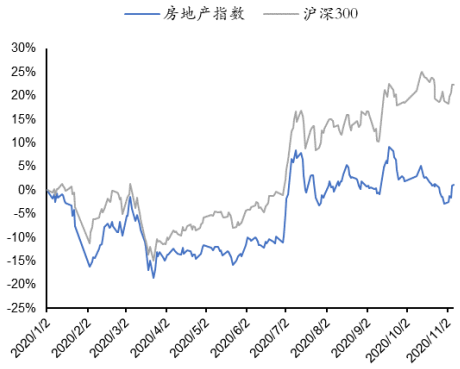
新房成交向好，库存水平微降

行业评级：增　持

报告日期：　　2020-11-08

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
研究助理：王洪岩
执业证书号：S0010120060026
邮箱：wanghy@hazq.com

主要观点：

市场表现：本周上证综指上涨 2.72%，收报于 3312.16 点；创业板指上涨 2.91%，收报于 2733.07 点；沪深 300 指数上涨 4.05%，收报于 4885.72 点。房地产板块本周上涨 3.84%，在 28 个行业内位列第 11 位。

新房成交：成交面积同比 23.8%，环比-0.7%

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 588 万方，同比 23.8%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 82 万方，同比 49.3%；二线（13 城）一手房合计成交面积 289 万方，同比 12.1%；三线（26 城）一手房合计成交面积 217 万方，同比 33.6%。

二手房成交：成交面积同比 11.7%，环比-11.0%

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 159 万方，同比 11.7%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 49 万方，同比 49.3%；二线（8 城）二手房合计成交面积 84 万方，同比 157.6%；三线（7 城）二手房合计成交面积 27 万方，同比 10.7%。

新房库存：库存面积环比-0.51%，去化周期 8.5 月

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9025 万方，环比-0.51%，整体去化周期（按面积）约 8.5 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3036 万方，环比-1.33%，去化周期 8.7 月；二线（7 城）新房库存 3145 万方，环比-0.19%，去化周期 7.5 月；三线（7 城市）新房库存 2844 万方，环比 0.01%；去化周期 9.7 月。

土地市场：成交建面 2498 万方，总成交价 898 亿元，百城溢价率 8.02%

上周，百城土地供应数量为 389 宗，对应土地供应建面约 3532 万方；百城土地成交数量 306 宗，对应土地成交建面约 2498 万方，成交土地总价约 898 亿元，百城土地溢价率为 8.02%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 59 万方、1106 万方和 1332 万方，同比分别为-71%、1%和-44%，对应土地溢价率分别为 3.35%、10.62%和 7.38%。

投资建议：

受疫情的影响，行业基本面年初出现大幅下行。随着复产复工的有序推进，销售逐步改善。根据克而瑞发布的榜单计算，10 月百强销售全口径与权益口径走势趋异，全口径较前值有所回落，而权益口径较前值提升，印证强者恒强的同时，有望带动集中度进一步提升，成交有望由供给侧主导向需求共振过渡，年初至今首套房贷利率稳中有降或提振市场需求。疫情冲击对房地产竣工端的影响并未完全消化，维持四季度竣工修复的预判。进入四季度，房企有望延续积极加推的态势，不排除部分房企采取优惠等方式冲击年初设定的销售目标。我们认为，短期冲击不改销量长期向合理中枢回归的趋势。以稳为主的调控基调下，方式或过渡至主体层面，头部规模房企及二线成长梯队有望凭借自身优势实现销售、业绩双增长，行业竞争格局有望进一步清晰。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，资金面超预期收紧等。

正文目录

1 新房成交：成交面积同比 23.8% 5
2 新房库存：库存面积环比-0.51%，去化周期 8.5 月 7
3 二手房市场：成交面积同比 11.7% 9
4 土地市场：成交建面 2498 万方，百城溢价率 8.02% 11
5 行业新闻 12
6 公司要闻 13
风险提示 14

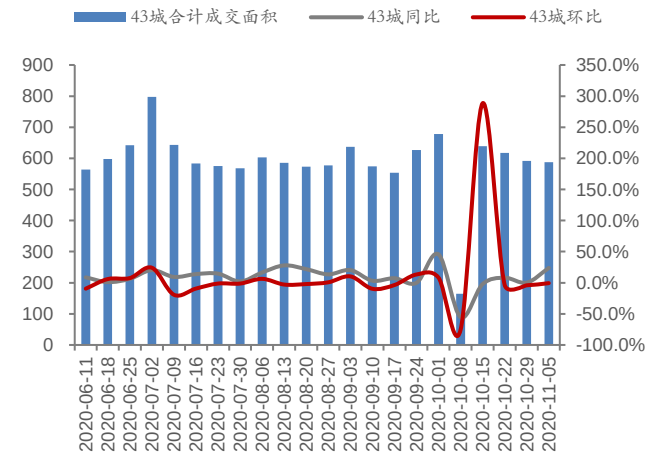
图表目录

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比（万方）.....5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比（万方）.....5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比（万方）.....5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比（万方）.....5
图表 5 43 城一手房成交套数及其同比（套）.....6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比（套）.....6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比（套）.....6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比（套）.....6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比.....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（万方）.....10
图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比（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（套）.....11
图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比（套）.....11
图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比（套）.....11
图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比（套）.....11
图表 26 百城土地供应面积及其同比（万方，周）.....12
图表 27 百城土地成交面积及其同比（万方，周）.....12
图表 28 一二三线土地成交面积同比（万方，周）.....12
图表 29 百城及一二三线土地溢价率（周）.....12

