

行业周报 (第五十一周)

2019年12月22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

11月全国商品房销售面积增速有所回落,但依然保持正增长,70城新房价格同环比增速继续收窄,我们预计全年楼市平稳收官。开工、拿地、投资等增速都有所回落,全年平稳发展目标基本落地,但考虑到明年销售和拿地预期都会回落,我们预计新开工、投资等增速都会平稳下滑。因城施策指导下适度松绑需求端政策的城市数量逐渐增多,据我们不完全统计,2019年以来各季度因城施策改善城市或者区域数量分别为30、22、13、34个。

上周回顾

上周地产板块上涨4.39%,相对沪深300指数收益为3.15个百分点。细分板块方面,房地产开发上涨4.55%,中介服务上涨4.17%。

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、新大正、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

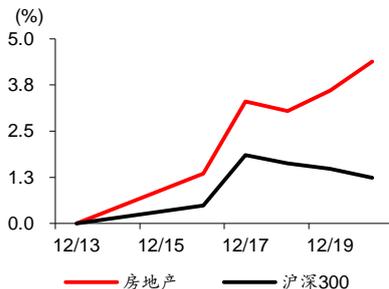
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
当代明诚	600136.SH	25.07
东旭蓝天	000040.SZ	17.33
鲁商发展	600223.SH	16.38
广宇发展	000537.SZ	14.17
*ST富控	600634.SH	14.00
万科A	000002.SZ	12.54
ST银亿	000981.SZ	11.11
凤凰股份	600716.SH	10.05
泛海控股	000046.SZ	9.46
ST新梅	600732.SH	8.63

一周跌幅前十公司

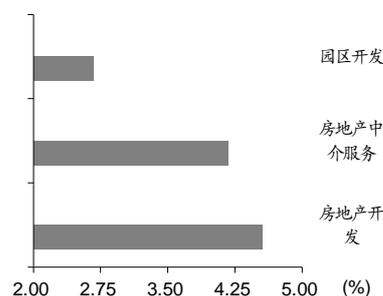
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
退市华业	600240.SH	(40.58)
新大正	002968.SZ	(7.07)
招商积余	001914.SZ	(4.05)
世荣兆业	002016.SZ	(2.93)
祥源文化	600576.SH	(2.13)
嘉凯城	000918.SZ	(1.57)
中国国贸	600007.SH	(1.17)
中迪投资	000609.SZ	(1.16)
华发股份	600325.SH	(0.88)
荣丰控股	000668.SZ	(0.85)

资料来源:华泰证券研究所

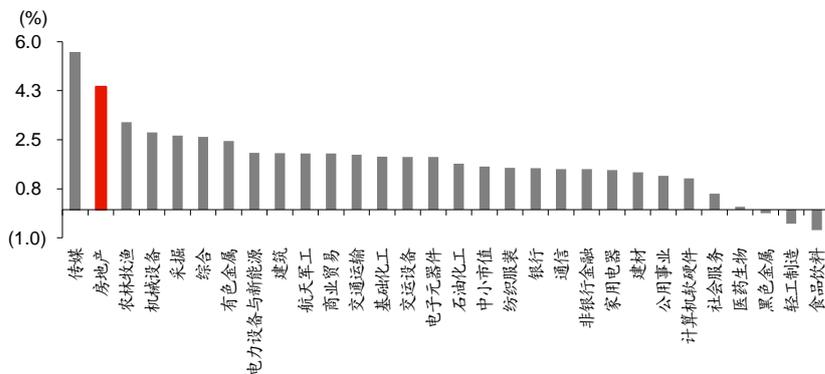
一周内行业走势图



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20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	31.68	32.76~36.40	2.99	3.64	4.39	5.27	10.60	8.70	7.22	6.01
华发股份	600325.SH	买入	7.86	10.13~10.80	1.08	1.35	1.68	2.07	7.28	5.82	4.68	3.80
中南建设	000961.SZ	买入	9.60	10.80~11.88	0.59	1.08	1.90	2.46	16.27	8.89	5.05	3.90
大悦城	000031.SZ	买入	7.17	9.11~9.80	0.35	0.69	0.82	1.02	20.49	10.39	8.74	7.03
招商积余	001914.SZ	买入	19.43	22.31~23.25	1.28	0.44	0.64	0.81	15.18	44.16	30.36	23.99

资料来源:华泰证券研究所

本周观点

根据国家统计局的数据，11 月全国商品房销售面积增速有所回落，但依然保持正增长，连续 5 月正增长下销售面积累计增速进一步扩大。11 月 70 城新建商品住宅价格同比上涨 7.3%，环比上涨 0.3%，分别较 10 月下降 0.7、0.2 个百分点。全国商品房销售量价保持平稳，我们预计全年平稳收官。开工、拿地、投资等增速都有所回落，全年平稳发展目标基本落地，但考虑到明年销售和拿地预期都会回落，我们预计新开工、投资等增速都会平稳下滑。

