

房地产行业周报

稳经济诉求再加强，逆周期调控力度加大

推荐（维持）

投资要点:

- **房地产行业数据:** 上周(20/2/15-20/2/21)主流45城一手房成交114万平米,环比+157%;其中,一二线环比+167%、三四线环比+106%;2月截至上周一手房月成交同比-80%,较1月下降62pct,其中一二线同比-75%、三四线同比-91%,分别较1月-59pct和-64pct。上周14个重点城市二手房成交23万平米,环比+65%;2月截至上周累计成交同比-74%,较1月下降64pct。库存方面,受疫情持续影响,主流城市售楼处暂停开放,上周15城推盘仅54万方,对应周成交/推盘比为0.99倍,低于1月的1.06倍。截至上周末,15城可售面积8,521万平米,环比+0.01%;3个月移动平均去化月数为12.3个月,环比上升0.8个月,目前行业处于加库存阶段,但依然处于低库存阶段,并本轮加库存过程料将较为纠结。目前疫情下的推盘和销售仍在低位恢复过程中。
- **主要政策新闻:** 国务院常务会议提出阶段性减免企业养老、失业、工伤保险单位缴费,实施企业缓缴住房公积金政策。统计局坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。央行指出不将房地产作为短期刺激经济的手段。央行发布2月LPR报价,5年期LPR为4.75%,此前为4.8%。央行指出要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性,继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制。央行刘国强提到未来将适时适度对存款基准利率进行调整。中山为应届生准备安居房,落户就业享3年社保补贴。广州受疫情影响企业人群可降低住房公积金缴存比例。苏州调整超过市场指导价报价规则。驻马店市调整住房公积金贷款首付比例、实行购房补助政策、适度下调个人住房按揭贷款利率等。佛山受疫情影响未能按时足额缴存住房公积金,可在疫情防控解除后3个月内完成补缴。物管方面,浙江省、陕西省、山东省、海南省、宁波市、河南省、成都市等地方相继出台物业管理补助政策,加大对物业服务企业扶持力度。
- **公司动态跟踪:** 荣盛发展2019年实现营收709.5亿元(+26%),归母净利润91亿元(+20%);金科股份发行23亿元公司债券;卓越共赢计划一期持股计划截至2020年2月20日,已累计买入金科股份股票共计5,152万股,占公司总股本的0.96%,成交均价6.58元/股;金地集团发行2020年度第一期超短期融资券,本期债券实际发行金额发行10亿元,票面利率2.83%,发行期限270天;华夏幸福拟面向合格投资者发行规模不超过50亿元。
- **一周板块回顾:** 板块表现方面,SW房地产指数上涨0.22%,沪深300指数上涨4.06%,相对收益为-3.83%,板块表现弱于大盘,在28个板块排名中排第28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:九龙山、万业企业、实达集团、中天城投、*ST新梅,上周涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为中南建设、万科A、新城控股、蓝光发展、保利地产。
- **投资建议:** 房地产开发方面,肺炎疫情对全年销售形成一定负面影响,但近期政府稳经济诉求进一步加强,财政与货币也更趋积极,地方“一城一策”密集接力,经济、财政、地产三大政策放松信号力度加强,预计逆周期调控力度将进一步加大,在板块低估值下料将进一步增强估值向上弹性;物业管理方面,肺炎疫情短期对于基本面形成略微负面影响,但中长期行业价值逐步获得社会认可,业主体验感增强有利收缴率、物业费提升,快速建立优质品牌利于集中度提升,并且深圳、杭州等多地密集推出补助政策,望有效对冲短期负面影响,并预计后续将有更多城市跟进。我们重申板块推荐评级,并优选优质房企和优质物管企业,推荐:1)住宅开发:融创中国、万科A、保利地产、金地集团、金科股份、旭辉控股、阳光城、中南建设、荣盛发展、蓝光发展、华夏幸福,建议关注:世茂房地产等;2)物业管理:招商积余、绿城服务、保利物业、新大正,建议关注:碧桂园服务、永升生活服务、新城悦服务、雅生活服务;3)商业地产:大悦城、新城控股,建议关注:龙湖集团、华润置地等。
- **风险提示:** 新冠肺炎疫情超预期、房地产调控和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

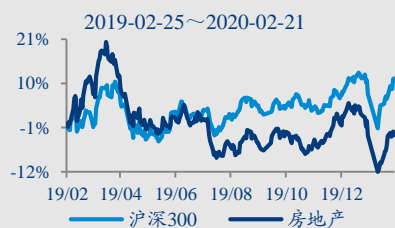
执业编号:S0360516120001

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	132	3.48
总市值(亿元)	22,234.04	3.21
流通市值(亿元)	19,737.35	3.91

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	-3.49	2.15	2.56
相对表现	-3.92	-7.23	-15.32



相关研究报告

《杭州物管补助政策点评:补助政策接踵而至,物管行业价值再认识》

2020-02-10

《房地产行业政策点评:中央加大宏观政策调节力度,地方密集出台地产支持政策》

2020-02-13

《房地产行业周报:逆周期政策力度加大,重申板块行业性机会》

2020-02-16

目录

一、行业数据.....	4
(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+157%, 月成交同比-80%, 一二线同比-75%、三四线同比-91%	4
1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 157%, 一二线环比上升 167%、三四线环比上升 106%.....	4
2、成交月同比: 2 月 45 城月成交同比下降 80%, 一二线同比下降 75%、三四线同比下降 91%.....	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+65%, 2 月月成交同比-74%、较上月-64pct.....	7
(三) 新房库存: 疫情影响下 15 城上周推盘 54 万方, 可售面积环比+0.01%、去化月数环比上升 0.8 个月	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告.....	16
四、板块行情回顾.....	19
五、风险提示: 新冠肺炎疫情影响超预期、房地产调控和融资政策超预期收紧	20

图表目录

图表 1、14-20 年周均成交面积&20 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.....	19
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	19

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 45 城周成交环比+157%，月成交同比-80%，一二线同比-75%、三四线同比-91%

1、成交周环比: 上周 45 城周成交环比上升 157%，一二线环比上升 167%、三四线环比上升 106%

上周(2.15-2.21)45 个重点城市新房合计成交 113.6 万平米，环比上升 157.4%，较 19 年周均成交 622.9 万平米下降 80.4%，较本年周均成交 267.9 万平米下降 81.8%。

其中一二线城市合计成交 99.5 万平米，环比上升 166.9%，较 19 年周均成交 466.5 万平米下降 75.9%，较本年周均成交 206.1 万平米下降 78.7%。三四线城市合计成交 14.1 万平米，环比上升 105.7%，较 19 年周均成交 156.4 万平米下降 91.5%，较本年周均成交 61.8 万平米下降 91%。

按照更细分城市能级来看，

上周(2.15-2.21)4 个一线城市新房合计成交 37.7 万平米，环比上升 105.4%，较 19 年周均成交 88.9 万平米下降 55%，较本年周均成交 38.9 万平米下降 57.6%。

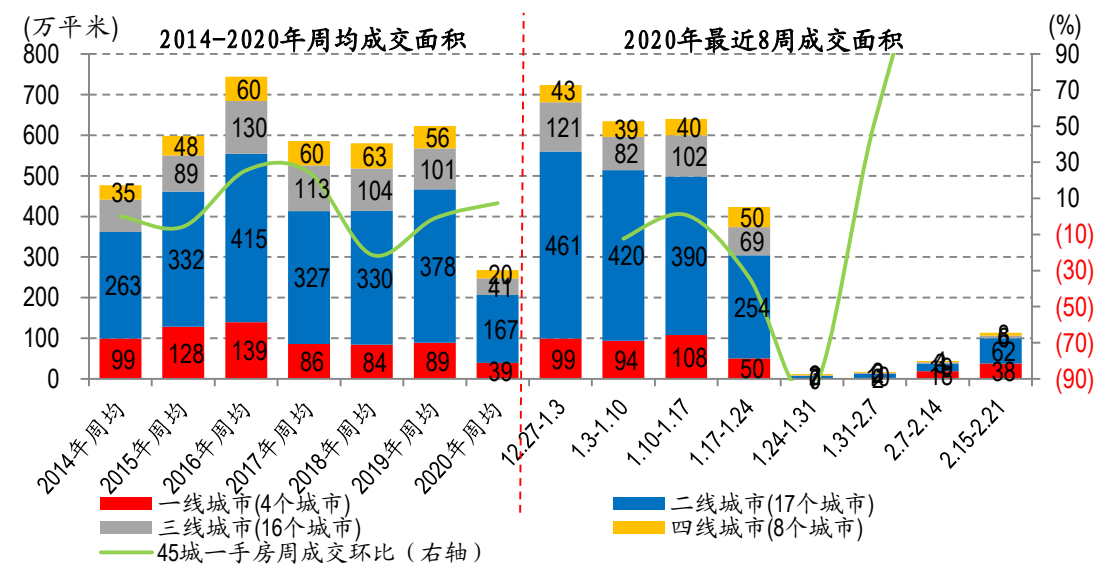
上周(2.15-2.21)17 个二线城市新房合计成交 61.8 万平米，环比上升 226.4%，较 19 年周均成交 377.6 万平米下降 81.3%，较本年周均成交 167.3 万平米下降 83.6%。

