内地房地产周度观察

如何看待落户放宽后的房地产机会？

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

事件评论：

城市落户逐步放宽，带动区域经济发展。2012 年，在产业结构调整和经济发展趋势下，中央经济工作会议首次将城镇化列入下年经济发展主要任务。2014 年，中央首次发布新型城镇化规划文件，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，户籍制度改革助力推进新型城镇化建设。2018 年以来，中央层面持续放宽落户政策。当前，在经济增长存在一定压力的环境下，此次放宽落户将促进人才向 I 型大型城市及超大特大核心城市流动，进一步发挥重点城市对区域经济发展的带动作用，对整体经济增长提供支撑。

核心城市发展可期，户籍人口占比较小城市或将较大程度受益于落户条件的放宽。截至 2018 年末，特大、超大城市共 15 座，多为发达都市圈核心城市；I 型大城市共 13 座，多为省会及强二线城市；II 型大城市共 66 座，包含较多都市圈卫星城市。从当前城市发展及政策导向看，重点城市将继续发挥在都市圈或省内的引领作用，承接核心城市外溢产业的都市圈卫星城市亦将迎来发展良机。另一方面，受限于人口管控和落户限制，部分城市的户籍人口数量远小于常住人口数量，落户政策放开后，户籍人口与常住人口之比较低的城市或将迎来户籍人口的较大提升。

城市布局优质、产品聚焦刚需刚改的房企有望受益于此次落户政策的放宽。区域方面，重点都市圈的核心城市及承接其产业的卫星城市或将在落户政策放宽的条件下实现更多的人口流入。产品方面，常住人口向户籍人口转化带来的住房需求多为刚需及刚改，同时，在房住不炒的大框架下，合理的刚性购房需求是房地产市场健康发展的重要推手。因此，在都市圈重点城市有所布局、聚焦刚需刚改产品的房企有望在落户放宽的政策中持续受益。

数据要点：

截至 4 月 10 日，本周 44 个主要城市新房成交面积环比下降 20%，2020 年累计成交面积同比下降 31%。

截至 4 月 10 日，本周 13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 0.02%；平均去化周期 16.7 个月，环比下降 3%。

截至 4 月 10 日，本周 15 个主要城市二手房交易建面环比下降 13%，2020 年累计交易面积同比下降 26%。

投资建议：

本周，央行调降超额准备金利率并进行年内第二次定向降准，3 月末 M2 增速自 2017 年 4 月以来第一次重回两位数，货币政策的支持使全社会流动性在疫情防控压力下保持合理充裕。另一方面，国务院发布文件提出将深化土地、劳动力、资本技术和数据等要素市场化配置改革，发改委发布文件再次提出放宽落户，均将对重点城市的经济发展、人口流动及房地产市场需求提供支持。行业基本面有望在流动性合理充裕和人口流动加速的双重支持下保持平稳发展。维持行业“强于大市”评级。

1. 如何看待落户放宽后的房地产机会？

1.1 城市落户逐步放宽，新型城镇化持续推进

2012 年，在产业结构调整和经济发展趋势下，中央经济工作会议首次将城镇化列入下年经济发展主要任务。随着我国社会生产力的发展、科学技术的进步和产业结构的调整，劳动力逐渐从第一产业向第二第三产业转移，城市基础设施建设和区域经济发展的需求与日俱增；同时，区域经济水平的提高亦将对城市的发展产生积极作用，城镇化的成功推进将与整体经济发展形成正向循环。2012 年 12 月，中央经济工作会议首次将积极稳妥推进城镇化、着力提高城镇化质量列入下年经济工作的主要任务，提出城镇化是我国现代化建设的历史任务，也是扩大内需的最大潜力所在。

2014 年，中央首次发布新型城镇化规划文件，户籍制度改革助力推进新型城镇化建设。 2014 年，国务院印发《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》、《关于进一步推进户籍制度改革的意见》等文件，提出以人的城镇化为核心，合理引导人口流动，实施差别化落户制度，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。2016 年，国务院发布《推动 1 亿非户籍人口在城市落户方案》，提出户籍人口城镇化率年均提高 1 个百分点以上，年均转户 1300 万人以上；到 2020 年，全国户籍人口城镇化率提高到 45%，各地区户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距比 2013 年缩小 2 个百分点以上。新型城镇化纳入顶层规划，户籍制度改革则为新型城镇化的推进提供了重要路径，政策框架及落实方案逐步完善。

近年，大城市落户限制持续放宽，带动区域经济发展。2018 年以来，中央层面持续放宽落户政策。2018 年，发改委提出全面放宽城市落户，2019 年进一步细化要求，发改委提出城区常住人口 100 万-300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制、国务院提出全面放宽城区常住人口 300 万-500 万的大城市落户条件。2020 年 4 月，国务院再次放宽落户政策，提出推动超大、特大城市调整完善积分落户政策，放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制；发改委提出鼓励有条件的 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。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，助力以人的城镇化为核心的新型城镇化稳步推进。当前，国内疫情使一季度经济活动有所停滞，外围疫情不确定性仍存，经济增长存在一定压力，此时放宽超大、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，对整体经济增长提供支撑。

表 1：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
城市落户条件	·中小城市和建制镇：**要全面放开落户限制** ·II型大城市：不得实行积分落户，有条件城市要进一步降低社保年限要求 ·I型大城市：实行积分落户的要大幅提高社保和居住年限的权重，鼓励取消年度落户数量限制 ·**超大特大城市：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	·**II型大城市：要全面取消落户限制** ·**I型大城市：要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制** ·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，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例	·督促城区常住人口 300 万以下城市全面取消落户限制 ·推动城区常住人口 300 万以上城市基本取消重点人群落户限制 ·**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 100 万以上 500 万以下的城市为大城市，其中 300 万以上 500 万以下的城市为 I 型大城市，100 万以上 300 万以下的城市为 II 型大城市；城区常住人口 500 万以上 1000 万以下的城市为特大城市；城区常住人口 1000 万以上的城市为超大城市。

1.2 本次落户放开利好哪些城市？

首次推动特大超大城市取消郊区新区落户限制，都市圈核心城市或迎来进一步发展。截至 2018 年末，超大城市共 6 座，包含上海、北京、重庆、广州、深圳和天津；特大城市共 9 座，多为长三角、珠三角、京津冀、成渝等发达都市圈的重点城市。落户限制的放宽将有利于上述城市的人才引入，发达都市圈的核心城市有望迎来进一步发展。

