



内地房地产周度观察

美国三次移民潮的启示——永居条例修订点评

事件评论:

人口结构影响经济长周期，移民或是缓解我国现阶段人口问题的一剂良药。由于我国出生率不断下降（已由 2000 年的 14.0% 下降至 2019 年的 10.5%）及进入老龄化社会（2018 年我国 65 岁及以上老年人口占比达到 11.9%），我国劳动力人口、中青年群体比例不断降低，人口红利进入尾声。劳动力供给紧张及内需消费能力不足影响整体经济发展，GDP 增速呈趋势性下降。2020 年 2 月 27 月国家司法部发布《中华人民共和国外国人永久居留管理条例（征求意见稿）》，重修后的条例整体相比于 16 年有所调整，其重点在于进一步增加对高技能、高收入人才的引进。回顾世界经济发展史，美国作为典型的移民国家，曾依靠移民潮吸引大量的人口、资金、技术进入，从而推动了工业化和经济的发展。IMF 研究也表明移民为多个发达国家的经济发展起到积极推动作用，移民占成年人口的比例每提高 1%，人均 GDP 将提高 2%。

鉴于我国净移民人口长期为负，相比于美国净移民人数相对较低；且依据国外经验，移民人口中多数为中青年群体，将为劳动力人口带来良好补充；同时此次我国对外国人提供永居的群体主要针对高知识水平人群，且重点支持科研领域技术人才。因此，我国如果能够有效吸引移民尤其是高端移民人才进入，或将在一定程度上缓解现阶段出生率不足的劳动力供给紧张局面，并带动我国生产与消费增长。

数据要点:

截止 3 月 5 日，上周 44 个主要城市新房成交量环比上升 39%，2020 年累计成交量同比下降 35%，一、二、三线城市累计同比分别下降 34%、28% 及 43%。

截至 3 月 5 日，上周 13 个主要城市的可售面积（库存）同比下降 1%；平均去化周期 46.4 个月，环比下降 55%。

截至 3 月 5 日，上周 14 个主要城市的二手房交易建面环比上升 56%，2020 年累计交易量同比下降 27%。

投资建议:

近期，部分于前期出台的房地产行业放宽政策出现撤回现象，如驻马店的 17 条放宽政策被全部撤下、广州商服项目放宽政策被取消等，市场对行业后期的政策走向观点不一。在“房住不炒”的国家政策层面框架中，坚持稳房价稳地价稳预期基调下，房地产行业作为经济发展的稳定器，政策边际改善空间仍然存在，行业整体政策环境较去年更偏友好，多地于 2 月出台的放宽政策目前仍在发挥积极支持作用。维持行业“强于大市”评级。

风险提示: 疫情控制具有不确定性；地产行业政策具有不确定性。

强于大市

(维持)

微信公众号



申思聪

分析师

+852 3958 4600

shensicong@cwghl.com

SFC CE Ref: BNF 348

李思琪

联系人

+852 3958 4600

lisiqi@cwghl.com



1. 美国三次移民潮的启示——永居条例修

订点评

1.1 本次征求意见稿宽严并举，吸引高端人才信号明显

条例修改后加强对高技能、高收入人才引进，但部分条款仍有待探讨。2020 年 2 月 27 月国家司法部发布《中华人民共和国外国人永久居留管理条例（征求意见稿）》，以进一步扩大对外开放及规范外国人在中国境内永久居留管理。历史上，我国曾在 1964 年第一次进行针对外国人的居留管理，随改革开放程度加深，在 1985 年、2004 年、2012 年、2016 年等又多次修订有关外国人永久居留方面的申请条件与管理方法。本次管理条例（征求意见稿）与 2016 年管理条例（草案）相比，在家庭团聚人员申请条件方面延长了实际居留年限要求，新增对于国家急需人才的申请条件，在工作人员申请条件方面适度放宽连续工作年限及居留年限，更加注重对高技能人才的引进。虽然部分获取永居资格的门槛相比于国外仍较高，如投资申请方面，中国的 1000 万元的投资门槛高于美国的 100 万美元，工作人员申请方面，中国的工作年限要求更高且增加了对于收入水平的门槛等，但整体相比于 16 年有所调整，其中部分条款内容仍有待讨论，如“具有博士研究生学历，在中国境内工作满 3 年，其间实际居留累计不少于 1 年”中对于博士研究生学历未制定毕业院校标准，家庭团聚条件方面仍无法防范过大的移民乘数效应以及过低的健康要求或将带来公共卫生风险等。

表 1：与 2016 外国人永久居留管理条例相比有多处调整

	2016 年条例	2020 年条例	趋势
	已在中国境内连续工作 4 年、每年实际居住累计不少于 6 个月，工资性年收入和纳税金额达到规定标准，信用记录良好的。	在中国境内连续工作满 4 年，其间实际居留累计不少于 2 年，工资性年收入不低于上一年度所在地区城镇在岗职工平均工资的 6 倍；在中国境内连续工作满 8 年，其间实际居留累计不少于 4 年，工资性年收入不低于上一年度所在地区城镇在岗职工平均工资的 3 倍。	趋严
工作人员申请条件	符合规定条件的学校、科研机构、创新企业等单位聘用的教学科研人员、创新团队成员、专业技术人员和管理人员，已在中国境内连续工作 4 年、其间实际居住累计不少于 1 年，纳税和信用记录良好。	在国家重点发展的行业、区域连续工作满 3 年，其间实际居留累计不少于 1 年，工资性年收入不低于上一年度所在地区城镇在岗职工平均工资的 4 倍。	放宽
	工作人员符合以下条件之一，经聘用单位担保推荐，可以申请办理有效期为 5 年的工作类居留证件，工作 3 年后仍然在中国境内工作，纳税记录和社会信用记录良好的，可以申请永久居留资格：（1）持有人才签证的；（2）在国务院批准设立的自由贸易区、开发区等园区内的单位工作的；（3）在省级有关部门制定的鼓励类岗位目	具有博士研究生学历或者从国际知名高校毕业，在中国境内工作满 3 年，其间实际居留累计不少于 1 年。	放宽



	录、创新企业清单所属单位工作的；（4）具有博士研究生学历。	
投资人员申请条件	外国人在规定的中国境内投资领域投资，符合下列条件之一，且投资年限（3 年（2004 年））、投资数额（200 万美元（2004 年））、聘用中国公民人数和纳税金额达到规定标准，社会信用记录良好的，可以申请永久居留资格：（1）以自然人身份直接投资的；（2）以其作为控股股东的企业投资的。	外国人以自然人身份或者作为控股股东的企业投资，属于下列情形之一，且连续 3 年投资情况稳定，纳税记录和信用记录良好的，可以申请永久居留资格：（1）在中国境内投资折合人民币 1000 万以上；（2）在国家实行外商投资鼓励措施的区域投资，投资数额、纳税金额和雇佣中国公民人数达到规定标准的；（3）在中国境内设立高新技术企业、创新型企业，效益显著并经省、自治区、直辖市人民政府主管部门推荐的。
家庭团聚人员申请条件	（1）配偶为居住在中国境内的中国公民或者在中国取得永久居留资格外国人，婚姻关系存续满 5 年，已在中国境内与配偶共同生活并连续居留 5 年、每年实际居住不少于 6 个月，有稳定生活保障和住所；（2）投靠居住在中国境内的中国籍子女、孙子女、外孙子女或者同胞兄弟姐妹，且年满 60 周岁、已在中国境内连续居留 5 年、每年实际居住不少于 6 个月，有稳定生活保障和住所。	（1）配偶为居住在中国境内的中国公民或者永久居留外国人，婚后已在中国境内与配偶共同生活 5 年，且每年实际居留累计不少于 9 个月，有稳定生活保障和住所；（2）年满 60 周岁，在境外无直系亲属，投靠居住在中国境内的中国籍直系亲属或者在中国境内永久居留的外国籍直系亲属，已在中国境内连续居留 5 年，且每年实际居留累计不少于 9 个月，有稳定生活保障和住所。
其他条件	无	属于下列情形之一的，可以申请永久居留资格：（1）国家重点发展的行业、区域引进并经主管部门推荐的急需紧缺人才；（2）国家重点建设的高等学校、科研机构引进并推荐的助理教授、助理研究员以上职称的学术科研人员，以及其他高等学校、科研机构引进并推荐的教授、研究员；（3）高新技术企业、创新型企业以及国内知名企业引进并推荐的高级经营管理人员、高级专业技术人员。

放宽

趋严

新增

数据来源：公安部网站，司法部网站，中达证券研究

1.2 我国劳动力人口比例不断下降，经济发展或受直接影响

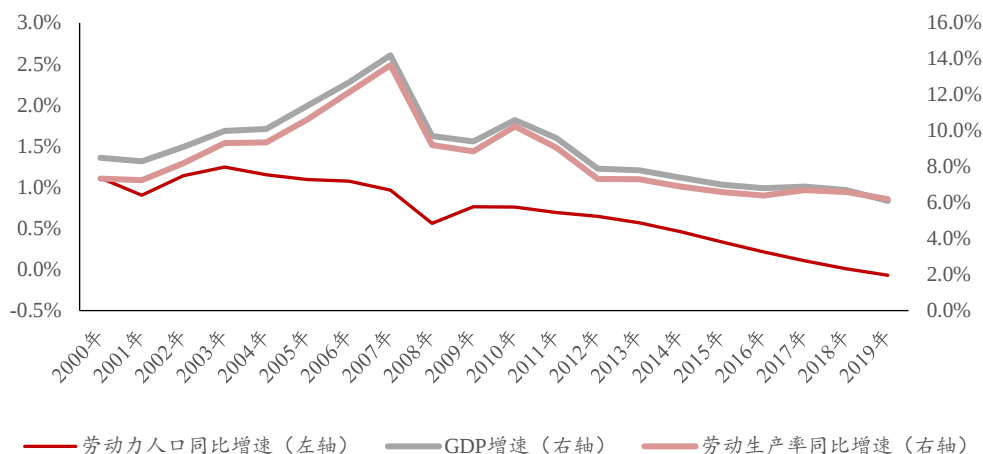
人口结构影响经济长周期，劳动力是推动经济发展的基础性要素，消费水平高峰集中于中青年群体。人口通过供给与需求两端影响经济发展， 1) 供给端：供给端中劳动力是影响经济发展的基础性因素。国际经验表明，多个国家近十年的劳动力人口增速与 GDP 增速在一定程度上呈现正相关关系。由于我国近年来出生率不断下降（我国人口出生率已由 2000 年的 14.0%下降至 2019 年的 10.5%）及进入老龄化社会（2000 年我国进入老龄化社会，2018 年我国 65 岁及以上老年人口数量占总人口比例达到 11.9%），我国劳动力人口增速、劳动生产率增速及 GDP 增速近年来呈趋势性下降。

