

# 房地产

 证券研究报告  
 2019年01月30日

## 基本面依旧较弱、看好1月下旬后地产股机会 ——房地产销售周报 0128

投资评级	
行业评级	强于大市(维持评级)
上次评级	强于大市

### 作者

<b>陈天诚</b>	分析师
SAC 执业证书编号: S1110517110001	
chentiancheng@tfzq.com	
<b>徐超</b>	分析师
SAC 执业证书编号: S1110518070007	
xuchao@tfzq.com	

### 行业走势图



资料来源: 贝格数据

### 相关报告

- 1 《房地产-行业点评:12月地产统计数据点评:竣工高增,投资开工高位略下,累计销售持续向下。》 2019-01-23
- 2 《房地产-行业点评:越南房价观察:越南房价中长期预计仍将上涨,但国内国外两个视角不同——越南房地产深度观察二》 2019-01-22
- 3 《房地产-行业点评:宏观基调向“稳增长”倾斜,地产长效机制强调“稳妥实施”》 2019-01-22

### 行业跟踪 (2019.01.18-2019.01.24)

**一手房: 环比下降 1.99%, 同比下降 12.25%, 累计同比下降 13.47%**

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 3.68 万套, 环比下降 0.79%, 同比下降 12.25%, 累计同比下降 13.47%, 较前一周增加 6.79 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 6.71%、3.01%、-11.8%; 同比增速分别为 16.9%、-4.9%、-33.7%; 累计同比增速分别为-3.15%、-3.81%、-32.5%, 较上周分别增加 9.70、7.23、4.77 个百分点。一线城市中, 北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 97.97%、-16.73%、14.42%、-16.26%; 累计同比分别为 37.2%、1.12%、12.02%、-37.29%, 较上周分别增加 31.3、-5.65、3.76、4.22 个百分点。

**二手房: 环比下降 3.08%, 同比下降 11.91%, 累计同比下降 8.99%**

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 1.1 万套, 环比下降 3.08%, 同比下降 11.91%, 累计同比下降 8.99%, 较上周增加 2.08 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 26.7%、-12.5%、-53.6%; 同比增速分别为 0.68%、-8.87%、-77.73%; 累计同比增速分别为-24.19%、6.89%、-63.56%, 较上周分别增加了 11.26、8.17、-64.91 个百分点。

**库存: 去化周期 35.8 周, 环比下降 13.73%, 库存套数 63.71 万套, 环比下降 14.84%**

截止本次统计日, 全国 18 大城市住宅可售套数合计 63.71 万套, 环比下降 14.84%, 去化周期 35.8 周, 环比下降 13.73%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.77%、7.55%、-53.29%; 一线、二线及三线去化周期分别为 41.4、38.8、23.9 周。

**投资建议:** 2019 年以来, 一二手房成交持续低迷, 土地供需双降。库存在波动中整体呈上升趋势。在棚改力度大幅减弱的背景下, 行业基本面如我们预期下滑。房地产长效机制强调要“稳妥实施”, 我们认为房地产政策存在边际松动的可能, 但是否会出台刺激仍需观察。

我们认为在央行降准、推出 TMLF 引导中长期利率下行的背景下, 房地产行业资金面将逐步改善, 促进基本面恢复; 虽然降准以后的首月地产板块大都下跌, 但首季获取正收益的概率较大。此外, 根据我们之前地产投资矩阵的建议, 销售面积累计增速转负后是配置地产股的较好时机, 基于政策宽松和长期基本面我们看好住宅地产龙头(万科、保利等)、基于持续利率下行看好商业地产公司、基于交房和竣工大幅提升看好物业公司。

**风险提示:** 政策放松不及预期、基本面向下滑超预期



## 内容目录

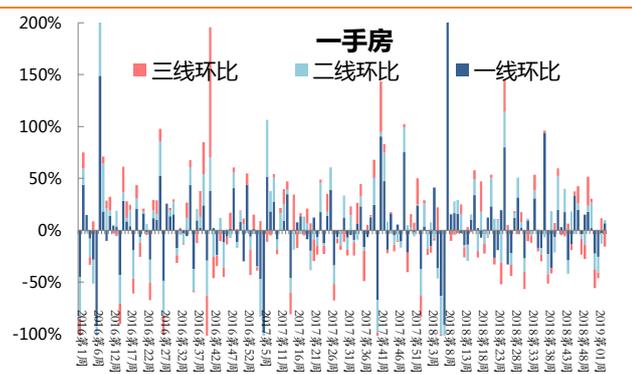
1.	行业跟踪（2019.01.18-2019.01.24）	3
1.1	48城一手房成交回顾	3
1.2	12城二手房成交回顾	5
1.3	18城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪（公司公告）	8
3.	行业新闻	9
4.	盈利预测与估值	18

## 1. 行业跟踪 (2019.01.18-2019.01.24)

### 1.1 48城一手房成交回顾

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 3.68 万套，环比下降 0.79%，同比下降 12.25%，累计同比下降 13.47%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 6.71%、3.01%、-11.8%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 97.97%、-16.73%、14.42%、-16.26%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 6.71%、3.01%、-11.8%；



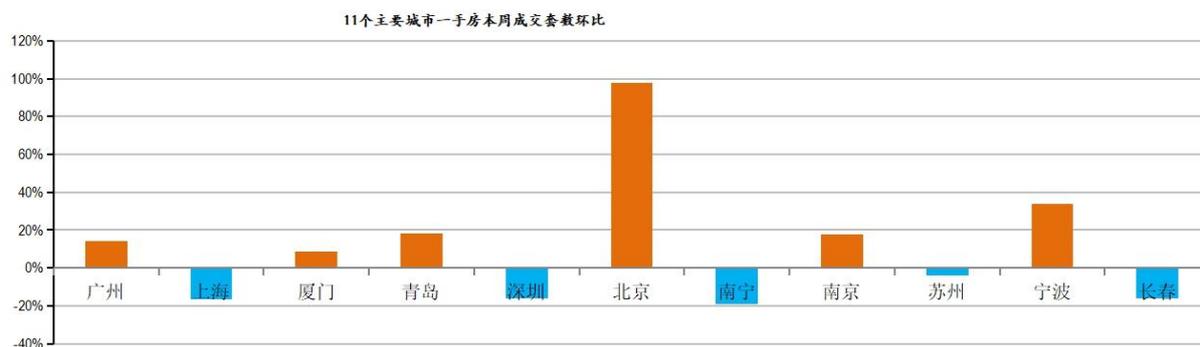
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别-2.08%、-9.34%、-29.88%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 3：11 个主要城市一手房本周成交套数：环比上升最多的是北京，下降最多的是南宁



注：石家庄、合肥、长沙、南昌、昆明、海口数据缺失故不列出。

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：48 城一手房成交明细

		2019/1/18-2019/1/24	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/01/24	累计同比
合计	套数	36,765	-0.8%	-12.3%	-3.6%	-38.8%	130,594	-13.5%
	面积	3,920,493	-0.2%	-12.4%	0.7%	-39.2%	13,480,238	-13.6%
一线城市	套数	5,617	6.7%	16.9%	-2.9%	-36.1%	17,767	-3.2%
	面积	579,223	3.5%	21.9%	1.2%	-39.3%	1,844,727	5.5%
二线城市	套数	21,609	3.0%	-4.9%	-10.1%	-32.8%	78,234	-3.8%
	面积	2,324,008	5.1%	-6.3%	-3.0%	-33.3%	7,904,363	-7.6%
三线城市	套数	9,539	-11.8%	-33.7%	11.6%	-50.0%	34,593	-32.5%
	面积	1,017,262	-12.2%	-33.1%	8.3%	-49.4%	3,731,149	-29.5%