需求端政策方面，我们认为房地产供给侧改革更加需要需求端保持平稳，因城施策指导下适度松绑需求端政策的城市数量有望逐渐增多。据我们不完全统计，2019 年以来各季度因城施策改善城市或者区域数量分别为 30 个、22 个、13 个、34 个，四季度改善频率明显增加。

四季度以来宏观流动性、中央房地产表述、行业需求端政策出现边际改善。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：招商积余、新大正、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12月14日-12月20日）

时间	城市	政策变化	政策具体内容
12月15日	株洲	人才政策	湖南省株洲市住建局出台《关于进一步推进房地产领域“温暖企业”行动的若干政策》，主要涵盖对于人才购房补贴资格和条件的进一步放宽和对于符合条件购房者的契税和车位补贴的力度加大。
12月18日	广州	限购	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，并满足境内无房的条件，即可购买且只能购买一套住宅。
12月18日	广州	人才政策	花都区推出《广州市花都区人才绿卡申领指南（修订版）》表示，放开在花都区购房需连续缴纳社保6个月的时限要求，申领人凭相关就业或创业证明即可申领人才绿卡。
12月20日	广州	人才政策	广州市黄埔区进一步优化人才购房政策，在黄埔工作半年以上的人才，可不受户籍限制，在黄埔区范围内购买1套商品房；杰出人才、优秀人才等人物，其父母、儿女等亲属，可在黄埔区购1套商品房；港澳居民、新加坡居民，在指定范围购房，亦可享受广州市户籍同等待遇。

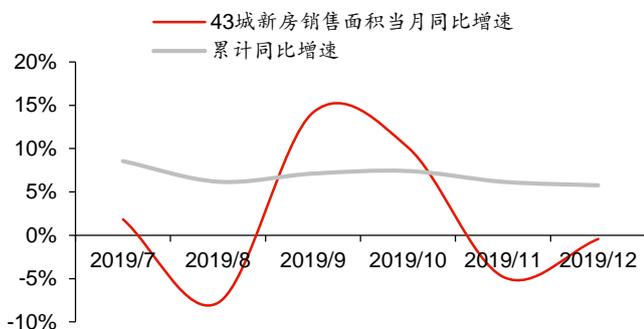
注：红底代表放松类政策变化，灰底代表收紧类政策变化，白底代表中性政策变化。

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

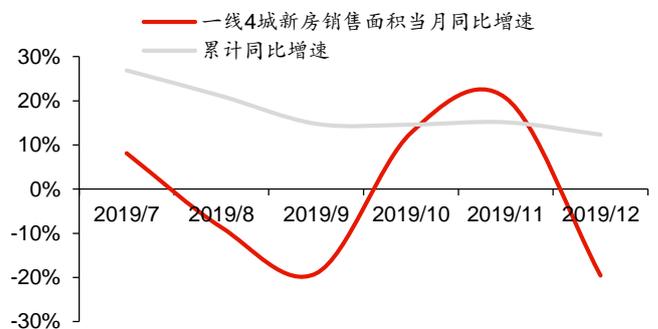
12月1日-20日43城新房销售面积同比持平，其中一线下降20%，二线上升6%，三线下降1%。年初至今43城新房销售面积累计同比上升6%，其中一线上升12%，二线上升20%，三线下降8%。

图表2：43城新房销售面积同比增速



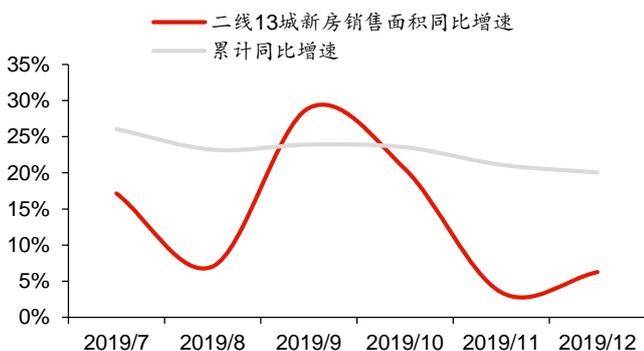
资料来源：Wind，华泰证券研究所

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

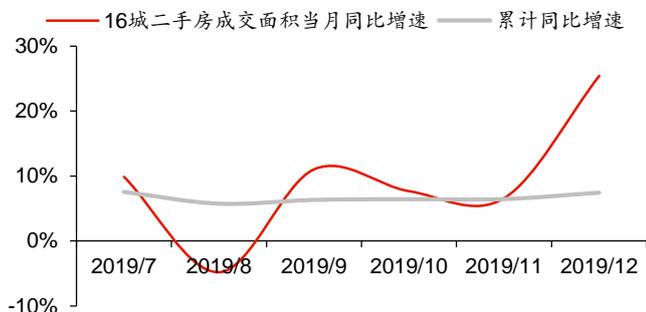
图表5：三线26城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

