

住房销售表现良好，二手房价仍待降温

1月植信房地产综合景气指数走平，显示全国新房价格短期运行平稳（全球房地产2021年1月报告）

植信投资研究院

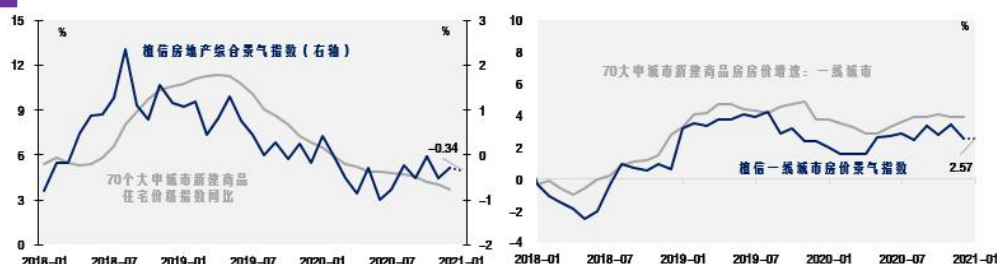
马泓



指数：全国城市新建商品住宅价格涨幅基本可控

2021年1月，植信房地产综合景气指数初值为-0.3，较12月终值基本持平，表明全国房价增速短期运行平稳。一线城市景气指数初值为2.6，较12月终值微升0.1，暗示一线城市新建房价增速短期运行平稳。

指数：全国城市新建商品住宅价格涨幅基本可控



- 2021年1月，植信房地产综合景气指数初值为-0.3，较12月终值基本持平，表明全国房价增速短期运行平稳。一线城市景气指数初值为2.6，较12月终值微升0.1，暗示一线城市新建房价增速短期运行平稳。
- 植信研究院构建了房地产综合景气指数，以定量刻画中国土地交易市场、房地产交易市场及房地产信贷流动性三个层次的景气程度。植信房地产综合景气指数RCPI指数对全国70大中城市新建商品房价价格指数领先约4个月。植信一线城市房价景气指数领先一线城市新建商品房价价格指数未来2个季度左右的表现情况。

备注：植信房地产综合景气指数、植信房地产综合景气指数：一线城市，系植信投资研究院自主编制研究成果

数据来源：中国国家统计局、Wind、植信投资研究院

2

要闻：热点城市政策密集出台，房企销售回暖

要闻：热点城市政策密集出台，房企销售回暖



地方政策

- 北京市住建委：禁止“租金贷” 划拨长租公寓 预收租金不超3月；
- 上海市发布新规整顿住房租赁市场 严控租金贷款业务；
- 杭州住保房管局：严查购房家庭冻资情况 违者取消摇号资格；
- 深圳住房租赁措施征求意见：存量商业、办公用房可改租赁。

住房销售

- 万科首月合约销售714.7亿，同比增长30.16%；
- 恒大2021年首月合约销售581.2亿，同比增长43.3%；
- 碧桂园1月份权益销售金额403.2亿，同比增长22.48%；
- 金地1月份签约金额242.7亿元，同比上升98.23%。

