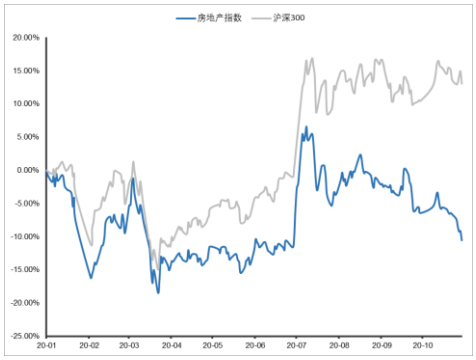
三季报收官现分化，百强十月销售仍亮眼

行业评级：增　持

报告日期：　　2020-11-1

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：本周上证综指下跌 1.63%，收报于 3224.53 点；创业板指上涨 2.12%，收报于 2655.86 点；沪深 300 指数下跌 0.49%，收报于 4695.33 点。房地产板块本周下跌 4.19%，在 28 个行业内位列第 27 位。

新房成交：成交面积同比-3.3%

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 572 万方，同比-3.3%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 72 万方，同比 10.3%；二线（13 城）一手房合计成交面积 279 万方，同比-6.9%；三线（26 城）一手房合计成交面积 220 万方，同比 2.1%。

二手房成交：成交面积同比 6.9%

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 6.9%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 52 万方，同比 37.9%；二线（8 城）二手房合计成交面积 88 万方，同比 0.5%；三线（7 城）二手房合计成交面积 32 万方，同比-10.3%。

新房库存：库存面积环比 0.42%，去化周期 7.8 月

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 8177 万方，环比 0.42%，整体去化周期（按面积）约 7.8 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2182 万方，环比-2.54%，去化周期 6.4 月；二线（7 城）新房库存 3151 万方，环比 2.42%，去化周期 7.6 月；三线（7 城市）新房库存 2844 万方，环比 0.59%；去化周期 9.9 月。

土地市场：成交建面 829 万方，总成交价 236 亿元，百城溢价率 7.61%

上周，百城土地供应数量为 79 宗，对应土地供应建面约 829 万方；百城土地成交数量 94 宗，对应土地成交建面约 971 万方，成交土地总价约 236 亿元，百城土地溢价率为 7.61%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 0 万方、475 万方和 496 万方，同比分别为-100%、-55%和-71%，对应土地溢价率分别为 0.00%、7.07%和 8.49%。

投资建议：

本周，三季报披露收官，A 股房企中近半数前三季营收及归母净利润增速实现正增长，疫情冲击下对房地产竣工端的影响并未完全消化，预计四季度有望迎竣工修复。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 月百强销售增速虽较 9 月有所放缓，但依然维持在较高水平，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。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以价换量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。以稳为主的基调下，部分城市出现调控收紧的迹象，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-3.3% 5
2 新房库存：库存面积环比 0.42%，去化周期 7.8 月 7
3 二手房市场：成交面积同比 6.9% 9
4 土地市场：成交建面 829 万方，百城溢价率 7.61% 11
5 行业新闻 12
6 公司要闻 13
风险提示 14

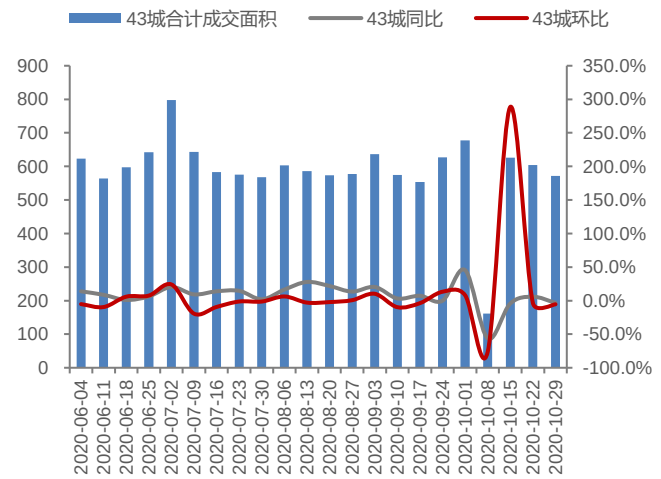
图表目录

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-3.3%

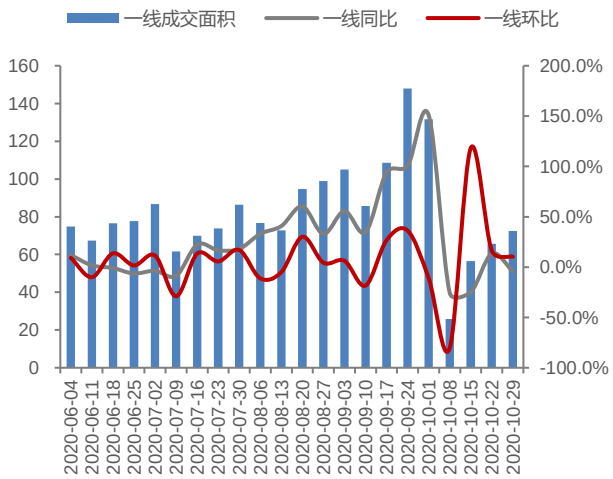
成交面积：本周(10.23-10.29)，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 572 万方，同比-3.3%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 72 万方，同比-4.2%；二线（13 城）一手房合计成交面积 279 万方，同比-6.9%；三线（26 城）一手房合计成交面积 220 万方，同比 2.1%。

