



内地房地产周度观察

从央行报告看城镇化住房需求

专题研究:

住房资产占我国居民家庭总资产近六成，房贷为家庭负债的主要构成部分。近日，央行调查统计司城镇居民家庭资产负债调查课题组发布了 2019 年 10 月中下旬开展的在全国 30 个省（自治区、直辖市）对 3 万余户城镇居民家庭资产负债情况调查情况，是目前国内关于城镇居民资产负债情况最为完整、详实的调查之一。在调查结果中，我们看到：家庭资产以实物资产为主，住房占比 59.1%，高于美国居民家庭 28.5 个百分点；房贷是家庭负债的主要构成，占有负债家庭总负债的 75.9%。

购房需求总量增速或将放缓，各地表现有所分化。资产方面，96.0%住房自有率和 1.5 套的户均套数表明最基础的家庭自住需求已大部分得到保障。同时，产业转移将促进人口流动，进而为人口流入的城市带来新的刚性需求；成功的产业引入亦将驱动区域经济增长，进而提升居民资产规模，对改善型需求提供支撑。**负债方面**，有刚需型房贷的家庭债务风险较高，其资产负债率及月供收入比分别达 24.2%和 33.0%，高于有房贷家庭整体的 16.5%和 29.0%；我国十余年来整体居民杠杆率快速上升，由 2008 年的 18%上升至 2019 年的 56%，而户均家庭住房贷款占家庭总负债的比重达 75.9%，因而从整体经济的健康程度而言，作为负债主要部分的房贷不应继续快速上升，商品购房需求或将在一定程度上受到抑制。同时，部分地区居民杠杆率相对健康，或将对该区域的商品房需求构成一定支撑。整体而言，我国购房需求总量或将放缓，行业后续发展或将以结构性机会为主。

在区域布局方面具备优势的房企或将实现优于同业的表现。良好的城市布局能够助力房企实现去化率与利润率的平衡，产业引入、人口流动等将对城市投资价值产生影响。从人口流入情况来看，经济较为发达的长三角、粤港澳大湾区及中西部核心城市及承接产业的卫星城市表现较好，商品房需求或将得到支持，在上述区域布局较多的房企或将持续受益。

数据要点:

截至 4 月 24 日，本周 42 个主要城市新房成交面积环比上升 4%，2020 年累计成交面积同比下降 28%。

截至 4 月 24 日，本周 13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 1%；平均去化周期 15.9 个月，环比下降 3%。

截至 4 月 24 日，本周 15 个主要城市二手房交易建面环比上升 8%，2020 年累计交易面积同比下降 24%。

投资建议:

本周，4 月 LPR 如期下调，1 年期下调 20 个基点、5 年期下调 10 个基点，同时，1 年期 TMLF 利率下调 20 个基点，整体流动性持续改善，居民购房成本及房企融资成本有望下行。政策方面，中央重提房住不炒，深圳严查炒房现象并加大商品房供应，能够在一定程度上稳定市场预期，持续引导行业健康发展。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

蔡鸿飞

分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕

分析师

+852 3700 7094

zhugelianxin@cwghl.com

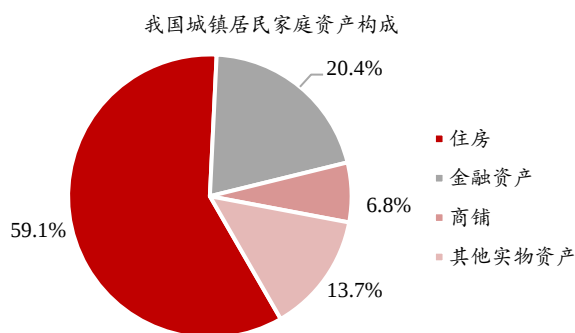
SFC CE Ref: BPK 789

1. 从央行报告看城镇化住房需求

1.1 房产为我国城镇居民家庭资产及负债的重要组成部分

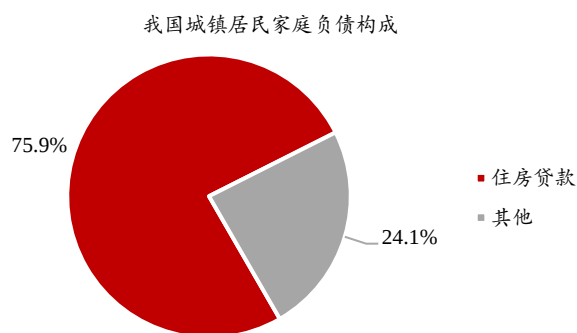
住房资产占我国居民家庭总资产近六成，房贷为家庭负债的主要构成部分。近日，央行调查统计司城镇居民家庭资产负债调查课题组发布了 2019 年 10 月中下旬开展的在全国 30 个省（自治区、直辖市）对 3 万余户城镇居民家庭资产负债情况调查情况，是目前国内关于城镇居民资产负债情况最为完整、详实的调查之一。在调查结果中，我们看到：家庭资产以实物资产为主，住房占比 59.1%，高于美国居民家庭 28.5 个百分点；房贷是家庭负债的主要构成，占有负债家庭总负债的 75.9%。

