



强于大市

房地产 10 月报

中银国际证券重点推荐股票池

| 公司名称 | 代码 | 评级 | 收盘价 (人民币) |
|-------|-----------|------|--------------|
| 万科 A | 000002.SZ | 买入 | 26.39 |
| 保利地产 | 600048.SH | 买入 | 14.14 |
| 绿地控股 | 600606.SH | 买入 | 6.52 |
| 招商蛇口 | 001979.SZ | 买入 | 18.26 |
| 华夏幸福 | 600340.SH | 买入 | 27.73 |
| 荣盛发展 | 002146.SZ | 买入 | 8.20 |
| 华侨城 A | 000069.SZ | 买入 | 6.89 |
| 我爱我家 | 000560.SZ | 增持 | 4.29 |
| 金融街 | 000402.SZ | 未有评级 | 7.60 |
| 光大嘉宝 | 600622.SH | 未有评级 | 3.94 |
| 华发股份 | 600325.SH | 未有评级 | 6.87 |
| 中南建设 | 000961.SZ | 未有评级 | 7.92 |
| 金科股份 | 000656.SZ | 未有评级 | 6.48 |
| 阳光城 | 000671.SZ | 未有评级 | 6.46 |

以 2019 年 11 月 14 日当地货币收市价为标准
本报告所有数字均四舍五入

相关研究报告

《房地产周刊》2019.11.03

《房地产周刊》2019.11.10

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

地产

晋蔚

(8610)66229394

jinwei@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300518010002

开竣工加速回升，销售韧性超预期

2019 年 1-10 月全国房地产新开工面积和投资额分别同比增长 10%和 10.3%，销售面积和金额同比分别上升 0.1%和 7.3%，投资增速小幅下滑外，其余指标全面回升。10 月竣工面积同比上升 19.2%，创三年来新高，符合我们前期对于竣工回暖的判断：伴随 2016-17 年大量开工工程进入竣工期，主流房企 2019 年竣工计划增速上升，新开工与竣工的背离将逐步收窄；竣工提速将利好下游物业管理及装修装饰产业链。10 月单月销售面积增速 1.9%，前 10 月累计销售面积增速 0.1%，年内首次回正。销售强于年初市场预判主要因为：1) 三四线城市销售韧性强于预期，棚改暂停未造成断崖式下跌；2) 融资收紧背景下房企加强推货力度，去化率上升；3) “因城施策”政策指导下，部分城市销售热度回升。我们重申板块强于大市的评级，推荐组合：1) 龙头房企：万科 A、保利地产；2) 区域房企：华夏幸福、招商蛇口、荣盛发展；建议关注高成长性房企：阳光城、中南建设、大悦城；地产交易服务商：我爱我家等。

支撑评级的要点

- 2019 年 1-10 月，全国完成房地产开发投资 109,603 亿元，同比增长 10.3%，较 1-9 月回落 0.2 个百分点。其中，住宅投资 80,666 亿元，同比增长 14.6%，较 1-9 月回落 0.2 个百分点，占房地产开发投资的比重为 73.6%。10 月单月投资、新开工面积、施工面积增速分别为 8.8%、23.2%及 20.2%，分别较上月下降 1.7、上升 16.5 及 12.6 个百分点，投资增速仍维持较高水平，但预计下降趋势将持续；10 月竣工面积同比上升 19.2%，创三年来新高，符合我们前期对于竣工回暖的判断：伴随 2016-17 年大量开工工程进入竣工期，主流房企 2019 年竣工计划增速上升，新开工与竣工的背离将逐步收窄；竣工提速将利好下游物业管理及装修装饰产业链。10 月土地购置面积同比增长 12.8%，较上月提升 1.6 个百分点，低溢价率下土地投资意愿上升。
- 1-10 月的商品房销售面积为 133,251 万平方米，同比上升 0.1%；销售额为 124,417 亿元，同比上升 7.3%；较上月扩大 0.3 个百分点；销售均价为 9,337 元/平方米，同比上升 7.2%，较上月扩大 0 个百分点。10 月单月销售面积增速 1.9%，前 10 月累计销售面积增速 0.1%，年内首次回正。销售强于年初市场预判主要因为：1) 三四线城市销售韧性强于预期，棚改暂停未造成断崖式下跌；2) 融资收紧背景下房企加强推货力度，去化率上升；3) “因城施策”政策指导下，部分城市销售热度回升。
- 1-10 月，房地产开发企业合计资金来源为 145,151 亿元，同比上升 7%，较 1-9 月回落 0.1 个百分点。从各资金来源同比来看，1-10 月累计数据中，国内贷款同比上升 7.9%，较 1-9 月回落 1.2 个百分点；利用外资同比上升 63.8%，较 1-9 月回落 78.1 个百分点；自筹资金同比上升 3.3%，较 1-9 月回落 0.3 个百分点；包含定金、预收款及个人按揭贷款的其他资金同比上升 9.1%，较 1-9 月扩大 0.3 个百分点，其中，1-10 月定金及预收款、个人按揭贷款分别同比上升 9.4%和上升 14.1%。

评级面临的主要风险

- 房地产行业融资收紧超预期，三四线景气度下滑超预期。



目录

| | |
|---|-----------|
| 房地产开发数据分析：投资高位回落，销售逐步回升 | 4 |
| 投资高位回落，新开工施工走强，竣工强势回升 | 4 |
| 国房景气指数环比上升 | 5 |
| 销售热度回暖，库存持续下降 | 5 |
| 房企到位资金回落，融资渠道收紧 | 6 |
| 土地成交数据分析：成交区域性分化 | 7 |
| 40城前10月土地供应同比升6.8%，土地成交同比升6% | 7 |
| 40城前10月土地成交额同比增22.3%，土地价格同比升15.3% | 8 |
| 房地产政策分析：多地推出人才服务计划和购房落户新政 | 10 |
| 风险提示 | 15 |