图 1：我国劳动力人口占比于 2010 年见顶



数据来源：国家统计局，中达证券研究

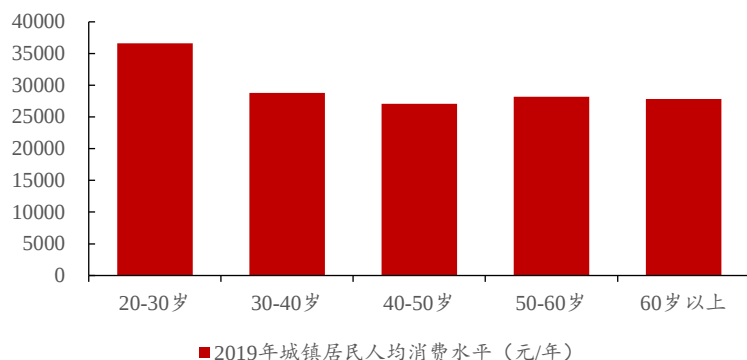
图 2：我国劳动力人口增速、劳动生产率增速及 GDP 增速近年来呈趋势性下降



数据来源：国家统计局，中达证券研究

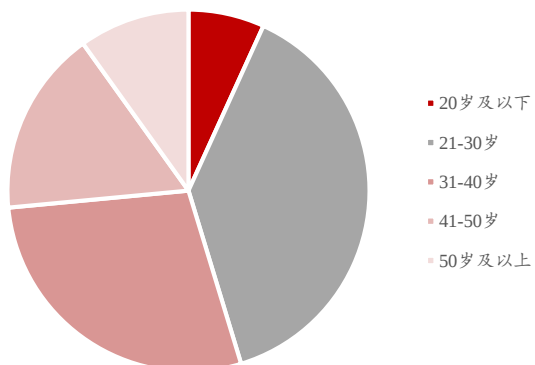
2) 需求端：需求端中人口通过消费行为影响经济发展。统计数据显示，2018 年 21-40 岁人群消费水平为各年龄段中最高，其中 20-30 岁人群的消费水平是 40 岁及以上人群消费水平的约 1.3 倍，同时 21-40 岁人群占我国购房群体的 66.7%，中青年群体为我国消费能力最强的群体。目前我国的人口结构虽尚处于纺锤形阶段，但如果劳动力人口及中青年群体比例持续下降，势必对我国经济发展造成影响，对于房地产行业而言，购房主体人群的比例下降则将势必减缓房地产需求的增长。

图 3：20-30 人群的消费水平为各年龄段中最高



数据来源：Wind，中达证券研究

图 4：2018 年我国购房群体以 21-40 岁为主

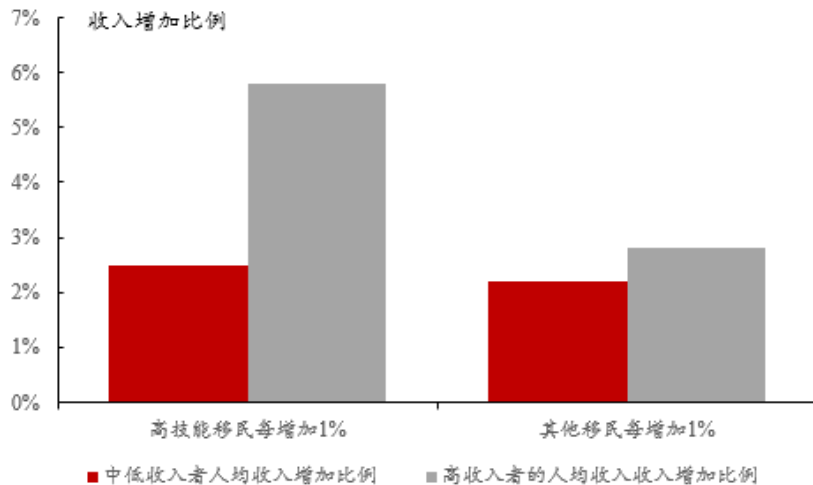


数据来源：贝壳研究院，中达证券研究

1.3 他山之石，移民为经济体发展提速增效

借鉴他国经验，移民带来人口增加与生产率提升，对国家经济发展起到正面影响。IMF 曾就全球 18 个发达经济体在 1980-2010 年的数据对移民数量对人均 GDP 和劳动生产率的影响进行研究，研究结果表明，长期来看，移民占成年人口的比例每提高 1%，人均 GDP 将提高 2%；且高技能移民和其他移民均能够提高劳动生产率，其中高技能移民带来各种才能与技术，而其他移民的贡献则在于提高了与当地技能的互补性。

图 5：高技能及其他移民每增加 1% 对进入国不同群体人均收入变化带来正向影响

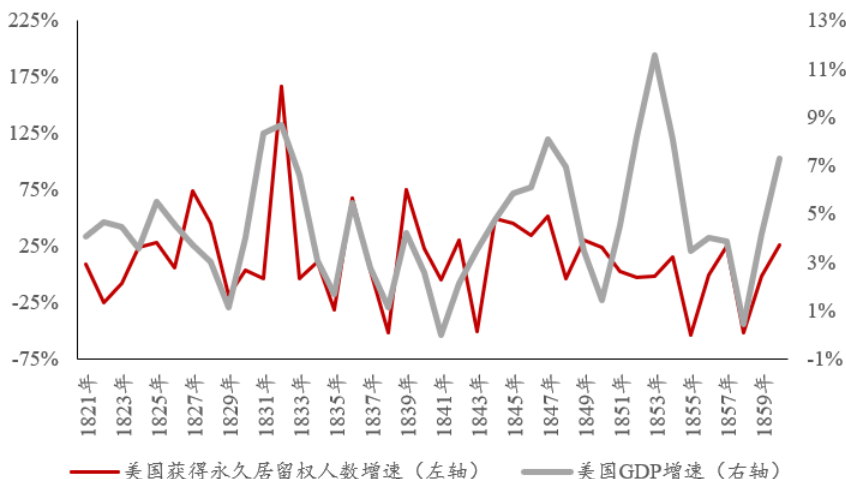


数据来源：IMF，中达证券研究

移民推动美国崛起，历史上美国 GDP 增速与移民人数增速密切相关。这里以典型的移民国家——美国为例，作为由 100 多个民族组成的混合体，美国在建国之初，国内总人口仅有 390 万，19 世纪至 20 世纪的 100 年间，美国迎来三次大规模移民潮，吸引超过 3500 万移民带着资金、技术和知识进入美国，这些被美国历史学家称为“伟大的人类迁移运动”为美国在关键时期的发展起到了重要的推动作用，使得美国迅速崛起取代英国成为世界头号经济大国，并为日后成为世界强国奠定了基础：

1) 第一次移民潮（1820 年-1860 年）：19 世纪初，欧洲多国相继爆发革命运动，社会结构支离破碎，工人阶级受到压迫，人民税收负担加重，失业现象日益凸显，此时美国因国内建设需要改变了建国之初对移民的限制政策，同时受美国宗教自由政策的吸引及欧美之间的远洋航运条件大大改善的影响，从欧洲向美国移民的人数由 1820 年前每年不足 3000 人开始逐年增加，其中包括携带资产、技术来到美国申购土地的移民，也有受战争影响身无长物通过移民公司招募来到美国的移民，移民的到来对美国经济增长起到了直接的影响作用，1820-1860 年间共接纳近 500 万移民进入美国，其中 1832 年的增速最高，达到 167%，当年引进移民人数达到 6.1 万人，带动 GDP 增长 8.7%；

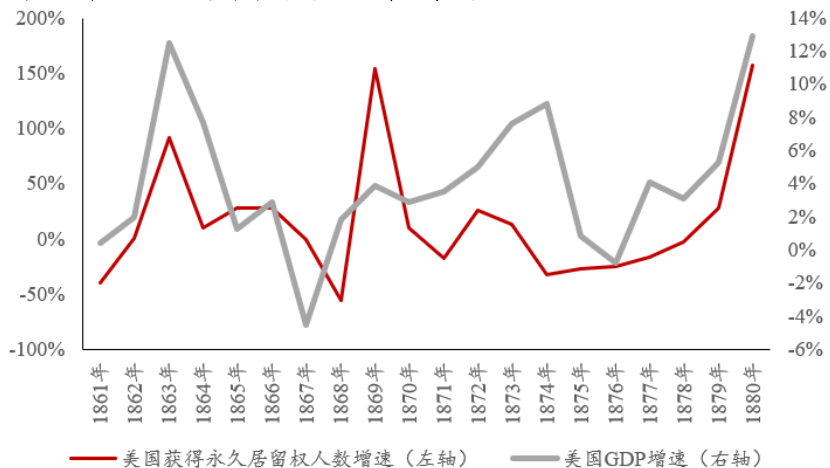
图 6：第一次移民潮对美国的经济发展起到直接影响作用



数据来源：美国国土安全局，美国经济分析局，中达证券研究

2) 第二次移民潮 (1861年-1880年)：1865年南北战争结束前，美国经济发展仍落后于欧洲，其农业生产值占比超过 60%，随工业化高峰期来临，美国的矿山、铁路、制造业、建筑业等多个行业对劳动力需求旺盛，同时美国国会颁布《鼓励外来移民法》，并向美国驻欧洲外交官通告，要求将吸引欧洲移民当做最重要的外交任务对待，一些美国企业甚至为愿意移民美国的欧洲人提供所需路费，其中 1880 年移民增速最高，达到 157.1%，GDP 增速为 12.9%，1861-1880 年间共吸引近 500 万移民进入美国。这个时期，移民一方面为美国带来了大量年富力强的人力资源、先进的科学技术，另一方面，移民为美国带来了大量消费需求，推动了工农业生产，同时推动了城市的兴起与交通运输业的发展。由此，美国借助移民潮带来的劳动力、技术与资本等通过第二次工业革命迅速崛起；

