

房地產行業周報

推盤大放量、去化率下降，傳言取消預售制度短期難成行

推薦（維持）

投資要點：

上周（18/9/15-9/21）主流49城一手房周成交594萬平米，環比+5%；其中，一二線環比+6.8%、三四線環比+1.3%；9月截至上周月成交同比+2%，較8月下降3pct，其中一二線同比+17%、三四線同比-28%，分別較8月下降1pct和下降8pct，一二線和三四線城市成交繼續分化。上周15個重點城市二手房合計周成交127萬平米，環比-10%；9月截至上周累計成交同比+6%，較8月提升2pct。庫存方面，上周16個重點城市推盤環比+44%，周成交/推盤比0.57倍；9月前21天成成交推盤比0.72倍，推盤放量致去化率下降較明顯。16城可售面積為7,202萬平米，環比上升2%；3個月移動平均去化月數為8.2個月，環比上升0.09個月，行業依然處於低庫存階段、並逐步進入去庫存階段。政策新聞方面，市場傳言住建部向多省征詢取消預售制度，並傳言廣東省住建廳建議逐步取消預售制度，隨後住建部辟謠表示取消商品房預售征詢意見情況並不屬實；上海、北京、南昌開展治理房地產市場亂象專項行動；個稅改革中，住房貸款利息或住房租金等6項個稅專項附加扣除細則正醞釀制定；房產稅第一推動者賈康回應房產稅的出臺時間和影響力都將低於預期，政策或難以再度從嚴。土地方面，截至8月末全國土地流拍807宗，流拍建面7,954萬平，預計土地市場的走弱或將約束地方政策的進一步從嚴以及改善房企毛利率的悲觀預期。公司方面，萬科完成20億元/180天/票面利率3.35%超短融發行；新城控股擬與蕪湖歌斐設立私募基金，預計總規模100億元；中南建設擬發行不超過50億元的定向債務融資工具；藍光發展完成發行2.5億美元的境外債；平安人壽提名2位董事候選人進入華夏幸福。我們維持房地產小周期延長框架，並認為本輪供給端調控導致資源正快速向龍頭集聚，融資集中度→拿地集中度→銷售集中度，將推動頭部房企銷售大增，短期來看，土地市場的走弱以及由此推動的投資走弱將約束政策從嚴、並修復毛利率悲觀預期，繼續看多地產龍頭&藍籌，並維持板塊“推薦”評級，維持推薦：保利地產、新城控股、萬科A、融創中國、招商蛇口、金地集團；二線：中南建設、榮盛發展、藍光發展、華夏幸福。

支撐評級要點

- **房地產行業數據：** 上周49個重點城市新房合計成交594萬平米，環比上升5.4%；9月截至上周一手房合計成交1757萬平米，較8月同期環比下降3.7%，較去年9月同期同比上升1.5%；其中當月成交同比較8月下降3pct。其中，一、二、三、四線城市上周成交面積分別環比變化：+44.0%、-3.5%、+1.7%、+0.6%，當月月成交同比較分別為：+49.6%、+10.1%、-32.2%、-17.3%。16城可售面積為7,202萬平米，環比上升2.3%；3個月移動平均去化月數為8.2個月，環比上升0.09個月。
- **主要政策新聞：** 9月21日，市場傳言住建部向多省征詢取消預售制度，並傳言廣東省住建廳建議逐步取消預售制度，隨後住建部辟謠表示取消商品房預售征詢意見情況並不屬實。9月17日央行開展2,650億元1年期MLF操作。住房貸款利息或住房租金等6項個稅專項附加扣除細則正醞釀制定。房產稅第一推動者賈康回應房產稅的出臺時間和影響力都將低於預期。前8月棚改已開工465萬套，完成年度目標80%。截至8月末，全國土地流拍807宗，流拍建面7,954萬平。北京9月住房租賃市場量價回落。上海、北京、南昌開展治理房地產市場亂象專項行動。廣州人社局要求取消12項人才引進入戶申辦材料。西安要求房企在廣告宣傳中不能含有為購房人辦理入學就學等承諾。
- **公司動態跟蹤：** 萬科A完成發行“18萬科SCP006”，金額20億元、期限180天，利率3.35%。新城控股擬與蕪湖歌斐設立私募基金，預計總規模100億元。中南建設擬發行不超過25億元的集合資金信託計劃、不超過50億元的定向債務融資工具。藍光發展完成發行2.5億美元的境外美元債券。榮盛發展擬以1.51億元將“新能源產業園項目”的房產不動產權轉讓給安旭汽車。華夏幸福簽訂浙江嘉善科技新城（惠民組團）PPP項目合作協議；平安人壽提名2位董事候選人；2018年股權激勵計劃授予限制性股票4,830.5萬股，募集資金6.41億元。
- **一周板塊回顧：** 上周SW房地產指數上漲5.82%，滬深300指數上漲5.19%，相對收益為0.62%，板塊表現強於大市，在28個板塊排名中排第3位。個股表現方面，SW房地產板塊漲跌幅排名前5位的房地產個股分別為：深振業A、中糧地產、世榮兆業、中體產業、萬科A。
- **風險提示：** 房地產市場銷量超预期下行以及行業資金超预期收緊

www.baogaoba.xyz 獨家收集 百萬報告 實時更新 日更千篇

證監會審核華創證券投資諮詢業務資格批文號：證監許可（2009）1210號

未經許可，禁止轉載

華創證券研究所

證券分析師：袁豪

電話：021-20572536  
郵箱：yuanhao@hcyjs.com  
執業編號：S0360516120001

聯系人：曹曼

電話：021-20572593  
郵箱：caoman@hcyjs.com

聯系人：魯星澤

電話：021-20572575  
郵箱：luxingze@hcyjs.com

行業基本數據

		占比%
股票家數(只)	130	3.66
總市值(億元)	20,787.14	3.84
流通市值(億元)	16,762.39	4.32

相對指數表現

%	1M	6M	12M
絕對表現	5.75	-21.2	-20.82
相對表現	2.65	-6.03	-9.69



相關研究報告

《房地產行業2018年四季度投資策略：行至水盡處，坐看雲起時》

2018-09-11

《房地產8月月報：投資高位略降、銷售區域分化、資金繼續改善》

2018-09-16

《房地產行業周報：推盤放量、去化率走低，開施工走強、投資略降》

2018-09-16

# 目录

一、行业数据 .....	4
(一) 新房成交量: 上周 49 城周成交环比+5%，月成交同比+2%，一二线同比+17%、三四线同比-28% .....	4
1、成交周环比: 上周 49 城周成交环比上升 5%，一二线环比上升 7%、三四线环比上升 1%.....	4
2、成交月同比: 9 月 49 城月成交同比上升 2%，一二线同比上升 17%、三四线同比下降 28% .....	5
(二) 二手房成交量: 上周 15 城周成交环比-10%，9 月月成交同比+6%、较上月上升 2pct.....	7
(三) 新房库存: 16 城上周可售面积环比上升，去化月数一线下降、二三线上升.....	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	12
三、重点公司公告 .....	14
四、板块行情回顾 .....	17
五、风险提示: 房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧.....	18

# 图表目录

图表 1、13-18 年周均成交面积&18 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、49 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、15 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、上周行业重点新闻 .....	13
图表 13、上周公司公告回顾 .....	15
图表 14、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	18
图表 15、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 49 城周成交环比+5%，月成交同比+2%，一二线同比+17%、三四线同比-28%

### 1、成交周环比: 上周 49 城周成交环比上升 5%，一二线环比上升 7%、三四线环比上升 1%

上周(9.15-9.21)49 个重点城市新房合计成交 594 万平米, 环比上升 5.4%, 较 17 年周均成交 791.9 万平米下降 25%, 较本年周均成交 579.8 万平米上升 2.4%。

其中一二线城市合计成交 446.3 万平米, 环比上升 6.8%, 较 17 年周均成交 553.9 万平米下降 19.4%, 较本年周均成交 377.3 万平米上升 18.3%。三四线城市合计成交 147.7 万平米, 环比上升 1.3%, 较 17 年周均成交 238 万平米下降 37.9%, 较本年周均成交 202.5 万平米下降 27.1%。

