

房地产

房地产行业月报

疫情导致销售下滑，购房需求只会延后不会消失

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

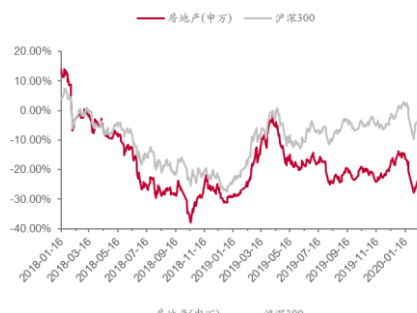
执业证书编号：S0740517100003

电话：021-20315288

Email: niyc@r.qlzq.com.cn

基本状况

上市公司数	139
行业总市值(亿元)	24547.64
行业流通市值(亿元)	10064.53

行业-市场走势对比

相关报告

<<一二手房成交同比上升，央行宣布1月6日起降准0.5个百分点>>

2020.01.04

<<二手房成交回暖，部分城市政策有所松动>>2020.01.11

<<一二手房成交持续改善，多地将放开落户限制>>2020.01.18

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				PEG	评级
		2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E		
万科	29.08	3.06	3.67	4.35	5.14	9.50	7.92	6.69	5.66	0.42	买入
保利地产	14.97	1.59	1.97	2.40	2.89	9.42	7.60	6.24	5.18	0.34	买入
融创中国	38.48	3.79	5.67	7.26	9.13	10.15	6.79	5.30	4.21	0.20	买入
华夏幸福	24.45	3.91	5.03	6.59	7.94	6.25	4.86	3.71	3.08	0.18	买入
旭辉控股	5.45	0.68	0.87	1.06	1.30	8.01	6.26	5.14	4.19	0.26	买入

备注：股价以2月11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-0.3%、-63.7%、-66.5%、-45.8%、-68.5%。20年1月重点公司的销售额相对于19年1月下降-10.67%，其中万科同比增长幅度最大，为17.8%，保利地产、融创中国、华夏幸福、旭辉集团同比增长分别为-44.4%、-22.7%、-21.1%、9.0%。

一手房月度成交：环比增速-42.68%，同比增速-21.40%（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1410.86万方，环比增速-42.68%，同比增速-21.40%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-39.73%、-44.03%、-40.90%；同比增速分别为-14.99%、-9.76%、-41.44%。

二手房月度成交：环比增速-31.98%，同比增速-0.92%（按面积）

本月中泰跟踪的14个大中城市二手房成交面积405.37万方，环比增速-31.98%，同比增速-0.92%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-32.47%、-29.48%、-41.40%；同比增速分别为22.97%、-7.76%、-20.93%。

库存：可售面积环比增速-10.97%，去化周期6.64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5057.33万方，环比增速-10.97%，去化周期6.64个月。其中，一线、二线、三线城市住宅可售面积环比增速为-4.38%、-22.18%、27.48%。一线、二线、三线去化周期分别为10.61个月，4.26个月，4.05个月。

40城土地成交：一线成交规划建面环比增速-72.7%

本月全国40大中城市供应土地规划建筑面积3148.7万平方米，环比增速-73.7%，同比增速-63.5%；成交土地规划建筑面积3952.4万平方米，环比增速-80.8%，同比增速-67.5%，其中一、二、三线城市环比增速-72.7%、-81.9%、-80.9%；成交均价环比增长42.1%，成交总价环比增长-72.7%。本月，全国40大中城市土地溢价率13.51%，较上月上升3.73pc。其中一线城市土地溢价3.66%，二线城市12.41%，三线城市24.52%。

投资建议：

销售方面，受新冠肺炎疫情影响，1月主流房企销售额有所下降。根据克而瑞数据，1月主流房企单月销售金额3669.6亿元，环比下降48.2%，同比下降10.67%；分房企来看，1月份销售TOP5为万科、碧桂园、中国恒大、中海地产和保利地产。对于疫情影响我们认为：

首先，一季度通常为开工销售淡季，疫情对地产行业影响有限：新型冠状病毒带来的直接影响主要是缓工停工及访客的大幅减少，对应到行业层面是新开工及销售会受到一定的负面影响。但考虑到季节性因素，通常1-2月为开工与销售淡季（原因是期间工人返乡及可推新盘较少），以2019年数据看1-2月新开工与销售占全年约8%，1-3月占全年约17%，因此行业受到的负面影响相对有限。

其次，购房需求只会延后不会消失：春节期间，保利、融创、蓝光发展、龙湖等房企通过线上看房的方式继续蓄客，虽然各处售楼处关闭，但潜在的需求不会消失只会延后，在疫情后或加速释放。

最后，逆周期调节有望对疫情冲击起一定对冲作用：考虑到本次疫情对经济带来的负面影响，宏观层面或采取更为积极的财政政策与稳健偏宽松的货币政策作经济复苏的推力，逆周期调节有望对行业基本面起一定的支撑。另外，此次疫情财政支出巨大，经济损失也比较严重，一般财政预算收入下行压力大，后续或需通过政府性基金弥补财政收入，因此，地产政策上更趋于缓和的可能性变大。

配置方面，我们认为杠杆较低，存货合理，管理优秀的头部房企有望走出独立行情。推荐受益于集中度持续提升，在行业下行期存大量整合机遇的行业龙头：万科 A、保利地产、融创中国；及致力于降杠杆、提分红、优化内控的成长一线：华夏幸福、旭辉控股集团。

■ **风险提示：**疫情控制难度超预期，房地产行业复工不及预期。

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-42.68%，同比增速-21.40%.....	- 13 -
4.二手房月度成交：环比增速-31.98%，同比增速-0.92%.....	- 17 -
5.库存：可售面积环比增速-10.97%，去化周期 6.64 个月.....	- 19 -
6.40 城土地成交：一线成交规划建面环比增速-72.7%.....	- 21 -
7.40 城土地溢价：一、二、三线全线回升.....	- 23 -
8.银行按揭情况.....	- 25 -
9.盈利预测与估值.....	- 26 -
10.投资建议.....	- 27 -

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）.....	- 14 -
图表 3：一手房成交面积同比增速（月数据）.....	- 14 -
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）.....	- 15 -
图表 6：二手房成交面积环比增速（月数据）.....	- 17 -
图表 7：二手房成交面积同比增速（月数据）.....	- 17 -
图表 8：主要城市二手房本月成交面积环比增速.....	- 17 -
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）.....	- 18 -
图表 10：合计可售套数及去化周期（按面积）.....	- 19 -
图表 11：一线城市可售套数及去化周期（按面积）.....	- 19 -
图表 12：二线城市可售套数及去化周期（按面积）.....	- 19 -
图表 13：三线城市可售套数及去化周期（按面积）.....	- 19 -
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）.....	- 20 -
图表 15：40 大中城市供应土地规划建筑面积（月数据）.....	- 21 -
图表 16：40 大中城市成交土地规划建筑面积（月数据）.....	- 21 -
图表 17：40 大中城市土地成交均价（月数据）.....	- 21 -
图表 18：40 大中城市土地成交总价（月数据）.....	- 21 -
图表 19：本月 40 城土地成交回顾.....	- 22 -
图表 20：全国 40 大中城市土地溢价率（月数据）.....	- 23 -
图表 21：40 城土地溢价率回顾.....	- 23 -
图表 22：全国重点城市银行按揭利率（最低）情况.....	- 25 -
图表 23：重点公司盈利预测表.....	- 26 -

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-0.3%、-63.7%、-66.5%、-45.8%、-68.5%。20年1月重点公司的销售额相对于19年1月下降10.67%，其中万科同比增长幅度最大，为17.8%，保利地产、融创中国、华夏幸福、旭辉集团同比增长分别为-44.4%、-22.7%、-21.1%、9.0%。

图表 1：本月主流房企销售速览（亿元）

公司名称	2020年1月销售额（亿元）	单月同比	2020年累计销售额（亿元）	累计同比
碧桂园	465.1	1.1%	465.1	1.1%
万科	567.3	17.8%	567.3	17.8%
中国恒大	410.1	-5.7%	410.1	-5.7%
中海地产	210.3	-19.8%	210.3	-19.8%
保利地产	181.3	-44.4%	181.3	-44.4%
龙湖地产	101.1	-32.7%	101.1	-32.7%
华夏幸福	86.2	-21.1%	86.2	-21.1%
绿地控股	85.1	-47.0%	85.1	-47.0%
中国金茂	105.1	1.8%	105.1	1.8%
华润置地	110.3	-30.4%	110.3	-30.4%
融创中国	185.0	-22.7%	185.0	-22.7%
金地集团	122.3	16.5%	122.3	16.5%
旭辉集团	98.2	9.0%	98.2	9.0%
招商蛇口	120.9	1.9%	120.9	1.9%
阳光城	101.5	-13.0%	101.5	-13.0%
中南建设	60.2	-29.4%	60.2	-29.4%
中梁地产	78.1	-25.8%	78.1	-25.8%
绿城中国	50.8	29.3%	50.8	29.3%
新城控股	113.1	3.2%	113.1	3.2%
泰禾集团	45.6	-37.4%	45.6	-37.4%
蓝光发展	54.7	-20.5%	54.7	-20.5%
滨江集团	61.6	-11.6%	61.6	-11.6%
金科股份	86.9	17.1%	86.9	17.1%
融信中国	73.6	-2.0%	73.6	-2.0%
合景泰富	51.7	1.4%	51.7	1.4%
中骏集团	43.5	8.2%	43.5	8.2%