I 型大城市多为省会及强二线城市，全面取消落户限制将助力加速省内人口流动。截至 2018 年末，I 型大城市共 13 座，均为省会及强二线城市。近年来，各省的省内资源引入多集中于省会及省内其他强二线城市，良好的产业导入带动了省内劳动力向上述城市的流动。全面取消 I 型大城市的落户限制或将加快省内人口流动速度，I 型城市或将成为吸纳省内人口落户的重点地区。

II 型大城市数量较大，承接都市圈核心城市的产业外溢的城市有望迎来人口增长和经济发展。截至 2018 年末，II 型大城市共 66 座，数量较大且分布较为分散。随着都市圈的发展，部分产业由都市圈核心城市向外转移，人口亦将随着产业转移而产生流动。当前，顶层督促城区常住人口 300 万以下城市全面取消落户限制，承接此部分产业外溢的卫星城市或将迎来人口增长和经济发展。

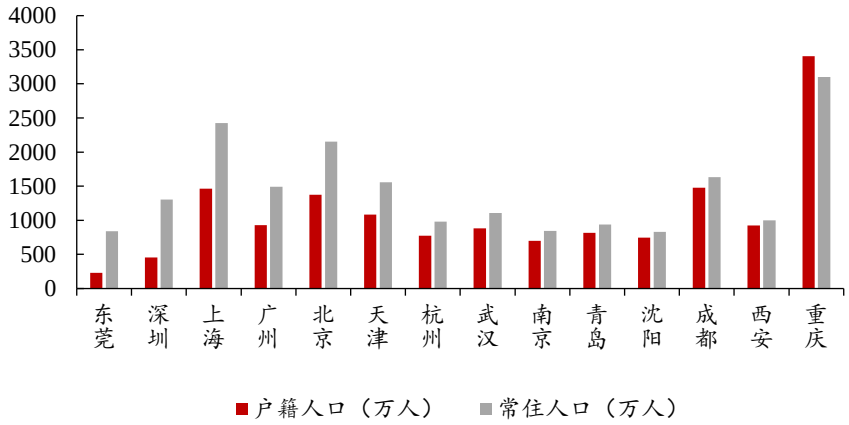
表 2：截至 2018 年末，超大特大城市共 15 座，I 型大城市共 13 座

城市类别	城市名称	城区人口（万人）	城区暂住人口（万人）	城区常住人口（万人）
超大城市	上海	2424		2424
	北京	1863		1863
	重庆	1151	357	1508
	广州	666	650	1315
	深圳	1303		1303
	天津	1297		1297
特大城市	武汉	604	314	918
	成都	722	116	838
	东莞	232	453	685
	南京	623	34	657
	杭州	386	264	650
	郑州	374	252	626
	西安	577	10	587
	沈阳	443	122	565
	青岛	406	107	513
I 型大城市	哈尔滨	421	65	486
	长春	362	94	456
	合肥	228	201	429
	济南	346	70	415
	昆明	396	2	398
	大连	339	42	381
	长沙	374		374
	太原	293	80	373
	宁波	198	171	369
	南宁	232	129	361
	苏州	277	80	357
	厦门	207	143	350
	福州	230	70	301
II 型大城市	贵阳	213	79	292
	乌鲁木齐	217	69	286
	石家庄	281	3	284
	南昌	250	33	282
	汕头	244	35	280
	珠海	84	194	278
	无锡	226	33	259
	兰州	193	53	246
	惠州	117	122	240

数据来源：《2018 城市建设年鉴》，中达证券研究；注：数据截至 2018 年，城区常住人口为城区人口与城区暂住人口之和；表中仅含部分 II 型大城市

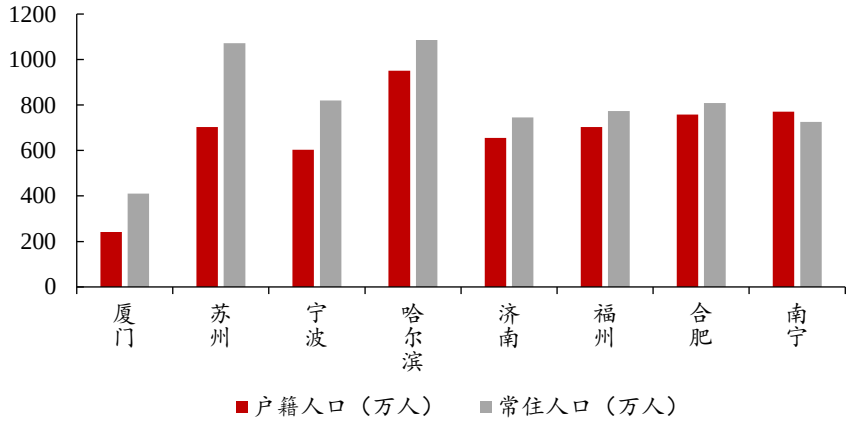
户籍人口与常住人口之比较低的城市将较大程度受益于落户条件的放宽。受限于人口管控和落户限制，部分城市的户籍人口数量远小于常住人口数量。落户政策放开后，此类城市的常住人口或将大量转化为户籍人口。东莞、深圳、上海等超大特大城市户籍人口占常住人口比例较小，厦门、苏州、宁波等 I 型大城市户籍人口占常住人口比例较小，乌鲁木齐、珠海、无锡等 II 型大城市户籍人口占常住人口比例较小。户籍人口与常住人口之比较低的城市或将在落户条件放宽后迎来户籍人口的较大提升。

