

2021年01月02日

出台涉房贷款新规，销售规模保持正增

房地产行业周报-20210102

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 1.19%，沪深 300 指数上涨 3.36%，相对收益为-2.17%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(12.25-12.31)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 105382 套，同比增速 7.5%，环比增速 12.9%；合计成交面积 1060.8 万平方米，同比增速 9.5%，环比增速 12.1%。

本周(12.25-12.31)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 20955 套，同比增速 0.4%，环比增速-1.6%；合计成交面积 213.7 万平方米，同比增速 3.3%，环比增速 3.8%。

本周(12.25-12.31)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19853.8 万平方米，环比增速 0%，去化周期 62.8 周。

本周(12.21-12.27)，供应土地 788.8 万平方米，同比增速-57.6%；成交土地 2368.4 万平方米，同比增速-66.3%；土地成交金额 523 亿元，同比增速-73.6%。

本周(12.25-12.31)房地产企业合计发行信用债 54.2 亿元，同比增速 157.6%，环比增速 7.3%；房地产类集合信托合计发行 193.9 亿元，同比增速-7.3%，环比增速 31.3%。

投资建议

本周，央行发布通知，建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制。根据我们目前统计的情况，大部分银行均符合标准，预计不会对地产公司融资造成较大影响。总体而言，建立房地产贷款集中度管理制度，有利于市场主体形成稳定的政策预期，有利于房地产市场平稳健康可持续发展。地方层面，上海延长个人住房征税试点暂行办法有效期；深圳首次制定最低赔偿标准，旧住宅区所在地块经专有部分面积占比 95%以上且占总人数 95%以上的物业权利人同意后，即可征收；兰州符合条件者可申请扣划借款人及配偶住房公积金缴存账户中的月缴存额用于冲抵部分或全部住房公积金贷款每月应还款额。目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、招商蛇口、蓝光发展、华夏幸福、滨江集团、旭辉控股集团以及物管板块碧桂园服务、招商积余、新城悦服务、永升生活服务、蓝光嘉宝服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

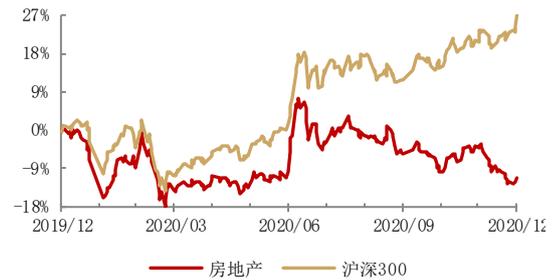
风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

评级及分析师信息

行业评级：推荐

行业走势图



分析师：由子沛

邮箱：youzpe@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

联系电话：

盈利预测与估值

重点公司											
股票代码	股票名称	收盘价(元)	投资评级	EPS(元)				P/E			
				2019A	2020E	2021E	2022E	2019A	2020E	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	28.70	增持	3.35	3.86	4.45	5.08	8.6	7.4	6.4	5.6
600048.SH	保利地产	15.82	增持	2.34	2.58	3.11	3.67	6.8	6.1	5.1	4.3
000656.SZ	金科股份	7.09	买入	1.06	1.36	1.62	1.91	6.7	5.2	4.4	3.7
000961.SZ	中南建设	8.83	增持	1.10	1.91	2.39	2.76	8.0	4.6	3.7	3.2
000671.SZ	阳光城	6.52	增持	0.99	1.34	1.75	2.09	6.6	4.9	3.7	3.1
601155.SH	新城控股	34.83	增持	5.61	6.78	8.1	9.59	6.2	5.1	4.3	3.6
001979.SZ	招商蛇口	13.29	增持	2.03	2.41	2.84	3.2	6.5	5.5	4.7	4.2
600466.SH	蓝光发展	4.63	买入	1.14	1.7	2.13	2.43	4.1	2.7	2.2	1.9
600340.SH	华夏幸福	12.93	增持	3.73	4.89	6.09	7.41	3.5	2.6	2.1	1.7
002244.SZ	滨江集团	4.59	增持	0.52	0.7	0.88	1.08	8.8	6.6	5.2	4.3
0884.HK	旭辉控股集团	5.54	增持	0.82	0.95	1.14	1.36	6.8	5.8	4.9	4.1
6098.HK	碧桂园服务	44.25	买入	0.62	0.91	1.32	1.86	71.4	48.6	33.5	23.8
001914.SZ	招商积余	21.53	买入	0.27	0.58	0.8	1.1	79.7	37.1	26.9	19.6
1755.HK	新城悦服务	14.98	买入	0.34	0.49	0.77	1.16	44.1	30.6	19.5	12.9
1995.HK	永升生活服务	14.36	买入	0.15	0.23	0.36	0.55	95.7	62.4	39.9	26.1
2606.HK	蓝光嘉宝服务	29.70	增持	2.41	3.2	4.38	5.84	12.3	9.3	6.8	5.1
002968.SZ	新大正	49.55	买入	0.97	1.24	1.55	1.94	51.1	40.0	32.0	25.5
603506.SH	南都物业	19.81	买入	0.85	1.06	1.32	1.6	23.3	18.7	15.0	12.4

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8437 元

正文目录

1. 一周行情回顾.....	5
2. 行业新闻跟踪.....	5
3. 个股公告跟踪.....	7
4. 行业基本面.....	11
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	11
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	15
4.3. 重点城市库存情况分析.....	18
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	19
4.5. 房地产行业融资分析.....	22
5. 投资观点.....	24
6. 风险提示.....	24

图表目录

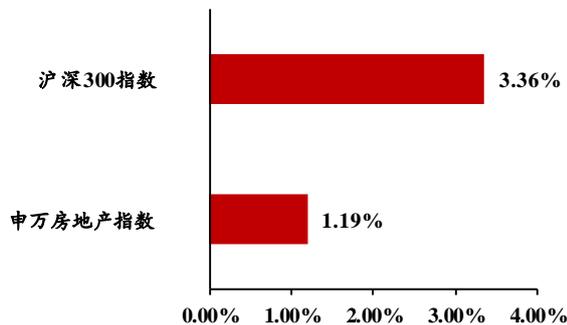
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	11
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	11
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	11
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	11
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	12
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	12
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	12
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	12
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	15
图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	15
图 13 二手房成交面积同比分析（周度）.....	15
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	15
图 15 二手房成交套数同比分析（月度）.....	16
图 16 二手房成交套数环比分析（月度）.....	16
图 17 二手房成交面积同比分析（月度）.....	16
图 18 二手房成交面积环比分析（月度）.....	16
图 19 17城合计库存面积及去化周期.....	18
图 20 一线城市库存面积及去化周期.....	18
图 21 二线城市库存面积及去化周期.....	18
图 22 三线城市库存面积及去化周期.....	18
图 23 100大中城市商品房土地供应面积.....	20
图 24 100大中城市商品房土地供应均价.....	20
图 25 100大中城市商品房土地成交面积.....	20
图 26 100大中城市商品房土地成交金额.....	20
图 27 100大中城市商品成交土地楼面价及溢价率.....	20
图 28 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率.....	20
图 29 房企信用债发行额（周度）.....	22
图 30 房企信用债发行额（月度）.....	22
图 31 房地产信托发行额（周度）.....	23
图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）.....	23
图 33 房地产信托发行额（月度）.....	23
图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）.....	23

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	8
表 3 58 城一手房成交套数及成交面积.....	13
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	17
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	19
表 6 近期房企拿地明细.....	21
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	22

1. 一周行情回顾

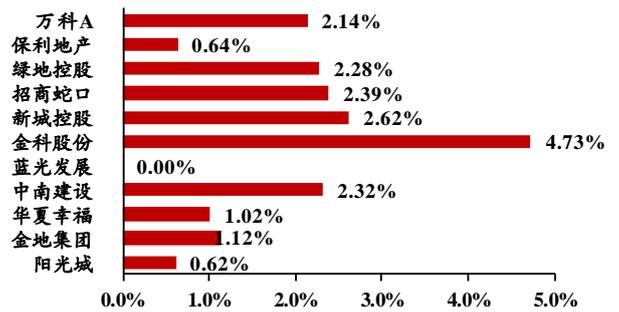
本周，申万房地产指数上涨 1.19%，沪深 300 指数上涨 3.36%，相对收益为-2.17%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：南山控股、京汉股份、哈高科、天保基建、世联行，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为 ST 银亿、ST 爱旭、格力地产、泛海控股、同达创业。

