

房地产

房地产行业周报

一线城市下调涉房交易税，房地产税立法进度符合预期

评级：增持（维持）

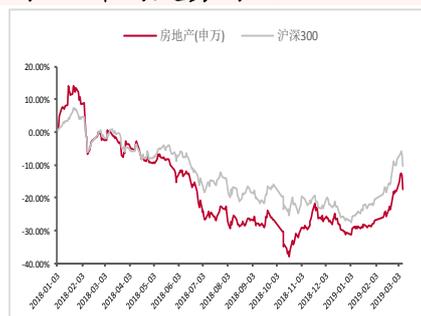
分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

电话：021-20315288

 Email: niyc@r.qizq.com.cn
基本状况

上市公司数	137
行业总市值(亿元)	20657.85
行业流通市值(亿元)	16988.88

行业-市场走势对比

相关报告
重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				PEG	评级
		2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E		
万科	27.40	2.54	3.23	4.13	5.37	10.79	8.49	6.64	5.10	0.30	买入
保利地产	13.04	1.32	1.70	2.17	2.71	9.88	7.67	6.01	4.81	0.28	买入
新城控股	34.36	2.71	4.69	6.69	8.29	8.29	7.33	5.14	4.15	0.16	买入
华夏幸福	28.74	2.97	4.00	5.16	6.65	9.68	7.91	5.57	4.32	0.23	买入

备注：

投资要点
行业跟踪：
■ 一手房：成交环比增速-4.69%，同比增速 3.21%（按面积）

本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 400.29 万方，环比增速-4.69%，同比增速 3.21%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-4.26%，11.47%，-23.67%；同比增速分别为 44.74%，42.08%，-35.69%。

■ 二手房：成交环比增速 9.43%，同比增速 8.80%（按面积）

本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 102.58 万方，环比增速 9.43%，同比增速 8.80%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 6.46%，11.69%，6.52%；同比增速分别为 29.36%，17.05%，-44.54%。

■ 库存：可售面积环比增速-0.32%（按面积）

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 5375.22 万方，环比增速-0.32%，去化周期 39.08 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 0.10%，-0.73%，-1.01%。一线、二线、三线去化周期分别为 46.89 周，31.14 周，39.54 周。

■ 10 个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

根据中指监测数据，（2月25日至3月03日）重点城市共开盘 31 个项目，合计推出房源 5917 套，其中一线城市开盘 1451 套，占比 24.52%；开盘项目平均去化率达到 57%，其中二线城市平均去化率为 60%。

投资建议：政策方面，上周房地产税被多次提及，我们认为：

1) 本次与先前表述差别不大，不宜过分解读。

按去年公布的《十三届全国人大常委会立法规划》，房地产税法拟在本届人大常委会任期（2018.3-2023.3）内提请审议。上周会议多次提及房地产税并引起较多关注，但依据此前立法规划，房地产税的立法推进并没有超预期。

2) 从市场角度看，房地产税作为一种附加成本对房价的确有影响，但只是诸多因素之一。

从国外经验看，房地产税在美国作为受益税，地方政府征收并直接用于当地教育及基建，更高的房产价值及税率，可为区内居民打造更好的教育与社区环境，这种正反馈不仅没有打压房产价值，反而让该地区的房价得到有力的支撑。

3) 从政策端看，19 年地产调控基调是“稳房价、稳地价、稳预期”。

房地产税这种能直接作用于居民最主要资产的税种，可能带来的市场

影响极大，因此在制度建设及执行层面，很可能会以非常平稳缓慢的节奏，慎之又慎的推进。

地方政策层面，北京、上海、广州、深圳等地下调住房交易税费。我们认为房地产领域出现减税是受整个社会系统减税的影响，并且减税税种并非大额税种，对交易成本影响不大，但对刺激房屋交易有一定积极作用。资金方面，行业融资端持续改善，19年新发信用债利率普遍低于18年发债利率水平。总体而言，政策与资金面均呈边际改善态势，而基本面依然处于探底阶段，为此推荐安全边际较高的行业龙头：万科、保利地产；同时推荐受益于流动性持续改善质地优良、弹性或更高的一线房企：新城控股、华夏幸福等。

- **风险提示：三四线成交下滑及一二线反弹不及预期。**

内容目录

1、行业要闻	- 4 -
2、公司要闻	- 6 -
3、基本面回顾	- 9 -
3.1 40 个大中城市一手房成交分析（19/03/02-19/03/08）	- 9 -
3.2 10 个重点城市推盘分析（数据来源：中指）	- 12 -
3.3 15 大中城市住宅可售套数分析（2019-03-08）	- 13 -
3.4 14 个大中城市二手房成交分析（19/03/02-19/03/08）	- 15 -
4、投资建议及风险提示	- 17 -

图表目录

图表 1: 一手房成交面积环比增速（周数据）	- 9 -
图表 2: 一手房成交面积同比增速（周数据）	- 9 -
图表 3: 主要城市一手房本周成交面积环比增速	- 9 -
图表 4: 40 大中城市一手房详细成交数据（套数：万套；面积：万方）	- 10 -
图表 5: 重点城市推盘（近八周）	- 12 -
图表 6: 重点城市开盘平均去化率（近八周）	- 12 -
图表 7: 重点城市推盘产品结构	- 12 -
图表 8: 重点城市推盘产品结构	- 12 -
图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积）	- 13 -
图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 13 -
图表 11: 二线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 13 -
图表 12: 三线城市可售套数及去化周期	- 13 -
图表 13: 15 大中城市库存量数据分析（套数：万套，面积：万平方米）	- 14 -
图表 14: 二手房成交面积环比增速（周数据）	- 15 -
图表 15: 二手房成交面积同比增速（周数据）	- 15 -
图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速	- 15 -
图表 17: 14 大中城市二手房详细成交数据（套数：万套，面积：万方）	- 16 -