北京	套数	1,558	98.0%	70.1%	97.2%	-0.3%	2,744	37.2%
	面积	176,648	62.3%	92.7%	105.4%	-2.5%	338,505	58.4%
上海	套数	2,011	-16.7%	12.9%	-22.3%	-47.9%	8,430	1.1%
	面积	192,700	-18.6%	9.5%	-20.7%	-53.4%	821,900	5.5%
广州	套数	1,198	14.4%	14.0%	6.4%	-49.3%	3,569	12.0%
	面积	131,476	18.8%	10.1%	3.3%	-48.9%	386,767	10.6%
深圳	套数	850	-16.3%	-19.4%	9.1%	-15.1%	3,024	-37.3%
	面积	78,399	-24.2%	-10.9%	9.6%	-23.7%	297,555	-26.8%
杭州	套数	1,376	21.4%	-51.4%	-15.3%	-48.4%	4,059	-51.7%
	面积	156,952	19.7%	-52.5%	-13.2%	-46.9%	462,960	-52.8%
南京	套数	920	17.9%	-14.5%	-18.9%	-62.8%	3,332	-51.1%
	面积	112,281	21.7%	-10.3%	-22.0%	-59.5%	429,306	-44.9%
福州	套数	427	-29.8%	52.5%	-19.0%	-8.4%	2,066	60.3%
	面积	43,091	-27.6%	47.4%	-20.9%	-14.7%	204,754	62.3%
济南	套数	1,347	6.9%	8.1%	15.0%	-47.7%	7,913	-5.1%
	面积	171,747	10.2%	19.1%	12.5%	-44.3%	684,460	8.1%
武汉	套数	2,674	19.8%	-34.2%	86.3%	-52.0%	6,764	-52.7%
	面积	296,731	18.3%	-32.7%	85.3%	-48.7%	757,377	-50.6%
长春	套数	1,848	-16.0%	23.0%	-21.1%	10.9%	7,534	39.6%
	面积	194,435	-17.6%	20.7%	-20.3%	11.7%	803,993	41.3%
南宁	套数	2,451	-19.1%	459.6%	-4.2%	28.7%	10,260	312.9%
	面积	272,358	-18.1%	455.2%	-5.1%	37.7%	1,134,495	314.5%
宁波	套数	1,016	34.0%	141.3%	-25.5%	15.6%	3,081	211.2%
	面积	119,188	35.4%	143.4%	-24.4%	7.5%	357,596	185.4%
厦门	套数	97	12.2%	-10.1%	-66.0%	-75.4%	556	40.8%
	面积	13,304	11.2%	15.2%	-63.5%	-72.2%	73,549	34.1%
青岛	套数	1,855	18.4%	-15.5%	-24.0%	-49.6%	6,116	-26.9%
	面积	223,827	21.0%	-7.3%	-23.4%	-42.9%	721,912	-22.5%
无锡	套数	835	5.0%	-8.6%	65.6%	-41.9%	2,110	-14.9%
	面积	103,400	11.3%	-6.6%	64.4%	-37.4%	252,800	-16.2%
苏州	套数	1,488	-3.9%	18.9%	12.7%	0.3%	5,011	19.5%
	面积	183,962	-2.7%	23.0%	10.0%	-2.3%	614,809	17.4%
佛山	套数	3,682	5.4%	2.4%	-0.6%	18.1%	11,597	69.1%
	面积	302,272	6.3%	-21.7%	7.4%	1.3%	927,244	33.2%
东莞	套数	1,593	7.1%	4.9%	-55.4%	-23.6%	6,932	20.6%
	面积	130,458	27.9%	10.9%	-22.1%	-35.9%	383,680	-16.1%
温州	套数	1,276	-29.3%	11.8%	40.0%	17.5%	4,838	6.0%
	面积	193,486	-33.6%	55.8%	28.8%	50.6%	767,365	47.8%
泉州	套数	702	-54.3%	-16.5%	75.9%	27.6%	3,329	37.4%
	面积	55,327	-34.4%	-33.7%	21.9%	10.0%	230,179	-4.5%
惠州	套数	393	-12.9%	-4.6%	21.6%	-55.2%	1,347	-3.0%
	面积	47,061	-14.2%	-3.3%	20.1%	-52.6%	163,497	1.6%
岳阳	套数	202	19.5%	-60.1%	-15.1%	-46.7%	627	-9.8%
	面积	23,793	18.8%	-60.7%	-16.2%	-46.2%	74,705	-8.7%
襄阳	套数	288	35.2%	-24.0%	-5.8%	-37.0%	799	-30.7%
	面积	34,010	26.6%	-25.5%	-5.0%	-33.3%	97,762	-28.6%

淮安	套数	778	-19.8%	-31.0%	19.6%	-53.5%	3,019	-17.9%
	面积	90,468	-19.4%	-30.1%	20.8%	-52.3%	348,216	-17.6%
莆田	套数	243	-37.4%	111.3%	22.4%	-36.8%	1,058	93.1%
	面积	32,434	-35.8%	125.7%	20.4%	-33.1%	139,191	109.9%
安庆	套数	203	48.2%	383.3%	-61.3%	-49.6%	970	-2.7%
	面积	25,096	49.4%	338.1%	-61.6%	-45.1%	119,056	5.5%
江阴	套数	381	24.9%	-35.1%	-1.6%	-14.5%	1,166	-48.9%
	面积	46,469	3.7%	-41.6%	3.4%	-20.3%	157,303	-47.0%
吉林	套数	307	-15.9%	230.1%	9.0%	-43.5%	1,139	21.7%
	面积	34,205	1.6%	254.6%	8.7%	-33.4%	111,627	15.1%
常州	套数	1,663	-0.5%	1.6%	12.2%	-19.9%	5,523	-12.5%
	面积	76,073	-19.6%	23.5%	30.3%	-42.5%	272,847	-7.6%
连云港	套数	768	-0.5%	-34.9%	-29.9%	-33.9%	3,067	-35.7%
	面积	83,307	-9.0%	-34.9%	-16.8%	-34.2%	333,770	-36.5%
镇江	套数	1,516	41.3%	-1.4%	5.3%	14.4%	3,929	-8.3%
	面积	173,627	38.6%	-3.7%	4.0%	19.4%	454,469	-3.8%
江门	套数	135	58.8%	26.2%	7.6%	-71.3%	328	-49.4%
	面积	15,880	53.2%	36.6%	2.2%	-69.0%	40,259	-44.4%
泰安	套数	316	-0.6%	6.0%	-6.7%	-34.2%	1,095	-13.8%
	面积	36,226	3.2%	-4.3%	-17.1%	-34.9%	126,654	-19.4%

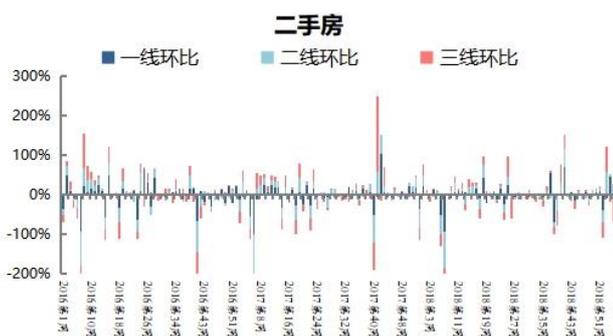
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、佛山、东莞、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等17个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等27个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 1.2 12城二手房成交回顾

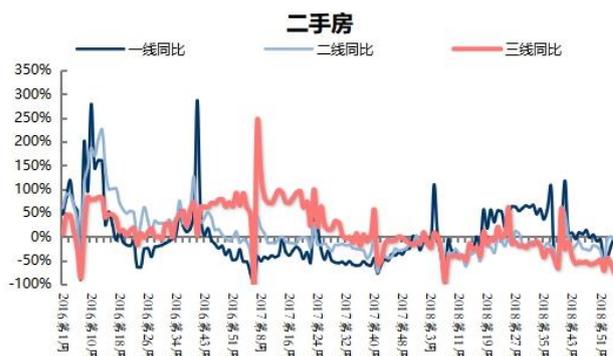
本周跟踪的16个城市二手房成交合计1.1万套，环比下降3.08%，同比下降11.91%，累计同比下降8.99%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别26.7%、-12.5%、-53.6%；

