

内地房地产周度观察

“两集中”加剧城市分化，行业集中度料将提升

专题研究：

土地出让政策缘何变动？住宅用地集中出让影响几何？

对房企而言，土地集中出让将对各项能力提出更高要求。1) 经营能力：集中土地出让对房企短期资金筹措能力及运营、营销和管控能力提出了更高要求，未来房企或将在上述方面更趋全局化和精细化。2) 投资模式：部分房企或将进一步采用合作方式参与土拍，以降低资金压力；同时，在短期内土地热度难见降低的城市中，部分房企在旧改资源禀赋、商住协同拓储、城市运营模式等方面的优势将进一步凸显。另一方面，部分房企或将扩大对存量土地市场的探索，加大收并购力度。

行业方面，短期来看，宅地集中出让将对城市分化和行业集中度带来影响。

1) 城市分化料将加大：当前各大城市的土地供给多分布于年内各月，以 2020 年宅地成交金额最高的上海为例，成交宅地建面最高的月份仅贡献了全年成交建面的 24.3%、成交金额最高的月份仅贡献了全年成交金额的 17.3%；宅地集中供应对房企在土地出让节点的资金要求将有所提升，短期内更符合房企投资逻辑的区域或将获得房企更多的资源倾斜，进而面临更大的交易拥挤度。2) 行业集中度或将进一步提升：由于土地集中出让对出让节点资金和房企经营能力均提出了更高要求，具备显著资金优势、经营更为成熟的龙头房企或将在出让新规下更为从容，进而使行业集中度进一步提升。

长期而言，经济转型诉求或将引导行业利润率维持相对合理水平。宅地集中出让实际为“房住不炒”框架内对土地市场调控的延续，其内核在于，通过更集中、更透明、更充足的土地供应引导土地及商品房市场回归理性，使房地产行业在通过“住房消费健康发展”参与“内循环”的同时，满足我国产业转型升级过程中对稳定经济环境、引导资源流向重点发展领域的诉求。在当前的政策框架下，对行业长期利润率或将在政策引导下维持相对合理水平。

数据要点：

截至 2 月 26 日，本周 42 个主要城市新房成交面积环比上升 377%，2021 年累计成交面积同比上升 130%。

截至 2 月 26 日，本周 13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 2%；平均去化周期 15.8 个月，平均环比下降 1%。

截至 2 月 26 日，本周 15 个主要城市二手房交易建面环比上升 513%，2021 年累计交易面积同比上升 105%。

投资建议：

受到去年同期疫情和今年春节假期的影响，行业销售基数较小，当前环比及同比销售均实现了大幅度的增长。政策方面，本周多个城市出台住宅用地信息集中发布、集中出让相关政策，为此前“房住不炒”基调和土地市场调控的延续，或将引导房地产市场回归理性，促进行业的健康发展。维持行业“强于大市”评级。

强于大市

(维持)

微信公众号



蔡鸿飞

分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4600

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

1. “两集中”加剧城市分化，行业集中度料将提升

近期，天津、郑州、青岛等城市纷纷出台住宅用地集中出让相关政策，如天津市将于3月、6月、9月中旬分三批次集中统一发布住宅用地的出让公告，除上述日期外不得再发布住宅用地的出让公告。土地出让政策缘何变动？住宅用地集中出让影响几何？

表 1：近期部分城市出台住宅用地集中出让相关政策

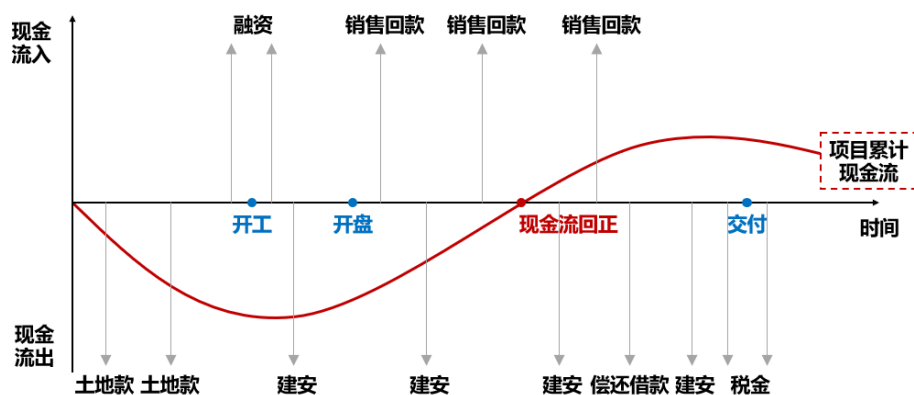
时间	城市	政策/会议	简述
2021-02-24	天津	《关于做好 2021 年住宅用地集中出让有关工作的通知》	天津市确定于 3 月、6 月、9 月中旬分三批次集中统一发布住宅用地的出让公告，除上述日期外不得再发布住宅用地的出让公告。
2021-02-24	郑州	《关于统一组织住宅用地挂牌出让公告发布的紧急通知》	要求航空港区、郑东新区、经开区、高新区、上街区禁止发布住宅用地出让公告，由市局统一组织发布实施。
2021-02-24	青岛	全市住宅用地调控工作部署会议	全年将分 3 批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动。
2021-02-24	济南	全市 2021 年住宅用地供应分类调控工作会议	全年将分 3 批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂活动新的政策要求。

数据来源：政府网站，中达证券研究

1.1 宅地集中出让对房企经营有何影响？

集中土地出让对房企短期资金筹措能力提出了更高要求，对资金使用效率带来了一定压力。在房地产开发项目中，开发商通过部分自有资金支付土地成本后，通过融资、收取预售款等方式获取现金流入，并逐步支付工程款等支出，房企自有资金能够在交付前回正，并投入其他项目的投资当中。集中土地出让对房企在短期的资金筹措能力提出了更高要求：一方面，房企需在短期内获取更大额度的融资；另一方面，房企需对各个项目的开发和回款进度做出调整，以最大限度减少资金闲置带来的使用效率下滑。

