

房地产12月月报

投资端仍然偏强，销量结构性改善，多地编制“一城一策”

推荐（维持）

投资方面，1-12月商品房投资同比+9.5%、较前值-0.1pct，单月同比+8.2%、较前值-1.1pct，投资增速继续高位放缓，主要源于施工投资进一步改善以及土地购置费持续走弱综合推动，其中18Q4新开工维持较强状态主要源于17Q4-18Q2积极拿地传导和17Q4-18Q1环保限产造成的开工低基数共同导致，并将延续至19Q1，但预计19Q2末开始开工将大幅走弱，同时叠加预计19年土地购置费将加速下行，维持19年投资增速+0.2%的预测。销售方面，1-12月商品房销售面积同比+1.3%，较前值-0.1pct；12月单月同比+0.9%，较前值+6pct，同比由正转负，但考虑到12月去化率低位以及销售回款走弱，表明销售改善更多源于推盘增加以及年底对于前期数据补记等综合导致，另外，结构上东部和西部改善较多，局部区域成交改善或源于地方政策放松和降价促销等因素，而龙头依然远好于行业、集中度持续提升，考虑棚改需求对三四线的进一步拖累、按揭利率下行以及宏观和行业调控政策趋松综合影响，维持19年销量增速-5%判断。资金方面，1-12月，资金来源同比+6.4%，较前值-1.2pct，资金继续放缓、并呈现加速走弱，其中，自筹资金改善，国内贷款和定金预收款走弱，按揭维持低位，预计随着后续货币政策的宽松，行业政策边际性改善，预计19年资金或将改善，并尤其利好龙头融资。我们维持房地产行业小周期延长框架以及“融资、拿地、销售”集中度三重跳增逻辑，而从近期中央稳经济表态来看，并地方试探性政策放松已有浮现，多地编制“一城一策”楼市调控方案，多城市房贷利率松动也在继续扩围，预计后续政策环境将逐步改善，目前AH股主流房企19PE估值仅3-7倍，并主流房企NAV折价40-70%，均表明估值已经处于底部，维持行业推荐评级以及看多龙头，维持推荐：一二线龙头（受益一二线需求弹性）：万科、保利地产、金地集团、融创中国、招商蛇口；二线蓝筹（受益资金端放松）：新城控股、中南建设、荣盛发展、华夏幸福、蓝光发展。

支撑评级要点

- **投资高位略降，开工仍强，施工上行，竣工改善，维持19年投资+0%预判**
1-12月房地产开发投资额同比+9.5%，较前11月下降0.1pct，其中，12月单月同比+8.2%，下降1.1pct；商品房新开工面积同比+17.2%，上升0.3pct，其中，12月单月同比+20.5%，下降1.2pct；商品房竣工同比-7.8%，上升4.5pct，其中，12月单月同比+5.8%，上升16.8pct；商品房施工面积同比+5.2%，上升0.5pct；土地购置面积同比+14.2%，下降0.1pct，其中，12月单月同比+13.9%，上升5.8pct，虽然土地购置面积仍同比为正，但同期百城宅地成交同比-35%，表明实际土地市场更为冷清。18H2投资增速持续高位略降，主要源于施工投资进一步改善以及土地购置费持续走弱综合推动，其中18Q4新开工维持较强状态主要源于17Q4-18Q2积极拿地传导和17Q4-18Q1环保限产造成的开工低基数共同导致，并将延续至19Q1，但预计19Q2末开始开工将大幅走弱，同时叠加预计19年土地购置费将加速下行，维持19年投资增速+0.2%的预测。
- **销量由负转正，局部区域改善，集中度持续提升，维持19年销量-5%判断**
1-12月的商品房销售面积同比+1.3%，下降0.1pct；其中，12月单月同比+0.9%，上升6.0pct，在9-11月连续三个月下降后，销售同比由正转负，但考虑到12月去化率低位以及销售回款走弱表明销售改善更多源于推盘增加以及年底对于前期数据补记等综合导致。1-12月从城市能级看，主流46城商品房销售面积同比-1.1%，剩余607城同比+1.9%。从成交区域来看，1-12月商品房销售面积同比增长分别为东部-5.0%、中部+6.8%、西部+6.9%、东北部-4.4%，其中，东部和西部改善较多，局部区域成交改善或源于政策放松和降价促销等因素。1-12月商品房销售金额同比+12.2%，上升0.1pct，单月同比+12.3%，上升3.5pct，而12月主流50家房企销售金额同比+32%，龙头表现仍好于市场，集中度持续提升。展望19年，考虑棚改需求对三四线的进一步拖累、按揭利率下行以及宏观和行业调控政策趋松综合影响，维持19年销量增速-5%判断。
- **资金放缓加速，自筹资金改善，国内贷款和定金预收款走弱，按揭维持低位**
1-12月，资金来源同比+6.4%，下降1.2pct，其中，单月同比-4.1%，下降10.7pct。12月单月国内贷款同比-15.2%，下降27.6pct；自筹资金同比+6.9%，上升2.9pct，定金及预收款同比-0.2%，下降10.3pct；个人按揭贷款同比-0.3%，上升0.3pct。各项资金占比上，国内贷款占比+14.5%，下降0.1pct；包含定金、预收款及个人按揭贷款的其它资金占比51.8%，上升0.1pct，目前资金来源主要仍由销售回款构成。12月房企资金来继续放缓、并呈现加速走弱，其中，自筹资金有所改善，显示部分融资渠道有所放松；定金预收款走弱，连续3个月涨幅回落、年内首次转负，主要源于持续低去化率下首付的走弱以及房企对购房者付款条件的放松综合导致；考虑到部分城市按揭利率开始下行，银行放款速度有所加快，未来按揭贷款增速料将趋稳。预计随着后续货币政策的宽松，行业政策边际性改善，预计19年资金来源或将改善，并尤其利好龙头房企融资。
- **风险提示：房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧**

华创证券研究所

证券分析师：袁豪

电话：021-20572536

邮箱：yuanhao@hcyjs.com

执业编号：S0360516120001

联系人：鲁星泽

电话：021-20572575

邮箱：luxingze@hcyjs.com

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	128	3.58
总市值(亿元)	19,282.67	3.79
流通市值(亿元)	16,457.64	4.47

相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现	-0.29	0.05	-32.23	
相对表现	-3.57	9.34	-6.16	



相关研究报告

《房地产行业周报：房贷利率继续改善，广州放松户籍政策》

2019-01-13

《房地产12月土地月报：供地大幅缩量，成交降幅扩大，溢价率再下行》

2019-01-15

《房地产行业周报：推盘下降、成交稳定，多地编制“一城一策”》

2019-01-20

目录

一、房地产数据分析：投资高位略降，开工维持高增，施工继续上行，竣工大幅改善，资金放缓加速.....	4
（一）投资端：投资继续高位略降，开工维持高增，施工继续上行，竣工大幅改善	4
（二）销售端：销量同比由负转正，东部和西部同比改善，主流房企集中度提升持续	6
（三）资金端：资金放缓加速，自筹资金改善，国内贷款和定金预收款大幅走弱，按揭维持低位	9
二、房地产政策分析：宏观环境持续趋松，地方政策微调频现	10
三、风险提示：房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧	17

图表目录

图表 1、商品房地产开发投资累计同比和单月同比	5
图表 2、住宅开发投资和商办开发投资的单月同比	5
图表 3、商品房开发投资主要由土地购置费贡献	5
图表 4、施工相关投资由土地推动型转变为资金约束型	5
图表 5、分区域商品房开发投资累计同比	5
图表 6、分区域商品房开发投资单月同比	5
图表 7、住宅持续处于去库存，而商办库存仍处于高位	6
图表 8、目前商办开发投资占比商品房开发投资为 29%	6
图表 9、商品房新开工和施工面积同比	6
图表 10、土地购置面积及土地成交价款累计同比	6
图表 11、全国一二线、三四线商品房销售面积同比	7
图表 12、15 城商品房成交/推盘比情况	7
图表 13、全国及各区域销售面积同比增速	8
图表 14、全国及各区域销售金额同比增速	8
图表 15、50 家主流房企销售与全国销售的对比	8
图表 16、50 家主流房企销售与 46 城销售的对比	8
图表 17、2011-2018 龙头房企年度销售金额集中度	9
图表 18、2011-2018 龙头房企年度销售面积集中度	9
图表 19、商品房待售面积及同比增速	9
图表 20、各资金来源同比增长率	10
图表 21、销售与定金及预收款以及个人按揭贷款关系	10
图表 22、每月行业重点新闻	11