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比（万方）



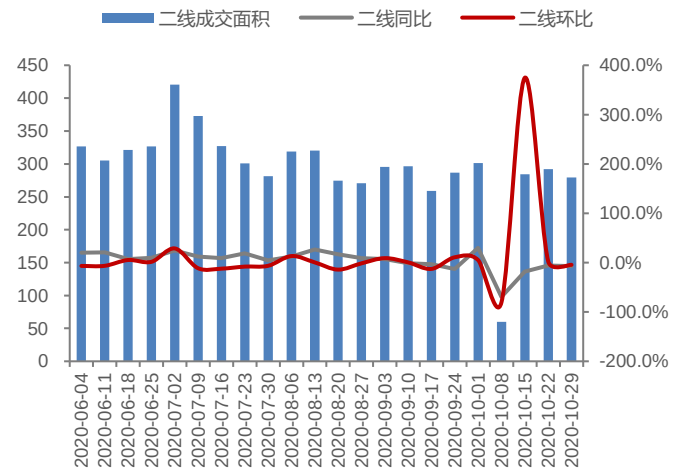
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比（万方）



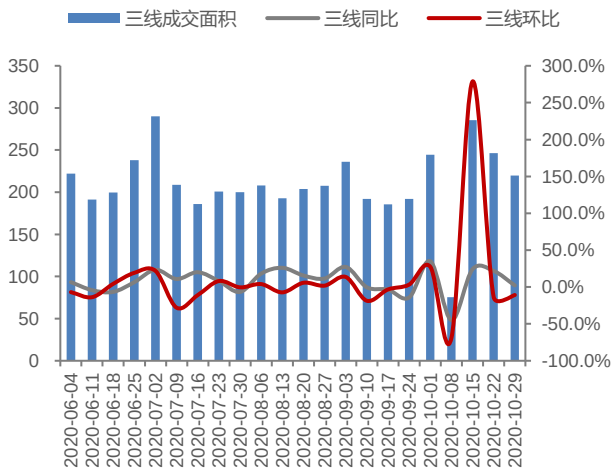
资料来源：wind，华安证券研究所

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

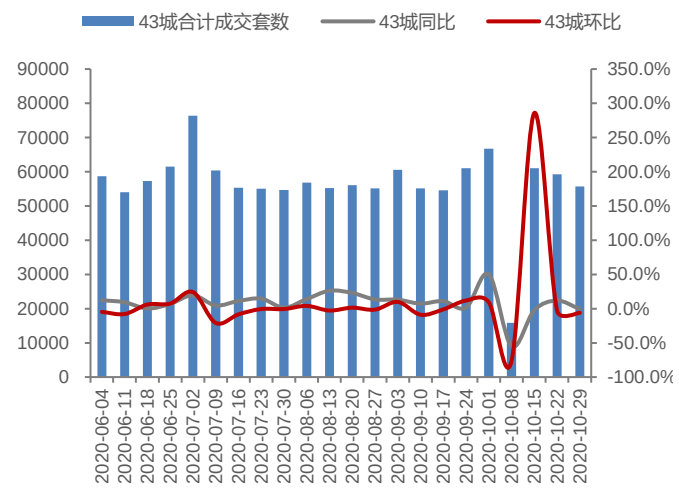
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

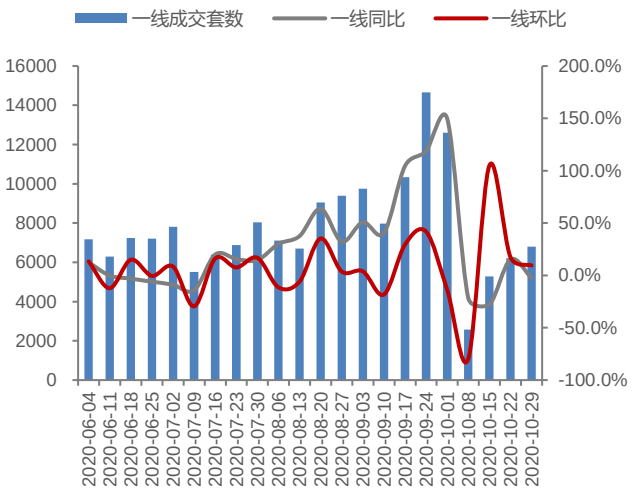
成交套数：本周(10.23-10.29)，我们重点跟踪的 43 城一手房成交套数合计约 55682 套，同比-0.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 6795 套，同比-2.4%；二线（13 城）一手房合计成交套数 24682 套，同比-10.1%；三线（26 城）一手房合计成交套数 24205 套，同比 12.1%。

图表 5 43 城一手房成交套数及其同比（套）



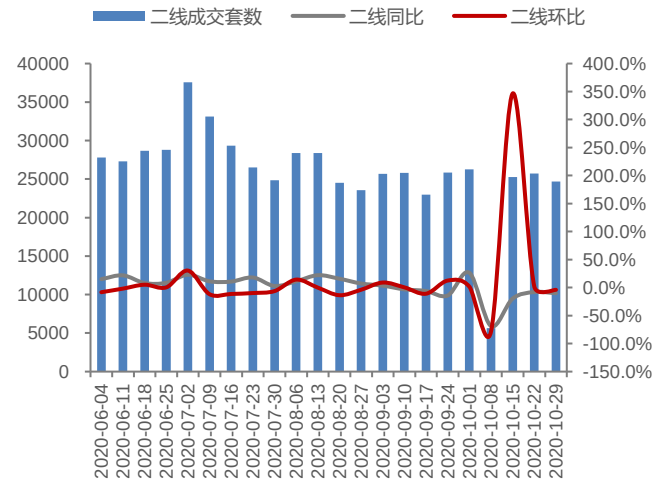
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比（套）



