内地房地产周度观察

上海放宽落户影响几何？

专题研究：

此次落户放宽的幅度如何？其他重点城市的落户政策严格程度和导致其差异的原因几何？上海放宽落户反映何种城镇化发展趋势？

上海落户新政在优秀人才直接落户方面明显放宽。上海此次的新政对高学历、重点高校人才的落户条件有较大幅度的放宽，对于博士研究生全面放开，硕士研究生则放宽至“双一流”，本科阶段追加四所上海顶尖高校。根据我们的假设和测算，此次落户放宽后，以 2019 年各学历毕业生计算，符合上海基本落户条件的毕业生人数合计达约 17.7 万人，或将使上海户籍人口加速增长。

产业发展差异导致重点城市毕业生落户政策有所差别，北京、上海落户门槛仍相对较高。深圳的诸多新型产业对人才的需求较大，本地相对薄弱的高等教育使其在户籍政策方面较为宽松，全日制大专以上可申请落户。广州传统产业相对较多，或借助较为宽松的落户政策助力产业转型发展，本科及以上可申请落户。北京的首都地位使其具备丰富的产业资源，并拥有**最为严格的落户政策**，毕业生需通过有户籍指标的用人单位获取户口。上海最新改动更偏向应届生实力，**此次落户政策的放宽范围仅限于相对高端人才，而上述人才能够在城市产业的转型升级中发挥更为关键的作用。**南京、杭州、长沙、成都、武汉、厦门、西安等城市亦出台了较宽松的落户政策，本科毕业生均可在上述城市通过学历落户，专科毕业生亦通常仅需满足稳定就业及社保记录等条件即可落户。

上海落户松动在一定程度上反映出城市群或将开始再聚集阶段，核心城市有望迎来进一步发展突破。城市发展通常将经历聚集、分散与再聚集的过程，近年来，一体化程度最高的长三角城市群的发展最为突出。作为长三角区域的核心城市，上海此次放宽落户亦偏向高端人才，对产业转型升级更具带动作用，国内核心城市的发展或将迎来新的突破。展望未来，其他城市群的核心城市或亦将逐步开始进入再聚集阶段，相应区域的房地产需求亦将在中长期有所支撑。

数据要点：

截至 9 月 25 日，本周 42 个主要城市新房成交面积环比上升 7%，2020 年累计成交面积同比下降 2%。

截至 9 月 25 日，本周 13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 3%；平均去化周期 9.2 个月，平均环比上升 1%。

截至 9 月 25 日，本周 15 个主要城市二手房交易建面环比上升 0.1%，2020 年累计交易面积同比下降 3%。

投资建议:

本周，个别房企的突发事件使市场风险偏好下行，相关资产价格及整体板块表现有所承压。政策方面，重点城市在人才引入方面加大力度，上海放宽应届毕业生直接落户条件，天津降低积分落户申报指导分值；部分楼市过热城市则继续加码调控，长春、东莞分别从首付比例和房贷额度方面出台收紧政策。市场整体风险偏好虽因事件而出现短期改变，但行业整体政策面仍保持稳定，基本面亦保持良好。维持行业“强于大市”评级。

强于大市

(维持)

微信公众号

申思聪
分析师
+852 3958 4699
shensicong@cwghl.com
SFC CE Ref: BNF 348

蔡鸿飞
分析师
+852 3958 4629
caihongfei@cwghl.com
SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕
分析师
+852 3700 7094
zhugelianxin@cwghl.com
SFC CE Ref: BPK 789

1. 上海放宽落户影响几何？

日前，上海在应届生落户政策方面出台了放宽政策。此次落户放宽的幅度如何？其他重点城市的落户政策严格程度和导致其差异的原因几何？上海放宽落户反映何种城镇化发展趋势？

1.1 上海落户政策放宽幅度如何？

优秀人才直接落户方面明显放宽。对比由上海市高校毕业生就业工作联席会议制定并发布的 2019 和 2020 年《非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍评分办法》，今年最大的变化在于符合基本申报条件即可落户的范围大幅放宽。根据此次新政：博士研究生符合基本申报条件即可落户；硕士毕业生方面，“世界一流大学建设高校”及“世界一流学科建设高校”建设学科（简称“双一流”）、中科院在沪各研究所、上海科技大学及上海纽约大学的应届硕士毕业符合基本申报条件即可落户；本科生方面，除北京大学及清华大学的本科应届毕业生外，此次增加了在沪“世界一流大学建设高校”，对应复旦大学、同济大学、上海交通大学及华东师范大学四所高校。整体而言，**上海此次的新政对高学历、重点高校人才的落户条件有较大幅度的放宽，对于博士研究生全面放开，硕士研究生则放宽至“双一流”，本科阶段追加四所上海顶尖高校。**

表 1：2020 年上海直接落户条件大幅放宽

基本申报条件	符合基本申报条件后即可落户的非上海生源应届生范围	
	2019	2020
• 用人单位条件：上海行政区内党政机关、事业单位、社会团体、基金会、社会服务机构；符合上海产业发展方向、信誉良好、注册资金达 100 万元（含）以上的企业，特定时间前已注册登记；不满足上述条件的仍可提出申请。 • 非上海生源毕业生条件：遵守法律法规及规章制度；列入**普通高校国家统一招生计划**；**在校期间未与任何用人单位存在劳动关系或人事聘用关系，未缴纳社保**；与前述用人单位签订劳动或聘用合同期为**一年以上的就业协议**。	**本科阶段为清华大学及北京大学的应届毕业生**	• 所有**博士研究生** • “世界一流大学建设高校”及“世界一流学科建设高校”建设学科（简称**“双一流”**）、中科院在沪各研究所、上海科技大学及上海纽约大学的**应届硕士毕业** • **本科阶段为清华大学、北京大学、复旦大学、同济大学、上海交通大学及华东师范大学的应届毕业生**

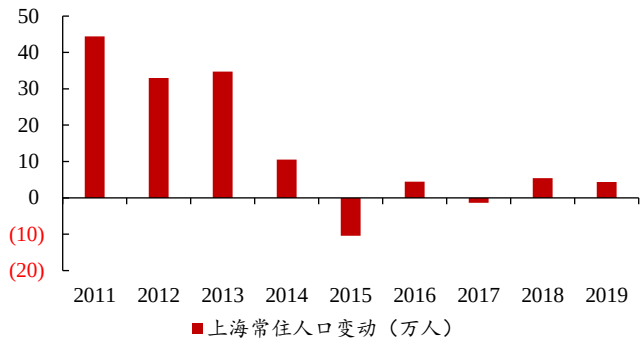
数据来源：上海学生就业创业服务网，中达证券研究

本次政策在积分计算方面未见明显变化。在对不满足前述条件的毕业生而言，仍需通过积分方式进行落户。对比 2020 与 2019 年的积分落户政策，积分范围及各项分值的变动不甚明显，仅在用人单位方面略有变化。2020 年政策中新增用人单位为上海中小学、幼儿园计 2 分，上海中小学体育专任教师、上海幼儿园专任教师计 1 分，体现出上海落户政策对基础教育人才的倾斜。

