

库存环比微降，百强1月销售亮眼

行业评级：增持

报告日期：2021-02-06

主要观点：

●市场表现：

上证指数本周上涨0.38%，收报于3496.33点；创业板指本周上涨2.07%，收报于3193.71点；沪深300本周上涨2.46%，收报于5483.41点。房地产板块本周上涨0.76%，在28个行业内位列第8位。

●新房成交：成交面积同比3611.0%，环比18.6%

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3611.0%，环比18.6%。其中，一线（4城）一手房合计成交面积131万方，同比6197.2%、环比5.5%；二线（13城）一手房合计成交面积318万方，同比3645.5%、环比41.5%；三线（26城）一手房合计成交面积225万方，同比2865.4%、环比2.7%。

●二手房成交：成交面积同比4231.6%，环比-5.3%

本周，我们重点跟踪的17城二手房成交面积合计约191万方，同比4231.6%，环比-5.3%。其中，一线（2城）二手房合计成交面积64万方，同比2305.0%，环比1.2%；二线（8城）二手房合计成交面积97万方，同比3515.6%，环比-6.8%；三线（7城）二手房合计成交面积30万方，环比-12.7%。

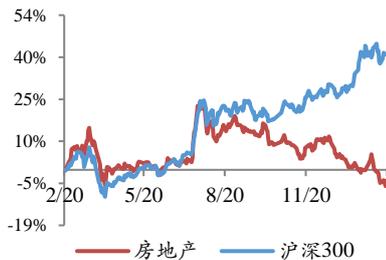
●新房库存：库存面积环比-1.26%，去化周期8.5月

本周，我们重点跟踪的18城新房库存面积合计约9397万方，环比-1.26%，整体去化周期（按面积）约8.5月。其中，一线（4城）新房库存合计2997万方，环比-3.29%，去化周期6.8月；二线（7城）新房库存3604万方，环比-0.04%，去化周期9.3月；三线（7城市）新房库存2797万方，环比-0.60%，去化周期10.0月。

●土地市场：百城土地成交面积1152万方，成交土地总价435亿元，土地溢价率10.41%

上周（01.25-01.31），百城土地供应数量为120宗，对应土地供应建面约891万方；百城土地成交数量为115宗，对应土地成交建面约1152万方，成交土地总价约435亿元，百城土地溢价率为10.41%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为168万方、425万方和558万方，同比分别为2113%、1842%和146%，对应土地溢价率分别为3.30%、16.08%和30.89%。

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.低基数不是增速全部，双分加速才是主旋律 2021-02-02
- 2.低基数致同比大幅波动，核心城市调控趋紧 2021-01-31
- 3.以稳为主基调未改，因城施策高频微调 2021-01-24

●投资建议:

受低基数效应的影响,1月百强销售增速大幅提升。统计局数据2020年全年商品房销量再创新高,同比增速+2.6%,增速在调控与供给放量的“博弈”中实现提升。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。站在当前时点,行业估值处于历史下沿。粗放式发展的时代渐行渐远,精工细作且拥有管理红利的企业将愈发凸出,具备 α 的优质标的或在日渐清晰的竞争格局中实现强者恒强的表现。疫情冲击对行业基本面的影响逐步消化,维持竣工修复的预判。建议关注:(1)稳健发展型:万科A、保利地产、金地集团;(2)成长受益型:金科股份、中南建设、华发股份、阳光城;(3)A股物管优质标的等。

●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 3611.0%，环比 18.6%.....	5
2 新房库存：库存面积环比-1.26%，去化周期 8.5 月.....	7
3 二手房市场：成交面积同比 4231.6%，环比-5.3%.....	9
4 土地市场：百城土地成交面积 1152 万方，成交土地总价 435 亿元，土地溢价率 10.41%	11
5 行业新闻：	13
6 公司要闻：	15
7 风险提示：	16

图表目录

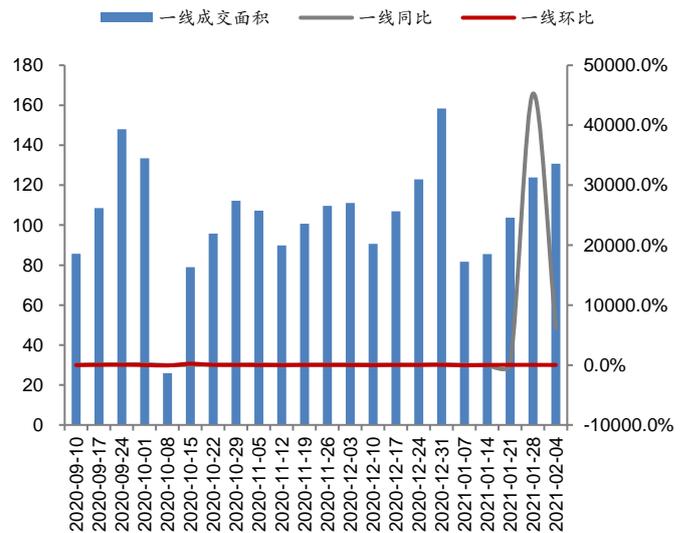
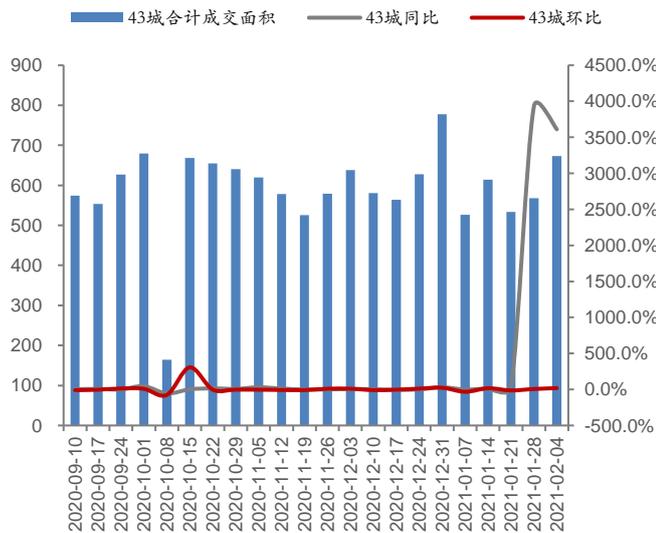
图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	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 3611.0%，环比 18.6%

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3611.0%，环比18.6%。其中，一线（4城）一手房合计成交面积131万方，同比6197.2%、环比5.5%；二线（13城）一手房合计成交面积318万方，同比3645.5%、环比41.5%；三线（26城）一手房合计成交面积225万方，同比2865.4%、环比2.7%。