1、行业要闻

- **农业农村部表示，土地流转必须符合农村经济发展实际，符合农民利益、符合当地具体情况。土地流转必须把维护农民利益放在首位，确保农民利益不受侵害。（新京报）**

农业农村部副部长韩俊3月1日表示，搞现代农业，不能让小农户掉队，要防止搞强制的土地流转，防止将土地等生产资料集中到少数人的手中，对广大小农户实行硬挤出，这样就会影响到他们的就业和生计，更要防止大量农民变成既没有办法转移就业又无地可种的无业农村。

- **2019年，上海将开展非沪籍居民家庭共有产权保障住房供应试点工作；大力培育和发展住房租赁市场，规范发展代理经租业务，加强住房租赁市场监测（中国网地产）**

2月25日下午，上海市房屋管理局召开市房屋管理系统2019年工作会议。会议透露，2019年，上海市房管局将聚焦“两类人群”的居住困难问题，进一步构建租购并举的住房制度。2019年，上海还将加快旧住房改造带动“留改拆”取得新突破，解决厨房和卫生设施短缺的居住困难，同时，深化完善住房保障体系，开展非沪籍居民家庭共有产权保障住房供应试点工作，提升配套服务水平，新增供应各类保障性住房6万套；继续加大廉租住房“应保尽保”和公共租赁住房分配供应力度，深入推进人才安居相关配套服务。

- **总理：更好解决群众住房问题，改革完善住房市场体系；要大力发展养老社区；健全地方税体系，稳步推进房地产税立法（观点地产网）**

3月5日，第十三届全国人民代表大会第二次会议在北京人民大会堂开幕，国务院总理作政府工作报告。对于今年房地产市场，政府工作报告专门提到：更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展，继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求；还提出“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”，这也说明房地产税是地方税系的组成部分，目前正在积极推进当中。

- **两部委：延长农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款试点期（观点地产网）**

日前，中国银保监会办公厅与自然资源部办公厅联合下发关于延长农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款工作试点期限的通知。根据通知，《农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法》有效期延长至2019年12月31日。根据《办法》要求，符合规划、用途管制、依法取得的前提下，以出让、租赁、作价出资（入股）方式入市的和具备入市条件的农村集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。农村集体经营性建设用地使用权抵押的，地上的建筑物应一并抵押。

- **2019年2月份，全国300个城市建设用地共成交1168宗，比上月减少929宗，比去年同期减少275宗；成交金额达1984.75亿元，环比下降40.26%，同比下降30.36%（中国经济网）**

据同策研究院监测数据显示，2019年2月份，全国300个城市建设用地共成交1168宗，比上月减少929宗，比去年同期减少275宗；成交金额达1984.75亿元，环比下降40.26%，同比下降30.36%；平均成交楼板价2315.97元/平方米，环比上涨15.68%，同比下降7.5%。

- **各地放松房贷的信息近期开始密集出现,如无锡、合肥等地(21世纪网)**
此前数日,工行合肥地区发布了一则房贷放松力度更大的通知。该通知显示,在合肥市区无房,有一次贷款记录已结清,首付比例由原来的4成起变为现在的3成起;合肥市区无房,有两次及以上贷款记录已结清,首付比例由原来的6成起变为现在的5成起;在合肥市区有一套房,有两次以上贷款记录已结清,首付比例由6成起变为现在的5成起。此外3月4日,无锡传出放松房贷,具体情况为:工商银行将无锡地区的首套房首付比例从40%下调至30%。
- **江西赣县住建局发紧急通知:停止特价房销售,价格不低于2月(澎湃新闻)**
3月4日,赣县住建局向全区房地产开发企下发紧急通知称,为维护房地产市场健康稳定发展,对近期赣县区所有企业的特价房销售情况进行整顿。整顿主要分三方面,1.所有开发企业立即停止特价房销售,所有特价房销售前必上报住建局和物价局审批;2.自3月3日开始,同类型住宅成交单价低于该项目2月份同类型成交均价的商品房合同暂缓备案;3.所有开发企业于3月5日前制定降价引起的应急预案措施上报住建局综合股进行备案。
- **上海下调涉房交易税,300万的房子可以少缴纳7100元(澎湃新闻)**
3月7日,上海链家、上海中原、我爱我家等房产中介公司发布税费下调通知,自2019年3月7日起,不动产交易合同印花税、增值税附加税中的城市维护建设税及教育附加税税率发生调整。具体而言,个人出售房屋增值税附加由11%调整为6%,增值税及附加一共为5.3%,以缴税时间为准;个人非居住用房网签合同日期在2019年1月1日后的印花税减半,由万分之5调整为万分之2.5%。
- **海南实施全域史上最严地产监控,有效防止房价大起大落。(证券日报)**
3月7日,《证券日报》记者在第十三届全国人民代表大会第二次会议海南省代表团会议期间了解到,海南正在有效调控房地产市场,促进产业结构转型升级。实施全域限购等史上最严房地产调控,正式取消全省三分之二市县的GDP、固定资产投资等考核,确保各市县不为单纯追求GDP增速而盲目投资上项目,有效地防止了炒房炒地和房价大起大落。经济运行呈现稳中有进、结构优化、提质增效的良好态势。
- **两会上,全国人大常务委员会委员长栗战书提出2019年将集中力量落实好党中央确立的重大立法事项如制定房地产税等。(观点地产网)**
3月8日,在十三届全国人大第二次会议上,全国人大常务委员会委员长栗战书说:“集中力量落实好党中央确立的重大立法事项,包括审议民法典,制定房地产税法等立法调研、起草,加紧工作,确保如期完成。”
- **海南三亚南田将建2000亩地马术小镇,“绝不搞房地产”。(澎湃新闻)**
近日,海南农垦神泉集团、海南圣华旅游产业有限公司、深圳市跃华马术文化产业有限公司三方共同签约,合资成立三亚南田马术文化小镇开发有限公司实施和运营项目,海南农垦神泉集团副总经理郑文坚透露,30亿元仅用于项目起步期的建设,整个项目将包括旅游、教育拓展、特色康复、休闲生态农业等多个产业,并表示,“绝不会搞房地产。”