来源：CRIC、中泰证券研究所

2. 房地产要闻回顾

20 年 1 月最受关注的房地产政策和事件主要集中在新冠肺炎疫情、央行降准、租赁住房、旧改、人才落户补贴、公积金等。具体如下：

■ **中国内地 31 个省区市已全部启动突发公共卫生事件一级响应（环球时报）**

1 月 29 日上午，西藏自治区应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情工作领导小组召开会议，决定自即日起，全区启动重大突发公共卫生事件一级响应。至此，中国内地 31 个省区市均已启动突发公共卫生事件一级响应。

■ **央行：1 月 6 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点。（观点地产网）**

据央行网站 2020 年 1 月 1 日公告，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于 2020 年 1 月 6 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。

■ **银保监会：坚决落实“房住不炒”要求，持续遏制房地产金融化泡沫化。（e 公司）**

银保监会副主席黄洪在新闻发布会上表示，今年我们在防范化解金融风险方面的重点工作有以下几个方面：坚决落实“房住不炒”要求，严格执行授信集中度等监管规则，严防信贷资金违规流入房地产市场，持续遏制房地产金融化泡沫化。对违法违规搭建的金融集团，在稳定大局的前提下，严肃查处违法违规行为，全力做好资产清理，追赃挽损，改革重组。深入推进网络借贷专项整治，做好存量资产处置、停业机构退出和机构转型工作。

■ **国务院：支持国家级新区深化改革，严禁大规模无序房地产开发。（观点地产网）**

1 月 17 日，国务院办公厅发布关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见。《意见》提出精准引进建设一批重大产业项目，支持具备条件的新区建设制造业高质量发展国家级示范区、新型工业化产业示范基地，有针对性地引导外资项目和国家重大产业项目优先在新区布局。同时，推动中西部和东北地区新区与东部地区建立精准承接制造业产业转移长效机制，探索完善地区间投入共担、利益共享、经济统计分成等跨区域合作机制，采取共建园区等形式深化产业合作。此外，《意见》还提出探索高品质城市治理方式。深入推进智慧城市建设，提升城市精细化管理水平。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实职住平衡要求，严禁大规模无序房地产开发，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房行为。

■ **国管局新规严管中央国家机关所属垂管派出机构办公用房。（澎湃新闻）**

2019 年 12 月 30 日，国家机关事务管理局印发《中央国家机关所属垂管管理机构、派出机构办公用房管理办法（试行）》，对中央国家机关所属垂管派出机构办公用房管理提出明确要求。针对程序要求不清的问题，办法对垂管派出机构办公用房配置事项和处置事项的审批权限及程序作

了明确,对做好办公用房权属管理、实现办公用房所有权和使用权分离,以及严格办公用房使用管理、巩固办公用房清理整改成果等作了明确规定。针对监督检查不到位的问题,办法提出建立垂管派出机构办公用房信息统计报告制度,及时准确掌握办公用房基础数据信息;建立垂管派出机构办公用房巡检考核制度,强化监督检查和责任追究。

■ **《工程总承包管理办法》发布: 干部严禁利用职权影响招投标。(澎湃新闻)**

住房和城乡建设部、国家发展改革委 2019 年 12 月 31 日印发了《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》。该《管理办法》将于 2020 年 3 月 1 日起正式施行。《管理办法》提出要夯实招标投标活动中各方主体责任,明确工程招标投标活动依法应由招标人负责,党员干部严禁利用职权或者职务上的影响干预招标投标活动。

■ **国家统计局: 去年 12 月一线城市新建商品住宅销售价涨幅回落。(澎湃新闻网)**

12 月份初步测算,4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%,涨幅比上月回落 0.4 个百分点,其中北京和深圳分别上涨 0.4%和 0.7%,上海持平,广州下降 0.3%;同比上涨 3.8%,涨幅比上月回落 1.1 个百分点。二手住宅销售价格环比上涨 0.4%,涨幅比上月扩大 0.2 个百分点,其中北京和深圳分别上涨 0.6%和 1.0%,广州持平,上海下降 0.2%;同比上涨 1.7%,涨幅比上月扩大 0.7 个百分点。31 个二线城市和 35 个三线城市新建商品住宅销售价格环比分别上涨 0.3%和 0.6%,涨幅比上月均扩大 0.1 个百分点;同比分别上涨 7.3%和 6.7%,涨幅比上月分别回落 0.6 和 0.3 个百分点。二线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.1%,涨幅连续 3 个月相同;三线城市环比上涨 0.2%,涨幅比上月回落 0.1 个百分点。二三线城市二手住宅同比分别上涨 3.7%和 3.9%,涨幅比上月均回落 0.2 个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均连续 8 个月回落,三线城市同比涨幅均连续 9 个月相同或回落。

■ **统计局: 2019 年房地产开发投资增长 9.9%, 商品房销售增速回落。(观点地产网)**

1 月 17 日,国家统计局公布 2019 年 1—12 月份全国房地产开发投资和销售情况数据。据此,2019 年全国房地产开发投资 132194 亿元,比上年增长 9.9%,增速比上年加快 0.4 个百分点。其中,住宅投资 97071 亿元,增长 13.9%,比上年加快 0.5 个百分点。在销售方面,2019 年商品房销售面积 171558 万平方米,比上年下降 0.1%。其中,住宅销售面积增长 1.5%,办公楼销售面积下降 14.7%,商业营业用房销售面积下降 15.0%。2019 年,商品房销售额 159725 亿元,增长 6.5%,比上年回落 5.7 个百分点。其中,住宅销售额增长 10.3%,办公楼销售额下降 15.1%,商业营业用房销售额下降 16.5%。

■ **地方两会诠释 2020 年楼市调控重点: 房住不炒、一城一策。(澎湃新闻网)**

北京市政府工作报告指出,2019 年落实“一城一策”长效调控机制,着

力稳地价、稳房价、稳预期，全年新建商品住房和二手房价格指数符合预期，房地产市场保持平稳。2020 年将保持房地产市场平稳健康发展。坚持“房住不炒”，进一步完善长效管理调控机制。完成商品住宅土地入库 600 公顷，建设筹集各类政策性住房 4.5 万套。河南省住房城乡建设厅厅长吴浩在河南省十三届人大三次会议记者会上表示，2020 年要牢固树立“房住不炒”定位，坚持因地制宜、因城施策，全面落实城市主体责任，指导各地结合实际制定“一城一策”工作方案，不将住房作为短期刺激经济增长的手段和工具，注重保持调控政策持续性稳定性，持续完善调控方式手段。浙江、河北等地的政府工作报告针对 2020 年工作总体要求均提出促进房地产市场平稳健康发展。主要内容包括发展住房租赁业，完善住房保障体系；实施城中村、老旧小区改造三年行动计划；加大城市困难群众住房保障力度等。

■ **济南市：取消商品房预售许可证核发时现场踏勘，改为告知承诺制。（和讯网）**

1 月 3 日，济南正式取消现行商品房预售许可证核发时工程施工进度要求现场踏勘环节，优化调整为告知承诺制审批模式。这是去年商品房预售许可证明核发、商品房现售备案等审批职责划转后，济南进一步深化“放管服”改革，推行不见面审批，提高审批服务效率的又一举措。

■ **广州住建局：本科以上学历不受户籍限制，可申购共有产权住房。（和讯网）**

1 月 7 日晚，广东省广州市住建局发布了《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市共有产权住房管理办法的通知》（以下简称“通知”）。通知规定，本科及以上学历申购共有产权住房可以不受户籍限制，单身申购人需年满 30 岁。

■ **上海：非本市户籍家庭符合条件可申请购买共有产权房。（21 世纪财经）**

《上海市人民政府关于修改〈上海市共有产权保障住房管理办法〉的决定》将自 2020 年 2 月 1 日起施行。《上海市共有产权保障住房管理办法》修改后，非上海市户籍家庭同时符合居住证持证和积分、住房、婚姻、缴纳社会保险、缴纳个人所得税、收入和财产等条件的，可以申请购买共有产权保障住房。

■ **武汉长江新城取消二手房限售政策。（中新经纬）**

今年 1 月 1 日起，武汉市正式实施《市人民政府关于加强长江新城规划区域管理的通告》，长江新城起步区内严格执行国家房地产调控政策和武汉市中心城区住房限购政策相关规定。9 日，针对广大市民对相关政策的咨询，市房管局在城市留言板解答称，目前，长江新城起步区域按照我市中心城区执行住房限购政策，相关区域不再执行限售政策。

■ **东营市出台房地产开发经营管理办法，对房地产开发企业的资质、售后服务、信用建设等作出规定。（搜狐网）**

《东营市房地产开发经营管理办法》（以下简称《办法》）已在 2019 年 12 月 29 日市政府第 8-55 次常务会议通过，自 2020 年 2 月 1 日起施行。