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）

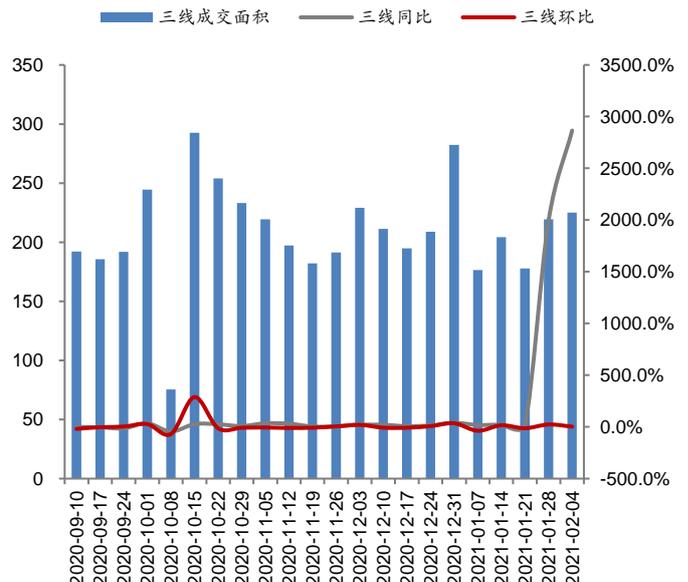
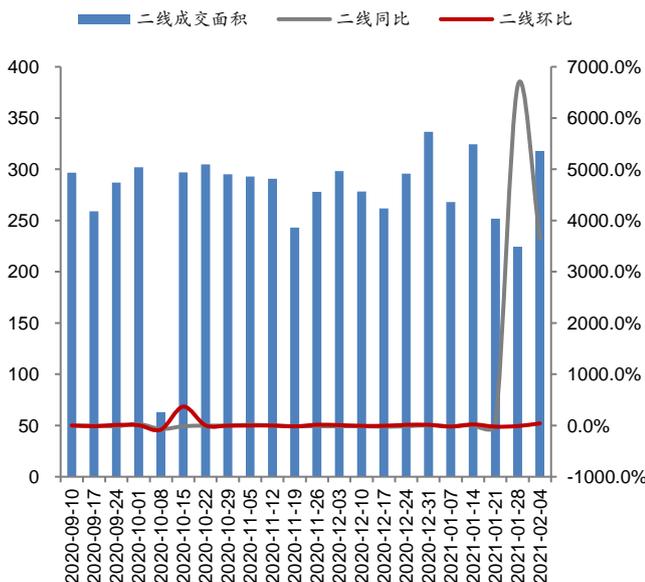


资料来源：wind，华安证券研究所

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）



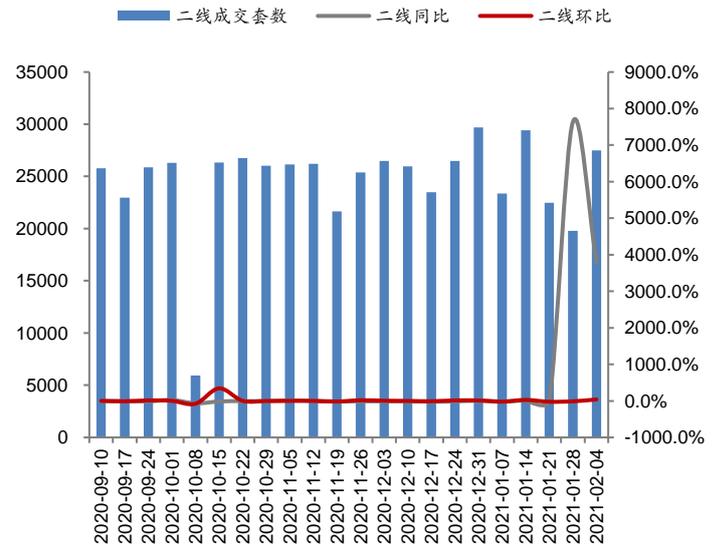
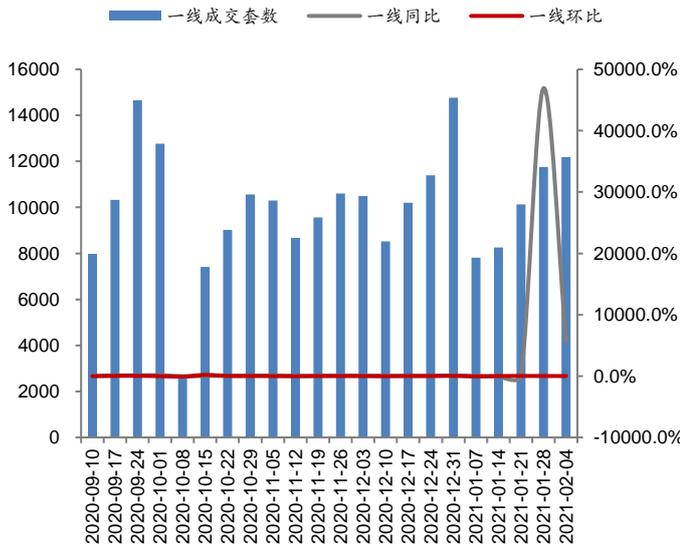
资料来源：wind，华安证券研究所

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 64723 套，同比 3986.0%，环比 14.3%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 12187 套，同比 5648.6%、环比 3.7%；二线（13 城）一手房合计成交套数 27501 套，同比 3800.9%、环比 38.9%；三线（26 城）一手房合计成交套数 25035 套，同比 3653.4%、环比-0.1%。

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）

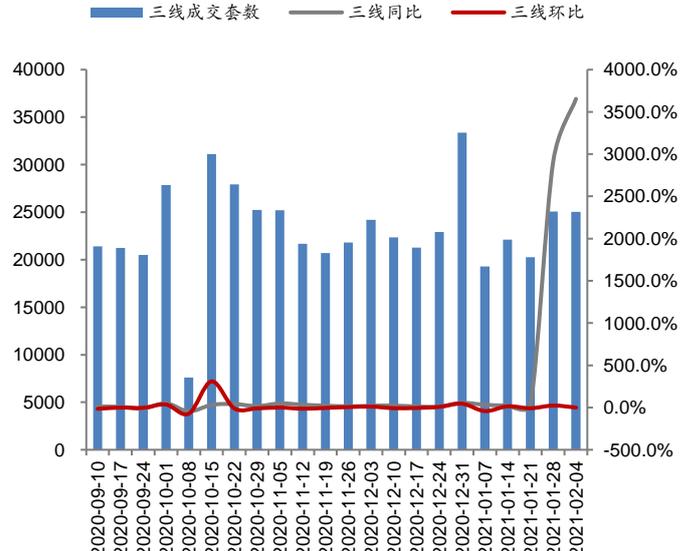
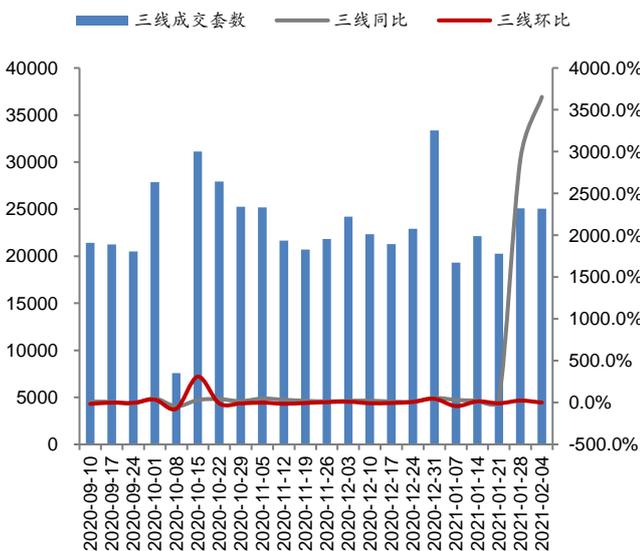


