房地产行业研究月度报告

Real Estate Industry Research monthly report

2019 年 7 月 18 日

摘要

- 见底回升的预期屡次落空，实质仅是心理预期的反映。关注经济指标短期变化与房地产长周期特点背离，在市场波动的背后，长期趋势更值得关注。
- 对美国进出口明显调整，美国被东南亚国家联盟超过，按国家和地区来看降至中国贸易对象的第 3 位，与排在首位的欧盟的差距拉大。
- 中美的贸易紧张通过供应链的裂痕动摇世界经济。近期，德国、韩国、新加坡经济增长均明显下调，中美贸易关系紧张的两当事国经济表现尚稳定，但发酵在持续中。面对未来的不确定性，房企从经营环境角度需做好心理准备。
- 在过去九年时间里，中国经济由高速增长逐步转入中速增长。今明两年的增长速度可能保持在 6%以上，此后将会调整到 5-6%或 5%左右的增速。
- 未来经济增长新动能有五大来源，包括低效率部门的改进、低收入阶层的收入增长和人力资本提升、消费结构和产业结构升级、前沿性创新以及绿色发展战略，而并非仅仅是当前热炒的科技。
- 6 月社会融资规模增量远超预期。从企业中长期贷款显示企业融资需求仍然不足，社融增量结构差强人意。
- 贸易摩擦背后向金融领域延展的概率并没有降低，加之国内早前积累的金融乱象进入暴露期，近期金融防风险举措再次显露，其中就包括对房地产金融监管的全面升级。在当前经济下行压力加大背景下，政策逻辑内涵是值得深入思考的。
- 近段时间，房地产信贷、发境外债、房地产信托均出台相关规范与规模控制举措，地产金融全面调控已经开始。
- 从上半年整体消费表现看，受国内经济形势不稳和美中贸易战的影响，消费者对高端智能手机、汽车消费的需求下滑。新车销量已连续 12 个月下滑，4-6 月的新车销量同比减少 13.5%，较 1-3 月减幅扩大 2 个百分点以上。

电话：(010)53317288

邮箱：gt@gaotongchina.com

网站：www.gaotongchina.com

高通智库作为一家高端决策服务机构，成立于 2006 年，团队始终秉承“专业主义”精神，已成为具有优良口碑的行业研究顾问机构。

目录

一、实体经济：增速换挡趋势明确 **3**

（一）外贸：不确定性环境，做好应对准备 5

（二）投资：低位徘徊，环保、交通为新增长点 7

（三）消费：改善的核心是汽车短期数字变化拉倒 9

（四）金融：融资结构差强人意 11

二、政策监控与分析 **13**

（一）宏调：逆周期政策将进一步发力 13

（二）金融：防范重大金融风险政策定位上升 16

（三）房调：地产金融全面调控已经开始 18

三、房地产市场 **22**

（一）行业趋势：先行指标继续回落 22

（二）楼市：甲级写字楼空置上升，按揭利率上调 25

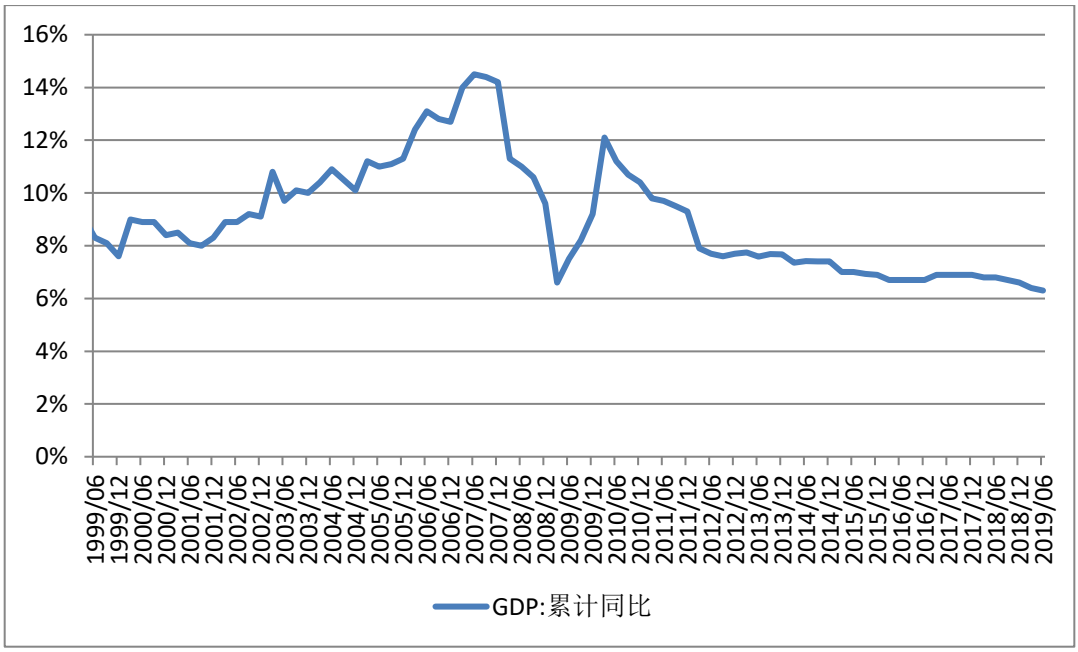
（三）土地市场：城市分化，三线成交下滑扩大 26

一、实体经济：增速换挡趋势明确

中国经济增速 2019 年第二季继续放缓，虽然取得符合市场预期的 6.2%增长，但增速已回落至近 30 年来新低。去年 GDP 增速是 6.6%，去年四季度与今年首季 GDP 增速为 6.4%。

2018 年底与 2019 年一季度快速推出的信贷脉冲刺激与财政政策，因为刺激投入的资源规模巨大，因此短期经济下行压力虽大，但整体应不会失速。不过，经济将持续缓慢减速的趋势，同时，贸易战波及到技术领域，下半年可能对高科技产业和就业产生消极影响。

图表：GDP 增速



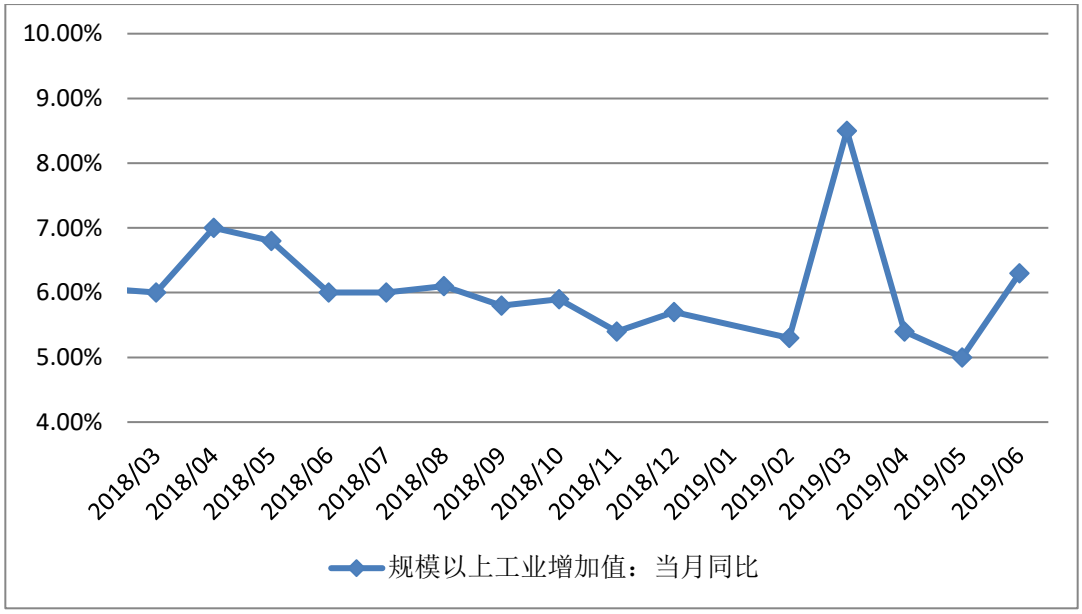
数据来源：高通智库

与 2019 年一季度相似，虽然前两个月经济数据出现放缓，在季末月份数据明显反弹。6 月投资、消费、工业增加值等主要经济数据均出现反弹。

6 月工业、消费、投资数据超预期，6 月规模以上工业增加值按年增长 6.3%，超出预期的 5.2%，比 5 月加快 1.3 个百分点。6 月消费名义增长 9.8%，大超预期，增幅较 5 月扩大 1.2 个百分点。1-6 月固定资产投资按年增长 5.8%，增速比上月提高 0.2 个百分点。

对于 6 月部分数据的回暖，有市场分析认为经济已经见底。对此，我们认为，见底回升的预期屡次落空，实质是仅心理预期的反映。关注经济指标短期变化与房地产长周期特点背离，在市场波动的背后，长期趋势更值得关注。

图表：工业增加值当月同比增速



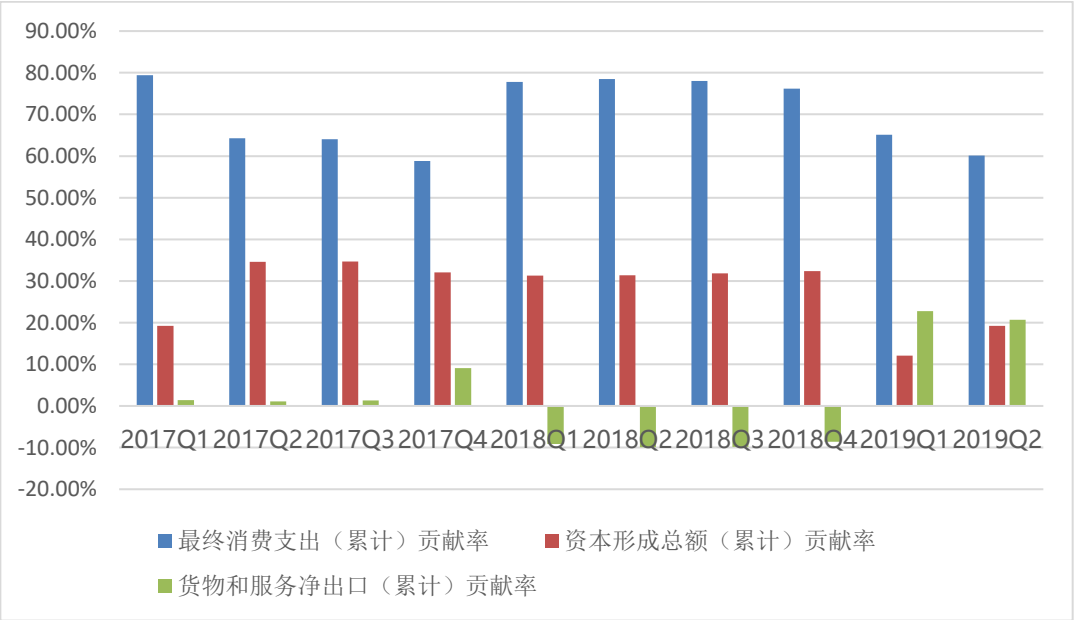
数据来源：高通智库

2019 年上半年最终消费支出增长对经济增长贡献率 60.1%。资本形成的贡献率是 19.2%，净出口对经济增长的贡献率为 20.7%。国内经济增长越来越依靠内需，特别是依靠消费的拉动。

货物贸易顺差和去年同期比有较明显扩张。同时，服务贸易的逆差又缩小了，从具体贸易数据分析，衰退性逆差特点显著。

目前，中国和世界的经济联系正在悄然改变。中国对世界经济的依存度相对在下降，而世界对中国经济的依存度相对在上升。在贸易、科技和资本方面，中国对世界经济的依存度相对有所下降，这在一定程度上反映出中国正在向拉动内需的发展模式转变。另外，中国对世界经济依存度的下降也反映出，相较于其他发达经济体，中国经济的开放度仍有待提高。

