

房地产

房地产行业月报

下半年楼市依然维稳，融资收紧加速行业集中

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

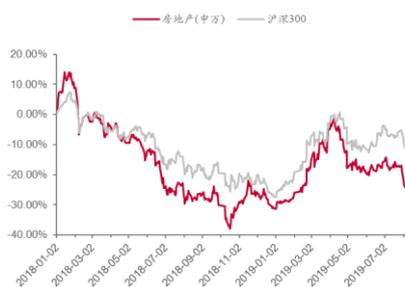
执业证书编号：S0740517100003

电话：021-20315288

Email: niyc@r.qlzq.com.cn

基本状况

上市公司数	131
行业总市值(亿元)	20703.71
行业流通市值(亿元)	18539.22

行业-市场走势对比

相关报告

- << 部分地区调控加码，中小房企加速退场 >> 2019.07.27
- << 寻找融资政策边际转紧下，结构性的戴维斯双击 >> 2019.07.20
- << 融资进一步收紧，行业集中度或加速提升 >> 2019.07.13
- << 集中度继续提升，政策调控保持分化 >> 2019.07.06

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	27.29	3.06	3.63	4.27	4.96	8.92	7.52	6.38	5.50	0.43	买入-
保利地产	13.51	1.59	1.97	2.40	2.89	8.50	6.86	5.63	4.67	0.31	买入
融创中国	28.53	3.79	5.67	7.26	9.13	7.53	5.03	3.93	3.12	0.15	买入
华夏幸福	26.44	3.91	5.03	6.59	7.94	6.76	5.26	4.01	3.33	0.20	买入
旭辉控股	4.40	0.68	0.87	1.06	1.30	6.47	5.06	4.15	3.38	0.21	买入

备注：股价以8月9日收盘价为基准

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 -27.25%、-32.46%、-18.68%、-22.58%、-46.94%。19年7月重点公司的销售额相对于18年7月增长14pc，其中保利地产同比增长幅度最大，为80.0%，万科、融创中国、华夏幸福、旭辉集团同比增长分别为7.0%、21.9%、1.1%、18.5%。

一手房月度成交：环比增速-1.70%，同比增速4.76%（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2345.36万方，环比增速-1.70%，同比增速4.76%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-9.29%、-1.10%、0.69%；同比增速分别为9.27%、21.58%、-18.13%。

二手房月度成交：环比增速15.95%，同比增速17.97%（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644.46万方，环比增速15.95%，同比增速17.97%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为12.23%、5.91%、94.98%；同比增速分别为-8.41%、30.29%、37.10%。

库存：可售面积环比增速-2.77%，去化周期7.11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5163.91万方，环比增速-2.77%，去化周期7.11个月。其中，一线、二线、三线城市住宅可售面积环比增速为-2.36%、-2.38%、-6.56%。一线、二线、三线去化周期分别为9.29月，5.18月，7.14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-11.6%

本月全国40大中城市供应土地规划建筑面积9635.6万平方米，环比增速-11.6%，同比增速-16.6%；成交土地规划建筑面积9789.9万平方米，环比增速-1.9%，同比增速1.5%，其中一、二、三线城市环比增速14%、-2.1%、-3.8%；成交均价环比上升1.9%，成交总价环比下降0.0%。本月，全国40大中城市土地溢价率11.38%，较上月下降8.1pc。其中一线城市土地溢价4.09%，二线城市12.77%，三线城市11.88%。

投资建议

7月单月重点房企销售环比回落明显，新房销售部分一二线重点城市较上月有所回落，三四线城市较上月小幅反弹，但总体仍呈现一二线结构性回暖三四线增速持续为负趋势。政策方面，17日开封住建局发布“取消住房限售”的相关文函，20日又公告将“取消限售”撤回；洛阳拟推出限价令，苏州限售限购在升级；7月底的中央政治局会议再次强调“房住不炒”并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。我们认为，近期一系列重大会议更加明确了下半年房地产行业“房住不炒”的主基调。我

们判断在“稳房价、稳地价、稳预期”指导下，行业行政调控大幅变化可能性较小，下半年依然以一城一策微调为主，让房价、地价保持在小区内波动。资金方面，本月银保监会对信托融资加强监管，或进行余额管控，同时发改委收紧房企海外发债，我们认为地产行业大概率继续接受窗口指导，融资难、融资贵的局面难以大幅改善。

在下半年政策维稳、融资管控依然从紧的背景下，行业格局分化加剧，集中度将继续上升，优质龙头房企强者恒强。从部分已披露的一线房企半年业绩快报超预期看，行业格局分化加剧进一步得到验证：上半年优质房企竣工结转大幅高于市场平均表现，在当前政策、融资边际收紧背景下，6月以来行业信用利差扩大，进一步利好头部房企，全年业绩大概率超预期。同时，我们预计行业销售大概率在三季度二次探底，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，而且目前板块估值处低位，仓位也较低。此外，本轮周期调控或长期维持一城一策，市场整体波动降低，行业增速放缓，让地产股整体股息率不断提升的同时，也带来由量转质的思考，投资机会需从追求 beta 变为寻找 alpha。

建议持续关注基本面优良的高分红、高信用行业龙头：万科、保利、华夏幸福，及致力于降杠杆、提分红、优化内控、业绩进入释放期的成长一线：融创中国、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 -27.25%、-32.46%、-18.68%、-22.58%、-46.94%。19年7月重点公司的销售额相对于18年7月增长14pc，其中保利地产同比增长幅度最大，为80.0%，万科、融创中国、华夏幸福、旭辉集团同比增长分别为7.0%、21.9%、1.1%、18.5%。

图表 1: 本月主流房企销售速览 (亿元)

公司名称	19年7月销售 额(亿元)	单月同比	19年1-7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	590.0	20.4%	4485.4	-2.8%	7500.0	59.8%
万科	483.0	7.0%	3832.3	9.6%	6500.0	59.0%
中国恒大	432.6	6.4%	3258.0	-5.5%	6000.0	54.3%
中海地产	301.1	48.5%	2008.3	31.3%	-	-
保利地产	430.0	80.0%	2931.0	22.5%	5000.0	58.6%
龙湖地产	204.3	18.5%	1256.2	9.9%	2200.0	57.1%
华夏幸福	96.0	1.1%	736.0	-20.0%	1750.0	42.1%
绿地控股	231.9	-9.6%	1936.9	4.0%	-	-
中国金茂	143.0	100.5%	927.6	17.6%	1500.0	61.8%
华润置地	151.0	-29.4%	1314.0	13.6%	2420.0	54.3%
融创中国	413.0	21.9%	2552.0	12.1%	5500.0	46.4%
金地集团	147.0	6.9%	1003.0	30.6%	2000.0	50.2%
旭辉集团	150.2	18.5%	1034.6	31.5%	1900.0	54.5%
中梁地产	98.1	7.7%	779.1	12.4%	-	-
绿城中国	78.5	60.2%	574.0	9.8%	2000.0	28.7%
新城控股	229.5	25.1%	1469.3	29.3%	2700.0	54.4%
泰禾集团	44.0	-63.4%	500.7	-35.4%	-	-
蓝光发展	92.0	13.4%	575.0	10.9%	1200.0	47.9%
滨江集团	65.5	-12.0%	582.2	21.3%	1000.0	58.2%
金科股份	41.8	-52.6%	830.5	19.8%	2000.0	41.5%
融信中国	128.9	16.5%	695.7	6.1%	1400.0	49.7%
合景泰富	67.0	28.0%	427.4	13.5%	850.0	50.3%

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：

■ 财政部将对商品储备管理公司免征印花税、房产税。(央视网)

近日，财政部联合税务总局发布《关于部分国家储备商品有关税收政策的公告》(简称《公告》)，《公告》明确，为支持国家商品储备业务发展，对商品储备管理公司及其直属库资金账簿免征印花税；对其承担商品储备业务过程中书立的购销合同免征印花税，对合同其他各方当事人应缴纳的印花税照章征收。对商品储备管理公司及其直属库自用的承担商品储备业务的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。《公告》明确，相关政策执行时间为2019年1月1日至2021年12月31日。2019年1月1日以后已缴上述应予以免税的款项，从企业应纳的相应税款中抵扣或者予以退税。

■ 加强房地产信托领域风控，银保监会约谈部分信托公司。(观点地产网)

7月6日，银保监会有关部门负责人表示，针对近期部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，银保监近日开展了约谈警示，要求这些信托公司增强大局意识，严格落实“房住不炒”的总要求，严格执行房地产市场调控政策和现行房地产信托监管要求，银保监对这些信托公司提出五方面要求。

截至2019年5月底，房地产信托资产余额3.15万亿元，占全部信托资产余额14%，较年初增加1665.97亿元，同比增长15.15%。但部分信托公司房地产信托业务增长较快，部分房地产信托业务存在一定合规问题和风险隐患。

■ 北京新版租房合同正式发布，租期内不得单方面涨租金。(和讯网)

7月8日，北京市住建委等部门发布《北京市住房租赁合同》《北京市房屋出租经纪服务合同》《北京市房屋承租经纪服务合同》三个合同示范文本。《通知》自发布之日起正式实施。

通知重点包括“不再租房须至少30天通知租户”、“房屋交还3日内要退押金”、“房东卖房租户优先购买”等内容。

■ (1) 杭州世茂天誉湾因销售违反摇号规定被通报批评，杭州房管局表示将进一步加强房地产市场监督管理。(金融界) (2) 深圳光明区住房和建设局约谈全区11家房地产企业。(深圳特区报)