按照更细分城市能级来看,

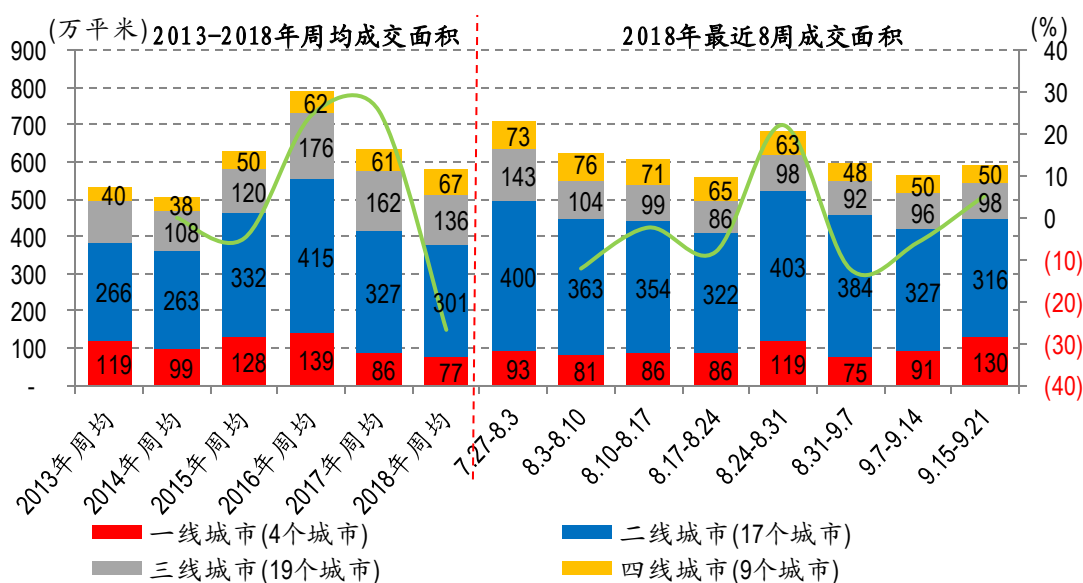
上周(9.15-9.21)4 个一线城市新房合计成交 130.4 万平米, 环比上升 44%, 较 17 年周均成交 139.3 万平米下降 6.4%, 较本年周均成交 76.6 万平米上升 70.2%。

上周(9.15-9.21)17 个二线城市新房合计成交 315.9 万平米, 环比下降 3.5%, 较 17 年周均成交 414.7 万平米下降 23.8%, 较本年周均成交 300.7 万平米上升 5%。

上周(9.15-9.21)19 个三线城市新房合计成交 97.7 万平米, 环比上升 1.7%, 较 17 年周均成交 175.8 万平米下降 44.4%, 较本年周均成交 135.9 万平米下降 28.2%。

上周(9.15-9.21)9 个四线城市新房合计成交 50 万平米, 环比上升 0.6%, 较 17 年周均成交 62.2 万平米下降 19.6%, 较本年周均成交 66.5 万平米下降 24.8%。

图表 1、13-18 年周均成交面积&18 年最近 8 周成交面积



资料来源: 万得, 华创证券

## 2、成交月同比：9月49城月成交同比上升2%，一二线同比上升17%、三四线同比下降28%

9月(9.1-9.21)49个重点城市截止上周一手房合计成交1,756.9万平方米，较8月同期环比下降3.7%，较去年9月同期同比上升1.5%。其中当月成交同比较8月下降3pct；年初累计至今成交2.2亿平米，同比下降6.8%。

其中一二线城市合计成交1,323.2万平方米，较8月同期环比上升1.8%，较去年9月同期同比上升17%，其中当月成交同比较8月下降0.9pct；年初累计至今成交14,177万平方米，同比下降5.3%。三四线城市合计成交433.6万平方米，较8月同期环比下降17.3%，较去年9月同期同比下降27.8%，其中当月成交同比较8月下降7.7pct；年初累计至今成交7,608万平方米，同比下降9.5%。

按照更细分城市能级来看，

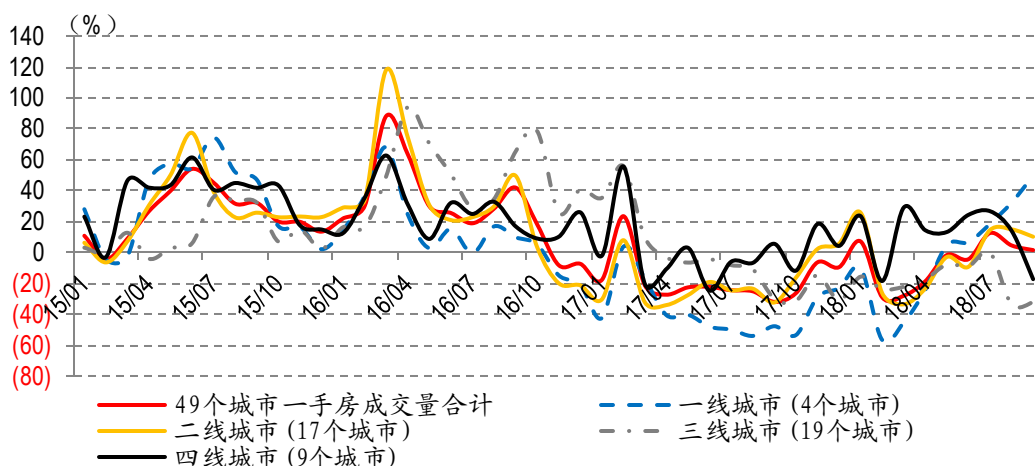
9月(9.1-9.21)4个一线城市截止上周一手房合计成交296万平方米，环比8月上升25.1%，较去年9月同比上升49.6%，其中当月成交同比较8月上升17.4pct；年初累计至今成交2,877.9万平方米，同比下降8.6%。

9月(9.1-9.21)17个二线城市截止上周一手房合计成交1,027.2万平方米，环比8月下降3.4%，较去年9月同比上升10.1%，其中当月成交同比较8月下降4.8pct；年初累计至今成交11,299.2万平方米，同比下降4.5%。

9月(9.1-9.21)19个三线城市截止上周一手房合计成交285.8万平方米，环比8月下降6.7%，较去年9月同比下降32.2%，其中当月成交同比较8月上升1.4pct；年初累计至今成交5,107.8万平方米，同比下降17.3%。

9月(9.1-9.21)9个四线城市截止上周一手房合计成交147.8万平方米，环比8月下降32.1%，较去年9月同比下降17.3%，其中当月成交同比较8月下降31.4pct；年初累计至今成交2,500.1万平方米，同比上升12.2%。