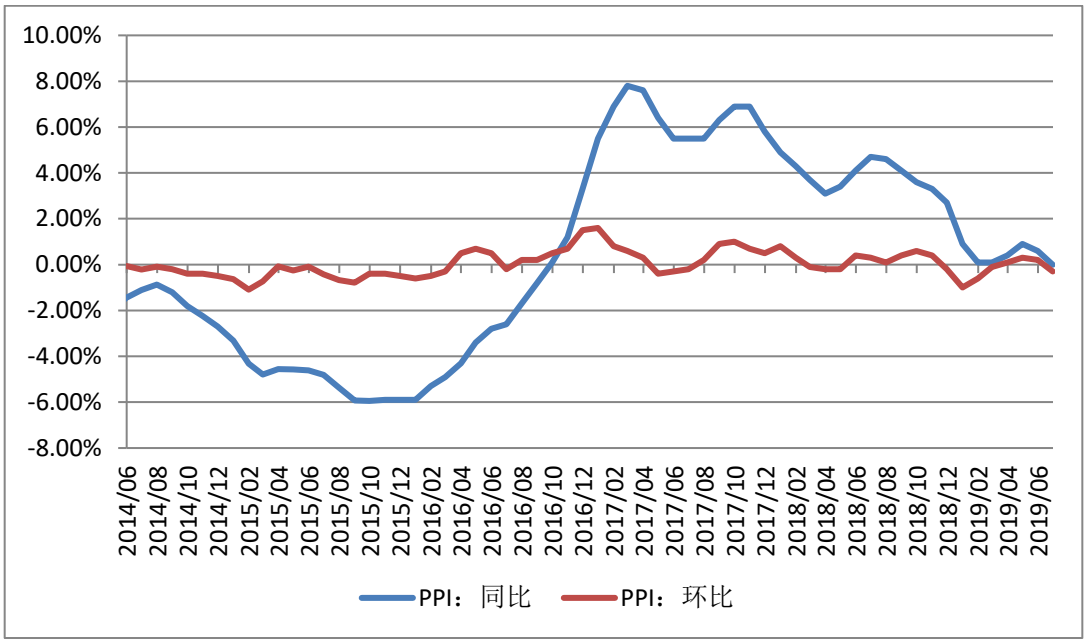
图表：三驾马车对 GDP 的贡献率



数据来源：高通智库

CPI 上涨一直很平缓。但日常生活用品的消费感受，实际生活费用在迅速上升，特别是食品，还有其他日常开支。6 月份 PPI 与上年同期持平，数据显示需求疲软，并增加了经济增长面临下行压力的迹象。

图表：工业生产者出厂价格涨跌幅

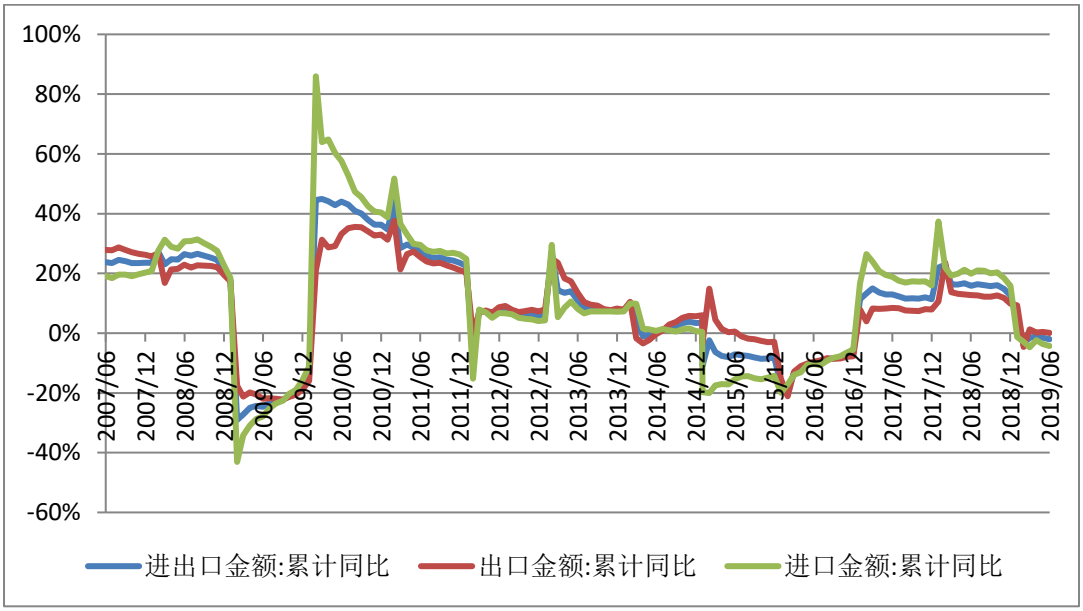


数据来源：高通智库

（一）外贸：不确定性环境，做好应对准备

海关总署数据，6 月份出口同比下降 1.3%，上月增长 1.1%。6 月份进口下降 7.3%，5 月份降幅为 8.5%；中国 2018 年以美元计出口同比增长 9.9%，进口增长 15.8%。中美互相加征关税的影响已逐渐显现，凸显当下中美贸易战和内需持续放缓的双重挑战。

图表：进出口同比增速

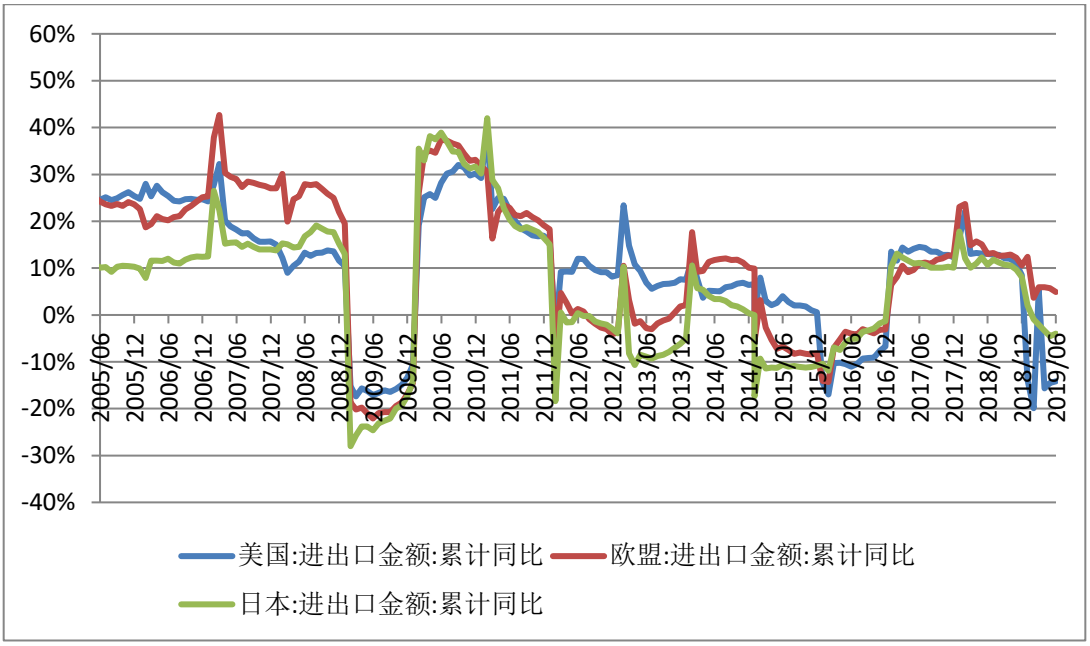


数据来源：高通智库

对美国进出口明显调整，海关数据显示，中国 6 月份对美出口同比下降 7.8%，延续了 5 月份下降 4.2%的势头。6 月对美国进口较上年同期下降 31%。6 月中美贸易顺差从 5 月份的 269 亿美元扩大到 299.2 亿美元，为七个月来的最高水平。

1-6 月中国对美国进出口总值为 1.75 万亿元人民币，下降 9%。美国被东南亚国家联盟超过，按国家和地区来看降至中国贸易对象的第 3 位，与排在首位的欧盟的差距拉大。中国对欧盟进出口总值 2.3 万亿元，增长 11.2%；对东盟进出口总值为 1.98 万亿元，增长 10.5%。不过，对东南亚国家的出口飙升，也存在出口商为了规避关税而转运出口的现象。

图表：对 G3 进出口表现

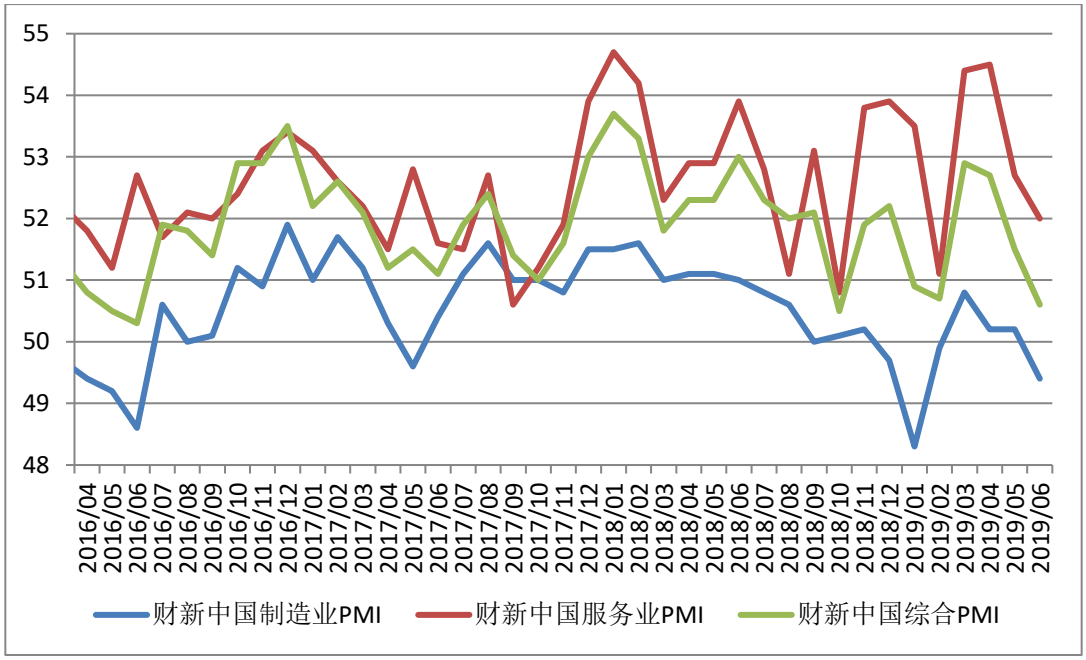


数据来源：高通智库

国家统计局发布的 PMI，6 月份综合 PMI 产出指数为 53.0%，比上月回落 0.3 个百分点，表明中国企业生产经营活动保持扩张，但步伐有所放缓。制造业生产指数和非制造业商务活动指数分别为 51.3%和 54.2%，环比均有所回落，但幅度不大。大型企业 PMI 为 49.9%，比上月下降 0.4 个百分点;中、小型企业 PMI 为 49.1%和 48.3%，分别比上月回升 0.3 和 0.5 个百分点。

财新中国 6 月服务业 PMI 降至 4 个月新低，综合 PMI 则为 8 个月新低，显示内外需偏弱。新接海外业务指数 9 个月来首次跌至荣枯分界线下方，全球整体需求疲弱，加上关税问题，导致新增出口订单量出现下降。

