

2021年01月18日

房地产

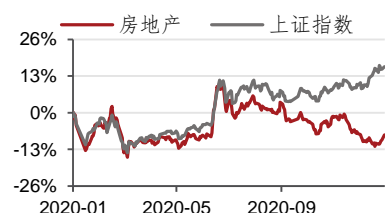
推荐

## 商品房销售量价再创新高， 土地成交溢价率小幅回落

1-12月统计局数据点评

### 行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	-0.48	-8.17	-8.21
相对表现	-6.41	-20.06	-25.14



### 相关报告

- 1、《周专题：2021年拟上市地产、物业公司名单梳理：房地产行业周报W2》2021-01-18
- 2、《信用投资呈现性价比，关注美元债套利机会：中资地产债市2020年回顾与展望》2021-01-15
- 3、《严防系统金融风险，完善长效机制构建：银行业房地产贷款集中度管理新政点评》2021-01-15

分析师 董浩

执业证号：BOI846

852-25105555

hao.dong@cricsec.com

联系人 周卓君

852-25105555

zhouzhuojun@cric.com

### 投资要点

- 事件：统计局发布2020年1-12月全国房地产开发投资和销售情况：1-12月份，全国房地产开发投资141443亿元，同比+7.0%；商品房销售面积176086万平方米，同比+2.6%，增幅比1至11月份提高1.3pct；商品房销售额173613亿元，同比+8.7%。

### 点评：

- 全年商品房销售量价再创新高。2020年全国商品房销售面积176086万方，再创新高，同比+2.6%，相比2019年末的-0.1%提升2.7PCT。疫情影响不改商品房销量长期稳定趋势，1-12月百强房企全口径销售金额约127518亿元，同比+15%。12月全国商品房销售面积边际同比+11.5%，较前值下滑0.5PCT。2020年全国商品房销售额173613亿元，同比+8.7%，单月同比+18.9%，自10月峰点小幅回调但仍处年内高位。从商品房业态来看，住宅销售面积+3.2%，办公楼销售面积-10.4%，商业营业用房销售面积-8.7%；从城市能级来看，一线城市韧性较强，新房成交增速突出，累计同比约+14%；二线城市整体成交面积增速下滑，累计同比-2%；部分三线城市销售面积回升，累计同比约+3%。
- 12月商品住宅销售价格稳中略涨。12月一/二/三线城市新建商品住宅销售价格分别环比+0.3%/+0.1%/+0.1%，涨幅较上月分别+0.1PCT/持平/持平；其中北京、上海和广州分别+0.3%、0.2%和0.7%，深圳-0.1%。12月一/二/三线城市二手住宅销售价格分别环比+0.6%/+0.1%/+0.2%，涨幅较上月分别+0.1PCT/持平/持平。重点城市监管政策密集出台后全国商品住宅销售价格扩落有致下总体稳定。
- 年末资金回笼需求下房地产开发投资额当月同比回落。2020年全国房地产开发投资额同比+7.0%，较11月增速提升0.2PCT；12月单月房地产开发投资额同比+9.3%，较11月下滑1.6PCT。年末回笼资金的需求下房地产新开工增速趋缓，致开发投资保持一定韧性下小幅回落。

