

# 房地产贷款集中度管理发布，长效机制稳步构建

**行业评级：增持**

报告日期：2021-01-03

**主要观点：**
**●市场表现：**

上证指数本周上涨 2.25%，收报于 3473.07 点；创业板指本周上涨 4.42%，收报于 2966.26 点；沪深 300 本周上涨 3.36%，收报于 5211.29 点。房地产板块本周上涨 1.19%，在 28 个行业内位列第 17 位。

**●新房成交：成交面积同比 12.7%，环比 8.9%**

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 674 万方，同比 12.7%，环比 8.8%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 158 万方，同比 113.0%、环比 28.8%；二线（13 城）一手房合计成交面积 301 万方，同比-6.5%、环比 4.6%；三线（26 城）一手房合计成交面积 215 万方，同比 6.2%、环比 2.8%。

**●二手房成交：成交面积同比 24.8%，环比-0.5%**

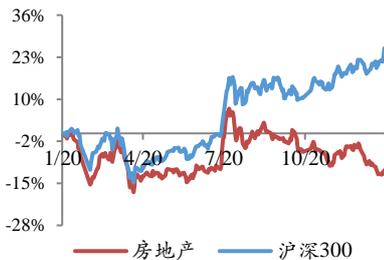
本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 172 万方，同比 24.8%，环比-0.5%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 65 万方，同比 56.7%、环比 17.2%；二线（8 城）二手房合计成交面积 83 万方，同比 99.4%、环比-6.7%；三线（7 城）二手房合计成交面积 24 万方，同比 27.9%、环比-15.8%。

**●新房库存：库存面积环比-0.38%，去化周期 9.1 月**

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9725 万方，环比-0.38%，整体去化周期（按面积）约 9.1 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3205 万方，环比-1.93%，去化周期 7.7 月；二线（7 城）新房库存 3623 万方，环比 1.72%，去化周期 9.7 月；三线（7 城市）新房库存 2897 万方，环比-1.20%，去化周期 10.5 月。

**●土地市场：百城土地成交面积 2368 万方，成交土地总价 523 亿元，土地溢价率 8.78%**

上周（12.21-12.27），百城土地供应数量为 109 宗，对应土地供应建面约 789 万方；百城土地成交数量为 232 宗，对应土地成交建面约 2368 万方，成交土地总价约 523 亿元，百城土地溢价率为 8.78%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 33 万方、1238 万方和 1097 万方，同比分别为-90%、-50%和-74%，对应土地溢价率分别为 0.00%、8.33%和 10.30%。

**行业指数与沪深 300 走势比较**

**分析师：邹坤**

执业证书号：S0010520040001

邮箱：zoukun@hazq.com

**联系人：王洪岩**

执业证书号：S0010120060026

邮箱：wanghy@hazq.com

**相关报告**

- 1.供给积极带动库存微增，城市分化逐步加深 2020-12-27
- 2.“以稳为主”调控风向未转，内生增长基本面多维向好 2020-12-20
- 3.销量累计同比转正，投融资展现强韧性 2020-12-16

**●投资建议:**

中国人民银行官网于 12 月 31 日发布通知，表示“为增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险，提高银行业金融机构稳健性，人民银行、银保监会决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度”。其中，对银行业金融机构共分五档，设置房地产贷款占比上限分别为 40%、27.5%、22.5%、17.5%和 12.5%；而个人住房贷款占比上限分别为 32.5%、20%、17.5%、12.5%和 7.5%，贷款集中度管理或从一定程度上反映出房地产市场调控长效机制的构建稳步推进。三条红线的设定使得调控由城市层面转向主体层面，竞争格局及行业发展有望逐步优化。建议关注：（1）规模型房企：万科 A、保利地产、金地集团；（2）成长型标的：金科股份、中南建设、华发股份、阳光城；（3）A 股物管优质标的：招商积余等。

**●风险提示:**

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面大幅收紧等。

## 正文目录

1 新房成交：成交面积同比 12.7%，环比 8.8%.....	5
2 新房库存：库存面积环比-0.38%，去化周期 9.1 月.....	7
3 二手房市场：成交面积同比 24.8%，环比-0.5%.....	9
4 土地市场：百城土地成交面积 2368 万方，成交土地总价 523 亿元，土地溢价率 8.87%.....	11
5 行业新闻.....	13
6 公司要闻.....	14
7 风险提示.....	15

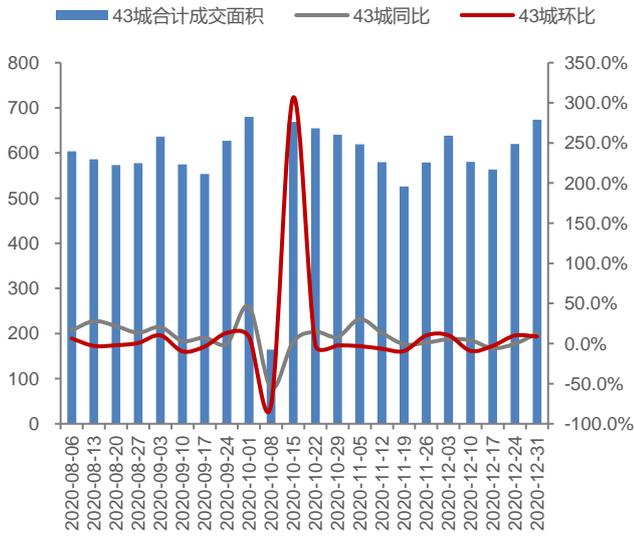
## 图表目录

图表 1	43 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2	一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3	二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4	三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5	43 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6	一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7	二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8	三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9	重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10	18 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 11	一线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 12	二线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 13	三线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 14	18 城新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 15	一线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 16	二线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 17	三线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 18	17 城二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 19	一线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 20	二线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 21	三线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 22	17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 23	一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 24	二线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 25	三线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 26	百城土地供应面积及其同比、环比 (周)	12
图表 27	百城土地成交面积及其同比、环比 (周)	12
图表 28	一二三线土地成交面积同比 (周)	12
图表 29	一二三线土地成交面积环比 (周)	12
图表 30	百城及一二三线土地溢价率 (周)	13

