



内地房地产周度观察

从零门槛落户看惠州楼市发展

事件:

近日, 惠州市公安局发布关于征求《惠州市户口登记、迁移准入条件(试行)》(修订稿)意见的通告, 提出全面取消居住和就业创业入户限制。

点评:

惠州作为广东及深圳都市圈重要城市, 从楼市发展方面看, 楼市需求有望得到有效支撑: 1) 具备临近深圳、位于深圳都市圈中心位置、连接深汕合作区等独特地理优势, 中央及地方多项政策支持深圳带动惠州经济与产业发展; 2) 电子信息、石油化工、云计算等多项产业发展已达到国家及全球领先行列, TCL、三星、中海油等多家巨头企业形成集聚效应, 具备承接深圳产业转移承接基础, 同时产业发展带来人口集聚; 3) 区域面积达到深圳 5.3 倍, 人口密度仅为深圳 1/15, 新房均价仅为深圳 1/4, 同时与邻近深圳的东莞相比, 惠州的区域面积为东莞的 4.4 倍, 人口密度为东莞的 1/8, 新房均价为东莞的 1/2, 7 月 5 日起惠州有望全面放开落户限制, 深惠城际、深汕高铁等多条轨道交通连接构建半小时经济及生活圈, 具备承接深圳人口外溢的充分条件。

对于开发商来说, 未来随供需结构趋于紧张利润空间较为可观, 一方面, 近年来户籍人口/常住人口比例持续上升, 显示出在较强人口吸引力与落户门槛大幅降低等推力下, 在惠州落户人口规模不断增加, 为购房需求带来有力支撑; 另一方面, 目前惠州整体住宅类用地成交价及溢价率相对较低, 但楼面价占目前商品房销售均价比例较高, 开发商拿地时仍需严控成本, 把握都市圈发展带来的结构性机会。未来随当地产业与经济发展水平不断提高、承接周边尤其是深圳地区人口转移、批准预售新建商品住房面积逐年减少, 供需情况将逐渐趋于紧张, 房价存在一定上涨空间, 有望为开发商带来较为可观利润空间。

数据要点:

截至 6 月 19 日, 本周 42 个主要城市新房成交面积环比下降 1%, 2020 年累计成交面积同比下降 17%, 一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 23%、11%及 20%。

截至 6 月 19 日, 本周 13 个主要城市可售面积(库存)环比下降 17%; 平均去化周期 7.7 个月, 同比下降 20%。

截至 6 月 19 日, 本周 15 个主要城市二手房交易建面环比上升 6%, 2020 年累计成交面积同比下降 13%。

投资建议:

本周央行连续开展逆回购操作, 14D 操作利率下降, 长短期搭配维护半年末流动性水平合理充裕, 6 月房贷利率也随 5 年期 LPR 下调连续 6 个月下降, 将为购房需求提供一定支撑, 同时从近期房企公布数据来看销售端已持续回暖, 行业成交面有望继续改善。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

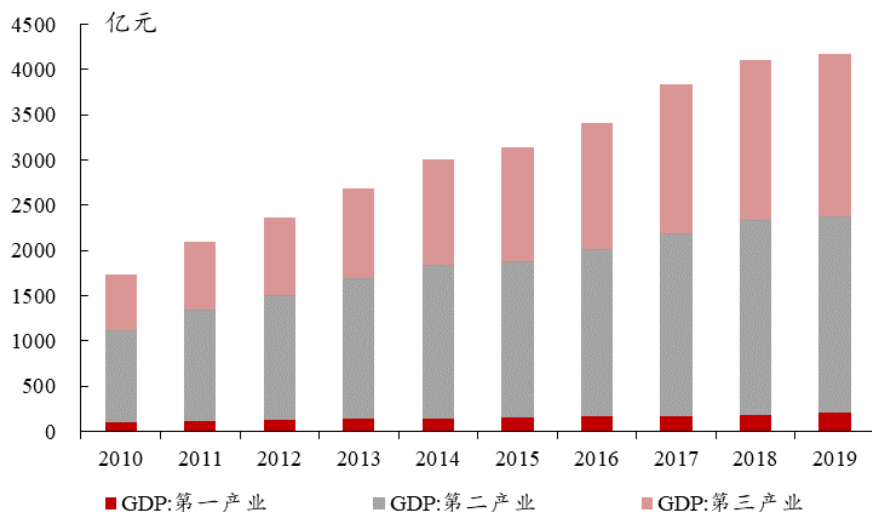


1. 从零门槛落户看惠州楼市发展

1.1 产业发展方面：产业活力十足，经济发展可期

惠州作为粤港澳大湾区、深圳都市圈重要城市之一，下辖两区三县，设有仲恺高新技术产业开发区和大亚湾经济技术开发区两个国家级开发区，总面积10922平方公里，2019年实现名义GDP 4177.4亿元，三年复合增速为4.4%，GDP总量位列广东省第5位，其中三次产业结构占比分别为4.9%、51.9%、43.2%，分别同比增长1.8%、2.3%、6.8%，二、三产业持续均衡发展，人均GDP为86043元，同比增长0.7%，人均GDP位列广东省第7位，高于全国人均GDP水平。

图1：惠州二、三产业均衡发展



数据来源：Wind，中达证券研究

夯实根基，赋能发力，产业前景广阔。房地产发展长期看人口，而产业集聚能带来人口导入，产业的不断发展升级为经济发展提供有力支撑，从而能进一步吸引人口聚集。根据《广东省人民政府关于培育发展战略性新兴产业集群和战略性新兴产业集群的意见》，目前惠州市加快构建“2+2+N”产业体系，做强做优电子信息、石油化工**两大支柱产业**，推动汽车与装备制造、清洁能源成为**新兴支柱产业**，培育物联网、云计算、LED、生物医药等产业成为**优势产业**，推动金融服务、现代物流、电子商务、休闲旅游等现代服务业加快发展，加快服装制鞋、家电制造、水泥建材等传统产业转型升级，提高农业现代化水平。从产业发展来看，惠州具备较强的产业发展与升级基础：



从两大支柱产业看，产业基础实力雄厚，多家巨头持续放大集聚效应：电子信息产业方面，2019年惠州电子信息产业总产值达3200亿元，在液晶电视机、车载导航等细分领域产品的产量、市场份额位居全国及世界前列，其中中国电子信息十强企业——TCL集团总部即位于惠州，其电视机等产品销售量稳步提升至全球第二，市占率达到13%，同时全球电子信息产业龙头——三星集团中国总部也位于惠州；石化能源产业方面，惠州市背靠大亚湾石化区，具备天然区位优势，资源储备充足，是我国重点发展的七大石化产业基地之一，炼化一体化规模全国第一，落户了中海油、埃克森美孚、壳牌等多家国内外大型炼化一体化企业，2019年石化能源产值规模达2240亿元，根据发展规划，2020年大亚湾石化区将形成4000万吨/年炼油、500万吨/年乙烯的生产能力。未来惠州规划两大支柱产业发展成万亿级先进制造业集群，产业优势将继续扩大。

