新房成交同比改善，土地市场热度依存

行业评级：增　持

报告日期：　2020-08-10

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

上周周报：

《华安证券_行业研究_行业周报_房地产行业：百强销售表现亮眼，调控风向“稳”字当头》2020-08-03

主要观点：

市场表现：上证综指本周上涨 1.33%，收报于 3354.04 点；创业板指本周下跌 1.63%，收报于 2749.95 点；沪深 300 本周上涨 0.27%，收报于 4707.93 点。房地产板块本周上涨 1.21%，在 24 个行业内位列第 8 位。

新房成交：成交面积同比 17.6%，环比 9.6%

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 609 万方，同比 17.6%，环比 9.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 77 万方，同比 33.1%、环比-11.2%；二线（13 城）一手房合计成交面积 313 万方，同比 10.0%、环比 14.0%；三线（26 城）一手房合计成交面积 220 万方，同比 24.9%、环比 12.4%。

二手房成交：成交面积同比 6.0%，环比-9.4%

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 175 万方，同比 6.0%，环比-9.4%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 57 万方，同比 59.1%、环比-9.0%；二线（8 城）二手房合计成交面积 91 万方，同比 156.4%、环比-8.3%；三线（7 城）二手房合计成交面积 28 万方，同比-7.1%、环比-13.5%。

新房库存：环比 0.79%，去化周期 10.8 月

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9011 万方，环比 0.79%，整体去化周期（按面积）约 10.8 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2908 万方，环比-0.76%，去化周期 11.7 月；二线（7 城）新房库存 2871 万方，环比 1.28%，去化周期 7.9 月；三线（7 城）新房库存 3232 万方，环比 1.78%，去化周期 14.3 月。

土地市场：百城土地成交面积 1383 万方，成交土地总价 909 亿元，土地溢价率 16.59%

上周（7.27-8.02），百城土地供应数量为 317 宗，对应土地供应建面约 3160 万方；百城土地成交数量为 163 宗，对应土地成交建面约 1383 万方，成交土地总价约 909 亿元，百城土地溢价率为 16.59%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 167 万方、658 万方和 558 万方，同比分别为-3%、-35%和-54%，对应土地溢价率分别为 20.28%、14.42%和 16.79%。

投资建议：

本周，中国人民银行发布《2020 年第二季度中国货币政策执行报告》，报告指出“ 6 月末，全国主要金融机构（含外资）房地产贷款余额 47.4 万亿元，同比增长 13.1%。6 月末，房地产贷款余额占各项贷款余额的 28.7%；其中，个人住房贷款余额为 32.5 万亿元，同比增长 15.7%；住房开发贷款余额为 9.1 万亿元，同比增长 12.0%”，同时指出“保持流动性合理充裕”、“继续释放改革红利，降低社会综合融资成本”等。根据克而瑞数据，1-7 月百强房企全口径销售金额累计同比增幅较前值

提升 3.9 个百分点至 1.2%，年内首次转正。主流房企销售持续回暖，恰印证市场需求仍存韧性，基本面改善有望带动板块估值修复。当前政策依然以“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展”为主基调，而城市群、都市圈一体化发展，有望带动我国城镇化率继续提升，促进核心区域需求释放。7 月政治局会议指出“当前经济形势仍然复杂严峻，不稳定性不确定性较大”，我们认为地产作为稳经济的重要组成部分，调控政策大幅收紧的可能性较低，“因城施策+高频微调+松紧结合”将继续作为行业稳步发展的主要调整方式之一。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、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，资金面超预期收紧等。

正文目录

1 新房成交：同比 17.6%，环比 9.6% 5
2 新房库存：环比 0.79%，去化周期 10.8 月 7
3 二手房市场：成交面积同比 6.0%，环比-9.4% 9
4 土地市场：百城土地成交面积 1383 万方，成交土地总价 909 亿元，土地溢价率 16.59% 11
5 行业新闻： 13
6 公司要闻： 14
风险提示： 15

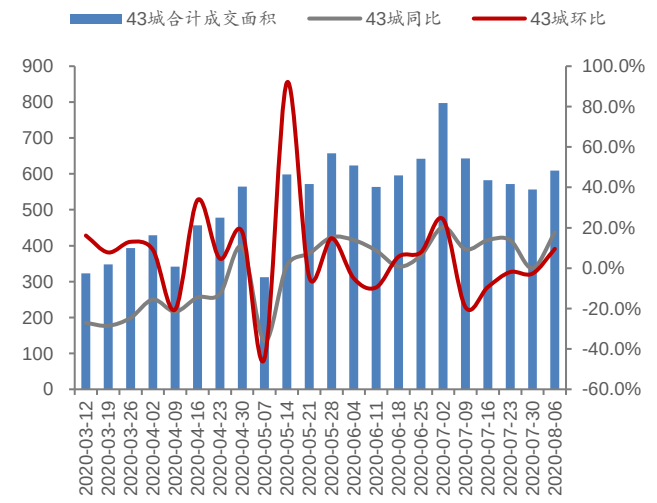
图表目录

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 17.6%，环比 9.6%

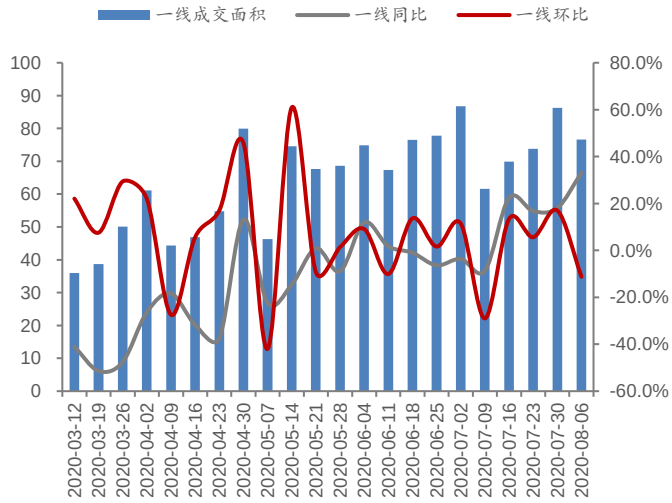
成交面积：本周（7.31-8.06），我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 609 万方，同比 17.6%，环比 9.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 77 万方，同比 33.1%、环比-11.2%；二线（13 城）一手房合计成交面积 313 万方，同比 10.0%、环比 14.0%；三线（26 城）一手房合计成交面积 220 万方，同比 24.9%、环比 12.4%。

