

房地产

房地产行业月报

单月销售同比大幅改善，建议把握板块估值“修复+切换”的双重机遇

评级：增持（维持）

分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

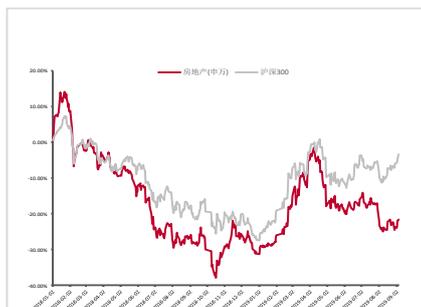
电话：021-20315288

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

- <<一手房成交回暖，集体土地可入市>>2019.09.01
- <<央行启动全面降准，土地市场继续降温>>2019.09.07
- <<全局成交有所回暖，重点城市库存进一步降低>>2019.09.14
- <<金九银十开局遇冷，5年期LPR保持不变>>2019.09.21
- <<一二手房成交同环比均提升，重点城市开盘去化率略有下降>>2019.09.28

重点公司基本状况

简称	股价(元)	EPS				PE				PEG	评级
		2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E		
万科	27.12	3.06	3.63	4.27	5.02	8.86	7.48	6.34	5.41	0.42	买入-
保利地产	15.60	1.59	1.97	2.40	2.89	9.81	7.92	6.50	5.40	0.36	买入
融创中国	31.38	3.79	5.67	7.26	9.13	8.28	5.53	4.32	3.44	0.16	买入
华夏幸福	28.51	3.91	5.03	6.59	7.94	7.29	5.67	4.33	3.59	0.21	买入
旭辉控股	4.55	0.68	0.87	1.06	1.30	6.69	5.23	4.29	3.50	0.22	买入

备注：股价以10月14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 11.6%、22.3%、22.9%、82.1%、45.3%。19年9月重点公司的销售额相对于18年9月增长19.1pc，其中华夏幸福同比增长幅度最大，为127.6%，万科、保利地产、融创中国、旭辉集团同比增长分别为13.4%、0.4%、18.1%、30.1%。

一手房月度成交：环比增速 12.46%，同比增速 20.98%（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2329.02万方，环比增速12.46%，同比增速20.98%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为3.49%、13.62%、14.26%；同比增速分别为-16.94%、39.30%、13.09%。

二手房月度成交：环比增速-5.18%，同比增速 25.74%（按面积）

本月中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积552.14万方，环比增速-5.18%，同比增速25.74%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为3.30%、-6.03%、-19.37%；同比增速分别为-0.39%、45.12%、28.55%。

库存：可售面积环比增速 3.29%，去化周期 6.68 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5413.32万方，环比增速3.29%，去化周期6.68个月。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为4.64%、1.70%、2.99%。一线、二线、三线去化周期分别为9.15个月，4.85个月，6.38个月。

40城土地成交：环比量价齐升，一线成交规划建面环比增速 42.7%

本月全国40大中城市供应土地规划建筑面积10057.6平方米，环比增速-29.2%，同比增速-32.9%；成交土地规划建筑面积7747.3万平方米，环比增速0.1%，同比增速-28.0%，其中一、二、三线城市环比增速42.7%、7.9%、-11.3%；成交均价环比增长13.4%，成交总价环比增长13.5%。本月，全国40大中城市土地溢价率6.58%，较上月下降2.05pc。其中一线城市土地溢价2.77%，二线城市6.50%，三线城市10.94%。

投资建议：

销售方面，9月主流房企销售额超预期。根据克而瑞数据，9月主流40家房企单月销售金额8079.95亿元，环比增长32.25%，同比增长26.81%；1-9月主流40家房企累计销售金额58390.50亿元，环比增长16.06%，同比增长15.51%。分房企来看，9月份销售TOP5为恒大、融创、碧桂园、万科和保利，其中恒大830.0亿元（同比+31.7%）和碧桂园504.1亿元（同比+37.2%）销售亮眼。TOP20中世贸房地产320.9亿元（同比+56.5），龙湖地产268.8亿元（同比+54.3%）、中南置地193.3亿元（同比+84.3%）和华夏幸福173.0亿元（同比+127.6%），均取得超50%的高销售增速。

宏观方面，9月19日美联储降息25个bp；9月12日欧洲央行下调存款利率至-0.5%并重启QE；10月11日，新一轮中美经贸高级别磋商在华盛顿

顿结束。双方在农业、知识产权保护、汇率、金融服务、扩大贸易合作、技术转让、争端解决等领域取得实质性进展。

政策方面，央行于 9 月 16 日全面降准 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，带来全局的宽松，但对房地产依然坚持“窗口指导”；10 月 8 日起，以 LPR 为基准的房贷利率新政正式实施；住建部要求大力培育住房租赁市场、因地制宜发展共有产权住房；农业农村部提出落实宅基地集体所有权，适度放活宅基地使用权；宁波、余杭、芜湖、宜昌等多地下达人才落户补贴政策，改善人才安居条件。

融资方面，据克而瑞数据，房企前三季度新增债券类融资成本 7.03%，较 2018 年全年上升 0.50 个百分点；同时，房地产信托规模持续下降，据用益信托数据，三季度房地产类集合信托资金募集规模为 1529.18 亿元，环比减少近三成，对部分大房企拿地，中小房企生存有较大影响。

投资观点：我们坚持此前强调的对于地产板块在四季度超配的观点，主要逻辑有以下 4 点：政策（估值）底部：当前房价地价趋稳，基本面下行，融资超预期持续收紧，政策调控目的达到，进一步收紧意义不大，估值继续下行空间较小，底部反弹概率更高，上行空间也大于下行空间。宽货币：目前行业虽然受到窗口指导，但整体或多或少也能收益于宽货币，只是受益程度较前几轮有所减弱，利好方向不变。业绩确定性：在当前全球经济或进入衰退期，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进一步凸显。高分红：地产行业在经历过高速增长时期后，整体开始提高分红。

总体来看，当下地产股存在三重机遇：政策（调控和融资）边际改善带来的估值修复；年末释放业绩带来的估值切换；部分优质房企全年业绩或略超预期。

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、保利、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：**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 12.46%，同比增速 20.98%.....	- 15 -
4.二手房月度成交：环比增速-5.18%，同比增速 25.74%.....	- 18 -
5.库存：可售面积环比增速 3.29%，去化周期 6.68 个月.....	- 20 -
6.40 城土地成交：环比量价齐升，一线成交规划建面环比增速 42.7%.....	- 22 -
7.40 城土地溢价：一线回升，二三线有所回落.....	- 24 -
8.银行按揭情况.....	- 26 -
9.盈利预测与估值.....	- 27 -
10.投资建议.....	- 28 -

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).....	- 15 -
图表 3: 一手房成交面积同比增速 (月数据).....	- 15 -
图表 4: 主要城市一手房本月成交面积环比增速.....	错误!未定义书签。
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).....	- 16 -
图表 6: 二手房成交面积环比增速 (月数据).....	- 18 -
图表 7: 二手房成交面积同比增速 (月数据).....	- 18 -
图表 8: 主要城市二手房本月成交面积环比增速.....	- 18 -
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).....	- 19 -
图表 10: 合计可售套数及去化周期 (按面积).....	- 20 -
图表 11: 一线城市可售套数及去化周期 (按面积).....	- 20 -
图表 12: 二线城市可售套数及去化周期 (按面积).....	- 20 -
图表 13: 三线城市可售套数及去化周期 (按面积).....	- 20 -
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).....	- 21 -
图表 15: 40 大中城市供应土地规划建筑面积 (月数据).....	- 22 -
图表 16: 40 大中城市成交土地规划建筑面积 (月数据).....	- 22 -
图表 17: 40 大中城市土地成交均价 (月数据).....	- 22 -
图表 18: 40 大中城市土地成交总价 (月数据).....	- 22 -
图表 19: 本月 40 城土地成交回顾.....	- 23 -
图表 20: 全国 40 大中城市土地溢价率 (月数据).....	- 24 -
图表 21: 40 城土地溢价率回顾.....	- 24 -
图表 22: 全国重点城市银行按揭利率 (最低) 情况.....	- 26 -
图表 23: 重点公司盈利预测表.....	- 27 -

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 11.6%、22.3%、22.9%、82.1%、45.3%。19 年 9 月重点公司的销售额相对于 18 年 9 月增长 19.1pc，其中华夏幸福同比增长幅度最大，为 127.6%，万科、保利地产、融创中国、旭辉集团同比增长分别为 13.4%、0.4%、18.1%、30.1%。

图表 1：本月主流房企销售速览（亿元）

公司名称	19 年 9 月销售 额（亿元）	单月同比	19 年 1-9 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	710.0	51.1%	5805.4	5.2%	7500.0	77.4%
万科	492.5	13.4%	4755.7	10.2%	6500.0	73.2%
中国恒大	830.0	31.7%	4530.7	1.1%	6000.0	75.5%
中海地产	305.6	31.6%	2559.7	28.5%	-	-
保利地产	370.4	0.4%	3470.0	14.3%	5000.0	69.4%
龙湖地产	268.8	54.3%	1745.0	17.1%	2200.0	79.3%
华夏幸福	173.0	127.6%	1004.0	-7.2%	1750.0	57.4%
绿地控股	202.2	-63.4%	2439.1	-8.6%	-	-
中国金茂	156.2	34.7%	1238.4	26.5%	1500.0	82.6%
华润置地	213.1	-1.8%	1747.0	11.7%	2420.0	72.2%
融创中国	630.2	18.1%	3696.0	14.8%	5500.0	67.2%
金地集团	249.7	38.5%	1418.0	33.7%	2000.0	70.9%
旭辉集团	200.0	30.1%	1367.5	27.7%	1900.0	72.0%
中梁地产	151.1	13.5%	1010.1	12.0%	-	-
绿城中国	123.0	115.8%	795.0	28.0%	2000.0	39.8%
新城控股	269.5	21.2%	1984.2	24.3%	2700.0	73.5%
泰禾集团	87.5	-3.0%	619.2	-35.2%	-	-
滨江集团	83.2	19.7%	791.3	21.6%	1000.0	79.1%
融信中国	134.9	83.3%	939.8	14.3%	1400.0	67.1%
合景泰富	92.3	66.6%	581.5	19.7%	850.0	68.4%

