内地房地产周度观察

政治局会议传递了哪些政策导向？

强于大市

(维持)

专题研究：

本次与近年中央政治局会议对行业的表述有何变化？近年表述出现变化的环境与背景如何？此次会议的定调对下半年行业走势有何影响？

行业整体基调一致性强，政策料将平稳。2018 年 7 月，中央政治局会议首次提出“坚决遏制房价上涨”；2019 年 7 月，中央政治局会议首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，均出现了新的行业表述。本次中央政治局会议对行业的表述则延续了 4 月中央政治局会议及 5 月政府工作报告中的提法，“坚持房住不炒定位，促进房地产市场平稳健康发展”，未见更为宽松亦未更为严厉。另一方面，在 2020 年疫情的影响下，7 月 24 日召开的房地产工作会议仍未删去“不以房地产作为短期刺激经济的手段”的表述，政策料将平稳。

与 2018 及 2019 年一致，2020 上半年行业热度仍然较高。政策预期及流动性方面，与近两年相同，2020 年上半年政策预期较好，年初亦为房企融资高峰，2018、2019 年 1 月境内房地产信用债发行规模分别同比增长 314.6%、195.0%，2020 年受到疫情影响略有延后，上半年累计发行规模亦同比增长 15.3%；2018、2019、2020 年 1 月内房海外债发行规模同比增速则分别达 150.7%、32.1%、73.7%。行业方面，与近两年相同，2020 年上半年市场热度亦较高，2018、2019 及 2020 年 2 至 6 月的 70 大中城市新建商品住宅价格指数环比涨幅分别由 0.2%上升至 1.1%、由 0.5%上升至 0.7%、由 0%上升至 0.6%，上半年百城宅地成交溢价率均达较高水平。

整体政策导向维持稳定，城市分化料将加大。在国内经济稳步复苏、货币政策趋向常态化的背景下，下半年行业政策基调或将继续维持稳定。另一方面，在此次会议之前，10 城市参加的房地产工作会议亦表明了顶层对热点城市一城一策的态度。7 月以来，多个热门城市已出台行业相关政策，在为过热的市场降温的同时，亦体现出对无房家庭的住房保障。同时，此次中央政治局会议亦提及推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新，在一定程度上对各城市群重点城市的经济带动作用提出了要求。各城市的政策态度或将在经济发展和房地产市场平稳发展的平衡中出现一定分化。

数据要点：

截至 7 月 31 日，本周 42 个主要城市新房成交面积环比下降 4%，2020 年累计成交面积同比下降 10%。

截至 7 月 31 日，本周 13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 1%；平均去化周期 11.5 个月，平均环比上升 25%。

截至 7 月 31 日，本周 15 个主要城市二手房交易建面环比下降 1%，2020 年累计交易面积同比下降 8%。

投资建议:

本周，行业 7 月销售数据继续回暖，累计销售金额增速回正，7 月单月销售增速再创年内新高，行业基本面表现良好。政策方面，中央政治局会议重申房住不炒，整体基调继续延续；南京、东莞等地在出台调控政策后加码人才引入政策，或将对地方经济增长及住房刚需提供支撑。维持行业“强于大市”评级。

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. 政治局会议传递了哪些政策导向？

1.1 近年中央政治局会议对行业的表述有何变化？

2018 年 7 月，首次提出“坚决遏制房价上涨”。2018 年 7 月 31 日，中共中央政治局会议在关于房地产行业的表述中，将 2017 年政府工作报告以来的“遏制热点城市房价过快上涨”首次改为“坚决遏制房价上涨” 。表述的变化一方面通过删除“热点城市”扩大了房价管控的范围，一方面通过删除“过快”体现出调控政策的进一步收紧。

2019 年 7 月，首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。2019 年，全球经济增长放缓、中美贸易摩擦及英国脱欧等因素为我国经济发展带来了更为复杂的风险和挑战。在此环境下， 2019 年 7 月“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的提出，体现出了顶层对经济增长路径切换的态度，即由高度依赖房地产向制造业转型升级的转变。

2020 年 7 月，延续并重申房住不炒定位。本次中央政治局会议对行业的表述延续了 4 月中央政治局会议及 5 月政府工作报告中的提法，“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展”，未见更为宽松亦未更为严厉。此次会议的表述中虽不含“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的提法，但 7 月 24 日中共中央政治局常委、国务院副总理韩正组织召开的房地产工作会议并未将此表述删去。整体而言，此次会议的表述未见 2018 年及 2019 年 7 月末时的重大变化，当前行业政策环境料将维持稳定。

行业整体基调一致性强，政策料将平稳。与以往的三年小周期不同，自 2016 年 9 月以来，中央层面对行业整体的基调并未发生大幅的方向性变化，体现出当前顶层对房地产行业政策的连续性和一致性；同时，在 2018 年四季度房地产市场及经济的预期不甚稳定时，多地亦针对性出台放宽政策，当前政策对房地产市场的调整幅度更小并更具灵活性。**即使在 2019 年国内外的复杂形势和 2020 年疫情的影响下，“不以房地产作为短期刺激经济的手段”提法仍未发生改变，政策料将平稳。**

表 1：近年来顶层对房地产行业的态度保持较高的一致性

时间	事件	房地产相关表述
2017-03-05	政府工作报告	加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为，**遏制热点城市房价过快上涨**。
2018-04-23	中共中央政治局会议	要推动信贷、股市、债市、汇市、楼市健康发展，及时跟进监督，消除隐患。
2018-07-31	中共中央政治局会议	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，**坚决遏制房价上涨**。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
2018-12-21	中央经济工作会议	要构建房地产市场健康发展长效机制，**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导**，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。
2019-04-19	中共中央政治局会议	**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位**，落实好**一城一策、因城施策**、城市政府主体责任的长效调控机制。
2019-07-30	中共中央政治局会议	**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位**，落实房地产长效管理机制，**不将房地产作为短期刺激经济的手段**。
2019-12-12	中央经济工作会议	**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位**，全面落实**因城施策，稳地价、稳房价、稳预期**的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
2020-04-17	中共中央政治局会议	**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位**，促进房地产市场平稳健康发展。
2020-05-22	政府工作报告	**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。**
2020-07-24	房地产工作会议	**要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策**，确保房地产市场平稳健康发展。
2020-07-30	中共中央政治局会议	**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位**，促进房地产市场平稳健康发展。

数据来源：政府网站，中达证券研究

1.2 2018 年及 2019 年表述生变的环境与背景

1.2.1 2018：政策预期乐观、流动性环境宽松，房地产市场热度较高

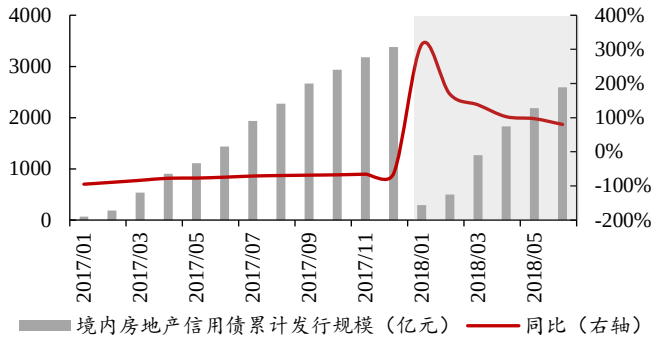
政策预期较为乐观，流动性环境相对宽松。2018 年初，在较长时间的政策收紧后，市场对行业的政策预期较为乐观。另一方面，流动性环境较为宽松，10 年期国债利率在 2018 年上半年持续下行，2018 年 1 月，境内房地产信用债发信规模同比大幅增长 314.6%，上半年累计同比增长 80.2%。境外发债在 2018 年 4 月及 6 月方才有所收紧，2018 年 1 月，内房海外债发行规模同比增长 150.7%。2018 上半年，整体政策预期较为乐观，流动性环境较为宽松。

