

房地产

房地产行业月报

销售结构分化延续，信托融资有所收紧

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

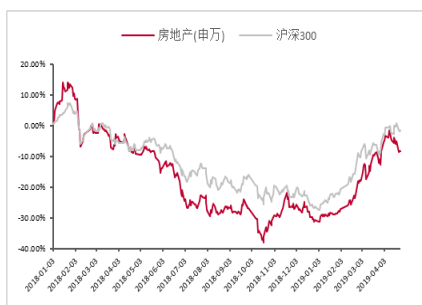
电话：021-20315288

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

- <<新房成交持续回暖，资金压力有所增加>>2019.06.29
- <<成交有所回暖，调控随市场进一步分化>>2019.06.23
- <<成交有所回落，资金面存改善预期>>2019.06.15
- <<红五月热潮褪去，库存有所降低>>2019.06.09

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				PEG	评级
		2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E		
万科	29.45	3.06	3.63	4.28	4.96	9.62	8.12	6.89	5.93	0.46	买入
保利地产	13.54	1.59	1.97	2.40	2.89	8.52	6.87	5.64	4.69	0.31	买入
融创中国	33.61	3.79	5.67	7.26	9.13	8.87	5.93	4.63	3.68	0.17	买入
华夏幸福	32.72	3.91	5.03	6.59	7.94	8.37	6.50	4.97	4.12	0.24	买入
旭辉控股	5.50	0.68	0.87	1.06	1.30	8.09	6.32	5.19	4.23	0.26	买入

备注：股价以7月5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、融创中国、华夏幸福、旭辉集团环比增速分别为 15.19%、43.48%、14.65%、12.83%、39.76%。19年6月重点公司的销售额相对于18年6月增长13pc，其中融创中国同比增长幅度最大，为11.4%，万科、保利地产、华夏幸福、旭辉集团同比增长分别为1.8%、-0.2%、0.0%、-3.7%。

一手房月度成交：环比增速4.62%，同比增速13.82%（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2381.79万方，环比增速4.62%，同比增速13.82%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为6.54%、14.20%、-10.65%；同比增速分别为18.90%、37.00%、-15.54%。

二手房月度成交：环比增速-12.33%，同比增速-5.38%（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552.03万方，环比增速-12.33%，同比增速-5.38%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-16.47%、-8.96%、-21.27%；同比增速分别为-17.98%、20.46%、-54.55%。

库存：可售面积环比增速0.73%，去化周期7.78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5310.89万方，环比增速0.73%，去化周期7.78个月。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.65%、2.64%、0.72%。一线、二线、三线去化周期分别为9.88月、5.78月、8.23月。

40城土地成交：环比量跌价升，一线成交规划建面环比增速-13.1%

本月全国40大中城市供应土地规划建筑面积9886.9万平方米，环比增速-21.9%，同比增速-9.4%；成交土地规划建筑面积9056.5万平方米，环比增速-18.2%，同比增速-12.1%，其中一、二、三线城市环比增速-13.1%、-3.8%、-30.2%；成交均价环比上升17.8%，成交总价环比下降3.6%。本月，全国40大中城市土地溢价率19.29%，较上月上升0.39pc。其中一线城市土地溢价23.43%，二线城市17.07%，三线城市20.62%。

投资建议

6月单月重点房企销售环比改善明显，整体市场新房销售继续呈现以部分一二线重点城市为主的结构性回暖，三四线城市增速持续为负的分化局面。政策方面，中央坚持“稳地价稳房价稳预期”的基调不变，地方维持“因城施策”有紧有松的差异化调控。资金方面，本月银保监会约束信托机构投向房地产领域，旨在给近期火热的二线城市土地市场降温，房企融资开始转向海外，成本有所抬升；同时，南京、成都等多个热点二线城市房贷利率有所调增，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 6-10X 区间，估值较低业绩稳健，目前整体仓位也处在低位。在当前宏观经济下行压力仍在，行业下行尚未触底，融资边际收紧的背景下，因城施策调控存持续边际改善预期，结合历次周期看，基本面探底的板块估值低点通常对应着不错的买点。由于本轮周期与以往不同，行业调控或长期维持一城一策，市场整体波动性降低，行业整体增速放缓带来由量转质的思考，投资机会需从追求 beta 变为寻找 alpha，地产股整体股息率不断抬升，建议持续关注基本面优良的高分红行业龙头：万科、保利、融创，及受销售节奏边际放缓影响、致力于降杠杆、提分红开始优化内控的成长一线：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.....	- 4 -
2.房地产要闻回顾.....	- 5 -
3.一手房月度成交：环比增速 4.62%，同比增速 13.82%.....	- 17 -
4.二手房月度成交：环比增速-12.33%，同比增速-5.38%.....	- 20 -
5.库存：可售面积环比增速 0.73%，去化周期 7.78 个月	- 22 -
6.40 城土地成交：环比量跌价升，一线成交规划建面环比增速-13.1%	- 24 -
7.40 城土地溢价：一线回升，二三线持稳.....	- 26 -
8.银行按揭情况	- 28 -
9.盈利预测与估值.....	- 29 -
10.投资建议.....	- 30 -

图表目录

图表 1: 本月主流房企销售速览 (亿元)	- 4 -
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	- 17 -
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)	- 18 -
图表 6: 二手房成交面积环比增速 (月数据)	- 20 -
图表 7: 二手房成交面积同比增速 (月数据)	- 20 -
图表 8: 主要城市二手房本月成交面积环比增速	- 20 -
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)	- 21 -
图表 10: 合计可售套数及去化周期 (按面积)	- 22 -
图表 11: 一线城市可售套数及去化周期 (按面积)	- 22 -
图表 12: 二线城市可售套数及去化周期 (按面积)	- 22 -
图表 13: 三线城市可售套数及去化周期 (按面积)	- 22 -
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)	- 23 -
图表 15: 40 大中城市供应土地规划建筑面积 (月数据)	- 24 -
图表 16: 40 大中城市成交土地规划建筑面积 (月数据)	- 24 -
图表 17: 40 大中城市土地成交均价 (月数据)	- 24 -
图表 18: 40 大中城市土地成交总价 (月数据)	- 24 -
图表 19: 本月 40 城土地成交回顾.....	- 25 -
图表 20: 全国 40 大中城市土地溢价率 (月数据)	- 26 -
图表 21: 40 城土地溢价率回顾.....	- 26 -
图表 22: 全国重点城市银行按揭利率 (最低) 情况.....	- 28 -
图表 23: 重点公司盈利预测表.....	- 29 -

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、融创中国、华夏幸福、旭辉集团环比增速分别为 15.19%、43.48%、14.65%、12.83%、39.76%。19 年 6 月重点公司的销售额相对于 18 年 6 月增长 13pc，其中融创中国同比增长幅度最大，为 11.4%，万科、保利地产、华夏幸福、旭辉集团同比增长分别为 1.8%%、-0.2%%、0.0%、-3.7%。

图表 1：本月主流房企销售速览（亿元）

公司名称	19 年 6 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	820.0	5.4%	3895.4	-5.6%	7500.0	51.9%
万科	668.0	1.8%	3349.3	9.9%	6500.0	51.5%
中国恒大	510.3	1.9%	2825.4	-7.1%	6000.0	47.1%
中海地产	478.4	42.8%	1707.2	28.8%	-	-
保利地产	600.9	-0.2%	2501.0	16.2%	5000.0	50.0%
龙湖地产	211.1	0.6%	1051.9	8.3%	2200.0	47.8%
华夏幸福	124.0	0.0%	640.0	22.4%	1750.0	36.6%
绿地控股	466.2	-12.3%	1705.0	6.2%	-	-
中国金茂	239.7	60.2%	784.6	9.3%	1500.0	52.3%
华润置地	272.8	-3.5%	1163.0	23.4%	2420.0	48.1%
融创中国	508.8	11.4%	2139.0	10.1%	5500.0	38.9%
金地集团	209.9	44.1%	856.0	35.7%	2000.0	42.8%
旭辉集团	223.2	-3.7%	884.4	17.8%	1900.0	46.5%
中梁地产	135.8	36.5%	681.0	13.2%	-	-
绿城中国	121.4	-4.4%	495.5	4.5%	2000.0	24.8%
新城控股	310.4	10.5%	1239.8	30.1%	2700.0	45.9%
泰禾集团	61.2	-62.5%	456.7	-30.3%	-	-
蓝光发展	142.7	41.4%	483.0	10.4%	1200.0	40.3%
滨江集团	112.0	65.9%	516.7	27.4%	1000.0	51.7%
金科股份	133.0	-31.7%	788.7	30.4%	2000.0	39.4%
融信中国	100.3	2.3%	566.8	3.9%	1400.0	40.5%
合景泰富	75.6	11.0%	360.4	11.2%	850.0	42.4%

来源：CRIC、中泰证券研究所

2. 房地产要闻回顾

19年6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：

- **财政部调整有关收入适用的应税所得项目，“偶然所得”计算所得税。**(观点地产网)

财政部、国家税务总局日前印发《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》，公告明确了包括提供担保获得收入、房产受赠收入等有关收入的个税适用政策。

- **宅基地使用权确权加快推进，今年将探索盘活宅基地和农房办法。**(澎湃新闻)

新一轮“三块地”改革试点将于今年底收官，第三批农村集体产权制度改革试点评估即将开启。农地入市规则有望得到进一步明确。此外，作为焦点和难点的宅基地“三权分置”改革将是下一步改革重点。目前宅基地使用权确权登记颁证工作正加快推进，加强宅基地管理的政策文件有望年内出台。

- **海南完善住房政策：未落户的急需紧缺人才，可购买1套住房。**(三亚日报)

6月27日下午，海南省新闻办公室举行海南省完善人才住房、购车政策新闻吹风会。《关于进一步完善人才购房政策的补充通知》提出，实际引进并在海南工作但尚未落户的各类人才，其家庭成员(含本人、配偶及未成年子女)中至少1人在海南省累计缴纳12个月及以上个人所得税或社会保险，且家庭成员均在海南无房的，本人可申请购买1套住房。

- **西安：允许商业房改为租赁房，实现“租购同权”社会保障机制。**(澎湃新闻)

6月24日，西安市印发《关于培育和发展住房租赁市场的实施意见》(以下简称“《意见》”)，明确租购并举，将逐步实现“租购同权”的社会保障机制。《意见》同时提出，允许将闲置商业用房等按规定改建为租赁住房，支持城中村集体经济组织继受单位发展规模化住房租赁，将不低于5%的共有产权房用地调整为租赁住房用地等措施。

- **广西南宁约谈120家房企，整治房地产“捂盘惜售”等乱象。**(观点地产网)