来源：CRIC、中泰证券研究所

2. 房地产要闻回顾

19年9月最受关注的房地产政策和事件主要集中在房贷利率、土地管理制度改革、租赁住房、旧改、人才落户补贴、公积金等。具体如下：

- **央行：降准支持实体经济发展，释放长期资金约9000亿；9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。（观点地产网）**

9月6日，中国人民银行官网信息表示，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，决定于2019年9月16日全面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）。此外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。央行有关负责人表示，此次降准释放资金约9000亿元，有效增加金融机构支持实体经济的资金来源，还降低银行资金成本每年约150亿元，通过银行传导可以降低贷款实际利率。

- **央行：首套商业性个人住房贷款利率不得低于同期LPR，LPR定价基准转换日为10月8日，此前合同不影响。（观点地产网）**

8月25日，中国人民银行发布关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告。自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。

- **LPR迎改革后第二次报价：1年期4.20% 5年期以上品种报4.85%。（观点地产网）**

9月20日，LPR迎来改革后的第二次报价，当日贷款市场报价利率为：1年期LPR为4.20%，前值为4.25%，5年期以上品种报4.85%，上次为4.85%。

- **国家外汇管理局：取消合格境外投资者（QFII/RQFII）投资额度限制（中国经济网）**

9月10日，据国家外汇管理局网站讯，经国务院批准，国家外汇管理局决定取消合格境外机构投资者（QFII）和人民币合格境外机构投资者（RQFII）投资额度限制。

- **美联储降息25个基点，香港金管局同步将基准利率下调0.25厘。（观点地产网）**

9月19日，美国联邦储备委员会公布了9月利率决议，宣布降息25个基点，将联邦基金利率目标区间下调至1.75%至2.00%的水平。这是继今年8月1日后，美联储年内第二次宣布降息。同一日，香港金融管理局宣布因美国调低联邦基金利率的目标区间25基点，同步将基准利率下调25个基点至2.25%，实时生效。

- **欧洲央行将存款利率下调至-0.5%并宣布重启QE（证券时报网）**

欧洲央行9月12日宣布将存款利率下调10个基点，至创纪录的负0.5%，同时决定从11月1日起重新启动量化宽松，规模为每月200亿欧元，对到期债券投资持续2至3年。

- **土地管理法修法通过：集体土地可入市，长远保障征地农民生计。（澎**

湃新闻网)

8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议在北京人民大会堂闭幕,通过了关于修改土地管理法的决定,并于2020年1月1日起施行。新修改的土地管理法主要聚焦于征地按照区片综合地价进行补偿、允许集体经营性建设用地入市、集体经营性建设用地入市须经2/3村民同意、下放宅基地审批权、明确只因公共利益需要才可征地、保障被征地农民原有生活水平不降低、鼓励依法自愿有偿退出宅基地、“基本农田”全部修改为“永久基本农田”等方面。

■ **政策定调改革土地管理制度,专家称短期对楼市无直接影响。(和讯网)**

“改革土地管理制度,增强土地管理灵活性”是8月26日召开的中央财经委员会第五次会议强调的重点内容之一。同日,《土地管理法》(修正案)获十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过。修改后的《土地管理法》对农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地管理的法律规定作出若干调整,并取消了多年来集体建设用地不能直接进入市场流转的二元体制。专家认为,允许集体经营性建设用地入市是这次《土地管理法》修改的最大亮点,也符合“改革土地管理制度,增强土地管理灵活性”的政策指向。

■ **有银行开发贷几乎零投放,有开发商找了七家银行才开盘。(澎湃新闻)**

8月26日,央行行长易纲主持召开24家主要金融机构召开LPR工作会议。易纲强调,各金融机构要抓紧推动LPR运用,尽快实现新发放贷款主要参考LPR定价,坚决打破贷款利率隐性下限,推动贷款实际利率进一步下降。而央行此举要降的是实体经济融资成本,房地产的融资则出现收紧、成本上升趋势。“不仅贷款利率改革,我们找了七家银行才有足够房贷额度,才能开盘!”有开发商认为,眼下无论开发贷还是个人房贷,额度紧张才是直接影响楼市因素。对于后市,记者采访多位业内人士表示,目前个人住房贷款额度逐月紧张,但并不意味着房子好卖。事实上,今年以来房企开发类融资渠道不断收缩,有银行开发贷几乎是零投放。另外,9月下旬各大银行会出台执行细节。

■ **监管严查信用卡涉房地产交易:商户、契税、现金流都要查。(21世纪经济报道)**

据记者获悉,监管正在严查信用卡资金流入楼市情况,包括境内房地产类商户、房产相关契税等,检查范围涉及信用卡与房地产相关的多个业务类别,包括住宅与商业地产开发、房地产代理和经纪、房地产建筑安装工程、不动产管理、出租等休假类房地产。与此同时,多家银行信用卡中心下调房地产类商户交易限额,并限制在住宅、地产中介等商户刷卡交易。

■ **肖远企:监管部门没有控制房地产企业贷款增量,主要压降违规“输血资产”。(中证网)**

中国银保监会首席风险官、新闻发言人、办公厅主任肖远企11日在银保监会通气会上表示,调整信贷结构是进行时,没有完成时。房地产过度融资不好,社会资金都进入一个行业,对整个经济均衡发展不利。从优化信贷结构的角度来说,对于银行而言,要按照银行经营的规则,该提资本提资本,授信集中度要遵循标准。监管部门没有控制房地产企业贷款增量,银行对房地产行业授信要遵循国家房地产调控规则,同时要遵

循监管规则。过去有银行与房企合谋，通过表外资金，违规绕道“输血”房地产，监管部门压降的主要是这些资产。

■ **农业农村部：落实宅基地集体所有权，适度放活宅基地使用权。（观点地产网）**

农业农村部部长韩长赋：改革重点是要探索落实宅基地的集体所有权，保障宅基地农户的资格权，适度放活宅基地的使用权，在既保障农民的权益同时，又促进乡村振兴加快发展。

■ **住建部：大力培育住房租赁市场，因地制宜发展共有产权住房。（观点地产网）**

住建部部长王蒙徽：将加快完善住房保障体系和住房市场体系，加快解决城镇中低收入居民，特别是新市民住房问题，一是进一步做好公租房保障工作；二是大力发展和培育住房租赁市场；三是因地制宜发展共有产权住房；四是稳步推进城镇棚户区改造。

■ **住建部对住房租赁中介机构乱象专项整治，坚决取缔一批黑中介。（澎湃网）**

住建部网站显示，9月19日，住房和城乡建设部召开住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会。会议指出，坚持以人民为中心，围绕群众的操心事、烦心事、揪心事，结合实际找准切入点、着力点，主题教育期间集中力量在全国范围内深入开展住房租赁中介

■ **民政部：扩大养老服务供给促进养老服务消费。（观点地产网）**

中华人民共和国民政部印发《关于进一步扩大养老服务供给促进养老服务消费的实施意见》，提出要全方位优化养老服务有效供给，主要包括大力发展城市社区养老服务，积极培育居家养老服务，促进机构养老服务提质增效，有效拓展农村养老服务等4项措施。

■ **住建部：大力发展装配式建筑。（e公司）**

9月24日，国办转发住建部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知，提出大力发展装配式建筑，加大重大装备和数字化、智能化工程建设装备研发力度，全面提升工程装备技术水平。

机构乱象专项整治，严厉打击侵害住房租赁当事人合法权益的行为。

■ **国务院金融稳定发展委员会：确保长期资金持续入市。（乐居财经）**

9月1日，国务院金融稳定发展委员会定调A股，明确要求增强市场活力，确保长期资金持续入市，满足人民群众财富保值增值诉求。

■ **银保监会主席郭树清：遏制房地产金融化泡沫化倾向。（观点地产网）**

9月11日，银保监会主席郭树清出席会议时指出，对小微企业融资难融资贵、部分交叉金融产品流入房地产领域，以及车险市场乱象等问题果断采取监管措施，做到立查立改、即知即改。郭树清强调，聚焦打好防范化解金融风险攻坚战，多措并举化解高风险金融机构风险，持续整治网络借贷等互联网金融风险，坚决打击非法金融活动，遏制房地产金融化泡沫化倾向，守住不发生系统性风险的底线。

■ **LPR 如何影响房贷利率，北京地区定价基准出台，首套不低于 5.4%。（环球老虎财经）**

房贷新政后，北京地区个人住房贷款定价基准出台：首套商业性个人住房贷款利率不低于相应期限 LPR+55 个基点，二套商业性个人住房贷款利率不低于相应期限 LPR+105 个基点。

■ **多地明确房贷利率浮动下限：购房者未现集中申贷。（澎湃新闻网）**

自人民银行宣布将贷款市场报价利率（LPR）作为各银行新发放贷款的主要参考后，个人住房贷款定价也自然要从原来的贷款基准利率“换锚”为 LPR。央行明确，自 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的 LPR 为定价基准加点形成。目前已有 13 个省区市的利率定价自律组织确定了当地 LPR 加点下限，其余地区将于月底前陆续公布。记者走访北京、南京、广东等地多家楼盘，并未发现有大量购房者赶在新政执行前集中购房或申请贷款的现象。

■ **率先“试水”LPR 房贷利率新政，招行深圳首套房新利率上浮 0.005%。（和讯网）**

9 月 5 日起，招行深圳地区部分房贷业务利率已经挂钩 LPR（贷款基准利率）。目前，首套房利率为 5.15%，二套房利率为 5.45%，分别较原利率上浮提高 0.005% 和 0.06%。

■ **河北省将编制 2019-2022 年公租房发展规划。（河北日报）**

8 月 29 日报道，从河北省住建厅获悉，截至 7 月底，全省棚户区改造基本建成 4.75 万套，完成国家下达年度任务的 125.7%。全省发放城镇住房保障家庭租赁补贴 2.32 万户，已完成国家下达年度任务的 122.4%。今年以来，河北省积极发展城镇住房保障家庭租赁补贴，将租赁补贴范围由城镇低收入家庭扩大到所有公租房保障对象，支持符合条件的保障对象到市场上租房。下一步，河北省将编制 2019-2022 年公租房发展规划，科学确定公租房租赁补贴发放范围和标准条件。

