

租售并举构长效机制，政策多维调整或加速出清

行业评级：增持

报告日期：2021-01-17

主要观点：

●市场表现：

上证指数本周下跌 0.10%，收报于 3566.38 点；创业板指本周下跌 1.93%，收报于 3089.94 点；沪深 300 本周下跌 0.68%，收报于 5458.08 点。房地产板块本周上涨 1.29%，在 28 个行业内位列第 5 位。

●新房成交：成交面积同比 3.7%，环比-4.6%

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 549 万方，同比 3.7%，环比-4.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 85 万方，同比 13.9%、环比 4.7%；二线（13 城）一手房合计成交面积 260 万方，同比-9.3%、环比-18.0%；三线（26 城）一手房合计成交面积 203 万方，同比 21.3%、环比 15.2%。

●二手房成交：成交面积同比-18.0%，环比 34.5%

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 164 万方，同比-18.0%，环比 34.5%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 42 万方，同比-24.9%、环比 38.1%；二线（8 城）二手房合计成交面积 95 万方，同比 68.5%、环比 30.7%；三线（7 城）二手房合计成交面积 27 万方，同比-20.6%、环比 43.4%。

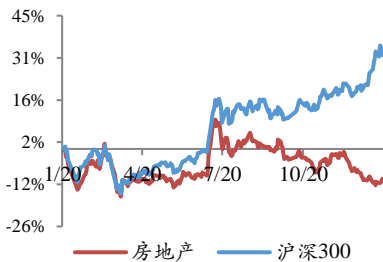
●新房库存：库存面积环比-0.73%，去化周期 8.7 月

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9441 万方，环比-0.73%，整体去化周期（按面积）约 8.7 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3123 万方，环比-1.58%，去化周期 7.4 月；二线（7 城）新房库存 3517 万方，环比-0.74%，去化周期 9.3 月；三线（7 城市）新房库存 2800 万方，环比 0.27%，去化周期 9.9 月。

●土地市场：百城土地成交面积 938 万方，成交土地总价 251 亿元，土地溢价率 15.29%

上周（01.04-01.10），百城土地供应数量为 115 宗，对应土地供应建面约 982 万方；百城土地成交数量为 118 宗，对应土地成交建面约 938 万方，成交土地总价约 251 亿元，百城土地溢价率为 15.29%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 313 万方、191 万方和 433 万方，同比分别为 44%、-75%和-73%，对应土地溢价率分别为 0.59%、32.10%和 28.03%。

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. 物管拓宽提速在即，开发调整以稳为主 2021-01-10
2. 住宅物管工作迎新风，挖掘行业潜在发展动能 2021-01-06
3. 年末销售表现亮眼，分化提速或现端倪 2021-01-04

●投资建议:

2018 年预期中的“底部”似乎并未出现，取代“一刀切”式的“因城施策”登上“舞台”，转向“松紧结合+高频微调”。“三条红线”、“房地产贷款集中度管理”的发布，将调控带至“主体层面”，享受板块红利的阶段渐行渐远，竞争格局逐步清晰的帷幕已经拉开。共享“蛋糕”步入尾声的同时，“双分”局面印证强者恒强的时代已经来临。建议从开发链条择优关注：1、土储量丰且质美；2、管理红利和项目运营能力强；3、成本管控及渠道拓宽，负债水平合理、结构清晰将迎来突破；4、多元业务价值有望获重估的契机。物管行业除受益于商品房增量的释放，同样享受丰厚存量资源的潜在红利。业务已发展至“基础服务稳固筑底、增值服务锦上添花”的阶段。资源向头部倾斜，集中度提升是大势所趋。“品牌、科技、人才”等因素或成未来竞争的重要力量。估值方面，物管与开发的不同点似乎体现在行业扩容与公司分化同步进行。建议从在管规模、合约在管比、在管构成（按业态、来源）、盈利能力（基础、增值）等多维指标评估企业价值。建议关注：万科 A、保利地产、金地集团、金科股份、中南建设、阳光城、宝龙商业等。

●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 3.7%，环比-4.6%	5
2 新房库存：库存面积环比-0.73%，去化周期 8.7 月	7
3 二手房市场：成交面积同比-18.0%，环比 34.5%	9
4 土地市场：百城土地成交面积 938 万方，成交土地总价 251 亿元，土地溢价率 15.29%	11
5 行业新闻：	13
6 公司要闻：	15
7 风险提示：	15

图表目录

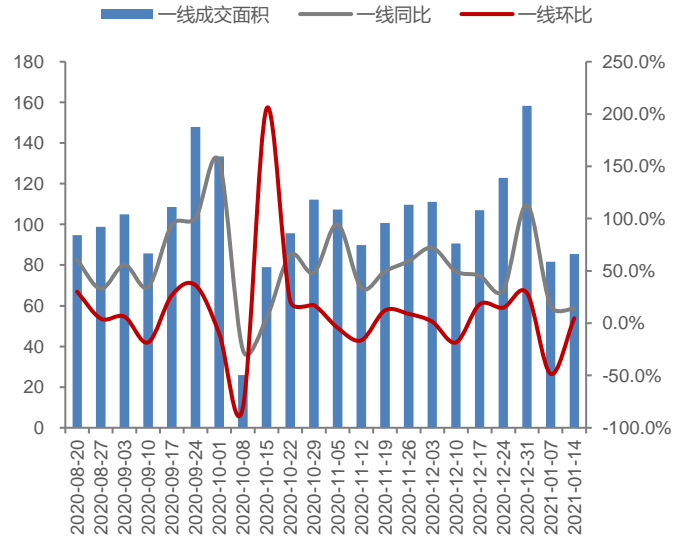
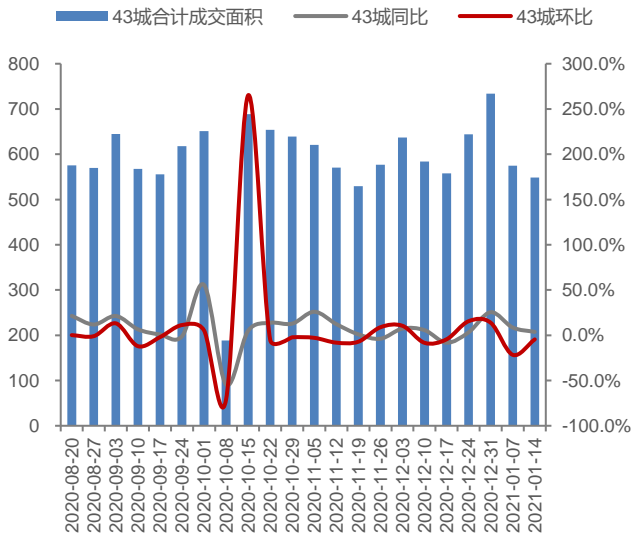
图表 1	43 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2	一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3	二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4	三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5	43 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6	一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7	二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8	三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9	重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10	18 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	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 3.7%，环比-4.6%