图表目录

| | |
|-----------------------------------|----|
| 图表 1. 商品房地产开发投资额及增速..... | 4 |
| 图表 2. 商品房新开工和施工面积及增速..... | 4 |
| 图表 3. 国房景气指数..... | 5 |
| 图表 4. 商品房竣工面积及销售面积..... | 5 |
| 图表 5. 商品房销售额和均价走势..... | 5 |
| 图表 6. 商品房待售面积及同比增速..... | 6 |
| 图表 7. 房地产企业资金来源构成..... | 6 |
| 图表 8. 各资金来源同比增长率..... | 6 |
| 图表 9. 40 个城市单月土地供应面积..... | 7 |
| 图表 10. 40 个城市累计土地供应面积..... | 7 |
| 图表 11. 40 个城市单月土地成交面积..... | 7 |
| 图表 12. 40 个城市累计土地成交面积..... | 7 |
| 图表 13. 40 个城市单月土地成交总价..... | 8 |
| 图表 14. 40 个城市累计土地成交总价..... | 8 |
| 图表 15. 40 个城市单月土地成交均价..... | 8 |
| 图表 16. 40 个城市累计土地成交均价..... | 8 |
| 图表 17. 40 个城市土地溢价率..... | 9 |
| 图表 18. 40 个城市分区域累计土地成交面积同比变化..... | 9 |
| 图表 19. 40 个城市分区域累计土地成交金额同比变化..... | 9 |
| 附录图表 20. 报告中提及上市公司估值表..... | 14 |



房地产开发数据分析：投资高位回落，销售逐步回升

投资高位回落，新开工施工走强，竣工强势回升

2019年1-10月，全国完成房地产开发投资109,603亿元，同比增长10.3%，较1-9月回落0.2个百分点。其中，住宅投资80,666亿元，同比增长14.6%，较1-9月回落0.2个百分点，占房地产开发投资的比重为73.6%。10月单月全国房地产开发投资额同比上升8.8%。

从供应先行指标来看，1-10月的商品房和住宅的新开工面积分别同比上升10%和上升10.5%，分别较1-9月扩大1.4个百分点和扩大1.7个百分点。其中，10月单月商品房和住宅的新开工面积分别同比上升23.2%和上升27.6%。1-10月的商品房和住宅的施工面积分别同比上升9%和上升10.4%，分别较1-9月扩大0.3个百分点和扩大0.3个百分点。其中，10月单月商品房和住宅的施工面积分别同比上升20.2%和上升25%。1-10月商品房和住宅的竣工面积分别同比下降5.5%和下降5.5%，分别较1-9月收窄3个百分点和收窄3个百分点。其中，10月单月商品房和住宅的竣工面积分别同比上升19.2%和上升18.8%。

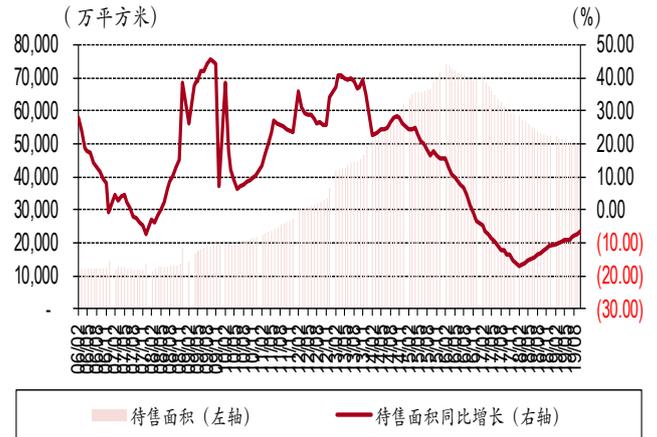
从土地市场指标来看，1-10月的土地购置面积为18,383万平方米，同比下降16.3%，较1-9月收窄3.9个百分点，其中，10月单月土地购置面积同比上升12.8%。1-10月的土地成交款为9,921亿元，同比下降15.2%；1-10月的土地成交楼面均价为5,397元/平米，同比上升1.4%，较1-9月回落1.2个百分点。

图表 1. 商品房房地产开发投资额及增速



资料来源：国家统计局，中银国际证券

图表 2. 商品房新开工和施工面积及增速



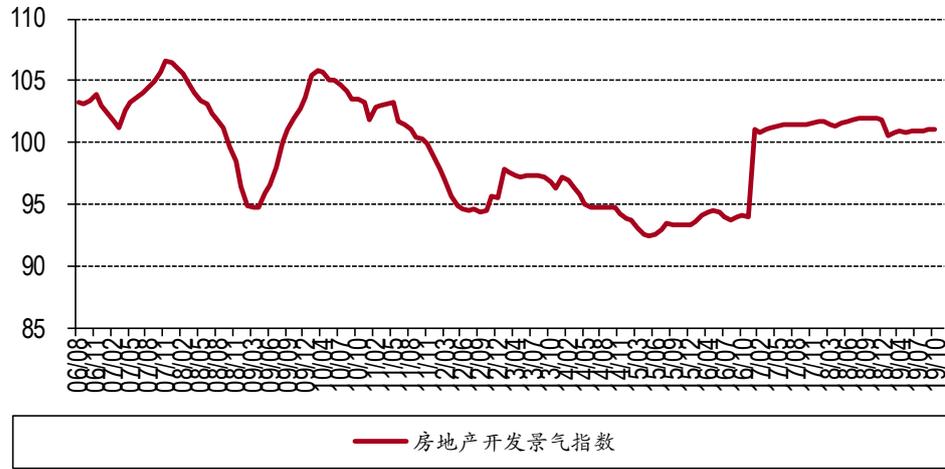
资料来源：国家统计局，中银国际证券



国房景气指数环比上升

10月份全国房地产开发景气指数为101.14，比上月上升0.06。

图表 3. 国房景气指数



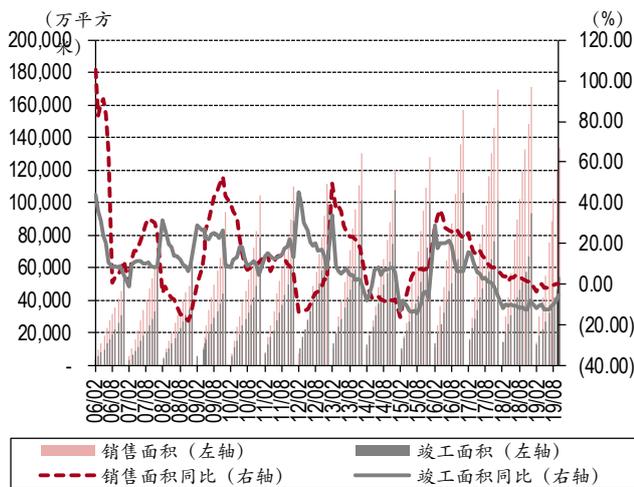
资料来源：国家统计局，中银国际证券

销售热度回暖，库存持续下降

从销售指标来看，1-10月的商品房销售面积为133,251万平方米，同比上升0.1%，较1-9月收窄0.2个百分点，其中，10月单月销售面积同比上升1.9%。1-10月的商品房销售额为124,417亿元，同比上升7.3%；较1-9月扩大0.3个百分点。其中，10月单月销售额同比上升9.7%。