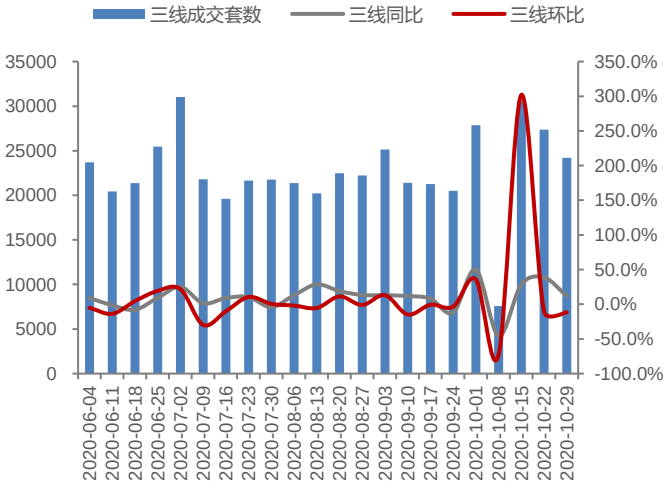
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比（套）



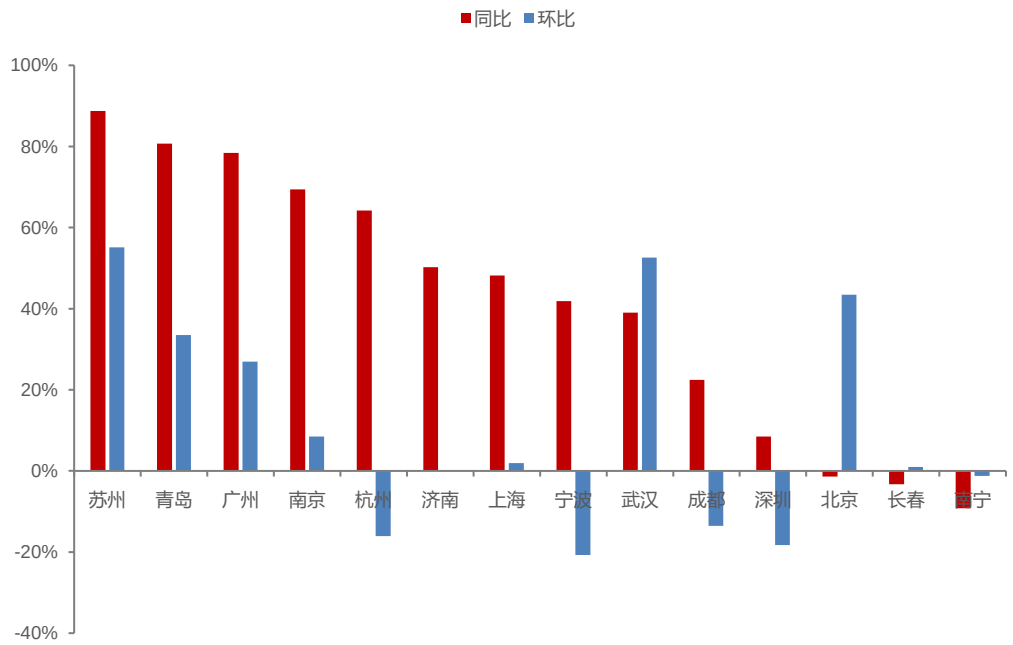
资料来源：wind，华安证券研究所

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

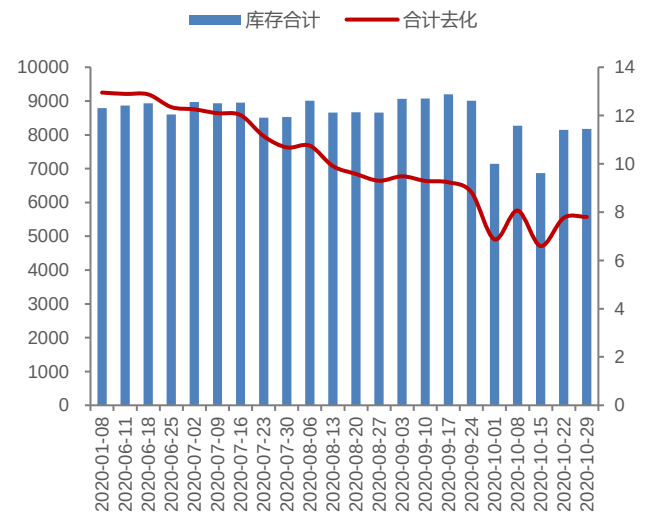


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比 0.42%，去化周期 7.8 月

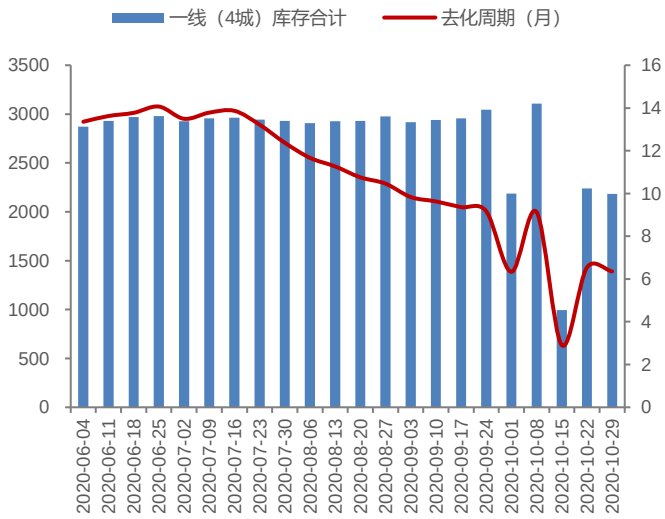
库存面积：截至（2020.10.29），我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 8177 万方，环比 0.42%，整体去化周期（按面积）约 7.8 月。其中，一线（4 城）新房库存面积合计 2182 万方，环比-2.54%，去化周期 6.4 月；二线（7 城）新房库存 3151 万方，环比 2.42%；去化周期 7.6 月；三线（7 城市）新房库存 2844 万方，环比 0.59%；去化周期 9.9 月。