■ **海口：单身居民年可支配收入低于 4.4 万元可申请公租房。（澎湃新闻网）**

9 月 2 日，海口市住房和城乡建设局发布《海口市 2019 年度公共租赁住房经济适用住房及限价商品住房保障标准（征求意见稿）》。规定：申请公共租赁住房保障准入标准为家庭人均年可支配收入低于 23182 元（含）；单身居民年可支配收入低于 44000 元（含）。

■ **上海临港新片区：住房限购政策微调，建设“先租后售”公租房。（澎湃网）**

中共上海市委、上海市人民政府出台《关于促进中国（上海）自由贸易试验区临港新片区高质量发展实施特殊支持政策的若干意见》50 条，除了赋予新片区更大改革自主权，打造更具吸引力的人才发展环境，《意见》也定向微调了临港新片区住房限购政策，以加大对人才的住房保障力度。《意见》提出，坚持职住平衡，针对多层次住房需求，建立以市场供应为主、多主体供应、多渠道保障、租购并举的区域性住房体系。

■ **深圳住建局：到 2022 年新增租赁住房不少于 30 万套。（观点地产网）**

8 月 30 日，深圳市住房和建设局发布关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见。意见提出，租赁住房用地供应比例；新增商品住房中，自持租赁住房供应比例原则上不低于 30%；新增人才住房、安居型商品房、公共租赁住房中，租赁住房总体供应比例原则上不低于 50%。坚决贯彻落实稳租金调控目标，建立住房租赁指导价格发布制度，提高租金透明度。根据深圳市住房发展规划，力争到 2022 年新增建设筹集各类住房 60 万套，其中租赁住房不少于 30 万套。除了加大新增建设力度，多渠道筹集租赁住房以外，盘活存量住房，增加租赁住房供应。

■ **长春：3 年内新增租赁住房 315 万平方米，落实租售同权政策。（澎湃网）**

为稳步发展住房租赁市场，解决城市新市民租住需求，长春市明确 3 年

内新增租赁住房 315 万平方米。长春市人民政府官网显示，9 月 10 日，长春市发布《关于进一步培育和发展住房租赁市场的实施意见》，明确 2019 年至 2021 年，长春市将通过增加租赁住房用地供给、支持规模企业建设租赁住房等一系列政策措施，新增租赁住房 315 万平方米，并形成基本的住房租赁市场体系和法规制度体系。

■ **成都：9 月 1 日起租房提取公积金最高每月 1340 元。（和讯网）**

9 月 1 日起，在成都市行政区域内租房提取住房公积金将执行新政策，在职工提供租房备案凭证的情况下，租住住房位于成都高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区的，职工每月提取金额不超过 1340 元、每年累计提取金额不超过 1.6 万元；职工及其配偶每月合计提取金额不超过 2680 元，每年累计提取金额不超过 3.2 万元。

■ **河北：规范公租房小区管理，严厉打击违规使用公租房行为。（证券时报网）**

为进一步规范公租房小区管理，提高公租房小区管理服务水平，河北将在公租房小区重点部位安装监控设备，加强对居民人身健康和生命财产安全的保障。同时，安装智能门禁、门锁、梯控、视频监控等设备，实现公租房小区智能化管理。加强房屋使用监督检查，纠正违规行为。

■ **南京：市场化租赁住房不得分割转让，配建最小单位为一层。（澎湃新闻网）**

9 月 9 日，南京市人民政府正式印发《南京市市场化租赁住房建设管理办法》，该《办法》将于 2019 年 10 月 10 日起施行，有效期为两年。《办法》明确市场化租赁住房，租赁住房建成后不得分割转让、不得分割抵押；经批准整体转让或抵押的，不得改变租赁用途。《办法》还指出，国有土地竞争建设、配套建设的租赁住房以整幢、整单元或整层为最小单位，存量房改建，应按住宅、公寓或宿舍设计标准，原则上，商办用房应当按整幢、整层、整单元改建。

■ **河北出租住房个税征收出新规，按租金 5%-10%核定所得税。（观点地产网）**

河北省税务局就个人出租(转租)住房应纳税所得额和一次性收取租金的计税收入确认有关事项进行了明确，新规将于 10 月 1 日起施行。新规规定，个人出租(转租)住房不能提供合法、准确的成本费用凭证，不能准确计算房屋租赁成本费用的，在租金收入的 5%至 10%的幅度内核定应纳税所得额，具体适用比例由各市税务机关确定。个人采取一次性收取租金形式取得的出租(转租)住房租金收入，凭合法、有效租赁合同(协议)，可在对应的租赁期内按月平均分摊。

■ **广西南宁：房企名下商品房转租赁的，十年后可按新房出售。（澎湃新闻网）**

9 月 2 日，南宁市印发《南宁市培育发展住房租赁市场试点工作方案》，允许将闲置的宾馆、酒店、写字楼等商业用房改建为租赁住房，房企将可售商品住房转为租赁住房的，连续出租超过 10 年且终止租赁的，可按新房出售。

■ **杭州开展住房租赁专项检查：严查租赁企业“高收低租”。（澎湃新闻网）**

据浙江省杭州市住房保障和房产管理局信息，杭州市将开展为期 1 个月的住房租赁市场专项检查工作，严查是否存在租金贷合同套嵌、高收低租、虚假房源、违规经营、侵害群众利益等问题。

- **深圳：产业用房不得二次转租，将建立全市信息平台。（澎湃网）**
9月19日，深圳市住房和建设局在官网发布《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》，至2020年，全市完成旧工业区综合整治建筑面积不低于500万平方米，全市新增建设筹集创新型产业用房建筑面积不少于800万平方米。除土地供应合同、产业发展监管协议和租赁合同另有约定外，产业用房原则上不得转租、分租；约定可以转租、分租的，产业用房应当按规定或约定出租，受转租人不得再次转租。
- **农村宅基地管理加强：一户一宅，租赁农房租期最长20年。（澎湃网）**
9月20日，中央农村工作领导小组办公室、农业农村部发布《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（以下简称“《通知》”）。宅基地是指，农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。《通知》要求，严格落实“一户一宅”规定；严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆；严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。《通知》同时提出，城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同法律的规定，租赁合同的期限不得超过二十年。
- **浏阳农地改革：宅基地“全市流转”，“命根子”变“钱袋子”。（澎湃新闻网）**
在宅基地面积标准上，浏阳市规定，在当地城镇规划建设用地范围内，每户宅基地面积不得超过140平方米，家庭人口在7人以上（含7人）的可增至180平方米；在城镇规划建设用地范围外，每户宅基地面积不得超过180平方米，家庭人口在7人以上（含7人）的可增至210平方米。此外，浏阳市还实行有偿使用制度，农村居民宅基地面积超标以及跨乡镇获取宅基地的，均需缴纳有偿使用费。
- **宁波落户新政施行：就业和居住同一社区均满5年可落户。（澎湃网）** 9月15日起，宁波市正式施行户口迁移新政。新政在去年出台的政策基础上大幅度放宽人才落户、居住就业落户条件，取消老年父母投靠落户限制，并新增了租赁落户和投资创业落户。在人才落户方面，“先落户再就业范畴”从“全日制大专以上应届毕业生”扩大到“全日制普通高校、中等职业学校（含技校）毕业生毕业15年内”。在居住就业落户方面，除了将社保缴纳年限要求，从原先的5年改为3年，新政新增了租赁商品房落户的内容。
- **杭州余杭人才购房最高补贴120万，已挂牌9宗人才专项租赁房用地。（观点地产网）**
9月18日，杭州市余杭区人民政府官网发布关于《余杭区高层次人才购房补贴、租赁补贴操作指引》的公告。本次人才住房保障方式为购房补贴、租赁补贴两种。其中，购房最高补贴120万元，租赁最高补贴4000元/月。另据观点地产新媒体了解，余杭区于近日新增了4宗人才专项租赁房地块挂牌，涉及余杭经济技术开发区、临平新城及良渚新城，总用地面积159亩，预计套数3000余套。
- **芜湖向人才发放安家补贴：本科购房补契税以及2万元安家补助。（澎湃新闻网）**
安徽省芜湖市下发年内第二份人才补贴政策，本科及以上学历高校毕业生或具有中级及以上专业技术职务、技师级以上职业资格的人才，其安居保障补助标准为所购房屋需缴纳房产契税和2万元安家补助的总额。

■ **南京市委书记张敬华：逐步扩大人才房在商品房销售中的比例。**（澎湃新闻）

9月25日，南京市委书记张敬华强调，要进一步扩大人才购房政策覆盖面，在坚决贯彻落实“房住不炒”定位和国家调控要求的前提下，根据市场和人才实际需求，动态调整政策享受门槛，逐步提高人才住房销售比例。

■ **宜昌全面取消城镇落户限制：高校毕业生还能按条件打折买房。**（和讯网）

9月25日，宜昌市人民政府网站发布关于深化户籍制度改革加快推进城市化进程的实施意见，提出：全面取消城镇落户限制；积极推进安置房转商品房工作，对毕业5年内来宜就业创业、落户的高校毕业生，可按周边商品房价的8-9折购买“安转商”住房。

■ **河南：农村教师购房享8折 筹36亿元发放“一补两帖”。**（和讯网）

河南省计划3-5年内，通过建设农村教师住房、组织团购、发放购房帖或优惠券、按照当地公租房政策提供教师公寓租住等方式，稳妥有序解决全省乡镇（不包括县城所在乡镇）及以下学校（含教学点）在编在岗教师的基本住房需求，原则上每平方米价格比同地段同品质商品房优惠不低于1000元，或结合当地实际优惠幅度不低于20%。河南省市县三级财政通过动用预算稳定调节基金、调整优化支出结构等途径，目前已筹措36亿元用于发放“一补两帖”。