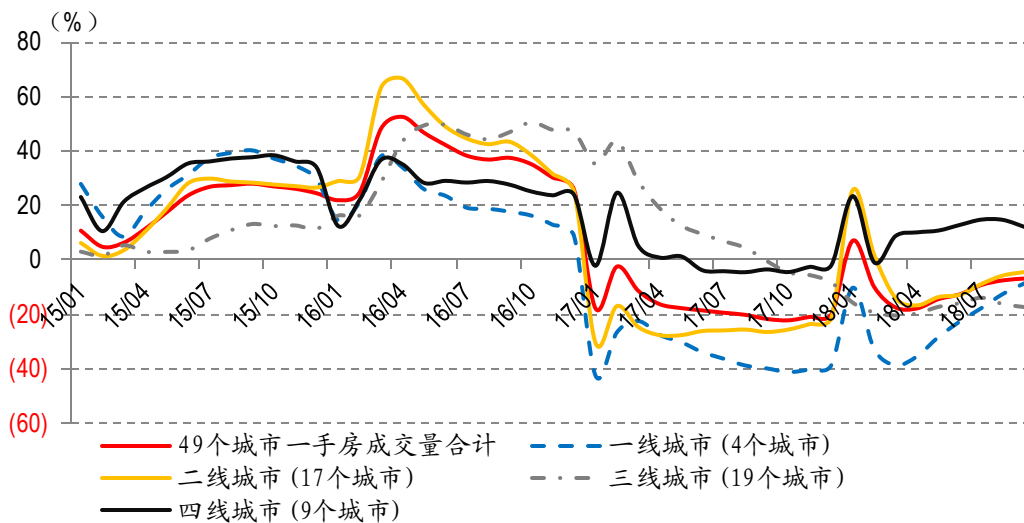
图表 2、各线城市一手房成交面积同比



资料来源：万得，华创证券



图表 3、49 城一手房累计成交同比



资料来源：万得，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 (%)
49 城合计	594	5.4	1,757	(3.7)	1.5	21,785	(6.8)
一线城市	130	44.0	296	25.1	49.6	2,878	(8.6)
二线城市	316	(3.5)	1,027	(3.4)	10.1	11,299	(4.5)
三线城市	98	1.7	286	(6.7)	(32.2)	6,178	(17.3)
四线城市	50	0.6	148	(32.1)	(17.3)	2,500	12.2
一线城市							
北京	40	78.7	72	81.1	95.8	505	(24.5)
上海	38	(2.4)	113	(2.5)	22.4	1,281	(5.4)
广州	45	123.2	85	70.9	123.5	786	(9.0)
深圳	7	(18.2)	27	(15.5)	(13.9)	306	16.6
二线城市							
杭州	28	14.9	80	40.4	2.3	921	(14.0)
南京	11	(54.3)	49	29.6	(18.6)	551	(15.4)
武汉	30	(17.8)	100	(18.3)	(21.9)	1,434	(19.2)
苏州	17	(21.9)	70	(5.6)	17.0	768	0.3
济南	25	1.0	80	7.0	40.5	381	(57.5)
成都	58	22.9	168	(11.0)	176.2	1,290	151.9
青岛	35	11.4	92	0.3	7.2	1,374	(5.2)
宁波	4	54.7	23	(21.5)	(16.4)	263	(45.6)
福州	7	9.0	19	4.8	(7.3)	201	(13.2)
南宁	17	(32.4)	66	(11.1)	(17.2)	652	(21.2)

www.baogaoba.xyz 獨家收集 百萬報告 实时更新 日更千篇

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	17	49.7	39	16.4	(14.5)	362	(31.3)
三线城市							
徐州	-	NA	-	NA	(100.0)	162	(86.5)
泉州	13	71.6	28	41.2	25.4	287	36.0
扬州	12	(3.5)	37	17.8	60.7	308	5.3
台州	-	NA	-	(100.0)	(100.0)	701	97.4
常州	7	(23.0)	25	3.1	19.6	356	14.0
襄阳	3	(16.2)	13	(45.2)	(26.9)	216	(14.1)
绍兴	2	51.2	4	(45.6)	(66.3)	127	(20.2)
惠州	7	8.7	20	22.7	(7.6)	253	(10.3)
泰州	-	NA	0	(85.7)	(94.7)	64	(66.8)
镇江	16	21.3	41	7.6	NA	556	70.6
金华	5	12.3	13	119.8	86.0	170	151.8
淮安	10	(27.6)	36	(4.6)	(12.6)	582	(12.6)
芜湖	1	(58.0)	3	(8.3)	(92.6)	86	(79.5)
四线城市							
安庆	3	(62.0)	14	(10.1)	(15.4)	176	19.3
汕头	3	(29.9)	11	(19.4)	(55.6)	257	(38.6)
连云港	6	(8.4)	22	(49.7)	(45.8)	550	(11.0)
牡丹江	-	NA	1	(70.6)	(69.5)	50	(9.0)
韶关	3	(9.5)	11	(4.4)	(0.3)	146	(8.2)
吉林	6	(15.4)	18	3.8	144.1	176	28.7
莆田	2	NA	2	(87.0)	(77.3)	129	(26.1)
淮南	4	(25.5)	14	(23.0)	9.8	138	(27.8)

资料来源: 万得, 华创证券

## (二) 二手房成交量: 上周 15 城周成交环比-10%, 9 月月成交同比+6%、较上月上升 2pct

上周(9.15-9.21)15 个重点城市二手房房合计成交 126.9 万平方米, 环比下降 9.6%; 9 月截至上周累计成交 389.1 万平方米, 较 8 月同期环比下降 9.4%, 较去年 9 月同期同比上升 6.4%, 其中当月成交同比较 8 月上升 1.5pct; 年初累计至今成交 5253.5 万平方米, 同比下降 12.4%。

按照更细分城市能级来看,

上周(9.15-9.21)2 个一线城市二手房房合计成交 50.7 万平方米, 环比下降 12.7%; 9 月截至上周累计成交 149.6 万平方米, 较 8 月同期环比上升 13%, 较去年 9 月同期同比上升 60.8%, 其中当月成交同比较 8 月上升 15.3pct; 年初累计至今成交 1604.8 万平方米, 同比上升 4.8%。

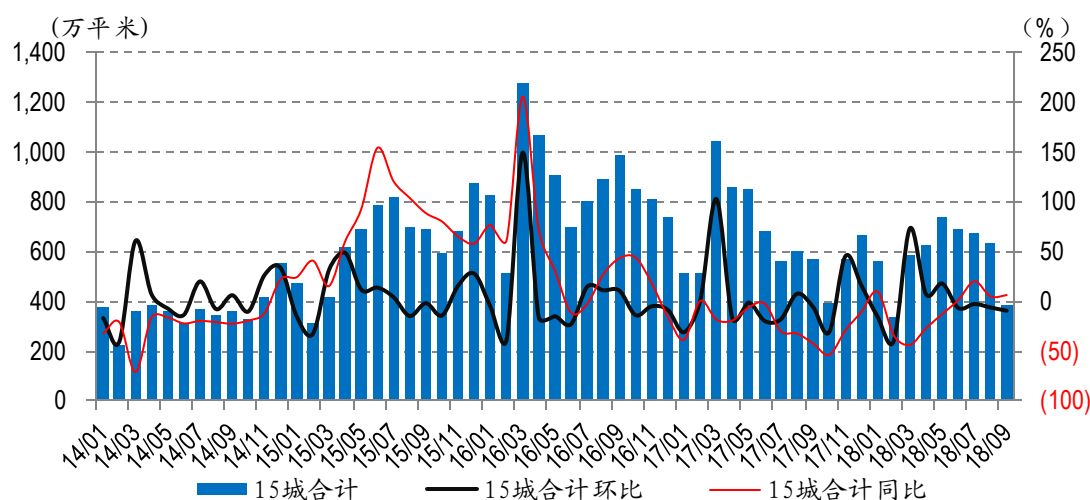
上周(9.15-9.21)8 个二线城市二手房房合计成交 66.8 万平方米, 环比下降 7.8%; 9 月截至上周累计成交 208.8 万平方米, 较 8 月同期环比下降 7.8%, 较去年 9 月同期同比上升 6.4%, 其中当月成交同比较 8 月上升 1.5pct; 年初累计至今成交 2088.5 万平方米, 同比下降 12.4%。

www.baogaoba.xyz 獨家收集 百萬報告 实时更新 日更千篇

米，较 8 月同期环比下降 21.1%，较去年 9 月同期同比下降 7.6%，其中当月成交同比较 8 月下降 3pct；年初累计至今成交 3063.1 万平米，同比下降 18.6%。

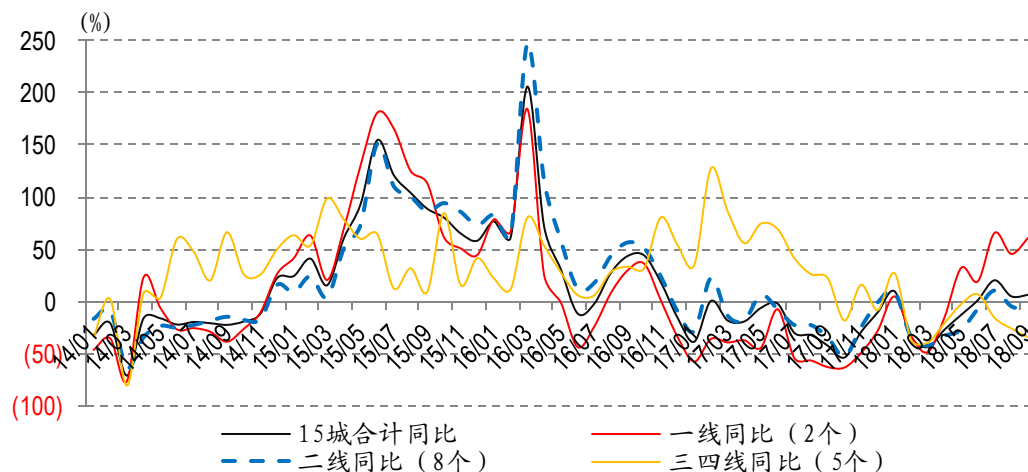
上周(9.15-9.21)5 个三四线城市二手房房合计成交 9.4 万平米，环比下降 5.1%；9 月截至上周累计成交 30.7 万平米，较 8 月同期环比下降 4.9%，较去年 9 月同期同比下降 34.1%，其中当月成交同比较 8 月下降 8.2pct；年初累计至今成交 585.6 万平米，同比下降 16.9%。