图4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别26.7%、-12.5%、-53.6%；



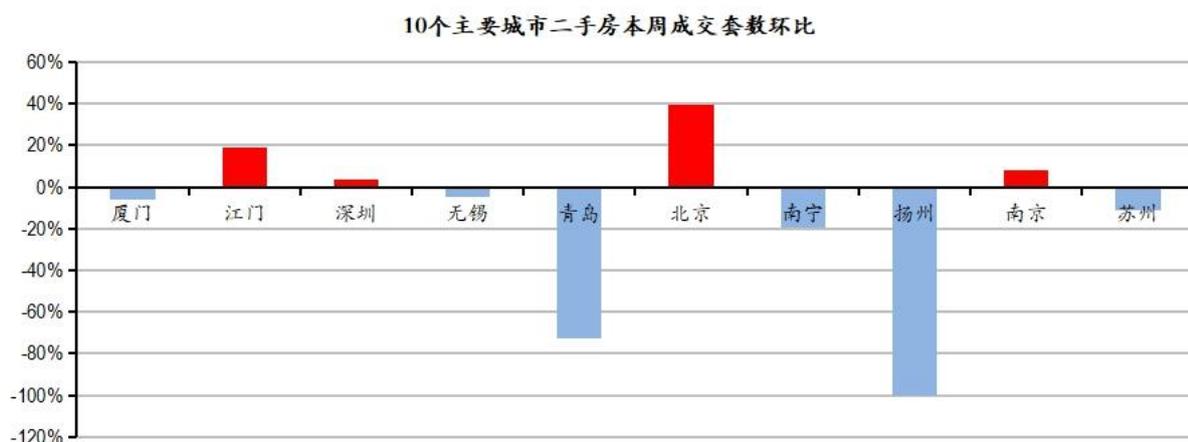
资料来源：Wind、天风证券研究所

图5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别0.68%、-8.87%、-77.73%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 6：10 个城市二手房本周成交套数：环比上升最多的是北京，上升最少的是扬州



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 2：10 城二手房成交明细

		2019/1/18-2 019/1/24	环比增 速	同比增 速	前一周环 比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01- 2019/01/24	累计同比
合计	套数	11,005	-3.1%	-11.9%	14.3%	-44.1%	37,089	-9.0%
	面积	1,040,973	-2.1%	-9.0%	-0.7%	-44.4%	3,574,885	-2.8%
一线城市	套数	4,176	26.7%	0.7%	45.0%	-41.1%	10,049	-24.2%
	面积	366,655	24.2%	2.2%	-12.2%	-43.1%	1,027,803	-10.1%
二线城市	套数	6,578	-12.5%	-8.9%	7.3%	-43.5%	25,825	6.9%
	面积	650,288	-8.8%	-2.5%	5.6%	-41.9%	2,427,895	11.5%
三线城市	套数	251	-53.6%	-77.7%	-17.2%	-73.6%	1,215	-63.6%
	面积	24,030	-56.2%	-79.6%	-7.2%	-77.4%	119,187	-66.5%
北京	套数	2,955	39.5%	14.5%	89.5%	-42.2%	6,192	-19.2%
	面积	260,808	38.8%	15.0%	90.6%	-44.6%	547,194	-19.8%
深圳	套数	1,221	3.7%	-22.1%	1.9%	-38.3%	3,857	-31.0%
	面积	105,847	-1.5%	-19.7%	-54.8%	-39.1%	480,609	4.4%
杭州	套数	958	8.2%	-6.2%	16.1%	-48.6%	2,838	-8.7%
	面积	81,637	1.4%	-12.5%	25.1%	-55.3%	245,867	-14.6%
南京	套数	1,155	7.9%	-4.5%	7.8%	-60.6%	3,521	-17.0%
	面积	99,273	9.2%	-2.5%	8.0%	-61.6%	299,623	-17.2%
南宁	套数	713	-19.3%	95.9%	14.8%	25.3%	2,618	76.4%
	面积	64,451	-21.5%	97.9%	10.4%	16.5%	243,990	69.3%
厦门	套数	910	-6.0%	293.9%	31.2%	-6.2%	2,830	413.6%
	面积	93,540	2.2%	308.0%	30.7%	-3.8%	274,899	397.1%
青岛	套数	233	-71.6%	-83.2%	-18.1%	-82.2%	2,196	-51.3%
	面积	19,855	-73.0%	-83.0%	-16.8%	-83.3%	193,951	-49.5%
无锡	套数	662	-5.0%	-11.7%	4.2%	-39.9%	2,251	-3.0%
	面积	89,699	27.4%	33.4%	-10.6%	-30.4%	260,315	12.9%
苏州	套数	1,947	-11.2%	71.5%	5.8%	21.2%	6,773	53.7%
	面积	201,833	-10.1%	69.1%	4.2%	20.9%	700,067	61.1%
江门	套数	251	19.0%	-12.8%	11.6%	27.8%	-	-

面积	24,030	25.3%	-15.1%	14.5%	19.6%	-	-
----	--------	-------	--------	-------	-------	---	---

注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9 个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

### 1.3 18 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 63.71 万套，去化周期 35.8 周，环比下降 14.84%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.77%、7.55%、-53.29%；一线、二线及三线去化周期分别为 41.4、38.8、23.8 周。

图 7：全国 18 城可售 63.7 万套，去化周期 35.8 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

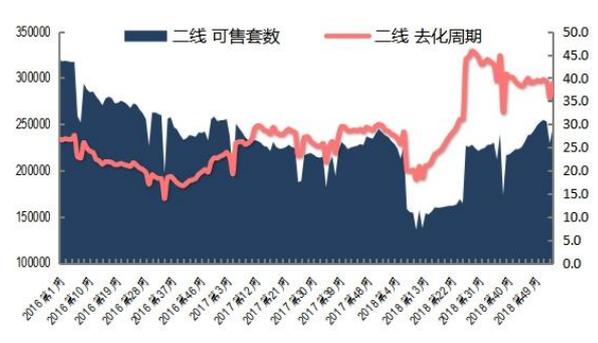
图 8：一线 4 城可售 27.6 万套，去化周期 41.4 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

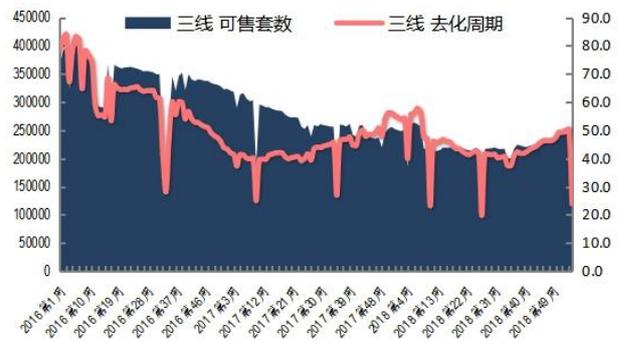
图 9：二线 4 城可售 24.7 万套，去化周期 38.8 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

图 10：三线 5 城 11.4 万套，去化周期 23.8 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 3：13 城住宅可售套数回顾

		2019/1/18-2 019/1/24	环比增 速	前六月周 均销售	上周对应前六 月周均销售	去化周期	前一周去 化周期
合计	套数	637,129	-14.8%	17,818	18,048	35.8	41.5
一线城市	套数	276,106	0.8%	6,672	6,761	41.4	40.5
二线城市	套数	246,682	7.5%	6,353	6,423	38.8	35.7
三线城市	套数	114,341	-53.3%	4,793	4,864	23.9	50.3
北京	套数	79,110	0.7%	1147.92	1114.52	68.9	70.5

上海	套数	52,381	3.2%	2534.76	2597.84	20.7	19.5
广州	套数	71,739	-0.3%	1942.36	1981.12	36.9	36.3
深圳	套数	72,876	0.1%	1047.32	1067.72	69.6	68.2
杭州	套数	19,950	-	1597.52	1596.84	12.5	-
南京	套数	31,908	-1.8%	1191.16	1207.32	26.8	26.9
福州	套数	30,513	-1.4%	509.12	504.48	59.9	61.4
济南	套数	76,909	-1.0%	1456.36	1442.04	52.8	53.9
南昌	套数	23,446	0.0%	0.00	0.00	-	-
厦门	套数	17,686	-0.6%	112.52	111.22	157.2	160.0
苏州	套数	46,270	-1.5%	1486.60	1561.36	31.1	30.1
莆田	套数	19,134	0.2%	217.08	221.92	88.1	86.1
江阴	套数	14,495	-0.5%	427.72	441.88	33.9	33.0
温州	套数	80,712	2.7%	1370.96	1391.28	58.9	56.5

注：1.套数单位套，面积单位万平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、南昌、厦门、苏州、呼和浩特等8个城市；三线城市包括：惠州、淮安、莆田、安庆、江阴、蚌埠、常德等7个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 2. 重点公司跟踪（公司公告）

【中交地产】中交地产股份有限公司根据公司实际经营需要向中交房地产集团有限公司借款50,000万元，利率不超过10%，期限不超过1年（可提前偿还），由中交地产股份有限公司全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司提供连带责任担保。

