

土地成交已现城市分化，一二线库存环比下降

行业评级：增持

报告日期：2021-03-14

主要观点：

●**市场表现：**

上证指数本周下跌 1.40%，收报于 3453.08 点；创业板指本周下跌 4.01%，收报于 2756.81 点；沪深 300 本周下跌 2.21%，收报于 5146.38 点。房地产板块本周下跌 0.75%，在 28 个行业内位列第 10 位。

●**新房成交：成交面积同比 91.8%，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 620 万方，同比 91.8%，环比-5.0%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 105 万方，同比 191.8%、环比 3.1%；二线（13 城）一手房合计成交面积 277 万方，同比 73.4%、环比-6.2%；三线（26 城）一手房合计成交面积 238 万方，同比 86.6%、环比-6.9%。

●**二手房成交：成交面积同比 68.0%，环比 8.8%**

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 173 万方，同比 68.0%，环比 8.8%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 54 万方，同比 88.9%、环比 6.0%；二线（8 城）二手房合计成交面积 94 万方，同比 228.0%、环比 9.6%；三线（7 城）二手房合计成交面积 25 万方，同比 53.1%、环比 11.7%。

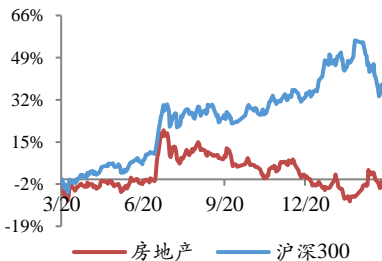
●**新房库存：库存面积环比-4.10%，去化周期 8.0 月**

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 8651 万方，环比-4.10%，整体去化周期（按面积）约 8.0 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2625 万方，环比-8.91%，去化周期 6.2 月；二线（7 城）新房库存 3292 万方，环比-3.82%，去化周期 8.5 月；三线（7 城市）新房库存 2735 万方，环比 0.65%，去化周期 10.3 月。

●**土地市场：百城土地成交面积 1191 万方，成交土地总价 171 亿元，土地溢价率 4.18%**

上周（03.01-03.07），百城土地供应数量为 155 宗，对应土地供应建面约 1155 万方；百城土地成交数量为 184 宗，对应土地成交建面约 1191 万方，成交土地总价约 171 亿元，百城土地溢价率为 4.18%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 71 万方、682 万方和 438 万方，同比分别为 54%、11%和-2%，对应土地溢价率分别为 0.00%、4.75%和 3.54%。

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

分析师：王雨晴

执业证书号：S0010520080004

邮箱：wangyq@hazq.com

相关报告

- 1.“稳”字当头构建长效机制，“双分”格局提振头部优势 2021-03-07
- 2.专注商管赛道，管理规模与盈利水平齐升 2021-03-04
- 3.2 月百强销售点评：低基数持续发酵，关注“集中”与“分化” 2021-03-01

●投资建议:

随着“三条红线”、“房地产贷款集中度管理”及“土地供应两集中”等政策的发布，地产行业有望迎来竞争格局优化调整的提速期。行业采取加杠杆的“单一驱动力”实现规模扩张的阶段已无法复制，管理红利及项目运营能力才是未来竞争中脱颖而出的利刃。政策调控在“以稳为主”的基调下，采取“因城施策+高频微调”的方式，加上“引导主体指标”的配合，促进房地产市场平稳健康发展。销售端，在疫情的影响下，去年低基数效应或促成今年一季度整体出现高增长的态势，但需关注在行业增速较高的情况下，行业“双分”格局初露端倪，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。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）优质物管公司宝龙商业等。

●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 91.8%，环比-5.0%	5
2 新房库存：库存面积环比-4.10%，去化周期 8.0 月	7
3 二手房市场：成交面积同比 68.0%，环比 8.8%	9
4 土地市场：百城土地成交面积 1191 万方，成交土地总价 171 亿元，土地溢价率 4.18%	11
5 行业新闻：	13
6 公司要闻：	14
7 风险提示：	14

图表目录

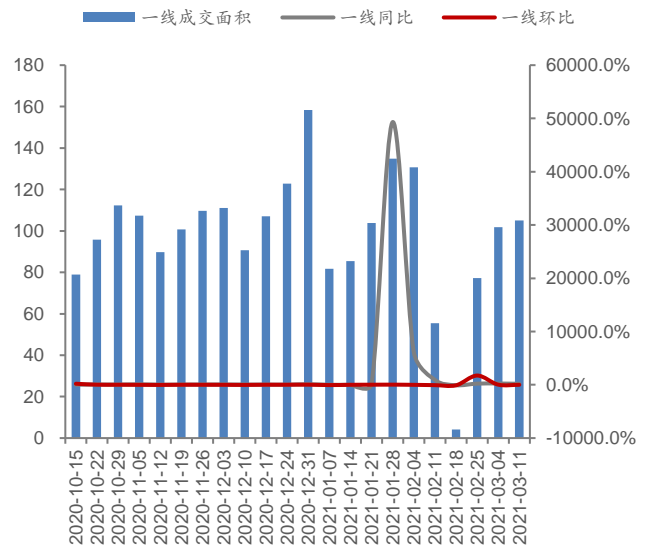
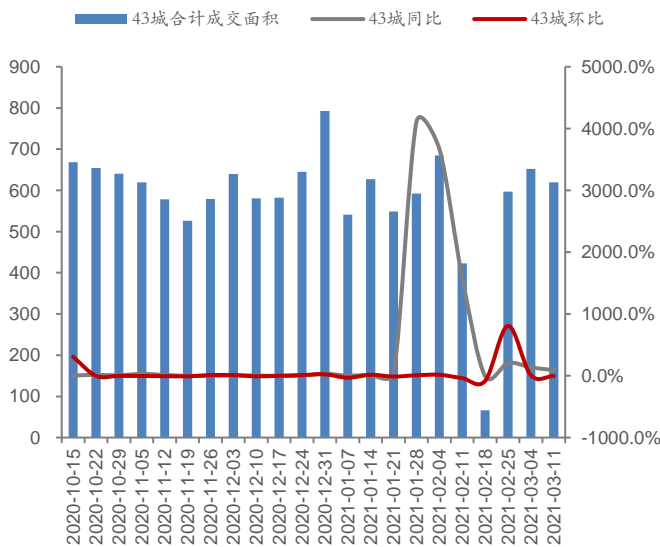
图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	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 91.8%，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 620 万方，同比 91.8%，环比-5.0%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 105 万方，同比 191.8%、环比 3.1%；二线（13 城）一手房合计成交面积 277 万方，同比 73.4%、环比-6.2%；三线（26 城）一手房合计成交面积 238 万方，同比 86.6%、环比-6.9%。

