

行业周报 (第五十周)

2019年12月15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

中央经济工作会议继续坚持“房住不炒”，长效机制从“落实”到“全面落实”，7月严厉措辞不再出现。我们认为历次会议“地产”相关表述往往随市场热度回落而调整，平稳的需求环境才能保障行业杠杆平稳改善。12月以来央行和银保监会房地产融资表态有所改善，我们预计融资管控力度继续变严的可能性不大，未来监管思路将更加精细化。2020年下半年房地产债券到期量大幅提升，需要紧密关注未来房地产融资市场进行逆周期调节的空间。

上周回顾

上周地产板块上涨 2.81%，相对沪深 300 指数收益为 1.12 个百分点。细分板块方面，房地产开发上涨 2.92%，中介服务上涨 2.27%。

重点公司及动态

四季度以来宏观流动性、中央房地产表述、行业需求端政策均出现边际改善。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。今年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、金地集团等；成长房企：华发股份、中南建设等；存量市场核心品种：招商积余、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

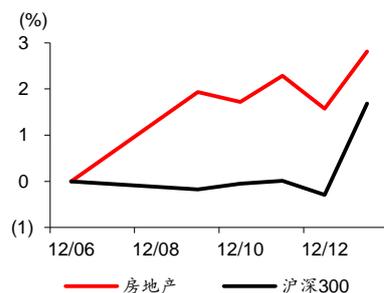
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
新大正	002968.SZ	44.79
丰华股份	600615.SH	23.67
当代明诚	600136.SH	13.79
浙江广厦	600052.SH	10.98
华发股份	600325.SH	10.29
金科股份	000656.SZ	9.99
祥源文化	600576.SH	9.77
荣盛发展	002146.SZ	8.89
世荣兆业	002016.SZ	7.48
新城控股	601155.SH	6.84

一周跌幅前十公司

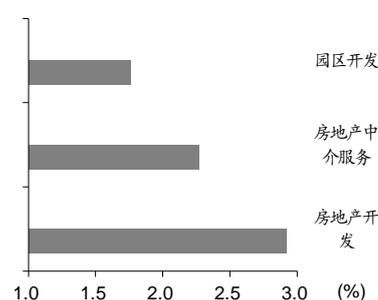
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
退市华业	600240.SH	(19.77)
东旭蓝天	000040.SZ	(5.38)
ST 运盛	600767.SH	(3.67)
宜华健康	000150.SZ	(3.60)
中润资源	000506.SZ	(3.39)
中航善达	000043.SZ	(3.34)
荣丰控股	000668.SZ	(3.01)
ST 天业	600807.SH	(2.86)
天保基建	000965.SZ	(2.85)
南国置业	002305.SZ	(2.34)

资料来源：华泰证券研究所

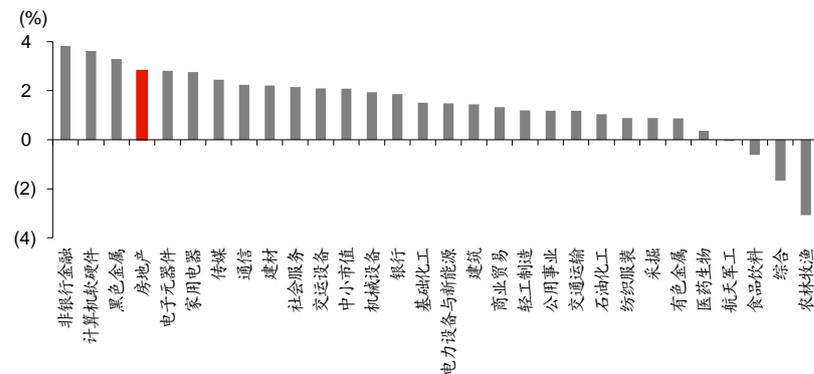
一周内行业走势图



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	12月13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	28.15	32.76~36.40	2.99	3.64	4.39	5.27	9.41	7.73	6.41	5.34
金地集团	600383.SH	买入	12.94	13.32~15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	7.23	5.83	4.86	4.06
华发股份	600325.SH	买入	7.93	10.13~10.80	1.08	1.35	1.68	2.07	7.34	5.87	4.72	3.83
中南建设	000961.SZ	买入	9.29	10.80~11.88	0.59	1.08	1.90	2.46	15.75	8.60	4.89	3.78
大悦城	000031.SZ	买入	6.93	9.11~9.80	0.35	0.69	0.82	1.02	19.80	10.04	8.45	6.79

资料来源：华泰证券研究所

本周观点

12月12日中央经济工作会议提出：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。总结来看，继续坚持“房住不炒”，长效机制从“落实”到“全面落实”，7月严厉措辞不再出现。我们认为历次会议“地产”相关表述往往随市场热度回落而调整，平稳的需求环境才能保障行业杠杆平稳改善。四季度以来宏观流动性、中央房地产表述、行业需求端政策均出现边际改善，建议把握地产股配置良机。

12月以来央行和银保监会房地产融资表态有所改善，首次将房地产融资纳入“逆周期调节”范畴，不再突出强调防范、抑制房地产金融化。我们认为在土地市场和楼市热度回落、2020年房地产行业债务到期量进一步提升的背景下，预计融资管控力度继续变严的可能性不大，未来监管思路将更加精细化。2020年房地产债券到期量预计大幅提升，需要密切关注未来房地产融资市场进行逆周期调节的空间。

四季度以来宏观流动性、中央房地产表述、行业需求端政策均出现边际改善。龙头房企销售、拿地、融资集中度2019年全面提升，头部优势正在进一步凸显，同时今年以来公募基金地产股持仓比重连续三个季度下滑，我们认为当前地产股的低估值、业绩增长稳定性以及较高的股息率都能构筑良好的配置机会。重点推荐：1、融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的房企：万科A、金地集团等；2、成长型房企：中南建设、华发股份等；3、存量资产核心品种：大悦城、招商积余等。

