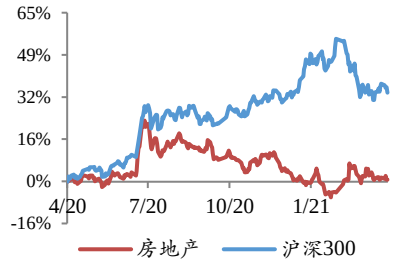
土地供应两集中陆续发布，行业分化加速进行

行业评级：增持

报告日期：2021-04-11

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

1.3 月百强销售点评：低基数致 Q1 大幅增长，Q2 起有望逐步回归合理区间 2021-04-07

2.华安地产_行业周报：库存水平环比微增，土地市场成交同比下行 2021-03-29

主要观点：

●市场表现：

上证指数本周下跌 0.97%，收报于 3450.68 点；创业板指本周下跌 2.42%，收报于 2783.33 点；沪深 300 本周下跌 2.45%，收报于 5035.34 点。房地产板块本周下跌 0.82%，在 28 个行业内位列第 14 位。

●新房成交：成交面积同比 62.8%，环比-14.6%

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 556 万方，同比 62.8%，环比-14.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 62 万方，同比 38.8%、环比-29.3%；二线（13 城）一手房合计成交面积 328 万方，同比 89.5%、环比-2.2%；三线（26 城）一手房合计成交面积 167 万方，同比 34.2%、环比-27.2%。

●二手房成交：成交面积同比 26.5%，环比-26.3%

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 137 万方，同比 26.5%，环比-26.3%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 36 万方，同比 29.3%、环比-41.4%；二线（8 城）二手房合计成交面积 81 万方，同比 189.6%、环比-15.4%；三线（7 城）二手房合计成交面积 20 万方，同比-8.4%、环比-30.2%。

●新房库存：库存面积环比-1.91%，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 8772 万方，环比 -1.91%，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 2798 万方，环比-0.47%，去化周期 6.8 月；二线（7 城）新房库存 3306 万方，环比-3.80%，去化周期 7.9 月；三线（7 城市）新房库存 2668 万方，环比-0.99%，去化周期 10.2 月。

●土地市场：百城土地成交面积 1341 万方，成交土地总价 298 亿元，土地溢价率 21.01%

上周（03.29-04.04），百城土地供应数量为 357 宗，对应土地供应建面约 2853 万方；百城土地成交数量为 156 宗，对应土地成交建面约 1341 万方，成交土地总价约 298 亿元，百城土地溢价率为 21.01%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 55 万方、302 万方和 984 万方，同比分别为-42.1%、-84.3%和-21.8%，对应土地溢价率分别为 0.0%、10.0%和 26.7%。

●**投资建议：**

受低基数效应的影响，3 月百强销售延续大幅增长趋势。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，地产板块投资主逻辑依然是“集中”与“分化”，“土地供应两集中”有望加速行业集中度提升，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）物管优质标的：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 62.8%，环比-14.6%.....5
2 新房库存：库存面积环比-0.73%，去化周期 8.7 月.....7
3 二手房市场：成交面积同比 26.5%，环比-26.3%.....9
4 土地市场：百城土地成交面积 938 万方，成交土地总价 251 亿元，土地溢价率 15.29%.....11
5 行业新闻：.....13
6 公司要闻：.....14
7 风险提示：.....15

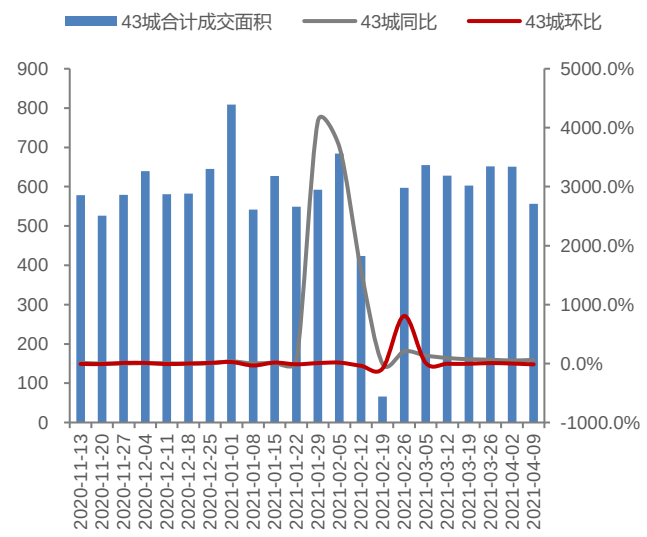
图表目录

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（万方）.....10
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（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 62.8%，环比-14.6%

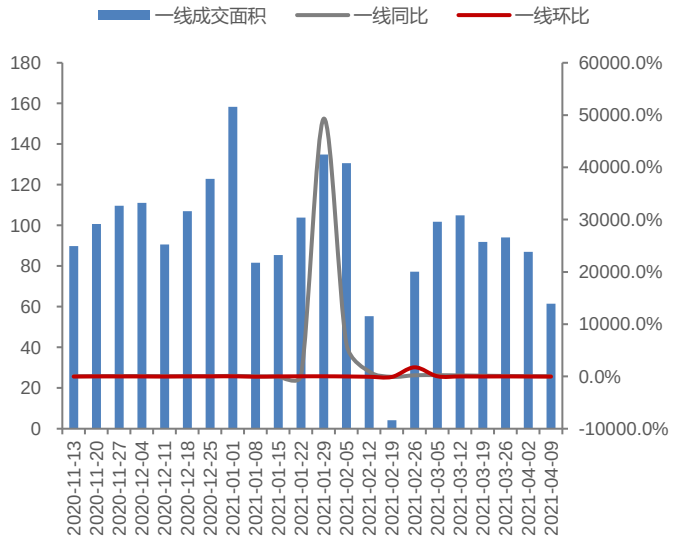
本周（04.01-04.08），本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 556 万方，同比 62.8%，环比-14.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 62 万方，同比 38.8%、环比-29.3%；二线（13 城）一手房合计成交面积 328 万方，同比 89.5%、环比-2.2%；三线（26 城）一手房合计成交面积 167 万方，同比 34.2%、环比-27.2%。

