



内地房地产周度观察

从广东落户限制放宽看区域顶层设计转变

专题点评:

1月14日上午,广东省省长马兴瑞在作政府工作报告时提到,广东将放开除广州、深圳之外的城市落户限制。

事件评论:

广东放开落户限制提振需求,二线城市布局房企或将受益。此次取消广东省内除广州、深圳市之外城市的落户限制对于大湾区布局房企具有最为直接影响。截至2018年末,碧桂园、万科在大湾区的土地储备最为丰富,分别有2541.0万平方米及1818.9万平方米,碧桂园土储面积前三的城市分别为惠州(910.5万平方米,占比37%)、广州(323.4万平方米,占比13%)、佛山(286.3万平方米,占比12%),万科土储面积前三的城市分别为广州(418.4万平方米,占比23%)、深圳(410.5万平方米,占比23%)、东莞(365.5万平方米,占比20%)。同时,在本次广东省放开部分城市落户限制前,已有海南、广西、河南、山西等省大规模放宽落户政策,多个省份制定积极引进人才政策。预计2020年在顶层基调不变态势下,部分地区有望陆续放开落户限制以提振需求侧力度与当地房地产市场发展活力,其中主要以一线卫星城及部分二线城市为主。

数据要点:

截至1月16日,本周44个主要城市新房成交量环比上升2.1%,2020年累计成交量同比上升21.4%,一、二、三线城市累计同比分别上升38.9%、31.1%及6.2%。

截至1月16日,14个主要城市的可售面积(库存)环比下降1.3%,同比上升5.4%;平均去化周期10.3个月,环比下降0.1%。去化周期环比涨幅前两名南京和苏州的去化周期分别为5.7个月和6.5个月,分别环比上升23%和12%。

截至1月16日,15个主要城市的二手房交易建面环比上升15.2%,2020年累计交易量同比上升47.9%。

投资建议:

临近农历春节,楼市整体运行较为平稳,行业基本面保持稳定。从2019年12月经济数据来看,M2同比增速达8.7%,较上月提升0.5个百分点,较2018年全年提升0.6个百分点;房地产开发资金来源增速较上月提升0.6个百分点至7.6%,主要系按揭贷款和定金及预收款增速快速提升推动。另一方面,近期房企境内外发债情况也较为顺畅,多数房企的发行利率较之前均有可观的下行。上述现象表明全面降准等政策的效果正逐步显现,整体经济中流动性情况较前期已有明显改善,刚需(按揭贷款等)也得到了政策面的支持。我们预计今后一段时间主流刚需仍将得到政策面的支持,房企的开发资金来源和融资成本也将得到进一步的改善。维持行业“强于大市”评级,看好低估值房地产权益资产以及优质地产债券的表现。

强于大市

(维持)

微信公众号



申思聪

分析师

+852 3958 4600

shensicong@cwghl.com

SFC CE Ref: BNF 348

李思琪

联系人

+852 3958 4600

lisiqi@cwghl.com

1. 专题点评

1.1 顶层思路现重大转变，“逆城镇化”担忧不再

城市布局是房企获取α的重要途径。近期顶层在城镇化发展思路上出现重大转变，强调坚持以中心城市引领城市群发展，并大幅放宽各层次大城市落户门槛，破除了对于“逆城镇化”的担忧。基于人口流动、产业转移和市场供需等因素，我们认为城市之间分化将会加大，房地产行业成长性将向二线城市市区及一线城市卫星城转移。

中心城市地位得到强化，明确坚持城镇化发展方向。发改委发布的《2019 年新型城镇化建设重点任务》提出，2019 年发改委等部门将积极推动已在城镇就业的农业转移人口落户，推动 1 亿非户籍人口在城市落户目标取得决定性进展。随着落户门槛较大幅度降低，城市化建设将会持续稳定推进。中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》进一步强调全面取消城区常住人口 300 万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口 300 万至 500 万的大城市落户条件，完善城区常住人口 500 万以上的超大特大城市积分落户政策。

顶层设计思想转变，消除“逆城镇化”担忧。《2019 年新型城镇化建设重点任务》及《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》等顶层设计的意义在于明确了坚持城镇化发展方向。过去一段时间“振兴乡村”、“严控城市人口规模”等提法曾引发对于“逆城镇化”的担忧。此次文件提出，要优化城镇化布局形态，坚持以中心城市引领城市群发展，推动一些中心城市地区加快工业化城镇化，增强中心城市辐射带动力，形成高质量发展的重要助推力。文件同时也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，中心城市发展定位进一步明确，成都、重庆、南京、天津、武汉等核心二线城市或将继续受益于人口和产业的聚集。

表 1：2019 年顶层设计大力推进户籍制度改革

时间	部门/文件	政策概述
2019-2	国家发改委《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》	要求放开放宽个别超大城市外的城市落户限制，在具备条件的都市圈率先实现户籍准入年限同城化累计互认，统筹推进本地人口和外来人口市民化。
2019-4	国家发改委《2019 年新型城镇化建设重点任务》	继续加大户籍制度改革力度，明确城区常住人口 100 万-300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口 300 万-500 万的 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。



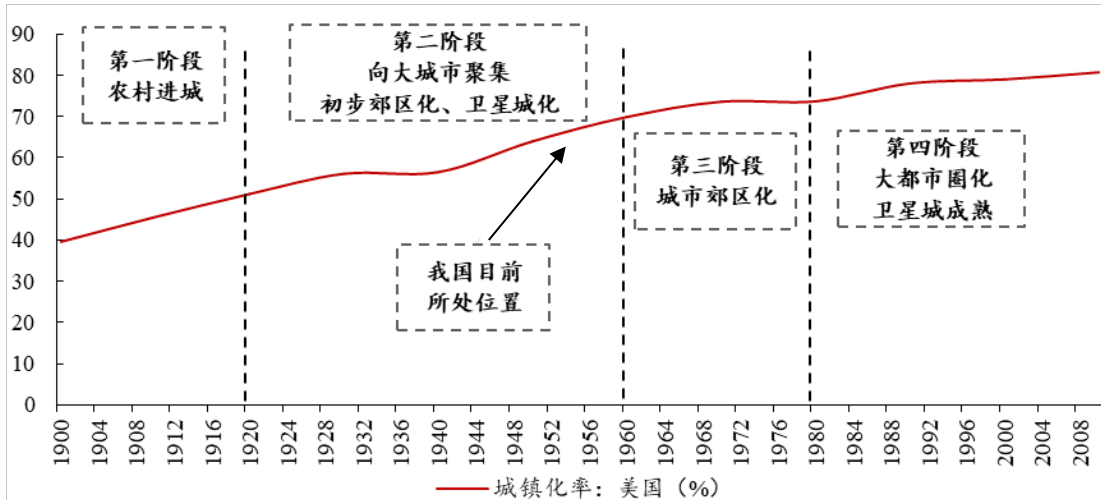
2019-5	国务院《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》	明确到 2022 年，城市落户限制逐步消除。
2019-6	国家发改委新闻发布会	国家发改委就宏观经济运行情况举行新闻发布会，强调进一步深化户籍制度改革，打通在城镇稳定就业居住 5 年以上和举家迁徙的农业转移人口等重点群体的落户通道，允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户，确保有意愿、有能力、有条件的农业转移人口在城市应落尽落、便捷落户。
2019-7	全国户籍制度改革推进电视电话会议	韩正出席全国户籍制度改革推进电视电话会议并讲话，强调要突出抓好已经在城镇就业的农业转移人口的落户工作，确保完成 1 亿非户籍人口在城市落户目标。
2019-12	中办、国办《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》	进一步强调全面取消城区常住人口 300 万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口 300 万至 500 万的大城市落户条件，完善城区常住人口 500 万以上的超大特大城市积分落户政策，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。

