

# 房地产周报

## 行业宏观和政策新闻

本研究报告可在汤姆路透、彭博、标准普尔 Capital IQ、FactSet、AlphaSense 等终端机或研报平台购得。

### 订阅联系:

中国区客服/发布经理: 华军  
 邮箱: jack\_hua@chinaknowledge.com  
 电话: (86) 21 6607 5069

全球发布经理: Ted Worley  
 邮箱: ted\_worley@chinaknowledge.com

亚洲区客服经理: 叶伟贤  
 邮箱: catherine\_yap@chinaknowledge.com  
 电话: (65) 6743 1728

行业研究部 分析师: 崔诗嘉  
 邮箱: amanda\_cui@chinaknowledge.com  
 电话: (86) 21 6607 5062

### ● 北上资金尾盘抢筹 10 亿，连续 7 天净流入

6月12日，沪深两市低开低走小幅收跌，临近尾盘，北上资金突袭买入逾10亿元。6月以来，北上资金已连续7日净流入，累计净流入257.39亿元，成为市场最大的做多动能。从买入标的看，北上资金钟情大消费板块。食品饮料板块仍是重点突袭目标，而房地产行业累计净买入万科A 2.83亿元，位列第九。

### ● 长租公寓公募 REITs 渐行渐近

今年5月，住房租赁条例再次列入国务院立法工作计划，住房租赁相关立法将加快推进。同时，月内多个城市出台相关政策，提出增加人才公寓供给、给予租金补贴等。业内分析指出，随着国家推动建立租购并举的住房制度，2019年公募REITs(房地产信托投资基金)试点的落地或将进一步提速。

### ● 全国房贷利率渐近“谷底”

6月12日，根据融360发布数据，5月房贷利率大部分城市继续下调，一线城市普遍下调；二线城市中，部分之前下降幅度较大的城市保持平稳或略降，之前相对坚挺的城市比如乌鲁木齐、昆明、沈阳等地则开始大幅下调房贷利率。2019年5月，全国首套房贷款平均利率为5.42%，较上月下降6BP，首套平均利率连降半年，目前已经降至2018年以来最低水平。

### ● 40 家房企融资骤降 52% 土地市场过热触发严监管

2019年5月，其监测的40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计367.99亿元，融资总额环比下降52.07%，创2019年以来历史新低。其中，融资额下降幅度最大的是公司债。5月，该渠道融资总额53.13亿元，环比大幅下降50.54%。

### ● 房企拿地节奏放缓 土地市场回归平稳

5月全国土地出让金排名前20城市中，二线重点城市占得13席。其中，杭州以265.7亿元位居榜首。在榜单的前十名中，有7个城市位于长三角区域。相比土地出让面积的增加，5月土地市场溢价率却迎来了今年首降。数据显示，全国300个城市的土地平均溢价率为20%，较上月减少5个百分点，较去年同期下降7个百分点。

### ● 前 5 月业绩整体上升 房企“超级阵营”形成

1-5月份房企销售业绩稳步增长，房企销售额超过百亿的企业均值为423.5亿元，前十房企销售业绩同比增长16.4%，单月环比增长7.8%，头部效应日趋明显。碧桂园、万科、恒大销售额均超2000亿元规模。其中碧桂园销售额高达3100亿元；保利、融创、绿地、中海等房企销售额超1000亿元规模位列第二阵营。随着房企竞争不断加剧，2019年1-5月，百强房企各梯队的销售额门槛持续提升，百强企业超级阵营形成，千亿阵营大幅扩容。行业集中度进一步提升，两极趋势加剧。

### ● 新零售下地产商重新布局传统商业

商务部流通产业促进中心发布的《走进零售新时代——深度解读新零售》报告认为，消费升级大趋势下，我国商贸行业将步入新零售时代——零售商利用大数据、云计算等创新技术，将线下与线上零售深度结合，辅之智慧物流，共同构筑新零售。

