

# 房地产

## 销售有所回暖，货币信用环境宽松，建议关注高杠杆房企

——房地产销售周报 0224

行业跟踪 (2019.02.15-2019.02.21)

**一手房：环比上升 106.9%，同比上升 521.01%，累计同比下降 17.02%**

本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 3.23 万套，环比上升 106.9%，同比上升 521.01%，累计同比下降 17.02%，较前一周降幅减少 11.42 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 84.3%、166.48%、62.47%；同比增速分别为 3525.93%、972.44%、213.49%；累计同比增速分别为 0.1%、-9.59%、-32.88%，较上周降幅缩小 15.47、11.88、9.79 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-63.67%、109.23%、190.93%、286.63%；累计同比分别为 37.19%、10.7%、-11.25%、-31.77%，较上周降幅缩小 7.32、20.15、13.5、12.38 个百分点。

**二手房：环比上升 89.13%，同比上升 1394.71%，累计同比下降 19.6%**

本周跟踪的 16 个城市二手房成交合计 0.85 万套，环比上升 89.13%，同比上升 1394.71%，累计同比下降 19.6%，较上周降幅缩小 10.9 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 139.69%、66.73%、101.37%；同比增速分别为 2033.09%、1252.2%、818.75%；累计同比增速分别为-28.72%、-8.37%、-63.07%，较上周降幅缩小了 11.52、12.59、-35.29 个百分点。

**库存：去化周期 44.3 周，环比下降 3.25%**

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 74.05 万套，去化周期 44.3 周，环比下降 3.25%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 1.41%、-10.57%、-1.17%；一线、二线及三线去化周期分别为 45、36.9、53 周。

**投资建议：**本周央行发布的 2018 年四季度货币政策执行报告去掉了三季度“把好货币供给总闸门”的表述，同时也将“稳健的货币政策要保持中性”调整为“稳健的货币政策保持松紧适度”，并表示要“强化逆周期调节”、“保持流动性合理充裕和市场利率水平合理稳定”、“保持货币信贷和社会融资规模合理增长”。我们认为央行货币政策发力的空间在加大。

整体货币、信用环境的宽松有助于房地产行业资金面逐步改善，促进基本面恢复。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、利率下行及长期基本面看好：万科、保利、光大嘉宝、荣盛发展、新城控股、华夏幸福等；此外基于市场风险偏好提升且一二线城市销售有所回暖，我们建议关注高杠杆且一二线土储占比较高的房企如阳光城。

**风险提示：**货币政策变化超预期，房企融资收紧超预期，一二线销售不及预期

证券研究报告

2019 年 02 月 24 日

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

陈天诚 分析师  
SAC 执业证书编号：S1110517110001  
chentiancheng@tfzq.com

徐超 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-行业研究周报:信用环境宽松有助于房企资金面改善，居民中长期贷款可持续性尚需观察——房地产销售周报 0217》 2019-02-18
- 2 《房地产-行业专题研究:居民住房拥有率高、一线城市改善需求大、六成居民认为房价过高但仍有五成有买房意愿、房贷支出杠杆低、租房和物业支出稳定——2110 份问卷看清中国消费》 2019-02-15
- 3 《房地产-行业研究周报:供应下滑，成交持平，土地市场持续低迷——房地产土地周 20190128》 2019-01-30

## 内容目录

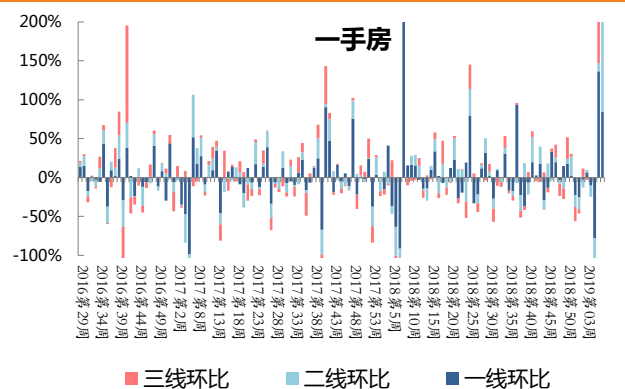
1.	行业跟踪 (2019.02.15-2019.02.21)	3
1.1	48 城一手房成交回顾	3
1.2	12 城二手房成交回顾	5
1.3	18 城住宅可售套数回顾	7
2.	重点公司跟踪 (公司公告)	9
3.	行业新闻	9
4.	盈利预测与估值	18

## 1. 行业跟踪 (2019.02.15-2019.02.21)

### 1.1 48 城一手房成交回顾

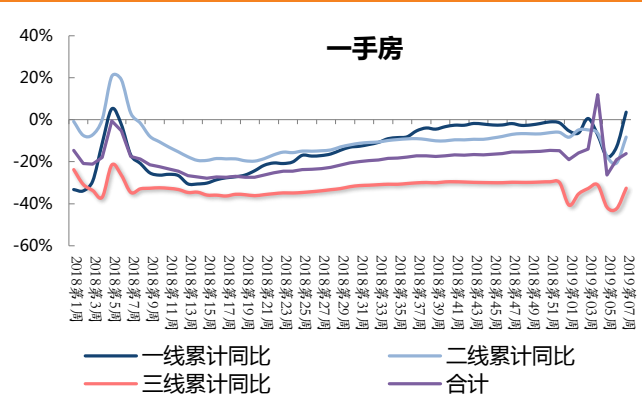
本周跟踪 48 大城市一手房合计成交 3.23 万套, 环比上升 106.9%, 同比上升 521.01%, 累计同比下降 17.02%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 84.3%、166.48%、62.47%; 一线城市中, 北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-63.67%、109.23%、190.93%、286.63%。

图 1: 本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 84.3%、166.48%、62.47%;



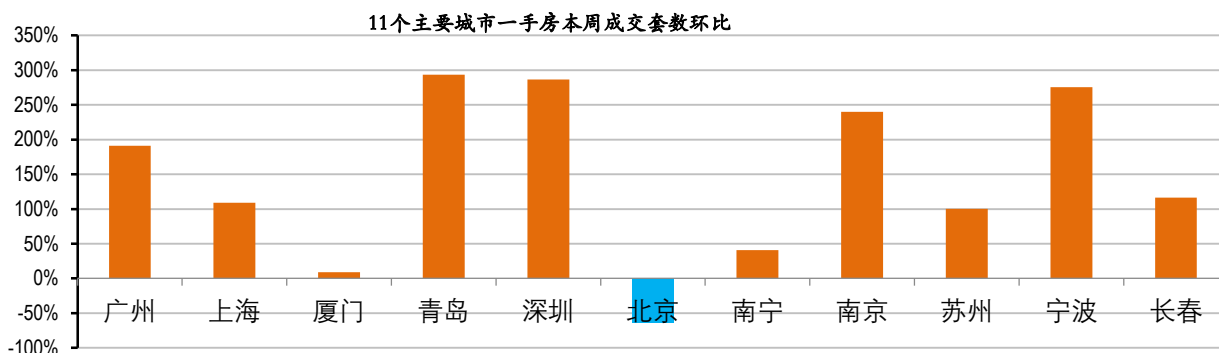
资料来源: Wind、天风证券研究所

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: 环比上升最多的是青岛, 下降最多的是北京



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

		2019/2/15-2019/2/21	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/02/21	累计同比
合计	套数	32,322	106.9%	521.0%	53.0%	-46.2%	225,345	-17.0%
	面积	3,553,548	114.8%	495.9%	47.9%	-44.9%	23,736,227	-17.0%
一线城市	套数	4,895	84.3%	3525.9%	136.5%	-44.3%	31,482	0.1%
	面积	494,914	160.6%	3320.6%	92.5%	-48.2%	3,173,901	1.9%
二线城市	套数	16,298	166.5%	972.4%	10.9%	-49.3%	126,892	-9.6%
	面积	1,778,543	156.4%	962.0%	8.3%	-49.0%	13,189,949	-11.3%

