

房地产开发

新房二手房市场持续火热，一线城市极速升温再临高点

12月新房成交面积同增15.9%，一线城市新房市场升温。12月120城商品房成交面积7196万方，环增15.9%，同增15.9%；1-12月累计成交面积63989万方，同比下降1.7%；一、二、三线城市单月分别成交757/3543/2896万方，**一线城市新房成交激增，同比增速继9月后再次突破60%达到62.8%**；86城商品房成交额8851.6亿元，环比增长22.54%，同比上升20.74%；1-12月累计成交金额74556.77亿元，同增6.7%；12月单月**北京、上海、广州新房成交额分别同增82.9%/81.6%/139.9%，各一线城市新房市场高速升温**；86城商品房成交均价为15212.63元/平方米，同增6.62%，一、二、三线城市当月均价分别同增13.64%/5.42%/5.90%。

商品房库存面积同增11.3%，去化周期同比微增0.4个月。12月40个城市商品房库存面积共计52488万平方米，环比增长1.3%，同比增长11.3%，**去化压力缓慢增长**；去化周期16.8个月，环比下降0.15个月，同比增长0.40个月，**一、三线城市销售高增带动去化周期分别同降3.9与1.5个月**；推盘面积4722万方，环比增长27.8%，同比增长9.0%，整体售批比为0.84。全国主要城市中，北京、上海、重庆等城市去化周期缩短超过1个月，杭州、苏州、成都等城市去化周期增长超过2个月。

二手房成交面积同增26.9%，北上广二手房市场火爆。12月77城二手房成交面积2856.77万方，环增3.31%，同增26.9%；1-12月累计成交面积28015.93万方，同增4.4%；一、二、三线城市分别成交682.86/1482.25/531.00万方，**北京、上海、广州、深圳当月同比变化分别为55.1%/106.1%/50.11%/-27.65%**；63城二手房成交额4702.11亿元，环增12.87%，同增57.5%，经历10月的回落恢复增长；1-12月累计成交额39895.21亿元，同增12.5%，一线城市北京、上海的成交总金额的显著增长；63城二手房成交均价为14360元/平方米，环增0.43%，同增3.0%。

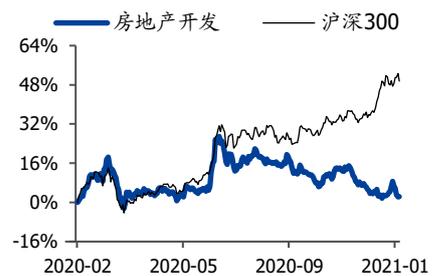
土地市场活跃，住宅用地供应面积环比增长69.6%，成交面积环比增长90.7%，出让金环比增长75.7%，多地政府推出优质地块。12月300城土地供应21448万方，环比增长69.9%；成交17240万方，环比增长90.7%，**供应与成交同时增长表明年底多地政府推出大量优质地块**；出让金6921亿元，环比增长75.70%；平均楼面价为4015元/平，环比下降7.9%；土地成交溢价率为12.1%，环比下降4.4个百分点；一、二、三四线城市宅地土地流拍率分别为0%/7.4%/8.9%。

投资建议：1.经营稳健、现金流充裕、同时销售有一定增长潜力的龙头房企，如金地集团、保利地产、万科A；2.弹性较大、经营持续提升的成长型房企，如金科股份、阳光城、中南建设、港股推荐龙光集团；3.现金流优秀、运营能力逐渐得到市场认同从而估值提升的商业地产：华润置地、龙湖集团、新城控股；4.集中度提升、受益于二手房市场红利的经纪服务赛道龙头：贝壳、我爱我家；5.稀缺消费升级奢侈品概念的商管+物管公司：华润万象生活。

风险提示：疫情影响超预期，销售超预期下行。

增持（维持）

行业走势



作者

分析师 黄诗涛

执业证书编号：S0680518030009

邮箱：huangshitao@gszq.com

研究助理 杨倩雯

邮箱：yangqianwen@gszq.com

相关研究

- 1、《房地产开发：第二批“三道红线”试点或将启动，15城去化周期同增2%》2021-01-14
- 2、《房地产开发：财政部部长提及房产税，LPR连续八个月未变动》2020-12-28
- 3、《房地产开发：三道红线是估值分化的起点，高质量ROE房企性价比凸显 ——2021年年度策略》2020-12-25



内容目录

一、重点城市新房推盘成交情况.....	4
1.1 新房成交面积同比增长 15.9%，一线城市同比激增 62.8%再临高点，京津冀城市群同增 89.9%表现亮眼.....	4
1.2 新房成交额同增 20.74%，成交均价同增 6.62%，一线城市成交额与均价分别同增 96.7%与 13.64%带动市场成交规模增长.....	7
1.3 商品房库存面积同增 11.3%，去化周期同比微增 0.4 个月，一、三线城市销售高增带动去化周期分别同降 3.9 与 1.5 个月	9
二、重点城市二手房成交情况.....	11
2.1 二手房成交面积同比增长 26.9%，一线城市同增 56.9%，北上广二手房市场火热分别同增 55.1%/106.1%/50.11%	11
2.2 二手房成交额同增 57.5%，成交均价同增 3.0%，一线城市成交额与成交均价分别同增 92.9%和 6.7%，二手房市场持续火爆.....	12
2.3 重点城市二手房交易中中介集中度较高，北京、成都、太原、杭州 CR3 超 6 成，CR10 超 8 成	15
三、全国土地市场供给成交情况.....	16
3.1 土地市场活跃，住宅用地供应面积环比增长 69.6%，成交面积环比增长 90.7%，多地政府推出优质地块 ...	16
3.2 住宅用地出让金环比增长 75.7%，一线城市环增 6%同降 20%	18
3.3 平均楼面价环比下降 7.9%，一二线城市溢价率分别下降 7.1 和 4.1 个百分点，一线城市流拍率再次为零，二线城市流拍率环比上升 4.2 个百分点	18
附录 1: 重点城市库存去化情况	21
附录 2: 重点城市二手房中介市占率	22
投资建议	23
风险提示	23

图表目录

图表 1: 120 城市商品房成交面积及同比	4
图表 2: 一线城市商品房成交面积及同比	4
图表 3: 二线城市商品房成交面积及同比	4
图表 4: 三线城市商品房成交面积及同比	4
图表 5: 各城市群 12 月成交情况	5
图表 6: 长江三角洲商品房成交面积及同比	5
图表 7: 长江中游城市群商品房成交面积及同比	5
图表 8: 海峡西岸城市群商品房成交面积及同比	6
图表 9: 京津冀城市群商品房成交面积及同比	6
图表 10: 粤港澳大湾区商品房成交面积及同比	6
图表 11: 中原城市群商品房成交面积及同比	6
图表 12: 山东半岛城市群商品房成交面积及同比	6
图表 13: 哈长城市群商品房成交面积及同比	6
图表 14: 成渝城市群商品房成交面积及同比	7
图表 15: 北部湾城市群商品房成交面积及同比	7
图表 16: 86 城市商品房成交额及同比	7
图表 17: 一线城市商品房成交额及同比	7
图表 18: 二线城市商品房成交额及同比	8
图表 19: 三线城市商品房成交额及同比	8

图表 20: 86 城市商品房成交均价及同比	8
图表 21: 一线城市商品房成交均价及同比	8
图表 22: 二线城市商品房成交均价及同比	9
图表 23: 三线城市商品房成交均价及同比	9
图表 24: 40 城商品房库存面积及同比	9
图表 25: 分线城市库存面积同比增速	9
图表 26: 40 城商品房推盘面积及售批比	10
图表 27: 分线城市去化周期 (月)	10
图表 28: 各城市群销售、库存、推盘数据情况	10
图表 29: 77 城市二手房成交面积及环比	12
图表 30: 一线城市二手房成交面积及环比	12
图表 31: 二线城市二手房成交面积及环比	12
图表 32: 三线城市二手房成交面积及环比	12
图表 33: 12 月全国主要城市二手房中介市占率情况	16
图表 34: 300 城市住宅用地供给建面和累计同比	16
图表 35: 一线城市住宅用地供给建面和累计同比	16
图表 36: 二线城市住宅用地供给建面和累计同比	17
图表 37: 三四线城市住宅用地供给建面和累计同比	17
图表 38: 300 城市住宅用地成交建面和累计同比	17
图表 39: 300 城市住宅用地成交建面和累计同比	17
图表 40: 二线城市住宅用地成交建面和累计同比	18
图表 41: 三四线城市住宅用地成交建面和累计同比	18
图表 42: 300 城市住宅用地土地出让金和累计同比	18
图表 43: 300 城市宅地平均楼面价及溢价率	19
图表 44: 一、二、三四线城市全类型用地成交溢价率	19
图表 45: 一、二、三四线城市住宅用地成交溢价率	19
图表 46: 300 城宅地流拍率	20
图表 47: 一、二、三四线城市宅地流拍率	20
图表 48: 北京库存、去化情况	21
图表 49: 上海库存、去化情况	21
图表 50: 深圳库存、去化情况	21
图表 51: 广州库存、去化情况	21
图表 52: 重庆库存、去化情况	21
图表 53: 成都库存、去化情况	21
图表 54: 杭州库存、去化情况	22
图表 55: 苏州库存、去化情况	22
图表 56: 北京二手房中介市占率情况	22
图表 57: 上海二手房中介市占率情况	22
图表 58: 杭州二手房中介市占率情况	22
图表 59: 苏州二手房中介市占率情况	22
图表 60: 南京二手房中介市占率情况	23
图表 61: 太原二手房中介市占率情况	23

一、重点城市新房推盘成交情况

1.1 新房成交面积同比增长 15.9%，一线城市同比激增 62.8%再临高点，京津冀城市群同增 89.9%表现亮眼

2020年12月，我们跟踪的120个城市商品房成交面积为7196万平方米，环比增长15.9%，同比上升15.9%，较上月扩大5.6个百分点，市场持续复苏。1-12月累计成交面积63989万方，同比降低1.7%，较上月增长1.9个百分点。

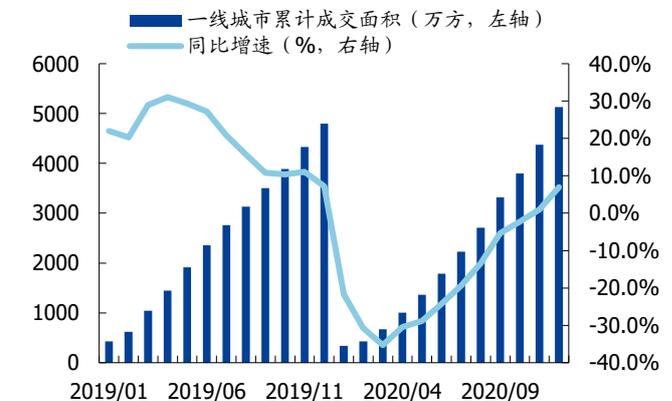
分城市能级来看，一线城市新房成交持续火热。4个一线城市、31个二线城市和85个三线城市当月销售面积分别为757/3543/2896万平方米，环比分别上涨27.6%/10.7%/10.3%，同比分别上涨62.8%/6.4%/20.0%，涨幅分别扩大33.2/0.3/8.2个百分点。一线城市新房成交激增，同比增速继9月后再次突破60%，二线城市同比增速稳定，三线城市同比增速超过20%达到高点。

