

房地产

房地产行业月报

重点城市销售维持韧性，一城一策微调或常态化

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

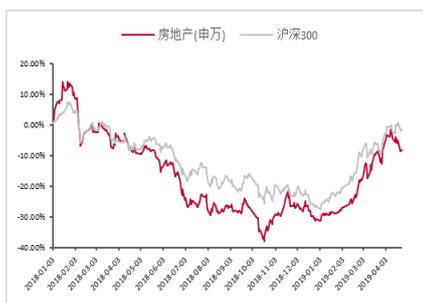
电话：021-20315288

Email: niyc@r.qlzq.com.cn

基本状况

上市公司数	139
行业总市值(亿元)	24547.64
行业流通市值(亿元)	10064.53

行业-市场走势对比



相关报告

- <<一线成交大幅上升，重点城市推盘去化提速>>2019.06.02
- <<融创中国：海纳百川，有“融”乃大>>2019.05.29
- <<万科A：三十年坚守价值，多元化上下求索>>2019.05.28
- <<高基数效应下，城市分化继续加深>>2019.05.26

重点公司基本状况

简称	股价(元)	EPS				PE				PEG	评级
		2018	2019	2020	2021	201	2019	2020	2021		
万科	27.1	3.06	3.64	4.29	5.00	8.86	7.45	6.32	5.42	0.42	买入-
保利地	12.5	1.59	1.97	2.40	2.89	7.89	6.37	5.23	4.34	0.29	买入
新城控	37.8	4.65	6.40	9.09	12.5	8.14	5.91	4.16	3.01	0.15	买入
华夏幸	29.3	3.91	5.03	6.59	7.94	7.49	5.83	4.45	3.69	0.22	买入
旭辉控	4.64	0.68	0.87	1.06	1.30	6.82	5.33	4.38	3.57	0.22	买入

备注：股价以6月6日收盘价为准

投资要点

行业跟踪：

■ **重点公司签约销售状况**

据克而瑞数据，本月重点公司签约销售额万科、保利地产、新城控股、华夏幸福、旭辉集团环比增速分别为 36.5%、20.2%、49.2%、-9.2%、26.2%。19年5月重点公司的销售额相对于18年5月增长15pc，其中新城控股同比增长幅度最大，为 38.3%，万科、保利地产、华夏幸福、旭辉集团同比增长分别为 12.2%、22.5%、-26.4%、30.1%。

■ **一手房月度成交：环比增速 1.87%，同比增速 7.59%（按面积）**

本月中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 2276.71 万方，环比增速 1.87%，同比增速 7.59%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-1.16%、-1.65%、9.33%；同比增速分别为 14.45%、29.81%、-16.13%。

■ **二手房月度成交：环比增速-3.01%，同比增速-1.13%（按面积）**

本月中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 629.67 万方，环比增速-3.01%，同比增速-1.13%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-0.15%、-4.22%、-3.55%；同比增速分别为-9.72%、20.07%、-47.28%。

■ **库存：可售面积环比增速 2.45%，去化周期 73.03 个月（按面积）**

本月中泰跟踪的 14 个大中城市住宅可售面积合计 5272.56 万方，环比增速 3.45%，去化周期 7.70 个月。其中，一线、二线、三线城市住宅可售面积环比增速为-4.05%、17.19%、-0.09%。一线、二线、三线去化周期分别为 9.76 月，5.65 月，8.87 月。

■ **40 城土地成交：环比量跌价升，一线成交规划建面环比增长 146.4%**

本月全国 40 大中城市供应土地规划建筑面积 9283.4 万平方米，环比增速-5.4%，同比增速-3.8%；成交土地规划建筑面积 6974.7 万平方米，环比增速-4.9%，同比增速-19.5%，其中一、二、三线城市环比增速 146.4%、3.1%、-20.5%；成交均价环比上升 11.2%，成交总价环比上升 5.7%。本月，全国 40 大中城市土地溢价率 23.55%，较上月上升 3.24pc。其中一线城市土地溢价 20.57%，二线城市 22.73%，三线城市 26.33%。

投资建议

从行业基本面看，3 月以来，新房销售呈现以部分一二线重点城市为主的结构性的回暖，4 月一二线城市销售增速同比持平，5 月至今涨幅略有收窄，而三四线城市销售增速持续为负，我们认为整体市场的结构性分化进一步凸显：一二线已经筑底回升，部分城市甚至收到住建部房价预警提示，而三四线城市底部或还需 1-2 季度确认；政策方面，中央再提“住房不炒”，因城施策以“稳”为结果导向，调控有松有紧；资金方面，一季度资金面宽松，房企融资渠道顺畅，成本有所降低，同时，居民房贷利率自 18 年

12月以来连续5个月下跌，但随着部分地区楼市回暖，银保监会4月清理违规资金流入房地产，南京等热点二线城市房贷利率有所上调，未来市场趋势有待观察；估值方面，近期板块回撤让重点房企的PE估值落入5-9X区间；我们认为当前地产股估值低，业绩稳定，且影响板块估值的关键因素—政策端调控已出现边际改善，在当前基本面尚未形成全面修复的背景下，市场对于近期出于稳房价目的推出的一系列调控反应过度，板块估值已落入历史低位，结合历次周期看，在基本面完全修复之前，板块估值低点通常对应着不错的买点。再考虑到当前宏观经济或将长期受内外压力影响，地产政策调控波动或进一步钝化，今年以来部分地方限价已经放开，本轮以“稳”为轴的调控基调，必然伴随着松紧拿捏，建议更多关注调控对行业总量的支持及结构上的优化。

推荐配置组合：1) 行业龙头推荐：万科 A、保利地产。2) 优质一线如：新城控股、华夏幸福、旭辉控股集团。

风险提示： 房地产行业调控政策超预期波动以及资金面宽松不及预期

内容目录

1.重点公司签约销售状况.....	- 5 -
2.房地产要闻回顾.....	- 6 -
3. 一手房月度成交：环比增速 1.87%，同比增速 7.59%.....	- 17 -
4.二手房月度成交：环比增速-3.01%，同比增速-1.13%.....	- 21 -
5. 库存：可售面积环比增速 3.45%，去化周期 7.70 个月.....	- 23 -
6.40 城土地成交：环比量跌价升，一线成交规划建面环比增长 146.4%.....	- 25 -
7. 40 城土地溢价：一线回升，二三线持稳.....	- 28 -
8.银行按揭情况	- 30 -
9.盈利预测与估值.....	- 31 -
10.投资建议.....	- 32 -

图表目录

图表 1: 本月主流房企销售速览 (亿元)	- 5 -
图表 2: 一手房成交面积环比增速 (月数据)	- 17 -
图表 3: 一手房成交面积同比增速 (月数据)	- 17 -
图表 4: 主要城市一手房本月成交面积环比增速	- 18 -
图表 5: 40 大中城市一手房详细成交数据 (套数: 万套; 面积: 万方)	- 19 -
图表 6: 二手房成交面积环比增速 (月数据)	- 21 -
图表 7: 二手房成交面积同比增速 (月数据)	- 21 -
图表 8: 主要城市二手房本月成交面积环比增速	- 22 -
图表 9: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)	- 22 -
图表 10: 合计可售套数及去化周期 (按面积)	- 23 -
图表 11: 一线城市可售套数及去化周期 (按面积)	- 23 -
图表 12: 二线城市可售套数及去化周期 (按面积)	- 24 -
图表 13: 三线城市可售套数及去化周期 (按面积)	- 24 -
图表 14: 14 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)	- 24 -
图表 15: 40 大中城市供应土地规划建筑面积 (月数据)	- 25 -
图表 16: 40 大中城市成交土地规划建筑面积 (月数据)	- 25 -
图表 17: 40 大中城市土地成交均价 (月数据)	- 26 -
图表 18: 40 大中城市土地成交总价 (月数据)	- 26 -
图表 19: 本月 40 城土地成交回顾.....	- 27 -
图表 20: 全国 40 大中城市土地溢价率 (月数据)	- 28 -
图表 21: 40 城土地溢价率回顾.....	- 28 -

图表 22: 全国重点城市银行按揭利率(最低)情况..... - 30 -

图表 23: 重点公司盈利预测表..... - 31 -

1.重点公司签约销售状况

据克而瑞数据，本月重点公司签约销售额万科、保利地产、新城控股、华夏幸福、旭辉集团环比增速分别为 36.5%、20.2%、49.2%、-9.2%、26.2%。19 年 5 月重点公司的销售额相对于 18 年 5 月增长 15pc，其中新城控股同比增长幅度最大，为 38.3%，万科、保利地产、华夏幸福、旭辉集团同比增长分别为 12.2%、22.5%、-26.4%、30.1%。

图表 1：本月主流房企销售速览（亿元）

公司名称	19 年 5 月销售 额（亿元）	单月同比	19 年 1-5 月累计销售 额（亿元）	累计同比	2019 销售目标	销售目标完成率
碧桂园	705.0	-8.5%	3075.4	-8.1%	7500.0	41.0%
万科	585.2	36.5%	2681.3	12.2%	6500.0	41.3%
中国恒大	535.0	27.9%	2315.1	-8.9%	6000.0	38.6%
中海地产	279.4	30.7%	1228.8	34.0%	-	-
保利地产	429.3	20.2%	1900.1	22.5%	5000.0	38.0%
龙湖地产	200.0	14.1%	840.8	10.5%	2200.0	38.2%
华夏幸福	109.9	-9.2%	516.0	-26.4%	1750.0	29.5%
绿地控股	290.0	-18.1%	1238.8	15.3%	-	-
中国金茂	133.7	64.9%	544.9	-4.1%	1500.0	36.3%
华润置地	200.0	27.8%	890.2	34.9%	2420.0	36.8%
融创中国	440.3	15.8%	1630.2	9.3%	5500.0	29.6%
金地集团	144.9	22.0%	646.1	33.2%	2000.0	32.3%
旭辉集团	159.9	26.2%	661.2	30.1%	1900.0	34.8%
中梁地产	71.1	-18.4%	545.2	8.5%	-	-
合景泰富	63.2	12.9%	284.8	11.2%	850.0	33.5%
绿城中国	106.1	-5.3%	374.1	6.6%	2000.0	18.7%
新城控股	248.3	49.2%	929.4	38.3%	2700.0	34.4%
泰禾集团	34.4	-55.3%	395.5	-19.6%	-	-
蓝光发展	83.1	-11.3%	340.3	1.1%	1200.0	28.4%
滨江集团	110.7	4.1%	404.7	19.7%	1000.0	40.5%
金科股份	173.0	122.9%	655.7	59.8%	2000.0	32.8%
融信中国	110.9	-9.2%	466.5	4.3%	1400.0	33.3%

来源：CRIC、中泰证券研究所

2. 房地产要闻回顾

19年5月最受关注的房地产政策和事件主要集中在房贷政策、房市整顿、限购、公积金、供地计划等。具体如下：

- **2018年六大行新增按揭贷款2.53亿元，占总贷款新增量的49.39%。**（经济观察网）

近期，上市银行陆续披露了2018年年报，记者统计了六大行中关于个人住房贷款的新增额度及占比，发现六大行新增贷款5.13万亿，其中个人住房贷款的额度2.53万亿，几乎占据了新增贷款的半壁江山。不过，六大行在年报中也提到了，2018年，响应国家宏观调控政策，支持自住性购房融资需求。