本周 (01.08-01.14)，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 549 万方，同比 3.7%，环比-4.6%。其中，一线 (4 城) 一手房合计成交面积 85 万方，同比 13.9%、环比 4.7%；二线 (13 城) 一手房合计成交面积 260 万方，同比-9.3%、环比-18.0%；三线 (26 城) 一手房合计成交面积 203 万方，同比 21.3%、环比 15.2%。

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)

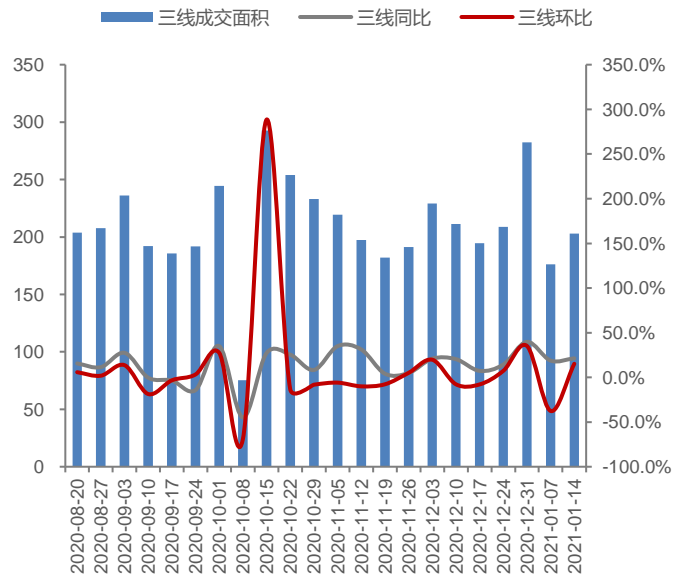
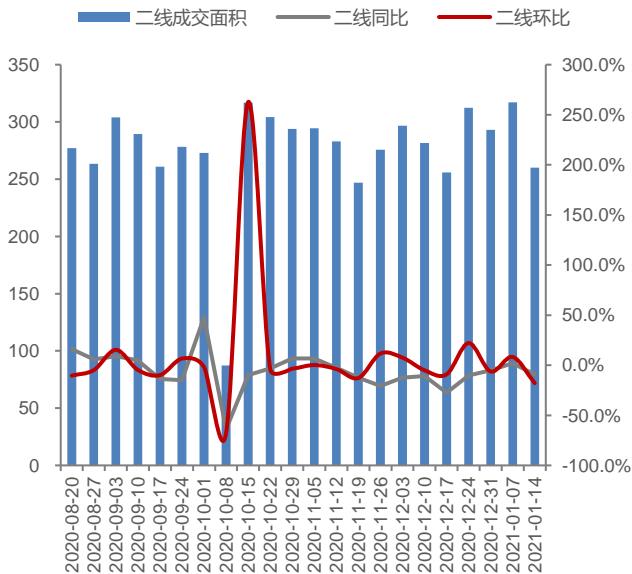


资料来源：wind，华安证券研究所

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)

图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)



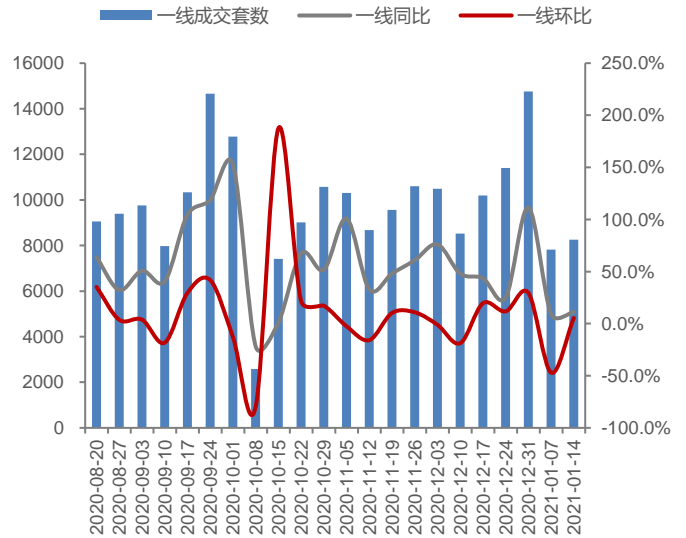
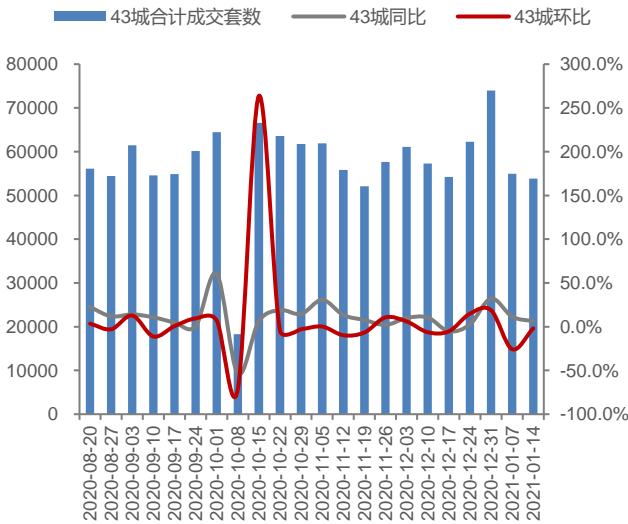
资料来源：wind，华安证券研究所

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 53885 套，同比 6.2%，环比-1.9%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 8252 套，同比 11.3%、环比 5.5%；二线（13 城）一手房合计成交套数 23607 套，同比-7.6%、环比-15.2%；三线（26 城）一手房合计成交套数 22026 套，同比 23.7%、环比 14.2%。