图表1: 120城市商品房成交面积及同比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表2: 一线城市商品房成交面积及同比



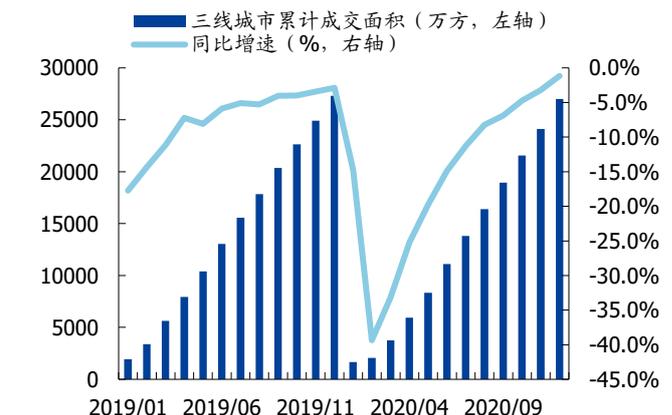
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表3: 二线城市商品房成交面积及同比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表4: 三线城市商品房成交面积及同比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

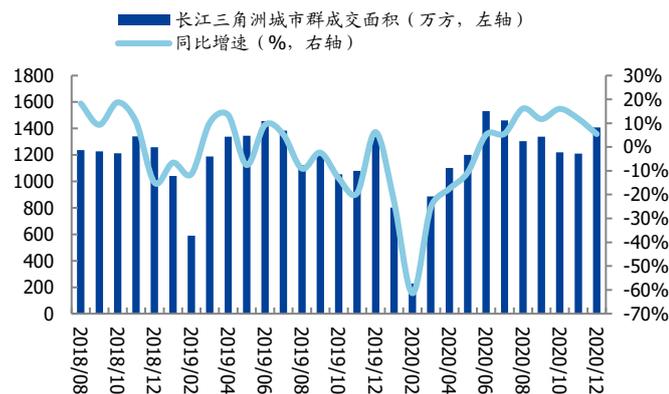
分区域来看，京津冀城市群与山东半岛城市群高速增长。京津冀城市群（10城）与山东半岛城市群（7城）成交量分别为559.4万方和336.0万方，环比分别增长33.7%和41.4%，同比分别增长89.9%和49.2%，高增速令人瞩目。长三角城市群（31城）、长江中游平原城市群（13城）、海峡西岸城市群（12城）、粤港澳大湾区（9城）、中原城市群（8城）环比分别增长11.7%/8.9%/23.2%/20.8%/8.7%，同比分别增长4.4%/16.4%/18.7%/29.2%/44.8%，增速较为亮眼。

图表5: 各城市群12月成交情况

城市群	城市个数	当月成交 (万方)	上月成交 (万方)	环比 (%)	同比 (%)	上月同比 (%)	增速变化 (%)
长江三角洲城市群	31	1395.7	1208.9	11.7%	4.4%	11.9%	-7.4%
长江中游城市群	13	842.3	748.3	8.9%	16.4%	18.6%	-2.2%
海峡西岸城市群	12	425.0	334.0	23.2%	18.7%	-1.7%	20.5%
京津冀城市群	10	559.4	405.0	33.7%	89.9%	44.2%	45.6%
粤港澳大湾区	9	524.2	420.0	20.8%	29.2%	16.2%	13.0%
中原城市群	8	809.0	720.5	8.7%	44.8%	34.8%	10.0%
山东半岛城市群	7	336.0	230.0	41.4%	49.2%	-2.8%	51.9%
哈长城市群	6	505.7	483.4	1.2%	34.0%	35.8%	-1.8%
成渝城市群	4	168.4	187.4	-13.0%	-13.2%	-11.8%	-1.4%
北部湾城市群	4	592.0	471.0	21.6%	-10.0%	-4.8%	-5.2%
兰西城市群	3	152.8	149.1	-0.8%	-28.3%	-42.6%	14.3%
呼包鄂榆城市群	2	99.4	112.0	-14.1%	26.3%	61.7%	-35.4%
黔中城市群	2	70.9	43.0	59.3%	93.3%	-36.8%	0.8%
辽中南城市群	2	102.7	83.4	19.3%	11.9%	37.3%	-25.4%
山西中部城市群	2	169.8	169.1	-2.8%	-29.1%	-30.6%	1.5%
关中平原城市群	1	93.2	75.3	19.8%	21.7%	-1.3%	23.0%
宁夏沿黄城市群	1	116.8	63.6	77.7%	3.3%	-51.6%	54.9%
天山北坡城市群	1	31.5	56.2	-45.8%	-35.0%	18.4%	-53.3%
滇中城市群	1	94.2	100.3	-9.1%	0.5%	21.0%	-20.5%
非城市群	1	94.1	79.6	14.3%	8.6%	23.4%	-4.7%

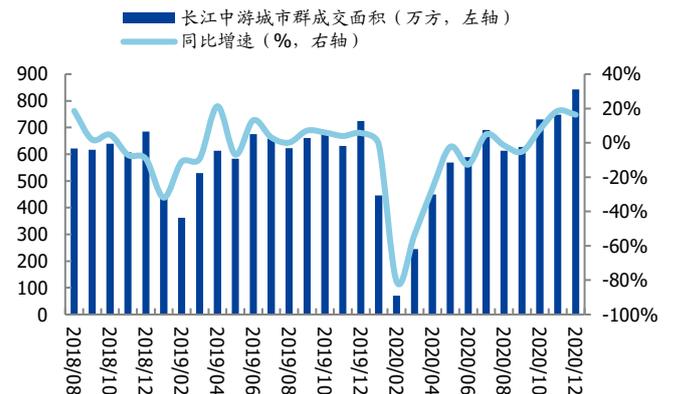
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表6: 长江三角洲商品房成交面积及同比



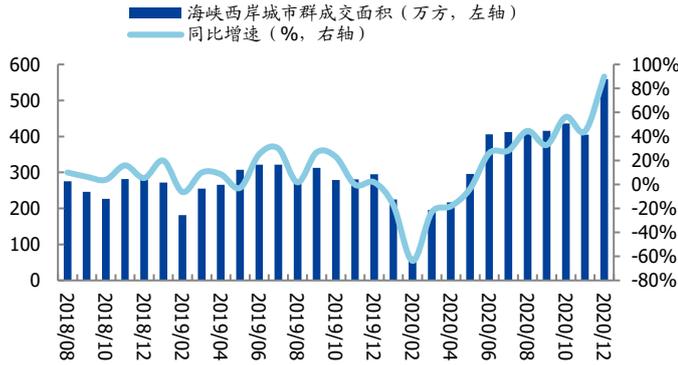
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表7: 长江中游城市群商品房成交面积及同比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 8: 海峡西岸城市群商品房成交面积及同比



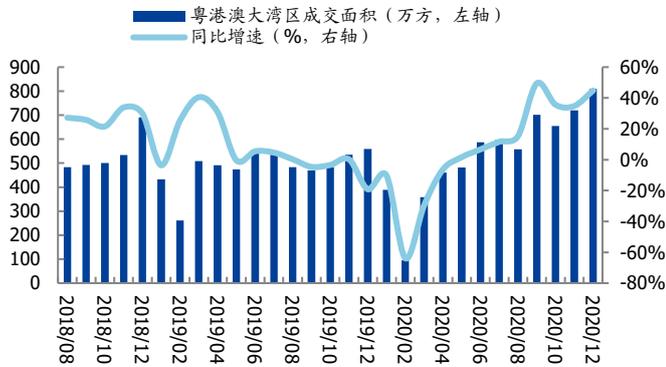
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 9: 京津冀城市群商品房成交面积及同比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 10: 粤港澳大湾区商品房成交面积及同比



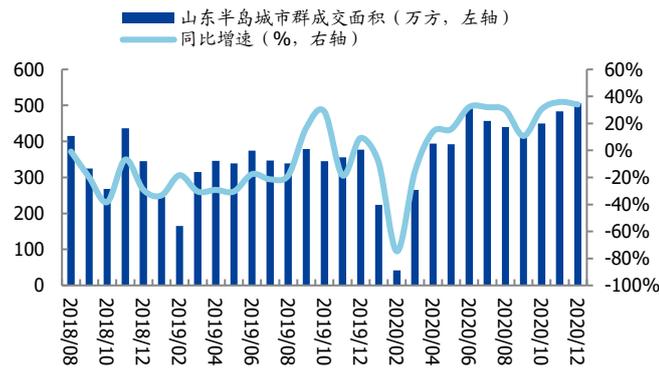
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 11: 中原城市群商品房成交面积及同比



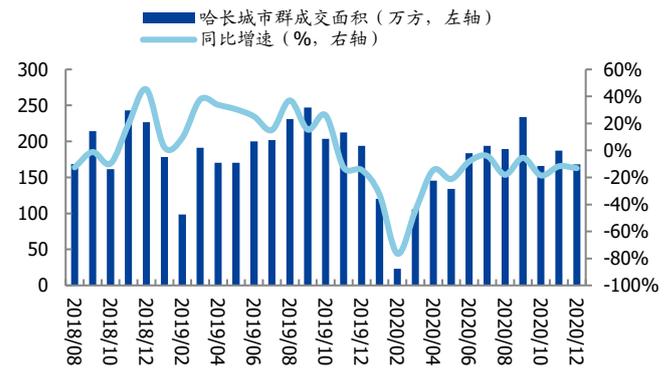
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 12: 山东半岛城市群商品房成交面积及同比



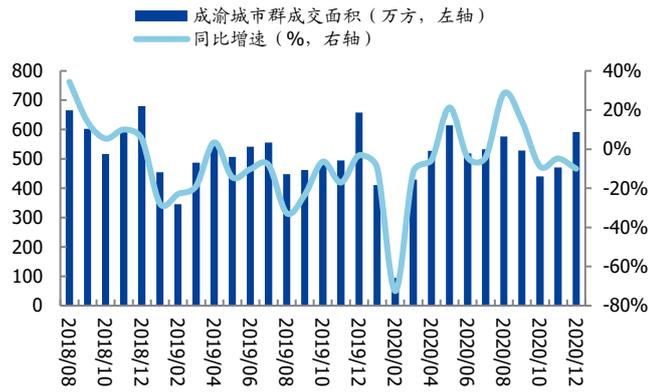
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 13: 哈长城市群商品房成交面积及同比



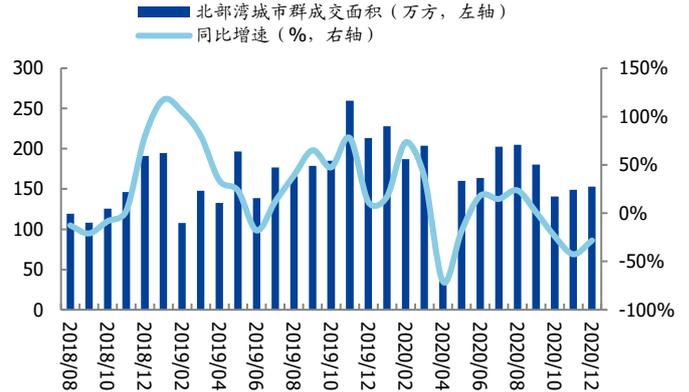
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 14: 成渝城市群商品房成交面积及同比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 15: 北部湾城市群商品房成交面积及同比