2、公司要闻

- **【万科 A】**2019 年 1-2 月份，万科累计实现合同销售面积 564.4 万平方米，合同销售金额 920.7 亿元。2 月份，万科新增加 6 个项目，累计建筑面积 184.3 万平方米；新增物流地产项目 3 个，权益建筑面积为 24.5 万平方米。
- **【新城控股】**新城控股发布近期新增土地情况，新增 4 地块多为商服用地，增加土地储备共计 33.58 万平方米。
- **【华夏幸福】**原华润集团助理总经理吴向东正式就职华夏幸福 CEO。
- **【龙光地产】**粤港澳大湾区的政策红利下，龙光地产 2018 年全年逆势涨幅达 28.34%，涨幅在内房股中排名第 3 位，获得了多家知名券商推荐为首选股。
- **【蓝光发展】**中国证监会核准蓝光发展控股子公司嘉宝股份新发行不超过 4935.37 万股境外上市外资股，每股面值人民币 1 元，全部为普通股。完成本次发行后，嘉宝股份可到香港联交所主板上市。
- **【首开股份】**首开股份拟发行 50 亿元永续中票及 27 亿元债权融资计划。
- **【陆家嘴】**2018 年公司实现营业总收入 126.39 亿元，同比增加 35.54%；实现归母净利润 33.5 亿元，同比增加 7.04%。
- **【张江高科】**公司 2018 年实现营业总收入 11.48 亿元，同比下降 8.36%。归母净利润 5.44 亿元，同比增加 16.42%。
- **【中华企业】**公司 2018 年实现营业收入 192.86 亿元，同比增长 47.45%；实现归母净利润 25.92 亿元，同比增长 174.21%；实现归母扣非净利润 24.71 亿元，同比增长 763.13%。
- **【外高桥】**公司 2018 年实现营业收入 77.76 亿元，同比减少 13.72%；实现归母净利润 8.87 亿元，同比增加 9.85%。
- **【金科股份】**公司计划发行 4 年期和五年期两个品种，总额不超过 44 亿元(含 44 亿)的公司债券。
- **【华发股份】**公司发行 7.5 亿，票面利率 5%的五年期债券。
- **【滨江集团】**公司与杭州西投置业联合以 4 亿元和 3.61 亿元竞得浙江杭州西湖区两块土地。
- **【浙江广厦】**公司拟以不高于 4.4 元/股的价格回购上限 2 亿元，下限 1 亿元的公司股票，回购期限 12 个月。
- **【荣安地产】**截至 2019 年 2 月 28 日，公司 2019 年累计新增借款超过上年末净资产的 20%。
- **【绿城中国】**2019 年 2 月，公司取得销售 1489 套，销售面积约 20 万平方米，当月销售金额约为 59 亿元。2019 年 1-2 月，绿城集团取得合同销售面积约 31 万平方米，合同销售金额约 92 亿元。
- **【金地集团】**(1) 2019 年 2 月公司实现签约面积 32.9 万平方米，同比上升 27.09%；实现签约金额 69.3 亿元，同比上升 51.00%。2019 年 1-2 月公司累计实现签约面积 79.2 万平方米，同比上升 8.47%；累计签约金额 175.5 亿元，同比上升 38.24%。(2) “16 金地 01” 公司债券回售申报期为 2019 年 2 月 28 日至 2019 年 3 月 5 日，回售价格为 100 元/张，回售金额为 2000 万元。
- **【国瑞置业】**2019 年 2 月，集团实现签约销售额约 29.57 亿元，建筑面积签约销售量约 8.8 万平方米。2019 年 1-2 月，集团实现签约销售总额

约 37.59 亿元，建筑面积签约销售量约 15.4 万平方米。

- **【中国海外宏洋集团】**（1）2019 年 2 月，公司实现合约销售额 26.91 亿港元及合约销售面积 25.12 万平方米。在 2019 年 1 至 2 月，累计合约销售额 60 亿港元及合约销售面积 49.93 万平方米。（2）2019 年 2 月，公司在上海、太原和北京收购了三幅地块，楼面面积合共约 61.47 万平方米，应付土地出让金约为 87.8 亿元。
- **【陆家嘴】**于 2019 年 3 月 5 日结束 2019 年公司债券（第一期）发行工作，发行规模为 28 亿元，票面利率为 3.95%。
- **【万科 A】**（1）公司公开发行住房租赁专项公司债券，本期债券最终发行规模为 20 亿元，票面利率为 3.65%；（2）公司根据 70 亿美元中期票据计划发行于 2024 年到期的 6 亿美元中期票据，票面利率为 4.2%。
- **【保利地产】**2019 年 2 月，公司实现签约面积 189.12 万平方米，同比增长 20.81%；实现签约金额 334.04 亿元，同比增长 54.31%。
- **【旭辉控股】**2019 年 2 月，本集团合同销售金额约 63.5 亿元，合同销售面积约 39.85 万平方米，2019 年 2 月合同销售均价约 1.59 万元/平方米。
- **【金科股份】**公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）经网下询价，最终确定本期债券品种一票面利率为 6.9%，品种二未发行。
- **【金茂控股】**2019 年 2 月，本集团取得签约销售金额 79.77 亿元，签约销售建筑面积约 38.69 万平方米。截至 2019 年 2 月 28 日止 2 个月，本集团累计取得签约销售金额共计 182.93 亿元，以及累计签约销售建筑面积约 78.91 万平方米。
- **【信达地产】**于 2016 年 3 月 15 日发行的信达地产股份有限公司 2016 年公司债券，将于 2019 年 3 月 15 日开始支付自 2018 年 3 月 15 日至 2019 年 3 月 14 日期间的利息。
- **【新湖中宝】**公司通过上交所交易系统首次回购股份 1255.95 万股，占公司总股本的 0.15%，成交最高价为 4.12 元/股，最低价为 3.89 元/股，成交总金额为 5033.75 万元。
- **【中洲控股】**南昌联泰、深圳联泰本次质押的股份质押期限均自 2019 年 3 月 6 日至向中证邓办理解除质押登记为止，质押期间该部分股份予以冻结。共计质押股份 4320 万股。
- **【佳兆业集团】**公司普通股股数变动，增加 47.4 万股。
- **【上实发展】**公司以 100 元/张的价格进行股份回售，回售数量为 890,000 手。
- **【万通地产】**万通投资控股股份有限公司拟转让所持有北京万通地产股份有限公司 10% 股份且该股份转让需豁免股份限售承诺。
- **【海航投资】**公司董事会同意推举朱卫军先生担任公司董事长职务。
- **【新城控股】**本集团 2018 年度归属于上市公司股东的净利润 104.91 亿元，本公司本年度可供股东分配利润为 48.45 亿元。
- **【宝龙地产】**本集团 2019 年 2 月的合约销售额及合约销售面积分别约 28.7 亿元及 19.3 万平方米。
- **【禹洲地产】**2019 年 2 月份的合约销售金额 30.80 亿元；销售面积 21.31 万平方米。
- **【正荣地产】**截至 2019 年 2 月 28 日止，本集团累计合约销售金额约为 68.7 亿元，合约销售面积约为 47 万平方米。