1 新房成交：成交面积同比 23.8%

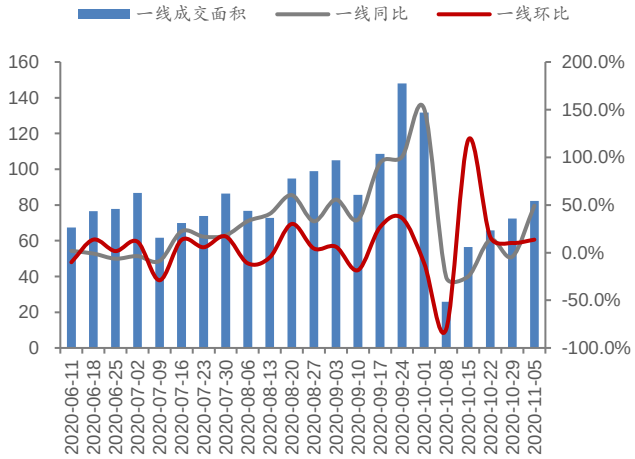
成交面积：本周(10.30-11.05)，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 588 万方，同比 23.8%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 82 万方，同比 49.3%；二线（13 城）一手房合计成交面积 289 万方，同比 12.1%；三线（26 城）一手房合计成交面积 217 万方，同比 33.6%。

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比（万方）



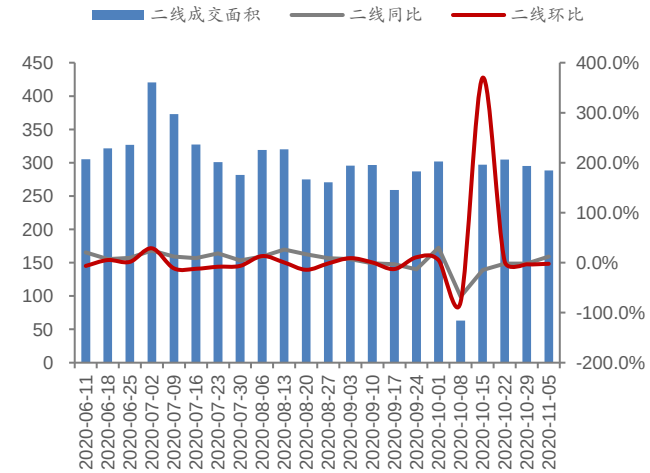
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比（万方）



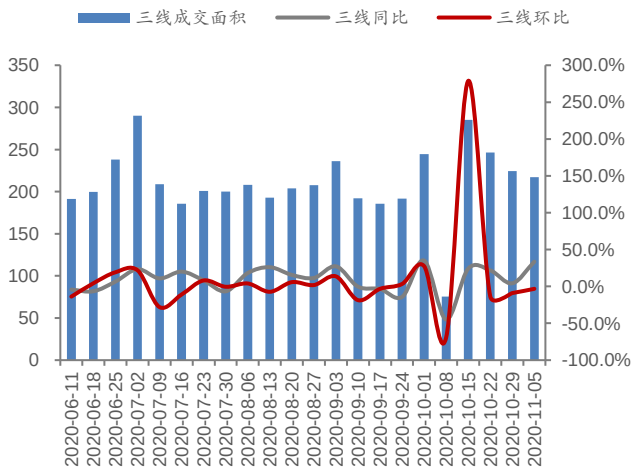
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

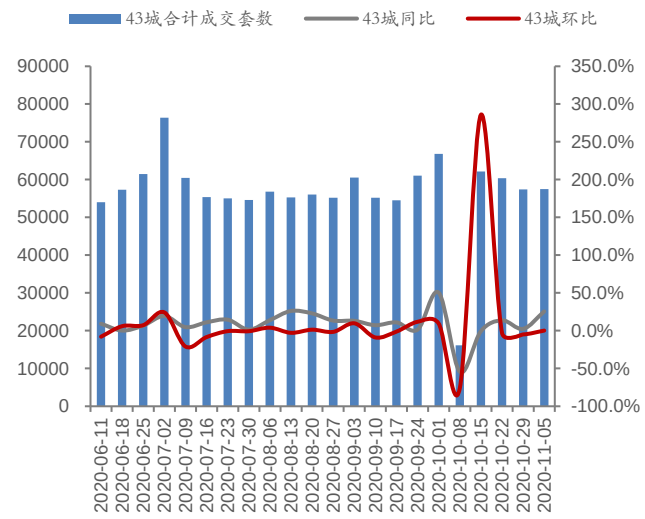
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

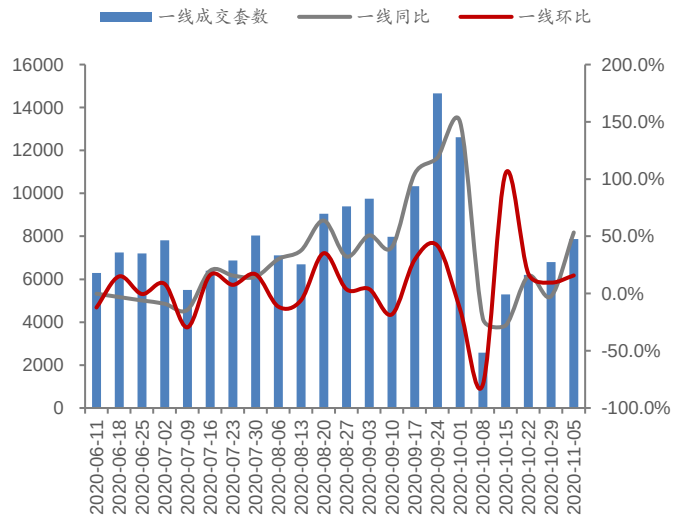
成交套数：本周(10.30-11.05)，我们重点跟踪的 43 城一手房成交套数合计约 57490 套，同比 25.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 7869 套，同比 53.3%；二线（13 城）一手房合计成交套数 24608 套，同比 3.7%；三线（26 城）一手房合计成交套数 25013 套，同比 47.8%。

