

房地产行业周报



2018年4月9日

东方花旗房地产行业周报

2018.4.2 – 2018.4.6

编制部门：东方花旗房地产行业组



房地产行业最新动态

房地产行业/政策动态

保监会副主席王兆星：抑制居民杠杆率，严控个人消费贷款等违规流入股市和房市

中国银行保险监督管理委员会副主席王兆星近日出席中国银行业协会第七届会员大会四次会议（换届大会），并发表讲话。王兆星称，中国特色社会主义已经进入了新时代，银行业也要实现由大到强、由高速增长向高质量发展的转变，做好包括更好服务实体经济、坚决打赢防控风险攻坚战、全面深化改革、进一步扩大对外开放、善用金融科技等五方面工作。

在更好服务实体经济方面，王兆星特别强调要做好“退出”。严格控制“两高一剩”行业的贷款，有序退出“僵尸企业”，挤出低效、无效占用的信贷资金，为新兴产业发展腾出空间。目前，银行业在大力压缩对产能过剩行业的贷款，共组建债权人委员会 1.68 万个，引导信贷资金稳妥有序退出“僵尸企业”。稳步推进市场化法治化债转股，五家大型银行相继新设了债转股实施机构并已开始运行，金融资产管理公司发挥专业优势积极参与。

打赢防控风险攻坚战则需从以下三方面着手：一是控制好总体杠杆率，坚持积极稳妥去杠杆。着力降低企业负债率；努力抑制居民杠杆率，严控个人消费贷款等违规流入股市和房市；继续遏制房地产泡沫化；主动配合地方政府整顿隐性债务。二是及时有效化解各类风险，推动业务稳健发展。继续压缩同业投资；严格规范交叉金融产品；大力整治违法违规业务；严厉打击非法金融活动；有序处置高风险机构。三是加强内控合规，牢固树立稳健经营理念。金融业务和风险的复杂性，对银行的内控合规提出了更高的要求。合规经营是银行安身立命的基础，也是高质量发展的保障。要牢固树立合规就是底线、越线就是风险的理念，真正形成“不敢违规、不能违规、不想违规”的合规文化。

在进一步扩大对外开放方面，王兆星则提出，一方面，要加强公司治理。积极探索中国特色现代银行制度，把党的领导融入公司治理全过程。加强股东穿透监管，不断提升公司治理水平和透明度。另一方面，要专注主业、规范发展。规范金融综合经营，规范产融结合，规范金融控股公司，规范银行表外与同业业务，规范互联网金融，规范影子银行，促进银行业协调健康发展。

2017 年以来，原银监会组织开展了“三三四十”等专项治理和综合治理，市场乱象得到初步遏制，银行资产负债结构日趋健康。数据显示，截至 2017 年底，银行业金融机构本外币资产同比增长 8.7%，增速较 2016 年下降 7.1 个百分点；总负债同比增长 8.4%，增速较 2016 年下降 8.2 个百分点。这是 2001 年以来资产增速首次下降到个位数。此外，银行表外资金逐步回归表内，2017 年，表外业务总规模增速逐月回落，总体呈现收缩态势。在银行业总资产增长 8.7% 的情况下，全年新增贷款 12.6%，相当于在向实体经济多投入信贷资金的同时少扩张资产规模约 16 万亿元。

此外，2017 年，商业银行同业资产负债自 2010 年来首次收缩，同业理财比年初净减少 3.4 万亿元。银行理财因增速大幅下降而少增 5 万多亿元，通过“特定目的载体”投资少增约 10 万亿元。

（证券时报网 4 月 4 日讯）

15 地密集发布房地产调控政策 严防楼市局部过热

3 月下旬以来，海南、深圳等多地先后下发房地产调控政策，经记者不完全统计，两会结束以来，已有 15 个省份和城市出台了房地产相关调控政策，涉及限购、限售、首付比例、刚需优先等多个内容。

市场人士表示，本轮调控叠加了两会后对房地产长效机制的预期政策，进一步落实“房住不炒”的政策思想。今年的调控还是会以“因城施策、一城一策”为基调，各地仍会以房价的涨幅以及库存等基本情况要求各个城市自主出台政策，不排除部分热点城市还将继续出台调控政策。

多地按需调控

从各地调控手段来看，摇号买房、加码限售限购以及降杠杆称为本轮调控的主要手段。

两会后，已有杭州、西安、武汉等城市出台了摇号卖房的调控措施。这些城市均规定，商品房项目意向购房人数多于可售房源的，应采取公证摇号方式公开销售，由公证机构全程监督，不得以任何名义收取价外价。海南、西安和成都还针对虚假购房资格出台惩戒措施，其中，海南省相关文件规定，针对提供虚假资料获得购房资格者，明确 5 年内不得在海南买房。

成都某地产公司人士对记者表示，新房摇号主要是由于目前调控政策下产生的一二手房价格倒挂现象。自 2016 年下半年房地产进入又一个调控周后，多地住建委对新房价格实现了严格的监管政策，其中有规定新盘开盘价格不能高于区域指导价或者前一期的价格，否则不予下发预售证，这种情况下买到新房意味着套利空间，由此产生了炒号的现象，一些热门项目甚至出现一号难求的局面。加之本次加入摇号调控的城市大多是强二线省会城市，多地已经发布了引进人才的新政策，落户人口的增加也加剧了市场的供需压力。

海南省和一些热门城市加强限购和限售调控力度。被称为“史上最严”的海南省最新调控政策规定非琼籍家庭限购一套住房，首付比例不低于 7 成，自获得产权证之日起 5 年内禁止转让。部分核心生态保护区限购政策基本杜绝了外来炒房者。此外，大连市和阜阳市也对部分区域实施了包括“限购令”、“限售令”在内的住房限制性政策。

深圳则推出了“三价合一”的政策，旨在通过降低杠杆调控加码遏制二手房投机炒作。中国人民银行深圳市中心支行表示，该政策实施将全面压缩“阴阳合同”生存空间，打击利用高杠杆投资投机购房，夯实差别化住房信贷政策，抑制二手房价格过快上涨，并提高税负公平性。同时，也将完善二手房市场监测管理，有利于房地产市场主管部门全面掌握真实二手房成交价，为房地产调控提供更可靠的数据支持。

多地推刚需优先

本轮调控除了继续抑制炒房的热度，也有抓有放，在公积金贷款、购房资格等方面实施了“刚需优先”的政策。

成都的调控政策规定，成都市商品住房将按照“棚改货币化安置住户、刚需家庭、普通登记购房人”的顺序摇号排序、依序选房，并保持登记购房人、摇号选房人、合同签订人一致。

长沙市规定，限购区域内“限房价、竞地价”的商品住房项目以及新建的普通商品住房销售实行差别化调控措施，将优先满足首套刚需购房群体。首套刚需群体可优先选购实行“限房价、竞地价”政策的商品住房项目（不含定向限价房），以及新建商品住房项目中 144 平方米（含）以下户型的普通商品住房。

4 月 1 日，南京住房公积金管理中心公布了南京住房公积金政策调整政策，包括提高首套住房贷款额度，提高租房提取额度，以及调整购买第二套住房公积金贷款条件中全市平均水平住房建筑面积的认定标准。南京市首套自住住房公积金贷款从最高可贷额度由 30 万元/人、夫妻双方 60 万元/户分别调高至 50 万元/人和夫妻双方 100 万元/户。无房职工提取公积金支付租金的每月额度有所上调。此外，南京市还将第二套住房公积金贷款的发放对象中人均住房建筑面积和首套住房建筑面积标准均较以往有所提高，支持符合标准的家庭使用公积金贷款购改第二套住房改善家庭住房条件。

石家庄、兰州、东莞、昆明、上海等地也陆续出台公积金新政，加强监督检查，明确对限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房的房企和中介进行严惩。

多因素推高房企销售

中原地产首席分析师张大伟表示，本次调控主要涉及调控成果并不明显的二三线城市，这些城市的房地产市场在多轮调控下热度将依然较高有多方面原因。

首先，尽管信贷增速环比出现下降，但信贷规模仍然处于增长之中。房价利率尽管不断上涨，但并非处于历史高位。其次，大量的省会及二线城市吸引人才，通过吸引人才变相的调整了限购政策。从 2017 年 10 月以来，短短 3 个月时间，全国就有近 20 个城市与地区发布了引进人才的新政策。包括南京、兰州、合肥、郑州等城市，都在最近发布了不同内容的落户宽松与人才引进政策，新落户人口的购房需求在短时期内集中释放。第三，在去库存和棚户区改造的政策推动下，商品房待售面积持续下降。此外，房企目前手中资金充裕，加之 2018 年至今全国土地市场仍然火爆，这意味着房企目前对后市仍然较为看好。

二三线城市今年以来的销售态势在房企的销售数据中也可可见一斑。中国恒大 4 月 3 日晚间发布的 3 月销售数据显示，集团物业于 2018 年 3 月份的合约销售金额达 493.7 亿元，同比增长 28.17%；合约销售面积约为 471.5 万平方米，合约销售均价为每平方米 1.05 万元。2018 年前三月累计销售金额约达 1618.7 亿元，同比增加 51.38%。

（财经网 4 月 4 日讯）

去年住房按揭贷款增幅放缓，难现大幅增长

截至4月3日，超半数A股上市银行公布了2017年业绩报告。数据显示，大部分银行的住房按揭贷款规模均较上一年有明显增长，但增幅较上年普遍放缓。

专家指出，监管层在房地产信贷方面政策已经收紧，相关的购房贷款需求转向满足刚需，因此增速将保持平稳，难以再现大幅增长。而在房贷增速乏力后，银行很可能在消费贷、信用卡等个人消费金融类贷款中寻求个人贷款增量。

Wind数据显示，当前公布年报的A股十余家银行中，仅宁波银行个人住房贷款余额同比下降13%，其余均出现不同程度增长。其中，江阴银行同比增长达270%，平安银行同比增长79%，多数大行及股份制银行增幅均超过20%。

从趋势来看，2016年至今，银行新增按揭贷增速经历了急速攀升、快速降低、逐步反弹并持稳的过程。

总体来看，按揭贷款增幅已经收窄。年报显示，除宁波银行、张家港行、光大银行外，其余银行较2016年增幅均出现不同程度减少，其中中信银行减少44%，招商银行减少31%，交通银行、农业银行和建设银行，增幅减少也都在10%以上。

中国人民大学重阳金融研究院高级研究员董希淼认为，2017年个人住房贷款增速出现下降主要受2016年住房贷款基数较高和房地产调控政策的深入实施两方面原因影响。

同时，董希淼预计2018年住房按揭贷款仍将平稳增长，“供给端看，银行有发展住房按揭贷款的动力；需求端看，刚需住房贷款仍有较大市场需求，三四线城市也仍存在去库存压力。”

在个人住房按揭贷款业务企稳的同时，各银行也纷纷寻找新的信贷发力点。从年报看，信用卡贷款和消费类贷款成为多个银行信贷新的增量点。业内人士表示，与按揭贷款相比，银行其实更偏好做大个人消费金融类业务，因为零售业务、个人消费贷款安全性更高，利率上浮空间也更大。

（经济参考报4月4日讯）

一季度房地产信托规模逆势翻涨

曾一度收缩战线的房地产信托在今年一季度再次发力。受“去通道”政策和资管新规等因素影响，今年前3个月信托成立规模同比下降了40%，但房地产信托却逆势增长了约90%。业内人士认为，房地产信托的增长主要还是基于房企对资金的需要，但公司债、银行贷款等融资渠道受限，令房地产信托再次火热。

房地产信托的成立规模和数量迅速回暖。根据用益信托在线数据统计，今年前3个月房地产领域集合信托产品成立480款，仅1月的成立数量几乎就与2017年前3个月数量相当；成立规模966.29亿元，同比增长约90%；发行步伐也较为一致，一季度房地产信托共发行576款，规模为1604.43亿元，同比增长超一倍。

这一表现在一季度成立总规模整体缩水的信托市场更加引人关注。数据显示，今年前3个月共成立1804款集合信托产品，发行规模2779.14亿元，同比下降近40%；共发行2147款集合信托产品，发行规模3725.11亿元，同比下降33%。按月来看，1-3月新成立的房地产信托规模与总规模比分别为27.25%、40.36%和43.65%，呈上升趋势。

对于一季度信托整体成立规模的萧条，分析人士认为，主要原因包括“去通道”政策和资管新规的影响。去年年末规范银信合作的55号文下发，使得很多通道业务逐渐收缩，市场上项目减少、项目成功率降低；同时随着资管新规政策出台的渐近，也使得信托公司更加审慎经营。

在萧条大环境下房地产信托的相对繁荣，与房地产企业较大的资金需求有直接关系。一位地产业资深观察人士对北京商报记者表示，一些房地产企业过去拿了不少地，需要资金进入，利好项目开发，防止烂尾。

作为房企最主要的融资渠道，相当规模的银行贷款在2017年房地产业严调控下与房企走出蜜月期。央行发布的数据显示，2016年房地产新增贷款5.67万亿元，同比大涨57.94%，但2017年新增贷款规模掉头下降了1.23%。

“加上公司债也在收紧，房地产信托的发行有所壮大。”上述人士说道。金融业资深观察人士、金乐函数分析师廖鹤凯将房地产企业多种融资方式规模的增减形容为“按下葫芦浮起瓢”，他表示，只要房地产贷款额度继续收紧的预期不变，房地产信托的规模就会持续下去。

事实上，在过去几年间，房地产信托的成立规模几度波动。例如去年监管层针对房地产信托的监管有所趋严，很多以前可以发行的产品现在都无法备案，部分信托公司更是主动叫停房地产信托业务。

那么，今年房地产信托成立规模是否能保持持续增长？廖鹤凯指出，房地产类信贷方面短期没有松动迹象。今年初，多地进一步出台政策严控资金违规流入房地产行业，提高房地产开发贷款门槛。信贷收紧不是朝夕可逆转的，融资需求将推动大中型房地产企业提前做好资金安排，大中型优质房企的资源调动能力会有所显现，不过小型房企可能会进一步承压。

另一方面，房企债券明后两年将迎来兑付高峰，业内人士认为，房地产企业的高杠杆属性决定其还旧债很大程度上仍依靠再融资，同时在调控基调不变的背景下，再融资能力的分化会推高部分低信用等级房地产企业的信用溢价，从而进一步加大部分房企的融资成本。整体看来，在房企仍有融资需求、多个融资渠道又受阻的情况下，房地产信托还有继续回暖的可能。