图 1：2018 年上半年 10 年期国债利率持续下行



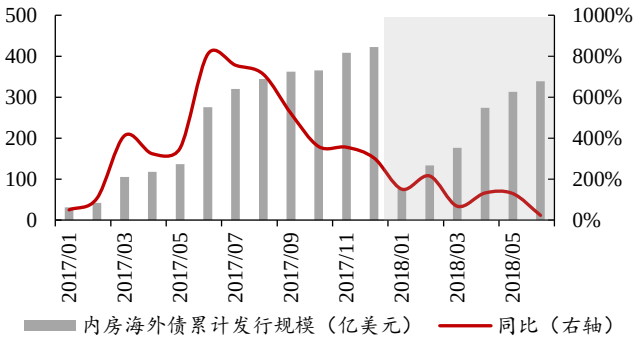
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：2018 年初境内房地产信用债发行规模快速增长



数据来源：Wind，中达证券研究

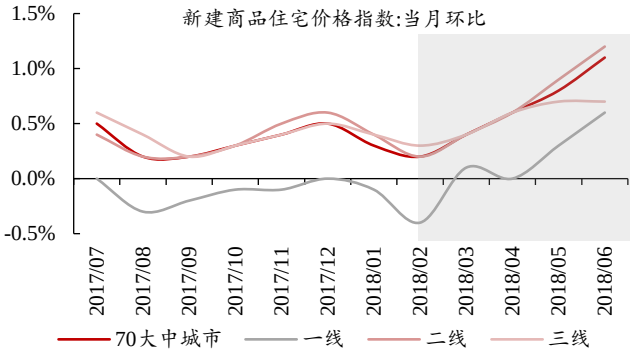
图 3：2018 年初内房海外债发行规模有所扩大



数据来源：Wind，中达证券研究

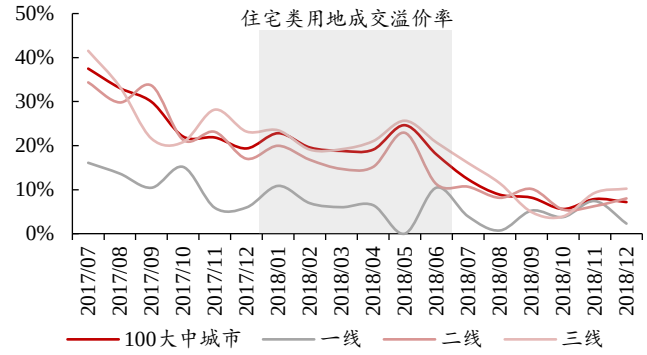
棚改货币化安置助推三线城市市场热度，宅地成交溢价率维持高位。在 2017 年 3 月政府工作报告中提出“遏制热点城市房价过快上涨”后，一二线城市新建商品住宅价格指数环比增速有所回落并维持稳定；2018 年上半年，各线城市房价环比增速明显扩大，70 大中城市新建商品住宅价格指数环比增速由 2018 年 2 月的 0.2%快速上升至 2018 年 6 月的 1.1%。溢价率方面，2018 年上半年，二三线城市住宅类用地成交溢价率仍然较高，在棚改货币化安置与政策宽松预期的共同作用下，三线城市土地市场溢价率最高。**2018 年上半年各线城市的商品房及土地市场均呈现出热度过高现象，因而 2018 年 7 月的政治局会议中，删除了“热点城市”及“过快”的表述，进一步收紧更大范围内的调控。**

图 4：2018 上半年房价环比增速明显扩大



数据来源：Wind，国家统计局，中达证券研究

图 5：2018 上半年二三线城市溢价率较高

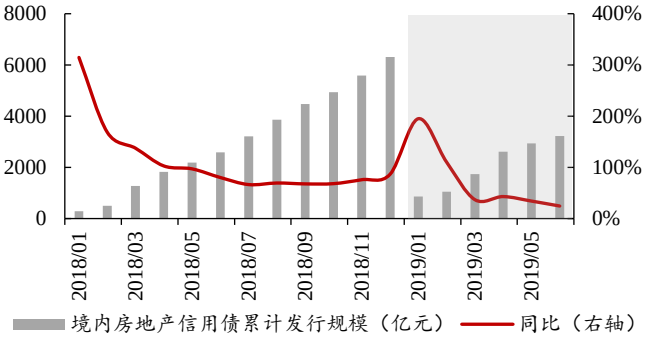


数据来源：Wind，中达证券研究

1.2.2 2019：经济增长承压，土地市场热度不减

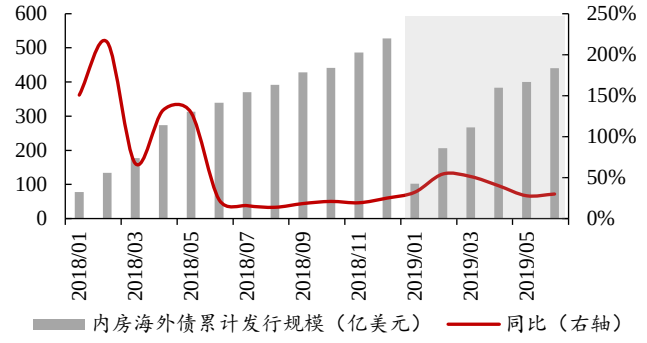
流动性环境较好，年初密集发债。与 2018 年类似，2019 年初，政策预期亦较为乐观，房企境内外发债规模同比增长幅度较大。2019 年 1 月境内房地产信用债发行规模同比增长 195.0%，2019 年 1 月及 2 月内房海外债累计发行规模分别同比增长 32.1%和 54.4%。相对乐观的政策预期在一定程度上助推了上半年的市场热度，较为友好的流动性环境则使房企资金在年初更为充裕。

图 6：2019 年初境内房地产信用债发行规模大幅增长



数据来源：Wind，中达证券研究

图 7：2019 年初内房海外债发行规模有所扩大

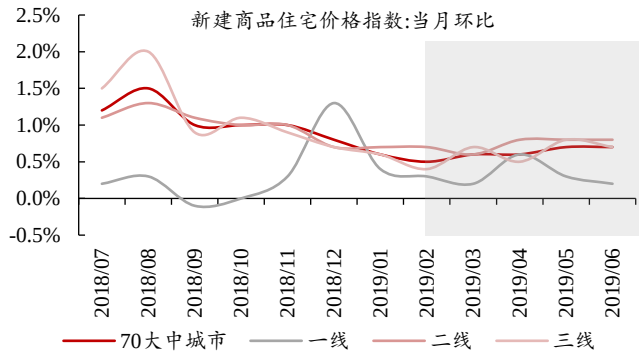


数据来源：Wind，中达证券研究

国内经济下行压力加大，但商品房及土地市场火热。2019 年上半年各线城市房价略有增长，70 大中城市新建商品住宅价格指数环比增速由 2019 年 2 月的 0.5%持续上升至 2019 年 6 月的 0.7%。溢价率方面，2019 年 3 月至 6 月，各线城市的宅地成交溢价率均较高。2019 年上半年，虽然新建商品住宅价格环比增速相对 2018 年上升幅度较小，但宅地成交溢价率与 2018 年上半年相若，而土地市场的