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）

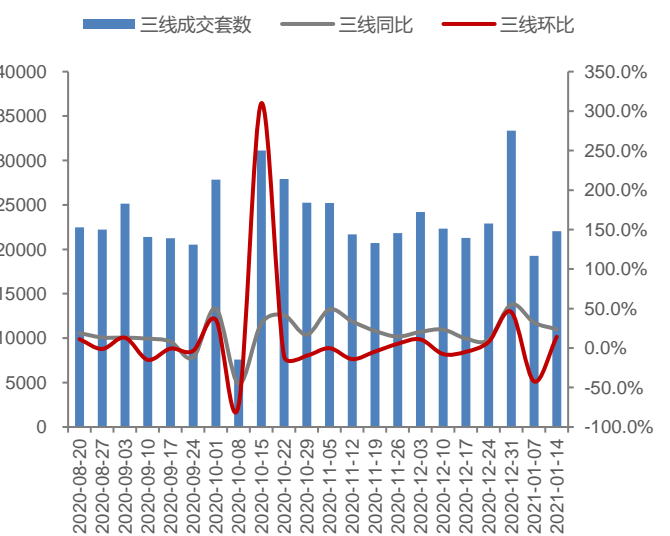
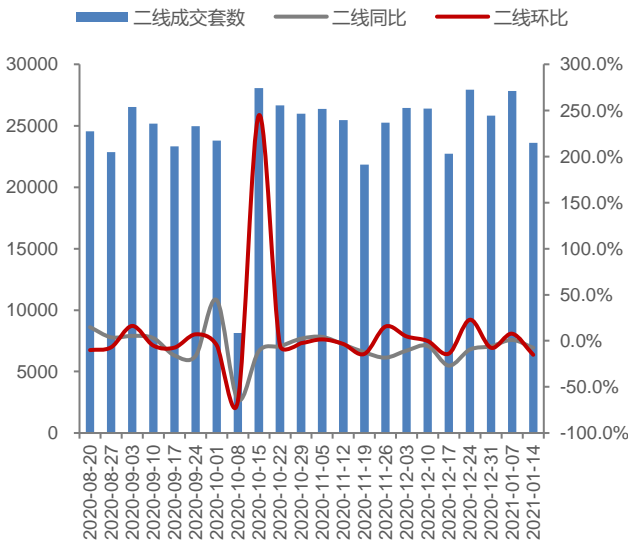


资料来源：wind，华安证券研究所

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）

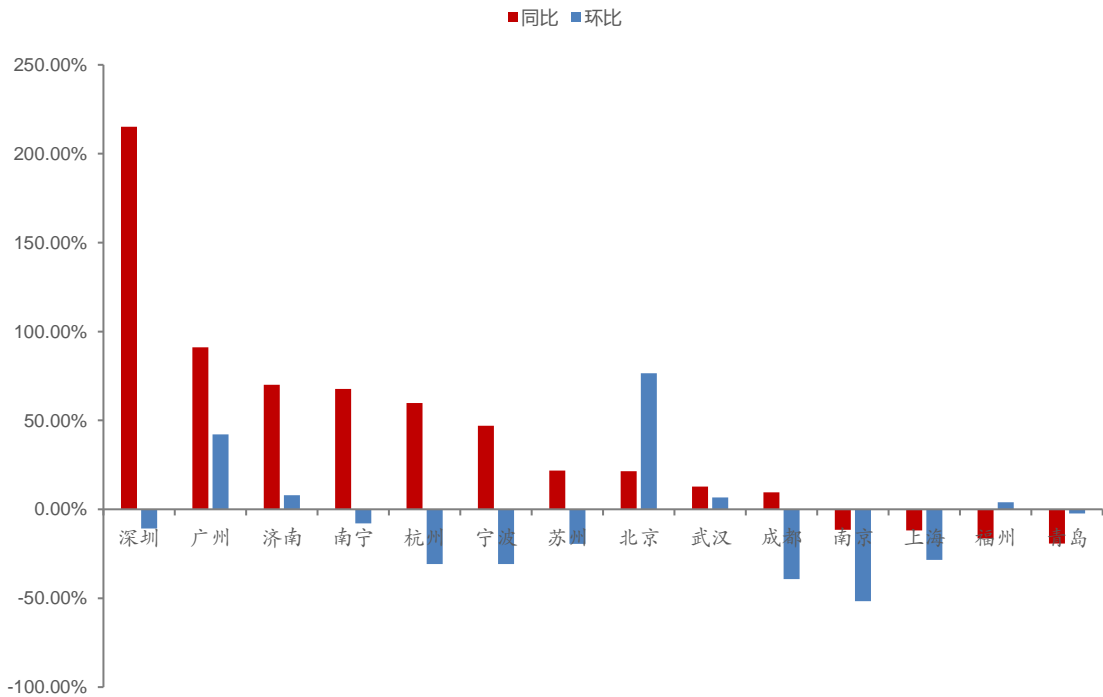
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



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

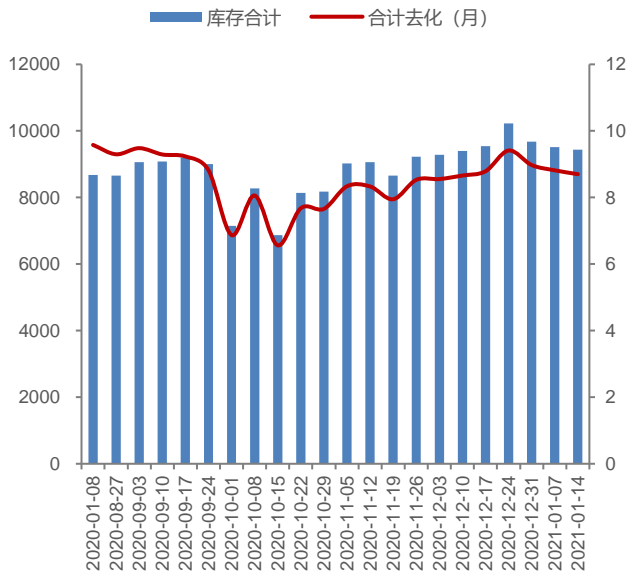


资料来源：wind，华安证券研究所

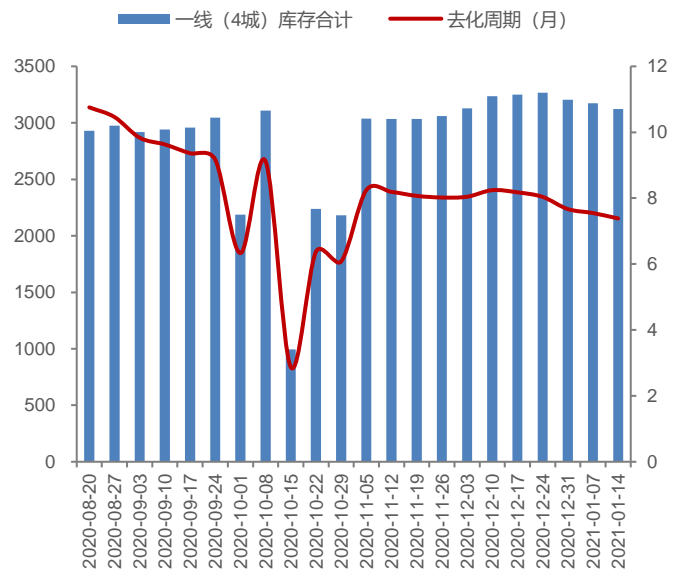
2 新房库存：库存面积环比-0.73%，去化周期 8.7 月

库存面积：截至 2021.01.14，本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9441 万方，环比-0.73%，整体去化周期（按面积）约 8.7 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3123 万方，环比-1.58%，去化周期 7.4 月；二线（7 城）新房库存 3517 万方，环比-0.74%，去化周期 9.3 月；三线（7 城市）新房库存 2800 万方，环比 0.27%，去化周期 9.9 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)