三线城市	套数	11,129	62.5%	213.5%	91.7%	-41.7%	66,971	-32.9%
	面积	1,280,091	66.1%	208.9%	103.3%	-36.4%	7,372,377	-30.5%
北京	套数	275	-63.7%	787.1%	90.2%	-82.4%	5,153	37.2%
	面积	35,935	-47.3%	1082.3%	209.7%	-80.2%	576,614	41.8%
上海	套数	2,812	109.2%	3860.6%	183.5%	-27.2%	15,366	10.7%
	面积	274,900	323.6%	3468.7%	36.3%	-33.5%	1,452,700	8.5%
广州	套数	1,027	190.9%	4365.2%	50.2%	-56.6%	6,657	-11.3%
	面积	112,417	186.9%	3272.8%	42.6%	-56.3%	729,005	-11.9%
深圳	套数	781	286.6%	7710.0%	1162.5%	-22.0%	4,306	-31.8%
	面积	71,661	306.7%	18123.3%	1031.6%	-30.2%	415,583	-23.2%
杭州	套数	735	58.4%	716.7%	217.8%	-72.4%	6,529	-55.6%
	面积	89,106	63.1%	683.3%	190.2%	-69.9%	754,451	-55.8%
南京	套数	476	240.0%	9420.0%	-57.3%	-80.8%	5,355	-47.8%
	面积	56,797	286.9%	8037.1%	-66.2%	-79.5%	676,611	-42.4%
福州	套数	492	48.2%	43.4%	106.2%	5.6%	3,489	29.8%
	面积	54,551	58.7%	95.1%	76.1%	8.0%	358,203	38.8%
济南	套数	1,317	145.7%	1808.7%	177.7%	-48.8%	12,664	-15.2%
	面积	164,386	150.1%	1913.3%	168.7%	-46.7%	1,131,269	-9.3%
武汉	套数	3,595	249.4%	9360.5%	126.2%	-35.5%	14,844	-31.7%
	面积	410,817	251.9%	9429.6%	121.5%	-29.0%	1,663,499	-28.4%
长春	套数	1,578	116.2%	1561.1%	98.4%	-5.3%	11,960	28.2%
	面积	169,170	116.0%	1609.4%	92.7%	-2.8%	1,281,316	31.5%
南宁	套数	1,572	41.0%	678.2%	-42.0%	-17.5%	17,203	314.0%
	面积	168,391	25.7%	648.9%	-39.9%	-14.9%	1,920,533	324.4%
宁波	套数	488	275.4%	4336.4%	100.0%	-44.5%	4,476	181.5%
	面积	59,662	285.7%	4262.7%	68.9%	-46.2%	533,044	157.5%
厦门	套数	44	-28.2%	-56.8%	-68.0%	-88.8%	951	20.5%
	面积	5,200	-34.5%	-69.8%	-67.7%	-89.1%	124,651	9.9%
青岛	套数	1,244	293.7%	534.7%	109.3%	-66.2%	9,447	-37.2%
	面积	150,775	285.8%	554.4%	127.3%	-61.5%	1,124,734	-33.6%
苏州	套数	1,011	100.2%	998.9%	110.4%	-31.9%	7,848	-3.2%
	面积	127,154	92.3%	902.6%	120.6%	-32.4%	974,435	-2.7%
佛山	套数	2,247	288.8%	3304.5%	17.5%	-27.9%	17,633	23.6%
	面积	189,093	262.8%	4010.7%	35.0%	-36.6%	1,454,942	3.5%
东莞	套数	851	372.8%	9355.6%	386.5%	-59.2%	8,948	3.3%
	面积	55,942	285.6%	16144.7%	395.4%	-72.5%	538,584	-27.1%
扬州	套数	488	199.4%	320.7%	101.2%	-16.1%	2,842	-46.6%
	面积	61,731	229.9%	378.6%	63.7%	-6.2%	351,498	-46.4%
温州	套数	1,836	67.1%	691.4%	70.9%	69.0%	10,111	17.0%
	面积	244,497	81.3%	778.2%	79.9%	90.3%	1,465,340	48.3%
泉州	套数	942	77.4%	385.6%	59.0%	71.2%	5,934	13.1%
	面积	98,615	76.7%	357.0%	63.7%	96.1%	483,529	-3.6%
惠州	套数	275	123.6%	2650.0%	310.0%	-68.6%	2,008	-22.7%
	面积	33,170	114.6%	2545.1%	327.3%	-66.6%	243,914	-17.3%
岳阳	套数	291	51.6%	506.3%	84.6%	-23.2%	1,536	-39.7%
	面积	35,027	54.5%	511.1%	71.9%	-20.8%	185,885	-38.0%

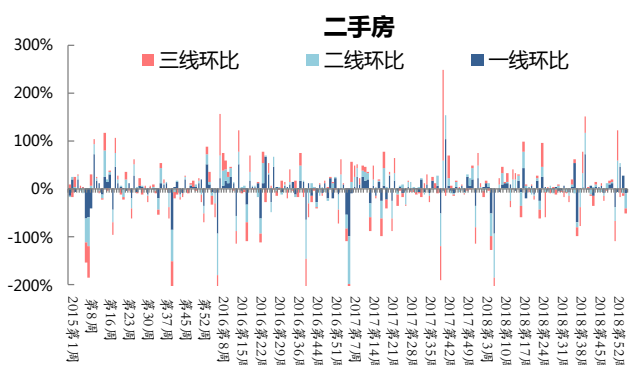
襄阳	套数	52	2.0%	-38.8%	-44.0%	-88.6%	1,467	-28.2%
	面积	6,713	21.7%	-30.9%	-49.7%	-86.8%	179,884	-26.7%
台州	套数	673	5.8%	89.0%	81.2%	-11.0%	2,852	-64.2%
	面积	90,792	9.5%	68.2%	77.5%	-5.7%	385,287	-66.7%
淮安	套数	1,233	60.5%	-11.0%	79.0%	-26.2%	6,392	-29.2%
	面积	142,986	58.9%	-7.2%	90.8%	-24.6%	736,501	-28.5%
莆田	套数	223	0.0%	182.3%	50.7%	-42.0%	1,951	37.5%
	面积	27,333	-9.2%	162.1%	53.9%	-43.6%	255,257	41.9%
安庆	套数	430	56.9%	2971.4%	188.4%	6.7%	1,843	16.0%
	面积	52,921	61.8%	3080.3%	196.0%	15.7%	224,369	23.0%
江阴	套数	239	171.6%	939.1%	-6.4%	-46.3%	1,962	-45.0%
	面积	29,390	154.6%	822.9%	-8.8%	-49.6%	261,494	-44.2%
吉林	套数	310	201.0%	10233.3%	80.7%	-42.9%	1,852	97.2%
	面积	31,637	234.4%	12627.0%	68.5%	-38.4%	183,249	88.5%
常州	套数	1,420	93.5%	984.0%	45.3%	-31.6%	9,985	-17.5%
	面积	89,052	103.4%	877.7%	114.8%	-32.7%	526,057	-3.8%
连云港	套数	1,482	15.3%	131.2%	304.1%	27.6%	6,960	-23.1%
	面积	172,369	12.2%	129.8%	329.1%	36.2%	786,085	-22.1%
镇江	套数	856	181.6%	397.7%	32.2%	-35.4%	6,677	-14.7%
	面积	120,549	277.8%	480.9%	27.1%	-17.1%	801,043	-10.1%
江门	套数	69	228.6%	155.6%	61.5%	-85.3%	512	-58.0%
	面积	8,533	192.9%	182.9%	100.7%	-83.3%	64,216	-53.7%
泰安	套数	310	21.6%	933.3%	410.0%	-35.4%	2,087	8.6%
	面积	34,774	19.9%	855.8%	421.1%	-37.6%	238,772	0.3%