图 1：我国居民住房资产占家庭总资产的 59.1%



数据来源：2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查，中达证券研究

图 2：有负债的居民家庭中，房贷占家庭总负债的 75.9%



数据来源：2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查，中达证券研究

1.2 居民住房需求的增长机会在何方？

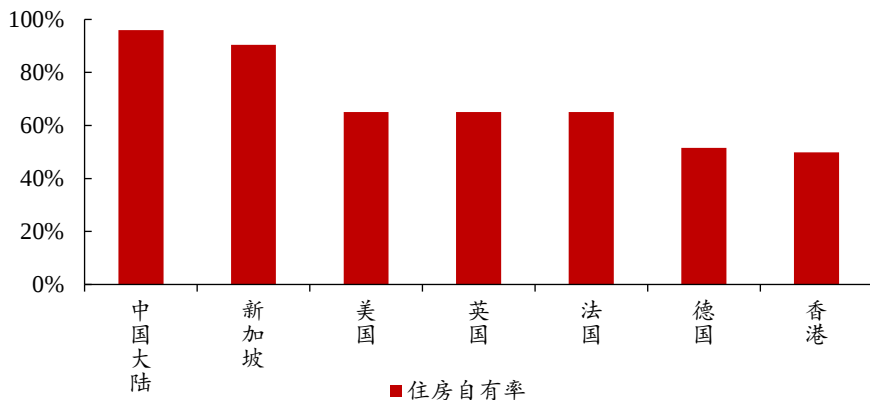
1.2.1 资产端：住房自有率较高，人口流动带来需求

住房自有率较高，刚需总量增长或将放缓。此次调查首次公布了我国城镇家庭的住房拥有率，截至 2019 年末，我国城镇居民家庭的住房拥有率达 96.0%，其中拥有一套、两套和三套及以上的家庭分别占 58.4%、31.0%和 10.5%，户均拥有住房 1.5 套。根据各国统计部门的数据，我国城镇家庭的住房拥有率位居全球领先地位。住房自有率的大小与各国的文化与国情相关，如新加坡政府持续通过补贴等方式支持居民实现住房自有化，因而住房自有率较高；香港则由于房价高企，导致住房自有率近年持续下滑。从收入规模来看，我国及美国不同收入群体的住房拥有率均与收入情况正向相关，但我国各收入情况的住房拥有率



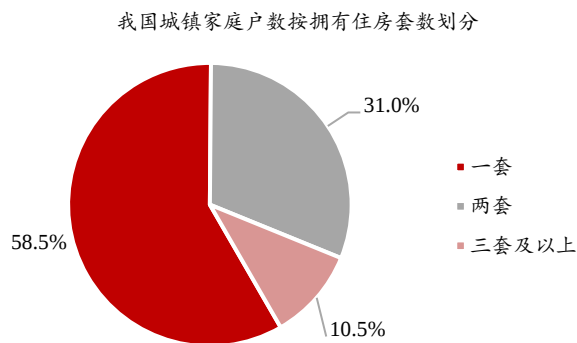
差异更小，收入最低的 20% 家庭，住房拥有率也达到 89.1%。上述数据表明，我国大部分家庭能够解决自住的住房需求，因而出于拥有一套自住房目的的刚性需求增长或将近顶。

图 3：我国城镇家庭住房拥有率处于全球较高水平



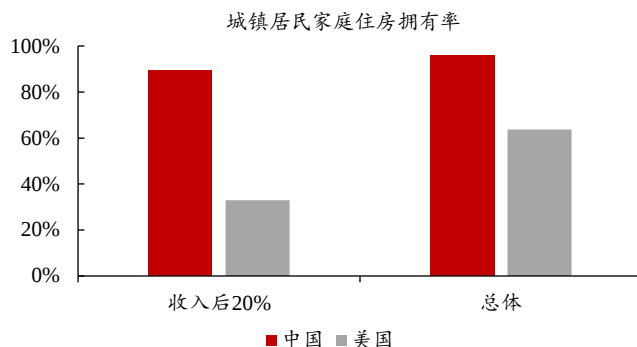
数据来源：2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查，EUROSTAT，美国商务部，新加坡统计局，Wind，中达证券研究；注：中国大陆、香港、美国、新加坡为 2019 年末数据，德国、英国、法国为 2018 年末数据

图 4：我国近六成城镇居民家庭拥有一套住房



数据来源：2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查，中达证券研究

图 5：我国各收入水平城镇居民家庭住房拥有率更均衡

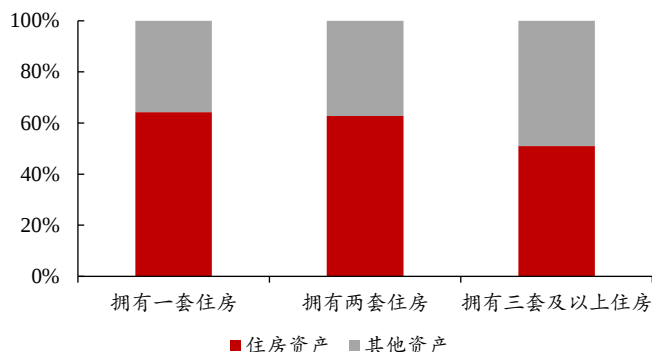


数据来源：2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查，中达证券研究

各地资产规模表现分化，结构性机会突出。我国各地区的资产规模分布因经济发展水平差异而有所分化，经济较为发达的东部地区家庭户均总资产最高。由于产业集中于经济更为发达的区域，因而劳动力亦将跟随产业的转移而进行流动。若家庭并未随劳动力一起转移，则原有自住房将继续作为家庭资产，劳动人口将为其进入的城市带来新的刚性需求。另一方面，根据此次披露的数据，拥有住房套数更多的城镇居民家庭，由于其在满足基本的自住房需求后更注

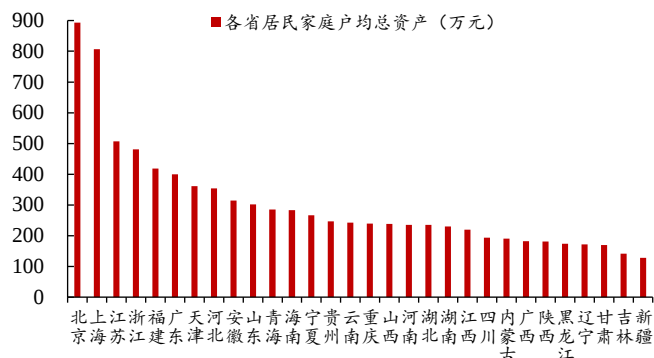
重多元化投资，因而住房占其总资产的比重更小，资产流动性更强，也更有能力和意向形成改善型住房需求。因此，较为成功的产业引入和人口流入将驱动地区经济发展，带来居民资产规模的增加，并对城市的刚性需求和改善型需求提供支持。