积分落户政策在过去为部分应届生落户上海带来了一定阻碍。2019 与 2020 年的非上海生源普通高校应届毕业生在积分落户方面的要求均为 72 分，各项分值大体相同。积分要求在过去为应届毕业生落户带来了一定困难，即使为“双一流”高校的博士研究生，或仍需通过自身学习成绩排名、外语水平、计算机水平、三好学生等荣誉称号、学术或文体竞赛获奖、科研创新成果、国家西部计划服务等就业项目及用人单位的领域、项目等等渠道获取积分，满足 72 分方可落户。

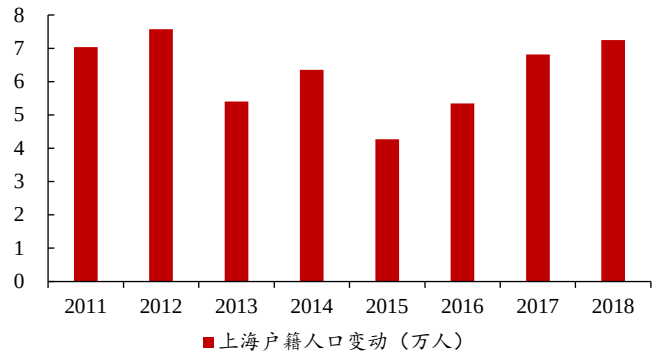
此次放宽或将使上海短期内户籍人口出现一定增长。落户难度为应届毕业生选择就业城市的重要考虑因素。近年来，北京和上海等城市对人口总量做出了限制：2015 年末，北京和上海分别在“十三五”规划建议中提到“十三五”期间全市常住人口总量控制在 2300 万人和 2500 万人以内。与此同时，近年来深圳及多个二线城市频频出台人才引入政策。在上述因素的共同作用下，上海近年常住人口增长明显放缓，2015 及 2017 年常住人口人数出现倒退，2019 年上海市常住人口约 2428 万人。户籍人口方面，北京及上海的落户难度相对其他城市更大，因而上海的常住人口和户籍人口增长相对而言较为稳定，2015 年起上海新增户籍人口虽持续增长，但 2018 年的户籍人口增量仅为 7.25 万人，而 2018 年上海市户籍人口达 1462 万人。

图 1：上海近年常住人口增长明显放缓



数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：上海近年户籍人口增长相对稳定



数据来源：Wind，中达证券研究

此次落户放宽涉及的应届毕业生范围更大。根据教育部《2019 年全国教育事业发展统计公报》，2019 年博士毕业生 6.26 万人，硕士毕业生 57.71 万人，普通本科毕业人数 394.72 万人。如根据双一流建设高校数量（一流大学建设高校 42

所，一流学科建设高校 95 所）占全体高校数量（2019 年，我国研究生培养机构 828 个）比重计算，则双一流硕士毕业生约达到 9.55 万人。根据清华大学、北京大学、复旦大学、上海交通大学、同济大学、华东师范大学 2019 年毕业生就业质量报告，上述六所高校 2019 年本科毕业生人数合计约 1.86 万人。虽然上述六所高校有较大比例的本科生在本科毕业后选择继续深造，但此次放宽政策并非仅针对上述六所高校的本科应届毕业生，而是本科阶段为上述六所高校的应届毕业生。此次落户放宽后，以 2019 年各学历毕业生计算，符合上海基本落户条件的毕业生人数合计达约 17.7 万人，或将使上海户籍人口加速增长。

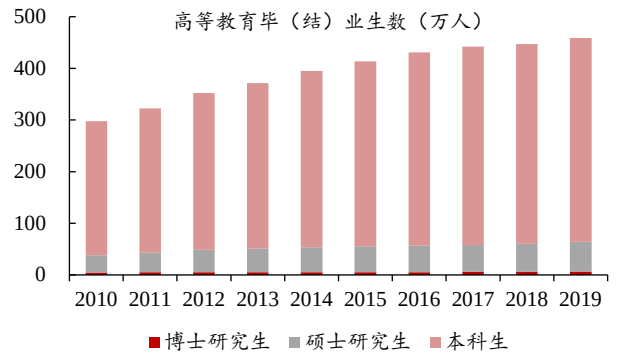
表 2：此次落户放宽或将使上海户籍人口加速增长

	博士毕业生	硕士毕业生	本科毕业生	合计
2019 年毕业生人数（万人）	6.26	57.71	394.72	458.69
2019 年院校数量（所）	-	828	-	
双一流高校数量（所）	-	137	-	
双一流毕业生人数估算（万人）	-	9.55	-	
2019 年清北复交同师本科毕业生人数（万人）	-	-	1.86	
符合上海基本落户条件应届毕业生人数（万人）	6.26	9.55	1.86	17.67

数据来源：教育部，清华大学、北京大学、复旦大学、上海交通大学、同济大学、华东师范大学 2019 年毕业生就业质量报告，中达证券研究

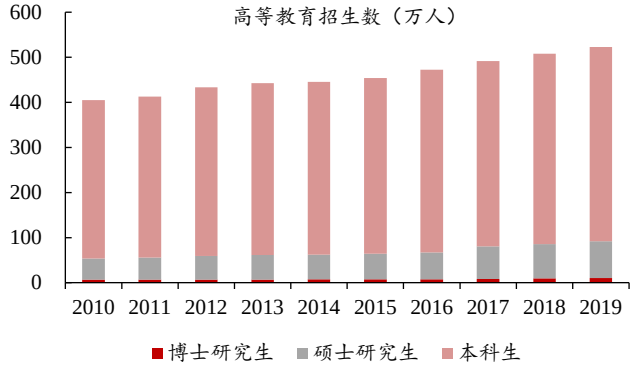
上海针对高端人才的落户放宽或使上海户籍人数加速增长。近年来，我国高等教育各学历的毕业人数和招生人数均持续增长，满足基本落户条件的博士生人数在未来数年内亦将持续增长；双一流高校及六所本科院校的招生人数整体而言亦相对稳定。在满足基本条件的潜在落户人群基数的增长之下，上海的户籍人口或有望加速增长。

图 3：我国高等教育各学历毕业生人数持续增加



数据来源：Wind，教育部，中达证券研究

图 4：我国高等教育各学历招生人数持续增加



数据来源：Wind，教育部，中达证券研究

1.2 上海缘何此时放宽落户条件？

一线城市的城市人口吸引力仍居全国前列，但呈现一定差异。根据百度地图慧眼的《中国城市活力研究报告》，2020 年第二季度，深圳、广州、东莞位列城市人口吸引力前三位，上海、北京仅分别位列第四及第五位。当前，上海的人口吸引力弱于大湾区的三个城市。导致城市人口吸引力差异的原因较多，包括落户难度、工作机会、城市包容度及气候等等，其中产业发展为核心原因。

