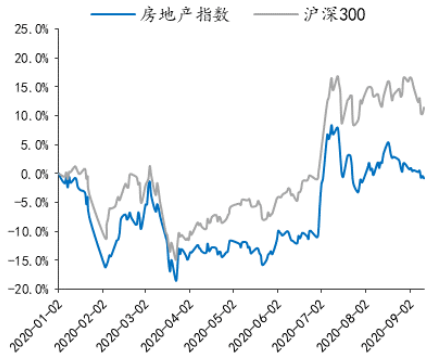
新房成交持续改善，行业“双分”促集中度提升

行业评级：增　持

报告日期：　　2020-09-13

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：上证指数本周下跌 2.83%，收报于 3260.35 点；创业板指本周下跌 7.16%，收报于 2536.62 点；沪深 300 本周下跌 3.00%，收报于 4627.28 点。房地产板块本周下降 1.17%，在 28 个行业内位列第 3 位。

新房成交：成交面积同比 2.0%，环比-10.1%

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 567 万方，同比 2.0%，环比-10.1%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 86 万方，同比 34.7%、环比-18.4%；二线（13 城）一手房合计成交面积 290 万方，同比-3.4%、环比-0.1%；三线（26 城）一手房合计成交面积 192 万方，同比-0.3%、环比-18.6%。

二手房成交：成交面积同比-6.0%，环比-8.4%

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 166 万方，同比-6.0%，环比-8.4%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 53 万方，同比 31.0%、环比-2.7%；二线（8 城）二手房合计成交面积 85 万方，同比 111.9%、环比 0.1%；三线（7 城）二手房合计成交面积 27 万方，同比-6.3%、环比-33.5%。

新房库存：环比 0.18%，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 9079 万方，环比 0.18%，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 2940 万方，环比 0.74%，去化周期 9.6 月；二线（7 城）新房库存 2907 万方，环比 0.34%，去化周期 7.2 月；三线（7 城市）新房库存 3233 万方，环比-0.46%，去化周期 12.0 月。

土地市场：百城土地成交面积 2519 万方，成交土地总价 284 亿元，土地溢价率 11.84%

上周（8.31-9.06），百城土地供应数量为 262 宗，对应土地供应建面约 2519 万方；百城土地成交数量为 144 宗，对应土地成交建面约 1237 万方，成交土地总价约 284 亿元，百城土地溢价率为 11.84%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 11 万方、645 万方和 582 万方，同比分别为-92%、-20%和-51%，对应土地溢价率分别为 0.00%、4.71%和 20.22%。

投资建议：

自 7 月政治局会议重申“房住不炒”后，“长效机制”构建下大概率延续“一城一策+高频微调+松紧结合”的“演绎”方式，调控风向未变。根据克而瑞榜单，百强 7 月实现权益销售金额同比增长 24.3%，增速高于全国。而 8 月百强销量进一步走强，累计权益销售金额同比年内首次转正，恰印证市场需求韧性十足。从公司层面来看，各梯队表现分化的同时，梯队内部也出现不同程度的分化，“双分”的结果带动集中度进一步提升。近期，融资端收紧预期越发浓重，一方面是对前期土地

市场过热的反映，另一方面也有利于资源合理分配、优化行业的竞争格局。随着疫情影响的逐步淡化，行业基本面迎来持续改善，有望带动板块估值修复。建议关注：（1）低估值、稳增长的规模型房企：万科A、保利地产、金地集团；（2）受益于边际改善的成长标的：金科股份、华发股份、中南建设、阳光城；（3）A股物业板块优质标的：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：同比 2.0%，环比-10.1% 5
2 新房库存：环比 0.18%，去化周期 9.3 月 7
3 二手房市场：成交面积同比-6.0%，环比-8.4% 9
4 土地市场：百城土地成交面积 2519 万方，成交土地总价 284 亿元，土地溢价率 11.84% 11
5 行业新闻： 13
6 公司要闻： 14
风险提示： 15

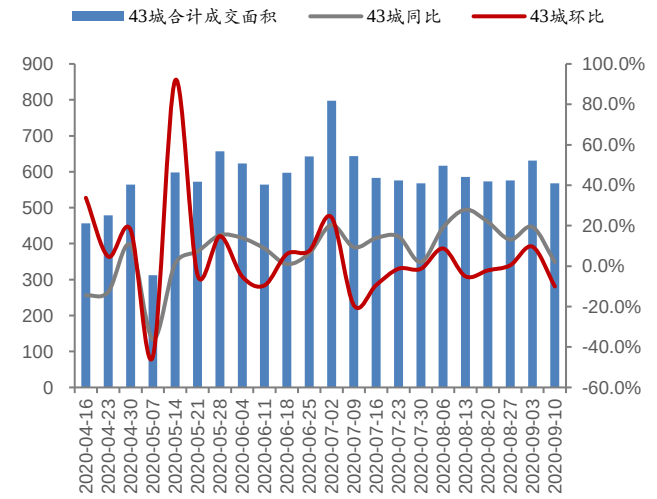
图表目录

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、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：同比 2.0%，环比-10.1%

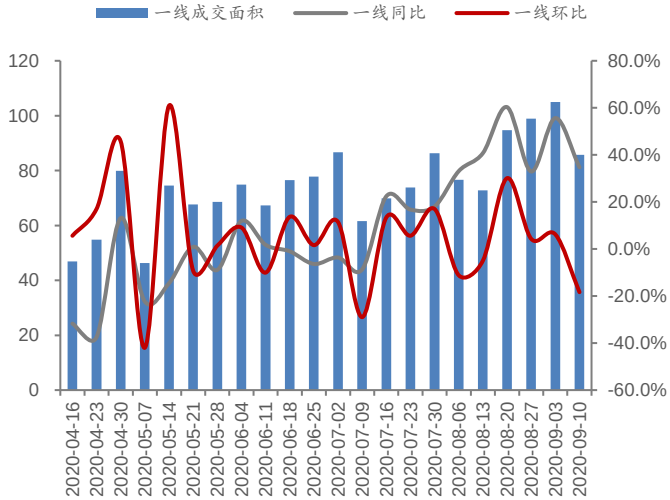
成交面积：本周（9.4-9.10），我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 567 万方，同比 2.0%，环比-10.1%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 86 万方，同比 34.7%、环比-18.4%；二线（13 城）一手房合计成交面积 290 万方，同比-3.4%、环比-0.1%；三线（26 城）一手房合计成交面积 192 万方，同比-0.3%、环比-18.6%。

