

低基数致同比大幅波动，核心城市调控趋紧

行业评级：增持

报告日期：2021-01-31

主要观点：

● **市场表现：**

上证指数本周下跌 3.43%，收报于 3483.07 点；创业板指本周下跌 6.83%，收报于 3128.86 点；沪深 300 本周下跌 3.91%，收报于 5351.96 点。房地产板块本周下跌 4.87%，在 28 个行业内位列第 16 位。

● **新房成交：成交面积同比 3877.5%，环比 5.0%**

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 560 万方，同比 3877.5%，环比 5.0%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 124 万方，同比 45271.6%、环比 19.4%；二线（13 城）一手房合计成交面积 217 万方，同比 6405.0%、环比-13.8%；三线（26 城）一手房合计成交面积 219 万方，同比 1993.0%、环比 23.4%。

● **二手房成交：成交面积环比 12.2%**

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 197 万方，环比 12.2%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 63 万方，环比 17.1%；二线（8 城）二手房合计成交面积 99 万方，环比 4.3%；三线（7 城）二手房合计成交面积 35 万方，环比 30.5%。

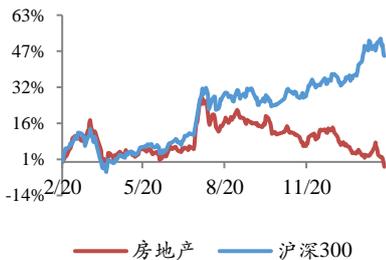
● **新房库存：库存面积环比 0.47%，去化周期 8.7 月**

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9517 万方，环比 0.47%，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 3099 万方，环比-0.43%，去化周期 7.1 月；二线（7 城）新房库存 3605 万方，环比 1.59%，去化周期 9.4 月；三线（7 城市）新房库存 2813 万方，环比 0.04%，去化周期 10.0 月。

● **土地市场：百城土地成交面积 930 万方，成交土地总价 218 亿元，土地溢价率 5.03%**

上周（01.18-01.24），百城土地供应数量为 105 宗，对应土地供应建面约 942 万方；百城土地成交数量为 119 宗，对应土地成交建面约 930 万方，成交土地总价约 218 亿元，百城土地溢价率为 5.03%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 159 万方、345 万方和 427 万方，同比分别为 256%、-27%和-45%，对应土地溢价率分别为 0.00%、4.08%和 17.14%。

行业指数与沪深 300 走势比较



分析师：王洪岩

执业证书号：S0010521010001

邮箱：wanghy@hazq.com

相关报告

- 1.以稳为主基调未改，因城施策高频微调 2021-01-24
- 2.销量再创新高，强回款缓冲融资调整 2021-01-18
- 3.租售并举构长效机制，政策多维调整或加速出清 2021-01-18

●投资建议:

本周,上海银保监局印发关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知。《通知》指出:1、各商业银行要严格执行房地产贷款业务各项规制要求,严格落实差别化住房信贷政策,严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等要求;2、严格实施房地产贷款集中度管理;3、严格审核首付款资金来源和偿债能力;4、严格加强借款人资格审查和信用管理;5、严格个人住房贷款发放管理;6、切实加强信贷资金用途管理;7、严格房产中介机构业务合作管理;8、全面开展风险排查。此前的“三条红线”及“房地产贷款集中度管理”已从供需两侧进行收紧,未来自上而下大幅收紧的概率不大,“因城施策+高频微调+松紧结合”的地方层面调整将成为未来主要方式。地产板块截至本周末估值约 8.4 倍 PE,处于历史下沿,行业加速出清的过程中,优质标的将比以往阶段更具备 α 行情。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) 优质物管标的等。

●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 3877.5%，环比 5.0%.....	5
2 新房库存：库存面积环比 0.47%，去化周期 8.7 月	7
3 二手房市场：成交面积环比 12.2%	9
4 土地市场：百城土地成交面积 930 万方，成交土地总价 218 亿元，土地溢价率 5.03%	11
5 行业新闻：	13
6 公司要闻：	15
7 风险提示：	15

图表目录

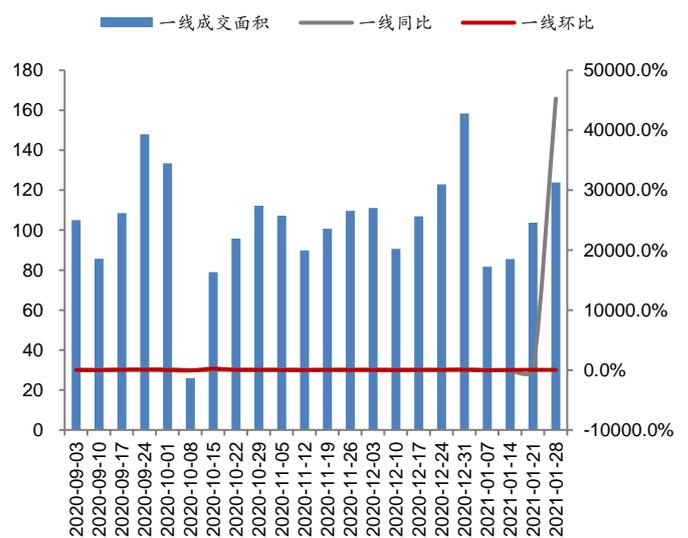
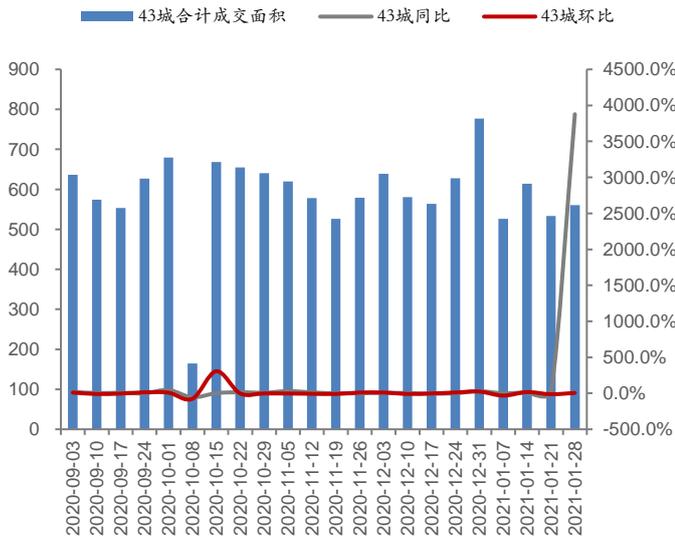
图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	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 3877.5%，环比 5.0%