图表：财新 PMI



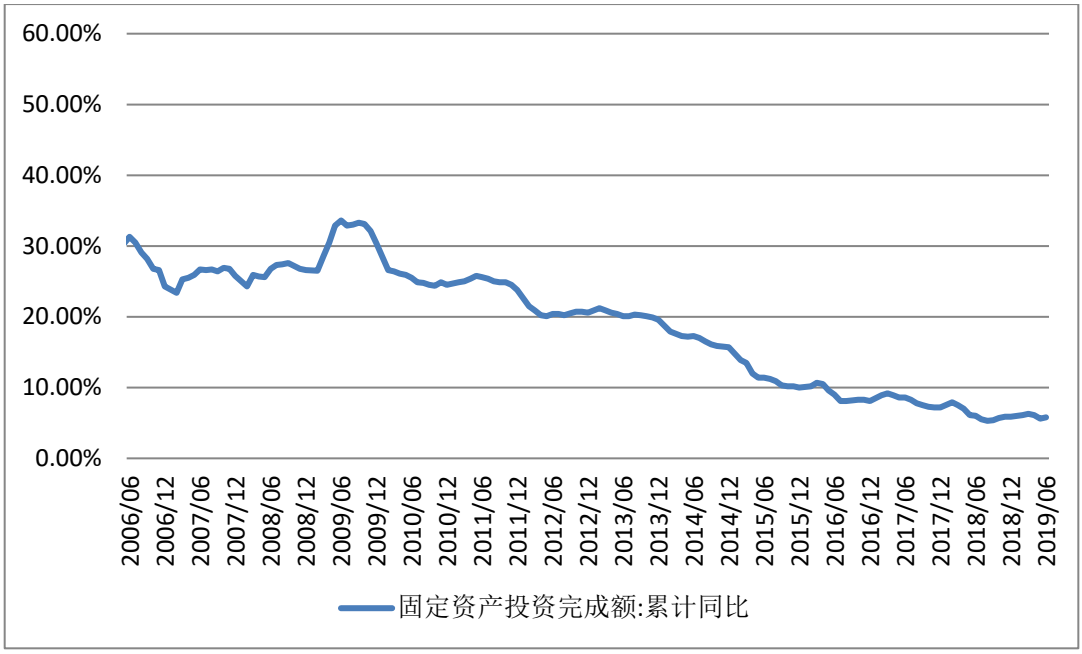
数据来源：高通智库

中美的贸易紧张通过供应链的裂痕动摇世界经济。近期，德国、韩国、新加坡经济增长均明显下调，中美贸易关系紧张的两当事国经济表现尚稳定，但发酵在持续中。面对未来的不确定性，房企从经营环境角度需做好心理准备——“日后将有许多曲折起伏，和一次又一次响起新警钟。每当逢凶化吉时，我们会感到宽慰，但经过一段时间后，又将出现进一步的转折。我们必须做好心理准备，并自我防卫以渡过这段不确定时期。”

（二）投资：低位徘徊，环保、交通为新增长点

2019 年上半年，固定资产投资同比增长至 5.8%，较 1-5 月回升 0.2 个百分点。增速小幅回升动力，主要来自基建投资和制造业投资。不过，基建投资与制造业投资增速仍乏力，基建投资上半年同比增长 4.1%，较 1-5 月回升 0.1 个百分点；制造业投资上半年同比增速 3%，高出 1-5 月 0.3 个百分点，均仍在低位徘徊。

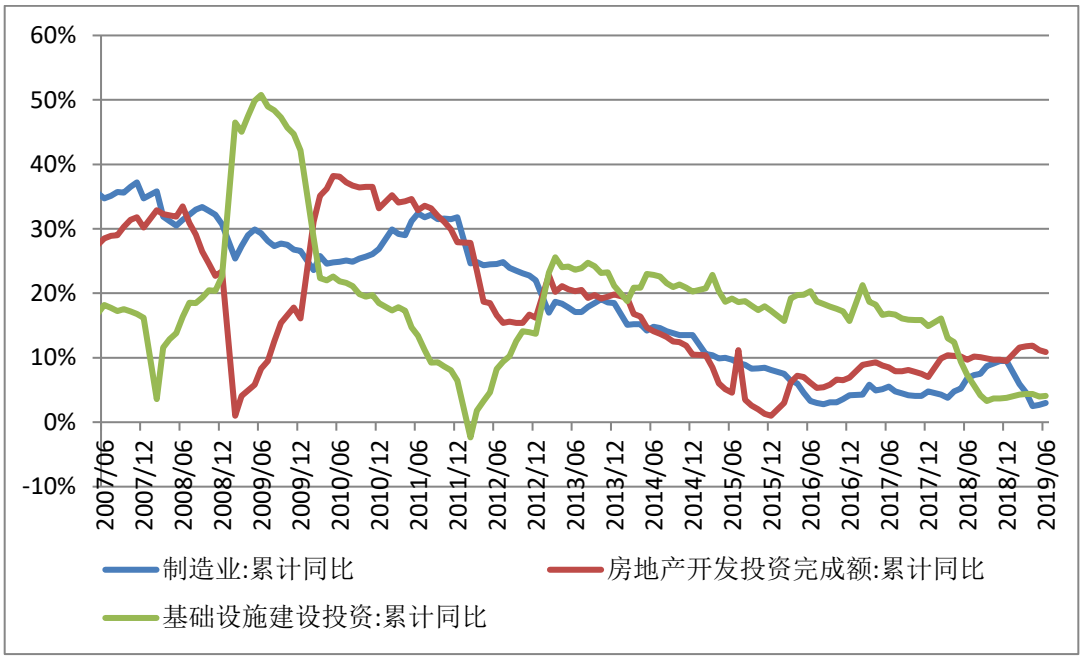
图表：固定资产投资增速



数据来源：高通智库

上半年，房地产开发投资同比增长 10.9%，增速比 1-5 月份回落 0.3 个百分点，但仍是固定资产投资的核心支撑。房地产投资增速在高位，先行指标面临下行压力，房地产融资呈收紧趋势，未来增速将延续回落态势。

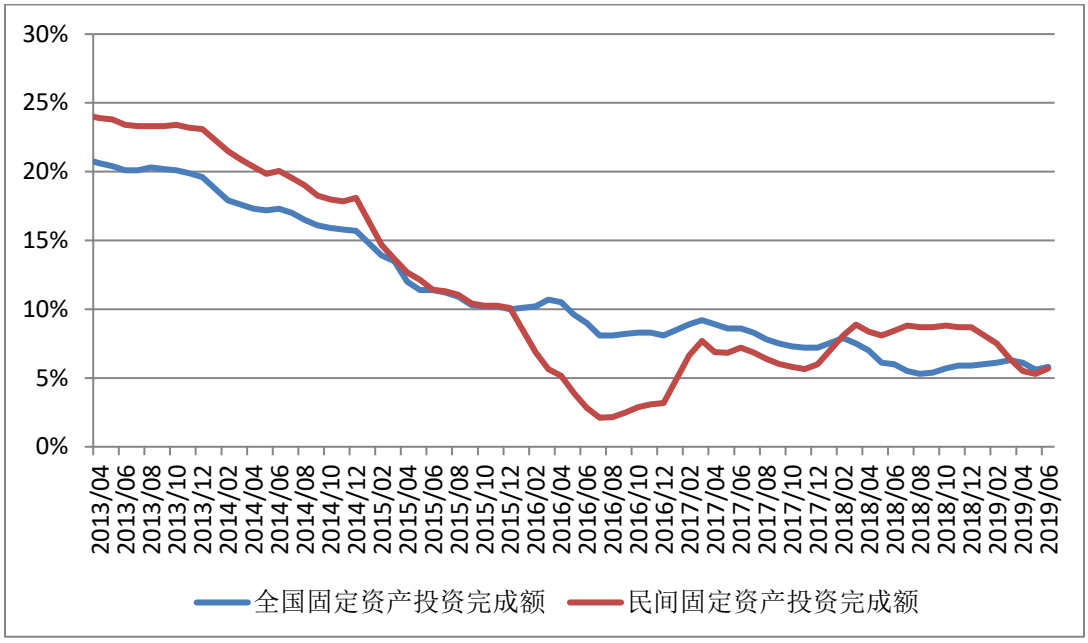
图表：投资结构



数据来源：高通智库

发改委加快了重大基建项目的审批，但地方政府在地方债务监管没有实质性放松前，撬动债务性资金为基建加杠杆的积极性并不强。下半年受益于增加专项债的发行力度、节奏、增加额度等，基建投资增速将有所提升。从结构看，增速较快的“生态和环境治理、5G、铁路与交通”仍将是投资增长的重点。

图表：民间固定资产投资和全国固定资产投资增速



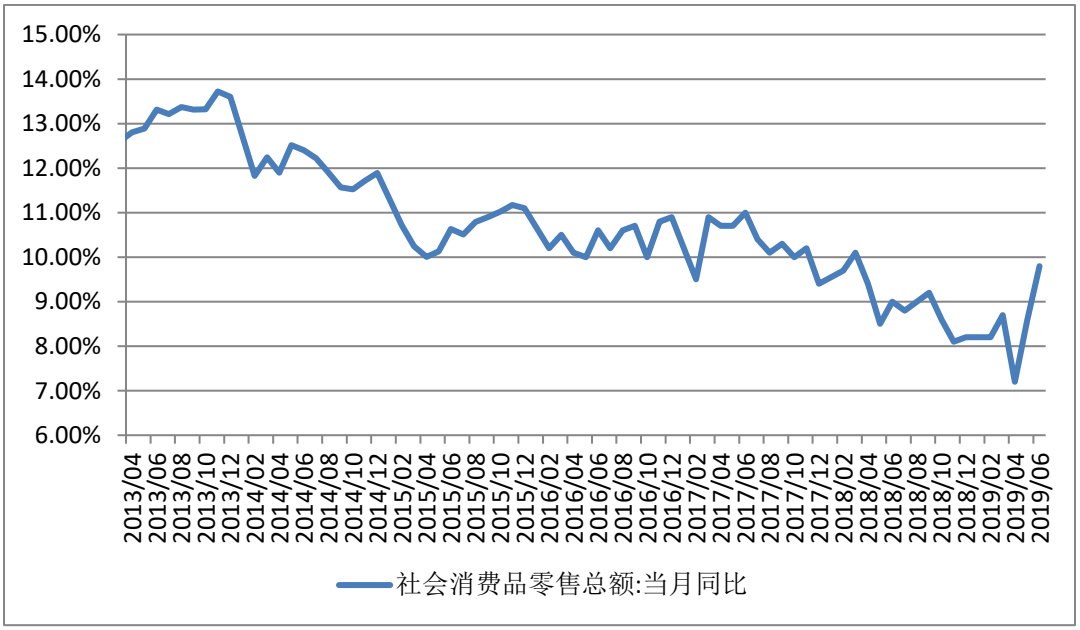
数据来源：高通智库

（三）消费：改善的核心是汽车短期数字变化拉倒

6 月经济数据中，表现最亮眼的是社会消费品零售总额，其同比增速从 5 月的 8.6%大幅上升至 9.8%。6 月消费数据改善的核心是汽车，在消费中占比高达 10%的汽车销售额，6 月份大型经销商的汽车销售增长 17.2%，远超 5 月份 2.1%的增幅，拉动整体消费零售总额增长约 1.6 个百分点。

2019 年上半年，社会消费品同比名义增长 8.4%，扣除价格因素实际增长 6.7%，是至少 2011 年以来的最低增速。

图表：社会消费品零售总额分月同比增速



数据来源：高通智库

对于 6 月消费大幅回升，统计局归因于，7 月将开始实施更严格的排放标准，汽车厂商为清理库存在此之前纷纷打折促销。

从上半年整体消费表现看，受国内经济形势不稳和美中贸易战的影响，消费者对高端智能手机、汽车消费的需求下滑。新车销量已连续 12 个月下滑，4-6 月的新车销量同比减少 13.5%，较 1-3 月减幅扩大 2 个百分点以上。由于汽车销量低迷，车厂从半年业绩角度，向经销商压货现象存在，或许实际销售情况弱于数字表现。