资料来源：wind，华安证券研究所

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）

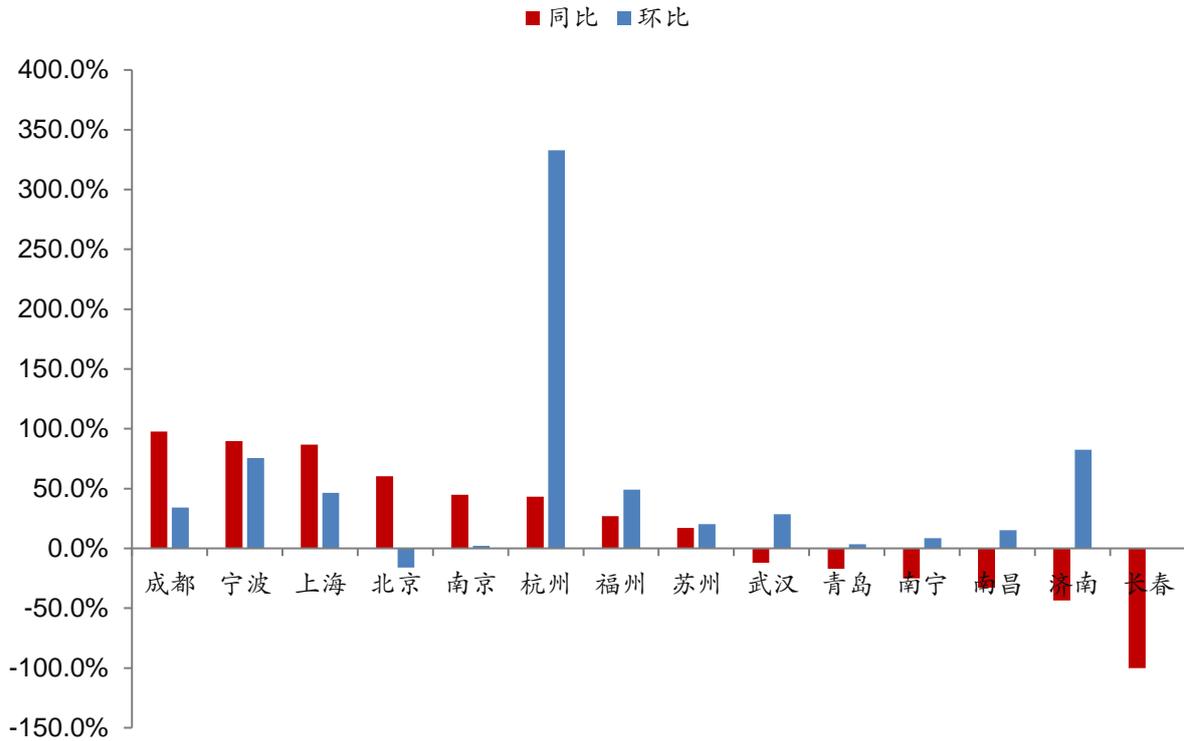
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



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

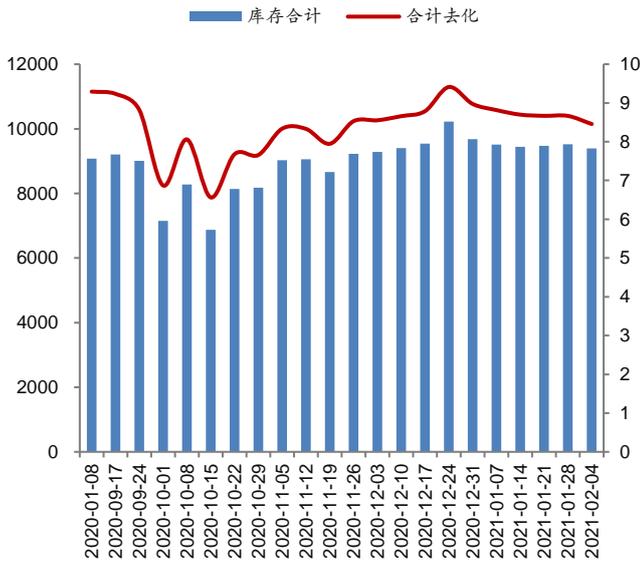


资料来源: wind, 华安证券研究所

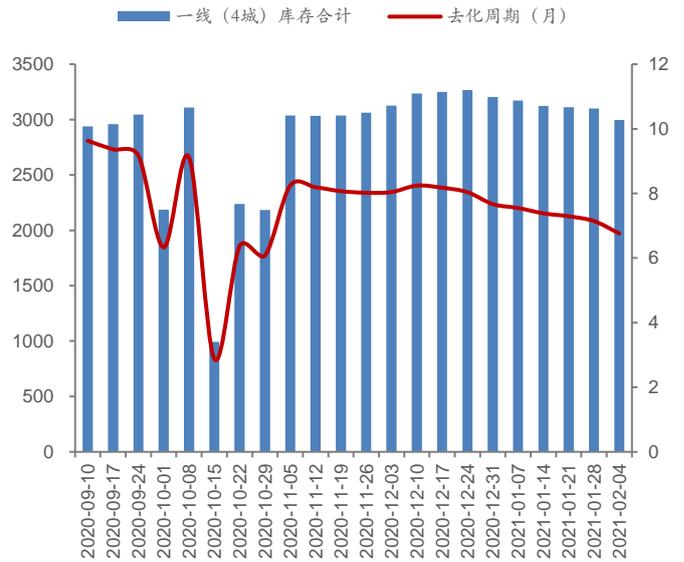
2 新房库存: 库存面积环比-1.26%, 去化周期 8.5 月

本周, 我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9397 万方, 环比-1.26%, 整体去化周期 (按面积) 约 8.5 月。其中, 一线 (4 城) 新房库存合计 2997 万方, 环比-3.29%, 去化周期 6.8 月; 二线 (7 城) 新房库存 3604 万方, 环比-0.04%, 去化周期 9.3 月; 三线 (7 城市) 新房库存 2797 万方, 环比-0.60%, 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)

