新房成交同比改善，市场需求韧性十足

行业评级：增　持

报告日期：　2020-07-13

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

相关报告

1.《华安证券_行业研究_点评报告_房地产行业：LPR 报价与前值持平，持续落实因城施策》2020-07-06

主要观点：

市场表现：上证综指本周上涨 7.31%，收报于 3383.32 点；创业板指本周上涨 12.83%，收报于 2778.46 点；沪深 300 本周上涨 7.55%，收报于 4753.13 点。房地产板块本周上涨 6.57%，在 28 个行业内位列第 21 位。

新房成交：成交面积同比 2.8%，环比-24.0%

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 604 万方，同比 2.8%，环比-24.0%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 62 万方，同比-8.7%、环比-29.0%；二线（13 城）一手房合计成交面积 337 万方，同比 1.4%、环比-19.4%；三线（26 城）一手房合计成交面积 206 万方，同比 9.2%、环比-29.1%。

二手房成交：成交面积同比-2.5%，环比-6.5%

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 180 万方，同比-2.5%，环比-6.5%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 51 万方，同比 40.0%、环比-5.3%；二线（8 城）二手房合计成交面积 95 万方，同比 159.6%、环比-4.3%；三线（7 城）二手房合计成交面积 34 万方，同比 5.2%、环比-13.5%。

新房库存：环比-0.47%，去化周期 12.1 月

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 8932 万方，环比-0.47%，整体去化周期（按面积）约 12.1 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2958 万方，环比 1.08%，去化周期 13.8 月；二线（7 城）新房库存 2829 万方，环比-2.14%；去化周期 8.8 月；三线（7 城市）新房库存 3146 万方，环比-0.38%；去化周期 15.7 月。

土地市场：百城土地成交面积 4017 万方，成交土地总价 1765 亿元，土地溢价率 11.50%

上周（6.29-7.05），百城土地供应数量为 302 宗，对应土地供应建面约 2971 万方；百城土地成交数量为 354 宗，对应土地成交建面约 4017 万方，成交土地总价约 1765 亿元，百城土地溢价率为 11.50%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 102 万方、2314 万方和 1600 万方，同比分别为 8%、58%和 49%，对应土地溢价率分别为 10.51%、11.12%和 13.54%。

投资建议：

本周，房企陆续披露月度经营数据公告，头部 6 月销售表现亮眼。根据克而瑞发布上半年房企销售 TOP200，百强 6 月全口径销售金额同比增长 13.8%，增速较前值提升 1.6 个百分点；1-6 月全口径销售金额累计同比降幅较前值收窄 5.3 个百分点至-2.7%，主流房企销售持续回暖，市场需求仍存韧性，基本面改善带动板块估值迎来修复。站在当前时点，调控政策大幅收紧的可能性较低，“以稳为主”仍为主基调，因城施策叠加高频微调或成“新常态”，不排除未来各地通过人才引进及落户宽

松等政策进一步促进潜在需求释放的可能。国内流动性适度宽松，房贷利率稳中有降，行业供需两侧有望持续受益。房地产板块估值仍处于历史低位。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 2.8%，环比-24.0% 5
2 新房库存：环比-0.47%，去化周期 12.1 月 7
3 二手房市场：成交面积同比-2.5%，环比-6.5% 9
4 土地市场：百城土地成交面积 4017 万方，成交土地总价 1765 亿元，土地溢价率 11.50% 11
5 行业新闻： 13
6 公司要闻： 15
风险提示： 15

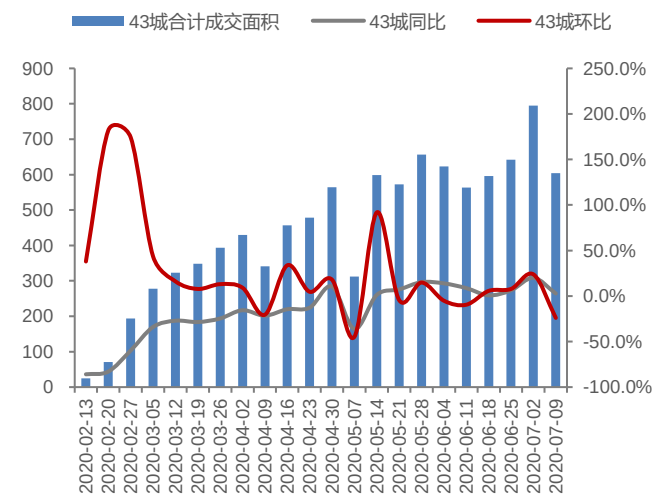
图表目录

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比（周）.....5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（周）.....5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（周）.....5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（周）.....5
图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比（周）.....6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（周）.....6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（周）.....6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（周）.....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.....7
图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期.....7
图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期.....8
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期.....8
图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期.....8
图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期.....8
图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期.....9
图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期.....9
图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（周）.....9
图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（周）.....9
图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比、环比（周）.....10
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比、环比（周）.....10
图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比（周）.....10
图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（周）.....10
图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比（周）.....11
图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比（周）.....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 2.8%，环比-24.0%

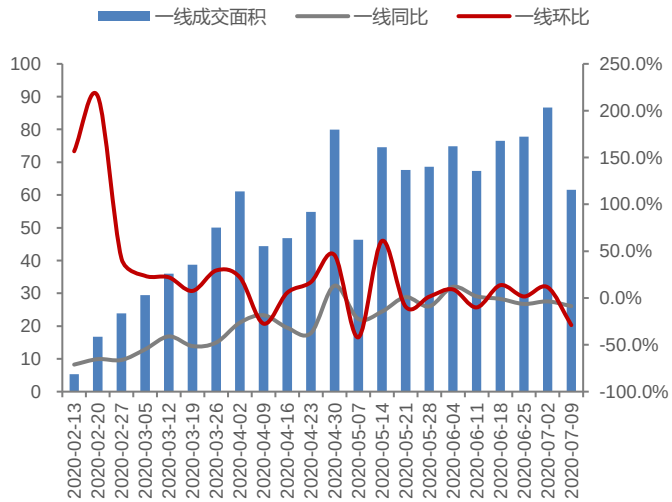
成交面积：本周（7.03-7.09），我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 604 万方，同比 2.8%，环比-24.0%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 62 万方，同比-8.7%、环比-29.0%；二线（13 城）一手房合计成交面积 337 万方，同比 1.4%、环比-19.4%；三线（26 城）一手房合计成交面积 206 万方，同比 9.2%、环比-29.1%。

