

## 房地产

## 房地产行业月报

政策维持从紧，货币持续宽松，板块底部反弹可期

**评级：增持（维持）**

分析师：倪一琛

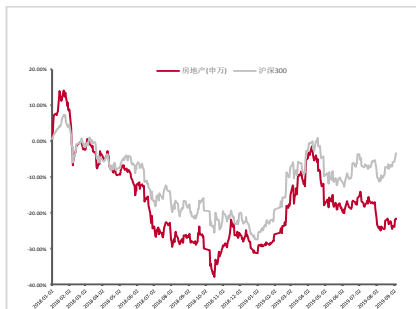
执业证书编号：S0740517100003

电话：021-20315288

Email: niyc@r.qzq.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**

- <<再次强调“房住不炒”，行业格局分化加剧>>2019.08.03
- <<地产信托规模缩减，海外发债成本上升>>2019.08.10
- <<土地市场连续退烧，房贷利率普遍上浮>>2019.08.17
- <<国务院再提房住不炒，优质房企中期业绩超预期>>2019.08.24

**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	26.91	3.06	3.62	4.26	4.98	8.79	7.44	6.32	5.41	0.42	买入
保利地产	13.95	1.59	1.97	2.40	2.89	8.77	7.08	5.81	4.83	0.32	买入
融创中国	29.77	4.65	6.40	9.09	12.58	6.40	4.65	3.28	2.37	0.12	买入
华夏幸福	27.58	3.91	5.03	6.59	7.94	7.05	5.48	4.19	3.47	0.21	买入
旭辉控股	4.08	0.68	0.87	1.06	1.30	6.00	4.69	3.85	3.14	0.19	买入

备注：股价以9月11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-6.6%、-30.6%、21.8%、-1.0%、-8.5%。19年8月重点公司的销售额相对于18年8月增长14pc，其中融创中国同比增长幅度最大，为23.1%，万科、保利地产、华夏幸福、旭辉集团同比增长分别为17.7%、8.2%、-9.5%、5.7%。

**一手房月度成交：环比增速-11.88%，同比增速-3.21%（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2067.48万方，环比增速-11.88%，同比增速-3.21%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-7.57%、-11.12%、-15.13%；同比增速分别为-8.67%、5.07%、-14.28%。

**二手房月度成交：环比增速-9.72%，同比增速6.41%（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581.83万方，环比增速-9.72%，同比增速6.41%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-4.60%、-8.21%、-23.94%；同比增速分别为-13.84%、17.37%、16.24%。

**库存：可售面积环比增速1.49%，去化周期6.62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5240.92万方，环比增速1.49%，去化周期6.62个月。其中，一线、二线、三线城市住宅可售面积环比增速为-2.21%、7.66%、-3.63%。一线、二线、三线去化周期分别为8.46月，5.09月，6.40月。

**40城土地成交：环比量价齐跌，一线成交规划建面环比增速-36.4%**

本月全国40大中城市供应土地规划建筑面积12910.2平方米，环比增速15.6%，同比增速-9.3%；成交土地规划建筑面积7280.4万平方米，环比增速-32.4%，同比增速-23.5%，其中一、二、三线城市环比增速-36.4%、-38.1%、-25.8%；成交均价环比下降16.6%，成交总价环比下降43.6%。本月，全国40大中城市土地溢价率8.63%，较上月下降3.47pc。其中一线城市土地溢价0.69%，二线城市6.56%，三线城市13.92%。

**投资建议**

政策方面，本月，LPR改革落地，央行副行长刘国强在国务院政策吹风会上表示：“房贷的利率由基准利率变为参考LPR，参考的基准变了，但利率水平不下降”；目前来看，改革后新增5年期以上品种，与1年期区分开来，窗口指导的方向较为明确，我们判断LPR改革乃至后续可能的降息，其影响有待后续进一步观察。同时，本月土地管理法修改获通过，集体经营性建设用地入市，但考虑到有严格的用途（非住宅）及规划（纳入年度供地计划）限制，我们认为对住宅市场不构成冲击。

此外，央行宣布将于 9 月 16 日决定全面降准 0.5 个百分点和定向降准 1 个百分点，合计释放长期资金约 9000 亿元。我们认为本次降准是逆周期调节政策加码的表现，下一步是公开市场降息，但对房地产行业利好有限：受此前信托监管收紧影响，8 月房地产类信托募集规模 580.82 亿，环比下滑近三成；行业自二季度以来，融资收紧调控超预期，三季度以来土地成交溢价率大幅下降；9 月 4 日，国常会明确指出，提前下达的专项债券不得用于土地储备和房地产相关领域(1-8 月份，专项债用于棚改等保障性住房建设 6238 亿，占 39.2%，很大程度上支撑起上半年三四线的销售)。由此可见，本轮降准带来市场的整体宽松，同时定向扶持制造业及中小微，但对房地产依然坚持“窗口指导”。预计行业融资偏紧的环境难以大幅改善。

但我们此时对地产持乐观态度：首先，现阶段的降准及之后可能的降息，带来全局宽松的同时，房地产收紧，虽然受到窗口指导，但行业整体或多或少也能受益于宽货币，只是程度较前几轮有所减弱，再从近期宏观数据看，剔除猪后，非食品与工业价格持续走弱，货币有进一步宽松空间；其次，在当前全球经济或进入衰退期，贸易冲突形势进一步混沌之际，市场开始给予业绩确定性板块与标的更高的溢价，地产股业绩确定性优势获进一步凸显，上半年主流房企业绩大多高增，下半年按年初计划竣工结转，业绩依旧有较强确定性；再次，在全球经济放缓且开启宽松周期背景下，长端国债收益率未来大概率持续下行，地产行业在经历过高速增长时期后，整体开始提高分红，目前主流房企的高股息对于长线资金较为有吸引力。总的来看，当下地产股是低配低估值（主流 AH 房企 PE19E 大约 5.7X），高业绩保障（主流 AH 房企 19E 净利润增速中位数 27%）高股息（约 6%）的优质板块；且板块低估值已经反映为基本面及政策面底部。我们认为，当前房价地价已趋稳，基本面下行，融资的持续收紧已超预期，政策调控目的已达到，再进一步收紧意义不大，因此可能性较小，所以估值继续下行空间较小，反而是底部反弹上行空间大：本轮降准及后续可能的降息，已经提示板块筑底，我们预计在今年 Q4 及 2020 年 Q1，由于融资分化，土地集中度进一步提升，龙头或先一步带动土地及销售市场复苏，引导板块整体反弹；至于后续反弹时点与力度：结合历次周期看，在政策及基本面筑底后，龙头反弹要快于板块，而后是弹性品种的补涨。

推荐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-11.88%，同比增速-3.21%.....	- 18 -
4.二手房月度成交：环比增速-9.72%，同比增速 6.41%.....	- 21 -
5.库存：可售面积环比增速 1.49%，去化周期 6.62 个月.....	- 23 -
6.40 城土地成交：环比量价齐跌，一线成交规划建面环比增速-36.4%.....	- 25 -
7.40 城土地溢价：三线回升，一二线有所回落.....	- 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).....	- 4 -
图表 2: 一手房成交面积环比增速 (月数据).....	- 18 -
图表 3: 一手房成交面积同比增速 (月数据).....	- 18 -
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、融创中国、华夏幸福、旭辉集团环比增速分别为 -6.6%、-30.6%、21.8%、-1.0%、-8.5%。19年8月重点公司的销售额相对于18年8月增长14pc，其中融创中国同比增长幅度最大，为23.1%，万科、保利地产、华夏幸福、旭辉集团同比增长分别为17.7%、8.2%、-9.5%、5.7%。

图表 1: 本月主流房企销售速览 (亿元)

公司名称	19年8月销售 额 (亿元)	单月同比	19年1-8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	610.0	40.0%	5095.4	0.9%	7500.0	67.9%
万科	451.3	17.7%	4273.2	10.1%	6500.0	65.7%
中国恒大	480.0	19.3%	3702.5	-3.9%	6000.0	61.7%
中海地产	250.1	9.9%	2250.5	29.3%	-	-
保利地产	298.4	8.2%	3095.0	16.0%	5000.0	61.9%
龙湖地产	220.0	27.0%	1476.2	12.1%	2200.0	67.1%
华夏幸福	95.0	-9.5%	831.0	-18.9%	1750.0	47.5%
绿地控股	300.0	-6.2%	2236.9	2.5%	-	-
中国金茂	154.6	108.9%	1082.2	25.4%	1500.0	72.1%
华润置地	207.3	8.9%	1522.0	13.0%	2420.0	62.9%
融创中国	502.9	23.1%	3056.0	14.1%	5500.0	55.6%
金地集团	164.4	46.3%	1168.1	32.6%	2000.0	58.4%
旭辉集团	137.4	5.7%	1167.4	27.3%	1900.0	61.4%
中梁地产	125.3	64.9%	874.3	13.7%	-	-
绿城中国	101.3	106.7%	671.3	18.6%	2000.0	33.6%
新城控股	247.6	4.6%	1717.1	25.0%	2700.0	63.6%
泰禾集团	31.0	-65.6%	531.7	-38.5%	-	-
滨江集团	125.9	24.3%	708.1	21.8%	1000.0	70.8%
融信中国	109.3	18.1%	804.9	7.5%	1400.0	57.5%
合景泰富	61.7	14.1%	489.2	13.6%	850.0	57.6%

来源: CRIC、中泰证券研究所

## 2. 房地产要闻回顾

19年8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：

- **国务院：坚持房住不炒，不将房地产作为短期刺激经济的手段。（澎湃网）**

国务院关于今年以来国民经济和社会发展计划执行情况的报告显示，下半年要打好三大攻坚战加快补齐全面建成小康社会短板。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

- **经济日报刊文：保障房立法是“房住不炒”具体体现。（澎湃新闻）**

住建部有关负责人近日表示，将加快推动住房保障立法，明确国家层面住房保障顶层设计和基本制度框架，夯实各级政府住房保障工作责任，同时为规范保障房准入使用和退出提供法律依据。该表述有四个要点，明确了今年住房保障工作的方向。

- **央行刘国强：新LPR形成机制并不会使房贷利率下降。（和讯网）**

8月20日，新贷款市场报价利率（LPR）报价出炉，此次改革中房贷的利率由基准利率变为参考LPR。在当日国务院政策例行吹风会上，被问及个人房贷利率下限的政策会不会做相应的调整时，央行副行长刘国强表示，有一点肯定的是，房贷的利率不下降。

- **央行：7月人民币贷款增加1.06万亿元 住户部门贷款增加5112亿。（观点地产网）**

8月12日，央行公布，7月份人民币贷款增加1.06万亿元，外币贷款减少123亿美元；人民币存款增加6420亿元，外币存款减少148亿美元。分部门看，住户部门贷款增加5112亿元，其中，短期贷款增加695亿元，中长期贷款增加4417亿元；非金融企业及机关团体贷款增加2974亿元，其中，短期贷款减少2195亿元，中长期贷款增加3678亿元，票据融资增加1284亿元；非银行业金融机构贷款增加2328亿元。