上周(2.15-2.21)16 个三线城市新房合计成交 6.4 万平米，环比上升 95.4%，较 19 年周均成交 100.7 万平米下降 93.8%，较本年周均成交 41.3 万平米下降 93.6%。

上周(2.15-2.21)8 个四线城市新房合计成交 7.7 万平米，环比上升 115.2%，较 19 年周均成交 55.7 万平米下降 87.7%，较本年周均成交 20.5 万平米下降 86.2%。

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、14-20 年周均成交面积&20 年最近 8 周成交面积



资料来源: Wind, 华创证券

2、成交月同比：2月45城月成交同比下降80%，一二线同比下降75%、三四线同比下降91%

2月(2.1-2.21)45个重点城市截止上周一手房合计成交174.9万平方米，较1月同期环比下降90.6%，较去年2月同期同比下降80%。其中当月成交同比较1月下降61.5pct；年初累计至今成交0.2亿平米，同比下降34.9%。

其中一二线城市合计成交149.3万平方米，较1月同期环比下降89.7%，较去年2月同期同比下降74.9%，其中当月成交同比较1月下降59.2pct；年初累计至今成交1651万平方米，同比下降30.5%。三四线城市合计成交25.6万平方米，较1月同期环比下降93.9%，较去年2月同期同比下降90.8%，其中当月成交同比较1月下降64.2pct；年初累计至今成交475.6万平方米，同比下降46.5%。

按照更细分城市能级来看，

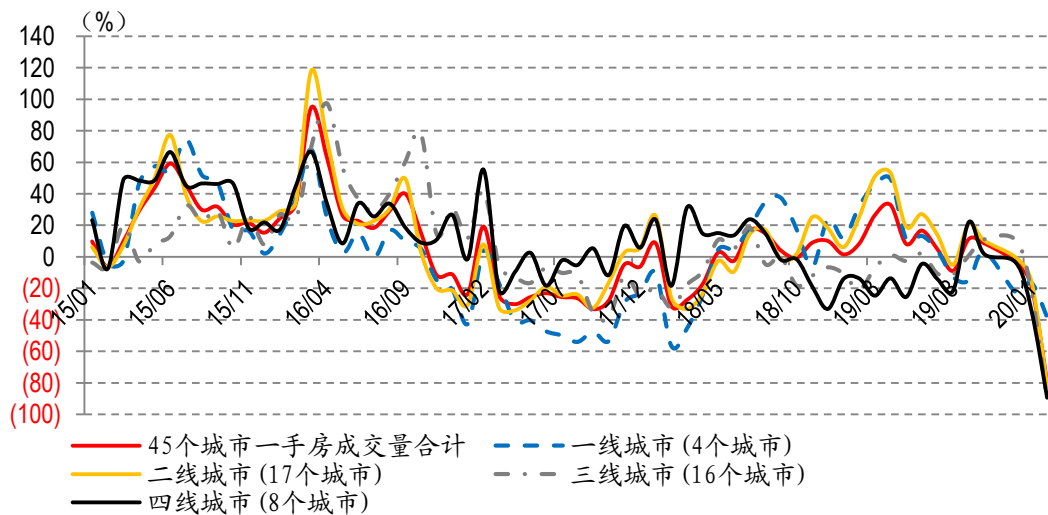
2月(2.1-2.21)4个一线城市截止上周一手房合计成交58.2万平方米，环比1月下降78.9%，较去年2月同比下降38.5%，其中当月成交同比较1月下降22pct；年初累计至今成交341.3万平方米，同比下降21.3%。

2月(2.1-2.21)17个二线城市截止上周一手房合计成交91.1万平方米，环比1月下降92.2%，较去年2月同比下降81.8%，其中当月成交同比较1月下降66.3pct；年初累计至今成交1309.6万平方米，同比下降32.6%。

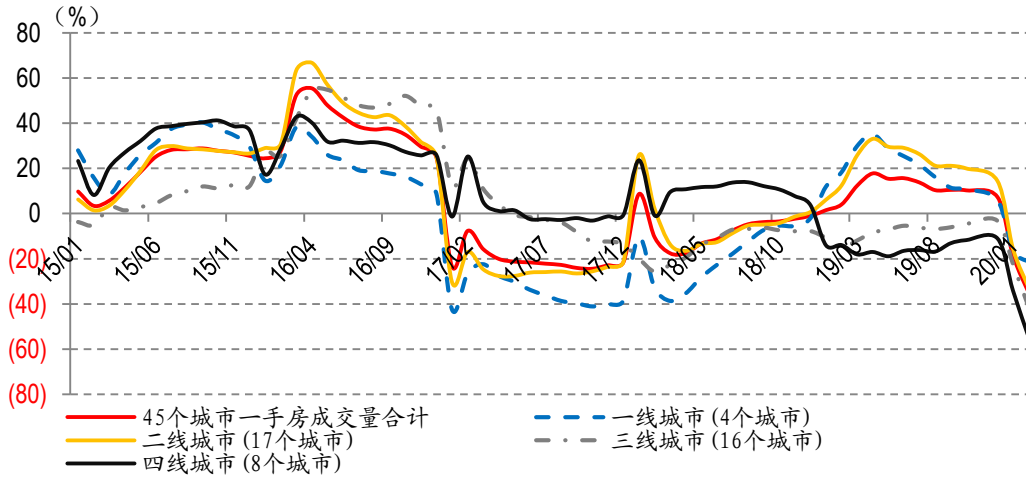
2月(2.1-2.21)16个三线城市截止上周一手房合计成交11.6万平方米，环比1月下降96%，较去年2月同比下降92%，其中当月成交同比较1月下降69.9pct；年初累计至今成交312.3万平方米，同比下降41.1%。

2月(2.1-2.21)8个四线城市截止上周一手房合计成交14万平方米，环比1月下降89.5%，较去年2月同比下降89.5%，其中当月成交同比较1月下降55.4pct；年初累计至今成交163.2万平方米，同比下降54.6%。

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	114	157.4	175	(90.6)	(80.0)	2,127	(34.9)
一线城市	38	105.4	58	(78.9)	(38.5)	341	(21.3)
二线城市	62	226.4	91	(92.2)	(81.8)	1,310	(32.6)
三线城市	6	95.4	12	(96.0)	(92.0)	530	(41.1)
四线城市	8	115.2	14	(89.5)	(89.5)	163	(54.6)
一线城市							
北京	11	36.9	19	(78.6)	26.9	72	47.6
上海	7	22.7	14	(87.1)	(69.7)	209	(38.7)
广州	9	453.5	11	(76.7)	(56.3)	111	(48.2)
深圳	11	263.7	15	(55.6)	62.2	42	18.6
二线城市							
杭州	2	NA	2	(97.6)	(91.8)	93	(22.8)
南京	17	256.4	22	(61.7)	66.1	83	(1.4)
武汉	0	NA	0	NA	NA	187	(18.1)
苏州	9	101.2	14	(77.9)	(43.5)	116	(25.3)
济南	5	313.2	6	(91.0)	(79.0)	113	(27.7)
成都	8	NA	15	(93.6)	(81.9)	361	(26.5)
青岛	9	305.1	11	(86.0)	(54.6)	133	(28.6)
宁波	0	477.1	0	(99.8)	(99.1)	53	(5.2)
福州	3	23.2	6	(64.5)	(53.8)	46	(44.0)
南宁	0	(85.2)	1	(99.5)	(99.1)	228	(48.3)
南昌	0	NA	0	NA	(100.0)	51	(100.0)