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比（周）



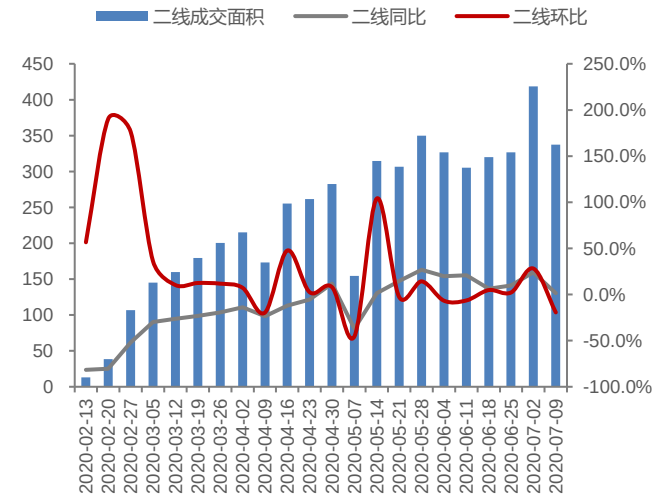
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（周）



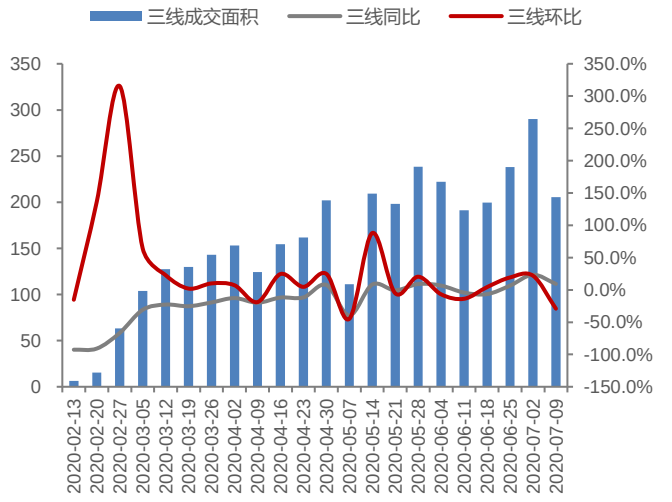
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

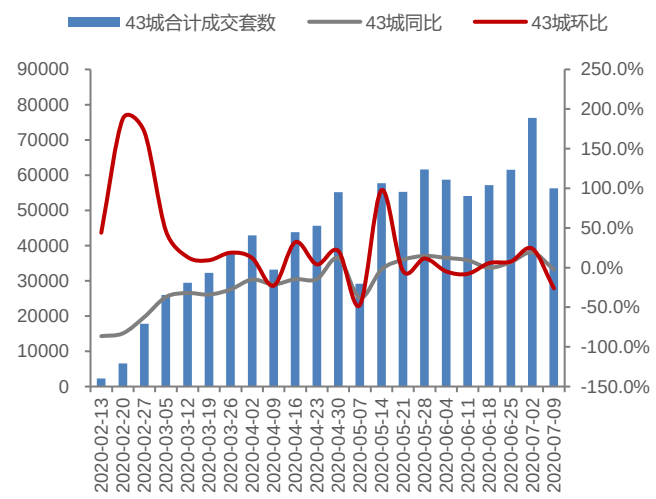
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

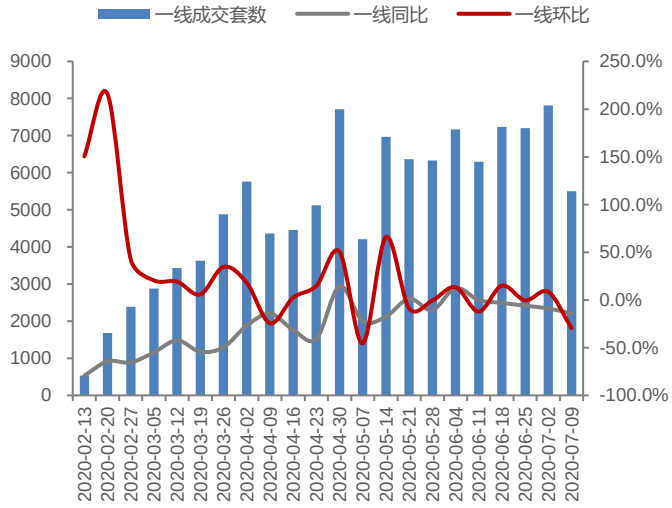
成交套数：本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交套数合计约 56233 套，同比-2.5%，环比-26.2%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 5503 套，同比-14.3%、环比-29.6%；二线（13 城）一手房合计成交套数 29180 套，同比-2.0%、环比-21.9%；三线（26 城）一手房合计成交套数 21550 套，同比 0.3%、环比-30.6%。

图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比（周）



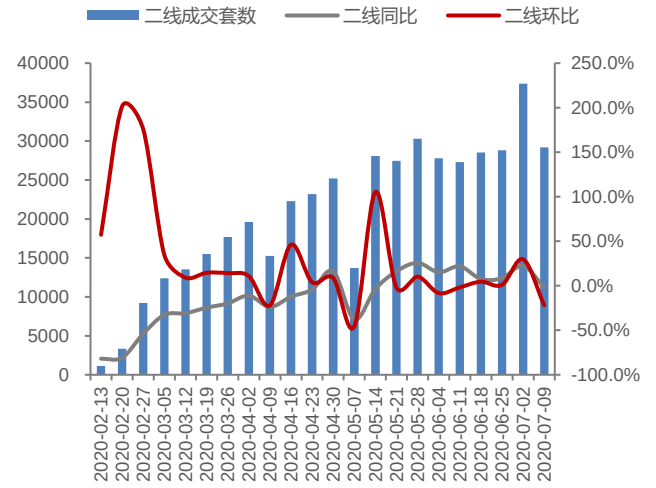
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（周）



