



强于大市

房地产7月报

中银国际证券重点关注股票池

公司名称	代码	评级	收盘价 (人民币)
万科A	000002.SZ	买入	27.13
保利地产	600048.SH	买入	13.63
绿地控股	600606.SH	买入	6.63
招商蛇口	001979.SZ	买入	19.16
华夏幸福	600340.SH	买入	26.30
荣盛发展	002146.SZ	买入	8.27
华侨城A	000069.SZ	买入	6.67
我爱我家	000560.SZ	增持	4.65
金融街	000402.SZ	未有评级	7.59
光大嘉宝	600622.SH	未有评级	4.00
华发股份	600325.SH	未有评级	7.15
中南建设	000961.SZ	未有评级	7.68
金科股份	000656.SZ	未有评级	6.30
阳光城	000671.SZ	未有评级	6.25

以2019年8月14日当地货币收市价为标准

本报告所有数字均四舍五入

投资下行销售反弹，龙头中报业绩稳健

2019年1-7月全国房地产新开工面积和投资额分别同比增长6.6%和8.5%，销售面积和金额同比分别下降1.3%和上升6.2%，投资连续三月下滑、销售小幅反弹超市场预期。7月单月投资、新开工面积及施工面积增速分别为8.5%、6.6%及15.7%，分别较上月下降1.6、2.3及上升6.2个百分点。1-7月土地购置面积同比下降29.4%，较上月扩大2.1个百分点，溢价率11.4%逐渐回落。伴随前端融资收紧，我们预计房企拿地回归谨慎，成交额缓步下行。7月单月销售面积增速1.2%，较上月上升3.4个百分点，成交高基数下仍小幅回升，超市场预期。我们认为19年地产政策以“房住不炒”、“因城施策”的深化与落地为主线，伴随融资收紧及土地投资下降，投资增速预计持续平缓下行；销售集中度持续提升，业绩持续向好的龙头及二线高成长性房企中报普遍业绩稳健，估值仍有提升空间。同时我们建议持续关注粤港澳、长三角一体化等区域题材的爆发机会。我们重申板块强于大市的评级，推荐组合：1) 龙头房企：万科A、保利地产；2) 区域房企：招商蛇口、荣盛发展；建议关注高成长性房企：阳光城、中南建设、大悦城；地产交易服务商：我爱我家等。

支撑评级的要点

- 1-7月，全国房地产开发投资额同比增长10.6%，较1-6月回落0.4个百分点；商品房新开工面积同比上升9.5%，较1-6月回落0.6个百分点；施工面积同比上升9%，增速较1-6月扩大0.2个百分点；土地购置面积同比下降29.4%。7月单月投资、新开工面积及施工面积增速分别为8.5%、6.6%及15.7%，分别较上月下降1.6、2.3及上升6.2个百分点，投资累计增速连续三个月下滑，预计伴随土地投资走弱，下行趋势持续；7月竣工面积同比下降0.6%，降幅较上月收窄13.4个百分点，随着16-17年开工项目竣工结算，竣工逐步回暖。1-7月土地购置面积同比下降29.4%，较上月扩大2.1个百分点，溢价率11.4%逐渐回落。伴随前端融资收紧，我们预计房企拿地回归谨慎，成交额缓步下行。
- 1-7月的商品房销售面积为88,783万平方米，同比下降1.3%；销售面积为83,162亿元，同比上升6.2%；较上月扩大0.6个百分点；销售均价为9,367元/平方米，同比上升7.7%，较上月扩大0.2个百分点。7月单月销售面积增速1.2%，较上月上升3.4个百分点，成交高基数下仍小幅回升，超市场预期。
- 1-7月，房地产开发企业合计资金来源为99,800亿元，同比上升7%，较1-6月回落0.2个百分点。从各资金来源同比来看，1-7月累计数据中，国内贷款同比上升9.5%，较1-6月扩大1个百分点；利用外资同比上升84.8%，较1-6月扩大31.3个百分点；自筹资金同比上升2.8%，较1-6月回落1.9个百分点；包含定金、预收款及个人按揭贷款的其他资金同比上升8.7%，较1-6月扩大0.4个百分点，其中，1-7月定金及预收款、个人按揭贷款分别同比上升9.6%和上升11.3%。

评级面临的主要风险

- 房地产行业融资收紧超预期，三四线景气度下滑超预期。

相关研究报告

《房地产周刊》2019.8.12

《房地产周刊》2019.8.04

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产

晋蔚

(8610)66229394

jinwei@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300518010002



目录

房地产开发数据分析：投资高位回落，销售小幅下行	4
投资高位回落，新开工施工走弱，竣工降幅扩大	4
国房景气指数环比上升	4
销售热度下行，库存持续下降	5
房企到位资金回落，融资渠道收紧	6
土地成交数据分析：成交区域性分化	7
40城前7月土地供应同比升7.5%，土地成交同比升10.6%	7
40城前7月土地成交额同比增26.4%，土地价格同比升14.3%	8
房地产政策分析：一城一策继续落地	10



图表目录

图表 1. 商品房地产开发投资额及增速.....	4
图表 2. 商品房新开工和施工面积及增速.....	4
图表 3. 国房景气指数.....	5
图表 4. 商品房竣工面积及销售面积.....	5
图表 5. 商品房销售额和均价走势.....	5
图表 6. 商品房待售面积及同比增速.....	6
图表 7. 房地产企业资金来源构成.....	6
图表 8. 各资金来源同比增长率.....	6
图表 9. 40 个城市单月土地供应面积.....	7
图表 10. 40 个城市累计土地供应面积.....	7
图表 11. 40 个城市单月土地成交面积.....	7
图表 12. 40 个城市累计土地成交面积.....	7
图表 13. 40 个城市单月土地成交总价.....	8
图表 14. 40 个城市累计土地成交总价.....	8
图表 15. 40 个城市单月土地成交均价.....	8
图表 16. 40 个城市累计土地成交均价.....	8
图表 17. 40 个城市土地溢价率.....	9
图表 18. 40 个城市分区域累计土地成交面积同比变化.....	9
图表 19. 40 个城市分区域累计土地成交金额同比变化.....	9
附录图表 20. 报告中提及上市公司估值表.....	16