图 1 本周板块涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 2 本周龙头企业涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【中央政策】住建部：大力发展租赁住房，完善长租房政策，扩大小户型、低租金的保障性租赁住房供给；加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合城镇棚户区改造和老旧小区改造，有效增加保障性住房供应。（金十数据）

【中央政策】央行、银保监会：发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，建立了银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。《通知》明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制。（观点地产网）

【地方政策】济南：下发《关于征求〈济南市商品房预售资金监管办法（征求意见稿）〉意见的》。要求监管银行收到预购人交存和贷款银行转入的房价款后，向预购人出具收款凭证，并将信息传至房地产主管部门。（澎湃新闻网）

【地方政策】南昌：发布《关于进一步规范房地产开发企业自持房和自留房管理工作的通知》，进一步明确房地产开发企业自持房、自留房的部门管理职责，同时进一步规范房地产开发企业自持房和自留房上市交易流程。不再办理开发商自留住宅备案，自留房按原价上市。（澎湃新闻网）

【地方政策】上海：延长个人住房征税试点暂行办法有效期，该暂行办法规定了房产税税基及适用税率，并将其征税收入用于用于保障性住房建设等方面的支出。（观点地产网）

【地方政策】深圳：首次制定最低赔偿标准，旧住宅区所在地块经专有部分面积占比 95%以上且占总人数 95%以上的物业权利人同意后，即可征收；对于已登记的商

住物业采用原产权置换的，按照套内面积不少于一比一的比例进行补偿。(观点地产网)

【地方政策】兰州：公积金缴存账户余额不少于6个月额度且每月足额缴存，可申请扣划借款人及配偶住房公积金缴存账户中的月缴存额用于冲抵部分或全部住房公积金贷款每月应还款额。(中新网)

【市场行情】住建部：2020年1-11月份，全国已新开工改造城镇老旧小区3.97万个。(澎湃新闻网)

【市场行情】住建部：部长王蒙徽就2019年保障性安居工程456.0亿元资金闲置问题回应，至12月中旬，地方已完成整改408.9亿元，整改率为89.7%。(观点地产网)

表1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	央行：发布2020年第21号公告，围绕简政放权、加强事中事后管理、建立健全做市业务激励约束机制等方面，对银行间债券市场现券做市商制度进行了完善。	央行官网	2020/12/25
中央政策	住建部：大力发展租赁住房，完善长租房政策，扩大小户型、低租金的保障性租赁住房供给；加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合城镇棚户区改造和老旧小区改造，有效增加保障性住房供应。	金十数据	2020/12/29
中央政策	央行、银保监会：发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，建立了银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制。	观点地产网	2020/12/31
地方政策	济南：下发《关于征求<济南市商品房预售资金监管办法（征求意见稿）>意见的》。要求监管银行收到预购人交存和贷款银行转入的房价款后，向预购人出具收款凭证，并将信息传至房地产主管部门。	澎湃新闻网	2020/12/25
地方政策	浙江：发布《指导城市落实主体责任编制房地产市场平稳健康发展长效机制方案》，落实城市主体责任，拧成“一股绳”保持房地产市场稳定。	澎湃新闻网	2020/12/25
地方政策	南昌：发布《关于进一步规范房地产开发企业自持房和自留房管理工作的通知》，进一步明确房地产开发企业自持房、自留房的部门管理职责，同时进一步规范房地产开发企业自持房和自留房上市交易流程。不再办理开发商自留住宅备案，自留房按原价上市。	澎湃新闻网	2020/12/25
地方政策	兰州：下发《关于进一步规范国有建设用地使用权出让价款追缴制度》，对土地出让价款追缴程序进行了优化	观点地产网	2020/12/28

	和更新，欠缴土地出让金的单位将被纳入失信系统。		
地方政策	太原：将于12月30日起实施《太原市新建商品房预售资金监管实施细则（试行）》，重点防范商品房交易风险。	财联社	2020/12/28
地方政策	上海：延长个人住房征税试点暂行办法有效期，该暂行办法规定了房产税税基及适用税率，并将其征税收入用于用于保障性住房建设等方面的支出。	观点地产网	2020/12/29
地方政策	深圳：首次制定最低赔偿标准，旧住宅区所在地块经专有部分面积占比95%以上且占总人数95%以上的物业权利人同意后，即可征收；对于已登记的商住物业采用原地产权置换的，按照套内面积不少于一比一的比例进行补偿。	观点地产网	2020/12/30
地方政策	四川、重庆：两地拟设立遂潼川渝毗邻地区一体化发展先行区，规划范围为遂宁市和潼南区全域，在两地一体构建“双中心、三走廊、一园区”空间形态，助力成渝地区崛起。	观点地产网	2020/12/30
地方政策	长春：依法设立开展住房租赁经营业务的机构经营范围应当明确住房租赁经营业务；取得营业执照的符合条件住房租赁企业应于30日内备案；租赁交易达成应网签租赁合同。	观点地产网	2020/12/30
地方政策	兰州：公积金缴存账户余额不少于6个月额度且每月足额缴存，可申请扣划借款人及配偶住房公积金缴存账户中的月缴存额用于冲抵部分或全部住房公积金贷款每月应还款额。	中新网	2020/12/30
市场行情	住建部：2020年1-11月份，全国已新开工改造城镇老旧小区3.97万个。	澎湃新闻	2020/12/25
市场行情	住建部：部长王蒙徽就2019年保障性安居工程456.0亿元资金闲置问题回应，至12月中旬，地方已完成整改408.9亿元，整改率为89.7%。	观点地产网	2020/12/28

资料来源：Wind，公开资料整理、华西证券研究所

3. 个股公告跟踪

【万科 A】拟参与投资国改基金，与股东共同投资设立“中国国有企业混合所有制改革基金有限公司”，下属子公司认缴出资 30 亿元，占国改基金的 4.24%。

【阳光城】以自有资金回购“19 阳城 01”，回购总额 16.02 亿元。

【中国恒大】公司注销 8801 万股已赎回股份，因行使公司股份下的期权，发行新股 25 万份。

【富力地产】“18 富力 10”债券完成回售，回售数量 702.0 万手，回售金额 70.2 亿元。

【新城悦服务】截至 2020 年 12 月 28 日，合约面积已达约 2 亿平方米，在管面积已达约 1 亿平方米，其中来自于第三方的在管面积占比约 40%。

【阳光城】公司控股股东阳光集团或其全资子公司东方信隆或一致行动人康田实业拟于 12 个月内增持公司股份不少于本公司总股本的 1%、且不超过 2%。

【保利地产】中联天风-保利发展商用物业第一期资产支持专项计划成立，共募集资金 22.52 亿元，预计期限为 17+1 年。

【中南建设】江苏中南建设持股 75%的江苏锦翠房地产有限公司拟向控股股东中南控股集团持有 100%股权的武汉锦凡科创有限公司收购武汉金诚企业管理咨询有限公司 51%股权，收购对价拟定为 1.07 亿元，构成关联交易。