图 1：超大特大城市中，东莞、深圳、上海户籍人口占常住人口比例较小



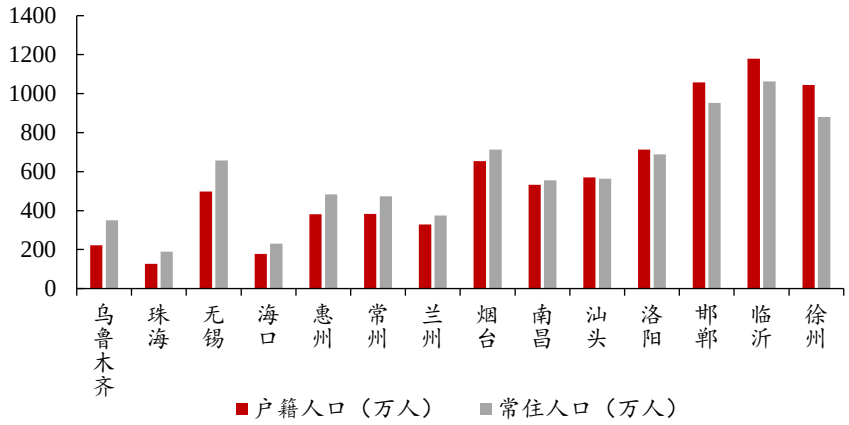
数据来源：国家统计局，地方统计局，公安部，中达证券研究；注：数据截至 2018 年末

图 2：I 型城市中，厦门、苏州、宁波户籍人口占常住人口比例较小



数据来源：国家统计局，地方统计局，公安部，中达证券研究；注：数据截至 2018 年末

图 3：II 型城市中，乌鲁木齐、珠海、无锡户籍人口占常住人口比例较小

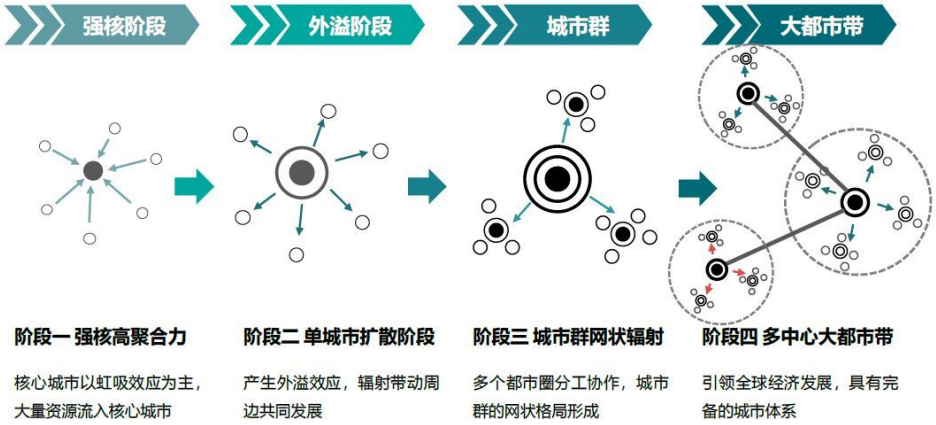


数据来源：国家统计局，地方统计局，公安部，中达证券研究；注：数据截至 2018 年末

1.3 如何看待落户放宽后的房地产机会？

区域方面，重点都市圈的核心城市及承接其产业的卫星城市房地产需求或将得到支撑。疫情之后，顶层并未由于大城市可能的资源紧张而改变城镇化建设的方向，近期探索推动长三角珠三角等城市群率先实现户籍准入年限同城化累计互认、成渝初步建立跨区域转移接续和互认互贷机制等相关政策已表明中央对都市圈发展的支持态度，此次放宽落户将促进人口等生产要素往大城市转移，仍然是对支持都市圈建设的延续。另一方面，都市圈城市在人口导入时也有明显分化，承接核心城市产业并发展较好的卫星城市方能产生更强的人口吸引力，如长三角的苏州、无锡、常州等的产业及人口流入表现优于同区域的扬州、淮安等，珠三角的东莞、佛山、珠海等表现优于同区域的江门、肇庆等。都市圈核心城市及承接其产业的卫星城市或将吸纳更多人口流入，相应区域的房地产需求或将得到支撑。

图 4：卫星城、大都市圈将是我国下一阶段城镇化发展方向



数据来源：中国指数研究院，中达证券研究

产品方面，刚需、刚改等合理住房需求持续得到支撑。放宽落户限制将使大量在大城市工作及生活的常住人口转化为户籍人口，此部分居民的购房门槛亦将随之降低；对上述居民而言，住房需求多集中于刚需及刚改等合理需求。另一方面，疫情期间各地出台的各项政策大多出于扶持刚需、刚改及房企经营的考虑，在三稳的行业基调下，落户条件的放宽亦是对前期政策的延续，将对刚需、刚改等合理需求提供支撑。

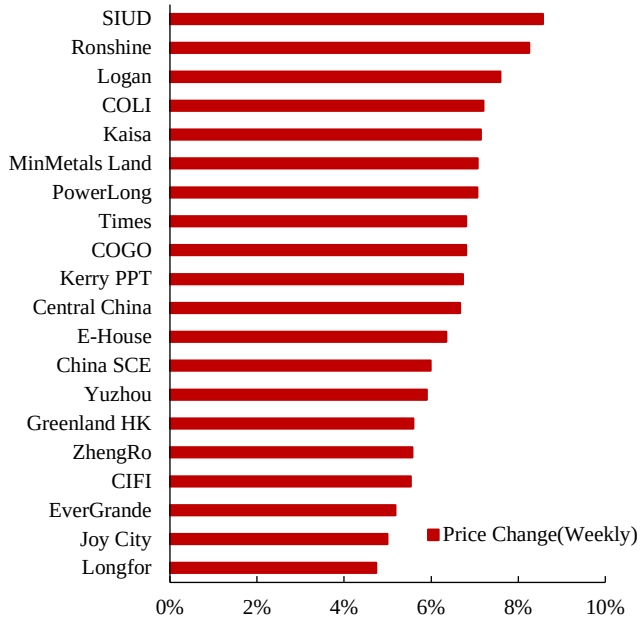
城市布局优质、产品聚焦刚需刚改的房企有望受益于此次落户政策的放宽。如前所述，重点都市圈的核心城市及承接其产业的卫星城市或将在落户政策放宽的条件下实现更多的人口流入；常住人口向户籍人口转化带来的住房需求多为刚需及刚改，同时，在房住不炒的大框架下，合理的刚性购房需求是房地产市场健康发展的重要推手。因此，在都市圈重点城市有所布局、聚焦刚需刚改产品的房企有望在落户放宽的政策中持续受益。

