

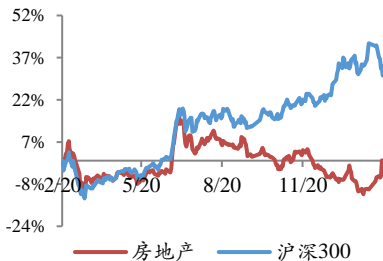
土地供应“两集中”，资源优化配置助行业稳健发展

行业评级：增持

报告日期：2021-02-27

主要观点：

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

●市场表现：

上证指数本周下跌 5.06%，收报于 3509.08 点；创业板指本周下跌 11.30%，收报于 2914.11 点；沪深 300 本周下跌 7.65%，收报于 5336.76 点。房地产板块本周上涨 4.44%，在 28 个行业内位列第 1 位。

●新房成交：成交面积同比 198.3%，环比 777.3%

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 578 万方，同比 198.3%，环比 777.3%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 77 万方，同比 223.7%、环比 1740.6%；二线（13 城）一手房合计成交面积 238 万方，同比 123.5%、环比 1110.9%；三线（26 城）一手房合计成交面积 262 万方，同比 315.1%、环比 524.7%。

●二手房成交：成交面积同比 182.9%，环比 1291.9%

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 139 万方，同比 182.9%，环比 1291.9%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 46 万方，同比 142.2%、环比 2132.2%；二线（8 城）二手房合计成交面积 73 万方，同比 283.0%、环比 963.9%；三线（7 城）二手房合计成交面积 19 万方，同比 159.6%、环比 1803.1%。

●新房库存：库存面积环比-1.79%，去化周期 8.6 月

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9180 万方，环比 -1.79%，整体去化周期（按面积）约 8.6 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2938 万方，环比-1.82%，去化周期 7.0 月；二线（7 城）新房库存 3501 万方，环比-2.18%，去化周期 9.3 月；三线（7 城市）新房库存 2742 万方，环比-1.27%，去化周期 10.3 月。

●土地市场：百城土地成交面积 268 万方，成交土地总价 45 亿元，土地溢价率 13.99%

上周（02.15-02.21），百城土地供应数量为 17 宗，对应土地供应建面约 292 万方；百城土地成交数量为 32 宗，对应土地成交建面约 268 万方，成交土地总价约 45 亿元，百城土地溢价率为 13.99%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 40 万方、72 万方和 156 万方，同比分别为-91%、-92%和-86%，对应土地溢价率分别为 0.00%、33.21%和 0.00%。

相关报告

1. 宝龙商业：强商管运营能力，铸长期稀缺标的 2021-02-19

2. 库存环比微降，百强 1 月销售亮眼 2021-02-06

●投资建议：

青岛市自然资源和规划局发布的《部署 2021 年住宅用地供应工作》的通知，对于严格实行住宅用地“两集中”同步公开出让表述如下：全年将分 3 批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动。当前地产板块的投资逻辑，依然是我们此前给出的两个关键词——“集中”与“分化”，集中指的是行业头部集中度逐步提升，分化则指的是不同梯队的房地未来在经营的表现上会出现分化。而此前采取不同经营风格的房企，在当前的调控环境下，也会出现不同的表现。我们认为，借助土地供应两集中的方式，房企的竞争格局将逐步清晰化，从土地成交的角度来看，或许可以对溢价率及定价形成一定的降温（不排除核心城市热门地块依然存在较高的溢价水平），但是从整体来看，这一方式将有助于房地产行业稳健的发展。本周地产板块的走势更多的是对地产板块“集中”与“分化”投资逻辑的印证，而非底层逻辑的更改。打开房地产开发链条：拿地-开工-预售-竣工，将在每一环节逐一印证集中度提升。当前地产板块的估值处于历史下沿，具备投资价值。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、新城控股、阳光城、华发股份；（3）优质商管标的：宝龙商业等。

●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 198.3%，环比 777.3%.....	5
2 新房库存：库存面积环比-1.79%，去化周期 8.6 月.....	7
3 二手房市场：成交面积同比 182.9%，环比 1291.9%.....	9
4 土地市场：百城土地成交面积 268 万方，成交土地总价 45 亿元，土地溢价率 13.99%.....	11
5 行业新闻：.....	13
6 公司要闻：.....	14
7 风险提示：.....	15

图表目录

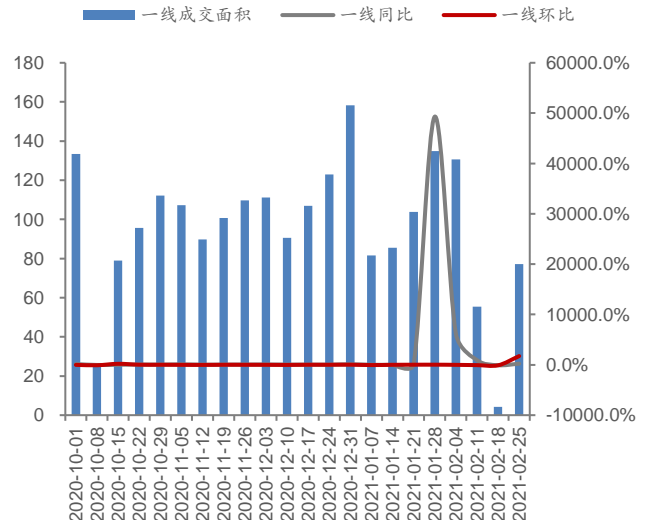
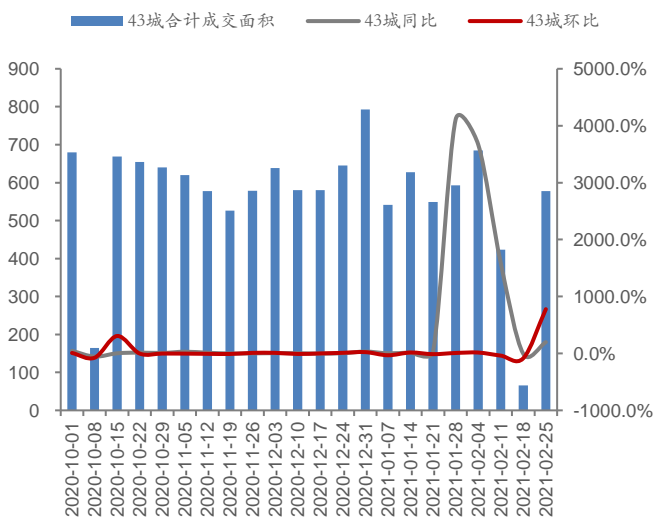
图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	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 198.3%，环比 777.3%