【中交地产】中交地产股份有限公司全资子公司华通置业有限公司与北京富力通达房地产开发有限公司、北京嘉晨置业合伙企业共同投资成立中交富力和美（北京）置业有限公司，对北京市延庆区延庆新城03街区会展中心东侧地块进行开发建设。华通公司持有中交富力和美49.9%的股权。华通公司拟与合作方按持股比例以同等条件向中交富力和美提供股东借款，其中华通公司将按持股比例对中交富力和美提供不超过60,000万元的股东借款，借款期限自到账日起不超过24个月，股东借款按照年化8%计息。

【世联行】深圳世联行地产顾问股份有限公司全资子公司深圳市世联小额贷款有限公司拟向云南国际信托有限公司发行设立的“云南信托云联5号单一资金信托”转让贷款债权资产，初始转让信贷资产不超过1.05亿元（以实际协议签订为准），后续信托计划将以信贷资产的全部或部分收入回款循环受让世联小贷持有的信贷资产。本次信托期限不超过36个月。

【阳光城】阳光城集团股份有限公司以其全资子公司太原长风置业有限公司所持有的太原洲际酒店为物业资产设立资产支持票据信托并发行资产支持票据，开展资产证券化融资工作。产品期限：不超过21年，每3年设立开放期，发行规模：不超过7亿元，具体发行规模以此次资产支持票据设立时签署的资产支持票据文件为准。

【招商蛇口】招商局蛇口工业区控股股份有限公司本次注销涉及股票期权首次授予计划首批授予期权24位激励对象，注销股票期权511.30万份，占股票期权首次授予计划首批授予期权总数4,407.60万份的11.60%，占公司当前总股本7,904,092,722股的0.06%。

【云南城投】云南城投置业股份有限公司向中航信托股份有限公司申请融资6.7亿元，期限12个月，增信措施为：公司以持有的东莞云投置业有限公司100%股权提供质押担保；东莞云投置业有限公司以位于东莞市麻涌镇华阳村地块（面积85766.4平方米）的国有土

地使用权提供抵押担保；公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司提供连带责任保证担保。截止 2019 年 1 月 22 日，公司累计取得中航信托发放的 5.5 亿元借款，剩余 1.2 亿元借款将另行发放。

【东百集团】2019 年 1 月 23 日，许惠君女士将其原质押给中国中投证券有限责任公司用于办理股票质押式回购交易的福建东百集团股份有限公司无限售条件流通股部分购回，本次购回数量为 4,490,000 股（占公司总股本的 0.50%），购回日期为 2019 年 1 月 23 日，本次购回相关手续均已办理完毕。

【绿地控股】2014 年 10 月 9 日，公司全资子公司绿地控股集团有限公司通过公司境外全资子公司“绿地全球投资有限公司”在香港交易所成功设立 30 亿美元的中期票据计划，由绿地全球根据市场情况分期募集提取，募集资金计划用于绿地集团境外投资项目，并由绿地集团为该中期票据计划项下的债券本息提供不可撤销的全额担保。日前，绿地全球进行了该中期票据计划下的第十四次发行，本次发行 3 亿美元定息债券，债券票面利率为 7.875%，到期日 2020 年 10 月 24 日。以上发行债券将于香港交易所上市。

【北京城建】北京城建投资发展股份有限公司控股子公司北京城建保定房地产开发有限公司与保定市莲池区棚户区改造开发办公室和保定市莲池区中华路街道办事处签订《莲池区双胜街棚户区改造三方合作改造协议书》。该项目位于保定市莲池区，总用地面积约 46,103 m<sup>2</sup>，规划建筑面积约 171,109.5 m<sup>2</sup>。该项目由北京城建保定房地产开发有限公司自行筹措项目资金，在保定市莲池区棚户区改造开发办公室主导下，完成项目征收和拆迁；目前，北京城建保定房地产开发有限公司已缴纳征收补偿资金 16,200 万元。

【泛海控股】泛海控股股份有限公司的控股子公司武汉中央商务区股份有限公司于 2019 年 1 月 20 日与融创房地产集团有限公司签署了《协议书》，武汉公司拟向融创房地产转让其持有的泛海建设控股有限公司剥离以下资产后的 100% 股权：（1）泛海建设持有的浙江泛海建设投资有限公司 100% 股权、上海御中投资管理有限公司 100% 股权；（2）泛海建设全资子公司北京泛海东风置业有限公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3# 地块的相关资产和负债。

【泛海控股】泛海控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券的发行人在本期债券存续期的第三年末选择上调票面利率，上调幅度为 0.90%，即本期债券存续期后两年的票面利率为 6.50% 并固定不变。

【阳光城】阳光城集团股份有限公司于 2019 年 7 月 26 日，在确保闲置募集资金暂时补充流动资金不涉及改变募集资金用途且不影响募集资金投资项目建设进度的前提下，使用不超过人民币 118,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限为自公司董事会审议通过该事项之日起计算，不超过 6 个月。截至 2019 年 1 月 23 日，公司已将上述暂时补充流动资金的募集资金人民币 118,000 万元全部归还至公司募集资金专户。

【滨江集团】杭州滨江房产集团股份有限公司控股子公司温岭滨岭房地产开发有限公司向招商银行股份有限公司台州分行申请 3 亿元贷款，公司将按股权比例为滨岭公司本次融资提供连带责任保证担保，担保金额为 1.02 亿元；控股子公司杭州新惠房地产开发有限公司向浙商银行股份有限公司杭州分行申请 3 亿元贷款，公司将按股权比例为新惠公司本次融资提供连带责任保证担保。

【华夏幸福】华夏幸福基业股份有限公司于近日发行了 2009 年度第一期超短期融资券，实际发行总额为 25 亿元人民币，发行期限为 270 天，发行价格为 100 元/百元面值，票面年利率为 5.50%。

### 3. 行业新闻

2018 年个贷增 17.8% 社科院：限购等政策应保持相对稳定（观点网）2019 年 1 月 25

日

央行：2018 房地产贷款同比增长 20% 个贷增 17.8%

1 月 25 日，中国人民银行发布《2018 年金融机构贷款投向统计报告》，数据显示，人民币房地产贷款余额 38.7 万亿元，同比增长 20%，增速比上年末低 0.9 个百分点。

据观点地产新媒体获悉，2018 年末，金融机构人民币各项贷款余额 136.3 万亿元，同比增长 13.5%，增速比上年末高 0.8 个百分点；全年增加 16.17 万亿元，同比多增 2.64 万亿元。

该报告显示，贷款投向呈现以下特点：企业及其他单位贷款增速回升；工业中长期贷款增速提升；普惠金融领域贷款增速提高；绿色信贷快速增长；“三农”贷款增长减缓；房地产贷款增速平稳回落；住户经营性贷款增长加快。

在房地产贷款方面，2018 年末，人民币房地产贷款余额 38.7 万亿元，同比增长 20%，增速比上年末低 0.9 个百分点；全年增加 6.45 万亿元，占同期各项贷款增量的 39.9%，比上年水平低 1.2 个百分点。

2018 年末，房地产开发贷款余额 10.19 万亿元，同比增长 22.6%，增速比上年末高 5.5 个百分点，其中，保障性住房开发贷款余额 4.32 万亿元，同比增长 29.5%，增速比上年末低 3.1 个百分点。个人住房贷款余额 25.75 万亿元，同比增长 17.8%，增速比上年末低 4.4 个百分点。

此外，住户经营性贷款方面，2018 年末，本外币住户贷款余额 47.9 万亿元，同比增长 18.2%，增速比上年末低 3.2 个百分点；全年增加 7.36 万亿元，同比多增 2316 亿元。

2018 年末，本外币住户经营性贷款余额 10.09 万亿元，同比增长 12.3%，增速比上年末高 4.2 个百分点，全年增加 1.09 万亿元，同比多增 4307 亿元；住户消费性贷款余额 37.8 万亿元，同比增长 19.9%，增速比上年末低 5.9 个百分点，全年增加 6.27 万亿元，同比少增 1991 亿元。

社科院：限购、限贷等管控政策应保持相对稳定

1 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分析报告》。

报告称，大数据房价指数（BHPI）监测显示，2018 年 12 月，142 个样本城市房价平均环比下跌 0.68%，环比跌幅比上月收窄 0.08 个百分点。房价环比下跌的城市为 105 个，比上月减少 2 个，占样本数的 74%。环比上涨城市 37 个，占样本数的 26%。

全球经济增长预期趋于悲观，使得购房者观望情绪增强；房地产调控政策保持了延续性与稳定性，部分开发商及住房投资者关于房地产调控转向的预判一再落空，开始逐步降价售房；货币化棚改政策的调整，对二三四线城市房地产热起到了降温的作用。