2.行业表现

2.1 地产开发行业表现

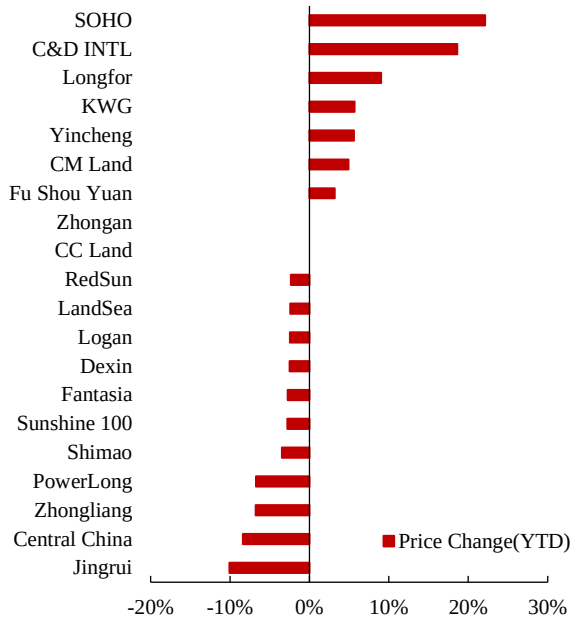
本周，上实城市开发、融信中国、龙光地产涨幅居前。SOHO 中国、建发国际集团、龙湖集团年初至今涨幅居前。

图 5：上实城市开发、融信中国、龙光地产本周涨幅居前



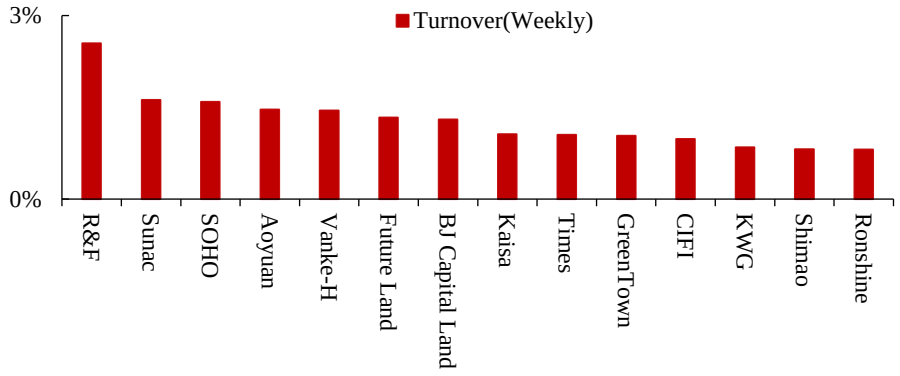
数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：SOHO 中国、建发国际集团、龙湖集团年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 7：富力地产、融创中国、SOHO 中国本周换手率居前

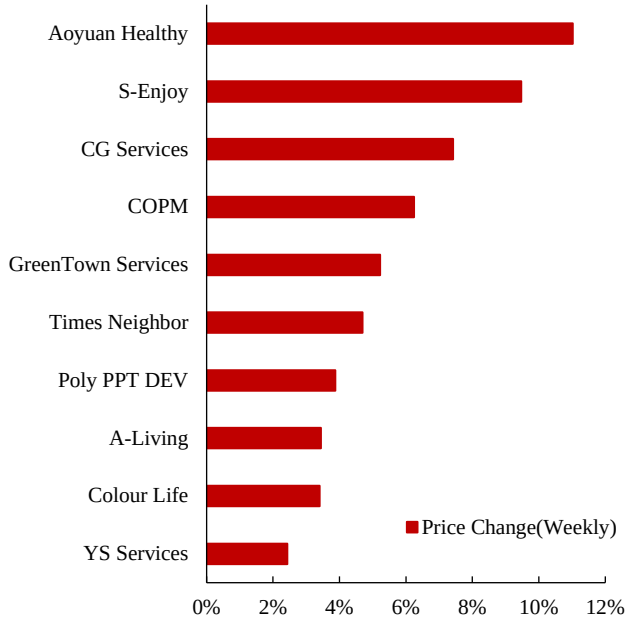


数据来源：Wind，中达证券研究

2.2 物业管理行业表现

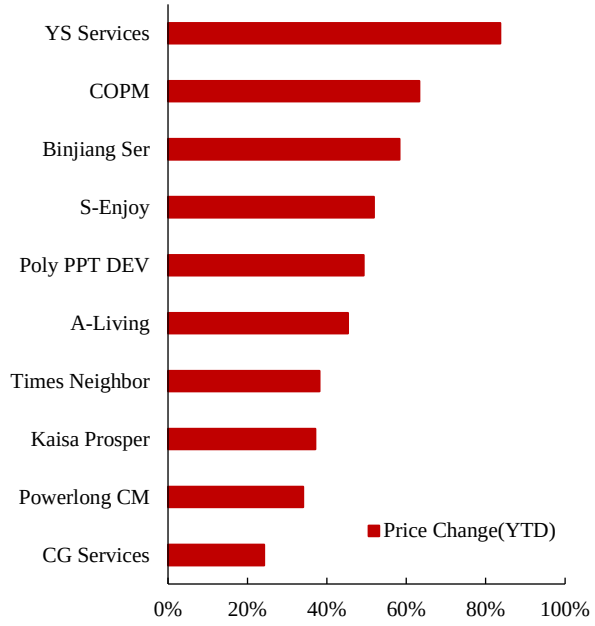
本周，奥园健康、新城悦服务、碧桂园服务涨幅居前。永升生活服务、中海物业、滨江服务年初至今涨幅居前。

图 8：奥园健康、新城悦服务、碧桂园服务本周涨幅居前



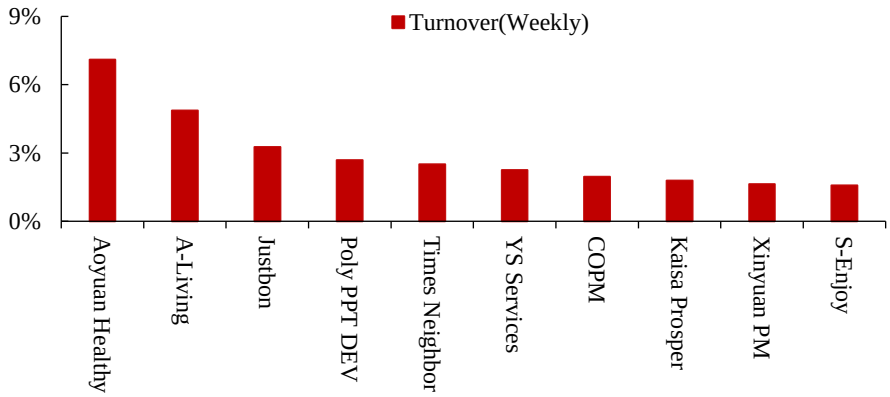
数据来源：Wind，中达证券研究

图 9：永升生活服务、中海物业、滨江服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 10：奥园健康、雅生活、蓝光嘉宝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，上周新房成交同比下降