（北京商报 4 月 4 日讯）

房地产税渐行渐近 专家：需把现有税再统一规划整理

今年两会上，关于房地产税的讨论再次成为热点。

十三届全国人大一次会议副秘书长、发言人张业遂在新闻发布会上明确表示，目前房地产税立法正在加快进行起草完善法律草案、重要问题的论证、内部征求意见等方面的工作，力争在 2020 年前完成。

随后，财政部副部长史耀斌在财政部记者会上表示，按照中央的决策部署，目前全国人大常委会预算工作委员会、财政部以及其他有关方面正在抓紧起草和完善房地产税法律草案。房地产税总体思路就是立法先行、充分授权、分步推进。按照这样一个总体思路。目前，正在设计、完善，同时再进行论证和听取意见。史耀斌开门见山称，房地产税主要是调节收入分配，特别是个人财富集聚，起到促进社会公平的作用。同时，筹集财政收入，满足政府提供公共服务的需求。从种种迹象看，房产税的全面开征目前还没有具体的时间表，但长远来看，随着房地产税立法加快，房产税全面开征渐行渐近，落地只是早晚的事情。

理性看待房价与房地产税

全国政协委员、房天下董事长莫天全两会期间接受媒体采访时说：“房价受到很多因素的影响，而房地产税只是其中一个因素，也许短期内会导致房价下降，但从长远来看并不起到决定性作用。”他呼吁，要理性看待房价与房地产税的关系。

在北京诵盈律师事务所高级合伙人阿致刚律师看来，房地产税会对房价有一定影响。但要指望通过房产税来让房价大降是不现实的，影响房价的因素很多，比如，居住或改善居住需求、市场流动性货币量、投资渠道，等等。而且为了维护金融秩序和社会秩序的稳定，决定了政府不希望房价大起大落，目前很多核心城市的调控就是围绕这一目的来进行的。“羊毛出在羊身上，房产税出台后甚至不排除会导致房屋租金上涨，甚至有观点认为反而会导致热点城市热点区域的房价上涨。”阿致刚对记者强调。中研普华研究员许俊龙在接受《法人》记者采访时表示，房产税、房地产税都是和房产有关，国际标准意义上的房地产税是对所有住房都征收，以评估价为基础征收一种税，房地产税在一定程度上影响房价。

另外，征收房地产税的作用主要是为抑制房地产泡沫，这也是征收房地产税的最大考虑，通过征税能够对炒房投机需求进行一定程度的抑制，有可能会对房价下降。其次，房地产税对于房价的降低，并不会有一针见血、立竿见影的效果。影响房价的因素有许多，征收房地产税只是采取的方式之一。许俊龙认为，推动房价上涨的主要原因，首先是中国的城市化率推高房价，中国大量人口开始从农村进入城镇，无论是个人发展还是安家置业，其需求量凸显。其次，房地产作为投资行为之一可以拉动中国经济，中国需要靠投资来拉动经济，大量热钱涌入房地产导致房地产价格上涨。再次，中国人的传统观念不像美国，对房子的拥有权超过使用权，于是争相购买，导致房价升高。

阿致刚同时对记者说，我认为两会的房产税规制信号是立法加速进程的信号，因为房产税全国性立法已经呼吁了十多年了，而且呼声越来越高。尤其是现在包括北京、上海在内的很多核心城市都对房地产市场限购限售，一定程度上影响了地方政府的税收，增加房产税这一税种，既符合群众的呼声，又符合地方政府税源由房地产开发和销售转向持有环节的趋势。

多个问题待突破

“上海和重庆作为试点，已经开始征收个人住房征收房产税”。阿致刚如是说，“两地开展房产税试点的四年多来，房产税对房价影响可以忽略不计，而房产税的收入甚微，对地方财政收入贡献较小。据新华网报道，试点三年间，重庆的个人住房房产税征收额累计不超过 4 亿元，而上海据相关部门估算约 6 亿元。而且这几年来这两个城市房价的

上涨尤其是上海的房价涨幅毋庸多言。”但是，许俊龙对记者说，上海试点调控面广、税率较低，且上海仅对增量住房征税，尚不涉及对存量住房征税。由于上海房价是全国风向标，更加谨慎一些，不敢给市场带来过度震荡。重庆试点房产税则调控面容、税率较高，重庆侧重于对高端住房征税，覆盖了存量独栋商品住宅。“我认为，两试点的成效明显：第一，试点房产税前三个月，两市住宅成交量分别降 46%和 26%，比同类城市降幅高 10%~20%，但成交均价未明显下跌，第二年两地成交量均呈现较大幅度增长；第二，改革试点的效应低于社会部分人群的预期；第三，不再提‘试点扩围’，转推‘房地产税立法’。”许俊龙表示。

但许俊龙认为，房地产税进一步施行，需要满足的条件还有很多。首先，要解决 70 年房地产土地使用权的问题、小产权房房产税的先行试点征收、房地产税按户征收标准制定，如果有三套及以上房产的人会通过离婚、分户来规避房地产税，此类现象要先采取对应手段制止。其次，应该考虑如下困难的克服问题：一是会造成一部分税源的流失，甚至影响房地产税在发挥房地产市场调节的积极作用；二是关于小产权房房产税的征收问题。

阿致刚也同样认为，因为房屋持有者已经在购买房屋缴纳了契税，而房屋出售时要缴纳个人所得税、增值税、营业税、印花税等，房屋出租时也有营业税、个人所得税等税费，税费已经很重了。如果还要增加持有环节的房产税，有重复征税之嫌，而且势必增加纳税人的负担。“所以，如果房产税要实施，需要把现有的税种再统一规划整理，研究是否取消或者整合一些税种。而且征收的对象、征收的范围、税率、减免条件等如何区别对待是最难的。”阿致刚说，另外，如何大面积实施亦是难点。

征收措施落地难

“我国土地一般是国家公有，集体所有涉及农村的宅基地，理论是集体所有，但使用权是永久使用，不在考虑范围之内，现在很多人对这一点有所误解，会影响房地产税的出台。”许俊龙对《法人》记者说。此外，房地产健康发展需要“财税”手段，其实就包含了房地产税。不过不能指望房地产税就能降低房价，调控房价还需要结合土地供应、信贷资金等综合施策。阿致刚也同样认为，房产税主要是增加房屋持有成本，增加市场上房屋供给，稳定房价，抑制房产投机需求，促进房地产市场稳定健康发展，一定程度缓解社会贫富差距。

在许俊龙看来，首先要正确评估房产的价值，建议将评估和征收分开、将房产进行分类、将权力下放到下级机构。其次，对于征收方式，其方式有按套数征收、按家庭人口征收、按人均面积征收、按阶梯税率征收。许俊龙认为，若按套数征收，高产人群的一套豪宅和中低产阶级几十、一百多平方米的房子征收的税费可以设置不一样的标准。若按人均面积征收，则拥有的住宅面积越多，税费越高。

阿致刚最后对《法人》记者强调：“我认为首先进行充分的调研，拥有相对准确的数据；其次，广泛听取社会各界的意见；再次，要区别对待，征收的对象、范围、税率要区别对待，切忌一刀切；最后，还是建议一两个城市先进行试点，看效果再调整完善和逐步扩大实施。”

（金融界 4 月 3 日讯）

房地产公司新闻

瑞安前三月累计合约物业销售额达 16.38 亿元

瑞安房地产(00272-HK)公布, 2018年3月份, 集团合约物业销售额达到人民币9.78亿元, 其中包括住宅物业合约销售额人民币9.72亿元和商业物业合约销售额人民币0.06亿元。合约物业已出售建筑面积为4.68万平方米及12个车位。2018年3月份合约物业合同销售平均价格为每平方米人民币2.12万元。

2018年首3个月, 累计合约物业销售额达到人民币16.38亿元, 其中包括住宅物业合约销售额人民币16.25亿元和商业物业合约销售额人民币0.13亿元。合约物业累计已出售总建筑面积7.87万平方米, 平均售价为每平方米人民币2.08万元。另外, 有54个车位于2018年首3个月售出。

另外, 除以上报告的合约物业销售额, 截至2018年3月31日止, 集团录得认购销售总额为人民币36.35亿元, 其中认购其他资产处置额人民币31.60亿元, 预计将陆续于未来月份转成正式合约物业销售和其他资产处置。

(财华网4月6日讯)

房地产销售进入“小年” 世联行欲打造长租公寓独角兽

作为国内首家A股上市的房地产服务商, 世联行一直走在转型的路上。年报显示, 2017年其新业务营收占比已经从上一年的44%提升至53%。其中, 作为转型的一个备受关注的方向, 2017年世联行旗下长租公寓品牌红璞公寓全国签约间数突破10万间, 这使其成为了长租公寓领域的佼佼者。此前, 世联行曾提出过布局100万间的目标。硬币的另一面是, 在整体营业收入增长31%的情形下, 传统的房地产交易服务业务仅增长了7.9%, 这很大程度上缘于过去一年全国性的房地产深度调控。4月3日, 在世联行2017年业绩发布会上, 对于2018年的市场预判, 董事长陈劲松提及最多的是“不确定性”。他同时表示, 假如政策风向没有大变化的话, 今年将是中国房地产销售的“小年”。

调控带来的不确定性

2017年, 世联行实现营业收入82.12亿元, 同比增长30.97%; 归属于上市公司股东净利润10.04亿元, 同比增长34.35%。在去年的业绩发布会上, 公司曾将2017年的业绩目标定为86亿, 预期上涨37%。但陈劲松也曾坦言, 要实现这一目标非常不容易, 因为调控“太厉害了”。根据年报披露的数据, 2017年世联行房地产交易服务增长率仅为7.90%, 远低于此前两年25.97%、28.79%的增长率, 相比之下, 互联网+、资产管理服务和金融服务的业绩增长率均在40%以上。

来自世联研究的数据显示, 2017年, 北上广深的住宅销售额分别下降了47%、41%、30%和37%, 2016年的明星二线城市如合肥、南京、天津等也录得了30%以上的降幅, 热门三线卫星城如东莞、佛山、无锡的降幅分别达到了12%、34%和34%, 重庆、哈尔滨、三亚等城市出现了大幅正向增长。2017年, 全国范围内出现了两波调控潮, 一是3-4月, 沿袭2016年的方向, 以调控覆盖面扩大为主, 更多三四线城市加入了调控行列; 9-11月的年末调控潮则是对早前政策的深化, 在原有调控城市的基础上增加了限售、限价等方式。

针对调控, 世联行在去年年初提出的一项应对措施是: 深入三四线城市。但关于2018年的市场战略, 总经理朱敏表示, “棚改可能仍然是今年撬动三四线城市的重要力量, 我们要抓住这个机会。同时还是要抓住一二线市场, 尽管受到了强管控, 但这仍然是强市场。”陈劲松则表示, 今年确实具有不确定性, 因为“一城一策”, 一个城市什么时候出新政策, 很难判断。“我们要求各地与城市共舞。很多开发商不再制定目标, 正是因为不确定性增强, 但世联行的业绩不会比2017年差。”陈劲松说。值得关注的是, 在宏观政策提倡“房住不炒、租售并举”的大背景下, 陈劲松认为, 中国房地产市场的资产定价规则正在发生变化。

过去20多年, 中国房地产基本是资产增值的逻辑, 即增量房产的边际定价决定了中国不动产的定价。譬如, 若干年前以100万元购买的房子, 现在的成交价变为1000万元, 则需要重新估值、定价、抵押。在这种情况下, 如果增量资产的价格发生变化, 可能导致房地产泡沫和金融风险。但是现在, “中国资产, 尤其是一线、强二线城市的房地产资产定价模式正在发生深刻的转变。”陈劲松说, 房子为了住的, 不是为了炒的, 住的人愿意付多少钱房子才

值多少钱，这是基本的逻辑。房子的定价正在由边际定价变成收益还原法，房地产从增量不断加杠杆取得最大收益到回归租金收益决定房地产价值，这是中国房地产的大变革，将会对所有市场参与者产生深刻的影响。

长租公寓押注二线城市

鼓励住房租赁成为过去一年市场的主基调，在世联行的业绩发布会上，长租公寓成为其最受关注的业务。陈劲松预测，在房地产行业，长租公寓领域有望诞生独角兽公司。他进一步指出，诞生的独角兽公司一定是轻资产的，因为重资产模式不会发展那么快。此外，长租公寓的定位有高中低端之分，而独角兽一定会出现在定位中低端的公司中，因为中低端对应的是最大的市场。这也正好解释了世联行布局长租公寓的特点——以轻资产的模式重仓重点二线城市。截至目前，红璞公寓已布局全国 29 个城市，包括杭州、武汉、南京、长沙、成都、天津、西安、郑州等。

世联红璞公寓总经理甘伟介绍，目前二线城市的租金水平大概是一线城市的三分之一甚至四分之一，红璞公寓目前的平均租金仅 1000 余元，核心客户是刚步入社会的中低收入群体。但在这些城市，未来三到五年里租金价格可能会有明显提升。在核心二线城市保持高的市场占有率，瞄准中低端市场，做大运营规模，这是红璞公寓发展的一个核心逻辑。在激烈的竞争氛围下，陈劲松表示，在刚需市场范围内，要跟世联行竞争并不容易，原因在于：一是规模效应能否发挥出来；二是组织的获客和经营成本能否降下来。这两方面恰是世联行的优势所在。

相对照之下，在北京、上海以及世联行的总部所在地深圳，却未见其深度布局。甘伟解释，在诸如北京、上海这样的城市，租金可能已经进入拐点。如果未来公寓的出租价格低于底租价格，获得盈利的剪刀差将不复存在。陈劲松则称在这些城市“算不过来账”。关于长租公寓产品的投入产出情况，甘伟介绍，底租大概占平均出租价格的 60%，装修摊销占 16%到 18%左右，再减去运营的基本费用，收益率大约在 15%左右。朱敏继而指出，公寓的平均租期一般在 12 年左右，按照保守的租金增速预测，一套公寓大约在四年半左右的时间里实现盈利。朱敏表示，“我们从 2015 年 5 月开第一间长租公寓，到现在快三年时间，该交的学费交得差不多了，未来几年它会成为世联行稳定收入的一个保障。”

2017 年，世联行在管运营房间数量约为 3.5 万间，平均出租率为 81%；公寓管理业务实现收入 2.08 亿元，同比上升 387.64%。根据公司管理层的预测，今年的公寓业务收入将继续保持大幅增长。

(21 世纪报 4 月 5 日讯)

融创重启发债，拟募资 80 亿元

自深交所获悉，“融创房地产集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券”的项目，已经得到深交所受理，目前处于“已反馈”状态。融创此次发债拟募集资金 80 亿元，承销商系中信建投证券股份有限公司。

