



## 内地房地产周度观察

### 政策力度加大，销售提速可期

#### 数据要点：

本周，44个主要城市新房成交量环比上周上升5%，同比上升8%。深圳和上海环比上周分别上升34%和下降13%。44城2019年累计成交量同比上升12%（上周为12%），一、二、三线城市分别上升15%、27%及下降1%。宁波、芜湖、成都和南宁2019年累计交易量分别上升约97%、94%、55%和52%。

截至12月5日，14个主要城市的可售面积（库存）环比上周平均上升2%，同比上升9%；平均去化周期14.0个月（上周为12.7个月），环比上周平均上升4%。泉州和南京的去化周期分别由上周的33.7个月和10.5个月变动至45.9个月和7.3个月，分别环比上周上升36%和下降31%。

本周，15个主要城市的二手房交易量环比上周上升8%，同比上升32%。江门和成都环比上周分别上升78%和69%。15城2019年累计交易量同比上升12%（上周为11%）。厦门、南宁和成都2019年分别累计同比上升130%、37%和36%。

#### 本周观点：

2019年累计交易量增速近期小幅上升，主要系开发商冲击年度销售目标。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，本周主要城市平均去化周期继续上升，当前14.0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**。

本周楼市延续了前期小幅降温的态势，44城累计成交增速有所下滑，同时主要城市去化周期出现了一定上行。基本面的小幅调整使得地方政府“一城一策”实施力度加大，如佛山放开本科以上学历人士买房、广西全面放开城镇落户条件、武汉取消年度落户数量限制等，而上述政策并未遭到主管部门的明确反对。根据我们的研究框架，我们认为此时政策对稳房价的态度较为明确，上述政策的出台能够在一定程度上支撑行业需求，推动行业继续平稳发展。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

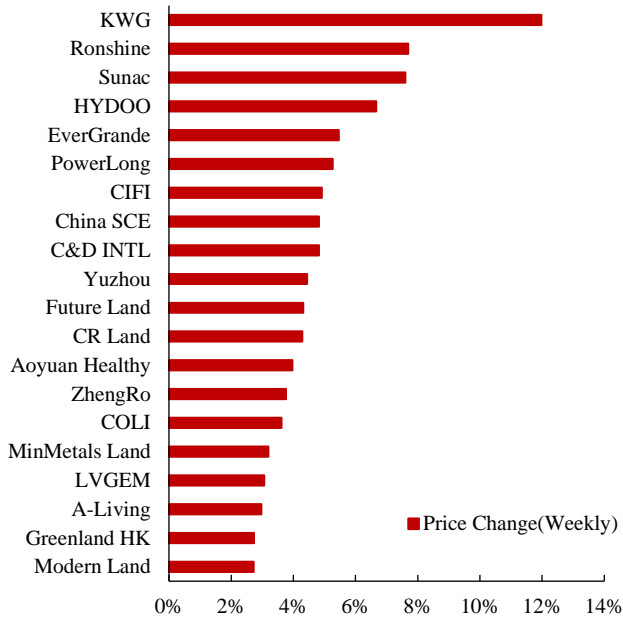
zhugelianxin@cws.com.hk



## 1. 行业表现

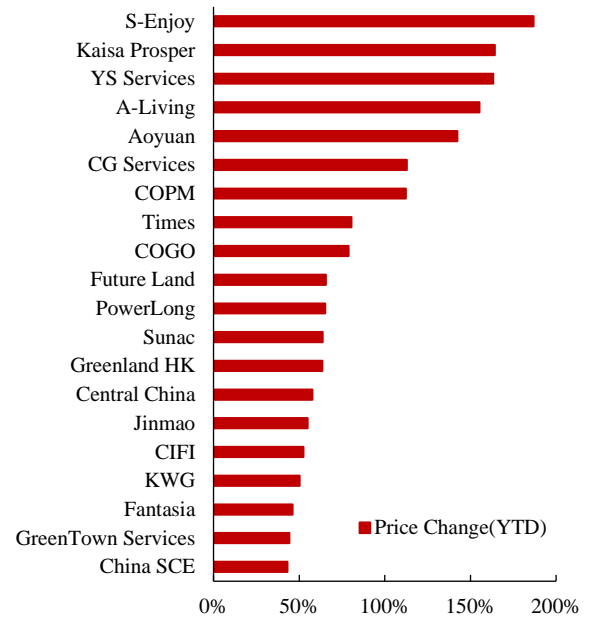
合景泰富集团、融信中国和融创中国本周涨幅居前。新城悦服务、佳兆业集团和永升生活服务年初至今涨幅居前。物业管理公司的股价在 2019 年表现良好。