	过去 7 日			过去 30 日			本月截至 4-10			本年截至 4-10	
城市 / 区域	平方米	环比	同比	千平	环比	同比	千平	环比	同比	千平	同比
北京	126,736	67%	2%	349	54%	-61%	156	153%	-9%	1,130	-34%
上海	173,700	-26%	-30%	792	121%	-38%	260	47%	-30%	1,948	-44%
广州	113,319	-45%	-19%	639	139%	-32%	162	32%	-25%	1,265	-40%
深圳	75,190	10%	138%	319	61%	21%	116	1%	82%	812	8%
一线城市	**488,944**	**-17%**	**-10%**	**2,100**	**100%**	**-37%**	**694**	**46%**	**-15%**	**5,155**	**-36%**
二线城市	**1,591,547**	**-14%**	**-19%**	**7,150**	**84%**	**-23%**	**2,458**	**20%**	**-16%**	**19,199**	**-26%**
三线城市	**1,511,928**	**-26%**	**-23%**	**7,560**	**122%**	**-23%**	**2,367**	**14%**	**-23%**	**17,471**	**-35%**
北京	126,736	67%	2%	349	54%	-61%	156	153%	-9%	1,130	-34%
青岛	244,507	-24%	-4%	1,231	183%	8%	342	51%	-5%	2,386	-16%
东营	76,170	-68%	72%	572	1029%	242%	161	392%	114%	727	109%
环渤海	**447,412**	**-30%**	**6%**	**2,152**	**202%**	**-2%**	**659**	**105%**	**9%**	**4,243**	**-14%**
上海	173,700	-26%	-30%	792	121%	-38%	260	47%	-30%	1,948	-44%
南京	215,924	-15%	37%	819	62%	21%	393	90%	56%	1,881	13%
杭州	127,979	-18%	14%	589	40%	-9%	204	-29%	26%	1,571	0%
苏州	169,068	-11%	-27%	668	19%	-18%	290	10%	-10%	1,890	-12%
无锡	99,700	20%	-29%	421	87%	-26%	100	15%	-29%	971	-33%
扬州	54,314	126%	50%	187	151%	17%	78	16%	36%	456	-22%
江阴	42,463	-15%	9%	174	129%	-13%	59	28%	-4%	479	-15%
温州	89,171	-33%	-55%	448	95%	-59%	148	2%	-54%	1,580	-47%
金华	44,370	11%	0%	150	187%	-39%	59	90%	-22%	293	-29%
常州	40,088	-35%	-50%	241	67%	-44%	66	-35%	-50%	643	-33%
淮安	57,875	-33%	-14%	314	72%	6%	108	11%	11%	880	-33%
连云港	100,297	-8%	-18%	455	111%	-4%	145	4%	-18%	1,106	-29%
绍兴	33,226	-32%	-12%	199	116%	-15%	46	7%	-30%	408	-27%
泰州	15,971	-34%	-37%	100	259%	19%	29	4%	-26%	183	-16%
镇江	101,070	-19%	0%	483	219%	-32%	151	41%	1%	992	-47%
淮南	33,759	-21%	45%	160	161%	30%	62	76%	42%	313	-35%
芜湖	23,425	-47%	-17%	157	91%	37%	47	-17%	16%	323	-5%
盐城	110,932	51%	166%	339	74%	16%	147	26%	94%	713	-18%
舟山	20,724	-52%	-14%	113	165%	-7%	36	71%	0%	225	-13%
池州	19,523	-24%	-52%	67	-4%	-46%	33	-16%	-45%	194	-39%
宁波	97,682	-36%	-43%	474	344%	-36%	171	169%	-20%	1,085	-27%
长三角	**1,671,260**	**-16%**	**-15%**	**7,348**	**90%**	**-22%**	**2,632**	**22%**	**-9%**	**18,133**	**-28%**
广州	113,319	-45%	-19%	639	139%	-32%	162	32%	-25%	1,265	-40%
深圳	75,190	10%	138%	319	61%	21%	116	1%	82%	812	8%

福州	24,149	-40%	-39%	181	-7%	-19%	39	-27%	-34%	517	-29%
东莞	79,644	-22%	26%	363	230%	-15%	115	102%	22%	769	-23%
泉州	21,806	-21%	-65%	127	63%	-61%	32	-26%	-73%	385	-63%
莆田	16,251	-69%	1%	132	31%	35%	27	-39%	9%	325	-25%
惠州	23,448	-26%	-63%	138	85%	-50%	40	1%	-54%	376	-39%
韶关	21,650	-21%	-4%	181	179%	69%	33	0%	2%	329	-6%
佛山	184,349	-37%	-33%	953	157%	-40%	290	60%	-32%	1,913	-42%
江门	13,964	-42%	-24%	91	163%	1%	21	-10%	-28%	181	3%
肇庆	30,435	-53%	-30%	187	226%	-11%	57	63%	-20%	404	48%
湛江	0	-	-100%	0	-100%	-100%	0	-	-100%	274	-24%
珠三角及南部其它城市	**604,206**	**-35%**	**-24%**	**3,310**	**108%**	**-29%**	**932**	**25%**	**-26%**	**7,550**	**-32%**
长春	139,463	-13%	-8%	689	159%	-20%	215	35%	-9%	1,446	-46%
吉林	0	-	-100%	0	-	-100%	0	-	-100%	0	-100%
泰安	31,061	-9%	-35%	133	226%	-34%	50	56%	-29%	309	-46%
北部	**170,525**	**-12%**	**-28%**	**822**	**168%**	**-37%**	**265**	**39%**	**-28%**	**1,755**	**-53%**
武汉	54,519	59%	-81%	89	-	-94%	80	-	-84%	1,438	-65%
岳阳	32,210	-25%	-35%	158	224%	-17%	53	111%	-30%	351	-25%
赣州	133,912	9%	-32%	614	27%	-9%	173	-50%	-39%	1,662	-27%
中部	**220,641**	**10%**	**-59%**	**861**	**62%**	**-64%**	**307**	**-18%**	**-65%**	**3,451**	**-50%**
成都	327,530	46%	-1%	1,400	35%	-11%	471	-24%	-13%	4,318	-18%
南宁	150,846	-49%	-15%	917	223%	-6%	253	40%	-8%	2,374	-38%
西部	**478,376**	**-8%**	**-6%**	**2,317**	**75%**	**-9%**	**724**	**-10%**	**-12%**	**6,693**	**-26%**
总计	**3,592,420**	**-20%**	**-20%**	**16,810**	**102%**	**-25%**	**5,519**	**20%**	**-19%**	**41,825**	**-31%**
上升城市数目		**9**	**13**		**39**	**13**		**30**	**14**		**5**
下降城市数目		**33**	**29**		**2**	**29**		**11**	**28**		**38**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/4/10