(1) 据杭州市住房保障和房产管理局8日发布通报称，杭州茂国悦盈置业有限公司在天誉湾6、13幢项目销售过程中违反《关于实施商品住房公证摇号公开销售工作的通知》的规定，在摇号登记中未按照公布的《销售公示方案》做好登记工作，严重干扰了杭州市房地产市场平稳健康发展，扰乱房地产市场秩序。杭州市住保房管局表示，已对该企业进行了约谈，责令限期整改，并予以通报批评。下一步，将进一步加强房地产市场监督检查，加大房地产企业不规范行为整治力度。

(2) 近日，深圳光明区住房和建设局召开会议，约谈全区11家房地产企业，传达国家、省、市层面房地产相关调控政策并就光明区房地产工作进行部署。光明区将继续加强商品住房和商务公寓预、现售价格管理，严格执行商品住房和商务公寓预售审批预审查制度。同时，大力整顿和规范房地产市场秩序。

■ **上半年北京住房租赁成交量现近十年来首次下跌。(新京报)**

据有关研究院统计数据显示,2019年上半年,北京住房租赁交易量环比2018年下半年下降4.95%,同比2018年上半年下降1.88%。从半年数据来看,2018年以前,北京住房租赁交易量基本呈持续增长趋势,2017年下半年达到高峰,此后中止连续上升,开始小幅下滑。单看上半年数据,2019年上半年的同比降幅虽然只有1.88%,但却是近十年来上半年数据的首次下滑。由此可见,北京住房租赁市场规模的无限增长期已经结束。

■ **连降半年后,6月全国房贷平均利率开始触底反弹。(和讯网)**

连续半年下调后,全国房贷利率水平开始触底反弹。融360大数据研究院监测数据显示,2019年6月全国首套房贷款平均利率为5.423%,相当于基准利率1.107倍,环比上涨了0.14%。从各银行利率变化方向的占比上看,房贷利率开始回弹也表现得非常明显。研究院监测数据的35个城市533家银行中,6月首套房贷款利率持平 and 上升的银行数量占比有所提升,66家银行分(支)行首套房贷款利率上升,较上月增加了39家;持平的银行数量有422家,较上月增加28家,占比79.17%;下降的银行则从上月的108家减至44家。

■ **(1) 东莞调整公积金贷款办法,最长贷款年限统一为30年。(广州日报)**
(2) 深圳住房公积金年度结息完成,按年利率1.5%付息。(深圳特区报)

(1) 东莞市住房公积金管理中心官方网站看到,该中心发布《关于<东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法(修订征求意见稿)>及<东莞市住房公积金提取管理办法(修订征求意见稿)>征求意见的公告》。依据该公告,修订后东莞公积金最长贷款年限将统一为30年,商转公贷款后可以形成组合贷款,将减轻职工还贷压力。(2) 根据国务院《住房公积金管理条例》及《深圳市住房公积金管理暂行办法》规定,2019年深圳住房公积金年度结息工作于6月30日完成。深圳市住房公积金结息日为每年6月30日,结息年度为上年7月1日至本年6月30日。深圳住房公积金年度结息已完成,此次结息按年利率1.5%给付缴存利息,利息全部归个人所有,已自动计入职工个人住房公积金账户。深圳住房公积金本年度共派息23.82亿元,比去年增长18.47%。

■ **中国经济半年报:租金缓慢上涨,居住价格平稳。(央视网)**

今年上半年,居住类价格涨幅基本平稳。月度同比涨幅基本都在2%左右。其中住房租金除了春节后租金价格攀升到2.7%外,其他月份涨幅都在2.4%以下,与去年同期租金2.4%的涨幅相当。这也说明,近些年各地多措并举规范住房租赁市场的政策效应开始显现,另一方面,水电气价格同比涨幅基本在1.4%左右,低于CPI的涨幅。

■ **统计局:6月CPI同比上涨2.7%,租赁房租同比升2%。(观点地产网)**

7月10日,国家统计局发布了2019年6月份全国居民消费价格指数CPI和工业生产者出厂价格指数PPI数据。观点地产网了解,6月份全国居民消费价格同比上涨2.7%。其中,城市和农村均上涨2.7%;食品价格上涨8.3%,非食品价格上涨1.4%;消费品价格上涨3.2%,服务价格上涨1.8%。上半年,全国居民消费价格比去年同期上涨2.2%。但从环比看,全国居民消费价格则下降0.1%。各类商品及服务价格方面,

居住价格同比上涨 1.6%，环比则没有发生变化。

■ **上半年全国 300 城土拍揽金逾 2 万亿。(时代周报)**

从整体看，土地市场小幅回暖。中指研究院数据显示，2019 年 1—6 月，全国 300 城土地出让金总额为 22490 亿元，同比增长 16%，再创同期新高。今年上半年，一线城市土地出让金总额为 2496 亿元，同比增长 36%；二线城市土地出让金为 12561 亿元，同比增长 26%；三四线城市土地出让金为 7433 亿元，同比减少 3%。除了土地出让金，三四线城市的土地流拍率也明显高于一二线城市。三四线城市的土地溢价率也在下降。

■ **核心城市住房租金连续 2 个月上涨，深圳租金同比上涨 12.5%。(澎湃新闻)**

7 月 11 日，中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组发布的 2019 年 6 月租金指数显示，2019 年 6 月，租金核心指数为 104.64 点，较上月上涨 0.39%，较上年同期上涨 1.17%。在一线城市中，深圳的租金涨幅成为增速最高的一个。数据显示，2019 年 6 月，深圳租金比上月上涨 1.53%，比 2018 年 1 月上涨 12.54%，在一线城市中增速最高。

■ **房企融资继续收紧，国家发改委：发债只能用于偿还一年内债务。(澎湃网)**

7 月 12 日，国家发展改革委网站发布《对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》(发改办外资〔2019〕778 号)，要求房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。除了，对发行用途做出规定以外，国家发改委还规定：房地产企业在外债备案登记申请材料中要列明拟置换境外债务的详细信息，包括债务规模、期限情况、经我委备案登记情况等，并提交《企业发行外债真实性承诺函》。此外，房地产企业发行外债要加强信息披露，在募集说明书等文件中需明确资金用途等情况。

■ **开发商拿地积极性提高，多个城市卖地收入刷新历史同期纪录。(澎湃网)**

7 月份以来，土地市场成交情况依然处于高位。全国范围多个城市土地出让收入刷新历史同期纪录。7 月 11 日，20 城市集中推出 48 宗地块，其中包含住宅用地 39 宗。中原地产研究中心数据显示，截至 7 月 10 日，受监测的 50 大城市合计出让土地 21465.3 亿元。其中金额最多的杭州达到 1458.5 亿元，也是今年以来唯一土地收入超过千亿规模的城市。其次，武汉土地收入 949 亿元，北京 944 亿元，天津 902 亿元，苏州 883 亿元。从地方城市的供地积极性看，上半年一二线城市普遍加大了土地供应。

■ **房企销售额整体增速放缓，部分房企面对业绩目标压力。(南方日报)**

进入 7 月，上市房企开始陆续披露 6 月销售数据，有研究机构的统计数据显示，上半年业绩排名前 100 位的房企，权益销售规模近 3.9 万亿元，同比仅微增 4%，这与此前几年房企业绩数据大幅提升的现象有所不同。尽管年初仍有不少房企定下销售目标，要求在 2019 年力争突破千亿、两千亿大关门槛，但也有房企今年开始改变原有大幅扩张的思路，看待业绩也更加理性。

■ **住建部：上半年全国棚户区改造开工 180 万套，占年度目标任务的 62%，完成投资 5200 多亿元。(中证网)**

2019年全国棚改计划新开工289万套。1-6月，已开工约180万套，占年度目标任务的62%，完成投资5200多亿元。这与去年全年新开工626万套、去年同期新开工363万套的数据相比，出现了大幅回落。业内表示：随着过去十余年来棚改工作的推进，棚改规模“缩量”是必然的趋势。2017年，国务院制定了2018到2020年棚改三年计划，共计要新开工1500万套。这相比上一个棚改三年计划（2015-2017）的1800万套已经有了一定程度的下降。

■ **国务院：完善建设用地二级市场，搭建城乡统一的交易平台。（新华网）**

7月19日，国务院办公厅印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（以下简称《意见》），从七个方面提出24条意见完善土地二级市场。并提出目标，要求建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源分配效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。

■ **韩正：放开放宽城镇落户条件 确保1亿非户籍人口城市落户（观点地产网）**

推进户籍制度改革，是推动以人为核心的新型城镇化的重要环节。近年来，户籍制度改革取得显著成效，全国共有9000多万农业转移人口成为城镇居民，城乡统一的户口登记制度全面建立，户口迁移政策全面放开放宽，居住证制度实现全覆盖，户籍管理基础工作不断夯实。

■ **河南开封：取消新建商品房及撤销备案房交易时限。（观点地产网）**

7月19日，据河南开封市住房和城乡建设局发布了一则《关于调整新建商品住房交易时限及撤销备案限制的函》文件。文件显示，为统筹房地产市场调控，提振市场信心，经百城办例会研究决定，现取消新建商品住房自取得《不动产权证书》之日起满3年方可上市转让的交易时限，取消已撤销备案房屋的交易资格冻结时限。

■ **19省市房地产投资增速下滑，中西部投资分化。（21世纪报）**

国家统计局数据显示，上半年全国房地产开发投资61609亿元，同比增长10.9%，增速相比一季度回落0.9%。青海、宁夏、海南等中西部地区已经出现了房地产投资负增长，在31个省、市、自治区中，有19个都出现了投资增速下滑的状况，其中也包括广东、山东等总体投资额排名靠前的省份。从上半年房地产开发投资额总量来看，广东、江苏、浙江三个省份投资额均超过5000亿元，山东、安徽、河南、四川、福建、湖北、重庆紧随其后，投资额也均超过2000亿元。

