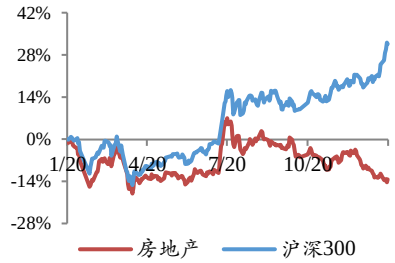
物管拓宽提速在即，开发调整以稳为主

行业评级：增持

报告日期：2021-01-09

行业指数与沪深 300 走势比较



分析师：邹坤

执业证书号：S0010520040001

邮箱：zoukun@hazq.com

联系人：王洪岩

执业证书号：S0010120060026

邮箱：wanghy@hazq.com

相关报告

1.住宅物管工作迎新风，挖掘行业潜在发展动能 2021-01-06

2.年末销售表现亮眼，分化提速或现端倪 2021-01-04

3.房地产贷款集中度管理发布，长效机制稳步构建 2021-01-03

主要观点：

●市场表现：

上证指数本周上涨 2.79%，收报于 3570.11 点；创业板指本周上涨 6.22%，收报于 3150.78 点；沪深 300 本周上涨 5.45%，收报于 5495.43 点。房地产板块本周下跌 2.13%，在 28 个行业内位列第 27 位。

●新房成交：成交面积同比-1.8%，环比-33.6%

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 516 万方，同比-1.8%，环比-33.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 82 万方，同比 16.7%、环比-48.4%；二线（13 城）一手房合计成交面积 260 万方，同比-15.4%、环比-22.8%；三线（26 城）一手房合计成交面积 175 万方，同比 17.9%、环比-38.0%。

●二手房成交：成交面积同比-31.3%，环比-33.3%

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 119 万方，同比-31.3%，环比-33.3%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 31 万方，同比-32.2%、环比-53.0%；二线（8 城）二手房合计成交面积 69 万方，同比 53.4%、环比-21.1%；三线（7 城）二手房合计成交面积 19 万方，同比-25.6%、环比-25.3%。

●新房库存：库存面积环比-1.70%，去化周期 9.3 月

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9979 万方，环比-1.70%，整体去化周期（按面积）约 9.3 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3173 万方，环比-1.00%，去化周期 7.5 月；二线（7 城）新房库存 3544 万方，环比-2.19%，去化周期 9.5 月；三线（7 城市）新房库存 3262 万方，环比-1.84%，去化周期 11.5 月。

●土地市场：百城土地成交面积 2107 万方，成交土地总价 617 亿元，土地溢价率 6.64%

上周（1.4-1.9），百城土地供应数量为 150 宗，对应土地供应建面约 1271 万方；百城土地成交数量为 230 宗，对应土地成交建面约 2107 万方，成交土地总价约 617 亿元，百城土地溢价率为 6.64%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 153 万方、1190 万方和 764 万方，同比分别为 22%、-15%和-53%，对应土地溢价率分别为 0.00%、7.31%和 9.64%。

●**投资建议：**

本周，住建部等十部委发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，主要涉及 一、融入基层社会治理体系；二、健全业主委员会治理结构 ； 三、提升物业管理服务水平；四、推动发展生活服务业；五、规范维修资金使用和管理；六、强化物业服务监督管理。我们认为，物管公司的服务模式有望由“单方输出”向与业主“互动”转变。“内容+范围”双线拓宽服务边界，扩容在即。强化监督管理，则有利于“人员、定价、效率”的优化竞争。物管行业除受益于商品房增量的释放，同样享受丰厚存量资源的潜在红利。业务已发展至“基础服务稳固筑底、增值服务锦上添花”的阶段。资源向头部倾斜，集中度提升是大势所趋。“品牌、科技、人才”等因素或成未来竞争的重要力量。估值方面，物管与开发的不同点似乎体现在行业扩容与公司分化同步进行。建议从在管规模、合约在管比、在管构成（按业态、来源）、盈利能力（基础、增值）等多维指标评估企业价值。建议关注：碧桂园服务、保利物业、宝龙商业、招商积余等。同时，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、华发股份、阳光城等。

●**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-1.8%，环比-33.6% 5
2 新房库存：库存面积环比-1.70%，去化周期 9.3 月 7
3 二手房市场：成交面积同比-32.2%，环比-53.0% 9
4 土地市场：百城土地成交面积 2107 万方，成交土地总价 617 亿元，土地溢价率 6.64% 11
5 行业新闻 13
6 公司要闻 14
7 风险提示 14

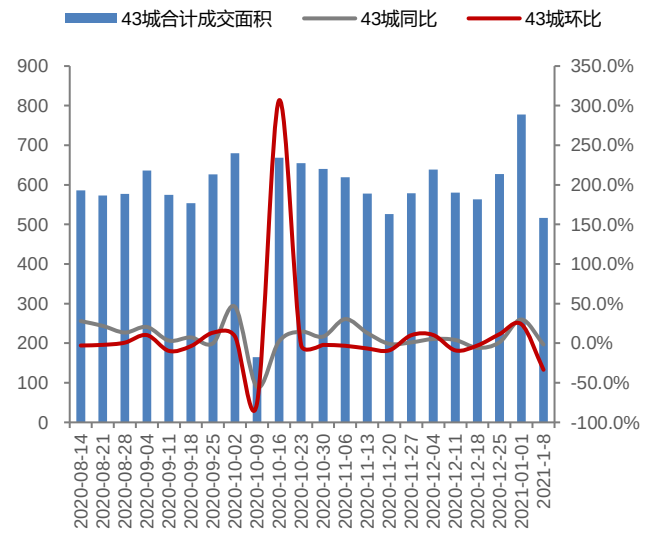
图表目录

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-1.8%，环比-33.6%

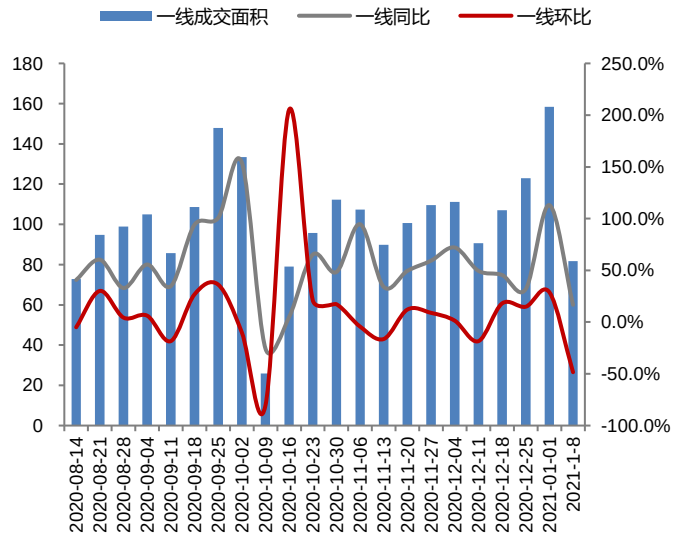
成交面积：本周（1.4-1.9），我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 516 万方，同比-1.8%，环比-33.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 82 万方，同比 16.7%、环比-48.4%；二线（13 城）一手房合计成交面积 260 万方，同比-15.4%、环比-22.8%；三线（26 城）一手房合计成交面积 175 万方，同比 17.9%、环比-38.0%。