图表1：中央经济工作会议房地产相关表述

时间	房地产相关表述
2008年12月8-10日	要把满足居民合理改善居住条件愿望和发挥房地产业支柱产业作用结合起来，增加保障性住房供给，减轻居民合理购买自住普通商品住房负担，发挥房地产在扩大内需中的积极作用。
2009年12月5-7日	增加普通商品住房供给，支持居民自住和改善性购房需求，加大农村危房改造支持力度。加强廉租住房等保障性住房建设，支持棚户区改造。
2010年12月10-12日	要加快推进住房保障体系建设，强化政府责任，调动社会各方面力量，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区和农村危房改造，大力发展公共租赁住房，缓解群众在居住方面遇到的困难，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系。
2011年12月12-14日	抓好保障性住房投融资、建设、运营、管理工作，逐步解决城镇低收入群众、新就业职工、农民工住房困难。坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，加快普通商品住房建设，扩大有效供给，促进房地产市场健康发展。
2012年12月15-16日	要继续加强保障性住房建设和管理，加快棚户区改造。
2013年12月10-13日	努力解决好住房问题，探索适合国情、符合发展阶段性特征的住房模式，加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。特大城市要注重调整供地结构，提高住宅用地比例，提高土地容积率。
2014年12月9-11日	未涉及房地产。
2015年12月18-21日	要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场。
2016年12月14-16日	去库存方面，要坚持分类调控，因城因地施策，重点解决三四线城市房地产库存过多问题。要把去库存和促进人口城镇化结合起来，提高三四线城市和特大城市间基础设施的互联互通，提高三四线城市教育、医疗等公共服务水平，增强对农业转移人口的吸引力。
2017年12月18-20日	促进房地产市场平稳健康发展，要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。
2018年12月19-21日	加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。
2019年12月10-12日	要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。
2019年12月10-12日	要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

资料来源：中国政府网，华泰证券研究所

图表2：今年以来央行对于房地产的相关表述

日期	会议或文件	内容
2月26日	2019年人民银行金融市场工作会议	加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。
5月10日	2019年4月份金融数据统计媒体吹风会	2019年人民银行还将继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，以及“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。具体有四个方面的重点：第一是配合实施好房地产市场平稳健康发展的长效机制；第二按照“因城施策”的原则，落实好差别化住房信贷政策；第三是会同相关管理部门，继续做好房地产市场资金管理的相关工作；第四是完善相关制度，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。
5月17日	《2019年第一季度中国货币政策执行报告》	经济增长对房地产和基建投资依赖较高，经济内生增长动力有待进一步增强。
7月29日	全国银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会	要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。要求各类银行要转变传统信贷路径依赖，合理控制房地产贷款投放，加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。
8月2日	2019年下半年工作电视会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，按照“因城施策”的基本原则，持续加强房地产市场资金管控。
8月9日	《2019年第二季度中国货币政策执行报告》	按照“因城施策”的基本原则，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
8月20日	降低实际利率水平有关政策吹风会	对于房地产市场，要坚决贯彻落实7月30日中央政治局会议的要求，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率基本稳定。房贷利率由参考基准利率变为参考LPR，但最后出来的贷款利率水平要保持基本稳定。一是定位，“房住不炒”的目标定位不能偏离。二是避免把房地产工具化，不把它当做刺激经济的一个手段，不把它工具化的政策要求不能违背。金融工作怎么样落实这样的定位和要求，就得做到房贷的增量不扩张、房贷的利率不下降。这次“利率并轨”改革，房贷的利率由基准利率变为参考LPR，参考的基准变了，但利率水平不能下降。
11月16日	《2019年第三季度中国货币政策执行报告》	按照“因城施策”的基本原则，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
11月25日	《中国金融稳定报告2019》	继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。同时，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。
12月1日	易纲《坚守币值稳定目标，实施稳健货币政策》	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。
12月15日	人民银行党委会议	坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，统筹做好房地产金融调控。

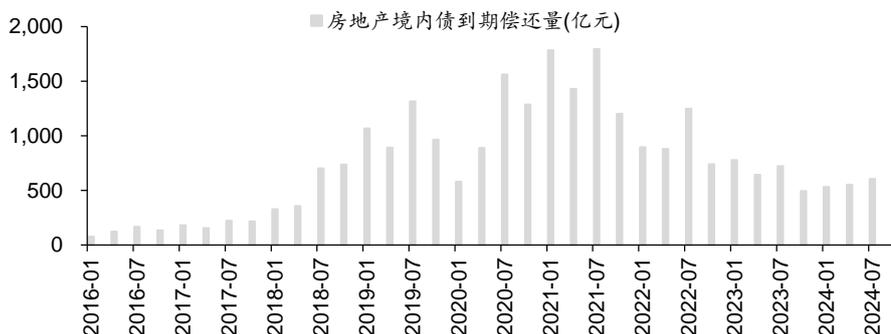
资料来源：中国人民银行，华泰证券研究所

图表3：今年以来银保监会主席郭树清公开发言中涉及房地产的内容

时间	发言场合	涉及房地产的内容
3月5日	十三届全国人大二次会议记者采访	下一阶段房地产金融政策总方针不会变，结构性去杠杆的目标是 把企业的杠杆率明显降下来，同时要把居民家庭的杠杆率稳住。
5月25日	清华五道口“金融供给侧改革与开放”全球金融论坛	对于我们这样一个发展中大国来说，防控好金融风险特别重要。要特别警惕境外资金的大进大出和“热钱”炒作， 坚决避免出现房地产和金融资产的过度泡沫。
6月13日	第十一届陆家嘴论坛开幕致辞	必须正视一些地方房地产金融化问题。 近些年来，我国一些城市的住户部门杠杆率急速攀升，相当大比例的居民家庭负债率达到难以持续的水平。更严重的是，新增储蓄资源一半左右投入到房地产领域。 房地产业过度融资，不仅挤占其他产业信贷资源，也容易助长房地产的投资投机行为，使其泡沫化问题更趋严重。 当你买一套房子自己居住，意味着你每个月都有一笔等额的市场租金收入，同时有一笔等额的消费支出，也意味着你的住房生产出等额的增加值；如果你再买一套住房出租，同样有收入和产出；但是当你买了房子只用于投资或投机，并不出租，那就是一堆闲置的水泥、钢筋和砖头。房地产市场具有很强的区域性特征，不同地区房价有涨有跌都很正常。但是，“房子是用来住的，不是用来炒的”。历史证明， 凡是过度依赖房地产实现和维持经济繁荣的国家，最终都要付出沉重代价，凡是靠盲目投资投机房地产来理财的居民和企业，最终都会发现其实很不划算。
9月10日	银保监会“不忘初心、牢记使命”主题教育总结大会	对部分交叉金融产品流入房地产领域等问题果断采取监管措施，做到立查立改、即知即改。
11月26日	人民银行南昌中心支行“深化金融改革、服务实体经济”座谈会	进一步抑制房地产金融化、泡沫化 ，稳定房价、地价和预期。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。
12月13日	银保监会党委扩大会议	完善房地产融资统计和监测体系，严厉打击各类违规行为。