6月25日上午，广西省南宁市城管综合行政执法局和市住建局、市自然资源局、市市场监管局联合召开全市房地产开发企业教育约谈会，第一次约谈全市120家房企，查找目前房地产销售市场存在的问题，整治房地产市场捂盘惜售等乱象，加强房地产开发业主的安全主体责任。

- **北京规范互联网住房租赁信息：超过30日的房源信息将下架。**(澎湃新闻)

北京市住房和城乡建设委员会会同北京市市场监督管理局、北京市互联网信息办公室、北京市通信管理局、北京市公安局起草了《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知(征求意见稿)》。意见稿要求互联网交易平台上的住房租赁信息需审核：(一)房屋照片与实际相符；(二)租金、佣金等明码标价；(三)同一房源不得由同一家机构(含分支)重复发布；(四)同一房源由多家不同机构发布的应当合并展示；(五)下架发布超过30日的房源信息；(六)不得发布法律、法规禁止出租的房

源信息。

■ **天津调整住房公积金缴存基数，不得低于 2018 年人月均工资总额。(观点地产网)**

近日，天津市住房公积金管理中心发布《关于调整 2019 年住房公积金缴存额的通知》。2019 年 7 月 1 日起，全市住房公积金缴存基数由 2017 年职工个人月均工资总额，调整为 2018 年职工个人月均工资总额，最低不得低于 2050 元，最高不得超过 25983 元。国家机关、事业单位及其职工的住房公积金缴存比例不做调整，仍按各 11%或各 12%的比例缴存住房公积金。其他单位可根据自身情况，在 5%至 12%间自主确定单位和职工的缴存比例。单位与职工的缴存比例应当一致。

■ **石家庄棚改新政：居住容积率最大限制 2.9 鼓励就近异地安置。(观点地产网)**

近日，石家庄市人民政府下发了《关于加强主城区城市棚户区征收改造工作的意见》的通知。《通知》主要分为 3 个大方面，第一为加强棚户区改造规划和土地供应；第二为多渠道筹措资金；第三为鼓励就近异地安置。

《通知》中提到为降低棚户区改造开发强度。对原出具过规划条件或确定过容积率，但土地尚未出让的棚户区改造地块，各项规划指标均须符合《居住区规划设计标准》要求，居住容积率不大于 2.9。

■ **7 月 1 日起，莱芜区、钢城区执行济南市住房公积金缴存使用政策。(大众网)**

6 月 17 日，济南市住房公积金中心发布通知，依据“统一政策、统一管理、统一决策、统一核算”要求，按照“分步实施、有序融合”的原则，依次实行政策统一、系统统一、资金账户统一，7 月 1 日起，莱芜区、钢城区公积金缴存单位和缴存职工统一执行济南市住房公积金政策。

■ **深圳 2019 年计划筹建 8 万套政策类住房，深圳楼市新政：未来政策性住房将达 60%。(中研网)**

深圳发布《深圳市人民政府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》征求意见稿，明确表示深圳将构建多层次、差异化、全覆盖的住房供应与保障体系，2019 年深圳计划建设筹集人才住房和保障性住房 8 万套、供应 3.4 万套。

■ **广州公积金缴存基数上限调整至 3306 元。(羊城晚报)**

月 18 日，广州住房公积金管理中心发布《关于 2019-2020 年度住房公积金缴存调整有关问题的通知》，单位及个人的住房公积金缴存比例下限各为 5%，上限各为 12%，具体缴存比例由单位和个人自行选择。同一单位原则上只能选定一个单位缴存比例，个人缴存比例应当等于或高于单位缴存比例。同时，缴存基数不低于本市现行最低工资标准 2100 元（根据广东省相关规定调整），不高于本市 2018 年城镇非私营单位在岗职工月平均工资的 3 倍，即 27960 元。而此前 2018-2019 年最高缴存基数为不超过 24654 元，上浮了 3306 元/年。

■ **住建部将加强三方面调控，住房租赁条例有望年内推出。(21 世纪报)**

目前住房和城乡建设部正在起草加强中介市场管理的法律法规，推动《住房租赁条例》的立法，并准备在今年出台。下一步，住房和城乡建设部还将在以下几个方面加强调控：(1)以“稳地价稳房价稳预期”为目标，促进房地产市场平稳健康发展，坚决防范化解房地产市场的风险；(2)完善住房市场体系和保障体系；(3)以解决新市民住房为重点，加快培

育和发展租赁市场。

■ **广州出台南沙区旧改新规，预留独立用地作产业发展空间。（观点地产网）**

广州市规划和自然资源局南沙区分局公布了《关于进一步加快南沙区旧村庄改造工作的指导意见(试行)(公众征求意见稿)》，其中提出要将“一户一宅”280平方米内住宅纳入改造成本，并明确提出要预留10%~15%的独立用地或建筑面积作为产业发展空间，引入“IAB”“NEM”等创新型产业，还涉及到优化土地利用结构、精简审批流程、加快旧村改造项目的实施等各个方面事项。

■ **哈尔滨全面检查房企违法违规加快建设市场准入制度。（观点地产网）**

5月31日，哈尔滨市房地产开发企业违法违规行为专项整治工作会议召开。会议要求，于6月1日起至10月31日在全市范围内开展房地产开发企业违法违规行为专项整治，以营造健康有序的房地产市场开发经营环境。今年哈市将加快建立和完善市场准入制度，特别是要坚持各类企业的资质等级管理和从业人员的资格认证管理两项制度，把好企业入市的“准入关”。

■ **北京朝阳将出台“政策18条”建设国际创投区：给户口给住房。（澎湃新闻）**

6月2日，由中关村(000931)科技园区管委会与朝阳区政府合作共建的“中关村朝阳国际创投集聚区”启动，集聚区内的机构和企业将享受到《促进中关村朝阳国际创投集聚区高质量发展“政策18条”》，包括提供高端人才公租房和共有产权房等。

■ **公积金中心：深化“放管服”优流程、强管理、惩失信。（观点地产网）**

6月6日，中央国家机关住房资金管理中心发布了《关于深化“放管服”改革做好中央国家机关住房公积金归集工作有关问题的通知》政策解读。政策解读主要内容包括优化住房公积金缴存提取政策措施和流程、加强住房公积金归口管理、实施失信联合惩戒。

■ **北京：二孩家庭、新就业大学生符合条件的可用公积金支付房租。（澎湃新闻）**

中央国家机关住房资金管理中心6日发布《关于深化“放管服”改革做好中央国家机关住房公积金归集工作有关问题的通知》，明确职工家庭在北京市行政区域内无自有住房，通过北京市住房租赁监管服务平台登记备案租房的，可以按季以租金实际发生额为限提取住房公积金。中央国家机关派驻贫困地区参加脱贫攻坚工作的人员，可提取住房公积金账户余额用于支付扶贫地房租。在北京市行政区域内无自有住房的新就业大学生，可在入职三年内提取住房公积金账户余额用于支付房租。在北京市行政区域内无自有住房的职工家庭生育二孩的，可在二孩出生后三年内提取住房公积金账户余额用于支付房租。

■ **西安楼市调控政策进一步收紧，临潼纳入限购。（西安日报）**

6月20日，西安市促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组就进一步加强西安住房市场调控管理下发通知，通知强调，严格落实中央“房子是用来住的，不是用来炒的”精神，坚决遏制投资投机性购房需求，稳定房地产市场发展。

■ **北京：二孩家庭、新就业大学生符合条件的可用公积金支付房租。（澎湃新闻）**

中央国家机关派驻贫困地区参加脱贫攻坚工作的人员，可提取住房公积金账户余额用于支付扶贫地房租。在北京市行政区域内无自有住房的新就业大学生，可在入职三年内提取住房公积金账户余额用于支付房租。在北京市行政区域内无自有住房的职工家庭生育二孩的，可在二孩出生后三年内提取住房公积金账户余额用于支付房租。

■ **广东东莞卖地取消“价高者得”：最接近平均价房企才能拿地。（澎湃新闻）**

东莞市公共资源交易网发布《东莞市国土资源网上交易达到上限后的终次报价规则》，规则显示，网上报价达到上限后，交易系统暂停接受新的报价，转为通过网上最终一次性报价方式（以下简称“终次报价”），以终次报价中最接近所有终次报价平均价的原则确定竞得入选人的竞价方式，其所报价格确定为该宗地最终报价。规则指出，对竞自持、竞配建等设定上限的国土资源网上挂牌交易，需要通过终次报价确定竞得入选人的，适用本规则。

■ **苏州园区优购房细则出炉：新开盘项目 60%房源优先卖给人才。（澎湃新闻）**

苏州工业园区管理委员会发布《苏州工业园区人才优先购买商品住房操作办法》指出，在苏州工业园区全域内，新取得预（销）售许可的商品住房，实行人才优先购买政策。房企应当将预（销）售许可建筑面积 50-60% 的住房，优先出售给在苏州工业园区就业、创业并在本市无自有住房的人才等。人才优先购买后，方可公开销售 60% 范围内的剩余住房。

■ **公积金中心：深化“放管服”优流程、强管理、惩失信。（观点地产网）**

政策解读指出，将进一步落实降低成本政策，企业在阶段性适当降低住房公积金缴存比例政策执行期间，可在 5%-12% 范围内自主确定缴存比例；加大租房消费支持力度，无自有住房职工，通过备案后，可按季以租金实际发生额为限提取住房公积金；改进封存账户提取管理；简化企业开户、销户流程，购房、租房首次提取可实行网上办理。

■ **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。（观点地产网）**

近日，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、筹资融资等。

■ **岳阳征拆迁补偿新规：征地价格提高 30%，房屋拆迁提高 25%。（和讯网）**

记者从《岳阳市集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办法》（以下简称新《办法》）新闻发布会上获悉，新《办法》明确岳阳征地价格提高 30%，房屋拆迁提高 25%，部分青苗设施提高 30%。新《办法》与原《办法》相比，不仅征地拆迁补偿标准提高，在购房补助方式上，由原来单一的“人头”补助调整为“人头”“砖头”分别补助；同时强化了失地农民社会保障，增加了失地农民社保方式、资金收缴渠道，完善了购房补助标准和困难救济范围，确保失地农民不因征地拆迁而导致生活水平下降。

■ **重庆调整公积金缴存基数上限提至 20441 元。（重庆商报）**

近日，重庆市住房公积金管理中心发布关于确定 2019 年度住房公积金缴存基数上、下限的通知显示，2019 年度重庆住房公积金缴存基数上限为 20441 元，下限为不低于当地现行最低工资标准。

■ **苏州再增控房价新措施：降低土地指导价后，调高容积率和限高。（澎**

济新闻网)