### ● 三四线城市棚改降温

4月16日，2019年全国棚改计划出台，今年的棚改总规模相比去年腰斩。近日，央行最新公布的数据显示，前五个月央行累计发放PSL（抵押补充贷款）1530亿，相比上年同期骤降65%，4-5月则是零投放。截至5月末，PSL贷款余额为3.53万亿，环比下降85亿。而PSL正是棚改货币化的主要资金来源。

### ● 广州：2035年新增城镇住房200万套 租赁房占20%

6月13日，广州市人民政府发布《广州市国土空间总体规划（2018-2035年）》草案公示。该规划在完善住房保障供应方面，提出到2035年，新增城镇住房200万套以上，租赁住房占新增住房供应量的比例不少于20%。其中保障性住房占全市新增住房供应的8%以上。对于存量用地改造，明确以土地整备整合分散存量土地资源，综合采用全面改造和微改造等多种方式，力争到2035年累计推进存量用地改造面积300平方公里左右。

### ● 苏州园区出台优购房政策

6月6日发布的《苏州工业园区人才优先购买商品住房操作办法》明确了苏州人才的优先购买商品住房条件。《办法》指出，房地产开发企业应在项目当期价格备案后预（销）售许可前，由电脑随机抽取不少于项目当期预（销）售许可建筑面积60%的优购房。

### ● 厦门拟申请每年8亿元资金支持住房租赁试点示范期3年

6月4日，厦门市住房保障和房屋管理局发布通知称，拟修编申报方案，申请中央财政奖补资金每年8亿元，用于培育本市住房租赁市场健康成长，包括建立机制、建设平台、筹集房源、规范运营、筹融资等。

### ● 恩施市出手管理断崖式降价

6月10日，湖北省恩施市房地产协会发布了《关于稳定恩施房地产市场价格预警的通知》的“红头”文件，针对社会反映三四线城市比较强烈的断崖式降价问题进行了调查核实，对十条降价现象提出预警和相应的整改措施，房协还表示将协助主管部门对备案价格的下限底价进行制度性约束，确定良性的降价幅度比例区间。

## 公司公告

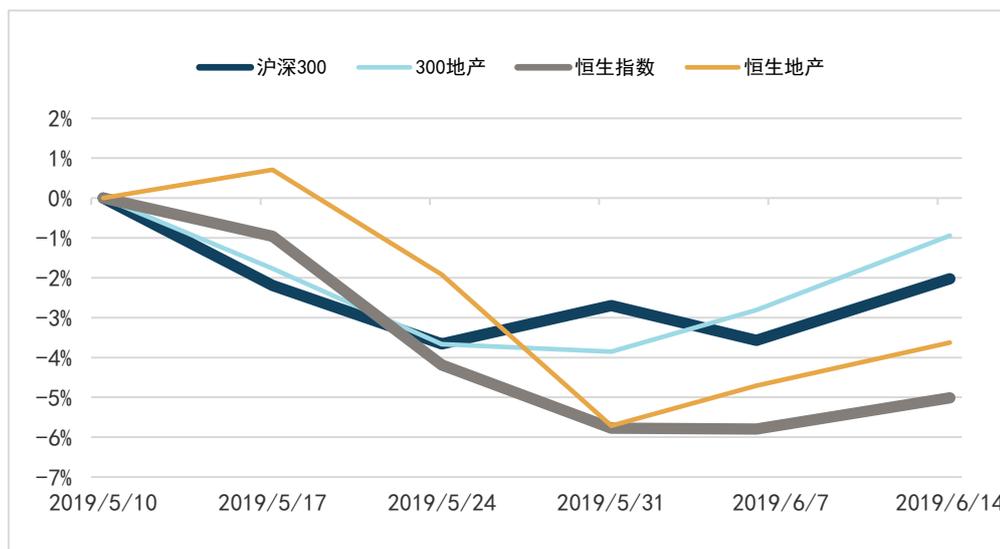
### ● 龙光地产五月份销售突破100亿元，同比增长24%

6月5日，龙光地产发布销售业绩公告，公司于5月份销售业绩增长表现强劲，实现单月合约销售额突破百亿元，约为人民币101.3亿元，同比增长24.1%，环比增长近四成。合约销售面积约76.2万平方米。龙光地产前五个月已完成年度销售任务的41%，目标完成率居行业前列。