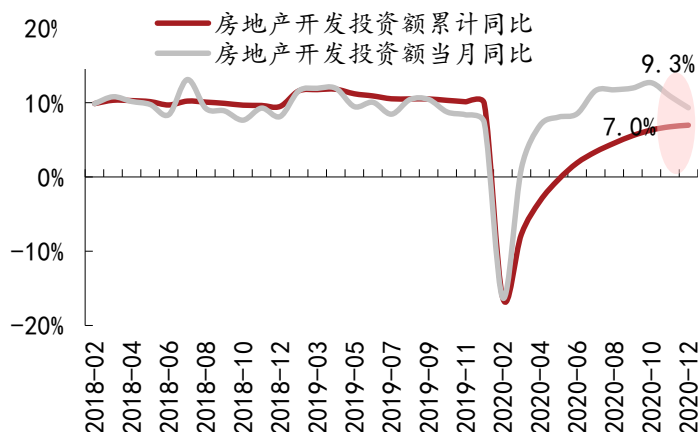
- **全国土地购置均价同比+18.7%，12月各条线城市土地成交溢价率下行。**2020年房企土地购置面积同比-1.1%，降幅收窄4.1PCT；12月单月土地购置面积同比+20.5%，较前值提升36.2PCT。下半年疫情稳定后，部分城市调控趋严，地方政府或为稳地价和市场预期延缓土地出让；同时“三道红线”监管新政一定程度限制房企激进投资策略，因此尽管年末补库存需求下出现投资小窗口期但全年土地购置面积同比仍小幅下降。1-12月，全国土地成交价款累计同比+17.4%，较前值提升1.3PCT；土地购置均价6763元/平，同比+18.7%，较前值收窄3.8PCT。溢价率来看，12月一线/二线/三四线成交土地溢价分别为3.9%/9.6%/13.3%，环比分别-7.3PCT/-2.4PCT/-9.5PCT，各条线城市土地市场拿地质量均有下滑。
- **新开工跌幅收窄，竣工继续修复。**1-12月，房地产新开工面积同比-1.2%，降幅收窄0.8PCT；12月单月新开工同比+6.3%，增速同比上升2.1PCT。1-12月，房屋竣工面积同比-4.9%，降幅走窄2.4PCT；12月单月同比-0.2%，增速较11月降低3.3PCT。
- **销售高增长推动自有资金回笼，开发企业到位资金持续改善。**1-12月，房地产开发企业到位资金同比+8.1%，涨幅走阔1.5PCT。其中，国内贷款同比+5.7%；利用外资同比+9.3%；自筹资金同比+9.0%；定金及预收款同比+8.5%；个人按揭贷款同比+9.9%，商品房销售回暖带来定金及预收款、按揭贷款高增长。边际层面上，12月房地产开发企业到位资金同比+21.8%，达年内单月同比增速最高点。
- **投资建议：2020年全国房地产市场保持高位运行，全年销售量价再创新高。**1)疫情影响不改商品房销量长期稳定趋势，1-12月百强房企全口径销售金额约127518亿元，同比+15%。2)12月商品住宅销售价格稳中略涨，其中北京、上海和广州分别+0.3%、0.2%和0.7%，深圳-0.1%。3)年末资金回笼需求下房地产开发投资额当月同比回落。4)全国土地购置均价同比+18.7%，12月各条线城市土地成交溢价率下行。5)新开工跌幅收窄，竣工继续修复。6)销售高增长推动自有资金回笼，开发企业到位资金持续改善。

疫情短期对房地产行业冲击较大，中长期将加速行业洗牌，优质公司优势在逆境中得到凸显，我们认为财务稳健自律，业务布局良好

的优质房企优势将进一步扩大，持续推荐配置组合：**【金地集团】**、**【龙湖集团】**、**【万科 A】**、**【旭辉控股集团】**（财务健康叠加基本面良好，全年销售不悲观），以及布局合理，稳步扩张的中等规模房企**【弘阳地产】**、**【中骏集团控股】**、**【美的置业】**，同时推荐大湾区旧改资源充沛标的：**【龙光集团】**、**【中国奥园】**。

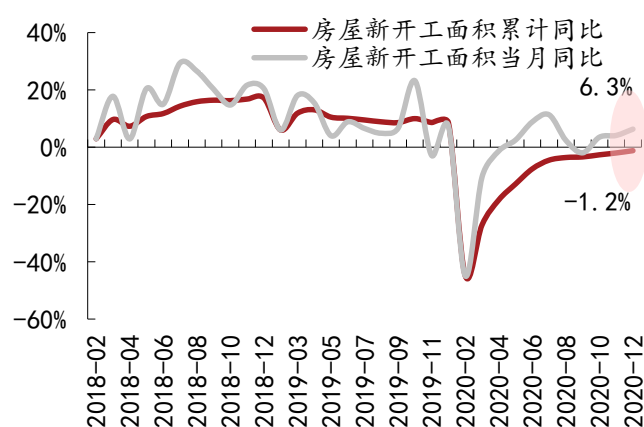
- 风险提示：新冠疫情扩散超预期，行业销售波动；政策调控超预期；融资环境变动；企业运营风险；汇率波动风险。