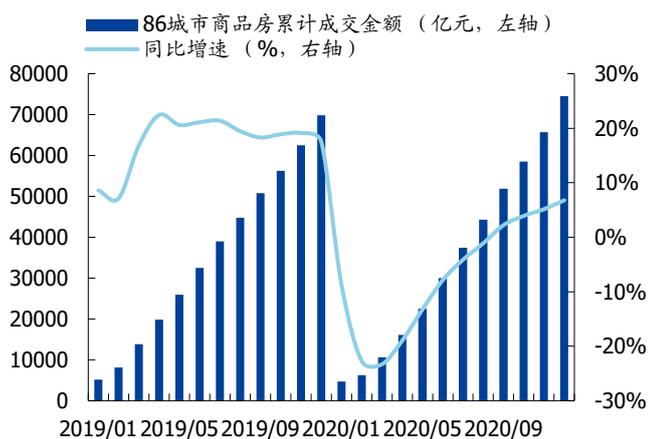
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

1.2 新房成交额同增 20.74%，成交均价同增 6.62%，一线城市成交额与均价分别同增 96.7%与 13.64%带动市场成交规模增长

从成交额方面看，我们跟踪的 86 个城市商品房 12 月成交额为 8851.6 亿元，环比增长 22.54%，同比上升 20.74%，较上月扩大 4.4 个百分点。1-12 月累计成交额 74556.8 亿元，同比增长 6.78%，较上月扩大 1.6 个百分点。

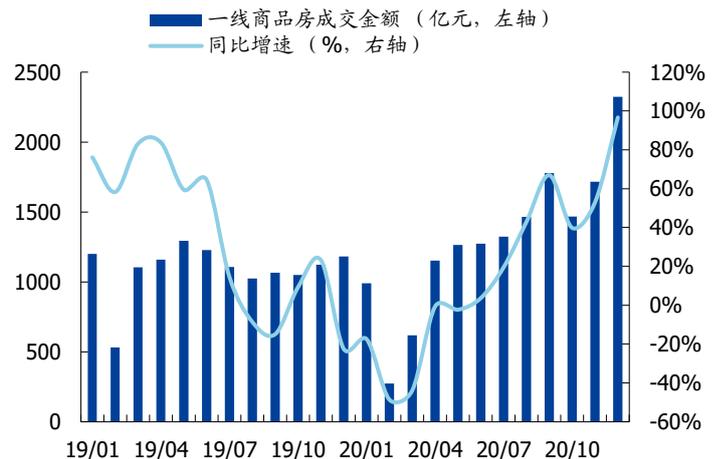
分城市能级来看，一线城市新房成交额高速增长。3 个一线城市、13 个二线城市和 70 个三线城市当月成交额分别为 2324.12/3457.38/3070.12 亿元，环比分别上涨 35.4%/16.9%/20.3%，同比分别变化 96.7%/-8.6%/29.6%，涨幅分别扩大 43.7/收窄 11.7/扩大 14.8 个百分点。与成交面积增长一致，一线城市新房成交额高速增长，其中北京、上海、广州新房成交额分别为 701.95/912.37/709.80 亿元，同比增长 82.9%/81.6%/139.9%，各一线城市新房市场高速升温。

图表 16: 86 城市商品房成交金额及同比



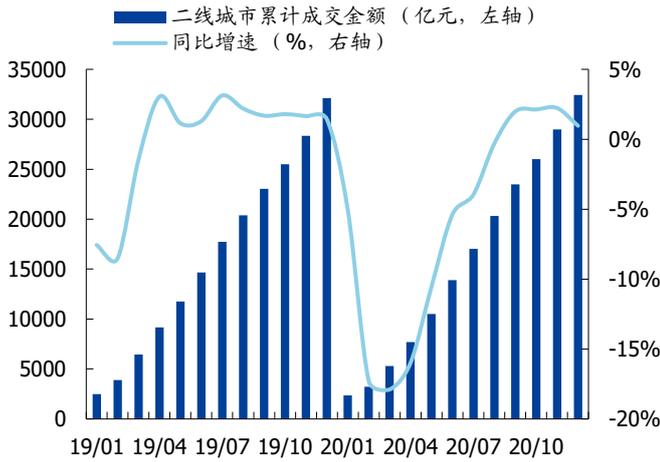
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 17: 一线城市商品房成交金额及同比



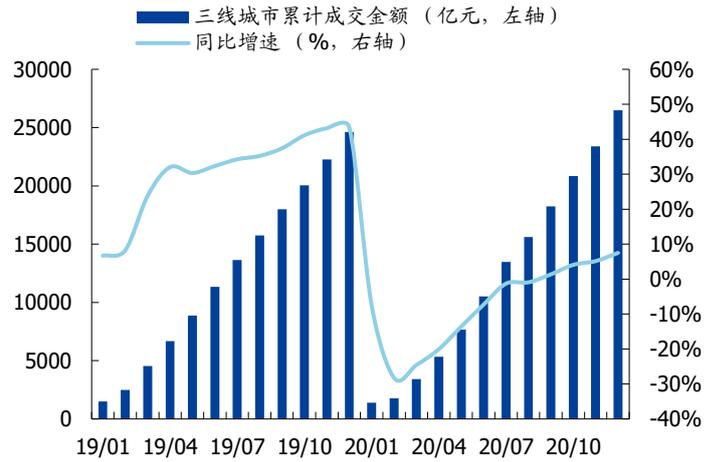
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 18: 二线城市商品房成交额及同比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

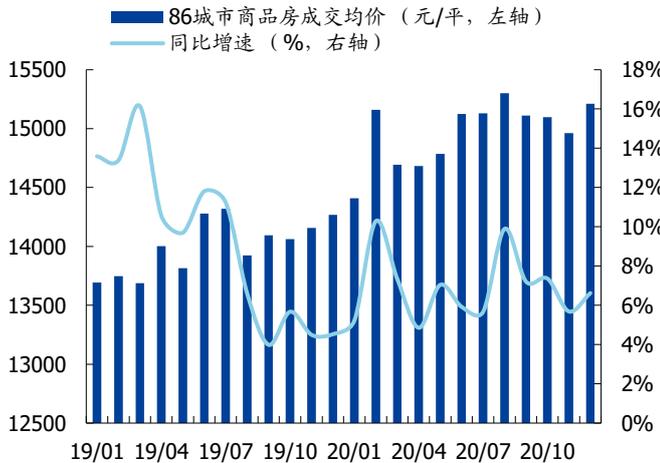
图表 19: 三线城市商品房成交额及同比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

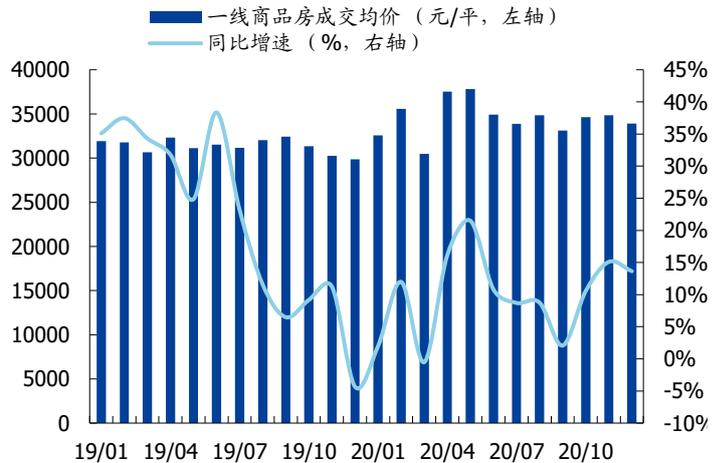
从成交均价方面看, 86个城市商品房成交均价为15212.63元/平方米, 环比增长1.67%, 同比增长6.62%。其中, 一、二、三线城市当月成交均价为33927.08/17356.22/13866.48亿元, 环比分别变化-2.63%/1.25%/2.15%, 同比分别增长13.64%/5.42%/5.90%。新房成交均价环比变化稳定, 一线城市均价同比增速带动成交额整体的增长, 北京、上海、广州均价分别同比增长2.2%/16.3%/25.8%, 二、三线城市均价同比稳定增长。

图表 20: 86城市商品房成交均价及同比



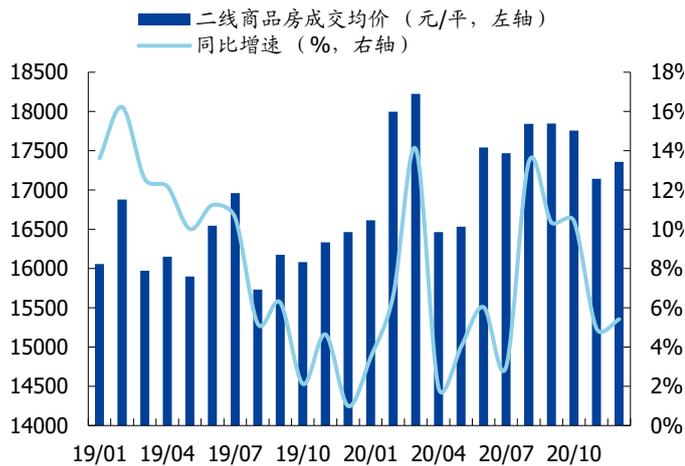
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 21: 一线城市商品房成交均价及同比



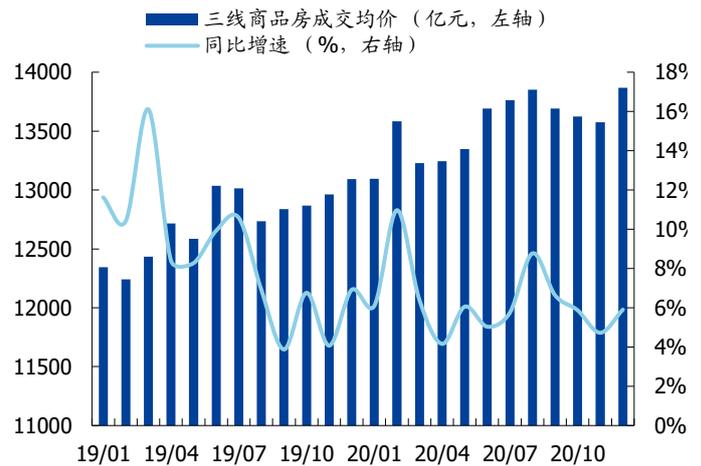
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 22: 二线城市商品房成交均价及同比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 23: 三线城市商品房成交均价及同比