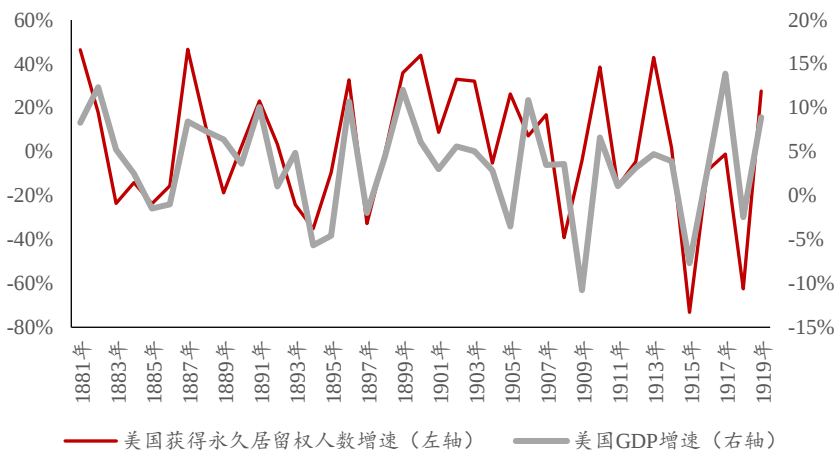
图 7：第二次移民潮与美国的经济发展密切相关



数据来源：美国国土安全局，美国经济分析局，中达证券研究

3) 第三次移民潮（1881 年-1920 年）：由于前期移民造成的在就业、宗教和民族等问题上的矛盾，美国政府在此阶段开始立法限制移民数量与提高移民条件。来自英国、德国、瑞典等西北欧国家的“老移民”增长有限，但美国工业繁荣的“拉力”吸引了大量来自意大利、俄国等东南欧国家的“新移民”迅速增长，其中 1887 年移民增速最高，达到 46.7%，GDP 增速为 8.5%，1881-1920 年间共接纳近 2350 万移民进入美国。

图 8：移民限制后移民数量对美国经济发展仍有重要影响



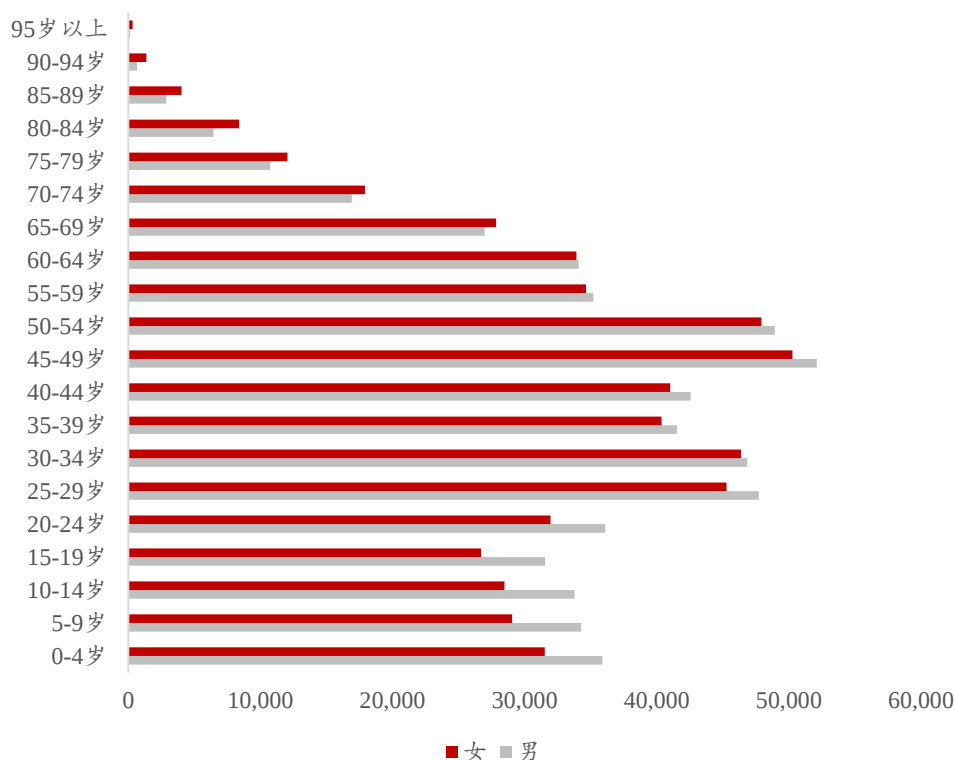
数据来源：美国国土安全局，美国经济分析局，中达证券研究



1.4 我国移民人口有一定增长空间，或为经济发展带来推动作用

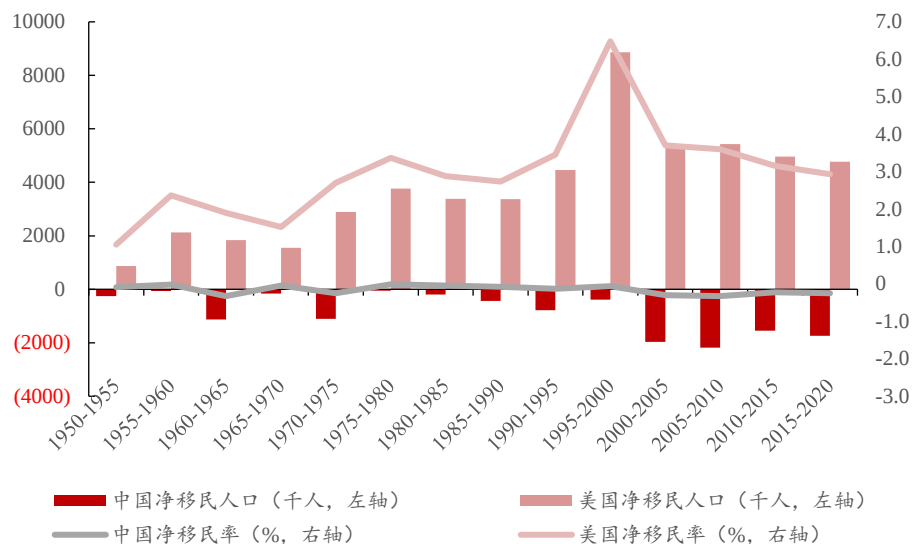
根据 IMF 及我们对美国移民潮的研究，吸引移民或是缓解我国现阶段人口问题的一剂良药。上文中提到，美国作为典型的移民国家，曾依靠移民潮吸引大量的人口、资金、技术进入，从而推动了工业化和经济的发展逐步走向强大，IMF 的研究也表明移民为多个发达国家的经济发展起到积极推动作用。鉴于我国目前已进入老龄化社会，劳动力人口比例不断下降，而人均 GDP 尚处于世界中等水平，而 1) 中国净移民人口长期为负，与美国相比有较大差距；2) 从国际经验来看，移民人口中多数为中青年群体（上文中美国 3500 万移民中 14-44 岁的中青年占比达到 85%，同时以 2016 年进入欧盟的新增移民为例，其年龄中位数仅为 27.5 岁）；3) 近年来，技术创新对经济发展的贡献比重不断增加，此次我国对外国人提供永居的群体主要针对高知识水平人群，且重点支持科研领域技术人才。因此，我国如果能够有效吸引移民尤其是高端移民人才进入，或将在一定程度上缓解现阶段出生率不足的劳动力供给紧张局面，并带动我国生产与消费的增长。

图 9：2018 年我国人口结构为纺锤形（单位：千人）



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 10：我国净移民人口长期为负



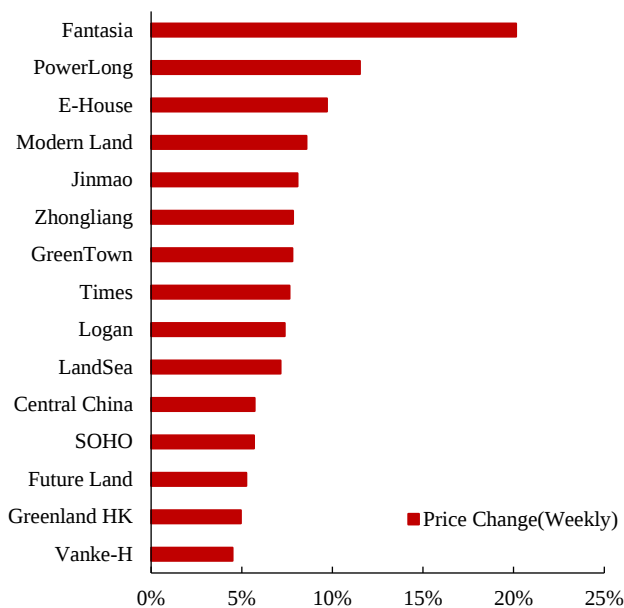
数据来源：联合国经济与社会事务署，中达证券研究

2. 行业表现

2.1 地产开发行业表现

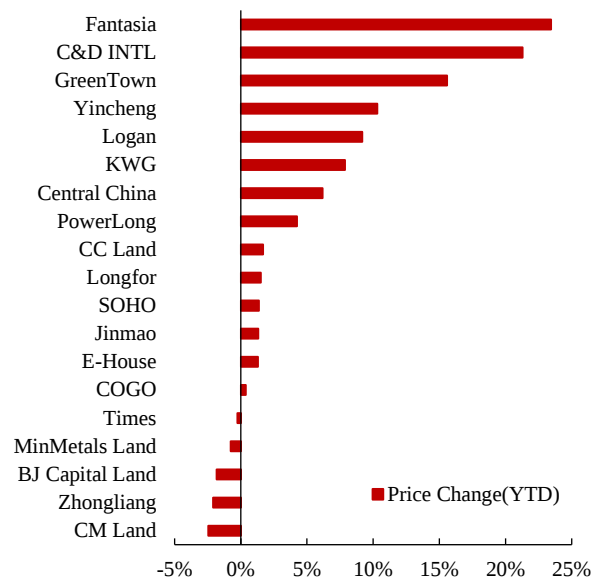
本周花样年控股、宝龙地产、易居企业控股涨幅居前。花样年控股、建发国际集团、绿城中国年初至今涨幅居前。

