



内地房地产周度观察

如何看待海南振兴计划下的战略定位

事件评论:

海南地理优势独特，深化对外开放对标港澳新迪，凸显对外开放门户定位。3月11日发改委消息称，海南将出台《海南省旅游产业振兴计划（2020-2023）》，探索开放型旅游推广新机制，促进对外交流与合作，再次在国家对外开放战略中发挥重要作用。海南省位于中国南大门，毗邻多国，地理位置独特，是海上丝绸之路重要支点。1) **战略定位**：2018年4月习近平指出，海南在我国改革开放中具有特殊地位，要在海南探索发展自由贸易港世界最高水平的开放形态，凸显对外开放门户定位。2) **制度指导**：国务院先后发布《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》、《关于印发中国（海南）自由贸易试验区总体方案的通知》等为海南自由贸易港建设提供制度指导。3) **产业建设**：旅游业发展对标港澳：鼓励海南发展赛马运动等项目、探索竞猜型体育彩票和国际赛事即开彩票；提高免税限额、实现免税购物政策离岛旅客全覆盖，加大海南岛旅游购物吸引力与竞争力；贸易业发展对标港澳：构建开放型贸易体制，从外资市场准入、贸易便利化水平、贸易转型升级、金融开放等多方面创新，打造我国改革开放新标杆。4) **软硬件基础**：提升国际航运能力、物流信息互通、科技实力等水平，为各产业发展及对外开放门户建设保驾护航。

短期来看，自由贸易港建设出台后发布的“全域限购”政策，对海南房地产投资额及销售额等影响较大，但长期来看，随建设海南自由贸易港各项措施落地，高水平开放有效推动高质量发展，海南区域价值、土储价值将逐步提升，产业发展引进人才将创造购房需求等，对海南区域布局房企将是一大利好。

数据要点:

截至3月13日，上周44个主要城市新房成交面积环比上升10%，2020年累计成交面积同比下降35%。

截至3月13日，上周14个主要城市可售面积（库存）环比下降26%；平均去化周期12.5个月，环比下降46%。

截至3月13日，上周14个主要城市二手房交易建面环比上升18%，2020年累计交易面积同比下降28%。

投资建议:

上周，国务院将永久基本农田之外的农用地转为建设用地审批权下放给各省级人民政府，增加土地供给更好匹配需求；央行宣布将实施普惠金融定向降准释放5500亿元长期资金，有望降低融资成本、缓解流动性压力，两项举措均体现中央对稳定市场、对冲经济下行的有力支持。同时山东、深圳、德阳等地有关降低预售条件、放宽预售资金限制等方面的政策出台且仍在发挥效力，“房住不炒”下政策尤其是供给端政策边际改善空间依然存在。中央及地方政策支持，以及随着国内疫情接近尾声，行业多项成交数据也逐步转好，基本面已处于恢复期，多重利好因素叠加，板块资产价值有望逐渐得到修复，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 4600

shensicong@cwghl.com

SFC CE Ref: BNF 348

李思琪
联系人

+852 3958 4600

lisiqi@cwghl.com

1. 如何看待海南振兴计划下的战略定位

1.1 海南省具备作为对外开放门户的独特优势

1984 年，邓小平在视察深圳、珠海、厦门经济特区后首次提出要开发建设海南岛；1988 年 4 月，第七届全国人民代表大会一次会议正式批准设立海南省，划定海南岛为经济特区。2018 年 4 月，习近平在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上提到，海南是我国最大的经济特区，地理位置独特，又是相对独立的地理单元，具有成为全国改革开放试验田的独特优势。2020 年 3 月 11 日发改委消息称，海南省将出台《海南省旅游产业振兴计划（2020-2023）》，待疫情稳定后全面开展国际旅游消费年系列活动，探索开放型旅游推广新机制，促进对外交流与合作，海南再次在国家对外开放战略中发挥重要作用，引发市场关注。

海南省位于中国南大门，毗邻多国，地理位置独特。海南省位于我国最南端，是我国海洋面积最大、陆地面积最小的省，全省可分为本岛以及南海诸岛，三沙市法定管辖中沙群岛、西沙群岛和南沙群岛。海南省北临广东省、广西省、澳门、香港，西临越南、老挝、柬埔寨、泰国，东临台湾、菲律宾，南临文莱、印度尼西亚，是海上丝绸之路的重要支点。全省陆地总面积约 3.54 万平方公里，其中海南岛陆地面积 3.39 万平方公里，占据全省陆地面积的约 99%；海洋总面积约 220 万平方公里，三沙市占据全省海洋面积的约 99%。

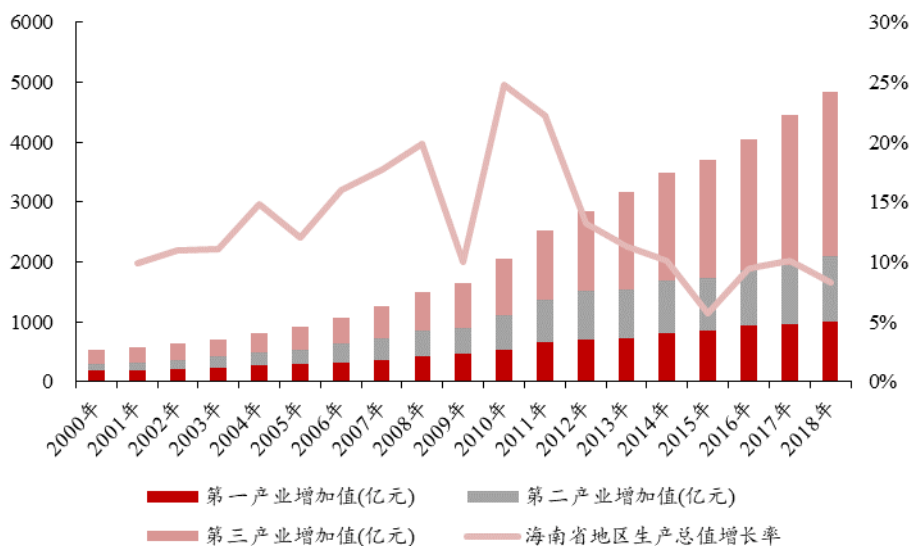
图 1：海南省毗邻多国，地理位置独特



数据来源：谷歌地图，中达证券研究

经过 30 多年发展，海南省经济结构不断改善。2018 年海南省户籍人口约为 925.1 万人，常住人口约为 934.3 万，城镇人口占比约为 59.1%。2018 年海南省地区生产总值约为 4832.1 亿元（1988 年海南省地区生产总值约 77.0 亿元），位列全国 31 个省（除港澳台）中第 28 名，同比增速为 8.3%，全省人均生产总值为 51955 元/人，位列全国 31 个省（除港澳台）中第 17 名，同比增速为 7.3%。近年来，海南省产业结构持续改善，三次产业比例由 2000 年的 36.4%、19.7%、43.8% 转变为 2018 年的 20.7%、22.7%、56.6%。

图 2：海南省三次产业结构持续改善



数据来源：国家统计局，中达证券研究

1.2 海南定位对标港澳新迪，打造重要对外开放门户

1.2.1 战略定位：打造海南自由贸易港，赋予对外开放门户重要定位

打造海南自由贸易港，对标香港、新加坡、迪拜等世界最高水平的开放形态，凸显海南对外开放门户定位、增强国际化竞争力。2017 年，习近平在十九大上提出，要赋予自由贸易试验区更大改革自主权，探索建设自由贸易港。2018 年，习近平总书记庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上指出，海南要实行更加积极主动的开放战略，加快构建开放型经济新体制，推动形成全面开放新格局，把海南打造成为我国面向太平洋和印度洋的重要对外开放门户，并郑重宣布党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。

表 1：自由贸易港是最高水平开放形态

类型	自由贸易区	自由贸易港
位置	国家与地区的关境以内	身处于国家与地区内、海关关卡之外
关税	准许外国商品豁免关税自由进出	进出港区的全部或大部分货物免征关税
税收政策	优惠力度较小	优惠力度较大
离岸金融	不具备离岸金融特性	可进行国际金融和国际资本运作
货物审批	先报关后进货	先进货后报关
公司注册	需要报批	审批流程简单快捷
出境签证	必须签证	落地签

资料来源：中国国际贸易促进委员会，中达证券研究

1.2.2 制度指导：国务院发布多项文件，制度层面支持对外开放建设

2018年4月11日，国务院发布《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》，坚持全方位对外开放，按照先行先试、风险可控、分步推进、突出特色的原则，在海南全境建设自由贸易试验区，赋予其现行自由贸易试验区试点政策，探索实行符合海南发展定位的自由贸易港政策。2018年9月24日，国务院印发《关于印发中国（海南）自由贸易试验区总体方案的通知》，提出海南自贸试验区以发展旅游业、现代服务业、高新技术产业为主导，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设。

