

房地产

房地产行业月报
市场持续回暖，二手房成交创新高

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

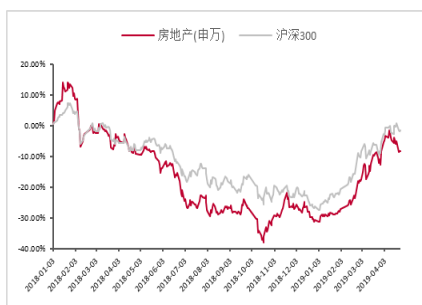
电话：021-20315288

Email: niyc@r.qlzq.com.cn

基本状况

| | |
|------------|----------|
| 上市公司数 | 140 |
| 行业总市值(亿元) | 24574.70 |
| 行业流通市值(亿元) | 19690.27 |

行业-市场走势对比



相关报告

<<五一小长假致成交波动，资金端持续改善>>2019.05.05

<<蓝光发展 2019 年一季报点评：业绩大幅提升，销售更趋均衡>>2019.04.29

<<销售稳增杠杆降低，双轮驱动稳中求进>>2019.04.28

重点公司基本状况

| 简称 | 股价 (元) | EPS | | | | PE | | | | PEG | 评级 |
|------|-----------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|----|
| | | 2018 | 2019E | 2020E | 2021E | 2018 | 2019E | 2020E | 2021E | | |
| 万科 | 28.05 | 3.06 | 3.64 | 4.29 | 5.01 | 9.14 | 7.68 | 6.52 | 5.58 | 0.43 | 买入 |
| 保利地产 | 12.81 | 1.59 | 1.97 | 2.40 | 2.89 | 8.14 | 6.57 | 5.39 | 4.48 | 0.30 | 买入 |
| 新城控股 | 38.44 | 4.65 | 6.40 | 9.09 | 12.58 | 8.23 | 5.98 | 4.21 | 3.04 | 0.15 | 买入 |
| 华夏幸福 | 30.08 | 3.91 | 5.03 | 6.59 | 7.94 | 7.62 | 5.92 | 4.52 | 3.75 | 0.22 | 买入 |
| 旭辉控股 | 5.08 | 0.68 | 0.87 | 1.06 | 1.30 | 7.63 | 5.97 | 4.90 | 3.99 | 0.25 | 买入 |

备注：股价以5月13日收盘价为准

投资要点

行业跟踪：

■ 重点公司签约销售状况

据克而瑞数据，本月重点公司签约销售额万科、保利地产、新城控股、华夏幸福、旭辉集团环比增速分别为 4.11%、-24.46%、-0.93%、-26.88%、-7.03%。19 年 4 重点公司的销售额相对于 18 年 4 月增长 30pc，其中新城控股同比增长幅度最大，为 79.8%，万科、保利地产、华夏幸福、旭辉集团同比增长分别为 42.6%、-0.7%、-16.6%、40.3%。

■ 一手房月度成交：环比增速 3.85%，同比增速 25.68%（按面积）

本月中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 2190.52 万方，环比增速 3.85%，同比增速 25.68%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 -9.39%、6.31%、6.68%；同比增速分别为 56.05%、40.55%、-0.32%。

■ 二手房月度成交：环比增速 31.44%，同比增速 13.77%（按面积）

本月中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 647.77 万方，环比增速 31.44%，同比增速 13.77%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 4.97%、53.10%、11.71%；同比增速分别为 9.56%、33.27%、-38.16%。

■ 库存：可售面积环比增速 -3.65%，去化周期 7.91 个月（按面积）

本月中泰跟踪的 14 个大中城市住宅可售面积合计 5096.92 万方，环比增速 -3.65%，去化周期 7.91 个月。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 3.57%、-15.02%、1.84%。一线、二线、三线去化周期分别为 10.56 月，5.13 月，8.99 月。

■ 40 城土地成交：环比量跌价升，一线成交规划建面环比增长 146.4%

本月全国 40 大中城市供应土地规划建筑面积 9283.4 万平方米，环比增速 -5.4%，同比增速 -3.8%；成交土地规划建筑面积 6974.7 万平方米，环比增速 -4.9%，同比增速 -19.5%，其中一、二、三线城市环比增速 146.4%、3.1%、-20.5%；成交均价环比上升 11.2%，成交总价环比上升 5.7%。本月，全国 40 大中城市土地溢价率 23.55%，较上月上升 3.24pc。其中一线城市土地溢价 20.57%，二线城市 22.73%，三线城市 26.33%。

投资建议

据克而瑞发布的 4 月数据，行业单月销售表现较 3 月有所降温，部分城市单月销售同环比有所下滑，但核心一二线城市表现良好；土地市场表现较好，二三线土地成交量价齐升，土地溢价率持续上涨。

政策方面，4 月政治局会议重提“住房不炒”，同时，住建部对部分房价、地价波动幅度较大城市进行预警提示，发改委推动继续加大户籍制度改革力度，深化“人地钱挂钩”等相关政策。另一方面，“一城一策”持续推进，部分城市限购，限售，限价政策松动，多个城市出台人才新政，宁波、江苏相继出台落户宽松政策，政策端“有紧有松”的差异化调控，分化进一步凸显。我们认为因城施策作为新常态，不宜过分解读一些短期涨幅较快部分城市调控带来的影响。

资金方面，继3月季节性集中投放后，4月居民部门新增信贷规模环比有所收缩，资金宽松力度有所放缓，相对于一二线和强三线城市，未来回调压力或将集中在三四线城市。在标的选择方面，更看好资源分布均衡、重点布局高能级城市的行业龙头及围绕“城市群+都市圈”资源储备充足的优质一线，推荐：1) 行业龙头：集中度进一步提升，在融资、拿地、开发、管控、品牌影响力各方面优势会更为凸显，安全边际较高，推荐：万科A、保利地产；2) 优质一线：对于成长型一线房企，我们认为在基本面与政策面处底部博弈的背景下，挑选要更为严苛，推荐管控高效、杠杆合理、财务健康，兼具弹性与防守的标的，如：新城控股、华夏幸福、旭辉控股集团等。

风险提示： 房地产行业调控政策超预期波动以及资金面宽松不及预期

内容目录

| | |
|--|------|
| 1.重点公司签约销售状况..... | 4 - |
| 2.房地产要闻回顾..... | 5 - |
| 3.一手房月度成交：环比增速 3.85%，同比增速 25.68%..... | 14 - |
| 4.二手房月度成交：环比增速 31.44%，同比增速 13.77%..... | 18 - |
| 5.库存：可售面积环比增速-0.76%，去化周期 7.91 个月..... | 20 - |
| 6.40 城土地成交：环比量跌价升，一线成交规划建面环比增长 146.4%..... | 22 - |
| 7.40 城土地溢价：一线回升，二三线持稳..... | 24 - |
| 8.银行按揭情况..... | 26 - |
| 9.盈利预测与估值..... | 27 - |
| 10.投资建议与风险提示..... | 28 - |

图表目录

| | |
|---|------|
| 图表 1: 本月主流房企销售速览 (亿元)..... | 4 - |
| 图表 2: 一手房成交面积环比增速 (月数据)..... | 15 - |
| 图表 3: 一手房成交面积同比增速 (月数据)..... | 15 - |
| 图表 4: 主要城市一手房本月成交面积环比增速..... | 15 - |
| 图表 5: 40 大中城市一手房详细成交数据 (套数: 万套; 面积: 万方)..... | 16 - |
| 图表 6: 二手房成交面积环比增速 (月数据)..... | 18 - |
| 图表 7: 二手房成交面积同比增速 (月数据)..... | 18 - |
| 图表 8: 主要城市二手房本月成交面积环比增速..... | 18 - |
| 图表 9: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)..... | 19 - |
| 图表 10: 合计可售套数及去化周期 (按面积)..... | 20 - |
| 图表 11: 一线城市可售套数及去化周期 (按面积)..... | 20 - |
| 图表 12: 二线城市可售套数及去化周期 (按面积)..... | 20 - |
| 图表 13: 三线城市可售套数及去化周期 (按面积)..... | 20 - |
| 图表 14: 15 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)..... | 21 - |
| 图表 15: 40 大中城市供应土地规划建筑面积 (月数据)..... | 22 - |
| 图表 16: 40 大中城市成交土地规划建筑面积 (月数据)..... | 22 - |
| 图表 17: 40 大中城市土地成交均价 (月数据)..... | 22 - |
| 图表 18: 40 大中城市土地成交总价 (月数据)..... | 22 - |
| 图表 19: 本月 40 城土地成交回顾..... | 23 - |
| 图表 20: 全国 40 大中城市土地溢价率 (月数据)..... | 24 - |
| 图表 21: 40 城土地溢价率回顾..... | 24 - |
| 图表 22: 全国重点城市银行按揭利率 (最低) 情况..... | 26 - |
| 图表 23: 重点公司盈利预测表..... | 27 - |

1.重点公司签约销售状况

据克而瑞数据，本月重点公司签约销售额万科、保利地产、新城控股、华夏幸福、旭辉集团环比增速分别为 4.11%、-24.46%、-0.93%、-26.88%、-7.03%。19 年 4 重点公司的销售额相对于 18 年 4 月增长 30pc，其中新城控股同比增长幅度最大，为 79.8%，万科、保利地产、华夏幸福、旭辉集团同比增长分别为 42.6%、-0.7%、-16.6%、40.3%。

图表 1: 本月主流房企销售速览 (亿元)

| 公司名称 | 19 年 4 月销售 额 (亿元) | 单月同比 | 19 年 1-4 月累计销售 额 (亿元) | 累计同比 | 2019 销售目标 | 销售目标完成率 |
|------|----------------------|--------|--------------------------|--------|-----------|---------|
| 碧桂园 | 665.8 | -3.9% | 2370.4 | -7.8% | 7500.0 | 31.6% |
| 万科 | 597.3 | 42.6% | 2090.3 | 6.6% | 6500.0 | 32.2% |
| 中国恒大 | 582.1 | 15.5% | 1776.1 | -16.3% | 6000.0 | 29.6% |
| 中海地产 | 260.0 | 29.0% | 949.4 | 10.4% | - | - |
| 保利地产 | 322.3 | -0.7% | 1393.3 | 16.7% | 5000.0 | 27.9% |
| 龙湖地产 | 195.8 | 34.4% | 640.8 | 9.4% | 2200.0 | 29.1% |
| 华夏幸福 | 100.1 | -16.6% | 406.1 | -30.0% | 1750.0 | 23.2% |
| 绿地控股 | 240.8 | 10.7% | 948.8 | 31.7% | - | - |
| 中国金茂 | 128.0 | 27.7% | 411.2 | -15.5% | 1500.0 | 27.4% |
| 华润置地 | 196.0 | 38.3% | 691.0 | 37.2% | 2420.0 | 28.6% |
| 融创中国 | 392.0 | 7.5% | 1189.0 | 7.0% | 5500.0 | 21.6% |
| 金地集团 | 164.2 | 56.2% | 502.2 | 37.1% | 2000.0 | 25.1% |
| 旭辉集团 | 154.7 | 40.3% | 501.2 | 31.3% | 1900.0 | 26.4% |
| 中梁地产 | 135.6 | 29.0% | 474.1 | 14.2% | - | - |
| 绿城中国 | 89.5 | -32.2% | 273.3 | -33.8% | 2000.0 | 13.7% |
| 新城控股 | 228.4 | 79.8% | 686.7 | 35.8% | 2700.0 | 25.4% |
| 泰禾集团 | 102.9 | 18.1% | 361.1 | -13.0% | - | - |
| 蓝光发展 | 32.0 | -65.9% | 257.2 | 5.9% | 1200.0 | 21.4% |
| 滨江集团 | 81.9 | 7.3% | 294.0 | 26.9% | 1000.0 | 29.4% |
| 金科股份 | 197.3 | 148.2% | 482.7 | 45.1% | 2000.0 | 24.1% |
| 融信中国 | 102.1 | 0.4% | 355.6 | 9.3% | 1400.0 | 25.4% |
| 合景泰富 | 67.1 | 27.6% | 221.6 | 10.8% | 850.0 | 26.1% |