【蓝光嘉宝服务】公司拟回购不超过 10%的已发行 H 股股份。

【大悦城】公司限售股上市流通 7702.55 万股，占总股本 1.8%，解除限售股东为工银瑞信。

【中海物业】中海宏洋地产与全资附属公司中海宏洋物业订立租赁协议，前者向后者出租租赁物业，年租总额为 530 万元。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
万科 A	拟参与投资国改基金，与股东共同投资设立“中国国有企业混合所有制改革基金有限公司”，下属子公司认缴出资 30 亿元，占国改基金的 4.24%。	2020/12/28
阳光城	以自有资金回购“19 阳城 01”，回购总额 16.02 亿元。	2020/12/28
中南建设	江苏中南建设持股 75%的江苏锦翠房地产有限公司拟向控股股东中南控股集团持有 100%股权的武汉锦凡科创有限公司收购武汉金诚企业管理咨询有限公司 51%股权，收购对价拟定为 1.07 亿元，构成关联交易。 江苏中南建设以 200 万元向控股股东中南控股集团转让南通中南谷投资管理有限公司 100%股权，已完成过户。 江苏中南建设以 4.4 亿元向控股股东中南控股集团转让苏州中南中心投资建设有限公司 100%股权，转让完成。	2020/12/28
佳兆业美好	以 1.08 亿收购浙江瑞源物业管理有限公司 60%股权，该公司在管面积逾 1000 万平方米。	2020/12/28
陆家嘴	2020 年度第五期超短期融资券实际发行额 15 亿元，期限 90 天，利率为 2.6%。	2020/12/28
滨江集团	截至 12 月 27 日完成转售“17 滨房 01”债券 415 万张，剩余 600 万张。	2020/12/28

中国恒大	公司注销 8801 万股已赎回股份，因行使公司股份下的期权，发行新股 25 万份。	2020/12/29
富力地产	“18 富力 10” 债券完成回售，回售数量 702.0 万手，回售金额 70.2 亿元。	2020/12/29
中国海外发展	公司注销 100 万股已赎回股份。	2020/12/29
旭辉控股集团	公司获授为期 42 月的 1.5 亿美元及 16.9 亿港元融资贷款。	2020/12/29
越秀地产	公司以 25.2 亿元收购广州市白云区一宗居住用地，计容建面 22.9 万平方米。	2020/12/29
合富辉煌	公司已完成此前 China-net Holding Ltd 与碧桂园物业香港订立一致行动集团协议项下的要约。	2020/12/29
美的置业	公司拟将智慧家居科技产品框架购买协议延期 3 年。	2020/12/29
融创中国	公司成立环境、社会及管制委员会，汪孟德先生获委任为委员会主席。	2020/12/29
新城悦服务	截至 2020 年 12 月 28 日，合约面积已达约 2 亿平方米，在管面积已达约 1 亿平方米，其中来自于第三方的在管面积占比约 40%。	2020/12/30
阳光城	公司控股股东阳光集团或其全资子公司东方信隆或一致行动人康田实业拟于 12 个月内增持公司股份不少于本公司总股本的 1%、且不超过 2%。	2020/12/30
保利地产	中联天风-保利发展商用物业第一期资产支持专项计划”获得上交所挂牌转让无异议函，预计证券发行总额不超过 22.52 亿元。	2020/12/30
宝龙地产	拟偿还并注销票据本息合计 1.3 亿美元，已提交票据本金占于该日的未偿还票据本金总额 60.47%。	2020/12/30
招商蛇口	董事会审议通过注销公司股票期权首次授予计划相关期权、以及于关联方共同成立合资公司的议案。	2020/12/30
保利地产	中联天风-保利发展商用物业第一期资产支持专项计划成立，共募集资金 22.52 亿元，预计期限为 17+1 年。	2020/12/31
蓝光嘉宝服务	公司拟回购不超过 10% 的已发行 H 股股份。	2020/12/31
大悦城	公司限售股上市流通 7702.55 万股，占总股本 1.8%，解除限售股东为工银瑞信。	2020/12/31
中海物业	中海宏洋地产与全资附属公司中海宏洋物业订立租赁协议，前者向后者出租租赁物业，年租总额为 530 万元。	2020/12/31
华侨城 A	全资子公司华亚出资 4.17 亿港元投资独立资产组合开曼基金。	2020/12/31

首开股份	<p>公司作为有限合伙人所设立合伙企业首开丝路的普通合伙人由丝路华创变更为浙江国投，公司向合伙企业所借 30 亿元贷款拟展期至 2021 年 12 月 20 日。</p> <p>控股股东首开控股拟以自有资金向公司提供不超过 20 亿元财务资助，期限不超过 1 个月，利率不高于贷款市场报价利率 LPR。</p>	2020/12/31
合景悠活	<p>公司完成收购广州润通物业 80% 股权。</p>	2020/12/31
光明地产	<p>全资子公司农房集团以 5955.06 万元收购桐庐飘鹰 100% 股权并承担其债权 5.70 亿元。</p>	2020/12/31
宁波富达	<p>公司已收到间接持有宁海宁房 74.87% 股权应收到的宁海县标的地块价值变动补偿款，共 5989.60 万元。</p>	2020/12/31
美好置业	<p>全资子公司东莞名流置业拟以 9 亿元对价将塘厦宝光 100% 股权转让给华堂更新置业。</p>	2020/12/31
首程股份	<p>间接全资附属公司京冀资本拟向璟鑫达提供不超过 4 个月的信用借款 1890 万元，利率为 6.88%。</p>	2020/12/31
旭辉控股集团	<p>公司与附属公司、恒基中国投资及其间接全资附属公司就厦门某项目订立合作开发协议。</p>	2020/12/31
电子城	<p>控股股东弘创投资与股东联想控股解除一致行动关系，二者分别持有公司股权 7.26%、0.79%，由联想控股子公司东方启慧委托的资管计划持有公司股权 3.89%。</p>	2020/12/31
格力地产	<p>董事长鲁君四先生因涉嫌证券市场内幕交易违法行为收到证监会调查通知书。</p>	2020/12/31

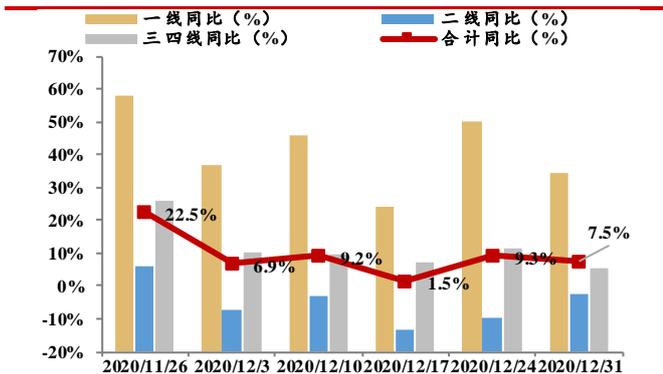
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

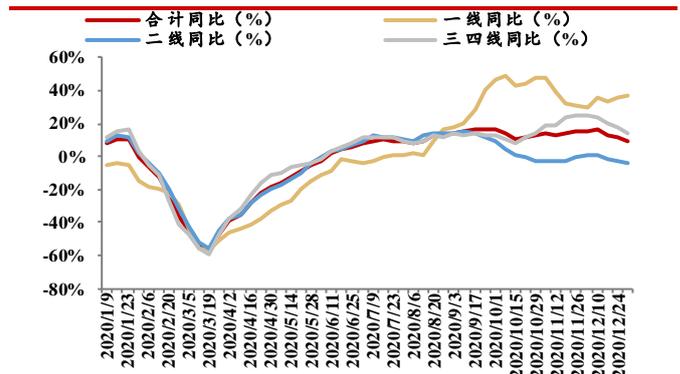
本周(12.25-12.31), 华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 105382 套, 同比增速 7.5%, 环比增速 12.9%; 合计成交面积 1060.8 万平方米, 同比增速 9.5%, 环比增速 12.1%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 34.4%、-2.7%和 5.4%, 环比增速为 13%、17.6%和 9.4%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 59.4%、-2.6%和 4.8%, 环比增速为 13.5%、18.8%和 5.4%。

图 3 一手房成交套数同比分析 (周度)