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



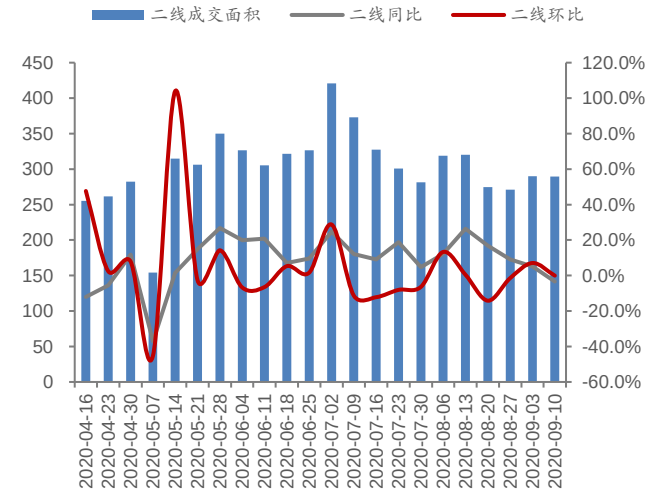
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



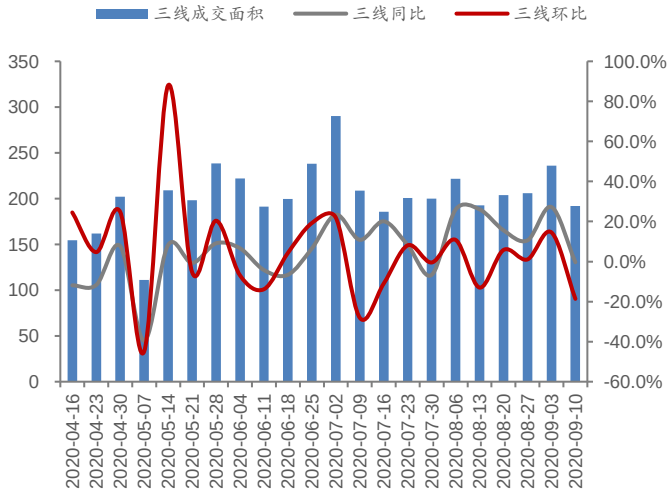
资料来源：wind，华安证券研究所

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

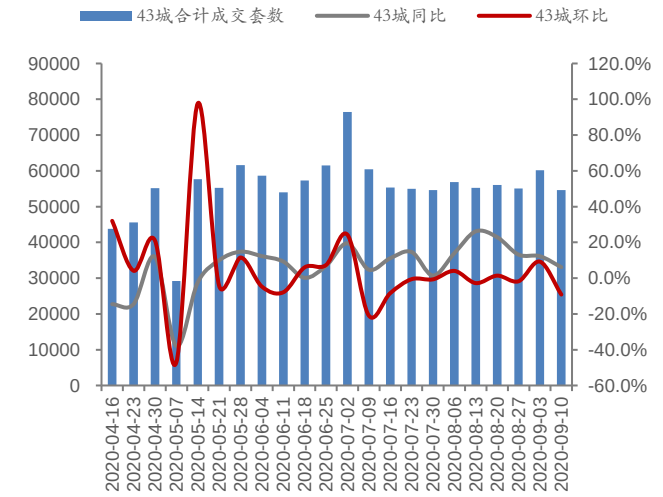
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

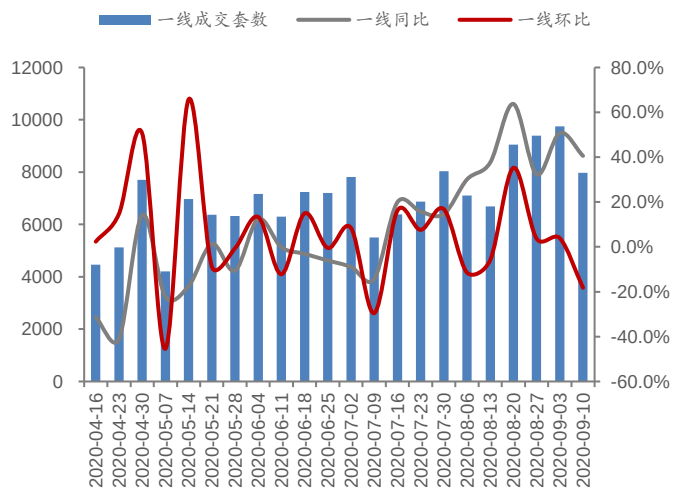
成交套数：本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交套数合计约 54593 套，同比 6.1%，环比-9.2%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 7977 套，同比 40.6%、环比-18.2%；二线（13 城）一手房合计成交套数 25209 套，同比-5.3%、环比-0.1%；三线（26 城）一手房合计成交套数 21407 套，同比 11.9%、环比-14.9%。

图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比（套）



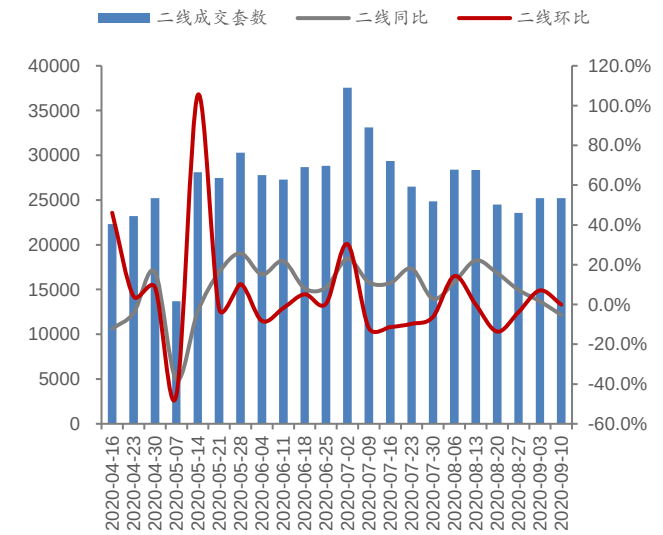
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



