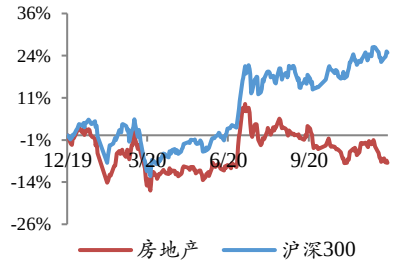
“以稳为主”调控风向未转，内生增长基本面多维向好

行业评级：增持

报告日期：2020-12-20

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.销量累计同比转正，投融资展现强韧性 2020-12-16
2.淡化周期，分流中寻觅成长机遇 2020-12-14
3.供给冲击致物管板块调整，内承加外拓迎赛道分化 2020-12-13

主要观点：

●市场表现：

上证指数本周上涨 1.43%，收报于 3394.90 点；创业板指本周上涨 3.46%，收报于 2780.73 点；沪深 300 本周上涨 2.26%，收报于 4999.97 点。房地产板块本周下跌 0.34%，在 28 个行业内位列第 22 位。

●新房成交：成交面积同比-7.4%，环比-4.6%

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 554 万方，同比-7.4%，环比-4.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 107 万方，同比 45.5%、环比 18.0%；二线（13 城）一手房合计成交面积 252 万方，同比-26.5%、环比-9.5%；三线（26 城）一手房合计成交面积 195 万方，同比 7.3%、环比-7.9%。

●二手房成交：成交面积同比-7.5%，环比-0.5%

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 167 万方，同比-7.5%，环比-0.5%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 54 万方，同比 12.7%、环比 6.8%；二线（8 城）二手房合计成交面积 86 万方，同比 79.7%、环比-4.6%；三线（7 城）二手房合计成交面积 27 万方，同比-7.4%、环比-0.2%。

●新房库存：库存面积环比 1.46%，去化周期 8.8 月

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9540 万方，环比 1.46%，整体去化周期（按面积）约 8.8 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3249 万方，环比 0.44%，去化周期 8.2 月；二线（7 城）新房库存 3385 万方，环比 2.11%，去化周期 8.5 月；三线（7 城市）新房库存 2906 万方，环比 1.87%，去化周期 10.1 月。

●土地市场：百城土地成交面积 1785 万方，成交土地总价 523 亿元，土地溢价率 11.45%

上周（12.07-12.13），百城土地供应数量为 118 宗，对应土地供应建面约 1020 万方；百城土地成交数量为 179 宗，对应土地成交建面约 1785 万方，成交土地总价约 523 亿元，百城土地溢价率为 11.45%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 122 万方、1185 万方和 479 万方，同比分别为-43%、6%和-77%，对应土地溢价率分别为 0.00%、18.96%和 3.97%。

●**投资建议：**

2020 年，前三季度可归总为“疫情冲击下挫期+复产复工调整期+销售回补释放期”。步入四季度后基本面持续向好，印证在整条开发链条上，外部催化向内生支撑正在潜移默化的改变。从统计局数据看，11 月销售增速预期内回落但依然维持在较好的增长水平。调控政策来到“主体层面”，受区域分化的影响土地市场呈“缩量提价”的表现，强化回款成为缓解到位资金压力的方式之一。维持对竣工端修复的预判。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；（3）A 股物管优质标的：招商积余等。

●**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-7.4%，环比-4.6%.....5
2 新房库存：库存面积环比 1.46%，去化周期 8.8 月.....7
3 二手房市场：成交面积同比-7.5%，环比-0.5%.....9
4 土地市场：百城土地成交面积 1785 万方，成交土地总价 523 亿元，土地溢价率 11.45%.....11
5 行业新闻.....13
6 公司要闻.....14
7 风险提示.....14

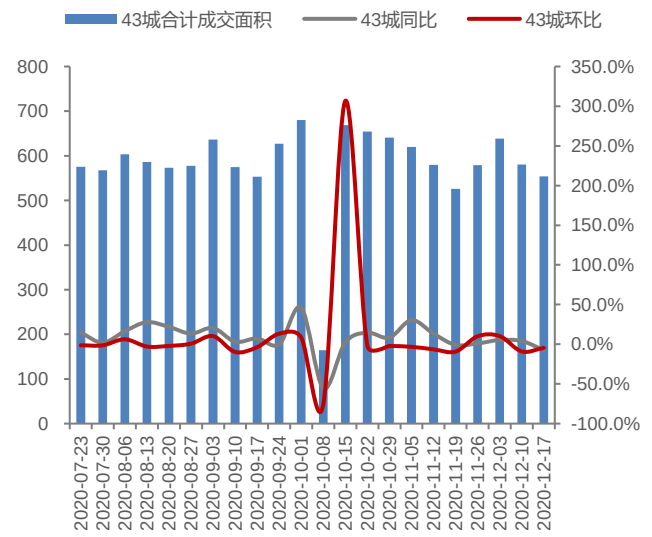
图表目录

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-7.4%，环比-4.6%

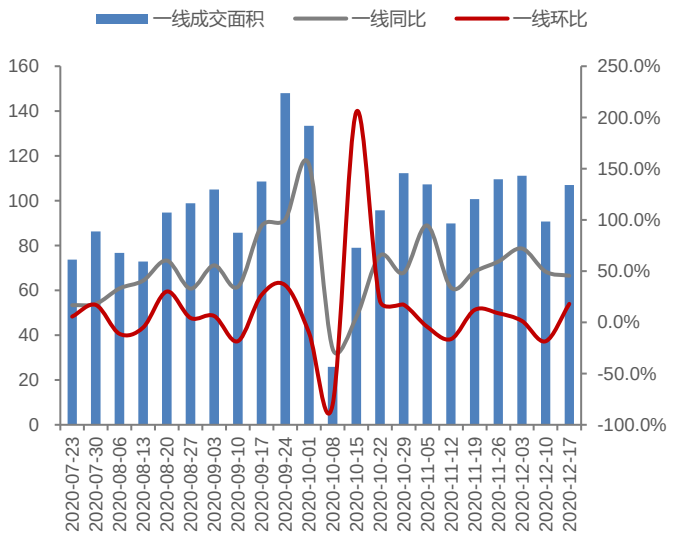
成交面积：本周（12.11-12.17），我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 554 万方，同比-7.4%，环比-4.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 107 万方，同比 45.5%、环比 18.0%；二线（13 城）一手房合计成交面积 252 万方，同比-26.5%、环比-9.5%；三线（26 城）一手房合计成交面积 195 万方，同比 7.3%、环比-7.9%。