图 11: 本周花样年控股、宝龙地产、易居企业控股涨幅居前



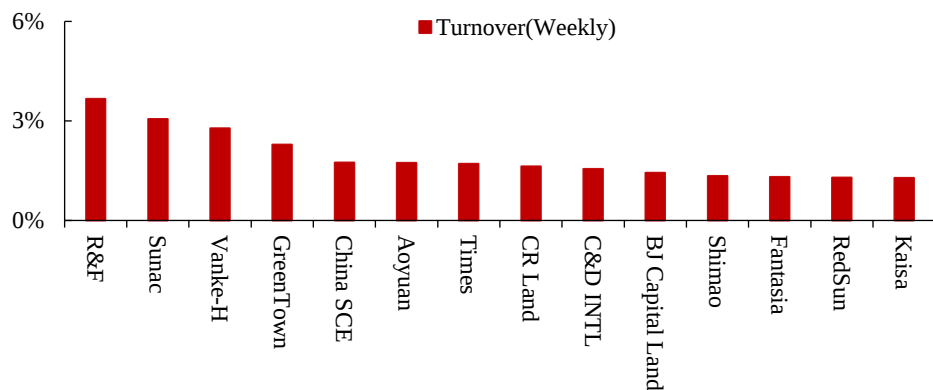
资料来源: Wind, 中达证券研究

图 12: 花样年控股、建发国际集团、绿城中国年初至今涨幅居前



资料来源: Wind, 中达证券研究

图 13: 富力地产、融创中国、万科 H 本周换手率居前

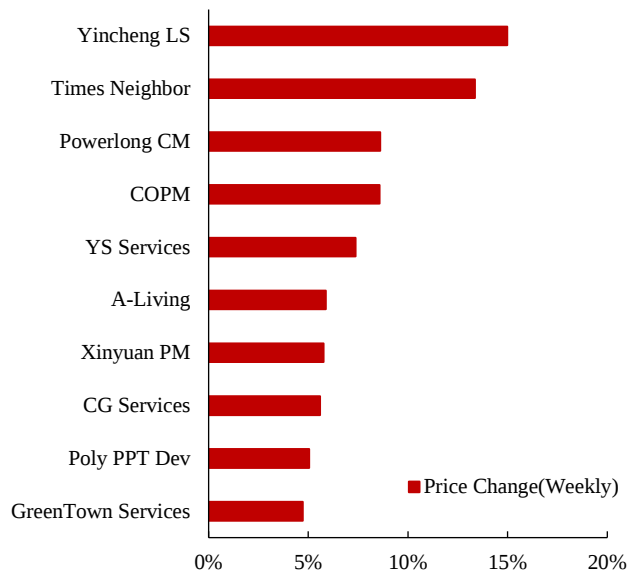


资料来源: Wind, 中达证券研究

2.2 物业管理行业表现

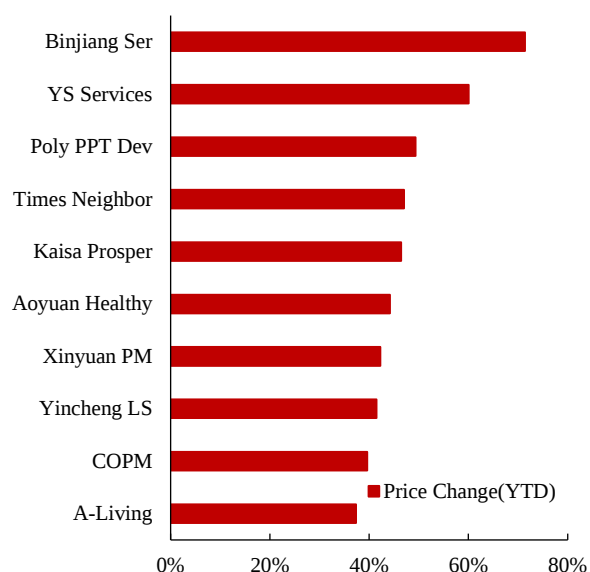
本周银城生活服务、时代邻里、宝龙商业涨幅居前。滨江服务、永升生活服务、保利物业年初至今涨幅居前。

图 14：本周银城生活服务、时代邻里、宝龙商业涨幅居前



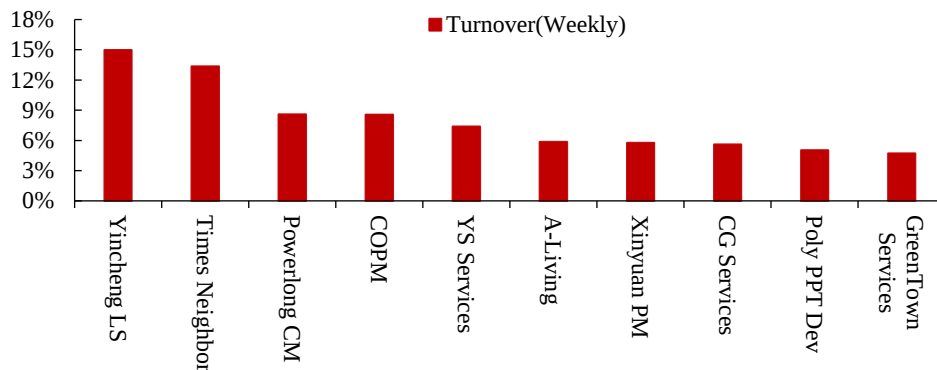
资料来源：Wind, 中达证券研究

图 15：滨江服务、永升生活服务、保利物业年初至今涨幅居前



资料来源：Wind, 中达证券研究

图 16：银城生活服务、时代邻里、宝龙商业本周换手率居前



资料来源：Wind, 中达证券研究

3.主要城市成交表现

3.1 新房成交数据

表 2: 主要城市交易量情况, 本周新房成交同比大幅下降

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 3-5		本月截至 3-5	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比	千平方米	同比
北京	47,948	↓ -33%	↓ -46%	180	↓ -63%	↓ -40%	30	↓ -55%	734	↓ -3%
上海	112,400	↑ 53%	↓ -69%	274	↓ -57%	↓ -72%	80	↓ -71%	1,052	↓ -47%
广州	74,565	↑ 38%	↓ -52%	184	↓ -42%	↓ -60%	41	↓ -58%	539	↓ -47%
深圳	59,892	↑ 52%	↓ -12%	127	↓ -40%	↓ -31%	46	↓ -6%	418	↓ -2%
一线城市	294,805	↑ 24%	↓ -56%	766	↓ -54%	↓ -60%	197	↓ -60%	2,743	↓ -34%
二线城市	1,263,788	↑ 24%	↓ -30%	2,787	↓ -57%	↓ -53%	987	↓ -16%	10,887	↓ -28%
三线城市	1,235,762	↑ 66%	↓ -39%	2,246	↓ -57%	↓ -68%	950	↓ -29%	8,672	↓ -43%
北京	47,948	↓ -33%	↓ -46%	180	↓ -63%	↓ -40%	30	↓ -55%	734	↓ -3%
青岛	101,015	↑ 2%	↓ -58%	274	↓ -51%	↓ -57%	69	↓ -55%	992	↓ -35%
东营	16,629	↑ 46%	↓ -22%	30	↓ -68%	↓ -31%	14	↑ 2%	135	↓ -23%
环渤海	165,591	↓ -9%	↓ -53%	485	↓ -58%	↓ -51%	113	↓ -52%	1,861	↓ -24%
上海	112,400	↑ 53%	↓ -69%	274	↓ -57%	↓ -72%	80	↓ -71%	1,052	↓ -47%
南京	155,076	↑ 6%	↑ 2%	418	↓ -5%	↑ 48%	125	↑ 16%	967	↑ 12%
杭州	213,092	↑ 156%	↑ 186%	302	↓ -34%	↑ 4%	177	↑ 361%	863	↓ -3%
苏州	183,010	↑ 12%	↑ 15%	435	↓ -16%	↓ -8%	150	↑ 45%	1,092	↓ -10%
无锡	46,518	↑ 0.04%	↓ -42%	142	↓ -38%	↓ -46%	47	↓ -42%	463	↓ -35%
扬州	29,887	↑ 1125%	↓ -36%	37	↓ -76%	↓ -75%	30	↓ -22%	231	↓ -39%
江阴	29,474	↑ 83%	↓ -19%	46	↓ -72%	↓ -61%	18	↓ -21%	275	↓ -17%
温州	90,690	↑ 74%	↓ -47%	146	↓ -80%	↓ -80%	66	↓ -39%	1,047	↓ -42%
金华	18,297	↑ 62%	↓ -60%	32	↓ -60%	↓ -64%	12	↓ -61%	123	↓ -10%
常州	60,659	↑ 169%	↓ -11%	85	↓ -60%	↓ -63%	42	↑ 2%	341	↓ -29%
淮安	63,163	↑ 52%	↓ -45%	133	↓ -56%	↓ -72%	46	↓ -35%	512	↓ -46%
连云港	81,162	↑ 138%	↓ -34%	140	↓ -61%	↓ -75%	60	↓ -26%	568	↓ -43%
绍兴	28,731	↑ 9%	↓ -43%	65	↓ -37%	↓ -53%	17	↓ -46%	181	↓ -31%
镇江	49,245	↑ 160%	↓ -65%	76	↓ -75%	↓ -82%	32	↓ -60%	431	↓ -59%
淮南	21,195	↑ 59%	↓ -26%	41	↓ -37%	↓ -73%	16	↓ -23%	130	↓ -61%
芜湖	41,199	↑ 224%	↑ 6%	54	↓ -24%	↓ -55%	31	↑ 6%	138	↓ -28%
舟山	17,031	↑ 66%	↓ -18%	32	↓ -22%	↓ -40%	11	↓ -7%	101	↓ -19%
池州	28,150	↑ 79%	↓ -30%	55	↑ 14%	↓ -55%	24	↑ 29%	111	↓ -40%
宁波	51,378	↑ 205%	↑ 43%	68	↓ -80%	↓ -68%	28	↑ 59%	573	↓ -13%
长三角	1,415,245	↑ 64%	↓ -23%	2,729	↓ -50%	↓ -56%	1,107	↓ -9%	9,583	↓ -32%
广州	74,565	↑ 38%	↓ -52%	184	↓ -42%	↓ -60%	41	↓ -58%	539	↓ -47%
深圳	59,892	↑ 52%	↓ -12%	127	↓ -40%	↓ -31%	46	↓ -6%	418	↓ -2%
福州	53,946	↓ -17%	↓ -5%	175	↑ 60%	↓ -12%	31	↓ -5%	313	↓ -32%
东莞	43,657	↑ 118%	↓ -44%	75	↓ -69%	↓ -62%	25	↓ -49%	370	↓ -26%
泉州	26,352	↑ 89%	↓ -68%	50	↓ -62%	↓ -84%	16	↓ -71%	227	↓ -64%
惠州	20,940	↑ 10%	↓ -53%	49	↓ -62%	↓ -60%	15	↓ -46%	212	↓ -32%
韶关	15,406	↓ -10%	↓ -41%	44	↓ -34%	↓ -63%	10	↓ -47%	124	↓ -43%
佛山	135,250	↑ 58%	↓ -50%	260	↓ -44%	↓ -62%	84	↓ -48%	849	↓ -45%
江门	9,426	↑ 110%	↑ 18%	17	↓ -61%	↓ -41%	6	↑ 132%	73	↓ -11%
珠三角及南部其它城市	491,189	↑ 27%	↓ -42%	1,139	↓ -46%	↓ -55%	309	↓ -42%	3,761	↓ -35%
长春	91,245	↑ 116%	↓ -58%	169	↓ -59%	↓ -72%	64	↓ -59%	658	↓ -59%
泰安	16,310	↑ 190%	↓ -66%	30	↓ -69%	↓ -81%	15	↓ -55%	159	↓ -51%
北部	107,556	↑ 125%	↓ -65%	199	↓ -61%	↓ -78%	79	↓ -64%	817	↓ -62%
岳阳	18,075	↑ 61%	↓ -46%	34	↓ -65%	↓ -73%	10	↓ -48%	146	↓ -41%
赣州	180,602	↑ 36%	↓ -12%	314	↓ -30%	↓ -60%	181	↑ 5%	879	↓ -39%
中部	198,677	↑ 38%	↓ -63%	347	↓ -78%	↓ -84%	191	↓ -49%	2,374	↓ -41%
成都	337,533	↑ 11%	↓ -18%	734	↓ -54%	↓ -42%	275	↑ 0.1%	2,569	↓ -22%
南宁	78,565	↓ -2%	↓ -64%	164	↓ -83%	↓ -82%	60	↓ -54%	1,337	↓ -50%
西部	416,098	↑ 8%	↓ -34%	898	↓ -65%	↓ -59%	335	↓ -18%	3,906	↓ -35%
总计	2,794,355	↑ 39%	↓ -38%	5,799	↓ -57%	↓ -61%	2,134	↓ -29%	22,302	↓ -35%