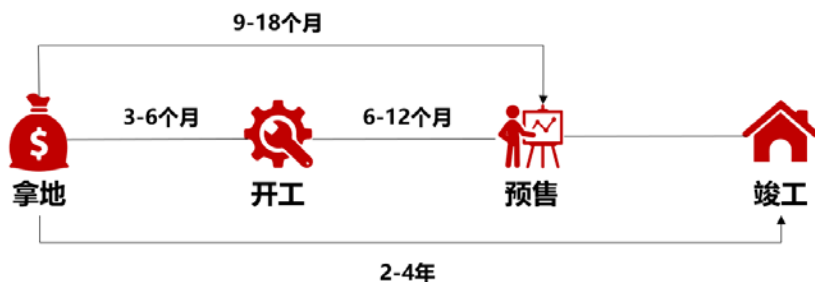
图 1：集中土地出让对房企短期资金筹措能力提出了更高要求



数据来源：中达证券研究

集中供地亦将对房企销售、运营等方面带来重大影响，房企运营管控能力将有所提升。获取土地后，房地产项目将开始施工、预售等流程，土地获取时间集中将导致各房企的项目进度和商品房入市时间的重合度提升，进而影响各项目在竞争中的去化情况、折扣投放等营销手段的开展等。房企或将对当前的运营体系和项目铺排做出调整，短期内或将面临一定运营压力；长期来看，上述压力将驱动房企在运营管控方面更趋全局化和精细化。

图 2：土地集中出让或使商品房入市时间重合度提升



数据来源：中达证券研究

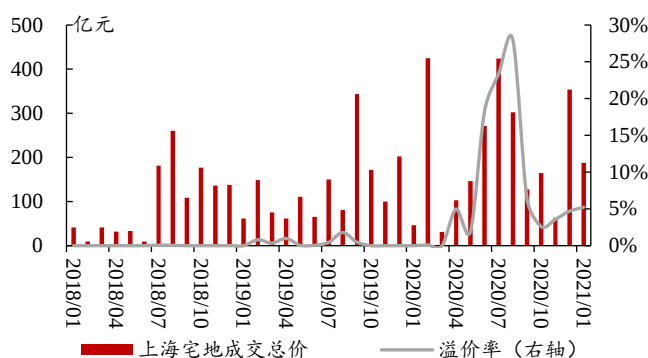
合作、并购或将增多，特色拿地模式的优势将更为突出。出于对土地获取和土地成本的考量，部分房企或将进一步采用合作方式参与土拍，以降低资金压力；同时，在短期内土地热度难见降低的城市中，部分房企在旧改资源禀赋、商住协同拓储、城市运营模式等方面的优势将进一步凸显。另一方面，部分房企或将扩大对存量土地市场的探索，加大收并购力度。

1.2 宅地集中出让对地产行业有何影响?

短期来看，宅地集中供应或将加大城市间的分化、使行业集中度进一步提升。

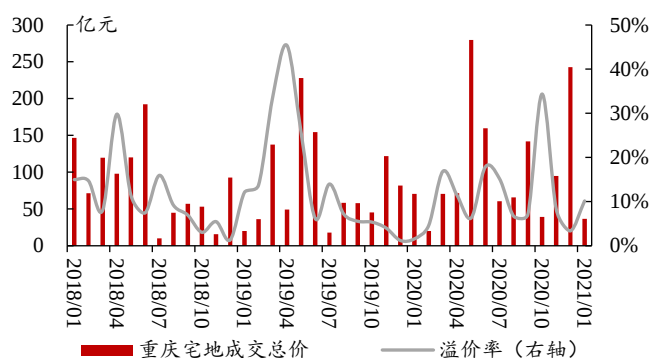
房企城市研判将更为审慎，短期内城市分化料将加大。当前，部分城市的宅地成交总量较大，并分布于年内各月份。以 2020 年宅地成交总价最高的上海为例，2020 年，上海宅地成交建面达 1892 万平方米，年内成交建面最高的 3 个月份为 6 月、2 月和 7 月，涉及建面分别仅约 460 万方、365 万方和 181 万方，均大幅小于全年 1/3 的约 631 万方；成交总价达到 2457.2 亿元，年内成交宅地总价最高的三月份为 2 月、7 月、12 月，涉及金额仅约 424.5 亿、424.0 亿和 354.0 亿元，大幅低于全年 1/3 的约 819.1 亿元。集中的土地投资对房企在土地出让节点的资金要求将有所提升，在可用资金的限制之下，房企或需进一步加强对布局城市的研判，将有限的资金投放至更符合公司土地投资逻辑的区域。短期来看，由于各城市供需情况存在差异和房企短期资金总量的限制，部分区域或将获得房企更多的资源倾斜，进而面临更大的交易拥挤度，城市间的分化料将加大。