表 3：一线城市人口吸引力仍居全国前列

2020Q2 排名	城市	同比排名变化
1	深圳	↑ 2
2	广州	↓ 1
3	东莞	↑ 1
4	**上海**	**↑ 1**
5	北京	↓ 3
6	苏州	-
7	杭州	↑ 3
8	佛山	-
9	成都	↓ 2
10	武汉	↑ 1

数据来源：百度地图慧眼《2020Q2 中国城市活力研究报告》，中达证券研究

人口的移动与产业发展高度相关。城市的经济增长来源于产业的发展，而人才是产业发展的重要驱动力；产业发展态势良好的城市能够提供更多的工作机会，进而吸引更多人才。

人口吸引力排名靠前的城市优势产业有所差别，深圳、东莞整体而言传统产业较少。深圳以高新技术产业、金融业、现代物流业和文化创意产业为四大支柱产业，均为当前我国产业转型升级过程中的重要行业。广州在汽车制造、电子信息、石化、轻工制造等产业具备优势，传统产业相对更多。东莞在电子信息及先进制造方面不断发展，华为等企业亦在东莞设有研发实验室等。上海的现代服务业快速发展，2035 年目标成为具有世界影响力的经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，当前亦积极改造升级传统行业、调整淘汰落后产能并培育制造业新动能。北京作为国务院批复确定的中国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，虹吸效应极强，对产业和人口的引入有其独具的优势。

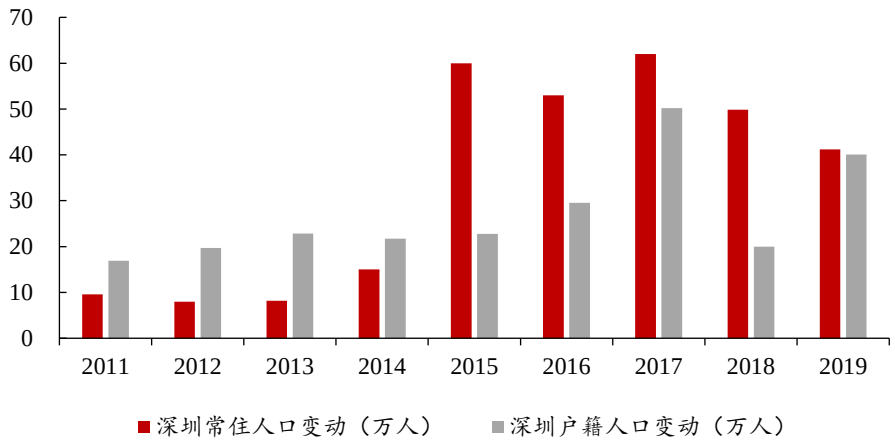
表 4：城市人口吸引力较高的城市的优势产业有所差别

城市	优势产业	代表企业
深圳	高新技术产业、金融业、现代物流业、文化创意产业	华为、中兴、顺丰、招商银行、中国平安
广州	汽车制造、电子信息、石化、轻工制造	广汽集团、广药集团、中国石化
东莞	电子信息、装备制造、纺织服装、食品饮料、家具制造等	欧加控股、马可波罗陶瓷、步步高
上海	现代服务、航运、贸易等	上汽集团、中国宝武钢铁集团、交通银行、中国太保

数据来源：政府网站，中达证券研究

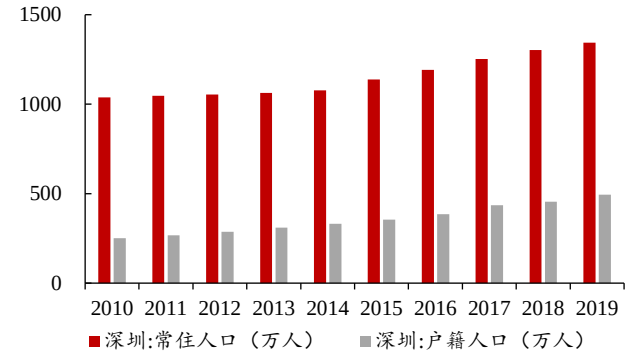
深圳的诸多新型产业对人才的需求较大，本地相对薄弱的高等教育使其在户籍政策方面较为宽松。深圳的优势产业中传统产业占比较小，新兴产业的发展相对而言对人才的需求更为旺盛。然而，深圳本地的高等教育资源相对其他一线城市较为匮乏，因而其需要通过更为友好的落户政策吸引人才。符合年龄要求、拥有全日制大专以上普通高等教育学历即可在深圳市申请接收；另外，深圳在《关于促进人才优先发展的若干措施》提出， 2016 年 3 月 23 后引进人才可享受一次性发放的租房和生活补贴（本科 15000 元，硕士 25000 元，博士 30000 元），在此之上部分区亦提供不同幅度的区补贴。在较为强力的人才引入福利之下，深圳 2015 年起常住人口和户籍人口均快速增长，2019 年常住人口及户籍人口分别增长 41 万人和 40 万人，华为、中兴等代表企业亦得到了快速发展。

图 5：深圳 2015 年来常住人口及户籍人口快速增长



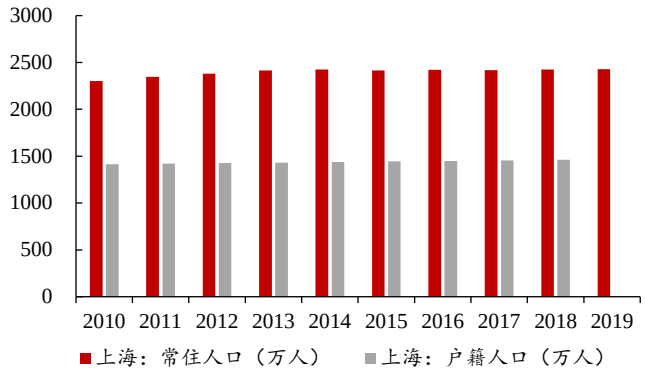
数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：深圳常住人口及户籍人口近年快速增长



数据来源：Wind，中达证券研究

图 7：上海常住人口及户籍人口近年较为平稳



数据来源：Wind，中达证券研究；注：2019 年户籍人口数据缺失

广州传统产业相对较多，或借助较为宽松的落户政策助力产业转型发展。广州的教育、医疗等资源相对深圳更为丰富，与北京、上海共同作为常年的一线城市。但其产业结构中传统产业的比重相对较高，当前对人才的吸引力相对有限。因而，广州通过较低的落户门槛积极引入人才，今年亦首次将普通高校应届毕业生接收和入户分离，同时对高校应届毕业生入户申报流程进行了简化，明确来穗就业或创业的高校应届毕业生可直接到公安部门办理入户，符合年龄要求、具备本科及以上学历即可申请将户籍迁入广州。