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2020/3/5



表 3: 主要城市新房库存与去化周期情况, 去化周期环比下降

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	环比	同比
北京	10,787	↓ -1%	↑ 20%	59.8	↓ -26%	↑ 99%
上海	7,453	↓ -1%	↑ 1%	27.2	↓ -40%	↑ 264%
广州	7,454	↑ 0.4%	↓ -12%	40.4	↓ -39%	↑ 124%
深圳	2,734	↑ 4%	↓ -19%	21.5	↓ -41%	↑ 18%
一线城市	7,107	↑ 0.1%	↑ 1%	37.2	↓ -35%	↑ 102%
杭州	2,952	↓ -5%	↑ 15%	9.8	↓ -72%	↑ 10%
南京	5,589	↓ -0.02%	↑ 56%	13.4	↓ -37%	↑ 6%
苏州	5,449	↓ -3%	↓ -12%	12.5	↓ -40%	↓ -4%
福州	4,207	↑ 0.4%	↑ 33%	24.1	↓ -30%	↑ 51%
江阴	3,935	↓ -1%	↓ -13%	86.1	↓ -65%	↑ 127%
温州	10,467	↓ -1%	↑ 10%	71.6	↓ -57%	↑ 457%
泉州	7,035	↓ -0.4%	↑ 8%	142.1	↓ -52%	↑ 583%
宁波	2,745	↓ -7%	↓ -12%	40.1	↓ -77%	↑ 171%
东营	1,661	↑ 3%	↑ 20%	54.5	↓ -53%	↑ 73%
平均	5,574	↓ -1%	↓ -1%	46.4	↓ -55%	↑ 149%

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2020/3/5

3.2 二手房成交及价格数据

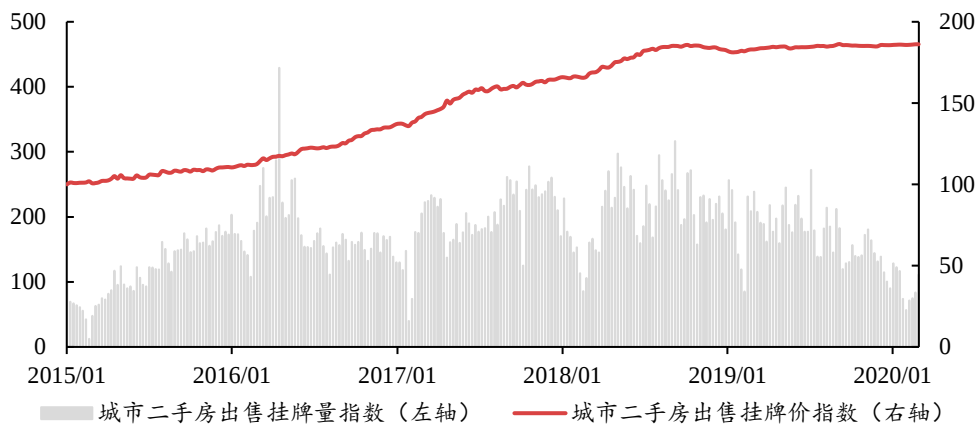
表 4: 主要城市二手房成交量情况, 深圳本年至今涨幅较大

城市	过去7日			过去30日			本月截至 3-5		本年截至 3-5	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比	千平方米	同比
北京	127,615	↑ 6%	↓ -51%	406	↓ -41%	↓ -42%	92	↓ -41%	1,180	↓ -21%
深圳	115,678	↑ 63%	↑ 62%	237	↓ -59%	↑ 10%	96	↑ 139%	883	↑ 63%
杭州	41,896	↑ 118%	↓ -49%	62	↓ -70%	↓ -71%	37	↓ -32%	327	↓ -38%
南京	131,833	↑ 280%	↑ 28%	185	↓ -63%	↓ -40%	116	↑ 82%	757	↑ 3%
成都	53,951	↑ 80%	↓ -76%	93	↓ -82%	↓ -84%	44	↓ -71%	692	↓ -46%
青岛	47,865	↑ 26%	↓ -30%	117	↓ -56%	↓ -39%	40	↓ 0%	442	↓ -1%
无锡	48,048	↑ 208%	↓ -41%	71	↓ -76%	↓ -68%	43	↓ -24%	397	↓ -22%
苏州	90,506	↑ 29%	↓ -42%	175	↓ -60%	↓ -67%	73	↓ -22%	664	↓ -51%
厦门	43,797	↑ 47%	↓ -41%	97	↓ -54%	↓ -54%	31	↓ -31%	347	↓ -34%
扬州	6,572	↑ 1055%	↓ -72%	7	↓ -87%	↓ -89%	6	↓ -58%	69	↓ -47%
岳阳	4,187	↑ 1%	↓ -64%	11	↓ -67%	↓ -62%	4	↓ -43%	51	↓ -41%
佛山	55,810	↑ 20%	↓ -42%	123	↓ -59%	↓ -60%	41	↓ -34%	489	↓ -46%
金华	16,269	↓ -8%	↓ -36%	34	↓ -70%	↓ -45%	13	↓ -13%	165	↑ 59%
江门	12,518	↓ -24%	↓ -33%	34	↑ 194%	↓ -37%	10	↓ -10%	47	↓ -66%
总计	801,371	↑ 56%	↓ -39%	1,664	↓ -62%	↓ -56%	651	↓ -21%	6,702	↓ -27%

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2020/3/5

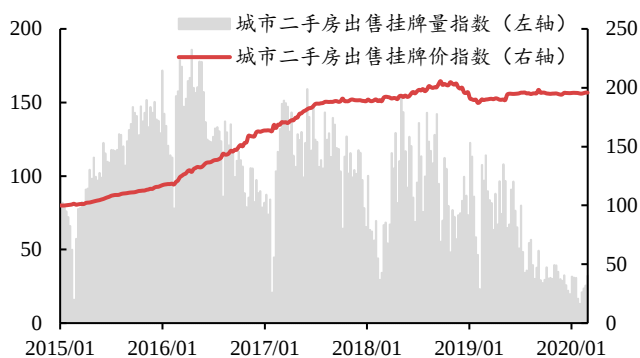


图 17：二手房挂牌出售价格指数近期停止上涨



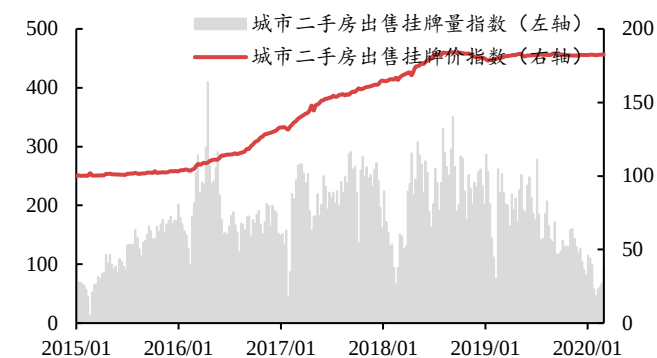
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/3/1

图 18：一线城市二手房价格指数近期保持稳定



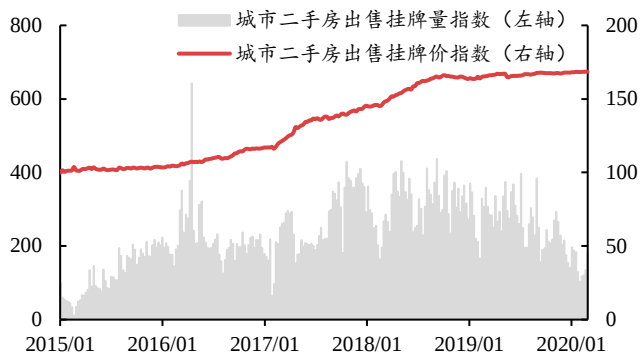
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/3/1

图 19：二线城市二手房价格指数保持稳定



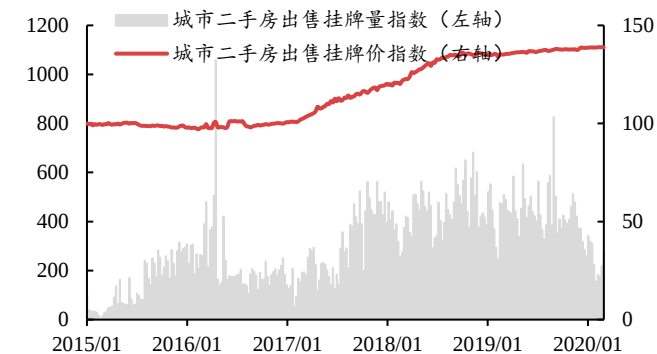
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/3/1

图 20：三线城市二手房价格指数近期保持稳定



资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/3/1

图 21：四线城市二手房价格指数缓慢上涨



资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2020/3/1

4.重要政策及动态

4.1 本周重要行业政策与新闻

表 5：本周要闻：住建部部长王蒙徽在人民日报发文《推动住房和城乡建设事业高质量发展（人民要论）》提出，2020 年着力解决住房和城乡建设领域发展不平衡不充分问题、走内涵集约式的城乡建设高质量发展新路、推动城市开发建设方式向内涵提质转型等要求；并重点围绕稳地价稳房价稳预期、完善城镇住房保障体系、培育和发展租赁住房等十项工作。河南驻马店撤下之前发布的《关于进一步规范促进房地产业平稳健康发展的意见》，其中包括下调首付比例、上调住房公积金贷款额度、下调个人住房按揭贷款利率等 17 项政策。目前该市房地产政策按原政策执行。