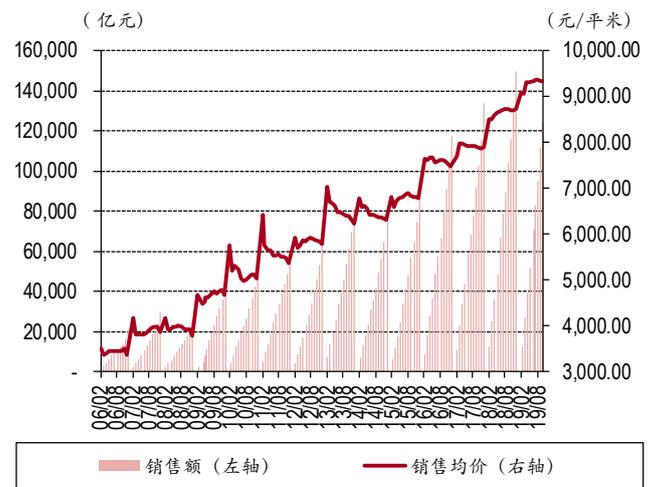
从价格指标来看，1-10月的商品房销售均价为9,337元/平方米，同比上升7.2%，较1-9月扩大0个百分点。其中，10月单月销售均价环比下降1.2%。从库存指标来看，10月末商品房待售面积为49,323万平方米，同比下降6.6%，较9月末减少23万平方米，其中，住宅待售面积减少125万平方米。

图表 4. 商品房竣工面积及销售面积



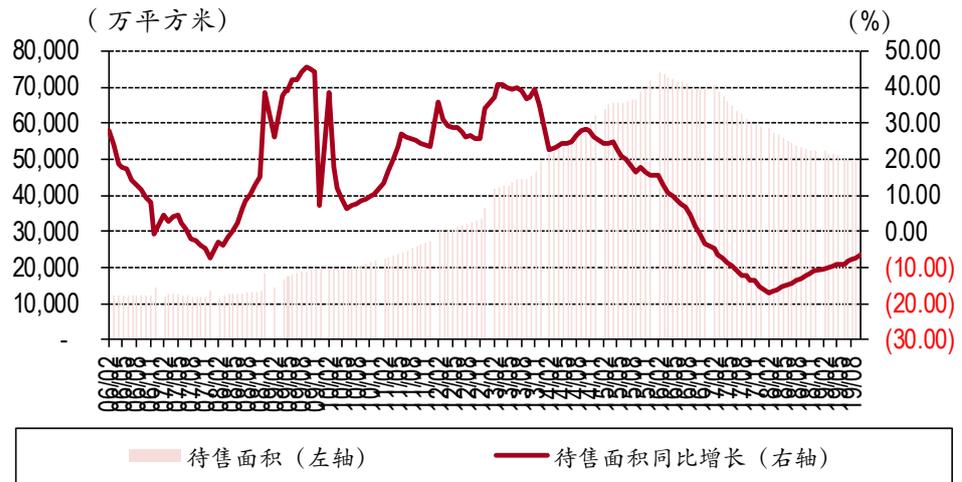
资料来源：国家统计局，中银国际证券

图表 5. 商品房销售额和均价走势



资料来源：国家统计局，中银国际证券

图表 6. 商品房待售面积及同比增速

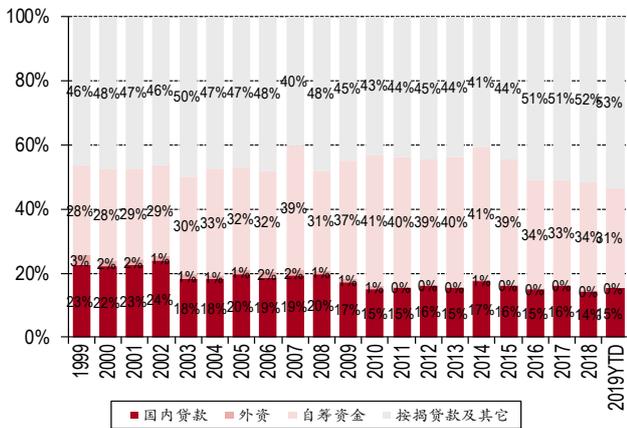


资料来源：国家统计局，中银国际证券

房企到位资金回落，融资渠道收紧

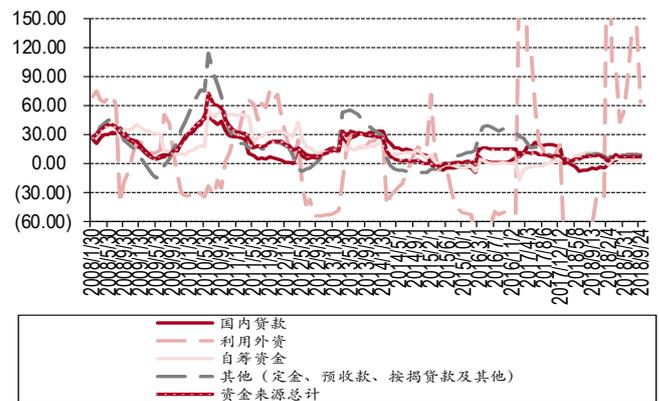
1-10月，房地产开发企业合计资金来源为145,151亿元，同比上升7%，较1-9月回落0.1个百分点。从各资金来源同比来看，1-10月累计数据中，国内贷款同比上升7.9%，较1-9月回落1.2个百分点；利用外资同比上升63.8%，较1-9月回落78.1个百分点；自筹资金同比上升3.3%，较1-9月回落0.3个百分点；包含定金、预收款及个人按揭贷款的其他资金同比上升9.1%，较1-9月扩大0.3个百分点，其中，1-10月定金及预收款、个人按揭贷款分别同比上升9.4%和上升14.1%。

