

2022年01月02日

# 央行鼓励房企并购，促进行业良性循环

## 房地产行业周报-20210102

### 一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 0.65%，沪深 300 指数上涨 0.39%，相对收益为 0.26%，板块表现强于大盘。

### 行业基本面

本周(12.24-12.30)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 83252 套，同比增速-25.1%，环比增速 7.8%；合计成交面积 848.3 万平方米，同比增速-24.2%，环比增速 6.6%。

本周(12.24-12.30)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 16425 套，同比增速-26.8%，环比增速 13.8%；合计成交面积 161.9 万平方米，同比增速-27.7%，环比增速 16.3%。

本周(12.24-12.30)，华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19998.3 万平方米，环比增速 0%，去化周期 76.7 周。

本周(12.20-12.26)，供应土地 1678.8 万平方米，同比增速-64.2%；供应均价 2462 元/平方米，同比增速 14.1%。成交土地 4186.4 万平方米，同比增速-65.9%。

本周(12.24-12.30)房地产企业合计发行信用债 29 亿元，同比增速-46.4%，环比增速-76%。房地产类集合信托合计发行 50.9 亿元，同比增速-74.6%，环比增速 5.2%。

### 投资建议

本周，央行金融市场司司长邹澜表示，房地产企业间的项目并购是房地产行业化解风险、实现出清最有效的市场化手段。我国房地产行业的市场化程度是比较高的，从近几年的数据看，现有的 10 万余家房企中每年都会有将近 500 家的企业进入司法破产重整，这是行业优胜劣汰、实现出清的重要方式。从长远看，通过并购等市场化方式推动房地产市场的结构性调整，有利于高负债企业集团资产、负债双瘦身，同时保护住房消费者合法权益，有利于引导市场各主体更加重视项目本身的风险评估与管理，有利于形成房地产新发展模式，促进房地产业的良性循环和健康发展。12月28日，财政部会议指出，2021年，深入推进财税体制改革，深化预算管理制度改革，做好房地产税试点准备工作，规范财务审计秩序，财政管理监督进一步加强。

目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利发展、金科股份、新城控股、滨江集团、龙光集团、旭辉控股集团、碧桂园、宝龙地产以及物管板块碧桂园服务、招商积余、新城悦服务、旭辉永升服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括龙湖集团、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

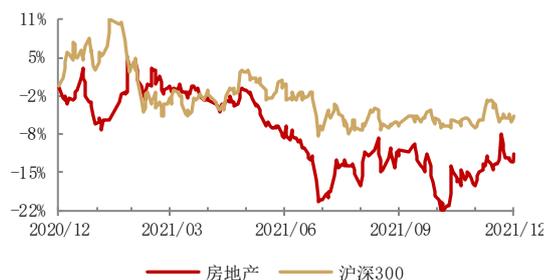
### 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

### 评级及分析师信息

行业评级：推荐

### 行业走势图



分析师：于子沛

邮箱：youzpz@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

**盈利预测与估值**
**重点公司**

股票代码	股票名称	收盘价 (元)	投资 评级	EPS (元)				P/E			
				2019A	2020A	2021E	2022E	2019A	2020A	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	19.76	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	5.7	5.5	5.4	5.0
600048.SH	保利发展	15.63	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	6.7	6.5	6.0	5.5
000656.SZ	金科股份	4.48	买入	1.06	1.32	1.47	1.62	4.2	3.4	3.0	2.8
601155.SH	新城控股	29.13	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	5.2	4.3	3.6	3.0
002244.SZ	滨江集团	4.66	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	9.0	6.2	5.3	4.3
2007.HK	碧桂园	5.80	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	3.2	3.6	3.1	2.6
0884.HK	旭辉控股集团	3.93	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	4.9	4.0	3.4	2.9
1238.HK	宝龙地产	3.42	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	3.5	2.3	1.8	1.5
6098.HK	碧桂园服务	39.13	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	63.1	40.8	29.6	21.0
001914.SZ	招商积余	20.26	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	49.4	49.4	33.2	25.3
1755.HK	新城悦服务	9.37	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	27.2	17.0	11.8	5.3
1995.HK	旭辉永升服务	10.12	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	67.5	42.2	28.1	18.4
002968.SZ	新大正	35.43	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	18.7	29.0	22.9	18.3
603506.SH	南都物业	16.84	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	19.8	16.3	17.9	14.8

备注：港股股价换算 1 港元=0.8380 元

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

**找报告，上“数据理河”**

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

## 正文目录

1. 一周行情回顾.....	5
2. 行业新闻跟踪.....	5
3. 个股公告跟踪.....	9
4. 行业基本面.....	11
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	11
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	15
4.3. 重点城市库存情况分析.....	19
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	21
4.5. 房地产行业融资分析.....	23
5. 投资观点.....	24
6. 风险提示.....	24

## 图表目录

图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	11
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	11
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	11
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	11
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	12
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	12
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	12
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	12
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	15
图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	15
图 13 二手房成交面积同比分析（周度）.....	15
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	15
图 15 二手房成交套数同比分析（月度）.....	16
图 16 二手房成交套数环比分析（月度）.....	16
图 17 二手房成交面积同比分析（月度）.....	16
图 18 二手房成交面积环比分析（月度）.....	16
图 19 17城合计库存面积及去化周期.....	19
图 20 一线城市库存面积及去化周期.....	19
图 21 二线城市库存面积及去化周期.....	19
图 22 三线城市库存面积及去化周期.....	19
图 23 100大中城市商品房土地供应面积.....	21
图 24 100大中城市商品房土地供应均价.....	21
图 25 100大中城市商品房土地成交面积.....	21
图 26 100大中城市商品房土地成交金额.....	21
图 27 100大中城市商品成交土地楼面价及溢价率.....	22
图 28 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率.....	22
图 29 房企信用债发行额（周度）.....	23
图 30 房企信用债发行额（月度）.....	23
图 31 房地产信托发行额（周度）.....	23
图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）.....	23
图 33 房地产信托发行额（月度）.....	24
图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）.....	24

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

**找报告，上“数据理河”**

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	9
表 3 58 城一手房成交套数及成交面积.....	13
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	17
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	20
表 6 近期房企拿地明细.....	22

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

**找报告，上“数据理河”**

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

## 1. 一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 0.65%，沪深 300 指数上涨 0.39%，相对收益为 0.26%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：皇庭国际、西藏城投、莱茵体育、金地集团、招商积余，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为三湘印象、嘉凯城、大龙地产、ST 银亿、新华联。

图 1 本周板块涨跌幅

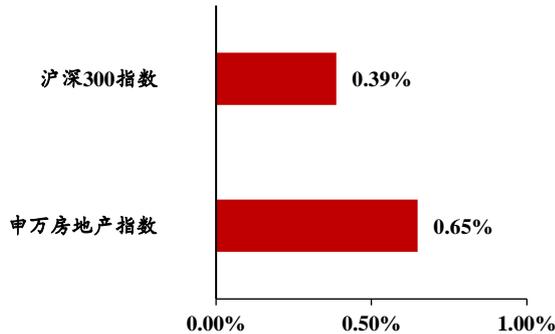
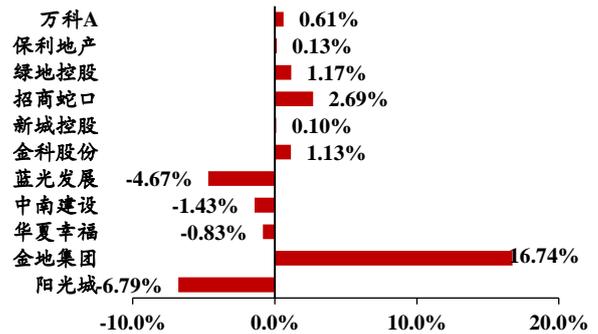