日期	对象	简述
2020-03-02	国家统计局	近日，国家统计局服务业调查中心和中国物流与采购联合会发布中国采购经理指数。2 月份，中国采购经理指数受新冠肺炎疫情影响较大，制造业 PMI 为 35.7%，比上月下降 14.3 个百分点；非制造业商务活动指数为 29.6%，比上月下降 24.5 个百分点。
2020-03-02	发改委	近日，国家发展改革委联合国务院扶贫办等 12 个部委印发《关于印发 2020 年易地扶贫搬迁后续扶持若干政策措施的通知》，提出结合推进新型城镇化建设，将大型城镇安置区及配套设施纳入国土空间规划一体规划、一体建设等 25 项具体政策措施。
2020-03-02	银保监会	近日，银保监会、人民银行、发展改革委、工业和信息化部、财政部联合印发《关于对中小微企业贷款实施临时性延期还本付息的通知》，提出对困难中小微企业贷款本金及中小微企业需支付的贷款利息，银行业金融机构应根据企业申请，给予企业一定期限的临时性延期还本付息安排。
2020-03-02	自然资源部	近日，自然资源部先后召开党组扩大会议、部直属单位及派出机构视频会议、省级自然资源主管部门视频会议，提出自然资源部将加快推进《土地管理法实施条例》修改和配套政策出台。会议针对地方自然资源管理部门存在的问题和困难解释如何加大疫情结束后的土地供应、如何加快建设用地审批、如何做实国土“三调”工作等六大问题。
2020-03-02	上海	近日，上海发布《关于由中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会集中行使一批行政审批和行政处罚等事项的决定》共计 517 项，进一步加大向临港新片区管理机构放权力度，决定包括人才引进审批、高新技术企业审核等事项。



2020-03-02	天津	1) 今日, 天津发改委发布《天津市支持重点平台服务京津冀协同发展的政策措施(试行)》, 提出对落户到天津滨海中关村科技园和宝坻京津中关村科技城的符合天津产业发展定位的北京转移来津项目制定六项政策支持, 包括鼓励职工来津工作落户、允许在职职工户籍迁入天津后按照本市户籍居民政策购房等。 2) 今日, 根据天津 2020 年精品国企混改项目集中公开推介公告, 天津国资委推出 60 户精品国企混改项目, 涉及建筑、交通运输、房地产、农牧等行业领域, 合作方式包括产权转让、增资扩股等。房地产企业中, 天津泰达投资控股有限公司的子公司天津星城投资发展有限公司拟通过产权转让的方式引入投资者, 持股比例不低于 51%。 3) 近日, 天津规划和自然资源局关于《天津市土地储备管理办法》向社会公开征求相关意见, 《天津市土地储备管理办法》内容包括提出土储计划涉及三年滚动计划、年度计划报批、储备土地管理等。办法自发布之日起实施, 有效期 5 年。
2020-03-02	深圳	近日, 深圳发布《关于统筹推进疫情防控和经济社会发展工作的若干措施》, 提出要建立企业诉求快速响应机制、力争全年重大项目投资规模达到 2000 亿元、落实广深战略合作框架协议、加快编制深圳都市圈规划等一系列具体举措。
2020-03-02	广州	近日, 广州黄埔举行百大项目庆百年暨 2020 年第一季度重大项目签约及集中开工动员活动, 87 个项目投资总额约 1335 亿元, 产值约 2843 亿元。其中包括 14 个新开工的旧改项目。
2020-03-02	湖南	近日, 湖南住建厅联合省发改委、财政厅发布《2020 年保障性安居工程建设计划》显示, 今年湖南省计划开工建设棚户区改造住房 91217 套, 开工建设公租房 28334 套, 项目总投资 770.05 亿元。全省棚户区改造将基本建成 86538 套, 公租房基本建成 8607 套。
2020-03-02	浙江	今日, 浙江召开新型冠状病毒肺炎疫情防控新闻发布会, 为减轻疫情对企业生产经营的影响, 浙江人社保部门研究制定免征、减征、换缴的阶段性减免企业社保费政策, 所有政策叠加, 预计可为全省企业减负 600 多亿元。
2020-03-02	杭州	今日, 杭州政商“亲清在线”数字平台上线, 针对疫情影响, 平台将上线 12 条惠企政策的线上兑付。其中, 针对按规定缴纳社会保险费、2019 年全年工资收入低于 7.2 万元、未承租公租房和未享受政府住房补贴且在外租房的企业员工, 政府给予每人 500 元的租房补贴。
2020-03-02	石家庄	近日, 石家庄出台《应对新冠肺炎疫情期间支持我市建筑业和房地产企业复工复产若干措施》, 提出将采取网上审批、缓解房地产开发项目资金压力、加大住房保障支持等 17 条措施, 全面推动建筑业和房地产企业复工复产。
2020-03-02	无锡	近日, 无锡惠山举行 2020 年首批重大产业项目集中签约仪式, 蓝沛科技、保仕健生物、科曼斯启创智、力维智能装备、隆链智能仓储设备 5 个超 10 亿元重大产业项目正式签约, 总投资 52.73 亿元。
2020-03-03	财政部	1) 今日, 财政部发布: 2020 年 2 月, 全国发行地方政府债券 4379 亿元, 其中专项债券 2350 亿元; 累计余额 225302 亿元, 其中专项债 103876 亿元; 债券剩余平均年限 5.4 年。 2) 财政部在新闻发布会上透露, 表示将按照中央的要求, 实行更加积极的财政政策、加大对疫情影响严重地区的转移支付力度; 在减税降费方面还将有新的政策出台。



2020-03-03	发改委	今日，发改委召开第九次铁路建设项目前期工作电视电话会议，强调加快推进沿江高铁等骨干通道建设，加强中西部地区和普速铁路建设，强化枢纽配套和“最后一公里”建设，有序推动城际铁路、市域（郊）铁路建设。
2020-03-03	央行	近日，央行上海总部召开视频会议，提出要认真贯彻稳健的货币政策，更加注重灵活适度，在前期已经设立 3000 亿元疫情防控专项再贷款的基础上，增加再贷款再贴现专用额度 5000 亿元；要求上海地区各相关银行持续加大对重点名单企业的优惠利率信贷投放，切实做到“应贷尽贷、应贷快贷”。
2020-03-03	税务总局	今日，国家税务总局王道树表示，税务总局决定依法将 3 月份纳税申报期限向后延长 1 周；对于仍处于疫情防控一级响应的地区，可以由省级税务局依法依规具体明确再次适当延期的范围和时限。
2020-03-03	交易商协会	近日，银行间市场债券置换业务的首单试点项目启动。北京桑德环境工程有限公司表示公司因受疫情影响目前流动性紧张，故计划发行一年期债务融资工具，对其兑付存在不确定性的存续债项“17 桑德工程 MTN001”进行置换。
2020-03-03	融资	贝壳研究院数据显示，2020 年 1-2 月国内房企实现股权融资 52 亿元，同比下降 64%，债权融资 2484 亿元，同比上升 36%。
2020-03-03	地方投资	近日，北京、上海、河北等 13 个省市陆续发布 2020 年重点项目投资计划清单，共包括 10326 个项目。其中 8 个省份公布计划总投资额，共约 33.8 万亿元。
2020-03-03	上海	今日，上海公积金网发布《关于本市妥善应对新冠肺炎疫情实施住房公积金阶段性支持政策的通知》，提出允许企业缓缴住房公积金、自愿缴存者缓缴、延长部分提取业务受理时限、降低公积金缴存比例等 7 方面内容。
2020-03-03	广州	今日，广州发布《广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务的若干措施》，提出广州的商服类项目（公寓、商铺、写字楼），不再限定最小分割单元，不再限定销售对象，也不再限定转让对象。
2020-03-03	山东	今日，山东发布《中共山东省委山东省人民政府贯彻〈中共中央、国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见〉加快推进城乡融合发展的实施意见》，明确表示放开农业转移人口落户限制、加快推动已在城镇就业的农业转移人口落户、济南青岛中心城区尽快放开落户限制、全面实施居住证制度。
2020-03-03	温州	今日，温州人才办联合市人社局、住建局发布《2020 年温州市首批人才住房配售公告》，推出首批约 1700 套人才房源供申领，共计约 18 万平方米。该举措是 2019 年底温州提出的本科生 7 折购房政策的正式落地。
2020-03-03	常州	今日，常州发布《关于应对新冠肺炎疫情保障房地产业稳定发展的意见》，提出受疫情影响的房地产开发等企业可申请依法办理延期办理纳税申报、积极压降住房公积金贷款轮候时间、允许房地产开发项目的合理顺延、稳定对首套房贷支持力度等。
2020-03-03	九江	近日，江西九江发布《九江市有效应对疫情促进建筑业和房地产业健康发展的若干措施》，提出全力支持企业建设项目应复尽复、合理延长合同工期、降低商品房预售资金监管比例、加强企业信贷支持等措施促进全市建筑业和房地产业平稳健康发展。



2020-03-04	数据	克而瑞研究中心的数据显示，2月份27个重点城市半数以上楼市零供应，成交量环比下降幅度达8成。一线城市中，北上广深除广州外均为零供应。二三线城市总成交量211万平方米，同环比分别下降78%和84%。
2020-03-04	财政部	今日，财政部发布《关于有效应对新冠肺炎疫情影响切实加强地方财政“三保”工作的通知》，提出阶段性提高地方财政资金留用比例5个百分点、地方财政部门加快下达转移支付预算、切实加大财政支出结构调整力度等六项内容。
2020-03-04	央行	近日，人民银行会同财政部、银保监会召开金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会暨电视电话会，提出金融部门要坚持“房住不炒”定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”、要求稳健的货币政策更加注重灵活适度、用好3000亿元专项再贷款政策等五个要求。
2020-03-04	国务院	近日，国务院发布《关于进一步精简审批优化服务精准稳妥推进企业复工复产的通知》，要求简化复工复产审批和条件、优化复工复产办理流程、依托线上平台促进惠企政策落地、提升企业投资生产经营事项审批效率等以精准稳妥推进企业复工复产。
2020-03-04	中银协	今日，中国银行业协会透露，自新冠肺炎疫情发生以来银行业金融机构抗击疫情合计信贷支持超过12543亿元，主要用于满足抗疫采购和建设、受疫情影响和重点支持的行业信贷需求。
2020-03-04	深圳	近日，深圳物业企业补贴申请发放工作全面铺开。截至3月2日，全市已有1271家物业服务企业、共2454个项目提交申请，涉及面积2.23亿平方米，金额2.23亿元。
2020-03-04	广州	今日，广州撤下昨日发布的《广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务若干措施的通知》，并表示将对文件中关于商服类项目相关条例细节进行调整，完成后再度发布。
2020-03-04	黑龙江	针对本次疫情对行业可能产生的短期直接冲击和长期趋势性影响，黑龙江省工商联房地产商会提出创新管理流程、推进项目有序开复工、明确全周期履约支持政策、有序放宽销售等建议。
2020-03-04	安徽	近日，安徽住建厅发布《关于加强新冠肺炎疫情防控有序推动企业复工复产的通知》，提出有序推进复工复产、依法变更合同约定、防疫成本纳入工程造价、按时支付工程款、强化项目审批服务、落实工程担保等10项具体通知。
2020-03-04	东莞	今日，东莞发布《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》，指出要加强商品住房销售价格指导、要求暂停为申报价格过高的项目核发预售许可或暂不办理现售备案、取得许可或备案180天后对未售出房屋的申报价格调整幅度上限为5%等。
2020-03-04	佛山	佛山市禅城区住房和城乡建设和水利局公布禅城区2020年上半年普通住房标准。禅城区普通住房标准必须同时符合三个条件：1) 住宅小区建筑容积率1.0以上；2) 单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；3) 实际成交价格按建筑面积计算低于26337元/平方，较上次上调了4571元/平方米。
2020-03-05	财政部	今日，财政部副部长许宏才在新闻发布会上中表示2019年减税降费的规模超过2万亿元，并要求各级财政部门切实兜牢“保基本民生、保工资、保运转”底线。