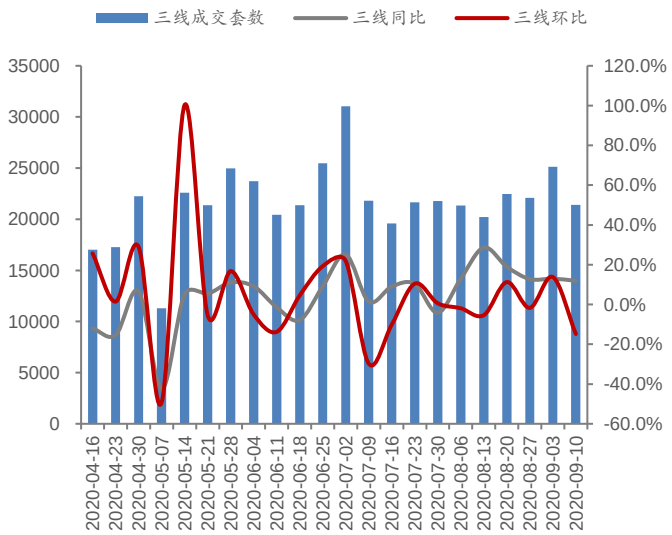
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



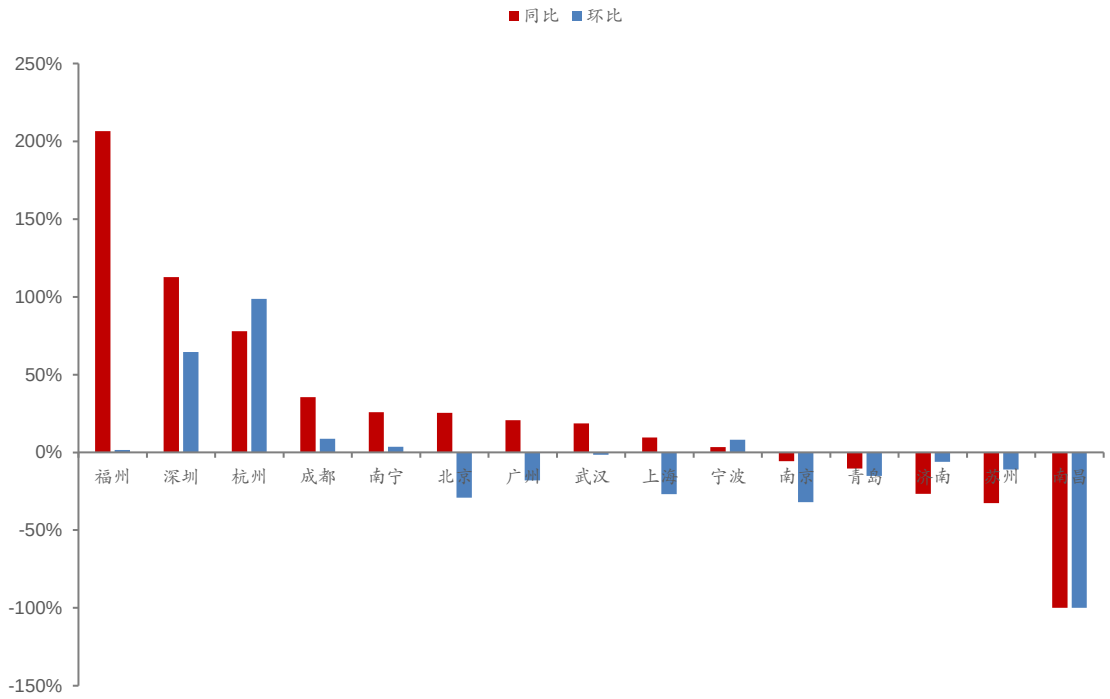
资料来源：wind，华安证券研究所

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

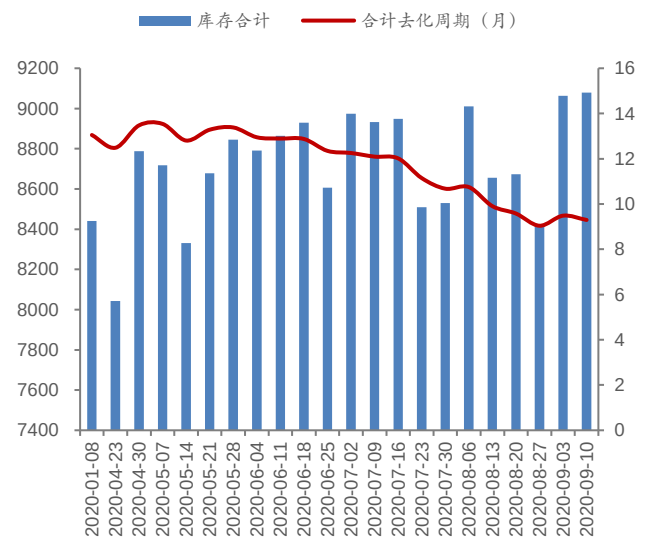


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：环比 0.18%，去化周期 9.3 月

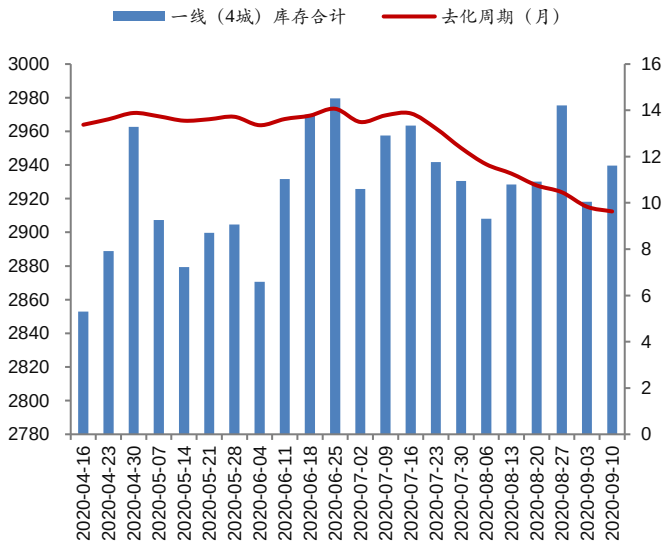
库存面积：截至 2020.09.10，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9079 万方，环比 0.18%，整体去化周期（按面积）约 9.3 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2940 万方，环比 0.74%，去化周期 9.6 月；二线（7 城）新房库存 2907 万方，环比 0.34%，去化周期 7.2 月；三线（7 城市）新房库存 3233 万方，环比-0.46%，去化周期 12.0 月。

