



内地房地产周度观察

从人口指标看城市发展支撑力

点评:

我们从客观反映中长期人口变动的指标—小学生在校人数，经济活力先导性指标—大学生在校人数，人口统计范围较广的指标—常住人口数，三维度观察全国范围内重点城市人口吸引力情况，并从人口对经济发展起到重要支撑角度，推荐具备增长潜力的区域。小学生在校人数方面，武汉、西安等近5年CAGR较高，其中西安作为西北五省GDP总量最高的省会城市，对西北部人口的吸引力较强，且是东部经济带西部发展及向西部延展的重要节点城市；武汉在长江经济带等多重战略支持下，信息技术、生物医药、智能制造等为代表的新兴产业强势崛起，营商环境、创业便利性的排名大幅提升至全国前十。大学生在校人数方面，济南、郑州、合肥等近5年CAGR排名靠前，其中济南、郑州均位于人口大省，其大学生在校人数主要来自于省内内生性增长，而合肥近几年在长三角一体化发展带动下，以蔚来为代表的新能源汽车产业、以科大讯飞为代表的人工智能产业崛起，人才吸引力或进一步加大。常住人口方面，济南、珠海、深圳等近5年CAGR排名靠前，其中珠海除了因基数相对较低外，近几年其GDP增速连续保持广东省内前列，港珠澳大桥建成打造港珠澳一小时生活圈，城市战略地位将进一步提高，以格力、金山等代表的家电制造、电子信息等产业发展，在企业、人才优惠政策下，人口吸引力有望进一步增强。

综合来看，一线城市外，具备产业支持的中西部单核省会城市具备人口增长潜力。一线城市及新一线城市借助优势产业发展实现对人口吸引，其中除北京、上海因落户门槛客观限制人口流入外，落户政策较宽松且给予人才补贴的深圳、杭州、珠海等人口吸引力较强。同时，中西部省会尤其是单核省会城市如西安、武汉、长沙等，在具备一定产业基础、可容纳新进入人口的前提下，其对省内其他城市、省外周边城市人口具备较强虹吸效应，同时国家政策支持下，此类城市也成为东部经济发达城市产业迁移的第一站，进一步带来人口流入，对经济发展形成支撑。济南、郑州等位于人口大省中的单核省会城市，由于可吸引省内较大人口流量，人口增速也相对较高。因此，我们建议在关注传统一线及新一线城市的同时，具备产业支持的中西部单核省会城市在人口流入支撑下，产业及经济发展有望进一步增长。

数据要点:

截至7月17日，本周42个主要城市新房成交面积同比上升2%，2020年累计成交面积同比下降12%，一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降20%、6%及16%。本周13个主要城市可售面积（库存）同比下降15%；平均去化周期6.9个月，同比下降18%。本周15个主要城市二手房交易建面同比上升13%，2020年累计成交面积同比下降10%。

投资建议:

周度数据方面，重点城市新房及二手房交易建面继续改善。月度及累计数据方面，统计局公布6月房价及开发投资数据：6月新房价格环比上涨城市持续增加，房地产开发投资累计增速首次转正，商品房销售面积及销售金额累计增速降幅持续收窄。显示行业投资及成交面持续回暖，维持行业“强于大市”评级。

强于大市

(维持)

微信公众号



申思聪

分析师

+852 3958 4699

shensicong@cwghl.com

SFC CE Ref: BNF 348

李思琪

联系人

+852 3958 4631

lisiqi@cwghl.com



1. 从人口指标看城市发展支撑力

1.1 小学生在校人数——客观反映中长期人口变动

由于我国主要城市小学阶段教育普及率为 100%，因此小学生在校人数统计相对准确，也更能客观反映中长期人口的变动趋势。

部分中西部省会城市小学生在校人数年均复合增长率较高。我们选取近 5 年国内各主要城市小学生在校人数数据（剔除数据残缺较大城市），计算年均复合增长率后发现，排名靠前的城市为武汉、长沙、西安等中西部省会城市，其一方面借助都市圈发展、高铁等交通渠道吸引省内及周边省份低线城市人口，另一方面借助已有产业基础、相对较低的人力成本和优势地理区位，成为高能级城市产业转移的“第一站”。同时以石家庄、郑州等为代表的单核省会城市借助高铁等成为省内交通枢纽，虹吸效应较强也使得对省内其他城市的人口吸引力增加。而一线城市中，北京、上海近几年由于落户难度较大，排名相对靠后，深圳排名较前，显示出在落户门槛相对较低、互联网等新兴科技产业发展下，对人口吸引力持续强劲。

以西安为例，其作为西北五省 GDP 总量最高的省会城市，对西北部人口的吸引力较强，且是东部经济带西部发展及向西部延展的重要节点城市，未来人口流入有望进一步增加。以武汉为例，其在多方面助力下实现人口吸引，1) 政策支持方面，近年来一带一路、长江经济带、全面改革创新试验区等多重国家战略聚焦武汉，2) 教育资源方面，华中科技大学、武汉大学、武汉理工大学等高校和科研院所等密集排布，3) 产业升级方面，武钢与宝钢完成重组，信息技术、生物医药、智能制造等为代表的新兴产业强势崛起，如武汉近几年在健康产业打造上发力，致力于将大健康产业打造成为新的支柱产业，构建世界级万亿大健康产业集群，全国最大的医药流通企业九州通、神经修复领域龙头海特生物、国内麻醉镇痛领域龙头公司人福医药等均位于武汉，疫情后健康产业或迎来发展新机遇；同时近几年武汉宜商环境、创业便利性的排名大幅提升至全国前十，也将为后续产业转移与企业落户铺路，并将有望吸引人口持续流入，对经济发展形成支撑。

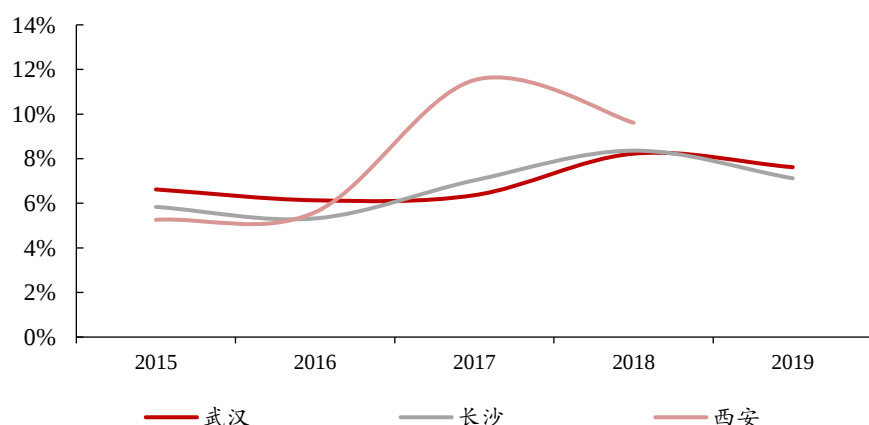


表 1: 武汉小学生在校人数年均复合增长率较高 (单位: 万人)