图 6：住房资产占比与拥有的住房数量负相关



数据来源：2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查，中达证券研究

图 7：经济发达地区居民家庭资产水平更高

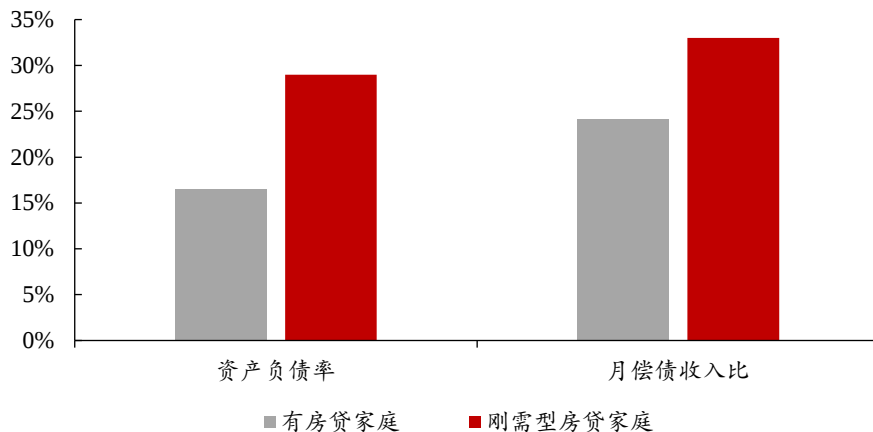


数据来源：2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查，中达证券研究

1.2.2 负债端：债务风险或影响购房意愿，区域机遇凸显

刚需型房贷家庭债务风险突出，商品房需求增长或将放缓。此次调查显示，刚需型房贷家庭的债务风险较为突出，其资产负债率及月偿债收入比分别达 24.2% 和 33.0%，高于有房贷家庭整体的 16.5% 和 29.0%。在房价预期整体较为平稳的当下，刚性购房需求为商品房需求的主要来源，相对较高的债务压力或将对部分潜在刚需型房贷家庭的购房意愿产生一定影响，部分劳动力或将因大城市房价高企、房贷或使消费水平大幅降低等原因而选择租房或回到家庭所在地，进而影响整体商品房需求的增长速度。

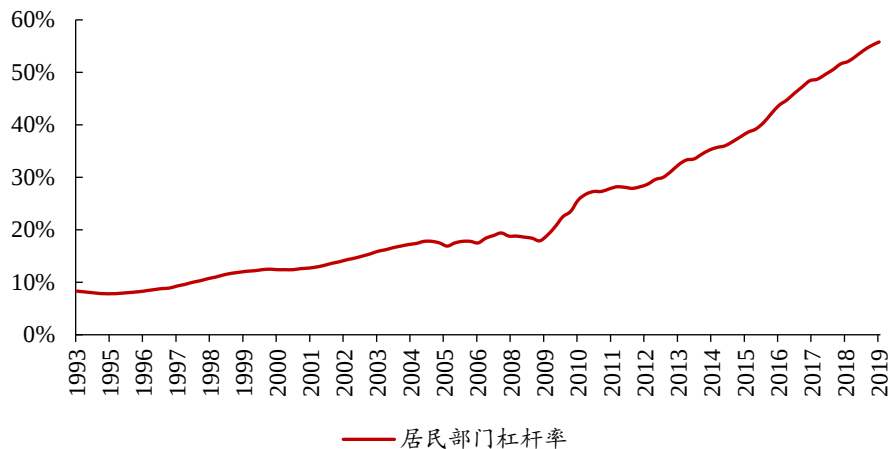
图 8：刚需型房贷家庭债务风险较大



数据来源：2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查，中达证券研究

整体居民杠杆率快速攀升，区域机遇凸显。我国居民杠杆率在住房商品化和前期房价上涨的环境下快速上升，2008 年末仅为 18%，2019 年末则达 56%。此次调查显示，43.4%的家庭有住房贷款，而户均家庭住房贷款占家庭总负债的比重达 75.9%，房贷为居民负债的主要构成部分。快速增长的居民杠杆率将对整体经济健康程度产生一定影响，因而作为居民部门债务的重要组成部分的房贷不应继续快速增长。从此次疫情后的政策来看，并未出现如以往经济下行压力较大时通过房地产刺激经济发展的导向，顶层房住不炒态度仍然坚决，对商品房需求刺激较大的政策均遭撤回，居民杠杆率近年快速攀升或是原因之一。另一方面，各地居民杠杆率和经济发展水平表现分化，房地产发展较早、房价相对较高的城市居民杠杆率整体偏高；而由于都市圈的发展，部分承接核心城市外溢产业的卫星城市的发展正处于起步或加速阶段，居民杠杆率水平相对健康，仍有一定可提升空间，经济的发展亦将对居民购房意愿产生积极作用，因而商品房需求或将得到支撑。

图 9：我国居民杠杆率近十余年快速上升



数据来源：国家资产负债表研究中心，Wind，中达证券研究

表 1：疫情后多地对房地产行业刺激较大的政策遭撤回

日期	城市	政策摘要
2020-03-05	广州	撤回商服类项目“不再限定销售对象，不再限定最小分割单元”等相关政策。
2020-03-05	驻马店	撤回下调首付比例、上调住房公积金贷款额度、下调个人住房按揭贷款利率等 17 项政策。
2020-03-12	宝鸡	撤回涉及缴税减免、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政策。
2020-03-17	济南	撤回 3 月 15 日发布的“购买特定标准绿色住宅不受限购约束”政策。
2020-03-25	海宁	此前公布的“非海宁户籍人员在海宁可以买多套房”相关政策已被撤回，按照原政策“非海宁户籍人口在海宁限购一套住房”执行。
2020-04-14	青岛	撤回了 4 月 10 日出台的限售松绑政策。最新活动规则显示，鼓励改善型住房需求，出售原有住房新购住房的，新购后家庭拥有住房不应超过 2 套，且出售的原有住房应取得《不动产权证书》满 2 年（2018 年 4 月 18 日之后新购的住房仍需执行满 5 年上市的政策）。
2020-04-22	荆州	于 4 月 20 日发布楼市新政，内容包括将首套房首付比例降为二成、二套房首付降为三成、限时免契税、个人住房公积金贷款最高额度从 45 万元提高至 50 万元等。荆州市政府官网于 4 月 22 日发布通知称决定停止执行 4 月 20 日发布的楼市政策。