图 3：上海宅地成交总金额分散于年内各月



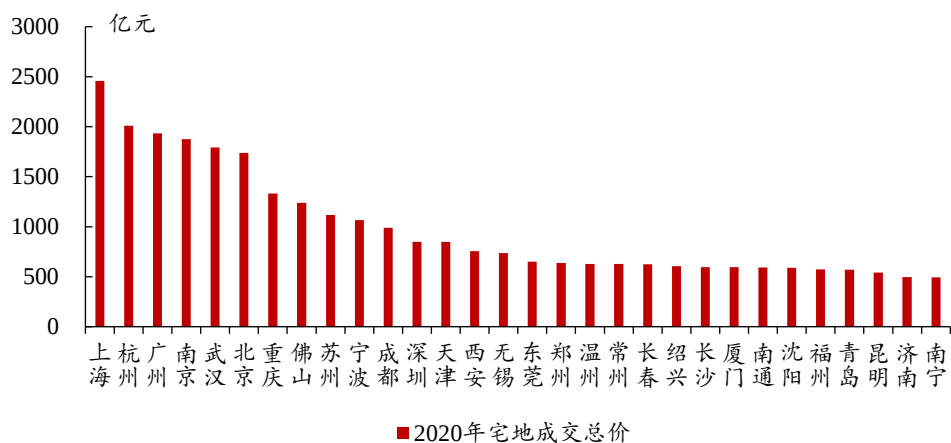
数据来源：Wind，中达证券研究

图 4：当前重庆宅地成交涉及资金相对分散



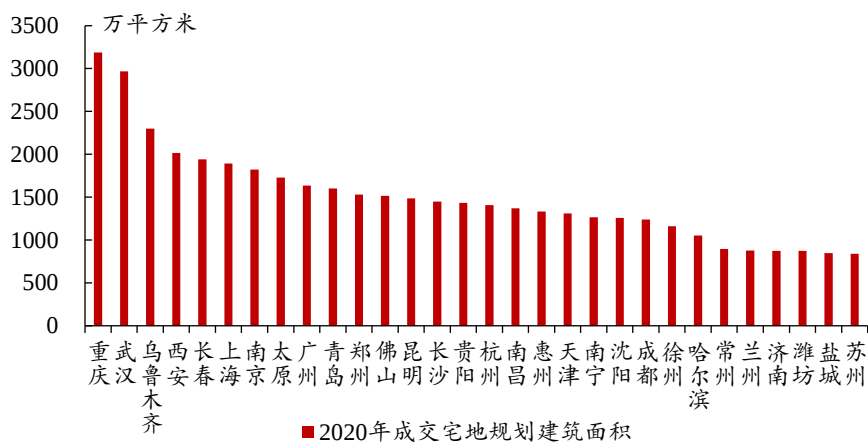
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：2020 年上海、杭州、广州等城市宅地成交总价居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：2020 年重庆、武汉、乌鲁木齐等城市宅地成交建面居前



数据来源：Wind，中达证券研究

表 2：一二线城市宅地供应近年有所加大，各城市供需情况存在分化

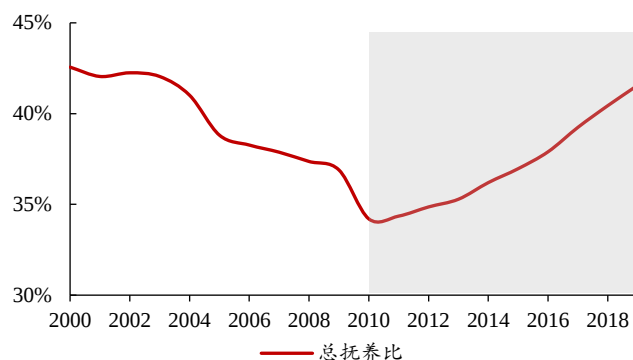
当年成交宅地建面/商品住宅销售面积						
城市	2015	2016	2017	2018	2019	2020
北京	0.88	0.23	1.77	1.26	0.90	0.73
上海	0.56	0.31	0.86	0.86	1.07	1.10
广州	0.76	0.39	0.85	1.16	1.32	1.16
深圳	0.08	0.21	0.09	0.22	0.36	1.17
天津	0.44	0.47	0.69	1.08	1.28	1.04
石家庄	1.59	1.88	1.04	1.53	1.39	-
太原	1.56	1.71	1.57	1.61	2.51	-
呼和浩特	0.30	0.75	0.80	1.08	1.39	-
沈阳	0.45	0.51	0.39	0.58	0.80	-
大连	0.18	0.55	0.32	0.24	0.87	-
长春	0.50	0.68	0.75	0.68	1.31	-
哈尔滨	0.59	0.55	0.38	0.59	0.70	-
南京	0.86	0.77	1.52	1.24	1.55	1.78
杭州	0.68	0.71	1.21	1.33	2.07	1.93
宁波	0.71	1.40	0.72	1.13	0.84	0.98
合肥	0.84	0.50	0.74	0.51	0.48	0.50
福州	1.46	0.71	1.72	1.66	2.52	1.45
厦门	0.49	0.72	1.44	2.06	1.09	1.20
南昌	0.95	1.12	1.20	4.34	0.97	2.95
济南	1.65	1.12	1.17	2.02	1.17	0.80
青岛	0.42	0.30	0.42	0.68	1.14	0.95
郑州	1.21	1.00	0.72	0.87	1.84	0.62
武汉	0.71	0.65	1.61	1.50	1.08	1.40
长沙	0.12	0.22	0.24	0.44	0.68	-
南宁	1.18	0.58	0.77	1.00	0.66	0.90
海口	0.86	0.96	0.35	0.51	0.88	-
重庆	0.97	0.56	0.62	0.55	0.45	0.63
成都	1.44	1.52	3.26	0.94	0.70	0.57
贵阳	0.46	0.72	1.25	0.72	1.12	1.28
昆明	0.37	0.73	1.07	0.98	1.51	-
西安	0.75	0.72	0.70	0.61	0.49	0.68
兰州	0.89	0.43	0.27	0.49	0.66	-
西宁	0.33	0.29	0.97	0.65	0.68	-
银川	0.18	0.73	0.41	0.30	0.49	0.26
乌鲁木齐	1.53	0.68	1.22	2.16	1.95	-
小于 1 城市数量	27	28	21	20	17	-

数据来源：Wind，地方房管局，国家统计局，中达证券研究；注：城市样本包含国家统计局口径一二线城市合计 35 座；部分城市 2020 年全年商品住宅销售面积数据暂缺；地方房管局数据缺失的城市采用国家统计局数据

宅地集中出让对资金和经营能力要求或将使行业集中度进一步提升。由于土地集中出让对出让节点资金和房企经营能力均提出了更高要求，具备显著资金优势、经营更为成熟的龙头房企或将在出让新规下更为从容，进而使行业集中度进一步提升。

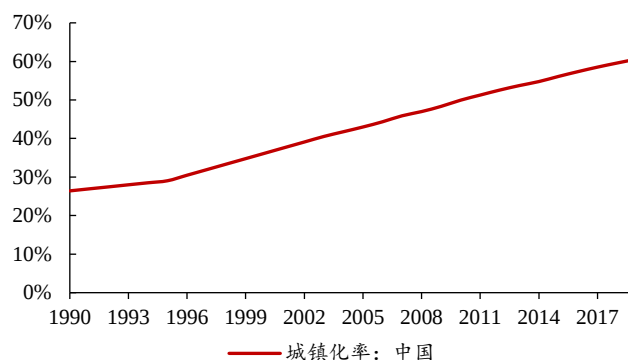
长期来看，经济增长动能转换使房地产行业调控重点由房价前移至土地热度。当前，我国经济发展更重视产业转型升级和经济发展质量，在此背景下，房地产行业维持稳定方能为产业升级创造平稳的成本要素和内部环境。另一方面，近年来我国储蓄率有所下降，对信用扩张进而投资需求带来了一定压力；人口红利亦逐渐消退，总抚养比自 2010 年起逐步回升，城镇化率在过去二十余年快速增长，2019 年末达 60.6%，未来增速亦或将有所放缓。在上述因素的影响下，过去由“房价-地价螺旋”带动投资和经济增长的发展模式面临变革压力，房地产行业调控的上行风险逐步由“遏制房价过快上涨”前移至防止土地市场过热。