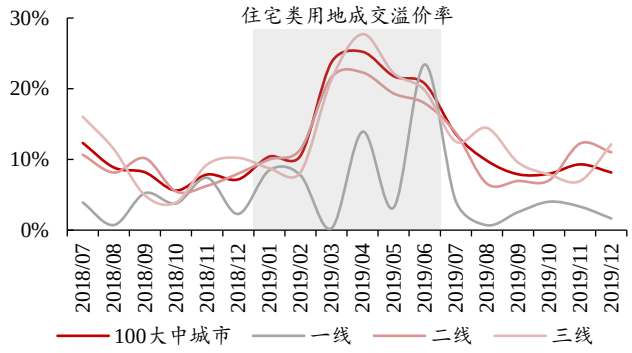
高热度亦将为后续房价带来上涨压力。此次的调控**对土地市场进行了降温**，在一定程度上稳定了楼市预期。2019 年国内外风险挑战明显增多，国内经济下行压力有所增加，2019 年 7 月末，中共中央政治局会议新提出的“不将房地产作为短期刺激经济的手段”亦表明了**顶层对经济增长路径切换的态度，即由高度依赖房地产向制造业转型升级的转变**。

图 8：2019 年上半年房价环比增速略有扩大



数据来源：Wind，国家统计局，中达证券研究

图 9：2019 年上半年各线城市宅地成交溢价率较高



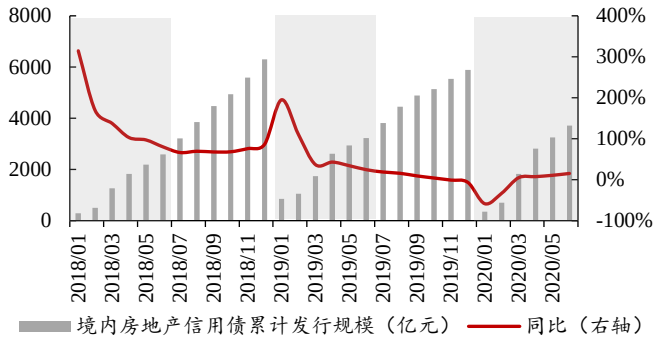
数据来源：Wind，中达证券研究

1.3. 此次会议的定调对下半年行业走势有何影响？

1.3.1 与 2018 及 2019 年类似，上半年市场热度较高

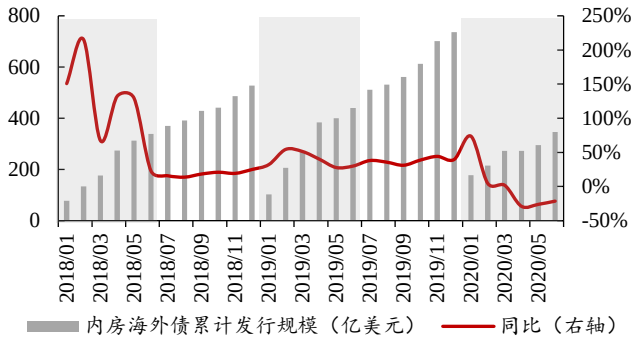
年初政策预期向好，流动性环境更为宽松。与 2018 及 2019 年类似，2020 年初、尤其在疫情出现后，市场对政策的放宽形成了一定预期。流动性方面，1 月仍为房企境外发债高峰，内房海外债发行规模同比增长 73.7%；境内方面则受到疫情影响而有所下滑。在国内疫情逐步缓解后，境内外流动性环境均呈放宽趋势，境内房地产信用债累计发行规模及内房海外债累计发行规模降幅均持续收窄。

图 10：18-20 上半年均为境内房地产信用债发债高峰



数据来源：Wind，中达证券研究

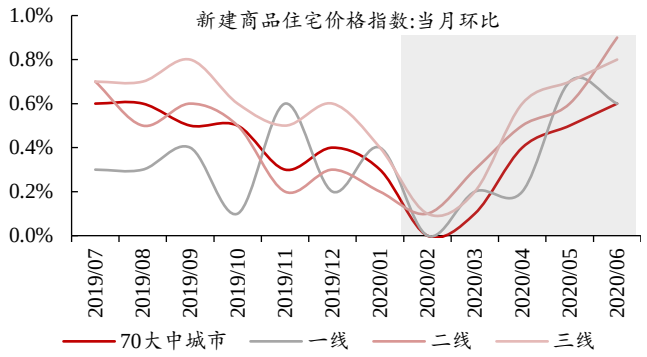
图 11：18-20 年初均为内房海外债发行高峰



数据来源：Wind，中达证券研究

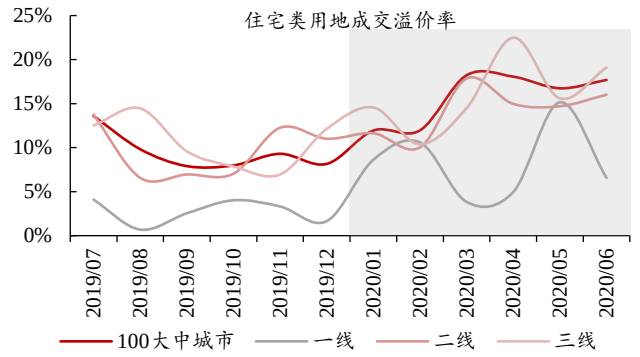
疫情影响有所弱化，土地热度快速回升。在 2019 年中的调控后，二三线城市带动 70 大中城市新建商品住宅价格指数环比增速持续下降，房价整体表现较为稳定。2020 年上半年，房地产市场虽在 2-3 月大幅受到疫情影响，但市场热度恢复较快，2020 年 1-6 月全国商品房销售金额同比仅下降 5.4 个百分点；70 大中城市新建商品住宅价格指数环比增速持续扩大，由 2020 年 2 月的 0%持续上升至 2020 年 6 月的 0.6%。土地市场方面，2020 年 4-6 月各线城市的宅地成交溢价率均出现了明显的提升，主要系畅旺的销售为开发商带来了一定的补库存需求，而较为宽松的流动性环境亦使市场对行业销售形成了较为乐观的预期。

图 12：2020 年上半年各线新房价格环比增速持续提升



数据来源：Wind，国家统计局，中达证券研究

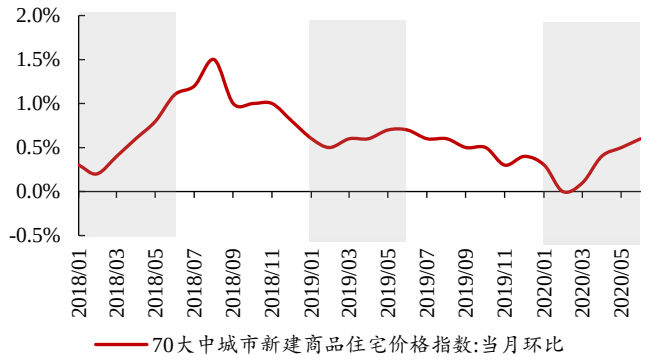
图 13：2020 年上半年各线宅地成交溢价率明显上行



数据来源：Wind，中达证券研究

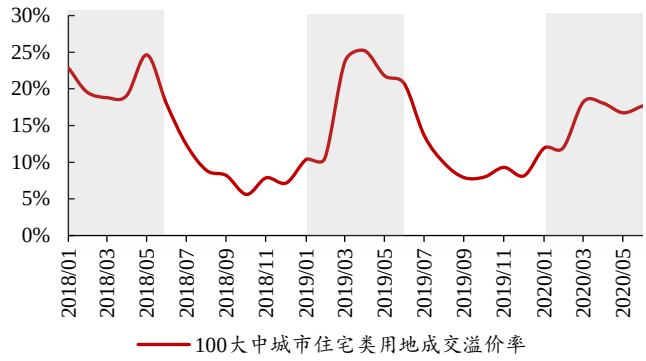
近三年上半年新房价格及宅地成交溢价率呈现相似趋势。与 2018 年及 2019 年上半年较为类似，2020 年上半年，70 大中城市新建商品住房价格指数环比增速逐渐扩大、百城宅地成交溢价率达到较高水平。