# 1 新房成交：成交面积同比 12.7%，环比 8.8%

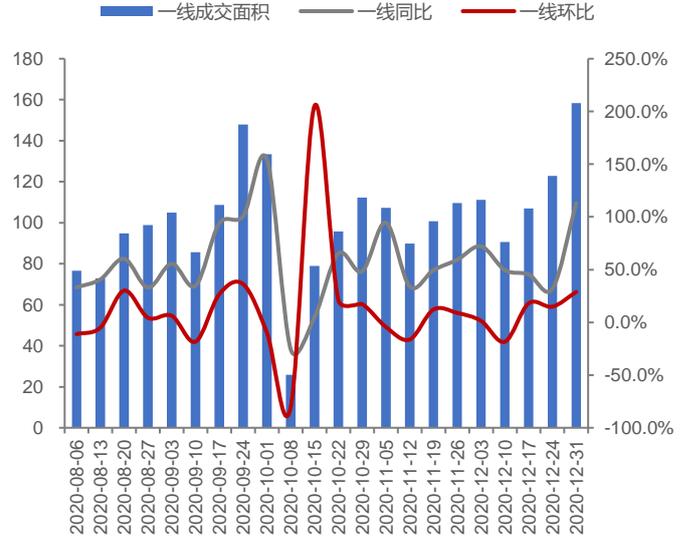
成交面积：本周（12.25-12.31），我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 674 万方，同比 12.7%，环比 8.8%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 158 万方，同比 113.0%、环比 28.8%；二线（13 城）一手房合计成交面积 301 万方，同比-6.5%、环比 4.6%；三线（26 城）一手房合计成交面积 215 万方，同比 6.2%、环比 2.8%。

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



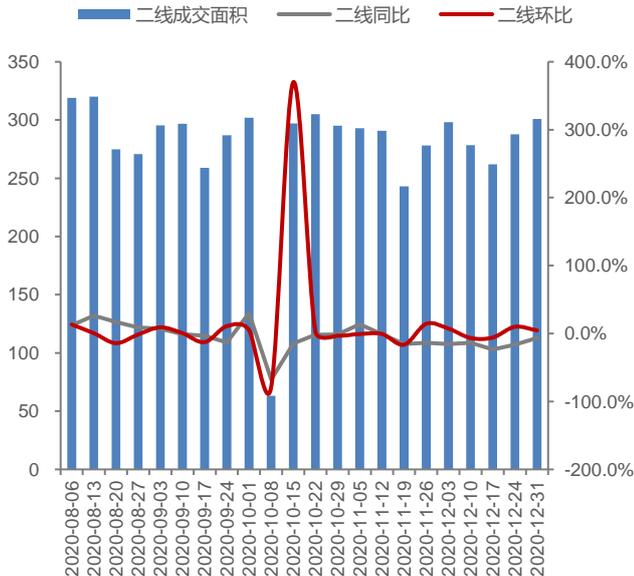
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



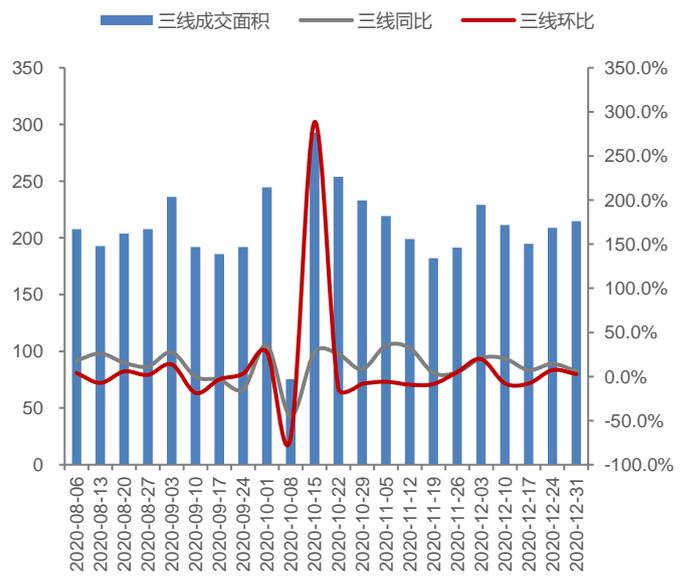
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比(万方)



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）

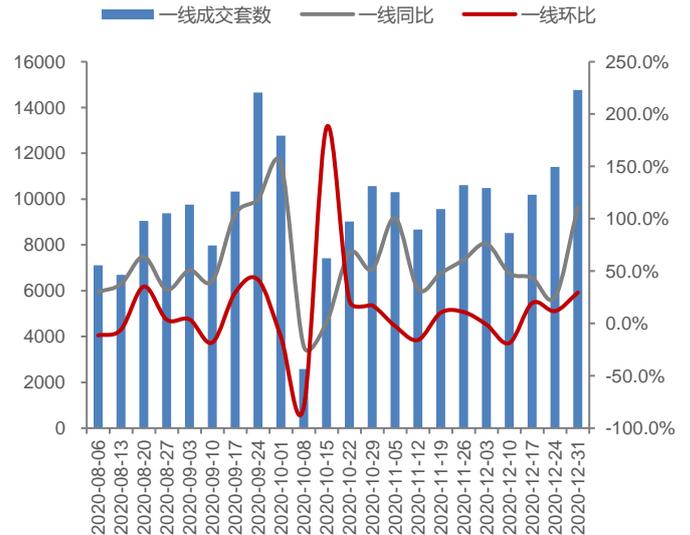
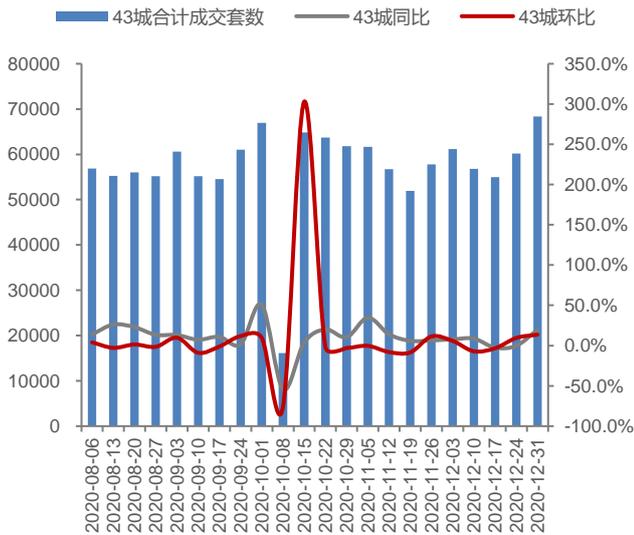


资料来源：wind，华安证券研究所

成交套数：本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交套数合计约 68379 套，同比 19.6%，环比 13.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 14762 套，同比 111.4%、环比 29.5%；二线（13 城）一手房合计成交套数 26766 套，同比 -6.7%、环比 3.4%；三线（26 城）一手房合计成交套数 26851 套，同比 24.8%、环比 17.2%。

