



销售投资持续反弹，资金改善格局延续 ——5月统计局数据点评及房地产月报

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

楼市需求持续复苏，5月全国商品房销售降幅继续收窄。1-5月，全国商品房销售额累计同比下降10.6%（1-4月：下降18.6%）；销售面积下降12.3%（1-4月：下降19.3%）。1-5月，开发投资累计同比下降0.3%（1-4月：下降3.3%）；购置土地面积与土地成交价款分别累计下滑8.1%与增长7.1%，较1-4月已分别回升3.9个百分点和0.2个百分点。进入3、4月后，国内疫情得到控制，生产生活逐步恢复，带动行业销售及投资出现复苏，补库存需求使得土地市场竞争较为激烈。预计后期行业销售和也将随整体经济恢复而重回正轨。

工程进度逐步恢复，开工竣工降幅收窄。受疫情影响，年初工程进度出现一定迟滞；近期整体生产活动开始复苏，带动新开工与竣工降幅收窄。1-5月，房屋新开工面积同比下降12.8%（1-4月：下降18.4%）；房屋竣工面积同比下降11.3%（1-4月：下降14.5%），降幅环比继续收窄。1-5月新开工同比仍明显下降，或对短期供给造成一定影响，而需求端已明显复苏，整体市场热度料将提升；预计未来房企库存将持续去化，补库存压力或使土地市场竞争更趋激烈。

开发资金来源降幅收窄，资金面改善格局延续。1-5月，房地产开发资金来源累计同比下降6.1%（1-4月：下降10.4%）。其中，国内贷款下降0.5%（1-4月：下降2.5%）；定金及预收款、个人按揭贷款累计同比下滑13.0%和0.9%（1-4月分别下降18.9%和5.4%）。由于销售同比出现下滑，开发资金来源中的定金及预收款降幅较为明显；但充裕的流动性使得自筹资金及国内贷款降幅出现较明显的收窄。预计开发资金来源将随销售和流动性的恢复而逐步恢复。

二线恢复较快，推盘环比增长。5月，45城新房成交面积环比上升17%，同比上升1%；当年累计成交量同比下降20%（上月下降26%），一、二、三线城市分别下降27%、15%及22%。东营、江门、南京和韶关累计增幅较大，而池州、泉州、武汉、常州累计降幅较大。截至5月末，14城新房去化周期为13.9个月，上月末为16.0个月。二手房方面，5月，15城二手房成交面积环比上升8%，同比下降8%；截至5月末，15城累计交易量同比下降19%（上月下降23%）。金华、深圳、南京二手房成交面积累计增幅居前。三四线二手房挂牌量指数维持高位，各线城市挂牌价指数止涨后保持稳定。

一线成交快速增长，溢价率小幅回落。1-5月，百城住宅用地累计成交建面同比下降4.1%；其中，一线城市同比增长67.3%，二线城市下降13.9%，三线城市下降0.4%，一线城市住宅类用地成交面积增速明显上升。成交楼面均价方面，5月单月出现一定上升。溢价率方面，年初以来热点城市土地竞争较为激烈，各线住宅用地成交溢价率明显上升，一线城市溢价率提升较快。

投资建议：行业基本面继续修复，顶层定调平稳发展，维持“强于大市”评级。5月投资及销售降幅继续收窄，土地市场热度回升，表明行业基本面正持续复苏。另一方面，5月末的顶层会议也延续了此前平稳发展的基调，能够稳定市场参与者对行业未来健康发展的预期。在此背景下，行业的销售业绩有望持续反弹，而相关资产价值也将得到一定修复。维持“强于大市”评级。



目录

1. 板块表现：中型房企股价表现较好	5
2. 行业：销售投资持续恢复，资金来源改善延续	6
3. 城市：二线恢复较快，推盘环比增长	9
3.1 新房数据：二线销量复苏较快，推盘环比小幅增加	9
3.2 二手房数据：销量降幅继续收窄，挂牌量价高位稳定	12
4. 土地市场：一线成交快速增长，溢价率小幅回落	14
4.1 住宅类用地成交建面：一线快速增长，二三线增速下滑	14
4.2 住宅用地成交总价：整体增速小幅回落	15
4.3 成交楼面均价有所上升，溢价率小幅回落	17
5. 融资：境内外债券融资维持顺畅	19
6. 重点政策回顾：房住不炒基调延续	21
7. 投资建议	25
8. 风险提示	25

图表目录

图 1：佳兆业美好、中国恒大和易居企业控股 5 月涨幅居前	5
图 2：永升生活服务、中海物业和新城悦服务年初至 5 月末涨幅居前	5
图 3：奥园健康、雅生活服务和富力地产 5 月换手率居前	5
图 4：商品房销售额降幅持续收窄	6
图 5：商品房销售面积降幅明显缩窄	6
图 6：房地产投资降幅快速收窄，住宅投资较去年同期已持平	7
图 7：房企土地成交价款增速小幅提升	7
图 8：土地购置费增速有所回升	7
图 9：新开工降幅收窄，但仍处负增长区间	8
图 10：房屋竣工面积降幅小幅收窄	8



图 11: 开发资金来源增速环比持平, 定金及预付款增速明显提升.....	8
图 12: 二手房挂牌销售量近期有所恢复.....	13
图 13: 一线城市二手房挂牌销售量指数出现下降, 价格指数保持稳定.....	13
图 14: 二线城市二手房挂牌量指数逐步回升, 价格指数保持稳定.....	13
图 15: 三线城市二手房挂牌销售量指数维持高位.....	13
图 16: 四线城市二手房挂牌销售量指数仍处高位.....	13
图 17: 5 月百城住宅用地成交建面同降 18.2%	14
图 18: 5 月一线城市住宅用地成交建面同增 284.3%	14
图 19: 5 月二线城市住宅用地成交建面同降 15.9%	14
图 20: 5 月三线城市住宅用地成交建面同降 31.5%	14
图 21: 1-5 月百城宅地成交建面同比下降 4.1%.....	15
图 22: 1-5 月一线城市宅地成交建面同比增长 67.3%.....	15
图 23: 1-5 月二线城市宅地成交建面同比下降 13.9%.....	15
图 24: 1-5 月三线城市宅地成交建面同比下降 0.4%.....	15
图 25: 5 月百城住宅用地成交总价同降 3.4%	16
图 26: 5 月一线城市住宅用地成交总价同增 367.8%	16
图 27: 5 月二线城市住宅用地成交总价同降 14.3%	16
图 28: 5 月三线城市住宅用地成交总价同降 37.2%	16
图 29: 1-5 月百城宅地成交总价同比增长 4.1%.....	16
图 30: 1-5 月一线城市宅地成交总价同比增长 98.2%.....	16
图 31: 1-5 月二线城市宅地成交总价同比下降 11.6%.....	17
图 32: 1-5 月三线城市宅地成交总价同比下降 1.6%.....	17
图 33: 5 月百城宅地成交楼面均价环比有所上升.....	17
图 34: 5 月一线城市宅地成交楼面均价环比有所上升.....	17
图 35: 5 月二线城市宅地成交楼面均价环比小幅下降.....	18
图 36: 5 月三线城市宅地成交楼面均价环比基本持平.....	18
图 37: 5 月百城宅地成交溢价率环比小幅下降.....	18
图 38: 5 月一线城市宅地成交溢价率环比明显提升.....	18



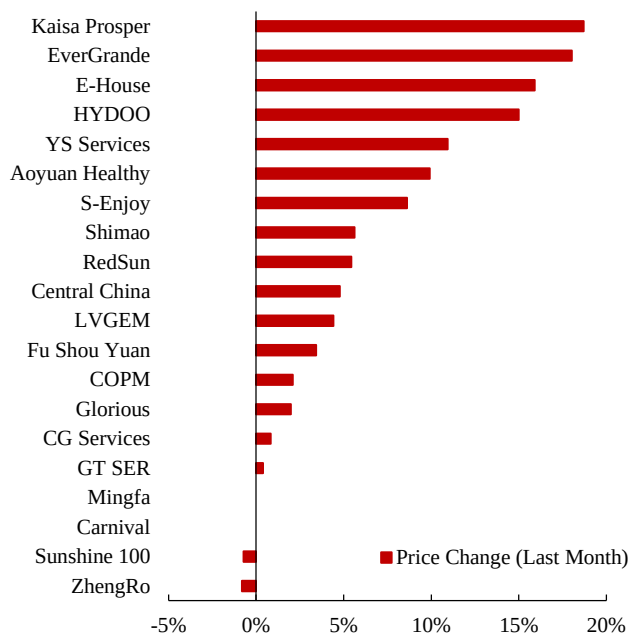
图 39: 5 月二线城市宅地成交溢价率环比小幅下降.....	18
图 40: 5 月三线城市宅地成交溢价率环比小幅下降.....	18
图 41: 商业性房地产贷款余额增速持续下滑, 一季度累计同比增长 13.9%.....	19
图 42: 开发贷余额增速自 2018 年下半年起持续下降.....	19
图 43: 个人住房贷款余额增速近期小幅下降.....	19
图 44: 全国首套平均房贷利率近期开始小幅下降.....	20
图 45: 境内房地产信用债发行规模单月环比有所下降.....	20
图 46: 境内房地产信用债发行规模增速有所下滑.....	20
图 47: 境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比.....	20
图 48: 5 月境内房地产信用债呈净融资状态.....	20
图 49: 内房海外债券发行规模环比明显上升.....	21
图 50: 内房海外债券发行规模增速维持平稳.....	21
表 1: 截至 2020/5/31 主要城市交易量, 二线城市销售面积单月同比增速回正.....	10
表 2: 截至 5 月 31 日主要城市新房库存与去化周期情况, 整体环比继续下降.....	11
表 3: 截至 5 月末主要城市新房批售情况, 福州、昆明、南宁和苏州新增供应相对充裕.....	11
表 4: 截至 5 月末主要城市二手房成交量情况, 金华、深圳、南京成交面积累计增幅居前.....	12
表 5: 近期重点政策梳理, 地方密集调整政策, 顶层基调转向积极.....	21



1. 板块表现：中型房企股价表现较好

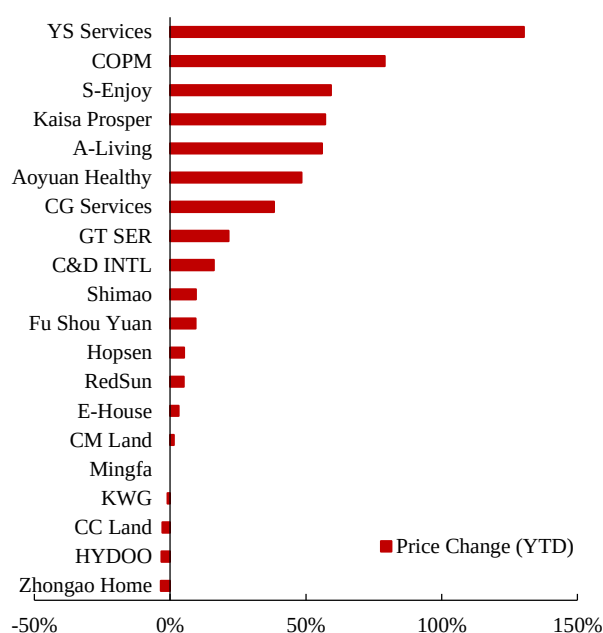
截至5月31日，佳兆业美好、中国恒大和易居企业控股当月涨幅居前；永升生活服务、中海物业和新城悦服务年初至5月末涨幅居前。整体而言，物业公司股价表现优于开发类公司，开发类公司中大型房企股价表现亮眼。