图表 5 43 城一手房成交套数及其同比（套）



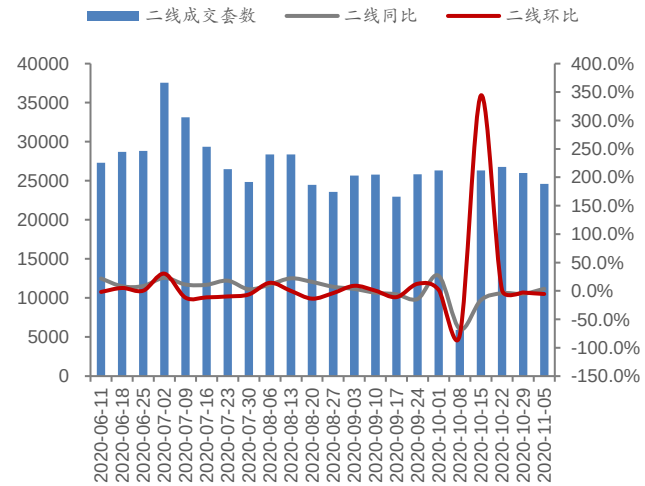
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比（套）



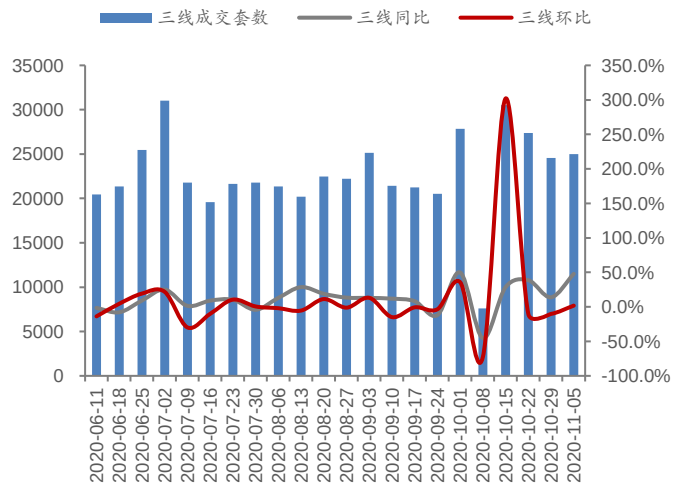
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比（套）



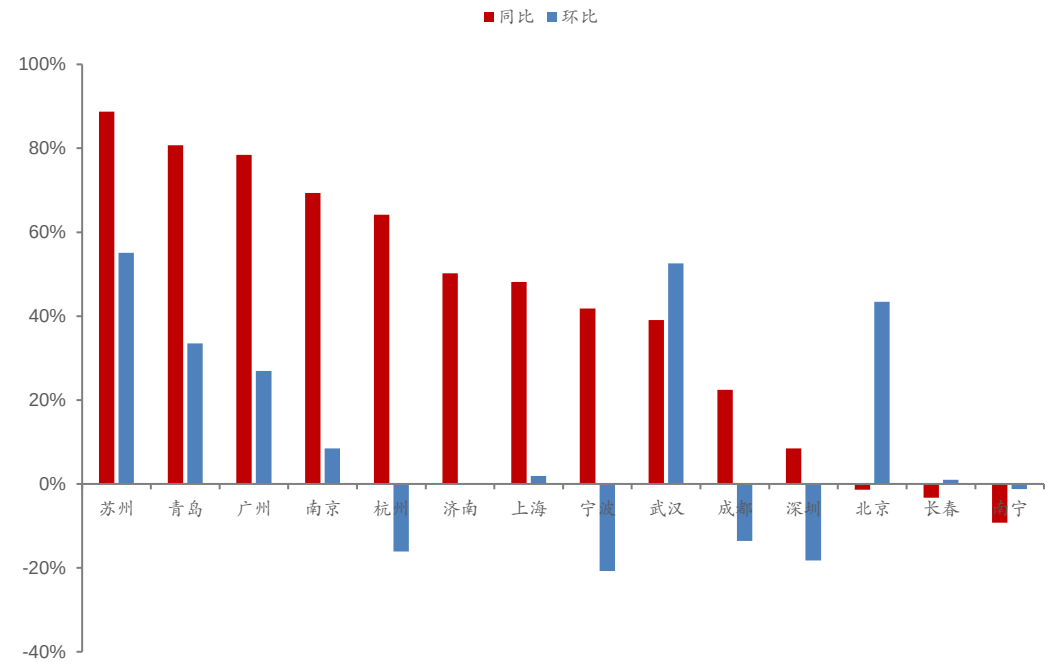
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比（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