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



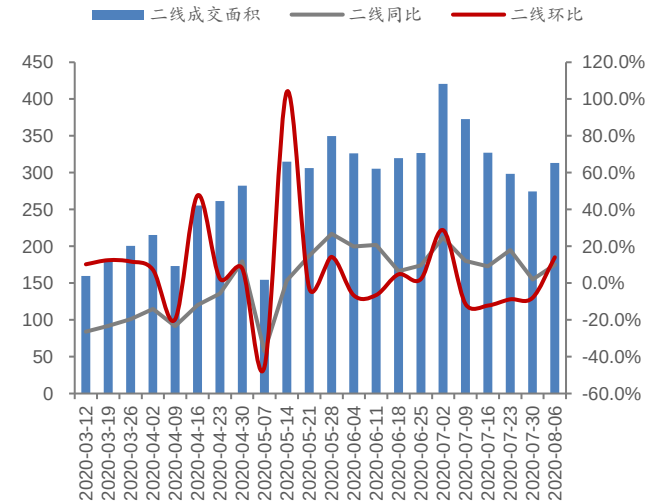
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



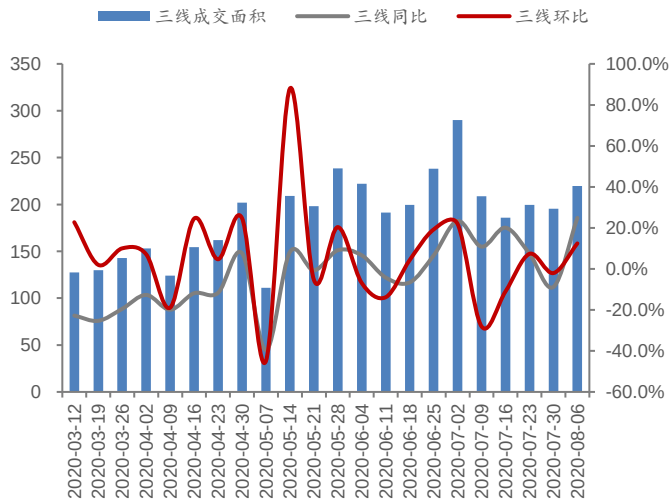
资料来源：wind，华安证券研究所

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

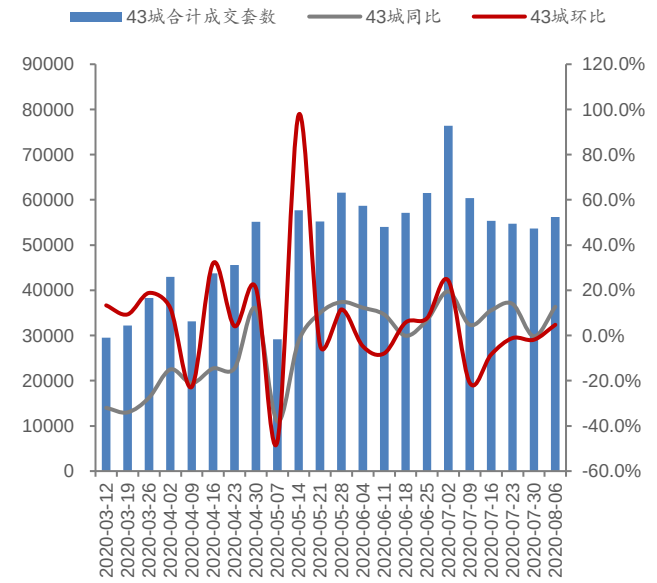
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

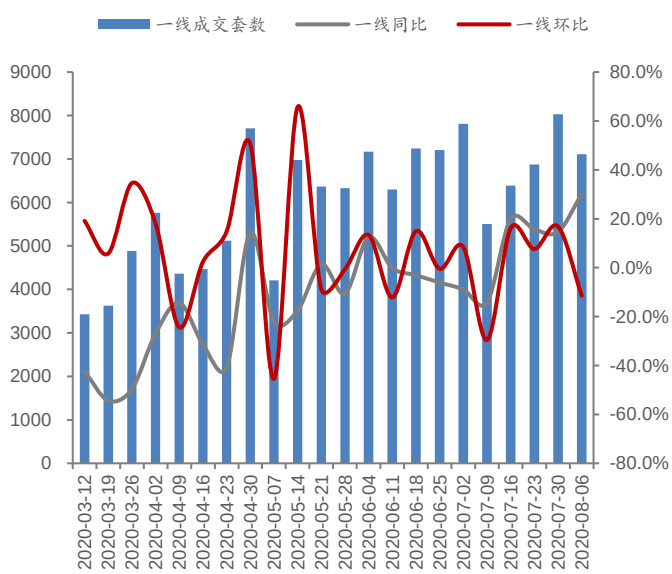
成交套数：本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交套数合计约 56230 套，同比 12.7 %，环比 4.8%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 7112 套，同比 30.1%、环比-11.5%；二线（13 城）一手房合计成交套数 27910 套，同比 9.4%、环比 15.0%；三线（26 城）一手房合计成交套数 21208 套，同比 12.2%、环比-0.8%。

图表 5 43 城一手房成交套数及 其同比、环比（套）



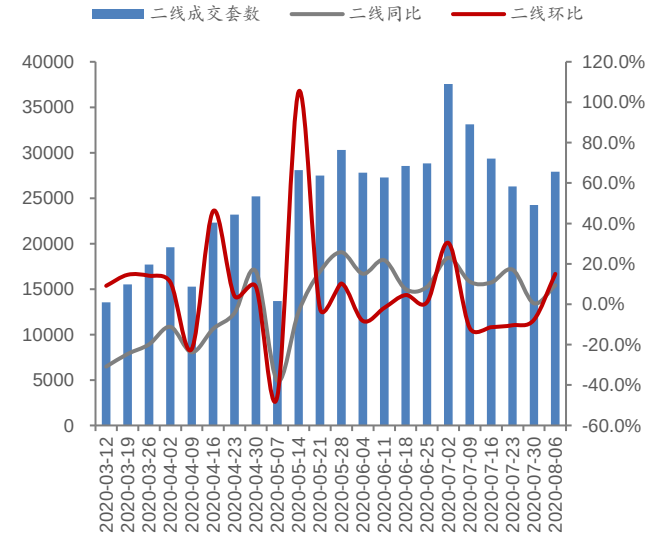
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