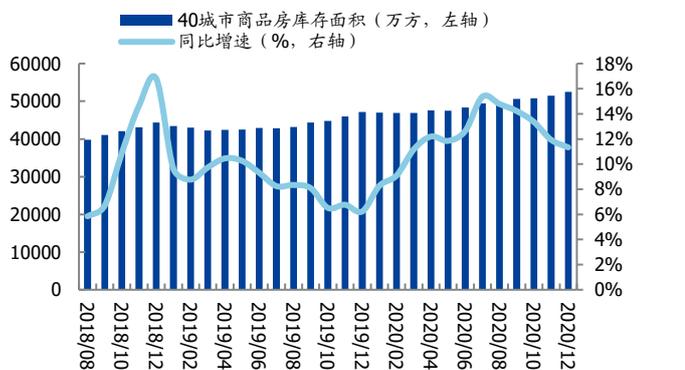


资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

1.3 商品库存面积同增 11.3%，去化周期同比微增 0.4 个月，一、三线城市销售高增带动去化周期分别同降 3.9 与 1.5 个月

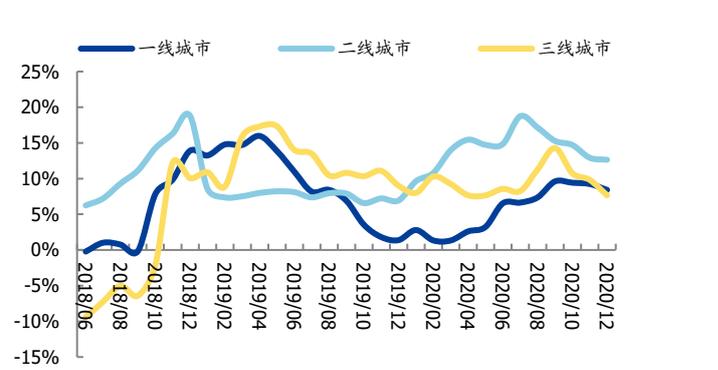
40 城市库存同比连续 30 个月正增长，12 月同增 11.3%，涨幅较为稳定。我们跟踪的 40 个城市商品房库存面积共计 52488 万平方米，环比增长 1.3%，同比增长 11.3%，增幅缩窄 0.6 个百分点，去化压力缓慢增加。4 个一线城市、16 个二线城市和 20 个三四线城市的库存面积分别为 8352、37811、6324 万方，同比分别为增长 8.4%/12.6%/7.7%，二线城市去化压力增长较大。

图表 24: 40 城商品房库存面积及同比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

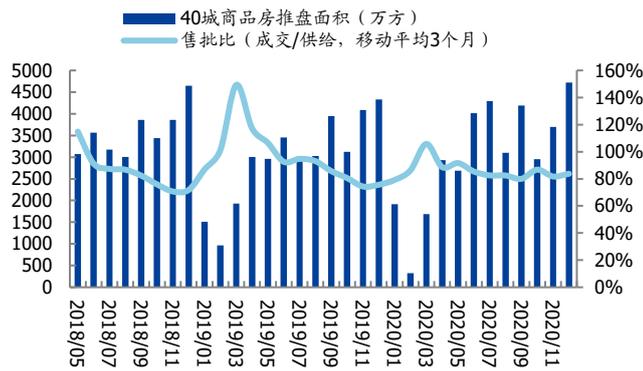
图表 25: 分线城市库存面积同比增速



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

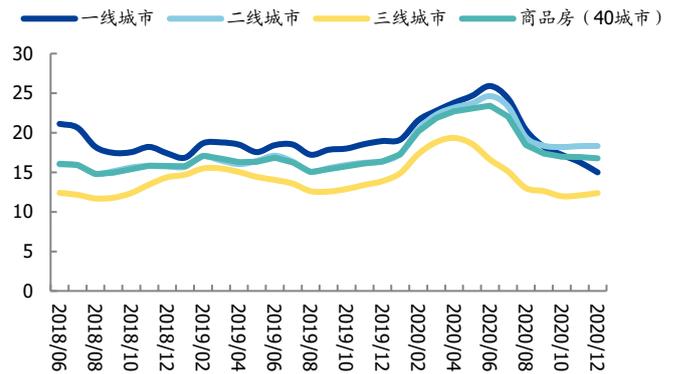
去化周期同比微增 0.4 个月，推盘面积增长同比增长 9.0%。本月 40 城商品房去化周期 16.8 个月，环比下降 0.15 个月，同比增长 0.40 个月；推盘面积 4722 万方，环比增长 27.8%，同比增长 9.0%，整体售批比为 0.84。4 个一线城市、16 个二线城市和 20 个三四线城市去化周期分别为 15.0、18.3 和 12.4 个月，环比分别变化为 -1.3、0.0、+0.3 个月，同比分别为 -3.9、+1.9 和 -1.5 个月。一线城市销售与推盘分别大幅同增 62.8% 和 36.0%、二线城市的销售与推盘分别微增 2.8% 和 2.3%、三线城市销售高增 41.7% 高于推盘 12.0% 的增速，一、三线城市去化周期的降低是由于 12 月新房市场的火热，推盘规模仍在持续上升，使去化压力维持增长趋势。

图表 26: 40 城商品房推盘面积及售批比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 27: 分线城市去化周期(月)



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

全国主要城市中, 北京、上海、重庆等城市去化压力降低, 去化周期缩短超过 1 个月, 分别为 19/14/16 个月, 库存面积分别为 2400.39/2854.85/3917.87 万方, 环比变化 1.0%/-0.4%/-0.4%, 推盘面积分别为 225/249/307 万方, 环比变化 25.1%/62.8%/-0.4%。库存与推盘面积并未显著降低, 去化加速的动力为销售的高速增长。另一方面, 杭州、苏州、成都等城市去化压力显著增长, 去化周期增长超过 2 个月, 分别达到 19/16/10 个月, 库存面积分别为 672.76/1233.85/920.72 万方, 环比增长 6.4%/4.2%/4.1%, 推盘面积分别为 80/139/549 万方, 环比增长 66.4%/22.0%/140.8%, 推盘加速使去化周期增长。

图表 28: 各城市群销售、库存、推盘数据情况

城市群	城市	销售面积 (万方)	库存面积 (万方)	环比 (%)	同比 (%)	推盘面积 (万方)	环比 (%)	同比 (%)	批售比	去化周期 (月)	去化周 期增减
长江三角洲城市群 (15个)	上海	259.48	2854.85	-0.4%	-0.7%	249	62.8%	17.0%	1.0	14	-1.3
	杭州	39.36	672.76	6.4%	12.9%	80	64.6%	-5.6%	0.8	19	2.5
	苏州	90.47	1223.85	4.2%	21.6%	139	22.0%	0.2%	0.7	16	2.5
	宁波	112.11	794.6	28.4%	6.7%	288	81.6%	34.9%	0.9	5	1.4
	昆山	12.41	357.73	4.2%	-9.3%	27	18.5%	49.6%	1.1	15	1.8
	江阴	36.28	460.92	-1.9%	12.2%	27	-2.8%	-27.9%	0.8	16	0.0
	芜湖	32.53	513.52	-0.1%	1.4%	32	-21.4%	47.0%	1.0	17	-1.0
	张家港	25.15	300.11	-0.8%	5.0%	23	-26.8%	-30.3%	0.7	15	0.4
	常熟	20.12	317.83	0.8%	5.1%	23	-5.6%	53.9%	0.7	21	-1.6
	太仓	14.78	427.91	2.6%	30.2%	26	305.4%	-22.7%	0.6	32	0.8
	桐庐	6.76	77.88	1.9%	3.1%	8	174.5%	83.8%	1.6	16	-1.3
	富阳	13.76	120.59	12.1%	40.8%	27	31.9%	19.5%	0.8	7	0.8
	临安	33.06	169.84	2.3%	2.2%	37	30.4%	61.3%	1.0	7	0.4
	建德	7.33	43.5	-5.2%	-14.8%	5	-24.6%	124.7%	1.3	6	-0.1
	湖州	44.55	397.47	0.0%	7.9%	44	-33.0%	-4.0%	0.9	9	1.3
	合计	613.9	8446.8	1.7%	5.9%	751.8	29.5%	4.5%	0.9	11.7	0.2
海峡西岸城市群 (6个)	福州	67.6	1447.93	5.9%	266.6%	148	43.0%	123.0%	0.3	21	-1.3
	厦门	34.11	375.01	-2.3%	15.6%	25	-38.4%	23.2%	0.6	13	-1.0
	温州	212.41	1204.76	-2.5%	14.1%	181	7.4%	21.1%	0.9	10	0.0
	莆田	32.65	559.3	1.7%	-4.9%	42	114.3%	-5.7%	1.0	22	-0.8

	南平	4.56	86.74	3.4%	15.2%	7	723.3%	-14.4%	0.8	21	-0.3
	三明	7.56	62.73	-2.8%	-15.0%	6	-27.8%	-71.9%	1.1	7	1.0
	合计	231.3	3686.1	3.1%	53.9%	341.4	-3.7%	24.7%	0.6	14.4	0.3
长江中游城市群 (5个)	长沙	234.79	2157.41	3.0%	-15.0%	298	9.4%	39.3%	1.0	12	-0.5
	武汉	295.79	1825.33	3.7%	30.2%	361	16.6%	1.6%	0.8	8	-0.5
	岳阳	23.09	375.82	0.6%	10.0%	25	0.2%	-31.7%	0.9	15	-0.1
	黄石	7.78	230.35	4.9%	-1.1%	19	249.7%	74.2%	1.0	14	1.2
	黄冈	9.66	81.12	-1.2%	-5.1%	9	-6.5%	92.4%	1.1	9	-0.9
	合计	571.1	4670.0	3.1%	1.5%	711.5	14.4%	14.5%	1.0	10.0	-0.5
粤港澳大湾区 (2个)	深圳	73.21	753.27	13.2%	16.5%	161	30.2%	25.5%	0.6	12	0.6
	广州	222.99	2343.88	3.8%	14.1%	309	14.0%	102.8%	0.8	14	-0.8
	合计	296.2	3097.2	6.0%	14.7%	470.4	19.1%	67.4%	0.7	13.4	-0.4
成渝城市群 (2个)	重庆	321.12	3917.87	-0.4%	10.3%	307	-0.4%	-14.6%	0.8	16	-1.2
	成都	218.99	8375.5	4.1%	6.5%	549	140.8%	27.1%	0.7	36	2.3
	合计	540.1	12293.4	2.6%	7.7%	855.8	59.6%	8.2%	0.8	25.5	0.1
京津冀城市群 (2个)	北京	201.77	2400.39	1.0%	12.7%	225	25.1%	12.1%	0.8	19	-3.4
	天津	135.6	2131.24	-0.5%	4.4%	124	-26.0%	16.2%	0.9	18	-0.1
	合计	337.4	4531.6	0.3%	8.7%	349.1	0.4%	13.5%	0.8	18.5	-1.7
中原城市群 (2个)	郑州	170.53	2486.18	0.1%	18.9%	173	26.1%	-4.0%	0.8	21	-2.1
	淮北	34.21	372.18	0.5%	32.7%	36	72.9%	86.6%	0.8	20	-1.9
	合计	204.7	2858.4	0.1%	20.5%	209.0	32.3%	4.8%	0.8	20.9	-2.0
山东半岛城市群 (2个)	青岛	244.74	3674.77	-0.8%	18.3%	214	-12.4%	-36.5%	0.7	21	-1.5
	东营	42.71	163.88	-4.9%	-1.0%	34	-59.1%	93.9%	0.9	3	-0.1
	合计	287.5	3838.7	-1.0%	17.3%	248.3	-24.4%	-30.0%	0.8	17.3	-0.9
北部湾城市群	南宁	66.95	920.72	23.2%	11.8%	240	#DIV/0!	63.2%	0.7	10	2.4
辽中南城市群	沈阳	109.37	3403.69	-2.8%	13.9%	10	-94.0%	-80.9%	0.8	27	1.7
哈长城市群	长春	89.61	1714.51	0.5%	6.4%	99	36.5%	35.6%	0.9	17	0.3
关中平原城市群	西安	116.78	2689.98	-1.2%	8.2%	85	148.4%	-70.5%	1.2	40	-10.1

