

类别
房地产点评

日期
2019年12月20日



宏观金融研究团队

高级研究员：何卓乔（宏观）
020-38909340
hezq@ccbfutures.com
期货从业资格号：F3008762

研究员：黄雯昕（国债）
021-60635739
huangwx@ccbfutures.com
期货从业资格号：F3051589

研究员：董彬（汇率）
021-60635731
dongb@ccbfutures.com
期货从业资格号：F3054198

研究员：陈浩（量化）
021-60635726
chenhao@ccbfutures.com
期货从业资格号：F3048622



限购政策松绑，一线城市房价回暖

一、广州限购松绑

广州南沙、花都和黄埔三区限购松绑，成为四大一线城市中最先明确松绑的城市。广州市南沙区住房和城乡建设局发布《关于进一步便利人才及港澳居民购买商品房的通告》，规定持有广州市人才绿卡、广州南沙人才卡 A 卡和 B 卡等的高端人才，可在南沙区范围内享受广州市户籍居民购买商品房的同等待遇；在南沙区工作学习并具有相应学历或技术资格的人才，在南沙区范围内购买首套商品房不受户籍、社保和个税缴存限制；港澳居民在南沙区范围内购买商品房的享受与广州市户籍居民同等待遇。广州花都区人社局发布《广州市花都区人才绿卡申领指南（修订版）》，依申请并符合条件者可领取花都区人才绿卡，持卡人在安居置业、子女入学等方面享受便利化服务。

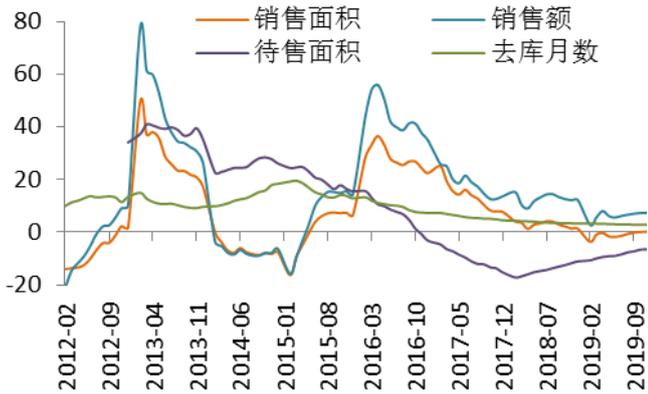
广州市黄埔区住房和城乡建设局下发《关于完善人才住房政策的通知》，规定经区认定的在黄埔区连续工作半年以上的各类人才，可不受户籍限制在黄埔区范围内购买 1 套商品住房；在黄埔区工作且持有广州市人才绿卡或经区认定的杰出优秀精英人才，其父母、配偶父母、成年子女均可在黄埔区范围内购买 1 套商品住房；港澳居民在黄埔区范围内、在中新广州知识城工作的新加坡居民在中新广州知识城范围内购买商品住房享受与广州市户籍居民同等待遇。

之前 11 月底，佛山市人力资源和社会保障局与佛山市住房和城乡建设局联合发布完善人才住房政策补充通知，明确在佛山工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。

