

房地产行业周报

多方发声保持地产稳定，宝万股权之争落幕在即

推荐（维持）

投资要点:

- **房地产行业数据:** 上周(19/12/14-19/12/20)主流45城一手房成交699万平米,环比+5%;其中,一二线环比+9%、三四线环比-8%;12月截至上周一手房月成交同比-1%,较11月上升4pct,其中一二线同比-3%、三四线同比+7%,分别较11月+2pct和+12pct。上周14个重点城市二手房合计成交157万平米,环比+11%;12月截至上周累计成交同比+44%,较11月上升26pct。库存方面,上周15城推盘环比-17%,成交环比-6%,周成交/推盘比0.65倍,高于上周的0.57倍;9-11月分别为0.81倍、0.89倍、0.61倍,整体优于18年9-11月的0.72倍、0.80倍、0.66倍;15城可售面积8,668万平米,环比+1.2%;3个月移动平均去化月数为9.6个月,环比上升0.3个月,目前行业处于加库存阶段,但依然处于低库存阶段,并本轮加库存过程将较为纠结。
- **主要政策新闻:** 宏观方面,11月CPI同比+4.5%,较前值+0.7pct;央行12月18日开展2,000亿元逆回购操作,14天期逆回购利率-5PB;统计局数据,1-11月房地产开发投资同比+10.2%,较前值-0.1pct;1-11月销售面积同比+0.2%,较前值+0.1pct;副总理韩正住建部座谈会强调,要保持房地产市场稳定,不将房地产作为短期刺激经济的手段,坚持因城施策,完善长效管理调控机制;经参报头版称,稳地价、稳房价、稳预期政策框架将是20年调控政策基本导向。地方政策方面,深圳住建局通告严打哄抬房价等违规行为;港澳人士广州购买首套房限制再放松,仅需港澳身份证和通行证并满足市内无房条件即可购房;广州黄埔区限购放松,连续工作半年以上各类人才不受户籍限制购买1套房。
- **公司动态跟踪:** 万科A公告,11/27-12/19,钜盛华和前海人寿通过集中竞价合计减持万科A股票5.65亿股,占万科总股本5.0%。截至12/19,钜盛华和前海人寿合计持有万科A 5.65亿股,占万科总股本4.9999998%;新城控股境外子公司新加坡获批发行3.5亿美元债,期限2年,利率7.5%;金科股份获准公开发行人不超过50亿元的公司债;蓝光发展非公开发行3亿元固定利率债,期限3年,利率7.5%,张巧龙辞去公司总裁职务,华润置地高级副总裁迟峰接任;保利地产子公司保利物业在港上市,公司直接及间接持有其4亿股,占总股本75%;招商蛇口公布重大资产重组草案,拟控股子公司招商驰迪100%股权向合资公司前海自贸增资,交易对价为644亿,占比合资公司股权50%。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数上涨4.41%,沪深300指数上涨1.24%,相对收益为3.18%,板块表现强于大盘,在28个板块排名中排第2位。个股表现方面,SW房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为:宝安地产、鲁商置业、广宇发展、万科A、银亿股份,上周涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为华业资本、招商积余、大港股份、世荣兆业、万好万家。
- **投资建议:** 2019年主流房企销售持续超预期,预判2020年销售仍将保持稳定,龙头集中度继续提升,20年EPS上修概率加大,强化年底估值切换行情;预判2020年政策小松可期、筑底改善,近期MLF、OMO、LPR降息持续出现、一城一策密集推出、首提融资逆周期调节、12月政治局会议未提房地产、12月经济工作会议重提促房地产平稳健康发展,增强估值上修弹性,而板块估值仍处于低位:1)主流房企19/20平均PE仅7.0/5.5倍,NAV折价20-60%;2)主流房企股息率达18A4.2%和19E5.4% vs. 10Y国债3.3%;3)板块PE处于12年以来1%分位 vs. 沪深两市17%。我们重申推荐评级,推荐:1)住宅开发:万科A、保利地产、融创中国、金地集团、旭辉控股、中南建设、阳光城、金科股份、荣盛发展、华夏幸福、蓝光发展、首开股份;2)物业管理:招商积余、保利物业、新大正,建议关注:碧桂园服务、永升生活服务、绿城服务、新城悦服务;3)商业地产:大悦城、新城控股。
- **风险提示:** 房地产行业调控政策超预期收紧以及融资政策超预期收紧。

华创证券研究所

证券分析师: 袁豪

电话: 021-20572536
邮箱: yuanhao@hcyjs.com
执业编号: S0360516120001

联系人: 鲁星泽

电话: 021-20572575
邮箱: luxingze@hcyjs.com

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	133	3.54
总市值(亿元)	23,565.92	3.64
流通市值(亿元)	20,906.0	4.43

相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现		9.39	0.66	19.43
相对表现		6.11	-4.13	-13.18



相关研究报告

《中央经济工作会议点评: 强调房地产市场平稳健康发展, 重申行业推荐评级》

2019-12-13

《房地产行业周报: 强调经济稳定、地产平稳, 一城一策持续密集推出》

2019-12-15

《房地产行业11月月报: 投资略降、量价稳定、资金改善, 重申推荐》

2019-12-16

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+5%, 月成交同比-1%, 一二线同比-3%、三四线同比+7%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 5%, 一二线环比上升 9%、三四线环比下降 8%	4
2、成交月同比: 12 月 45 城月成交同比下降 1%, 一二线同比下降 3%、三四线同比上升 7%	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+11%, 12 月月成交同比+44%、较上月+26pct	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-17%, 可售面积环比+1%、去化月数上升 0.3 个月	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告.....	15
四、板块行情回顾.....	18
五、风险提示: 房地产调控政策超预期收紧以及行业融资政策超预期收紧	19

图表目录

图表 1、13-19 年周均成交面积&19 年最近 8 周成交面积.....	4
图表 2、各线城市一手房成交面积同比.....	5
图表 3、45 城一手房累计成交同比.....	6
图表 4、重点城市新房成交数据.....	6
图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比.....	8
图表 6、各线城市二手房成交面积同比.....	8
图表 7、各线城市二手房累计成交面积同比.....	9
图表 8、重点城市二手房成交数据.....	9
图表 9、重点城市库存去化水平.....	10
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数.....	11
图表 11、各线城市可售面积.....	12
图表 12、15 城成交推盘比.....	12
图表 13、上周行业重点新闻.....	13
图表 14、上周公司公告回顾.....	16
图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	18
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	18

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+5%，月成交同比-1%，一二线同比-3%、三四线同比+7%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 5%，一二线环比上升 9%、三四线环比下降 8%

上周(12.14-12.20)45 个重点城市新房合计成交 699.1 万平方米，环比上升 5.1%，较 18 年周均成交 586.1 万平方米上升 20.5%，较本年周均成交 561.8 万平方米上升 24.4%。

其中一二线城市合计成交 556.0 万平方米，环比上升 9.2%，较 18 年周均成交 413.6 万平方米上升 34.4%，较本年周均成交 418.3 万平方米上升 32.9%。三四线城市合计成交 143.1 万平方米，环比下降 8.3%，较 18 年周均成交 166.5 万平方米下降 14.1%，较本年周均成交 143.5 万平方米下降 0.3%。

按照更细分城市能级来看，

上周(12.14-12.20)4 个一线城市新房合计成交 111.5 万平方米，环比上升 22.5%，较 18 年周均成交 83.9 万平方米上升 33.0%，较本年周均成交 79.5 万平方米上升 40.2%。