表 2：多项政策支持海南扩大改革开放，建设自由贸易港

时间	文件	摘要
2018-04-11	《国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》	将海南省战略定位为我国全面深化改革开放试验区、国家生态文明试验区、国际旅游消费中心、国家重大战略服务保障区。到 2020 年，与全国同步实现全面建成小康社会目标，确保现行标准下农村贫困人口实现脱贫，贫困县全部摘帽；自由贸易试验区建设取得重要进展，国际开放度显著提高；公共服务体系更加健全，人民群众获得感明显增强；生态文明制度基本建立，生态环境质量持续保持全国一流水平。坚持全方位对外开放，按照先行先试、风险可控、分步推进、突出特色的原则，第一步，在海南全境建设自由贸易试验区，赋予其现行自由贸易试验区试点政策；第二步，探索实行符合海南发展定位的自由贸易港政策。
2018-09-24	《关于印发中国（海南）自由贸易试验区总体方案的通知》	自贸试验区的实施范围为海南岛全岛。按照海南省总体规划的要求，以发展旅游业、现代服务业、高新技术产业为主导，科学安排海南岛产业布局。加快构建开放型经济新体制，大幅放宽外资市场准入、提升贸易便利化水平、创新贸易综合监管模式、推动贸易转型升级、加快金融开放创新、加强“一带一路”国际合作；加快服务业创新发展，推动现代服务业集聚发展、提升国际航运能力、提升高端旅游服务能力、加大科技国际合作力度；加快政府职能转变，深化机构和行政体制改革、打造国际一流营商环境、提高外国人才工作便利度等。

数据来源：中央人民政府网站，新华网，中达证券研究

1.2.3 产业建设：旅游、贸易等多产业发力，向最高开放水平看齐

为支持自由贸易港建设，旅游业探索发展博彩业与加大免税力度，对接澳门、香港定位。按照《中共中央、国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》的总体要求，2018 年 12 月 12 日，国家发展改革委员会印发《海南省建设国际旅游消费中心的实施方案》，其中在发展旅游业中提及：

- 1) 旅游业态方面：**鼓励发展沙滩运动、水上运动、赛马运动等项目，支持打造国家体育旅游示范区；探索发展竞猜型体育彩票和大型国际赛事即开彩票。目前中国全境仅澳门允许博彩业合法发展，2018 年博彩业贡献澳门 GDP 的约 50%，博彩税贡献澳门政府收入的约 80%。海南探索发展竞猜型体育彩票和大型国际赛事即开彩票始于 2010 年国务院发布的《关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》，2016 年财政部发布《关于同意试点发行销售中国体育彩票海南省体育娱乐视频电子即开彩票游戏的通知》，同意国家体彩中心在海南省试点发行长城拼图、海南珍宝、足球三猜和视频赛马 4 款彩票游戏，**2018 年再提在海南发展即开彩票业务，并首次提及支持赛马运动，博彩业探索力度逐渐加大，有望对接澳门定位。**
- 2) 免税购物方面：**将实施更加开放便利的离岛免税购物政策，实现离岛旅客全覆盖，适当提高免税限额，增加免税商品品种，并考虑增设免税店。香港历来被中外游客称为“购物天堂”，主要是由于香港政府采取低税率政策，在香港出售的大部分商品由于不征税而价格较低，且普遍低于其他国家地区，2018 年内地游客贡献香港零售额增长的份额超过 50%，**本次提升海南购物免税购物力度将有利于加大海南岛旅游购物吸引力与竞争力，有望对接香港定位。**
- 3) 免签政策与旅游产品方面：**进一步扩大免签范围，增强对外国游客吸引力，**丰富旅游产品。**引导旅行社加强对外国游客办理来琼手续的便捷服务，对外国旅游团乘坐邮轮入境实行 15 天免签，降低游艇入境门槛，进一步提升游艇通关便利化水平，开展热气球、直升机、水上飞机等通航观光体验和翼装、滑翔、跳伞等航空运动。

表 3：方案支持海南加大免税购物力度，开展赛马运动，探索竞猜型体彩

时间	文件	内容	摘要
2018-12-12	《海南省建设国际旅游消费中心的实施方案》	免签政策	及时总结 59 国外国人入境旅游免签证政策实施效果，加大出入境安全措施建设，为进一步扩大免签创造条件。为外国游客到海南就诊提供签证证件便利。引导旅行社加强对外国游客办理来琼手续的便捷服务。支持“一带一路”沿线国家在海南设立领事机构。
		免税购物	将乘轮船离岛旅客纳入离岛免税政策适用对象范围，实现各种交通方式离岛旅客全覆盖。适当提高离岛免税政策免税限额，进一步增加免税商品品种，对旅游人数达到一定规模且具备免税品安全离岛等实施条件的，可考虑增设免税店。



丰富旅游产品	邮轮：研究扩大邮轮航线至更多国家和地区。加快推进三亚向邮轮母港方向发展。支持开通环海南岛和跨国邮轮旅游航线。推动开展海上丝绸之路沿线邮轮旅游合作，在三亚等邮轮港口开展公海游航线试点。与世界著名邮轮公司合作，将海南纳入国际旅游“一程多站”航线。
	游艇：降低游艇入境门槛，进一步提升游艇通关便利化水平，支持游艇租赁业务发展。便利港澳游客驾乘游艇赴海南旅游。
培育旅游新业态	低空旅游：开展热气球、直升机、水上飞机等通航观光体验和翼装、滑翔、跳伞等航空运动。加快培育通用航空产业，完善通用航空示范区及机场体系建设，构建完善通用航空产业链。
	健康旅游：全面落实完善博鳌乐城国际医疗旅游先行区政策，办好和引进博鳌超级医院等一批先进的医疗及医养结合机构，将先行区建成世界一流水平的国际医疗旅游目的地，发展特色康养旅游。
	文化旅游：大力发展动漫游戏、网络文化、数字艺术、数字阅读、知识产权交易等新型文化消费业态。发展国际版权贸易，鼓励具有中国特色的影视、出版、演艺、动漫、游戏、软件等产业的版权输出。
	体育旅游：鼓励沙滩运动、水上运动、赛马运动等。积极开展赛事展览、运动培训和休闲体验，打造体育运动休闲度假小镇，培育滨海休闲体育运动消费市场。探索发展竞猜型体育彩票和大型国际赛事即开彩票。指导海南进一步办好国际体育赛事，支持再引入一批国际一流赛事。

数据来源：海南省人民政府网站，中达证券研究

贸易产业发展方面将构建开放型贸易体制，对标港新迪，从外资市场准入、贸易便利化水平、贸易转型升级、金融开放等多方面创新，打造我国改革开放的新标杆。海南将逐步取消国际海上运输等多个行业的外资股比限制与外资准入限制；对进出海南洋浦保税港区的货物，试行“一线放开、二线高效管住”的货物进出境管理制度，并依照自由贸易协定安排，推动实施原产地自主声明和原产地预裁定制度；打造区域性离岸贸易中心，发展跨境电商等业态，支持跨国公司、贸易公司建立和发展全球贸易网络；大力推动金融开放创新，进一步扩大人民币跨境使用、探索资本项目可兑换、探索投融资汇兑便利化等。

表 4：海南自由贸易港建设多点突破，构建开放型贸易新体制

时间	文件	内容	摘要
2018-9-24	《关于印发中国（海南）自由贸易试验区总体方案的通知》	大幅放宽外资市场准入	将增值电信业务外资准入审批权下放给海南省，取消国内多方通信服务业务、上网用户互联网接入服务业务、存储转发类业务外资股比限制，允许外商投资国内互联网虚拟专用网业务（外资股比不超过 50%）。允许设立外商投资文艺表演团体（中方控股）。放宽人身险公司外资股比限制至 51%。取消船舶（含分段）及干线、支线、通用飞机设计、制造与维修外资股比限制。取消石油天然气勘探开发须通过与中国政府批准的

	具有对外合作专营权的油气公司签署产品分成合同方式进行的要求。取消国际海上运输公司、国际船舶代理公司外资股比限制。允许在自贸试验区内设立的外商独资建筑业企业承揽区内建筑工程项目，不受项目双方投资比例限制。取消新能源汽车制造外资准入限制。
提升贸易便利化水平	对进出海南洋浦保税港区的货物，除禁止进出口和限制出口以及需要检验检疫的货物外，试行“一线放开、二线高效管住”的货物进出境管理制度。加快建设具有国际先进水平的国际贸易“单一窗口”，推动数据协同、简化和标准化，实现物流和监管等信息的全流程采集，实现监管单位的信息互换、监管互认、执法互助。以口岸管理部门的通关物流状态信息为基础，整合作业信息，形成完整的通关物流状态综合信息库，为企业提供全程数据服务。
推动贸易转型升级	培育贸易新业态新模式，支持发展跨境电商、全球维修等业态。探索建立跨境服务贸易负面清单管理制度。支持海南享受服务外包示范城市政策，建立特色服务出口基地。支持海南设立跨境电子商务综合试验区，完善和提升海关监管、金融、物流等支持体系。支持跨境电商企业建设覆盖重点国别、重点市场的海外仓。支持开展跨境电商零售进口网购保税。支持跨国公司、贸易公司建立和发展全球或区域贸易网络，打造区域性离岸贸易中心。支持具备资质的供油企业开展国际航行船舶保税油供应业务，建设保税油供应基地。将国际快递业务经营许可审批权下放到海南省邮政管理局。
加快金融开放创新	充分发挥金融支持自贸试验区建设的重要作用，出台金融领域的一揽子政策措施，以服务实体经济、促进贸易投融资便利化作为出发点和落脚点，以制度创新为核心，大力推动自贸试验区金融开放创新。进一步扩大人民币跨境使用、探索资本项目可兑换、深化外汇管理改革、探索投融资汇兑便利化，扩大金融业开放，为贸易投资便利化提供优质金融服务。