图表：2019 年上半年社会消费品零售总额主要数据

指标	6 月		1-6 月	
	绝对量（亿元）	同比（%）	绝对量（亿元）	同比（%）
社会消费品零售总额	33878	9.8	195210	8.4
其中：限额以上单位消费品零售额	13163	9.7	71124	4.9
其中：实物商品网上零售额	-	-	38165	21.6
按消费类型分				
餐饮收入	3723	9.5	21279	9.4
其中：限额以上单位餐饮收入	789	7.6	4497	7.2
商品零售	30155	9.9	173930	8.3
其中：限额以上单位商品零售	12375	9.8	66627	4.7
粮油、食品类	1196	9.8	6965	10.4
饮料类	188	9.1	993	9.9
烟酒类	311	8.2	1911	6
服装鞋帽、针纺织品类	1091	5.2	6560	3
化妆品类	265	22.5	1462	13.2
金银珠宝类	218	7.8	1354	3.5
日用品类	523	12.3	2826	14.1
家用电器和音像器材类	963	7.7	4392	6.7
中西药品类	512	10.4	2937	10.9
文化办公用品类	321	6.5	1482	4.2
家具类	184	8.3	896	5.7
通讯器材类	477	5.9	2244	7.4
石油及制品类	1705	3.5	9690	3.1
汽车类	3669	17.2	19113	1.2
建筑及装潢材料类	179	1.1	907	3.6

数据来源：高通智库

（四）金融：融资结构差强人意

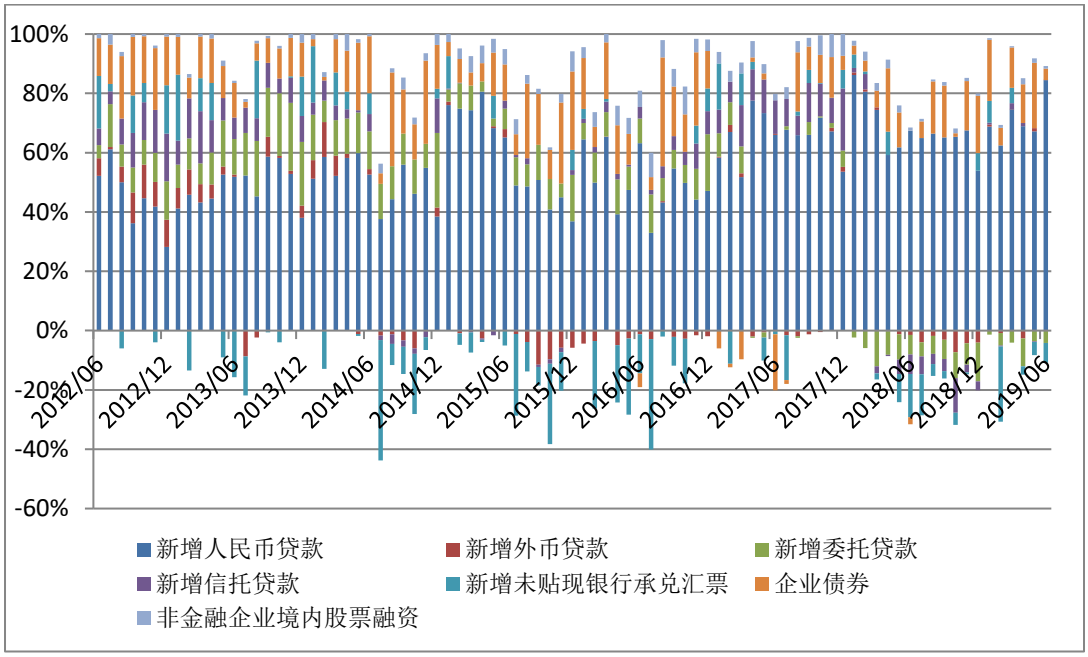
在人民币贷款和专项地方债的助推下，6 月社会融资规模增量远超预期。从企业中长期贷款显示企业融资需求仍然不足，社融增量结构差强人意。

6 月新增社会融资规模 2.26 万亿元，同比多增 7723 亿元，比上月多增 8600 亿元；新增人民币贷款 1.66 万亿元，同比少增 1758 亿元，较上月多增 4800 亿元。

6 月社融增量出现较大规模提升，主要有以下几个原因，一是在银行加大信贷支持的情况下，贷款保持较快增长；其次企业债券发行加快；特别是地方专项债券发行明显加快，发行规模同比增长 44.7%；最后，委托贷款和信托贷款的负增长下拉效应明显下降，负增长势头减缓。

地方政府专项债在 4、5 月发行不及预期后，6 月迎来井喷，单月净融资额 3580 亿元，同比多增 2560 亿元。地方政府专项债券发行大增，地方债务政策利好凸显财政扩张对后续融资需求的关键性。6 月地方专项债券井喷的主要原因是地方债券发行前置，如果后续不增加地方专项债券的发行额度，预计三季度尤其是后半段地方专项债券的净增量将小幅低于去年。

图表：社会融资总量各分项占比（月度）

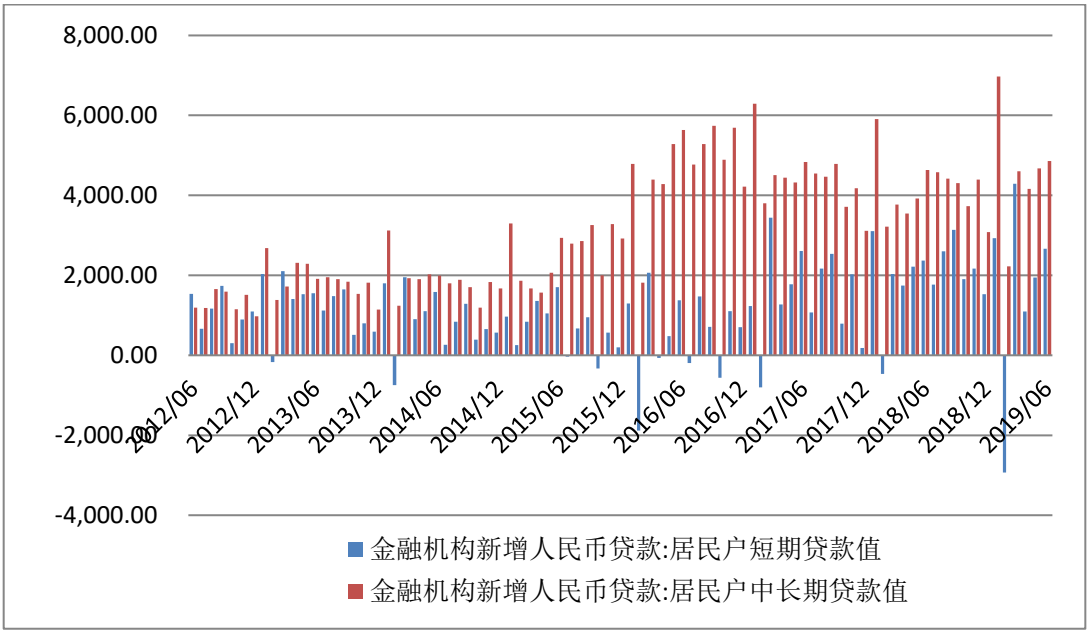


数据来源：高通智库

2019 年上半年，住户部门贷款增加 3.76 万亿元，占比近四成。上半年企业新增贷款 6.26 万亿，同比多增 1.09 万亿，但多增来自票据及短贷；企业中长期贷款新增仅 3.48 万亿，同比少增 0.24 万亿。6 月企业短期贷款增加 4408 亿元，中长期贷款增加 3753 亿元，票据融资增加 961 亿元。

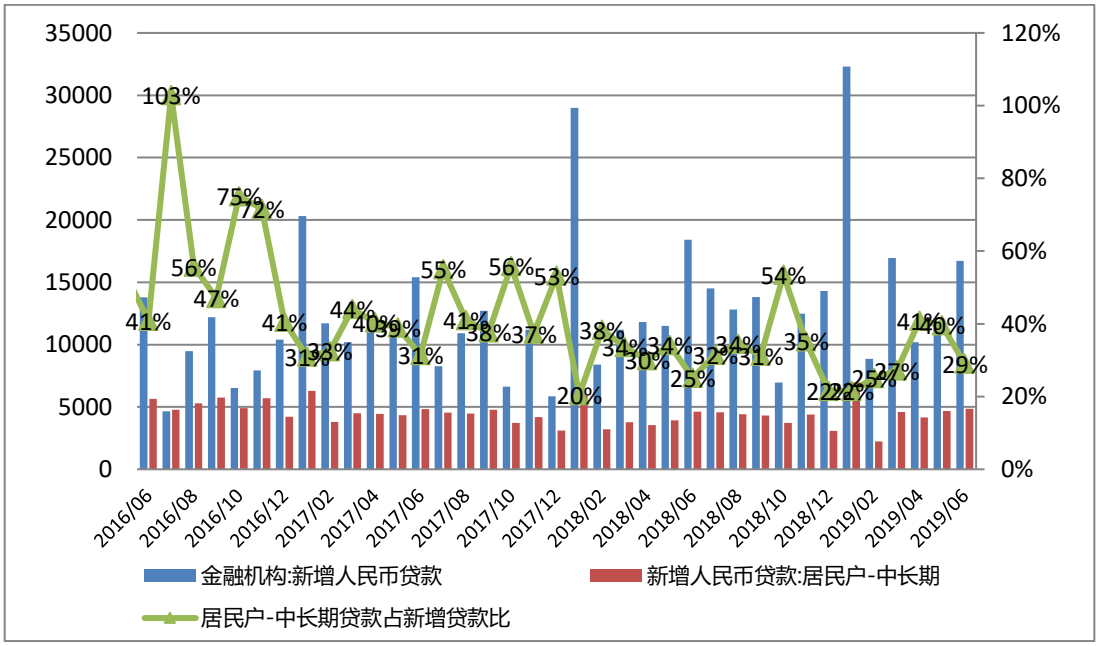
贷款主要靠风险偏低的居民部门贷款与企业部门短期贷款支撑，经济活力不足叠加外部压力使得企业投资意愿减弱，同时也表明银行体系的风险偏好依然偏低，实体经济的内生增长动能依然偏弱，后续企业长期融资需求难以迅速上抬。

图表：居民中长期贷款与短贷月度变化



数据来源：高通智库

图表：居民中长期贷款占新增贷款比率（月度）



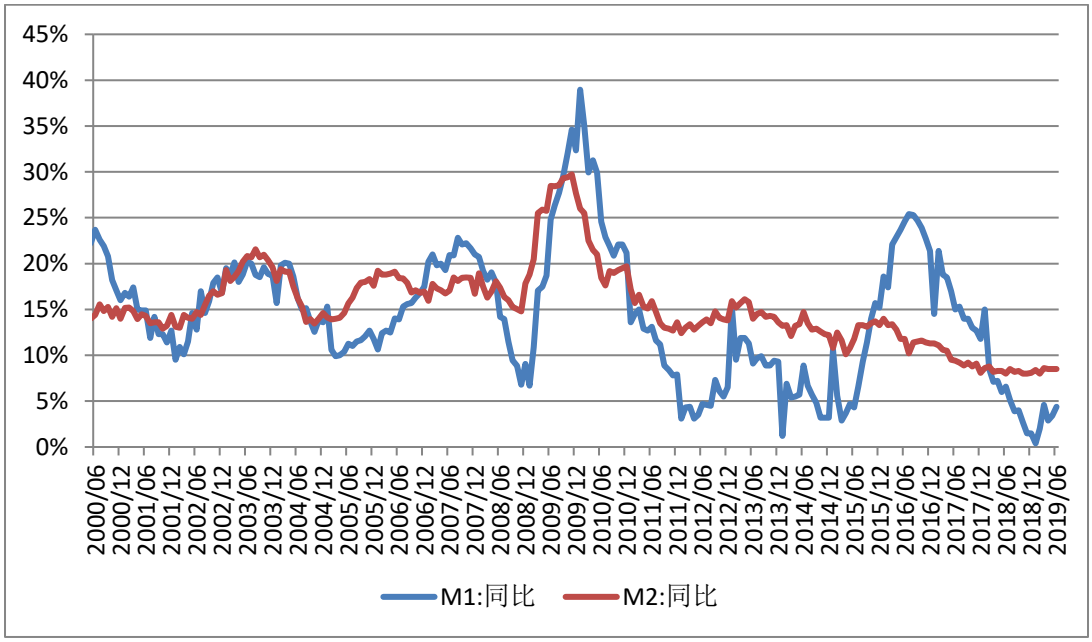
数据来源：高通智库

6 月企业存款大幅多增，新增企业存款 1.56 万亿元，同比多增 6165 亿元；而居民存款增长较弱，新增 1.13 万亿元，同比仅多增 397 亿元。这反映了企业流动性明显改善，而企业通过裁员降薪等措施，将流动性压力将继续向居民部门传导。此外，受包商银行被接管事件影响，6 月末非银行类金融机构存款同比减少 4823 亿元，同比少增 6261 亿元。