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



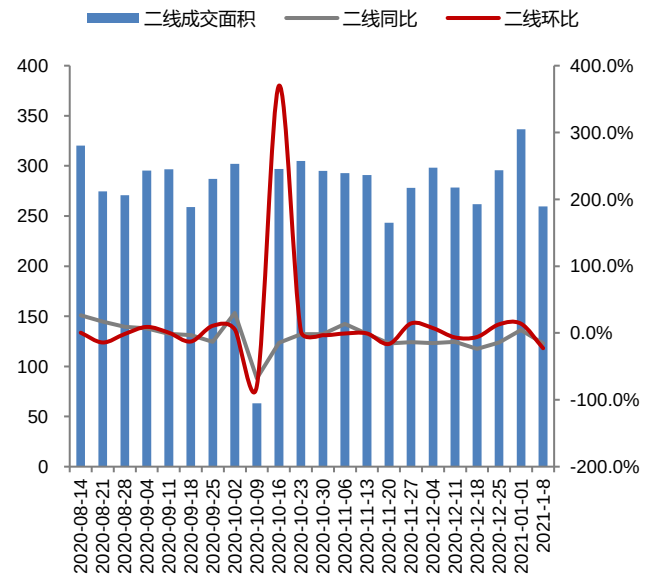
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



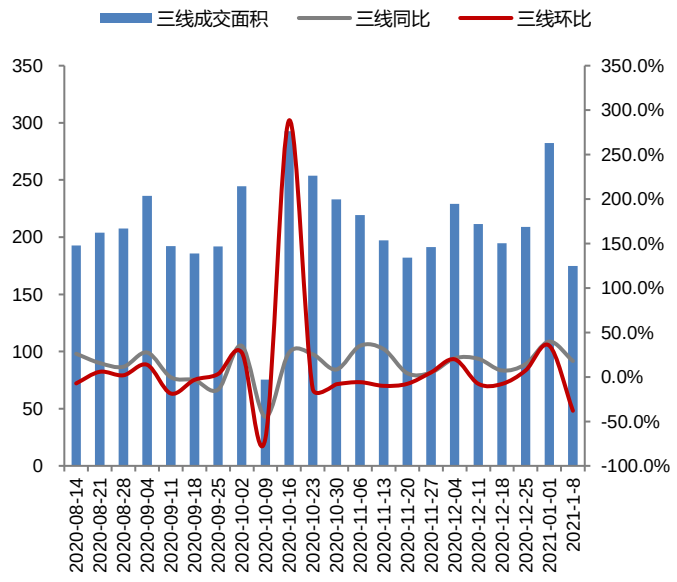
资料来源：wind，华安证券研究所

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

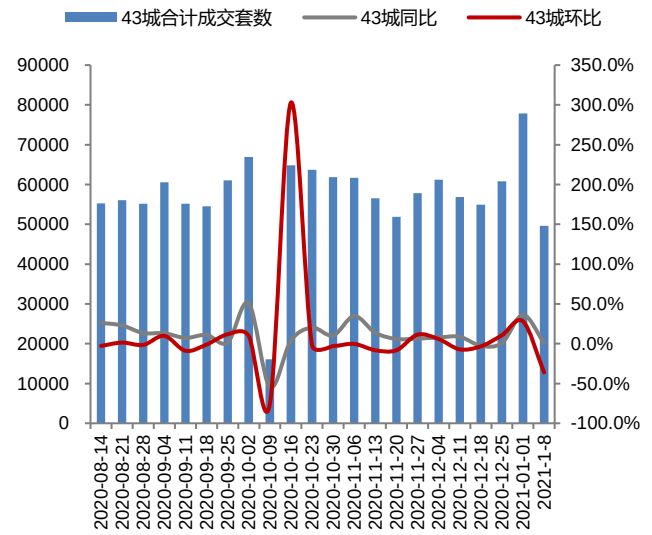
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

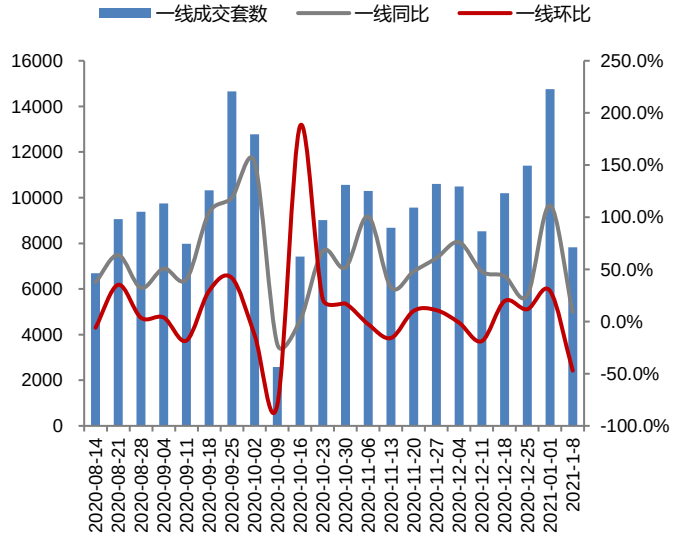
成交套数：本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交套数合计约 49653 套，同比 0.9%，环比-36.2%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 7820 套，同比 9.1%、环比-47.0%；二线（13 城）一手房合计成交套数 22660 套，同比-17.5%、环比-23.7%；三线（26 城）一手房合计成交套数 19173 套，同比 31.7%、环比-42.5%。