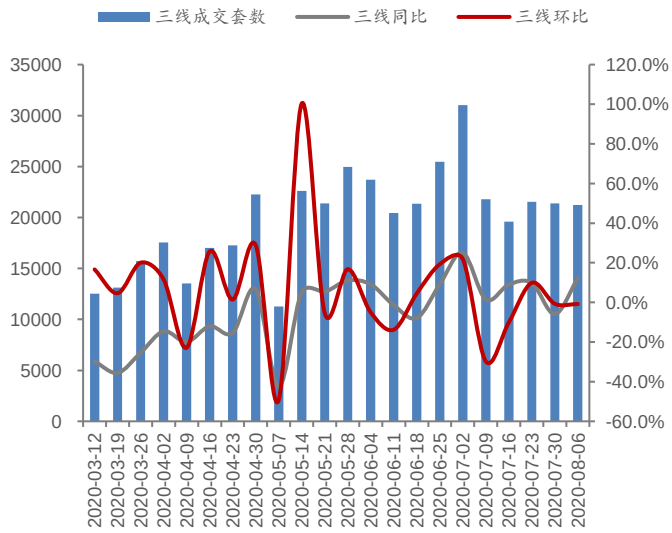
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



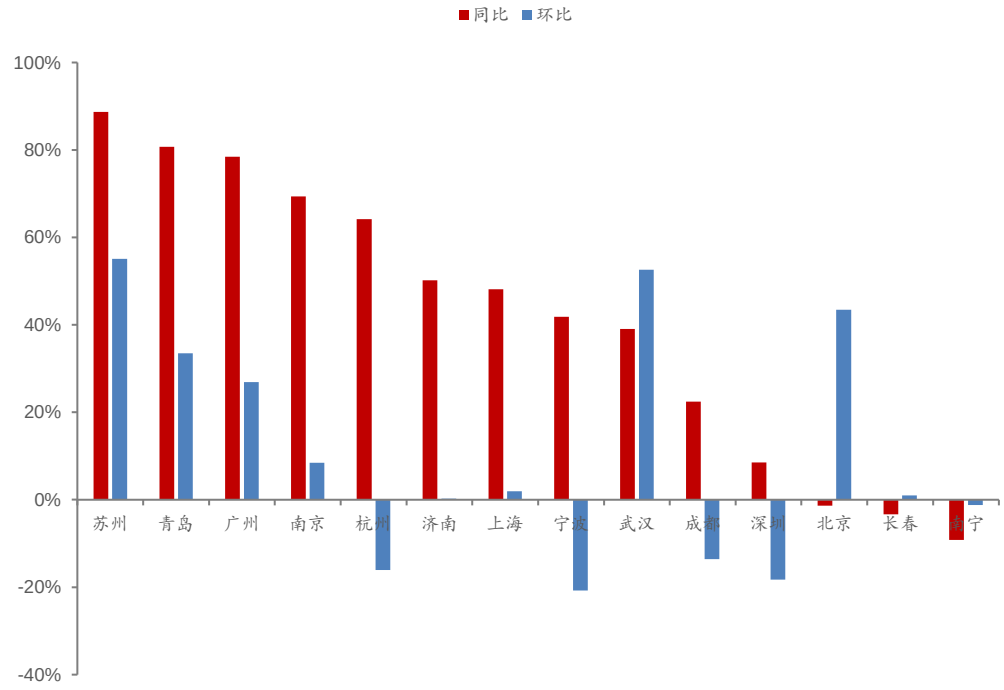
资料来源：wind，华安证券研究所

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

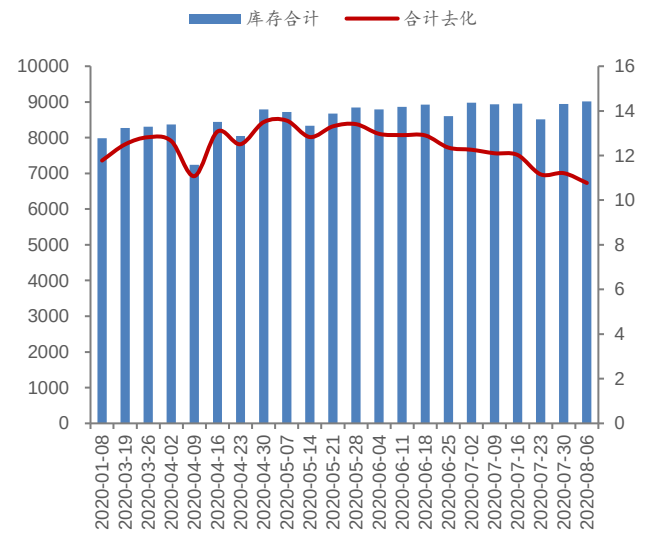


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：环比 0.79%，去化周期 10.8 月

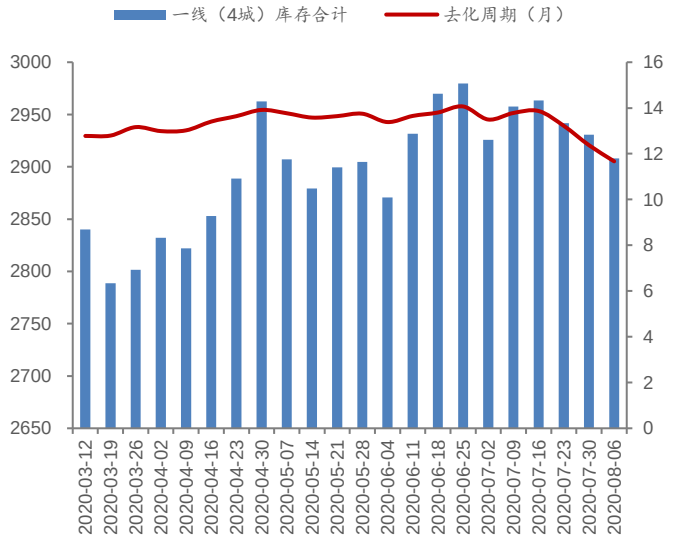
库存面积：截至(2020.08.06)，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 9011 万方，环比 0.79%，整体去化周期（按面积）约 10.8 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2908 万方，环比-0.76%，去化周期 11.7 月；二线（7 城）新房库存 2871 万方，环比 1.28%，去化周期 7.9 月；三线(7 城)新房库存 3232 万方，环比 1.78%，去化周期 14.3 月。