本周,我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 560 万方,同比 3877.5%,环比 5.0%。其中,一线(4 城)一手房合计成交面积 124 万方,同比 45271.6%、环比 19.4%;二线(13 城)一手房合计成交面积 217 万方,同比 6405.0%、环比 -13.8%;三线(26 城)一手房合计成交面积 219 万方,同比 1993.0%、环比 23.4%。

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)

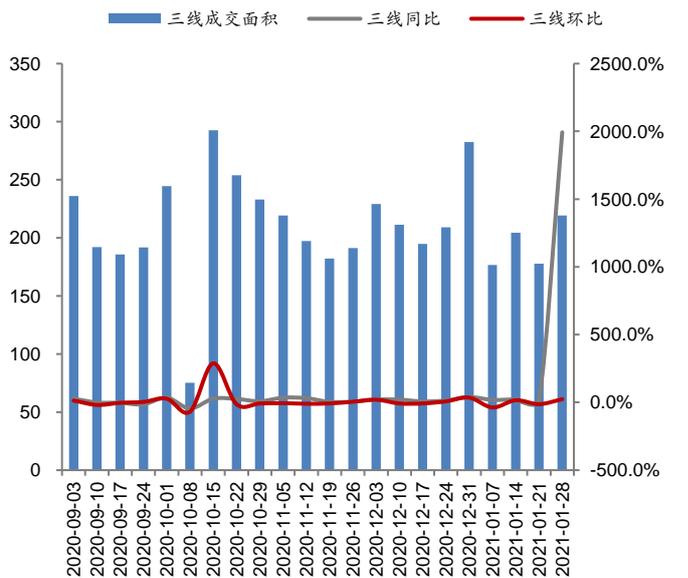
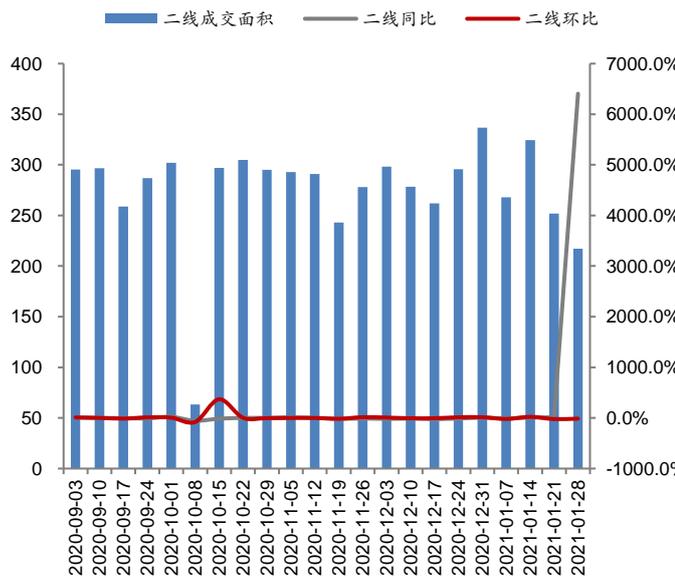


资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



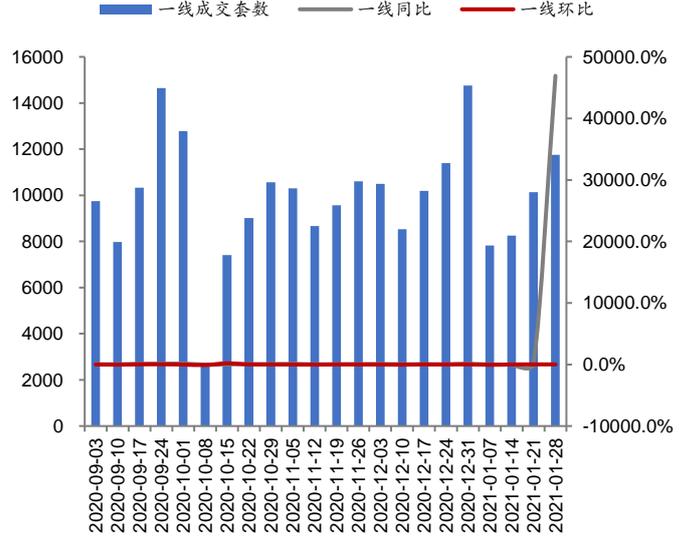
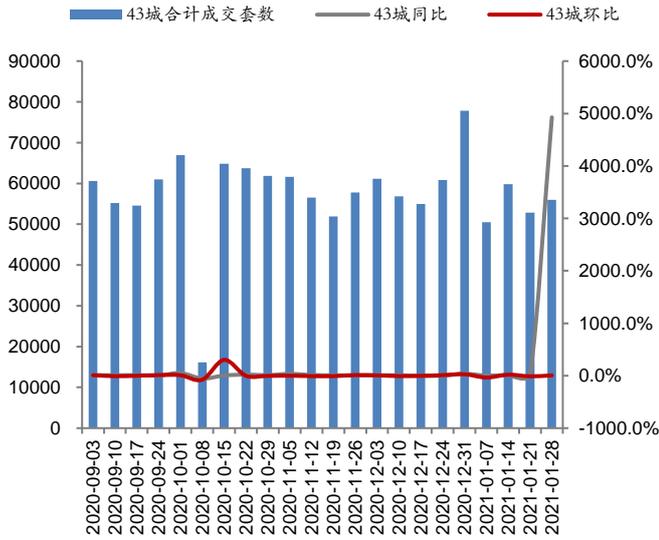
资料来源: wind, 华安证券研究所

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 56004 套，同比 4927.3%，环比 5.9%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 11756 套，同比 46924.0%、环比 16.0%；二线（13 城）一手房合计成交套数 19180 套，同比 7392.2%、环比-14.7%；三线（26 城）一手房合计成交套数 25068 套，同比 2909.4%、环比 23.7%。