来源: CRIC、中泰证券研究所

2. 房地产要闻回顾

19年4月最受关注的房地产政策和事件主要集中在房贷政策、房市整顿、限购、公积金、供地计划等。具体如下：

- **2019年4月1日起，我国将开始实施新的增值税税率，包括期末留抵税额退税制度等深化增值税改革的举措将同步试行，增值税万亿减税开始落地。（中国网地产）**

深化增值税改革主要包括四项核心内容：一是降低税率。将制造业等行业16%增值税税率降至13%，交通运输和建筑等行业10%增值税税率降至9%。二是进一步扩大抵扣范围。将国内旅客运输服务纳入抵扣，将不动产由分两年抵扣改为一次性全额抵扣。三是全面试行期末留抵退税，在去年部分行业试行的基础上，今年将留抵退税扩大到全行业。四是对生产、生活性服务业进项税额加计抵减。对主营业务为邮政、电信、现代服务和生活服务业的纳税人，按进项税额加计10%抵减应纳税额。

- **2019年第十二周，北京新房市场新建商品房及商品住宅成交量持续攀升，同时受供应产品结构的影响，成交均价进一步下跌。（和讯地产网）**
第十二周共有产权房大量签约，新建商品住房成交单价集中在30000-40000元/平方米区间内，两居户型成交占比过半，市场成交以刚需为主。共有产权房助力海淀区蝉联市场第一。海淀区最大共有产权房永靓家园以429套成交量领衔新建商品住宅项目销售排行榜，新建商品住宅项目销售前10排行榜中有6个项目为共有产权房。中铁置业以15.5亿元的成交额位列企业销售排行榜榜首。

- **中国指数研究院发布《2019年1-3月全国房地产企业拿地排行榜》。（澎湃新闻）**

拿地金额微弱回升，热点城市地块持续抢手，拿地难度不减。2019年1-3月，TOP100房企拿地总额5418亿元，同比上升8.4%，涨幅微弱。2019年以来，土地市场热度依旧不高，房企在经过春节假期低迷的土拍后，3月成交金额略有回升，市场表现向暖。与不温不火的土拍市场相对，热点城市的热点地块依旧抢手，拿地难度不减。

- **首批公募REITs试点产品即将推出，一线城市首批试点。（观点地产网）**
公募REITs首批试点有望近期推出。证监会第一批试点城市包括北上广深以及海南等；底层资产方面，长租公寓、基础设施资产、公共服务设施资产、经营性物业以及证监会认可的其他资产等都为选项。

- **3月楼市分化：一二线复苏，三四线仍在降温。（21世纪报）**

在整体平稳的市场下，不同区域市场出现不同的变化。一线城市整体出现比较明显的变化，其中北京商品房住宅成交31.1万平方米，环比上涨了108%，同比上涨达到了130%。二手房成交量也达到了1.6万套，是最近10个月的最高值；据上海中原地产数据显示，当期上海新建商品住宅成交面积63.2万平方米，环比增加106.5%；广州成交90.2万平米环比上涨177%，同比上涨48%。深圳成交29.52万平米，环比上涨139%，同比上涨49%。二线代表城市环比上升82%，同比上升30%，大连、南京升幅较大，分别达286%和259%；此外温州和南宁升幅较小，未超两成；三线城市平均数据看，同比下调了14%。整体看，三线城市市场继续调整中。

- **多地楼市政策微调放松，北京、上海、深圳等一线城市3月二手房成交**

量创新高。(券商中国)

3月份,全国各地楼市调控政策逐渐平稳,仅发布房地产调控政策15次,累计1月份68次、2月份21次,合计一季度房地产调控有104次。整体看,从2018年11月开始,楼市政策出台的密集度逐渐放缓,政策以平稳为主,部分城市微调之前过严的调控政策。

- 据国有六大行去年年报统计,在合计新增的5.1万亿元贷款中,个人住房贷款增加了2.5万亿元。(澎湃新闻)

一线城市中,北京、上海和广州均跌出全球房价上涨前50名,胡润表示:“今年下半年前4个月,上海、深圳房价呈微幅下跌,北京基本维持稳定,广州同比平均涨幅3.5%。二三线城市基本保持和上半年持平的涨幅。”

- 杭州发布《关于贯彻落实稳企业稳增长促进实体经济发展政策举措的通知》,提出“全日制大学专科及以上人才在杭工作并缴纳社保的,可直接落户”。(中国经济网)

此次的《通知》还明确,对年度缴纳税收1亿元及以上的制造业企业,根据纳税规模给予若干技术及管理岗位的人才名额,经行业主管部门审核后可享受人才落户、子女入学、购买首套住房、车牌补贴等待遇。对年度缴纳税收5亿元及以上制造业企业高级技术及高级管理人才,可认定为杭州高层次人才并享受相应类别人才政策。

- 2019年,北京地区各类缴存单位为职工缴存住房公积金比例为5%至12%,与去年的缴存比上下限一致。(澎湃网)

近日,北京住房公积金管理委员会办公室印发2019年住房公积金归集使用计划的通知,通知称,2019年,北京地区各类缴存单位(含党政机关、事业单位和企业等)为职工缴存住房公积金比例为5%至12%,与去年的缴存比上下限一致。各类缴存单位根据自身经济情况,在5%至12%缴存比例范围内自主确定本单位具体缴存比例。

- 3月深圳新房住宅成交3088套,环比上升141.44%,二手住宅成交4551套,环比上升127.9%,同比下降15.1%,创近半年新高。(和讯网)

数据显示,深圳2019年3月新建商品住宅成交均价为54005元/平方米,环比下降0.42%,同比下降0.33%;成交套数为3088套,环比增加141.44%,同比增加52.19%;成交面积304554平方米,环比上升138.84%,同比上升49.27%。在二手房市场,据深圳中原研究中心统计,3月份深圳共成交二手住宅4551套,环比上升127.9%,同比下降15.1%,成交量为近半年新高。3月全市二手住宅均价为52319元/平方米,环比上升0.95%。

- 海南省住建厅整合商品房项目和房源信息,上线商品房销售许可信息查询系统。(和讯网)

根据海南省政府有关要求,近日,海南省住建厅整合全省18个市县所有已取得预售许可证或现房备案的商品房项目和房源信息,开发了海南省商品房销售许可信息查询系统,并在海南省政府和省住建厅门户网站的相关专栏进行发布。购房人可通过上述网站的“海南省商品房销售许可信息查询”专栏查询到权威、安全、可靠的房源信息。

- 3月北京新房成交额165.6亿元,成交均价5.35万元每平,二手住宅网签量1.6万套。(和讯网)

根据北京中原的统计数据,2019年3月北京新建住宅市场(不含回迁房,

剔除自住房和保障房,含普通住宅、豪宅、别墅)各区总成交额达到 165.6 亿元,是今年 2 月成交额的 2 倍,是去年 3 月成交额的 3.1 倍。在价格方面,2019 年 3 月北京新房成交均价 53533 元/平方米,环比 2 月成交均价下跌 2000 元/平方米。

■ **湖南 2018 年房地产开发投资 3945.95 亿元,同比名义增长 15.2% (经济参考报)**

2018 年,湖南房地产开发投资 3945.95 亿元,同比名义增长 15.2%,增速比 1-11 月回落 0.2 个百分点。其中,住宅投资 2764.48 亿元,增长 26.0%,占房地产开发投资的比重为 70.1%。

■ **海南发行全国首单省级人才租赁住房类 REITs 在深交所成功挂牌,规模 8.7 亿。(观点地产网)**

4 月 9 日,深圳证券交易所发布公告称,海南省人才租赁住房第一期资产支持专项计划成功在上交所挂牌,并且是国内第一宗省级人才租赁住房类 REITs 产品。该产品发行总规模 8.7 亿元,期限 18 年(每 3 年进行开放退出),优先级证券评级 AAA,票面利率 4.50%。

■ **2019 年南京国有建设用地计划供应 2910 公顷,其中商品住房用地供应 590 公顷。(和讯网)**

近日,江苏土地市场网发布了南京(楼盘)市 2019 年度国有建设用地供应计划,根据这份计划的内容,2019 年度国有建设用地供应总规模是 2910 公顷,其中商品住房用地计划供应 590 公顷,其中中小套型占了七成。

■ **2019 年济南预计供地 3.17 万亩,住宅用地占 26.24%。(观点地产网)**

数据显示,2019 年济南预计供地总量为 31718 亩,比去年多出 8058 亩。其中,存量土地为 8614 亩,占总量的 27.16%;新增建设用地 24604 亩,占总量的 72.84%。新增的土地供应主要集中在保障实体经济发展的工业用地、商业用地以及城镇住宅用地等。

■ **市场监管总局:将重点打击房产租售等领域侵害个人信息违法行为。(观点地产网)**

4 月 10 日,国家市场监督管理总局官网披露,决定于 2019 年 4 月 1 日至 9 月 30 日期间,在全国范围内部署开展“守护消费”暨打击侵害消费者个人信息违法行为专项执法行动,重点打击侵害消费者个人信息违法行为,营造安全放心消费环境。

■ **合肥房管局进一步规范商品房销售,严查房企违规行为。(观点地产网)**

据《安徽商报》4 月 10 日报道,近日,合肥市住房保障和房产管理局向各房地产开发企业发布紧急通知,称“将进一步规范商品房销售行为”。

■ **佛山公积金新政:最高可贷额升至 50 万元、可贷款两次。(观点地产网)**

4 月 10 日,佛山市住房公积金管理中心发布《关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知》。佛山将调整住房公积金最高贷款额,佛山住房公积金最高可贷额设定增设一个档次:累计缴存住房公积金满三年的最高可贷 50 万元/人。

■ **佛山禅城今年供应 62 宗地块,16 宗宅地面积合计 72 万平米;宁波 6.07 万平米两宗地块成交,收金 6.38 亿元;上海计划挂牌出让 3 宗地块,总起价超 17 亿元;杭州萧山一宅地叫价 29.71 亿元,楼面价 1.4 万元/平米。(观点地产网)**

4 月 10 日,佛山市自然资源局禅城分局公布了 2019 年禅城国有建设用

地供应计划：2019 年全年禅城区共计划供应 62 宗地块。4 月 10 日，浙江宁波成功出让两宗地块，分别位于慈溪市、江北区，土地总面积 6.07 万平方米，成交总价 6.38 亿元。4 月 10 日，上海市规划和自然资源局发布公告，上海市将挂牌出让 3 宗国有建设用地使用权，分别位于普陀区、闵行区以及青浦区。其中两宗地块为动迁安置房用地，另一地块为租赁住房用地。总出让面积为 19.87 万平方米，总起价 17.4 亿元。杭州萧山一宅地叫价 29.71 亿元 楼面价 1.4 万元/平方米该地块起始价为 29.71 亿元，起始楼面价位 14000 元/平方米。竞买保证金为 5.94 亿元，设上限价格为 38.61 亿元，上限楼面价 18194 元/平方米。

- **国家统计局发布，2019 年 3 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.3%，全国居民消费价格环比下降 0.4%。一季度，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨 1.8%。（观点地产网）**

2019 年 3 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.3%。其中，城市上涨 2.3%，农村上涨 2.3%；食品价格上涨 4.1%，非食品价格上涨 1.8%；消费品价格上涨 2.4%，服务价格上涨 2.0%。一季度，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨 1.8%。

- **合肥市住房保障和房产管理局将加大房地产市场监管力度，依法严肃查处“哄抬房价”、“价外加价”、“捂盘惜售”、“虚假宣传”和“强制搭售”等违法违规行为。（和讯地产网）**

为确保房地产市场平稳健康发展以及调控政策的连续性、稳定性，切实保护购房人合法权益，合肥市住房保障和房产管理局就进一步规范商品房销售行为发布紧急通知。通知中明确指出，合肥市住房保障和房产管理局将加大房地产市场监管力度，依法严肃查处“哄抬房价”、“价外加价”、“捂盘惜售”、“虚假宣传”和“强制搭售”等违法违规行为，对违规企业将进行约谈并责令改正；拒不整改的，暂停项目网上签约，并将违规行为记入房地产开发企业信用档案，向社会公布。

江苏常州市自然资源局挂牌公开出让四宗地块，总出让面积为 28.5 万平方米，总起始价 35.4 亿元，将于 5 月 16 日竞价。（观点地产网）

4 月 11 日，江苏常州市自然资源局挂出四宗地块，总出让面积为 28.5 万平方米，总起始价 35.4 亿元，将于 5 月 16 日竞价。

- **国管公积金中心对二套住房实行认房认贷，二套房首付款比例不低于购房总价的 60%。（人民网）**

中央国家机关住房资金管理中心印发《通知》，此次调整将首付款进行分类调整：购买经济适用住房的，首付 20%；购买经济适用住房之外首套住房的，首付 30%；购买二套住房的，首付 60%，同时二套住房贷款最高额度由 80 万元降至 60 万元。