■ **百强房企新增货值破4.5万亿元，10家房企买地花近7200亿元。（证券日报）**

10强房企上半年拿地货值总计将近1万亿元，占百强房企总拿地货值的22%。值得一提的是，10强房企新增土地价值总计高达7185亿元，这意味着这10家房企上半年拿地花费了7185亿元（全口径非权益）。

■ **16城入围今年中央财政支持住房租赁试点，每年至少补贴6亿。（澎湃新闻）**

7月18日，住房和城乡建设部网站公示了2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单。住房和城乡建设部表示，入围城市名单是按照竞争性评审得分，排名前16位的城市进入2019年中央财政支持

住房租赁市场发展试点范围,按行政区划序列排列分别是:北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。公示期为2019年7月18日-2019年7月24日。中央财政对确定的示范城市给予奖补资金支持,试点示范期为3年。中央财政奖补资金标准按城市规模分档确定,直辖市每年10亿元,省会城市和计划单列市每年8亿元,地级城市每年6亿元。中央财政奖补资金可用于多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁信息服务与监管平台等与住房租赁市场发展相关的支出。

■ **重庆2019上半年销售商品房面积3145.13万平方米,销售额2619.84亿元。(重庆商报)**

上半年,重庆房地产市场平稳发展,商品房销售面积增速持续回落。截至6月底,全市商品房施工面积2.51亿平方米,同比增长6.5%。全市商品房销售面积3145.13万平方米,同比下降9.9%。商品房销售额2619.84亿元,下降5.3%。

■ **房企半月抛170亿美元融资案,40家房企借债直逼4200亿元。(证券日报)**

7月1日至今,在不到半个月的时间内,超过20家房企发布了多笔海外融资计划,共涉及资金高达170亿美元,约1170亿元人民币。记者根据同策研究院提供的数据统计发现,2019年上半年,40家典型房企总计完成融资直逼4200亿元。

■ **北京统计局:上半年商品房销售面积同比增长68.7%。(观点地产网)**

7月17日,北京统计局公布了2019年上半年北京市房地产市场运行情况。北京市商品房销售面积为387.9万平方米,同比增长68.7%。其中,住宅销售面积为330万平方米,增长1倍;办公楼为21.4万平方米,下降4.9%;商业营业用房为12.9万平方米,下降17.8%。房地产开发企业到位资金方面,上半年,北京市房地产开发企业到位资金为2727.1亿元,同比增长16.3%。其中,国内贷款为825.8亿元,增长1%;自筹资金为597.8亿元,增长11%;定金及预收款为1062.5亿元,增长49.3%。房地产市场建设方面,上半年,北京市房地产开发企业房屋新开工面积为971.1万平方米,同比增长10.4%。其中,住宅新开工面积为510.3万平方米,增长0.6%;办公楼为80.2万平方米,增长9.1%;商业营业用房为62.4万平方米,增长51.8%。

■ **天津落户新政一年:新房扎堆促销,二手房价不升反降。(澎湃新闻)**

天津“海河英才”计划自2018年宣布一年后,以新房交易为主的环城和远郊区,不少楼盘都有优惠促销活动,而核心城区二手房价格则持续走低。诸葛找房数据研究中心提供的数据显示,天津二手房挂牌均价已经从人才新政实施时的约3万元/平方米降到现在的约2.45万元/平方米。

■ **广州:商业住宅符合条件可申请改造租赁住房。(和讯网)**

7月16日,广州(楼盘)市规划和自然资源局和广州市住房和城乡建设局联合印发《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》(以下简称《意见》)。《意见》提出,广州市内符合权属清晰、结构安全、消防安全、环保卫生、物业规范、完善配套、技术标准等七大要求的非住宅存量用房,可向有关部门申请改造租赁住房。

■ **央行:上海上半年个人房贷增加537亿元,同比多增254亿。(观点地产网)**

中国人民银行上海总部 7 月 15 日公布的数据显示，今年上半年，上海市新增人民币住户消费贷款中，个人住房贷款增加 537 亿元，同比多增 254 亿元。不过，房贷占比并不高，今年上半年上海人民币贷款增加额为 3358 亿元。

■ **银保监会：地方 AMC 不得以收购不良名义为企业或项目融资。（21 世纪报）**

银保监会办公厅正式下发《关于加强地方资产管理公司监督管理工作的通知》（银保监办发〔2019〕153 号，简称 153 号文）。根据 153 号文，地方 AMC 不得以任何形式帮助金融企业虚假出表掩盖不良资产，不得以收购不良资产名义为企业或项目提供融资。此前，通过地方 AMC 虚假出表案例并不鲜见，部分银行与地方 AMC 合作，将资金投向房地产企业或政府融资平台。

■ **国家统计局发布 70 城房价数据：63 城环比上涨但涨幅回落（和讯网）**

7 月 15 日，国家统计局发布了 2019 年 6 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。环比来讲，有 63 城新建商品住宅房价继续上涨，其中，涨幅最高的是大理（楼盘）和呼和浩特（楼盘），环比涨幅均为 1.8%；同比来讲，70 城新建商品住宅房价全部上涨，西安（楼盘）以 25.2% 幅度领涨 70 城。初步测算，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%，其中：上海（楼盘）、广州（楼盘）和深圳（楼盘）分别上涨 0.3%、0.3% 和 0.5%，北京（楼盘）下降 0.1%；二手住宅销售价格环比持平。

■ **统计局：上半年房地产开发投资同比增 9.9%，住宅销售额增长 8.4%。（观点地产网）**

7 月 15 日，国家统计局发布数据显示，2019 年 1 至 6 月份，全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%，增速比 1 至 5 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 45167 亿元，增长 15.8%，增速回落 0.5 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.3%。

■ **20 城的二手房价格在 6 月下调，西安新房价格 7 个月同比涨幅第一。（澎湃新闻网）**

7 月 15 日，国家统计局发布 2019 年 6 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据，从房价上涨和下跌的城市数量看，房价上涨的城市数量为 63 个，相比 5 月份的 67 个呈现减少的态势。国家统计局发布的信息显示，6 月份，各地坚决贯彻落实党中央、国务院部署，始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，夯实主体责任，确保房地产市场平稳健康发展。

■ **6 月房价涨幅全国第一，洛阳限价令：在售项目价格不能超 4 月。（澎湃新闻网）**

面对“洛阳房价涨幅全国第一，政府是否有调控措施”的反应，河南省洛阳市住房保障和房产管理局再提楼市限价，各房地产开发企业目前在售项目以 2019 年 4 月签约均价为基准价，再售房源价格原则上均不得高于该基准价。

■ **苏州楼市限购限售再升级：市区范围内新房 3 年二手房 5 年后方可转让。（新华网）**

江苏省苏州市政府 24 日晚出台进一步完善房地产市场平稳健康发展的工作意见，明确自 25 日起，从用地出让、居民购房、住房转让、信贷税

收四方面合理引导住房需求,抑制投机炒房,稳定市场预期。限购方面,苏州市明确,非本市户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买首套住房时,应提供自购房之日起前 3 年内在苏州市范围内连续缴纳 2 年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会保险)缴纳证明。限售方面,苏州扩大住房限制转让实施范围,即苏州市区范围内新取得预(销)售许可的商品住房项目(含已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 3 年后方可转让;二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满 5 年后方可转让。苏州市还提出进一步加强用地出让管理和住房信贷税收管理,加大土地供应保障力度,严格执行住宅用地供应计划;同时,加强房地产信贷宏观审慎管理,加强存量房交易合同监管和税收征管等。

■ **长沙住房公积金最低缴存比例由 8%降低至 5%。(观点地产网)**

7 月 26 日,长沙住房公积金管理委员会下发了《关于调整住房公积金政策优化营商环境的通知》,此次调整包括三大方面,即降低最低缴存比例、优化开户缴存业务、精简业务资料,将进一步方便缴存单位和职工业务办理,《通知》自 8 月 5 日起施行。通知决定,将长沙住房公积金最低缴存比例由 8%降低至 5%。

■ **税务总局:推行城镇土地使用税和房产税合并申报。(中证网)**

国家税务总局 23 日发布《关于实施便民办税缴费十条新举措的通知》显示,税务总局针对今年上半年减税降费政策落实中纳税人、缴费人反映的问题,检视并整改推出第一批 10 条便民办税缴费新举措。其中包括,推行城镇土地使用税和房产税合并申报。税务总局合并城镇土地使用税和房产税纳税申报表,各省税务机关统一城镇土地使用税和房产税纳税期限,减少纳税人申报次数。

■ **宁波规范商品房认筹,开发商违规将受重罚。(中国商报)**

宁波市住房和城乡建设局下发了《关于进一步规范商品房销售行为有关事项的通知》(简称“通知”),强调将严管商品房销售认筹行为,开发商违规操作将被重罚。该通知明确杜绝预售前收费行为,未取得预售许可证的商品房项目,房地产开发企业或者其指定的第三方不得向购房意向人收取认筹金、定金、预订款、茶水费、信息服务费等任何费用。商品房项目对外销售前,购房意向人可以在房地产开发企业登记购房意向,房地产开发企业可以向已登记的购房意向人核实购房能力,但不得违反通知上述规定。

■ **银保监会部署房贷检查,或涉 30 城 75 家机构。(新浪网)**

银保监会部署房贷检查,或涉 30 城 75 家机构。严查违规向房企提供表内外融资、违规“首付贷”等行为,要求做好压力测试。

■ **中山出台闲置土地处理细则:两年未动工将无偿收回。(和讯网)**

中山市人民政府日前正式对外发布《中山市闲置土地处置实施细则》(以下简称《细则》)针对闲置土地处置中存在的问题,明确了分类处理、多途径盘活利用的措施,加快推动闲置土地开发建设。《细则》提出,因自身原因导致闲置,且按照出让合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期期满 2 年未动工开发的,将无偿收回国有建设用地使用权。