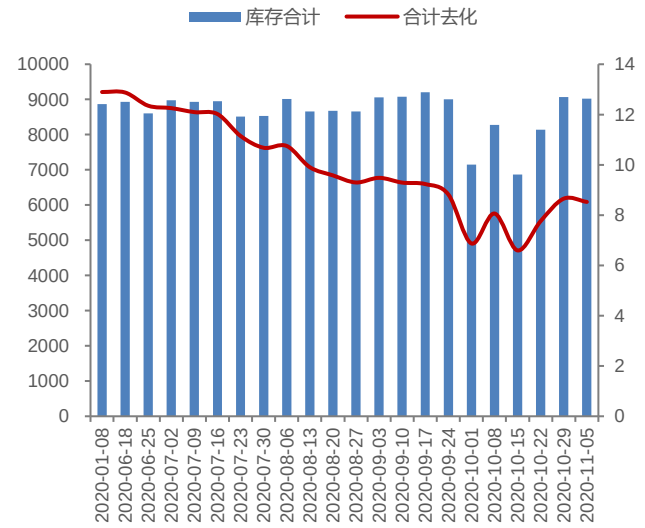


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比-0.51%，去化周期 8.5 月

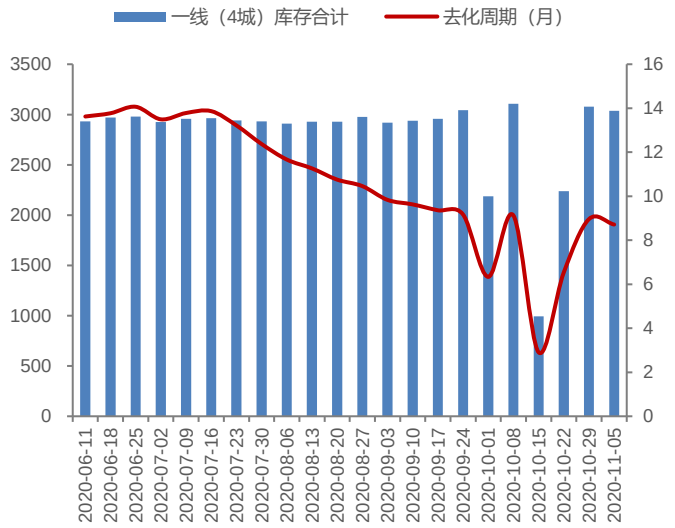
库存面积：截至（2020.11.05），我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9025 万方，环比-0.51%，整体去化周期（按面积）约 8.5 月。其中，一线（4 城）新房库存面积合计 3036 万方，环比-1.33%，去化周期 8.7 月；二线（7 城）新房库存 3145 万方，环比-0.19%；去化周期 7.5 月；三线（7 城市）新房库存 2844 万方，环比 0.01%；去化周期 9.7 月。

图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



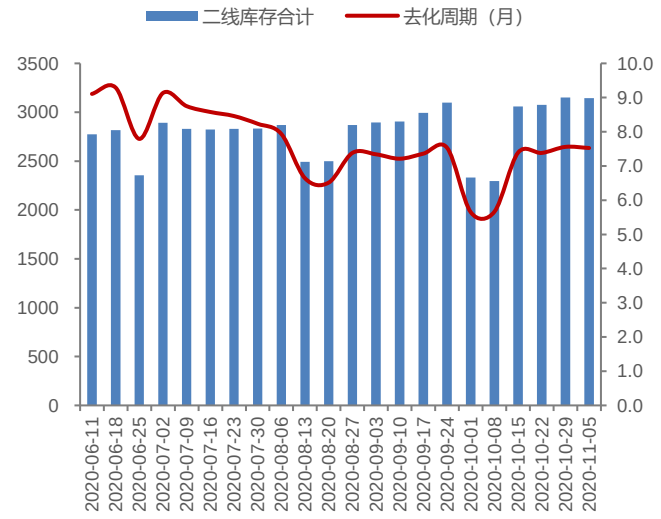
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



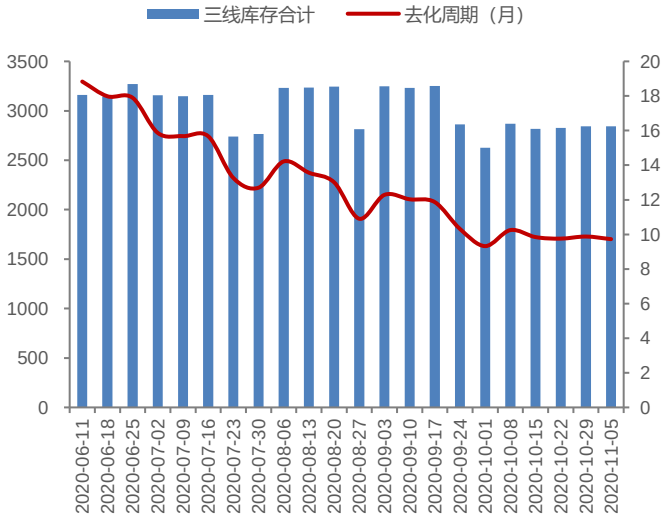
资料来源：wind，华安证券研究所

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

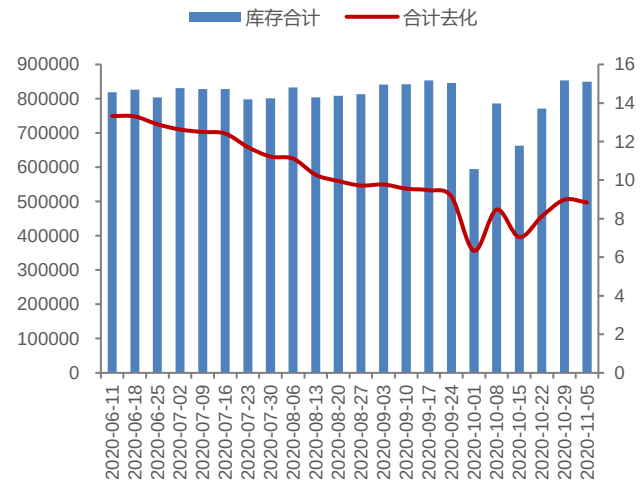
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

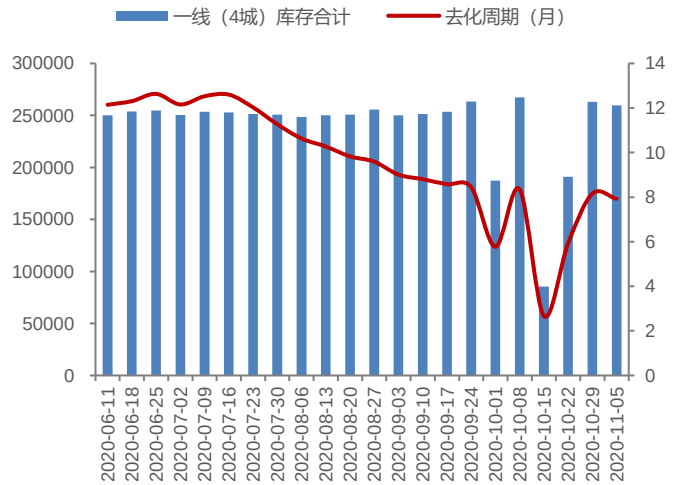
库存套数：本周（2020.11.05），我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 849337 套，环比-0.44%，整体去化周期（按套数）约 8.8 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 259804 套，环比-1.25%，去化周期 7.9 月；二线（7 城）新房库存套数 271359 套，环比-0.10%，去化周期 7.5 月；三线（7 城）新房库存套数 318174 万方，环比-0.05%，去化周期 11.7 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