数据来源：各地政府网站，中达证券研究

1.3 需求总量增速或将放缓，需把握结构性机会

购房需求总量增速或将放缓，各地表现有所分化。根据我国城镇居民家庭的资产负债情况，房地产占据了居民资产及有负债家庭的负债的主要部分。资产方面，较高的住房自有率表明最基础的家庭自住需求已大部分得到保障。同时，产业转移将促进人口流动，进而为人口流入的城市带来新的刚性需求；成功的



产业引入亦将驱动区域经济增长，进而提升居民资产规模，对改善型需求提供支撑。负债方面，有刚需型房贷的家庭债务风险较高，我国十余年来整体居民杠杆率快速上升，因而从整体经济的健康程度而言，作为负债主要部分的房贷不应继续快速上升，商品购房需求或将在一定程度上受到抑制。同时，部分地区居民杠杆率相对健康，或将对该区域的商品房需求构成一定支撑。整体而言，我国购房需求总量或将放缓，行业后续发展或将以结构性机会为主。

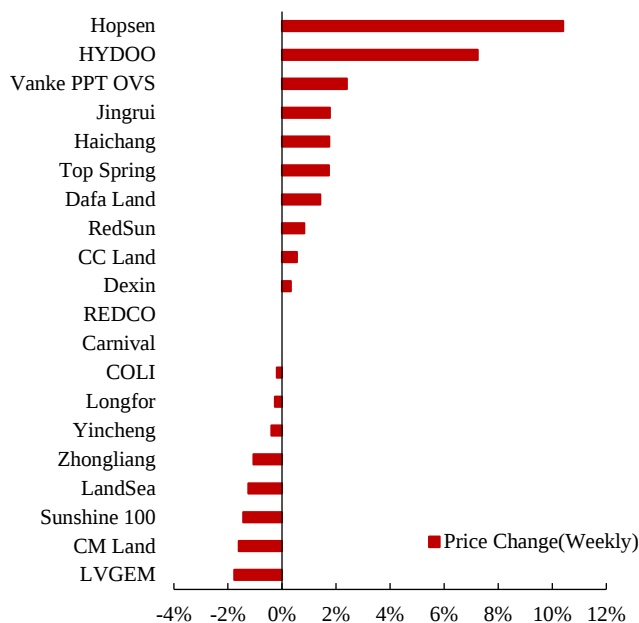
在区域布局方面具备优势的房企或将实现优于同业的表现。良好的城市布局能够助力房企实现去化率与利润率的平衡，产业引入、人口流动等将对城市投资价值产生影响。从人口流入情况来看，经济较为发达的长三角、粤港澳大湾区及中西部核心城市及承接产业的卫星城市表现较好，商品房需求或将得到支持，在上述区域布局较多的房企或将持续受益。截至 2019 年末，德信中国、弘阳地产、景瑞控股、新城控股等位于长三角的土储面积占比较高，分别达 83.3%、75.3%、55.9%、44.9%；时代中国、佳兆业集团、合景泰富集团等位于大湾区的土地储备面积占比较高，分别达 65.6%、50.8%、38.7%。

2.行业表现

2.1 地产开发行业表现

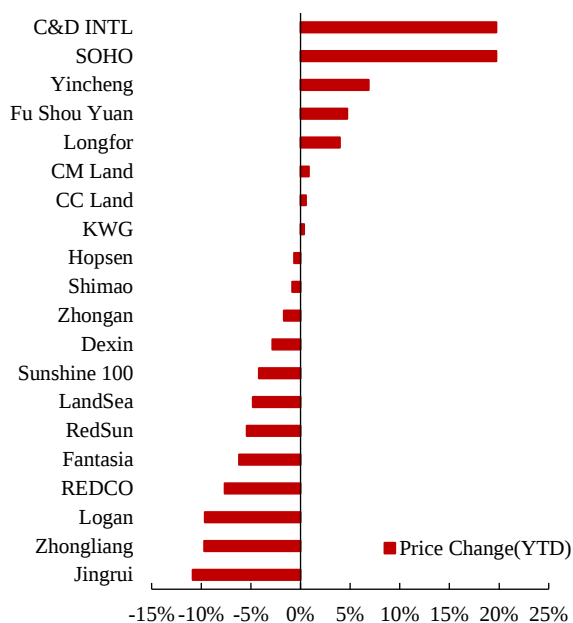
本周，合生创展集团、毅德国际、万科海外涨幅居前。建发国际集团、SOHO中国、银城国际控股年初至今涨幅居前。

图 10：合生创展集团、毅德国际、万科海外本周涨幅居前



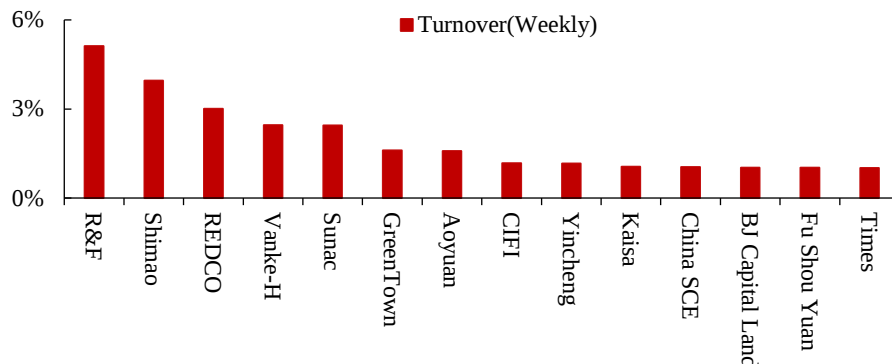
数据来源：Wind，中达证券研究

图 11：建发国际集团、SOHO中国、银城国际控股年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 12：富力地产、世茂房地产、力高集团本周换手率居前