图 2 本周龙头企业涨跌幅



## 2. 行业新闻跟踪

【中央政策】财政部：会议指出，2021 年，深入推进财税体制改革，深化预算管理制度改革，做好房地产税试点准备工作，规范财务审计秩序，财政管理监督进一步加强。（金十数据）

【地方政策】北京：“十四五”时期将新增各类居住用地 5000 公顷，供应各类住房 100 万套左右，新增保障性租赁住房套数占比不低于 40%。（中国房地产网）

【地方政策】福州：福建省福州市人民政府办公厅 31 日发布《关于优化调整人才限价商品住房销售和管理办法的通知》，《通知》明确，人才限价商品住房缩短上市交易限制期限，同时取消人才限价商品住房保障家庭购买普通商品住房的约束机制。（新浪）

【市场行情】深圳：1-11 月，深圳全市固定资产投资同比下降 0.6%，比 1-10 月降幅收窄 2.5 个百分点。其中，房地产开发项目投资同比下降 16.4%，非房地产开发项目投资同比增长 12.4%。（贝壳财经）

【市场行情】重庆：2021 年 12 月 31 日，重庆市住房和城乡建设委员会官网公告，2020—2021 年中心城区新建商品住房成交建面均价的 2 倍为 25820 元/平方米，落款时间为 2022 年 1 月 1 日。这意味着 2022 年重庆市对个人新购的高档住房征收房产税起征点为 25820 元/平方米。（澎湃新闻）

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	央行：12月24日，央行货币政策委员会例会提出“维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环”。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2021/12/27
中央政策	住建部：过去形成的“高负债、高杠杆、高周转”的房地产开发经营模式不可持续，“大量建设、大量消耗、大量排放”的城乡建设方式不可持续。将牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，不将房地产作为短期刺激经济的工具和手段，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。一是保持调控政策连续性稳定性；二是增强调控政策协调性精准性；三是坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险；四是持续整顿规范房地产市场秩序。（中国财富管理50人论坛）	中国财富管理50人论坛	2021/12/28
中央政策	财政部：会议指出，2021年，深入推进财税体制改革，深化预算管理制度改革，做好房地产税试点准备工作，规范财务审计秩序，财政管理监督进一步加强。（金十数据）	金十数据	2021/12/28
中央政策	央行：2022年工作会议提出，坚持推动金融风险防范化解，要稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。（贝壳财经）	贝壳财经	2021/12/29
中央政策	央行：央行金融市场司司长邹澜表示，房地产企业间的项目并购是房地产行业化解风险、实现出清最有效的市场化手段。我国房地产行业的市场化程度是比较高的，从近几年的数据看，现有的10万余家房企中每年都会有将近500家的企业进入司法破产重整，这是行业优胜劣汰、实现出清的重要方式。从长远看，通过并购等市场化方式推动房地产市场的结构性调整，有利于高负债企业集团资产、负债双瘦身，同时保护住房消费者合法权益，有利于引导市场各主体更加重视项目本身的风险评估与管理，有利于形成房地产新发展模式，促进房地产业的良性循环和健康发展。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2021/12/31
中央政策	住建部：12月30日，住建部办公厅披露《关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知（征求意见稿）》，加强对保障性住房质量的监督管理，全面落实工程质量责任制度，推进信用体系建设。（观点地产网）	观点地产网	2021/12/31

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

**找报告，上“数据理河”**

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

地方政策	北京：12月23日，北京市住建委联合市规自委发布了《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（2021年版）》，为充分考虑家庭代际及多孩、适老性等新需求，北京共有产权房不再受“7090”限制，中心城区套型上限提至100平方米。（新浪）	新浪	2021/12/27
地方政策	海南：12月26日，海南首个试点项目实现“交房即交证”，计划明年1月全面展开（观点地产网）	观点地产网	2021/12/28
地方政策	上海：上海市政府放宽廉租房准入标准，首次限定最大配租面积45平方米，新规定将从2022年1月1日起实施。（新京报）	新京报	2021/12/30
地方政策	天津：12月28日，税务局宣布废止《个人住房公积金贷款利息免个人所得税的通知》。（观点地产网）	观点地产网	2021/12/30
地方政策	北京：“十四五”时期将新增各类居住用地5000公顷，供应各类住房100万套左右，新增保障性租赁住房套数占比不低于40%。（中国房地产网）	中国房地产网	2021/12/31
地方政策	江西：“十四五”期间全力保持房地产健康平稳发展，力争完成房地产开发投资12500亿元，新建城镇住房总套数264.4万套，总建筑面积30028万平方米。（中新网）	中新网	2021/12/31
地方政策	合肥：2021年12月31日，安徽省合肥市住房保障和房产管理局发布关于印发《合肥市“十四五”住房发展规划》的通知。《规划》明确，“十四五”期间，全市计划新建商品住宅供应58万套；筹集保障性租赁住房15万套/间；新开工建设棚户区改造工程8.28万套。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2022/1/1
地方政策	福州：福建省福州市人民政府办公厅31日发布《关于优化调整人才限价商品住房销售和管理办法的通知》，《通知》明确，人才限价商品住房缩短上市交易限制期限，同时取消人才限价商品住房保障家庭购买普通商品住房的约束机制。（新浪）	新浪	2022/1/1
市场行情	江苏：12月24日，江苏徐州、盐城、连云港三个城市共出让27宗涉宅地，总出让金63.3亿元。27宗地块中，11宗底价成交，16宗溢价成交，平均溢价率14.8%。（观点地产网）	观点地产网	2021/12/27
市场行情	福建：12月24日，福建漳州市芗城区挂牌5宗商住地，总出让面积15.9万平方米，总建筑面积39.8万平方米，总起价24.4亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/12/27