房地产开发数据分析：投资高位回落，销售小幅下行

投资高位回落，新开工施工走弱，竣工降幅扩大

2019年1-7月，全国完成房地产开发投资72,843亿元，同比增长10.6%，较1-6月回落0.4个百分点。其中，住宅投资53,466亿元，同比增长15.1%，较1-6月回落0.7个百分点，占房地产开发投资的比重为73.4%。7月单月全国房地产开发投资额同比上升8.5%。

从供应先行指标来看，1-7月的商品房和住宅的新开工面积分别同比上升9.5%和上升9.6%，分别较1-6月回落0.6个百分点和回落0.8个百分点。其中，7月单月商品房和住宅的新开工面积分别同比上升6.6%和上升5.4%。1-7月的商品房和住宅的施工面积分别同比上升9%和上升10.4%，分别较1-6月扩大0.2个百分点和扩大0.1个百分点。其中，7月单月商品房和住宅的施工面积分别同比上升15.7%和上升12.2%。1-7月的商品房和住宅的竣工面积分别同比下降11.3%和下降10.5%，分别较1-6月收窄1.4个百分点和收窄1.2个百分点。其中，7月单月商品房和住宅的竣工面积分别同比下降0.6%和下降1.6%。

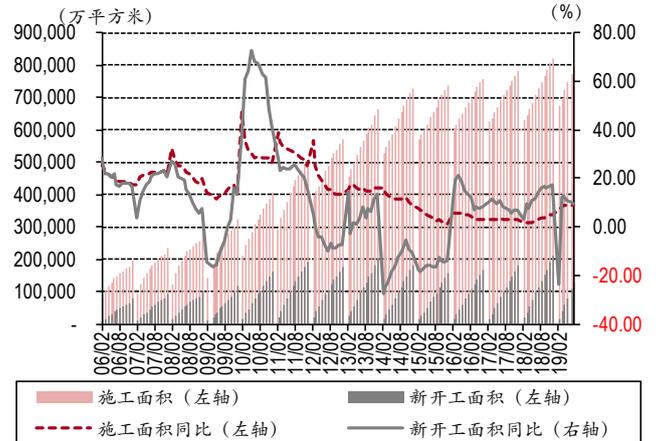
从土地市场指标来看，1-7月的土地购置面积为9,761万平方米，同比下降29.4%，较1-6月扩大1.8个百分点，其中，7月单月土地购置面积同比下降36.8%。1-7月的土地成交款为4,795亿元，同比下降27.6%；1-7月的土地成交楼面均价为4,912元/平方米，同比上升2.6%，较1-6月收窄2.7个百分点。

图表 1. 商品房房地产开发投资额及增速



资料来源：国家统计局，中银国际证券

图表 2. 商品房新开工和施工面积及增速



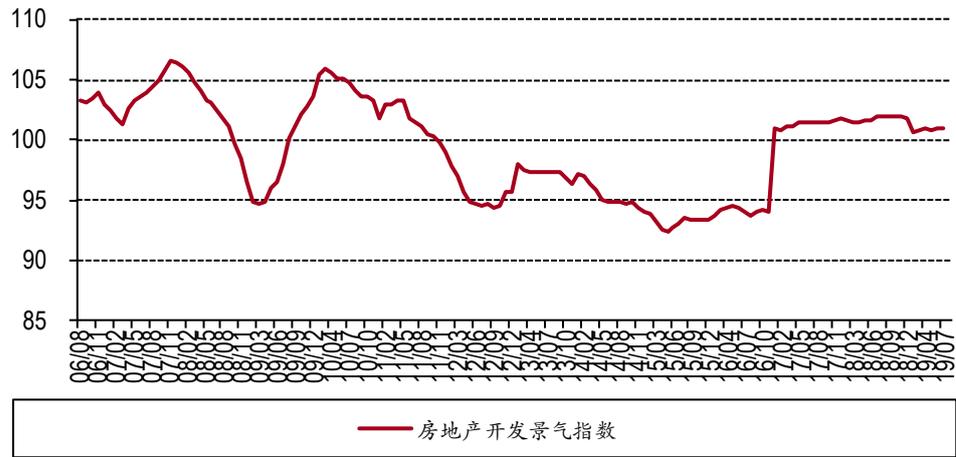
资料来源：国家统计局，中银国际证券

国房景气指数环比上升

7月份全国房地产开发景气指数为100.9，比上月上升0.01。



图表 3. 国房景气指数



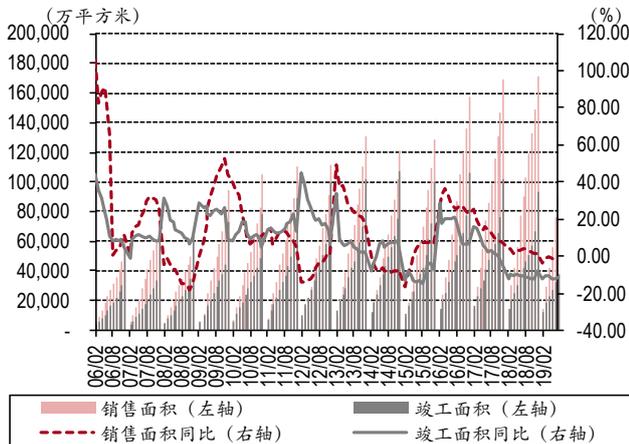
资料来源：国家统计局，中银国际证券

销售热度下行，库存持续下降

从销售指标来看，1-7月的商品房销售面积为88,783万平方米，同比下降1.3%，较1-6月收窄0.4个百分点，其中，7月单月销售面积同比上升1.2%。1-7月的商品房销售额为83,162亿元，同比上升6.2%；较1-6月扩大0.6个百分点。其中，7月单月销售额同比上升9.8%。

从价格指标来看，1-7月的商品房销售均价为9,367元/平方米，同比上升7.7%，较1-6月扩大0.2个百分点。其中，7月单月销售均价环比上升2.7%。从库存指标来看，7月末商品房待售面积为49,876万平方米，同比下降8.4%，较6月末减少286万平方米，其中，住宅待售面积减少306万平方米。