- **一季度中国房地产业金融环境指数小幅回暖依然偏紧。**（乐居财经）

上海易居房地产研究院4月30日发布《2019年一季度金融环境与房地产研究报告》。该报告显示，2019年一季度，M2-GDP-CPI连续2个季度小幅回升，连续6个季度为负。M1同比增速连续9个季度下行后转为上行。全国银行间市场同业拆借月加权平均利率走势稳中有降。个人住房贷款余额同比增速连续9个季度收窄。全国首套房贷平均利率连续2个季度下降。房地产开发企业到位资金同比增速连续2个季度回落。

- **辽宁丹东：非本地户籍市区限购，房价月涨幅要低于0.6%。**（观点地产网）

辽宁丹东市政府办公室印发《关于进一步做好房地产市场稳定工作的通知》。观点地产报道，《通知》明确，从4月27日起，对非本地户籍家庭购买新建商品住房实行限购政策，在市区范围内允许购买1套新建商品住房。对于本地和非本地户籍家庭，需在市区内购买住房，自网签购房合同备案满5年，并取得不动产权证书后方可上市交易。

- **海南新政：允许存量商品住宅用地转型建设租赁住房。**（经济通）

海南住建、自然资源和规划、财政等6部门联合印发《关于支持和规范住房租赁市场发展的通知》，从财政、金融、用地及服务管理支持住房租赁经营，推动建立符合海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港发展要求的租购并举住房制度。通知提及，在符合规划的前提下，允许存量商品住宅用地转型建设租赁住房，在年度住房实施计划中单列，同时应按照本通知关于租赁住房用地的规定，重新签订土地出让合同、办理不动产登记手续。

- **北京实施住宅质量缺陷保险，交房6个月可索赔。**（观点地产网）

通知称，北京市住房城乡建设委、北京市规划自然资源委、北京市金融监管局、北京银保监局《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》已经市政府同意。据观点地产获悉，《管理办法》明确提出，住宅工程质量潜在缺陷保险，是指由住宅工程建设单位投保的，保险公司根据保险条款约定，对在保险范围和保险期间内出现的因工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏，履行赔偿义务的保险。

■ **北京试点动产担保统一登记，新增抵押业务不登陆全国系统。（观点地产网）**

4月26日，北京市地方金融监督管理局、北京市市场监督管理局及中国人民银行营业管理部发布联合公告，内容有关北京市做好动产担保统一登记系统试点的相关工作通知。通知要求，北京市市场监管部门将生产设备、原材料、半成品、产品的抵押登记职能委托给中国人民银行征信中心履行。当事人在办理北京地区的动产担保业务时(航空器、船舶、知识产权、机动车等特例除外)，应在中国人民银行征信中心的动产融资统一登记公示系统(以下简称登记系统)办理动产担保登记，并按照《中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统操作规则》的规定，如实填写登记事项。登记当事人对登记内容的真实性、完整性、合法性负责。

■ **深圳公积金新规：违规提取3年内不得再次申请。（澎湃新闻）**

深圳新闻网，4月28日，市公积金中心在官网公布《深圳市住房公积金提取管理规定（征求意见稿）》和《关于进一步规范住房公积金贷款业务有关事项通知（征求意见稿）》，公开征求社会各界意见。据介绍，新规对原提取、贷款政策进行了微调，主要包括租房提取额度将进行差异化安排、骗提职工将被限制提取以及实施联合惩戒，限制交易类和共有产权类住房将可申请公积金贷款等。

■ **1季度末个人住房贷款余额26.87万亿元，同比增17.6%。（澎湃新闻）**

据中国人民银行网站，人民银行统计，2019年一季度末，金融机构人民币各项贷款余额142.11万亿元，同比增长13.7%，增速比上年末高0.2个百分点；一季度增加5.81万亿元，同比多增9526亿元。

■ **深圳就公租房、安居房和人才住房管理方法征求意见。（观点地产网）**

为落实深圳市住房制度改革要求，深圳市住房建设局会同市司法局等部门起草了《深圳市公共租赁住房建设和管理办法(征求意见稿)》《深圳市安居型商品房建设和管理办法(征求意见稿)》和《深圳市人才住房建设和管理办法(征求意见稿)》，征求社会各界意见。观点地产了解，此次三个文件主要是针对2018年8月深圳市政府出台的《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》而出的配套文件。

■ **2019年9月起石景山新购二手房家庭实行多校划片。（新京报）**

4月29日中午，北京市石景山区教委发布2019年义务教育入学政策。明确提出：今年9月1日起，在石景山区内经二手房交易取得的不动产权证书用于申请入学时，将不再享受单校划片入学政策，实行学区内多校划片入学政策。2020年，非北京市户籍的适龄儿童少年申请在石景山区入读小学，父母双方或其他法定监护人应在石景山区连续实际居住、在京连续缴纳社保半年以上(截止到2020年5月1日)。已获得石景山区入学就读资格的非本市户籍适龄儿童的父母或法定监护人还应按月正常连续参保和缴费。

■ **苏州实行出租房屋新政，超过 12 平米的起居室可隔断出租（澎湃新闻）**

5 月 1 日起，《苏州市出租房屋居住安全管理条例》正式实施。条例共 5 章 31 条，在出租房屋居住面积和人数要求、“群租”管理、消防设备配备、电动车集中充电停放等方面作出了明确规定。《条例》规定，出租人应当以一间设有外墙窗户的卧室、起居室（厅）（以下统称居室）为最小出租单位。卧室和使用面积不满 12 平方米的起居室（厅）不得隔断出租。使用面积 12 平方米以上的起居室（厅），可以隔断出一间居室出租。

■ **年内 32 城公积金出新政，多地政策收紧，刚需成重点。（观点地产网）**

今年以来，天津、东莞、西安等地印发公积金新政，调整方向均为收紧。具体表现为限制公积金贷款最高额度、提高公积金贷款首付比例、限制甚至暂停异地公积金贷款等等。据不完全统计，2019 年以来已有 32 城在公积金政策上发力。

■ **上海将挂牌出让 4 宗地块，总起价 76.59 亿元；南京拟 16.1 亿挂牌一商住混合用地，最高限价 36.7 亿元；无锡将挂牌约 53 万方 7 宗地块，总起价超 85 亿元。（观点地产网）**

上海市土地交易市场发布公告称，挂牌出让 4 宗地块，总起价 76.59 亿元。2 宗地块为纯住宅地块，一宗为安置房地块，另一宗为租赁住房。从地理位置看，两宗位于宝山区，两宗位于静安区；近日，南京市公布将对一宗商住混合用地公开挂牌出让，地块编号为 NO.溧水 2019G09，起始价 16.1 亿元，最高限价 36.7 亿元，挂牌截止时间为 2019 年 5 月 30 日 9 时；近日，江苏无锡市自然资源和规划局表示将挂牌出让 7 宗地块，其中 6 宗为涉宅用地，1 宗商业用地，总土地面积 52.79 万平方米，总起价 85.04 亿元。

■ **央行：5 月 15 日起对中小银行实行较低存款准备金率。（观点地产网）**

为贯彻落实国务院常务会议要求，建立对中小银行实行较低存款准备金率的政策框架，促进降低小微企业融资成本，央行决定从 2019 年 5 月 15 日开始，对聚焦当地、服务县域的中小银行，实行较低的优惠存款准备金率。具体为：对仅在本县级行政区域内经营，或在其他县级行政区域设有分支机构但资产规模小于 100 亿元的农村商业银行，执行与农村信用社相同档次的存款准备金率，该档次目前为 8%。约有 1000 家县域农商行可以享受该项优惠政策，释放长期资金约 2800 亿元，全部用于发放民营和小微企业贷款。

■ **“五一”小长假北京新房和二手房网签量创 2015 年以来低点。（中证网）**

“五一”小长假期间，北京新建商品住宅与二手住宅网签量总共不足 300 套，处于 2015 年以来“五一”假期低点。数据显示，“五一”假期，北京新建商品住宅网签 124 套，高于 2018 年同期，但低于 2017 年同期。二手住宅成交量仅 134 套，低于 2016 年-2018 年同期。

■ **南京集中亮相 10 宗地块，总起价近 100 亿元；济南拟出让 4 宗宅地共**

9.69 万平方米，总起拍价 8.51 亿。(观点地产网)

5 月 5 日-6 日，南京市规划和自然资源局宣布将以挂牌方式出让 10 宗地块，其中有 4 宗商住地块、3 宗宅地、2 宗商业地块以及 1 宗其他用地。总起价 98.35 亿元，总土地面积为 90.3 万平方米；5 月 6 日，济南公共资源交易中心、济南市自然资源和规划局拟出让 4 宗居住用地，总出让面积 9.69 万平方米，总起拍价 8.51 亿元。

■ **发改委：加快探索宅基地三权分置，存量实行退出有偿(观点地产网)**

国家发改委发展战略和规划司司长陈亚军在 5 月 6 日的发改委专题发布会上表示，中国将加快探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，并探索对增量宅基地实行集约有奖、对存量宅基地实行退出有偿。宅基地“三权分置”改革是深化土地改革的重点和难点。业内人士认为，在乡村振兴战略实施过程中，探索农村宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”能够有效推动社会发展、保障农户权益、激发市场活力。

■ **广东惠州大亚湾区两日成交两地块，共收金约 14 亿；合肥 2019 年拟供地近 2000 万平，蜀山区 4.69 亿新推 1 宅地；广州南沙灵山岛尖两宗商住地上线 总起价近 21 亿元；天津挂牌出让 2 宗商住地，总起价 12.75 亿元。(观点地产网)**

5 月 7 日，惠州市大亚湾区西区塘尾地段成功出让 1 宗住宅用地，起始楼面价 1580 元/平方米，起始总价 6844.56 万元，最终由惠州市宝林投资有限公司以底价摘得；5 月 6 日，合肥市自然资源和规划局发布公告，表示将挂牌出让一宗居住用地，并于 2019 年 5 月 30 日拍卖出让，该地块编号为蜀山区 W1903 号地块，地块位于蜀山区怀宁路以东、清溪路以北，土地性质为居住用地，土地出让面积 63.41 亩，容积率 ≤ 1.2 ，出让年限 70 年；5 月 7 日，广州市南沙横沥镇灵山岛尖有两宗商住地上线，编号分别为 2019NJY-4 和 2019NJY-5，两地块总起价 20.97 亿元，总用地面积约 7.26 万平方米。两宗地块将于 6 月 5 日 15 时起进行限时竞价；5 月 7 日，天津市挂牌出让 2 宗地块，总起价 12.75 亿元，总出让面积为 12.76 万平方米，地块分别位于西青开发区和宝坻区。