图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



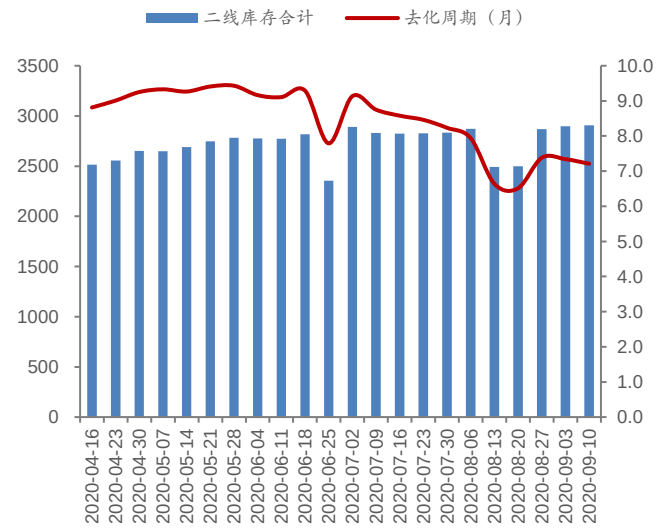
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



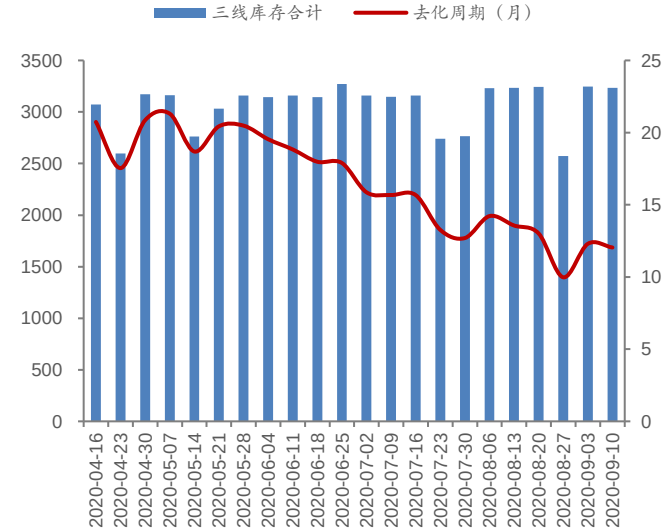
资料来源：wind，华安证券研究所

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

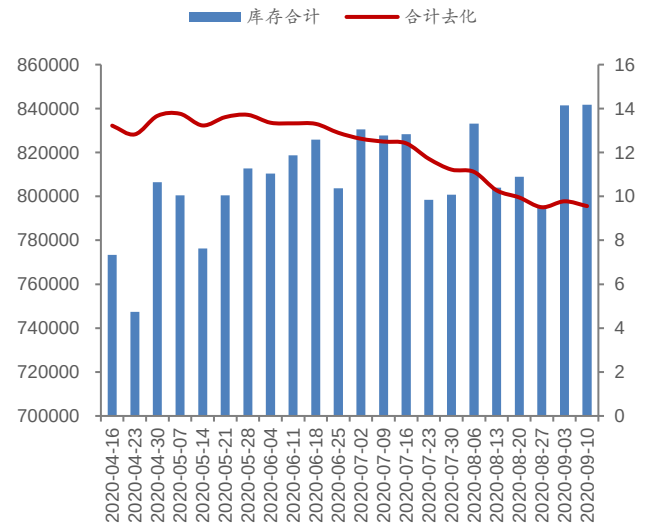
图表 12 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

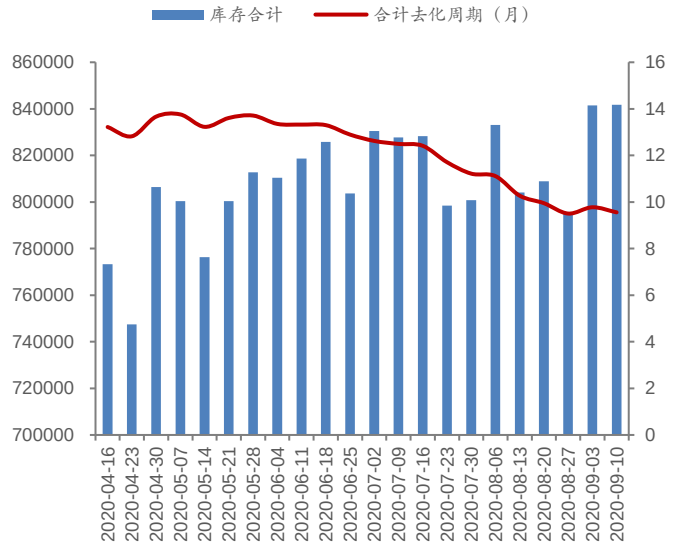
库存套数：本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 841785 套，环比 0.04%，整体去化周期（按套数）约 9.6 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 251475 套，环比 0.50%，去化周期 8.8 月；二线（7 城）新房库存套数 249132 套，环比 0.01%，去化周期 7.3 月；三线（7 城）新房库存套数 341178 套，环比-0.28%，去化周期 13.5 月。

图表 13 18 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



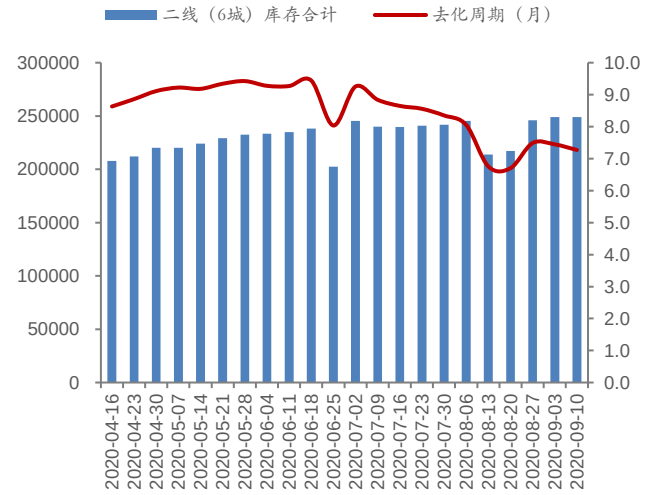
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 14 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