图表 7. 房地产企业资金来源构成



资料来源：国家统计局，中银国际证券

图表 8. 各资金来源同比增长率



资料来源：国家统计局，中银国际证券

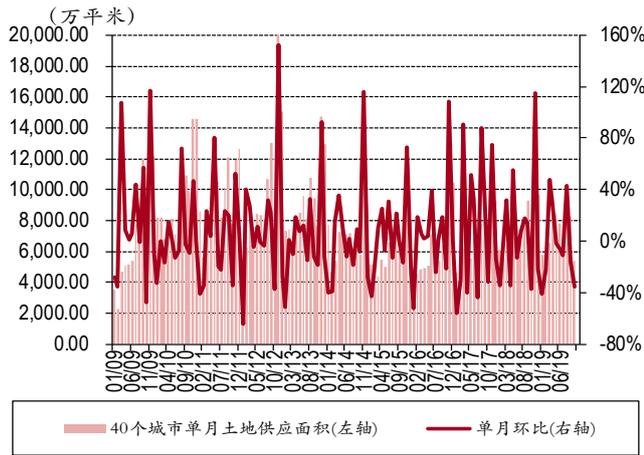


土地成交数据分析：成交区域性分化

40城前10月土地供应同比升6.8%，土地成交同比升6%

土地供应量方面，10月份40个城市单月推地量环比下降35.2%，同比下降6.9%，1-10月累计同比上升6.8%，较上月回落1.3个百分点。其中，一线城市单月同比上升4.9%，累计同比上升17.7%，二、三线城市单月同比下降8.9%，累计同比上升5.8%。

图表 9. 40个城市单月土地供应面积



资料来源：万得，中银国际证券

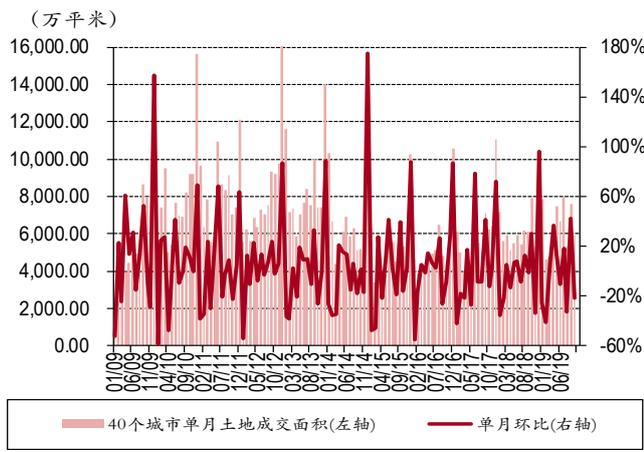
图表 10. 40个城市累计土地供应面积



资料来源：万得，中银国际证券

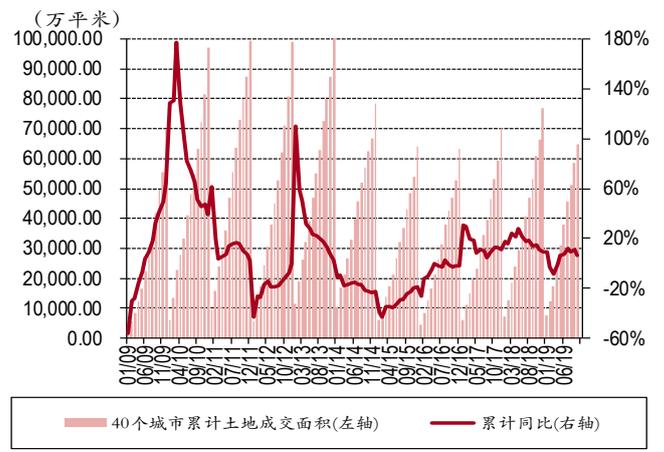
土地成交量方面，10月份40个城市土地单月成交量环比下降21.8%，同比下降25.3%，1-10月累计同比上升6%，较上月回落4.7个百分点。其中，一线城市单月成交量环比下降13.4%，同比下降23.2%，累计同比上升28.9%；较上月回落9.3个百分点。二、三线城市单月成交量环比下降22.6%，同比下降25.5%，累计同比上升4.1%，较上月回落4.4个百分点。

图表 11. 40个城市单月土地成交面积



资料来源：万得，中银国际证券

图表 12. 40个城市累计土地成交面积



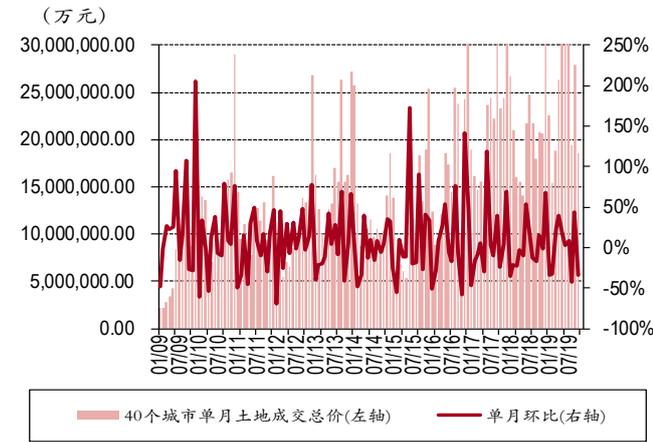
资料来源：万得，中银国际证券



40 城前 10 月土地成交额同比增 22.3%，土地价格同比升 15.3%

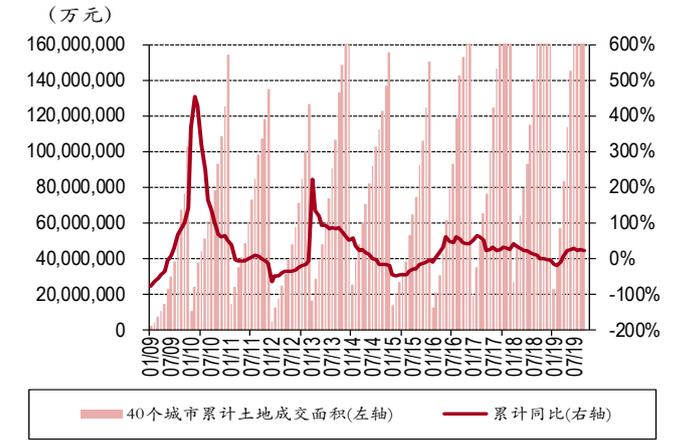
土地成交金额方面，10 月份 40 个城市土地成交金额环比下降 33.6%，1-10 月累计同比上升 22.3%，较上月回落 3.8 个百分点。其中，一线城市单月成交额环比下降 31.1%，累计同比上升 16.8%；二、三线城市单月成交额环比下降 34.3%，累计同比上升 23.5%。