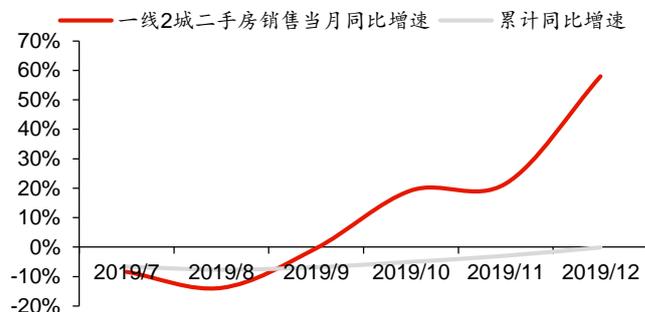
12月1日-20日16城二手房成交面积同比上升25%，其中一线上升58%，二线上升28%，三线下降6%。年初至今16城二手房累计同比上升7%，其中一线持平，二线上升18%，三线下降5%。

图表6：16城二手房成交面积同比增速



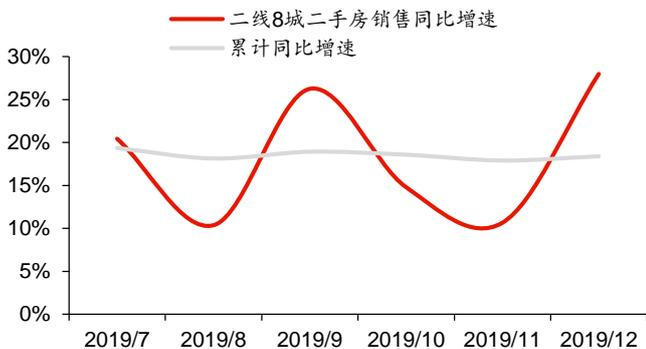
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表7：一线2城二手房成交面积同比增速



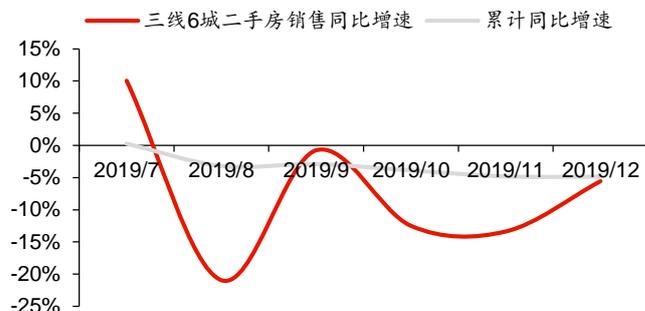
资料来源：Wind，华泰证券研究所

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	-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	34	-17	89	49	70	58	52	15	90	97	-17	43	61	14	-40	43	6	1	65
1911	17	0	30	36	92	59	64	51	62	17	92	89	-31	31	72	12	-54	39	18	-10	58
1912	39	30			161		69	109				90	-22	47	105		-16	39	35	-36	130

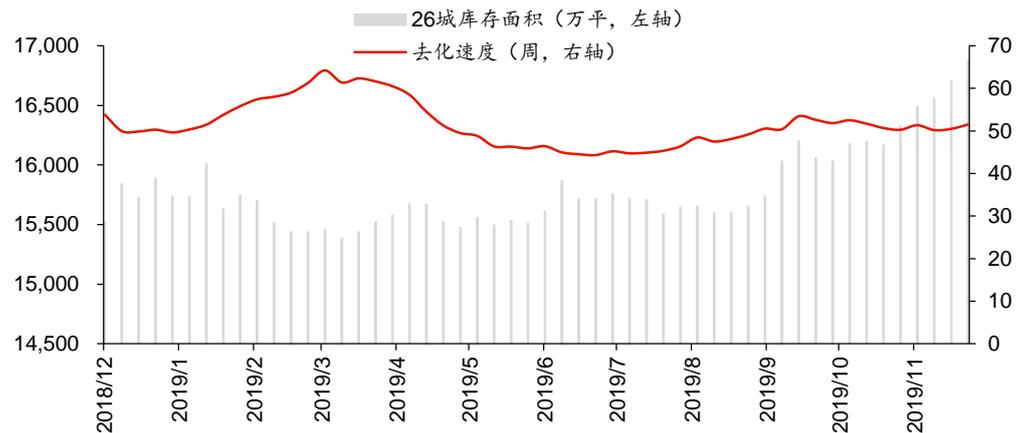
注：表内数据为城市二手房成交套数同比增速，单位为%；12月份数据截至12月20日；成都、南宁、佛山部分时间数据缺失；上海、成都为中指院二手住宅城市全口径，广州为中原二手住宅全市中介网签口径，武汉、天津、济南为链家口径，无锡为Wind二手商品房城市全口径，其余城市为Wind二手住宅城市全口径，部分城市根据不同口径有所修正。部分城市数据暂未更新，总体增速为已更新数据的城市口径。