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）

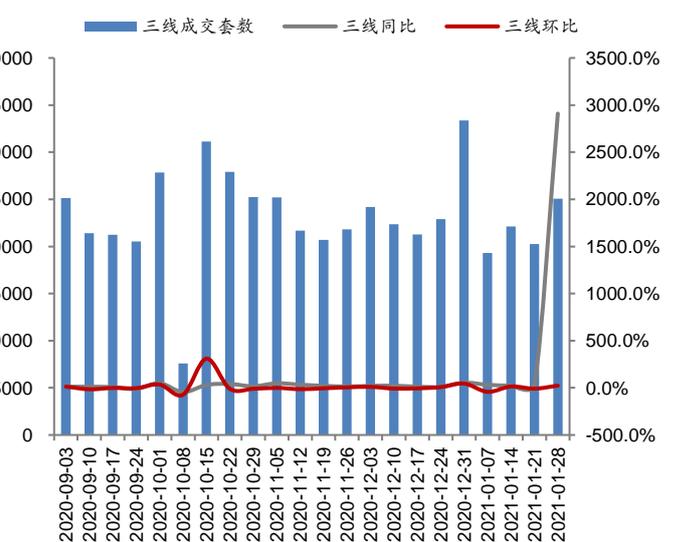
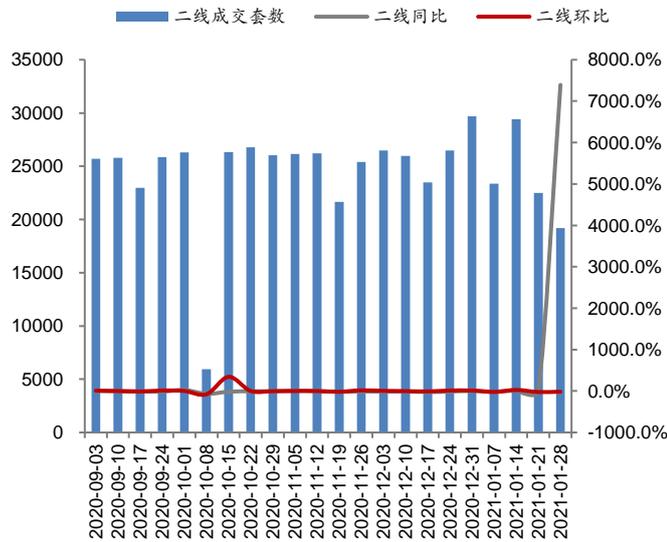


资料来源：wind，华安证券研究所

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）

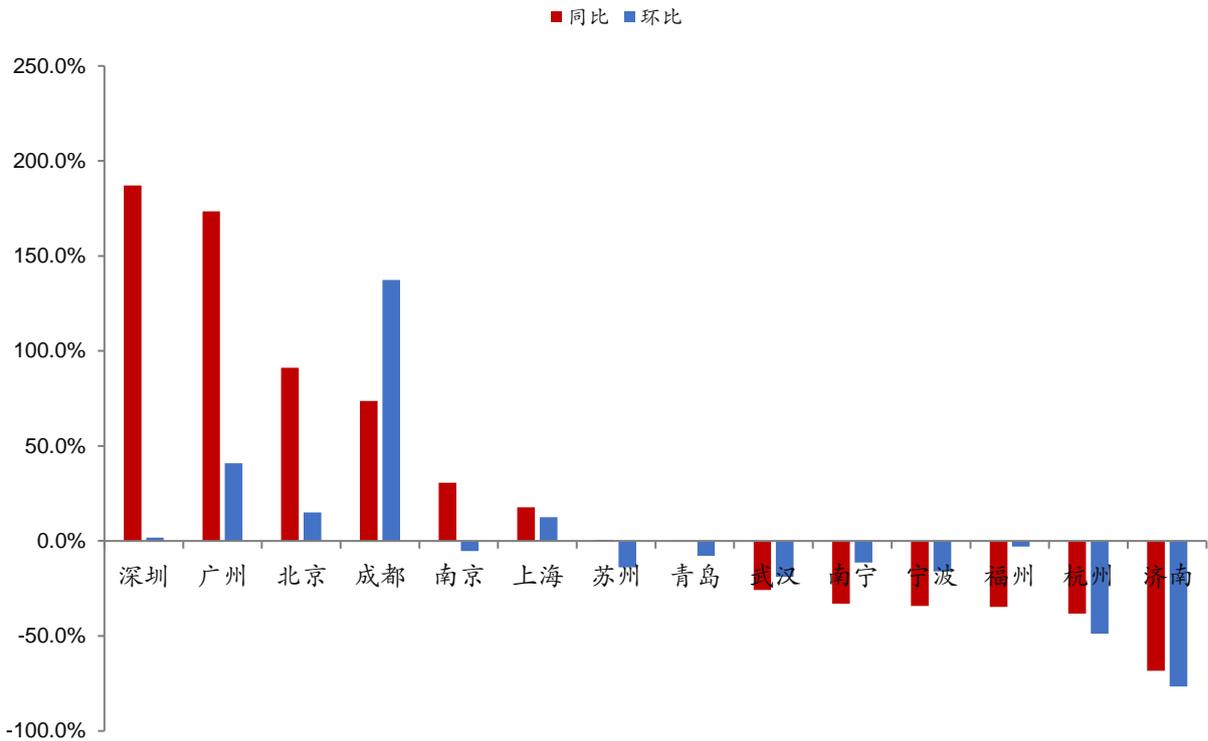
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



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

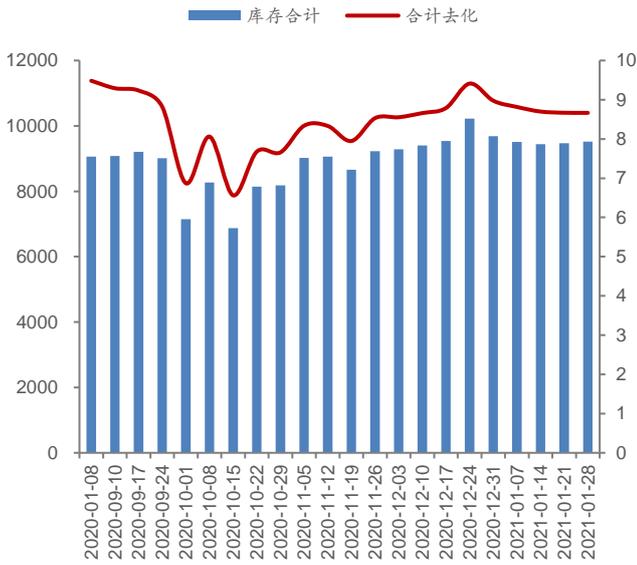


资料来源: wind, 华安证券研究所

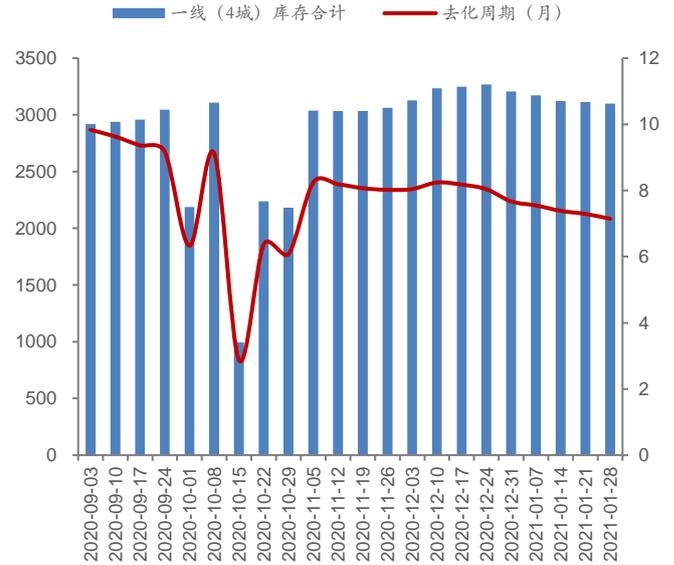
2 新房库存: 库存面积环比 0.47%, 去化周期 8.7 月

本周, 我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9517 万方, 环比 0.47%, 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 3099 万方, 环比-0.43%, 去化周期 7.1 月; 二线 (7 城) 新房库存 3605 万方, 环比 1.59%, 去化周期 9.4 月; 三线 (7 城市) 新房库存 2813 万方, 环比 0.04%, 去化周期 10.0 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)