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

**找报告，上“数据理河”**

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

市场行情	深圳：1-11月，深圳全市固定资产投资同比下降0.6%，比1-10月降幅收窄2.5个百分点。其中，房地产开发项目投资同比下降16.4%，非房地产开发项目投资同比增长12.4%。（贝壳财经）	贝壳财经	2021/12/28
市场行情	北京：12月27日，北京第三批集中供地收官，共成交11宗地块，总成交价281.5亿元，另有2宗地块无人报价流拍。（观点地产网）	观点地产网	2021/12/28
市场行情	郑州：12月27日，郑州三轮供地开拍，计划出让25宗地块，总土地面积107万平方米，总起拍价168.7亿元。其中，11宗地被终止挂牌，14宗地成功出让，总成交价约94.1亿元。（搜狐）	搜狐	2021/12/28
市场行情	沈阳：12月24日，沈阳第三次土地集中收官，共有27宗土地入市，19宗土地流拍，8宗土地成交，成交总金额共计43.8亿元，成交建筑总面积72.9万平方米。（中房网）	中房网	2021/12/28
市场行情	辽宁：发改委公布省内部分城市房地产市场情况调查报告，1-10月全省商品房销售面积2819.1万平米，同比下降3-7.7%；商品房销售额2569.4亿元，同比下降5.8%。（我的钢铁）	我的钢铁	2021/12/29
市场行情	长沙：12月28日，长沙望城区以底价出让两宗纯商业用地，出让总价为3.5亿元，总出让面积18.6万平方米。（观点地产网）	观点地产网	2021/12/29
市场行情	哈尔滨：12月27日，哈尔滨市自然资源和规划局挂牌平房区哈南板块的2宗地块，总占地面积46.2万平方米，可出让规划总建筑面积不大于81.9万平方米，将于2022年1月29日出让。（观点地产网）	观点地产网	2021/12/29
市场行情	江苏扬州市：12月29日，江苏扬州集中出让13宗涉宅地块，全部成交，总成交价约71.8亿元。其中，11宗地块底价成交，2宗地块溢价成交。（新京报）	新京报	2021/12/30
市场行情	江西赣州市：12月29日，赣州章贡区沙河组团4宗地块因无人竞价全部流拍，合计面积约297.0亩，起拍总价约10.0亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/12/30
市场行情	江苏南通市：12月30日，第三批集中供地正式开拍。本轮土拍含商品住宅地块21宗，总出让面积114.1万平方米，总建筑面积211.9万平方米，总起价93亿。（观点地产网）	观点地产网	2021/12/31
市场行情	重庆：2021年12月31日，重庆市住房和城乡建设委员会官网公告，2020—2021年中心城区新建商品住房成交	澎湃新闻	2022/1/1

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

**找报告，上“数据理河”**

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

	建面均价的2倍为25820元/平方米，落款时间为2022年1月1日。这意味着2022年重庆市对个人新购的高档住房征收房产税起征点为25820元/平方米。（澎湃新闻）		
市场行情	华南地区：根据中指数据CREIS监测，2021年12月3日-2021年12月30日华南地区重点城市广州、深圳累计开盘20个，推出房源8896套，环比上升26.87%。其中，改善盘项目占比63.64%，继续抢占市场主流；纯新盘11个，比重继续上升。（中指研究院）	中指研究院	2022/1/1

### 3. 个股公告跟踪

【南山控股】12月23日，公司子公司南控智汇与杭州联新签订《合伙协议》，成立合伙企业。双方各出资100万元，南控智汇为有限合伙人，杭州联新为普通合伙人及执行事务合伙人。

【碧桂园】截至本公告日，公司已于公开市场购回本金总额为1410万美元的将于2022年到期的7.1%优先票据。

【招商蛇口】公司为间接控股子公司常熟市琴安提供6亿元担保，保证期间为担保书生效之日起至债务到期之日起另加三年。

表2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
合富辉煌	集团预计截至2021年12月31日年度应收账款之预期信贷亏损的拨备将增加2.5至3亿港元，因此预计年度将取得亏损。预计年度股东应占溢利为1.8亿港元。	2021/12/27
南山控股	12月23日，公司子公司南控智汇与杭州联新签订《合伙协议》，成立合伙企业。双方各出资100万元，南控智汇为有限合伙人，杭州联新为普通合伙人及执行事务合伙人。	2021/12/27
金融街	公司拟与金融街集团签署《股权及资产转让合作意向书》，将持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店出售给金融街集团。	2021/12/27
华夏幸福	公司董事会审议通过了《关于实施债务重组的议案》，就《华夏幸福债务重组计划》中涉及的债务重组交易的相关事项进行审议并授权。	2021/12/28
和泓服务	公司间接全资附属公司签署协议，以9145万元收购一物业管理公司68.8%的股权。	2021/12/28

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

首开股份	公司向控股子公司福州首融和太原首润提供担保，担保金额共计11.5亿元	2021/12/28
龙光集团	公司全资附属公司深圳市龙光控股拟向合格投资者发起深惠龙光城资产支持专项计划，募集资金规模约为人民币6.7亿元。	2021/12/29
中国奥园	Joy Pacific 以3.7港元/股认购公司1.6亿股股份，约占配发前公司股本的5.8%。	2021/12/29
光明地产	公司向关联方光明生态岛公司转让下属全资子公司上海东平小镇农场公司100%股权及相应股东借款，交易金额约15亿元。	2021/12/29
中交地产	公司董事会审议通过了《关于开展购房尾款保理业务的议案》拟开展购房尾款保理业务，业务规模约为15亿元，保理费率年化6.4%。	2021/12/29
招商积余	近日，公司与南航集团签署《产权交易合同》，以2.3亿元人民币收购南航物业95%股权。	2021/12/30
华发股份	为推进绍兴项目开发建设进度，公司全资子公司杭州铎泓按持股比例（65%）对杭州铎璟增资17.6亿元。	2021/12/30
金融街	公司第一大股东金融街集团向公司提供不高于13.4亿元人民币的无息借款，借款期限自借款实际借出之日起1年。	2021/12/30
碧桂园	截至本公告日，公司已于公开市场购回本金总额为1410万美元的将于2022年到期的7.1%优先票据。	2021/12/31
招商蛇口	公司为间接控股子公司常熟市琴安提供6亿元担保，保证期间为担保书生效之日起至债务到期之日起另加三年。	2021/12/31
旭辉控股	截至本公告日，公司已购回并注销本金总额为7990万美元的将于2022年1月到期的5.5%优先票据。	2021/12/31

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

**找报告，上“数据理河”**

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

## 4. 行业基本面

### 4.1. 重点城市一手房成交分析

本周(12.24-12.30)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交83252套，同比增速-25.1%，环比增速7.8%；合计成交面积848.3万平方米，同比增速-24.2%，环比增速6.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-16.3%、-15.8%和-36.1%，环比增速为18.9%、3.5%和6.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-24%、-4.6%和-42.4%，环比增速为26.3%、1.9%和3.5%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)

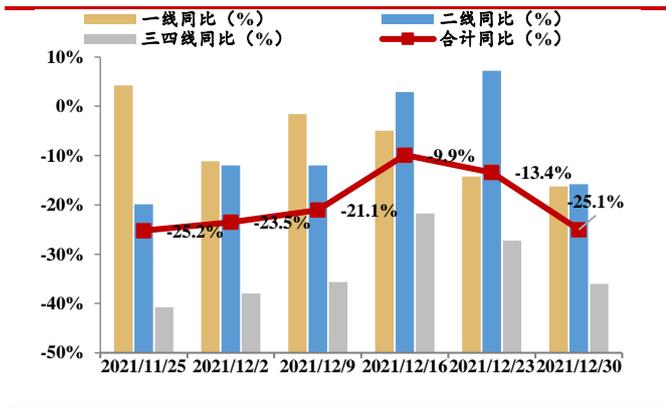


图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)

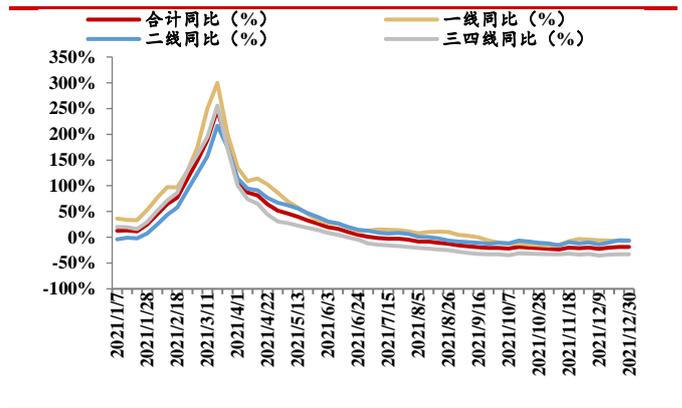


图5 一手房成交面积同比分析(周度)