图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比（套）



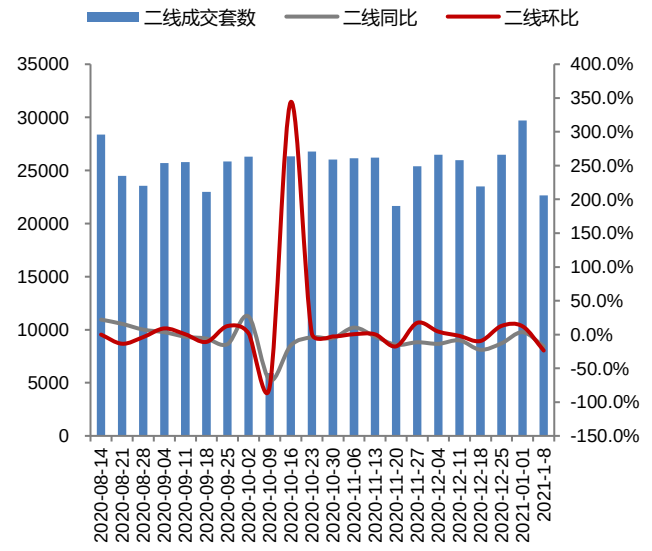
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



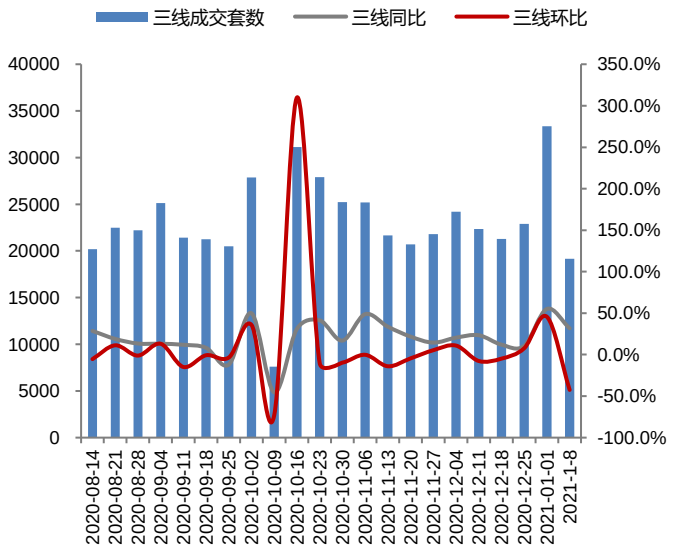
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



