



内地房地产周度观察

近期行业政策梳理及分析

专题点评:

中央政策方面，流动性宽松对冲经济下行压力，房住不炒严格执行。今年央行、银保监会等多机构表态将继续坚持房住不炒，避免信贷违规流入房地产行业，严格执行房地产金融监管要求，但从大环境来看，今年以来为对冲经济下行压力及疫情，流动性保持整体宽松，财政政策、货币政策灵活调整，允许宏观杠杆率进一步上升、地方债务指标放宽，央行公开市场操作频繁，存款准备金率、MLF、LPR 等处于历史低位，整体融资环境宽松，5 年期以上 LPR 下降有利于引导房贷利率下降，提振一部分购房需求，房地产行业发展稳字当头基调下，房企仍有望一定程度上受益于整体较宽松的融资环境，实现平稳发展。

地方政策方面，各省市均提出以**落实地方主体责任、把握房住不炒**等为发展今年房地产市场主基调，多地也开展各项整治措施打击房地产违规行为。但受到疫情冲击，各地在房住不炒大框架下也积极**因城施策进行灵活调整**，从具体措施看，从需求端出发的如降低首付比例、取消限购限制等措施均被撤回，体现房地产市场调控定力，而供给端政策如放宽预售条件、延缓缴纳土地出让金等措施基本平稳过渡，为房企发展提供有力支持。**除疫情应对的特殊政策外，供给端方面**，多地响应中央今年在土地市场改革方面措施，简化土地审批流程、下放土地审批权、允许集体经营性用地入市等，并提出加大住房供应力度改善供需格局，避免因供不应求导致的局部过热，同时推进老旧小区改造提升城市产业及人口承载力，一定程度上利好当地布局房企旧改业务与物业管理业务；**需求端方面**，响应中央推进新型城镇化建设要求，多地放宽落户限制、加大人才引进力度，部分吸引力较强的城市群内区域有望享受人口及产业集聚红利，流入人口一定程度上还将支撑当地购房需求，对此区域布局房企是一大利好。

数据要点:

截至 5 月 29 日，本周 42 个主要城市新房成交面积环比上升 11%，2020 年累计成交面积同比下降 22%。

截至 5 月 29 日，本周 13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 24%；平均去化周期 7.7 个月，环比下降 28%。

截至 5 月 29 日，本周 15 个主要城市二手房交易建面环比下降 1%，2020 年累计交易面积同比下降 18%。

投资建议:

新房成交面积累计同比降幅持续缩窄，5 月百强开发商单月销售同比增速首次回正，成交保持修复态势。本周央行连续 4 次开展逆回购操作，流动性环境相对充裕，预计需求端将持续恢复。维持行业“强于大市”评级。

强于大市

(维持)

微信公众号



申思聪
分析师

+852 3958 4699
shensicong@cwghl.com
SFC CE Ref: BNF 348

李思琪
联系人

+852 3958 4631
lisiqi@cwghl.com



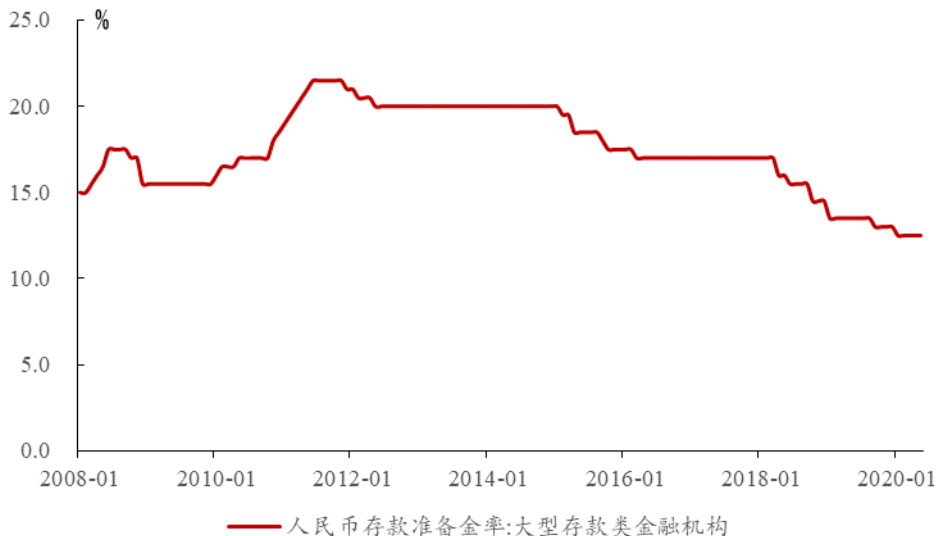
1. 近期行业政策梳理及分析

1.1 中央层面：流动性宽松对冲经济下行压力，房住不炒严格执行

1.1.1 流动性层面：流动性环境整体宽松，房地产金融监管依旧从严

整体保持流动性合理充裕，受疫情影响目前流动性环境整体宽松。2020 年初，面对较大经济下行压力，央行宣布降准 0.5 个百分点，降低社会融资实际成本，支持实体经济发展，开启全年流动性偏宽松序幕，并于 3、4 月多次宣布定向降准，降准完成后目前存款准备金率达到 2008 年时期水平。随疫情影响显现，中共中央政治局会议指出，积极的财政政策要更加积极有为，发挥好政策性金融作用，稳健的货币政策要更加灵活适度；央行提出稳健的货币政策更加注重灵活适度，保持流动性合理充裕，完善宏观审慎评估体系，释放 LPR 改革潜力；财政部提前下达 2020 年新增地方政府债务限额 18480 亿元，央行密集开展逆回购操作，截至 5 月 31 日，央行逆回购净投放量 4.72 万亿元，MLF、LPR 利率持续下降到历史最低，确保流动性供应充足。

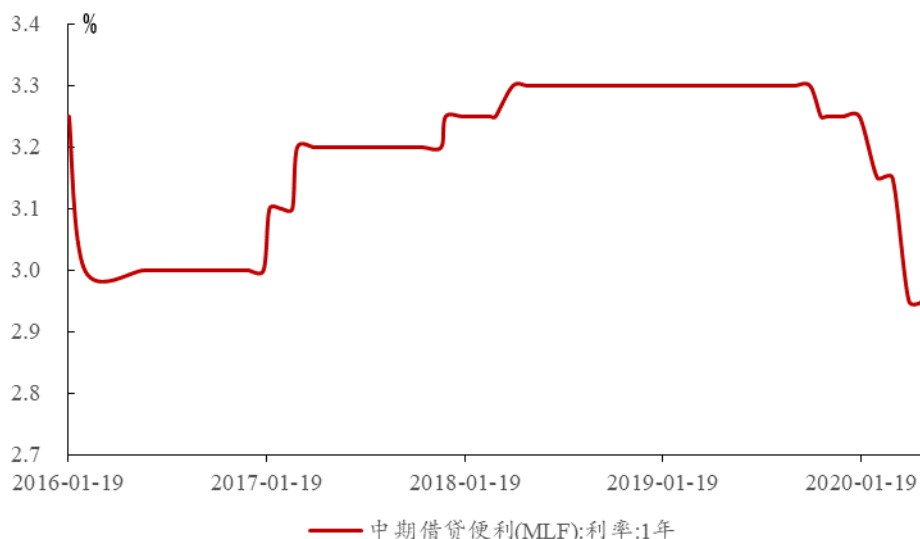
图 1：存款准备金率下降到 2008 年左右水平



资料来源：Wind，中达证券研究



图 2: MLF 利率处于历史低位



资料来源: Wind, 中达证券研究

表 1: 为对冲经济下行压力与疫情影响, 今年流动性环境整体宽松

时间	重要事件	核心内容
2 月 1 日	央行、财政部、银保监会、证监会、外汇局《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》	保持流动性合理充裕。人民银行继续强化预期引导, 通过公开市场操作、常备借贷便利、再贷款、再贴现等多种货币政策工具, 提供充足流动性, 保持金融市场流动性合理充裕, 维护货币市场利率平稳运行。人民银行分支机构对因春节假期调整受到影响的金融机构, 根据实际情况适当提高 2020 年 1 月下旬存款准备金考核的容忍度。引导金融机构加大信贷投放支持实体经济, 促进货币信贷合理增长。
2 月 1 日	财政部《关于支持金融强化服务做好新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作的通知》	对疫情防控重点保障企业贷款给予财政贴息支持。对 2020 年新增的疫情防控重点保障企业贷款, 在人民银行专项再贷款支持金融机构提供优惠利率信贷的基础上, 中央财政按人民银行再贷款利率的 50% 给予贴息, 贴息期限不超过 1 年。
3 月 3 日	李克强主持召开国务院常务会议	充分发挥宏观政策、外贸外资、金融稳定协调机制作用, 及时出台有力有效的应对措施, 增强内生动力, 努力保持全年经济运行在合理区间; 确定支持交通运输、快递等物流业纾解困难加快恢复发展的措施; 决定加大对地方财政支持, 提高保基本民生保工资保运转能力。
3 月 3 日	人民银行会同财政部、银保监会召开金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会暨电视电话会	稳健的货币政策更加注重灵活适度, 保持流动性合理充裕, 完善宏观审慎评估体系, 释放 LPR 改革潜力; 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。
3 月 27 日	习近平总书记主持召开中共中央政治局会议	要加大宏观政策调节和实施力度。要抓紧研究提出积极应对的一揽子宏观政策措施, 积极的财政政策要更加积极有为, 稳健的货币政策要更加灵活适度, 适当提高财政赤字率, 发行特别国债, 增加地方政府专项债券规模, 引导贷款市场利率下行, 保持流动性合理充裕;