- **央行：保持个人住房贷款合理适度增长 严禁消费贷款违规用于购房。（中证网）**

中国人民银行在北京召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会。会议强调，当前和今后一段时期银行信贷结构调整优化要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

- **央行：加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示。（e公司）**

人民银行在北京召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会。会议要求保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。四是要加大对现代服务业、乡村振兴、金融扶贫等国民经济重点领域和薄弱环节的信

贷支持。

- **60 余家房企披露中期业绩，龙头房企毛利率持续攀升。**（中国证券报）截至 8 月 22 日收盘，131 家 A 股房地产企业中，已有超过 60 家披露了半年报或中期业绩预告。多数赴港上市的内房股也密集发布了半年报业绩信息。整体看，已公布中期业绩的房企过半数业绩出现同比增长，企业之间业绩分化明显。一线龙头房企融资、拿地、回款优势明显，毛利率持续攀升。中小房企则整体业绩欠佳，土地储备和融资成本与大型房企比相差较多。

- **前 7 月千亿房企增加至 15 家，前十房企销售业绩同比增长 12.7%。**（长江商报）

8 月 6 日，长江商报记者从中国指数研究院发布的《2019 年 1-7 月中国房地产企业销售业绩 TOP100》了解到，2019 年 1-7 月，房企销售额稳步增长，15 家销售额突破千亿，资源继续向龙头企业集中。从销售面积来看，房企销售面积 TOP100 均值达 461.0 万平方米。2019 年 1-7 月份，房企销售额超过千亿的企业均值为 2043.7 亿元，前十房企销售业绩同比增长率均值为 12.7%。

- **7 月集合信托发行不足 2000 亿，房地产类下滑近两成。**（澎湃网）

受监管持续发力影响，集合信托发行市场“骤冷”。最新数据显示，7 月集合信托发行不足 2000 亿元。其中，房地产类信托资金募集规模下滑最为明显。7 月房地产类信托募集规模为 584.25 亿元，环比减少 19.63%，但在各类产品募集规模中占比仍居首位。

- **7 月成立规模骤降三成，房地产信托开始“退烧”。**（地产界）

最新统计数据显示，7 月份房地产信托的成立规模大幅缩水，不复此前的火爆态势。整体来看，用益在线的统计数据显示，6 月份成立的房地产信托项目为 500 个，募集资金达 716.51 亿元；7 月份成立的房地产信托项目为 303 个，募集资金 485.35 亿元。前后对比，7 月份房地产信托不仅在成立数量上大幅减少，成立规模更是环比缩水三成。

- **住建部：前 7 月棚改新开工约 207 万套，完成目标任务 71.6%。**（观点地产网）

2019 年全国棚改计划新开工 289 万套。1-7 月，已开工约 207 万套，占年度目标任务的 71.6%，完成投资 6000 多亿元。

- **统计局：1-7 月全国房地产开发投资增 10.6% 商品房销售额增 6.2%。**（观点地产网）

8 月 14 日，国家统计局发布了 2019 年 1 至 7 月份全国房地产开发投资和销售情况。数据显示，2019 年 1 至 7 月份，全国房地产开发投资 72843 亿元，同比增长 10.6%，增速比 1 至 6 月份回落 0.3%。其中，住宅投资 53466 亿元，增长 15.1%，增速回落 0.7%。

- **国家统计局：一二三线城市房价同比涨幅都略有回落。**（央视新闻）

国家统计局今天（14 日）表示，从近期观测来看，一二三线城市房价同比涨幅都略有回落，预期也相对稳定，房地产市场有保持平稳健康发展的基础。数据显示，1-7 月份，全国房地产开发投资同比增 10.6%，增速比 1-6 月份回落 0.3 个百分点，保持平稳增长。全国商品房销售面积同比下降 1.3%；商品房销售额 83162 亿元，增长 6.2%，保持平稳态势。

- **7 月全国房贷普涨，上海首套房贷最低苏州最高。**（21 世纪报）

根据融 360 大数据研究院监测数据显示：融 360 大数据研究院监测数据

显示，2019年7月全国首套房贷款平均利率为5.44%，相当于基准利率1.110倍，环比上涨了2BP；二套房贷款平均利率为5.76%，环比上涨1BP。从数据上看，全国房贷利率水平在下半年进入反弹阶段。上海地区首套房贷款利率降至基准以下，超越厦门成为全国最低；一线城市中，还有深圳处于十低榜之列。新入榜的海口7月份首套房贷款利率环比下降8BP，为5.28%，位列全国第九低，把昆明挤出了全国前十低。

■ **统计局：7月商品住宅售价涨幅总体稳定，31个二线城市环涨0.7%。**  
(观点地产网)

8月15日，国家统计局发布2019年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据，国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读表示，2019年7月份商品住宅销售价格涨幅总体稳定。经初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中，北京和广州分别上涨0.6%和0.3%，深圳持平，上海下降0.1%。二手住宅销售价格环比上涨0.3%，上月为持平。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格上涨0.4%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。

■ **“大而求稳”，第一梯队房企主动降速。**(新京报)

相比于第二梯队的表现，位于销售额排行榜前10位的第一梯队房企销售额增速相对较缓，利润平稳增长，负债水平相对较低，同时，在融资环境趋紧的情况下，为了追求稳定的现金流，第一梯队房企主动削减拿地支出。

■ **土地管理法草案：成片开发征地须经“省级以上政府批准”。**(和讯网)

自本次土地管理法启动修改以来，哪些情形可以征地，特别成片开发建设可否征地，一直备受关注。今天，十三届全国人大常委会三审土地管理法修正草案，其中对于成片开发建设征地情形，新增了经“省级以上政府批准”这一限定条件。

■ **国务院：结合城镇老旧小区改造 大力发展养老、托幼、家政**(观点地产网)

8月12日，国务院办公厅发布关于印发全国深化“放管服”改革优化营商环境电视电话会议重点任务分工方案的通知。方案指出大力优化政府服务，努力服出便利，针对群众办事来回跑、环节多材料多、政府服务效率低等问题，对政务服务流程、方式进行系统化改革。

■ **临时用地规范意见稿：使用不超过2年，期满1年内完成复垦。**

8月2日，自然资源部发布《自然资源部关于规范临时用地管理的通知(征求意见稿)》，进一步明确了临时用地的范围、使用后复垦措施和审批监管责任等。意见稿指出临时用地使用期限不得超过两年，复垦标准为1年内复垦，且达到可利用条件。

■ **突袭32个城市4项检查 银保监会严防房地产信贷“钻空子”。**(和讯网)

银保监会办公厅发布《中国银保监会办公厅关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》，决定在32个城市开展银行房地产业务专项检查工作，“严厉查处各种将资金通过挪用、转道等方式流入房地产行业的违法违规行为”。

■ **国务院印发上海自贸区临港新片区方案，将促进产城融合发展。**(观点地产网)

8月6日，国务院印发上海自由贸易试验区临港新片区总体方案，披露

新片区建设规划。按照规划，将在上海大治河以南、金汇港以东以及小洋山岛、浦东国际机场南侧区域设置新片区。按照“整体规划、分步实施”原则，先行启动南汇新城、临港装备产业区、小洋山岛、浦东机场南侧等区域，面积为 119.5 平方公里。根据方案，将支持新片区以投资自由、贸易自由、资金自由、运输自由、人员从业自由等为重点，推进投资贸易自由化便利化。其中包括建立外国人在新片区内工作许可制度和人才签证制度，允许具有境外职业资格和金融、建筑、规划、设计等领域符合条件的专业人才经备案后，在新片区内提供服务，其在境外的从业经历可视同国内从业经历。

- **(1) 银保监会：支持商业银行与知识产权密集型产业园区开展战略合作。(2) 住建部印发《房屋交易合同网签备案业务规范（试行）》。(e 公司)**

(1) 8 月 16 日，银保监会等部门发布进一步加强知识产权融资质押工作通知，支持商业银行与知识产权密集型产业园区开展战略合作，给予园区合理的意向性授信额度。鼓励商业银行加大对产业供应链中的创新型(科技型)小微企业的融资支持力度,促成小微企业知识产权质押“首贷”,进一步探索将小微企业纳入知识产权金融服务体系的有效途径。(2) 据住建部网站,《房屋交易合同网签备案业务规范(试行)》已经 2019 年 7 月 16 日召开的第 11 次部常务会议审议通过。规范要求,在城市规划区国有土地范围内开展房屋转让、租赁和抵押等交易活动,实行房屋网签备案,实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖。

- **国家发改委：进一步完善房地产企业发行外债备案登记管理，防范潜在风险。(财经网)**

8 月 16 日上午，国家发展改革委召开新闻发布会。国家发改委政策研究室副主任、新闻发言人孟玮主持发布会，发布宏观经济运行情况并回答记者提问。对于上个月国家发改委对房企海外发债进行收紧，出于什么考虑的问题，孟玮回应称，今年 7 月初，我委印发了《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》，这不能简单地认为是收紧发债，而是一种规范管理的举措。孟玮指出，目的就是要进一步完善房地产企业发行外债备案登记管理，强化市场约束机制，防范房地产企业发行外债可能存在的风险，促进房地产市场平稳健康发展。

- **住建部：将加快推动住房保障立法，明确国家层面顶层设计。(澎湃新闻)**

8 月 14 日，在住建部官网发布的《努力实现让全体人民住有所居——我国住房保障成就综述》一文中，住建部相关负责人表示，将加快推动住房保障立法，明确国家层面住房保障顶层设计和基本制度框架，夯实各级政府住房保障工作责任，同时为规范保障房准入使用和退出提供法律依据。对于人口净流入较多、住房保障需求较大的大中城市，要督促加大公租房保障力度，因地制宜发展共有产权住房，加快促进解决城镇中低收入居民和符合条件新市民住房困难问题。

- **国务院任命 55 岁姜万荣为住房和城乡建设部副部长(澎湃新闻)**

8 月 12 日，人力资源和社会保障部发布“国务院任免国家工作人员”，任命姜万荣为住房和城乡建设部副部长。

- **银保监会出重拳，中信银行涉十三项违规被罚逾 2200 万。(GPLP 犀牛)**



财经)

日前,中国银保监会开出千万级罚单,中信银行(601998.SH)存在多项业务违规被银保监会没收 33.6677 万元,罚款 2190 万元,合计 2223.6677 万元,这创下了今年以来银保监会系统最高罚没金额。根据银保监会披露的处罚信息,巨额罚单主要是由于中信银行在信息报送、贷款、理财等业务领域的违法违规。

■ **东莞: 9月1日起全面推行《广东省住房租赁合同示范文本》,合同期内出租人不得单独上涨租金。(和讯网)**

从9月1日起,东莞全面推行使用《广东省住房租赁合同示范文本》(以下简称《示范文本》)。8月21日记者从市住建局房屋租赁管理科获悉,住房租赁当事人自签订或变更住房租赁合同之日起30日内,到相关部门办理租赁登记备案手续。房东不得单独上调房屋租金。