一、房地产数据分析：投资高位略降，开工维持高增，施工继续上行，竣工大幅改善，资金放缓加速

（一）投资端：投资继续高位略降，开工维持高增，施工继续上行，竣工大幅改善

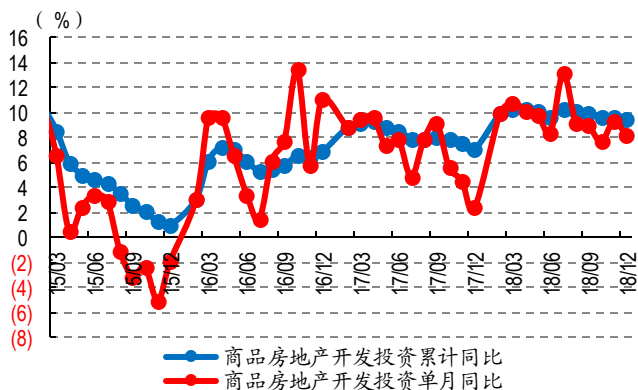
2018 年 1-12 月，全国完成房地产开发投资 120,264 亿元，同比增长 9.5%，较 1-11 月下降 0.1pct。其中，12 月单月商品房投资增速 8.2%，较 11 月下降 1.1pct。住宅方面，1-12 月，住宅投资 85,192 亿元，同比增长 13.4%，较 1-11 月下降 0.3pct，占房地产开发投资的比重为 70.8%，较 1-11 月下降 0.1pct，其中，12 月单月住宅投资增速 10.6%，较 11 月下降 2pct。分区域来看，1-12 月房地产开发投资东部地区同比+10.9%(-0.4pct)、中部地区同比+5.4%(-0.5pct)、西部地区同比+8.9%(+0.7pct)、东北地区同比+17.5%(+1.3pct)，其中西部、东北区域开发投资增速有所回升，东部区域历经上月短暂上升后再次下降、中部区域连续 9 个月下降。

从供应先行指标来看，1-12 月的商品房和住宅的新开工面积分别同比增长 17.2%和增长 19.7%，分别较 1-11 月上升 0.3pct 和上升 0.4pct。其中，12 月单月商品房和住宅的新开工面积分别同比增长 20.5%和增长 23.4%，涨幅分别较 11 月下降 1.2pct 和上升 0.8pct。1-12 月的商品房和住宅的施工面积分别同比增长 5.2%和增长 6.3%，分别较 1-11 月上升 0.5pct 和上升 0.5pct。1-12 月的商品房和住宅的竣工面积分别同比下降 7.8%和下降 8.1%，分别较 1-11 月上升 4.5pct 和上升 4.7pct。其中，12 月单月商品房和住宅的竣工面积分别同比增长 5.8%和增长 6.1%，分别较 11 月下降 16.8pct 和下降 19.7pct。

从土地市场指标来看，1-12 月的土地购置面积为 29,142 万平方米，同比增长 14.2%，较 1-11 月下降 0.1pct，其中，12 月单月土地购置面积同比增长 13.9%，涨幅较 11 月上升 5.8pct。1-12 月的土地成交款为 16,102 亿元，同比增长 18.0%，较 1-11 月下降 2.2pct，其中，12 月单月土地成交款同比增长 6.8%，较 11 月下降 11.1pct；1-12 月的土地成交楼面均价为 5,525 元/平米，同比增长 3.3%，较 1-11 月下降 1.9pct，其中，12 月单月土地成交楼面均价为 6,174 元/平，同比下降 6.3%，较 11 月下降 15.2pct。

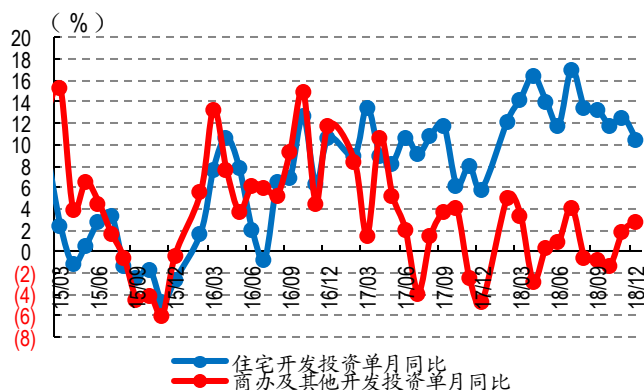
上述数据显示，前 12 月房地产开发投资累计同比增速较前 11 月略降，但仍处于高位运行状态，由于施工面积累计增速自今年 3 月低点以来连续 9 个月修复，因而反映出全年土地购置费有所下行，尤其是 6-11 月土地购置费下行力度较大，符合我们前期判断。展望后续投资：一方面，土地购置费方面，相悖于土地出让金的走弱，土地购置费却大幅走强，原因可能在于：1) 房地产投资统计口径由形象进度法改为财务支出法，从而导致了土地款记账行为前置；2) 地方政府对于土地款的催缴行为（如拿地保证金比例提升），从而实现提前收缴后期的土地款分期。但随着统计口径调整的基数效应的走弱以及土地出让金的快速走弱，后续土地购置费大概率将加速下行；另一方面，施工投资方面，由于销售市场走淡及行业资金压力仍未缓解，主流房企均采用加快周转抢开工的策略，同时基于 17 年采暖季限产力度较大致同期新开工基数较低，而今年环保限产力度减弱，推动近期新开工表现依然较强，开工保持积极将持续带动施工继续小幅改善。但综合考虑到后续土地购置费走弱趋势不改，以及预计 19Q2 末开始走弱从而导致施工开始放缓，我们维持 19 年投资增速+0.2%的预测。

图表 1、商品房地产开发投资累计同比和单月同比



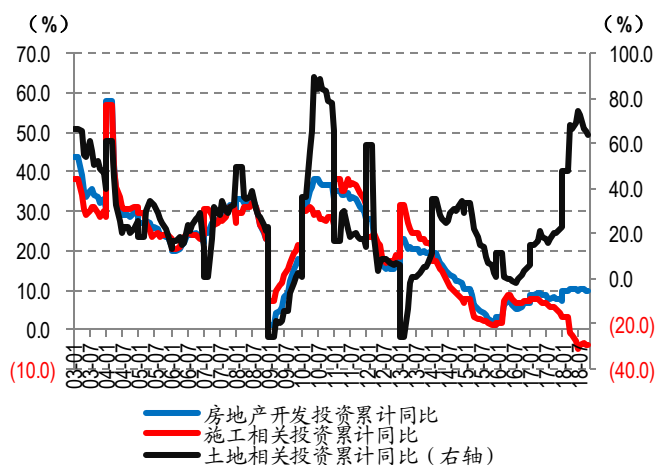
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 2、住宅开发投资和商办开发投资的单月同比



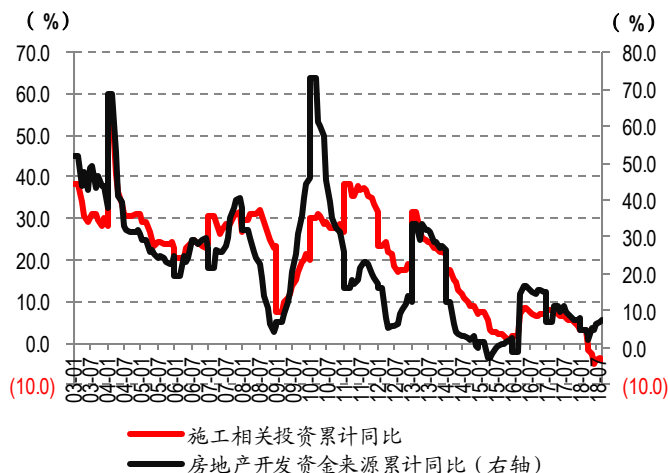
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 3、商品房开发投资主要由土地购置费贡献



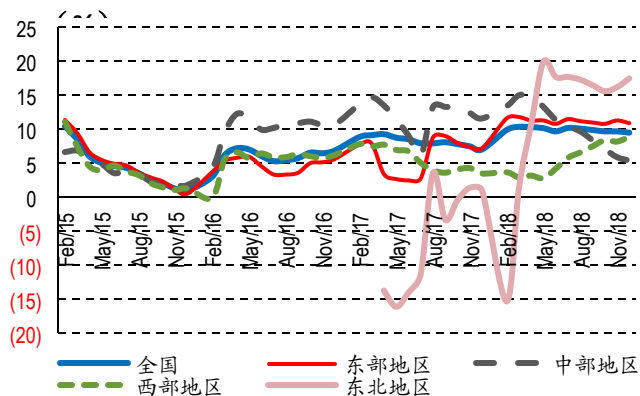
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 4、施工相关投资由土地推动型转变为资金约束型



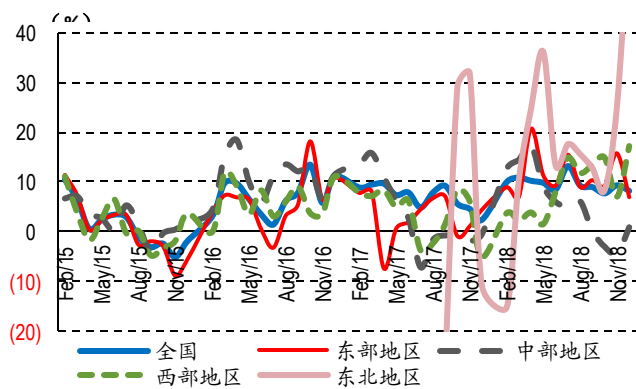
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 5、分区域商品房开发投资累计同比



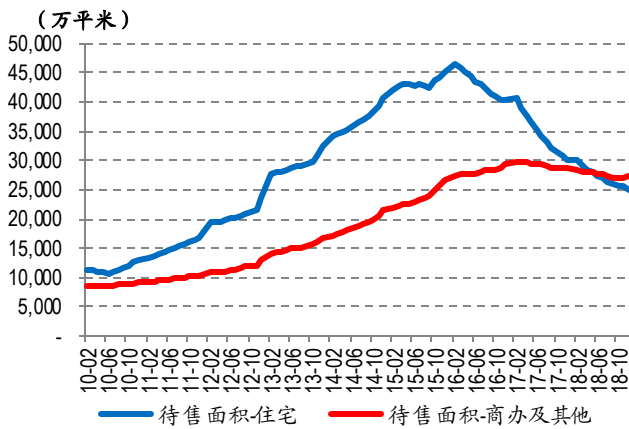
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 6、分区域商品房开发投资单月同比