城市	2014	2019	年均复合增长率
武汉	44.5	62.3	7.0%
长沙	48.1	66.7	6.7%
西安	53.8	73.1 (2018年数据)	6.3%
贵阳	31.7	42.7	6.2%
深圳	79.3	106.9	6.1%
厦门	26.0	34.8	6.0%
南京	33.9	44.7	5.6%
石家庄	72.1	94.2	5.5%
郑州	75.1	96.8	5.2%
海口	17.1	21.9	5.1%
成都	132.5	159.2 (2018年数据)	4.7%
合肥	44.2	54.9	4.4%
杭州	50.3	61.7	4.2%
广州	90.0	110.5	4.2%
天津	57.3	70.2	4.1%
福州	49.9	58.9	3.4%
北京	82.1	94.2	2.8%
南昌	39.7	42.8	1.5%
昆明	48.3	51.3	1.2%
宁波	48.3	50.4	0.9%
重庆	203.4	209.5 (2018年数据)	0.6%
上海	80.3	80.0 (2018年数据)	-0.1%

数据来源: 国家统计局, 中达证券研究

图 1: 西安近几年在校小学生人口增速较高



数据来源: 国家统计局, 中达证券研究



1.2 大学生在校人数——经济活力先导性指标

大学生人数为经济活力先导性指标。由于大学生在校人口毕业后部分将转化为当地就业人口，若当地具备一定人才政策，则将进一步提高在校生存率，带来一定经济活力，因此对经济发展具备一定先导意义。

人口基础与产业基础影响大学生吸引力。我们选取近 5 年国内各主要城市大学生在校人数数据（剔除数据残缺较大城市），计算年均复合增长率后发现，排名靠前的城市为济南、郑州、合肥等。其中济南、郑州均位于人口大省，其大学生在校人数主要来自于内生性增长。而合肥作为安徽省省会，近几年在长三角一体化发展带动下，经济发展有所提升，以汽车产业为例，江淮、大众、国轩、蔚来等企业落户合肥，新能源汽车销量在全国销量占比接近 15%，加之对科教重视程度提升，目前合肥在中国科学技术大学、合肥工业大学等高校科研技术支持下，已成为世界最大平板显示基地、汇集近 200 家家集成电路企业，科大讯飞等知名度较高的科技企业也进一步提升对人才吸引。一线城市中，深圳作为其中落户门槛相对较低且具备人才落户补贴城市，对大学生吸引力强，近几年大力引进高等教育资源使得大学生在校人数增速相对较高，中山大学深圳校区、香港中文大学（深圳）、深圳北理莫斯科大学等相继落户，加之产业基础主要为以腾讯、大疆、华为等新兴科技产业为主导，就业机会相对较多，普通高校毕业后留存率相对较高，同时较低的落户门槛与人才补贴也提升对邻近省市毕业生吸引力，有望为深圳提供较为稳定的经济活力支撑。

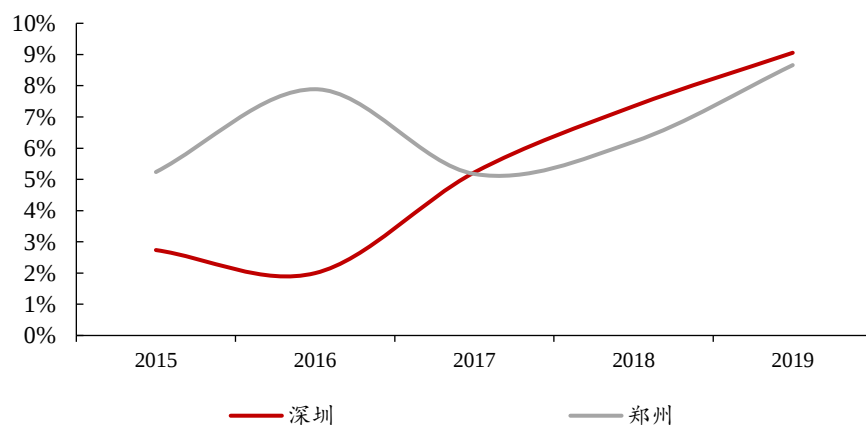


表 2：济南、郑州大学生在校人数年均复合增长率较高（单位：万人）

城市	2014	2019	年均复合增长率
济南	52.5	76.2	7.7%
郑州	78.3	107.9	6.6%
合肥	46.3	63.3	6.5%
宁波	15.1	20.6	6.4%
深圳	8.8	11.3	5.2%
长沙	54.8	66.6	4.0%
贵阳	34.2	41.1	3.8%
重庆	69.2	76.3（2018年数据）	3.0%
南昌	55.4	63.0	2.6%
广州	101.9	115.3	2.5%
海口	12.7	13.9	1.8%
杭州	47.5	51.9	1.8%
天津	50.6	52.3（2018年数据）	1.3%
福州	32.1	34.0	1.2%
昆明	59.0	62.3	1.1%
南京	70.2	73.5	0.9%
武汉	96.2	100.7	0.9%
上海	50.5	51.8	0.5%
厦门	17.3	17.4	0.1%
北京	60.5	59.5（2018年数据）	-0.1%
西安	75.8（2015年数据）	73.9	-0.6%

数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 2：深圳近几年在校大学生人口增速较高



数据来源：国家统计局，中达证券研究



1.3 常住人口——人口统计范围较广指标

根据国家统计局定义，常住人口指经常居住在某一地区的人口，通常指全年经常在家或在家居住 6 个月以上的人口，统计范围相对较广，相比于户籍人口更能反映该地区人口数量及变化情况。统计方法为根据人口普查和人口抽样调查，在抽查期的准确度相对较差，但依然可以作为反映人口支撑力、评估经济生产能力的观察指标。

产业及经济发展是常住人口增长的重要判断指标。我们选取近 5 年国内各主要城市常住人口数据（剔除数据残缺较大城市），计算年均复合增长率后发现，排名靠前的城市为济南、珠海、深圳等。其中**珠海**增速较快除了因基数相对较低外，近几年其 GDP 高速增长，连续保持广东省内前列，同时 1) 交通方面：珠海作为珠江口西岸的交通枢纽城市，连接多个地县市；作为临海城市，拥有 8 个国家一类口岸，发挥临港产业优势；港珠澳大桥建设打造港珠澳一小时生活圈，城市战略地位将进一步提高。2) 产业方面：近年来，珠海以家电、石油化工、电力能源为主要产业，并重点发展电子信息、先进装备制造、休闲旅游等产业，未来在粤港澳大湾区战略规划的带动下，珠海在有望继续优化制造业及高新技术产业布局，在横琴新区等企业、人才优惠政策的吸引下，人口吸引力将进一步增强。**济南**增速较快，一方面具备一定的产业基础，可容纳较多人口，另一方面是作为省会城市对附近地市的人口吸引，其周边如淄博、德州、滨州和泰安等均是人口流出较多的地区。**深圳**作为一线城市中落户门槛较低、经济活力较强的城市，对人口吸引力强，常住人口增速较快。同时从整张表也可看出，作为具备一定产业及经济基础的单核省会城市，尤其是中西部省份，其对省内其他城市的人口吸引力较强，常住人口增速表现均较优。排名较为靠后的城市中，北京、上海主要是由于人口落户限制较严，而其他城市如攀枝花、泰州、大连等，主要是由于产业基础尤其是第三产业基础相对薄弱，对人口吸引力不强，导致常住人口增长较慢甚至出现负增长情况。