资料来源：银保监会，华泰证券研究所

图表4：房地产行业境内债到期量（统计时间为2019年12月12日）



注：数据来源为 Wind-债券-专题统计-一级市场-债券发行与到期，选定申万房地产行业

资料来源：Wind，华泰证券研究所

数读一周楼市 政策红黑榜

图表5：一周政策红黑榜（2019年12月7日-12月13日）

时间	城市	政策变化	政策具体内容
12月7日	深圳前海	限购	深圳前海发布12项惠及港澳居民的政策措施，便利港澳居民在前海购房、推动“异地见证开户”在前海广泛推广、支持非中国籍港澳永久性居民来前海工作生活，为港澳居民，尤其是法律、建筑等界别专业人士在前海工作生活提供便利。
12月10日	长沙	限价	长沙市发改委发布了《关于明确我市成本法监制商品住房价格构成有关事项的通知》，进一步加强长沙市商品住房价格管理，明确价格构成：即由“成本+利润+税金”三部分组成，平均利润率为6-8%，自12月11日起执行。
12月11日	郑州	落户政策	郑州自即日起将在2017年户籍制度改革的基础上，放宽两项、增加一项户口迁入郑州市落户条件，租赁住房满1年也可落户。另外，县（市）、上街区降低至持有居住证即可落户。
12月10日	张家港	限售	商品房2年限售政策取消，但隔日又恢复限售。
12月12日	深圳	限商	商务公寓取消“只租不售”，该政策11月起便已开始实行。
12月13日	广州	人才政策	南沙区发布《关于进一步便利人才及港澳居民购买商品房的的通知》，在南沙区工作、学习并符合条件的人才，持有广州市人才绿卡、广州南沙人才卡的高端人才及港澳居民，可在南沙区范围内享受广州市户籍居民购买商品房的同等待遇。

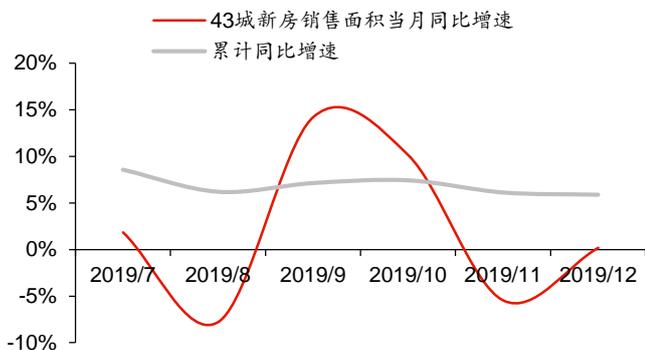
注：红底代表放松类政策变化，灰底代表收紧类政策变化，白底代表中性政策变化。

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

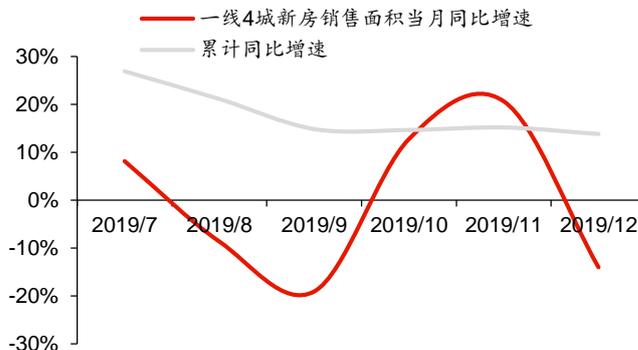
12月1日-13日43城新房销售面积同比持平，其中一线下降14%，二线上升2%，三线上升4%。年初至今43城新房销售面积累计同比上升6%，其中一线上升14%，二线上升20%，三线下降9%。

图表6：43城新房销售面积同比增速



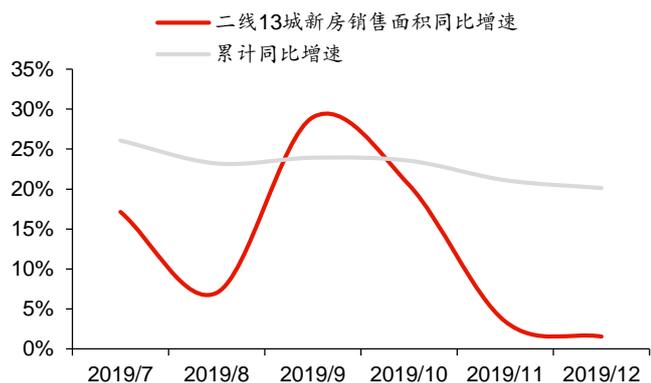
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表7：一线4城新房销售面积同比增速



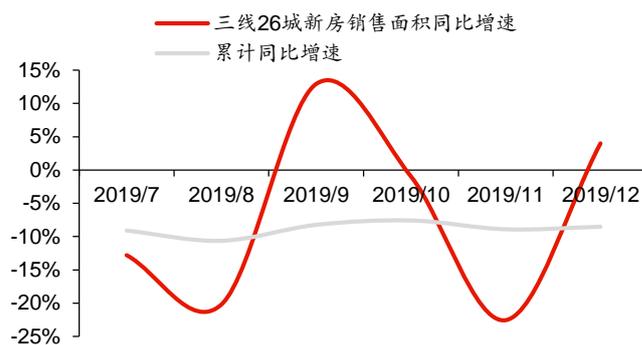
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表8： 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