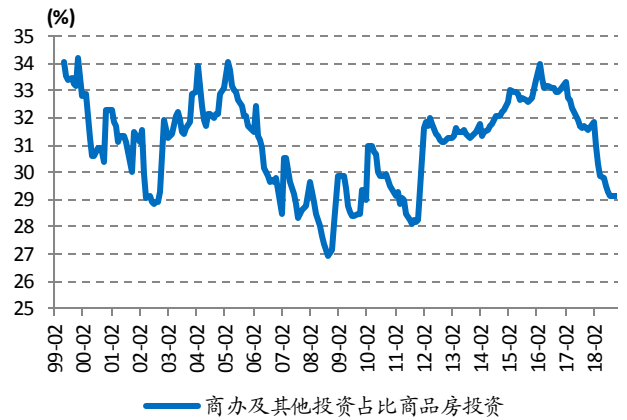
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 7、住宅持续处于去库存，而商办库存仍处于高位



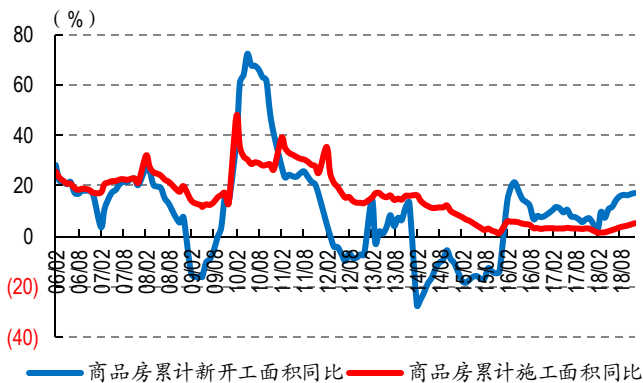
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 8、目前商办开发投资占比商品房开发投资为 29%



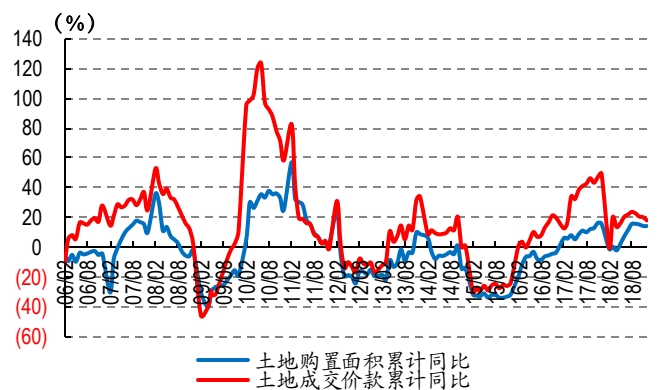
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 9、商品房新开工和施工面积同比



资料来源：国家统计局，华创证券

图表 10、土地购置面积及土地成交价款累计同比



资料来源：国家统计局，华创证券

(二) 销售端：销量同比由负转正，东部和西部同比改善，主流房企集中度提升持续

从销售指标来看，1-12 月的商品房销售面积为 17.2 亿平方米，同比增长 1.3%，较 1-11 月下降 0.1pct，其中，12 月单月销售面积同比增长 0.9%，较 11 月上升 6.0pct，并且 12 月单月环比增长 48.8%。1-12 月的商品房销售额为 15.0 万亿元，同比增长 12.2%，较 1-11 月上升 0.1pct，其中，12 月单月销售额为 20,465 亿元，同比增长 12.3%，较 11 月上升 3.5pct。住宅方面，1-12 月全国住宅销售面积为 14.8 亿平米，同比增长 2.2%，较 1-11 月上升 0.1pct，其中，12 月单月同比增长 2.5%，较 11 月上升 6.2pct，并且 12 月单月环比增长 44.7%。1-12 月全国住宅销售金额为 12.6 万亿，同比增长 14.7%，较 1-11 月下降 0.1pct，其中，12 月单月同比增长 13.6%，较 11 月上升 0.3pct，并且 11 月单月环比上升 41.9%。

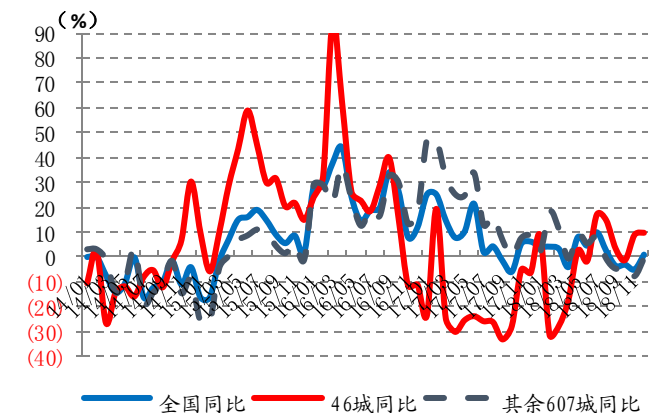
从结构上看，一方面，根据我们跟踪的 46 个城市高频数据显示，2018 年 1-12 月 46 个城市商品房销售面积同比下降 1.1%，较 2017 年全年上升 20.5pct，而全国 653 个城市商品房销售面积同期增长 1.3%，较 2017 年全年下降 6.3pct，那么全国 653 个城市中剔除到这 46 个城市后、剩余 607 个城市 1-12 月商品房销售面积同比增长 1.9%，较 2017 年全年

下降 15.4pct；12 月单月数据来看，46 个城市商品房销售面积同比上升 9.7%，较 11 月上升 0.9pct，而全国 653 个城市商品房销售面积同期上升 0.9%，较 11 月上升 6.0pct，剩余 607 个城市商品房销售面积同比下降 0.4%，较 11 月上升 7.3pct；三四线城市数据仍较弱，一二线城市继续反弹。另一方面，从区域来看，1-12 月分区域商品房销售面积累计增速分别为：东部-5.0%、中部+6.8%、西部+6.9%、东北部-4.4%；12 月分区域商品房销售面积单月增速分别为：东部同比-4.1%、中部同比+1.5%、西部同比+9.5%、东北部同比-4.6%，东部区域低位回升，中部区域在上月短暂回升后再次走弱，西部区域同比由负转正，东北区域持续低迷。

从价格指数来看，1-12 月的商品房销售均价为 8,737 元/平米，同比增长 10.7%，较 1-11 月上升 0.1 个百分点。其中，12 月单月销售均价环比增长 0.3%，同比增长 10.7%，涨幅较 11 月上升 0.1pct。1-12 月的住宅销售均价为 8,544 元/平米，同比增长 12.2%，较 1-11 月上升 0.2pct，其中，12 月单月住宅销售均价 8,559 元/平米，环比下降 1.9%，同比增长 10.9%，涨幅较上月下降 6.8pct。从库存指标来看，12 月末商品房待售面积为 5.2 亿平方米，同比下降 11.0%，较 11 月末减少 213 万平方米，其中，住宅待售面积减少 393 万平方米。

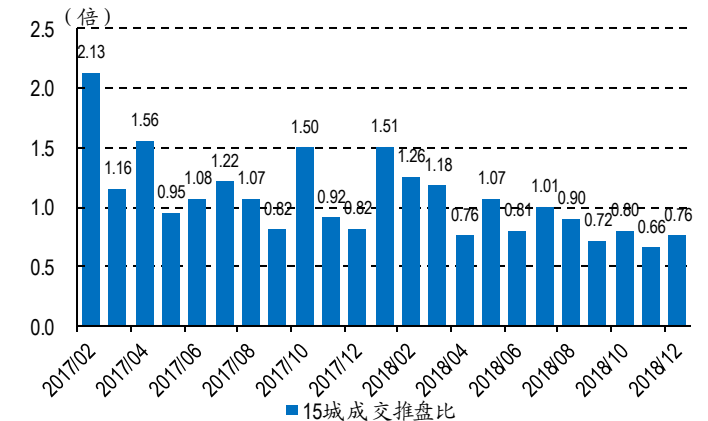
上述数据显示，在 9-11 月销售面积同比连续三个月下降后，12 月销售同比有所反弹、并略有增长，同时考虑到 12 月行业去化率维持低位以及资金来源中定金及预收款的快速放缓，均反映了目前市场总体销售并未显著改善，而 12 月销量的改善更多源于当期推盘量的增加以及年底对于前期数据补记等因素。另外，12 月销售金额同比涨幅扩大，其中，西部和东部区域同比均有所改善，局部区域成交改善或源于政策放松和降价促销综合推动。从房企结构来看，龙头销售表现仍较不错，继续推动集中度继续提升，12 月 50 家主流房企的销售金额同比+32% vs. 12 月商品房销售金额同比+12%；区域结构来看，东部区域低位略有回升，中部区域在上月短暂回升后再次走弱，西部区域同比由负转正，东北区域持续低迷。在棚改货币化的逐步退出预期下，18 年全国三四线城市市场整体呈走弱势态，但一二线城市成交表现尚可，综合影响下 18 年全国全年销售面积同比+1%，基本复合我们前期判断。展望 19 年，考虑棚改需求对三四线需求的进一步拖累、按揭利率下行以及宏观和行业调控政策趋松的综合影响，维持 19 年销量增速-5%的判断。