数据来源：互联网，政府网站，中达证券研究

1.2 城镇化处聚集阶段中后段，一线卫星城及二线城市逐步发展

我国城市化处于人口由中小城市向大城市集中阶段的中后段，**一线卫星城及二线城市逐步发展**。典型的城市化进程通常分为四个阶段。第一阶段为农村人口大量向城市转移，各能级城市均得到较快发展。当城镇化率超过 50% 后（即城市人口首次超过农村后），城市化进入人口由中小城市向大城市聚集的第二阶段，城市之间分化加剧。随着城市中心区人口密度上升、大城市病出现以及交通基础设施的逐步完善，城市化进入人口由中心城区向城市郊区转移的第三阶段，即“郊区化”阶段，此阶段通常在城镇化率达到 70% 后加速。当郊区人口、商业形成一定规模后，部分企业也会将办公地迁至郊区以享受较低的地价；在第四阶段，中心城市外围将形成具备就业、商业等完备城市功能的卫星城，大都市圈逐步成型，城镇化率将达到 80%-90% 的较高水平。**结合当前城镇化率与城市发展实际，我国处于城市化第二阶段的中后段，发达一线城市的周边的郊区及卫星城以及部分二线城市开始逐步发展。**

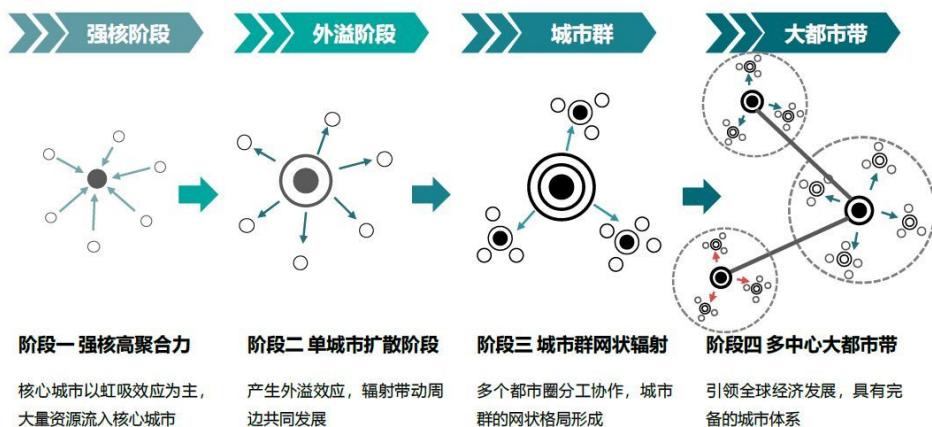
图 1：我国处典型城市化进程第二阶段中后段，一线卫星城及二线城市初步发展



数据来源：美国调查局，中达证券研究

卫星城是大城市发展的必然产物，一线城市卫星城得到初步发展。从海外经验来看，城市发展通常会经历“城市—都市圈—城市群”的过程。在发展早期，大城市集中了大部分资源，城市发展以虹吸效应为主。而当核心城市资源及人口承载力趋于饱和后，人口与产业开始向周边城镇迁移，核心城市开始城市更新的过程（如城市功能区调整、旧城改造等），产业形态向坪效更高的服务业升级；当前我国中心城市处于此发展阶段。随着外溢效应的扩散，核心城市与周边区县联系更为紧密（郊区化），都市圈、卫星城逐步形成；我国一线城市目前处于郊区化的初级阶段。城市化进程较快的一线城市由于中心区已较为饱和，周边卫星城将逐步发展，而二线城市发展仍集中在中心城区。

图 2：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

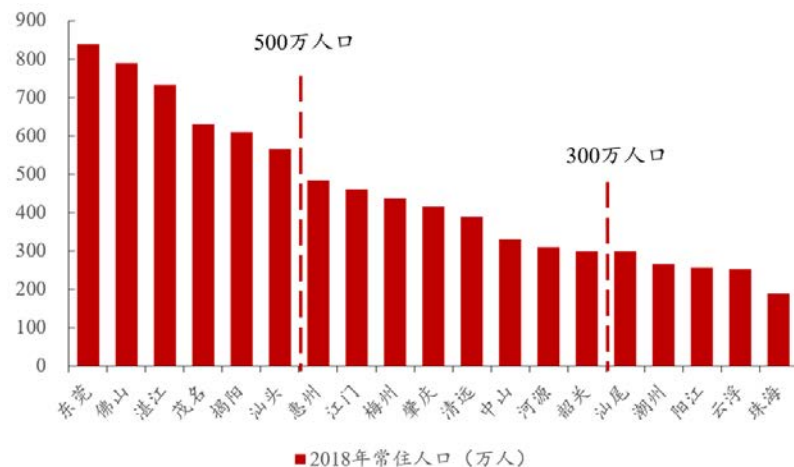


1.3 放开除广深外落户限制，地产市场活跃度或有望提升

健全城乡融合发展体制，放开除广深外落户限制。1月14日上午，广东省省长马兴瑞在省第十三届人民代表大会第三次会议上作政府工作报告时提到，健全城乡融合发展体制机制，积极开展破解城乡二元结构试点示范，推进国家城乡融合发展试验区广清接合片区建设。加快城乡基础设施互联互通、公共服务普惠共享。深入推进乡村人才振兴和“万企帮万村”“三师下乡”等行动，建立城市人才入乡激励机制和工商资本入乡促进机制，实施“乡村工匠”等工程，吸引各类人才到农村创业发展。加快推进新型城镇化，放开放宽除广州、深圳以外的城市落户限制，做强做优县域经济，不断提升中心城区、县城和中心镇承载能力。

本次广东将放开除广州、深圳外的城市落户限制的提议，意味着佛山、珠海、惠州、东莞、中山、肇庆、江门7个大湾区内地城市的落户不再受限制或放宽，是积极响应顶层思路、促进劳动力和人才流动、进一步推动广东新型城镇化进程的重要举措。在当前部分地区房地产市场面临购房需求不足的情况下，放松落户限制能够直接促进人口流动、刺激购房需求、降低库存去化周期，对于带动整个区域房地产市场的活跃起到积极作用。