本周,我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 578 万方,同比 198.3%,环比 777.3%。其中,一线(4 城)一手房合计成交面积 77 万方,同比 223.7%、环比 1740.6%;二线(13 城)一手房合计成交面积 238 万方,同比 123.5%、环比 1110.9%;三线(26 城)一手房合计成交面积 262 万方,同比 315.1%、环比 524.7%。

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)

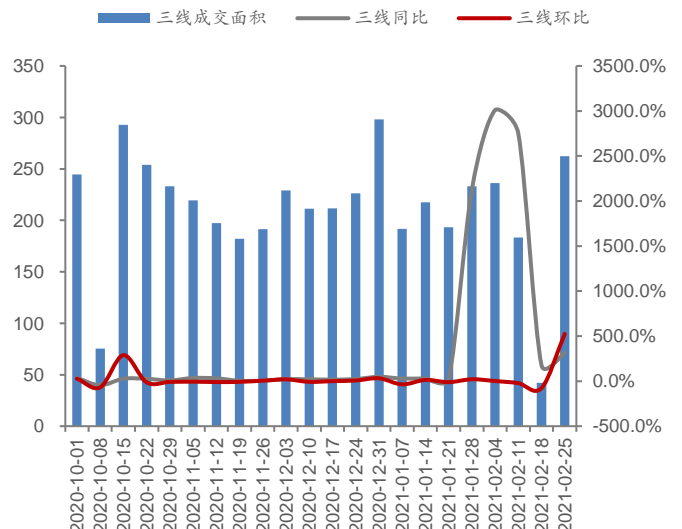
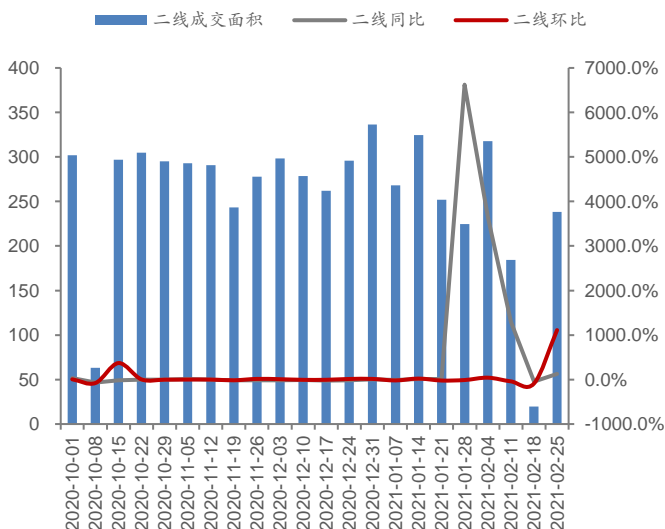


资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



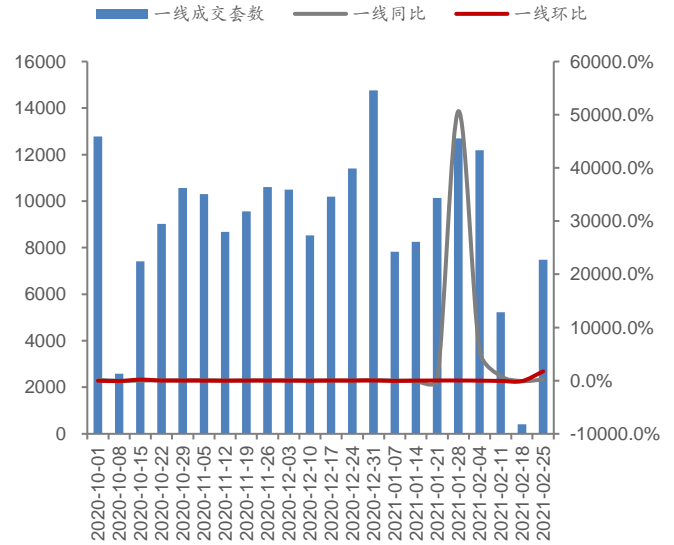
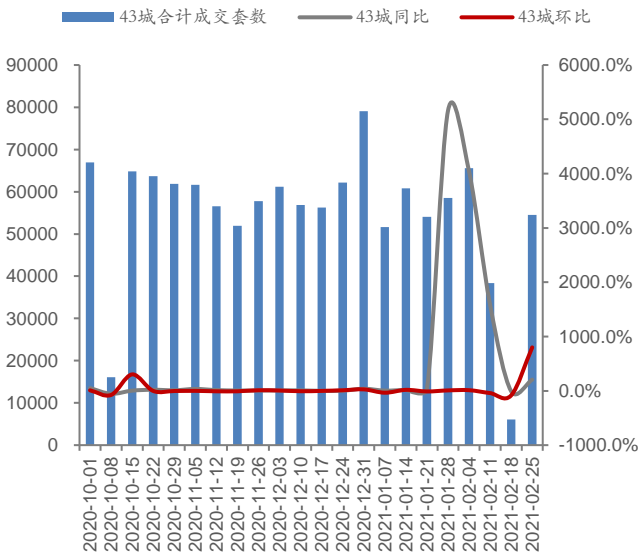
资料来源: wind, 华安证券研究所

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 54544 套，同比 206.4%，环比 800.7%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 7479 套，同比 212.9%、环比 1746.7%；二线（13 城）一手房合计成交套数 21532 套，同比 133.6%、环比 1024.4%；三线（26 城）一手房合计成交套数 25533 套，同比 312.1%、环比 583.4%。