图 1：佳兆业美好、中国恒大和易居企业控股 5 月涨幅居前



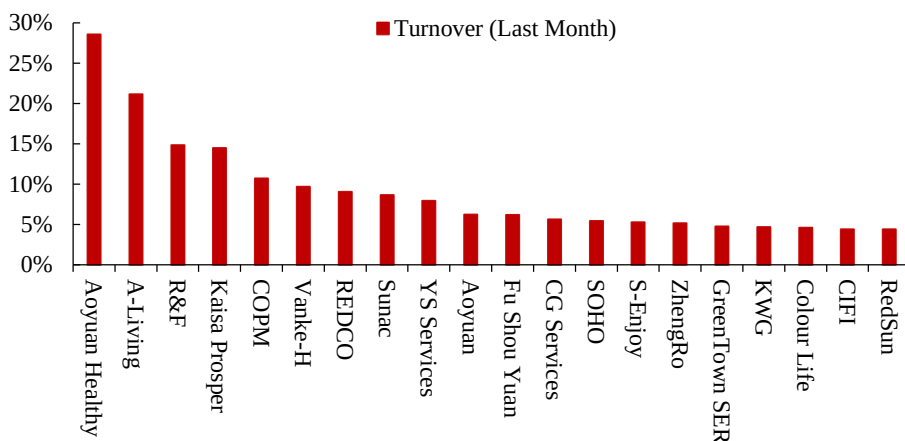
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/5/31

图 2：永升生活服务、中海物业和新城悦服务年初至 5 月末涨幅居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/5/31

图 3：奥园健康、雅生活服务和富力地产 5 月换手率居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/5/31



2. 行业：销售投资持续恢复，资金来源改

善延续

楼市需求持续复苏，5月全国商品房销售降幅继续收窄。1-5月，全国商品房销售金额累计同比下降10.6%（1-4月：同比下降18.6%）；销售面积累计同比下降12.3%（1-4月：同比下降19.3%）。随着国内各项经济活动逐步恢复，商品房市场需求复苏明显，带动整体销售情况出现快速反弹。在平稳的政策环境下，需求端的快速恢复有望支撑商品房销售进一步回暖。

图4：商品房销售额降幅持续收窄



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图5：商品房销售面积降幅明显缩窄

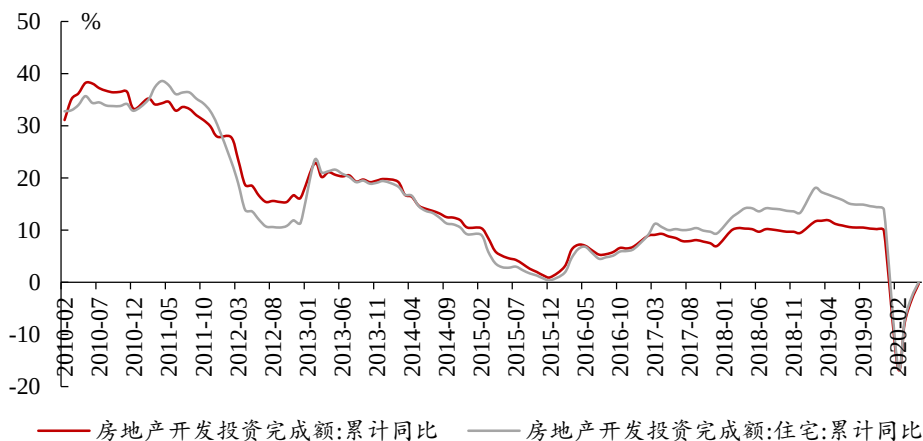


数据来源：国家统计局，中达证券研究

地产投资降幅继续收窄，土地成交价款增速小幅提升。1-5月，全国房地产开发投资完成额累计同比下降0.3%（1-4月：同比下降3.3%），投资活动逐步恢复。拿地方面，由于近期销售恢复较快，房企普遍存在补库存需求，土地购置面积降幅有所收窄，土地成交价款增速继续提升，1-5月购置土地面积与土地成交价款分别累计下滑8.1%和增长7.1%，较1-4月已分别回升3.9个百分点和0.2个百分点，土地市场热度快速恢复，房企拿地积极性较高。土地购置费1-4月同比增长4.1%（1-3月为增长1.0%），整体趋势与土地购置相符。整体而言，5月投资和拿地数据降幅明显收窄，符合此前预期，预计未来将随行业工程及销售恢复而继续复苏。

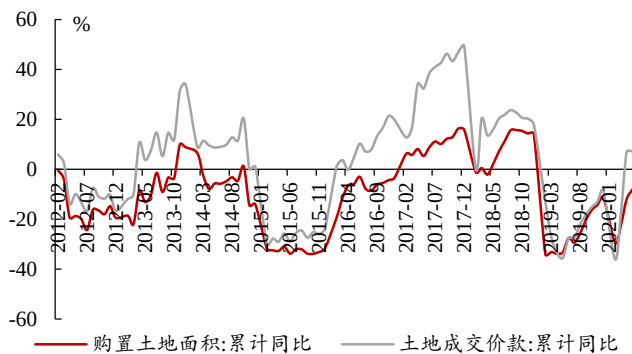


图 6：房地产投资降幅快速收窄，住宅投资较去年同期已持平



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 7：房企土地成交价款增速小幅提升



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 8：土地购置费增速有所回升

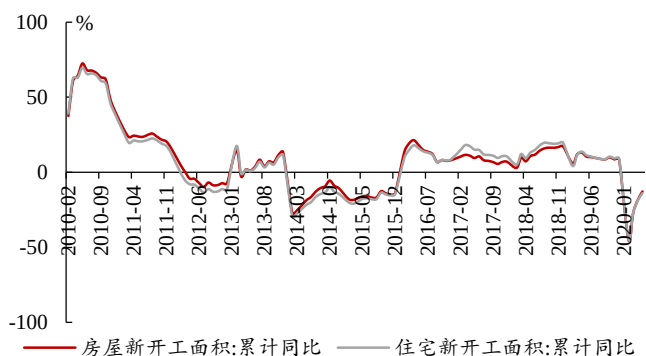


数据来源：国家统计局，中达证券研究

工程进度逐步恢复，开工竣工降幅收窄。受疫情影响，今年年初房地产行业工程进度出现一定迟滞；进入3、4月后，整体生产活动开始复苏，带动新开工与竣工降幅收窄。1-5月，房地产开发企业房屋新开工面积同比下降12.8%（1-4月：下降18.4%）；房屋竣工面积同比下降11.3%（1-4月：下降14.5%），同比降幅明显收窄。1-5月新开工面积同比仍明显下降，或将对短期市场供给造成一定影响，而销售端已明显恢复，推升整体成交热度；预计未来一段时间房企库存将持续去化，补库存压力或将使得土地市场竞争更趋激烈。

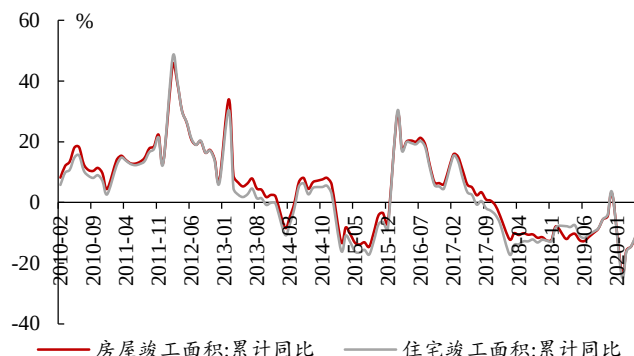


图 9：新开工降幅收窄，但仍处负增长区间



数据来源：国家统计局，中达证券研究

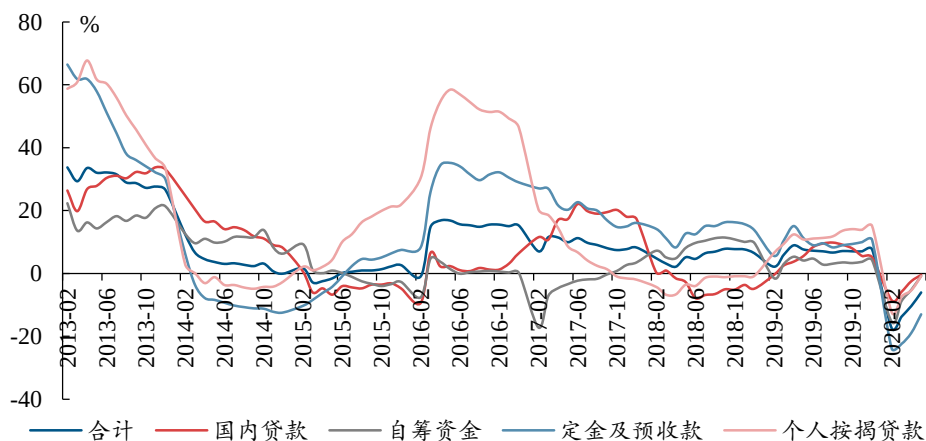
图 10：房屋竣工面积降幅小幅收窄



数据来源：国家统计局，中达证券研究

开发资金来源降幅收窄，资金面改善格局延续。1-5月，房地产开发资金来源累计同比降幅为 6.1%（1-4 月：下降 10.4%）。拆分来看，国内贷款累计下降 0.5%（1-4 月：下降 2.5%）；自筹资金累计同比下降 0.8%（1-4 月：下降 5.2%）；定金及预收款、个人按揭贷款累计同比下滑 13.0%和 0.9%（1-4 月分别下降 18.9%和 5.4%）。由于商品房销售同比出现一定下滑，房地产开发资金来源中的定金及预收款降幅较为明显；但充裕的流动性使得自筹资金及国内贷款降幅出现较明显的收窄。预计开发资金来源将随行业销售的恢复而逐步恢复，资金面改善格局延续。

图 11：开发资金来源增速环比持平，定金及预付款增速明显提升



数据来源：国家统计局，中达证券研究



3. 城市：二线恢复较快，推盘环比增长

3.1 新房数据：二线销量复苏较快，推盘环比小幅增加

二线城市单月销量增速回正，各线累计降幅继续收窄。5月当月，45个主要城市新房成交量环比上月增长17%，同比上升1%。一线城市同比下滑5%，二线城市同比上升6%，三线城市同比下滑3%。45城截至5月末累计成交量同比下滑20%（上月为下滑26%），一、二、三线城市分别下滑27%、15%及22%。东营、江门、南京和韶关2020年累计交易量分别上升约70%、26%、23%及6%，而池州、泉州、武汉、常州累计同比下滑38%、47%、51%和54%，为今年以来销量下滑较多的城市。从近期的成交数据来看，**二线城市销售面积增速快速恢复，各线城市销售面积累计降幅继续收窄；房地产市场销售端延续了前期的稳步恢复势头。**

去化周期按月继续下降，北京、上海环比下降较快。截至5月末，14个主要城市的可售面积（库存）环比上月基本持平，同比平均上升16%；平均去化周期为13.9个月（上月为16.0个月），环比平均上升26%，同比平均上升38%（注：上述平均增速均为各城市增速之算术平均，非平均库存或去化周期的变动）。北京、上海、广州、深圳去化周期分别为26.5个月、7.7个月、10.6个月和7.3个月，环比上月分别下降27%、22%、13%和上升3%；同比分别上升27%、2%、2%和5%。整体而言，**主要城市去化周期环比继续下降，整体库存去化维持了前期的改善趋势。**