- **2018 年六大行新增按揭贷款 2.53 亿元，占总贷款新增量的 49.39%。（经济观察网）**

近期，上市银行陆续披露了 2018 年年报，记者统计了六大行中关于个人住房贷款的新增额度及占比，发现六大行新增贷款 5.13 万亿，其中个人住房贷款的额度 2.53 万亿，几乎占据了新增贷款的半壁江山。不过，六大行在年报中也提到了，2018 年，响应国家宏观调控政策，支持自住性购房融资需求。

- **央行：今年稳健的货币政策将松紧适度，M2 和社会融资规模增速要与国内生产总值名义增速相匹配，同时进一步扩大金融业开放。（观点地**

产网)

中国人民银行货币政策委员会在北京召开了 2019 年第一季度（总第 84 次）例会。会议表示，稳健的货币政策要松紧适度，把好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”，同时保持流动性合理充裕，广义货币 M2 和社会融资规模增速要与国内生产总值名义增速相匹配。第一，货币政策要为“稳增长”创造适宜的金融环境。当前我国宏观经济面临的国内外形势更趋复杂，经济依然处在“大调整”关键时期，需要货币政策充分发挥逆周期调节作用。第二，货币政策要更加重视解决结构性问题，加大对中小微企业、民营企业发展的金融支持。解决好民营企业和小微企业融资难融资贵问题将会是当前货币政策的调控重点。第三，货币政策操作上要更加灵活，进一步畅通货币政策传导机制、加强公开市场操作灵活性、加强市场预期管理，保持流动性合理充裕。

■ **据中国人民银行数据显示：3 月末社会融资规模存量 208.41 万亿，同比增 10.7%。（观点地产网）**

据中国人民银行 12 日发布的数据显示，3 月末社会融资规模存量为 208.41 万亿元，同比增长 10.7%。其中，对实体经济发放的人民币贷款余额为 140.98 万亿元，同比增长 13.8%；对实体经济发放的外币贷款折合人民币余额为 2.18 万亿元，同比下降 11.3%；委托贷款余额为 12.15 万亿元，同比下降 11%；信托贷款余额为 7.88 万亿元，同比下降 7.9%；未贴现的银行承兑汇票余额为 4.01 万亿元，同比下降 12.1%；企业债券余额为 20.79 万亿元，同比增长 10.5%；地方政府专项债券余额为 7.81 万亿元，同比增长 40.4%；非金融企业境内股票余额为 7.06 万亿元，同比增长 4.2%。

■ **上海一季度人民币贷款增 2158 亿，其中住户部门增 474 亿。（观点地产网）**

报告显示，截至 3 月末，上海本外币贷款余额 7.64 万亿元，同比增长 9.6%。月末人民币贷款余额 7.07 万亿元，同比增长 11.2%，增速比上月末低 0.1 个百分点，比上年同期低 0.5 个百分点。而一季度内，上海人民币贷款增加 2158 亿元，同比少增 166 亿元。分部门来看，住户部门贷款增加 474 亿元，其中，短期贷款增加 92 亿元，中长期贷款增加 381 亿元。同期，在一季度内，上海金融机构新增的人民币住户部门贷款中，个人住房贷款增加 258 亿元，同比多增 115 亿元。

■ **长沙取消二套房契税优惠，按 4% 的税率征收。（澎湃新闻）**

《通知》指出，在长沙市范围内停止执行对家庭第二套改善性住房的契税优惠税率，即对个人购买家庭第二套改善性住房，按 4% 的税率征收契税。家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房。

■ **3 月 138 家银行下调房贷利率，全国首套房贷款利率连降 4 月。（澎湃新闻）**

目前全国首套房贷款平均利率为 5.56%，已经回到去年 4 月份的水平；3 月份，又有 138 家银行下调了房贷利率，环比增加 3 倍多；在监测的 35 个城市中，厦门首套房贷款平均利率最低，与基准利率持平。全国二套房贷款平均利率为 5.89%，这已经是连续第 5 个月回落，与 2 月份的 5.99% 相比下降了 10BP。

■ **统计局发布 3 月 70 城数据显示，65 城新建住宅价格环比上涨，北上广**

深分别为+0.4%，-0.1%，+0.8%，-0.3%。（澎湃新闻网）

国家统计局发布 2019 年 3 月 70 个大中城市房价数据。其中，有 65 城新建商品住宅价格环比上涨，2 月为 57 城；环比看，丹东涨幅 1.9%领跑，北上广深分别涨 0.4%、跌 0.1%、涨 0.8%、跌 0.3%。同比看，西安等 5 城新房价格同比涨超 20%。

■ **国务院在放管服方面提出众多措施，意在扩大养老服务企业债券发行规模，支持上市融资。（观点地产网）**

国务院在深化放管服改革等 6 个方面提出 28 条具体政策措施，意在大力推动养老服务供给结构不断优化、社会有效投资明显扩大、养老服务质量持续改善、养老服务消费潜力充分释放。在拓展养老服务投融资渠道，将推动解决养老服务机构融资问题，畅通货币信贷政策传导机制。国家将鼓励商业银行探索向产权明晰的民办养老机构发放资产（设施）抵押贷款和应收账款质押贷款，探索允许营利性养老机构以有偿取得的土地、设施等资产进行抵押融资，大力支持符合条件的市场化、规范化程度高的养老服务企业上市融资。

■ **国家统计局发布“2019 年 1 至 3 月全国房地产开发投资和销售情况”显示，一季度中国房地产开发投资同比增加 11.8%，创 4 年多新高；三四线城市住宅销售有所回调。（中新网）**

国家统计局发布数据显示，2019 年 1-3 月份，全国房地产开发投资 23803 亿元，同比增长 11.8%，增速比 1-2 月份提高 0.2 个百分点。其中，住宅投资 17256 亿元，增长 17.3%，增速回落 0.7 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 72.5%。1-3 月份，东部地区房地产开发投资 13540 亿元，同比增长 10.3%，增速比 1-2 月份回落 0.6 个百分点；中部地区投资 4816 亿元，增长 8.4%，增速回落 0.4 个百分点；西部地区投资 4901 亿元，增长 18.9%，增速提高 2.1 个百分点；东北地区投资 547 亿元，增长 21.8%，增速提高 10.9 个百分点。

■ **自然资源部：住宅用地消化周期超 36 个月将停止供地。（澎湃新闻网）**

自然资源部 4 月 17 日下发通知，制定实施 2019 年住宅用地“五类”调控目标。通知要求，地方在制定实施 2019 年住宅用地分类调控目标时，地级以上城市、地州盟所在地和百万人以上县（县级市）要根据商品住房库存消化周期（截至 2019 年 3 月），结合本地土地市场实际，切实优化住宅用地供应，实施差别化调控政策，在上年住宅用地供应分类调控目标基础上，调整确定 2019 年住宅用地供应“五类”调控目标。其中，消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36 至 18 个月的，要适当减少供地；18 至 12 个月的，维持供地持平水平；12 至 6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加并加快供地。

■ **今年第一季度海南 GDP 增速 5.5%，房地产销售大幅下跌。（中新网）**

今年第一季度海南 GDP 增速为 5.5%，房地产销售面积与销售额大幅下跌。一季度海南地区生产总值 1300.32 亿元，按三次产业划分，第一产业增长 3.5%，第二产业增长 7.9%，第三产业增长 5.5%。全省固定资产投资（不含农户）同比下降 32.5%。其中，房地产开发投资下降 34.6%，民间投资下降 46.3%，基础设施建设投资下降 30.3%。分产业看，第一产业投资同比下降 56.1%，第二产业投资下降 40.6%，第三产业投资下降 31.5%。

■ **国家税务总局：目前各项减税降费政策措施正在有条不紊落地见效。（e**

公司)

国家税务总局局长王军表示，目前各项减税降费政策措施正在有条不紊落地见效，今年前两个月累计新增减税 1828.5 亿元。随着本月起小微企业季度申报、更大规模增值税减税和下个月降低社保费率等政策叠加实施，减税降费效应将更加充分显现出来。

■ **北京今年棚改项目 138 个，占地面积超万公顷。(观点地产网)**

4 月 17 日，北京市人民政府办公厅印发《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》(简称“《任务》”)，全市涉及 138 个项目，其中中心城区有 79 个项目，郊区 59 个项目，总占地面积为 10096 公顷，2019 年任务为 11500 户。第一方面是落实总规，促进减量提质发展。第二方面是转变思路，推动棚改工作转型。第三方面是加强审核，严格控制征拆成本。第四方面是综合施策，做好项目征拆收尾工作。第五方面是市政府将棚户区改造和环境整治任务列入 2019 年绩效考核项目。

■ **中共中央政治局 4 月 19 日召开会议，再次强调“要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”，坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，不断完善市场监测预警和考核评价机制，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。(观点地产网)**

中共中央政治局 4 月 19 日召开会议，会议要求，要有效支持民营经济和中小企业发展，加快金融供给侧结构性改革，着力解决融资难、融资贵问题，引导优势民营企业加快转型升级。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，要有效坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，不断完善市场监测预警和考核评价机制，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。

■ **住房和城乡建设部对 2019 年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。(新华社)**

近期住房和城乡建设部会同国务院发展研究中心对 2019 年第一季度房地产市场运行情况开展了专题调研。从调研情况看，房地产市场总体保持平稳，住宅销售平稳回落，房价基本稳定，市场预期趋于理性。但部分热点城市住宅销售回暖、土地市场热度回升，需引起高度关注。按照稳妥实施房地产长效机制方案确定的月度分析、季度评价、年度考核的要求，住房和城乡建设部对 2019 年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。

■ **2019 年第一季度，北京商品房销售面积同比增长 130%。(和讯网)**

2019 年一季度，北京市房地产开发企业房屋新开工面积为 370.9 万平方米，同比增长 1.4 倍。其中，住宅新开工面积为 228.4 万平方米，同比增长 1.2 倍；办公楼为 3 万平方米，同比下降 26.8%；商业营业用房为 11.3 万平方米，同比增长 2.8 倍。商品房销售面积 147.7 万平方米，同比增长 87.2%(上年同期同比下降 66.0%)。其中，住宅销售面积为 122.4 万平方米，同比增长 1.3 倍；办公楼为 8.3 万平方米，同比增长 16.9%；商业营业用房为 7.1 万平方米，同比增长 18.3%。

■ **2019 年第一季度，天津商品房销售面积增速同比增长 86%。(和讯网)**

2019 年一季度，天津全市生产总值 5198.58 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.5%，比去年同期和去年全年分别加快 2.6 个和 0.9 个百分点。其中，第二产业增加值 2283.46 亿元，增长 4.4%；第三产业增加值 2896.29 亿元，增长 4.6%。一季度的 GDP 增速也符合天津在“两会”

期间提出的全年 GDP 增速 4.5%左右的目标。去年全年，天津市 GDP 增速仅为 3.6%，在全国 31 省份中排名倒数第一。

■ **合肥发布公积金新政，将严审多次改变婚姻和频繁买卖同一套房屋申请。**（观点地产网）

近日，合肥市住房公积金管理中心发布了“关于进一步加强住房公积金提取管理工作的通知”文件。文件已于 4 月 22 日开始实行，主要分为 6 个方面，分别为规范异地购房提取政策、离职职工账户转移和提取政策、优化还贷提取政策、防范违规提取行为、防范违规提取行为、集中开展治理工作。文件披露重点支持职工在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房提取住房公积金，职工本人（含配偶）在非本市及非户籍地购房及偿还购房贷款本息的，不予提取住房公积金。

■ **宁波发布最新人才政策解读，引进人才可获最高 60 万元购房补贴和 800 万安家补助。**（澎湃新闻网）

4 月 21 日，宁波市发布了最新的人才政策解读，其中涉及高层次人才、基础人才、应届本科生和硕士研究生、青年精英人才、青年留学归国人才这五大类人才。对不同类别的人才给予不同的人才奖励，包括安家补助和购房补贴。其中安家补助的额度在 15~800 万不等。购房补贴则主要为自引进之日起 3 年内在宁波大市范围内首次购买家庭唯一住房，并且取得不动产权证，分别给予购房总额（以契税发票不含税的计税金额为准）20%，最高 20~60 万元的购房补贴。

■ **海南省财政厅通过了土地出让金奖励政策和税收奖励政策，支持市县发展总部经济。**（观点地产网）

海南省财政厅、商务厅近日联合出台《海南省总部经济发展省对市县财政奖励政策实施细则（试行）》，通过土地出让金奖励政策和税收奖励政策，支持市县发展总部经济。依据政策，在土地出让金奖励方面，省财政对海口市、三亚市建设总部基地和总部企业自建自用办公楼宇的土地出让金省级财政集中部分，按照专项转移支付方式拨付海口市、三亚市。