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



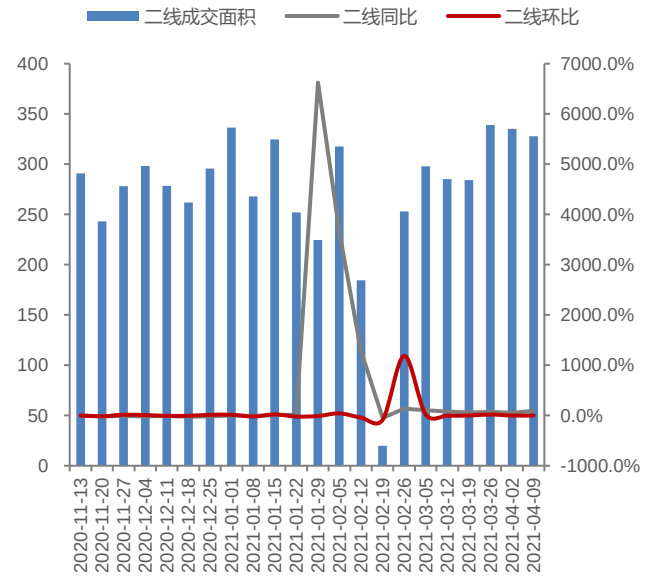
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



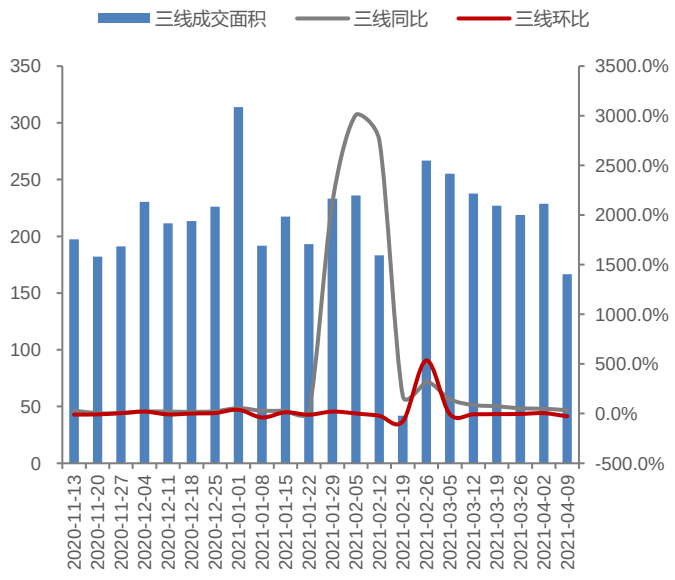
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二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

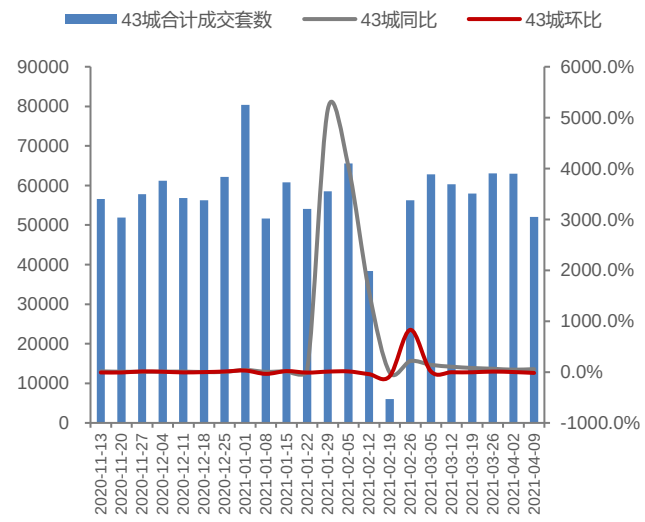
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

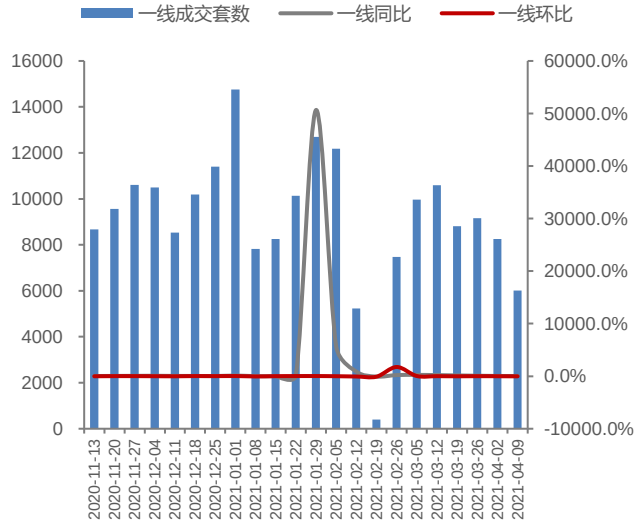
成交套数：本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交套数合计约 52073 套，同比 57.0%，环比-17.3%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 6017 套，同比 38.0%、环比-27.1%；二线（13 城）一手房合计成交套数 28151 套，同比 84.4%、环比-4.4%；三线（26 城）一手房合计成交套数 17905 套，同比 32.3%、环比-29.1%。

图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比（套）



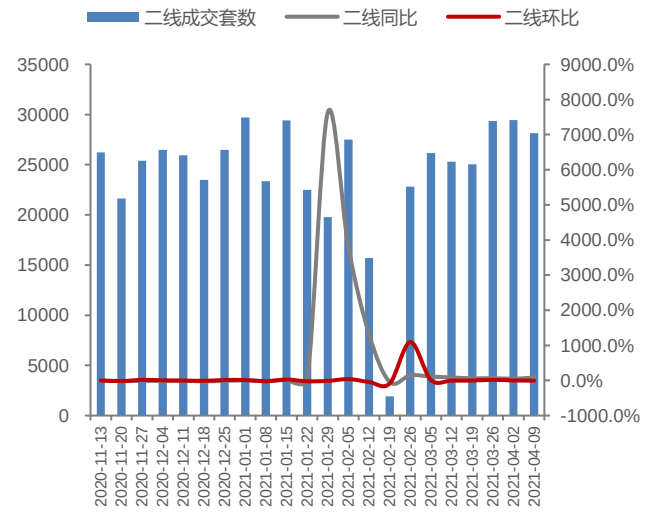
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



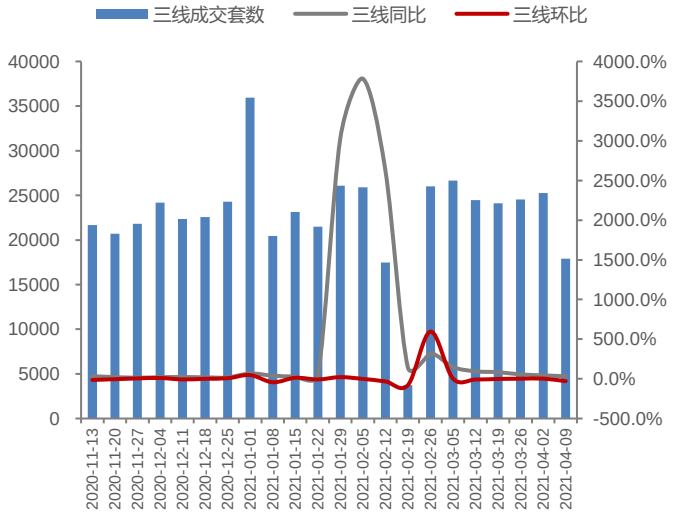
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