这是东营市规范房地产开发经营的首部政府规章，标志着东营市房地产开发经营管理工作走上了法治化轨道。《办法》分六章，共 48 条，包括总则、房地产开发企业、房地产开发建设、房地产经营、法律责任、附则。《办法》的制定，一方面是通过制定政府规章对上位法予以细化、补充和完善，另一方面是将实践证明行之有效的政策和措施，通过立法予以巩固和确认。

■ **山东将全面取消城区常住人口 300 万以下的城市落户限制。(搜狐)**

日前在济南召开的全省住房和城乡建设工作会议对 2020 年重点工作进行安排部署，山东省将全面取消城区常住人口 300 万以下的城市落户限制，放宽城区常住人口 300 万至 500 万的大城市落户条件，指导济青片区开展国家城乡融合发展试验区建设。会议还围绕确保中央决策部署和省委、省政府工作安排在住建系统落实落地，对今年住房城乡建设工作从提升党建工作水平、住建民生保障水平等五个方面提出要求，部署重点抓好城乡深度融合、住房改善、城市管理、简政放权等七个方面工作。

■ **广东将放开放宽除广州、深圳以外的城市落户限制。(和讯网)**

1 月 14 日上午，广东省十三届人大三次会议开幕，广东省省长马兴瑞作政府工作报告。马兴瑞表示，广东将加快推进新型城镇化，放开放宽除广州、深圳以外的城市落户限制，做强做优县域经济，不断提升中心城区、县城和中心镇承载能力。马兴瑞是在提及“健全城乡融合发展体制机制”时作出以上表述，他还进一步表示，广东将积极开展破解城乡二元结构试点示范，推进国家城乡融合发展试验区广清接合片区建设。加快城乡基础设施互联互通、公共服务普惠共享。深入推进乡村人才振兴和“万企帮万村”“三师下乡”等行动，建立城市人才入乡激励机制和工商资本入乡促进机制，实施“乡村工匠”等工程，吸引各类人才到农村创业发展等。

■ **深圳：正开展建立二手房指导价格制度的研究工作，暂无时间表。(e 公司)**

深圳市正在开展建立二手房指导价格相关制度的研究工作，目前暂无出台的相关时间表，该制度的目的主要是为了稳定深圳市二手商品房价格、稳定深圳市商品房市场预期。此前，深圳市部分小区出现二手房业主集体串联哄抬房价的现象。彼时，相关部门表示，5%的价格指数年涨幅是全市性综合指标，业主只要不是恶意串通哄抬房价，按照正常市场秩序进行交易，且不明显高于近期市场成交价，其交易行为可正常进行。

■ **四川省住建厅：建立房地产长效机制政策工具箱。(澎湃新闻网)**

“房子是用来住的，不是用来炒的。”1 月 15 日，2020 年四川住房城乡建设工作会议上，省住建厅厅长张正红又一次强调这个定位，新的一年，要落实房地产市场城市主体责任制，探索构建“2+2+X”住房体系，以长效机制确保实现稳地价、稳房价、稳预期。在落实城市主体责任上，省级层面出台《贯彻落实房地产市场平稳健康发展城市主体责任制四川工作方案》，建立长效机制政策“工具箱”，指导城市编制实施“一城一策”工作方案，加强城市间政策联动和统筹协调。建立住房供给与土地

供应、金融投放的联动机制，促进房地产市场平稳健康发展。

- **海南省省长沈晓明：根除房地产依赖症还需继续做下去。(澎湃新闻)**
1月16日上午，海南省六届人大三次会议在海口开幕。海南省省长沈晓明在作政府工作报告时指出，海南省的经济社会发展以及政府工作仍面临腐败问题高发、多发等六大问题。沈晓明在报告中提到的这六大问题是：一是宏观调控和发展转型造成的经济下行压力还没有释放完毕，一些经济指标未达年度预期；二是转型发展的信心和决心还没有普遍树立，畏难情绪在一些地区和部门时有表现，根除房地产依赖症还需久久为功；三是优化营商环境新举措落实的不够好，市场主体和群众的直观感受还达不到政策设计预期，中小微企业和民营企业经营成本高，融资难、融资贵问题依然突出；四是生态环境整治中既有打击两违不坚决的问题，也有不顾一切一关了之、一退了之的情况，工作质量有待进一步提升；五是民生事业仍有不少短板，群众对物价较高问题还不满意，在求学就医等方面还有许多困难；六是形式主义、官僚主义现象依然存在，基层负担较重的情况没有根本扭转，腐败问题仍然高发多发。
- **四川达州：购买140平方米以内新房得补助100元/㎡。(澎湃新闻)**
日前，四川省达州市人民政府办公室发布了《关于中心城区稳地价稳房价稳预期确保房地产业平稳健康发展十二条政策措施》，明确自2020年1月1日起恢复购房补助，购房者购买140平方米以内的新房将获得100元/平方米补助。四川省部分地区曾发布了购房相关补贴政策。如2019年12月31日，四川省自贡市富顺县发布购买商品住房财政补贴实施细则，明确对在2020年1月1日至2020年6月30日期间，在富顺县城规划区内购买新建商品房的居民给予一次性200元/平方米的财政补贴。
- **江苏盐城阜宁县新规：农民进城入镇购房最高补助5万元。(观点地产网)**
1月14日，江苏省盐城市阜宁县人民政府官网发布《农民进城入镇购房优惠政策》。政策指出，农房拆除给予350元/平方米的补助(仅主房和厨房，不包括其他附属用房)；退出宅基地给予每宗1万元的补助。关于进城入镇购房的，其中，到县城，益林、东沟镇区新购商品房(含二手房)的，每户再补助5万元；到其他集镇新购商品房(含二手房)的，每户再补助3万元。在县安置房超市购买商品房的，由安置房超市再补助3万元/宅，由开发企业再给予团购优惠2万元/宅；在县安置房超市购买安置房的，由安置房超市再补助3万元/宅，由开发企业再给予团购优惠1万元/宅。
- **北京申请保障房将实现“零证明”，弄虚作假的5年内不得申请。(澎湃新闻)**
2019年12月29日，北京市住建委官方微信号“安居北京”发布公告，北京市住建委近日印发《关于进一步简化保障性住房申请手续的通知》(以下简称《通知》)称，2020年1月20日起，北京市申请保障房可实现“零证明”。从《通知》来看，主要从取消全部纸质证明、大力简化申请表格和进一步压缩受理时限等3个方面进一步简化保障房资格申请手续。《通知》指出，申请家庭须如实申报，发现申请家庭弄虚作假，隐

瞒家庭人口、收入、住房和资产状况以及伪造相关证明行为的，记入不良信用档案，五年内不允许该家庭申请各类保障性住房资格。

■ **广州：普通宅地需配建不少于总建面 10%人才公寓和公租房。（观点地产网）**

2019 年 12 月 31 日，广州市住房和城乡建设局印发实施《广州市人才公寓管理办法》，对人才公寓的建设筹集、分配管理进行了规范，并对广州市本级人才公寓的分配对象和分配程序进行了明确。《办法》称，要通过配套建设、集中新建、盘活存量房源等 7 大类建设筹集人才公寓。招拍挂出让的普通商品住宅用地，配建不少于总建筑面积 10%的人才公寓和公租房。中心城区新增供应居住用地中，人才公寓和保障性安居工程的用地面积不少于总用地面积的 30%。

■ **北京出台“房租通”政策支持文化企业，最高补贴 30%房租。（澎湃新闻）**

2020 年 1 月 2 日，北京文化产业工作会宣布出台《北京市文化企业“房租通”支持办法(试行)》，同时面向社会公开征集“房租通”资金支持项目。“房租通”政策是全国首个针对文化类小微初创企业在办公租赁环节进行补贴的省级财政政策，最高可使企业享有实际办公房租金额 30%的补贴，补贴面积可达 500 平方米，最高金额可达 30 万元。

■ **广州共有产权住房享有商品房同等公共服务权益，可落户可入学。（澎湃新闻）**

1 月 3 日，“中国广州发布”公告，为缓解广州市无房家庭的住房压力吸引紧缺人才，满足新市民住房的需求实现住有所居目标，市政府常务会议通过了《广州市共有产权住房管理办法》（以下简称《办法》）提出：购买共有产权住房享有与购买商品住房同等公共服务权益。此次《办法》明确，购买共有产权住房享有与购买商品住房同等公共服务权益。具体包括教育、医疗、户政、养老、住房公积金等公共服务权益。

■ **武汉拟推 7 举措规范商品房预售：开发商不得分层、分单元申报。（澎湃新闻）**

2019 年 12 月 31 日，湖北省武汉市住房保障和房屋管理局发布《市住房保障房管局关于加强新建商品房预售管理工作的通知(征求意见稿)》，该《意见稿》总共提出了七条措施，包括开展房地产开发项目手册管理、严格项目工程形象进度条件、合理确定预售最低规模、落实预售资金监管规定、强化预、销售方案管理、健全房地产领域信用体系和建立常态化的动态监督管理机制。《意见稿》提到，开发商申报新建商品房预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元申报预售许可。规划一次性审批建筑面积 3 万平方米（含 3 万平方米）以下的，原则上应当一次性申报预售；规划审批建筑面积超过 3 万平方米的，每次申报预售面积不得少于 3 万平方米。