表 4: 主要城市新房库存与去化周期情况，去化周期环比下降

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	10,575	-2%	9%	30.3	39.7	-24%	178%
上海	7,505	1%	0%	9.5	10.0	-5%	61%
广州	7,634	-1%	-7%	11.9	12.3	-3%	37%
深圳	2,498	-3%	-26%	7.8	7.8	1%	-39%
一线城市		**-1%**	**-6%**	**14.9**	**17.4**	**-8%**	**59%**
杭州	3,146	1%	27%	5.3	4.9	8%	39%
南京	5,622	-2%	70%	6.9	8.1	-15%	40%
苏州	5,535	-1%	-3%	8.3	8.4	-1%	18%
福州	4,905	3%	61%	27.2	25.3	8%	100%
江阴	4,001	-1%	-10%	23.1	24.5	-6%	3%
温州	10,268	-1%	9%	22.9	22.5	2%	164%
泉州	6,988	0%	8%	54.9	50.2	9%	178%
宁波	2,685	3%	-11%	5.7	6.2	-8%	38%
东营	1,657	2%	17%	2.9	3.1	-7%	-66%
平均		**0.02%**	**11%**	**16.7**	**17.2**	**-3%**	**58%**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/4/10

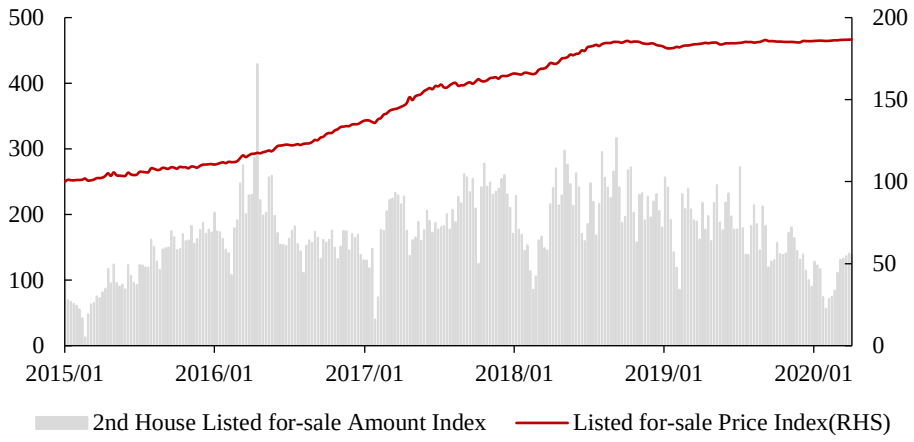
3.2 二手房成交及价格数据

表 5:主要城市二手房成交量情况，深圳本年至今涨幅较大

	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	环比	同比	千平	环比	同比	千平	同比
北京	183,531	-10%	-23%	804	65%	-41%	293	51%	-26%	2,089	-32%
深圳	111,303	-15%	21%	651	85%	51%	190	-13%	20%	1,656	62%
杭州	91,224	-27%	6%	423	320%	-4%	145	92%	12%	789	-24%
南京	151,586	-14%	33%	753	136%	48%	257	2%	12%	1,648	24%
成都	87,623	2%	-55%	343	152%	-68%	145	56%	-58%	1,084	-58%
青岛	85,675	0%	0%	358	120%	-13%	133	50%	-5%	849	-7%
无锡	112,979	-8%	22%	494	287%	12%	183	85%	17%	948	-7%
苏州	83,262	-20%	-57%	454	72%	-38%	147	-10%	-59%	1,208	-46%
厦门	52,597	10%	-44%	218	57%	-50%	82	12%	-48%	607	-41%
扬州	21,016	-24%	3%	93	492%	2%	37	156%	32%	171	-30%
岳阳	6,317	-45%	-53%	35	130%	-47%	15	68%	-35%	95	-43%
南宁	6,197	-84%	-79%	200	611%	-2%	20	-25%	-63%	412	-35%
佛山	59,398	-12%	-46%	291	71%	-48%	96	8%	-49%	832	-47%
金华	36,183	9%	-36%	139	208%	-17%	59	141%	-27%	315	20%
江门	14,647	2%	-26%	63	51%	-32%	23	20%	-32%	119	-51%
总计	**1,103,537**	**-13%**	**-24%**	**5,318**	**121%**	**-24%**	**1,823**	**27%**	**-26%**	**12,820**	**-26%**
上升城市数目		**4**	**6**		**15**	**4**		**12**	**5**		**3**
下降城市数目		**11**	**9**		**0**	**11**		**3**	**10**		**12**

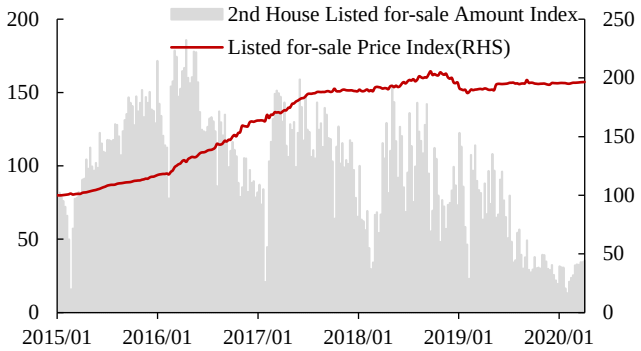
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/4/10