图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



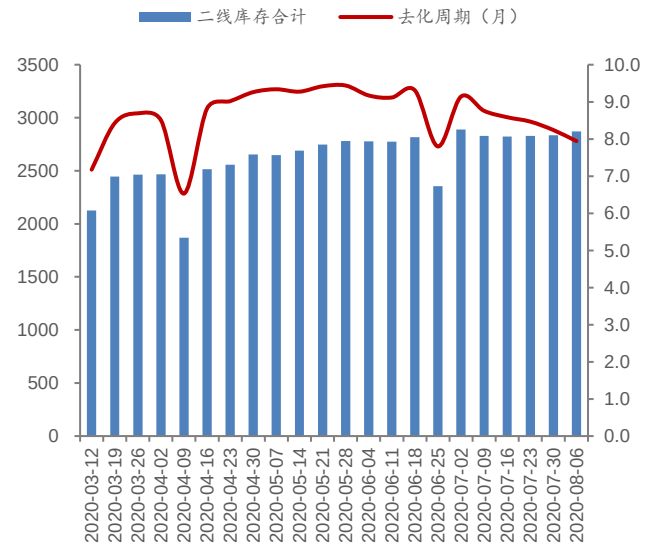
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



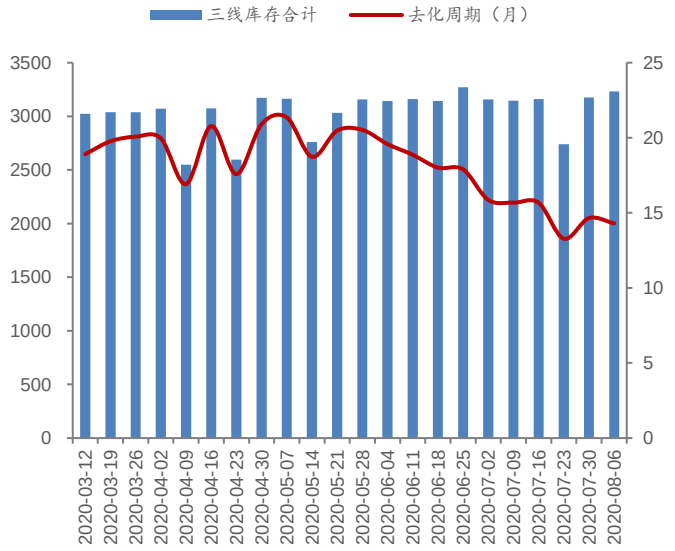
资料来源：wind，华安证券研究所

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

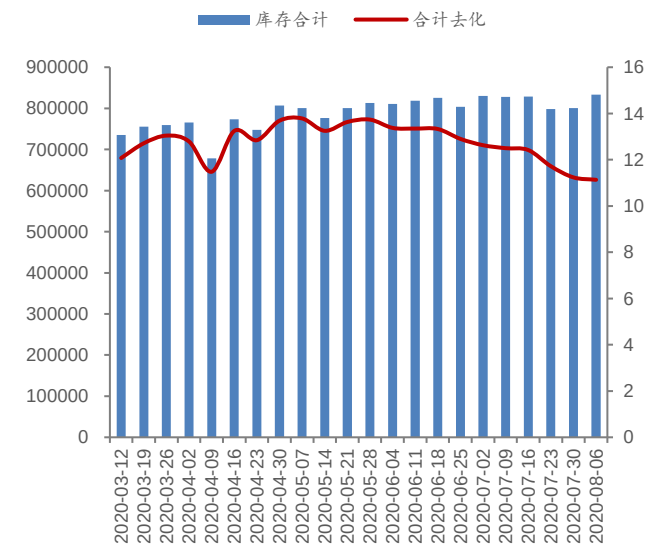
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

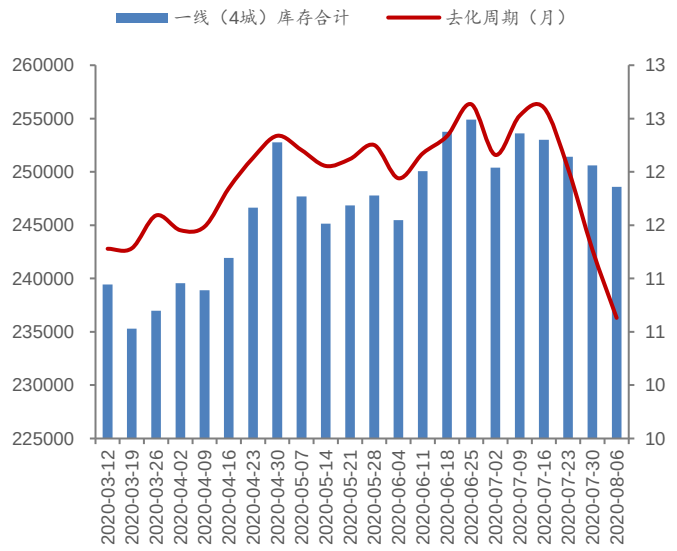
库存套数：本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 833069 套，环比 4.03%，整体去化周期（按套数）约 11.1 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 248589 套，环比-0.81%，去化周期 10.6 月；二线（7 城）新房库存套数 245266 套，环比 1.38%，去化周期 8.1 月；三线（7 城）新房库存套数 339214 套，环比 10.05%，去化周期 16.1 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



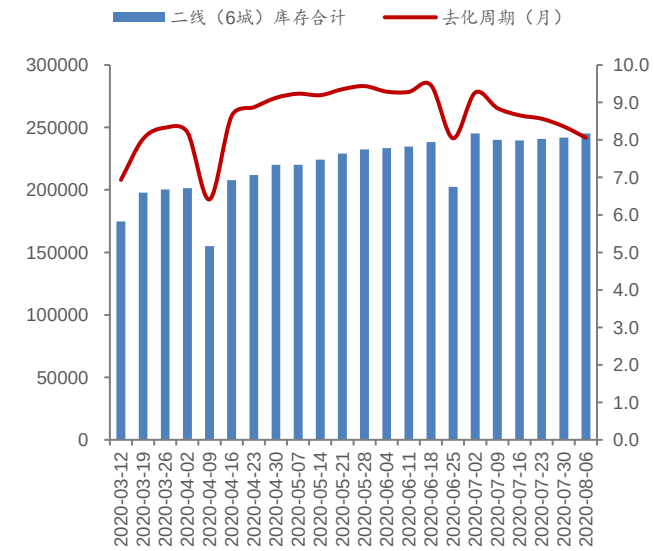
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