■ **东莞出台人才安居办法，特级人才购房补贴最高 250 万元。（观点地产网）**

近期，东莞召开市政府常务会议，审议并原则通过《东莞市人才安居办法（试行）》（以下简称《办法》）。该《办法》系东莞市首次出台全市系统性的人才安居规范性文件，共惠及六类人才。其中，顶尖人才可享受200平方米左右免租8年的人才住房，在东莞全职工作满8年、贡献突出的可无偿获赠该住房；特级人才给予最高250万元购房补贴或享受3年、每月最高5000元的租房补贴；创新人才、高技能人才、新就业人才、新入户人才在内的基础性人才，给予综合补贴、申请入住公共租赁住房或享受租金优惠。

■ **房地产金融长效机制加快建立：公募REITs有望落地。（澎湃新闻）**

日前，央行召开2020年工作会议。会议总结了央行2019年主要工作，并分析当前经济金融形势，部署7项2020年重点工作。值得关注的是央行也首次在工作会议中提出了“加快建立房地产金融长效机制”。“2019年12月10日，招商局商业REITs在港交所主板挂牌上市，募集资金约30亿港元，考虑到在2019年12月28日我国刚通过的新《证券法》中，资产支持证券被写入了《证券法》。”盘和林表示，这说明监管层有足够的力量和支持去推动REITs立法，开展发行和交易工作，从而形成中国自己成熟的REITs市场，中国公募REITs产品有望在2020年加速落地。

■ **三亚：积极推进多个主题乐园建设，加快游轮旅游中心建设。（澎湃新闻）**

近日，海南省三亚市第七届人民代表大会第七次会议在三亚召开。会议明确，2020年三亚将抓旅游促消费，加快邮轮旅游中心建设，促进游艇旅游发展。具体来看，三亚将加快南山文化旅游区、亚龙湾热带天堂森林公园等景区的改造提升，积极推进Hello Kitty主题乐园建设，推动华人乐高主题乐园、EF赛车主题乐园、ISY音乐主题公园等项目落地。此外，三亚将加快游轮旅游中心建设，开辟三亚游轮母港航线，推进游轮海上无目的地旅游发展。启动游艇旅游中心运营，落实好琼港澳游艇自由行政策，促进游艇旅游发展。

■ **重庆深化不动产登记改革，一窗办理即办即取。（人民网）**

记者从重庆市深化不动产登记改革新闻发布会上获悉，该市不动产登记通过“三减、五优、一延伸”的改革举措，实现不动产登记、交易和缴税“一窗办理、即办即取”，进一步推动了不动产登记改革。“三减”，即：减手续、减时间、减成本；“五优”，即：优化管理、优化查询、优化公开、优化更新、优化制度；“一延伸”，即：延伸服务。

■ **国家信息中心预测：2020年社会消费品零售总额增长8%左右。（观点地产网）**

国家信息中心预测部发布报告表示，2019年前三季度最终消费支出对经济增长的贡献率为60.5%，拉动经济增长3.8个百分点，仍是经济增长的重要动力。展望2020年，我国经济总体保持平稳运行。在就业和收入形势总体稳定、互联网发展影响深化、促消费政策效应逐步显现、消费短板加速补齐等有利因素支撑下，消费需求具备了保持平稳增长的条

件，初步预计 2020 年社会消费品零售总额增长 8.0%左右。

- **机构：2019 年上海北京物业大宗交易占全国总交易额 67%。（澎湃新闻）**
1 月 7 日，美国商业地产 CBRE（世邦魏理仕）发布了上海与全国的 2019 年房地产市场回顾及 2020 年展望。报告显示，2019 年上海写字楼空置率较去年同比增长 4.2%，为 19.4%。大宗交易方面，上海北京大宗交易占全国总交易额 67%
- **报告：去年中国 40 城新房成交量同比增长 2%。（澎湃新闻）**
1 月 8 日易居房地产研究院发布的报告显示，受年底多地楼市成交量回升带动，2019 年全年中国 40 个城市新建商品住宅成交面积同比小幅增长 2%，增速比 1-11 月小幅提高 0.3 个百分点。报告显示，去年年底，部分房企由于资金面紧张和年底冲刺业绩规模，加大了推盘力度和营销力度，打折促销的现象增多，购房者积极入场。2019 年 12 月，40 个城市新房成交量创年内新高。
- **2019 年北京写字楼成交额超 452 亿元，部分被收购项目现“商改办”现象。（证券日报）**
第一太平戴维斯近日发布 2019 年第四季度北京房地产市场研究报告，报告显示写字楼仍是投资者最为青睐的资产，年内共完成 19 宗成交，累积成交金额超过人民币 452 亿元。商业零售物业成交 6 宗，收购项目主要为购物中心，并且部分被收购项目将进行“商改办”的升级改造。此外，一些投资者也将投资目标转向某些非传统物业领域，数据中心、停车位等较为罕见的资产也有部分成交。
- **去年四季度房地产信托募资再降逾两成，今年或继续萎缩。（新京报）**
自去年 7 月密集遭遇“鸡毛令”的房地产信托，募资规模持续处于下行通道。据用益信托金融研究院发布的最新报告，2019 年第四季度房地产信托募集资金 1410.62 亿元，环比下滑 26.43%。用益信托金融研究院研究员喻智认为，在强监管趋势下，2020 年的房地产信托业务或将继续萎缩。
- **返乡置业报告：68%人群有回乡置业意向，成渝为热点城市。（澎湃新闻网）**
58 同城、安居客发布《2019-2020 年返乡置业调查报告》。报告显示，全国范围来看，新一线城市重庆连续三年为返乡置业的热门城市第一位，成都、西安位列第二、三位，排名上升；其他二线城市中，徐州位列返乡置业热门城市首位，南通、合肥等城的热度也相对靠前。与去年相比，2020 年返乡置业潮存在“意愿人群占比有所上升、意向房源总价范围提升、越来越多人倾向线上购房”三大明显趋势变化。其中，80 后返乡置业意愿最强，购房主要为照顾老人及孩子；85 后则更多考虑子女教育问题；而 90 后则更多是因为家乡房价更容易承受，购房主要为了改善自住环境及结婚。
- **去年 12 月 50 城房价上涨，唐山二手房价涨幅连续两月排第一。（澎湃**

新闻网)

1月16日,国家统计局发布2019年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,从新房房价上涨和下跌的城市数量看,房价上涨的城市数量为50个,相比2019年11月份44个增加了6个城市,上涨城市数量打破了连续6个月下滑的趋势;二手住宅方面,上涨城市数量为38个,比上月增加6个城市。

■ **广东佛山人才新政立竿见影,二手房成交环比增长接近15%。(澎湃新闻)**

佛山人才新政适用于购买一、二手房,至今新政实施已届“满月”。佛山市住建局于2019年12月中旬发布11月一手房和存量房的成交数据,对比数据,佛山一手房成交套数11月环比10月增长1.8%,二手房成交套数增长12.5%。

■ **北京、上海半数以上“地王”项目呈现亏损状态,市场趋理性。(澎湃新闻)**

据克而瑞地产研究中心统计,2019年北京地区八成“地王”已入市,入市项目平均入市周期达17个月,比全国平均入市周期多10个月左右。上海也有六成“地王”入市,平均入市周期达33个月,比全国平均入市周期多18个月。诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示,北京、上海半数以上“地王”项目呈现亏损状态。广州“地王”项目上市情况稍好于京沪,主要是入市周期较长,房价上涨空间相对较大。

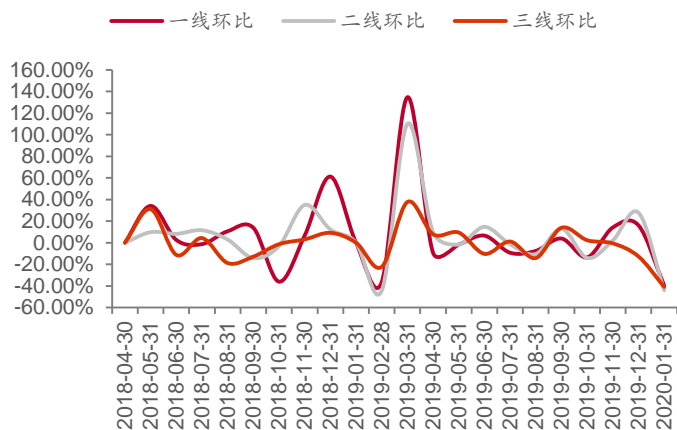
■ **去年12月67城房价环比下跌,广州二手房挂牌房源增长最快。(澎湃新闻)**

2020年1月1日,58同城、安居客发布《12月国民安居指数报告》,报告显示,2019年12月全国重点监测67城在线新房均价16578元/㎡,环比下跌0.13%;二手房挂牌均价15394元/㎡,环比下跌0.10%。从市场供应情况来看,全国新增挂牌二手房源量环比下跌4.1%,一线城市中,广州新增挂牌量环比增幅高达23.5%,排名全国第一,而北京、上海、深圳新增挂牌量则有所下降。