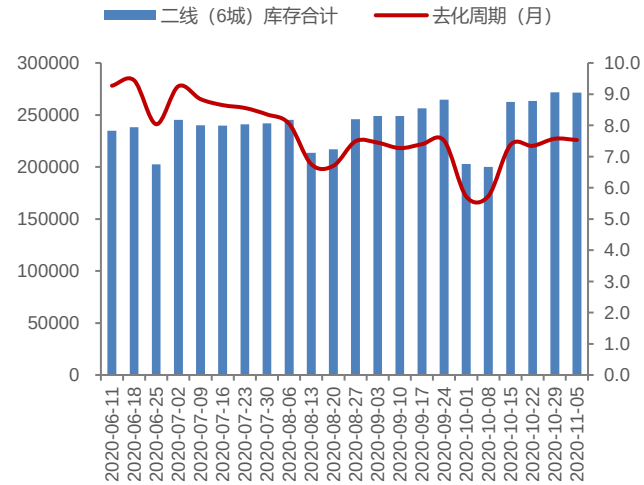
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



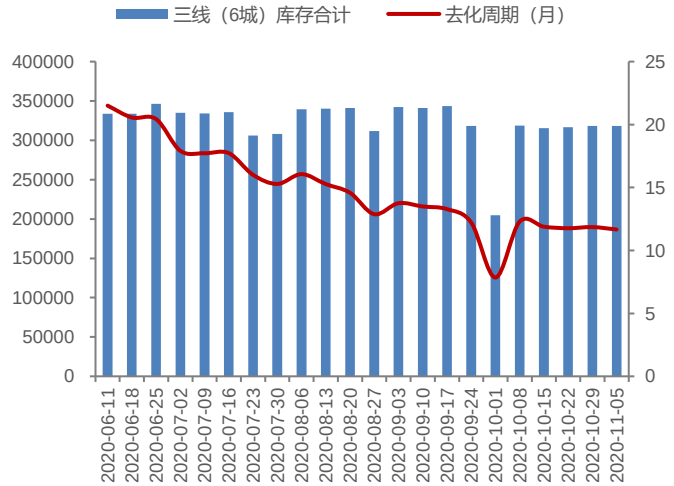
资料来源：wind，华安证券研究所

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）

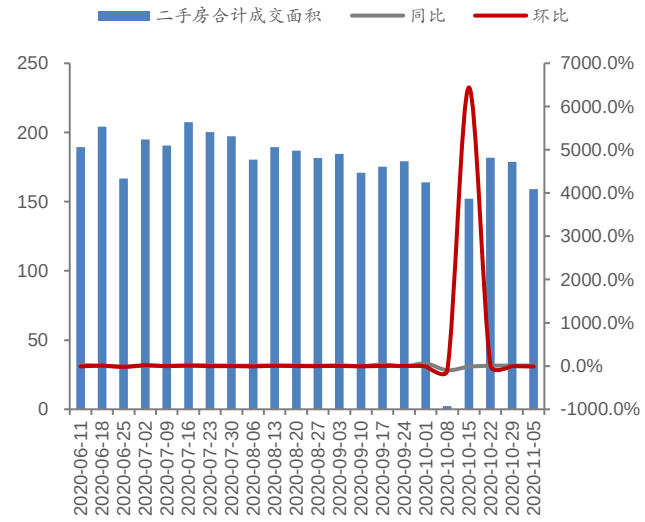


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房市场：成交面积同比 11.7%

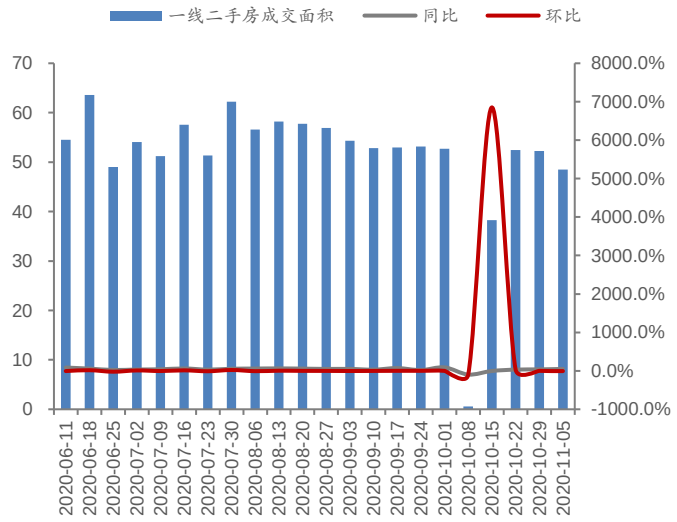
成交面积：本周(10.30-11.05)，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 159 万方，同比 11.7%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 49 万方，同比 49.3%；二线（8 城）二手房合计成交面积 84 万方，同比 157.6%；三线（7 城）二手房合计成交面 27 万方，同比 10.7%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比（万方）