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。

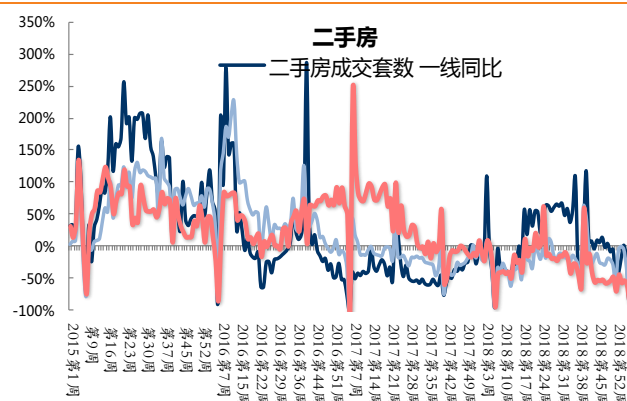
资料来源：Wind、天风证券研究所

## 1.2 12城二手房成交回顾

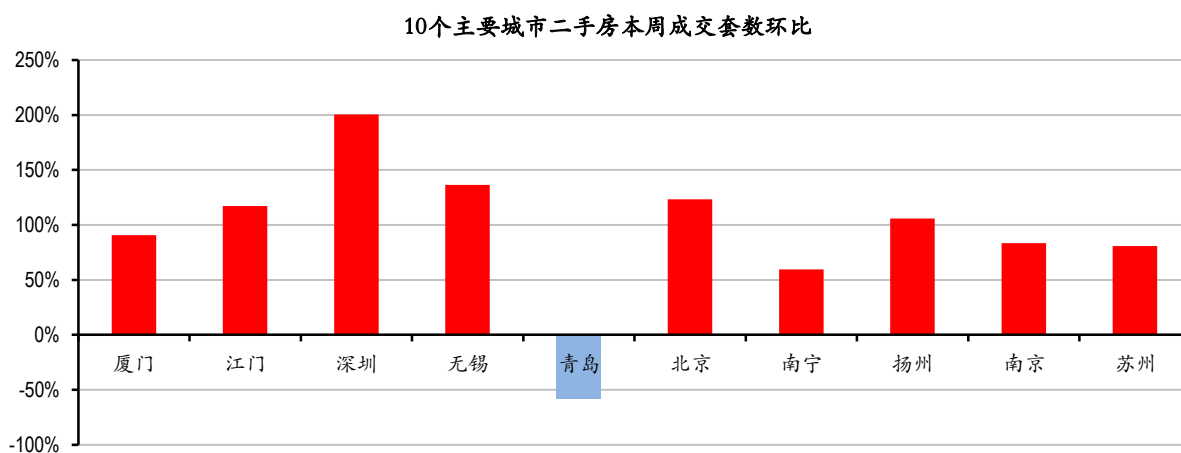
本周跟踪的16个城市二手房成交合计0.85万套，环比上升89.13%，同比上升1394.71%，累计同比下降19.6%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别139.69%、66.73%、101.37%；

**图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 139.69%、66.73%、101.37%；**


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 2033.09%、1252.2%、818.75%；**


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：环比上升最多的是深圳，上升最少的是青岛**


资料来源：Wind、天风证券研究所

**表 2：10 城二手房成交明细**

		2019/2/15-2019/2/21	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2019/01/01-2019/02/21	累计同比
合计	套数	8,475	89.1%	1394.7%	132.2%	-57.0%	61,279	-19.6%
	面积	801,757	100.9%	1600.5%	120.2%	-57.1%	5,782,613	-16.5%
一线城市	套数	2,965	139.7%	2033.1%	236.1%	-58.2%	18,353	-28.7%
	面积	255,697	145.1%	2252.7%	195.4%	-60.4%	1,739,831	-21.8%
二线城市	套数	4,922	66.7%	1252.2%	108.5%	-57.7%	40,685	-8.4%
	面积	484,892	80.2%	1422.0%	102.8%	-56.7%	3,828,500	-5.9%
三线城市	套数	588	101.4%	818.8%	100.0%	-38.2%	2,241	-63.1%
	面积	61,168	137.2%	1283.7%	94.9%	-42.6%	214,282	-66.1%
北京	套数	2,169	123.1%	2090.9%	273.8%	-57.6%	12,696	-19.3%
	面积	188,447	127.9%	2250.6%	237.1%	-60.0%	1,106,640	-20.2%
深圳	套数	796	200.4%	1890.0%	145.4%	-59.8%	5,657	-43.6%
	面积	67,250	211.2%	2258.4%	100.5%	-61.3%	633,191	-24.5%
杭州	套数	656	180.3%	1722.2%	73.3%	-64.8%	4,668	-21.9%

	面积	56,275	187.6%	1713.5%	100.5%	-69.2%	400,751	-26.8%
南京	套数	967	83.5%	1511.7%	5.6%	-67.0%	6,717	-10.3%
	面积	82,155	84.1%	1470.5%	0.6%	-68.2%	572,325	-11.1%
南宁	套数	359	59.6%	2143.8%	301.8%	-36.9%	3,727	18.3%
	面积	37,189	69.5%	1701.1%	297.0%	-32.8%	357,147	16.8%
厦门	套数	578	90.8%	4346.2%	95.5%	-40.4%	4,202	267.3%
	面积	54,868	92.4%	3428.5%	83.1%	-43.6%	408,512	245.7%
青岛	套数	232	-57.7%	452.4%	174.5%	-82.3%	3,681	-55.2%
	面积	20,302	-57.8%	479.9%	173.3%	-82.9%	324,812	-53.7%
无锡	套数	494	136.4%	1443.8%	280.0%	-55.2%	3,411	-16.7%
	面积	73,015	311.4%	2376.6%	237.3%	-43.3%	393,191	-12.9%
苏州	套数	1,636	80.8%	2305.9%	186.4%	1.8%	10,885	37.6%
	面积	161,088	81.9%	2423.8%	156.0%	-3.5%	1,115,916	39.8%
扬州	套数	282	105.8%	1028.0%	136.2%	7.3%	1,538	-20.3%
	面积	25,995	111.3%	1067.0%	137.2%	-2.1%	146,451	-22.1%
金华	套数	141	78.5%	1466.7%	68.1%	-42.6%	703	-69.3%
	面积	14,065	93.1%	1574.4%	62.6%	-50.7%	67,831	-72.2%
江门	套数	165	117.1%	1275.0%	85.4%	-16.0%	-	-
	面积	21,109	240.8%	1460.1%	73.9%	5.0%	-	-

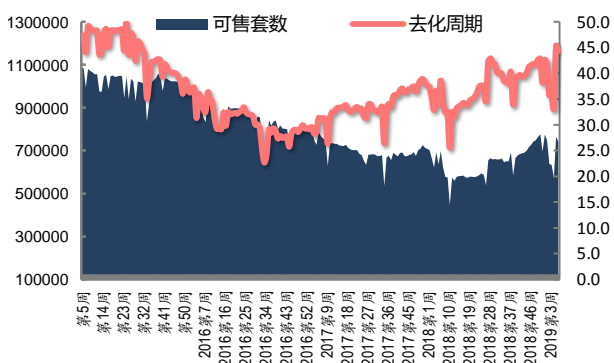
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9 个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5 个城市。

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 74.05 万套，去化周期 44.3 周，环比下降 3.25%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 1.41%、-10.57%、-1.17%；一线、二线及三线去化周期分别为 45、36.9、53 周。