二、一线房价回暖二三线降温

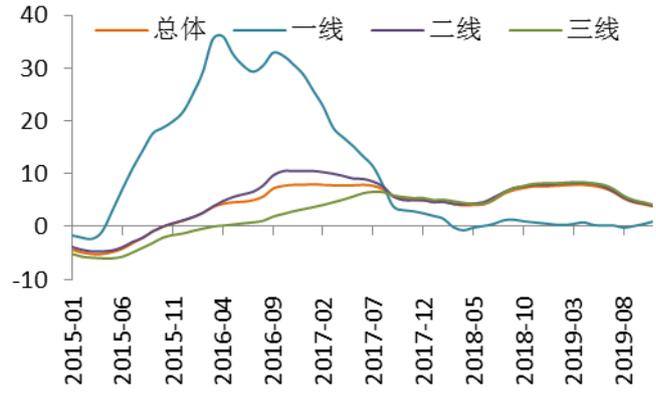
根据国家统计局数据，2019 年 1-11 月份，全国房地产开发投资 121265 亿元，同比增长 10.2%，增速比 1-10 月份回落 0.1 个百分点；购置土地面积 21719 万平方米，同比减少 14.2%，降幅比 1-10 月份收窄 2.1 个百分点；建筑安装费用同比增长 7.5%，增速比 1-10 月份加快 0.3 个百分点；施工面积 874813 万平方米，同比增长 8.7%，增速比 1-10 月份回落 0.3 个百分点；销售面积 148905 万平方米，同比增长 0.2%，增速比 1-10 月份加快 0.1 个百分点；待售面积 49221 万平方米，同比减少 6.5%；住宅待售库存去化月数为 2.85 个月，较一年前的 3.4 个月下降 0.55 个月。总体上看房地产投资和施工保持韧性，房地产销售和开发商购置土地意愿有所增强，房地产库存继续下降，房地产价格上升压力增强。

图1：房地产销售与库存



数据来源：Wind，建信期货研投中心

图2：70个城市房价同比



数据来源：Wind，建信期货研投中心

11月份70个大中城市中，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.9%和1.0%，涨幅比上月分别扩大0.2和0.5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分别上涨7.9%和3.9%，涨幅比上月分别回落0.8和0.5个百分点，均连续7个月回落；三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨7.0%和4.1%，涨幅比上月分别回落0.7和0.5个百分点，均连续8个月相同或回落。

【建信期货研报中心】

宏观金融研究团队 020-38909340

有色金属研究团队 021-60635734

黑色金属研究团队 021-60635736

石油化工研究团队 021-60635738

农业产品研究团队 021-60635732

量化策略研究团队 021-60635726

免责声明：本报告仅提供给建信期货有限责任公司（以下简称本公司）的特定客户及其他专业人士。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司力求报告内容的客观、公正，但报告中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述品种的买卖出价，投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“建信期货研报中心”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

【建信期货业务机构】**大宗商品业务部**

地址：上海市浦东新区银城路99号（建行大厦）5楼
电话：021-60635548 邮编：200120

深圳分公司

地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心B3211
电话：0755-83382269 邮编：518038

北京营业部

地址：北京市西城区宣武门西大街28号大成广场7门5层501室
电话：010-83120360 邮编：100031

上海宣化路营业部

地址：上海市宣化路157号
电话：021-63097530/62522298 邮编：200050

杭州营业部

地址：杭州市下城区新华路6号224室、225室、227室
电话：0571-87777081 邮编：310003

福清营业部

地址：福清市音西街福清万达广场A1号楼21层2105、2106室
电话：0591-86006777/86005193 邮编：350300

郑州营业部

地址：郑州市未来大道69号未来大厦2008A
电话：0371-65613455 邮编：450008

专业机构投资者事业部

地址：上海市浦东新区银城路99号（建行大厦）6楼
电话：021-60636327 邮编：200120

西北分公司

地址：西安市高新区高新路42号金融大厦建行1801室
电话：029-88455275 邮编：710075

上海杨树浦路营业部

地址：上海市虹口杨树浦路248号瑞丰国际大厦811室
电话：021-63097527 邮编：200082

广州营业部

地址：广州市天河区天河北路233号3316室
电话：400-9095533 邮编：510620

泉州营业部

地址：泉州市丰泽区丰泽街608号建行大厦14层CB座
电话：0595-24669988 邮编：362000

厦门营业部

地址：厦门市思明区鹭江道98号建行大厦2908
电话：0592-3248888 邮编：361000

大连办事处

地址：大连市沙河口区会展路129号期货大厦2006A
电话：0411-84807961 邮编：116023

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_8138