■ **河南：省直单位公积金贷款提额升至 80 万，可办理“商转公”。(澎湃新闻)**

河南广播电视台新闻中心 5 月 7 日报道，公积金贷款利率比普通商业贷款低，是很多职工贷款买房的首选。三月底，河南省直机关住房资金管理中心对住房公积金贷款政策进行了调整。最高贷款额由 60 万元增加到 80 万元。

■ **重庆新增供应两幅商住类用地，两土地总面积约 5.98 万平方米，总起价约 7.86 亿元。(观点地产网)**

编号 19055 宗地，即两江新区大竹林组团 O 分区 O18-7/05 号宗地，为教育科研用地，土地面积约 1.98 万平方米，总计容建筑面积小于等于 39556.2 平方米，出让起价 6488 万元。编号 19056 宗地，即九龙坡区大杨石组团 W 分区 W01-3-1/07、W01-3-2-2/07、W01-6/07 号宗地，为二类居住用地、商业用地、商务用地，土地面积约 4 万平方米，总计容建

筑面积小于等于 80080 平方米，出让起价约 7.21 亿元，楼面起价 9000 元/平方米。

- **财政部：公租房免征城镇土地使用税，免征房产税。（观点地产网）**
5 月 9 日，中华人民共和国财政部发布关于公共租赁住房税收优惠政策的公告显示，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；对公租房免征房产税，公告执行期限为 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。
- **长沙二套房契税政策界定范围为全市。（e 公司）**
4 月 18 日，长沙市财政局发布《关于调整长沙市第二套住房交易环节契税政策的通知》，明确从 4 月 22 日起，长沙市范围内将恢复对个人购买家庭第二套改善性住房，按 4% 的税率征收契税，但通知中未明确这次新政“具体执行的行政区域”。
- **《中国房产》报告：首季全国居民购房杠杆率连降 8 季后首回升。（经济通）**
2019 年一季度，内地个人房贷余额同比增速回落至 17.6%，连续 8 个季度回落；全国居民购房杠杆率为 31.7%，环比小幅上行 0.7 个百分点，这是在连续下降 8 个季度后首次回升，按年则下降 1.4 个百分点。
- **央行：4 月住户部门贷款增 5258 亿元，住户存款减少 6248 亿。（观点地产网）**
数据显示，4 月末广义货币(M2)余额 188.47 万亿元，同比增长 8.5%，增速比上月末低 0.1 个百分点，比上年同期高 0.2 个百分点。而狭义货币(M1)余额 54.06 万亿元，同比增长 2.9%，增速分别比上月末和上年同期低 1.7 个和 4.3 个百分点；流通中货币(M0)余额 7.4 万亿元，同比增长 3.5%。当月净回笼现金 976 亿元。
- **统计局：4 月份 CPI 同比上涨 2.5% 居住价格上涨 2%（观点地产网）**
国家统计局 5 月 9 日公布，2019 年 4 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.5%，居住价格上涨 2.0%。其中，城市上涨 2.5%，农村上涨 2.6%；食品价格上涨 6.1%，非食品价格上涨 1.7%；消费品价格上涨 2.9%，服务价格上涨 2.0%。环比方面，4 月份全国居民消费价格上涨 0.1%。其中，城市和农村均上涨 0.1%；食品价格下降 0.1%，非食品价格上涨 0.1%；消费品价格与上月持平，服务价格上涨 0.2%。
- **佛山南海丹灶推出一宗宅地，起始价 4.49 亿元。（观点地产网）**
5 月 9 日，南海区公共资源交易中心挂牌丹灶镇仙湖度假区环湖路“庵岗”地块，出让面积 5.3 万平方米，起拍价 44856 万元。该宗地将以“限地价+竞自持 70 年租赁房建面”的方式出让，预计于 6 月 10 日 10 点出让。
- **央行：今年将继续坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。（中证网）**
中国人民银行金融市场司副司长邹澜 10 日表示，确实注意到了今年以

来在部分地区，尤其是个别的城市，房地产市场出现了一些苗头性的变化。人民银行一直在密切跟踪监测，相关主管部门也加强了对相关城市政府的指导，进一步落实城市政府的主体责任。2019年人民银行还将继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，以及“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。

■ **4月集合信托成立规模下滑30.56%，房地产和基础产业类近乎腰斩。**
(每日经济新闻)

近日，用益信托披露了4月集合信托数据。数据显示，截至5月5日，4月共有62家信托公司参与发行1422款集合信托产品，发行规模为1893.6亿元，环比下滑18.67%。在成立规模方面，截至5月5日，4月成立规模为1369.68亿元，与上月同时点相比，环比下滑30.56%。

■ **住建部：人口流入量多的大中城市要切实增加公租房供给。**(观点地产网)

5月9日，住房和城乡建设部在陕西省宝鸡市召开全国公租房工作座谈会，围绕加强公租房建设和管理交流经验、分析形势、研究问题，并对下一步工作进行动员和部署。

■ **北京集中推出57宗经营性用地，住宅用地总面积321公顷；上海奉贤南桥新城挂牌一宅地，起价14.47亿元；宁波慈溪14.8亿元挂牌1宗宅地，将于5月31日出让。**(观点地产网)

5月9日，北京市规划和自然资源委员会在通州举办“2019年上半年拟供经营性用地项目推介会”，吸引了130多家房地产企业参会。会上，委员会集中亮相了57宗经营性用地，土地总面积达383公顷；上海市土地交易市场5月9日发布公告称，奉贤区有1宗宅地上线，编号201905901，计划以招挂复合方式出让，具体出让方式将于6月4日确定，并于6月14日正式出让；5月9日，浙江宁波慈溪市挂牌1宗宅地，编号为慈自然资规[2019]168号，预计于5月31日出让。该宗地名为明月湖A-05地块，位于白沙路街道，东至二灶江公共绿化带、南至规划路、西至规划公共绿化带、北至中横线绿化带，地块出让面积129545m²，容积率2.2，建筑面积284999m²，起价14.8亿元，起始楼面价5194元/m²，竞买保证金3亿元。

■ **央行宣布今年将继续坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。**(观点地产网)

2019年人民银行还将继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，以及“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。

■ **央行公布4月份金融数据，房地产业中长期贷款增速回落，个贷款同比增长17.5%。**(观点地产网)

关于贷款的增长和结构性的变化方面，中国人民银行调查统计司副司长张文红表示，从一季度中长期贷款实际投向看，工业、基础设施业、制造业(尤其是高技术制造业)、不含房地产业的服务业中长期贷款增速回

升，房地产业中长期贷款增速回落。

■ **住建部强调人口流入量多的大中城市要切实增加公租房供给。(观点地产网)**

5月9日，住房和城乡建设部在陕西省宝鸡市召开全国公租房工作座谈会，围绕加强公租房建设和管理交流经验、分析形势、研究问题，并对下一步工作进行动员和部署。会议指出，经过多年发展，我国住房保障工作取得了历史性成就，在改善困难群众居住条件、促进以人为核心的新型城镇化、提升城市综合承载力、支持经济增长等方面发挥了重要作用。

■ **苏州出台新政，工业园、高新区重点区域新房限售3年。(观点地产网)**

《通知》提出，对苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域（东起京杭运河，西至珠江路，南至竹园路，北至邓尉路），限制转让区域内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），购房人自取得不动产权证之日起，满三年后方可转让。

■ **上海3年将推进5万户农户集中居住，可进城镇和农村平移。(澎湃新闻网)**

上海出台推进农民相对集中居住新规是为了改善农民生活居住条件和农村面貌，解决村庄散、小、乱等突出问题，其推进重点是高速公路、高铁、高压线沿线，生态敏感区，环境综合整治区，以及规划农村居民点范围外的分散居住户。

■ **南京博士人才安居政策：公积金额度最高100万，租房享租金优惠。(观点地产网)**

近日，南京市人民政府发布《市政府关于印发南京市企业博士安居工程实施办法的通知》。《通知》表示，博士人才购买政府定向筹建的人才住房或商品住房的，首付款比例按现有规定的最低比例执行，协调相关银行给予人才购房贷款利率优惠。即住房公积金开户缴存后即可提取使用或申请公积金贷款等，贷款额度可放宽到限额的2倍，最高100万元。

■ **住建部提出建立健全住房公积金综合服务平台。(观点地产网)**

近日，中华人民共和国住房和城乡建设部发布《住房和城乡建设部关于建立健全住房公积金综合服务平台的通知》。《通知》提出，在建设电子服务渠道方面，要重点建设移动互联服务渠道，可根据业务需要选择建设手机APP、微信公众号，对接政务服务APP，选用其他可信度高、受众广的第三方服务渠道。

■ **济南：不得以规划阶段的学校等配套推销商品房(澎湃新闻网)**

5月14日，济南市住建局、济南市市场监督管理局联合发布《关于进一步规范商品房销售广告和宣传活动的通知》，对商品房销售广告和宣传活动进行规范。《通知》指出，商品房广告不得对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传，含有能够为购房人办理户口、就业、升学等事项的承诺。

■ **土地市场回暖，整体供应缩减 二线城市受追捧（时代周报）。**

5月1日，中国指数研究院发布的《2019年1-4月全国房地产企业拿地排行榜》显示，全国土地成交金额TOP10城市累计成交4838亿元，同比增长6%；规划建筑面积TOP10城市成交11802万平方米，同比增长10%。其中，杭州土地市场4月单月成交379亿元，累计成交总价850亿元，高居该项榜首；西安土地市场趋于火热，规划建筑面积成交1700万平方米，位居该项首位，且4月涨幅显著。

■ **广州市增城区挂牌一宗宅地，起始价为10.26亿元（投资咨询网）**

13日，广州市规划和自然资源局增城区分局以挂牌方式出让1宗地的国有土地使用权。该地块编号为83001208A19124号，位于荔城街萝岗村，挂牌起始价102600万元，起始楼面价11999元/平。该宗地将于6月14日10时进行限时竞价。

■ **建发8.84亿元竞得福建漳州一宗宅地 溢价率116%（观点地产网）。**

5月14日，福建漳州土拍迎来三宗地块出让，其中编号为2019P06（农商行东侧地块），出让面积32767.8m²，起拍总价4.1亿元。最终，建发8.86亿元竞得该地块，成交楼面价8993元/m²，溢价116%。

■ **统计局公布1-4月份房地产投资开发销售情况，房地产开发投资34217亿元，同比增长11.9%，其中住房投资24925亿元，增长16.8%。（观点地产网）**

5月15日，国家统计局发布2019年1-4月份全国房地产开发投资和销售情况，1-4月全国房地产开发投资34217亿元，同比增长11.9%；1-4月商品房销售面积42085万平方米，同比下降0.3%。

■ **杭州富阳以20.52亿挂牌2宗宅地；武汉以1.86亿元成交两宗商住地；广州以近54亿元挂牌空港经济区、花都三宗宅地。（观点地产网）**

杭州富阳区挂牌上线2宗低密度宅地，编号分别为富政储出[2018]18号、29号。2宗地均位于东洲街道横山区块，预计6月13日出让；武汉网上挂牌拍卖2宗商住地，编号分别为P(2019)045、46号，总面积约3.52万平米，起始总价约1.86亿元；5月15日，广州公共资源交易中心发布公告称，将以挂牌方式出让3宗国有土地使用权。其中，2宗地块位于白云空港经济区，1宗位于花都区。