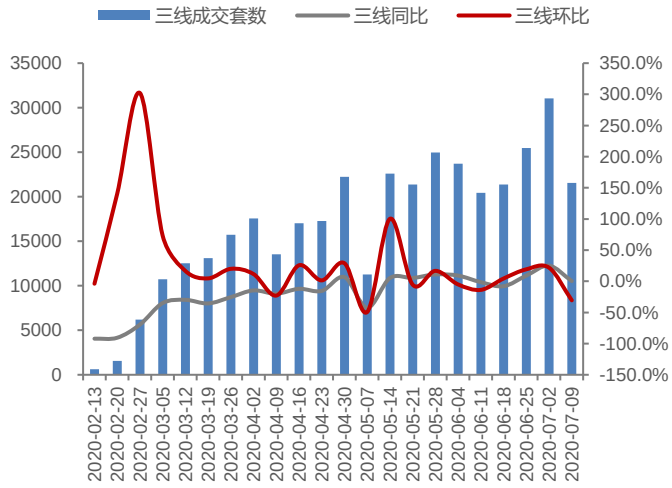
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（周）



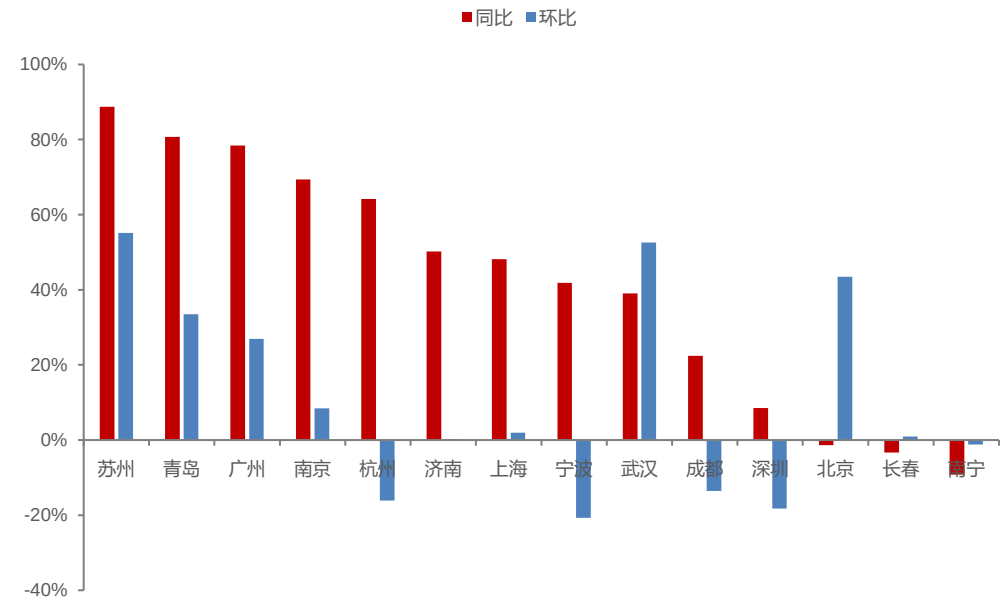
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（周）



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

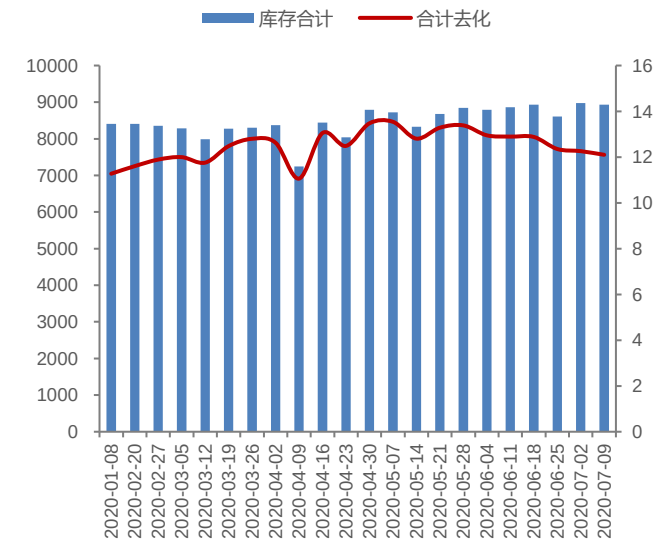


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：环比-0.47%，去化周期 12.1 月

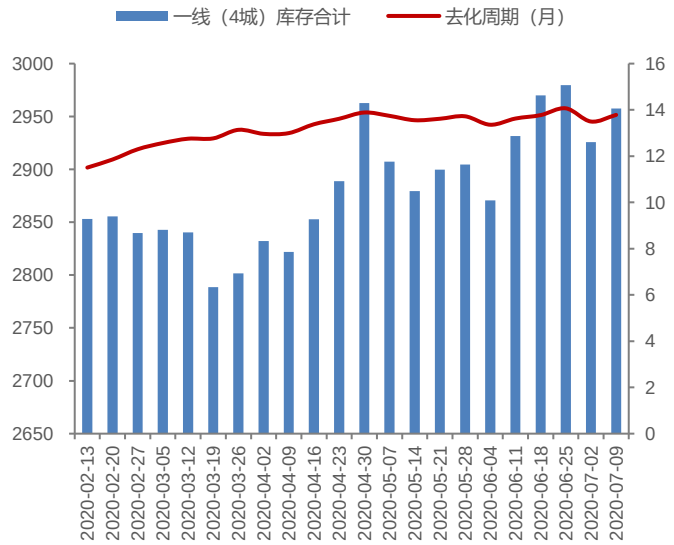
库存面积：截至（2020.07.09），我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 8932 万方，环比-0.47%，整体去化周期（按面积）约 12.1 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2958 万方，环比 1.08%，去化周期 13.8 月；二线（7 城）新房库存 2829 万方，环比-2.14%；去化周期 8.8 月；三线（7 城市）新房库存 3146 万方，环比-0.38%；去化周期 15.7 月。

图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期



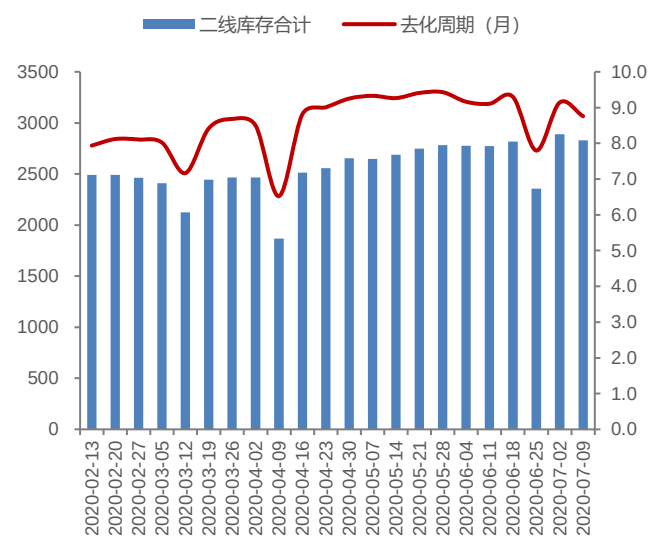
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期