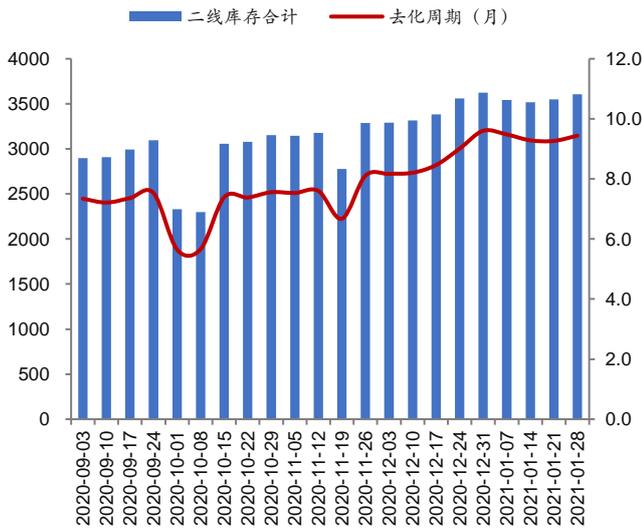


资料来源: wind, 华安证券研究所

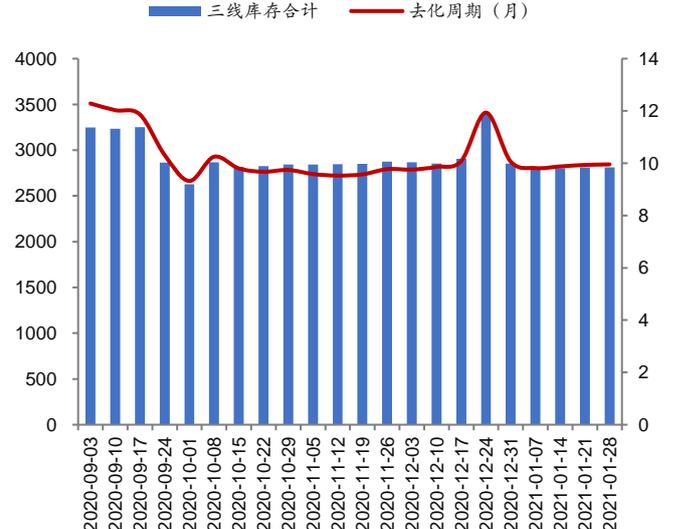


资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



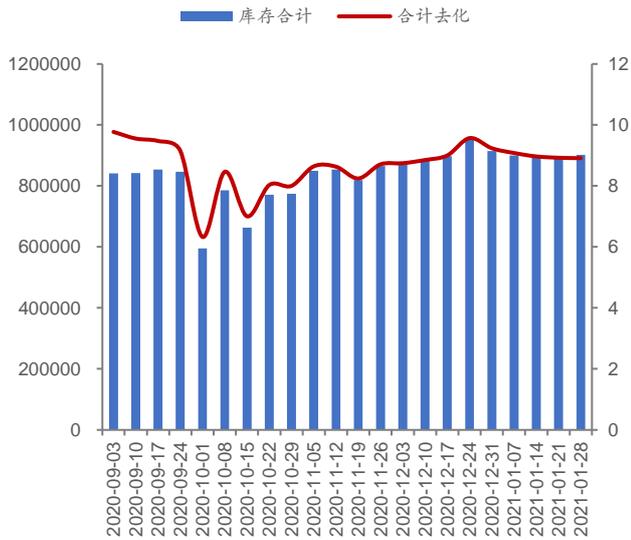
资料来源: wind, 华安证券研究所



资料来源: wind, 华安证券研究所

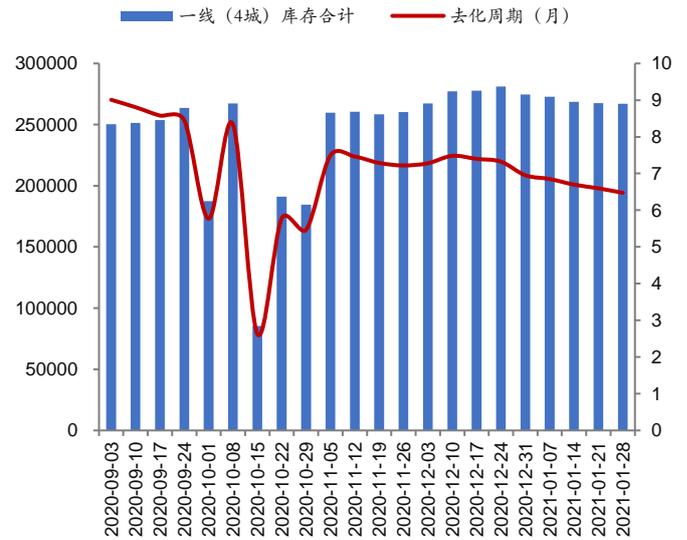
库存套数: 本周, 我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 901694 套, 环比 0.44%, 整体去化周期 (按套数) 约 8.9 月。其中, 一线 (4 城) 新房库存套数合计 266949 套, 环比-0.18%, 去化周期 6.5 月; 二线 (7 城) 新房库存套数 315291 套, 环比 1.50%, 去化周期 9.4 月; 三线 (7 城) 新房库存套数 319454 套, 环比-0.06%, 去化周期 12.1 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期 (套, 月)



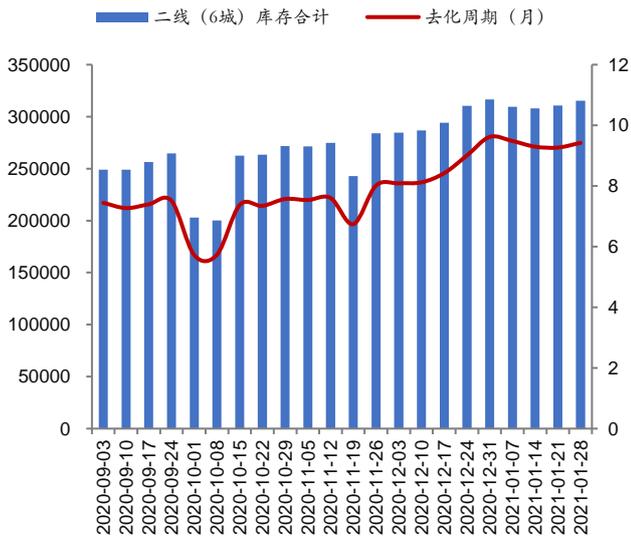
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)