报告认为，在城市化大背景下，住房供求矛盾长期存在，“房住不炒”仍是新形势下住房政策的前提。从防范风险角度看，高杠杆房地产投资投机导致的债务危机，是房地产市场风险的根源。要避免因短期的房地产市场调整而放弃对住房投资投机的管控，甚至出台刺激或鼓励购房政策。

报告强调，限购、限贷等行之有效的住房投资投机需求管控政策，仍应保持相对稳定。对住房存量与人口的大数据监测分析显示住房总量不足仍然是大城市住房市场的主要矛盾，住房需求管控政策没有整体退出条件。但在“房住不炒”的前提下，可以根据市场形势变化，对政策进行微调，使得房地产政策体系更为科学合理。

另外，报告指出，要加强对各类信贷资金流向的管控，避免违规流入房地产市场。

**央行：2018 年房地产贷款同比增长 20% 个贷增 17.8%（观点网）2019 年 1 月 25 日**

1 月 25 日，中国人民银行发布《2018 年金融机构贷款投向统计报告》，数据显示，人民币房地产贷款余额 38.7 万亿元，同比增长 20%，增速比上年末低 0.9 个百分点。

据观点地产新媒体获悉，2018年末，金融机构人民币各项贷款余额136.3万亿元，同比增长13.5%，增速比上年末高0.8个百分点；全年增加16.17万亿元，同比多增2.64万亿元。

该报告显示，贷款投向呈现以下特点：企业及其他单位贷款增速回升；工业中长期贷款增速提升；普惠金融领域贷款增速提高；绿色信贷快速增长；“三农”贷款增长减缓；房地产贷款增速平稳回落；住户经营性贷款增长加快。

在房地产贷款方面，2018年末，人民币房地产贷款余额38.7万亿元，同比增长20%，增速比上年末低0.9个百分点；全年增加6.45万亿元，占同期各项贷款增量的39.9%，比上年水平低1.2个百分点。

2018年末，房地产开发贷款余额10.19万亿元，同比增长22.6%，增速比上年末高5.5个百分点，其中，保障性住房开发贷款余额4.32万亿元，同比增长29.5%，增速比上年末低3.1个百分点。个人住房贷款余额25.75万亿元，同比增长17.8%，增速比上年末低4.4个百分点。

此外，住户经营性贷款方面，2018年末，本外币住户贷款余额47.9万亿元，同比增长18.2%，增速比上年末低3.2个百分点；全年增加7.36万亿元，同比多增2316亿元。

2018年末，本外币住户经营性贷款余额10.09万亿元，同比增长12.3%，增速比上年末高4.2个百分点，全年增加1.09万亿元，同比多增4307亿元；住户消费性贷款余额37.8万亿元，同比增长19.9%，增速比上年末低5.9个百分点，全年增加6.27万亿元，同比少增1991亿元。

#### 武汉精装房项目可退房后续：官方或有规范出台（澎湃新闻）2019年1月26日

近日，武汉市流出部分精装修商品房可以办理退房解约的消息，引发广泛关注。但对于具体如何执行、购房人是否要交纳违约金等问题，各方仍有争论。25日下午，武汉市房产交易中心相关工作人员对中新经纬客户端表示，现在还需要等待进一步的明确与规范，未来或将出台文件。

22日，一份落款为武汉市房产交易中心的文件显示，为贯彻落实(武汉)市主要领导关于我市精装修商品房信访问题化解的批示，经市局研究，79个涉稳项目，凡购房人提出解除合同的可以办理备案注销手续，不要求购房人提交除身份证明、户籍证明、婚姻状况证明之外的其他证明材料。

武汉市房产交易中心相关工作人员对中新经纬客户端称，如果购买了名单中的楼盘项目，在与开发企业协商一致、提交相关材料后，可以办理合同备案注销。武汉市房产交易中心会积极帮助办理，但强调购房者要与开发商协议一致、一起办理。

文件出台至今，相关部门并未明确合同备案注销的具体流程、购房人与开发商该如何协调等问题。中新经纬客户端从社交媒体看到，79个项目中的某楼盘开发商称，购房人如果要求解除商品房买卖合同及装修合同，需支付数万元违约金。不过，截至发稿，该信息尚未得到核实。

25日下午，中新经纬客户端从武汉市房产交易中心另一名工作人员处了解到，办理备案注销还需要等待进一步的明确与规范，购房人暂时可以参考武汉市住房保障和房屋管理局发布的武房规【2018】8号文关于合同注销的条件与流程。

2018年12月11日，武汉市住房保障和房屋管理局发布了《市住房保障房管局关于进一步加强商品房买卖合同网上签约备案及异动管理工作的通知 武房规【2018】8号》(以下简称“8号文”)，8号文共计17条，自2019年1月1日起施行，有效期三年。

8号文第七条明确，已办理商品房买卖合同备案并存在以下情形的，当事人可申请办理合同备案注销：(一)人民法院、仲裁机构生效的法律文书裁判确认(含调解书)商品房买卖合同解除、撤销或无效的；(二)购房人在同一项目中换购的；(三)合同备案后180天内购房人申请按揭贷款未获金融机构批准造成合同无法继续履行的，当事人另有约定的除外；(四)

购房人本人或其父母、子女、配偶患重大疾病急需资金，房地产开发企业同意解除商品房买卖合同的；(五)其他特殊情形确需办理合同备案注销的。除第一种情形可单方申请以外，其他情形需合同双方共同申请。

预售的商品房，除上述第一种情形外，已办理不动产首次登记或房屋所有权初始登记的，已办理预告登记或被(预)查封、已设定抵押未经抵押权人同意的，当事人申请商品房买卖合同备案注销的，房管部门不予受理，但协助人民法院执行的除外。现售的商品房，合同备案超过 180 天、已办理预告登记或被(预)查封、已设定抵押未经抵押权人同意的，房管部门不予受理。

张女士是武汉汉南绿地城的一名业主，该楼盘名列上述 79 个项目之中，她称，有业主在文件出台后询问过开发商，但没有得到回复。他们所在的小区还没有交房，业主们也不希望退房，而是想把名不副实的装修给退了。

### 长沙开展楼市调控“一城一策”试点，让全体市民“住有所居”（澎湃新闻）2019 年 1 月 24 日

记者从今日召开的长沙市住房和城乡建设局 2019 年工作会议上了解到，今年市住建局将坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，完善住房市场体系和住房保障体系，开展“一城一策”试点，着力构建长沙房地产市场平稳健康发展长效机制，实现“稳房价、稳地价、稳预期”的调控目标，让全体市民“住有所居”。

2018 年，面对房地产市场严峻形势，市住建局坚持多措并举，认真落实“6.25”调控政策，“反炒房”攻坚战取得阶段性胜利。配套出台公证摇号销售、刚需优先选房、鼓励推广全装修等一揽子政策，实行加快审批、跟踪督办等措施加快商品住宅入市销售，全面落实人才购房政策，着力构建租购并举的住房供应体系。同时，大力加强执法监管，重拳打击违规预售、捂盘惜售、哄抬房价、变相涨价等违法违规行为，严肃整治房产中介机构，将 8 家违规开发企业纳入失信“黑名单”，暂停 6 家开发企业参与土地招拍挂资格，责令中环、新环境全面关停无营业执照门店，全市房地产市场秩序良好。

数据显示，去年长沙市新建商品住宅供应 2135.44 万平方米，同比增长 48.32%，新建纯商品住宅成交 1962.15 万平方米，同比增长 32.95%，市场供销比趋于平衡；新建纯商品住宅成交均价 7938 元/平方米，房价总体稳定，保持“洼地”优势，窄幅波动；本市户籍购买新房占比接近 9 成，购置首套房占比接近 9 成，中青年购买新房占比超过 9 成，炒房有效遏制，合理需求得到保障。

随着调控政策持续发力，反炒房工作不断深入，长沙房地产市场供求恢复平衡，量价趋于平稳，市场秩序理性可控，实现了“保刚需、严监管、提品质、稳市场”的调控目标。市住建局党组书记、局长王伟胜表示，为保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，今年长沙将开展“一城一策”试点，切实落实行业主管部门责任，扎实开展住房供需调查和发展规划制定，加强供需双向调节，完善和落实住宅用地、金融和财税等政策“组合拳”。健全住房保障体系和住房市场体系，支持专业化、机构化住房租赁企业发展住房市场，努力让刚需人群有房可住，买得起房。