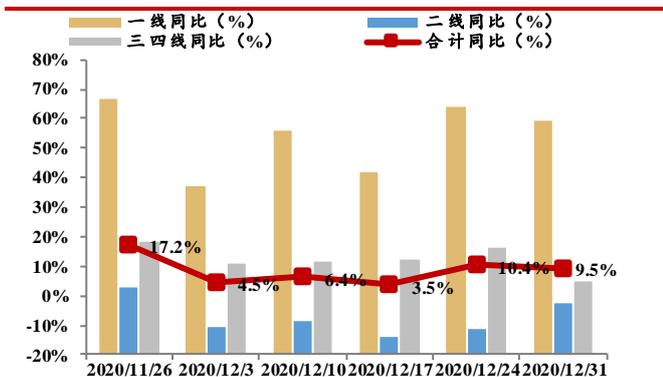
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析 (8 周移动平均)



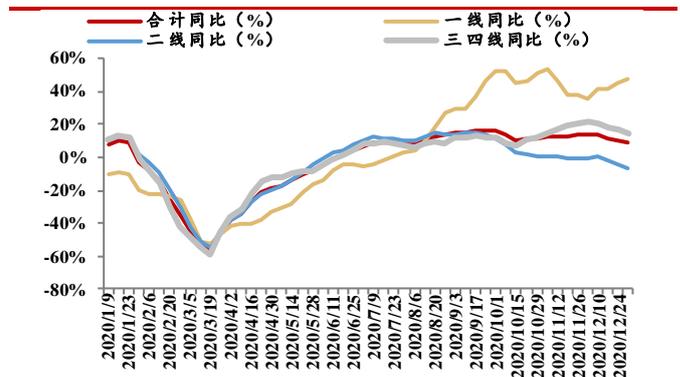
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 5 一手房成交面积同比分析 (周度)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

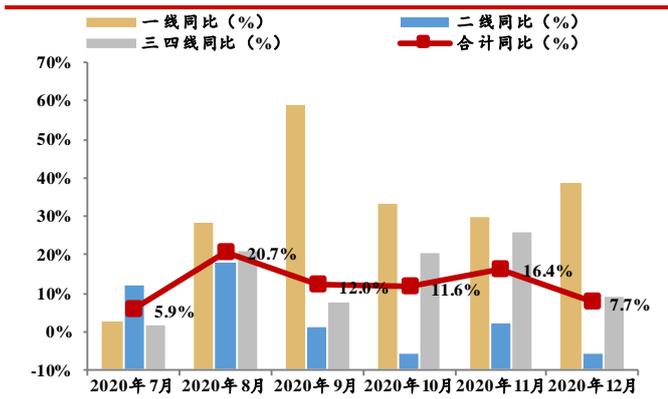
图 6 一手房成交面积同比分析 (8 周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

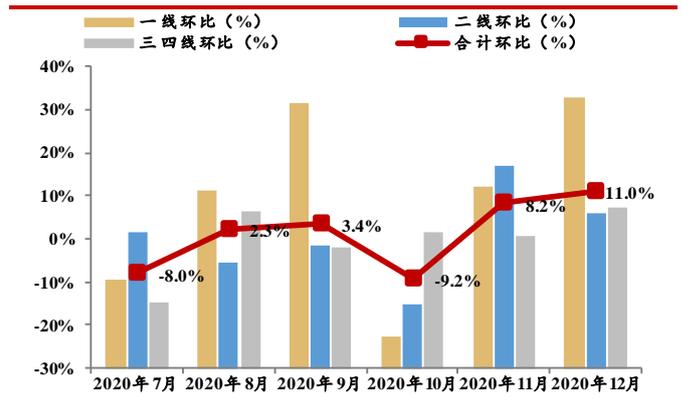
12 月份, 华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 397467 套, 同比增速 7.7%, 环比增速 11%; 合计成交面积 4033.2 万平方米, 同比增速 8.8%, 环比增速 14%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 38.6%、-6%和 9%, 环比增速为 32.7%、5.8%和 7.2%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 55.7%、-7%和 11.7%, 环比增速为 39.5%、11%和 8%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



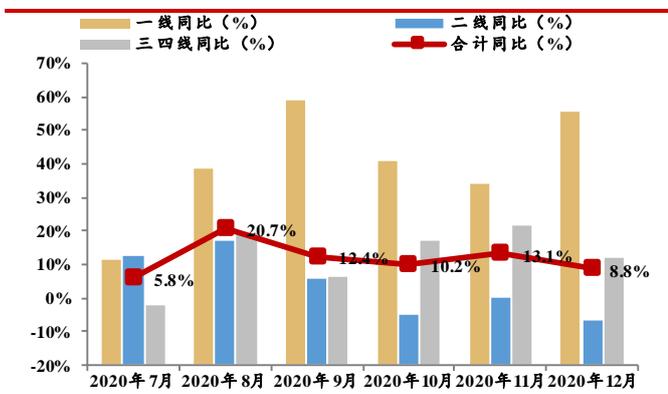
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



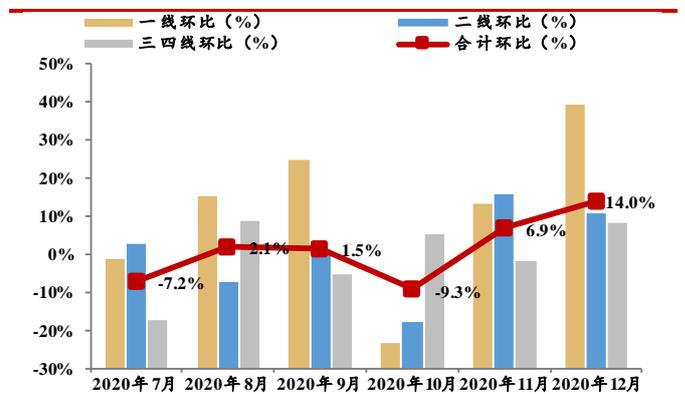
资料来源：Wind，华西证券研究所

图9 一手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图10 一手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 3 58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	105382	7.5%	12.9%	87221
	成交面积 (万平)	1060.8	9.5%	12.1%	874
一线城市	套数 (套)	23577	34.4%	13.0%	16931
	成交面积 (万平)	224.5	59.4%	13.5%	154
二线城市	套数 (套)	36266	-2.7%	17.6%	31068
	成交面积 (万平)	418.3	-2.6%	18.8%	349
三四线城市	套数 (套)	45539	5.4%	9.4%	39222
	成交面积 (万平)	418.1	4.8%	5.4%	371
部分重点城市					
北京	套数 (套)	6880	190.9%	23.9%	4038
	成交面积 (万平)	65.0	207.5%	7.9%	39
上海	套数 (套)	7067	14.6%	3.4%	5348
	成交面积 (万平)	78.5	58.1%	26.1%	50
广州	套数 (套)	8280	21.9%	21.8%	5632
	成交面积 (万平)	66.1	44.7%	9.2%	47
深圳	套数 (套)	1350	-39.3%	-19.3%	1913
	成交面积 (万平)	14.8	-39.2%	0.4%	18
杭州	套数 (套)	1442	-65.1%	-21.1%	2058
	成交面积 (万平)	14.5	-69.3%	-29.8%	21
南京	套数 (套)	1420	-41.4%	-33.8%	2000
	成交面积 (万平)	18.7	-44.6%	-37.9%	27
武汉	套数 (套)	9012	49.4%	46.8%	6833
	成交面积 (万平)	104.6	54.4%	50.7%	73
成都	套数 (套)	3320	-25.8%	21.3%	3319
	成交面积 (万平)	67.1	-16.6%	29.4%	61
青岛	套数 (套)	6239	52.8%	41.1%	3871
	成交面积 (万平)	72.7	50.6%	38.9%	45
福州	套数 (套)	1677	16.1%	40.3%	1232
	成交面积 (万平)	13.4	22.8%	56.0%	9
厦门	套数 (套)	949	77.4%	-30.2%	1375
	成交面积 (万平)	8.1	59.5%	-33.8%	12
济南	套数 (套)	3667	49.6%	38.6%	2915
	成交面积 (万平)	38.6	88.9%	60.1%	26
宁波	套数 (套)	1404	-22.3%	66.2%	1203
	成交面积 (万平)	14.4	-34.7%	43.9%	14
南宁	套数 (套)	2528	-54.8%	-30.9%	2628
	成交面积 (万平)	19.2	-57.8%	-30.5%	20