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）

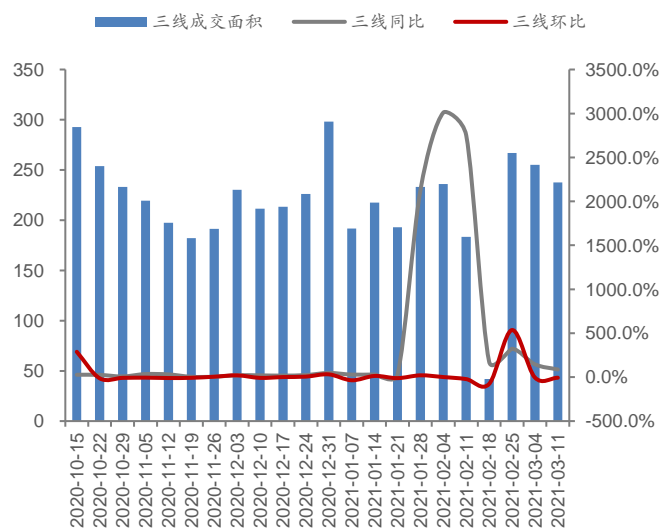
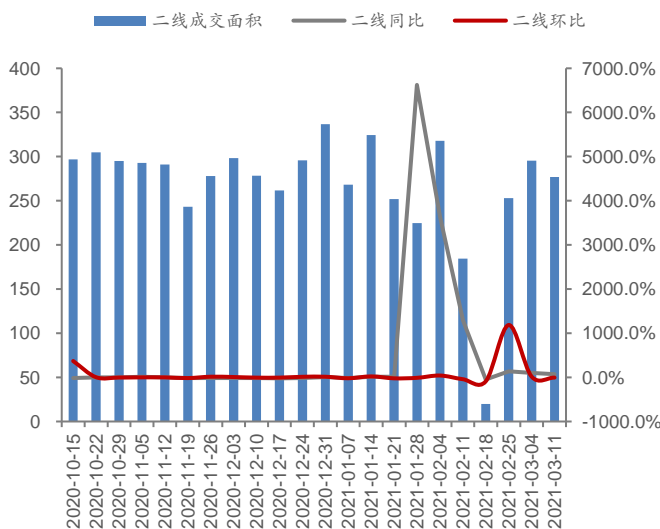


资料来源：wind，华安证券研究所

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）



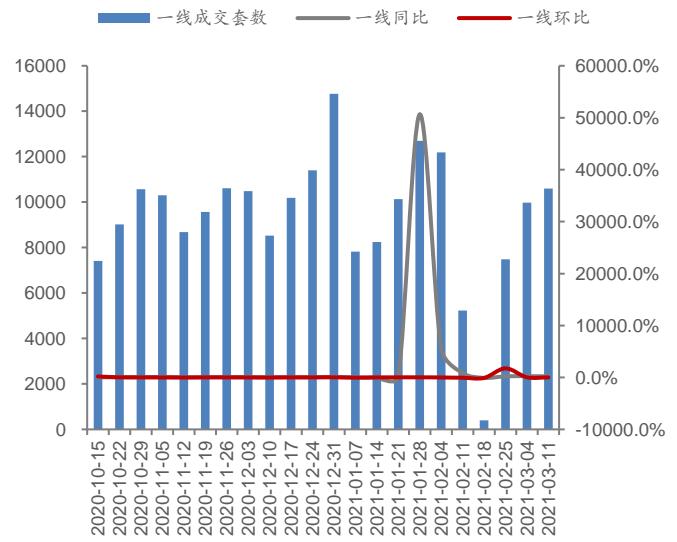
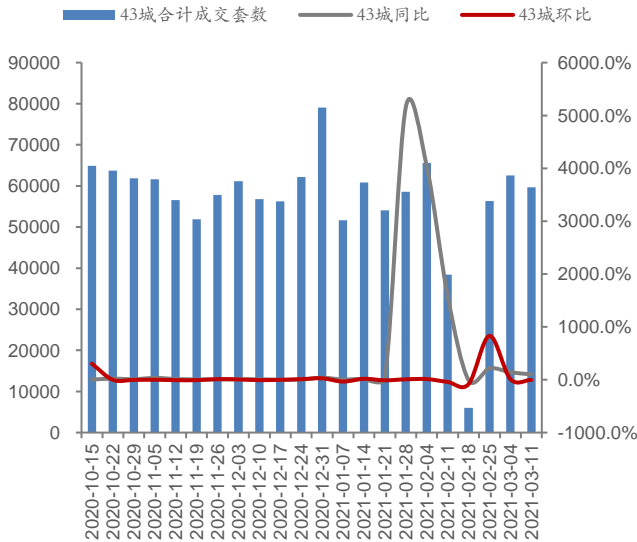
资料来源：wind，华安证券研究所

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 59659 套，同比 102.3%，环比-4.7%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 10598 套，同比 209.0%、环比 6.3%；二线（13 城）一手房合计成交套数 24606 套，同比 81.8%、环比-5.2%；三线（26 城）一手房合计成交套数 24455 套，同比 95.3%、环比-8.3%。

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）

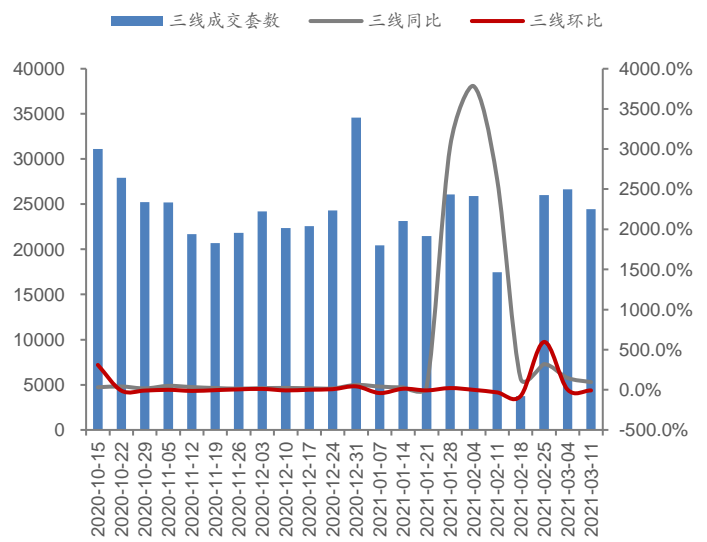
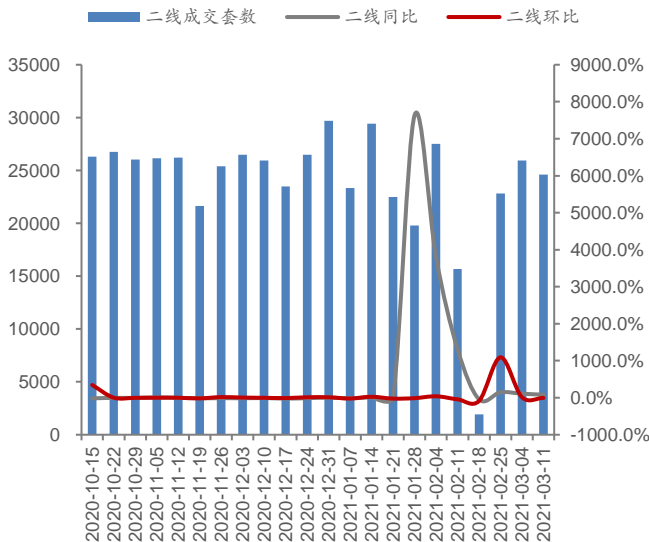