数据来源：中央人民政府网站，中达证券研究

1.2.4 软硬件基础：航运、信息化、科技水平提升，为深化对外开放保驾护航

提升国际航运能力与促进物流信息互通等举措，将为建设海南自由贸易港提供基础设施等方面的有力保障，为深化对外开放门户定位奠定良好硬件基础。加强机场航班保障能力，吸引相关国家和地区航空公司开辟经停海南航线，增加海南直达全球主要客源地的国际航线；同时打造联通国际国内的全球性商贸物流节点，促进港口、机场、铁路车站等物流信息互通。

表 5：加强航空、高铁等交通基础设施网络化程度，

时间	文件	内容	摘要
2018/12/12	《海南省建设国际旅游消费中心的实施方案》	提高基础设施网络化水平	加快推进海口机场改扩建工程，加快推动三亚、儋州、东方/五指山机场建设。深化空域精细化管理改革，扩大海南民航可用空域，优化调整航路航线，增加更多境外航班时刻容量。加密海南直达主要客源地的国际航线。支持海南博鳌机场尽快列为国际口岸，开通国际航线。完善通用机场布局。推进湛海高铁(含轮渡)等项目前期工作取得进展，优化整合港口资源，海口港、洋浦港做优做强。推进琼州海峡港航资源整合。加快建设公共游艇码头，推动游艇业基础设施和配套设施在全岛合理布局建设。

数据来源：中央人民政府网站，中达证券研究

科技、教育多方位实力的提升，将有利于增强海南在国际化发展中的核心竞争力，为深化对外开放门户定位奠定良好软件基础。海南将在深海探测、航天应用等战略性领域，建立国际科技合作机制，设立国际离岸创新创业示范区；同时国家鼓励海南引进境外优质教育资源，举办高水平中外合作办学机构和项目，开展国际人才管理改革试点；全面落实完善博鳌乐城国际医疗旅游先行区政策，推进国际国内医疗资源合作。

表 6：从创新人才教育培养机制等多方面提升科技、教育国际化水平

时间	文件	内容	摘要
2018-4-11	《中共中央 国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》	创新人才教育培养机制	鼓励海南充分利用国内外优质教育培训资源，加强教育培训合作，培养高水平的国际化人才。支持海南大学创建世界一流学科，支持相关高校培育建设重点实验室。鼓励国内知名高校和研究机构在海南设立分支机构。支持海南开展国际人才管理改革试点，允许外籍和港澳台地区技术技能人员按规定在海南就业、永久居留。允许在中国高校获得硕士及以上学位优秀外国留学生在海南就业和创业，扩大海南高校留学生规模。支持海南探索建立吸引外国高科技人才管理制度。
		科技创新驱动发展战略	面向深海探测、海洋资源开发利用、航天应用等战略性领域，支持海南布局建设一批重大科研基础设施与条件平台，建设航天领域重大科技创新基地和国家深海基地南方中心，打造空间科技创新战略高地。加强国家南繁科研育种基地（海南）建设，打造国家热带农业科学中心，支持海南建设全球动植物种质资源引进中转基地。设立海南国际离岸创新创业示范区。建立符合科研规律的科技创新管理制度和国际科技合作机制。鼓励探索知识产权证券化，完善知识产权信用担保机制。



提升医疗服务水平

全面落实完善博鳌乐城国际医疗旅游先行区政策，鼓励医疗新技术、新装备、新药品的研发应用，制定支持境外患者到先行区诊疗的便利化政策。大力引进优质医疗资源，鼓励社会力量发展高水平医疗机构，推进国际国内医疗资源合作，积极引进优秀卫生专业技术人员。深度推进跨省异地就医住院医疗费用直接结算，鼓励发展商业补充保险。

数据来源：中央人民政府网站，中达证券研究

1.3 海南对外开放建设稳步进行，长期视角土储价值将提升

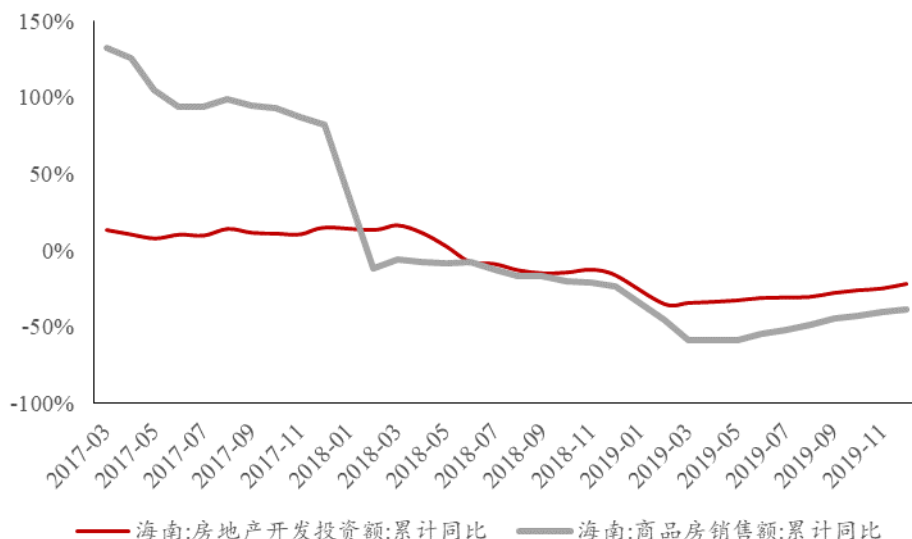
《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》指出，到 2020 年，海南与全国同步实现全面建成小康社会目标，自由贸易试验区建设取得重要进展，国际开放度显著提高；到 2025 年，经济增长质量和效益显著提高，自由贸易港制度初步建立，营商环境达到国内一流水平。2018 年 11 月至 2019 年 11 月，海南自贸区共进行七批建设签约项目，累计开工项目 793 个，总投资 4352 亿元，集中签约 393 个项目，总投资 3744 亿元，涵盖海口江东新区、三亚总部经济及中央商务区、海南国际会展中心、海口国际免税城、三亚深海科技城、海南海淀外国语实验学校等多个项目。

江东新区引领海南自由贸易试验区建设，打造中国特色自由贸易港示范区。海口江东新区是海口市“一江两岸，东西双港驱动，南北协调发展”的东部核心区域，并被定位为“全面深化改革开放试验区的创新区、国家生态文明试验区的展示区、国际旅游消费中心的体验区、国家重大战略服务保障区的核心区”。江东新区规划范围约 179 万平方米，总部办公及商业办公建筑面积约 72 万平方米，占总建设量 40%；国际人才社区建筑面积约 29 万平方米，占总建设量 16%；公共服务配套建筑面积约 52 万平方米，占总建设量 29%。对标国际空港发展先进经验，推动港、产、城、景融合发展，采用“人”“货”“航”多元化、均衡型的空港地区功能布局模式，重点推动自贸物流、跨境电商、飞机维修、航空总部、航空金融、会展贸易、市场交易、新兴消费等产业发展，打造中国特色自由贸易港示范区。目前江东新区已有超过 60 家知名企业陆续申请入驻、10 家以上总部大楼启动建设，美丽乡村项目开发、国际名校进驻、路网基础设施建设等方面取得良好进展。

受海南调控措施影响房地产短期受制，随深化对外开放土储价值长期将提升。2018年4月22日，海南在已出台限购政策的基础上，实施“全域限购”的房地产调控措施，尤其针对非本地户口居民购房设置了更高的购房门槛，而链家研究院报告显示，2017年海南岛外客户购房占比高达88%。1)短期来看，海南调控政策影响明显，全省房地产投资开发额累计同比增速由当年4月的11.5%下降至5月的2.7%，并于6月转负，海南商品房销售额占全国商品房销售额的比重由2018年4月的2.8%开始持续下滑至2019年12月的0.7%。2)长期来看，海南房地产需求将逐渐转向以刚需为主的需求结构，而随着建设国际旅游岛与自由贸易港的各项措施逐步落实，高水平开放将有效推动高质量发展，海南省区域价值、土储价值将逐步提升；同时随着多个产业布局建设逐渐完善，各区域发展将需要劳动力人口支持，海南近几年也在大力实施各类人才引进政策，将有效增加在本地购房置业、商业消费等需求，对海南区域布局的房企来说将是一大利好。



图 4：海南全域限购政策后，房地产投资额及销售额累计同比增速持续为负



数据来源：Wind，中达证券研究

表 7：多家龙头房企在海南均有布局

公司	代表性楼盘	简介
雅居乐	雅乐居清水湾	截至 2019 年上半年，雅居乐在海南土储面积为 497 万平方米，占其总土储面积的 12.6%，雅乐居清水湾为雅居乐在海南的代表作，位于海南省陵水县，占地总面积约 1070 万平方米，总建筑面积 980 万平方米，容积率 1.0，项目规划中主要包括住宅（约 323 万平方米）、酒店（约 53 万平方米）及商业和办公楼（约 22 万平方米），2017 年雅乐居清水湾以 107 亿元销售额成为 2017 年中国房地产项目的销售总冠军。
融创	融创海棠湾	截至 2019 年上半年，融创在海南土储面积为 415 万平方米，占其总土储面积的 2.0%，融创海棠湾位于海南省三亚市，占地总面积约 253 万平方米，总建筑面积 176 万平方米，容积率 0.3，物业类型主要为独栋别墅。
碧桂园	碧桂园珊瑚宫殿	截至 2019 年上半年，碧桂园在海南权益土储面积为 371 万平方米，占其总权益土储面积的 1.4%，碧桂园珊瑚宫殿为碧桂园进军海南的首个房地产项目，位于海南省陵水县，总占地面积约 73 万平方米，总建筑面积 110 万平方米，容积率 1.5，涵盖住宅、酒店、游艇会等多个业态。
富力	富力悦海湾	截至 2019 年上半年，富力在海南权益土储面积为 311.7 万平方米，占其总权益土储面积的 4.2%，富力悦海湾位于海南省海口市，总占地面积 18 万平方米，总规划建筑面积 29 万平方米，容积率 1.6。
恒大	恒大海花岛	截至 2019 年上半年，恒大在海南竣工建筑面积为 57.5 万平方米，占总竣工建筑面积的约 1.7%，恒大海花岛位于海南省儋州市，占地总面积为 800 万平方米，总建筑面积为 1367 万平方米，容积率 2.1，涵盖会展中心、酒店、海洋世界等 28 个业态，是世界最大的花型人工旅游岛。