■ **开封住建局撤销“取消住房限售”决定:未进行充分市场调研。(澎湃网)**

开封市住建局发布《市住建局撤销其作出的调整新购商品住房交易时限

及撤销备案限制的相关决定》。决定中提到，开封市住建局鉴于其作出的“调整新购商品住房交易时限及撤销备案限制”的决定，未进行充分的市场调研和论证，对由此可能产生的市场影响缺乏充分的预判和评估，故撤销此决定，收回相关文函。开封市住建局表示将继续严格落实房地产市场管理政策，促进开封房地产市场平稳健康发展，切实维护好人民群众利益。

■ **多因素致资金面恶化，271家房企宣告破产清算。（证券日报）**

《证券日报》记者在人民法院公告网查询到，截至7月23日，2019年全国有271家房地产企业宣告破产清算。林林总总，多地均有覆盖。

■ **南京：上半年职工提公积金120亿，半数还房贷。（和讯网）**

日前，南京住房公积金管理中心公布了上半年公积金归集情况。上半年公积金归集业务运行平稳，三大任务指标序时进度均达到了“时间过半、任务过半”的目标，归集额、提取额同比增长。数据显示，上半年南京职工提取公积金120.4亿元，同比增长19.7%。在被提取的公积金中，用来还贷款的占比超过50%。

■ **二季度我国房地产贷款增速继续平稳回落。（央视网）**

中国人民银行26日发布2019年二季度金融机构贷款投向统计报告。报告显示，房地产贷款增速继续平稳回落。2019年二季度末，人民币房地产贷款余额41.91万亿元，同比增长17.1%，增速比上季末低1.6个百分点；上半年增加3.21万亿元，占同期各项贷款增量的33.2%，比上年全年水平低6.7个百分点。

■ **房企年内境外融资超3000亿元，7月融资成本快速上行。（和讯网）**

据中原地产研究中心统计数据显示，截至7月24日，房企月内融资计划额度(包括境内融资和境外融资)已接近1800亿元，有望继续维持今年4月份以来，每月2000亿元以上的高位。其中，房企年内境外发债创近三年新高。据申万宏源统计，今年上半年，中国房地产企业累计在境外新发和增发美元高息票据约385亿美元，同比增长28%，超过2017年全年发行额，相当于2018年全年发行额的八成。而截至7月7日，中国房企累计境外融资已超过435亿美元，约为2990亿元人民币。加上近两周碧桂园集团(HK: 02007)、中国金茂(HK: 00817)等房企发布的美元债融资计划，中国房企境外融资已超过3000亿元人民币。

■ **50城房价收入比排名:深圳最高达36.1,长沙压力最小。（和讯网）**

上半年，在一二线城市房价保持平稳的形势下，主要城市的房价收入比也略有回落。上海易居房地产研究院7月23日发布《2019年上半年全国50城房价收入比报告》，上半年50城房价收入比均值为13.6，相比2018年的13.9小幅下降了2.2%。分城市类别来看，一线城市的房价收入比水平明显高于其他城市，尽管2018年和2019年上半年均出现小幅回落，但绝对值依旧处于高位。二线城市与三四线城市的房价收入比较为接近，其中二线城市2019年上半年房价收入比相比2018年小幅下降，都市圈三四线城市2019年上半年房价收入比与2018年持平，非都市圈三四线城市上半年房价收入比小幅下降。

■ **长沙3宗地收金逾36亿元，岳麓区姊妹地块遭熔断。（观点地产网）**

7月23日，湖南长沙市5宗地集中出让，含3宗岳麓区的限价地块，1宗位于长沙县的纯商业地块和1宗望城区地块，其中需现场摇号的望城区地块曾于7月11号达到最高土地价格后“熔断”。

- **6月北京新房价格环比降0.1%。(北京日报)**

北京新房价格年内首次出现环比下降。国家统计局近日发布的6月70个大中城市商品住宅销售价格变动数据显示,住宅价格涨幅呈现稳中有降的态势。其中,北京新建商品住宅价格环比下降0.1%,为年内首降;二手住宅价格环比与上月持平,同比微涨0.1%。
- **住建部:积极创新老旧小区改造投融资机制,吸引社会力量参与。(观点地产网)**

7月1日,国新办就城镇老旧小区改造工作情况举行发布会,住房和城乡建设部副部长黄艳表示,为进一步全面推进城镇老旧小区改造工作,将积极创新城镇老旧小区改造投融资机制。她表示,机制将包括探索金融以可持续方式加大支持力度,运用市场化方式吸引社会力量参与等。
- **多家信托公司受到监管部门窗口指导,有关部门将严控地产信托业务规模。(每日经济新闻)**

多家信托公司近期受到银监窗口指导,要求控制地产信托业务规模。从记者了解的情况看,各家公司收到的监管要求不尽相同,有的被要求“自觉控制地产信托业务规模”,有的被要求“三季度末地产信托业务规模不得超过二季度末”,甚至有个别公司被要求“全面暂停地产信托业务”。
- **国管公积金加大租房消费支持力度,可提取支付房租。(央视新闻)**

从本月1日起,国管公积金将加大对租房消费的支持力度。中央国家机关住房资金管理中心近日发布《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。
- **深圳出台租房新政策,不在政府平台备案将追溯应缴税款。(政策时报)**

7月4日,深圳市住房和建设局出台《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见(征求意见稿)》,《意见》中提出了多项政策措施,以进一步规范租赁市场行为,促进深圳住房租赁市场平稳健康发展。2019年9月30日起,个人和企业不在政府住房租赁交易服务平台上办理新签、续签住房租赁合同信息采集、登记或备案,或租金高于租金指导价格的,按现行规定收税,并依法追溯以往应缴税款。
- **天津:进一步放宽外省市老年人投靠子女在津落户条件。(和讯网)**

天津市公安局推出创新加强人口管理服务十项措施,其中,降低准入条件“放宽办”。优先解决存量人口,进一步放宽外省市老年人投靠子女在津落户条件,将申请人在津居住年限调整至3年,7月10日起开始实行。
- **杭州修改土地出让规则,首次出现“限房价”条款。(澎湃新闻)**

6月29日,浙江杭州市区9宗地块发布挂牌公告。引人关注的是,出让条件中首次设置了“限房价、限精装”。至此,市场疯传已久的土拍新政终于尘埃落定!这9宗地块分别望江、金沙湖、乔司等板块,部分地块非常优质。“限房价、竞地价”,作为楼市调控的一个举措,意味着调控升级,将对未来楼市产生深刻影响。杭州此举,显然是为了给此前火热的土地市场“降火”。
- **珠海:二手房交易个税7月起可自行选择差额20%或全额2%。(澎湃新闻)**

《关于个人房屋转让征收个人所得税有关问题的通知》发布,《通知》内容显示,2019年7月1日起,个人转让房屋个人所得税由纳税人自行

选择征收方式，自行填报房产交易信息。纳税人可以提供完整、准确的房屋原值资料，能够正确计算房屋原值和应纳税额的，据实征收个人所得税；纳税人不能提供完整、准确的房屋原值资料，不能够正确计算房屋原值和应纳税额的，可实行核定征收个人所得税，核定征收率为2%。这意味着珠海持续多年的二手房按房产差额20%征税方式迎来实质性改变。

■ **北京公积金缴存基数调整,单位需尽快完成跨年清册核定。(新京报)**

从北京市住房公积金管理中心获悉，为保证缴存职工住房公积金按时、足额缴存，缴存单位应尽量于2019年7月底前（缴款方式为托收的单位应在托收日前）完成跨年清册核定工作。根据北京市住房公积金管理中心日前发布的公告，2019住房公积金年度，北京住房公积金月缴存基数上限由25401元调整为27786元，下限由2120元调整为2200元，领取基本生活费职工的月缴存基数下限由1484元调整为1540元。以12%的缴存比例为例，职工和单位月缴存额上限合计部分由6096元调整为6668元。

■ **杭州公租房收入标准再放宽，调整为61172元。(中国网)**

为不断完善公租房保障模式，全力增进住房领域的民生福祉，近日，杭州住保房管部门发布《关于调整杭州市市本级公共租赁住房收入准入标准及货币补贴申领手续的通告》。《通告》内容显示，自7月10日起，市本级公租房（城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业大学毕业生和创业人员）准入再次放宽收入标准，申请家庭上年度人均可支配收入标准从低于56276元调整至低于61172元。这意味着，新的收入标准比往年放宽了4896元，处在标准线下的住房困难家庭今年可以随时准备材料申请公租房货币补贴了。

■ **三亚房地产专项整治：误导购房人预期、规避限购等行为将严查。(澎湃新闻)**

7月2日，三亚市下发通知称，成立以三亚市住建局局长为组长的房地产市场整治工作领导小组，在6月10日至8月30日期间，对在售项目楼盘和中介门店进行检查。整治方案显示，此次活动的开展，以落实房地产调控政策和规范房地产交易行为为导向，采取地毯式排查和重点检查结合的整治方式。

■ **深圳出现租金上涨较快问题，将进一步规范租赁市场稳定价格。(澎湃新闻)**

7月4日，广东省深圳市住房和建设局发布关于公开征求《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》的通告。深圳市住房和建设局指出，深圳市大部分常住人口需通过租赁等方式解决居住问题，住房租赁市场在解决全市居民住房问题中起着至关重要的作用。近年来，在国家及我市大力培育和发展住房租赁市场的推动下，我市住房租赁市场蓬勃发展，但同时也存在租金上涨较快、租赁市场不规范、租赁关系不稳定等问题。有必要通过多渠道增加租赁住房有效供应、加强租赁市场行为监管和秩序整顿、加大政策支持力度等方式，进一步规范和发展住房租赁市场，稳定住房租赁价格，充分满足新市民住房需求，加快构建我市购租并举的住房供应体系。