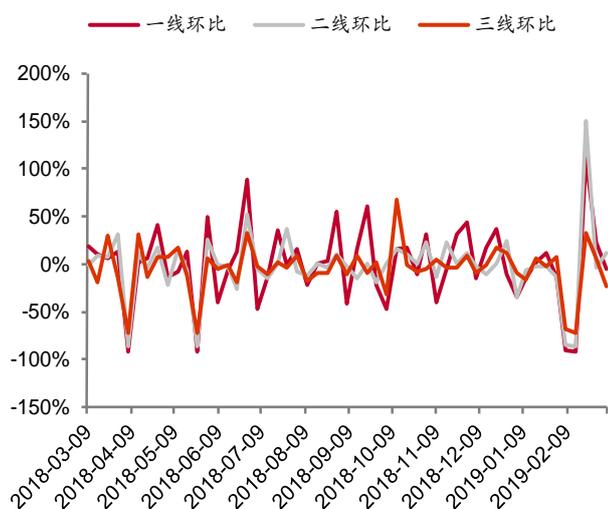
- **【泰禾集团】**泰禾投资持有公司股份 6.09 亿股,占公司总股本的 48.97%。截至本公告日,泰禾投资累计质押的股份数为 6.09 亿股,占公司总股本的 48.97%。
- **【佳兆业集团】**本集团 2019 年 2 月份合约销售额 39.1 亿元,按年增加约 110.9%,合约建筑面积约为 20.69 万平方米,按年增加约 56.3%。
- **【珠江实业】**公司债券“18 珠实 01”将于 2019 年 4 月 2 日开始支付自 2018 年 4 月 2 日至 2019 年 4 月 1 日期间利息 69.30 元(含税)/手。
- **【浙江广厦】**广厦控股持有的公司 170 万股无限售流通股(约占公司总股本的 0.20%)于 2019 年 3 月 7 日解除质押;本次解除质押后,广厦控股剩余被质押股份为 3.25 亿股,占公司总股本的 37.23%。
- **【嘉凯城】**持股 5%以上股东国大集团 2016 年 11 月 25 日—2019 年 3 月 7 日累计减持公司无限售条件股份 2193.72 万股,占公司股票总股本比例的 1.22%。
- **【国瑞置业】**公司于 2019 年 2 月 17 日发行于 2022 年到期 1.6 亿美元的 13.5%的优先票据。
- **【南国置业】**(1)(3 月 4 日)成交价 3.3 元/股,成交量 1397.84 万股,相当于当日收盘价 0.00%。(2)(3 月 8 日)成交价 3.17 元/股,成交量 1397.84 万股,相当于当日收盘价折价 0%。
- **【绿景控股】**(3 月 5 日)成交价 7.15 元/股,成交量 125.95 万股,相当于当日收盘价溢价 12.05%。
- **【粤泰股份】**(1)(3 月 6 日)成交价 2.73 元/股,成交量 730 万股,相当于当日收盘价折价 15.74%。(2)(3 月 7 日)**【粤泰股份】**成交价 2.92 元/股,成交量 2925.38 万股,相当于当日收盘价折价 10.7%。
- **【银亿股份】**2019 年 1 月 3 日起至 2019 年 3 月 5 日银亿控股银河证券信用账户被动减持公司股份合计 468 万股,占公司总股本的 0.12%。

3、基本面回顾

3.1 40个大中城市一手房成交分析（19/03/02-19/03/08）

- 本周中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积400.29万方，环比增速-4.69%，同比增速3.21%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-4.26%，11.47%，-23.67%；同比增速分别为44.74%，42.08%，-35.69%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