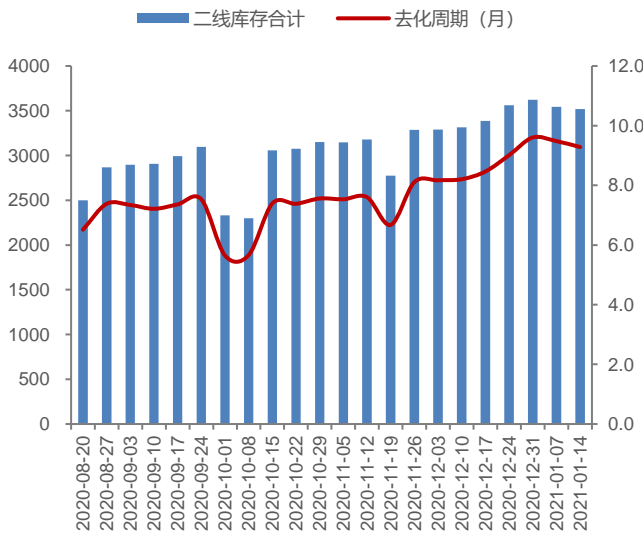


资料来源: wind, 华安证券研究所

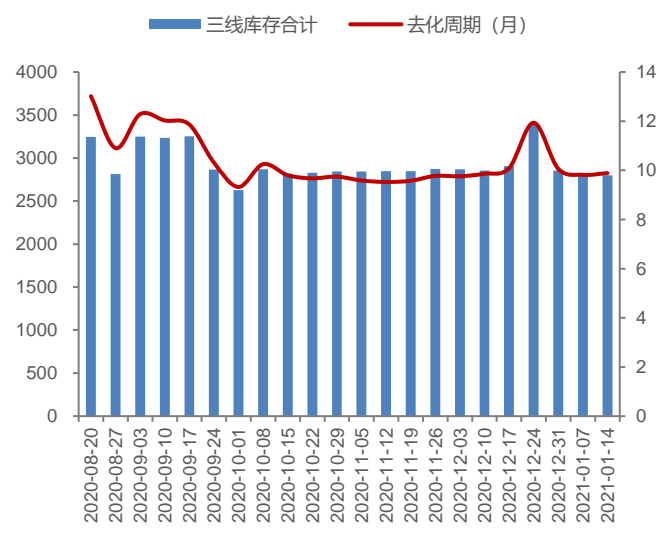


资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



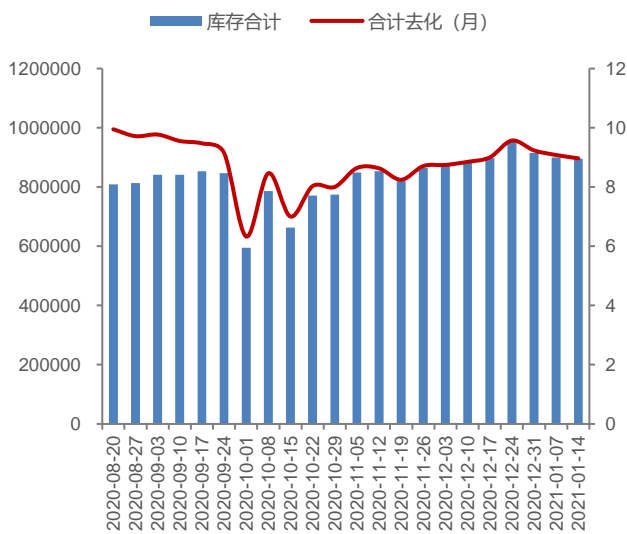
资料来源: wind, 华安证券研究所



资料来源: wind, 华安证券研究所

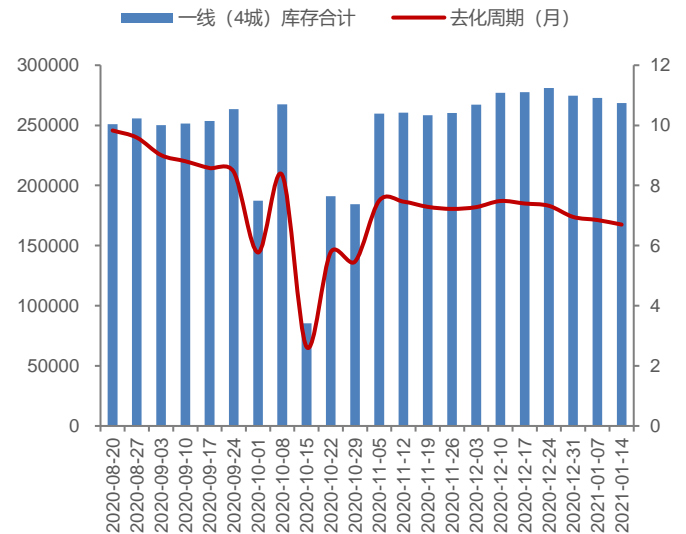
库存套数: 本周, 我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 895277 套, 环比-0.54%, 整体去化周期 (按套数) 约 9.0 月。其中, 一线 (4 城) 新房库存套数合计 268654 套, 环比-1.48%, 去化周期 6.7 月; 二线 (7 城) 新房库存套数 307838 套, 环比-0.52%, 去化周期 9.3 月; 三线 (7 城) 新房库存套数 318785 套, 环比 0.25%, 去化周期 12.0 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期 (套, 月)



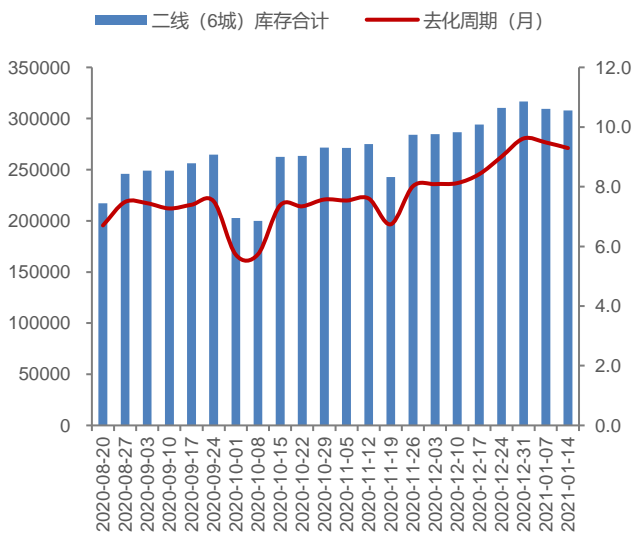
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)