福州、昆明、南宁和苏州新房批售面积累计同比增幅较大，新增供应相对充足。5月，17个重点城市单月新房批售建面为1578.8万平，同比上升12.2%，环比上升1.8%；其中，4个一线城市单月同比上升18.7%，环比上升4.2%，13个二线城市单月同比上升11.3%，环比上升1.5%。1-5月，17个重点城市累计新房批售建面为5279.6万平，同比下滑0.1%（1-4月为下滑4.6%）；其中，4个一线城市累计同比下滑28.4%，13个二线城市累计同比增长5.1%。福州、昆明、南宁和苏州批售建面累计同比增长181.0%、79.7%、48.8%和35.7%，新增供应相对充足。（注：因数据可得性，苏州、昆明和贵阳为商品房批准预售建面，其余城市为商品住宅口径）



表 1: 截至 2020/5/31 主要城市交易量, 二线城市销售面积单月同比增速回正

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 5-31			本年截至 5-31	
	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	123,945	-7%	22%	587	37%	1%	628	40%	8%	2,011	-30%
上海	340,400	21%	6%	1,212	21%	-5%	1,235	20%	-4%	3,929	-31%
广州	240,555	28%	8%	761	15%	-3%	777	15%	-2%	2,538	-27%
深圳	72,053	-1%	1%	292	-9%	-31%	301	-11%	-31%	1,324	-4%
一线城市	776,953	15%	8%	2,851	18%	-7%	2,941	18%	-5%	9,801	-27%
二线城市	3,272,521	14%	32%	10,954	21%	6%	11,103	20%	6%	36,980	-15%
三线城市	3,247,874	21%	16%	10,651	17%	-4%	10,813	14%	-3%	36,179	-22%
北京	123,945	↓ -7%	↑ 22%	587	↑ 37%	↑ 1%	628	↑ 40%	↑ 8%	2,011	↓ -30%
青岛	392,900	↑ 16%	↑ 14%	1,282	↓ -12%	↓ -1%	1,301	↓ -12%	↓ 0%	4,809	↓ -4%
东营	53,093	-	↑ 48%	53	↓ -88%	↓ -74%	53	↓ -89%	↓ -74%	1,108	↑ 70%
环渤海	569,938	↑ 21%	↑ 18%	1,922	↓ -18%	↓ -8%	1,982	↓ -18%	↓ -5%	7,928	↓ -7%
上海	340,400	↑ 21%	↑ 6%	1,212	↑ 21%	↓ -5%	1,235	↑ 20%	↓ -4%	3,929	↓ -31%
南京	187,727	↑ 20%	↑ 77%	986	↑ 32%	↑ 82%	1,019	↑ 26%	↑ 86%	3,285	↑ 23%
杭州	225,525	↑ 32%	↑ 46%	763	↓ -5%	↑ 11%	763	↓ -7%	↑ 10%	2,951	↑ 3%
苏州	782,520	↑ 283%	↑ 245%	1,276	↑ 71%	↑ 21%	1,286	↑ 63%	↑ 21%	3,667	↓ -10%
无锡	217,200	↑ 72%	↑ 22%	640	↑ 36%	↑ 26%	640	↑ 36%	↑ 26%	1,980	↓ -15%
扬州	5,166	↓ -91%	↑ 9%	152	↓ -12%	↓ -44%	159	↓ -13%	↓ -42%	713	↓ -26%
江阴	138,058	↑ 25%	↑ 58%	332	↑ 76%	↑ 20%	332	↑ 72%	↑ 18%	945	↓ -8%
温州	570,215	↑ 19%	↑ 124%	1,397	↑ 98%	↑ 23%	1,412	↑ 95%	↑ 23%	3,553	↓ -27%
金华	69,659	↑ 38%	↑ 33%	224	↑ 12%	↑ 24%	228	↑ 12%	↑ 23%	662	↓ -14%
常州	64,269	↓ -6%	↓ -74%	236	↑ 11%	↓ -71%	239	↑ 9%	↓ -71%	1,033	↓ -54%
淮安	93,137	↓ -13%	↓ -25%	401	↑ 14%	↓ -16%	416	↑ 13%	↓ -14%	1,542	↓ -24%
连云港	142,847	↑ 1%	↑ 6%	632	↑ 24%	↑ 28%	641	↑ 21%	↑ 29%	2,120	↓ -10%
绍兴	65,527	↓ -11%	↓ -16%	264	↑ 29%	↑ 6%	266	↑ 28%	↑ 6%	834	↓ -13%
泰州	0	↓ -100%	↓ -100%	103	↑ 2%	↑ 19%	103	↓ -6%	↑ 19%	366	↑ 3%
镇江	172,261	↑ 11%	↓ -22%	668	↑ 20%	↓ -12%	675	↑ 18%	↓ -12%	2,079	↓ -35%
淮南	1,476	↓ -96%	↓ -96%	121	↓ -26%	↓ -4%	122	↓ -32%	↓ -3%	550	↓ -27%
芜湖	44,956	↓ -16%	↓ -15%	182	↑ 13%	↓ -1%	184	↑ 7%	↓ -2%	631	↓ -1%
盐城	97,283	↑ 11%	↓ -8%	391	↓ -10%	↑ 14%	391	↓ -17%	↑ 14%	1,428	↓ -1%
舟山	48,951	↑ 53%	↑ 41%	148	↑ 2%	↑ 22%	150	↓ -1%	↑ 20%	489	↑ 3%
池州	17,766	↓ -17%	↓ -10%	82	↓ -1%	↓ -29%	82	↓ -12%	↓ -37%	337	↓ -38%
嘉兴	59,749	↓ -8%	↓ -27%	241	↑ 6%	↑ 11%	241	↑ 4%	↑ 11%	750	↓ -15%
宁波	200,636	↑ 31%	↓ -39%	762	↑ 31%	↓ -13%	783	↑ 30%	↓ -12%	2,280	↓ -23%
长三角	3,545,327	↑ 33%	↑ 23%	11,213	↑ 28%	↑ 4%	11,367	↑ 25%	↑ 4%	36,123	↓ -18%
广州	240,555	↑ 28%	↑ 8%	761	↑ 15%	↓ -3%	777	↑ 15%	↓ -2%	2,538	↓ -27%
深圳	72,053	↓ -1%	↑ 1%	292	↓ -9%	↓ -31%	301	↓ -11%	↓ -31%	1,324	↓ -4%
福州	41,153	↑ 20%	↓ -25%	161	↑ 23%	↓ -32%	161	↑ 21%	↓ -32%	772	↓ -28%
东莞	156,562	↑ 16%	↑ 25%	539	↑ 21%	↑ 16%	551	↑ 21%	↑ 17%	1,649	↓ -9%
泉州	91,934	↑ 118%	↑ 42%	232	↑ 48%	↑ 5%	236	↑ 47%	↑ 5%	744	↓ -47%
莆田	55,307	↑ 89%	↑ 161%	142	↑ 12%	↓ -7%	143	↑ 10%	↓ -9%	570	↓ -16%
惠州	58,310	↑ 14%	↑ 26%	203	↑ 9%	↓ -16%	208	↑ 9%	↓ -16%	730	↓ -29%
韶关	64,601	↑ 32%	↑ 109%	214	↑ 66%	↑ 43%	217	↑ 64%	↑ 42%	642	↑ 6%
佛山	330,391	↑ 20%	↑ 1%	1,167	↑ 5%	↓ -9%	1,212	↑ 5%	↓ -7%	3,950	↓ -31%
江门	40,591	↓ -2%	↑ 63%	164	↑ 48%	↑ 51%	167	↑ 49%	↑ 53%	436	↑ 26%
肇庆	68,672	↑ 68%	↓ -8%	247	↑ 31%	↓ -19%	252	↑ 29%	↓ -18%	789	↑ 6%
珠三角及南部其它城市	1,220,129	↑ 27%	↑ 15%	4,121	↑ 15%	↓ -6%	4,224	↑ 15%	↓ -5%	14,145	↓ -23%
长春	188,749	↓ 15%	↓ -16%	664	↓ 0%	↓ -15%	674	↓ -2%	↓ -14%	2,586	↓ -36%
泰安	64,358	↓ -16%	↑ 38%	247	↑ 42%	↑ 6%	250	↑ 36%	↑ 7%	690	↓ -27%
北部	253,106	↑ 5%	↓ -7%	911	↑ 9%	↓ -10%	924	↑ 6%	↓ -9%	3,275	↓ -35%
武汉	132,349	↓ -78%	↓ -66%	1,322	↑ 70%	↓ -24%	1,364	↑ 74%	↓ -23%	3,464	↓ -51%
岳阳	62,981	↑ 23%	↑ 37%	226	↑ 18%	↑ 25%	230	↑ 17%	↑ 25%	720	↓ -5%
赣州	231,579	↑ 23%	↑ 41%	776	↑ 11%	↓ -6%	776	↑ 8%	↓ -6%	2,983	↓ -16%
中部	426,909	↓ -50%	↓ -29%	2,324	↑ 39%	↓ -15%	2,369	↑ 39%	↓ -15%	7,167	↓ -37%
成都	580,417	↓ -3%	↑ 51%	2,009	↑ 6%	↑ 34%	2,012	↑ 4%	↑ 34%	7,785	↓ 0%
南宁	355,531	↑ 5%	↑ 97%	1,214	↑ 25%	↓ -17%	1,224	↑ 22%	↓ -18%	4,339	↓ -28%
柳州	345,990	↑ 218%	↑ 188%	742	↑ 45%	↑ 48%	753	↑ 44%	↑ 50%	2,199	↓ -13%
西部	1,281,939	↑ 23%	↑ 87%	3,965	↑ 17%	↑ 14%	3,990	↑ 15%	↑ 14%	14,323	↓ -12%
总计	7,297,348	17%	22%	24,456	19%	0%	24,856	17%	1%	82,960	-20%
上升城市数目		28	29		35	22		33	22		8
下降城市数目		14	14		9	22		11	22		36

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究



表 2：截至 5 月 31 日主要城市新房库存与去化周期情况，整体环比继续下降

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	11,419	1%	28%	19.5	26.5	-27%	27%
上海	7,242	-6%	-3%	6.0	7.7	-22%	2%
广州	8,097	0%	-1%	10.6	12.3	-13%	2%
深圳	2,128	-7%	-28%	7.3	7.1	3%	5%
一线城市		-3%	-1%	10.8	13.4	-15%	9%
杭州	3,785	18%	61%	5.0	4.0	23%	45%
南京	5,580	-5%	52%	5.7	7.9	-28%	-17%
苏州	6,460	8%	21%	5.1	8.0	-37%	0%
福州	5,732	11%	83%	35.7	39.7	-10%	170%
江阴	4,040	-3%	-6%	12.2	22.0	-45%	-22%
温州	10,834	0%	16%	7.8	15.3	-49%	-6%
泉州	7,052	-1%	6%	30.4	45.1	-33%	1%
宁波	2,804	-1%	1%	3.7	4.9	-25%	16%
莆田	2,492	-2%	-9%	17.6	20.1	-13%	-2%
东营	1,513	-13%	6%	28.4	3.9	637%	304%
平均		0%	16%	13.9	16.0	26%	38%