5月29日,吴江规划局发布《吴江松陵城区苏州河以西、顾家荡路以北控制单元04基本控制单元控制性详细规划调整》通知。通知显示,政府在保持居住用地性质不变的前提下,对两宗居住用地的控制指标进行调整,包括建筑高度均由原来的 ≤ 18 米调整为 ≤ 24 米,容积率均由原来的 ≤ 1.05 调整为1.0-1.3。

■ **徐州公积金中心: 职工购房可用组合贷, 额度不超总价的 70%。(观点地产网)**

徐州市住房公积金管理中心对外发布:自6月1日起,徐州市住房公积金管理中心将实施组合贷,徐州职工购买自住住房,住房公积金贷款和商业银行贷款可以组合使用。组合贷的额度最高不超过所购商品住房总价的70%,存量房(二手房)首次贷款不超过总房价的60%。组合贷的比例最高不超过公布的住房公积金最高比例,且首付加组合贷款总额不高于房款总额。

■ **陕西省进一步加强商品房预售管理。(陕西日报)**

陕西省住建厅近日印发《关于进一步加强商品房预售管理工作的通知》,要求从四个方面进一步加强商品房预售管理工作:严格商品房预售许可审批、严格执行商品房预售许可的公开公示制度、加强事中事后监管、加大自查检查。

■ **财政部: 2018年保障性安居工程支出 7372亿元, 同比增 46.4%。(观点地产网)**

6月5日,中华人民共和国财政部综合司发布2018年全国财政支持保障性安居工程建设情况。2018年全国保障性安居工程财政支出7372亿元,同比增长46.4%,支持棚户区改造开工626万套,完成30万套公租房配套基础设施建设,完成农村危房改造190万户。

■ **济南将出台“一城一策”调控方案, 加快推动中心城区棚改建设。(观点地产网)**

济南市于6月1日召开济南市住建系统党风廉政建设暨重点工作推进大会。大会表示,济南将出台二环路以内棚改攻坚实施方案,加快推动中心城未改造棚户区建设,同时将编制2019年至2022年住房发展规划,以稳地价、稳房价、稳预期为目标,出台“一城一策”调控方案。

■ **深圳于 24 日拍卖 5 宗宅地, 总出让面积 17.03 万平米, 起始总价 154.35 亿元。(观点地产网)**

6月24日,深圳5宗宅地入市出让,分别位于宝安西乡、龙华民治、光明观光路、光明光明大道、坪山区老坑路。总出让面积17.03万平米,起始总价154.35亿元,房企缴纳保证金已经高达1100亿元。

■ **泰禾 18.22 亿转让广州增城两项目公司 29% 股权予五矿信托。(金融街)**

泰禾的全资子公司广州增城区泰禾恒昇置业有限公司、广州增城区泰禾置业有限公司与五矿国际信托有限公司于2019年6月24日签署股权转让协议,将广州增城项目公司增城荔涛房地产有限公司、增城荔丰房地产有限公司29%股权进行转让,受让方为五矿信托拟设立的信托计划。

■ **中梁地产通过港股上市聆讯, IPO 最高发售价 6.68 港元/股, 最高募资 35.40 亿港元, 预计 7 月 16 日挂牌。(观点地产网)**

6月26日,港交所披露了中梁控股集团有限公司(下称“中梁控股”)聆讯后版本招股书。预期股票将于2019年7月16日上午9时开始在香港

交易所买卖，股票代码为 02772.HK。招股书显示，中梁控股计划全球发售 5.3 亿股股份，其中，香港发售 0.53 亿股，国际发售 4.77 亿股，将最多可发行 6.095 亿股股份。定价区间为 5.20-6.68 港元/股，预计募集资金 27.56 亿至 35.40 亿港元。中梁控股表示，上市所募得资金的 60%将用于开发温州中梁鹿城中心、宿迁中梁首府及江油中梁首府等物业项目的建设成本；30%用于偿还若干现有信托贷款；10%用作一般营运资金。

■ **浙江台州椒江区 34 亿挂牌 2 宗商住地，总出让面积 340 亩。（观点地产网）**

6 月 22 日，浙江台州挂牌椒江区两宗商住地，编号分别为台土告字[2019]047 号、台土告字[2019]048 号，总出让面积达 340 亩，总建筑面积 56.7 万 m²，总起价 34.03 亿元，拟于 7 月 23 日公开出让。

■ **杭州余杭 5 幅地块成交，单日吸金 81.7 亿元。（澎湃新闻）**

继萧山、临安单日卖地吸金 113 亿元后，浙江省杭州市再推涉宅用地，余杭区 5 幅涉宅用地于 6 月 26 日集中出让，一日共吸金 81.74 亿元。此次出让的 5 幅地块中，瓶窑板块时隔 1 年半再次推地，最终地块在 56 轮竞价后以上限价格加 6%的自持比例成功出让；此外，位于杭州未来科技城的两幅地块起价就已创板块新高。位于临平板块的两幅地块则最终被同一家房企竞得。

■ **山西省统计局：1-5 月山西省房地产开发投资完成 495.4 亿元，同比增长 17.8%，增幅比全国平均增速快 6.6 个百分点。（中国报告大厅）**

1-5 月，全省房地产开发投资完成 495.4 亿元，同比增长 17.8%，增幅比全国平均增速快 6.6 个百分点，比同期全省固定资产投资增速快 13.3 个百分点。从工程构成看，建安工程投资高速增长。从工程用途看，商品住宅投资快速增长。

■ **中原地产研究中心：初步估算今年上半年北京二手住宅成交量约为 7.2 万套，创近五年新低。（经济参考报）**

中原地产研究中心最新数据显示，截至 6 月 25 日，6 月北京二手房合计签约 9229 套，预计当月全月成交量在 1.2 万套左右。据此初步估算，今年上半年北京二手住宅成交规模约为 7.2 万套。上半年 7.2 万套的成交量，是近五年同期最低值。

■ **东莞二度挂牌寮步商住地，最高限价调整至 8.94 亿元，增加了 4933 万元。（观点地产网）**

6 月 26 日，东莞公告资源交易中心挂牌出让寮步镇一商住地，总面积 2.9 万平方米，起价约 7.25 亿元，挂牌截止时间为 7 月 10 日。上述地块编号为 2019WG022 号，具体位于寮步镇泉塘村石大路与民福路交汇处西北侧，容积率需在 1 到 2.2 之间，建筑密度需小于或等于 28%。

■ **（1）武汉土拍收官，83 亿元成交 8 宗地两地块流拍；（2）广州 71 亿元挂牌出让 10 宗地，总面积 52 万平方米。（观点地产网）**

（1）6 月 28 日，武汉 10 宗地入市出让，其中蔡甸区 4 宗，洪山区 3 宗，青山区、武昌区、江岸区各有 1 宗。地块起拍总价 112.17 亿元，总出让面积达 48.81 万平方米，均采用现场挂牌的方式出让。10 宗入市出让的地中，有 8 宗地成功出让，有 2 宗地流拍，土拍收金共 83.77 亿元。

（2）6 月 28 日，广州公共资源交易中心挂出 10 宗地块，其中，2 宗位于增城区，3 宗位于南沙区，4 宗黄埔区，1 宗位于番禺区，总面积约

52 万平方米，总起价 71.2 亿元，竞价开始时间为 7 月 29 日 15 时。

■ **6 月上市房企海外融资超 30 亿美元，多数房企融资利率超 10%。（长江商报）**

万亿负债高压下，在国内融资渠道收紧的趋势下，房企加速海外融资补血。中原地产不完全统计，6 月以来，海外融资的上市房企超过 15 家，融资金额超过 30 亿美元。多数房企融资额度较大，其中不乏超大型房企。从融资利率来看，6 月份以来，房企发行的海外债票面成本普遍较高，不少房企海外融资利率超过 10%。易居研究院认为，近期国内市场融资政策继续收紧，使得部分房企资金压力有所增加。尤其是部分房企近期拿地规模大，后续需要资金补给，这也要求其积极开拓此类拿地的机会。从实际情况看，部分融资成本也是比较高的，给予投资者的条件也是不错的，这说明企业融资比较渴求，希望通过融资来获得较好的发展。近期海外有各类降息的做法和预期，适当也会降低其融资的成本和压力。

■ **6 月北京二手房市场不热，网签量同比下跌超 20%。（和讯网）**

相比 5 月，6 月北京二手房市场活跃度继续回落。来自我爱我家研究院的统计数据显示，截至 6 月 25 日，6 月北京全市二手住宅网签 9229 套，环比下降 9.77%，同比下降 23.77%。另据贝壳研究院的统计显示，截至 6 月 27 日，6 月北京链家成交量环比下降 2.4%，同比下降 23.8%。6 月北京全市二手住宅网签预计在 11100 套左右，这一数据环比下降 19.4%，同比下降 29.9%。

■ **多地房贷利率回升，人民银行回应：首套房利率至少上浮 15%。（和讯网）**

近日，人民银行成都分行发出通知，要求各家银行一手房按揭利率首套不得低于上浮 15%，二套不得低于上浮 20%。当晚，几家银行向下属机构紧急转达了人民银行的意见，并要求各分支行从即日起严格按照人民银行的要求执行。

■ **南京河西地铁底价 6.26 亿元摘建邺区一商地；南京 9 宗地揽金 107 亿；武汉 3 宗地 9.15 亿成交；珠海连推 3 宗涉宅地，总起价 22.7 亿元。（观点地产网）**

6 月 18 日，南京市市区出让 6 宗宅地、3 宗商地，总建筑面积 97.64 万平方米，总起价 82.6 亿元；6 月 18 日，南京成功出让 9 宗地块，分别位于建邺区、栖霞区、江宁区、浦口区。其中包括 5 宗住宅用地、3 宗商业用地、1 宗商住用地。总出让面积约 584 亩，总建筑面积 97.64 万 m²，总起价 82.6 亿元，成交总价 107.034 亿元；6 月 18 日，武汉土地市场以网上挂牌的方式出让 3 宗宅地，总出让面积 14.44 万平方米，总起价约 9.09 亿元；6 月 17 日，珠海市将以网上挂牌方式公开出让珠江香洲的 3 宗涉宅地，总占地面积 5.1 万 m²，总建筑面积 16.7 万 m²，总起价 22.7 亿元。

■ **5 月份 70 个大中城市房价数据出炉，涨幅与上月相同总体稳定。（央视）**

国家统计局 6 月 18 日发布了 5 月份 70 个大中城市房价数据。数据显示，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.3%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点。31 个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.8%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格上涨 0.5%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点。35 个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.8%，涨幅比上