北京的首都地位使其具备丰富的产业资源，并拥有最为严格的落户政策。北京作为首都和我国北部少有的经济发达城市，拥有全国密度最高的优秀高等教育资源和各类产业资源，对人才的吸引力极强。非北京生源毕业生需通过进入有户籍指标分配的用人单位取得申请北京户口的资格；积分落户方面，积分落户的申请人需满足在京连续缴纳社保 7 年以上等条件。

上海最新改动更偏向应届生实力，此次落户政策的放宽范围仅限于相对高端人才。上海当前的产业发展更偏向应届生实力，亦更需要落户政策的支持以吸引人才。一线城市中，深圳、广州的落户门槛最低，上海次之，北京落户政策最为严格；此次落户政策放松后，上述排序仍未发生变化。上海此次落户政策的放宽则仅限于博士、双一流硕士及本科阶段为六所重点高校的应届生，放宽范围仅限于相对高端人才，而上述人才能够在城市产业的转型升级中发挥更为关键的作用。

众多强二线城市亦以较为宽松的学历落户政策大力引入人才。除一线城市外，南京、杭州、长沙、成都、武汉、厦门、西安等众多强二线城市亦出台了较为宽松的学历落户政策。本科毕业生均可在上述城市通过学历落户方式获得户口，专科毕业生亦通常仅需满足稳定就业及社保记录等条件即可落户。整体而言，众多强二线城市的学历落户政策均较为宽松。

表 5：重点城市毕业生落户政策有所差别，北京、上海落户门槛仍相对较高

城市	学历落户要求	宽松程度
北京	用人单位按照指标分配	严格
上海	所有博士、双一流硕士或本科阶段为六所指定高校	相对严格
广州	全日制本科及以上人员，部分区放宽至大专及以上（如白云区连续工作满一年、具有大专及以上学历即可在白云区四镇享受广州市户籍居民同等待遇）	相对宽松
深圳	在择业期内且未办理过毕业生接受手续的全日制大专以上毕业生	宽松
南京	全日制本科及以上、大专学历需正在南京缴纳且已连续缴纳城镇职工社会保险 6 个月（含）以上	宽松
杭州	全日制专科以上学历毕业当年 12 月 31 日前在杭州市区落实就业单位（单位签合同、缴纳杭州当地社保），硕士以上学历毕业生可先落户后就业	宽松
长沙	高校本科及以上学历毕业生；前款规定以外的高校、职院毕业生需合法稳定就业及社保记录	宽松
成都	全日制普通大学本科及以上学历毕业生、落实单位的应届大专毕业生	宽松
武汉	高等学校专科及以上学历毕业生	宽松
厦门	普通高校本科及以上学历毕业生、所学专业符合厦门产业发展规划的普通高校专科学历毕业生	宽松
西安	全日制普通高等院校、中等职业学校（含技校）毕业及以上	宽松

数据来源：政府网站，中达证券研究

1.3 上海放宽落户反映了何种城镇化发展趋势？

近年，大城市落户限制持续放宽，带动区域经济发展。根据国务院 2014 年印发的《关于调整城市规模划分标准的通知》，北上广深均属于超大城市。近年来，中央层面对超大城市的落户相关表述持续放松。2019 年《新型城镇化建设重点任务》中提出，超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目。2020 年 4 月，《新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》提出超大特大城市取消郊区新区落户限制。落户政策的持续放松将对人口流动和资源配置产生促进作用，**放宽超大、特大城市落户政策将促进人才向核心城市流动，进一步发挥重点城市对区域经济发展的带动作用，对整体经济的持续增长提供支撑。**

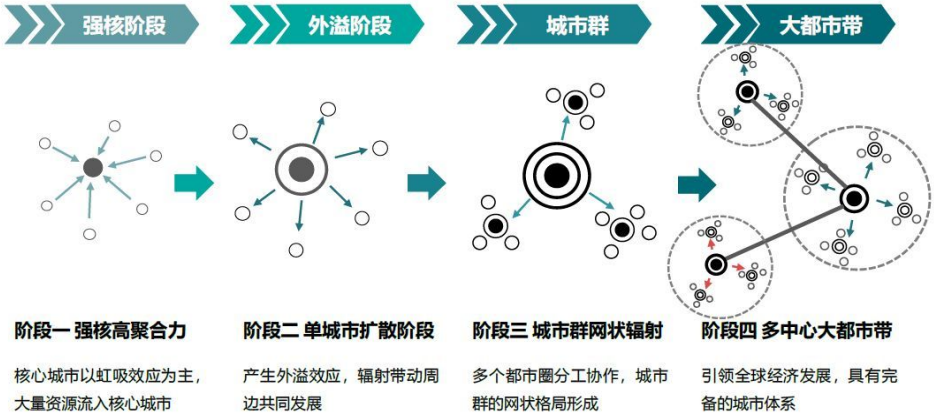
表 6：年度新型城镇化建设重点任务中，城市落户条件持续放宽

	新型城镇化建设重点任务		新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务
	2018	2019	2020
超大特大城市落户相关表述	要区分城区、新区和所辖市县，制定差别化落户条件，探索搭建区域间转积分和转户籍通道	要调整完善积分落户政策，**大幅增加落户规模、精简积分项目**，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例	鼓励有条件的Ⅰ型大城市全面取消落户限制、**超大特大城市取消郊区新区落户限制**

数据来源：政府网站，中达证券研究；注：根据国务院 2014 年印发的《关于调整城市规模划分标准的通知》，以城区常住人口为统计口径，将城市划分为五类七档，城区常住人口 1000 万以上的城市为超大城市。

核心城市落户松动，城市群或将开始再聚集阶段。城市发展过程中通常将经历聚集、分散与再聚集阶段：在城市发展的早期，核心城市的虹吸效应使产业及人口趋于聚集；聚集到一定阶段后，核心城市的部分产业将外溢至周边卫星城市，而其自身将逐步升级自身的产业结构、城市承载量等，当前我国多个重点城市均处于此阶段；当核心城市和卫星城市的产业均得到较为良好的发展，双方方能产生更多协作，核心城市的产业升级亦将吸引更多人才的聚集。核心城市的落户松动在一定程度上反映出我国部分发达城市群或将步入再聚集阶段。

图 8：部分核心城市或将开始步入再聚集阶段



数据来源：中国指数研究院，中达证券研究

再聚集或将使核心城市迎来进一步的发展突破。近年来，我国的城市群发展更在于核心城市向卫星城市的产业外溢，进而带动周边卫星城市的发展和多城市的融合。在此趋势之下，一体化程度最高的长三角城市群的发展最为突出。作为长三角区域的核心城市，上海此次放宽落户亦偏向高端人才，对产业转型升