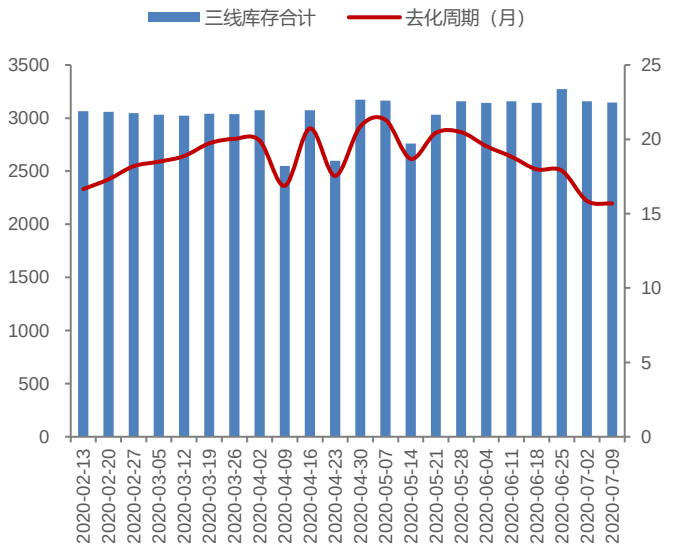
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期



资料来源：wind，华安证券研究所

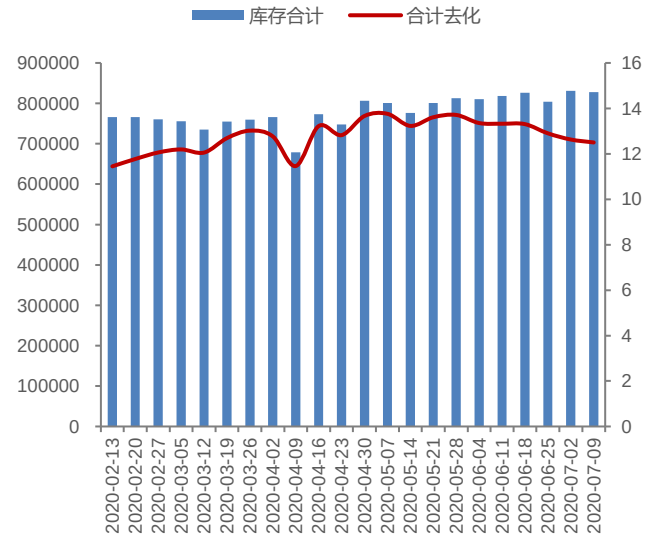
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期



资料来源：wind，华安证券研究所

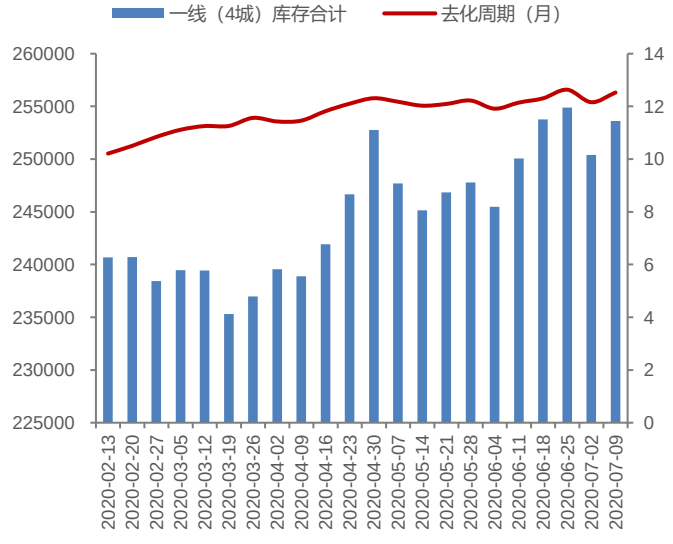
库存套数：本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 827731 套，环比-0.34%，整体去化周期（按套数）约 12.5 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 253612 套，环比 1.29%，去化周期 12.5 月；二线（7 城）新房库存套数 240051 套，环比-2.14%，去化周期 8.8 月；三线（7 城）新房库存套数 334068 套，环比-0.24%，去化周期 17.7 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期



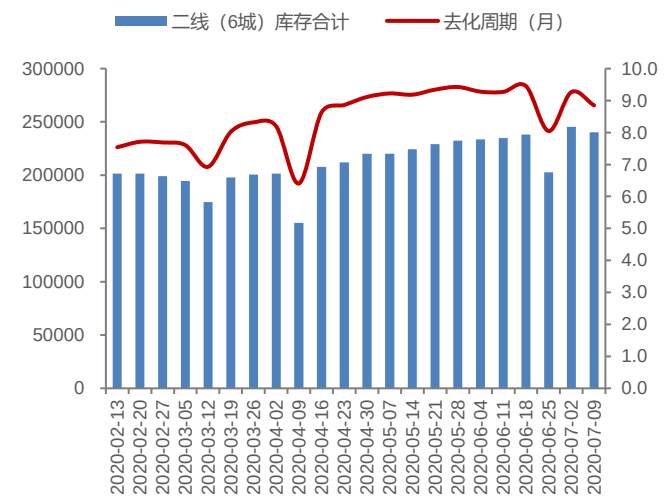
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期



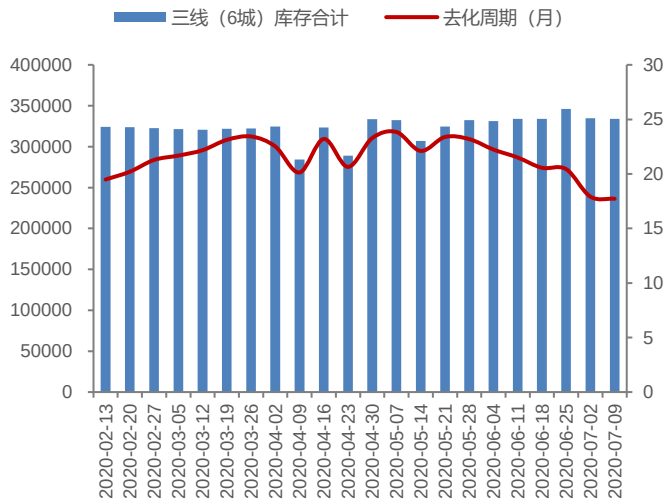
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期