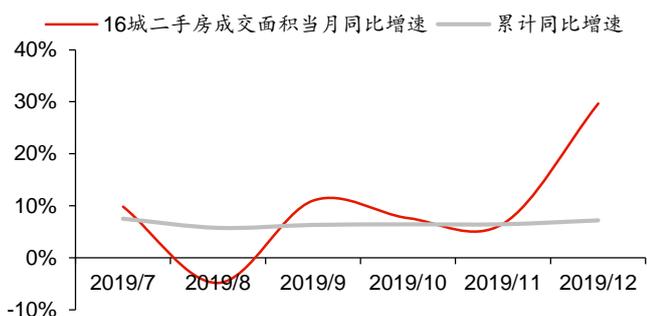
图表9： 三线 26 城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

12月1日-13日16城二手房成交面积同比上升30%，其中一线上升63%，二线上升33%，三线下降3%。年初至今16城二手房累计同比上升7%，其中一线下降1%，二线上升18%，三线下降5%。

图表10： 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11： 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12： 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13： 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14： 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	-43	-57	-16	-65	16	-59	-52	-51	-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	6	-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	23	44	50	-32	-19	82	-2	49	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	-5	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	17	0	31	36	92		64	51	66	17		89	-31	31	72		-54	39	18	-10	58
1912	43	36			162		68	114				225	-20	54	102		-21	47	42	-38	148

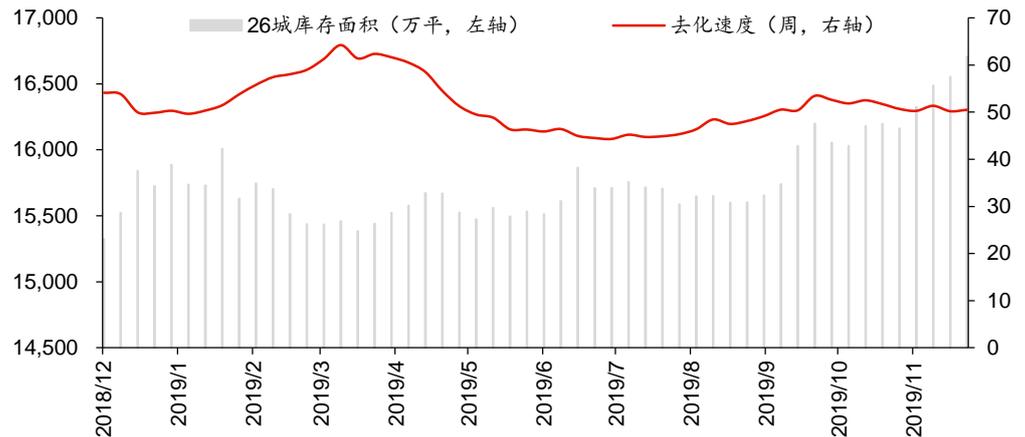
注：表内数据为城市二手房成交套数同比增速，单位为%；12月份数据截至12月13日；成都、南宁、佛山部分时间数据缺失；上海、成都为中指院二手住宅城市全口径，广州为中原二手住宅全市中介网签口径，武汉、天津、济南为链家口径，无锡为Wind二手商品房城市全口径，其余城市为Wind二手住宅城市全口径，部分城市根据不同口径有所修正。部分城市数据暂未更新，总体增速为已更新数据的城市口径。

资料来源：Wind，中原地产，华泰证券研究所

库存与推盘

12月1日-12月8日26城库存面积四周滚动环比上升2%，同比上升11%。其中一线环比上升2%，同比上升4%；二线环比上升4%，同比上升17%；三线环比上升1%，同比上升12%。26城去化速度为50周，四周滚动环比加快1周，同比加快4周。其中一线去化速度为66周，四周滚动环比加快3周，同比放缓2周；二线去化速度为33周，四周滚动环比加快1周，同比持平；三线去化速度为68周，四周滚动环比放缓1周，同比加快20周。