表 3：济南、珠海常住人口年均复合增长率相对较高（单位：万人）

城市	2014	2019	年均复合增长率
济南	706.8	890.9	4.7%
珠海	161.4	202.4	4.6%
深圳	1,077.9	1,343.9	4.5%
西安	862.8	1,020.4	3.4%
广州	1,308.1	1,530.6	3.2%
杭州	889.2	1,036.0	3.1%
成都	1,442.8	1,658.1	2.8%
长沙	731.2	839.5	2.8%
厦门	381.0	429.0	2.4%
佛山	735.1	815.9	2.1%
宁波	781.1	854.2	1.8%
贵阳	455.6	497.1	1.8%
武汉	1,033.8	1,121.2	1.6%
银川	212.9	229.3	1.5%
南昌	524.0	560.1	1.3%
合肥	769.6	818.9	1.2%
南宁	691.4	734.5	1.2%
防城港	90.8	96.4	1.2%
中山	319.3	338.0	1.1%
海口	220.1	232.8	1.1%
嘉兴	457.0	480.0	1.0%
青岛	904.6	950.0	1.0%
福州	743.0	780.0	1.0%
柳州	388.7	407.8	1.0%
昆明	662.6	695.0	1.0%
重庆	2,991.4	3,124.3	0.9%
湖州	293.0	306.0	0.9%
西宁	229.1	238.7	0.8%
漳州	496.0	516.0	0.8%
桂林	491.9	511.2	0.8%
石家庄	1,061.6	1,103.1	0.8%
泉州	844.0	874.0	0.7%
呼和浩特	303.1	313.7	0.7%
南京	821.6	850.0	0.7%
兰州	366.5	379.1	0.7%
惠州	472.7	488.0	0.6%
天津	1,516.8	1,561.8	0.6%
绵阳	473.9	487.7	0.6%
江门	451.1	463.0	0.5%
舟山	114.6	117.6	0.5%
湘潭	281.3	288.2	0.5%
台州	601.5	615.0	0.4%
莆田	285.0	291.0	0.4%
绍兴	495.6	505.7	0.4%
株洲	396.1	402.9	0.3%
扬州	447.8	454.9	0.3%
东莞	834.3	846.5	0.3%
德阳	351.1	356.1	0.3%
无锡	650.0	659.2	0.3%
苏州	1,060.4	1072.2（2018年数据）	0.2%
镇江	317.1	320.4	0.2%
常州	469.6	473.6	0.2%
乌鲁木齐	353.0	355.2	0.1%
沈阳	828.7	832.2	0.1%
南通	729.8	731.8	0.1%
大连	698.4	700（2018年数据）	0.05%
上海	2,425.7	2,428.1	0.02%
北京	2,151.6	2,153.6	0.02%
泰州	463.9	463.6	-0.01%
攀枝花	123.2	121.4	-0.3%

数据来源：国家统计局，中达证券研究



1.4 一线城市外，中西部单核省会具备人口增长潜力

具备产业支持的中西部单核省会城市具备人口增长潜力。通过观察小学生在校人数、大学生在校人数、常住人口三个指标，我们看出一线城市及新一线城市借助优势产业发展实现对人口吸引，其中除北京、上海因落户门槛客观限制人口流入外，落户政策较宽松且给予人才补贴的深圳、杭州等人口吸引力较强。同时，中西部省会尤其是单核省会城市如西安、武汉、长沙等，在具备一定产业基础、可容纳新进入人口的前提下，其对省内其他城市、省外周边城市人口具备较强虹吸效应，同时国家政策支持下，此类城市也成为东部经济发达城市产业迁移的第一站，进一步带来人口流入，对经济发展形成支撑。济南、郑州等位于人口大省中的单核省会城市，由于可吸引省内较大人口流量，人口增速也相对较高。因此，我们建议在关注传统一线及新一线城市的同时，具备产业支持的中西部单核省会城市在人口流入支撑下，产业及经济发展有望进一步增长。

表 4：多重优势支持下人口吸引力有望进一步提升

代表城市	政策优势	科研优势	产业/经济优势
深圳	一线城市中落户门槛较低、人才补贴等	大力引进高等教育资源，中山大学深圳校区、香港中文大学（深圳）、深圳北理莫斯科大学等相继落户	以腾讯、大疆、华为等新兴科技产业为主导
西安	西部大开发、一带一路、落户门槛较低、人才补贴等	西安交通大学、西北工业大学、西安电子科技大学等众多老牌名校	西北五省 GDP 总量最高的省会城市，是东部经济带西部发展及向西部延展的重要节点城市
武汉	一带一路、长江经济带、全面改革创新试验区、落户门槛较低、人才补贴等	华中科技大学、武汉大学、武汉理工大学等高校和科研院所等资源丰富	武钢与宝钢完成重组，信息技术、生物医药、智能制造等为代表的新兴产业强势崛起
合肥	长三角一体化、落户门槛较低、人才补贴等	中国科学技术大学、合肥工业大学等高校科研支持	以蔚来为代表的新能源汽车产业优势领先；世界最大平板显示基地；以科大讯飞为代表的人工智能产业
珠海	粤港澳大湾区发展规划、落户门槛较低、人才补贴等	大力引进高等教育资源，中山大学珠海校区、北京理工大学珠海分校、吉林大学珠海分校等相继落户	港珠澳大桥建设打造港珠澳一小时生活圈，城市战略地位将进一步提高；重点发展以格力、金山等为代表的电子信息、先进装备制造、家电制造等产业
济南	胶东经济圈一体化、落户门槛较低、人才补贴等	山东大学、山东财经大学等众多老牌名校	位于人口大省，对周边如淄博、德州、滨州和泰安等人口流出较多的地区集聚力较强；浪潮、神思电子等为代表的软件和信息服务业等产业优势突出