图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比（套）

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）

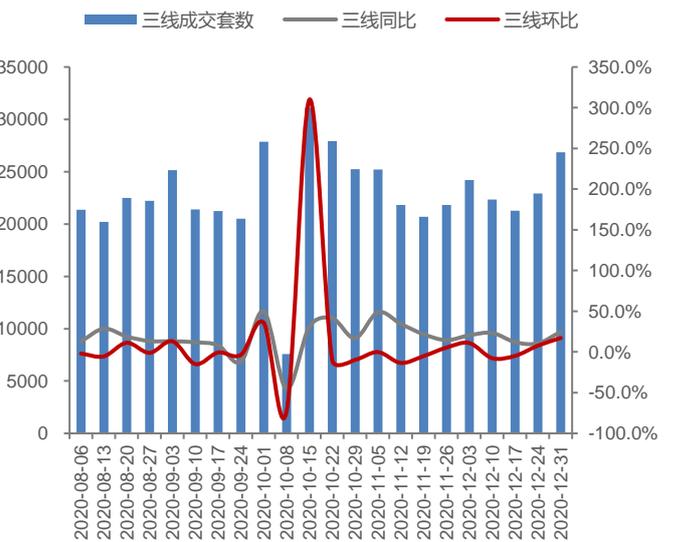


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）

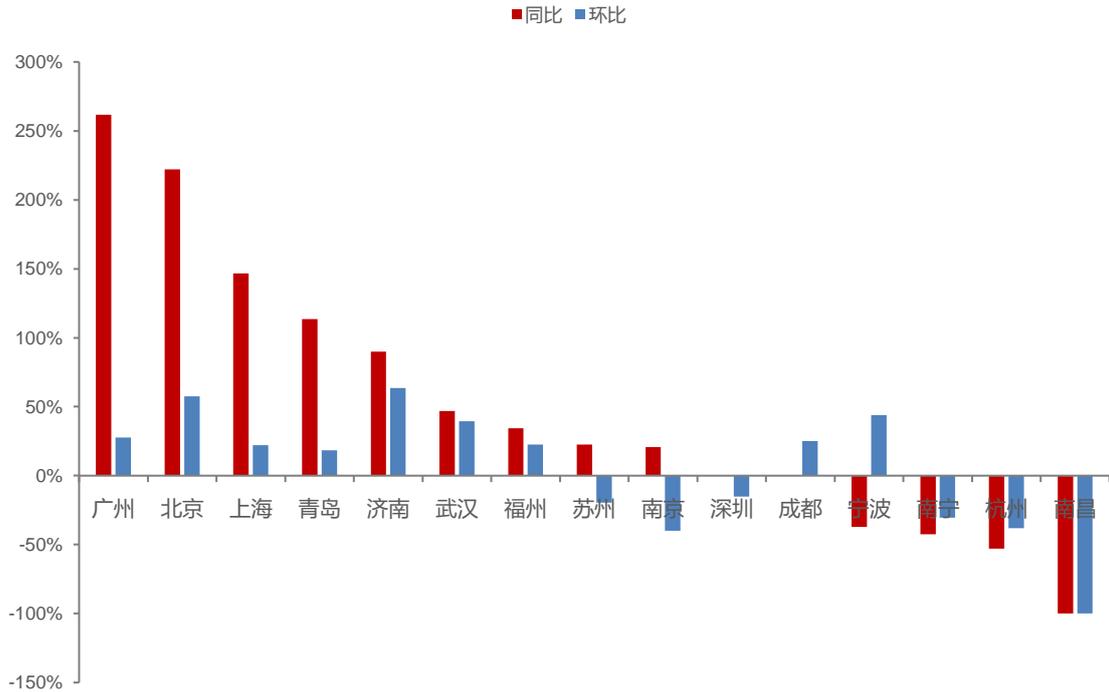
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比

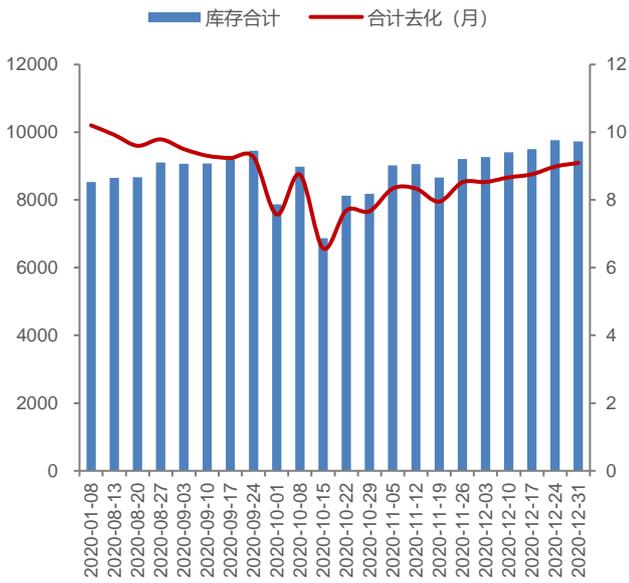


资料来源: wind, 华安证券研究所

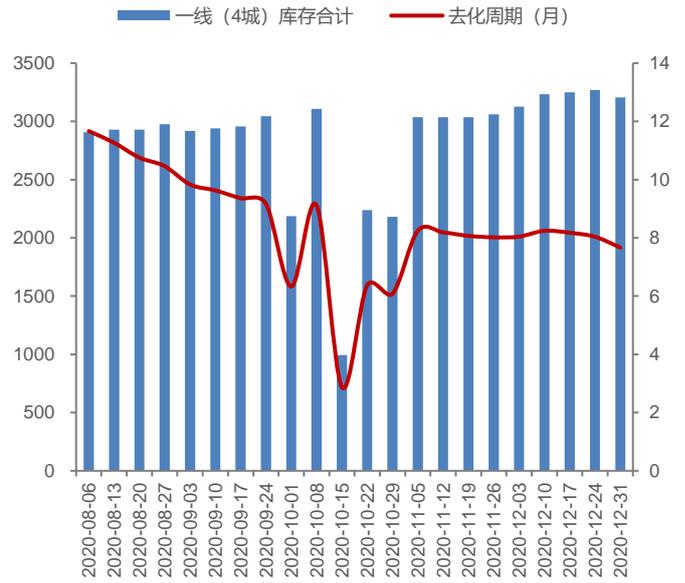
## 2 新房库存: 库存面积环比-0.38%, 去化周期 9.1 月

库存面积: 截至 2020.12.31, 我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9725 万方, 环比-0.38%, 整体去化周期 (按面积) 约 9.1 月。其中, 一线 (4 城) 新房库存合计 3205 万方, 环比-1.93%, 去化周期 7.7 月; 二线 (7 城) 新房库存 3623 万方, 环比 1.72%, 去化周期 9.7 月; 三线 (7 城市) 新房库存 2897 万方, 环比-1.20%, 去化周期 10.5 月。