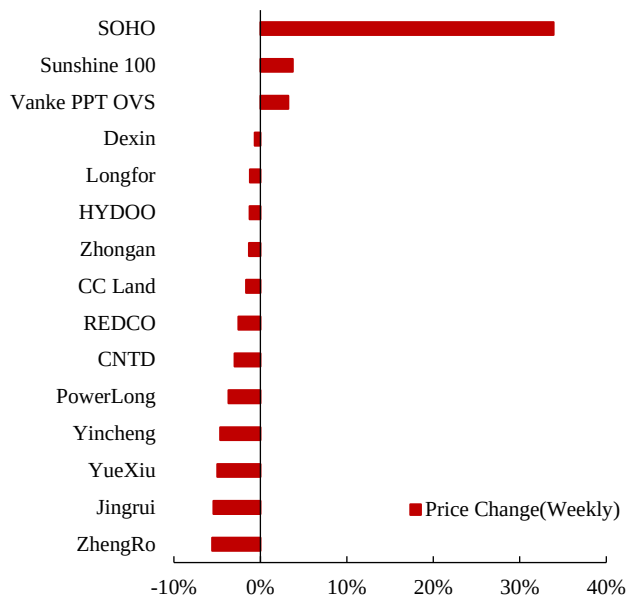
数据来源：公司官网，房天下，网易房产，公司公告，中达证券研究

2. 行业表现

2.1 地产开发行业表现

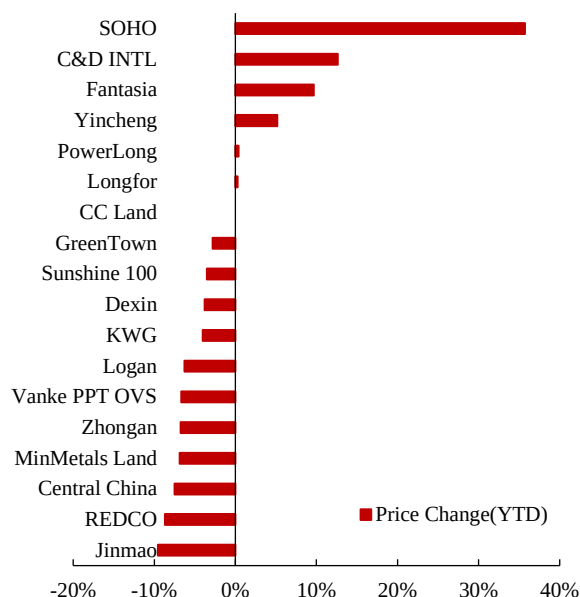
上周，SOHO 中国、阳光 100 中国、万科海外涨幅居前。SOHO 中国、建发国际集团、花样年控股年初至今涨幅居前。

图 5：上周 SOHO 中国、阳光 100 中国、万科海外涨幅居前



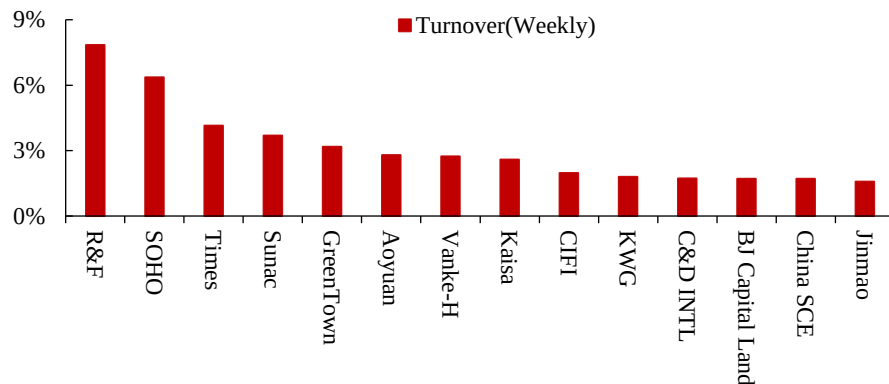
资料来源：Wind, 中达证券研究

图 6：SOHO 中国、建发国际集团、花样年控股年初至今涨幅居前



资料来源：Wind, 中达证券研究

图 7：富力地产、SOHO 中国、时代中国控股上周换手率居前

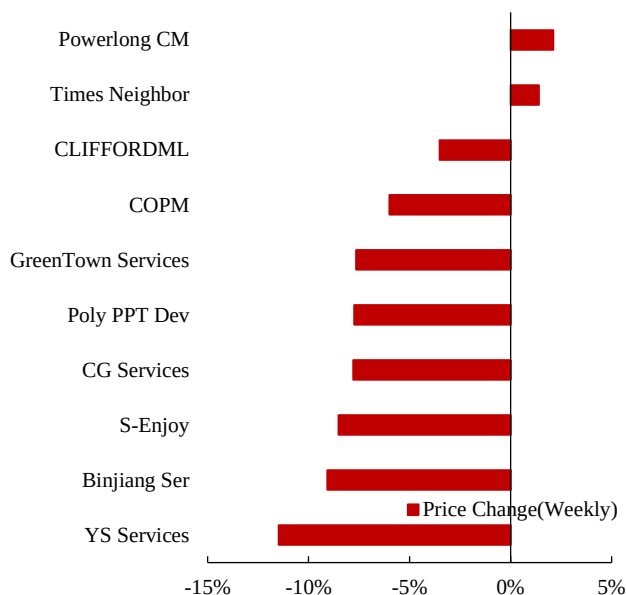


资料来源：Wind, 中达证券研究

2.2 物业管理行业表现

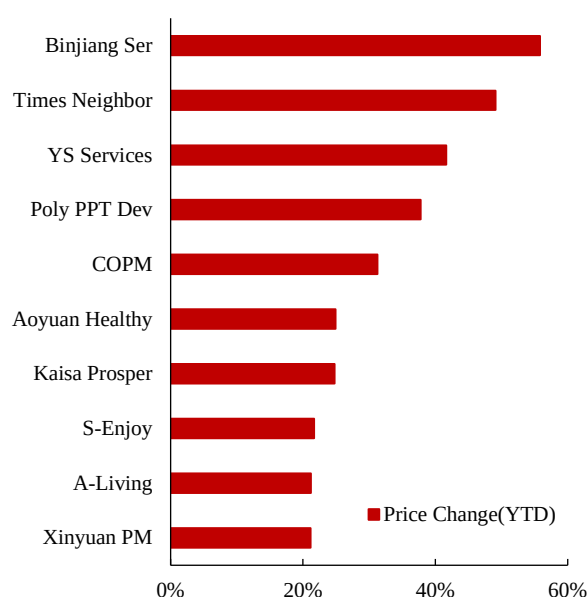
上周宝龙商业、时代邻里、祈福生活服务涨幅居前。滨江服务、时代邻里、永升生活服务年初至今涨幅居前。