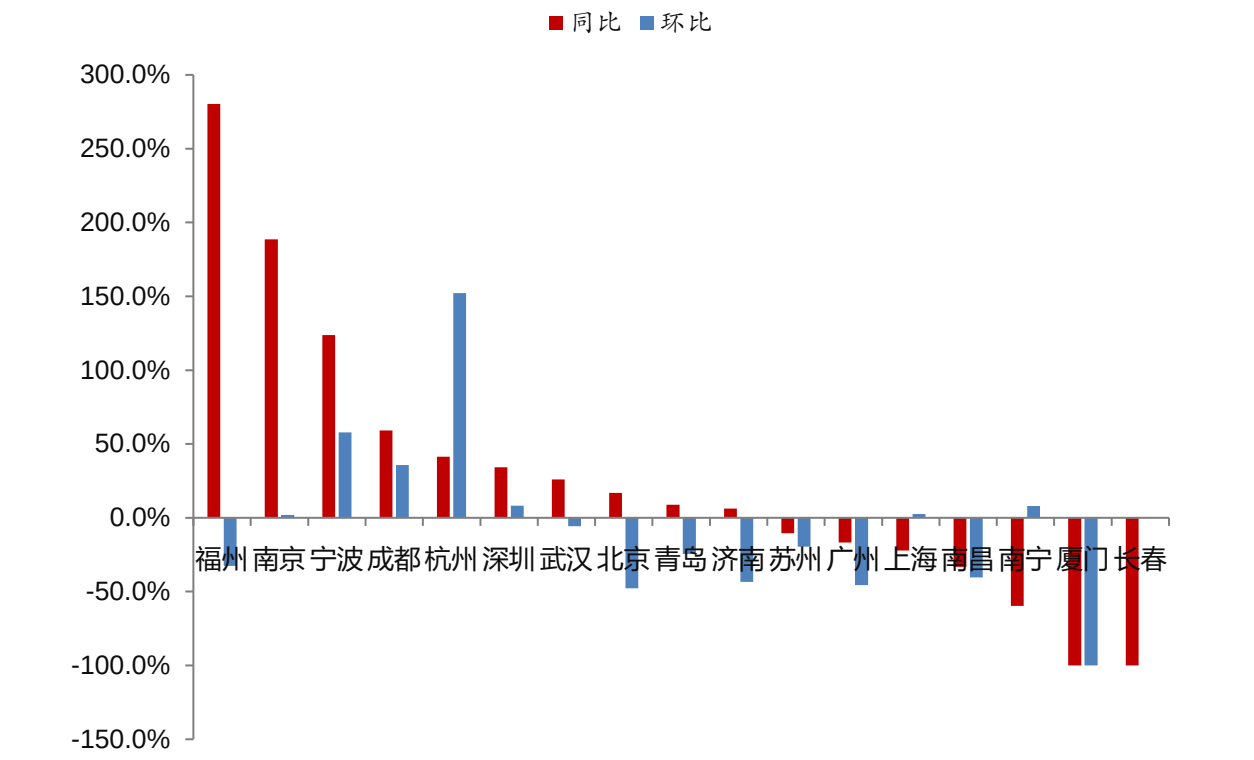
资料来源：wind，华安证券研究所

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

图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比

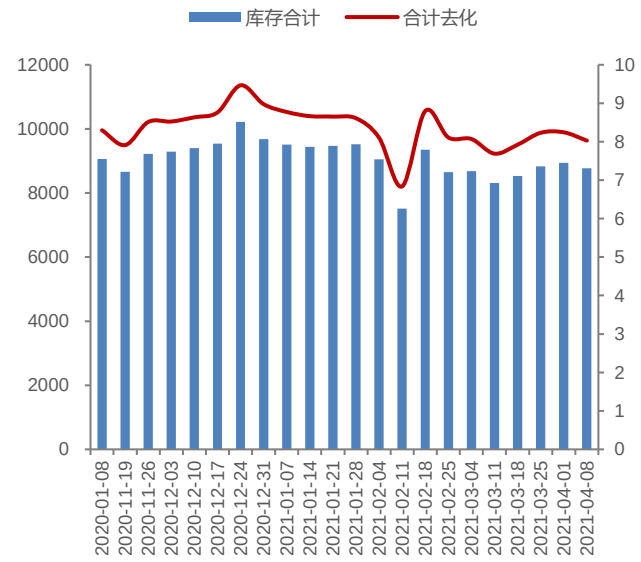


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比-0.73%，去化周期 8.7 月

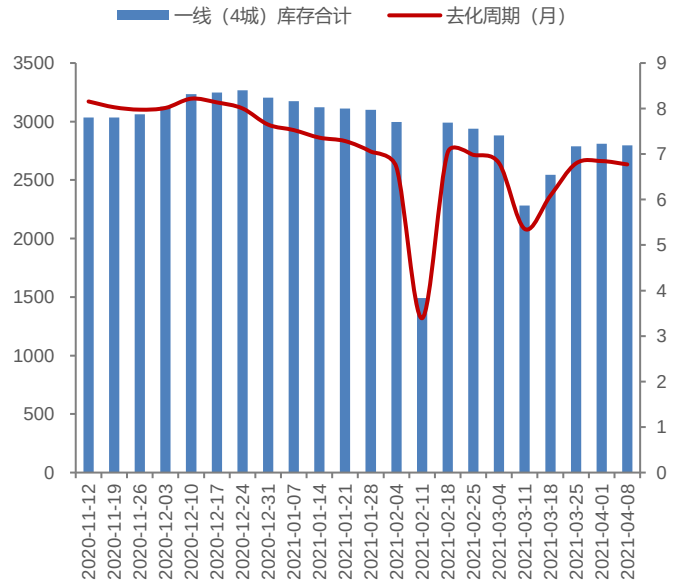
库存面积：截至 2021.04.08，本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 8772 万方，环比-1.91%，整体去化周期（按面积）约 8.0 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2798 万方，环比-0.47%，去化周期 6.8 月；二线（7 城）新房库存 3306 万方，环比-3.80%，去化周期 7.9 月；三线（7 城市）新房库存 2668 万方，环比-0.99%，去化周期 10.2 月。