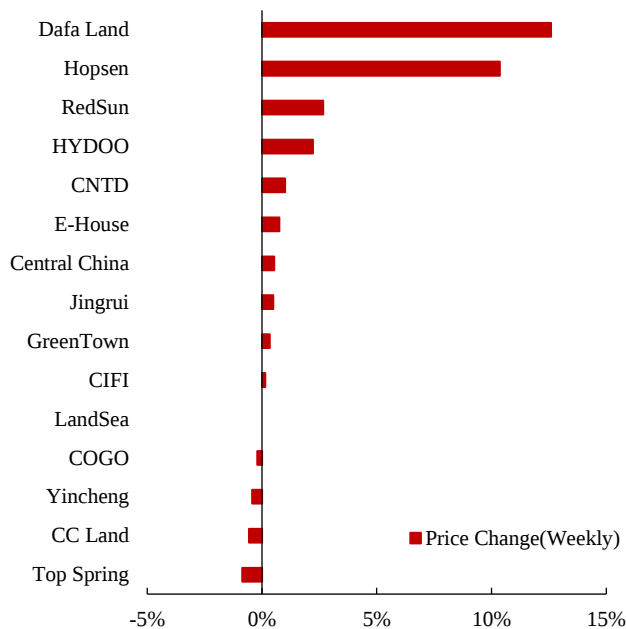
数据来源：各政府网站，新浪财经，Wind 资讯，中达证券研究

2. 行业表现

2.1 地产开发行业表现

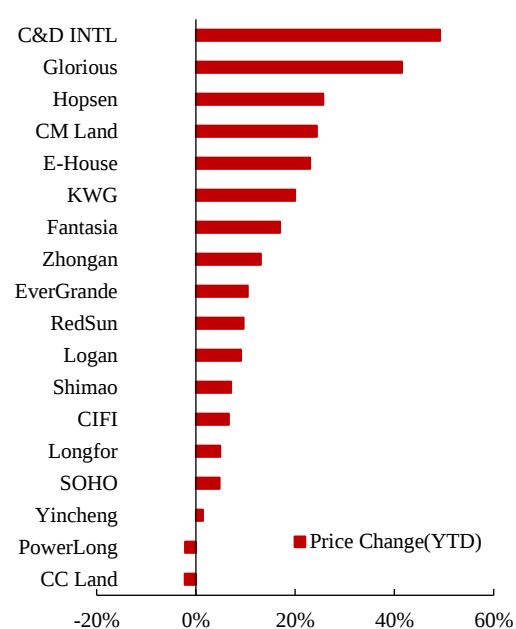
本周，大发地产、合生创展集团、弘阳地产涨幅居前。建发国际集团、恒盛地产、合生创展集团年初至今涨幅居前。

图 3：大发地产、合生创展集团、弘阳地产本周涨幅居前



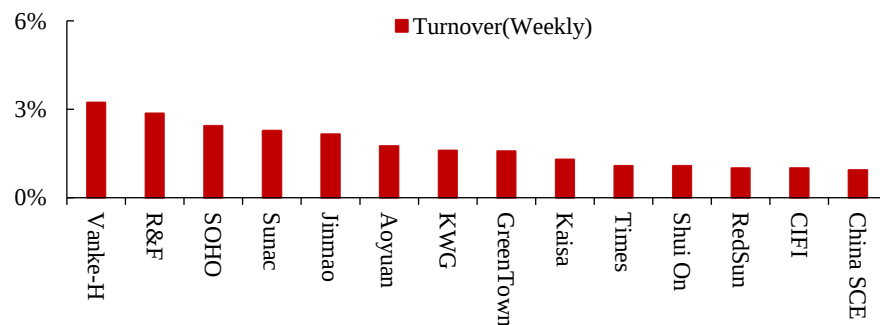
数据来源：Wind，中达证券研究

图 4：建发国际集团、恒盛地产、合生创展集团年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：万科 H、富力地产、SOHO 中国本周换手率居前

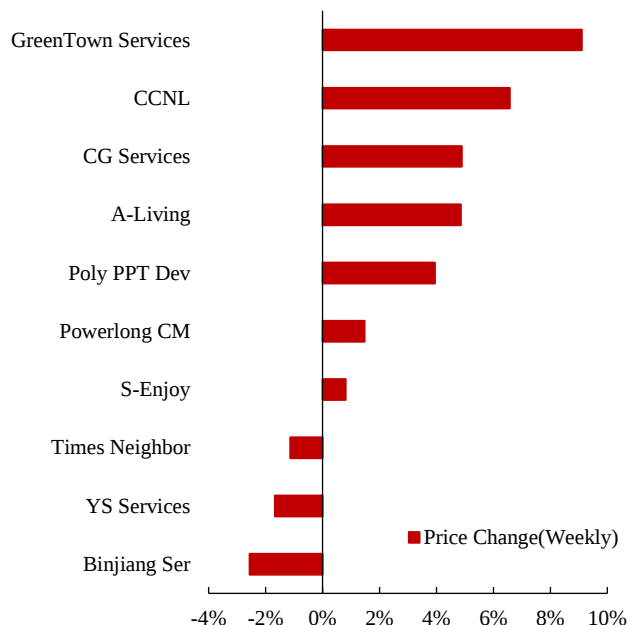


数据来源：Wind，中达证券研究

2.2 物业管理行业表现

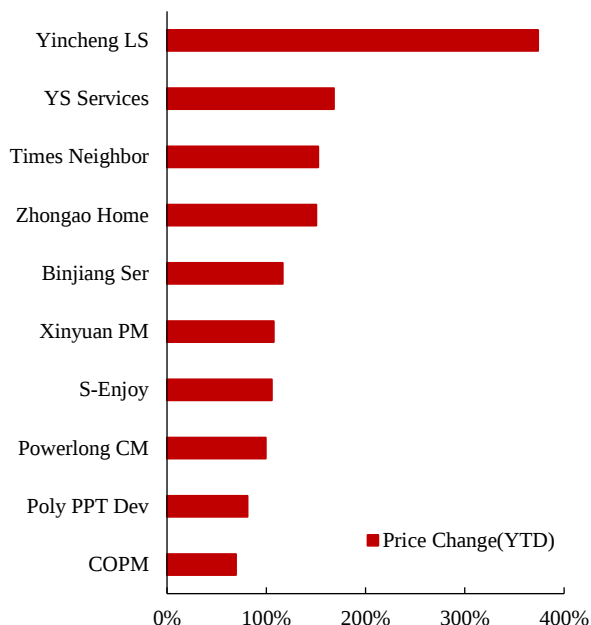
本周，绿城服务、建业新生活、碧桂园服务本周涨幅居前。银城生活服务、永升生活服务、时代邻里年初至今涨幅居前。