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

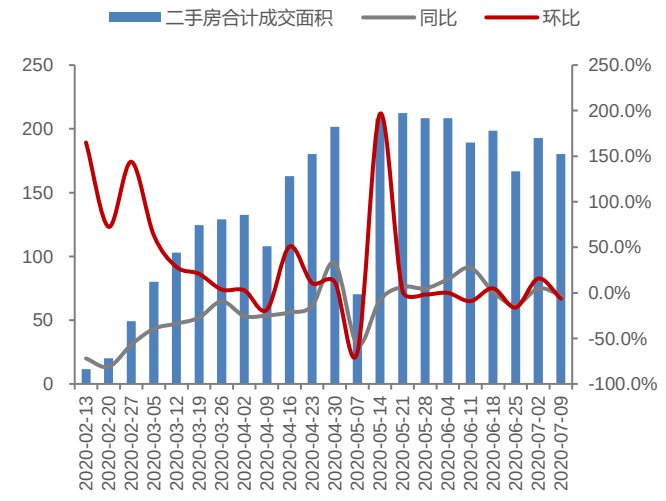


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房市场：成交面积同比-2.5%，环比-6.5%

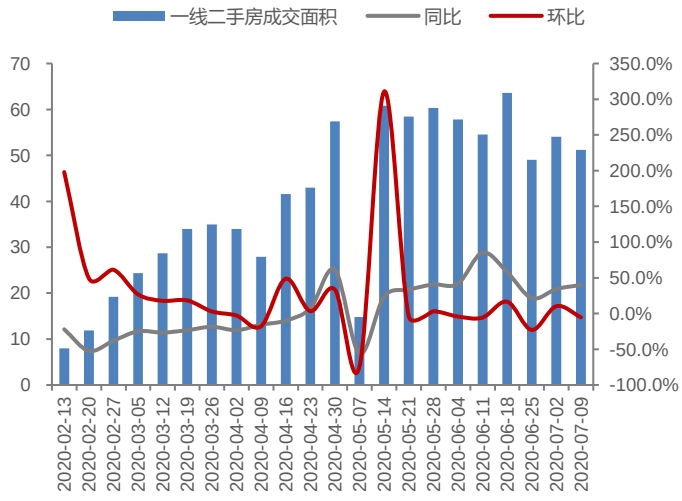
成交面积：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 180 万方，同比-2.5%，环比-6.5%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 51 万方，同比 40.0%、环比-5.3%；二线（8 城）二手房合计成交面积 95 万方，同比 159.6%、环比-4.3%；三线（7 城）二手房合计成交面积 34 万方，同比 5.2%、环比-13.5%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（周）



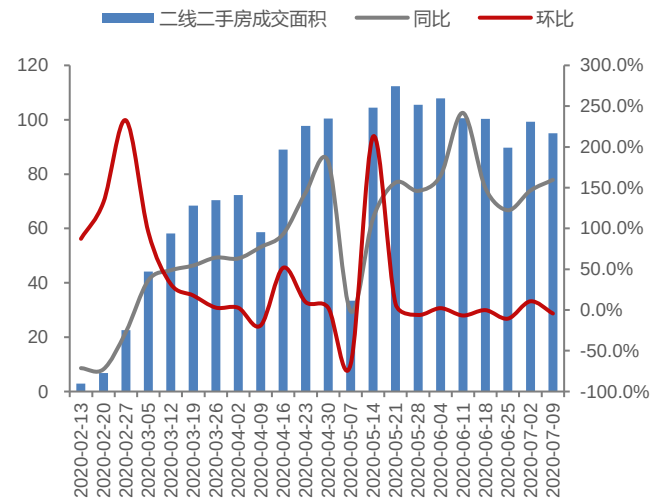
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（周）



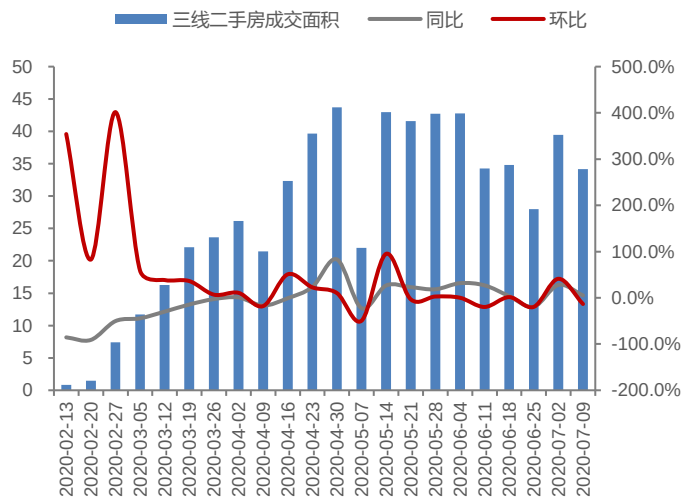
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比、环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

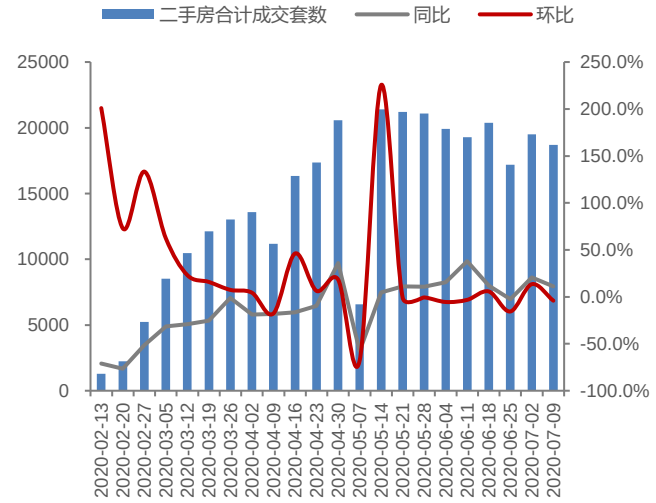
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比、环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