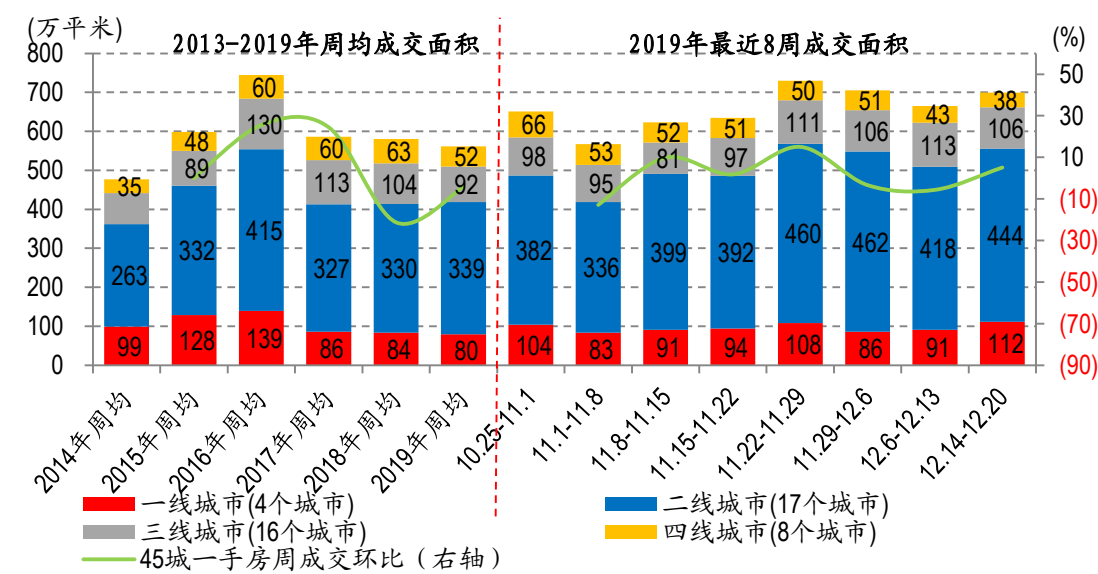
上周(12.14-12.20)17 个二线城市新房合计成交 444.5 万平方米，环比上升 6.3%，较 18 年周均成交 329.8 万平方米上升 34.8%，较本年周均成交 338.8 万平方米上升 31.2%。

上周(12.14-12.20)16 个三线城市新房合计成交 105.6 万平方米，环比下降 6.5%，较 18 年周均成交 104.0 万平方米上升 1.5%，较本年周均成交 91.6 万平方米上升 15.2%。

上周(12.14-12.20)8 个四线城市新房合计成交 37.5 万平方米，环比下降 13.1%，较 18 年周均成交 62.5 万平方米下降 40.0%，较本年周均成交 51.9 万平方米下降 27.6%。

注: 四线城市牡丹江于 18 年 9 月开始不再公布成交数据, 故删除, 截至目前我们高频跟踪的城市为 45 城。

图表 1、13-19 年周均成交面积&19 年最近 8 周成交面积



资料来源: Wind, 华创证券

2、成交月同比：12月45城月成交同比下降1%，一二线同比下降3%、三四线同比上升7%

12月(12.1-12.20)45个重点城市截至上周一手房合计成交1,955.9万平方米，较11月同期环比上升14.3%，较去年12月同期同比下降0.6%。其中当月成交同比较11月上升3.8pct；年初累计至今成交3.1亿平米，同比上升8.1%。

其中一二线城市合计成交1,519.7万平方米，较11月同期环比上升16.4%，较去年12月同期同比下降2.6%，其中当月成交同比较11月上升1.8pct；年初累计至今成交23,208.5万平方米，同比上升14.0%。三四线城市合计成交436.1万平方米，较11月同期环比上升7.4%，较去年12月同期同比上升6.9%，其中当月成交同比较11月上升11.5pct；年初累计至今成交7,863.5万平方米，同比下降6.4%。

按照更细分城市能级来看，

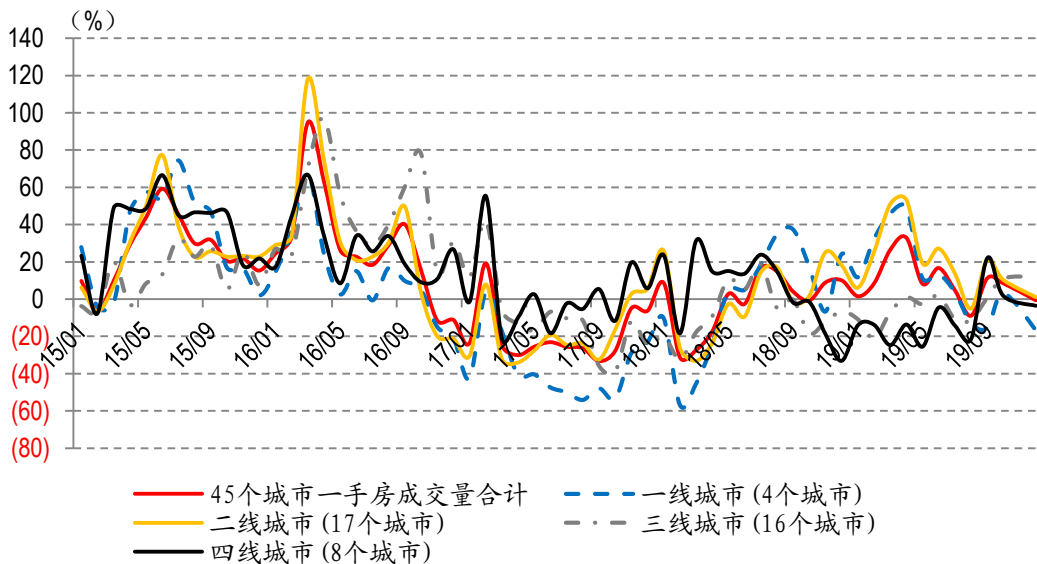
12月(12.1-12.20)4个一线城市截至上周一手房合计成交273.3万平方米，环比11月上升9.0%，较去年12月同比下降16.6%，其中当月成交同比较11月下降29.0pct；年初累计至今成交4,412.5万平方米，同比上升8.6%。

12月(12.1-12.20)17个二线城市截至上周一手房合计成交1,246.4万平方米，环比11月上升18.2%，较去年12月同比上升1.1%，其中当月成交同比较11月上升8.7pct；年初累计至今成交18,796.0万平方米，同比上升15.4%。

12月(12.1-12.20)16个三线城市截至上周一手房合计成交307.4万平方米，环比11月上升18.1%，较去年12月同比上升12.0%，其中当月成交同比较11月上升14.7pct；年初累计至今成交5,035.6万平方米，同比下降3.6%。

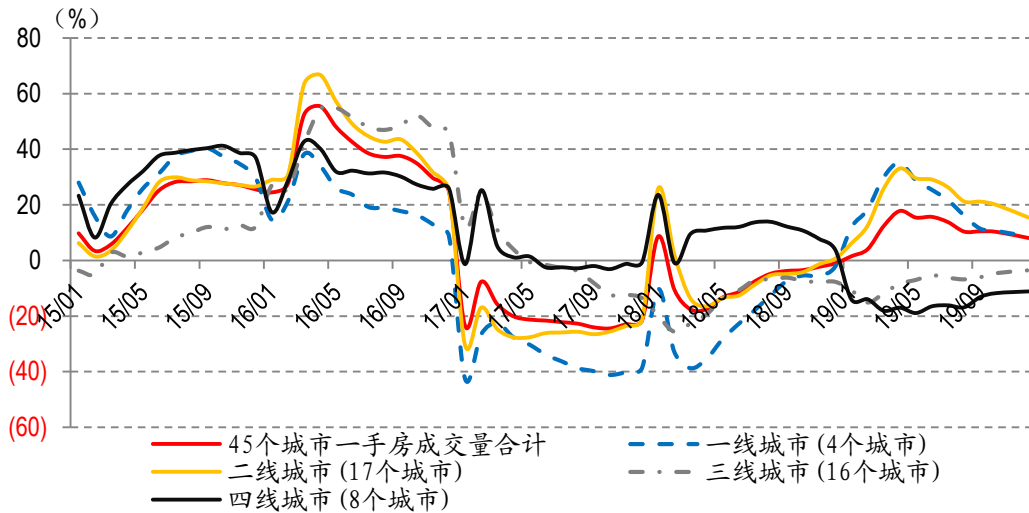
12月(12.1-12.20)8个四线城市截至上周一手房合计成交128.8万平方米，环比11月下降11.6%，较去年12月同比下降3.6%，其中当月成交同比较11月上升4.5pct；年初累计至今成交2,827.9万平方米，同比下降11.1%。

图表 2、各线城市一手房成交面积同比



资料来源：Wind，华创证券

图表 3、45 城一手房累计成交同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 4、重点城市新房成交数据