图 14：18-20 上半年房价环比涨幅均逐渐扩大



数据来源：Wind，国家统计局，中达证券研究

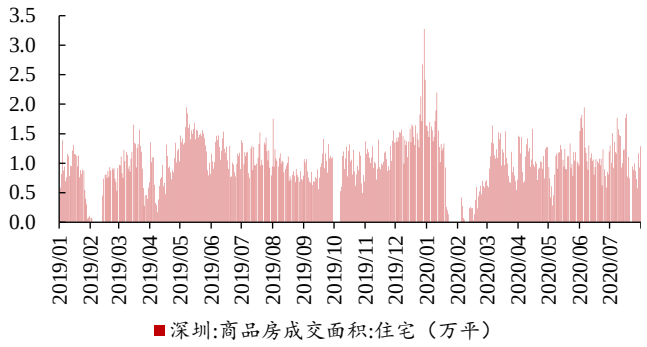
图 15：18-20 上半年宅地成交溢价率均处高位



数据来源：Wind，中达证券研究

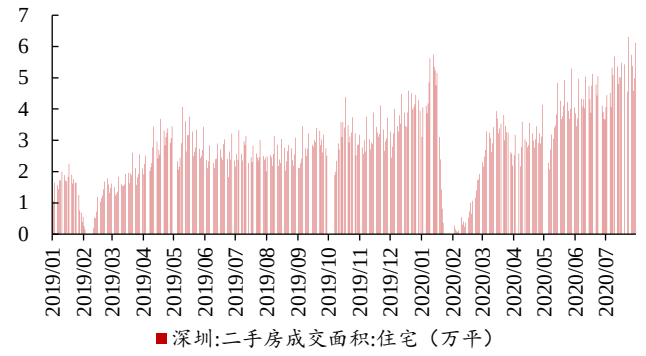
部分城市楼市及土地市场热度高企。按城市来看，部分城市楼市热度在疫情缓解后维持高位：深圳传出经营贷、喝茶费等现象，新房成交由于供给有限而未见大幅提升，而上半年二手房成交累计成交面积则同比上涨 46%；杭州、南京等地多次出现万人摇号及超低中签率楼盘，成交宅地均价及溢价率均有所上升，年内出现多幅高价地块。

图 16：深圳今年以来新房成交面积较为稳定



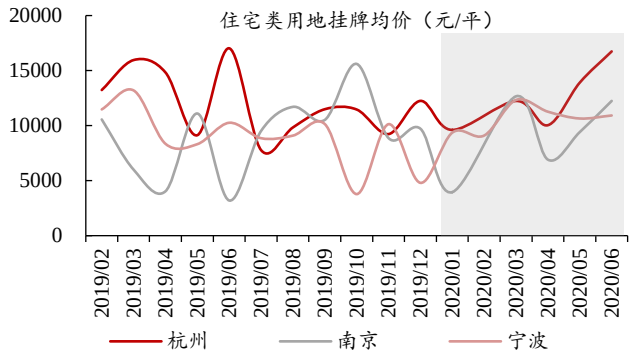
数据来源：Wind，中达证券研究

图 17：深圳今年以来二手房成交面积有所上升



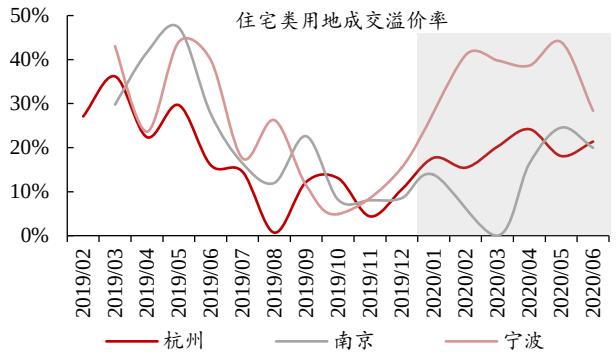
数据来源：Wind，中达证券研究

图 18：部分热门城市 2020 宅地挂牌均价稳中有升



数据来源：Wind，中达证券研究

图 19：部分热门城市 2020 宅地成交溢价率持续提升



数据来源：Wind，中达证券研究

1.3.2 下半年展望：政策基调维持稳定，城市分化料将加大

整体政策导向维持稳定，房住不炒基调延续。当前，国内经济增长的压力因全球疫情的影响或较 2019 年更甚。在此环境下，年内顶层对于房地产的政策表述并未大幅放松，而是保持了较强的定力。与此同时，2020 年上半年，房地产市场的热度则由于对政策放松的预期、国内流动性的边际宽松和对通货膨胀的恐慌情绪等因素而快速提升，根据前文的对比，2020 年上半年与 2018、2019 年上半年在新建商品住宅价格环比增速及宅地成交溢价率方面均存在一定共性。在此环境下，此次会议对行业的表述与年内其他表述差异不大，未出现明显的放松，亦未如 2018 及 2019 年 7 月般更为严厉。整体而言，在国内经济稳步复苏、货币政策趋向常态化的背景下，下半年行业政策基调料将继续维持稳定。

热点城市政策频出，城市分化料将加大。在整体基调维持稳定的环境下，部分城市的政策或仍表现分化。在此次会议之前，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等 10 个城市参加的房地产工作会议亦表明了顶层对热点城市一城一策的态度。7 月以来，多个热门城市已出台行业相关政策，在为过热的市场降温的同时，亦体现出对无房家庭的住房保障。另一方面，此次中央政治局会议亦提及推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新，在一定程度上对各城市群重点城市的经济带动作用提出了要求。各城市的政策态度或将在经济发展和房地产市场平稳发展的平衡中出现一定分化。

表 2：7 月多个热点城市出台房地产相关政策，市场降温与保障刚需并行

时间	城市	政策概述
2020-07-02	杭州	以高层次人才家庭优先购房方式购买的新建商品住房，自房屋网签之日起 5 年内不得上市交易。
2020-07-02	东莞	加快在建商品住房入市销售、加强商品住房销售价格指导、加强商品住房项目销售监管等。
2020-07-15	深圳	调整商品住房限购年限、完善差别化住房信贷措施、细化普通住房标准、发挥税收调控作用、加强热点楼盘销售管理、推行房屋抵押合同网签管理、加大二手住房交易信息公开力度等。
2020-07-22	长春	自 2020 年 8 月 1 日起，新增第二次申请住房公积金个人住房贷款的，贷款利率执行同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍。
2020-07-22	宁波	符合条件的“无房家庭”可在市六区优先认购 1 套商品住房，该套住房要求在取得不动产权属证书满 5 年后方可转让。
2020-07-23	南京	优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求，商品住宅项目向本市户籍无房家庭提供每批次不低于 30%比例的房源。夫妻离异的，任何一方自离异之日起 2 年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。严格执行“限房价、竞地价”出让模式，提高土地市场准入条件，建立热点区域住宅用地报名单位资格筛查机制。
2020-07-27	东莞	加大住宅用地和住房供应力度、调整商品住房限购政策、调整商品住房限转让年限等。
2020-07-28	南京	针对人才优先选房、支持刚需优先购房等事宜，发布摇号、选房的具体细则。
2020-07-30	东莞	重点明确七类人才安居措施，在现有特色人才、新就业人才安居政策的基础上，增加顶尖人才、创新人才、高技能人才、研发人才和新入户人才的安居措施，覆盖高层次、基础型等各层次人才。