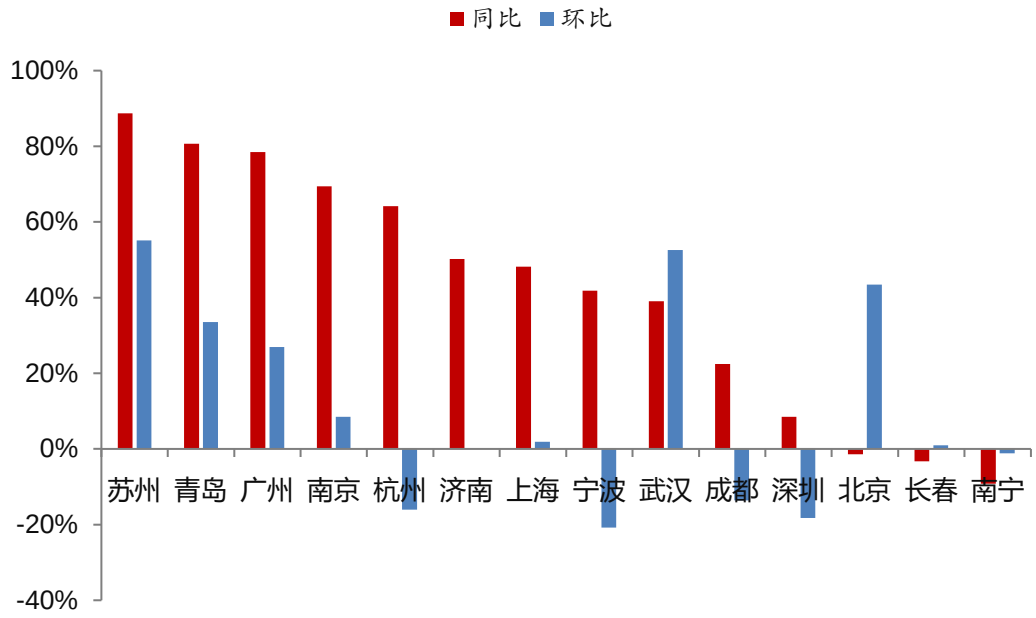
资料来源：wind，华安证券研究所

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

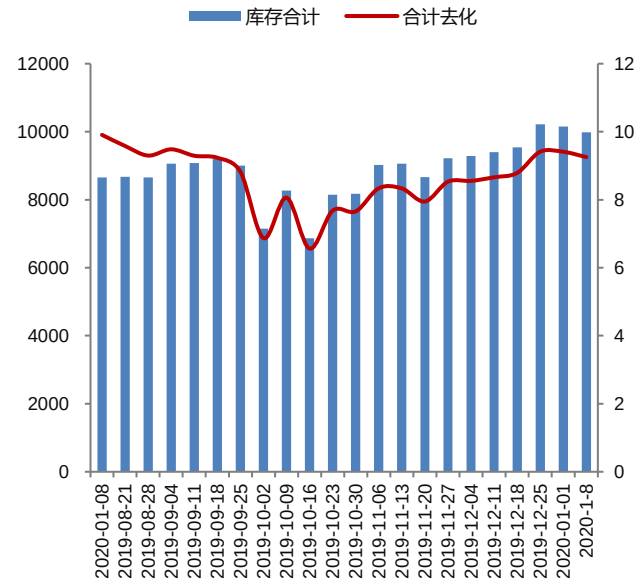


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比-1.70%，去化周期 9.3 月

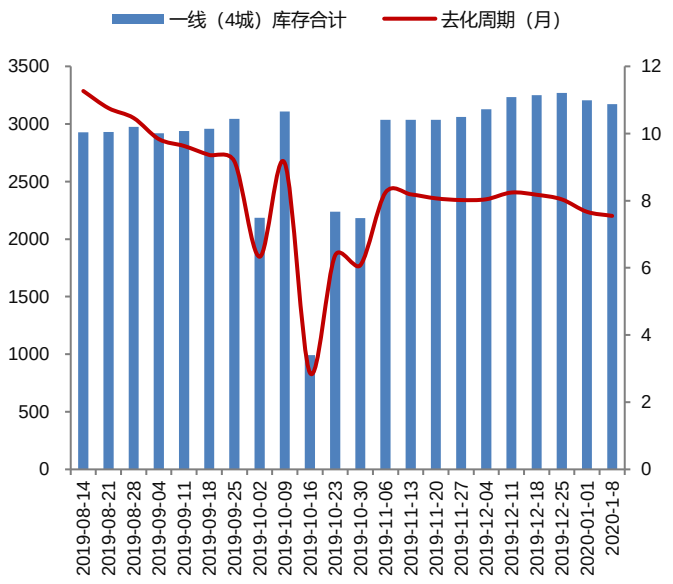
库存面积：截至 2021.1.8，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9979 万方，环比-1.70%，整体去化周期（按面积）约 9.3 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3173 万方，环比-1.00%，去化周期 7.5 月；二线（7 城）新房库存 3544 万方，环比-2.19%，去化周期 9.5 月；三线（7 城市）新房库存 32621 万方，环比-1.84%，去化周期 11.5 月。

图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



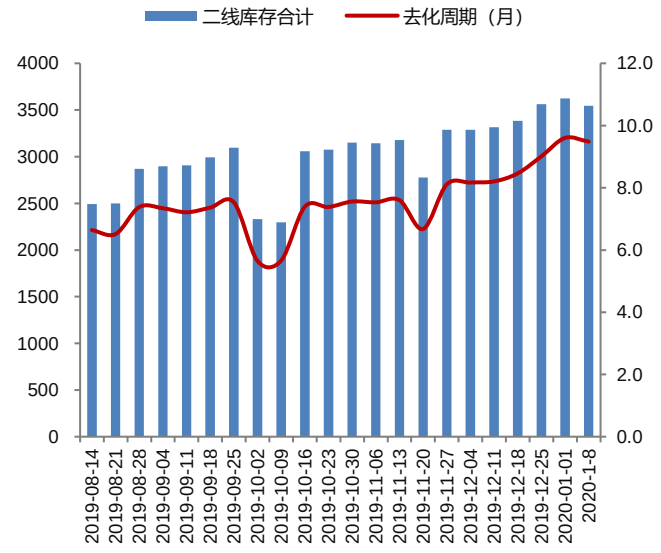
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



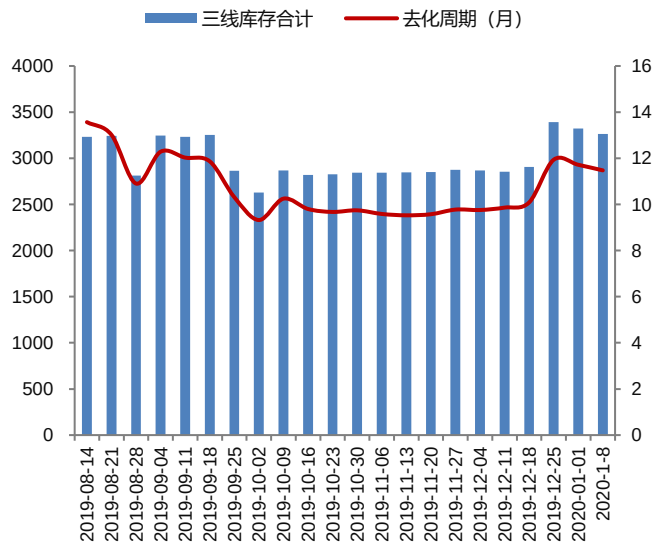
资料来源：wind，华安证券研究所

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

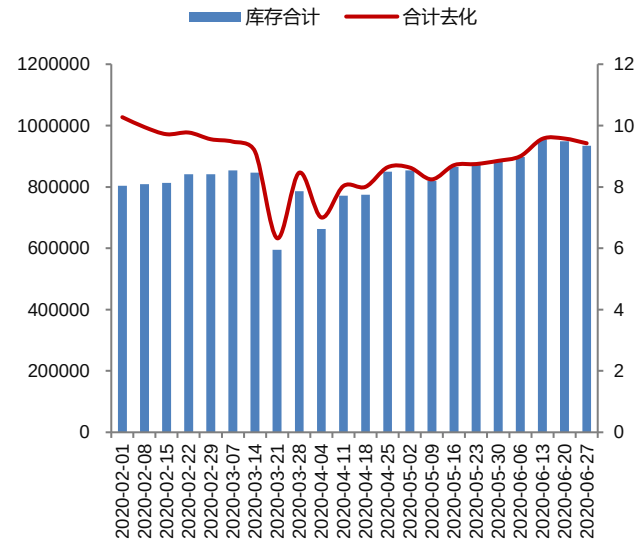
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

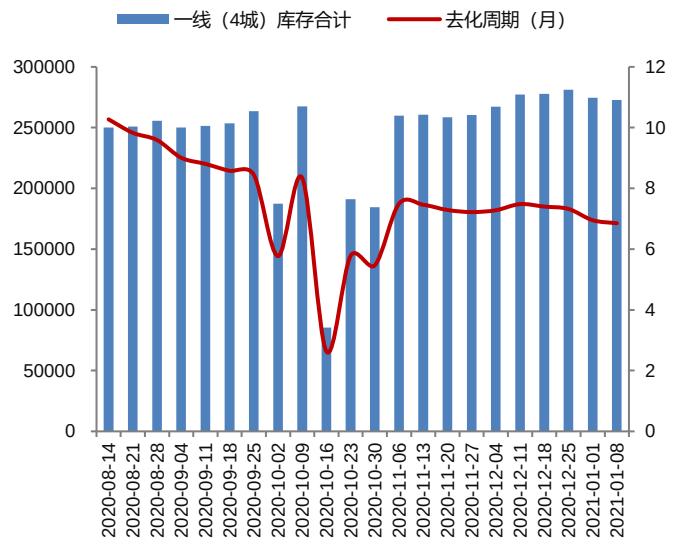
库存套数：本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 933774 套，环比-1.53%，整体去化周期（按套数）约 9.4 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 272700 套，环比-0.69%，去化周期 6.9 月；二线（7 城）新房库存套数 309439 套，环比-2.25%，去化周期 9.5 月；三线（7 城）新房库存套数 351635 套，环比-1.54%，去化周期 13.2 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