■ **诸葛找房数据显示，上周北京新建商品住宅成交 1814 套，环比上涨 50.79%，二手房成交量下跌 10.41%。**（观点地产网）

诸葛找房数据显示，上周北京新建商品住宅成交 1814 套，环比上涨 50.79%。二手房市场方面，上周北京二手房住宅成交 3314 套，环比第 15 周下跌 10.41%。二手住宅挂牌均价为 61935 元/平方米，环比前一周小幅下跌 0.12%。租赁市场方面，上周北京租金均价为 86.55 元/平方米/月，环比第 15 周小幅下跌 0.02%，租赁市场较为稳定。

■ **上海市房管局局长胡广杰：非沪籍也能申请上海共有产权房，今年三季度计划全市落实。**（观点地产网）

4 月 22 日上午，上海市房管局局长胡广杰做客 2019 “民生访谈”时介绍，去年市政府已经出台相关政策，非沪籍也能申请上海共有产权房，这一举措是将共有产权保障房受益面扩大至部分非沪籍家庭。去年先行试点了三个区——金山、松江、虹口，今年计划通过二季度对政策试点以来评估的基础上，三季度 16 个区要全面拉开。

■ **西安暂停外地购房提取公积金，首付不低于 35%**（观点地产网）

4 月 23 日，西安住房公积金管理中心发布《西安住房公积金管理中心关于启动资金流动性风险防控一级响应的通知》明确，暂停西安地区（含西咸新区）以外购房提取公积金，首付比例不低于 35%。

- **苏州吴中区向人才定向出售“优购房”，最高给予30%折扣。(观点地产网)**

4月23日，苏州市吴中区人民政府出台《吴中经济技术开发区优购房销售管理实施办法（试行）》。办法规定，每年提供一定数量房源面向优质高科技企业和高层次人才定向优惠出售；符合购房条件的企业或个人经认定后给予优购房实际销售价格20%-30%不等的折扣奖励。目前首批房源位于太湖新城板块，预计于2019年下半年正式推出。

- **北京新挂4宗地总起价超91亿，含2宗海淀区用地及1宗朝阳区宅地。(观点地产网)**

4月24日，北京市规划和自然资源委员会新挂出4宗土地，起始总价为91.515亿元。这4宗地全部位于热点地区，其中2宗位于海淀区，1宗位于朝阳区，1宗位于北京经济技术开发区。

- **3月一线城市房价同比跌1.4%，上海跌近8%，三四线城市房价涨幅收窄。(澎湃新闻网)**

4月25日，中国社会科学院财经战略研究院发布《中国住房市场发展月度报告》，《报告》指出，全国房价继续小幅上涨，重点城市二手房成交量较快放大。不过对于三四线城市而言，三四线城市收入水平及人口吸引力偏低，住房投资投机需求和二手房市场相对不活跃，房价持续上涨动力不足。此外，报告还指出，与上年同期相比，2019年3月一线城市平均同比下跌1.423%，这主要是由于上海同比下跌7.95%拉低平均值的结果。北京、深圳实际均同比微涨，其中北京同比上涨1.5%，深圳同比上涨1.85%。

- **河北廊坊开发区8个合作项目在京签约，总投资25亿元。(证券时报网)**

4月23日，河北廊坊开发区北京招商推介暨项目签约会在北京举行，重点向北京企业推介了廊坊开发区的区位、产业、政策、服务优势，8个项目在会上签约，总投资25亿元。

- **杭州下沙区一宅地宣布终止出让，起拍价34.69亿元。(观点地产网)**

4月24日晚间，杭州土地交易系统发布一则补充公告称，决定终止杭政储出[2019]19号地块挂牌出让活动，其余的杭政储出[2019]20-25号地块照常进行。

- **温台3地块均达最高限价 出让总金额达47.28亿元；嘉兴市20.15亿元挂牌4宗地块，含3宗南湖区以及1宗经开区地块；江苏昆山市年内首挂5宗地块，总起始价为45.5亿元；合肥今日再出让12地揽金82亿元，正荣28.7亿溢价夺4地；重庆主城新增182亩两处商地，总起价约10.25亿。(观点地产网)**

4月26日，浙江温台3宗宅地入市出让，总出让面积141,462 m²，总起始价35.86亿；4月25日，浙江嘉兴挂牌2宗宅地和2宗商住地，总出让面积17.39万平米，总起价20.15亿元，4宗地块采用“竞价+竞配建”的方式挂牌出让，预计5月28日出让；4月25日，江苏省昆山市自然资源和规划局挂牌出让5宗地块，5宗地总出让面积27.2万，总建筑面积59.8万，总起始价45.5亿元；4月26日，安徽省合肥继昨日出让13宗地块后，今日再出让12宗地块，出让面积913亩，成交总价81.95亿元；4月26日，重庆市规划和自然资源局发布公告称，经研究决定供应两处商住用地，其中一处位于两江新区两路组团，为二类居住用地，总起价约7.39亿元，楼面价均为5500元/平米；另一处位于巴南

区李家沱-鱼洞组团，为商业用地、商务用地、二类居住用地，总起价约 2.86 亿元，楼面价 3800 元/平米。

■ **海南新政:允许存量商品住宅用地转型建设租赁住房。(经济通)**

4月26日，海南住建、自然资源和规划、财政、公安、税务、金融等部门联合印发《关于支持和规范住房租赁市场发展的通知》，从财政、金融、用地及服务管理支持住房租赁经营，推动建立符合海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港发展要求的租购并举住房制度，进一步支持和规范租赁住房土地供给和建设管理工作，盘活闲置社会房源，提高资源使用效率。

■ **央行: 1 季度末个人住房贷款余额 26.87 万亿元，同比增 17.6%。(人民网)**

据中国人民银行网站，人民银行统计，2019年一季度末，金融机构人民币各项贷款余额 142.11 万亿元，同比增长 13.7%，增速比上年末高 0.2 个百分点；一季度增加 5.81 万亿元，同比多增 9526 亿元。

■ **2018 年六大行新增按揭贷款 2.53 亿元，占总贷款新增量的 49.39%。(经济观察网)**

近期，上市银行陆续披露了 2018 年年报，记者统计了六大行中关于个人住房贷款的新增额度及占比，发现六大行新增贷款 5.13 万亿，其中个人住房贷款的额度 2.53 万亿，几乎占据了新增贷款的半壁江山。不过，六大行在年报中也提到了，2018 年，响应国家宏观调控政策，支持自住性购房融资需求。

■ **一季度中国房地产业金融环境指数小幅回暖依然偏紧。(乐居财经)**

上海易居房地产研究院 4 月 30 日发布《2019 年一季度金融环境与房地产研究报告》。该报告显示，2019 年一季度，M2-GDP-CPI 连续 2 个季度小幅回升，连续 6 个季度为负。M1 同比增速连续 9 个季度下行后转为上行。全国银行间市场同业拆借月加权平均利率走势稳中有降。个人住房贷款余额同比增速连续 9 个季度收窄。全国首套房贷平均利率连续 2 个季度下降。房地产开发企业到位资金同比增速连续 2 个季度回落。

■ **辽宁丹东: 非本地户籍市区限购，房价月涨幅要低于 0.6%。(观点地产网)**

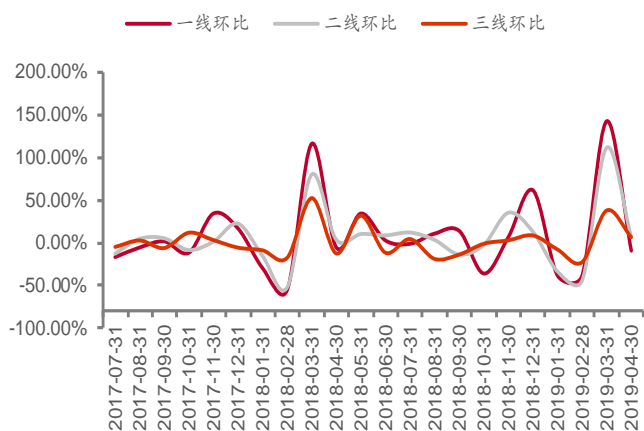
辽宁丹东市政府办公室印发《关于进一步做好房地产市场稳定工作的通知》。观点地产报道，《通知》明确，从 4 月 27 日起，对非本地户籍家庭购买新建商品住房实行限购政策，在市区范围内允许购买 1 套新建商品住房。对于本地和非本地户籍家庭，需在市区内购买住房，自网签购房合同备案满 5 年，并取得不动产权证书后方可上市交易。

3. 一手房月度成交：环比增速 3.85%，同比增速 25.68%

本月中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 2190.52 万方，环比增速 3.85%，同比增速 25.68%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-9.39%，6.31%，6.68%；同比增速分别为

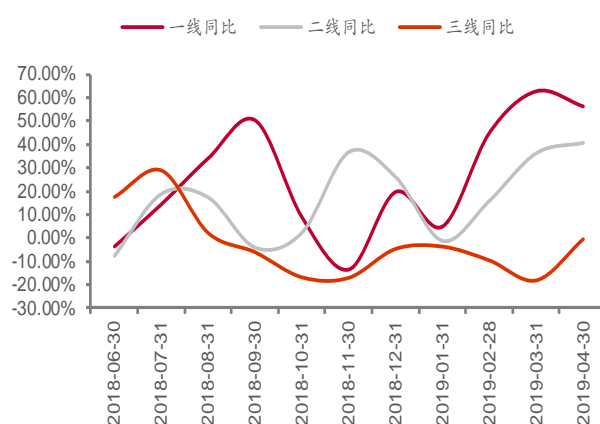
56.05%, 40.55%, -0.32%。

图表 2: 一手房成交面积环比增速 (月数据)



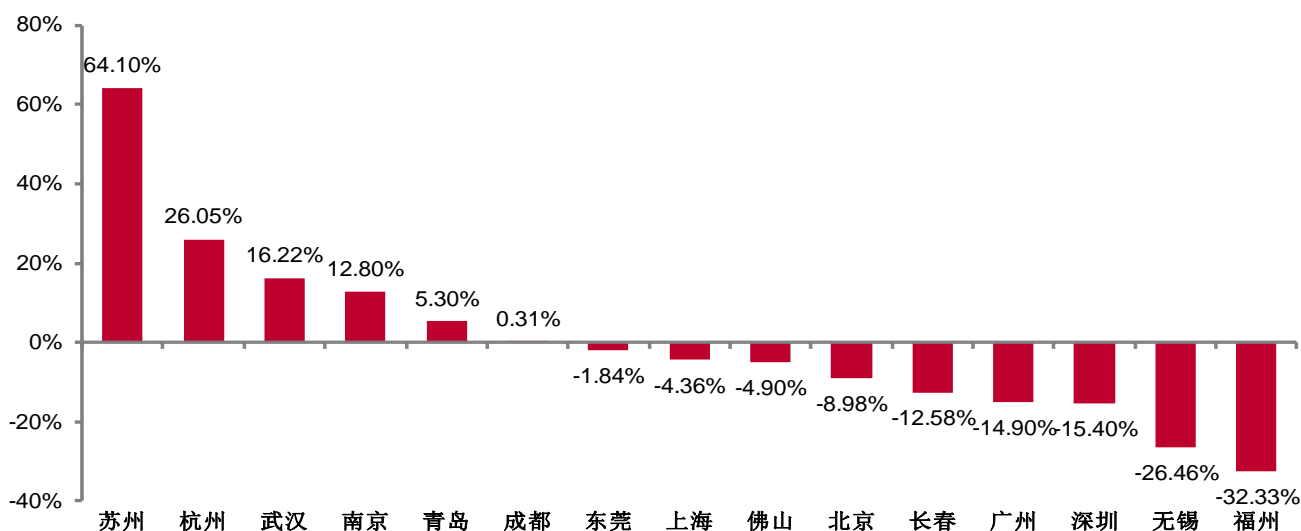
来源: Wind、中泰证券研究

图表 3: 一手房成交面积同比增速 (月数据)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 4: 主要城市一手房本月成交面积环比增速