资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

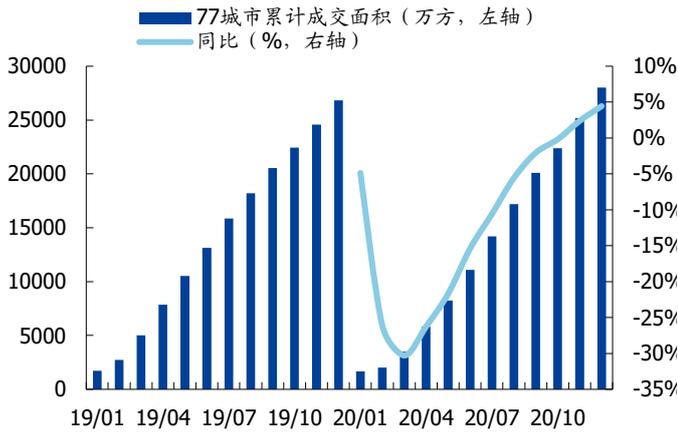
二、重点城市二手房成交情况。

2.1 二手房成交面积同比增长 26.9%，一线城市同增 56.9%，北上广二手房市场火热分别同增 55.1%/106.1%/50.11%

2020年12月，我们跟踪的77个城市二手房成交面积为2856.77万平方米，同比增长26.9%，较上月降低2.4个百分点，环比增长3.31%，二手房市场在经历了10月的回落后再次回复火爆的状态。1-12月累计成交面积25018.53万方，同比增长4.4%。

分城市能级来看，一线城市同比持续大幅增长56.9%。4个一线城市、33个二线城市和40个三线城市当月成交面积分别为682.86/1482.25/531.00万平方米，环比分别变化14.5%/0.2%/-3.6%，同比分别增长56.9%/17.0%/22.4%。一线城市二手房成交面积同比增速持续5个月超50%，北京、上海、广州、深圳当月同比变化分别为55.1%/106.1%/50.11%/-27.65%，一线城市中深圳受715调控政策影响，其余3个城市二手房成交面积同比均大幅增长。

图表 29: 77城市二手房成交面积及环比



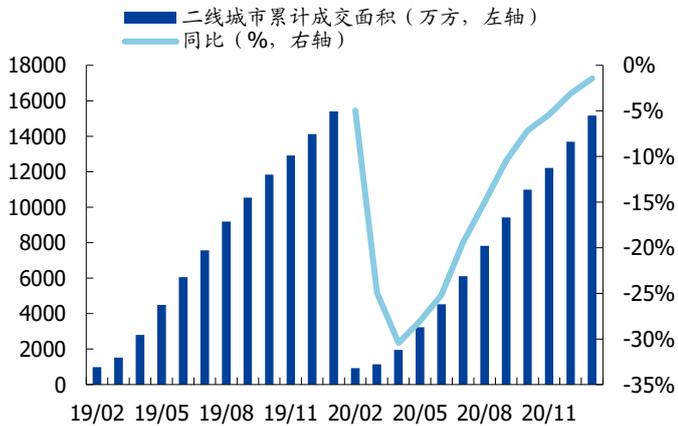
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 30: 一线城市二手房成交面积及环比



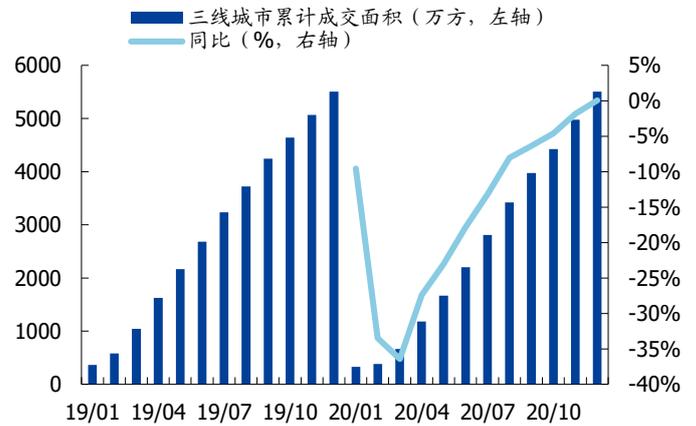
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 31: 二线城市二手房成交面积及环比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 32: 三线城市二手房成交面积及环比

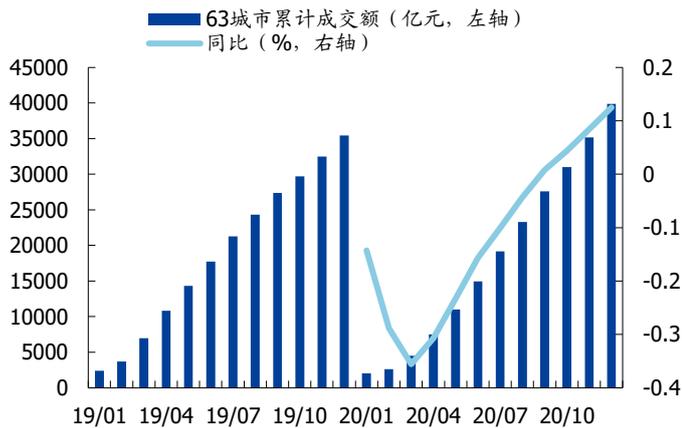


资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

2.2 二手房成交额同增 57.5%，成交均价同增 3.0%，一线城市成交额与成交均价分别同增 92.9%和 6.7%，二手房市场持续火爆

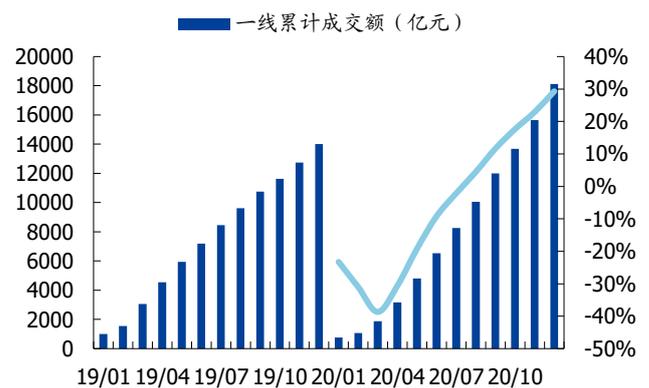
从成交额方面看，各线城市的二手房交易市场成交总额同比均高速增长。在我们追踪的 63 个城市中，12 月二手房成交总金额为 4702.11 亿元，环比增长 12.87%，同比增长 57.5%，经历 10 月的回落后恢复增长。1-12 月累计成交额 39895.21 亿元，同比增长 12.5%。其中，2 个一线城市（北京、上海）、23 个二线城市和 38 个三线城市当月成交总金额分别为 2468.14/1503.30/730.66 亿元，环比分别变化 25.48%/2.93%/-1.08%，同比分别增长 92.9%/31.8%/29.4%。一线城市北京、上海的成交总金额的显著增长，与成交面积的增速趋势一致，二、三线城市同比也快速增长，环比变化则较为稳定。

图表 33: 63城市二手房成交总金额及环比



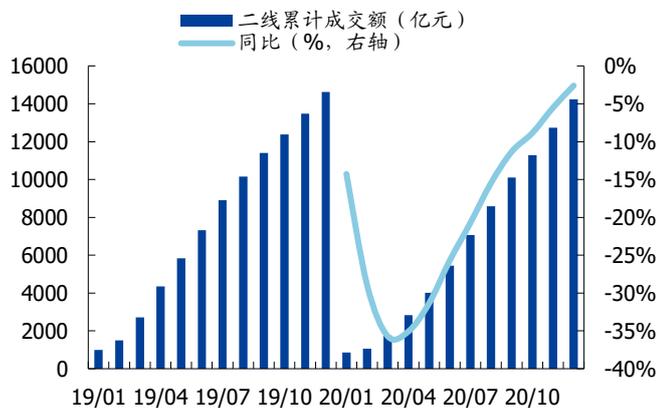
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 34: 一线城市二手房成交总金额及环比



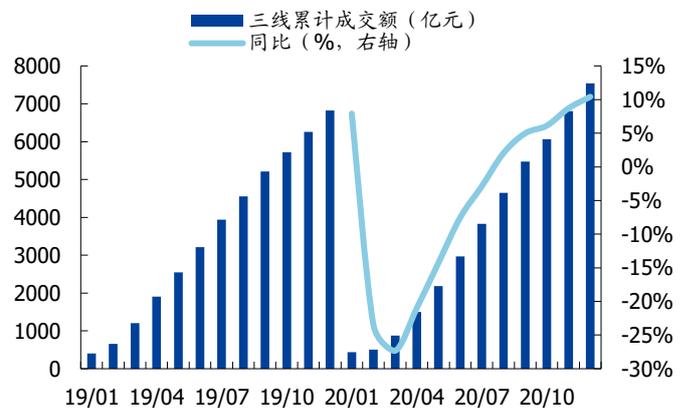
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 35: 二线城市二手房成交总金额及环比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 36: 三线城市二手房成交总金额及环比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

成交价格方面, 2020年全国二手房交易价格较为稳定。我们跟踪的63城市12月二手房交易均价14360元/平方米, 同比增长3.0%, 环比增长0.43%, 较上月增长0.53个百分点, 各月同比增速维持在5%以内, 环比变化在±1%以内。分城市能级看, 2个一线城市(北京、上海)、23个二线城市和38个三线城市当月成交均价为49948/15135/12017元/平方米, 同比增速分别为6.7%/4.5%/1.1%, 环比变化分别为1.9%/+1.6%/-0.7%。一线城市成交均价增速较高, 北京、上海二手房均价分别同增4.5%和9.8%, 与成交面积增长共同推动成交额高增。

图表 37: 63城市二手房成交价格及环比



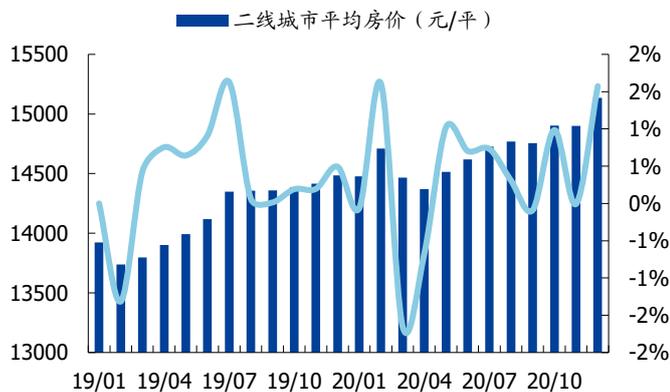
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 38: 一线城市二手房成交价格及环比