■ **(1) 湖南正式启动整省推进农村集体产权制度改革；(2) 重庆为高层次人才提供最高2000万元“人才贷”。(和讯网)**

(1)据湖南省农业农村厅官网,今年湖南省被确定为全国农村集体产权制度改革整省试点省份之一。前不久,中央农办、农业农村部已正式批复湖南省整省试点方案。(2)重庆市金融监管局等多部门近日联合出台《关于为高层次人才提供“人才贷”及相关金融服务的实施方案》。根据这一方案,在渝工作的高层次人才可获得最高2000万元“人才贷”。符合《重庆市人才服务证实施细则》规定、持有重庆市人才服务证的高层次人才,可享受“人才贷”相关政策。相关银行针对符合条件的高层次人才设立“英才卡”。该卡是针对重庆市高层次人才设计开发的专属联名借记卡,持重庆市人才服务证的高层次人才可自愿申办。

■ **观点指数: 2019年上半年中国房地产企业销售金额TOP100。(观点地产网)**

从榜单来看,稳居前三的依然是碧桂园、万科和恒大。2018年上半年,碧桂园、万科和恒大的销售额分别为4124.9亿元、3046.6亿元和3041.8亿元。从榜单来看,上半年合约销售超过1000亿元的房企有12家,较去年同期增加3家。销售处于500-1000亿元的房企有19家,和去年同期持平。200-500亿元的房企数量在各阶梯中最多,为37家。按照往年的情况,上半年合约销售超过400亿元的房企均是年内冲击千亿的有力竞争者,而上半年合约销售逾400亿元的有40家房企,这也意味着今年千亿房企有望比去年的增加9家。TOP100门槛值上浮逾90%,近六成房企销售未“达标”

■ **广州: 新增租赁住房租期不得超20年; (2) 惠州: 开发商拒绝公积金贷款或被“锁盘”。(和讯网)**

(1)7月1日下午,广州市住房和城乡建设局、规划和自然资源局联合印发《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》,在租赁期限和租金方面,《通知》明确:住房租赁合同期限不得超过20年。租金收取鼓励押一付一,押金最高不得超过月租金3倍,一次性收取租金的不宜超过一年;(2)惠州市住房和城乡建设局、惠州市住房公积金管理中心联合印发了《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施细则》(下称《实施细则》)针对开发企业、中介机构和银行机构联合施策查处,责令限制、阻挠、拒绝职工使用公积金贷款的开发企业、中介机构和银行整改,拒不整改开发企业将被暂停网签,并暂停企业预售资金使用。

■ **南京上半年新房上市量激增,二手房成交周期拉长。(中新网)**

据我爱我家南京研究院数据,2019年上半年,南京新房上市量同比增长43%,特别是今年4月-7月新房上市量逐月攀升,月均在7000套以上。南京二手房市场挂牌量共计7.3万余套,累计成交3.7万余套,成交量同比微涨;房源成交周期151.5天,环比增加了31.32天。

■ **《中国房产》房地产信托市场迅速降温,6月成立规模环比降逾三成。(经济通)**

《经济通通讯社3日专讯》据内媒引述最新统计数据显示,今年6月份,在监管趋严的背景下,一度领跑集合信托市场的房地产信托的成立规模开始大幅缩水。当月房地产信托的成立规模为465.83亿元(人民币,下同),比5月的693.44亿元缩水227.61亿元,降幅达32.82%。分析人士认为,针对房地产类信托的监管升级,释放出房地产信托业务降温的信号。

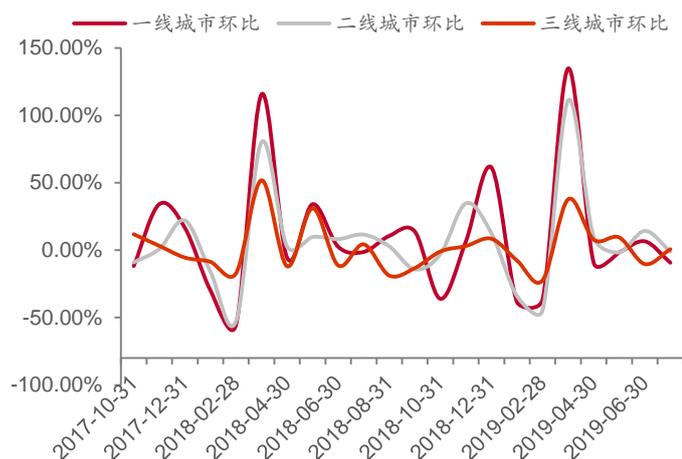
■ **50个典型城市租金连跌两个季度,租金收益率降至2.3%(证券时报网)**

上海易居房地产研究院今日发布的报告显示，二季度，根据城市房产网的数据，50个典型城市租金收益率为2.3%，环比下降3%，同比下降10%。报告认为，进入2019年后租金收益率开始加速下行，这主要是因为房租已经连续两个季度下跌。分城市来看，二季度，4个一线城市的平均租金收益率为1.7%，环比降低4%，同比降低3%，环比与同比跌幅均扩大。31个二线城市平均租金收益率为2.4%，环比下降2%，同比下降9%，环比跌幅收窄而同比跌幅扩大；15个三线城市租金收益率为2.5%，环比下降3%，同比下降12%，环比跌幅收窄而同比跌幅扩大。

3.一手房月度成交：环比增速-1.70%，同比增速 4.76%

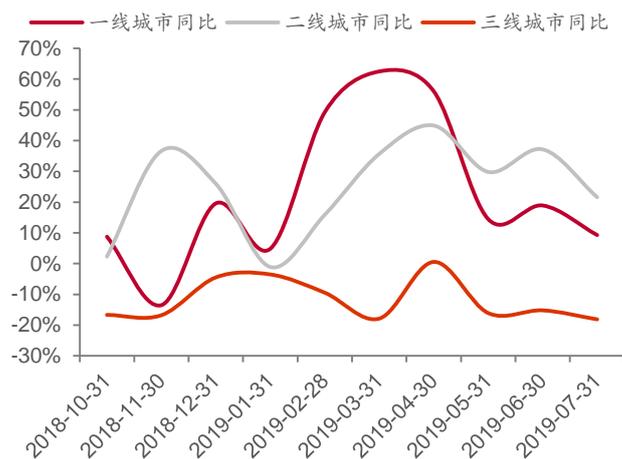
本月中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 2345.36 万方，环比增速-1.70%，同比增速 4.76%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-9.29%，-1.10%，0.69%；同比增速分别为 9.27%，21.58%，-18.13%。

图表 2：一手房成交面积环比增速（月数据）



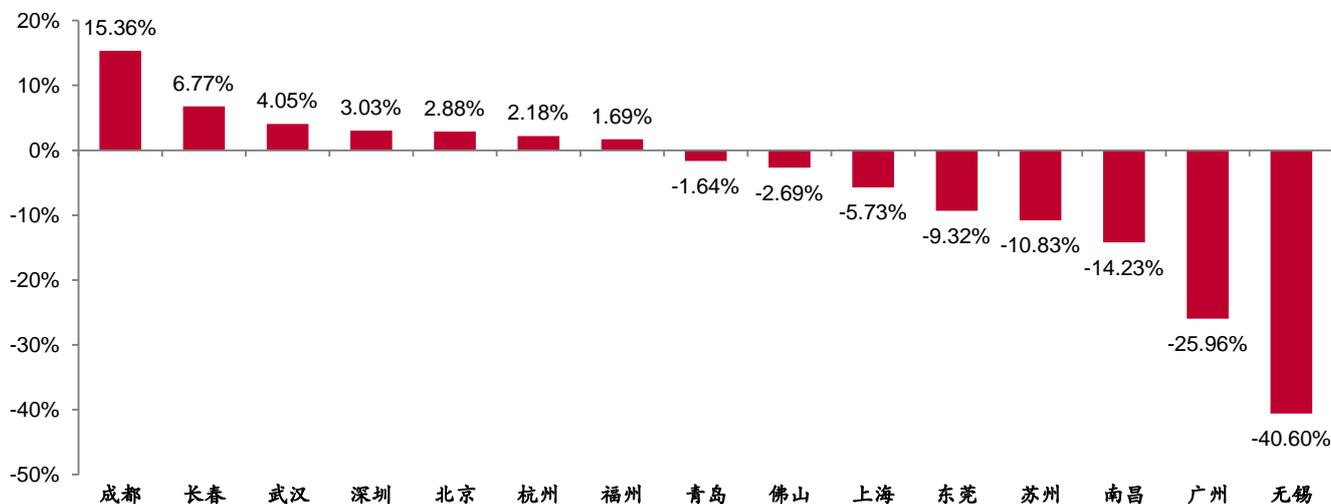
来源：Wind、中泰证券研究

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	19/07/01-19/07/31	环比	同比
合计		套数	21.64	-0.94%	5.75%
		面积	2345.36	-1.70%	4.76%
一线城市		套数	2.83	-8.92%	3.71%
		面积	297.44	-9.29%	9.27%
二线城市		套数	12.23	-1.78%	21.81%
		面积	1340.66	-1.10%	21.58%
三线城市		套数	6.58	4.64%	-14.49%
		面积	707.25	0.69%	-18.13%
环渤海	北京	套数	0.64	7.04%	85.50%
		面积	71.92	2.88%	98.42%
	青岛	套数	1.08	-3.64%	-7.87%
		面积	129.76	-1.64%	-4.55%
长三角	上海	套数	1.10	-6.33%	-21.39%
		面积	115.11	-5.73%	-14.64%
	杭州	套数	0.61	0.23%	-14.13%
		面积	74.67	2.18%	-12.69%
	南京	套数	0.80	62.93%	5.75%
		面积	93.05	61.74%	-5.71%
	宁波	套数	0.57	-23.77%	27.42%
		面积	65.52	-21.98%	17.93%
	苏州	套数	0.70	-14.94%	-7.10%
		面积	88.43	-10.83%	-4.34%
	无锡	套数	0.51	-41.30%	-8.18%
		面积	64.68	-40.60%	-4.43%
	扬州	套数	0.13	-37.76%	-60.44%
		面积	17.67	-32.27%	-56.59%
	常州	套数	1.06	15.27%	11.08%
		面积	63.40	-23.03%	20.36%
	安庆	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	淮安	套数	0.36	-14.45%	-25.66%
		面积	41.25	-11.95%	-25.43%
	连云港	套数	0.54	19.02%	-15.12%
		面积	61.10	19.48%	-11.55%
	温州	套数	0.57	-16.00%	-0.94%
		面积	69.11	-15.70%	-5.71%
镇江	套数	0.54	8.04%	-16.29%	
	面积	61.08	4.66%	-17.99%	
芜湖	套数	0.18	19.89%	262.55%	
	面积	26.74	40.41%	504.55%	
金华		套数	0.16	-3.88%	13.52%