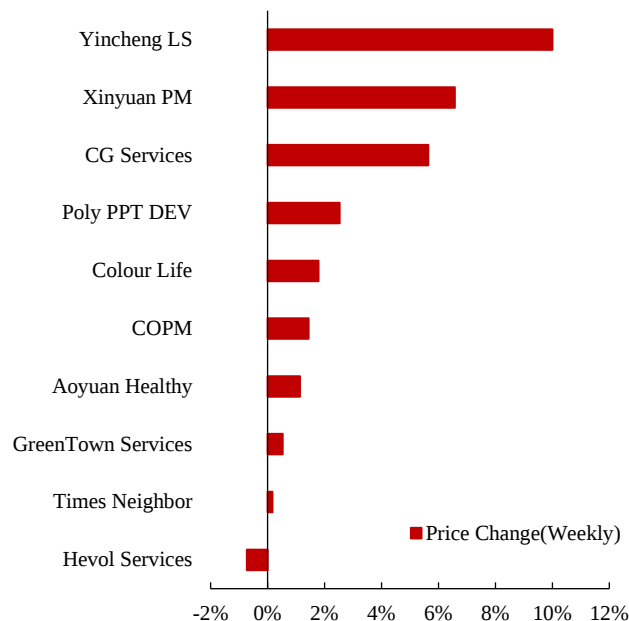


数据来源：Wind，中达证券研究

2.2 物业管理行业表现

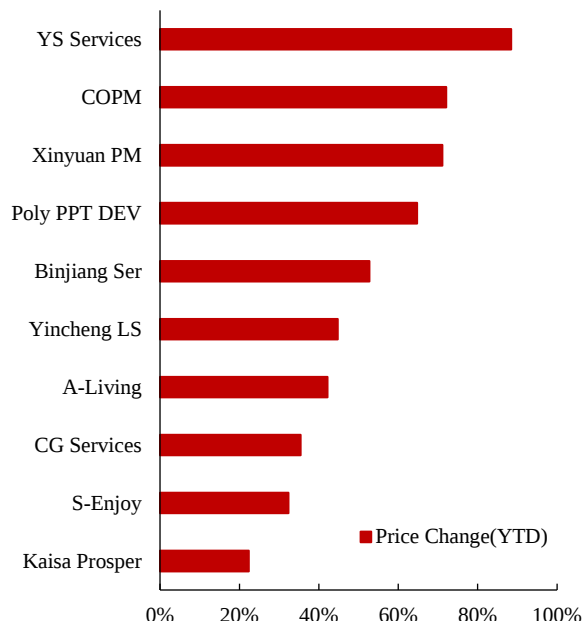
本周，银城生活服务、鑫苑服务、碧桂园服务涨幅居前。永升生活服务、中海物业、鑫苑服务年初至今涨幅居前。

图 13：银城生活服务、鑫苑服务、碧桂园服务本周涨幅居前



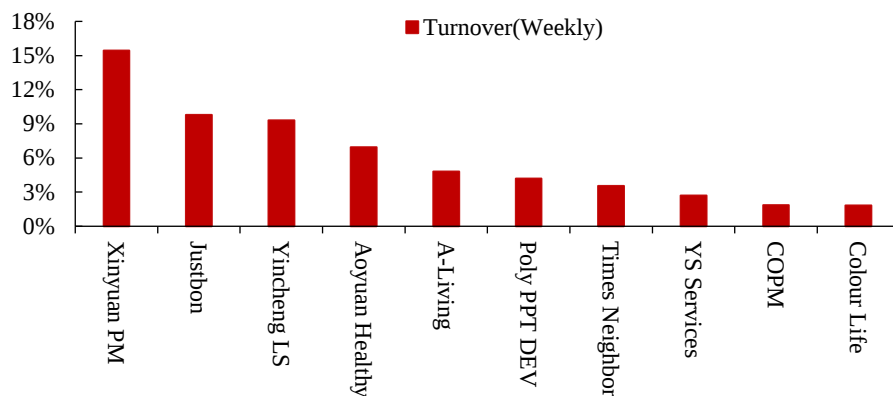
数据来源：Wind，中达证券研究

图 14：永升生活服务、中海物业、鑫苑服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 15：鑫苑服务、蓝光嘉宝服务、银城生活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 2：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			本月截至 4-24			本年截至 4-24	
	平方米	环比	同比	千平	环比	同比	千平	环比	同比	千平	同比
北京	101,074	21%	-62%	405	62%	-49%	341	78%	-42%	1,315	-38%
上海	235,400	28%	-31%	896	56%	-32%	680	38%	-32%	2,368	-42%
广州	169,598	23%	-19%	685	52%	-25%	469	22%	-23%	1,572	-37%
深圳	66,250	-17%	6%	307	-1%	37%	262	-4%	41%	957	10%
一线城市	572,323	18%	-35%	2,293	45%	-29%	1,751	31%	-27%	6,213	-35%
二线城市	2,207,747	-1%	-6%	8,546	42%	-13%	6,901	35%	-11%	23,642	-23%
三线城市	2,094,641	7%	-9%	8,211	30%	-13%	6,425	17%	-14%	21,254	-30%
北京	101,074	21%	-62%	405	62%	-49%	341	78%	-42%	1,315	-38%
青岛	383,289	24%	48%	1,367	57%	18%	1,034	32%	9%	3,078	-11%
东营	106,833	10%	305%	602	171%	244%	365	76%	149%	931	121%
环渤海	591,196	21%	7%	2,373	77%	12%	1,739	47%	4%	5,324	-11%
上海	235,400	28%	-31%	896	56%	-32%	680	38%	-32%	2,368	-42%
南京	128,114	-37%	8%	894	61%	32%	724	56%	34%	2,211	13%
杭州	214,597	-2%	6%	776	25%	8%	637	19%	17%	2,005	2%
苏州	149,562	-12%	-41%	732	12%	-29%	611	17%	-29%	2,210	-18%
无锡	136,900	84%	46%	394	6%	-20%	311	-4%	-12%	1,182	-29%
扬州	48,370	8%	15%	172	-4%	1%	172	-3%	5%	550	-21%
江阴	41,903	-6%	-45%	192	37%	-21%	146	28%	-23%	565	-18%
温州	195,532	73%	3%	570	46%	-42%	456	38%	-35%	1,889	-44%
金华	38,635	-8%	-34%	177	81%	-27%	140	66%	-27%	374	-29%
常州	56,120	14%	-68%	217	-21%	-60%	171	-26%	-63%	748	-40%
淮安	91,030	1%	17%	365	30%	21%	288	28%	14%	1,061	-28%
连云港	120,011	-5%	17%	485	21%	2%	392	10%	2%	1,352	-23%
绍兴	45,711	-10%	-18%	199	19%	-9%	142	2%	-15%	505	-22%
泰州	32,407	45%	7%	100	21%	1%	84	1%	-3%	238	-9%
镇江	128,177	7%	-27%	522	50%	-23%	400	26%	-22%	1,240	-44%
淮南	41,555	3%	2%	170	34%	21%	144	34%	21%	395	-29%
芜湖	40,163	-23%	5%	172	9%	32%	140	4%	25%	416	2%
盐城	98,397	-22%	15%	416	21%	37%	373	41%	51%	938	-8%
舟山	34,586	8%	23%	140	87%	14%	103	69%	20%	292	-5%
池州	17,978	-26%	-21%	90	24%	-27%	75	30%	-24%	236	-36%
宁波	152,979	55%	-23%	531	78%	-33%	422	64%	-30%	1,337	-28%
长三角	2,048,128	6%	-15%	8,208	32%	-16%	6,608	25%	-14%	22,110	-26%
广州	169,598	23%	-19%	685	52%	-25%	469	22%	-23%	1,572	-37%
深圳	66,250	-17%	6%	307	-1%	37%	262	-4%	41%	957	10%
福州	24,139	-36%	-28%	143	-39%	-19%	101	-34%	-23%	579	-28%
东莞	102,103	9%	-16%	417	77%	-5%	311	56%	-3%	965	-21%
泉州	53,734	89%	4%	140	6%	-49%	115	1%	-49%	467	-59%
莆田	22,839	-19%	-39%	127	2%	18%	78	-22%	-3%	376	-23%
惠州	65,479	56%	18%	175	35%	-29%	147	34%	-24%	484	-34%
韶关	38,837	86%	-10%	119	-30%	0%	93	-40%	-6%	389	-6%
佛山	280,065	7%	-24%	1,095	56%	-28%	832	43%	-26%	2,455	-39%
江门	27,315	29%	35%	93	27%	9%	69	0%	1%	229	6%
肇庆	40,514	-10%	-32%	200	61%	-16%	143	32%	-21%	490	28%