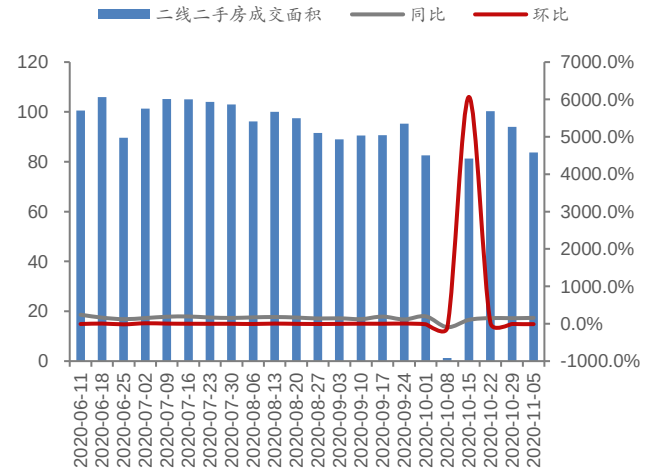
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比（万方）



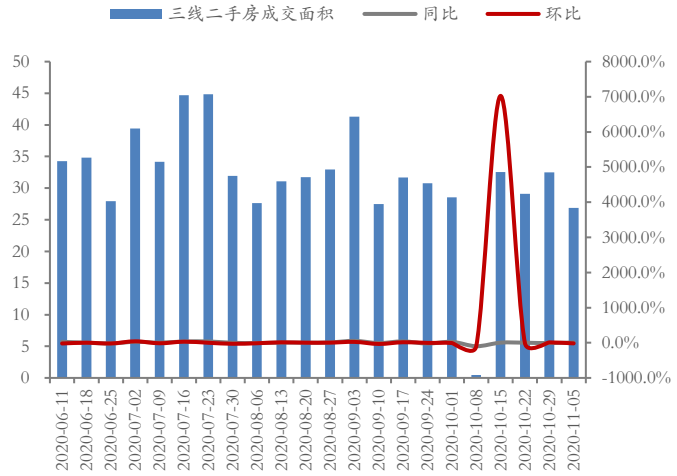
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 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

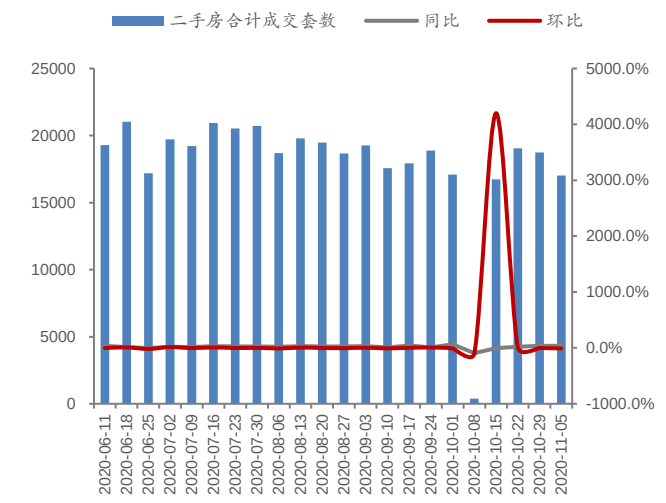
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

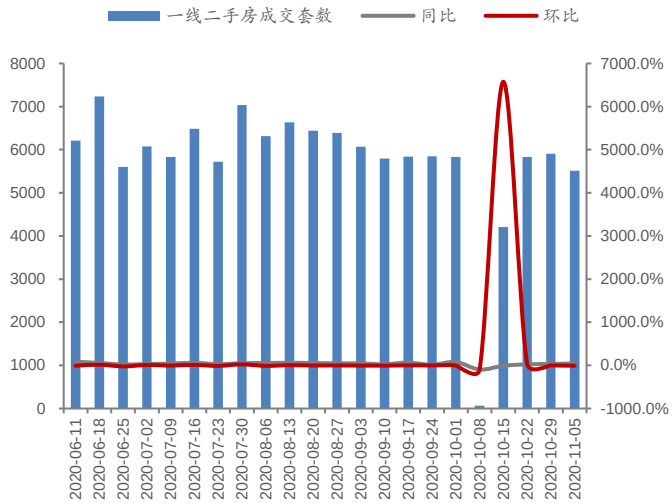
成交套数：本周(10.30-11.05)，我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 17020 套，同比 35.4%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 5513 套，同比 45.7%；二线（8 城）二手房合计成交套数 7372 套，同比 35.0%；三线（7 城）二手房合计成交套数 4135 套，同比 24.3%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比（套）



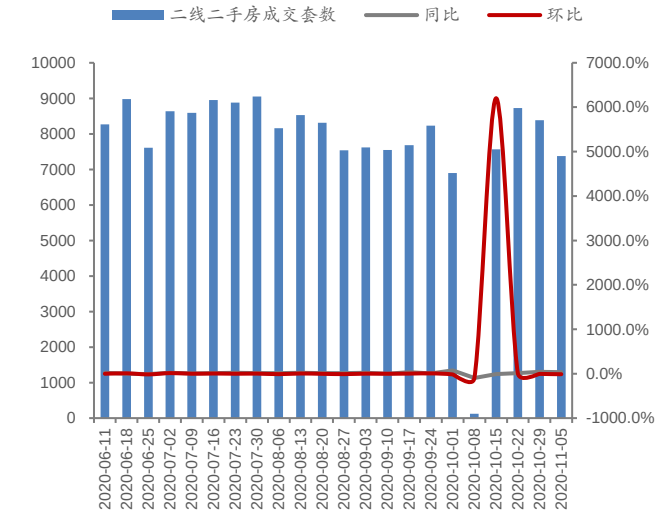
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比（套）