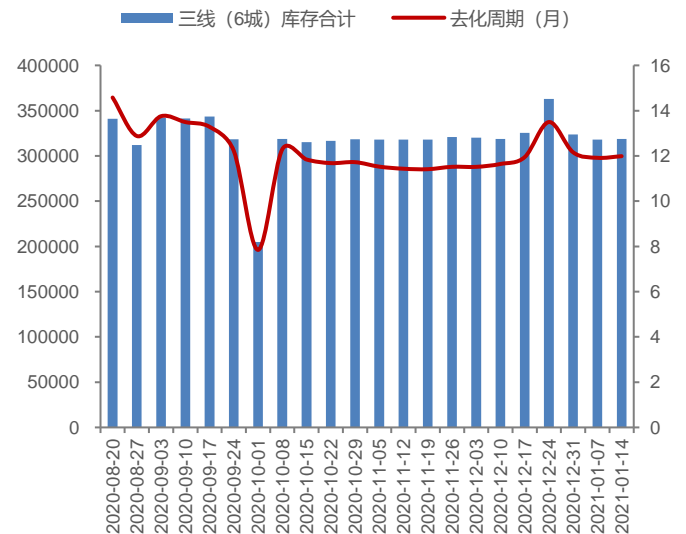
资料来源: wind, 华安证券研究所

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)

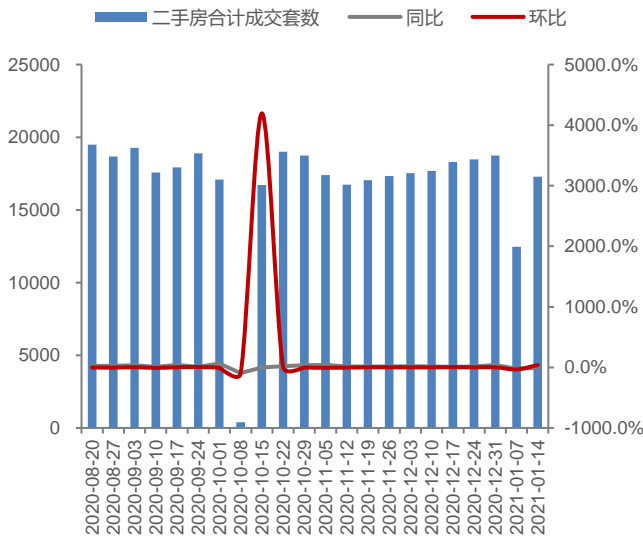


资料来源: wind, 华安证券研究所

3 二手房市场: 成交面积同比-18.0%, 环比 34.5%

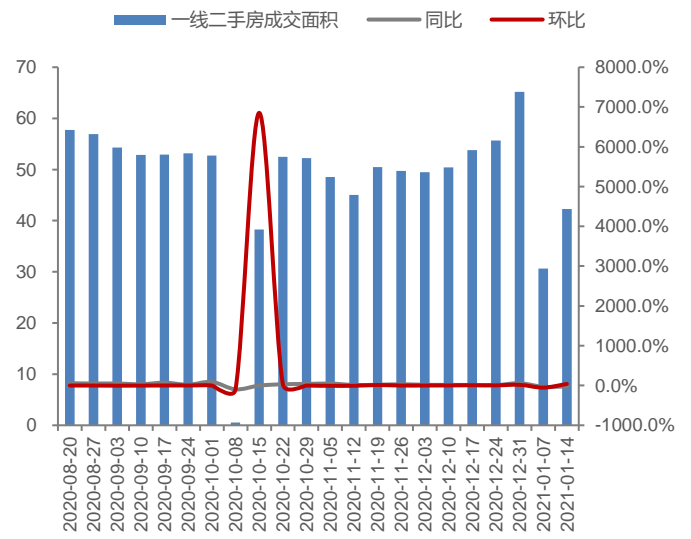
成交面积: 本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 164 万方, 同比-18.0%, 环比 34.5%。其中, 一线 (2 城) 二手房合计成交面积 42 万方, 同比-24.9%、环比 38.1%; 二线 (8 城) 二手房合计成交面积 95 万方, 同比 68.5%、环比 30.7%; 三线 (7 城) 二手房合计成交面积 27 万方, 同比-20.6%、环比 43.4%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比 (万方)



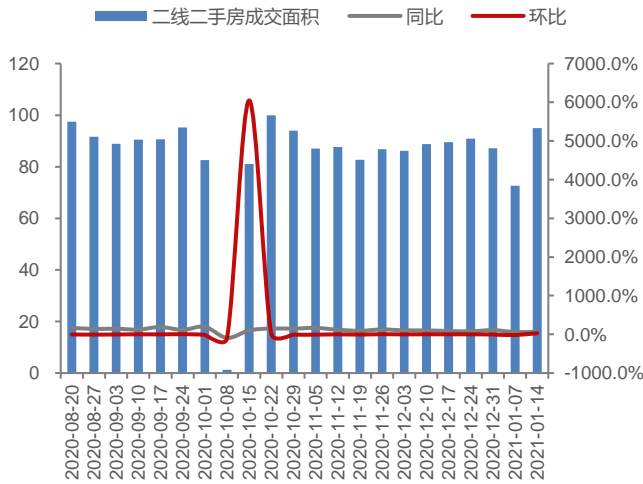
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)



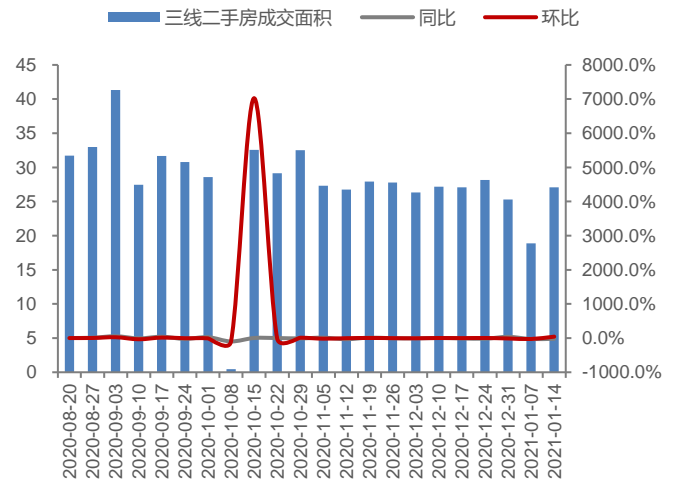
资料来源: wind, 华安证券研究所

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

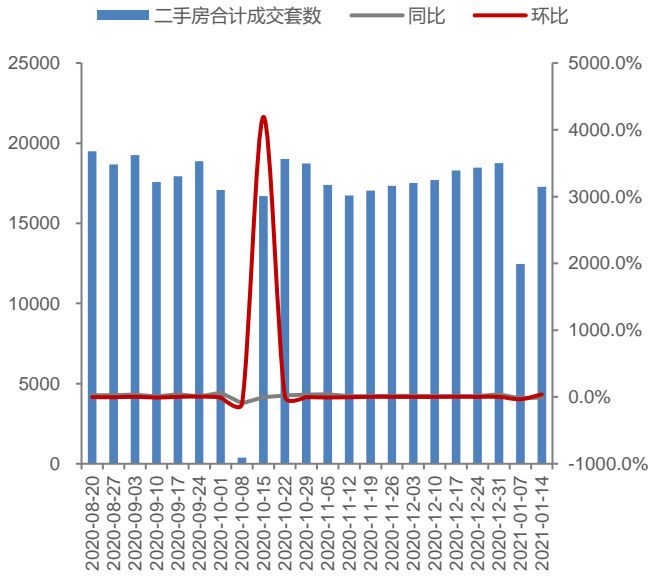
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比 (万方)