土地市场

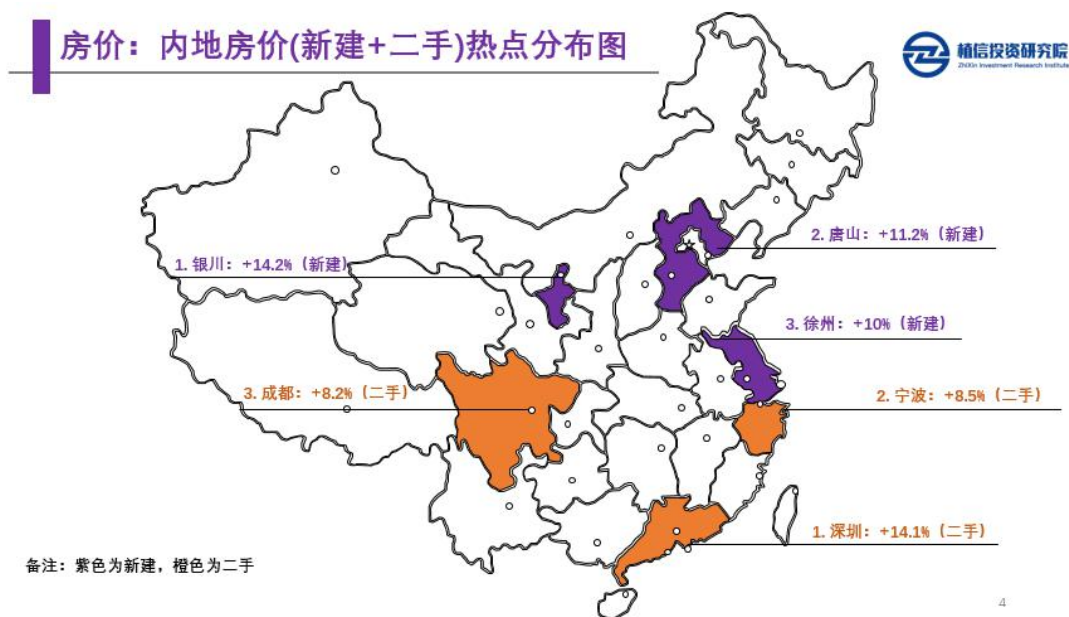
- 上海外滩300米地标地块111亿成交，楼面价近5.4万/平方米；
- 融创以上限价22.9亿元竞得无锡地块，楼面价1.8万元/平方米，溢价率12.28%；
- 徐州万科401轮报价、28.85亿竞得一宗宅地，成交楼面价1.6万元/平方米，溢价率136.09%；
- 阳光城19.65亿拿下上海宝山一宗宅地，楼面价26052元/平方米，溢价率13.27%。

REITs

- 发改委：建立基础设施REITs试点项目库，3月5日前报送首批入库项目；
- 中国金茂已发行11.18亿类REITs项目，标的为长沙、青岛购物中心，票面利率4.4%-4.9%；
- 万科拟设立类REITs融资12亿，底层资产为东莞长安万科广场；
- 普洛斯收购北京中关村盖都大厦D座，为北京首单类REITs。

3

房价：内地房价(新建+二手)热点分布图



房价：全国房价涨幅趋缓，一线二手房有待严控

2020年12月，全国房价再次小幅回落总体可控。其中，新建住宅价格增速回落0.3个百分点，二手房价增速与前月持平。

一线城市二手房价涨幅继续扩大，新建住宅价格涨幅可控。近期随着地方政府及监管部门陆续出台规范购房文件，诸多前期重点监控的城市，其房价涨幅有所放缓，目前焦点在北广深四大一线城市二手房价格。

由于基数关系，2021年1月30大中城市商品房销售同比为65.8%，预计2月增速料持续扩大，居民购房需求相对积极。

房价：全国房价涨幅趋缓，一线二手房有待严控



- 2020年12月，全国房价再次小幅回落总体可控，其中，新建住宅价格增速回落0.3个百分点，二手房价增速与前月持平。
- 一线城市二手房价涨幅继续扩大，新建住宅价格涨幅可控。近期随着地方政府及监管部门陆续出台规范购房文件，诸多前期重点监控的城市，其房价涨幅有所放缓，目前焦点在北上广深四大一线城市二手房价格。
- 由于基数关系，2021年1月30大中城市商品房销售同比为65.8%，预计2月增速料持续扩大，居民购房需求相对积极。