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



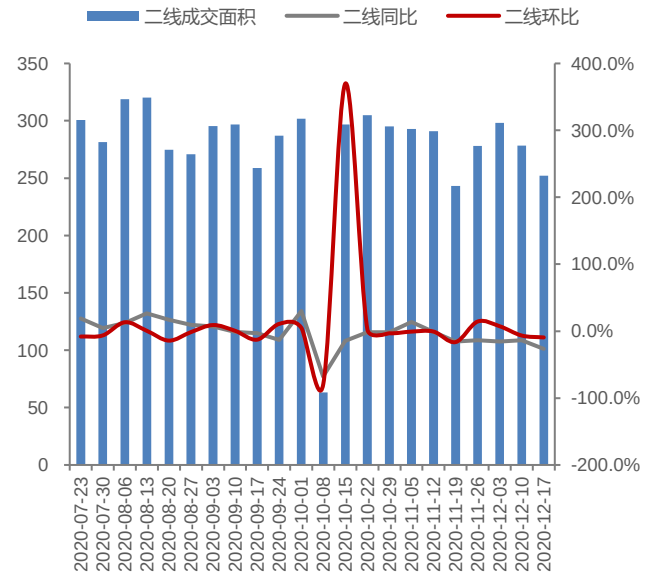
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



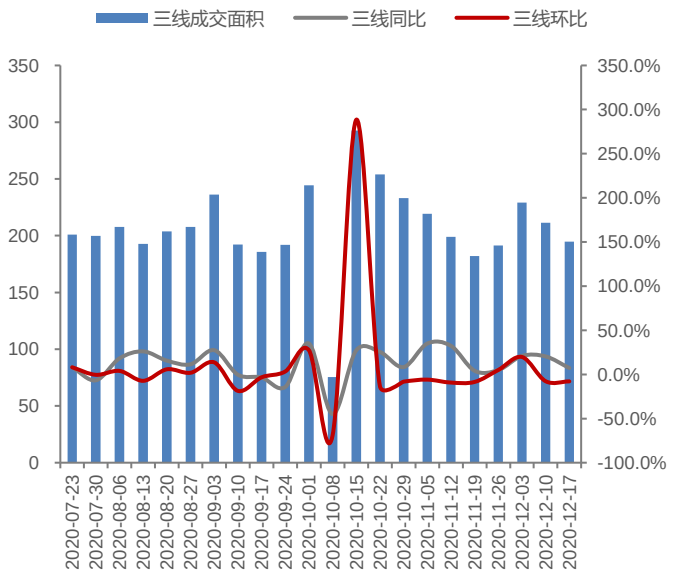
资料来源：wind，华安证券研究所

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

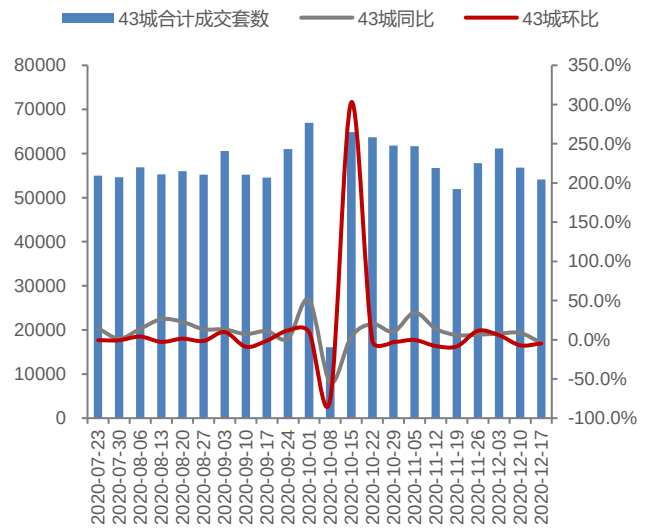
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

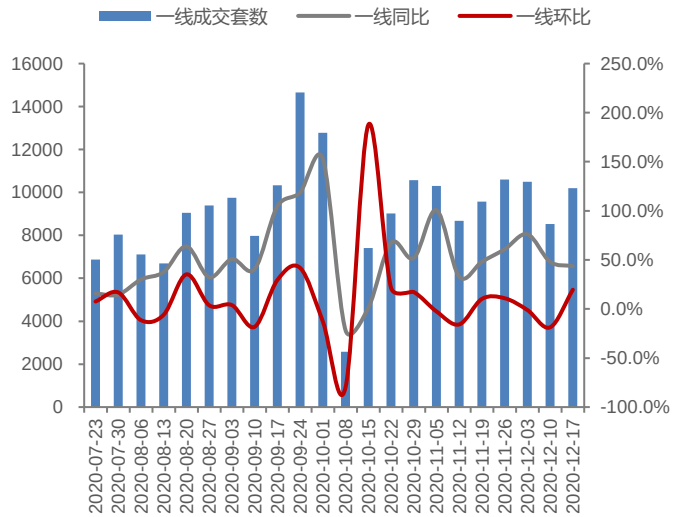
成交套数：本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交套数合计约 54135 套，同比-4.0%，环比-4.7%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 10196 套，同比 43.6%、环比 19.6%；二线（13 城）一手房合计成交套数 22664 套，同比-25.2%、环比-12.7%；三线（26 城）一手房合计成交套数 21275 套，同比 12.1%、环比-4.8%。

图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比（套）



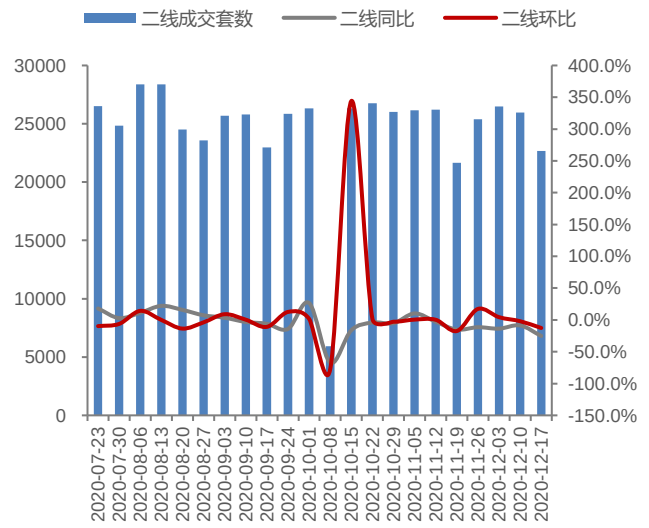
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