新兴支柱与优势产业方面，成长性企业已具备较强产业竞争力，未来发展可期。

新兴支柱产业方面，目前惠州形成了汽车音响、智能导航、电控系统等较为完善的汽车电子产业集群，并大力发展整车制造业，其中，惠州车载导航终端年产量约600万台，产值近200亿元，约占我国车载导航终端总产量的40%，位居全国之首，根据惠州市十三五规划到2020年，惠州的整车制造业将形成产值超150亿元的整车制造基地，惠州市汽车制造业产值规模将达到1000亿元；优势产业方面，惠州多家企业在业内以具备较强竞争力，如紫旭科技具有自主知识产权的智慧视觉类产品、无线组网产品、云计算终端及基于物联网的云计算中间件处于业界领先地位；正源微电子手机射频功率放大芯片技术达到世界一流水平；广东智冠手静脉认证技术，打破了静脉认证核心技术被国外产品垄断的局面，根据十三五规划，到2020年惠州将基本形成以科技创新为主要引领和支撑的经济体系和发展模式，全市高新技术企业达到1000家以上，研发支出占GDP的比重达到2.9%，建成珠三角国家自主创新示范区重要节点城市。

表 1：惠州多产业企集聚知名企业

产业	知名企业
电子信息	TCL、三星等
石油化工	中海油、埃克森美孚、壳牌等
云计算	紫旭科技等
通信技术	正源微电子等
医药生物	广东智冠等

数据来源：惠州市各政府网站，中达证券研究

1.2 房地产市场供需或趋于紧张

1.2.1 批准预售新建商品住房逐年减少，住宅用地溢价率相对较低

《广东省国土空间规划（2020—2035 年）编制工作方案》指出，目前粤港澳大湾区土地供应整体已迈入存量时代。供给方面，惠州市主要呈现三方面特征：1) **批准预售新建商品住房面积逐年减少**：从惠州市人民政府在《惠州市住房发展规划（2019-2022 年）》中公布的新建商品住房批准预售面积看，其由 2019 年 1200 万平方米逐年下降到 2022 年 900 万平方米，同时逐渐重视多渠道供应、加大对租赁住房的支持力度；2) **住宅类用地成交价、溢价率相对合理**：过去 2 年惠州住宅类用地成交楼面价及溢价率在粤港澳大湾区 9 城市中位居倒数第二，分别为 5322 元/平方米和 7.2%，相对于近 2 年惠州商品房销售平均价格 10154 元/平方米来看，楼面价占商品房销售均价的比例为 52.4%；3) **近年商品房供给趋于紧张**：从供应土地规划建筑面积/商品房销售面积所计算出的商品房供需比来看，2012 年后，惠州市商品房供需比持续低于 1.0，商品房供给趋于紧张，随新建商品住房批准预售面积持续减少，供需比或持续维持较低水平，商品房价格或随之呈现上升趋势。

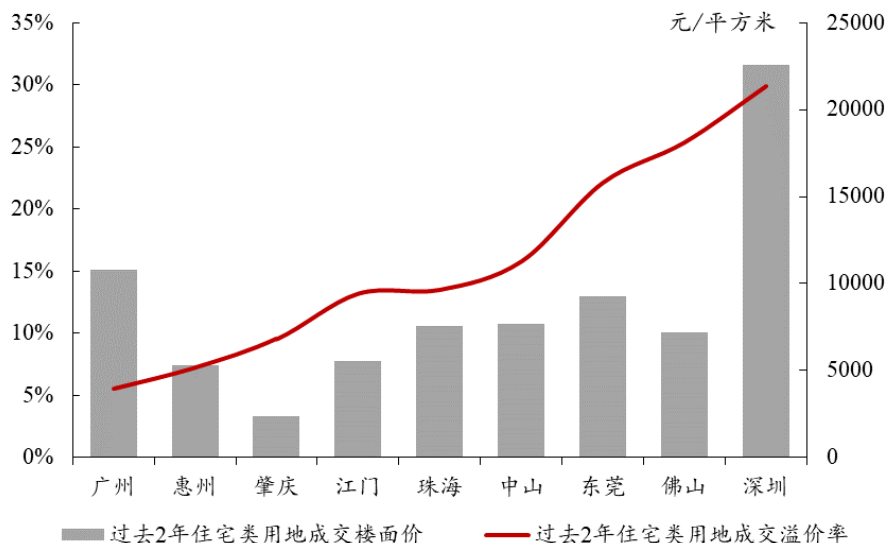
表 2：惠州批准预售新建商品住房面积逐年减少

年份	供地计划
2019	批准预售新建商品住房 12 万套（1200 万平方米）；发放公共租赁住房补贴 400 套。
2020	批准预售新建商品住房 11 万套（1100 万平方米）；发放公共租赁住房补贴 500 套；筹集建设人才安居住房 1500 套；筹集建设国有机构租赁住房 2000 套。
2021	批准预售新建商品住房 10 万套（1000 万平方米）；发放公共租赁住房补贴 500 套；筹集建设人才安居住房 2300 套；筹集建设国有机构租赁住房 3000 套。
2022	批准预售新建商品住房 9 万套（900 万平方米）；发放公共租赁住房补贴 600 套；筹集建设人才安居住房 3000 套；筹集建设国有机构租赁住房 3000 套。

数据来源：惠州市人民政府，中达证券研究

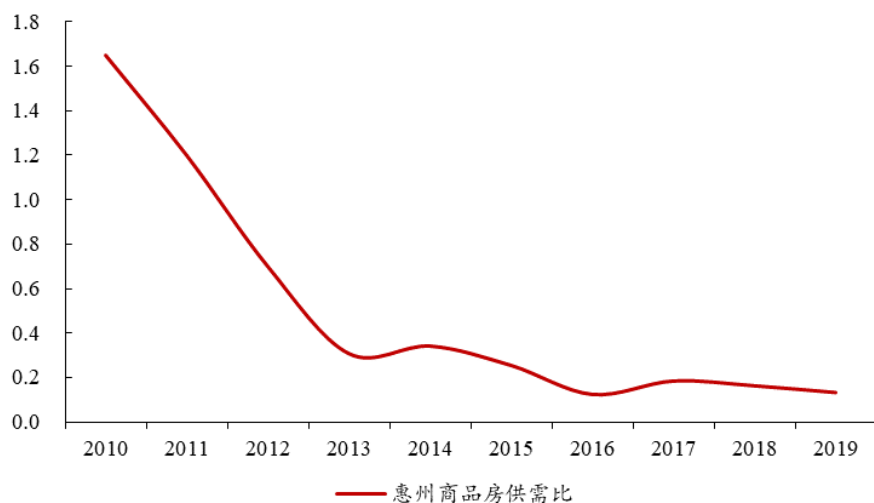


图 2：过去年间惠州土地成交溢价率在大湾区中相对较低



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：2011 年后惠州商品房供需比持续低于 1.0



数据来源：Wind，中达证券研究；注：商品房供需比由住宅类成交土地规划建筑面积/商品房销售面积



1.2.2 需求方面：戶籍人口/常住人口比例持續上升帶來購房需求支撐

2019年廣東省人口淨遷入規模達到82.6萬人，僅次於浙江的84.1萬人居於全國第二，2019年深圳都市圈GDP合計達4.3萬億元，約占廣東省的40.0%，位居廣東五大都市圈之首，2019年末常住人口3290.4萬，約占廣東省的28.6%，土地面積合計達3.7萬平方公里，約占廣東省的20.7%，是廣東省省內最具產業發展潛力與人口吸引力的都市圈。