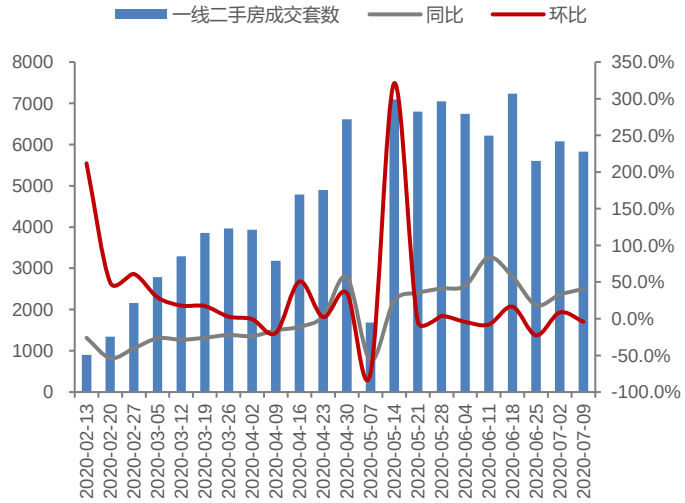
成交套数：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 18701 套，同比 11.1%，环比-4.1%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 5830 套，同比 40.8%、环比-4.1%；二线（8 城）二手房合计成交套数 8068 万方，同比-2.4%、环比-4.3%；三线（7 城）二手房合计成交套数 4803 万方，同比 8.5%、环比-3.9%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比（周）



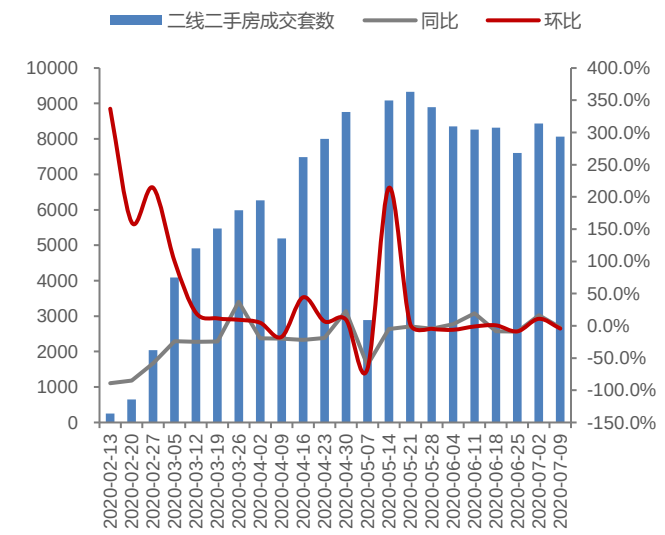
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（周）



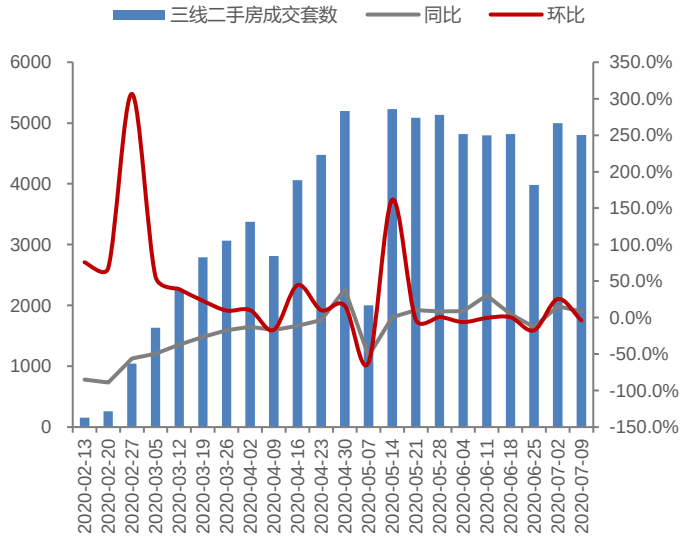
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比（周）



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（周）

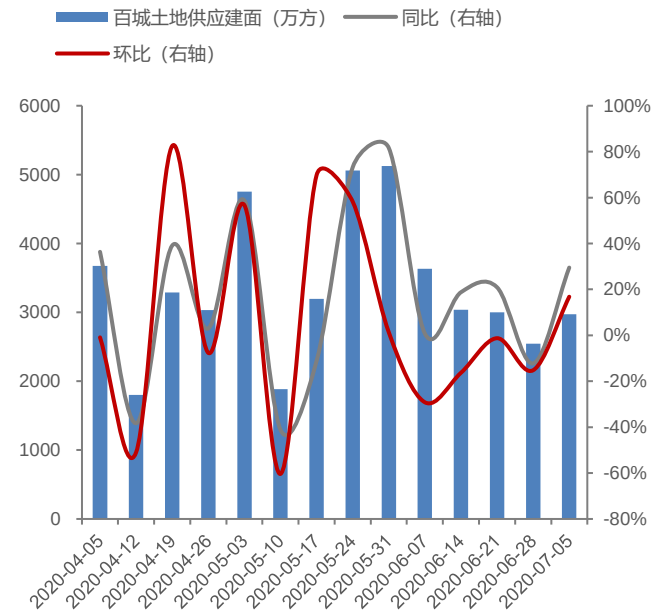


资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 4017 万方，成交土地总价 1765 亿元，土地溢价率 11.50%

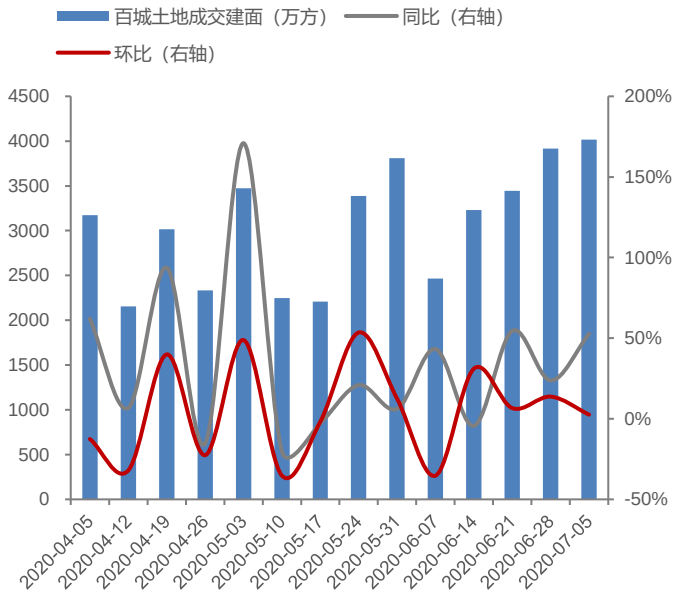
上周（6.29-7.05），百城土地供应数量为 302 宗，对应土地供应建面约 2971 万方；百城土地成交数量为 354 宗，对应土地成交建面约 4017 万方，成交土地总价约 1765 亿元，百城土地溢价率为 11.50%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 102 万方、2314 万方和 1600 万方，同比分别为 8%、58%和 49%，对应土地溢价率分别为 10.51%、11.12%和 13.54%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