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

苏州	套数 (套)	2429	-18.6%	-14.7%	2163
	成交面积 (万平)	28.6	-11.5%	-14.2%	25
无锡	套数 (套)	2179	66.1%	115.5%	1472
	成交面积 (万平)	18.4	17.7%	56.5%	15

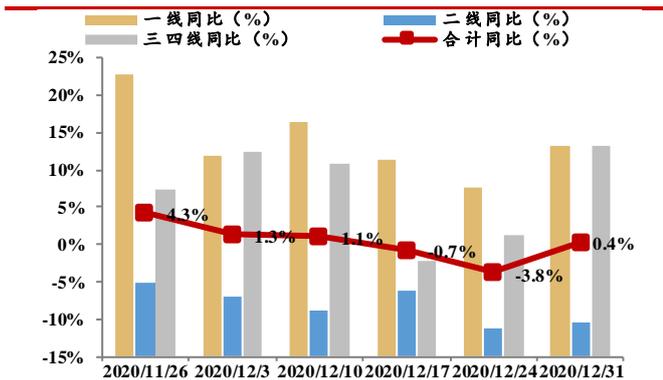
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (12 个) 包括杭州、南京、武汉、成都、青岛、福州、厦门、济南、宁波、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (42 个) 包括东莞、惠州、扬州、岳阳、韶关、江阴、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、台州、泰州、镇江、常德、淮南、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、盐城、湛江、舟山、东营、池州、抚州、宿州、龙岩、焦作、娄底、新余、荆门、宜宾和吉安; 成交套数除南京、成都、宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径, 成交面积除宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.2. 重点城市二手房成交分析

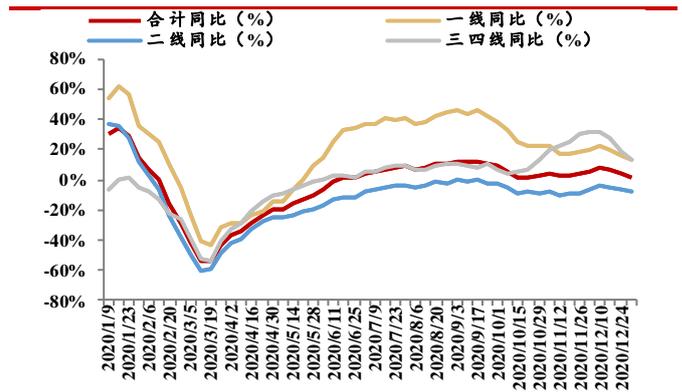
本周(12.25-12.31), 华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 20955 套, 同比增速 0.4%, 环比增速-1.6%; 合计成交面积 213.7 万平方米, 同比增速 3.3%, 环比增速 3.8%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 13.1%、-10.5%和 13.1%, 环比增速为 16.4%、-5.5%和-23.3%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 16.2%、-14%和 54.7%, 环比增速为 16.4%、-2.2%和 1%。

图 11 二手房成交套数同比分析 (周度)



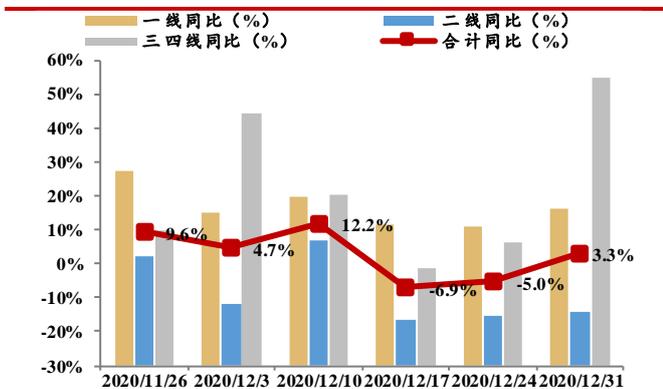
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析 (8 周移动平均)



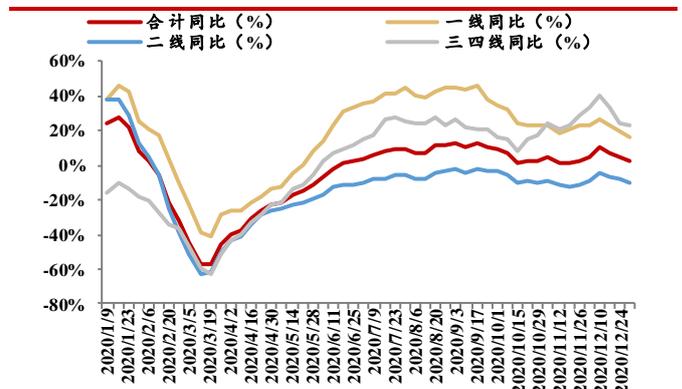
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 13 二手房成交面积同比分析 (周度)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

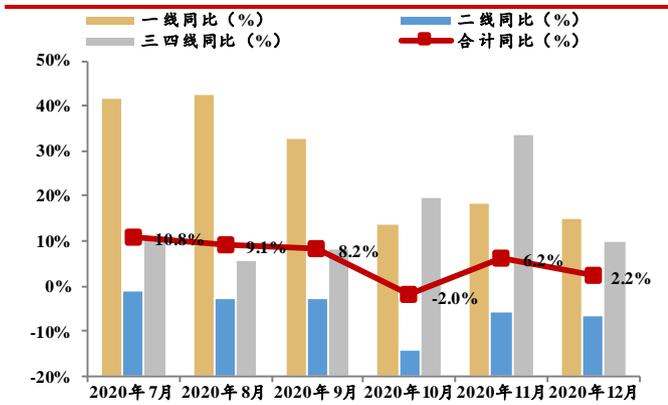
图 14 二手房成交面积同比分析 (8 周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

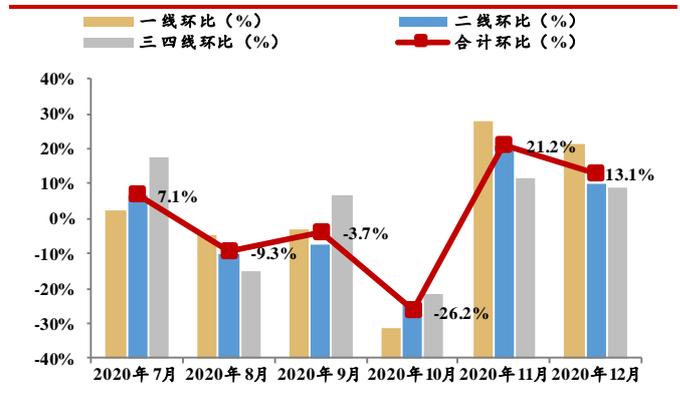
12月份，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交93940套，同比增速2.2%，环比增速13.1%；合计成交面积949.7万平方米，同比增速4.3%，环比增速18%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为14.8%、-6.6%和9.9%，环比增速为21.1%、9.7%和9.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为17.6%、-8.4%和29.5%，环比增速为21.7%、16.3%和17.5%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



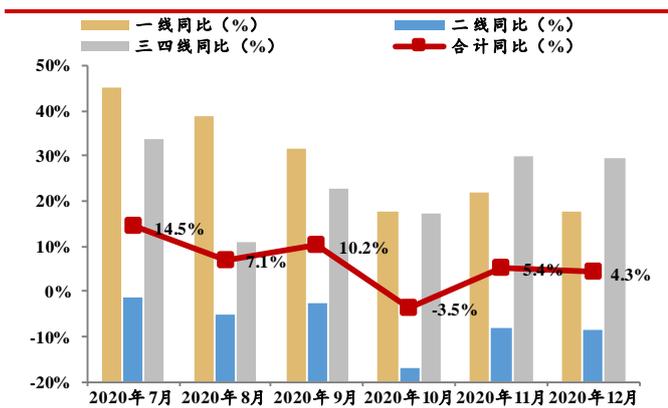
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