需求方面，惠州市主要呈現四方面特征：1) **常住人口及人口密度相對較低**：從常住人口數據看，2019年惠州常住人口為488萬人，位居粵港澳大灣區9城市第5名，且與前四名城差距相對較大，人口密度為447人/平方公里，位居粵港澳大灣區9城市倒數第2名；2) **人口吸引力較強**：百度地圖發布的《2019年度中國城市人口吸引力排行榜》中，以城市新流入常住人口/全國所有城市新流入常駐人口均值为標準計算的人口吸引力指數中，惠州位居全國100個主要城市中第16位，粵港澳大灣區9城市中第5位；3) **落戶門檻大幅降低**：近年來，惠州多次出台落戶放寬、吸引人才落戶政策，同時根據4月9日發改委印發的《2020年新型城鎮化建設和城鄉融合發展重點任務》，國家督促城區常住人口300萬以下城市全面取消落戶限制，2019年惠州市城區常住人口為254萬人，6月12日，惠州發布《惠州市戶口登記、遷移准入條件（試行）》（修訂稿），落戶限制將全面取消；4) **戶籍人口/常住人口比例持續上升**：惠州市戶籍人口同比增速整體呈上升趨勢，戶籍人口與常住人口比例由0.7上升到0.8，顯示出在較強人口吸引力與落戶門檻大幅降低等推力下，在惠州落戶人口規模不斷增加，為購房需求帶來有力支撐。



表 3：2019 年惠州人口吸引力指数在全国 100 个主要城市中排名第 16

排名	城市	人口吸引力指数
1	深圳	10.109
2	广州	9.913
3	北京	8.816
4	东莞	8.083
5	上海	7.857
6	成都	6.474
7	苏州	6.284
8	重庆	5.623
9	杭州	5.384
10	佛山	5.286
11	郑州	4.878
12	武汉	4.196
13	西安	4.182
14	长沙	4.002
15	天津	3.714
16	惠州	3.614
17	宁波	3.510
18	南京	3.291
19	温州	3.173
20	金华	3.035

数据来源：百度地图，中达证券研究；注：人口吸引力指数为该城市新流入常住人口与全国所有城市新流入常住人口均值的比值

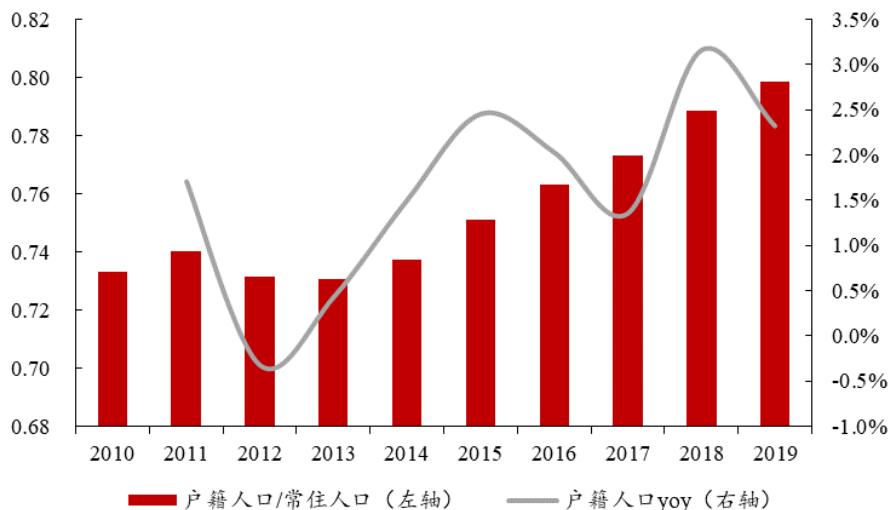
表 4：惠州多次发布政策放宽落户限制

时间	政策	内容
2016.11	《惠州市进一步推进户籍制度改革实施方案》	明确取消在城区（含惠城区、仲恺高新区、惠阳区、大亚湾区）的“购房入户”政策等
2017.12	《惠州市推动非户籍人口在城市落户实施方案》	全面放开对高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生和留学归国人员的落户限制，全面实行农村籍高校毕业生来去自由的落户政策等
2019.12	《惠州市推动非户籍人口在城市落户实施方案的通知》	全面放开放宽重点群体落户限制；全面放开惠东县、博罗县和龙门县 3 个市辖县落户政策；进一步放宽惠阳区、大亚湾开发区和仲恺高新区 3 个市辖区落户政策等
2020.6	《惠州市户口登记、迁移准入条件（试行）》（修订稿）	全面取消居住和就业创业入户限制，凡拥有自有合法产权住所、合法租赁房屋、缴纳社会保险、已领取营业执照等条件之一，无时间限定，本人可以在实际居住地申请入户，其直系亲属可以随迁等

数据来源：政府网站，中达证券研究



图 4：惠州户籍人口/常住人口比例持续提升



数据来源：Wind，中达证券研究

深圳都市圈加速，惠州借力腾飞承接产业及人口转移。政策方面，2019年2月，国家发展改革委出台《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》明确到2022年都市圈同城化取得明显进展，2019年9月，国务院在《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》中明确提出推进深莞惠联动发展，今年1月，《深圳市2019年国民经济和社会发展规划执行情况与2020年计划草案的报告》提到，做好深圳都市圈发展规划，强化空间规划衔接和基础设施互联互通，加快深莞惠协同一体化发展，2月，深圳市委、市政府发布《关于统筹推进疫情防控和经济社会发展工作的若干措施》，若干措施在加快推进粤港澳大湾区和深圳先行示范区建设部分提到，加快编制深圳都市圈规划，推动深莞惠联动发展，5月，广东省委发布《广东省建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的若干措施》，打破都市圈内部城市行政边界，加快产业、公共服务等一体化和同城化，深圳市发改委发布《2019年工作总结和2020年工作计划》，提到加快推进深圳都市圈规划编制，加快辐射带动惠州等地发展。**交通方面**，近日深圳对5条城际铁路开展勘察设计招标，其中有3条（深惠城际、深大城际、深汕高铁）将直接连通惠州，其中深惠城际将直接连通惠州机场，加上已运营的厦深高铁，未来深惠之间将有5条轨道交通互联（3条高铁、2条城际），实现半小时经济生活圈，有望在现有规模上进一步承接深圳外溢人口及产业，在推动经济发展的同时带来一定购房需求。