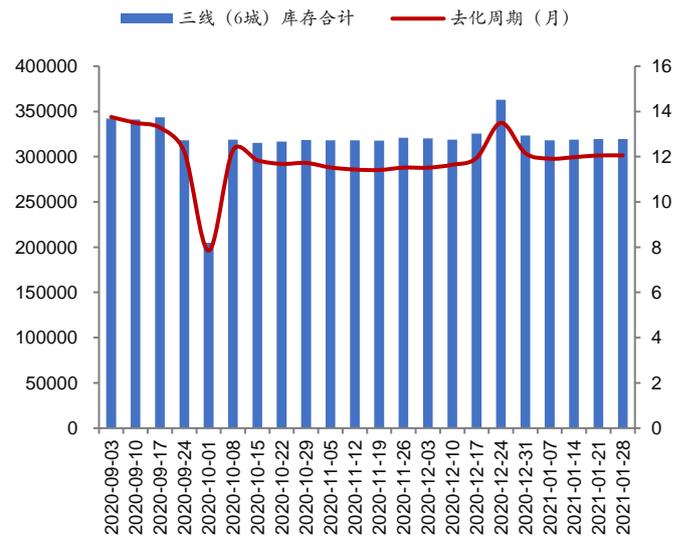
资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



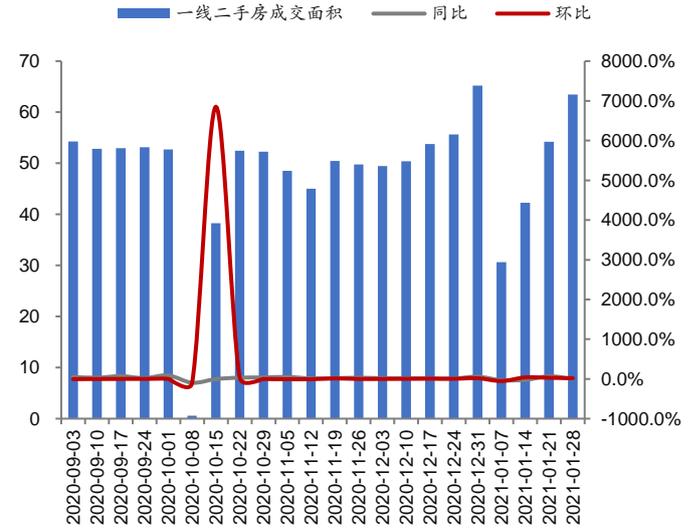
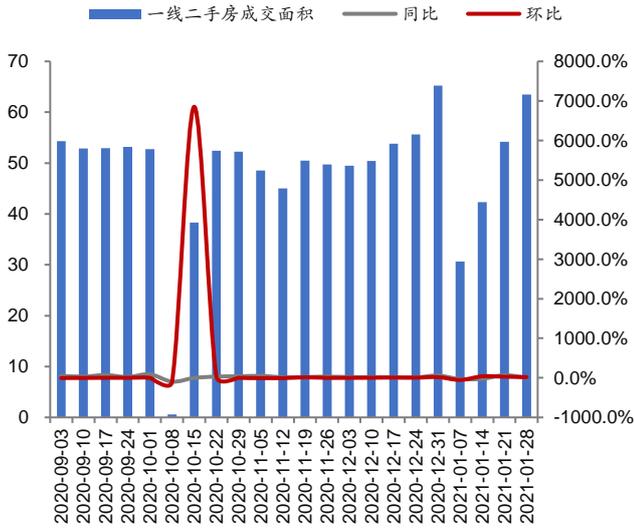
资料来源: wind, 华安证券研究所

3 二手房市场: 成交面积, 环比 12.2%

本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 197 万方, 环比 12.2%。其中, 一线 (2 城) 二手房合计成交面积 63 万方, 环比 17.1%; 二线 (8 城) 二手房合计成交面积 99 万方, 环比 4.3%; 三线 (7 城) 二手房合计成交面积 35 万方, 环比 30.5%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比 (万方)

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)

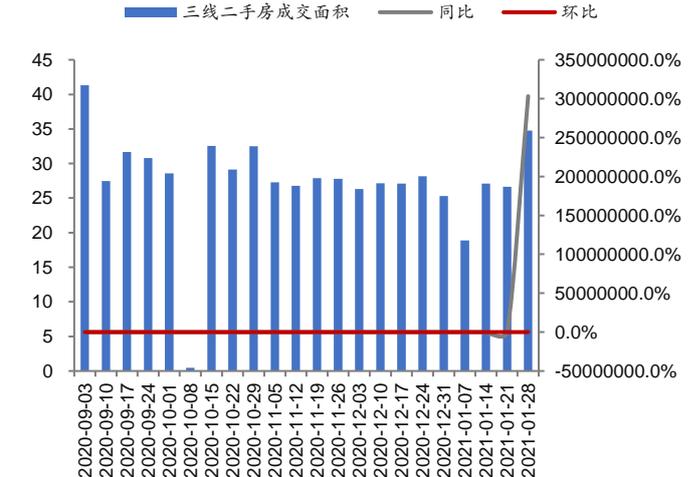
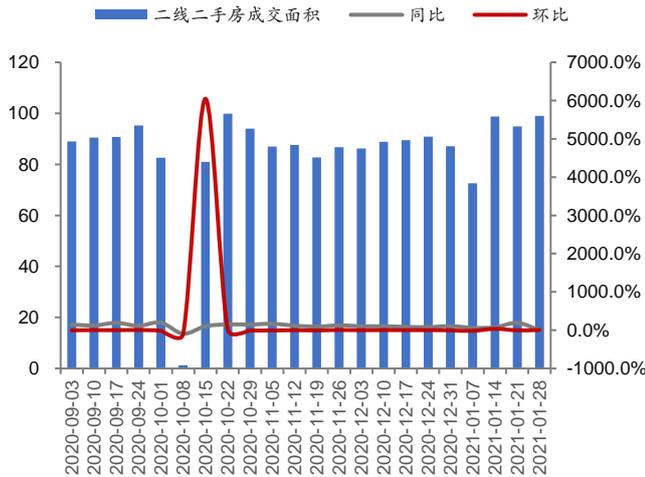