■ **统计局公布4月份70大中城市商品住宅价格变动情况，4月一线城市房价环比涨0.6%，涨幅扩大0.4%。（观点地产网）**

5月16日，国家统计局发布2019年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据显示。4月份，各地进一步落实好因城施策、一城一策、城市政府主体责任的长效调控机制，房地产市场基本延续平稳态势。

■ **深圳发布新规，土地用途变更为居住用地的应建设人才住房。（观点地产网）**

5月16日，深圳发布新规，关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整处置办法。用途变更的土地可由社会资本投资建设，并通过政府指定公开交易平台以招拍挂方式转让土地使用权，若土地用途更改为居住用地，应依据办法有关规定建设人才住房。

■ **宁波逾32亿元挂牌5宗地块，总面积23.32万方；成都12.7亿出让2宗宅地；江苏常州44.65亿成交3宗地块。（观点地产网）**

5月15日，宁波挂牌5宗地块，其中4宗位于鄞州区，1宗位于奉化区，总挂牌面积为23.32万平方米，总起拍价32.33亿元；5月16日，成都主城区两宗纯住宅用地入市出让，2宗地以总价12.71亿元成交；5月16日，江苏常州主城区3宗地块入市出让，总出让面积202109平方米，总起价26.65亿元，总成交价44.65亿元。

■ **北京出台实施意见，对在施违建零容忍，对违反在建实施制止，查封，扣押，拆除等工作。（观点地产网）**

5月17日，北京市人民政府召开新闻发布会，北京市规划自然资源委、北京市城管行政执法局联合发布《关于立即处置在施违法建设的实施意见（试行）》，《意见》首先明确了在施违法建设的定义，指未经规划许可或违反规划许可，正在搭建、开挖的建设。《实施意见》适用于北京市城乡各类在施违法建设的发现、制止、查处、强制拆除(回填)等工作。

■ **济南126亿拍卖21宗地；杭州163亿拍卖8块地；北京80亿元挂牌经开区、怀柔三宗地块。（观点地产网）**

5月17日，山东济南迎来了5月的第二场土拍，集中出让21宗地；5月17日杭州市主城区土拍8宗地块，总出让面积328890㎡，总起价达124.32亿元，总成交价达163.4亿元；5月17日，北京市规划和自然资源委员会挂牌出让3宗土地，总起始总价80.86亿元，建设用地面积合计为15.37万平方米。

■ **受调控新政规范，苏州吴江城南宅地调低市场指导价等指标。（观点地产网）**

5月17日，苏州吴江自然资源和规划局发布了《关于吴地网（2019）7号公告地块挂牌出让的补充公告》。公告称，受苏州出台调控新政规范，将调整吴江城南14号地的价格，市场指导总价降低至10.65亿元，降低金额达5200万元。在补充公告中，吴江城南14号地的起拍总价没有变化，主要在市场指导总价、网上竞价、拍地时间进行了调整。

■ **佛山苏州等十城市遭住建部预警提示，房地产调控“稳”字当头。（澎湃新闻）**

为进一步落实房地产市场调控城市主体责任，住房和城乡建设部在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上，又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。

■ **北京租房市场持续降温，租金普遍低于去年暑期。（澎湃新闻）**

北京房地产中介行业协会 5 月 16 日发布数据显示,4 月北京住房租赁市场继续回落,成交量环比 3 月下降 18%,租金价格继续延续下调趋势。

■ **苏州一出让土地下调最高限价,降幅达 18.7%。(观点地产网)**

据江苏省苏州市吴江区政府网站,吴江区自然资源和规划局于 5 月 17 日发布《关于吴地网(2019)7 号公告地块挂牌出让的补充公告》,该宗地块的市场指导总价、网上竞价中止价格及一次性报价全部降低;调整市场指导总价由 11.17 亿元降至 10.65 亿元,降幅为 4.66%;网上竞价中止价由 13.96 亿元降至 11.72 亿元,降幅为 16.05%;一次报价有限区间由 13.96 亿元-15.08 亿元降至 11.72-12.25 亿元,最高限降幅为 18.77%。

■ **武汉东西湖一商住地 28.24 亿元成交,楼面地价 4303 元/平。(观点地产网)**

5 月 21 日,湖北武汉一宗商住地底价成功出让,竞得人为武汉耀星房地产开发有限公司,成交价格为 28.24 亿元,楼面地价 4303 元/平方米。

■ **四部委:加强公租房建设管理,多渠道筹集房源。(观点地产网)**

住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部、自然资源部联合发布进一步规范发展公租房的意见,要求,加快完善主要由配租型的公租房和配售型的共有产权住房构成的城镇住房保障体系,多渠道满足住房困难群众的基本住房需要;进一步规范发展公租房,努力实现本地区低保、低收入住房困难家庭应保尽保,城镇中等偏下收入住房困难家庭在合理的轮候期内得到保障,促进解决新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员等新市民的住房困难,不断增强困难群众对住房保障的获得感、幸福感和安全感。

■ **年内住宅用地成交近万亿元创新高,三线城市罕见下滑。(每日经济新闻)**

据 Wind 数据显示,今年以来,截至 5 月 19 日,全国 100 个大中城市宅地成交总价 9617.37 亿元,成交总价虽创同期历史新高,但同比 9.52% 的增速创下 4 年来同期新低。而分城市看,一二线城市宅地成交总价均创下历史新高,但三线城市罕见出现下滑。

■ **合肥:关联公司不得报名竞买同一幅土地。(观点地产网)**

5 月 21 日,合肥市自然资源和规划局发布公告表示,经市土委会批准,自即日起,竞买人在办理含有商品居住用途地块的竞买报名登记手续时,须提交其控制的子公司、控制其的母公司或其母公司控制的其他子公司、或其母公司控制的其他子公司控制的子公司等关联公司不参加同一宗地竞买的书面承诺。

■ **海南:未经批准不得新建乡村民宿,严禁变相发展房地产。(中新网)**

5 月 22 日从《海南省乡村民宿管理办法》和《海南省促进乡村民宿发展实施方案》新闻发布会获悉,该省对民宿开办要求、开办流程、经营规范、监督管理等进行规范,明确要求新建乡村民宿必须坚持逢建必报,

严禁以开办乡村民宿名义变相发展房地产。

- **常州武进 15.4 亿挂牌一宗宅地,楼面价 9522 元/平方米。(观点地产网)**
5 月 20 日,常州市自然资源局武进分局发布公告,挂牌一宗住宅用地,该地块位于武进区延政中大道南侧、凤林北路西侧,土地面积约 10.78 万平方米,土地性质为住宅用地,容积率 1.0-1.5,起拍价 15.4 亿元,折合楼面价 9522 元/平方米。
- **北京发布三个共有产权住房项目申购公告,共配售房源 800 套。(观点地产网)**
5 月 23 日,北京市东、西城区正式发布了共有产权住房项目申购公告。公告披露,面向东城区符合条件家庭房源项目涉及 2 个,分别是四季盛景园和国瑞·瑞福园项目,面向西城区符合条件家庭房源有房山区金隅金林嘉苑项目。3 个项目共有产权住房项目地上总建筑面积为 45.2 万平方米,本次配售的总套数达 800 套,申购登记截止时间为 2019 年 6 月 10 日。
- **调低市场指导价等指标后,苏州吴江城南宅地终止挂牌。(观点地产网)**
苏州吴江区国有建设用地使用权网上交易系统 5 月 23 日显示,将于 6 月 18 日开拍的 WJ-J-2019-014 号地块,因故终止该宗地挂牌出让。此前 5 月 17 日,苏州吴江自然资源和规划局才公布了该地块挂牌出让的补充公告,地块的起拍总价没有变化,主要在市场指导总价、网上竞价、拍地时间进行了调整。
- **四部委印发意见规范发展公租房,要分类合理确定准入门槛,坚持实物保障与租赁补贴并举。(人民日报)**
近日,住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部共同印发《关于进一步规范发展公租房的意见》,就完善城镇住房保障体系,进一步规范发展公租房作出部署。《意见》要求,要针对不同困难群体,合理设置相应准入条件,采取适当的保障方式和保障标准,统筹做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭和新市民的公租房保障工作,加大对符合条件新市民的保障力度。坚持实物保障与租赁补贴并举。要继续做好公租房实物保障工作。同时,积极发展公租房租赁补贴,满足困难群众多样化的居住需求。
- **住建部要求开展住房和城乡建设领域安全生产隐患大排查。(观点地产网)**
据住建部网站,日前,住房和城乡建设部办公厅印发紧急通知,要求地方各级住房和城乡建设主管部门深入贯彻落实总书记关于安全生产的重要指示精神,贯彻落实党中央、国务院决策部署,深刻汲取近期几起群死群伤事故教训,立即组织开展住房和城乡建设领域安全生产隐患大排查,切实强化风险管控和隐患整治,坚决扭转事故多发频发的局面。
- **北京近 106 亿挂牌 3 宗地,顺义地块最高售价 51073 元/平米。(观点地产网)**

5月24日，北京市规划和自然资源委员会挂牌位于石景山、顺义及平谷的3宗地块，总起始价105.68亿元。3宗地挂牌竞价截止时间为6月27日。

■ **年内首次出让宅地，深圳154亿挂牌5宗地6月底入市交易。(观点地产网)**

5月24日，深圳市土地房产交易中心发布土地出让公告，将在6月24日出让5宗居住用地，起始总价154亿。这是深圳2019年首次出让宅地，也是继2018年12月以后，深圳半年来再次出让宅地。

■ **重庆挂牌5宗共31.34万平米商住地，起始总价32.59亿元。(观点地产网)**

5月24日，重庆市规划和自然资源局发布土地入市公告，5宗商住地总起始价约32.59亿元，总面积31.34万平米(合计469.98亩)。

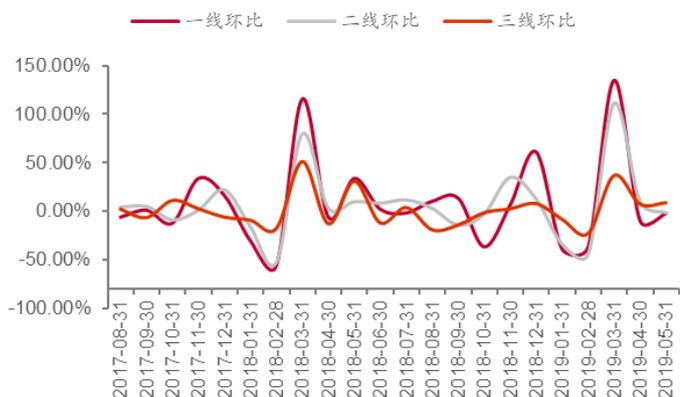
■ **上海6月份预计出让9幅地块，静安宅地32.8亿起拍。(观点地产网)**

5月24日，根据上海土地市场官网显示，6月份预计将出让9幅地块，具体起拍时间将从6月10日开始，最先出让的宅地将会是静安区宅地，将于6月11日出让，起始总价为32.75亿元，起拍楼板价约为4.71万/平米，地块出让面积为2.78万平米，容积2.5。