		要落实好各项减税降费政策，加快地方政府专项债发行和使用，加紧做好重点项目前期准备和建设工作；
		要充分发挥再贷款再贴现、贷款延期还本付息等金融政策的牵引带动作用，疏通传导机制，缓解融资难融资贵，为疫情防控、复工复产和实体经济发展提供精准金融服务。
4月17日	习近平主持召开中共中央政治局会议	要以更大的宏观政策力度对冲疫情影响。积极的财政政策要更加积极有为，提高赤字率，发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率，真正发挥稳定经济的关键作用。稳健的货币政策要更加灵活适度，运用降准、降息、再贷款等手段，保持流动性合理充裕，引导贷款市场利率下行，把资金用到支持实体经济特别是中小微企业；
		要积极扩大国内需求。要释放消费潜力，做好复工复产、复商复市，扩大居民消费，适当增加公共消费。要积极扩大有效投资，实施老旧小区改造，加强传统基础设施和新型基础设施投资，促进传统产业改造升级，扩大战略性新兴产业投资。
5月10日	央行发布《2020年第一季度中国货币政策执行报告》	提出稳健的货币政策更加灵活适度，强化逆周期调节，充分发挥再贷款再贴现政策的牵引带动作用，发挥货币信贷政策促进经济结构调整的作用

资料来源：房天下，中达证券研究

房地产行业金融监管严格执行，防止资金违规流入。从金融监管机构多次表态来看，对于房地产行业杠杆率仍存在较为严格的控制，整体仍是保持行业平稳发展基调。1月，央行工作会议延续建立加快建立房地产金融长效管理机制要求；银保监会发布《关于推动银行业和保险业高质量发展的指导意见》等多份文件并在明确规定，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，严格执行房地产金融监管要求，防止资金违规流入房地产市场，推动房地产市场健康稳定发展；2月，央行金融市场司司长邹澜在举行的2019年金融统计数据新闻发布会上强调，要继续严格控制房地产在新增信贷资源上的占比；4月，银保监会强调贷款一定要按照申请贷款时的用途真实使用资金，通过房产抵押申请的贷款，包括经营和按揭贷款必须真实遵循申请时的资金用途，银行一定要监控资金流向，确保资金运用在申请贷款时的标的上，对于违规把贷款流入到房地产市场的行为要坚决予以纠正。



表 2：金融监管机构严格把握房住不炒，严防信贷资金违规流入

时间	重要事件	核心内容
1 月 3 日	银保监会《关于推动银行业和保险业高质量发展的指导意见》	加强重点领域风险防控。银行保险机构要落实“房住不炒”的定位，严格执行房地产金融监管要求，防止资金违规流入房地产市场，抑制居民杠杆率过快增长，推动房地产市场健康稳定发展；
1 月 11 日	2020 年全国银行业保险业监督管理工作会议	坚决落实“房住不炒”要求，严格执行授信集中度等监管规则，严防信贷资金违规流入房地产领域； 要大力做好“六稳”相关工作，推动提升金融服务实体经济质效，引导资金更多投向重点领域和薄弱环节。抓紧出台商业银行小微企业金融服务监管评价办法，普惠型小微企业贷款综合融资成本要再降 0.5 个百分点，贷款增速要高于各项贷款平均增速，5 家大型银行普惠型小微企业贷款增速高于 20%。
2 月 19 日	央行发布 2019 年第四季度中国货币政策执行报告	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照“因城施策”的基本原则，加快建立房地产金融长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
4 月 22 日	国务院新闻办公室新闻发布会	银保监会强调贷款一定要按照申请贷款时的用途真实使用资金，不能挪用。通过房产抵押申请的贷款，包括经营和按揭贷款必须要真实遵循申请时的资金用途，银行一定要监控资金流向，确保资金运用在申请贷款时的标的上，对于违规把贷款流入到房地产市场的行为要坚决予以纠正。

资料来源：房天下，中达证券研究

1.1.2 供需两端发力，促进房地产市场平稳发展

深化放管服改革，老旧小区改造与城镇化推进力度加大。落户放宽力度推进体现中央在需求端促进人口要素自由流动、推进城镇化发展决心，而土地市场改革与旧城改造则为中央从供给端发力，加大土地与住房供应，提升城市承载力，避免供不应求导致的市场过热。3 月，国务院下发《关于授权和委托用地审批权的决定》，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准，赋予省级人民政府更大的用地自主权，提高土地要素流转效率；4 月，国务院常务会议指出，推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。2020 年各地计划改造城镇老旧小区 3.9 万个；中共中央政治局会议提出要积极扩大有效投资，实施老旧小区改造，加强传统基础设施和新兴基础设施投；发改委印发《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》，再督促落户政策放宽、促进人口要素流动，多措并举分阶段推进达成新型城镇化目标。



表 3：深化土地市场改革，城镇化进程进一步加快推进

时间	重要事件	核心内容
3月1日	国务院发布《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》	将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。
4月9日	国家发改委关于印发《2020年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知	提高农业转移人口市民化质量。督促城区常住人口300万以下城市全面取消落户限制；推动城区常住人口300万以上城市基本取消重点人群落户限制；促进农业转移人口等非户籍人口在城市便捷落户；推动城镇基本公共服务覆盖未落户常住人口；大力提升农业转移人口就业能力；加大“人地钱挂钩”配套政策的激励力度。
4月14日	李克强主持召开国务院常务会议	推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。2020年各地计划改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户，比去年增加一倍，重点是2000年底前建成的住宅区。各地要统筹负责，按照居民意愿，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。

资料来源：房天下，中达证券研究

1.2 地方层面：房住不炒下的因城施策

1.2.1 主基调延续，响应中央要求坚持房住不炒

秉承中央要求，各地落实主体责任强调房住不炒。年初，浙江、河北、福建、海南、山西多省市在地方两会做政府工作报告时，响应中央强调坚持“房住不炒”、落实城市主体责任、着力稳地价、稳房价、稳预期、保持房地产市场平稳健康发展基调，提出坚持稳字当头，做好房地产市场调控，落实城市主体责任等内容，中央地方共同发力维护房地产市场整体平稳运行。

表 4：各地政府工作报告中响应中央房住不炒主基调

时间	重要事件	核心内容
1月2日	安徽全省住房城乡建设工作会议	聚焦促进房地产市场平稳健康发展，着力完善住房市场体系和保障体系。
1月6日	河南全省住房和城乡建设工作电视电话会议	坚持“稳”字当头，认真做好房地产调控，着力稳地价、稳房价、稳预期。持续推进保障性住房建设。
1月7日	浙江全省住房城乡建设工作会议	聚焦“房住不炒”，着力保持房地产市场平稳健康发展。要长期坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”和不作为短期刺激经济增长手段的定位，全面落实因城施策和稳地价、稳房价、稳预期的长效调控机制，狠抓房地产调控不动摇，保持政策连续性稳定性。
1月7日	河北省政府工作报告	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。
1月7日	武汉政府工作报告	落实城市主体责任，加快构建房地产市场平稳健康发展长效机制。
1月9日	山西全省住房城乡建设工作会议	着力稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。坚持“房住不炒”的定位，进一步夯实城市主体责任，全面落实因城施策，坚决防范化解市场风险。



1月11日	重庆政府工作报告	防范化解房地产领域风险，落实稳地价、稳房价、稳预期长效管控机制，逐步建立租购并举的住房制度，促进房地产市场平稳健康发展。
1月11日	福建省政府工作报告	推动房地产市场平稳健康发展。聚焦稳地价、稳房价、稳预期，落实城市主体责任。
1月12日	浙江省政府工作报告	促进房地产市场平稳健康发展，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实城市主体责任，加强房地产市场调控，发展住房租赁业，完善住房保障体系。
1月12日	北京政府工作报告	保持房地产市场平稳健康发展。坚持“房住不炒”，进一步完善长效管理调控机制。
1月13日	山西省政府工作报告	健全住房保障体系。坚持“房住不炒”定位，落实城市主体责任，保持房地产市场稳定。
1月13日	湖南省政府工作报告	坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”，完善住房市场体系和保障体系，推进住房租赁市场发展试点，建立健全房地产市场平稳健康发展长效机制。
1月15日	江苏省政府工作报告	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实城市主体责任，进一步稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。
1月15日	四川全省住房城乡建设工作会议	落实房地产市场城市主体责任制，以长效机制确保实现“三稳”目标。
1月16日	海南省政府工作报告	加大住房保障力度。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，严格落实地方政府主体责任，因城施策，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。
1月17日	深圳全市住建系统2020年工作部署会	坚持房地产调控不动摇，保持房地产市场平稳健康发展。
1月29日	上海政府工作报告	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。