		面积	18.44	1.18%	22.26%
	台州	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	江阴	套数	0.24	-25.56%	-16.91%
		面积	30.96	-23.72%	-18.60%
	泰安	套数	0.23	3.44%	-21.51%
		面积	26.67	12.22%	-23.56%
	盐城	套数	0.29	15.92%	-0.55%
		面积	36.07	16.39%	0.94%
珠三角	广州	套数	0.72	-26.40%	13.81%
		面积	75.62	-25.96%	13.12%
	深圳	套数	0.36	3.47%	4.88%
		面积	34.80	3.03%	1.62%
	佛山	套数	2.05	-4.72%	13.42%
		面积	164.75	-2.69%	12.47%
	东莞	套数	0.45	-10.37%	37.91%
		面积	50.46	-9.32%	31.22%
	惠州	套数	0.23	17.86%	27.53%
		面积	26.77	19.22%	30.45%
江门	套数	0.15	79.01%	87.64%	
	面积	17.00	76.16%	88.65%	
中西部	武汉	套数	2.33	5.03%	101.30%
		面积	254.74	4.05%	104.84%
	南昌	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	成都	套数	1.60	16.65%	42.21%
		面积	187.81	15.36%	47.84%
	岳阳	套数	0.15	28.69%	1.78%
		面积	18.06	26.30%	1.04%
	襄阳	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
南宁	套数	0.90	39.63%	13.53%	
	面积	98.71	39.78%	13.13%	
其他	福州	套数	0.22	4.15%	122.93%
		面积	22.48	1.69%	107.19%
	泉州	套数	0.28	27.91%	18.43%
		面积	31.38	19.47%	16.70%
	莆田	套数	0.22	-2.17%	77.57%
		面积	28.09	-2.29%	102.11%
	长春	套数	0.89	6.87%	-21.13%
		面积	95.43	6.77%	-20.24%
	吉林	套数	0.24	-24.07%	-29.89%
		面积	23.36	-24.23%	-33.22%

牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.09	-26.43%	4.98%
	面积	11.36	-26.77%	-1.90%

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 15.95%，同比增速 17.97%

本月中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积644.46万方，环比增速15.95%，同比增速17.97%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为12.23%，5.91%，94.98%；同比增速分别为-8.41%，30.29%，37.10%。

图表 6：二手房成交面积环比增速（月数据）



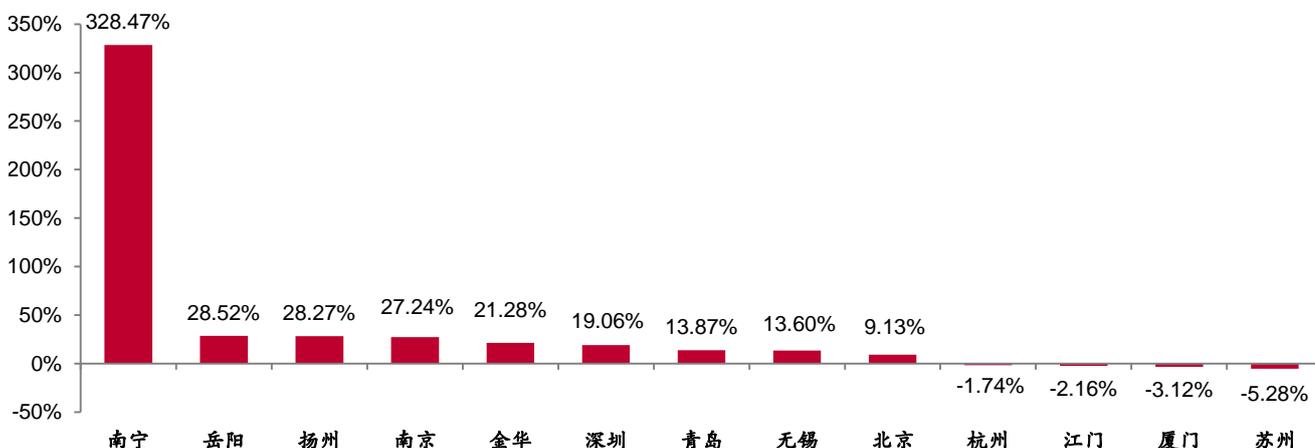
来源：Wind、中泰证券研究所

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	19/07/01-19/07/31	环比	同比
合计		套数	6.93	15.35%	15.45%
		面积	644.46	15.95%	17.97%
一线城市		套数	1.95	10.85%	-10.70%
		面积	171.20	12.23%	-8.41%
二线城市		套数	3.93	6.18%	29.51%
		面积	372.23	5.91%	30.29%
三线城市		套数	1.05	91.74%	33.74%
		面积	101.03	94.98%	37.10%
环渤海	北京	套数	1.27	8.20%	-14.04%
		面积	114.45	9.13%	-12.36%
	青岛	套数	0.51	12.54%	61.12%
		面积	45.62	13.87%	58.09%
长三角	杭州	套数	0.54	-0.59%	-6.34%
		面积	49.79	-1.74%	-7.56%
	南京	套数	0.81	25.95%	23.03%
		面积	69.77	27.24%	25.98%
	无锡	套数	0.71	14.83%	28.32%
		面积	67.85	13.60%	26.57%
	苏州	套数	1.04	-5.59%	36.80%
		面积	105.75	-5.28%	39.12%
	扬州	套数	0.13	28.49%	-4.27%
		面积	11.98	28.27%	-3.16%
	金华	套数	0.16	19.37%	8.61%
		面积	15.54	21.28%	4.99%
张家港	套数	---	---	---	
	面积	---	---	---	
珠三角	深圳	套数	0.67	16.23%	-3.60%
		面积	56.75	19.06%	0.75%
	江门	套数	0.11	0.95%	-13.62%
		面积	10.33	-2.16%	-8.53%
中西部	南宁	套数	0.57	299.86%	103.12%
		面积	55.18	328.47%	113.89%
	岳阳	套数	0.08	27.12%	-16.70%
		面积	8.00	28.52%	-15.15%
其他	厦门	套数	0.33	-5.87%	84.78%
		面积	33.45	-3.12%	86.15%

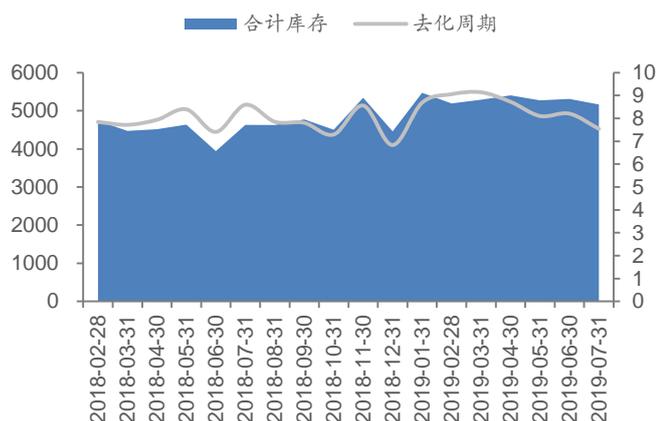
注: 一线城市包括: 北京、深圳, 合计 2 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州, 合计 6 个城市; 三线城市包括: 扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港, 合计 6 个城市。

来源: Wind、中泰证券研究所

5.库存：可售面积环比增速-2.77%，去化周期 7.11 个月

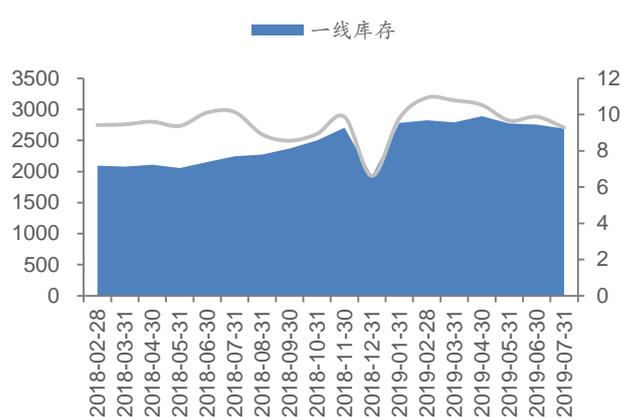
本月中泰跟踪的 14 个大中城市住宅可售面积合计 5163.91 万方，环比增速 -2.77%，去化周期 7.11 个月。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-2.36%，-2.38%，-6.56%。一线、二线、三线去化周期分别为 9.29 月，5.18 月，7.14 月。