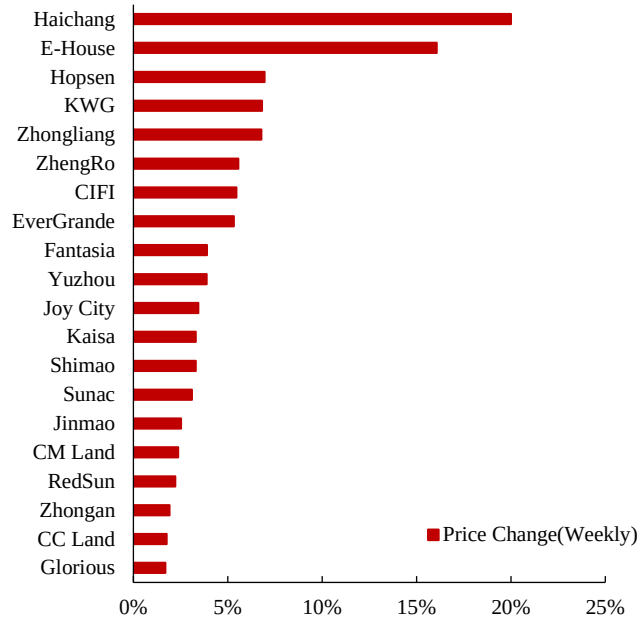
数据来源：政府网站，中达证券研究

2.行业表现

2.1 地产开发行业表现

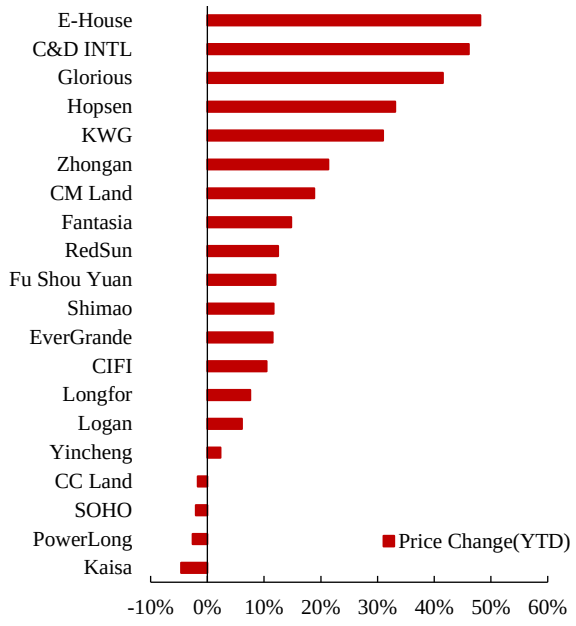
本周，海昌海洋公园、易居企业控股、合生创展集团涨幅居前。易居企业控股、建发国际集团、恒盛地产年初至今涨幅居前。

图 20：海昌海洋公园、易居企业控股、合生创展集团本周涨幅居前



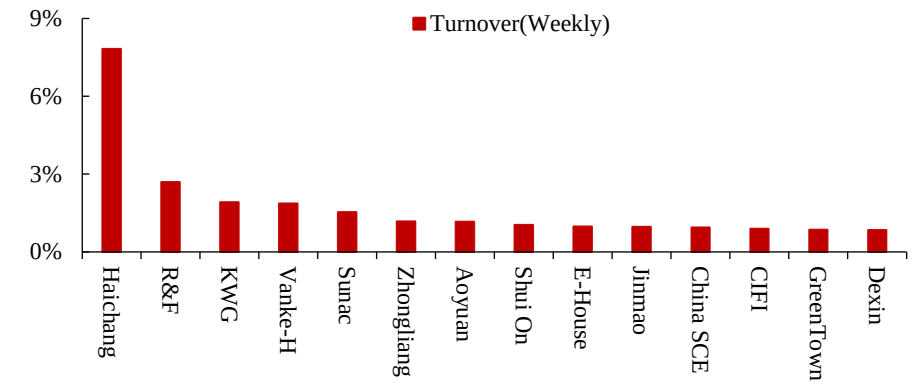
数据来源：Wind，中达证券研究

图 21：易居企业控股、建发国际集团、恒盛地产年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 22：海昌海洋公园、富力地产、合景泰富集团本周换手率居前

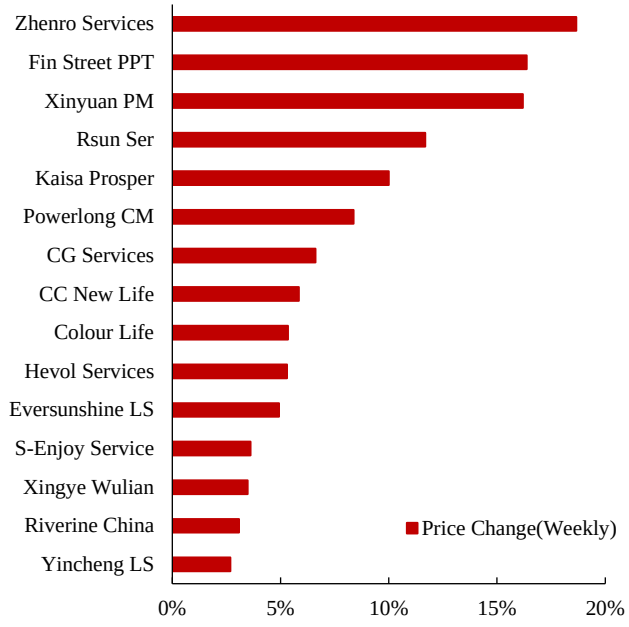


数据来源：Wind，中达证券研究

2.2 物业管理行业表现

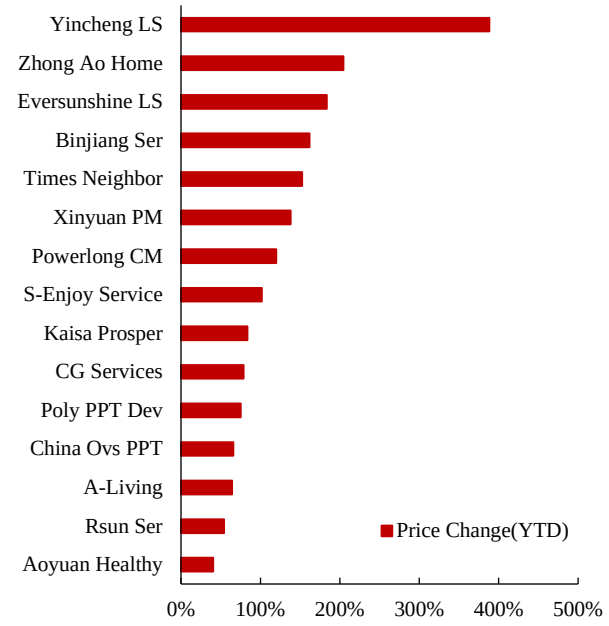
本周，正荣服务、金融街物业、鑫苑服务涨幅居前。银城生活服务、中奥到家、永升生活服务年初至今涨幅居前。

图 23：正荣服务、金融街物业、鑫苑服务本周涨幅居前



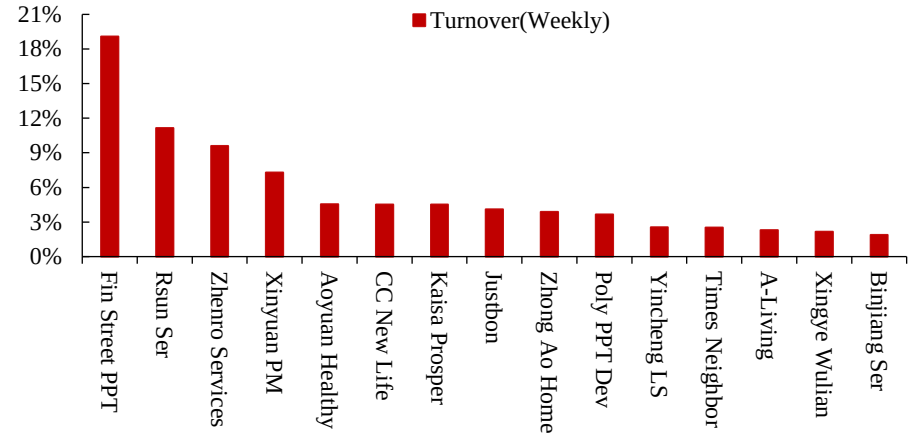
数据来源：Wind，中达证券研究

图 24：银城生活服务、中奥到家、永升生活服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 25：金融街物业、弘阳服务、正荣服务本周换手率居前