来源: Wind、中泰证券研究

图表 5: 40 大中城市一手房详细成交数据 (套数: 万套; 面积: 万方)

| 地理区域 | 城市名称 | 指标 | 19/04/01-19/04/30 | 环比 | 同比 |
|------|------|----|-------------------|---------|---------|
| 合计 | | 套数 | 15.08 | 1.19% | 24.67% |
| | | 面积 | 2190.52 | 3.85% | 25.68% |
| 一线城市 | | 套数 | 2.23 | -12.18% | 54.51% |
| | | 面积 | 313.01 | -9.39% | 56.05% |
| 二线城市 | | 套数 | 8.07 | 4.68% | 39.26% |
| | | 面积 | 1169.55 | 6.31% | 40.55% |
| 三线城市 | | 套数 | 4.78 | 2.69% | -1.95% |
| | | 面积 | 707.96 | 6.68% | -0.32% |
| 环渤海 | 北京 | 套数 | 0.54 | -11.27% | 194.46% |
| | | 面积 | 75.71 | -8.98% | 173.67% |
| | 青岛 | 套数 | 0.79 | 4.82% | -41.49% |
| | | 面积 | 119.31 | 5.30% | -39.71% |
| 长三角 | 上海 | 套数 | 0.94 | -9.45% | 40.21% |
| | | 面积 | 129.53 | -4.36% | 38.28% |
| | 杭州 | 套数 | 0.46 | 37.47% | 20.57% |
| | | 面积 | 73.38 | 26.05% | 34.06% |
| | 南京 | 套数 | 0.46 | -0.26% | 102.74% |
| | | 面积 | 71.80 | 12.80% | 90.40% |
| | 宁波 | 套数 | 0.48 | 44.51% | 491.48% |
| | | 面积 | 81.38 | 28.08% | 430.53% |
| | 苏州 | 套数 | 0.72 | 59.69% | 39.49% |
| | | 面积 | 118.81 | 64.10% | 41.61% |
| | 无锡 | 套数 | 0.29 | -36.97% | 2.66% |
| | | 面积 | 50.55 | -26.46% | 4.79% |
| | 扬州 | 套数 | 0.14 | -8.95% | -42.88% |
| | | 面积 | 17.06 | -8.76% | -42.23% |
| | 常州 | 套数 | 0.62 | 17.43% | 3.94% |
| | | 面积 | 75.44 | 55.21% | 86.81% |
| | 安庆 | 套数 | 0.06 | -34.49% | -49.08% |
| | | 面积 | 8.83 | -27.72% | -44.12% |
| | 淮安 | 套数 | 0.21 | -16.08% | -49.61% |
| | | 面积 | 31.91 | -8.74% | -49.65% |
| | 连云港 | 套数 | 0.34 | 7.43% | -19.48% |
| | | 面积 | 48.76 | 6.84% | -15.56% |
| | 温州 | 套数 | 0.43 | 17.60% | 10.89% |
| | | 面积 | 74.07 | 22.22% | 8.94% |
| | 镇江 | 套数 | 0.44 | -10.76% | 43.08% |
| | | 面积 | 69.83 | -9.08% | 44.34% |
| | 芜湖 | 套数 | 0.09 | -10.28% | 9.05% |
| | | 面积 | 14.54 | 7.14% | 16.78% |
| 金华 | | 套数 | 0.17 | -4.82% | -1.70% |

| | | | | | |
|-----|----|-------|--------|---------|---------|
| | | 面积 | 23.66 | 2.26% | -12.88% |
| | 台州 | 套数 | 0.22 | 21.86% | -45.59% |
| | | 面积 | 43.17 | 10.89% | -54.15% |
| | 江阴 | 套数 | 0.15 | 36.94% | -29.94% |
| | | 面积 | 25.06 | 33.32% | -29.88% |
| | 泰安 | 套数 | 0.15 | 7.73% | 75.77% |
| | | 面积 | 21.76 | 5.48% | 58.35% |
| | 盐城 | 套数 | 0.20 | -3.00% | -15.79% |
| | | 面积 | 29.14 | -8.72% | -12.23% |
| 珠三角 | 广州 | 套数 | 0.56 | -9.95% | 40.09% |
| | | 面积 | 81.99 | -14.90% | 35.43% |
| | 深圳 | 套数 | 0.20 | -29.28% | 26.23% |
| | | 面积 | 25.78 | -15.40% | 37.80% |
| | 佛山 | 套数 | 1.60 | 1.92% | 67.13% |
| | | 面积 | 174.19 | -4.90% | 71.17% |
| | 东莞 | 套数 | 0.28 | -2.44% | 21.04% |
| | | 面积 | 44.39 | -1.84% | 20.28% |
| | 惠州 | 套数 | 0.17 | -0.65% | 12.54% |
| | | 面积 | 24.45 | -4.74% | 10.80% |
| 江门 | 套数 | 0.06 | 30.62% | -42.47% | |
| | 面积 | 8.66 | 25.67% | -39.09% | |
| 中西部 | 武汉 | 套数 | 1.13 | 14.33% | 37.41% |
| | | 面积 | 169.62 | 16.22% | 41.63% |
| | 南昌 | 套数 | --- | --- | --- |
| | | 面积 | --- | --- | --- |
| | 成都 | 套数 | 1.14 | -2.36% | 425.36% |
| | | 面积 | 163.89 | 0.31% | 447.12% |
| | 岳阳 | 套数 | 0.12 | 18.23% | 44.44% |
| | | 面积 | 18.46 | 13.96% | 44.90% |
| | 襄阳 | 套数 | 0.15 | 18.94% | 48.61% |
| | | 面积 | 24.38 | 45.49% | 47.98% |
| 南宁 | 套数 | 0.63 | 9.69% | 132.88% | |
| | 面积 | 82.62 | 5.70% | 143.56% | |
| 其他 | 福州 | 套数 | 0.13 | -33.10% | 129.29% |
| | | 面积 | 16.86 | -32.33% | 118.99% |
| | 泉州 | 套数 | 0.16 | -25.25% | -10.19% |
| | | 面积 | 23.05 | -18.95% | -11.99% |
| | 莆田 | 套数 | 0.06 | -4.23% | 10.21% |
| | | 面积 | 11.25 | -0.22% | 13.03% |
| | 长春 | 套数 | 0.60 | -16.38% | 3.45% |
| | | 面积 | 85.36 | -12.58% | 17.61% |
| | 吉林 | 套数 | 0.15 | -18.34% | 5.29% |
| | | 面积 | 19.12 | -20.80% | 3.85% |

| | | | | |
|-----|----|-------|--------|--------|
| 牡丹江 | 套数 | --- | --- | --- |
| | 面积 | --- | --- | --- |
| 韶关 | 套数 | 0.07 | -1.66% | 6.86% |
| | 面积 | 12.75 | 9.89% | 10.02% |

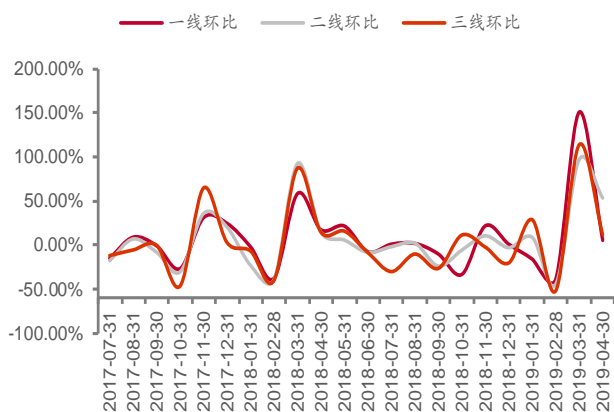
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

4.二手房月度成交：环比增速 31.44%，同比增速 13.77%

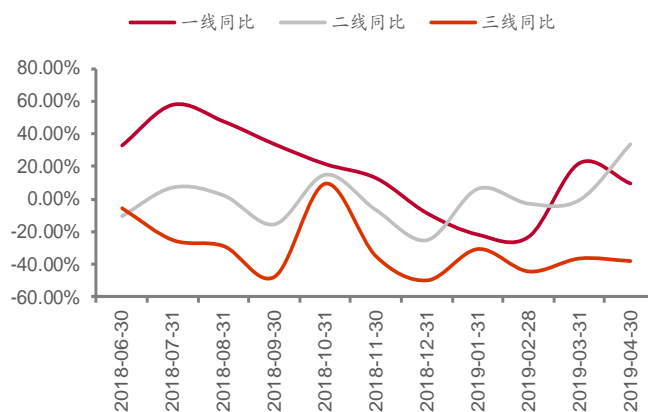
本月中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积647.77万方，环比增速31.44%，同比增速13.77%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为4.97%，53.10%，11.71%；同比增速分别为9.56%，33.27%，-38.16%。

图表 6：二手房成交面积环比增速（月数据）



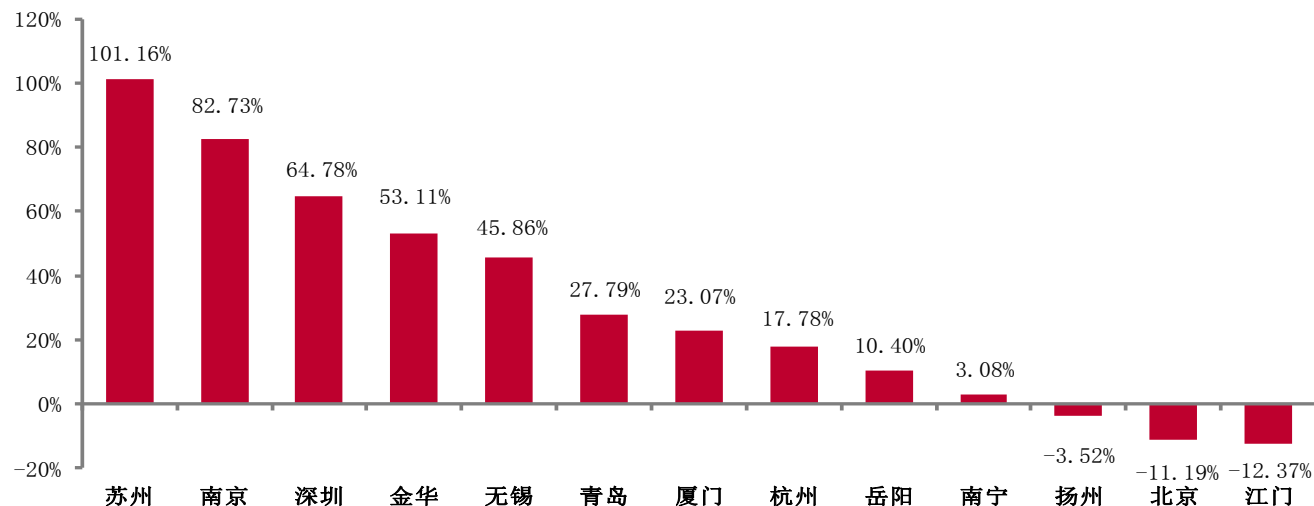
来源：Wind、中泰证券研究

图表 7：二手房成交面积同比增速（月数据）



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 8：主要城市二手房本月成交面积环比增速



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 9: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)

| 地理区域 | 城市名称 | 指标 | 19/04/01-19/04/30 | 环比 | 同比 |
|------|------|-----|-------------------|---------|---------|
| 合计 | | 套数 | 7.12 | 27.94% | 13.13% |
| | | 面积 | 647.77 | 31.44% | 13.77% |
| 一线城市 | | 套数 | 2.13 | 3.55% | 9.01% |
| | | 面积 | 182.89 | 4.97% | 9.56% |
| 二线城市 | | 套数 | 4.36 | 49.90% | 32.19% |
| | | 面积 | 403.05 | 53.10% | 33.27% |
| 三线城市 | | 套数 | 0.62 | 4.79% | -40.03% |
| | | 面积 | 61.82 | 11.71% | -38.16% |
| 环渤海 | 北京 | 套数 | 1.38 | -14.25% | 0.67% |
| | | 面积 | 121.81 | -11.19% | 2.41% |
| | 青岛 | 套数 | 0.56 | 25.17% | -27.29% |
| | | 面积 | 48.22 | 27.79% | -27.18% |
| 长三角 | 杭州 | 套数 | 0.58 | 10.28% | -19.33% |
| | | 面积 | 53.13 | 17.78% | -18.75% |
| | 南京 | 套数 | 0.92 | 87.06% | 73.45% |
| | | 面积 | 75.14 | 82.73% | 69.12% |
| | 无锡 | 套数 | 0.61 | 40.11% | 18.19% |
| | | 面积 | 59.39 | 45.86% | 17.89% |
| | 苏州 | 套数 | 1.17 | 99.02% | 84.02% |
| | | 面积 | 118.12 | 101.16% | 86.57% |
| | 扬州 | 套数 | 0.11 | -3.70% | -27.73% |
| | | 面积 | 9.45 | -3.52% | -29.23% |
| | 金华 | 套数 | 0.17 | 28.20% | -44.18% |
| | | 面积 | 19.00 | 53.11% | -32.36% |
| 张家港 | 套数 | --- | --- | --- | |
| | 面积 | --- | --- | --- | |
| 珠三角 | 深圳 | 套数 | 0.46 | 127.89% | -19.05% |
| | | 面积 | 37.07 | 120.37% | -19.68% |
| | 江门 | 套数 | 0.09 | 106.04% | -11.15% |
| | | 面积 | 8.15 | 95.47% | -22.02% |
| 中西部 | 南宁 | 套数 | 0.20 | 100.10% | -0.46% |
| | | 面积 | 18.51 | 93.29% | 0.50% |
| | 岳阳 | 套数 | 0.06 | 185.84% | -12.47% |
| | | 面积 | 6.47 | 188.65% | -14.54% |
| 其他 | 厦门 | 套数 | 0.42 | 139.46% | 360.46% |
| | | 面积 | 39.85 | 137.04% | 353.02% |