资料来源: wind, 华安证券研究所

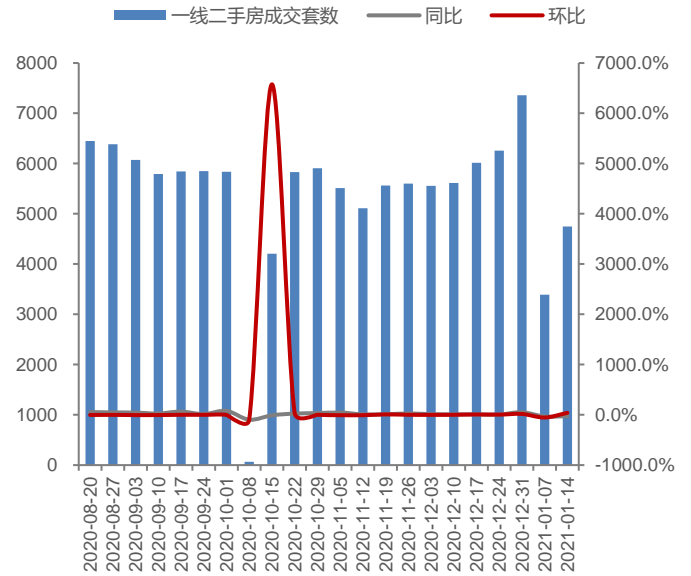
成交套数: 本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 17282 套, 同比-7.1%, 环比 38.6%。其中, 一线 (2 城) 二手房合计成交套数 4750 套, 同比-25.9%、环比 40.0%; 二线 (8 城) 二手房合计成交套数 8553 套, 同比 0.8%、环比 38.8%; 三线 (7 城) 二手房合计成交套数 3979 套, 同比 7.1%、环比 36.4%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)



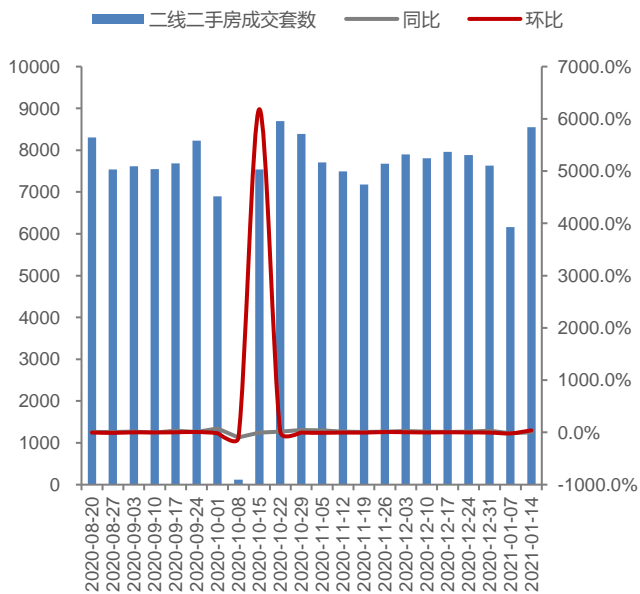
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)



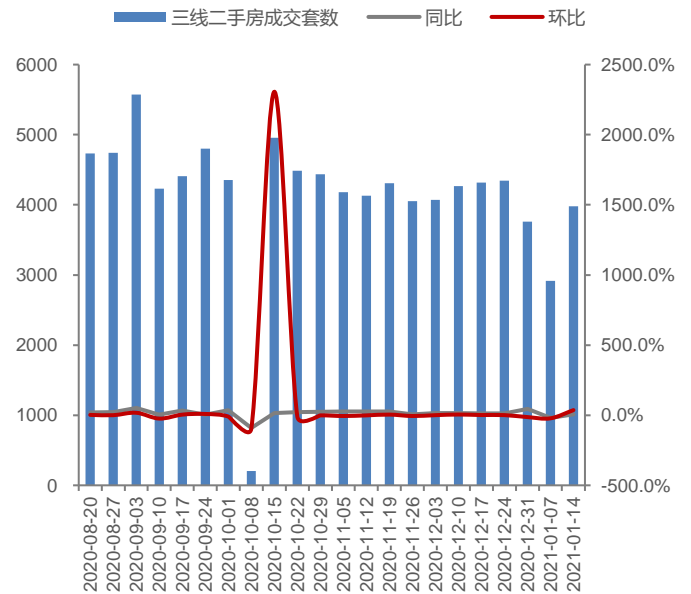
资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



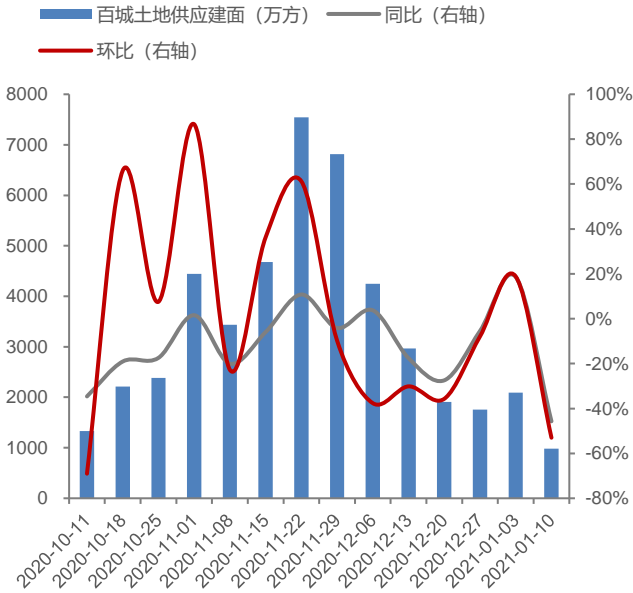
资料来源: wind, 华安证券研究所

4 土地市场: 百城土地成交面积 938 万方, 成交土地总价 251 亿元, 土地溢价率 15.29%

上周 (01.04-01.10), 百城土地供应数量为 115 宗, 对应土地供应建面约 982 万方; 百城土地成交数量为 118 宗, 对应土地成交建面约 938 万方, 成交