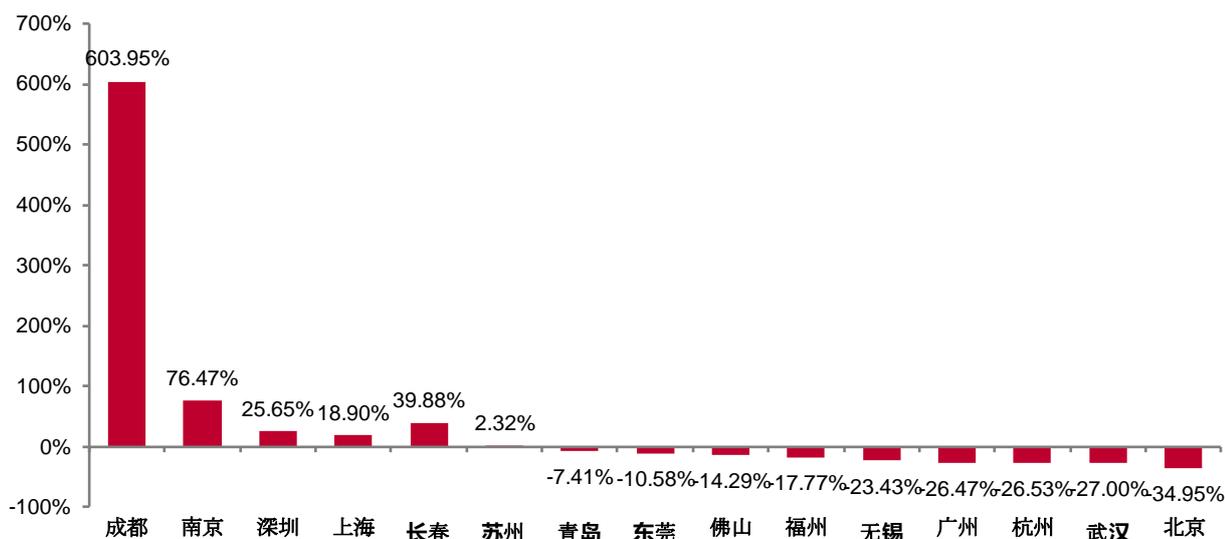
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 2：一手房成交面积同比增速（周数据）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 3：主要城市一手房本周成交面积环比增速



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 4: 40 大中城市一手房详细成交数据 (套数: 万套; 面积: 万方)

地理区域	城市名称	指标	19/03/02-19/03/08	环比	同比	
合计		套数	3.64	-5.74%	5.50%	
		面积	400.29	-4.69%	3.21%	
一线城市		套数	0.60	-5.23%	45.46%	
		面积	61.23	-4.26%	44.74%	
二线城市		套数	1.91	9.64%	41.09%	
		面积	213.46	11.47%	42.08%	
三线城市		套数	1.12	-24.10%	-33.11%	
		面积	125.60	-23.67%	-35.69%	
环渤海	北京	套数	0.06	-41.36%	67.53%	
		面积	7.75	-34.95%	65.56%	
	青岛	套数	0.20	-6.00%	-15.96%	
		面积	23.64	-7.41%	-11.17%	
长三角	上海	套数	0.33	15.58%	47.38%	
		面积	32.15	18.90%	49.77%	
	杭州	套数	0.05	-28.24%	-45.79%	
		面积	6.53	-26.53%	-47.80%	
	南京	套数	0.14	80.63%	54.57%	
		面积	15.67	76.47%	54.79%	
	宁波	套数	0.04	-34.47%	63.08%	
		面积	5.35	-36.03%	55.16%	
	苏州	套数	0.14	4.23%	30.82%	
		面积	16.63	2.32%	27.82%	
	无锡	套数	0.07	-23.15%	78.02%	
		面积	8.07	-23.43%	75.40%	
	扬州	套数	0.04	124.87%	-26.81%	
		面积	5.21	118.87%	-25.55%	
	常州	套数	0.12	-36.75%	-24.26%	
		面积	8.19	-26.80%	-15.44%	
	安庆	套数	0.05	139.49%	-51.51%	
		面积	5.85	157.20%	-50.89%	
	淮安	套数	0.09	-34.18%	-39.19%	
		面积	10.00	-33.58%	-37.66%	
	连云港	套数	0.09	-25.41%	-51.22%	
		面积	10.39	-21.43%	-44.39%	
	温州	套数	0.08	-35.88%	-5.57%	
		面积	10.11	-37.33%	-11.60%	
	镇江	套数	0.11	-20.21%	5.22%	
		面积	12.06	-28.07%	2.48%	
	芜湖	套数	0.04	7.58%	7.90%	
		面积	4.57	14.90%	23.42%	
	金华		套数	0.03	-1.57%	-17.59%

	台州	面积	3.38	0.15%	-11.99%
		套数	0.04	-36.38%	-75.55%
	江阴	面积	5.28	-38.47%	-79.73%
		套数	0.03	-26.34%	-25.14%
	泰安	面积	3.42	-29.62%	-47.29%
		套数	0.04	-15.81%	-57.13%
	盐城	面积	5.10	-15.95%	-59.15%
		套数	---	---	---
珠三角	广州	套数	0.13	-26.86%	42.37%
		面积	14.23	-26.47%	36.24%
	深圳	套数	0.07	28.70%	28.25%
		面积	7.11	25.65%	24.35%
	佛山	套数	0.34	-15.14%	47.10%
		面积	29.67	-14.29%	38.42%
	东莞	套数	0.05	-31.78%	-38.25%
		面积	7.62	-10.58%	-18.91%
	惠州	套数	0.03	-4.05%	12.16%
		面积	3.90	-8.57%	9.62%
	江门	套数	0.00	-80.19%	-91.32%
		面积	0.27	-79.41%	-89.88%
中西部	武汉	套数	0.27	-24.49%	50.36%
		面积	29.70	-27.00%	52.66%
	南昌	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	成都	套数	0.35	574.22%	2250.68%
		面积	41.49	603.95%	2203.17%
	岳阳	套数	0.02	-38.34%	-38.15%
		面积	2.44	-40.86%	-38.64%
	襄阳	套数	0.04	10.90%	100.00%
		面积	4.14	18.79%	89.26%
南宁	套数	0.14	-21.14%	164.02%	
	面积	15.03	-18.96%	171.11%	
其他	福州	套数	0.05	-16.76%	104.42%
		面积	5.02	-17.77%	115.21%
	泉州	套数	0.06	-3.20%	8.73%
		面积	7.20	-8.09%	-5.00%
	莆田	套数	0.02	-20.15%	-19.26%
		面积	2.67	-23.12%	-21.16%
	长春	套数	0.22	38.15%	71.04%
		面积	24.06	39.88%	82.18%
	吉林	套数	0.04	1.33%	-12.01%
		面积	3.77	0.38%	-14.34%

牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.02	-28.38%	-32.82%
	面积	2.62	-32.65%	-30.95%