图 7：人口红利逐渐消退，总抚养比 2010 年起回升



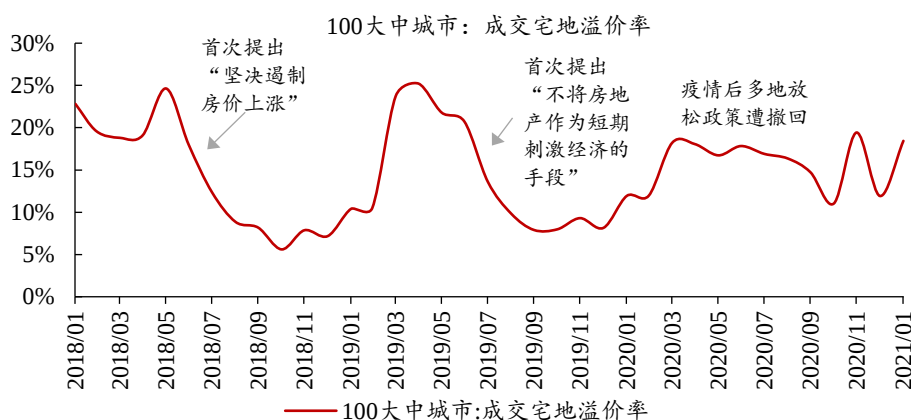
数据来源：Wind，国家统计局，中达证券研究

图 8：我国城镇化率快速提升，2019 年末已达 60.6%



数据来源：Wind，中达证券研究

图 9：近年调控收紧多出现在土拍热度高涨后，疫情后多地放松政策遭撤回



数据来源：Wind，中达证券研究



集中供地政策实际为“房住不炒”框架下的创新探索，经济转型诉求或将引导行业长期利润率维持相对合理水平。宅地集中出让实际上延续了“房住不炒”的基调，其内核在于通过更集中、更透明、更充足的土地供应引导土地及商品房市场回归理性，在通过“住房消费健康发展”带动“内循环”的同时，满足我国产业转型升级过程中对稳定经济环境、引导资源流向重点发展领域的诉求。在当前的政策框架下，行业长期利润率或将在政策引导下维持相对合理水平。

1.3 小结：政策框架转变，土地调控延续

发展模式转型定调政策框架演变，“两集中”政策延续土地市场调控基调。过去，“房价-地价螺旋”有效拉动了投资，并推动了整体经济的增长，地方“资产负债表”的扩张成为我国过去二十余年快速成长的重要路径。在经济增长诉求、城镇化与人口红利释放和高储蓄低杠杆环境的共同作用下，房地产行业具备充足的发展空间，调控的着力点在于“遏制房价过快上涨”。随着前述红利消退、居民杠杆率提升，我国逐步进入经济增长动能切换期，产业转型升级成为当前发展的核心诉求，稳定的内部环境和要素成本成为我国当前发展的重要因素。在此背景下，调控的上行风险由房价上涨提前为土地市场过热，土地市场调控成为政策重点，此次“两集中”政策即为当前土地调控的积极探索。

房企经营方面，资金管控能力、运营能力、营销能力等要求提升，特色拿地模式优势凸显。宅地集中供应将对房企的短期资金筹措能力和资金使用效率带来影响，房企在回款与拿地支出节点的匹配上将面临一定压力。集中出让可能带来的集中开盘将对营销造成影响，房企或亦需改革对各个区域的管控以最大化统筹集团资源。另一方面，为降低集中供地时的资金成本，房企间的合作或将进一步提升，商住协同、城市运营等模式亦有望助力房企继续规避激烈的土拍竞争；针对存量土地市场的收并购活动亦可能继续增加。

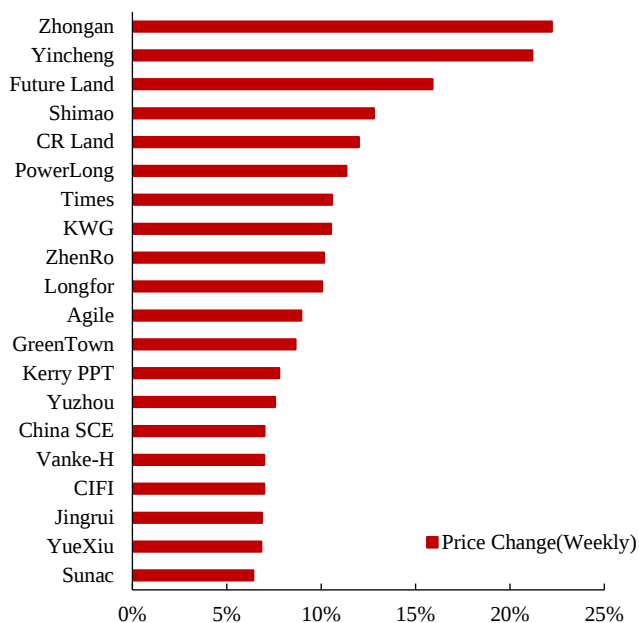
行业方面，短期来看城市分化料将加大、行业集中度或将提升，长期而言行业利润率或将维持合理水平。由于各城市近年供需情况的差异和短期资金总量的限制，部分城市或将得到更多的资源倾斜，短期内城市间的分化料将加大。集中度方面，具备显著资金优势、经营更为成熟的龙头房企或将在出让新规下更为从容，进而使行业集中度进一步提升。长期而言，本次宅地集中出让制度的提出实际为当前“房住不炒”框架的延续，在内循环对“住房消费健康发展”和对稳定要素、引导资源流向鼓励领域等诉求的共同作用下，行业长期利润率或将在新的政策框架中维持相对合理水平。