图表 4. 商品房竣工面积及销售面积



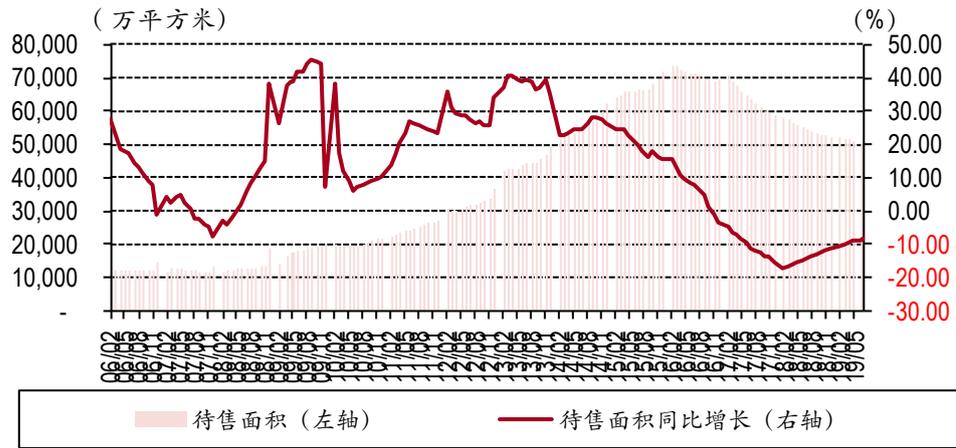
资料来源：国家统计局，中银国际证券

图表 5. 商品房销售额和均价走势



资料来源：国家统计局，中银国际证券

图表 6. 商品房待售面积及同比增速

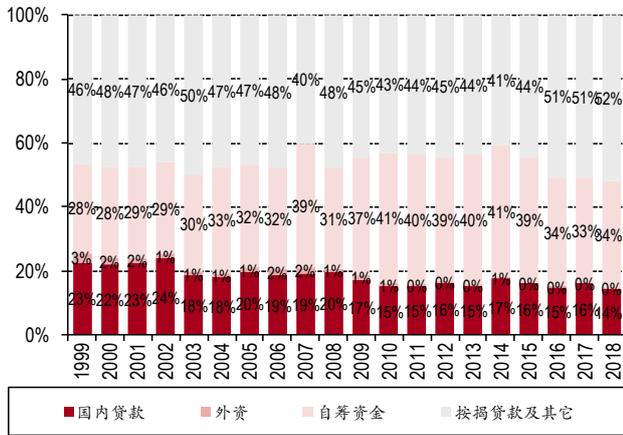


资料来源：国家统计局，中银国际证券

房企到位资金回落，融资渠道收紧

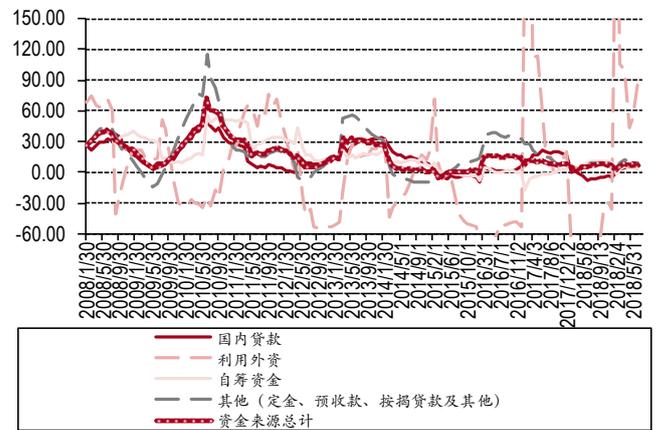
1-7月，房地产开发企业合计资金来源为 99,800 亿元，同比上升 7%，较 1-6 月回落 0.2 个百分点。从各资金来源同比来看，1-7 月累计数据中，国内贷款同比上升 9.5%，较 1-6 月扩大 1 个百分点；利用外资同比上升 84.8%，较 1-6 月扩大 31.3 个百分点；自筹资金同比上升 2.8%，较 1-6 月回落 1.9 个百分点；包含定金、预收款及个人按揭贷款的其他资金同比上升 8.7%，较 1-6 月扩大 0.4 个百分点，其中，1-7 月定金及预收款、个人按揭贷款分别同比上升 9.6% 和上升 11.3%。

图表 7. 房地产企业资金来源构成



资料来源：国家统计局，中银国际证券

图表 8. 各资金来源同比增长率



资料来源：国家统计局，中银国际证券

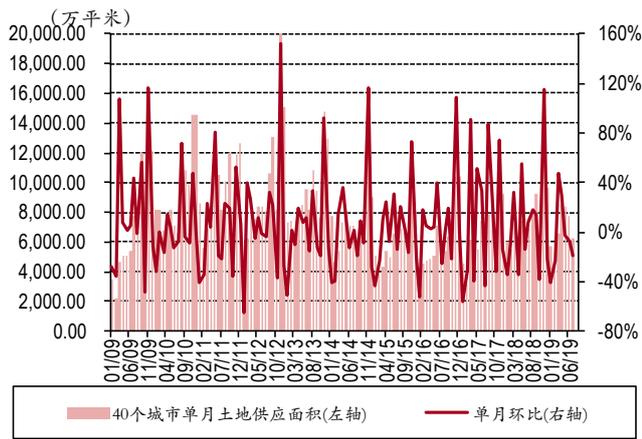


土地成交数据分析：成交区域性分化

40城前7月土地供应同比升7.5%，土地成交同比升10.6%

土地供应量方面，7月份40个城市单月推地量环比下降19.2%，同比下降9.3%，1-7月累计同比上升7.5%，较上月回落3.1个百分点。其中，一线城市单月同比下降1.7%，累计同比上升29%，二、三线城市单月同比下降9.7%，累计同比上升6%。