3.一手房月度成交: 环比增速-42.68%, 同比增速-21.40%

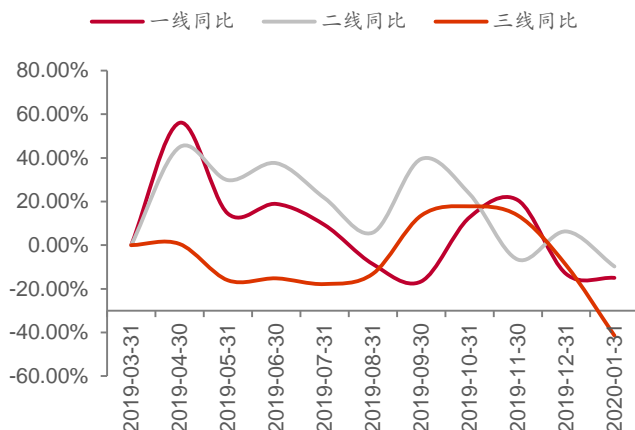
本月中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 1410.86 万方，环比增速-42.68%，同比增速-21.40%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-39.73%，-44.03%，-40.90%；同比增速分别为-14.99%，-9.76%，-41.44%。

图表 2：一手房成交面积环比增速（月数据）



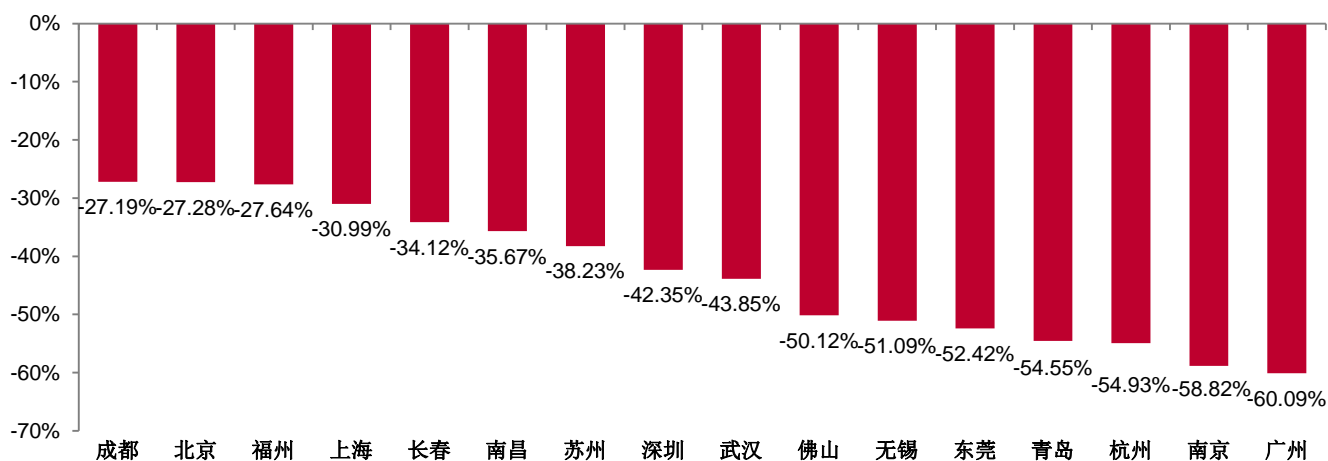
来源：Wind、中泰证券研究所

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、中泰证券研究所

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	20/01/01-20/01/31	环比	同比
合计		套数	12.84	-43.87%	-21.80%
		面积	1410.86	-42.68%	-21.40%
一线城市		套数	1.94	-38.28%	-12.03%
		面积	197.02	-39.73%	-14.99%
二线城市		套数	7.55	-45.79%	-11.58%
		面积	850.17	-44.03%	-9.76%
三线城市		套数	3.35	-42.29%	-40.99%
		面积	363.68	-40.90%	-41.44%
环渤海	北京	套数	0.56	-23.58%	51.33%
		面积	55.28	-27.28%	22.73%
	青岛	套数	0.61	-54.33%	-21.49%
		面积	71.63	-54.55%	-21.94%
长三角	上海	套数	0.76	-30.11%	-28.90%
		面积	77.77	-30.99%	-26.97%
	杭州	套数	0.45	-56.01%	-12.33%
		面积	56.12	-54.93%	-5.19%
	南京	套数	0.46	-59.12%	4.06%
		面积	54.89	-58.82%	-3.79%
	宁波	套数	0.42	-36.43%	11.57%
		面积	50.45	-35.48%	12.43%
	苏州	套数	0.52	-39.96%	-14.77%
		面积	64.63	-38.23%	-13.97%
	无锡	套数	0.24	-49.61%	-19.16%
		面积	27.88	-51.09%	-20.48%
	扬州	套数	0.16	-36.65%	-16.02%
		面积	19.33	-36.89%	-16.33%
	常州	套数	0.55	-57.01%	-24.43%
		面积	37.33	-54.43%	0.12%
	安庆	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	淮安	套数	0.33	-17.94%	-17.36%
		面积	37.72	-19.07%	-16.96%
	连云港	套数	0.38	-23.44%	-1.88%
		面积	41.46	-23.56%	-2.29%
	温州	套数	0.48	-23.57%	3.27%
		面积	56.97	-26.36%	-4.19%
	镇江	套数	0.34	-37.16%	-35.48%
		面积	35.34	-46.80%	-43.32%
	芜湖	套数	0.07	-41.91%	23.75%
		面积	8.45	-42.79%	7.13%
	金华	套数	0.08	-47.88%	107.58%

		面积	9.13	-48.32%	75.08%
		套数	0.00	---	---
	台州	面积	0.00	---	---
		套数	0.16	-25.45%	2.47%
	江阴	面积	22.95	-18.42%	10.36%
		套数	0.11	-32.27%	-24.73%
	泰安	面积	12.75	-32.92%	-24.75%
		套数	0.14	-35.57%	5.61%
珠三角		面积	17.90	-35.71%	6.88%
		套数	0.33	-60.17%	-35.18%
	广州	面积	35.33	-60.09%	-35.76%
		套数	0.28	-42.00%	12.69%
	深圳	面积	28.64	-42.35%	13.53%
		套数	1.16	-54.09%	-19.32%
	佛山	面积	85.65	-50.12%	-27.11%
		套数	0.26	-51.79%	-6.08%
	东莞	面积	29.51	-52.42%	-4.47%
		套数	0.14	-54.56%	-13.04%
	惠州	面积	16.26	-55.26%	-15.19%
		套数	0.05	-67.74%	19.56%
	江门	面积	5.58	-67.59%	8.71%
		套数	1.16	-44.55%	18.84%
	武汉	面积	134.89	-43.85%	24.53%
		套数	0.26	-34.89%	---
中西部	南昌	面积	30.44	-35.67%	---
		套数	1.42	-30.12%	-14.69%
	成都	面积	181.62	-27.19%	-8.31%
		套数	0.09	-47.65%	-1.48%
	岳阳	面积	11.25	-48.74%	-2.15%
		套数	0.00	---	---
	襄阳	面积	0.00	---	---
		套数	0.00	-100.00%	-100.00%
	南宁	面积	0.00	-100.00%	-100.00%
		套数	0.14	-30.42%	-45.57%
	福州	面积	13.74	-27.64%	-45.00%
		套数	0.12	-4.50%	-30.98%
其他	泉州	面积	14.38	-6.49%	-33.86%
		套数	0.07	416.67%	-50.11%
	莆田	面积	9.04	447.34%	-49.78%
		套数	0.46	-31.63%	-50.20%
	长春	面积	48.73	-34.12%	-50.93%
		套数	0.00	-100.00%	-100.00%
	吉林	面积	0.00	-100.00%	-100.00%
		套数	0.00	-100.00%	-100.00%

	牡丹江	套数	0.00	---	---
		面积	0.00	---	---
	韶关	套数	0.06	-31.72%	-16.49%
		面积	7.84	-35.08%	-19.79%

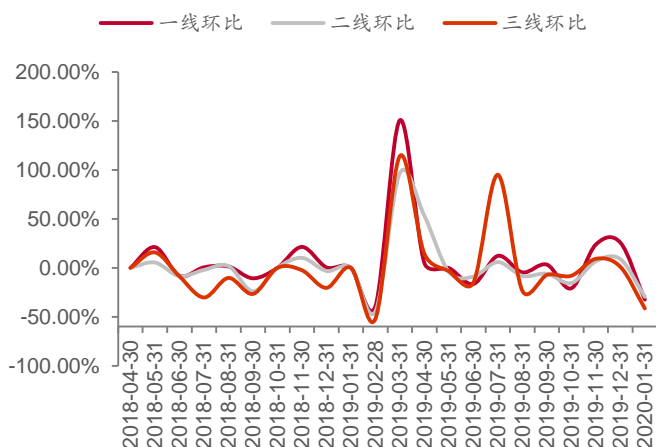
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计 31 个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计 23 个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