同时，将加强房地产开发项目全过程监管，按照“成熟一个，发展一个”的原则，加强事前把关和事中事后监管；加强对房地产秩序监管，对扰乱市场秩序，不服从宏观调控的企业主体从严惩戒。此外，还将推进房地产领域改革任务，完成新建商品住房交房交证同步制度试点，形成经验全面推广；深化在建工程抵押制度改革，出台具体操作办法。

### 国资委：鼓励外企和民企积极参与国资国企改革（观点网）2019 年 1 月 24 日

国资委网站披露，1 月 22 日，国务院国资委与世界经济论坛在瑞士达沃斯联合举办了中外企业交流会，在会上介绍企业改革发展情况，推动中外企业进一步深化交流合作、共同把握第四次工业革命和全球化 4.0 带来的新机遇。

观点地产新媒体了解，在会上，国资委主任肖亚庆表示，2018 年中国经济依然保持了总体平稳、稳中有进的良好态势，中央企业营业收入和利润总额创历年最好水平，高质量发

展的基础进一步夯实。中国对复杂的国内外经济形势有明确判断，对可能出现的困难和问题有清醒认识，对 2019 年中国经济发展有坚定信心。针对中国经济运行中供给侧结构性的主要矛盾，中国将更多采取改革的办法，运用市场化、法治化手段来解决，着力在“巩固、增强、提升、畅通”这八个字上下功夫，加快推动产业结构升级和发展方式转变，扎实推动高质量发展。

他强调，2019 年国资委将重点抓好确保中央企业经济平稳运行、推动中央企业持续深化改革、不断完善国有资产监管、鼓励中央企业高质量对外开放合作等四个方面工作，鼓励外国企业和民营企业积极参与国资国企改革，实现互利共赢、融合发展。

### 北京规范商务楼宇宽带接入：不得签订垄断或排他协议（澎湃新闻）2019 年 1 月 23 日

近日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于规范商务楼宇宽带接入的通知》（以下简称《通知》），对已实施物业管理，为各种商务活动提供办公空间的建筑物（包括商业、办公类建筑物、各类园区中的商用建筑物及其附属设施），要求房地产开发企业、物业服务企业不得与电信运营代理企业、基础电信运营企业签订任何垄断或排他性质的宽带运营协议或约定，保障各企业平等接入、用户自由选择的权利。

《通知》明确要求房地产开发企业、物业服务企业应当将接入基础电信运营企业的有关信息在楼宇内显著位置公示，并且将与基础电信运营企业委托其提供施工配合、运行维护等服务所得收入纳入其他经营收入，并于每年第一季度向用户公示。房地产开发企业、物业服务企业应当按照通知要求及相关规定全面开展自查整改工作。

根据《通知》，市(区)建设行政主管部门、房屋行政主管部门将加强对房地产开发企业、物业服务企业阻碍宽带接入、签订排他性质协议等行为的监督管理，对商务楼宇宽带接入纳入日常监督检查范围，并联合价格主管部门和通信管理部门开展专项执法检查。

检查中发现房地产开发企业、物业服务企业存在未按规定进行自查整改的，市(区)建设行政主管部门、房屋行政主管部门依照各自职责应对其进行约谈并要求其限期改正。发现拒不整改，影响社会稳定，造成不良后果的，提请规划和自然资源部门，对房地产开发企业在一定期限限制其出让宗地的竞买资格。对物业服务企业采取提请北京市政府采购中心限制其进入政府采购名单、限制其承接新项目等行政处理措施。同时，将企业不良经营行为记入企业信用信息系统。

### 楼市调控新气象：闽浙豫明确点题多个城市出台“一城一策”（澎湃新闻）2019 年 1 月 23 日

从“因城施策”到“一城一策”

近期地方两会陆续召开，“一城一策”成为各地各地房地产调控关键词。

目前福建省、河南省、浙江省的杭州、宁波等地均表示，将研究制定并实行“一城一策”楼市调控方案。

1 月 14 日，福建省省长唐登杰做政府工作报告时表示，2019 年，福建要健全促进房地产市场平稳健康发展长效机制，夯实城市主体责任，编制实施住房发展规划，福州、厦门编制“一城一策”实施方案，切实稳地价、稳房价、稳预期。坚持租购并举，推进棚户区改造，加强共有产权住房和租赁房建设，培育住房租赁市场，完善住房保障体系。

新华社报道称，1 月 18 日召开的浙江省住房和城乡建设工作会议上，浙江省住房和城乡建设厅厅长项永丹表示，浙江将以“更舒适居住条件”为己任，高质量构建“住房市场和保障”体系。坚持房地产市场调控和城镇住房保障“两手抓”，进一步完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。按照“稳地价、稳房价、稳预期”要求，浙江省将切实落实城市政府主体责任，科学制定并严格执行长效机制和政策措施。2019 年，杭州、宁波两市将研究制订“一城一策”方案，其他城市也将做好方案的制订工作。

此外，1 月 17 日，河南省住建厅副厅长张达表示，2019 年，河南坚持因地制宜、实行一

城一策，落实稳地价、稳房价、稳预期的责任；

易居研究院智库中心研究总监严跃进 1 月 22 日对澎湃新闻表示，“一城一策”本身是“因地制宜、分类指导”的导向。和过去提出的“因城施策”，两者有相通的地方，都强调了根据各地实际情况来进行政策的定调。不过，过去“因城施策”其实还是带有中央定调的意味，即中央根据各地情况给予政策规定，主要是两类城市，即房价上涨过快城市和库存过高城市。现在强调“一城一策”，含义在于：第一，各地的调控自主权更大。第二，各类调控会有不同的考核体系，即地方政府自己需要承担调控的责任。

地方主动权将增加

河南省住建厅相关负责人 1 月 22 日对澎湃新闻谈了他的理解：从字面上说，这是一个意思，两种表述。联系实际看，两者是相辅相成的。

“过去，地方主要是根据中央出台的调控政策执行，是自上而下的行动；现在更强调城市政府的主体责任，同时也保持了调控政策的连续性稳定性。”该负责人进一步解释，“对地方来说，关于房地产市场的目标，主要是去年底的中央经济工作会议，以及全国住房和城乡建设工作会议上提出的工作目标。中央不再告诉城市政府怎么做，做什么，城市政府根据自己的情况制订政策。但是，中央会监管，会考核，会检测。这样，地方政府有了一定主动权，同时又要为结果负责。”

该负责人表示，目前河南省房地产市场平稳，郑州等市短期内不会有新的调控政策出台。

根据大河网的报道，1 月 17 日，河南省十三届人大二次会议召开记者会，河南省住建厅副厅长张达称，2018 年，河南省通过限购、限贷、限价、限售等措施，因城施策、因地制宜抓好调控，全省商品房销售面积和价格过快上涨的趋势总体得到了控制，房地产市场总体运行平稳。

2019 年，河南省将继续落实房地产市场调控城市政府主体责任制，坚持因地制宜、综合施策，实行“一城一策”。加强市场供需双向调节，坚决遏制投机炒房，加强城市之间政策联动和统筹协调，落实稳地价、稳房价、稳预期责任。今年河南省将继续深入开展打击侵害群众利益违法违规行为、治理房地产市场乱象行动，对违法违规行为实行联动查处，联合惩戒，维护群众合法权益。

同时，河南省将加快推进城市房屋网签备案数据联网工作，完善房地产市场监测指标体系，对城市房地产调控工作目标进行动态评价考核，对工作不力、市场波动大、未能完成调控目标的，坚决进行约谈问责。

“一城一策”指导原则：房子不是用来炒的

据地方住建厅相关人士表示，在制定一城一策过程中，主导思想还是此前中央经济工作会议以及住建部的工作重点。

2018 年 12 月 19 日至 21 日，中央经济工作会议在北京举行。会议用 66 个字定位了房地产市场：“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。”

2018 年 12 月 24 日，全国住房和城乡建设工作会议制定的 2019 年十大重点工作，排在首位的是“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”——坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险。坚持因城施策、分类指导，夯实城市主体责任，加强市场监测和评价考核，切实把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处。继续保持调控政策的连续性稳定性，加强房地产市场供需双向调节，改善住房供应结构，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房，强化舆论引导和预期管理，确保市场稳定。加大房地产市场监管力度，继续深入开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产乱象专项行动。

楼市调控 “短期内不会放松”