### ● 大摩华鑫成为中国首家外资相对控股基金公司

近日，证监会核准了深圳市招融投资控股有限公司转让给摩根士丹利国际控股公司。股权变更完成后，外方股东摩根士丹利国际控股公司持有大摩华鑫44%的股份，超越持股36%的华鑫证券成为第一大股东。这也意味着，大摩华鑫基金成为我国首家外资相对控股的公募，外资控股公募基金迈出重要一步。

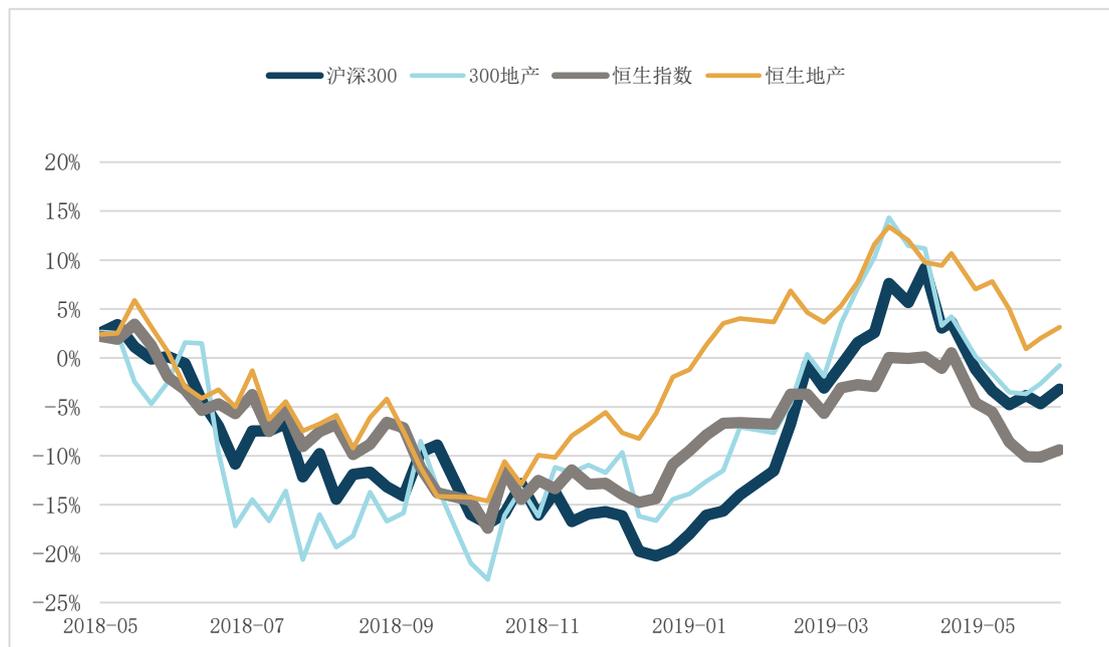
● 沪深 vs 港股价走势



数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所

相较 2019 年 5 月 10 日, 沪深 300 地产指数累计跌幅 2%, 恒生地产指数累计跌幅 4%。

● 股价年走势



数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所

● 港股涨跌幅（6月14日 vs 6月7日收盘价涨跌幅 %）

港股 TOP 10				港股 BOTTOM 10			
证券代码	证券名称	周涨跌幅%	收盘价	证券代码	证券名称	周涨跌幅%	收盘价
00120. HK	COSMOPOL INT'L	24.14	1.44	00996. HK	嘉年华国际	-33.33	0.02
00115. HK	钧濠集团	18.10	0.12	08155. HK	南华资产控股	-20.00	0.02
01628. HK	禹洲地产	13.14	3.96	01329. HK	首创钜大	-16.11	1.25
00352. HK	富阳	12.86	0.79	00607. HK	丰盛控股	-15.63	0.54
00760. HK	新天地地产集团	12.24	0.06	01396. HK	毅德国际	-11.94	0.30
00593. HK	梦东方	11.88	8.10	00496. HK	卡森国际	-11.27	5.12
03883. HK	中国奥园	11.71	10.30	08376. HK	方圆房服集团	-9.89	0.41
01995. HK	永升生活服务	11.65	3.45	01387. HK	人和商业	-9.23	2.36