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）

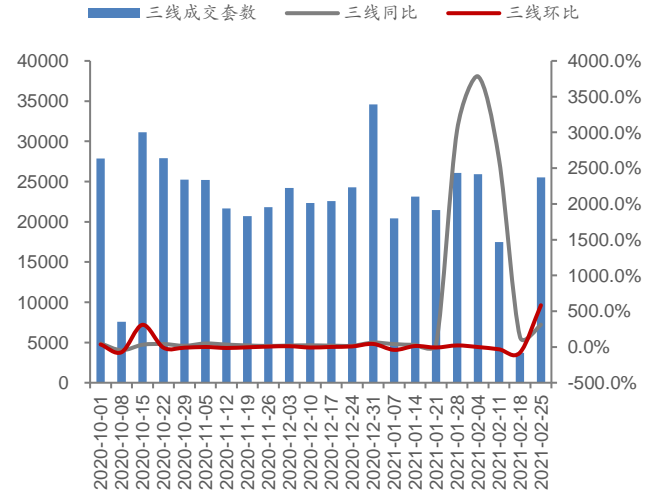
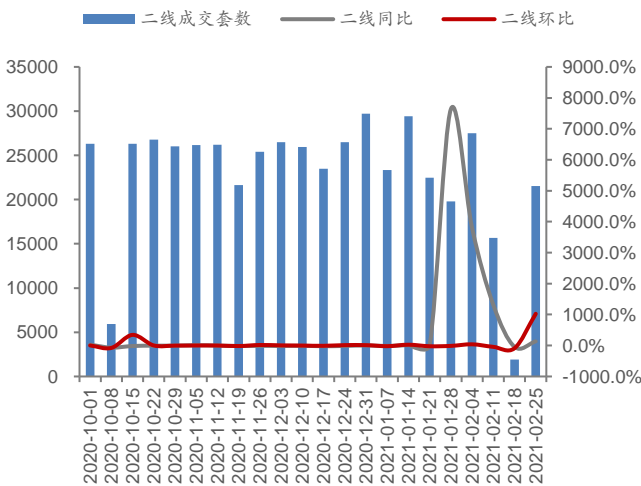


资料来源：wind，华安证券研究所

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）

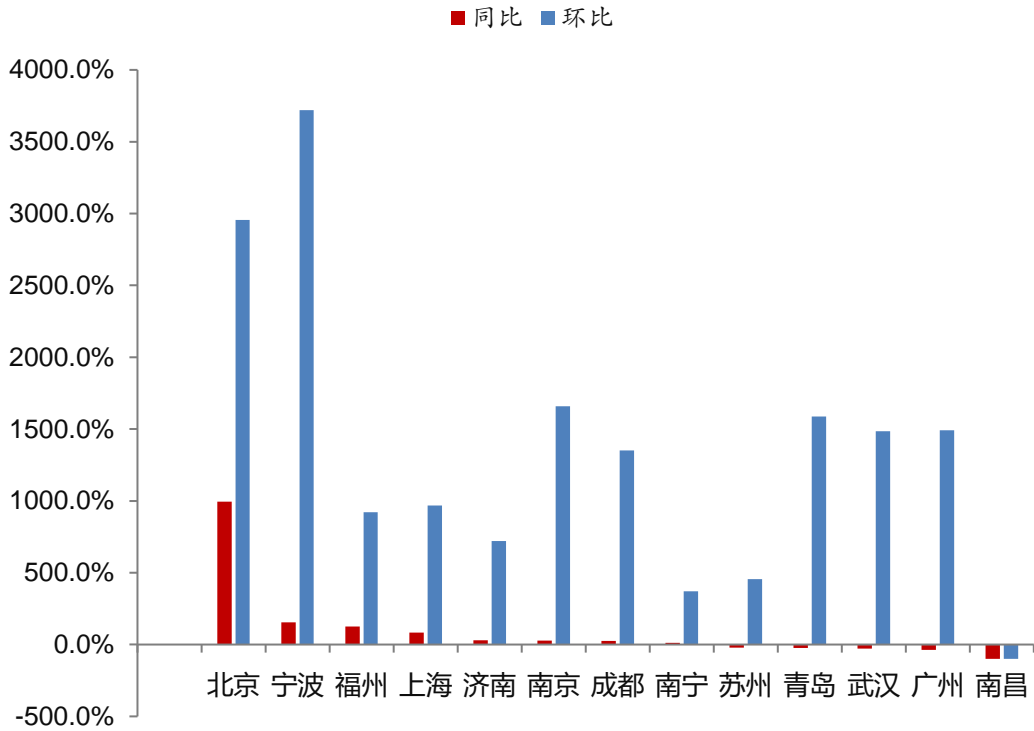
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



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

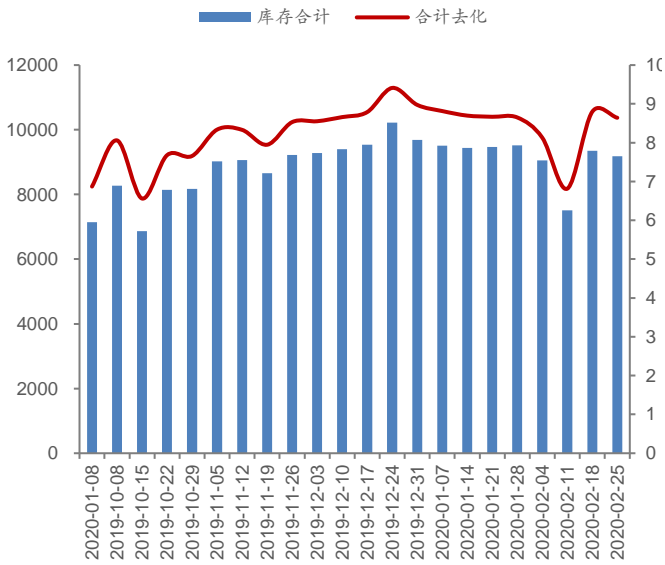


资料来源: wind, 华安证券研究所

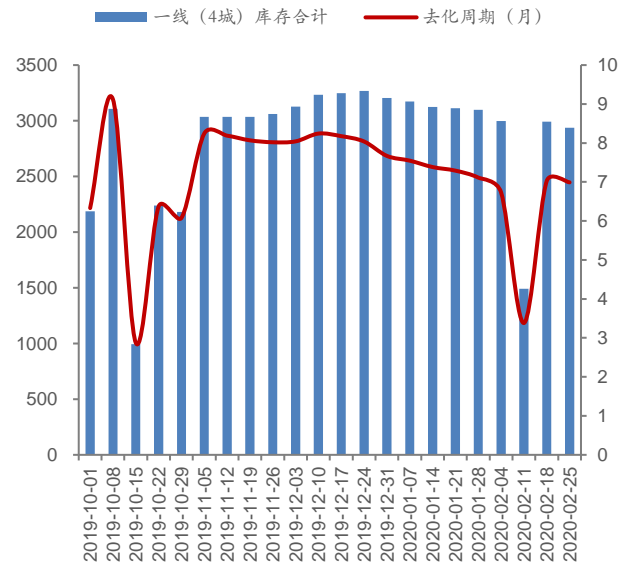
2 新房库存: 库存面积环比-1.79%, 去化周期 8.6 月

库存面积: 本周, 我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9180 万方, 环比 -1.79%, 整体去化周期 (按面积) 约 8.6 月。其中, 一线 (4 城) 新房库存合计 2938 万方, 环比 -1.82%, 去化周期 7.0 月; 二线 (7 城) 新房库存 3501 万方, 环比 -2.18%, 去化周期 9.3 月; 三线 (7 城市) 新房库存 2742 万方, 环比 -1.27%, 去化周期 10.3 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)