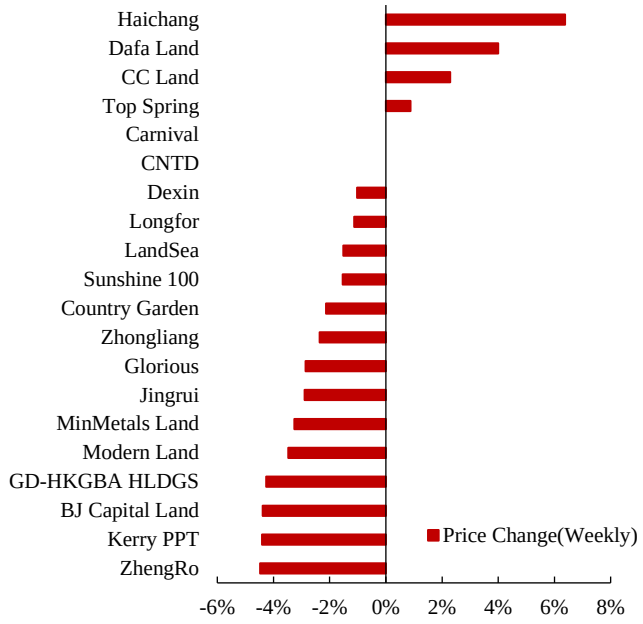
级更具带动作用，国内核心城市的发展或将迎来新的突破。**展望未来，在各个城市群的发展之下，其他城市群的核心城市或亦将逐步开始进入再聚集阶段，相应区域的房地产市场需求亦将在中长期有所支撑。**

2.行业表现

2.1 地产开发行业表现

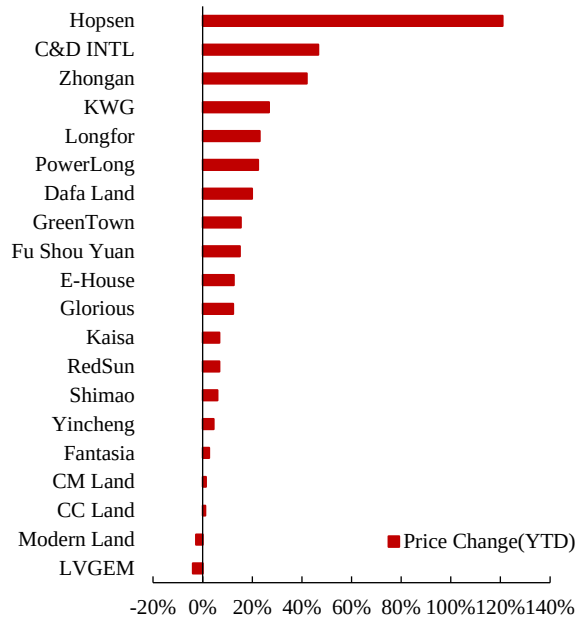
本周，海昌海洋公园、大发地产、中渝置地涨幅居前。合生创展集团、建发国际集团、众安集团年初至今涨幅居前。

图 9：海昌海洋公园、大发地产、中渝置地本周涨幅居前



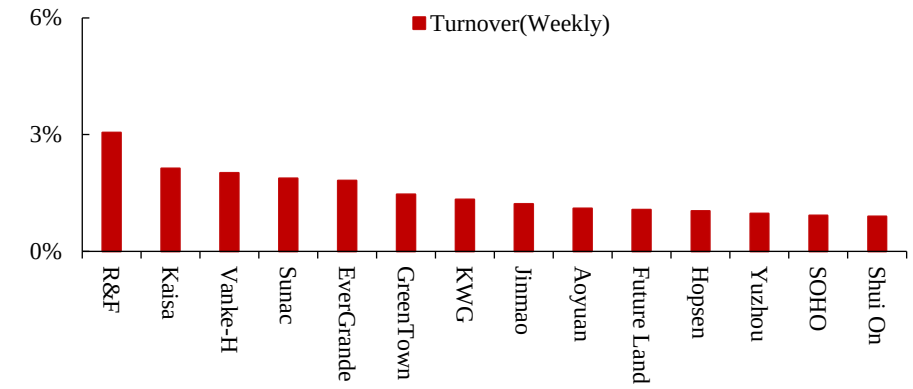
数据来源：Wind，中达证券研究

图 10：合生创展集团、建发国际集团、众安集团年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 11：富力地产、佳兆业集团、万科企业本周换手率居前

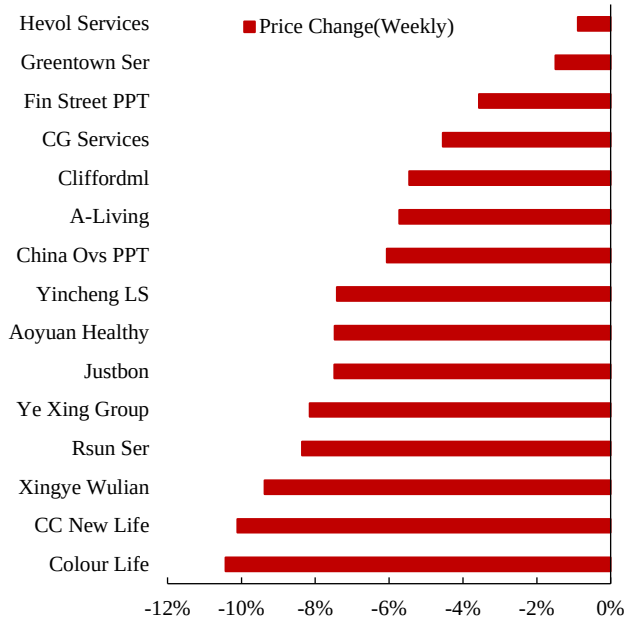


数据来源：Wind，中达证券研究

2.2 物业管理行业表现

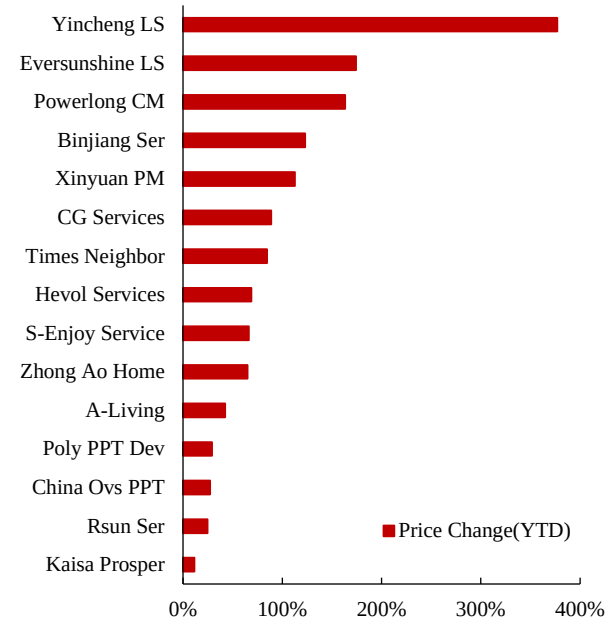
本周，和泓服务、绿城服务、金融街物业降幅较小。银城生活服务、永升生活服务、宝龙商业年初至今涨幅居前。