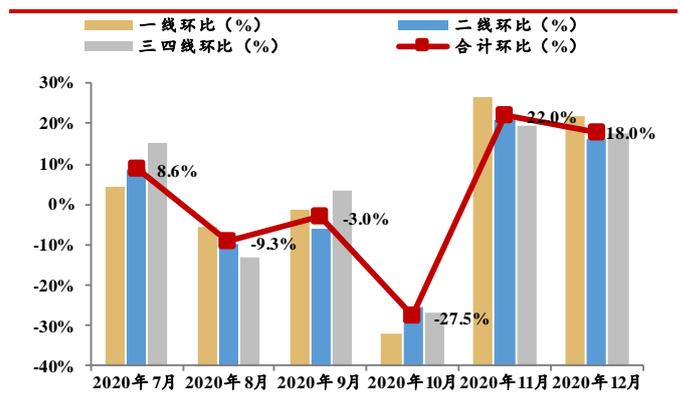
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 17 二手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 18 二手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 4 16 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	20955	0.4%	-1.6%	20396
	成交面积 (万平)	213.7	3.3%	3.8%	203
一线城市	套数 (套)	7952	13.1%	16.4%	6463
	成交面积 (万平)	69.1	16.2%	16.4%	56
二线城市	套数 (套)	10094	-10.5%	-5.5%	10379
	成交面积 (万平)	104.5	-14.0%	-2.2%	105
三四线城市	套数 (套)	2909	13.1%	-23.3%	3554
	成交面积 (万平)	40.1	54.7%	1.0%	41
重点城市					
北京	套数 (套)	6247	43.4%	24.3%	4877
	成交面积 (万平)	54.2	45.5%	23.5%	43
深圳	套数 (套)	1705	-36.2%	-5.6%	1587
	成交面积 (万平)	14.9	-32.9%	-3.7%	14
杭州	套数 (套)	2015	31.4%	42.1%	1584
	成交面积 (万平)	18.8	22.3%	40.2%	15
南京	套数 (套)	2205	6.9%	-17.2%	2379
	成交面积 (万平)	19.8	11.2%	-19.5%	21
成都	套数 (套)	724	-66.1%	-19.1%	802
	成交面积 (万平)	10.9	-65.2%	0.2%	10
青岛	套数 (套)	1253	-2.3%	-9.9%	1367
	成交面积 (万平)	11.7	2.0%	-8.8%	13
厦门	套数 (套)	1373	34.6%	10.9%	1161
	成交面积 (万平)	17.3	67.0%	34.2%	15
南宁	套数 (套)	413	-50.4%	-25.9%	539
	成交面积 (万平)	3.7	-49.6%	-27.6%	5
苏州	套数 (套)	1018	8.3%	-22.9%	1382
	成交面积 (万平)	12.3	-25.4%	-19.7%	15
无锡	套数 (套)	1093	-25.8%	-8.8%	1165
	成交面积 (万平)	10.0	-12.3%	-15.1%	11
东莞	套数 (套)	547	-7.9%	-6.3%	540
	成交面积 (万平)	6.0	0.0%	-1.9%	6
扬州	套数 (套)	268	12.1%	-22.5%	339
	成交面积 (万平)	2.6	21.4%	-15.8%	3
岳阳	套数 (套)	0	-100.0%	-	42
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
佛山	套数 (套)	1452	24.2%	-26.3%	1848
	成交面积 (万平)	22.3	90.9%	6.5%	22

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	408	32.5%	-32.5%	531
	成交面积 (万平)	4.2	11.2%	-34.1%	6
江门	套数 (套)	234	98.3%	-19.3%	254
	成交面积 (万平)	4.9	412.1%	58.1%	5

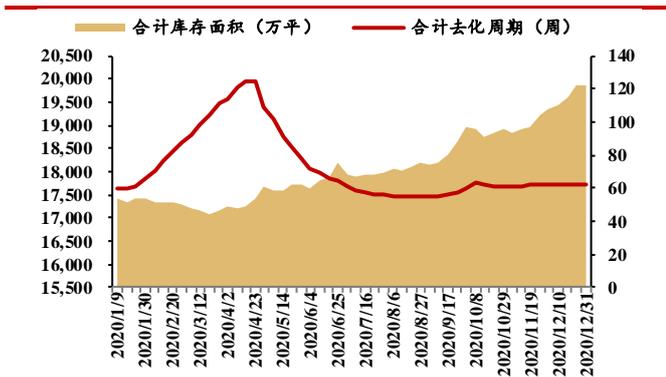
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3. 重点城市库存情况分析

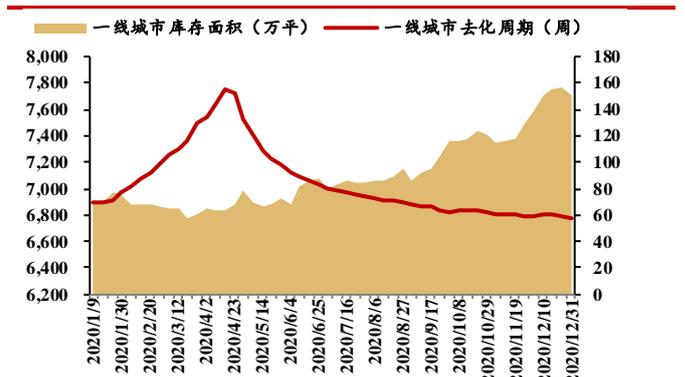
本周 (12.25-12.31), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19853.8 万平方米, 环比增速 0%, 去化周期 62.8 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.7%、1.1%、-0.6%, 去化周期分别为 56.8 周、70.2 周、62.1 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



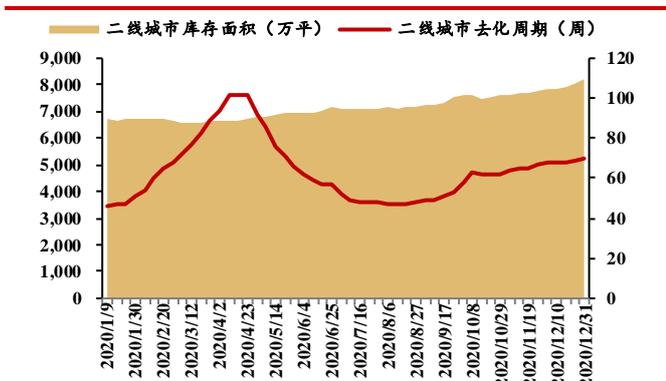
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



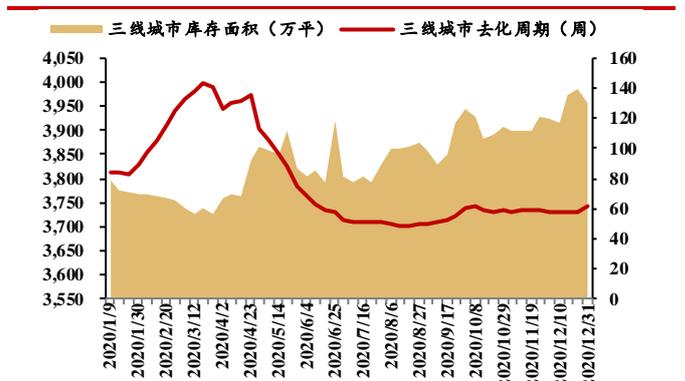
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 21 二线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 22 三线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 华西证券研究所

表 5 17 城库存面积及去化周期

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19854	0.0%	316.1	62.8	62.2
一线城市	7706	-0.7%	135.6	56.8	59.1
二线城市	8188	1.1%	116.7	70.2	68.4
三四线城市	3959	-0.6%	63.8	62.1	57.3
重点城市					
北京	2396	-2.0%	31.3	76.5	83.6
上海	2859	-1.4%	46.6	61.4	64.6
广州	1672	1.3%	41.6	40.2	39.8
深圳	779	1.4%	16.2	48.2	48.6
杭州	1196	0.2%	19.4	61.5	63.7
南京	2347	1.0%	27.6	85.0	83.9
南宁	921	1.2%	18.0	51.2	46.4
福州	1399	0.8%	8.5	165.0	160.2
厦门	370	-0.9%	6.9	53.6	54.2
宁波	369	3.3%	14.4	25.7	24.0
苏州	1586	2.0%	21.9	72.4	70.9
江阴	469	0.0%	5.7	82.1	67.8
温州	1246	-1.3%	23.1	53.9	48.4
泉州	704	-0.3%	7.0	100.3	91.5
莆田	558	0.2%	4.9	112.9	105.2
宝鸡	674	-1.2%	8.7	77.8	76.7
东营	308	0.0%	14.3	21.5	21.1