在 M2 保持平稳的同时，狭义货币供应链(M1)在 6 月末同比增长 4.4%，增速比上月末高 1 个百分点，但比上年同期低 2.2 个百分点。2019 年前 6 个月的 M1 同比分别增长 0.4%、2%、4.6%、2.9%、3.4%、4.4%；6 月 M1 同比增速回升至 4.4%，说明企业流动性继续改

善。但 M1 增速的同比下行或许提示企业短期活动在持续衰弱。

图表：M1、M2



数据来源：高通智库

随着监管层对房地产信托、涉房融资加强限制以及地方债发行的减速，社融回升的持续性存疑。在地产金融调控升级下，开发贷和房企发债、ABS 以及信托融资都会收紧，这可能会抑制后续的社融增长。财政支出前移，专项债发行错峰，可能影响社融节奏。预计，社融存量增速或在三季度前后见顶，随后进入缓慢回落通道。

二、政策监控与分析

（一）宏调：逆周期政策将进一步发力

国务院总理李克强 7 月 15 日表示，当前全球经济增长动力减弱，中国经济下行压力增大，要坚持实施积极财政政策稳健货币政策和就业优先政策。

国务院 3 月份公布 2 万亿减税降费计划，从效果看对市场信心刺激效果不明显。近期多项政策信息均显示，政府对地方政府举债持慎重态度。预计，已发行的专项债将着眼于环境、交通与高质量制造业。

在进一步放松货币政策方面，中国的债务水平今年 3 月底达到经济总量的 247%，较 2018 年底上升了五个百分点。降低存款准备金率或下调基准利率可能带来人民币贬值风险，这是中国在贸易谈判期间不希望看到的结果。同时，从一季度巨量信贷脉冲与快速衰减的表现看，这种措施对提振经济增长效果越来越差，负面影响愈加突出。

中国经济中长期增速换挡与动能调整趋势存在，例如中国发展研究基金会副理事长刘世锦近期认为，在过去九年时间里，中国经济由高速增长逐步转入中速增长。今明两年的增长速度可能保持在 6%以上，此后将会调整到 5-6%或 5%左右的增速。

未来经济增长新动能有五大来源，包括低效率部门的改进、低收入阶层的收入增长和人

力资本提升、消费结构和产业结构升级、前沿性创新以及绿色发展战略，而并非基仅仅是当前热炒的科技。经济增长新动能大部分处在大都市圈和其他城市群，要加快城乡之间人员、土地、资金等要素的双向自由流动。这些新增长动能对制度质量要求高，半拉子市场经济无法适应；虽然会有一些热点，但像以往基建、房地产、汽车等大容量的支柱产业基本上看不到的，增长大多数都是“慢变量”，对耐性、韧性、战略定力的要求明显提高。

图表：6 月中旬至 7 月中旬宏调政策

日期	部门	政策	要点
6 月 29 日	G20 峰会	美中重启贸易谈判	国家主席习近平 29 日同美国总统特朗普在大阪举行会晤。两国元首就事关中美关系发展的根本性问题、当前中美经贸摩擦以及共同关心的国际和地区问题深入交换意见，为下阶段两国关系发展定向把舵，同意推进以协调、合作、稳定为基调的中美关系。
7 月 15 日	国务院	李克强：经济下行压力增大，要坚持实施积极财政政策稳健货币政策和就业优先政策	国务院总理李克强在北京主持召开经济形势专家和企业家座谈会上表示，当前全球经济增长动力减弱，中国经济下行压力增大，要坚持实施积极财政政策稳健货币政策和就业优先政策。
7 月 10 日	国务院	国务院常务会：进一步稳外贸，以扩大开放助力稳增长稳就业	李克强总理主持召开国务院常务会议，确定进一步稳外贸措施，以扩大开放助力稳增长稳就业。
6 月 19 日	国务院	国务院常务会议：部署推进城镇老旧小区改造	李克强总理主持国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造。积极做好“六稳”工作，稳投资是重要方面。要找准切入点，有利于拓展内需促消费、又不会导致重复建设的重大项目，扩大有效投资。
7 月 3	国务院	国务院常务会：部署完善跨境电商等新业态促进政策	李克强总理指出，支持跨境电商等新业态发展，是适应产业革命新趋势、促进进出口稳中提质的重要举措。对跨境电商综合试验区电商零售出口，落实“无票免税”政策，出台更加便利企业的所得税核定征收办法。
6 月 26 日	国务院	国务院：支持知识产权质押融资和制造业信贷投放	国务院总理李克强主持召开国务院常务会议。为支持创新发展、强化知识产权保护利用、促进扩大就业，会议要求，支持扩大知识产权质押融资，以拓宽企业特别是民营小微企业、“双创”企业获得贷款渠道，推动缓解融资难。
7 月 15 日	国务院	李克强:创造有利条件，催生更多独角兽	李克强指出，更加主动扩大开放，实施好准入前国民待遇加负面清单管理等制度，培植一视同仁、更具吸引力的投资热土。企业要勇于创新和到国际市场竞争。大企业要带动配套小企业共同发展。创造有利条件，催生更多独角兽企业、瞪羚企业、新领军者企业，加快新动能培育和新旧动能转换。
6 月 25 日	央行	央行：适时适度实施逆周	央行货币政策委员会 2019 年第二季度例会指出将

		期调节	“适时适度实施逆周期调节”，并提出加大对高质量发展的支持力度，而此前的表述则是“坚持逆周期调节”。
6 月 26 日	财政部	财政部：地方财政再困难也不能违法违规举债	人大常务委员会第十一次会议上，财政部部长刘昆作《关于 2018 年中央决算的报告》。他在谈及下一步重点工作时提及，地方财政再困难也不能违法违规举债。 在稳增长压力下，近期稳投资得到高度重视，在地方财政收入放缓背景下，一些市场人士预计地方政府债务监管会有所放松。
6 月 26 日	审计署	审计署：32 个地区漏报或多报债务数	审计长胡泽君做审计工作报告时披露,国务院对 52 个地区的地方政府债务审计发现，其中 32 个地区存在漏报、多报债务数据，11 个地区有 170.78 亿元存量隐性债务没有制定化解措施，还有些地区制定的债务化解方案缺乏可行性。
7 月 16 日	国家发展改革委	发改委：坚决不搞"大水漫灌",防范地方隐性债务风险	国家发展改革委新闻发言人表示，下一步将精准聚焦补短板重点领域，进一步健全完善协调机制，加强重大项目储备，抓紧推进重大项目开工建设，加强项目资金保障，促进民间投资持续健康发展，坚决不搞“大水漫灌”，切实防范地方政府隐性债务风险。
7 月 4 日	财政部	财政部：养老、托育等社区服务税费优惠	财政部发布养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策公告，提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，免征增值税。提供社区养老、托育、家政服务取得收入，计算应纳税所得额时，减按 90%计入收入总额。
7 月 16 日	财政部	上半年地方债发行占全年新增债务限额 70.7%	财政部：上半年地方债累计发行 21765 亿元，占 2019 年新增地方债务限额的 70.7%。其中 6 月发行 7170 亿，占上半年发行规模的三分之一，为年内单月最高。
7 月 16 日	外交部	外交部称因经济放缓而需与美国达成贸易协议的想法具误导性	外交部新闻发言人表示，中国因为经济放缓而需与美国达成贸易协定的想法具有误导性，藉此回应美国总统特朗普的推文。特朗普将中国经济数据视为美国开征关税发挥“巨大效果”的证据，他并警告称将施加更大压力。
7 月 16 日	发改委	发改委回应制造业企业外迁“总体可控”	发改委新闻发言人表示，中国制造业已经进入到了转型升级、迈向高质量发展的新阶段。中国制造业外迁的规模并不大，而且是以中低端的企业为主，对中国经济增长、产业升级、劳动就业等方面的影响总体可控。
7 月 15 日	中国发展研究基金	刘世锦建议实施“中等收入群体倍增”战略	国务院发展研究中心原副主任、中国发展研究基金会副理事长刘世锦建议，提出并实施“中等收入群

	会		体倍增”战略，将中等收入群体人数增加 1 倍，由目前的 4 亿人增加到 8 亿-9 亿人，达到总人口的 60%以上。
7 月 15 日	财经媒体	西部大开发 3.0 蓄势待发	经济下行压力之下，今年适逢西部大开发战略实施 20 周年，即将出炉的西部大开发新指导意见将投资作为第一要素，强调基础设施的优化升级，也成今后一段时间稳投资的发力点。

资料来源：高通智库

（二）金融：防范重大金融风险政策定位上升

特朗普对中国汇率与利率的关注显示，贸易摩擦背后向金融领域的延展的概率并没有降低，加之国内早前积累的金融乱象进入暴露期，近期金融防风险举措再次显露，其中就包括对房地产金融监管的全面升级。在当前经济下行压力加大背景下，政策逻辑的内涵是值得深入思考的。

人民银行党委书记、银保监会主席郭树清，6 月 21 日在人民日报发表署名文章——《美国升级贸易摩擦不能解决任何问题》表示，近期美国采取一系列措施升级贸易摩擦，中国政府、企业和居民对此并不感到意外。我们一如既往地相信，美国这种做法不能解决任何问题，损人不利己且危害全世界，“美国自身将为贸易摩擦付出巨大代价”。

作为金融高层官员，郭树清在文章中表示“中国发展要立足做好自己的事情”章节指出，我们能不能走得更加稳健，关键在于做好自己的事情——“要坚持不懈推进对外开放。在扩大金融开放的同时，也要警惕跨境资金的大进大出和热钱炒作，坚决避免出现房地产和金融资产泡沫”。

几天后的 6 月 27 日，人民银行党委传达学习中共总书记习近平在中央政治局第十五次集体学习上的重要讲话精神称，当前要特别关注外部输入风险，防止外部冲击、市场波动传染，积极防范化解重点机构风险，坚决守住不发生系统性金融风险底线。

图表：6 月中旬至 7 月中旬金融政策

日期	部门	政策	要点
7 月 2 日	夏季达沃斯论坛	李克强：提前一年取消金融业外资股比限制	国务院总理李克强 7 月 2 日在夏季达沃斯论坛发表演讲时表示，中国将提前一年，于 2020 年取消金融业的外资持股比例限制，要向全世界表明中国开放市场的意愿。去年中国允许外资在证券、期货、寿险公司持有多数股权，并表示将在 2021 年完全取消外资在这些领域的持股比例限制。
6 月 27 日	央行	央行：特别关注外部输入风险，防市场波动传染	人民银行党委传达学习中共总书记习近平在中央政治局第十五次集体学习上的重要讲话精神称，当前要特别关注外部输入风险，防止外部冲击、市场波动传染，积极防范化解重点机构风险，坚决守住不发生系统性金融风险底线。
7 月 16 日	13 个部委	发改委发布市场	国家发改委、最高人民法院、司法部、财政部、人民