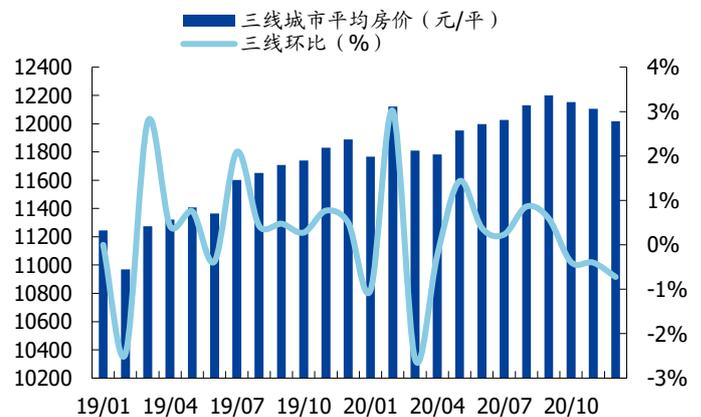
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 39: 二线城市二手房成交价格及环比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 40: 三线城市二手房成交价格及环比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 41: 12月全国主要城市二手房成交面积、总金额、成交价格数据情况

城市	成交面积 (万方)	环比 (%)	同比 (%)	成交总金额 (亿元)	环比 (%)	同比 (%)	成交价格 (元)	环比 (%)	同比 (%)
北京	189.19	21.35%	55.07%	1074.63	23.41%	61.90%	56800.56	1.69%	4.40%
上海	323.35	24.48%	106.10%	1393.51	27.13%	126.26%	43095.61	2.13%	9.78%
天津	90.22	-3.17%	10.81%	183.68	-3.53%	11.09%	20359.60	-0.38%	0.26%
重庆	113.64	3.64%	11.80%	142.91	3.84%	16.03%	12575.72	0.20%	3.78%
武汉	90.13	3.35%	23.50%	160.85	3.39%	28.07%	17846.97	0.04%	3.70%
厦门	32.87	22.74%	34.88%	145.42	25.98%	35.25%	44235.82	2.65%	0.28%
西安	62.55	-12.36%	75.36%	97.21	-12.26%	92.38%	15540.93	0.11%	9.71%
长沙	30.18	6.95%	62.78%	33.78	5.76%	69.15%	11194.43	-1.11%	3.91%
宁波	46.80	4.70%	17.26%	120.39	7.81%	39.53%	25722.84	2.98%	18.99%
东莞	29.25	10.80%	-19.64%	51.14	19.04%	-1.67%	17486.71	7.47%	22.37%
济南	31.74	20.27%	33.87%	56.59	21.93%	30.21%	17826.14	1.37%	-2.76%
南昌	19.15	4.87%	139.97%	28.53	4.58%	144.68%	14898.70	-0.29%	2.02%

合肥	80.01	28.12%	162.50%	149.07	27.91%	184.87%	18630.21	-0.17%	8.49%
郑州	43.40	9.93%	39.50%	55.13	12.83%	48.36%	12700.57	2.62%	6.34%
太原	13.85	-5.72%	18.07%	16.18	-7.49%	18.97%	11685.02	-1.87%	0.76%
石家庄	19.58	8.60%	16.34%	33.92	17.57%	24.89%	17325.15	8.27%	7.32%
长春	39.71	-4.38%	4.89%	39.13	-3.93%	6.10%	9854.74	0.46%	1.15%
哈尔滨	22.05	-45.22%	-48.22%	24.79	-47.95%	-49.02%	11242.65	-5.00%	-1.56%
呼和浩特	16.84	7.12%	26.71%	20.09	7.61%	26.43%	11931.23	0.49%	-0.23%
海口	11.28	19.24%	47.07%	19.33	21.19%	58.70%	17143.95	1.63%	8.01%
兰州	9.52	-10.86%	90.78%	12.57	-12.47%	99.84%	13202.59	-1.86%	4.77%
昆明	25.98	-2.33%	-5.73%	41.66	10.50%	11.36%	16036.72	13.17%	18.12%
贵阳	16.25	11.76%	46.40%	14.89	8.37%	41.00%	9159.17	-3.05%	-3.75%
西宁	5.39	1.89%	-17.84%	4.71	6.56%	-19.90%	8740.26	4.60%	-2.48%
银川	15.38	-13.98%	6.00%	11.76	-3.69%	31.54%	7647.66	12.03%	24.05%
温州	52.26	-13.11%	30.67%	45.69	-14.05%	32.33%	8718.43	-1.38%	0.97%
常州	29.49	14.39%	28.50%	56.06	-1.34%	9.71%	19012.04	-13.75%	-14.62%
桂林	35.78	-11.04%	21.33%	57.38	-0.33%	37.24%	16038.97	12.06%	13.12%
嘉兴	4.51	0.89%	-10.87%	3.42	-1.16%	-15.97%	7591.31	-2.04%	-5.65%
南通	26.99	2.08%	100.22%	28.53	3.33%	115.00%	10570.97	1.24%	7.43%
唐山	11.46	-39.37%	-32.51%	20.39	-40.61%	-24.98%	17794.90	-2.01%	11.18%
徐州	15.80	-1.31%	-19.51%	17.90	-1.32%	-20.27%	11330.17	0.00%	-0.94%
镇江	22.57	-14.18%	55.87%	28.32	-15.51%	65.42%	12547.71	-1.57%	6.08%
扬州	13.27	-8.36%	12.74%	11.12	-8.25%	13.12%	8288.87	-0.93%	-0.73%
惠州	12.14	-6.54%	92.39%	18.31	-2.54%	106.70%	14415.51	-0.30%	2.67%
连云港	25.73	-5.20%	33.39%	31.31	-2.91%	38.85%	12166.18	2.41%	4.07%
洛阳	28.18	19.51%	68.74%	28.30	2.57%	57.75%	10042.50	-14.20%	-6.51%

资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

2.3 重点城市二手房交易中中介集中度较高, 北京、成都、太原、杭州 CR3 超 6 成, CR10 超 8 成

二手房交易中中介集中度较高, 部分主要城市龙头中介市占率超八成。2020年12月, 北京、成都、太原、杭州二手房中介集中度较高, CR3 超 6 成, 分别达到 74.1%/79.2%/65.9%/67.3%, CR10 超 8 成, 分别达到 85.6%/87.7%/98.7%/86.1%。链家与我爱我家在部分城市有较高份额。本月链家在北京、上海、成都、杭州二手房交易中中介市场份额分别达到 49.4%/21.8%/68.6%/9.7%, 我爱我家在北京、杭州、太原、南京的份额分别达到 14.1%/34.6%/23.7%/13.2%, 市场份额保持稳定。

图表 42: 12月全国主要城市二手房中介市占率情况

	CR3	CR10	链家	我爱我家	中原地产
北京	74.01%	85.57%	49.36%	14.08%	0.64%
上海	40.83%	57.62%	21.77%	3.68%	3.84%
深圳	45.81%	87.60%	10.68%	——	12.02%
成都	79.21%	87.71%	68.58%	——	——
苏州	37.10%	59.97%	6.57%	9.30%	——
太原	65.95%	98.66%	——	23.71%	——
杭州	67.34%	86.15%	9.66%	34.60%	——
武汉	27.74%	32.27%	11.31%	——	——
西安	41.70%	49.24%	——	——	——
南京	27.57%	40.42%	9.01%	13.15%	——
福州	54.83%	77.80%	——	——	——
合肥	51.35%	74.35%	——	——	——

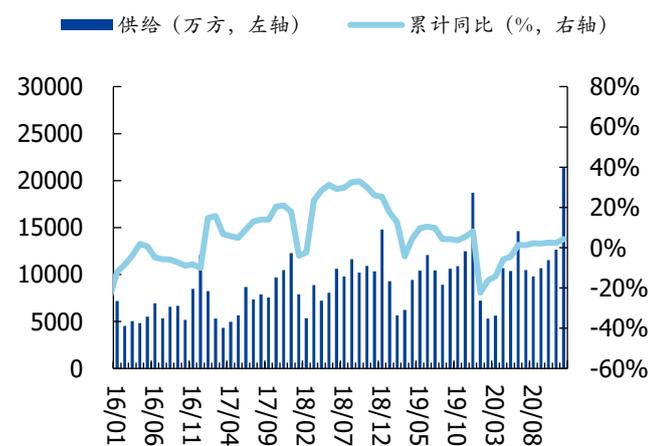
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

三、全国土地市场供给成交情况

3.1 土地市场活跃, 住宅用地供应面积环比增长 69.6%, 成交面积环比增长 90.7%, 多地政府推出优质地块

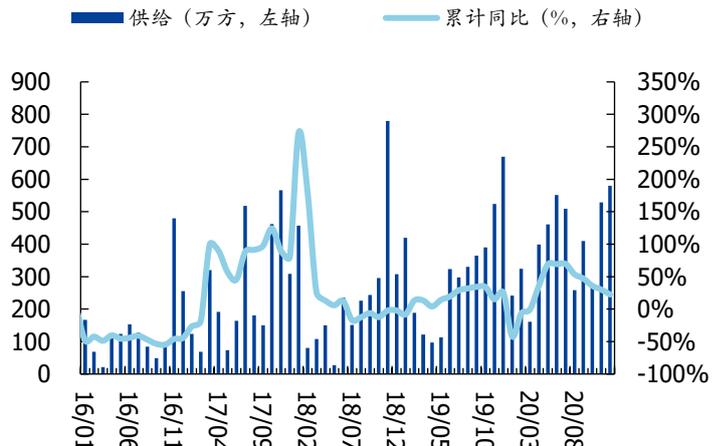
根据 CREIS 统计的 300 城土地市场数据, 2020 年 12 月, 全国宅地土地供应建面为 21448 万方, 单月环比增长 69.6%, 同比增长 14.7%; 1-12 月累积供应建面为 130385 万方, 同比增长 4.2%。分城市能级来看, 一、二、三四线城市宅地供应建面分别 580、7283、13585 万方, 环比分别变化 10%/11%/66%, 同比分别变化-13%/11%/18%, 住宅供应建面的增长主力来自三四线城市。

图表 43: 300 城市住宅用地供给建面和累计同比



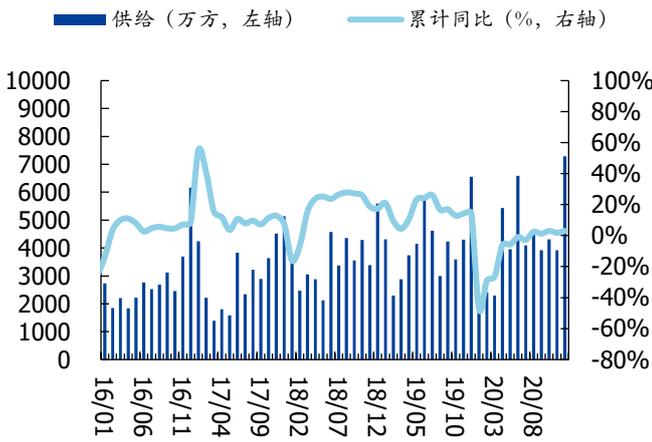
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 44: 一线城市住宅用地供给建面和累计同比