2020-03-05	住建部	今日，住建部印发《关于加强新冠肺炎疫情防控期间房屋市政工程开复工质量安全工作的通知》，指出坚持分区分级精准复工和监管、低风险地区要全面推动企业和工程项目开复工、中风险地区严格防疫前提下有序推动企业和工程项目分阶段错时开复工、高风险地区在疫情得到有效控制后逐步开复工等。
2020-03-05	国开行	近日，国家开发银行表示其按照“低来低去”原则实行优惠利率、设立优惠利率专项流动资金贷款以支持受疫情影响企业复工复产。截至2月末，国开行累计发放疫情防控应急贷款272亿元，其中发放人民银行专项再贷款108亿元；发放复工复产专项贷款1441亿元。
2020-03-05	北京	近日，北京发布《疫情防控期间防范和化解住房租赁行业纠纷指引》，建议租赁中介应与出租人协商疫情防控期间租金减免、延缓支付等问题；租期届满承租人暂时无法搬家的，中介或出租人应给予合理宽限期限。
2020-03-05	广州	今日，广州重新发布《广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务若干措施的通知》，但其中涉及商服类项目“不再限定销售对象，不再限定最小分割单元”等相关政策被删除。
2020-03-05	广东	1) 今日，广东发改委发布2020年重点建设项目计划，合计安排1230个重点项目，总投资5.9万亿元，其中年度计划投资7000亿元，涉及轨道交通、市政民生、产业建设、教育医疗等方面。 2) 今日，广东自然资源厅通报，截至2020年2月底累计实施“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧村庄）改造项目7905个，投入资金1.67万，改造面积82.4万亩、节约土地19.16万亩。
2020-03-05	驻马店	今日，河南驻马店撤下之前发布的《关于进一步规范促进房地产业平稳健康发展的意见》，其中包括下调首付比例、上调住房公积金贷款额度、下调个人住房按揭贷款利率等17项政策。目前该市房地产政策按原政策执行。
2020-03-06	财政部	今日，财政部发布《关于深入推进财政法制建设的指导意见》，指出加快财政体制改革、适度加强中央财政事权和支出责任、健全财政收支预算管理、严格政府债务管理、完善直接税制度并逐步提高其比重、健全地方税体系等。
2020-03-06	住建部	今日，住建部部长王蒙徽在人民日报发文《推动住房和城乡建设事业高质量发展（人民要论）》提出，2020年着力解决住房和城乡建设领域发展不平衡不充分问题、走内涵集约式的城乡建设高质量发展新路、推动城市开发建设方式向内涵提质转型等要求；并重点围绕稳地价稳房价稳预期、完善城镇住房保障体系、培育和发展租赁住房等十项工作。
2020-03-06	工信部	今日，工信部发布《关于公布第九批国家新型工业化产业示范基地名单的通知》，将石家庄经济技术开发区等39个集聚区作为国家新型工业化产业示范基地，并要求其优化产业生态、加快产业集聚向集群转型升级等。
2020-03-06	上海	近日，上海住建委召开视频会议解读《关于进一步统筹推进建筑工地疫情防控和复工复产工作的通知》文件精神，强调把安全生产放到更加突出的位置、准确把握新要求优化管理流程和统一管理标准等。



2020-03-06	深圳	近日，深圳住建局印发《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》。根据该办法，满足房屋结构安全、消防安全和地质安全条件的住宅或商务公寓、商业用房按规定改建成的租赁住房、城中村房源、经依法处理后的没收类违法建筑以及其他社会存量用房都可以筹集作为人才住房和公共租赁住房，并向符合条件的对象进行供应。
------------	----	---

资料来源：Wind，互联网，中达证券研究

4.2 重点公司新闻及公告

表 6：本周公司动态：中国奥园拟发行 25.4 亿元 5 年期 5.5% 境内可回售债券，联合信用评级有限公司给予发行人及境内债券 AAA 评级。永升生活服务预期 2019 年综合净利润及股东应占净利润同比增幅均将超过 100%，主要是由于公司在管物业建筑面积增加、来自对非业主的增值服务及社区增值服务所产生的收入增加、青岛雅园物业管理有限公司业绩于收购完成后入账至公司财务报表。

日期	对象	简述
2020-03-02	荣盛发展	公司控股股东荣盛控股股份有限公司持有的 1.27 亿股解除质押，占其所持有股份的 8.2%，占公司总股本的 2.9%。
2020-03-02	当代置业	2020 年 2 月实现销售金额 8.7 亿元（-42.1%），销售面积 6.8 万平方米（-59.6%）。2020 年累计销售金额 28.9 亿元（-20.7%），累计销售面积 26.6 万平方米（-25.3%）。
2020-03-02	正荣地产	公司发行的 2 亿美元 2021 年到期 5.6% 优先票据预期将于 2020 年 3 月 3 日于联交所上市交易。
2020-03-02	中梁控股	公司预期 2019 年股东应占核心净利润同比增幅将为 80%~100%，主要是由于公司房地产开发业务交付的总建筑面积增长。
2020-03-02	中国奥园	拟发行 25.4 亿元 5 年期 5.5% 境内可回售债券。联合信用评级有限公司给予发行人及境内债券 AAA 评级。
2020-03-02	永升生活服务	公司预期 2019 年综合净利润及股东应占净利润同比增幅均将超过 100%，主要是由于公司在管物业建筑面积增加、来自对非业主的增值服务及社区增值服务所产生的收入增加、青岛雅园物业管理有限公司业绩于收购完成后入账至公司财务报表。
2020-03-02	瑞安房地产	公司公布于 2020 年 2 月 20 日开始的票据交换及收购要约的结果，决定接纳根据收购要约有效提交的约 3.0 亿美元旧美元票据及根据收据要约有效提交的约 0.9 亿美元旧美元票据。
2020-03-02	中南建设	公司拟分期发行总额 17 亿元公司债券，其中包括 4 年期 6.2%~7.2% 公司债券和 5 年期 6.5%~7.5% 公司债券。联合信用评级有限公司给予发行人和本期债券 AA+ 评级。
2020-03-02	五矿地产	公司间接全资附属公司五矿盛世广业（北京）有限公司与深圳市润投咨询有限公司订立合作协议，润投咨询同意支付约 12.9 亿元购买公司间接全资附属公司深圳市矿润房地产开发有限公司 49% 股权。
2020-03-03	万科企业	2020 年 2 月实现合同销售金额 280.3 亿元（-35.1%），销售面积 173.2 万平方米（-29.8%）；2020 年累计合同销售金额 829.4 亿元（-9.9%），累计销售面积 506.7 万平方米（-10.2%）。2020 年 2 月，公司于江门、武汉获得房地产项目 2 个。



2020-03-03	中南建设	1) 2020年2月实现合同销售金额49.7亿元(-38.3%)，销售面积38.2万平方米(-43.7%)；2020年累计合同销售金额109.2亿元(-34.8%)，累计销售面积83.9万平方米(-39.4%)。2020年2月，公司于温州、宁波、湖州、沈阳获得房地产项目4个。 2) 公司拟为广西荣策房地产开发有限公司、丹阳中南房地产开发有限公司、重庆锦腾房地产开发有限公司、宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司、宁波奉化花祺置业有限公司、宁波奉化源都企业管理有限公司提供总额约26.2亿元融资担保。
2020-03-03	富力地产	2020年2月实现权益合同销售金额25.0亿元(-58.7%)，销售面积20.8万平方米(-61.8%)；2020年累计权益合同销售金额86.8亿元(-32.9%)，累计销售面积74.3万平方米(-32.8%)。
2020-03-03	融信中国	2020年2月实现合同销售金额30.4亿元(-58.7%)，销售面积12.7万平方米(-73.1%)；2020年累计合同销售金额103.9亿元(-30.1%)，累计销售面积46.8万平方米(-30.4%)。
2020-03-03	首创置业	2020年2月实现合同销售金额8.4亿元(-83.0%)，销售面积2.9万平方米(-89.5%)；2020年累计合同销售金额51.5亿元(-43.3%)，累计销售面积18.2万平方米(-54.7%)。
2020-03-03	景瑞控股	2020年2月实现合同销售金额3.2亿元(-62.1%)，销售面积1.2万平方米(-71.9%)；2020年累计合同销售金额8.7亿元(-38.0%)，累计销售面积3.7万平方米(-48.4%)。
2020-03-03	金科股份	公司公布业绩快报，2019年实现营业收入677.7亿元(+64.4%)，归母净利润56.8亿元(+46.1%)，基本每股收益1.05元(+45.8%)。
2020-03-03	绿景中国地产	公司公布于2020年3月2日届满的票据交换要约结果，现有票据约2.3亿美元（占未偿还现有票据本金总额约56.9%）已根据交换要约有效提交作交换并已获接纳。
2020-03-04	世茂房地产	2020年2月实现合同销售金额65.0亿元(-35.3%)，销售面积约37.3万平方米(-32.5%)；2020年累计合同销售金额167.1亿元(-22.2%)，累计销售面积95.9万平方米(-22.6%)。
2020-03-04	雅居乐集团	2020年2月实现合同销售金额29.8亿元(-58.3%)，销售面积约18.5万平方米(-60.1%)；2020年累计合同销售金额80.0亿元(-39.9%)，累计销售面积48.5万平方米(-44.7%)。
2020-03-04	中国金茂	2020年2月实现合同销售金额25.0亿元(-68.6%)，销售面积约20.3万平方米(-47.5%)；2020年累计合同销售金额130.1亿元(-28.9%)，累计销售面积78.0万平方米(-1.1%)。
2020-03-04	时代中国控股	2020年2月实现合同销售金额10.8亿元(-65.3%)，销售面积约7.3万平方米(-61.8%)；2020年累计合同销售金额77.5亿元(+6.2%)，累计销售面积51.6万平方米(+2.6%)。
2020-03-04	花样年控股	2020年2月实现合同销售金额10.0亿元(-23.0%)，销售面积约8.6万平方米(-27.1%)；2020年累计合同销售金额23.9亿元(-20.5%)，累计销售面积20.4万平方米(-27.7%)。
2020-03-04	合生创展集团	2020年2月实现合同销售金额8.0亿元(-3.2%)，销售面积约7.7万平方米(+43.2%)；2020年累计合同销售金额12.7亿元(-11.4%)，累计销售面积10.9万平方米(+8.7%)。