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 3：主要城市交易量情况，本周新房成交环比略降

	过去 7 日			过去 30 日			本月截至 7-31			本年截至 7-31	
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	184,400	33%	9%	651	4%	0%	669	4%	-2%	3,302	-23%
上海	323,900	-10%	29%	1,247	-2%	13%	1,278	-2%	12%	6,483	-20%
广州	291,531	27%	26%	949	-10%	29%	984	-8%	31%	4,553	-14%
深圳	65,683	47%	-17%	325	-3%	-4%	338	-3%	-4%	1,998	-3%
一线城市	**865,514**	**12%**	**18%**	**3,171**	**-3%**	**12%**	**3,268**	**-3%**	**12%**	**16,336**	**-17%**
二线城市	**2,530,898**	**-9%**	**4%**	**12,754**	**-3%**	**15%**	**13,169**	**-3%**	**14%**	**63,304**	**-5%**
三线城市	**2,277,231**	**-4%**	**-12%**	**10,163**	**-22%**	**-2%**	**10,592**	**-21%**	**-2%**	**58,850**	**-13%**
北京	184,400	33%	9%	651	4%	0%	669	4%	-2%	3,302	-23%
青岛	403,759	**3%**	**39%**	1,607	**-5%**	**28%**	1,664	**-3%**	**28%**	8,138	**7%**
东营	158,983	**35%**	**349%**	490	**-24%**	**230%**	505	**-25%**	**225%**	2,269	**127%**
环渤海	**747,142**	**15%**	**51%**	**2,748**	**-7%**	**34%**	**2,838**	**-6%**	**33%**	**13,709**	**6%**
上海	323,900	-10%	29%	1,247	-2%	13%	1,278	-2%	12%	6,483	-20%
南京	155,312	-21%	16%	1,016	38%	13%	1,075	22%	15%	5,183	**24%**
杭州	82,386	**-22%**	**-42%**	841	**-29%**	**19%**	864	**-32%**	**17%**	5,063	**17%**
苏州	178,157	22%	19%	764	**-64%**	-8%	799	**-63%**	-8%	6,603	11%
无锡	175,500	5%	-33%	630	22%	-3%	630	22%	-3%	3,125	-23%
扬州	12,624	-85%	44%	282	19%	66%	290	19%	66%	1,238	-12%
江阴	0	**-100%**	**-100%**	172	-55%	**-43%**	180	-54%	**-41%**	1,505	-14%
温州	226,726	**42%**	**-16%**	861	**-61%**	**-26%**	902	**-60%**	**-25%**	6,667	**-9%**
金华	50,849	-7%	17%	376	41%	**116%**	395	41%	**119%**	1,318	16%
常州	71,620	**-13%**	**-31%**	308	**-20%**	**-25%**	324	**-17%**	**-29%**	1,732	**-49%**
淮安	86,072	**4%**	**-16%**	398	**-22%**	**-2%**	416	**-20%**	**-3%**	2,461	**-15%**
连云港	129,153	**-12%**	**-6%**	690	**13%**	**22%**	718	**13%**	**20%**	3,447	**-1%**
绍兴	14,605	**-45%**	**-80%**	250	**-16%**	**28%**	260	**-16%**	**28%**	1,395	**-2%**
镇江	38,430	**-37%**	**-80%**	441	**-29%**	**-28%**	472	**-25%**	**-25%**	3,153	**-29%**
嘉兴	54,504	**-24%**	**-27%**	359	**-32%**	**-3%**	378	**-31%**	**-3%**	1,658	**-1%**
芜湖	60,455	**23%**	**-19%**	216	**2%**	**-19%**	231	**6%**	**-17%**	1,065	**-3%**
盐城	73,150	**6%**	**-8%**	155	**-21%**	**-57%**	155	**-29%**	**-57%**	1,801	**-15%**
舟山	23,502	**-36%**	**-18%**	117	**-22%**	**23%**	121	**-23%**	**22%**	763	**9%**
池州	20,462	**9%**	**-51%**	76	**-1%**	**-36%**	82	**0%**	**-36%**	494	**-37%**
宁波	118,160	-19%	-37%	976	7%	54%	1,034	9%	58%	4,204	-6%
长三角	**1,895,566**	**-10%**	**-22%**	**10,175**	**-24%**	**1%**	**10,605**	**-24%**	**2%**	**59,358**	**-8%**
广州	291,531	27%	26%	949	-10%	29%	984	-8%	31%	4,553	-14%
深圳	65,683	**47%**	-17%	325	-3%	-4%	338	-3%	-4%	1,998	-3%
福州	64,125	38%	23%	246	**114%**	17%	247	**103%**	12%	1,140	-25%
东莞	255,849	26%	**105%**	796	-5%	62%	814	-4%	62%	3,294	15%
泉州	58,176	**-46%**	**-18%**	311	**2%**	**-11%**	316	**-1%**	**-13%**	1,375	**-34%**
莆田	21,958	**-20%**	**-59%**	112	**-40%**	**-56%**	117	**-40%**	**-58%**	878	**-30%**
惠州	70,686	12%	14%	275	-33%	8%	283	-32%	6%	1,421	-7%
韶关	35,106	14%	29%	158	-2%	32%	161	-2%	30%	965	10%
佛山	318,886	**29%**	**7%**	1,079	**-24%**	**-9%**	1,156	**-19%**	**-6%**	6,465	**-22%**
江门	32,564	**-35%**	**-29%**	133	**-5%**	**-21%**	136	**-5%**	**-21%**	713	**16%**
肇庆	51,186	**-9%**	**-4%**	238	**-1%**	**26%**	245	**-2%**	**25%**	1,278	**7%**
珠三角及南部其它城市	**1,265,750**	**14%**	**15%**	**4,623**	**-11%**	**8%**	**4,797**	**-10%**	**8%**	**24,078**	**-13%**

长春	228,728	15%	7%	866	-2%	-7%	893	-2%	-7%	4,362	-26%
泰安	44,581	-18%	-27%	256	11%	0%	265	10%	-3%	1,187	-18%
北部	**273,309**	**8%**	**-1%**	**1,122**	**1%**	**-5%**	**1,157**	**1%**	**-6%**	**5,549**	**-25%**
武汉	530,885	-6%	-8%	2,393	49%	-4%	2,482	54%	-3%	7,464	**-38%**
岳阳	60,304	-49%	62%	360	75%	106%	366	73%	106%	1,292	19%
赣州	190,276	-10%	-3%	764	8%	9%	792	9%	7%	4,471	-12%
中部	**781,465**	**-13%**	**-3%**	**3,517**	**40%**	**4%**	**3,640**	**43%**	**5%**	**13,227**	**-27%**
成都	308,587	-25%	3%	2,029	-4%	16%	2,075	-5%	11%	11,997	6%
柳州	143,646	**32%**	**13%**	418	**-51%**	**-5%**	431	**-50%**	**-4%**	3,479	**1%**
南宁	258,179	-34%	23%	1,456	15%	23%	1,486	14%	22%	7,094	-13%
西部	**710,412**	**-22%**	**11%**	**3,902**	**-8%**	**16%**	**3,992**	**-8%**	**13%**	**22,570**	**-1%**
总计	**5,673,644**	**-4%**	**-1%**	**26,088**	**-11%**	**7%**	**27,029**	**-11%**	**7%**	**138,491**	**-10%**
上升城市数目		**19**	**19**		**15**	**23**		**15**	**21**		**14**
下降城市数目		**22**	**22**		**27**	**19**		**27**	**21**		**28**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/7/31