资料来源：房天下，中达证券研究

1.2.2 供给端边际放宽对冲疫情影响，需求端灵活调整平稳发展

疫情期间，多地从**放宽预售条件、允许分期或延缓缴纳土地出让金、允许延长交房期限、适度提供信贷支持**等供给端方面给予房地产企业支持，推进疫情期间房地产企业平稳恢复发展，如无锡市出台《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情保障城乡有序建设的政策意见》，实施疫情防控一级响应措施期间无法现场交付土地和按期缴纳出让金的，企业可申请延迟交地和延期缴纳出让金，最迟可于疫情防控一级响应措施解除后5个工作日内办理；苏州在《关于做好土地出让相关工作有效应对疫情的通知》中指出，住宅（商住）地块不统一要求设置竣工预售许可调整价，超过市场指导价的，不统一要求项目工程结构封顶后申请预售许可；进入一次报价的，不统一要求工程竣工验收后申请预售许可。



表 5：放宽预售等供给端支持是对冲疫情的主要措施

时间	重要事件	核心内容
2 月 15 日	福州《关于有效应对疫情促进城市开发建设平稳发展的措施》	疫情防控期间，经营性房地产项目达到投资总额的 25%以上，按规定予以办理商品房预售审批手续（安置型商品房仍按原规定执行）。经营性房地产项目缴纳 50%土地出让金后，可以预办理不动产登记，待缴清全部土地出让金后正式登记。加快商品房合同网签备案，促进商品房销售，支持企业及时回笼资金； 受疫情影响的开发建设项目按疫情一级响应时间顺延开工期限，已签订商品房买卖合同的，交房期限响应顺延，免除企业违约责任。受疫情影响的开发建设项目，在疫情一级响应期间内应缴纳的土地出让金，延缓至结束疫情一级响应后 10 日内缴交。
2 月 17 日	厦门《厦门市人民政府关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业共渡难关若干措施的通知》	加大对房地产开发企业的资金支持力度，适当调整商品房预售资金的监管方式。房地产开发企业凭银行担保函，或提供属于上市公司的控股公司（或母公司）的担保函，抵顶不高于担保函额度的预售监管资金； 疫情防控期间，支持国有企业对自持运营的长租公寓适当减免两个月租金，倡导机构化租赁企业适当减免或延期支付两个月租金。
2 月 19 日	河南《关于应对新冠肺炎疫情影响防范和化解房地产市场风险的若干意见》	已取得施工许可证的房地产项目，因疫情影响施工建设的，申请预售时原形象进度要求调整为按投资额计算，预售部分的投资达到 25%以上可办理预售许可； 疫情防控期间，新出让土地可按起始价的 20%确定竞买保证金，出让合同签订起一个月内缴纳土地出让价款的 50%，余款可申请延期缴纳，最长不超 1 年。
3 月 6 日	山东省住房和城乡建设厅下发《关于统筹推进住建领域疫情防控和经济社会发展工作的实施意见》	2020 年 6 月 30 日前，已领取施工许可证的房地产开发项目，因疫情影响施工建设的，在完成基础工程前提下，适度降低申请商品房预售许可的建设进度条件。已领取商品房预售许可证的项目，视情增加 1-2 个商品房预售监管资金拨付节点，并适度降低各拨付节点监管资金留存比例； 因疫情影响不能按时完成竣工综合验收备案和交付的房地产开发项目，依法适用不可抗力有关规定，根据实际情况合理顺延交房日期。
3 月 11 日	深圳市住房和建设局关于发布《关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企业加快复工复产的若干措施》的通知	对已批未开盘、已批在售项目的房地产开发企业，允许视疫情防控情况现场开盘、开放线下售楼处；推进房屋线上交易系统建设；加快商品房网签进度； 缓解企业短期资金压力。申请预售的商品房项目，不再要求提交项目资本金余额证明。具备房地产开发一级资质的企业，在保证工程质量、工程进度、建筑工程款等项目相关费用按期足额支付前提下，可向监管银行申请解冻不超过预售资金总额的 20%；房地产一级开发企业下属项目公司，母公司承诺对其权利义务承担无限连带责任的，可向监管银行申请解冻不超过预售资金总额的 20%； 顺延项目交付时间和开发资质办理时间。受疫情影响不能如期交付的房地产开发项目，商品房买卖合同中原确定的交房日期可根据本地疫情结束时间顺延。
3 月 27 日	柳州市公布《进一步促进柳州房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》	新建商品房开发项目申请预售许可的，投入开发建设的资金达工程建设总投资 25%以上、且申请预售楼栋工程形象进度达到地面±0 即可办理； 新建商品房开发项目获得五方竣工验收后，按照原预售资金监管政策执行资金监管的，可以申请使用资金监管账户余额的 40%-60%；



个人住房公积金贷款最高贷款额度上限调整为 40 万元，首次使用公积金购房（含一手房、二手房）首付比例调整为不低于 20%、结清首套公积金贷款后第二次使用公积金购房首付比例调整为不低于 30%；

鼓励支持居民家庭或者个人开展改善型购房需求，取消对居民家庭或者个人已购的商品住宅需取得不动产权证满 2 年后才允许转让的限制。

资料来源：房天下，中达证券研究

部分城市如驻马店、青岛等地政策由于在地产需求端门槛放宽过低，如放松限购与降低首付比例等而被叫停，显示中央地产调控政策定力。同时各地持续响应新型城镇化建设任务要求，围绕人才引入、落户放宽等方面因城施策，从需求端进行灵活优化，如南京市发布《关于支持促进高校毕业生在宁就业创业十项措施》，提出研究生及以上学历、45 周岁以下本科学历人员凭学历证书即可落户南京，南昌市人民政府办公厅印发《关于放开南昌市城镇落户限制的实施意见通知》，提出全面取消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，实行以群众申请为主、不附加其他条件、同户人员可以随迁的“零门槛”准入政策等。

表 6：部分城市取消限售、降低首付比例等需求端大幅放宽政策后期被撤回

时间	重要事件	核心内容
2 月 21 日	驻马店降低首付比例	调整住房公积金贷款首付比例。将缴存职工首套房贷款最低首付比例由 30% 下调为 20%，二套房贷款首付比例仍执行 30% 不变。
2 月 24 日	浙商银行下发调整个人贷款的通知	对非“限购”城市，各分支机构可根据当地“限购”“限贷”和监管政策情况，将非“限购”城市居民家庭购买首套个人住房的首付贷款比例从原来的三成调降至二成。
3 月 3 日	广州放宽商服销售对象	广州市政府官网发布《广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务若干措施的通知》，提出商服类项目不再限定销售对象，已确权登记的不再限定转让对象。
3 月 13 日	宝鸡鼓励降低首付比例	陕西省宝鸡市人民政府办公室印发《宝鸡市住建行业坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战稳企业稳民生稳发展若干措施》，提到各银行要积极争取降低首套住房贷款首付比例政策，公积金贷款最高额度由 40 万提高至 50 万。
4 月 14 日	青岛放松限购	青岛市房管局官方网站发布“2020 青岛百日万店消费季网络房展”活动规则，不动产权证书满 2 年即可上市交易，针对本地相关就业人才购买首套房，不需要落户或社保纳税。
5 月 15 日	泰安取消限售	近日，山东泰安市宁阳县委宣传部发布《宁阳县人民政府办公室关于疫情期间促进房地产合理消费的意见》，从实行购房补贴、取消二手房限售期、保障网签户子女入学、降低首付额度、降低贷款利率、鼓励企业优惠打折销售六个方面促进房地产销售。

资料来源：房天下，中达证券研究



表 7：多省市推进新型城镇化建设步伐，进一步放宽落户政策

时间	重要事件	核心内容
1 月 7 日	江苏《关于推动非户籍人口在城市落户的实施意见》	南京市要在取消落户指标限制、统一积分落户的基础上，积极探索实施精准化积分指标，有效解决普通劳动者落户问题。苏州市要认真对照国家特大城市积分落户政策，坚持分类施策，区分市辖区和县级市等不同区域，抓紧制定全市范围内统一的差别化积分落户政策，引导人口在城市内部合理分布、有序流动。
1 月 9 日	山东全省住房城乡建设工作会议	全面取消城区常住人口 300 万以下的城市落户限制，放宽城区常住人口 300 万至 500 万的大城市落户条件，全面实施居住证制度，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，指导济青片区（3 市 10 区）开展国家城乡融合发展试验区建设。
1 月 15 日	广东省政府工作报告	加快推进新型城镇化，放开放宽除广州、深圳以外的城市落户限制，做强做优县域经济，不断提升中心城区、县城和中心镇承载能力；深入推进粤港澳大湾区建设，支持深圳建设先行示范区和广州实现老城市新活力，加快构建“一核一带一区”区域发展新格局。以支持深圳同等力度支持广州，强化省会城市、产业发展和宜居环境功能，建设现代化国际化营商环境，全面提升城市发展能级。
3 月 3 日	中共山东省委山东省人民政府贯彻《中共中央、国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》加快推进城乡融合发展的实施意见	放开农业转移人口落户限制。加快推动已在城镇就业的农业转移人口落户，济南、青岛中心城区尽快放开落户限制
4 月 14 日	南昌市人民政府办公厅印发《关于全面放开我市城镇落户限制的实施意见的通知》	全面取消在我市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，实行以群众申请为主、不附加其他条件、同户人员可以随迁的“零门槛”准入政策； 允许在我市租赁房屋人员申请落户在派出所社区集体户； 放宽落户地址限制，允许在部分非住宅（公寓、商住楼）和单位自建员工宿舍地址上落户； 全面将户口迁入我市城镇地域审批权限下放至派出所，实行准迁业务“一门办、即时办”。
4 月 27 日	中共云南省委、云南省人民政府关于建立健全城乡融合发展体制机制政策措施的实施意见	加快推进新型城镇化发展。优化全省城镇空间布局，以城市群为主体形态，以大中小城市、小城镇为依托，加快推进新型城镇化发展步伐，为城乡融合发展提供城镇空间载体支撑。加强城市更新和基础设施建设，增强城镇综合承载能力和可持续发展能力。加快滇中城市群发展，支持昆明加快建设区域性国际中心城市，促进各级城镇协调发展； 加快农业转移人口市民化。全面放开全省城镇地区户口迁移政策，取消昆明市主城区落户限制，探索建立以经常居住地登记户口的政策措施。畅通社区集体户口和民营企业集体户口落户通道，积极稳妥做好易地扶贫搬迁人员户口迁移。继续推进居住证制度全覆盖，完善以居住证为载体的城镇常住人口基本公共服务提供机制。完善农业转移人口市民化的转移支付分配办法，对吸纳包括易地扶贫搬迁城镇集中安置对象在内的农业转移人口较多地区适当增加转移支付，实施农业转移人口市民化财政奖励政策。全面落实城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩政策。