3. 一手房月度成交：环比增速1.87%，同比增速7.59%

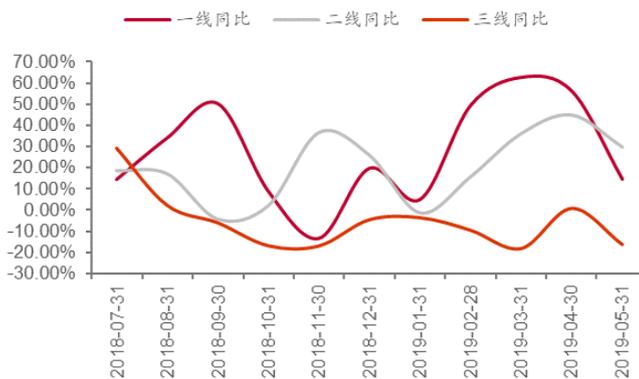
本月中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积2276.71万方，环比增速1.87%，同比增速7.59%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-1.16%，-1.65%，9.33%；同比增速分别为14.45%，29.81%，-16.13%。

图表 2：一手房成交面积环比增速（月数据）



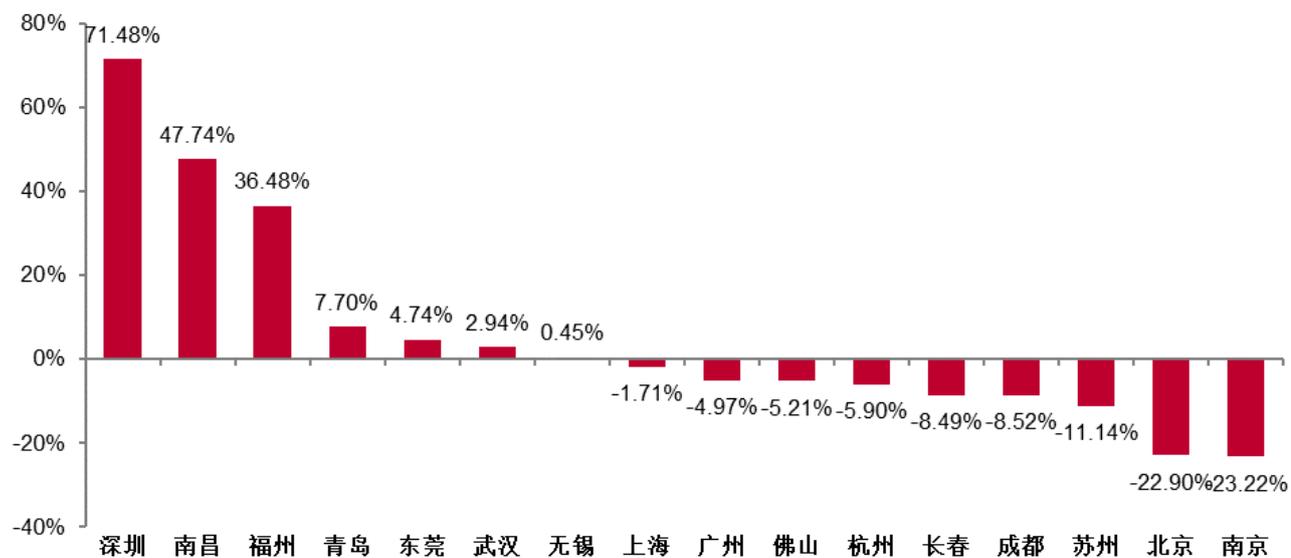
来源：Wind、中泰证券研究

图表 3：一手房成交面积同比增速（月数据）



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 4: 主要城市一手房本月成交面积环比增速



来源: Wind、中泰证券研究

图表 5: 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	19/05/01-19/05/31	环比	同比
合计		套数	20.76	2.46%	7.74%
		面积	2276.71	1.87%	7.59%
一线城市		套数	2.90	-3.47%	13.25%
		面积	307.79	-1.66%	14.45%
二线城市		套数	10.87	-0.69%	30.91%
		面积	1185.90	-1.65%	29.81%
三线城市		套数	6.99	10.75%	-16.84%
		面积	783.02	9.33%	-16.13%
环渤海	北京	套数	0.47	-35.52%	1.49%
		面积	58.38	-22.90%	19.19%
	青岛	套数	1.08	7.71%	-12.74%
		面积	128.49	7.70%	-11.60%
长三角	上海	套数	1.23	-0.77%	9.70%
		面积	127.29	-1.71%	10.97%
	杭州	套数	0.57	-8.94%	52.12%
		面积	69.05	-5.90%	44.28%
	南京	套数	0.47	-22.55%	56.91%
		面积	55.13	-23.22%	45.83%
	宁波	套数	0.74	11.95%	186.16%
		面积	86.06	5.76%	143.20%
	苏州	套数	0.87	-12.43%	70.09%
		面积	105.57	-11.14%	63.76%
	无锡	套数	0.39	-3.38%	-0.84%
		面积	50.78	0.45%	5.81%
	扬州	套数	0.22	52.26%	-0.42%
		面积	26.87	57.54%	2.37%
	常州	套数	1.17	35.11%	24.22%
		面积	101.16	34.10%	125.63%
	安庆	套数	0.06	-12.27%	-54.35%
		面积	1.92	-75.18%	-88.18%
	淮安	套数	0.42	52.93%	2.02%
		面积	47.66	49.36%	1.43%
	连云港	套数	0.42	-0.85%	-46.62%
		面积	48.15	-1.27%	-39.89%
	温州	套数	0.56	-4.66%	-31.39%
		面积	69.82	-5.74%	-34.27%
镇江	套数	0.67	10.55%	-2.07%	
	面积	78.44	12.33%	-0.74%	
芜湖	套数	0.16	19.30%	35.16%	
	面积	18.69	22.65%	62.98%	
金华		套数	0.17	-27.16%	-37.76%

		面积	18.75	-23.67%	-40.20%
	台州	套数	0.38	12.74%	-52.72%
		面积	46.71	4.33%	-62.99%
	江阴	套数	0.21	9.90%	-33.06%
		面积	28.03	11.85%	-30.38%
	泰安	套数	0.19	-2.67%	-28.31%
		面积	23.08	6.05%	-27.66%
	盐城	套数	0.28	5.73%	-10.45%
		面积	34.30	7.02%	-2.81%
珠三角	广州	套数	0.74	-3.31%	0.31%
		面积	77.92	-4.97%	-3.83%
	深圳	套数	0.46	70.19%	92.20%
		面积	44.21	71.48%	82.51%
	佛山	套数	2.04	-2.26%	53.92%
		面积	165.11	-5.21%	42.54%
	东莞	套数	0.41	3.60%	-1.45%
		面积	46.49	4.74%	0.92%
	惠州	套数	0.21	-1.89%	-12.62%
		面积	25.14	2.85%	-9.49%
江门	套数	0.09	17.32%	-45.79%	
	面积	10.51	16.61%	-43.46%	
中西部	武汉	套数	1.56	3.57%	31.33%
		面积	174.61	2.94%	36.76%
	南昌	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	成都	套数	1.31	-7.94%	-11.77%
		面积	149.93	-8.52%	-7.14%
	岳阳	套数	0.15	-0.47%	9.10%
		面积	18.15	-1.67%	10.99%
	襄阳	套数	0.12	-41.22%	-45.80%
		面积	14.23	-40.44%	-43.43%
南宁	套数	0.93	20.68%	24.73%	
	面积	103.14	20.37%	32.56%	
其他	福州	套数	0.22	31.97%	215.04%
		面积	23.01	36.48%	189.23%
	泉州	套数	0.16	-16.69%	-41.54%
		面积	18.61	-19.28%	-38.65%
	莆田	套数	0.12	35.17%	58.81%
		面积	15.81	40.61%	44.71%
	长春	套数	0.74	-3.33%	-2.01%
		面积	78.12	-8.49%	3.21%
	吉林	套数	0.18	-4.97%	-11.70%
		面积	18.46	-3.47%	-7.73%

牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.12	20.60%	-39.91%
	面积	15.37	18.51%	-38.90%

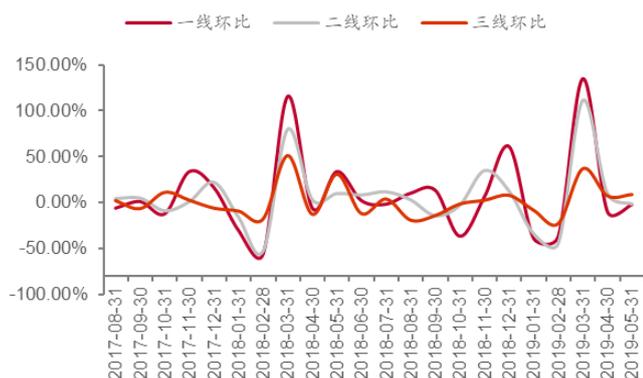
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

4.二手房月度成交：环比增速-3.01%，同比增速-1.13%

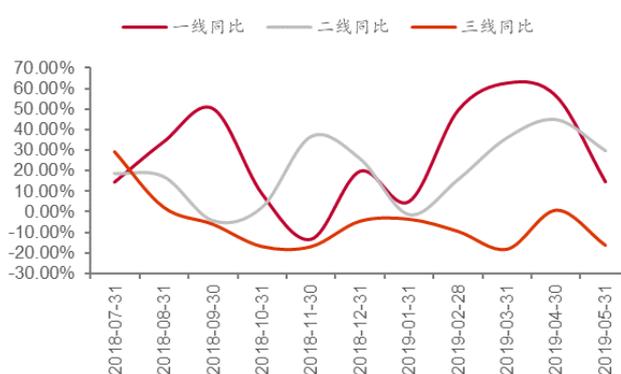
本月中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积629.67万方，环比增速-3.01%，同比增速-1.13%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-0.15%，-4.22%，-3.55%；同比增速分别为-9.72%，20.07%，-47.28%。