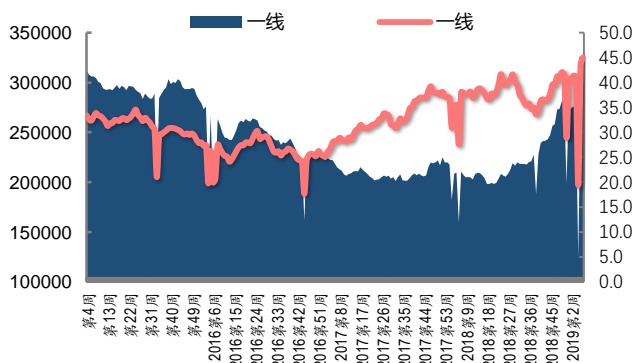
图 7：全国 18 城可售 74.1 万套，去化周期 44.3 周



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

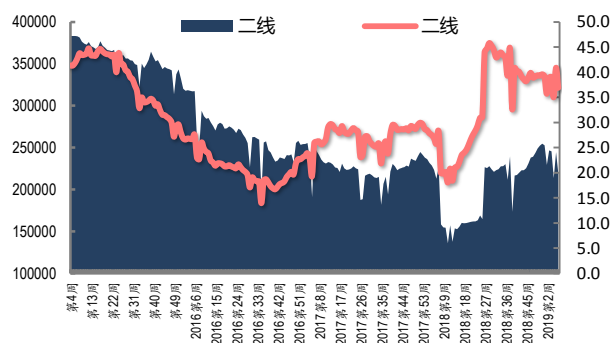
图 8：一线 4 城可售 27.8 万套，去化周期 45 周



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

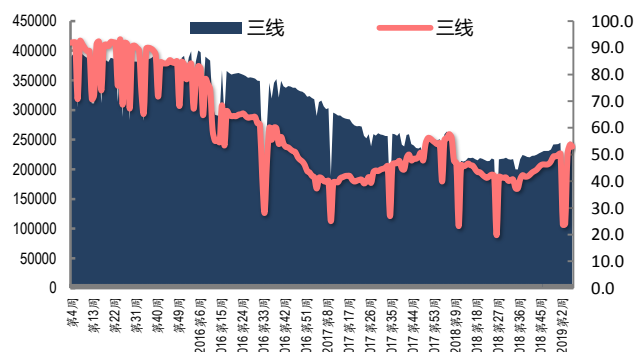
图 9：二线 4 城可售 21.9 万套，去化周期 36.9 周



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 24.4 万套，去化周期 53 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

		2019/2/15-2 019/2/21	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	740,541	-3.3%	16,702	16,886	44.3	45.3
一线城市	套数	277,546	1.4%	6,165	6,296	45.0	43.5
二线城市	套数	218,751	-10.6%	5,929	5,986	36.9	40.9
三线城市	套数	244,244	-1.2%	4,609	4,604	53.0	53.7
北京	套数	80,027	3.1%	1060.52	1110.00	75.5	69.9
上海	套数	52,736	0.8%	2328.00	2355.36	22.7	22.2
广州	套数	72,235	0.7%	1850.28	1895.64	39.0	37.8
深圳	套数	72,548	0.7%	925.84	935.36	78.4	77.1
杭州	套数	18,239	-1.5%	1476.16	1512.76	12.4	12.2
南京	套数	31,853	-2.0%	1117.80	1145.12	28.5	28.4
福州	套数	30,475	-1.5%	510.04	504.24	59.8	61.4
济南	套数	76,404	0.0%	1319.92	1326.92	57.9	57.6
厦门	套数	17,759	-0.7%	111.86	114.08	158.8	156.7
苏州	套数	44,021	-2.0%	1392.88	1383.12	31.6	32.5
莆田	套数	19,171	-1.1%	190.80	195.56	100.5	99.1
江阴	套数	14,108	-1.4%	353.60	368.68	39.9	38.8
泉州	套数	132,182	-0.8%	1026.60	1023.72	128.8	130.1
温州	套数	78,783	-1.8%	1375.68	1373.48	57.3	58.4

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）

【万通地产】万通控股将其持有的 205400931 股股票以 4 元/股转让给 GLP。

【格力地产】公司通过集中竞价交易方式首次启动回购股份 150 万股，占公司总股本的比例为 0.07%，购买的最高价为 4.94 元/股、最低价为 4.82 元/股，支付的总金额为 7,331,813.32 元。

【上实发展】公司获取上海市宝山区两幅地块国有建设用地使用权，土地成交价分别为人民币 127,678 万元、154,225 万元；土地面积分别为 26599.6 平米、32130.2 平米。

【中交地产】公司完成 2019 年非公开发行公司债券（第一期）首次，发行规模为 7 亿元，票面利率为 4.87%。

【中华企业】公司主体评级由 AA 上调为 AA+。

【新城控股】公司股东富域发展将其持有的 7353.2 万股股份质押，另解除 8000 万股股份质押，之后剩余被质押 650,388,746 股，占其持股总数的 47.20%，占公司总股本的 28.82%。

【迪马股份】公司发行 2019 年第一期中期票据，发行额为人民币 5.6 亿元，期限为 2+1 年，发行利率为 8%。

【中粮地产】公司发行股份购买资产发行股份数量 2,112,138,742 股，发行股份价格为 6.84 元/股，新增股份性质为有限售条件流通股。标的资产大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份已完成过户。

【招商蛇口】公司以集中竞价方式回购公司股份 24,814,900 股，占公司总股本的 0.31%；本次回购股份最高成交价为 21.56 元/股，最低为 20.18 元/股，已支付的总金额为 522,775,498.30 元。

【福星股份】公司发行 2019 年第一期中期票据，发行规模 5 亿元人民币，发行期限 2+1 年，发行利率为 8.50%。

## 3. 行业新闻

南京积分落户房产每平方米计 1 分，“并非回到买房落户的老路”（澎湃新闻）2019/02/18

今年 3 月 1 日起，南京将施行新积分落户办法。近日，南京市政府公布了修订后的《南京市积分落户实施办法》，其中，有关“房产面积每满 1 平方米计 1 分”的表述引发热议，有质疑认为，这是在变相刺激楼市。

不过，《新闻纵横》编辑比对发现，这一质疑与事实有偏差。实际上，早在南京开始实行积分落户之前，想要在南京落户，必须购房 60 平米以上、交满一年社保。而从一年前实行积分落户开始，房产不再是刚性条件，你只要有合法稳定居所，无论买房还是租房，只要积分够 100，就可以落户。所谓房产“每平方米积 1 分”的规定，修订前的《南京市积分落户实施办法》中也就已经明确。

区别在于，此次修订前，老办法中的住房加分“最高不超过 100 分”，而此次修订调整为“最高不超过 90 分”。也就是说，一系列落户政策的调整，实际上是逐渐降低了房产在落户中的权重。

专家：南京新积分落户政策并非回到买房落户的老路

南京林业大学城市与房地产研究中心主任、副教授孟祥远在接受央广记者姚东明采访时回顾了南京近年来的落户和限购政策调整后也认为，无论从政策的演变看，还是从房地产市场实际反应看，舆论的质疑是片面的。此次南京出台新的积分落户政策并不是回到买房落

户的老路，这个政策本质上是吸引人才，并不是在短期内促进买房。

孟祥远：“此前南京实行积分落户在吸引人才方面效果还是比较明显的，从常住人口增量就可以看出来。2016年3万多，2017年6万，2018年10万，这个增量还是比较高的。对于楼市的长远发展，长期来看还是看人口。如果有持续的人口增长，对于一个地方的房地产市场发展提供一个长远的支撑。但是这个政策本身是改变了过去买房入户的做法，更加考虑的是吸引人才，本质意义上讲它不是一个促进买房的措施，如果说是刺激买房，那就直接买房落户就好。”

孟祥远同时指出，从实际效果看，落户政策调整政策对于南京楼市的影响，同样不必过度的关注。

孟祥远：“南京的房价在16年调控以来，连续24个月房价保持不涨，那么在全国的城市里面应该说也是比较罕见的，调控的效果还是比较明显的，说明短期这种政策对于楼市的影响，我觉得不用过度的关注。我们现在看到有一些热点的二线城市，因为人口的快速增长，那么就导致楼市出现了供不应求的情况，房价也出现了一个较大的波动。这方面的话南京的人口增长比较虽然增速比较快，但是总量还比较稳定，所以市场保持一个相对的平稳。”