广东省铁路规划建设示意图（至2035年）

图例

- 既有铁路 (Existing Railway)
- 在建项目 (Under Construction Project)
- 2019年开工项目 (Project Starting in 2019)
- 2020-2022年开工项目 (Project Starting in 2020-2022)
- 2023-2035年开工项目 (Project Starting in 2023-2035)

1.3 惠州未来楼市需求有望得到有效支撑

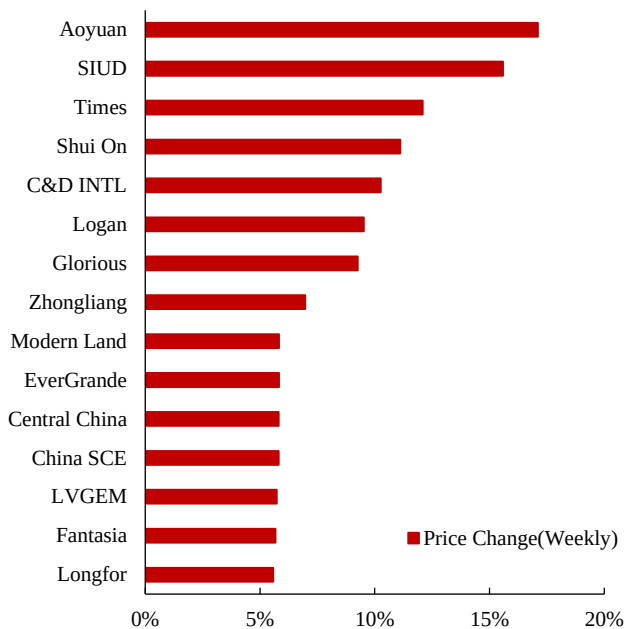
请务必阅读正文之后的免责条款部分

2.行业表现

2.1 地产开发行业表现

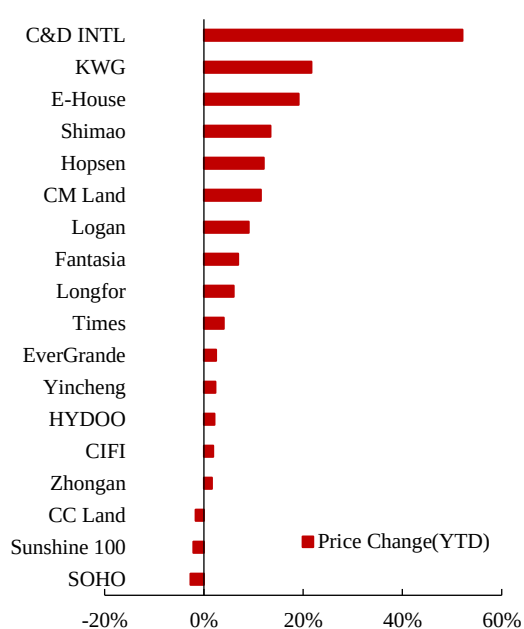
本周，中国奥园、上实城市开发、时代中国涨幅居前。建发国际集团、合景泰富集团、易居企业控股年初至今涨幅居前。

图 6：中国奥园、上实城市开发、时代中国本周涨幅居前



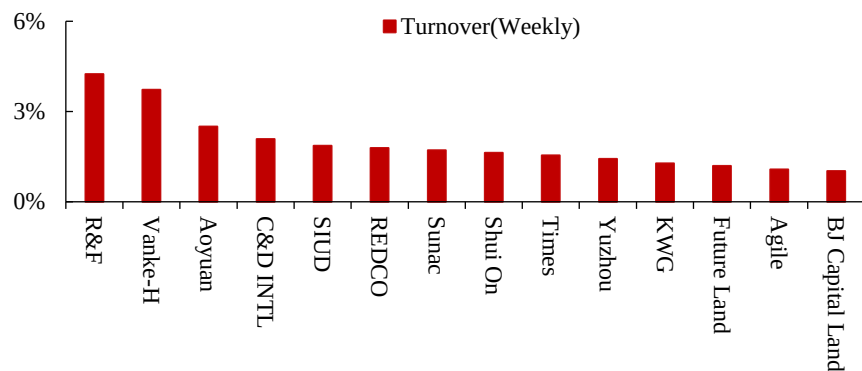
数据来源：Wind，中达证券研究

图 7：建发国际集团、合景泰富集团、易居企业控股年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 8：富力地产、万科 H、中国奥园本周换手率居前



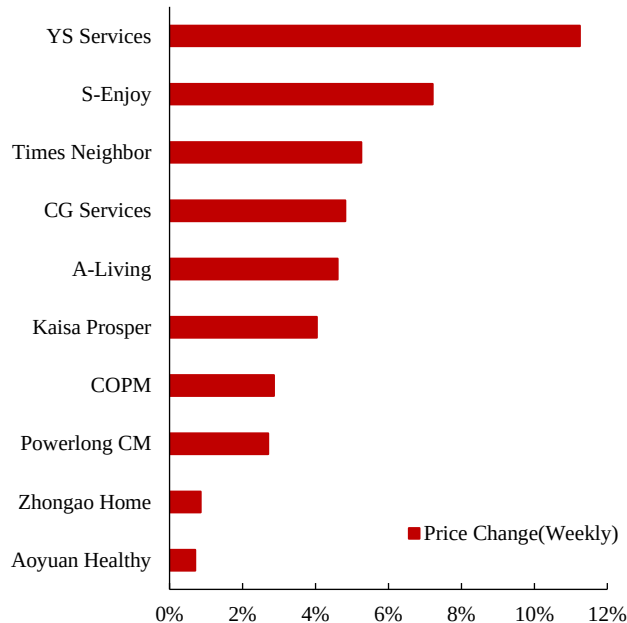
数据来源：Wind，中达证券研究



2.2 物业管理行业表现

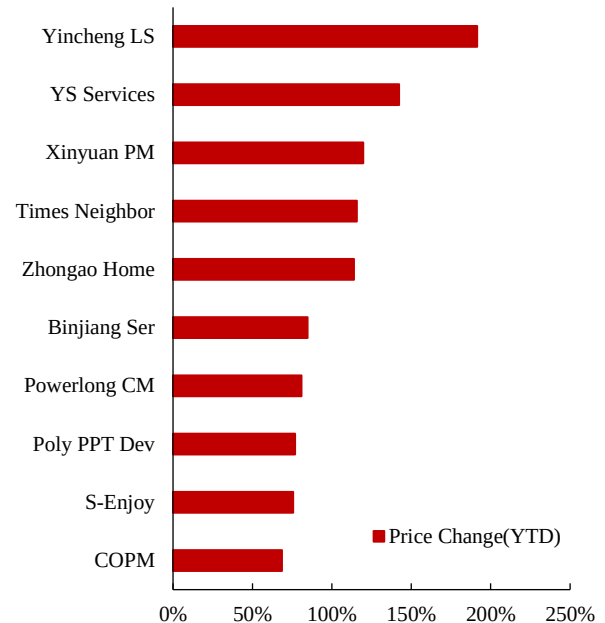
本周，永升生活服务、新城悦服务、时代邻里本周涨幅居前。银城生活服务、永升生活服务、鑫苑服务年初至今涨幅居前。