图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



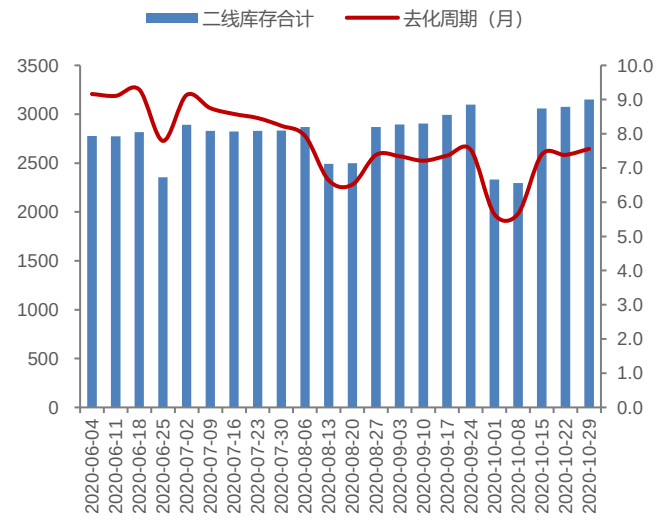
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



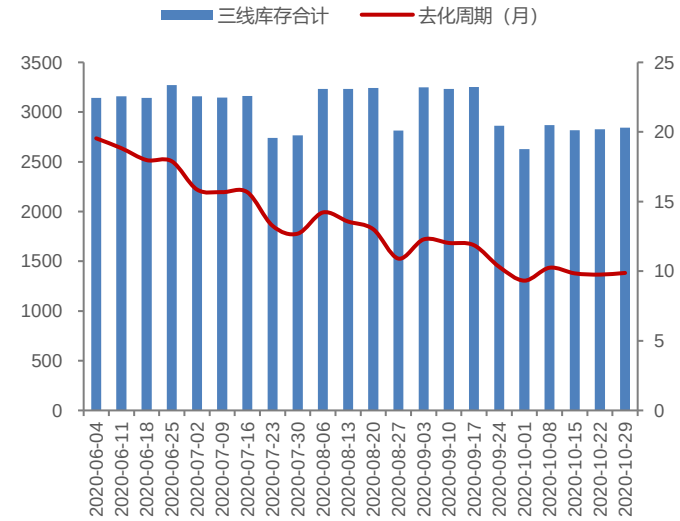
资料来源：wind，华安证券研究所

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

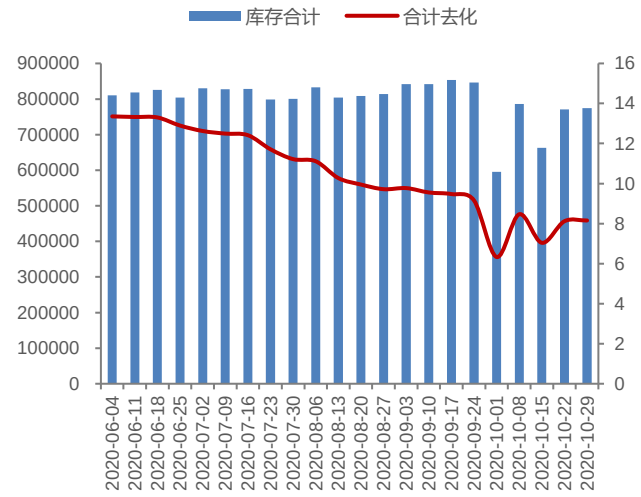
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

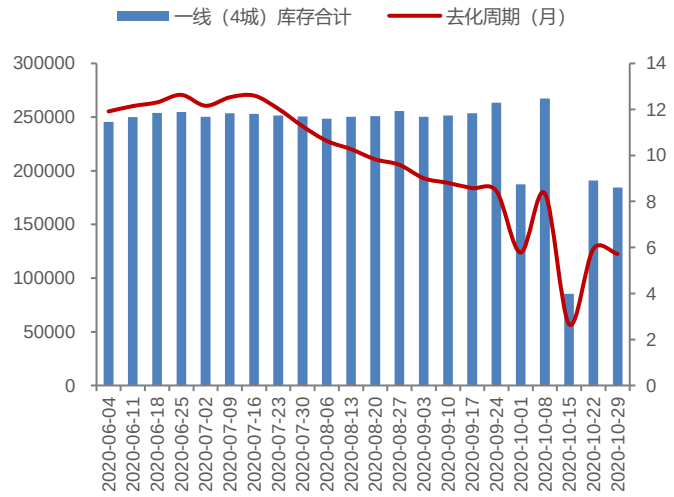
库存套数：本周（2020.10.29），我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 774445 套，环比 0.44%，整体去化周期（按套数）约 8.2 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 184470 套，环比-3.44%，去化周期 5.7 月；二线（7 城）新房库存套数 271629 套，环比 3.11%，去化周期 7.6 月；三线（7 城）新房库存套数 318346 万方，环比 0.56%，去化周期 11.9 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



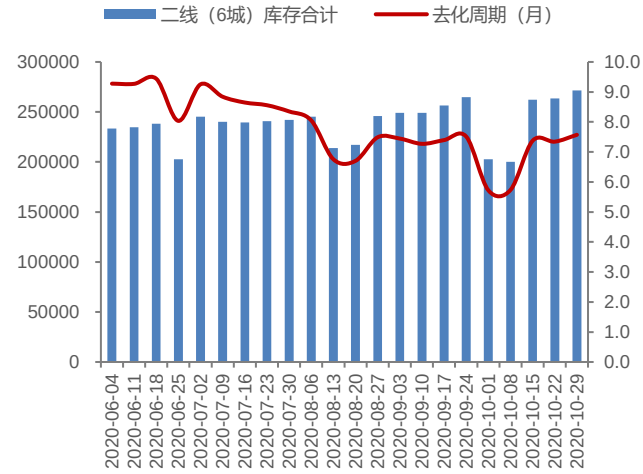
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