再回到最新的积分落户本身。按照最新办法，在南京，有本科以上学历的人落户并不难，硕士学历积分100分可直接落户。那么，这一新政将会带来哪些影响？

专家：政策调整更多是为吸纳优秀青年人才优先落户

新办法调整内容涉及房产、年龄、婚姻、落户区域等多个加分项，具体有：房产，面积每满1平方米计1分，最高不超过90分，而现有规定最高不超过100分；年龄，40周岁的计5分，比现有规定45周岁降低5岁；社保，累计缴纳城镇职工社会保险不少于24个月，现有规定在本市合法稳定就业且近2年内连续缴纳社会保险；婚姻，配偶系本市户口，办理结婚登记一年以上的，且一直维持该婚姻状况的计10分，此条指标为新增项。

南京自实行积分落户政策以来，积分落户指标由基础指标、加分指标和减分指标组成，累计积分达到100分，即符合落户条件。记者注意到，此次基础指标变为2项：参保情况和连续在南京居住年限，比如缴纳南京市城镇职工社会保险已达24个月的，或连续居住已达24个月的，计24分。

外地在南京浦口打工的小吴一直想在南京安家落户，但苦于社保缴费时限不足，达不到落户积分指标，新办法出台后，他一条一条逐一对照，发现在落户区域方面，申请落户浦口加40分，比原先提高了整整10分，他兴奋地表示，期待尽快拥有“新南京人”身份：“父母过年时一直在催我早点在南京安定下来，安居乐业，但因为我来南京工作时间不长，积分上总差一点，现在这个政策调整可以说解决了我的落户的最大问题。”

按照最新办法，在南京，有本科以上学历的人落户并不难，硕士学历积分100分可直接落户；本科学历积分80分，无论是参保还是居住满24个月，按每满1个月积1分计，本科生在南京居住或工作满两年，工作超过20个月就可以实现落户。

南京大学城市科学研究院副院长胡小武认为，新版积分落户政策，在社保、买房等方面放宽了门槛，但年龄情况方面，确定是否加分的标准值从原45岁调整为40岁，40周岁的计5分，每减少1周岁增加1分，变相拔高了标准，“一松一紧”的政策调整更多是为了吸纳优秀青年人才优先落户。

胡小武：“去年开始的宁聚计划，更多的应该说瞄上了这些有潜力的、更年轻一代的新市民，作为未来的新增人口的主要的一个群体。目前来看的话，对那些专业技术人才和高学历的人才也是有更宽松的集中落户的计划。”

**陈茂波：香港经济放缓趋势十分明显 今年形势并不乐观（观点网）2019/02/18**

2月17日港媒消息，香港财政司司长陈茂波在网志表示，香港去年第四季的经济数据陆续出来，经济放缓趋势十分明显。

他指出，中美贸易摩擦对香港货品出口的影响在去年底明显浮现，扣除价格变动后，第四季的商品出口几乎零增长。

同时，去年第四季的零售销量年增仅升 2.1%，与上半年逾 12% 的升幅相差甚远。以目前所掌握的种种情况显示，去年第四季香港经济的年增长会低于 1.5%，较首三季的 3.7% 平均增幅显著减慢，亦是 2016 年第一季以来最疲弱的增长。

据观点地产新媒体了解，陈茂波表示，根据最新调查显示，受访的大型企业中，认为经营情况在今年第一季会转差的比率较认为会转好的比率相比，高出达 12 个百分点，形势并不乐观。而外围政经局势持续不明朗，全球经济下行压力颇大。因此，政府要撑企业、保就业、稳经济、利民生。

陈茂波称，他将在财政预算案中，就去年第四季经济增长数据及对今年的经济预测，目前看来，不能排除今年的经济增长或低于趋势增幅的可能。

此外，2月3日，陈茂波曾表示，2018年香港零售销售额上升 8.8%，全年销售货值超过 4800 亿港元，是 5 年来表现最好的一年。但上半年增长强劲，下半年增长放缓。2018 年 12 月单月销售货值为 449 亿港元，仅同比上涨 0.1%。

### 央行上海总部：1 月人民币贷款增 1539 亿元 住户部门贷款增 364 亿元（观点网）2019/02/18

2月18日，央行上海总部公布了2019年1月份上海货币信贷运行情况。据披露，上海1月份人民币贷款增加1539亿元，其中住户部门贷款增加364亿元。

观点地产新媒体获悉，1月末，上海本外币贷款余额7.59万亿元，同比增长10.2%。1月份人民币贷款增加1539亿元，同比多增286亿元，外币贷款增加36亿美元。分部门看，住户部门贷款增加364亿元，其中，短期贷款增加44亿元，中长期贷款增加320亿元。

非金融企业及机关团体贷款增加1134亿元，其中，短期贷款增加201亿元，中长期贷款增加760亿元，票据融资增加128亿元；非银行业金融机构贷款增加47亿元。

据了解，1月末，上海外币贷款余额867亿美元，同比下降13.4%。另外，上海1月份人民币存款增加2098亿元，外币存款增加37亿美元。到1月末，上海本外币存款余额12.33万亿元，同比增长7.4%。

在上海1月份人民币存款增加额中，住户存款增加1760亿元，非金融企业存款减少428亿元，财政性存款增加83亿元，非银行业金融机构存款增加881亿元。

### 粤港澳大湾区规划出台 2035年前完成整个湾区建设（观点网）2019/02/18

2月18日，中共中央、国务院印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》。

据观点地产新媒体了解，粤港澳大湾区包括香港特别行政区、澳门特别行政区和广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市（以下称珠三角九市），总面积5.6万平方公里，2017年末总人口约7000万人，是我国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，在国家发展大局中具有重要战略地位。

《规划纲要》明确提出了粤港澳大湾区的发展目标，到2022年前打好连接湾区各市的基础；在2035年前有更多便利大湾区各城及居民流通的措施，并在该年完成整个湾区建设。

到2022年，粤港澳大湾区综合实力显著增强，粤港澳合作更加深入广泛，区域内生发展动力进一步提升，发展活力充沛、创新能力突出、产业结构优化、要素流动顺畅、生态环境优美的国际一流湾区和世界级城市群框架基本形成。

到2035年，大湾区形成以创新为主要支撑的经济体系和发展模式，经济实力、科技实力大幅跃升，国际竞争力、影响力进一步增强；大湾区内市场高水平互联互通基本实现，各类资源要素高效便捷流动；区域发展协调性显著增强，对周边地区的引领带动能力进一步提升；人民生活更加富裕；社会文明程度达到新高度，文化软实力显著增强，中华文化影

响更加广泛深入，多元文化进一步交流融合；资源节约集约利用水平显著提高，生态环境得到有效保护，宜居宜业宜游的国际一流湾区全面建成。

另外，在空间布局方面，《规划纲要》表示，要坚持极点带动、轴带支撑、辐射周边，推动大中小城市合理分工、功能互补，进一步提高区域发展协调性，促进城乡融合发展，构建结构科学、集约高效的大湾区发展格局。

首先，以极点带动，发挥香港－深圳、广州－佛山、澳门－珠海强强联合的引领带动作用，深化港深、澳珠合作，加快广佛同城化建设，提升整体实力和全球影响力，引领粤港澳大湾区深度参与国际合作。

轴带支撑，则依托以高速铁路、城际铁路和高等级公路为主体的快速交通网络与港口群和机场群，构建区域经济发展轴带，形成主要城市间高效连接的网络化空间格局。更好发挥港珠澳大桥作用，加快建设深（圳）中（山）通道、深（圳）茂（名）铁路等重要交通设施，提高珠江西岸地区发展水平，促进东西两岸协同发展。