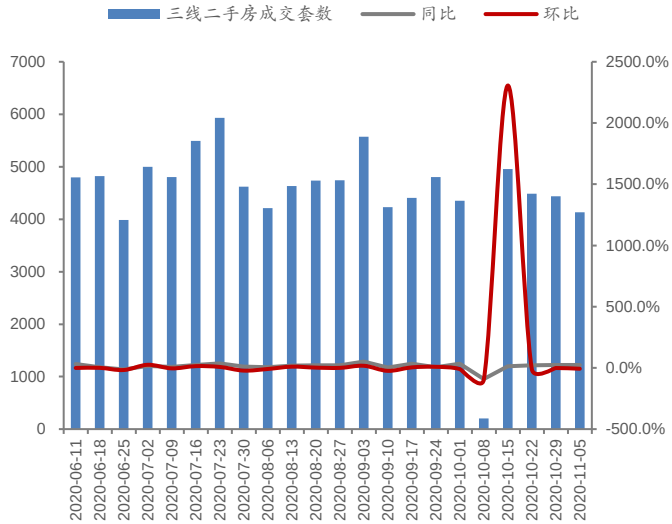
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比（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（套）



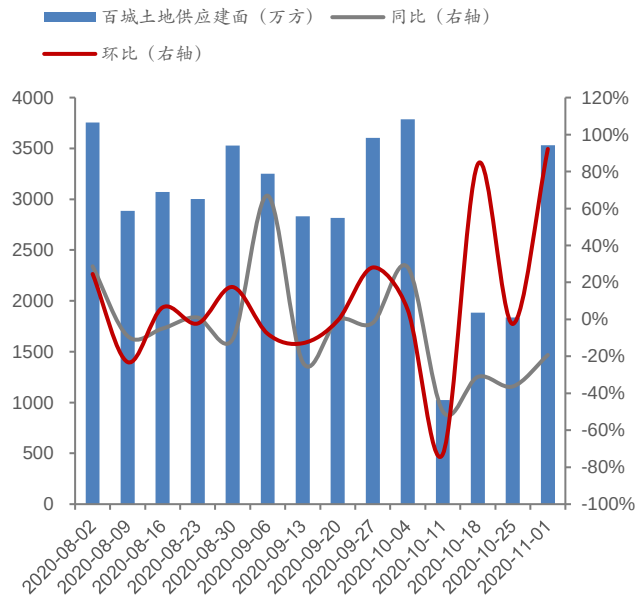
资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：成交建面 2498 万方，百城溢价率 8.02%

上周（10.26-11.01），百城土地供应数量为 389 宗，对应土地供应建面约 3532 万方；百城土地成交数量为 306 宗，对应土地成交建面约 2498 万方，成交土地总价约 898 亿元，百城土地溢价率为 8.02%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 59 万方、1106 万方和 1332 万方，同比分别为-71%、1%和-44%，对应土地溢价率分别为 3.35%、10.62%和 7.38%。

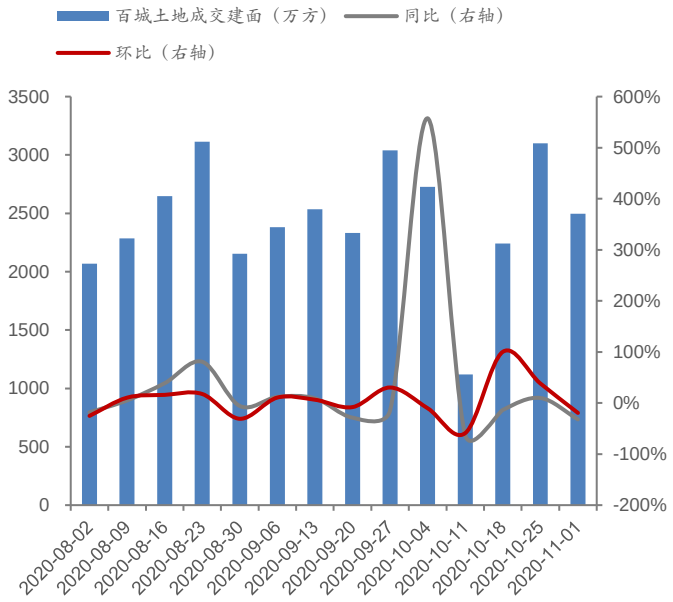
.

图表 26 百城土地供应面积及其同比（万方，周）



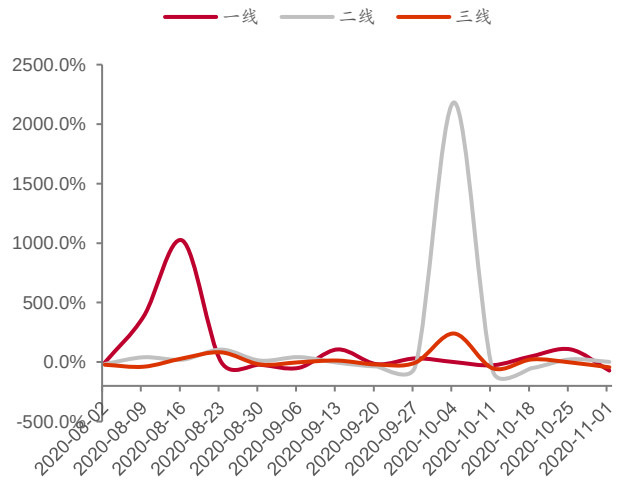
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比（万方，周）



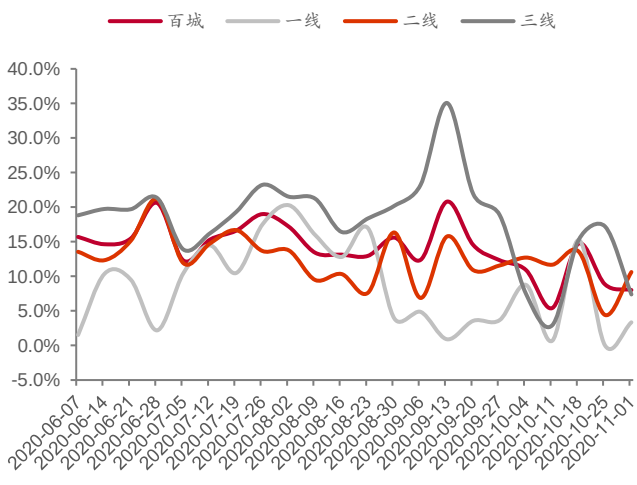
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（万方，周）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 29 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、嘉兴海盐新规严禁卖房虚假优惠：不得在高于备案价基础上打折（澎湃新闻）