这是融创自 2017 年中止一笔 100 亿元公司债的发行申请后，再次重启发债。

2017 年 7 月，融创在宣布接盘 13 个万达文旅城项目后，金融机构排查其信贷风险，该公司一度“股债双杀”。此前不久，上交所公布融创 100 亿元公司债被中止发行的消息。融创行政总裁汪孟德回应腾讯《一线》等媒体称，该笔 100 亿元的债券系融创主动申请中止发行，“因为排队发债的太多，觉得挤在那没啥意思”。

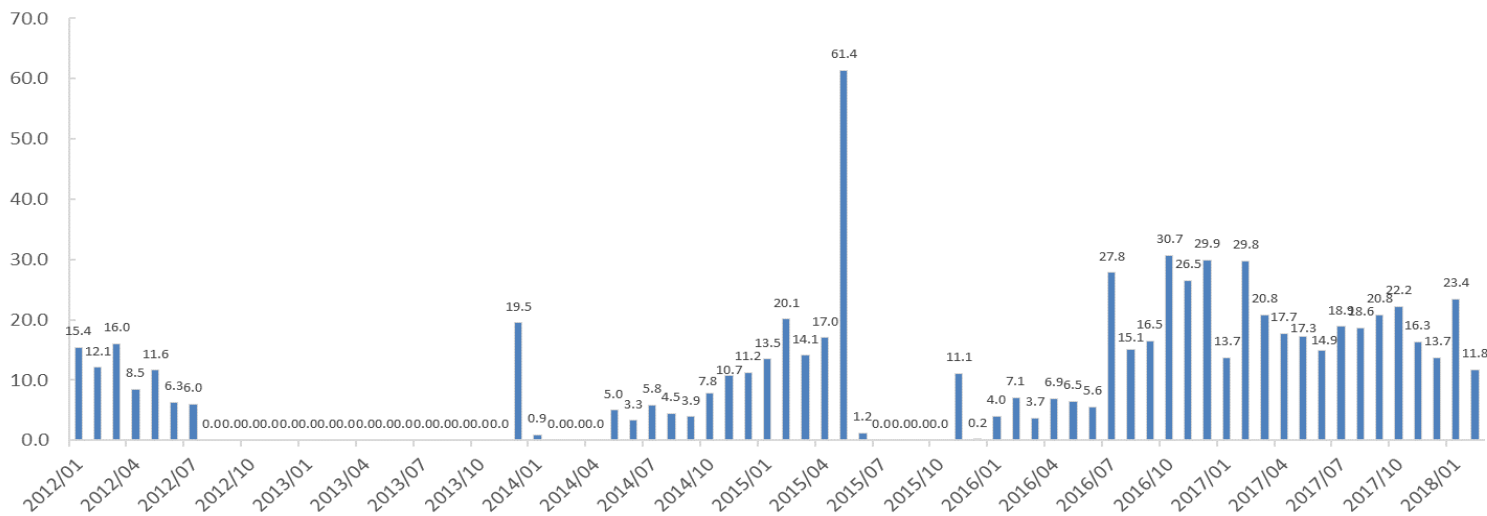
融创 2017 年报显示，截止 2017 年底，融创拥有账面现金及现金等价物 967.2 亿，其中受限制现金 282.9 亿，营运资金位居安全水平。

腾讯《一线》尚未获悉融创此次发债的资金用途。不过，自 2017 年下半年开始，万达文旅城的陆续开工建设，对该公司资金状况提出更高要求。

(腾讯《一线》4 月 4 日讯)

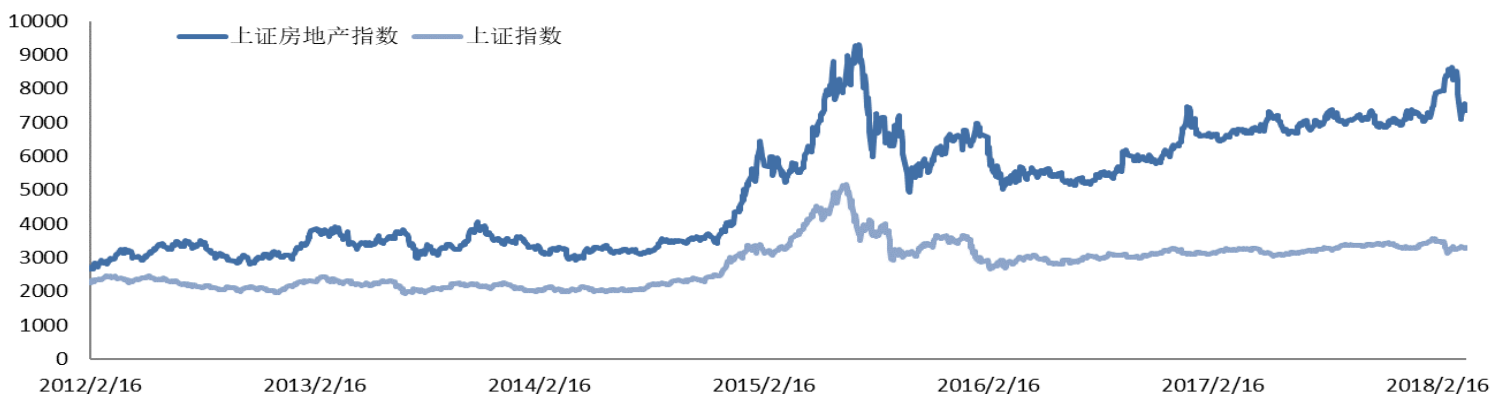
2012年迄今A股首发公开发行业量

单位：十亿元



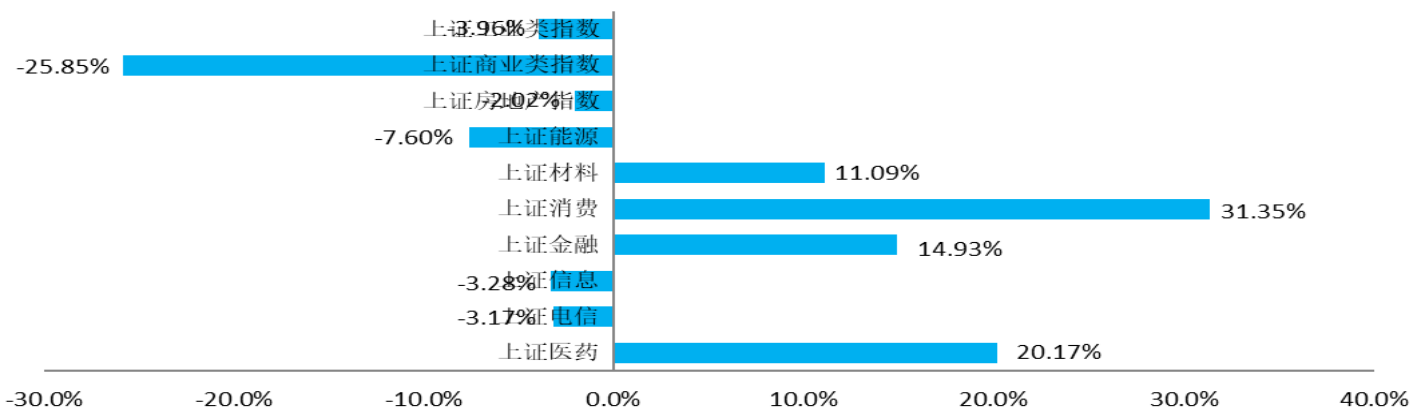
资料来源：WIND 股权融资规模统计，截至 2018 年 4 月 6 日

2012年1月迄今指数表



资料来源：WIND 指数历史价格，截至 2018 年 4 月 6 日

最近一年房地产板块涨跌幅对比



资料来源：WIND 指数历史价格，截至 2018 年 4 月 6 日

2013 年迄今房地产行业 A 股再融资情况

资料来源：wind 及公司公告，截至 2018 年 4 月 6 日

增发情况

股票代码	公司简称	发行规模 (亿元)	增发公告日	实施进度	主承销商
600773.SH	西藏城投	11.68	2018-03-06	实施	/
000981.SZ	银亿股份	79.81	2017-11-08	实施	/
000981.SZ	银亿股份	4.00	2017-11-08	实施	摩根士丹利华鑫证券有限责任公司, 天风证券股份有限公司
000537.SZ	广宇发展	91.11	2017-10-27	实施	/
002377.SZ	国创高新	18.17	2017-10-20	实施	中德证券有限责任公司
002377.SZ	国创高新	21.93	2017-10-20	实施	/
600162.SH	香江控股	23.50	2017-02-17	实施	西南证券股份有限公司
600848.SH	上海临港	15.00	2017-02-10	实施	国泰君安证券股份有限公司
000981.SZ	银亿股份	28.45	2017-01-25	实施	/
600848.SH	上海临港	16.62	2017-01-10	实施	/
000656.SZ	金科股份	45.00	2016-11-02	实施	长城证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司
600515.SH	海航基础	160.00	2016-10-26	实施	摩根士丹利华鑫证券有限责任公司, 中国银河证券股份有限公司
600162.SH	香江控股	16.50	2016-10-13	实施	/
600094.SH	大名城	48.00	2016-09-24	实施	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
600658.SH	电子城	24.10	2016-09-03	实施	广州证券股份有限公司, 海通证券股份有限公司
600604.SH	市北高新	27.00	2016-08-31	实施	湘财证券股份有限公司
600246.SH	万通地产	36.00	2016-08-09	实施	红塔证券股份有限公司
600185.SH	格力地产	30.00	2016-08-05	实施	新时代证券股份有限公司
600515.SH	海航基础	240.00	2016-07-27	实施	/
002147.SZ	新光圆成	27.38	2016-07-14	实施	西南证券股份有限公司
002305.SZ	南国置业	15.34	2016-07-04	实施	中德证券股份有限公司, 海际证券有限责任公司
600376.SH	首开股份	40.00	2016-06-30	实施	中信证券股份有限公司
600048.SH	保利地产	90.00	2016-06-24	实施	中信证券股份有限公司
000863.SZ	三湘印象	18.60	2016-06-22	实施	中信建投证券股份有限公司
000863.SZ	三湘印象	9.50	2016-06-22	实施	/
002077.SZ	大港股份	10.68	2016-06-21	实施	国信证券股份有限公司
000631.SZ	顺发恒业	16.00	2016-06-03	实施	广发证券股份有限公司
002077.SZ	大港股份	10.12	2016-05-20	实施	/
000979.SZ	中弘股份	39.00	2016-04-19	实施	东兴证券股份有限公司
002147.SZ	新光圆成	111.87	2016-04-15	实施	/
600177.SH	雅戈尔	50.00	2016-04-14	实施	中信证券股份有限公司
600393.SH	粤泰股份	14.44	2016-04-01	实施	广州证券股份有限公司
002244.SZ	滨江集团	27.54	2016-03-30	实施	中信证券股份有限公司
600393.SH	粤泰股份	43.32	2016-02-16	实施	/
600622.SH	光大嘉宝	18.19	2016-02-05	实施	中信证券股份有限公司
000046.SZ	泛海控股	57.50	2016-01-29	实施	中信建投证券股份有限公司, 高盛高华证券有限责任公司, 瑞银证券有限责任公司, 平安证券有限责任公司, 华福证券有限责任公司
600748.SH	上实发展	39.02	2016-01-27	实施	海通证券股份有限公司
600340.SH	华夏幸福	70.00	2016-01-23	实施	中信证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司

000926.SZ	福星股份	30.00	2016-01-22	实施	国信证券股份有限公司
600716.SH	凤凰股份	15.13	2016-01-21	实施	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
000540.SZ	中天金融	30.00	2016-01-14	实施	海通证券股份有限公司
001979.SZ	招商蛇口	118.54	2016-01-13	实施	中信证券股份有限公司, 招商证券股份有限公司
000069.SZ	华侨城 A	58.00	2016-01-04	实施	中国国际金融股份有限公司, 中信证券股份有限公司
002146.SZ	荣盛发展	50.31	2015-12-30	实施	招商证券股份有限公司
000671.SZ	阳光城	45.00	2015-12-30	实施	中信证券股份有限公司
600510.SH	黑牡丹	16.00	2015-12-29	实施	东海证券股份有限公司
600823.SH	世茂股份	15.00	2015-12-29	实施	海通证券股份有限公司
000718.SZ	苏宁环球	38.00	2015-12-28	实施	华泰联合证券有限责任公司
000042.SZ	中洲控股	20.00	2015-12-25	实施	中信证券股份有限公司
600162.SH	香江控股	24.50	2015-12-24	实施	西南证券股份有限公司
600325.SH	华发股份	43.12	2015-11-28	实施	国金证券股份有限公司
600208.SH	新潮中宝	50.00	2015-11-27	实施	西南证券股份有限公司, 瑞银证券有限责任公司, 国泰君安证券股份有限公司, 中银国际证券有限责任公司
600708.SH	光明地产	26.09	2015-11-21	实施	海通证券股份有限公司, 华福证券有限责任公司, 国泰君安证券股份有限公司
000615.SZ	京汉股份	14.81	2015-10-28	实施	/
600162.SH	香江控股	21.50	2015-10-23	实施	/
600848.SH	上海临港	9.46	2015-10-21	实施	国泰君安证券股份有限公司
600848.SH	上海临港	26.65	2015-09-30	实施	/
000732.SZ	泰禾集团	40.00	2015-09-29	实施	中信建投证券股份有限公司, 东兴证券股份有限公司
000838.SZ	财信发展	10.50	2015-09-25	实施	安信证券股份有限公司
600807.SH	天业股份	10.64	2015-09-12	实施	中德证券有限责任公司
600708.SH	光明地产	50.53	2015-09-11	实施	/
000056.SZ	皇庭国际	30.55	2015-09-07	实施	华泰联合证券有限责任公司
600604.SH	市北高新	4.76	2015-08-22	实施	湘财证券股份有限公司
600639.SH	浦东金桥	27.20	2015-08-15	实施	国泰君安证券股份有限公司
002314.SZ	南山控股	13.90	2015-07-30	实施	国泰君安证券股份有限公司
600606.SH	绿地控股	645.40	2015-07-03	实施	/
600604.SH	市北高新	14.28	2015-06-20	实施	/
002314.SZ	南山控股	41.72	2015-06-15	实施	/
600736.SH	苏州高新	13.00	2015-05-28	实施	东吴证券股份有限公司
002285.SZ	世联行	11.43	2015-05-28	实施	招商证券股份有限公司
002077.SZ	大港股份	8.80	2015-04-20	实施	华泰联合证券有限责任公司
600466.SH	蓝光发展	22.34	2015-04-16	实施	中信证券股份有限公司
000620.SZ	新华联	21.00	2015-04-01	实施	西南证券股份有限公司
600466.SH	蓝光发展	67.01	2015-04-01	实施	/
002016.SZ	世荣兆业	10.29	2015-03-03	实施	/
600225.SH	*ST 松江	17.00	2015-02-11	实施	中信建投证券股份有限公司
600077.SH	宋都股份	11.83	2014-12-30	实施	齐鲁证券有限公司
000656.SZ	金科股份	22.00	2014-12-22	实施	安信证券股份有限公司
000540.SZ	中天金融	27.00	2014-12-16	实施	海通证券股份有限公司
600208.SH	新潮中宝	54.99	2014-12-05	实施	西南证券股份有限公司, 瑞银证券有限责任公司, 中国国际金融有限公司
000979.SZ	中弘股份	30.00	2014-12-05	实施	华泰联合证券有限责任公司
000863.SZ	三湘印象	10.27	2014-11-28	实施	国金证券股份有限公司
600773.SH	西藏城投	14.95	2014-11-18	实施	东方花旗证券有限公司