■ **珠海住房公积金月缴存额上限提高。**（和讯网）

9月9日，珠海市住房公积金管理中心官方微信发布《关于调整2019年度住房公积金月缴存限额相关事项的通知》，对本年度住房公积金月缴存限额进行调整。调整后，单位及个人的住房公积金缴存比例上限均为12%，下限均为5%。

■ **贵州省住房资金管理中心：取消二套房公积金贷款时限。**（观点地产网）

9月10日，贵州省住房资金管理中心发布《贵州省住房资金管理中心关于调整住房公积金部分贷款政策的通知》，对省直住房公积金部分贷款政策进行调整，其中，取消二套住房公积金贷款时间限制。缴存职工家庭结清首套住房公积金贷款后，可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房；第一次使用住房公积金贷款购买二手房，首付款比例不得低于20%；为改善居住条件第二次申请住房公积金贷款购买二手房，首付款比例不得低于30%。

■ **海南：提取公积金在外地购房，需提供当地户籍和社保证明。**（澎湃网）

记者9月12日从海南省住房公积金管理局获悉，从10月1日起，海南省缴存住房公积金的职工提取住房公积金用于支付外省购、建自住住房房价款或偿还住房商业贷款本息的，需增加提供本人及配偶任一方在购、建房所在地可供查核的户籍身份证件及购、建房前已在该地连续正常缴存半年及以上的社保（或住房公积金）材料。职工在其购、建房所在地购建房前已连续正常缴存住房公积金半年及以上，并已通过异地转移接续平台转入海南省的除外。

■ **徐州将与淮海经济区7市住房公积金互认互贷。**（证券时报网）

为加快推进淮海经济区住房公积金一体化建设，江苏省徐州市住房公积金管理中心与淮海经济区7市住房公积金管理部门签订的住房公积金贷款合作协议规定，17日起，徐州与宿州、淮北、商丘、菏泽、枣庄、连

云港、宿迁7市住房公积金贷款互认互贷。

- **辽宁:争取 20 亿改造资金,对 115 个早期棚改小区维修改造。(澎湃网)**
辽宁省政府新闻办召开的发布会上获悉,今年辽宁省共有 115 个早期棚改小区实施维修改造,涉及抚顺、本溪等 7 市。目前,115 个小区全部实现开工,改造后将惠及 70 多万居民。
- **广东发新规促旧改:允许以建筑物分成或公益用地替代土地款。(观点地产网)**
9 月 4 日,广东省人民政府网发布了文件《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》。支持降低用地成本,采取多种地价计收方式,在保障政府收益不受损的前提下,允许以建筑物分成或收取公益性用地等方式替代收缴土地价款。
- **广东发“旧改”新政:2/3 权利人签字就可申请政府裁决搬迁。(澎湃新闻)**
9 月 4 日,广东省人民政府发布《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》。土地或地上建筑物为多个权利主体按份共有的,占份额不少于三分之二的按份共有人已签订搬迁补偿安置协议,可申请政府裁决搬迁。
- **广州黄埔旧改 10 条措施:村集体可处置钉子户、最快 3 个月审批。(观点地产网)**
9 月 11 日,广州市黄埔区继广东省人民政府颁布《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》之后推出“城市更新 10 条”措施。措施中提出,允许产权单一的“商改商”等类型项目参照旧厂改造政策执行,鼓励低效物业加快升级改造,试行容缺并联审批,从现行审批流程 60 项压缩为 3 项,审批时间最快将从 1 年半压缩到 3 个月;城市更新项目可在实施方案批复后,优先将涉及重点拆违整治和复建安置物业、公建配套设施、重点产业项目建设的地块划入先行实施片区;将“三旧”改造奖励用地指标分配与拆迁进度紧密挂钩;对极少数被拆迁人为谋求不当利益阻挠拆迁损害大多数被拆迁人利益的行为,村集体可制订符合实际的“村规民约”对其采取必要的处置措施。
- **北京严控信托资金违规进入房地产,两家信托公司受罚。(乐居财经)**
9 月 11 日,记者获悉,北京银保监局开出两张房地产信托违规业务罚单,两家信托公司中信信托、建信信托受罚。
- **香港宣布收回 68 公顷私人土地,恒基地产占近 1/7。(和讯网)**
据香港“东网”26 日报道,香港地政总署当天根据《收回土地条例》等相关法例,表示政府将在 12 月 27 日之前收回 784 幅私人土地,面积约 68 公顷(约合 732 万平方英尺),外加 9 个坟墓所占用的土地也将被收回,面积约 752.8 平方米,以推动发展香港北部新界的新发展区。
- **金九银十开局遇冷,9 月上半月 35 城新房成交面积降 7%。(长江商报)**
9 月 18 日,易居房地产研究院发布《2019 年 9 月上半月全国 35 城新建商品住宅成交报告》。该报告显示,9 月上半月,35 个典型城市新建商品住宅成交面积相比 8 月上半月下降 7%,同比去年同期下降 7%。9 月上半月与 8 月上半月相比,成交量增长的城市有 16 个,下降的城市有 19 个,其中增幅排名前 5 位的城市分别是南京、温州、岳阳、西安和杭州。9 月上半月与去年同期相比,成交量增长的城市有 15 个,下降的城市有 20 个,其中增幅排名前 5 位的城市分别是厦门、福州、珠海、西宁和温州。

- **“金九”期间北京二手房住宅成交量同比下降 44.51%。(e 公司)**
据中原地产监测,截至 9 月 17 日,北京地区“金九”期间,二手房住宅成交量同比下降 44.51%,环比下降 7.42%。
- **多地加快供地节奏,住宅用地成交量倍增。(澎湃新闻)**
经历了 8 月份土地市场短暂降温以后,9 月份以来多个地方加快了城市土地供应节奏。9 月 23 日,中国指数研究院公布的统计数据显示,最近一周的全国 40 个大中城市土地市场整体供求环比走高,住宅用地成交量倍增。
- **信托行业监管持续趋严,8 月房地产信托规模“缩水”近三成。(澎湃新闻)**
受监管持续发力的影响,房地产信托发行市场再次迎来“降温”。用益信托最新数据显示,8 月份 68 家信托公司共发行 281 只 580.82 亿元的房地产集合信托产品,较 7 月份的 524 只 795.23 亿元的规模,在发行只数上下降了 46.4%,发行规模上下降了近 27%。
- **央行:8 月人民币贷款增加 1.21 万亿,住户部门贷款增加 6538 亿。(观点地产网)**
9 月 11 日下午,央行公布了 2019 年 8 月金融统计数据报告。报告显示,8 月份人民币贷款增加 1.21 万亿元,同比少增 665 亿元,其中住户部门贷款增加 6538 亿元;人民币存款增加 1.8 万亿元,同比多增 7147 亿元,其中住户存款增加 2714 亿元。
- **财政部:前 8 月全国土地出让收入同比增长 4.2%。(观点地产网)**
9 月 17 日,财政部披露 2019 年 8 月财政收支情况。土地和房地产相关税收中,契税 4226 亿元,同比增长 7.6%;土地增值税 4487 亿元,同比增长 8.8%;房产税 1824 亿元,同比下降 1.3%;耕地占用税 935 亿元,同比增长 3%;城镇土地使用税 1409 亿元,同比下降 14%。
- **今年前八月百城宅地价格涨幅回落,三四线城市明显降温。(和讯网)**
9 月 9 日,上海(楼盘)易居研究院发布《中国百城宅地价格报告》显示,今年前八个月,全国 100 个城市宅地价格为 5546 元/平方米,同比上涨 14.4%;百城宅地成交面积为 39388 万平方米,同比增长 9.2%。成交价格方面,今年前八个月,全国百城地价涨幅曲线略有下行,而三四线城市则呈现明显降温态势。
- **统计局:前八月房地产开发投资、到位资金增速均回落。(观点地产网)**
9 月 16 日,国家统计局发布 2019 年 1-8 月房地产开发和销售情况。数据显示,2019 年 1—8 月份,全国房地产开发投资 84589 亿元,同比增长 10.5%,增速比 1—7 月份回落 0.1 个百分点。其中,住宅投资 62187 亿元,增长 14.9%,增速回落 0.2 个百分点。
- **央行:上海 8 月房地产开发贷款增加 113 亿,同比多增 98 亿。(观点地产网)**
央行上海总部称,8 月份本外币房地产开发贷款增加 113 亿元,同比多增 98 亿元。按贷款用途分,住房开发贷款增加 23 亿元,同比多增 5 亿元,其中保障性住房开发贷款增加 15 亿元,同比多增 1 亿元;商业用房开发贷款增加 86 亿元,同比多增 53 亿元。
- **31 省份前 8 月房地产投资排行榜:广东近万亿,三地负增长楼市。(澎湃网)**
日前,国家统计局公布 31 省份前 8 月房地产开发投资情况。从房地产

投资累计值来看，1-8 月份，广东、江苏、浙江始终保持领先，广东以 9820.94 亿元稳居第一，江苏以 8139.47 亿元尾随其后。从增速来看，15 个省份保持两位数增长。其中，云南、广西前 8 月房地产投资同比增长分别为 31.4%、28.5%，仅海南、宁夏、青海三地前 8 月房地产投资同比增长为负，分别为-30.7%、-14.6%、-4.6%。

■ **银保监会：部分地方中小银行违规为房地产项目提供融资。（观点地产网）**

今年以来，银保监会深入贯彻落实党中央国务院关于加强地方金融机构监管的重大决策部署，坚持问题导向和风险导向，对部分地方中小银行机构风险管理及内控有效性情况开展了现场检查。针对检查中发现的一些较为突出的问题，提出了监管意见和整改要求，着力推动地方中小银行机构专注主业、合规经营、稳健发展。各地方中小银行机构要对照上述问题，举一反三、标本兼治，全面做好自查自纠，严格执行问责，扎实推进问题整改。各地方中小银行机构要注重从制度入手强化内控、堵塞漏洞、完善机制，着力构建依法合规经营长效机制。

■ **社科院报告建议将具有实际居住功能的商业公寓纳入限购范围。（中证网）**

中证网讯（记者 赵白执南）中国社会科学院财经战略研究院住房大数据项目组 8 月 28 日发布 8 月《中国住房市场发展月度分析报告》建议有条件的城市，可以考虑将具有实际居住功能的商业公寓也纳入限购范围。明确并保障普通商品住房在总供给中的比例，同时可因地制宜适度放开高端住宅市场。创新人才住房政策，有条件区域可建立人才租购房绿色通道，以此降低高房价对人才及创新创业的挤出效应。