一手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
45城合计	699	5.1	1,956	14.3	(0.6)	31,072	8.1
一线城市	112	22.5	273	9.0	(16.6)	4,412	8.6
二线城市	444	6.3	1,246	18.2	1.1	18,796	15.4
三线城市	106	(6.5)	307	18.1	12.0	5,221	(3.6)
四线城市	38	(13.1)	129	(11.6)	(3.6)	2,828	(11.1)
一线城市							
北京	31	16.6	73	45.0	(4.0)	963	28.3
上海	36	19.1	91	(0.4)	(13.7)	1,726	(1.0)
广州	30	44.3	71	(3.6)	(34.3)	1,216	6.5
深圳	14	7.0	38	7.6	0.1	507	18.4
二线城市							
杭州	32	(4.6)	96	25.4	10.5	1,014	(17.1)
南京	38	37.8	100	159.9	67.8	922	17.7
武汉	59	(4.3)	180	24.3	26.1	2,533	22.2
苏州	33	13.3	85	32.1	(11.7)	1,197	14.5
济南	32	17.3	78	12.2	35.4	1,250	82.2
成都	86	20.1	223	29.4	(15.4)	2,797	33.1
青岛	40	(6.4)	119	27.6	24.7	1,676	(6.4)
宁波	17	56.0	38	7.2	81.9	737	96.6
福州	7	197.8	13	(18.3)	(55.1)	339	6.3
南宁	NA	NA	NA	NA	NA	1,450	44.0

一手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
南昌	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
三线城市							
泉州	3	27.1	7	(40.0)	(72.6)	318	(18.1)
扬州	8	(36.9)	27	47.8	37.1	260	(37.2)
常州	16	(7.6)	46	116.6	79.2	629	31.8
襄阳	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
绍兴	6	72.3	13	6.8	84.4	228	51.5
惠州	13	41.2	32	25.4	34.6	344	(2.4)
泰州	1	(7.3)	4	(5.2)	(37.6)	96	12.4
镇江	14	19.5	36	7.8	(12.7)	746	1.1
金华	4	11.6	11	10.3	75.4	185	(5.4)
淮安	12	(13.3)	38	7.9	5.1	627	(19.7)
芜湖	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
四线城市							
安庆	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
汕头	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
连云港	11	(21.1)	40	16.5	59.6	653	(4.5)
韶关	3	(0.9)	8	(24.4)	17.0	173	(13.6)
吉林	NA	NA	NA	NA	NA	237	(3.4)
莆田	NA	NA	NA	NA	NA	228	34.2
淮南	5	30.2	12	41.6	9.7	192	(3.3)

资料来源: Wind, 华创证券

(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+11%, 12 月月成交同比+44%、较上月+26pct

上周(12.14-12.20)14 个重点城市二手房房合计成交 156.9 万平方米, 环比上升 11.3%; 12 月截至上周累计成交 440.2 万平方米, 较 11 月同期环比上升 13.9%, 较去年 12 月同期同比上升 43.6%, 其中当月成交同比较 11 月上升 26.2pct; 年初累计至今成交 6,983.5 万平方米, 同比上升 6.8%。

按照更细分城市能级来看,

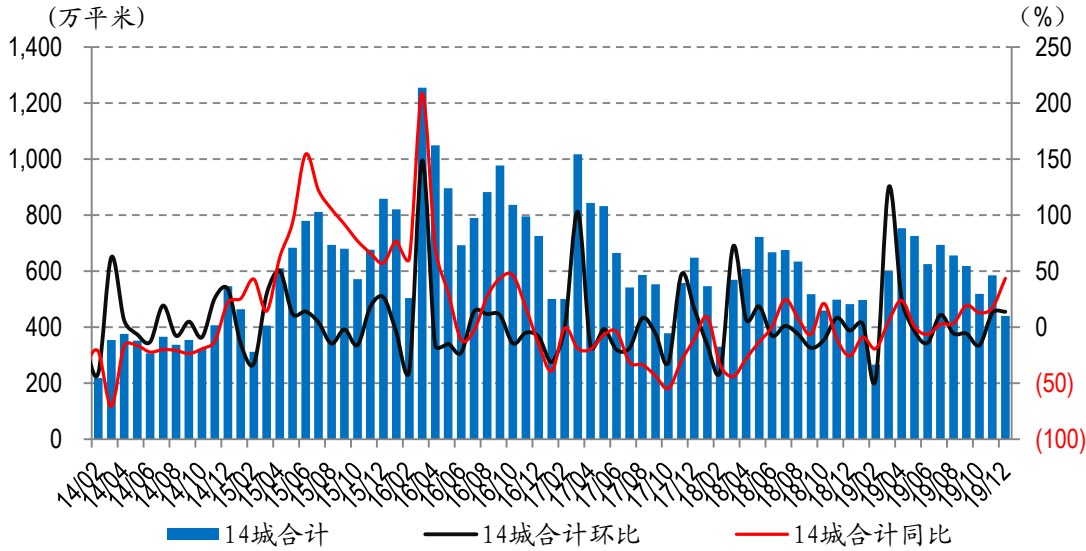
上周(12.14-12.20)2 个一线城市二手房房合计成交 51.2 万平方米, 环比上升 2.5%; 12 月截至上周累计成交 144.3 万平方米, 较 11 月同期环比上升 24.9%, 较去年 12 月同期同比上升 46.3%, 其中当月成交同比较 11 月上升 31.5pct; 年初累计至今成交 2,010.6 万平方米, 同比下降 0.5%。

上周(12.14-12.20)8 个二线城市二手房房合计成交 97.0 万平方米, 环比上升 21.0%; 12 月截至上周累计成交 263.4 万平方米, 较 11 月同期环比上升 11.9%, 较去年 12 月同期同比上升 41.7%, 其中当月成交同比较 11 月下降 25.8pct; 年初累计至今成交 4,454.8 万平方米, 同比上升 13.3%。

上周(12.14-12.20)4 个三四线城市二手房房合计成交 8.8 万平方米, 环比下降 19.4%; 12 月截至上周累计成交 32.4 万平方米, 较 11 月同期环比下降 8.5%, 较去年 12 月同期同比上升 48.0%, 其中当月成交同比较 11 月上升 7.7pct; 年

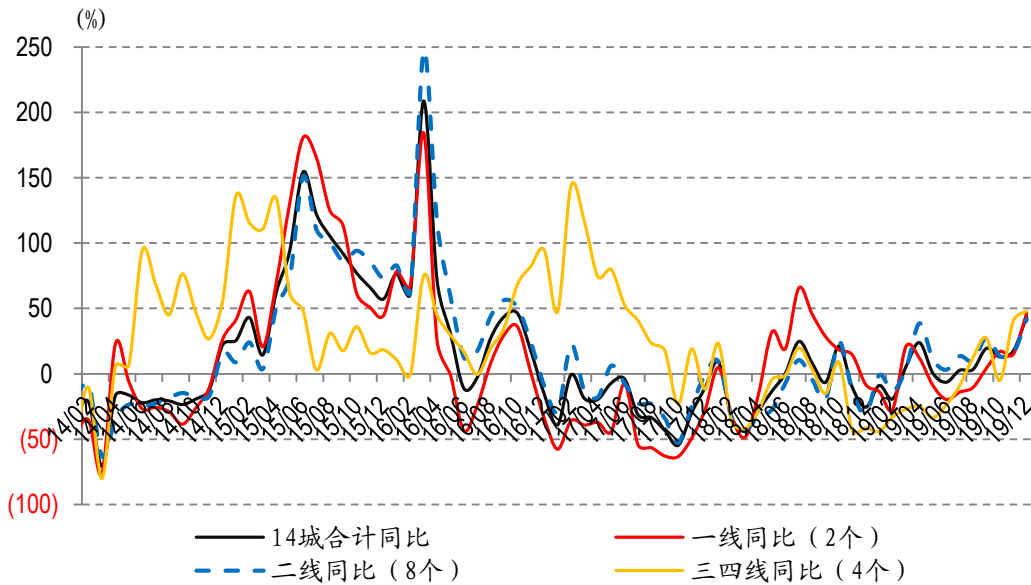
初累计至今成交 518.1 万平方米，同比下降 11.6%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比