图 8：上周宝龙商业、时代邻里、祈福生活服务涨幅居前



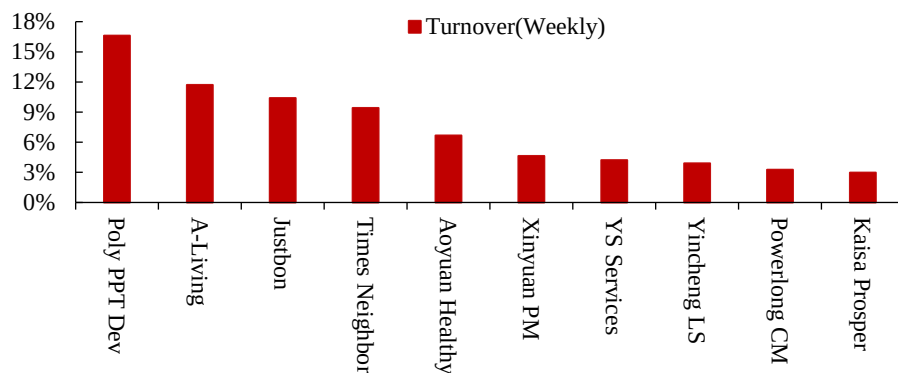
资料来源：Wind, 中达证券研究

图 9：滨江服务、时代邻里、永升生活服务年初至今涨幅居前



资料来源：Wind, 中达证券研究

图 10：保利物业、雅生活服务、蓝光嘉宝上周换手率居前



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 8: 主要城市交易量情况, 上周新房成交同比下降

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月至今		本月至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比	千平方米	同比
北京	51,619	↑ 49%	↓ -59%	233	↑ 15%	↓ -42%	86	↓ -57%	790	↓ -11%
上海	122,000	↑ 0%	↓ -46%	388	↑ 19%	↓ -68%	226	↓ -59%	1,198	↓ -48%
广州	93,200	↑ 25%	↓ -49%	284	↑ 55%	↓ -57%	151	↓ -50%	648	↓ -46%
深圳	88,155	↑ 27%	↑ 20%	225	↑ 158%	↓ -16%	150	↑ 14%	522	↑ 2%
一线城市	354,974	↑ 18%	↓ -42%	1,131	↑ 41%	↓ -56%	613	↓ -48%	3,159	↓ -36%
二线城市	1,394,266	↑ 12%	↓ -29%	4,246	↑ 19%	↓ -46%	2,570	↓ -26%	12,471	↓ -28%
三线城市	1,359,628	↑ 7%	↓ -34%	3,713	↑ 17%	↓ -58%	2,496	↓ -34%	10,248	↓ -42%
北京	51,619	↑ 49%	↓ -59%	233	↑ 15%	↓ -42%	86	↓ -57%	790	↓ -11%
青岛	211,718	↑ 95%	↓ -0.5%	503	↑ 70%	↓ -43%	305	↓ -26%	1,228	↓ -31%
东营	25,911	↑ 47%	↑ 618%	59	↑ 16%	↑ 15%	43	↑ 74%	164	↓ -13%
环渤海	289,247	↑ 80%	↓ -16%	795	↑ 44%	↓ -40%	435	↓ -32%	2,182	↓ -24%
上海	122,000	↑ 0%	↓ -46%	388	↑ 19%	↓ -68%	226	↓ -59%	1,198	↓ -48%
南京	131,494	↓ -14%	↑ 9%	525	↑ 164%	↑ 20%	270	↑ 1%	1,112	↑ 7%
杭州	99,511	↓ -56%	↑ 20%	444	↑ 176%	↑ 26%	319	↑ 143%	1,005	↑ 3%
苏州	154,633	↓ -13%	↓ -5%	599	↑ 63%	↓ -7%	332	↑ 10%	1,274	↓ -11%
无锡	87,000	↑ 87%	↓ -50%	225	↑ 65%	↓ -49%	134	↓ -48%	550	↓ -38%
扬州	37,935	↑ 1%	↓ -27%	82	↑ 8%	↓ -59%	75	↓ -23%	277	↓ -37%
江阴	30,286	↑ 9%	↓ -11%	80	↓ -24%	↓ -48%	52	↓ -16%	309	↓ -17%
温州	76,254	↓ -26%	↓ -50%	246	↓ -42%	↓ -70%	168	↓ -38%	1,149	↓ -41%
金华	21,274	↑ 14%	↓ -43%	58	↑ 27%	↓ -55%	38	↓ -46%	149	↓ -15%
常州	56,864	↓ -8%	↓ -22%	155	↓ -20%	↓ -48%	114	↓ -7%	413	↓ -26%
淮安	56,056	↓ -9%	↓ -33%	184	↓ -4%	↓ -65%	111	↓ -35%	578	↓ -45%
连云港	87,877	↑ 4%	↓ -6%	227	↓ -1%	↓ -61%	161	↓ -15%	669	↓ -40%
绍兴	30,188	↑ 10%	↓ -57%	99	↑ 37%	↓ -53%	52	↓ -52%	216	↓ -36%
泰州	21,097	↑ 47%	↓ -2%	35	↑ 29%	↓ -57%	35	↓ -14%	90	↓ -39%
镇江	79,695	↑ 49%	↓ -52%	164	↑ 2%	↓ -73%	124	↓ -53%	522	↓ -57%
淮南	30,425	↑ 25%	↑ 1%	75	↑ 92%	↓ -59%	52	↓ -8%	166	↓ -55%
芜湖	33,443	↓ -19%	↓ -6%	95	↑ 159%	↓ -40%	72	↑ 1%	180	↓ -23%
舟山	12,453	↓ -22%	↓ -27%	44	↑ 74%	↓ -37%	25	↓ -20%	115	↓ -21%
池州	16,070	↓ -41%	↓ -16%	70	↑ 133%	↓ -50%	42	↓ -9%	129	↓ -39%
宁波	72,097	↑ 86%	↓ -37%	140	↓ -15%	↓ -58%	100	↓ -31%	645	↓ -17%
长三角	1,329,697	↓ -8%	↓ -28%	4,142	↑ 33%	↓ -48%	2,656	↓ -22%	11,132	↓ -32%
广州	93,200	↑ 25%	↓ -49%	284	↑ 55%	↓ -57%	151	↓ -50%	648	↓ -46%
深圳	88,155	↑ 27%	↑ 20%	225	↑ 158%	↓ -16%	150	↑ 14%	522	↑ 2%
福州	28,069	↓ -42%	↓ -44%	203	↑ 175%	↓ -15%	67	↓ -26%	349	↓ -32%
东莞	45,720	↑ 13%	↓ -45%	125	↑ 23%	↓ -57%	77	↓ -46%	422	↓ -29%
泉州	33,044	↑ 31%	↓ -60%	85	↑ 21%	↓ -77%	54	↓ -64%	265	↓ -63%
惠州	32,810	↑ 44%	↓ -40%	86	↑ 49%	↓ -51%	53	↓ -38%	251	↓ -32%
韶关	24,438	↑ 62%	↑ 10%	68	↑ 26%	↓ -50%	38	↓ -15%	152	↓ -39%
佛山	158,899	↑ 18%	↓ -44%	434	↑ 75%	↓ -56%	264	↓ -46%	1,029	↓ -44%
江门	17,251	↑ 61%	↑ 22%	38	↑ 75%	↓ -12%	27	↑ 59%	94	↑ 1%
珠三角及南部其它城市	573,660	↑ 17%	↓ -36%	1,757	↑ 54%	↓ -49%	974	↓ -37%	4,426	↓ -34%
长春	100,643	↓ -1%	↓ -55%	289	↑ 29%	↓ -66%	187	↓ -56%	782	↓ -58%
泰安	20,760	↑ 27%	↓ -50%	45	↓ -9%	↓ -77%	36	↓ -58%	180	↓ -53%
北部	121,404	↑ 3%	↓ -62%	334	↑ 22%	↓ -72%	224	↓ -63%	962	↓ -62%
岳阳	13,681	↓ -20%	↓ -60%	48	↓ -50%	↓ -69%	26	↓ -56%	193	↓ -33%
赣州	217,155	↑ 20%	↑ 3%	531	↑ 87%	↓ -46%	398	↓ -8%	1,097	↓ -35%
中部	230,836	↑ 17%	↓ -60%	579	↓ -37%	↓ -79%	424	↓ -60%	2,638	↓ -44%
成都	445,717	↑ 33%	↑ 12%	1,187	↑ 22%	↓ -32%	774	↑ 3%	3,068	↓ -19%
西部	564,024	↑ 38%	↓ -10%	1,482	↓ -3%	↓ -46%	966	↓ -16%	4,537	↓ -33%
总计	3,108,868	↑ 10%	↓ -33%	9,090	↑ 20%	↓ -53%	5,679	↓ -32%	25,877	↓ -35%

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2020/3/13



表 9: 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	10,895	↑ 1%	↑ 20%	46.7	↓ -20%	↑ 108%
上海	7,388	↓ -1%	↑ 2%	19.0	↓ -25%	↑ 220%
广州	4,834	↓ -36%	↓ -42%	17.0	↓ -55%	↑ 35%
深圳	2,626	↓ -3%	↓ -20%	11.7	↓ -40%	↓ -5%
一线城市	6,436	↓ -10%	↓ -10%	23.6	↓ -35%	↑ 90%
杭州	2,896	↓ -1%	↑ 10%	6.5	↓ -23%	↓ -13%
南京	5,660	↑ 1%	↑ 60%	10.8	↓ -17%	↑ 34%
苏州	5,544	↑ 1%	↓ -9%	9.3	↓ -22%	↓ -2%
福州	4,332	↑ 3%	↑ 40%	21.4	↓ -8%	↑ 64%
宁波	2,733	↓ 0%	↓ -14%	19.5	↓ -51%	↑ 104%
平均	3,909	↓ -26%	↓ -30%	12.5	↓ -46%	↑ 2%