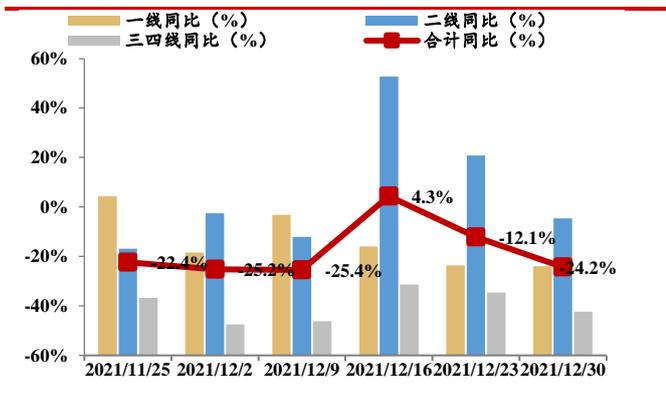
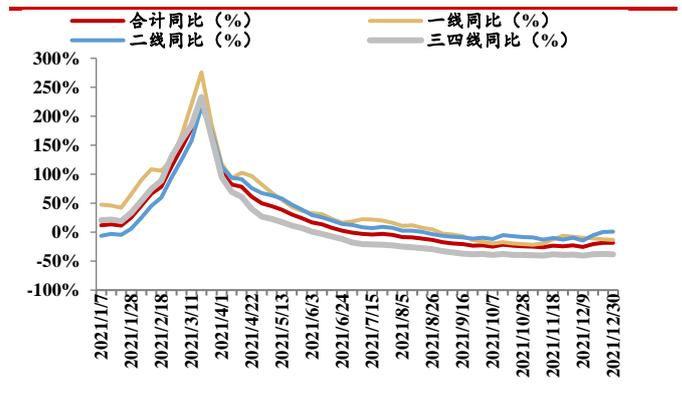


图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



本月至今(12.01-12.30)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交318665套，同比增速-19.2%，环比增速10.1%；合计成交面积3308.4万平方米，同比增速-17.3%，环比增速18.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-11.6%、-5.7%和-32.4%，环比增速为12.4%、4.5%和15.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-20.5%、10.5%和-40.7%，环比增速为10%、31.6%和5.3%。

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群(18610100296)同步分享更新

图7 一手房成交套数同比分析（月度）

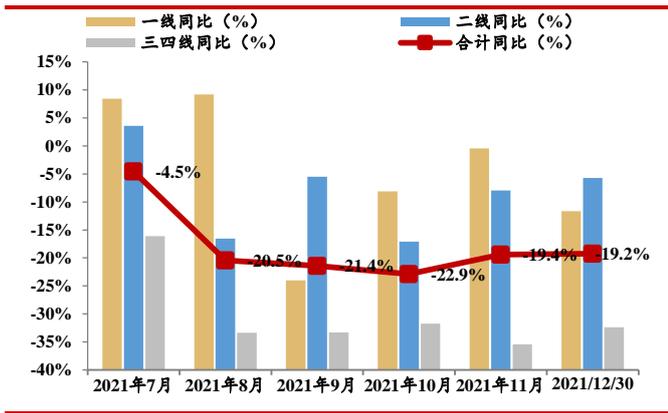


图8 一手房成交套数环比分析（月度）

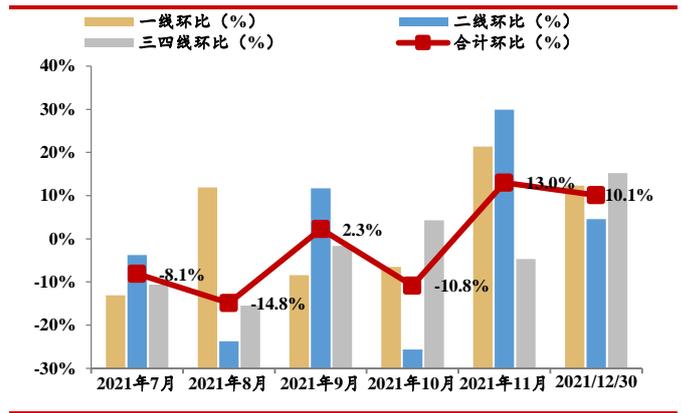


图9 一手房成交面积同比分析（月度）

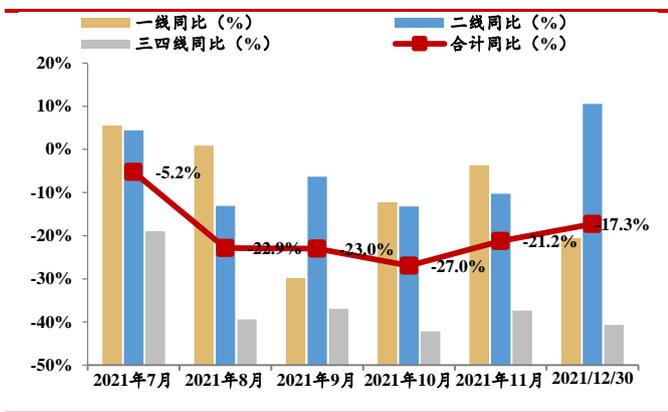
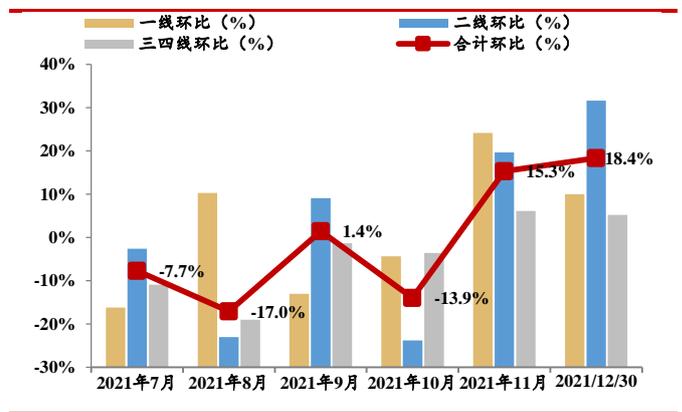