图 6：绿城服务、建业新生活、碧桂园服务本周涨幅居前



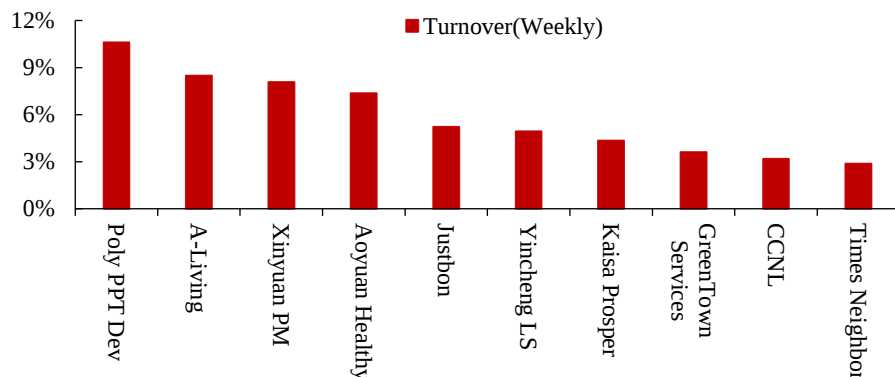
数据来源：Wind，中达证券研究

图 7：银城生活服务、永升生活服务、时代邻里年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 8：保利物业、雅生活服务、鑫苑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5：主要城市交易量情况，新房成交累计降幅继续收窄

城市 / 区域	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	同比	千平方米	同比
北京	137,639	↓-1.1%	↑10.6%	626	↑11.5%	↓-7.6%	346	↓-14.2%	2,979	↓-25.2%
上海	261,300	↑13.7%	↑16.6%	1,194	↓-5.2%	↓-9.1%	592	↓-5.7%	5,798	↓-23.4%
广州	195,948	↑10.8%	↑33.2%	1,033	↑18.8%	↑3.9%	464	↑33.8%	4,032	↓-17.0%
深圳	94,535	↓-0.1%	↑26.0%	349	↓-0.6%	↑9.6%	227	↑21.9%	1,888	↓-1.1%
一线城市	689,423	↑7.6%	↑20.8%	3,202	↑5.3%	↓-3.1%	1,629	↑4.2%	14,697	↓-19.8%
二线城市	2,717,996	↓-20.5%	↓-0.2%	14,067	↑11.4%	↑15.4%	7,783	↑13.7%	57,919	↓-6.3%
三线城市	1,905,968	↓-15.4%	↓-0.5%	11,115	↑1.3%	↑3.6%	5,272	↓-5.7%	50,593	↓-16.0%
北京	137,639	↓-1.1%	↑10.6%	626	↑11.5%	↓-7.6%	346	↓-14.2%	2,979	↓-25.2%
青岛	374,894	↑12.4%	↑33.4%	1,711	↑13.7%	↑33.2%	869	↑21.8%	7,343	↑5.0%
东营	99,710	↑31.0%	↑15.1%	399	↓-24.5%	↑90.1%	219	↑42.7%	1,983	↑11.7%
环渤海	612,243	↑11.6%	↑40.0%	2,736	↑5.4%	↑26.0%	1,433	↑18.8%	12,305	↑3.3%
上海	261,300	↑13.7%	↑16.6%	1,194	↓-5.2%	↓-9.1%	592	↓-5.7%	5,798	↓-23.4%
南京	255,609	↑11.9%	↑16.1%	941	↑1.2%	↓-6.6%	722	↑2.1%	4,830	↑21.4%
杭州	182,159	↓-53.2%	↑57.3%	1,195	↑8.9%	↑53.4%	676	↑38.6%	4,875	↑18.5%
苏州	169,721	↓-17.3%	↓-37.7%	1,955	↑20.7%	↑86.3%	475	↓-21.4%	6,278	↑10.2%
无锡	108,100	↓-39.5%	↓-28.7%	559	↓-4.8%	↓-10.2%	287	↑4.5%	2,782	↓-24.7%
扬州	73,762	↓-12.7%	↑28.9%	261	↑23.6%	↑10.2%	182	↑41.6%	1,130	↓-16.8%
江阴	58,642	↑39.6%	↓-13.5%	323	↓-22.3%	↓-1.9%	120	↓-18.3%	1,445	↓-8.9%
温州	162,242	↓-7.1%	↓-22.2%	1,976	↑15.6%	↑64.6%	488	↓-18.0%	6,253	↓-6.4%
金华	58,421	↓-59.5%	↑77.7%	399	↑55.2%	↑117.1%	281	↑210.3%	1,205	↑15.3%
常州	55,913	↓-19.9%	↑3.2%	341	↑7.4%	↓-38.5%	161	↓-42.6%	1,568	↓-52.0%
淮安	77,802	↓-22.6%	↑11.3%	444	↓-8.1%	↓-1.2%	231	↓-4.6%	2,276	↓-16.6%
连云港	149,531	↓-14.9%	↑16.8%	672	↑11.2%	↑16.7%	414	↑23.8%	3,143	↓-1.8%
绍兴	44,634	↓-69.2%	↑47.4%	315	↓-4.1%	↑58.6%	213	↑118.2%	1,347	↑2.1%
镇江	114,090	↓-20.8%	↓-4.0%	647	↑6.0%	↑4.5%	351	↑14.5%	3,032	↓-26.1%
芜湖	41,256	↓-4.0%	↑13.1%	211	↑5.7%	↓-15.8%	115	↓-28.0%	949	↓-4.5%
舟山	20,072	↓-5.8%	↑9.6%	127	↓-17.6%	↑3.8%	54	↑13.3%	697	↑7.1%
池州	12,043	↓-40.4%	↓-37.7%	76	↓-1.4%	↓-37.3%	43	↓-34.2%	455	↓-37.5%
宁波	176,012	↓-49.9%	↑64.6%	1,116	↑27.4%	↑56.1%	769	↑155.1%	3,940	↓-5.0%
长三角	2,034,670	↓-25.9%	↓-2.4%	12,954	↑6.0%	↑19.5%	6,215	↑7.8%	54,803	↓-9.1%
广州	195,948	↑10.8%	↑33.2%	1,033	↑18.8%	↑3.9%	464	↑33.8%	4,032	↓-17.0%
深圳	94,535	↓-0.1%	↑26.0%	349	↓-0.6%	↑9.6%	227	↑21.9%	1,888	↓-1.1%
福州	38,776	↓-48.4%	↓-10.3%	174	↑14.3%	↓-23.0%	136	↑16.5%	1,029	↓-27.1%
东莞	155,312	↑7.1%	↑46.4%	882	↑52.3%	↑53.1%	355	↑34.7%	2,835	↑8.0%
泉州	61,283	↑4.6%	↓-41.0%	254	↓-22.8%	↓-29.9%	135	↓-33.8%	1,193	↓-37.5%
莆田	16,233	↓-50.3%	↓-53.1%	166	↓-2.3%	↓-52.4%	64	↓-62.0%	825	↓-27.7%
惠州	56,607	↓-14.0%	↑19.4%	417	↑72.1%	↑54.9%	149	↓-3.2%	1,287	↓-9.2%
韶关	31,904	↓-21.8%	↑22.7%	165	↓-14.7%	↑28.5%	90	↑39.4%	893	↑9.0%
佛山	235,202	↑3.4%	↓-11.0%	1,303	↑6.3%	↓-4.9%	591	↓-13.8%	5,900	↓-23.9%
江门	18,686	↓-11.4%	↓-21.7%	122	↓-13.4%	↓-11.3%	47	↓-50.1%	624	↑16.3%
肇庆	48,563	↓-11.0%	↑57.6%	244	↑7.0%	↑17.5%	126	↑32.0%	1,159	↑6.0%
珠三角及南部其它城	953,049	↓-4.0%	↑1.3%	5,110	↑14.0%	↓-0.5%	2,384	↓-3.6%	21,940	↓-17.2%
长春	174,752	↑3.2%	↓-9.2%	844	↑6.1%	↓-17.1%	430	↓-22.7%	3,899	↓-29.2%
泰安	55,010	↓-22.0%	↓-9.4%	258	↓-2.2%	↑2.8%	159	↑2.2%	1,081	↓-19.4%
北部	229,762	↓-4.2%	↓-9.2%	1,102	↑4.1%	↓-13.1%	589	↓-17.3%	4,980	↓-27.3%
武汉	553,347	↓-5.7%	↑7.8%	2,247	↑64.2%	↓-20.1%	1,385	↓-2.3%	6,367	↓-41.6%
岳阳	66,745	↓-28.5%	↑105.1%	282	↑35.8%	↑53.7%	178	↑69.7%	1,104	↑9.8%
赣州	159,505	↓-10.1%	↑33.7%	666	↓-15.3%	↓-4.4%	390	↑7.6%	4,070	↓-13.3%
中部	779,598	↓-9.1%	↑17.3%	3,194	↑35.2%	↓-13.5%	1,954	↑3.6%	11,540	↓-30.5%
成都	495,133	↓-6.3%	↑8.1%	1,979	↓-22.8%	↑2.2%	1,357	↑19.0%	11,279	↑7.0%
南宁	208,933	↓-47.5%	↓-43.7%	1,308	↓-3.3%	↑10.4%	753	↓-8.4%	6,361	↓-17.9%
西部	704,066	↓-24.0%	↓-15.1%	3,287	↓-16.1%	↑5.3%	2,110	↑7.5%	17,640	↓-3.6%
总计	5,313,387	↓-15.8%	↑2.0%	28,384	↑6.5%	↑8.2%	14,684	↑4.9%	123,209	↓-12.3%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/7/17