图表 9. 40个城市单月土地供应面积



资料来源：万得，中银国际证券

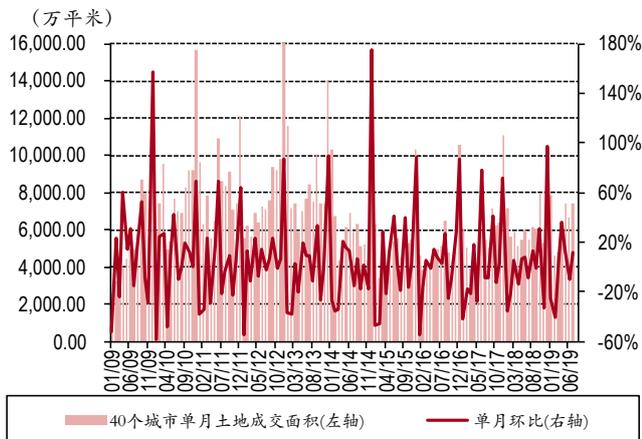
图表 10. 40个城市累计土地供应面积



资料来源：万得，中银国际证券

土地成交量方面，7月份40个城市土地单月成交量环比上升11.5%，同比上升35.8%，1-7月累计同比上升10.6%，较上月扩大3.9个百分点。其中，一线城市单月成交量环比上升14%，同比上升76.1%，累计同比上升41.9%；较上月扩大4.9个百分点。二、三线城市单月成交量环比上升11.3%，同比上升32.7%，累计同比上升8%，较上月扩大3.8个百分点。

图表 11. 40个城市单月土地成交面积



资料来源：万得，中银国际证券

图表 12. 40个城市累计土地成交面积



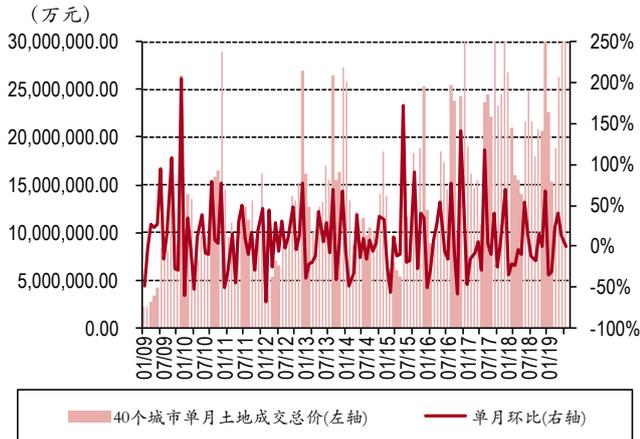
资料来源：万得，中银国际证券



40 城前 7 月土地成交额同比增 26.4%，土地价格同比升 14.3%

土地成交金额方面，7 月份 40 个城市土地成交金额环比上升 3.1%，1-7 月累计同比上升 26.4%，较上月扩大 0.6 个百分点。其中，一线城市单月成交额环比下降 39.3%，累计同比上升 28.8%；二、三线城市单月成交额环比上升 16.5%，累计同比上升 26%。

图表 13. 40 个城市单月土地成交总价



资料来源：万得，中银国际证券

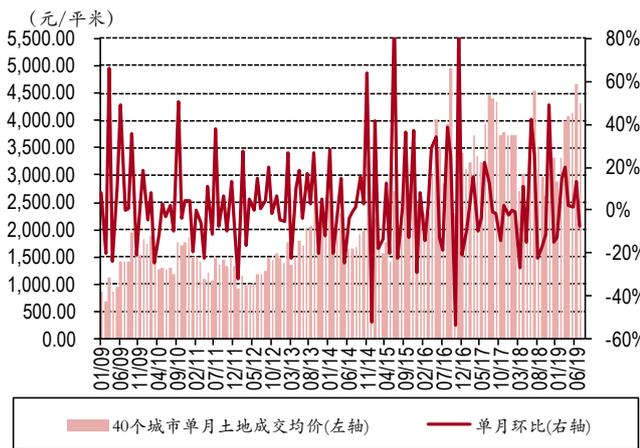
图表 14. 40 个城市累计土地成交总价



资料来源：万得，中银国际证券

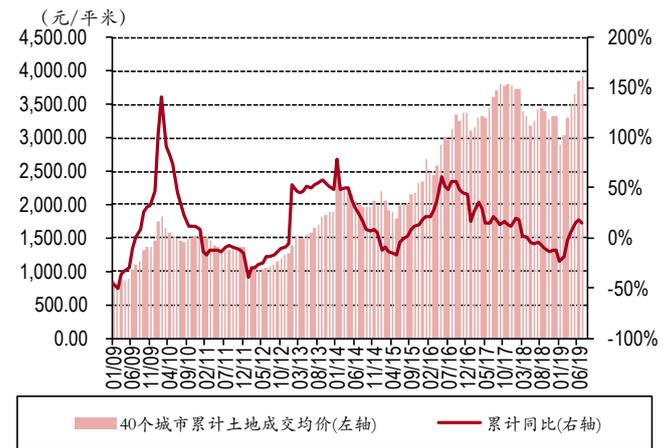
土地成交价格方面，7 月份 40 个城市土地出让楼面均价为 4,323.48 元/平方米，环比下降 7.5%，1-7 月累计成交均价为 3,920.45 元/平方米，同比上升 14.3%，较上月回落 3.6 个百分点。其中，一线城市单月成交均价环比下降 46.7%，同比下降 50.3%，累计同比下降 9.2%，较上月回落 12.2 个百分点；二、三线城市单月成交均价环比上升 4.7%，同比上升 5.6%，累计同比上升 16.6%，较上月回落 1.5 个百分点。

图表 15. 40 个城市单月土地成交均价



资料来源：万得，中银国际证券

图表 16. 40 个城市累计土地成交均价

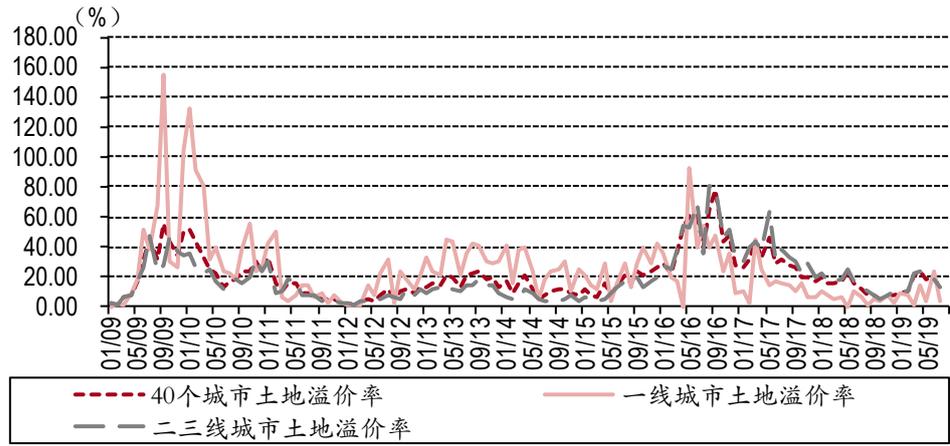


资料来源：万得，中银国际证券

土地溢价率方面，7 月份 40 个城市土地溢价率为 11.38%，较上月下降 8.1 个百分点，较去年同期上升 0.11 个百分点。其中，一线城市土地溢价率为 4.09%，环比下降 19.87 个百分点，较去年同期下降 1.57 个百分点；二、三线城市土地溢价率为 12.68%，环比下降 5.45 个百分点，较去年同期下降 0.17 个百分点。