图表 13. 40 个城市单月土地成交总价



资料来源：万得，中银国际证券

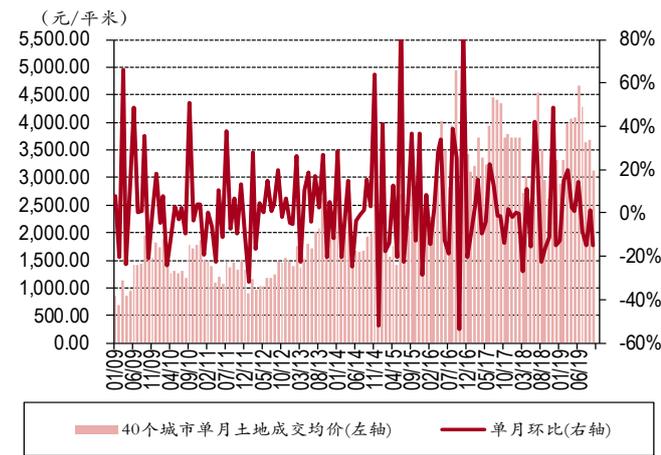
图表 14. 40 个城市累计土地成交总价



资料来源：万得，中银国际证券

土地成交价格方面，10 月份 40 个城市土地出让楼面均价为 3,121.36 元/平方米，环比下降 15.1%，1-10 月累计成交均价为 3,789.66 元/平方米，同比上升 15.3%，较上月扩大 1.4 个百分点。其中，一线城市单月成交均价环比下降 20.5%，同比下降 10.7%，累计同比下降 9.4%，较上月扩大 1 个百分点；二、三线城市单月成交均价环比下降 15.2%，同比上升 31%，累计同比上升 18.6%，较上月扩大 2.4 个百分点。

图表 15. 40 个城市单月土地成交均价



资料来源：万得，中银国际证券

图表 16. 40 个城市累计土地成交均价

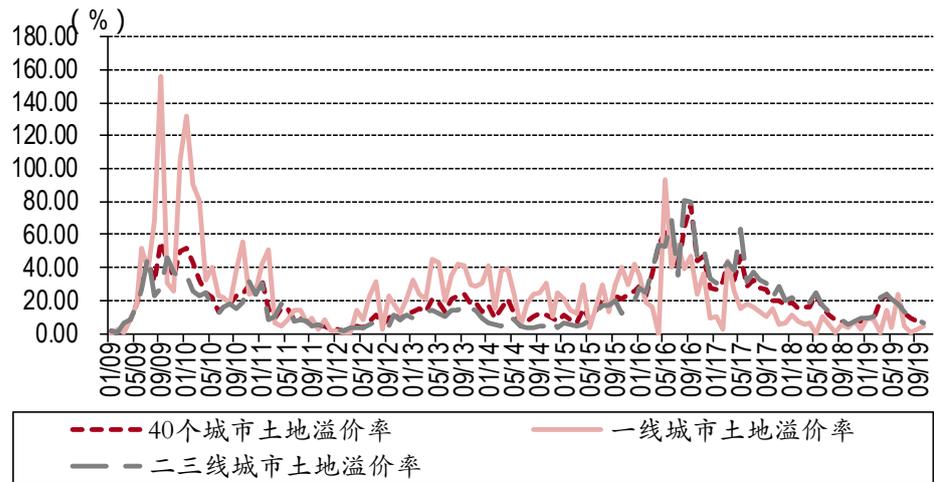


资料来源：万得，中银国际证券

土地溢价率方面，10 月份 40 个城市土地溢价率为 6.15%，较上月下降 0.75 个百分点，较去年同期上升 1.6 个百分点。其中，一线城市土地溢价率为 4.03%，环比上升 1.13 个百分点，较去年同期上升 0.26 个百分点；二、三线城市土地溢价率为 6.79%，环比下降 1.28 个百分点，较去年同期上升 1.91 个百分点。

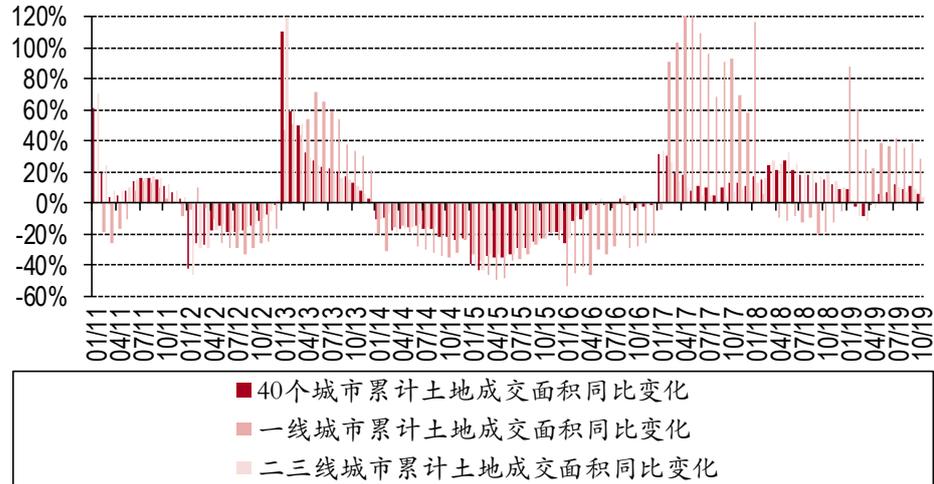


图表 17. 40个城市土地溢价率



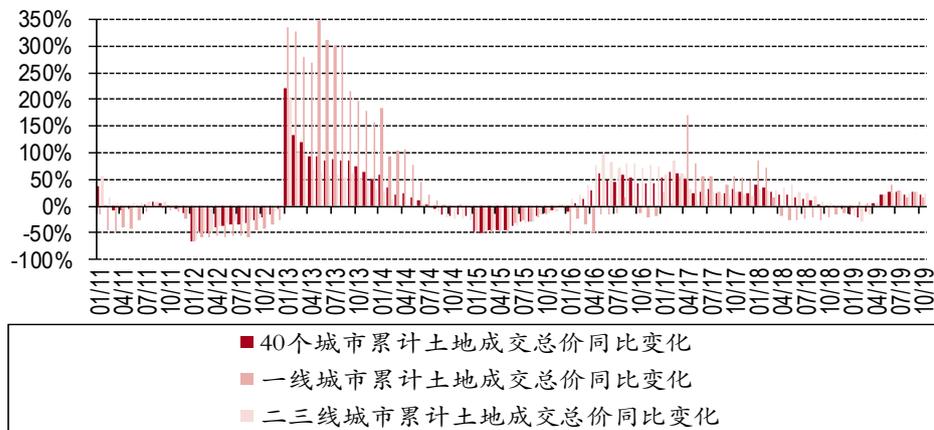
资料来源：万得，中银国际证券

图表 18. 40个城市分区域累计土地成交面积同比变化



资料来源：万得，中银国际证券

图表 19. 40个城市分区域累计土地成交金额同比变化



资料来源：万得，中银国际证券



房地产政策分析：多地推出人才服务计划和购房落户新政

央行：三季度末房地产贷款余额 43.29 万亿元 增速连续 14 月回落

近日，中国人民银行发布了《2019 年三季度金融机构贷款投向统计报告》。

人民银行统计，2019 年三季度末，金融机构人民币各项贷款余额 149.92 万亿元，同比增长 12.5%，增速比上月末高 0.1 个百分点；前三季度增加 13.63 万亿元，同比多增 4867 亿元。