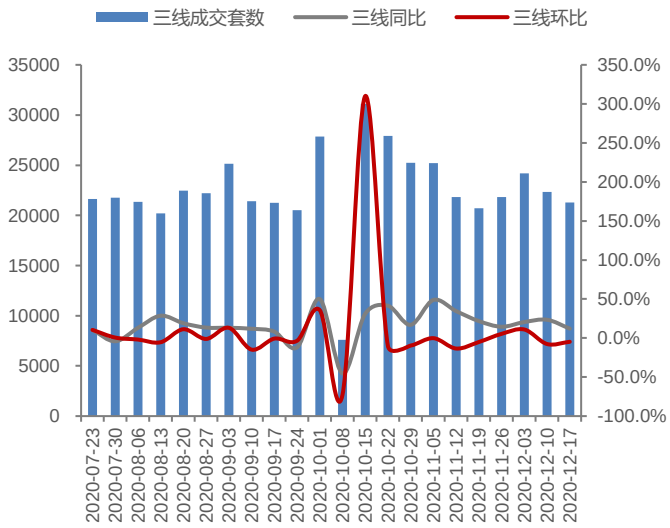
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



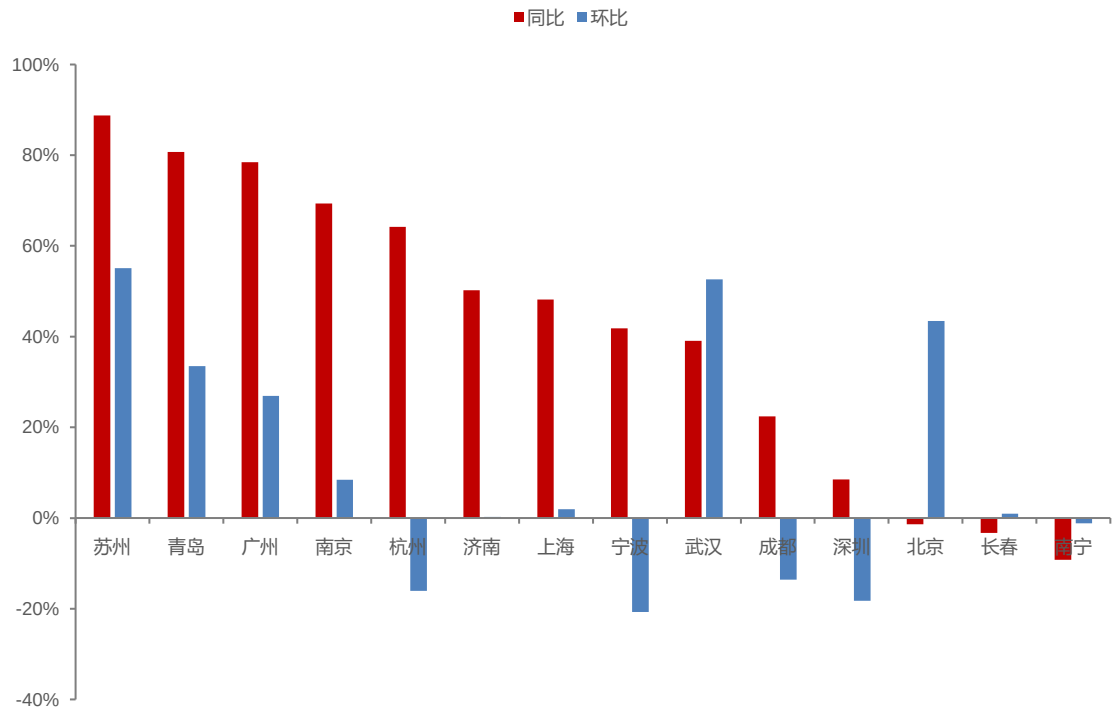
资料来源：wind，华安证券研究所

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

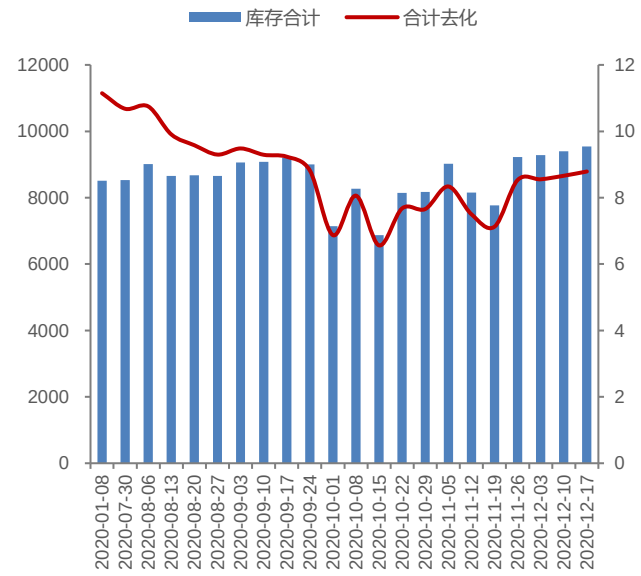


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比 1.46%，去化周期 8.8 月

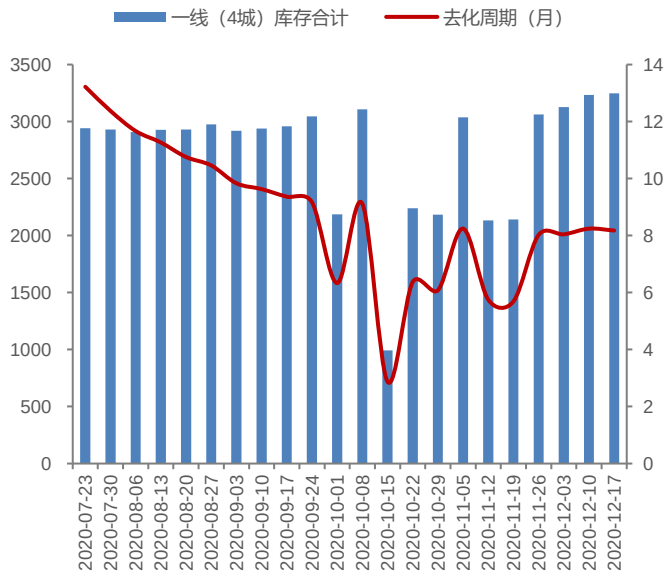
库存面积：截至 2020.12.17，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9540 万方，环比 1.46%，整体去化周期（按面积）约 8.8 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3249 万方，环比 0.44%，去化周期 8.2 月；二线（7 城）新房库存 3385 万方，环比 2.11%，去化周期 8.5 月；三线（7 城市）新房库存 2906 万方，环比 1.87%，去化周期 10.1 月。

图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