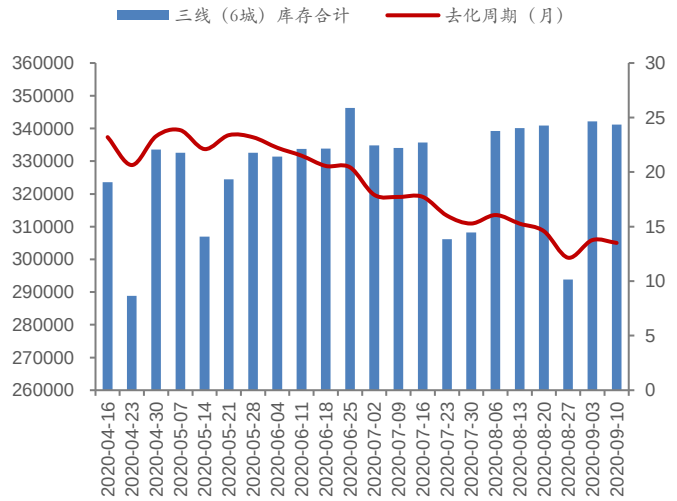
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 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 16 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）

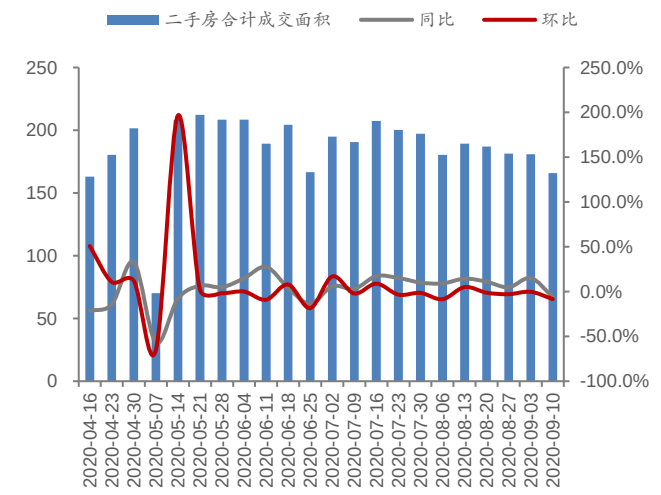


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房市场：成交面积同比-6.0%，环比-8.4%

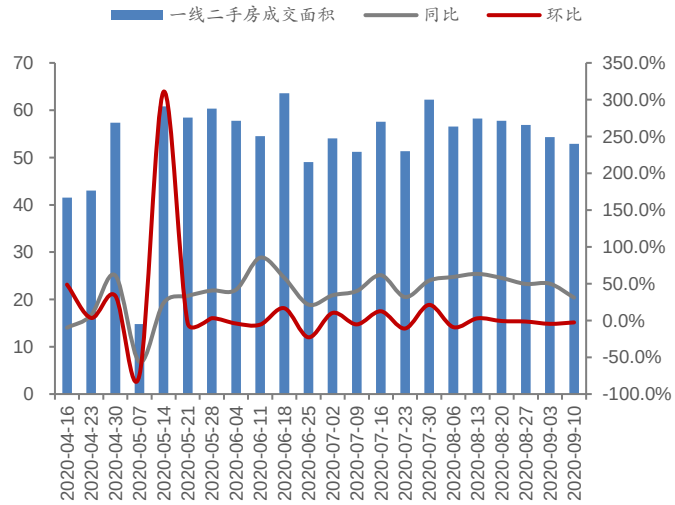
成交面积：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 166 万方，同比-6.0%，环比-8.4%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 53 万方，同比 31.0%、环比-2.7%；二线（8 城）二手房合计成交面积 85 万方，同比 111.9%、环比 0.1%；三线（7 城）二手房合计成交面积 27 万方，同比-6.3%、环比-33.5%。

图表 17 17 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）



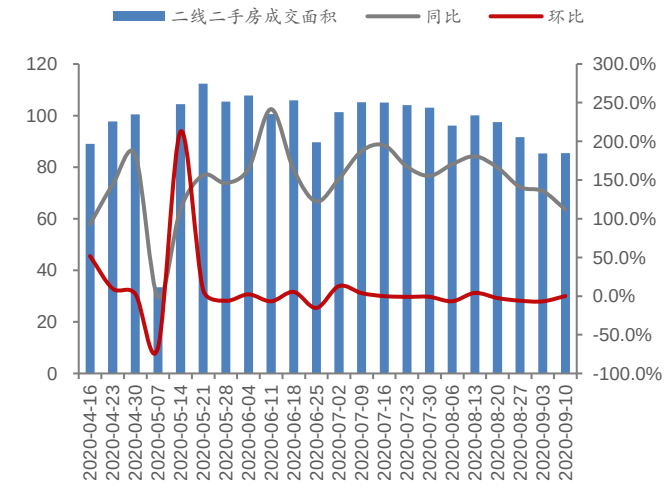
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 18 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



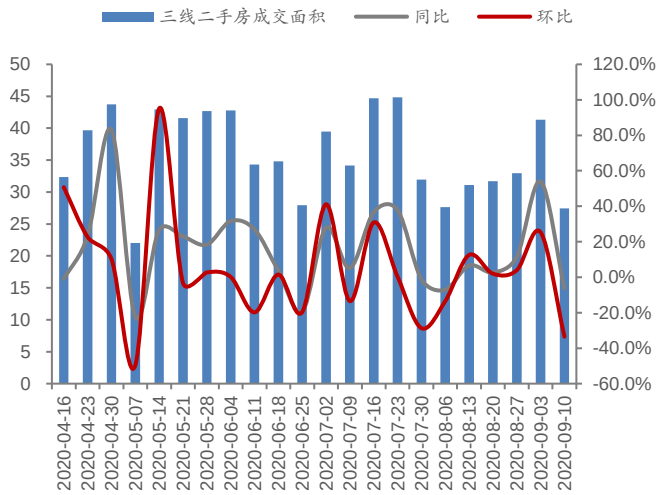
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 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