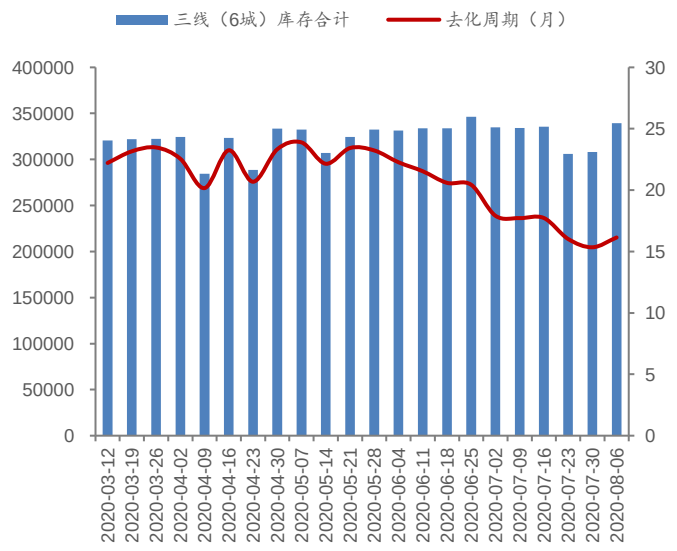
资料来源：wind，华安证券研究所

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）

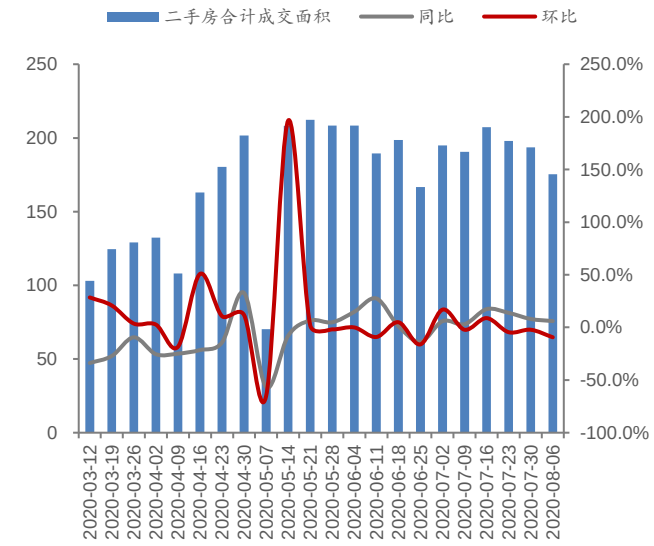


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房市场：成交面积同比 6.0%，环比-9.4%

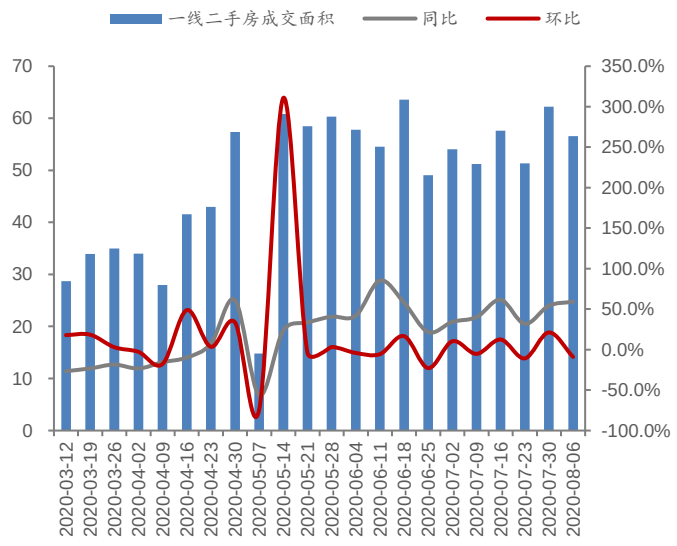
成交面积：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 175 万方，同比 6.0%，环比-9.4%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 57 万方，同比 59.1%、环比-9.0%；二线（8 城）二手房合计成交面积 91 万方，同比 156.4%、环比-8.3%；三线（7 城）二手房合计成交面积 28 万方，同比-7.1%、环比-13.5%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）



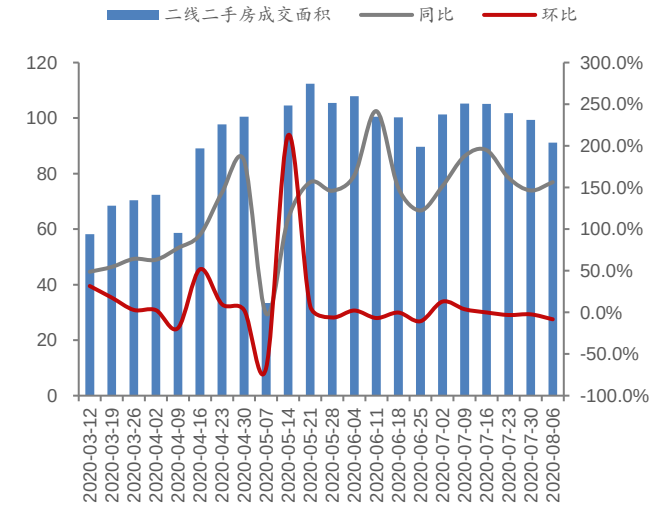
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



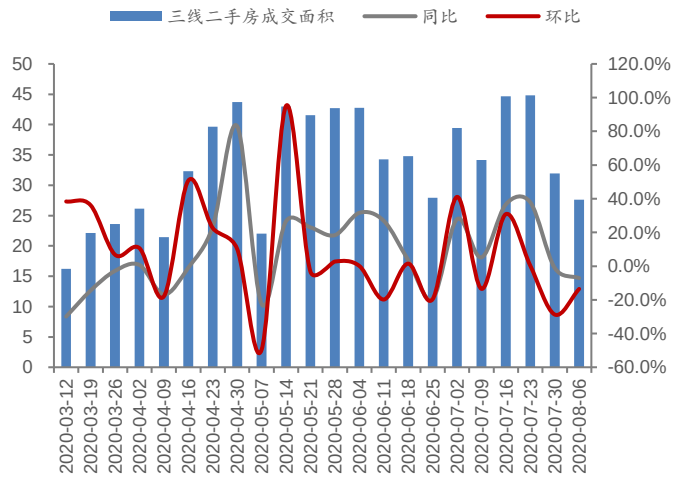
资料来源：wind，华安证券研究所

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

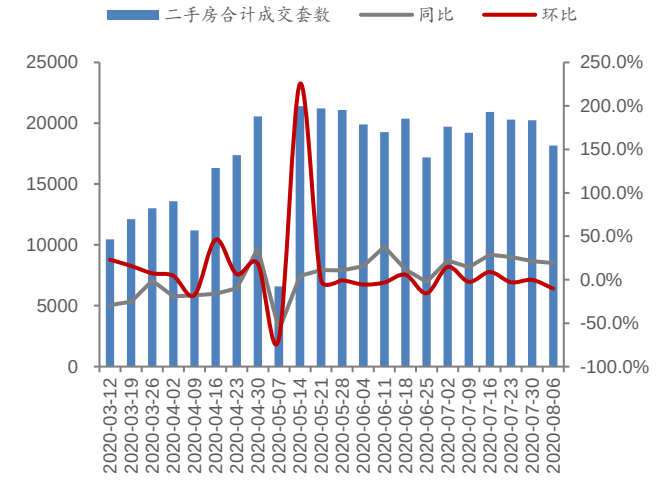
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