数据来源：国家统计局，植信投资研究院

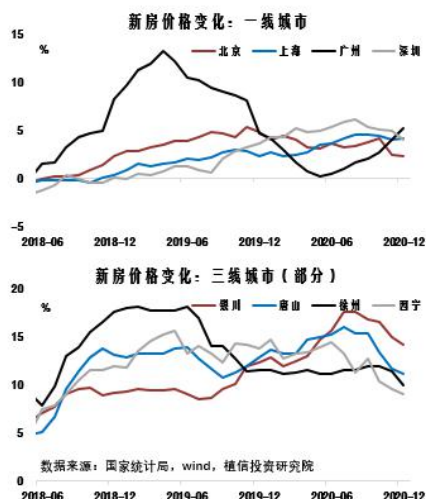
新房：大部分热点城市房价涨幅开始下降

2020年12月，一线城市新房价格涨幅总体趋缓，广州成为少数涨幅持续扩大的城市，与其住房信贷快速扩张有关，未来将成为严控的重点城市。

二线城市大部分新房价格自2020年开始便逐步下行，总体运行相对稳定。

部分三线热点城市新房价格涨幅超过 10%，自年中有关部门政策出台以来，价格涨幅出现较为明显的回调。

新房：大部分热点城市房价涨幅开始下降



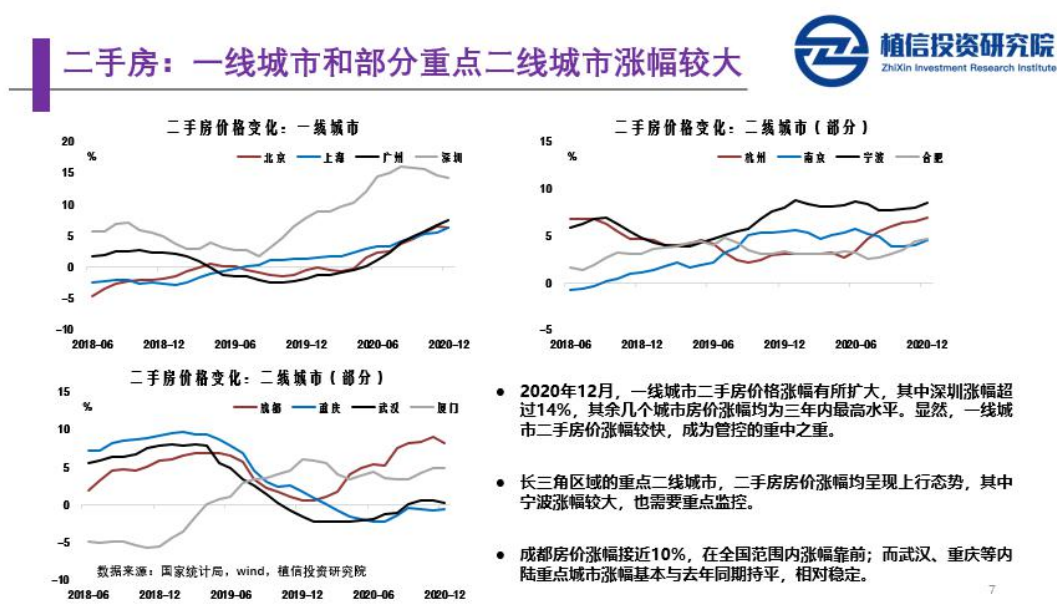
- 2020年12月，一线城市新房价格涨幅总体趋缓，广州成为少数涨幅持续扩大的城市，与其住房信贷快速扩张有关，未来将成为严控的重点城市。
- 二线城市大部分新房价格自2020年开始便逐步下行，总体运行相对稳定。
- 部分三线热点城市新房价格涨幅超过10%，自年中有关部门政策出台以来，价格涨幅出现较为明显的回调。

二手房：一线城市和部分重点二线城市涨幅较大

2020年12月，一线城市二手房价格涨幅有所扩大，其中深圳涨幅超过14%，其余几个城市房价涨幅均为三年内最高水平。显然，一线城市二手房价格涨幅较快，成为管控的重中之重。

长三角区域的重点二线城市，二手房房价涨幅均呈现上行态势，其中宁波涨幅较大，也需要重点监控。

成都房价涨幅接近 10%，在全国范围内涨幅靠前；而武汉、重庆等内陆重点城市涨幅基本与去年同接近 2005 年 9 月 10.7% 的最高值，中部地区、太平洋沿岸和山区的房价涨幅



均超过两位数。

2. 土地：土地价格持续下跌，供给明显减少

2021 年 1 月，100 大中城市土地挂牌均价（12 个月平均）同比下跌 1.1%，较 2020 年 12 月下跌 0.6 个百分点。主因二线城市地价继续下降，而一线城市土地价格涨幅较多，三线城市地价则相对平稳。土地挂牌价持续走低，暗示全国新建房价上涨动能进一步趋弱。

2021 年 1 月土地供给增长放缓，全口径土地供应偏紧，房企拿地比较谨慎。整体上土地供应（12 个月平均）同比增长 4.3%，增速较上月减少 3.1 个百分点；其中，一线城市土