图表15：26城库存与去化速度

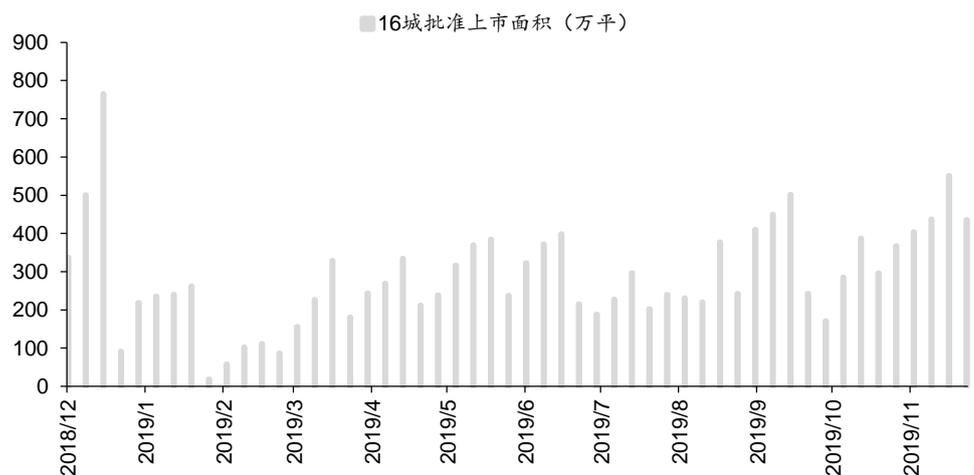


资料来源：中指院，华泰证券研究所

12月1日-12月8日16城推盘面积四周滚动环比上升37%，同比上升4%。

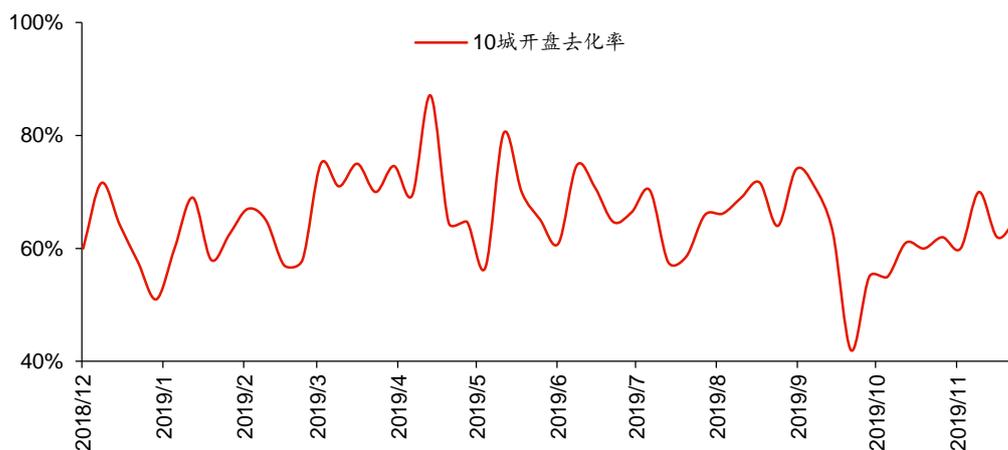
10城新开盘去化率为65%，四周滚动环比上升4.7个百分点。其中一线去化率70%，四周滚动环比上升9.3个百分点；二线去化率62%，四周滚动环比上升6.3个百分点。

图表16：16城批准上市面积



资料来源：中指院，华泰证券研究所

图表17： 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

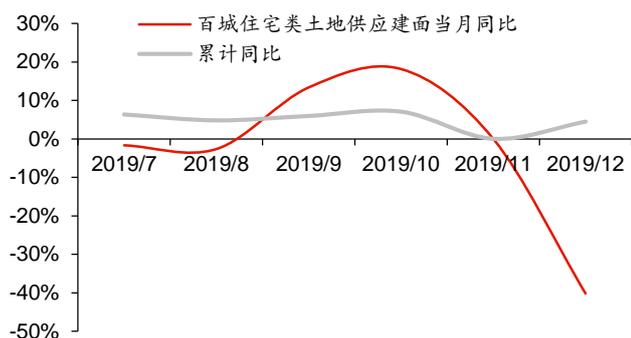
12月1日-12月8日百城住宅类土地供应建面同比下降40%，年初至今累计同比上升4%，其中一线上升28%，二线上升8%，三线持平。

百城住宅类土地成交建面同比下降55%，年初至今累计同比上升1%，其中一线上升12%，二线上升9%，三线下降6%。

百城住宅类土地成交楼面价同比上涨10%，年初至今累计同比上涨20%，其中一线上升8%，二线上升22%，三线上升14%。

百城住宅类土地溢价率为4%，环比下降3.9个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为4%、7%、2%。

图表18: 百城住宅类土地供应建面同比增速



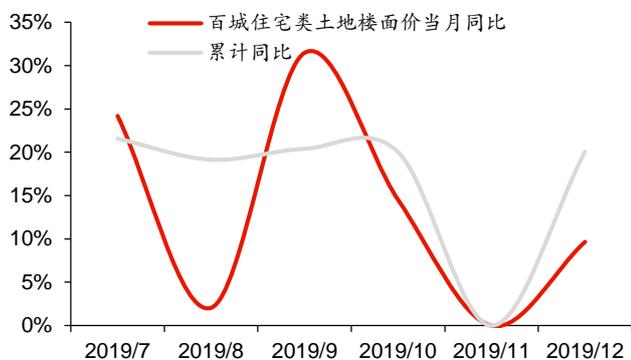
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表19: 百城住宅类土地成交建面同比增速



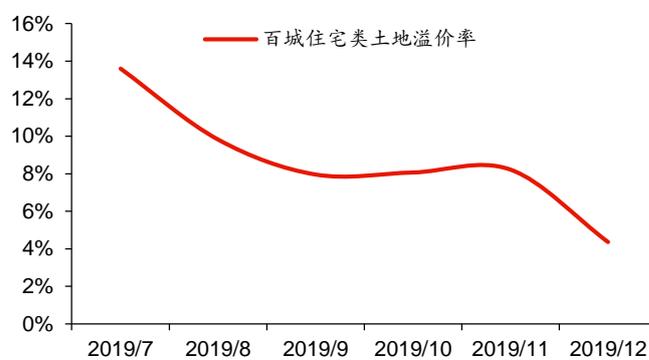
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表20: 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21: 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22：重点公司一览表

公司名称	公司代码	评级	12月13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	28.15	32.76-36.40	2.99	3.64	4.39	5.27	9.41	7.73	6.41	5.34
金地集团	600383.SH	买入	12.94	13.32-15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	7.23	5.83	4.86	4.06
华发股份	600325.SH	买入	7.93	10.13-10.80	1.08	1.35	1.68	2.07	7.34	5.87	4.72	3.83
中南建设	000961.SZ	买入	9.29	10.80-11.88	0.59	1.08	1.90	2.46	15.75	8.60	4.89	3.78
大悦城	000031.SZ	买入	6.93	9.11-9.80	0.35	0.69	0.82	1.02	19.80	10.04	8.45	6.79

资料来源：华泰证券研究所

图表23：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。</p> <p>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</p>
金地集团 (600383.SH)	<p>核心观点</p> <p>公司发布三季报，前三季度实现营收 425.32 亿元，同比+26.91%；归母净利润 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。</p> <p>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</p>
华发股份 (600325.SH)	<p>核心观点</p> <p>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。</p> <p>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</p>
中南建设 (000961.SZ)	<p>核心观点</p> <p>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。</p> <p>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</p>
大悦城 (000031.SZ)	<p>核心观点</p> <p>2019 前三季度营业收入 223.3 亿，较调整后同比+68%，归母净利润约 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。</p> <p>点击下载全文：大悦城(000031 SZ,买入)：业绩高速增长，逆周期扩张</p>