图 1：房地产开发投资累计完成额



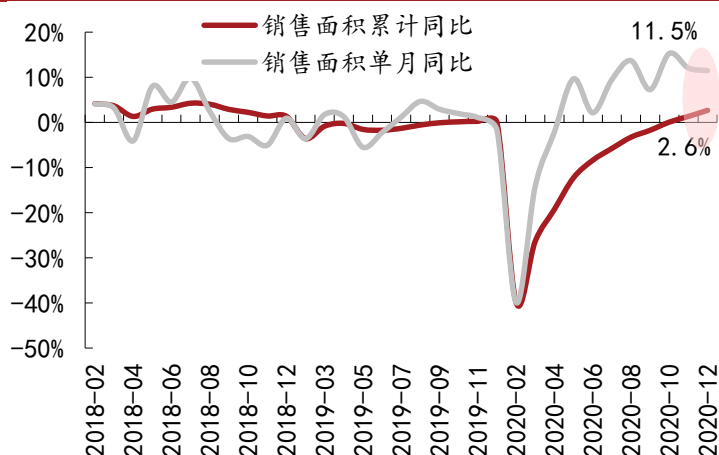
数据来源：国家统计局、克而瑞证券研究院

图 2：房屋累计新开工面积



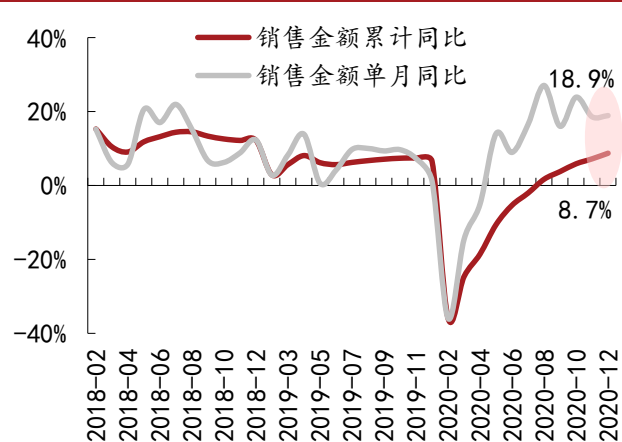
数据来源：国家统计局、克而瑞证券研究院

图 3：商品房累计销售面积



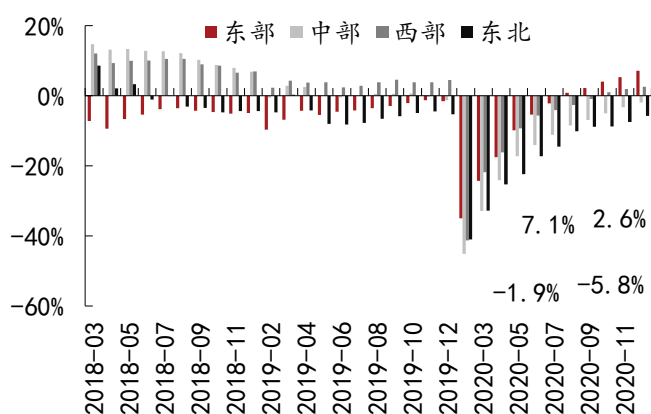
数据来源：国家统计局、克而瑞证券研究院

图 4：商品房累计销售金额



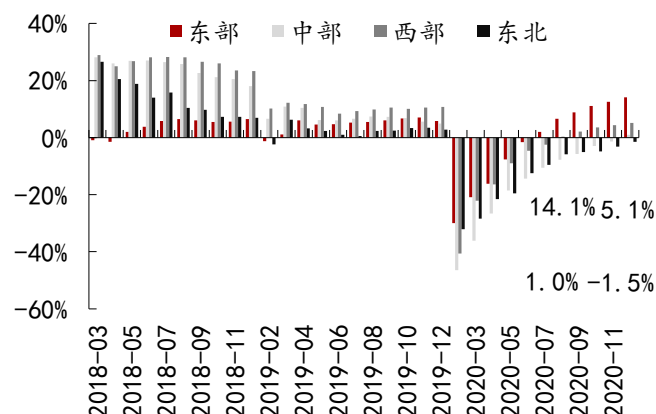
数据来源：国家统计局、克而瑞证券研究院

图 5：各区域商品房累计销售面积



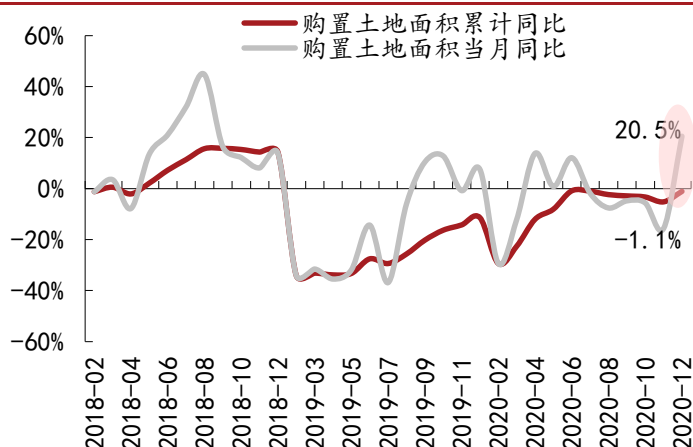
数据来源：国家统计局、克而瑞证券研究院

图 6：各区域商品房累计销售金额



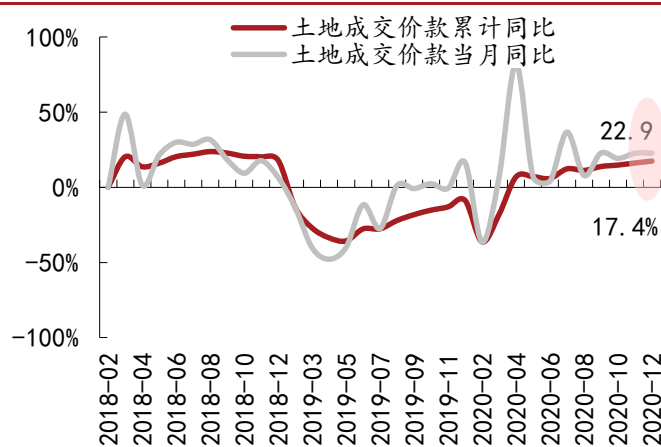
数据来源：国家统计局、克而瑞证券研究院

图 7: 累计购置土地面积



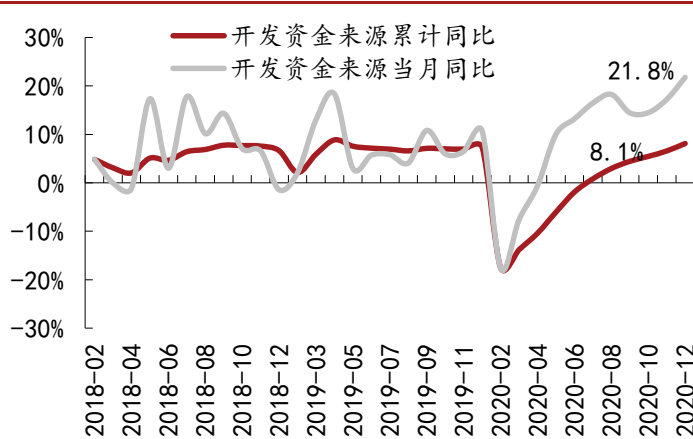
数据来源: 国家统计局、克而瑞证券研究院