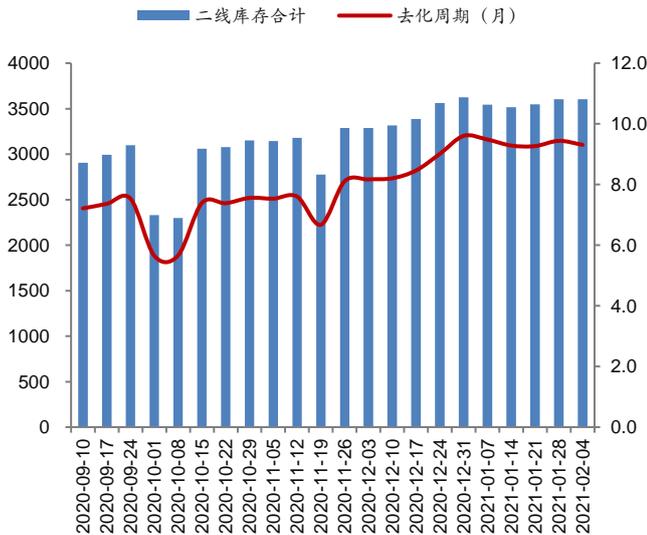


资料来源: wind, 华安证券研究所

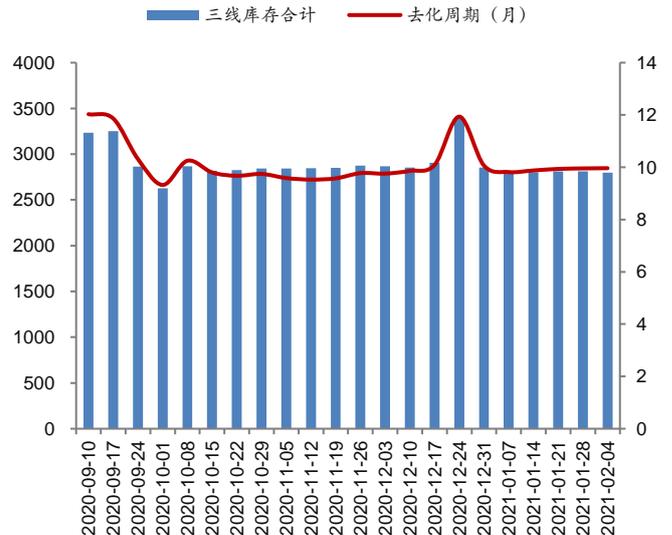


资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



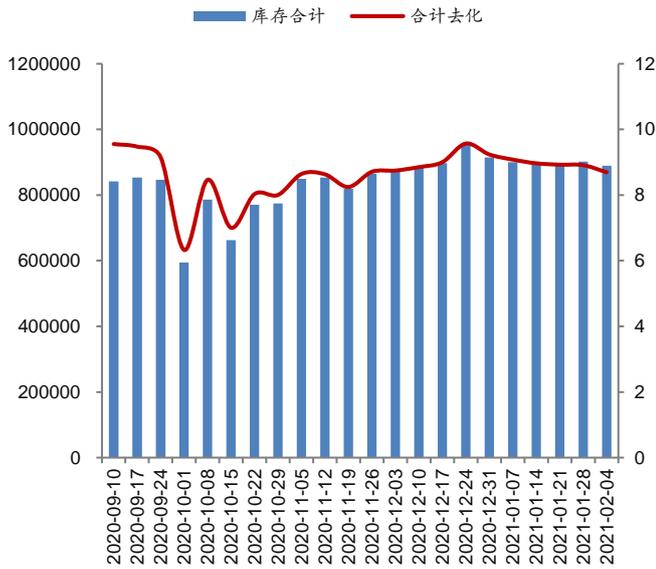
资料来源: wind, 华安证券研究所



资料来源: wind, 华安证券研究所

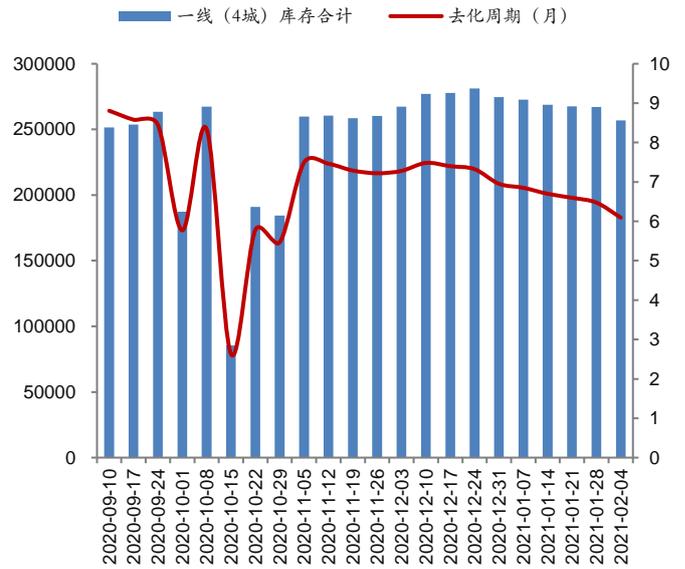
库存套数: 本周, 我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 889144 套, 环比 -1.39%, 整体去化周期 (按套数) 约 8.7 月。其中, 一线 (4 城) 新房库存套数合计 256760 套, 环比 -3.82%, 去化周期 6.1 月; 二线 (7 城) 新房库存套数 314252 套, 环比 -0.33%, 去化周期 9.3 月; 三线 (7 城) 新房库存套数 318132 套, 环比 -0.41%, 去化周期 12.2 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期 (套, 月)



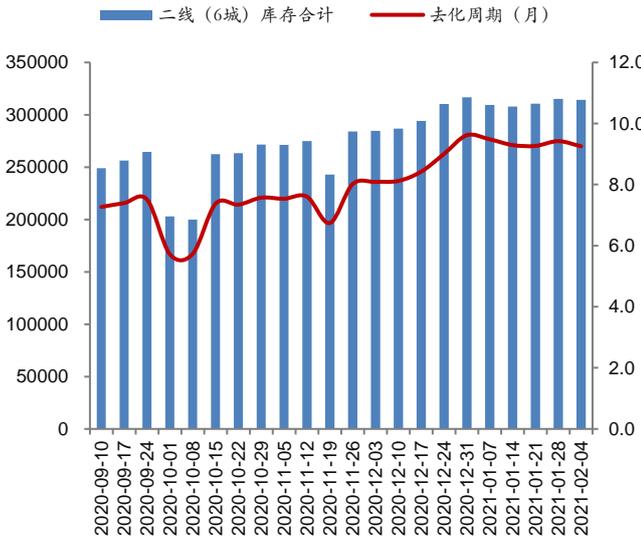
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)



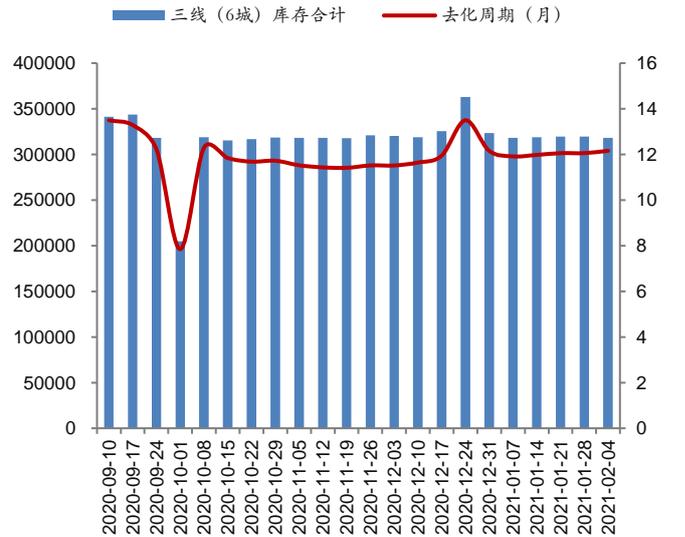
资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