01918. HK	融创中国	11.35	36.80	00021. HK	大中华地产控股	-9.09	0.16
01030. HK	新城发展控股	10.71	9.72	00459. HK	美联工商铺	-8.59	0.18

数据来源: China Knowledge 数据库, 香港证券交易所

● 沪深股涨跌幅（6月14日 vs 6月7日收盘价涨跌幅 %）

沪深股 TOP				沪深股 BOTTOM 10			
证券代码	证券名称	周涨跌幅%	收盘价	证券代码	证券名称	周涨跌幅%	收盘价
600466. SH	蓝光发展	11.75	6.37	000736. SZ	中交地产	-9.43	9.51
000609. SZ	中迪投资	11.34	5.4	600094. SH	大名城	-8.71	6.70
600239. SH	云南城投	8.99	2.91	600225. SH	天津松江	-4.25	3.38
000506. SZ	中润资源	8.82	4.07	600748. SH	上实发展	-3.59	7.78
600503. SH	华丽家族	8.29	3.79	600708. SH	光明地产	-2.87	5.08
000656. SZ	金科股份	8.28	6.39	603506. SH	南都物业	-2.86	24.77
600185. SH	格力地产	8.24	4.86	600177. SH	雅戈尔	-2.23	6.15
000090. SZ	天健集团	7.87	6.58	600565. SH	迪马股份	-2.09	3.63
600675. SH	中华企业	7.77	6.38	600376. SH	首开股份	-2.04	8.65
000691. SZ	亚太实业	7.63	3.95	600240. SH	*ST 华业	-2.02	0.97

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所

● 每月关键指标-5月

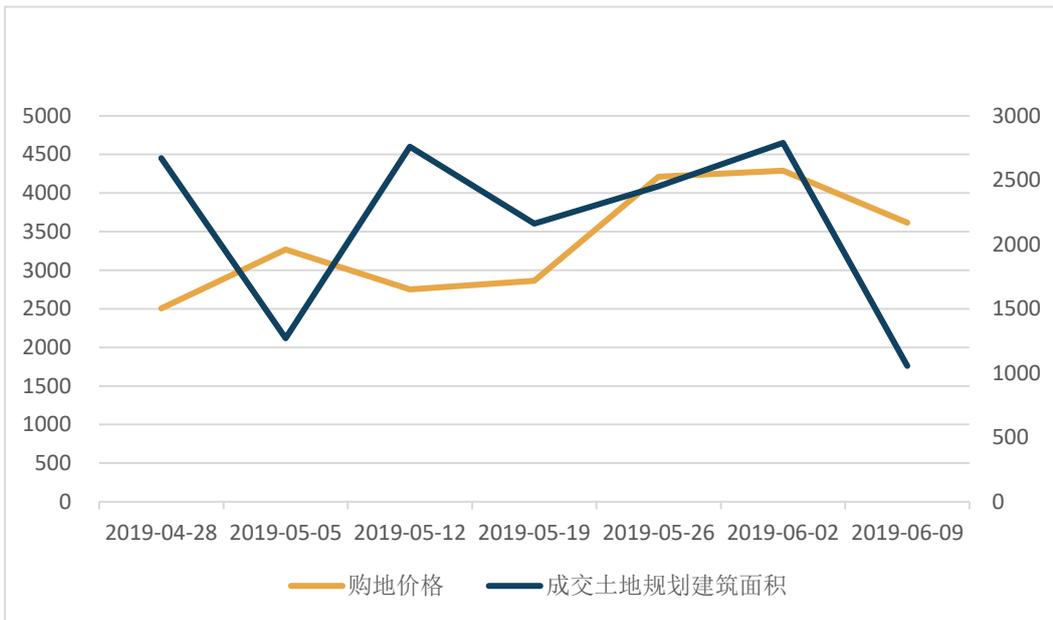
	指标值	月度变化
国房景气指数	100.92	0.1%
房地产开发资金来源（十亿元）	1,422	5.2%
房地产开发投资完成额（十亿元）	1,186	13.9%
首套房贷利率	5.42%	-6bp