资料来源: wind, 华安证券研究所

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)

图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比 (万方)

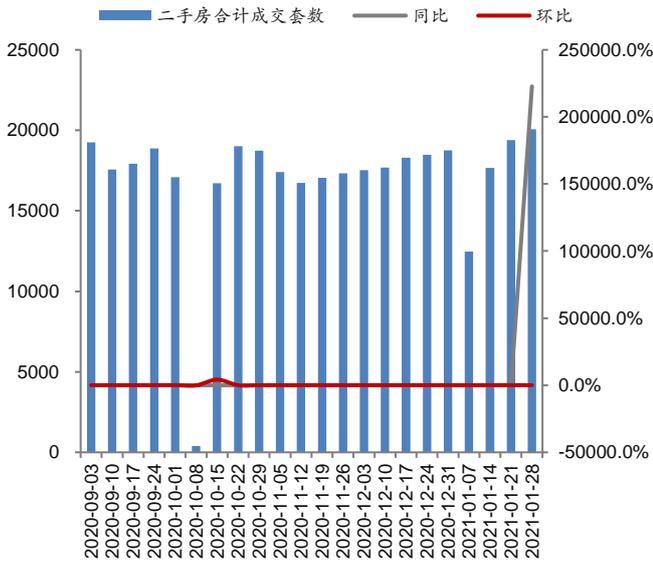


资料来源: wind, 华安证券研究所

资料来源: wind, 华安证券研究所

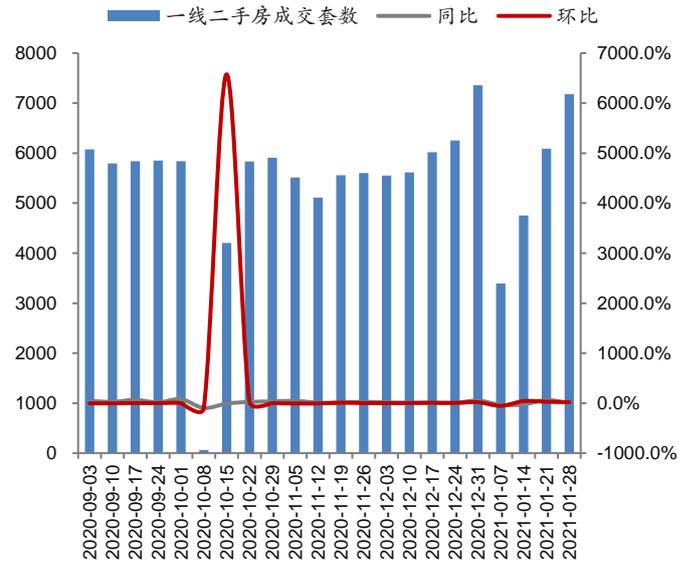
成交套数: 本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 20058 套, 同比 222766.7%, 环比 3.4%。其中, 一线 (2 城) 二手房合计成交套数 7182 套, 环比 18.0%; 二线 (8 城) 二手房合计成交套数 8789 套, 环比 -5.4%; 三线 (7 城) 二手房合计成交套数 4087 套, 同比 45311.1%、环比 1.7%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)



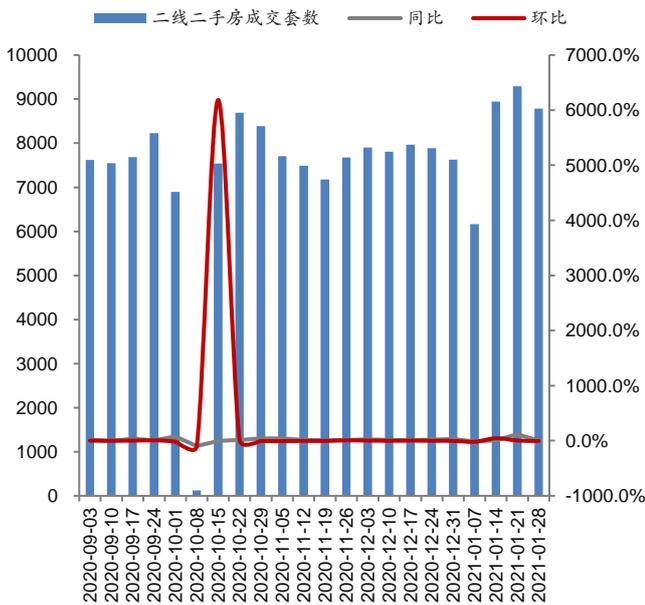
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)