■ **合肥12家银行二手房停贷,多城首套房利率上浮20、30%成主流。(和讯网)**

从最新摸底的合肥18家银行贷款情况中,首套房利率上浮20%是主流;14家二套房上浮30%,民生银行、交通银行、广发银行、中信银行等的二套房利率则稍低,目前上浮25%。令人颇感压力的是,合肥地区已有12家银行不做二手房贷款,分别是:建设银行、中国银行、杭州银行、华夏银行、光大银行、交通银行、渤海银行、农业银行、广发银行、邮政银行、中信银行、招商银行。其中,杭州银行和华夏银行也停止了新房贷款。

■ **国家信息中心信息化和产业发展部:上半年8城卖地收入增速翻倍,14城土地成交面积下降。(和讯网)**

上半年城市土地收入排行榜出炉,杭州1494亿元名列第一,武汉1046亿元次之,北京929亿元排名第三。国家信息中心信息化和产业发展部指出,上半年全国共通过招拍挂供应土地45378宗,占地面积为14.46万公顷,同比增长5.2%;成交土地35509宗,面积为11.47万公顷,同比增长2.2%,均保持低速增长。

■ **上海非沪籍共有产权保障房申请启动,计划9月完成。(观点地产网)**

上海已在16个区全面启动非沪籍共有产权保障住房申请咨询及受理工作,计划于2019年9月底之前完成。本次共有产权保障住房扩围,聚焦常住人口中在上海本市创业、稳定就业的人员尤其是各类人才、青年职工,重点解决持证年限较长、学历层次高、符合本市产业发展导向、为上海经济社会发展作出贡献的居住证持有人住房困难问题。房源方面,郊区以辖区为主,充分利用好辖区内配建保障性住房房源;中心城区可申请市统筹大居房源,房源预计主要分布在浦东惠南、奉贤南桥东、松江南站、嘉定黄渡和宝山顾村拓展等基地。待房源项目和价格明确后,将适时向社会和申请家庭公布。

■ **河南省直公积金商转公贷款新政出炉,房屋面积200m<sup>2</sup>以上不得贷款。(和讯网)**

8月17日,河南省省直机关住房资金管理中心公布《省直住房公积金商转公贷款须知》(以下简称《须知》),其中披露,夫妻双方均在省直中心正常连续缴存6个月以上,在郑州市区内购买首套住房,贷款金额不超过80万元;借款人单方缴存住房公积金、购买二套或郊区房产的,贷款金额不超过60万元;房屋面积在200平方米以上不得贷款。

■ **(1) 南京整治租房市场：严查“高收低出”、挪用租金等行为。(2) 江西南昌：摇号确定市区“三限房”购买对象资格名单。(和讯网)**

(1) 记者 11 日从南京市住房保障和房产局获悉，为防范和化解住房租赁市场风险，南京市房产局、公安局、市场监管局、地方金融监管局等部门将用 2 个月时间，依法严查“高收低出”、挪用租金等行为。南京房产局有关负责人介绍，这次专项行动主要针对房地产经纪机构和住房租赁企业。企业利用贷款融资高额租金抢占房源，搞“高收低出”、挪用租金，强制或诱导租客使用“租金贷”等行为将被严厉打击。(2) 近日，南昌市住房保障和房产管理局印发通知，进一步规范市区“三限房”(限房价、限转让、限对象)销售行为，要求当期所有房源摇号确定购买对象资格名单。《关于进一步规范市区“三限房”销售行为的通知》明确，开发企业取得《商品房预售许可证》后 2 日内，应将楼盘信息在南昌房地产信息网站、市房管局微信公众号、销售现场进行公示。申请人可自助或由开发企业当场协助进入南昌市“三限房申购”登记平台 PC 端或移动端，向开发企业申购登记，系统即时反馈登记结果。

■ **北京开展住宅质量提升专项行动，针对在建及交付两年以内住宅。(澎湃新闻)**

为严厉打击各类违法违规行为，全面提升住宅工程质量和建设品质，8 月 12 日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于开展住宅工程质量提升专项行动的通知》，主要针对在建以及交付两年以内的住宅工程，重点是定向安置房(含回迁安置房、棚改安置房、一级开发类安置房、重点工程类安置房)、经济适用房、限价商品房、共有产权房、公共租赁住房等政策性住房工程。

■ **海南垦区建房不得对外销售或转让，严格执行“一户一宅”。(澎湃新闻)**

海南省政府日前出台《海南省垦区建房管理办法》，《办法》明确，垦区集中建房或者个人建房所占土地属于国有土地。垦区建设的住房不得对外销售或转让。确因需要退出的，由垦区二级企业按规定回购，统一管理、统一分配。垦区建房严格执行“一户一宅”制度，符合条件的一户职工、居民只能使用一处住宅用地或者购买一套保障性住房。

■ **河北发布国内首个老旧小区既有住宅建筑综合改造地方标准。(澎湃新闻)**

中新网石家庄 8 月 13 日报道，为加强老旧小区改造工作技术指导，提升完善老旧小区既有住宅建筑使用功能，延长建筑使用寿命，近日，河北省住房和城乡建设厅发布了《既有住宅建筑综合改造技术规程》(以下简称《规程》)。该《规程》适用于老旧小区既有住宅建筑的加固改造、节能改造、设施改造和适老化改造，内容涵盖房屋检测、诊断评估、结构加固、围护结构节能改造、加装电梯、室内外设施改造、施工验收等，是国内首部老旧小区既有住宅建筑综合改造地方标准。

■ **杭州四大行昨天带头上浮房贷利率，首套房贷基准上浮 10%，二套上浮 15%。(和讯网)**

一周前，我们首套房利率还是基准上浮 8%、二套上浮 10%，现在已经分别调整到上浮 8%和 15%了。”招商银行一家分行的信贷经理透露，未来可能会继续收紧。同时，招行放款速度也会减缓，需要半个月到 1 个月的时间。“而今年上半年，只要一周就基本能放款。”农业银行一位业务经理表示，目前首套贷款利率已经上浮至 10%，二套上浮至 15%。

■ **(1) 7月福州房贷利率上调。(2) 上月福州新房价格环比涨0.5%。(福州晚报)**

(1) 融360大数据研究院近日发布的7月中国房贷市场报告显示,全国房贷利率水平进入反弹阶段,其中福州首套房贷款利率平均值为5.37%。监测数据显示,7月福州地区房贷利率全线上调,首套房贷款利率平均值为5.37%,环比上涨0.27%;二套房贷款利率平均值为5.64%,环比上涨0.23%。(2) 国家统计局昨日发布的7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,7月份福州新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%,涨幅较前一个月上升0.2个百分点。从同比来看,7月福州新建商品住宅销售价格同比上涨9.9%,涨幅比6月下降0.9个百分点。二手房方面,数据显示,7月份福州二手住宅销售价格环比保持不变,同比上涨1.4%。

■ **四川德阳引入律所和公证处实现农房流转,使用期最长20年(澎湃网)**

四川省德阳市参照宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”有关政策精神,探索适度放活宅基地和农民房屋使用权的有效做法,率先在全国开展闲置农房流转法律服务——“三书模式”(《律师法律审查意见及见证书》+《公证书》+《交易鉴证书》),以法律视野规范了闲置农房使用权流转的程序和资料要件,规避了可能产生的各类矛盾纠纷,保障了交易双方合法权益。

■ **杭城房贷收紧:首套普遍基准利率上浮8%,放款还要等。(澎湃新闻)**

记者走访杭州多家银行发现,房贷额度、利率已双双收紧。基准上浮5%不再是房贷利率的起步价,不少银行已经开始执行首套基准上浮8%或者10%的贷款政策,有的甚至还需要搭配一定额度的理财产品。房贷利率不仅调高了,银行放贷速度也明显放缓了。杭城曾经只要手续齐全,7天就能放款的时光不再。不少客户等款甚至要等一个半月到两个月。

■ **安徽:年内公租房配租使用率提升到97%以上。(澎湃新闻)**

为了加快解决中低收入群体住房困难,安徽省加大公租房建设和筹集力度,力争年底前在建政府投资公租房全面达到竣工交付条件,配租使用率达97%以上。通知还提出,公租房将实施分类保障,对城镇低保、低收入住房困难家庭,努力实现应保尽保;对城镇中等偏下收入住房困难家庭,在合理轮候期内予以保障等

■ **上海自贸区新片区调整购房限制,外地单身满3年社保可买房。(澎湃新闻)**

8月6日,国务院公布《中国(上海)自由贸易试验区临港新片区总体方案》。在打造更具吸引力的人才发展环境上,主要是聚焦吸引国内和国际各方面的人才,方案一共提出了12条政策,包括人才“居转户”(居住证转户籍)年限从原来的7年缩短到5年,核心人才进一步缩短到3年。另外,我们为外国人来新片区工作创造便利条件等,对于非本市户籍人才购房资格,由居民家庭调整为个人。而且,原来的政策是购房需要缴纳个税或者社保年限要有5年,新片区缩短到3年。另外,在资金方面,上海将设立新片区专项发展资金,5年出资总规模不少于1000亿元,重点是要支持新片区内的高端人才、基础设施建设等各方面。

■ **深圳清理564宗已批未建土地,企业原因闲置满一年无偿收回。(澎湃新闻)**

在对深圳全市已批未建土地空间进行全面清查后,深圳市清理发现存在

11.94 平方公里已批未建土地，制约深圳国土空间集约高效发展。8 月 6 日，深圳特区报报道《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》（简称《方案》）于近日出台，推进已批未建土地的清理处置。

根据《方案》，为加大对已批未建土地处置力度，深圳市启动已批未建土地处置专项行动，争取用 2 年时间，高标准、高质量彻底解决所有已批未建土地问题，并建立长效监管机制，加快国土空间提质增效，为经济社会高质量发展提供充足的空间保障。

■ **海南拟限农村新建住宅不超 3 层，高度不超 12 米。（澎湃新闻网）**

海南省自然资源和规划厅公布《海南省村庄规划管理条例》立法初稿广泛征求社会各界的意见和建议，其中规定村民一户拥有宅基地面积不得超过 175 平方米，村民新建住宅不得超过 3 层，高度一般不超过 12 米。

■ **杭州抢人大战升级，应届毕业生补贴本科 1 万硕士 3 万博士 5 万。（环球网）**

8 月 5 日，杭州市人才服务局发布《关于暂缓受理部分毕业生生活补贴申请的公告》。《公告》显示，现实施的杭州市应届高学历毕业生生活补贴政策将作相应调整，补贴标准由硕士 2 万元、博士 3 万元调整为本科 1 万元、硕士 3 万元、博士 5 万元。这意味着，不仅是应届硕博补贴金额提高，应届本科生留杭也有补贴。

■ **杭州多家银行推出住房“二抵贷”业务，不能违规流入楼市。（澎湃新闻网）**

杭州按揭房二抵已经开通，额度为评估价乘以折扣，再减去按揭余额。所谓的“二抵贷”，指的是将尚未还清按揭贷款的房子，再一次拿去抵押，一般可以贷到的额度是房屋的评估价乘以一个折扣，再减去剩余未还清的按揭金额，折扣基本上是住宅 7 折、商业 5 折。业内人士表示，“二抵贷”业务本身是合规的，主要问题在于“二抵贷”的资金如果流向楼市，这属于变相加杠杆，是违规现象，也是监管明令禁止的。