资料来源：wind，华安证券研究所

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）

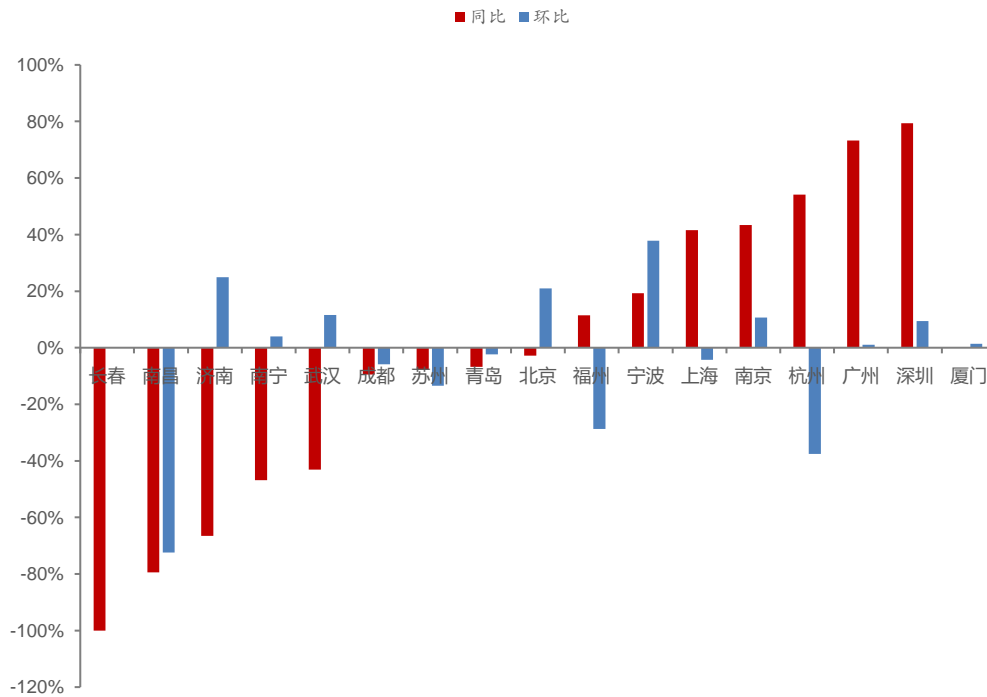
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



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

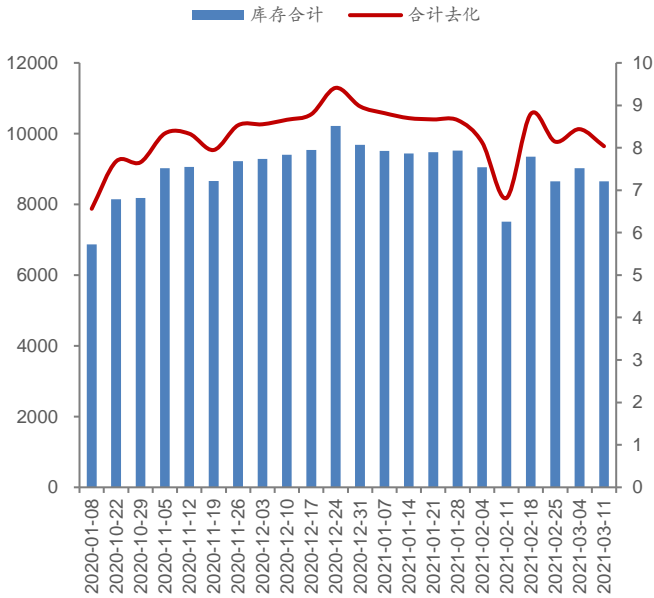


资料来源: wind, 华安证券研究所

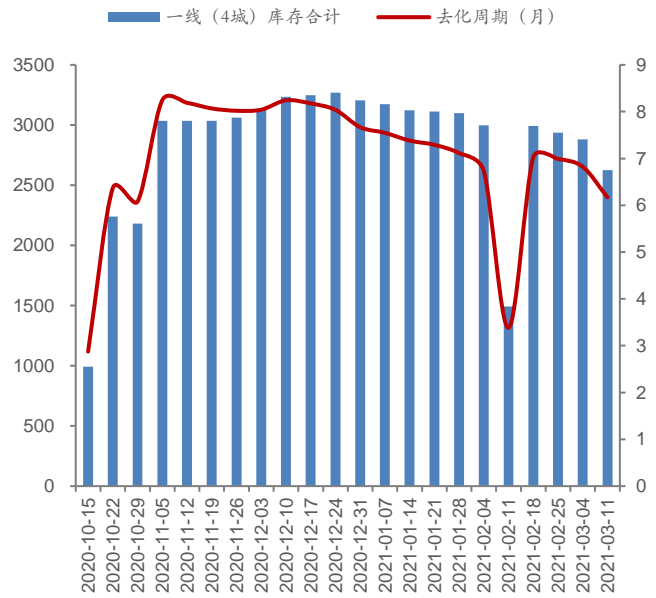
2 新房库存: 库存面积环比-4.10%, 去化周期 8.0 月

库存面积: 本周, 我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 8651 万方, 环比 -4.10%, 整体去化周期 (按面积) 约 8.0 月。其中, 一线 (4 城) 新房库存合计 2625 万方, 环比 -8.91%, 去化周期 6.2 月; 二线 (7 城) 新房库存 3292 万方, 环比 -3.82%, 去化周期 8.5 月; 三线 (7 城市) 新房库存 2735 万方, 环比 0.65%, 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)