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平米)	环比上周 (%)	当月累计成交量 (万平米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平米)	累计同比 (%)
三线城市							
泉州	1	238.0	1	(93.5)	(94.1)	48	(61.0)
扬州	0	4,078.2	1	(97.4)	(93.7)	35	(33.0)
常州	0	NA	0	(99.1)	(98.0)	53	(28.5)
襄阳	0	NA	0	NA	(100.0)	22	(100.0)
绍兴	1	780.1	1	(86.7)	(74.3)	17	(25.9)
惠州	1	182.9	1	(93.6)	(80.6)	31	(31.3)
泰州	0	NA	0	(100.0)	(100.0)	8	(32.5)
镇江	0	52.4	1	(96.9)	(94.2)	80	(54.6)
金华	0	NA	0	(95.9)	(85.7)	8	24.2
淮安	1	(15.8)	3	(93.3)	(88.2)	95	(39.6)
芜湖	0	NA	0	NA	(100.0)	8	(100.0)
四线城市							
安庆	0	NA	0	NA	(100.0)	18	(100.0)
汕头	3	87.7	5	(28.4)	(48.1)	28	(53.9)
连云港	1	(15.5)	4	(89.9)	(89.5)	79	(42.4)
韶关	1	50.7	2	(78.7)	(73.1)	18	(34.9)
吉林	0	NA	0	NA	(100.0)	15	(100.0)
莆田	3	7,839.8	3	(65.9)	(69.2)	33	(58.2)
淮南	0	24.3	1	(91.5)	(89.7)	25	(61.9)

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+65%, 2 月月成交同比-74%、较上月-64pct

上周(2.15-2.21)14 个重点城市二手房房合计成交 22.6 万平米, 环比上升 65.1%; 2 月截至上周累计成交 40.8 万平米, 较 1 月同期环比下降 90.8%, 较去年 2 月同期同比下降 73.6%, 其中当月成交同比较 1 月下降 64.1pct; 年初累计至今成交 491 万平米, 同比下降 24.7%。

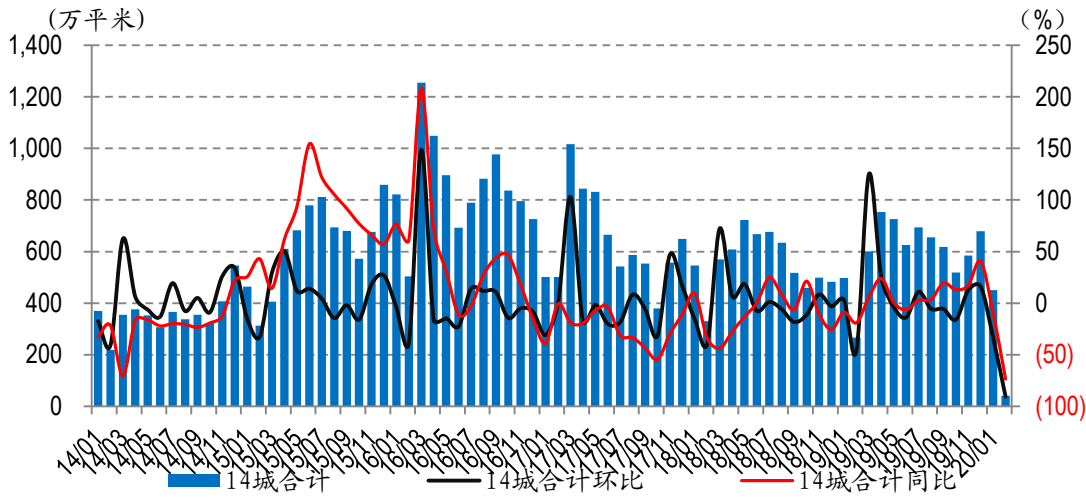
按照更细分城市能级来看,

上周(2.15-2.21)2 个一线城市二手房房合计成交 13.5 万平米, 环比上升 39.9%; 2 月截至上周累计成交 26.5 万平米, 较 1 月同期环比下降 82.1%, 较去年 2 月同期同比下降 35.7%, 其中当月成交同比较 1 月下降 41.5pct; 年初累计至今成交 177.2 万平米, 同比下降 3.6%。

上周(2.15-2.21)8 个二线城市二手房房合计成交 7.9 万平米, 环比上升 115.7%; 2 月截至上周累计成交 12.5 万平米, 较 1 月同期环比下降 95.3%, 较去年 2 月同期同比下降 87.7%, 其中当月成交同比较 1 月下降 70pct; 年初累计至今成交 280.9 万平米, 同比下降 34.3%。

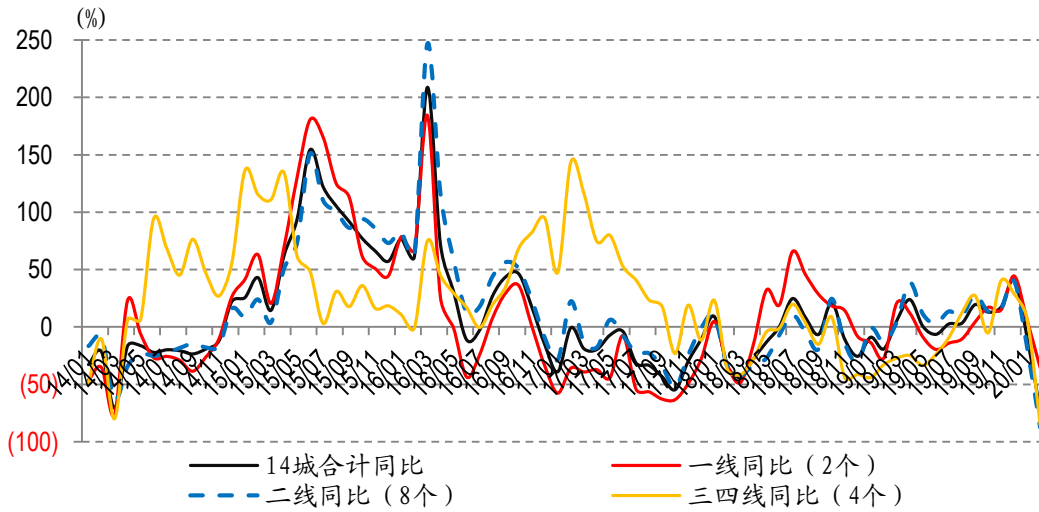
上周(2.15-2.21)4 个三四线城市二手房房合计成交 1.2 万平米, 环比上升 218.8%; 2 月截至上周累计成交 1.7 万平米, 较 1 月同期环比下降 94.4%, 较去年 2 月同期同比下降 85.6%, 其中当月成交同比较 1 月下降 92.5pct; 年初累计至今成交 32.9 万平米, 同比下降 19.7%。