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 45: 二线城市住宅用地供给建面和累计同比



资料来源: CREIS、国盛证券研究所

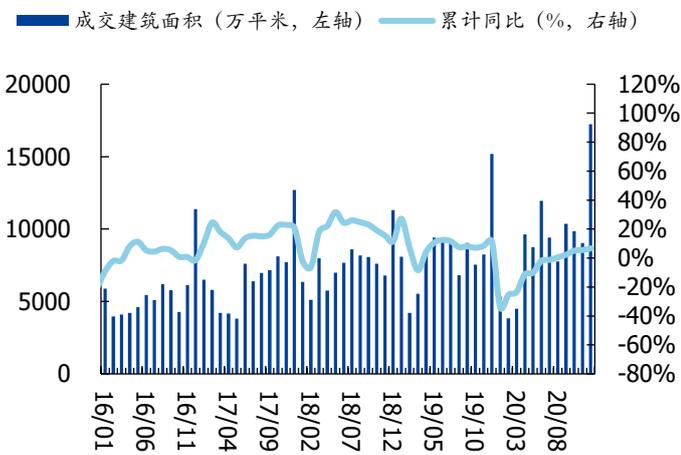
图表 46: 三四线城市住宅用地供给建面和累计同比



资料来源: CREIS、国盛证券研究所

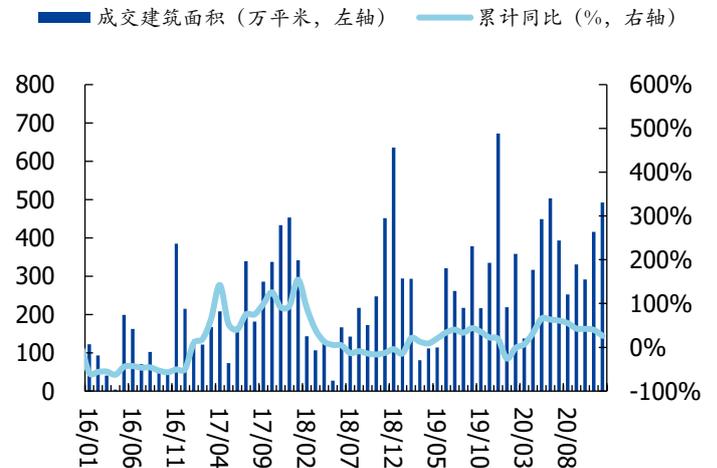
成交量方面, 12月宅地土地成交建面为17240万方, 单月环比增长90.7%, 同比增长13.6%; 1-12月累计成交建面为107689万方, 同比增长6.7%。分能级来看, 一、二、三四线城市宅地成交建面分别为492.6241、10506万方, 环比分别增长10%/162%/68%, 同比分别变化-27%/7%/21%, **二线城市成交建面大幅增长推动整体成交增长**。另一方面, **本月土地市场活跃度显著上升, 供应面积与成交面积的同时大幅增长表明本月多地政府推出大量优质地块**

图表 47: 300城市住宅用地成交建面和累计同比



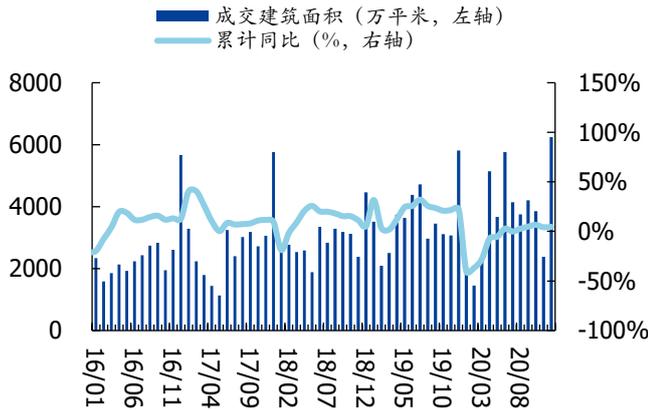
资料来源: CRIES、国盛证券研究所

图表 48: 300城市住宅用地成交建面和累计同比



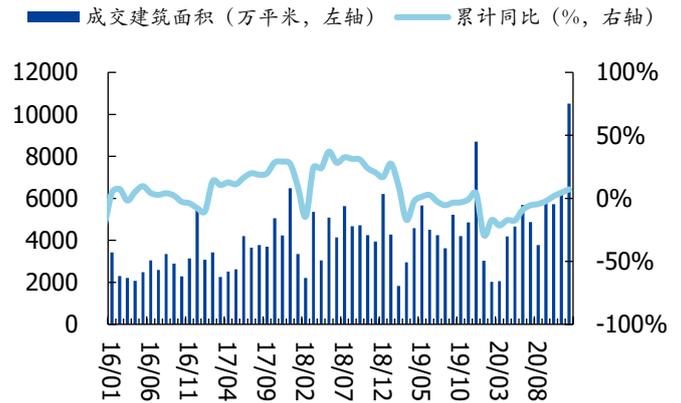
资料来源: CRIES、国盛证券研究所

图表 49: 二线城市住宅用地成交建面和累计同比



资料来源: CRIES、国盛证券研究所

图表 50: 三四线城市住宅用地成交建面和累计同比



资料来源: CRIES、国盛证券研究所

3.2 住宅用地出让金环比增长 75.7%，一线城市环增 6%同降 20%

从土地出让金方面来看，12月份宅地土地出让金为6921亿元，单月环比增长75.7%，同比增长14.6%，累计出让金50320亿元，同比增长17.2%。分城市能级来看，一、二、三四线12月宅地出让金分别为695、3183、3043亿元，环比分别变化6%/145%/53%，同比分别变化-20%/7%/37%，一线城市环比微增同比降低，二三四线城市出让金总额的增长是12月出让金规模总体增长的驱动。

图表 51: 300城市住宅用地土地出让金和累计同比

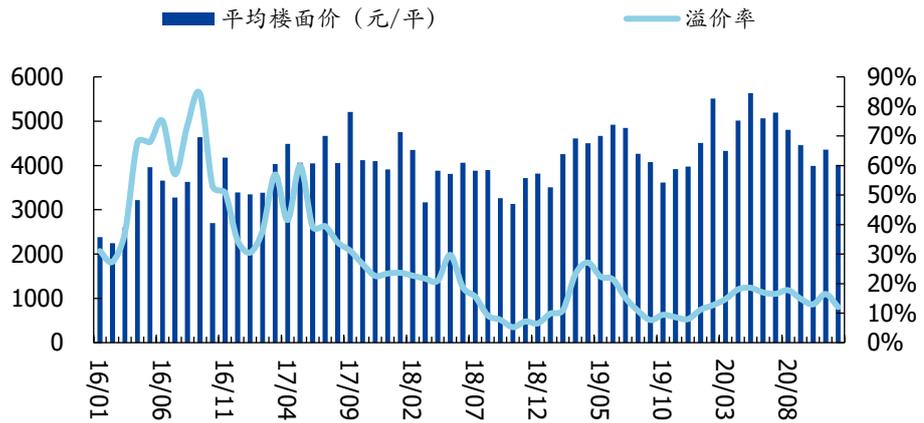


资料来源: CRIES、国盛证券研究所

3.3 平均楼面价环比下降 7.9%，一二线城市溢价率分别下降 7.1 和 4.1 个百分点，一线城市流拍率再次为零，二线城市流拍率环比上升 4.2 个百分点

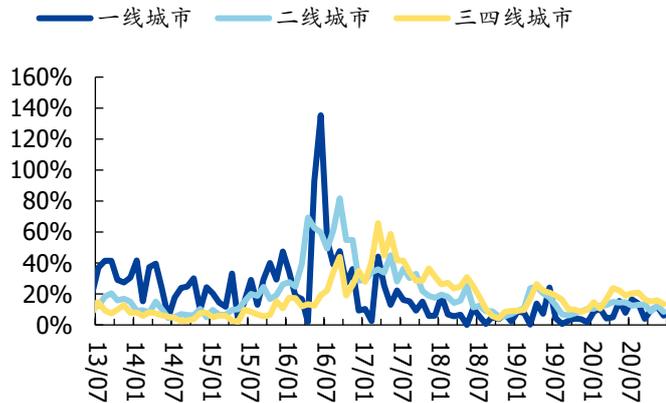
从成交价和溢价率角度来看，12月宅地土地平均楼面价为4015元/平，环比下降7.9%，同比上升0.9%，土地成交溢价率为12.1%，较11月下降4.4个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市宅地土地成交溢价率分别为9.0%/9.4%/15.8%，环比分别变化-7.1/-4.1/+2.8个百分点。

图表 52: 300 城市宅地平均楼面价及溢价率



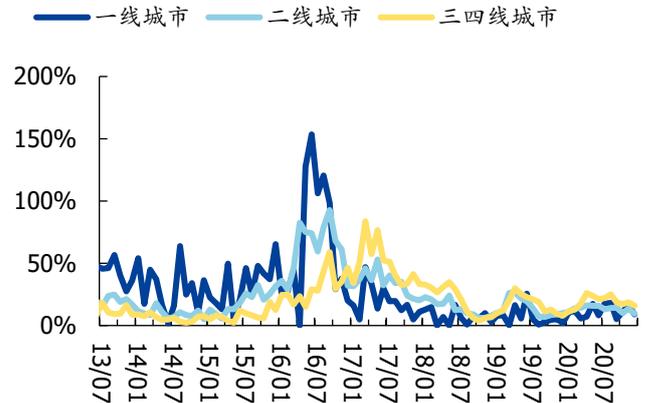
资料来源: CREIS、国盛证券研究所

图表 53: 一、二、三四线城市全类型用地成交溢价率



资料来源: CREIS、国盛证券研究所

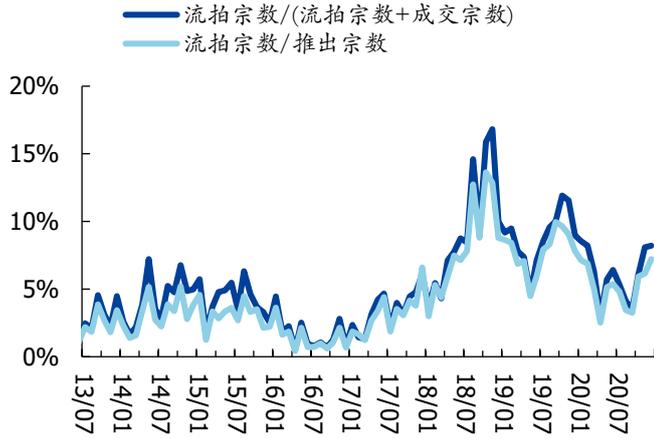
图表 54: 一、二、三四线城市住宅用地成交溢价率



资料来源: CREIS、国盛证券研究所

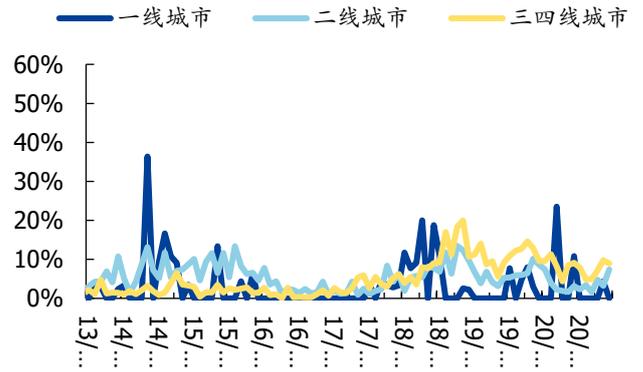
流拍率方面, 12月宅地土地的流拍率【流拍宗数/(流拍宗数+成交宗数)】与【流拍宗数/推出宗数】分别为 8.2%和 7.2%, 较 11月分别上升 0.1 和 1 个百分点。分城市能级来看, 一、二、三四线城市宅地土地流拍率分别为 0%/7.4%/8.9%, 变比分别变化-4.3/+4.2、-0.9 个百分点, 二线城市的流拍率增长是当月土地流拍率上升的原因, 一线城市流拍率降至 0, 表明优质土地的供应热度不降反增。