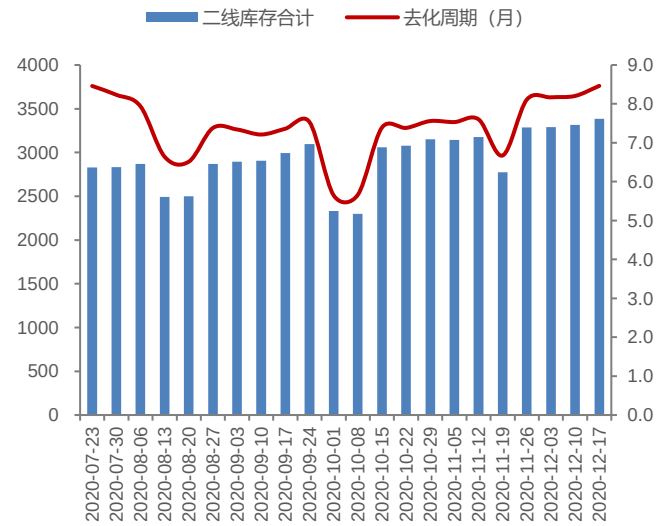
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



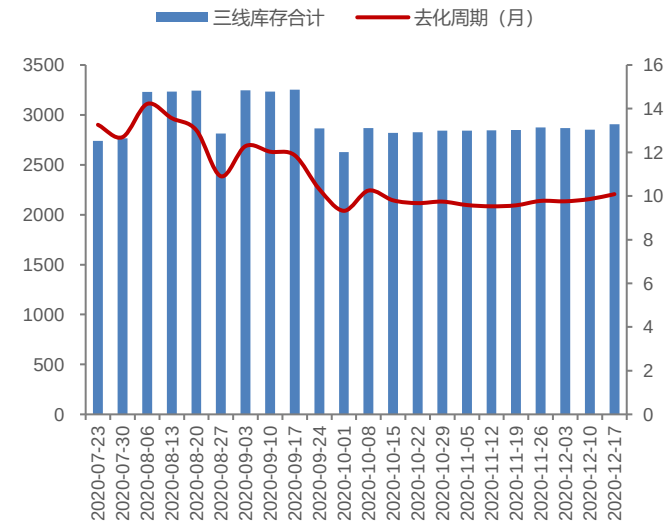
资料来源：wind，华安证券研究所

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

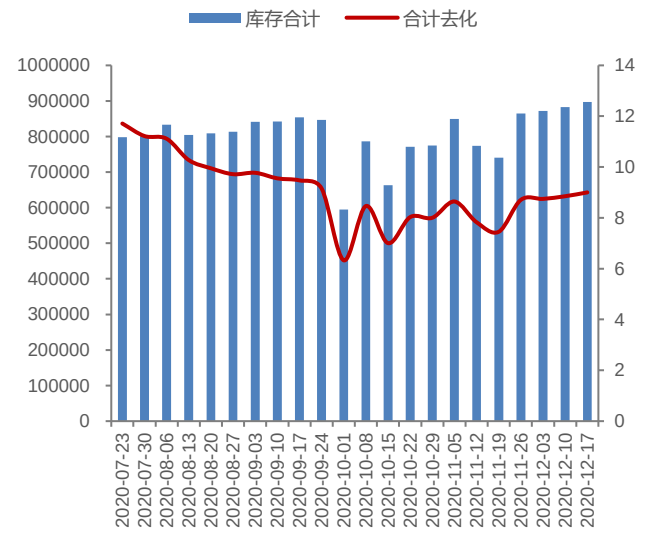
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

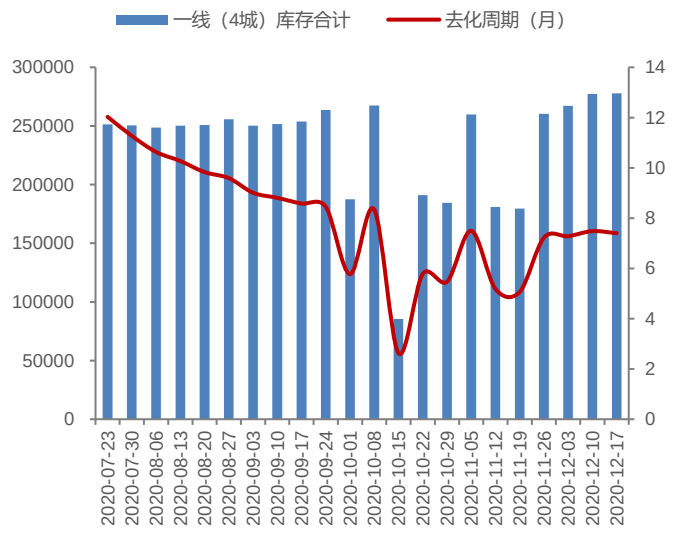
库存套数：本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 897429 套，环比 1.67%，整体去化周期（按套数）约 9.0 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 277674 套，环比 0.19%，去化周期 7.4 月；二线（7 城）新房库存套数 294201 套，环比 2.60%，去化周期 8.4 月；三线（7 城）新房库存套数 325554 套，环比 2.13%，去化周期 11.9 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