2. 行业表现

2.1 地产开发行业表现

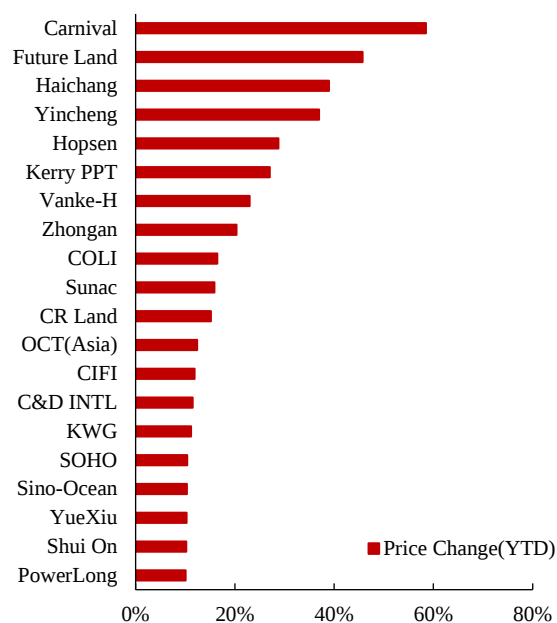
本周，众安集团、银城国际控股、新城发展涨幅居前。嘉年华国际、新城发展、海昌海洋公园年初至今涨幅居前。

图 10：众安集团、银城国际控股、新城发展本周涨幅居前



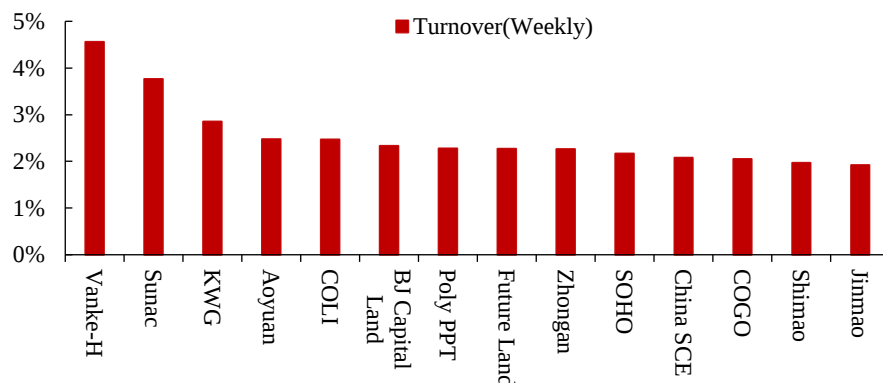
数据来源：Wind，中达证券研究

图 11：嘉年华国际、新城发展、海昌海洋公园年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 12：万科企业、融创中国、合景泰富集团本周换手率居前

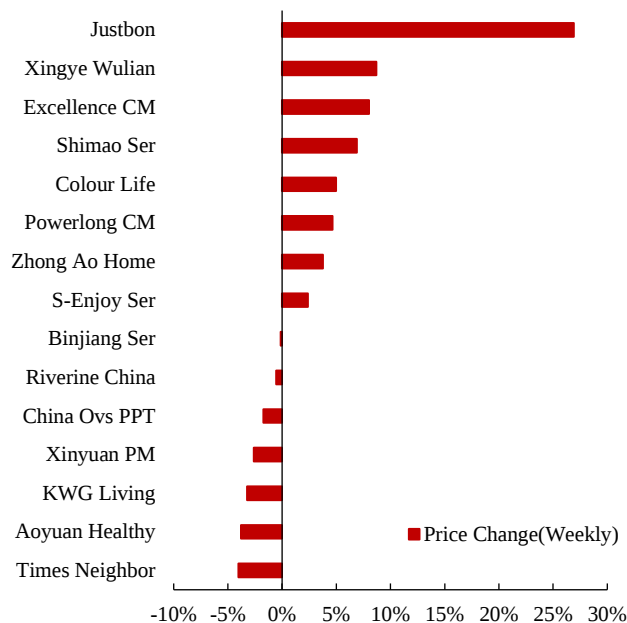


数据来源：Wind，中达证券研究

2.2 物业管理行业表现

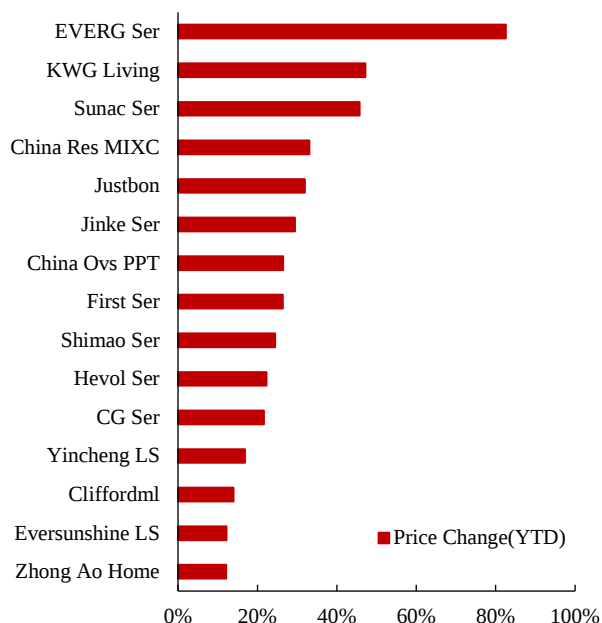
本周，蓝光嘉宝服务、兴业物联、卓越商企服务涨幅居前。恒大物业、合景悠活、融创服务年初至今涨幅居前。

图 13：蓝光嘉宝服务、兴业物联、卓越商企服务本周涨幅居前



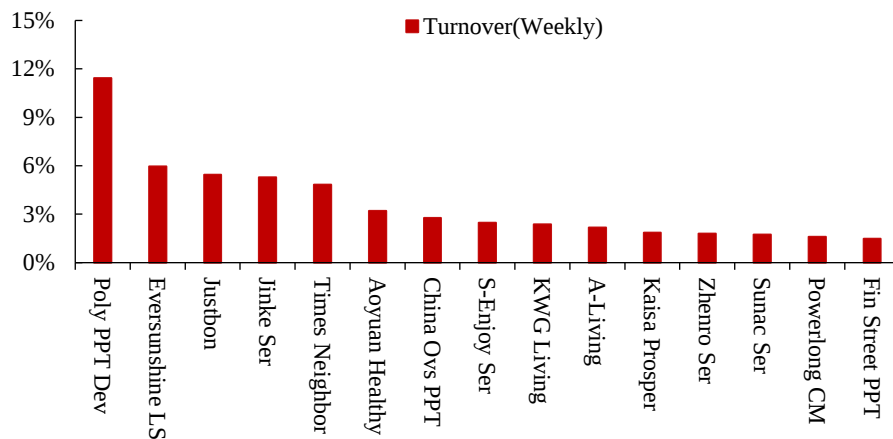
数据来源：Wind，中达证券研究

图 14：恒大物业、合景悠活、融创服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 15：保利物业、永升生活服务、蓝光嘉宝服务本周换手率居前