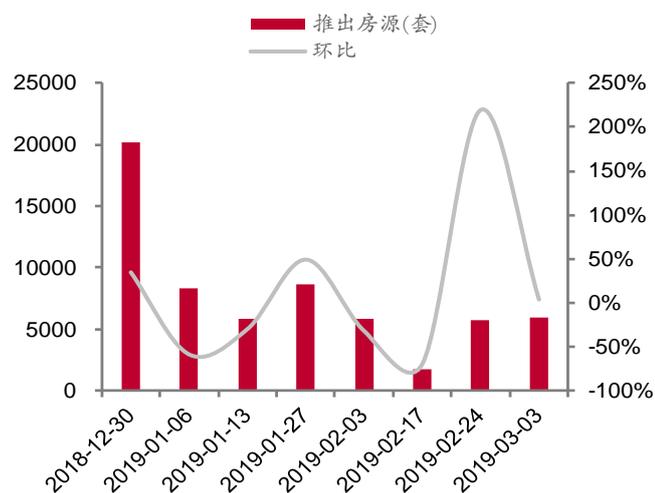
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

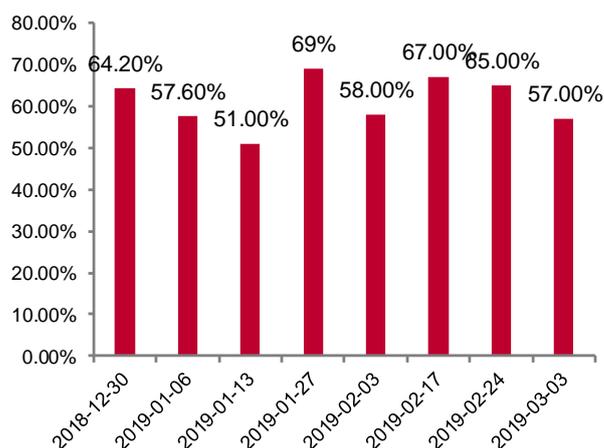
- 根据中指监测数据，(2月25日至3月03日)重点城市共开盘31个项目，合计推出房源5917套，其中一线城市开盘1451套，占比24.52%；开盘项目平均去化率达到57.00%，其中二线城市平均去化率为60%。

图表 5：重点城市推盘（近八周）



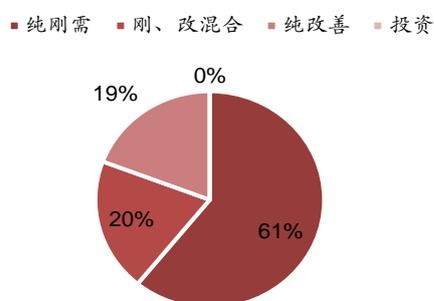
来源：中指，中泰证券研究所

图表 6：重点城市开盘平均去化率（近八周）



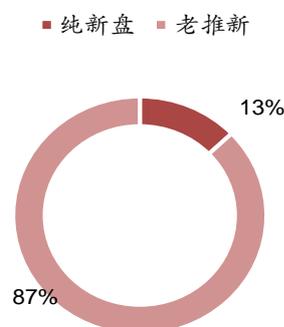
来源：中指，中泰证券研究所

图表 7：重点城市推盘产品结构



来源：中指，中泰证券研究所

图表 8：重点城市推盘产品结构

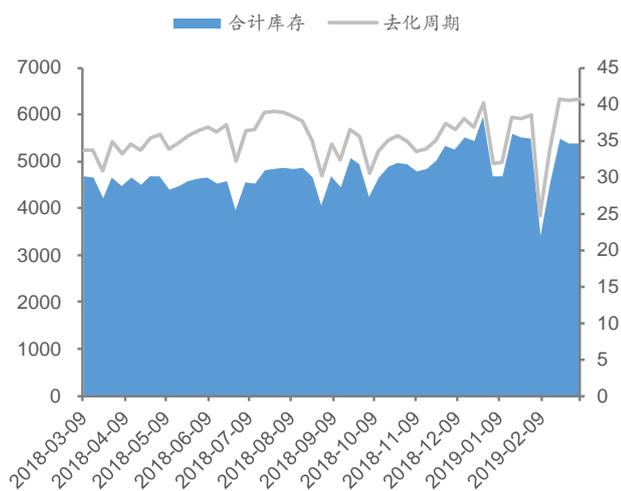


来源：中指，中泰证券研究所

3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-03-08）

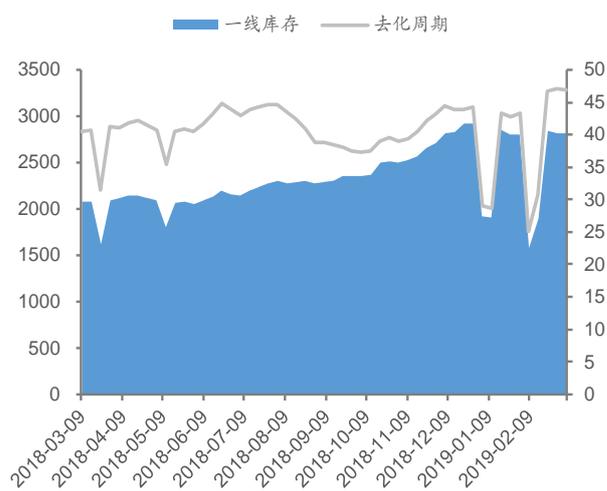
- 本周中泰跟踪的15个大中城市住宅可售面积合计5375.22万方，环比增速-0.32%，去化周期39.08周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为0.10%，-0.73%，-1.01%。一线、二线、三线去化周期分别为46.89周，31.14周，39.54周。