图 1：合景泰富集团、融信中国和融创中国本周涨幅居前



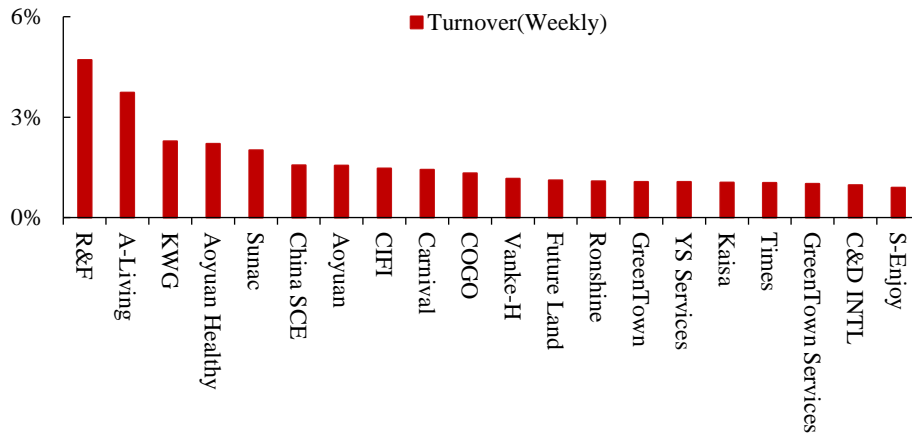
数据来源：Wind, 中达证券研究

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



数据来源：Wind, 中达证券研究

图 3：富力地产、雅生活服务 and 合景泰富集团本周换手率居前



数据来源：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 12-5			本年截至 12-5	
	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	110,049	-12%	43%	523	-18%	6%	108	37%	101%	6,494	53%
上海	258,300	-13%	14%	1,157	3%	20%	155	15%	-5%	12,739	8%
广州	177,325	-7%	-20%	838	15%	32%	78	-19%	-35%	8,504	3%
深圳	100,196	34%	42%	341	16%	59%	71	18%	36%	3,260	25%
<b>一线城市</b>	<b>645,871</b>	<b>-6%</b>	<b>9%</b>	<b>2,859</b>	<b>3%</b>	<b>24%</b>	<b>412</b>	<b>11%</b>	<b>6%</b>	<b>30,997</b>	<b>15%</b>
<b>二线城市</b>	<b>3,288,078</b>	<b>11%</b>	<b>8%</b>	<b>12,440</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>2,185</b>	<b>47%</b>	<b>5%</b>	<b>113,225</b>	<b>27%</b>
<b>三线城市</b>	<b>2,222,545</b>	<b>0%</b>	<b>6%</b>	<b>9,176</b>	<b>-12%</b>	<b>-1%</b>	<b>1,518</b>	<b>17%</b>	<b>14%</b>	<b>106,723</b>	<b>-1%</b>
北京	110,049	↓-12%	↑43%	523	↓-18%	↑6%	108	↑37%	↑101%	6,494	↑53%
青岛	546,149	↑15%	↑122%	1,682	↑27%	↓-16%	261	↑83%	↑42%	13,495	↓-7%
东营	32,535	↓-24%	↓-32%	205	↑36%	↓329%	27	↑38%	↓-22%	1,680	↓-25%
<b>环渤海</b>	<b>688,734</b>	<b>7%</b>	<b>86%</b>	<b>2,410</b>	<b>14%</b>	<b>-5%</b>	<b>396</b>	<b>64%</b>	<b>45%</b>	<b>21,669</b>	<b>3%</b>
上海	258,300	↓-13%	↑14%	1,157	↑3%	↑20%	155	↑15%	↓-5%	12,739	↑8%
南京	314,483	↑34%	↓-21%	754	↓-19%	↓-35%	283	↑220%	↓-6%	7,560	↑16%
杭州	327,372	↑36%	↑89%	1,086	↑80%	↑36%	167	↑87%	↓-2%	7,512	↓-13%
苏州	200,531	↑9%	↓-36%	851	↓-3%	↑34%	150	↑35%	↓-43%	9,430	↑15%
无锡	184,000	↑19%	↑140%	571	↑4%	↑84%	184	↑100%	↑140%	6,933	↑51%
扬州	46,000	↑145%	↓-8%	201	↑19%	↓-39%	46	↑25%	↓-8%	2,087	↓-43%
江阴	86,063	↑20%	↑78%	282	↓-29%	↑40%	37	↓-62%	↑56%	2,934	↓-14%
温州	218,179	↑0%	↑26%	958	↓-4%	↑19%	145	↑32%	↑31%	11,492	↑27%
金华	39,397	↓-1%	↑42%	165	↓-13%	↑58%	27	↑76%	↑30%	1,773	↓-8%
常州	125,601	↓-27%	↑44%	444	↑50%	↑72%	88	↑138%	↑71%	4,629	↑33%
淮安	105,329	↑12%	↓-8%	407	↓-43%	↓-29%	69	↓-42%	↓-9%	4,932	↓-20%
连云港	126,279	↑3%	↑16%	523	↓-20%	↑40%	122	↑40%	↑67%	6,257	↓-6%
绍兴	50,368	↓-4%	↑89%	207	↑9%	↑168%	22	↓-8%	↑70%	2,171	↑50%
泰州	23,821	↓-40%	↑122%	97	↓-11%	↑68%	24	↑131%	↑122%	927	↑17%
镇江	136,549	↑2%	↑10%	559	↓-20%	↓-7%	78	↑18%	↑31%	7,175	↑2%
淮南	41,514	↓-19%	↓-4%	159	↓-5%	↓-7%	31	↑33%	↑7%	1,826	↓-4%
芜湖	39,626	↑19%	↑536%	137	↓-26%	↑347%	29	↑46%	↑514%	1,835	↑94%