4.二手房月度成交：环比增速-31.98%，同比增速-0.92%

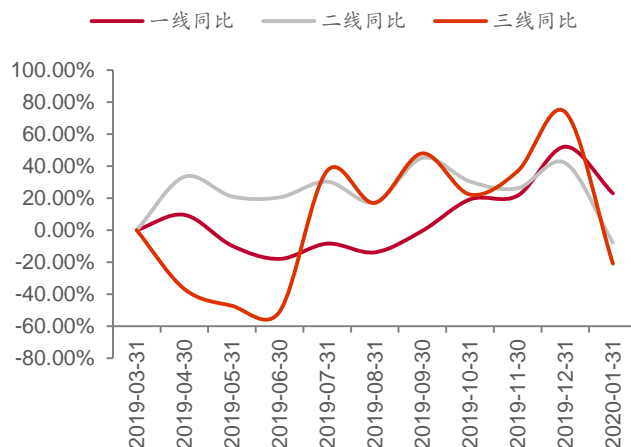
本月中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 405.37 万方，环比增速-31.98%，同比增速-0.92%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-32.47%，-29.48%，-41.40%；同比增速分别为 22.97%， -7.76%， -20.93%。

图表 6：二手房成交面积环比增速（月数据）



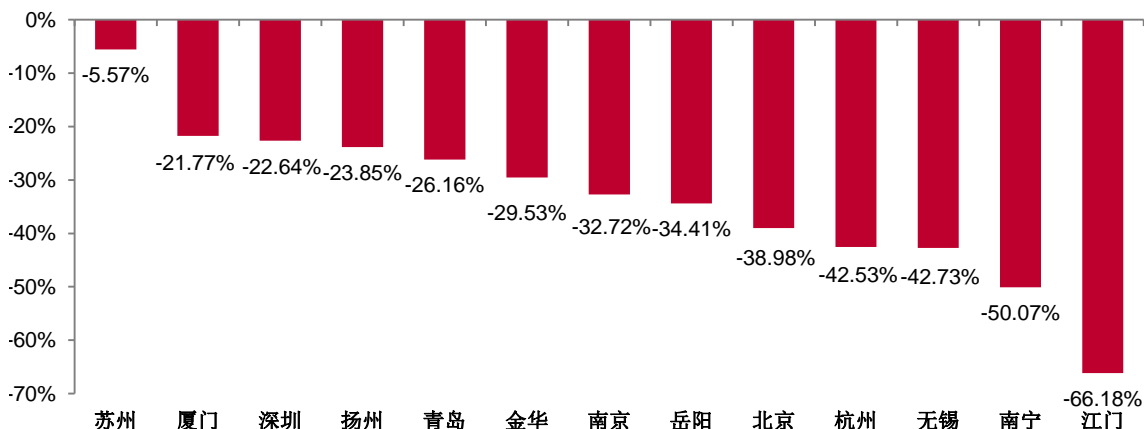
来源：Wind、中泰证券研究所

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	20/01/01-20/01/31	环比	同比
合计		套数	4.33	-33.34%	-1.61%
		面积	405.37	-31.98%	-0.92%
一线城市		套数	1.61	-33.46%	21.84%
		面积	140.42	-32.47%	22.97%
二线城市		套数	2.30	-31.18%	-8.35%
		面积	222.28	-29.48%	-7.76%
三线城市		套数	0.42	-42.77%	-26.11%
		面积	42.67	-41.40%	-20.93%
环渤海	北京	套数	0.86	-39.62%	-7.97%
		面积	76.28	-38.98%	-5.95%
	青岛	套数	0.36	-26.85%	24.13%
		面积	32.40	-26.16%	27.00%
长三角	杭州	套数	0.29	-41.74%	-20.07%
		面积	26.52	-42.53%	-15.85%
	南京	套数	0.65	-33.74%	37.26%
		面积	56.95	-32.72%	41.95%
	无锡	套数	0.28	-50.05%	4.18%
		面积	32.56	-42.73%	9.57%
	苏州	套数	0.48	-4.48%	-40.48%
		面积	48.88	-5.57%	-41.23%
	扬州	套数	0.07	-26.05%	-5.27%
		面积	6.18	-23.85%	-5.15%
	金华	套数	0.10	-26.63%	124.31%
		面积	13.13	-29.53%	212.66%
	张家港	套数	0.00	---	---
		面积	0.00	---	---
珠三角	深圳	套数	0.75	-24.70%	93.22%
		面积	64.15	-22.64%	93.80%
	江门	套数	0.01	-64.72%	-84.40%
		面积	1.28	-66.18%	-84.76%
中西部	南宁	套数	0.20	-51.17%	-35.57%
		面积	18.03	-50.07%	-38.37%
	岳阳	套数	0.04	-33.77%	-25.91%
		面积	4.05	-34.41%	-27.38%
其他	厦门	套数	0.25	-22.58%	-21.70%
		面积	24.98	-21.77%	-19.32%

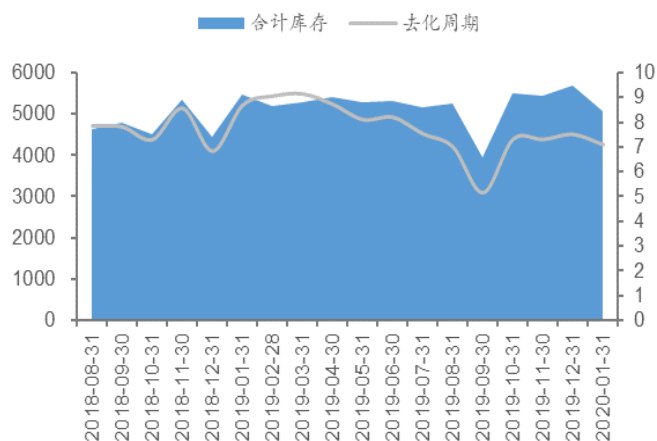
注: 一线城市包括: 北京、深圳, 合计 2 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州, 合计 6 个城市; 三线城市包括: 扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港, 合计 6 个城市。

来源: Wind、中泰证券研究所

5. 库存：可售面积环比增速-10.97%，去化周期 6.64 个月

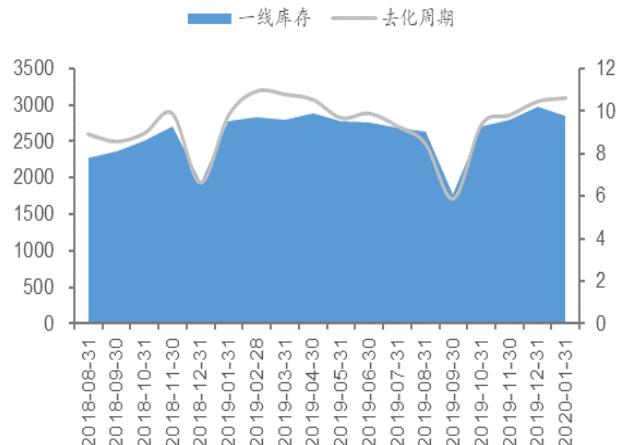
本月中泰跟踪的 14 个大中城市住宅可售面积合计 5057.33 万方，环比增速-10.97%，去化周期 6.64 个月。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-4.38%，-22.18%，27.48%。一线、二线、三线去化周期分别为 10.61 个月，4.26 个月，4.05 个月。

图表 10：合计可售套数及去化周期（按面积）



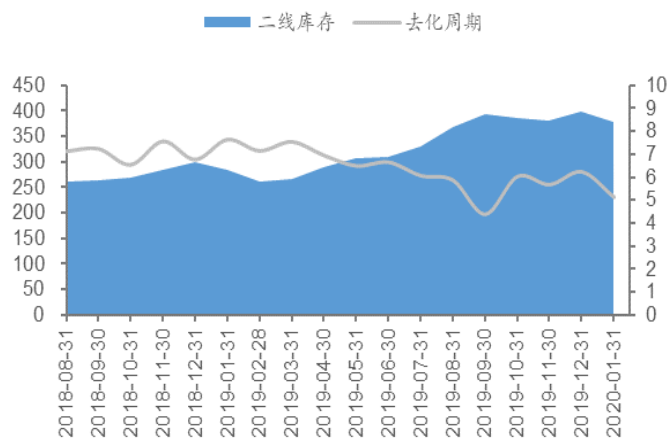
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 11：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



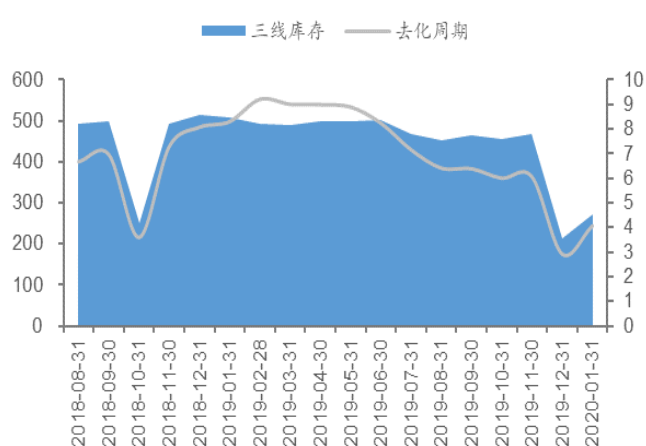
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 12：二线城市可售套数及去化周期（按面积）