表 4：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 11.5 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	12,237	0%	37%	18.8	20.0	-6%	37%
上海	6,899	-2%	-11%	5.5	5.6	-1%	-22%
广州	8,316	4%	6%	8.8	8.2	7%	-18%
深圳	2,001	-3%	-17%	6.2	6.4	-4%	-14%
一线城市		**0%**	**4%**	**9.8**	**10.0**	**-1%**	**-4%**
杭州	3,554	4%	57%	4.2	3.2	31%	32%
南京	5,773	3%	56%	5.7	5.5	3%	38%
苏州	6,674	-1%	38%	8.7	4.1	114%	50%
福州	6,395	-1%	83%	26.0	32.5	-20%	56%
江阴	4,076	0%	1%	23.7	13.4	77%	77%
温州	11,057	3%	21%	12.8	6.1	111%	63%
泉州	7,215	1%	11%	23.2	23.3	-1%	24%
宁波	2,908	5%	8%	3.0	2.4	24%	-30%
东营	1,248	-1%	-17%	2.5	3.1	-17%	-75%
平均		**1%**	**21%**	**11.5**	**10.3**	**25%**	**17%**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/7/31；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

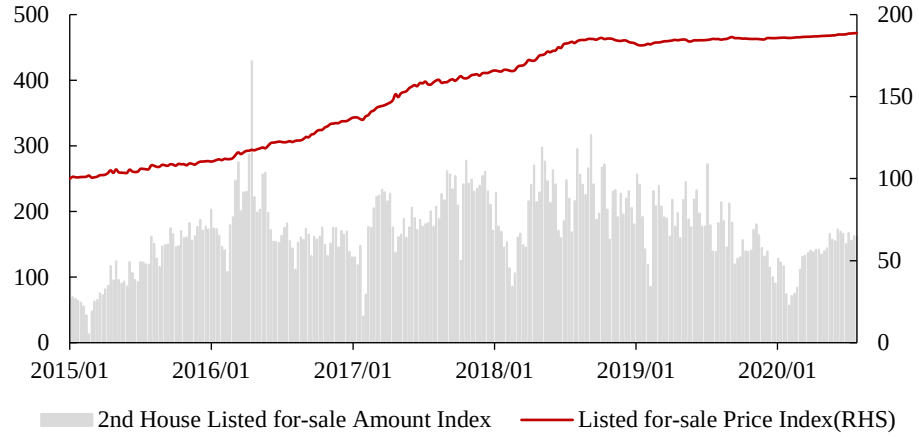
3.2 二手房成交及价格数据

表 5：主要城市二手房成交量情况，金华本年至今涨幅较大

	过去 7 日			过去 30 日			本月至今			本年至今	
城市	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	369,034	4%	32%	1,443	-6%	29%	1,489	-6%	29%	7,389	1%
深圳	267,953	64%	117%	1,019	13%	88%	1,056	12%	87%	4,795	53%
杭州	161,838	21%	31%	616	-4%	25%	643	-3%	28%	3,141	5%
南京	275,857	-1%	45%	1,208	31%	77%	1,255	30%	78%	5,328	43%
成都	76,740	-34%	-59%	472	-9%	-43%	494	-9%	-43%	2,960	-55%
青岛	130,528	-4%	39%	595	0%	37%	615	-1%	36%	2,917	13%
无锡	127,105	-22%	-18%	668	4%	1%	703	4%	2%	3,530	4%
苏州	140,848	-3%	-28%	627	9%	-38%	647	8%	-39%	3,249	-49%
厦门	87,334	-5%	14%	396	7%	22%	410	7%	23%	1,862	-24%
扬州	21,207	-15%	-14%	104	-7%	-7%	108	-7%	-8%	583	-9%
岳阳	16,789	-16%	-8%	76	-1%	-3%	80	0%	-2%	358	-17%
南宁	54,344	-22%	-49%	276	-17%	-48%	287	-21%	-49%	1,430	-12%
佛山	152,987	-9%	44%	704	17%	40%	731	18%	39%	3,037	-16%
金华	46,825	-36%	57%	309	61%	111%	322	12%	110%	1,496	75%
江门	17,000	-28%	-36%	96	14%	-2%	100	15%	-3%	440	-23%
总计	**1,946,389**	**-1%**	**12%**	**8,611**	**6%**	**14%**	**8,942**	**5%**	**14%**	**42,516**	**-8%**
上升城市数目		**3**	**8**		**8**	**9**		**8**	**9**		**7**
下降城市数目		**12**	**7**		**7**	**6**		**7**	**6**		**8**

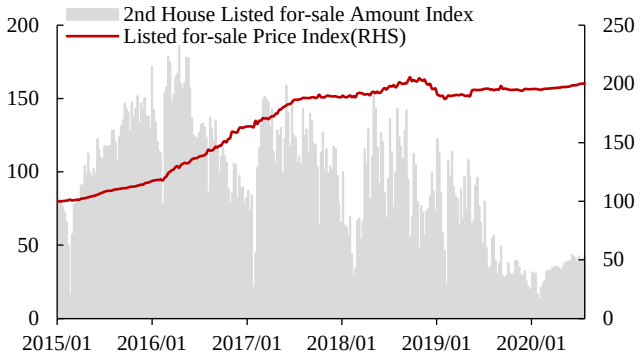
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/7/31

图 26：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



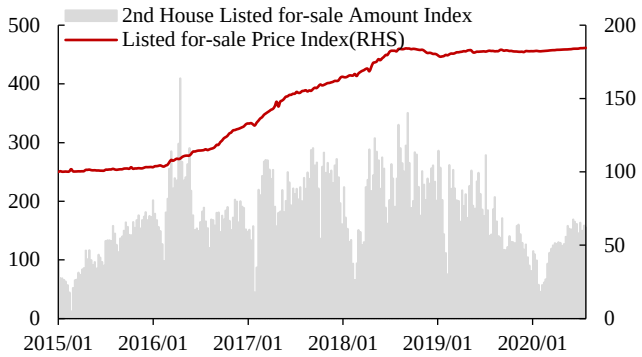
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/7/26

图 27：一线城市二手房价格指数稳中微升



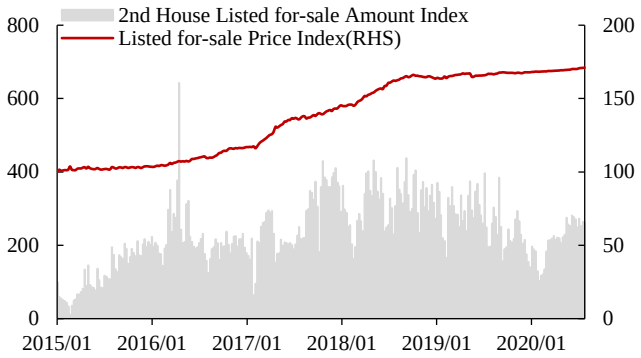
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/7/26

图 28：二线城市二手房价格指数略有提升



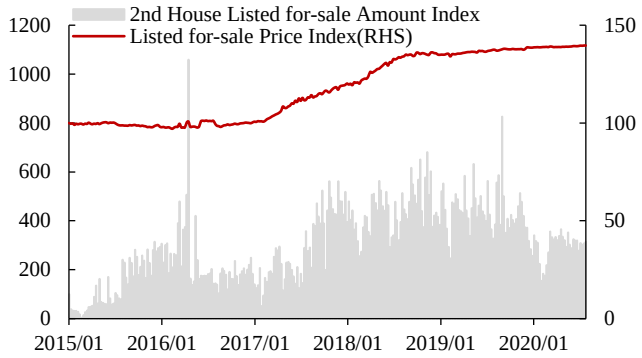
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/7/26