珠三角及南部其它城市	890,872	12%	-16%	3,503	30%	-20%	2,620	17%	-19%	8,964	-30%
长春	172,171	14%	-16%	684	25%	-19%	538	10%	-20%	1,769	-43%
泰安	44,255	-7%	-26%	164	69%	-24%	142	54%	-18%	401	-40%
北部	216,426	9%	-18%	848	32%	-20%	680	17%	-20%	2,170	-42%
武汉	235,445	34%	-42%	500	-	-70%	492	-	-63%	1,849	-62%
岳阳	44,385	8%	36%	181	65%	-2%	145	55%	0%	442	-18%
赣州	167,639	-14%	15%	643	-15%	-5%	536	-22%	-10%	2,024	-22%
中部	447,468	9%	-23%	1,324	54%	-48%	1,172	51%	-43%	4,315	-46%
成都	489,891	-14%	31%	1,745	11%	11%	1,529	15%	17%	5,376	-10%
南宁	190,729	-33%	-35%	1,048	75%	-1%	729	39%	-14%	2,851	-35%
西部	680,620	-20%	2%	2,793	29%	6%	2,258	21%	5%	8,227	-21%
总计	4,874,711	4%	-12%	19,049	37%	-15%	15,077	27%	-14%	51,109	-28%
上升城市数目		24	21		35	16		33	14		7
下降城市数目		18	21		6	26		8	28		35

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/4/24

表 3：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)	上期	环比	同比
北京	11,116	1%	12%	27.5	28.9	-5%	117%
上海	7,802	6%	1%	8.7	8.7	0%	49%
广州	7,629	1%	-7%	11.1	11.0	1%	25%
深圳	2,335	-3%	-29%	7.6	7.7	-2%	-48%
一线城市		1%	-6%	13.7	14.1	-1%	36%
杭州	3,116	-2%	31%	4.0	4.6	-13%	21%
南京	6,009	6%	72%	6.7	6.5	4%	30%
苏州	5,639	1%	-3%	7.7	7.9	-3%	38%
福州	4,996	2%	65%	35.0	27.1	29%	104%
江阴	4,043	2%	-8%	21.0	21.6	-3%	17%
温州	10,585	2%	9%	18.6	22.1	-16%	87%
泉州	7,089	0%	11%	50.5	60.0	-16%	118%
宁波	2,724	-2%	-13%	5.1	5.8	-12%	30%
东营	1,647	0%	19%	2.7	2.7	1%	-65%
平均		1%	12%	15.9	16.5	-3%	40%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/4/24