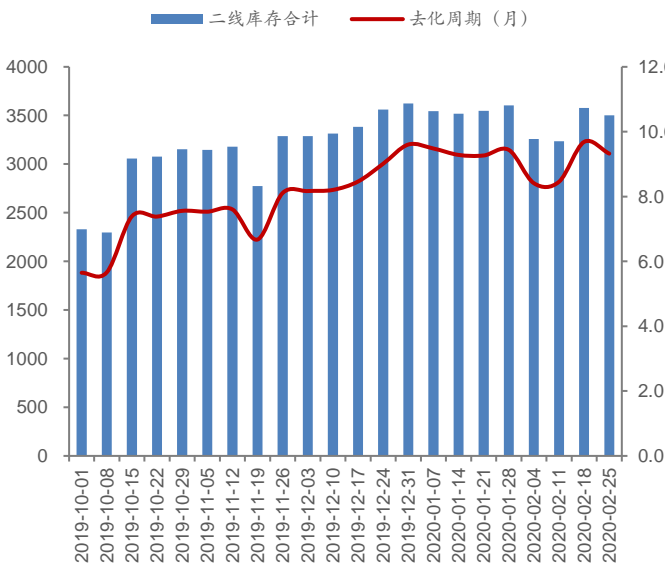


资料来源: wind, 华安证券研究所

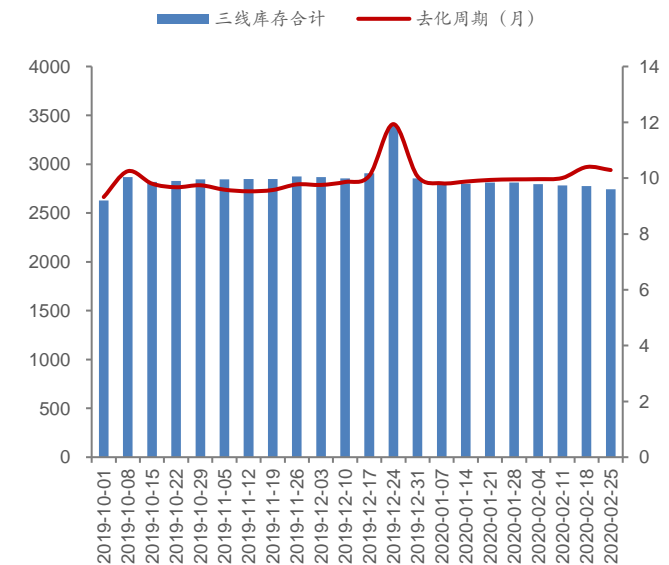


资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



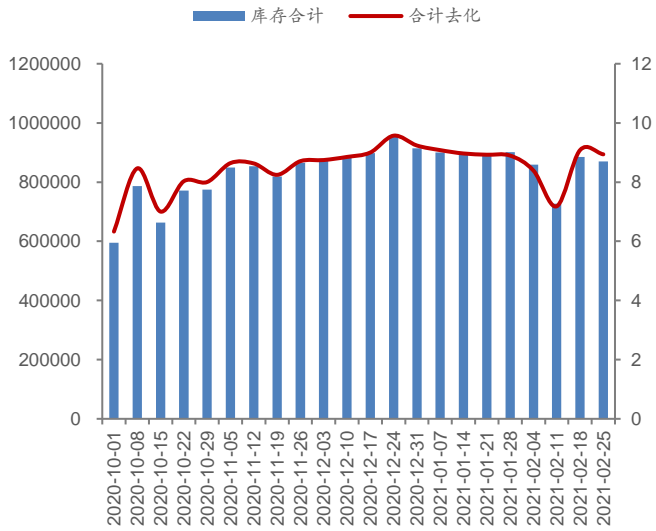
资料来源: wind, 华安证券研究所



资料来源: wind, 华安证券研究所

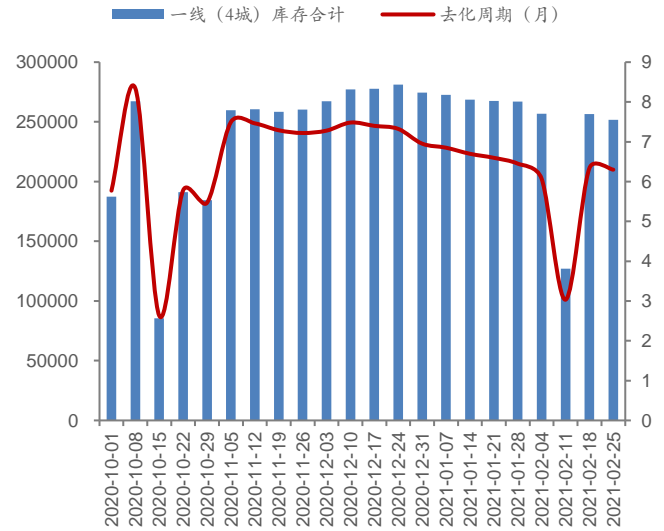
库存套数: 本周, 我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 870108 套, 环比-1.74%, 整体去化周期 (按套数) 约 8.9 月。其中, 一线 (4 城) 新房库存套数合计 251608 套, 环比-1.88%, 去化周期 6.3 月; 二线 (7 城) 新房库存套数 304825 套, 环比-2.44%, 去化周期 9.3 月; 三线 (7 城) 新房库存套数 313675 套, 环比-0.94%, 去化周期 12.8 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期 (套, 月)



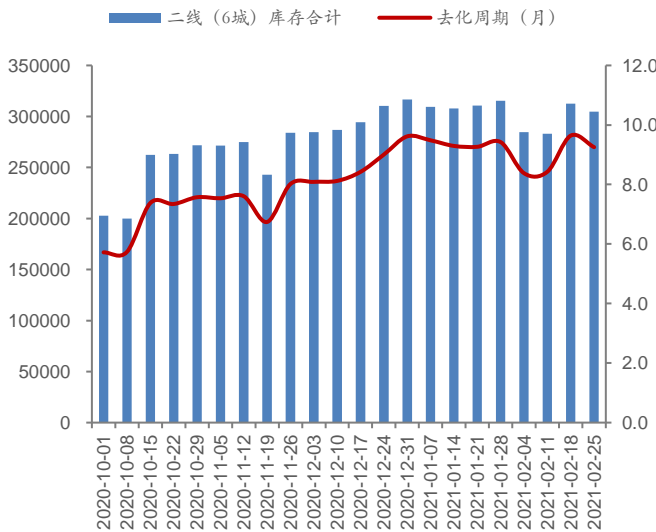
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)