4月30日	济南市出台《关于深化户籍制度改革加快人才集聚的若干措施》	在降低落户门槛方面，《措施》提出，对有在济南从业、居住意愿的外地人员，全面取消在城区、镇区落户迁入条件限制，实行以群众申请为主、按户口迁入途径分类登记备案的迁入政策； 在畅通落户渠道方面，《措施》提出，对无自有产权住房的申请迁入人员，可按迁入途径及原因自主申请通过单位集体户、人才集体户、社区集体户、近亲属家庭户、经房主同意的合法产权租赁住房等方式落户； 在简化落户手续方面，《措施》提出，拟申请落户人员只需凭居民户口簿、居民身份证和相关凭证材料即可向拟落户地派出所提出申请，申请人的配偶、子女、双方父母户口均可按意愿随迁。
5月3日	廊坊市实行差别化落户	河北廊坊市+A1:C15 人民政府印发《关于进一步深化户籍制度改革的意见（试行）》，要求实行区域差别化户口迁移政策，首都周边城镇以具有合法稳定住所和合法稳定职业且参加城镇社会保险为基本落户条件，同时全面放开人才落户条件。

资料来源：房天下，中达证券研究

此外，积极响应中央**加大老旧小区改造力度、加快土地及住房供应等也是今年以来各地方政府的政策重点**，将有利于提升城市承载力，为推进新型城镇化、吸纳人口及产业流入提供空间，同时加大土地及住房供应力度将一定程度上改善供需状况，有利于促进房地产市场平稳健康发展。19年以来，老旧小区改造提及频率提高，多地在今年明确老旧小区改造推进目标，如江苏省提出完成500个老旧小区综合整治，重庆市提出2020年，重庆市计划启动实施1700个、3000万平方米城市老旧小区改造项目等；国务院下放用地审批权促进土地要素流转效率提高，海南、山东等省市提出盘活土地存量、推动集体经营性建设用地入市、加大住房用地供应、增加住房供给等措施平衡供需。

表 8：多地明确老旧小区改造推进目标

时间	重要事件	核心内容
1月8日	重庆市老旧小区改造和社区服务提升工作会	重庆市需实施改造提升的老旧小区，主要是2000年以前建成，且公共设施落后、影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。经全面摸底调查，这种老旧小区有7394个、面积1.02亿平方米。2020年，重庆市计划启动实施1700个、3000万平方米城市老旧小区改造项目。
1月12日	浙江省政府工作报告	加强城市有机更新和存量住房改造提升，改造500个城镇老旧小区。
1月13日	河南《关于推进城镇老旧小区改造提质的指导意见》	2021年6月底前完成2000年以前建成的城镇老旧小区改造提质工作，实现城镇老旧小区设施配套、功能完善、环境整洁、管理到位的总体目标；各级财政部门要统筹使用中央财政预算内投资和城镇老旧小区改造专项补助资金，把城镇老旧小区改造提质资金纳入政府年度预算。各级政府要加大资金投入，专项用于城镇老旧小区改造提质；要坚决遏制增加政府隐性债务。
1月15日	江苏省政府工作报告	完成500个老旧小区综合整治，持续推进老旧多层住宅加装电梯，新开工城镇棚户区改造18万套、基本建成8万套。完成苏北10万户农民住房条件改善。



1月29日	上海政府工作报告	坚持留改拆并举，统筹推进历史风貌保护、城市更新、旧区改造与大居建设、住房保障，完成55万平方米、2.8万户中心城区成片二级旧里以下房屋改造，继续花大力气推进旧住房综合改造和里弄房屋修缮保护。
3月4日	河北省印发《2020年提升规划建设管理水平促进城市高质量发展的实施方案》	年内改造老旧小区1369个，完善小区基础设施和公共服务配套。棚户区改造新开工58488套，实现既有棚户区清零。严格依法依规开展城中村改造，新启动192个城中村改造项目，全省列入计划的882个项目全部启动。
5月14日	杭州召开杭州市老旧小区综合改造提升民生实事新闻发布会	今日，杭州市政府新闻办、市建委联合召开杭州市老旧小区综合改造提升民生实事新闻发布会。杭州今年计划改造老旧小区300个，改造面积超1200万平方米，受益居民将超15万户。在资金筹措上，杭州探索建立政府与居民、社会力量合理共担机制，积极争取中央资金支持政策，市区财政资金给予一定的补助。
5月14日	北京发布《2020年老旧小区综合整治工作方案》	今日，北京市住建委等7部门今日发布了《2020年老旧小区综合整治工作方案》，明确北京今年开工80个老旧小区综合整治项目，完成50个老旧小区综合整治项目，固定资产投资超12.8亿元。
5月14日	郑州市第十五届人民代表大会第三次会议召开	今日，郑州市第十五届人民代表大会第三次会议召开，郑州市人民政府市长王新伟做政府工作报告，报告提出，郑州将“一拆五改三增加”为重点，加快1833个老旧小区改造，确保年内完成60%的改造任务。扎实开展无主管楼院整治提升行动，利用2年时间彻底改善老旧小区、无主管楼院人居环境。
5月20日	北京印发《北京市老旧小区综合整治工作手册》	北京市住房城乡建设委会同市规自委、市发改委、市城市管理委、市市场监管局等5部门联合印发《北京市老旧小区综合整治工作手册》，手册重点突出居民需求牵引、民意主导的地位作用，强化物业先行、长效运行的服务保障机制；适度合理简化手续办理流程、精简审核要件、缩短办理时限，有效提高项目审核审批效率，加速推动综合整治实施进程。

资料来源：房天下，中达证券研究

表9：加大土地与住房供应将有利于改善供需状况，促进房地产市场平稳发展

时间	重要事件	核心内容
1月8日	深圳政府工作报告	2020年要加大住房用地供应，增加住房供给，确保房地产市场平稳健康发展。持续开展大规模公共住房建设行动，建设筹集公共住房不少于8万套，确保完成“十三五”期间建设筹集40万套的目标。
1月16日	海南省政府工作报告	盘活存量空置住房。盘活土地存量，坚持和完善“增存挂钩”、耕地占补市场化交易、存量商品住宅用地消化和转型利用等机制，确保闲置土地、批而未供土地再下降15%。
3月3日	中共山东省委山东省人民政府贯彻《中共中央、国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》加快推进城乡融合发展的实施意见	推动农村土地有序流转。完善农村承包地“三权分置”制度，落实第二轮土地承包到期后再延长30年政策，依法平等保护并进一步放活土地经营权，强化流转管理和服务；推动集体经营性建设用地入市。在符合国土空间规划、用途管制和依法取得前提下，允许农村集体经营性建设用地入市，允许就地入市或异地调整入市；允许村集体在农民自愿前提下，依法把有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地转变为集体经营性建设用地入市。
4月33日	深圳市住房和建设局关于印发《深圳市住房发	本年度计划安排商品住房用地供应125公顷，包括新供应用地50公顷，更新整备用地75公顷，拟建设商品住房6.3万套、建筑面积563万平方米；



	展 2020 年度实施计划》 的通知	2020 年上半年实现年度目标 50% 的居住用地出让，力争实现年内供应、年内开工，加快达到预售入市条件，以有效及时增加商品住房的供应，确保房地产市场平稳健康发展。
5 月 11 日	上海印发《上海市土地交易市场管理办法》	上海市人民政府发布关于印发《上海市土地交易市场管理办法》的通知，增加土地交易原则条款、公开土地交易信息种类和各项建设用地使用权入市交易规则、将“集体经营性建设用地”的出让出租纳入了土地入市交易范围内等。
5 月 11 日	安徽发文批复土地盘活	安徽省农业农村厅印发文件批复，在 18 个县（市、区）开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用试点示范，要突出服务乡村振兴，确保盘活利用产生的土地增值收益全部用于农业农村。
5 月 20 日	深圳发布《市政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定》	深圳市发布《市政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定》，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。