图3：落户限制放宽将促进湾区多个城市人口流动，带动房地产市场需求

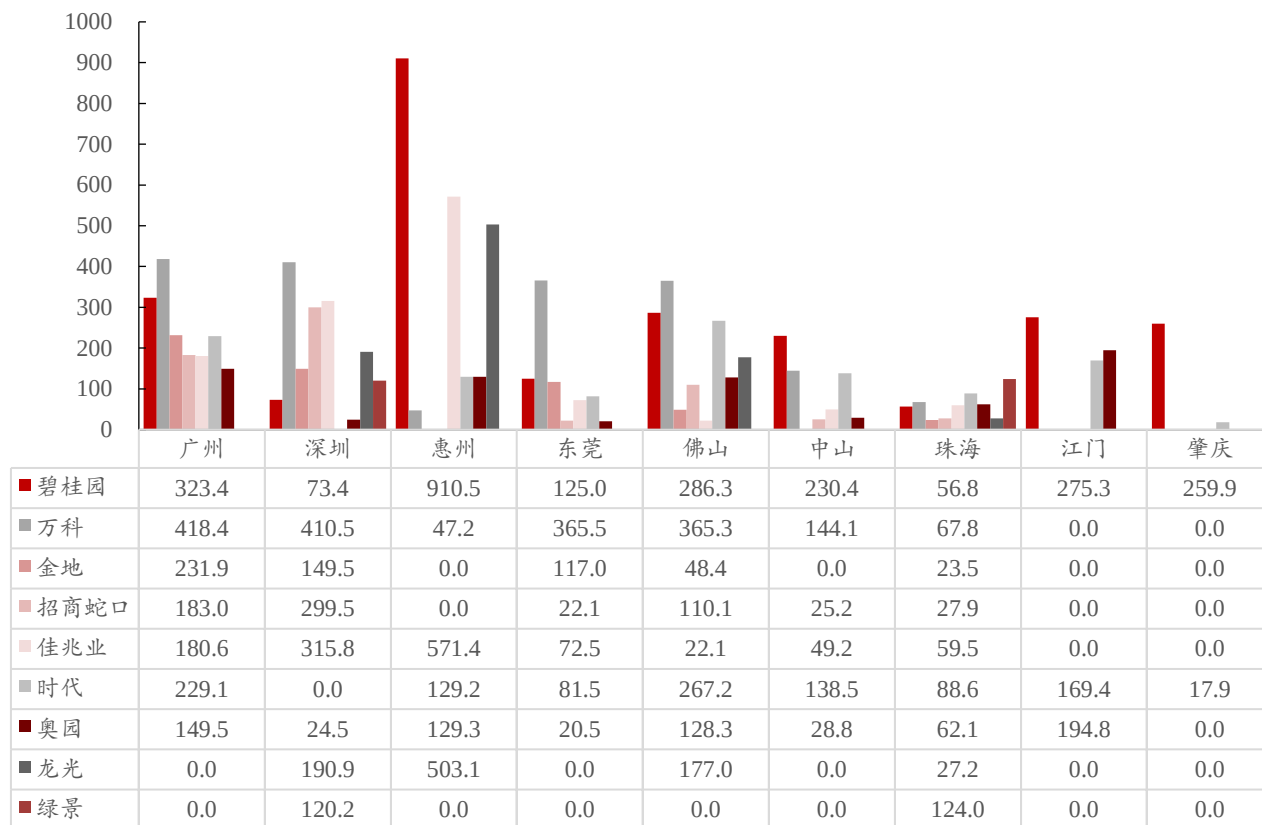


数据来源：Wind, 中达证券研究

湾区布局房企有望受益，碧桂园、万科湾区土储布局最为丰富。此次取消广东省内除广州、深圳市之外城市的落户限制对于大湾区布局房企具有最为直接影响，从截至2018年末各房企在大湾区布局的土储分布来看，碧桂园、万科在大湾区的土地储备最为丰富，分别有2541.0万平方米及1818.9万平方米，碧桂园土储面积前三的城市分别为惠州（910.5万平方米，占比37%）、广州（323.4万平方米，占比13%）、佛山（286.3万平方米，占比12%），万科土储面积前

三的城市分别为广州（418.4 万平方米，占比 23%）、深圳（410.5 万平方米，占比 23%）、东莞（365.5 万平方米，占比 20%）。预计取消落户限制为此类地区带来的人口流入将进一步促进房地产市场需求增加，为房企加快库存去化、增加销售收入带来有利影响。

图 4：截至 2018 年大湾区布局房企中碧桂园、万科土地储备最为丰富（单位：万平方米）



数据来源：公司公告，中达证券研究；注：碧桂园为权益口径

1.4 放开落户限制改善需求，二线布局房企或将受益

多个省市放宽落户限制，地产需求侧活力或将增强。在本次广东省放开部分城市落户限制前，已有海南、广西、河南、山西等省大规模放宽落户政策，涉及多个落户限制条件的取消及放宽，并增加人才引进力度等。预计 2020 年在顶层基调不变态势下，目前房地产市场需求不足、亟需降低库存地区有望陆续放开落户限制以增强需求侧改善力度、提振当地房地产市场发展活力。同时 2018 年末以来中央多次强调以大区域布局实现区域间协调发展，结合 2019 年土地及房屋成交市场情况，我们认为在一线城市外溢而三四线城市吸引力尚且不足的情况下，部分二线城市也有望受益于都市圈发展、交通强国战略等区域规划政策带来的人口聚集红利实现快速发展。



表 2：2019 年多个省市进行户籍制度改革

地区	改革内容概述
海南	基本取消海南省（除三沙外）落户限制。
广西	全面放开城镇落户条件，取消参保、居住年限、就业年限等落户限制。
河南	推动郑州市放宽落户条件、放宽农业转移人口落户条件、放宽参加城镇社保的落户条件、增加租赁住房落户条件，其他城市全面取消落户限制。
山东	要求青岛加大中心城区农业转移人口落户力度，全面放开建制镇和中小城市落户限制。
湖北	强调加快农业转移人口市民化，全面放开建制镇和小城市落户政策。
山西	全面调整放宽户口迁移政策，放宽合法稳定就业、合法稳定住所、学历人员、在校大学生、技术技能人才等 5 类人员的落户政策。
湖北	武汉取消年度落户数量限制，申请人积分累计达到 75 分即符合入户条件。
河北	石家庄取消在城区、城镇落户“稳定住所、稳定就业”迁入条件限制，全面放开城镇、城区落户，群众仅凭身份证、户口簿就可向落户地派出所申请户口迁入市区。