福建省和浙江省则在“一城一策”上明确了先行试验的城市，分别是福建省的省会福州

市、副省级城市厦门；浙江省的省会杭州市、副省级城市宁波市。

澎湃新闻致电杭州市政府，负责对外宣传的工作人员 22 日表示，目前，杭州“一城一策”的具体内容尚未出台，这是 2019 年的一个工作计划。

根据国家统计局最新公布的 70 个大中城市住宅销售价格统计数据，厦门是 70 个城市中唯一一个新房价格比去年低的城市；福州新建商品住宅销售价格同比涨幅排在前五名。

此外，根据诸葛找房发布的 2018 年年终报告，杭州、厦门的二手住宅成交量低于 2017 年，其中厦门，受政策调控影响最大，二手住宅成交量同比下跌 41.02%。

2018 年全国重点城市土地出让金共 41920.14 亿元，土地出让金 TOP20 城市共成交 21724.07 亿元，占比过半。杭州市以 2501.08 亿元的土地收入领衔，成交楼面价为 7957 元/平方米，TOP20 榜单中土地的平均溢价率仅次于佛山。

可以看到，城市情况各不相同。有分析人士认为，一些热点城市出现了交易放缓和价格趋缓等现象，也有一些城市的房地产市场运行情况较为平稳，城市政府自己做主调控更切合实际。目前，“一城一策”提纲挈领地给出了一个工作方针。

严跃进表示，在当前房地产市场下行的情况下，“一城一策”的意义在于各地城市政府那根楼市调控的弦“短期内不会放松”，如何拨动还是要看各地的“琴谱”。

1 月 21 日，习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上讲话时指出，要切实落实保安全、护稳定各项措施，下大气力解决好人民群众切身利益问题，全面做好就业、教育、社会保障、医药卫生、食品安全、安全生产、社会治安、住房市场调控等各方面工作，不断增加人民群众获得感、幸福感、安全感。

#### 北京市统计局：去年房地产开发投资增长 3.4%（观点网）2019 年 1 月 23 日

1 月 23 日，北京市统计局发布了文件“2018 年北京经济总体平稳 稳中提质”，文件内提到北京市房地产开发投资增长了 3.4%。

据披露，全市实现地区生产总值 30320 亿元，比上年增长 6.6%。分产业看，第一产业实现增加值 118.7 亿元，下降 2.3%；第二产业实现增加值 5647.7 亿元，增长 4.2%；第三产业实现增加值 24553.6 亿元，增长 7.3%。

此外，全年新经济实现增加值 10057.4 亿元，按现价计算，增长 9.3%，占全市经济的比重为 33.2%，比上年提高 0.4 个百分点。其中，高技术产业增加值 6976.8 亿元，增长 9.4%；战略性新兴产业增加值 4893.4 亿元，增长 9.2%(二者有交叉)。

在 2018 年，全市全社会固定资产投资比上年下降 9.9%，其中房地产开发投资增长 3.4%，其中，保障性住房投资增长 44.1%，占房地产开发投资的 31.7%，同比提高 9 个百分点。全市商品房新开工面积 2321.1 万平方米，比上年下降 6.2%；其中，住宅新开工面积 1233.6 万平方米，增长 0.6%。商品房销售面积 696.2 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅销售面积 526.8 万平方米，下降 14%。

在保障性住房方面也增长了不少，全市保障性住房新开工面积 1049.2 万平方米，占全市商品房新开工面积的 45.2%，比上年提高 3.9 个百分点。保障性住房销售面积 221.7 万平方米，占全市新建商品房销售面积的 31.8%，比上年提高 1.3 个百分点。

去年，全市居民消费价格比上年上涨 2.5%，其中居住类价格上涨 3.2%。全市居民人均可支配收入 62361 元，比上年增长 9%，扣除价格因素，实际增长 6.3%，与经济增长基本同步。

#### 央行：开展定向中期借贷便利操作释放 2575 亿元 操作利率 3.15%（观点网）2019 年 1 月 23 日

1 月 23 日，中国人民银行就开展 2019 年一季度定向中期借贷便利操作发布公告。

观点地产新媒体查阅公告获悉，中国人民银行于 1 月 23 日当天开展了 2019 年一季度定

向中期借贷便利（TMLF）操作。操作对象为符合相关条件并提出申请的大型商业银行、股份制商业银行和大型城市商业银行。

操作金额根据有关金融机构 2018 年四季度小微企业和民营企业贷款增量并结合其需求确定为 2575 亿元。操作期限为一年，到期可根据金融机构需求续做两次，实际使用期限可达到三年。操作利率为 3.15%，比中期借贷便利（MLF）利率优惠 15 个基点。

### 上海统计局：2018 年房地产业生产总值增 4.8%至 1993 亿元（观点网）2019 年 1 月 22 日

1 月 22 日，上海市统计局发布 2018 年上海市国民经济运行情况。在 2018 年，上海生产总值为 32679.87 亿元，同比增长 6.6%。其中，房地产业增加值 1992.52 亿元，增长 4.8%。

观点地产新媒体获悉，上海市今年经济增长总体平稳，第三产业比重提高。数据显示，上海今年第三产业增加值 22842.96 亿元，增长 8.7%。在 2018 年，上海全年地方一般公共预算收入 7108.15 亿元，比上年增长 7.0%。全年全市商品销售总额 119461.28 亿元，比上年增长 5.6%。批发和零售业零售额 11568.83 亿元，增长 8.2%。

从主要行业看，上海全年工业增加值 8694.95 亿元，比上年增长 1.9%；批发和零售业增加值 4581.49 亿元，增长 3.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 1533.36 亿元，增长 10.4%；住宿和餐饮业增加值 421.46 亿元，下降 2.8%；金融业增加值 5781.63 亿元，增长 5.7%；房地产业增加值 1992.52 亿元，增长 4.8%；社会服务业增加值 8490.73 亿元，增长 14.8%。

另外，全年无店铺零售业态零售额 1925.99 亿元，比上年增长 13.8%，增速比上年提高 4.4 个百分点。上海全年全市居民消费价格比上年上涨 1.6%，涨幅同比回落 0.1 个百分点。其中，居住类上涨 0.2%。

投资方面，上海全年全市固定资产投资总额比上年增长 5.2%。其中，民间投资增长 8.6%，占固定资产投资总额的比重为 38.7%，同比提高 1.2 个百分点。从主要领域看，房地产开发投资增长 4.6%。

据上海海关统计，全年上海市货物进出口总额 34009.93 亿元，比上年增长 5.5%。全年外商直接投资合同项目 5597 个，比上年增长 41.7%；外商直接投资合同金额 469.37 亿美元，增长 16.8%。外商直接投资实际到位金额 173.00 亿美元，增长 1.7%。

### 南京商品房全装修新政：房子交付后，样板间要继续公示三个月（澎湃新闻）2019 年 1 月 20 日

新房的装修标准不透明，装修材料严重“缩水”，交付后货不对板，“精装”变“惊装”——这些困扰南京买房人多年的问题终于有了解决方案。南京市住房保障与房产局 1 月 19 日正式发布《关于进一步加强南京市商品住房全装修建设管理的通知》（以下简称《通知》），规定开发商必须在销售现场公示装修标准和装修评估价格，且样板间公示截止时间须至项目交付后三个月以上。即日起，南京所有新申领施工许可证的商品住房项目须按该《通知》严格执行。

#### 出台背景

#### 提升住宅品质，改善居住质量

扬子晚报记者从房管部门获悉，《通知》出台的主要目的在于完善南京市商品住房全装修从设计、建设、监管、销售到交付等的全过程监管流程，规范全装修各方主体行为，确保全装修质量，强化全装修标准和价格备案监管，建立全装修权益保障体系，减少全装修纠纷，维护人民群众合法权益。

在这份《通知》中，记者发现，对全装修工程的全过程监管、明确装修标准、装饰装修单位和从业人员的管理、装饰装修材料、设备的监督管理、工程竣工验收、全装修价格备案、全装修商品房销售合同、第三方全装修价格评估、全装修现场公示、样板房、投诉处理、

实施日期等方面进行了全面规定。该通知自发布之日起，对新申领施工许可证的商品住房项目开始实施。

房管部门表示，南京市商品住房市场已进入高品质开发、高质量发展和住有宜居的新阶段，人们对改善居住条件和美好人居生活的需要不断增长，全装修住宅比重的不断提高是大势所趋。加强商品住宅全装修监管，也是促进绿色、环保、节能发展和新型城镇化建设的重要举措，有利于提升商品住宅品质，改善居住质量，稳步提高群众的居住水平，有利于加快南京市房地产业转型升级和高质量发展。