图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



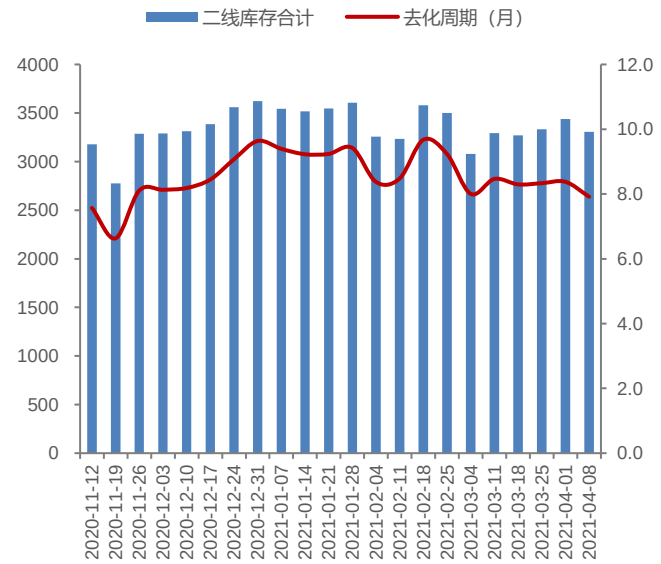
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



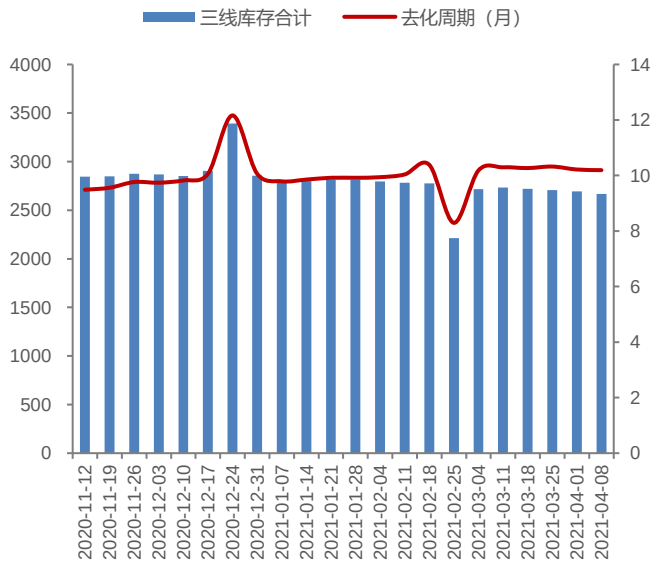
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 12 二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

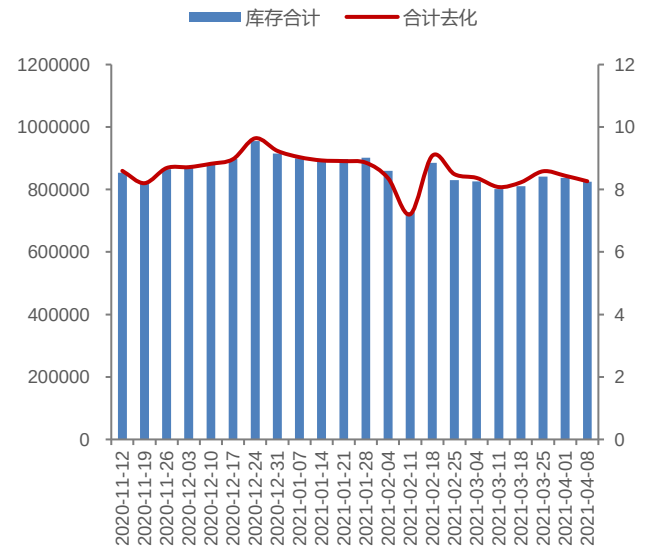
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

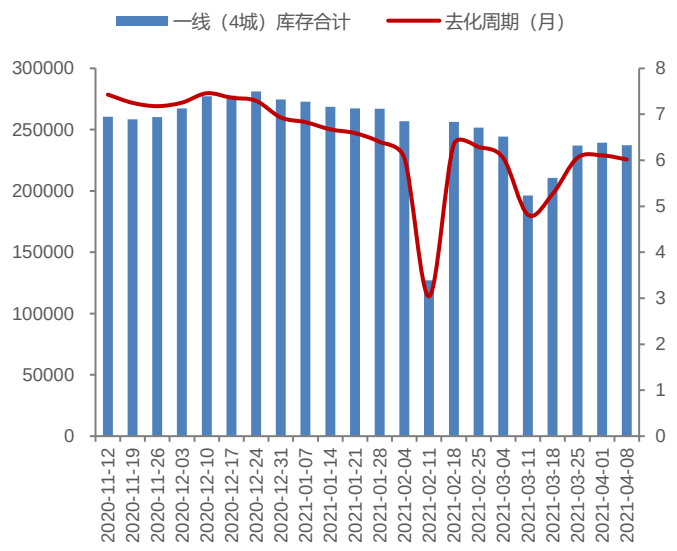
库存套数：本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 824979 套，环比-1.40%，整体去化周期（按套数）约 8.3 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 237421 套，环比-0.78%，去化周期 6.0 月；二线（7 城）新房库存套数 291991 套，环比-2.46%，去化周期 8.0 月；三线（7 城）新房库存套数 295567 套，环比-0.84%，去化周期 12.4 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



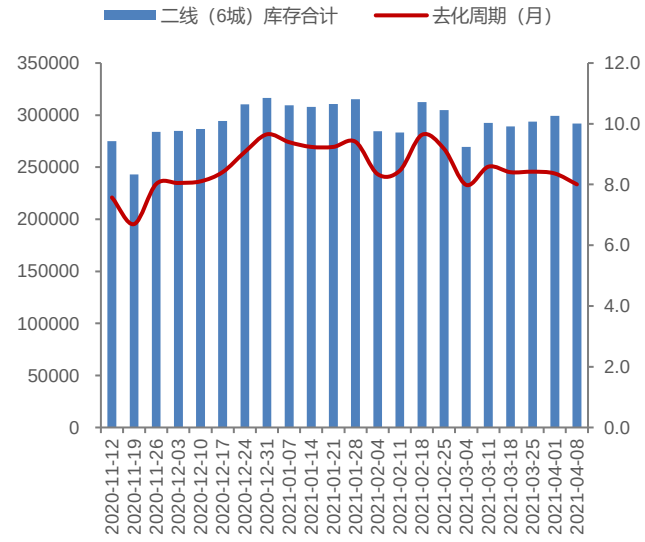
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