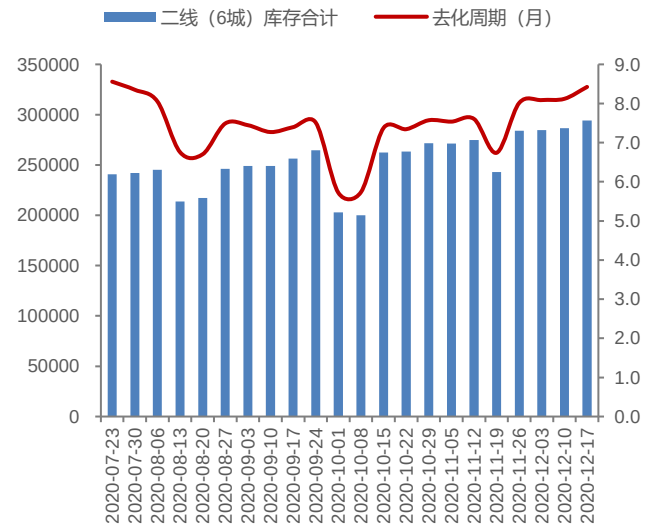
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



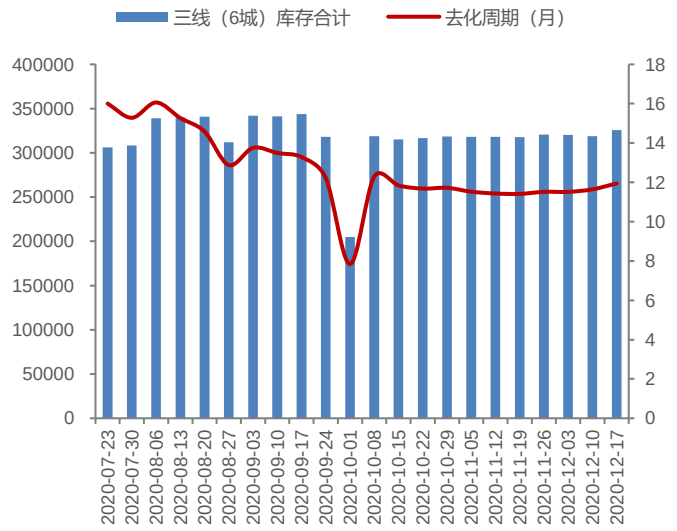
资料来源：wind，华安证券研究所

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）

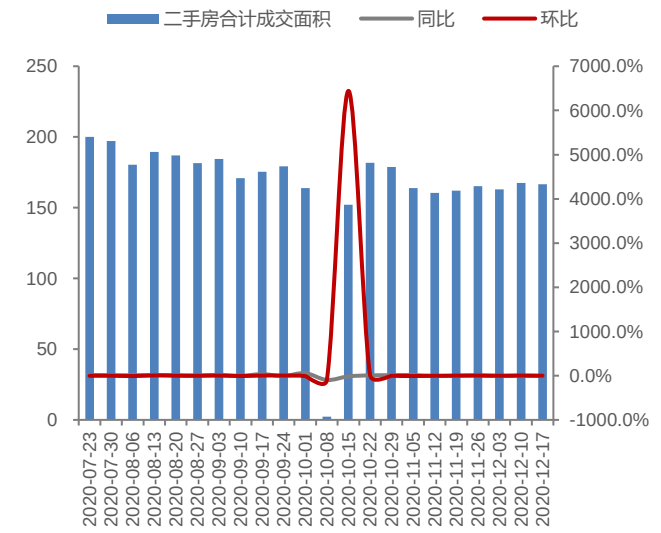


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房市场：成交面积同比-7.5%，环比-0.5%

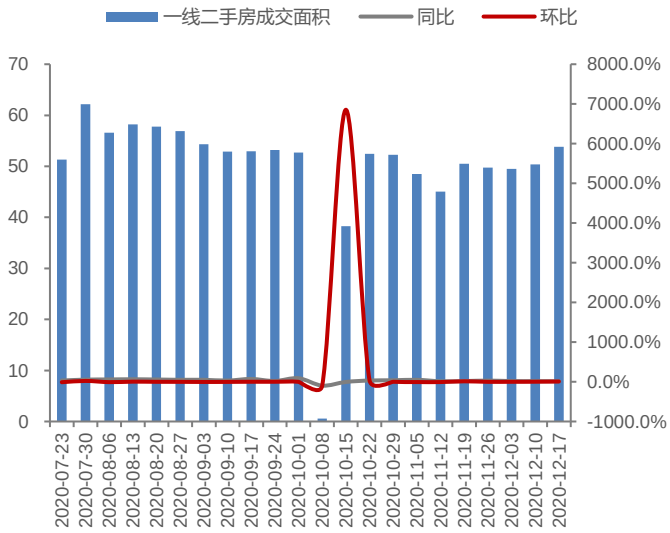
成交面积：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 167，同比-7.5%，环比-0.5%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 54 万方，同比 12.7%、环比 6.8%；二线（8 城）二手房合计成交面积 86 万方，同比 79.7%、环比-4.6%；三线（7 城）二手房合计成交面积 27 万方，同比-7.4%、环比-0.2%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）



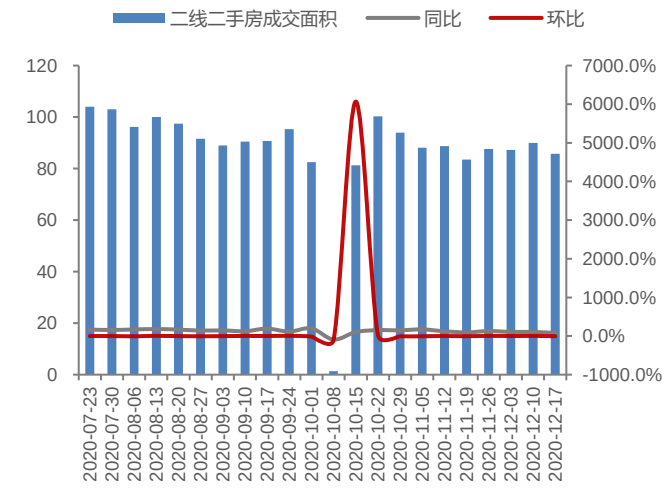
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