这些新规与买房人有关

#### 1 装修材料、品牌全公示

新政中要求，全装修住宅项目应按所售主力户型 1:1 要求建设交付标准样板间，且交付标准样板间、装修评估报告、全装修示范合同的装修标准必须一致；在公开展示的交付标准样板间中，需标注各大件的标准品牌，对于部分定制产品，需注明材质标准。非交付标准须在现场明示，并在合同中标明。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉表示，样板间、评估报告与合同三者一致，将有效防止标准模糊给买卖双方带来的争议，同时，通过公示、样板间实物展示以及合同进行全方位的保障，当未来房屋交付的时候，业主与开发商双方完全可以对照交付标准，查看是否符合约定的标准，减少纠纷的产生。

#### 2 最低保修期为 2 年

新政中明确，住宅室内装饰装修在正常使用条件下，最低保修期限为 2 年，有防水要求的房间和外墙面的防渗漏期为 5 年。如果在保修期内出现问题的，房主可以要求开发商进行修缮。

#### 3 交付后样板间仍需公示三个月

许多购房者在收房后，经常感觉与买房前参观样板间时看到的不一致，售楼处的样板间已拆除或挪作他用，无从比对。此次新政中明确，开发企业除了要在销售现场公示装修标准、装修评估价格结论和样板间外，样板间的公示截止时间须至项目交付后三个月以上。

业内人士认为，此举将对个别房产商的弄虚作假行为起到震慑作用。楼盘交付后，买房人可以从容比较新房与样板间的差异，一旦发现有不符的，可以立即向相关部门投诉。

#### 4 变更装修标准需业主同意

新政规定，装修价格由第三方房地产专业评估机构进行评估，包括对样板间的价格认定评测，第三方评估机构对评估结果负责。装修标准、第三方评估机构评估的装修价格写入商品房销售合同。装修价格评估报告经公示后，开发企业不得擅自更改，项目交付之前必须按照核准的装修方案一次装修。如需改变装修设计标准，需征得购房业主同意。新房交付前不得采取二次装修等方式，提高全装修价格。

张辉表示，通过第三方机构科学评估全装修的价格，且经物价部门备案，买卖双方按照装修指导价签合同，解决了买卖双方对价格认定不一以及装修定价的乱象，有利于推进质价相符，解决价格纠纷。

#### 5 高端盘可“优质优价”

目前，南京全装修楼盘的装修标准多数在 2000 元-3500 元/m<sup>2</sup>，部分高端楼盘动辄 5000 元/m<sup>2</sup>以上常引发买房人吐槽。新政中明确，将实行“优质优价”，对部分高端楼盘，应根据装修标准客观确定装修价格，装修评估价格须经专业评审部门测算评估确定后，企业方可进行申报。

张辉认为，全装修不搞一刀切，主要是考虑到不同楼盘自身定位不同、面向的客户群体也不同，因此在装修方面需体现差别性。装修价格监管的核心不是档次高低，而是质价相符，档次高低由开发企业和市场决定，质价相符才是重点监管的对象。

这些新规与开发商有关

#### 1. 装修建房不同步，领不到销许

新政规定，全装修交付的新建商品住房项目，全装修应随商品住房主体工程一道，同步设计、同步建设、同步监管、同步交付，实行对全装修工程的全过程监管。未按要求做好“四同步”的全装修过程，全装修部分未办理质量监督手续的，不予价格备案，暂停核发预售许可证。

#### 2. 不接受价格指导，领不到销许

新政还规定，开发企业申请装修价格备案时，毛坯、装修需分别备案。开发企业申请装修价格备案时，要提供国家一级评估机构出具的评估报告，应科学合理估价。对于不接受装修价格指导的新申报项目，将暂停核发预售许可证。

#### 3. 搞“个性化装修”另收费，一年内不得卖房

扬子晚报记者了解到，目前南京楼市的河西等热点板块中，部分楼盘在销许价之外，还向买房人收取所谓“个性化装修”的费用，借此抬高房价，“一房难求”的背景下，购房者只能忍气吞声。

新政规定，将严格执行一价清政策，在毛坯房备案价和装修指导价之外，开发商如存在收取其他费用的行为，如个性化装修、捆绑车位、家电、茶水费等，一经查实，物价部门将根据价格管理相关规定进行查处，房产部门将暂停该楼盘销售，并在一年内暂停核发预售许可证。

## 4. 盈利预测与估值

表 4：重点公司盈利预测表(股价日期：2018 年 12 月 21 日)

股票代码	股票名称	EPS (元)					PE					股价 (元)	目标价 (元)	评级	最新评级日期	
		2016A	2017A	2018E	2019E	2020E	2016A	2017A	2018E	2019E	2020E					
<b>地产服务</b>																
002285.SZ	世联行	0.37	0.49	0.63	0.81	0.91	13.3	10.0	7.8	6.1	5.4	4.91	18.9	买入	2018/4/2	
000560.SZ	我爱我家	0.07	0.06	0.33	0.39	-	71.0	77.0	14.5	12.3	-	4.80	14.10	买入	2017/11/2	
300295.SZ	三六五网	0.56	0.49	0.68	0.79	-	21.4	24.5	17.6	15.2	-	11.99	32.50	买入	2017/10/12	
<b>住宅地产</b>																
000002.SZ	万科 A	1.9	2.54	3.39	4.32	5.31	12.8	9.5	7.2	5.6	4.6	24.25	42.64	买入	2018/5/2	
600048.SH	保利地产	1.1	1.32	1.68	2.1	2.72	10.9	9.1	7.1	5.7	4.4	11.95	22.65	买入	2018/4/19	
001979.SZ	招商蛇口	1.21	1.55	2.01	2.45	3.03	14.0	11.0	8.5	6.9	5.6	17	30.15	买入	2018/5/3	
601155.SH	新城控股	1.36	2.71	3.87	5.03	6.73	17.8	8.9	6.2	4.8	3.6	24.14	48.45	买入	2018/5/2	
600266.SH	北京城建	0.9	0.9	1.6	2.1	-	8.6	8.5	5.0	3.7	-	8.0	19.5	买入	2017/11/3	
000609.SZ	阳光股份	0.45	0.46	0.41	0.46	-	12.8	12.5	14.0	12.5	-	5.76	10.16	买入	2017/11/3	
600622.SH	光大嘉宝	0.4	0.6	0.7	0.9	-	13.5	9.8	8.9	6.9	-	6.0	25.0	买入	2017/11/2	
000537.SZ	广宇发展	0.7	1.3	1.5	2.3	3.0	10.8	5.6	4.9	3.2	2.4	7.2	16.7	买入	2018/5/3	
002146.SZ	荣盛发展	1.0	1.3	2.0	2.5	3.2	8.6	6.2	4.1	3.2	2.6	8.2	19.0	买入	2018/5/3	
000671.SZ	阳光城	0.3	0.5	0.8	1.1	1.6	17.8	10.5	6.9	4.7	3.4	5.3	12.4	买入	2018/5/3	
600606.SH	绿地控股	0.6	0.7	0.9	1.1	1.3	10.3	8.2	6.6	5.6	4.7	6.1	10.1	买入	2018/4/26	
000031.SZ	中粮地产	0.4	0.5	0.7	0.9	1.1	12.5	9.6	7.7	5.4	4.6	5.0	10.4	买入	2018/4/19	
600383.SH	金地集团	1.4	1.5	1.8	2.1	2.4	6.7	6.2	5.2	4.4	3.9	9.4	16.4	买入	2018/4/19	
600340.SH	华夏幸福	2.2	2.8	4.0	5.1	6.7	11.5	9.1	6.4	5.0	3.8	25.6	47.9	买入	2018/4/4	

002314.SZ	南山控股	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	10.6	8.7	11.0	9.0	8.3	3.0	8.6	买入	2018/4/26
600094.SH	大名城	0.4	0.6	0.6	0.8	1.0	9.7	6.7	6.3	4.8	3.8	3.8	8.7	买入	2018/3/12

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

## 天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 邮编：430071 电话：(8627)-87618889 传真：(8627)-87618863 邮箱：research@tfzq.com	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 邮编：201204 电话：(8621)-68815388 传真：(8621)-68812910 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com