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2020/3/13

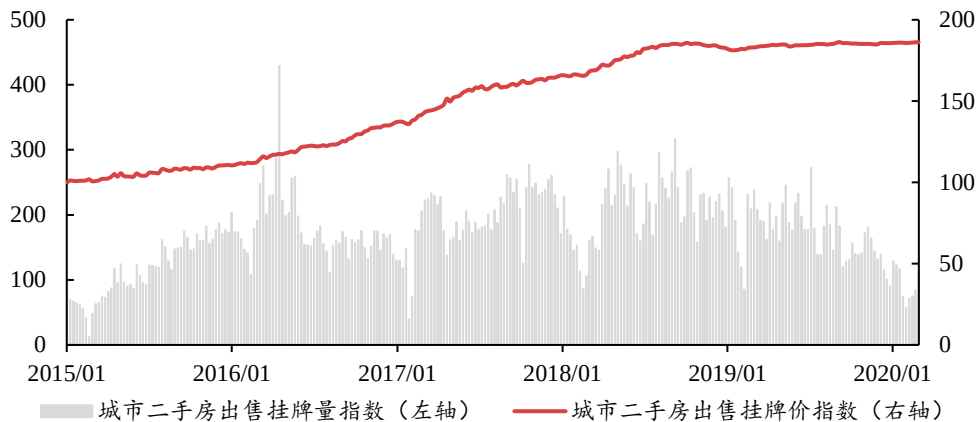
3.2 二手房成交及价格数据

表 10:主要城市二手房成交量情况，深圳本年至今涨幅较大

城市	过去7日			过去30日			本月至今		本月至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比	千平方米	同比
北京	143,104	↑ 11%	↓ -54%	515	↑ 19%	↓ -50%	258	↓ -50%	1,347	↓ -27%
深圳	152,700	↑ 18%	↑ 88%	408	↑ 33%	↑ 35%	282	↑ 109%	1,069	↑ 68%
杭州	36,910	↓ -21%	↓ -65%	108	↑ 30%	↓ -67%	84	↓ -53%	374	↓ -42%
南京	169,706	↑ 10%	↑ 46%	385	↑ 43%	↓ -9%	322	↑ 64%	964	↑ 11%
成都	60,866	↑ 9%	↓ -76%	159	↓ -36%	↓ -82%	115	↓ -75%	763	↓ -52%
青岛	64,438	↑ 22%	↓ -29%	184	↑ 30%	↓ -36%	116	↓ -20%	518	↓ -5%
无锡	77,911	↑ 43%	↓ -19%	159	↓ -4%	↓ -52%	132	↓ -22%	486	↓ -22%
苏州	115,605	↑ 25%	↓ -35%	308	↑ 49%	↓ -57%	208	↓ -30%	799	↓ -49%
厦门	52,624	↑ 29%	↓ -49%	157	↑ 40%	↓ -51%	93	↓ -42%	409	↓ -36%
扬州	9,121	↑ 18%	↓ -61%	18	↓ -39%	↓ -80%	17	↓ -60%	80	↓ -50%
岳阳	3,812	↓ -22%	↓ -75%	15	↓ -30%	↓ -68%	9	↓ -67%	60	↓ -43%
佛山	67,519	↑ 23%	↓ -45%	192	↑ 12%	↓ -56%	118	↓ -43%	567	↓ -46%
金华	11,874	↓ -27%	↓ -61%	49	↓ -10%	↓ -49%	28	↓ -45%	180	↑ 30%
江门	8,422	↓ -32%	↓ -54%	42	↑ 431%	↓ -40%	21	↓ -30%	58	↓ -63%
总计	1,013,398	↑ 18%	↓ -36%	2,744	↑ 17%	↓ -50%	1,847	↓ -31%	7,902	↓ -28%

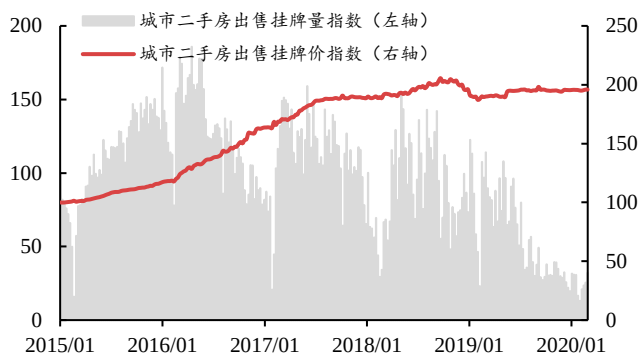
资料来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/3/13

图 11：二手房挂牌出售价格指数近期停止上涨



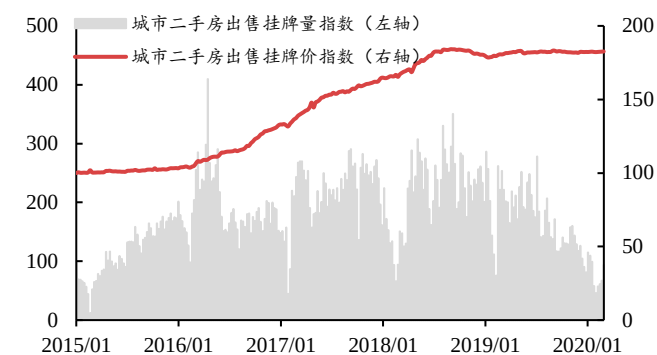
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/3/8

图 12：一线城市二手房价格指数近期保持稳定



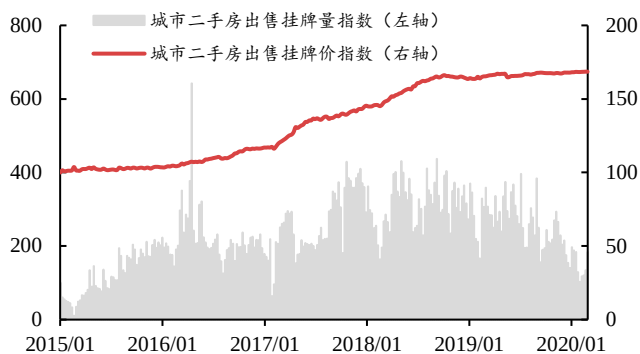
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/3/8

图 13：二线城市二手房价格指数保持稳定



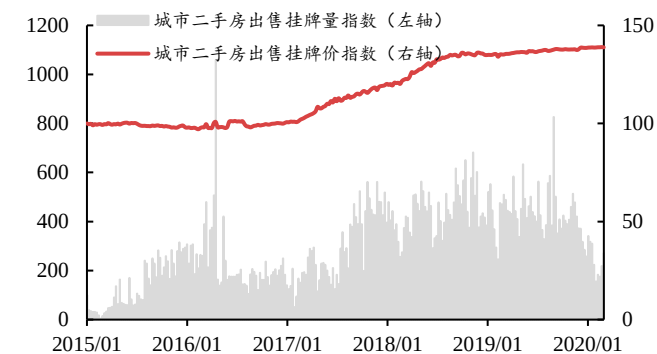
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/3/8

图 14：三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 2020/3/8

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 2020/3/8

4.重要政策及动态

4.1 上周重要行业政策与新闻

表 11：上周要闻：央行决定于 2020 年 3 月 16 日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准 0.5 至 1 个百分点。此外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准 1 个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准共释放长期资金 5500 亿元。深圳住建局发布《关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企业加快复工复产的若干措施》，内容包括申请预售的商品房项目不再要求提交项目资本金余额证明、具备房地产开发一级资质的企业可申请解冻不超过预售资金总额的 20%、采用“即报即签”方式加快商品房网签进度等。

日期	对象	简述
2020-03-09	国开行	国开行 3 月 12 日将招标增发不超过 290 亿元三期金融债，期限包括 3 年、5 年和 10 年。
2020-03-09	深圳	近日，深圳市福田区 2020 年重大项目总指挥部第一次会议研究并审议通过了《福田区 2020 年重大项目计划》，确定 178 项市区重大项目，投资总额 3718 亿元、年度投资 333 亿元。计划提到在 2020 年，两个千亿级开发区域将进入投资放量区间，多个百亿级超大项目将转入实质性建设阶段内容。
2020-03-09	上海	1) 近日，上海市金融工作局联合多个机构推出 9 个方面共 26 条支持复工复产的金融举措，包括：落实人民银行再贷款政策、加大信贷资金投放、降低企业融资成本等有针对性的举措，全力支持疫情防控和企业复工复产复市。 2) 近日，上海市市住建委制定下发《关于进一步统筹推进建筑工地疫情防控和复工复产工作的通知》，要求对于符合条件的工地，应复尽复、能复尽复，推进全市建筑工地加快复工，重大工程必须在 3 月底之前全面复工。
2020-03-09	山东	近日，山东省住房和城乡建设厅下发《关于统筹推进住建领域疫情防控和经济社会发展工作的实施意见》，内容提到将适度降低商品房预售条件和预售资金监管留存比例。
2020-03-09	海南	近日，海南省委办公厅、省政府办公厅印发了《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》，坚持实行本地居民多套住房限购政策和商品住房现房销售制度等。今日，该通知已从海南省人民政府网站撤下。
2020-03-09	德阳	德阳市住建局相关负责人表示，将积极减轻企业资金负担，放宽预售资金监管，项目投资比例达到工程建设总投资的 25%，即可办理预售许可。
2020-03-09	广州	近日，广州举行 2020 年第一季度重点项目集中动工签约活动，包括南沙粤港澳全面合作示范区等的 59 个重点项目，总投资超过 1600 亿元。
2020-03-09	重庆	近日，重庆市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步落实疫情防控期间物业帮扶政策的通知》，内容包括将物业服务纳入社区防控和治理体系、落实社会保障优惠政策等。
2020-03-09	合肥	近日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于组织服务住宅小区的物业服务企业申报疫情防控财政补助的紧急通知》，对市区范围内住宅小区的物业服务企业给予为期 2 个月的财政补助。
2020-03-09	株洲	近日，株洲市人民政府发布《关于应对新冠肺炎疫情促进房地产业稳定发展的政策措施》，对该市住宅小区中参与疫情防控的物业服务企业给予为期 2 个月的财政补助。
2020-03-10	统计局	今日，国家统计局发布数据显示，中国 2 月 CPI 同比上涨 5.2%，预期上涨 4.9%，前值上涨 5.4%；PPI 同比下降 0.4%，预期下降 0.3%，前值上涨 0.1%。