■ **南昌出台“三限房”新规，禁止开发商介入摇号过程。（和讯网）**

8 月 5 日，江西省南昌市住房保障和房产管理局发布了《关于进一步规范市区“三限房”销售行为的通知》，对“三限房”（“三限房”指限房价、限转让、限对象）预售做出了新规定。《通知》要求，今后南昌城区“三限房”在销售时，必须经过“摇号”方式进行。摇号由开发商委托公证机构进行，从摇号平台到摇号过程，开发商一律不介入、不参与，以示公平。

■ **北京：地下居住空间不得设置上下床，人均面积不得低于 5 平米。（澎湃新闻网）**

8 月 9 日，北京市住房城乡建设委员会、北京市人民防空办公室、北京市应急管理局联合印发《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理规范》。对地下空间的使用作出细致要求，其中用于居住的空间，禁止利用负二层及其以下设置居住场所，人均居住面积不得低于 5 平方米，每个房间居住人数不得超过 2 人；房间内不得设置上下床；新设立的房间，其实际使用面积不得小于 10 平方米等。

■ **无锡房贷利率已全面上调。（和讯网）**

记者致电无锡多家银行发现，工商银行、建设银行等多家银行的房贷利率全线上调：首套房的贷款利率最低标准为基准利率上浮 18%，部分银行则按上浮 25% 放贷；二套房贷款利率最低按基准利率上浮 25%，部分

银行上浮甚至达到了 30%。在首付方面，中国银行、建设银行、华夏银行、江苏银行在客户资质良好的情况下，依旧保留首房首贷 3 成的方案。二套房及外地户籍的首付比例均调整为 4 成。

■ **海南省出台省和县总体规划，严格开发空间管控。(新华社)**

海南省政府近期出台《海南省省和县总体规划实施管理办法(试行)》，严格开发空间管控。根据办法，严格生态保护红线保护，确实无法避让生态保护红线且符合海南省生态保护红线管理要求的新建和改扩建建设项目，由县级以上人民政府及有关主管部门依法办理审批手续。办法特别明确，对全省生态保护红线、永久基本农田、生态公益林地布局等进行调整，需依法经国务院、国家有关部门或省政府同意。

■ **北京通州老城棚改补偿和安置方案出炉，可选共有产权房。(澎湃新闻)**

近日，通州老城区 3 处平房棚改征收项目的补偿与安置方案出炉。本次征收产权调换方式增加了共有产权住房。也就是说，被征收人既可选择货币补偿方式，也可选择房屋产权调换方式，还可选择征收人提供的公共租赁住房或共有产权住房，但仅可任选上述四种方式之一进行补偿或安置。

■ **大连市政府进行房价指导：预售价不得超 5 月份，只能降不能涨。(澎湃新闻)**

大连市人民政府办公室发布关于加强房地产市场调控工作通知：对本通知发布前取得预售许可证的项目，重新申报未售商品住房预售价格。在 2019 年 5、6 月份已发生网签备案行为的，其未售房源按照同质可比原则，申报价不得高于 5、6 月份最低价格；在 5、6 月份未发生网签备案行为的，其未售房源按照同质可比原则，申报价不得高于 5 月份之前最近成交月份的最低价格。

■ **北京首次设定商品住宅用地年度供应下限。(新华社)**

《北京市 2019 年度国有建设用地供应计划》已于日前发布并实施。其中，商品住宅用地的年度供应下限为 300 公顷，这是北京市首次设定商品住宅用地年度供应量下限。对于首次设定年度供应量下限，北京市规划自然资源委相关负责人解释说，将会结合市场情况，适时调整供应节奏。“全市商品住宅用地设定供应下限为 300 公顷，剩余 300 公顷住宅用地结合市场情况统筹推进。”

■ **港澳台居民符合资格可在东莞限购一套新建商品住房。(e 公司)**

7 月 31 日，东莞市住建局、市不动产登记中心联合印发了《关于简化港澳台居民在我市购房相关资料要求的通知》。该通知自 2019 年 8 月 1 日起施行。根据通知，港澳台居民年满 18 周岁、在东莞市已领取居住证且个人名下在东莞市无住房的，可以在东莞市购买一套新建商品住房。

■ **合肥：对引发 3 次以上群访的房企暂停供地、预售、网签。(澎湃新闻)**

近日，合肥市召开房地产市场稳控工作会议，会议提出，对引发三次及以上群访群诉事件且未有效处置的房企，适时采取暂停供地、暂停预售、暂停网签措施；并从严控制银行贷款、从严控制预售资金、从严控制备案价格。

■ **佛山市政府就金域中央楼盘涉嫌违规约谈万科：须尽快制订解决方案(财联社)**

佛山市委、市政府对万科金域中央楼盘涉嫌违规问题高度重视，为切实维护广大购房群众的合法权益和健康有序的房地产市场秩序，7 月 31 日

上午，佛山市市长朱伟代表市政府严肃约谈万科集团，对万科集团提出4点要求：一是必须切实承担企业主体责任，积极回应相关业主的利益诉求，尽快制订系统的解决方案；二是必须引以为戒，举一反三，全面梳理排查，做好自查自纠和整改工作；三是必须积极回应媒体和社会关切，自觉接受舆论监督和社会监督；四是必须积极配合监管职能部门的调查，如实说明情况，依法接受处理。

■ **北京房屋二次抵押贷款业务复出，房本到手3个月即可申请。（澎湃新闻网）**

最近一段时间，房屋二次抵押贷款的身影又开始重现江湖。8月1日，一位担保公司人士向北京商报记者表示，北京地区的多家商业银行已经悄然放开此项业务，其中不乏国有大行、股份制银行等商业银行，房本下发3个月即可申请借款。另有不少贷款中介为了掩人耳目，还引入了“组合贷”模式，并假借“信用贷”之名继续活跃在房产交易市场，提高贷款人的额度。在分析人士看来，部分“二抵贷”直接流向房产，存在变相加杠杆的情况，这属于违规现象，也是监管明令禁止的。

■ **北京今年加快共有产权房建设，预计提供房源2万余套。（和讯网）**

北京市住建委就《北京住房和城乡建设发展白皮书（2019）》召开新闻发布会。今年北京将加快共有产权房建设和销售，截至2019年6月，全市累计有共有产权住房项目64个，提供房源约6.55万套。还有11个项目处于土地挂牌阶段，占地86.72公顷，预计可提供房源约2.1万套。

■ **机构长三角楼市报告：房企积极布局宁波、合肥等二线城市。（金融信息网）**

58同城、安居客发布的《长三角城市群楼市报告》显示，2018年，江苏房地产住宅投资累计值超八千亿，累计增长幅度也位居长三角各省市首位；上海房地产住宅投资累计值超两千亿，但投资增长幅度低于其他三省。报告显示，长三角城市群拥有成熟的经济优势，吸引众多房企纷纷在此布局。但较为严苛的调控政策也对房企投资造成一定影响。从土地成交情况来看，房地产企业多选择宁波、合肥、杭州等二线城市布局，上海住宅用地成交面积仅排名第7。

■ **（1）统计局：前七月北京商品房销售面积同比增长超六成；（2）央行：7月住房开发贷款减少26亿元 同比多减43亿元。（观点地产网）**

1-7月，北京市房地产开发企业房屋新开工面积为1185.2万平方米，同比增长9.6%。其中，住宅新开工面积为594.4万平方米，增长1.1%；办公楼为91.3万平方米，下降25.8%；商业营业用房为93.1万平方米，增长73.7%；（2）个人住房贷款方面，7月份新增人民币住户消费贷款中，个人住房贷款增加96亿元，同比多增34亿元。房地产开发贷款方面，7月份本外币房地产开发贷款减少32亿元，同比多减80亿元。按贷款用途分，住房开发贷款减少26亿元，同比多减43亿元，其中保障性住房开发贷款增加3亿元，同比少增10亿元；商业用房开发贷款增加18亿元，同比少增14亿元。

■ **土地市场连续退烧，部分房企已表示下半年将减少甚至停止拿地。（澎湃新闻网）**

易居房地产研究院数据显示，7月全国40城整体土地成交面积微增，但地价下跌明显，土地出让金环比下跌6.1%，土地成交溢价率回落至

19.9%，结束连续 6 个月上行的趋势。8 月以来，全国土地市场降温趋势继续蔓延。8 月首周，全国成交单宗 5 亿元以上地块仅 32 宗。其中，底价成交的数量高达 18 宗，6 宗土地溢价率仅为 1% 左右。

■ **应对汇率变化多房企提前赎回美元债。(和讯网)**

近日，全球汇率市场波动加大，为了应对汇率变化而导致的资金成本上升，已有多家房企启动提前赎回美元债券。中原地产研究中心统计数据 displays，在最近几个月美元汇率波动的背景下，多家房地产企业已提前赎回超过 10 亿美元融资。中骏集团、佳兆业、旭辉控股、龙光地产等多家房产企业已发布公告称将提前赎回美元优先票据。

■ **央行上海总部：7 月上海个人住房贷款增加 96 亿元。(和讯网)**

8 月 16 日，央行上海（楼盘）总部发布 7 月份上海货币信贷运行情况。数据显示，7 月份人民币贷款减少 291 亿元，同比多减 412 亿元。7 月份新增人民币住户消费贷款中，个人住房贷款增加 96 亿元，同比多增 34 亿元；个人汽车消费贷款减少 14 亿元，同比多减 53 亿元；个人其他消费贷款增加 73 亿元，同比多增 11 亿元。

■ **58 同城：长三角城市群上半年租房需求同比上涨 41.9%。(中证网)**

58 同城、安居客发布《四大维度解析长三角引力——2019 年长三角城市群楼市报告》。《报告》显示，2019 年上半年，长三角城市群租房需求同比上涨 41.9%。从城市租房需求方面来看，上海租房需求占整体需求的 21.5%，同比上涨近三成。另外，上海、宁波、杭州三个城市租房房源供应总量占比达到 78%，其中，上海占据了 40% 的租赁房源供应。

■ **房企海外债排行榜：借钱最多的超 170 亿美元。(乐居财经)**

数据统计，2019 年以来，房企计划发行的海外债数量已达 104 只，计划发行规模 384.47 亿美元，数量、规模均创同期历史新高，且已接近 2017 年全年规模。从各房企的海外债存量情况来看，中国恒大以约合 174 亿美元的存量海外债居首，紧随其后的包括佳兆业、碧桂园、融创中国以及绿地等房企，存量规模分别为 82、67、56、46 亿美元，前五的融资成本分别为 8.15%、9.83%、6.07%、7.84%、6.49%。