图表 6：二手房成交面积环比增速（月数据）



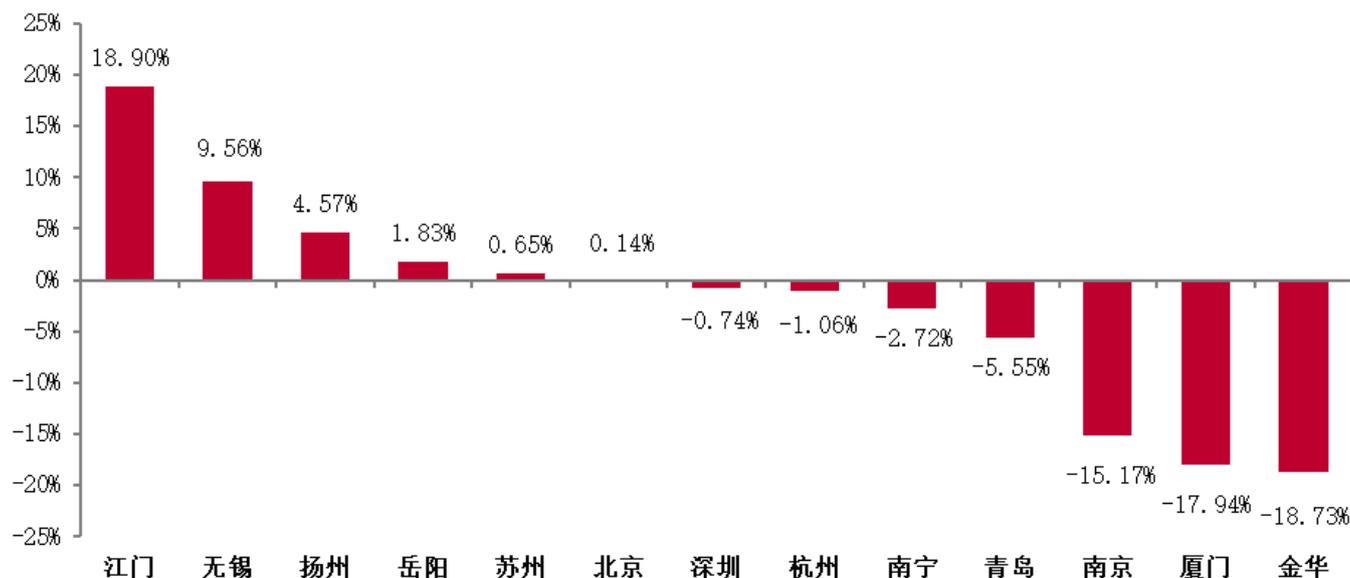
来源：Wind、中泰证券研究

图表 7：二手房成交面积同比增速（月数据）



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 8: 主要城市二手房本月成交面积环比增速



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 9: 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	19/04/01-19/04/30	环比	同比
合计		套数	6.92	-2.93%	-1.92%
		面积	629.67	-3.01%	-1.13%
一线城市		套数	2.11	-0.97%	-13.42%
		面积	182.61	-0.15%	-9.72%
二线城市		套数	4.17	-4.49%	21.27%
		面积	386.06	-4.22%	21.07%
三线城市		套数	0.64	1.20%	-45.61%
		面积	61.00	-3.55%	-47.28%
环渤海	北京	套数	1.38	0.00%	-23.94%
		面积	121.98	0.14%	-19.32%
	青岛	套数	0.52	-5.59%	9.12%
		面积	45.55	-5.55%	10.65%
长三角	杭州	套数	0.58	-1.30%	-23.93%
		面积	52.57	-1.06%	-24.19%
	南京	套数	0.76	-17.26%	19.09%
		面积	63.74	-15.17%	20.22%
	无锡	套数	0.70	13.68%	5.43%
		面积	65.07	9.56%	-1.00%
	苏州	套数	1.20	1.90%	57.58%
		面积	118.89	0.65%	57.88%
	扬州	套数	0.12	2.06%	-27.85%
		面积	10.73	4.57%	-27.46%
金华	套数	0.16	-8.07%	-44.21%	
	面积	15.94	-18.73%	-45.12%	

	张家港	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
珠三角	深圳	套数	0.74	-2.73%	16.78%
		面积	60.63	-0.74%	18.71%
	江门	套数	0.09	23.41%	-34.51%
		面积	8.49	18.90%	-38.37%
中西部	南宁	套数	0.20	-0.15%	-29.21%
		面积	18.56	-2.72%	-28.67%
	岳阳	套数	0.07	3.88%	-31.04%
		面积	7.27	1.83%	-31.76%
其他	厦门	套数	0.41	-20.26%	196.54%
		面积	40.25	-17.94%	181.14%

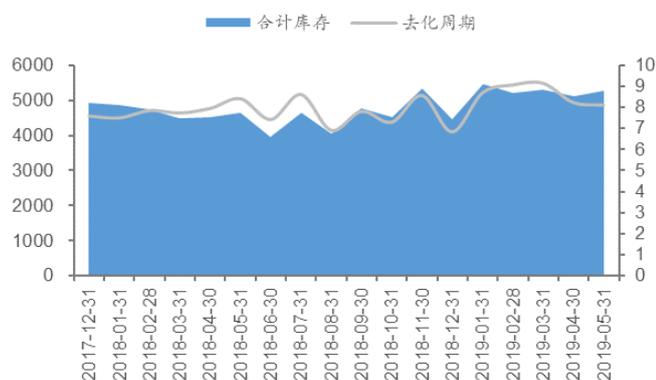
注：一线城市包括：北京、深圳，合计2个城市；二线城市包括：杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州，合计6个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港，合计6个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

5. 库存：可售面积环比增速 3.45%，去化周期 7.70 个月

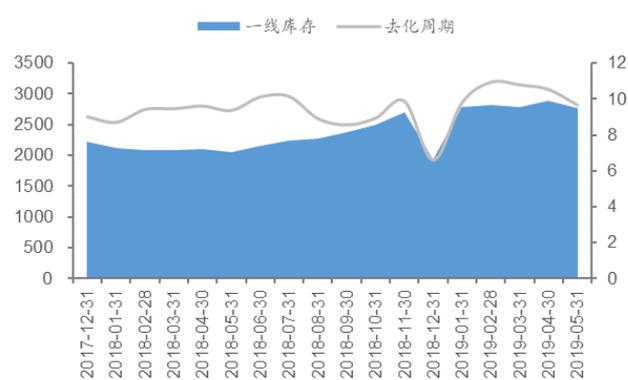
本月中泰跟踪的 14 个大中城市住宅可售面积合计 5272.56 万方，环比增速 3.45%，去化周期 7.70 个月。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-4.05%，17.19%，-0.09%。一线、二线、三线去化周期分别为 9.76 月，5.65 月，8.87 月。

图表 10：合计可售套数及去化周期（按面积）



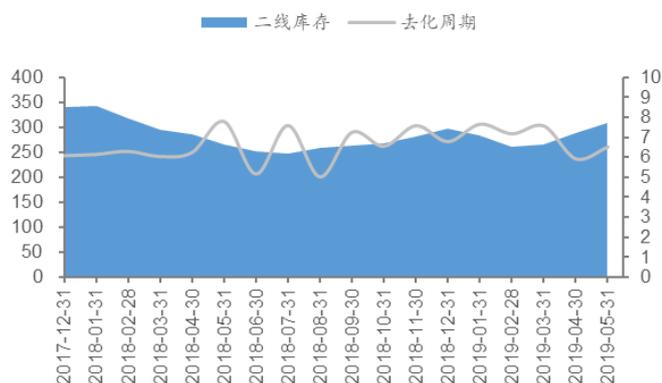
来源：Wind、中泰证券研究

图表 11：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



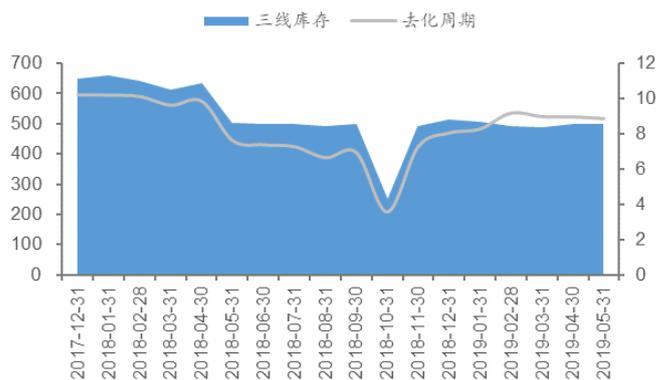
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 12: 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

图表 13: 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 14: 14 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	2019-04-30	环比	同比	前 6 个月月均成交量(面积)	去化周期(面积)
合计		套数	1304.02	1.82%	22.10%	650.67	7.70
		面积	5272.56	3.45%	22.10%		
一线城市		套数	720.88	0.69%	41.63%	286.93	9.67
		面积	2774.42	-4.05%	34.91%		
二线城市		套数	479.96	2.93%	12.47%	307.57	5.65
		面积	1999.91	17.19%	-3.65%		
三线城市		套数	103.19	4.80%	-21.97%	56.17	8.87
		面积	498.23	-0.09%	-1.16%		
环渤海	北京	套数	234.75	-3.92%	67.74%	60.50	14.99
		面积	906.78	-5.71%	62.26%		
长三角	上海	套数	175.88	3.29%	58.97%	112.69	6.66
		面积	750.46	-2.14%	50.99%		
	杭州	套数	52.93	-3.75%	3.52%	67.45	3.50
		面积	236.34	1.09%	-2.21%		
	南京	套数	88.60	6.72%	34.22%	58.08	6.38
		面积	370.35	10.19%	28.30%		
	苏州	套数	116.18	-2.69%	-12.90%	87.58	6.11
		面积	535.44	-5.35%	-14.97%		
	宁波	套数	75.60	2.12%	98.67%	56.59	4.98
		面积	281.68	-11.00%	28.62%		
江阴		套数	40.62	-1.06%	-30.67%	20.97	10.70

		面积	224.33	-3.72%	-25.52%		
珠三角	广州	套数	209.38	3.77%	12.53%	84.91	9.66
		面积	820.41	-0.73%	10.01%		
	深圳	套数	100.87	1.34%	39.41%	28.84	10.29
		面积	296.78	-11.83%	16.44%		
	惠州	套数	---	---	---	22.12	---
		面积	---	---	---		
中西部	南昌	套数	---	---	---	14.96	---
		面积	---	---	---		
其他	福州	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
	厦门	套数	92.25	9.86%	84.27%	22.91	13.74
		面积	314.79	---	53.46%		
	莆田	套数	54.40	6.87%	253.34%	---	---
		面积	261.31	2.68%	32.05%		

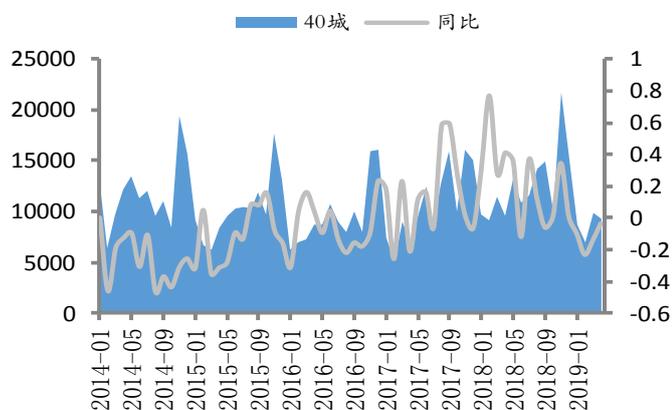
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门，合计7个城市；三线城市包括：惠州、江阴、莆田，合计3个城市。