数据来源：Wind，中达证券研究

3.主要城市成交表现

3.1 新房成交数据

表 3：主要城市交易量情况，本周新房成交环比上升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 2-26			本年截至 2-26	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	209,950	680%	194%	653	-28%	389%	467	-28%	251%	1,302	92%
上海	277,100	527%	276%	1,154	-22%	602%	702	-42%	333%	2,415	160%
广州	236,814	640%	339%	927	-34%	722%	641	-43%	479%	2,094	314%
深圳	153,808	-	289%	374	-50%	425%	275	-59%	286%	1,090	210%
一线城市	877,671	751%	268%	3,108	-31%	545%	2,086	-43%	337%	6,900	180%
二线城市	2,500,018	552%	144%	8,119	-30%	420%	6,750	-32%	336%	18,268	94%
三线城市	2,755,614	244%	311%	8,468	-26%	709%	7,009	-23%	613%	17,835	161%
北京	209,950	680%	194%	653	-28%	389%	467	-28%	251%	1,302	92%
青岛	259,761	679%	163%	784	-39%	349%	589	-41%	239%	1,809	107%
济南	221,528	328%	226%	627	-35%	384%	541	-31%	342%	1,434	115%
东营	36,615	168%	222%	136	-68%	883%	96	-73%	595%	493	324%
环渤海	727,853	479%	192%	2,201	-39%	387%	1,694	-39%	282%	5,037	116%
上海	277,100	527%	276%	1,154	-22%	602%	702	-42%	333%	2,415	160%
南京	343,736	846%	135%	793	-20%	202%	662	-27%	152%	1,716	117%
杭州	397,029	4436%	378%	894	4%	902%	878	4%	885%	1,741	174%
苏州	184,177	231%	13%	621	-36%	132%	537	-34%	109%	1,445	65%
无锡	35,900	46%	-23%	318	-32%	233%	201	-57%	111%	787	89%
扬州	66,280	-	2616%	178	-39%	2149%	178	-36%	2149%	470	133%
江阴	87,764	607%	446%	230	-25%	1318%	185	-29%	1043%	495	106%
温州	332,570	257%	538%	1,030	-34%	1529%	875	10%	1415%	1,831	94%
金华	42,443	128%	276%	215	-44%	1483%	169	-51%	1178%	568	456%
常州	55,641	1196%	147%	177	-27%	565%	140	-20%	447%	351	32%
淮安	164,279	87%	296%	620	-15%	729%	519	-20%	628%	1,283	193%
连云港	362,268	125%	961%	979	6%	1196%	846	1%	1088%	1,839	283%
绍兴	59,712	486%	127%	177	29%	372%	146	24%	294%	295	100%
镇江	115,697	329%	512%	385	-36%	1250%	315	-27%	1032%	824	119%
嘉兴	49,957	558%	527%	162	60%	1524%	162	60%	1524%	263	126%
芜湖	262,608	273%	1966%	665	53%	5133%	576	66%	4431%	1,018	973%
盐城	92,636	-	71%	319	-12%	300%	203	-44%	275%	683	230%
舟山	23,264	471%	127%	67	-28%	308%	53	-25%	249%	140	70%
池州	45,373	-	188%	93	16%	252%	81	20%	206%	161	101%
宁波	241,275	1713%	1330%	648	-22%	3693%	558	-24%	3171%	1,400	171%
长三角	3,239,709	377%	279%	9,724	-18%	602%	7,987	-19%	501%	19,726	148%
广州	236,814	640%	339%	927	-34%	722%	641	-43%	479%	2,094	314%
深圳	153,808	-	289%	374	-50%	425%	275	-59%	286%	1,090	210%
福州	106,205	450%	64%	276	20%	125%	232	27%	91%	464	92%
东莞	80,855	1443%	304%	379	-59%	1111%	223	-69%	612%	1,123	251%
泉州	27,812	10%	100%	99	-53%	318%	91	-52%	288%	297	48%
莆田	51,284	116%	89%	165	18%	223%	145	34%	206%	275	108%
惠州	54,481	424%	187%	169	-55%	497%	122	-64%	332%	515	176%
韶关	33,820	115%	97%	105	-18%	217%	88	-13%	188%	208	98%
佛山	210,702	967%	146%	696	-41%	452%	526	-44%	320%	1,682	143%
肇庆	49,373	273%	288%	164	-42%	1109%	121	-45%	802%	387	129%
江门	31,346	306%	598%	107	-33%	1216%	75	-51%	841%	266	318%
珠三角及南部其它城市	1,036,501	501%	189%	3,461	-40%	457%	2,540	-46%	316%	8,401	183%
泰安	51,770	211%	822%	155	-34%	915%	132	-35%	772%	362	155%
北部	51,770	211%	822%	155	-34%	915%	132	-35%	772%	362	155%
武汉	334,510	522%	-	1,192	-43%	-	920	-46%	-	2,956	119%
岳阳	41,110	41%	266%	150	6%	828%	130	14%	738%	267	71%
宝鸡	64,877	213%	-	195	-62%	-	157	-66%	-	655	-
中部	440,497	325%	9823%	1,537	-44%	9376%	1,208	-47%	7661%	3,878	158%
成都	356,670	424%	18%	1,565	-16%	276%	1,395	-13%	236%	3,173	45%
柳州	120,404	114%	77%	403	-22%	310%	336	-7%	260%	771	86%
南宁	159,899	147%	99%	650	-39%	658%	553	-45%	546%	1,655	34%
西部	636,973	237%	41%	2,618	-24%	336%	2,284	-23%	284%	5,599	46%
总计	6,133,303	377%	218%	19,695	-29%	537%	15,845	-30%	427%	43,003	130%
上升城市数目	38	39		9	40		10	40		41	
下降城市数目	0	1		33	0		32	0		0	