002133.SZ	广宇集团	8.00	2014-11-06	实施	招商证券股份有限公司
000671.SZ	阳光城	26.00	2014-11-05	实施	华泰联合证券有限责任公司
600094.SH	大名城	30.00	2014-09-30	实施	国金证券股份有限公司
000558.SZ	莱茵体育	10.20	2014-09-24	实施	西南证券股份有限公司
600565.SH	迪马股份	13.84	2014-09-11	实施	海通证券股份有限公司
600503.SH	华丽家族	17.00	2014-09-06	实施	华英证券有限责任公司
600266.SH	北京城建	39.00	2014-08-22	实施	中信建投证券股份有限公司
600807.SH	天业股份	3.70	2014-08-05	实施	中信证券股份有限公司
600807.SH	天业股份	11.10	2014-06-26	实施	/
000965.SZ	天保基建	14.12	2014-05-21	实施	中德证券有限责任公司
600565.SH	迪马股份	41.53	2014-05-14	实施	/

可转债/可交债情况

股票代码	公司简称	债券类型	转股价格 (元)	募集资金 (亿元)	期限	票面利率	公开发行日	实施进度	主承销商
600340.SH	华夏幸福	可交换债	45.00	30.00	3	4.00%	2017-07-13	实施	/
000534.SZ	万泽股份	可交换债	15.05	2.10	2	4.50%	2016-11-01	实施	/
000534.SZ	万泽股份	可交换债	16.87	4.90	2	7.50%	2016-11-01	实施	/
600185.SH	格力地产	可转债	7.24	9.80	5	0.60%	2015-01-13	实施	新时代证券有限责任公司
600067.SH	冠城大通	可转债	6.20	18.00	6	1.20%	2014-08-01	实施	中信证券股份有限公司

公司债情况

股票代码	公司简称	发行规模 (亿元)	期限 (年)	票面利率	债项评级	起息日	实施进度	主承销商
000046.SZ	泛海控股	0.00	5	0.00%	/	1900-01-00	实施	中信建投证券股份有限公司
600185.SH	格力地产	5.00	3	6.94%	/	2018-04-04	实施	交通银行股份有限公司
000656.SZ	金科股份	6.00	3	7.90%	/	2018-04-03	实施	中山证券有限责任公司, 招商证券股份有限公司
002146.SZ	荣盛发展	5.00	1	7.30%	/	2018-03-30	实施	光大证券股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
600684.SH	珠江实业	14.00	5	6.93%	/	2018-04-02	实施	平安证券股份有限公司
600533.SH	栖霞建设	13.40	5	6.36%	/	2018-04-02	实施	平安证券股份有限公司
600466.SH	蓝光发展	7.00	3	7.50%	/	2018-03-29	实施	中信证券股份有限公司, 中山证券有限责任公司
600466.SH	蓝光发展	5.50	3	7.20%	/	2018-03-29	实施	中信证券股份有限公司, 中山证券有限责任公司
600340.SH	华夏幸福	10.00	1	6.20%	/	2018-03-29	实施	中信建投证券股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600208.SH	新潮中宝	10.00	3	6.80%	/	2018-03-29	实施	北京银行股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
000402.SZ	金融街	7.00	5	5.06%	/	2018-03-28	实施	中信银行股份有限公司
000402.SZ	金融街	26.00	5	5.28%	/	2018-03-28	实施	中信银行股份有限公司
601155.SH	新城控股	8.00	5	7.00%	/	2018-03-26	实施	中信银行股份有限公司, 浙商银行股份有限公司
900932.SH	陆家B股	5.00	5	5.08%	/	2018-03-26	实施	国泰君安证券股份有限公司, 爱建证券有限责任公司
600208.SH	新潮中宝	5.00	4	7.50%	/	2018-03-23	实施	国泰君安证券股份有限公司, 湘财证券股份有限公司
600663.SH	陆家嘴	5.00	5	5.08%	/	2018-03-26	实施	国泰君安证券股份有限公司, 爱建证券有限责任公司

600376.SH	首开股份	25.00	5	5.46%	/	2018-03-22	实施	中信银行股份有限公司, 华夏银行股份有限公司
000671.SZ	阳光城	4.00	2	7.20%	/	2018-03-21	实施	中信银行股份有限公司, 招商银行股份有限公司
000671.SZ	阳光城	6.80	3	7.50%	/	2018-03-21	实施	中信银行股份有限公司, 招商银行股份有限公司
000671.SZ	阳光城	2.70	1	6.60%	/	2018-03-21	实施	中信银行股份有限公司, 招商银行股份有限公司
000671.SZ	阳光城	1.40	3	0.00%	/	2018-03-21	实施	中信银行股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	30.00	5	5.68%	/	2018-03-19	实施	中国国际金融股份有限公司, 国信证券股份有限公司
600466.SH	蓝光发展	10.00	3	7.80%	/	2018-03-15	实施	上海银行股份有限公司
600376.SH	首开股份	15.00	1	5.30%	/	2018-03-16	实施	中信银行股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司
002244.SZ	滨江集团	21.80	3	6.40%	/	2018-03-15	实施	兴业银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
600048.SH	保利地产	1.72	0	0.00%	/	2018-03-13	实施	
600048.SH	保利地产	15.45	0	5.50%	/	2018-03-13	实施	
600325.SH	华发股份	25.00	3	6.49%	/	2018-03-14	实施	华金证券股份有限公司
600376.SH	首开股份	10.00	1	5.16%	/	2018-03-14	实施	中信银行股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司
000069.SZ	华侨城 A	2.00	7	5.50%	/	2018-03-12	实施	中信证券股份有限公司
000069.SZ	华侨城 A	8.00	5	5.35%	/	2018-03-12	实施	中信证券股份有限公司
600340.SH	华夏幸福	15.00	0	6.20%	/	2018-03-13	实施	中信建投证券股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600162.SH	香江控股	9.10	4	7.90%	/	2018-03-09	实施	太平洋证券股份有限公司
600823.SH	世茂股份	7.00	3	6.33%	/	2018-03-08	实施	中国民生银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	30.00	1	5.30%	/	2018-03-07	实施	招商银行股份有限公司, 北京银行股份有限公司
600708.SH	光明地产	0.20	21	6.99%	/	2018-02-14	实施	
600708.SH	光明地产	4.98	21	6.48%	/	2018-02-14	实施	
600708.SH	光明地产	3.62	21	5.99%	/	2018-02-14	实施	
000671.SZ	阳光城	1.64	4	7.50%	/	2018-02-13	实施	
000671.SZ	阳光城	1.89	1	6.95%	/	2018-02-13	实施	
000671.SZ	阳光城	0.50	4	0.00%	/	2018-02-13	实施	
000671.SZ	阳光城	1.53	3	7.50%	/	2018-02-13	实施	
000671.SZ	阳光城	1.44	2	7.15%	/	2018-02-13	实施	
002146.SZ	荣盛发展	5.00	3	7.50%	/	2018-02-12	实施	光大证券股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
000656.SZ	金科股份	19.70	4	7.20%	/	2018-02-09	实施	中山证券有限责任公司, 招商证券股份有限公司
000656.SZ	金科股份	16.10	5	7.50%	/	2018-02-09	实施	中山证券有限责任公司, 招商证券股份有限公司
600823.SH	世茂股份	8.00	3	6.43%	/	2018-02-07	实施	中国民生银行股份有限公司
000069.SZ	华侨城 A	20.00	5	5.54%	/	2018-02-05	实施	中信证券股份有限公司
000069.SZ	华侨城 A	30.00	7	5.74%	/	2018-02-05	实施	中信证券股份有限公司
600622.SH	光大嘉宝	10.00	3	6.90%	/	2018-01-30	实施	中信证券股份有限公司, 中国光大银行股份有限公司
000667.SZ	美好置业	5.00	3	7.20%	/	2018-01-30	实施	浙商银行股份有限公司
000069.SZ	华侨城 A	25.00	5	5.59%	/	2018-01-18	实施	中信证券股份有限公司
000069.SZ	华侨城 A	10.00	7	5.70%	/	2018-01-18	实施	中信证券股份有限公司
600376.SH	首开股份	0.29	12	0.00%	/	2018-01-17	实施	
600376.SH	首开股份	14.40	12	5.98%	/	2018-01-17	实施	
000667.SZ	美好置业	5.00	3	7.20%	/	2018-01-15	实施	浙商银行股份有限公司

600383.SH	金地集团	15.00	5	5.90%	/	2018-01-09	实施	中国农业银行股份有限公司, 上海银行股份有限公司
600266.SH	北京城建	10.00	3	6.43%	/	2017-12-25	实施	中信建投证券股份有限公司, 中信银行股份有限公司
600239.SH	云南城投	0.50	18	7.60%	/	2017-12-14	实施	
600239.SH	云南城投	18.00	18	7.50%	/	2017-12-14	实施	
600239.SH	云南城投	16.50	18	6.15%	/	2017-12-14	实施	
002244.SZ	滨江集团	8.20	3	6.50%	/	2017-12-15	实施	兴业银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
600208.SH	新湖中宝	9.75	3	6.10%	/	2017-11-29	实施	
600208.SH	新湖中宝	0.75	3	0.00%	/	2017-11-29	实施	
600208.SH	新湖中宝	4.50	3	6.60%	/	2017-11-29	实施	
000002.SZ	万科A	16.00	1	5.30%	/	2017-11-28	实施	
000002.SZ	万科A	1.00	1	0.00%	/	2017-11-28	实施	
600239.SH	云南城投	10.00	3	7.50%	/	2017-11-22	实施	中国光大银行股份有限公司, 华泰证券股份有限公司
002146.SZ	荣盛发展	5.00	5	7.50%	/	2017-11-21	实施	光大证券股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
001979.SZ	招商蛇口	13.60	5	5.40%	/	2017-11-20	实施	招商证券股份有限公司
001979.SZ	招商蛇口	10.40	3	5.20%	/	2017-11-20	实施	招商证券股份有限公司
600743.SH	华远地产	13.00	5	6.13%	/	2017-11-20	实施	中信证券股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
600208.SH	新湖中宝	10.00	3	6.80%	/	2017-11-07	实施	北京银行股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
600048.SH	保利地产	25.00	5	5.40%	/	2017-11-06	实施	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
600466.SH	蓝光发展	30.00	3	7.50%	/	2017-11-01	实施	上海银行股份有限公司
002244.SZ	滨江集团	6.00	5	5.80%	/	2017-10-31	实施	中信证券股份有限公司
000671.SZ	阳光城	12.00	5	7.00%	/	2017-10-31	实施	中信银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
600565.SH	迪马股份	0.00	3	0.00%	/	1900-01-00	实施	兴业银行股份有限公司
600565.SH	迪马股份	0.00	3	0.00%	/	1900-01-00	实施	兴业银行股份有限公司
600048.SH	保利地产	25.00	5	5.40%	/	2017-10-23	实施	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
601155.SH	新城控股	5.99	18	6.20%	/	2017-10-23	实施	中信证券股份有限公司, 中信银行股份有限公司
601155.SH	新城控股	0.01	18	0.00%	/	2017-10-23	实施	中信证券股份有限公司, 中信银行股份有限公司
601155.SH	新城控股	15.00	18	5.38%	/	2017-10-23	实施	中信证券股份有限公司, 中信银行股份有限公司
600743.SH	华远地产	15.00	5	5.50%	/	2017-10-18	实施	中信证券股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
600823.SH	世茂股份	5.00	3	5.19%	/	2017-10-18	实施	中国国际金融股份有限公司
600240.SH	华业资本	5.00	1	7.20%	/	2017-10-13	实施	中国民生银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	30.00	0	4.75%	/	2017-10-11	实施	中国农业银行股份有限公司, 上海银行股份有限公司
000732.SZ	泰禾集团	30.00	3	7.50%	/	2017-10-10	实施	国泰君安证券股份有限公司, 海通证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 中国中投证券有限责任公司
000671.SZ	阳光城	10.00	3	7.50%	/	2017-09-29	实施	中国民生银行股份有限公司
600325.SH	华发股份	20.00	5	5.37%	/	2017-09-28	实施	中国农业银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
600376.SH	首开股份	0.90	3	0.00%	/	2017-09-28	实施	
600376.SH	首开股份	29.10	3	5.34%	/	2017-09-28	实施	
600383.SH	金地集团	3.53	4	5.30%	/	2017-09-22	实施	
600383.SH	金地集团	4.31	8	5.30%	/	2017-09-22	实施	