月扩大 0.3 个百分点。二手住宅销售价格上涨 0.6%，涨幅与上月相同。总体看，我国房地产市场继续保持稳定。

- **西安新房价格连续 6 个月领涨 全国二手房价格全面退烧。(每日经济网)**
国家统计局今日发布 2019 年 5 月 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。67 个城市新房价格上涨，与上月持平。其中，西安新房价格同环比继续领涨各线城市，一线城市中仅上海环比下跌 0.1%，全国二手房价格平均涨幅全面退烧。
- **国资房企项目转手集中加速，北京区域成热点。(每日经济网)**
4 月至今，已有 24 个房地产项目股权在北京产权交易所挂牌(含预披露)，多拥有国资背景，其中不乏金茂、保利这类地产央企。
- **宁波余姚 20 亿挂牌 3 宗商住地，总建面 22.7 万平米。(观点地产网)**
6 月 18 日，浙江宁波余姚市挂牌 3 宗商住地，总出让面积 198 亩，总建筑面积 22.7 万平米，总起价 20.21 亿元。3 宗地预计均于 7 月 19 日出让。出让的 3 宗地分别为世南西路南侧、西环南路东侧地块；沈家闸江北侧、兰馨路西侧地块；余姚市中心核心地块(阳明东路北侧、中山北路西侧地块)。
- **杭州部分银行开始调整首套房贷利率，额度收紧。(都市快报)**
近日，杭州部分银行接到通知执行新的房贷政策，首套房贷利率从原本的基准上浮 5% 增加到上浮 8%。
- **中行杭州率先调增首套房贷利率，基准利率从上浮 5% 增至 8%。(华夏时报)**
中国银行在杭州率先调增首套房房贷利率，从原本的基准利率上浮 5% 增加到上浮 8%。二套房利率不变，仍然是基准利率上浮 10%。
- **西安限购收紧，外地人社保满五年可买房，新落户者满一年可买房。(澎湃新闻)**
6 月 20 日，陕西省西安市住房保障和房屋管理局发布《西安市促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组关于进一步加强住房市场调控管理的通知》，收紧限购政策。此次《通知》，西安市规定，从市外迁入户籍的居民家庭(退伍转业、家属随军落户的除外)，在西安市住房限购区域范围内购买商品住房或二手住房的，应落户满 1 年，或在本市连续缴纳 12 个月的社会保险(或个人所得税)。
- **宁波、温州各挂牌一宗商住地，总起拍价近 14 亿元。(观点地产网)**
6 月 19 日，温州瑞安市挂牌 1 宗商住地，预计于 7 月 19 日出让。该地块为塘下中心区张宅村安置留地，出让面积 18170.39 平方米，容积率 3.5，建筑面积 63596 平方米，起价 6.68 亿元，起始楼面价 10500 元/平方米；6 月 19 日，宁波宁海县亦挂牌 1 宗商住地，预计于 7 月 25 日出让。地块为宁海县新城市中心区天明湖公园东 18-2 地块，地块出让面积 56124 平方米，容积率 1.8-2.1，建筑面积 117860.4 平方米，其中商业建筑面积不大于 8000 平方米，起价 7.31 亿元，楼面价 6200 元/平方米。
- **佛山高明西江新城挂牌 2 宗地 最高限价 81.87 亿元。(观点地产网)**
6 月 18 日，佛山高明西江新城挂牌两宗商住地，地块编号分别为 TD2019(GM)WP0001 和 TD2019(GM)WP0002，总出让面积超 17.3 万平方米，总体量达 55 万平方米，起拍总价约 13.7 亿元，将于 7 月 9 日 10 时进行网上竞拍。

- 舟山出让 2 宗商住地，地块总出让面积 141 亩，总起价 14.36 亿元；北京出让 3 宗土地，土地总面积为 15.37 万平方米，总起价 80.86 亿元；金华婺城 2 宗地因未达保留底价流拍，总起价 7.89 亿；上海 7.79 亿挂牌 2 宗地 总面积 6.5 万平方米；广州增城超 65 亿再推 4 宅地（观点地产网）

6 月 21 日，浙江舟山普陀区出让 2 宗商住地，地块总出让面积 141 亩，总建筑面积 263794 m²，总起价 14.36 亿元；6 月 21 日，北京出让三宗土地，土地总面积为 15.37 万平方米，总起价 80.86 亿元，最终总揽金 98 亿元；6 月 21 日，金华婺城区出让 1 宗商住地和 1 宗宅地，总起价 78901.4 万元，两宗地块位置相邻。在分别经过 94 轮、98 轮的竞价后，都因地块报价未达保留底价而流拍；6 月 21 日，广州以挂牌方式出让增城 4 宗宅地，总出让面积约 19.14 万 m²，总建筑面积约 57.92 万 m²，总起价超 65 亿元，最高起拍楼面价为 13835 元/m²；6 月 20 日，上海挂牌商地、租赁住宅用地各一宗，总出让面积 64867 平方米，总起价 7.79 亿元。

- **5 月北京二手房成交连续两月下调同比下滑 24%。（华夏时报）**
北京住建委网签数据显示，5 月北京二手住宅网签量 13764 套，和上个月比环比下降 4.7%，和去年 4 月份相比同比下降 24%，连续第二个月网签量下滑。麦田房产分析师认为，5 月市场表现完全符合市场预期。市场交易量小幅下降，主要原因在于，在政策层面上，对需求有实质性影响的“认房又认贷”银行信贷政策未出现变化，置换需求这类市场成交的主力仍受入市门槛所制约。
- **上海 5 月份新房成交量环比下降，本月超 30 个楼盘入市。（上观新闻）**
上海 5 月份新房成交量较 4 月份出现下降。多家机构数据综合显示，上海 5 月份新房成交面积为 68.7 万平方米，环比下降 37.9%。这是今年以来，新房单月成交量第二次出现负增长，上一次发生在 2 月份。
- **5 月天津二手房挂牌量涨价跌，均价 25089 元/m²。（北方网）**
据统计，5 月份本市二手房挂牌均价为 25089 元/平方米，比 4 月份下跌 1.06%。在重点监测的区域中，上月仅和平区二手房挂牌均价比 4 月有所上涨，其余区域挂牌均价全部下跌。和平区二手房挂牌价均价达到 54146/平方米。河西区、南开区挂牌价上月小幅下滑，跌幅分别为 0.81% 和 0.25%，显示了一定的抗跌性。而上月二手房挂牌均价跌幅最大的区域为滨海新区（开发区地区），跌幅高达 6.82%。
- **6 月首周北京新建住宅成交 1051 套，环比涨超两成。（和讯网）**
6 月首周，北京新建住宅市场成交开门红。根据北京中原的统计数据，上周（6 月 3 日-6 月 9 日）北京新建住宅市场（不包括回迁房，剔除共有产权房，含普通住宅+豪宅+别墅）成交 60.37 亿元，环比前一周增长约 6%；成交 1051 套，环比前一周增加约 203 套；最新新房成交均价为 49167 元/平方米，环比价格连续六周下跌。
- **统计局：首 5 月房地产投资增 11.2%，增速回落，商品房销售额增 6.1%。（澎湃新闻）**
记者从国家统计局获悉，1-5 月，全国房地产开发投资 46075 亿元，同比增长 11.2%，增速比 1-4 月份回落 0.7 个百分点，比上年全年加快 1.7 个百分点。全国商品房销售面积 55518 万平方米，同比下降 1.6%；全国商品房销售额 51773 亿元，同比增长 6.1%。商品房库存减少，5 月

末，全国商品房待售面积 50928 万平方米，同比下降 9.1%，比 4 月末减少 453 万平方米。

- **北京房地产中介协会：5 月北京住房租赁市场量升价稳。（新京报）**
新京报讯记者从北京房地产中介行业协会获悉，2019 年 5 月北京住房租赁市场情况显示，5 月份北京住房租赁市场渐趋平稳，成交量环比 4 月小幅回升，租金价格继续保持稳定态势。市场需求方面，5 月初租赁市场延续短暂的淡季，租金均价走低。进入 5 月中下旬，随着毕业季的临近，部分租房需求开始提前释放，带动租赁市场成交量整体回升。随之而来的另一趋势是，95 后群体在租客中的占比逐渐增加，各大高校周边区域的咨询和成交量有所上升，这也是大学生毕业季的前奏。供给方面各经纪机构、住房租赁企业库存房源数量继续保持稳定。租金方面，尽管租赁成交量环比略有增长，5 月份北京的平均租金仍保持了稳定态势。
- **广州：2035 年新增城镇住房 200 万套 租赁房占 20%。（e 公司）**
广州市政府 13 日发布《广州市国土空间总体规划（2018-2035 年）》草案公示，征询公众意见。规划提出，至 2035 年广州常住人口规模控制在 2000 万人左右，比 2018 年末的人口规模增加约 510 万。住房保障供应方面，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。
- **“红五月”青岛新房成交 13136 套环比上涨 8.26%，西海岸 3428 套领跑全市。（青岛新闻网）**
2019 年 5 月青岛新房成交共计 13136 套，环比上涨 8.26%；成交面积 1465767.95 m²，环比上涨 5.82%。不过，成交量和成交面积同比分别下降了 20.61%和 18.95%。西海岸新房共计成交 3428 套，占全市新房成交总量的 26%，成交面积 355267.29 m²，领跑全市。
- **百强房企业绩同比增速明显回落，拿地整体趋于谨慎。（证券时报网）**
5 月受主要城市成交下滑影响，百强房企业绩同比增速较 3、4 月有明显回落。1-5 月，销售百强房企拿地销售比为 0.41，近半土地溢价率不足 10%，三四线城市新增土储建面占比同比下降近 10%，百强房企拿地整体趋于谨慎。
- **5 月单月百强房企销售额增速较 4 月略有回落，结构上小型房企增速降幅最大且当月增速最低。（降噪房地产）**
5 月 top1-100 房企销售额单月同比增速下降 9PCT 至+19%，整体增速略有回落；分层看，top10/ top11-30/ top31-50/ top51-100 房企增速分别变化-4/-10/+7/-35PCT 至 16%/20%/43%/7%，也即 5 月除 top31-50(中小规模房企)增速略有增加外其他各层级房企增速均有不同程度的回落，其中 top1-10 及 top11-30 房企增速均降至 20%以下，而 top51-100 房企增速大幅下滑 35%至个位数。不同规模房企增速出现较为明显的分化。
- **重庆主城再挂牌 3 宗宅地，起始价 16.59 亿。（观点地产网）**
5 月 30 日，重庆主城挂牌 3 宗宅地，包括悦来、蔡家 2 宗地块和巴南界石组团 1 宗地块，总起价 16.59 亿元，预计于 6 月 19 日出让。
- **5 月土地出让再现“冰与火”：二线收入暴涨，三四线降温。（21 世纪报）**
今年 5 月全国土地供需规模小幅上涨，土地出让金同比增加超过 50%，其中二线城市的土地市场成交持续火热，土地出让金同比上涨了 81%。5 月三四线城市的土地供应量却出现了下调的趋势，三四线城市 5 月成