表 6：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	12,094	↓-1.4%	↑37.4%	19.3	↑2.7%	↑48.7%
上海	7,193	↑0.5%	↓-6.7%	6.0	↑2.7%	↑2.6%
广州	8,145	↑0.6%	↑2.4%	7.9	↑3.0%	↓-1.5%
深圳	2,012	↓-2.2%	↓-16.1%	5.8	↓-8.6%	↓-23.4%
一线城市	7,361	↓-0.6%	↑4.2%	9.7	↓0.0%	↑6.6%
杭州	3,359	↓-0.9%	↑43.4%	2.8	↑7.6%	↓-6.5%
南京	5,594	↓-2.1%	↑54.9%	5.9	↓-9.1%	↑65.8%
苏州	6,594	↑0.0%	↑40.3%	3.4	↑7.9%	↓-24.7%
福州	6,359	↑0.1%	↑91.6%	36.6	↓-3.0%	↑148.9%
宁波	2,892	↑0.3%	↑6.5%	2.6	↑1.6%	↓-31.8%
平均	4,520	↓-20.2%	↓-15.1%	6.9	↓-27.5%	↓-18.0%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/7/17



3.2 二手房成交及价格数据

表 7: 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	327,273	↑11.1%	↑28.5%	1,386	↓-15.7%	↑21.3%	765	↓-16.6%	↑25.6%	6,665	↓-1.8%
深圳	256,759	↑4.1%	↑152.0%	984	↑6.5%	↑80.5%	625	↑14.2%	↑99.3%	4,364	↑51.6%
杭州	131,717	↓-9.5%	↑14.2%	626	↓-2.1%	↑22.7%	347	↓-2.8%	↑28.7%	2,845	↑3.5%
南京	283,640	↑7.5%	↑112.8%	1,087	↑7.1%	↑82.1%	702	↑32.5%	↑106.9%	4,775	↑42.2%
成都	111,098	↓-5.7%	↓-43.9%	492	↓-13.0%	↓-48.4%	300	↓-8.6%	↓-38.1%	2,766	↓-55.0%
青岛	139,694	↑1.1%	↑40.7%	595	↓-2.1%	↑33.7%	348	↓-1.9%	↑35.9%	2,650	↑11.7%
无锡	169,581	↑12.6%	↑9.1%	652	↓-10.1%	↓-3.3%	412	↑1.9%	↑7.6%	3,239	↑4.8%
苏州	140,065	↑0.8%	↓-44.8%	589	↓-1.2%	↓-49.1%	361	↑2.5%	↓-47.9%	2,962	↓-50.8%
厦门	90,756	↓-4.4%	↑15.0%	379	↑8.7%	↑10.6%	231	↑4.6%	↑26.9%	1,683	↓-26.6%
扬州	20,288	↓-14.0%	↓-25.9%	102	↓-14.5%	↓-8.1%	57	↓-16.5%	↓-13.6%	532	↓-8.9%
岳阳	14,595	↓-8.7%	↓-19.7%	71	↓-1.9%	↓-4.8%	40	↓-10.5%	↓-15.7%	319	↓-19.3%
南宁	11,563	↓-83.5%	↓-89.3%	242	↓-32.6%	↓-47.2%	121	↓-48.2%	↓-66.0%	1,264	↓-10.8%
佛山	174,118	↑10.3%	↑43.2%	652	↑0.9%	↑24.1%	411	↑16.7%	↑33.1%	2,717	↓-20.4%
金华	45,383	↓-58.5%	↑35.0%	272	↓-25.7%	↑87.9%	194	↓-1.2%	↑112.0%	1,368	↑73.5%
江门	19,447	↓-12.0%	↑44.4%	87	↓-6.4%	↓-4.0%	54	↑7.3%	↑17.0%	394	↓-24.0%
总计	1,935,978	↓-2.7%	↑13.0%	8,215	↓-5.8%	↑5.7%	4,968	↑0.2%	↑11.7%	38,542	↓-10.0%