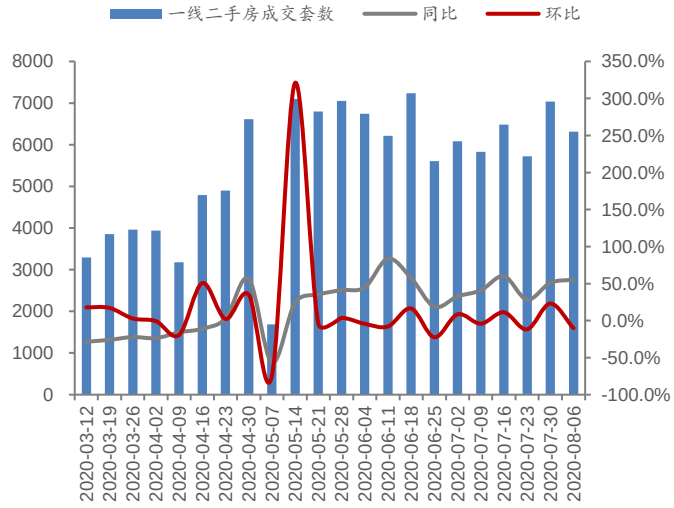
成交套数：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 18175 套，同比 19.2%，环比-10.3%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 6316 套，同比 55.3%、环比-10.2%；二线（8 城）二手房合计成交套数 7647 套，同比 6.1%、环比-11.0%；三线（7 城）二手房合计成交套数 4212 套，同比 6.0%、环比-8.9%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比（套）



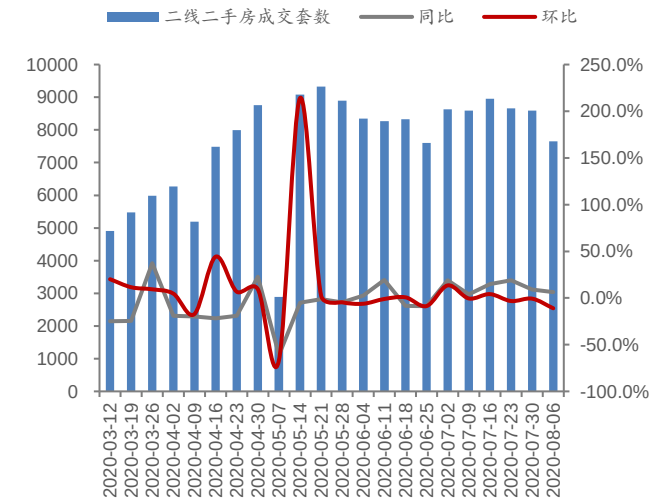
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



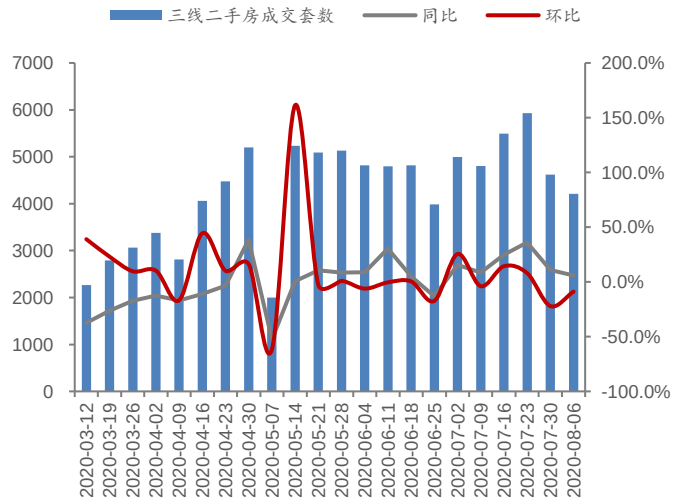
资料来源：wind，华安证券研究所

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）

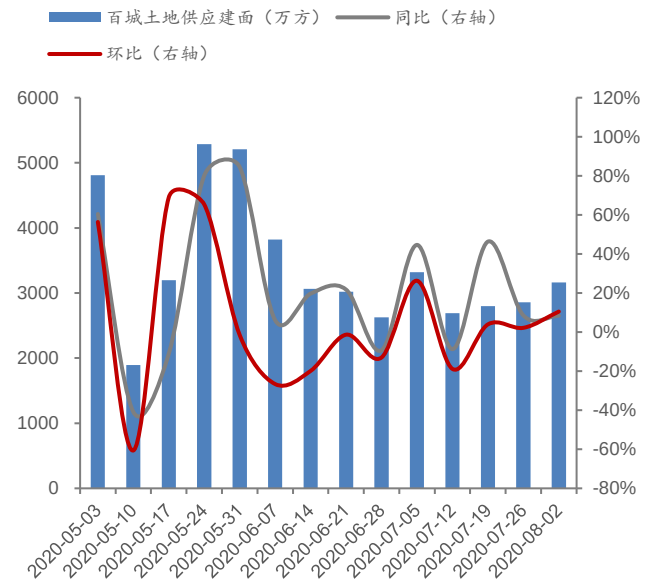


资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 1383 万方，成交土地总价 909 亿元，土地溢价率 16.59%