图10 一手房成交面积环比分析（月度）



请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

表 3 58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	83252	-25.1%	7.8%	71416
	成交面积 (万平)	848.3	-24.2%	6.6%	716
一线城市	套数 (套)	19394	-16.3%	18.9%	15308
	成交面积 (万平)	171.4	-24.0%	26.3%	128
二线城市	套数 (套)	31756	-15.8%	3.5%	29099
	成交面积 (万平)	408.0	-4.6%	1.9%	353
三四线城市	套数 (套)	32102	-36.1%	6.1%	27009
	成交面积 (万平)	268.9	-42.4%	3.5%	235
部分重点城市					
北京	套数 (套)	4095	-33.9%	29.1%	3357
	成交面积 (万平)	44.3	-31.2%	51.2%	30
上海	套数 (套)	5279	-30.7%	-7.4%	5539
	成交面积 (万平)	49.0	-38.5%	-4.0%	47
广州	套数 (套)	8419	7.5%	33.7%	5090
	成交面积 (万平)	63.0	-2.3%	40.9%	39
深圳	套数 (套)	1601	5.2%	39.5%	1323
	成交面积 (万平)	15.1	-10.7%	41.7%	13
杭州	套数 (套)	4180	106.6%	25.1%	3071
	成交面积 (万平)	51.1	119.6%	11.3%	38
南京	套数 (套)	2704	23.6%	20.2%	1757
	成交面积 (万平)	34.0	11.9%	14.7%	23
武汉	套数 (套)	6486	-26.3%	-34.3%	5585
	成交面积 (万平)	73.5	-27.6%	-31.5%	61
成都	套数 (套)	3715	22.4%	8.0%	3478
	成交面积 (万平)	92.5	59.5%	-14.8%	97
青岛	套数 (套)	3368	-37.3%	24.6%	2648
	成交面积 (万平)	44.8	-31.0%	40.2%	31
福州	套数 (套)	1764	16.7%	20.2%	1397
	成交面积 (万平)	12.7	10.2%	31.4%	10
厦门	套数 (套)	1043	-21.5%	-12.9%	1088
	成交面积 (万平)	6.6	-41.7%	-15.9%	8
济南	套数 (套)	3390	7.2%	33.8%	3465
	成交面积 (万平)	36.0	14.6%	87.2%	29
宁波	套数 (套)	621	-45.9%	21.3%	596
	成交面积 (万平)	8.3	-34.4%	23.0%	8

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

**找报告, 上“数据理河”**

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

南宁	套数 (套)	1212	-68.5%	-5.2%	3417
	成交面积 (万平)	9.4	-67.4%	-8.0%	18
苏州	套数 (套)	1893	-39.2%	46.4%	1711
	成交面积 (万平)	23.9	-33.2%	59.0%	19
无锡	套数 (套)	1380	-36.7%	76.7%	887
	成交面积 (万平)	15.2	-17.3%	80.3%	10

注：一线城市（4个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（12个）包括杭州、南京、武汉、成都、青岛、福州、厦门、济南、宁波、南宁、苏州和无锡；三四线城市（42个）包括东莞、惠州、扬州、岳阳、韶关、江阴、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、台州、泰州、镇江、常德、淮南、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、盐城、湛江、舟山、东营、池州、抚州、宿州、龙岩、焦作、娄底、新余、荆门、宜宾和吉安；成交套数除南京、成都、宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径，成交面积除宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

**找报告，上“数据理河”**

微信小程序、知识星球、[www.bj-xinghe.com](http://www.bj-xinghe.com)、微信群（18610100296）同步分享更新

## 4.2. 重点城市二手房成交分析

本周(12.24-12.30)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交16425套，同比增速-26.8%，环比增速13.8%；合计成交面积161.9万平方米，同比增速-27.7%，环比增速16.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-31.3%、-20%和-39.8%，环比增速为28%、9.7%和4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-31.2%、-24.3%和-31.8%，环比增速为27.9%、15.7%和4.2%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）

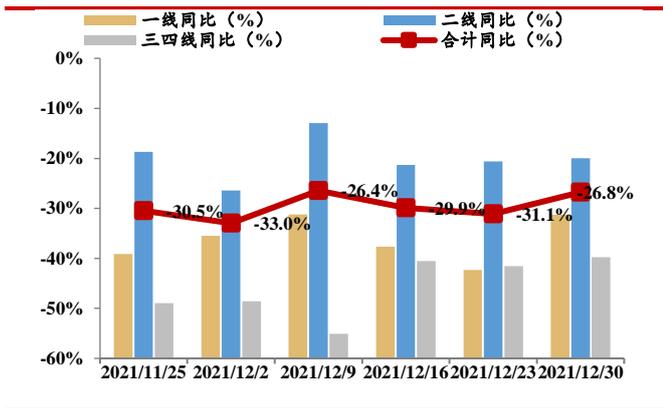


图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）

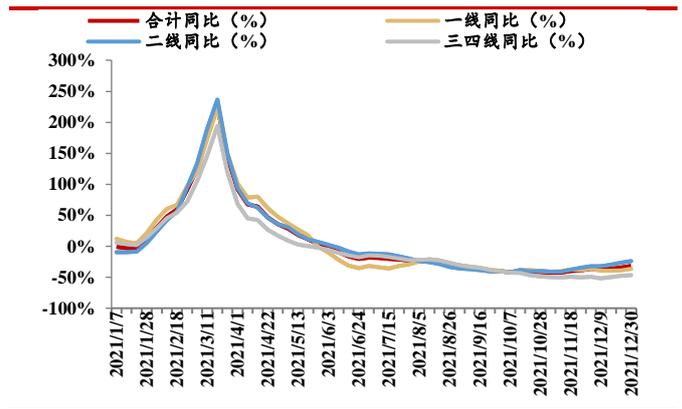


图 13 二手房成交面积同比分析（周度）

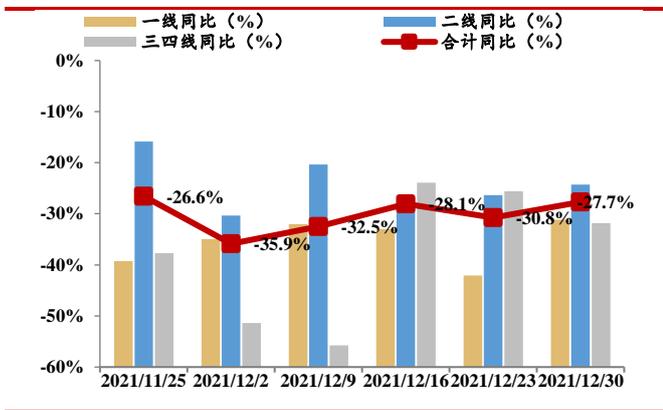
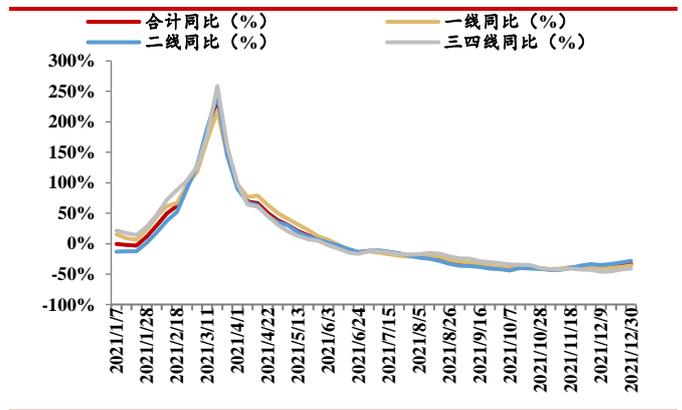


图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

本月至今（12.01-12.30），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 64024 套，同比增速-29.1%，环比增速 16.6%；合计成交面积 621.1 万平方米，同比增速-30.8%，环比增速 16.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-36.8%、-19%和-44.3%，环比增速为 12.5%、19.6%和 13%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-35.8%、-24.9%和-38.2%，环比增速为 14.2%、15.2%和 25.9%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）