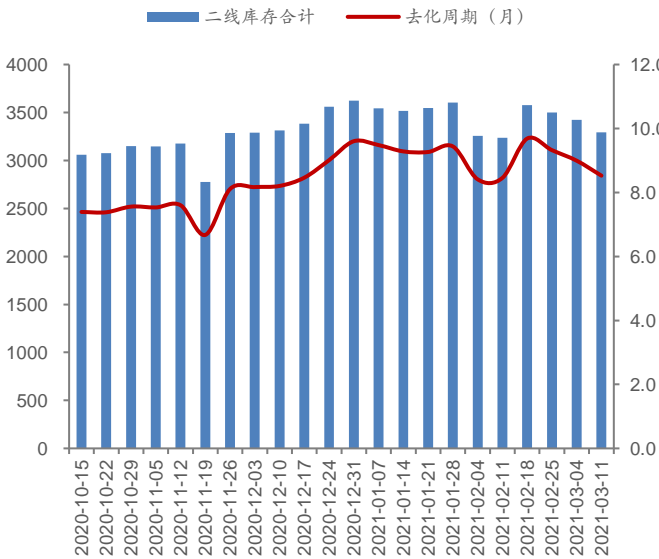


资料来源: wind, 华安证券研究所

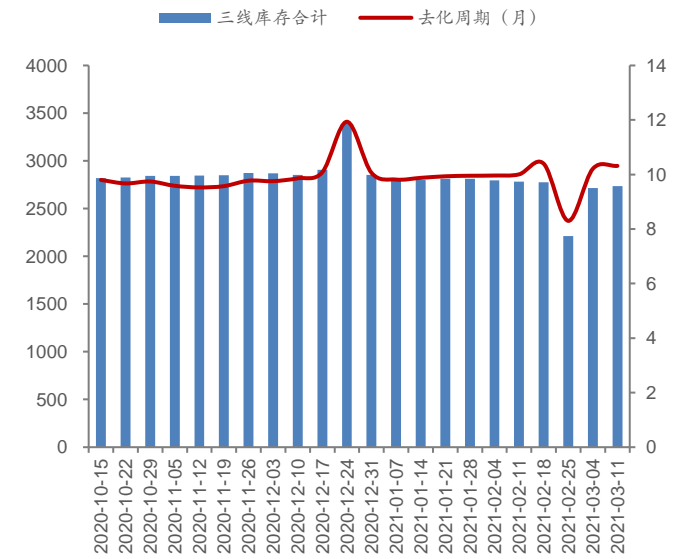


资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



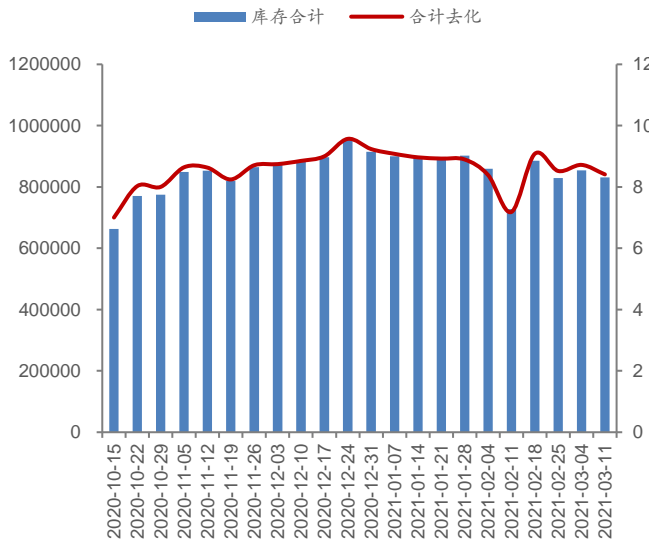
资料来源: wind, 华安证券研究所



资料来源: wind, 华安证券研究所

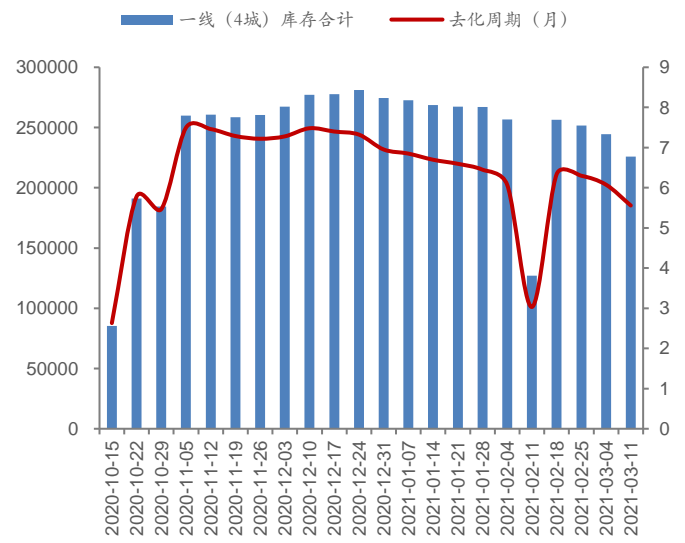
库存套数: 本周, 我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 830808 套, 环比-2.78%, 整体去化周期 (按套数) 约 8.4 月。其中, 一线 (4 城) 新房库存套数合计 225957 套, 环比-7.57%, 去化周期 5.6 月; 二线 (7 城) 新房库存套数 292552 套, 环比-1.98%, 去化周期 8.6 月; 三线 (7 城) 新房库存套数 312299 套, 环比 0.20%, 去化周期 12.9 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



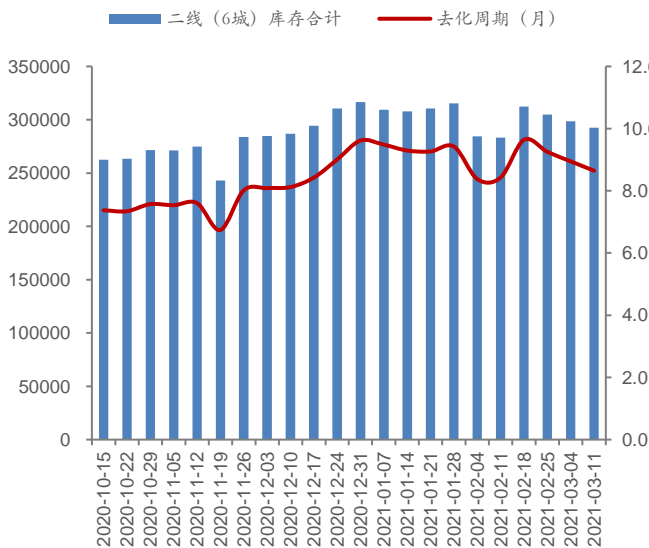
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