2020-03-10	住建部	今日，国新办就参与疫情防控，服务复工复产有关情况举行发布会并表示，截止3月8日，全国房屋建筑和市政基础设施在建项目19.25万个，已开工11.19万个，开工率达到58.15%。
2020-03-10	融资	2月房地产类信托募集规模为221.8亿元，环比减少57.71%，房地产集合信托自2019年12月后连续两个月大幅下滑。
2020-03-10	衡阳	近日，衡阳市住建局发出《关于防范购房风险的告知书》，旨在规范房地产市场秩序，保护购房人及开发企业的合法权益，避免因购房不慎引发矛盾纠纷或诉讼行为等。
2020-03-10	长沙	近日，长沙市住建局联合长沙市财政局发布的《关于有效降低疫情影响稳定经济运行调整长沙市城市基础设施配套费征缴相关事项的通知》明确，房地产开发项目可延长城市基础设施配套费缴纳期限。
2020-03-10	浙江	近日，中国（浙江）自由贸易试验区宁波联动创新区总体方案正式公布，实施范围119.87平方公里，涵盖临港、临空、甬江、前湾4个片区。
2020-03-10	广州	今日，广州越秀区越秀南AD013907地块恢复拍卖，广州城投以底价23.5亿元，托底竞得该地块。作为广州有史以来最贵的地，该地块占地8296.7平方米，在扣除13000平方米的回迁安置房建面后，折合楼面价高达64576元/平方米。
2020-03-10	上海	今日，央行上海总部表示要将加快推动上海国际金融中心建设和金融支持长三角一体化发展“30条意见”落地实施作为重中之重；对于上海总部牵头的工作任务，要抓紧与其他责任单位加强沟通协调等。
2020-03-10	山东	今日，山东省人民政府办公厅印发《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》，提出到“十四五”末，在确保完成2000年前建成的老旧小区改造基础上，力争基本完成2005年前建成的老旧小区改造任务。
2020-03-11	央行	今日，央行披露2月末M2余额203.08万亿元，同比增长8.8%；M1余额55.27万亿元，同比增长4.8%；社会融资规模增量为8554亿元，同比减少1111亿元。
2020-03-11	财政部	财政部2年、5年期续发国债加权中标收益率分别为2.1026%、2.3583%，边际中标收益率分别为2.1553%、2.3856%，投标倍数分别为2.39、2.73。
2020-03-11	发改委	今日，发改委发布通知称近期将会同商务部等部门修订《鼓励外商投资产业目录》，以促增量和稳存量并举，聚焦促进制造业高质量发展、发挥中西部地区和东北地区承接产业转移潜力。
2020-03-11	国务院	近日，国务院常务会议部署进一步畅通产业链资金链、推动各环节协同复工复产工作，要求更好发挥专项再贷款再贴现政策作用，支持疫情防控保供和企业纾困发展。
2020-03-11	湖北	今日，湖北省发布《湖北省新型冠状病毒感染肺炎疫情防控指挥部通告》，要求全省以县域为单位，实施分区分级差异化防控，企业分类分时有条件复工复产。
2020-03-11	河北	近日，河北省住建厅制定《2020年棚户区改造工程实施方案》，方案要求各市要对所辖区域内符合国家棚改政策的项目实现全部开工改造，并提出今年全省计划新开工棚户区改造58488套，基本建成79377套，实现全省既有棚户区清零等。
2020-03-11	河南	今日，河南省地方金融监督管理局印发《关于区域性股权市场支持企业复工复产发行可转债融资措施的通知》，要求对政府相关部门确定的疫情防控重点保障企业减免从发行日至疫情结束后6个月内可转债备案发行费用等。



2020-03-11	安徽	近日，安徽省印发《关于加大政策调节力度促进经济持续健康发展的意见》，提出实行建设用地规划许可证、建设用地批准书合并；加快专项债券发行、资金拨付和使用进度，允许提前开展相关项目建设等。
2020-03-11	天津	近日，天津高新区出台八项措施助力企业渡过难关，内容包括设立1亿元防疫补贴专项资金，给予承租管委会所属国有资产类经营用房的企业2020年全年租金减免等。
2020-03-11	上海	今日，上海市公积金管理中心发布《关于推迟本市2020年度住房公积金基数调整时间的公告》称，为进一步优化营商环境，本市2020年度住房公积金缴存基数、比例以及月缴存额上下限调整时间从4月1日推迟至7月1日。
2020-03-11	深圳	1) 今日，深圳住建局发布《关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企业加快复工复产的若干措施》，内容包括申请预售的商品房项目不再要求提交项目资本金余额证明、具备房地产开发一级资质的企业可申请解冻不超过预售资金总额的20%、采用“即报即签”方式加快商品房网签进度等。 2) 今日，深圳举行新闻发布会解读《深圳市2020年优化营商环境改革重点任务清单》，任务清单涉及14个重点领域，共提出210项具体改革举措，内容提到压缩社会投资房屋建筑工程类社会投资项目审批至30个工作日等。
2020-03-12	国务院	今日，国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》，指出将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项，授权给各省、自治区、直辖市人民政府批准。
2020-03-12	广东	近日，广东省统计局发布2019年广东省国民经济和社会发展统计公报。2019年广东全省实现地区生产总值107671.1亿元，同比增长6.2%。人均地区生产总值94172元，同比增长4.5%。分区域看，珠三角核心区地区生产总值占全省比重为80.7%。
2020-03-12	沈阳	近日，沈阳市城乡建设局、沈阳市人力资源和社会保障局联合下发《关于全面推行建筑工人实名制和农民工工资分账及代发管理制度落实的通知》，以规范建筑市场秩序，维护建筑工人和企业合法权益，保障工程质量和安全生产，坚持源头管控，标本兼治，彻底根治拖欠农民工工资问题，加快促进建筑业持续健康发展。
2020-03-12	新疆	继2019年彻底结束贫困人口住危房的历史后，今年新疆正积极推进7.5万户农村安居工程建设任务，确保今年6月底前彻底解决非建档立卡贫困户住房问题，实现农户住房安全全覆盖。
2020-03-12	宝鸡	今日，陕西宝鸡市人民政府发布《宝鸡市住建行业坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战稳企业稳民生稳发展若干措施》通知，涉及缴税减免、调整竞买土地保证金比例、土地出让金分期支付、信贷支持调整公积金贷款额度等15条举措。该文件今晚已被撤下。
2020-03-12	北京	今日，北京住建委数据显示，2020年2月北京二手住宅网签3629套，环比下降58%，同比下降40%，成交面积32.6万平方米。
2020-03-13	央行	1) 今日，央行决定于2020年3月16日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点。此外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准共释放长期资金5500亿元。 2) 今日，央行营管部党委书记、主任杨伟中在新闻发布会上称，今年以来，人行营业管理部累计办理再贴现70亿元，八成用于再贴现资金投向民营和小微企业。全年计划办理再贴现累计不低于300亿元。



2020-03-13	发改委	今日，发改委、财政部等 23 个部门联合印发《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》，提出以供给侧结构性改革为主线，围绕改善消费环境，破除制约消费的体制机制障碍，提升消费领域治理水平等。
2020-03-13	商务部	今日，商务部外资司司长宗长青在新闻发布会中表示，商务部将加快压减全国和自贸试验区外资准入负面清单，持续扩大外资市场准入；加快修订《鼓励外商投资产业目录》，增加鼓励条目，包括对于集约用地的项目优先供应土地，按不低于工业用地出让最低价标准的 70% 确定土地出让底价等。
2020-03-13	银保监会	今日，银保监会首席检查官杨丽平在国务院联防联控机制新闻发布会上表示，将推动适当降低银行对信用良好企业的承兑汇票保证金比例；对 1 月 25 日以来到期的贷款实施临时性延迟还本付息的安排。
2020-03-13	国开行	今日，国开行发布 3 月 17 日将招标增发不超过 237.2 亿元三期金融债，期限包括 1 年、3 年和 7 年。
2020-03-13	工信部	今日，工信部副部长辛国斌在国务院联防联控机制新闻发布会上称，要落地落实扶持中小企业的金融、财税等政策，继续清理政府部门和国有大型企业拖欠民营企业、中小企业账款。同时还要进一步研究出台相关政策，解决一些合理但不合时的收费，进一步降低中小企业的经营成本。
2020-03-13	交通部	今日，交通部印发《关于精准有序恢复运输服务扎实推动复工复产的通知》，加强动态研判提前做好运力准备，帮助外地滞留在鄂人员逐步有序返回，低风险地区“点对点”运输有序放开客座率限制，有序推动物流园区、机动车维修行业、驾培机构复工复产。
2020-03-13	山东	今日，山东省应急管理厅出台《支持企业安全复工复产十项措施》，内容包括扩展安责险疫情救助保险责任，延长一个月保险期限，为相关企业提供费率优惠；开通安责险理赔绿色通道，简化管理程序和流程等。
2020-03-13	上海	今日，据央行上海总部消息，2 月末，上海本外币贷款余额 7.9 万亿元，同比增长 4.4%。月末人民币贷款余额 7.31 万亿元，同比增长 4.4%，增速与上月持平。2 月份新增人民币住户消费贷款中，个人住房贷款增加 29 亿元，同比少增 45 亿元。

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 12: 上周公司动态: 截至 3 月 10 日, 中南建设部分产业总部及区域管理人员累计增持公司股份约 738.8 万股, 占公司总股份 0.2%, 累计增持金额约 5964.5 万元, 本次增持计划实施完成。首开股份 2020 年累计合同销售金额 74.0 亿元 (+66.5%), 累计销售面积 21.9 万平方米 (+16.6%)。2020 年 1-2 月, 公司于北京、珠海、福州获得房地产项目 4 个。