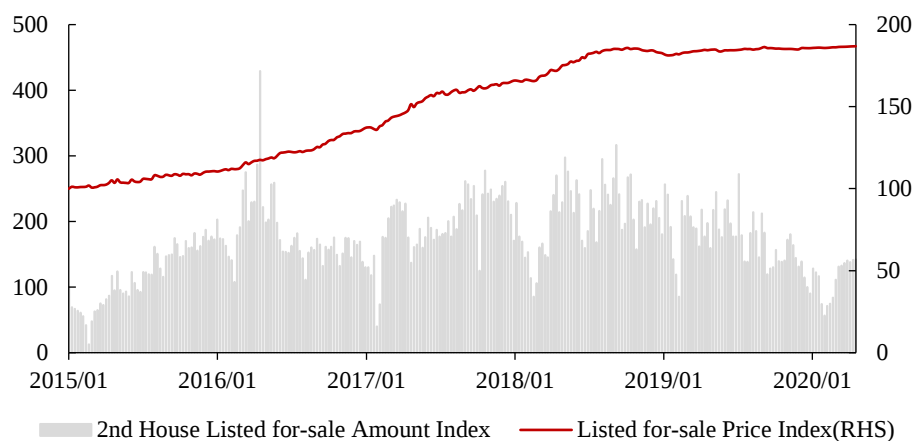
3.2 二手房成交及价格数据

表 4：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			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平	环比	同比	千平	环比	同比	千平	同比
北京	280,636	6%	18%	1,009	56%	-20%	838	57%	-12%	2,634	-28%
深圳	154,660	2%	-5%	614	-3%	12%	496	-12%	8%	1,963	49%
杭州	156,572	8%	8%	555	112%	10%	447	82%	9%	1,090	-17%
南京	231,350	7%	34%	851	31%	36%	705	17%	22%	2,096	25%
成都	127,709	-4%	-61%	469	81%	-60%	406	77%	-58%	1,345	-58%
青岛	123,615	7%	0%	442	61%	-3%	372	53%	-2%	1,088	-6%
无锡	187,251	20%	28%	626	91%	18%	527	70%	15%	1,292	-2%
苏州	117,962	7%	-59%	457	1%	-54%	375	-3%	-59%	1,436	-48%
厦门	64,522	0%	-47%	253	24%	-50%	211	26%	-48%	736	-43%
扬州	27,217	-3%	14%	115	133%	20%	92	92%	17%	226	-23%
岳阳	12,172	-9%	-22%	50	106%	-24%	43	98%	-23%	123	-38%
南宁	40,051	-45%	-19%	169	-1%	-19%	132	-22%	-12%	524	-28%
佛山	103,225	33%	-32%	331	20%	-44%	277	21%	-43%	1,013	-46%
金华	94,668	115%	138%	219	116%	21%	197	139%	27%	454	24%
江门	19,590	12%	59%	71	24%	-17%	60	26%	-10%	156	-44%
总计	1,741,201	8%	-14%	6,230	42%	-21%	5,178	33%	-21%	16,175	-24%
上升城市数目		11	8		13	6		12	6		3
下降城市数目		4	7		2	9		3	9		12

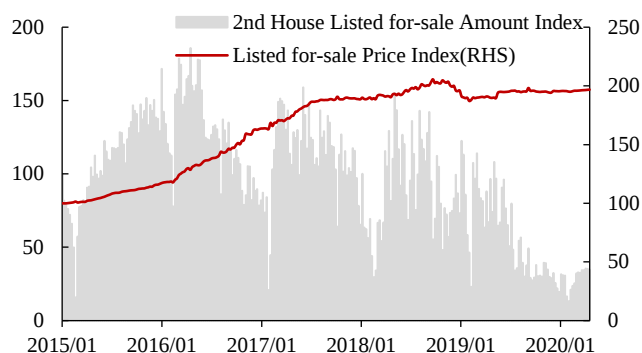
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/4/24

图 16：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



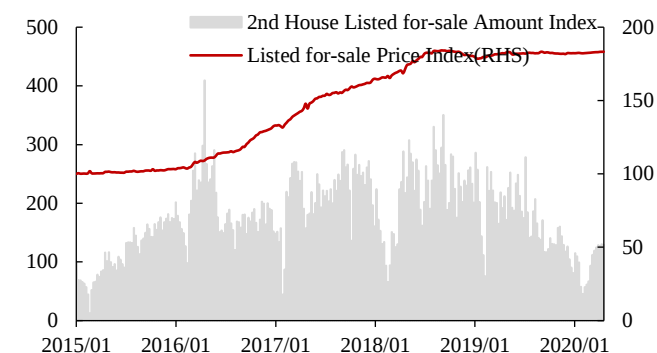
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/4/19

图 17：一线城市二手房价格指数近期保持稳定



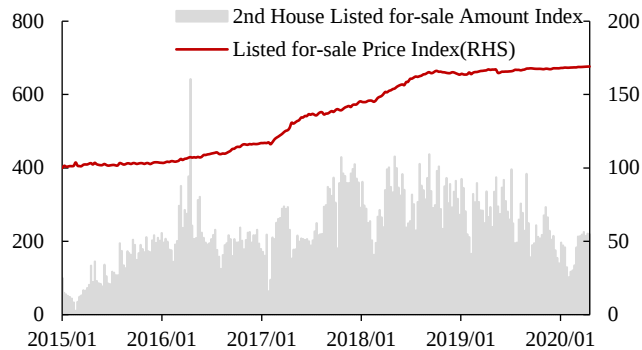
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/4/19

图 18：二线城市二手房价格指数保持稳定



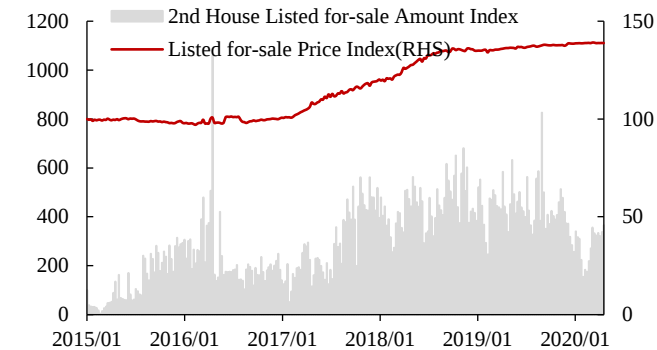
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/4/19

图 19：三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 2020/4/19

图 20：四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 2020/4/19

4.重要政策及动态

4.1 本周重要行业政策与新闻

表 5：本周要闻：2020 年 4 月 20 日贷款市场报价利率为：1 年期 LPR 为 3.85%，较 3 月的 4.05% 大幅下调 20 个基点，5 年期以上 LPR 为 4.65%，较 3 月的 4.75% 下降 10 个基点；深圳住建局表示，坚持房住不炒，继续严格执行房地产调控政策不松动，严格落实限购、限价、限贷、限售、限户型五限政策，严控严管炒楼现象