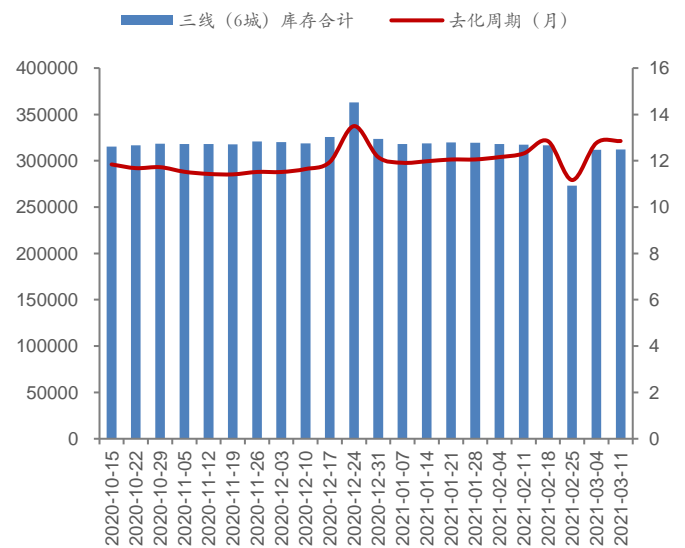
资料来源：wind，华安证券研究所

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）



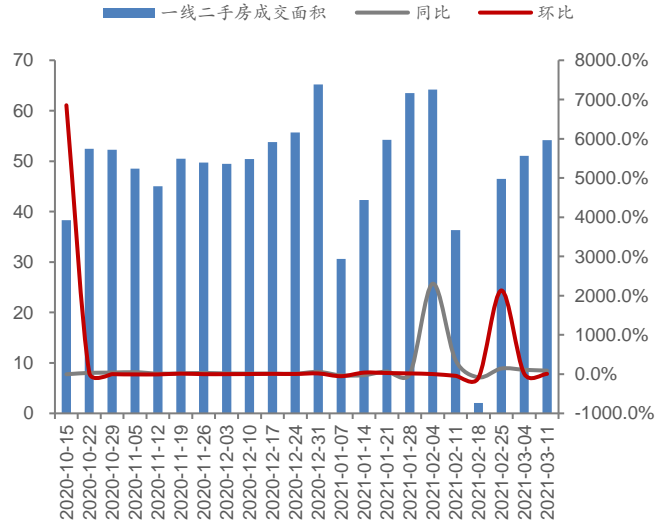
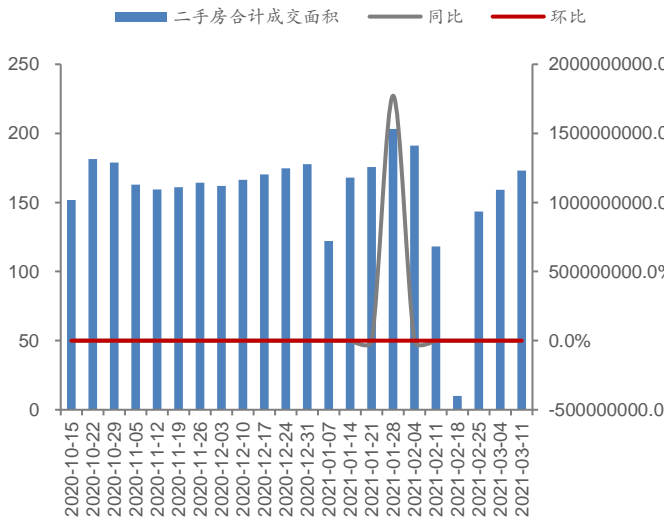
资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房市场：成交面积同比 68.0%，环比 8.8%

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 173 万方，同比 68.0%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 54 万方，同比 88.9%；二线（8 城）二手房合计成交面积 94 万方，同比 228.0%、环比 9.6%；三线（7 城）二手房合计成交面积 25 万方，同比 53.1%。

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)

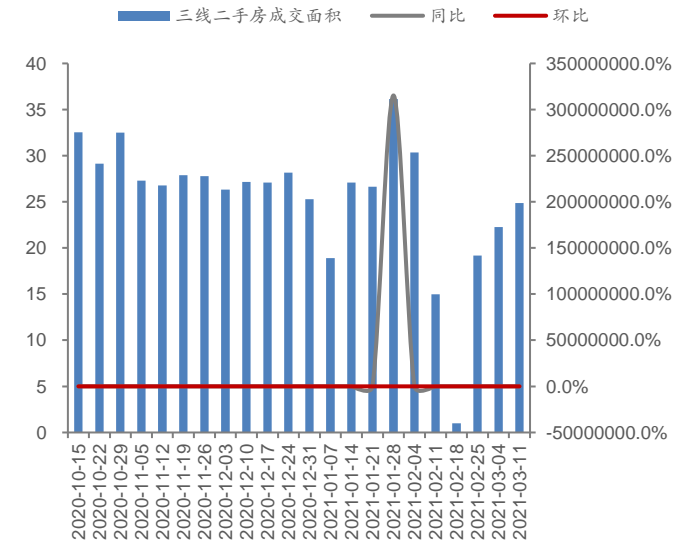
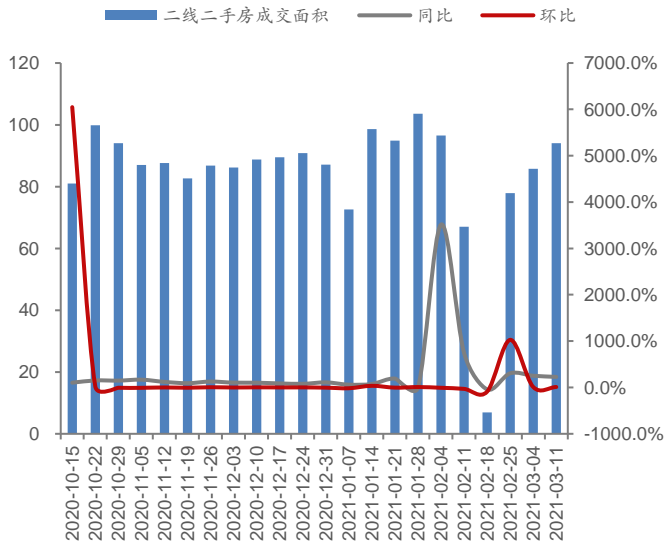


资料来源: wind, 华安证券研究所

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)