日期	对象	简述
2020-03-09	中国金茂	公司拟发行期限 3 年 25 亿元境内无担保中期票据。
2020-03-09	金科股份	公司 20 亿元 4 年期 6.9%19 金科 01 公司债券付息, 付息日为 2020 年 3 月 11 日。
2020-03-09	新城控股	公司成功发行 3 年期 6 亿元 5.10%公司债券。
2020-03-09	华夏幸福	1) 公司下属子公司近期投资约 8745.3 万元设立子公司鼎凯产城(嘉善)企业管理有限公司及鼎达产城(嘉善)企业管理有限公司, 其经营范围均为企业管理。 2) 2020 年 2 月, 公司下属公司于廊坊、南京获得房地产项目 4 个, 合计面积约 20.4 万平方米。
2020-03-09	龙湖集团	2020 年 2 月实现合同销售金额 70.0 亿元 (-29.9%), 销售面积约 43.4 万平方米 (-35.3%); 2020 年累计合同销售金额 171.1 亿元 (-31.3%), 累计销售面积 104.0 万平方米 (-36.2%)。
2020-03-09	首开股份	2020 年累计合同销售金额 74.0 亿元 (+66.5%), 累计销售面积 21.9 万平方米 (+16.6%)。2020 年 1-2 月, 公司于北京、珠海、福州获得房地产项目 4 个。
2020-03-09	招商蛇口	2020 年 2 月实现合同销售金额 25.3 亿元 (-69.5%), 销售面积约 11.1 万平方米 (-71.3%); 2020 年累计合同销售金额 144.3 亿元 (-28.2%), 累计销售面积 55.3 万平方米 (-42.2%)。2020 年 1 月, 公司于杭州、成都获得房地产项目 3 个。
2020-03-09	远洋集团	2020 年 2 月实现合同销售金额 30.0 亿元 (-50.0%), 销售面积约 14.3 万平方米 (-52.4%); 2020 年累计合同销售金额 62.5 亿元 (-41.0%), 累计销售面积 30.9 万平方米 (-42.0%)。
2020-03-09	宝龙商业	截至 2019 年 12 月 31 日止年度收入约 16.2 亿元 (+35.0%), 毛利润约 4.3 亿元 (+31.5%), 净利润约为 1.8 亿元 (+34.0%)。
2020-03-09	阳光城	公司为子公司福州盛景阳光城房地产开发有限公司、茂名市鸿光房地产开发有限公司提供总额 25 亿元融资担保。
2020-03-10	绿地香港	2020 年 2 月实现合同销售金额 24.6 亿元 (+115.8%), 销售面积约 19.6 万平方米 (+101.2%); 2020 年累计合同销售金额 29.1 亿元 (+21.2%), 累计销售面积 24.0 万平方米 (+25.4%)。
2020-03-10	保利置业	2020 年累计合同销售金额 32.0 亿元 (-25.6%), 累计销售面积 13.4 万平方米 (-41.0%)。
2020-03-10	阳光城	公司控股股东及其一致行动人中南京银行解除质押 893.3 万股公司股份, 占公司总股本 0.22%, 北方信托质押 4690.0 万股公司股份, 占公司总股本 1.15%。
2020-03-10	越秀地产	截至 2019 年 12 月 31 日年度收入约为 383.4 亿元 (+45.0%), 毛利率为 34.2% (+2.4pct), 净利润约为 34.8 亿元 (+27.7%)。



2020-03-10	华夏幸福	公司为子公司九通基业投资有限公司、无锡鼎鸿园区建设发展有限公司、华夏幸福产业新城投资有限公司提供总额 29.7 亿元的融资担保。
2020-03-10	招商蛇口	公司于 3 月 6 日成功发行 3 年期 13 亿元 3.00% 和 5 年期 7 亿元 3.30% 的中期票据；并成功发行 19 亿元 2.56% 超短期融资券，期限为 200 天。
2020-03-10	万科 A	公司拟发行总额不超过 25 亿元的公司债券，其中包括 5 年期 2.60%~3.60% 公司债券和 7 年期 3.00%~4.00% 公司债券。中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人和本期债券 AAA 评级。
2020-03-10	富力地产	证监会受理公司全部已发行约 22.1 亿股内资股股份转化为 H 股并在联交所上市申请。
2020-03-11	绿景中国地产	公司完成交换要约，并根据交换要约发行约 2.3 亿美元新票据及同步新票据发行约 2.2 亿美元新票据，现有票据中约 2.3 亿美元已注销，剩余未偿还金额为约 1.7 亿美元。
2020-03-11	蓝光发展	1) 公司拟发行总额不超过 7.5 亿元 3 年期 6.5%~7.5% 无担保公司债券。中诚信证券评估有限公司和东方金诚国际信用评估有限公司给予发行人和本期债券 AA+ 评级。 2) 大公国际资信评估有限公司将发行人及 17 蓝光 MTN001”、“18 蓝光 MTN001”信用等级上调为 AAA。
2020-03-11	阳光城	公司为子公司上海光璟房地产开发有限公司、杭州碧光房地产开发有限公司提供总额约 9.4 亿元融资担保。
2020-03-11	华夏幸福	公司下属公司九通基业投资有限公司收到上海证券交易所对中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议函，发行总额不超过 19.1 亿元。
2020-03-11	中南建设	截至 3 月 10 日，公司部分产业总部及区域管理人员累计增持公司股份约 738.8 万股，占公司总股份 0.2%，累计增持金额约 5964.5 万元，本次增持计划实施完成。
2020-03-12	当代置业	公司购买未偿还的约 2.49 亿美元 2020 年到期 15.5% 优先票据。
2020-03-12	滨江集团	1) 截至 2019 年 12 月 31 日年度收入约 250.3 亿元 (+18.6%)，净利润约 16.4 亿元 (+34.6%)，基本每股收益约 0.53 元 (+35.9%)，总资产 1296.5 亿元 (+48.1%)。 2) 公司为控股子公司杭州星滨置业有限公司提供总额 5.0 亿元融资担保。 3) 公司于 3 月 10 日成功发行 3 年期 5 亿元 3.85% 中期票据；并成功发行 3 亿元 3.00% 超短期融资券，期限为 365 天。
2020-03-12	新城控股	公司为 11 亿元 4 年期 5.05% “19 新城 01”及 10 亿元 5 年期 5.90% “19 新城 02”公司债券付息，付息日为 2020 年 3 月 20 日。
2020-03-12	金地集团	公司为 13 亿元 6 年期 4.35% “16 金地 01”、17 亿元 8 年期 3.50% “16 金地 02”公司债券付息，付息日为 2020 年 3 月 23 日；并为 30 亿元 5 年期 5.68% “18 金地 01”公司债券付息，付息日为 2020 年 3 月 19 日。
2020-03-12	阳光城	3 月 12 日，公司境外全资子公司阳光城嘉世国际有限公司完成发行 1.88 亿美元 6.80% 的高级担保债券，到期日为 2021 年 3 月 11 日，该债券拟在新加坡交易所挂牌上市。
2020-03-12	中南建设	公司控股股东中南城市建设投资有限公司质押其所持有 0.36 亿股公司股份，占其所持有股份 1.78%，占公司总股本 0.96%。



2020-03-12	蓝光发展	公司 11 亿元 3 年期 7.5% “19 蓝光 01” 公司债券付息，付息日为 2020 年 3 月 19 日。
2020-03-12	大悦城	公司为全资子公司中粮（深圳）智汇置业有限公司提供总额 17.3 亿元融资担保。
2020-03-12	泰禾集团	公司为控股子公司厦门泰世房地产开发有限公司提供总额 1 亿元融资担保。
2020-03-12	华润置地	2020 年 2 月实现合同销售金额 54.7 亿元（-39.3%），销售面积约 34.3 万平方米（-31.5%）；2020 年累计合同销售金额 165.0 亿元（-35.0%），累计销售面积 84.2 万平方米（-42.9%）。2020 年 2 月，公司于嘉兴、武汉、北京、烟台、徐州获得房地产项目 7 个。
2020-03-13	万科企业	公司发行的总额不超过 25 亿元公司债券中，品种一最终利率确定为 3.02%，品种二最终利率确定为 3.42%。
2020-03-13	中南建设	公司成功发行 4 年期 8 亿元 6.8% 及 5 年期 9 亿元 7.4% 疫情防控债，将于 3 月 16 日在深交所挂牌交易。
2020-03-13	富力地产	公司涉及的与广州市天河区天河南街杨箕股份合作经济联社诉讼案处于审理中，尚未判决。
2020-03-13	银城国际	公司预期 2019 年收入增加超过 100%，利润略有下降，归母净利润减少超过 60%。
2020-03-13	张江高科	公司于 3 月 12 日成功发行 8.3 亿元 1.95% 超短期融资券，期限为 180 天。
2020-03-13	中华企业	公司全资子公司上海中星（集团）有限公司下属控股子公司上海富源滨江开发有限公司，与其股东双方上海中星（集团）有限公司及上海融绿睿江置业有限公司签署借款补充协议，继续向其股东提供为期半年合计 10 亿元无息借款。
2020-03-13	万通地产	富诚海富通资管计划减持公司约 195.1 万股，占公司总股本的约 0.1%，其持股比例变动至 5% 以下。
2020-03-13	深深房 A	公司 2019 年营业收入 25.5 亿元（+17.2%），归母净利润 5.5 亿元（+9.7%），总资产 49.1 亿元（+5.2%）。
2020-03-13	奥园健康	公司间接全资附属公司上海奥慧妍健康科技有限公司将与公司间接全资附属公司广州奥盈投资有限公司合作开发位于上海奉贤区地块。
2020-03-13	景瑞控股	公司已购回约 0.9 亿美元于 2020 年到期的 7.75 厘优先票据，余下未购回票据总额为约 3.0 亿美元。

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。