600383.SH	金地集团	3.73	5	5.30%	/	2017-09-22	实施	
600383.SH	金地集团	1.00	8	0.00%	/	2017-09-22	实施	
600383.SH	金地集团	3.45	3	5.30%	/	2017-09-22	实施	
600383.SH	金地集团	4.15	7	5.30%	/	2017-09-22	实施	
600383.SH	金地集团	3.94	6	5.30%	/	2017-09-22	实施	
600383.SH	金地集团	3.27	2	5.30%	/	2017-09-22	实施	
600383.SH	金地集团	3.12	1	5.00%	/	2017-09-22	实施	
600823.SH	世茂股份	10.00	3	5.15%	/	2017-09-21	实施	中国国际金融股份有限公司
601588.SH	北辰实业	13.20	5	5.14%	/	2017-09-20	实施	中信证券股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600239.SH	云南城投	5.00	3	7.50%	/	2017-09-07	实施	中信银行股份有限公司, 招商证券股份有限公司
000732.SZ	泰禾集团	20.00	3	7.50%	/	2017-09-08	实施	中国国际金融股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600708.SH	光明地产	15.00	5	5.15%	/	2017-08-25	实施	兴业银行股份有限公司, 上海浦东发展银行股份有限公司
600736.SH	苏州高新	14.00	5	6.05%	/	2017-08-23	实施	招商银行股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
001979.SZ	招商蛇口	30.00	3	4.70%	/	2017-08-21	实施	招商证券股份有限公司, 招商银行股份有限公司
000732.SZ	泰禾集团	30.00	3	7.50%	/	2017-08-15	实施	国泰君安证券股份有限公司, 中国中投证券有限责任公司, 中国国际金融股份有限公司, 海通证券股份有限公司
000732.SZ	泰禾集团	7.20	2	6.50%	/	2017-08-04	实施	
000732.SZ	泰禾集团	0.79	2	0.00%	/	2017-08-04	实施	
000732.SZ	泰禾集团	7.80	2	7.00%	/	2017-08-04	实施	
002146.SZ	荣盛发展	14.00	3	6.50%	/	2017-08-07	实施	中国工商银行股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
000002.SZ	万科A	10.00	5	4.54%	/	2017-08-04	实施	中信证券股份有限公司
002146.SZ	荣盛发展	0.90	3	0.00%	/	2017-07-26	实施	
600383.SH	金地集团	2.00	5	4.95%	/	2017-07-26	实施	
002146.SZ	荣盛发展	6.40	1	5.90%	/	2017-07-26	实施	
002146.SZ	荣盛发展	5.00	3	6.40%	/	2017-07-26	实施	
002146.SZ	荣盛发展	5.70	2	6.10%	/	2017-07-26	实施	
600325.SH	华发股份	10.00	5	5.28%	/	2017-07-27	实施	兴业银行股份有限公司, 中国农业银行股份有限公司
000540.SZ	中天金融	10.00	3	6.80%	/	2017-07-18	实施	兴业银行股份有限公司, 中国光大银行股份有限公司
000002.SZ	万科A	30.00	5	4.50%	/	2017-07-18	实施	中信证券股份有限公司
601155.SH	新城控股	15.00	5	6.00%	/	2017-07-13	实施	中国农业银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	10.00	7	5.05%	/	2017-07-13	实施	中国国际金融股份有限公司, 国信证券股份有限公司
600383.SH	金地集团	30.00	5	4.85%	/	2017-07-13	实施	中国国际金融股份有限公司, 国信证券股份有限公司
600340.SH	华夏幸福	10.00	1	4.80%	/	2017-07-12	实施	中信建投证券股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600823.SH	世茂股份	25.00	3	4.95%	/	2017-07-12	实施	中国国际金融股份有限公司
000620.SZ	新华联	0.75	6	7.40%	/	2017-07-05	实施	
600658.SH	电子城	6.50	5	5.50%	/	2017-07-07	实施	华夏银行股份有限公司, 北京银行股份有限公司
000620.SZ	新华联	0.18	8	0.00%	/	2017-07-05	实施	
000620.SZ	新华联	0.87	8	7.40%	/	2017-07-05	实施	
000620.SZ	新华联	0.69	5	7.40%	/	2017-07-05	实施	
000620.SZ	新华联	0.49	1	6.50%	/	2017-07-05	实施	



000620.SZ	新华联	0.56	2	6.80%	/	2017-07-05	实施	
000620.SZ	新华联	0.64	4	7.40%	/	2017-07-05	实施	
000620.SZ	新华联	0.81	7	7.40%	/	2017-07-05	实施	
000620.SZ	新华联	0.60	3	7.10%	/	2017-07-05	实施	
600383.SH	金地集团	15.00	5	5.07%	/	2017-07-05	实施	中国农业银行股份有限公司, 上海银行股份有限公司
000732.SZ	泰禾集团	15.00	3	7.50%	/	2017-07-05	实施	中国国际金融股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600340.SH	华夏幸福	15.00	1	4.96%	/	2017-06-29	实施	中信建投证券股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600340.SH	华夏幸福	15.00	1	4.99%	/	2017-06-23	实施	中信建投证券股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600325.SH	华发股份	10.00	5	5.27%	/	2017-06-22	实施	中国农业银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
000671.SZ	阳光城	12.00	5	7.00%	/	2017-06-20	实施	中信银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
600376.SH	首开股份	40.00	3	4.89%	/	2017-06-16	实施	中国建设银行股份有限公司, 华夏银行股份有限公司
600007.SH	中国国贸	5.00	1	4.85%	/	2017-06-09	实施	华泰证券股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
600533.SH	栖霞建设	10.00	1	6.50%	/	2017-06-09	实施	中国工商银行股份有限公司, 交通银行股份有限公司
002146.SZ	荣盛发展	10.00	3	6.80%	/	2017-05-24	实施	中国工商银行股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
600340.SH	华夏幸福	19.00	5	5.80%	/	2017-05-23	实施	招商证券股份有限公司, 中信银行股份有限公司
601155.SH	新城控股	20.00	5	6.30%	/	2017-05-17	实施	中信银行股份有限公司, 浙商银行股份有限公司
600340.SH	华夏幸福	10.00	1	5.07%	/	2017-05-15	实施	中信建投证券股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600340.SH	华夏幸福	10.00	1	4.82%	/	2017-04-27	实施	中信建投证券股份有限公司, 招商银行股份有限公司
601155.SH	新城控股	15.00	5	5.25%	/	2017-04-14	实施	中国农业银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司

中期票据情况

股票代码	公司简称	发行规模	期限	票面利率	债项评级	起息日	实施进度	主承销商
600185.SH	格力地产	5.00	3	6.94%	/	2018-04-04	实施	交通银行股份有限公司
600208.SH	新潮中宝	10.00	3	6.80%	/	2018-03-29	实施	北京银行股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
000402.SZ	金融街	26.00	5	5.28%	/	2018-03-28	实施	中信银行股份有限公司
000402.SZ	金融街	7.00	5	5.06%	/	2018-03-28	实施	中信银行股份有限公司
601155.SH	新城控股	8.00	5	7.00%	/	2018-03-26	实施	中信银行股份有限公司, 浙商银行股份有限公司
600376.SH	首开股份	25.00	5	5.46%	/	2018-03-22	实施	中信银行股份有限公司, 华夏银行股份有限公司
600466.SH	蓝光发展	10.00	3	7.80%	/	2018-03-15	实施	上海银行股份有限公司
002244.SZ	滨江集团	21.80	3	6.40%	/	2018-03-15	实施	兴业银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
600823.SH	世茂股份	7.00	3	6.33%	/	2018-03-08	实施	中国民生银行股份有限公司
002146.SZ	荣盛发展	5.00	3	7.50%	/	2018-02-12	实施	光大证券股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
600823.SH	世茂股份	8.00	3	6.43%	/	2018-02-07	实施	中国民生银行股份有限公司
600622.SH	光大嘉宝	10.00	3	6.90%	/	2018-01-30	实施	中信证券股份有限公司, 中国光大银行股份有限公司
000667.SZ	美好置业	5.00	3	7.20%	/	2018-01-30	实施	浙商银行股份有限公司

000667.SZ	美好置业	5.00	3	7.20%	/	2018-01-15	实施	浙商银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	15.00	5	5.90%	/	2018-01-09	实施	中国农业银行股份有限公司, 上海银行股份有限公司
600266.SH	北京城建	10.00	3	6.43%	/	2017-12-25	实施	中信建投证券股份有限公司, 中信银行股份有限公司
002244.SZ	滨江集团	8.20	3	6.50%	/	2017-12-15	实施	兴业银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
600239.SH	云南城投	10.00	3	7.50%	/	2017-11-22	实施	中国光大银行股份有限公司, 华泰证券股份有限公司
002146.SZ	荣盛发展	5.00	5	7.50%	/	2017-11-21	实施	光大证券股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
600743.SH	华远地产	13.00	5	6.13%	/	2017-11-20	实施	中信证券股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
600208.SH	新湖中宝	10.00	3	6.80%	/	2017-11-07	实施	北京银行股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
600048.SH	保利地产	25.00	5	5.40%	/	2017-11-06	实施	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
600466.SH	蓝光发展	30.00	3	7.50%	/	2017-11-01	实施	上海银行股份有限公司
000671.SZ	阳光城	12.00	5	7.00%	/	2017-10-31	实施	中信银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
600565.SH	迪马股份	0.00	3	0.00%	/	1900-01-00	实施	兴业银行股份有限公司
600565.SH	迪马股份	0.00	3	0.00%	/	1900-01-00	实施	兴业银行股份有限公司
600048.SH	保利地产	25.00	5	5.40%	/	2017-10-23	实施	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
600743.SH	华远地产	15.00	5	5.50%	/	2017-10-18	实施	中信证券股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
000671.SZ	阳光城	10.00	3	7.50%	/	2017-09-29	实施	中国民生银行股份有限公司
600325.SH	华发股份	20.00	5	5.37%	/	2017-09-28	实施	中国农业银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
601588.SH	北辰实业	13.20	5	5.14%	/	2017-09-20	实施	中信证券股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600239.SH	云南城投	5.00	3	7.50%	/	2017-09-07	实施	中信银行股份有限公司, 招商证券股份有限公司
000732.SZ	泰禾集团	20.00	3	7.50%	/	2017-09-08	实施	中国国际金融股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600708.SH	光明地产	15.00	5	5.15%	/	2017-08-25	实施	兴业银行股份有限公司, 上海浦东发展银行股份有限公司
600736.SH	苏州高新	14.00	5	6.05%	/	2017-08-23	实施	招商银行股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
001979.SZ	招商蛇口	30.00	3	4.70%	/	2017-08-21	实施	招商证券股份有限公司, 招商银行股份有限公司
002146.SZ	荣盛发展	14.00	3	6.50%	/	2017-08-07	实施	中国工商银行股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
600325.SH	华发股份	10.00	5	5.28%	/	2017-07-27	实施	兴业银行股份有限公司, 中国农业银行股份有限公司
000540.SZ	中天金融	10.00	3	6.80%	/	2017-07-18	实施	兴业银行股份有限公司, 中国光大银行股份有限公司
601155.SH	新城控股	15.00	5	6.00%	/	2017-07-13	实施	中国农业银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
600658.SH	电子城	6.50	5	5.50%	/	2017-07-07	实施	华夏银行股份有限公司, 北京银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	15.00	5	5.07%	/	2017-07-05	实施	中国农业银行股份有限公司, 上海银行股份有限公司
000732.SZ	泰禾集团	15.00	3	7.50%	/	2017-07-05	实施	中国国际金融股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600325.SH	华发股份	10.00	5	5.27%	/	2017-06-22	实施	中国农业银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
000671.SZ	阳光城	12.00	5	7.00%	/	2017-06-20	实施	中信银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
600376.SH	首开股份	40.00	3	4.89%	/	2017-06-16	实施	中国建设银行股份有限公司, 华夏银行股份有限公司

002146.SZ	荣盛发展	10.00	3	6.80%	/	2017-05-24	实施	中国工商银行股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
600340.SH	华夏幸福	19.00	5	5.80%	/	2017-05-23	实施	招商证券股份有限公司, 中信银行股份有限公司
601155.SH	新城控股	20.00	5	6.30%	/	2017-05-17	实施	中信银行股份有限公司, 浙商银行股份有限公司
601155.SH	新城控股	15.00	5	5.25%	/	2017-04-14	实施	中国农业银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
600736.SH	苏州高新	14.00	7	5.05%	/	2017-03-27	实施	中国建设银行股份有限公司, 上海银行股份有限公司
002146.SZ	荣盛发展	5.00	3	5.80%	/	2017-03-24	实施	中国工商银行股份有限公司, 中国民生银行股份有限公司
000671.SZ	阳光城	20.00	5	6.20%	/	2017-03-24	实施	中信银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
000046.SZ	泛海控股	14.00	5	6.49%	/	2017-03-20	实施	北京银行股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
601155.SH	新城控股	15.00	5	5.40%	/	2017-03-16	实施	中国农业银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
000540.SZ	中天金融	10.00	3	6.00%	/	2017-03-15	实施	兴业银行股份有限公司, 中国光大银行股份有限公司
600376.SH	首开股份	30.00	3	5.10%	/	2017-03-14	实施	中信银行股份有限公司
001979.SZ	招商蛇口	20.00	3	4.64%	/	2017-03-13	实施	招商证券股份有限公司, 招商银行股份有限公司
000402.SZ	金融街	19.00	5	4.65%	/	2017-03-09	实施	中信银行股份有限公司
000402.SZ	金融街	11.00	5	4.75%	/	2017-03-09	实施	中信银行股份有限公司
002244.SZ	滨江集团	21.00	3	4.99%	/	2017-02-28	实施	兴业银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
600823.SH	世茂股份	13.00	3	4.50%	/	2017-01-06	实施	招商银行股份有限公司
600376.SH	首开股份	20.00	3	4.80%	/	2016-12-30	实施	中信银行股份有限公司
000514.SZ	渝开发	3.30	5	4.40%	/	2016-12-01	实施	兴业银行股份有限公司
600048.SH	保利地产	30.00	5	3.28%	/	2016-11-07	实施	中国建设银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
600638.SH	新黄浦	5.00	5	4.50%	/	2016-10-12	实施	招商银行股份有限公司
600708.SH	光明地产	10.00	5	3.35%	/	2016-09-07	实施	兴业银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	28.00	5	3.49%	/	2016-08-18	实施	中国农业银行股份有限公司, 北京银行股份有限公司
600466.SH	蓝光发展	13.00	5	5.50%	/	2016-08-12	实施	中信银行股份有限公司, 中国农业银行股份有限公司
600708.SH	光明地产	10.00	5	3.44%	/	2016-07-15	实施	上海浦东发展银行股份有限公司
600466.SH	蓝光发展	20.00	5	6.50%	/	2016-07-14	实施	中信银行股份有限公司, 中国农业银行股份有限公司
000732.SZ	泰禾集团	20.00	3	6.20%	/	2016-05-05	实施	中信建投证券股份有限公司, 中信银行股份有限公司
600791.SH	京能置业	8.00	3	3.50%	/	2016-04-07	实施	招商银行股份有限公司
000656.SZ	金科股份	11.00	3	5.30%	/	2016-03-22	实施	中国农业银行股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
000002.SZ	万科 A	15.00	5	3.20%	/	2016-03-11	实施	北京银行股份有限公司, 中国农业银行股份有限公司
000002.SZ	万科 A	15.00	5	3.20%	/	2016-03-11	实施	中国工商银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
000631.SZ	顺发恒业	12.00	3	5.60%	/	2016-03-04	实施	中国光大银行股份有限公司
600658.SH	电子城	5.50	5	4.03%	/	2016-02-29	实施	华夏银行股份有限公司, 北京银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	10.00	5	3.69%	/	2016-02-26	实施	中信银行股份有限公司, 上海银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	10.00	5	3.69%	/	2016-02-26	实施	招商银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
600565.SH	迪马股份	4.00	3	5.80%	/	2016-02-25	实施	上海浦东发展银行股份有限公司