盐城	63,799	↓-10%	↑36%	317	↓-8%	↑23%	46	↑13%	↑28%	3,393	↓-8%
舟山	20,937	↓-8%	↑41%	82	↓-10%	↑51%	12	↑6%	↑27%	1,080	↓-16%
池州	18,066	↑180%	↑6%	65	↓-55%	↓-13%	16	↓-3%	↑39%	1,183	↑0%
宁波	115,745	↓-37%	↑21%	588	↓-9%	↑80%	77	↓-12%	↑53%	7,063	↑97%
<b>长三角</b>	<b>2,541,958</b>	<b>4%</b>	<b>17%</b>	<b>9,609</b>	<b>-5%</b>	<b>18%</b>	<b>1,807</b>	<b>37%</b>	<b>13%</b>	<b>104,932</b>	<b>9%</b>
广州	177,325	↓-7%	↓-20%	838	↑15%	↑32%	78	↓-19%	↓-35%	8,504	↑3%
深圳	100,196	↑34%	↑42%	341	↑16%	↑59%	71	↑18%	↑36%	3,260	↑25%
福州	34,540	↑65%	↓-43%	136	↓-44%	↓-45%	24	↓-23%	↓-49%	2,453	↑51%
东莞	125,113	↓-1%	↑29%	495	↑5%	↓-9%	60	↓0%	↑79%	4,960	↑13%
泉州	10,224	↓-84%	↓-90%	149	↓-45%	↓-60%	10	↓-74%	↓-86%	3,102	↓-16%
莆田	27,616	↑2%	↓-23%	113	↓-34%	↓-22%	11	↓-37%	↑10%	1,908	↑41%
惠州	92,337	↑48%	↑9%	344	↑31%	↑16%	61	↑44%	↑22%	2,657	↑4%
韶关	23,550	↓-36%	↑69%	119	↓-26%	↓-3%	11	↓-56%	↑61%	1,484	↓-16%
佛山	238,891	↓-1%	↓-13%	845	↑5%	↓-50%	135	↑89%	↓-12%	12,080	↓-7%
江门	28,658	↑37%	↑140%	107	↓-10%	↑102%	19	↑3%	↑126%	1,071	↓-7%
肇庆	58,376	↑30%	↑34%	239	↓-26%	↑72%	36	↑6%	↑55%	2,258	↑0%
湛江	40,132	↓-21%	↓-44%	171	↓-23%	↑1%	21	↓-26%	↓-51%	1,916	↑14%
<b>珠三角及南部其它城市</b>	<b>956,958</b>	<b>0%</b>	<b>-12%</b>	<b>3,897</b>	<b>-4%</b>	<b>-16%</b>	<b>537</b>	<b>2%</b>	<b>-13%</b>	<b>45,653</b>	<b>3%</b>
长春	217,426	↑13%	↓-22%	833	↑1%	↓-20%	125	↑23%	↓-30%	9,637	↓-3%
吉林	42,287	↓-19%	↓-27%	282	↑38%	↑23%	31	↑12%	↓-6%	2,346	↑0%
泰安	46,825	↑17%	↑65%	198	↓-25%	↑23%	37	↓-11%	↑62%	2,416	↓-4%
<b>北部</b>	<b>306,538</b>	<b>8%</b>	<b>-16%</b>	<b>1,313</b>	<b>1%</b>	<b>-8%</b>	<b>193</b>	<b>13%</b>	<b>-18%</b>	<b>14,398</b>	<b>-3%</b>
武汉	667,179	↑4%	↑14%	2,398	↓-5%	↑14%	417	↑40%	↑3%	21,537	↑33%
岳阳	36,491	↓0%	↓-4%	149	↓-43%	↑10%	17	↓-16%	↓-12%	1,928	↑5%
赣州	185,669	↑13%	↑65%	820	↓-24%	↑24%	186	↑97%	↑101%	8,545	↓-3%
<b>中部</b>	<b>889,339</b>	<b>5%</b>	<b>21%</b>	<b>3,367</b>	<b>-13%</b>	<b>16%</b>	<b>620</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>32,010</b>	<b>19%</b>
成都	428,225	↑27%	↓-40%	1,836	↑6%	↓-15%	353	↑62%	↑4%	18,055	↑55%
南宁	344,740	↓-7%	↑27%	2,043	↑24%	↑68%	209	↓-21%	↑3%	14,228	↑52%
<b>西部</b>	<b>772,966</b>	<b>9%</b>	<b>-22%</b>	<b>3,879</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>562</b>	<b>17%</b>	<b>3%</b>	<b>32,283</b>	<b>54%</b>
<b>总计</b>	<b>6,156,493</b>	<b>5%</b>	<b>8%</b>	<b>24,474</b>	<b>-1%</b>	<b>6%</b>	<b>4,116</b>	<b>31%</b>	<b>9%</b>	<b>250,946</b>	<b>12%</b>
上升城市数目		24	28		17	29		29	29		25
下降城市数目		20	16		27	15		15	15		19