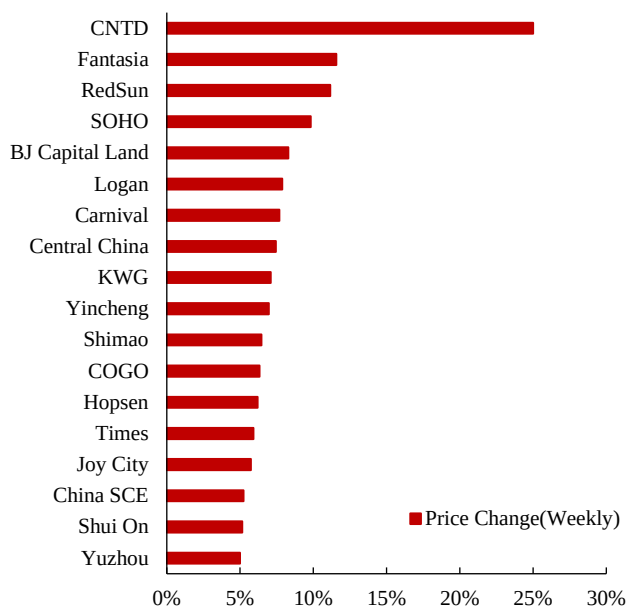
数据来源：互联网，政府网站，中达证券研究

2. 行业表现

2.1 地产开发行业表现

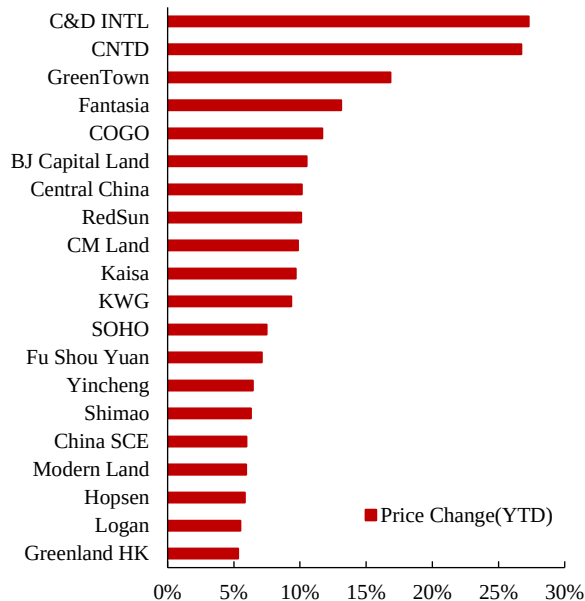
中国新城镇、花样年控股、弘阳地产本周涨幅居前。建发国际集团、中国新城镇、绿城中国年初至今涨幅居前。

图 5：中国新城镇、花样年控股、弘阳地产本周涨幅居前



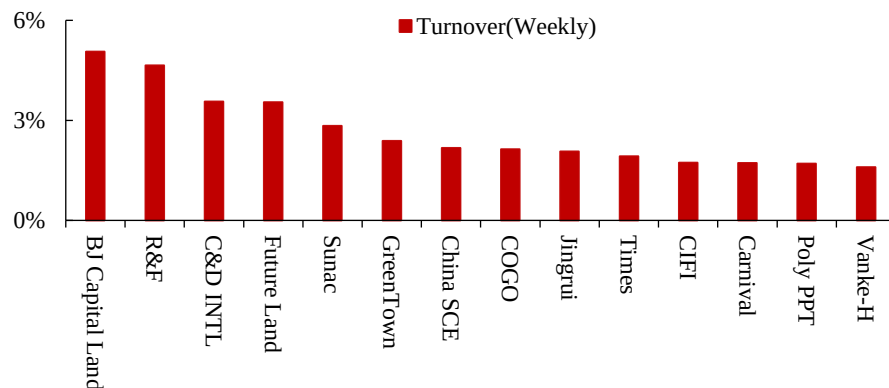
资料来源：Wind, 中达证券研究

图 6：建发国际集团、中国新城镇、绿城中国年初至今涨幅居前



资料来源：Wind, 中达证券研究

图 7：首创置业、富力地产、建发国际集团本周换手率居前

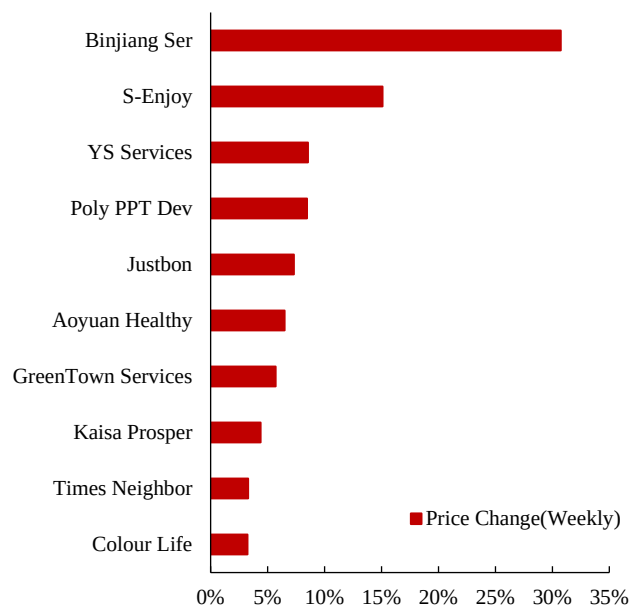


资料来源：Wind, 中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

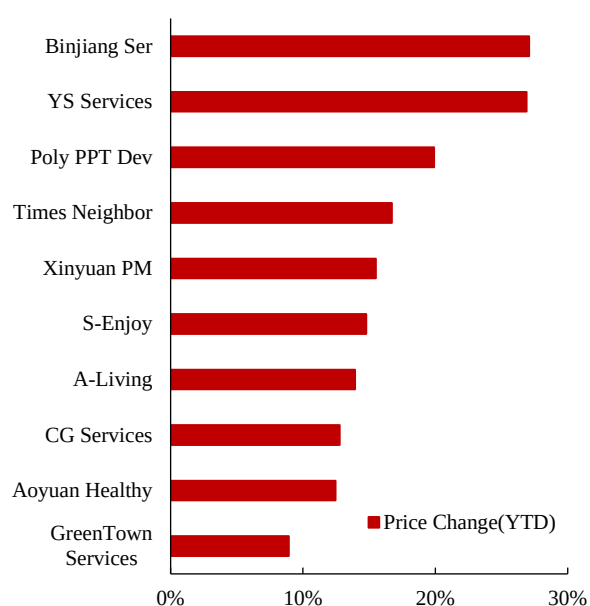
滨江服务、新城悦服务、永升生活服务本周涨幅居前。滨江服务、永升生活服务、保利物业年初至今涨幅居前。