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/2/26

表 4：主要城市新房库存与去化周期情况，本周主要城市平均去化周期约 15.8 个月

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	上期	环比	同比
北京	12,037	-1%	11%	18.4	18.2	1%	-77%
上海	5,838	-3%	-22%	5.1	4.6	11%	-89%
广州	8,692	-2%	17%	9.4	8.2	14%	-86%
深圳	2,737	-2%	4%	7.3	6.9	7%	-80%
一线城市		-2%	3%	10.0	9.5	8%	-83%
杭州	5,501	-5%	76%	6.2	9.8	-37%	-82%
南京	7,177	-2%	28%	9.0	9.7	-7%	-57%
苏州	8,329	-2%	48%	13.4	13.9	-4%	-36%
福州	7,288	0%	74%	26.4	33.3	-21%	-23%
南宁	8,605	-1%	3%	13.2	12.3	8%	-86%
温州	11,422	-2%	8%	11.1	11.7	-5%	-93%
泉州	6,906	-1%	-2%	69.5	84.9	-18%	-77%
宁波	3,128	-6%	6%	4.8	6.1	-21%	-97%
东营	1,503	-1%	-7%	11.0	6.9	60%	-91%
平均		-2%	19%	15.8	17.4	-1%	-75%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/2/6；由于数据可得性，城市样本剔除江阴、加入南宁；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

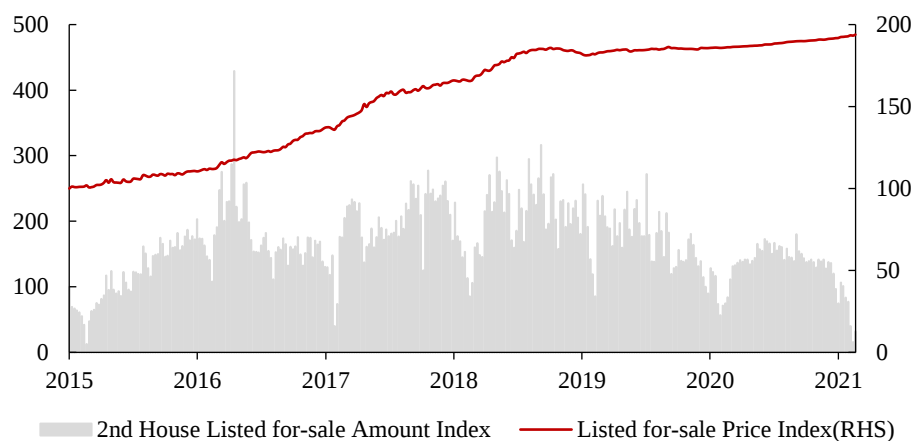
3.2 二手房成交及价格数据

表 5：主要城市二手房成交量情况，江门、金华本年至今涨幅较大

城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	414,085	↑668%	↑243%	1,340	↓-16%	↑360%	1,082	↓-14%	↑274%	2,606	↑153%
深圳	112,181	↑545%	↑58%	389	↓-34%	↑209%	313	↓-39%	↑149%	903	↑20%
杭州	83,371	-	↑334%	292	↓-55%	↑1361%	202	↓-64%	↑912%	857	↑207%
南京	242,843	↑407%	↑599%	786	↓-15%	↑1305%	673	↓-21%	↑1103%	1,635	↑167%
成都	98,560	↑249%	↑229%	283	↑1%	↑538%	250	↑2%	↑463%	527	↓-16%
青岛	107,661	↑296%	↑184%	346	↓-32%	↑393%	285	↓-38%	↑306%	805	↑108%
无锡	90,184	↑549%	↑479%	258	↓-34%	↑1006%	210	↓-40%	↑800%	607	↑76%
苏州	140,233	↑428%	↑100%	518	↓-16%	↑512%	464	↓-20%	↑448%	1,101	↑98%
厦门	73,174	↑334%	↑145%	273	↓-39%	↑410%	218	↓-44%	↑307%	665	↑125%
扬州	21,356	↑307%	↑3653%	62	↓-26%	↑7498%	54	↓-26%	↑6496%	135	↑117%
东莞	32,759	↑669%	↑68%	122	↓-41%	↑338%	98	↓-45%	↑250%	298	↑33%
南宁	35,689	↑352%	-	121	↓-17%	↑2567%	98	↓-27%	↑2055%	255	↑38%
佛山	141,269	↑1024%	↑205%	432	↓-37%	↑483%	343	↓-44%	↑377%	1,058	↑149%
金华	43,810	↑812%	↑147%	240	↓-38%	↑1251%	211	↓-41%	↑1090%	597	↑308%
江门	12,263	↑410%	↓-25%	59	↓-33%	↑168%	50	↓-34%	↑126%	134	↑321%
总计	1,649,437	513%	211%	5,521	-27%	503%	4,550	-31%	399%	12,183	105%
上升城市数目		14	13		1	15		1	15		14
下降城市数目		0	1		14	0		14	0		1

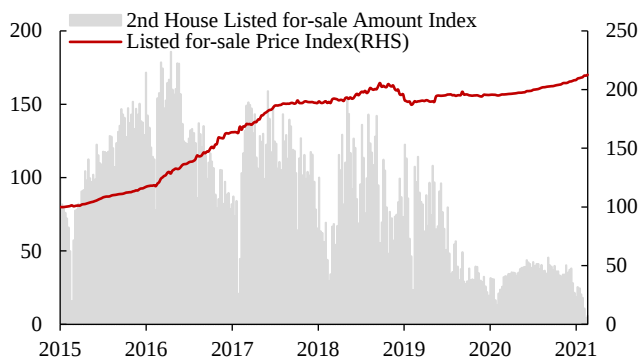
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/2/26

图 16：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



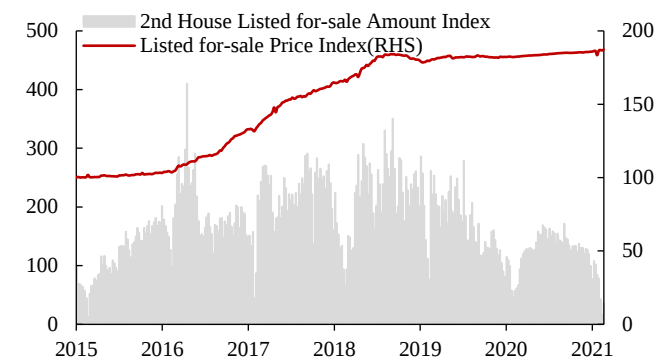
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/2/21