资料来源：华泰证券研究所

行业与公司动态

图表24： 行业新闻概览

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年12月14日	百家号	11月房企美元融资攀至年内最高 今年破产房企已超500家 (点击查看原文)
2019年12月14日	华夏时报	武汉全年土地出让金或超1500亿 (点击查看原文)
2019年12月14日	华夏时报	豪宅税征收标准调整后深圳二手房11月成交量创近三年新高 (点击查看原文)
2019年12月14日	华夏时报	福州年底现“土拍盛宴”成交量已超过去两年总和 (点击查看原文)
2019年12月14日	上海证券报	继续坚持“房住不炒”全面落实因城施策 (点击查看原文)
2019年12月14日	证券日报	释放空间要素效率是房地产供给侧改革方向 (点击查看原文)
2019年12月14日	证券日报	2020年楼市调控强调“三稳”三四线城市适度宽松概率加大 (点击查看原文)
2019年12月14日	中国证券报	房企扎堆海外发债 规模增长利率走高 (点击查看原文)
2019年12月13日	每经网	银保监会：牢牢守住不发生系统性风险底线 完善房地产融资统计和监测体系 (点击查看原文)
2019年12月13日	腾讯网	2019年11月西安房企销售榜出炉 (点击查看原文)
2019年12月13日	阿思达克	中原城市领先指数按周跌0.43%至179.11点 (点击查看原文)
2019年12月13日	一财经	城市更新受到中央政策鼓励，有望成为楼市新风口 (点击查看原文)
2019年12月13日	中证网	北京将于近期推出“房租通” (点击查看原文)
2019年12月13日	界面	长沙官方否认楼市调控放松，市委书记表态抑制房价“虚火” (点击查看原文)
2019年12月13日	新华网	济南住房公积金：明年提取公积金有望银行通兑 (点击查看原文)
2019年12月13日	百家号	今年前11月房企并购频频 2019年以来A股房企涉及的并购动态达757条 (点击查看原文)
2019年12月13日	南方日报	坚持“房住不炒”大力发展租赁住房 (点击查看原文)
2019年12月13日	中国证券报	租房市场成交转淡 北京品牌中介租金不减 (点击查看原文)
2019年12月13日	证券时报	多地楼市政策密集微调 “房住不炒”是长期趋势 (点击查看原文)
2019年12月13日	证券时报	“房住不炒”定位不变 全面落实因城施策 (点击查看原文)
2019年12月13日	第一财经日报	13城卖地收入已破千亿 土地财政依赖居高难下 (点击查看原文)
2019年12月13日	每日经济新闻	中央经济工作会议重申房住不炒 (点击查看原文)
2019年12月13日	每日经济新闻	前一天刚明确商品住房“限利” 长沙发改委官网次日却撤掉了文件 (点击查看原文)
2019年12月12日	财联社	深圳市住房和建设局：我市取消商务公寓“只租不售”，不意味放松调控 (点击查看原文)
2019年12月12日	地产深度报道	长沙调控政策加码，“限利润”全面铺开，商品房平均利润率6%-8% (点击查看原文)
2019年12月12日	新京报网	北京3宗地底价成交81.68亿 中骏、首钢各落子 (点击查看原文)
2019年12月12日	阿思达克	中原估价指数连跌三周报37.24点 银行按揭取态趋保守 (点击查看原文)
2019年12月12日	中国证券网	广州：争取尽快出台实施共有产权住房政策 (点击查看原文)
2019年12月12日	中证网	深圳取消商务公寓“只租不售”限制 (点击查看原文)
2019年12月12日	经济参考报	北京二手房价创造最长下滑周期 楼市见底了吗 (点击查看原文)
2019年12月12日	新京报网	11月北京租房市场量价双降 (点击查看原文)
2019年12月12日	澎湃	江苏张家港住房限售政策放开又取消 “何时取消等正式通知” (点击查看原文)
2019年12月12日	财联社	又一波楼市“松绑”在年末来袭 (点击查看原文)
2019年12月12日	东方网	长沙商品住房平均利润率6%-8% 5类费用不得计入商品房价格 (点击查看原文)
2019年12月12日	新华网	年底冲量 楼市供应量持续增加 (点击查看原文)
2019年12月12日	中国新闻网	11月北京土地成交额133亿元 房企拿地节奏放缓 (点击查看原文)
2019年12月12日	证券时报	深圳商业用地再遇流拍 住宅用地仍抢手 (点击查看原文)
2019年12月12日	中国证券报	长沙市明确商品房价格构成 严控房企项目利润虚增成本难上加难 (点击查看原文)
2019年12月12日	中国证券报	多地楼市政策微调 张家港市取消房屋限售“一日游” (点击查看原文)
2019年12月12日	文汇报	二手租金回调 跌至去年底水平 (点击查看原文)
2019年12月12日	经济参考报	融资环境持续收紧 中小房企破产明显增多 (点击查看原文)
2019年12月12日	腾讯网	破发、认购不足 多家中小房企扎堆赴港上市难解资金困局 (点击查看原文)
2019年12月11日	中国证券报	长沙商品房全面限价，明确平均利润率6%-8%！前三季度行业整体利润率10.3% (点击查看原文)
2019年12月11日	观点地产网	深圳土拍再遇冷 天健38.9亿夺前海限价宅地补仓 (点击查看原文)
2019年12月11日	财联社	深圳住建局回应“取消商务公寓只租不售”：我们要核实 会统一对外发布的 (点击查看原文)
2019年12月11日	观点地产网	香港11月份私宅平均租金连跌4个月 每呎见36港元 (点击查看原文)
2019年12月11日	网易	重磅！成都出台新政发展和规范住房租赁市场 (点击查看原文)
2019年12月11日	中国网地产	机构：11月住宅租赁市场整体下行 降幅较上月有所加大 (点击查看原文)
2019年12月11日	搜狐焦点网	江苏张家港楼市政策调整：两年住房限售政策取消 (点击查看原文)
2019年12月11日	搜狐网	今年破产超过400家！各大房企激烈争夺15万亿存量市场 (点击查看原文)
2019年12月11日	财联社	郑州放宽落户条件 租赁住房满1年的也可落户 (点击查看原文)
2019年12月11日	江苏商报	百强房企过半涉足文旅地产 (点击查看原文)
2019年12月11日	金融界	明年一线城市甲级办公楼新增需求科技企业占三成 (点击查看原文)
2019年12月11日	上海证券报	外资看好中国债市 高息地产债受欢迎 (点击查看原文)
2019年12月11日	21世纪经济报道	深圳楼市暖冬：一二手市场量价齐升 (点击查看原文)
2019年12月11日	经济参考报	社科院：未来两三年是房地产调控关键期 (点击查看原文)