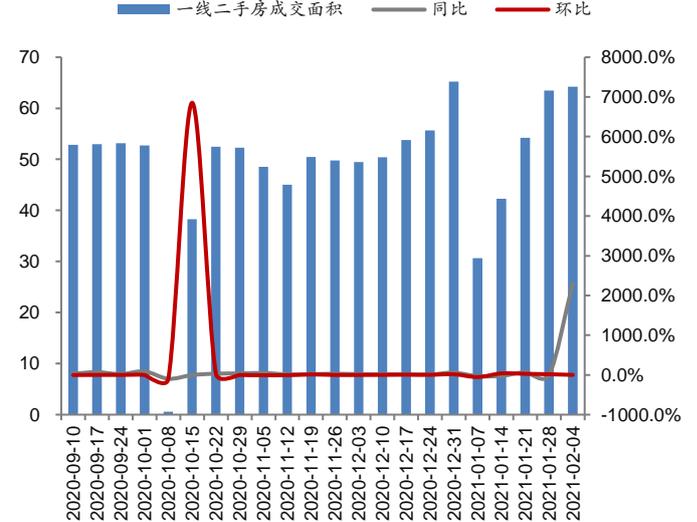
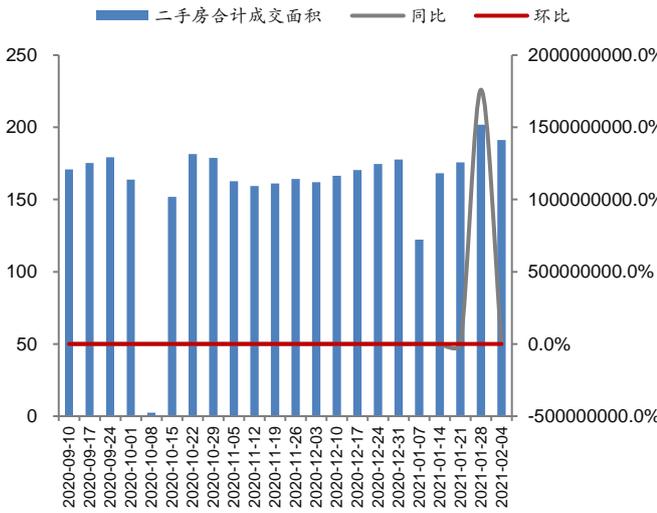
资料来源: wind, 华安证券研究所

3 二手房市场: 成交面积同比 4231.6%, 环比-5.3%

本周,我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 191 万方,同比 4231.6%,环比-5.3%。其中,一线(2 城)二手房合计成交面积 64 万方,同比 2305.0%,环比 1.2%;二线(8 城)二手房合计成交面积 97 万方,同比 3515.6%,环比-6.8%;三线(7 城)二手房合计成交面积 30 万方,环比-12.7%。

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)

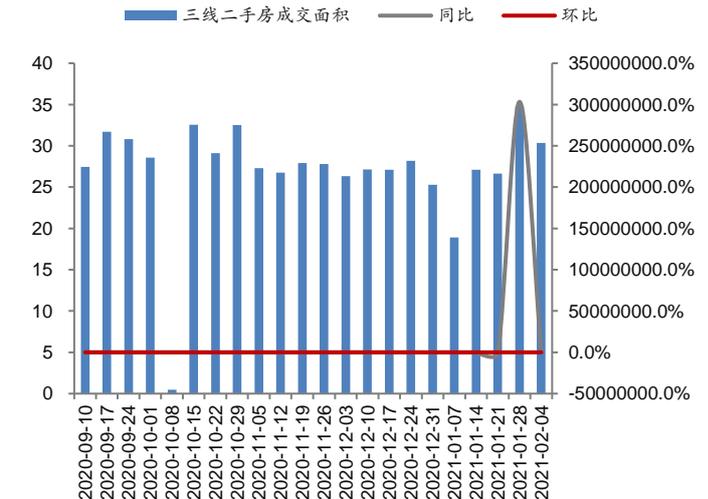
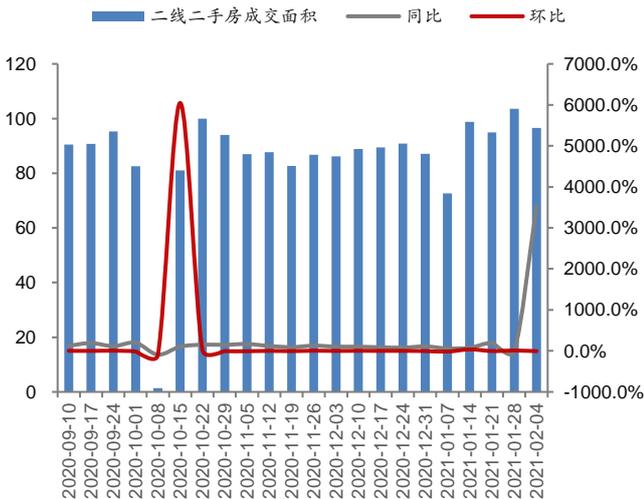


资料来源: wind, 华安证券研究所

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)