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2019/12/5



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	10,881	5%	18%	20.8	6%	11%
上海	7,617	-1%	15%	6.6	-2%	-4%
广州	7,349	0%	-14%	8.8	-2%	-35%
深圳	2,682	8%	-26%	7.9	1%	-53%
<b>一线城市</b>		<b>3%</b>	<b>-2%</b>	<b>11.0</b>	<b>1%</b>	<b>-20%</b>
杭州	3,358	-3%	9%	3.1	-22%	-19%
南京	5,485	-2%	55%	7.3	-31%	138%
苏州	5,859	2%	-16%	6.9	1%	-37%
福州	3,614	2%	35%	26.5	12%	146%
江阴	4,066	2%	-12%	14.4	17%	-37%
温州	10,186	4%	12%	10.6	6%	-6%
泉州	6,836	4%	11%	45.9	36%	179%
宁波	3,341	5%	14%	5.7	17%	-37%
莆田	2,732	3%	12%	24.2	12%	43%
东营	1,611	1%	13%	7.9	2%	-74%
<b>平均</b>		<b>2%</b>	<b>9%</b>	<b>14.0</b>	<b>4%</b>	<b>15%</b>

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2019/12/5



## 2.2 二手房成交及价格数据

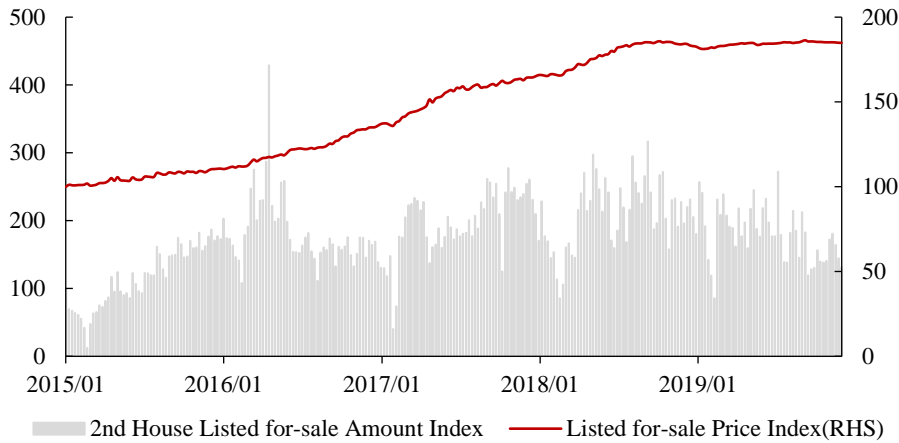
表 3:主要城市二手房成交量情况, 厦门、南宁、成都本年至今涨幅较大

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	267,901	↑21%	↑15%	1,086	↑29%	↑7%	186	↑107%	↑45%	11,449	↓-8%
深圳	154,877	↓-4%	↑135%	695	↑5%	↑106%	118	↑38%	↑219%	5,635	↑13%
杭州	86,930	↓-5%	↑189%	345	↑4%	↑72%	53	↑21%	↑99%	4,432	↓-4%
南京	192,059	↓-4%	↑104%	849	↑19%	↑80%	136	↑95%	↑140%	6,946	↑35%
成都	235,275	↑69%	↑44%	879	↑3%	↑22%	168	↑15%	↑58%	9,978	↑36%
青岛	90,821	↓-1%	↑67%	411	↑2%	↑77%	73	↑37%	↑102%	4,235	↑4%
无锡	114,385	↓-5%	↑44%	592	↓-10%	↑65%	81	↑29%	↑67%	5,890	↑15%
苏州	114,958	↓-8%	↓-24%	588	↓-17%	↓-25%	85	↑13%	↓-5%	9,306	↑22%
厦门	55,133	↓-3%	↑27%	245	↑8%	↑39%	44	↑41%	↑77%	3,406	↑130%
扬州	18,654	↓-4%	↑13%	88	↓-9%	↑23%	15	↑45%	↑57%	1,023	↓-15%
岳阳	12,558	↓-3%	↓-24%	59	↓-18%	↓-9%	9	↓-14%	↑1%	706	↓-16%
南宁	103,389	↑25%	↑212%	385	↓-4%	↑113%	81	↑60%	↑315%	3,102	↑37%
佛山	104,159	↓-6%	↓-49%	433	↑7%	↓-51%	78	↑63%	↓-38%	5,414	↓-10%
金华	57,505	↓-14%	↑262%	237	↑52%	↑217%	52	↑216%	↑490%	1,518	↓-14%
江门	9,753	↑78%	↓-54%	27	↑5%	↓-77%	9	↑189%	↓-30%	811	↓-30%
总计	1,618,357	8%	32%	6,919	5%	22%	1,187	49%	61%	73,852	12%
上升城市数目		4	11		10	11		14	12		8
下降城市数目		11	4		5	4		1	3		7

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2019/12/5

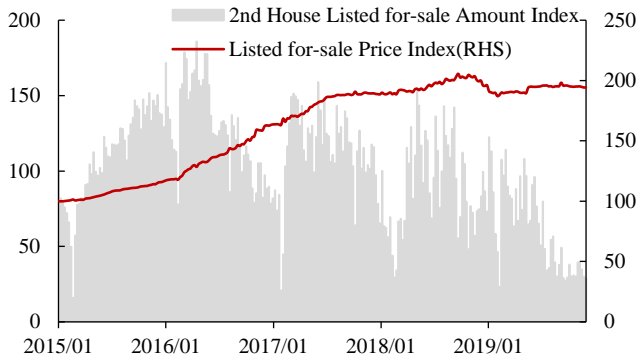


图 4：二手房挂牌出售价格指数近期停止上涨



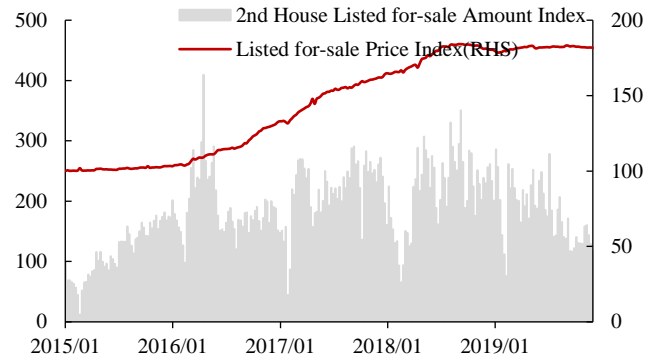
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/12/1

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



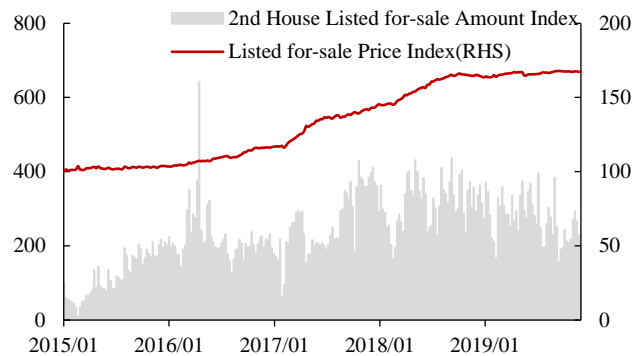
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/12/1