■ **山东房地产开发投资向住宅倾斜，房地产开发市场保持平稳发展态势。(投资咨询网)**

上半年，山东全省房地产开发投资增势稳健，商品房销售放缓，库存规模降至较低水平，在建项目进度加快，房地产开发市场保持平稳发展态势。开发投资向住宅倾斜。上半年，全省房地产开发投资 4072.7 亿元，增长 14.7%，同比提高 3.7 个百分点，处于平稳较快增长区间。从房屋类型看，住宅投资 3119.7 亿元，增长 17.2%，增速同比提高 3.6 个百分点；非住宅类商品房投资 953.0 亿元，增长 7.1%，增速同比提高 3.0 个百分点。住宅投资占全部投资比重为 76.6%，同比提高 1.7 个百分点。

■ **统计局：7 月 CPI 同比上涨 2.8%，租赁房房租同比升 2%。(观点地产网)**

8 月 9 日，国家统计局发布 2019 年 7 月份居民消费价格数据。2019 年 7 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.8%。其中，城市上涨 2.7%，农村上涨 2.9%；食品价格上涨 9.1%，非食品价格上涨 1.3%；消费品价格上涨 3.4%，服务价格上涨 1.8%。1-7 月平均，全国居民消费价格比去年同期上涨 2.3%。各类商品及服务价格方面，居住价格 7 月环比上涨 0.1%，同比上涨 1.5%，1-7 月同比上涨 1.9%。其中租赁房房租 7

月环比上涨 0.4%，同比上涨 2.0%，1-7 月同比上涨 2.3%。

- **中国房企海外融资利率飙升至 8.6%，已发生汇兑损失。(澎湃新闻)**  
据不完全统计，仅从今年 6 月以来，包括绿地、佳兆业等房企都宣布发行美元债。值得注意的是，从融资成本上来看，前一段时间房企发行的海外债票面成本普遍较高，部分甚至超过了 10%，利率水平与境内债的融资成本差距在不断拉大。Wind 数据显示，今年截至 7 月中旬，房企计划发行的海外债数量已达 104 只，数量、规模均创同期历史新高。如果按照当前节奏持续下去，房企海外发债规模有望再创历史记录。有分析人士表示，发行美元等外债，房企必须要面对的是汇率风险，且后续汇率如何变化存在较大不确定性，房企的汇率及财务风险敞口或存在持续恶化的风险。
- **南京 7 月二手房成交均价创新高，成交量环比涨 22.5%。(澎湃新闻)**  
根据南京我爱我家研究院发布的统计数据，上月南京二手房交易量也同步上涨，成交均价达 31917 元/㎡创下新高，90 平方米以下的户型最受欢迎，占成交总量的 72.8%。记者了解到，今年 7 月份南京新房交易量创 3 年来新高，主要是与供应量“淡季不淡”的反常现象息息相关。尽管受到中央政治局会议再次强调“房住不炒”，以及金融机构收紧信贷政策等因素影响，南京二手房市场与新房市场几乎“同步”，成交量在连续下滑两个月之后出现反弹。
- **溢价率回调 7 月份土地市场小幅降温。(经济参考报)**  
据数据显示，7 月住宅用地供应环比缩水近两成，土地市场整体成交量环比减少逾两成，单月土地成交均价和月度出让金总额相应环比下滑。根据中指院公布的 7 月全国 300 城市土地市场数据来看，全国土地市场延续结构性调整态势。300 城市整体供应环比下滑，成交方面环比量价齐跌。分城市来看，一线城市供应量环比增加，成交量较上月微增，出让金缩水逾四成；二线城市供应量环比微增，成交方面环比量价齐跌，昆明揽金近 304 亿，居所有城市之首；三四线城市供应量减少近一成，楼面均价环比走高，出让金总额同比下滑近三成。
- **国家统计局：去年城镇居民人均住房建筑面积 39 平方米。(澎湃新闻)**  
国家统计局 31 日发布《建筑业持续快速发展 城乡面貌显著改善——新中国成立 70 周年经济社会发展成就系列报告之十》，报告显示，2018 年，城镇居民人均住房建筑面积 39 平方米，比 1978 年增加 32.3 平方米；农村居民人均住房建筑面积 47.3 平方米，比 1978 年增加 39.2 平方米。
- **易居研究院：上半年三四线房价涨幅仍扩大。(中国证券网)**  
上海易居房地产研究院近日发布的今年上半年《中国百城房价报告》显示，1-6 月份易居研究院监测的 100 个城市新建商品住宅成交均价为 14065 元/平方米，同比上涨 14.3%。这意味着今年上半年相比去年上半年房价上涨了约 14% 的水平。同时，相比 1-5 月份 14.2% 的涨幅，1-6 月份涨幅略微扩大。报告认为，这或许与部分高端物业入市等因素有关。
- **百城库存连增 7 个月，环京燕郊去化周期超 30 个月。(每日经济新闻)**  
上海易居房地产研究院发布 2019 年上半年《中国百城库存报告》(下称《报告》)，截至 6 月底，受监测的 100 个城市新建商品住宅库存总量为 45203 万平方米，环比增长 0.4%，同比增长 6.0%。百城存销比即库存去化周期为 9.8 个月，与 5 月持平。环京地区成为今年上半年库存消化



周期的“重灾区”，其中燕郊 31.7 个月，高居环京区域之首，香河 31.1 个月，大厂 29.6 个月。

■ **58 同城发布报告，7 月份全国新房找房热度呈现明显区域分化趋势。**(中证网)

8 月 1 日，58 同城、安居客发布《2019 年 7 月国民安居指数报告》。2019 年 7 月，全国 67 个重点监测城市中，32 城新房房价环比出现上涨，47 城二手房挂牌房价环比上涨。一二线城市找房热度相对稳定，三四线城市找房热度环比降幅达 26.7%，7 月份全国新房找房热度呈现明显区域分化趋势。7 月经纪人信心指数为 110.2，环比降幅 1.2%。

■ **报告：7 月百城二手房均价停涨，三四线城市涨幅持续收窄。**(中新经纬)

近日，诸葛找房数据研究中心发布报告称，2019 年 7 月，100 个重点城市二手住宅挂牌均价为 15035 元/平方米，环比 6 月微涨 0.02%，基本与上月持平，百城二手住宅挂牌均价在连续 4 个月上涨后停涨。分城市等级看，一、二线城市二手住宅挂牌均价持续下跌，三四线城市持续上涨。其中一线城市环比下跌 0.53%，连续半年下跌；二线城市环比下跌 0.16%；三四线城市环比上涨 0.30%，涨幅收窄。

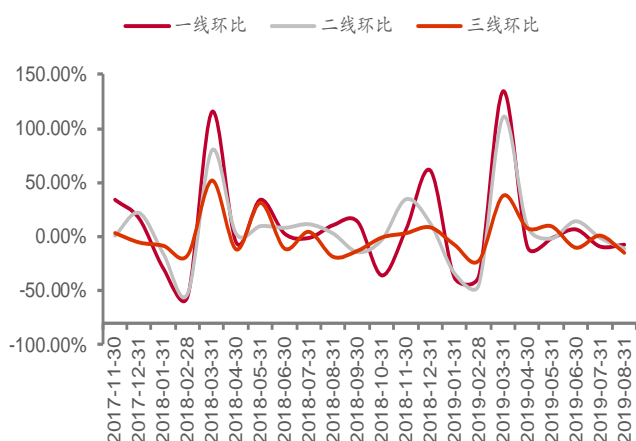
■ **年底前超 2000 亿地产债将到期，房企出售项目套现。**(澎湃新闻)

日前，央行召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会强调，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。专家表示，房企融资渠道全面收紧，加上下半年将迎来房企债券到期高峰，房企再融资能力将面临考验。未来销售回款将是资金来源的一个主要方面，房企可能更加重视周转率，加速去库存。

### 3.一手房月度成交：环比增速-11.88%，同比增速-3.21%

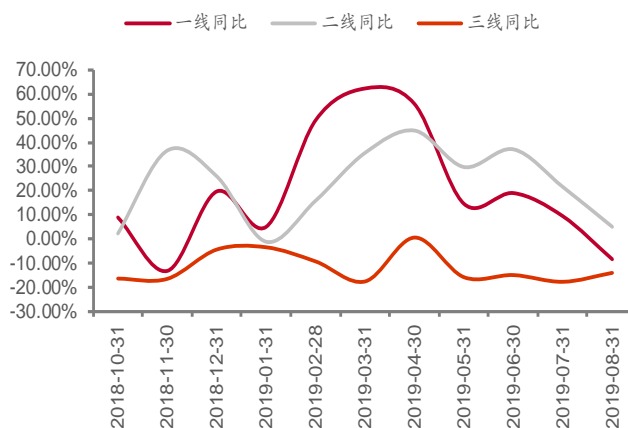
本月中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积2067.48万方，环比增速-11.88%，同比增速-3.21%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-7.57%，-11.12%，-15.13%；同比增速分别为-8.67%，5.07%，-14.28%。