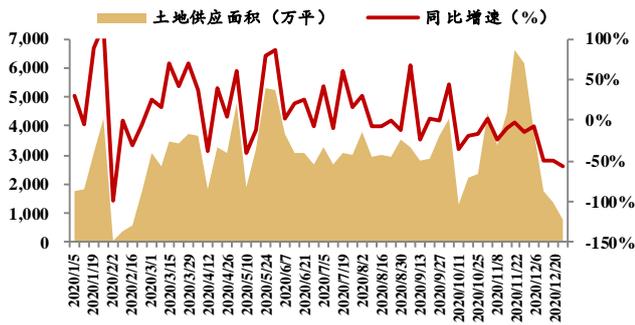
资料来源：Wind，华西证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（7 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州；三四线城市（6 个）包括江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

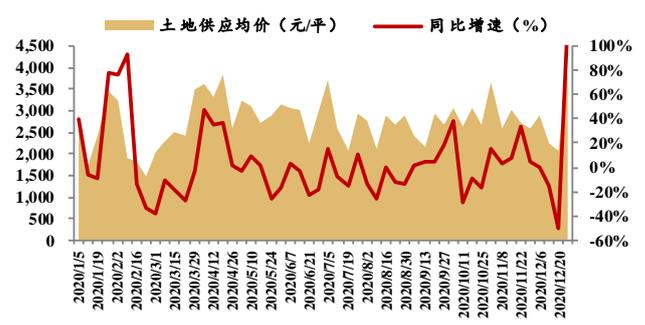
本周（12.21-12.27），土地供给方面，本周供应土地 788.8 万平方米，同比增速-57.6%；供应均价 3918 元/平方米，同比增速 120.1%。土地成交方面，本周成交土地 2368.4 万平方米，同比增速-66.3%；土地成交金额 523 亿元，同比增速-73.6%。本周土地成交楼面价 2208 元/平方米，溢价率 8.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、8.3%、10.3%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



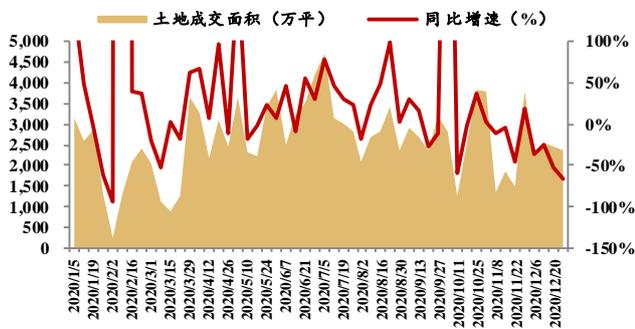
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



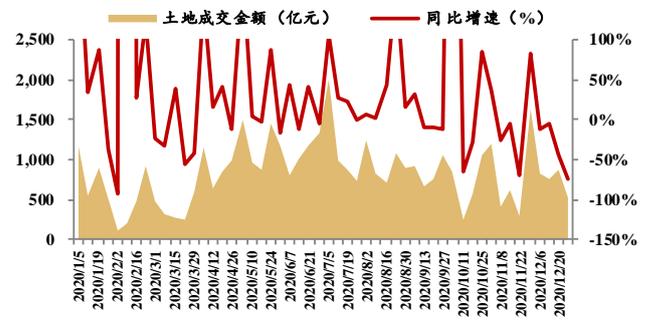
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



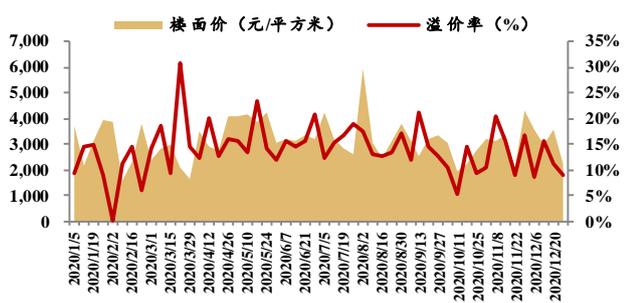
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



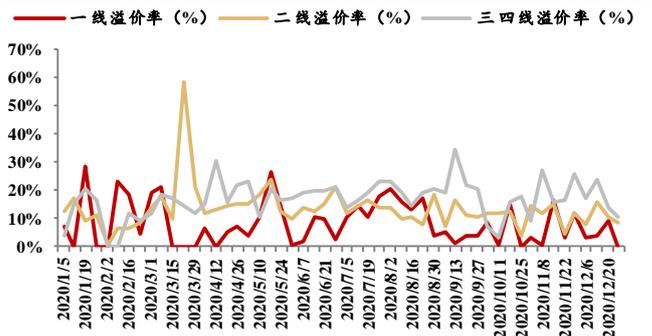
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 27 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率



资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 28 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



资料来源: Wind, 华西证券研究所

表 6 近期房企拿地明细

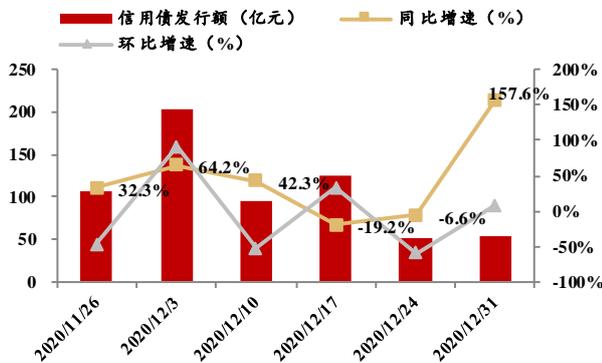
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
荣盛发展	廊坊市	安次区	30,763.69	61,527.38	26,392.00	100	2020-11-27
荣盛发展	廊坊市	安次区	23,929.30	47,858.60	22,127.00	100	2020-11-27
荣盛发展	廊坊市	安次区	23,048.89	46,097.78	21,066.00	100	2020-11-27
荣盛发展	廊坊市	安次区	26,306.84	52,613.68	24,455.00	100	2020-11-27
荣盛发展	廊坊市	安次区	25,347.92	50,695.84	23,568.00	100	2020-11-27
荣盛发展	廊坊市	安次区	6,869.13	8,242.96	3,612.00	100	2020-11-27
佳源国际控股	湖州市	吴兴区	30,200.00	66,440.00	39,710.00	100	2020-11-27
万科	佛山市	顺德区	47,000.00	233,000.00	105,600.00	100	2020-11-30
万科	海门市	海门市	42,430.00	76,374.00	91,207.53	100	2020-12-02
广宇集团	汕头市	龙湖区	96,173.60	384,694.40	166,300.00	100	2020-12-08
广宇集团	重庆市	江津区	105,441.33	242,515.06	41,470.00	100	2020-12-09
广宇集团	青岛市	黄岛区	47,457.00	118,642.50	46,994.29	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	77,007.39	207,920.00	29,065.00	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	63,917.25	178,968.30	25,095.00	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	67,074.38	187,808.30	29,650.00	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	49,631.24	173,709.30	21,545.00	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	53,597.67	187,591.90	25,770.00	100	2020-12-14
碧桂园	嘉兴市	嘉善县	48,326.00	106,317.20	62,340.54	100	2020-12-25