其中，房地产贷款增幅持续平稳回落。2019 年三季度末，人民币房地产贷款余额 43.29 万亿元，同比增长 15.6%，增速比上月末低 0.6 个百分点，连续 14 个月回落；前三季度增加 4.59 万亿元，占同期人民币各项贷款增量的 33.7%，比上年全年水平低 6.2 个百分点。

2019 年三季度末，房地产开发贷款余额 11.24 万亿元，同比增长 11.7%，增速比上月末低 1.7 个百分点。其中，保障性住房开发贷款余额 4.65 万亿元，同比增长 9.4%，增速比上月末低 1.8 个百分点。个人住房贷款余额 29.05 万亿元，同比增长 16.8%，增速与上月末持平。

此外，住户经营性贷款平稳增长。2019 年三季度末，本外币住户贷款余额 53.58 万亿元，同比增长 15.9%，增速比上季末低 1.2 个百分点；前三季度增加 5.68 万亿元，同比少增 86 亿元。

2019 年三季度末，本外币住户经营性贷款余额 11.19 万亿元，同比增长 12.1%，增速比上季末低 0.1 个百分点，前三季度增加 1.1 万亿元，同比多增 1199 亿元；住户消费性贷款余额 42.39 万亿元，同比增长 17%，增速比上季末低 1.4 个百分点，前三季度增加 4.58 万亿元，同比少增 1285 亿元。

（消息来源：央行）

央行：促进金融科技发展 支持上海建设金融科技中心

10 月 31 日，据中国人民银行上海总部发布，为推动上海国际金融中心和科技创新中心联动发展，于近日向辖内金融机构印发《关于促进金融科技发展支持上海建设金融科技中心的指导意见》（银总部发〔2019〕67 号）。

《指导意见》从打造具有全球影响力的金融科技生态圈、深化金融科技成果应用、加大新兴技术研发、持续优化金融服务、加强长三角金融科技合作共享、提升金融科技风险管理水平、提升金融科技监管效能、加强人才培养和合作交流等八个方面提出 40 项指导意见。

下一步，人民银行上海总部将以《指导意见》为抓手，加强对金融科技应用创新试点工程的组织领导，推动试点项目横向交流与成果共享，持续深化金融市场科技应用，提升金融科技支撑能力，积极探索金融科技监管创新，助力上海建设成为具有全球竞争力的金融科技中心。

2019 年以来，人民银行上海总部加快布局金融科技工作。具体为：指导金融机构实施金融科技应用创新试点工程，建成一批金融与社保、税务、医疗等民生领域数据融合的应用示范项目，上线一批基于人工智能、大数据、区块链、生物认证等技术的金融科技服务平台。同时，加快大数据平台建设，启动自贸区本外币贷款调查等 14 个应用项目建设，强化监管科技应用实践。做好金融标准化工作，组织辖内银行法人机构开展 LEI（全球法人机构识别编码）批量赋码工作，推动国家、行业、团体和企业标准协同有序发展。

（消息来源：央行上海总部）

深圳 85 亿元挂牌 200 万平产业用地 腾讯或建“互联网+”未来科技城

10 月 31 日，据深圳市土地房产交易中心披露，将于 11 月 29 日出让宝安 2 宗用地，分别为一块工业用地和一块商业用地。其中值得注意的是 A002-0076 宗地，起价 85.2 亿元，意向用地单位为腾讯科技（深圳）有限公司，或将建 200 万平互联网+未来科技城。



A002-0076 宗地位于宝安区西乡街道大铲湾，土地用途工业用地（新型产业用地）+公共管理与服务设施用地+交通设施用地，准入行业类别战略性新兴产业-数字经济（A03 互联网产业），土地面积 80.9 万平方米，建筑面积 200 万平方米，挂牌起始价 85.2 亿元，保证金 17.04 亿元，土地使用年限 30 年。

根据出让条件，该宗地首期开发地块中须包括会议中心、酒店、科技展览馆、1 座数据及智慧控制中心、1 座片区汇聚机房、1 座垃圾转运站和 1 座 110 千伏变电站；宗地内规划的 39000 平方米其他教育设施以基础教育（含高中）为主；宗地内市政道路由竞得人按政府要求及规定程序报建，由竞得人建成后无偿移交政府；竞得人应将配套宿舍优先分配给产业园区内符合人才条件的员工使用，并定期报送分配使用相关信息。另外，该宗地可能与 9 号线西延线、15 号线、妈湾通道等重大市政交通设施用地范围存在重叠，竞得人须无条件支持，宗地的设计方案需与该类市政交通设施设计方案相互衔接。

A002-0076 宗地竞买申请人主体的资格要求具体为：竞买申请人行业类别应为战略性新兴产业-数字经济（A03 互联网产业）；应为符合《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4 号）里规定的遴选要求企业，并通过重点产业项目遴选；应符合《深圳“互联网+”未来科技城选址地块重点产业项目遴选方案》产业准入条件的要求。

此地块的意向用地单位为腾讯，地块体量相当于腾讯深圳现有办公面积的 3 倍，将填补腾讯办公面积缺口。另外，腾讯全国的互联网+业务将移到新的总部基地开展。

根据规划，项目将建设“六基地一平台”，包括效果广告研发推广基地、互联网云全球研发基地、互联网+医疗基地、互联网+教育创新实践基地、互联网体育产业互动基地、互联网+双创基地以及前沿科技领域研究中心。根据建设项目的规划，上述需求建筑面积共计约 200 万平方米。项目将在取得土地使用权起 7 年内建成投产；将分两期建设，其中一期取得土地使用权起 5 年内建成投产。