600533.SH	栖霞建设	4.80	5	4.80%	/	2016-02-25	实施	中国工商银行股份有限公司, 交通银行股份有限公司
600466.SH	蓝光发展	7.00	5	5.90%	/	2016-01-28	实施	中信银行股份有限公司, 中国农业银行
600657.SH	信达地产	1.00	5	5.50%	/	2015-12-15	实施	招商银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
600246.SH	万通地产	15.20	5	7.50%	/	2015-12-09	实施	中国国际金融股份有限公司, 北京银行股份有限公司
600510.SH	黑牡丹	5.00	3	5.80%	/	2015-11-27	实施	中国民生银行股份有限公司
000656.SZ	金科股份	21.00	3	5.50%	/	2015-11-24	实施	中国农业银行股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
002244.SZ	滨江集团	9.00	3	5.10%	/	2015-11-13	实施	兴业银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
000002.SZ	万科A	15.00	5	3.78%	/	2015-11-06	实施	北京银行股份有限公司, 中国农业银行股份有限公司
600665.SH	天地源	10.00	5	5.98%	/	2015-11-09	实施	中国银河证券股份有限公司, 中信银行股份有限公司
000002.SZ	万科A	15.00	5	3.78%	/	2015-11-06	实施	中国工商银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
002305.SZ	南国置业	10.00	3	6.30%	/	2015-10-29	实施	浙商银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	10.00	5	3.98%	/	2015-10-29	实施	招商银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	10.00	5	3.98%	/	2015-10-29	实施	中信银行股份有限公司, 上海银行股份有限公司
000540.SZ	中天金融	14.00	5	7.00%	/	2015-10-15	实施	上海浦东发展银行股份有限公司, 光大证券股份有限公司
000046.SZ	泛海控股	32.00	5	6.90%	/	2015-10-14	实施	北京银行股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
000620.SZ	新华联	10.00	3	5.90%	/	2015-10-12	实施	中信银行股份有限公司
600657.SH	信达地产	14.00	5	5.50%	/	2015-08-26	实施	招商银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
600675.SH	中华企业	8.00	3	5.00%	/	2015-08-12	实施	中国光大银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
600736.SH	苏州高新	9.00	3	4.70%	/	2015-08-07	实施	中国银行股份有限公司, 南京银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	25.00	5	4.60%	/	2015-08-05	实施	中国工商银行股份有限公司, 中国农业银行股份有限公司
000031.SZ	中粮地产	6.00	3	4.30%	/	2015-07-21	实施	中国建设银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
600064.SH	南京高科	5.00	3	4.73%	/	2015-07-20	实施	南京银行股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600533.SH	栖霞建设	10.00	5	6.20%	/	2015-07-15	实施	中国工商银行股份有限公司, 交通银行股份有限公司
600823.SH	世茂股份	15.00	3	5.35%	/	2015-07-10	实施	中国国际金融股份有限公司, 上海银行股份有限公司
600376.SH	首开股份	24.00	3	4.80%	/	2015-06-24	实施	中国建设银行股份有限公司, 北京银行股份有限公司
600510.SH	黑牡丹	2.00	3	6.00%	/	2015-06-25	实施	北京银行股份有限公司, 江苏银行股份有限公司
600748.SH	上实发展	10.00	3	4.95%	/	2015-06-16	实施	北京银行股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司
600657.SH	信达地产	15.00	5	5.80%	/	2015-06-05	实施	招商银行股份有限公司, 中信银行股份有限公司
600675.SH	中华企业	8.00	3	5.50%	/	2015-05-26	实施	中国光大银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
600048.SH	保利地产	30.00	5	4.60%	/	2015-05-25	实施	中国建设银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
002305.SZ	南国置业	10.00	3	6.80%	/	2015-04-30	实施	中信银行股份有限公司
600383.SH	金地集团	30.00	3	4.90%	/	2015-04-28	实施	中国建设银行股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
000402.SZ	金融街	24.00	5	4.99%	/	2015-04-27	实施	国泰君安证券股份有限公司, 中



国工商银行股份有限公司

600649.SH	城投控股	15.00	7	5.25%	/	2015-04-23	实施	国泰君安证券股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司
600649.SH	城投控股	15.00	3	4.59%	/	2015-04-23	实施	国泰君安证券股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司
600823.SH	世茂股份	15.00	3	6.08%	/	2015-03-10	实施	中国国际金融有限公司, 上海银行股份有限公司
600048.SH	保利地产	30.00	5	4.70%	/	2015-02-13	实施	中国建设银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
600510.SH	黑牡丹	8.00	3	6.80%	/	2015-02-13	实施	中国民生银行股份有限公司
000402.SZ	金融街	28.00	5	4.80%	/	2015-01-29	实施	国泰君安证券股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
600048.SH	保利地产	10.00	5	4.80%	/	2014-12-26	实施	中国建设银行股份有限公司, 中信证券股份有限公司
000002.SZ	万科 A	18.00	3	4.70%	/	2014-12-26	实施	中国工商银行股份有限公司, 招商银行股份有限公司
600510.SH	黑牡丹	5.00	3	6.90%	/	2014-10-17	实施	兴业银行股份有限公司
900932.SH	陆家 B 股	40.00	10	6.00%	/	2014-09-04	实施	中国工商银行股份有限公司, 交通银行股份有限公司
600663.SH	陆家嘴	40.00	10	6.00%	/	2014-09-04	实施	中国工商银行股份有限公司, 交通银行股份有限公司
600823.SH	世茂股份	10.00	3	7.60%	/	2014-08-22	实施	中国国际金融有限公司, 上海银行股份有限公司
600510.SH	黑牡丹	2.00	3	7.30%	/	2014-08-20	实施	中国民生银行股份有限公司
600663.SH	陆家嘴	10.00	5	5.90%	/	2014-05-22	实施	中国工商银行股份有限公司, 交通银行股份有限公司
900932.SH	陆家 B 股	10.00	5	5.90%	/	2014-05-22	实施	中国工商银行股份有限公司, 交通银行股份有限公司
600649.SH	城投控股	20.00	5	6.28%	/	2014-04-22	实施	中国国际金融有限公司, 中国民生银行股份有限公司
600823.SH	世茂股份	10.00	3	8.37%	/	2014-04-15	实施	中国国际金融有限公司, 上海银行股份有限公司
600649.SH	城投控股	6.00	3	5.98%	/	2013-09-09	实施	国家开发银行股份有限公司, 上海银行股份有限公司
600510.SH	黑牡丹	5.00	3	5.90%	/	2013-05-23	实施	兴业银行股份有限公司

中国房地产可比公司分析

资料来源：WIND 数据浏览器，预测数据为 WIND 根据市场情况整理，截至 2018 年 4 月 6 日

A 股房地产公司

万科 A	RMB	31.62	41.13	17.86	3446.47	12.44	/	9.92	2.63
招商蛇口	RMB	21.34	27.38	17.40	1686.73	13.80	/	11.00	2.47
保利地产	RMB	13.46	18.69	8.89	1596.15	10.18	/	8.15	1.69
华夏幸福	RMB	31.93	45.94	30.16	943.51	10.75	/	8.21	2.54
绿地控股	RMB	7.19	10.13	6.98	874.89	9.76	/	7.87	1.45
新城控股	RMB	33.68	44.92	14.73	760.29	12.61	/	9.28	3.69
华侨城 A	RMB	7.95	10.79	7.61	652.22	7.74	/	6.08	1.36
陆家嘴	RMB	19.08	24.98	18.67	550.83	20.49	/	18.98	4.48
金地集团	RMB	11.14	17.41	10.20	502.92	7.34	7.26	6.18	1.36
海航基础	RMB	11.16	15.07	9.69	436.09	24.16	24.79	/	1.24
荣盛发展	RMB	9.62	13.88	8.48	418.29	7.25	/	5.58	1.69
泛海控股	RMB	7.92	9.53	7.07	411.54	16.53	/	/	2.26
新湖中宝	RMB	4.39	5.68	4.07	377.51	5.49	9.74	7.50	1.22
银亿股份	RMB	8.93	10.12	7.99	359.70	22.46	/	/	2.00
中天金融	RMB	7.35	8.46	6.01	345.28	16.59	/	9.97	2.15
泰禾集团	RMB	26.25	42.35	15.62	326.67	16.99	16.57	15.08	1.48
阳光城	RMB	7.69	10.33	5.21	311.45	20.97	15.25	10.70	2.12
雅戈尔	RMB	8.47	10.94	8.35	303.35	85.45	/	/	1.28
金科股份	RMB	5.62	6.55	4.52	300.09	16.43	/	15.21	1.55
上海临港	RMB	27.12	34.44	16.82	286.51	56.12	/	/	4.75
小商品城	RMB	5.17	7.82	5.05	281.41	19.19	16.92	12.65	2.57
金融街	RMB	9.39	13.14	9.39	280.66	9.34	/	7.52	0.95
新光圆成	RMB	14.76	14.76	11.02	269.82	19.90	/	/	4.02
广宇发展	RMB	12.82	17.05	7.12	238.78	10.99	/	9.24	2.47
滨江集团	RMB	7.15	8.86	6.39	222.47	13.00	/	10.22	1.56
张江高科	RMB	13.91	17.98	11.18	215.42	46.08	/	/	2.57
首开股份	RMB	8.32	13.83	8.18	214.62	13.34	10.21	8.56	0.73
蓝光发展	RMB	9.65	13.10	7.71	205.96	15.08	/	9.25	1.42
城投控股	RMB	7.79	14.00	7.75	197.05	11.21	/	/	1.03
世联行	RMB	9.27	14.24	7.18	189.48	18.87	/	15.29	3.74
世茂股份	RMB	4.94	6.65	4.73	185.31	8.33	/	7.41	0.85
北京城建	RMB	11.11	18.14	10.71	174.10	11.96	/	9.28	0.86
大名城	RMB	7.04	8.24	6.87	168.89	12.34	/	10.51	1.47
华发股份	RMB	7.66	9.37	7.01	162.26	10.79	10.99	7.79	1.31
粤泰股份	RMB	6.13	10.08	5.99	155.47	12.44	11.25	/	2.63
浦东金桥	RMB	14.90	19.08	14.70	148.85	22.68	/	18.66	1.85
中粮地产	RMB	8.00	8.93	6.83	145.10	15.35	/	13.30	2.19
中国国贸	RMB	14.06	20.84	14.02	141.62	22.31	/	18.45	2.19
深圳华强	RMB	19.42	35.00	18.13	140.08	33.98	/	17.64	3.34
中弘股份	RMB	1.66	1.99	1.47	139.28	177.68	/	/	1.32
皇庭国际	RMB	13.27	13.83	11.24	132.67	77.79	/	/	2.95



中珠医疗	RMB	6.49	7.77	6.49	129.34	34.24	/	/	2.13
荣安地产	RMB	4.01	5.96	3.35	127.68	23.57	/	/	3.03
嘉凯城	RMB	6.99	8.58	6.46	126.11	6.34	/	/	2.49
北辰实业	RMB	4.16	6.62	4.16	125.95	12.28	/	9.83	0.76
苏宁环球	RMB	3.99	7.24	3.94	121.08	15.08	/	/	1.62
富森美	RMB	26.83	46.05	25.29	118.05	18.13	/	16.31	2.78
华业资本	RMB	8.11	11.28	7.74	115.51	9.18	/	/	1.80
光大嘉宝	RMB	12.98	21.33	12.84	115.18	25.14	22.38	17.48	2.20
新华联	RMB	6.07	8.15	5.50	115.13	18.88	13.97	10.98	1.85
光明地产	RMB	6.69	8.91	5.86	114.69	8.18	5.58	6.98	1.24
世荣兆业	RMB	14.14	15.96	8.22	114.41	12.53	/	8.54	4.62
南山控股	RMB	5.99	9.14	5.66	112.46	17.52	/	16.58	1.91
格力地产	RMB	5.44	7.85	5.12	112.07	17.19	/	/	1.47
上实发展	RMB	6.07	8.40	5.70	111.96	12.84	/	12.84	1.12
南京高科	RMB	14.07	16.53	13.07	108.69	11.49	/	10.73	1.07
市北高新	RMB	6.58	10.58	6.14	107.55	53.25	/	/	2.09
九鼎投资	RMB	24.57	40.43	19.45	106.52	32.89	/	/	5.29
深深房 A	RMB	11.17	11.17	11.17	105.12	61.09	/	/	4.00
香江控股	RMB	3.08	4.58	2.96	104.74	15.72	/	/	1.44
SST 先锋	RMB	52.69	52.69	50.18	104.11	1348.20	/	42.28	54.06
万业企业	RMB	12.50	14.74	10.19	100.77	4.80	/	/	1.75
中华企业	RMB	5.33	7.78	5.20	99.51	27.13	/	14.13	2.76
中体产业	RMB	11.64	18.45	10.13	98.21	168.99	/	/	6.03
顺发恒业	RMB	4.00	5.01	3.95	97.30	12.72	/	11.85	1.60
中洲控股	RMB	14.62	19.66	14.50	97.20	22.97	16.44	11.55	1.61
深振业 A	RMB	7.19	9.85	7.09	97.06	12.05	/	7.86	1.74
华联控股	RMB	8.36	13.21	7.80	95.43	4.88	5.88	4.87	2.32
迪马股份	RMB	3.76	7.02	3.71	91.01	13.60	/	/	1.22
福星股份	RMB	9.31	12.97	9.26	90.45	12.34	8.60	6.82	0.92
天业股份	RMB	10.01	16.37	8.51	88.55	62.17	/	/	4.28
华丽家族	RMB	5.52	8.70	5.31	88.45	76.28	/	/	2.50
中国武夷	RMB	8.52	13.99	8.29	85.85	27.54	/	/	3.77
深物业 A	RMB	15.31	21.81	14.17	85.37	14.65	/	/	3.12
万通地产	RMB	4.13	6.67	3.86	84.83	769.13	/	/	1.26
冠城大通	RMB	5.67	8.14	5.67	84.60	14.22	/	11.31	1.17
新黄浦	RMB	14.46	19.51	13.87	81.14	13.02	/	/	1.91
苏州高新	RMB	6.76	8.46	5.65	80.73	13.32	/	11.23	1.09
西藏城投	RMB	9.75	17.84	9.02	79.92	95.89	/	/	2.51
信达地产	RMB	5.19	7.11	5.03	79.11	7.82	/	/	0.80
华远地产	RMB	3.37	5.21	3.31	79.06	9.15	7.08	5.76	1.13
海南高速	RMB	7.95	7.95	4.36	78.61	82.39	/	47.04	2.91
海宁皮城	RMB	6.01	10.58	5.94	77.09	25.69	/	20.20	1.06
深赛格	RMB	6.96	10.45	5.89	76.00	63.95	/	/	4.84
电子城	RMB	9.41	15.15	9.39	75.18	14.79	/	10.56	1.18
美好置业	RMB	2.89	3.82	2.87	73.97	10.19	/	/	1.09
京汉股份	RMB	9.32	26.24	8.03	73.03	23.62	/	/	3.74