图表 9: 合计可售套数及去化周期（按面积）



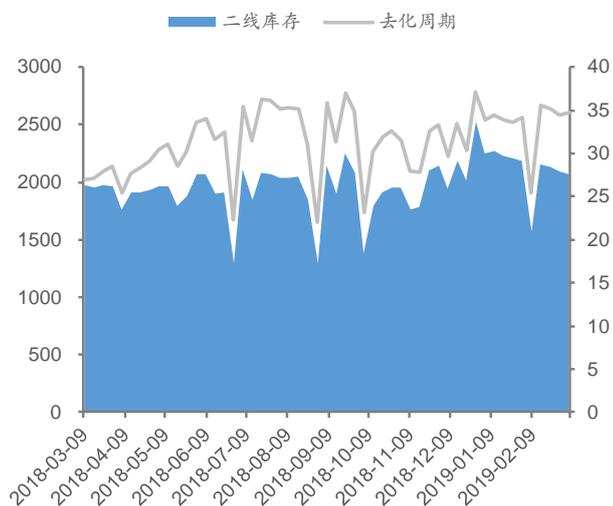
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 10: 一线城市可售套数及去化周期（按面积）



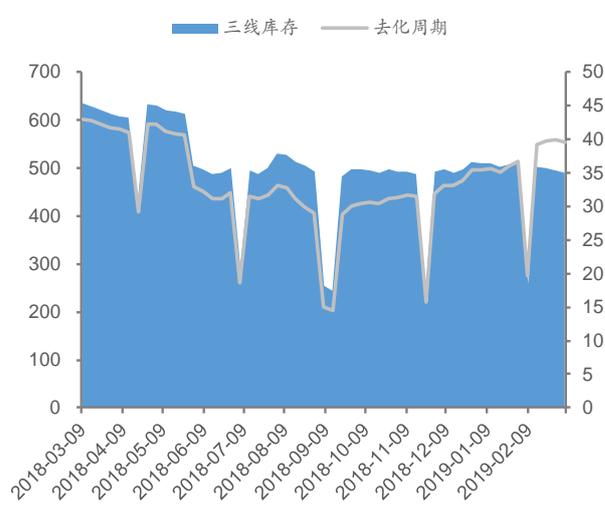
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 11: 二线城市可售套数及去化周期（按面积）



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 12: 三线城市可售套数及去化周期（按面积）



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 13: 15 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)

地理区域	城市名称	指标	2019-03-08	环比	同比	前 6 个月周均成交量 (面积)	去化周期 (面积)	
合计		套数	42.71	-0.28%	18.97%	131.96	39.08	
		面积	5375.22	-0.32%	14.80%			
一线城市		套数	23.33	0.24%	38.40%	59.95	46.89	
		面积	2810.71	0.10%	35.37%			
二线城市		套数	16.11	-0.84%	10.71%	59.60	31.14	
		面积	2073.74	-0.73%	5.23%			
三线城市		套数	3.27	-1.22%	-27.21%	12.41	39.54	
		面积	490.77	-1.01%	-22.73%			
环渤海	北京	套数	7.53	-1.31%	49.96%	11.92	75.60	
		面积	900.98	-1.47%	47.89%			
长三角	上海	套数	5.47	1.01%	71.10%	23.30	31.43	
		面积	732.30	0.86%	53.18%			
	杭州	套数	1.92	2.60%	-1.76%	16.38	15.89	
		面积	260.22	2.25%	-2.14%			
	南京	套数	2.94	-2.15%	33.96%	13.77	25.87	
		面积	356.29	-1.99%	27.88%			
	苏州	套数	4.25	-0.69%	3.89%	16.50	37.20	
		面积	613.80	-0.78%	0.02%			
	宁波	套数	2.34	-0.99%	75.41%	7.55	41.39	
		面积	312.46	-0.42%	84.20%			
	江阴	套数	1.38	-1.52%	-27.18%	4.61	51.82	
		面积	238.74	-1.17%	-23.66%			
	珠三角	广州	套数	6.98	-1.17%	16.81%	19.62	42.91
			面积	841.71	-1.05%	15.90%		
深圳		套数	3.35	5.83%	25.80%	5.11	65.67	
		面积	335.71	5.95%	27.78%			
惠州		套数	---	---	---	5.09	---	
		面积	---	---	---			
中西部	南昌	套数	---	---	---	0.00	---	
		面积	---	---	---			
	九江	套数	2.93	-1.61%	113.70%	5.41	57.95	
		面积	313.26	-1.70%	80.96%			
其他	福州	套数	1.73	-1.13%	40.54%	---	---	
		面积	217.72	-0.96%	25.01%			
	厦门	套数	1.89	-1.00%	27.14%	2.71	92.99	
		面积	252.03	-0.86%	26.66%			
	莆田	套数	2.93	-1.61%	113.70%	5.41	57.95	
		面积	252.03	-0.86%	26.66%			

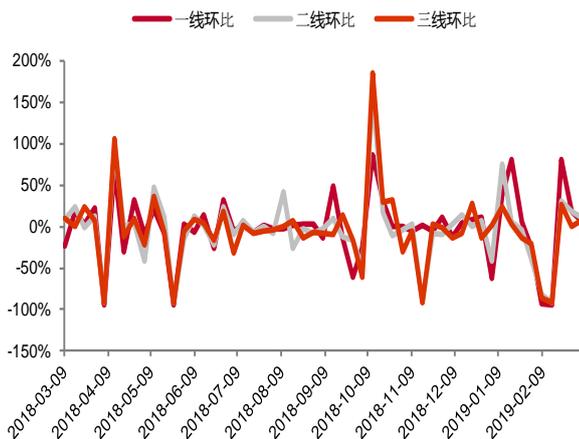
注: 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳, 合计 4 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门, 合计 7 个城市; 三线城市包括: 惠州、九江、江阴、莆田, 合计 4 个城市。

来源: Wind, 中泰证券研究所

3.4 14个大中城市二手房成交分析 (19/03/02-19/03/08)

- 本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 102.58 万方, 环比增速 9.43%, 同比增速 8.80%。其中, 一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 6.46%, 11.69%, 6.52%; 同比增速分别为 29.36%, 17.05%, -44.54%。

图表 14: 二手房成交面积环比增速 (周数据)