图表 11、全国一二线、三四线商品房销售面积同比



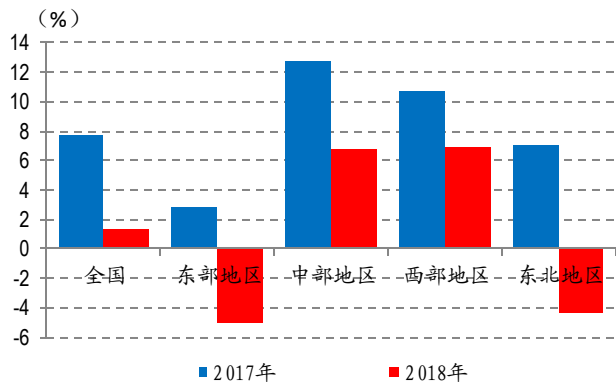
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 12、15 城商品房成交/推盘比情况



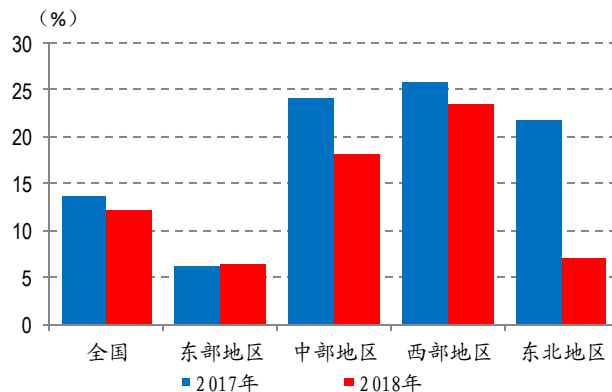
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 13、全国及各区域销售面积同比增速



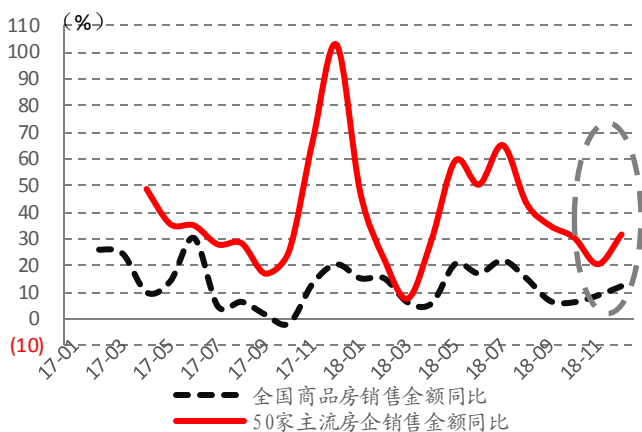
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 14、全国及各区域销售金额同比增速



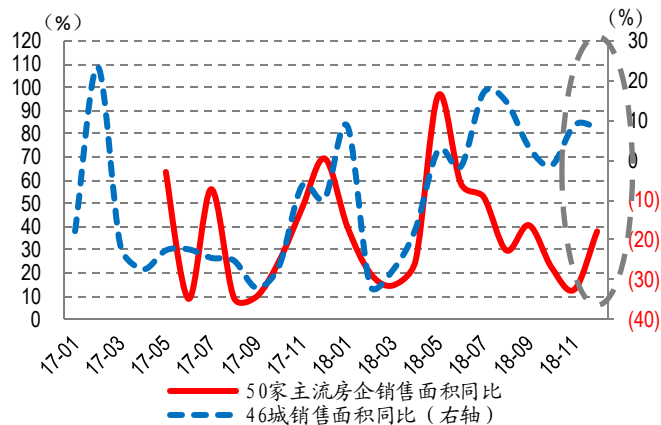
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 15、50 家主流房企销售与全国销售的对比



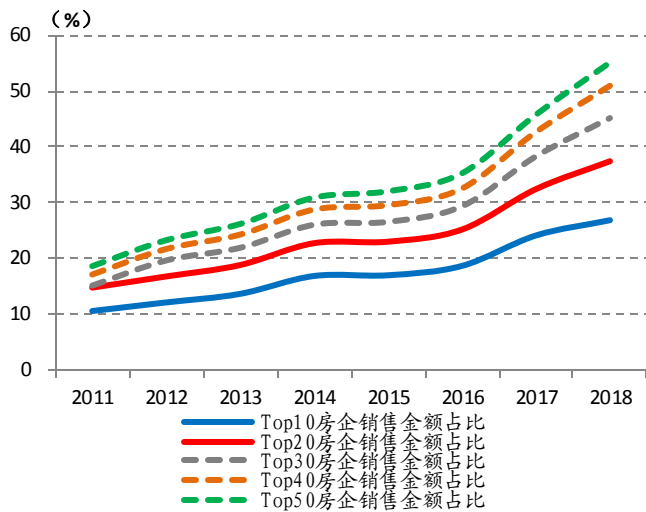
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 16、50 家主流房企销售与 46 城销售的对比



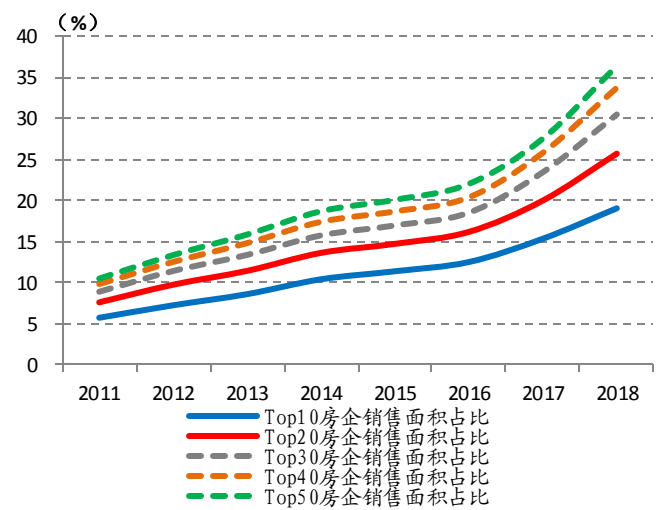
资料来源：国家统计局，华创证券

图表 17、2011-2018 龙头房企年度销售金额集中度



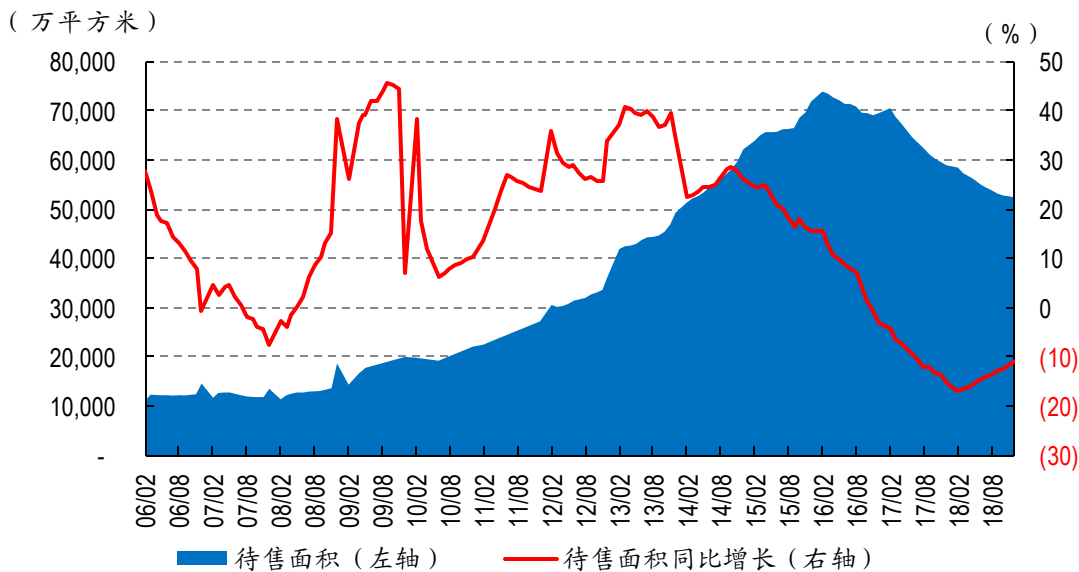
资料来源：克尔瑞、Wind，华创证券

图表 18、2011-2018 龙头房企年度销售面积集中度



资料来源：克尔瑞、Wind，华创证券

图表 19、商品房待售面积及同比增速



资料来源：国家统计局，华创证券

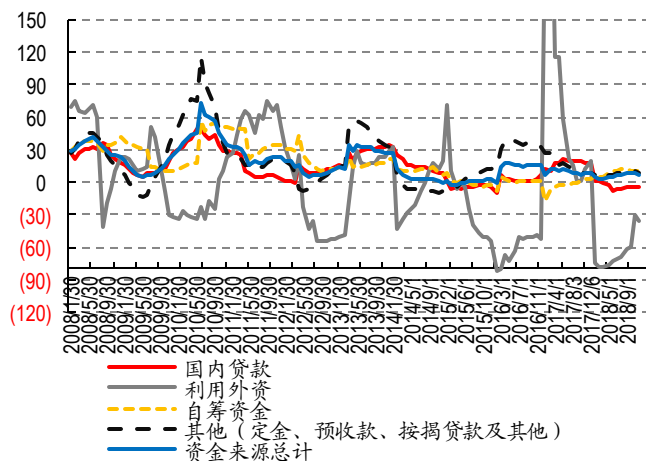
(三) 资金端：资金放缓加速，自筹资金改善，国内贷款和定金预收款大幅走弱，按揭维持低位