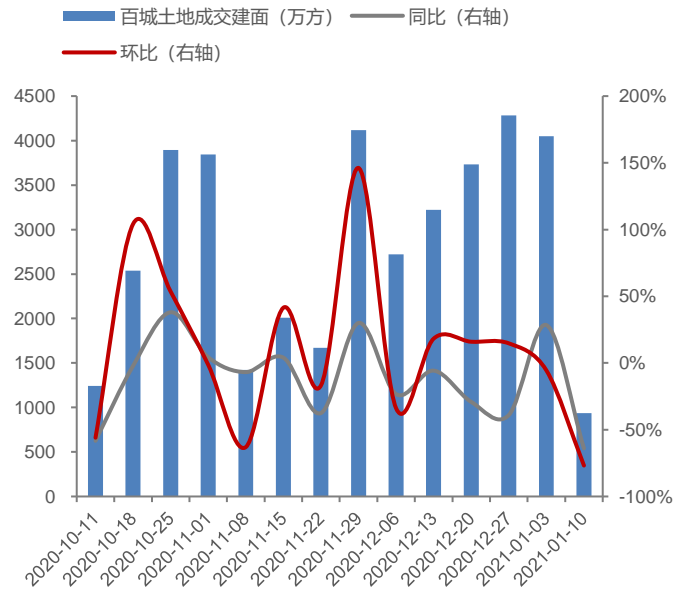
土地总价约 251 亿元，百城土地溢价率为 15.29%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 313 万方、191 万方和 433 万方，同比分别为 44%、-75%和-73%，对应土地溢价率分别为 0.59%、32.10%和 28.03%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



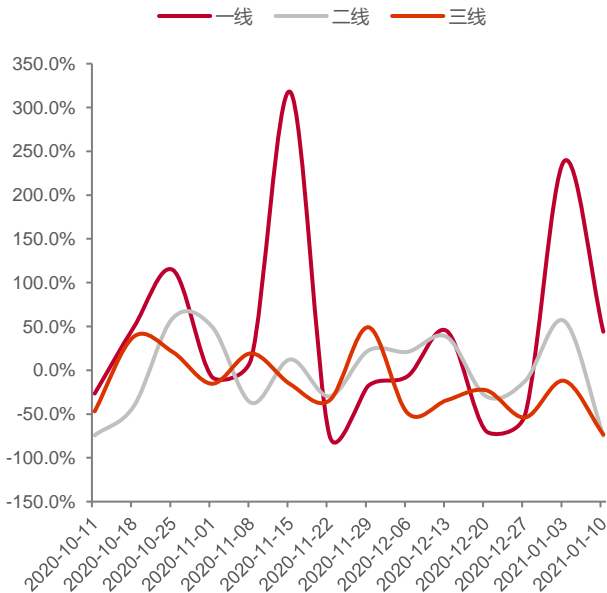
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



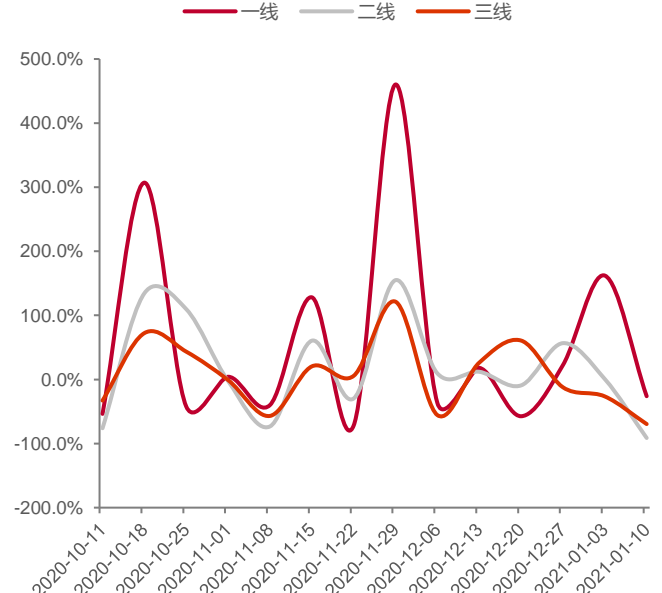
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线城市土地成交面积同比（周）



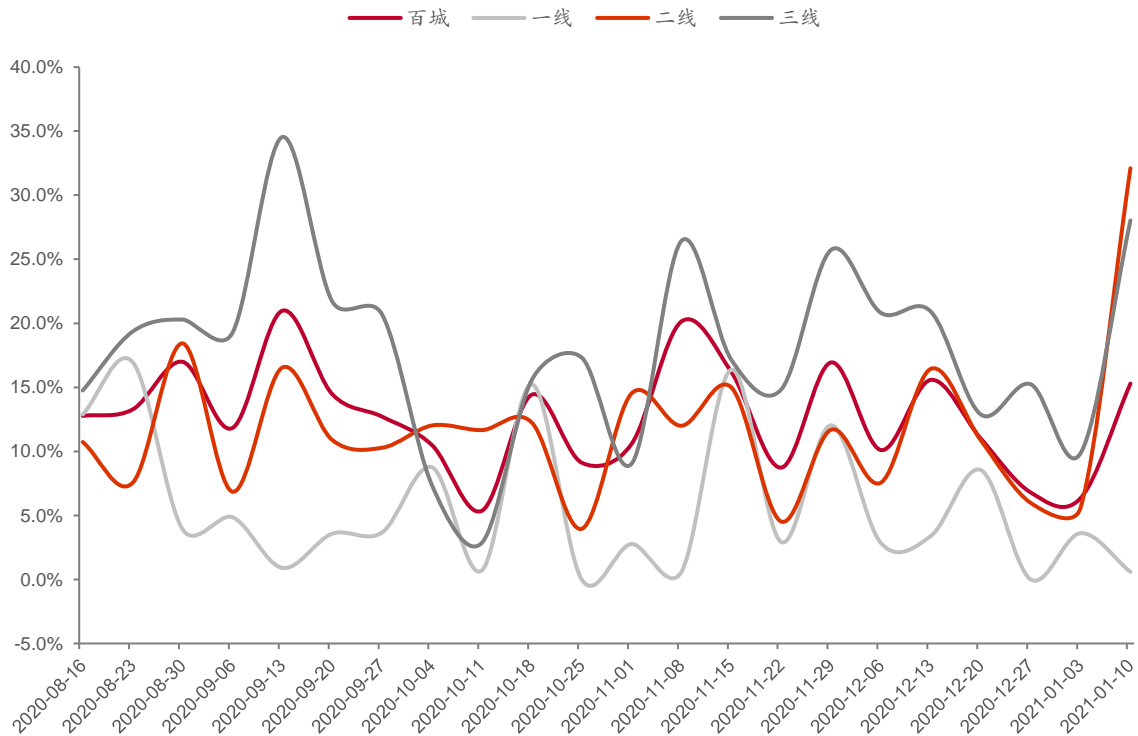
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 29 一二三线城市土地成交面积环比（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、郑州市人民政府发布《关于加强土地出让管理工作的意见》，明确住宅用地价格变化幅度控制在5%以内。（郑州市人民政府官网）

其中 三、完善地价形成机制（一）健全市场价格体系 建立以基准地价、地价监测成果为基础，以市场指导价为基本调控手段的土地市场价格体系。以房地产市场交易资料和销售价格为依据，结合地价动态监测情况，充分考虑土地市场发育程度，科学精准制定土地市场指导价，原则上每年年初进行一次修订。有效引导商服、产业用地合理评估定价，符合市场行情和产业发展导向。