图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月) 图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)



资料来源: wind, 华安证券研究所

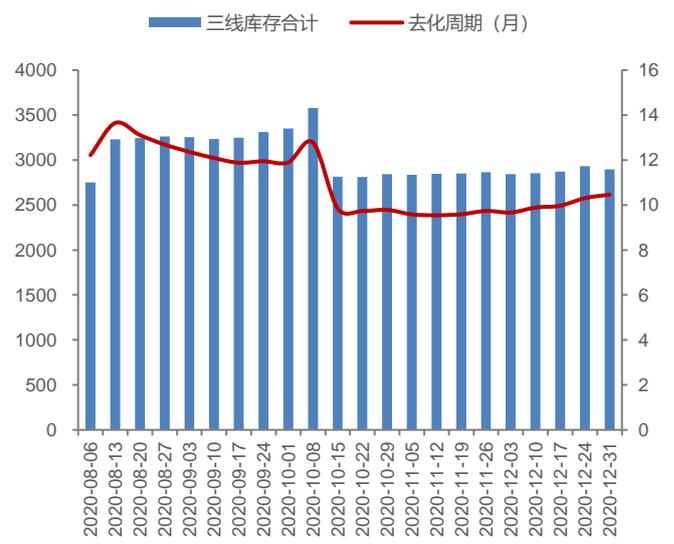


资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月) 图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)



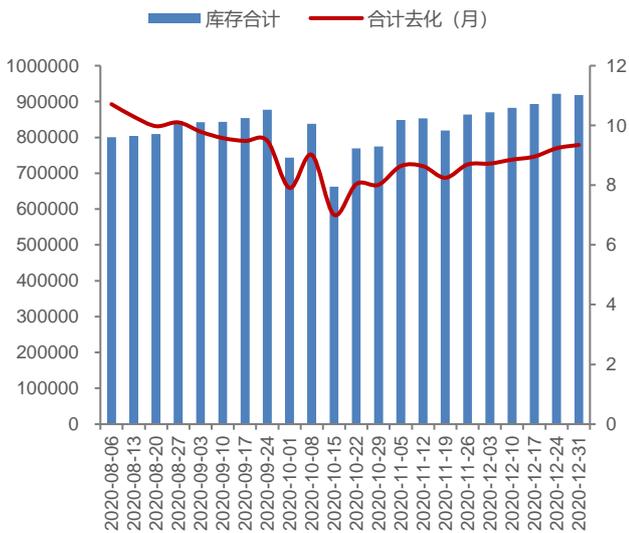
资料来源: wind, 华安证券研究所



资料来源: wind, 华安证券研究所

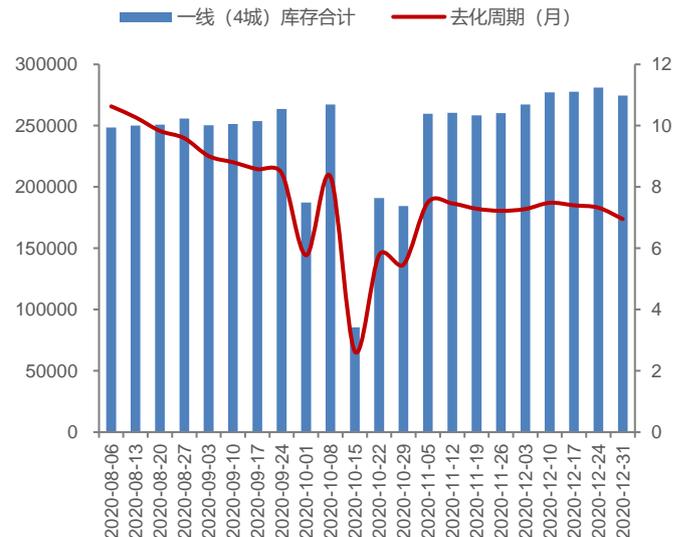
库存套数: 本周, 我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 918242 套, 环比-0.38%, 整体去化周期 (按套数) 约 9.3 月。其中, 一线 (4 城) 新房库存套数合计 274608 套, 环比-2.32%, 去化周期 7.0 月; 二线 (7 城) 新房库存套数 316571 套, 环比 1.98%, 去化周期 9.7 月; 三线 (7 城) 新房库存套数 327063 套, 环比-0.96%, 去化周期 12.6 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期 (套, 月)



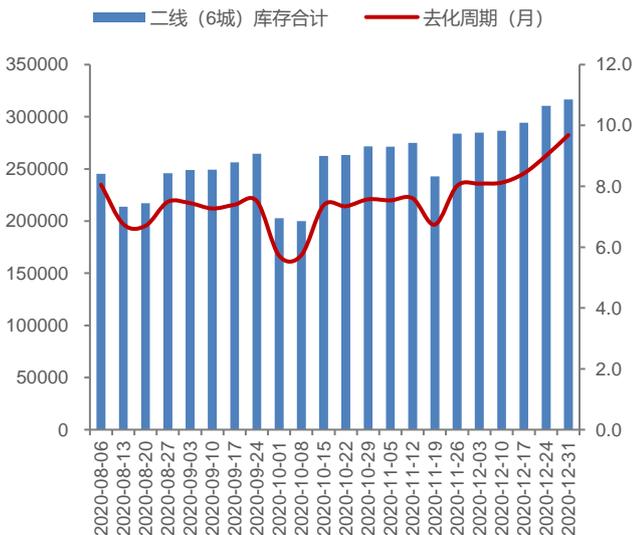
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)



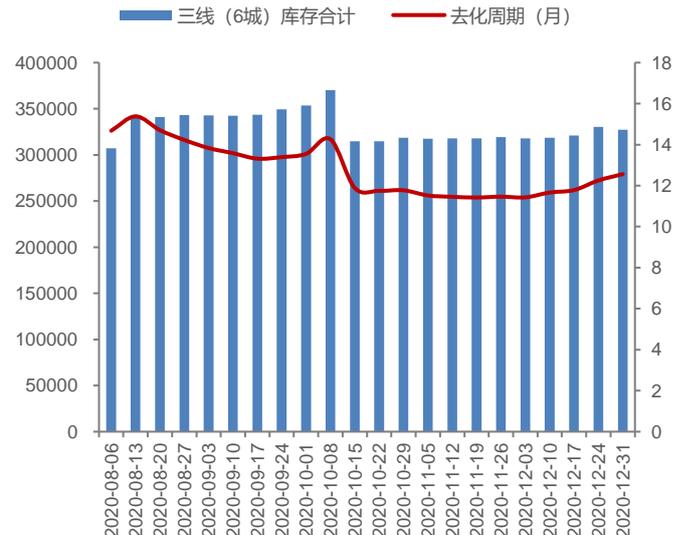
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)