日期	对象	简述
2020-04-20	央行	2020 年 4 月 20 日贷款市场报价利率为：1 年期 LPR 为 3.85%，较 3 月的 4.05% 大幅下调 20 个基点，5 年期以上 LPR 为 4.65%，较 3 月的 4.75% 下降 10 个基点。
2020-04-20	中山	在中山工作的紧缺适用人才及高层次人才、中级及以上专业技术人才、高级工及以上技能人才以及毕业 5 年内的全日制本科及以上学历人才，不受是否在中山参保、居住限制，可在工作所在镇区入户；大专学历、中级工技能人才，在中山参保满 6 个月的，可在工作所在镇区入户。
2020-04-20	赤峰	尽快推动售楼处、房地产中介机构复工等五项措施。包括可以家庭为单位使用住房公积金，购买新建商品住宅、进行存量房交易；使用公积金贷款未超过两次的，可申请房屋价格总额 80% 的贷款，最高贷款额度 80 万元。
2020-04-20	昆明	将调整房地产预售许可审批、公积金贷款等政策，并提出受疫情影响不能按照原定时间开工的房地产开发项目，可申请将开工时间延期 6 个月，延期期间不计违约责任。
2020-04-20	浙江	将重点改造 2000 年前建成的小区（不包括纳入棚户区改造计划的小区）。
2020-04-21	上海	根据《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》提出的“制定覆盖长三角全域的全面改革创新试验方案”有关要求，上海正会同江苏、浙江、安徽制定长三角全面改革创新试验方案。
2020-04-21	江苏	首届苏锡常一体化发展合作峰会召开，三市在联合推动区域科技创新资源协同共享、区域产业发展机会协同互补、区域重大政策制定协同互动、区域基础设施建设协同对接等领域达成了广泛共识，签署了《苏锡常一体化发展合作备忘录》。
2020-04-22	深圳	央行深圳中心支行表示，根据商业银行截至 4 月 20 日 14 点 30 分报送的自查情况统计，未发现注册企业即申请经营贷的情况；未发现支小再贷款信贷资金通过房产抵押经营贷形式流入房地产市场的情况；辖区存在个别商业银行有客户先全款买房，再以该新购置房产作为抵押申请经营贷的情况，但规模占比很小。
2020-04-22	深圳	深圳住建局表示，坚持房住不炒，继续严格执行房地产调控政策不松动，严格落实限购、限价、限贷、限售、限户型五限政策，严控严管炒楼现象。
2020-04-22	深圳	2020 年商品住房计划安排用地 125 公顷，建筑面积约 563 万平方米，计划供地拟建设 6.3 万套；计划供应安居工程项目 4 万套。
2020-04-22	哈尔滨	确定提高居民用公积金支付公共租赁住房租金提取额度，其中市区每户 18000 元/年、县市每户 12000 元/年。



2020-04-23	荆州	停止执行于 4 月 20 日发布的楼市新政，内容包括将首套房首付比例降为二成、二套房首付降为三成、限时免契税、个人住房公积金贷款最高额度从 45 万元提高至 50 万元等。
2020-04-23	上海	央行上海总部称坚持“房住不炒”定位，严禁以房产作为风险抵押，通过个人消费贷款和经营性贷款等形式变相突破信贷政策要求，违规向购房者提供资金，影响房地产市场的平稳健康发展。
2020-04-24	央行	央行开展 1 年期 TMLF 操作 561 亿元，操作利率 2.95%，前值 3.15%。
2020-04-24	苏州	苏州工业园区发布文件提出符合条件的人才可享受购房补贴以及人才组屋、人才优购房、优租房等优先购买、租住的权利。其中，全职工作的顶尖人才按“一事一议”最高可获得 500 万元购房补贴。
2020-04-24	苏州	苏州市吴江区发布文件指出房地产开发企业应在预售许可前，随机抽取不少于项目当期预售许可住房套数 30% 的房源作为人才优购房。

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 6：本周公司动态：世茂房地产拟分拆物业管理服务及相关增值服务业务于香港联合交易所独立上市；华夏幸福 2019 年收入约 1052.1 亿元（+25.6%），股东应占利润约 146.1 亿元（+24.4%）

日期	对象	简述
2020-04-20	金融街	4 月 14 日成功发行 25 亿元 1.74%超短期融资券，期限为 267 天。
2020-04-20	阳光城	拟发行总额不超过 30 亿元公司债券。
2020-04-20	滨江集团	竞得浙江省杭州市萧山区占地面积约 2.7 万平方米地块，权益比例为 100%。
2020-04-21	金地集团	公司将“18 金地 03”公司债券票面利率由 5.29%调整为 1.50%，起息日为 2020 年 5 月 28 日。
2020-04-21	世茂房地产	拟分拆物业管理服务及相关增值服务业务于香港联合交易所独立上市。
2020-04-22	奥园健康	拟以约 2.5 亿元购买京汉股份旗下乐生活智慧社区服务集团股份有限公司约 80%股权。
2020-04-23	阳光城	确定 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种一票面利率为 6.95%，品种二票面利率为 7.30%。
2020-04-23	上海临港	2019 年收入约 39.5 亿元（-17.7%），股东应占利润约 13.5 亿元（+10.1%）。
2020-04-23	世茂房地产	按每股约 29.7 港元配售约 7820.4 万股公司股份，占公司已发行股本约 2.26% 以及扩大后股本约 2.21%，预期配售股份将售予包括 Capital Research and Management Company 或其联属公司建议的若干基金或账户。
2020-04-23	上实发展	拟发行不超过 8 亿元 5 年期 2.50%~3.50%公司债券。
2020-04-23	正商实业	以约 9763.1 万元竞得位于信阳市淮滨县楚相大道占地面积约 5.4 万平方米地块。
2020-04-23	中国海外发展	2020 年 3 月实现合同销售金额 267.7 亿元（+7.0%），2020 年累计合同销售金额 597.2 亿元（-11.7%）。
2020-04-23	城建发展	公司拟发行总额不超过 58 亿元期限不超过 5 年的公司债券。
2020-04-24	大名城	2019 年收入约 130.4 亿元（-2.5%），股东应占利润约 7.4 亿元（+35.0%）。
2020-04-24	保利地产	成功发行 5+N 年期 6 亿元 3.49% 中期票据。
2020-04-24	华夏幸福	2019 年收入约 1052.1 亿元（+25.6%），股东应占利润约 146.1 亿元（+24.4%）。
2020-04-24	华夏幸福	2020 年第一季度营业收入约 195.2 亿元（+89.6%），股东应占利润约 28.9 亿元（-2.6%）。
2020-04-24	华夏幸福	2020 年累计销售金额约 157.7 亿元（-48.4%），累计销售面积 70.5 万平方米（-76.9%）。
2020-04-24	深圳控股	2020 年 3 月份销售金额约 13.9 亿元（+146.7%），销售面积 4.3 万平方米（+65.1%）。2020 年累计销售金额约 25.7 亿元（+77.4%），累计销售面积 7.9 万平方米（-1.4%）。

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。