图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比

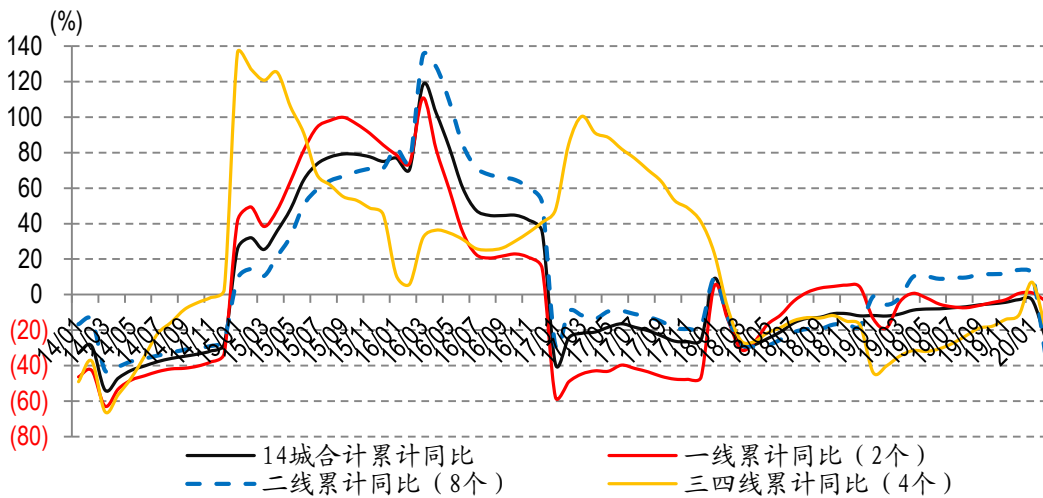


资料来源: Wind, 华创证券

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	22.6	65.1	40.8	(90.8)	(73.6)	491.0	(24.7)
一线城市	13.5	39.9	26.5	(82.1)	(35.7)	177.2	(3.6)
二线城市	7.9	115.7	12.5	(95.3)	(87.7)	280.9	(34.3)
三四线城市	1.2	218.8	1.7	(94.4)	(85.6)	32.9	(19.7)
一线城市							
北京	9.2	19.3	19.5	(76.1)	(37.7)	102.5	(14.9)
深圳	4.3	121.0	7.0	(89.4)	(29.5)	74.7	18.0
二线城市							
杭州	0.2	NA	0.2	(99.3)	(97.9)	33.1	(39.7)
南京	1.2	55.1	2.4	(95.9)	(86.2)	59.3	3.6
苏州	1.8	274.9	2.3	(95.9)	(93.3)	60.8	(51.6)
青岛	2.4	79.0	3.9	(88.6)	(63.0)	38.3	(1.6)
无锡	0.5	64.4	0.8	(97.4)	(91.3)	33.4	(15.1)
大连	0.0	NA	0.0	NA	(100.0)	0.0	(100.0)
南宁	0.1	(6.1)	0.5	(97.2)	(93.0)	18.5	(48.3)
厦门	1.7	140.6	2.5	(92.8)	(77.4)	37.5	(22.9)
三四线城市							
扬州	0.0	81.5	0.0	(99.7)	(99.4)	9.2	(37.4)
岳阳	0.3	204.0	0.4	(91.4)	(78.9)	4.7	(38.1)
金华	0.0	NA	0.0	NA	NA	13.1	93.6
江门	0.9	228.0	1.3	(70.8)	(57.8)	5.9	(50.5)

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(%)
张家港	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

资料来源: Wind, 华创证券

(三) 新房库存: 疫情影响下 15 城上周推盘 54 万方, 可售面积环比+0.01%、去化月数环比上升 0.8 个月

上周(2020/2/15-2020/2/21) 15 个重点城市合计推盘 54.1 万平方米, 环比上升 297%, 仍受疫情影响; 对应上述城市合计成交 53.5 万平方米, 环比上升 167%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 0.99 倍, 低于 1 月的 1.06 倍。

上周末(2020/2/21) 15 个重点城市合计住宅可售面积为 8,521.2 万平方米, 环比上升 0.01%。其中, 一线城市合计可售面积为 2852.1 万平方米, 环比上升 0.1%。北上广深可售面积环比变化分别为-0.1%、+0.2%、+0.2%、-0.2%。二线城市合计可售面积为 4100.1 万平方米, 环比上升 0%。三线城市合计可售面积为 1568.9 万平方米, 环比下降 0.2%。

上周末(2020/2/21) 15 个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 12.3 个月, 环比上升 0.8 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 13.6 个月, 环比上升 0.9 个月。北上广深去化月数分别为 21.2 个月、9.7 个月、14.8 个月、8.7 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 9.7 个月, 环比上升 0.6 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 25.5 个月, 环比上升 1.9 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

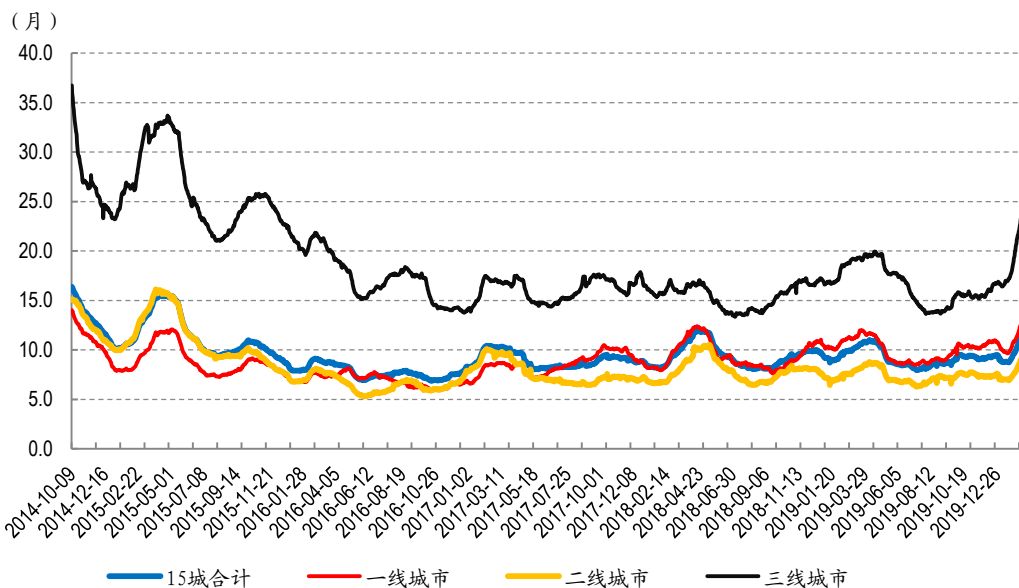
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3 个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3 个月移动平均)	环比(个月)
15 城合计	8,521	0.01	23.1	(6.63)	12.3	0.82
一线城市	2,852	0.07	7.0	(6.72)	13.6	0.92
二线城市	4,100	0.04	14.1	(6.42)	9.7	0.63
三线城市	1,569	(0.19)	2.1	(7.71)	25.5	1.92
一线城市						
北京	1,080	(0.10)	1.7	(3.93)	21.2	0.81
上海	755	0.24	2.6	(8.41)	9.7	0.84
广州	753	0.23	1.7	(7.53)	14.8	1.15
深圳	263	(0.22)	1.0	(5.49)	8.7	0.46
二线城市						
杭州	316	(0.51)	2.4	(7.50)	4.4	0.31
南京	563	(0.33)	2.6	2.51	7.3	(0.21)
苏州	573	(1.42)	2.2	(4.30)	8.5	0.25
福州	421	2.27	0.5	(1.27)	30.9	1.07
厦门	318	(0.38)	0.4	(2.76)	28.9	0.69
温州	1,058	0.16	2.4	(10.30)	14.9	1.56

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)
南宁	850	0.43	3.7	(10.79)	7.7	0.86
三线城市						
泉州	707	(0.11)	0.5	(5.60)	47.7	2.62
惠州	195	0.00	0.7	(9.99)	9.5	0.95
莆田	269	(0.79)	0.2	(4.29)	47.3	1.67
江阴	398	(0.02)	0.7	(7.79)	19.3	1.50

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。

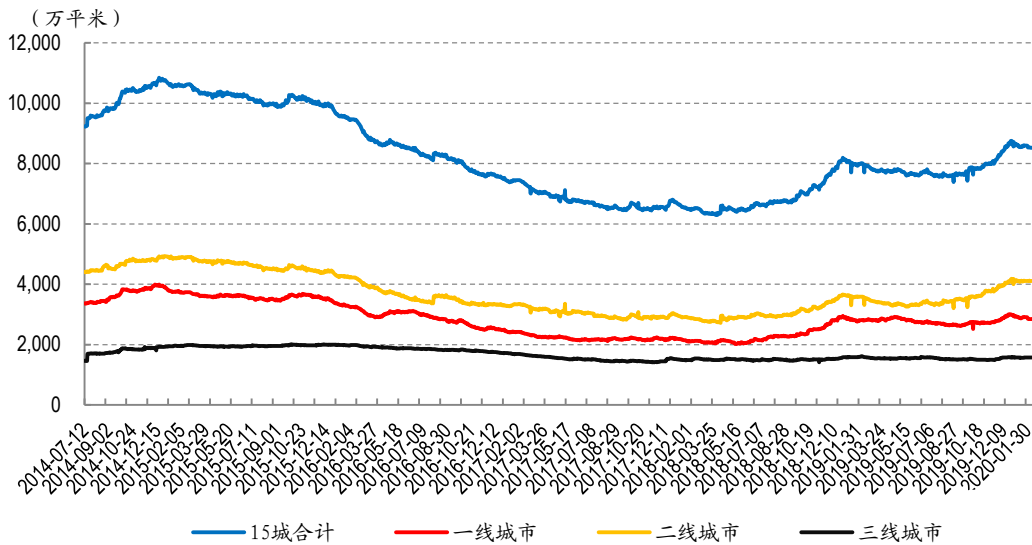
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