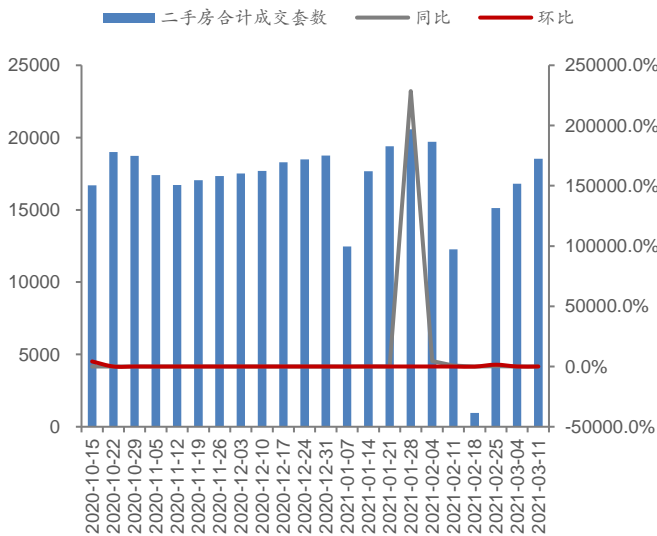


资料来源: wind, 华安证券研究所

资料来源: wind, 华安证券研究所

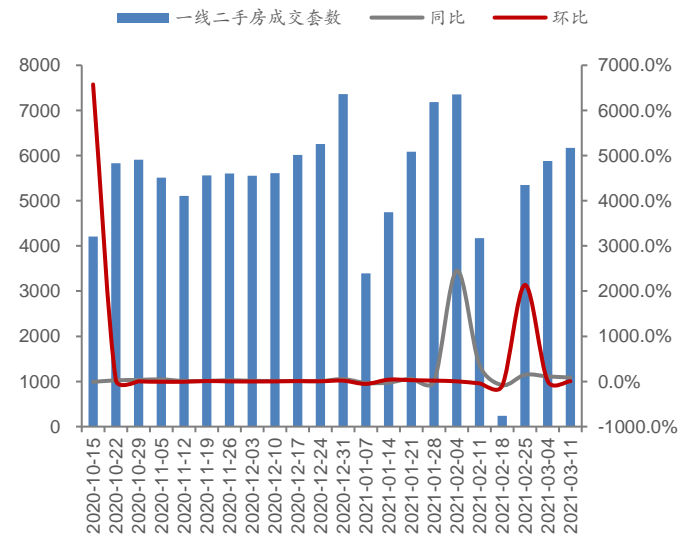
成交套数: 本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 18528 套, 同比 77.0%, 环比 10.2%。其中, 一线 (2 城) 二手房合计成交套数 6168 套, 同比 87.5%、环比 4.9%; 二线 (8 城) 二手房合计成交套数 8537 套, 同比 73.9%、环比 13.6%; 三线 (7 城) 二手房合计成交套数 3823 套, 同比 68.5%、环比 11.6%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)



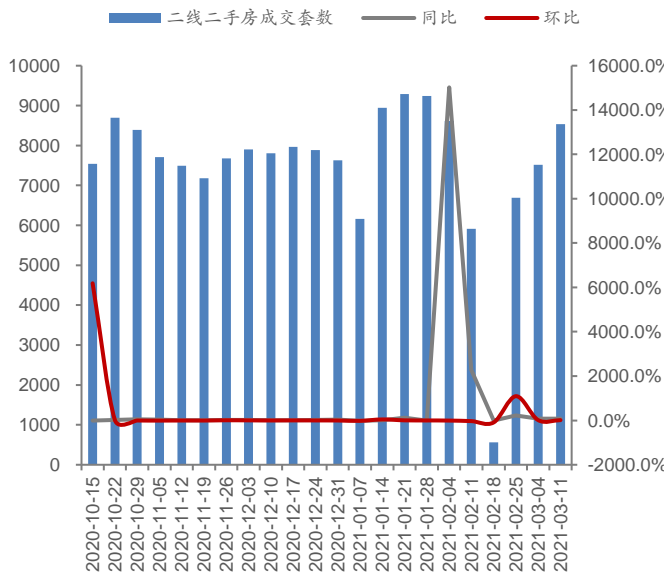
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)



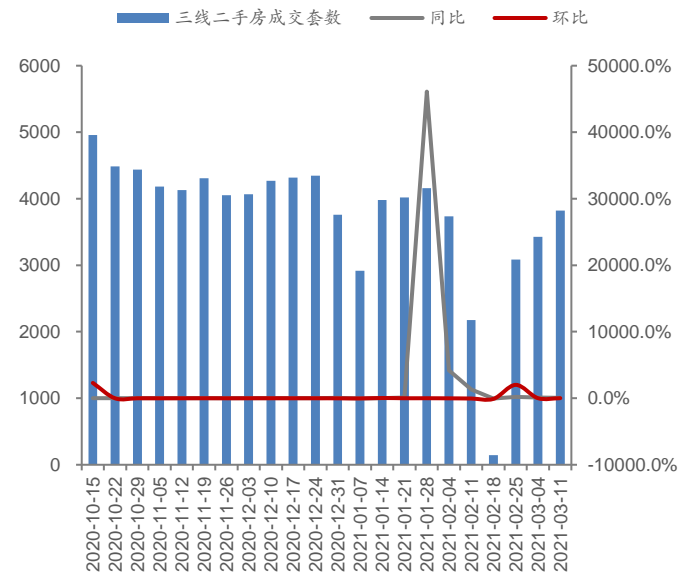
资料来源: wind, 华安证券研究所

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)



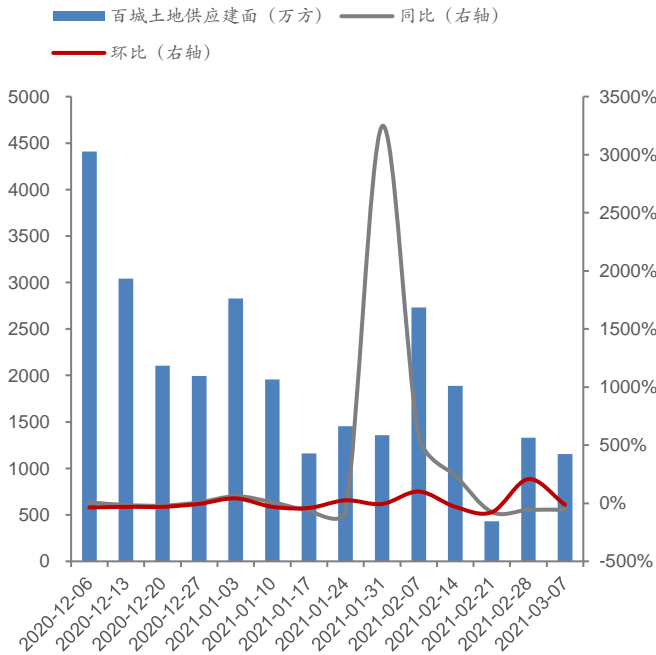
资料来源: wind, 华安证券研究所

4 土地市场: 百城土地成交面积 1191 万方, 成交土地总价 171 亿元, 土地溢价率 4.18%

上周 (03.01-03.07), 百城土地供应数量为 155 宗, 对应土地供应建面约 1155 万方; 百城土地成交数量为 184 宗, 对应土地成交建面约 1191 万方, 成交土地总价约 171 亿元, 百城土地溢价率为 4.18%。其中, 一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 71 万方、682 万方和 438 万方, 同比分别为 54%、