图表 2：一手房成交面积环比增速（月数据）



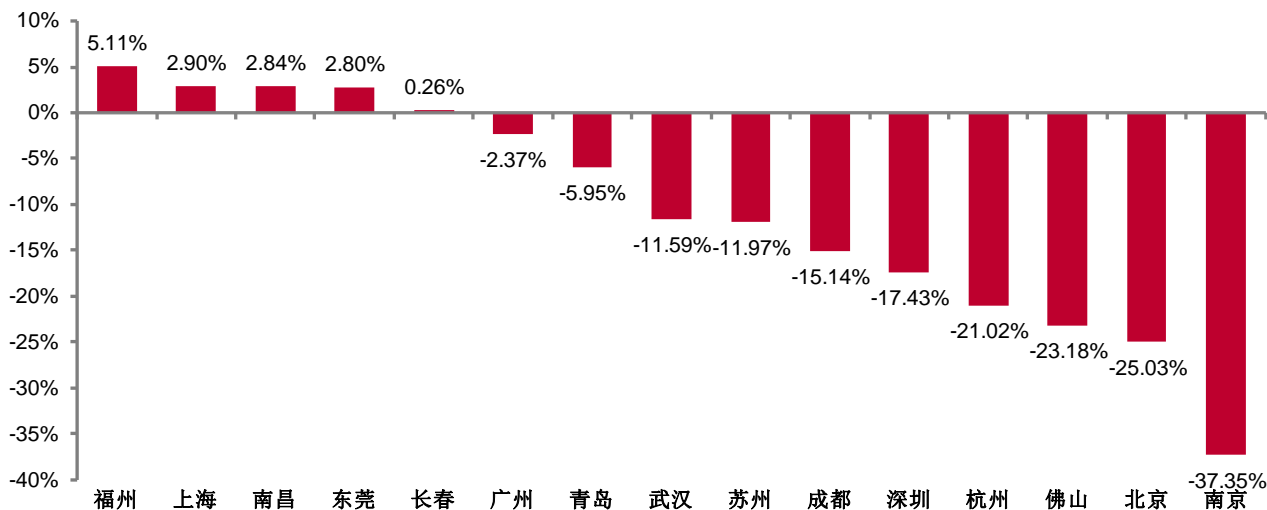
来源：Wind、中泰证券研究

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	19/08/01-19/08/31	环比	同比
合计		套数	18.91	-12.63%	-5.44%
		面积	2067.48	-11.88%	-3.21%
一线城市		套数	2.60	-7.91%	-9.51%
		面积	274.93	-7.57%	-8.67%
二线城市		套数	10.62	-13.19%	1.38%
		面积	1191.60	-11.12%	5.07%
三线城市		套数	5.69	-13.62%	-14.42%
		面积	600.95	-15.13%	-14.28%
环渤海	北京	套数	0.46	-28.35%	-5.85%
		面积	53.91	-25.03%	3.92%
	青岛	套数	1.02	-5.57%	-11.61%
		面积	122.04	-5.95%	-7.66%
长三角	上海	套数	1.15	3.90%	-19.17%
		面积	118.45	2.90%	-19.49%
	杭州	套数	0.48	-20.11%	-20.38%
		面积	58.97	-21.02%	-13.34%
	南京	套数	0.51	-36.57%	26.01%
		面积	58.30	-37.35%	16.87%
	宁波	套数	0.63	12.14%	135.42%
		面积	71.42	8.99%	109.75%
	苏州	套数	0.64	-8.63%	-11.08%
		面积	77.85	-11.97%	-11.74%
	无锡	套数	0.57	10.54%	-30.72%
		面积	70.44	8.91%	-29.33%
	扬州	套数	0.12	-9.72%	-63.00%
		面积	15.90	-10.04%	-58.67%
	常州	套数	0.76	-28.28%	-15.75%
		面积	33.47	-47.22%	-25.42%
	安庆	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	淮安	套数	0.38	5.37%	-6.62%
		面积	43.63	5.75%	-3.40%
连云港	套数	0.61	12.06%	6.65%	
	面积	61.88	1.28%	-3.00%	
温州	套数	0.51	-10.07%	19.21%	
	面积	64.87	-6.13%	17.39%	
镇江	套数	0.62	13.64%	12.54%	
	面积	69.10	13.13%	14.75%	
芜湖	套数	0.18	-2.25%	147.08%	
	面积	21.42	-19.90%	340.68%	

	金华	套数	0.12	-24.95%	-0.42%
		面积	12.57	-31.83%	-0.31%
	台州	套数	0.00	---	---
		面积	0.00	---	---
	江阴	套数	0.16	-33.96%	-46.54%
		面积	21.46	-30.68%	-41.50%
	泰安	套数	0.18	-20.27%	2.02%
		面积	21.19	-20.57%	-1.40%
盐城	套数	0.22	-23.70%	-9.89%	
	面积	27.54	-23.64%	-7.80%	
珠三角	广州	套数	0.69	-3.41%	15.40%
		面积	73.83	-2.37%	10.89%
	深圳	套数	0.30	-16.32%	-17.70%
		面积	28.73	-17.43%	-18.96%
	佛山	套数	1.42	-30.53%	-24.48%
		面积	126.56	-23.18%	-19.48%
	东莞	套数	0.46	4.15%	69.22%
		面积	51.87	2.80%	55.58%
	惠州	套数	0.20	-12.13%	28.07%
		面积	24.86	-7.15%	32.92%
江门	套数	0.10	-31.49%	5.80%	
	面积	12.05	-29.11%	8.73%	
中西部	武汉	套数	1.98	-14.91%	18.75%
		面积	225.21	-11.59%	25.61%
	南昌	套数	0.42	0.41%	---
		面积	50.26	2.84%	---
	成都	套数	1.33	-16.78%	-16.87%
		面积	159.38	-15.14%	-11.65%
	岳阳	套数	0.14	-3.63%	-4.27%
		面积	17.43	-3.52%	-4.16%
	襄阳	套数	0.00	---	---
		面积	0.00	---	---
南宁	套数	0.68	-24.72%	-10.44%	
	面积	74.50	-24.53%	-7.60%	
其他	福州	套数	0.23	6.43%	56.08%
		面积	23.63	5.11%	55.23%
	泉州	套数	0.21	-25.94%	-1.04%
		面积	24.35	-22.43%	-2.81%
	莆田	套数	0.12	-46.40%	-28.29%
		面积	14.25	-49.28%	-32.15%
	长春	套数	0.90	0.84%	-1.31%
		面积	95.67	0.26%	-0.96%
	吉林	套数	0.22	-9.30%	-30.96%

		面积	22.97	-1.65%	-24.87%
牡丹江		套数	---	---	---
		面积	---	---	---
韶关		套数	0.16	56.64%	14.57%
		面积	17.52	43.56%	5.97%

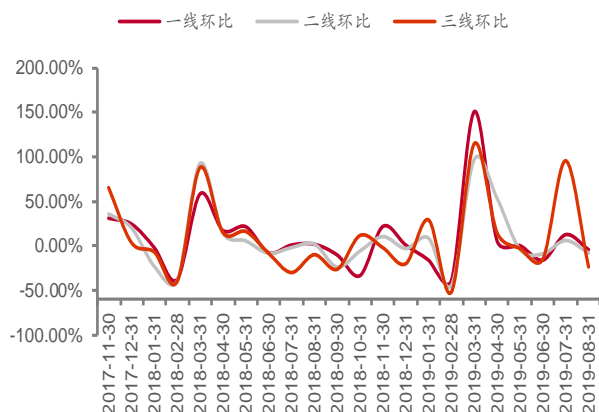
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

#### 4.二手房月度成交：环比增速-9.72%，同比增速 6.41%

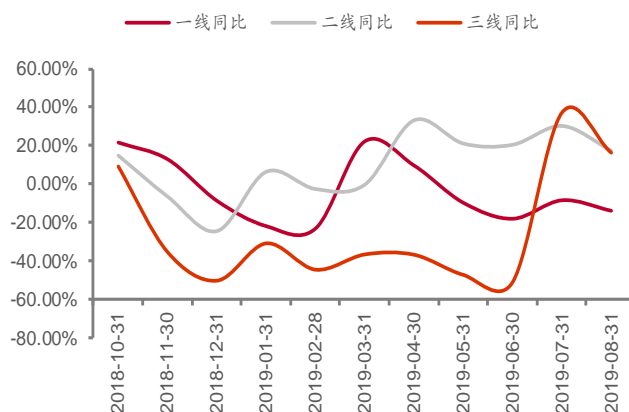
本月中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积581.83万方，环比增速-9.72%，同比增速6.41%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-4.60%，-8.21%，-23.94%；同比增速分别为-13.84%，17.37%，16.24%。

图表 6：二手房成交面积环比增速（月数据）



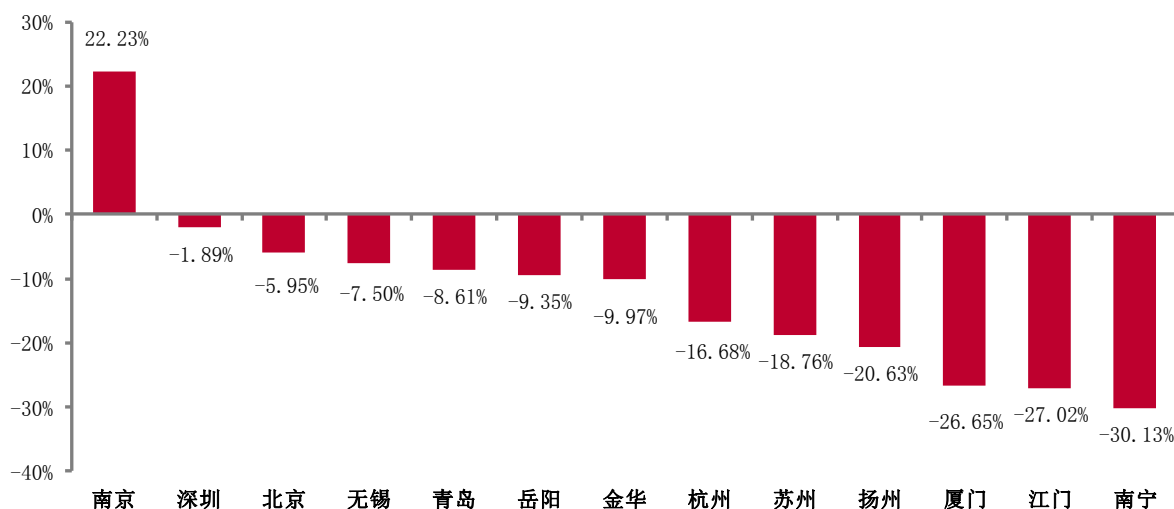
来源：Wind、中泰证券研究

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	19/08/01-19/08/31	环比	同比
合计		套数	6.23	-10.17%	7.06%
		面积	581.83	-9.72%	6.41%
一线城市		套数	1.87	-3.86%	-15.80%
		面积	163.32	-4.60%	-13.84%
二线城市		套数	3.55	-9.79%	22.28%
		面积	341.66	-8.21%	17.37%
三线城市		套数	0.81	-23.28%	16.75%
		面积	76.84	-23.94%	16.24%
环渤海	北京	套数	1.21	-5.45%	-19.86%
		面积	107.64	-5.95%	-18.16%
	青岛	套数	0.46	-10.79%	65.94%
		面积	41.69	-8.61%	74.23%
长三角	杭州	套数	0.45	-16.05%	15.26%
		面积	41.48	-16.68%	12.75%
	南京	套数	0.95	17.62%	44.71%
		面积	85.28	22.23%	52.99%
	无锡	套数	0.61	-13.08%	18.11%
		面积	62.76	-7.50%	-8.97%
	苏州	套数	0.83	-20.27%	-5.22%
		面积	85.91	-18.76%	-2.01%
	扬州	套数	0.11	-20.01%	-14.68%
		面积	9.51	-20.63%	-15.34%
	金华	套数	0.13	-18.35%	11.04%
		面积	13.99	-9.97%	12.10%
张家港	套数	---	---	---	
	面积	---	---	---	

珠三角	深圳	套数	0.67	-0.88%	-7.33%
		面积	55.68	-1.89%	-4.06%
	江门	套数	0.08	-28.99%	-33.51%
		面积	7.54	-27.02%	-30.00%
中西部	南宁	套数	0.42	-26.65%	69.01%
		面积	38.55	-30.13%	65.96%
	岳阳	套数	0.07	-6.43%	-14.55%
		面积	7.25	-9.35%	-13.62%
其他	厦门	套数	0.25	-25.05%	34.99%
		面积	24.54	-26.65%	36.20%

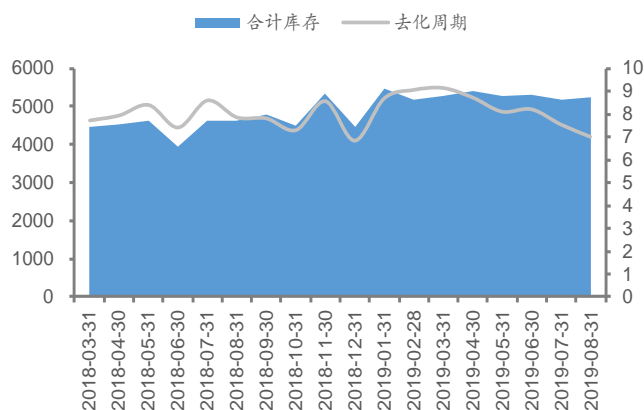
注：一线城市包括：北京、深圳，合计2个城市；二线城市包括：杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州，合计6个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港，合计6个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