云南城投	RMB	4.39	6.31	3.87	70.49	26.70	/	18.98	1.33
东湖高新	RMB	9.53	14.46	7.38	69.17	8.17	/	/	2.56
黑牡丹	RMB	6.34	9.73	6.23	66.39	20.43	/	/	0.88
天房发展	RMB	5.97	7.13	4.84	66.01	30.26	/	/	1.51
大港股份	RMB	11.20	15.93	8.84	65.00	193.27	/	21.16	1.68
南国置业	RMB	3.72	7.18	3.56	64.51	112.44	/	/	1.44
万泽股份	RMB	13.05	16.43	10.59	64.18	311.72	/	/	4.66
三湘印象	RMB	4.64	8.35	4.43	64.11	20.20	17.05	15.08	0.99
中房股份	RMB	10.97	12.15	9.67	63.54	-133.20	/	/	24.41
广汇物流	RMB	7.04	11.47	6.67	61.87	14.31	21.56	15.41	1.10
中航地产	RMB	9.09	12.66	8.37	60.63	40.26	/	/	1.45
海航创新	RMB	5.22	6.28	2.96	60.52	-19.66	/	/	4.95
中交地产	RMB	20.20	25.15	12.97	60.03	-31.94	/	/	4.46
轻纺城	RMB	5.65	7.07	5.34	59.16	15.54	/	/	1.20
天保基建	RMB	5.75	9.62	5.05	58.01	14.12	/	11.17	1.13
渝开发	RMB	6.80	9.69	5.77	57.38	71.01	/	/	1.91
财信发展	RMB	4.99	8.00	4.80	54.91	28.05	/	/	3.08
珠江实业	RMB	6.31	8.52	5.74	53.85	14.97	/	/	1.86
合肥城建	RMB	16.24	19.47	8.10	51.98	39.15	/	/	2.98
津滨发展	RMB	3.10	6.93	2.99	50.14	-42.00	/	/	4.25
阳光股份	RMB	6.54	9.42	6.22	49.04	32.19	/	15.81	1.64
海航投资	RMB	3.42	5.78	3.28	48.91	-12.05	/	/	1.24
全新好	RMB	13.95	17.37	13.52	48.33	68.11	/	/	12.69
中关村	RMB	6.39	10.19	6.18	48.12	-633.84	/	/	3.10
长春经开	RMB	10.32	14.23	8.19	47.99	4536.14	/	/	1.97
宁波富达	RMB	3.31	6.04	3.21	47.84	-5.48	/	/	2.79
凤凰股份	RMB	5.03	7.05	4.06	47.08	-30.57	/	/	1.44
栖霞建设	RMB	4.38	7.20	4.03	45.99	20.53	16.83	12.36	1.16
宋都股份	RMB	3.32	5.14	3.28	44.49	28.58	/	17.66	1.19
京投发展	RMB	5.76	9.97	5.17	42.67	13.26	/	/	1.81
海德股份	RMB	27.97	31.99	21.99	42.29	73.30	59.07	26.32	15.62
中润资源	RMB	4.48	10.10	4.48	41.62	-30.29	/	/	3.12
*ST 松江	RMB	4.22	6.64	3.78	39.48	8.38	5.76	15.31	2.16
卧龙地产	RMB	5.10	11.43	4.88	37.11	15.25	12.49	9.71	2.00
亚通股份	RMB	10.50	16.65	8.07	36.94	57.81	/	/	5.29
鲁商置业	RMB	3.61	5.61	3.50	36.13	34.30	/	25.26	1.55
中国高科	RMB	6.05	12.56	5.42	35.49	185.11	/	/	1.73
广宇集团	RMB	4.56	7.20	4.09	35.30	17.68	/	/	1.22
海泰发展	RMB	5.34	8.41	4.75	34.50	-44.87	/	/	2.12
天地源	RMB	3.95	6.09	3.95	34.13	13.43	/	/	1.12
浙江广厦	RMB	3.73	6.63	3.36	32.52	17.24	/	/	1.41
南都物业	RMB	38.04	43.44	23.40	30.19	47.95	/	/	12.36
粤宏远 A	RMB	4.61	8.80	4.35	29.88	13.02	/	/	1.76
*ST 新城	RMB	3.53	4.83	3.06	29.12	-31.76	/	/	0.96
大龙地产	RMB	3.38	6.54	3.30	28.05	-65.78	/	/	1.30
ST 新梅	RMB	6.25	9.01	5.33	27.90	22.83	/	/	6.16

京能置业	RMB	6.09	11.87	5.90	27.58	34.20	/	/	1.73
中迪投资	RMB	8.99	17.57	8.21	26.90	20.62	/	/	1.73
嘉宝股份	RMB	30.08	31.11	16.80	26.48	13.79	/	/	/
沙河股份	RMB	12.02	21.19	9.17	24.24	317.74	/	/	3.27
ST山水	RMB	11.87	17.05	11.59	24.03	763.54	/	/	27.86
哈高科	RMB	6.48	10.89	5.01	23.41	111.79	/	/	3.18
青浦资产	RMB	6.06	6.35	5.85	20.41	112.21	/	/	/
亚太实业	RMB	6.21	9.02	5.42	20.08	-356.41	/	/	26.35
荣丰控股	RMB	12.64	20.41	12.20	18.56	-84.68	/	/	3.18
绿景控股	RMB	8.99	15.67	8.11	16.62	-19.96	/	/	12.88
中环互联	RMB	23.50	23.50	13.65	14.31	30.35	/	/	/
开元物业	RMB	24.78	29.30	11.50	10.18	18.39	/	/	/
美的物业	RMB	38.56	45.00	14.54	9.87	17.60	/	/	/
第一物业	RMB	22.50	22.50	22.50	9.29	17.29	/	/	/
正合股份	RMB	6.30	8.58	1.28	7.13	11.67	/	/	/
策源股份	RMB	7.11	11.00	5.49	6.40	9.03	/	/	/
新鸿运	RMB	17.37	18.00	10.12	5.54	26.54	/	/	/
新景祥	RMB	24.60	24.60	24.60	5.09	10.50	/	/	/
翌成创意	RMB	17.78	17.78	6.54	5.00	-33.18	/	/	/
东软股份	RMB	5.65	5.65	4.90	4.77	12.89	/	/	/
我享科技	RMB	6.18	12.25	6.18	3.52	10.54	/	/	/
盛全服务	RMB	5.43	7.10	3.42	3.03	19.29	/	/	/
乐生活	RMB	5.20	5.20	5.00	2.83	37.16	/	/	/
经佳文化	RMB	4.60	4.70	4.40	1.79	50.85	/	/	/
新港联行	RMB	6.68	7.26	6.37	1.37	11.70	/	/	/
中皖辉达	RMB	1.20	1.70	0.85	1.22	-7.82	/	/	/
东光股份	RMB	1.95	2.15	1.10	0.99	-33.65	/	/	/
方圆现代	RMB	2.14	2.14	2.14	0.96	6.89	/	/	/
圣博华康	RMB	0.53	1.52	0.44	0.68	12.09	7.46	/	/
迪赛基业	RMB	3.64	3.64	3.00	0.55	4.41	/	/	/
润华物业	RMB	2.40	2.40	2.40	0.48	6.19	/	/	/
康禧服务	RMB	2.00	2.00	2.00	0.30	-17.14	/	/	/



		市盈率 (PE)			市净率 (PB)
		TTM	2017E	2018E	(最新)
总体	均值	40.80x	13.26x	12.80x	3.04x
	中值	16.43x	13.23x	11.09x	1.86x
大型开发商	均值	11.04x	7.26x	8.66x	2.26x
	中值	10.75x	7.26x	8.21x	2.47x
中型开发商	均值	17.93x	13.53x	10.06x	1.85x
	中值	15.76x	13.25x	9.28x	1.56x
其他开发商	均值	49.34x	13.46x	14.63x	3.44x
	中值	17.56x	13.97x	13.72x	1.91x

港股房地产公司

万科企业	HKD	35.15	42.20	18.47	3500.64	11.56	9.29	7.33	2.44
新鸿基地产	HKD	127.80	137.02	109.47	2974.91	6.84	11.51	10.91	0.70
中国恒大	HKD	26.30	31.55	7.50	2784.78	11.89	6.96	6.01	2.52
碧桂园	HKD	15.80	18.48	7.00	2760.01	11.02	8.35	6.28	3.07
中国海外发展	HKD	27.70	31.50	21.03	2438.58	7.44	6.92	5.80	1.14
长实集团	HKD	65.90	75.00	52.40	1957.90	8.09	10.81	9.40	0.84
恒基地产	HKD	51.65	55.30	42.63	1660.55	6.79	9.11	10.08	0.71
华润置地	HKD	28.75	32.35	19.43	1601.13	8.66	7.62	6.40	1.39
九龙仓置业	HKD	53.65	54.38	46.37	1308.88	9.46	/	/	0.79
太古地产	HKD	27.60	28.94	23.86	1297.36	4.75	20.61	19.91	0.63
龙湖地产	HKD	23.60	26.60	12.17	1121.90	9.26	7.80	6.51	1.65
融创中国	HKD	30.00	41.90	9.63	1060.61	10.03	8.41	5.99	2.52
会德丰	HKD	58.70	65.63	53.00	965.67	5.84	/	/	0.50
新世界发展	HKD	11.38	12.75	9.08	923.63	7.87	12.73	10.87	0.56
太古股份公司 A	HKD	80.55	82.20	72.15	922.21	2.80	/	/	0.29
信和置业	HKD	13.20	14.28	11.76	683.95	5.94	14.13	13.36	0.62
恒隆地产	HKD	18.50	21.65	17.36	668.58	10.24	17.42	18.58	0.61
九龙仓集团	HKD	26.85	32.19	15.51	656.90	3.74	13.34	11.81	0.58
世茂房地产	HKD	21.60	25.20	11.10	587.85	7.80	6.56	5.20	1.06
雅居乐集团	HKD	16.80	16.80	5.88	528.77	9.13	8.34	6.49	1.51
龙光地产	HKD	11.60	12.50	3.86	511.93	8.28	7.04	5.39	2.29
富力地产	HKD	19.00	23.80	10.94	491.95	2.42	4.08	3.20	0.83
嘉里建设	HKD	36.15	37.70	25.77	420.88	5.67	9.58	8.86	0.56
中国金茂	HKD	4.40	5.32	2.19	409.29	10.70	7.35	6.01	1.30
旭辉控股集团	HKD	6.58	7.53	2.60	403.71	8.70	7.04	5.47	2.01
希慎兴业	HKD	42.65	44.84	34.46	358.44	12.27	17.71	16.90	0.64
TST PROPERTIES	HKD	24.80	24.92	22.32	353.24	5.87	/	/	0.61
远洋集团	HKD	5.65	6.65	3.34	344.44	7.00	6.28	5.31	0.74
新城发展控股	HKD	6.31	8.20	1.96	300.42	8.24	5.56	4.83	2.45
合景泰富	HKD	10.84	13.46	4.86	274.82	7.90	5.46	4.39	1.04
恒隆集团	HKD	24.80	33.73	24.75	271.33	6.35	/	/	0.41
佳源国际控股	HKD	12.90	12.90	3.51	254.16	20.59	/	/	3.90
鹰君	HKD	40.00	44.15	36.00	221.81	3.13	/	/	0.43
佳兆业集团	HKD	4.43	6.66	2.13	215.84	6.84	/	/	1.18
深圳控股	HKD	3.33	3.91	3.16	215.63	5.42	5.69	4.95	0.65
绿城中国	HKD	10.86	13.70	6.86	189.16	11.84	9.59	8.19	0.74
越秀地产	HKD	1.86	1.93	1.15	185.34	8.53	7.15	5.32	0.60
禹洲地产	HKD	5.51	6.01	3.16	185.29	6.98	4.78	3.49	1.18
华人置业	HKD	11.68	14.38	9.41	179.03	6.01	/	/	0.61
时代中国控股	HKD	11.76	12.32	4.40	173.28	6.76	5.54	4.43	1.16
SOHO 中国	HKD	4.09	4.96	2.94	170.88	3.76	/	/	0.54
绿城服务	HKD	6.94	6.99	2.79	154.90	41.59	28.69	21.61	8.40
正荣地产	HKD	4.65	6.08	4.00	154.05	11.37	/	/	1.96
合生创展集团	HKD	8.51	10.42	6.88	152.18	3.27	/	/	0.30
中国奥园	HKD	7.02	7.59	2.07	151.26	9.60	5.74	4.02	1.55