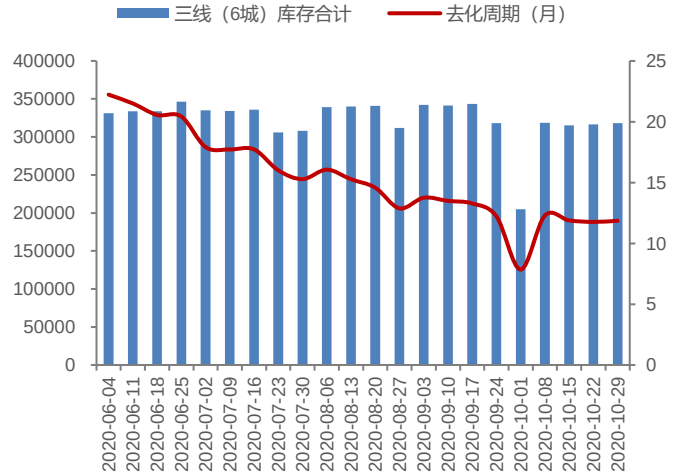
资料来源：wind，华安证券研究所

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）

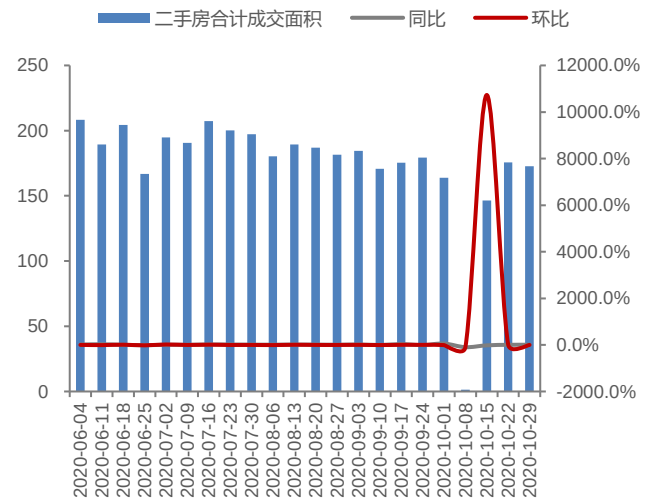


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房市场：成交面积同比 6.9%

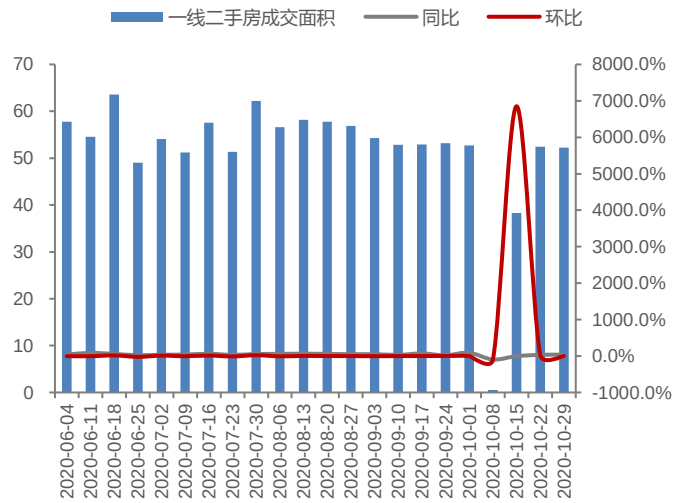
成交面积：本周(10.23-10.29)，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 173 万方，同比 6.9%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 52 万方，同比 37.9%；二线（8 城）二手房合计成交面积 88 万方，同比 0.5%；三线（7 城）二手房合计成交面 32 万方，同比-10.3%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比（万方）



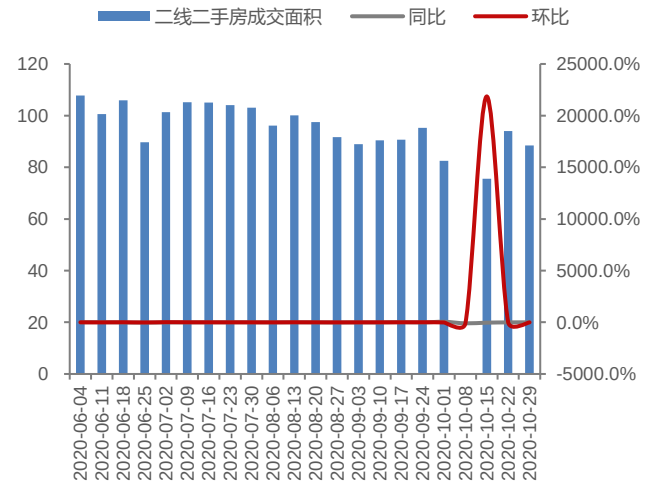
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比（万方）