1-12 月，房地产开发企业合计资金来源为 16.6 万亿元，同比增长 6.4%，较 1-11 月下降 1.2pct。其中，12 月单月同比下降 4.1%，较 11 月下降 10.7pct。从各资金来源同比来看，1-12 月累计数据中，国内贷款同比下降 4.9%，较 1-11 月下降 1.2pct，其中，12 月单月同比下降 15.2%，较 11 月下降 27.6pct；利用外资同比下降 35.8%，较 1-11 月下降 5.4pct；其中，12 月单月同比下降 71.4%，较 11 月下降 71.4pct；自筹资金同比增长 9.7%，较 1-11 月下降 0.3pct；其中，12 月单月同比增长 6.9%，较 11 月上升 2.9pct；包含定金、预收款及个人按揭贷款的其他资金同比增长 7.8%，

较 1-11 月下降 1.9pct，其中，1-12 月定金及预收款、个人按揭贷款分别同比增长 13.8%和下降 0.8%。分别较 1-11 月下降 1.9pct 和上升 0.1pct，其中，12 月单月定金及预收款、个人按揭贷款分别同比下降 0.2%和下降 0.3%，分别较 11 月下降 10.3pct 和上升 0.3pct。

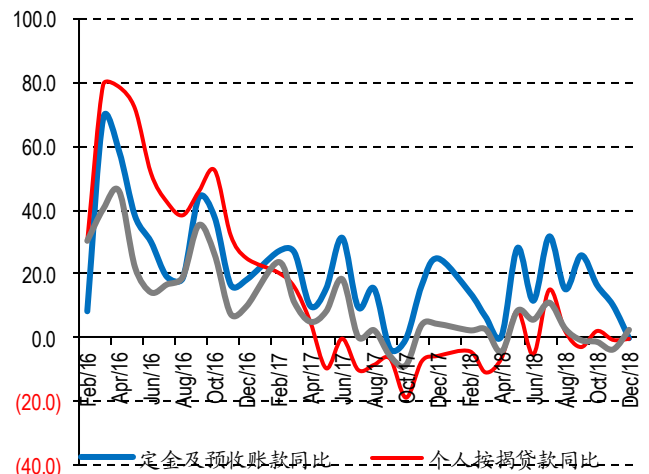
上述数据显示，12 月房企资金来源继续放缓、并呈现加速走弱，但货币政策宽松影响仍在持续。其中，12 月单月国内贷款同比-15%，并创下半年来新低，较上月下降 28pct；12 月自筹资金同比+7%，在连续 3 个月涨幅回落有所回升，主要源于近期房企发债利率下行、发改委新规支持企业债发行主体扩容至优质房企，预计后续自筹资金或能继续保持稳定；12 月定金预收款同比-0.2%，连续 3 个月涨幅回落、并且年内首次转负，主要源于持续低去化率下首付的走弱以及房企对购房者付款条件的放松综合导致。同时，按揭贷款表现亦维持较弱状态，12 月按揭贷款同比-0.4%，较 11 月基本持平，已连续两月同比略降，考虑到部分城市按揭利率开始下行，银行放款速度有所加快，未来按揭贷款增速将趋稳。预计随着后续货币政策的宽松，行业政策边际性改善，预计 19 年资金来源或将改善，尤其龙头的融资环境或将显著改善。

图表 20、各资金来源同比增长率



资料来源：国家统计局，华创证券

图表 21、销售与定金及预收款以及个人按揭贷款关系



资料来源：国家统计局，华创证券

二、房地产政策分析：宏观环境持续趋松，地方政策微调频现

宏观：易纲表示货币政策要根据形势灵活适度调整，加强逆周期调控。经济日报表示房地产调控成果来之不易，避免断崖式剧烈调整。社科院发布《中国住房发展报告（2018-2019）》。中央政治局会议指出坚持稳中求进工作总基调，保持经济运行在合理区间。“三块地”改革或再延期。未来或加大相关政策支持力度，全国范围土地跨省交易或提速推进。中央经济工作会议提出要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房住不炒、因城施策、分类指导。

长效机制：新华社解读《城市居住区规划设计标准》。辽宁省住房城乡建设厅下发《全省推动县城和新城区房地产去库存工作方案》。北京城市工作委员会召开会议，强调，稳步推进 102 项重点任务，规划建设管理好城市副中心。住建部表示明年把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处，补齐租赁住房短板。佛山将购房入户并入积分制，取消最低 30 分才能申请入户条件。长沙将推行公租房货币化补贴。

楼市调控：青海住房城乡建设厅等部门要求合理确定房价，不得高于备案价销售。江西严打商品房销售违法违规，规定每半年报送预售计划。

棚改：棚改政策酿变，新项目不得以政府购买服务举债。1-11 月，全国棚户区改造已开工 616 万套。西安市召开全市大棚户问题专项整治推进会。

土地：40 城卖地收入 2 万亿元，地价连续 8 个月同比下跌。2018 年土地流标率创近年新低，龙头房企拿地积极性不减。

市场：11 月全国 300 城宅地溢价率同比下降 15 个百分点，10 城二手房成交量同比下降 19%。。部分楼盘实际首付不足一成，深圳楼市“首付分期”悄然抬头。11 月百强房企销售同比增速持续下滑，资金压力加大，房价破万元县（市）显著增加，结构分化明显，房价收入比整体上升。11 月份百城新建住宅均价涨幅回落，三四线城市收窄幅度最显著。统计局发布 70 城最新数据，一线城市新建商品住宅销售价格环比微涨，二手住宅持续下降。房企融资年末掀起小高峰，12 月以来典型房企融资高达 1100 亿左右。

限购/限价/限售：菏泽市住建局提出取消新购住房限制转让措施。广州“330”新政前出让土地，商服类物业可卖个人。珠海住建局回应放开限购：实为人才落户安居政策。广州住宅限价政策松动：一刀切改为价格浮动，网签限价提高。非珠海市户籍人才购房缴纳社保降至 1-12 个月。湖南省衡阳 2019 年 1 月 1 日起暂停限价政策。衡阳官方撤销原取消限价通知。合肥限购悄悄松绑。

行业政策：东莞将加快发展住房租赁市场。海南省加大房地产市场巡查检查力度，遏制商品房违法违规销售。

公积金：广州楼市新规：11 个情况可申请提取公积金。

税收：国税总局提出统筹研究房地产交易环节与保有环节税收政策，发挥税收职能作用。

信贷：今年 11 月份全国首套房贷款利率与 10 月持平，结束连续 22 个月上涨的态势。深圳四大行首套房贷利率下调“上浮 15%”降至“上浮 10%”。武汉部分银行下调首套二套房贷款利率，房贷利率现“拐点”。

其他：广东出台不动产登记新规，小产权房不予办理手续。27 家 A 股房地产企业发布了 2018 年全年业绩预告，集中度进一步提升。北京今年 1 到 11 月北京开工各类政策性住房 8.4 万套。深圳前海蛇口片区综合规划正式获批，规划范围 37.9 平方公里。

图表 22、每月行业重点新闻

宏观	2018/12/3	易纲表示货币政策要根据形势灵活适度调整，加强逆周期调控。	易纲在《中国金融杂志》刊文，在经济过热或资产价格出现泡沫时，必须采用适当工具“慢撒气”“软着陆”，在经济衰退或遭遇外部冲击时，必须及时出手，增强公众信心。
	2018/12/4	经济日报表示房地产调控成果来之不易，避免断崖式剧烈调整。	经济日报刊文称，目前我国房地产市场调控思路和措施是正确的、有效的，调控重点在于抑制房价过快上涨，避免诱发楼市危机乃至更大范围的危机，通过保持房价长期基本稳定，缩小房地产业与其他行业之间的利差，有效引导资金回归实体产业部门，解决房地产投机炒作的历史顽疾，同时，实体经济发展将不断提高居民的收入水平。只要未来居民收入的涨幅长期超过房价涨幅，不断降低房价收入比，通过“挤泡沫”而非“刺破泡沫”方式，就能实现我国房地产市场“软着陆”，避免断崖式剧烈调整。
	2018/12/11	社科院发布《中国住房发展报告（2018-2019）》。	《中国住房发展报告（2018-2019）》指出，坚守“只住不炒”和“因城施策”的调控思路不动摇，转变调控手段由行政转交市场，完善调控措施，将临时性调控变成制度化和机制化调控，推出房地产税，实行渐进方案，只对新交易住房启动征收，不交易的住房暂不征收。
	2018/12/13	中央政治局会议指出，坚持稳中求进工作总基调，保持经济运行在合理区间。	中央政治局会议指出，坚持稳中求进工作总基调，保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心，全文未提及房地产以及去杠杆。
	2018/12/17	“三块地”改革或再延期。	三块地改革或再延期，或意味着宅基地“三权分置”等农村土地改革新内容，将在更广泛的范围内试点。
	2018/12/18	未来或加大相关政策支持力	国家发改委等部委正在对跨省交易和飞地经济展开密集调研，未来或加大相关