■ **随意涨租、房源造假没戏了，六省市整治住房租赁市场。（澎湃网）**

中新经纬客户端 9 月 6 日信息，近日，南京、深圳、杭州、山西、北京、合肥等六省市纷纷对住房租赁市场进行整治，虚假房源、随意涨租、租金贷成整治重点。

■ **蛋壳公寓等多家单位将联合编制长租公寓行业服务标准。（和讯网）**

9 月 26 日，蛋壳公寓作为分散式长租公寓代表企业，参加了《长租公寓行业服务标准》编制开题研讨会。《标准》编制将涵盖三方面内容：一是梳理行业现有业态和服务内容，二是分析行业独特、关键的服务价值，三是明晰未来租赁住房服务发展方向。

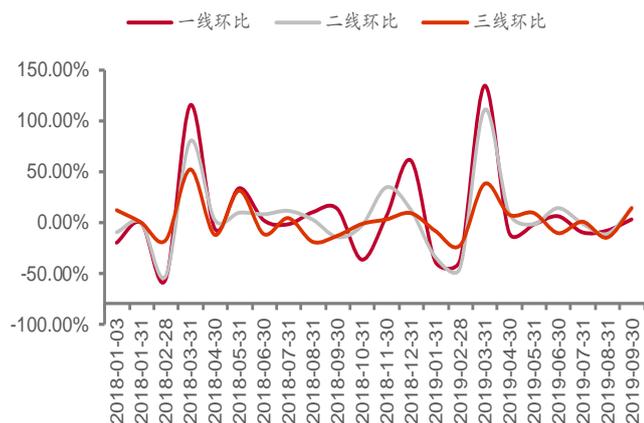
■ **绿地控股签约中兴通讯：探讨地产开发和人工智能合作模式。（澎湃新闻网）**

9 月 25 日，绿地控股与中兴通讯签约全面战略合作，双方将建设地产开发和人工智能的合作模式，推动 5G、云计算、大数据、物联网等新技术与地产行业市场的融合。

3.一手房月度成交：环比增速 12.46%，同比增速 20.98%

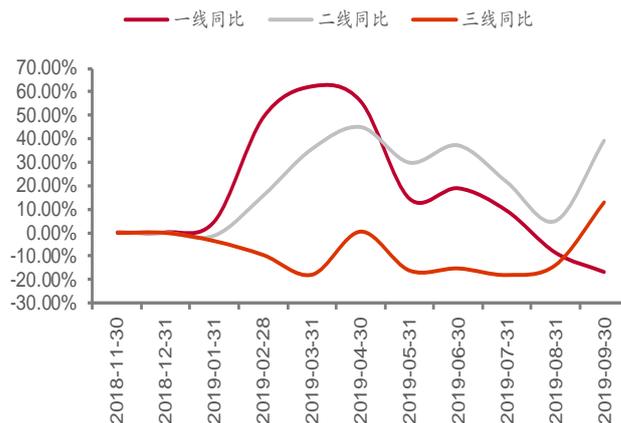
本月中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 2329.02 万方，环比增速 12.46%，同比增速 20.98%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为 3.49%，13.62%，14.26%；同比增速分别为-16.94%，39.30%，13.09%。

图表 2：一手房成交面积环比增速（月数据）



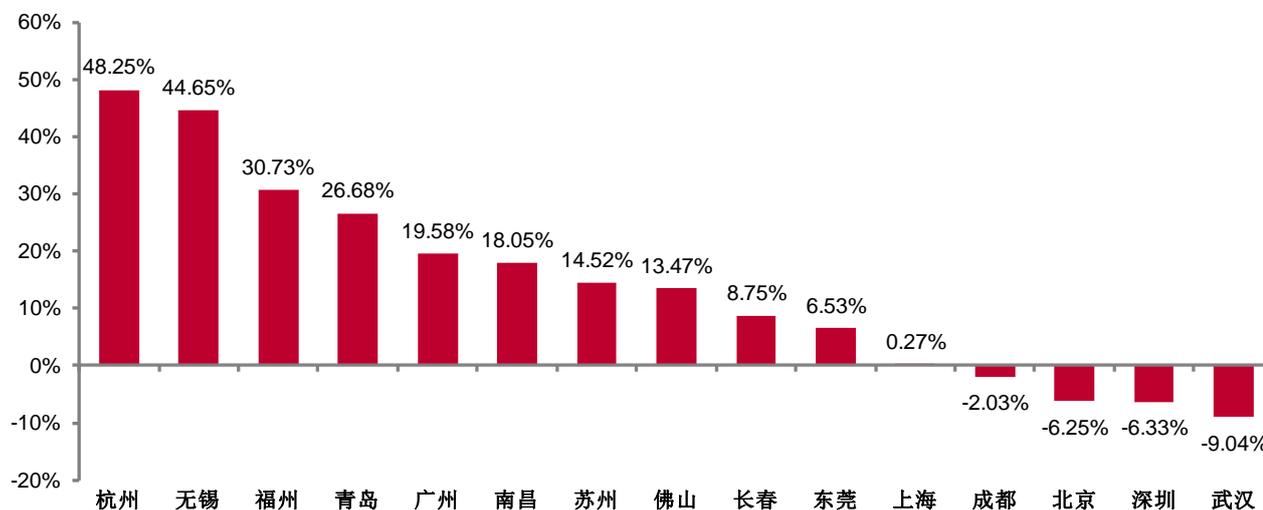
来源：Wind、中泰证券研究

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	19/09/01-19/09/30	环比	同比
合计		套数	21.74	14.78%	19.23%
		面积	2329.02	12.46%	20.98%
一线城市		套数	2.62	0.65%	-20.66%
		面积	284.52	3.49%	-16.94%
二线城市		套数	12.39	16.71%	35.21%
		面积	1353.95	13.62%	39.30%
三线城市		套数	6.73	17.65%	16.64%
		面积	690.55	14.26%	13.09%
环渤海	北京	套数	0.35	-23.64%	-36.71%
		面积	50.54	-6.25%	-13.83%
	青岛	套数	1.38	35.14%	95.71%
		面积	154.60	26.68%	90.09%
长三角	上海	套数	1.15	0.79%	-4.86%
		面积	118.77	0.27%	-5.51%
	杭州	套数	0.72	48.55%	-7.26%
		面积	87.43	48.25%	-0.89%
	南京	套数	0.94	83.61%	133.05%
		面积	108.71	86.48%	121.05%
	宁波	套数	0.48	-23.90%	135.04%
		面积	58.04	-18.73%	127.20%
	苏州	套数	0.72	11.47%	13.65%
		面积	89.16	14.52%	12.37%
	无锡	套数	0.84	47.01%	335.44%
		面积	101.89	44.65%	331.74%
	扬州	套数	0.10	-14.00%	-66.52%
		面积	13.85	-12.89%	-62.33%
	常州	套数	1.07	41.24%	27.97%
		面积	26.92	-19.56%	-39.64%
	安庆	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	淮安	套数	0.38	0.05%	-1.14%
		面积	44.06	0.99%	-1.70%
	连云港	套数	0.87	43.46%	98.28%
		面积	95.94	55.05%	101.33%
	温州	套数	0.70	36.28%	51.37%
		面积	86.60	33.49%	48.32%
镇江	套数	0.61	-0.52%	14.30%	
	面积	73.70	6.65%	24.07%	
芜湖	套数	0.17	-4.33%	333.08%	
	面积	19.70	-8.04%	507.69%	
金华		套数	0.13	9.15%	-16.34%

		面积	14.03	11.59%	-8.67%
	台州	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
	江阴	套数	0.18	15.94%	-1.49%
		面积	24.82	15.65%	6.18%
	泰安	套数	0.22	21.91%	54.81%
		面积	27.27	28.72%	54.92%
	盐城	套数	0.27	24.58%	-6.25%
		面积	34.85	26.53%	-0.71%
珠三角	广州	套数	0.84	21.15%	-36.26%
		面积	88.29	19.58%	-35.55%
	深圳	套数	0.27	-9.61%	26.69%
		面积	26.91	-6.33%	26.82%
	佛山	套数	1.95	36.65%	5.83%
		面积	143.60	13.47%	2.95%
	东莞	套数	0.49	5.21%	36.39%
		面积	55.26	6.53%	31.67%
	惠州	套数	0.22	7.32%	17.61%
		面积	26.00	4.59%	19.65%
江门	套数	0.07	-31.92%	-13.55%	
	面积	8.03	-33.36%	-17.40%	
中西部	武汉	套数	1.81	-8.86%	39.99%
		面积	204.84	-9.04%	47.01%
	南昌	套数	0.48	14.73%	---
		面积	59.34	18.05%	---
	成都	套数	1.33	-0.13%	-9.04%
		面积	156.14	-2.03%	-4.79%
	岳阳	套数	0.20	38.19%	41.54%
		面积	23.83	36.71%	50.94%
	襄阳	套数	---	---	---
		面积	---	---	---
南宁	套数	0.84	18.61%	29.02%	
	面积	93.18	19.56%	32.34%	
其他	福州	套数	0.32	34.10%	77.66%
		面积	30.89	30.73%	86.78%
	泉州	套数	0.20	-4.61%	-17.44%
		面积	23.12	-5.05%	-19.42%
	莆田	套数	0.15	26.35%	270.30%
		面积	18.89	32.62%	253.56%
	长春	套数	0.95	6.12%	-15.90%
		面积	104.05	8.75%	-15.72%
	吉林	套数	0.22	0.55%	-7.14%
		面积	22.72	-1.11%	-5.37%

牡丹江	套数	---	---	---
	面积	---	---	---
韶关	套数	0.11	-31.47%	-24.96%
	面积	13.05	-25.53%	-26.76%