来源 Wind、中泰证券研究所

6.40 城土地成交：环比量跌价升，一线成交规划建面环比增长 146.4%

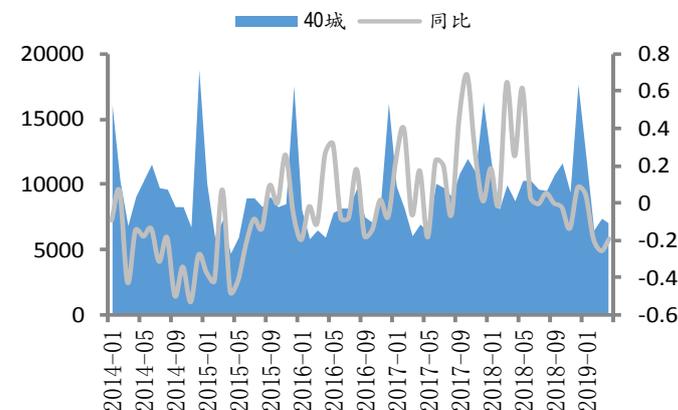
本月全国 40 大中城市供应土地规划建筑面积 9283.4 万平方米，环比增速-5.4%，同比增速-3.8%；成交土地规划建筑面积 6974.7 万平方米，环比增速-4.9%，同比增速-19.5%，其中一、二、三线城市环比增速 146.4%、3.1%、-20.5%；成交均价环比上升 11.2%，成交总价环比上升 5.7%。本月，全国 40 大中城市土地溢价率 23.55%，较上月上升 3.24pc。其中一线城市土地溢价 20.57%，二线城市 22.73%，三线城市 26.33%。

图表 15: 40 大中城市供应土地规划建筑面积(月数据)



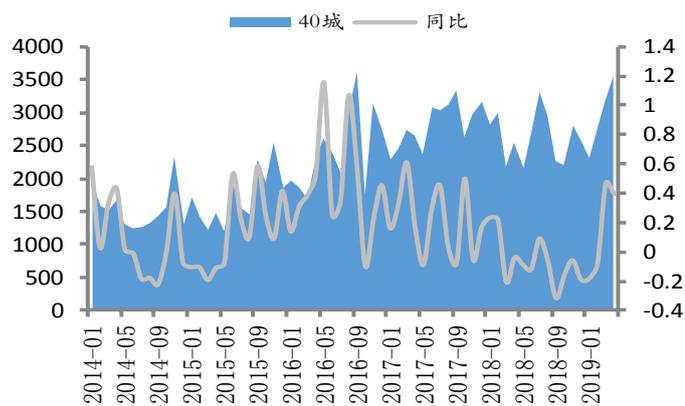
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 16: 40 大中城市成交土地规划建筑面积(月数据)



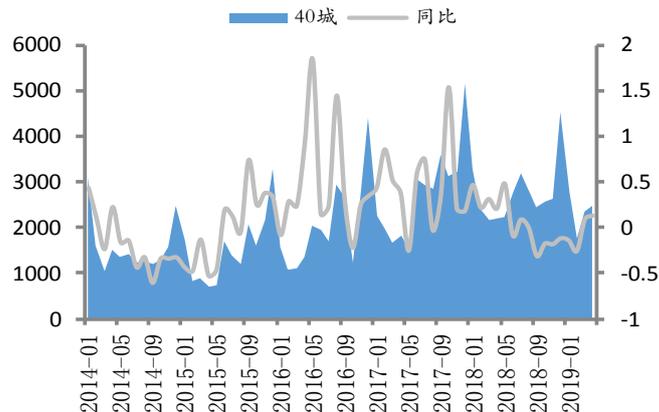
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 17: 40 大中城市土地成交均价 (月数据)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 18: 40 大中城市土地成交总价 (月数据)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 本月 40 城土地成交回顾

		规划建筑面积 (万平方米)				总价 (亿元)			
		2019 年 4 月	环比增速	同比增速	前一月环比增速	2019 年 4 月	环比增速	同比增速	前一月环比增速
合计		9283.4	-5.4%	-3.8%	40.2%	2475.3	5.7%	12.3%	31.9%
一线城市		459.5	-5.5%	226.6%	68.3%	147.2	38.8%	-41.1%	-79.8%
二线城市		4367.7	-8.7%	28.7%	50.4%	1679.5	6.9%	60.2%	85.7%
三线城市		4456.2	-1.9%	-27.1%	28.8%	648.6	-2.2%	-28.2%	64.3%
一 线 城 市	北京	31.6	-13.8%	N/A	-4.4%	14.9	N/A	-55.1%	-100.0%
	上海	159.5	61.3%	133.1%	-6.2%	16.6	-81.6%	-75.3%	-40.5%
	广州	256.6	-26.9%	432.9%	141.5%	115.6	651.6%	-18.1%	-87.9%
	深圳	11.8	N/A	-50.9%	N/A	0.0	N/A	-100.0%	-100.0%
二 线 城 市	天津	510.7	111.1%	151.2%	-51.8%	84.3	-67.7%	-24.3%	252.8%
	太原	431.0	98.8%	1158.6%	399.2%	59.9	532.6%	737.9%	-74.6%
	沈阳	80.2	-48.5%	-38.4%	60.8%	29.4	-49.9%	-43.9%	58888.8%
	长春	129.7	-1.5%	-27.6%	351.0%	10.4	-36.1%	-10.6%	-4.5%
	哈尔滨	76.3	-56.9%	186.7%	390.5%	29.1	7562.6%	N/A	29.3%
	南京	107.0	-43.2%	-55.9%	28.3%	3.4	-97.5%	-82.3%	1727.7%
	杭州	313.1	1.2%	-10.4%	29.5%	304.7	68.5%	69.5%	149.3%
	合肥	87.6	-51.4%	1.8%	24.7%	71.4	-33.2%	256.4%	1028.0%
	福州	0.0	-100.0%	-100.0%	1656.0%	0.0	-100.0%	-100.0%	-69.5%
	南昌	56.3	-15.3%	190.4%	-43.4%	32.1	21.6%	339.2%	335.5%
	济南	459.9	5390.2%	182.0%	N/A	0.3	-99.5%	-94.3%	179.5%
	郑州	122.4	-7.0%	-30.0%	-45.5%	56.3	-15.9%	-46.5%	40.6%
	武汉	396.0	-48.7%	71.4%	283.7%	408.0	749.3%	5337.4%	12.5%
	长沙	161.5	8.2%	-21.4%	17.7%	35.6	-91.3%	-11.9%	6492.0%
	重庆	518.0	18.8%	51.4%	128.4%	46.1	-70.6%	-54.5%	306.7%
	成都	339.4	117.6%	8.7%	57.4%	36.0	-36.1%	-38.6%	363.7%
	西安	62.0	-74.8%	384.6%	11.6%	15.3	-58.7%	-49.6%	70.2%
	南宁	234.2	152.0%	147.9%	-64.9%	0.5	-99.4%	-66.6%	516.0%
	海口	60.1	120.5%	N/A	103.0%	2.4	160.4%	-93.3%	-83.7%
	贵阳	142.6	98.8%	31.0%	-27.4%	33.7	352.4%	339.0%	-87.6%
昆明	153.5	-13.6%	-8.5%	329.5%	56.3	69.9%	-32.0%	5.4%	
银川	50.7	366.3%	149.8%	-51.6%	1.8	-66.7%	54.9%	160.1%	
乌鲁木齐	0.0	-100.0%	-100.0%	-64.8%	0.8	-19.7%	-96.8%	-94.4%	
三 线 城 市	大连	59.1	-76.6%	3.9%	153.3%	70.0	34.0%	971.5%	516.5%
	苏州	101.0	-51.9%	-5.7%	50.8%	156.3	5564.2%	861.3%	-97.2%
	宁波	62.6	-24.1%	-37.7%	-58.4%	43.8	-25.8%	-3.7%	4430.6%
	厦门	0.0	-100.0%	-100.0%	647.5%	75.3	324.4%	22.9%	1648.4%
	青岛	163.2	-49.6%	15.1%	372.2%	39.1	128.2%	10.2%	-78.0%
	唐山	101.7	-41.4%	-56.1%	147.9%	10.0	66.3%	133.9%	17.8%
	无锡	36.6	-37.7%	-67.4%	425.7%	53.5	10000.2%	4.6%	-58.6%
	常州	408.2	34.6%	131.3%	211.8%	82.3	170.5%	1.8%	548.3%

嘉兴	58.1	122.4%	395.5%	1492.2%	3.0	1815.9%	246.7%	-73.7%
温州	105.9	37.1%	127.4%	99.6%	27.4	-29.8%	3339.2%	425.1%
烟台	21.9	-84.1%	-87.5%	157.0%	11.8	172.2%	48.1%	455.4%
佛山	74.2	-54.1%	-50.7%	-41.3%	52.2	-46.3%	164.9%	113.7%
东莞	81.0	9.3%	21.8%	-44.3%	19.8	226.4%	1293.5%	-23.1%

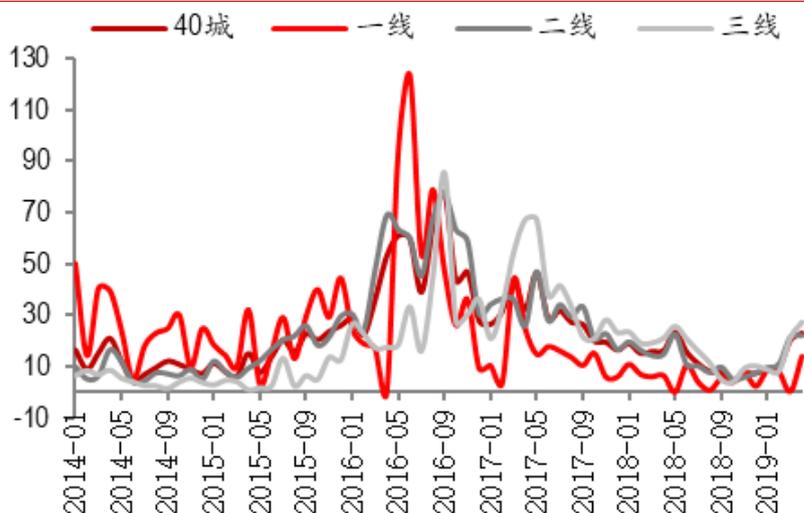
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：天津、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、重庆、成都、西安、南宁、海口、贵阳、昆明、银川、乌鲁木齐等 23 个城市；三线城市包括：大连、苏州、宁波、厦门、青岛、唐山、无锡、常州、嘉兴、温州、烟台、佛山、东莞等 13 个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

7.40 城土地溢价：一线回升，二三线持稳

本月，全国 40 大中城市土地溢价率 23.55%，较上月上升 3.24pc。其中一线城市土地溢价 20.57%，二线城市 22.73%，三线城市 26.33%。

图表 20：全国 40 大中城市土地溢价率（月数据）



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 21：40 城土地溢价率回顾

	40 城	一线	二线	三线
2014/01	16.60	50.06	10.34	6.47
2014/02	9.06	14.27	5.59	8.45
2014/03	15.42	40.42	6.80	6.93
2014/04	21.09	39.45	16.93	8.63
2014/05	12.12	23.86	12.25	5.42
2014/06	4.25	4.78	4.29	4.06
2014/07	7.05	18.03	4.90	2.54
2014/08	9.72	23.04	7.98	2.48
2014/09	12.19	24.76	7.61	1.43
2014/10	10.97	30.09	6.86	3.98
2014/11	9.00	9.85	9.33	5.49