## 5. 库存：可售面积环比增速 1.49%，去化周期 6.62 个月

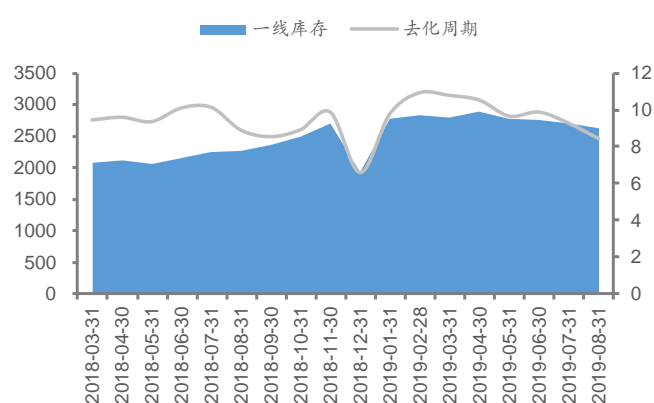
本月中泰跟踪的 14 个大中城市住宅可售面积合计 5240.92 万方，环比增速 1.49%，去化周期 6.62 个月。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-2.21%，7.66%，-3.63%。一线、二线、三线去化周期分别为 8.46 月，5.09 月，6.40 月。

图表 10：合计可售套数及去化周期（按面积）



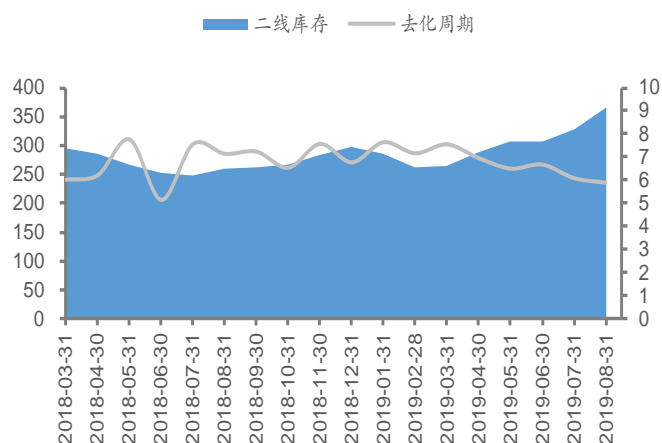
来源：Wind、中泰证券研究

图表 11：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



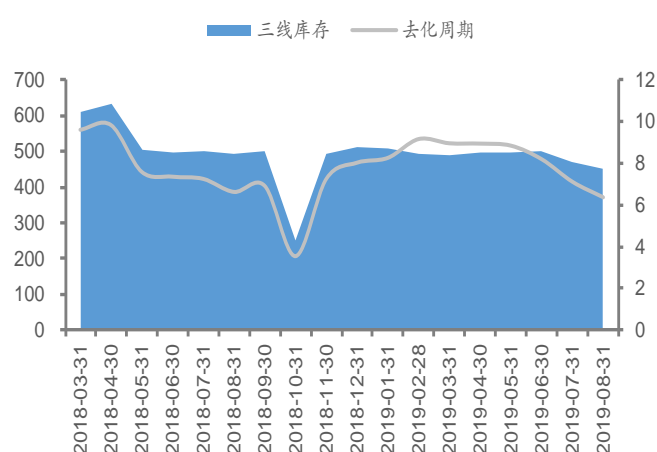
来源：Wind、中泰证券研究所

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	2019-08-31	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	1268.28	0.93%	11.21%	748.34	6.62
		面积	5240.92	1.49%	13.30%		
一线城市		套数	668.96	-0.93%	15.96%	311.08	8.46
		面积	2631.65	-2.21%	15.76%		
二线城市		套数	503.90	4.61%	10.49%	366.65	5.09
		面积	2157.39	7.66%	15.99%		
三线城市		套数	95.41	-4.16%	-11.19%	70.61	6.40
		面积	451.88	-3.63%	-8.23%		
环渤海	北京	套数	215.03	0.88%	20.83%	68.83	12.53
		面积	862.52	-3.28%	25.18%		
长三角	上海	套数	182.41	0.11%	41.54%	124.65	6.16
		面积	768.15	-0.56%	30.12%		
	杭州	套数	51.65	-1.36%	-9.86%	67.90	3.90
		面积	264.55	16.66%	5.70%		
	南京	套数	117.54	26.87%	59.76%	66.58	7.23
		面积	481.34	30.33%	50.20%		
苏州	套数	104.77	7.03%	-2.11%	93.71	5.32	



		面积	498.27	2.33%	-11.66%		
	宁波	套数	61.30	-9.11%	32.26%	75.32	3.38
		面积	254.94	-6.38%	---		
	江阴	套数	33.43	-8.73%	-35.08%	27.49	6.88
		面积	189.15	-4.61%	-27.09%		
珠三角	广州	套数	197.64	-1.36%	-1.81%	84.64	9.13
		面积	772.90	-1.78%	-1.69%		
	深圳	套数	73.88	-7.11%	7.46%	32.96	6.92
		面积	228.08	-4.97%	9.74%		
	惠州	套数	---	---	---	24.89	0.00
		面积	---	---	---		
中西部	南昌	套数	---	---	---	40.98	0.00
		面积	---	---	---		
其他	福州	套数	103.69	2.51%	69.55%	22.17	16.59
		面积	367.75	4.86%	52.59%		
	厦门	套数	64.95	-7.48%	70.96%	---	---
		面积	290.54	-2.42%	52.27%		
	莆田	套数	61.99	-1.51%	10.80%	18.23	14.41
		面积	262.73	-2.91%	12.75%		

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。

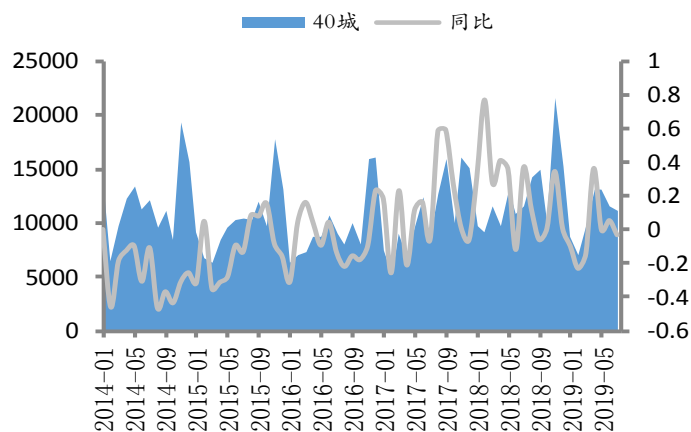
来源 Wind、中泰证券研究所

## 6.40 城土地成交：环比量价齐跌，一线成交规划建面环比增速 -36.4%

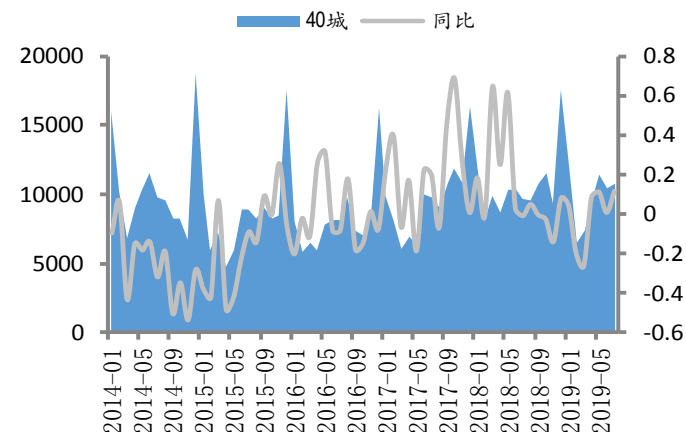
本月全国 40 大中城市供应土地规划建筑面积 12910.2 平方米，环比增速 15.6%，同比增速-9.3%；成交土地规划建筑面积 7280.4 万平方米，环比增速-32.4%，同比增速-23.5%，其中一、二、三线城市环比增速 -36.4%、-38.1%、-25.8%；成交均价环比下降 16.6%，成交总价环比下降 43.6%。本月，全国 40 大中城市土地溢价率 8.63%，较上月下降 3.47pc。其中一线城市土地溢价 0.69%，二线城市 6.56%，三线城市 13.92%。

图表 15: 40 大中城市供应土地规划建筑面积 (月数据)

图表 16: 40 大中城市成交土地规划建筑面积 (月数据)