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



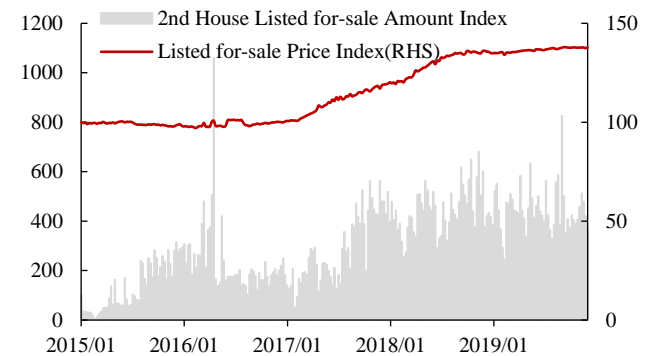
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/12/1

图 7：三线城市二手房挂牌出售量及价指数保持稳定



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/12/1

图 8：四线城市二手房挂牌出售量指数仍处高位



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/12/1



## 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: 财政部就《中华人民共和国消费税法(征求意见稿)》向社会公开征求意见; 1-11月, 地方债券发行约 4.32 万亿元, 完成全年发行任务的 99%, 其中新增债券、再融资债券、置换债券分别发行约 3.04 万亿元、1.15 万亿元、1429 亿元。新增债券中, 一般债券、专项债券分别发行约 9057 亿元、2.13 万亿元。

日期	对象	简述
2019-12-02	深圳	深汕特别合作区管理委员会发布《关于启动深汕特别合作区过渡期商品房销售的公告》, 居民家庭在合作区持有的商品住房、商务公寓总套数不得超过 2 套, 成年单身人士(含离异)在合作区持有的商品住房、商务公寓总套数只能 1 套, 自取得不动产权利证书之日起 5 年内禁止转让。
2019-12-03	央行	目前银行体系流动性总量处于较高水平, 12 月 3 日不开展逆回购操作。今日无逆回购到期。
2019-12-03	财政部	1) 就《中华人民共和国消费税法(征求意见稿)》向社会公开征求意见, 其中将“销售金融商品”从“服务”中单列, 即增值税的征税范围为, 在境内销售货物、服务、无形资产、不动产和金融商品, 以及进口货物。 2) 督促各地加强预算执行和财政资金安全管理, 除法律法规另有规定外, 不得在无预算安排或不符合暂付款项管理规定的情况下支付资金, 严禁依据不符合法律法规规定的合同或协议支付资金。 3) 1-11 月, 地方债券发行约 4.32 万亿元, 完成全年发行任务的 99%, 其中新增债券、再融资债券、置换债券分别发行约 3.04 万亿元、1.15 万亿元、1429 亿元。新增债券中, 一般债券、专项债券分别发行约 9057 亿元、2.13 万亿元。
2019-12-03	黑龙江	1) 由黑龙江省住建厅等 6 部门联合发布《关于进一步加强全省房地产市场监管的通知》。黑龙江调控升级, 禁止房企贷款拿地, 贷款买地房企两年没资格参与招拍挂; 新楼盘的高层建到三分之二才能预售。(哈尔滨日报) 2) 发布《关于调整 2020 年度住房公积金缴存基数的通知》, 根据国务院《住房公积金管理条例》、省直有关部门相关规定, 12 月 16 日起启动 2020 年度省直住房公积金缴存基数调整工作。(人民网)
2019-12-03	海南	调整住房公积金个人贷款部分政策, 其中要求落实差别化贷款利率, 缴存职工家庭现有一套住房或已经享受过一次公积金贷款, 第二套住房公积金贷款或第二次公积金贷款的贷款利率不得低于同期首套房住房公积金贷款利率的 1.1 倍。(海南日报)
2019-12-03	上海	上海自贸区临港新片区正式发布《关于支持临港新片区园区平台提升创新服务能力工作的实施意见》, 提出推行“先租后让”试点以新增土地供应, 鼓励园区平台以“以房换地”形式收购需退出的工业用地, 合理有效开发利用地下空间。(澎湃新闻)
2019-12-04	住建部	住房和城乡建设部、工业和信息化部、国家广播电视总局、国家能源局发布《关于进一步加强城市地下管线建设管理有关工作的通知》, 大力推进“马路拉链”治理。
2019-12-05	经参头版	从需求层面看, 我国基建投资补短板空间足, 新型基建潜力大, 交通基础设施、能源、生态环保、民生服务、市政和产业园区等基建补短板领域, 以及 5G、城市轨道交通、人工智能、工业互联网等新型基建领域, 将成为 2020 年的发力重点。





---

2019-12-06	央行	12月6日开展1年期MLF操作3000亿元，比当日到期量多1125亿元，中标利率持平上次报3.25%。今日不开展逆回购操作。今日1875亿元MLF到期，无逆回购到期。下周（12月7日至12月13日）央行公开市场无正逆回购和央票等到期。
2019-12-06	财政部	1) 印发《关于编制2019年度中央和地方财政决算（草案）的通知》：临近年末，各级财政部门要在继续落实好减税降费政策的同时，加强收支预算执行管理，努力实现财政收支平衡。通知表示，要切实做好提前下达明年专项债部分新增额度工作，确保明年年初即可使用见效，形成对经济的有效拉动。 2) 财政部等三部门发布《关于调整完善增值税留抵退税地方分担机制及预算管理有关事项的通知》：自2019年9月1日起，增值税留抵退税地方分担的50%部分，15%由企业所在地分担，35%由各地按增值税分享额占地方分享总额比重分担，该比重由财政部根据上年各地区实际分享增值税收入情况计算确定。