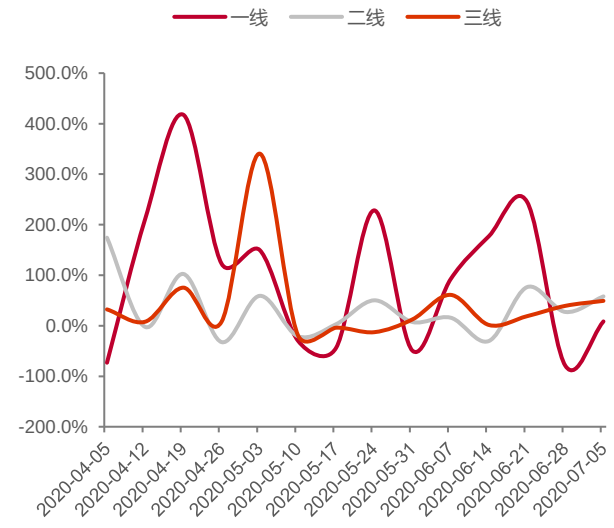
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



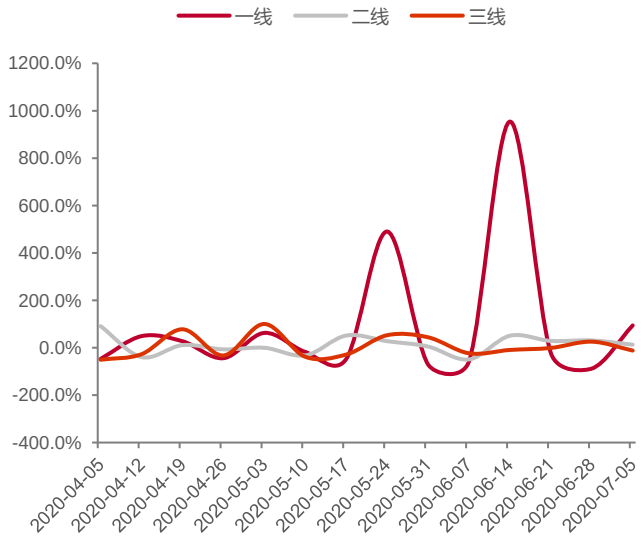
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



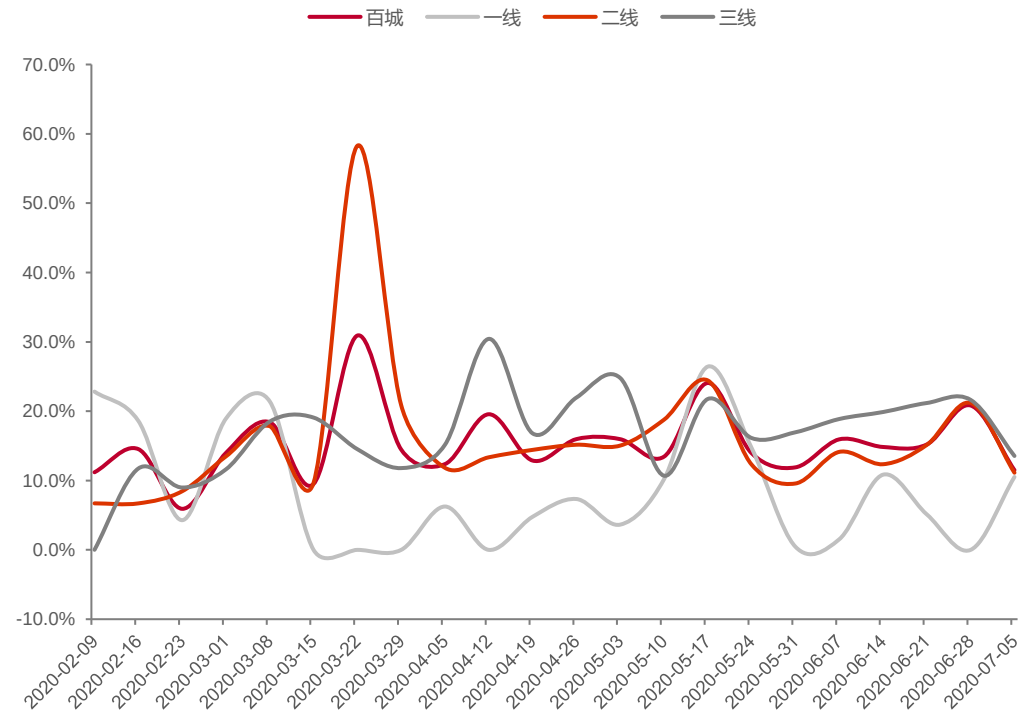
资料来源：wind，华安证券研究所

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.央行：上半年人民币贷款增 12.09 万亿 住户部门增 3.56 万亿。（观点地产网）

中国人民银行发布 2020 年上半年金融统计数据报告，上半年，人民币贷款增加 12.09 万亿元，同比多增 2.42 万亿元。其中住户部门贷款增加 3.56 万亿元，企（事）业单位贷款增加 8.77 万亿元，非银行业金融机构贷款减少 2775 亿元。

2.统计局：6 月 CPI 同比上涨 2.5%，市场运行总体平稳。（观点地产网）

2020 年 6 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.5%。其中，城市上涨 2.2%，农村上涨 3.2%；食品价格上涨 11.1%，非食品价格上涨 0.3%；消费品价格上涨 3.5%，服务价格上涨 0.7%。上半年，全国居民消费价格比去年同期上涨 3.8%。