资料来源: Wind, 华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

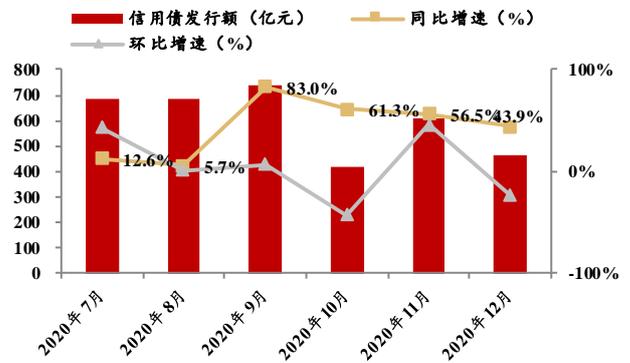
本周（12.25-12.31）房地产企业合计发行信用债 54.2 亿元，同比增速 157.6%，环比增速 7.3%。12 月份，房地产企业合计发行信用债 466.19 亿元，同比增速 43.9%，环比增速-23.7%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

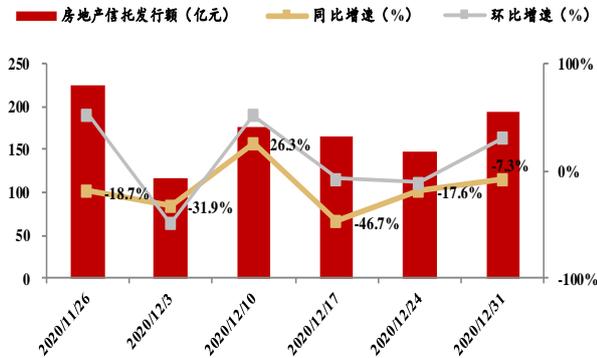
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

类别	发行只数	只数比重 (%)	发行额 (亿元)	面额比重 (%)	同比增速 (%)
企业债	13	1.54	86.10	1.19	210.8%
一般企业债	13	1.54	86.10	1.19	210.8%
公司债	219	25.98	2,655.92	36.61	-7.8%
一般公司债	151	17.91	2,118.60	29.20	33.5%
私募债	68	8.07	537.32	7.41	-58.5%
中期票据	130	15.42	1,369.90	18.88	100.5%
一般中期票据	130	15.42	1,369.90	18.88	100.5%
短期融资券	164	19.45	1,263.60	17.42	42.9%
一般短期融资券	20	2.37	148.90	2.05	-3.6%
超短期融资债券	144	17.08	1,114.70	15.37	52.8%
定向工具	54	6.41	377.50	5.20	21.4%
资产支持证券	258	30.60	1,451.38	20.01	40.6%
交易商协会 ABN	13	1.54	48.62	0.67	-59.3%
证监会主管 ABS	245	29.06	1,402.76	19.34	53.7%
项目收益票据	2	0.24	17.00	0.23	-
可交换债	3	0.36	33.09	0.46	-
合计	843	100.00	7,254.49	100.00	24.7%

资料来源：Wind，华西证券研究所

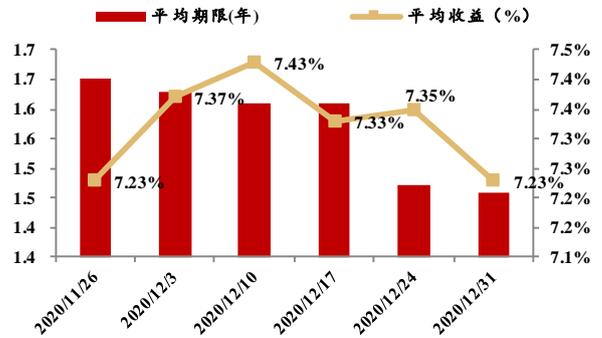
本周（12.25-12.31），房地产类集合信托合计发行 193.9 亿元，同比增速-7.3%，环比增速 31.3%，平均收益 7.23%。12 月份，房地产类集合信托合计发行 730.8 亿元，同比增速-22.2%，环比增速-11.4%，平均收益为 7.33%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



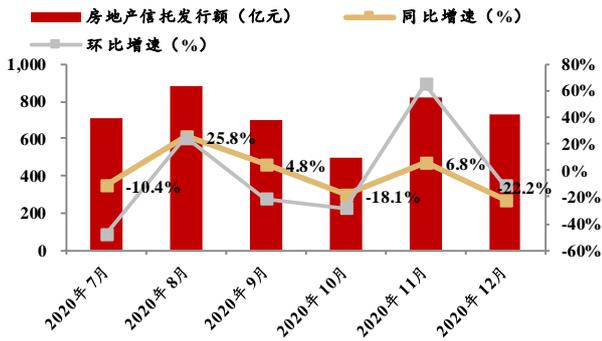
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 33 房地产信托发行额（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

5. 投资观点

本周，央行发布通知，建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制。根据我们目前统计的情况，大部分银行均符合标准，预计不会对地产公司融资造成较大影响。总体而言，建立房地产贷款集中度管理制度，有利于市场主体形成稳定的政策预期，有利于房地产市场平稳健康可持续发展。地方层面，上海延长个人住房征税试点暂行办法有效期；深圳首次制定最低赔偿标准，旧住宅区所在地块经专有部分面积占比 95%以上且占总人数 95%以上的物业权利人同意后，即可征收；兰州符合条件者可申请扣划借款人及配偶住房公积金缴存账户中的月缴存额用于冲抵部分或全部住房公积金贷款每月应还款额。目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、招商蛇口、蓝光发展、华夏幸福、滨江集团、旭辉控股集团以及物管板块碧桂园服务、招商积余、新城悦服务、永升生活服务、蓝光嘉宝服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

分析师与研究助理简介

由子沛：华西证券房地产行业首席分析师，同济大学及美国西北大学联合培养土木工程专业博士，获得三项国家发明专利，擅长房地产行业政策研究与数据分析，曾就职于民生证券研究院任房地产行业首席分析师；中国财富网“社区金融高峰论坛”特邀嘉宾，证券时报第二届中国证券分析师“金翼奖”房地产行业第三名。

侯希得：悉尼大学硕士学位，曾就职于民生证券，2019年加入华西证券任房地产行业分析师。

肖峰：同济大学土木工程专业学士，上海财经大学金融硕士，2020年加入华西证券任房地产行业助理分析师。

分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的6个月内公司股价相对上证指数的涨跌幅为基准。	买入	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数达到或超过15%
	增持	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数在5%—15%之间
	中性	分析师预测在此期间股价相对上证指数在-5%—5%之间
	减持	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数5%—15%之间
	卖出	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数达到或超过15%
行业评级标准		
以报告发布日后的6个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测在此期间行业指数相对强于上证指数达到或超过10%
	中性	分析师预测在此期间行业指数相对上证指数在-10%—10%之间
	回避	分析师预测在此期间行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

华西证券研究所：

地址：北京市西城区太平桥大街丰汇园11号丰汇时代大厦南座5层

网址：<http://www.hx168.com.cn/hxzq/hxindex.html>

华西证券免责声明

华西证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司签约客户使用。本公司不会因接收人收到或者经由其他渠道转发收到本报告而直接视其为本公司客户。

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为的已经公开的资料或者研究人员的实地调研资料，但本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载资料、意见以及推测仅于本报告发布当日的判断，且这种判断受到研究方法、研究依据等多方面的制约。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及预测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息始终保持在最新状态。同时，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，投资者需自行关注相应更新或修改。

在任何情况下，本报告仅提供给签约客户参考使用，任何信息或所表述的意见绝不构成对任何人的投资建议。市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告视为做出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在任何情况下，本报告均未考虑到个别客户的特殊投资目标、财务状况或需求，不能作为客户进行客户买卖、认购证券或者其他金融工具的保证或邀请。在任何情况下，本公司、本公司员工或者其他关联方均不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告而导致的任何可能损失负有任何责任。投资者因使用本公司研究报告做出的任何投资决策均是独立行为，与本公司、本公司员工及其他关联方无关。

本公司建立起信息隔离墙制度、跨墙制度来规范管理跨部门、跨关联机构之间的信息流动。务请投资者注意，在法律许可的前提下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的前提下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华西证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。