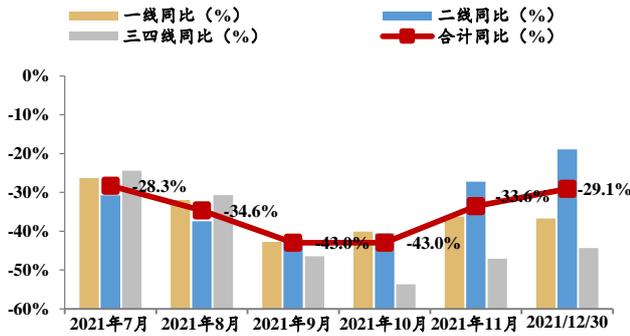


图 16 二手房成交套数环比分析（月度）

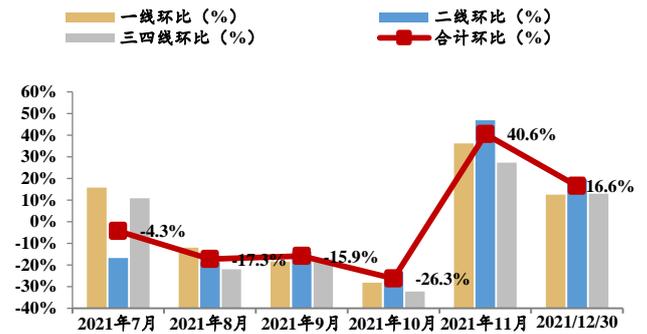


图 17 二手房成交面积同比分析（月度）

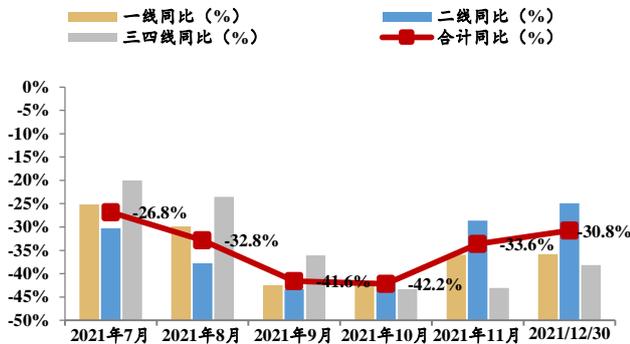
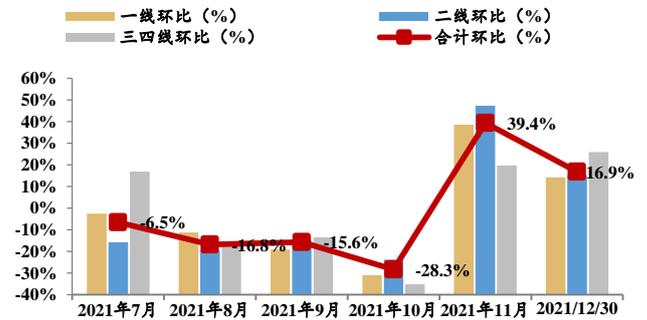


图 18 二手房成交面积环比分析（月度）



请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

表 4 16 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	16425	-26.8%	13.8%	13857
	成交面积 (万平)	161.9	-27.7%	16.3%	134
一线城市	套数 (套)	4952	-31.3%	28.0%	3991
	成交面积 (万平)	43.0	-31.2%	27.9%	35
二线城市	套数 (套)	9308	-20.0%	9.7%	7935
	成交面积 (万平)	89.7	-24.3%	15.7%	74
三四线城市	套数 (套)	2165	-39.8%	4.0%	1931
	成交面积 (万平)	29.2	-31.8%	4.2%	25
重点城市					
北京	套数 (套)	4336	-19.8%	30.2%	3406
	成交面积 (万平)	37.0	-21.1%	30.8%	29
深圳	套数 (套)	616	-65.7%	14.7%	585
	成交面积 (万平)	6.0	-61.5%	12.5%	6
杭州	套数 (套)	1092	-38.8%	82.3%	581
	成交面积 (万平)	10.8	-35.3%	88.2%	5
南京	套数 (套)	1309	-57.1%	-12.0%	1623
	成交面积 (万平)	11.7	-56.9%	-11.8%	14
成都	套数 (套)	2964	263.7%	8.5%	2072
	成交面积 (万平)	32.2	207.1%	8.5%	23
青岛	套数 (套)	991	-28.9%	-8.2%	895
	成交面积 (万平)	9.4	-27.6%	-5.1%	8
厦门	套数 (套)	1065	-20.1%	60.6%	680
	成交面积 (万平)	10.6	-37.5%	70.9%	8
南宁	套数 (套)	354	-41.0%	16.4%	305
	成交面积 (万平)	3.2	-40.7%	10.3%	3
苏州	套数 (套)	872	-36.4%	-11.2%	1142
	成交面积 (万平)	11.7	-30.8%	19.5%	14
无锡	套数 (套)	661	-48.5%	3.6%	639
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	404	-35.9%	13.5%	379
	成交面积 (万平)	4.1	-37.0%	19.2%	4
扬州	套数 (套)	166	-54.0%	14.5%	147
	成交面积 (万平)	1.6	-50.5%	18.9%	1
岳阳	套数 (套)	0	-	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-	-	0

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告, 上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

佛山	套数 (套)	1223	-30.9%	0.7%	1045
	成交面积 (万平)	14.5	-41.8%	-14.0%	13
金华	套数 (套)	167	-69.0%	-14.4%	197
	成交面积 (万平)	7.1	36.4%	178.7%	5
江门	套数 (套)	205	-30.5%	20.6%	164
	成交面积 (万平)	1.9	-35.4%	-49.6%	2

注：一线城市（2个）包括北京、深圳；二线城市（8个）包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡；三四线城市（6个）包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门；除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

**找报告，上“数据理河”**

微信小程序、知识星球、[www.bj-xinghe.com](http://www.bj-xinghe.com)、微信群（18610100296）同步分享更新

### 4.3. 重点城市库存情况分析

本周（12.24-12.30），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19998.3 万平方米，环比增速 0%，去化周期 76.7 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.4%、-0.4%、0.1%，去化周期分别为 68.6 周、76.6 周、103.3 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期