地供给当月同比增长 10%，二线同比下降接近 40%，三线同比下降约 30%。预计 2021 年土地供给减少是趋势性的。

土地：土地价格持续下跌，供给明显减少



- 2021年1月，100大中城市土地挂牌均价（12个月平均）同比下跌1.1%，较2020年12月下跌0.6个百分点。主因二线城市地价继续下降，而一线城市土地价格涨幅较多，三线城市地价则相对平稳。土地挂牌价持续走低，暗示全国新建房价上涨动能进一步趋弱。
- 2021年1月土地供给增长放缓，全口径土地供应偏紧，房企拿地比较谨慎。整体上土地供应（12个月平均）同比增长4.3%，增速较上月减少3.1个百分点；其中，一线城市土地供给当月同比增长10%，二线同比下降接近40%，三线同比下降约30%。预计2021年土地供给减少是趋势性的。

数据来源：国家统计局，wind，植信投资研究院

8

土地：一线城市地价看涨，供给全口径收缩

土地：一线城市地价看涨，供给全口径收缩



数据来源：国家统计局，wind，植信投资研究院

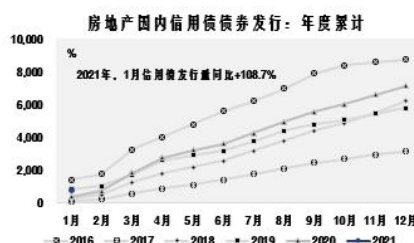
9

融资：房贷利率微降，债券融资规模不小

2021年1月，首套房和二套房贷款加权平均利率均较前月下降1bp，表明央行继续支持居民部门购房信贷稳步扩张。不过，1月27日起，广州四大行房贷全线涨价15个基点，变更后首套房贷的利率为5.2%，而二套房则为5.4%。

2021年1月，房企在内地累计发行信用债744亿元，同比增长108.7%，比过去5年1月平均水平多了160亿元左右。监管部门对房企筹资来源的管控力度继续加码，房企为了缓解现金流压力，继续增加债券等直接融资，叠加商品房促销激励，扩充自身现金流。

融资：房贷利率微降，债券融资规模不小



- 2021年1月，首套房和二套房贷款加权平均利率均较前月下降1bp，表明央行继续支持居民部门购房信贷稳步扩张。不过，1月27日起，广州四大行房贷全线涨价15个基点，变更后首套房贷的利率为5.2%，而二套房则为5.4%。
- 2021年1月，房企在内地累计发行信用债744亿元，同比增长108.7%，比过去5年1月平均水平多了160亿元左右。监管部门对房企筹资来源的管控力度继续加码，房企为了缓解现金流压力，继续增加债券等直接融资，叠加商品房促销激励，扩充自身现金流。