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2020/7/17



图 9：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升

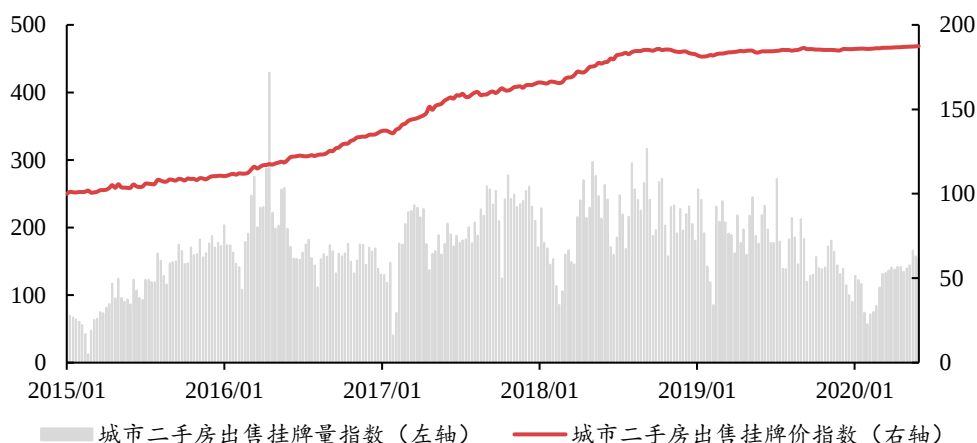


图 10：一线城市二手房价格指数近期保持稳定

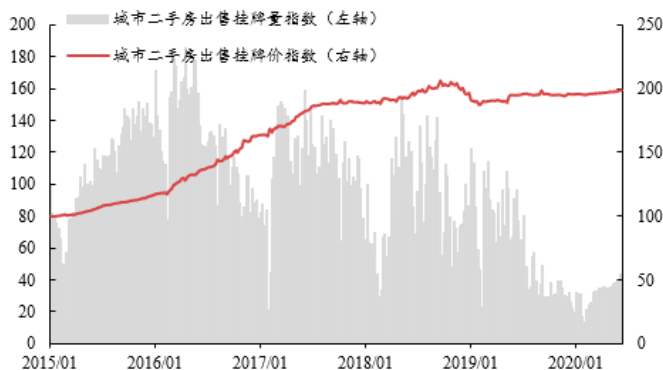


图 11：二线城市二手房价格指数保持稳定

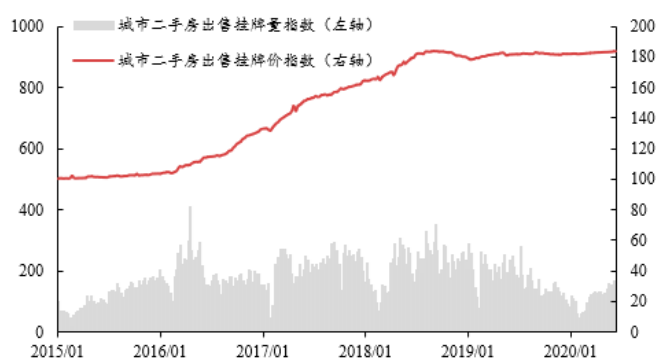


图 12：三线城市二手房价格指数略有上涨

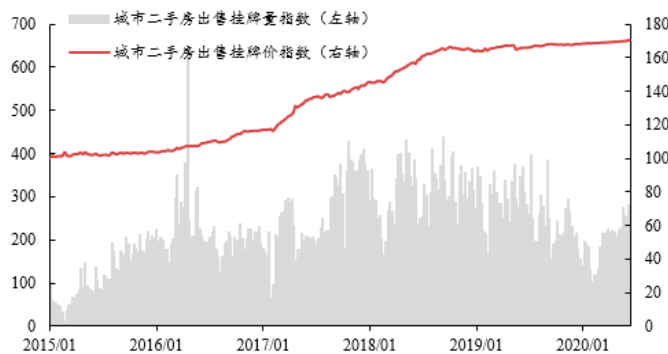
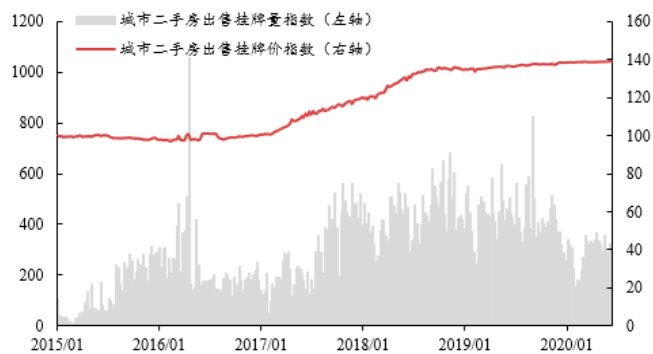


图 13：四线城市二手房价格指数缓慢上涨



4.重要政策及动态

4.1 本周重要行业政策与新闻

表 8：本周要闻：深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局、深圳市市场监管局、深圳市公安局、深圳市地方金融监管局、深圳市税务局、人民银行深圳市中心支行、深圳银保监局联合发布了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，涉及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 8 个方面。

日期	对象	简述
2020-07-13	房地产经纪	近日，房地产新经纪品牌联盟与贝壳找房联合发布《新经纪守则》(2020 年版)，正式面向社会公开征求建议。守则明确经纪人不得建议或者引导客户进行违规交易，如推荐首付贷、信用贷、抵押贷等任何加杠杆的金融产品违规入市交易；同时，明确不得以同业名义对业主压价、带假客户看房、使用虚假客户来压低或试探业主底价、以客户名义向同业套取房源等。
2020-07-13	上海	近日，上海市房管局组织召开全市既有多层住宅加装电梯工作会议，强调加大推进力度，指导街镇尽快完成小区加装电梯可行性评估的全覆盖；要实现各区每个街镇有加装电梯启动实例的全覆盖，同时在加装数量上较 2019 年要进一步提升。
2020-07-13	河北	近日，河北省长许勤在全省新型城镇化和城乡融合发展专题培训班上强调，要高质量制定国土空间规划体系，加快推进新型城镇化建设和城乡融合发展，努力开创新时代经济强省美丽河北建设新局面。
2020-07-14	财政部	今日，财政部决定第三次续发行 2020 年抗疫特别国债（一期），已完成招标工作。本次国债计划续发行 500 亿元，实际续发行面值金额 500 亿元。本次续发行国债的起息时间、票面利率等要素均与 2020 年抗疫特别国债（一期）相同。经招标确定的续发行价格为 98.88 元，折合年收益率为 2.69%。
2020-07-14	银保监会	近日，银保监会在官网“监管动态”上发布《中国银保监会新闻发言人答记者问》，提出近期企业、住户等部门杠杆率上升，部分资金违规流入房市股市推高资产泡沫，必须做好不良贷款可能大幅反弹的应对准备等。
2020-07-14	郑州	近日，河南省郑州市住房保障和房地产管理局发布《关于在全市开展房地产市场秩序专项检查工作的通知》，要求在市五区自查后，郑州市局机关将成立两个检查组，按照“双随机、一公开”的检查要求，对市内五区房地产企业进行随机抽查，其中抽查房地产开发项目不少于在售项目的 80%，房地产经纪机构不少于备案的 10%，估价机构不少于备案的 20%。
2020-07-15	海南	近日，海南省农业农村厅、省财政厅近日印发的《2020 年乡村振兴及百镇千村专项资金（支持特色产业小镇和美丽乡村建设方向）项目实施方案》透露，今年将安排乡村振兴与百镇千村专项资金 3 亿元支持特色产业小镇建设和美丽乡村建设，其中特色产业小镇建设 2 亿元、美丽乡村建设 1 亿元。资金由市县统筹用于特色产业小镇和美丽乡村基础设施、公共服务设施、产业培育等方面建设。
2020-07-15	内蒙古	近日，内蒙古自治区住房资金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款相关政策的通知》，取消借款人“同户籍”家庭成员购房也可使用公积金贷款的政策。