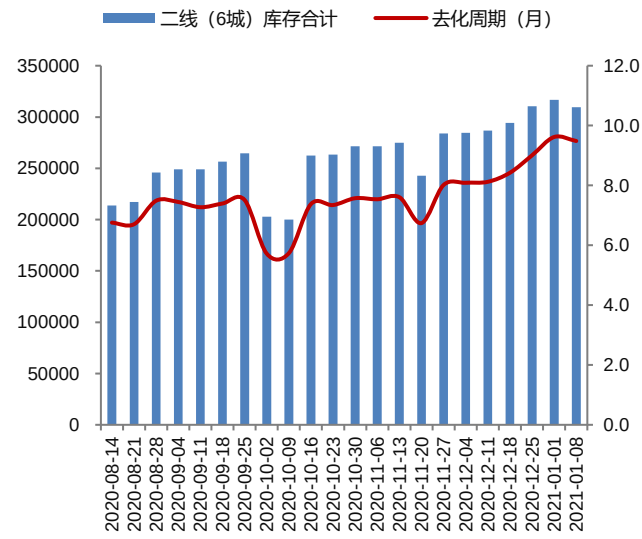
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



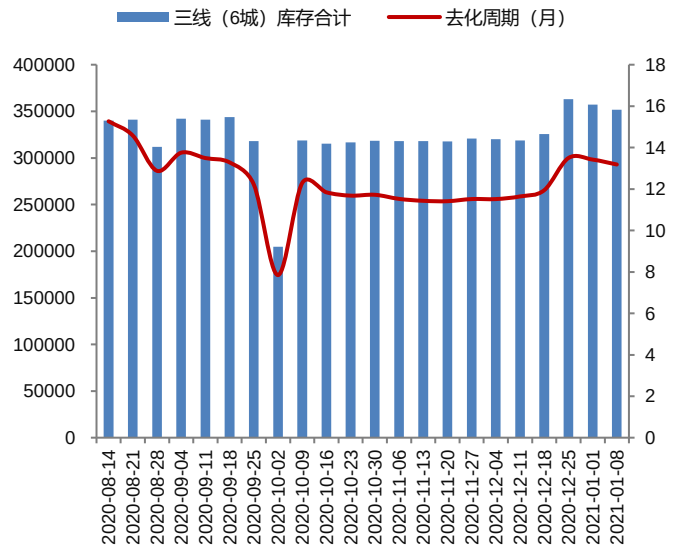
资料来源：wind，华安证券研究所

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）

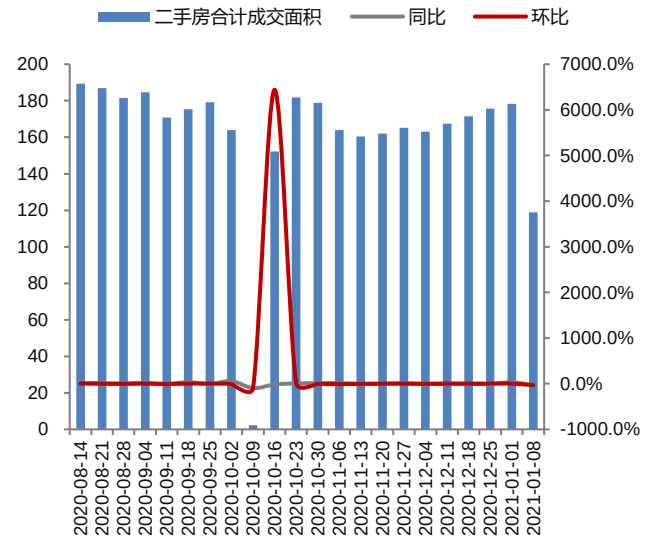


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房市场：成交面积同比-31.3%，环比33.3%

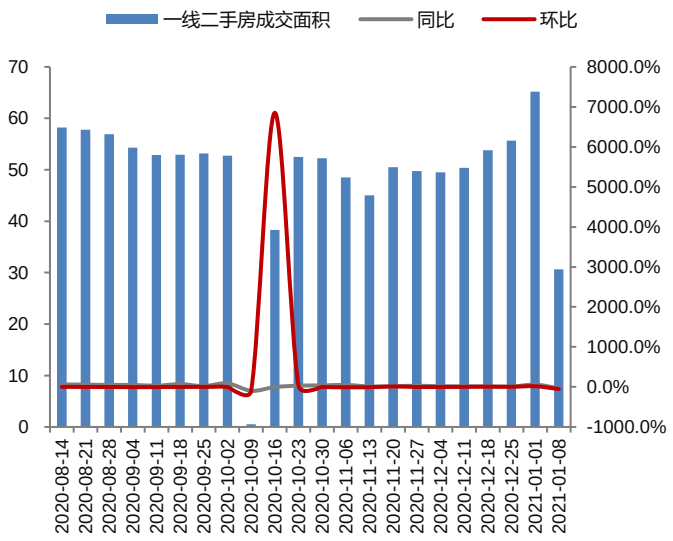
成交面积：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 119 万方，同比-31.3%，环比-33.3%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 31 万方，同比-32.2%、环比-53.0%；二线（8 城）二手房合计成交面积 69 万方，同比 53.4%、环比-21.1%；三线（7 城）二手房合计成交面积 19 万方，同比-25.6%、环比-25.3%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）



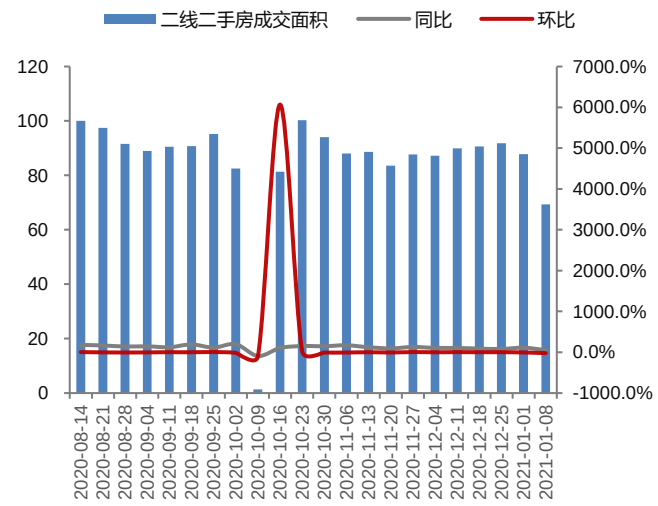
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比(万方)