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年12月11日	经济参考报	在楼市调控总目标下实施一城一策 (点击查看原文)
2019年12月10日	新京报	机构：上月北京住房租赁量价齐跌，春节前延续淡季行情 (点击查看原文)
2019年12月10日	界面	张家港市楼市调控松绑：取消2年限售 (点击查看原文)
2019年12月10日	证券时报网	实探深汕合作区楼市：千人抢房再现，各地投资客闻风而至 (点击查看原文)
2019年12月10日	财联社	江苏省张家港市取消限售 即日起生效 (点击查看原文)
2019年12月10日	新浪网	北京市住建委：2019全市政策性住房建设任务全面完成 (点击查看原文)
2019年12月10日	澎湃新闻	中国社科院：楼市未来一切皆有可能 建议调控不动摇 (点击查看原文)
2019年12月10日	百家号	宁夏银川曝光14家房地产中介机构违规行为 (点击查看原文)
2019年12月10日	阿思达克	11月涉BSD住宅交易录184宗涉税3.6亿元 按月大跌59% (点击查看原文)
2019年12月10日	中证网	社科院住房发展报告：2020年楼市总体处于稳中有降通道 (点击查看原文)
2019年12月10日	中证网	社科院住房发展报告：楼市调控机遇窗口将在2025年前后关闭 (点击查看原文)
2019年12月10日	中新经纬	政策出台后，量价齐跌，商住公寓市场“一蹶不振” (点击查看原文)
2019年12月10日	腾讯大秦网	11月西安办公产品均价约15900元/m ² 去库存成首要任务 (点击查看原文)
2019年12月10日	阿思达克	《亚洲经济》澳洲第三季全国住宅房地产价格环比止跌急弹2.4%创近三年新高 (点击查看原文)
2019年12月10日	搜狐焦点网	禁止“商改住”政策城市扩围 机构：未来公寓市场将降温 (点击查看原文)
2019年12月10日	搜狐焦点网	中新天津生态城建“智慧科技示范区” (点击查看原文)
2019年12月10日	财联社	海口将加强物业服务企业管理 信用等级差的物业公司将被重点监管 (点击查看原文)
2019年12月10日	和讯网	租赁式社区将迎大批入市期 (点击查看原文)
2019年12月10日	证券时报	楼市双向调控见增 并非政策转向信号 (点击查看原文)
2019年12月10日	中国证券报	房企并购方兴未艾 明年或再迎高峰 (点击查看原文)
2019年12月10日	中国证券报	市场降速韧性仍在 32家房企前11月销售收入超去年全年 (点击查看原文)
2019年12月10日	经济参考报	年底房企密集海外发债 今年融资规模料创新高 (点击查看原文)
2019年12月10日	21世纪经济报道	社科院：2020年中国经济预计增长6%左右，要防止房地产价格大起大落 (点击查看原文)
2019年12月10日	每日经济新闻	11月集合信托小幅回暖 房地产信托创年内次低 (点击查看原文)
2019年12月10日	政商参考	4万亿债务即将到期，中国房企何去何从？ (点击查看原文)
2019年12月10日	信用中国(重庆)	黑龙江六部门联合发布新规 加强房地产开发企业信用评价 (点击查看原文)
2019年12月09日	中证网	报告称全国大中城市租金连续5月下跌 11月跌幅扩大0.14个百分点 (点击查看原文)
2019年12月09日	中国网地产	央企领衔海外融资利率新低 房企年末海外发债势头不减 (点击查看原文)
2019年12月09日	中证网	报告称11月百城二手房价环比微涨0.04% (点击查看原文)
2019年12月09日	无锡楼市365	江苏租房新规明年起实施 未按规定申报将记入信用记录 (点击查看原文)
2019年12月09日	格隆汇	厦门入市地王盈亏参半，但岛内依旧值得“寸土必争” (点击查看原文)
2019年12月09日	中国网财经	11月百城二手住宅价格同比下滑1.28% 一二线城市领跌 (点击查看原文)
2019年12月09日	搜狐焦点网	一线城市写字楼空置率明显上升 创历史新高 (点击查看原文)
2019年12月09日	一财网	政治局会议未提房地产是何信号？楼市数据不支持调控放松 (点击查看原文)
2019年12月09日	搜狐焦点网	北京:2020年京郊旅游重点项目投资总额达120亿元 (点击查看原文)
2019年12月09日	百家号	11月40家房企融资总额大幅反弹 环比增长近3倍 (点击查看原文)
2019年12月09日	和讯网	报告：预计2020年房地产投资将呈现中低速增长 (点击查看原文)
2019年12月09日	中国江西网	南昌责令房管家等8家房地产估价机构和经纪机构整改 (点击查看原文)
2019年12月09日	阿思达克	统计指内地11月房地产集合信托成立386亿人民币 为年内次低 (点击查看原文)
2019年12月09日	国际金融报	年底供地潮来临，房企拿地两极分化 (点击查看原文)
2019年12月09日	中国证券报	多地定向微调地产政策 (点击查看原文)
2019年12月09日	北京日报	称“楼市迎拐点”为时尚早 (点击查看原文)