数据来源：各地房管局，中达证券研究

表 3：截至 5 月末主要城市新房批售情况，福州、昆明、南宁和苏州新增供应相对充裕

	当月批售建面	去年同期	单月同比	上月单月	环比	累计批售建面	去年同期	累计同比
北京	72.9	52.6	38.6%	86.8	-16.0%	212.2	257.5	-17.6%
上海	22.8	27.9	-18.3%	21.8	4.7%	76.8	231.1	-66.8%
深圳	22.5	34.9	-35.4%	3.8	485.4%	64.7	133.2	-51.5%
广州	73.3	46.1	59.3%	71.5	2.6%	239.9	206.7	16.0%
一线城市	191.6	161.4	18.7%	183.9	4.2%	593.5	828.5	-28.4%
杭州	83.8	41.9	100.0%	52.1	60.8%	242.3	214.5	13.0%
南京	47.3	71.8	-34.2%	62.9	-24.8%	201.4	259.9	-22.5%
武汉	157.4	201.1	-21.7%	102.5	53.5%	388.4	669.6	-42.0%
厦门	15.2	27.0	-43.7%	35.8	-57.5%	70.0	89.7	-22.0%
南宁	63.0	96.1	-34.4%	167.2	-62.3%	503.1	338.0	48.8%
苏州	176.9	84.7	108.9%	129.3	36.8%	359.7	265.1	35.7%
成都	56.6	152.4	-62.9%	68.4	-17.2%	266.0	519.8	-48.8%
福州	77.9	20.6	277.9%	105.4	-26.0%	266.6	94.9	181.0%
昆明	218.5	135.6	61.1%	212.8	2.7%	820.5	456.6	79.7%
贵阳	68.6	58.4	17.5%	65.3	5.1%	332.0	347.3	-4.4%
沈阳	167.9	144.8	15.9%	153.7	9.2%	476.2	434.5	9.6%
长春	98.5	126.7	-22.3%	56.2	75.1%	236.5	241.3	-2.0%
青岛	155.6	84.9	83.4%	155.7	-0.1%	523.5	526.5	-0.6%
二线城市	1387.2	1246.2	11.3%	1367.2	1.5%	4686.1	4457.6	5.1%
合计	1578.8	1407.6	12.2%	1551.1	1.8%	5279.6	5286.1	-0.1%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；单位：万平方米



3.2 二手房数据：销量降幅继续收窄，挂牌量价高位稳定

金华、深圳、南京成交面积累计增幅居前。5月，15个主要城市的二手房澄面成交面积环比上月上升8%，同比下降8%。北京和深圳单月同比分别上升15%和17%。截至5月末，15城2020年累计成交面积同比下降19%（上月为下降23%）。金华、深圳、南京2020年至今分别累计同比上升58%、36%和28%，今年以来二手房市场热度较高。

表4：截至5月末主要城市二手房成交量情况，金华、深圳、南京成交面积累计增幅居前

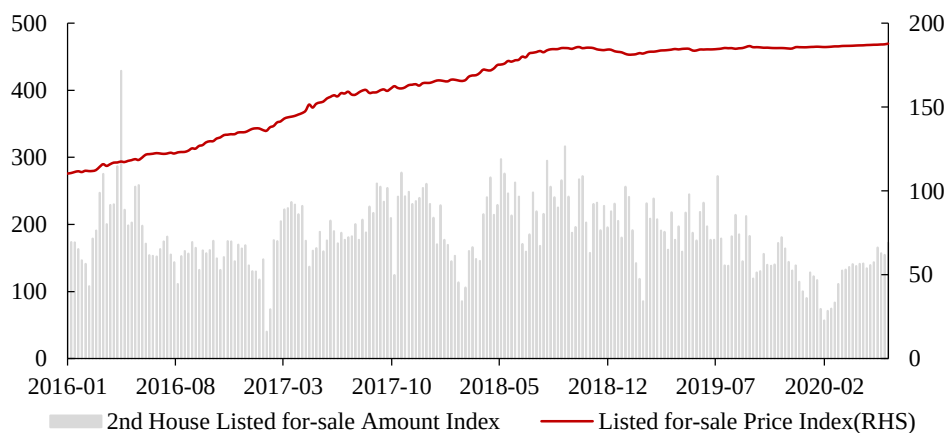
城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	417,321	↑ 9%	↑ 28%	1,405	↑ 24%	↑ 15%	1,410	↑ 22%	↑ 15%	4,362	↓ -15%
深圳	211,628	↑ 2%	↑ 53%	707	↑ 11%	↑ 17%	707	↑ 7%	↑ 17%	2,833	↑ 36%
杭州	151,605	↓ -3%	↑ 19%	613	↑ 4%	↑ 16%	613	↑ 1%	↑ 14%	1,862	↓ -6%
南京	263,255	↓ -3%	↑ 70%	923	↑ 14%	↑ 43%	923	↑ 9%	↑ 43%	3,158	↑ 28%
成都	126,024	↓ -11%	↓ -50%	483	↓ -5%	↓ -60%	483	↓ -8%	↓ -60%	1,945	↓ -58%
青岛	141,912	↑ 1%	↑ 36%	506	↑ 8%	↑ 11%	507	↑ 6%	↑ 11%	1,701	↓ -1%
无锡	174,232	↓ -6%	↑ 3%	649	↓ -13%	↓ 0%	731	↓ -5%	↑ 12%	2,183	↑ 4%
苏州	144,058	↑ 12%	↓ -51%	472	↑ 1%	↓ -60%	472	↓ -3%	↓ -60%	2,021	↓ -52%
厦门	61,997	↓ -26%	↓ -14%	278	↑ 3%	↓ -31%	278	↓ 0%	↓ -31%	1,083	↓ -39%
扬州	26,888	↓ -13%	↑ 3%	110	↓ 0%	↑ 3%	110	↓ -6%	↑ 3%	362	↓ -15%
岳阳	15,967	↓ -6%	↓ -8%	65	↑ 17%	↓ -11%	65	↑ 12%	↓ -11%	202	↓ -30%
南宁	104,172	↑ 229%	↑ 348%	208	↑ 14%	↑ 12%	208	↑ 10%	↑ 12%	788	↓ -17%
佛山	151,123	↓ -1%	↑ 19%	560	↑ 38%	↓ -7%	580	↑ 39%	↓ -4%	1,713	↓ -35%
金华	78,719	↓ -22%	↑ 123%	337	↑ 12%	↑ 110%	337	↑ 10%	↑ 110%	899	↑ 58%
江门	26,439	↑ 32%	↓ -16%	83	↑ 11%	↓ -3%	83	↑ 7%	↓ -3%	257	↓ -29%
总计	2,095,339	2%	11%	7,400	10%	-9%	7,510	8%	-8%	25,370	-19%
上升城市数目		6	10		12	8		10	9		4
下降城市数目		9	5		3	7		5	6		11

数据来源：各地房管局，中达证券研究

各线城市挂牌出售价于高位维持稳定，三四线城市二手房挂牌量维持高位。各线城市二手房挂牌出售价指数自2015年起持续上涨，但在2018年四季度市场遇冷后止涨，目前表现较为稳定。挂牌销售量方面，一线城市二手房挂牌销售量指数逐步下行，二线城市较为稳定，而三线城市和四线城市挂牌销售量指数持续处于高位。随着过去两年大量成交的新房逐步交付，三四线城市未来或面临一定的供应上升压力。

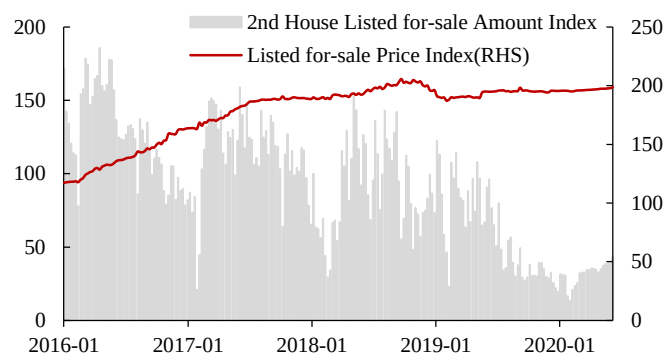


图 12：二手房挂牌出售量近期有所恢复



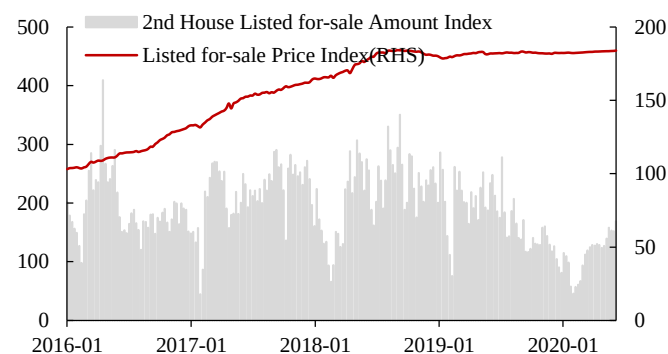
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/6/7

图 13：一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降，价格指数保持稳定



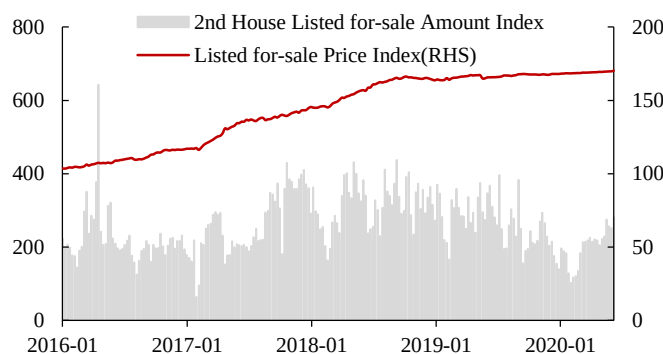
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/6/7

图 14：二线城市二手房挂牌量指数逐步回升，价格指数保持稳定



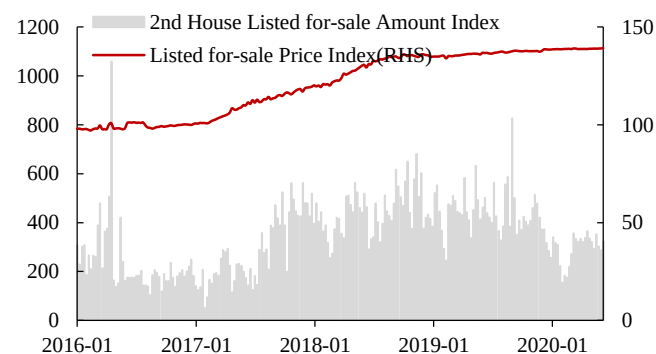
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/6/7

图 15：三线城市二手房挂牌出售量指数维持高位



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/6/7

图 16：四线城市二手房挂牌出售量指数仍处高位



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/6/7



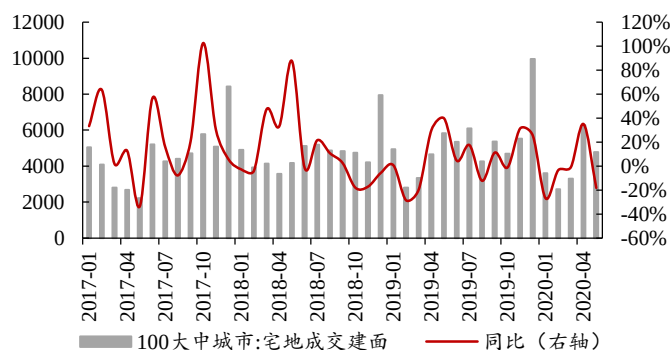
4. 土地市场：一线成交快速增长，溢价率

小幅回落

4.1 住宅类用地成交建面：一线快速增长，二三线增速下滑

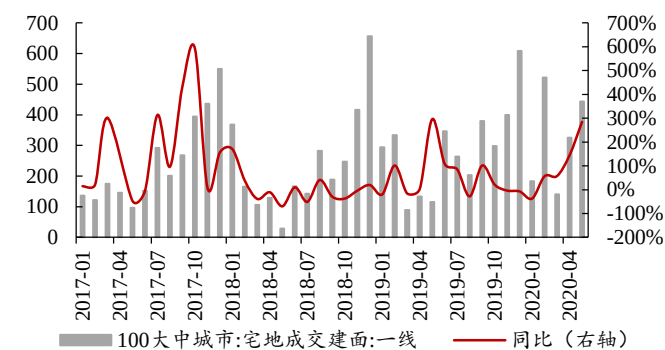
一线快速增长，二三线增速下滑。5月，100个大中城市住宅类用地成交建面同比下滑18.2%，上月为上升35.0%；分线来看，一线城市单月同比上升284.3%，二线城市同比下滑15.9%，三线城市同比下滑31.5%。累计成交建面方面，1-5月100个大中城市住宅类用地累计成交建面同比下滑4.1%，上月为增长1.1%；分线来看，一线城市累计同比增长67.3%（上月增长37.8%），二线城市累计同比下滑13.9%（上月下滑13.3%），三线城市累计同比下滑0.4%（上月增长14.4%）；一线城市住宅类用地成交面积增速明显上升。