（消息来源：深圳市土地房产交易中心）

佛山禅城旧改征求意见 至 2025 年实施改造规模约 13 平方公里

10 月 30 日，佛山市自然资源局禅城分局发布《禅城区城市更新（“三旧”改造）专项规划（2018-2025）》（征求意见稿）意见。

经摸查分析，禅城区的城市更新资源总规模为 7377.05 公顷。其中，包括已标图入库图斑规模 5904.74 公顷，未入库但符合标图建库有关标准的用地 1472.31 公顷。

其中，祖庙街道的城市更新资源总规模为 1619.12 公顷，标图建库用地规模为 1316.04 公顷，符合新标准用地为 302.08 公顷；石湾镇街道的城市更新资源总规模为 1338.99 公顷，标图建库用地规模为 1017.89 公顷，符合新标准用地为 321.10 公顷。

张槎街道的城市更新资源总规模为 1881.89 公顷，标图建库用地规模为 1272.26 公顷，符合新标准用地为 610.63 公顷；南庄镇的城市更新资源总规模为 2538.06 公顷，标图建库用地规模为 2298.55 公顷，符合新标准用地为 239.51 公顷。

具体分期目标为，至 2025 年，禅城区新增实施改造规模约 13 平方公里。其中，2018-2020 年计划启动改造规模约 6 平方公里，2021-2022 年计划启动改造规模约 2 平方公里，2023-2025 年计划启动改造规模约 5 平方公里。

（消息来源：佛山市自然资源局禅城分局）

上海临港新政：部分核心特殊人才可直接落户

11 月 1 日，上海自贸区临港新片区管委会发布《关于促进临港新片区高质量发展实施国内人才引进特殊支持政策的通知》。

观点地产新媒体了解到，《通知》中关于“新片区部分核心人才、特殊人才可直接落户，人员居转户年限缩短”等一系列细则落地。



根据《通知》，新片区管委会结合重点产业布局和发展实际推荐人才引进重点机构。纳入重点机构范围的用人单位引进的紧缺急需、具有本科及以上学历学位和两年以上相应工作经历的核心业务骨干，可予以直接落户。此外，还包括缩短新片区持有《上海市居住证》人员申办本市常住户口年限等规定。

(消息来源：上海自贸区临港新片区管委会)

中共中央：加快建立租购并举住房制度 深化农村集体产权制度改革

10月31日，中国共产党第十九届中央委员会第四次全体会议通过《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》，其研究了坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化的若干重大问题。

该决定指出要完善覆盖全民的社会保障体系。坚持应保尽保原则，健全统筹城乡、可持续的基本养老保险制度、基本医疗保险制度，稳步提高保障水平。加快建立基本养老保险全国统筹制度。

加快落实社保转移接续、异地就医结算制度，规范社保基金管理，发展商业保险。统筹完善社会救助、社会福利、慈善事业、优抚安置等制度。健全退役军人工作体系和保障制度。坚持和完善促进男女平等、妇女全面发展的制度机制。

此外，还提及了加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

在营商环境方面，健全支持民营经济、外商投资企业发展的法治环境，完善构建亲清政商关系的政策体系，健全支持中小企业发展制度，促进非公有制经济健康发展和非公有制经济人士健康成长。深化农村集体产权制度改革，发展农村集体经济，完善农村基本经营制度。

另外还提到建设现代中央银行制度，完善基础货币投放机制，健全基准利率和市场化利率体系。严格市场监管、质量监管、安全监管，加强违法惩戒。完善公共服务体系，推进基本公共服务均等化、可及性。建立健全运用互联网、大数据、人工智能等技术手段进行行政管理的制度规则。

(消息来源：中国共产党第十九届中央委员会)

发改委对开展绿色社区、绿色建筑、绿色商场等提出目标

发改委于近日印发《绿色生活创建行动总体方案》(下称《方案》)。《方案》通过开展节约型机关、绿色家庭、绿色学校、绿色社区、绿色出行、绿色商场、绿色建筑等创建行动，建立完善绿色生活的相关政策和管理制度，推动绿色消费，促进绿色发展。到2022年，绿色生活创建行动取得显著成效。其中，绿色社区和绿色建筑创建行动由住房城乡建设部牵头负责，绿色商场创建行动商务部牵头负责。

绿色社区创建行动方面，《方案》指出，以广大城市社区作为创建对象，包括营造社区宜居环境，优化停车管理，规范管线设置，加强噪声治理，合理布局建设公共绿地，增加公共活动空间和健身设施；提高社区信息化智能化水平，充分利用现有信息平台，整合社区安保、公共设施管理、环境卫生监测等数据信息等。到2022年，力争60%以上的社区达到创建要求，基本实现社区人居环境整洁、舒适、安全、美丽的目标。

绿色建筑创建行动，《方案》指出，以城镇建筑作为创建对象。引导新建建筑和改扩建建筑按照绿色建筑标准设计、建设和运营，提高政府投资公益性建筑和大型公共建筑的绿色建筑星级标准要求。因地制宜实施既有居住建筑节能改造，推动既有公共建筑开展绿色改造。同时，加强技术创新和集成应用，推动可再生能源建筑应用，推广新型绿色建造方式，提高绿色建材应用比例，积极引导超低能耗建筑建设。

绿色商场创建行动方面，以大中型商场作为创建对象。完善相关制度，强化能耗水耗管理，提高能源资源利用效率。提升商场设施设备绿色化水平，积极采购使用高能效用用水设备，淘汰高耗能落后设备，充分利用自然采光和通风等。到2022年，力争40%以上的大型商场初步达到创建要求。

(消息来源：发改委)



北京昌平出台人才服务计划 将建五千套共有产权、公共租赁住房

北京昌平区人才发展服务中心、北京海外学人中心未来科学城分中心、未来科学城知识产权服务中心揭牌仪式于11月6日举行，仪式现场发布了《未来科学城人才服务行动计划》和《未来科学城知识产权行动计划》，提出未来三年计划建成约3000套共有产权住房、约2000套公共租赁住房。

根据规划，未来科学城项目从建设国际人才大厦、国际学校、国际医疗中心，打造居住、商业、文体休闲设施等6个方面。其中，近期重点解决交通、住房、商业配套等公共服务短板。

未来科学城将搭建国际化市场化交流合作平台，围绕先进能源、医药健康、先进制造、新一代信息技术等领域，瞄准德国、以色列等国际化创新平台。此外，未来科学城将不断提升公共服务配套供给，加快未来科学城范围政策性住房建设，引进北师大、北京十一学校等教育资源承办公立学校和国际学校。制定面向各层次人才的共有产权住房和公共租赁住房政策保障体系。未来三年计划建成约3000套共有产权住房、约2000套公共租赁住房，4所名校办分校，构建职住平衡、产城融合的区域发展环境。