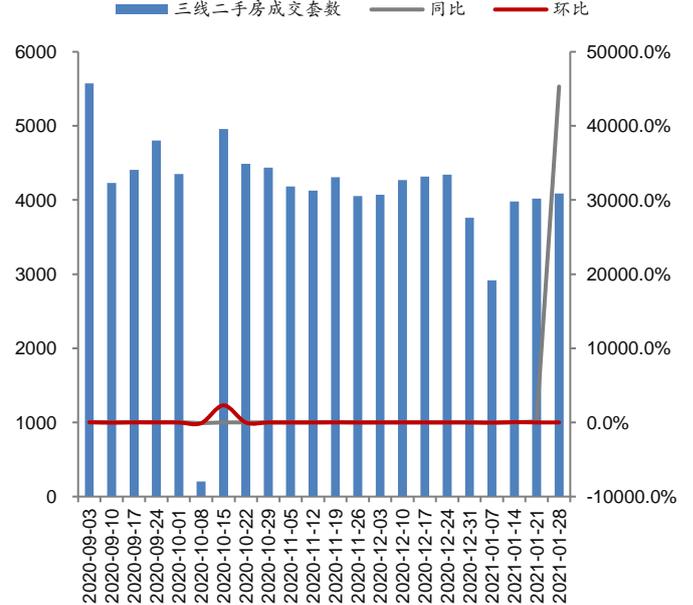
资料来源: wind, 华安证券研究所

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

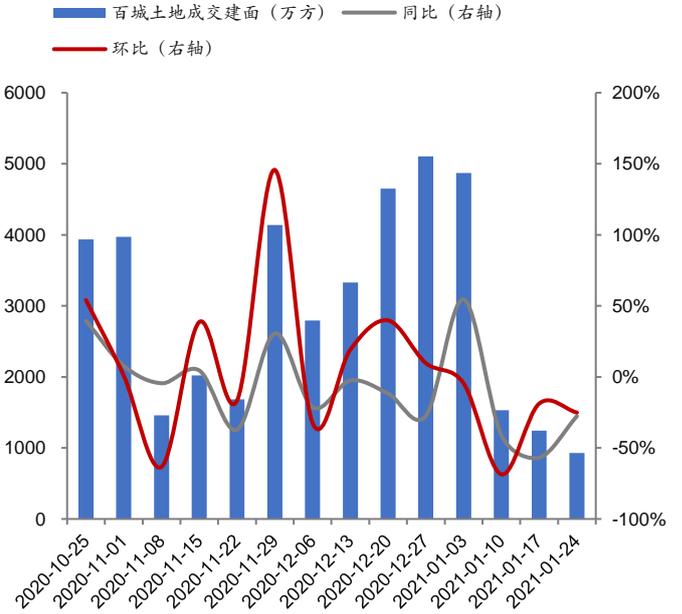
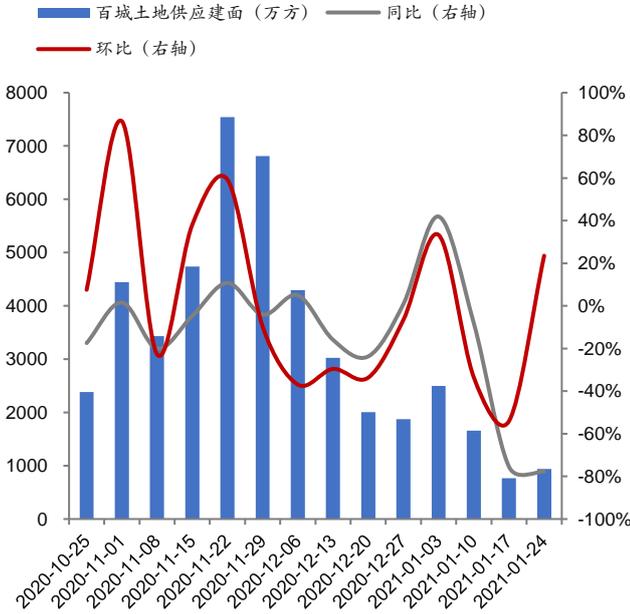
4 土地市场: 百城土地成交面积 930 万方, 成交土地总价 218 亿元, 土地溢价率 5.03%

上周 (01.25-01.31), 百城土地供应数量为 105 宗, 对应土地供应建面约 942 万方; 百城土地成交数量为 119 宗, 对应土地成交建面约 930 万方, 成交

土地总价约 218 亿元，百城土地溢价率为 5.03%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 159 万方、345 万方和 427 万方，同比分别为 256%、-27%和-45%，对应土地溢价率分别为 0.00%、4.08%和 17.14%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）

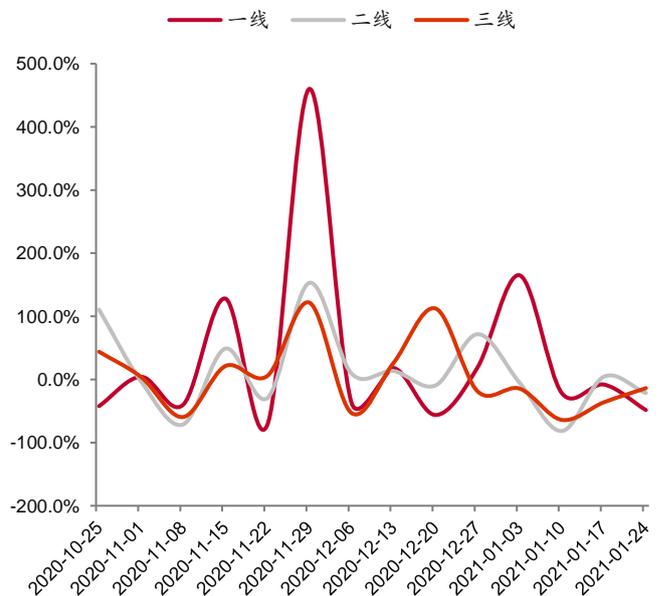
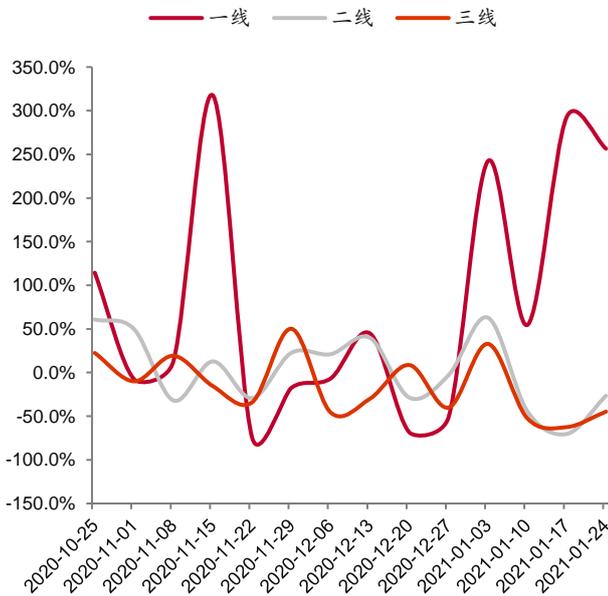


资料来源：wind，华安证券研究所

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）

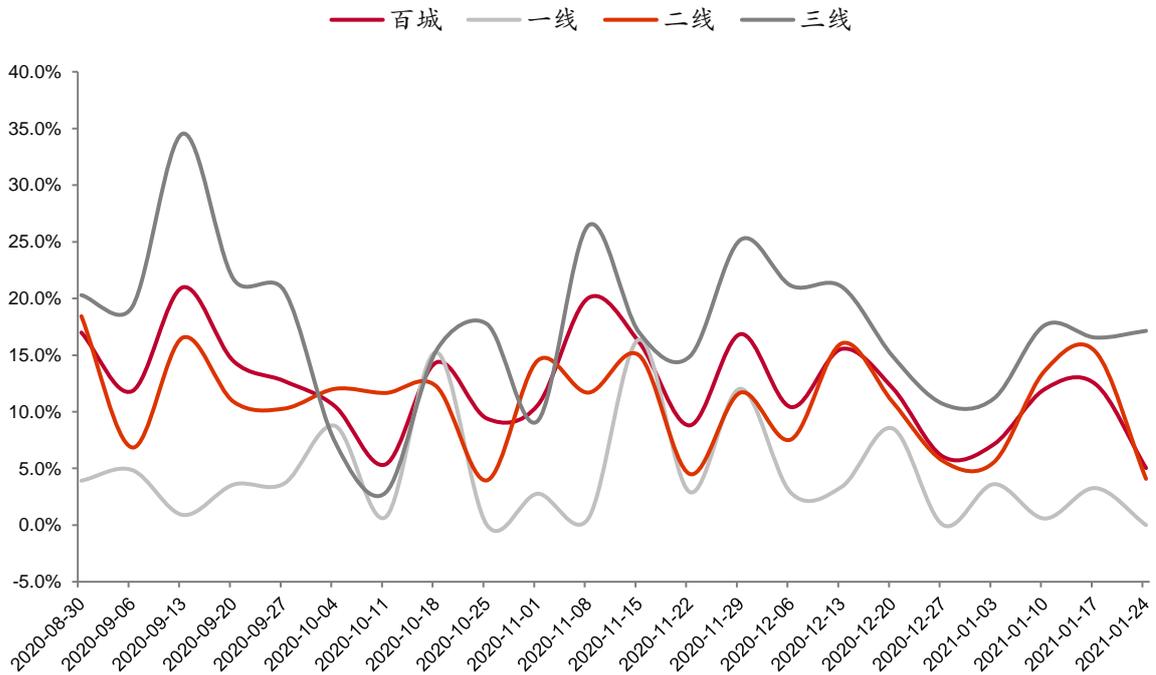
图表 29 一二三线土地成交面积环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