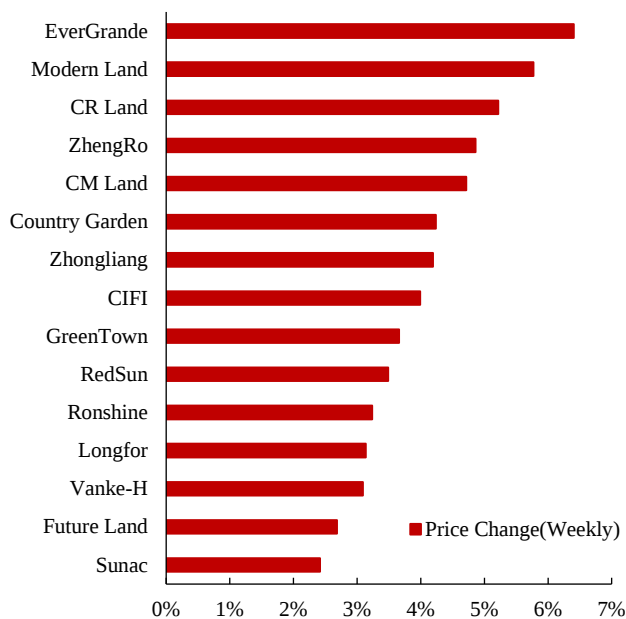
资料来源：房天下，中达证券研究

2. 行业表现

2.1 地产开发行业表现

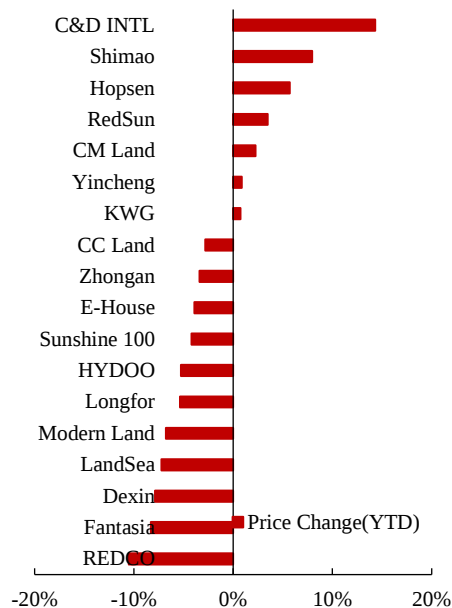
本周，中国恒大、当代置业、华润置地涨幅居前。建发国际集团、世茂房地产、合生创展集团年初至今涨幅居前。

图 3：中国恒大、当代置业、华润置地本周涨幅居前



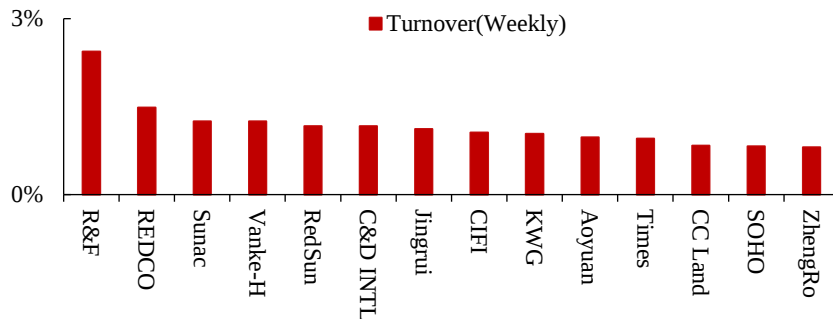
数据来源：Wind，中达证券研究

图 4：建发国际集团、世茂房地产、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：富力地产、力高集团、融创中国本周换手率居前

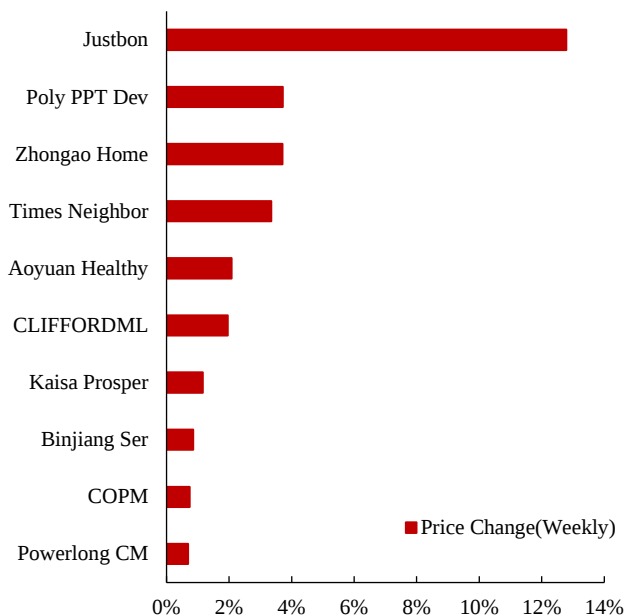


数据来源：Wind，中达证券研究

2.2 物业管理行业表现

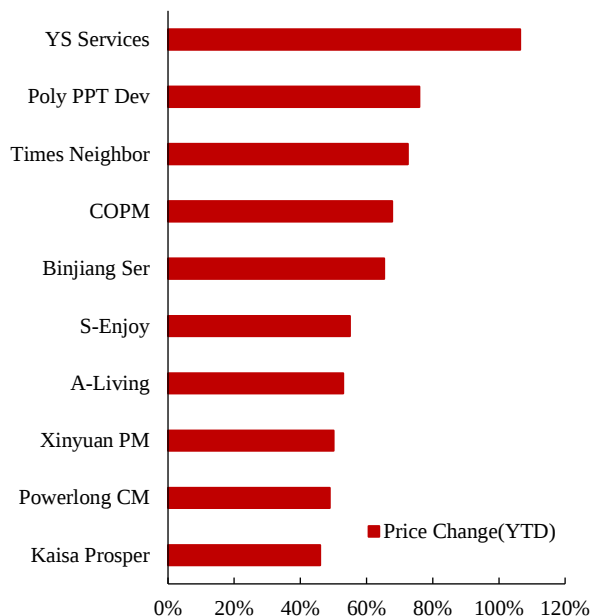
本周，蓝光嘉宝、保利物业、中奥到家本周涨幅居前。永升生活服务、保利物业、时代邻里年初至今涨幅居前。

图 6：蓝光嘉宝、保利物业、中奥到家本周涨幅居前



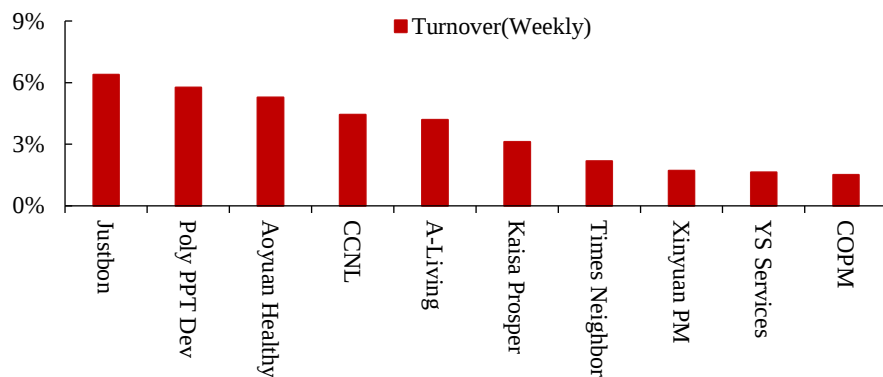
数据来源：Wind，中达证券研究

图 7：永升生活服务、保利物业、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：蓝光嘉宝服务、保利物业、奥园健康本周换手率居前