资料来源：Wind，链家，中原地产，华泰证券研究所

库存与推盘

12月8日-12月15日26城库存面积四周滚动环比上升3%，同比上升11%。其中一线环比上升3%，同比上升3%；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52周，四周滚动环比持平，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1周，同比放缓1周；二线去化速度为34周，四周滚动环比加快1周，同比持平；三线去化速度为72周，四周滚动环比放缓3周，同比加快17周。

图表11：26城库存与去化速度

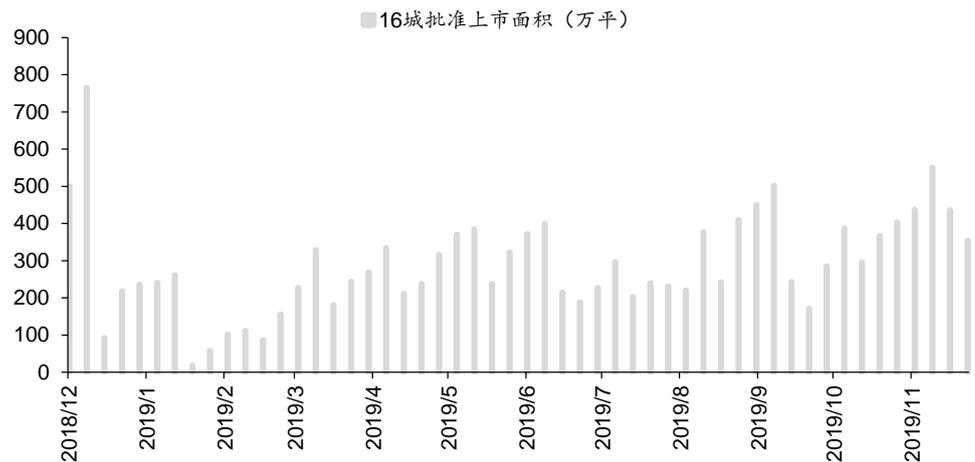


资料来源：中指院，华泰证券研究所

12月8日-12月15日16城推盘面积四周滚动环比上升22%，同比上升6%。

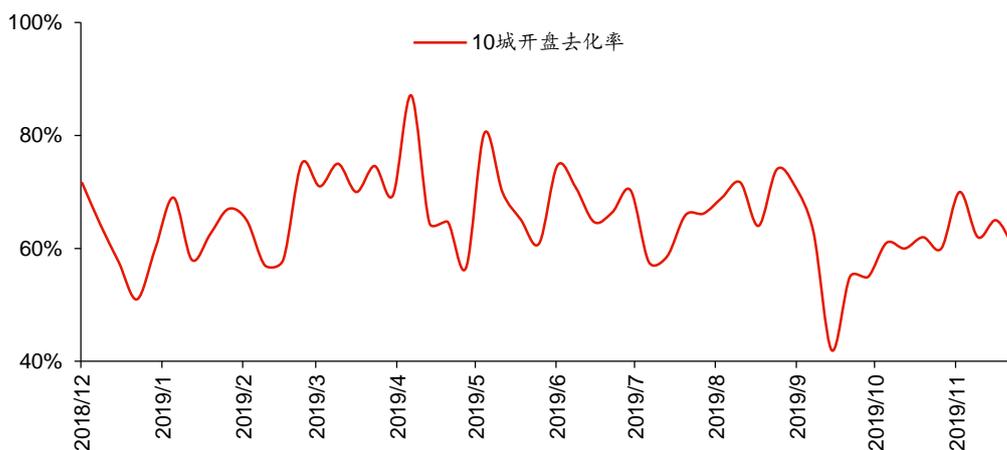
10城新开盘去化率为60%，四周滚动环比上升3.5个百分点。其中一线去化率64%，四周滚动环比上升12.8个百分点；二线去化率58%，四周滚动环比上升2个百分点。

图表12：16城批准上市面积



资料来源：中指院，华泰证券研究所

图表13: 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

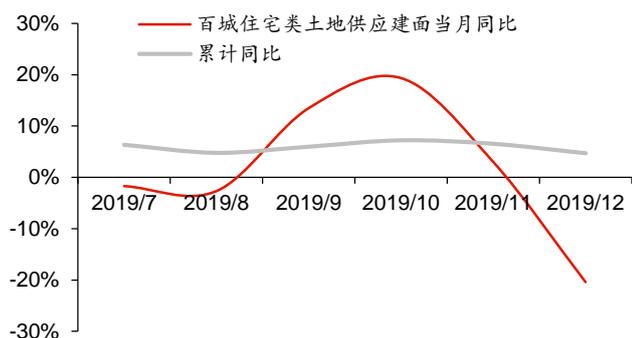
12月1日-12月15日百城住宅类土地供应建面同比下降20%, 年初至今累计同比上升5%, 其中一线上升29%, 二线上升8%, 三线持平。