融资：房贷新政管理下，部分银行业务待调整

融资：房贷新政管理下，部分银行业务待调整



行业类型	银行名称	房地产贷款		个人住房贷款		贷款余额		房地产贷款占比		个人住房贷款占比		资产质量
		2020 Q2	2019	2020 Q2	2019	2020 Q2	2019	2020 Q2	2019	2020 Q2	2019	
中国大型银行	工商银行	64,402	60,745	54,866	51,663	179,757	167,613	35.8%	38.2%	30.5%	30.8%	40.0%
	建设银行	64,125	60,147	56,452	53,257	164,305	149,879	39.0%	40.1%	34.8%	35.7%	
	农业银行	52,138	48,883	44,226	41,833	145,108	133,295	35.9%	36.5%	30.5%	31.2%	
	中国银行	53,923	50,359	42,259	39,933	140,008	130,342	38.5%	38.6%	30.2%	30.6%	
	交通银行	15,175	13,999	11,968	11,254	57,295	53,043	26.5%	28.4%	20.9%	21.4%	
	邮储银行	19,267	17,732	16,441	17,809	54,811	49,742	35.2%	35.5%	33.9%	34.2%	
中国中型银行	招商银行	16,139	14,765	12,004	11,081	48,517	44,907	33.2%	32.9%	24.7%	24.7%	27.5%
	浦发银行	11,681	10,645	8,074	7,303	41,822	39,721	27.9%	26.8%	19.3%	18.4%	
	中信银行	11,262	10,656	8,342	7,767	42,145	40,081	26.7%	26.6%	19.8%	19.4%	
	兴业银行	12,720	11,627	9,704	9,109	37,708	34,415	33.7%	33.8%	25.7%	25.5%	
	民生银行	9,782	8,961	4,751	4,199	37,865	36,540	25.8%	24.5%	12.5%	11.5%	
	光大银行	6,735	6,261	4,408	4,142	29,216	27,122	23.1%	23.1%	15.1%	15.3%	
	华夏银行	4,083	3,589	2,457	2,159	20,386	18,728	20.0%	19.1%	12.0%	11.5%	
	广发银行	3,296	3,296	1,907	1,907	15,711	15,711	#DIV/0!	21.0%	#DIV/0!	12.1%	
	平安银行	4,998	4,260	2,205	1,984	25,084	23,232	19.9%	18.4%	8.0%	8.6%	
	北京银行	1,539	1,433	1,000	945	14,464	14,464	10.2%	9.9%	0.0%	0.0%	
	上海银行	2,488	2,488	945	945	9,725	9,725	#DIV/0!	25.6%	#DIV/0!	8.7%	
	江苏银行	585	585	585	585	10,405	10,405	#DIV/0!	5.6%	#DIV/0!	0.0%	
	浙江银行	342	342	342	342	4,432	4,432	#DIV/0!	7.7%	#DIV/0!	0.0%	
	渤海银行	2,013	2,013	2,013	2,013	10,271	10,271	#DIV/0!	19.6%	#DIV/0!	0.0%	
徽商银行	2,371	2,371	2,371	2,371	7,199	7,199	#DIV/0!	33.3%	#DIV/0!	0.0%		
中国小型银行/农村商业银行	徽商银行	873	811	801	731	4,735	4,371	18.4%	18.6%	16.9%	16.7%	22.9%
	盛京银行	405	405	268	268	2,473	2,473	#DIV/0!	18.4%	#DIV/0!	10.8%	
	齐商银行	95	95	98	82	1,255	1,099	8.9%	8.7%	7.8%	7.5%	
	农商行	836	836	605	605	2,310	2,310	#DIV/0!	38.2%	#DIV/0!	28.2%	
	农商行	302	302	152	152	2,045	2,045	#DIV/0!	14.8%	#DIV/0!	7.4%	
	农商行	297	297	297	297	2,865	2,865	#DIV/0!	11.1%	#DIV/0!	0.9%	
	农商行	928	928	583	583	4,141	4,141	#DIV/0!	22.4%	#DIV/0!	14.1%	
	农商行	1,267	1,090	1,002	900	5,273	4,649	24.0%	23.4%	19.0%	18.4%	
	农商行	350	350	350	350	4,960	4,960	#DIV/0!	7.1%	#DIV/0!	0.0%	
	农商行	68	68	37	47	1,103	961	7.6%	7.0%	3.4%	4.9%	
	农商行	889	797	697	636	6,552	5,689	13.6%	14.0%	10.6%	11.2%	
	农商行	392	311	67	28	6,265	5,291	6.3%	5.9%	1.1%	0.5%	
	农商行	713	713	360	360	4,593	4,593	#DIV/0!	15.5%	#DIV/0!	7.8%	
	农商行	676	676	224	224	2,939	2,939	#DIV/0!	19.6%	#DIV/0!	7.6%	
农商行	567	567	321	321	1,959	1,959	#DIV/0!	29.0%	#DIV/0!	15.3%		

数据来源：上市银行财报、Wind、植信投资研究院

1.1

免责声明



马泓
高级研究员
资产配置研究中心

本报告的信息来源于已公开的资料，植信投资研究院（以下简称“研究院”）对该等信息的准确性、完整性或可靠性不做任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映研究院于发布本报告当日的判断，本报告所指的相关资产的价格、价值及投资收入可能出现波动。过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，研究院可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。研究院不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时研究院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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，研究院或研究院员工无法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均与研究院或研究院员工无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为做出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为植信投资研究院所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得研究院同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“植信投资研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

若研究院以外的机构（以下简称“该机构”）发送本报告，则由该机构独自为此发送行为负责。通过此途径获得本报告的投资者应自行联系该机构以要求获悉更详细信息或进而交易本报告中提及的证券资产。本报告不构成研究院向该机构之客户提供的投资建议，研究院及研究院员工亦不为该机构之客户因使用本报告或报告所载内容引起的任何损失承担任何责任。

1.2