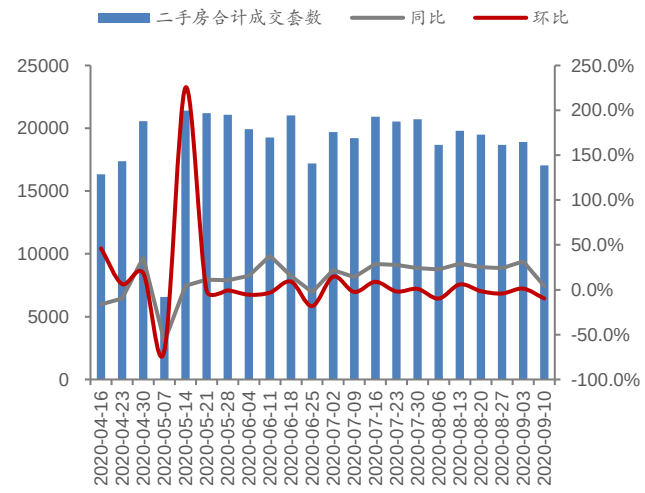
图表 20 三线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

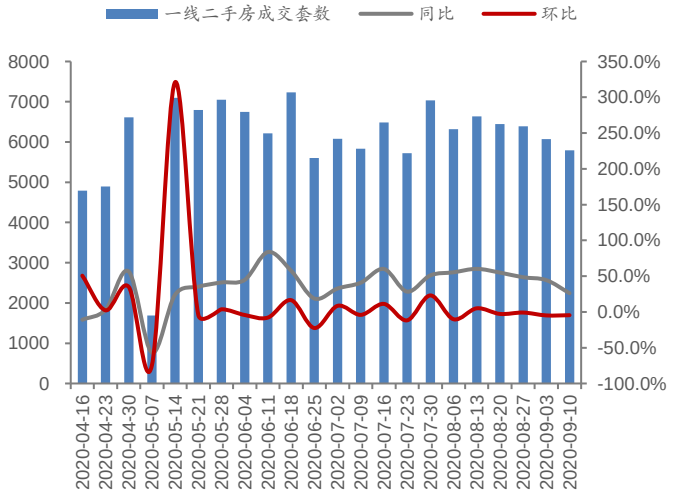
成交套数：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 17052 套，同比 4.1%，环比-9.8%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 5793 套，同比 26.1%、环比-4.6%；二线（8 城）二手房合计成交套数 7028 套，同比-8.6%、环比-3.1%；三线（7 城）二手房合计成交套数 4231 套，同比 3.4%、环比-24.1%。

图表 21 17 城二手房成交套数及其同比、环比（套）



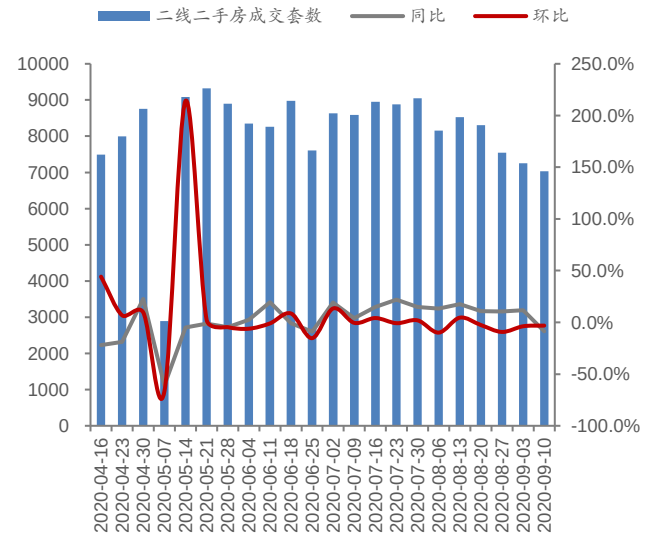
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 22 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



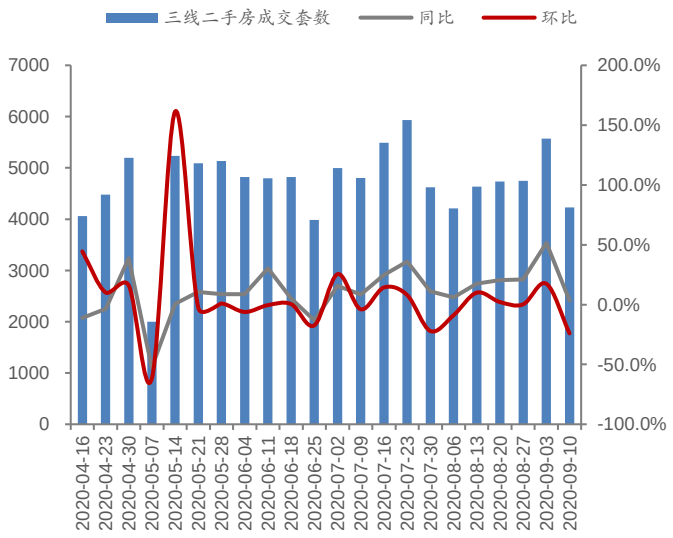
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 23 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 24 三线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）

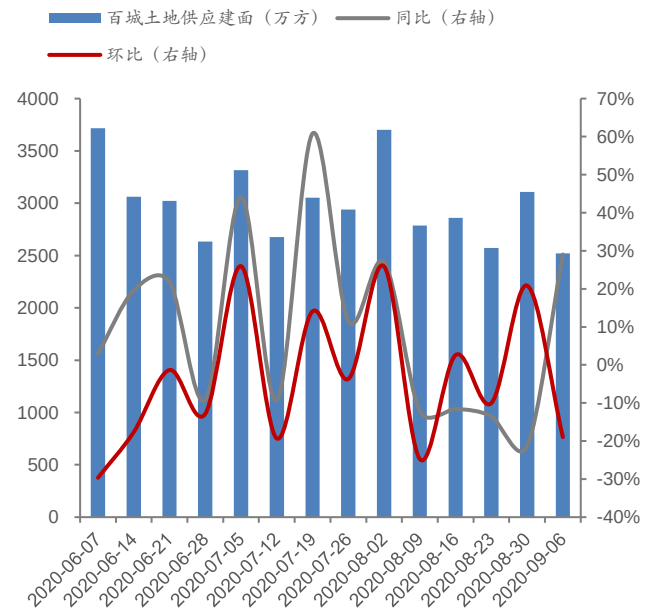


资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 2519 万方，成交土地总价 284 亿元，土地溢价率 11.84%