来源：Wind、中泰证券研究所

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	2020-01-31	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	1331.67	-4.06%	5.11%	713.76	6.64
		面积	5057.33	-10.97%	-7.56%		
一线城市		套数	656.59	-6.49%	4.66%	268.82	10.61
		面积	2853.31	-4.38%	2.52%		
二线城市		套数	587.11	-7.39%	9.93%	378.00	4.26
		面积	1933.12	-22.18%	-11.33%		
三线城市		套数	87.97	69.63%	-16.60%	66.94	4.05
		面积	270.90	27.48%	-46.61%		
环渤海	北京	套数	208.46	-9.15%	48.34%	57.00	18.96
		面积	1080.79	-4.07%	20.85%		
长三角	上海	套数	180.61	-3.53%	13.52%	106.81	7.06
		面积	753.61	-4.93%	6.88%		
	杭州	套数	72.48	-11.51%	15.16%	80.25	3.96
		面积	317.62	-7.90%	23.96%		
	南京	套数	98.27	-25.99%	-2.93%	82.97	-
		面积	0.00	-100.00%	-100.00%		
	苏州	套数	134.25	-0.21%	-8.04%	83.44	7.03
		面积	586.97	-8.12%	-10.20%		
	宁波	套数	73.52	-9.58%	-4.38%	63.17	4.63
		面积	292.66	-12.29%	---		
	江阴	套数	26.95	-24.23%	-40.21%	27.74	-
		面积	0.00	-100.00%	-100.00%		
珠三角	广州	套数	176.97	-9.27%	-20.87%	73.31	10.27
		面积	752.97	-1.13%	-12.82%		
	深圳	套数	90.55	0.09%	-12.99%	31.70	8.39
		面积	265.94	-12.24%	-16.93%		
	惠州	套数	0.00	---	---	26.58	-
		面积	0.00	---	---		
中西部	南昌	套数	0.00	---	---	47.45	-
		面积	0.00	---	---		
其他	福州	套数	127.32	6.52%	33.48%	20.73	20.01
		面积	414.74	4.86%	24.45%		
	厦门	套数	81.27	-3.13%	57.38%	---	---
		面积	321.13	-1.14%	43.24%		
	莆田	套数	61.03	274.48%	1.02%	12.63	21.45
		面积	270.90	-	4.25%		

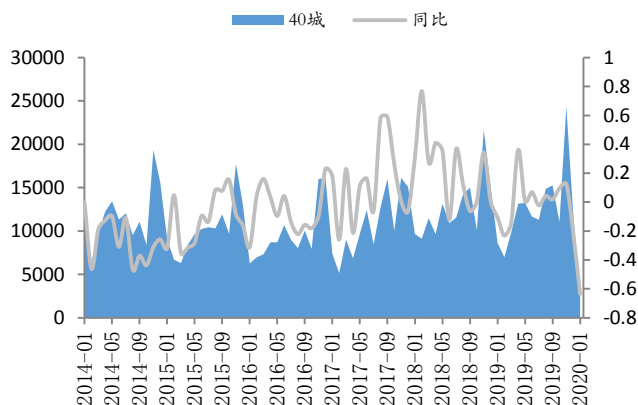
注: 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳, 合计 4 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门, 合计 7 个城市; 三线城市包括: 惠州、江阴、莆田, 合计 3 个城市。

来源: Wind、中泰证券研究所

6.40 城土地成交：一线成交规划建面环比增速-72.7%

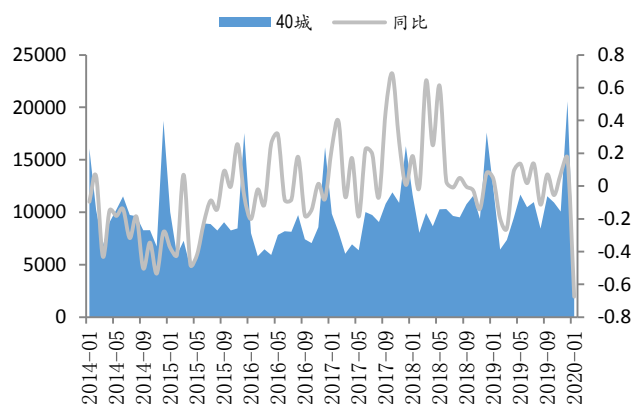
本月全国 40 大中城市供应土地规划建筑面积 3148.7 万平方米，环比增速-73.7%，同比增速-63.5%；成交土地规划建筑面积 3952.4 万平方米，环比增速-80.8%，同比增速-67.5%，其中一、二、三线城市环比增速-72.7%、-81.9%、-80.9%；成交均价环比增长 42.1%，成交总价环比增长-72.7%。

图表 15: 40 大中城市供应土地规划建筑面积(月数据)



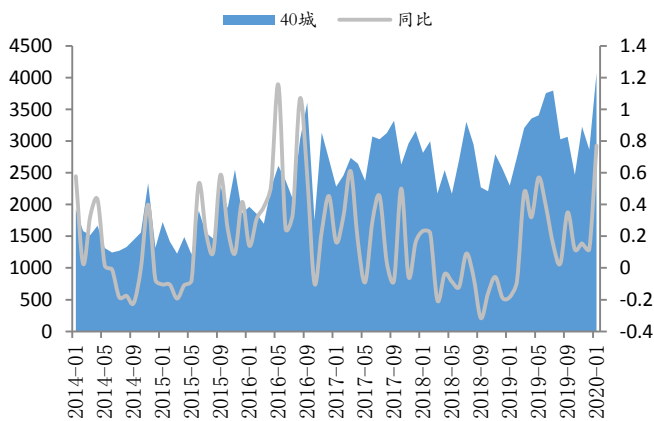
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 40 大中城市成交土地规划建筑面积(月数据)



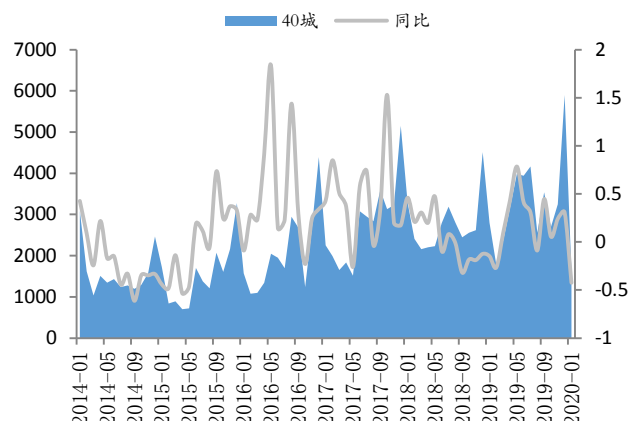
来源: Wind、中泰证券研究所

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)			
		2020 年 1 月	环比增速	同比增速	前一月环比增速	2020 年 1 月	环比增速	同比增速	前一月环比增速
合计		3952.4	-80.8%	-67.5%	104.4%	1610.5	-72.7%	-42.5%	81.5%
一线城市		346.0	-72.7%	-69.4%	23.9%	395.3	-64.4%	-30.0%	55.9%
二线城市		1365.0	-81.9%	-74.1%	139.8%	719.8	-71.7%	-51.6%	91.2%
三线城市		2241.4	-80.9%	-61.2%	99.5%	495.4	-77.9%	-33.7%	86.0%
一 线 城 市	北京	14.0	-90.6%	-93.8%	146.2%	70.5	-70.0%	-80.4%	75.5%
	上海	185.0	-46.5%	-38.6%	45.6%	158.0	-51.5%	13.1%	136.4%
	广州	109.3	-83.2%	-81.3%	63.0%	5.3	-98.8%	-87.5%	121.7%
	深圳	0.0	-100.0%	-100.0%	-62.5%	0.0	-100.0%	-100.0%	-58.6%
二 线 城 市	天津	130.1	-43.8%	-55.2%	181.6%	57.5	28.8%	-46.1%	54.1%
	太原	6.9	-97.1%	-97.0%	63.4%	1.8	-87.7%	-97.8%	-61.4%
	沈阳	0.0	-100.0%	-100.0%	103.8%	0.0	-100.0%	-100.0%	-14.7%
	长春	0.0	-100.0%	-100.0%	170.3%	0.0	-100.0%	-100.0%	133.5%
	哈尔滨	0.0	-100.0%	-100.0%	21.0%	0.0	-100.0%	-100.0%	-21.8%
	南京	106.5	-72.2%	-68.2%	565.4%	59.0	-78.9%	260.1%	302.1%
	杭州	279.4	-48.7%	-35.4%	137.0%	300.2	1.2%	34.7%	154.0%
	合肥	39.4	-69.0%	-40.6%	110.4%	10.4	-66.5%	390.8%	-20.9%
	福州	0.0	-100.0%	-100.0%	454.2%	0.0	-100.0%	-100.0%	985.0%
	南昌	17.9	69.0%	-53.6%	-93.1%	7.9	1297.3%	-67.1%	-98.8%
	济南	55.3	-87.5%	-84.8%	N/A	26.7	-81.7%	-53.2%	N/A
	郑州	76.2	-43.6%	-70.4%	288.2%	55.3	-48.3%	-41.9%	73.8%
	武汉	128.9	-80.9%	-66.6%	333.8%	43.6	-83.9%	-65.9%	339.4%
	长沙	32.8	-83.1%	-87.0%	380.9%	11.0	-74.8%	-73.4%	130.7%
	重庆	2.5	-99.8%	-99.4%	179.2%	0.1	-100.0%	-99.8%	0.7%
	成都	71.5	-87.8%	-83.1%	312.2%	20.6	-92.9%	-64.7%	377.9%
	西安	233.0	37.8%	-40.8%	3.8%	81.6	87.3%	-42.2%	32.7%
	南宁	23.7	-88.6%	-88.9%	46.4%	15.4	-79.1%	-72.9%	185.5%
	海口	0.0	-100.0%	-100.0%	39.7%	0.0	-100.0%	-100.0%	-59.4%
	贵阳	131.4	-48.5%	-32.1%	-1.1%	49.3	-12.4%	163.7%	-17.7%
	昆明	23.7	-76.9%	-94.7%	-9.0%	2.4	-90.9%	-90.9%	-64.2%
	银川	0.5	-98.4%	-93.4%	-50.9%	0.0	-99.7%	-97.1%	-6.7%
	乌鲁木齐	0.0	-100.0%	-100.0%	796.7%	0.0	-100.0%	-100.0%	747.6%
三 线 城 市	大连	4.6	-84.7%	-93.7%	10.5%	0.1	-95.2%	-99.4%	-44.0%
	苏州	26.2	-83.7%	-90.6%	-34.5%	9.1	-84.1%	-95.7%	-63.5%
	宁波	0.0	-100.0%	-100.0%	1161.5%	0.0	-100.0%	-100.0%	9700.5%
	厦门	6.8	-95.5%	-94.4%	121.3%	0.1	-99.9%	-95.9%	37.3%
	青岛	71.0	-82.6%	-63.0%	16.9%	16.8	-81.9%	-71.1%	-22.7%
	唐山	0.0	-100.0%	-100.0%	48.1%	0.0	-100.0%	-100.0%	-16.3%
	无锡	22.6	-81.4%	-88.8%	17.4%	0.7	-99.3%	-98.7%	307.8%
	常州	145.0	-54.2%	30.5%	133.2%	39.8	14.2%	130.9%	37.8%