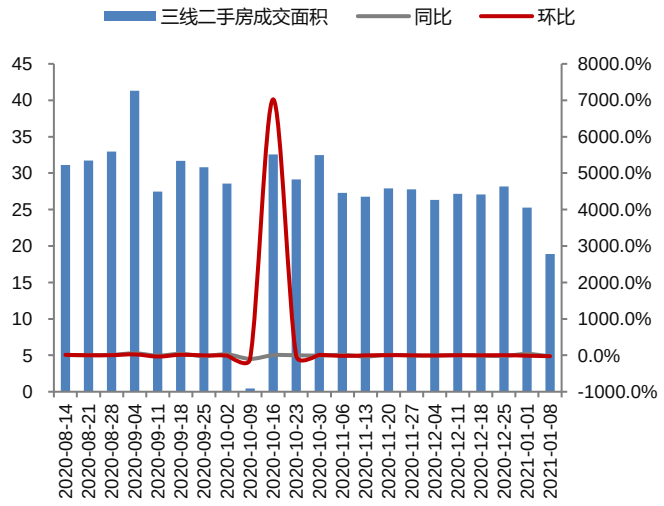
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比、环比(万方)



资料来源：wind，华安证券研究所

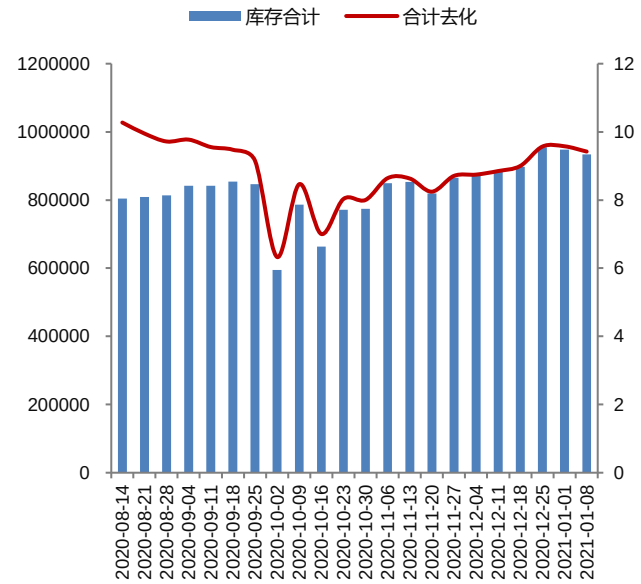
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

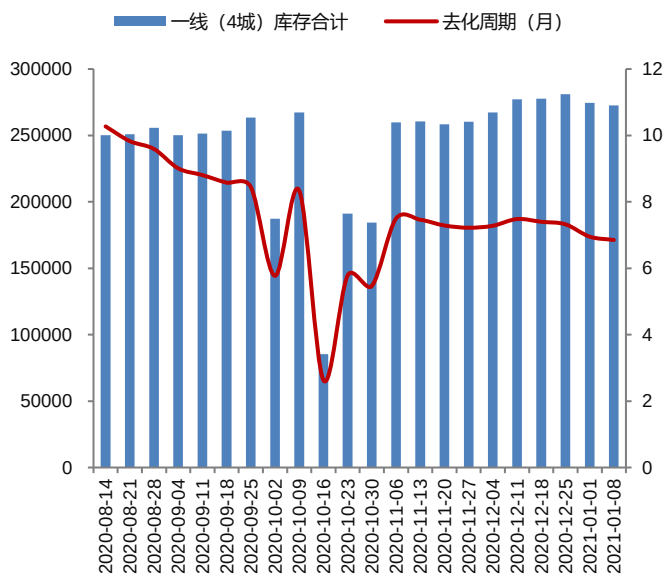
成交套数：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 12118 套，同比-24.9%，环比-35.6%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 3392 套，同比-33.3%、环比-53.9%；二线（8 城）二手房合计成交套数 5808 套，同比-21.4%、环比-24.5%；三线（7 城）二手房合计成交套数 2918 套，同比-20.0%、环比-22.4%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比（套）



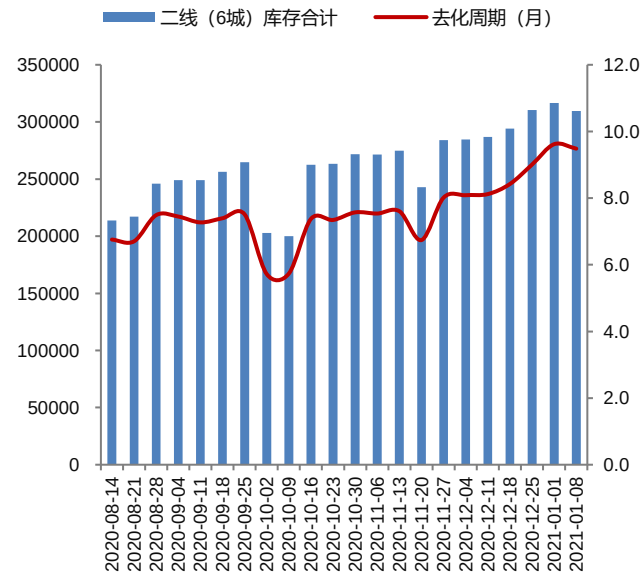
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