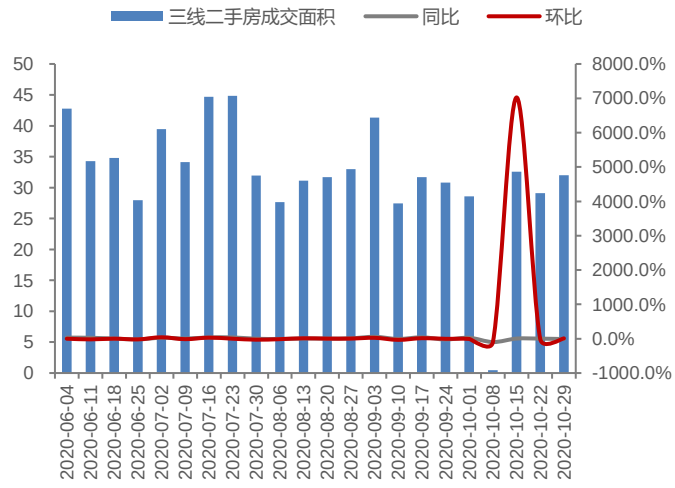
资料来源：wind，华安证券研究所

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

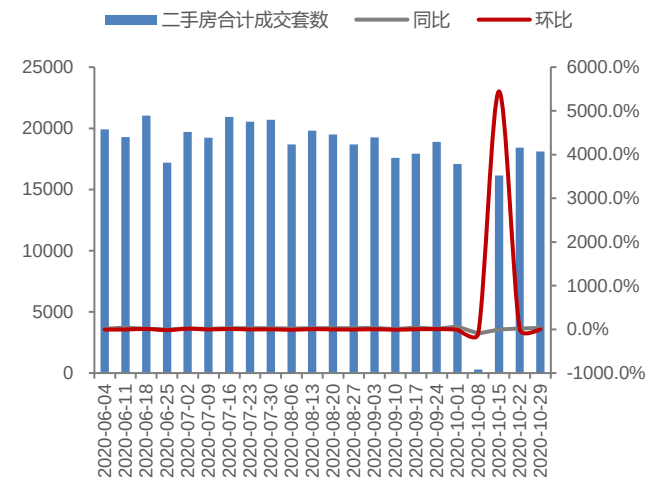
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

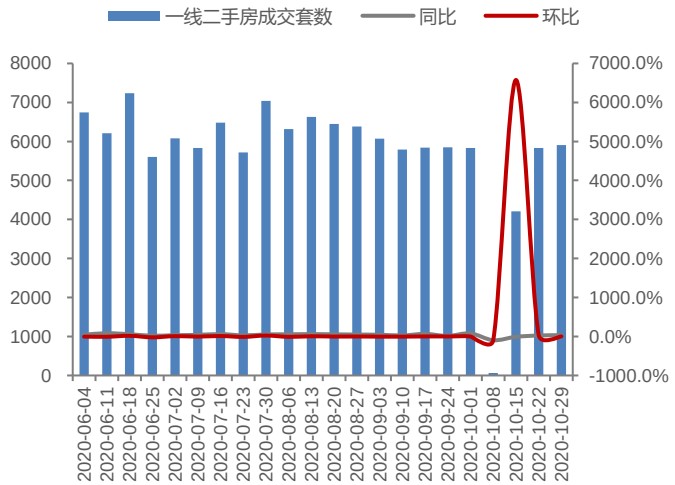
成交套数：本周(10.23-10.29)，我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 18106 套，同比 31.6%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 5909 套，同比 34.1%；二线（8 城）二手房合计成交套数 7815 套，同比 34.9%；三线（7 城）二手房合计成交套数 4382 套，同比 23.0%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比（套）



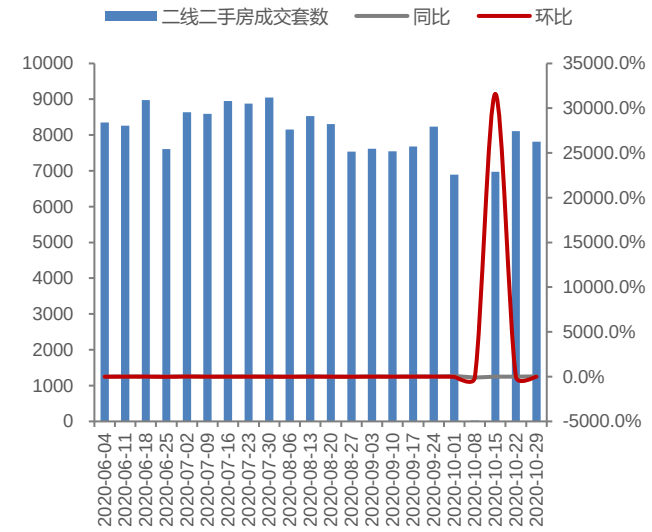
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比（套）