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 10：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	平方米	过去7日		过去30日		本月至今			本年至今	
		环比	同比	千平方米	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	129,226	↓-5.3%	↑24.9%	623	↑7.0%	621	↑52.6%	↑6.7%	2,004	↓-29.6%
上海	297,800	↑7.4%	↓-12.0%	1,142	↓-5.7%	1,112	↑14.0%	↓-7.2%	3,806	↓-31.9%
广州	211,444	↑14.2%	↓-8.0%	730	↓-1.0%	688	↑11.7%	↓-5.7%	2,448	↓-28.1%
深圳	71,571	↓-5.3%	↓-11.8%	294	↓-32.2%	281	↓-10.6%	↓-32.9%	1,305	↓-4.5%
一线城市	710,040	↑5.3%	↓-5.7%	2,789	↓-5.9%	2,702	↑16.8%	↓-7.7%	9,563	↓-27.6%
二线城市	3,251,951	↑22.3%	↑32.0%	10,799	↑8.2%	10,409	↑19.0%	↑5.8%	36,286	↓-15.4%
三线城市	2,385,375	↓-0.1%	↓-11.2%	9,120	↓-12.7%	8,778	↑6.5%	↓-14.1%	32,464	↓-25.8%
北京	129,226	↓-5.3%	↑24.9%	623	↑7.0%	621	↑52.6%	↑6.7%	2,004	↓-29.6%
青岛	381,544	↑15.4%	↑5.1%	1,298	↑5.5%	1,217	↓-12.0%	↑0.2%	4,724	↓-3.2%
环渤海	510,769	↑9.4%	↑1.9%	1,945	↓-3.1%	1,837	↓-18.5%	↓-7.8%	7,783	↓-7.0%
上海	297,800	↑7.4%	↓-12.0%	1,142	↓-5.7%	1,112	↑14.0%	↓-7.2%	3,806	↓-31.9%
南京	181,939	↑11.3%	↑57.3%	1,001	↑87.5%	996	↑28.9%	↑90.4%	3,262	↑23.2%
杭州	206,346	↑20.3%	↑24.9%	747	↑12.1%	722	↓-9.3%	↑9.7%	2,910	↑3.8%
苏州	783,639	↑316.7%	↑216.0%	1,290	↑27.3%	1,255	↑68.1%	↑24.7%	3,636	↓-9.1%
无锡	126,200	↑15.9%	↓-29.1%	422	↓-16.8%	422	↓-10.1%	↑16.8%	1,763	↓-24.3%
扬州	14,987	↓-76.1%	↓-32.8%	159	↓-40.9%	159	↓-9.7%	↓-40.6%	713	↓-26.2%
江阴	146,089	↑107.2%	↑70.7%	279	↑5.1%	279	↑44.6%	↑6.7%	892	↓-11.1%
温州	461,530	↑4.7%	↑95.5%	1,284	↑17.6%	1,230	↑88.1%	↑14.7%	3,371	↓-29.2%
金华	48,776	↓-4.9%	↓-4.5%	212	↑18.8%	197	↑6.5%	↑14.6%	631	↓-15.3%
常州	49,917	↓-24.2%	↓-79.2%	237	↓-69.1%	214	↑10.2%	↑71.8%	1,008	↓-53.1%
淮安	74,341	↓-31.8%	↓-38.6%	383	↓-16.1%	383	↑8.4%	↓-14.5%	1,509	↓-24.0%
连云港	116,809	↓-16.5%	↓-0.9%	612	↑31.5%	600	↑18.4%	↑30.1%	2,079	↓-9.8%
绍兴	51,805	↓-30.2%	↓-36.4%	248	↑5.3%	233	↑22.4%	↓-0.1%	801	↓-13.6%
镇江	137,350	↓-5.5%	↓-39.9%	647	↓-12.0%	611	↑15.9%	↓-13.8%	2,015	↓-35.6%
芜湖	37,222	↓-25.0%	↓-25.6%	170	↓-5.9%	164	↓-0.3%	↓-6.0%	611	↓-1.5%
盐城	118,982	↑47.8%	↑28.4%	372	↑12.8%	368	↓-21.4%	↑11.6%	1,405	↓-0.1%
舟山	32,362	↓-5.6%	↓-14.0%	138	↑16.3%	130	↓-7.8%	↑13.1%	468	↑2.7%
池州	17,577	↓-6.7%	↓-7.6%	82	↓-40.1%	79	↓-12.3%	↓-38.5%	333	↓-37.8%
宁波	178,047	↑12.9%	↓-33.6%	765	↓-4.4%	725	↑33.5%	↓-8.3%	2,222	↓-21.4%
长三角	3,081,718	↑23.9%	↑11.9%	10,422	↑2.5%	10,102	↑19.9%	↑0.9%	34,349	↓-18.7%
广州	211,444	↑14.2%	↓-8.0%	730	↓-1.0%	688	↑11.7%	↓-5.7%	2,448	↓-28.1%
深圳	71,571	↓-5.3%	↓-11.8%	294	↓-32.2%	281	↓-10.6%	↓-32.9%	1,305	↓-4.5%
福州	29,729	↓-21.3%	↓-48.1%	155	↓-30.9%	144	↑17.6%	↓-35.4%	756	↓-28.2%
东莞	139,588	↑4.1%	↑14.6%	529	↑19.0%	496	↑20.5%	↑14.5%	1,594	↓-10.1%
泉州	73,966	↑147.2%	↑19.9%	201	↓-7.0%	195	↑30.2%	↓-6.5%	703	↓-49.3%
惠州	56,394	↑25.6%	↑17.7%	201	↓-17.6%	194	↑8.8%	↓-17.4%	716	↓-29.7%
韶关	51,296	↑16.8%	↑49.3%	194	↑28.6%	188	↑51.7%	↑28.9%	614	↑3.1%
佛山	316,588	↑16.7%	↓-0.1%	1,156	↓-8.0%	1,101	↑3.9%	↓-7.9%	3,839	↓-31.1%
江门	36,346	↓-6.5%	↑29.5%	156	↑49.7%	149	↑46.4%	↑43.9%	418	↑24.7%
肇庆	47,081	↑17.3%	↓-36.8%	232	↓-18.9%	220	↑23.2%	↓-21.9%	757	↑6.0%
珠三角及南部其它城市	1,054,342	↑13.1%	↓-7.9%	3,952	↓-12.3%	3,757	↑11.1%	↓-14.1%	13,952	↓-25.0%
长春	154,794	↓-5.6%	↓-39.0%	636	↓-14.7%	615	↓-6.7%	↓-16.1%	2,526	↓-36.8%
泰安	67,330	↑6.9%	↑43.8%	233	↑2.6%	228	↑29.9%	↑1.8%	668	↓-28.5%
北部	222,124	↓-2.2%	↓-36.6%	869	↓-24.2%	843	↑1.0%	↓-25.5%	3,194	↓-44.5%
武汉	382,305	↓-5.9%	↓-3.4%	1,391	↓-17.1%	1,323	↑96.1%	↓-18.6%	3,423	↓-50.5%
岳阳	46,982	↓-7.7%	↑13.0%	212	↑23.4%	203	↑10.4%	↑19.8%	693	↓-6.3%
赣州	206,512	↑8.5%	↑25.6%	716	↓-13.6%	716	↓-0.4%	↓-13.6%	2,923	↓-17.5%
成都	571,420	↓-4.8%	↑46.1%	2,046	↑42.6%	1,995	↑6.4%	↑39.6%	7,768	↑1.5%
南宁	271,194	↓-24.7%	↑71.1%	1,156	↓-20.0%	1,113	↑16.9%	↓-22.0%	4,229	↓-29.4%
西部	842,614	↓-12.3%	↑53.3%	3,201	↑11.2%	3,109	↑10.0%	↑8.8%	11,997	↓-12.1%
总计	6,347,367	↑10.9%	↑7.5%	22,708	↓-2.9%	21,889	↑13.4%	↓-4.8%	78,313	↓-21.6%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/5/29



表 11：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	11,567	↑1.4%	↑27.7%	18.6	↑1%	↑19.3%
上海	7,313	↓-2.2%	↓-2.5%	6.4	↑5%	↑3.4%
广州	8,178	↑2.8%	↑0.6%	11.2	↑1%	↑1.6%
深圳	2,147	↓-3.8%	↓-30.8%	7.3	↓-3%	↑2.0%
一线城市	7,301	↓-0.4%	↓-1.3%	10.9	↑1%	↑6.6%
杭州	3,798	↑4.4%	↑59.9%	5.1	↑11%	↑42.7%
南京	5,737	↓-1.3%	↑56.6%	5.7	↓-9%	↓-16.5%
苏州	6,489	↑1.5%	↑20.3%	5.0	↓-45%	↓-5.4%
福州	5,749	↑1.1%	↑82.2%	37.2	↓-2%	↑163.6%
宁波	2,863	↑3.3%	↓-0.5%	3.7	↑4%	↑4.0%
平均	4,487	↓-24.4%	↓-17.8%	7.7	↓-28%	↓-26.1%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/5/29