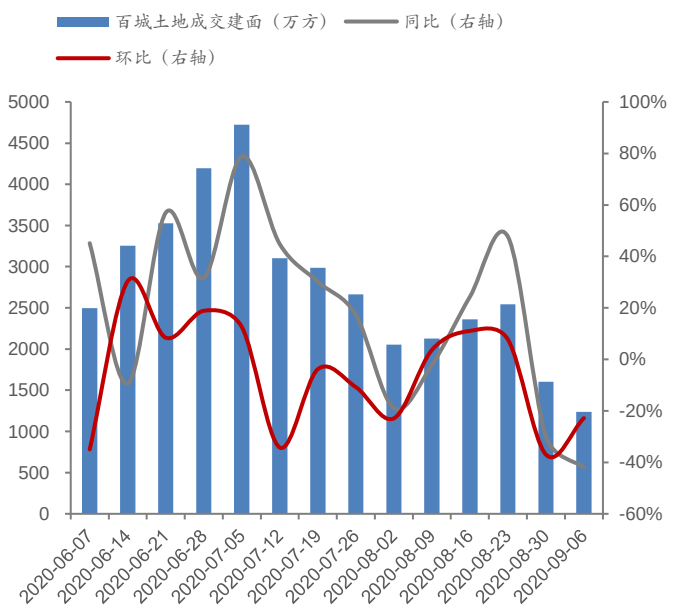
上周（8.31-9.06），百城土地供应数量为 262 宗，对应土地供应建面约 2519 万方；百城土地成交数量为 144 宗，对应土地成交建面约 1237 万方，成交土地总价约 284 亿元，百城土地溢价率为 11.84%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 11 万方、645 万方和 582 万方，同比分别为-92%、-20%和-51%，对应土地溢价率分别为 0.00%、4.71%和 20.22%。

图表 25 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



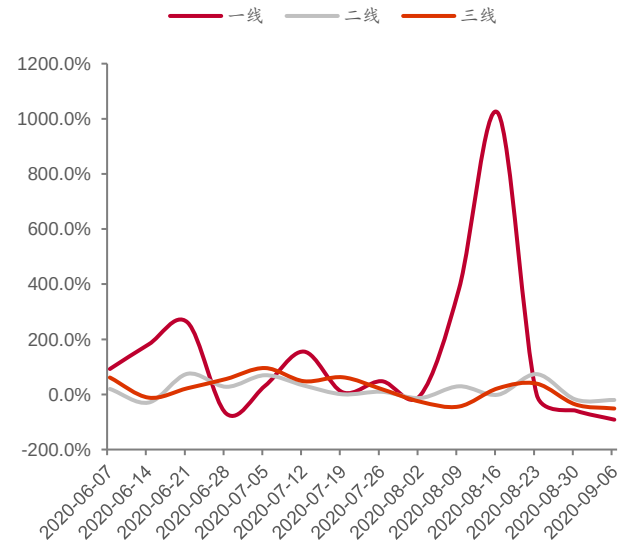
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 26 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



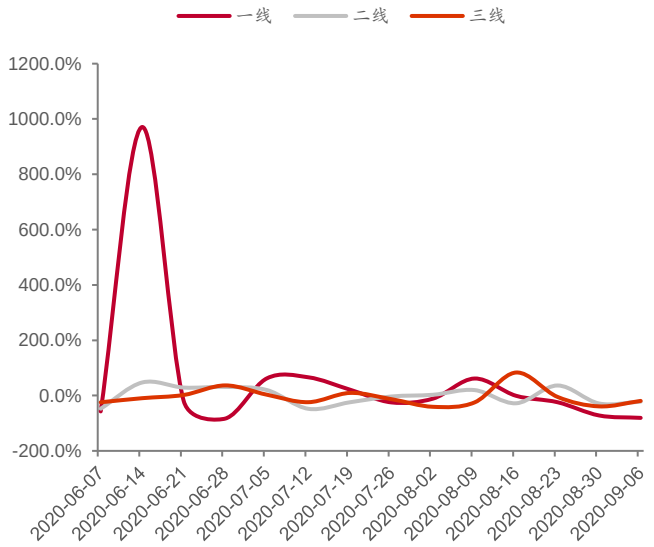
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 一二三线土地成交面积同比（周）



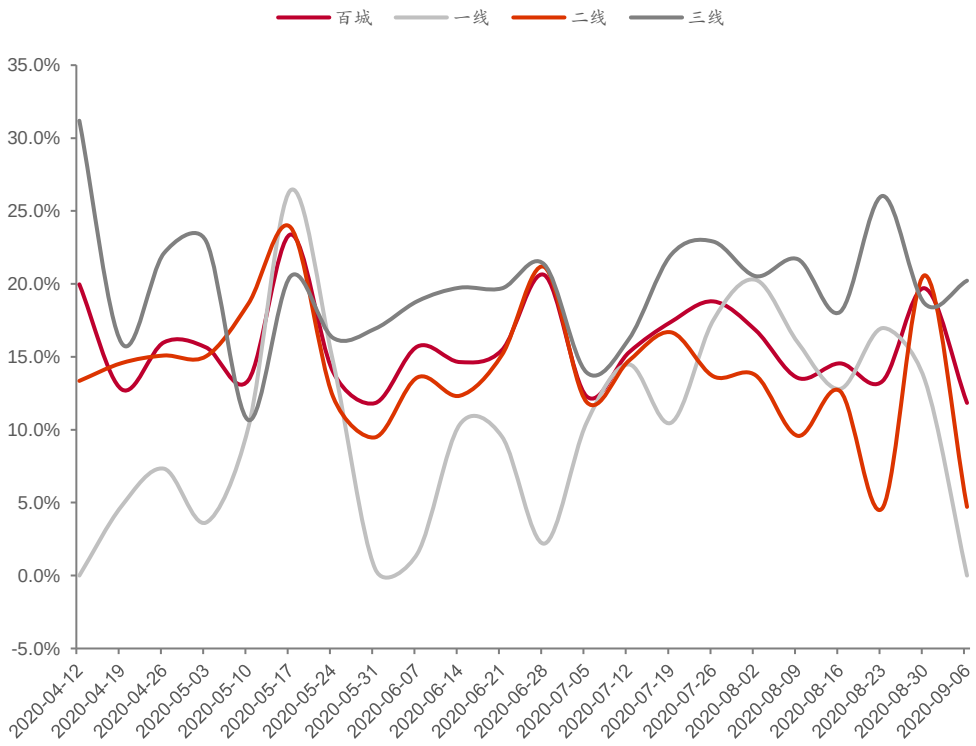
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 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 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、国务院原则同意《深化北京市新一轮服务业扩大开放综合试点建设国家服务业扩大开放综合示范区工作方案》（国务院）