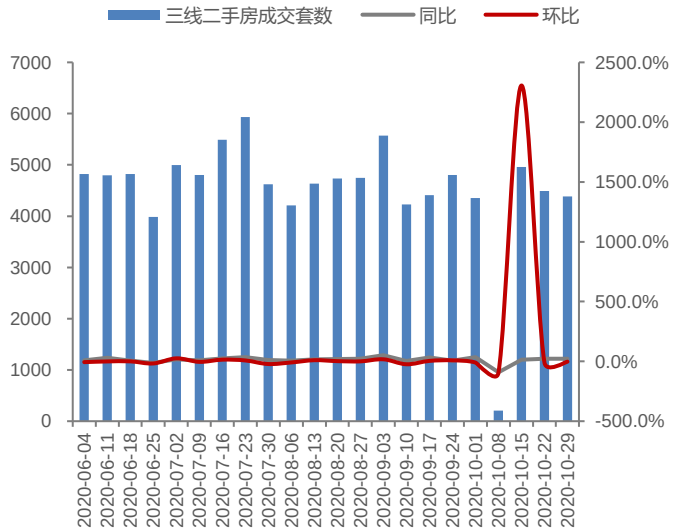
资料来源：wind，华安证券研究所

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）



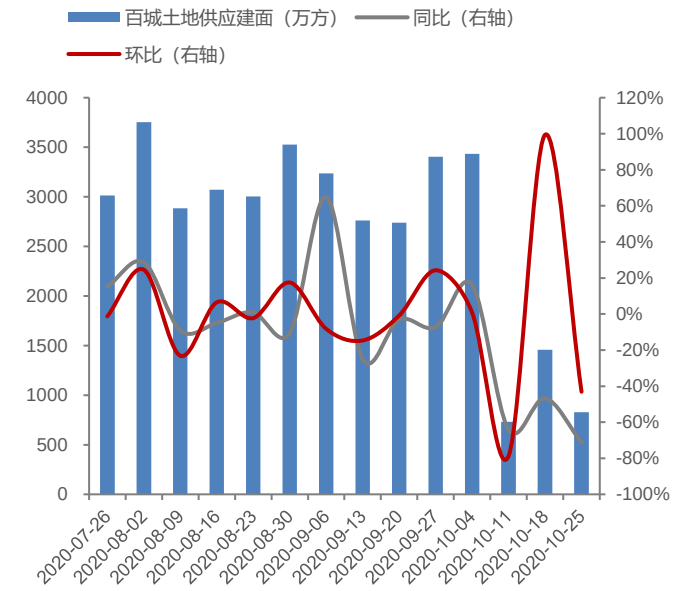
资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：成交建面 829 万方，百城溢价率 7.61%

上周（10.19-10.25），百城土地供应数量为 79 宗，对应土地供应建面约 829 万方；百城土地成交数量为 94 宗，对应土地成交建面约 971 万方，成交土地总价约 236 亿元，百城土地溢价率为 7.61%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 0 万方、475 万方和 496 万方，同比分别为-100%、-55%和-71%，对应土地溢价率分别为 0.00%、7.07%和 8.49%。

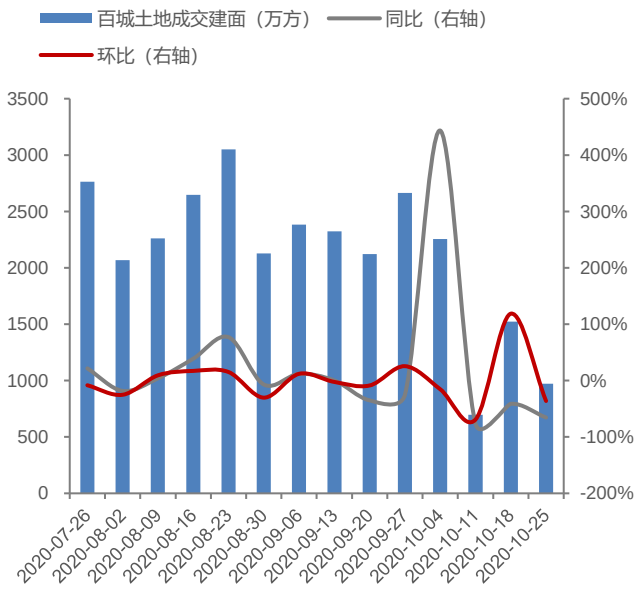
.

图表 26 百城土地供应面积及其同比（万方，周）



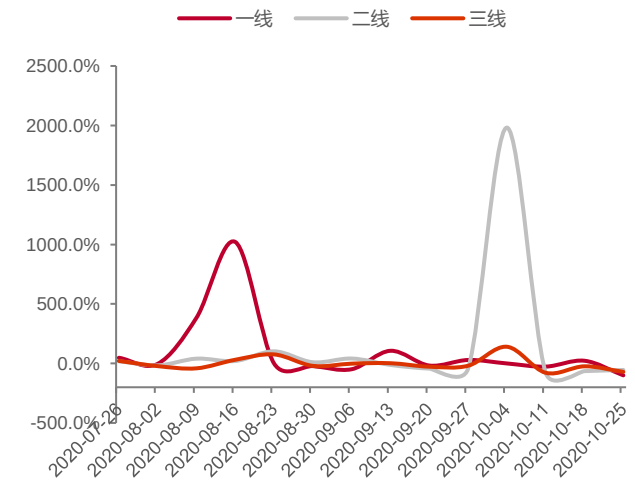
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比（万方，周）



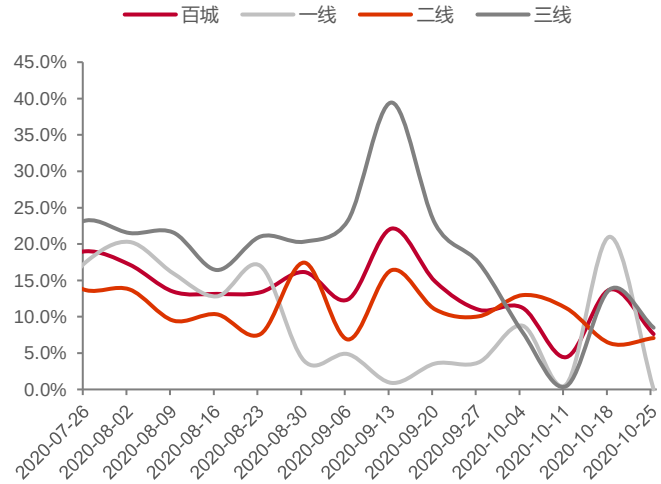
资料来源：wind，华安证券研究所

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、香港与广东签署落实《粤港合作框架协议》2020 年重点工作（观点地产网）

10 月 30 日，香港行政长官林郑月娥今日以交换文本方式，与广东省省长马兴瑞签署落实《粤港合作框架协议》2020 年重点工作，在优势互补、互利双赢的基础上，共同推进涵盖八大主要范畴的 57 项措施。

2020 年重点工作继续以落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》及进一步深化粤港两地合作为方向和目标，内容多元并涵盖八大范畴，包括跨界基础设施建设及通关便利