图 17：5月百城住宅用地成交建面同降18.2%



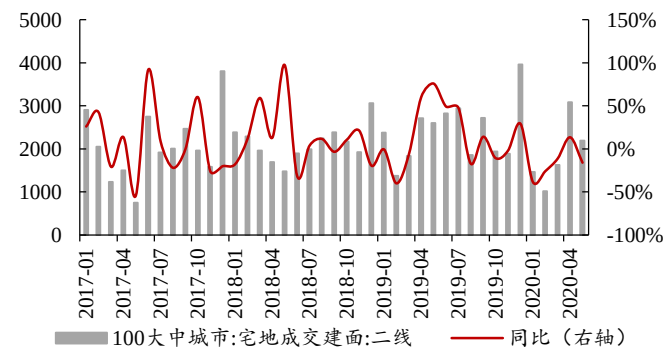
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 18：5月一线城市住宅用地成交建面同增284.3%



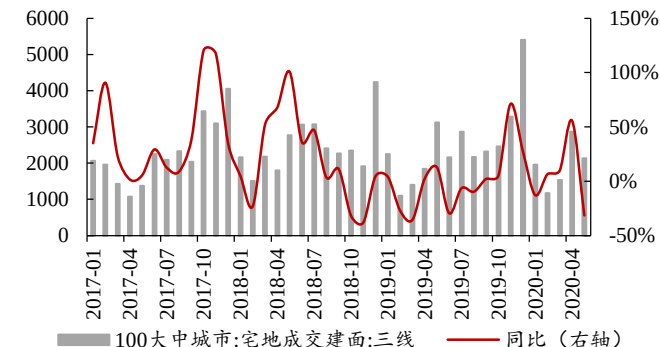
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 19：5月二线城市住宅用地成交建面同降15.9%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

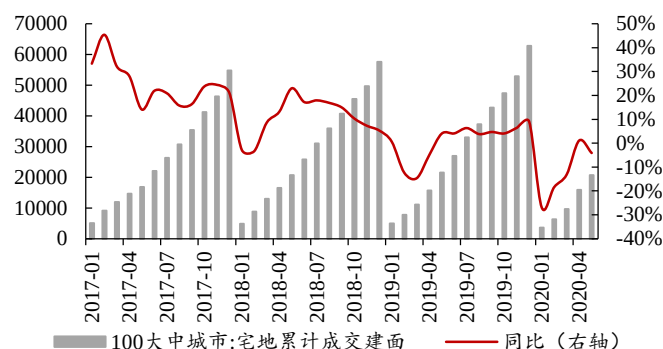
图 20：5月三线城市住宅用地成交建面同降31.5%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

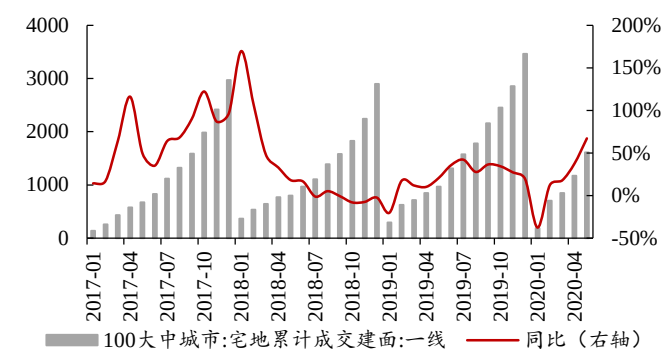


图 21: 1-5 月百城宅地成交建面同比下降 4.1%



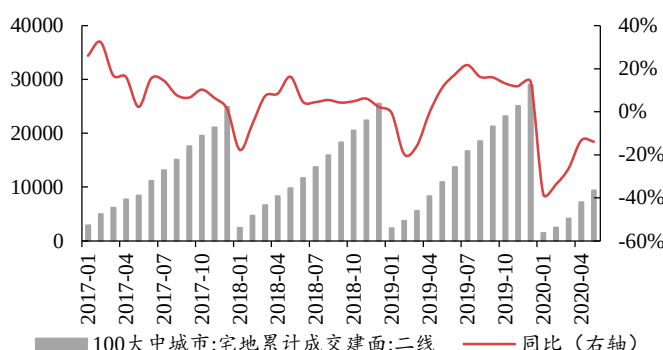
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 22: 1-5 月一线城市宅地成交建面同比增长 67.3%



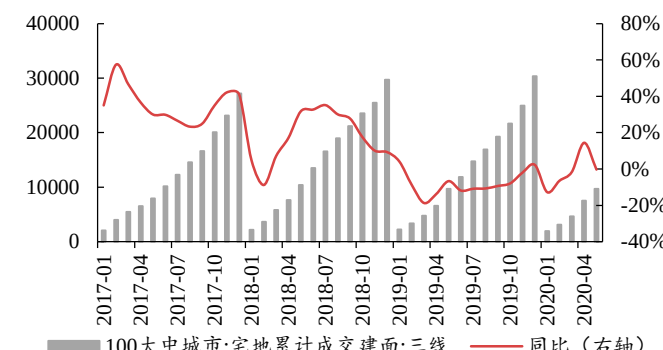
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 23: 1-5 月二线城市宅地成交建面同比下降 13.9%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 24: 1-5 月三线城市宅地成交建面同比下降 0.4%



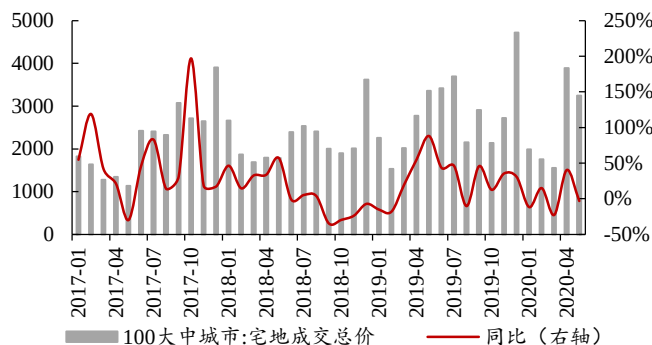
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

4.2 住宅用地成交总价: 整体增速小幅回落

百城住宅用地成交总价累计增速有所回落。5 月, 100 个大中城市住宅类用地成交总价同比下降 3.4%; 分线来看, 一线城市单月同比上升 367.8%, 二线城市同比下降 14.3%, 三线城市同比下降 37.2%。累计成交总价方面, 1-5 月 100 个大中城市住宅类用地累计成交总价同比增长约 4.1%, 上月为增长 7.1%; 分线来看, 一线城市累计同比增长 98.2% (上月增长 56.6%), 二线城市累计同比下降 11.6% (上月下降 10.7%), 三线城市累计同比下降 1.6% (上月增长 22.0%); 整体来看, 一线城市住宅类用地成交总价增速明显提升, 二三线城市增速短期则出现一定的回落。

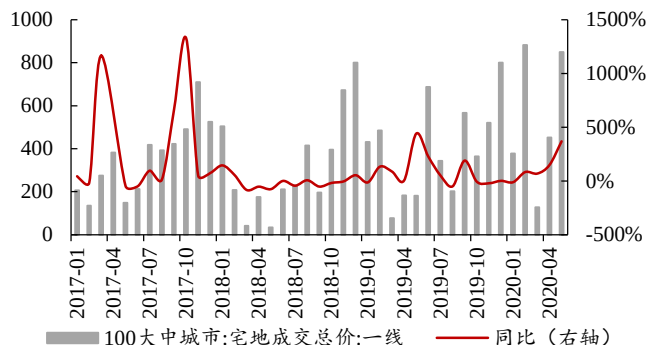


图 25: 5 月百城住宅用地成交总价同降 3.4%



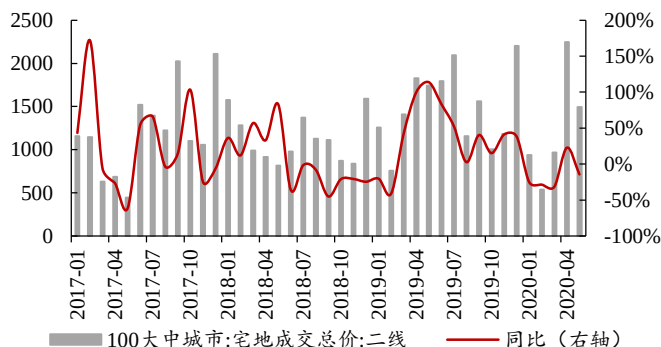
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 26: 5 月一线城市住宅用地成交总价同增 367.8%



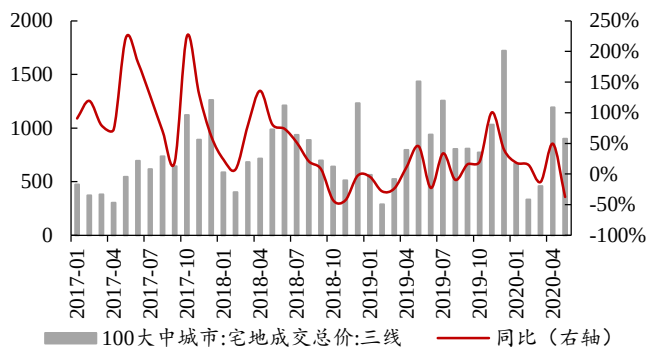
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 27: 5 月二线城市住宅用地成交总价同降 14.3%



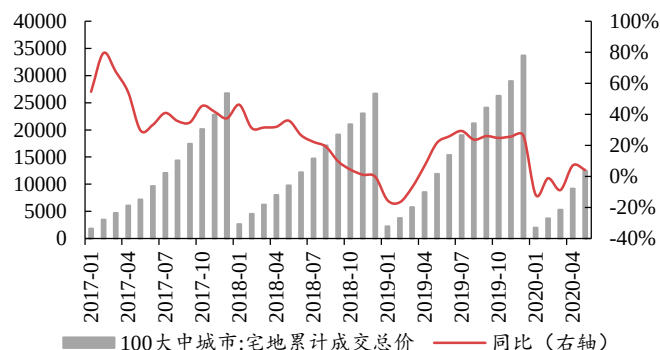
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 28: 5 月三线城市住宅用地成交总价同降 37.2%