方案主要工作明确：为优化服务业开放发展的要素供给，第 26 条：完善土地支持和技术保障。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，推动不同产业用地类型合理转换。探索实施综合用地模式，在用途、功能不冲突前提下，明确可兼容的用地类型和比例，实现一宗地块具有多种土地用途、建筑复合使用（住宅用途除外），按照不同用途建筑面积计算土地出让金，不得分割转让。保障产业链用地。开展创新要素跨境便利流动试点，支持离岸创新创业，支持外籍科学家领衔承担政府支持科技项目。

2、南京市规划和自然资源局对《关于进一步严格住宅用地公开出让有关事项的通知》进行补充说明（南京市规划和自然资源局）

竞买问题补充说明如下：一、同一竞买人及同一集团成员企业在同一批出让公告中不得竞得(含联合竞得)两块及以上的住宅(商住)用地，也不得同时报名竞买(含联合竞买)同一幅住宅(商住)用地，其他用途的地块除外。二、同一集团成员企业系指与本次报名竞买企业存在关联关系的企业，包括但不限于：集团下属各级子公司(含全资公司、控股公司、参股公司)、使用企业集团内注册商标或进行统一品牌管理的各级公司、由上级公司统一管理的各级公司。

3、北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局关于印发《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》的通知（北京市住房和城乡建设委员会）

其中：第三章 改建租赁住房：第十五条、符合下列条件的改建租赁住房项目，可以申请专项资金：(一)符合本市改建租赁住房的有关规定；(二)取得竣工验收备案；(三)具备基本居住条件，人均使用面积 4 平方米以上；(四)房源全部纳入住房租赁监管服务平台管理；(五)项目实施主体承诺租金及涨幅符合规定。第十六条、区住建(房管)、区财政部门应当核算改建租赁住房项目的成本租金。首期租金不高于周边同类房屋的租金，投入使用后 3 年内租金不得上涨，3 年后租金涨幅原则上不得超过周边同类房屋租金的平均涨幅。第十七条、专项资金按间补助。补助标准为使用面积 15 平方米以下的 1 万元/间，使用面积 15 平方米及以上的 2 万元/间。第十八条、专项资金应当用于改建发生的装修费用，和项目后期运营支出，包括配套家电、物业服务等。

4、土地出让：

广州：广州公共资源交易中心信息披露，从化、花都、天河分别挂牌 1 宗地，3 宗地总出让面积约 18.1 万平方米，总建筑面积 37.17 万平方米，总起价 24.28 亿元，预计 10 月 15 日出让。

东莞：东莞市自然资源局、东莞市公共资源交易中心将于 10 月 20 日出让 2 幅商住用地，总起始价约 7.72 亿元，总出让面积约 5 万平方米。

南宁：南宁市自然规划局拟挂牌 2 宗位于武鸣区与江南区的商住地，总出让面积 13.26 万平方米，总建筑面积 47 万平方米，出让起始价 10.8 亿元。

杭州：杭州公开出让富阳区 2 宗地块，涉及总出让面积 122.9 亩，总建筑面积 17.79 万平方米，总起价 14.92 亿元。根据出让公告显示，该地块所建租赁住房物业严格按照“只租不售”模式管理，仅用于出租，不得出售。受让人应在出让年限内整体持有租赁住房物业并持续出租运营。

苏州：苏州相城高铁新城挂牌 1 宗宅地，地上面积 13.3 万平方米、地下面积 17.7 万平方米，起价 42.8 亿元，将于 10 月 19 日出让。

6 公司要闻：

1、【金地集团】公司发布 2020 年 8 月份销售及获取项目情况的公告，当月实现签约面积 107.5 万平方米，同比上升 39%；实现签约金额 216.7 亿元，同比上升 32%。2020 年 1-8 月公司累计实现签约面积 699.4 万平方米，同比上升 22%；累计实现签约金额 1442.4 亿元，同比上升 24%。

2、【招商蛇口】2020 年 8 月，公司实现签约销售面积 110.4 万平方米，同比增加 19%；实现签约销售金额 268.1 亿元，同比增加 49%。2020 年 1-8 月，公司累计实现签约销售面积 711.9 万平方米，同比减少 2%；累计实现签约销售金额 1,603.8 亿元，同比增加 16%。

3、【首开股份】2020 年 8 月份，公司共实现签约面积 27.0 万平方米，签约金额 72.3 亿元。2020 年 1-8 月份，公司共实现签约面积 207.7 万平方米，同比下降 1%；签约金额 593.9 亿元，同比增长 1%。

4、【保利地产】2020 年 8 月份，公司实现签约面积 282.2 万平方米，同比增加 43%；实现签约金额 439.1 亿元，同比增加 45%。

5、【世茂股份】公司控股子公司珠海世茂新领域房地产开发有限公司拟申请注册发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的项目收益票据。

6、【阳光城】公司拟储架发行建筑实业资产支持票据，产品总规模不超过 15 亿

元，分多期发行。

7、【陆家嘴】董事会审议同意公司申请注册额度不超过人民币 100 亿元、发行期限不超过 10 年的中期票据。

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。

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。