图表 5、15 城二手房成交面积及环比、同比



资料来源：万得，华创证券

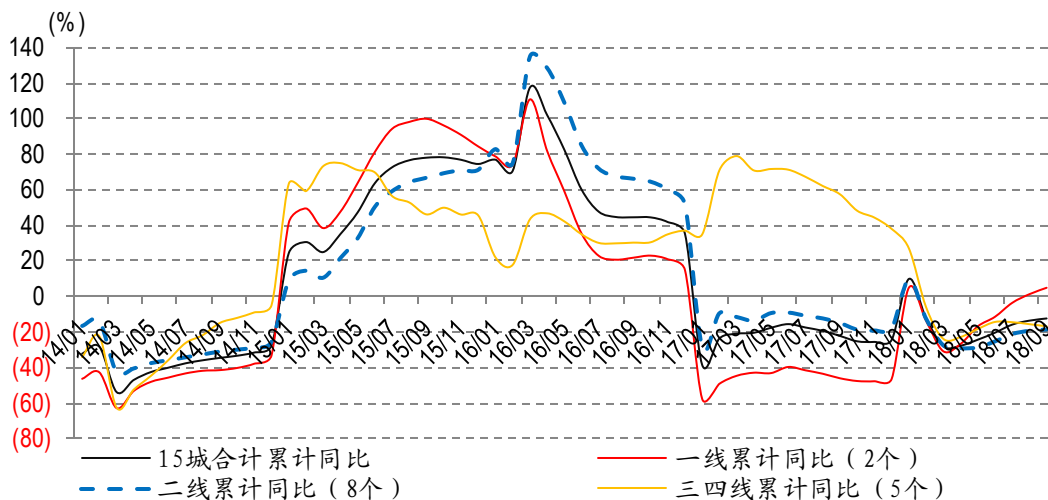
图表 6、各线城市二手房成交面积同比



资料来源：万得，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: 万得, 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 (%)
15 城合计	126.9	(9.6)	389.1	(9.4)	6.4	5,253.5	(12.4)
一线城市	50.7	(12.7)	149.6	13.0	60.8	1,604.8	4.8
二线城市	66.8	(7.8)	208.8	(21.1)	(7.6)	3,063.1	(18.6)
三四线城市	9.4	(5.1)	30.7	(4.9)	(34.1)	585.6	(16.9)
一线城市							
北京	40.4	(11.1)	115.4	27.0	122.9	1,124.9	4.1
深圳	10.3	(18.2)	34.2	(17.6)	(17.1)	479.9	6.6
二线城市							
杭州	8.1	(19.1)	25.8	(24.9)	(51.3)	522.6	(29.0)
南京	9.1	(20.2)	31.1	(13.3)	(20.8)	406.8	(31.2)
苏州	23.8	(1.4)	68.0	(1.0)	169.3	687.6	21.0
青岛	4.8	(27.0)	18.5	2.1	(31.4)	403.6	(14.4)
无锡	8.0	(2.4)	24.7	(53.0)	(14.5)	415.3	(25.0)
大连	4.7	(8.9)	14.5	(34.6)	(33.4)	266.7	(3.7)
南宁	3.7	114.3	9.5	(42.3)	(54.2)	181.4	(32.0)
厦门	4.7	(11.8)	16.7	2.5	62.6	179.0	(40.4)
三四线城市							
扬州	3.1	8.8	8.9	(13.7)	(34.0)	138.5	(20.5)
岳阳	1.7	(11.9)	5.3	(6.9)	(29.1)	78.7	5.3
金华	2.1	(23.4)	6.7	(25.6)	(48.6)	156.5	(27.9)
江门	2.6	4.5	9.8	34.4	NA	102.0	28.2

www.baogaoba.xyz 獨家收集 百萬報告 实时更新 日更千篇

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	0.0	NA	0.0	NA	(100.0)	109.8	(30.8)

资料来源: 万得, 华创证券

### (三) 新房库存: 16城上周可售面积环比上升, 去化月数一线下降、二三线上升

上周末(2018/9/21) 16个重点城市合计住宅可售面积为 7,201.9 万平方米, 环比上升 2.3%。其中, 一线城市合计可售面积为 2,352.8 万平方米, 环比上升 2.4%。北上广深可售面积环比变化分别为+2.1%、+4.4%、+0.3%、+6%。二线城市合计可售面积为 3709.5 万平方米, 环比上升 2%。三线城市合计可售面积为 1,139.7 万平方米, 环比上升 3.1%。

上周末(2018/9/21) 16个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 8.3 个月, 环比上升 0.1 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 7.8 个月, 环比下降 0.3 个月。北上广深去化月数分别为 14.6 个月、4.5 个月、9.1 个月、6.9 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 7.8 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 12.9 个月, 环比上升 0.2 个月。

图表 9、重点城市库存去化水平

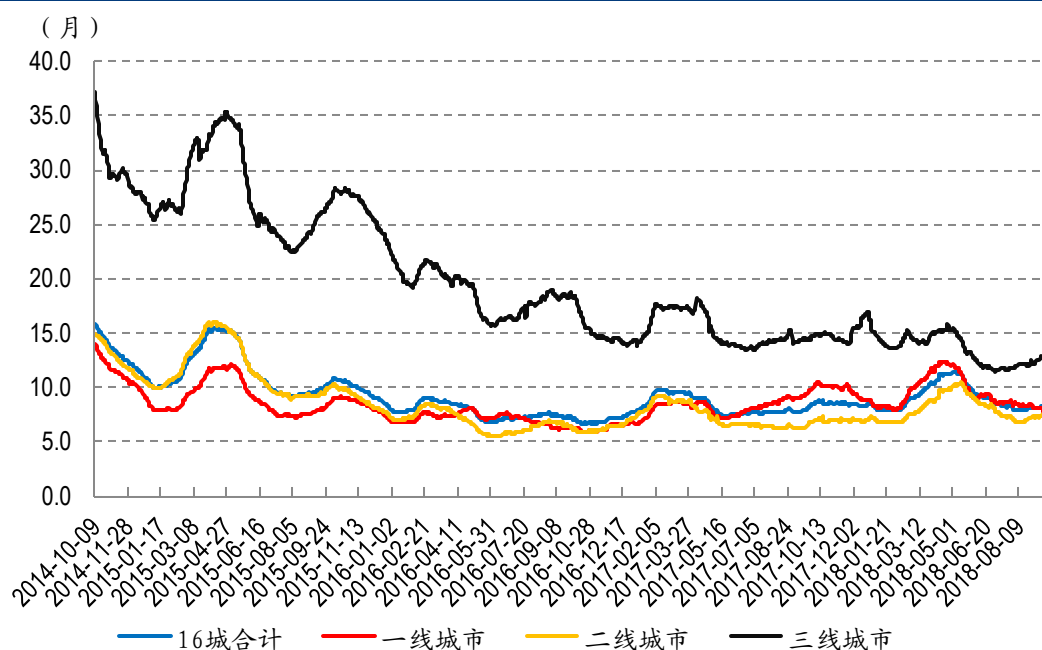
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
16城合计	7202	2.30	28.9	1.23	8.3	0.09
一线城市	2353	2.42	10.0	6.05	7.8	(0.28)
二线城市	3709	1.96	15.9	(1.57)	7.8	0.27
三线城市	1140	3.14	2.9	1.19	12.9	0.24
一线城市						
北京	743	2.13	1.7	18.38	14.6	(2.32)
上海	591	4.43	4.4	2.49	4.5	0.08
广州	804	0.34	2.9	8.75	9.1	(0.76)
深圳	215	6.04	1.0	(3.19)	6.9	0.60
二线城市						
杭州	261	(1.31)	2.7	(2.49)	3.3	0.04
南京	323	3.56	2.2	2.85	5.0	0.03
宁波	321	6.33	1.3	(3.62)	8.1	0.76
南昌	293	0.00	0.0	NA	NA	NA
苏州	612	4.34	2.9	(3.07)	7.1	0.50
福州	243	2.00	0.4	3.16	18.6	(0.21)
厦门	199	1.85	0.2	(10.54)	40.7	4.95
温州	854	(0.81)	3.0	(1.51)	9.6	0.07
南宁	604	3.02	3.4	(1.60)	6.0	0.27
三线城市						