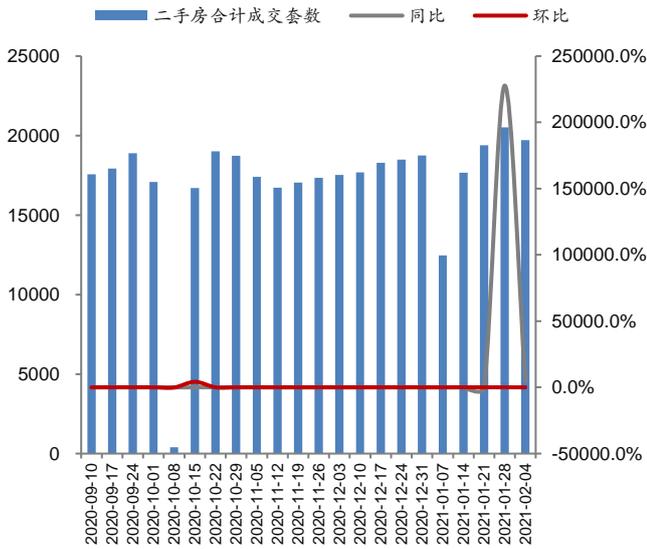


资料来源: wind, 华安证券研究所

资料来源: wind, 华安证券研究所

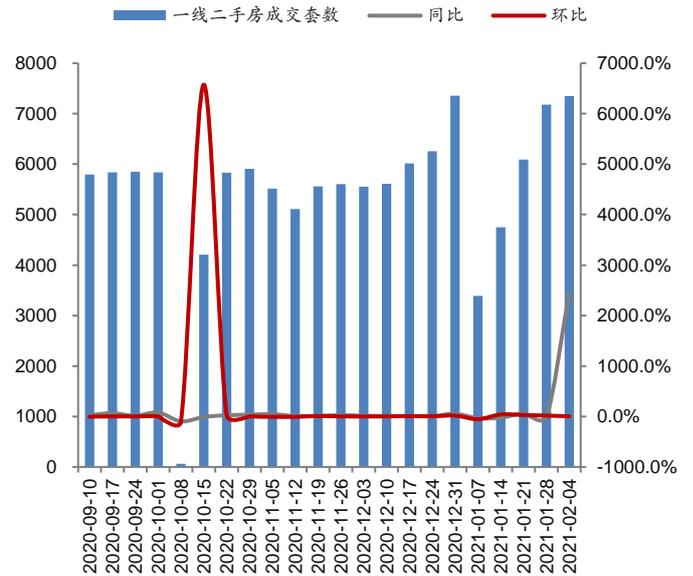
成交套数: 本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 19709 套, 同比 4462.3%, 环比-3.9%。其中, 一线 (2 城) 二手房合计成交套数 7353 套, 同比 2453.1%, 环比 2.4%; 二线 (8 城) 二手房合计成交套数 8619 套, 环比 -6.7%; 三线 (7 城) 二手房合计成交套数 3737 套, 同比 4195.4%、环比-8.6%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)



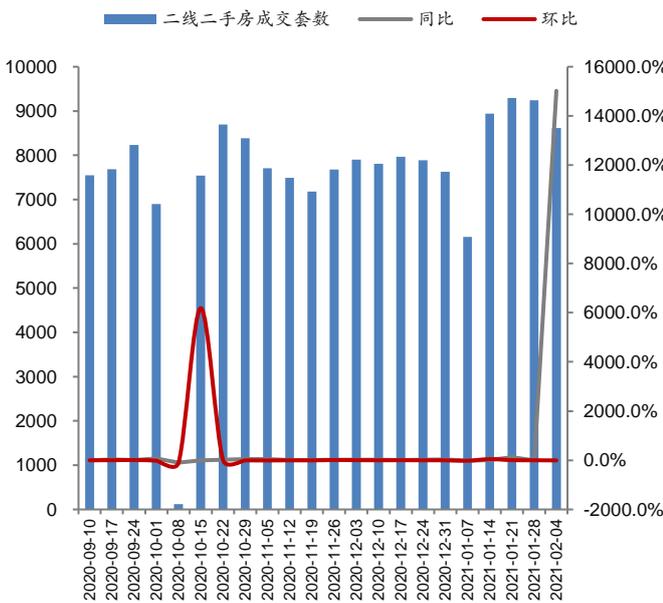
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)



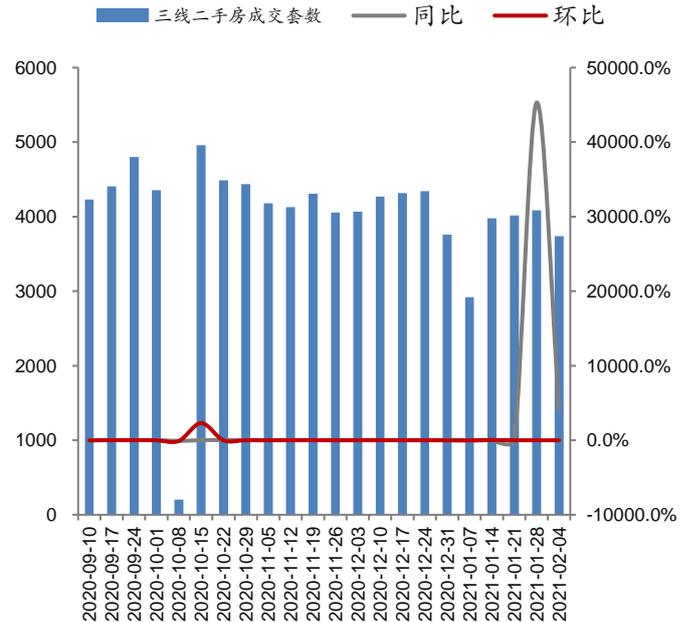
资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



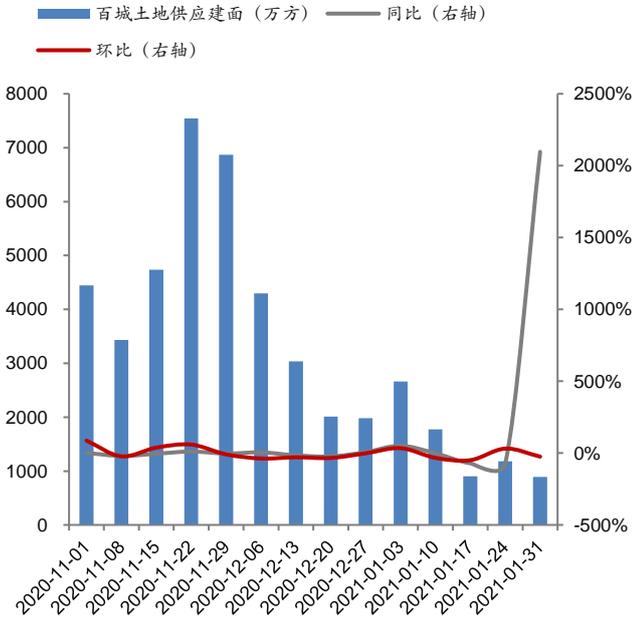
资料来源: wind, 华安证券研究所

4 土地市场: 百城土地成交面积 1152 万方, 成交土地总价 435 亿元, 土地溢价率 10.41%

上周 (01.25-01.31), 百城土地供应数量为 120 宗, 对应土地供应建面约 891 万方; 百城土地成交数量为 115 宗, 对应土地成交建面约 1152 万方, 成交

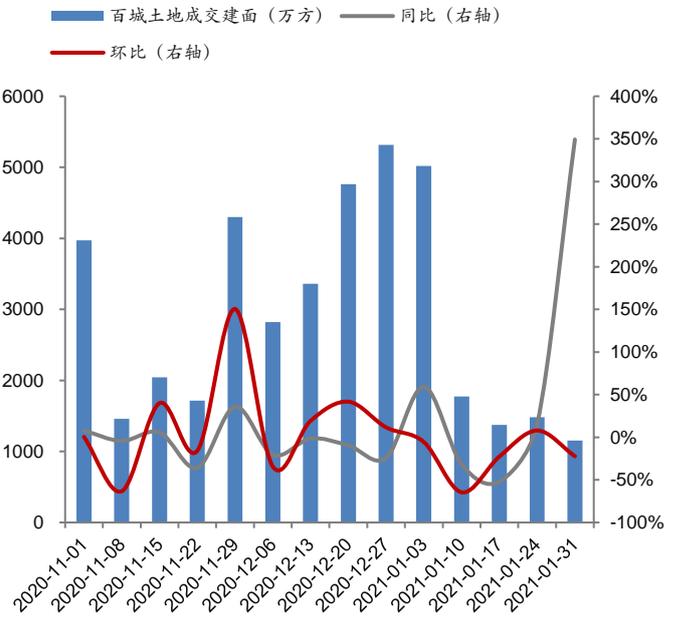
土地总价约 435 亿元，百城土地溢价率为 10.41%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 168 万方、425 万方和 558 万方，同比分别为 2113%、1842%和 146%，对应土地溢价率分别为 3.30%、16.08%和 30.89%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