交土地 1325 宗，同比下跌 8.33%。

- **重庆 9 亿元挂牌出让三宗居住用地,总面积 621 亩;合肥 22 亿挂牌 4 宗地,总面积 15 万平方米;浙江宁波 15.88 亿挂牌 4 宗地块,总建面达 31 万平。(观点地产网)**

6 月 1 日,重庆主城供应 3 宗地,分别位于弹子石和北碚运河片区(温泉城二期),总面积 621 亩,总起始价 9.02 亿;6 月 1 日,合肥市挂牌出让 4 宗地块,其中位于滨河区两块,包河区和政务区各一块,总面积 15.54 万平方米;6 月 3 日,浙江宁波挂牌 4 宗地块,其中位于镇海区和鄞州东部新城各一块,奉化区两块,总建筑面积 31.27 万平方米,总起价 15.88 亿元。

- **5 月份南京市新房与二手房成交量环比均下跌超 10%。(中证网)**

2019 年 5 月,南京新建商品住宅成交 6277 套,环比下跌 14%。同期,南京二手房成交 7796 套,环比下跌 18.6%。截至 5 月 31 日,南京新房库存为 39554 套,持续两个月保持稳定水平。

- **5 月百城二手房均价持续上涨:北上广逆市下跌。(和讯网)**

5 月 100 个重点城市二手房挂牌均价为 15008 元/平方米,环比 4 月上漲了 0.14%,自春节后连续三个月上涨,但涨幅逐渐收窄,市场逐渐趋于稳定。一线城市二手房挂牌均价持续下跌但跌幅收窄,二线城市均价小幅上涨,三四线城市均价持续上涨但涨幅收窄。广州、北京、上海(楼盘)分别环比下跌 3.94%、0.33%、0.41%,仅有深圳(楼盘)小幅上涨 0.63%。

- **全国百城住宅均价 67 个城市环比上涨,30 个城市环比下跌,3 个城市与 4 月持平。(和讯网)**

数据显示,2019 年 5 月,全国 100 个城市(新建)住宅平均价格为 14836 元/平方米,环比上涨 0.24%。从涨跌城市个数看,67 个城市环比上涨,30 个城市环比下跌,3 个城市与 4 月持平。同比来看,全国 100 个城市(新建)住宅均价较 2018 年同期上涨 3.98%。

- **宁波奉化 9.72 亿挂牌两宗宅地,总建面约 26 万平方米。(观点地产网)**

6 月 3 日,宁波市奉化区挂牌两宗宅地,分别是萧王庙街道滕头村二号地块和宁奉城际铁路金海路站 04-19 地块,出让总建筑面积 26.04 万平方米,总起价约 9.72 亿元。

- **广州南沙 21 亿出让 2 宗宅地,目前已进入竞自持阶段;重庆 7.21 亿元挂牌出让 2 宗商住地,总面积 229 亩;昆明 20.9 亿元挂牌出让 8 宗地块,土地总面积 406 亩。(观点地产网)**

6 月 5 日,广州南沙明珠湾灵山岛尖的两宗宅地将入市出让,编号分别是 2019NJY-4 及 2019NJY-5,起始价分别为 11.05 亿元及 9.92 亿元;6 月 5 日,重庆主城供应 2 宗地,分别位于人和组团和李家沱-鱼洞组团,总面积 229 亩,总起始价约 7.21 亿元;6 月 5 日,昆明市国土局挂牌官渡区和空港 8 宗地块,起价 20.9 亿元,出让土地总面积 406 亩。

- **央行数据显棚改继续降温。(乐居财经)**

棚改降温,中国央行 4-5 月连续两月未发放抵押补充贷款(PSL),为历史首次。

- **年初至今房企境外发债额占去年 73% 低评级开发商面临困境。(21 世纪报)**

6月5日,据评级机构穆迪数据,2019年5月,受评开发商继续在境内外债券市场融资,但发行速度放缓。截至5月24日,受评开发商5月境外债券发行13亿美元,年初迄今境外债券发行总额353亿美元,已占2018年全年境外债券发行额的73%左右。一些B评级、财务实力较弱的小型开发商融资渠道较窄,将比其他开发商面临更高的境内外债券市场再融资风险。

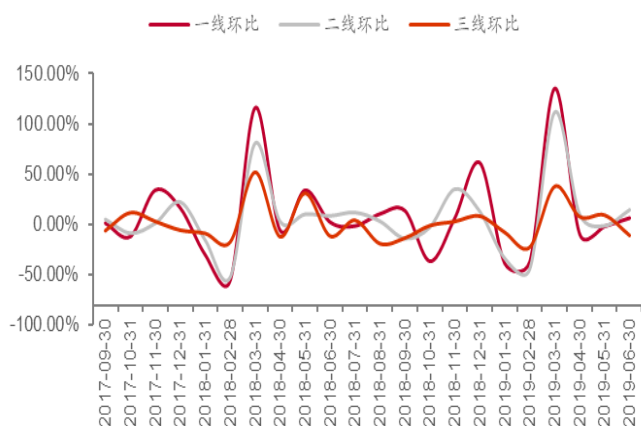
- **苏州152.4亿挂牌16宗地块,最高楼面价1.85万元/平米;上海13.44亿挂牌2宗地块,总占地面积4.45万平米;合肥肥东县挂牌148.56亩两宗宅地,均设最高限价1350万;重庆25亿元挂牌3宗地块,总面积近30万平米;天津8.53亿挂牌一宗商住地,用于市区棚户区改造安置。(观点地产网)**

6月6日,江苏苏州挂牌16宗地块,编号为苏地2019-WG-11~26号,包括9宗涉宅用地,5宗商业用地,2宗办公用地,总出让面积70.3万平方米,总建筑面积124.2万平方米,起拍总价为152.4亿元,预计于7月10日和7月11日出让;6月4日,上海市土地交易市场发布公告表示,将挂牌出让2宗分别位于闵行区和嘉定区的国有建设用地使用权,总土地面积4.45万平方米,规划总建面9.63万平方米,总起价13.44亿元,预计将于7月3日出让;6月6日,合肥市肥东县挂牌两宗宅地,均位于撮镇镇,总面积148.56亩,均设置最高限价为1350万元;6月6日,重庆市规划和自然资源局挂牌出让3宗地块,分别为渝北区两路组团、大渡口区大渡口组团、巴南区李家沱-鱼洞组团,出让总面积29.55万平方米,总建筑面积44.84万平方米,总起价25.31亿元;6月4日,天津挂牌北辰区一宗商住地块,出让土地面积6.08万平方米,起始出让总价8.53亿元。

3.一手房月度成交：环比增速 4.62%，同比增速 13.82%

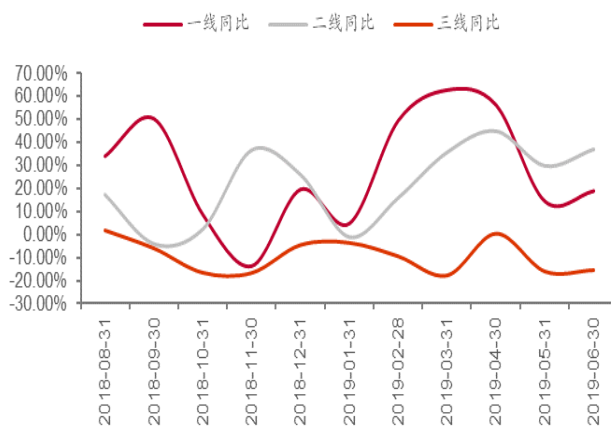
本月中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 2381.79 万方，环比增速 4.62%，同比增速 13.82%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 6.54%，14.20%，-10.65%；同比增速分别为 18.90%，37.00%，-15.54%。

图表 2：一手房成交面积环比增速（月数据）



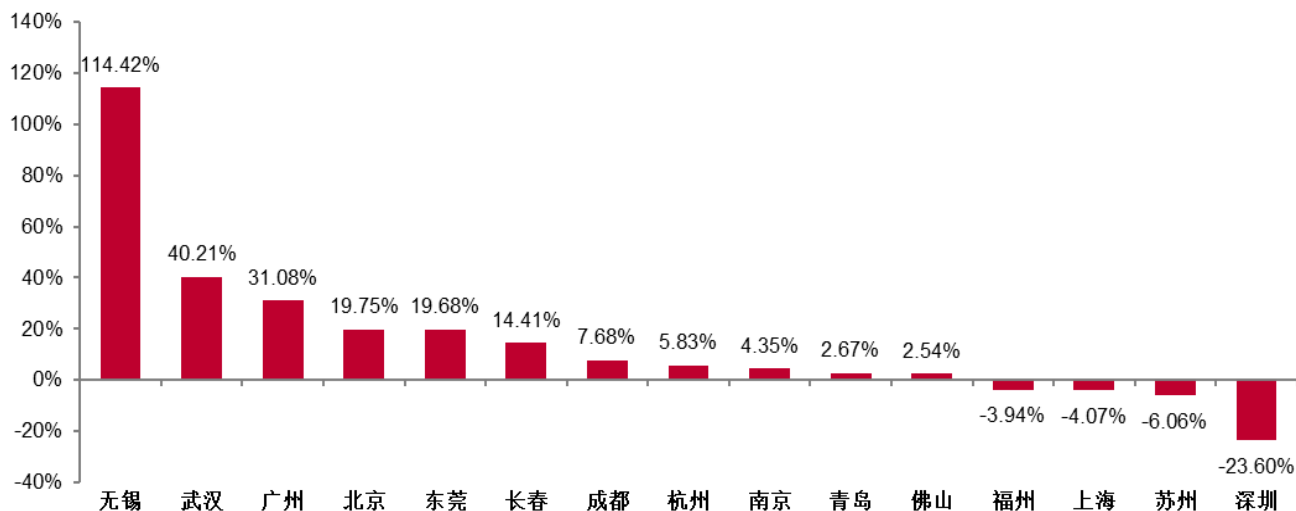
来源：Wind、中泰证券研究

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	19/06/01-19/06/30	环比	同比
合计		套数	21.81	5.07%	13.80%
		面积	2381.79	4.62%	13.82%
一线城市		套数	3.10	7.12%	14.24%
		面积	327.92	6.54%	18.90%
二线城市		套数	12.44	14.43%	37.17%
		面积	1354.25	14.20%	37.00%
三线城市		套数	6.26	-10.35%	-15.10%
		面积	699.61	-10.65%	-15.54%
环渤海	北京	套数	0.60	28.03%	110.19%
		面积	69.90	19.75%	152.54%
	青岛	套数	1.12	3.56%	21.65%
		面积	131.93	2.67%	22.68%
长三角	上海	套数	1.18	-4.29%	21.22%
		面积	122.11	-4.07%	22.50%
	杭州	套数	0.60	6.00%	-22.04%
		面积	73.08	5.83%	-23.13%
	南京	套数	0.49	4.96%	17.15%
		面积	57.53	4.35%	19.57%
	宁波	套数	0.74	0.57%	65.48%
		面积	83.98	-2.42%	45.77%
	苏州	套数	0.83	-4.98%	15.76%
		面积	99.17	-6.06%	11.76%
	无锡	套数	0.88	123.53%	135.42%
		面积	108.88	114.42%	133.90%
	扬州	套数	0.21	-0.37%	14.26%
		面积	26.09	-2.92%	13.93%
	常州	套数	0.92	-21.61%	-9.16%
		面积	82.37	-18.58%	51.80%
	安庆	套数	0.02	-71.55%	-92.17%
		面积	0.29	-84.76%	-98.84%
	淮安	套数	0.42	1.07%	23.13%
		面积	46.85	-1.70%	14.68%
	连云港	套数	0.46	8.78%	-12.57%
		面积	51.14	6.21%	-9.90%
	温州	套数	0.68	20.71%	41.68%
		面积	81.99	17.43%	36.18%
	镇江	套数	0.50	-25.36%	-29.47%
		面积	58.36	-25.60%	-33.53%
	芜湖	套数	0.15	-3.68%	138.30%
		面积	19.05	1.94%	203.76%
金华		套数	0.17	-3.05%	-30.98%