一手房住宅庫存去化數據	可售面積 (萬平方米)	環比 (%)	3 個月移動日均成交量 (萬平方米)	環比 (%)	住宅去化月數 (3 個月移動平均)	環比 (個月)
泉州	593	2.54	1.1	7.21	17.9	(0.82)
惠州	79	27.83	0.7	0.15	3.7	0.79
江陰	467	0.59	1.1	(3.51)	14.0	0.57

資料來源：萬得，華創證券

注：一线城市包括：北京、上海、廣州、深圳，二線重點城市包括：杭州、南京、青島、蘇州、南昌、廈門、福州、合肥。

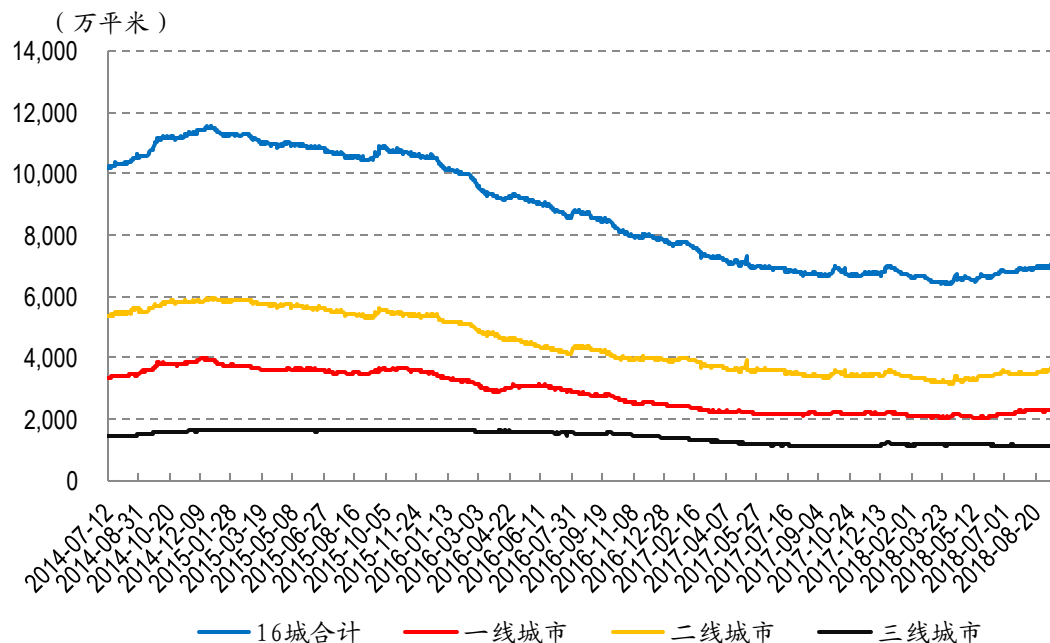
圖表 10、各線城市 3 個月移動平均去化月數



資料來源：萬得，華創證券

注：城市包括：4 個一線北京、上海、廣州、深圳，9 個二線城市杭州、南京、青島、蘇州、南昌、廈門、福州、泉州、寧波；6 個三線城市：泉州、惠州、江陰。

图表 11、各线城市可售面积



资料来源：万得，华创证券

注：城市包括：4个一线城市：北京、上海、广州、深圳；9个二线城市：杭州、南京、青岛、苏州、南昌、厦门、福州、泉州、宁波；3个三线城市：惠州、江阴。

## 二、行业政策和新闻跟踪

**宏观：**9月17日，央行开展2650亿元1年期MLF操作，利率3.30%，与上期持平。截至二季度末，包括居民、非金融企业和政府部门的实体经济杠杆率由2017年末的242.1%增加到242.7%，上升0.6个百分点。

**长效机制：**有关部门正制定住房贷款利息或住房租金等6项个税专项附加扣除细则，住房贷款利息抵扣个税政策将在明年1月实施。中共中央、国务院指出要大力发展住房租赁市场特别是长期租赁。未来五年上海将开展123个立法项目，住房公积金、不动产登记均在列。

**预售证制度：**9月21日，广东省房地产协会向各副会长单位下发《关于请提供商品房预售许可有关意见的紧急通知》称，广东省住房和城乡建设厅已拟定了“关于商品房预售许可事项调整”的材料，并将于9月25日上报住房和城乡建设部。广东省住建厅拟定的相关材料提出，建议降低预售制带来的高杠杆效应，逐步取消商品房预售制度，全面实施现房销售。同日，广东省房地产协会相关工作人员回应称上述通知只是就拟订内容进行内部讨论。同日，住建部房地产市场监管司相关人士指出取消商品房预售征询意见情况并不属实。

**棚改：**1-8月全国棚改已开工465万套，完成年度目标的80%，完成投资超过1.19万亿元。

**土地：**截至2018年8月末，全国已发生土地流拍807宗，累计流拍建筑面积达7954万平方米，是去年同期数额的7.3倍。

**市场：**北京9月以来租赁市场量价回落，日均成交量环比下降10%-20%，自如、相寓、蛋壳公寓的租金下降1%-5%不等。1-8月，房地产业新增意向投资额同比增长38.7%。上海、北京、南昌开展治理房地产市场乱象专项行动。湖北整治房企违规从事网络金融业务，严禁“首付贷”、规范互联网“众筹买房”。北京约谈58集团主要负责人，因其未能有效履行平台监管责任，暂停网站所有北京房源信息发布。

**信贷：**据21世纪经济报道，全国已有16个地区个贷率超过警戒线，天津、安徽、浙江个贷率超过100%。

**人才政策：**广州市人社局要求自 2018 年 10 月 1 日起取消 12 项人才引进入户申办材料，并将入户同单位连续社保由 12 个月缩短至 6 个月。

**其他：**标普发布《从 RMBS 角度看中国住房抵押贷款市场的主要特点》，认为中国 RMBS 市场房贷产品差异较小，房屋保险少见。西安要求房企在广告宣传中不能含有为购房人办理入学就学等事项的承诺。修订后的《特殊机构及产品证券账户业务指南》发布，资管新规下一层嵌套被允许，银行理财委外券商资管、基金专户、私募基金等开立证券账户扫清了障碍。

图表 12、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2018/9/17	央行开展 2650 亿元 1 年期 MLF 操作，利率 3.30%。	9 月 17 日，央行开展 2650 亿元 1 年期 MLF 操作，利率 3.30%，与上期持平。
	2018/9/18	实体经济杠杆率由 2017 年末的 242.1% 增加到 2018 年二季度末的 242.7%	9 月 18 日，国家金融与发展实验室发布《中国去杠杆报告（2018 年第二季度）》，截至今年二季度末，包括居民、非金融企业和政府部门的实体经济杠杆率由 2017 年末的 242.1% 增加到 242.7%，上升 0.6 个百分点。
长效机制	2018/9/19	有关部门正制定住房贷款利息或者住房租金等 6 项个税专项附加扣除细则	据证券日报报道，目前有关部门正在制定住房贷款利息或者住房租金等 6 项个税专项附加扣除的细则，个税专项附加扣除将会采用一定限额或定额标准。
	2018/9/20	住房贷款利息抵扣个税政策将在明年 1 月实施	据第一财经报道，按照新修订的《个人所得税法》，住房贷款利息抵扣个税政策将在明年 1 月实施，但最新的信息显示，能够享受这一政策的范围可能被限定为普通住房，非普通住房被排除在外。
	2018/9/20	中共中央、国务院：加快培育和发展住房租赁市场	中共中央、国务院发布《关于完善促进消费体制机制 进一步激发居民消费潜力的若干意见》指出：大力发展住房租赁市场特别是长期租赁，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场。
	2018/9/21	未来五年上海将开展 123 个立法项目，住房公积金、不动产登记在列	上海市十五届人大常委会立法规划（2018 年—2022 年）正式发布，未来五年上海将开展 123 个立法项目，包括住房公积金、不动产登记等。
棚改	2018/9/17	1-8 月全国棚改已开工 465 万套，完成投资超过 1.19 万亿元	1-8 月全国棚改已开工 465 万套，完成投资超过 1.19 万亿元。2018 年全国棚改新开工目标为 580 万套，1-8 月完成年度目标的 80%。
土地	2018/9/18	截至 8 月末，全国土地流拍 807 宗，流拍建筑面积 7954 万平	中国指数研究院数据显示，截至 2018 年 8 月末，全国已发生土地流拍 807 宗，累计流拍建筑面积达 7954 万平方米，是去年同期数额的 7.3 倍。
市场	2018/9/18	上海开展 2018 年房地产市场秩序专项整治行动	上海住建委等九部门联合发布《关于开展 2018 年房地产市场秩序专项整治的通知》，将重点整治虚假信息、投机炒房、房产经纪违法违规以及商品房销售违法违规、违规提取公积金等行为。
	2018/9/19	北京开展治理房地产市场乱象专项行动	9 月 19 日，北京市住建委等 11 部门联合发布《关于开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》，将重点打击投机炒房行为和房地产“黑中介”等，进一步整顿和规范房地产市场秩序。
	2018/9/20	北京住建委：9 月住房租赁市场量价回落	北京市住建委 20 日发布数据显示，9 月以来租赁市场量价回落，日平均成交量比 8 月下降 10%-20%；租赁价格也普遍回落，自如的租金环比下降 3%-5%，相寓的租金环比下降 4.5%，蛋壳公寓的租金环比下降 1.3%。
	2018/9/20	湖北整治房企违规从事网络金融业务，严禁“首付贷”、规范互联网“众筹买房”	9 月 20 日，湖北省住建厅发布通知称，将围绕房地产企业违规从事网络金融业务的重点部位开展专项整治，严禁各类机构开展“首付贷”性质的业务，并规范互联网“众筹买房”等行为。
	2018/9/21	2018 年 1-8 月，房地产业新增意向投资额同比增长 38.7%。	国家发改委发布的《2018 年 8 月份全国固定资产投资发展趋势监测报告》显示，2018 年 1-8 月，房地产业新增意向投资额同比增长 38.7%。