---

数据来源：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 11 月实现销售金额 545.4 亿元 (-6.5%), 1-11 月累计销售金额 5735.3 亿元 (+5.4%); 融创中国 2019 年 11 月销售金额 666.5 亿元 (+48.3%), 1-11 月累计销售金额 5005.7 亿元 (+20.3%)。

日期	对象	简述
2019-12-02	万科 A	2019 年 11 月实现销售金额 545.4 亿元 (-6.5%), 销售面积 364.5 万平方米 (+2.5%); 2019 年 1-11 月累计销售金额 5735.3 亿元 (+5.4%), 累计销售面积 3697.4 万平方米 (+2.7%)。2019 年 11 月于广州、杭州、太原、公主岭、哈尔滨、青岛、西宁及贵阳取得 9 个房地产项目, 于杭州及长沙取得 2 个物流地产项目。
2019-12-02	中国恒大	2019 年 11 月实现销售金额 370.6 亿元 (+8.8%), 销售面积 386.5 万平方米 (+18.3%)。
2019-12-02	世茂房地产	2019 年 11 月实现销售金额 305.0 亿元 (+59.7%), 销售面积 178.3 万平方米 (+60.7%); 2019 年 1-11 月累计销售金额 2277.3 亿元 (+46.8%), 累计销售面积 1277.8 万平方米 (+36.1%)。
2019-12-02	富力地产	2019 年 11 月实现权益销售金额 137.1 亿元 (-24.6%), 销售面积 127.7 万平方米 (-20.1%); 2019 年 1-11 月累计权益销售金额 1203.5 亿元 (+5.7%), 累计销售面积 1120.8 万平方米 (+25.5%)。
2019-12-02	荣盛发展	2019 年 11 月实现销售金额 157.9 亿元 (+23.3%), 销售面积 150.4 万平方米 (+7.0%); 2019 年 1-11 月累计销售金额 927.7 亿元 (+12.7%), 累计销售面积 876.1 万平方米 (+7.5%)。2019 年 11 月通过招拍挂于益阳、岳阳、唐山、霸州、承德取得 6 个房地产项目, 通过股权收购于邹平取得 3 个地块。
2019-12-02	景瑞控股	2019 年 11 月实现销售金额 31.0 亿元 (-2.7%), 销售面积 16.1 万平方米 (+1.4%); 2019 年 1-11 月累计销售金额 206.3 亿元 (-4.5%), 累计销售面积 99.2 万平方米 (+2.7%)。
2019-12-02	中国奥园	2019 年 11 月销售金额 126.5 亿元 (+98.9%), 2019 年 1-11 月累计销售金额 1012.7 亿元 (+37.1%)。
2019-12-02	毅德国际	1) 公司就尚未偿还的 2020 年到期 1.57 亿美元的 12% 优先票据开展交换要约并建议发行新美元优先无抵押票据。2) 2019 年 1-8 月累计实现销售金额 21.6 亿元 (+123.3%), 累计销售面积 37.9 万平方米 (+120.7%)。
2019-12-03	新城发展控股	2019 年 11 月实现销售金额 241.9 亿元 (+40.4%), 销售面积 228.3 万平方米 (+57.4%); 2019 年 1-11 月累计销售金额 2465.6 亿元 (+24.2%), 累计销售面积 2188.0 万平方米 (+37.5%)。2019 年 11 月公司通过收购取得天津市惠安花园三期地块, 交易价款为人民币 4.2 亿元。公司目前拥有该项目 70% 权益。



2019-12-03	中南建设	<p>1) 2019年11月实现销售金额235.8亿元(+105.4%)，销售面积181.3万平方米(+95.8%)；2019年1-11月累计销售金额1709.3亿元(+35.7%)，累计销售面积1341.3万平方米(+38.8%)。</p> <p>2) 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”。回售登记期为2019年12月2日至2019年12月4日，若投资者在回售登记期内未做申报，则视为继续持有债券。</p>
2019-12-03	中梁控股	2019年11月实现销售金额160.0亿元，销售面积149.1万平方米；2019年1-11月，首11个月累计销售金额1305.0亿元，累计销售面积1244.1万平方米。
2019-12-03	融信中国	2019年11月实现销售金额171.1亿元(+26.0%)，销售面积86.3万平方米(+38.9%)；2019年1-11月累计销售金额1260.9亿元(+16.5%)，累计销售面积606.6万平方米(+20.9%)。
2019-12-03	当代置业	2019年11月实现销售金额35.2亿元(+14.7%)，其中物业销售金额33.9亿元(+11.3%)，车位销售金额1.3亿元(+377.3%)，销售面积35.5万平方米(+11.4%)；2019年1-11月累计销售金额317.6亿元(+9.81%)，其中物业销售金额313.9亿元(+9.8%)，车位销售金额3.7亿元(+12.2%)，累计销售面积304.6万平方米(+13.6%)。
2019-12-03	合生创展集团	2019年11月实现销售金额12.6亿元(+45.5%)；2019年1-11月累计销售金额189.7亿元(+35.3%)，累计销售面积144.6万平方米(+19.1%)。
2019-12-03	大悦城地产	于2019年12月3日，公司的间接全资附属公司成都悦街及成都鹏悦与借款人订立第三份贷款协议；据此，成都悦街同意根据第三份贷款协议的条款及条件，按年利率10%向借款人提供总额为人民币2.5亿元的第三笔股东贷款。
2019-12-03	力高集团	公司拟就以美元计值的有担保定息优先票据进行国际发售，于2019年12月3日，尚未落实建议票据发行的本金额、利率、付款日期及若干其他条款及条件。公司有意将建议票据发行的所得款项净额用于为其若干现有债务再融资。
2019-12-03	弘阳地产	于2019年12月3日，公司已按票据持有人的认沽期权购回该等票据持有人合共本金额约1.09亿美元的票据，购回价相当于其本金额的101.56%另加截至2019年12月3日（但不包括该日）止计算的累计及未付利息。已回购票据占票据尚未偿还本金额3.8亿美元的28.6%。该等票据于2020年到期，年息13.5%。已回购票据将予以注销。
2019-12-04	碧桂园	2019年11月权益销售金额601.5亿元(+78.2%)，权益销售面积726.0万平方米(+80.5%)。
2019-12-04	中国金茂	2019年11月销售金额122.2亿元(+50.9%)，销售面积63.6万平方米(+135.5%)；2019年1-11月累计销售金额1482.2亿元(+30.2%)，累计销售面积680.2万平方米。
2019-12-04	旭辉控股集团	2019年11月销售金额220.2亿元(+69.4%)，销售面积146.6万平方米(+91.8%)；2019年1-11月累计销售金额1778.0亿元(+35.9%)，累计销售面积1069.4万平方米(+30.7%)。