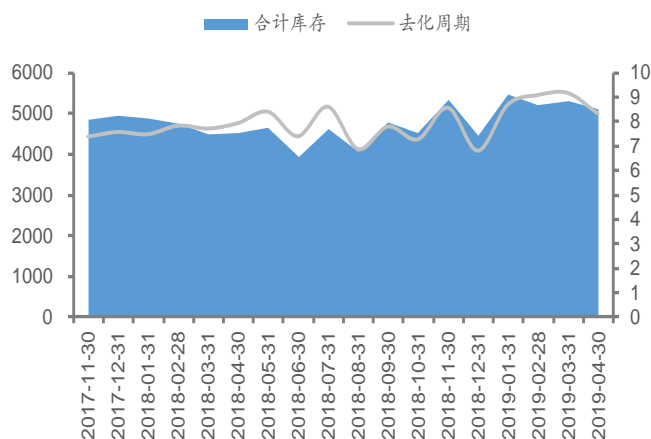
注: 一线城市包括: 北京、深圳, 合计 2 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州, 合计 6 个城市; 三线城市包括: 扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港, 合计 6 个城市。

来源: Wind、中泰证券研究所

5. 库存：可售面积环比增速-3.65%，去化周期 7.91 个月

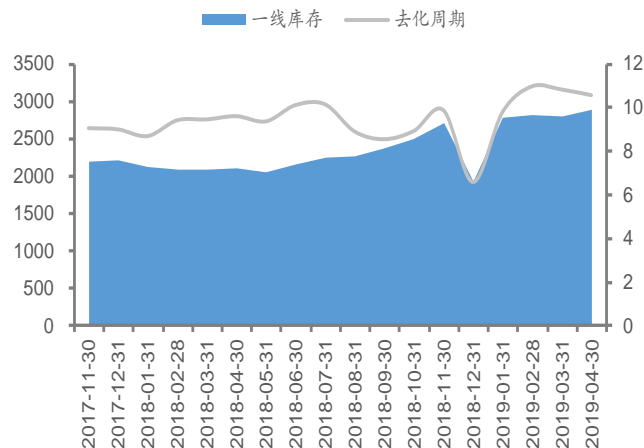
本月中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5096.92 万方，环比增速-3.65%，去化周期 7.91 个月。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 3.57%，-15.02%，1.84%。一线、二线、三线去化周期分别为 10.56 月，5.13 月，8.99 月。

图表 10：合计可售套数及去化周期（按面积）



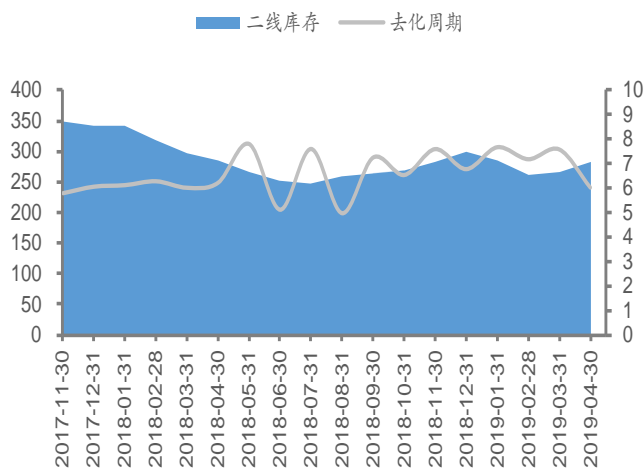
来源：Wind、中泰证券研究

图表 11：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



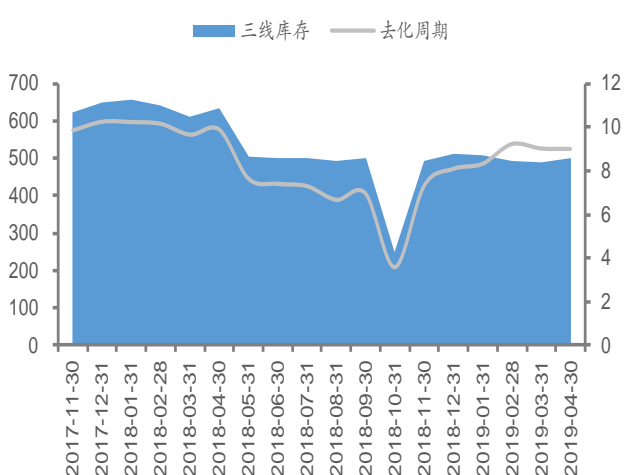
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 12：二线城市可售套数及去化周期（按面积）



来源：Wind、中泰证券研究

图表 13：三线城市可售套数及去化周期（按面积）



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 14: 14 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)

| 地理区域 | 城市名称 | 指标 | 2019-04-30 | 环比 | 同比 | 前 6 个月月均成交量 (面积) | 去化周期 (面积) |
|------|--------|--------|------------|---------|---------|------------------|-----------|
| 合计 | | 套数 | 1282.26 | -0.37% | 21.94% | 612.23 | 7.91 |
| | | 面积 | 5096.92 | -3.65% | 21.94% | | |
| 一线城市 | | 套数 | 715.93 | 2.62% | 38.53% | 273.82 | 10.56 |
| | | 面积 | 2891.63 | 3.57% | 37.06% | | |
| 二线城市 | | 套数 | 467.86 | -4.10% | 13.24% | 282.93 | 5.13 |
| | | 面积 | 1706.60 | -15.02% | -3.75% | | |
| 三线城市 | | 套数 | 98.47 | -2.99% | -19.03% | 55.49 | 8.99 |
| | | 面积 | 498.68 | 1.84% | -21.22% | | |
| 环渤海 | 北京 | 244.34 | 7.63% | 57.96% | 59.63 | 16.13 | 16.13 |
| | | 961.66 | 2.75% | 61.72% | 59.20% | | |
| 长三角 | 上海 | 170.27 | 0.84% | 59.47% | 107.81 | 7.11 | 7.11 |
| | | 766.89 | 7.75% | 42.02% | 47.12% | | |
| | 杭州 | 54.99 | -8.63% | 20.37% | 68.57 | 68.57 | 3.41 |
| | | 233.80 | -7.59% | 5.96% | 16.28% | | |
| | 南京 | 84.58 | -7.06% | 32.04% | 63.92 | 63.92 | 5.26 |
| | | 336.10 | -1.16% | 19.88% | 21.89% | | |
| | 苏州 | 119.39 | -8.45% | -4.89% | 79.30 | 79.30 | 7.13 |
| | | 565.72 | -5.31% | -13.17% | -7.01% | | |
| | 宁波 | 74.03 | 1.26% | 127.77% | 48.04 | 48.04 | 6.59 |
| | | 316.48 | 3.98% | 143.52% | 128.67% | | |
| 江阴 | 41.06 | -4.14% | -29.92% | 19.87 | 19.87 | 11.72 | |
| | 232.99 | -2.70% | -26.84% | -25.01% | | | |
| 珠三角 | 广州 | 201.78 | 0.95% | 12.95% | 81.65 | 81.65 | 10.12 |
| | | 826.48 | 1.56% | 14.18% | 12.95% | | |
| | 深圳 | 套数 | 99.54 | -2.32% | 29.76% | 24.73 | 13.61 |
| | | 面积 | 336.60 | 1.84% | 33.99% | | |
| 惠州 | 套数 | --- | --- | --- | 22.63 | --- | |
| | 面积 | --- | -- | --- | | | |
| 中西部 | 南昌 | 套数 | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 面积 | --- | --- | --- | | |
| 其他 | 福州 | 套数 | 83.97 | -2.86% | 80.70% | 23.11 | --- |
| | | 面积 | --- | --- | --- | | |
| | 厦门 | 套数 | 50.90 | 8.92% | 69.93% | --- | --- |
| | | 面积 | 254.50 | 17.57% | --- | | |
| | 莆田 | 套数 | 57.41 | -2.15% | 71.36% | 12.98 | 20.46 |
| | | 面积 | 265.69 | 6.18% | 36.08% | | |

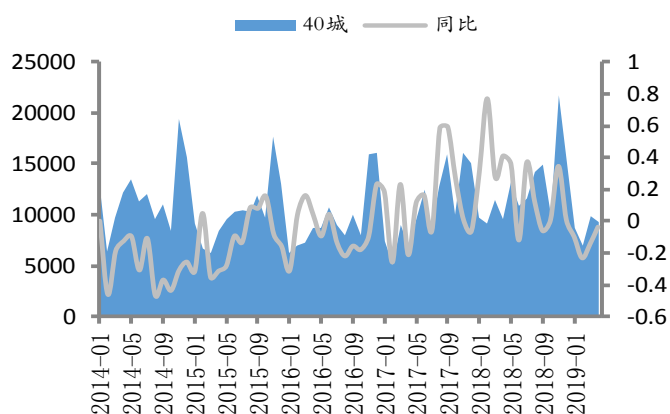
注: 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳, 合计 4 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门, 合计 7 个城市; 三线城市包括: 惠州、江阴、莆田, 合计 3 个城市。

来源 Wind、中泰证券研究所

6.40 城土地成交：环比量跌价升，一线成交规划建面环比增长 146.4%

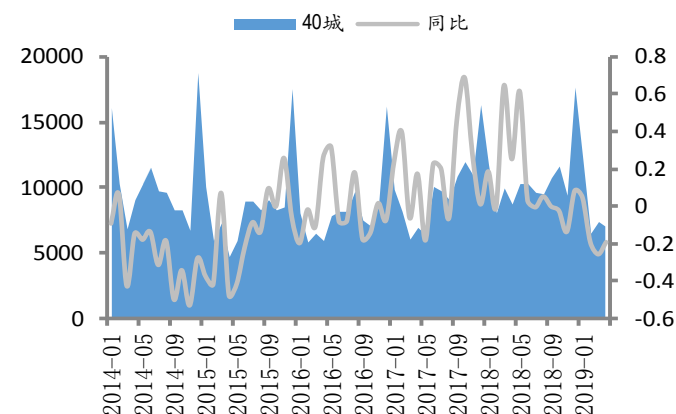
本月全国 40 大中城市供应土地规划建筑面积 9283.4 万平方米，环比增速-5.4%，同比增速-3.8%；成交土地规划建筑面积 6974.7 万平方米，环比增速-4.9%，同比增速-19.5%，其中一、二、三线城市环比增速 146.4%、3.1%、-20.5%；成交均价环比上升 11.2%，成交总价环比上升 5.7%。本月，全国 40 大中城市土地溢价率 23.55%，较上月上升 3.24pc。其中一线城市土地溢价 20.57%，二线城市 22.73%，三线城市 26.33%。

图表 15: 40 大中城市供应土地规划建筑面积(月数据)



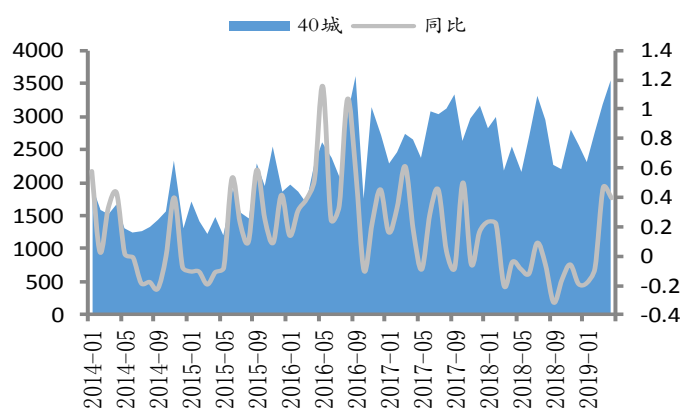
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 40 大中城市成交土地规划建筑面积(月数据)