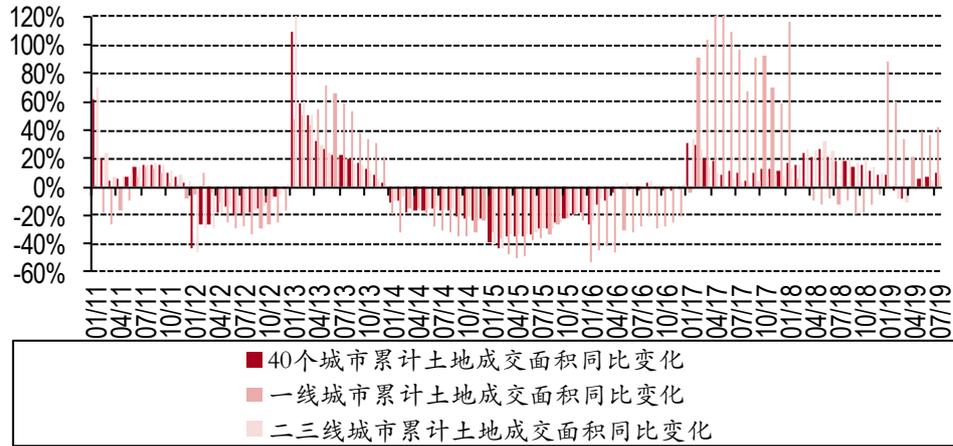


图表 17. 40 个城市土地溢价率



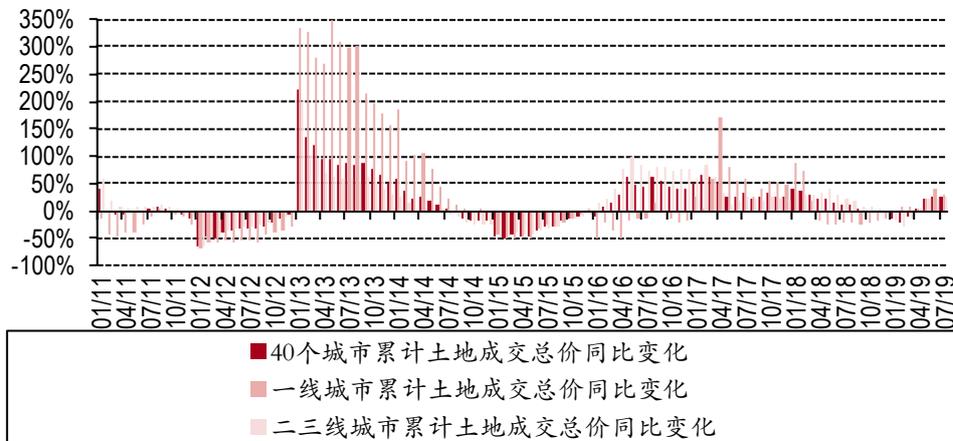
资料来源：万得，中银国际证券

图表 18. 40 个城市分区域累计土地成交面积同比变化



资料来源：万得，中银国际证券

图表 19. 40 个城市分区域累计土地成交金额同比变化



资料来源：万得，中银国际证券



房地产政策分析：一城一策继续落地

国务院印发上海自贸区临港新片区方案将促进产城融合发展

8月6日，国务院印发上海自由贸易试验区临港新片区总体方案，披露新片区建设规划。

按照规划，将在上海大治河以南、金汇港以东以及小洋山岛、浦东国际机场南侧区域设置新片区。按照“整体规划、分步实施”原则，先行启动南汇新城、临港装备产业区、小洋山岛、浦东机场南侧等区域，面积为119.5平方公里。

根据方案，将支持新片区以投资自由、贸易自由、资金自由、运输自由、人员从业自由等为重点，推进投资贸易自由化便利化。其中包括建立外国人在新片区内工作许可制度和人才签证制度，允许具有境外职业资格和金融、建筑、规划、设计等领域符合条件的专业人才经备案后，在新片区内提供服务，其在境外的从业经历可视同国内从业经历。

另外，还将促进产城融合发展，进一步拓宽国际优质资本和经验进入教育、医疗、文化、体育、园区建设、城市管理等服务领域的渠道，加强新片区各类基础设施建设管理，提升高品质国际化的城市服务功能。

(信息来源：国务院)

央行：有信心、有能力保持人民币汇率在合理均衡水平基本稳定

8月5日，中国人民银行有关负责人就人民币汇率相关问题做出相关回应。

其中，就今日人民币汇率为何“破7”，央行有关负责人回应，从全球市场角度观察，作为货币之间的比价，汇率波动也是常态，有了波动，价格机制才能发挥资源配置和自动调节的作用。

其还表示，尽管近期人民币对美元有所贬值，但从历史上看，人民币总体是升值的。过去20年国际清算银行计算的人民币名义有效汇率和实际有效汇率都升值了30%左右，人民币对美元汇率升值了20%，是国际主要货币中最强势的货币。今年以来，人民币在国际货币体系中仍保持着稳定地位，人民币对一篮子货币是走强的，CFETS人民币汇率指数升值了0.3%。2019年初至8月2日人民币对美元汇率中间价贬值0.53%，小于同期韩元、阿根廷比索、土耳其里拉等新兴市场货币对美元汇率的跌幅，是新兴市场货币中较为稳定的货币，而且强于欧元、英镑等储备货币。