图 9：永升生活服务、新城悦服务、时代邻里本周涨幅居前



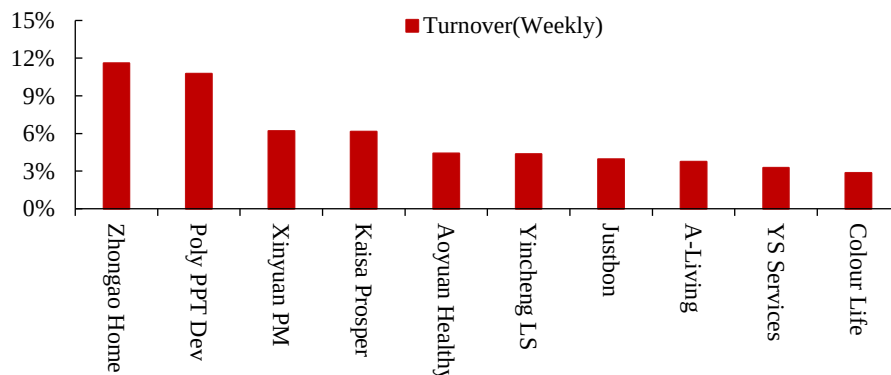
数据来源：Wind，中达证券研究

图 10：银城生活服务、永升生活服务、鑫苑服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 11：中奥到家、保利物业、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	159,710	↑13.2%	↑15.5%	565	↓-5.2%	↓-16.7%	396	↓-26.1%	2,407	↓-28.6%
上海	285,300	↑0.6%	↑1.1%	1,264	↑5.1%	↑5.8%	760	↑15.1%	4,689	↓-26.0%
广州	243,408	↑27.0%	↓-11.6%	904	↑29.8%	↑6.4%	544	↑7.4%	3,082	↓-22.1%
深圳	69,500	↓-12.2%	↓-9.9%	351	↑21.2%	↓-2.4%	235	↑2.9%	1,560	↓-3.5%
一线城市	757,917	↑9.0%	↓-1.9%	3,084	↑10.7%	↑0.1%	1,936	↑0.2%	11,738	↓-23.2%
二线城市	2,897,291	↑7.3%	↑7.7%	12,625	↑28.2%	↑16.6%	7,741	↑11.4%	44,721	↓-11.3%
三线城市	2,136,902	↓-13.8%	↓-18.6%	10,709	↑17.1%	↓-0.2%	6,486	↓-1.5%	39,990	↓-20.4%
北京	159,710	↑13.2%	↑15.5%	565	↓-5.2%	↓-16.7%	396	↓-26.1%	2,407	↓-28.6%
青岛	417,550	↑32.4%	↑32.0%	1,527	↑8.5%	↑7.3%	957	↑12.5%	5,766	↓-0.9%
东营	121,507	↓-48.4%	↑151.8%	555	↑177.7%	↑233.0%	502	↑368.7%	1,610	↑116.6%
环渤海	698,767	↑1.0%	↑39.0%	2,646	↑20.1%	↑16.7%	1,855	↑24.2%	9,783	↓-1.5%
上海	285,300	↑0.6%	↑1.1%	1,264	↑5.1%	↑5.8%	760	↑15.1%	4,689	↓-26.0%
南京	217,041	↑46.0%	↑78.0%	915	↑1.1%	↑72.5%	652	↑100.3%	3,937	↑31.6%
杭州	228,046	↓-28.4%	↑9.9%	1,107	↑40.2%	↑42.7%	795	↑51.9%	3,746	↑11.4%
苏州	395,875	↑73.0%	↑62.2%	1,711	↑156.4%	↑61.5%	813	↑23.5%	4,480	↓-5.1%
无锡	111,900	↓-14.8%	↓-40.8%	587	↑29.0%	↓-36.2%	243	↓-67.2%	2,223	↓-27.6%
扬州	59,022	↓-6.2%	↓-37.7%	203	↑28.3%	↓-24.4%	168	↓-14.7%	881	↓-23.2%
江阴	52,293	↓-39.2%	↓-51.3%	405	↑116.2%	↑6.8%	185	↓-28.2%	1,129	↓-11.6%
温州	223,616	↓-33.3%	↓-18.9%	1,631	↑69.7%	↑54.9%	787	↑13.4%	4,340	↓-21.8%
金华	51,084	↑8.3%	↑55.4%	245	↑12.9%	↑39.5%	149	↑50.4%	811	↓-6.7%
常州	52,023	↓-40.7%	↓-71.1%	306	↑29.1%	↓-65.9%	208	↓-58.3%	1,240	↓-54.4%
淮安	121,878	↑8.8%	↑8.5%	457	↑13.6%	↓-6.8%	310	↑5.4%	1,852	↓-19.9%
连云港	103,567	↓-25.5%	↓-25.8%	567	↓-13.8%	↑7.7%	371	↑13.9%	2,491	↓-6.7%
绍兴	40,159	↓-50.6%	↓-26.3%	317	↑26.2%	↑6.2%	210	↑18.4%	1,044	↓-7.8%
镇江	115,268	↓-12.0%	↓-17.1%	588	↓-10.6%	↓-11.4%	326	↑0.9%	2,406	↓-31.8%
淮南	49,958	↓-30.9%	↑44.2%	178	↑2.5%	↑1.1%	164	↑30.8%	714	↓-18.1%