图 8：滨江服务、新城悦服务、永升生活服务本周涨幅居前



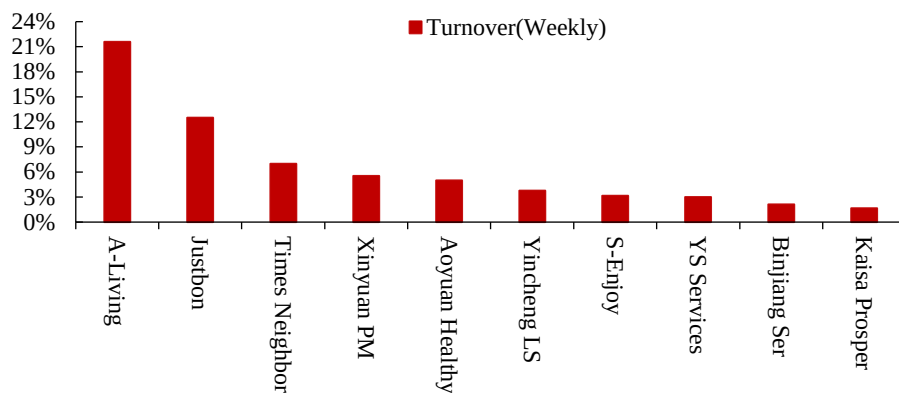
资料来源：Wind, 中达证券研究

图 9：滨江服务、永升生活服务、保利物业年初至今涨幅居前



资料来源：Wind, 中达证券研究

图 10：雅生活服务、蓝光嘉宝、时代邻里本周换手率居前



资料来源：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 2 线城市环比有所下降

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 1-16			本年截至 1-16	
	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	219,566	7%	171%	850	37%	55%	477	28%	256%	477	256%
上海	280,600	8%	15%	1,173	4%	8%	595	12%	-0.2%	595	-0.2%
广州	145,686	93%	32%	788	11%	-32%	243	-24%	1%	243	1%
深圳	104,798	-4%	40%	477	24%	57%	245	9%	62%	245	62%
一线城市	750,650	16%	47%	3,288	16%	6%	1,560	8%	39%	1,560	39%
二线城市	2,610,838	-7%	26%	12,566	-2%	16%	5,981	-12%	31%	5,981	31%
三线城市	2,051,234	12%	8%	9,048	-3.64%	2%	4,425	-8%	6%	4,425	6%
北京	219,566	7%	171%	850	37%	55%	477	28%	256%	477	256%
青岛	232,799	-11%	18%	1,261	-31%	27%	548	-34%	18%	548	18%
东营	32,329	-3%	23%	116	-30%	20%	67	-14%	22%	67	22%
环渤海	484,693	-3%	59%	2,228	-14%	32%	1,091	-14%	60%	1,091	60%
上海	280,600	8%	15%	1,173	4%	8%	595	12%	0%	595	0%
南京	167,433	-26%	32%	1,004	-8%	53%	448	-32%	43%	448	43%
杭州	194,966	-19%	31%	1,115	-2%	18%	474	-18%	62%	474	62%
苏州	130,331	-44%	-34%	907	0.1%	2%	418	-23%	4%	418	4%
无锡	98,100	7%	6%	364	-34%	-1%	190	-10%	27%	190	27%
扬州	66,010	3%	-5%	258	2%	26%	148	-23%	3%	148	3%
江阴	83,908	19%	74%	288	-12%	15%	181	12%	72%	181	72%
温州	318,850	20%	14%	1,129	20%	0%	640	39%	20%	640	20%
金华	25,865	-9%	108%	154	-3%	24%	61	-25%	31%	61	31%
常州	86,260	303%	31%	401	-27%	66%	132	-48%	8%	132	8%
淮安	113,936	-4%	-1%	480	9%	6%	265	8%	17%	265	17%
连云港	129,447	21%	43%	463	-18%	19%	265	-20%	13%	265	13%
绍兴	43,282	91%	65%	262	29%	115%	71	-26%	39%	71	39%
泰州	19,955	101%	111%	67	-28%	8%	42	9%	36%	42	36%
镇江	118,072	2%	-4%	637	15%	11%	253	-9%	-1%	253	-1%
淮南	31,128	10%	-8%	155	-4%	10%	71	-19%	27%	71	27%
芜湖	34,780	39%	394%	129	-19%	174%	66	-21%	319%	66	319%
舟山	17,517	-43%	22%	117	35%	37%	56	41%	59%	56	59%
池州	14,953	-23%	-4%	73	7%	-6%	39	-28%	4%	39	3.9%
宁波	105,077	-55%	9%	872	42%	65%	378	35%	65%	378	65%
长三角	2,150,227	-4%	17%	10,295	0%	18%	4,909	-8%	23%	4,909	23%
广州	145,686	93%	32%	788	11%	-32%	243	-24%	1%	243	1%
深圳	104,798	-4%	40%	477	24%	57%	245	9%	62%	245	62%
福州	43,628	6%	-32%	221	100%	-19%	97	76%	-37%	97	-37%
东莞	128,392	24%	62%	581	8%	-4%	247	-11%	65%	247	65%
泉州	48,964	-24%	-21%	271	82%	9%	132	176%	8%	132	8%
惠州	51,967	-28%	4%	297	-9%	22%	130	-26%	23%	130	23%
韶关	18,324	0.4%	6%	102	-16%	-9%	41	-31%	4%	41	4%
佛山	208,408	25%	0.1%	947	-6%	27%	431	-14%	2%	431	2%
江门	17,173	-9%	60%	123	-8%	106%	40	-54%	73%	40	73%
肇庆	55,046	-1%	145%	277	16%	92%	126	-5.1%	74%	126	74%
湛江	54,010	-1%	339%	231	-1%	122%	124	-14%	233%	124	233%
珠三角及南部其它城市	896,959	12%	17%	4,357	8%	-8%	1,899	-7%	16%	1,899	16%
长春	179,426	15%	-25%	698	-11%	-29%	361	-7%	-37%	361	-37%
泰安	36,571	-39%	9%	178	-6%	7%	105	-5%	30%	105	30%
北部	215,997	-0.2%	-29%	876	-25%	33%	466	-16%	36%	466	36%
武汉	452,564	-8%	107%	2,032	-19%	30%	1,038	-17%	158%	1,038	158%
岳阳	39,671	52%	103%	202	17%	55%	73	-18%	55%	73	55%
赣州	115,063	-16%	-33%	704	-4%	15%	345	-11%	-3%	345	-3%
中部	607,298	-7%	49%	2,938	-14%	27%	1,456	-16%	81%	1,456	81%
成都	686,273	35%	36%	2,586	32%	20%	1,307	8%	24%	1,307	24%
西部	1,057,548	18%	24%	4,209	17%	6%	2,144	3%	7%	2,144	7%
总计	5,412,722	2%	21%	24,903	-1%	9.4%	11,966	-8%	21%	11,966	21%
上升城市数目	23	31		19	30		13	33		33	
下降城市数目	20	12		24	13		30	10		10	