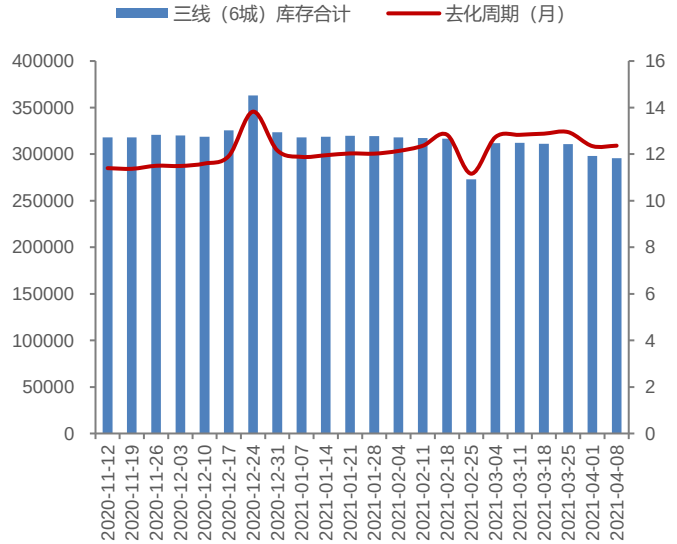
资料来源：wind，华安证券研究所

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）

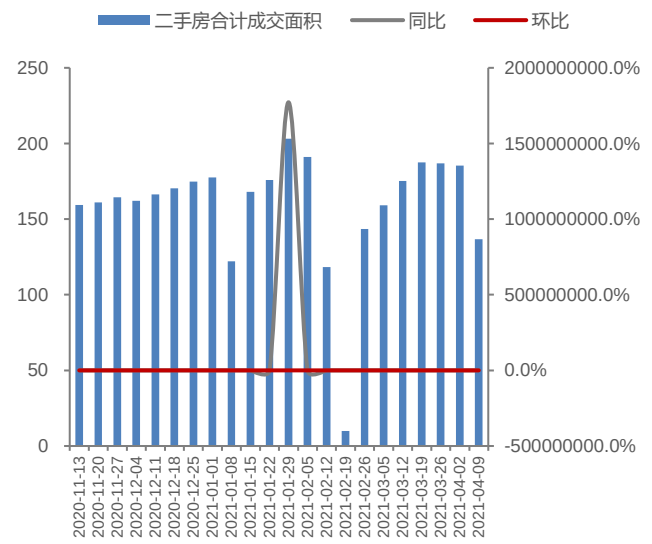


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房市场：成交面积同比 26.5%，环比-26.3%

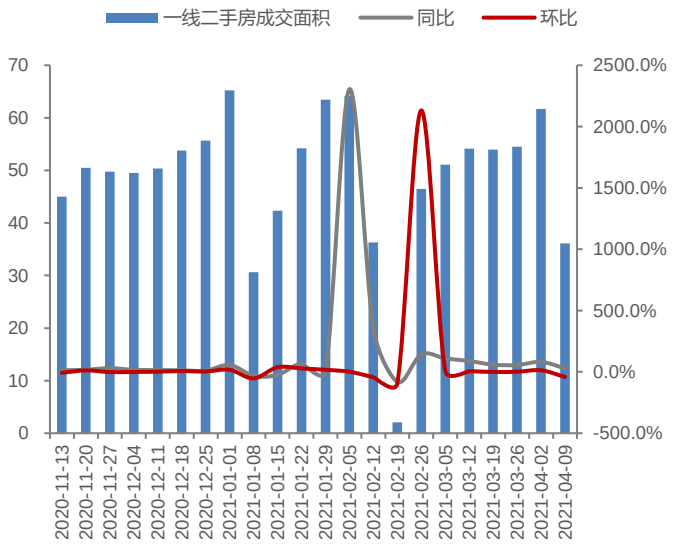
成交面积：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 137 万方，同比 26.5%，环比-26.3%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 36 万方，同比 29.3%、环比-41.4%；二线（8 城）二手房合计成交面积 81 万方，同比 189.6%、环比-15.4%；三线（7 城）二手房合计成交面积 20 万方，同比-8.4%、环比-30.2%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）



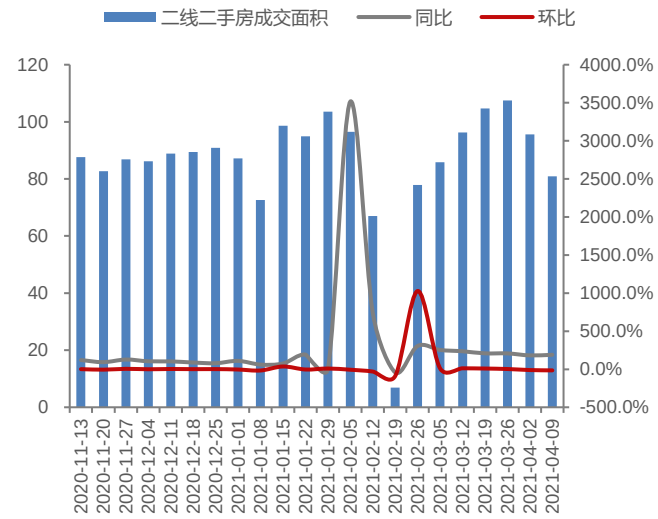
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



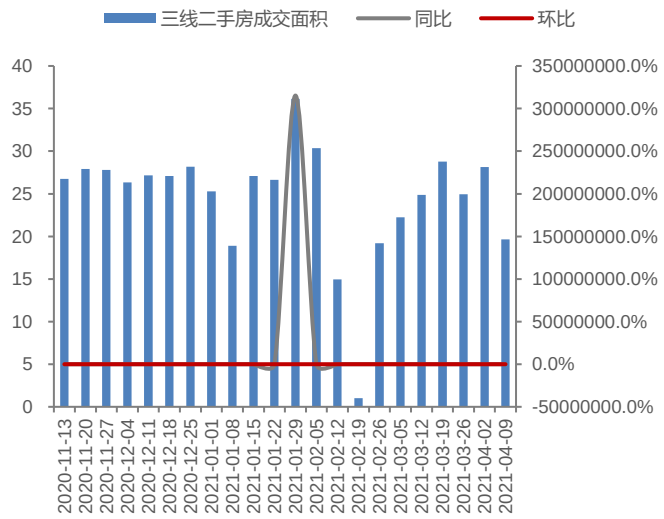
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二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