策，停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款等。

2020-07-15	深圳	1) 今日，深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局、深圳市市场监管局、深圳市公安局、深圳市地方金融监管局、深圳市税务局、人民银行深圳市中心支行、深圳银保监局联合发布了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，涉及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、加大二手房交易信息公开力度等8个方面。 2) 近日，深圳市商务局发布《深圳市商务发展“十四五”规划（征求意见稿）》，要求依托前海超级总部基地，加快建设空中商业连廊，推动后海中心商业区、深圳湾万象城等商业体互联，建设一批商业新地标，到2025年实现3万平方米以上购物中心130个。
2020-07-16	央行	今日，央行发布2020年6月份金融市场运行情况。6月份，债券市场共发行各类债券4.2万亿元，其中，国债发行6848.4亿元，地方政府债券发行2866.8亿元，金融债券发行7262.6亿元，公司信用类债券发行1.02万亿元，资产支持证券发行914亿元，同业存单发行1.4万亿元。
2020-07-16	国家统计局	1) 今日，国家统计局发布2020年6月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数报告，报告显示，6月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.3%和5.2%，涨幅比上月分别扩大0.4和1.1个百分点。2) 今日，国家统计局发布2020年1-6月份全国房地产开发投资和销售情况。1-6月份，全国房地产开发投资约6.3万亿元，同比增长1.9%，1-5月份为下降0.3%。其中，住宅投资约4.6万亿元，增长2.6%，增速比1-5月份提高2.6个百分点。3) 今日，国家统计局公布，上半年GDP约45.7万亿元，按可比价格计算，同比下降1.6%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%。
2020-07-16	北京	今日，据北京市发改委微信公众号消息，新版《北京市积分落户管理办法》和《北京市积分落户操作管理细则》已完成修订并发布。7月17日起，北京市2020年度积分落户工作将正式启动，主要对6项导向指标在操作层面进行了调整优化，包括：教育背景指标、职住区域指标、创新创业指标、纳税指标、年龄指标、守法记录指标。
2020-07-17	央行	今日，央行开展2000亿元逆回购操作，期限为7天，中标利率2.2%，与上次持平。因今日无逆回购到期，当日实现净投放2000亿元。
2020-07-17	财政部	1) 今日，财政部披露，1-6月全国一般公共预算收入9.6万亿元，同比下降10.8%。全国税收收入8.2万亿元，同比下降11.3%；非税收入1.4万亿元，同比下降8%。1-6月全国一般公共预算支出11.6万亿元，同比下降5.8%。2) 今日，财政部决定第二次续发行2020年抗疫特别国债（四期）（10年期），竞争性招标面值总额700亿元。从2020年7月16日开始计息，票面利率2.86%。
2020-07-17	发改委	1) 今日，国家发改委于线上召开7月份例行新闻发布会。据发改委介绍，今年设立了雄安新区建设中央预算内投资专项，并在5月份下达了第一批资金24.5亿元，近期第二批下达了10.5亿元，目前共下达资金35亿元、支持项目19个。2) 据发改委披露，上半年，全国固定资产投资同比下降3.1%，其中二季度增长4.8%，增速较一季度回升了20.9个百分点。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究

4.2 本周重点公司新闻及公告

表 9：本周公司动态：招商蛇口收到深圳证券交易所重组问询函，涉及内容包括土地评估、交易价格、可转债股份来源等。

日期	对象	简述
2020-07-13	阳光城	2020 年累计合同销售金额 900.1 亿元（-0.1%），累计合同销售面积 726.9 万平方米（+3.5%）。2020 年 6 月，公司于上海、杭州、佛山、天津、泰安、贵阳、太仓、南通、杭州、重庆取得房地产项目 12 个。
2020-07-13	世茂股份	2020 年累计合同销售金额 94.0 亿元（-23.0%），累计合同销售面积 40.0 万平方米（-31.0%）。2020 年第二季度，公司于福州、宁波新增房地产项目 2 个。
2020-07-13	大名城	公司控股股东俞锦解除质押 4085 万股公司股份，占其所持有股份约 33.0%，占公司总股本约 1.7%。
2020-07-14	当代置业	公司发行 2022 年到期 2.5 亿美元 11.5 厘绿色优先票据。
2020-07-14	正商实业	公司间接全资附属公司河南正商新府置业有限公司以约 4.5 亿元竞得河南省南阳市地块，总占地面积约 2.5 万平方米。
2020-07-14	蓝光发展	公司拟以不超过 7.9 元/股回购约 3034.9-6069.9 万股，占公司总股本 1%-2%。
2020-07-15	浦东金桥	公司 6 亿元 1.53% “20 金桥开发 SCP001” 超短期融资券兑付，兑付日为 2020 年 7 月 22 日。
2020-07-15	滨江集团	公司为全资子公司杭州滨荣房地产开发有限公司、杭州滨昌房地产开发有限公司提供总额 19.0 亿元融资担保。
2020-07-15	金融街	公司拟下调“15 金街 02” 存续期后 5 年（2020 年 8 月 20 日至 2025 年 8 月 19 日）的票面利率，下调幅度预计为 0-300BP。
2020-07-16	当代置业	公司购买 2021 年到期 7.95% 优先票据。
2020-07-16	景瑞控股	公司购回约 2000 万美元 2020 年到期 13.0 厘优先票据，余下未购回票据总额约 1.2 亿美元。
2020-07-16	弘阳地产	公司拟发行 2023 年到期的 9.7% 优先票据，将与 2020 年 1 月 16 日发行 2023 年到期 3 亿美元 9.7% 优先票据合并。
2020-07-17	弘阳地产	公司发行 2023 年到期的 1.6 亿美元 9.7% 优先票据，将与 2020 年发行 2023 年到期的 3 亿美元 9.7% 优先票据合并。
2020-07-17	招商蛇口	公司收到深圳证券交易所重组问询函，涉及内容包括土地评估、交易价格、可转债股份来源等。
2020-07-17	首开股份	公司为全资子公司广州首开至泰置业公司与珠海市熙梁房地产有限公司合作成立的项目公司珠海市润梁房地产有限公司提供总额 1.5 亿元融资担保。

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 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。

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。