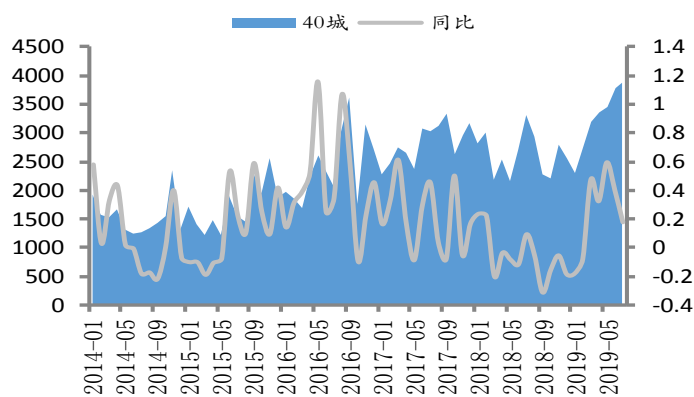


来源: Wind、中泰证券研究所



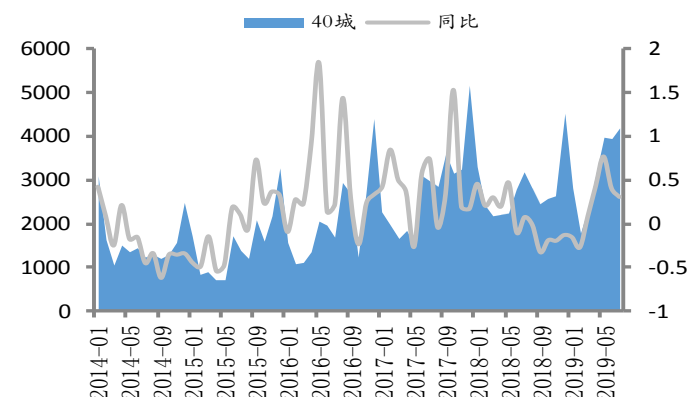
来源: Wind、中泰证券研究所

**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 8 月	环比增速	同比增速	前一月环比增速	2019 年 8 月	环比增速	同比增速	前一月环比增速
合计		7280.4	-32.4%	-23.5%	3.7%	2356.7	-43.6%	-15.9%	6.3%
一线城市		439.2	-36.4%	-4.7%	14.0%	238.4	-47.4%	-46.7%	-39.3%
二线城市		3185.5	-38.1%	-21.6%	5.5%	1248.3	-46.2%	-3.3%	12.5%
三线城市		3655.7	-25.8%	-26.8%	0.6%	870.0	-38.0%	-18.3%	25.2%
一 线 城 市	北京	45.9	6.8%	131.1%	-46.0%	71.6	-21.9%	88.1%	-58.3%
	上海	109.0	-57.1%	-49.1%	39.0%	87.8	-56.1%	-68.5%	151.9%
	广州	274.4	-28.2%	23.8%	63.8%	77.6	-51.7%	-35.9%	-18.0%
	深圳	10.0	-18.8%	81.8%	-88.9%	1.4	29.9%	-85.1%	-99.6%
二 线 城 市	天津	226.4	-20.8%	80.7%	26.2%	59.5	-54.7%	-11.8%	76.6%
	太原	123.6	-27.4%	57.0%	30.1%	31.4	-31.4%	82.3%	60.9%
	沈阳	154.6	-75.2%	144.6%	2247.1%	59.0	-42.9%	293.2%	3125.3%
	长春	27.9	-76.2%	-72.9%	52.3%	7.6	-86.3%	-12.9%	152.0%
	哈尔滨	17.9	-63.0%	-70.3%	-46.4%	6.5	75.5%	-65.9%	-87.4%
	南京	259.8	-37.9%	33.2%	8.4%	219.9	-21.4%	29.6%	-6.8%
	杭州	300.9	-14.6%	7.1%	-33.8%	193.7	-23.8%	-16.2%	-17.7%
	合肥	69.4	37.3%	24.1%	-41.1%	21.8	-54.8%	-40.1%	-38.8%
	福州	10.5	-95.1%	-72.7%	N/A	9.9	-95.8%	-73.4%	N/A
	南昌	45.5	-37.3%	-86.1%	31.5%	11.7	-70.1%	-80.7%	87.5%
	济南	223.8	-3.8%	118.2%	-34.9%	52.0	-6.8%	319.4%	-23.9%
	郑州	144.3	-28.9%	-11.1%	13.4%	50.4	-21.6%	-35.3%	40.5%
	武汉	21.3	-83.1%	-96.7%	-70.6%	0.6	-98.5%	-99.4%	-80.5%
	长沙	298.8	-33.2%	173.8%	146.0%	67.2	11769.4%	65.6%	-98.6%
	重庆	300.6	19.9%	-23.4%	-52.2%	64.1	127.9%	19.9%	-83.3%
	成都	287.4	-2.5%	43.3%	-1.9%	75.4	-60.6%	23.9%	92.2%
	西安	90.2	-35.8%	-64.3%	-9.0%	16.8	-57.7%	-71.7%	95.0%
	南宁	63.1	-20.4%	-72.6%	-57.7%	24.7	-56.5%	-64.7%	160.3%
	海口	0.0	---	N/A	47.6%	0.0	---	N/A	74.4%
	贵阳	142.5	151.8%	-56.4%	-79.3%	29.4	140.4%	-75.3%	-78.4%
昆明	333.0	-70.0%	29.4%	167.3%	97.9	-69.7%	38.1%	252.7%	
银川	46.0	65.1%	118.4%	-66.5%	5.5	657.2%	-0.2%	-91.8%	
乌鲁木齐	142.5	16.0%	N/A	22.4%	26.0	-16.7%	N/A	56.6%	
三 线 城 市	大连	40.6	-38.4%	135.2%	9.4%	32.9	-32.7%	1911.6%	188.5%
	苏州	115.7	-17.9%	-48.3%	278.4%	65.2	-64.0%	48.7%	18584.4%
	宁波	82.0	-73.2%	10.9%	65.4%	55.3	-67.1%	148.8%	-17.1%
	厦门	15.7	-64.4%	-80.3%	30.8%	31.6	2872.9%	2004.3%	-98.6%
	青岛	207.0	-21.4%	-41.9%	-23.4%	71.4	6.3%	-26.3%	-40.4%
	唐山	12.6	6184.1%	-86.6%	-99.3%	2.2	8758.5%	-83.3%	-99.6%
	无锡	47.5	-56.5%	-78.2%	1600.5%	1.5	-97.1%	-76.3%	1841.3%
	常州	109.3	-74.0%	-3.5%	216.5%	36.9	-61.2%	-48.8%	99.0%

嘉兴	60.9	706.0%	84.2%	-89.0%	24.8	14188.5%	3627.3%	-90.4%
温州	58.8	-34.8%	-54.8%	-54.9%	62.4	-16.6%	281.4%	-52.2%
烟台	24.8	-58.8%	-77.1%	1.5%	3.6	-85.1%	-73.6%	114.9%
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%

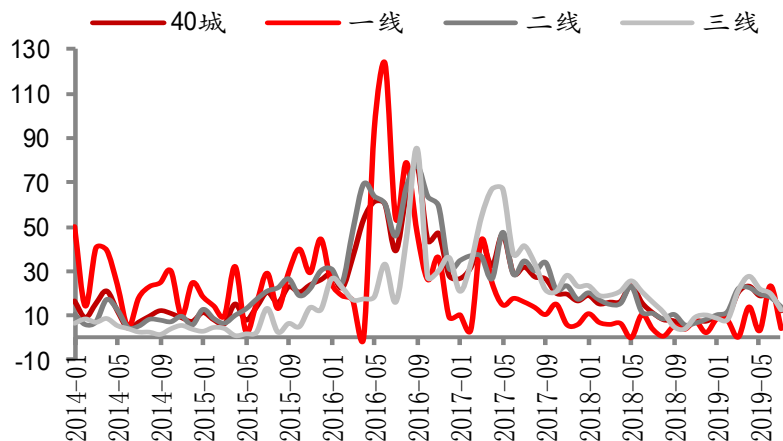
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：天津、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、重庆、成都、西安、南宁、海口、贵阳、昆明、银川、乌鲁木齐等 23 个城市；三线城市包括：大连、苏州、宁波、厦门、青岛、唐山、无锡、常州、嘉兴、温州、烟台、佛山、东莞等 13 个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

## 7.40 城土地溢价：三线回升，一二线有所回落

本月，全国 40 大中城市土地溢价率 8.63%，较上月下降 3.47pc。其中一线城市土地溢价 0.69%，二线城市 6.56%，三线城市 13.92%。

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
2014/08	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
2019/07	12.10	4.09	13.60	12.50
2019/08	8.63	0.69	6.56	13.92

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，上海主流利率 9.5 折，其余城市天津主流 1.05 倍，重庆、杭州 1.1 倍，南京、成都 1.15 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、7 月份房贷利率企稳反弹之后，8 月份房贷利率持续上升，全国首套房贷款平均利率为 5.47%，环比上涨 3BP，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	1.2 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	---	---
	二套	---	---
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 1.15 倍; 兴业 1.15 倍
	二套	1.2 倍	浦发 1.2 倍; 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	26.91	3.06	3.62	4.26	4.98	8.79	7.44	6.32	5.41	0.42	买入
600048.SH	保利地产	13.95	1.59	1.97	2.40	2.89	8.77	7.08	5.81	4.83	0.32	买入
1918.HK	融创中国	29.77	4.65	6.40	9.09	12.58	6.40	4.65	3.28	2.37	0.12	买入
600340.SH	华夏幸福	27.58	3.91	5.03	6.59	7.94	7.05	5.48	4.19	3.47	0.21	买入
0884.HK	旭辉控股 集团	4.08	0.68	0.87	1.06	1.30	6.00	4.69	3.85	3.14	0.19	买入
600622.SH	光大嘉宝	4.38	0.76	0.93	1.11	1.31	5.76	4.71	3.95	3.34	0.24	买入
600663.SH	陆家嘴	14.42	1.00	0.96	1.11	1.36	14.42	14.98	13.03	10.61	1.39	增持
000732.SZ	泰禾集团	6.43	2.05	2.40	2.90	3.44	3.14	2.68	2.22	1.87	0.14	买入
002285.SZ	世联行	4.19	0.20	0.28	0.35	0.42	20.95	14.84	12.04	9.88	0.52	增持
600606.SH	绿地控股	7.15	0.93	1.21	1.48	1.83	7.69	5.91	4.83	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:

政策方面,本月,LPR改革落地,央行副行长刘国强在国务院政策吹风会上表示:“房贷的利率由基准利率变为参考LPR,参考的基准变了,但利率水平不下降”;目前来看,改革后新增5年期以上品种,与1年期区分开来,窗口指导的方向较为明确,我们判断LPR改革乃至后续可能的降息,其影响有待后续进一步观察。同时,本月土地管理法修改获通过,集体经营性建设用地入市,但考虑到有严格的用途(非住宅)及规划(纳入年度供地计划)限制,我们认为对住宅市场不构成冲击。

此外,央行宣布将于9月16日决定全面降准0.5个百分点和定向降准1个百分点,合计释放长期资金约9000亿元。我们认为本次降准是逆周期调节政策加码的表现,下一步是公开市场降息,但对房地产行业利好有限:受此前信托监管收紧影响,8月房地产类信托募集规模580.82亿,环比下滑近三成;行业自二季度以来,融资收紧调控超预期,三季度以来土地成交溢价率大幅下降;9月4日,国常会明确指出,提前下达的专项债券不得用于土地储备和房地产相关领域(1-8月份,专项债用于棚改等保障性住房建设6238亿,占39.2%,很大程度上支撑起上半年三四线的销售)。由此可见,本轮降准带来市场的整体宽松,同时定向扶持制造业及中小微,但对房地产依然坚持“窗口指导”。预计行业融资偏紧的环境难以大幅改善。

但我们此时对地产持乐观态度:首先,现阶段的降准及之后可能的降息,带来全局宽松的同时,房地产收紧,虽然受到窗口指导,但行业整体或多或少也能受益于宽货币,只是程度较前几轮有所减弱,再从近期宏观数据看,剔除猪后,非食品与工业价格持续走弱,货币有进一步宽松空间;其次,在当前全球经济或进入衰退期,贸易冲突形势进一步混沌之际,市场开始给予业绩确定性板块与标的更高的溢价,地产股业绩确定性优势获进一步凸显,上半年主流房企业绩大多高增,下半年按年初计划竣工结转,业绩依旧有较强确定性;再次,在全球经济放缓且开启宽松周期背景下,长端国债收益率未来大概率持续下行,地产行业在经历过高增长时期后,整体开始提高分红,目前主流房企的高股息对于长线资金较为有吸引力。总的来看,当下地产股是低配低估(主流AH房企PE19E大约5.7X),高业绩保障(主流AH房企19E净利润增速中位数27%)高股息(约6%)的优质板块;且板块低估值已经反映为基本面及政策面底部。我们认为,当前房价地价已趋稳,基本面下行,融资的持续收紧已超预期,政策调控目的已达到,再进一步收紧意义不大,因此可能性较小,所以估值继续下行空间较小,反而是底部反弹上行空间大:本轮降准及后续可能的降息,已经提示板块筑底,我们预计在今年Q4及2020年Q1,由于融资分化,土地集中度进一步提升,龙头或先一步带动土地及销售市场复苏,引导板块整体反弹;至于后续反弹时点与力度:结合历次周期看,在政策及基本面筑底后,龙头反弹要快于板块,而后是弹性品种的补涨。

推荐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。