2019-12-04	佳兆业集团	2019年11月销售金额120.0亿元(+13.5%)，销售面积61.2万平方米(+35.6%)；2019年1-11月累计销售金额751.0亿元(+25.9%)，累计销售面积408.6万平方米(+21.6%)。
2019-12-04	时代中国控股	2019年11月销售金额82.5亿元(+34.1%)，销售面积60.1万平方米(+46.6%)；2019年1-11月累计销售金额676.5亿元(+25.7%)，累计销售面积459.3万平方米(+40.2%)。
2019-12-04	美的置业	2019年1-11月累计销售金额909.5亿元(+28.8%)，累计销售面积902.9万平方米(+27.2%)。
2019-12-04	雅居乐集团	2019年11月销售金额88.8亿元(-17.6%)，销售面积76.4万平方米(-10.9%)；2019年1-11月累计销售金额1092.1亿元(+22.6%)，累计销售面积821.9万平方米(+19.2%)。
2019-12-04	华夏幸福	自2020年1月1日起至2020年12月31日，公司及控股子公司在廊坊银行办理流动资金存款、日常结算业务及储蓄因结算业务形成的款项，流动资金存款及因结算业务形成的存款单日余额上限不超过人民币100亿元，结算费用按双方约定的收费标准执行。
2019-12-04	金科股份	公司拟按股权比例从控股子公司调用不低于21.52亿元富余资金，公司董事会拟提请股东大会批准项目公司其他股东即合作方按股权比例调用控股子公司富余资金金额合计不超过20.19亿元。
2019-12-04	蓝光发展	2019年11月通过股权收购于温州取得1个地块。
2019-12-04	合景泰富集团	2019年11月销售金额86.3亿元(+32.5%)，销售面积52.4万平方米(+37.2%)。
2019-12-04	当代置业	公司(i)与第一物业订立经重续总物业管理协议，(ii)与第一物业订立经重续总租赁协议，(iii)与第一摩码人居建筑订立经重续总承包服务协议及(iv)与第一摩码人居环境科技订立经重续总节能顾问协议，据此订约方将继续进行各持续关连交易协议下拟进行的相关交易，直至2022年12月31日。
2019-12-04	融信中国	发行于2023年到期3.24亿美元的8.10%优先票据。
2019-12-04	花样年控股	2019年11月销售金额40.9亿元(+1.2%)，销售面积34.6万平方米(+6.3%)；2019年1-11月累计销售金额305.1亿元(+20.1%)，累计销售面积274.4万平方米(+23.1%)。
2019-12-04	力高集团	发行于2020年到期2.5亿美元的11.5%优先票据。
2019-12-04	银城国际控股	2019年11月销售金额24.8亿元，销售面积10.7万平方米；2019年1-11月累计销售金额166.4亿元，累计销售面积93.1万平方米。
2019-12-04	毅德国际	新票据票面年利率最低为14%，到期时最低收益为15%。
2019-12-05	碧桂园	公司按照2017年5月18日采纳的购股权计划向公司3名执行董事，即莫斌先生、杨志成先生及宋军先生提出分别授约982.5万份、43.3万份及20.6万份购股权，待承授人接纳购股权后，有关购股权可让承授人于全面行使所有该等购股权后，按每股港币0.1元分别认购982.5万股、43.3万股及20.6万股，分别相当于公司已发行股本的约0.0450%、0.0020%及0.0009%，合共约0.0479%。