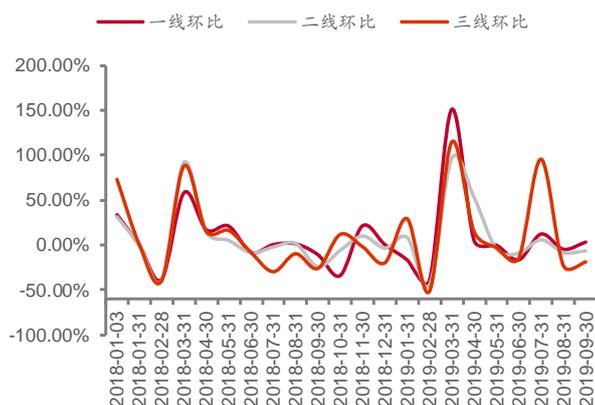
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、佛山、东莞，合计31个城市；三线城市包括：扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州，合计23个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

4.二手房月度成交：环比增速-5.18%，同比增速 25.74%

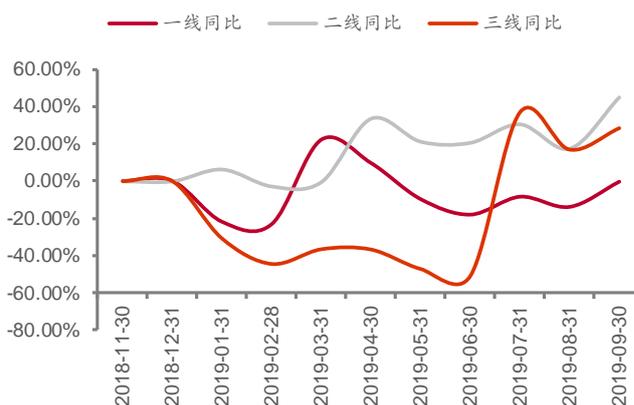
本月中泰跟踪的14个大中城市二手房合计成交面积552.14万方，环比增速-5.18%，同比增速25.74%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为3.30%，-6.03%，-19.37%；同比增速分别为-0.39%，45.12%，28.55%。

图表 6：二手房成交面积环比增速（月数据）



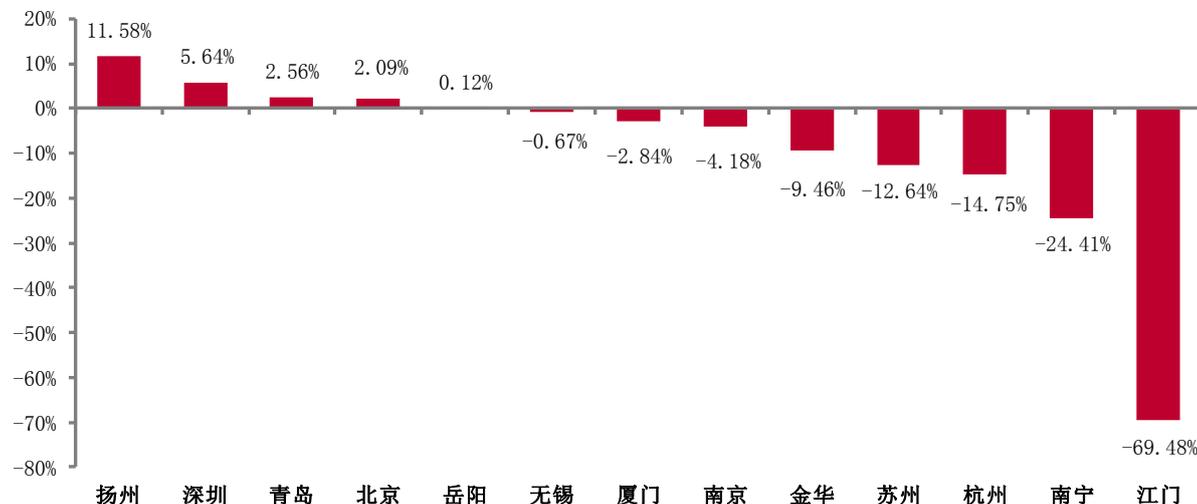
来源：Wind、中泰证券研究

图表 7：二手房成交面积同比增速（月数据）



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 8：主要城市二手房本月成交面积环比增速



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 9: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)

地理区域	城市名称	指标	19/09/01-19/09/30	环比	同比
合计		套数	5.96	-4.30%	23.95%
		面积	552.14	-5.18%	25.74%
一线城市		套数	1.94	3.81%	-0.85%
		面积	168.71	3.30%	-0.39%
二线城市		套数	3.34	-5.75%	43.12%
		面积	321.07	-6.03%	45.12%
三线城市		套数	0.68	-16.65%	31.47%
		面积	62.36	-19.37%	28.55%
环渤海	北京	套数	1.23	2.23%	-16.74%
		面积	109.89	2.09%	-15.17%
	青岛	套数	0.48	5.23%	131.77%
		面积	42.76	2.56%	134.31%
长三角	杭州	套数	0.39	-14.04%	51.53%
		面积	35.36	-14.75%	46.70%
	南京	套数	0.92	-2.94%	75.74%
		面积	81.71	-4.18%	84.92%
	无锡	套数	0.61	-0.23%	57.25%
		面积	62.34	-0.67%	68.60%
	苏州	套数	0.71	-14.89%	-12.46%
		面积	75.05	-12.64%	-8.93%
	扬州	套数	0.12	10.42%	17.29%
		面积	10.61	11.58%	17.54%
	金华	套数	0.12	-9.17%	46.49%
		面积	12.67	-9.46%	42.33%
张家港	套数	---	---	---	
	面积	---	---	---	
珠三角	深圳	套数	0.71	6.65%	47.99%
		面积	58.82	5.64%	47.68%
	江门	套数	0.02	-66.89%	-76.44%
		面积	2.30	-69.48%	-75.89%
中西部	南宁	套数	0.34	-20.02%	119.05%
		面积	29.52	-24.41%	109.46%
	岳阳	套数	0.07	1.51%	3.65%
		面积	7.26	0.12%	4.51%
其他	厦门	套数	0.24	-4.58%	55.45%
		面积	23.84	-2.84%	55.72%

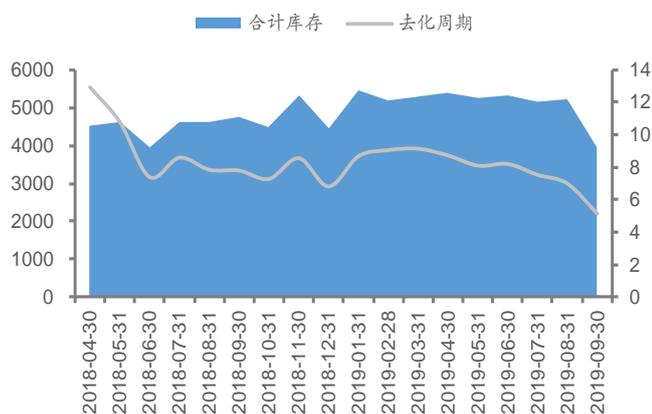
注: 一线城市包括: 北京、深圳, 合计 2 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州, 合计 6 个城市; 三线城市包括: 扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港, 合计 6 个城市。

来源: Wind、中泰证券研究所

5.库存：可售面积环比增速 3.29%，去化周期 6.68 个月

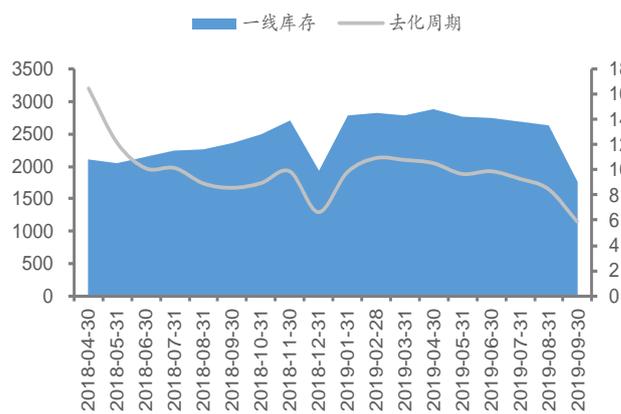
本月中泰跟踪的 14 个大中城市住宅可售面积合计 5413.32 万方，环比增速 3.29%，去化周期 6.68 个月。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为 4.64%，1.70%，2.99%。一线、二线、三线去化周期分别为 9.15 个月，4.85 个月，6.38 个月。