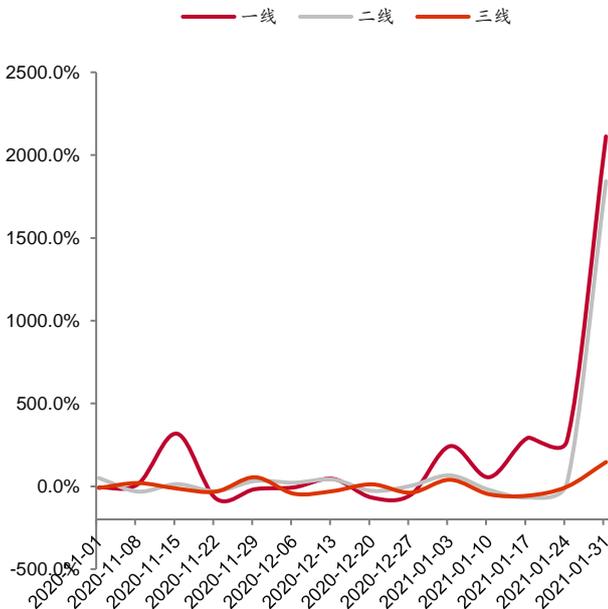
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



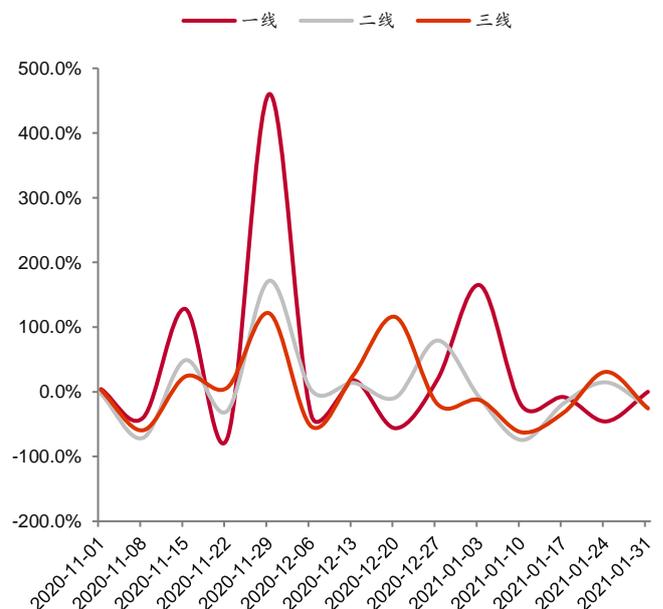
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



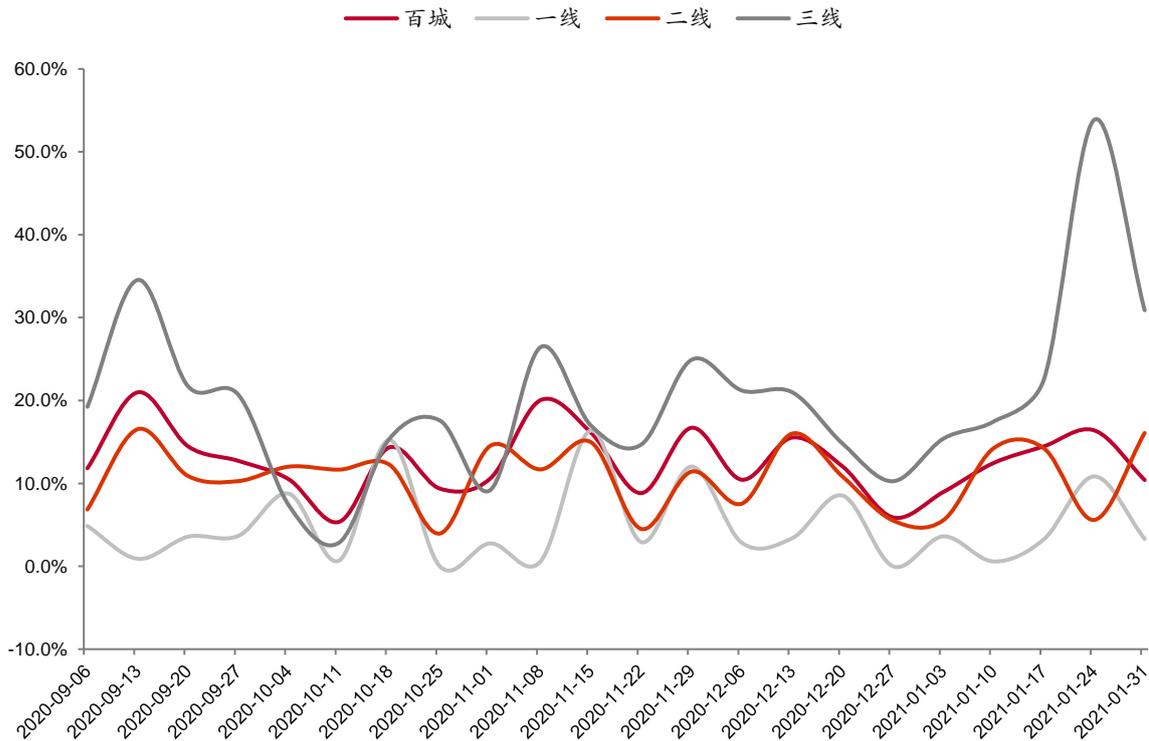
资料来源：wind，华安证券研究所

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、上海市发布《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》，规定住房租赁经营机构需开立资金监管账户，该账户不得支取现金且原则上不得变更。（上海市人民政府官网）

通知包括：

一、加强住房租赁市场主体管理

（一）严格经营范围登记管理。在本市范围内从事住房租赁活动的住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信息平台，以及转租住房 10 套（间）以上的单位和个人，应当依法办理市场主体登记。

（二）严格开业报告和备案管理。住房租赁经营机构开展业务前，应当向登记注册所在地的区房屋管理部门办理开业报告（信息记载）；房地产经纪机构开展业务前，应当向登记注册所在地的区房屋管理部门办理备案手续。