资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)

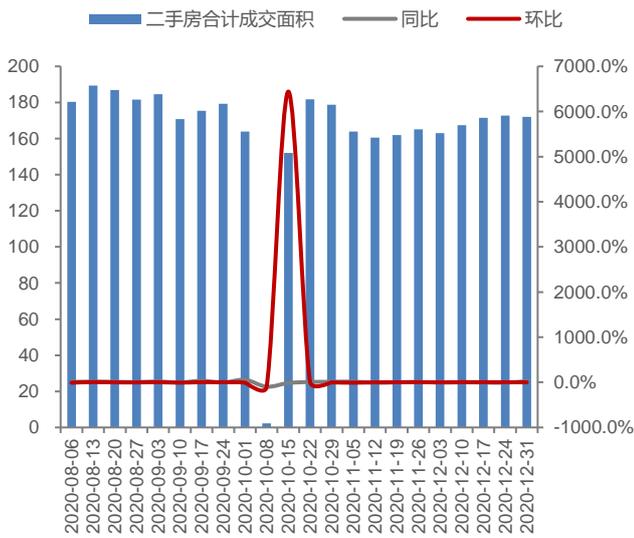


资料来源: wind, 华安证券研究所

### 3 二手房市场: 成交面积同比 24.8%, 环比-0.5%

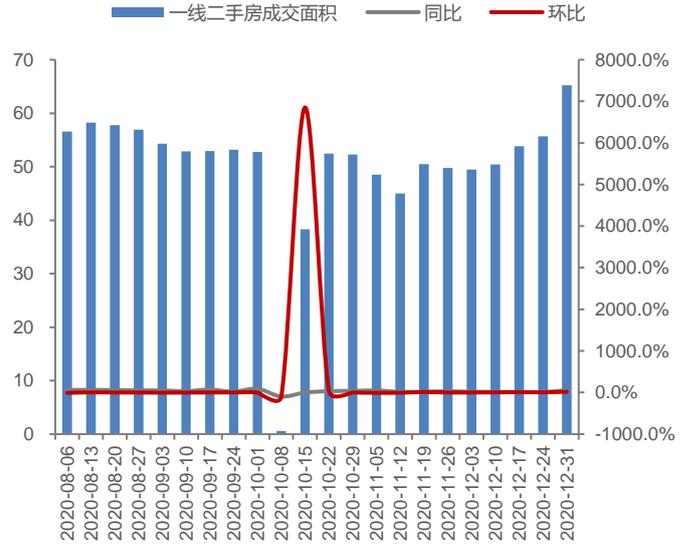
成交面积: 本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 172 万方, 同比 24.8%, 环比-0.5%。其中, 一线(2 城)二手房合计成交面积 65 万方, 同比 56.7%、环比 17.2%; 二线(8 城)二手房合计成交面积 83 万方, 同比 99.4%、环比-6.7%; 三线(7 城)二手房合计成交面积 24 万方, 同比 27.9%、环比-15.8%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比 (万方)



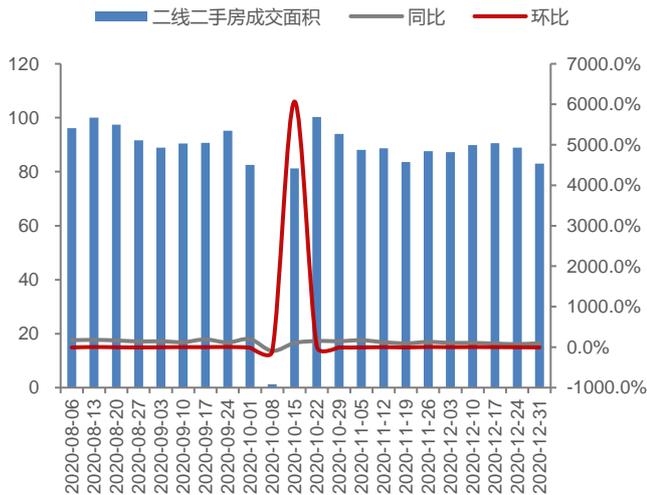
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)



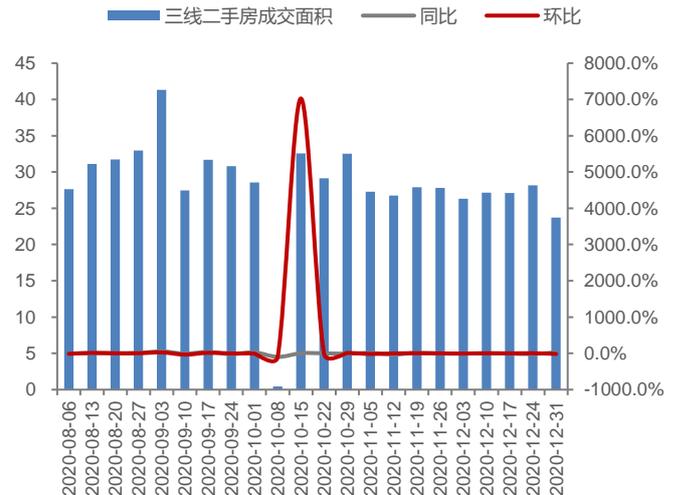
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比 (万方)



资料来源: wind, 华安证券研究所

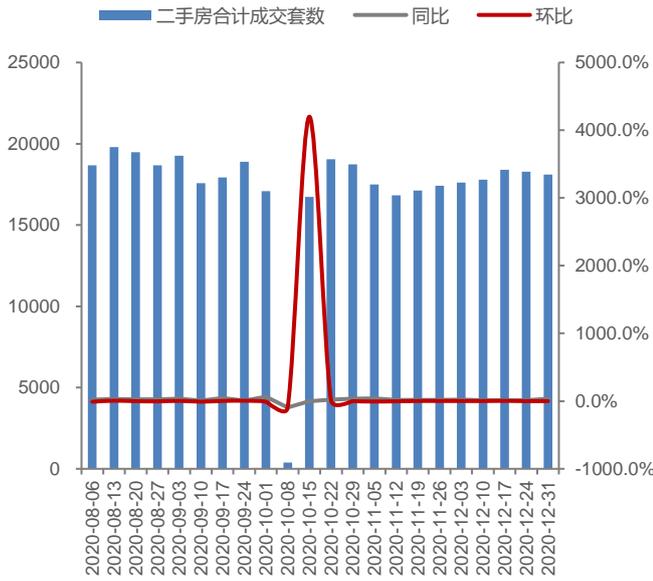
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比 (万方)