图 12：和泓服务、绿城服务、金融街物业本周降幅较小



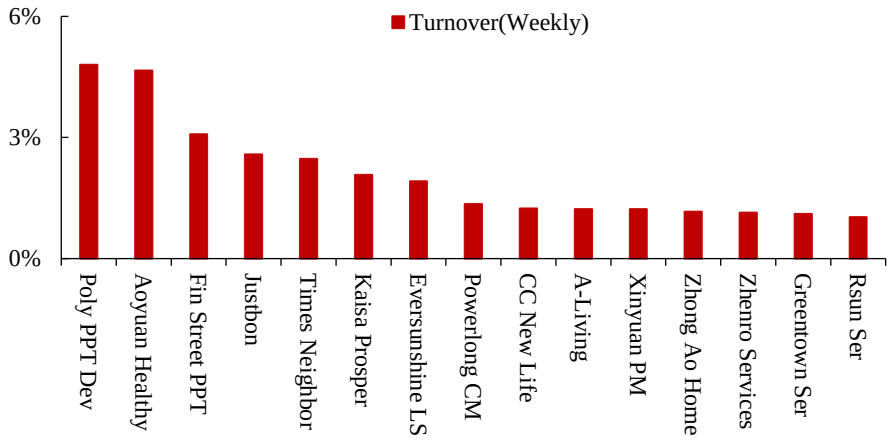
数据来源：Wind，中达证券研究

图 13：银城生活服务、永升生活服务、宝龙商业年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 14：保利物业、奥园健康、金融街物业本周换手率居前



数据来源：Wind，中达证券研究

3.主要城市成交表现

3.1 新房成交数据

表 7：主要城市交易量情况，本周新房成交环比上升

	过去 7 日			过去 30 日			本月截至 9-25			本年截至 9-25	
城市 / 区域	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	272,413	12%	172%	1,039	20%	76%	827	15%	75%	5,075	-4%
上海	434,600	3%	26%	1,725	30%	30%	1,388	24%	34%	9,369	-9%
广州	677,523	72%	217%	1,642	56%	132%	1,411	69%	153%	7,070	8%
深圳	106,139	-27%	36%	488	24%	83%	434	29%	93%	2,841	10%
一线城市	**1,490,674**	**24%**	**102%**	**4,895**	**35%**	**70%**	**4,061**	**34%**	**77%**	**24,356**	**-1%**
二线城市	**2,642,337**	**2%**	**-11%**	**11,992**	**-2%**	**7%**	**9,999**	**-3%**	**5%**	**85,971**	**0%**
三线城市	**2,522,935**	**5%**	**-1%**	**11,052**	**-3%**	**8%**	**8,930**	**-6%**	**5%**	**82,304**	**-4%**
北京	272,413	12%	172%	1,039	20%	76%	827	15%	75%	5,075	-4%
青岛	400,200	17%	-8%	1,504	2%	0%	1,235	5%	-5%	10,844	8%
济南	254,161	55%	5%	923	-10%	8%	747	-9%	6%	7,852	7%
东营	73,306	-30%	294%	352	-53%	90%	285	-57%	175%	3,304	150%
环渤海	**1,000,079**	**17%**	**26%**	**3,818**	**-7%**	**22%**	**3,094**	**-8%**	**20%**	**27,075**	**13%**
上海	434,600	3%	26%	1,725	30%	30%	1,388	24%	34%	9,369	-9%
南京	163,612	40%	-46%	721	-21%	-25%	648	-17%	-25%	6,750	20%
杭州	81,776	-18%	-61%	715	16%	-15%	654	17%	-15%	6,339	12%
苏州	202,955	-8%	-16%	920	14%	12%	765	20%	8%	8,222	11%
无锡	150,700	72%	-33%	610	6%	-11%	332	-42%	-34%	4,311	-21%
扬州	90,484	22%	165%	299	8%	116%	299	12%	118%	1,815	7%
江阴	102,074	87%	130%	351	44%	33%	265	27%	35%	2,136	-1%
温州	324,016	82%	18%	1,010	-2%	-10%	827	-1%	-13%	8,577	-7%
金华	23,106	-59%	-36%	193	-11%	49%	147	-15%	35%	1,702	25%
常州	41,954	50%	-31%	259	-13%	21%	185	-21%	2%	2,245	-42%
淮安	86,333	-19%	-25%	385	-10%	-16%	326	-5%	-17%	3,216	-14%
连云港	136,143	-14%	-35%	682	7%	-27%	575	13%	-31%	4,679	-4%
绍兴	30,197	-38%	-49%	258	5%	74%	227	0%	70%	1,890	12%
镇江	118,137	-22%	-43%	742	27%	0%	592	8%	-4%	4,480	-22%
嘉兴	65,055	6%	99%	335	-18%	67%	253	-28%	46%	2,373	18%
芜湖	64,454	-9%	72%	303	19%	48%	263	32%	50%	1,583	6%
盐城	101,770	19%	4%	431	0%	27%	291	-33%	-4%	2,666	0%
舟山	22,864	16%	-25%	107	7%	3%	73	-5%	-7%	959	9%
池州	12,474	-10%	89%	52	-43%	-50%	42	-37%	-53%	623	-35%
宁波	180,236	-15%	40%	819	-14%	36%	711	-16%	52%	5,901	3%
长三角	**2,432,939**	**7%**	**-10%**	**10,917**	**4%**	**6%**	**8,860**	**-2%**	**2%**	**79,834**	**-3%**
广州	677,523	72%	217%	1,642	56%	132%	1,411	69%	153%	7,070	8%
深圳	106,139	-27%	36%	488	24%	83%	434	29%	93%	2,841	10%
福州	154,442	27%	110%	527	101%	73%	454	111%	70%	1,885	-6%
东莞	193,196	44%	14%	712	-18%	36%	545	-20%	29%	4,705	24%
泉州	40,619	-45%	-19%	298	8%	10%	257	22%	15%	1,917	-26%
莆田	25,713	15%	-40%	108	-38%	-43%	79	-49%	-48%	1,149	-26%
惠州	49,276	-29%	-20%	261	-18%	3%	215	-17%	0%	1,957	-1%
韶关	34,740	3%	12%	155	3%	3%	122	5%	7%	1,248	7%
佛山	309,983	7%	19%	1,224	9%	21%	1,018	19%	34%	8,601	-15%
江门	30,056	-3%	5%	128	4%	28%	102	6%	55%	949	17%
珠三角及南部其它城市	**1,621,686**	**23%**	**61%**	**5,544**	**17%**	**47%**	**4,638**	**23%**	**55%**	**32,321**	**-2%**