当提到人民币汇率“破7”后走势，央行有关负责人明确表示，央行有经验、有信心、有能力保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定。近年来在应对汇率波动过程中，央行积累了丰富的经验和政策工具，并将继续创新和丰富调控工具箱，针对外汇市场可能出现的正反馈行为，要采取必要的、有针对性的措施，坚决打击短期投机炒作，维护外汇市场平稳运行，稳定市场预期。

对于汇率波动的问题，央行建议企业要专注于实体业务，不要将精力过多用在判断或投机汇率趋势上，要树立“风险中性”的财务理念，叙做外汇衍生品应以锁定外汇成本、降低生产经营的不确定性、实现主营业务盈利为目的，而不应以外汇衍生品交易本身盈利为目的。

(信息来源：央行)

统计局：7月CPI同比上涨2.8%租赁房房租同比上升2%

8月9日，国家统计局发布2019年7月份居民消费价格数据。

2019年7月份，全国居民消费价格同比上涨2.8%。其中，城市上涨2.7%，农村上涨2.9%；食品价格上涨9.1%，非食品价格上涨1.3%；消费品价格上涨3.4%，服务价格上涨1.8%。1-7月平均，全国居民消费价格比去年同期上涨2.3%。

7月份，全国居民消费价格环比上涨0.4%。其中，城市上涨0.4%，农村上涨0.3%；食品价格上涨0.9%，非食品价格上涨0.3%；消费品价格上涨0.2%，服务价格上涨0.7%。

各类商品及服务价格方面，居住价格7月环比上涨0.1%，同比上涨1.5%，1-7月同比上涨1.9%。其中租赁房房租7月环比上涨0.4%，同比上涨2.0%，1-7月同比上涨2.3%。

(信息来源：国家统计局)



央行：对高杠杆经营大型房企的贷款行为加强管理

7月31日消息，中国人民银行日前在北京召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会，传达学习党中央、国务院关于深化金融供给侧结构性改革、增强金融服务实体经济能力的决策部署。

会议要求，银行要转变传统信贷路径依赖，合理控制房地产贷款投放，加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持。

会议认为，近年来金融系统加快推进金融供给侧结构性改革，银行业信贷结构出现积极变化，特别是在加大小微企业信贷投放方面取得明显效果，但房地产行业占用信贷资源依然较多，对小微企业、先进制造业、科技创新企业、现代服务业、乡村振兴、精准扶贫等领域支持力度仍有待加强。

会议要求，各类银行要强化问题导向和目标导向，充分认识信贷结构调整的必要性和迫切性，主动提高政治站位，从宏观审慎角度审视经营思想、经营策略，重塑和培养经营能力，转变传统信贷路径依赖，合理控制房地产贷款投放，加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持。

会议强调，当前和今后一段时期银行信贷结构调整优化要重点做好以下工作。一是要提高制造业中长期贷款和信用贷款占比。围绕制造业高质量发展，落实有扶有控差异化信贷政策。合理安排贷款期限和还款方式，增加制造业中长期贷款。根据科创企业、高技术制造业轻资产特征，培养行业分析和风险评估能力，创新金融产品，提升服务能力。

二是要继续做好小微企业金融服务。注重提升金融服务小微企业能力，改善信贷资源配置、信贷风险评估、信贷政策、激励考核、金融科技手段运用和尽职免责等，着力构建金融机构对小微企业“愿贷、敢贷、能贷、会贷”长效机制。

三是要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

四是要加大对现代服务业、乡村振兴、金融扶贫等国民经济重点领域和薄弱环节的信贷支持。

(消息来源：央行)

政治局会议：落实房地产长效机制，不将其用作短期刺激经济手段

据新华社消息，7月30日中共中央政治局召开会议，部署下半年经济工作。

会议指出，要推进金融供给侧结构性改革，引导金融机构增加对制造业、民营企业的中长期融资，把握好风险处置节奏和力度，压实金融机构、地方政府、金融监管部门责任。

此外，科创板要坚守定位，落实好以信息披露为核心的注册制，提高上市公司质量。

会议还强调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

(消息来源：中国共产党中央政治局)

社科院：24个核心城市基本停止上涨，一线城市由微涨转微跌

7月29日，中国社科院财经战略研究院发布了《中国住房市场发展月度分析报告(今年07月)》(下称“报告”)。报告显示，今年6月核心城市房价基本停止上涨，总体实现房价稳定目标。

反映全国24个核心城市房价综合变动的纬房核心指数显示，今年6月，纬房核心指数微升至105.82点，房价环比上涨0.09%。截至今年6月，核心城市住房价格已连续上涨5个月，但自4月份以来房价涨势持续下降。6月核心城市的房价涨势较2至5月进一步减缓，近1个月核心城市房价已基本停止上涨。

二手房成交量指数方面，在房价趋于平稳的同时，核心城市二手住房成交量也继续快速下探。



一线城市房价方面，房价由结构性微涨转变为整体微跌。一线城市房价指数监测显示，今年6月，一线城市房价平均环比下跌0.615%，涨幅比5月下降0.753%。

其中，北京、广州房价持续保持稳中微降的态势，其中广州环比下跌0.86%，北京环比微跌0.48%。上海、深圳则由小涨转小跌，其中深圳环比下跌0.98%，上海环比微跌0.14%。

同时，从2018年1月以来的累计涨幅看，近一年半来，一线城市房价未出现显著上涨。其中，一线城市中房价累计涨幅最高的深圳为2.92%，最低的海上为负6.29%，大体处于相对平稳区间。

准一线城市方面，房价涨幅进一步下降，但房价上涨格局暂未出现逆转。准一线城市房价指数监测显示，今年6月，准一线城市房价平均环比上涨0.948%，涨幅比上月收窄0.6%。

其中，杭州环比上涨0.74%，涨幅比上月收窄0.87%；重庆环比上涨0.25%，涨幅比上月收窄0.71%；天津环比下跌0.8%。6月热点城市苏州环比上涨3.6%，涨幅虽比上月下降1.21%，但相对涨幅仍然略高。

二线城市房价方面，房价总体平稳。二线城市房价指数监测显示，今年6月二线城市房价平均环比上涨0.146%，涨幅比上月进一步收窄0.114%。

其中，二线城市中，宁波房价环比上涨0.96%，位居首位，青岛房价环比下跌0.76%，位居末位，涨跌幅均相对较弱。近年来房价出现较大涨跌波动的厦门，6月房价环比涨幅降至0.58%，比上月降低0.93%。西安、成都等曾经的热点城市房价均较为稳定。