		出清改革方案，将建立个人破产制度	银行等 13 个部门联合发布的《加快完善市场主体退出制度改革的方案》。 有接近监管人士表示，此方案是长期改革方案，主要是明确方向、目标和任务，方案内容需要由负责各方去推动落实；金融机构退出的损失分担机制方面，股东和无担保债权人应先于公共资金承担损失。这是中国首次明确将建立个人破产制度。
6 月 24 日	央行会同银保监会等	央行白皮书：中小企业相关贷款不良率已达 5.9%	央行会同银保监会等部门发布《中国小微企业金融服务报告（2018）》白皮书，指出解决小微企业融资难融资贵问题是一项综合性、长期性的系统工程，小微企业融资有了边际改善，但仍面临不少问题。 据白皮书指出，中小企业的平均寿命在 3 年左右，成立 3 年后的小微企业持续正常经营的约占三分之一。
6 月 28 日	银保监会	银保监出台险资投资集合信托新规	银保监会向各地银保监局、保险机构和保险资管公司下发《关于保险资金投资集合资金信托有关事项的通知》，降低了作为受托人信托公司的标准，这被业内普遍视为监管为信保合作“松绑”。此次新规实施后，行业中将有超过三分之一的信托公司重获与保险机构合作的资格。
7 月 5 日	大湾区金融论坛	陈元：期待大湾区发挥金融开放窗口作用	国家开发银行前董事长陈元在大湾区金融论坛上表示，期待粤港澳大湾区在金融开放中发挥窗口作用。他认为，粤港澳大湾区整体产业体系完备，不同城市分工明确，金融行业相对聚集，已初步形成层次分明的金融城市群，成为中国内地金融体系与国际金融体系接轨、融合的良好平台。
7 月 9 日	银保监会	银保监会发布供应链金融 22 条新规	承兴国际爆出供应链金融造假大案前后，银保监会出台《中国银保监会办公厅关于推动供应链金融服务实体经济的指导意见》，意在鼓励供应链金融发展的同时，要求机构在操作过程中通过对物流、信息流、资金流的监控、账户规范、上下游企业监测等角度进行风险防控。此文件于 7 月 11 日正式下发，内容包括五个方面 22 条。
7 月 13 日	央行会同相关部委	央行科技司：探索中国版监管沙盒金融科技规划近期出台	对于央行会同相关部委在北京、上海、广东等十个省市开展的金融科技应用试点，央行科技司司长李伟指出，这次试点，是在探索符合中国国情的监管沙盒，是中国版的监管沙盒。监管沙盒很重要的特征是能推倒重来，把风险控制在重要的领域。这次试点，一开始就设计了风险补偿和退出的机制，可以推倒重来。 金融科技发展规划将明确未来几年金融科技发展的指导思想、原则、发展目标、重点任务以及保障措施，指导金融机构在体制机制、人才队伍、技术储备、业务创新等方面前瞻布局

7 月 15 日	媒体报道	跨境金融服务迎监管风暴	经参报道，近日，公安部、央行、国家外汇局等多部门密集发声部署，直指跨境金融服务风险。监管部门正在对从事跨境支付结算业务的机构展开合规性检查，跨境无证经营合作被叫停。下一步，相关部门还将打击一批从事违规跨境金融业务的“地下钱庄”、网络支付平台，同时还将进一步加强国际执法合作。
7 月 10 日	外汇研究中心	外汇研究中心首次研讨会聚焦外汇体制改革和数字货币	《中国外汇》管理杂志社正式更名为国家外汇管理局外汇研究中心后举办的首次研讨会，会议内容聚焦外汇管理体制改革、利率市场化改革、金融开放、数字货币的影响及未来发展等议题，特别是近期 Facebook 宣布发行数字稳定币 Libra 对国际货币与支付的种种影响。
7 月 7 日	国际金融	德银拟展开大规模重组将裁员 1.8 万人	德意志银行(DBKGn.DE)计划大量裁撤交易部门，裁员 1.8 万人，精简成本在 74 亿欧元。这是自金融危机后对投行业务最大规模的一次重组行动。

资料来源：高通智库

（三）房调：地产金融全面调控已经开始

近段时间，房地产信贷、发境外债、房地产信托均出台相关规范与规模控制举措，地产金融全面调控已经开始。

4 月份当物业 ABS 列入了基础资产的负面清单开始，涉房融资悄然收紧。4 月 18 日，银保监会在其官网发文称，要“继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长”。4 月 19 日，“房住不炒”重返中央政治局会议议题。

5 月 17 日，银保监会再度发文，强调加强整治个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房的乱象。

6 月 13 日，中国银保监会主席郭树清在第 11 届陆家嘴论坛上，重点强调了房地产金融化风险。郭树清表示，“必须正视一些地方房地产金融化问题。近些年来，我国一些城市的住户部门杠杆率急速攀升，相当大比例的居民家庭负债率达到难以持续的水平。更严重的是，新增储蓄资源一半左右投入到房地产领域。房地产业过度融资，不仅挤占其他产业信贷资源，也容易助长房地产的投资投机行为，使其泡沫化问题更趋严重。当你买一套房子自己居住，意味着你每个月都有一笔等额的市场租金收入，同时有一笔等额的消费支出，也意味着你的住房生产出等额的增加值；如果你再买一套住房出租，同样有收入和产出；但是当你买了房子只用于投资或投机，并不出租，那就是一堆闲置的水泥、钢筋和砖头。房地产市场具有很强的区域性特征，不同地区房价有涨有跌都很正常。但是，“房子是用来住的，不是用来炒的”。历史证明，凡是过度依赖房地产实现和维持经济繁荣的国家，最终都要付出沉重代价，凡是靠盲目投资投机房地产来理财的居民和企业，最终都会发现其实很不划算。

6 月 14 日，人民银行成都分行就发出紧急通知，要求银行一手房按揭利率首套不得低于基准上浮 15%，二套不得低于 20%。

6 月 21，银保监会主席郭树清在人民日报发布《美国升级贸易摩擦不能解决任何问题》

的署名文章表示，在扩大金融开放的同时，也要警惕跨境资金的大进大出和热钱炒作，坚决避免出现房地产和金融资产泡沫。

7 月 3 日，银保监会信托部召集 10 余家信托公司开会，要求控制房地产信托业务规模和增速。其后，北京银保监局约谈了辖内 12 家信托公司，要求跟银保监会保持一致，核心指向“前融”。

7 月 12 日，国家发改委下发通知，要求房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。

图表：6 月中旬至 7 月中旬房调政策

日期	部门	政策	要点
7 月 6 日	银保监会	银保监会落实 23 号文优化房地产信托	银保监会相关部门负责人表示，对这些增速较快的信托公司提出五大要求：一是严格落实“房住不炒”的总要求；二是要求提高风险管控水平；三是要求提高合规意识；四是要求控制业务增速。
7 月 3 日	银保监会	地产融资全面收紧——22 家信托公司被约谈	银保监会信托部约谈警示了 10 家注册地不在北京的信托公司，总要求是控制规模、强化合规。紧接着，北京银保监局约谈了辖内 12 家信托公司，要求跟银保监会保持一致。 在监管的总要求下，目前被约谈的信托公司的房地产业务主要整改在三方面：控制房地产信托规模增速、禁止“前融”业务、通道业务需备案审批。
7 月 11 日	金融市场	信托前融业务被抑制	此轮监管约谈信托公司，也重在打击信托公司违规配资拿地的业务，即“前融”业务。光大信托发布通知，将撤回当天中午 12 点以后新发行募集的房地产信托项目，超过 12 点的全部进行退款。中信信托新近募集的一款房地产集合类项目也被撤销，目前也在退款中。 被警示的这些信托公司，也暂停做地产并购、单一通道类的地产融资项目，旧城改造项目、购房尾款 ABS/ABN 等项目还可以做。
7 月 12 日	国家发改委	发改委：房企境外债只能用于短期借新还旧	国家发改委办公厅下发《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》(778 号文)，要求房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。 业界分析：其实就是控制了境外发债的规模，“最多借新还旧，不增量了”。
6 月-7 月		部分房企境内发债被规范	交易商协会、证监会及国家发改委已经在分头控制房地产企业新增境内债券的总量，严防个别房企冒头，严格控制增量。目前个别房企在境内发债也受到限制，仅允许借新还旧，以缓解资金链压力，避免造成流动性危机；但若想要新增规模，是不会被备案的。
7 月 1 日	住建部	积极创新城镇老旧	国新办举行城镇老旧小区改造工作吹风会：住建部副部

		小区改造投融资机制	长黄艳透露，经过摸底排查，各地上报需要改造的城镇老旧小区有 17 万个，将积极创新城镇老旧小区改造投融资机制吸引社会力量参与。
6 月 24 日	社科院	地产对经济挤出效应大于带动	随着房价收入比的提高，房地产对经济增长的正向拉动效应不断变小、负向挤出效应不断增大，拐点处的房价收入比为 9 左右。2018 年房地产对宏观经济增长的正向拉动效应出现拐点。
住房保障			
7 月 4 日	深圳	深圳拟发租房新政规范住房租赁市场	《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求稿）》：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；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%。
7 月 2 日	广州	广州新增租赁住房：租期不得超过二十年	《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》：住房租赁合同期限不得超过二十年。一次性收取租金的不宜超过一年。租金收取鼓励押一付一，押金最高不超过月租金三倍。
7 月 9 日	北京	北京明确租赁期内不得单方面提高租金	《北京市住房租赁合同》：不得改变房屋内部结构分割出租，不得按床位等方式变相分割出租；未经双方当事人协商一致出租人不得在租赁期限内单方面提高租金。
6 月 26 日	西安	加快培育和发展住房租赁市场	《西安市关于培育和发展住房租赁市场的实施意见》：增加租赁住房用地供应，在落实 20%的居住用地用于公共租赁住房建设、20%的居住用地用于“限地价、限售价”的共有产权房建设的基础上，租赁住房需求量大的区域可将不低于 5%的共有产权房用地调整为租赁住房用地。
市场监管			
6 月 20 日	西安	西安限购升级，降温楼市	西安进一步加强住房市场调控管理，规定从外迁入户籍的居民家庭的在西安市住房限购区域范围内购买商品住房或二手房的，应落户满 1 年，或在西安市连续缴纳 12 个月的社会保险；非西安市户籍居民家庭在西安市住房限购区域范围内无住房且能够提供 5 年以上(5 年)个人所得税或社会保险证明的，方可购买 1 套商品住房或二手房；将临潼区纳入住房限购范围。
6 月 21 日	赤峰（内蒙古）	赤峰市调整限价、限购、限售等政策	《进一步规范中心城区房地产开发经营秩序促进房地产市场健康发展意见》、《赤峰市中心城区商品住房“限房价”实施方案》：限价政策，中心城区限价由 12500 元/平米、8500 元/平米、8000 元/平米三个标准统一提高到 12500 元/平米；限售政策，新建商品住宅限售时间由 5 年减至 2 年。

7 月 5 日	长沙	境外机构和个人购房细则：符合限购政策可购一套住房	《关于境外机构和个人购房相关规定的通知》：明确境外个人符合长沙限购政策的，在限购区域范围内可限购一套用于自住的商品住房；购买非住宅类商品房的，不受面积和套数的限制。
6 月 25 日	南宁	首次约谈全市 120 家房企：回应预警	南宁城管综合行政执法局和市住建局、市自然资源局、市市场监督局联合召开房地产开发企业教育约谈会，首次约谈全市 120 家房企，查找目前房地产销售市场存在的问题，整治房地产市场捂盘惜售等乱象，加强房地产开发业主的安全主体责任。
7 月 7 日	三亚	严格纠正房地产市场 10 种不规范行为	《关于开展三亚市 2019 年房地产市场专项整治工作的通知》：6 月 10 日至 8 月 30 日，三亚将重点整治包括采取“先登记支付房款、后补交社保或个税”方式销售的；通过捏造、散布不实信息，或者曲解有关房地产调控政策等方式误导购房人的市场预期等十项重点内容。
人才政策			
7 月 11 日	武汉	年内筹长租公寓 5 万套：为大学生提供租赁补贴	武汉发布《武汉市引才育才年度重点任务及资金安排》，部署 2019 年引才育才 10 项重点任务举措。其中在人才安居和服务方面，武汉支持发展专业化长租公寓，年内筹集长租公寓 5 万套（间），并为留汉大学生提供租赁补贴。
7 月 11 日	吉林	吉林省人才 18 条政策“1+3”配套实施细则	《吉林省人才 18 条“1+3”配套实施细则》解读新闻发布会：在评定范围上，打破了国籍、户籍和身份限制，允许聘期内已引入人才与新引进人才享受同等评定政策。在评定条件上，将高层次人才评定年龄放宽到 60 周岁以上；将人才细分为八个类别，进一步明确了 3-200 万元的税后安家补贴发放标准。同时，新增了鼓励人才在购房置业扶持政策。
7 月 2 日	徐州市	徐州大专生以上学历：租房、购房补贴政策	5 年内毕业的大专生以上学历在缴纳 6 个月社保后：1、租房：3 年内可以 7 折租住公租房，本硕博还可以分别享受 1000 元/月、1500 元/月、2200 元/月租房和生活补贴；2、购房：本科以上首次在徐州购房可享 5%补贴（不超过 10 万元）
6 月 27 日	海南	进一步完善人才购房政策：留住人才	《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》：实际引进并在海南工作但未落户的各类人才，其家庭成员中至少 1 人在海南累计缴纳 12 个月及以上个税或社保，且家庭成员均在海南无房，本人可申购 1 套；柔性引进的各类高层次人才，聘请在 3 年以上且已在海南服务 1 年以上，购房可享受本地居民同等待遇。
6 月 25 日	江门市	江门人才政策：最高 30 万购房补贴	《关于支持江门人才岛建设发展的实施意见》：对承诺在江门人才岛连续工作 5 年以上并购房的博士和出站