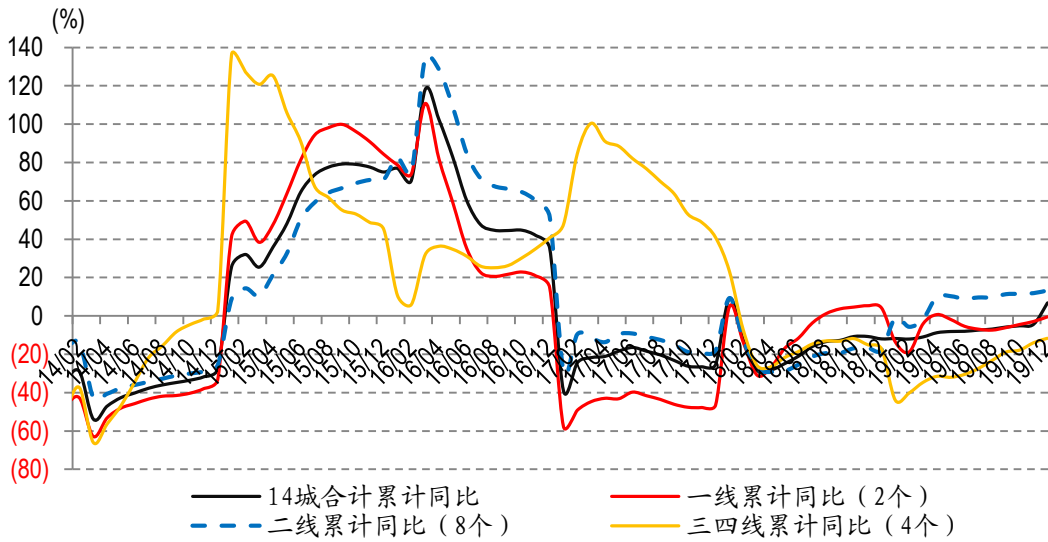
资料来源: Wind, 华创证券

图表 6、各线城市二手房成交面积同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 7、各线城市二手房累计成交面积同比



资料来源：Wind，华创证券

图表 8、重点城市二手房成交数据

二手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
14城合计	156.9	11.3	440.2	13.9	43.6	6,983.5	6.8
一线城市	51.2	2.5	144.3	24.9	46.3	2,010.6	(0.5)
二线城市	97.0	21.0	263.4	11.9	41.7	4,454.8	13.3
三四线城市	8.8	(19.4)	32.4	(8.5)	48.0	518.1	(11.6)
一线城市							
北京	30.6	1.8	87.0	25.8	17.3	1,334.7	(6.6)
深圳	20.6	3.6	57.3	23.5	134.3	675.9	14.3
二线城市							
杭州	16.6	77.8	33.7	54.9	69.9	543.8	(10.7)
南京	20.6	5.0	58.1	17.9	114.9	739.1	38.2
苏州	22.8	27.1	60.6	28.0	15.3	1,121.3	18.4
青岛	11.5	2.7	33.6	8.6	76.5	497.1	2.8
无锡	14.7	30.9	36.1	(9.4)	44.7	616.9	16.1
大连	NA	NA	NA	NA	NA	175.6	(49.2)
南宁	NA	NA	NA	NA	NA	315.4	34.8
厦门	10.8	37.4	28.2	21.1	77.7	445.5	81.8
三四线城市							
扬州	3.7	25.1	11.3	(23.1)	83.0	174.1	2.2
岳阳	1.2	(23.3)	4.1	(29.4)	(30.1)	78.7	(21.4)
金华	3.2	(29.4)	13.5	8.8	265.6	160.1	(11.2)

二手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
江门	0.7	(63.4)	3.6	37.2	(42.8)	105.2	(22.5)
张家港	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

资料来源: Wind, 华创证券

(三) 新房库存: 15城上周推盘环比-17%, 可售面积环比+1%、去化月数上升0.3个月

上周(2019/12/14-2019/12/20) 15个重点城市合计推盘 301 万平方米, 环比下降 17.3%, 对应上述城市合计成交 195 万平方米, 环比下降 6.0%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 0.65 倍, 高于上周的 0.57 倍, 高于 11 月的 0.61 倍。

上周末(2019/12/20) 15个重点城市合计住宅可售面积为 8,668.4 万平方米, 环比上升 1.2%。其中, 一线城市合计可售面积为 2,989.7 万平方米, 环比上升 1.8%。北上广深可售面积环比变化分别为+1.8%、+0.4%、+3.1%、+2.6%。二线城市合计可售面积为 4,097.2 万平方米, 环比上升 1.1%。三线城市合计可售面积为 1,581.5 万平方米, 环比上升 0.4%。

上周末(2019/12/20) 15个重点城市住宅 3个月移动平均去化月数为 9.6 个月, 环比上升 0.3 个月。其中, 一线城市 3个月移动平均去化月数为 10.9 个月, 环比上升 0.1 个月。北上广深去化月数分别为 20.6 个月、7.5 个月、9.5 个月、9.8 个月。二线重点城市 3个月移动平均去化月数为 7.7 个月, 环比上升 0.3 个月。三线重点城市 3个月移动平均去化月数为 16.6 个月, 环比上升 0.7 个月。

注: 18年9月末开始宁波可售面积数据异常、变动较大, 故剔除, 以 15城口径计算去化月数和成交推盘比。

图表 9、重点城市库存去化水平

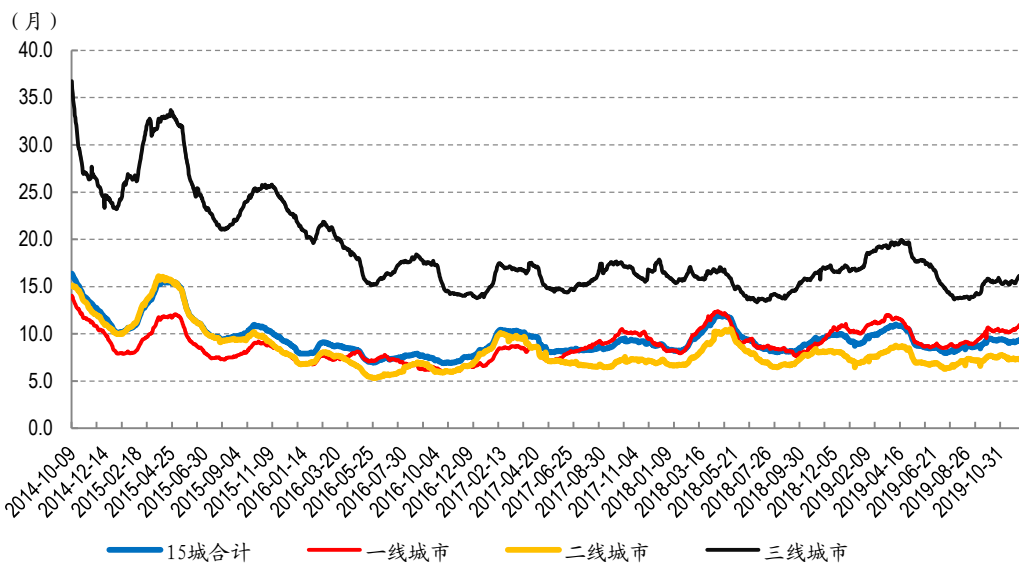
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	8668	1.24	30.0	(1.63)	9.6	0.27
一线城市	2990	1.80	9.1	1.14	10.9	0.07
二线城市	4097	1.13	17.8	(2.60)	7.7	0.28
三线城市	1582	0.45	3.2	(3.81)	16.6	0.71
一线城市						
北京	1108	1.75	1.8	1.71	20.6	0.01
上海	804	0.37	3.6	(0.83)	7.5	0.09
广州	774	3.10	2.7	2.34	9.5	0.07
深圳	303	2.56	1.0	4.02	9.8	(0.14)
二线城市						
杭州	378	4.36	2.8	0.22	4.5	0.18
南京	553	1.82	3.1	3.51	6.0	(0.10)
苏州	611	1.73	3.0	0.55	6.9	0.08
福州	400	2.69	0.6	(6.19)	22.3	1.93

一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
厦门	328	3.18	0.3	(12.73)	38.0	5.87
温州	1035	(1.03)	3.2	(4.38)	10.8	0.36
南宁	792	0.00	4.9	(7.12)	5.4	0.39
三线城市						
泉州	710	1.27	0.7	(6.43)	34.3	2.61
惠州	195	0.00	1.0	2.39	6.7	(0.16)
莆田	278	0.00	0.4	(16.52)	20.9	3.45
江阴	399	(0.46)	1.1	(1.20)	12.6	0.09