资料来源: wind, 华安证券研究所

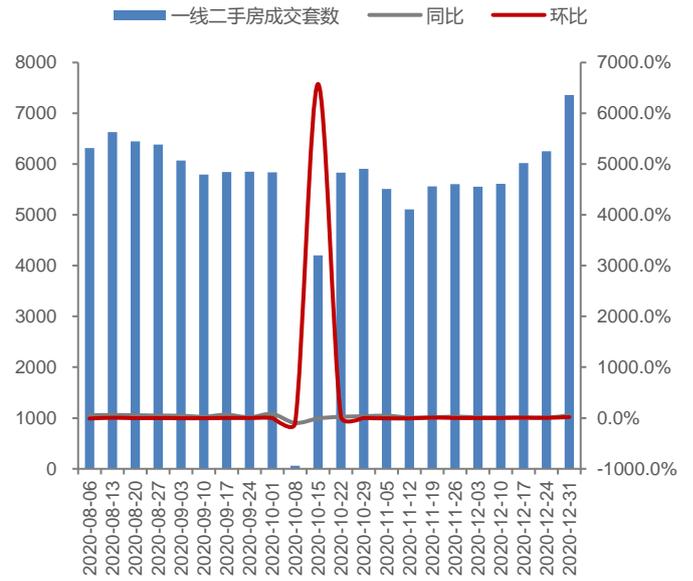
成交套数: 本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 18107 套, 同比 37.6%, 环比-0.9%。其中, 一线 (2 城) 二手房合计成交套数 7359 套, 同比 51.6%、环比 17.6%; 二线 (8 城) 二手房合计成交套数 7219 套, 同比 26.5%、环比-5.9%; 三线 (7 城) 二手房合计成交套数 3529 套, 同比 35.8%、环比-18.8%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)



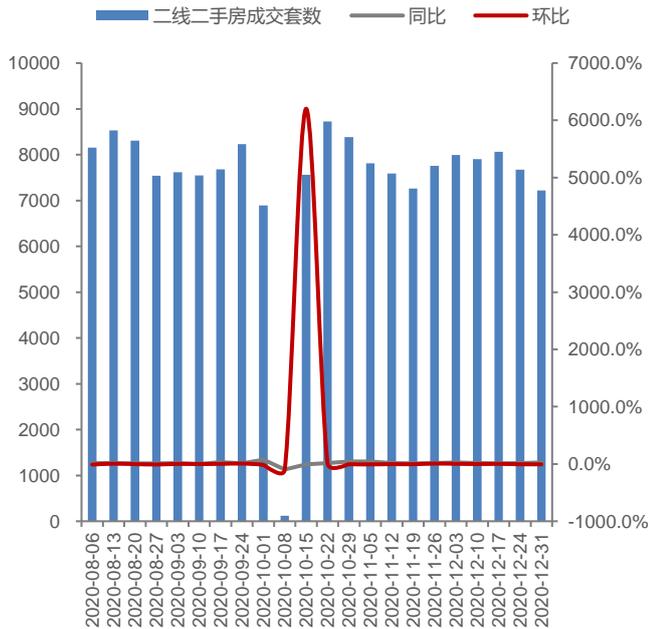
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)



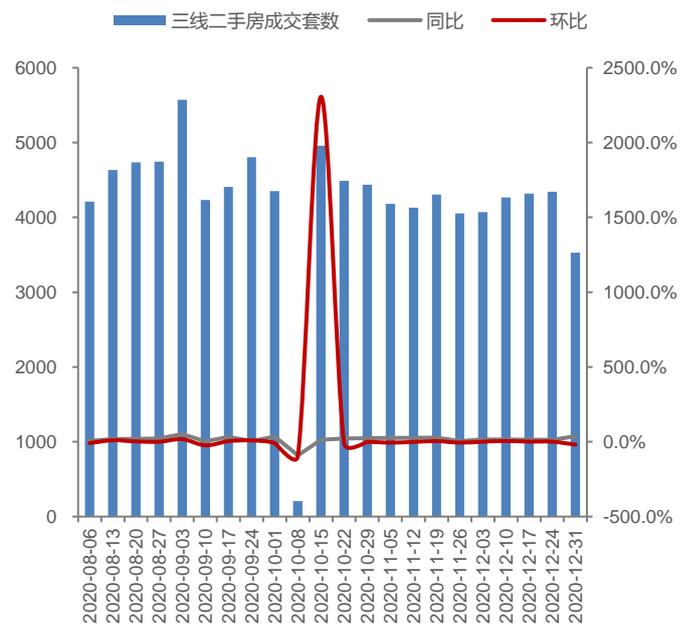
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)



资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)



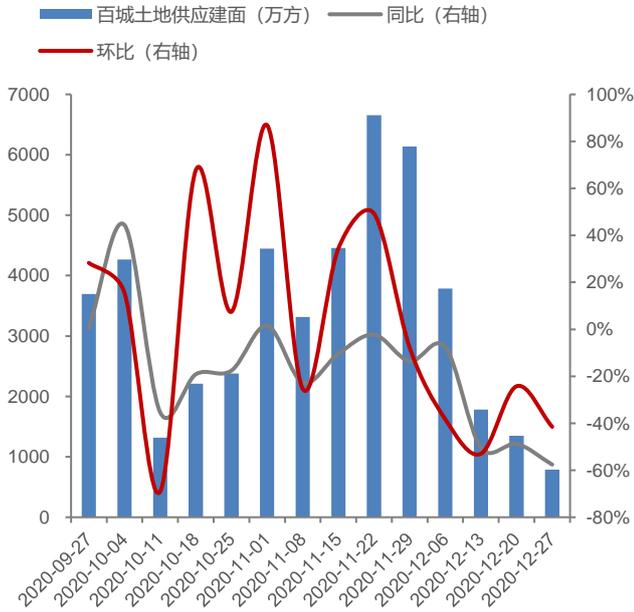
资料来源: wind, 华安证券研究所

## 4 土地市场: 百城土地成交面积 2368 万方, 成交土地总价 523 亿元, 土地溢价率 8.87%

上周 (12.21-12.27), 百城土地供应数量为 109 宗, 对应土地供应建面约 789 万方; 百城土地成交数量为 232 宗, 对应土地成交建面约 2368 万方, 成交土地总价约 523 亿元, 百城土地溢价率为 8.78%。其中, 一线、二线、三线城市