		度, 全国范围土地跨省交易或提速推进。	政策支持力度, 全国范围土地跨省交易或提速推进。
	2018/12/18	改革开放四十周年, 牢牢把握改革开放的前进方向。	庆祝改革开放 40 周年大会在京隆重举行, 习近平总书记发表重要讲话, 将牢牢把握改革开放的前进方向。
	2018/12/21	中央经济工作会议提出要构建房地产市场健康发展长效机制, 坚持房住不炒、因城施策、分类指导。	中央经济工作会议提出, 宏观政策要强化逆周期调节, 积极的财政政策要加力提效, 实施更大规模减税降费, 稳健的货币政策要松紧适度, 改善货币政策传导机制, 要构建房地产市场健康发展长效机制, 坚持房住不炒、因城施策、分类指导。
长效机制	2018/12/3	北京加强公租房转租转借管理, 违规 5 年内不得再次申请。	北京市住建委发布《关于进一步加强公共租赁住房转租、转借行为监督管理工作的通知》, 违规转租转借公租房的 5 年内不允许该家庭再次申请公共租赁住房(含市场租房补贴)及共有产权住房。
	2018/12/10	新华社解读《城市居住区规划设计标准》。	《城市居住区规划设计标准》1 日起实施, 该标准有两大突破性修订: 规定“新建各级生活圈居住区应配套规划建设公共绿地, 并应集中设置具有一定规模, 且能开展休闲、体育活动的居住区公园”。
	2018/12/11	辽宁省住房城乡建设厅下发《全省推动县城和主城区房地产去库存工作方案》。	辽宁省住房城乡建设厅下发《全省推动县城和主城区房地产去库存工作方案》, 其中指出, 库存充足的区域棚改可继续推行货币化安置, 并明确提出, 到 2020 年, 各县城、新城新区商品住宅库存去化周期回归到合理区间。
	2018/12/12	140 平米房产或不影响个税抵扣, 首套房才是关键词。	140 平米房产或不影响个税抵扣, 首套房才是关键词, 一位基层税务局的人士透露, 目前没有有关房产面积的通知, “按照新个税法, 不管多大的房产, 都是按照定额进行扣除, 不会造成有钱人少缴税的纳税不公平现象。”
	2018/12/12	北京城市工作委员会召开会议, 强调规划建设管理好城市副中心。	北京城市工作委员会召开会议, 市委书记蔡奇强调, 稳步推进 102 项重点任务, 规划建设管理好城市副中心, 完善行政办公、商务服务、文化旅游和科技创新城市功能。
	2018/12/14	在核准企业债券过程中, 将严格执行房地产调控的相关政策。	发改委新闻发言人孟玮表示, 在核准企业债券过程中, 将严格执行房地产调控的相关政策, 目前只支持有关棚户区改造、保障性住房、租赁住房等领域的项目, 不支持商业地产项目; 将强化对特色小镇的统筹指导、统一行动, 健全高质量发展长效机制。
	2018/12/18	政部发布易地扶贫搬迁税收优惠政策。	对易地扶贫搬迁贫困人口按规定取得的安置住房, 免征契税。
	2018/12/18	深圳发布新版地价测算规则。	近日, 深圳发布新版地价测算规则, 将统一全市地价管理体系, 加大对实体经济政策倾斜和支持力度, 同时新增公共租赁住房、安居型商品房及人才住房的地价标准, 加大对人才和保障性住房等民生领域的支持。
	2018/12/24	住建部: 明年把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处, 补齐租赁住房短板。	在 12 月 24 日举行的全国住房和城乡建设工作会议上, 住建部指出, 明年要以稳地价、稳房价、稳预期为目标, 促进房地产市场平稳健康发展; 要以加快解决中低收入群体住房困难为中心任务, 健全城镇住房保障体系; 要以解决新市民住房问题为主要出发点, 补齐租赁住房短板。
	2018/12/24	两部委印发《国家物流枢纽布局和建设规划》完善规划和用地支持政策。	国家发改委和交通部共同发布《国家物流枢纽布局和建设规划》, 《规划》提出, 推动快递专业类物流园区改扩建, 优先利用现有物流园区特别是国家示范物流园区, 以及货运场站、铁路物流基地等设施规划建设国家物流枢纽; 鼓励通过“先租后让”、“租让结合”等多种方式供应土地。
	2018/12/24	佛山: 购房入户并入积分制, 取消最低 30 分才能申请入户条件。	佛山市正式印发了《佛山市新市民积分制服务管理办法》。其中提到, 将取消最低 30 分才能申请积分入户、入学的前提条件, 并将购房直接入户政策调整并入积分制, 设置入户、入学过渡期等。而房产情况不再是入户的充分条件,

			只是作为计分指标之一,按照房产(含公寓、商铺、写字楼等商业类房产)建筑面积每平方米积1分计分,最高计分144分。
	2018/12/25	《南京市城市总体规划(2018—2035)》草案公示。	12月24日,《南京市城市总体规划(2018—2035)》草案在南京市规划展览馆展出并通过网络发布,从区域、空间、产业、文化、品质等五个方面出发,谋划了南京的城市发展战略。总规提出,2035年规划新增城镇住房约240万套,供给保障性、改善型、享受型等多样化、可租可售的人才住房。
	2018/12/27	市人大常委会审议多项民生报告,深圳将增加租赁住房供应。	26日,深圳市六届人大常委会第二十九次会议审议市政府关于加快培育和发展住房租赁市场工作情况的报告。报告指出,下一步深圳市将多渠道增加租赁住房供应,力争到2022年新增建设筹集各类租赁住房不少于30万套,占新增建设筹集住房总量的50%以上。深圳将编制全市统一、科学、合理的租金指导价并定期向社会发布,引导骨干企业出租房的租金不高于所在区域的租金指导价。
	2018/12/28	长沙将推行公租房货币化补贴。	长沙市政府办公厅近日出台《关于推进公租房货币化保障工作的实施意见》。符合条件的城市中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和外来务工人员可根据自身实际情况和需求,自主选择实物配租或租赁补贴其中一种保障形式,鼓励其选择租赁补贴保障形式。自2019年1月1日起施行,有效期5年。
楼市调控	2018/12/4	青海住房城乡建设厅等部门要求合理确定房价,不得高于备案价销售。	青海住房城乡建设厅等部门联合下发通知,要求各地各有关部门进一步加强协作,规范商品房交易管理工作,促进青海省房地产市场平稳健康高质量发展,经价格监督部门审核备案后,房地产开发企业3个月内不得调高商品房销售价格,3个月后可调高销售价格备案的应重新申报审核备案。
	2018/12/5	江西严打商品房销售违法违规行为,规定每半年报送预售计划。	江西省住建厅近日下发《关于进一步规范商品住房销售行为的通知》,提出包括要求建立健全商品房上市预报制度、加强预售许可管理等要求,达到预售条件的楼幢,房地产开发企业应当在30日内向预(销)售审批行政部门申请预(销)售许可,严禁以分批、拆零等方式进行申报,拖延上市销售时间。
棚改	2018/12/5	棚改政策酿变,新项目不得以政府购买服务举债。	据悉,在2019年的棚改计划中,政府购买棚改服务模式将被取消,对于新开工的棚改项目,不得以政府购买服务的名义变相举债或实施建设工程,而是要求以发行地方政府债券方式(棚改专项债)为主进行融资,多位分析人士均表示,叫停政府购买棚改服务模式主要是为了防范隐性债务风险,棚改新三年计划还将继续推进,但棚改规模和推进力度可能会较之前有所缩小。
	2018/12/14	1-11月,全国棚户区改造已开工616万套。	1-11月,全国棚户区改造已开工616万套,超额完成年度目标总量,完成投资16000多亿元。
	2018/12/17	西安市召开全市大棚户房问题专项整治推进会。	西安召开全市大棚户房问题专项整治推进会,要求认真落实“大棚户”问题专项整治行动三项整治措施,确保“大棚户”整治工作保质保量、按时完成。
土地	2018/12/5	40城卖地收入2万亿元,地价连续8个月同比下跌。	前11个月40个典型城市土地出让金累计收入20001亿元,同比下降1.8%,连续两个月同比下降,从全国土地成交趋势来看,前11个月40个典型城市累计土地成交面积同比增速小幅回落,累计土地出让金收入同比降幅小幅扩大,成交均价连续8个月同比下跌,土地成交溢价率再创新低,市场呈现降温态势。
	2018/12/14	财政部发布数据。	18年前11月,土地出让收入53362亿元,同比增长28.9%,土地出让收入相关支出55677亿元,同比增长42.1%。
	2018/12/19	2018年土地流标率创近年新低,龙头房企拿地积极性不减。	近期,华夏幸福、碧桂园等多家龙头房企对外透露2019年拿地信息,龙头拿地积极性整体较高,中小房企拿地积极性相对较弱;今年以来土地市场出现明显降温,溢价率普遍大降;《新型农业经营主体土地流转调查报告》建议加快土地流转,提升规模经营。