3.2 二手房成交及价格数据

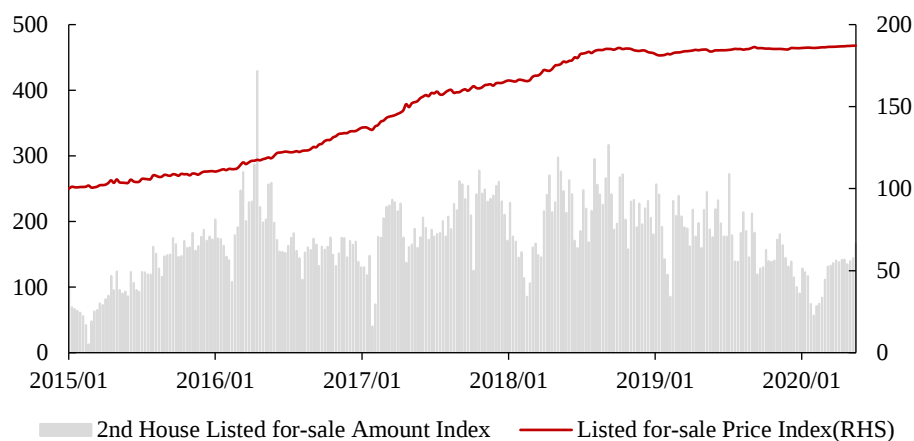
表 12：主要城市二手房成交量情况，金华本年至今涨幅较大

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	402,070	↑ 5.8%	↑ 37.9%	1,453	↑ 30.0%	↑ 28.3%	1,373	↑ 27.7%	↑ 21.7%	4,325	↓ -13.5%
深圳	211,628	↑ 2.0%	↑ 54.3%	749	↑ 16.3%	↑ 30.9%	707	↑ 14.5%	↑ 23.7%	2,833	↑ 39.8%
杭州	139,687	↓ -17.3%	↑ 6.6%	591	↓ -0.9%	↑ 17.6%	564	↓ -2.6%	↑ 12.5%	1,814	↓ -6.2%
南京	268,296	↑ 0.3%	↑ 64.8%	924	↑ 6.6%	↑ 52.2%	913	↑ 9.7%	↑ 50.4%	3,147	↑ 30.6%
成都	124,733	↓ -12.0%	↓ -50.2%	498	↓ -1.5%	↓ -57.0%	477	↓ -4.9%	↓ -58.8%	1,939	↓ -57.4%
青岛	144,672	↑ 5.6%	↑ 35.2%	519	↑ 8.9%	↑ 19.1%	501	↑ 8.9%	↑ 15.1%	1,695	↑ 0.7%
无锡	175,143	↓ -6.5%	↑ 4.5%	759	↑ 11.8%	↑ 23.5%	727	↑ 11.0%	↑ 18.4%	2,178	↑ 6.8%
苏州	143,662	↑ 12.1%	↓ -52.4%	497	↑ 3.7%	↓ -56.1%	472	↑ 2.0%	↓ -58.3%	2,021	↓ -50.9%
厦门	61,997	↓ -28.1%	↓ -38.8%	294	↑ 8.4%	↓ -26.8%	278	↑ 5.7%	↓ -30.9%	1,083	↓ -38.2%
扬州	26,591	↓ -13.8%	↑ 0.9%	115	↓ -2.6%	↑ 12.2%	110	↓ -2.3%	↑ 7.2%	361	↓ -12.6%
岳阳	15,399	↓ -10.9%	↓ -11.0%	68	↑ 21.6%	↓ -1.8%	64	↑ 19.2%	↓ -8.1%	201	↓ -28.3%
南宁	100,128	↑ 216.2%	↑ 224.0%	205	↑ 1.8%	↑ 12.0%	204	↑ 9.1%	↑ 11.4%	784	↓ -16.9%
佛山	152,788	↑ 1.4%	↑ 35.4%	581	↑ 50.8%	↑ 0.3%	556	↑ 49.7%	↓ -1.1%	1,689	↓ -34.6%
金华	78,316	↓ -22.9%	↑ 106.0%	345	↑ 14.2%	↑ 126.9%	335	↑ 13.2%	↑ 120.9%	898	↑ 62.1%
江门	26,581	↑ 33.2%	↓ -2.8%	88	↑ 15.5%	↑ 8.6%	83	↑ 13.1%	↑ 3.2%	257	↓ -27.5%
总计	2,071,692	↑ 0.7%	↑ 8.9%	7,686	↑ 13.4%	↓ -0.5%	7,366	↑ 12.6%	↓ -4.3%	25,226	↓ -17.7%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/5/29

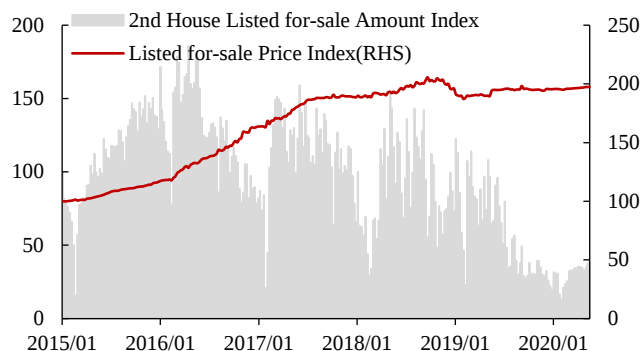


图 9：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



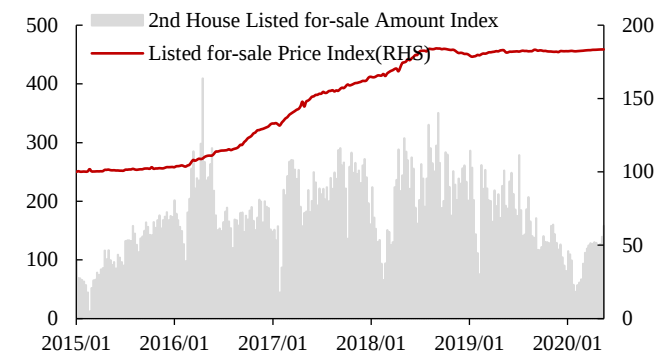
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/5/24

图 10：一线城市二手房价格指数近期保持稳定



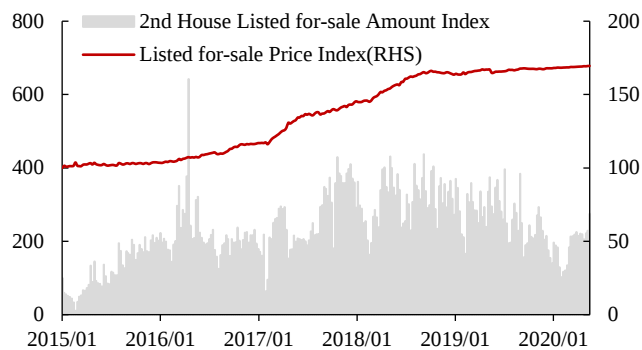
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/5/24

图 11：二线城市二手房价格指数保持稳定



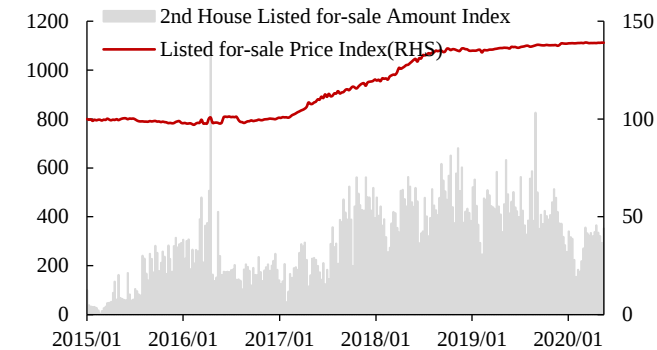
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/5/24

图 12：三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 2020/5/24

图 13：四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 2020/5/24

4.重要政策及动态

4.1 本周重要行业政策与新闻

表 13：本周要闻：银保监会有关部门负责人表示坚决落实“房住不炒”要求，持续遏制房地产金融化泡沫化等

日期	地区/部门	简述
2020-05-25	两会	1) 今日，全国政协委员、吉林省政协主席江泽林表示，要完善供给政策，突破要素制约。当前，特别要加强土地供给保障，在融合发展中要对农业生产用地、工业生产用地、服务业用地进行统筹考虑，在坚决制止违规占用农村土地建房的同时，农村集体建设用地要优先用于产业融合项目和园区，多渠道盘活农村存量土地资源，鼓励经营主体依法使用农村工矿、学校废弃用地、闲置宅基地等农村集体建设用地等发展三产融合项目。 2) 近日，新中国第一部以法典命名的法律《中华人民共和国民法典（草案）》正请十三届全国人大三次会议审议，其中，共有以下方面的调整涉及住房与居住问题：一是针对此前热议的公维基金使用问题作出规定；二是针对物业领域突出问题增加规定了物业服务合同；三是规定住宅建设用地期满可自动续期；四是增加规定“居住权”；五是在租购同权基础上，增加规定房屋承租人的优先承租权。 3) 近日，全国政协常委、中国社会科学院院长谢伏瞻提议，完善房地产调控政策，对单套改善型住房交易实行支持政策，调整普通住宅和非普通住宅认定标准，放宽认房又认贷限制条件，减免有关税费。
2020-05-25	发改委	近日，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	今日，国家开发银行宣布，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	广州	今日，广州市规划和自然资源局组织该市 2020 年城镇国有建设用地标定地价更新成果听证，其中，广州市 2020 年城镇国有建设用地标定地价总体地价水平(楼面地价)为：商业用地平均地价 11843 元/平方米，办公用地平均地价 8928 元/平方米，住宅用地平均地价 16699 元/平方米，商办混合用地平均地价 13362 元/平方米，商住混合用地平均地价 18169 元/平方米，商办住混合用地平均地价 22817 元/平方米，工业用地平均地价 1432 元/平方米。
2020-05-25	安徽无为	今日，安徽省无为市住房和城乡建设局表示，5 月 20 日出台的《关于应对新冠肺炎疫情防控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	银保监会	今日，银保监会有关部门负责人表示：1) 会按照“六稳”和“六保”要求，统筹做好疫情防控、服务经济社会发展、防范化解金融风险各项工作，坚决打赢防范化解重大风险攻坚战；坚决落实“房住不炒”要求，持续遏制房地产金融化泡沫化等。 2) 2020年一季度，个人住房贷款、消费类贷款、信用卡贷款总体平稳，资产质量相对稳定。其中个人住房贷款新增1万亿元左右，增量较去年同期下滑2.4%，一季度末不良率较年初小幅上升，基本维持低位。
2020-05-26	自然资源部	今日，自然资源部办公厅发布关于加强国土空间规划监督管理的通知，通知指出，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	央行	1) 今日，中国人民银行行长易纲表示，下一步人民银行将继续深化LPR改革，疏通货币市场利率向贷款利率的传导渠道，推动降低贷款实际利率，支持实体经济发展。同时，有序推进存量贷款基准转换。 2) 今日，央行公开市场投放100亿7天期逆回购，中标利率2.20%，与上次持平。
2020-05-26	湖北	近日，湖北省出台措施促进建筑业和房地产市场平稳健康发展，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	今日，海南省发布《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	近日，十三届全国人大三次会议河北代表团新闻发布会上表示，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	近日，重庆发布《关于贯彻落实入学资格不得与商品房销售挂钩规定的通知》，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	近日，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	央行	为对冲政府债券发行等因素的影响，今日开展1200亿元7天期逆回购操作，中标利率2.20%，与前次操作持平。
2020-05-27	人大财经委	近日，人大财经委发布关于2019年国民经济和社会发展计划执行情况与2020年国民经济和社会发展计划草案的审查结果报告，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	近日，自然资源部印发《在京中央和国家机关不动产登记办法》的通知，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	今日，交通运输部表示，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	近日，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	江苏	1) 近日，江苏省已启动 2020 年省外普通高校毕业生回苏来苏就业的接收工作，为克服疫情影响，落实“稳就业”“保就业”要求，方便毕业生办理就业手续，提出已在江苏省内落实工作单位的高校毕业生，将报到证签发至就业单位或单位委托代理的公共就业服务机构，并按照《毕业生就业协议书》要求转移其户口和档案等有关事项。 2) 近日，江苏省人民政府公布《省政府关于公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》，对综合地价的组成、江苏省征收农民集体所有农用地地区片综合地价最低标准进行了明确。江苏省征收农民集体农用地的区片综合地价由土地补偿费和安置补助费组成，不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、地上附着物和青苗等的补偿费用。
2020-05-27	海南	近日，海南省住建厅印发《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	近日，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	今日，济南市公安局副局级领导干部窦庆福介绍，济南市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	今日，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	今日，湖南省长沙市长沙县 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) 今日，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	今日，第一财经新一线城市研究所举办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	今日，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	近日，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	海南	近日，海南省出台《关于促进商业发展推动消费扩容提质的措施》，将以更大的工作力度和超常规举措对冲疫情影响，通过12项措施促进商业发展，推动消费扩容提质；在扩大离岛免税品销售方面，用好现有政策，引导免税店经营企业增加商品种类和品牌数量，在酒店、景区、商业综合体新增一批免税体验店。
2020-05-29	南京	近日，南京市住房保障和房产局称，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	近日，广东省佛山市住房公积金管理中心发布《关于2020年度佛山市租房和无房提取住房公积金标准的通知》，规定无房提取个人住房公积金的标准为，每年可提取额度最高为6930元，每一年度可提取一次。
2020-05-29	深圳	近日，深圳市住建局印发《深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法》等三个规范性文件，加快构建房屋安全管理政策法规体系，明确房屋结构安全隐患排查由深圳市房屋安全鉴定机构名录内的鉴定机构进行。
2020-05-29	大理	近日，云南省大理白族自治州经济开发区管理委员会表示，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为，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。