(消息来源：北京昌平区)

南京颁布人才购房新规 全市可售商品房均可作供应房源

11月7日，南京市委政府召开新闻发布会，并出台了《2020年南京市人才购买商品住房办法(试行)》(下称《办法》)，将于2020年1月1日起施行。

《办法》中商品住房供应对象有七类，其中，在南京市工作，相当于《南京市人才安居办法》中的A—E类人才；在南京市工作，取得博士学位的人才；在南京市登记注册的规上企业、高新技术企业、已备案新型研发机构工作，取得硕士学位的人才；同时包括，在南京市登记注册的规上企业、高新技术企业、已备案新型研发机构工作，取得高级技师及以上职业资格的高技能人才；在南京市登记注册的企业工作，年纳税收入50万元及以上的企业高级管理人才和技术骨干；在南京市工作，通过南京市高层次人才举荐委员会认定，并经市委市政府批准的举荐人才。上述六类人才须同时具备与单位签订1年以上劳动合同，在南京市缴纳社会保险或个人所得税。第七类为，经南京市政府批准的其他人才。

关于供应房源及供应方式，《办法》规定，全市可售商品房均可作为供应房源，同时采取整体筹集和按比例筹集相结合的方式，包括政府定向筹集的房源集中供应和市场优先供应的房源分批供应。

市场优先供应的房源分批供应方面具体而言，市房产部门根据项目开盘计划，在“南京市人才安居信息服务平台”发布即将开盘的商品住房信息和服务专员联系方式，人才凭《人才购房证明》到项目现场报名登记，开发企业在办理预售许可(现售备案)后，按照“人才优先，过程公开”的原则，根据公示的销售方案，组织人才和其他购房人同步选房。

(消息来源：南京市委政府)

澳门居民在大湾区内地城市购房放宽与内地居民同等待遇

11月7日，据澳门日报报道称，中央政府将再度推出一系列惠及澳门的政策措施，相关政策措施有利于加快粤港澳大湾区建设，进一步便利澳门广大居民融入大湾区就业、就学和居住，加强区内人流、物流、资金流通，支持专业界别在大湾区发展。

中央惠澳十五新措施同样提及，便利港澳居民在粤港澳大湾区内地城市购房。豁免港澳居民在粤港澳大湾区内地城市购房所需的在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件，港澳居民享有与内地居民同等的待遇。

其指出，将保障在粤工作的港澳居民子女与内地居民子女同等享受教育。完善港澳儿童入园政策，保障港澳居民或居民随迁子女按规定享受居住地学前教育公共服务。城镇住宅小区配套幼儿园优先满足包括港澳居民在内的本小区居民适龄儿童就近入园等。

此外，中央支持深港科技创新合作区(河套地区)建设。在便利人员、资金、货物、信息等要素流动方面配套制定出台支持政策，推动监管模式和科技体制机制创新，助推香港以此为支点打造国际创科中心，实现深圳区域和香港区域协同发展。

(消息来源：澳门日报)



附录图表 20. 报告中提及上市公司估值表

| 公司代码 | 公司简称 | 评级 | 股价 (元) | 市值 (亿元) | 每股收益(元/股) | | 市盈率(倍) | | 最新每股净 资产 (元/股) |
|-------|-----------|------|-----------|------------|-----------|-------|--------|-------|----------------------|
| | | | | | 2018A | 2019E | 2018A | 2019E | |
| 万科 A | 000002.SZ | 买入 | 26.39 | 2,960.97 | 3.06 | 3.63 | 8.60 | 7.27 | 14.27 |
| 保利地产 | 600048.SH | 买入 | 14.14 | 1,687.06 | 1.59 | 1.95 | 7.79 | 7.25 | 8.80 |
| 绿地控股 | 600606.SH | 买入 | 6.52 | 793.36 | 0.95 | 1.15 | 6.13 | 5.67 | 5.27 |
| 招商蛇口 | 001979.SZ | 买入 | 18.26 | 1,445.11 | 1.93 | 2.61 | 12.36 | 7.00 | 8.80 |
| 华夏幸福 | 600340.SH | 买入 | 27.73 | 834.13 | 2.97 | 4.32 | 6.36 | 6.42 | 6.47 |
| 荣盛发展 | 002146.SZ | 买入 | 8.20 | 356.55 | 1.73 | 2.18 | 4.62 | 3.76 | 6.56 |
| 华侨城 A | 000069.SZ | 买入 | 6.89 | 565.15 | 1.29 | 1.58 | 5.24 | 4.36 | 10.08 |
| 我爱我家 | 000560.SZ | 增持 | 4.29 | 101.05 | 0.25 | 0.32 | 16.58 | 13.41 | 4.08 |
| 金融街 | 000402.SZ | 未有评级 | 7.60 | 227.16 | 1.09 | 1.24 | 6.81 | 5.84 | 10.08 |
| 光大嘉宝 | 600622.SH | 未有评级 | 3.94 | 59.09 | 0.76 | 0.89 | 8.70 | 7.46 | 6.29 |
| 华发股份 | 600325.SH | 未有评级 | 6.87 | 145.48 | 1.08 | 1.39 | 6.81 | 5.70 | 5.78 |
| 中南建设 | 000961.SZ | 未有评级 | 7.92 | 293.82 | 0.60 | 1.14 | 11.80 | 7.76 | 4.32 |
| 金科股份 | 000656.SZ | 未有评级 | 6.48 | 346.01 | 0.73 | 0.96 | 6.29 | 6.65 | 4.01 |
| 阳光城 | 000671.SZ | 未有评级 | 6.46 | 261.63 | 0.75 | 1.05 | 7.24 | 6.29 | 4.07 |

资料来源: 万得数据及中银国际证券

注: 股价截止日 2019 年 11 月 14 日, 未有评级公司盈利预测来自万得一致预期



风险提示

2018 年以来房地产融资收紧趋势显著，开发贷款、个人按揭贷款等金额回落、非标融资则全面停止新增，导致地产公司融资成本上升；需求端去杠杆的严格推进存在挤压合理刚需和改善性需求的可能；2019 年二季度以来全国房贷利率水平保持连续上升，购房成本的上涨对需求端的抑制作用累计。

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司在未来 6 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司在未来 6 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在 -10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6 个月内表现弱于基准指数。
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

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

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分容予任何其他人士，或将此报告全部或部分容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

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

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

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371