图 17：一线城市二手房价格指数有所提升



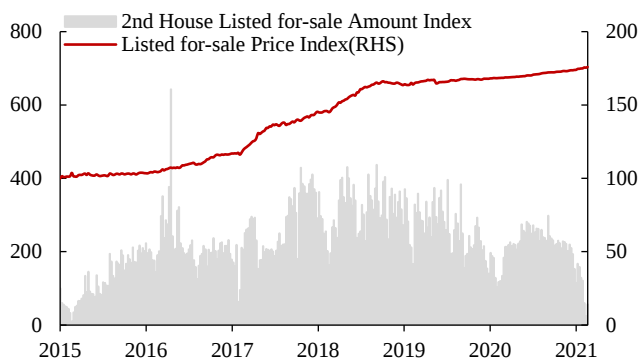
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/2/21

图 18：二线城市二手房价格指数略有提升



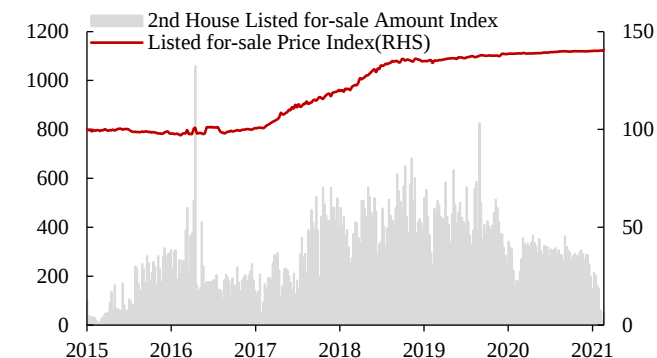
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/2/21

图 19：三线城市二手房价格指数有所提升



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/2/21

图 20：四线城市二手房价格指数缓慢上涨



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/2/21

4.重要政策及动态

4.1 本周重要行业政策与新闻

表 6：本周要闻：海南、上海等地上调部分银行涉房贷款占比上限；天津等城市发布宅地集中出让相关政策

日期	地区/部门	简述
2021-02-22	武汉	业委会根据业主大会的决定，委托物业服务企业或其他机构利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有；业委会应当每半年公布一次公共收益的收支情况，接受业主监督。
2021-02-22	青岛	各区公开销售的人才住房需提供不低于可售套数 2.5% 房源作为市本级人才住房，产权型人才住房签订购房合同满 5 年可上市交易，不满 10 年的需将购房时以限定价格购买的部分面积、照成交价格与购买时限定价格差价的 50% 交纳土地收益。
2021-02-22	海南	上调第三档房地产贷款占比上限 2.5 个百分点至 25%。
2021-02-23	北京	中心城区十八层以下住宅建筑套型总建筑面积不大于 95 平方米、十八层以上不大于 100 平方米；其他区新建项目套型总建筑面积原则上不超过 120 平方米。
2021-02-23	上海	对于第三档、第四档、第五档银行，房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别为 22.5%、17.5%；17.5%、12.5%；12.5%、7.5%。
2021-02-23	浙江	银行业金融机构房地产贷款第三档上限不变，第四档上限增加 1 个百分点，第五档上限增加 2 个百分点。
2021-02-23	辽宁	三档至五档银行的房贷占比上限规定不变，个人房贷占比上限分别提高 1 个百分点、2 个百分点、1 个百分点。
2021-02-23	广东	广东（不含深圳）辖内第三档、第四档、第五档银行，房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别为 24.5%、19.5%；20.0%、15.0%；12.5%、7.5%。
2021-02-24	江西	全面放开全省城镇落户条件，全面取消城市落户限制，以具有合法稳定住所或合法稳定就业为户口迁移的基本条件，取消参加社保、居住年限、就业年限等限制。
2021-02-24	郑州	航空港区、郑东新区、经开区、高新区、上街区禁止发布住宅用地出让公告，由市局统一组织发布实施。
2021-02-24	青岛	全年将分 3 批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动。
2021-02-24	天津	确定于 3 月、6 月、9 月中旬分三批次集中统一发布住宅用地的出让公告，除上述日期外不得再发布住宅用地的出让公告。
2021-02-25	厦门	终止于 2021 年 2 月 10 日发布的公告中 H2021P01、J2020P03 两幅国有建设用地使用权出让活动。
2021-02-26	济南	计划全年新建改建租赁住房 2 万套、盘活 3 万套，完成三年住房租赁试点新增房源 12.4 万套任务，培育发展 10 家专业化、规模化住房租赁企业和 2 家国有住房租赁企业，筹集保障性租赁住房房源 6 万套、人才住房 5 万套，租赁住房补贴发放不低于 7800 户。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究

4.2 本周重点公司新闻及公告

表 7：本周公司动态：碧桂园服务以约 48.5 亿元收购蓝光嘉宝服务约 64.6%股份；奥园、富力等开展债权融资

日期	对象	简述
2021-02-23	中国奥园	发行 2027 年到期 3.5 亿美元 5.88%优先票据。
2021-02-23	当代置业	购买未偿还 2021 年到期 12.85%优先票据。
2021-02-23	招商蛇口	2020 年公司实现营业总收入约 1296.2 亿元（+32.7%），归属于上市公司股东净利润约 122.5 亿元（-23.6%），基本每股收益为约 1.5 元（-26.6%）。
2021-02-24	禹洲集团	获授 42 个月约 2.4 亿美元及约 2.3 亿港元定期贷款融资。
2021-02-25	富力地产	公司间接全资附属公司怡略有限公司发行 2024 年到期 3.25 亿美元 11.625% 优先票据。
2021-02-25	蓝光发展	公司下属全资子公司四川蓝光和骏实业有限公司拟将其持有的四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司约 64.6%股份以约 48.5 亿元转让给碧桂园服务控股有限公司下属全资子公司碧桂园物业香港控股有限公司。
2021-02-26	陆家嘴	发行 3+2 年期 10 亿元 3.80%中期票据。
2021-02-26	碧桂园服务	预计 2020 年度公司综合收入、综合税前利润、综合净利润、综合股东应占利润均将同比增长超过 50%。
2021-02-26	融信中国	预计 2020 年度公司拥有人应占溢利将同比下降约 20%~30%。
2021-02-26	万科 A	拟分别以约 1084.2 万元、约 8.5 亿元、约 11.4 亿元购回“17 万科 01”、“18 万科 01”、“18 万科 02”公司债券。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

风险提示：

- 1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；
- 2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；
- 3.疫情控制具有不确定性。

分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。

过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第571章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。