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 14: 本周公司动态: 泰禾集团控股股东泰禾投资集团有限公司持有的公司约 7.1 亿股被司法冻结

日期	对象	简述
2020-05-25	深深房 A	公司赎回本金 10 亿元理财产品, 取得理财收益约 2031.8 万元, 本金及理财收益均已到账。
2020-05-25	中南建设	1) 公司为全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司提供总额 5.1 亿元融资担保。 2) 截至公告日公司控股股东中南城市建设投资有限公司根据增持计划累计增持公司约 861.9 万股, 占公司总股本的 0.23%。
2020-05-26	世茂股份	公司控股子公司深圳市世茂新里程实业有限公司拟向金融机构申请不超过 110 亿元的最高综合授信额度, 以配合公司深圳龙岗项目的开发与建设, 并拟以其位于深圳市龙岗区世茂深港国际中心综合体项目的部分土地使用权抵押担保, 公司控股子公司福建世茂新里程投资发展有限公司拟将所持深圳世茂新里程 100% 股权质押给金融机构, 为上述综合授信提供质押担保。
2020-05-26	滨江集团	公司为参股公司杭州兴塘置业有限公司提供总额 8.82 亿元融资担保。
2020-05-26	金融街	中诚信国际维持公司主体及 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01、16 金街 02AAA 信用等级。
2020-05-26	新潮中宝	公司认购的绿城中国 H 股股份已交割完成, 交割完成后, 公司持有绿城中国 3.23 亿股 H 股股份, 占绿城中国总股本 12.95%。
2020-05-26	阳光城	1) 公司为参股子公司葛城(南京)房地产开发有限公司提供总额约 2.9 亿元融资担保。 2) 公司为子公司保亿丽光(杭州)置业有限公司提供总额约 4.8 亿元融资担保。
2020-05-26	万科 A	公司 15 亿元 7 年期 3.45%20 万科 04、10 亿元 5 年期 2.56%20 万科 03 将于 2020 年 5 月 27 日在深交所挂牌交易。
2020-05-26	泰禾集团	公司控股股东泰禾投资集团有限公司持有的公司约 7.1 亿股被司法冻结, 占其所持股份比例的约 58.3%, 占公司总股本的约 28.6%, 冻结原因为泰禾投资就其他公司(非泰禾集团及其子公司)债务事项提供连带责任保证担保, 被担保人与债权人产生债权债务纠纷。
2020-05-26	阳光 100 中国	公司回购并注销 60 万美元 2020 年票据与 2990 万美元 2021 年票据。
2020-05-27	华发股份	公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 60 亿元的长含权中期票据, 发行期限为 3+N 或 5+N。
2020-05-27	泛海控股	公司境外全资附属公司中泛集团有限公司拟发行总额不超过 4.12 亿美元债券, 并由本公司及子公司提供担保。
2020-05-27	华夏幸福	近日, 公司对 18 华夏 01 公司债券进行回售, 有效登记数量 0 手, 回售金额 0 元, 回售完成后债券交易规模约 24.8 亿元。
2020-05-28	华夏幸福	公司控股股东华夏幸福基业控股股份公司质押约 6350 万股, 占公司总股本 2.11%, 占其所持股份比例 5.86%, 解质 7519 万股, 占公司总股本 2.50%, 占其所持股份比例 6.93%。
2020-05-28	大名城	公司股东俞锦质押公司约 870 万股, 占公司总股本 0.35%, 占其所持股份比例 7.03%。
2020-05-28	保利地产	公司成功发行 15 亿元 3+N 年 3.18%2020 年度第四期中期票据。



2020-05-28	深圳控股	2020年4月公司实现合同销售额11.4亿元(+100.9%)，合同销售面积4.4万平方米(+28.2%)；2020年累计实现合同销售额37.1亿元(+84.1%)，合同销售面积12.3万平方米(+7.5%)。
2020-05-28	金科股份	公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）品种一最终发行规模为12.5亿元，票面利率为5.0%；品种二最终发行规模为4.5亿元，票面利率为5.6%。
2020-05-28	招商局置地	公司全资附属公司重庆招商依云房地产有限公司与华侨城（西安）签订增资协议，华侨城（西安）同意以约4.8亿元以注资方式收购重庆依云全资附属公司西安招商嘉时房地产有限公司49%股权。
2020-05-29	阳光城	1) 公司回复深交所关于公司对联营/合营企业与合作方其他应收款的相关审议程序和披露义务问题关注函。 2) 公司10亿元8.0%“18阳光城MTN001”公司债券付息，付息日为2020年6月8日。
2020-05-29	华夏幸福	公司下属公司固安裕荣轩房地产开发有限公司、永定河房地产开发有限公司、廊坊京御房地产开发有限公司、固安九通新盛园区建设发展有限公司、华御汉房地产开发有限公司于近期以约27.4亿元竞得河北省廊坊市固安县、河南省焦作市武陟县、湖北省武汉市武昌区11宗地块，合计面积约37.1万平方米。
2020-05-29	时代中国控股	公司全资附属公司广州市时代控股集团有限公司于5月26日成功发行5年期25亿元5.24%境内债券。联合信用评级有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人和本期债券AAA评级。
2020-05-29	世茂股份	公司第二大股东西藏世茂企业发展有限公司质押其所持有4.3亿股公司股份，占其所持有股份61.06%，占公司总股本11.46%。公司第三大股东上海世茂投资管理有限公司解质其所持有2.1亿股公司股份，占其所持有股份55.05%，占公司总股本5.64%。
2020-05-29	绿地控股	公司回复上交所2019年年度报告信息披露监管工作函中关于公司投资收益大幅提升、计提大额资产减值和信用损失等问题。
2020-05-29	新城控股	公司控股股东富域发展集团有限公司质押其所持有1.1亿股公司股份，占其所持有股份7.98%，占公司总股本4.87%；解质其所持有1.2亿股公司股份，占其所持有股份8.45%，占公司总股本5.16%。
2020-05-29	新湖中宝	为进一步拓宽公司在高科技领域的投资布局，公司2家全资子公司浙江新湖智脑投资管理合伙企业及浙江智新科技有限公司拟与公司控股股东浙江新湖集团股份有限公司及其全资子公司浙江新湖创业投资有限公司签署《股权转让协议》，公司2家全资子公司拟以约1.4亿元受让新湖集团所持有的杭州蕙新医疗科技有限公司34%股权，交易完成后公司2家全资子公司将持有蕙新医疗34%的股权。
2020-05-29	碧桂园	公司将于2020年6月4日派发每股港币37.28分2019年末期股息。

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。