图表 55: 300 城宅地流拍率



资料来源: CREIS、国盛证券研究所

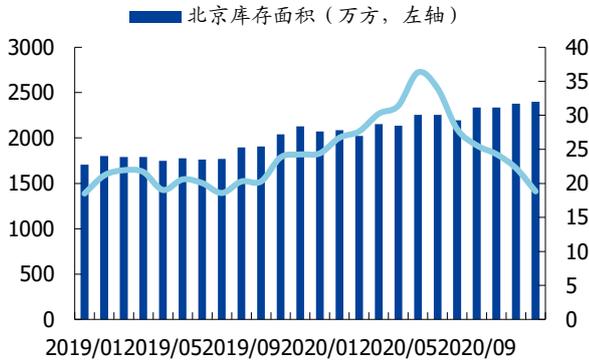
图表 56: 一、二、三四线城市宅地流拍率



资料来源: CREIS、国盛证券研究所

附录 1: 重点城市库存去化情况

图表 57: 北京库存、去化情况



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 58: 上海库存、去化情况



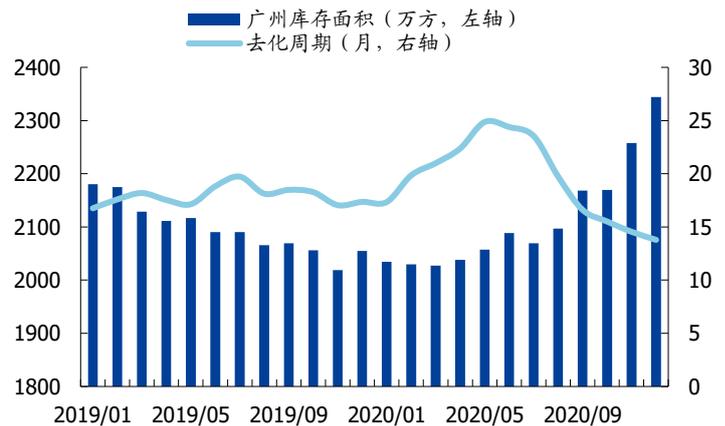
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 59: 深圳库存、去化情况



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 60: 广州库存、去化情况



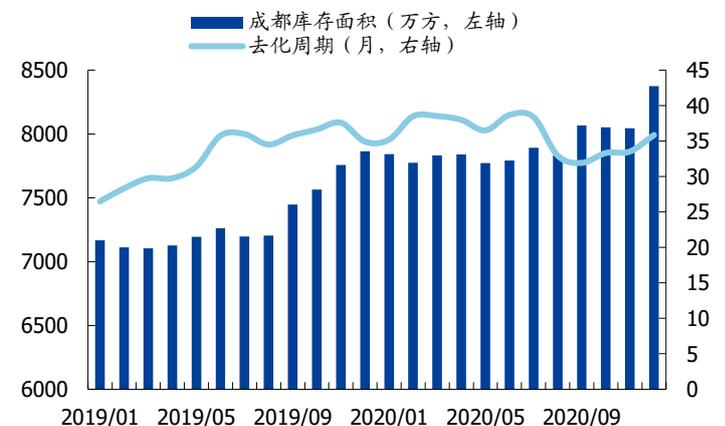
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 61: 重庆库存、去化情况



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 62: 成都库存、去化情况



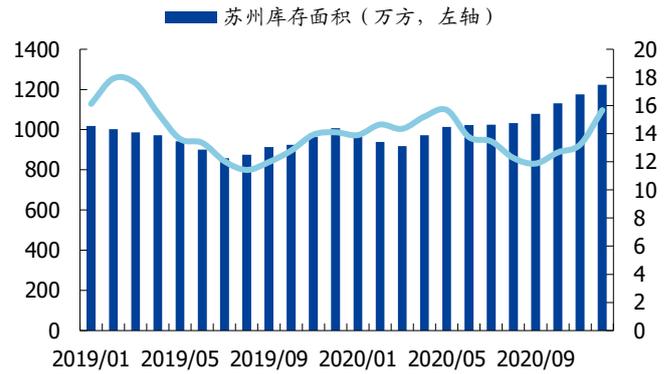
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 63: 杭州库存、去化情况



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

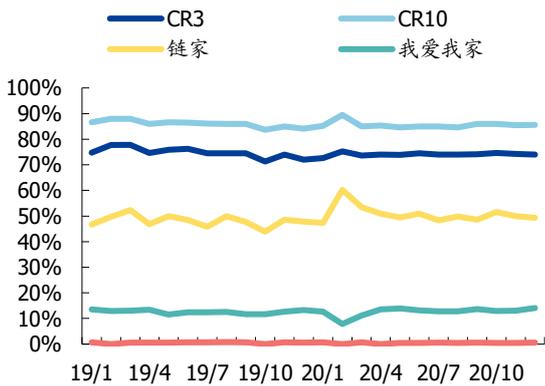
图表 64: 苏州库存、去化情况



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

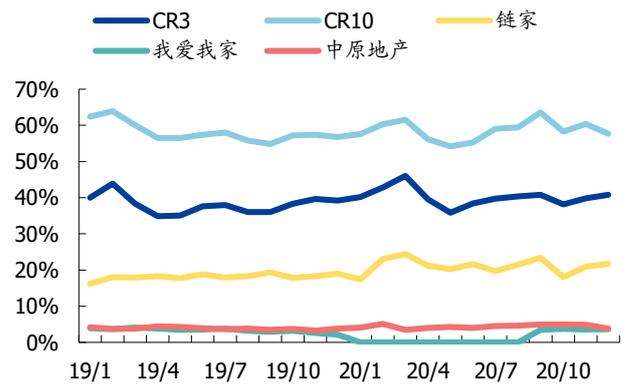
附录 2: 重点城市二手房中介市占率

图表 65: 北京二手房中介市占率情况



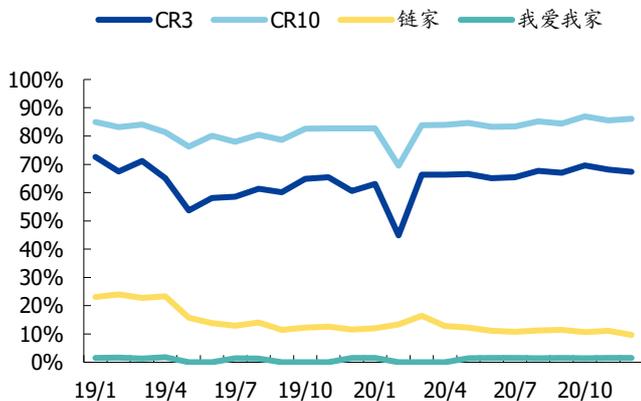
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 66: 上海二手房中介市占率情况



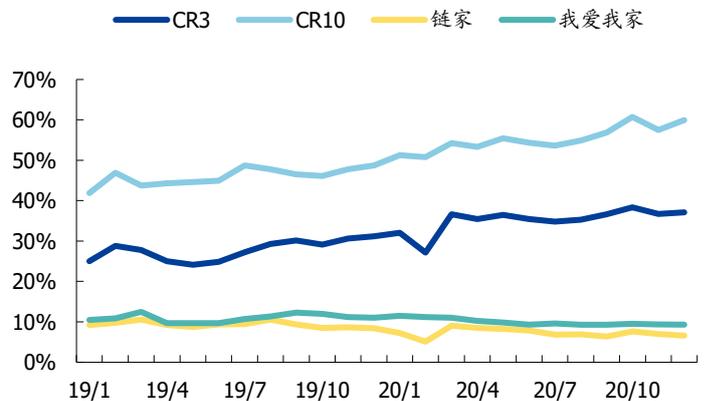
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 67: 杭州二手房中介市占率情况



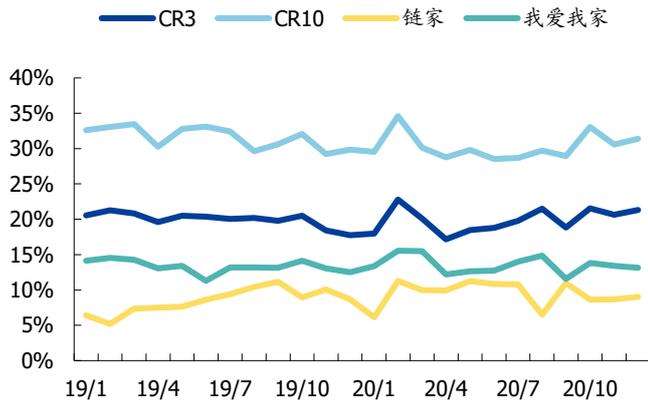
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 68: 苏州二手房中介市占率情况



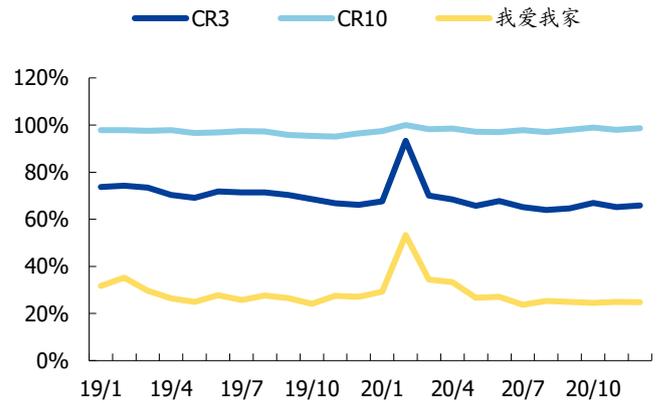
资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 69: 南京二手房中介市占率情况



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

图表 70: 太原二手房中介市占率情况



资料来源: CREIS, 国盛证券研究所

投资建议

1.经营稳健、现金流充裕、同时销售有一定增长潜力的龙头房企,如金地集团、保利地产、万科A; 2.弹性较大、经营持续提升的成长型房企,如金科股份、阳光城、中南建设、港股推荐龙光集团; 3.现金流优秀、运营能力逐渐得到市场认同从而估值提升的商业地产: 华润置地、龙湖集团、新城控股; 4.集中度提升、受益于二手房市场红利的经纪服务赛道龙头: 贝壳、我爱我家; 5.稀缺消费升级奢侈品概念的商管+物管公司: 华润万象生活。

风险提示

疫情影响超预期,销售超预期下行。

免责声明

国盛证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本公司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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。

本报告版权归“国盛证券有限责任公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们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，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中A股市场以沪深300指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普500指数或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在-5%~+5%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在5%以上
	行业评级	增持	相对同期基准指数涨幅在10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在10%以上

国盛证券研究所

北京

地址：北京市西城区平安里西大街26号楼3层

邮编：100032

传真：010-57671718

邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌

地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道1115号北京银行大厦

邮编：330038

传真：0791-86281485

邮箱：gsresearch@gszq.com

上海

地址：上海市浦明路868号保利One56 1号楼10层

邮编：200120

电话：021-38934111

邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳

地址：深圳市福田区福华三路100号鼎和大厦24楼

邮编：518033

邮箱：gsresearch@gszq.com