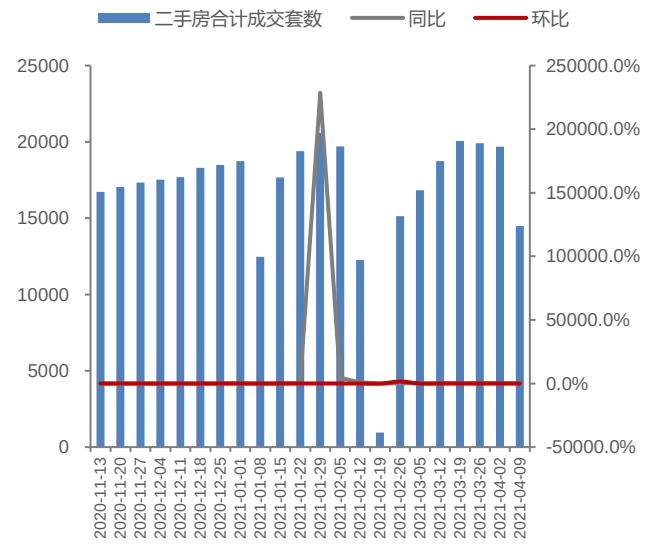
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

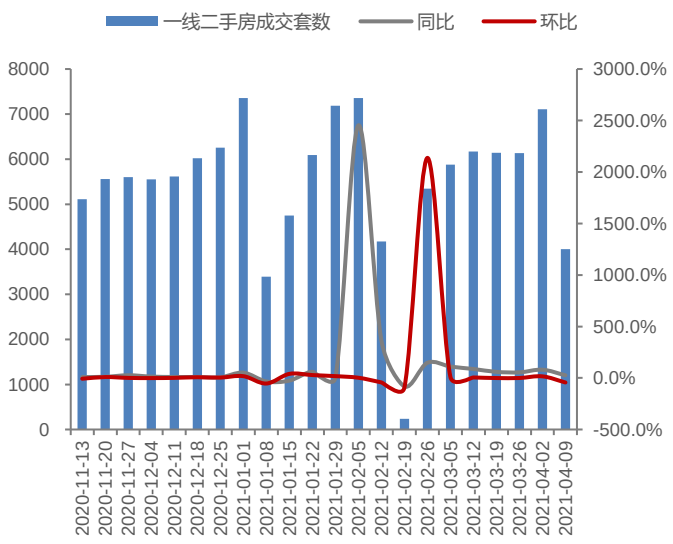
成交套数：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 14470 套，同比 29.4%，环比-26.5%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 4002 套，同比 25.9%、环比-43.7%；二线（8 城）二手房合计成交套数 7299 套，同比 40.6%、环比-13.6%；三线（7 城）二手房合计成交套数 3169 套，同比 12.7%、环比-23.2%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比（套）



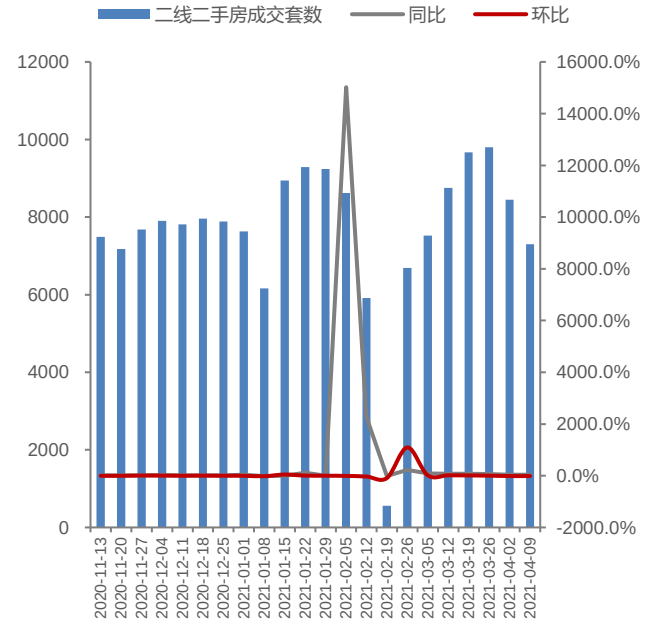
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



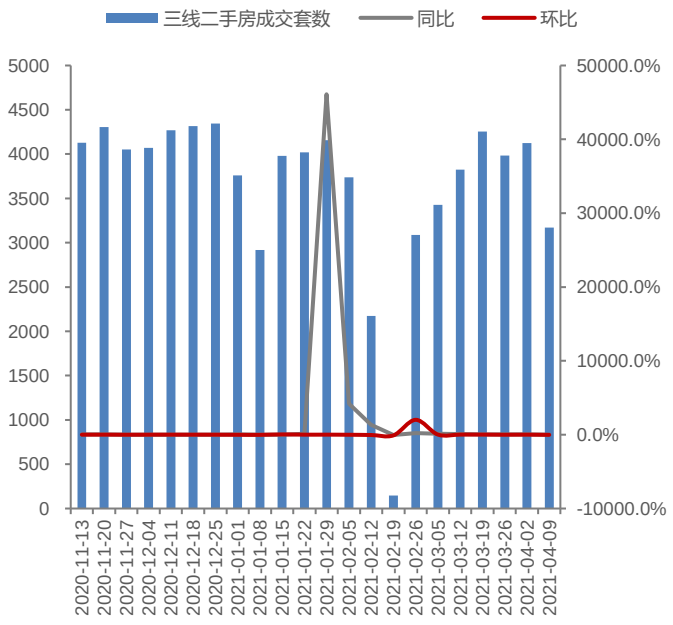
资料来源：wind，华安证券研究所

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）



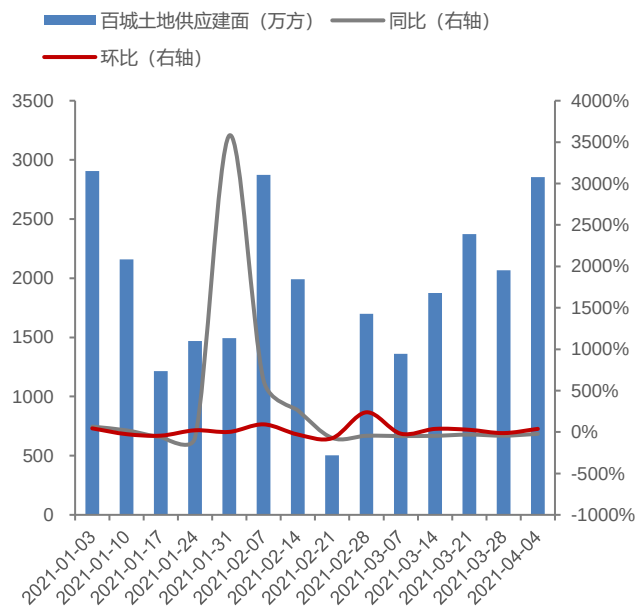
资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 938 万方，成交土地总价 251 亿元，土地溢价率 15.29%