数据来源：China Knowledge 数据库，上海证券交易所，深圳证券交易所

国房景气指数 100.92 处于适度景气水平，较上月增长 0.1%。本月房地产开发资金来源总值 14,220 亿元，较上月上升 5.2%，房地产开发投资完成 11,860 亿元，较上月上升 13.9%，整个行业资金流动性上升。2019 年初房地产开发商资金来源大幅上升，后续增长回落。此外，5 月首套房贷利率下降到 5.42%。

备注：全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）是综合反映全国房地产业发展景气状况的总体指数，以房地产开发投资为基准指标，选取了房地产投资、资金、面积、销售有关指标编制而成。国房景气指数 100 点是最合适的景气水平，95 至 105 点之间为适度景气水平，95 以下为较低景气水平，105 以上为偏高景气水平。

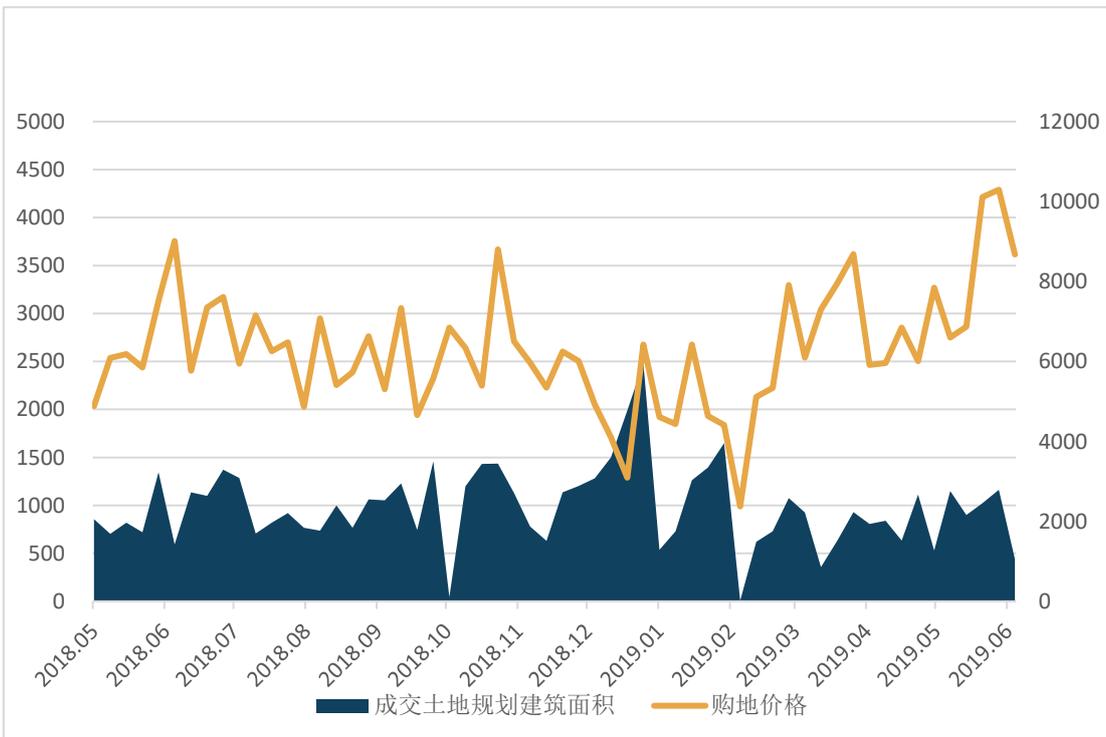
● 全国 100 大中城市土地市场（周）



数据来源：国家统计局