2019-12-05	融创中国	1) 2019年11月销售金额666.5亿元(+48.3%)，销售面积460.6万平方米(+49.5%)；2019年1-11月累计销售金额5005.7亿元(+20.3%)，累计销售面积3431.3万平方米(+24.4%)。2) 融创西南集团与云南省水务产业投资有限公司订立合伙协议，水务投资作为普通合伙人发起设立有限合伙企业并认缴100万元，认缴出资比例为0.025%，融创西南集团作为有限合伙人认缴40亿元，认缴出资比例为99.975%。设立合伙企业为环球世纪及时代环球51%股权的摘牌条件之一，为股权交易的一部分。
2019-12-05	保利置业集团	公司与保利财务签订金融服务框架协议，由2020年1月1日至2022年12月31日，公司及境内企业将使用保利财务提供的包括存款、免抵押贷款融资、免抵押担保及结算在内的金融服务。
2019-12-05	中国海外发展	2019年11月销售金额248.1亿港元(+13.1%)，销售面积110.7万平方米(+2.3%)；2019年1-11月累计销售金额3432.1亿港元(+25.8%)，累计销售面积1636.8万平方米(+11.4%)。2019年11月于北京、深圳、长春、宁波、哈尔滨和香港取得6个房地产项目。
2019-12-05	中国海外宏洋集团	2019年11月销售金额55.3亿港元(+96.7%)，销售面积44.9万平方米(+99.1%)；2019年1-11月累计销售金额568.0亿港元(+16.9%)，累计销售面积451.8万平方米(+17.2%)。2019年11月于汕头、吉林、徐州和呼和浩特取得5个房地产项目。
2019-12-05	首创置业	2019年11月销售金额86.8亿元(-1.5%)，销售面积25.3万平方米(-43.4%)；2019年1-11月累计销售金额688.3亿元(+21.1%)，累计销售面积270.4万平方米(+9.5%)。
2019-12-05	越秀地产	2019年11月销售金额78.0亿元(+202.0%)，销售面积35.9万平方米(+183.5%)；2019年1-11月累计销售金额602.9亿元(+29.7%)，累计销售面积279.8万平方米(+27.5%)。
2019-12-05	华夏幸福	2019年11月公司下属公司于新郑、安徽长丰县、浙江嘉善县、孝感和湘潭取得7个房地产项目。
2019-12-05	阳光城	2019年1-11月累计销售金额1819.2亿元(+36.7%)，累计权益销售金额1164.3亿元(+15.5%)，累计销售面积1470.8万平方米(+46.8%)，累计权益销售面积935.4万平方米(+26.1%)。2019年11月通过招拍挂于上海取得2个房地产项目，通过并购及其他方式于上海、许昌和榆林取得3个房地产项目。
2019-12-05	中骏集团控股	2019年11月销售金额96.3亿元(+31.6%)，销售面积56.5万平方米(-12.1%)；2019年1-11月累计销售金额703.8亿元(+51.2%)，累计销售面积552.0万平方米(+47.4%)。
2019-12-05	建业地产	2019年11月销售金额79.3亿元(+18.2%)，销售面积114.7万平方米(+5.1%)；2019年1-11月累计销售金额816.7亿元(+36.5%)，累计销售面积1151.3万平方米(+26.7%)。
2019-12-05	阳光100中国	2019年11月销售金额16.7亿元(+65.0%)，销售面积13.3万平方米(+95.4%)；2019年1-11月累计销售金额84.8亿元(-3.9%)，累计销售面积66.1万平方米(-1.0%)。
2019-12-05	德信中国	2019年11月销售金额46.8亿元，销售面积23.7万平方米；2019年1-11月累计销售金额408.4亿元，累计销售面积227.4万平方米。





2019-12-05	瑞安房地产	2019年11月销售金额12.8亿元(+0.3%)，销售面积5.8万平方米(+163.1%)；2019年1-11月累计销售金额75.2亿元(-40.8%)，累计销售面积34.0万平方米(+13.8%)。
2019-12-06	龙湖集团	2019年11月实现销售金额210.8亿元(+16.8%)，销售面积123.4万平方米(+8.3%)；2019年1-11月累计销售金额2227.0亿元(+22.3%)，累计销售面积1315.1万平方米(+16.3%)。
2019-12-06	金地集团	2019年11月实现销售金额174.7亿元(+21.4%)，销售面积98.9万平方米(+30.9%)；2019年1-11月累计销售金额1751.1亿元(+31.0%)，累计销售面积895.9万平方米(+25.6%)。2019年11月于东莞、苏州、合肥、重庆、呼和浩特、厦门、南昌及昆明取得9个房地产项目。
2019-12-06	宝龙地产	1) 2019年11月实现销售金额48.0亿元(+9.7%)，销售面积31.7万平方米(-6.0%)；2019年1-11月累计销售金额553.1亿元(+47.4%)，累计销售面积345.5万平方米(+36.5%)。 2) 宝龙商业管理已就建议分拆并在香港联交所主板独立上市及全球发售向联交所递交聆讯后资料集，以供登载于联交所网站。
2019-12-06	绿地香港	于2019年12月6日，公司间接全资子公司以代价12.33亿元收购南通市一处物业，该物业总占地面积约16.44万平方米，分为两部分：第一部分占地面积约4.8万平方米，用作商业用途的土地使用权为期40年；第二部分占地面积约11.6万平方米，用作住宅用途的土地使用权为期70年，用作商业用途的土地使用权为期40年。
2019-12-06	华夏幸福	公司间接全资子公司九通投资完成发行2019年非公开发行公司债券(第二期)，债券简称“19九通03”，发行规模为10亿元，期限为5年，在债券存续期内每年年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为6.98%。截至目前本期债券已完成认购缴款，募集资金已于2019年12月6日划入九通投资19九通03债券募集资金专项账户。
2019-12-06	时代中国控股	时代邻里控股有限公司已就建议分拆并于香港联交所主板独立上市向联交所递交聆讯后资料集，以供登载于联交所网站。
2019-12-06	合景泰富集团	2019年12月6日，根据股份奖励计划，公司发行195.4万股奖励股份，占发行前的现有已发行股份0.062%，每股发行价0.10港元，较12月5日收市价9.50港元折让98.95%。
2019-12-06	禹洲地产	于2019年12月5日，公司完成购回本金总额约2.58亿美元的于2022年到期的8.625%优先票据，相当于收购要约前尚余本金额5亿美元的约51.59%。已购回票据已注销。于注销已购回票据后，2022年票据II之尚余本金总额为约2.42亿美元。
2019-12-06	中南建设	“17中南02”回售有效申报数量为211万张，包含回售债券上年利息的回售总金额约2.26亿元，回售资金发放日为2019年12月30日，“17中南02”剩余托管数量将为289万张。“17中南02”起息日为2017年12月28日，发行规模为5亿元，期限为4年，发行人此前将票面利率由7.2%上调至7.6%。

数据来源：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。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第571章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

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。