上周（03.28-04.04），百城土地供应数量为 357 宗，对应土地供应建面约 2853 万方；百城土地成交数量为 156 宗，对应土地成交建面约 1341 万方，成交土地总价约 298 亿元，百城土地溢价率为 21.01%。其中，一线、二线、三线

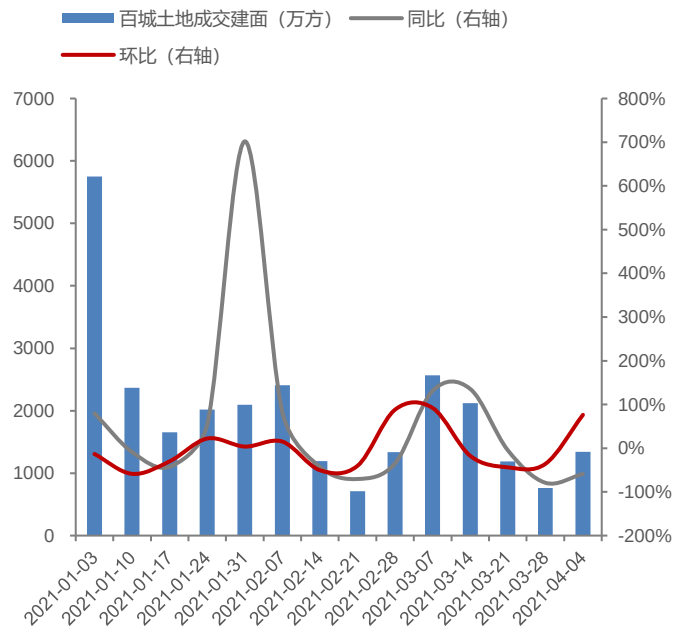
城市土地成交建面分别为 55 万方、302 万方和 984 万方，同比分别为-42%、-84%和-22%，对应土地溢价率分别为 0.0%、10.0%和 26.7%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



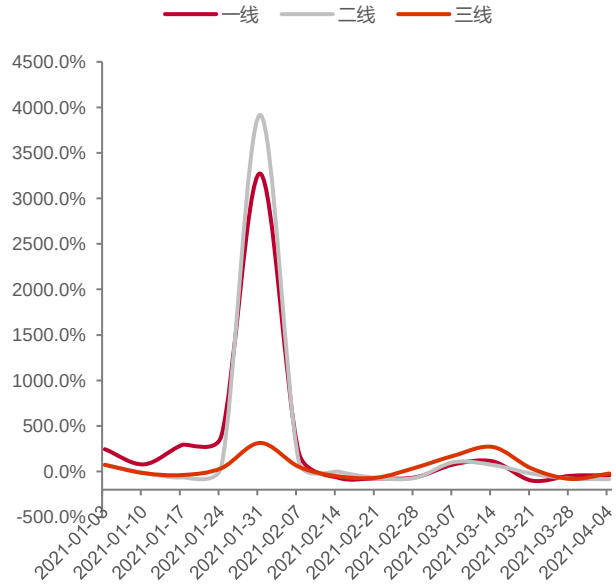
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



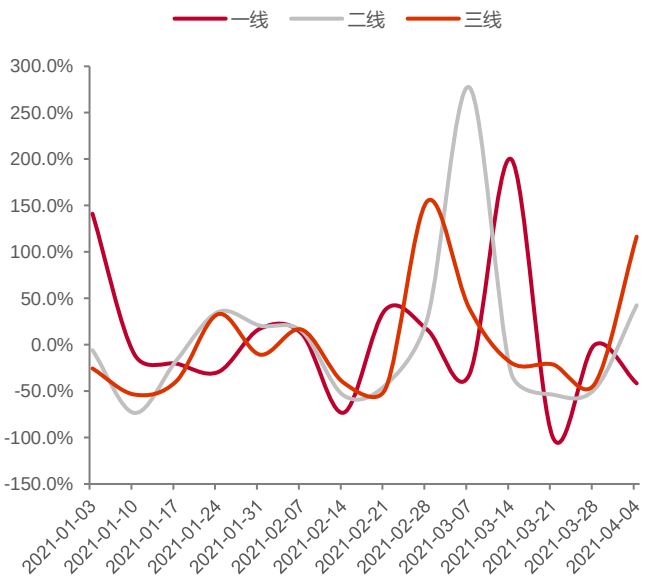
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



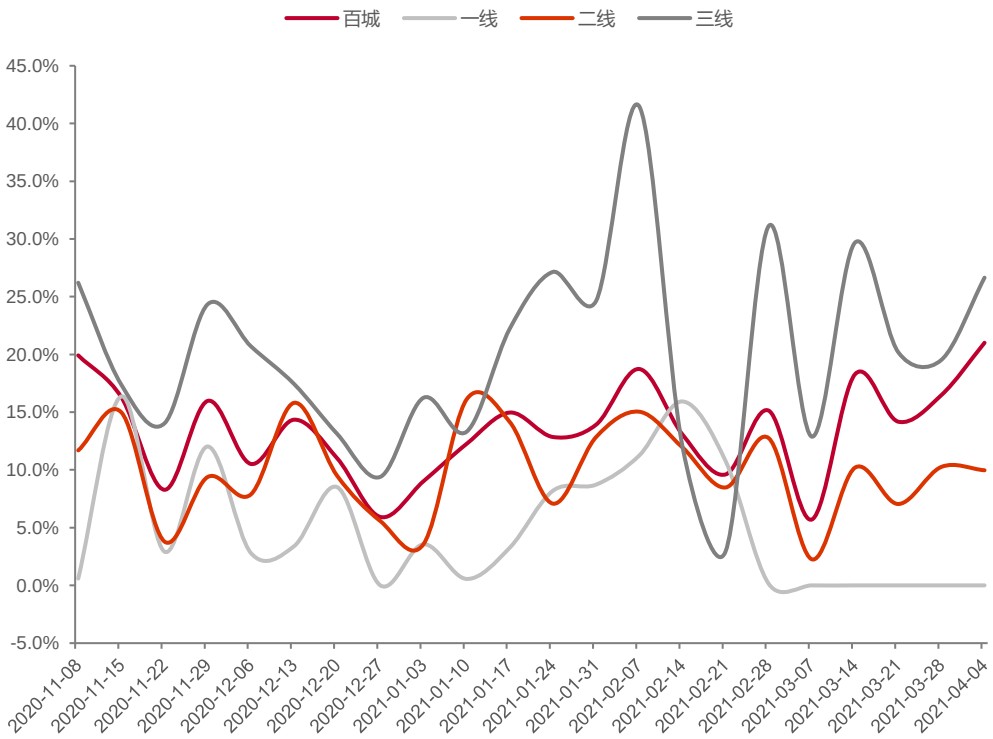
资料来源：wind，华安证券研究所

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、广州市公布《广州市 2021-2023 年住宅用地供应三年滚动计划》的通告（广州市规划和自然资源局官网）