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。

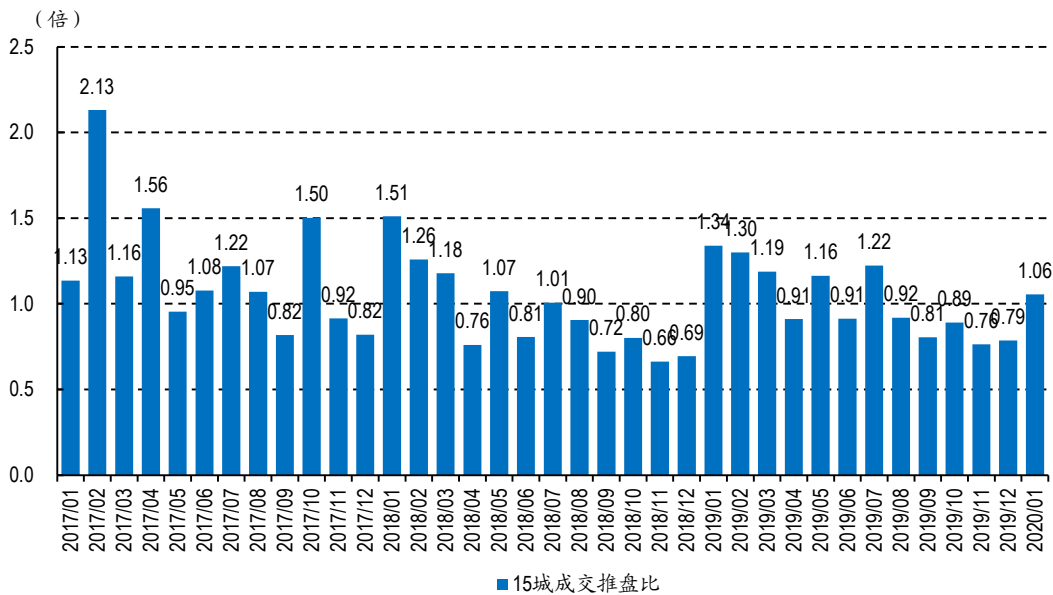
图表 11、各线城市可售面积



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：统计局坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位；央行进行 2000 亿元 MLF 操作，利率 3.15%；确定不将房地产作为短期刺激经济的手段；发布 2 月 LPR 报价，1 月份广义货币 M2 增长 8.4%，狭义货币 M1 余额与上年同期持平；指出要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效机制；国务院常务会议提出阶段性减免企业养老、失业、工伤保险单位缴费，实施企业缓缴住房公积金政策；中央政治局会议指出要把疫情影响降到最低，努力实现全年经济社会发展目标任务；央行副行长刘国强表示未来将适时适度对存款基准利率进行调整，继续保持流动性合理充裕。

政策：福州受疫情影响的单位可缓缴补缴住房公积金，放宽职工提取时限；沈阳颁布房地产市场新政，涉延长施工有效期、提供土地供应量等；中山为应届生准备安居房，落户就业享 3 年社保补贴；佛山三水出台支持楼市“二十条”，加大土地供应，提供信贷支持；广州受疫情影响企业人群可降低住房公积金缴存比例；苏州调整超过市场指导价报价规则，此举并非取消现房销售政策；湖南出台 30 条举措支持企业发展，鼓励发债募集资金复工复产；苏州相城区降低人才落户门槛，对有就业意愿的全日制本科及以上学历的人才放宽有关限制；河南支持房地产复工复产，延期纳税最长不超过 3 个月，对积极参与疫情防控的物业服务企业，各市县财政可出台财政补助政策；驻马店调整土地竞买保证金缴纳比例，降低商品房预售门槛，加大房地产业金融支持力度；佛山受疫情影响未能按时足额缴存住房公积金，可在疫情防控解除后 3 个月内完成补缴；广东支持房地产开发企业和中介机构有序有度恢复商品房正常销售，支持建立互联网线上销售平台。

市场：统计局公布 1 月一线城市新建商品住宅销售价格，同比上涨 3.8%。

土地：武汉暂停所有线下不动产登记窗口，土地竞拍以网络视频确定。

其他：融信中国开通线上售房渠道，可无理由退房和延长付款期限；上海房管局表示理解“住房租赁企业希望房东减免租金”，但不能将单方面诉求强加于房东；深圳罗湖公布今年首批城市更新计划，拟拆除重建面积 4.99 万平。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2020/2/17	统计局：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位	国家统计局强调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实城市主体责任，房地产市场保持总体平稳态势。
	2020/2/17	央行进行 2000 亿元 MLF 操作，利率 3.15%，此前为 3.25%	央行今日进行 2000 亿元中期借贷便利（MLF）操作，下调 1 年期 MLF 利率至 3.15%，此前为 3.25%。同时开展了 1000 亿元 7 天期逆回购操作，中标利率 2.40%。
	2020/2/18	国务院常务会议：阶段性减免企业养老、失业、工伤保险单位缴费，实施企业缓缴住房公积金政策	国务院常务会议召开，强调当前统筹抓好疫情防控和经济社会发展，一项迫切任务是稳就业，稳就业就必须稳企业。会议确定，阶段性减免企业养老、失业、工伤保险单位缴费，实施企业缓缴住房公积金政策。
	2020/2/19	央行：不将房地产作为短期刺激经济的手段	央行公布 2019 年第四季度中国货币政策执行报告，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照“因城施策”的基本原则，加快建立房地产金融长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
	2020/2/20	央行发布 2 月 LPR 报价，1 月份广义货币 M2 增长 8.4%，狭义货币 M1 余额与上年同期持平	央行发布 2 月 LPR 报价：1 年期贷款市场报价利率（LPR）为 4.05%，此前为 4.15%；5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）为 4.75%，此前为 4.8%。1 月份广义货币 M2 增长 8.4%，狭义货币 M1 余额与上年同期持平；1 月社会融资规模增量为 5.07 万亿元，比上年同期多 3883 亿元。

			央行在备注中表示，将“国债”和“地方政府一般债券”纳入社会融资规模统计，与原有“地方政府专项债券”合并为“政府债券”指标。
	2020/2/21	央行：保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效机制	央行召开 2020 年金融市场工作电视电话会议，会议要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效机制，促进市场平稳运行。
	2020/2/21	中央政治局会议：把疫情影响降到最低，努力实现全年经济社会发展目标任务	中共中央政治局 2 月 21 日召开会议，强调新冠肺炎疫情虽然给经济运行带来明显影响，但我国经济有巨大的韧性和潜力，长期向好的趋势不会改变。要统筹做好疫情防控和经济社会发展工作，把疫情影响降到最低，努力实现全年经济社会发展目标任务。
	2020/2/22	央行副行长刘国强：未来将适时适度对存款基准利率进行调整，继续保持流动性合理充裕	央行副行长刘国强表示未来将适时适度对存款基准利率进行调整，继续保持流动性合理充裕，推进 LPR 改革继续释放金融机构降低贷款利率的潜力，促进贷款实际利率水平明显下降，确保解决小微企业融资难融资贵有明显进展。
政策	2020/2/17	福州住房公积金：受疫情影响的单位可缓缴补缴，放宽职工提取时限	福州住房公积金中心官网发布通知，对受疫情影响的缴存单位和职工给予政策支持。允许单位缓缴补缴住房公积金，放宽职工购房、租房提取时限，住房贷款逾期不上报征信，减免贷款逾期利息等。
	2020/2/17	沈阳：颁布房地产市场新政，涉延长施工有效期、提供土地供应量等	沈阳市房产局、市自然资源局等发布关于联合印发《沈阳市应对新型冠状病毒肺炎疫情保障房地产市场平稳健康发展政策措施》，内容涉及推进项目有序开复工、保障土地供应完善管理服务、积极促进商品房入市和销售、稳妥释放商品房预售监管资金、做好住房公积金缴存及使用工作、稳妥实施税费支持政策、全面做好水电气等要素保障、进一步提高行政审批效率 8 项内容。
	2020/2/18	中山：为应届生准备安居房，落户就业享 3 年社保补贴	中山发布《中山致广大人才朋友的邀请函》，内容涉及人才安居房、社保补贴、购房补助等。其中，中山将为直接落户中山的应届高校毕业生提供一批人才安居房，同时一旦就业，还可以享受 3 年社会保险补贴。
	2020/2/18	佛山三水：出台支持楼市“二十条”，加大土地供应，提供信贷支持	佛山三水区发布楼市新政，包括调整土地价款缴付方式与时间、延迟土地接收时间、顺延动竣工履约时间、推行线上销售和业务办理、提供信贷支持等；还提出加大土地供应，以及顺延交楼时间，但同时提前预售申请。
	2020/2/19	广州：受疫情影响企业人群可降低住房公积金缴存比例	广州住房公积金管理中心发布《关于新型冠状病毒肺炎疫情防控期间加强住房公积金管理服务工作的通知》，倡议缴存单位、缴存人尽量通过网上渠道进行业务办理外，提出受疫情影响的相关行业企业和人群可申请降低缴存比例或暂缓缴存等。
	2020/2/19	苏州：调整超过市场指导价报价规则，此举并非取消现房销售政策	苏州市自然资源和规划局发布《关于做好土地出让相关工作有效应对疫情的通知》，住宅（商住）地块不统一要求设置竣工预售许可调整价，超过市场指导价的，不统一要求项目工程结构封顶后申请预售许可；进入一次报价的，不统一要求工程竣工验收后申请预售许可”。此举并非取消现房销售政策。
	2020/2/19	湖南：出台 30 条举措支持企业发展，鼓励发债募集资金复工复产	湖南省政府印发《应对新冠肺炎疫情影响促进企业健康发展的若干政策措施》的通知，出台 30 条举措支持企业发展，包括加大企业帮扶力度、加大金融支持力度、减轻社保缴费压力、加大税费支持力度、加大财政补贴力度、支持稳岗就业、支持稳外贸稳外资、全力确保物流运输畅通、持续优化生产经营环境、压紧压实工作责任等十大项内容。