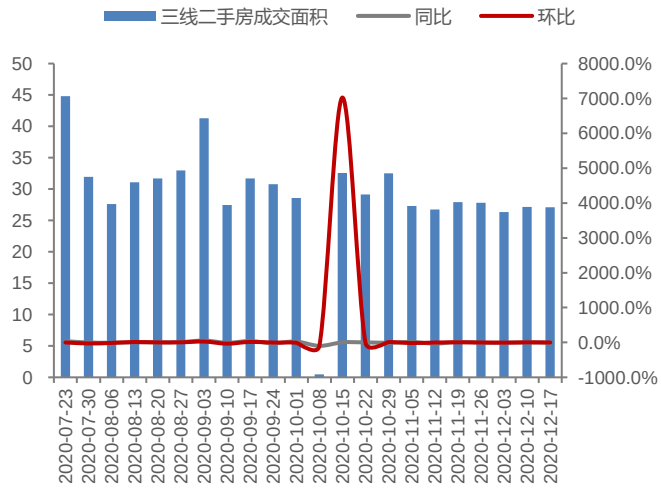
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

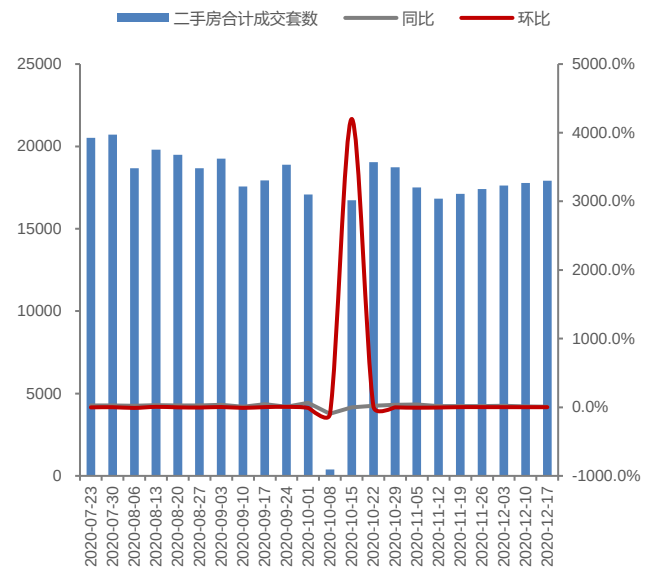
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

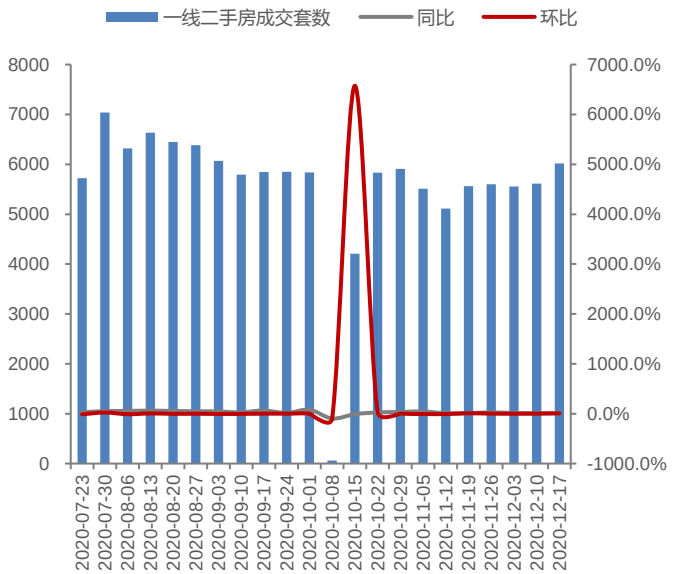
成交套数：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 17913 套，同比 7.9%，环比 0.7%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 6017 套，同比 9.7%、环比 7.2%；二线（8 城）二手房合计成交套数 7579 套，同比 3.4%、环比-4.1%；三线（7 城）二手房合计成交套数 4317 套，同比 14.0%、环比 1.1%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比（套）



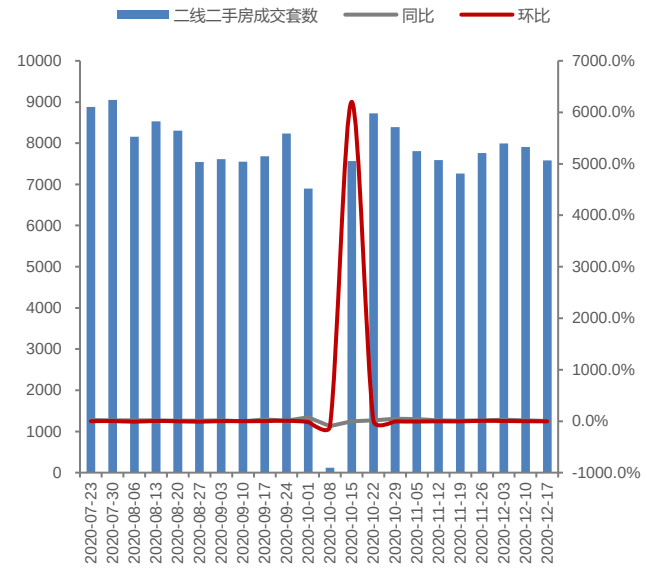
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