三四线城市方面，短期房价则涨跌互现。较2018年6月相比，今年6月118个三四线样本城市中，同比上涨的城市为72个，上涨城市占比为61%。6月三四线城市房价平均同比上涨2.667%，比上月降低1.517%。

长租公寓方面，从住房租金情况来看，反映全国22个核心城市住房租金总体变化的住房租金核心指数显示，核心城市住房租金在3月、4月季节性调整后，5月、6月重新上涨。

今年6月，核心城市住房租金指数为104.64，环比上涨0.39%，同比上涨1.17%，但租金涨幅较上年同期相比，有所减缓。对此，中国社科院财经战略研究院认为，在租金涨幅不及预期的条件下，经营方式相对激进的长租公寓经营企业将面临较大的经营压力，部分长租公寓企业“爆雷”可能性增大。

此外，在报告中，中国社科院财经战略研究院还进行了短期预测，一二线城市作为中国高端产业聚集区和人口主要流入地，房价和购房政策门槛相对较高。

从调控政策看，一线城市房地产调控历史较长，调控机制相对完备，调控手段较为严厉；二线城市房地产调控政策的严厉性及完备度虽不及一线城市，但市场调控机制在不断地建立完善中。

同时，多数一二线城市都设立了对外限购政策，住房投机炒作较为困难。随着今年二季度以来一二线城市调控政策的收紧，房地产市场投机成份被不断挤出，房价波动性持续降低。今年一季度的市场小阳春，一定程度上透支了下半年的市场需求，短期市场存在下调的动力。

三四线城市由于总体缺乏高端产业和人才吸引力，房地产市场并不具备长期持续上涨的条件。2018年下半年以来，在政策刺激效力减退、房价“相对洼地”消失的背景下，三四线城市住房市场可能将先后进入下行小周期，房价稳中趋降。

(消息来源：中国社会科学院)

北京住建委：加快共有产权房建设，累计房源已有6.55万套

8月2日上午，北京市住建委召开新闻发布会，正式发布《北京住房和城乡建设发展白皮书(2019)》。

《白皮书》提出，2019年将以稳地价、稳房价、稳预期为目标，坚决抑制投资投机性购房需求，逐步形成符合本市特点、适应市场规律的房地产调控长效机制。

据悉，截至今年6月，北京全市累计有共有产权住房项目64个，提供房源约6.55万套；还有11个项目处于土地挂牌阶段，预计可提供房源约2.1万套。



《白皮书》中提出，今年坚持规划引领，结合经济社会发展水平、住房供需状况、人口变化情况，科学编制全市、各区住房专项规划。同时，供给侧和需求端同时发力，加大商品住房供应力度，推进已拿地商品住房项目尽早开工，形成有效投资，加快入市供应。

同时，《白皮书》里提到，今年将健全共有产权住房相关配套政策，科学制定价格评估、代持机构管理等规定；加快共有产权住房项目工程建设和销售进度，稳定市场预期。

(信息来源：北京住建委)

深圳市正在研究制定规范产业用房租赁市场

8月1日，深圳特区报报道称，针对2018年下半年以来深圳市产业用房租金上涨较快、“二房东”市场乱象突出等问题，深圳市房地产和城市建设发展研究中心负责人汪峰表示，2019年《政府工作报告》明确提出，进一步降低企业用房成本，出台专门政策严控产业用房租金过快上涨。

汪峰表示，按照市委市政府部署，深圳市住房建设局正在牵头研究制定规范产业用房租赁市场、稳定产业用房租赁价格的若干措施，进一步推动实体经济实现高质量发展。

王峰介绍道，在整治产业空间租赁不规范行为上，深圳市将加强产业空间租赁行为监管，建立完善工业区分级管理机制、加强行业监管规范租赁市场、依法打击各类违法违规租赁行为。

此外，在持续推进产业空间供给侧结构性改革上，深圳市将进一步加大产业空间建设供应力度，优化供应结构，提供更多更优质产业空间，切实保障符合深圳高质量可持续发展需要与产业规划的好项目有地可落。

王峰还表示，当前深圳市写字楼市场空置处于合理区间，深圳市写字楼市场潜在需求大。

(信息来源：深圳市房地产和城市建设发展研究中心)

大连调控：实施商品住房价格指导，加大房地产市场秩序整顿力度

近日，大连市人民政府办公室发布了一则关于加强房地产市场调控工作的通知。

为落实住建部关于做好房地产市场调控工作要求，稳定住房价格预期，进一步促进大连市房地产市场平稳健康发展，通知表示，将实施商品住房价格指导、继续加大房地产市场秩序整顿力度、加强舆论引导和市场预期管理。

在实施商品住房价格指导上，通知提出了以下6点要求：

(一) 加强对中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新技术产业园区、旅顺口区、金普新区、普兰店区在售商品住房(含公寓)项目的价格监控指导，所有房地产项目均须申报商品住房预售价格，审核通过后，将申报的预售价格录入网签备案系统，实际网签备案价格不得高于申报价格。

(二) 对本通知发布前取得预售许可证的项目，重新申报未售商品住房预售价格。在2019年5、6月份已发生网签备案行为的，其未售房源按照同质可比原则，申报价不得高于5、6月份最低价格；在5、6月份未发生网签备案行为的，其未售房源按照同质可比原则，申报价不得高于5月份之前最近成交月份的最低价格。

(三) 对本通知发布后办理预售许可证的分期预售项目，其未售房源按照同质可比原则，申报价格不得高于前一期已售房源的价格。

(四) 对本通知发布后首次申请预售许可证的新项目，建立价格核算制度，引入第三方评估机构对项目的成本、税费、利润等进行核算，按照一房一价制度申报房源价格，6个月内不得调整申报价格，6个月后可申请下调申报价格；实际网签备案价格不得高于申报价格，且价格下浮不得超过5%。