	2020/2/20	住建部副部长倪虹：企业可按规定申请缓缴住房公积金，缓交不影响职工正常提取和申请住房公积金贷款	住建部副部长倪虹表示：企业可按规定申请在2020年6月30日前缓缴住房公积金，缓交不影响职工正常提取和申请住房公积金贷款；一线医护人员、疫情防控人员、因疫情隔离或暂时受疫情影响的职工等，在6月30日前公积金贷款不能正常还款的，不作逾期处理；对疫情较严重的地区和企业，在与职工充分协商前提下，可在6月30日前决定自愿缴存公积金的比例。
	2020/2/21	苏州相城区：降低人才落户门槛，对有来相就业意愿的全日制本科及以上学历的人才，放宽有关限制	苏州相城区印发《相城区保障企业复工复产关爱人才六条措施》通知，就人才和人才企业复工发展提出六大措施，包括扩大引才奖励范围、加强安居落户保障、大力招引技能人才、精准推出线上服务、加快人才申报评审、加大金融贷款支持等。降低人才落户门槛，对有来相就业意愿的全日制本科及以上学历的人才，放宽有关限制。
	2020/2/21	河南：支持房地产复工复产，延期纳税最长不超过3个月；对积极参与疫情防控的物业服务企业，各市县财政可结合当地实际情况出台相应财政补助政策	河南省住建厅、发改委等七部门联合发布了《关于应对新冠肺炎疫情影响防范和化解房地产市场风险的若干意见》，从复工复产、为企业减负、信贷支持、住房公积金服务、防疫支持、防范法律纠纷等六方面出台了18条具体政策。支持房地产复工复产，延期纳税最长不超过3个月。对积极参与疫情防控的物业服务企业，各市县财政可结合当地实际情况出台相应财政补助政策。
	2020/2/21	驻马店：调整土地竞买保证金缴纳比例，降低商品房预售门槛，加大房地产业金融支持力度	驻马店市人民政府发布《关于进一步规范促进房地产业平稳健康发展的意见》，调整土地竞买保证金缴纳比例，降低商品房预售门槛，加大房地产业金融支持力度。
	2020/2/21	佛山：受疫情影响未能按时足额缴存住房公积金，可在疫情防控解除后3个月内完成补缴	佛山市住房公积金管理中心发布《关于新型冠状病毒肺炎疫情防控期间住房公积金管理服务工作的通知》，受疫情影响未能按时足额缴存住房公积金，可向住房公积金管理中心说明情况并在疫情防控解除后3个月内完成补缴。
	2020/2/21	广东：支持房地产开发企业和中介机构有序有度恢复商品房正常销售；支持建立互联网线上销售平台	广东省住建厅发布《关于全力支持企业复工复产的通知》，通知明确要求各地住建主管部门，结合住建工作实际，一手抓疫情防控、一手抓复工复产，促进经济平稳健康发展等十条措施。通知提到，支持房地产开发企业和中介机构落实疫情防控方案后，有序有度恢复商品房正常销售；支持房地产企业和中介机构建立互联网线上销售平台，通过网上公开认筹、公开选房等模式进行销售。
市场	2020/2/17	统计局：1月一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.8%	国家统计局发布1月份商品住宅销售价格变动情况统计数据：1月份一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.8%，涨幅持平于上月；二手住宅销售价格同比上涨2.2%，涨幅比上月扩大0.5个百分点。
土地	2020/2/17	武汉：暂停所有线下不动产登记窗口，土地竞拍以网络视频确定	武汉市自然资源和规划局发布多项关于新冠肺炎疫情防控期间不动产登记办理有关事项的通知，暂停所有线下不动产登记窗口，土地竞拍以网络视频确定
其他	2020/2/17	融信中国：开通线上售房渠道，可无理由退房和延长付款期限	融信中国协同各区域集团公司及项目推出了指定房源无理由退房政策，同时提出给予客户“延长付款时限”和“降低付款比例”，认购客户可以低首付锁定房源。
	2020/2/19	上海房管局：理解“住房租赁企业希望房东减免租金”，但不能将单方面诉求强加于房东	上海市房管局副局长张立新回应“住房租赁企业希望房东减免租金”：可以理解，但也希望企业秉持契约精神，不能将单方面诉求强加于房东。正在会同相关部门研究相关支持政策，帮助企业渡过难关。

2020/2/20	深圳罗湖: 公布今年首批城市更新计划, 拟拆除重建面积 4.99 万平	深圳罗湖公布今年首批城市更新计划, 包括两个项目, 分别为罗湖区东晓街道金翠城市更新单元和罗湖区东门街道物资大厦城市更新单元, 拟拆除重建面积 4.99 万平。
-----------	-------------------------------------	--

资料来源: 观点地产网, 华创证券

三、重点公司公告

荣盛发展 2019 年度公司实现营业收入 709.5 亿元 (+25.88%)、营业利润 134.4 亿元 (+21.40%)、归母净利润 91 亿元 (+20.32%); **保利地产** 将于 2020 年 2 月 25 日支付于 2016 年 2 月 25 日发行的公司债券 (第二期) 自 2019 年 2 月 25 日至 2020 年 2 月 24 日期间的利息, “16 保利 03” 的票面利率为 3.98%, “16 保利 04” 的票面利率为 4.19%; **万科 A** 将于 2020 年 2 月 26 日支付 “19 万科 01” 2019 年 2 月 26 日至 2020 年 2 月 25 日期间的利息, 票面利率为 3.65%; **阳光城** 董事何媚、林贻辉、廖剑锋减持公司股份计划至 2020 年 2 月 19 日已期满, 在计划减持期间内均未减持其持有的公司股份; **保利物业** 杨杨女士不再兼任公司董事会秘书及联席公司秘书, 由尹超先生接任。

招商蛇口 第一期员工持股计划第三次非交易过户已登记完成, 涉及 101 名员工持股计划持有人, 非交易过户股份数量合计 2,772,832 股; **金科股份** 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期) 发行规模为不超过 23 亿元, 分为两个品种, 品种一为 3 年期, 票面利率 6.0%、品种二为 5 年期, 票面利率 6.3%; **金科股份** 发行 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期), 发行总额 23 亿元; 卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划截至 2020 年 2 月 20 日, 已累计买入金科股份股票共计 51,523,981 股, 占公司总股本的 0.96%, 成交均价 6.58 元/股。 **金地集团** 发行 2020 年度第一期超短期融资券, 本期债券实际发行金额发行 10 亿元, 票面利率 2.83%, 发行期限 270 天; **华夏幸福** 拟面向合格投资者发行规模不超过人民币 50 亿元的公司债券, 募集资金拟用于偿还有息债务、补充流动资金等用途。