市场	2018/12/3	广州 11 月一手楼与二手楼成交面积同比均大降。	11 月份广州一手住宅成交面积同比去年下降近四成，二手住宅成交面积同比下降超过五成。广州市房地产中介协会分析，出现大降的主要原因是，广州市 11 月 1 日起开始启用存量房网上市交易管理系统新增功能，该功能主要是加强对房地产中介机构促成的交易的管理，而中介机构还没有适应新的规则。
	2018/12/4	11 月全国 300 城宅地溢价率同比下降 15 个百分点，10 城二手房成交量同比下降 19%。	11 月全国 300 个城市住宅用地出让金总额为 2421 亿元，环比增加 2%，同比减少 23%，成交楼面均价为 3943 元/平方米，环比增加 25%，同比减少 4%，土地平均溢价率为 7%，较上月增加 2 个百分点，较去年同期下降 15 个百分点，11 月份 10 城二手房成交量为 4.6 万套，环比增长 18%，同比下降 19%，二手房成交量低于 2012 年以来的月平均成交套数。
	2018/12/4	香港 11 月住宅销售额、销售量均同比腰斩。	香港 11 月住宅销售额 260 亿港元，环比下降 32.5%，较去年同期 538 亿港元下降 51.6%。11 月份住宅销售量 2635 套，去年同期为 5694 套，同比下降 54%。
	2018/12/5	11 月全国楼市整体退热，房价虚高城市或有风险。	近期，全国房价走势趋于平稳，对楼市的预期不再单一乐观，房地产政策也基本没有继续加码。有分析称，少部分房价虚高的二三四线城市可能进入风险释放区域。
	2018/12/5	部分楼盘实际首付不足一成，深圳楼市“首付分期”悄然抬头。	中国证券报记者近日在调研中发现，深圳有新楼盘正在开展“首付分期”促销活动，部分楼盘的实际首付比例不足一成，并且“首付分期”正从公寓市场逐渐蔓延到普通住宅市场。业内人士指出，伴随房企销售增速放缓，年底开发商冲业绩压力加大，不少房企希望获取现金流“活下去”。至于“首付分期”的行为，如果资金来自银行，则属违规操作，应该予以打击；如果是开发商垫资，虽然在违法界定方面比较模糊，但仍会影响房地产交易秩序。
	2018/12/6	11 月百强房企销售同比增速持续下滑，资金压力加大，房价破万元县（市）显著增加，结构分化明显，房价收入比整体上升。	最新数据显示，11 月各大房企虽然加大推盘量，但去化率跌至历史底部，百强房企销售同比增速持续下滑，资金压力加大，中国社会科学院财经战略研究院县域经济课题组正式发布《中国县域经济发展报告（2018）》，报告指出，县域经济体商品房销售总体增速放缓，房价破万元县（市）显著增加，结构分化明显，房价收入比整体上升。
	2018/12/7	房企千亿“军团”三年扩充三倍。	近期，上市房企陆续发布 11 月销售业绩，据统计，今年前 11 月，已有 25 家房企的销售规模突破千亿，如果考虑到其他业绩不错的企业，到今年年末将有近 30 家房企迈入“千亿军团”，与 2015 年 7 家相比短短三年千亿军团就扩充了三倍之多。
	2018/12/7	11 月份百城新建住宅均价涨幅回落，三四线城市收窄幅度最显著。	根据中国房地产指数系统对全国 100 个城市的全样本调查数据显示，11 月，百城新建住宅均价为 14641 元/平方米，环比上涨 0.27%，涨幅较 10 月回落近 0.2 个百分点，其中 11 月上海、广州、深圳房价均有所松动，二线城市环比上涨 0.52%，较 10 月涨幅收窄 0.03 个百分点，三四线城市环比上涨 0.35%，较 10 月收窄 0.28 个百分点，在各类城市中收窄幅度最为显著。
	2018/12/8	11 月中国 40 城新房成交面积环比增 9%，三四线城市降温。	易居发布数据显示，11 月份，40 个典型城市新建商品住宅成交面积环比增长 9%，同比增长 20%，从各线城市成交水平来看，11 月份，40 个城市中，一线城市成交面积环比持平，同比下降 11%，二线城市成交面积环比增长 16%，同比增长 18%，三四线城市成交面积环比下降 1%，同比增长 33%。
	2018/12/11	存量房市场 10 月以来遭遇了今年最显著的滑铁卢。	存量房市场 10 月以来遭遇了今年最显著的滑铁卢，北上广深四个一线城市二手房交易量自今年年中以来逐渐下降，这影响着开发商一手楼盘销售节奏，对于明年的市场，目前大多数行业人士态度并不乐观，有分析人士更预测市场整体成交量将下降 10% 左右。
2018/12/11	自 11 月份以来，已有数十家	自 11 月份以来，已有数十家房企发布境内融资公告，总规模超过千亿元。11	

		房企发布境内融资公告，总规模超过千亿元。	月份，40 家典型上市房企信托贷款融资金额达到 73.6 亿元，环比上涨 62.3%，个别房地产信托项目成本突破 15%。
	2018/12/12	融 360 研究院发布 11 月中国房贷市场报告。	发布 11 月中国房贷市场报告，11 月全国首套房贷款平均利率为 5.71%，相当于基准利率 1.165 倍，环比 10 月持平；同比去年 11 月首套房贷款平均利率 5.36%，上升 6.53%，在连续上涨 22 个月之后，11 月首套房贷款平均利率停止攀升、与上个月持平。
	2018/12/13	楼市预期出现松动，是市场需求动能快速释放的结果。	当前楼市预期出现松动，既有因城施策的原因，也是市场需求动能快速释放的结果，深入落实“房住不炒”，全力避免楼市大起大落，亟待楼市理性的坚强支撑。
	2018/12/14	统计局介绍 11 月份经济运行情况。	1-11 月份，房地产开发投资 110083 亿元，同比增长 9.7%，住宅投资 78027 亿元，增长 13.6%。
	2018/12/15	统计局发布 70 城最新数据，一线城市新建商品住宅销售价格环比微涨，二手住宅持续下降。	一线城市二手住宅销售价格持续下降，北京 11 月环比-0.6%，同比-2.1%，上海 11 月环比-0.1%，同比-2.5%，广州 11 月环比-0.3%，同比+2.3%，深圳 11 月环比-0.2%，同比+5.5%；一线城市 11 月新建商品住宅销售价格环比微涨，北京 11 月环比+0.6%，同比+1.4%，上海 11 月环比+0.5%，同比+0.1%，广州 11 月环比持平（前值-0.2%），同比+4.9%，深圳 11 月环比-0.2%，同比-0.4%；11 月份，15 个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有 3 个，最大降幅为 0.5%；持平的 1 个，增加 1 个；上涨的 11 个，减少 2 个，最高涨幅为 2.0%，同比下降的城市有 2 个，最大降幅为 0.4%；上涨的 13 个，最高涨幅为 15.4%。
	2018/12/17	中国二手房市场持续降温。	中国二手房市场持续降温，环比下跌城市数量连续 3 个月扩大，11 月增至 17 城，同时呈现出东部冷，中西部相对较热的局面。
	2018/12/19	楼市整体供大于求延续，百城住宅库存连续三月攀升。	易居房地产研究院公布的数据显示，受监测的 100 个大中城市住宅库存连续三个月环比上升，截至 11 月底，受监测的 100 个城市新建商品住宅库存总量为 4.48 亿平方米，环比增长 2.5%。
	2018/12/20	2019 年首套房支持性政策或将强化，需求端限购不会放松。	全国 35 个城市 533 家银行中，11 月份全国首套房贷平均利率为 5.71%，2019 年首套房支持性政策或将强化，需求端限购不会放松。
	2018/12/20	房企融资年末掀起小高峰，12 月以来典型房企融资高达 1100 亿左右。	房企融资年末掀起小高峰，据不完全统计，12 月以来典型房企融资已经超过 30 笔，合计融资高达 1100 亿左右，其中仅 12 月中旬公布的融资额就已经多达 800 亿。
限购/限价/限售	2018/12/18	菏泽市住建局提出取消限购住房限制转让措施。	菏泽市住建局发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出取消限购住房限制转让措施。
	2018/12/19	广州住建委：“330”新政前出让土地，商服类物业可卖个人。	广州市住建委发布解读文件称，“330”新政前出让土地成交的房地产项目，个人购买商服类物业取得不动产证满 2 年后方可再次转让。
	2018/12/19	菏泽回应取消“限售”：应市民尤其棚改货币化补偿者的迫切要求。	住建局：市民购买存量住房愿望迫切，为了防止商品住房价格出现大的波动，促进房地产市场平稳健康发展，经过认真调查和评估，菏泽市住建局决定取消已出台的限购和二手住房转让期限规定。
	2018/12/20	珠海住建局回应放开限购：实为人才落户安居政策。	珠海住建局回应放开限购：限购没有放开，但高学历人才落户后可享受人才安居工程的购房倾斜政策。
	2018/12/21	广州住宅限价政策松动：一刀切改为价格浮动，网签限	广州住宅限价政策松动：一刀切限价政策改为根据周边楼盘价格浮动调整限价，因此部分楼盘限价可能出现提高。