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2020/1/16



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)	环比	同比
北京	10,848	-0.4%	17%	12.8	1%	-24%
上海	7,611	-2%	10%	6.5	-6%	2%
广州	7,489	-0.02%	-13%	9.5	2%	27%
深圳	2,778	-5%	-18%	5.8	-7%	-48%
一线城市		-2%	-1.1%	8.6	-2%	-11%
杭州	3,201	-5%	12%	2.9	3%	-5%
南京	5,683	3%	46%	5.7	23%	-5%
苏州	5,931	-3%	-12%	6.5	12%	-14%
福州	3,996	-0.1%	22%	18.0	-10%	51%
江阴	4,026	-2%	-13%	14.0	4%	-24%
温州	10,699	0%	10%	9.5	-12%	10%
泉州	6,919	-1%	3%	25.5	-12%	13%
宁波	2,997	-3%	-11%	3.4	0.1%	-46%
东营	1,648	0.4%	17%	14.2	1%	47%
平均		-1%	5%	10.3	-0.1%	-1%

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2020/1/16

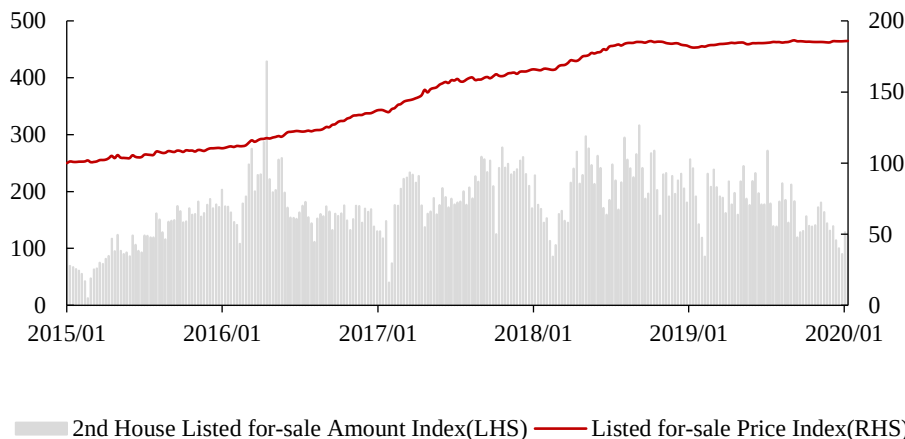
3.2 二手房成交及价格数据

表 5:主要城市二手房成交量情况，金华本年至今涨幅较大

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	295,967	↑23%	↑68%	1,194	↑7%	↑52%	569	↓-7%	↑142%	569	↑142%
深圳	267,223	↑27%	↑196%	922	↑24%	↑176%	509	↑22%	↑194%	509	↑194%
杭州	113,446	↑17%	↑40%	477	↑22%	↑63%	230	↑13%	↑51%	230	↑51%
南京	226,525	↑29%	↑49%	806	↓-7%	↑109%	436	↓-6%	↑137%	436	↑137%
成都	211,748	↓-2%	↑11%	900	↑1%	↑19%	469	↓-9%	↑15%	469	↑15%
青岛	113,570	↓-9%	↑86%	462	↑11%	↑97%	258	11%	↑98%	258	↑98%
无锡	162,055	↑59%	↑137%	562	8%	↑48%	278	0%	↑77%	278	↑77%
苏州	198,741	↑16%	↓15%	588	↑2%	↓22%	393	↑22%	↓14%	393	↓-14%
厦门	96,883	↑28%	↑10%	348	↑28%	↑26%	188	↑18%	↑14%	188	↑14%
扬州	22,671	↑16%	↑57%	83	↓-2%	↑38%	46	↑3%	↑47%	46	↑47%
岳阳	14,290	↓-2%	↑39%	60	↓-1%	↑2%	32	↓-4%	↑20%	32	↑20%
南宁	33,632	↓50%	↓59%	264	↓31%	↑11%	117	↓45%	↓29%	117	↓-29%
佛山	122,910	↓-6%	↓-8%	436	↓14%	↓37%	280	↑2%	↓-3%	280	↓-3%
金华	61,218	↑80%	↑896%	176	↓16%	↑153%	107	↓-9%	↑195%	107	↑195%
江门	2,686	↓50%	↓85%	23	↓33%	↓71%	9	↓-62%	↓77%	9	↓-77%
总计	1,943,565	15%	44%	7,300	3%	35%	3,923	0.2%	48%	3,923	48%
上升城市数目		9	11		8	12		7	11		11
下降城市数目		6	4		7	3		8	4		4

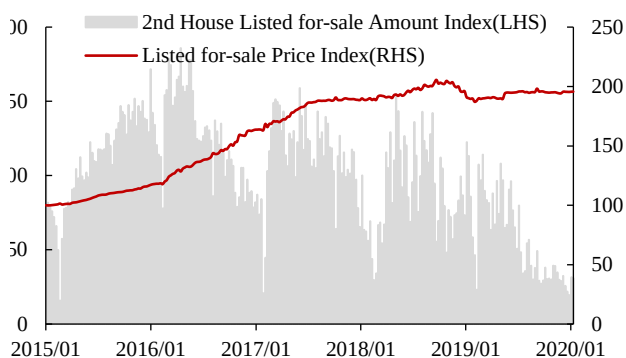
资料来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/1/16

图 11：二手房挂牌出售价格指数近期缓慢上涨



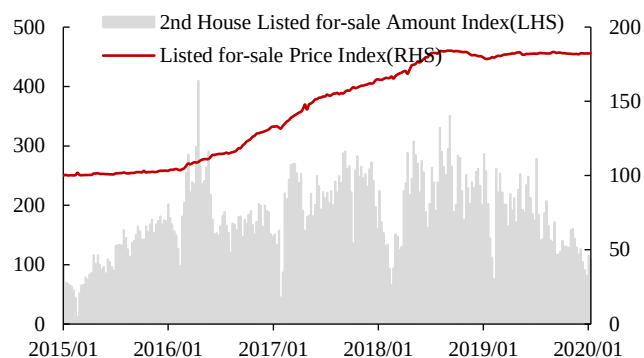
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/1/12

图 12：一线城市二手房价格指数近期保持稳定



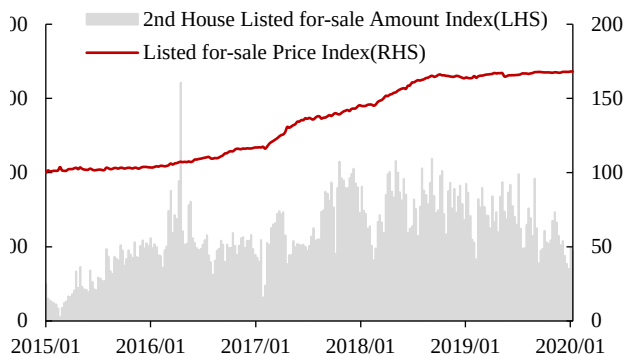
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/1/12