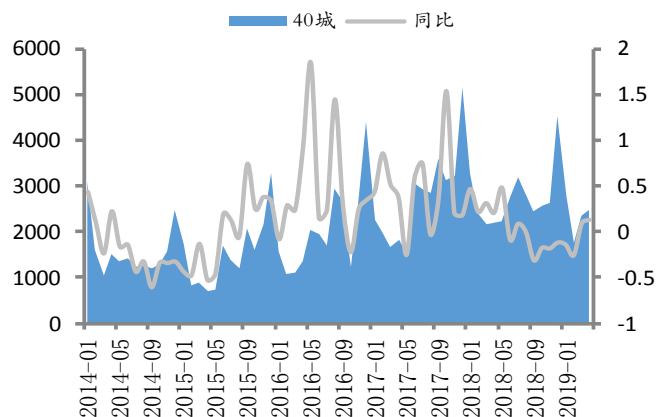
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 17: 40 大中城市土地成交均价(月数据)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 18: 40 大中城市土地成交总价(月数据)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 本月 40 城土地成交回顾

| | | 规划建筑面积 (万平方米) | | | | 总价 (亿元) | | | |
|------------------|-------|---------------|---------|---------|----------|------------|----------|---------|----------|
| | | 2019 年 4 月 | 环比增速 | 同比增速 | 前一月环比增速 | 2019 年 4 月 | 环比增速 | 同比增速 | 前一月环比增速 |
| 合计 | | 6974.7 | -4.9% | -19.5% | 13.7% | 2475.3 | 5.7% | 12.3% | 31.9% |
| 一线城市 | | 482.1 | 146.4% | -17.8% | -64.3% | 147.2 | 38.8% | -41.1% | -79.8% |
| 二线城市 | | 3550.6 | 3.1% | 1.5% | 19.2% | 1679.5 | 6.9% | 60.2% | 85.7% |
| 三线城市 | | 2942.0 | -20.5% | -35.7% | 22.7% | 648.6 | -2.2% | -28.2% | 64.3% |
| 一 线 城 市 | 北京 | 59.9 | --- | 202.7% | --- | 14.9 | --- | -55.1% | --- |
| | 上海 | 60.6 | -55.4% | -50.4% | -1.7% | 16.6 | -81.6% | -75.3% | -40.5% |
| | 广州 | 361.7 | 503.0% | -17.4% | -76.1% | 115.6 | 651.6% | -18.1% | -87.9% |
| | 深圳 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 二 线 城 市 | 天津 | 213.1 | -59.3% | 21.4% | 84.1% | 84.3 | -67.7% | -24.3% | 252.8% |
| | 太原 | 333.8 | 545.4% | 702.4% | -59.9% | 59.9 | 532.6% | 737.9% | -74.6% |
| | 沈阳 | 101.4 | -6.8% | -28.6% | 22883.1% | 29.4 | -49.9% | -43.9% | 58888.8% |
| | 长春 | 75.0 | 13.4% | -24.1% | -24.1% | 10.4 | -36.1% | -10.6% | -4.5% |
| | 哈尔滨 | 73.9 | 660.2% | --- | 502.6% | 29.1 | 7562.6% | --- | 29.3% |
| | 南京 | 41.3 | -80.6% | -80.0% | -3.6% | 3.4 | -97.5% | -82.3% | 1727.7% |
| | 杭州 | 210.3 | -4.9% | 27.6% | -17.2% | 304.7 | 68.5% | 69.5% | 149.3% |
| | 合肥 | 57.8 | -56.4% | 8.0% | 326.6% | 71.4 | -33.2% | 256.4% | 1028.0% |
| | 福州 | 0.0 | -100.0% | -100.0% | -69.4% | 0.0 | -100.0% | -100.0% | -69.5% |
| | 南昌 | 73.8 | -37.0% | 149.9% | 454.4% | 32.1 | 21.6% | 339.2% | 335.5% |
| | 济南 | 8.4 | -95.6% | -76.5% | 57.7% | 0.3 | -99.5% | -94.3% | 179.5% |
| | 郑州 | 163.9 | -13.3% | -54.6% | 70.2% | 56.3 | -15.9% | -46.5% | 40.6% |
| | 武汉 | 686.2 | 249.7% | 626.8% | 91.9% | 408.0 | 749.3% | 5337.4% | 12.5% |
| | 长沙 | 124.7 | -1.7% | -39.5% | 50.9% | 35.6 | -91.3% | -11.9% | 6492.0% |
| | 重庆 | 182.9 | -42.3% | -39.2% | 100.5% | 46.1 | -70.6% | -54.5% | 306.7% |
| | 成都 | 194.3 | 145.3% | -24.9% | -77.8% | 36.0 | -36.1% | -38.6% | 363.7% |
| | 西安 | 161.3 | -2.2% | 33.9% | 29.4% | 15.3 | -58.7% | -49.6% | 70.2% |
| | 南宁 | 20.1 | -92.8% | -31.7% | 200.6% | 0.5 | -99.4% | -66.6% | 516.0% |
| | 海口 | 22.2 | 65.2% | -77.4% | -52.2% | 2.4 | 160.4% | -93.3% | -83.7% |
| | 贵阳 | 91.9 | 43.2% | 109.3% | -73.4% | 33.7 | 352.4% | 339.0% | -87.6% |
| 昆明 | 164.3 | 225.8% | -43.1% | -66.9% | 56.3 | 69.9% | -32.0% | 5.4% | |
| 银川 | 10.3 | -66.4% | -62.5% | 71.0% | 1.8 | -66.7% | 54.9% | 160.1% | |
| 乌鲁木齐 | 27.7 | -40.0% | -85.4% | -26.5% | 0.8 | -19.7% | -96.8% | -94.4% | |
| 三 线 城 市 | 大连 | 179.9 | 80.3% | 311.3% | 114.7% | 70.0 | 34.0% | 971.5% | 516.5% |
| | 苏州 | 198.9 | 97.0% | -42.9% | 48.6% | 156.3 | 5564.2% | 861.3% | -97.2% |
| | 宁波 | 63.4 | -68.5% | -76.6% | 569.9% | 43.8 | -25.8% | -3.7% | 4430.6% |
| | 厦门 | 26.8 | 86.7% | -70.5% | -64.9% | 75.3 | 324.4% | 22.9% | 1648.4% |
| | 青岛 | 217.5 | 175.4% | 299.2% | -70.1% | 39.1 | 128.2% | 10.2% | -78.0% |
| | 唐山 | 103.9 | 47.4% | 77.5% | -43.2% | 10.0 | 66.3% | 133.9% | 17.8% |
| | 无锡 | 53.6 | 353.7% | -64.7% | -61.7% | 53.5 | 10000.2% | 4.6% | -58.6% |
| | 常州 | 249.3 | 120.1% | 17.3% | -2.9% | 82.3 | 170.5% | 1.8% | 548.3% |

| | | | | | | | | |
|----|-------|--------|--------|--------|------|---------|---------|--------|
| 嘉兴 | 26.1 | 289.5% | 91.1% | -67.5% | 3.0 | 1815.9% | 246.7% | -73.7% |
| 温州 | 33.5 | -40.9% | 31.6% | 71.1% | 27.4 | -29.8% | 3339.2% | 425.1% |
| 烟台 | 71.1 | -25.9% | -17.8% | 361.8% | 11.8 | 172.2% | 48.1% | 455.4% |
| 佛山 | 161.1 | -38.9% | 21.6% | 53.4% | 52.2 | -46.3% | 164.9% | 113.7% |
| 东莞 | 59.3 | -64.8% | 15.8% | -26.5% | 19.8 | 226.4% | 1293.5% | -23.1% |

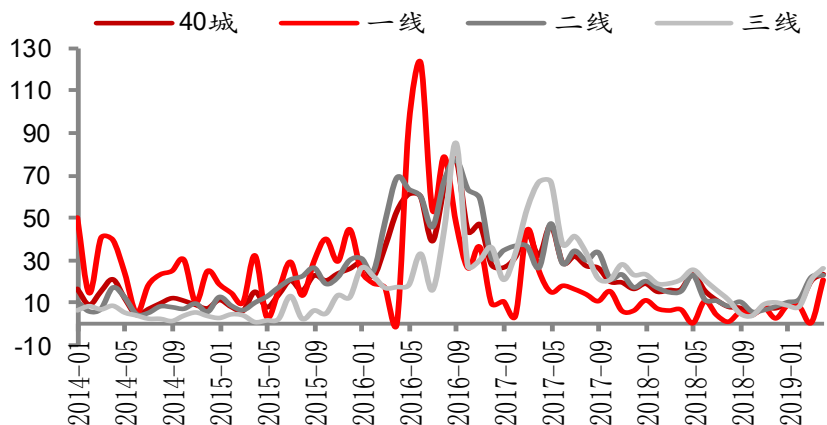
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：天津、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、重庆、成都、西安、南宁、海口、贵阳、昆明、银川、乌鲁木齐等 23 个城市；三线城市包括：大连、苏州、宁波、厦门、青岛、唐山、无锡、常州、嘉兴、温州、烟台、佛山、东莞等 13 个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

7.40 城土地溢价：一线回升，二三线持稳

本月，全国 40 大中城市土地溢价率 23.55%，较上月上升 3.24pc。其中一线城市土地溢价 20.57%，二线城市 22.73%，三线城市 26.33%。

图表 20：全国 40 大中城市土地溢价率（月数据）



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 21：40 城土地溢价率回顾

| | 40 城 | 一线 | 二线 | 三线 |
|---------|-------|-------|-------|------|
| 2014/01 | 16.60 | 50.06 | 10.34 | 6.47 |
| 2014/02 | 9.06 | 14.27 | 5.59 | 8.45 |
| 2014/03 | 15.42 | 40.42 | 6.80 | 6.93 |
| 2014/04 | 21.09 | 39.45 | 16.93 | 8.63 |
| 2014/05 | 12.12 | 23.86 | 12.25 | 5.42 |
| 2014/06 | 4.25 | 4.78 | 4.29 | 4.06 |
| 2014/07 | 7.05 | 18.03 | 4.90 | 2.54 |
| 2014/08 | 9.72 | 23.04 | 7.98 | 2.48 |
| 2014/09 | 12.19 | 24.76 | 7.61 | 1.43 |
| 2014/10 | 10.97 | 30.09 | 6.86 | 3.98 |
| 2014/11 | 9.00 | 9.85 | 9.33 | 5.49 |
| 2014/12 | 7.41 | 24.74 | 5.37 | 3.80 |
| 2015/01 | 11.32 | 18.40 | 12.46 | 2.88 |