图 11：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



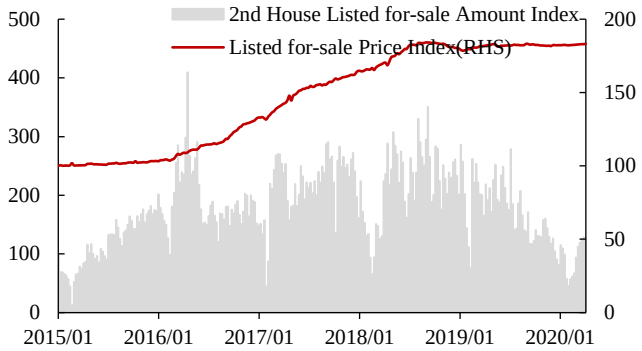
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/4/5

图 12：一线城市二手房价格指数近期保持稳定



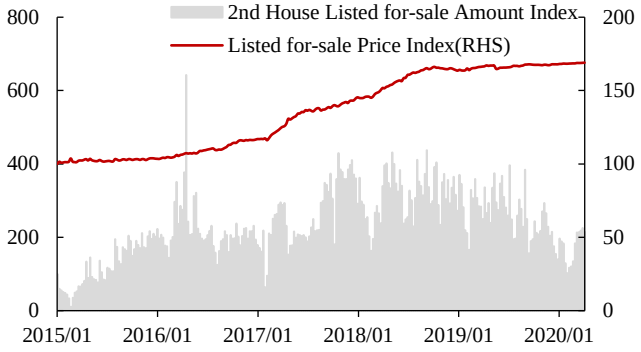
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/4/5

图 13：二线城市二手房价格指数保持稳定



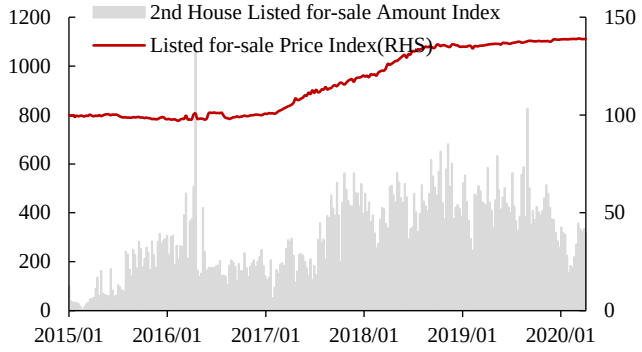
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/4/5

图 14：三线城市二手房价格指数近期保持稳定



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/4/5

图 15：四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 2020/4/5

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：国务院要求深化户籍制度改革，推动超大、特大城市调整完善积分落户政策，探索推动在长三角、珠三角等城市群率先实现户籍准入年限同城化累计互认等；发改委督促城区常住人口 300 万以下城市全面取消落户限制，全面推开农村集体经营性建设用地直接入市等

日期	对象	简述
2020-04-06	海南	2020 年至 2022 年，体育旅游示范效应要初步显现、品牌形象基本形成，初步建立具有海南特色的体育旅游管理体制机制、体育旅游规范标准，初步形成海南省特色体育旅游产品体系，加快推动体育旅游产品多元化发展；2023 年到 2025 年，完成国家体育旅游示范区创建。
2020-04-06	杭州	受新冠肺炎疫情影响对支付房租压力较大的无房职工，6 月 30 日前可按月提取本人住房公积金账户余额，提现额度按现有标准上浮 50%确定。
2020-04-06	沈阳	现有商品房预售监管项目沉淀的监管资金提前释放 10%，企业可在今年 6 月底前提取，新增项目继续执行原办法。
2020-04-06	深圳	住建局即日起开展打击房地产开发企业、中介机构收取价外费用违法行为的行动。
2020-04-07	沈阳	将出台全面取消人才落户限制、进一步放开落户政策等 7 条意见。
2020-04-07	广西	国务院发布关于同意设立广西百色重点开发开放试验区的批复，指出要努力将试验区建设成为我国与东盟高质量共建“一带一路”的重要平台、辐射带动周边经济发展的重要引擎、稳边安边兴边模范区、生态文明建设示范区，为构建全面开放新格局作出新的重要贡献。
2020-04-08	中共中央政治局会议	要加大复工复产政策落实力度，加强对困难行业和中小微企业扶持，着力扩大国内需求，加快推进投资项目建设，形成供需良性互动等。
2020-04-08	合肥	个人出租自有住房每平方米奖励从 12 元提高至 18 元；提供住房租赁居间服务的企业，当年累计备案面积达到 3000 平方米的，每平方米奖励从 1.2 元提高至 1.6 元。
2020-04-08	南京	放宽落户门槛、保障人才安居、拓宽就业渠道等 10 个方面，支持促进高校毕业生在宁就业创业：研究生及以上学历、45 周岁以下本科学历人员，凭学历证书即可落户；40 周岁以下大专学历人员，在宁就业参保半年即可落户等。
2020-04-09	国务院	要求深化户籍制度改革，推动超大、特大城市调整完善积分落户政策，探索推动在长三角、珠三角等城市群率先实现户籍准入年限同城化累计互认等。
2020-04-09	发改委	促进大中小城市和小城镇协调发展，推进城乡融合发展，实现 1 亿非户籍人口在城市落户目标和国家新型城镇化规划圆满收官；督促城区常住人口 300 万以下城市全面取消落户限制；全面推开农村集体经营性建设用地直接入市等。

2020-04-09	乌鲁木齐	为房地产开发企业释放超 16 亿元重点监管资金，进一步加大对房地产开发企业复工复产的支持帮扶力度，对 127 家开发企业、146 个项目，减收重点监管资金 1.91 亿元；对 99 家开发企业、113 个项目，拨付存量重点监管资金 14.56 亿元。
2020-04-09	黑龙江	将积极应对疫情对人民群众正常生产生活带来的影响，通过吸引人才安家置业、扩大公租房保障面、发展共有产权住房、优化住房公积金使用等多项举措，满足困难群体住房刚性需求。
2020-04-09	九江	要切实关注房地产市场风险和问题，特别关注因疫情导致的房地产交易下滑、商品房库存架构矛盾问题及房地产涉访涉稳问题。
2020-04-10	上海	保持土地市场交易平稳有序、加快经营性用地出让节奏、加快推进城市更新等。