资料来源: Wind, 华创证券

注: 4个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

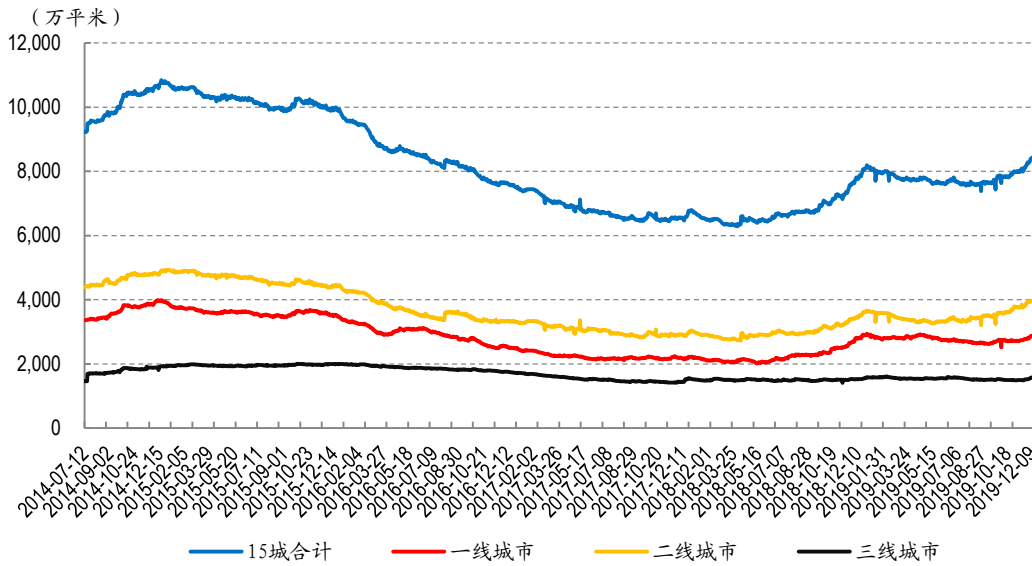
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

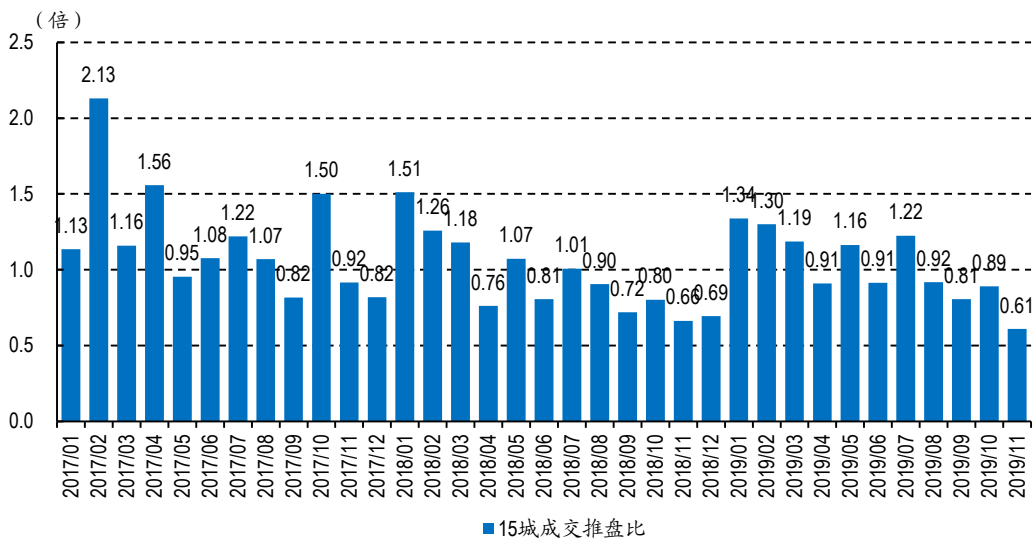
图表 11、各线城市可售面积



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4 个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4 个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

图表 12、15 城成交推盘比



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4 个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4 个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

二、行业政策和新闻跟踪

宏观：央行 16 日开展 3000 亿元 MLF 操作，净投放 140 亿，18 日开展 2000 亿元逆回购操作 14 天期利率降低 5 个基点，19 日开展共计 2800 亿逆回购操作，净投放 2800 亿，20 日开展 1500 亿元逆回购操作，净投放 1200 亿，并在香港发行 100 亿元人民币央行票据；11 月末央行外汇占款 21.2 万亿元人民币，环比减少 11.8 亿；11 月份 CPI 同比涨 4.5%，较前值+0.7pct，前 11 月累计 CPI 涨幅 2.8%。

政策：韩正强调保持房地产市场稳定，是对宏观经济平稳健康发展的重要贡献。要坚持房住不炒定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，要坚持因城施策，完善长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展；住建局印发通知部署开展安全生产集中整治，包括综合整治和行业领域内重点整治；深圳市住建局发布通告，严打哄抬房价等违规行为；珠海拟为澳门居民限价购房 3800 套；港澳人士在广州购买首套房限制再放松，仅需提供港澳身份证和通行证并满足广州市内无房的条件即可购房；广州市黄埔区住建局发布，连续工作半年以上各类人才可不受户籍限制购买 1 套商品住房。

土地：河南土地出让新规：明确界定净地，严禁排他性前置条件；韩正强调加强统筹协调，狠抓政策落实，全面做好“六稳”工作，在严守国土空间规划“三条控制线”基础上调整完善投资项目土地使用政策。

市场：统计局数据显示，前 11 月房地产开发投资同比增长 10.2%，较前值-0.1pct；销售面积同比增长 0.2%，较前值+0.1pct。新开工面积增长 8.6%，较前值-1.4pct；竣工面积同比下降 4.5%，较前值+1.0pct，11 月 70 大中城市中有 44 城新建商品住宅价格环比上涨；前 11 月，契税同比增长 6.7%；土地增值税同比增长 12.4%；房产税同比增长 1.8%；经参报报导，构筑楼市三稳长效机制，坚持房住不炒定位，构筑稳地价、稳房价、稳预期三角支撑政策框架，将是 2020 年房地产调控政策基本导向；香港二手楼价指数最新报 179.18 点，按周升 0.04%。

其他：香港房屋委员会拟将 20 万平工厂大厦重建为公营房；

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2019/12/17	央行 16 日开展 3000 亿元 MLF 操作，单日净投放 140 亿。	央行今日开展 3000 亿元中期借贷便利 (MLF) 操作，利率为 3.25%，与此前持平，另有 2860 亿元 MLF 到期。从全口径测算，单日实现净投放 140 亿元。
	2019/12/17	中国 11 月末央行外汇占款 21.2 万亿，环比减少 11.8 亿元。	中国 11 月末央行外汇占款 21.2 万亿元人民币，环比减少 11.8 亿元。
	2019/12/18	11 月份 CPI 同比上涨 4.5%，较前值+0.7pct。核心 CPI 同比涨 1.4%，前 11 月累计 CPI 涨幅 2.8%。	11 月份 CPI 同比上涨 4.5%，比上个月扩大 0.7 个百分点。11 月份 CPI 同比上涨，最主要仍然是猪肉价格上涨带动，直接贡献率达到 60% 左右。核心 CPI 当月同比仅上涨 1.4%。1-11 月份累计 CPI 涨幅为 2.8%。预计全年 CPI 涨幅在 3% 左右的预期目标范围内。
	2019/12/19	央行开展 2000 亿元逆回购操作 14 天期利率降低 5 个基点。	央行今日以利率招标方式开展了 2000 亿元逆回购操作，其中包括 500 亿元 7 天期逆回购，中标利率为 2.50%，与此前持平；1500 亿元 14 天逆回购，中标利率为 2.65%，此前为 2.70%。
	2019/12/20	央行今日开展共计 2800 亿逆回购操作。当日实现净投放 2800 亿元。	央行今日开展将进行 300 亿元人民币 7 天期逆回购操作和 2500 亿元人民币 14 天期逆回购操作，共计 2800 亿逆回购操作。因今日无逆回购到期，当日实现净投放 2800 亿元。央行表示，将密切关注市场流动性状况，灵活开展公开市场操作，维护年末流动性平稳。
	2019/12/20	韩正强调加强统筹协调，狠抓政策落实。全面做好“六稳”	副总理韩正 19 日在发改委召开座谈会强调加强统筹协调，狠抓政策落实，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。同时指出，全面做好“六稳”