| | | | | |
|---------|-------|--------|-------|-------|
| 2015/02 | 8.08 | 14.33 | 8.33 | 4.59 |
| 2015/03 | 6.21 | 9.86 | 6.22 | 4.11 |
| 2015/04 | 15.23 | 32.11 | 9.76 | 0.94 |
| 2015/05 | 7.89 | 2.94 | 12.62 | 1.73 |
| 2015/06 | 13.80 | 15.52 | 17.01 | 2.40 |
| 2015/07 | 20.51 | 29.09 | 20.71 | 13.24 |
| 2015/08 | 15.80 | 13.08 | 22.26 | 2.41 |
| 2015/09 | 22.91 | 29.42 | 26.29 | 6.42 |
| 2015/10 | 20.54 | 39.96 | 18.66 | 4.94 |
| 2015/11 | 23.82 | 29.24 | 21.81 | 13.60 |
| 2015/12 | 26.03 | 44.51 | 29.84 | 12.54 |
| 2016/01 | 28.82 | 24.51 | 30.74 | 26.56 |
| 2016/02 | 22.46 | 18.86 | 24.53 | 22.65 |
| 2016/03 | 36.55 | 16.72 | 48.23 | 17.10 |
| 2016/04 | 53.27 | 0.00 | 69.07 | 17.50 |
| 2016/05 | 61.22 | 93.95 | 63.58 | 18.44 |
| 2016/06 | 60.13 | 123.43 | 60.06 | 33.22 |
| 2016/07 | 39.10 | 53.74 | 45.62 | 16.00 |
| 2016/08 | 64.48 | 78.89 | 67.63 | 44.76 |
| 2016/09 | 77.59 | 47.20 | 77.45 | 85.42 |
| 2016/10 | 43.62 | 26.08 | 63.35 | 27.18 |
| 2016/11 | 47.10 | 36.08 | 59.14 | 30.16 |
| 2016/12 | 27.90 | 9.21 | 30.91 | 36.14 |
| 2017/01 | 26.64 | 10.37 | 34.50 | 20.92 |
| 2017/02 | 31.51 | 3.38 | 36.69 | 33.31 |
| 2017/03 | 43.33 | 44.13 | 36.40 | 54.43 |
| 2017/04 | 32.27 | 24.69 | 26.29 | 67.14 |
| 2017/05 | 46.54 | 14.74 | 47.29 | 67.11 |
| 2017/06 | 28.87 | 17.73 | 28.26 | 37.62 |
| 2017/07 | 31.93 | 16.10 | 34.36 | 41.53 |
| 2017/08 | 27.37 | 13.64 | 29.81 | 33.36 |
| 2017/09 | 26.50 | 10.43 | 33.64 | 21.58 |
| 2017/10 | 19.99 | 15.16 | 21.30 | 20.82 |
| 2017/11 | 19.61 | 5.86 | 23.12 | 28.17 |
| 2017/12 | 16.56 | 5.95 | 17.02 | 23.19 |
| 2018/01 | 19.02 | 10.86 | 19.97 | 23.47 |
| 2018/02 | 15.23 | 6.92 | 16.78 | 19.09 |
| 2018/03 | 16.04 | 6.02 | 14.71 | 19.18 |
| 2018/04 | 16.37 | 6.47 | 15.17 | 21.02 |
| 2018/05 | 23.55 | 0.00 | 22.91 | 25.66 |
| 2018/06 | 15.75 | 10.46 | 11.23 | 20.72 |
| 2018/07 | 11.26 | 3.90 | 10.66 | 16.03 |
| 2018/08 | 8.11 | 0.72 | 8.14 | 11.44 |

| | | | | |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| 2018/09 | 7.58 | 5.23 | 10.17 | 4.91 |
| 2018/10 | 4.55 | 3.77 | 5.46 | 3.92 |
| 2018/11 | 7.52 | 7.41 | 6.27 | 9.28 |
| 2018/12 | 7.43 | 2.29 | 8.00 | 10.22 |
| 2019/01 | 9.46 | 8.46 | 10.03 | 8.93 |
| 2019/02 | 9.71 | 7.77 | 11.15 | 9.55 |
| 2019/03 | 19.93 | 0.25 | 22.47 | 18.50 |
| 2019/04 | 23.55 | 20.57 | 22.73 | 26.33 |

来源: Wind、中泰证券研究所

8. 银行按揭情况

本月，一线城市北京、广州、深圳首套房主流利率为 1.1 倍，上海主流利率不低于基准，其余城市重庆、杭州、天津主流 1.1 倍，成都、武汉、南京 1.15 倍。整体表现为一线城市中深圳广州连续下调，二线房贷利率也基本下调过一轮。2019 年以来，多个城市放宽人才落户政策，并在一二线城市逐渐蔓延到三四线城市，此轮房贷利率下调在一定程度上可能会推动相关城市楼市稳中向上。

图表 22: 全国重点城市银行按揭利率(最低)情况

| 城市 | 类型 | 主流 | 利率情况 |
|----|----|--------|---|
| 北京 | 首套 | 1.1 倍 | 浦发 1.15 倍; 东亚 1.2 倍; 平安、南京、渣打、杭州、友利、恒生、花旗、中信、江苏、华夏、汇丰、交行 1.1 倍; 大华、工行、中行、农行、建行、广发、招商、兴业、北京、北京农商、邮储 1.05 倍 |
| | 二套 | 1.2 倍 | 汇丰、花旗 1.11 倍; 兴业、邮储、大华、恒生 1.1 倍 |
| 上海 | 首套 | 基准 | 上海农商、工行、农行、建行、中行、邮储、华夏 9.5 折; 渣打、南京、招商、上海 1.05 倍; 汇丰、民生、兴业、平安、广发、渤海 1.1 倍; 光大、浦发 1.15 倍; 大新、花旗、交行、中信、新韩、大华、北京、浙商、友利基准; 恒生 1.2 倍 |
| | 二套 | 1.1 倍 | 渣打、浦发、南京 1.15 倍; 恒生、中信、新韩、兴业、光大、平安 1.2 倍 |
| 广州 | 首套 | 1.1 倍 | 华润 9 折; 花旗基准; 广州、恒生、汇丰 1.05 倍; 工行、中行、农行、交行、建行、中信、招商、华夏、光大、兴业、广州农商、广发、邮储 1.1 倍; 平安、浦发、渤海 1.15 倍; 民生 1.2 倍; 东亚、渣打 9.9999 倍 |
| | 二套 | 1.1 倍 | 华润基准; 花旗 1.11 倍; 工商、中行、广发、农行、交行、浦发 1.15 倍; 中信、光大、华夏、渤海、民生 1.2 倍; 建行、平安 1.3 倍; |
| 深圳 | 首套 | 1.1 倍 | 恒生基准; 渣打 1.05 倍; 渤海、建行、广州、光大、工商、招商、北京、中信、中国、广发、汇丰、花旗、农行 1.1 倍; 交行、兴业 1.15 倍; 东亚、大新 1.2 倍 |
| | 二套 | 1.2 倍 | 恒生、中信、中行、广发、汇丰 1.1 倍; 花旗 1.11 倍; 东亚 1.3 倍。 |
| 重庆 | 首套 | 1.1 倍 | 和信基准; 汇丰 8.2 折; 邮储、中德、浙商 9 折; 渣打 1.05 倍; 平安、交通、农行、建行、中信、工行、重庆农商、华夏 1.1 倍。 |
| | 二套 | 1.2 倍 | 汇丰、邮储、中德、浙商、和信、渣打 1.1 倍; |
| 杭州 | 首套 | 1.1 倍 | 邮储 1.05 倍; 汇丰、平安、建行、交行、招商、中行、工行、农行 1.1 倍; 广发、兴业 1.15 倍; 中信、民生、光大、杭州 1.2 倍 |
| | 二套 | 1.15 倍 | 招商 1.1 倍; 汇丰 1.11 倍; 平安、兴业、中信、光大、杭州 1.2 倍; 民生 1.25 倍 |
| 南京 | 首套 | 1.15 倍 | 民生、中信 1.1 倍; 平安、建行、广发、中行、交行、浦发、招商、北京、兴业、南京、紫金农商、光大、邮储 1.15 倍; |

| | | | |
|----|----|-------|---|
| | 二套 | 1.2倍 | 邮储1.25倍 |
| 武汉 | 首套 | 1.15倍 | 广发1.1倍; 招商、建行、汉口、工行、邮储、农行、中信、华夏、中行1.15倍; 交行、兴业1.18倍; 光大、民生1.2倍 |
| | 二套 | 1.2倍 | 光大1.3倍 |
| 天津 | 首套 | 1.1倍 | 农行、大连1.05倍; 招商、中行、工行、华夏、建行、北京、兴业、天津、光大、交行1.1倍; 浦发1.15倍; 中信1.3倍; 中德9.9999倍 |
| | 二套 | 1.15倍 | 大连、交行1.1倍; 光大、浦发1.2倍; 中信1.3倍; 中德9.9999倍 |
| 成都 | 首套 | 1.15倍 | 交行、邮储、建行、中行、农行1.15倍; 工行1.2倍 |
| | 二套 | 1.25倍 | 农行1.2倍 |

来源: 融360、中泰证券研究所

9. 盈利预测与估值

图表 23: 重点公司盈利预测表

| 代码 | 简称 | 股价 (元) | EPS | | | | PE | | | | PEG | 评级 |
|-----------|--------|-----------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-----|
| | | | 2018 | 2019E | 2020E | 2021E | 2018 | 2019E | 2020E | 2021E | | |
| 000002.SZ | 万科 | 27.98 | 3.06 | 3.64 | 4.29 | 5.01 | 9.14 | 7.68 | 6.52 | 5.58 | 0.43 | 买入- |
| 600048.SH | 保利地产 | 12.94 | 1.59 | 1.97 | 2.40 | 2.89 | 8.14 | 6.57 | 5.39 | 4.48 | 0.30 | 买入 |
| 601155.SH | 新城控股 | 38.26 | 4.65 | 6.40 | 9.09 | 12.58 | 8.23 | 5.98 | 4.21 | 3.04 | 0.15 | 买入 |
| 600340.SH | 华夏幸福 | 29.80 | 3.91 | 5.03 | 6.59 | 7.94 | 7.62 | 5.92 | 4.52 | 3.75 | 0.22 | 买入 |
| 0884.HK | 旭辉控股集团 | 5.19 | 0.68 | 0.87 | 1.06 | 1.30 | 7.63 | 5.97 | 4.90 | 3.99 | 0.25 | 买入 |
| 600622.SH | 光大嘉宝 | 7.13 | 0.76 | 0.93 | 1.11 | 1.31 | 9.38 | 7.67 | 6.42 | 5.44 | 0.39 | 买入 |
| 600663.SH | 陆家嘴 | 16.75 | 1.00 | 1.16 | 1.37 | 1.70 | 16.75 | 14.44 | 12.26 | 9.86 | 0.75 | 增持 |
| 000732.SZ | 泰禾集团 | 17.30 | 2.05 | 2.40 | 2.90 | 3.44 | 8.44 | 7.21 | 5.97 | 5.03 | 0.38 | 买入 |
| 002285.SZ | 世联行 | 4.93 | 0.20 | 0.30 | 0.36 | 0.42 | 24.65 | 16.36 | 13.54 | 11.63 | 0.57 | 增持+ |
| 600466.SH | 蓝光发展 | 6.51 | 0.75 | 1.07 | 1.37 | 1.78 | 8.68 | 6.08 | 4.75 | 3.66 | 0.18 | 买入 |
| 600606.SH | 绿地控股 | 7.16 | 0.93 | 1.21 | 1.48 | 1.83 | 7.70 | 5.92 | 4.84 | 3.91 | 0.23 | 买入 |

来源: 未覆盖公司盈利预测数据来自Wind一致预期、中泰证券研究所

10.投资建议

投资建议：据克而瑞发布的4月数据，行业单月销售表现较3月有所降温，部分城市单月销售同环比有所下滑，但核心一二线城市表现良好；土地市场表现较好，二三线土地成交量价齐升，土地溢价率持续上涨。

政策方面，4月政治局会议重提“住房不炒”，同时，住建部对部分房价、地价波动幅度较大城市进行预警提示，发改委推动继续加大户籍制度改革力度，深化“人地钱挂钩”等相关政策。另一方面，“一城一策”持续推进，部分城市限购，限售，限价政策松动，多个城市出台人才新政，宁波、江苏相继出台落户宽松政策，政策端“有紧有松”的差异化调控，分化进一步凸显。我们认为因城施策作为新常态，不宜过分解读一些短期涨幅较快部分城市调控带来的影响。

资金方面，继3月季节性集中投放后，4月居民部门新增信贷规模环比有所收缩，资金宽松力度有所放缓，相对于一二线和强三线城市，未来回调压力或将集中在三四线城市。

在标的选择方面，更看好资源分布均衡、重点布局高能级城市的行业龙头及围绕“城市群+都市圈”资源储备充足的优质一线，推荐：1) 行业龙头：集中度进一步提升，在融资、拿地、开发、管控、品牌影响力各方面优势会更为凸显，安全边际较高，推荐：万科A、保利地产；2) 优质一线：对于成长型一线房企，我们认为在基本面与政策面处底部博弈的背景下，挑选要更为严苛，推荐管控高效、杠杆合理、财务健康，兼具弹性与防守的标的，如：新城控股、华夏幸福、旭辉控股集团等。

风险提示：房地产行业调控政策超预期波动以及资金面宽松不及预期

投资评级说明:

| | 评级 | 说明 |
|------|----|------------------------------------|
| 股票评级 | 买入 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上 |
| | 增持 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间 |
| | 持有 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间 |
| | 减持 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上 |
| 行业评级 | 增持 | 预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上 |
| | 中性 | 预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间 |
| | 减持 | 预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上 |

备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。

重要声明:

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 反映了作者的研究观点, 力求独立、客观和公正, 结论不受任何第三方的授意或影响。但本公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户, 不构成客户私人咨询建议。

市场有风险, 投资需谨慎。在任何情况下, 本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发, 需注明出处为“中泰证券研究所”, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。