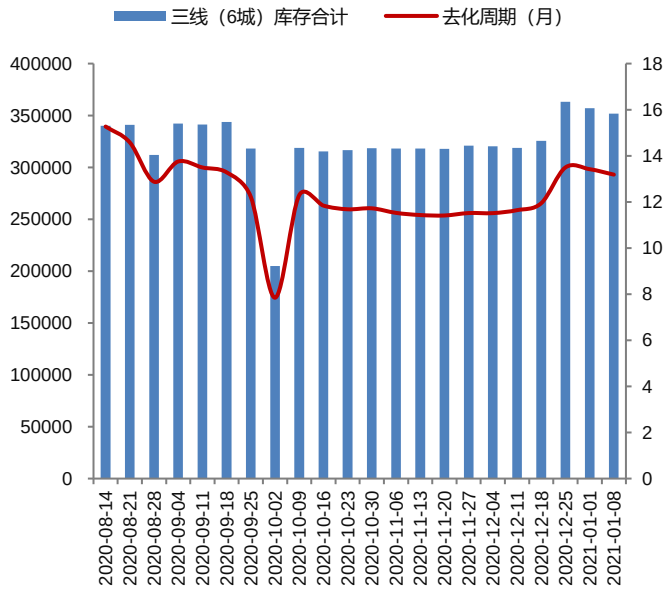
资料来源：wind，华安证券研究所

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）



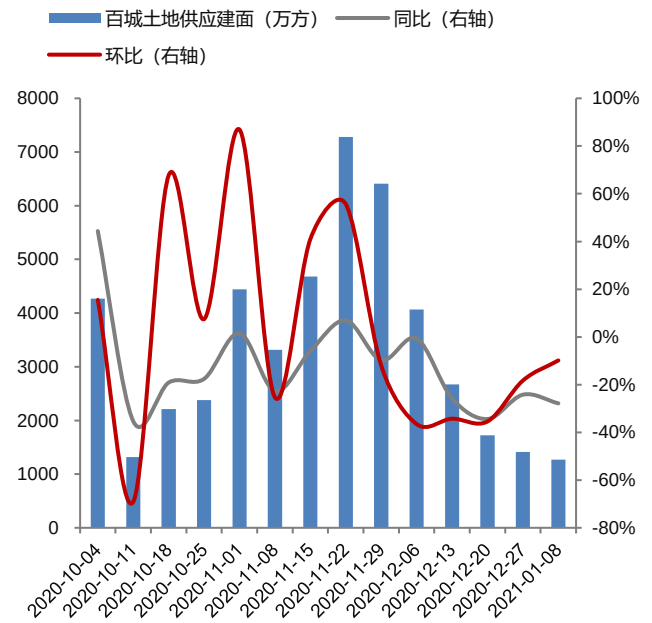
资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 2107 万方，成交土地总价 617 亿元，土地溢价率 6.64%

上周（2020.12.27-2021.01.03），百城土地供应数量为 150 宗，对应土地供应建面约 1271 万方;百城土地成交数量为 230 宗,对应土地成交建面约 2107 万方，成交土地总价约 617 亿元，百城土地溢价率为 6.64%。其中，一线、二

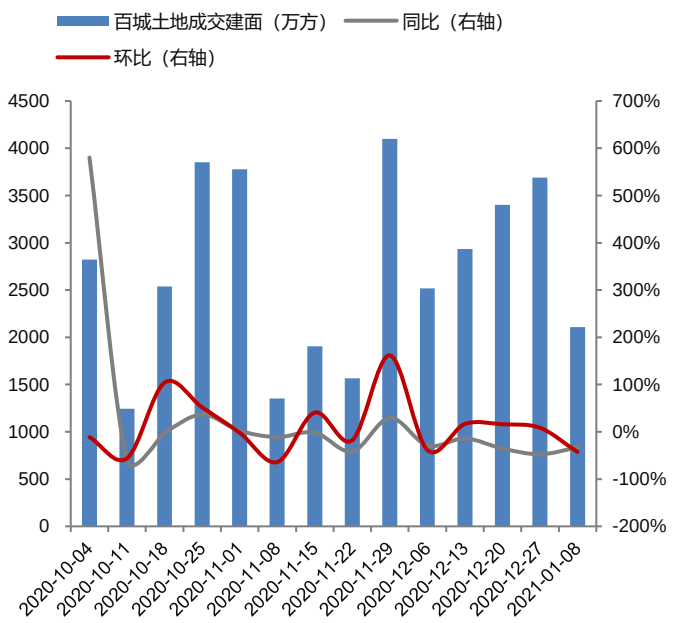
线、三线城市土地成交建面分别为 153 万方、1190 万方和 764 万方，同比分别为-22%、-15%和-53%，对应土地溢价率分别为 0.00%、7.31%和 9.64%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



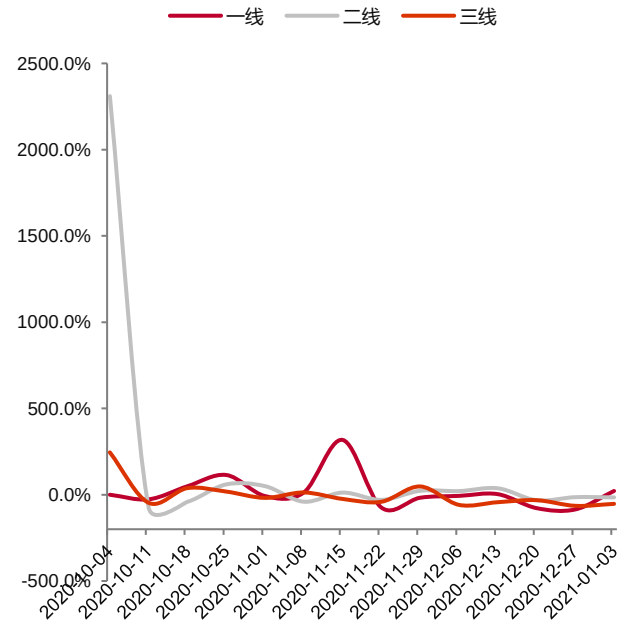
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



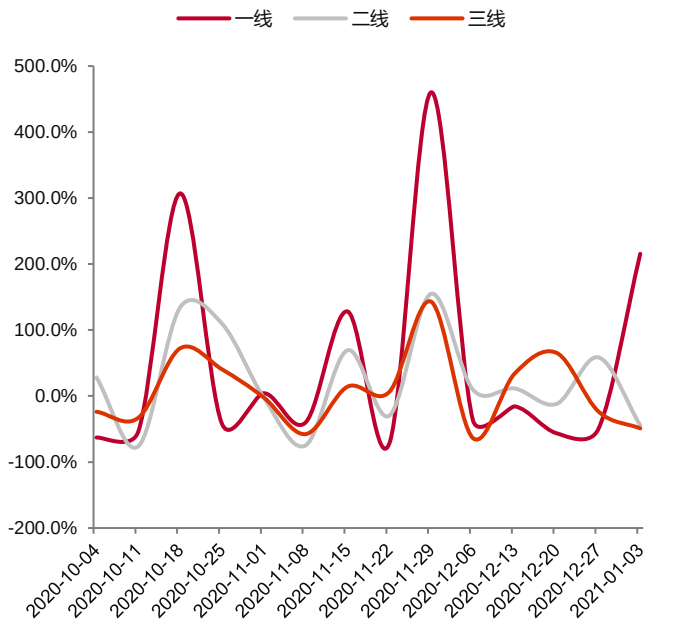
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