数据来源：Wind，互联网，中达证券研究

4.2 本周公布重点公司 3 月销售情况

表 7：本周公布重点公司 3 月销售情况：保利地产 2020 年前 3 月累计销售金额 710.2 亿元（-35.2%）；融创中国 2020 年前 3 月累计销售金额 617.6 亿元（-22.7%）

公司	1-3月累计销售金额		1-3月累计销售面积		3月销售金额		3月销售面积	
	（亿元）	同比	（万平）	同比	（亿元）	同比	（万平）	同比
保利地产	710.2	-35.2%	490.2	-30.0%	273.7	-35.9%	201.4	-28.9%
融创中国	617.6	-22.7%	453.4	-16.4%	309.2	-17.9%	228.7	-12.6%
中国海外发展	597.2	-11.7%	330.6	-10.6%	267.7	7.0%	149.6	11.8%
龙湖集团	381.6	-14.2%	224.8	-20.8%	210.5	7.6%	120.8	-0.1%
新城控股	309.8	-33.7%	285.8	-31.2%	142.6	-38.2%	136.7	-30.5%
阳光城	283.3	-16.8%	267.0	3.4%	-	-	-	-
金地集团	282.1	-16.6%	127.5	-21.1%	129.7	-20.2%	53.0	-35.7%
中国金茂	260.5	-8.0%	156.7	25.2%	130.5	30.0%	78.6	70.1%
旭辉控股集团	224.0	-34.9%	138.9	-28.3%	101.0	-47.0%	62.5	-39.3%
中梁控股	187.0	-	158.4	-	82.0	-	63.7	-
绿城中国	170.0	-6.1%	68.0	19.3%	104.0	5.1%	35.0	-5.4%
远洋集团	155.2	-29.7%	76.9	-21.9%	90.0	-18.3%	45.9	1.9%
合景泰富集团	130.4	-15.7%	78.4	-13.6%	61.7	-2.2%	39.3	8.3%
中骏集团控股	129.3	-17.7%	89.9	-29.2%	60.2	-10.6%	43.1	-24.2%
首开股份	125.9	22.6%	42.8	2.8%	51.9	-10.9%	20.9	-8.5%
禹洲地产	103.6	-5.8%	66.5	-10.4%	57.2	11.7%	37.0	6.2%
宝龙地产	80.2	-24.9%	52.1	-26.5%	32.0	-30.9%	21.5	-29.5%
弘阳地产	59.4	-36.1%	43.8	-39.2%	27.8	-44.4%	20.1	-45.6%
德信中国	53.6	-	27.6	-	33.8	-	16.9	-
保利置业集团	53.0	-26.4%	26.1	-34.8%	21.0	-27.6%	12.7	-26.6%
花样年控股	45.0	-8.8%	39.7	-8.6%	21.0	9.5%	19.3	26.9%
绿地香港	37.3	-76.2%	32.5	-30.8%	8.3	-93.8%	8.5	-69.5%
世茂股份	35.0	-32.7%	14.0	-39.1%	-	-	-	-
大发地产	30.3	-	19.4	-	-	-	-	-
合生创展集团	30.3	-25.7%	26.4	-10.1%	17.6	-33.5%	-	-
瑞安房地产	20.4	138.2%	2.7	-41.2%	-	-	-	-
阳光100中国	7.2	-47.3%	6.5	-45.6%	3.6	-22.2%	3.1	-25.9%

数据来源：公司公告，中达证券研究

4.3 本周重点公司新闻及公告

表 8：本周公司动态：阳光城拟进行总额不超过 260 亿元债券融资；中国奥园拟以约 11.6 亿元购买京汉实业投资集团股份有限公司约 29.99%股权

日期	对象	简述
2020-04-06	龙湖集团	截至 4 月 2 日，公司主要股东 Charm Talent International Limited 增持公司股份 100 万股，增持后其持股比例约 43.95%。
2020-04-07	荣盛发展	公司发布年度公告，2019 年收入约 709.1 亿元（+25.8%），股东应占利润约 91.2 亿元（+20.6%）。
2020-04-07	城建发展	成功发行 10 亿元 2.45%超短期融资券，期限为 270 天。
2020-04-07	中国海外发展	2020 年 3 月，公司收购佛山南海购物中心 1 个，交易价约 5.6 亿元。
2020-04-08	首开股份	2020 年 3 月，公司于北京获得房地产项目 1 个。
2020-04-08	阳光城	拟进行总额不超过 260 亿元债券融资。
2020-04-08	阳光城	2020 年 3 月，公司于合肥、宁波、漳州、无锡获得房地产项目 5 个。
2020-04-08	中国奥园	拟以约 11.6 亿元购买京汉实业投资集团股份有限公司约 29.99%股权。
2020-04-08	绿地控股	2020 年 3 月，公司于昆明、合肥、宿州、商丘、杭州、南宁、临沂、济南、洛阳、徐州获得房地产项目 10 个。
2020-04-08	大悦城	2020 年第一季度，公司于廊坊、眉山、成都获得房地产项目 4 个。
2020-04-08	永升生活服务	完成收购青岛银盛泰物业服务有限公司 50%股权。
2020-04-08	泛海控股	拟申请注册发行不超过 53 亿元不超过 5 年期中期票据。
2020-04-08	蓝光发展	拟进行总额不超过 11.9 亿元不超过 3 年期债权融资计划。
2020-04-09	保利地产	2020 年 3 月，公司于北京、上海、杭州、苏州、南昌、赣州获得房地产项目 6 个。
2020-04-09	城投控股	公司发布年度公告，2019 年收入约 36.4 亿元（-47.2%），股东应占利润约 6.1 亿元（-41.1%）。
2020-04-10	世茂股份	2020 年 3 月，公司于厦门、济南、武汉、荥阳获得房地产项目 4 个。
2020-04-10	深深房 A	发布第一季度业绩预告公告，预计归属上市股东净利润约 2800 万元-3600 万元（-66.68%-57.16%）。
2020-04-10	上海临港	成功发行 16 亿元 365 天 2.12%短期融资券。
2020-04-10	蓝光发展	竞得常州市 1 个项目土地使用权，成交价 24.7 亿元。

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。