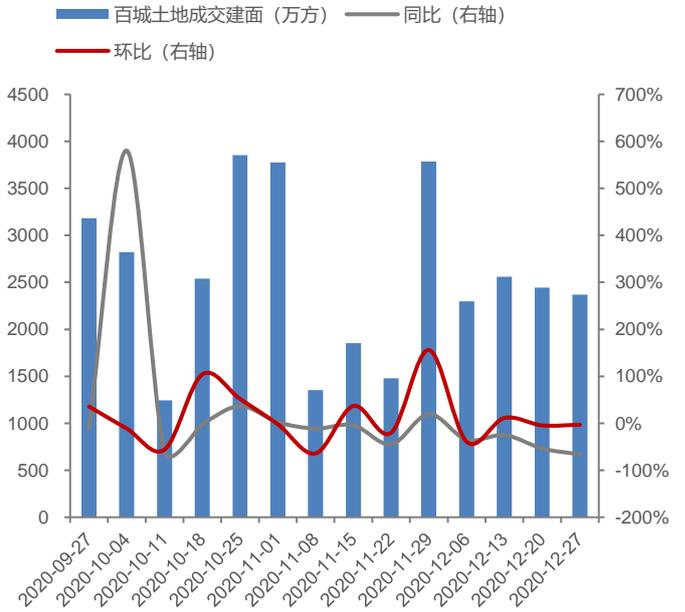
市土地成交建面分别为 33 万方、1238 万方和 1097 万方，同比分别为-90%、-50%和-74%，对应土地溢价率分别为 0.00%、8.33%和 10.30%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



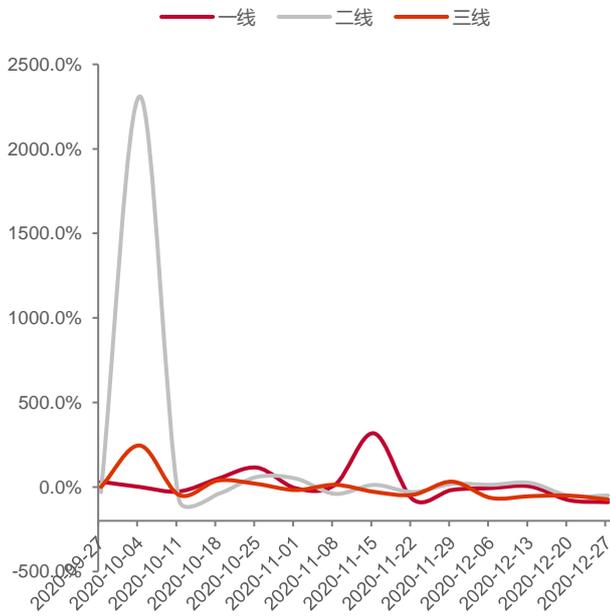
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



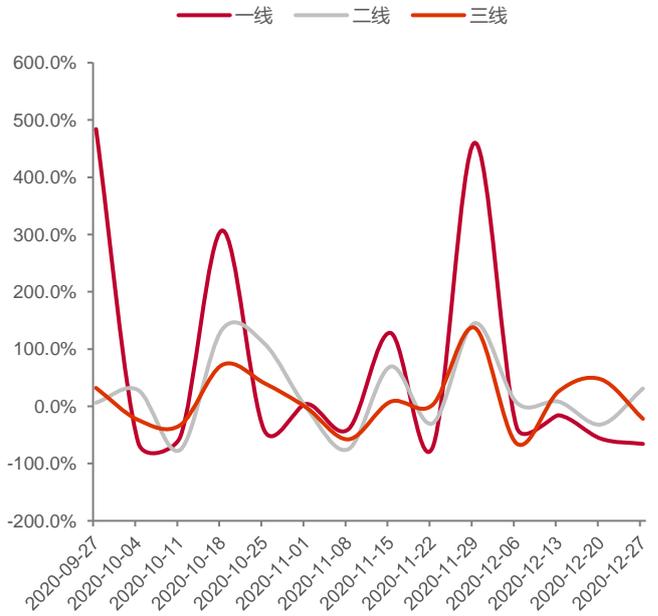
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



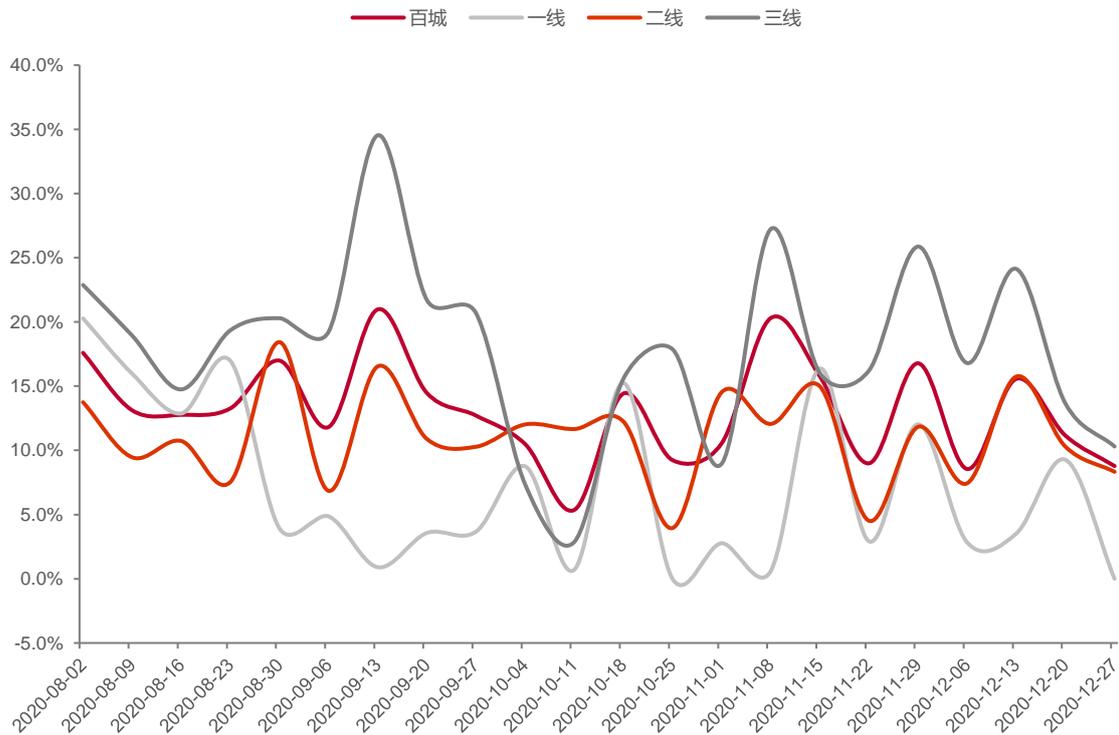
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 29 一二三线土地成交面积环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 30 百城及一二三线土地溢价率（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