百城住宅类土地成交建面同比下降43%, 年初至今累计同比上升2%, 其中一线上升13%, 二线上升8%, 三线下降5%。

百城住宅类土地成交楼面价同比上涨11%, 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%。

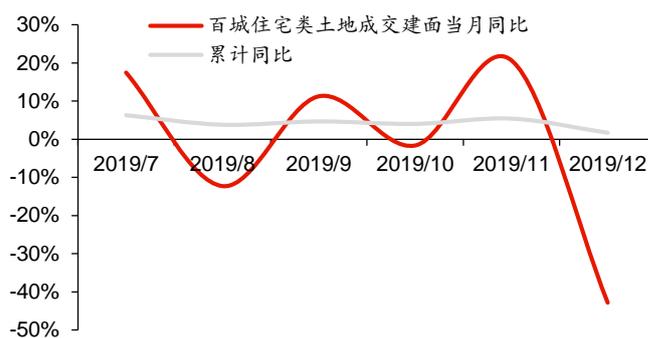
百城住宅类土地溢价率为9%, 环比上升0.9个百分点, 其中一线、二线、三线溢价率分别为8%、7%、15%。

图表14: 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15: 百城住宅类土地成交建面同比增速



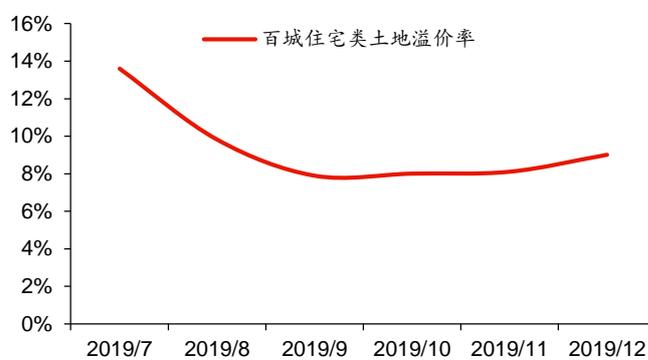
资料来源: Wind, 华泰证券研究所

图表16: 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17: 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18: 重点公司一览表

公司名称	公司代码	评级	12月20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	31.68	32.76-36.40	2.99	3.64	4.39	5.27	10.60	8.70	7.22	6.01
华发股份	600325.SH	买入	7.86	10.13-10.80	1.08	1.35	1.68	2.07	7.28	5.82	4.68	3.80
中南建设	000961.SZ	买入	9.60	10.80-11.88	0.59	1.08	1.90	2.46	16.27	8.89	5.05	3.90
大悦城	000031.SZ	买入	7.17	9.11-9.80	0.35	0.69	0.82	1.02	20.49	10.39	8.74	7.03
招商积余	001914.SZ	买入	19.43	22.31-23.25	1.28	0.44	0.64	0.81	15.18	44.16	30.36	23.99

资料来源: 华泰证券研究所

图表19: 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>
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): 业绩高增长, 逆周期扩张</p>
招商积余 (001914.SZ)	<p>核心观点</p> <p>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。</p> <p>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</p>