		面积	18.23	-2.79%	-36.81%
	台州	套数	0.00	-99.82%	-99.89%
		面积	0.10	-99.79%	-99.91%
	江阴	套数	0.32	51.97%	15.59%
		面积	40.59	44.80%	5.60%
	泰安	套数	0.22	16.70%	80.24%
		面积	23.77	2.99%	59.96%
	盐城	套数	0.25	-9.38%	-7.36%
		面积	30.99	-9.65%	-2.28%
珠三角	广州	套数	0.97	32.14%	-18.11%
		面积	102.14	31.08%	-15.23%
	深圳	套数	0.35	-23.79%	29.61%
		面积	33.78	-23.60%	20.83%
	佛山	套数	2.15	5.58%	60.10%
		面积	169.30	2.54%	55.34%
	东莞	套数	0.50	21.69%	30.81%
		面积	55.65	19.68%	21.98%
	惠州	套数	0.20	-5.44%	-33.07%
		面积	22.46	-10.69%	-32.89%
江门	套数	0.06	-34.07%	-41.13%	
	面积	6.88	-34.52%	-37.63%	
中西部	武汉	套数	2.22	42.44%	38.42%
		面积	244.82	40.21%	41.69%
	南昌	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	成都	套数	1.36	4.21%	45.93%
		面积	161.45	7.68%	60.73%
	岳阳	套数	0.12	-21.56%	-22.45%
		面积	14.30	-21.21%	-21.03%
	襄阳	套数	0.03	-71.97%	-81.21%
		面积	4.19	-70.55%	-80.96%
南宁	套数	0.65	-30.54%	-10.72%	
	面积	70.62	-31.53%	-10.66%	
其他	福州	套数	0.21	-4.59%	130.08%
		面积	22.11	-3.94%	115.85%
	泉州	套数	0.22	39.95%	-9.73%
		面积	26.27	41.18%	-7.58%
	莆田	套数	0.23	84.18%	99.65%
		面积	28.75	81.80%	107.09%
	长春	套数	0.83	13.38%	-21.78%
		面积	89.37	14.41%	-16.31%
	吉林	套数	0.32	75.78%	20.27%
		面积	30.83	66.99%	21.38%

牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.13	4.48%	9.95%
	面积	15.51	0.89%	7.97%

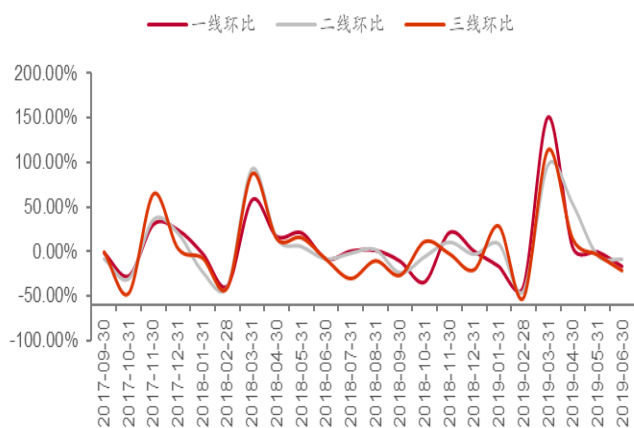
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

4.二手房月度成交：环比增速-12.33%，同比增速-5.38%

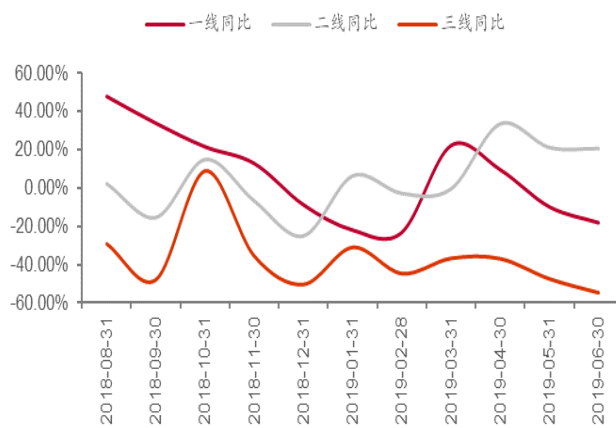
本月中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积552.03万方，环比增速-12.33%，同比增速-5.38%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-16.47%，-8.96%，-21.27%；同比增速分别为-17.98%，20.46%，-54.55%。

图表 6：二手房成交面积环比增速（月数据）



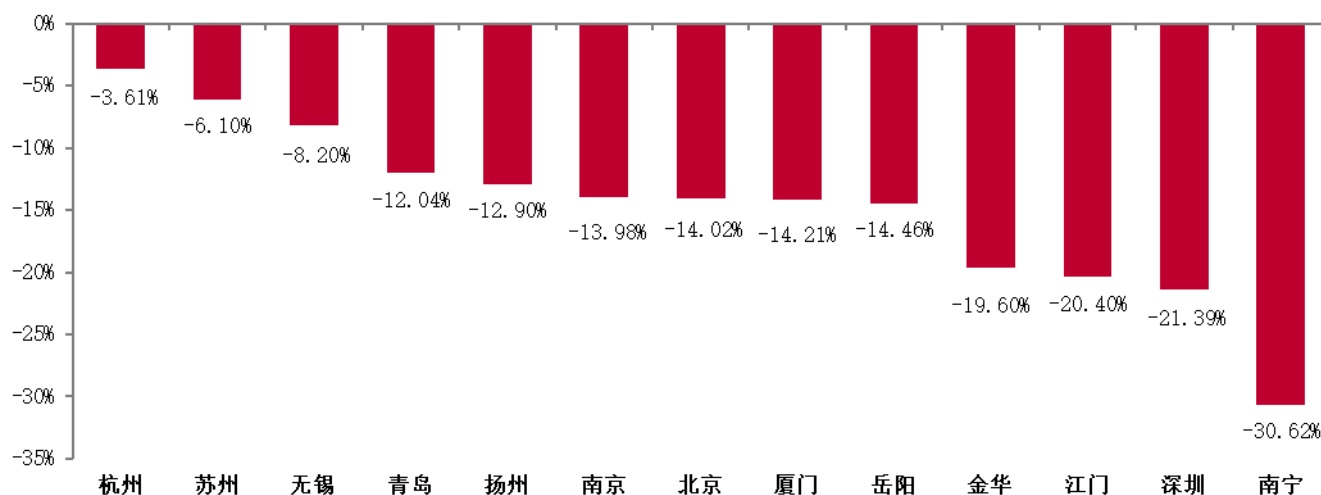
来源：Wind、中泰证券研究

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	19/06/01-19/06/30	环比	同比
合计		套数	5.97	-13.70%	-5.74%
		面积	552.03	-12.33%	-5.38%
一线城市		套数	1.76	-16.81%	-19.88%
		面积	152.54	-16.47%	-17.98%
二线城市		套数	3.70	-11.12%	20.24%
		面积	351.46	-8.96%	20.46%
三线城市		套数	0.51	-20.20%	-51.79%
		面积	48.02	-21.27%	-54.55%
环渤海	北京	套数	1.18	-14.43%	-25.58%
		面积	104.88	-14.02%	-22.95%
	青岛	套数	0.45	-13.42%	34.75%
		面积	40.06	-12.04%	36.71%
长三角	杭州	套数	0.54	-6.34%	-18.22%
		面积	50.67	-3.61%	-17.94%
	南京	套数	0.64	-15.80%	-4.78%
		面积	54.83	-13.98%	-2.13%
	无锡	套数	0.61	-11.80%	5.82%
		面积	59.73	-8.20%	-4.30%
	苏州	套数	1.11	-7.68%	63.59%
		面积	111.64	-6.10%	65.87%
	扬州	套数	0.10	-15.37%	-29.18%
		面积	9.34	-12.90%	-28.69%
	金华	套数	0.13	-15.28%	-30.10%
		面积	12.82	-19.60%	-36.85%
张家港	套数	---	---	---	
	面积	---	---	---	
珠三角	深圳	套数	0.58	-21.25%	-5.09%
		面积	47.66	-21.39%	-4.41%
	江门	套数	0.07	-20.46%	-37.97%
		面积	6.76	-20.40%	-43.05%
中西部	南宁	套数	0.14	-28.72%	-48.67%
		面积	12.88	-30.62%	-51.03%
	岳阳	套数	0.06	-15.24%	-21.24%
		面积	6.22	-14.46%	-20.86%
其他	厦门	套数	0.35	-15.11%	126.74%
		面积	34.53	-14.21%	130.42%

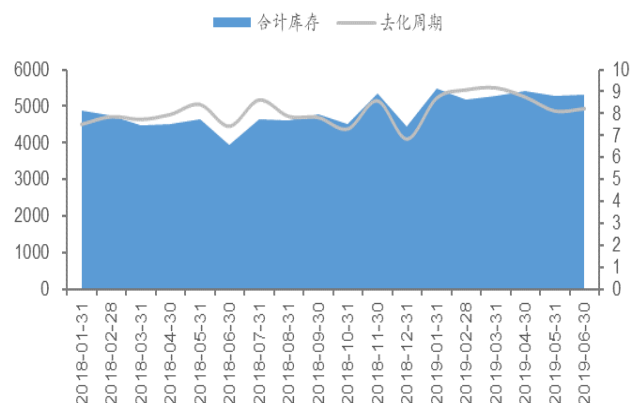
注: 一线城市包括: 北京、深圳, 合计 2 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州, 合计 6 个城市; 三线城市包括: 扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港, 合计 6 个城市。