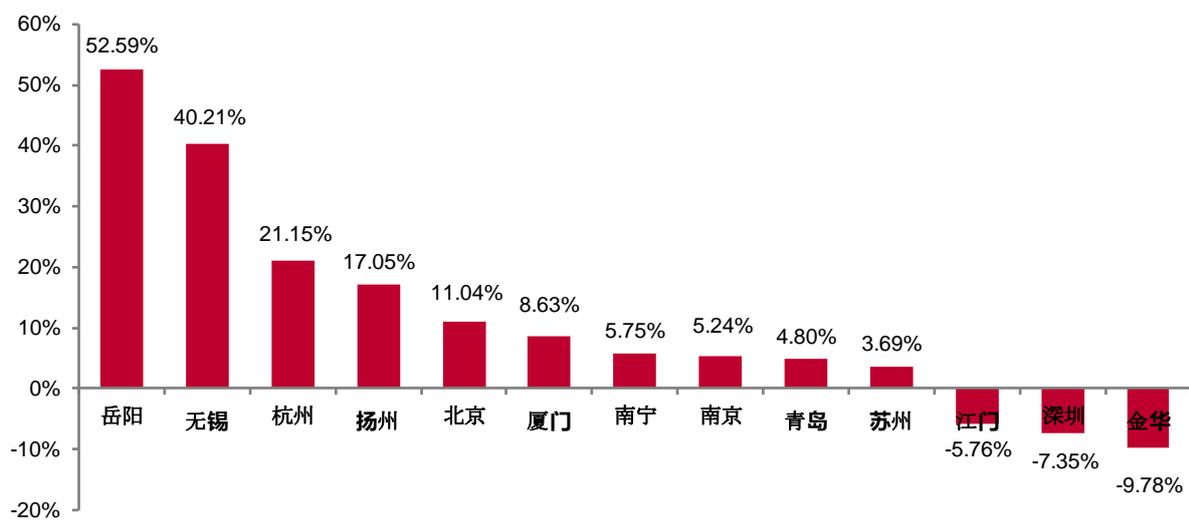
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 15: 二手房成交面积同比增速 (周数据)



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 17: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)

地理区域		城市名称	指标	19/03/02-19/03/08	环比	同比
合计			套数	1.16	10.68%	11.06%
			面积	102.58	9.43%	8.80%
一线城市			套数	0.40	7.38%	31.67%
			面积	33.35	6.46%	29.36%
二线城市			套数	0.65	12.70%	16.48%
			面积	59.37	11.69%	17.05%
三线城市			套数	0.11	11.29%	-39.23%
			面积	9.86	6.52%	-44.54%
环渤海	北京		0.31	11.34%	66.52%	-12.60%
			26.13	11.04%	63.31%	-14.35%
	青岛		0.08	7.62%	-41.79%	-68.59%
			7.06	4.80%	-42.47%	-67.87%
长三角	杭州	套数	0.10	21.17%	10.91%	
		面积	8.64	21.15%	5.78%	
	南京	套数	0.12	4.71%	52.08%	
		面积	10.43	5.24%	52.51%	
	无锡	套数	0.10	28.53%	16.25%	
		面积	9.34	40.21%	24.69%	
	苏州	套数	0.17	10.61%	13.88%	
		面积	16.25	3.69%	10.27%	
	扬州	套数	0.03	20.90%	-28.40%	
		面积	2.50	17.05%	-26.55%	
	金华	套数	0.02	-8.61%	-34.80%	
		面积	2.10	-9.78%	-38.58%	
	张家港	套数	---	---	---	
		面积	---	---	---	
珠三角	深圳	套数	0.09	-4.43%	-23.79%	
		面积	7.22	-7.35%	-26.19%	
	江门	套数	0.02	20.00%	-42.24%	
		面积	1.16	-5.76%	-42.24%	
中西部	南宁	套数	0.03	5.35%	-28.89%	
		面积	3.02	5.75%	-33.21%	
	岳阳	套数	0.01	52.70%	-9.60%	
		面积	1.08	52.59%	-13.78%	
其他	厦门	套数	0.08	9.32%	495.45%	
		面积	7.66	8.63%	524.72%	

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

来源: Wind, 中泰证券研究所

4、投资建议及风险提示

投资建议：政策方面，上周房地产税被多次提及，我们认为：

1) 本次与先前表述差别不大，不宜过分解读。

按去年公布的《十三届全国人大常委会立法规划》，房地产税法拟在本届人大常委会任期（2018.3-2023.3）内提请审议。上周会议多次提及房地产税并引起较多关注，但依据此前立法规划，房地产税的立法推进并没有超预期。

2) 从市场角度看，房地产税作为一种附加成本对房价的确有影响，但只是诸多因素之一。

从国外经验看，房地产税在美国作为受益税，地方政府征收并直接用于当地教育及基建，更高的房产价值及税率，可为区内居民打造更好的教育与社区环境，这种正反馈不仅没有打压房产价值，反而让该地区的房价得到有力的支撑。

3) 从政策端看，19年地产调控基调是“稳房价、稳地价、稳预期”。房地产税这种能直接作用于居民最主要资产的税种，可能带来的市场影响极大，因此在制度建设及执行层面，很可能会以非常平稳缓慢的节奏，慎之又慎的推进。

地方政策层面，北京、上海、广州、深圳等地下调住房交易税费。我们认为房地产领域出现减税是受整个社会系统减税的影响，并且减税税种并非大额税种，对交易成本影响不大，但对刺激房屋交易有一定积极作用。资金方面，行业融资端持续改善，19年新发信用债利率普遍低于18年发债利率水平。总体而言，政策与资金面均呈边际改善态势，而基本面依然处于探底阶段，为此推荐安全边际较高的行业龙头：万科、保利地产；同时推荐受益于流动性持续改善质地优良、弹性或更高的一线房企：新城控股、华夏幸福等。

风险提示：三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性有所缓和。

■ 投资评级说明:

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

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

重要声明:

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

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

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

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

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