资料来源：财汇资讯、华泰证券研究所

图表25：公司动态

公司	公告日期	具体内容	
万科 A	2019-12-14	万科 A：关于股东 A 股股份解除质押的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5798546.pdf	
	2019-12-13	万科 A：境内同步披露公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-13\5794844.pdf	
招商积余	2019-12-13	第九届监事会第一次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-13\5795168.pdf	
	2019-12-13	2019 年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\2019-12\2019-12-13\5795166.pdf	
	2019-12-13	2019 年第六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\2019-12\2019-12-13\5795165.pdf	
	2019-12-13	独立董事关于公司有关事项的专项说明和独立意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-13\5795169.pdf	
	2019-12-13	第九届董事会第一次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-13\5795167.pdf	
	2019-12-13	公司章程（2019 年 12 月） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-13\5795170.pdf	
	2019-12-13	关于变更注册资本及修订《公司章程》的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-13\5795171.pdf	
	2019-12-13	2016 年面向合格投资者公开发行公司债券更名公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-13\5793394.pdf	
	2019-12-10	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\2019-12\2019-12-10\5785218.pdf	
	2019-12-10	关于选举职工监事的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5785923.pdf	
	2019-12-10	关于召开 2019 年第六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\2019-12\2019-12-10\5785924.pdf	
	华侨城 A	2019-12-13	华侨城 A：2019 年第一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\2019-12\2019-12-13\5794668.pdf
		2019-12-13	华侨城 A：2019 年第一次临时股东大会决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-13\5794669.pdf
2019-12-10		华侨城 A：关于公司高级管理人员减持股份计划期满暨实施情况的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5785476.pdf	
天健集团	2019-12-14	广东省中宏景和建设工程有限公司清产核资报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5797161.pdf	
	2019-12-14	深圳市市政工程总公司拟进行股权收购所涉及的广东省中宏景和建设工程有限公司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\2019-12\2019-12-14\5797156.pdf	
	2019-12-14	深圳市市政工程总公司拟进行股权收购所涉及的广东省中宏景和建设工程有限公司股东全部权益价值资产评估说明 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5797157.pdf	
	2019-12-14	独立董事关于第八届董事会第二十九次会议相关事项的独立意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5797159.pdf	
	2019-12-14	关于子公司收购广东省中宏景和建设工程有限公司 51% 股权的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5797160.pdf	
	2019-12-14	第八届董事会第二十九次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5797158.pdf	
	2019-12-13	2018 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券 2019 年付息公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-13\5798075.pdf	
	2019-12-12	关于子公司竞得土地使用权事项的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-12\5792336.pdf	
金融街	2019-12-10	2019 年第二次临时股东大会法律意见书 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5786157.pdf	
	2019-12-10	2019 年第二次临时股东大会决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5786158.pdf	
	2019-12-09	关于获取项目国有建设用地使用权的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-09\5784317.pdf	
金科股份	2019-12-12	关于修订《卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（草案）》的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-12\5792410.pdf	
	2019-12-12	卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（草案） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-12\5792411.pdf	

公司	公告日期	具体内容
	2019-12-12	卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（草案）摘要 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-12\5792412.pdf
	2019-12-11	关于公司股东部分股份质押展期的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-11\5789603.pdf
	2019-12-10	独立董事关于第十届董事会第四十一次会议相关事项的独立意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5786944.pdf
	2019-12-10	卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（草案） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5786942.pdf
	2019-12-10	关于 2019 年第十次临时股东大会增加临时提案的提示性公告暨 2019 年第十次临时股东大会补充通知 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5786945.pdf
	2019-12-10	卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划（草案）摘要 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5786943.pdf
	2019-12-10	关于第十届董事会第四十一次会议决议的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5786940.pdf
	2019-12-10	关于第十届监事会第二十次会议决议的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5786941.pdf
中南建设	2019-12-14	关于为武汉中南锦悦等公司提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5798385.pdf
	2019-12-14	关于 2020 年度日常关联交易授权事项的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5798383.pdf
	2019-12-14	关于 2020 年度日常关联交易授权事项的事前认可意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5798384.pdf
	2019-12-14	独立董事关于第七届董事会第五十七次会议相关事项的独立意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5798382.pdf
	2019-12-14	2019 年第十四次临时股东大会通知 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5798380.pdf
	2019-12-14	第七届董事会第五十七次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5798381.pdf
	2019-12-12	2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2019 年付息公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-12\5794944.pdf
	2019-12-10	关于为济宁锦鸿等公司提供担保的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5786919.pdf
荣盛发展	2019-12-12	关于控股股东持有的公司部分股份质押的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-12\5791274.pdf
	2019-12-11	第六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\2019-12\2019-12-11\5788686.pdf
	2019-12-10	关于控股股东持有的公司部分股份解除质押的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5785542.pdf
滨江集团	2019-12-14	独立董事关于五届十六次董事会相关事项的独立意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5796531.pdf
	2019-12-14	关于为子公司提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5796532.pdf
	2019-12-14	第五届董事会第十六次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-14\5796530.pdf
	2019-12-13	2016 年公司债券、2017 年公司债券受托管理事务临时报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-13\5796121.pdf
	2019-12-10	第五届董事会第十五次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5785045.pdf
	2019-12-10	关于为控股子公司提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-10\5785046.pdf
新大正	2019-12-12	股票交易异常波动公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-12\5792404.pdf
	2019-12-11	关于签署募集资金三方监管协议的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-11\5789935.pdf
	2019-12-09	股票交易异常波动公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-09\5783734.pdf
城建发展	2019-12-13	城建发展 2019 年第二次临时股东大会决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-13\5793810.pdf
	2019-12-13	城建发展 2019 年第二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\2019-12\2019-12-13\5793809.pdf

公司	公告日期	具体内容
华发股份	2019-12-14	华发股份关于开展应收账款融资业务暨关联交易的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-14/5797480.pdf
	2019-12-14	华发股份关于为2019年新增联营合营公司提供担保的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-14/5797482.pdf
	2019-12-14	华发股份关于召开2019年第十一次临时股东大会的通知 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-14/5797483.pdf
	2019-12-14	华发股份第九届董事局第六十三次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-14/5797479.pdf
	2019-12-14	华发股份关于受托管理关联方项目暨关联交易的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-14/5797481.pdf
	2019-12-13	国金证券股份有限公司关于珠海华发实业股份有限公司召开2019年第二次债券持有人会议的通知 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-13/5794371.pdf
	2019-12-11	华发股份关于中标土地的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-11/5789139.pdf
	2019-12-10	华发股份股权激励限制性股票回购注销实施公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-10/5786127.pdf
	2019-12-10	广东恒益律师事务所关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的法律意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-10/5786126.pdf
	蓝光发展	2019-12-13
2019-12-13		蓝光发展关于控股股东股份解除质押的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-13/5794531.pdf
绿地控股	2019-12-12	绿地控股股份解质公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-12/5791311.pdf
	2019-12-11	绿地控股股份解质公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-11/5788119.pdf
光明地产	2019-12-12	光明地产新增房地产项目情况简报 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-12/5790230.pdf
	2019-12-10	光明地产2019年第三次临时股东大会会议材料 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-10/5785332.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