同时，要完善城市群和城镇发展体系。

香港方面，巩固和提升国际金融、航运、贸易中心和国际航空枢纽地位，打造更具竞争力的国际大都会；澳门方面，建设世界旅游休闲中心、中国与葡语国家商贸合作服务平台，促进经济适度多元发展，打造以中华文化为主流、多元文化共存的交流合作基地；广州方面，充分发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用，全面增强国际商贸中心、综合交通枢纽功能，培育提升科技教育文化中心功能，着力建设国际大都市；深圳方面，发挥作为经济特区、全国性经济中心城市和国家创新型城市的引领作用，加快建成现代化国际化城市，努力成为具有世界影响力的创新创业之都。

#### 贵州今年对棚改投资 800 亿元，开工棚户区改造 7.6 万套（澎湃新闻）2019/02/19

记者从日前召开的全省城乡建设会上获悉，2019 年，我省将投资 800 亿元进行棚户区改造，开工棚户区改造 7.6 万套，建成 8.38 万套。

2019 年我省将以高质量发展为标尺，补齐城乡基础设施建设“短板”，加快棚户区改造工程项目建设，坚持尽力而为、量力而行，积极做好 2019 年棚改专项债券发行工作，鼓励和吸引社会资本参与棚户区改造；加快城市基础设施建设，围绕保障和改善民生、提升城市安全、投资拉动效应明显的重点领域；加快城市基础设施转型升级，全面提升城市基础设施保障水平，完善市州中心城市和县城功能；加快推进镇村联动建设，继续推广“1+N”镇村联动模式，促进特色小镇和特色小城镇高质量发展。

同时，2019 年我省将集中力量打好蓝天保卫、碧水保卫、净土保卫、固废治理、乡村环境整治五场标志性战役；统筹推进长江经济带所有支干流沿线城镇污水垃圾设施建设，大力推进污水收集管网建设和既有管网普查，推进生活垃圾分类收运体系建设，推广垃圾焚烧处理设施建设，促进城镇生活污水、垃圾处理提质增效。

#### 海口发布引进人才住房补贴细则（中国经济网）2019/02/19

近日，海口市正式出台并实施《海口市引进人才住房保障实施细则》（以下简称《细则》），将 2018 年 5 月 13 日以后第一次在海口市就业或第一次在海口市自主创业的人才纳入相应的住房保障。

据了解，在住房补贴（含住房租赁补贴和购房补贴）上，50 岁以下拔尖人才（急需紧缺人才可放宽至 55 岁）住房租赁补贴 5000 元/月，购房补贴 6 万元/年；50 岁以下其他类高层次人才（急需紧缺人才可放宽至 55 岁）住房租赁补贴 3000 元/月，购房补贴 3.6 万元/年；40 岁以下硕士毕业生以及符合条件的人才，住房租赁补贴 2000 元/月，购房补贴 2.4 万元/年；本科毕业生住房租赁补贴 1500 元/月，购房补贴 1.8 万元/年。

《细则》指出，海口市政府设立人才服务“一站式”平台，实行一站式受理、一次性告知、一条龙服务，为各类人才提供便捷、高效的“一站式”服务。对引进人才的住房保障实行免费租赁人才公寓及赠送产权、货币补贴、配租配售住房三种方式。

《细则》明确三类高层次人才保障标准。人才公寓面向 2018 年 5 月 13 日后引进的大师级人才、杰出人才和领军人才供应，每人限供一套，免收一定期限的人才公寓租金，作出相应贡献的，赠送相应份额的产权。

据介绍，引进的各类人才自在海南省落户之日起购买住房（含商品住宅、产权式酒店、酒店式公寓、共有产权住房、限售商品住房）的，享受本地居民同等待遇；柔性引进的高层次人才经认定也可享受同等待遇。未落户的引进人才购买商品住房（含产权式酒店或酒店式公寓），按照海南省相关政策执行，在相关政策未颁布实施前，按照“一事一议”的方式给予支持。

#### 上海 4 月 1 日起调整住房公积金缴存基数（中国经济网）2019/02/19

上海市住房公积金管理委员会近日发布消息称，《关于 2019 年度上海市调整住房公积金缴存基数、比例以及月缴存额上下限的通知》（以下简称《通知》）获审议通过。

《通知》明确，2019 年度住房公积金缴存基数、比例以及月缴存额上下限自 2019 年 4 月 1 日起开始调整，职工住房公积金的缴存基数由 2017 年月平均工资调整为 2018 年月平均工资。

《通知》同时明确，住房公积金和补充住房公积金缴存基数最高不超过 2018 年本市职工月平均工资的 3 倍，最低不低于 2018 年本市职工最低工资标准。住房公积金和补充住房公积金月缴存额上下限将于 2019 年 4 月 1 日对外公布执行。

据悉，2019 年度职工本人和单位住房公积金缴存比例为各 5%至 7%，补充住房公积金缴存比例为各 1%至 5%。

#### 因城施策须把“房住不炒”挺在前头（中国经济网）2019/02/19

2018 年底以来，一些地方微调楼市调控政策。随着作出类似调整的地方增多，有人认为，楼市小幅“松绑”可能会成为一种趋势，未来不排除有些地方借“因城施策、分类指导”的名义放松楼市调控力度。

本轮房地产市场调控始自 2016 年 9 月 30 日，至今已近两年半，目前处在一个关键时期。调控之前，全国房地产市场价格经过了相当一段时间快速上涨，很多城市涨幅高达两位数，个别城市甚至高达 50%以上。这不仅加重了民众的购房负担，也加大了楼市泡沫和金融风险。针对这种情况，两年多来，100 多座城市陆续出台数百次调控措施，终于使房地产市场形势逐渐有了趋势性变化，主要特征就是销售和价格增幅均有明显回落，特别是一线城市终结了暴涨模式，环比和同比均呈现出各月微涨或微降或持平状态。

不过，随着房地产市场渐趋平稳，尤其是某些地方的房价略有回调，市场上开始出现了不同的认识，相关动态值得关注。一是多地调整了已经出台的调控措施；二是“可能会逐步松绑”的预期在业界很有代表性，并陆续传导至某些欲购房人群。一些地区调整的理由主要是：本地商品房供应较为充足，调控使价格下行、销售遇冷；在经济下行压力较大时，土地出让收入减少，导致地方财政收入减少，经济增速放缓等。

需要指出的是，不同城市规模大小、功能定位和人口结构不同，房地产市场的发展轨迹也不相同，各地楼市调控措施确实需要因地制宜、因城施策，这样才能收到实效。对此，中央经济工作会议明确提出，要“因城施策，分类指导，夯实城市政府主体责任”。同时，也要认识到，因城施策绝不是不再坚持“房住不炒”定位，不是因为遇到了经济下行压力、地方财政收入增速放缓等情况就要“放水”放松调控。而且，经济下行压力和经济增速放缓，是一个共性问题，既与外部环境变化有关，也是我国经济发展的阶段性特征所致。如果因楼市调控影响了地方经济发展速度，恰恰反证了其对于土地财政的过度依赖；一旦再次放松调控，由此带来的副作用和风险将远大于短期内的经济增速回升带来的收益。

中央经济工作会议在强调“因城施策，分类指导，夯实城市政府主体责任”的同时，再次指出要“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”。这个定位不仅是当下全国房地产调控必须坚持的，也是各地在“因城施策，分类指导”、构建房地产市场健康发展长效机制过程中需要长期坚持的。只有长期坚持“房住不炒”定位，调控才能收到实效并得以巩固，

才能真正有的放矢地因城施策，有效遏制投资投机性购房，促进房地产市场平稳健康发展，更好地满足民众住房的刚需和改善性需求。如果偏离了“房住不炒”定位，在放松调控措施的过程中，放弃或减轻对投资投机性购房的遏制，极可能使两年多的调控成果前功尽弃，使房价再次进入上升通道，高房价进一步加剧楼市泡沫和金融风险。

所以说，各地对楼市因城施策必须把“房住不炒”定位挺在前头，并以此作为判断楼市形势、出台或调整相关政策的依据，认真评估各项调控措施，审慎出台调整政策，不向市场发出错误信号。