图 13：二线城市二手房价格指数保持稳定



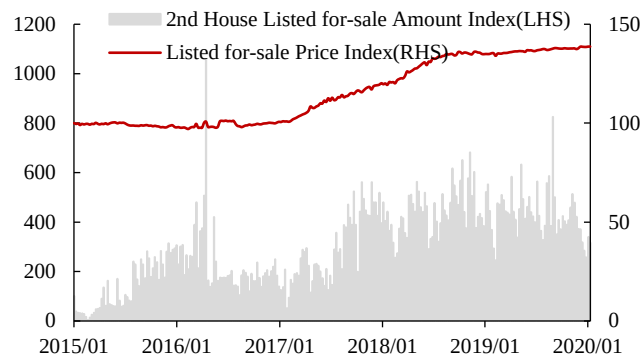
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/1/12

图 14：三线城市二手房价格指数缓慢上涨



资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/1/12

图 15：四线城市二手房价格指数缓慢上涨



资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/1/12

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: 中原地产数据显示, 2019 年土地市场继续高位运行, 50 大城市合计卖地收入 4.41 万亿元, 同比上涨幅度达 19.33%, 出现 16 个卖地收入过千亿元的城市, 刷新历史纪录; 2019 年 12 月 70 个大中城市中, 一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅回落, 二手住宅涨幅略有扩大; 二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅略有扩大, 二手住宅涨幅均相同或回落。

日期	对象	简述
2020-01-13	银保监会	银保监会近日召开 2020 年全国银行业保险业监督管理工作会议并指出: 为打赢防范化解金融风险攻坚战, 要坚决落实“房住不炒”要求, 严格执行授信集中度等监管规则, 严防信贷资金违规流入房地产领域; 继续努力配合地方政府深化国有企业改革重组, 加快经济结构调整, 化解隐性债务风险等。
2020-01-13	土地市场	中原地产数据显示, 2019 年土地市场继续高位运行, 50 大城市合计卖地收入 4.41 万亿元, 同比上涨幅度达 19.33%, 出现 16 个卖地收入过千亿元的城市, 刷新历史纪录。
2020-01-13	四川达州	四川省达州市政府近期发布通知, 从土地市场、商品房预售、购房补助、货币安置补偿等 12 个方面的出台政策, 确保房地产业平稳健康发展。
2020-01-14	广东	广东省省长马兴瑞在作省政府工作报告时提到, 广东将放开除广州、深圳之外的城市落户限制。
2020-01-14	深圳	深圳市正在开展建立二手房指导价格相关制度的研究工作, 目前暂无出台的相关时间表, 该制度的目的主要是为了稳定深圳市二手商品房价格、稳定深圳市商品房市场预期。
2020-01-14	广西	广西壮族自治区人民政府近日发布《促进中国(广西)自由贸易试验区高质量发展的支持政策》, 共 11 个方面 30 条政策, 涉及举全区之力推动自贸试验区高质量发展。
2020-01-15	银保监会	近日银保监会召开推动京津冀协同发展工作专题会议, 强调要为非首都功能疏解做好金融服务, 进一步加强雄安新区金融服务, 有序引导社会资本参与雄安新区运营建设。
2020-01-15	上海	上海市十五届人大三次会议今天上午在世博中心开幕, 上海市市长应勇作《政府工作报告》时表示, 上海自贸试验区临港新片区正式设立, 新片区新设企业 4025 家, 签约重点项目 168 个、总投资 821.9 亿元; 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 着力稳地价、稳房价、稳预期, 促进房地产市场平稳健康发展, 继续大力推进旧住房综合改造和里弄房屋修缮保护、新增代理经租房源等。
2020-01-15	上海	《加快推进上海金融科技中心建设实施方案》正式印发, 《实施方案》提出力争用 5 年时间, 将上海打造成为金融科技的技术研发高地、创新应用高地、产业集聚高地、人才汇集高地、标准形成高地和监管创新试验区, 将上海建设成为具有全球竞争力的金融科技中心的总体目标。
2020-01-15	山东	近日山东省人民政府发布《关于加快胶东经济圈一体化发展的指导意见》, 加快推进胶东经济圈——青岛、烟台、威海、潍坊、日照一体化发展, 指导意见要求胶东五市首先要实现“基础设施互联互通”。



2020-01-15	衡阳	衡阳市住房公积金管理中心近日发文“关于贯彻执行《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干政策》的实施细则”，内容包括降低贷款首付比例、实行差别化贷款政策、加快按揭楼盘贷款发放进度和办理速度等。
2020-01-16	央行	中国 2019 年 12 月 M2 同比增 8.7%，预期 8.4%，前值 8.2%；新增贷款 11400 亿元，预期 11375 亿元，前值 13900 亿元；社会融资规模增量为 21000 亿元，预期 16114 亿元，前值 17500 亿元。
2020-01-16	统计局	2019 年 12 月 70 个大中城市中，一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅回落，二手住宅涨幅略有扩大；二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅略有扩大，二手住宅涨幅均相同或回落。
2020-01-16	深圳	深圳市住建局近日发布《关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》（征求意见稿）以期盘活存量闲置商业和办公用房，规范既有商业和办公用房改建租赁住房，切实增加住房租赁市场有效供给。
2020-01-16	四川	近日召开的 2020 年四川住房城乡建设工作会议上，省住建厅厅长张正红再次强调“房住不炒”定位，要落实房地产市场城市主体责任制，探索构建“2+2+X”住房体系，以长效机制确保实现稳地价、稳房价、稳预期。
2020-01-16	成都	成都市人民政府办公厅发布《关于进一步完善住房保障体系加快实现住有所居的实施意见》，内容涉及分类施策解决住房困难、多渠道全面保障住有所居、多措并举提高保障效能实施保障对象动态管理促进精准保障、加强保障房源全程管控实现规范运营、强化组织领导五个方面。
2020-01-16	常州	近日常州市住房和城乡建设局出台《关于加强我市新建成品住房建设管理的通知》，新政主要从规范建设程序、加强装修设计管理、实行样板房制度、强化工程质量管理等 7 个方面对成品住房建设做出了详细规定。
2020-01-17	国务院	国务院办公厅发布关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实职住平衡要求，严禁大规模无序房地产开发，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房行为。
2020-01-17	统计局	中国 2019 年房地产开发投资 132194 亿元，比上年增长 9.9%，比上年加快 0.4 个百分点。2019 年房地产开发企业到位资金 178609 亿元，增长 7.6%，比上年加快 1.2 个百分点。2019 年商品房销售额 159725 亿元，增长 6.5%，比上年回落 5.7 个百分点。
2020-01-17	深汕	深汕合作区召开 2020 年工作会议并发布《深圳市深汕特别合作区 2020 年工作要点》，会议指出深汕合作区将从 9 大方面 43 项具体举措入手实现地区生产总值同比增长 23.5% 的全年预期目标；抓紧出台《深汕特别合作区建设中国特色社会主义先行示范区实施方案》；研究出台《深汕特别合作区建设粤港澳大湾区东部门户措施》，全力打造深汕飞地经济发展模式。
2020-01-17	上海	上海市发改委副主任阮青透露，目前科技部正在牵头制定长三角 G60 科创走廊建设方案，共同打造跨区域合作平台。
2020-01-17	四川	四川省政府办公厅日前印发《四川省国际（地区）合作园区发展规划（2020-2023 年）》，这是中西部地区首个省级层面出台针对国际合作园区的发展规划，力争到 2023 年底新建国际（地区）合作园区 4 家，外商投资实际到位金额较 2019 年增长 2 倍。