嘉兴	9.8	-95.4%	-82.6%	1188.1%	0.2	-99.6%	-99.0%	5663.4%
温州	69.7	29.1%	74.7%	-41.3%	49.5	60.0%	1484.5%	132.6%
烟台	126.6	-41.8%	97.1%	515.4%	45.4	-13.6%	546.1%	796.9%
佛山	78.4	-60.8%	-26.8%	249.2%	13.8	-79.1%	-76.3%	218.7%
东莞	49.1	-69.2%	-78.9%	-31.2%	2.4	-96.0%	-82.9%	-39.1%

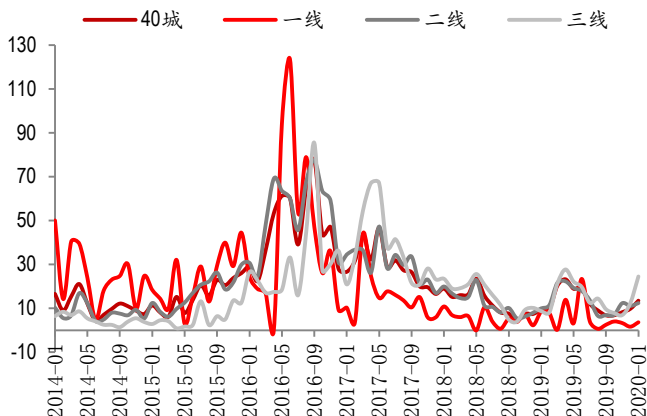
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：天津、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、重庆、成都、西安、南宁、海口、贵阳、昆明、银川、乌鲁木齐等 23 个城市；三线城市包括：大连、苏州、宁波、厦门、青岛、唐山、无锡、常州、嘉兴、温州、烟台、佛山、东莞等 13 个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

7.40 城土地溢价：一、二、三线全线回升

本月，全国 40 大中城市土地溢价率 13.51%，较上月上升 3.73pc。其中一线城市土地溢价 3.66%，二线城市 12.41%，三线城市 24.52%。

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
2014/10	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	20.31	0.25	21.62	21.29
2019/04	23.24	13.92	22.30	27.72
2019/05	18.92	3.18	19.33	22.19

2019/06	19.47	23.43	17.94	19.76
2019/07	12.17	4.09	13.75	12.52
2019/08	9.06	0.69	6.57	14.46
2019/09	6.81	2.54	6.95	9.58
2019/10	6.84	4.02	7.04	7.86
2019/11	8.26	3.32	12.35	6.94
2019/12	9.78	1.65	11.15	12.37
2020/01	13.51	3.66	12.41	24.52

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 9.898 折，其余城市天津 1.05 倍，杭州 1.1 倍，重庆、南京、成都 1.15 倍，武汉 1.2 倍。2020 年 1 月，全国首套房贷款平均利率为 5.51%，环比下降 1BP，为 5 年期 LPR 加点 71BP；二套房贷款平均利率为 5.82%，环比下降 2BP，为 5 年期 LPR 加点 102BP。

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	北京银行 1.1 倍
	二套	1.2 倍	北京银行 1.2 倍
上海	首套	9.898 折	招商 9.898 折
	二套	1.112 倍	招商 1.112 倍
广州	首套	1.1 倍	招商 1.1 倍
	二套	1.15 倍	招商 1.15 倍
深圳	首套	1.05 倍	中行 1.05 倍
	二套	1.112 倍	中行 1.112 倍
重庆	首套	1.15 倍	和信基准；邮储 1.15 倍
	二套	1.2 倍	和信 1.1 倍；邮储 1.2 倍
杭州	首套	1.1 倍	农行 1.1 倍
	二套	1.15 倍	农行 1.15 倍
南京	首套	1.15 倍	中信 1.15 倍
	二套	1.2 倍	中信 1.2 倍
武汉	首套	1.2 倍	汉口银行 1.2 倍
	二套	1.25 倍	汉口银行 1.25 倍
天津	首套	1.05 倍	建行 1.05 倍
	二套	1.112 倍	建行 1.112 倍
成都	首套	1.15 倍	交通银行 1.15 倍
	二套	1.2 倍	交通银行 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	EPS				PE				PEG	评级
		(元)	2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E		
000002.SZ	万科	29.08	3.06	3.67	4.35	5.14	9.50	7.92	6.69	5.66	0.42	买入
600048.SH	保利地产	14.97	1.59	1.97	2.40	2.89	9.42	7.60	6.24	5.18	0.34	买入
1918.HK	融创中国	38.48	3.79	5.67	7.26	9.13	10.15	6.79	5.30	4.21	0.20	买入
600340.SH	华夏幸福	24.45	3.91	5.03	6.59	7.94	6.25	4.86	3.71	3.08	0.18	买入
0884.HK	旭辉控股集团	5.45	0.68	0.87	1.06	1.30	8.01	6.26	5.14	4.19	0.26	买入

来源：股价以 2 月 11 日收盘价为准，中泰证券研究所

10.投资建议

投资建议:

销售方面,受新冠肺炎疫情影响,1月主流房企销售额有所下降。根据克而瑞数据,1月主流房企单月销售金额 3669.6 亿元,环比下降 48.2%,同比下降 10.67%;分房企来看,1月份销售 TOP5 为万科、碧桂园、中国恒大、中海地产和保利地产。对于疫情影响我们认为:

首先,一季度通常为开工销售淡季,疫情对地产行业影响有限:新型冠状病毒带来的直接影响主要是缓工停工及访客的大幅减少,对应到行业层面是新开工及销售会受到一定的负面影响。但考虑到季节性因素,通常 1-2 月为开工与销售淡季(原因是期间工人返乡及可推新盘较少),以 2019 年数据看 1-2 月新开工与销售占全年约 8%,1-3 月占全年约 17%,因此行业受到的负面影响相对有限。

其次,购房需求只会延后不会消失:春节期间,保利、融创、蓝光发展、龙湖等房企通过线上看房的方式继续蓄客,虽然各处售楼处关闭,但潜在的需求不会消失只会延后,在疫情后或加速释放。

最后,逆周期调节有望对疫情冲击起一定对冲作用:考虑到本次疫情对经济带来的负面影响,宏观层面或采取更为积极的财政政策与稳健偏宽松的货币政策作经济复苏的推力,逆周期调节有望对行业基本面起一定的支撑。另外,此次疫情财政支出巨大,经济损失也比较严重,一般财政预算收入下行压力大,后续或需通过政府性基金弥补财政收入,因此,地产政策上更趋于缓和的可能性变大。

配置方面,我们认为杠杆较低,存货合理,管理优秀的头部房企有望走出独立行情。推荐受益于集中度持续提升,在行业下行期存大量整合机遇的行业龙头:万科 A、保利地产、融创中国;及致力于降杠杆、提分红、优化内控的成长一线:华夏幸福、旭辉控股集团。

风险提示: 疫情控制难度超预期,房地产行业复工不及预期。

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。