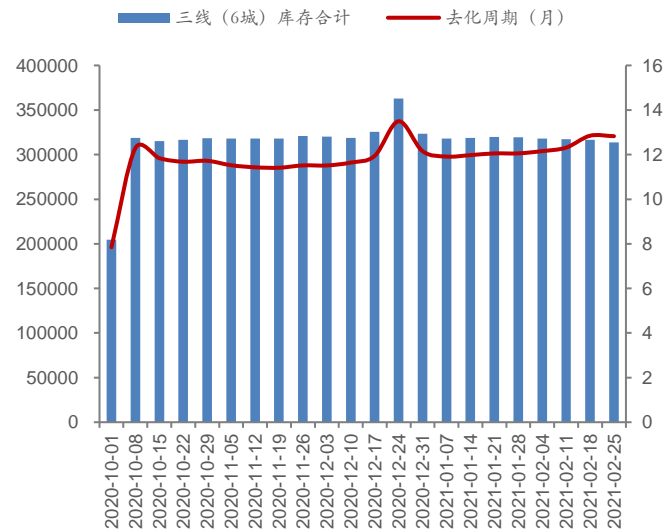
资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



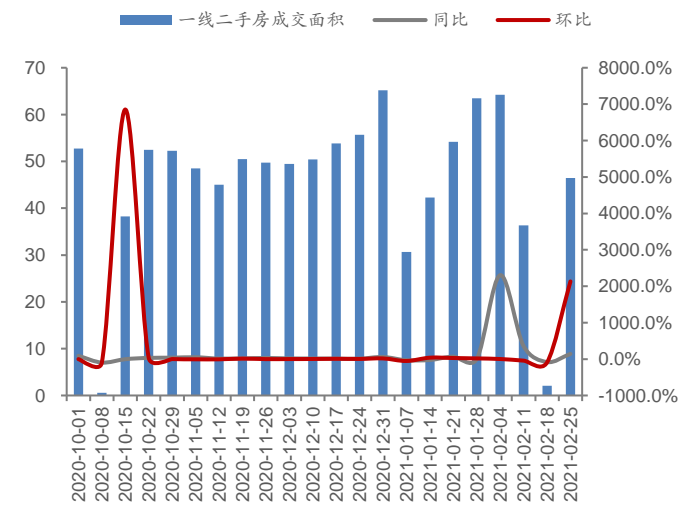
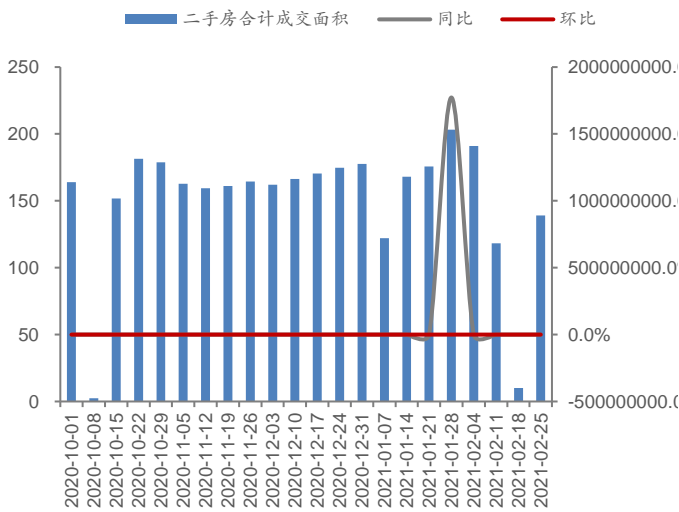
资料来源: wind, 华安证券研究所

3 二手房市场: 成交面积同比 182.9%, 环比 1291.9%

成交面积: 本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 139 万方, 同比 182.9%。其中, 一线 (2 城) 二手房合计成交面积 46 万方, 同比 142.2%; 二线 (8 城) 二手房合计成交面积 73 万方, 同比 283.0%、环比 963.9%; 三线 (7 城) 二手房合计成交面积 19 万方, 同比 159.6%。

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)

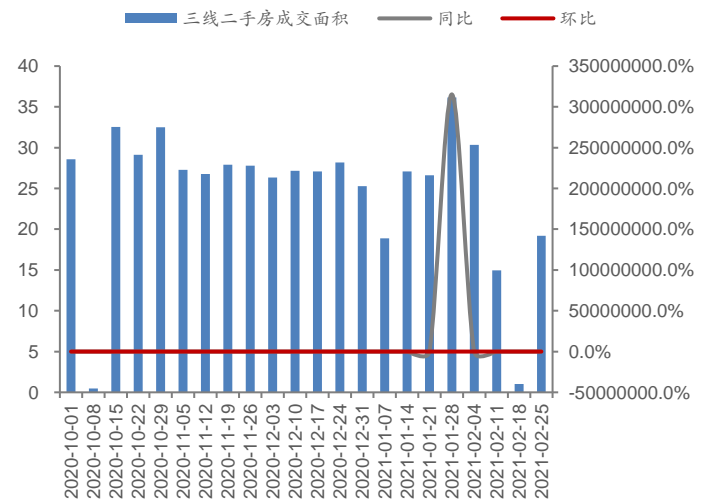
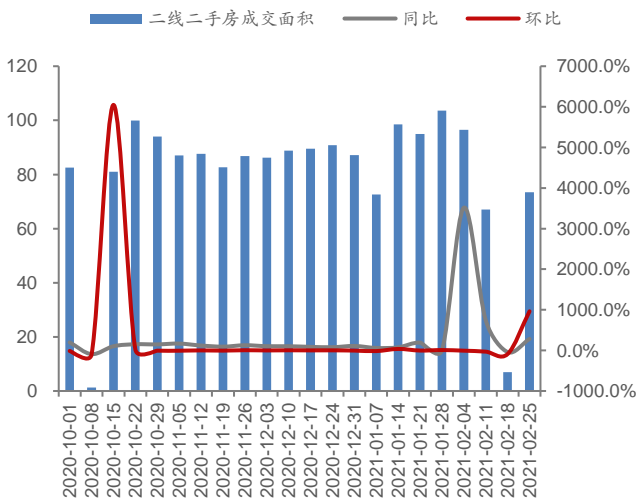