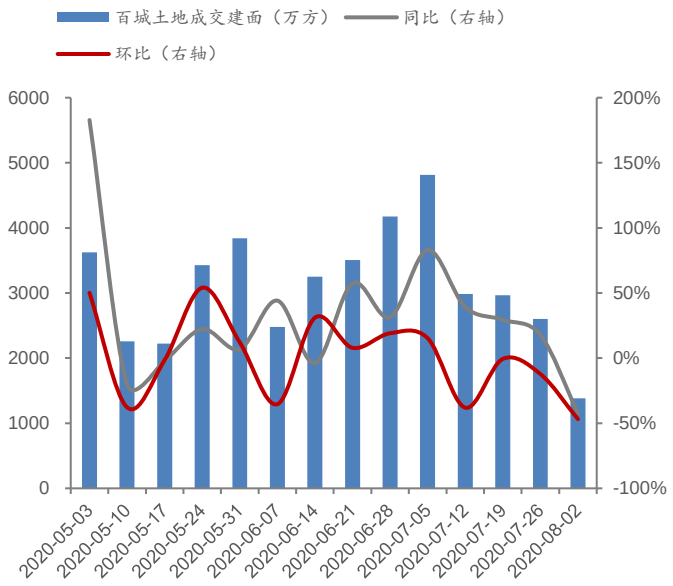
上周（7.27-8.02），百城土地供应数量为 317 宗，对应土地供应建面约 3160 万方；百城土地成交数量为 163 宗，对应土地成交建面约 1383 万方，成交土地总价约 909 亿元，百城土地溢价率为 16.59%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 167 万方、658 万方和 558 万方，同比分别为-3%、-35%和-54%，对应土地溢价率分别为 20.28%、14.42%和 16.79%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



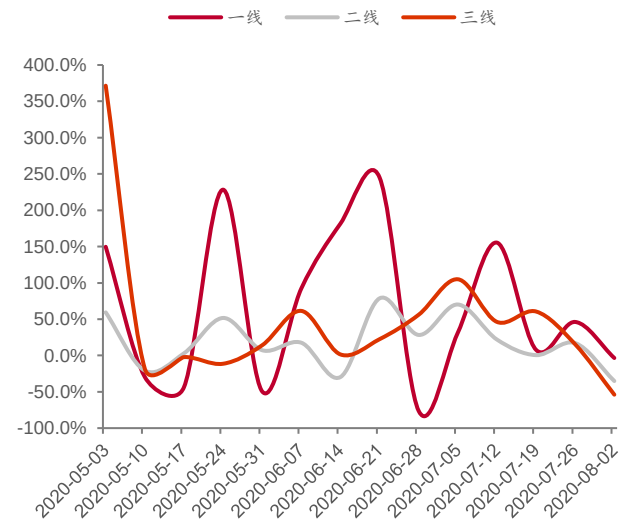
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



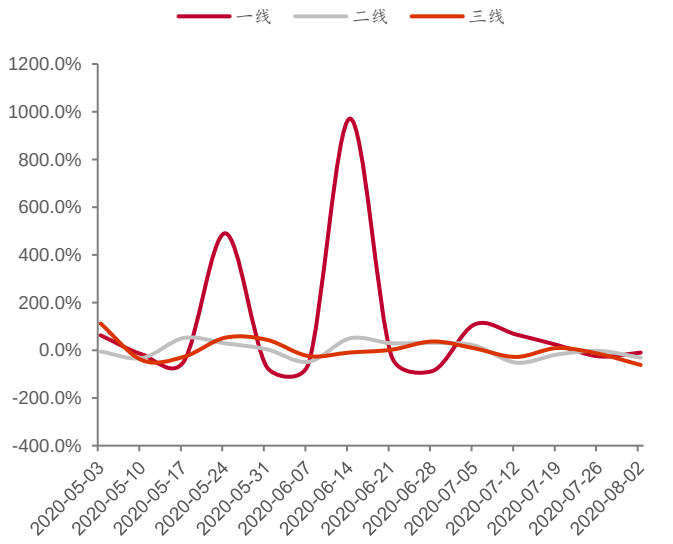
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



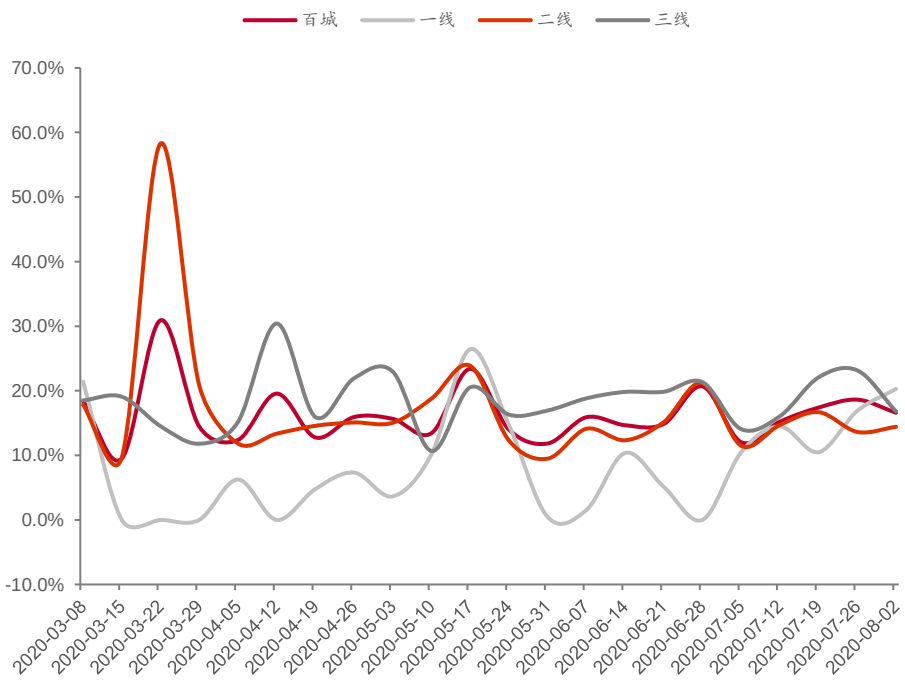
资料来源：wind，华安证券研究所

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、 证监会发布《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，明确了基础设施 REITS 不含住宅和商业地产。（中国证券监督管理委员会）

《指引》指出基础设施资产支持证券是指依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券，不含住宅和商业地产。

2、 中国人民银行发布 2020 年第二季度中国货币政策执行报告。（中国政府网）

2020 年 6 月末，金融机构本外币贷款余额为 171.3 万亿元，同比增长 13%，比年初增加 12.7 万亿元，同比多增 2.9 万亿元。人民币贷款余额为 165.2 万亿元，同比增长 13.2%，比年初增加 12.1 万亿元，同比多增 2.4 万亿元。报告强调要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。

3、 深圳：8 月 4 日，深圳房协举办“715 新政细则政策解读公益大讲堂”，对“8 条新政”的起草背景、主要内容进行解读。（澎湃新闻）

今年上半年深圳房地产市场出现过热现象。1-6 月，深圳房地产开发投资 1497.1 亿元，同比增长 22%，房地产开发投资增速远高于固定资产投资增速，占固定资产投资比重的 46.4%。此外，新建商品住宅批准预售面积同比下降 52%，去化周期仅为 6.7 个月，供需关系较为紧张。同时，住房供应结构不合