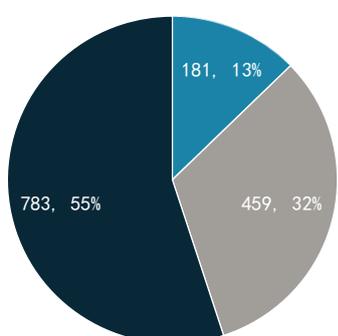
上周购地价格 3,616RMB/m² 下降 8.5%，同时成交土地规划建筑面积下降 15.71%。

● 全国 100 大中城市土地市场（过去 12 个月）

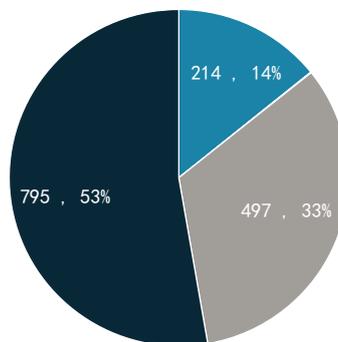


数据来源：国家统计局

● 房地产开发商资金流入-5月



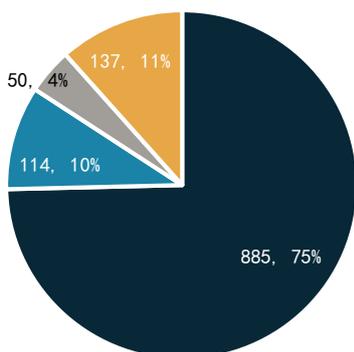
当月金额 (十亿元)



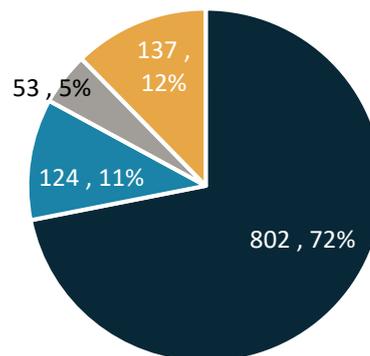
过去12月平均 (十亿元)

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所  
备注: 收款资金主要指定金, 预收款, 个人按揭贷款等。

● 房地产开发商资金投出-5月



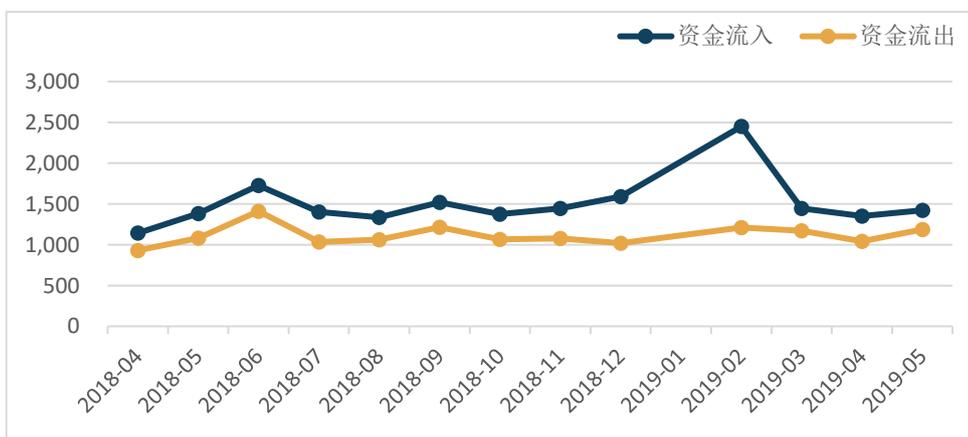
当月金额 (十亿元)