芜湖	36,435	↓-23.7%	↓-25.3%	191	↑16.9%	↓-0.1%	115	↓-1.5%	746	↓-1.2%
盐城	14,592	↓-48.8%	↓-79.6%	259	↓-33.7%	↓-24.0%	105	↓-47.6%	1,533	↓-6.4%
舟山	28,183	↓-8.0%	↑16.2%	146	↓-7.0%	↑17.7%	84	↑31.5%	573	↑7.6%
池州	15,295	↓-4.7%	↓-43.7%	73	↓-17.7%	↓-33.3%	46	↓-37.8%	383	↓-37.7%
宁波	152,451	↓-28.1%	↓-27.2%	859	↑12.8%	↓-10.8%	574	↑9.5%	2,855	↓-17.9%
长三角	2,353,986	↓-9.5%	↓-10.0%	12,022	↑24.9%	↑6.9%	7,065	↑1.7%	42,437	↓-15.1%
广州	243,408	↑27.0%	↓-11.6%	904	↑29.8%	↑6.4%	544	↑7.4%	3,082	↓-22.1%
深圳	69,500	↓-12.2%	↓-9.9%	351	↑21.2%	↓-2.4%	235	↑2.9%	1,560	↓-3.5%
福州	20,722	↓-60.8%	↓-55.6%	152	↑8.4%	↓-30.6%	90	↓-32.2%	861	↓-28.2%
东莞	139,452	↑3.4%	↑14.5%	587	↑15.0%	↑24.3%	354	↑28.3%	2,003	↓-4.0%
泉州	71,290	↓-7.5%	↓-0.4%	335	↑82.2%	↑28.3%	207	↑19.6%	951	↓-39.7%
莆田	21,550	↓-34.5%	↓-62.2%	167	↑24.6%	↓-16.9%	94	↓-36.2%	663	↓-17.7%
惠州	78,070	↑57.3%	↑24.2%	272	↑42.6%	↑34.1%	183	↑40.4%	913	↓-21.5%
韶关	35,708	↑12.1%	↓-11.6%	186	↑4.7%	↑22.5%	90	↓-8.7%	732	↑4.4%
佛山	319,830	↑23.6%	↑0.1%	1,254	↑8.0%	↓-2.9%	745	↓-4.7%	4,695	↓-27.4%
江门	25,283	↑11.0%	↑7.4%	133	↓-18.1%	↑25.8%	71	↑18.0%	507	↑25.0%
肇庆	53,506	↑15.8%	↓-11.8%	223	↓-5.1%	↓-18.2%	133	↓-14.2%	922	↑2.7%
珠三角及南部其它城	1,078,319	↑10.3%	↓-10.5%	4,564	↑17.6%	↓-0.6%	2,745	↓-2.1%	17,164	↓-21.0%
长春	155,668	↓-18.0%	↓-30.2%	774	↑15.8%	↓-13.9%	501	↓-2.1%	3,087	↓-32.3%
泰安	52,181	↑2.1%	↓-26.0%	263	↑35.1%	↑10.2%	145	↓-12.8%	835	↓-24.9%
北部	207,849	↓-13.7%	↓-29.2%	1,037	↓-20.2%	↓-8.8%	646	↓-4.7%	3,921	↓-30.8%
武汉	441,419	↑49.6%	↓-6.7%	1,403	↑17.2%	↓-24.5%	818	↓-32.0%	4,281	↓-48.2%
岳阳	35,750	↓-19.9%	↑4.3%	197	↓-9.5%	↑37.9%	107	↑39.0%	827	↓-0.7%
赣州	203,186	↑25.1%	↓-0.1%	772	↓-0.7%	↓-1.0%	483	↓-12.5%	3,466	↓-14.8%
中部	680,355	↑35.5%	↓-4.3%	2,372	↑8.2%	↓-14.7%	1,408	↓-23.1%	8,575	↓-34.9%
成都	521,528	↓-2.6%	↑3.8%	2,516	↑33.0%	↑48.8%	1,681	↑55.5%	9,466	↑7.5%
南宁	251,307	↓-23.0%	↓-2.8%	1,261	↑12.7%	↑37.5%	764	↑20.1%	5,103	↓-23.3%
西部	772,834	↓-10.3%	↑1.5%	3,777	↑25.5%	↑44.8%	2,445	↑42.4%	14,569	↓-5.8%
总计	5,792,110	↓-1.4%	↓-4.9%	26,418	↑21.3%	↑7.2%	16,164	↑4.5%	96,449	↓-16.8%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/6/19