泰安	70,550	-15%	12%	381	42%	44%	309	35%	34%	1,804	-5%
北部	**70,550**	**-15%**	**12%**	**381**	**42%**	**44%**	**309**	**35%**	**34%**	**1,804**	**-5%**
武汉	458,879	-7%	-9%	2,074	0%	-5%	1,705	4%	-4%	11,239	**-30%**
岳阳	31,468	-27%	-56%	168	**-27%**	**-26%**	130	-27%	-32%	1,655	16%
宝鸡	54,107	**-33%**	**24%**	308	**-22%**	**50%**	250	**-21%**	**66%**	2,456	**12%**
赣州	164,095	1%	-32%	692	-19%	-17%	595	-20%	-20%	5,910	-9%
中部	**708,548**	**-9%**	**-18%**	**3,241**	**-9%**	**-6%**	**2,680**	**-7%**	**-6%**	**21,260**	**-19%**
成都	438,220	-13%	6%	2,112	-10%	45%	1,881	-11%	46%	16,221	15%
柳州	165,801	**19%**	**17%**	648	**28%**	**9%**	460	**15%**	**-5%**	4,561	**2%**
南宁	218,123	-16%	-16%	1,278	-4%	0%	1,069	-3%	-6%	9,553	-7%
西部	**822,144**	**-9%**	**1%**	**4,038**	**-4%**	**21%**	**3,410**	**-5%**	**17%**	**30,335**	**5%**
总计	**6,655,946**	**7%**	**7%**	**27,939**	**2%**	**15%**	**22,990**	**1%**	**13%**	**192,630**	**-2%**
上升城市数目		**21**	**23**		**23**	**29**		**20**	**25**		**22**
下降城市数目		**21**	**19**		**19**	**13**		**22**	**17**		**20**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/9/25

表 8：主要城市新房库存与去化周期情况，本周主要城市平均去化周期约 9.2 个月

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	上期	环比	同比
北京	11,807	-1%	26%	11.4	11.7	-3%	-29%
上海	7,496	4%	-2%	4.3	4.3	1%	-25%
广州	8,718	3%	10%	5.3	6.9	-23%	-53%
深圳	2,585	7%	17%	5.3	5.2	2%	-36%
一线城市		**3%**	**13%**	**6.6**	**7.0**	**-6%**	**-36%**
杭州	4,380	2%	71%	6.1	6.2	-1%	101%
南京	7,119	19%	46%	9.9	7.9	25%	93%
苏州	7,318	1%	44%	8.0	8.1	-2%	29%
福州	6,296	-2%	82%	11.9	14.2	-16%	5%
江阴	4,558	-1%	18%	13.0	13.4	-3%	-11%
温州	11,652	3%	29%	11.5	11.5	0%	42%
泉州	7,164	1%	7%	24.0	23.2	3%	-3%
宁波	2,810	1%	8%	3.4	3.1	11%	-20%
东营	1,739	2%	15%	4.9	4.4	14%	-39%
平均		**3%**	**29%**	**9.2**	**9.2**	**1%**	**4%**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/9/25；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

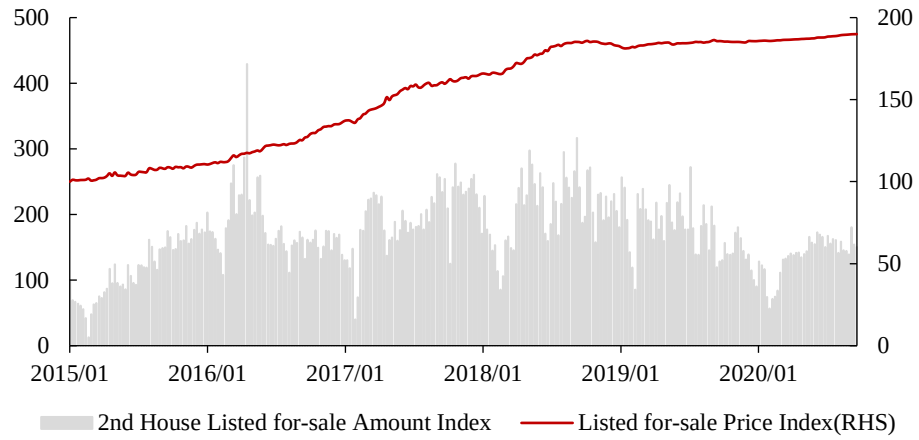
3.2 二手房成交及价格数据

表 9：主要城市二手房成交量情况，金华本年至今涨幅较大

城市	过去 7 日			过去 30 日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	349,990	0%	20%	1,546	5%	42%	1,267	8%	40%	10,117	9%
深圳	175,139	-2%	15%	799	-25%	37%	683	-20%	36%	6,453	55%
杭州	124,753	3%	38%	572	15%	61%	451	16%	57%	4,121	12%
南京	246,216	9%	10%	1,016	-9%	17%	859	-4%	19%	7,304	39%
成都	70,253	-18%	-69%	377	-11%	-56%	321	-11%	-57%	3,703	-54%
青岛	127,843	-3%	21%	552	-4%	29%	469	-1%	26%	3,948	18%
无锡	118,286	-4%	-48%	669	5%	3%	436	-20%	-24%	4,745	4%
苏州	139,056	11%	-25%	555	-7%	-24%	476	-2%	-27%	4,292	-46%
厦门	64,337	-18%	5%	302	-20%	25%	257	-18%	25%	2,475	-14%
扬州	27,357	14%	2%	110	-2%	4%	95	2%	3%	792	-3%
岳阳	13,724	-13%	-36%	69	-16%	-3%	59	-10%	-4%	497	-11%
南宁	68,009	-3%	-17%	302	-1%	-5%	255	1%	-5%	2,000	-12%
佛山	179,835	1%	59%	744	-2%	57%	636	2%	56%	4,430	-1%
金华	55,144	8%	57%	223	0%	70%	179	2%	52%	1,909	73%
江门	15,648	-23%	162%	80	-13%	300%	67	-12%	266%	600	-10%
总计	**1,775,589**	**0%**	**-4%**	**7,918**	**-5%**	**14%**	**6,509**	**-4%**	**10%**	**57,386**	**-3%**
上升城市数目		**7**	**10**		**4**	**11**		**6**	**10**		**7**
下降城市数目		**8**	**5**		**11**	**4**		**9**	**5**		**8**