图表 14、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
业绩	荣盛发展	2020/2/18	2019 年度公司实现营业收入 709.5 亿元、营业利润 134.4 亿元、归母净利润 91 亿元, 较上年同期分别增长了 25.88%、21.40%、20.32%。
拿地	蓝光发展	2020/2/17	2020 年 1 月, 公司新增房地产项目 3 个: 以 3.96 亿元竞得常州市一宗商住用地; 以 3.84 亿元竞得烟台市一宗住宅、商服、公共管理与公共服务用地, 自持 51%; 以 2.12 亿元竞得咸阳市一宗住宅用地、零售商业用地, 自持 98%。
	城投控股	2020/2/17	2020 年 2 月 17 日, 公司子公司上海城展置业有限公司 (公司全资子公司上海城投置地 (集团) 有限公司出资 90%, 朱泾镇集体资产经营联社出资 10%) 获得金山区一宗三类住宅组团用地, 面积为 69549.5 平方米, 出让价款为人民币 16.7698 亿元。
	市北高新	2020/2/18	公司全资子公司欣云投资与公司控股股东市北集团以 21.08 亿元联合竞得静安区市北高新技术服务业园区一宗商住办用地, 出让面积为 39865.6 平方米, 其中欣云投资出资比例为 60%, 市北集团出资比例为 40%。
	鲁商发展	2020/2/20	公司下属公司烟台鲁茂置业有限公司以 16.82 亿元竞得烟台市莱山区一宗住宅、商服、公共管理与公共服务用地, 土地出让面积 16.54 万平方米。
收购/转让	云南城投	2020/2/18	公司拟以协议转让的方式, 向云南保利实业转让欣江合达 60% 的股权, 转让价 4.91 亿元。交易后, 公司将持有欣江合达 10% 的股权。
	华鑫股份	2020/2/19	公司控股股东仪电集团拟通过非公开协议转让的方式, 受让公司第三大股东飞乐音响所持有的公司 7033.76 万股股份, 占公司已发行总股本的 6.63%。本次权益变动属于控股股东一致行动

			人的成员或构成发生变化,未导致其持股比例和数量发生变化,不涉及要约收购。股份转让后,上市公司第一大股东和实际控制人均没有发生变化。
	金宇车城	2020/2/20	北控光伏拟认购公司重组交易的募集配套资金,认购价格为 10.70 元/股,拟认购金额 1.8 亿元,要约收购数量占总股本比例为 60.44%,本次要约收购不以终止金宇车城的上市地位为目的。
投融 资	保利地产	2020/2/17	公司于 2016 年 2 月 25 日发行的公司债券(第二期)将于 2020 年 2 月 25 日支付自 2019 年 2 月 25 日至 2020 年 2 月 24 日期间的利息。“16 保利 03”的票面利率为 3.98%,每手实际派发利息为人民币 39.80 元(含税)。“16 保利 04”的票面利率为 4.19%,每手实际派发利息为人民币 41.90 元(含税)。
	迪马股份	2020/2/17	公司或旗下子公司作为发行主体,拟申请发行不超过 40 亿元人民币的债务融资工具,其中公司债发行不超过 20 亿元,银行间定向债务融资工具发行不超过 20 亿元。
	中国金茂	2020/2/17	公司发行的 2019 年公司债券(第一期)将于 2020 年 2 月 24 日开始支付自 2019 年 2 月 22 日至 2020 年 2 月 21 日期间的利息。该期债券“19 金茂投”,最终发行规模为人民币 18 亿元,债券期限为 5 年期,该期债券票面利率为 3.72%,每手“19 金茂投”面值 1000 元,派发利息为 37.2 元。
	金科股份	2020/2/18	公司获得中国证监会许可,2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)发行规模为不超过 23 亿元,分为两个品种,品种一为 3 年期(附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权)、品种二为 5 年期(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权)。本次债券品种一票面利率为 6.0%,品种二的票面利率为 6.3%。
	金宇车城	2020/2/18	公司调整发行股份购买资产方案,拟向交易对方发行股份及支付现金购买十方环能 86.34% 股权,交易作价 3.94 亿元,价格从 13.39 元/股调整为 12.7 元/股。同时调整募集配套资金方案,拟向包括北控光伏、禹泽基金、车璐 3 名特定投资者以非公开发行股份的方式募集配套资金不超过 3.5 亿元,发行价格为 10.70 元/股。
	中交地产	2020/2/18	公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行长期限含权中期票据,拟注册永续中票的规模不超过 16 亿元人民币。
	万科 A	2020/2/19	2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)将于 2020 年 2 月 26 日支付 2019 年 2 月 26 日至 2020 年 2 月 25 日期间的利息,“19 万科 01”的票面利率为 3.65%,本次付息每手(面值 1,000 元)债券派发利息人民币 36.50 元(含税)。
	华南城	2020/2/19	公司建议发行优先票据,发行总额、票面利率等均未厘定,定价将通过使用入标定价的方式厘定,建议发行票据所得款项净额主要用作现有债务再融资及一般公司用途。
	华发股份	2020/2/19	公司计划面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券(第一期),发行规模不超过 15.80 亿元。债券分为两个品种,品种一票面利率询价区间为 2.8%-4.0%,期限为 3 年期;品种二票面利率询价区间为 3.0%-4.2%,期限为 5 年期。
	金科股份	2020/2/20	公司成功发行 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期),发行总额 23 亿元,分为两个品种:品种一最终发行规模为 19 亿元,票面利率为 6.0%,债券期限 3 年;品种二最终发行规模为 4 亿元,票面利率为 6.3%,债券期限 5 年。
	金地集团	2020/2/20	公司成功发行 2020 年度第一期超短期融资券,本期债券实际发行金额发行 10 亿元,票面利率 2.83%,发行期限 270 天,债券简称 20 金地 SCP001,债券代码 012000419。
	正荣地产	2020/2/20	公司拟发行 2 亿美元优先票据,该票据将于 2021 年 2 月 28 日到期,票面利率为 5.6%。
	华南城	2020/2/20	公司拟发行一宗 2.25 亿美元优先票据,该票据将于 2022 年到期,票面利率 10.875%,将用于现有债务再融资,并计划于新交所上市发行。
	绿景中国地产	2020/2/20	公司就身处美国境外的非美国籍人士所持有现有票据展开交换要约,尚未偿还的票据为于 2020 年到期 4 亿美元的 8.5% 优先票据,并同步发行新票据,并于新交所上市,上市预期时间为 2020 年 3 月 11 日前后。
禹洲地产	2020/2/20	公司已向香港联合交易所有限公司申请,批准公司以债务证券发行方式仅向专业投资者发行,	