资料来源: wind, 华安证券研究所

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)

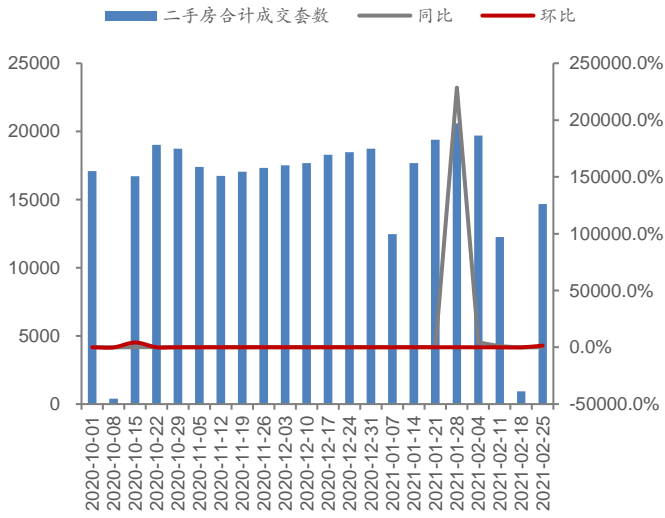


资料来源: wind, 华安证券研究所

资料来源: wind, 华安证券研究所

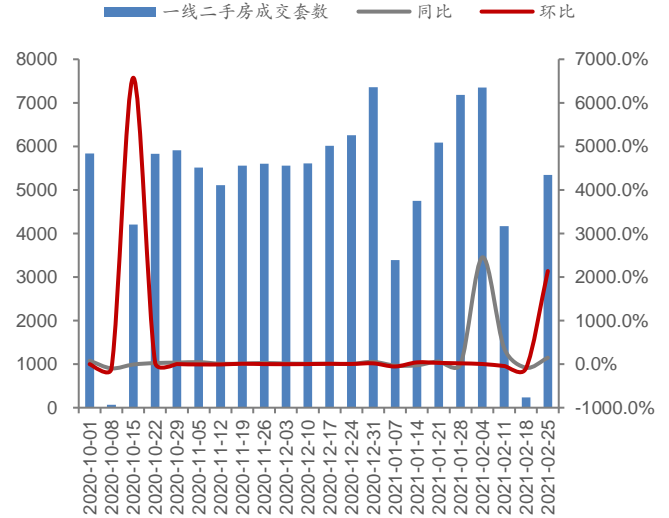
成交套数: 本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 14679 套, 同比 179.9%, 环比 1451.7%。其中, 一线 (2 城) 二手房合计成交套数 5347 套, 同比 147.5%、环比 2137.2%; 二线 (8 城) 二手房合计成交套数 6246 套, 同比 206.2%、环比 1013.4%; 三线 (7 城) 二手房合计成交套数 3086 套, 同比 195.3%、环比 2013.7%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)



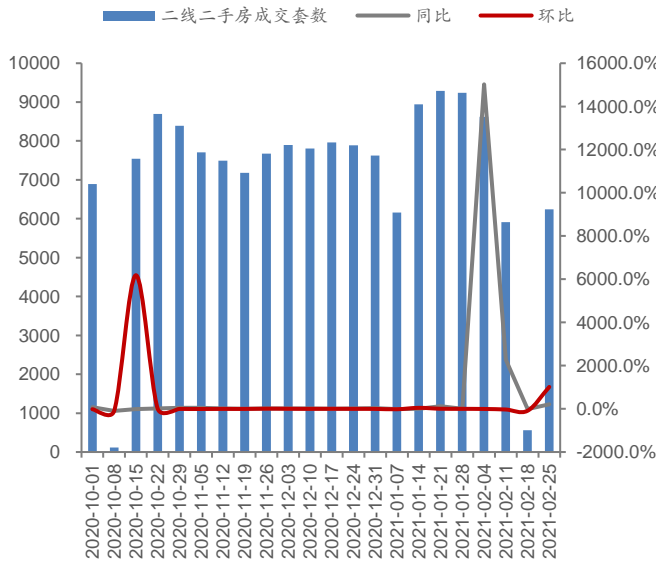
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)



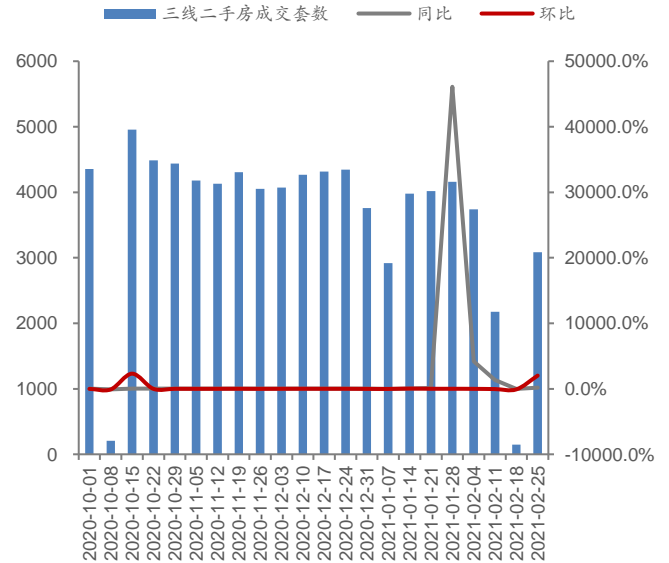
资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