		工作, 在基础设施建设等方面推动落实一批重大项目, 在严守国土空间规划“三条控制线”基础上调整完善投资项目土地使用政策。	工作, 保持经济运行在合理区间。坚持“资金跟项目走”的原则, 引导各地做好投资项目储备, 在基础设施建设等方面推动落实一批重大项目。着力解决重大产业项目的要素保障问题, 在严守国土空间规划“三条控制线”基础上调整完善投资项目土地使用政策, 在严格控制能耗强度的基础上分区域调整优化能耗总量控制, 优化细化产业引导政策, 推动先进制造业、新兴产业扩大投资。
	2019/12/21	央行在香港成功发行 100 亿元人民币央行票据。	央行在香港成功发行了 100 亿元人民币央行票据, 期限 6 个月, 中标利率为 2.90%。
	2019/12/21	央行公开市场开展 1500 亿元逆回购操作。	央行公开市场今日开展 1500 亿元 14 天期逆回购操作, 因今日无逆回购到期, 实现净投放 1500 亿元。
政策	2019/12/17	住建局印发通知部署开展安全生产集中整治工作, 安全生产集中整治内容包括综合整治和行业领域内重点整治。	住建局印发通知部署开展安全生产集中整治工作, 安全生产集中整治内容包括综合整治和行业领域内重点整治。综合整治政治站位不高、红线意识不强、安全责任缺位、隐患排查不扎实、监管执法宽松软 5 项重点问题。行业领域内包括建筑施工、城镇燃气、城市公用设施运行、城市监督管理、危房改造和房屋使用 5 项重点整治内容。
	2019/12/18	珠海拟为澳门居民限价购房 3800 套。	珠澳正共同推进占地面积约 18 万平方米的“澳门新街坊”项目, 即将启动土地出让程序, 预计将可限价提供 3800 套住房。
	2019/12/19	韩正强调保持房地产市场稳定, 要坚持房子不炒定位, 不将房地产作为短期刺激经济的手段, 要坚持因城施策, 完善长效管理调控机制, 促进房地产市场平稳健康发展。	副总理韩正 17 日在住建部召开座谈会时强调, 当前房地产市场总体平稳, 成绩来之不易。保持房地产市场稳定, 是对宏观经济平稳健康发展的重要贡献。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 保持定力, 不将房地产作为短期刺激经济的手段。要坚持因城施策, 落实城市政府主体责任, 紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标, 完善长效管理调控机制, 做好重点区域房地产市场调控工作, 促进房地产市场平稳健康发展。要完善住房保障体系, 进一步加强城市困难群众住房保障工作, 大力发展和规范住房租赁市场, 着力解决新市民、年轻群体的住房困难。
	2019/12/19	深圳市住建局: 严打哄抬房价等违规行为。	深圳住建局通告: 为切实规范房地产市场秩序, 坚决打击各类不法行为, 对于涉嫌集体恶意炒作房价的小区, 主管部门将暂停办理该小区二手房网签手续, 并在该小区发布二手房交易风险告知书。
	2019/12/19	港澳人士在广州购买首套房限制再放松, 仅需提供港澳身份证和通行证, 并满足广州市内无房的条件, 即可购房。	港澳人士在广州购买首套房限制再放松。针对近日港澳人士在广州购房限制放松的消息, 广州市不动产登记中心证实, 从 12 月 16 日起, 港澳人士在广州各区购房, 无需再提供学习、工作、居住证明, 仅需提供港澳身份证和通行证, 并满足广州市内无房的条件, 即可购买一套住宅。
	2019/12/21	广州市黄埔区住建局: 连续工作半年以上各类人才可不受户籍限制购买 1 套商品住房。	广州市黄埔区住建局发布关于完善人才住房政策的通知, 内容包括: 经区认定的在黄埔区连续工作半年以上的各类人才, 可不受户籍限制, 在黄埔区范围内购买 1 套商品住房。在黄埔区工作, 持有广州市人才绿卡或经区认定的杰出人才、优秀人才等, 其父母、配偶父母、成年子女均可在黄埔区范围内购买 1 套商品住房。
土地	2019/12/20	河南土地出让新规, 明确界定净地, 严禁排他性前置条件。	自然资源厅向全省引发了《关于进一步规范土地出让管理工作的通知》, 通知中对“净地”作出了明确界定。同时, 新规明确要求, 设置供应前置条件时, 市、县自然资源主管部门应当商请提出供应前置条件的部门, 书面明确设置土地供应前置条件的依据、理由或必要性、具体内容表述及条件、履约监管主体、监管措施、违法处理方式等。
市场	2019/12/17	前 11 月房地产开发投资同比增长 10.2%; 施工面积同比增长	1-11 月, 全国房地产开发投资 121,265 亿元, 同比增长 10.2%, 增速比 1-10 月回落 0.1 个百分点; 房地产开发企业房屋施工面积 87.5 亿平方米, 同比增长

		8.7%;销售面积同比增长0.2%。新开工面积增长8.6%;竣工面积同比下降4.5%。	8.7%，增速比1-10月回落0.3个百分点；房屋新开工面积20.5亿平方米，增长8.6%，增速回落1.4个百分点；房屋竣工面积6.4亿平方米，下降4.5%，降幅收窄1个百分点；商品房销售面积14.9亿平方米，同比增长0.2%，增速比1-10月加快0.1个百分点。其中，住宅销售面积增长1.6%，办公楼销售面积下降11.9%，商业营业用房销售面积下降14.1%；商品房销售额139,006亿元，增长7.3%，增速持平。11月70大中城市中有44城新建商品住宅价格环比上涨，10月为50城；环比看，唐山、银川涨幅1.9%领跑，北上广深分别涨1.7%、涨0.3%、跌0.5%、涨0.2%。
	2019/12/18	前11月，契税同比增长6.7%；土地增值税同比增长12.4%。	前11月，土地和房地产相关税收中，契税5618亿元，同比增长6.7%；土地增值税5862亿元，同比增长12.4%；房产税2672亿元，同比增长1.8%。
	2019/12/18	经参报报导，构筑楼市三稳长效机制，坚持房住不炒定位，构筑稳地价、稳房价、稳预期三角支撑政策框架，将是2020年房地产调控政策基本导向。	经参报报导，构筑楼市三稳长效机制，坚持房住不炒定位，构筑稳地价、稳房价、稳预期三角支撑政策框架，将是2020年房地产调控政策基本导向。综合来看，房地产市场健康发展，是宏观经济和金融稳健运行的基本前提。因此，要进一步夯实城市主体责任，坚持因城施策的同时，也要全面落实稳地价、稳房价、稳预期工作要求，构建完善符合城市特点的房地产市场长效管理调控机制。
	2019/12/21	香港二手楼价指数最新报179.18点 按周升0.04%。	12月20日，香港二手楼价指数连跌两周后止跌回升，反映主要大型屋苑二手住宅楼市走势的中原城市领先指数(CCL)最新报179.18点，按周升0.04%。中原城市大型屋苑领先指数CCL Mass报180.98点，按周升0.2%；CCL中小型单位指数报179.66点，按周升0.14%。
其他	2019/12/19	香港房屋委员会拟将20万平工厂大厦重建为公营房。	香港房屋委员会拟将20万平工厂大厦重建为公营房。香港政府《长远房屋策略》报告指出，未来10年的总房屋供应目标为43万个单位，较上一份报告的目标减少2万个；其中，公营房屋目标为30.1万个；私营房屋供应目标为12.9万个。若按今年9月底的推算，未来3至4年一手私楼供应量预计为9.3万个单位。
	2019/12/20	融创中国大湾区总部以及冰雪文旅综合体拟落户宝安。	宝安与融创中国签订总投资达367亿元的合作协议，融创中国大湾区总部以及包含世界最大室内雪世界在内的冰雪文旅综合体拟落户宝安。

资料来源：观点地产网，华创证券

三、重点公司公告

新城控股境外子公司新城环球完成在境外发行总额为3.5亿美元的7.5%两年期无抵押固定利率债券，并获得新加坡证券交易所的原则性上市批准；**万科A**11月27日至12月19日，钜盛华和前海人寿减持万科A股股票5.65亿股，占万科总股本的5.00%，持股降至4.999998%；钜盛华将持有并质押给万联证券的万科4,165.2万股无限售流通A股办理解除质押，占万科总股本的0.37%；**蓝光发展**非公开发行3亿元为3年期7.50%固定利率债券，附第2年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权及投资者回售选择权；总经理张巧龙先生辞去公司总裁职务，华润置地高级副总裁迟峰先生接任；**金科股份**获准向合格投资者公开发行面值总额不超过50亿元的公司债券。