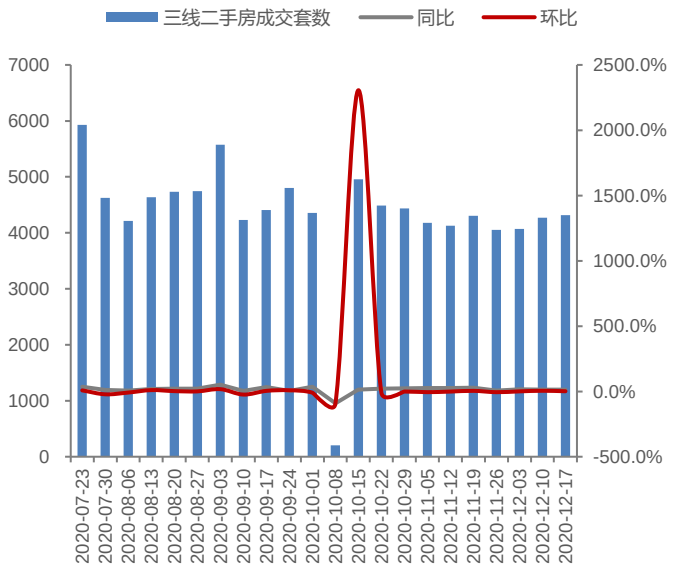
资料来源：wind，华安证券研究所

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）



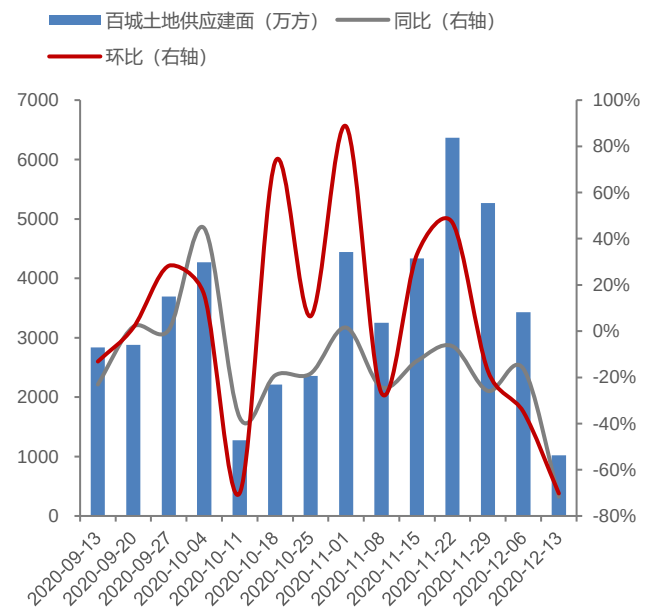
资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 1785 万方，成交土地总价 523 亿元，土地溢价率 11.45%

上周（12.07-12.13），百城土地供应数量为 118 宗，对应土地供应建面约 1020 万方；百城土地成交数量为 179 宗，对应土地成交建面约 1785 万方，成交土地总价约 523 亿元，百城土地溢价率为 11.45%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 122 万方、1185 万方和 479 万方，同比分别为-43%、6%和-77%，

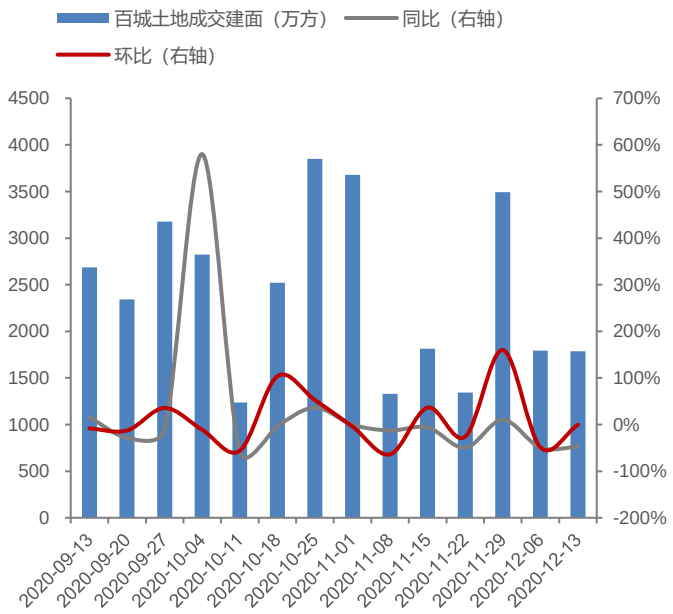
对应土地溢价率分别为 0.00%、18.96%和 3.97%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



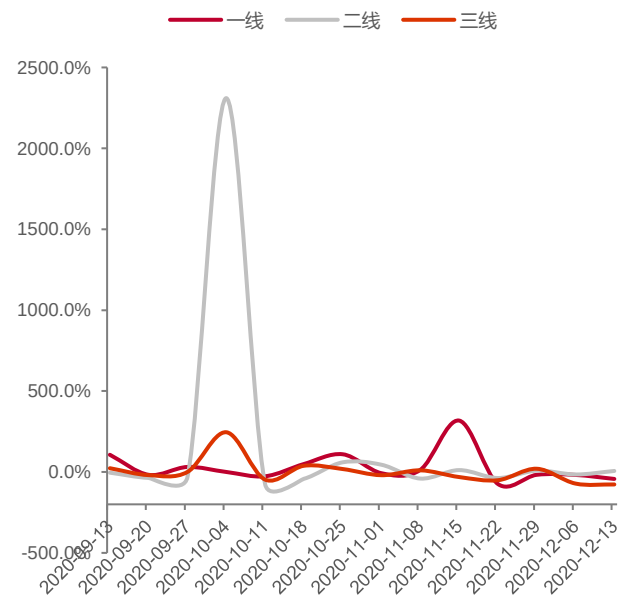
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



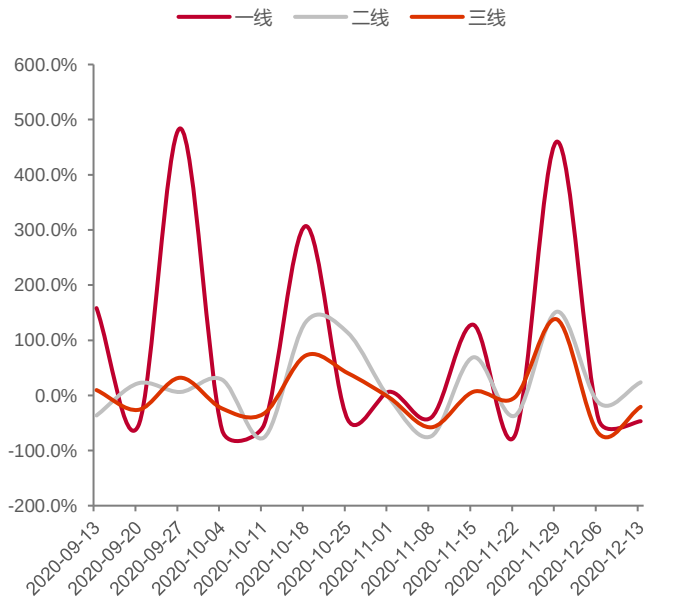
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