（二）优化土地评估模式。从入围土地评估机构中随机抽取3家委托进行土地评估。土地评估应将市场指导价作为重要参考依据。住宅用地的土地出让前置条件中，要明确合理销售参考房价（毛坯房价格和装修价格），可按周边实际销售价格的10%浮动确定；评估时增加剩余法，计算方法为：楼面价=销售参考房价-税费-财务成本-建安成本-合理利润；2021年在郑东新区、郑州经开区、郑州高新区，以及市内五区非城改项目储备用地先行试用，然后有序推开。产业用地评估过程中，可按项目业态细分情况进行评估，并结合相应物业自持比例进行修正；其中，物业自持比例50%的，按系数0.7修正，自持比例每增加10%，系数可衰减0.04，最低不小于0.5，且不得低于基准地价。

四、加强市场调控管理（一）科学构建动态调控机制。结合房地产市场销售价格、区域去化周期、区域成交案例、土地供应计划等，建立土地供应动态调控数学模型，将区域用地类型、价格、周期具象化，实现有效联动调控，为地价决策提供参

考依据,确保全市年度住宅用地价格变化幅度控制在 5%以内。

(二) 分类适配土地竞买规则。住宅用地可采取“限地价、竞自持”方式出让或熔断后摇号确定竞得人,报(竞)价首次达到出让起始价的 120%—130%时熔断。在产业项目相对集中、租赁住房需求较为旺盛区域,熔断后转入网上竞报自持比例,竞报最高者为竞得人,竞报自持比例达到 100%后转入网上竞配建养老用房或公租房面积,配建面积多者为竞得人;在安置房供应量相对充裕、租赁住房供需相对平衡区域,熔断后由网上交易系统随机摇号确定竞得人。

商服和产业用地合理确定出让起始价,按照公开公平公正原则组织出让,鼓励多个市场主体充分自由参与竞争,充分发挥市场作用,采取“价高者得”方式出让,报(竞)价最高者为竞得人。

2、广州市住建局发布《关于公开征求<广州市房屋交易监督管理办法(修订征求意见稿)>公众意见的公告》,对于价格进行明确的监管。(广州市住建局官网)

其中 第二节 新建商品房交易 第十二条 房地产开发企业在领取商品房预售证之前,应当合理确定销售价格,并报市场监管部门备案。房地产开发企业调整销售价格的,应当报市场监管部门审核并重新办理销售价格备案。

市场监管部门应当会同相关部门制定并公布房地产开发价格行为规则,引导、规范房地产开发企业依法自主定价。

房地产开发企业及其委托的代理销售企业应当按照备案价格对外销售,不得在预(出)售合同约定的转让价款外,以装修款、电商费等其他任何名义向购房者收取额外的房款。销售价格超出备案价格的,不得在网上签订预(出)售合同,不得办理预告登记和转移登记。

第十五条 房地产开发企业和受委托的中介服务机构应当按照申报价格对每套商品房明码标价,以价目表和价格相关信息公示表的方式公开相关收费。价目表和价格相关信息公示表的样式由市场监管部门统一规定。

3、多省规范房东个税,其中云南省税务局发布《关于个人出租房屋个人所得税征收管理有关事项的公告》,明确住房租金实际税负为 0.5%。(云南省税务局官网)

其中 三、纳税人出租(转租)房屋不能提供合法、准确的成本费用凭证,不能准确计算房屋租赁成本费用的,按租金收入的 5%核定应纳税所得额。

四、应纳税额的计算公式如下:

应纳税额=应纳税所得额×税率

个人出租住房,减按 10%的税率征收个人所得税;个人出租非住房,按 20%的税率征收个人所得税。

4、土地出让:

福州: 福州计划出让 12 宗地块,总起价 70.75 亿元,实际出让面积 33.9 万方。

杭州: 杭州 6 宗地块均成功完成出让,总成交价 85.64 亿元,总建筑面积 43.23 万方。

成都: 成都公开出让两宗地块,分别位于双流区与东部新区,总建面约 27 万方,成交总额为 13.03 亿元,成交楼面价分别为 7000 元/方和 3404 元/方。

佛山: 佛山市顺德区北滘镇横五路西滘段以北 05-02-22 地块正式挂牌,挂牌时间为 2 月 19 日至 3 月 1 日。该地块用地面积 7.5 万方,容积率不高于 2.5,起拍总价 16.3 亿,折合起拍楼面价 8707 元/方,扣配建(2 万方)后起拍价 9764 元/平方米。

东莞：东莞近期将出让 6 宗地块，其中 5 宗为商住地、1 宗商服用地，分别位于虎门、厚街、清溪、寮步、茶山、松山湖，总出让面积 26.1 万方。

6 公司要闻：

1、【华润置地】2020 年，公司实现累计签约金额 2850.35 亿元，同比增加 17.5%；总签约面积 1418.73 万方，同比增加 7.1%。

2、【中南建设】公司发布业绩预增公告称，由于房地产业务结算规模增加，预计归属于上市公司股东的净利润将增长 44.1%-92.2%至 60-80 亿元，基本每股收益将增加至 1.59-2.12 元。

3、【阳光城】2020 年，公司累计销售金额 2180.11 亿元，同比+3.3%；累计销售面积 1528.52 万方，同比-10.8%。

4、【华侨城 A】2020 年，公司实现累计合同销售金额 1051.54 亿元，同比+21.9%；合同销售面积 465.06 万平方米，同比+84.6%。此外，公司债券（第一期）实际发行规模 25 亿元，其中，品种一发行规模为 20 亿元，最终票面利率为 3.58%，期限 5 年；品种二发行规模为 5 亿元，最终票面利率为 3.89%，期限 7 年。

5、【荣盛发展】公司控股子公司荣万家生活服务将于 2021 年 1 月 15 日在联交所上市。本次荣万家共发行 9400 万 H 股（假设超额配售权未获行使），发行完成后总股本增加至 3.76 亿股，公司共持有荣万家 2.36 亿股，占 62.6%。

6、【金地集团】公司“21 金地 MTN001”第一期中期票据完成发行，发行规模 15 亿，发行期限 3 年，发行利率为 3.88%。

7、【蓝光发展】公司境外全资子公司 Hejun Shunze Investment Co., Limited 于新交所发行 3 亿美元、期限为 364 天的无抵押固定利率债券。

8、【金科股份】公司决定下调“18 金科 02”债券的票面利率，即存续期后 2 年的票面利率为 4%。此外，由于公司第十届董事会任期已届满，第十届董事会第六十次会议确定周达、刘静女士、杨程钧、杨柳等四名候选人为非独立董事，股东金科控股提名的朱宁、王文、胡耘通经审议确立为独立董事候选人。

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。