保利地产子公司保利物业获准在港上市。保利物业共发行133,333,400股H股（假设超额配售权未获行使），发行完成后总股本增加至533,333,400股，公司直接及间接持有保利物业4亿股，占保利物业发行完成后总股本的75.0%；第二期股票期权激励计划行权股票157.771万股，于23日上市流通；**华夏幸福**近日清偿了30亿元永续债权投资本金和应付投资收益；**招商蛇口**控股子公司招商前海实业以其持有的招商驰迪100%股权向合资公司前海自贸投资进行增资，招商驰迪100%股权增资交易对价为644亿元，现金增资金额为84.99亿元，交易完成后持有合资公司50%股权。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
销售	深圳控股	2019/12/17	深圳控股 11 月份集团合同销售额约为人民币 55.44 亿元, 环比上升 1916%, 同比上升 173.6%, 合同销售面积约为 77,847 平方米, 环比 345.7%, 同比上升 51.3%。今年 1-11 月, 总合同销售额约人民币 134.56 亿元, 同比上涨 49.1%, 总合同销售面积约 398,023 平方米, 同比下降 5.9%, 每平方米平均售价约为人民币 33,806 元。
拿地	京投发展	2019/12/19	公司、无锡地铁、中铁四局组成的联合体, 以人民币 32.6 亿元的价格获得锡国土(经)2019-54XDG-2019-53 号地块的使用权, 以 29.3 亿元的价格获得锡国土(经)2019-55XDG-2019-54 号地块的使用权, 以 23.1 亿元的价格获得锡国土(经)2019-56XDG-2019-55 号地块的使用权。三方按照公司 50%、无锡地铁 30%、中铁四局 20% 的持股比例共同设立项目公司。
	外高桥	2019/12/20	公司竞得上海市浦东新区祝桥镇核心区 03 单元 H-5、H-14 地块的国有建设用地使用权, 成交总价为人民币 25.47 亿元, 地块位于祝桥镇核心区, 东至张唐港防护绿地, 南至唐家港防护绿地, 西至航亭环路, 北至卫亭路; 土地面积 7.65 公顷; 容积率 1.4; 普通商品房; 出让年限 70 年。
	城建发展	2019/12/21	全资子公司北京城建黄山投资发展有限公司以 98,709,000 元的价格竞得安徽省黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-13-20 (黄自然挂 2019-19 号)、B-13-22 (黄自然挂 2019-20 号) 地块国有建设用地使用权, 用地性质为二类居住用地。总建设用地面积 50621.2 m ² , 规划建筑面积 60745.44 m ² 。
收购/转让	新潮中宝	2019/12/18	绿城房产或其指定方将受让本公司持有的上海新潮房地产开发有限公司合计 35% 的股权及相应权利和权益, 支付/投入合计总额为 36 亿元的交易价款, 其中股权转让价款 5.5 亿元。
	京汉股份	2019/12/18	全资子公司京汉置业将其持有的简阳嘉欣 15% 的股权转让给成都常鑫, 转让金额为 8,250 万元; 京汉置业将其持有的目标公司 24% 的股权转让给四川精华, 转让金额为 13,200 万元。本次转让完成后, 京汉置业不再持有目标公司股权。
	绿城中国	2019/12/19	董事会宣布, 于 2019 年 12 月 17 日签订协议: 以 36 亿人民币 (包括股份转让代价人民币 5.5 亿元及财务资助人民币 30.5 亿元) 收购上海新潮股份 35% 股权。
	鲁商发展	2019/12/20	鲁商发展拟现金收购焦点生物 60.11% 股权, 交易价款依据评估值确定为 25,842.9288 万元。收购完成后, 公司将持有焦点生物 1,080.39 万股, 持股比例 60.11%, 将成为焦点生物第一大股东。
投/融资	新城控股	2019/12/17	新城环球完成在境外发行总额为 3.5 亿美元的 7.5% 两年期无抵押固定利率债券, 并获得新加坡证券交易所的原则性上市批准, 相关债券拟于 12 月 17 日在新加坡证券交易所上市。
	蓝光发展	2019/12/17	蓝光发展 2019 年非公开发行公司债券(第二期)发行于 2019 年 12 月 13 日结束, 本期债券为 3 年期固定利率债券, 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权及投资者回售选择权。实际发行规模 3 亿元, 最终票面利率为 7.50%。
	大悦城	2019/12/17	根据控股子公司中粮置业资金计划安排和银行间市场情况, 中粮置业近日成功发行了 2019 年度第一期中期票据, 总额 15 亿元, 发行利率 4.25%, 期限 3+N 年。
	天保基建	2019/12/17	天保基建 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)将于 2019 年 12 月 17 日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易, 总额 3 亿, 期限 3 年, 票面利率 6%
	嘉凯城	2019/12/17	19 年第五次临时股东大会通过了《关于向城市客厅资产包项目公司提供财务资助的议案》、《关于拟公开挂牌转让子公司股权的议案》、《关于向苏州嘉和欣实业有限公司提供财务资助的议案》
	金科股份	2019/12/18	证监会核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券, 本次公司债券采用分期发行方式, 首期发行自中国证监会核准发行之日起 12 个月内完成; 其余各期债券发行, 自中国证监会核准发行之日起 24 个月内完成。
	保利地产	2019/12/19	子公司保利物业获准在香港上市。本次保利物业共发行 133,333,400 股 H 股 (假设超额配售权未

			获行使), 发行完成后总股本增加至 533,333,400 股, 公司直接及间接持有保利物业 4 亿股, 占保利物业发行完成后总股本的 75.00%。
	华夏幸福	2019/12/19	华夏幸福于 2017 年 6 月与华能信托签署《永续债权投资合同》, 涉及由华能信托设立“华能信托·幸福基业永续债投资单一资金信托”, 并通过信托资金向华夏幸福进行永续债权投资, 金额为不超过 30 亿元人民币, 投资期限为无固定期限。现公司基于自身业务及经营需求, 根据合同相关规定, 已于近日清偿了上述 30 亿元永续债权投资本金和应付投资收益等, 上述合同到期终止。
	广宇集团	2019/12/19	董事会审议通过: 因生产经营所必须, 公司及全资子公司新城房产对其参股投资的杭州贵宇合计提供财务资助金额(含已资助的金额)不超过 3 亿元。截止本公告日, 公司对杭州贵宇提供过的财务资助余额为 2.6 亿元。
	招商蛇口	2019/12/20	公司控股子公司招商前海实业以其持有的招商驰迪 100%股权向合资公司进行增资, 合资公司为前海自贸投资, 招商驰迪 100%股权增资交易对价为 644 亿元, 现金增资金额为 84.99 亿元; 前海鸿昱 100%股权增资交易对价为 729 亿元。本次交易合计交易作价为 1458.16 亿元, 交易完成后交易双方分别持有合资公司 50%股权。
	富力地产	2019/12/20	公司与配售代理首次配售协议, 本次总计配售 2.73 亿股新 H 股, 每股配售价格 13.68 港元, 预计所得净额为 37.35 亿港元。2.73 亿股配售股份分别占已发行 H 股总数及现有已发行股份总数约 26.89%及 8.47%; 经配发及发行配售股份扩大后的已发行 H 股总数及已发行股份总数约 21.19%及 7.81%。所得款项净额将用作偿还公司境外债务性融资。
	中润资源	2019/12/20	为了更好的开展房地产开发相关业务, 公司拟成立全资子公司江苏兴瑞企业管理有限公司。2019 年 12 月 18 日, 公司第九届董事会第十三次会议审议通过了《关于成立子公司的议案》。
	富力地产	2019/12/20	公司与配售代理首次配售协议, 本次总计配售 2.73 亿股新 H 股, 每股配售价格 13.68 港元, 预计所得净额为 37.35 亿港元。2.73 亿股配售股份分别占已发行 H 股总数及现有已发行股份总数约 26.89%及 8.47%; 经配发及发行配售股份扩大后的已发行 H 股总数及已发行股份总数约 21.19%及 7.81%。所得款项净额将用作偿还公司境外债务性融资。
	云南城投	2019/12/21	公司拟以下属控股子公司苍南置业旗下自持的苍南银泰城作为底层资产, 采用资产证券化方式向中国银行间市场交易商协会申请发行商业地产抵押贷款支持票据。发行规模: 不超过 6.5 亿元。票据发行期限: 18 年 (2+1+3+3+3+3), 在期间内设置开放期, 每个开放期附 CMBN 委托人票面利率调整权、投资者回售权。
增/减持	万科 A	2019/12/20	11 月 27 日至 12 月 19 日, 钜盛华和前海人寿减持万科 A 股股票 5.65 亿股, 占万科总股本的 5.00%, 持股降至 4.999998%。
激励	保利地产	2019/12/18	第二期股票期权激励计划第一个行权期第五次行权及第二个行权期第二次行权结果: 本次行权股票数量: 157.771 万股, 本次行权股票上市流通时间: 2019 年 12 月 23 日。
	中国武夷	2019/12/18	中国武夷 2017 年限制性股票激励计划首次授予部分第一个解锁期限限制性股票解除限售上市流通, 本次可解除限售上市流通的股权激励限制性股票数量为 364.3663 万股, 占公司总股本比例为 0.232%, 上市流通日期: 2019 年 12 月 23 日。
	冠城大通	2019/12/20	公司接到控股股东丰榕投资通知, 丰榕投资拟向公司无偿赠与人民币 2 亿元, 用于奖励对公司发展有突出贡献的员工。丰榕投资建议公司在条件成熟时设立冠城百年基金并将上述资金作为启动资金, 建立相应的激励基金分配方案或管理办法, 适时对相应核心骨干员工进行奖励。
人事变动	世荣兆业	2019/12/17	梁家荣先生因个人原因申请辞去董事、董事长职务, 并同时辞去董事会战略委员会主任委员职务
	中珠医疗	2019/12/17	蒋春黔先生因个人原因辞去副总裁兼董事会秘书职务
	蓝光发展	2019/12/21	张巧龙先生因公司整体工作安排原因申请辞去公司总裁(法定代表人)职务。张巧龙先生辞去公司总裁职务后, 仍担任公司第七届董事会副董事长职务, 将工作重心集中于董事会层面的工作。
其他	万科 A	2019/12/18	钜盛华将持有并质押给万联证券股份有限公司的万科 A 1,165.2 万股无限售流通 A 股办理解除质押, 并已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成质押解除手续; 本次解押股数占钜盛