		价提高。	
	2018/12/21	非珠海市户籍人才购房缴纳社保降至 1-12 个月。	相关区域已经降低购房门槛,非珠海市户籍人才购房缴纳社保降至 1-12 个月。
	2018/12/21	杭州未放松限购政策。	杭州市住房保障和房产管理局表示,自去年开始针对确因工作调动而造成社保补缴的,累计不超过三个月,则视为符合购房资格,目前并未作新的调整。
	2018/12/19	山东省住建厅: 菏泽取消限售未备案, 不代表其它市也将取消。	山东省住建厅表示, 菏泽取消“限售”未备案, 已令其尽快解读, 不代表其它市将取消限售措施。
	2018/12/26	湖南省衡阳 2019 年 1 月 1 日起暂停限价政策。	湖南省衡阳市发改委和住建局文件称, 由于《关于规范市城区新建商品房销售价格行为的通知》已达到了预期目的, 衡阳市房地产市场已出现理性回归, 销售价格也较为稳定, 经研究, 决定于 2019 年 1 月 1 日起暂停执行在 2017 年 12 月 15 日发布的《衡发改价控 2017【6】号》文件。
	2018/12/27	衡阳官方, 撤销原取消限价通知。	衡阳市政府公告称, 鉴于衡阳市发展改革委员会、衡阳市住房和城乡建设局联合印发的《关于暂停执行的通知》, 对稳控房价的复杂性判断不精准, 对稳定预期的持续性认识不充分, 文件出台引发了市场的误解和网上的炒作, 其影响有悖于部门出台文件的初衷, 衡阳市人民政府决定撤销该文件。
	2018/12/27	合肥限购悄悄松绑。	合肥多个楼盘中介以及代理商管理人士表示合肥已经悄悄松绑限购, 目前调整后所执行的限购政策是: 合肥市四县一区家庭户无需提供社保证明即可购房; 合肥市集体户、非合肥户口只需提供 1 个月社保证明(剩余 11 个月社保科补交)即可购房。
	2018/12/28	交银: 明年内地房地产政策可能会进行结构化调整。	12 月 28 日, 交通银行发布报告称, 2019 年内地产政策可能会进行结构化调整, 一二线城市行政管制或将适度松动, 以保障刚需和置换型改善需求为重点, 适当放松过紧的限购、限贷、限价、限售措施。
行业政策	2018/12/19	东莞: 加快发展住房租赁市场。	东莞市房产管理局发布意见, 提出到 2020 年力争发展不少于 10 家的专业化住房租赁企业, 筹集不少于 8 万套的租赁住房, 加快发展住房租赁市场, 试点推出“只租不售”的项目。
	2018/12/20	海南省加大房地产市场巡查检查力度, 遏制商品房违法违规销售。	海南省住房和城乡建设厅下发相关通知, 要求各市县加大房地产市场巡查检查力度, 严厉打击各类违法违规销售和虚假宣传行为, 发现则从严从重处罚。
公积金	2018/12/24	广州楼市新规: 11 个情况可申请提取公积金。	广州市住房公积金管理中心发布公积金新规, 符合 11 个条件之一的, 可以申请提取住房公积金账户内的存储余额。其中, 在广州市行政区域内、缴存人及配偶户籍所在地购买拥有所有权的自住住房, 或者在广州市行政区域内无自有产权住房, 在广州毗邻城市(佛山、清远、中山、东莞、惠州、韶关, 下同)购买拥有所有权的自住住房的, 可以申请提取住房公积金账户内的存储余额。
税收	2018/12/6	国税总局提出统筹研究房地产交易环节与保有环节税收政策, 发挥税收职能作用。	国税总局答复政协提案指出, 在推进房地产相关税收制度立法与改革过程中, 统筹研究房地产交易环节与保有环节的税收政策, 发挥税收职能作用, 为减少工业用地闲置、服务实体经济转型升级创造良好税收环境。
信贷	2018/12/18	今年 11 月份全国首套房贷款利率与 10 月持平, 结束连续 22 个月上涨的态势。	融 360 统计数据显示, 今年 11 月份, 全国首套房贷款平均利率为 5.71%, 相当于基准利率的 1.165 倍, 与 10 月份持平, 结束连续 22 个月上涨的态势。
	2018/12/19	深圳四大行首套房贷利率下调“上浮 15%”降至“上浮 10%”。	最新数据显示: 中国银行、工商银行、北京银行、花旗银行首套房贷利率下调为上浮 10%, 利率为 5.39%。

	2018/12/19	武汉部分银行下调首套二套房贷款利率, 房贷利率现“拐点”。	房贷市场出现一个转折性变化, 武汉市场房贷利率一改“居高不下”的态势, 部分银行悄然下调上浮幅度。
其他	2018/12/3	广东省自然资源厅提出要有保障城市停车场建设用地需求。	自然资源厅近日发布《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》, 提出完善城市停车场用地配套政策的 14 条措施, 以努力保障城市停车场建设的用地需求。
	2018/12/4	广东出台不动产登记新规, 小产权房不予办理手续。	广东省自然资源厅日前正式印发关于《关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见》, 对于房地产开发过程中违反土地管理、规划管理的问题, 将以不动产统一登记实施为时间节点来划分时间段, 并采取不同的处理措施。
	2018/12/4	未来 5 年广州写字楼存量或突破 600 万平米。	当前广州联合办公 70% 的租户是中小型企业, 30% 是大型企业, 未来 5 年广州写字楼存量或突破 600 万平米。
	2018/12/17	南昌市房管局发布《南昌市公共租赁住房申请流程图、准入标准和补贴标准》。	近日, 南昌市房管局发布《南昌市公共租赁住房申请流程图、准入标准和补贴标准》, 只要符合条件, 不论是南昌户籍居民还是外来务工人员, 都可以申请公共租赁住房以及租房补贴。
	2018/12/18	27 家 A 股房地产企业发布了 2018 年全年业绩预告, 集中度进一步提升。	截至 12 月 17 日, 27 家 A 股房地产企业发布了 2018 年全年业绩预告, 预喜比例为 55.56%, 行业分化明显, 从拿地情况看, 集中度进一步提升。
	2018/12/18	香港楼价在近月回落, 政府现阶段未有“减辣”计划。	香港财政司司长陈茂波认为尽管香港楼价在近月回落, 但仍大幅超出市民的负担能力, 政府现阶段未有“减辣”或“撤辣”计划。
	2018/12/20	中国太保推“太好租”住房租赁综合保险, 助力住房租赁市场建设。	中国太保推“太好租”住房租赁综合保险, 助力住房租赁市场建设。
	2018/12/25	北京今年 1 到 11 月北京开工各类政策性住房 8.4 万套。	北京市发改委于 25 日召开发布会表示, 今年 1 到 11 月北京市新开工各类政策性住房 84271 套, 其中公共租赁住房 10701 套、定向安置房 43766 套、共有产权房 29804 套, 全市已开工 6 个集体土地租赁住房项目, 提前完成全年建设任务。
	2018/12/25	深圳前海蛇口片区综合规划正式获批, 规划范围 37.9 平方公里。	12 月 24 日晚, 深圳规土委官微发布消息, 深圳市人民政府正式批复《中国(广东)自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》, 规划范围面积约 37.9 平方公里, 包括了国务院批复的前海蛇口片区 28.2 平方公里以及前海蛇口片区之间的大小南山周边地区。
	2018/12/27	北京公租房人脸识别系统正式上线。	12 月 27 号, 北京市保障性住房建设投资中心表示, 北京公租房人脸识别系统正式上线运行, 部分公租房住户开始“刷脸”进出社区和单元楼门。预计到 2019 年 6 月底, 人脸识别系统将覆盖所有已运营项目, 涉及 12 万居民。
	2018/12/28	全联房地产商会秘书长: 已研究预售制度并上报工商联, 限价问题作为提案上报两会。	全联房地产商会秘书长赵正挺在“全联房地产商会 2018 年会”论坛发表报告称, 全联房地产商会对预售制度进行深入研究, 并提出报告, 关于房地产预售制度若干问题的研究, 上报工商联。此外, 形成了关于限价相关问题的研究报告, 上报工商联并将限价问题作为两会提案上报 2019 年两会。

资料来源: 相关政府官网, 观点地产网, 华创证券

三、风险提示: 房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧

房地产组团队介绍

组长、首席分析师：袁豪

复旦大学理学硕士。曾任职于戴德梁行、中银国际。2016 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围；2018 年水晶球评选房地产行业第四名；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名。

研究员：鲁星泽

慕尼黑工业大学工学硕士。2015 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

研究员：曹曼

同济大学管理学硕士，CPA，FRM。2017 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

助理研究员：邓力

哥伦比亚大学理学硕士。2018 年加入华创证券研究所。2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	北京机构销售总监	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	杜博雅	高级销售经理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售助理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售助理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	刘懿	销售助理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	所长助理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	王栋	高级销售经理	0755-88283039	wangdong@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	罗颖茵	高级销售经理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	销售经理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
	杨英伟	销售助理	0755-82756804	yangyingwei@hcyjs.com
上海机构销售部	石露	华东区域销售总监	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	沈晓瑜	资深销售经理	021-20572589	shenxiaoyu@hcyjs.com
	杨晶	高级销售经理	021-20572582	yangjing@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyi@hcyjs.com
	乌天宇	高级销售经理	021-20572506	wutianyu@hcyjs.com
	汪子阳	销售经理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	张敏敏	销售经理	021-20572592	zhangminmin@hcyjs.com
蒋瑜	销售助理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com	

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20% 以上;
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在 -10% - 10% 之间;
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20% 之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5% 以上;
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数 -5% - 5%;
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5% 以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(以下简称“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。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的, 但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期, 本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议, 也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况, 自主作出投资决策并自行承担投资风险, 任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有, 本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“华创证券研究”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场, 请您务必对盈亏风险有清醒的认识, 认真考虑是否进行证券交易。市场有风险, 投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500