过去12月平均 (十亿元)

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

● 房地产开发商资金投出-5月



数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

● 4月主要城市商品房销售价格

70大中城市	当前值(元/平)	月变化(%)	年变化(%)	70大中城市	当前值(元/平)	月变化(%)	年变化(%)
北海市	8,370	5.2	13.6	太原市	12,232	-0.1	14.0
锦州市	5,050	5.0	5.3	青岛市	19,503	-0.2	2.9
济南市	17,008	2.9	6.9	韶关市	6,123	-0.2	10.3
石家庄市	14,635	2.3	0.6	襄阳市	8,622	-0.3	16.3
牡丹江市	5,391	2.1	8.7	丹东市	6,205	-0.3	17.2
蚌埠市	7,449	1.9	8.7	长春市	10,404	-0.4	8.2
温州市	17,996	1.8	16.7	福州市	21,416	-0.5	3.3
昆明市	12,947	1.5	13.4	常德市	6,333	-0.5	26.4
合肥市	15,203	1.4	8.0	南京市	24,095	-0.5	8.9
扬州市	14,334	1.3	18.5	重庆市	12,381	-0.6	4.2
哈尔滨市	11,792	1.2	10.0	九江市	7,235	-0.6	1.8
洛阳市	7,620	1.1	14.3	上海市	47,621	-0.6	-9.7
平顶山市	5,723	1.0	-2.7	厦门市	30,178	-0.7	8.4
无锡市	14,901	1.0	3.1	宜昌市	7,855	-0.8	16.7
宁波市	17,438	0.9	4.9	五大连池市	15,014	-0.9	11.9
深圳市	56187	0.8	7.4	大连市	15,014	-0.9	11.9
吉林市	6,744	0.8	21.8	银川市	6,563	-1.0	15.6
秦皇岛市	10,747	0.8	8.1	南宁市	12,269	-1.2	-0.5
兰州市	10,950	0.7	15.6	惠州市	10,982	-1.4	-11.5
长沙市	10,715	0.7	-3.5	岳阳市	7,161	-1.5	6.0
沈阳市	10,590	0.7	13.4	武汉市	18,008	-1.5	2.5
西安市	13,820	0.6	14.7	安庆市	7,672	-1.5	5.9
遵义市	6,163	0.5	17.4	徐州市	8,907	-1.7	0.1
桂林市	7,110	0.5	15.4	金华市	15,757	-1.9	14.8
南充市	8,036	0.4	16.5	济宁市	7,185	-2.9	16.2
郑州市	13,296	0.4	-3.1	贵阳市	10,924	-3.0	21.5
唐山市	9,456	0.3	3.3	广州市	31,672	-3.3	-4.8
天津市	23,044	0.2	12.8	包头市	7,480	-3.5	12.3
南昌市	13,507	0.2	5.0	赣州市	8,956	-4.5	-6.2
烟台市	9,770	0.1	23.9	三亚市	31,987	-5.2	0.8
乌鲁木齐市	9,143	0.1	0.7	成都市	12,847	-5.8	-0.8
泉州市	9,659	0.1	3.9	海口市	16,799	-6.0	-3.9
湛江市	10,252	0.0	-1.2	杭州市	25,538	-6.7	5.2
泸州市	6,695	0.0	8.8	北京市	50,926	-8.9	0.8
西宁市	8,381	-0.1	24.6	呼和浩特市	10,841	—	22.1

数据来源: China Knowledge 数据库, 国家统计局

我们对主要的70个城市新房销售价格进行了追踪,按照近一个月涨跌幅由高到低排列如上,北海、锦州、济南4月商品房价格变化均超过15%。2018年价格上涨显著的城市有吉林、烟台、西宁、常德、呼和浩特,均超过20%。