理，而且热点区域出现一二手房价格倒挂现象，市场出现热点房源打新抢购。二手住宅成交活跃，价格上涨较快，成交面积同比增长 46.1%，价格指数环比上涨 8.2%、同比平均上涨 10.7%。出现个别二手房集体涨价、自媒体炒作房价等现象。针对上述情况，今年 7 月 15 日，深圳住建局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，内容包括调整商品住房限购年限、完善差别化住房信贷措施、发挥税收调控作用、细化普通住房标准、加强热点楼盘销售管理、推行房屋抵押合同网签管理、加大二手房交易信息公开力度以及严厉打击房地产市场违法违规行为。7 月 30 日，深圳市住建局又发布楼市调控“新八条”细则，明确严控中介机构挂牌价格。

4、 海口：《海住建管[2020]457 号关于打击捂盘惜售等违规行为进一步规范房地产市场秩序的通知》。（海口市住房和城乡建设局）

通知要求，未取得预售许可的商品房项目，房地产开发企业不得预售，不得以认购、预定等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得开展任何展销活动。取得预售许可的商品房项目，房企要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。

5、 北京市：《关于加强北京市物业管理工作提升物业服务水平三年行动计划(2020—2022 年)》的通知。（北京市政府）

《行动计划》是落实《条例》的一个重要举措，也是今后三年全市提升物业管理工作的纲领性文件，明确了自 2020 年开始的物业管理三年工作目标。《行动计划》提出了 6 个方面的重点工作任务：一是健全市、区、街道(乡镇)、社区监督管理工作体制；二是着力提高业委会组建率、物业服务覆盖率、党的组织和工作覆盖率“三率”水平；三是结合《条例》实施完善配套政策和标准规范；四是提出促进物业服务市场健康发展的一系列举措；五是推动解决重点难点问题，着眼于本市物业管理实际，针对老旧小区建立物业管理机制、深化住宅专项维修资金改革；六是提升物业管理智慧化水平，完善住宅小区基础数据库。

6、 苏州市区共计出让 8 宗地块，含 4 宗商服及 4 宗宅地，其中 4 宗宅地总起价 66.7 亿元，总出让面积 18.19 万平方米，总建筑面积 42.33 万平方米。（观点地产网）

7、 宁波江北区出让一宗商住地，出让面积 8.89 万平米，容积率 1.69，建筑面积 15.07 万平方米，成交价格 29.13 亿元，溢价率 28.87%。（观点地产网）

8、 成都东客站片区的一宗纯住宅用地出让，出让面积 6.08 万平方米，容积率为 2.00，成交价格 19.47 亿元，溢价率 28%。（观点地产网）

9、 广州集中挂牌越秀、番禺及增城 4 宗商住地。起始总价合计 92.24 亿元，总面积合计 23.42 万平方米。（观点地产网）

6 公司要闻：

1、【首开股份】2020 年 7 月份，公司共实现签约面积 28.18 万平方米，签约金额 78.30 亿元。2020 年 1-7 月份，公司共实现签约面积 180.63 万平方米，同比增长 0.87%；签约金额 521.59 亿元，同比增长 2.11%。公司新增四宗土地储备，土地总出让面积 23.70 万方，公司支付地价款合计 40.72 亿元。

2、【荣盛发展】2020 年 7 月，公司实现签约面积 69.87 万平方米，同比增长 6.54%；签约金额 77.41 亿元，同比增长 14.19%。2020 年 1-7 月，公司累计实

现签约面积 504.09 万平方米，同比增长 3.24%；累计签约金额 559.66 亿元，同比增长 4.89%。7 月下属公司通过挂牌方式在河北省石家庄市、山东省聊城市、山西省太原市取得了多宗地块的国有土地使用权。共计 17.7 亿元，出让面积达 25.5 万平方米。

3、【万科 A】2020 年 7 月份公司实现合同销售面积 394.0 万平方米，合同销售金额 590.2 亿元；2020 年 1~7 月份公司累计实现合同销售面积 2,471.0 万平方米，合同销售金额 3,795.0 亿元。公司 7 月份新增加开发项目 29 个，计容积率建筑面积共 494.9 万平方米，支付权益地价共 212.33 亿元。

4、【中南建设】公司房地产业务 2020 年 7 月份合同销售金额 178.2 亿元，比上年同期增长 20.9%；销售面积 122.7 万平方米，比上年同期增长 9.7%。公司 2020 年 1-7 月份累计合同销售金额 992.0 亿元，比上年同期增长 3.4%；累计销售面积 731.8 万平方米，比上年同期减少 3.4%。公司房地产业务新增项目 13 个，规划建筑面积达 184.19 万平方米，土地价款共计 74.04 亿元。

5、【金地集团】：公司发布 2020 年 7 月销售及获取项目情况，7 月公司实现签约面积 107.0 万平方米，同比上升 53.38%；实现签约金额 209.4 亿元，同比上升 41.57%。本年度 1-7 月公司累计实现签约面积 591.9 万平方米，同比上升 18.93%；累计实现签约金额 1,225.7 亿元，同比上升 22.12%。

6、【金融街】截至 2020 年 7 月末，公司有息负债余额为 948.04 亿元，累计新增有息负债金额为 78.53 亿元，占公司 2019 年末净资产的比例为 20.15%，超过净资产 20%。

7、【新城控股】公司 7 月单月实现合同销售金额约 209.55 亿元，销售面积约 197.91 万平方米。今年前 7 个月里的累计合同销售金额约 1184.76 亿元，比上年同期下降 19.38%；累计销售面积约 1075.44 万平方米，比上年同期下降 15.35%。

8、【中国海外发展】2020 年 1-7 月，公司累计合约物业销售金额约人民币 1935.03 亿元，同比微增 0.1%；累计已售楼面面积约 1076.33 万平方米，同比增长了 0.8%。

9、【保利地产】（1）公司发布 7 月销售简报，实现签约面积 322.23 万平方米，同比增加 71.88%；实现签约金额 486.15 亿元，同比增加 79.81%。2020 年 1-7 月，公司实现签约面积 1814.47 万平方米，同比下降 0.52%；实现签约金额 2731.51 亿元，同比下降 2.33%；（2）公司近期新增九宗地块，规划容积率面积总计 227.62 万方，支付地价款合计 61.40 亿元。

10、【蓝光发展】全资子公司公开竞得海门市 CR20016 地块。土地面积约为 58.75 亩，容积率 1.6-1.8。该地块成交总价为 9.2 亿元，目前本公司持有该项目 100%的权益。

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。