2020-01-17 海南 海南省住房和城乡建设厅厅长霍巨燃在海南省六届人大三次会议记者会上表示，2020 年海南将继续严格执行全域限购等政策，坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松。

资料来源：Wind，互联网，中达证券研究

4.2 重点公司新闻及公告

表 7：本周公司动态：鉴于恒大地产重组上市工作正在有序推进，公司与第一批及第二批战略投资者同意将 700 亿元股权投资增资协议中约定的重组上市期限由 2020 年 1 月 31 日前延期至 2021 年 1 月 31 日前，与第三批战略投资者 600 亿元股权投资约定的期限保持一致；新城发展拟以每股 8.78 港元配售最多约 3.1 亿股，配售股份最高数目占已发行股本的约 5.27%，及经配售事项扩大后已发行股本的约 5.01%。

日期	对象	简述
2020-01-13	中国恒大	鉴于恒大地产重组上市工作正在有序推进，公司与第一批及第二批战略投资者同意将 700 亿元股权投资增资协议中约定的重组上市期限由 2020 年 1 月 31 日前延期至 2021 年 1 月 31 日前，与第三批战略投资者 600 亿元股权投资约定的期限保持一致。
2020-01-13	深圳控股	子公司与凯隆置业、恒大地产及许先生订立第四份补充投资协议，据此订约方同意：(i)原上市最后日期延期至 2021 年 1 月 31 日；(ii)恒大地产承诺 2020 年净利润将不少于 600 亿元；(iii)就 2017-2019 年于投资协议规定的相同最低股息派付机制亦将适用于 2020 年。
2020-01-13	新城发展	据彭博，公司拟每股 8.6 港元至 8.78 港元配售新股，较收市价 9.05 港元折让 3%至 5%，规模约 3 亿美元。
2020-01-14	龙湖集团	公司间接附属公司重庆龙湖企业拓展有限公司将于 2020 年 1 月 16 日及 17 日发行不超过 28.0 亿元 2020 年第一期境内公司债券，五年期品种及七年期品种票面利率询价区间分别为 3.4%-4.4%及 4.0%-5.0%。
2020-01-14	华夏幸福	公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD.境外发行 12 亿美元高级无抵押定息债券，包括 3 年期 6.9%5 亿美元高级无抵押定息债券及 5 年期 8.05%7 亿美元高级无抵押定息债券。
2020-01-14	金科股份	公司拟按股权比例调用控股子公司不低于 6.74 亿元富余资金。
2020-01-14	正荣地产	发行 2024 年到期 2.9 亿美元 7.875%优先票据。
2020-01-14	龙光地产	额外发行 2024 年到期 1.8 亿美元实际利率 5.4%优先票据（将与 2024 到期 1 亿美元优先票据合并及构成单一系列）。
2020-01-14	保利置业集团	预期公司 2019 年净利润同比增幅不低于 60%。
2020-01-14	弘阳地产	发行 2023 年到期 3.0 亿美元 9.7%优先票据。
2020-01-14	新城发展	公司拟以每股 8.78 港元配售最多约 3.1 亿股，配售股份最高数目占已发行股本的约 5.27%，及经配售事项扩大后已发行股本的约 5.01%。
2020-01-14	雅生活服务	绿地金融全资附属公司及公司主要股东绿地金融海外投资集团有限公司于 2020 年 1 月 13 日出售公司 H 股 5000.0 万股，平均价格为每股 30.2 港元。绿地金融于股份出售前拥有权益占公司已发行股本约 11.25%，于股份出售后拥有权益占公司已发行股本约 7.50%。



2020-01-15	朗诗地产	2019 年累计销售金额 404.9 亿元 (+6.1%)，累计销售面积 234.1 万平方米 (+19.2%)。
2020-01-16	佳兆业集团	发行 2025 年到期 3.0 亿美元 9.95% 优先票据。
2020-01-16	蓝光发展	1) 公司全资子公司蓝光嘉鑫拟以持有的公司下属控股子公司润棉实业的股权及持有的润棉实业 8 个全资子公司的债权为资产设立信托计划，再以其项下的信托受益权作为基础资产，设立办公物业类 REITs 资产支持专项计划。 2) 根据专项计划发行需要，公司下属子公司新都蓝光与公司控股股东蓝光集团拟按照持股比例分别向润棉实业增加注册资本约 1.57 亿元、1.56 亿元，并由蓝光嘉鑫以不超过 4.3 亿元受让其合计持有的润棉实业 100% 的股权，担任专项计划的原始权益人。
2020-01-16	新城发展	新城环球有限公司发行 2023 年到期 3.5 亿美元 6.8% 优先票据。
2020-01-16	朗诗地产	发行 2022 年到期 2.0 亿美元 10.75% 绿色优先票据。
2020-01-16	银城生活服务	银城物业服务与银城建设订约成立合营企业并分别持有其 51% 及 49% 权益，合营企业主要从事家庭装修业务，注册资本将为 500.0 万元。
2020-01-17	世茂房地产	公司拟以每股 29.58 港元（折让 7.85%）配售 1.58 亿股（相当于已发行股本约 4.79% 以及经认购事项扩大后已发行股本约 4.57%），融资净额将约为 46.4 亿港元。
2020-01-17	华夏幸福	2019 年累计销售金额 1451.6 亿元 (-11.2%)，累计销售面积 1183.4 万平方米 (-21.2%)。
2020-01-17	建业地产	公司间接全资附属公司上海豫进与卖方广州富力及目标公司河南建业富居投资有限公司签订协议，拟收购广州富力所拥有目标公司 10% 股权，总代价约 10 亿元，收购事项完成后，上海豫进、广州富力及上海恒玢将分别拥有目标公司 55%、35% 及 10% 股权。

资料来源：Wind，公司公告，中达证券研究



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 and 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。

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。