资料来源: 华泰证券研究所

行业与公司动态

图表20：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21日	华夏时报	广州全面改造和微改造双管齐下 (点击查看原文)
2019年12月21日	华夏时报	北京租金四连跌已降至两年间冰点价格顺义跌幅最大 (点击查看原文)
2019年12月21日	华夏时报	遍地开花！43天内砸下10个利好 大湾区楼市宽松政策井喷 (点击查看原文)
2019年12月21日	中国证券报	LPR按兵不动 房贷市场将平稳运行 (点击查看原文)
2019年12月21日	21世纪经济报道	年底拿地窗口期来临？房企分化趋势明显 (点击查看原文)
2019年12月20日	财联社	二手房价涨幅超5%可投诉？深圳住建局：解读有误！ (点击查看原文)
2019年12月20日	连云港日报	连云港市出台继承提取住房公积金实施办法 (点击查看原文)
2019年12月20日	中证网	深圳住建局：二手房价格涨幅超5%可投诉系误读 (点击查看原文)
2019年12月20日	新浪福建	厦门楼市呈现回暖趋势 二手住宅日均成交近百套 (点击查看原文)
2019年12月20日	东方网	连平：2020房地产政策不会大幅松动，或局部调整 (点击查看原文)
2019年12月20日	每日经济新闻	凭这两个证就可买房，港澳居民在广州购房政策再放宽！这些城市也出手了 (点击查看原文)
2019年12月20日	大众证券报	70城新建商品住宅价格指数同比增7.3% (点击查看原文)
2019年12月20日	大众证券报	经济学家巴曙松：核心城市小房换大房将成新刚需 (点击查看原文)
2019年12月20日	证券日报	全年商品房成交破15万亿元无悬念 高库存压力短期似消除 (点击查看原文)
2019年12月20日	证券日报	专家：房地产税 短期内开征可能性不大 (点击查看原文)
2019年12月20日	证券日报	楼市调控政策保持稳定性导向 (点击查看原文)
2019年12月20日	证券日报	央行综合运用多种工具 对房地产融资进行逆周期调节 (点击查看原文)
2019年12月20日	中国证券报	物业公司竞相上市 行业集中度料提升 (点击查看原文)
2019年12月20日	21世纪经济报道	“魔幻”涨价的现实结局：深圳狙击二手炒房 (点击查看原文)
2019年12月20日	每日经济新闻	引导民众资产多元化 可消解房价焦虑 (点击查看原文)
2019年12月20日	每日经济新闻	深圳小区控盘涨价？官方对业主掏出史上第一张“黄牌” (点击查看原文)
2019年12月19日	网易房产	李思廉：融资渠道收紧 行业应以保守、防御为主 (点击查看原文)
2019年12月19日	中国证券网	易居：全国百城住宅库存同比连增12个月 房企降价促销压力继续增大 (点击查看原文)
2019年12月19日	上观新闻	上海出台加装电梯政策，12月25日起政府补贴最高可至28万元 (点击查看原文)
2019年12月19日	江门日报	广东：专家为房地产稳健发展建言献策 (点击查看原文)
2019年12月19日	阿思达克	利嘉阁料明年中小型住宅楼价录8至10%升幅 (点击查看原文)
2019年12月19日	中国证券报	深圳楼市何以走出火热行情 (点击查看原文)
2019年12月19日	昆明发布	未来3年，昆明公租房公司计划提供13000间长租公寓 (点击查看原文)
2019年12月19日	和讯网	热点 深圳住建局发文表示严厉打击哄抬房价等违规行为 (点击查看原文)
2019年12月19日	阿思达克	韩正：要围绕稳地价稳房价稳预期目标 做好重点区域房地产调控 (点击查看原文)
2019年12月19日	杭州网	房企发力年终冲刺 上周市区新增5998套供应 6个新盘集中入市 (点击查看原文)
2019年12月19日	证券时报	深圳出台五项措施 严惩哄抬房价者 (点击查看原文)
2019年12月19日	上海证券报	韩正在住房城乡建设部召开座谈会强调 “稳”字当头 做好住房和城乡建设各项工作 (点击查看原文)
2019年12月19日	湖南日报	“房住不炒” 给长沙带来什么 (点击查看原文)
2019年12月19日	证券日报	瞄准3万亿元增量市场 多方“抢滩”大湾区零售物业 (点击查看原文)
2019年12月19日	中国证券报	多家房企超额完成全年销售目标 (点击查看原文)
2019年12月19日	中国证券报	穿越牛熊看楼市：紧盯供求是关键 (点击查看原文)
2019年12月19日	证券时报	房地产信托监管趋严旨在稳定楼市 (点击查看原文)
2019年12月19日	证券时报	韩正：做好重点区域房地产市场调控工作 (点击查看原文)
2019年12月19日	北京青年报	去恶从善 房企内部集中整顿 (点击查看原文)
2019年12月19日	北京青年报	未来楼市需企业不断突破 (点击查看原文)
2019年12月19日	北京青年报	市场下行 质量问题不容忽视 (点击查看原文)
2019年12月19日	文汇报	沪写字楼空置率料达25% (点击查看原文)
2019年12月19日	文汇报	港岛两盘抢客争报佳音 (点击查看原文)
2019年12月19日	第一财经日报	破解基层治理难题 “大物业”助力政府实现精细化 (点击查看原文)
2019年12月19日	经济参考报	多家上市房企陆续发债融资 (点击查看原文)
2019年12月19日	经济参考报	机构：预计2020年北京写字楼租金 水平或继续下降 (点击查看原文)
2019年12月19日	经济参考报	2020年楼市预计继续平稳走势 (点击查看原文)
2019年12月19日	券商中国	凭证件即可购一套房！港澳人士在广州购房政策再放宽，这些城市已松绑港澳居民购房条件 (点击查看原文)
2019年12月19日	和讯网	31省份前11月房地产开发投资排行榜：17地增速超全国 (点击查看原文)
2019年12月19日	财经网	楼市“松绑”真相：地方政策频频微调 中央重申“房住不炒” (点击查看原文)
2019年12月18日	时代在线	广州二手房调查：大面积降价，调低20万仍卖不出去 (点击查看原文)
2019年12月18日	中证网	推进管理模式创新与智能化应用 深圳高端写字楼在分化市中“逆势”发展 (点击查看原文)
2019年12月18日	阿思达克	陈帆：土地供求缺口是否续收窄需再推算 空置税立法审议存风险 (点击查看原文)