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、杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，进一步加强住房限售。（杭州市住房保障和房产管理局官网）

一、《通知》从以下几方面加强住房限购：

（一）落户本市未满5年的，在本市限购范围内限购1套住房。满5年的认定标准为自购房意向登记之日起前5年内户籍连续在本市范围。落户本市非限购范围的，购房资格仍按“落户满2年方可在限购范围内购买住房”执行。

（二）将限购范围内住房赠与他人的，赠与人须满3年方可购买限购范围内住房，受赠人家庭须符合本市的现行限购政策（不含遗赠）。3年的起算时点以不动产证登记时间为准。

在《通知》发布前，符合以下情形之一的，仍按原政策执行：

- 1.已参与新建商品住房项目公证摇号公开销售意向登记的。
- 2.购买无需摇号销售的新建商品住房、二手住房且已办理合同网签备案的。
- 3.购买无需摇号销售的新建商品住房、二手住房，未办理合同网签备案，但已签订认购协议并能提供定金或购房款转账有效凭证的（不含现金支付）；属于此类情形的，应当在2021年4月30日前申请合同网签备案。
- 4.赠与住房已受理不动产证登记的或住房赠与公证书已出具。

二、为了加强住房限售，采取如下措施：

- （一）在本市限购范围内，新建商品住房项目公证摇号公开销售中签率小于或等于10%的，自取得不动产证之日起5年内不得转让。
- （二）以优先购买方式取得的热

点商品住房，限售时间从“自买卖合同网签备案之日起 5 年内不得上市交易”调整为“自取得不动产证之日起 5 年内不得转让”。

三、进一步加强税收调节

对本市限购范围内个人住房转让增值税征免年限由 2 年调整到 5 年。即个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 5 年以上（含 5 年）的住房对外销售的，免征增值税。5 年的起算时点以个人购买住房取得的不动产权证或契税完税证明上注明的时间按“孰先”原则确定。个人住房转让合同网签时间在本《通知》发布之日前的，增值税征免年限按原政策执行；个人住房转让合同网签时间在本《通知》发布之日后的（含发布之日），按新政策执行。

四、高层次人才优先购房有以下变化：

自《通知》发布之日起，高层次人才转让本市限购范围内住房的，须在本市限购范围内无自有住房记录满 3 年方可享受高层次人才优先购房政策。高层次人才转让本市限购范围内住房的，须在本市限购范围内无自有住房记录满 3 年方可享受高层次人才优先购房。

2、为调整完善土地出让收益分配机制，郑州市人民政府印发了《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》。（郑州市人民政府官网）

通知包括基本原则、主要内容、其他有关事项和工作要求等四个方面：

第一部分明确了本次体制调整完善的基本原则“规则清晰，核算简便；财力下沉，优化供应；资金平衡，滚动发展；划分事权，明确责任”。

第二部分明确了适用范围、各类计提事项、土地出让收入分配和土地出让收入使用范围。适用范围为四个开发区和市内五区。鉴于航空港经济综合实验区情况特殊，本次仍实行“封闭运行，单独核算”。各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金，公共交通基础设施建设发展专项资金计提方式或标准进行了调整。土地出让金除 33% 的计提事项外，剩余 67% 资金全部补助区级或拨付市级做地主体。各类计提资金要按照专项用途管理使用。

第三部分明确了工矿仓储用地等类型宗地的核算办法和对航空港经济综合实验区上解资金要求。

第四部分明确了工作要求和执行期限。

3、土地出让：

南京：南京公开出让 3 宗涉宅用地，总建面 24.0 万方，总起价 25.7 亿元，最终成交价 29.4 亿元。

北京：北京市丰台区出让国有建设用地，出让土地使用权面积为 7078.77 方，规划总建筑面积 4.86 万方，已形成在建工程建筑面积 4.86 万方，起拍价 7.71 亿元。

成都：成都市出让三宗商住地，分别是德商、中鑫海、家慈分食。其中，德商以 2.37 亿元成交，净用地面积 3.97 万方，计算容积率 2，出让起始价 2.09 亿元，成交楼面地价 3015 元/方；中鑫海以 2.25 亿元成交，净用地面积 3.74 万方，计算容积率 2，出让起始价 1.96 亿元，成交楼面地价 3015 元/方；家慈以 2.46 亿元成交，净用地面积 4.08 万方，计算容积率 2，出让起始价 2.14 亿元，成交楼面地价 3015 元/方。

6 公司要闻：

1、【蓝光发展】2020年，公司累计销售金额1035亿元，同比+2%；销售面积1205万方，同比+10%。此外，公司控股股东蓝光集团质押公司股份9000万股，占其所持股份比例6.3%，占公司总股本3%。

2、【新城控股】公司控股股东富裕发展解除质押公司股份8823.6万股，占其所持股份比例6.4%，占公司总股本3.9%。

3、【招商积余】石正林先生因个人原因，申请辞去公司董事，总经理以及董事会战略委员会委员职务。

4、【滨江集团】公司实际控制人、董事长戚金兴先生于1月25日、26日增持公司股票209.8万股，占公司总股本0.07%。

5、【阳光股份】公司增持计划实施完毕，此次累计增持公司股份6.4百万股，占公司总股本的0.85%，累计增持金额为人民币2.6千万元（不含交易费用）。

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、【阳光城】公司董事局主席，林腾蛟先生增持了公司股份，增持为数量3600万，增持均价6.1元，占总股本比例为0.09%。

8、【万科A】公司公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），发行总额11亿元，品种二债券期限7年，票面年利率3.98%。

9、【南山控股】下属公司以12.1亿元竞得苏地2020-WG-79号地块国有建设用地使用权，地块面积为3.5万方，土地使用权出让年限为70年， $1.3 < \text{容积率} \leq 2.0$ 。

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。