			博士后，分别给予 20 万元和 30 万元的购房补贴

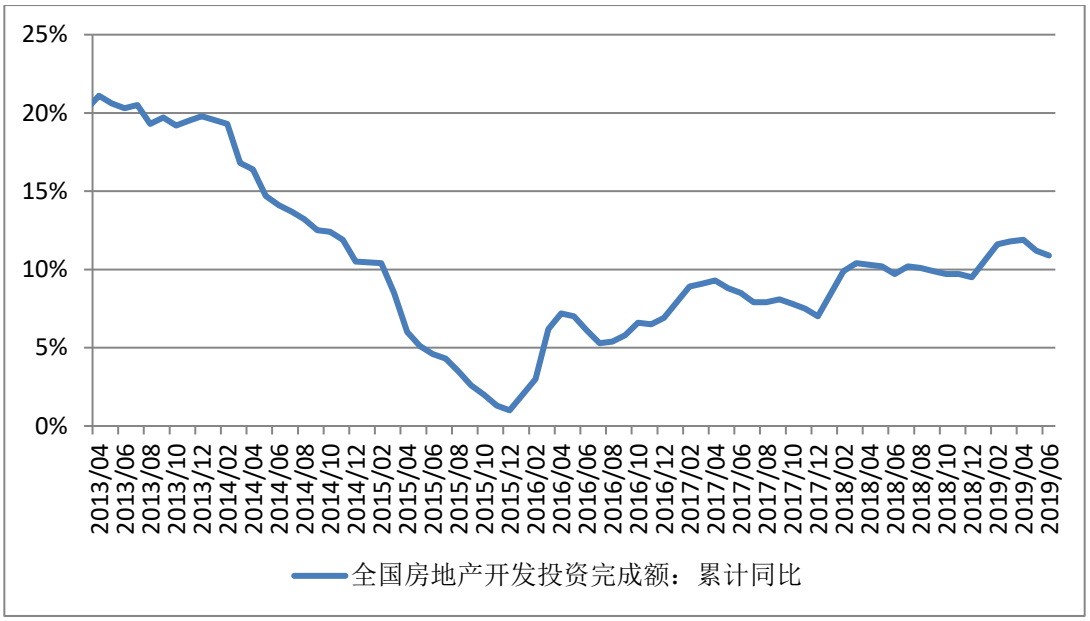
资料来源：高通智库

三、房地产市场

（一）行业趋势：先行指标继续回落

2019 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%，增速比 1-5 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 45167 亿元，增长 15.8%，增速回落 0.5 个百分点。

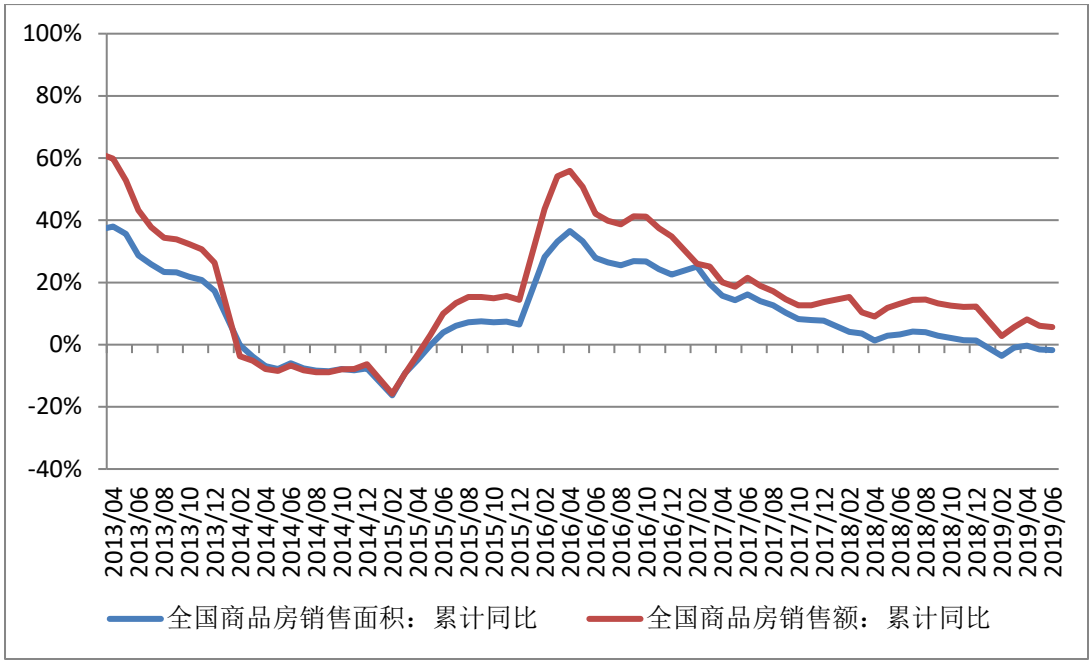
图表：全国房地产开发投资增速



数据来源：高通智库

1-6 月份，商品房销售面积 75786 万平方米，同比下降 1.8%，降幅比 1-5 月份扩大 0.2 个百分点。其中，住宅销售面积下降 1.0%，办公楼销售面积下降 10.0%，商业营业用房销售面积下降 12.3%。

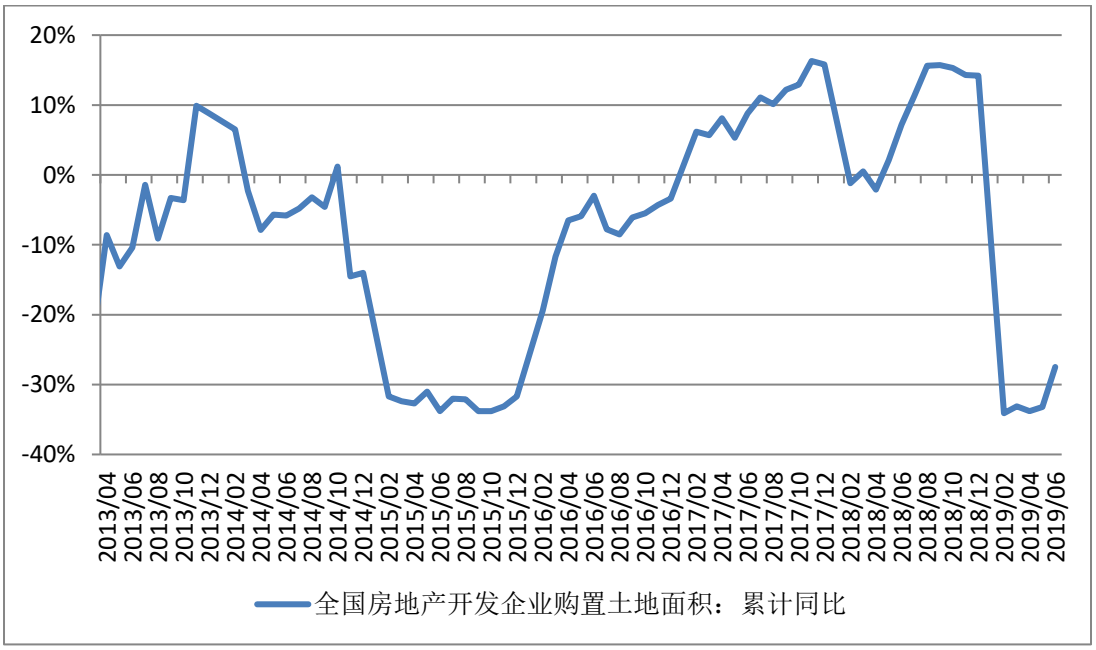
图表：全国商品房销售面积与销售额增速



数据来源：高通智库

1-6 月份，房企土地购置面积 8035 万平方米，同比下降 27.5%，降幅比 1-5 月份收窄 5.7 个百分点；6 月购置面积同比下降 14.3%，跌幅较 5 月收窄 17.2 百分百。三四线城市土地成交面积下滑更为严重，主要还是由于棚改货币化减弱，房企预期谨慎。

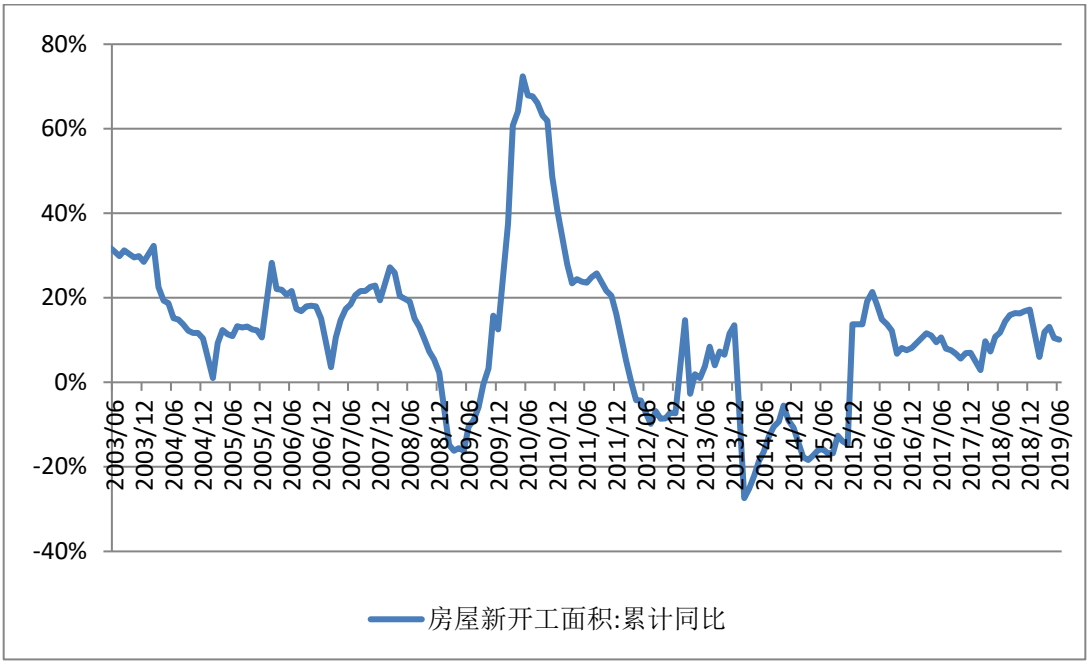
图表：全国房地产开发企业土地购置面积增速



数据来源：高通智库

1-6 月份，房屋新开工面积 105509 万平方米，增长 10.1%，增速回落 0.4 个百分点。其中，住宅新开工面积 77998 万平方米，增长 10.5%。房屋竣工面积 32426 万平方米，下降 12.7%，降幅扩大 0.3 个百分点。房企采用以销定产的策略，新开工累计增速预计仍会收缩。