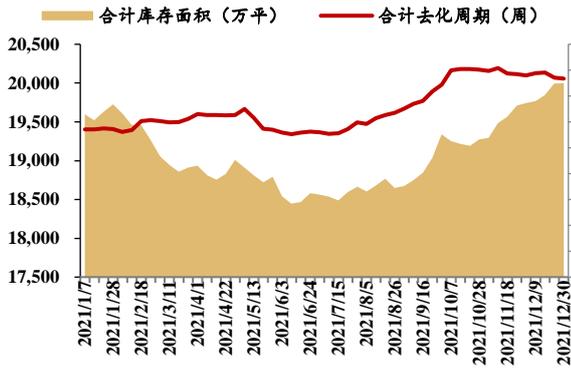


图 20 一线城市库存面积及去化周期

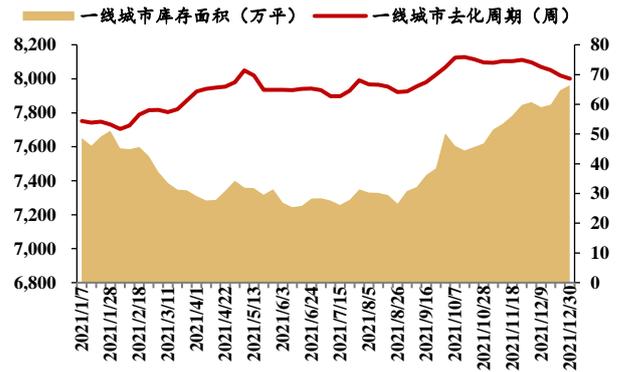


图 21 二线城市库存面积及去化周期

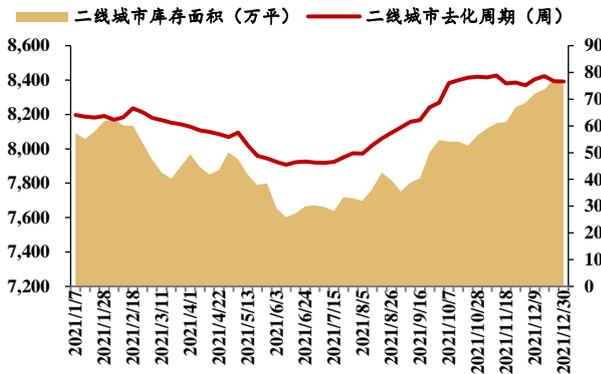
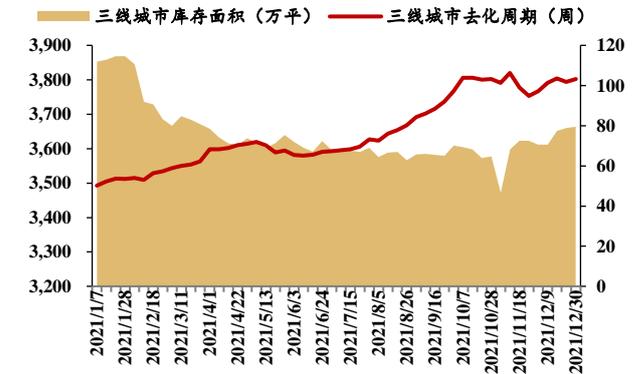


图 22 三线城市库存面积及去化周期



请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

表 5 17 城库存面积及去化周期

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19998	0.0%	260.8	76.7	77.1
一线城市	7962	0.4%	116.1	68.6	69.6
二线城市	8372	-0.4%	109.2	76.6	76.7
三四线城市	3664	0.1%	35.5	103.3	101.8
<b>重点城市</b>					
北京	2457	0.6%	28.2	87.3	86.5
上海	2746	1.0%	44.3	62.0	61.5
广州	1990	-0.7%	32.5	61.2	65.1
深圳	770	0.5%	11.1	69.2	71.4
杭州	897	-1.3%	32.4	27.7	28.8
南京	2705	-0.6%	20.6	131.6	140.0
南宁	1002	-1.6%	17.0	59.0	56.8
福州	1433	0.6%	8.9	160.7	162.6
厦门	325	-2.0%	3.5	91.7	93.6
宁波	411	3.9%	9.1	45.0	42.6
苏州	1599	-0.2%	17.7	90.4	83.9
江阴	469	0.0%	0.8	557.8	890.8
温州	1180	0.9%	19.4	60.7	57.0
泉州	699	0.3%	0.4	1564.4	1508.5
莆田	415	-0.6%	2.8	147.1	155.1
宝鸡	634	-0.8%	5.9	107.7	108.6
东营	267	-0.3%	6.0	44.1	45.5

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（7 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州；三四线城市（6 个）包括江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

#### 4.4. 土地市场供给与成交分析

本周（12.20-12.26），土地供给方面，本周供应土地 1678.8 万平方米，同比增速-64.2%；供应均价 2462 元/平方米，同比增速 14.1%。土地成交方面，本周成交土地 4186.4 万平方米，同比增速-65.9%；土地成交金额 2021.4 亿元，同比增速-11.2%。本周土地成交楼面价 4829 元/平方米，溢价率 3.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0.2%、3.8%、3.9%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积

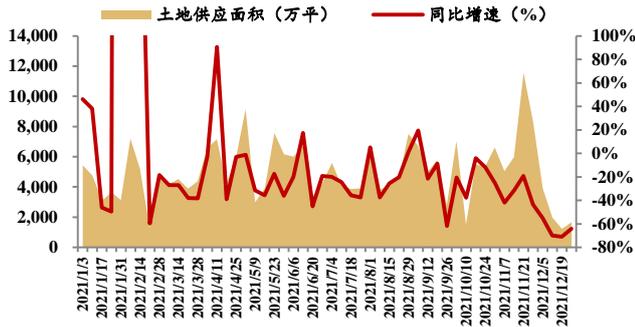


图 24 100 大中城市商品房土地供应均价

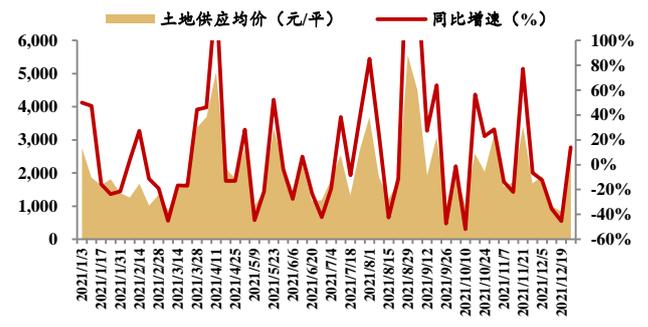


图 25 100 大中城市商品房土地成交面积

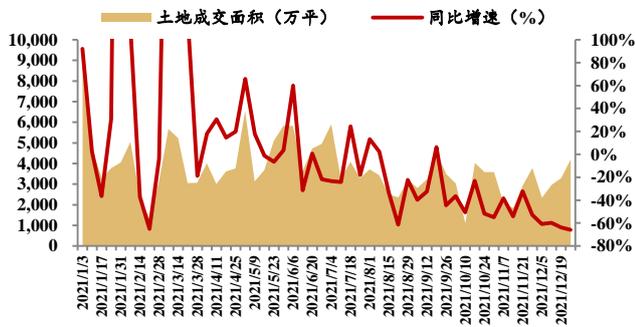
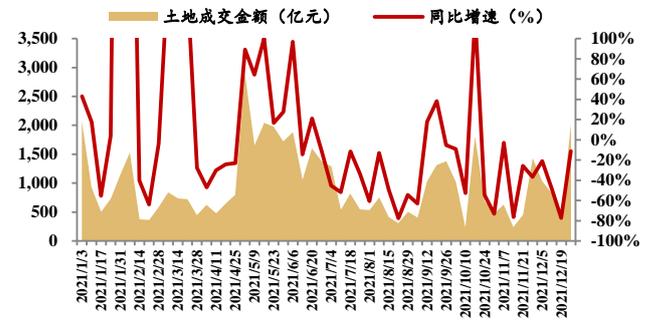