3.深圳市民政局等 11 部门联合发布了《深圳市养老服务投资扶持政策措施清单》。（中商情报网）

《清单》共涉及养老服务投资扶持政策 51 条，涵盖用地、规划和建设政策，税费优惠政策，医养结合政策，运营资助政策，培训补贴政策，其他政策等六方面。

4.克而瑞发布《2020 年 6 月全国房地产市场月报》。（中国网地产）

报告显示 6 月全国 300 城经营性土地成交总建面 19804 万平米，同比降 7%；8 个重点城市二手房累计成交 606 万平米，同比增 18% ；28 城新建商品住宅成交面积 2668 万平，环比增 5%。

5.中央国家机关住房资金管理中心：明确国管公积金个人住房贷款借款申请

人不再承担二手房评估费用。（中国网地产）

通知提出， 为进一步落实党中央、国务院“放管服”改革要求，优化营商环境，减证便民，切实减轻借款申请人的负担，自 2019 年 9 月 16 日（含）以后发放的二手房住房公积金个人住房贷款，借款申请人不再承担房屋评估费用，且无需再提供《二手房估价报告》，改由中央国家机关住房资金管理中心会同贷款经办银行进行内部核查。

6.今年北京住房公积金月缴存基数上限未调整,仍为 27786 元。(中国网地产)

北京住房公积金管理中心发布《关于 2020 住房公积金年度住房公积金缴存有关问题的通知》。通知明确，2020 住房公积金年度，北京住房公积金管理中心继续执行 5%至 12%的缴存比例政策，月缴存基数上限仍沿用 2019 年度月缴存基数上限标准 27786 元，月缴存额上限为 6668 元，职工和单位月缴存额上限均为 3334 元。

7.第一太平：北京上半年新房成交以限价房为主，二手房成交 6.5 万套。（观点地产网）

2020 年上半年北京市一手商品住宅成交以限价房为成交主体，均价为 4.88 万元/平方米；二手房商品住宅前六月成交套数约 6.5 万套、同比下降 3.5%，累计签约面积 575.41 万平方米、同比下降 2.4%。

8.上半年北京、广州、香港、深圳等一线城市写字楼租金普降，空置率齐涨。（观点地产网）

北京全市写字楼新增 194815 万平方米供应，总存量 1247.8 万平方米，租金均价为 360.5 元/平方米/天，空置率 13.6%、同比增长 4.9 个百分点，攀升至近十年新高。

广州的租金在一线城市中位于低位，为 184.5 元/平方米/月，空置率则优于其他一线城市，为 6.7%。广州上半年新增需求表现平平，但有限供应下有利于去化。其中，越秀区吸纳表现较为活跃，录得 31454 平方米的吸纳量。在未来供应上，下半年广州市场将迎来约 37.9 万平方米的新增供应，新项目主要集中在琶洲预租状况良好，预计下半年全市吸纳量将会有所回升，但租金受宏观环境影响仍将继续承压。中长期来看，广州未来三年新增供应约 176.4 万平方米，但整体压力仍小于其他一线城市。

香港写字楼净吸纳量录得负 128 万平方呎，是有记录以来最疲弱的租赁市场。大部分分区的空置率爬升至 11 年来最高，中环区的空置率由 12 个月前的 1.5%升至目前 4.3%的水平，相对全球水平仍然属于较低和可控范围内。

9.上海 8 宗地块集中出让,总出让面积 47.5 万平方米,总成交价 153.92 亿元。（观点地产网）

10.广州挂牌出让 5 宗地，起始总价超 50 亿。其中白云区 3 宗，南沙区、天河区各 1 宗。起拍楼面价最高达 23130 元/平方米。（观点地产网）

11.南京 7 宗地块集中出让，合计成交总额 135.2 亿元。这是南京出台“限房价竞地价”政策后出让的首批地块。此次设置了毛坯房的销售限价，且最高售价不得超过限价的 110%。（观点地产网）

12.沈阳迎来 2020 下半年首场土地拍卖,集中推出 4 宗地块,总出让面积 45.93 万平方米，总建筑面积 82.68 万平方米，起始总价 39.19 亿元。（观点地产网）

13.石家庄主城区出让 9 宗地块，总面积为 38.22 万平方米，其中 7 宗成交、2 宗流拍，总成交价 45.19 亿元。（观点地产网）

6 公司要闻：

1.【新城控股】公司发布当年累计新增借款公告，2020 年 6 月末相较 2019 年末，银行贷款净增 81.72 亿元，发行债券及债务融资工具净增 46.74 亿元，其他借款净增 22.35 亿元，分别占 2019 年末净资产比例 13.19%，7.55%，3.61%；

2.【华夏幸福】公司收到交易商协会出具的 编号为“中市协注[2020]PPN522 号”的《接受注册通知书》， 载明交易商协会决定接受公司定向债务融资工具注册，注册金额为 5.6 亿元。

3.【华夏幸福】近期下属公司获得土地面积 82.7 万平方米，成交金额 104.6 亿元。

4.【招商蛇口】公司股东招为投资计划在 2020 年底前以集中竞价方式减持本公司股份不超过 0.53 亿股。

5.【招商蛇口】公司发布 6 月销售及近期购得土地使用权情况简报，新增项目 10 个，合计新增土储计容建筑面积 141.52 万平方米。

6.【保利地产】公司近期获得分别位于广州、东莞、青岛、郑州、福州等五块地块，总规划容积率面积达 177 万平方米，总支付款项达 87 亿元。

7.【京汉实业】持股 5%以上股东（证券行业支持民企发展系列之海通证券资管）7 号集合资产管理计划资管持有股份自占公司总股本的 5.99%减持到 5.0%。

8.【世茂股份】董事、总裁刘赛飞先生因个人原因申请辞去公司董事、总裁职务，并之后不再担任公司任何职务，由吴凌华接任。

9.【世茂股份】2019 年年度权益分配以方案实施前的公司总股本 3,751,168,261 股为基数，每股派发现金红利 0.26 元（含税），共计派发现金红利 9.8 亿元。

10.【融创中国】公司以 39.7 亿元拍下西安市国际港务区的七宗住宅和一宗商业用地，共计 578.5 亩。

11.【万达地产】公司以底价 9.42 亿元竞得昆明商住地，共计 377 亩土地，土地容积率 2.5-3.1，最大可建面积约 74.8 万平方米，或将落地安宁万达广场。

12.【碧桂园】公司新增 3 家投资企业：广西汇享房地产开发有限公司、广西桂北碧桂园房地产开发有限公司、安徽新碧房地产开发有限公司。3 家均为新设立公司，公司 100%持股。

13.【金地集团】公司以 20.65 亿竞得苏州昆山高新区宅地，溢价率 9.2%。

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。