化；共建国际科技创新中心；促进现代服务业合作，包括金融业合作、专业服务、文化和旅游合作；推进教育、人才和青年合作；打造国际化营商环境；共建优质生活圈；携手参与「一带一路」建设；以及推进重点合作平台。

2、.衢州楼市出台新政，热点住宅地块出让前明确楼盘网签 5 年内不能卖（澎湃新闻）

10 月 30 日，浙江省衢州市房地产市场持续健康发展协调小组办公室发布《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》，推行限房价、限地价、竞配建的住宅用地出让方式，扩大限售楼盘范围，同时加大对住房租赁的扶持力度，提高租房提取公积金额度至每年 2400 元。贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，保障和支持自住需求，抑制炒房投机行为。

3、佛山发布三龙湾高端创新集聚区详细规划（观点地产网）

10 月 27 日上午，佛山市自然资源局发布《三龙湾高端创新集聚区启动区控制性详细规划》批前公示，规划文件将平南、平胜等板块划入三龙湾启动区范畴，片区将通过三旧改造，释放大片商住用地。其中，纯宅地约有 10 宗、住宅兼容商业用地约有 10 宗，至少新增 4 宗中小学教育用地。此外，上述规划范围跨越顺德（陈村镇）、南海（桂城街道）2 区；涉及 4 个编制单元，规划范围面积 1554.94 万平方米，将作为三龙湾高端创新集聚区启动区。据悉，三龙湾高端创新集聚区启动区的功能定位为，面向全球的先进制造业创新高地，珠江西岸开放合作标杆、广佛融合发展引领区、高品质岭南水乡之城。

4、武汉挂牌 10 宗地块，洪山区涉宅地起始价 26.1 亿为最高（观点地产网）

据武汉市自然资源和规划局 10 月 26 日披露，将通过网上挂牌的方式出让 10 宗地块的国有建设用地使用权，含 5 宗涉宅地、5 宗商服用地，涉及土地面积 87.52 万平方米，出让起始价共计 88 亿元。涉宅地块中，124 号地块为纯住宅用地，位于东湖新技术开发区，土地面积 2.74 万平方米，容积率 2.3，起始价 5.41 亿元；128 号地块为住宅、公园与绿地用地，位于洪山区，土地面积 16.52 万平方米；129 号为住宅、商服用地，位于东湖新技术开发区，出让土地面积 8.38 万平方米；130 号为纯住宅用地，位于东西湖区，土地面积 5.56 万平方米；133 号为住宅、商服、公园与绿地用地，位于洪山区，土地面积 0.85 万平方米。商服用地中，125 号地块为商服、旅馆、金融保险业用地，土地面积 12.23 万平方米；126 号地块为商服（加油加气站）用地，土地面积 0.45 万平方米；127 号地块为商服、市场批发用地，土地面积 8.57 万平方米；131 号地块为商服用地，土地面积 5.22 万平方米；132 号地块为商服用地，土地面积 27 万平方米。

6 公司要闻：

1、【华发股份】公司 1-9 月实现营业收入 287.62 亿元，同比增加 47.97%；归属于上市公司股东的净利润 17.55 亿元，同比增长 1.45%；截至 9 月 30 日实现销售金额 731 亿元，销售面积 304 万平方米。

2、【金融街】截至 9 月 30 日，金融街控股营业收入 105.18 亿元，同比下降 21.22%；归母净利润为 9.1 亿元，同比下降 33.87%，降幅较上半年明显回升；扣非净利润 5.31 亿元，同比下降 62.31%。总资产 1692.77 亿元，较 2019 年末增长 4.5%；净资产 347.77 亿

3、【蓝光发展】公司前三季度实现营业收入 313.76 亿元，同比增长 12.53%；归属于上市公司股东的净利润 26.71 亿元，同比增长 5.36%。

4、【阳光城】公司 2020 年前三季度实现营业收入 380.64 亿元，同比增长 18.85%；

归属于上市公司股东的净利润 27.42 亿元，同比增长 21.64%。其中第三季度实现营业收入 139.44 亿元，同比增长 46.55%；归属于上市公司股东的净利润 10.39 亿元，同比增长 29.04%。

5、【保利地产】公司 2020 年第三季度实现营业收入 437.76 亿元，同比上升 7.6%；归母净利润 30.80 亿元，同比上升 7.0%。前三季度实现营业收入 1174.82 亿元，同比上升 5.1%；归母净利润 132.04 亿元，同比上升 2.9%。基本每股收益 1.11 元。

6、【北辰实业】公司通过招拍挂方式以总价人民币 192,750 万元竞得杭州市富阳区富政储出[2020]24 号地块的国有建设用地使用权。该地块位于富阳区富春街道金桥园区，总土地面积为 69029 平方米（103.54 亩），总计容建筑面积不超过 179475.40 平方米，规划用途为二类居住用地(含配套公建)，容积率不大于 2.6。

7.【绿地控股】公司 2020 年第三季度实现营业收入 1111.36 亿元，同比上升 20.0%；归母净利润 40.22 亿元，同比上升 42.4%。前三季度实现营业收入 3211.12 亿元，同比上升 9.1%；归母净利润 120.41 亿元，同比上升 1.9%。

8、【京能置业】第三季度新增房地产储备建筑面积 30.44 万平方米；1-9 月公司开复工面积 104.75 万平方米，其中新开工面积 54.28 万平方米，无竣工面积。

9、【华侨城 A】公司 2020 年第三季度实现营业收入 162.85 亿元，同比上升 33.4%；归母净利润 31.10 亿元，同比下降 2.5%。前三季度实现营业收入 333.94 亿元，同比上升 11.8%；归母净利润 52.48 亿元，同比下降 12.5%。

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。