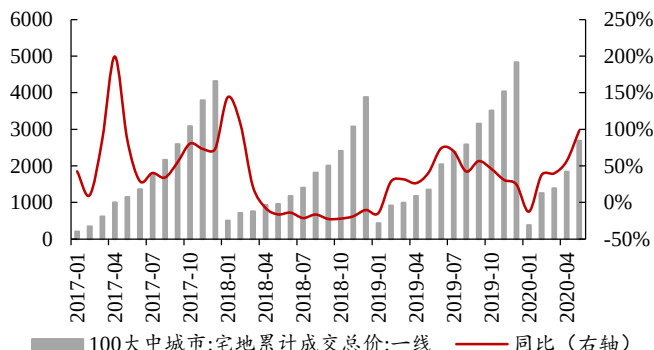
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 29: 1-5 月百城宅地成交总价同比增长 4.1%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

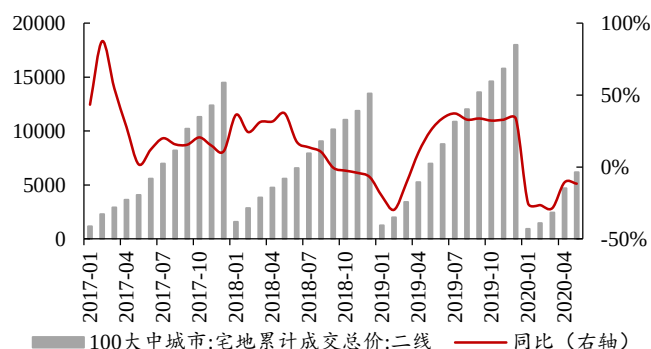
图 30: 1-5 月一线城市宅地成交总价同比增长 98.2%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

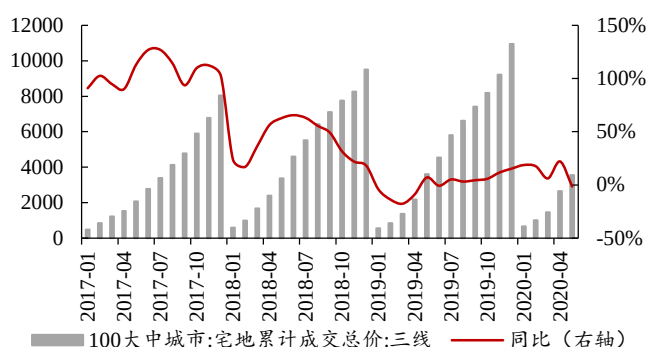


图 31: 1-5 月二线城市宅地成交总价同比下降 11.6%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 32: 1-5 月三线城市宅地成交总价同比下降 1.6%

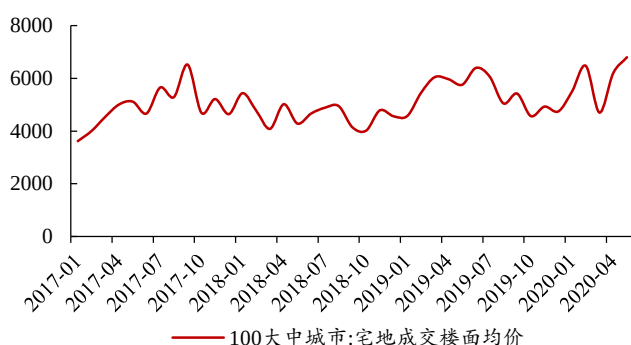


数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

4.3 成交楼面均价有所上升, 溢价率小幅回落

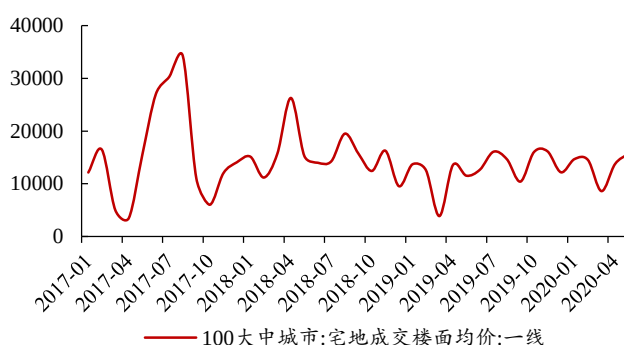
住宅类用地成交楼面均价环比有所上升, 一线成交溢价率提升较快。100 个大中城市住宅类用地成交楼面均价在 2019 年上半年出现上升态势, 下半年出现明显回落, 今年以来出现明显回升; 三线城市近期成交楼面均价升势明显, 5 月环比较为平稳。溢价率方面, 年初以来热点城市土地竞争较为激烈, 各线城市住宅用地成交溢价率明显上升, 5 月整体成交溢价率环比小幅下降, 一线城市成交溢价率继续快速提升, 体现出土地市场的较高热度。

图 33: 5 月百城宅地成交楼面均价环比有所上升



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

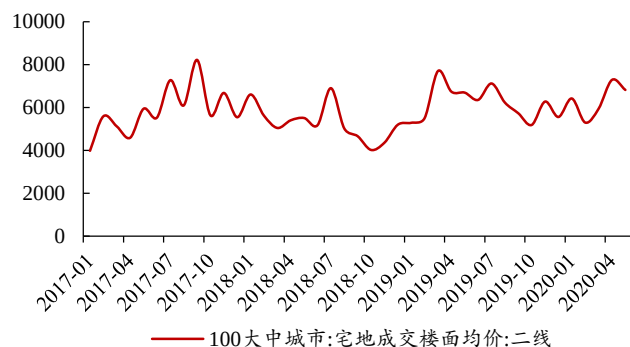
图 34: 5 月一线城市宅地成交楼面均价环比有所上升



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

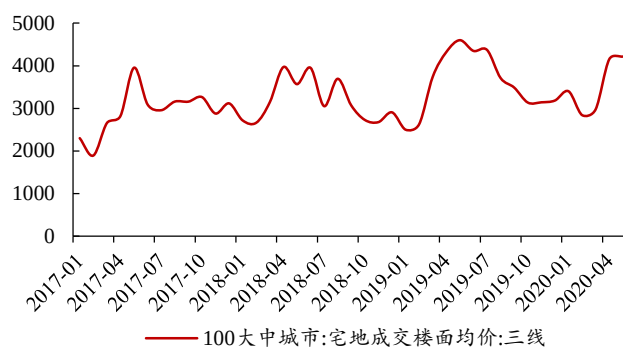


图 35: 5 月二线城市宅地成交楼面均价环比小幅下降



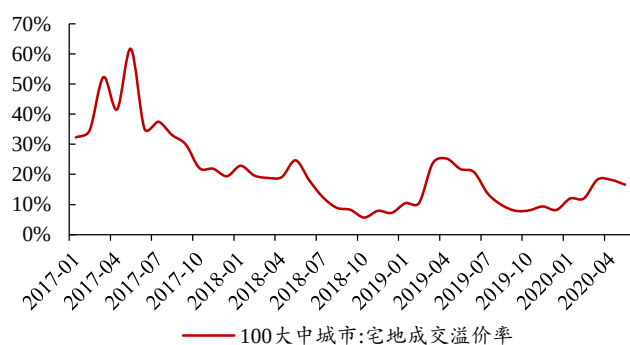
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 36: 5 月三线城市宅地成交楼面均价环比基本持平



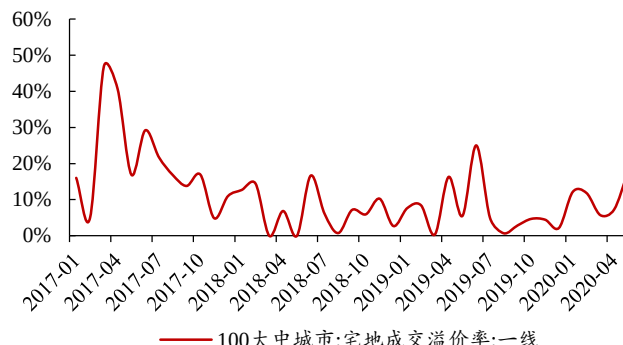
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 37: 5 月百城宅地成交溢价率环比小幅下降



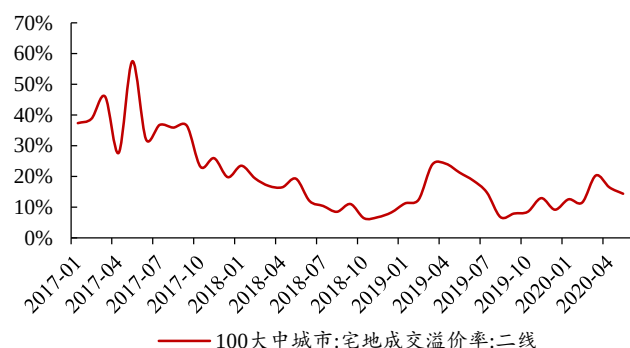
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 38: 5 月一线城市宅地成交溢价率环比明显提升



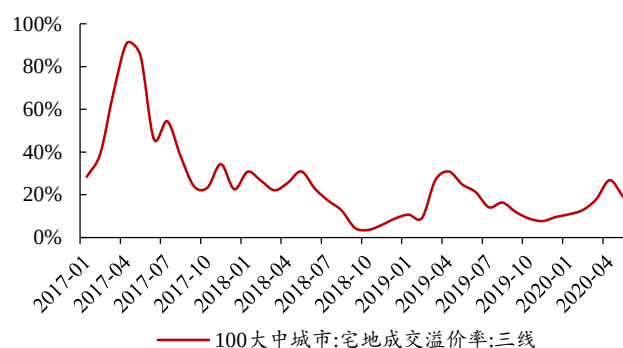
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 39: 5 月二线城市宅地成交溢价率环比小幅下降



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 40: 5 月三线城市宅地成交溢价率环比小幅下降



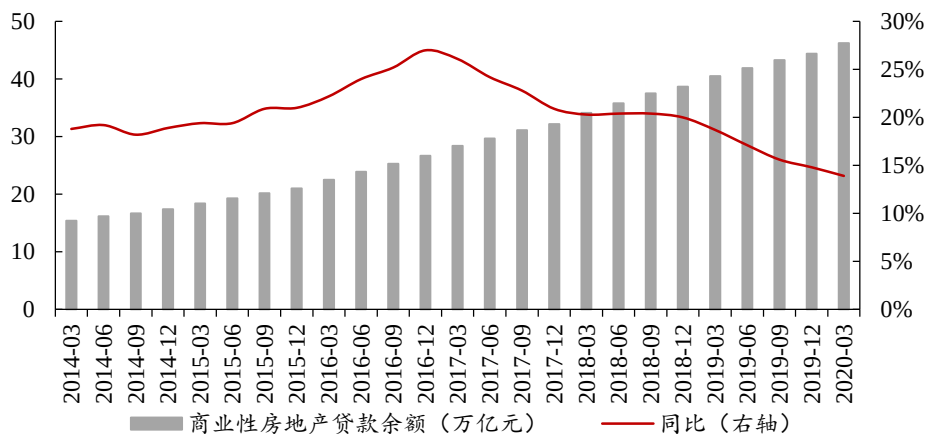
数据来源: Wind, 中达证券研究



5. 融资：境内外债券融资维持顺畅

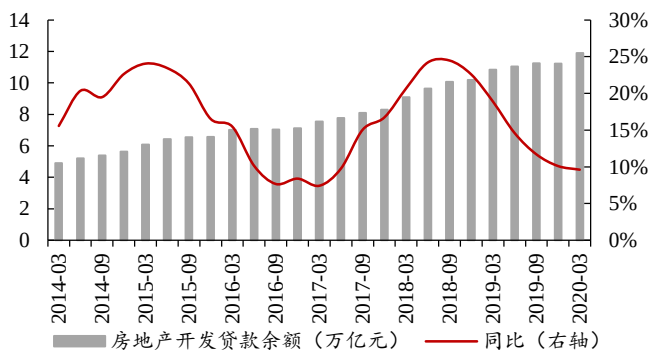
境内外债券发行保持顺畅，房企融资环境有望边际改善。2019年7月末以后，房企融资端受到了明显的调控，行业资金面出现一定压力。进入11月后，房企境内外发行债券金额环比明显增加，境内信用债呈明显净融资状态。今年以来央行多次下调降准及MLF操作利率，整体经济流动性较为充裕，行业的融资端也出现了一定的边际改善，如诸多房企债券发行利率明显下降，发行久期有所拉长等。在此背景下，开发商的增长和财务稳健性能得到一定的保障，有助于房企应对疫情的不利影响。