图表 10：合计可售套数及去化周期（按面积）



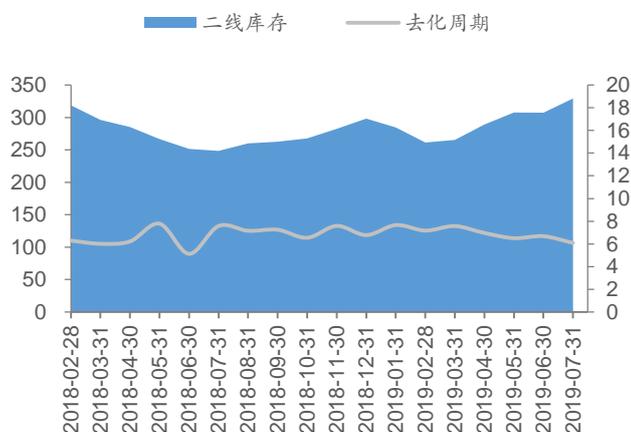
来源：Wind、中泰证券研究

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	2019-07-31	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	1256.74	2.01%	13.11%	684.69	7.11
		面积	5163.91	-2.77%	13.11%		
一线城市		套数	675.26	1.17%	22.99%	289.79	9.29
		面积	2691.20	-2.36%	19.82%		
二线城市		套数	481.92	4.00%	4.50%	329.26	5.18
		面积	2003.81	-2.38%	6.42%		
三线城市		套数	99.56	-1.51%	-1.32%	65.64	7.14
		面积	468.89	-6.56%	-6.28%		
环渤海	北京	套数	213.16	3.10%	38.64%	63.98	13.94
		面积	891.81	-3.10%	35.21%		
长三角	上海	套数	182.21	3.65%	58.84%	116.92	6.61
		面积	772.51	0.05%	36.80%		
	杭州	套数	52.36	-0.43%	-4.53%	62.40	3.63
		面积	226.77	-7.97%	-2.91%		
	南京	套数	92.86	3.46%	27.24%	60.17	6.14
		面积	369.31	-3.27%	32.35%		
	苏州	套数	97.89	-9.47%	-17.41%	86.91	5.60
		面积	486.93	-8.36%	-15.56%		
	宁波	套数	67.45	7.22%	38.21%	66.11	4.12
		面积	272.32	-3.10%	7.98%		
江阴	套数	36.62	-2.88%	-33.05%	25.61	7.74	
	面积	198.29	-6.31%	-31.08%			
珠三角	广州	套数	200.36	1.61%	-0.59%	78.59	10.01
		面积	786.87	-0.51%	0.57%		
	深圳	套数	79.53	-9.34%	0.65%	30.30	7.92
		面积	240.01	-12.08%	0.31%		
惠州	套数	---	---	---	---	---	
	面积	---	---	---			
中西部	南昌	套数	---	---	---	---	---
		面积	---	---	---		
其他	福州	套数	101.16	8.32%	59.14%	21.05	16.66
		面积	350.72	4.15%	41.41%		
	厦门	套数	70.21	23.99%	118.49%	---	---
		面积	297.76	8.10%	---		
	莆田	套数	62.94	-0.70%	36.26%	17.78	15.22
		面积	270.60	-6.74%	27.29%		

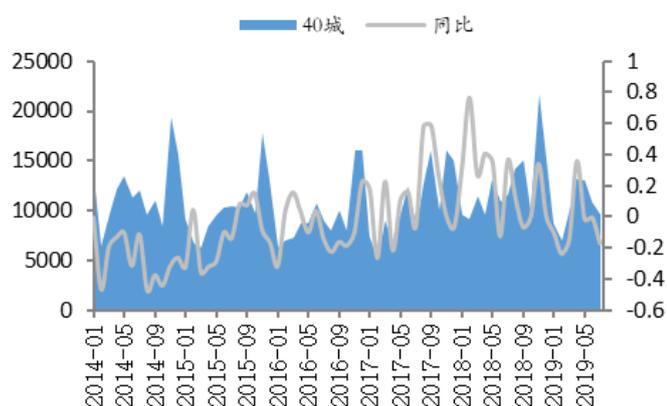
注: 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳, 合计 4 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门, 合计 7 个城市; 三线城市包括: 惠州、江阴、莆田, 合计 3 个城市。

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-11.6%

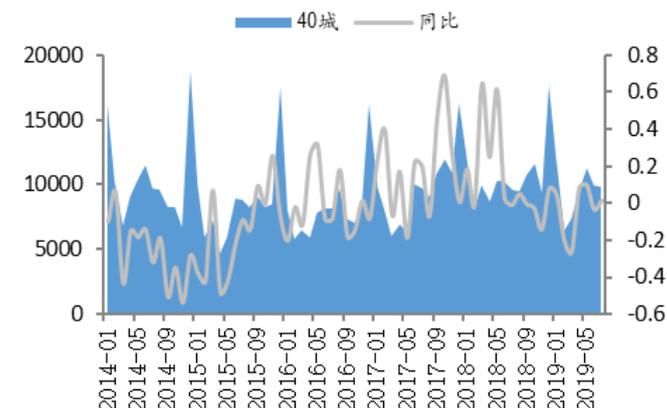
本月全国 40 大中城市供应土地规划建筑面积 9635.6 万平方米，环比增速-11.6%，同比增速-16.6%；成交土地规划建筑面积 9789.9 万平方米，环比增速-1.9%，同比增速 1.5%，其中一、二、三线城市环比增速 14%、-2.1%、-3.8%；成交均价环比上升 1.9%，成交总价环比下降 0.0%。

图表 15: 40 大中城市供应土地规划建筑面积(月数据)



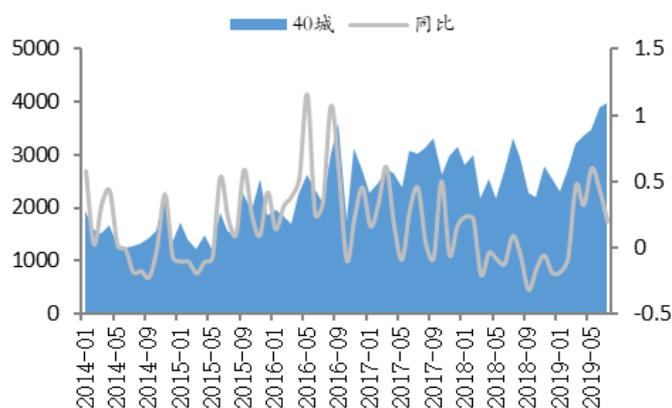
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 40 大中城市成交土地规划建筑面积(月数据)