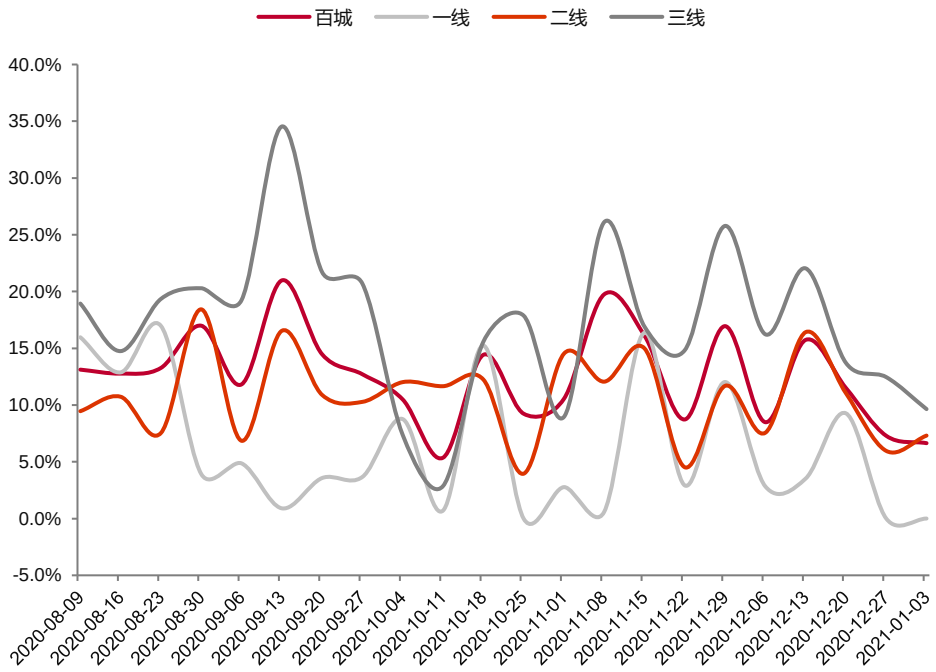
资料来源：wind，华安证券研究所

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、住房与城乡建设部等十部委联合发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》。（住房与城乡建设部）

住房城乡建设部、中央政法委、中央文明办等十部门联合印发的《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》强调，坚持和加强党对物业管理工作的领导，推动物业管理融入基层社会治理体系。推动业主委员会、物业服务企业成立党组织，建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，强化街道对小区物业管理活动的属地管理责任，落实政府职能部门、社区、专营单位对小区事务的管理责任，推动城市管理部门执法进小区。

2、福建省南平市发布《进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》。（观点地产网）

福建省南平市人民政府办公室发布《进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》。《通知》指出，我们应从以下几方面进一步稳定当地房地产市场：一、优化商品住房土地供应 二、加强商品住房价格监管 三、强化开发企业销售监管 四、规范房地产项目开发建设 五、加强房地产融资监管 六、建立完善住房供给保障体系七、进一步优化营商环境 八、健全多部门联动监管机制

3、云南：1 月起个人出租住房减按 10%税率征个人所得税。（澎湃新闻）

国家税务总局云南省税务局下发了关于个人出租房屋个人所得税征收管理有关事项的公告，公告规定，一、个人将云南省范围内自有或者租入房屋出租给承租人，并取得租金收入或者其它经济利益所得，应按照“财产租赁所得”缴纳个人所得税。二、纳税人出租（转租）房屋应当据实计算应纳税所得额，凭合法有效凭证，从其租金收入中依次扣除房屋租赁过程中缴纳的税费、向出租方支付的租金、由纳税人负担

的实际修缮费用以及税法规定的费用扣除标准。三、纳税人出租（转租）房屋不能提供合法、准确的成本费用凭证，不能准确计算房屋租赁成本费用的，按租金收入的 5%核定应纳税所得额。四、个人出租住房，减按 10%的税率征收个人所得税；个人出租非住房，按 20%的税率征收个人所得税。

4、北京土地出让首次采用“新三竞”方式供地。（中国网地产）

北京市规划和自然资源委近日发布《关于北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 南地块 R2 二类居住用地等 3 宗地块国有建设用地使用权出让补充公告》，调整了海淀区海淀镇树村等 3 宗地竞买规则，试点施行“竞地价、竞政府持有商品住宅产权份额、竞高标准商品住宅建设方案”的挂牌方式。

6 公司要闻：

1、【招商蛇口】8 日晚间，招商蛇口发布 2020 年销售简报。2020 年 12 月，公司实现签约销售面积 172.98 万平方米，同比增加 10.90%；实现签约销售金额 321.41 亿元，同比增加 37.20%。2020 年 1-12 月，公司累计实现签约销售面积 1,243.53 万平方米，同比增加 6.34%；累计实现签约销售金额 2,776.08 亿元，同比增加 25.91%

2、【龙湖集团】1 月 8 日，龙湖集团发布 2020 年销售简报。2020 年集团累计实现合同销售金额人民币 2706.1 亿元，同比上升 11.59%，超额完成销售目标；合同销售面积 1616.2 万平方米。12 月单月合同销售金额人民币 278.1 亿元，合同销售面积 178.2 万平方米。

3、【中海地产】 公司发布公告称，12 月公司新增 7 宗地块，土地出让金约人民币 104.5 亿元。2020 年 12 月，公司在香港、大连、石家庄、沈阳、昆明、南昌和济南收购了 7 幅地块，应占楼面面积合共约 1,130,301.43 平方米，其中一幅地块将会以合作模式发展。集团就相关土地收购应付的土地出让金约人民币 104.5 亿元。

4、【万达集团】20020 年万达实体服务业经营业绩亮眼，超出市场预期。其中 2020 年全国万达广场出租率 99.4%，租金收缴率 99.9%；为支持中小商户抗击疫情，2020 年全国万达广场减免租金超过 43.3 亿元，如扣除这一因素影响，2020 年全国万达广场租金同比 2019 年增长 8.1%。

5、【融创中国】公司公告称，公司 2020 年 12 月实现合同销售金额约 548.1 亿元，合同销售面积约 350.9 万平方米，合同销售均价约 15620 元/平方米。截至 2020 年末，融创中国累计实现合同销售金额约 5752.6 亿元，累计合同销售面积约 4102.1 万平方米，合同销售均价约 14020 元/平方米，归属融创中国的权益合同销售金额约 3889.2 亿元。

6、【泛海控股】泛海控股宣布公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司拟 30.66 亿元出售武汉中央商务区地块。其控股子公司拟向武汉瑞坤房地产开发有限公司出售武汉中央商务区不动产权证号为“鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0008198 号”宗地的国有建设用地使用权，包括机动车停车场用地、商业用地及居住用地。武汉瑞坤房地产开发有限公司的实际控制人为绿城房地产集团有限公司。

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。