图表 10：合计可售套数及去化周期（按面积）



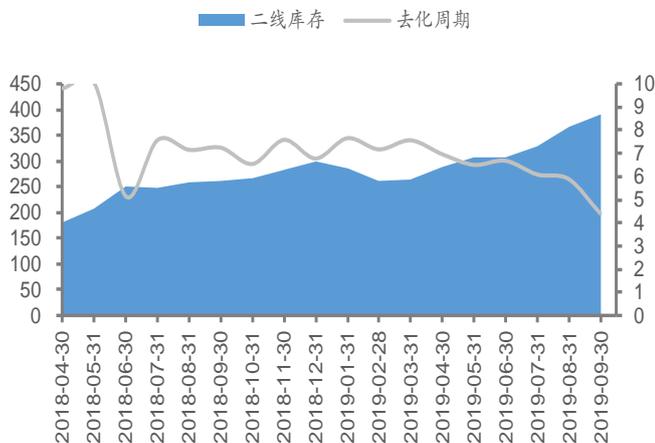
来源：Wind、中泰证券研究

图表 11：一线城市可售套数及去化周期（按面积）



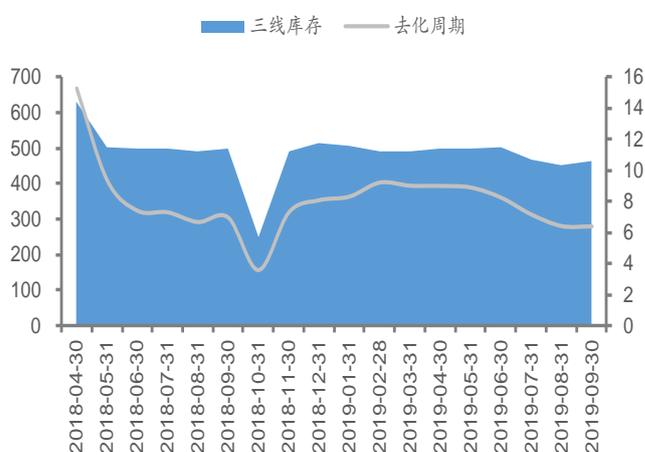
来源：Wind、中泰证券研究所

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	2019-09-30	环比	同比	前 6 个月月均成交量 (面积)	去化周期 (面积)
合计		套数	1181.74	-6.82%	11.22%	765.47	6.68
		面积	5413.32	3.29%	13.41%		
一线城市		套数	585.23	-12.52%	5.17%	300.93	9.15
		面积	2753.84	4.64%	16.19%		
二线城市		套数	508.93	1.00%	15.94%	391.60	4.85
		面积	2194.09	1.70%	15.29%		
三线城市		套数	87.59	-8.20%	30.54%	72.94	6.38
		面积	465.38	2.99%	-6.89%		
环渤海	北京	套数	160.84	-25.20%	-8.36%	63.39	15.22
		面积	964.55	11.83%	28.84%		
长三角	上海	套数	169.06	-7.32%	36.79%	121.87	6.22
		面积	757.96	-1.33%	29.10%		
	杭州	套数	54.79	6.09%	-4.00%	72.58	3.73
		面积	270.79	2.36%	2.79%		
	南京	套数	112.27	-4.49%	46.20%	74.09	6.42
		面积	475.36	-1.24%	38.74%		
	苏州	套数	106.55	1.70%	-6.58%	96.50	5.42
		面积	522.69	4.90%	-18.22%		
	宁波	套数	60.20	-1.81%	-8.61%	74.40	3.77
		面积	280.83	10.16%	33.72%		
	江阴	套数	28.71	-14.13%	-34.39%	28.49	6.93
		面积	197.36	4.34%	-22.99%		
珠三角	广州	套数	191.69	-3.01%	-2.54%	83.30	9.63
		面积	802.46	3.82%	-0.54%		
	深圳	套数	63.64	-13.86%	4.88%	32.37	7.07
		面积	228.87	0.35%	0.54%		
	惠州	套数	---	---	---	24.95	---
		面积	---	---	---		
中西部	南昌	套数	---	---	---	50.87	---
		面积	---	---	---		
其他	福州	套数	103.61	-0.08%	73.50%	23.16	15.09
		面积	349.45	-4.98%	46.26%		
	厦门	套数	71.52	10.11%	91.52%	---	---
		面积	294.98	1.53%	41.17%		
	莆田	套数	58.88	-5.00%	152.24%	19.51	13.74
		面积	268.02	2.01%	10.06%		

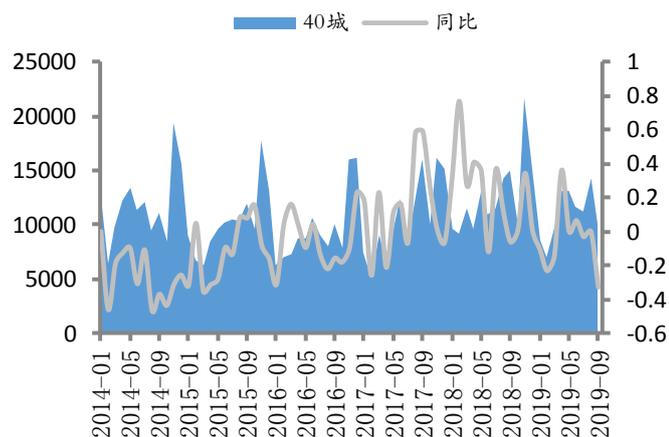
注: 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳, 合计 4 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门, 合计 7 个城市; 三线城市包括: 惠州、江阴、莆田, 合计 3 个城市。

来源 Wind、中泰证券研究所

6.40 城土地成交：环比量价齐升，一线成交规划建面环比增速 42.7%

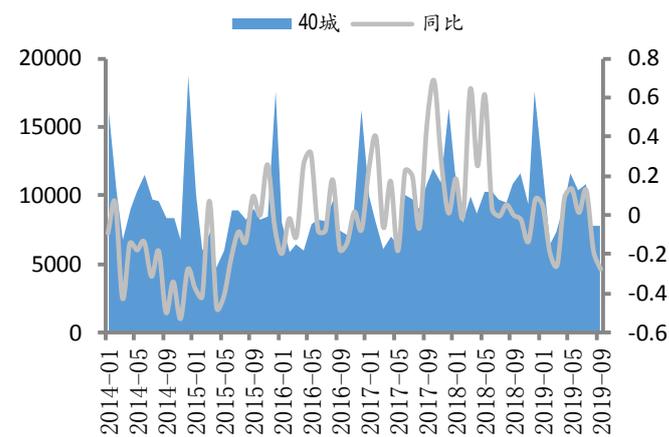
本月全国 40 大中城市供应土地规划建筑面积 10057.6 万平方米，环比增速-29.2%，同比增速-32.9%；成交土地规划建筑面积 7747.3 万平方米，环比增速 0.1%，同比增速-28.0%，其中一、二、三线城市环比增速 42.7%、7.9%、-11.3%；成交均价环比增长 13.4%，成交总价环比增长 13.5%。

图表 15: 40 大中城市供应土地规划建筑面积(月数据)



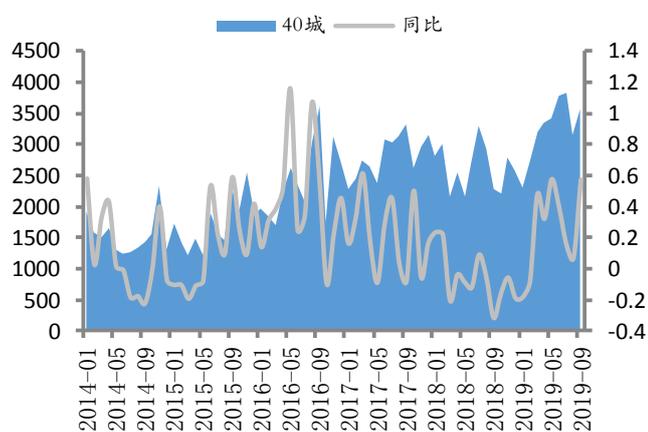
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 40 大中城市成交土地规划建筑面积(月数据)



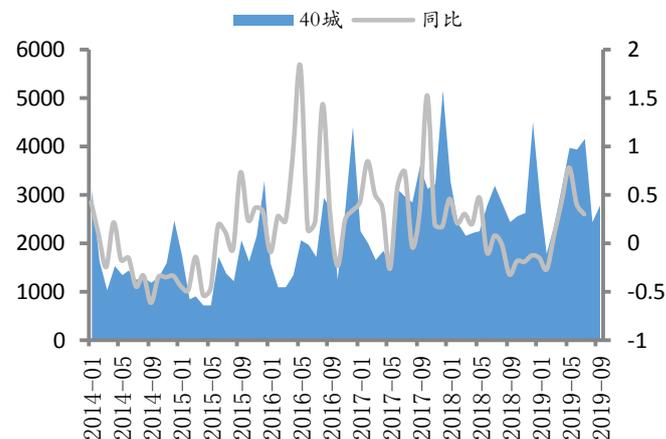
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 17: 40 大中城市土地成交均价(月数据)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 18: 40 大中城市土地成交总价(月数据)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 本月 40 城土地成交回顾

		规划建筑面积 (万平方米)				总价 (亿元)			
		2019 年 9 月	环比增速	同比增速	前一月环比增速	2019 年 9 月	环比增速	同比增速	前一月环比增速
合计		7747.3	0.1%	-28.0%	-28.7%	2767.2	13.5%	13.1%	-41.3%
一线城市		626.6	42.7%	59.8%	-36.4%	608.6	155.3%	133.5%	-47.4%
二线城市		3628.7	7.9%	-22.9%	-34.1%	1546.2	19.6%	17.9%	-43.3%
三线城市		3491.9	-11.3%	-38.3%	-22.1%	612.4	-32.5%	-29.9%	-36.1%
一 线 城 市	北京	49.5	8.0%	-36.5%	6.8%	126.9	77.2%	149.5%	-21.9%
	上海	281.3	158.1%	63.4%	-57.1%	299.5	240.9%	87.7%	-56.1%
	广州	279.2	1.7%	130.3%	-28.2%	135.7	74.9%	319.3%	-51.7%
	深圳	16.6	66.3%	-20.2%	-18.8%	46.6	3252.5%	159.9%	29.9%
二 线 城 市	天津	270.9	19.7%	98.4%	-20.8%	137.2	130.5%	404.1%	-54.7%
	太原	204.1	65.1%	-39.8%	-27.4%	35.1	11.8%	-43.9%	-31.4%
	沈阳	142.8	-7.6%	-44.9%	-75.2%	36.2	-38.7%	20.2%	-42.9%
	长春	51.7	85.2%	-51.2%	-76.2%	22.0	189.8%	12.1%	-86.3%
	哈尔滨	90.2	402.7%	-38.8%	-63.0%	15.7	142.5%	-62.2%	75.5%
	南京	18.5	-92.9%	-78.5%	-37.9%	1.2	-99.5%	-98.1%	-21.4%
	杭州	552.9	83.7%	277.1%	-14.6%	397.4	105.2%	1165.5%	-23.8%
	合肥	---	---	---	37.3%	---	---	---	-54.8%
	福州	63.0	498.0%	40.0%	-95.1%	73.0	639.9%	55.3%	-95.8%
	南昌	96.9	113.0%	56.0%	-37.3%	20.0	71.1%	-10.6%	-70.1%
	济南	112.4	-53.2%	-45.3%	3.2%	32.6	-38.3%	-73.3%	-5.0%
	郑州	21.0	-85.9%	-82.5%	-26.5%	9.9	-80.4%	-82.9%	-21.0%
	武汉	451.2	1780.0%	24.2%	-81.0%	209.7	27497.2%	51.0%	-98.0%
	长沙	192.5	-35.6%	-31.2%	-33.2%	48.8	-76.7%	-48.0%	34.0%
	重庆	154.2	-48.7%	-71.9%	19.9%	58.6	-8.6%	-19.9%	127.9%
	成都	---	---	---	-2.5%	---	---	---	-60.6%
	西安	285.6	114.3%	67.3%	-6.5%	75.8	287.9%	101.3%	-51.2%
	南宁	45.8	-29.2%	-34.9%	-62.3%	15.1	688.3%	-31.3%	-96.9%
	海口	85.1	N/A	N/A	-100.0%	25.9	N/A	N/A	-100.0%
	贵阳	53.0	-62.8%	-17.1%	151.8%	20.8	-29.2%	200.5%	140.4%
昆明	287.2	-13.8%	48.9%	-70.0%	19.9	-79.7%	-47.1%	-69.7%	
银川	64.8	40.8%	209.1%	65.1%	2.8	-48.6%	190.2%	657.2%	
乌鲁木齐	56.5	-60.3%	N/A	16.0%	19.7	-24.2%	N/A	-16.7%	
三 线 城 市	大连	102.5	152.2%	340.1%	-38.4%	19.1	-42.0%	70.7%	-32.7%
	苏州	221.8	91.7%	80.3%	-17.9%	202.1	210.0%	670.5%	-64.0%
	宁波	72.2	-11.9%	-73.3%	-68.2%	85.1	54.1%	218.0%	-56.8%
	厦门	0.0	-100.0%	-100.0%	-64.4%	0.0	-100.0%	-100.0%	2872.9%
	青岛	244.5	18.1%	150.8%	-21.4%	29.9	-58.2%	31.8%	6.3%
	唐山	0.0	-100.0%	-100.0%	6184.1%	0.0	-100.0%	-100.0%	8758.5%
	无锡	175.6	269.8%	25.1%	-56.5%	31.8	1990.5%	-62.2%	-97.1%
	常州	227.6	108.2%	-20.9%	-74.0%	17.1	-53.8%	-78.7%	-61.2%