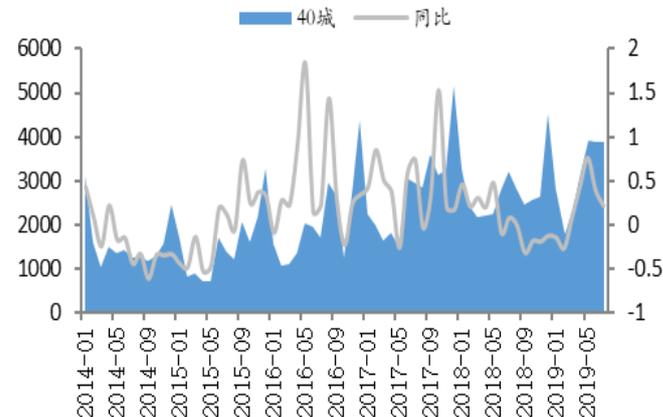
来源: Wind、中泰证券研究所

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 7 月	环比增速	同比增速	前一月环比增速	2019 年 7 月	环比增速	同比增速	前一月环比增速
合计		9789.9	-1.9%	1.5%	-11.8%	3883.2	0.0%	21.8%	-1.1%
一线城市		691.1	14.0%	76.1%	-13.1%	453.6	-39.3%	-12.6%	129.5%
二线城市		4754.4	-2.1%	24.9%	3.7%	2166.0	5.1%	35.9%	4.1%
三线城市		4344.3	-3.8%	-20.3%	-23.8%	1263.7	17.5%	17.5%	-33.8%
一 线 城 市	北京	42.9	-46.0%	48.5%	151.6%	91.7	-58.3%	21.2%	126.0%
	上海	253.8	39.0%	7.8%	6.1%	200.3	151.9%	-52.0%	-44.9%
	广州	382.1	63.8%	385.6%	-51.6%	160.5	-18.0%	1508.9%	136.6%
	深圳	12.3	-88.9%	-75.1%	836.8%	1.1	-99.6%	-93.3%	19893.7%
二 线 城 市	天津	285.8	26.2%	32.2%	-54.7%	131.5	76.6%	60.6%	-68.1%
	太原	131.0	-14.5%	11.6%	-65.3%	28.5	-9.7%	161.2%	-65.6%
	沈阳	425.1	1498.2%	313.2%	-74.8%	90.9	2738.7%	345.7%	-95.5%
	长春	116.8	51.7%	153.2%	-52.1%	55.4	151.9%	796.3%	-44.7%
	哈尔滨	48.5	-46.4%	169.7%	101.4%	3.7	-87.4%	507.6%	441.6%
	南京	418.6	12.4%	502.4%	135.9%	279.7	-6.7%	5736.6%	616.1%
	杭州	352.2	-33.8%	-24.3%	121.4%	254.3	-17.7%	-56.2%	14.5%
	合肥	50.5	-41.1%	-46.3%	-41.1%	48.2	-38.8%	567.7%	-3.1%
	福州	41.4	---	4.7%	-100.0%	35.8	---	-43.9%	-100.0%
	南昌	46.0	-16.6%	-69.1%	129.6%	15.6	-25.3%	-55.1%	97.2%
	济南	357.1	-28.9%	1.4%	---	73.2	-67.3%	-31.6%	---
	郑州	202.9	13.4%	-41.0%	9.4%	64.2	40.5%	-21.4%	-18.8%
	武汉	430.9	3.5%	190.9%	-43.8%	190.7	105.0%	453.7%	-78.7%
	长沙	447.3	146.0%	585.0%	0.5%	156.5	-17.9%	622.8%	611.0%
	重庆	330.4	-50.5%	-49.5%	153.6%	153.3	-35.9%	-22.4%	362.6%
	成都	300.7	-5.4%	184.7%	10.4%	99.6	-10.2%	277.1%	200.4%
	西安	98.0	-36.6%	-71.6%	77.9%	28.3	39.1%	-40.8%	2.1%
	南宁	79.3	-57.7%	-75.6%	181.0%	56.8	160.3%	-8.1%	62.5%
	海口	13.3	47.6%	N/A	-88.7%	4.1	74.4%	---	-67.9%
	贵阳	56.6	-79.3%	-52.6%	67.2%	12.2	-78.4%	-60.1%	79.8%
昆明	1102.1	165.1%	1011.0%	30.5%	317.9	247.7%	1837.7%	34.6%	
银川	27.9	-66.5%	-33.2%	46.3%	0.7	-91.8%	-76.4%	197.1%	
乌鲁木齐	122.8	22.4%	73.2%	---	31.2	56.6%	103.2%	---	
三 线 城 市	大连	66.0	9.4%	93.1%	2.0%	48.8	188.5%	89.7%	9.6%
	苏州	140.9	278.4%	24.9%	-74.8%	180.9	---	68.0%	-97.9%
	宁波	185.2	59.9%	32.0%	40.3%	202.4	113.6%	420.8%	17.9%
	厦门	33.6	109.7%	-9.4%	-40.1%	73.9	---	38.7%	-99.7%
	青岛	263.3	-23.4%	49.4%	40.0%	67.2	-40.4%	88.4%	29.4%
	唐山	14.8	-39.9%	-86.4%	-83.3%	3.2	461.2%	-75.7%	-95.0%
	无锡	109.2	1600.5%	-34.2%	-96.0%	52.3	1841.3%	-14.8%	-97.6%
	常州	420.1	216.5%	260.0%	-76.1%	95.2	99.0%	166.3%	-80.5%

嘉兴	7.6	-89.0%	-90.0%	3.7%	0.2	-90.4%	-99.6%	-94.9%
温州	62.8	-61.5%	-63.1%	136.8%	73.8	-48.1%	-50.6%	105.9%
烟台	60.2	1.5%	-47.5%	170.5%	24.2	114.9%	82.2%	47.0%
佛山	198.2	96.3%	-23.9%	-26.4%	41.7	-27.0%	-71.4%	-14.4%
东莞	63.6	-71.9%	-16.6%	16.5%	46.8	183.4%	1114.4%	-82.4%

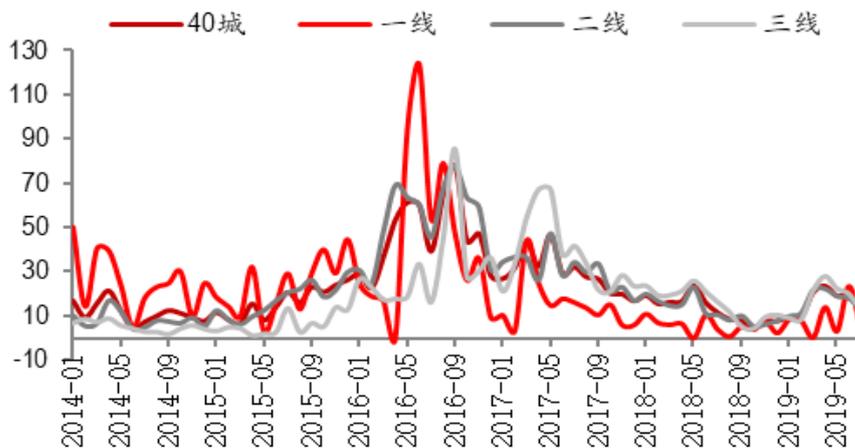
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：天津、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、重庆、成都、西安、南宁、海口、贵阳、昆明、银川、乌鲁木齐等 23 个城市；三线城市包括：大连、苏州、宁波、厦门、青岛、唐山、无锡、常州、嘉兴、温州、烟台、佛山、东莞等 13 个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

7.40 城土地溢价：一二三线均有所回落

本月，全国 40 大中城市土地溢价率 11.38%，较上月下降 8.1pc。其中一线城市土地溢价 4.09%，二线城市 12.77%，三线城市 11.88%。

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
2014/07	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	18.75	3.18	19.09	22.13
2019/06	19.48	23.43	17.99	19.72
2019/07	11.38	4.09	12.77	11.88

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、首套房主流利率为 1.1 倍，深圳主流利率 1.05 倍，上海主流利率 9.5 折，其余城市重庆、杭州主流 1.1 倍，南京 1.15 倍，成都 1.2 倍，武汉 1.25 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。继 6 月份房贷利率企稳反弹之后，7 月份房贷利率持续上升，多数城市首套房贷利率普遍上浮 10%-20%，或将影响购房需求，尤其是房贷利率上浮比例高的城市。

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	民生 1.1 倍
	二套	1.1 倍	民生 1.2 倍
上海	首套	9.5 折	工行 9.5 折
	二套	1.1 倍	工行 1.1 倍
广州	首套	1.1 倍	光大 1.1 倍
	二套	1.15 倍	光大 1.15 倍
深圳	首套	1.05 倍	东莞 1.05 倍
	二套	1.1 倍	东莞 1.1 倍
重庆	首套	1.1 倍	和信基准; 农行 1.1 倍
	二套	1.15 倍	和信 1.1 倍; 农行 1.15 倍
杭州	首套	1.1 倍	中信 1.1 倍
	二套	1.2 倍	中信 1.2 倍
南京	首套	1.15 倍	浦发、兴业 1.15 倍
	二套	1.2 倍	浦发、兴业 1.2 倍
武汉	首套	1.25 倍	华夏 1.25 倍
	二套	1.3 倍	华夏 1.3 倍
天津	首套	1.05 倍	建行 1.05 倍
	二套	1.1 倍	建行 1.1 倍
成都	首套	1.15 倍	兴业 1.15 倍
	二套	1.2 倍	兴业 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	27.29	3.06	3.63	4.27	4.96	8.92	7.52	6.38	5.50	0.43	买入-
600048.SH	保利地产	13.51	1.59	1.97	2.40	2.89	8.50	6.86	5.63	4.67	0.31	买入
1918.HK	融创中国	28.53	3.79	5.67	7.26	9.13	7.53	5.03	3.93	3.12	0.15	买入
600340.SH	华夏幸福	26.44	3.91	5.03	6.59	7.94	6.76	5.26	4.01	3.33	0.20	买入
0884.HK	旭辉控股集团	4.40	0.68	0.87	1.06	1.30	6.47	5.06	4.15	3.38	0.21	买入
600622.SH	光大嘉宝	4.01	0.76	0.93	1.11	1.31	5.28	4.31	3.61	3.06	0.22	买入
600663.SH	陆家嘴	13.63	1.00	0.95	1.10	1.35	13.63	14.31	12.37	10.10	1.36	增持-
000732.SZ	泰禾集团	6.40	2.05	2.40	2.90	3.44	3.12	2.67	2.21	1.86	0.14	买入
002285.SZ	世联行	3.97	0.20	0.29	0.36	0.42	19.85	13.62	11.15	9.37	0.48	增持
600466.SH	蓝光发展	5.70	0.75	1.07	1.37	1.78	7.60	5.33	4.16	3.20	0.16	买入
600606.SH	绿地控股	6.63	0.93	1.21	1.48	1.83	7.13	5.48	4.48	3.62	0.22	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:

7月单月重点房企销售环比回落明显，新房销售部分一二线城市较上月有所回落，三四线城市较上月小幅反弹，但总体仍呈现一二线城市结构性回暖三四线增速持续为负趋势。政策方面，17日开封住建局发布“取消住房限售”的相关文函，20日又公告将“取消限售”撤回，7月底的中央政治局会议再次强调“房住不炒”并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。我们认为，近期一系列重大会议更加明确了下半年房地产行业“房住不炒”的主基调。我们判断在“稳房价、稳地价、稳预期”指导下，行业行政调控大幅变化可能性较小，下半年依然以一城一策微调为主，让房价、地价保持在小区间内波动。资金方面，本月银保监会对信托融资加强监管，或进行余额管控，同时发改委收紧房企海外发债，我们认为地产行业大概率继续接受窗口指导，融资难、融资贵的局面难以大幅改善。

在下半年政策维稳、融资管控依然从紧的背景下，行业格局分化加剧，集中度将继续上升，优质龙头房企强者恒强。从部分已披露的一线房企半年业绩快报超预期看，行业格局分化加剧进一步得到验证：上半年优质房企竣工结转大幅高于市场平均表现，在当前政策、融资边际收紧背景下，6月以来行业信用利差扩大，进一步利好头部房企，全年业绩大概率超预期。同时，我们预计行业销售大概率在三季度二次探底，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，而且目前板块估值处低位，仓位也较低。此外，本轮周期调控或长期维持一城一策，市场整体波动降低，行业增速放缓，让地产股整体股息率不断提升的同时，也带来由量转质的思考，投资机会需从追求 beta 变为寻找 alpha。

建议持续关注基本面优良的高分红、高信用行业龙头：万科、保利、华夏幸福，及致力于降杠杆、提分红、优化内控、业绩进入释放期的成长一线：融创中国、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。