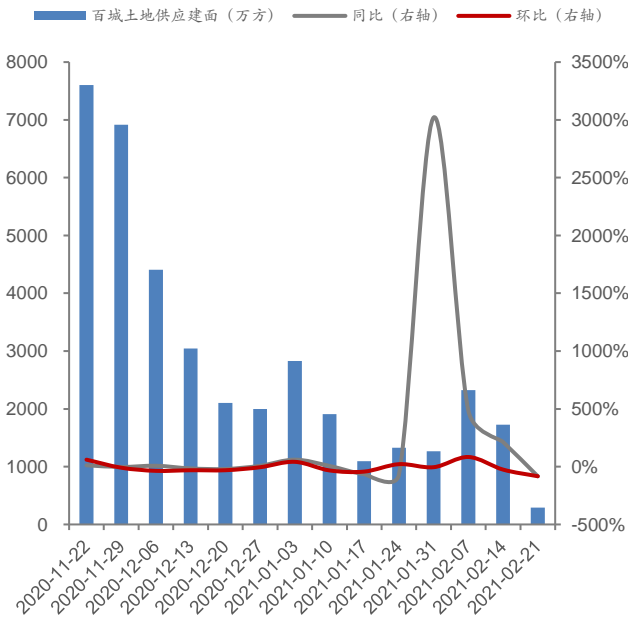
资料来源: wind, 华安证券研究所

4 土地市场: 百城土地成交面积 268 万方, 成交土地总价 45 亿元, 土地溢价率 13.99%

上周 (02.15-02.21), 百城土地供应数量为 17 宗, 对应土地供应建面约 292 万方; 百城土地成交数量为 32 宗, 对应土地成交建面约 268 万方, 成交土地总价约 45 亿元, 百城土地溢价率为 13.99%。其中, 一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 40 万方、72 万方和 156 万方, 同比分别为 -91%、-92%和

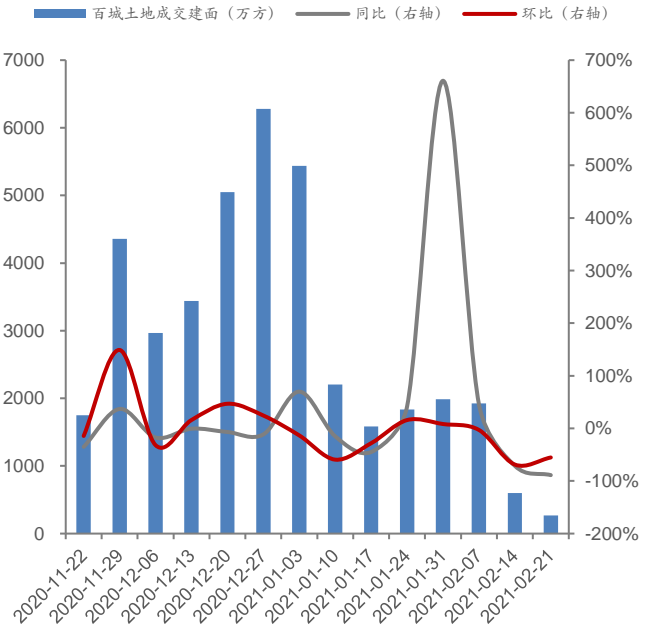
-86%，对应土地溢价率分别为 0.00%、33.21%和 0.00%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



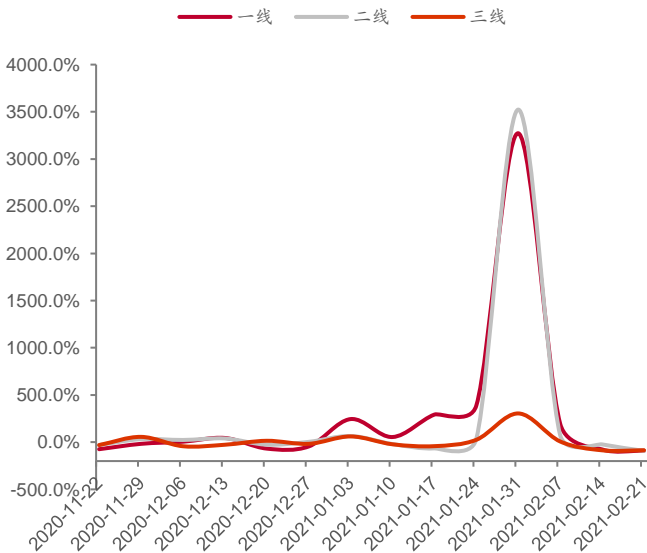
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



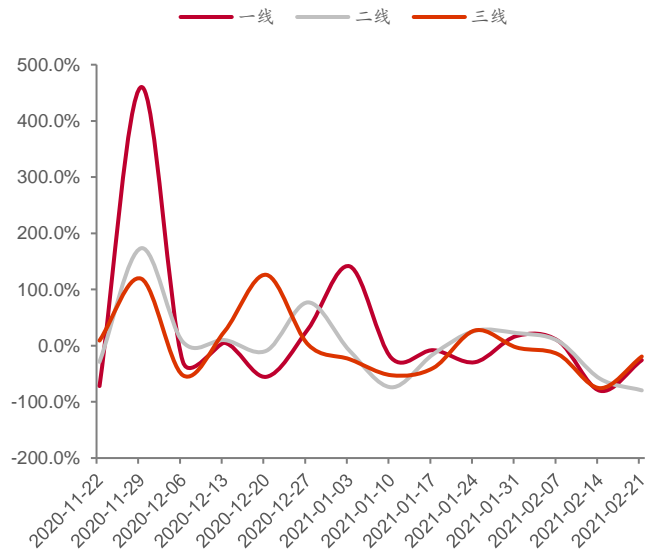
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