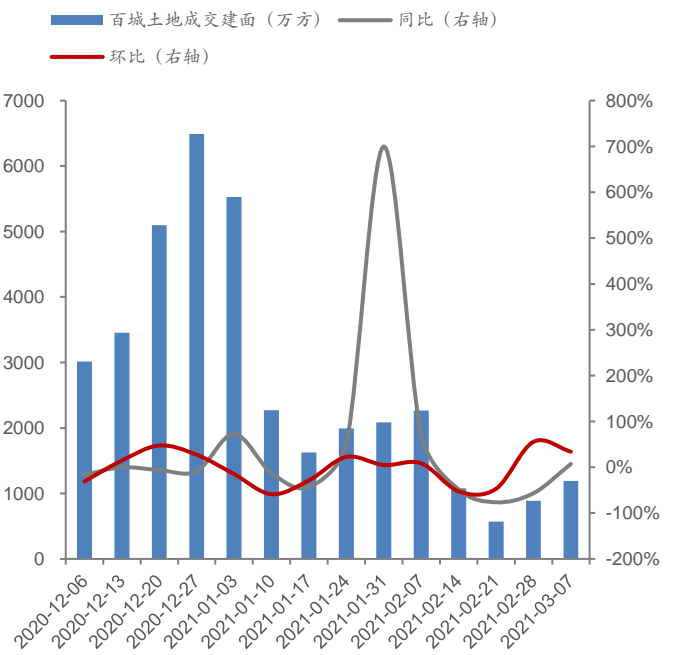
11%和-2%，对应土地溢价率分别为 0.00%、4.75%和 3.54%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



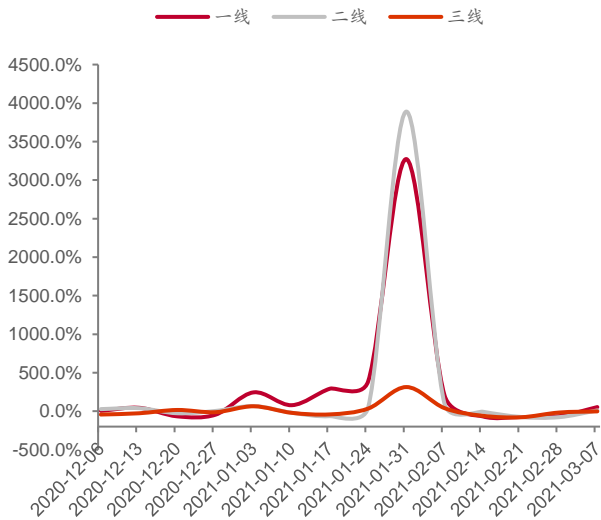
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



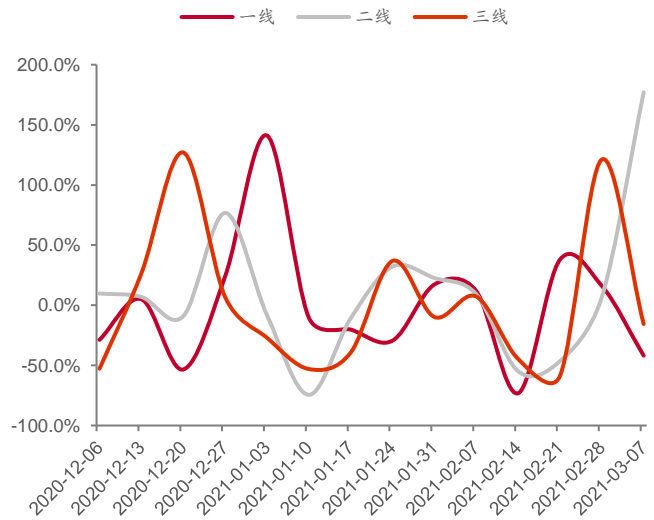
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



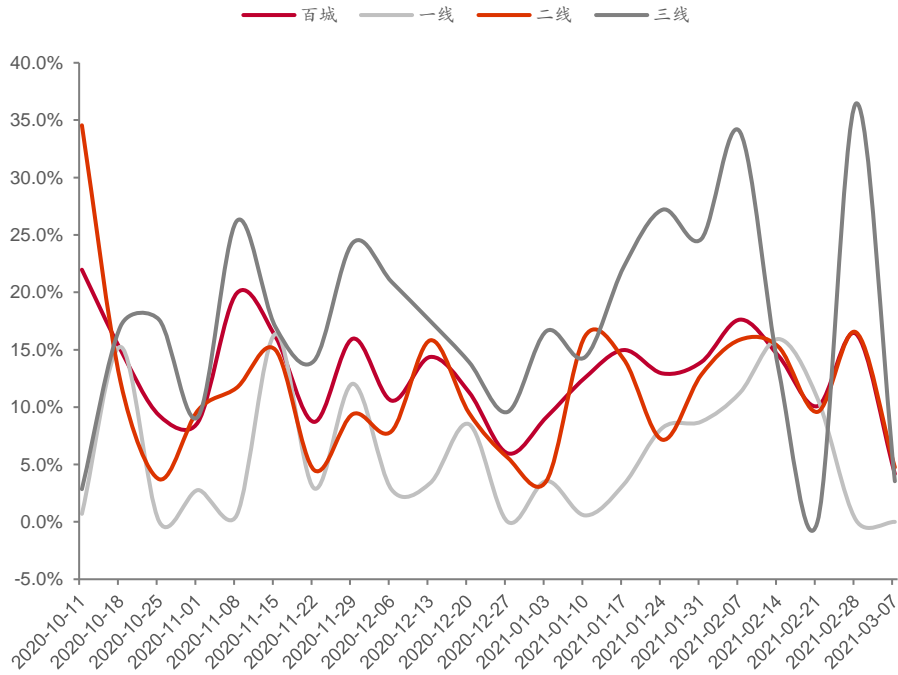
资料来源：wind，华安证券研究所

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、北京计划安排租赁住房用地 300 公顷，其中公租房、公租房各 150 公顷，较 2020 年分别增加 100 公顷、70 公顷。（北京市住建委官方微信）