来源: Wind、中泰证券研究所

5.库存：可售面积环比增速 0.73%，去化周期 7.78 个月

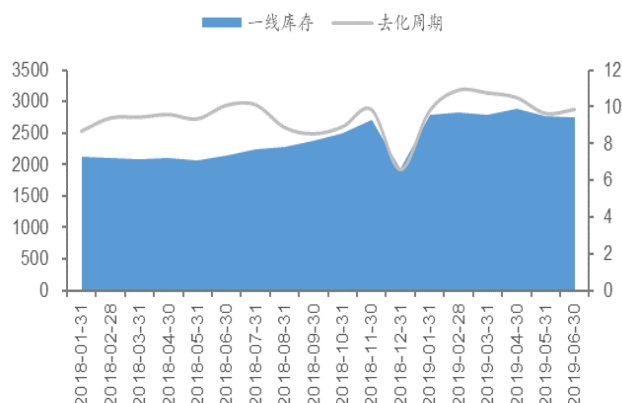
本月中泰跟踪的 14 个大中城市住宅可售面积合计 5310.89 万方，环比增速 0.73%，去化周期 7.78 个月。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-0.65%，2.64%，0.72%。一线、二线、三线去化周期分别为 9.88 月，5.78 月，8.23 月。

图表 10：合计可售套数及去化周期（按面积）



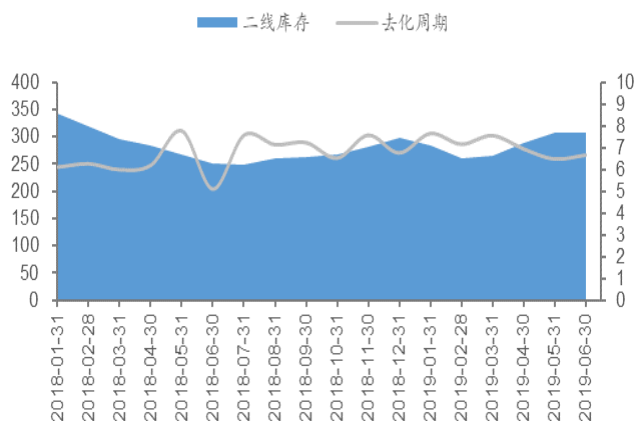
来源：Wind、中泰证券研究

图表 11：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



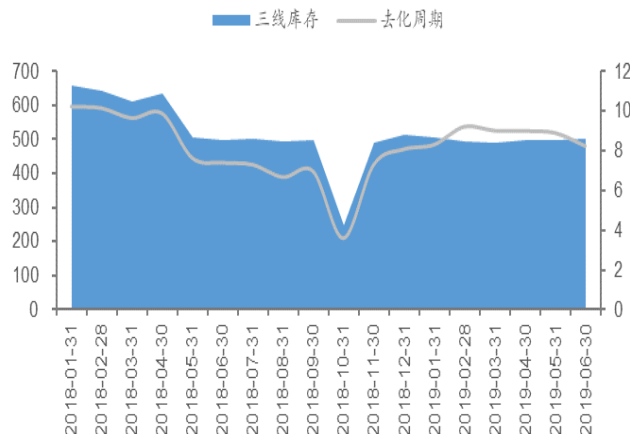
来源：Wind、中泰证券研究所

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	2019-06-30	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	1230.28	-5.65%	17.12%	647.13	7.78
		面积	5310.89	0.73%	34.75%		
一线城市		套数	665.81	-7.64%	30.61%	278.84	9.88
		面积	2756.33	-0.65%	28.03%		
二线城市		套数	463.38	-3.45%	4.93%	307.29	5.78
		面积	2052.76	2.64%	59.19%		
三线城市		套数	101.09	-2.04%	2.07%	61.00	8.23
		面积	501.80	0.72%	0.61%		
环渤海	北京	套数	205.12	-12.62%	48.34%	59.50	15.47
		面积	920.33	1.49%	55.62%		
长三角	上海	套数	175.79	-0.05%	72.74%	115.49	6.69
		面积	772.12	2.89%	47.98%		
	杭州	套数	52.59	-0.65%	-5.09%	59.82	4.12
		面积	246.41	4.26%	3.22%		
	南京	套数	89.75	1.30%	26.18%	54.17	7.05
		面积	381.78	3.09%	19.42%		
	苏州	套数	108.14	-6.92%	-8.90%	84.69	6.27
		面积	531.33	-0.77%	-16.90%		
	宁波	套数	62.91	-16.79%	62.16%	62.67	4.48
		面积	281.05	-0.23%	17.68%		
	江阴	套数	37.71	-7.17%	-30.02%	23.91	8.85
		面积	211.65	-5.65%	-27.25%		
珠三角	广州	套数	197.18	-5.83%	3.76%	75.15	10.52
		面积	790.89	-3.60%	2.25%		
	深圳	套数	87.72	-13.04%	10.05%	28.70	9.51
		面积	272.99	-8.02%	2.53%		
	惠州	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
中西部	南昌	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
其他	福州	套数	93.38	1.23%	73.70%	21.47	15.69
		面积	336.75	6.98%	35.23%		
	厦门	套数	56.62	4.08%	69.15%	---	---
		面积	275.45	5.41%	46.04%		
	莆田	套数	63.38	1.30%	40.36%	16.09	18.03
		面积	290.15	5.93%	39.60%		

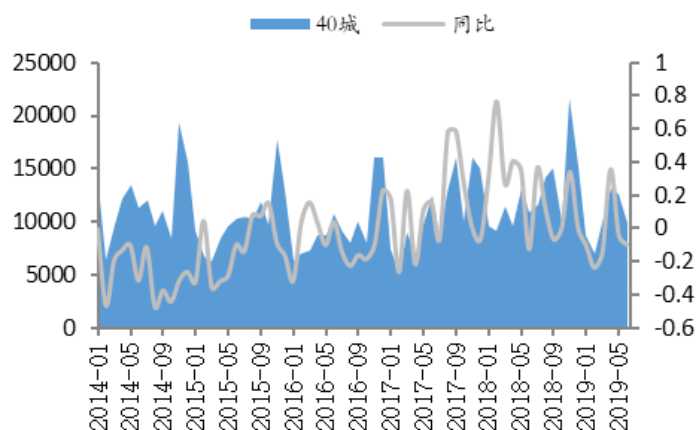
注: 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳, 合计 4 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门, 合计 7 个城市; 三线城市包括: 惠州、江阴、莆田, 合计 3 个城市。

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速-13.1%

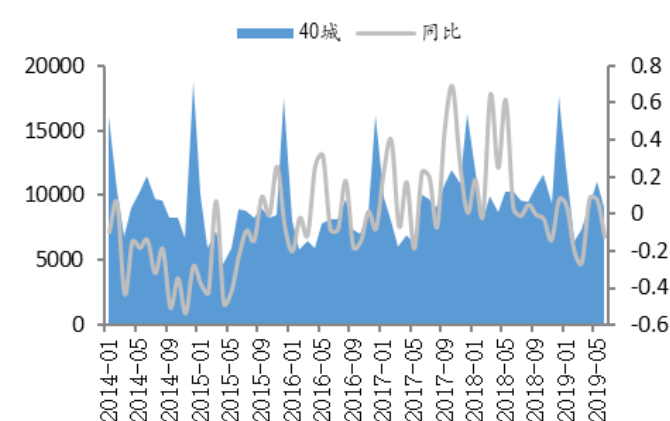
本月全国 40 大中城市供应土地规划建筑面积 9886.9 万平方米，环比增速-21.9，同比增速-9.4%；成交土地规划建筑面积 9056.5 万平方米，环比增速-18.2%，同比增速-12.1%，其中一、二、三线城市环比增速-13.1%、-3.8%、-30.2%；成交均价环比上升 17.8%，成交总价环比下降 3.6%。本月，全国 40 大中城市土地溢价率 19.29%，较上月上升 0.39pc。其中一线城市土地溢价 23.43%，二线城市 17.07%，三线城市 20.62%。

图表 15：40 大中城市供应土地规划建筑面积（月数据）



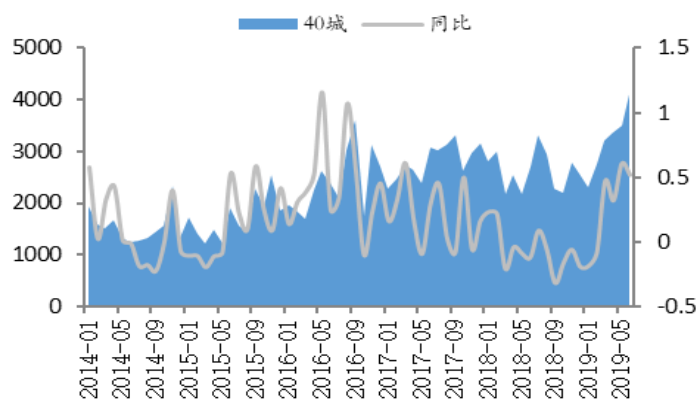
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 16：40 大中城市成交土地规划建筑面积（月数据）