宏安地产	HKD	1.17	1.71	1.00	142.90	19.10	/	/	5.38
瑞安房地产	HKD	2.15	2.72	1.61	139.27	8.68	/	/	0.38
融信中国	HKD	11.16	14.00	5.80	134.04	8.30	6.10	4.61	1.36
宝龙地产	HKD	4.13	4.41	3.00	132.65	4.14	3.29	3.07	0.54
嘉华国际	HKD	5.17	5.78	4.17	127.11	4.05	4.81	4.32	0.45
北京北辰实业股份	HKD	2.69	3.33	2.61	127.00	5.45	/	/	0.41
绿景中国地产	HKD	3.18	3.58	1.84	126.11	12.67	10.97	9.09	1.33
中骏置业	HKD	4.00	4.62	2.61	122.90	4.50	/	/	1.03
雅生活服务	HKD	11.16	12.40	9.46	119.56	42.93	17.47	11.71	8.45
金地商置	HKD	0.91	1.21	0.50	116.03	7.34	4.30	3.12	1.11
华南城	HKD	1.79	2.41	1.40	115.20	3.22	5.00	3.49	0.48
首创置业	HKD	4.61	5.42	3.32	112.16	5.79	/	/	0.56
保利置业集团	HKD	3.80	4.58	2.87	111.80	5.65	4.96	4.13	0.49
中国海外宏洋集团	HKD	3.56	5.80	3.46	97.93	9.59	8.02	5.22	0.89
路劲	HKD	15.56	16.66	9.44	93.64	6.00	/	/	0.75
明发集团	HKD	1.89	1.89	1.89	92.54	369.76	/	/	0.87
绿地香港	HKD	4.01	4.67	2.34	90.02	7.35	/	/	0.95
珠光控股	HKD	1.72	1.78	0.85	88.79	63.36	/	/	2.27
爪哇控股	HKD	16.10	16.52	7.61	86.74	40.38	/	/	1.76
远东发展	HKD	4.53	4.91	3.36	83.78	7.10	5.06	4.72	0.88
九龙建业	HKD	8.82	9.04	7.75	83.39	6.35	/	/	0.42
海港企业	HKD	14.52	14.73	13.35	82.69	7.80	/	/	0.59
彩生活	HKD	7.70	7.72	4.29	81.45	26.42	17.61	13.26	4.92
国瑞置业	HKD	2.05	2.68	1.92	73.21	6.60	/	/	0.81
凯联国际酒店	HKD	25.20	25.60	21.90	72.90	/	/	/	0.66
花样年控股	HKD	1.53	1.56	1.01	70.85	6.38	/	/	0.58
英皇国际	HKD	2.36	2.99	2.22	69.74	1.59	3.27	/	0.32
建业地产	HKD	3.48	4.00	1.74	68.49	8.78	/	/	0.93
上实城市开发	HKD	1.75	2.23	1.59	67.65	15.09	11.10	9.45	0.62
永泰地产	HKD	6.10	6.28	4.84	66.13	4.15	5.10	11.41	0.31
招商局置地	HKD	1.64	1.87	1.25	64.64	4.11	/	/	0.91
广泽国际发展	HKD	1.52	2.20	1.46	64.40	/	/	/	3.23
丽新发展	HKD	12.94	15.13	9.92	63.02	3.26	11.99	12.37	0.28
中泛控股	HKD	0.49	0.79	0.48	62.91	243.86	/	/	0.73
国际商业结算	HKD	0.36	1.78	0.36	58.78	/	/	/	5.48
汤臣集团	HKD	3.84	4.19	3.21	58.18	5.77	/	/	0.55
中渝置地	HKD	1.82	2.05	1.55	56.78	24.21	/	/	0.42
天安	HKD	4.67	6.17	4.64	56.54	3.43	/	/	0.30
中国宏泰发展	HKD	4.29	4.65	2.37	56.45	6.36	/	/	1.64
亿达中国	HKD	2.70	2.99	1.68	56.06	5.92	/	/	0.54
香港兴业国际	HKD	4.71	5.27	4.01	51.10	6.50	/	/	0.36
人和商业	HKD	0.14	0.31	0.14	50.17	/	/	/	0.75
万达酒店发展	HKD	1.22	2.20	0.58	46.05	/	/	/	2.70
TAI CHEUNG HOLD	HKD	8.98	9.98	6.80	44.56	22.55	8.61	/	0.80
三盛控股	HKD	13.10	14.68	4.74	44.12	/	/	/	3.47
建发国际集团	HKD	7.45	9.03	4.11	43.99	14.50	/	/	1.91



资本策略地产	HKD	0.54	0.54	0.34	43.55	3.77	/	/	0.50
中电光谷	HKD	0.67	0.84	0.64	41.45	9.66	/	/	0.72
五矿地产	HKD	1.45	1.49	0.87	38.98	6.80	/	/	0.58
廖创兴企业	HKD	12.80	13.80	10.68	38.94	6.51	/	/	0.41
万邦投资	HKD	190.00	195.87	173.06	38.17	3.13	/	/	0.62
丽新国际	HKD	12.20	17.95	10.20	37.75	3.22	/	/	0.27
莱蒙国际	HKD	3.30	5.20	2.32	36.70	0.98	/	/	0.40
中华汽车	HKD	99.00	105.20	95.57	36.04	6.60	/	/	0.53
天德地产	HKD	9.42	9.60	8.27	35.93	/	/	/	0.61
景瑞控股	HKD	3.27	4.04	1.88	33.93	4.38	/	/	0.95
当代置业	HKD	1.52	2.03	1.02	33.91	5.00	3.66	2.90	0.68
丽丰控股	HKD	12.40	13.68	10.43	32.59	2.70	/	/	0.25
金朝阳集团	HKD	14.24	20.20	13.98	32.42	1.31	/	/	0.21
银建国际	HKD	1.74	1.79	1.10	32.22	15.41	/	/	0.56
上置集团	HKD	0.20	0.24	0.18	32.22	4.85	/	/	0.45
五洲国际	HKD	0.78	0.96	0.64	31.28	22.73	/	/	0.87
朗诗绿色集团	HKD	0.99	1.23	0.61	31.16	6.48	/	/	1.16
华侨城(亚洲)	HKD	5.25	5.25	2.67	27.52	2.76	/	/	0.30
众安房产	HKD	0.57	1.35	0.32	26.65	5.06	/	/	0.37
汉国置业	HKD	4.60	5.40	3.94	26.63	1.15	/	/	0.32
百仕达控股	HKD	0.92	1.76	0.82	26.18	29.59	/	/	0.34
香港小轮(集团)	HKD	9.00	9.08	8.52	25.76	9.26	/	/	0.53
中国航空工业国际	HKD	0.33	0.73	0.32	24.67	/	/	/	1.77
保利达资产	HKD	0.68	0.72	0.53	24.25	11.20	/	/	0.25
香港建设(控股)	HKD	5.68	6.64	4.49	24.14	3.34	/	/	0.23
庄士机构国际	HKD	1.77	1.97	1.51	23.79	2.18	/	/	0.29
粤海置地	HKD	1.70	1.90	1.55	23.38	59.03	/	/	0.64
香港华人有限公司	HKD	1.35	1.47	1.31	21.68	/	/	/	0.26
长城环亚控股	HKD	1.70	2.35	1.56	21.42	10.70	/	/	1.41
CHINAPROPERTIES	HKD	1.47	2.06	1.47	21.37	7.32	/	/	0.06
卓能(集团)	HKD	4.70	5.07	4.30	21.19	4.71	/	/	0.41
北大资源	HKD	0.41	0.62	0.22	21.14	6.59	/	/	1.11
镇科集团	HKD	2.28	2.44	1.09	20.61	79.28	/	/	1.26
德祥地产	HKD	2.70	3.00	2.54	20.34	12.55	/	/	0.44
亚证地产	HKD	2.04	2.18	1.52	20.34	14.97	/	/	0.54
胜捷企业	HKD	2.98	3.26	2.90	20.13	13.52	/	/	0.93
安全货仓	HKD	17.26	19.03	17.21	18.72	7.01	/	/	0.54
毅德国际	HKD	0.58	0.97	0.57	18.71	8.63	/	/	0.41
隆基泰和智慧能源	HKD	1.68	2.80	1.42	18.61	36.51	/	/	4.53
中国诚通发展集团	HKD	0.40	0.66	0.38	18.44	98.21	/	/	0.81
力宝华润	HKD	0.25	0.28	0.23	18.31	10.05	/	/	0.54
新明中国	HKD	1.21	1.30	0.99	18.27	/	/	/	1.22
天山发展控股	HKD	2.25	3.31	2.25	18.18	14.74	/	/	0.83
中民筑友科技	HKD	0.20	0.28	0.19	18.01	/	/	/	1.56
力宝	HKD	4.33	4.80	4.30	17.16	44.50	/	/	0.23
建生国际	HKD	1.85	2.00	1.50	17.15	2.52	/	/	0.34



中国新城镇	HKD	0.29	0.41	0.28	16.94	7.03	/	/	0.56
NANYANG HOLD	HKD	57.55	58.25	42.00	16.15	7.81	/	/	0.51
WANG ON GROUP	HKD	0.11	0.15	0.06	15.97	3.02	/	/	0.37
博富临置业	HKD	18.00	20.18	15.44	15.94	4.72	/	/	0.40
裕田中国	HKD	0.08	0.10	0.07	15.75	/	/	/	-7.42
万科置业海外	HKD	5.00	6.42	4.67	15.65	12.55	/	/	0.65
万事昌国际	HKD	0.47	0.51	0.40	15.62	3.78	/	/	0.34
渝太地产	HKD	2.41	2.76	2.31	15.48	35.19	/	/	1.19
北京建设	HKD	0.28	0.52	0.27	15.42	6.38	/	/	0.43
YUGANG INT'L	HKD	0.21	0.22	0.16	15.33	14.96	/	/	0.68
建业实业	HKD	3.40	4.04	2.84	15.06	0.94	/	/	0.27
正恒国际控股	HKD	0.30	0.40	0.20	14.64	/	/	/	1.54
首创钜大	HKD	1.88	2.70	1.85	14.53	13.35	/	/	0.27
达力集团	HKD	7.75	8.94	7.05	14.02	12.79	/	/	0.82
实力建业	HKD	0.66	0.80	0.48	13.29	6.71	/	/	1.17
汇汉控股	HKD	1.96	2.86	1.92	13.24	1.80	/	/	0.13
勒泰商业地产	HKD	4.84	5.02	3.00	13.17	9.87	/	/	3.98
海蓝控股	HKD	5.35	5.40	3.50	12.90	10.61	/	/	0.97
国锐地产	HKD	0.88	1.58	0.68	12.88	/	/	/	2.97
美联集团	HKD	2.20	2.52	1.97	12.69	8.17	/	/	1.16
川河集团	HKD	0.59	0.66	0.53	12.37	5.47	/	/	0.52
沿海家园	HKD	0.36	0.46	0.22	12.11	2.15	/	/	0.31
大生地产	HKD	5.10	5.77	4.78	11.79	2.92	/	/	0.20
中国烯谷集团	HKD	0.51	0.57	0.42	11.55	/	/	/	7.03
太兴置业	HKD	4.66	5.97	4.50	11.52	/	/	/	0.39
金轮天地控股	HKD	0.78	0.91	0.58	11.30	2.42	/	/	0.27
平安证券集团控股	HKD	0.07	0.10	0.07	10.78	/	/	/	0.89
庄士中国	HKD	0.57	0.65	0.48	10.76	0.92	/	/	0.33
盈大地产	HKD	2.93	3.69	2.91	9.48	/	/	/	0.25
TERMBRAY IND	HKD	0.60	0.85	0.44	9.44	/	/	/	1.31
新城市建设发展	HKD	0.34	0.40	0.30	8.93	47.74	/	/	1.68
中国城市基础设施	HKD	0.36	0.65	0.34	8.79	/	/	/	0.73
润中国际控股	HKD	0.18	0.28	0.17	8.69	/	/	/	0.34
华夏置业	HKD	8.80	9.30	8.38	8.55	7.57	/	/	0.82
辰兴发展	HKD	2.03	2.17	1.70	8.16	4.98	/	/	0.83
汉港控股	HKD	0.39	0.99	0.39	7.72	87.24	/	/	0.60
大中华地产控股	HKD	0.27	0.30	0.19	7.05	/	/	/	0.90
浦江中国	HKD	2.10	2.17	1.38	6.83	19.79	/	/	3.38
九号运通	HKD	0.29	0.38	0.24	6.79	/	/	/	0.70
新天地产集团	HKD	0.08	0.14	0.07	6.70	14.67	/	/	0.40
中国农产品交易	HKD	0.08	0.35	0.08	6.24	/	/	/	0.49
中奥到家	HKD	0.95	1.08	0.54	6.19	7.11	/	/	1.31
祈福生活服务	HKD	0.75	0.76	0.60	6.05	11.17	/	/	2.46
伟业控股	HKD	3.80	3.82	2.47	5.97	5.36	/	/	0.47
东方大学城控股	HKD	3.58	4.17	2.11	5.18	13.65	/	/	0.53
星星地产	HKD	1.01	1.34	0.80	5.09	6.61	/	/	0.99



美联工商铺	HKD	0.35	0.49	0.35	5.08	7.03	/	/	0.59
亚洲资源	HKD	0.09	0.22	0.09	4.64	/	/	/	0.27
永发置业	HKD	12.60	15.48	10.52	4.05	2.86	/	/	0.53
南华资产控股	HKD	0.04	0.07	0.04	3.95	/	/	/	2.80
沈阳公用发展股份	HKD	0.32	0.51	0.32	3.78	161.11	/	/	0.39
中国中石控股	HKD	0.13	0.29	0.12	3.76	48.85	/	/	1.06
宏基资本	HKD	0.86	1.22	0.86	3.30	3.79	/	/	0.35
中天国际	HKD	0.98	1.47	0.76	3.23	4.03	/	/	0.87
西王置业	HKD	0.29	0.60	0.22	3.23	/	/	/	0.59
永义国际	HKD	5.00	5.20	3.74	3.19	/	/	/	0.14
富阳	HKD	1.61	1.75	0.76	3.17	/	/	/	6.01
青岛控股	HKD	0.76	0.92	0.57	3.05	30.03	/	/	1.49
永利地产发展	HKD	0.98	1.22	0.86	3.04	7.64	/	/	0.35
PALADIN	HKD	0.25	0.34	0.22	2.87	5.50	/	/	0.34
中国上城	HKD	0.23	0.30	0.22	2.79	4.95	/	/	0.55
升捷控股	HKD	0.78	1.39	0.71	2.66	/	/	/	1.32
迪臣发展国际	HKD	0.29	0.33	0.25	2.24	2.45	/	/	0.19
京维集团	HKD	0.09	0.16	0.09	2.13	/	/	/	1.34
易易壹金融	HKD	0.43	0.50	0.23	1.92	/	/	/	0.21
方圆房服集团	HKD	0.50	0.84	0.46	1.61	/	/	/	2.11
高山企业	HKD	0.07	0.15	0.05	1.55	31.52	/	/	0.08
即时科研	HKD	0.65	0.96	0.48	1.36	396.00	/	/	12.28
雅居投资控股	HKD	0.20	0.32	0.19	1.27	/	/	/	1.58
泛海集团	HKD	1.95	2.67	1.82	0.00	1.78	/	/	0.14

		市盈率 (PE)			市净率 (PB)
		TTM	2018E	2019E	(最新)
总体	均值	16.20x	8.68x	7.64x	1.11x
	中值	7.11x	7.49x	6.01x	0.65x
大型开发商	均值	8.04x	9.99x	8.83x	1.21x
	中值	8.09x	8.76x	6.92x	0.84x
中型开发商	均值	8.15x	7.72x	6.56x	1.16x
	中值	6.99x	6.28x	5.31x	0.79x
其他开发商	均值	19.10x	7.45x	6.84x	1.02x
	中值	7.03x	5.10x	4.72x	0.59x

免责声明

本材料是基于可靠的且目前已公开的信息撰写，力求但不保证该信息的准确性和完整性。本材料仅代表撰写人（发言人）的观点，如无书面授权，不代表东方花旗证券立场。在任何情况下，本材料中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，投资者若使用内容需自行承担风险。

Citi 和弧形标志是花旗集团的注册商标和服务标志，需经授权使用。