北京将继续坚持“房住不炒”定位，坚定不移落实房地产长效机制，着力推进住房供给侧结构性改革。同时，合理增加居住用地供应，加大向租赁住房倾斜力度，强化“房地联动、一地一策”机制，精细谋划、精准发力，进一步提高房地产调控的前瞻性、精准性、有效性，推动行业高质量发展。

其一，多主体、多渠道增加有效供应，扩大保障性租赁住房覆盖面。计划安排租赁住房用地 300 公顷，其中公租房、公租房各 150 公顷，较 2020 年分别增加 100 公顷、70 公顷。积极引导多主体、多途径的多元化实施模式改革，综合利用现有土地一级开发、集体土地入市、存量资源改造、闲置房屋盘活等方式拓宽供应渠道，保障好群众住房需求，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

其二，构建“房地联动、一地一策”机制，房地产精准调控向纵深推进。计划根据不同地块具体情况，设定不同的土地竞买或房屋销售条件，如设定地价上限、竞政府共有产权份额、竞建高品质住宅、竞建人才公租房、竞企业自持房屋比例、执行差异化税收信贷优惠政策、制定优先购房顺序等，将房地产调控落实落细到每个地块，并不断丰富和完善政策工具箱。

北京市住建委强调，在商品住房中引入共有产权政策，是在落实“房住不炒”定位要求、总结现行共有产权住房和限竞房经验基础上进行的优化；引入竞高品质住宅方案，则是对标建设国际一流的和谐宜居之都目标，切实推动住房品质提升。

此外，要将房价引导前置到土地出让环节，以土地基准地价为基础、结合各区域市场情况进行测算。住建、规自部门、区政府和专家组成联席会，共同研究各地块房价上限，并在土地出让环节告知竞买人，竞买人须签署房价知悉承诺书。

2、南京市发布了《既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》的通知，其中强调，未经批准擅自将非住宅建筑改为住宅、酒店式公寓的，可直接不予受理施工许可、消防设计审查或消防验收备案。（南京市规划和自然资源局官网）

《审查办法》中共提到有八种建筑使用功能变更严重影响城市规划和周边环境的情况，可无需征求规划资源主管部门意见，建设主管部门直接不予受理施工许可、消防设计审查或消防验收备案。

具体情形包括了未经批准擅自将非住宅建筑改为住宅、酒店式公寓的；利用住宅建筑改为有安全、噪声、光、油烟污染问题、严重影响周边环境的项目；以及社区用房、物管用房、农贸市场改做他用的；未经批准擅自将地下车库、交通通道改做他用等。

《审查办法》还提到，调整需改变土地用途或不动产登记用途的，应当按新建项目的程序办理规划许可并完善土地用途变更手续后，办理消防设计审查或消防验收备案手续。

3、郑州住房公积金管理中心发布关于征求住房公积金个人住房贷款政策调整意见和建议的通知。（郑州住房公积金管理中心官网）

为确保住房公积金贷款业务持续健康发展，郑州住房公积金管理中心拟按照“房住不炒 保障刚需”的原则，对公积金贷款政策调整征求意见。

贷款比例方面，郑州计划按照缴存和购房情况设定最高贷款比例（贷款金额占房产总价比例）。首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的，最高贷款比例设定为70%；异地贷款及其他情况最高贷款比例设定为40%。

郑州将参照其他地市和银行商业住房贷款的审批要求，按照公积金贷款月还款额不超过家庭收入的50%认定借款人的还贷能力。

征信查询方面，郑州计划限制个人征信严重不良的申请人办理公积金贷款。办理贷款时申请人应向公积金贷款受理部门提供由中国人民银行征信管理部门出具的个人征信报告，或授权有查询条件的受理部门自行查询。

4、土地出让：

福建：福州出让两宗商住地，总出让面积共82.31亩，总成交金额8.18亿元。

广东：广州出让2宗宅地，分别位于白云区、增城区。总出让面积12.62万方，总成交价36.17亿元。

天津：天津出让两宗商住地，第一块为津武（挂）2020-079号，成交价26.2亿元，容积率1.6，出让面积12.62万方；另一块为津北辰高（挂）2021-001号，成交价为8.31亿元，容积率2，出让面积5.84万方。

浙江：台州玉环市出让1宗商住地，最终成交价14.2亿元，出让面积7.55万方，容积率1-2.2，建筑面积16.6万方。

山东：济南土地拍卖4宗地块，总面积约283亩，含1宗商住用地、1宗商务金融用地和2宗零售用地。成交总金额约15.65亿元，商住楼面价约2807元/方。

6 公司要闻：

1、【阳光城】公司发行的“19阳光城02”债券，发行总额8亿元，期限三年，

票面利率 7.50%。现发行人选择调整票面利率，本期债券存续期后 1 年票面利率为 5.80%。

2、【金地集团】公司完成 2021 年第二期中期票据 15 亿元人民币的发行，产品简称为“21 金地 MTN002”，发行规模 15 亿，发行期限 3 年，发行利率为 3.96%。

3、【南山控股】公司全资下属公司合肥南山新展房地产开发有限公司以 5.08 亿元竞得东莞 2021WR004 号地块国有建设用地使用权，地块面积为 1.06 万方，1.0 < 容积率 ≤ 2.5。

4、【华侨城 A】公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），在本期债券存续期的第 5 年末，发行人选择不调整票面利率，本期债券存续期后 2 年票面利率维持 3.40%。

5、【蓝光发展】公司发行了 2021 年度第一期中期票据，发行规模为人民币 10 亿元，期限两年，发行利率 7.2%。碧桂园物业香港拟受让蓝光和骏持有的蓝光嘉宝服务全部股份 1.16 亿股，股份转让价款为人民币 49.64 亿元的等值港币，每股受让价格约为人民币 42.85 元的等值港币。

6、【华夏幸福】公司控股可交换债券持有人合计换股 3267.25 万股，金融机构强制处置公司控股持有并质押的 1344.52 万股股份，换股及强制处置股份数量合计 4611.77 万股，占公司当前总股本的 1.18%。

7、【上海临港】公司完成了 2020 年度第四期超短期融资券的兑付工作，本期融资券发行总额人民币 10 亿元，票面利率 2.4%，期限为 145 天，到期兑付日期为 2021 年 3 月 10 日。兑付本息合计人民币 10.1 亿元。

8、【保利地产】公司发布 2 月份销售情况简报。公司实现签约面积 207.57 万方，同比增加 58.08%；实现签约金额 320.04 亿元，同比增加 59.52%。1-2 月，公司实现签约面积 418.03 万方，同比增加 44.71%；实现签约金额 750.77 亿元，同比增加 72.00%。

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。