表 6：主要城市新房库存与去化周期情况，去化周期环比继续下降

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	环比	同比
北京	12,299	↑ 1.7%	↑ 42.4%	21.8	↑ 19%	↑ 70.9%
上海	7,318	↓ -0.1%	↓ -6.0%	5.8	↓ -1%	↓ -11.1%
广州	7,988	↑ 0.4%	↑ 0.6%	8.8	↓ -8%	↓ -5.5%
深圳	2,142	↓ -0.5%	↓ -25.5%	6.1	↑ 1%	↓ -23.7%
一线城市	7,437	↑ 0.4%	↑ 2.9%	10.6	↑ 3%	↑ 7.6%
杭州	3,721	↓ -0.6%	↑ 47.0%	3.4	↓ -2%	↑ 3.0%
苏州	6,623	↑ 1.2%	↑ 27.2%	3.9	↓ -13%	↓ -21.2%
福州	6,211	↑ 1.4%	↑ 87.4%	40.8	↑ 15%	↑ 170.0%
宁波	2,553	↑ 1.2%	↓ -4.9%	3.0	↑ 2%	↑ 6.7%
平均	4,576	↓ -17.3%	↓ -15.9%	7.7	↓ -23%	↓ -19.7%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/6/19



3.2 二手房成交及价格数据

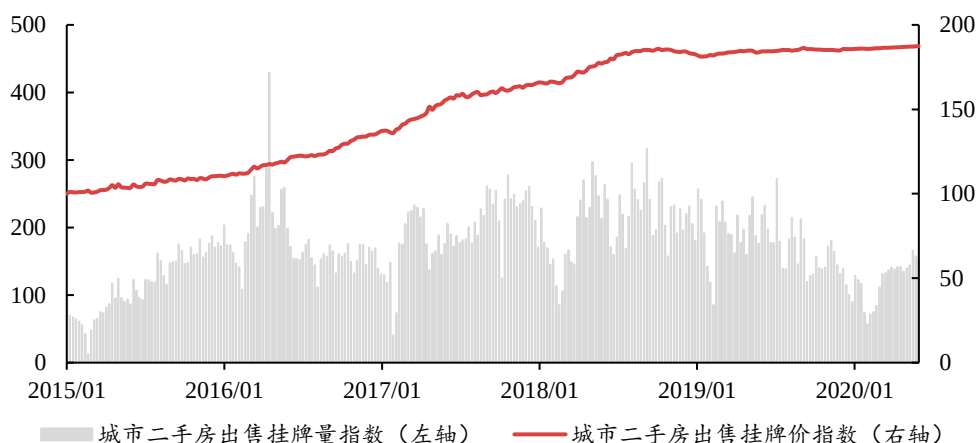
表 7: 主要城市二手房成交量情况, 金华本年至今涨幅较大

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	391,599	↑ 13.9%	↑ 45.4%	1,651	↑ 22.1%	↑ 42.7%	1,062	↑ 30.2%	↑ 63.6%	5,424	↓ -5.7%
深圳	227,836	↑ 4.6%	↑ 71.1%	948	↑ 37.2%	↑ 73.3%	646	↑ 59.3%	↑ 100.9%	3,479	↑ 46.2%
杭州	149,546	↓ -2.4%	↑ 16.4%	646	↑ 3.3%	↑ 26.9%	404	↑ 8.9%	↑ 30.9%	2,267	↓ -0.5%
南京	252,576	↑ 65.6%	↑ 70.4%	1,022	↑ 18.4%	↑ 65.2%	634	↑ 18.4%	↑ 77.7%	3,791	↑ 34.9%
成都	116,506	↓ -11.6%	↓ -57.6%	560	↑ 9.3%	↓ -48.0%	373	↑ 25.9%	↓ -44.6%	2,318	↓ -56.0%
青岛	138,244	↓ -4.1%	↑ 27.7%	610	↑ 19.9%	↑ 37.8%	409	↑ 34.3%	↑ 50.7%	2,110	↑ 7.0%
无锡	159,502	↑ 2.7%	↑ 6.1%	710	↓ -10.4%	↑ 8.9%	467	↑ 15.1%	↑ 21.5%	2,650	↑ 7.4%
苏州	138,167	↑ 2.0%	↓ -56.4%	600	↑ 23.2%	↓ -53.0%	406	↑ 45.9%	↓ -49.5%	2,427	↓ -51.2%
厦门	97,585	↑ 9.4%	↑ 1.4%	352	↑ 16.3%	↓ -3.9%	257	↑ 40.2%	↑ 12.5%	1,340	↓ -32.3%
扬州	20,715	↓ -21.0%	↓ -20.8%	114	↓ -3.4%	↑ 9.9%	73	↑ 4.9%	↑ 14.9%	435	↓ -9.8%
岳阳	14,520	↓ -21.5%	↓ -18.7%	72	↑ 6.8%	↓ -1.7%	49	↑ 16.5%	↑ 10.6%	251	↓ -23.3%
南宁	50,535	↓ -32.2%	↑ 113.4%	357	↑ 94.8%	↑ 245.2%	249	↑ 148.8%	↑ 408.8%	1,037	↑ 4.1%
佛山	147,931	↑ 6.3%	↑ 23.3%	640	↑ 16.5%	↑ 30.7%	409	↑ 24.2%	↑ 36.8%	2,122	↓ -27.6%
金华	31,474	↓ -35.4%	↑ 1.5%	349	↓ -10.3%	↑ 126.6%	206	↑ 6.3%	↑ 122.4%	1,106	↑ 68.4%
江门	16,444	↓ -12.9%	↓ -50.1%	89	↑ 7.0%	↓ -24.7%	54	↑ 10.8%	↓ -27.9%	311	↓ -28.5%
总计	1,953,179	↑ 5.6%	↑ 4.1%	8,719	↑ 15.9%	↑ 13.4%	5,697	↑ 30.1%	↑ 23.3%	31,067	↓ -13.0%

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2020/6/19

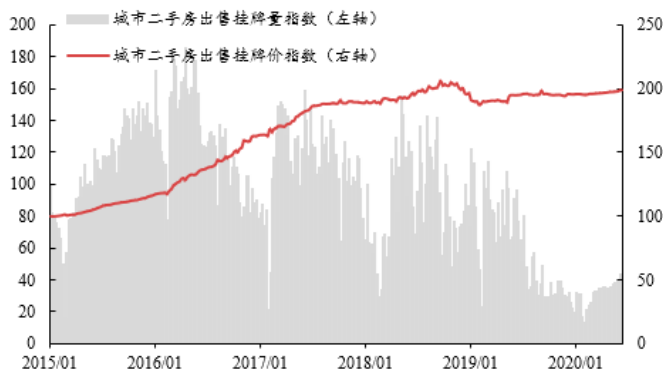


图 12：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



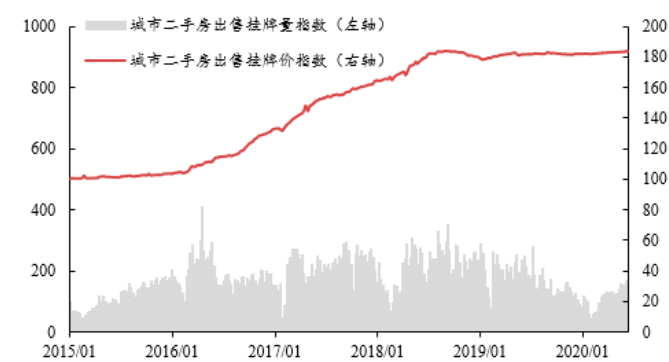
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/6/14

图 13：一线城市二手房价格指数近期保持稳定



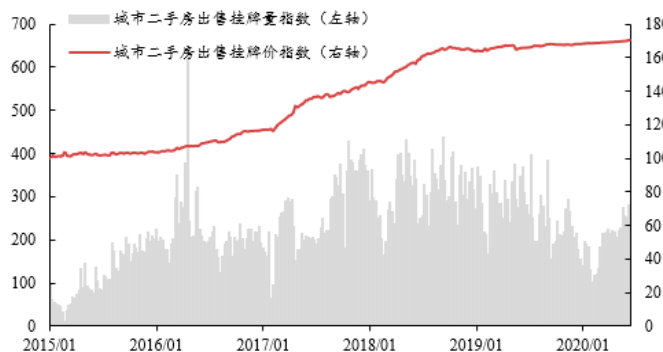
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/6/14

图 14：二线城市二手房价格指数保持稳定



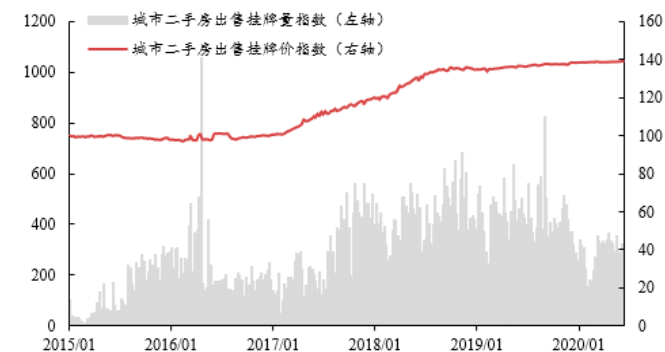
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/6/14

图 15：三线城市二手房价格指数略有上涨



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/6/14

图 16：四线城市二手房价格指数缓慢上涨



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/6/14

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：近日，广州市住建局发布《中央财政支持住房租赁市场发展试点申报工作全面启动》的通知，指出自 6 月 15 日起，广州市住建局“阳光租房”平台开始受理申请，这也标志着中央财政支持住房租赁市场发展试点申报工作全面启动。