2020-03-04	新城控股	公司拟发行总额不超过 6 亿元公司债券，其中包括 3 年期 4.0%~6.0%公司债券和 5 年期 4.5%~6.2%公司债券。中诚信证券评估有限公司给予发行人和本期债券 AAA 评级。
2020-03-04	景瑞控股	公司拟发行有担保美元定息优先票据
2020-03-04	绿景中国地产	公司全资附属公司碧玺国际有限公司拟发行 4.5 亿美元于 2023 年到期的 12 厘有担保优先票据。
2020-03-04	中南建设	公司拟发行的总额不超过 17 亿元公司债券已确定票面利率，包括 4 年期 6.8%公司债券和 5 年期 7.4%公司债券。
2020-03-04	泰禾集团	公司拟发行总额不超过 120 亿元不超过 5 年期的公司债券。
2020-03-04	银城生活服务	公司预计 2019 年股东应占净利润同比涨幅将不低于 40%，主要是由于公司在管建筑面积增加、提供生活社区增值服务所产生的收益增加、所承接独立第三方房地产开发商的项目已逐渐进入成熟期等。
2020-03-04	建业地产	公司预计 2019 年股东应占净利润同比涨幅将不低于 70%，主要是由于项目公司股权变动带来收益增加等。
2020-03-04	佳兆业美好	公司预计 2019 年股东应占净利润同比涨幅将不低于 190%，主要是由于公司在管物业建筑面积增加、提供的交付前及顾问服务收益增长、因税务优惠获退回 2018 财年特别股息的所得税约 1100 万元等。
2020-03-05	新力控股集团	公司发行 2.8 亿美元于 2021 年到期的 11.75 厘优先票据。
2020-03-05	景瑞控股	公司发行 1.8 亿美元于 2022 年到期的 12.75 厘优先票据。
2020-03-05	当代置业	公司发行 1.5 亿美元于 2024 年到期的 11.95 厘绿色优先票据。
2020-03-05	新城控股	公司下调拟发行的总额不超过 6 亿元公司债券的利率区间，其中 3 年期债券利率调整为 3.7%~5.7%、5 年期债券利率调整为 4.2%~6.2%。
2020-03-05	龙湖集团	公司间接附属公司重庆龙湖企业拓展有限公司成功发行 30 亿元 7 年期 3.8%住房专项公司债券。
2020-03-05	阳光城	2020 年 2 月实现合同销售金额 44.6 亿元（-46.0%），销售面积约 43.4 万平方米（-16.5%）；2020 年累计合同销售金额 146.2 亿元（-27.2%），累计销售面积 130.1 万平方米（-16.2%）。2020 年 2 月，公司于惠州获得房地产项目 1 个。
2020-03-05	金地集团	2020 年 2 月实现合同销售金额 29.9 亿元（-56.9%），销售面积约 13.1 万平方米（-60.2%）；2020 年累计合同销售金额 152.4 亿元（-13.2%），累计销售面积 74.5 万平方米（-5.9%）。2020 年 2 月，公司于石家庄、佛山获得房地产项目 3 个。
2020-03-05	禹洲地产	2020 年 2 月实现合同销售金额 12.0 亿元（-61.0%），销售面积约 8.3 万平方米（-61.1%）；2020 年累计合同销售金额 46.5 亿元（-21.1%），累计销售面积 29.5 万平方米（-25.0%）。
2020-03-05	银城国际控股	2020 年 2 月实现合同销售金额 1.2 亿元，销售面积约 0.5 万平方米；2020 年累计合同销售金额 5.3 亿元，累计销售面积 2.5 万平方米。
2020-03-05	阳光 100 中国	2020 年 2 月实现合同销售金额 1.1 亿元（-60.1%），销售面积约 1.5 万平方米（-49.4%）；2020 年累计合同销售金额 3.6 亿元（-60.2%），累计销售面积 3.4 万平方米（-56.2%）。
2020-03-05	中国海外发展	2020 年 2 月实现合同销售金额 126.7 亿元（-29.2%），销售面积约 70.7 万平方米（-36.1%）；2020 年累计合同销售金额 329.4 亿元（-22.7%），累计销售面积 181.0 万平方米（-23.3%）。



2020-03-05	中国海外宏洋	2020年2月实现合同销售金额11.5亿元，销售面积约7.6万平方米；2020年累计合同销售金额39.8亿元，累计销售面积34.8万平方米。2020年2月，公司于淄博获得房地产项目1个。
2020-03-05	绿城中国	2020年2月实现合同销售金额21.0亿元（-64.4%），销售面积约9.0万平方米（-55.0%）；2020年累计合同销售金额66.0亿元（-28.3%），累计销售面积29.0万平方米（-6.5%）。
2020-03-05	金科股份	公司拟为济南金科骏耀房地产开发有限公司、日照亿鼎房地产开发有限公司、洛阳金隆千都置业有限公司、宜宾市金北房地产开发有限公司、玉溪金科骏耀房地产开发有限公司、重庆庆科商贸有限公司提供总额25亿元的融资担保。
2020-03-06	碧桂园	2020年2月实现权益合同销售金额209.2亿元（-50.0%），权益销售面积约252.0万平方米（-50.4%）；2020年累计权益合同销售金额538.4亿元（-28.1%），累计权益销售面积631.0万平方米（-29.2%）。
2020-03-06	正商实业	公司拟发行有担保美元定息优先票据。
2020-03-06	金融街	公司成功发行19亿元2.65%超短期融资券，期限为267天。
2020-03-06	金地集团	公司成功发行10亿元2.69%超短期融资券，期限为270天
2020-03-06	滨江集团	公司控股股东杭州滨江投资控股有限公司质押其所持有1.5亿股公司股份，占其所持有股份的11.22%，占公司总股本4.82%。
2020-03-06	新城控股	2020年2月实现合同销售金额55.2亿元（-56.6%），销售面积约43.2万平方米（-64.5%）；2020年累计合同销售金额167.2亿元（-29.3%），累计销售面积149.1万平方米（-31.8%）。2020年2月，公司于天津、山东新泰、云南保山获得房地产项目3个。
2020-03-06	正荣地产	2020年2月实现合同销售金额32.0亿元（-53.4%），销售面积约21.0万平方米（-55.4%）；2020年累计合同销售金额102.0亿元（-36.5%），累计销售面积65.7万平方米（-37.6%）。
2020-03-06	中梁控股	2020年2月实现合同销售金额31.0亿元，销售面积约21.9万平方米；2020年累计合同销售金额105.0亿元，累计销售面积94.7万平方米。
2020-03-06	龙光地产	2020年2月实现权益合同销售金额26.5亿元（-44.9%），权益销售面积约19.0万平方米（-47.1%）；2020年累计权益合同销售金额87.4亿元（-4.6%），累计权益销售面积56.4万平方米（-17.7%）。
2020-03-06	美的置业	2020年2月实现合同销售金额26.0亿元（-46.9%），销售面积约22.7万平方米（-55.4%）；2020年累计合同销售金额78.1亿元（-27.7%），累计销售面积72.2万平方米（-34.5%）。
2020-03-06	旭辉控股集团	2020年2月实现合同销售金额25.0亿元（-60.6%），销售面积约13.8万平方米（-65.4%）；2020年累计合同销售金额123.0亿元（-19.9%），累计销售面积76.4万平方米（-15.8%）。
2020-03-06	中国奥园	2020年2月实现合同销售金额19.6亿元（-65.2%）；2020年累计合同销售金额70.2亿元（-37.5%）。
2020-03-06	中骏集团控股	2020年2月实现合同销售金额18.8亿元（-56.4%），销售面积约13.7万平方米（-65.7%）；2020年累计合同销售金额69.1亿元（-23.0%），累计销售面积46.9万平方米（-33.3%）。



2020-03-06	合景泰富集团	2020年2月实现合同销售金额17.1亿元(-57.9%)，销售面积约11.2万平方米(-51.7%)；2020年累计合同销售金额68.7亿元(-24.9%)，累计销售面积39.1万平方米(-28.1%)。
2020-03-06	越秀地产	2020年2月实现合同销售金额12.1亿元(-46.1%)，销售面积约4.8万平方米(-53.2%)；2020年累计合同销售金额42.7亿元(-38.6%)，累计销售面积16.4万平方米(-42.5%)。
2020-03-06	宝龙地产	2020年2月实现合同销售金额13.1亿元(-54.4%)，销售面积约8.5万平方米(-55.8%)；2020年累计合同销售金额48.2亿元(-20.3%)，累计销售面积30.6万平方米(-24.3%)。
2020-03-06	荣盛发展	2020年2月实现合同销售金额11.2亿元(-76.1%)，销售面积约12.1万平方米(-72.4%)；2020年累计合同销售金额61.5亿元(-34.0%)，累计销售面积62.3万平方米(-22.2%)。2020年2月，公司于安徽池州获得房地产项目1个。
2020-03-06	佳源国际控股	2020年2月实现合同销售金额7.4亿元(-54.0%)，销售面积约6.3万平方米(-65.0%)；2020年累计合同销售金额23.8亿元(-18.0%)，累计销售面积20.5万平方米(-32.0%)。
2020-03-06	万达酒店发展	公司间接全资附属公司万达酒店管理(上海)有限公司与无锡锦江大酒店有限公司签订协议，以总额约1.4亿元自2020年6月15日起租赁无锡锦江大酒店部分区域，为期16年。
2020-03-06	佳兆业美好	佳兆业集团全资附属公司深圳市春榆信息咨询有限公司向佳兆业物业管理(深圳)有限公司附属公司深圳市齐家互联网科技有限公司注资832.7万元，注资完成后公司所持深圳市齐家互联网科技有限公司股权将由92.3%降至45.2%。
2020-03-06	蓝光发展	1) 公司境外全资子公司 Hejun Shunze Investment Co., Ltd. 发行的2亿美元364天无抵押固定利率债券已于2020年3月6日于新加坡证券交易所上市交易。 2) 2020年2月，公司于泰州获得房地产项目1个。
2020-03-06	华夏幸福	公司44亿元中期票据获中国银行间市场交易商协会接受注册。

资料来源：Wind，公司公告，中达证券研究



分析师声明

申思聪，主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师，在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
- 增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
- 持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
- 卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
- 中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
- 弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。

过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。