	2018/9/21	北京住建委、网信办联合约谈 58 集团主要负责人，暂停其网站所有北京房源信息发布	9 月 21 日，北京市住建委、网信办联合约谈 58 集团主要负责人，因其未能有效履行平台监管责任，责令立即开展专项整治，整治期间暂停其网站所有北京房源信息发布。
	2018/9/21	南昌开展房地产市场违法违规行为专项整治行动	近日，南昌市房管局发布了《关于在全市开展房地产市场违法违规行为专项整治工作的通知》，此次专项整治行动将重点打击投机炒房、房地产“黑中介”、房地产开发企业违规违法和虚假房地产广告等四大方面。
人才政策	2018/9/18	广州人社局取消 12 项人才引进入户申报材料，入户同单位连续社保缩短至 6 个月	近日，广州市人社局发布关于《关于实施减证便民优化广州市引进人才入户申报材料的通知》，要求自 2018 年 10 月 1 日起取消 12 项人才引进入户申报材料，并将入户同单位连续社保由 12 个月缩短至 6 个月。
信贷	2018/9/18	16 个地区个贷率超过警戒线，天津、安徽、浙江个贷率超过 100%	据 21 世纪经济报道，全国已有 16 个地区个贷率超过警戒线，超警戒线省份中，以东部发达地区为主，天津、安徽、浙江三省市的个贷率超过 100%。
其他	2018/9/17	标普：中国 RMBS 市场房贷产品差异较小，房屋保险少见	9 月 17 日，标普发布报告《从 RMBS 角度看中国住房抵押贷款市场的主要特点》，认为在评估 RMBS 交易风险时，对该市场一些特点的考虑至为重要，中国 RMBS 市场房贷产品差异较小，房屋保险少见。
	2018/9/19	深圳是改革开放的桥头堡和重要标志，改革开放 40 周年降至，逐渐成为市场关注热点	深圳“追梦-改革开放再出发”大型综艺晚会于 2018 年 9 月 20 日在深圳市民中心广场举行。改革开放 40 周年是今年我国最重要的纪念活动之一。深圳作为改革开放的桥头堡和重要标志，随着时点逐渐临近，预计各项活动将逐渐升温，逐渐成为市场关注热点。而在当前的国内外形势下，更不排除有“改革再出发”的预期外政策出台。
	2018/9/19	西安要求房企在广告宣传中不能含有为购房人办理入学就学等事项的承诺	9 月 19 日，西安市房管局、教育局、工商管理局联合发布《关于禁止将房屋销售与学区、学校相关联的通知》，要求各房地产开发企业在广告宣传中不能含有为购房人办理入学就学等事项的承诺。
	2018/9/20	资管新规下一层嵌套被允许，银行理财开立证券账户扫清障碍	中国结算发布修订后的《特殊机构及产品证券账户业务指南》，资管新规下一层嵌套被允许，银行理财委外券商资管、基金专户、私募基金等开立证券账户扫清了障碍。

资料来源：观点地产网，华创证券

### 三、重点公司公告

**万科 A:** 钜盛华将 6,546.76 万股公司股份解除质押，占总股本的 0.59%，钜盛华累计质押股数为 8.61 亿股，占总股本的 7.80%；“15 万科 01” 本次派息每手利息 35 元（含税）；完成发行“18 万科 SCP006”，期限 180 天，金额 20 亿元，利率 3.35%。**新城控股**子公司新城创佳拟与芜湖歌斐设立私募基金，预计总规模 100 亿元，首个基金目标募集规模不超过 21.4 亿元。**中南建设**拟发行“2018 年中诚信托中南一号集合资金信托计划”，规模不超过 25 亿元；拟发行不超过 50 亿元定向债务融资工具；拟以总价 1.29 亿元向中南金石转让成都中南产业园、济南中南置业、绍兴泓石、无锡泓石 100% 股权。**蓝光发展**全资子公司完成发行 2.5 亿美元的境外美元债券；截至 2018 年 8 月 31 日，蓝光集团及其下属控股公司向公司提供借款余额为 3.46 亿元。**荣盛发展**拟将“新能源产业园项目”的房产不动产权转让给安旭汽车，价款为 1.51 亿元。**华夏幸福**签订浙江嘉善科技新城（惠民组团）PPP 项目合作协议，期限 15 年；平安人寿提名孟森先生、王威先生作为董事候选人；2018 年股权激励计划限制性股票授予数量为 4830.5 万股，募集资金 6.41 亿元。



图表 13、上周公司公告回顾

类型	公司	日期	内容
拿地	中粮地产	2018/9/18	3.6 亿元竞得武汉市新洲区一宗住宅用地 6.33 万平，自持 100%。
	中交地产	2018/9/18	子公司苏州公司 8.36 亿元竞得苏州市吴江开发区一宗住宅用地 4.95 万平。
	嘉里建设	2018/9/20	全资附属公司嘉里置业以 64.25 亿元竞得武汉市江汉区一宗商住用地 6.47 万平。
业绩	新世界发展	2018/9/20	截至 2018 年 6 月 30 日止年度，公司实现收入 606.9 亿港元，同比增长 7.2%，实现股东应占溢利 233.38 亿港元，同比增长 204.1%。
收购/转让	金融街	2018/9/18	子公司武汉置业完成收购当代盛景 80% 股权，交易对价为 34.52 亿元。
	阳光城	2018/9/19	全资子公司重庆启阳盛拟以 49.71 亿元受让上海桑祥 100% 股权以及对其的应收债权。
	银亿股份	2018/9/19	公司拟作价 2.07 亿元，向上海康月投资转让控股子公司上海银月置业 51% 股权。
	中迪投资	2018/9/19	全资子公司西藏智轩与长江金融签订《国内保理协议》，将对中美恒置业 6000 万元的应收款项转让给长江金融，保理融额为 6,000 万元，期限 6 个月，费率 18%（年化）。
	佳源国际控股	2018/9/20	拟向沈天晴先生收购创源控股全部已发行股本，代价为 6.89 亿港元，通过配发及发行 5018.02 万股代价股份支付。
	中粮地产	2018/9/20	收购百慕大群岛大悦城地产有限公司股权项目获得国家发改委批准。
	荣盛发展	2018/9/21	拟将公司负责建设的“新能源产业园项目”的房产不动产权转让给安旭汽车，转让价款 1.51 亿元。
	中南建设	2018/9/21	拟向中南金石转让全资子公司成都中南产业园、济南中南置业、绍兴泓石、无锡泓石 100% 的股权，合计金额为 1.29 亿元。
项目/合作	佳源国际控股	2018/9/18	公司与香港国际建投签订战略合作协议，就物业开发的地基打桩项目等达成全面合作安排。
	新城控股	2018/9/19	子公司新城创佳拟与芜湖歌斐签署《合作框架协议》，拟共同设立一支或多支有限合伙型私募基金，预计总规模为 100 亿元，其中首个基金“歌斐云展”的目标募集规模为不超过 21.4 亿元，新城创佳拟认缴出资 6.42 亿元。
	华夏幸福	2018/9/20	签订浙江嘉善科技新城（惠民组团）PPP 项目合作协议，协议履行期限为 15 年。
	新华联	2018/9/20	公司拟联合四川省阆中市政府、旅发公司，成立两家合资公司开发 5A 级景区阆中古城，其中合资公司 1 以现金出资 1.7 亿元，持股比例为 51.5%，合资公司 2 以现金出资 3.5 亿元，持股比例为 70%。
	财信发展	2018/9/21	子公司重庆国兴公司拟投资设立一家全资子公司，注册资本为 2000 万元，出资占注册资本的 100%，目的为开发公司取得的九龙坡区中梁山组团的土地。
投融资	蓝光发展	2018/9/17	截至 2018 年 8 月 31 日，蓝光集团及其下属控股公司向公司提供借款余额为 3.46 亿元，为公司提供担保余额为 17.89 亿元。
	绿景中国地产	2018/9/17	拟发行 2023 年到期的有担保可换股债券，本金总额 5000 万美元，年利率 5.00%。
	滨江集团	2018/9/18	发行 35 亿元短期融资券获准注册，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。
	北辰实业	2018/9/18	获北京国际信托最多 10 亿元的信托计划贷款，期限 10 年。
	上海实业控股	2018/9/18	间接非全资附属公司东莞永发将向星河数码提供最少 1000 万元的委托资金，星河数码须按年率 5% 支付保证收益回报。