《计划》提出，2021~2023 年，全市计划供应住宅用地 1910 公顷。其中，2021 年供应 634 公顷，2022 年供应 637 公顷，2023 年供应 639 公顷，年平均计划供应住宅用地 637 公顷。以 2021 年的 634 公顷为例，比前 5 年（2016~2020 年）住宅用地年均供应量 521 公顷高出 22%。在结构方面，今后三年全市商品住宅用地计划供应 1441 公顷，占总用地的 75.4%；非商品住宅用地计划供应 469 公顷，占总用地的 24.6%。

市规划和自然资源局表示，该《计划》就是要确保住宅用地持续稳定供应，稳控房地产市场。充分发挥土地供应对房地产市场的调节作用，加强地价房价联动、优化价格指导，防范化解土地市场领域风险。全面落实“房住不炒”和因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，实现供需总量基本平衡、结构基本合理。

2、杭州市公布了《杭州市 2021 年度国有建设用地供应计划》（杭州市规划和自然资源局官网）

杭州市 2021 年度国有建设用地供应计划获杭州市人民政府批准实施。根据计划，全市今年国有建设用地供应计划总量为 5526.77 公顷。其中：商服用地 257.23 公顷；工矿仓储用地 708.77 公顷；住宅用地 1106.64 公顷，对保障性住宅用地，应保尽保；公共管理与公共服务用地 732.76 公顷；交通运输用地 2286.25 公顷；水域

水利设施用地 405.58 公顷；特殊用地 29.53 公顷。

在民生保障方面，坚持以“人民为中心”的新发展理念，以改善社会民生、促进区域协调发展为重点，优先安排交通、能源、水利及教育医疗、社会民生等重大基础设施及公共设施项目用地保障。

在住宅用地供应方面，计划进一步优化住宅用地结构和布局。引导住房和人口、岗位的合理分布，住宅用地向周边郊区新城倾斜、向人口增长较快的重点区域倾斜。同时加大租赁住房用地供应，单列租赁住房用地，租赁住房用地占比住宅用地不低于 10%。

3、珠海香洲区出台旧改拆迁新政:安置补偿面积按 1.1 倍计算。产权调换的回迁房须按精装修交付，装修标准不低于 1000 元/平方米。（香洲区城市更新局官网）

为进一步推进香洲区城中旧村更新改造工作，规范更新区域内房屋面积认定和补偿程序，香洲区城市更新局根据现行有关法律法规和相关政策，牵头起草了《珠海市香洲区拆建类城中旧村更新项目房屋面积认定和补偿暂行办法(征求意见稿)》其中，在面积认定方面，权益人在旧村场范围内的房屋，按照以下标准进行房屋面积认定：

（一）被征地农民身份，且未享受过福利住房政策的，可结合其所在的被征地农民原始户持有的 5 层以下房屋面积，按最高不超过 400 平方米予以面积认定；享受过福利住房政策的，按最高不超过 240 平方米予以面积认定。

（二）2009 年 2 月 1 日之前已经取得旧村场范围内房屋的不动产权登记或房屋报建、宅基地使用凭证的，可结合已建成的房屋面积，按最高不超过 240 平方米予以面积认定。（三）2009 年 2 月 1 日之后方取得旧村场范围内房屋的不动产权登记或房屋报建、宅基地使用凭证，但属于世居居民、非征地农民、渔民、蜑民、侨民、港澳台居民、代耕农身份的，可结合已建成的房屋面积，按最高不超过 240 平方米予以面积认定。

（四）不具备以上条件的其他产权人，以不动产权登记的房屋建筑面积为准。同一人名下的不动产权登记或房屋报建面积超过面积认定标准的，以不动产权登记或房屋报建面积为准（含不动产权登记与房屋报建面积的合计数）。

6 公司要闻：

1、【保利地产】公司近期新增加房地产项目 8 个，其中 4 个为住宅用途，其他为商住用途。新增项目分别位于南京、北京、南昌、太原、兰州、乌鲁木齐、长春、包头。

2、【金地集团】公司 3 月销售情况，实现签约面积 127.1 万方，同比上升 139.98%；实现签约金额 270.3 亿元，同比上升 108.36%；1-3 月公司累计实现签约面积 297.8 万方，同比上升 133.62%；累计实现签约金额 686.5 亿元，同比上升 143.39%。

3、【华侨城 A】公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）发行规模为不超过 17.6 亿元（含 17.6 亿元），发行价格为每张 100 元，采取网下面向合格投资者询价配售的方式公开发行。最终实际发行数量为 17.6 亿元。

4、【阳光城】公司大股东阳光控股与合并持有公司第二大股份的泰康保险签订《战略合作框架协议》，落实泰康人寿及泰康养老入股公司后，在业务等层面落地开展相关合作事宜，与公司相关内容包括不限于项目、资金、物业等领域的合作。

5、【阳光城】公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券，凡在 2021 年 4 月 9 日(含)前买入并持有本期债券的投资者享有本次派发的利息。

6、【蓝光发展】公司控股股东，蓝光集团及其一致行动人杨铿先生合计持有公司股份 17.70 亿股，占公司总股本的 58.31%。本次质押 2.38 亿股后，累计质押股份总数为 11.07 亿股，占其所持公司股份总数的 62.54%，占公司总股本的 36.47%。

7、【绿景控股】公司拟将广州明安持有的南宁明安 30%股权出售给关联法人广州天誉。

8、【荣丰控股】公司接到通知，子公司长春荣丰开发的长春国际金融中心 IFC 项目主楼 A 座已取得长春市城乡建设委员会颁发的《建设工程竣工验收备案证》，至此，项目整体完成竣工验收备案。

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）相对于同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准，A 股以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克指数或标普 500 指数为基准。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市场基准指数 5%以上；

中性—未来 6 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 个月的投资收益率落后市场基准指数 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。