为进一步加强房地产市场管理，着力化解房地产领域信访突出问题，11 月 6 日，浙江省嘉兴市海盐县政府发布《关于进一步加强房地产市场管理的若干意见》。《意见》明确严禁虚假优惠，打折、不得在高于备案价的基础上进行打折或充值抵价。同时严禁向买受人推荐或提供首付贷，严禁首付垫资行为。

2、中共中央：坚持房住不炒、租购并举、因城施策 促进市场健康发展（观点地产网）

11 月 3 日，中共中央发布关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议。建议指出，推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。

3、浙江台州新政：市区新购买住房取证后满 3 年后方可转让（观点地产网）

11 月 3 日，浙江台州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。《通知》表示，自通知实施之日起在台州市区新购买的住房(含新建商品住房和二手住房)，自取得不动产权证书满 3 年后方可转让。购买时间以交易合同网签时间为准。同时，《通知》提出要加强商品房预售管理。要严格执行商品房预售许可政策，分期申请预售的商品房项目，每期预售建筑面积不少于 3 万平方米（尾期除外）；建筑面积 3 万平方米及以下的项目一次性申请预售。而已取得预售许可的，要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋备案价格，销售价格不得高于备案价格。新开盘项目商品住房每期备案均价应基本保持一致。

4、房企私设地铁站后济南整治楼市虚假广告：不得以规划交通宣传（澎湃新闻）

山东省济南市住房城乡建设局和市市场监管局联合召开济南市房地产广告宣传活动培训会议，培训会上，济南市房地产行业协会发布了《拒绝虚假违法广告倡议书》。

《倡议书》强调，各房地产企业应坚决响应有关规定，商品房广告不得含有封建迷信等内容；对项目情况进行的说明、渲染，不能有悖社会良好风尚；不得出现升值或投资回报的承诺或融资、变相融资的内容；不得以项目到达某一具体参照物所需时间表示项目位置；不得以规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传；不得利用其他项目的形象、环境作为本项目的效果以及含有能够为购房人办理户口、就业、升学等事项的承诺；不得出现未经政府部门确认的评比、排序等对房地产企业或开发项目综合评价的内容;不得违反国家有关价格管理的规定。

6 公司要闻：

1、【金科股份】第三季度公司营业收入 174.2 亿元，同比增长 1.88%；归属上市公司净利润 8.21 亿元，同比减少 40.93%；前三季度，公司实现营业收入 477.26 亿元，同比增长 10.47%；实现净利润 55.77 亿元，同比增长 19.61%，其中归属于上市公司股东的净利润 44.37 亿元，同比增长 11.46%；净利润率 11.69%，同比提升 1 个百分点。

2、【富力地产】公司十月权益合约销售总金额约为 160.5 亿元，销售面积约 132.07 万平方米。同比来看，销售收入上升 14%，销售面积下降 5%；累计至 10 月底总权益合约销售金额约为 1026.8 亿元，销售面积约为 871.13 万平方米，同比分别下降 3.71%和 12.28%。

3、【荣盛发展】10 月公司实现签约面积 102.74 万平方米，同比增长 11.63%；签约金额 111.57 亿元，同比增长 21.87%；1-10 月，公司累计实现签约面积 774.16 万平方米，同比增长 6.67%；累计签约金额 848.69 亿元，同比增长 10.24%。

4、【中南建设】公司房地产业务 2020 年 10 月份合同销售金额 252.3 亿元，比上年同期增长 44.9%；销售面积 197.9 万平方米，比上年同期增长 45.8%。公司 2020 年 1-10 月份累计合同销售金额 1,683.2 亿元，比上年同期增长 14.2%；累计销售面积 1,268.4 万平方米，比上年同期增长 9.3%。

5、【招商蛇口】招商蛇口控股子公司—北京经开亦盛房地产开发有限公司，以其所持有的“臻林雅苑”项目部分购房尾款作为基础资产，发起设立资产支持专项计划。招商蛇口拟为专项计划提供流动性支持，流动性支持范围为各期专项计划优先级发行规模的 60%，总计不超过 22.8 亿元。

6、【金地集团】2020 年 1-10 月公司累计实现签约面积 926.2 万平方米，同比上升 16.20%；累计实现签约金额 1,900.8 亿元，同比上升 20.58%；10 月公司实现签约面积 102.7 万平方米，同比上升 18.34%；实现签约金额 200.3 亿元，同比上升 26.80%。

7. 【绿地控股】10 月新增房地产项目 7 个，权益地价 78.2 亿元，分别位于济南、青岛、淄博、张家港、西安等地。

8、【金地商置】10 月份单月实现合约销售金额约 79.04 亿元，同比增长 86.6%，合约销售面积约 31.37 万平方米，同比上升 50.7%；1-10 月份累计实现合约销售金额 606.4 亿元，同比增长 26.4%，合约销售面积约 259.78 万平方米，同比上升 10.8%。

9、【世茂集团】10 月实现合约销售金额约 300.7 亿元，同比增长 29%，合约销售面积约 171.34 万平方米，同比上升 32%，合约销售均价约 1.76 万元/平方米；1-10 月累计实现合约销售金额 2312.9 亿元，同比增长 17%，合约销售面积约 1318.97 万平方米，同比上升 20%。而合约销售均价约 1.75 万元/平方米。

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，据此投资，责任自负。本报告不构成个人投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。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 15%；

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。