2019年12月18日	财联社	北京甲级写字楼新增供应创历史新高 租金现近十年最大降幅 (点击查看原文)
2019年12月18日	中国建设新闻网	房企年关“优化”背后 融资与偿债压力叠加 (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18日	中证网	戴德梁行：四季度北京写字楼租赁市场较前三个季度略有回暖 (点击查看原文)
2019年12月18日	财联社	住建部：2019年全国棚改计划新开工289万套 (点击查看原文)
2019年12月18日	阿思达克	运输及房屋局将发表《长远房屋策略2019年周年进度报告》 (点击查看原文)
2019年12月18日	华夏时报	三季度一线城市空置率超15% 商办市场进入新一轮调整期 (点击查看原文)
2019年12月18日	广州日报	港澳人士在广州购房限制再放松，购首套住房仅需提交身份证和通行证 (点击查看原文)
2019年12月18日	房天下产业网	11月龙头房企业绩表现乏力 拿地融资规模扩大 (点击查看原文)
2019年12月18日	金融界	2020楼市政策将走向定向宽松 (点击查看原文)
2019年12月18日	和讯网	第一太平戴维斯李想：今年北京甲级写字楼市场或面临拐点 (点击查看原文)
2019年12月18日	中国基金网	今年地产调控已达575次远超去年 房企生存压力不减 (点击查看原文)
2019年12月18日	上海证券报	越大越能赚房地产业“马太效应”愈发明显 (点击查看原文)
2019年12月18日	证券日报	11月份楼市调控目标有效落实 专家预计楼市降温将延续 (点击查看原文)
2019年12月18日	第一财经日报	地产调控政策颁发超过500次 房企生存压力不减 (点击查看原文)
2019年12月18日	文汇报	美联：明年新盘供应达2.7万伙 (点击查看原文)
2019年12月17日	中证网	报告预计未来十年房价年均涨幅将回落至5%以内 (点击查看原文)
2019年12月17日	中国网	济南新房价格4连降二手房8连降 11月份新房价格环比下降0.7% (点击查看原文)
2019年12月17日	腾讯网	新房去化压力加重，房产经纪平台发力下沉市场，市占率成竞争重心 (点击查看原文)
2019年12月17日	中证网	58同城：预计2020年租赁政策将会在更多城市落地 (点击查看原文)
2019年12月17日	界面	机构：北上广深4001-6000元/月的租赁房源占比最高 (点击查看原文)
2019年12月17日	和讯网	“N+1”不是群租房 治理不该一刀切 (点击查看原文)
2019年12月17日	21世纪经济报道	楼市“低调闯关”：33城二手房价环比下跌 房企继续以价换量 (点击查看原文)
2019年12月17日	和讯网	2019年北京租赁房源供应全国居首 成都租房需求超沪深 (点击查看原文)
2019年12月17日	中国甘肃网	新建商品房“交房即交证” 昆明即日启动 (点击查看原文)
2019年12月17日	福州新闻网	闽清警民恳谈会搭起“连心桥” (点击查看原文)
2019年12月17日	和讯网	热点 从统计局70城数据预测楼市：四季度房企投资换挡依然在持续 (点击查看原文)
2019年12月17日	人民网	8家房地产机构被责令整改 (点击查看原文)
2019年12月17日	中国经济网	长沙：“降温”的二手房与上涨的地价 (点击查看原文)
2019年12月17日	和讯网	南京年内第二次出现新房环比下跌 (点击查看原文)
2019年12月17日	时代周报	南沙推人才购房新政 引外地客秒签 (点击查看原文)
2019年12月17日	金融界	11月份全国房价走势总体平稳 (点击查看原文)
2019年12月17日	中国证券报	今年北京豪宅交易回暖 签约金额增近五成 (点击查看原文)
2019年12月17日	21世纪经济报道	一线城市写字楼寒潮：空置率上升租金下跌 (点击查看原文)
2019年12月17日	第一财经日报	11月房价走势总体平稳，新房价格上涨城市减少6个 (点击查看原文)
2019年12月17日	经济参考报	构筑楼市三稳长效机制 (点击查看原文)
2019年12月17日	经济参考报	以价换量 连续两个月超30城二手房价下跌 (点击查看原文)
2019年12月16日	中国网地产	机构：上周北京新建住宅市场成交额50.92亿元 环比下跌7.6% (点击查看原文)
2019年12月16日	券商中国	深圳二手房连续3个月“发烧”！11月全国房价继续降温，这座一线城市跌进跌幅榜前10 (点击查看原文)
2019年12月16日	新华网	因城施策，“稳”字当头——透视11月70个大中城市房价走势 (点击查看原文)
2019年12月16日	中华写字楼网	新增房源和新增客源出现同时下跌，市场继续降温 (点击查看原文)
2019年12月16日	长江日报	楼宇经济点燃高质量发展新引擎 (点击查看原文)
2019年12月16日	财联社	北京限购降价潮来袭 部分项目跌幅超20% (点击查看原文)
2019年12月16日	中证网	58同城张波：房企四季度“抢收”现象普遍 商品房成交全年破15万亿元无悬念 (点击查看原文)
2019年12月16日	中国证券报	创年内纪录！新房房价下跌的大中城市增至21个，广州进跌幅前十，还有这么多省会城市 (点击查看原文)
2019年12月16日	和讯网	统计局：11月一线城市一、二手房价格环比涨幅均扩大，二三线涨幅回落 (点击查看原文)
2019年12月16日	金融界	房住不炒稳定大局 (点击查看原文)
2019年12月16日	财联社	中国1-11月房地产开发投资同比增长10.2% (点击查看原文)
2019年12月16日	证券时报网	统计局：11月4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6% (点击查看原文)
2019年12月16日	财联社	统计局：11月70个大中城市中有44城新房价格环比上涨 (点击查看原文)
2019年12月16日	每日经济新闻	楼市进入静淡时期 各线城市成交环比均降 (点击查看原文)
2019年12月16日	中国证券报	人口聚集资源集中房价上涨 高原省会城市西宁楼市调查 (点击查看原文)
2019年12月16日	中国证券报	多地推出租房落户政策 (点击查看原文)