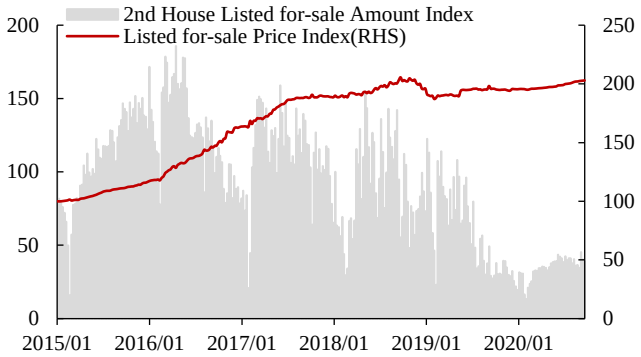
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/9/25

图 15：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



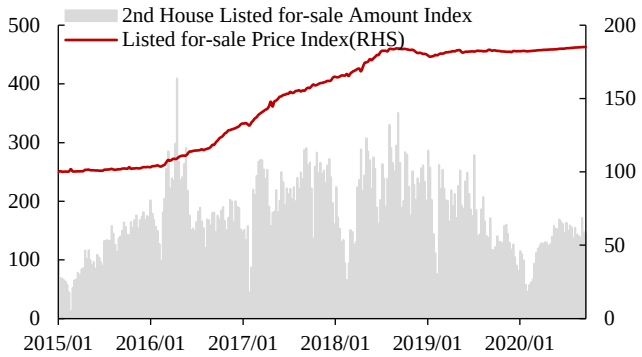
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/9/20

图 16：一线城市二手房价格指数稳中微升



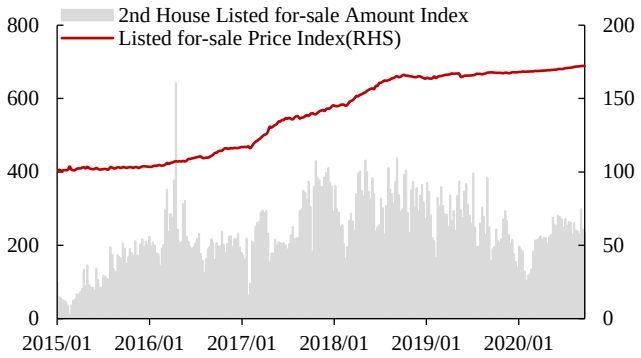
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/9/20

图 17：二线城市二手房价格指数略有提升



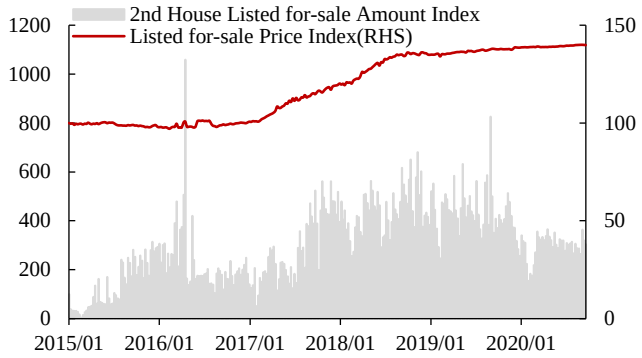
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/9/20

图 18：三线城市二手房价格指数缓慢上涨



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/9/20

图 19：四线城市二手房价格指数缓慢上涨



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/9/20

4.重要政策及动态

4.1 本周重要行业政策与新闻

表 10：本周要闻：上海放松落户条件；东莞下调住房贷款额度

日期	地区/部门	简述
2020-09-21	国务院	印发北京、湖南、安徽自由贸易试验区总体方案及浙江自由贸易试验区扩展区域方案的通知。
2020-09-21	中山	未来三年筹建 5000 套人才公寓，领军人才、拔尖人才、精英人才分别免租入住 150、100、70 平方米人才公寓，免租期最高 10 年。
2020-09-23	上海	提出上海交通大学、复旦大学、同济大学、华东师范大学应届本科、世界一流大学建设高校应届硕士等毕业生符合基本申报条件即可落户。
2020-09-23	长春	购买首套商品住房贷款最低首付比例不得低于 30%，购买二套商品住房最低首付比例不得低于 40%，不予发放第三套及以上商品住房贷款等。
2020-09-24	东莞	首套房最高贷款额度由 120 万元调整为 90 万元，二套房最高贷款额度由 80 万调整为 50 万元；增加购买外市二手房申请提取公积金的条件，购买外市二手房应办出不动产权证满 6 个月方可申请提取。另外，还将停止受理物业管理费提取。
2020-09-24	天津	将积分落户申报指导分值由 140 分调整为 110 分，并进一步明确了居住证的申领、管理、积分、落户等条款内容。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究

4.2 本周重点公司新闻及公告

表 11：本周公司动态：宝龙地产发行额外 2024 年到期 1.5 亿美元 6.25%优先票据；佳兆业集团发行 2 亿美元优先永续资本证券

日期	对象	简述
2020-09-21	奥园健康	间接全资附属公司以约 6.9 亿元收购医美公司连天美 55%股权。
2020-09-21	旭辉控股集团	赎回 2020 年到期 10 亿元 7.75%优先票据。
2020-09-21	中国金茂	间接全资附属公司拟以不超过 1800 万元收购海尔产城创控股的青岛子公司各项目公司 60%股权，并向项目公司提供总计约 36.7 亿元额外借款以进行位于青岛市地块开发。
2020-09-22	越秀地产	与一家银行订立 12 个月不超过 5 亿港元的循环贷款融资协议。
2020-09-23	时代中国控股	以现金要约购买 2021 年到期 2.1 亿美元 6.25%优先票据。
2020-09-23	金融街	发行 3 年期 15 亿元 3.87%和 3+2 年期 14.6 亿元 3.90%2020 年度第一期中期票据。
2020-09-24	宝龙地产	发行额外 2024 年到期 1.5 亿美元 6.25%优先票据，并与 2024 年到期 2.0 亿美元 6.25%优先票据合并为单一系列。
2020-09-24	佳兆业集团	发行 2 亿美元优先永续资本证券。
2020-09-24	时代中国控股	以约 3021.6 万元收购位于广州市越秀区总面积 1079.1 万平方米物业。
2020-09-25	建业新生活	全资附属公司以约 1698 万元收购济源市众帮环境保洁有限公司的 51.0%股权。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

风险提示：

1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；

2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；

3.疫情控制具有不确定性。

分析师声明

申思聪，主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师，在此声明：
（1）本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
（2）该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
（3）该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
（4）标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
（5）该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
（6）该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。
1）股票评级：
买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%～20%之间；
持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%～5%之间；
卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。
2）行业评级：
强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%～10%之间；
弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值和来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。

过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第 571 章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。