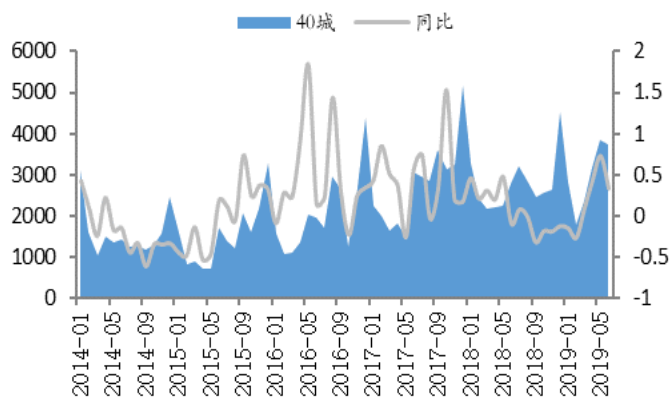
来源：Wind、中泰证券研究所

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 6 月	环比增速	同比增速	前一月环比增速	2019 年 6 月	环比增速	同比增速	前一月环比增速
合计		9056.5	-18.2%	-12.1%	17.9%	3722.1	-3.6%	33.4%	22.3%
一线城市		606.4	-13.1%	26.6%	28.5%	747.1	129.5%	129.2%	55.0%
二线城市		4411.1	-3.8%	28.5%	-4.4%	1964.8	0.3%	79.7%	-3.6%
三线城市		4039.1	-30.2%	-36.9%	42.9%	1010.3	-36.0%	-26.3%	72.2%
一 线 城 市	北京	79.4	151.6%	-4.0%	-47.3%	219.7	126.0%	51.5%	552.0%
	上海	182.6	6.1%	47.7%	61.2%	79.5	-44.9%	70.8%	114.5%
	广州	233.3	-51.6%	66.9%	28.2%	195.7	136.6%	60.7%	-35.3%
	深圳	84.3	611.3%	-36.5%	---	229.2	18070.0%	1710.1%	---
二 线 城 市	天津	226.4	-54.7%	46.2%	134.4%	74.4	-68.1%	31.8%	177.1%
	太原	131.0	-14.5%	11.6%	-65.3%	28.5	-9.7%	161.2%	-65.6%
	沈阳	26.6	-74.8%	-82.1%	4.0%	3.2	-95.5%	-94.2%	142.0%
	长春	69.9	-56.5%	-52.4%	26.2%	21.6	-45.7%	-45.5%	84.8%
	哈尔滨	44.9	-77.8%	25.4%	1979.3%	5.4	-90.1%	240.6%	14270.9%
	南京	157.9	-16.3%	-38.4%	-11.5%	41.9	-49.3%	-66.3%	-37.7%
	杭州	532.2	121.4%	117.3%	-23.5%	309.2	14.5%	230.2%	-30.6%
	合肥	46.8	-62.8%	-41.3%	-38.2%	46.7	-39.2%	144.6%	-5.8%
	福州	0.0	-100.0%	---	---	0.0	-100.0%	---	---
	南昌	55.2	129.6%	-71.1%	-79.2%	20.8	97.2%	-10.3%	-68.7%
	济南	502.6	5900.1%	232.9%	-95.6%	224.2	81131.4%	404.4%	-99.5%
	郑州	122.4	-34.0%	-39.1%	-2.0%	41.4	-35.6%	-26.2%	-3.9%
	武汉	430.9	3.5%	190.9%	-43.8%	190.7	105.0%	453.7%	-78.7%
	长沙	86.3	-21.5%	51.3%	-21.4%	21.4	-88.8%	123.6%	420.8%
	重庆	330.4	-50.5%	-49.5%	153.6%	153.3	-35.9%	-22.4%	362.6%
	成都	291.7	-8.3%	176.1%	10.4%	95.2	-14.1%	260.7%	200.4%
	西安	154.5	77.9%	-27.1%	-65.7%	20.3	2.1%	-44.4%	-13.0%
	南宁	121.7	82.5%	32.6%	-76.1%	15.6	16.0%	71.2%	-83.6%
	海口	9.0	-88.7%	---	259.4%	2.4	-67.9%	---	210.6%
	贵阳	229.3	39.9%	409.6%	53.8%	44.0	39.8%	246.1%	-18.2%
昆明	318.6	72.9%	379.1%	265.5%	67.9	12.9%	499.1%	81.6%	
银川	0.1	-99.9%	-99.8%	452.2%	0.0	-99.8%	-99.9%	71.0%	
乌鲁木齐	100.3	1535.7%	-61.9%	-88.6%	19.9	1277.3%	-79.7%	-85.6%	
三 线 城 市	大连	60.3	2.0%	3.4%	-67.2%	16.9	9.6%	-60.2%	-77.9%
	苏州	0.0	-100.0%	-100.0%	-39.1%	0.0	-100.0%	-100.0%	-75.9%
	宁波	99.7	-13.9%	-29.0%	40.3%	120.7	27.5%	210.7%	17.9%
	厦门	33.6	109.7%	-9.4%	-40.1%	73.9	33100.0%	38.7%	-99.7%
	青岛	343.7	40.0%	1989.5%	-1.6%	112.8	29.4%	5966.0%	74.6%
	唐山	24.6	-83.3%	-89.3%	108.4%	0.6	-95.0%	-98.1%	88.7%
	无锡	6.4	-96.0%	-97.2%	174.2%	2.7	-97.6%	-97.4%	113.2%
	常州	132.7	-76.1%	22.2%	92.9%	47.8	-80.5%	-19.9%	192.3%

嘉兴	68.7	3.7%	9.8%	153.6%	1.8	-94.9%	-94.5%	1098.8%
温州	143.4	107.8%	30.4%	21.9%	126.3	82.8%	233.5%	76.8%
烟台	59.3	170.5%	-37.3%	-71.2%	11.3	47.0%	-12.2%	-35.9%
佛山	87.8	-23.9%	-52.7%	-28.5%	55.7	30.9%	-39.8%	-18.4%
东莞	126.6	69.2%	48.9%	-55.5%	90.6	341.8%	1293.7%	238.7%

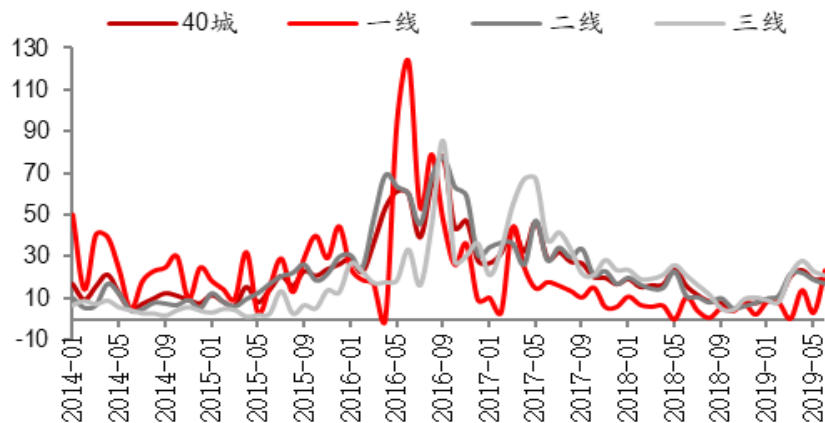
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：天津、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、重庆、成都、西安、南宁、海口、贵阳、昆明、银川、乌鲁木齐等 23 个城市；三线城市包括：大连、苏州、宁波、厦门、青岛、唐山、无锡、常州、嘉兴、温州、烟台、佛山、东莞等 13 个城市。

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

全国 40 大中城市土地溢价率 19.29%，较上月上升 0.39pc。其中一线城市土地溢价 23.43%，二线城市 17.07%，三线城市 20.62%。

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	9.54	7.77	11.42	8.16
2019/03	20.43	0.25	21.83	21.29
2019/04	23.25	13.92	22.31	27.73
2019/05	18.90	3.18	18.98	22.73
2019/06	19.29	23.43	17.07	20.62

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 9.5 折，其余城市重庆、杭州主流 1.1 倍，武汉、南京 1.15 倍，成都 1.2 倍。2019 年以来，房贷利率经历了连续下调，同时多个城市放宽人才落户政策，对相关城市楼市稳定提供支撑。但 6 月情况有所改变，整体表现为一线城市中北京上海深圳较为稳定，广州开始反弹，而二线城市中多个地区房贷利率出现上升迹象。

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	1.05 倍	邮储 1.05 倍
	二套	1.1 倍	邮储 1.1 倍
上海	首套	9.5 折	农行 9.5 折
	二套	1.1 倍	农行 1.1 倍
广州	首套	1.1 倍	建行、华夏 1.1 倍
	二套	1.2 倍	华夏 1.2 倍; 建行 1.3 倍
深圳	首套	1.1 倍	工行 1.1 倍
	二套	1.15 倍	工行 1.15 倍
重庆	首套	1.1 倍	和信基准; 中行 1.1 倍
	二套	1.2 倍	和信 1.1 倍; 中行 1.2 倍
杭州	首套	1.1 倍	中行 1.1 倍
	二套	1.15 倍	中行 1.15 倍
南京	首套	1.15 倍	中行 1.15 倍
	二套	1.2 倍	中行 1.2 倍
武汉	首套	1.15 倍	华夏 1.15 倍
	二套	1.2 倍	华夏 1.2 倍
天津	首套	1.05 倍	农行 1.05 倍
	二套	1.15 倍	农行 1.15 倍
成都	首套	1.2 倍	工行 1.2 倍
	二套	1.25 倍	工行 1.25 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	EPS				PE				PEG	评级
		(元)	2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E		
000002.SZ	万科	29.45	3.06	3.63	4.28	4.96	9.62	8.12	6.89	5.93	0.46	买入-
600048.SH	保利地产	13.54	1.59	1.97	2.40	2.89	8.52	6.87	5.64	4.69	0.31	买入
1918.HK	融创中国	33.61	3.79	5.67	7.26	9.13	8.87	5.93	4.63	3.68	0.17	买入
600340.SH	华夏幸福	32.72	3.91	5.03	6.59	7.94	8.37	6.50	4.97	4.12	0.24	买入
0884.HK	旭辉控股集团	5.50	0.68	0.87	1.06	1.30	8.09	6.32	5.19	4.23	0.26	买入
600622.SH	光大嘉宝	5.07	0.76	0.93	1.11	1.31	6.67	5.45	4.57	3.87	0.27	买入
600663.SH	陆家嘴	15.41	1.00	0.95	1.10	1.35	15.41	16.31	13.98	11.42	1.55	增持-
000732.SZ	泰禾集团	7.76	2.05	2.40	2.90	3.44	3.79	3.23	2.68	2.26	0.17	买入
002285.SZ	世联行	4.55	0.20	0.29	0.36	0.42	22.75	15.61	12.77	10.73	0.55	增持
600466.SH	蓝光发展	6.40	0.75	1.07	1.37	1.78	8.53	5.98	4.67	3.60	0.18	买入
600606.SH	绿地控股	7.05	0.93	1.21	1.48	1.83	7.58	5.83	4.76	3.85	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:

6月单月重点房企销售环比改善明显，整体市场新房销售继续呈现以部分一二线重点城市为主的结构性回暖，三四线城市增速持续为负的分化局面。政策方面，中央坚持“稳地价稳房价稳预期”的基调不变，地方维持“因城施策”有紧有松的差异化调控。资金方面，本月银保监会约束信托机构投向房地产领域，旨在给近期火热的二线城市土地市场降温，房企融资开始转向海外，成本有所抬升；同时，南京、成都等多个热点二线城市房贷利率有所调增，未来市场趋势有待观察；估值方面，近期板块回撤退让重点房企的PE估值落入6-10X区间，估值较低业绩稳健，目前整体仓位也处在低位。在当前宏观经济下行压力仍在，行业下行尚未触底，融资边际收紧的背景下，因城施策调控存持续边际改善预期，结合历次周期看，基本面探底的板块估值低点通常对应着不错的买点。由于本轮周期与以往不同，行业调控或长期维持一城一策，市场整体波动性降低，行业整体增速放缓带来由量转质的思考，投资机会需从追求beta变为寻找alpha，地产股整体股息率不断抬升，建议持续关注基本面优良的高分红行业龙头：万科、保利、融创，及受销售节奏边际放缓影响、致力于降杠杆、提分红开始优化内控的成长一线：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。