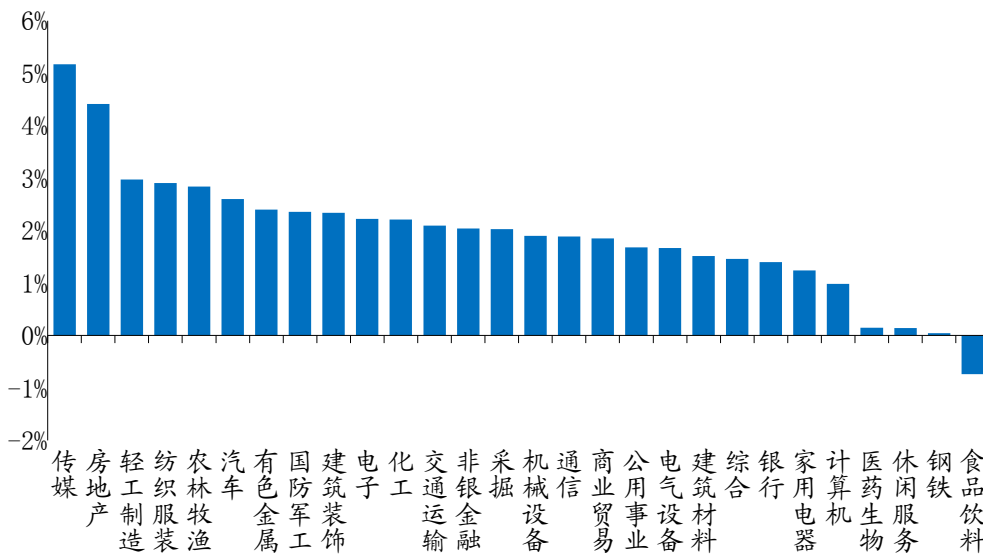
		华所持股份的 9.36%，占万科总股本的 0.37%。
城投控股	2019/12/18	弘毅上海于 2019 年 12 月 16 日将其质押给招商银行股份有限公司上海张杨支行的本公司 10,743 万股股票办理解除质押，此次解除质押股份占公司总股本的 4.25%。相关手续已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成。
福星股份	2019/12/19	近日接到公司控股股东福星集团通知，福星集团将其质押给招商证券的部分股票解除质押。本次解除质押股数 1.05 亿股。截至本公告日，福星集团持有本公司股份数量为 233,928,648 股，占公司总股本的 24.31%；福星集团已累计质押所持公司股份 21,999,599 股，占公司总股本的 2.29%。

资料来源：公司公告，华创证券

四、板块行情回顾

板块表现方面，SW 房地产指数上涨 4.41%，沪深 300 指数上涨 1.24%，相对收益为 3.18%，板块表现强于大市，在 28 个板块排名中排第 2 位。个股表现方面，SW 房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：宝安地产、鲁商置业、广宇发展、万科 A、银亿股份，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为华业资本、招商积余、大港股份、世荣兆业、万好万家。

图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况



资料来源：Wind，华创证券

图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名

排名	房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名		
	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	000040.SZ	宝安地产	17.33	600240.SH	华业资本	(40.58)
2	600223.SH	鲁商置业	16.38	001914.SZ	招商积余	(4.05)
3	000537.SZ	广宇发展	14.17	002077.SZ	大港股份	(3.28)
4	000002.SZ	万科 A	12.54	002016.SZ	世荣兆业	(2.93)

5	000981.SZ	银亿股份	11.11	600576.SH	万好万家	(2.13)
6	600716.SH	凤凰股份	10.05	000918.SZ	嘉凯城	(1.57)
7	000046.SZ	泛海控股	9.46	600007.SH	中国国贸	(1.17)
8	600732.SH	*ST 新梅	8.63	000609.SZ	绵世投资	(1.16)
9	600807.SH	天业股份	8.53	600325.SH	华发股份	(0.88)
10	002285.SZ	世联行	8.15	000668.SZ	荣丰控股	(0.85)

资料来源: Wind, 华创证券

五、风险提示: 房地产调控政策超预期收紧以及行业融资政策超预期收紧

房地产组团队介绍

组长、首席分析师：袁豪

复旦大学理学硕士。曾任职于戴德梁行、中银国际。2016年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）；2018年金牛奖评选房地产行业第一名。

研究员：鲁星泽

慕尼黑工业大学工学硕士。2015年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

分析师：曹曼

同济大学管理学硕士，CPA，FRM。2017年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

助理研究员：邓力

哥伦比亚大学理学硕士。2018年加入华创证券研究所。2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	北京机构销售总监	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	杜博雅	高级销售经理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	张菲菲	高级销售经理	010-66500817	zhangfeifei@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售经理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售经理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	刘懿	销售经理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
	达娜	销售助理	010-63214683	dana@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	所长助理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	罗颖茵	高级销售经理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	销售经理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
	花洁	销售经理	0755-82871425	huajie@hcyjs.com
	包青青	销售助理	0755-82756805	baoqingqing@hcyjs.com
上海机构销售部	石露	华东区域销售总监	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	潘亚琪	高级销售经理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	蒋瑜	销售经理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyin@hcyjs.com
	吴俊	销售经理	021-20572506	wujun1@hcyjs.com
	董昕竹	销售经理	021-20572582	dongxinzhu@hcyjs.com
	汪子阳	销售经理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	施嘉玮	销售助理	021-20572548	shijiawei@hcyjs.com
汪莉琼	销售助理	021-20572591	wangliqiong@hcyjs.com	

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20%以上;
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10% - 10%之间;
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20%之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5%以上;
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5% - 5%;
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的, 但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期, 本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议, 也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况, 自主作出投资决策并自行承担投资风险, 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。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有, 本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“华创证券研究”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场, 请您务必对盈亏风险有清醒的认识, 认真考虑是否进行证券交易。市场有风险, 投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500