图 41：商业性房地产贷款余额增速持续下滑，一季度累计同比增长 13.9%



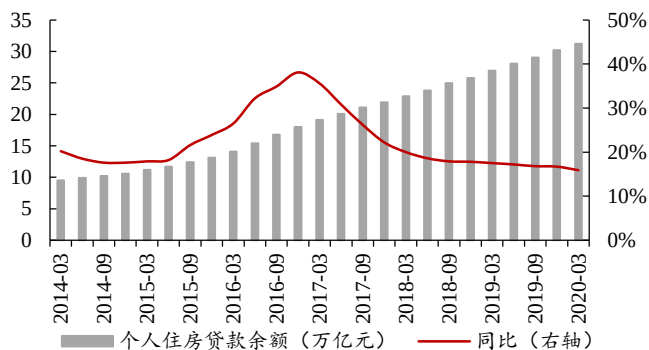
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

图 42：开发贷余额增速自 2018 年下半年起持续下降



数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

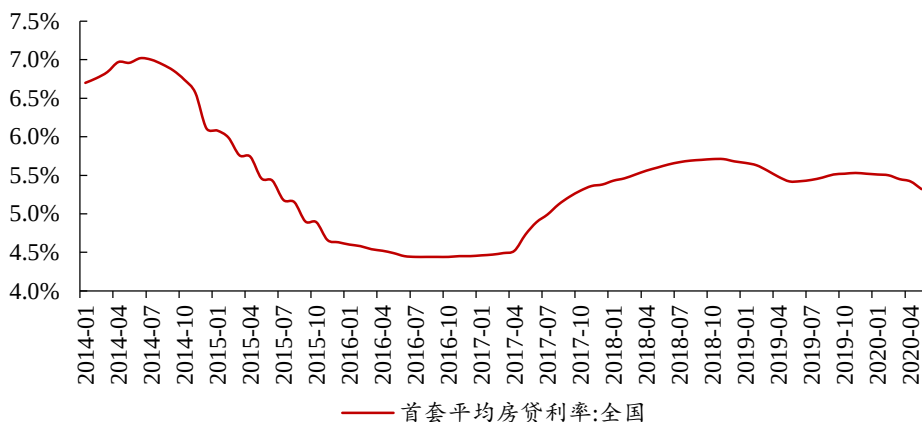
图 43：个人住房贷款余额增速近期小幅下降



数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

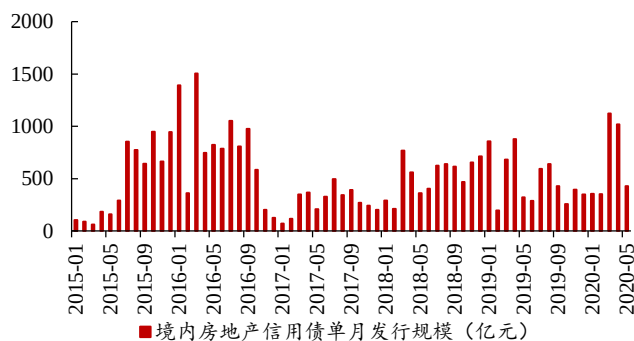


图 44：全国首套平均房贷利率近期开始小幅下降



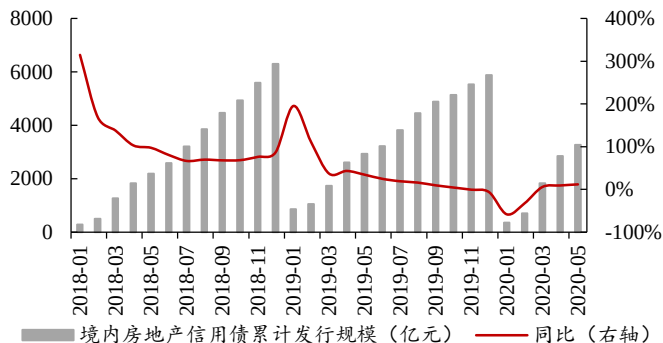
数据来源：融 360，中达证券研究

图 45：境内房地产信用债发行规模单月环比有所下降



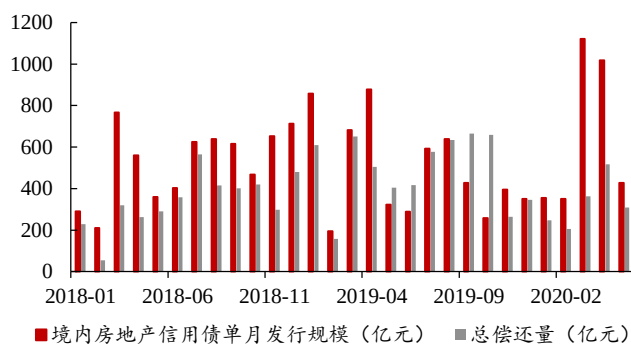
数据来源：Wind，中达证券研究

图 46：境内房地产信用债发行规模增速有所下滑



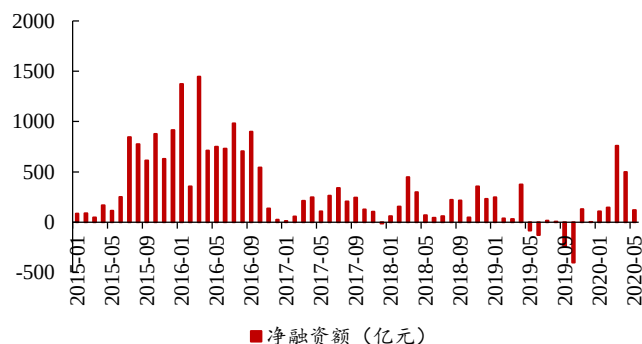
数据来源：Wind，中达证券研究

图 47：境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比



数据来源：Wind，中达证券研究

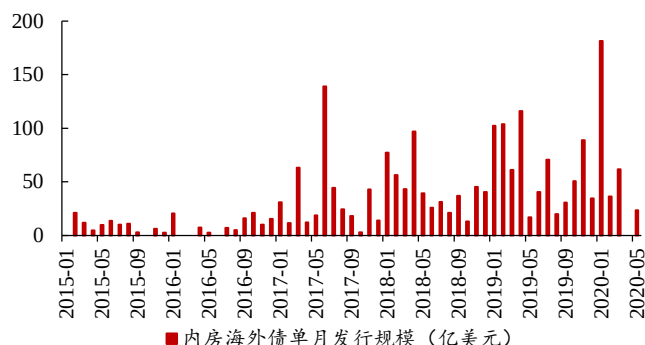
图 48：5月境内房地产信用债呈净融资状态



数据来源：Wind，中达证券研究

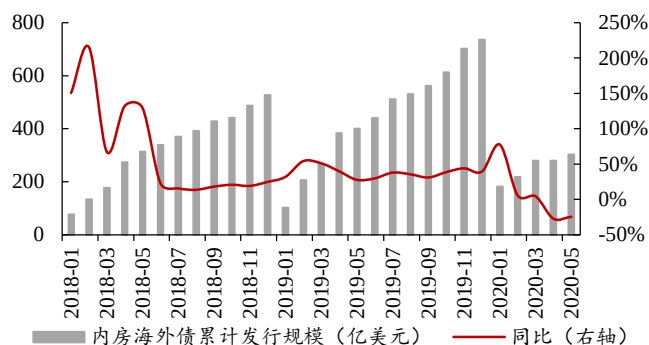


图 49：内房海外债券发行规模环比明显上升



数据来源：Wind，中达证券研究

图 50：内房海外债券发行规模增速维持平稳



数据来源：Wind，中达证券研究

6. 重点政策回顾：房住不炒基调延续

人才落户政策持续推进，房住不炒基调延续。5月以来，多地人才落户政策持续推进，如大连高校毕业生等人才可先落户后就业；南昌全面取消在南昌城镇地域落户的参保年限、居住年限、学历要求等迁入条件限制；重庆放宽务工经商落户条件、拓宽人才落户范围、取消学生落户时限等。值得关注的是，近期涉及限购、限贷、首付比等核心调控政策的放松均在短期内撤回，如青岛、荆州、安徽无为等。我们认为，“房住不炒”基调预计将会延续，而人才落户政策将成为地方政策调整的主流。

表 5：近期重点政策梳理，地方密集调整政策，顶层基调转向积极

日期	地区/部门	简述
2020-05-18	国务院	发布《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，对加快形成西部大开发新格局、推动西部地区高质量发展，提出三十六条具体措施，对住房、土地、区域市场方面给予规定。
2020-05-18	海南	商务部部长钟山提出自由贸易港是新时代改革开放的新高地，下一步要加快海南自由贸易港建设。
2020-05-18	大湾区	中国人民银行深圳市中心支行就《关于金融支持粤港澳大湾区建设的意见》表示，推出的 11 条深化外汇管理改革的措施，其中 8 条已在深圳落地。
2020-05-18	武汉	明确全装修商品房为一体化产品，装修装饰价纳入总房价，购房人可按揭贷款。倡导终身住宅理念，推动政府保障性住房适合终身居住，支持社会资本设计开发更多适合老年人居住的商业住宅产品；鼓励建设年轻人、老年人融合居住的综合社区和长租公寓，打造代际融合、充满活力的长者社区；支持市场主体利用自有土地、房屋，开发建设为老年人提供集居住、生活照料、医疗照护等一体的养老社区设施。
2020-05-19	上海	