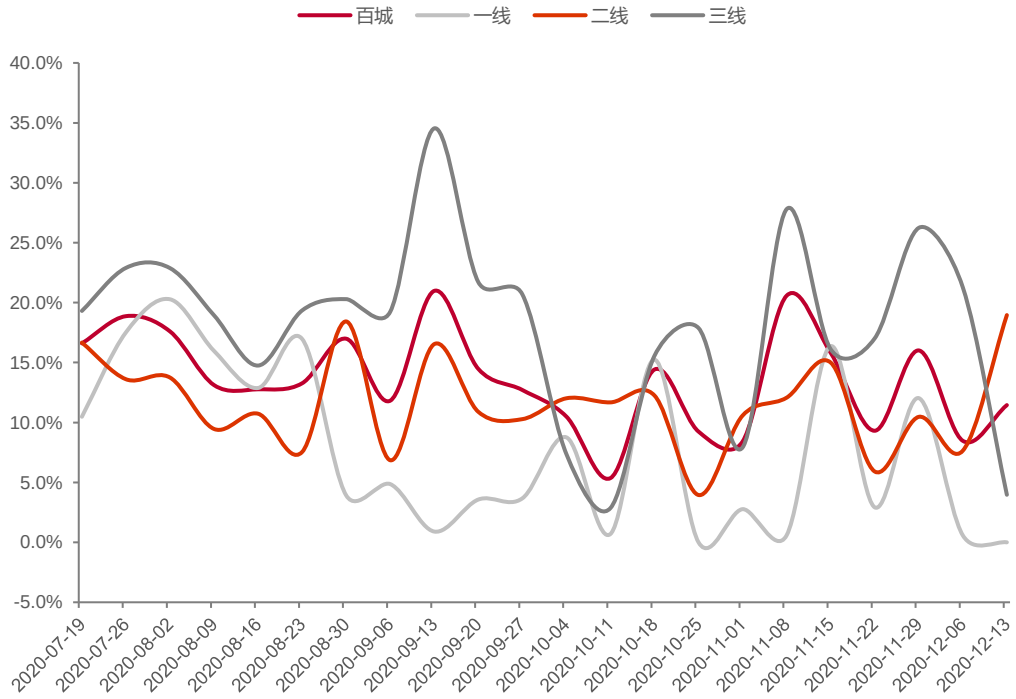
资料来源：wind，华安证券研究所

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、国家统计局公布 11 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况。（国家统计局）

初步测算，11 月份，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点。其中，北京下降 0.1%，上海和深圳持平，广州上涨 0.9%。二手住宅销售价格环比上涨 0.5%，涨幅与上月相同。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨 0.5%、0.3%、0.8%和 0.6%。31 个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点。35 个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点；二手住宅销售价格环比上涨 0.2%，涨幅与上月相同。

2、佛山出台新政，商品房预售款全部存入监管账户。（观点地产网）

广东省佛山市住建局印发《佛山市商品房预售款监督管理实施办法》。《办法》指出，房地产开发企业在申请商品房预售许可前，应当在市内选定一家商业银行作为监管银行设立商品房预售专用账户，一个商品房预售许可证对应一个监管账户。《办法》明确，存入监管账户的商品房预售款优先保障项目竣工，当商品房预售款进账额达到各阶段留存额度后，房地产开发企业可以向监管银行申请，将超出部分转出监管账户。

3、青岛：补缴土地收益后，有完全产权的经适房可转普通商品住房。（澎湃新闻）

青岛市下发了《关于规范经济适用住房取得完全产权有关事宜的通知》，宣布

青岛市经适房可转为普通商品住房。经济适用住房购房人按照自愿原则，通过申请补缴土地收益价款的方式，取得所购经济适用住房的完全产权,住房性质变更为普通商品住房。不申请取得完全产权的，不需要补缴土地收益价款，住房性质保持不变。

4、中央经济工作会议强调解决好大城市住房突出问题，规范租赁市场。（澎湃新闻）

中央经济工作会议 12 月 16 日至 18 日在北京举行。会议指出，解决好大城市住房突出问题。要坚持**房子**是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场，土地供应要向租赁住房建设倾斜。

6 公司要闻：

1、【华夏幸福】公司收到控股股东华夏控股关于将其质押的部分本公司股份解除质押的通知，本次解质股份 4030 万股，占其所持股份 2.86%，占公司总股本 1.03%。本次解质之后，华夏控股合计持有华夏幸福股份 14.10 亿股，占目前总股本 36.02%，剩余被质押股份数量为 4.28 亿股，占其所持股份比例 30.35%，占公司总股本比例 10.93%。

2、【新城控股】公司接到常州德润的通知，获悉其所持有本公司的部分股份被质押。本次质押数为 1700 万股，占其持有公司总股本的 12.34%，占公司总股本比例 0.75%。质权人为中信证券，质押期为 1 年，质押融资资金用于借款给子公司。

3、【荣丰控股】荣丰控股集团股份有限公司所控股子公司北京荣丰房地产开发有限公司拟与保利（重庆）投资实业有限公司签署《股权转让协议》，北京荣丰将持有的重庆荣丰吉联房地产开发有限公司 100%股权转让给保利重庆公司，转让价款为人民币 63,000 万元。本次股权转让完成后，重庆荣丰将不再纳入本公司合并报表范围。该股权出售议案已经得到集团公司董事会全票通过。

4、【深赛格】深圳赛格股份有限公司于 2020 年 5 月 23 日在巨潮资讯网上刊登了《关于国有产权无偿划转的提示性公告》，公司实际控制人深圳市人民政府国有资产监督管理委员会决定将其持有的深圳市赛格集团有限公司的 42.85%股权无偿划转至深圳市投资控股有限公司。

5、【空港股份】北京空港科技园区股份有限公司发布公告为扶持中小微企业发展，对符合条件、标准的承租企业租金予以减免。针对合规中小微企业，对经营困难的企业实行“坚持营业或依照防疫规定关闭停业且不裁员、少裁员的，承租用于办公用房的，减免 2 至 4 月份三个月 50%的租金”。

6、【华夏幸福】公司公告称，公司境外间接全资子公司完成境外发行 3.4 亿美元的高级无抵押定息债券，债券期限为 364 天，票面利率为 10.875%。本次发行的债券由公司提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保。本次债券发行依据美国证券法 S 条例向专业投资人发售。

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。