### 要退税得先缴税？租房退税不简单（中国经济网）2019/02/20

从今年1月开始，市民出租房屋收入的税率大幅下调，月租金收入不超过10万元的，改按2.5%征收，仅相当于原来的一半。近日，记者从税务部门热线获悉了这一消息，已经交税的人还可以享受退税政策。但昨天，北京市民小林向缴税时的高碑店个人出租房屋税款代征点咨询得知，要退税不是普通人想的“直接退一半”这么简单，而是需要先按新政再缴纳2.5%的税款，才能退回原来的按5%税率缴纳的税款。记者昨天也从税务部门确认，2018年度房租即使是今年缴的税，也不能退税。

#### 要退税先再缴2.5%税款

建外街道城远大厦个人出租房屋税款代征点的一位工作人员告诉记者，新政是2月12日下发的，她们当晚紧急修改了征收系统，从2月13日开始，来缴税的市民就已经享受到了新政了。

不过记者也发现，本市税务部门规定，新政其实是从今年元旦开始执行的。换言之，部分市民已经遇到了需要退税的问题。“这有点繁琐了，为什么不能直接退一半的应退税款，或者先完整退税后再按新政补缴新税率2.5%的税款呢？”小林说。

对此税务部门的工作人员向本报记者解释，这主要是按照相关规定，在退税时，税务部门需要将市民原来缴税的完税凭证收回，并且给市民按照新的缴税额开立新的完税凭证。所以税务部门不能直接先退还部分税款，只能在市民按照新政税率重新缴税后，才能把原来缴纳的税款全额退回来。

#### 去年房租今年缴税不能退

记者从建外街道城远大厦代征点的工作人员和我爱我家东城区和平里东街店店长郑安涛等从业人员处了解到，目前确实还存在着一些市民出租房屋后，却不缴纳或者不按时缴纳相关税款的问题。

“现在主要是为了小孩上学，或者要提取公积金等，市民才会需要租房纳税的发票等作为相关证明。所以有时也会出现市民补缴上一年度租金税款的情况。”我爱我家马官营南路店的一位工作人员告诉记者。

那么，如果市民现在补缴2018年度租房收入的税款，是否能够享受最新的优惠政策呢？

12366 税务热线的工作人员向记者强调，即便现在市民同时缴纳2018年度和2019年度两年租房收入的税款，也必须适用不同税率。对于2019年度租房收入，月租金收入不超过10万元的，可按2.5%征税。对于2018年度租房收入，仍然适用5%的原税率。

“如果市民在1月已经同时缴纳了2018年度和2019年度两年租房收入的税款，也只有2019年度租房收入的税款可以获得相应退税。”12366 税务热线的工作人员说。

#### 缴税去一次退税至少跑两回

不过记者也发现，相对于缴税，退税环节确实略显繁琐。建外街道建外 SOHO 个人出租房屋税款代征点的一位工作人员告诉记者，缴税时市民只要提交房产证、租赁合同以及房东和租客身份证的原件和复印件，然后通过现金或刷卡的方式缴税即可。

而在退税时，市民则需要提交退税情况说明（出租方、代征点）、税收缴税书复印件、房产证复印件、租赁协议及租金发票和退票复印件、银行卡或存折及身份证复印件、银行账

户信息声明、委托书（出租方委托代征点、代征点委托经办人）。在提交之外，市民还要出示电子缴税付款凭证原件、房产证原件、租赁协议及租金发票原件。

现在，很多政府部门业务都可以实现跨区或者跨网点办理，不过在出租房退税问题上，市民在哪个代征点缴的税，还得先去原来的网点办理，再去税务局大厅办手续。

团结湖个人出租房屋税款代征点的一位工作人员向记者介绍，退税时市民必须先来最初缴税的网点，是因为市民拿到的税票是最初网点给开具的，所以如果去其他代征点，是无法办理的。

那么在代征点办完手续后，个人应去税务部门哪个网点、具体什么窗口办理后续手续呢？代征点的工作人员对此也不尽了解。

记者随后致电北京市某区税务局热线，工作人员告诉记者，她并不清楚具体办理流程。随后记者提出能否给办税大厅打电话咨询，这位工作人员表示，该局目前有 4 个办税大厅，但是并无具体咨询热线，她建议市民可到就近大厅直接现场咨询。

“缴税容易退税难，这事儿谁来管管？”小林叹了口气，很无奈。

### 国家税务总局：切实落实减税降费措施 推进房地产交易备案共享（观点网）2019/2/20

2月20日，国家税务总局正式发布了文件“关于2019年开展“便民办税春风行动”的意见”，文件突出强调了要确保减税降费政策落地生根，不断提升纳税人和缴费人的满意度和获得感。

据该文件披露，文件主要分为5个大方面，行动意义、总体目标、整体安排、行动内容以及行动保障。

据悉，该文件主要覆盖了以下措施，大力减税降费，彰显利民惠民新作为；全力提速增效，打造快捷便利新速度；着力整合升级，搭建稳定高效新平台，发挥涉税专业服务优势。结合个人所得税改革事项的推进，引导涉税专业服务机构发挥应有作用。规范涉税专业服务监管，严格落实涉税专业服务实名制，实施信用评价与信用积分管理，加大涉税专业服务信息公告力度，整治和防范“黑中介”“中介黑”行为。

首先，在行动意义与总体目标方面都提到了要尽快推出更具成效的便民实招，给纳税人和缴费人带来更多、更直接、更实在的获得感，打造一个更好的品牌。

其次，在总体目标部分则是表达了把握“长流水、不断线、打连发、呈递进”的工作节奏，统筹规划，梯次推进，层层落实，要全年共推出4类13项52条便民办税服务措施。

在具体行动内容里，包含了要切实落实减税降费措施，包括微型企业以及个人交税的便利和服务；切实精简涉税资料和优化发票办理，为了让多方更简单的交税减去了多项流程；提速优化流程、纳税申报、税费缴纳、退税办理，主要是关于各个方面要提速，简化和完善各种流程；改善“线上”和线下服务渠道，从而搭建一个更为稳定高效的平台；强调多部门间的合作，做到财务备案，个税改革等多事项的有效推进。

文件在讲到行动保障时则谈到，加强领导，压实责任，统筹协作，形成合力，强化督导，跟踪问效。强调了各级税务机关要高度重视，提升站位，切实加强组织领导，结合实际制定好本地的实施方案，细化措施和责任分工，进一步完善配套工作机制，压实责任，抓好落实，确保各项措施有效落地。

### 林念修：大湾区建设有利于破解粤港澳面临的发展瓶颈（观点网）2019/02/21

2月21日，粤港澳大湾区发展规划纲要宣讲会在香港举行，国家发展和改革委员会地区经济司司长郭兰峰、粤港澳大湾区建设领导小组办公室副主任林念修、广东省省长马兴瑞、香港特别行政区行政长官林郑月娥、澳门特别行政区行政长官崔世安等人士出席会议。

在开场致辞中，粤港澳大湾区建设领导小组办公室副主任林念修指出，粤港澳大湾区建设事关国家发展大局。建设粤港澳大湾区有利于丰富一国两制实践，使港澳地区更好融入国家发展大局。

林念修指出，建设粤港澳大湾区有利于促进更高水平的对外开放，有利于进一步拓展港澳和内地的相互融合，有利于激发体制活力与创新活动，有利于破解粤港澳三地面临的瓶颈发展问题，为解决这些问题提供新方案，有更大的回旋余地解决发展中积累的问题。

与此同时，林念修表示，在建设粤港澳大湾区的过程，要把握几项原则，包括坚持一国两制，港人治港、澳人治澳原则；严格依照宪法、基本法推进，遵从法制；坚持市场决定资源配置，更好反馈政府作用，减少行政干预；坚持以人民为中心的发展方向，增强湾区居民的获得感、幸福感；做好沟通协调，充分听取港澳方案的意见和建议。