## 5 行业新闻：

### 1、中国人民银行联合中国银行保险监督管理委员会发布《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》。（中国人民银行）

《通知》指出为增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险，提高银行业金融机构稳健性，人民银行、银保监会决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。

其中：二、本通知所称房地产贷款集中度管理是指银行业金融机构（不含境外分行）房地产贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例（以下简称房地产贷款占比）和个人住房贷款余额占该机构人民币各项贷款余额的比例（以下简称个人住房贷款占比）应满足人民银行、银保监会确定的管理要求，即不得高于人民银行、银保监会确定的房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限，开发性银行和政策性银行参照执行。

三、人民银行、银保监会根据银行业金融机构资产规模及机构类型，分档对房地产贷款集中度进行管理（具体分档及相应管理要求见附件），并综合考虑银行业金融机构的规模发展、房地产系统性金融风险表现等因素，适时调整适用机构覆盖范围、分档设置、管理要求和相关指标的统计口径。

四、人民银行副省级城市中心支行以上分支机构会同所在地银保监会派出机构，可在充分论证的前提下，结合所在地经济金融发展水平、辖区内地方法人银行业金融机构的具体情况和系统性金融风险特点，以本通知第三档、第四档、第五档房地产贷款集中度管理要求为基准，在增减 2.5 个百分点的范围内，合理确定辖区内适

用于相应档次的地方法人银行业金融机构房地产贷款集中度管理要求。人民银行、银保监会将对人民银行副省级城市中心支行以上分支机构、银保监会派出机构确定辖区内地方法人银行业金融机构房地产贷款集中度管理要求的行为进行监督管理。

五、2020年12月末，银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求，超出2个百分点以内的，业务调整过渡期为自本通知实施之日起2年；超出2个百分点及以上的，业务调整过渡期为自本通知实施之日起4年。房地产贷款占比、个人住房贷款占比的业务调整过渡期分别设置。

### 2、北京明年计划向市场供应集租房5000套，强化长租房管理。（观点地产网）

2020年12月29日，在“回顾‘十三五’，展望‘十四五’”系列新闻发布会——社会民生专场“上，北京市住建委副主任张国伟介绍，明年计划向市场供应集租房5000套左右，重点解决新北京市民等群体过渡性居住需求。

具体来看，北京市将调整优化公租房政策。继续大力发展公租房，通过新建、改建、收购、长期租赁等方式，有效增加房源供应。同时，加快集租房建设供应。进一步加大集租房建设力度，按照毗邻功能区和产业园区、毗邻交通枢纽、毗邻新城的选址原则，鼓励功能混合，促进职住平衡、产城融合。加快推进竣工交付，明年计划向市场供应集租房5000套左右，重点解决新市民等群体过渡性居住需求。

另外，北京市还将加大市场租房补贴力度，有效增加共有产权住房供给。北京市将优化共有产权住房项目选址，在新城区域交通方便、配套完善地区优先供应，按需配置共有产权住房地块、布局和供应时序，带动中心城区人口向新城转移，实现职住平衡。

### 3、山东省人民政府办公厅发布《关于进一步深化户籍管理制度改革促进城乡融合区域协调发展的通知》。（山东省人民政府）

其中：一、全面放开城镇落户限制。实行经常居住地登记户口制度。居民凡在城镇居住或就业的，本人及其近亲属均可自主选择落户，取消其他前置条件和附加限制。健全城镇社区（单位）集体户制度，户口登记在社区（单位）集体户且具有家庭成员关系的人员，公安机关可依申请为其颁发家庭居民户口簿。

二、畅通入乡返乡落户渠道。高校毕业生、退伍军人等城镇人员入乡返乡就业创业，符合当地人民政府规定落户条件的，可在原籍或就业创业地落户。拥有农村宅基地使用权等基本生活基础的进城落户人员回原籍经常居住的，可将户口迁回原籍。

### 4、深圳市第六届人大常委会表决通过《深圳经济特区城市更新条例》。（深圳市人民政府）

其中：第三章 拆除重建类城市更新 第三十六条 旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人数占比均不低于百分之九十五，且经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收。城中村合法住宅、住宅类历史违建部分，已签订搬迁补偿协议的物业权利人数占比不低于百分之九十五的，可以参照前款规定由区人民政府对未签约住宅类房屋依法实施征收。

## 6 公司要闻：

1、【保利发展】中联天风-保利发展商用物业第一期资产支持专项计划于12月29日成立，截至当日参与资金共计22.52亿元，预期产品年限17+1年。其中优先

级资产支持证券规模 22.27 亿元，预期收益率 4.75%；次级资产支持证券规模 2.25 亿元，到期一次性还本。

2、【大悦城】证监会核准公司以非公开发行方式向特定投资者发行股份募集配套资金，总额 24.26 亿元，发行数量 3.6 亿股，于 2021 年 1 月 6 日在深交所上市。

3、【中南建设】中南城投质押 1.075 亿股公司股份，占其所持股份 5.22%，占公司总股本的 2.81%。

4、【华夏幸福】控股股东华夏控股解除质押公司股份 8840 万股，占其所持股份比例 6.27%，占公司总股本比例 2.26%。

5、【阳光城】公司回购“19 阳城 01”债券 1346 万张，债券购回价格为 106.8 元/张，购回金额总计约 14.38 亿元。

6、【华侨城 A】公司拟下调“18 侨城 03”公司债券票面利率，该债券在 2018 年 2 月 5 日至 2021 年 2 月 5 日之间票面利率为 5.54%，下调后的票面利率在本期债券后 2 年（2021 年 2 月 5 日至 2023 年 2 月 5 日）保持不变，采用单利按年计息。

7、【越秀地产】公司通过公开挂牌方式以 25.24 亿元成功竞得广州市白云区金沙洲 AB3705032 地块。该地块占地面积约 6.45 万方，总可建筑面积约 33.19 万方，其中计容建筑面积约 22.94 万方。该地块性质为居住用地。

## 7 风险提示：

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面超预期收紧等。

## 重要声明

### 分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的执业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接收任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

### 免责声明

华安证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。本报告中的信息均来源于合规渠道，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证。在任何情况下，本报告中的信息或表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构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中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。华安证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。

## 投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于同期沪深 300 指数的涨跌幅为标准，定义如下：

### 行业评级体系

- 增持—未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5% 以上；
- 中性—未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持—未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5% 以上；

### 公司评级体系

- 买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15% 以上；
- 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 至 15%；
- 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 至；
- 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15% 以上；
- 无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。市场基准指数为沪深 300 指数。