图 29：三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 2020/7/26

图 30：四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 2020/7/26

4.重要政策及动态

4.1 本周重要行业政策与新闻

表 6：本周要闻：中共中央政治局会议重申“房住不炒”定位；深圳停止新的商务公寓项目的规划审批和用地出让方案审批

日期	地区/部门	简述
2020-07-27	海口	安居型商品住房配售实行“一个家庭限购一次且限购一套”政策，符合条件的 3 类海口居民家庭和 7 类引进人才可申购一套。安居型商品住房以 100 平方米以下为主，最大不超过 120 平方米。
2020-07-27	东莞	加大住宅用地和住房供应力度、调整商品住房限购政策、调整商品住房限转让年限等。
2020-07-28	央行	要求各银行统计消费类联合贷款业务的相关信息，摸底线上消费贷款流入楼市情况。
2020-07-28	发改委	加快落实新型城镇化建设补短板强弱项工作，有序推进县城智慧化改造。
2020-07-28	住建部	要求大力发展装配式建筑，推动建立以标准部品为基础的专业化、规模化、信息化生产体系。
2020-07-28	长沙	将做好住房保障工作，建立健全多元供应体系，对低收入人群供应保障房，对“新市民”提供政策性租赁住房，更好满足刚需购房，适当引导改善性住房需求。
2020-07-28	南京	针对人才优先选房、支持刚需优先购房等事宜，发布摇号、选房的具体细则。
2020-07-28	十堰	调整城区商品房预售形象进度标准、调整预售监管资金比例和拨付节点、调整土地竞买保证金比例、分期缴纳土地出让金等。
2020-07-29	住建部	截至 6 月末，全国新开工改造城镇老旧小区占年度目标任务的 40.4%，较 5 月末提高了 21 个百分点；涉及居民占年度目标任务的 47.1%，较 5 月末提高了近 22 个百分点。
2020-07-29	住建部	与上海市政府签合作框架，聚焦城市治理体系、住房制度、城市建设体制机制等方面 14 项具体工作。
2020-07-29	财政部	地方政府专项债券坚持不安排土地储备项目、不安排产业项目、不安排房地产相关项目。
2020-07-29	广东	明确共有产权房由政府与承购人共同出资，承购人产权份额原则上不低于 50%，以及共有产权住房建筑面积不超过 120 平方米等；各地应将符合条件的人才、城镇稳定就业的外来务工人员、在粤工作和生活的港澳居民纳入共有产权住房的供应范围，每户家庭只能购买一套。
2020-07-30	中共中央政治局会议	要以新型城镇化带动投资和消费需求，推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新；要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
2020-07-30	东莞	暂停各单位和个人在滨海湾新区范围内新建、改建和扩建任何建（构）筑物行为，包括已在虎门镇、长安镇取得相关批准文书及报备的项目。
2020-07-30	东莞	重点明确七类人才安居措施，在现有特色人才、新就业人才安居政策的基础上，增加顶尖人才、创新人才、高技能人才、研发人才和新入户人才的安居措施，覆盖高层次、基础型等各层次人才。

2020-07-31	湖南	在长沙市、株洲市、湘潭市和郴州市四个地区先行全面开展“交房即交证”改革试点，湖南省内的其他十个市州根据实际情况选择有条件的 1-2 个县市区开展试点。
2020-07-31	深圳	在全市范围（含深汕特别合作区）停止新的商务公寓项目的规划审批和用地出让方案审批。对于已批规划尚未签订合同（不含招拍挂出让情形）的商务公寓项目，在满足学校等公共配套要求、开发企业自愿的基础上，鼓励转为可售型人才住房。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究

4.2 本周重点公司中期业绩快报/预告

表 7：本周重点公司中期业绩快报/预告

公司	代码	营业收入		归母净利润	
		（亿元）	同比	（亿元）	同比
地产开发					
陆家嘴	600663.SH	66.3	-19.1%	16.8	-18.0%
物业管理					**同比增幅下限**
正荣服务	6958.HK	-	-	-	90.0%
宝龙商业	9909.HK	-	-	-	50.0%
佳兆业美好	2168.HK	-	-	-	30.0%

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

4.3 本周重点公司公布销售情况

表 8：本周重点公司公布销售情况

公司	代码	1-6月累计销售金额		1-6月累计销售面积	
		（亿元）	同比	（万平）	同比
蓝光发展	600466.SH	380.6	-18.2%	417.7	-18.9%
大悦城地产	0207.HK	68.4	302.6%	20.2	107.4%
陆家嘴	600663.SH	3.1	-49.7%	1.2	0.0%

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

4.4 本周重点公司新闻及公告

表 9：本周公司动态：泰禾集团拟出售 19.9%股份予万科；中国恒大拟分拆物业管理服务及相关增值服务业务于香港联交所独立上市

日期	对象	简述
2020-07-27	绿地控股	公司股东上海地产（集团）有限公司及上海城投（集团）有限公司拟通过公开征集受让方方式转让所持有的公司股份，转让的股份比例合计不超过公司总股本的 17.5%。
2020-07-27	弘阳服务	全面行使超额配股权，共涉及 1500 万股额外新股份，发售价每股 4.15 港元。
2020-07-27	上海临港	发行 90 天 10 亿元 1.78%超短期融资券。
2020-07-28	陆家嘴	2020 年累计合同销售金额 3.1 亿元（-49.7%），累计销售面积 1.2 万平方米（同比持平）；累计租赁收入为 17.6 亿元（-9.0%）。2020 年 6 月，公司于上海获得房地产项目 1 个。
2020-07-28	当代置业	购买未偿还的 2021 年到期 7.95%优先票据。
2020-07-28	蓝光发展	1）2020 年 1-6 月，公司获得房地产项目 36 个。 2）拟将合计持有的成都迪康药业股份有限公司 100%的股权转让给汉商集团股份有限公司和汉商大健康产业有限公司。
2020-07-29	碧桂园	发行 2026 年到期 5 亿美元 4.2%优先票据和 2030 年到期 5 亿美元 4.8%优先票据。
2020-07-29	旭辉控股集团	发行 2025 年到期 2 亿美元 5.95%额外绿色优先票据。
2020-07-29	陆家嘴	以 49.1 亿元竞得上海市浦东新区前滩地区地块，土地面积约 2.6 万平方米。
2020-07-30	融信中国	发行 2024 年到期 2 亿美元 6.75%优先票据。
2020-07-30	融创中国	发行 2024 年到期 5 亿美元 6.65%优先票据。
2020-07-30	大发地产	发行 2022 年到期 1.5 亿美元 12.375 厘优先票据。
2020-07-30	蓝光发展	发行 365 天 7 亿元 6.5%短期融资券。
2020-07-30	中南建设	拟参与竞拍成都轨道城市发展集团有限公司公开出让的成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司 66%股权，起拍总对价约 22.2 亿元。
2020-07-31	力高集团	发行 2022 年到期 2.2 亿美元 11.0%优先票据。
2020-07-31	滨江集团	以 107.4 亿元竞得杭州市下城区地块，出让土地面积约 10.7 万平方米。
2020-07-31	泰禾集团	泰禾投资拟以每股 4.9 元将其持有公司的 19.9%股份转让给海南万益。
2020-07-31	中国恒大	拟分拆物业管理服务及相关增值服务业务于香港联交所独立上市。

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。