备注:根据国家统计局更新频率的不同,“一期”分四种时间区间,分别为周(W),月(M),季(Q)。

● 2019 一季度 QFII 持股行业排名

排名	行业	2019 一季度 QFII 持股市值 (十亿)
1	非日常生活消费品	29.06
2	日常消费品	22.29
3	金融	19.01
4	医疗保健	17.48
5	信息技术	15.50
6	工业	14.81
7	原材料	8.64
8	房地产	2.00
9	通讯服务	1.30
10	公用事业	0.84
11	能源	0.73

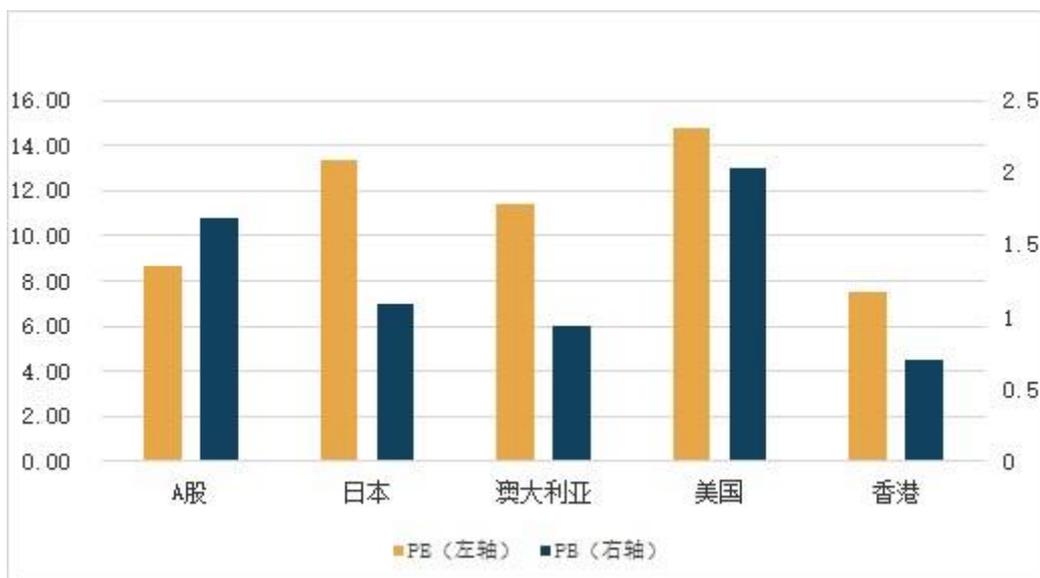
数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

● 上周沪深股通持有市值变化率

排名	行业	上周最终沪深股通持有市值 (十亿)	市值变动
1	原材料	49.7	8.2%
2	日常消费品	220.7	7.9%
3	工业	105.5	6.0%
4	信息技术	73.6	5.3%
5	医疗保健	78.7	5.0%
6	金融	188.9	4.5%
7	房地产	26.6	3.9%
8	通讯服务	13.6	3.3%
9	非日常生活消费品	161.2	1.8%
10	公用事业	30.1	0.6%
11	能源	15.3	-1.3%

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

● 全球房地产行业 PE 和 PB 对比



数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

从全球市场来看, 中国 A 股房地产行业市盈率处于全球较低水平, 仅高于香港。此外, 港股房地产公司市盈率处于相对较低的市场估值水平, 具备投资价值。

备注: 1. 本研究中的房地产行业特指房地产开发和管理;

2. PE (TTM) 的计算时段为最近 12 个月, PB (MRQ) 为最近一个季度, 采用前一交易日价格, 取中位数排除极端值的影响, 用总市值前 20 的企业代表行业平均水平;

## ● 风险提示及免责声明

本报告由中盛在线私人有限公司（以下简称“中盛”）证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中盛的机构客户；2) 中盛的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中盛的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中盛的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中盛不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中盛将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中盛或其附属及关联公司的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中盛不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中盛的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中盛及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中盛的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中盛任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中盛成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中盛成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中盛本身网站以外的资料，中盛未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中盛网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中盛及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。