2020-05-20	浙江	浙江省政府批复同意设立金华金义新区，继杭州钱塘新区、湖州南太湖新区、宁波前湾新区、绍兴滨海新区后，金义新区成为浙江省政府设立的第五个省级新区，据悉，金华金义新区规划控制总面积约 661.8 平方公里，空间范围包括现金华市金东区全域，以金华市金东区四至范围为界。
2020-05-20	青岛	位于青岛市西海岸新区的中日（青岛）地方发展合作示范区正式获国家发改委批准设立，根据规划，预计到 2025 年，中日（青岛）地方发展合作示范区基础设施配套基本完成，入驻企业超过 200 家，就业创业人口达到 3.5 万人。
2020-05-20	深圳	从 6 月 1 日起，除 7 种情形外，其余土地供应方案都将下放至区政府（含新区管理机构）负责审批，此举将进一步优化深圳市规划和自然资源行政职权配置，有利于加快转变政府职能，简化审批流程。
2020-05-20	广州	明确集体所有土地上开发的商品住房，一律不予确权登记；城镇居民非法购买农村宅基地及地上房屋的，一律不予确权登记；面积超“一户一宅”的，超过部分不予登记；严禁通过不动产登记将违法用地合法化。
2020-05-21	郑州	青年人才首次购房补贴发放及非郑户籍人才购房实施办法出炉，首次购房补贴标准为博士每人 10 万元，硕士每人 5 万元，本科毕业生每人 2 万元；非郑户籍人才在郑州购买首套自住商品住宅的，不再审核社保和个税证明的缴纳期限。
2020-05-22	两会	未提出全年 GDP 增速目标。深入推进新型城镇化，发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。加快落实区域发展战略。
2020-05-25	发改委	国家发展改革委副主任宁吉喆表示，今年将开展要素市场化配置综合改革试点，制定加快培育数据要素市场的政策文件，吸引各种所有制的企业都来参与要素交易平台的建设；并将改革土地计划管理方式，赋予省级政府更大的用地自主权等。
2020-05-25	国开行	国家开发银行 2020 年将向粤港澳大湾区提供融资总量 3600 亿元，加大对粤港澳大湾区的金融支持力度，其中包括贷款发放 2900 亿元，科技创新及战略性新兴产业领域融资总量 1100 亿元，助力粤港澳大湾区在全国疫情防控和保持经济平稳运行中发挥更大作用。
2020-05-25	安徽无为	5 月 20 日出台的《关于应对新冠肺炎疫情促进建筑业和房地产业健康有序发展的通知》目前暂停执行，该文件提到，无为市取消商品住房 2 年限售政策、完善商品房项目预售管理、调整商品房住房价格备案等政策。
2020-05-26	自然资源部	要建立健全国土空间规划“编”“审”分离机制，规划编制实行编制单位终身负责制，规划审查应充分发挥规划委员会的作用，实行参编单位专家回避制度，推动开展第三方独立技术审查。
2020-05-26	湖北	将适当加快个人住房贷款审批发放，对住房公积金个贷率低于 80% 的市县，可提高住房公积金最高贷款额度，对 2020 年 6 月 30 日前住房公积金贷款不能正常还款的，不作逾期处理。
2020-05-26	海南	发布《海南省人民政府办公厅关于加快推进装配式建筑发展的通知》，从政策监管机制、产能布局、科技创新引导、容积率奖励、监督与问责等方面进行了具体规定，共涉及政策措施 13 条，其中提出，到 2022 年底，各市县年度商品住宅实施计划项目中，采用装配式方式建造的比例应不低于 80%。
2020-05-26	河北	十三届全国人大三次会议河北代表团：雄安新区建设实现从以规划编制为主向以大规模开发建设为中心的重大转变。2019 年实施的 67 个重点项目全部开工，其中 9 个项目基本完工，京雄城际和京雄高速、荣乌高速新线等外围高速和干线公路加快建设。今年安排的重点项目除京雄商高铁（河北段）、雄忻高铁（河北段）外大部分已进场施工，正加紧推进。



2020-05-26	重庆	房地产开发企业或其委托的房地产中介机构在销售商品房时，不得以广告宣传及其他形式明示或者暗示购买商品房可以签约入读、划片入读等形式获取中小学入学资格。
2020-05-26	深圳	宝安区住建局已责成所有住宅项目采取委托公证公开认筹抽签选房的形式予以销售，如发现房地产开发企业、中介机构收取“喝茶费”“更名费”等价外费用违法行为，将联合市场监管部门予以行政处罚。
2020-05-27	人大财经委	提出防范化解重大风险要密切关注输入性风险，稳妥化解地方政府隐性债务风险，有序处置高风险金融机构风险，促进房地产市场平稳健康发展。
2020-05-27	自然资源部	指出党政机关办公用房的房屋所有权、土地使用权等不动产权利未经登记，或原产权单位撤销、重组更名的，可以由各管理局单方申请登记。
2020-05-27	交通运输部	同意贵州省开展交通运输投融资模式创新等交通强国建设试点，探索利用经营性公路资产证券化、基础设施信托基金（REITs）、TOT等方式盘活存量资产；同意山东省开展高速铁路建设管理模式等交通强国建设试点，探索建立可复制、可借鉴的地方高铁建设管理新模式等。
2020-05-27	北京	北京延庆区规模最大、涉及人口最多的民生工程“小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目”宅基地清零，两村近 4000 人、70 余公顷土地全部完成腾退，安置房已在原地开建。未来，安置房建设规模将达约 26 万平方米，包括 37 栋楼 2900 余套住宅。
2020-05-27	海南	印发《关于明确本地居民多套住房限购政策及现房销售有关问题的通知》，规定停止向已拥有 2 套及以上住房本省户籍和常住居民家庭销售安居型和市场化商品住房及对今年 3 月 8 日及以后取得土地建设的商品住宅实行现房销售等。
2020-05-28	央行	为对冲政府债券发行、企业所得税汇算清缴等因素影响，今日开展 2400 亿元 7 天期逆回购操作，中标利率 2.20%，与上次持平。
2020-05-28	数据	中国社会科学院财经战略研究院发布 2020 年 4 月纬房综合指数，数据显示今年 4 月全国核心城市（主要为一二线城市）二手房成交量与价格快速回升，租金较快下降，三四线城市房价总体下跌。
2020-05-28	济南	依据国家省市现行政策规定、结合济南户籍管理工作实际制定《全面放开落户限制实施细则》，提供了六大落户途径，一按人才途径落户，二按院校学生途径落户，三按居住途径落户，四按就业途径落户，五按投靠途径落户，六按其他情形落户。
2020-05-28	舟山	舟山市定海海洋农商银行被银保监会处罚 75 万元，原因为该银行未查纠、清退向客户转嫁的抵押物评估费；信贷资金违规流入房地产市场；新发放贷款办理不审慎，贷款发放后快速出险。
2020-05-28	长沙	长沙县 8 宗土地集中挂牌，其中 2 宗商住用地招拍挂交易条件明确项目建设需符合“交房即交证”要求，这是长沙县首次将“交房即交证”要求写入土地招拍挂交易条件。
2020-05-29	央行	1) 为对冲政府债券发行、企业所得税汇算清缴等因素影响，今日开展 3000 亿元 7 天期逆回购操作，中标利率 2.20%，与上次持平；2) 央行发布《中国区域金融运行报告（2020）》。报告称，下一步，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。
2020-05-29	城市	第一财经新一线城市研究所 2020 新一线城市峰会：今年城市商业魅力排行榜中的 15 个“新一线”城市依次是：成都、重庆、杭州、武汉、西安、天津、苏州、南京、郑州、长沙、东莞、沈阳、青岛、合肥、佛山。与去年相比，合肥和佛山取代昆明和宁波，第一次进入新一线城市名单。



2020-05-29	土地市场	中原地产数据显示近期全国土地市场整体持续升温，50个典型城市合计土地出让额1.6万亿元，同比上涨12%。其中27个城市超过200亿元，49个城市超过100亿元。上述数据均刷新近年来同期纪录。超过20亿元的地块44宗，其中底价成交为11宗，占比25%。
2020-05-29	北京	北京市住建委同有关区住房城乡建设委，对中建五局进行约谈，提出针对群众反映突出的质量投诉问题要坚持“去存量、消增量”，针对现存质量问题尽快整改完成，强化在施住宅项目质量控制，确保不出现新的质量问题和隐患等整改要求。
2020-05-29	南京	自5月27日起，南京开展房地产开发企业和经纪机构“学区房”专项检查工作，此次“学区房”专项检查针对经纪机构的检查重点包括：严禁散布涨价信息、哄抬房价、操纵市场价格；发布虚假房源、炒作学区、诱骗消费者交易等行为。
2020-05-29	佛山	规定无房提取个人住房公积金的标准：每年可提取额度最高为6930元，每一年度可提取一次。
2020-05-29	大理	5月27日，大理经开区开展对区域内房地产领域违法、违规行为大整治行动，严厉查处和打击房地产领域违法违规行，整治行动至6月30日。整治行动对认筹、定金等行业行为进行严格限制，在取得商品房预售许可证前，以认购、认筹、预订排号、信卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预售款、预订款、诚意金等费用。
2020-06-01	深圳	1) 深圳市住建局：支持民营企业参与幕墙、园林绿化等专业工程领域投标竞标；消除招标投标隐形壁垒，鼓励以联合体方式参与建设，支持民营企业承接分包工程等。2) 福田区住房和建设局通过官方网站发布《关于严禁旧住宅区借“棚改”概念炒作二手房价格》的通知，指出严禁业主、物业服务企业擅自在小区张贴有关“棚改”横幅、进行意愿征集；严禁中介机构、物业服务企业、业主等擅自散布旧住宅区纳入棚户区改造计划的不实信息，炒作、哄抬房价；严禁自媒体借“棚改”概念炒作、哄抬房价等内容。
2020-06-01	海南	加快金融改革创新，支持海南自由贸易港住房租赁金融业务创新和规范发展，支持发展房地产投资信托基金（REITs）等，到2025年，初步建立以贸易自由便利和投资自由便利为重点的自由贸易港政策制度体系。
2020-06-02	发改委	目前，全面建成小康社会到了最后冲刺和收官阶段。要在做好疫情防控工作的前提下，迎难而上，锐意进取，加快补齐短板弱项，确保全面建成小康社会得到人民认可、经得起历史检验。要加大宏观政策对冲力度，财政、货币和投资等政策要聚力支持稳就业。加快补齐公共卫生短板，要完善公共卫生服务体系，适当提高基本公共卫生服务经费财政补助标准。
2020-06-02	郑州	围绕“六稳”“六保”，聚焦稳岗位、保就业、惠民生，出台十个方面具体措施，着力解决当前民生突出问题，推进为民造福工作不断细化深化。
2020-06-03	发改委	发文要求加快开展县城城镇化补短板强弱项工作，聚力推进文旅体育设施、市政交通设施、老旧小区更新改造等17项建设任务。要加大财政资金支持，吸引社会资本投入，同时要严防地方政府债务风险，严防“大水漫灌”、“大拆大建”等。
2020-06-03	上海	据上海规划和自然资源局消息，《上海市静安区单元规划（含重点公共基础设施专项规划）草案》自6月1日起公示，至6月30日止。该规划草案上承《上海市城市总体规划（2017-2035年）》要求，向下指导未来控制性详细规划调整与修编，重点体现全区发展战略，突出公共利益和公共资源，是统筹协调生态空间、公益性设施和文化风貌等底线型内容，强化空间引导和落地管控的管理平台。
2020-06-08	北京	顺义区目前现有共有产权房房源基本可以满足申请家庭需求，因此今年暂不供应共有产权住房用地。



2020-06-08	宁波	赋予集体经营性建设用地与国有建设用地同等进入土地市场的权利，使用集体经营性建设用地的项目原则上为整体经营的工业、商服、旅游、民宿等项目。可整体转让，但不可分割转让。禁止房地产开发或变相开发，实施用途管制和处置。
2020-06-10	江门	7月5日起将实现入户区域放开、入户条件放开、入户材料放开、入户人员放开的“零门槛”入户政策。

数据来源：政府网站，新华网，人民网，中达证券研究

7. 投资建议

投资建议：行业基本面继续修复，顶层定调平稳发展，维持“强于大市”评级。

5月投资及销售降幅继续收窄，土地市场热度回升，表明行业基本面正持续复苏。另一方面，5月末的顶层会议也延续了此前平稳发展的基调，能够稳定市场参与者对行业未来健康发展的预期。在此背景下，行业的销售业绩有望持续反弹，而相关资产价值也将得到一定修复。维持“强于大市”评级。

8. 风险提示

- 1) 楼市调控政策或出现一定变动，进而影响上市公司经营；
- 2) 受内外部环境的影响，行业流动性水平或出现一定波动；
- 3) 上市公司经营业绩或存在一定不确定性。



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。

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。