图表：房地产新开工情况

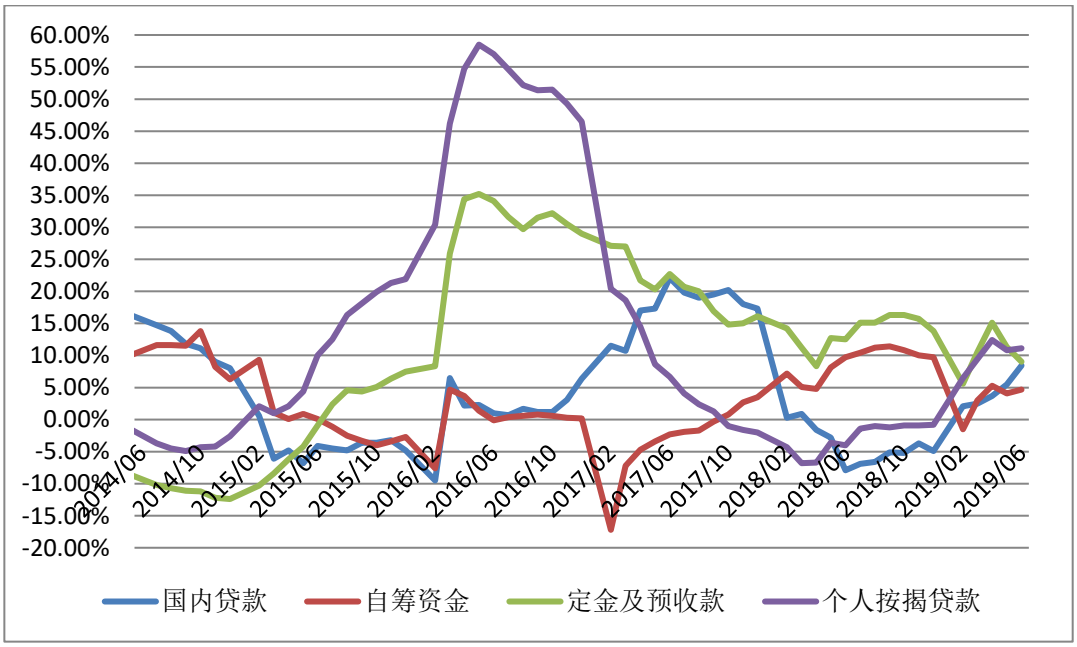


数据来源：高通智库

1-6 月份，房地产开发企业到位资金 84966 亿元，同比增长 7.2%，增速比 1-5 月份回落 0.4 个百分点。其中，国内贷款 13330 亿元，增长 8.4%；定金及预收款 28465 亿元，增长 9.0%；个人按揭贷款 12806 亿元，增长 11.1%。

1-6 月住户中长期贷款累计新增 3.09 万亿元，创历史高位，同比增加 18.8%。前期降准政策叠加年初按揭贷额度宽裕以及年初以来市场回暖带来的需求共同推升贷款余额创出新高。

图表：房地产开发投资资金来源（累计同比）



数据来源：高通智库

（二）楼市：甲级写字楼空置上升，按揭利率上调

从 2018 年下半年开始，包括金融去杠杆、贸易摩擦、中国经济增速放缓等一系列因素，互联网、金融、联合办公等行业的需求出现收缩。北京、上海、深圳等一线城市写字楼的空置率上升，租金出现下调。写字楼作为实体经济的晴雨表，预示未来就业与收入承压。

深圳甲写平均空置率达到 23.3%的新高，租金同比下滑 3.7%；上海空置率从去年的 16.0%升高至 22.3%；北京空置率上升 0.9 个百分点至 11.5%，租金同比下降 0.7%。

同时，连续下调七个月后，全国住房贷款平均利率止跌回升，一线城市广州的房贷利率率先触底反弹，二线城市的房贷利率普遍上调。虽然国内置业者对小幅利息变化不敏感，但按揭长期规模走向合理化的政策基调，会对需求释放产生影响。

6 月房企加速推盘营销，主要集中于一二线城市。6 月 39 城新建商品住宅供应面积约 3023.3 万平米，环比（2367.4 万平米）增加 27.7%，同比（3096.3 万平米）减少 2.4%。其中，一线、二线（15 城）、三线（20 城）新建商品住宅供应面积分别为 255.4、1956.6、811.3 万平米，环比增长 18%、26%、34%，同比增长 3%、0%、-8%。

成交回升，但涨幅较小。6 月 39 城新建商品住宅成交面积约 2964.44 万平米，环比（2782.5 万平米）增加 6.2%，同比（2863.82 万平米）增加 3.5%。其中，一线、二线（15 城）、三线（20 城）新建商品住宅成交面积分别为 270.0、1852.5、865.8 万平米，环比增长-10%、7%、4%，同比增长 22%、-4%、15%。

在坚持房地产市场稳定发展的大背景下，房地产调控政策放松的可能性较小，下半年房地产行业销售高速增长趋势难以维持，销售增速或将继续收窄。

图表：6 月主要城市商品住宅成交概况

城市	供应面积（万平米）	环比	同比	成交面积（万平米）	环比	同比	成交均价（元/平米）	环比	同比
北京	57.07	9%	-7%	64.04	-27%	196%	47055	14%	-6%
上海	91.52	113%	3911%	68.25	-1%	56%	53141	-4%	3%
广州	61.77	-19%	-59%	94.54	4%	-25%	28072	8%	39%
深圳	45.03	0%	30%	43.19	-17%	44%	54830	1%	0%
大连	37.65	-34%	-16%	57.56	28%	-13%	14162	9%	15%
青岛	197.1	94%	186%	124	-2%	8%	14782	1%	-1%
济南	69.18	118%	147%	75.24	18%	-5%	15848	3%	27%
西安	99.49	53%	-21%	106.67	-19%	-31%	15005	8%	14%
郑州	/	/	/	114.67	-20%	-16%	14207	3%	6%
长沙	151.59	-8%	30%	173.76	54%	86%	10067	-2%	-5%
武汉	223.02	11%	0%	224.21	34%	37%	12707	2%	32%
合肥	70.99	68%	-38%	70.16	1%	-11%	17862	3%	20%
南京	114.34	19%	-7%	87.85	23%	55%	21302	-8%	-5%

杭州	134.92	33%	-9%	123.14	-4%	-14%	27633	8%	1%
苏州	81.04	20%	0%	99.33	-9%	20%	21244	-3%	9%
佛山	120.32	18%	29%	131.38	-4%	-14%	15053	2%	28%
成都	134.52	-6%	-6%	101.54	7%	-36%	12933	1%	18%
重庆	227.51	19%	-28%	244.29	3%	-29%	11772	0%	-4%
昆明	139.43	19%	7%	118.71	30%	9%	13842	5%	1%
无锡	88.58	108%	50%	88.22	68%	95%	17657	0%	23%
惠州	133.62	72%	-20%	107.43	8%	-24%	11624	0%	1%
徐州	138.32	38%	115%	111.80	-2%	23%	9608	15%	25%
肇庆	15.01	-42%	-48%	42.83	-13%	76%	7321	-3%	-26%
中山	71.78	77%	48%	74.06	42%	69%	14058	3%	47%
常熟	18.29	-20%	-41%	18.51	-15%	5%	17738	-3%	31%
常州	57.23	-11%	-38%	86.83	8%	53%	14718	0%	12%
泉州	41.15	114%	280%	26.85	48%	-8%	9842	15%	-1%
韶关	22.79	62%	44%	14.74	-11%	-31%	6862	-2%	7%
盐城	17.98	34%	-15%	34.00	82%	1987%	10138	-8%	27%
宜兴	13.57	-4%	-8%	16.55	-23%	21%	10580	1%	11%
清远	35.83	152%	9%	50.12	-23%	75%	9064	2%	4%
岳阳	17.58	-51%	49%	17.23	-25%	-10%	7887	-1%	-3%
淮安	20.21	-25%	-73%	46.44	18%	2%	7378	-3%	7%
龙岩	18.41	76%	-13%	15.09	9%	-4%	9375	1%	-13%
南通	7.41	-67%	-87%	26.51	-31%	-18%	16465	1%	29%
衡阳	39.92	108%	55%	18.16	-24%	-34%	6544	7%	2%
江阴	23.64	143%	12%	37.93	50%	11%	9925	-3%	19%
河源	13.05	-32%	-67%	12.21	-70%	-67%	9201	22%	33%
张家港	16.97	55%	-63%	20.28	5%	-12%	14477	-1%	31%

资料来源：高通智库

（三）土地市场：城市分化，三线成交下滑扩大

土地供应数量和供应面积较去年同期下滑。6 月百城供应土地 991 宗，土地占地面积约 4973.35 万平米，环比减少 21%，同比减少 10%。其中，住宅用地供应 228 宗，环比减少 186 宗，住宅用地供应面积约 1152.39 万平米，环比、同比分别大幅下降 47%、33%。

土地成交方面，三线城市土地成交持续降温，一、二线城市土地成交表现出一定韧性。一线土地成交 273.32 万平米，同比增长 28%；二线土地成交 2179.98 万平米，同比增长 20%；三线土地成交 1788.40 万平米，同比下滑 46%，下滑幅度进一步扩大。

从城市来看，武汉、昆明等部分城市土地热度上升，杭州、南京等地依然受到房企青睐，杭州、南京、深圳、北京、宁波 5 城单月土地成交金额均超过 200 亿元，广州、武汉、重庆、青岛等城市单月土地成交金额也超百亿。

图表：6 月主要城市住宅类用地成交情况

城市	幅数	用地面积（万平米）	建筑面积（万平米）	成交总价（亿元）	楼板均价（元/平米）	溢价率
北京	0	0	0	0	/	/
广州	8	61.64	117.52	158.33	13473	25
上海	7	33.26	51.42	66.91	13013	2
深圳	5	17.03	68.97	223.84	32456	48
天津	11	53.99	80.67	58.39	7238	10
长春	3	19.56	37.11	17.86	4813	23
哈尔滨	4	7.72	30.57	15.64	5114	57
沈阳	0	0	0	0	/	/
青岛	34	126.51	266.97	104.67	3920	2
大连	4	24.60	32.14	15.25	4746	0
济南	15	49.07	114.66	55.97	4881	20
烟台	11	39.87	89.62	14.31	1597	17
唐山	11	25.11	58.32	8.59	1473	12
石家庄	17	62.61	136.01	38.78	2851	8
西安	9	27.75	90.63	11.92	1315	0
太原	5	28.53	117.08	24.48	2091	14
郑州	28	108.87	275.62	57.23	2076	9
武汉	21	117.07	340.35	180.71	5310	15
长沙	13	50.16	139.23	24.65	1770	1
合肥	16	152.34	244.25	138.61	5675	39
南昌	16	36.81	66.28	17.01	2567	69
厦门	4	14.53	33.57	73.87	22007	13
福州	4	13.95	35.30	20.86	5908	38
杭州	25	142.97	282.87	302.21	10684	16
苏州	0	0	0	0	/	/
南京	16	82.51	160.91	230.23	14308	33
宁波	19	110.59	230.22	224.55	9754	39
佛山	7	24.15	61.91	56.02	9049	36

东莞	0	0	0	0	/	/
温州	20	60.69	182.47	160.34	8787	19
无锡	1	1.51	3.78	2.62	6940	0
成都	10	85.51	180.89	93.79	5185	39
重庆	43	204.89	358.31	156.27	4361	27
昆明	23	95.90	290.21	75.46	2600	6
南宁	20	40.20	119.38	76.99	6449	70

资料来源：高通智库

免责声明

本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归高通智库所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。

任何人使用本报告，视为同意以上声明。

有关我们的组织

高通智库作为一家高端决策服务机构，成立于 2006 年，团队始终秉承“专业主义”精神，已成为具有优良口碑的行业研究顾问机构。

联系方式

地址：北京市朝阳区建国门外大街 19 号国际大厦 A 座 11 层

邮编：100004

电话：（010）53317288

网站：www.gaotongchina.com