	中南建设	2018/9/19	拟发行“2018 年中诚信托中南一号集合资金信托计划”，其中以不超过 9000 万元受让全资子公司中南锦城 40%股权，以不超过 24.1 亿元受让中南锦城剩余 60%股权的收益权，计划投资期限不超过 2 年。
	华夏幸福	2018/9/19	2018 年非公开发行公司债券（第一期）将于 9 月 21 日在上海证券交易所挂牌。
	碧桂园	2018/9/19	拟向机构投资者发行美元优先票据，所得款项净额主要用于现有境外债项的再融资。
	泰禾集团	2018/9/19	完成发行 2018 年非公开发行公司债券(第二期)，发行规模 15 亿元，期限 3 年，票面利率 7.50%，募集资金净额已划入公司的募集资金账户。
	碧桂园	2018/9/20	完成发行两笔合计 9.75 亿美元的优先票据，一笔金额为 4.25 亿美元的优先票据到期日为 2022 年，年化利息为 7.125%；另一笔 5.5 亿美元的优先票据到期日为 2024 年，年化利息为 8%。
	阳光城	2018/9/20	9 月 19 日，“中信证券-阳光城长租公寓系列资产支持专项计划”正式成立，认购总金额为 12.1 亿元。
	旭辉控股集团	2018/9/20	完成公开发行 2018 年第二期境内公司债券，发行规模为 8.75 亿元，票面利率为 6.39%；向联交所提出申请批准 10 亿元 2020 年到期 7.75%的优先票据上市及买卖。
	富力地产	2018/9/20	附属怡略有限公司将发行于 2021 年到期的优先票据，发行规模为 2 亿美元，年利率 8.875%。
	万科 A	2018/9/21	9 月 21 日，公司完成发行 2018 年度第六期超短期融资券，发行金额为 20 亿元，票面利率 3.35%，募集资金已于 9 月 21 日到账。
	中南建设	2018/9/21	拟注册和发行定向债务融资工具，规模不超过 50 亿元。
	蓝光发展	2018/9/21	境外全资子公司在境外发行总额为 2.5 亿美元的无抵押固定利率债券，并于 9 月 21 日在新加坡证券交易所上市交易。
	旭辉控股集团	2018/9/21	公司接纳由集友银行授出一项不超过 3 亿港元的定期贷款融资的贷款函件，期限为 3 年。
利润分配	阳光城	2018/9/17	“16 阳城 02”将于 9 月 26 日支付 2017 年 9 月 26 日-2018 年 9 月 25 日期间利息，每手派息 45 元（含税）。
	中洲控股	2018/9/18	“15 中洲债”将于 2018 年 9 月 21 日期满 3 年到期兑付，每手派发利息 63 元（含税），兑付本金为 1000 元。
	万科 A	2018/9/19	“15 万科 01”本次付息每手债券派发利息 35 元（含税），债券付息日为 2018 年 9 月 25 日。
	中国恒大	2018/9/19	拟分派 2016 及 2017 年 2 个财政年度的股息每股 1.13 元(1.287 港元)获股东投票通过。
	嘉华国际	2018/9/19	拟分派截至 2018 年 6 月 30 日止中期股息每股 0.06 港元。
	阳光城	2018/9/20	“17 阳光城 MTN003”2018 年度付息日为 9 月 29 日，债券利率为 7.5%。
	合景泰富集团	2018/9/21	拟派付 2018 年中期股息每股 0.286 港元。
增减持	中弘股份	2018/9/19	股东齐鲁碧辰 8 号减持期限届满，3 月 19 日-6 月 21 日期间累计减持 1.68 亿股，占总股本的 2%。
激励	阳光城	2018/9/19	对 2018 年股权激励计划授予对象名单进行调整，首次授予激励对象由 442 名调整为 424 名，获授股票期权数为 2.81 亿份。
	华夏幸福	2018/9/21	2018 年股权激励计划限制性股票授予数量为 4830.5 万股，募集资金 6.41 亿元，公司总股本增加至 30.03 亿股。

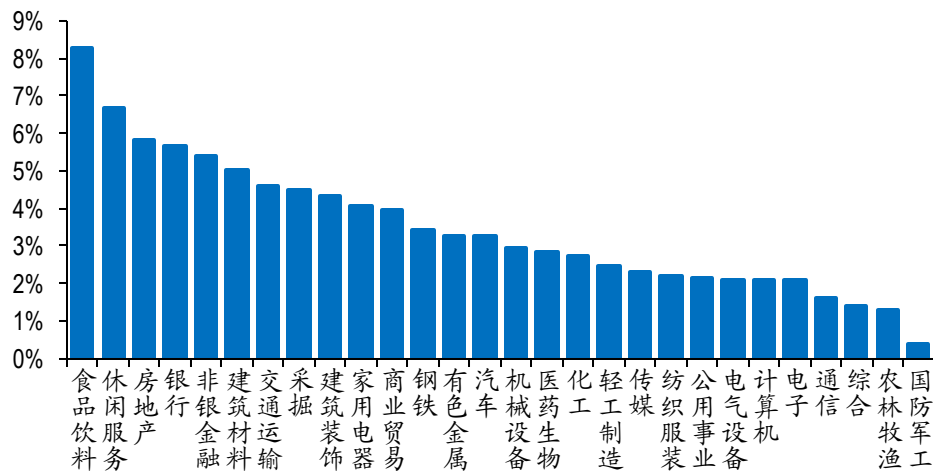
回购	美好置业	2018/9/17	9月17日,公司首次实施回购股份,回购股份数量为225.92万股,占公司总股本的0.0883%,支付总金额为502.69万元。
	新城发展控股	2018/9/18	9月18日,公司耗资1578.8万港元回购294.6万股,占已发行股份的0.05%。
	长实集团	2018/9/18	9月18日,公司合计注销409.8万股回购股份。
	远东发展	2018/9/19	9月19日,公司注销215万股回购股份。
	新城发展控股	2018/9/20	9月20日,公司耗资约826.49万港元回购150万股,占现有已发行股份的0.025%。
增发	香港兴业国际	2018/9/17	完成发行1.35亿股红股,2017年授出的股份期权行使价调整为每股3.845港元,2018年3月12日授出的股份期权行使价调整为每股4.373港元。
	合景泰富集团	2018/9/21	向承授人配发及发行合共406.8万股新奖励股份,占现有已发行股份总数的0.13%。
人事变动	华夏幸福	2018/9/18	胡学文先生辞任公司董事,平安人寿向公司董事会提名孟森先生、王威先生作为第六届董事会董事候选人。
	泛海控股	2018/9/21	苏刚先生辞任公司监事职务。
其他	万科A	2018/9/17	钜盛华将6546.76万股公司股份解除质押,占公司总股本的0.59%。截至9月13日,钜盛华直接持有公司A股股票9.26亿股,占总股本的8.39%,累计质押股数为8.61亿股,占总股本的7.80%。
	中南建设	2018/9/17	9月17日,公司已将闲置募集资金暂时补充流动资金中的115.52万元提前归还至募集资金专用账户。
	新城控股	2018/9/17	15新城01"公司债券本次回售申报期为2018年9月21日-9月26日,回售价格按面值100元/张。
	新城发展控股	2018/9/17	因派付2017年度股息,2019年到期的23.46亿港元2.25%可换股债券初始换股价调整为每股10.17港元。
	中弘股份	2018/9/17	回复深交所半年报问询函:公司在持续经营假设的基础上编制半年报是合理的,符合企业会计准则。
	金科股份	2018/9/19	公司拟对部分参股房地产项目公司或并表但持股未超过50%的控股房地产项目子公司提供日常经营资金金额不超过17.9亿元。
	中南建设	2018/9/20	9月20日,公司将暂时补充流动资金中的500万元提前归还至公司募集资金专用账户,募集资金补充流动资金余额为14.73亿元。