资料来源：财汇资讯、华泰证券研究所

图表21：公司动态

公司	公告日期	具体内容
万科 A	2019-12-20	万科 A：简式权益变动报告书 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-20\5815263.pdf
	2019-12-20	万科 A：关于股东权益变动的提示性公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-20\5815262.pdf
	2019-12-18	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\2019-12-18\5803718.pdf
大悦城	2019-12-21	关于非公开发行股份募集配套资金事项的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-21\5815793.pdf
	2019-12-20	关于为控股子公司成都中金澍茂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\2019-12\2019-12-20\5815084.pdf
	2019-12-18	关于控股子公司为控股子公司北京中粮广场发展有限公司提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-18\5803683.pdf
	2019-12-18	关于控股子公司为控股子公司熙安有限公司提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-18\5803684.pdf
华侨城 A	2019-12-21	华侨城 A：关于公司董事、高级管理人员减持股份的预披露公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-21\5817141.pdf
	2019-12-18	华侨城 A：关于完成厦门华侨城润禹投资合伙企业（有限合伙）的私募基金备案登记的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-18\5802597.pdf
金融街	2019-12-17	关于为全资子公司债务融资提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-17\5800513.pdf
金科股份	2019-12-19	关于控股子公司取消部分担保额度及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\2019-12\2019-12-19\5805075.pdf
	2019-12-18	北京市中伦（重庆）律师事务所关于公司卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划的法律意见书 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-18\5803711.pdf
	2019-12-18	关于向合格投资者公开发行公司债券获得中国证监会核准批复的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-18\5803712.pdf
	2019-12-18	关于召开 2019 年第十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\2019-12-18\5803713.pdf
中南建设	2019-12-21	中山证券有限责任公司关于公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）临时受托管理事务报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-21\5817457.pdf
	2019-12-18	关于为常熟中南金锦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\2019-12-18\5803710.pdf
	2019-12-17	关于公司控股股东持股质押的公告（12月17日） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-17\5800536.pdf
招商积余	2019-12-20	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\2019-12-20\5813996.pdf
	2019-12-16	中航善达：关于变更公司证券简称及证券代码的实施公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-16\5798742.pdf
城建发展	2019-12-21	城建发展关于竞得安徽省黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-13-20、B-13-22 地块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\2019-12-21\5815857.pdf
	2019-12-18	城建发展公司章程 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-18\5802431.pdf
华发股份	2019-12-20	华发股份澄清说明公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-20\5814747.pdf
金地集团	2019-12-21	金地集团公司章程（2019 年 12 月修订） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-21\5817421.pdf
	2019-12-21	金地集团 2019 年第三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\2019-12-21\5817420.pdf
	2019-12-21	金地集团 2019 年第三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\2019-12-21\5817419.pdf
	2019-12-17	金地集团关于召开 2019 年第三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\2019-12-17\5799520.pdf
蓝光发展	2019-12-21	蓝光发展关于召开 2020 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\2019-12\2019-12-21\5816986.pdf
	2019-12-21	蓝光发展第七届董事会第三十一次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-12\2019-12-21\5816981.pdf

公司	公告日期	具体内容
	2019-12-21	蓝光发展独立董事关于第七届董事会第三十一次会议相关议案的独立意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-21/5816982.pdf
	2019-12-21	蓝光发展关于公司拟提供对外担保的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-21/5816983.pdf
	2019-12-21	蓝光发展 2019 年第十三次临时股东大会的法律意见书 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-21/5816979.pdf
	2019-12-21	蓝光发展 2019 年第十三次临时股东大会决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-21/5816980.pdf
	2019-12-20	蓝光发展关联交易进展情况公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-20/5814480.pdf
	2019-12-20	蓝光发展关于提供担保进展情况的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-20/5814481.pdf
	2019-12-17	蓝光发展 2019 年非公开发行公司债券（第二期）发行结果公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESHTOCK/2019/2019-12/2019-12-17/5800858.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