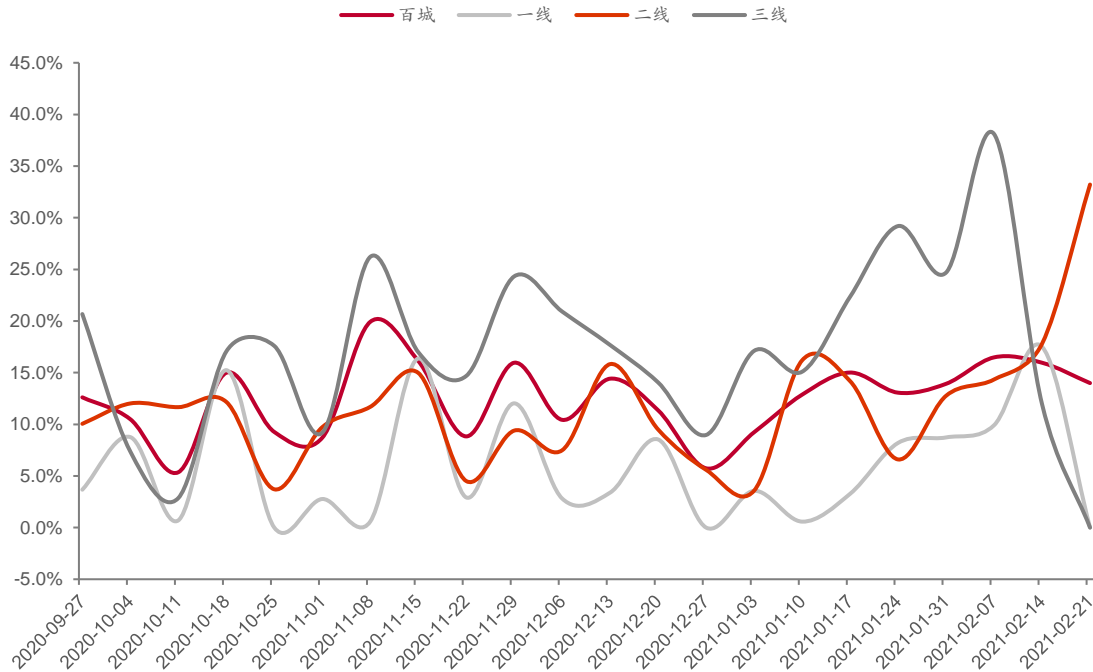
资料来源：wind，华安证券研究所

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、青岛市自然资源和规划局副局长潘奇主持召开青岛全市住宅用地调控工作部署会议，对2021年全市住宅用地供应工作进行了部署，严格实行住宅用地“两集中”同步公开出让。（山东省青岛市自然资源和规划局官网）

为深入贯彻党的十九届五中全会和中央经济工作会议精神，落实2021年自然资源部住宅用地供应分类调控工作视频会议及相关文件要求，2月24日，潘奇副局长主持召开全市住宅用地调控工作部署会议，局总经济师、局机关有关处室、局属有关单位及各区自然资源局负责同志参加会议，并邀请市住房保障中心负责同志参会。

会议传达学习了上级部门关于住宅用地供应工作的最新要求，并对2021年全市住宅用地供应工作进行了部署。一是要严格贯彻落实相关文件要求，科学编制住宅用地供应计划；二是坚持做好住宅用地信息公开工作，住宅用地信息公开做到及时、准确、全面；三是严格实行住宅用地“两集中”同步公开出让，即集中发布出让公告、集中组织出让活动，全年将分3批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动，引导市场理性竞争。

会议强调，各区自然资源局要严格落实主体责任，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，及时向区政府相关领导同志汇报，主动对接住房城乡建设部门提出的租赁住房用地需求，进一步梳理提报2021年住宅用地计划及清单，合理安排住宅用地招拍挂出让供应时序，保障房地产市场平稳健康发展。

2、深圳市住房和建设局下发《关于商务公寓、宿舍配建燃气管道设施问题的通知》，鼓励对未配套建设管道供气设施的已建成住宅区进行管道供气改造。（深圳市住建局官网）

一、严格落实《深圳市燃气条例》第十一条第一款规定，新建住宅以及其他需要使用燃料的建设项目应当配套建设燃气管道及设施。新建商务公寓、宿舍项目建设单位应当提前考虑项目用能方式，如需使用燃料，应当将燃气管道工程与主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用；完成施工图设计后依程序申请主体工程施工许可证或单独申请燃气工程施工许可证；申请主体工程许可证的，应当包含燃气工程的内容。

二、《深圳市燃气条例》第十一条第二款规定，鼓励对未配套建设管道供气设施的已建成住宅区进行管道供气改造。已建成的商务公寓、宿舍项目，需要使用管道燃气的，应当满足国家和省市有关技术规范要求。其中，未改变建筑功能结构的，完成施工图设计后依程序申请燃气工程施工许可证；需要改变既有建筑功能或结构的，应按规定完成功能变更手续或重新申领工程规划许可后，再依程序申领燃气工程施工许可证。

3、土地出让：

江西：江西景德镇市一宗商住用地成功出让，最终成交价约 2.65 亿元，该地块编号为 DHD2021003，土地面积 104.68 亩，容积率≤2.0，建筑限高 36 米。地块计容总建筑面积≤13.96 万方。

浙江：浙江温州公开出让瑞安市 1 宗综合体地块，最终以总价 35.82 亿元出让，地块编号为 2021XG001 号，出让面积 13.64 万方，容积率 3.16，建筑面积 43.10 万方，起价 31.07 亿元，起始楼面价 7207 元/方。

江苏：南通通州公示编号 R2021-003 宅地，成交价 13.5 亿元，出让面积 6.2 万方，容积率 1.5-1.7，建筑面积 10.6 万方，要求建筑高度 6-11 层，不超过 40 米。

江苏：南京集中出让 5 宗宅地，总出让面积分别为 15.56 万方；总容积率分别为 10.5；总成交价分别为 61.7 亿元。

6 公司要闻：

1、**【华侨城 A】** 公司通过控股子公司华友投资、港亚控股与合作方潘兴资本、上海煦翔、中茂益通共同设立“厦门侨润投资合伙企业（有限合伙）”，合伙企业的认缴总规模为人民币 8 亿元，其中华友投资认缴的出资额为人民币 1 万元、港亚控股认缴的出资额为人民币 6 亿元。

2、**【蓝光发展】** 经公司申请，公司股票将于 2021 年 2 月 24 日开市起复牌。公司下属全资子公司蓝光和骏拟将其持有的蓝光嘉宝服务 64.62% 的股份转让给碧桂园服务下属全资子公司碧桂园物业香港，对应交易总代价暂估值 48.5 亿元。

3、**【招商蛇口】** 公司发布 2020 年度业绩快报公告，营业收入 1296.21 亿元，同比+32.7%；归母净利润 122.53 亿元，同比-23.6%；基本每股收益 1.46 元，同比-26.6%。

4、**【万科 A】** 公司拟以自有资金对目前存续的公司债券“17 万科 01、18 万科 01、18 万科 02”进行部分要约购回，购回资金总额为人民币 20 亿元。

5、**【阳光城】** 公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）“19 阳光 01”2021 年付息的债权登记日为 2021 年 2 月 26 日，发行总额为 15 亿元，债

券余额为 1.54 亿元。

6、【金地集团】公司董事陈爱虹女士，因个人工作变动的原因为申请辞去第九届董事会董事、董事会审计委员会委员、董事会战略委员会委员职务。

7、【华夏幸福】公司控股股东华夏控股可交换债券持有人，于 22 日、23 日合计换股 3306.52 万股；华夏控股以持有的公司股票作为担保品的融资融券业务的金融机构，于 23 日、24 日强制处置华夏控股持有的 2082.41 万股股份，换股及强制处置股份数量合计 5388.93 万股，占公司当前总股本的 1.38%。

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。