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5.82%,沪深300指数上涨5.19%,相对收益为0.62%,板块表现强于大势,在28个板块排名中排第3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:深振业A、中粮地产、世荣兆业、中体产业、万科A,上周涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为华业资本、宝安地产、中弘股份、北辰实业、西藏城投。

图表 14、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况



资料来源：万得，华创证券

图表 15、上周房地产个股涨跌幅排名

	房地产个股涨跌幅前十名			房地产个股涨跌幅后十名		
排名	代码	名称	周涨跌幅（%）	代码	名称	周涨跌幅（%）
1	000006.SZ	深振业 A	16.80	600240.SH	华业资本	(12.88)
2	000031.SZ	中粮地产	13.81	000040.SZ	宝安地产	(4.29)
3	002016.SZ	世荣兆业	13.15	000979.SZ	中弘股份	(4.21)
4	600158.SH	中体产业	11.81	601588.SH	北辰实业	(3.31)
5	000002.SZ	万科 A	10.63	600773.SH	西藏城投	(2.34)
6	600048.SH	保利地产	9.40	600648.SH	外高桥	(1.82)
7	600383.SH	金地集团	9.06	000502.SZ	绿景控股	(1.48)
8	002146.SZ	荣盛发展	8.68	600767.SH	运盛实业	(1.23)
9	000736.SZ	中房地产	8.51	000803.SZ	金宇车城	(1.20)
10	000069.SZ	华侨城 A	8.11	000609.SZ	绵世投资	(0.94)

资料来源：万得，华创证券

## 五、风险提示：房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧

## 房地產組團隊介紹

### 組長、首席分析師：袁豪

復旦大學理學碩士。曾任職於戴德梁行、中銀國際。2016 年加入華創證券研究所。2017 年團隊新財富評選入圍（第六名）。

### 研究員：魯星澤

慕尼黑工業大學工學碩士。2015 年加入華創證券研究所。2017 年團隊新財富評選入圍（團隊成員）。

### 研究員：曹曼

同濟大學管理學碩士。2017 年加入華創證券研究所。2017 年團隊新財富評選入圍（團隊成員）。

### 助理研究員：鄧力

哥倫比亞大學理學碩士。2018 年加入華創證券研究所。

## 華創證券機構銷售通訊錄

地區	姓名	職 務	辦公電話	企業郵箱
北京機構銷售部	張昱洁	北京機構銷售總監	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	申濤	高級銷售經理	010-66500867	shentao@hcyjs.com
	杜博雅	銷售經理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	侯春鈺	銷售經理	010-63214670	houchuny@hcyjs.com
	侯斌	銷售助理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	過云龍	銷售助理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	劉懿	銷售助理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
廣深機構銷售部	張娟	所長助理、廣深機構銷售總監	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	王棟	高級銷售經理	0755-88283039	wangdong@hcyjs.com
	汪麗燕	高級銷售經理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	羅穎茵	銷售經理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	銷售經理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	銷售助理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
	楊英偉	銷售助理	0755-82756804	yangyingwei@hcyjs.com
上海機構銷售部	石露	華東區域銷售總監	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	沈曉瑜	資深銷售經理	021-20572589	shenxiaoyu@hcyjs.com
	朱登科	高級銷售經理	021-20572548	zhudengke@hcyjs.com
	楊晶	高級銷售經理	021-20572582	yangjing@hcyjs.com
	張佳妮	銷售經理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	沈穎	銷售經理	021-20572581	shenyi@hcyjs.com
	烏天宇	銷售經理	021-20572506	wutianyu@hcyjs.com
	汪子陽	銷售經理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	柯任	銷售經理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	何逸云	銷售經理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	張敏敏	銷售經理	021-20572592	zhangminmin@hcyjs.com
	蔣瑜	銷售助理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com



## 華創行業公司投資評級體系(基準指數滬深 300)

### 公司投資評級說明:

強推: 預期未來 6 個月內超越基準指數 20% 以上;  
 推薦: 預期未來 6 個月內超越基準指數 10% - 20%;  
 中性: 預期未來 6 個月內相對基準指數變動幅度在 -10% - 10% 之間;  
 回避: 預期未來 6 個月內相對基準指數跌幅在 10% - 20% 之間。

### 行業投資評級說明:

推薦: 預期未來 3-6 個月內該行業指數漲幅超過基準指數 5% 以上;  
 中性: 預期未來 3-6 個月內該行業指數變動幅度相對基準指數 -5% - 5%;  
 回避: 預期未來 3-6 個月內該行業指數跌幅超過基準指數 5% 以上。

## 分析師聲明

每位負責撰寫本報告全部或部分內容的分析師在此作以下聲明:

分析師在本報告中所提及的證券或發行人發表的任何建議和觀點均準確地反映了其個人對該證券或發行人的看法和判斷; 分析師對任何其他券商發布的所有可能存在雷同的報告不負有任何直接或間接的可能責任。

## 免責聲明

本報告僅供華創證券有限責任公司(以下簡稱“本公司”)的客戶使用。本公司不會因接收人收到本報告而視其為客戶。

本報告所載資料的來源被認為是可靠的, 但本公司不保證其準確性或完整性。本報告所載的資料、意見及推測僅反映本公司於發布本報告當日的判斷。在不同時期, 本公司可發出與本報告所載資料、意見及推測不一致的報告。本公司在知曉範圍內履行披露義務。

報告中的內容和意見僅供參考, 並不構成本公司對具體證券買賣的出價或詢價。本報告所載信息不構成對所涉及證券的個人投資建議, 也未考慮到個別客戶特殊的投資目標、財務狀況或需求。客戶應考慮本報告中的任何意見或建議是否符合其特定狀況, 自主作出投資決策並自行承擔投資風險, 任何形式的分享證券投資收益或者分擔證券投資損失的書面或口頭承諾均為無效。本報告中提及的投資價格和價值以及這些投資帶來的預期收入可能會波動。

本報告版權僅為本公司所有, 本公司對本報告保留一切權利。未經本公司事先書面許可, 任何機構和個人不得以任何形式翻版、復制、發表或引用本報告的任何部分。如征得本公司許可進行引用、刊發的, 需在允許的範圍內使用, 並註明出處為“華創證券研究”, 且不得對本報告進行任何有悖原意的引用、刪節和修改。

證券市場是一個風險無時不在的市場, 請您務必對盈虧風險有清醒的認識, 認真考慮是否進行證券交易。市場有風險, 投資需謹慎。

## 華創證券研究所

北京總部	廣深分部	上海分部
地址: 北京市西城區錦什坊街 26 號 恒奧中心 C 座 3A 郵編: 100033 傳真: 010-66500801 會議室: 010-66500900	地址: 深圳市福田區香梅路 1061 號 中投國際商務中心 A 座 19 樓 郵編: 518034 傳真: 0755-82027731 會議室: 0755-82828562	地址: 上海浦東銀城中路 200 號 中銀大廈 3402 室 郵編: 200120 傳真: 021-50581170 會議室: 021-20572500