图 8: 累计土地成交价款



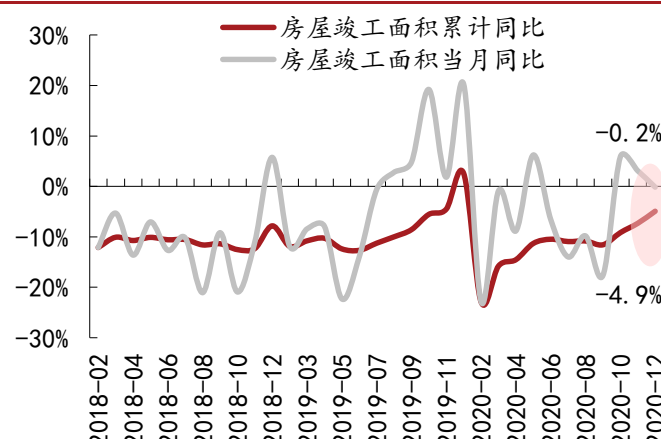
数据来源: 国家统计局、克而瑞证券研究院

图 9: 房地产累计开发资金来源



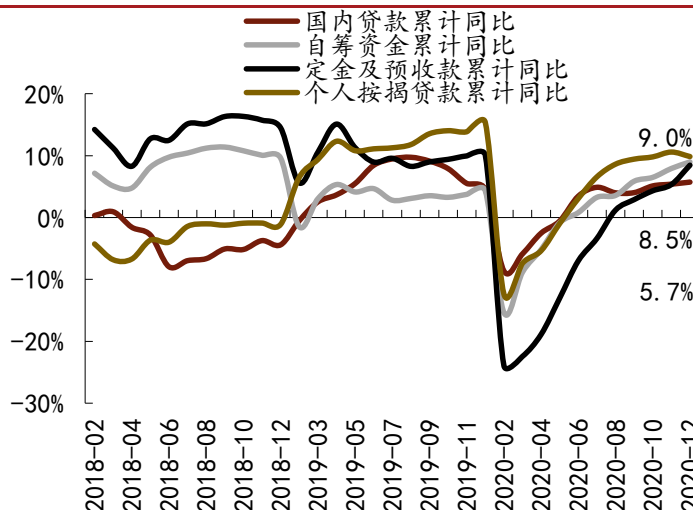
数据来源: 国家统计局、克而瑞证券研究院

图 10: 累计房屋竣工面积



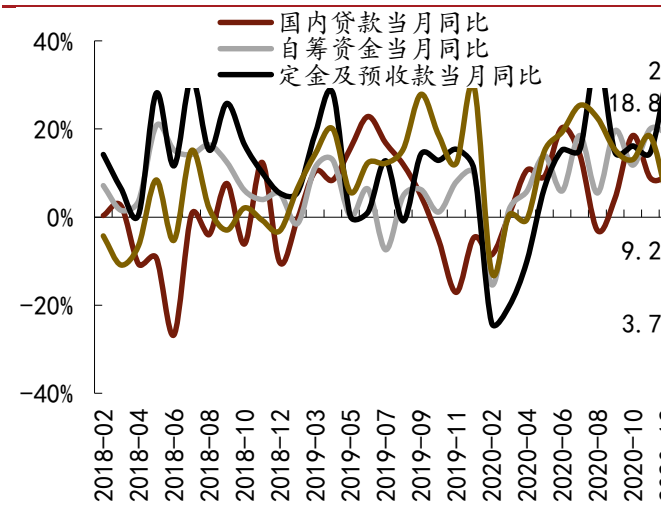
数据来源: 国家统计局、克而瑞证券研究院

图 11: 开发资金累计同比



数据来源: 国家统计局、克而瑞证券研究院

图 12: 开发资金当月同比



数据来源: 国家统计局、克而瑞证券研究院



## 评级指南及免责声明

### 行业评级说明

以报告日起 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准（恒生指数）的表现为标准：

推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数，10%以上

中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数，-10%到 10%之间

回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数，10%以上

### 披露事项

本文件由克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)编制。克而瑞及其子公司，母公司和/或关联公司跟在本文件中所提及过的公司及其子公司，母公司和/或关联公司之间有正常业务关系和/或股权关系。

### 免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人士，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或认购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财务状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保证此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。

本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。