图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

图 27 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率

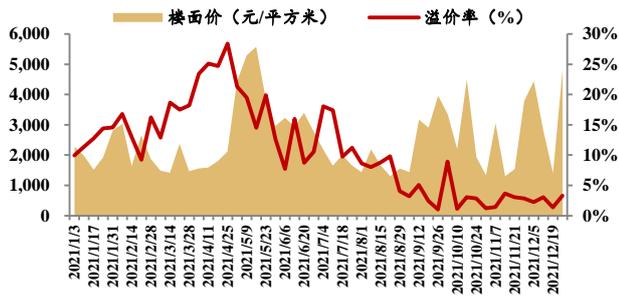


图 28 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率

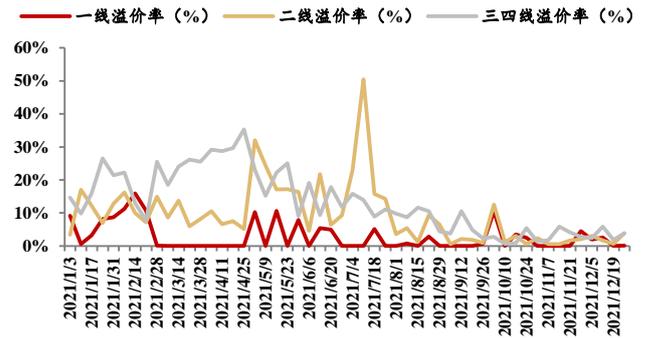


表 6 近期房企拿地明细

房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
中国铁建	南京市	溧水区	76,941.47	192,353.68	66,000.00	100.00	2021-11-25
万科	郑州市	惠济区	21,000.00	85,000.00	86,400.00	100.00	2021-11-30
万科	郑州市	二七区	79,000.00	237,000.00	89,076.92	65.00	2021-11-30
保利发展	福州市	晋安区	25,147.00	70,411.60	144,700.00	100.00	2021-12-01
保利发展	太原市	小店区	9,720.05	9,720.05	1,500.00	100.00	2021-12-01
保利发展	太原市	小店区	24,218.47	96,873.88	24,080.00	100.00	2021-12-01
保利置业集团	济南市	槐荫区	20,017.00	112,095.20	45,039.00	100.00	2021-12-06
保利置业集团	济南市	槐荫区	60,551.00	175,597.90	217,076.00	100.00	2021-12-06
保利置业集团	济南市	槐荫区	24,236.00	118,998.76	39,990.00	100.00	2021-12-06
南国置业	重庆市	沙坪坝区	74,595.00	111,892.50	98,242.00	100.00	2021-12-11

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

### 4.5. 房地产行业融资分析

本周（12.24-12.30）房地产企业合计发行信用债 29 亿元，同比增速-46.4%，环比增速-76%。本月至今（12.01-12.30）房地产企业合计发行信用债 500.84 亿元，同比增速 11.6%，环比增速 35.3%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



图 30 房企信用债发行额（月度）



本周（12.24-12.30），房地产类集合信托合计发行 50.9 亿元，同比增速-74.6%，环比增速 5.2%，平均收益 7.8%。本月至今（12.01-12.30）房地产类集合信托合计发行 260.1 亿元，同比增速-68.2%，环比增速 8.7%，平均收益为 7.6%。

图 31 房地产信托发行额（周度）

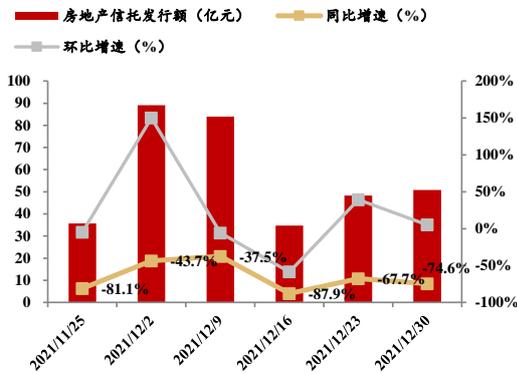


图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

图 33 房地产信托发行额（月度）

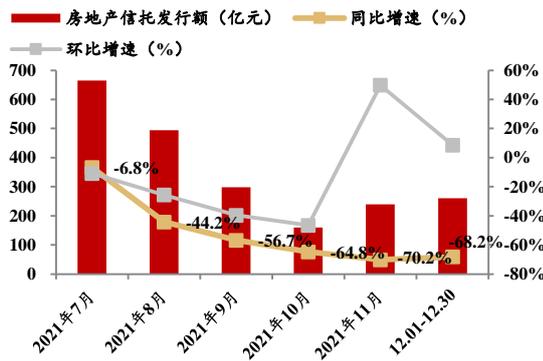


图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）



## 5. 投资观点

本周，央行金融市场司司长邹澜表示，房地产企业间的项目并购是房地产行业化解风险、实现出清最有效的市场化手段。我国房地产行业的市场化程度是比较高的，从近几年的数据看，现有的 10 万余家房企中每年都会有将近 500 家的企业进入司法破产重整，这是行业优胜劣汰、实现出清的重要方式。从长远看，通过并购等市场化方式推动房地产市场的结构性调整，有利于高负债企业集团资产、负债双瘦身，同时保护住房消费者合法权益，有利于引导市场各主体更加重视项目本身的风险评估与管理，有利于形成房地产新发展模式，促进房地产业的良性循环和健康发展。12 月 28 日，财政部会议指出，2021 年，深入推进财税体制改革，深化预算管理制度改革，做好房地产税试点准备工作，规范财务审计秩序，财政管理监督进一步加强。

目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利发展、金科股份、新城控股、滨江集团、龙光集团、旭辉控股集团、碧桂园、宝龙地产以及物管板块碧桂园服务、招商积余、新城悦服务、旭辉永升服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括龙湖集团、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

## 6. 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

### 分析师与研究助理简介

由子沛：华西证券房地产行业首席分析师，同济大学及美国西北大学联合培养土木工程专业博士，获得三项国家发明专利，擅长房地产行业政策研究与数据分析，曾就职于民生证券研究院任房地产行业首席分析师；中国财富网“社区金融高峰论坛”特邀嘉宾，证券时报第二届中国证券分析师“金翼奖”房地产行业第三名，第八届Wind“金牌分析师”房地产行业第一名。

侯希得：悉尼大学硕士学位，曾就职于民生证券，2019年加入华西证券任房地产行业分析师。

肖峰：同济大学土木工程专业学士，上海财经大学金融硕士，2020年加入华西证券任房地产行业分析师。

### 分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

### 评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的6个月内公司股价相对上证指数的涨跌幅为基准。	买入	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数达到或超过15%
	增持	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数在5%—15%之间
	中性	分析师预测在此期间股价相对上证指数在-5%—5%之间
	减持	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数5%—15%之间
	卖出	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数达到或超过15%
行业评级标准		
以报告发布日后的6个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测在此期间行业指数相对强于上证指数达到或超过10%
	中性	分析师预测在此期间行业指数相对上证指数在-10%—10%之间
	回避	分析师预测在此期间行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

### 华西证券研究所：

地址：北京市西城区太平桥大街丰汇园11号丰汇时代大厦南座5层

网址：<http://www.hx168.com.cn/hxzq/hxindex.html>

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、[www.bj-xinghe.com](http://www.bj-xinghe.com)、微信群（18610100296）同步分享更新

## 华西证券免责声明

华西证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司签约客户使用。本公司不会因接收人收到或者经由其他渠道转发收到本报告而直接视其为本公司客户。

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为的已经公开的资料或者研究人员的实地调研资料，但本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载资料、意见以及推测仅于本报告发布当日的判断，且这种判断受到研究方法、研究依据等多方面的制约。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及预测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息始终保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者需自行关注相应更新或修改。

在任何情况下，本报告仅提供给签约客户参考使用，任何信息或所表述的意见绝不构成对任何人的投资建议。市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告视为做出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在任何情况下，本报告均未考虑到个别客户的特殊投资目标、财务状况或需求，不能作为客户进行客户买卖、认购证券或者其他金融工具的保证或邀请。在任何情况下，本公司、本公司员工或者其他关联方均不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告而导致的任何可能损失负有任何责任。投资者因使用本公司研究报告做出的任何投资决策均是独立行为，与本公司、本公司员工及其他关联方无关。

本公司建立起信息隔离墙制度、跨墙制度来规范管理跨部门、跨关联机构之间的信息流动。务请投资者注意，在法律许可的前提下，本公司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或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的前提下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华西证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新