### 马兴瑞：广东即将出台大湾区规划纲要实施意见、三年行动计划（观点网）2019/02/21

2月21日，粤港澳大湾区发展规划纲要宣讲会在香港举行。国家发展和改革委员会地区经济司司长郭兰峰、粤港澳大湾区建设领导小组办公室副主任林念修、广东省省长马兴瑞、香港特别行政区行政长官林郑月娥、澳门特别行政区行政长官崔世安等出席。

观点地产新媒体了解，广东省省长马兴瑞表示，粤港澳大湾区是三地发展的重大机遇，广东省将举全省之力推动大湾区建设，推动大湾区建设的广度、深度，将三地的法律服务、金融、医疗等进行对接，发挥三地综合优势。

马兴瑞进一步表示，目前已成立广东推进粤港澳大湾区建设领导小组，同时广东省即将出台《粤港澳大湾区规划纲要》的实施意见和三年行动计划，在全省范围内积极推荐，将粤港澳大湾区建设变成广东改革发展的生动实践。

### 央行：1月份债券市场共发行各类债券3.2万亿元（观点网）2019/02/21

2月21日，中国人民银行公布2019年1月份金融市场运行情况。数据显示，1月份，债券市场共发行各类债券3.2万亿元，银行间债券市场现券成交14.9万亿元。

据观点地产新媒体了解，1月份，债券市场共发行各类债券3.2万亿元。其中，国债发行1700亿元，地方政府债券发行4179.7亿元，金融债券发行5691.6亿元，公司信用类债券发行9187亿元，资产支持证券发行588.8亿元，同业存单发行1万亿元。

截至1月末，债券市场托管余额为87.5万亿元。其中，国债托管余额为14.4万亿元，地方政府债券托管余额为18.3万亿元，金融债券托管余额为20.9万亿元，公司信用类债券托管余额为19.0万亿元，资产支持证券托管余额为2.9万亿元，同业存单托管余额为10.1万亿元。

此外，债券市场方面，1月份，银行间债券市场现券成交14.9万亿元，日均成交26793.1亿元，同比增长61.68%，环比下降9.83%。交易所债券市场现券成交6991.7亿元，日均成交317.8亿元，同比增长30.95%，环比增长0.39%。1月末，银行间债券总指数为190.70点，较上月末上涨1.52点。

货币市场方面，1月份，银行间货币市场成交共计89.7万亿元，同比增长26.49%，环比增长19.73%。其中，质押式回购成交74.4万亿元，同比增长28.73%，环比增长20.11%；买断式回购成交0.9万亿元，同比下降65.71%，环比增长4.82%；同业拆借成交14.5万亿元，同比增长36.08%，环比增长18.78%。

此外，1月份，同业拆借月加权平均利率为2.15%，较上月下行42个基点；质押式回购月加权平均利率为2.16%，较上月下行52个基点。

股票市场运行情况方面，1月末，上证综指收于2584.57点，较上月末上涨90.68点，涨幅为3.64%；深证成指收于7479.22点，较上月末上涨239.43点，涨幅为3.31%。1月份，沪市日均交易量为1280亿元，环比增长13.25%，深市日均交易量为1702亿元，环比增长10.85%。

### 发改委：到2035年要形成若干具有全球影响力的都市圈（观点网）2019/02/21

2月21日，国家发展改革委发布关于培育发展现代化都市圈的指导意见，并提出主要目标。到2022年，都市圈同城化要取得明显进展，到2035年，现代化都市圈格局更加成



熟，并形成若干具有全球影响力的都市圈。

观点地产新媒体获悉，该指导意见中提出，要充分考虑不同都市圈现有基础和发展潜力的差异性，科学确定都市圈功能定位、发展目标和实现路径，因地制宜推动都市圈建设。

同时，加快构建都市圈公路和轨道交通网。要打造“通道+枢纽+网络”的物流运行体系，推动物流资源优化配置。统筹布局货运场站、物流中心等，鼓励不同类型枢纽协同或合并建设，支持城市间合作共建物流枢纽。

《意见》指出，要推动超大特大城市非核心功能向周边城市（镇）疏解，推动中小城市增强吸纳中心城市产业转移承接能力。适度提高制造类企业集中的开发区配套用地比例，采取整体出让、集中开发等方式，推动生产制造和生活服务等功能适度混合。

此外，还要加快建设统一开放市场。加快消除城乡区域间户籍壁垒，统筹推进本地人口和外来人口市民化。

#### 中央政治局会议：落实积极的财政政策以及稳健的货币政策（观点网）2019/02/22

2月22日，中共中央政治局召开会议，讨论国务院拟提请第十三届全国人民代表大会第二次会议审议的《政府工作报告》稿，审议《关于2018年中央巡视工作领导小组重点工作情况报告》、《关于中央脱贫攻坚专项巡视情况的综合报告》和《党政领导干部考核工作条例》。中共中央总书记习近平主持会议。

会议强调了，推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，继续打好三大攻坚战。

同时，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，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，增强人民群众获得感、幸福感、安全感，保持经济持续健康发展和社会大局稳定，为全面建成小康社会收官打下决定性基础。

会议还指出，实现今年经济社会发展目标任务，要统筹实施好宏观政策、结构性政策、社会政策，落实好积极的财政政策、稳健的货币政策和就业优先政策。要着力优化营商环境，培育壮大新动能，促进形成强大国内市场，推进脱贫攻坚和乡村振兴，促进区域协调发展，加强污染防治和生态文明建设，深化重点领域改革，推动全方位对外开放，更好保障和改善民生。

## 4. 盈利预测与估值

表 4: 重点公司盈利预测表(股价日期: 2019 年 2 月 24 日)

股票代码	股票名称	EPS (元)					PE			
		2016A	2017A	2018E	2019E	2020E	2016A	2017A	2018E	2019E
<b>地产服务</b>										
002285.SZ	世联行	0.37	0.49	0.63	0.81	0.91	15.1	11.4	8.9	6.9
000560.SZ	我爱我家	0.07	0.06	0.33	0.39	-	76.0	82.5	15.6	13.2
300295.SZ	三六五网	0.56	0.49	0.68	0.79	-	24.3	27.8	20.0	17.3
<b>住宅地产</b>										
000002.SZ	万科 A	1.9	2.54	3.39	4.32	5.31	14.2	10.6	8.0	6.2
600048.SH	保利地产	1.1	1.32	1.68	2.1	2.72	11.7	9.8	7.7	6.1
001979.SZ	招商蛇口	1.21	1.55	2.01	2.45	3.03	17.3	13.5	10.4	8.6
601155.SH	新城控股	1.36	2.71	3.87	5.03	6.73	23.2	11.6	8.1	6.3
600266.SH	北京城建	0.9	0.9	1.6	2.1	-	9.4	9.3	5.4	4.1
000609.SZ	阳光股份	0.45	0.46	0.41	0.46	-	12.7	12.4	14.0	12.4
600622.SH	光大嘉宝	0.4	0.6	0.7	0.9	-	18.0	13.0	11.8	9.2
000537.SZ	广宇发展	0.7	1.3	1.5	2.3	3.0	11.6	6.0	5.3	3.4
002146.SZ	荣盛发展	1.0	1.3	2.0	2.5	3.2	9.5	6.8	4.6	3.6
000671.SZ	阳光城	0.3	0.5	0.8	1.1	1.6	19.8	11.6	7.7	5.2
600606.SH	绿地控股	0.6	0.7	0.9	1.1	1.3	11.2	8.9	7.2	6.0
000031.SZ	中粮地产	0.4	0.5	0.7	0.9	1.1	13.5	10.4	8.3	5.8
600383.SH	金地集团	1.4	1.5	1.8	2.1	2.4	7.8	7.2	6.0	5.1
600340.SH	华夏幸福	2.2	2.8	4.0	5.1	6.7	13.7	10.7	7.6	6.0
002314.SZ	南山控股	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	12.1	9.9	12.5	10.2
600094.SH	大名城	0.4	0.6	0.6	0.8	1.0	10.2	7.1	6.6	5.1

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