2014/12	7.41	24.74	5.37	3.80
2015/01	11.32	18.40	12.46	2.88
2015/02	8.08	14.33	8.33	4.59
2015/03	6.21	9.86	6.22	4.11
2015/04	15.23	32.11	9.76	0.94
2015/05	7.89	2.94	12.62	1.73
2015/06	13.80	15.52	17.01	2.40
2015/07	20.51	29.09	20.71	13.24
2015/08	15.80	13.08	22.26	2.41
2015/09	22.91	29.42	26.29	6.42
2015/10	20.54	39.96	18.66	4.94
2015/11	23.82	29.24	21.81	13.60
2015/12	26.03	44.51	29.84	12.54
2016/01	28.82	24.51	30.74	26.56
2016/02	22.46	18.86	24.53	22.65
2016/03	36.55	16.72	48.23	17.10
2016/04	53.27	0.00	69.07	17.50
2016/05	61.22	93.95	63.58	18.44
2016/06	60.13	123.43	60.06	33.22
2016/07	39.10	53.74	45.62	16.00
2016/08	64.48	78.89	67.63	44.76
2016/09	77.59	47.20	77.45	85.42
2016/10	43.62	26.08	63.35	27.18
2016/11	47.10	36.08	59.14	30.16
2016/12	27.90	9.21	30.91	36.14
2017/01	26.64	10.37	34.50	20.92
2017/02	31.51	3.38	36.69	33.31
2017/03	43.33	44.13	36.40	54.43
2017/04	32.27	24.69	26.29	67.14
2017/05	46.54	14.74	47.29	67.11
2017/06	28.87	17.73	28.26	37.62
2017/07	31.93	16.10	34.36	41.53
2017/08	27.37	13.64	29.81	33.36
2017/09	26.50	10.43	33.64	21.58
2017/10	19.99	15.16	21.30	20.82
2017/11	19.61	5.86	23.12	28.17
2017/12	16.56	5.95	17.02	23.19
2018/01	19.02	10.86	19.97	23.47
2018/02	15.23	6.92	16.78	19.09
2018/03	16.04	6.02	14.71	19.18
2018/04	16.37	6.47	15.17	21.02
2018/05	23.55	0.00	22.91	25.66
2018/06	15.75	10.46	11.23	20.72

2018/07	11.26	3.90	10.66	16.03
2018/08	8.11	0.72	8.14	11.44
2018/09	7.58	5.23	10.17	4.91
2018/10	4.55	3.77	5.46	3.92
2018/11	7.52	7.41	6.27	9.28
2018/12	7.43	2.29	8.00	10.22
2019/01	9.39	8.46	9.99	8.75
2019/02	9.59	7.77	11.42	8.37
2019/03	20.31	0.25	21.83	20.87
2019/04	23.55	20.57	22.73	26.33
2019/05				

来源: Wind、中泰证券研究所

8. 银行按揭情况

本月，一线城市北京、广州、深圳首套房主流利率为 1.1 倍，上海主流利率不低于基准，其余城市重庆、杭州、天津主流 1.1 倍，成都、武汉、南京 1.15 倍。整体表现为一线城市中深圳广州连续下调，二线房贷利率也基本下调过一轮。2019 年以来，多个城市放宽人才落户政策，并从一二线城市逐渐蔓延到三四线城市，此轮房贷利率下调在一定程度上可能会推动相关城市楼市稳中向上。

图表 22: 全国重点城市银行按揭利率(最低)情况

城市	类型	主流	利率情况
北京	首套	1.1 倍	浦发 1.15 倍; 光大、东亚 1.2 倍; 平安、南京、渣打、杭州、友利、恒生、花旗、中信、江苏、华夏、汇丰、交行、民生、渤海 1.1 倍; 大华、工行、中行、农行、建行、广发、招商、兴业、北京、北京农商、邮储 1.05 倍
	二套	1.2 倍	汇丰、花旗 1.11 倍; 兴业、邮储、大华、恒生 1.1 倍
上海	首套	基准	上海农商、工行、农行、建行、中行、邮储、华夏 9.5 折; 渣打、南京、招商、上海 1.05 倍; 汇丰、民生、兴业、平安、广发、渤海 1.1 倍; 光大、浦发 1.15 倍; 大新、花旗、交行、中信、新韩、大华、北京、浙商、友利基准; 恒生 1.2 倍
	二套	1.1 倍	渣打、浦发、南京 1.15 倍; 恒生、中信、新韩、兴业、光大、平安 1.2 倍
广州	首套	1.1 倍	华润 9 折; 花旗基准; 广州、恒生、汇丰 1.05 倍; 工行、中行、农行、交行、建行、中信、招商、华夏、光大、兴业、广州农商、广发、邮储 1.1 倍; 平安、浦发、渤海 1.15 倍; 民生 1.2 倍; 东亚、渣打 9.9999 倍
	二套	1.1 倍	华润基准; 花旗 1.11 倍; 工商、中行、广发、农行、交行、浦发 1.15 倍; 中信、光大、华夏、渤海、民生 1.2 倍; 建行、平安 1.3 倍、渣打 9.9999 倍;
深圳	首套	1.1 倍	恒生基准; 渣打 1.05 倍; 渤海、建行、广州、光大、工商、招商、北京、中信、中国、广发、汇丰、花旗、农行 1.1 倍; 交行、兴业 1.15 倍; 东亚、大新 1.2 倍
	二套	1.2 倍	恒生、中信、中行、广发、汇丰 1.1 倍; 花旗 1.11 倍; 东亚 1.3 倍。
重庆	首套	1.1 倍	和信基准; 汇丰 8.2 折; 邮储、中德、浙商 9 折; 渣打 1.05 倍; 平安、交通、农行、建行、中信、工行、重庆农商、华夏 1.1 倍。
	二套	1.2 倍	汇丰、邮储、中德、浙商、和信、渣打 1.1 倍;
杭州	首套	1.1 倍	邮储 1.05 倍; 汇丰、平安、建行、交行、招商、中行、工行、农行 1.1 倍; 广发、兴业 1.15 倍; 中信、

			民生、光大、杭州 1.2 倍
	二套	1.15 倍	招商 1.1 倍；汇丰 1.11 倍；平安、兴业、中信、光大、杭州 1.2 倍；民生 1.25 倍
南京	首套	1.15 倍	民生、中信 1.1 倍；平安、建行、广发、中行、交行、浦发、招商、北京、兴业、南京、紫金农商、光大、邮储 1.15 倍；
	二套	1.2 倍	邮储 1.25 倍
武汉	首套	1.15 倍	广发 1.1 倍；招商、建行、汉口、工行、邮储、农行、中信、华夏、中行 1.15 倍；交行、兴业 1.18 倍；光大、民生 1.2 倍
	二套	1.2 倍	光大 1.3 倍
天津	首套	1.1 倍	农行、大连 1.05 倍；招商、中行、工行、华夏、建行、北京、兴业、天津、光大、交行 1.1 倍；浦发 1.15 倍；中信 1.3 倍；中德 9.9999 倍
	二套	1.15 倍	大连、交行 1.1 倍；光大、浦发 1.2 倍；中信 1.3 倍；中德 9.9999 倍
成都	首套	1.15 倍	交行、邮储、建行、中行、农行 1.15 倍；工行 1.2 倍
	二套	1.25 倍	农行 1.2 倍

来源：融 360、中泰证券研究所

9. 盈利预测与估值

图表 23: 重点公司盈利预测表

代码	简称	股价 (元)	EPS				PE				PEG	评级
			2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E		
000002.SZ	万科	27.98	3.06	3.64	4.29	5.01	9.14	7.68	6.52	5.58	0.43	买入-
600048.SH	保利地产	12.94	1.59	1.97	2.40	2.89	8.14	6.57	5.39	4.48	0.30	买入
601155.SH	新城控股	38.26	4.65	6.40	9.09	12.58	8.23	5.98	4.21	3.04	0.15	买入
600340.SH	华夏幸福	29.80	3.91	5.03	6.59	7.94	7.62	5.92	4.52	3.75	0.22	买入
0884.HK	旭辉控股集团	5.19	0.68	0.87	1.06	1.30	7.63	5.97	4.90	3.99	0.25	买入
600622.SH	光大嘉宝	7.13	0.76	0.93	1.11	1.31	9.38	7.67	6.42	5.44	0.39	买入
600663.SH	陆家嘴	16.75	1.00	1.16	1.37	1.70	16.75	14.44	12.26	9.86	0.75	增持
000732.SZ	泰禾集团	17.30	2.05	2.40	2.90	3.44	8.44	7.21	5.97	5.03	0.38	买入
002285.SZ	世联行	4.93	0.20	0.30	0.36	0.42	24.65	16.36	13.54	11.63	0.57	增持+
600466.SH	蓝光发展	6.51	0.75	1.07	1.37	1.78	8.68	6.08	4.75	3.66	0.18	买入
600606.SH	绿地控股	7.16	0.93	1.21	1.48	1.83	7.70	5.92	4.84	3.91	0.23	买入

来源：未覆盖公司盈利预测数据来自 Wind 一致预期、中泰证券研究所

10.投资建议

投资建议:

从行业基本面看，3月以来，新房销售呈现以部分一二线重点城市为主的结构性回暖，4月一二线城市销售增速同比持平，5月至今涨幅略有收窄，而三四线城市销售增速持续为负，我们认为整体市场的结构性分化进一步凸显：一二线已经筑底回升，部分城市甚至收到住建部房价预警提示，而三四线城市底部或还需1-2季度确认；

政策方面，中央再提“住房不炒”，因城施策以“稳”为结果导向，调控有松有紧；资金方面，一季度资金面宽松，房企融资渠道顺畅，成本有所降低，同时，居民首贷利率自18年12月以来连续5个月下跌，但随着部分地区楼市回暖，银保监会4月清理违规资金流入房地产，南京等热点二线城市房贷利率有所提高，未来市场趋势有待观察；

估值方面，近期板块回撤让重点房企的PE估值落入5-9X区间；我们认为当前地产股估值低，业绩较为稳定，且影响板块估值的关键因素—政策端调控已出现边际改善，在当前基本面尚未形成全面修复的背景下，市场对于近期出于稳房价目的推出的一系列调控反应过度，板块估值已落入历史低位，结合历次周期看，在基本面完全修复之前，板块估值低点通常对应着不错的买点。再考虑到当前宏观经济或将长期受内外压力影响，地产政策调控波动或进一步钝化，今年以来部分地方限价已经放开，本轮以“稳”为轴的调控基调，必然伴随着松紧拿捏，建议更多关注调控对行业总量的支持及结构上的优化。

推荐配置组合：1) 行业龙头推荐：万科A、保利地产。2) 优质一线如：新城控股、华夏幸福、旭辉控股集团。

风险提示：房地产行业调控政策超预期波动以及资金面宽松不及预期

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。