(五) 对本通知发布前已取得预售许可证，但未发生网签备案行为或网签备案数量较小的项目，可参照首次申请预售许可证项目的房价申报办法，重新申报预售价格。

(六) 对不接受商品住房价格指导的房地产开发企业，有关部门依法依规暂停其网签备案资格，暂停其申请预售许可证办理，依职权责令其限期整改。



同时，通知指出，将继续加大房地产市场秩序整顿力度，严肃查处房地产开发企业和中介机构捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控、恶意炒作、签订“阴阳合同”、哄抬房价等违法违规行为。市住房城乡建设部门要会同行政执法、市场监管等部门开展联合执法检查，对违法违规行为，发现一起查处一起，并通过媒体曝光等方式向社会公布。

此外，在加强舆论引导和市场预期管理上，通知明确了各新闻媒体、网络平台要加强政策解读，正确引导舆论和市场预期，严厉打击渲染房价上涨、散布虚假信息等行为，营造良好的舆论氛围，共同促进房地产市场平稳健康发展。

最后，通知表示中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区的商品住房价格指导和调控工作由市住房城乡建设部门牵头负责，高新技术产业园区、旅顺口区、金普新区、普兰店区的商品住房价格指导和调控工作由区政府（管委会）具体负责。

（消息来源：大连市人民政府）

商务部：上半年中国对美投资 19.6 亿美元，同比下降约 20%

7月25日，商务部新闻发言人高峰在例行新闻发布会上表示，根据商务部的统计，2019年上半年中国对美国非金融类直接投资达到了19.6亿美元，同比下降约20%。

从整体来看，自去年以来中国对美投资呈现了下降的趋势。

一段时间以来，美方加大了对中国企业赴美投资的审查力度，肆意扩大审查的范围，客观上限制了中国企业对美投资。同时，美方滥用国家安全审查，给美国的投资环境带来了较大的不确定、不稳定性，严重影响了包括中国企业在内的各国投资者对美国投资的信心。

高峰表示，希望美方能够按照非歧视的原则，公平公正地对待中国投资者，提高安全审查的透明度和程序适当，为包括中国投资者在内的各国投资者赴美投资合作创造良好的、稳定的、可预期的投资环境。

（消息来源：商务部）

苏州市区新房、二手房实施限制转让新房满 3 年后方可转让

7月24日，苏州市发布关于进一步完善房地产市场平稳健康发展的工作意见，扩大苏州市住房限制转让实施范围，对苏州市区新建商品住房、二手住房实施限制转让措施。

自本意见实施之日起，苏州市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），购房人自取得不动产权证之日起满3年后方可转让；二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满5年后方可转让。

在土地出让方面，住宅用地出让竞买保证金调整为30%~50%区间设置，具体在出让公告中设定。住宅用地鼓励实行“限房价、限地价”出让方式。

此外，非本市户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第1套住房时，应提供自购房之日起前3年内在苏州市范围内连续缴纳2年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明。

意见还指出，加大对房地产开发项目土地增值税预征和清算环节管理力度，实施预售备案价格预警线管理。全面应用房地产价格评估技术，加强存量房交易合同监管和税收征管。

据悉，该意见自2019年7月25日起实施。

（消息来源：苏州市人民政府）

昆明农投牵手中铁，开发昆明宜良县土地项目

近日，昆明农业发展投资有限公司（以下简称“昆明农投”）以代管公司昆明盛世桃源实业有限公司为主体，与中铁六局集团天津铁路建设有限公司签订了战略合作框架协议。



据此，中铁六局方面拟采用增资控股方式与昆明农投共同开发宜良县东城新区土地项目。同时，昆明农投还将进行宜良县东城新区 1.8 万亩土地综合整治项目开发。

昆明盛世桃源实业旗下公司在 7 月已先后在昆明宜良县拿下了约 353 亩土地。

从地块性质来看，昆明盛世桃源城市公司拿下的这 353 亩土地包括了住宅和商业服务设施用地，可能会配建大规模的商业设施。

截止目前，宜良东城区已引进昆明方特游乐园、恒大养生谷、北京华联奥特莱斯等产业项目，是宜良县这几年重点发展的新兴区域。

(消息来源：昆明市人民政府)

附录图表 20. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(倍)		最新每股净资产 (元/股)
					2018A	2019E	2018A	2019E	
万科 A	000002.SZ	买入	27.13	3,019.98	3.06	3.63	9.02	7.47	14.27
保利地产	600048.SH	买入	13.63	1,621.46	1.59	1.95	7.25	6.99	8.80
绿地控股	600606.SH	买入	6.63	806.75	0.95	1.15	5.71	5.77	5.27
招商蛇口	001979.SZ	买入	19.16	1,516.34	1.93	2.61	12.54	7.34	8.80
华夏幸福	600340.SH	买入	26.30	789.51	2.97	4.32	6.36	6.09	6.47
荣盛发展	002146.SZ	买入	8.27	359.59	1.73	2.18	4.64	3.79	6.56
华侨城 A	000069.SZ	买入	6.67	547.11	1.29	1.58	5.13	4.22	10.08
我爱我家	000560.SZ	增持	4.65	109.53	0.25	0.32	15.86	14.53	4.08
金融街	000402.SZ	未有评级	7.59	226.86	1.09	1.24	6.56	5.84	10.08
光大嘉宝	600622.SH	未有评级	4.00	59.99	0.76	0.89	6.72	7.46	6.29
华发股份	600325.SH	未有评级	7.15	151.41	1.08	1.39	6.70	5.70	5.78
中南建设	000961.SZ	未有评级	7.68	284.91	0.60	1.14	11.05	7.76	4.32
金科股份	000656.SZ	未有评级	6.30	336.40	0.73	0.96	5.79	6.65	4.01
阳光城	000671.SZ	未有评级	6.25	253.13	0.75	1.05	7.37	6.29	4.07

资料来源：万得，中银国际证券

注：股价截止日 2019 年 8 月 14 日，未有评级公司盈利预测来自万得一致预期

风险提示

2018 年以来房地产融资收紧趋势显著，开发贷款、个人按揭贷款等金额回落、非标融资则全面停止新增，导致地产公司融资成本上升；需求端去杠杆的严格推进存在挤压合理刚需和改善性需求的可能；2019 年二季度以来全国房贷利率水平保持连续上升，购房成本的上涨对需求端的抑制作用累计。

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司在未来 6 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司在未来 6 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在 -10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6 个月内表现弱于基准指数。
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人士，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371