日期	对象	简述
2020-06-15	国家统计局	1-5 月份，全国房地产开发投资 45920 亿元，同比下降 0.3%，降幅比 1-4 月份收窄 3.0 个百分点。商品房销售面积 48703 万平方米，同比下降 12.3%，降幅比 1-4 月份收窄 7.0 个百分点。中国 5 月 70 大中城市中有 57 城新建商品住宅价格环比上涨，4 月为 50 城；环比看，银川涨幅 2.1% 领跑，北上广深分别涨 0.5%、涨 0.8%、涨 0.3%、涨 0.6%。
2020-06-15	五城市	近日，沈阳、南京、合肥、青岛、长沙 5 个城市政府在京与中国建设银行签署发展政策性租赁住房战略合作协议。这是继 5 月 9 日广州、杭州、济南、郑州、福州、苏州等 6 个城市首批签约后第二批获得建行政策性租赁住房贷款支持的城市。按照合作协议，未来 3 年，建设银行将向 5 个城市提供不少于 1100 亿元贷款，支持筹集政策性租赁住房超 40 万套（间）。
2020-06-15	河北	近日，河北省住建厅印发《河北省房地产行业监督管理办法》，为深入推进“放管服”改革，规范房地产企业经营行为，避免管理空档、秩序失范，河北省将对房地产开发企业、物业服务企业、房地产经纪机构加强监督管理。
2020-06-16	发改委	今日，国家发展改革委新闻发言人孟玮介绍，近年来，我国新型城镇化建设有力有序推进，逐步成为扩大内需的主要动力，下一步将更加注重提升城镇化的质量和水平，加快补齐城镇基础设施和公共服务的短板，更加注重城市的更新和城市治理，提高对产业和人口集聚的支撑能力，推动各类城市，特别是农业转移人口集中流入的城市，放开、放宽落户限制。
2020-06-16	广州	近日，广州市住建局发布《中央财政支持住房租赁市场发展试点申报工作全面启动》的通知，指出自 6 月 15 日起，广州市住建局“阳光租房”平台开始受理申请，这也标志着中央财政支持住房租赁市场发展试点申报工作全面启动。
2020-06-16	佛山	近日，佛山市人力资源和社会保障局发布了优粤佛山卡 T 卡申领服务工作操作指南（修订版），指出优粤佛山卡 T 卡服务对象为与注册地在佛山市的用人单位签订劳动合同或聘用合同的产业人才和技能人才，在佛山市缴纳社保或者个人工资薪金所得税，且满足具有中专学历、具有大专学历、具有国家职业资格四级（中级工）证书、具有国家职业资格五级（初级工）证书其中一项条件。
2020-06-17	国务院	今日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，指出下一步要综合运用降准、再贷款等工具，保持市场流动性合理充裕，加大力度解决融资难，缓解企业资金压力，全年人民币贷款新增和社会融资新增规模均超过上年。



2020-06-17	银保监会	今日，中国证券报报道称，单户对公不良贷款和批量个人不良贷款转让试点启动在即。业内人士认为，监管此举将疏通不良资产处置的政策堵点，预计下半年银行不良资产处置节奏将加快。由于不良风险暴露具有滞后性，下半年银行资产质量管控压力犹存，尤其需要重点关注中小房企、外向型企业、小微等领域的信用风险。
2020-06-17	深圳	近日，《粤港澳大湾区建设深圳指引》正式发布。《指引》展示《粤港澳大湾区建设发展规划纲要》主体内容，并从国家战略、核心引擎、社会参与三个层面，对粤港澳大湾区现阶段的空间布局、重大项目、重点领域以及深圳提供的政策支持等基本情况作了详细介绍，以引导社会各界更好地了解、支持、参与粤港澳大湾区建设。
2020-06-18	财政部	1-5月累计，全国一般公共预算收入77672亿元，同比下降13.6%，在土地和房地产相关税收中，契税2331亿元，同比下降7.1%，土地增值税2490亿元，同比下降7.2%，房产税1224亿元，同比下降8.3%，耕地占用税499亿元，同比下降4.0%，城镇土地使用税873亿元，同比下降9.3%。国有土地使用权出让收入21091亿元，同比增长0.9%。
2020-06-18	合肥	近日，《合肥市村级留用地管理实施办法(试行)》(征求意见稿)公开向社会各界征求意见。征求意见稿提出，在符合土地利用总体规划和城乡规划及用途管制政策的前提下，村级留用地可以用于工业、商业(含民宿)、文旅、租赁住房(试点)等经营性用途，但严禁用于房地产开发。
2020-06-18	上海	今日，中共中央政治局委员、国务院副总理刘鹤在第11届陆家嘴论坛表示，稳健的货币政策更加灵活适度。从经济发展实际出发，加强逆周期调节，坚持总量政策适度，保持流动性合理充裕，促进金融与实体经济良性循环，全力支持做好“六稳”、“六保”工作。
2020-06-19	住建部	近日，住建部发布《关于支持开展2020年城市体检工作的函》，此次政策对全国36个样本城市明确了体检要求，后续在补短板的政策思路下，相关城市发展的水平有望提高。
2020-06-19	房贷	2020年6月(数据监测期为2020年5月20日-2020年6月18日)，全国首套房贷款平均利率为5.28%，环比下降4BP；二套房贷款平均利率为5.60%，环比下降3BP。
2020-06-19	上海	近日，上海市房管局局长王桢在“2020上海民生访谈”节目中表示，上海公租房即将试点拆套使用，为快递小哥、环卫工人、家政服务人员等加强“一间房”乃至“一张床”的精准供应，租金定价适当从优。

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：龙光地产根据购股权计划向公司及附属公司职员授出每股面值 0.1 港元 556.5 万份购股权，授出购股权行使价为 13.08 港元

日期	对象	简述
2020-06-15	龙光地产	公司根据购股权计划向公司及附属公司职员授出每股面值 0.1 港元 556.5 万份购股权，授出购股权行使价为 13.08 港元。
2020-06-15	泰禾集团	公司发布 2019 年年度报告，公司实现营业收入 236.2 亿元，同比减少 23.8%，归母净利润 4.7 亿元，同比减少 81.7%，总资产 2243.1 亿元，同比减少 7.7%。
2020-06-15	正荣地产	拟发行 2023 年到期 8.3%2 亿美元优先票据。
2020-06-16	绿地控股	公司境外全资子公司绿地全球投资有限公司根据中票计划，发行 5 亿美元 6.25% 美元债，到期日为 2022 年 12 月 16 日。
2020-06-16	滨江集团	公司全资子公司杭州滨科企业管理有限公司于杭州市上城区以 61.9 亿元竞得总建筑面积 21.3 万平方米地块，权益比例为 100%。
2020-06-16	招商蛇口	公司 5 年期 19 蛇口 01、3 年期 19 蛇口 02 付息，付息日为 2020 年 6 月 25 日。
2020-06-17	中南建设	公司控股股东中南城市建设投资有限公司质押 914 万股公司股份，占其所持股份比例 0.5%，占公司总股本比例 0.2%。
2020-06-17	万科 A	公司控股子公司万科海外投资控股有限公司为公司下属子公司 Chericourt Company Limited 提供 10 亿港元融资担保。
2020-06-17	滨江集团	公司为子公司苏州滨原房地产开发有限公司提供 2.5 亿元融资担保。
2020-06-18	中梁控股	拟发行 2021 年到期 2.5 亿美元 8.75% 优先票据。
2020-06-18	万科 A	公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）品种一利率确定为 3.2%，品种二利率 3.9%。
2020-06-18	佳源国际控股	公司间接全资附属公司安徽业源房地产开发有限公司以 7.6 亿元于常熟市经济技术开发区竞得占地面积 7.0 万平方米地块。
2020-06-19	银城国际控股	拟发行 2021 年到期 1.4 亿美元 12.0% 优先票据。
2020-06-19	绿城中国	拟分拆绿城管理于香港联交所主板上市。
2020-06-19	中南建设	公司不上调 16 中南 02 债券利率，维持存续期第 5 年的票面利率为 7.3%。

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。