嘉兴	1.4	-97.6%	-97.9%	706.0%	0.0	-99.8%	-99.9%	14188.2%
温州	20.9	-60.4%	76.8%	-10.3%	21.7	-50.1%	296.5%	-30.2%
烟台	65.9	116.4%	-40.5%	-49.4%	11.8	106.8%	-45.5%	-76.4%
佛山	107.9	-52.6%	-69.8%	14.8%	16.9	-85.5%	-70.6%	179.3%
东莞	292.4	107.6%	448.9%	121.4%	57.5	115.1%	773.9%	-42.9%

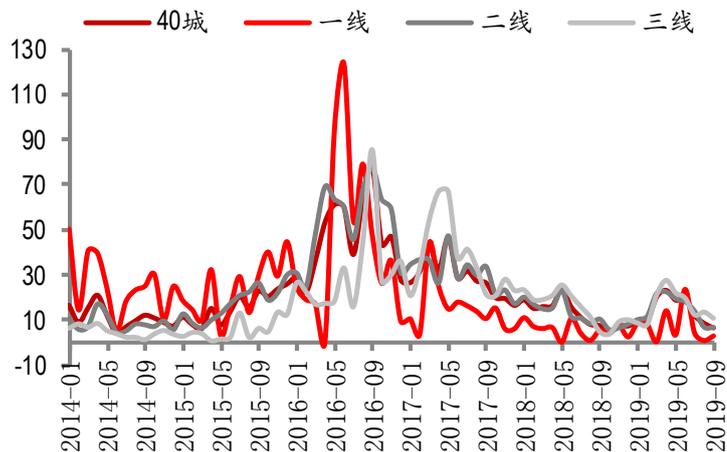
注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：天津、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、重庆、成都、西安、南宁、海口、贵阳、昆明、银川、乌鲁木齐等 23 个城市；三线城市包括：大连、苏州、宁波、厦门、青岛、唐山、无锡、常州、嘉兴、温州、烟台、佛山、东莞等 13 个城市。

来源：Wind、中泰证券研究所

7.40 城土地溢价：一线回升，二三线有所回落

本月，全国 40 大中城市土地溢价率 6.58%，较上月下降 2.05pc。其中一线城市土地溢价 2.77%，二线城市 6.50%，三线城市 10.94%。

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
2014/09	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	23.24	13.92	22.30	27.72
2019/05	18.91	3.18	19.32	22.18
2019/06	19.51	23.43	17.96	19.86
2019/07	12.14	4.09	13.75	12.41
2019/08	8.63	0.69	6.62	13.63
2019/09	6.58	2.77	6.50	10.94

来源: Wind、中泰证券研究所

8. 银行按揭情况

本月,一线城市北京、广州首套房主流利率为 1.1 倍,深圳主流利率 1.05 倍,上海主流利率 9.5 折,其余城市重庆、天津主流 1.1 倍,南京、成都 1.15 倍,武汉 1.2 倍。今年 6 月以来,全国房贷利率已持续四月连涨。

9 月,全国首套房贷款平均利率为 5.51%,环比上涨 4BP,相当于相应期限 LPR 水平加了 66 个 BP;二套房贷款平均利率为 5.83%,环比上涨 5BP,相当于加点 98BP。房贷利率上行或将影响购房需求,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	平安 1.1 倍
	二套	1.2 倍	平安 1.2 倍
上海	首套	9.5 折	上海农商行 9.5 折
	二套	1.1 倍	上海农商行 1.1 倍
广州	首套	1.1 倍	浦发 1.1 倍
	二套	1.15 倍	浦发 1.15 倍
深圳	首套	1.05 倍	花旗 1.05 倍
	二套	1.1 倍	花旗 1.1 倍
重庆	首套	1.1 倍	和信基准; 重庆农商 1.1 倍
	二套	1.15 倍	和信 1.1 倍; 重庆农商 1.15 倍
杭州	首套	---	---
	二套	---	---
南京	首套	1.15 倍	中行 1.15 倍
	二套	1.15 倍	中行 1.15 倍
武汉	首套	1.2 倍	中信 1.2 倍
	二套	1.25 倍	中信 1.25 倍
天津	首套	1.1 倍	交行 1.1 倍
	二套	1.15 倍	交行 1.15 倍
成都	首套	1.15 倍	工行 1.15 倍
	二套	1.2 倍	工行 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 (元)	EPS				PE				PEG	评级
			2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E		
000002.SZ	万科	27.12	3.06	3.63	4.27	5.02	8.86	7.48	6.34	5.41	0.42	买入-
600048.SH	保利地产	15.60	1.59	1.97	2.40	2.89	9.81	7.92	6.50	5.40	0.36	买入
1918.HK	融创中国	31.38	3.79	5.67	7.26	9.13	8.28	5.53	4.32	3.44	0.16	买入
600340.SH	华夏幸福	28.51	3.91	5.03	6.59	7.94	7.29	5.67	4.33	3.59	0.21	买入
0884.HK	旭辉控股 集团	4.55	0.68	0.87	1.06	1.30	6.69	5.23	4.29	3.50	0.22	买入
600622.SH	光大嘉宝	4.52	0.76	0.93	1.11	1.31	5.95	4.86	4.07	3.45	0.24	买入
600663.SH	陆家嘴	14.06	1.00	0.95	1.06	1.23	14.06	14.72	13.25	11.39	2.02	中性+
000732.SZ	泰禾集团	6.11	2.05	2.40	2.90	3.44	2.98	2.55	2.11	1.78	0.14	买入
002285.SZ	世联行	3.88	0.20	0.20	0.22	0.26	19.40	19.62	17.32	15.06	2.22	中性
600606.SH	绿地控股	7.30	0.93	1.21	1.48	1.83	7.85	6.03	4.93	3.99	0.24	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:

销售方面，9月主流房企销售额超预期。根据克尔瑞数据，9月主流40家房企单月销售金额8079.95亿元，环比增长32.25%，同比增长26.81%；1-9月主流40家房企累计销售金额58390.50亿元，环比增长16.06%，同比增长15.51%。分房企来看，9月份销售TOP5为恒大、融创、碧桂园、万科和保利，其中恒大830.0亿元（同比+31.7%）和碧桂园504.1亿元（同比+37.2%）销售亮眼。TOP20中世茂房地产320.9亿元（同比+56.5），龙湖地产268.8亿元（同比+54.3%）、中南置地193.3亿元（同比+84.3）和华夏幸福173.0亿元（同比+127.6%），均取得超50%的高销售增速。

宏观方面，9月19日美联储降息25个bp；9月12日欧洲央行下调存款利率至-0.5%并重启QE；10月11日，新一轮中美经贸高级别磋商在华盛顿结束。双方在农业、知识产权保护、汇率、金融服务、扩大贸易合作、技术转让、争端解决等领域取得实质性进展。

政策方面，央行于9月16日全面降准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，带来全局的宽松，但对房地产依然坚持“窗口指导”；10月8日起，以LPR为基准的房贷利率新政正式实施；住建部要求大力培育住房租赁市场、因地制宜发展共有产权住房；农业农村部提出落实宅基地集体所有权，适度放活宅基地使用权；宁波、余杭、芜湖、宜昌等多地下达人才落户补贴政策，改善人才安居条件。

融资方面，据克而瑞数据，房企前三季度新增债券类融资成本7.03%，较2018年全年上升0.50个百分点；同时，房地产信托规模持续下降，据用益信托数据，三季度房地产类集合信托资金募集规模为1529.18亿元，环比减少近三成，对部分大房企拿地，中小房企生存有较大影响。

投资观点：我们坚持此前强调的对于地产板块在四季度超配的观点，主要逻辑有以下4点：政策（估值）底部：当前房价地价趋稳，基本面下行，融资超预期持续收紧，政策调控目的达到，进一步收紧意义不大，估值继续下行空间较小，底部反弹概率更高，上行空间也大于下行空间。宽货币：目前行业虽然受到窗口指导，但整体或多或少也能收益于宽货币，只是受益程度较前几轮有所减弱，利好方向不变。业绩确定性：在当前全球经济或进入衰退期，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进一步凸显。高分红：地产行业在经历过高增长时期后，整体开始提高分红。

总体来看，当下地产股存在三重机遇：政策（调控和融资）边际改善带来的估值修复；年末释放业绩带来的估值切换；部分优质房企全年业绩或略超预期。

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、保利、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：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。