介机构违法违规典型案例 (点击查看原文)

资料来源：财汇资讯、华泰证券研究所

图表18：公司动态

公司	公告日期	具体内容
万科 A	2019-11-29	万科 A：第十八届董事会独立董事关于为合营企业北京万启绣借款提供担保的独立意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-29\5766996.pdf
	2019-11-28	万科 A：关于为控股子公司融资提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-28\5765131.pdf
	2019-11-28	万科 A：第十八届董事会第二十五次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-28\5765129.pdf
	2019-11-28	万科 A：关于为合营企业北京万启绣借款提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-28\5765130.pdf
	2019-11-26	万科 A：关于万科置业香港为汇荣公司申请银行保函提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5761238.pdf
大悦城	2019-11-30	关于控股子公司中粮置业投资有限公司中期票据获准注册的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-30\5769758.pdf
中航善达	2019-11-27	关于调整独立董事津贴的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763242.pdf
	2019-11-27	独立董事提名人声明（四） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763240.pdf
	2019-11-27	第八届监事会第二十四次会议决议（通讯表决）公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763232.pdf
	2019-11-27	独立董事提名人声明（二） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763238.pdf
	2019-11-27	独立董事候选人声明（陈英革） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763234.pdf
	2019-11-27	关于对中航物业管理有限公司提供贷款担保额度的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763243.pdf
	2019-11-27	关于召开 2019 年第六次临时股东大会的通知 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763244.pdf
	2019-11-27	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 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5762014.pdf
	2019-11-27	独立董事候选人声明（许遵武） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763237.pdf
	2019-11-27	独立董事关于相关事项的独立意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763233.pdf
	2019-11-27	第八届董事会第五十四次会议决议（通讯表决）公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763231.pdf
	2019-11-27	独立董事候选人声明（华小宁） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763235.pdf
	2019-11-27	独立董事提名人声明（一） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763241.pdf
	2019-11-27	独立董事提名人声明（三） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763239.pdf
	2019-11-27	独立董事候选人声明（林洪） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763236.pdf
	2019-11-26	2019 年第五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\2019-11\2019-11-26\5760843.pdf
	2019-11-26	董事会议事规则（2019 年 11 月） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5760845.pdf
	2019-11-26	公司章程（2019 年 11 月） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5760841.pdf
	2019-11-26	关于拟变更公司名称、证券简称及证券代码的第二次提示性公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5760842.pdf
	2019-11-26	2019 年第五次临时股东大会决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5760844.pdf
华侨城 A	2019-11-26	华侨城 A：关于召开 2019 年第一次临时股东大会的通知 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5760502.pdf
	2019-11-26	华侨城 A：关于投资广州粤科人才创业投资中心（有限合伙）的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5760501.pdf
	2019-11-26	华侨城 A：第七届董事会第十九次临时会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5760500.pdf

公司	公告日期	具体内容
	2019-11-26	华侨城A：项目跟投管理办法（2019年11月） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5760499.pdf
金融街	2019-11-26	关于获取重庆市大渡口区大渡口组团F分区F10-1、F10-4-1、F10-4-2、F10-6号宗地国有建设用地使用权的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5761431.pdf
我爱我家	2019-11-27	关于为全资子公司提供担保的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5763039.pdf
金科股份	2019-11-27	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\2019-11\2019-11-27\5763259.pdf
中南建设	2019-11-28	关于为温州锦钰等公司提供担保的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-28\5765146.pdf
	2019-11-27	2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）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\2019-11\2019-11-27\5763764.pdf
	2019-11-26	关于为宁波中南锦时提供担保的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5760366.pdf
荣盛发展	2019-11-28	关于第二大股东所持公司部分股份办理担保及信托登记的提示性公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-28\5764574.pdf
	2019-11-26	2019年度第六次临时股东大会决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5759962.pdf
	2019-11-26	2019年度第六次临时股东大会的法律意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5759959.pdf
城建发展	2019-11-27	城建发展关于召开2019年第二次临时股东大会的通知 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5762685.pdf
	2019-11-27	城建发展关于为北京城奥置业有限公司提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5762689.pdf
	2019-11-27	北京云蒙山投资发展有限公司基本情况和一期报表 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5762687.pdf
	2019-11-27	北京城奥置业有限公司基本情况和一期报表 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5762686.pdf
蓝光发展	2019-11-26	蓝光发展2019年第十二次临时股东大会会议资料 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5760553.pdf
绿地控股	2019-11-29	绿地控股关于出售子公司股权的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-29\5766742.pdf
	2019-11-27	绿地控股2019年第二次临时股东大会资料 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-27\5761951.pdf
	2019-11-26	绿地控股股份解质公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-26\5760547.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：宏观流动性政策的变化，“一城一策”落地的节奏、范围、力度，房地产融资政策收紧的节奏、范围、力度，房地产税推进的节奏和力度存在不确定性。

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、新开工、投资增速低于我们的预测值。

部分房企经营风险：房地产行业融资端政策难以放松，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。

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：A0K809

©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