（三）严格从业人员管理。住房租赁经营机构、房地产经纪机构应当自行或委托第三方，加强对雇（聘）用从业人员的政策法规、职业道德和专业知识培训。

二、加强租赁房源信息发布管理

（一）真实发布房源信息。住房租赁经营机构、房地产经纪机构及从业人员对外发布房源信息的，应当对房源信息的真实性、有效性负责。

（二）推行房源信息核验。房地产经纪机构、从事分散式代理经租业务的住房租赁经营机构发布房源信息前，应当通过市住房租赁公共服务平台进行房源信息核验，取得房源核验码。

(三) 落实网络平台责任。在本市开展房源信息发布业务的网络信息平台，应当向市房屋管理部门报备，并建立日常工作机制，认真核验房源信息发布主体资格和房源必要信息，加快实现对同一房源信息合并展示，及时撤销已成交或 30 日内未维护的房源信息。

(四) 动态监管房源发布。房屋管理、市场监管、网信部门要加强对网络信息平台房源信息发布行为的动态监测，要求网络信息平台提供有关住房租赁数据的，网络信息平台应当配合。

三、加强住房租赁合同网签备案管理

(一) 强化合同网签备案。本市行政区域内的住房租赁活动，均应按相关规定进行合同网签备案。

(二) 推行合同示范文本。合同网签备案应当使用房屋管理、市场监管部门联合制定的合同示范文本。

(三) 提高网签备案效率。鼓励住房租赁经营机构、房地产经纪机构将其业务系统，与市住房租赁公共服务平台联网对接，实现住房租赁合同即时网签备案。

四、加强住房租赁交易服务管理

(一) 规范租赁服务收费。住房租赁经营机构、房地产经纪机构应当实行明码标价。收费前应当出具收费清单，列明全部服务项目、收费标准、收费金额等内容，并由当事人签字确认。

(二) 规范租金支付周期。住房租赁经营机构向承租人收取租金的周期，应当与向出租人支付租金的周期相匹配。住房租赁经营机构不得强迫或以租金优惠等名义诱导承租人一次性支付超过三个月的长周期租金。

(三) 规范机构业务合作。住房租赁经营机构委托房地产经纪机构收储房源、介绍客户的，应当签订书面协议，约定服务内容、收费方式。住房租赁经营机构、房地产经纪机构应当通过各自的线上、线下经营场所等渠道，公开合作机构名单。

五、加强住房租赁交易资金监管

六、严厉打击住房租赁市场乱象

七、加强住房租赁管理制度保障

2、北京市住建委发布了《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》，禁止“租金贷”划拔长租公寓预收租金不超 3 月，收、付租金的周期应当匹配；押金应当通过北京房地产中介行业协会建立的专用账户托管，押金数额不得超过 1 个月租金。（北京市住房和城乡建设委员会官网）

按照住建部等六部委《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》有关规定，通知内容包括：

一、本通知适用于住房租赁企业分散承租他人住房，再出租给承租人居住，并向承租人收取租金的活动。

二、住房租赁企业在本市开展业务前，应向注册所在区住房城乡建设部门报送开业信息和从业人员名单。未报送开业信息的企业不得通过互联网发布房源信息。

三、住房租赁企业应当使用本市住房城乡建设部门和市场监管部门制定的住房租赁合同示范文本。

四、住房租赁企业向承租人预收的租金数额原则上不得超过 3 个月租金，收、付租金的周期应当匹配。

五、住房租赁企业向承租人收取的押金应当通过北京房地产中介行业协会建立的专用账户托管，收取的押金数额不得超过 1 个月租金。住房租赁企业应于合同终止后 2 个工作日内通知北京房地产中介行业协会退还押金，北京房地产中介行业协

会应在 1 个工作日内将押金的本金和同期存款利息退还给承租人。

3、土地出让：

广东：广州挂牌荔湾区、海珠区 2 宗地，总起价为 12.39 亿元。其中，荔湾区东沙大道以东、环城高速以北医药港港湾 AF060721 地块，宗地面积 16.46 万方，计算容积率建筑面积≤5312 方，起拍楼面价 8357 元/方；海珠区琶洲西区 AH040146 地块，宗地面积 5593 方，计算容积率建筑面积≤7.05 万方，起拍楼面价 1.70 万元/方。

广东：东莞挂牌一宗仅 1.06 万方的宅地，该地块为 2020WR004 号建设用地，为二类居住用地(R2)，占地面积 1.06 万方，容积率上限 2.5，总建面 2.64 万方，限高 80 米。

江苏：苏州挂牌 3 宗市区宅地，吴中区地块出让面积 4.2 万方，容积率 1.3-1.8，建筑面积 7.5 万方，有效区间楼面价 1.28-1.30 万元/方；相城区苏地 2021-WG-9 出让面积 6.0 万方，容积率 1-2.2，建筑面积 13.3 万方，有效区间楼面价 1.47-1.49 万元/方；2021-WG10 号地块出让面积 4.5 万方，容积率 1-1.05，建筑面积 4.8 万方，有效区间楼面价 1.13-1.15 万元/方。

6 公司要闻：

1、【蓝光发展】公司股东杨铿先生，将其持有的 3993 万股质押给中航信托股份有限公司，本次质押后，公司及杨铿先生累计质押股份总数为 8.53 亿股，占其所持公司股份总数的 48.22%，占公司总股本的 28.12%。此外，公司 1 月新增 5 个房地产项目，分别位于烟台、太原、金华，土地面积共计 360.91 亩，土地价款共计 16.54 亿元。

2、【新城控股】公司发布 1 月份经营简报，公司实现合同销售金额约 166.39 亿元，比上年同期增长 48.51%；销售面积约 189.13 万平方米，比上年同期增长 78.54%。

3、【金科股份】公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)，将于 2021 年 2 月 9 日支付自 2020 年 2 月 9 日至 2021 年 2 月 8 日期间的利息，本期债券当期票面利率为 7.50%；公司境外子公司 NEW METRO GLOBAL LIMITED 完成在境外发行总额为 4.04 亿美元的无抵押固定利率债券，债券期限 5.25 年，票面年息为 4.5%。

4、【滨江集团】公司实际控制人、董事长戚金兴先生通过二级市场合计增持公司股票 136.96 万股，占公司总股本的 0.04%，本次增持后，戚金兴合计持有公司股份 17.34 亿股，占公司总股本 55.73%。

5、【美好置业】公司回购股份，资金总额不超过（含）人民币 20 亿元且不低于（含）人民币 1 亿元；回购股份价格不超过人民币 4.00 元/股。

6、【华夏幸福】公司控股股东华夏幸福基业控股股份有限公司持有公司股份累计质押合计 4.39 亿股，占其持有公司股份的 30.16%，占公司总股本的 11.22%。

7、【阳光城】公司面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），发行总额 10 亿元，期限 5 年，票面年利率 6.90%。

8、【荣盛发展】公司控股股东荣盛控股，控股子公司、一致行动人荣盛创投增持并持有公司股份 355.36 万股，占公司总股本的 0.08%，增持金额 2133.49 万元，平均增持价格为 6.00 元/股。

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。