			于 2025 年到期本金总额为 4 亿美元按年利率 7.70% 计息的优先票据的上市及买卖。
	南京高科	2020/2/20	公司成功发行 2020 年度第一期超短期融资券, 本期债券实际发行金额 6 亿元, 票面利率 3.07%, 发行期限 180 天, 债券简称 20 南京高科 SCP001, 债券代码 012000425。
	光明地产	2020/2/20	公司于 2020 年 2 月 17-2 月 18 日发行了 5 亿元中期票据, 发行金额为人民币 5 亿元, 发行期限 3 年, 票面利率 3.7%。
	华夏幸福	2020/2/21	公司拟面向合格投资者发行规模不超过人民币 50 亿元的公司债券, 本次发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务、补充流动资金及法律法规允许的其他用途。
	万泽股份	2020/2/21	公司披露 2020 年非公开发行 A 股股票预案, 拟定增 1.47 亿股, 募资不超过 13 亿元, 发行对象为包括公司控股股东下属企业万泽地产集团在内的不超过 35 名(含)的特定投资者。
	泛海控股	2020/2/21	公司将面向合格机构投资者发行 2020 年公司债券(第二期), 本期债券票面总额不超过人民币 5 亿元, 基础发行规模为人民币 0.5 亿元, 可超额配售不超过人民币 4.5 亿元(含 4.5 亿元), 本期债券询价区间为 7.00%-9.00%。
增减持	阳光城	2020/2/19	至 2020 年 2 月 19 日, 公司董事何媚、林贻辉、廖剑锋减持公司股份计划已期满, 在计划减持期间内均未减持其持有的公司股份。
	中洲控股	2020/2/21	公司控股股东中洲置地于 2019 年 10 月 10 日至 2020 年 2 月 21 日期间合计增持中洲控股股份 6,648,327 股, 增持金额达到 6568.03 万元, 增持均价为 9.88 元/股, 增持股份数占该公司总股本的 1%。
激励	迪马股份	2020/2/17	发布共同成长计划, 每年一期, 每期独立核算, 覆盖公司其所有子公司, 计划参与人包括公司董事长罗韶颖, 董事杨永席、易琳, 高级管理人员, 核心骨干等; 本计划的所涉额度系在公司年度利润增长的基础上, 从公司净利润中提取一定额度, 作为参与计划员工应付薪酬的组成部分。
	招商蛇口	2020/2/18	公司第一期员工持股计划第三次非交易过户已登记完成, 涉及 101 名员工持股计划持有人, 非交易过户股份数量合计 2,772,832 股。至此, 员工持股计划中剩余 3,493,790 股。
	金科股份	2020/2/20	公司根据卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划, 已聘请国信证券作为管理人, 并已完成账户开立等工作; 截至 2020 年 2 月 20 日, 一期持股计划已在深圳证券交易所以集中竞价方式累计买入金科股份股票共计 51,523,981 股, 占公司总股本的 0.96%, 成交均价 6.58 元/股。
	希慎兴业	2020/2/21	根据于 2015 年 5 月 15 日采纳的购股权计划, 于 2020 年 2 月 21 日向公司主席授出可认购 65 万股股份的购股权, 每股行使价 29.73 港元, 有效期至 2030 年 2 月 20 日。
人事变动	亚太实业	2020/2/17	马兵先生申请辞去公司总经理职务, 辞职后继续担任公司董事长及董事会战略委员会主任委员、董事会薪酬与考核委员会委员、董事会提名委员会委员的职务。聘任杨锐军先生为公司总经理。
	建业地产	2020/2/19	公司宣布林明彦、袁旭俊将于股东特别大会上退任, 二人均符合资格及愿意分别于股东特别大会上膺选连任为非执行董事及执行董事。
	希慎兴业	2020/2/20	2020 年 5 月 13 日举行的应届股东周年大会完结后, 独立非执行董事刘遵义教授将不再于股东周年大会上参与膺选连任, 并退任独立非执行董事, 将不再担任公司独立非执行董事及提名委员会成员。
	保利物业	2020/2/21	公司秘书杨杨女士由于工作安排调整, 不再兼任公司董事会秘书及联席公司秘书, 仍继续担任本公司财务总监; 尹超先生已获董事会批准接任本公司董事会秘书及联席公司秘书, 自 2020 年 2 月 21 日起生效。
其他	新潮中宝	2020/2/17	截至 2020 年 2 月 14 日, 回购期限届满, 公司通过集中竞价交易方式累计回购股份 16545.4236 万股, 占公司总股本的 1.92%, 成交最高价为 4.40 元/股, 最低价为 2.86 元/股, 成交总金额为 60009.68 万元。

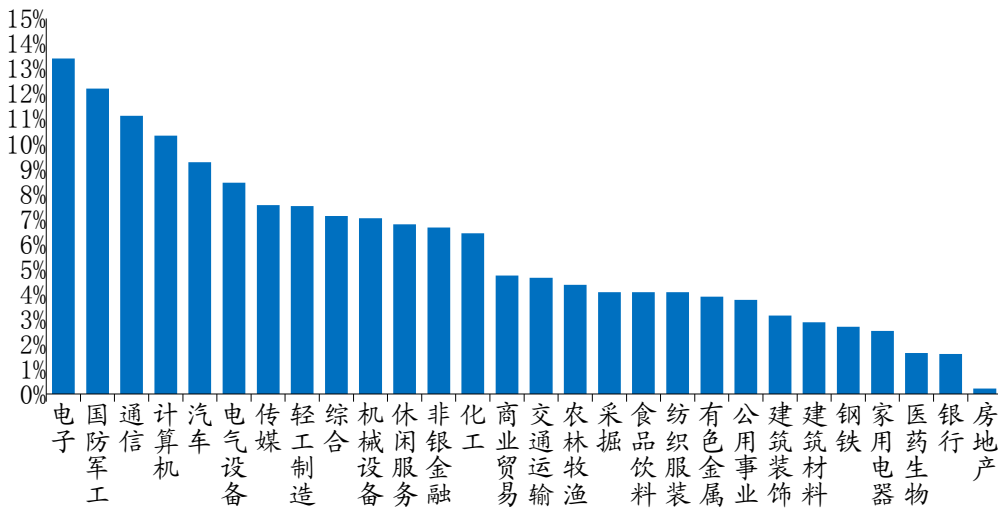
深振业 A	2020/2/17	公司决定免收自有物业租户 2020 年 2 月 1 日至 3 月 31 日 2 个月的租金，预计共减免 1560 万元，其中深圳市内租金免除金额为 1459 万元，深圳市外租金免除金额为 101 万元。
泛海控股	2020/2/17	公司控股子公司民生证券向中国证监会申请设立基金管理公司，获得中国证监会核准设立，注册资本为 2 亿元人民币，核准股权结构为：民生证券出资 2 亿元人民币，出资比例 100%。
阳光城	2020/2/19	截止 2020 年 2 月 18 日，公司回售 2017 年度第一期中期票据 17“阳光城 MTN001”530 万张，回售总金额 5.3 亿元，行权日 2020 年 3 月 24 日；未回售金额 14.7 亿元，未回售部分票面利率 7.40%，计息期限 2020 年 3 月 24 日至 2022 年 3 月 24 日。
瑞安房地产	2020/2/20	公司就未偿付 5 亿美元 5.7% 于 2021 年到期的优先票据及未偿付 5 亿美元 6.25% 于 2021 年到期的优先票据提出交换及收购要约。两宗票据交换及收购金额接纳上限最高不超过 4 亿美元。

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 0.22%，沪深 300 指数上涨 4.06%，相对收益为-3.83%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 28 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：九龙山、万业企业、实达集团、中天城投、*ST 新梅，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中南建设、万科 A、新城控股、蓝光发展、保利地产。

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	600555.SH	九龙山	28.74	000961.SZ	中南建设	(9.73)
2	600641.SH	万业企业	22.81	000002.SZ	万科 A	(5.03)
3	600734.SH	实达集团	21.61	601155.sh	新城控股	(4.43)
4	000540.SZ	中天城投	21.01	600466.SH	蓝光发展	(3.97)

5	600732.SH	*ST 新梅	16.34	600048.SH	保利地产	(3.58)
6	000616.SZ	海航投资	14.22	000031.SZ	中粮地产	(3.57)
7	600658.SH	电子城	13.63	000656.SZ	金科股份	(2.65)
8	002077.SZ	大港股份	13.52	000671.SZ	阳光城	(2.08)
9	000797.SZ	中国武夷	13.15	600383.SH	金地集团	(2.00)
10	600095.SH	哈高科	12.80	600823.SH	世茂股份	(0.96)

资料来源: Wind, 华创证券

五、风险提示: 新冠肺炎疫情影响超预期、房地产调控和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/2019年新财富评选房地产行业入围（第六名）/第三名；2018年/2019年水晶球评选房地产行业第四名/第三名；2018年金牛奖评选房地产行业第一名；2019年金麒麟评选房地产行业第二名；2019年上证报评选房地产与建筑装饰行业第三名。

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/2019年新财富评选房地产行业入围（第六名）/第三名团队成员；2018年/2019年水晶球评选房地产行业第四名/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；2019年金麒麟评选房地产行业第二名团队成员；2019年上证报评选房地产与建筑装饰行业第三名团队成员。

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/2019年新财富评选房地产行业入围（第六名）/第三名团队成员；2018年/2019年水晶球评选房地产行业第四名/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；2019年金麒麟评选房地产行业第二名团队成员；2019年上证报评选房地产与建筑装饰行业第三名团队成员。

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。2017年/2019年新财富评选房地产行业入围（第六名）/第三名团队成员；2018年/2019年水晶球评选房地产行业第四名/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；2019年金麒麟评选房地产行业第二名团队成员；2019年上证报评选房地产与建筑装饰行业第三名团队成员。

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	高级销售经理	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	销售经理	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