

证券研究报告 / 行业动态报告

优于大势

上次评级: 优于大势

央行再提长效机制, “三条红线”试点房企或将扩围

报告摘要:

市场表现: 本周申万房地产板块收于 3745.03 点, 累计下跌 2.13%, 同期上证综指累计上涨 2.79%, 深证成指累计上涨 5.86%, 沪深 300 累计上涨 5.45%; 横向对比, 板块表现位于下游。

公司动态: 万科 12 月实现销售面积 642.2 万方 (同比+54.8%), 销售金额 1015.4 亿元 (同比+77.2%)。

行业新闻: 1 月 5 日, 央行、住建部召集重点房企举行座谈会, 融资“三条红线”试点有望扩围。

土地市场: 12 月 28 日-1 月 3 日, 全国百城合计成交土地建面 2107 万方, 环比-42.9%, 同比-31.8%; 楼面价 2931 元/平, 环比 19.0%, 同比-21.7%; 溢价率为 6.6%, 环比上周收窄 0.7%, 同比收窄 2.7%。

成交市场: 1 月 1 日-1 月 7 日, 新房成交面积 334 万方, 环比-38.7%, 同比-5.0%, 年初至今累计成交面积 334 万方, 同比+8.7%, 其中一线城市上周成交面积 78 万方, 环比-50.9%, 同比+21.1%。

推盘去化: 1 月 1 日-1 月 7 日, 15 城商品房推盘面积为 132 万方, 环比-65.0%, 同比-57.2%; 去化周期为 17.9 月, 相比上周-0.2; 批售比 (移动平均 3 月) 为 1.29, 相比上周-0.02, 相比去年-0.12。

重点事件点评: 云南发布租赁个税新规, 新规下以个人出租住房月租金收入 4000 元为例, 此前个税应纳税额 = $4000 \times (1 - 20%) \times 10% = 320$ 元, 新规下应纳税额计算标准 = $4000 \times 5% \times 10% = 20$ 元, 对比来看, 新规大幅降低了个人出租房屋应纳税所得额核定标准; 近日, 近日央行、住建部举行重点房企座谈会, 与会房企包括部分 2020 年未参与试点的房企, “三条红线”试点有望扩围。区别于此前盛传融资新规将于今年 1 月 1 日全面铺开, 预计试点房企名单将分批纳入。融资新规下试点分批扩围而非全面铺开, 有助于行业平稳降杆杆, 避免部分房企为赶节点达标而产生的金融风险。

个股方面推荐业绩确定性强、资源卓越的一线房企: 万科 A、金地集团、保利地产、华夏幸福和招商蛇口; 建议关注二线龙头房企: 滨江集团、中南建设、蓝光发展、金科股份、荣盛发展和旭辉控股集团; 持续看好龙头物管公司: 碧桂园服务、保利物业、永升生活服务和招商积余。

风险提示: 行业资金面超预期收紧; 市场表现超预期下行

重点公司主要财务数据

重点公司	现价	EPS			PE			评级
		2019A	2020E	2021E	2019A	2020E	2021E	
万科 A	29.34	3.44	3.91	4.56	8.53	7.50	6.43	买入
保利地产	15.19	2.34	2.76	3.25	6.49	5.50	4.67	买入
金科股份	7.07	1.06	1.34	1.65	6.67	5.28	4.28	买入
荣盛发展	6.39	2.10	2.59	3.04	3.04	2.47	2.10	买入
蓝光发展	4.44	1.15	1.65	2.00	3.86	2.69	2.22	买入

历史收益率曲线



涨跌幅 (%)	1M	3M	12M
绝对收益	-7%	-8%	-12%
相对收益	-16%	-28%	-45%

行业数据

成分股数量 (只)	123
总市值 (亿)	8532
流通市值 (亿)	7361
市盈率 (倍)	11.79
市净率 (倍)	1.03
成分股总营收 (亿)	6191
成分股总净利润 (亿)	624
成分股资产负债率 (%)	123.32

相关报告

《政策助推市场化定价, 增值服务延续利好》

--20210107

《莫听穿林打叶声, 何妨吟啸且徐行》

--20210104

《TOP30 房企超八成完成年度目标, 房地产贷款管理制度控居民杠杆》

--20210104

《房地产贷款管理制度颁布, 居民部门控杠杆进一步深化》

--20210104

证券分析师: 王小勇

执业证书编号: S0550519100002

目录

1. 市场表现.....	5
1.1. 板块表现.....	5
1.1.1. A股板块.....	5
1.1.2. H股板块.....	5
1.2. 个股表现.....	6
1.2.1. A股个股表现.....	6
1.2.2. H股个股表现.....	7
1.3. 重要公告.....	7
2. 行业新闻.....	10
3. 土地市场.....	12
4. 成交市场.....	14
5. 推盘去化.....	20
6. 房企融资.....	26
7. 事件点评：云南发布租赁个税新规，“三道红线”试点房企或将扩围.....	27

图表目录

图 1: 沪深 300 与申万房地产板块.....	5
图 2: 申万板块周涨跌幅比较.....	5
图 3: 沪深 300 与申万房地产板块.....	6
图 4: 申万板块周涨跌幅比较.....	6
图 5: 百城单周土地供应成交面积及供销比.....	13
图 6: 分线城市土地供应面积及同环比增速.....	13
图 7: 分线城市土地溢价率数据.....	14
图 8: 百城单周土地成交楼面价.....	14
图 9: 分线城市土地供销比数据.....	14
图 10: 分线城市土地成交楼面价及同环比增速.....	14
图 11: 百城单周土地成交溢价率.....	14
图 12: 分线城市单周供销比（移动平均 3 月）.....	14
图 13: 34 城成交同环比增速情况.....	16
图 14: 重点城市新房上周成交.....	16
图 15: 34 城单周成交面积及同比.....	17
图 16: 一线城市单周成交面积及同比.....	17
图 17: 二线城市单周成交面积及同比.....	17
图 18: 三四线城市单周成交面积及同比.....	17
图 19: 34 城周成交面积.....	17

图 20: 34 城月度成交及同环比	17
图 21: 上周样本城市城市二手房成交	18
图 22: 15 城二手房成交同环比增速	18
图 23: 上周 15 城二手房成交	19
图 24: 上周一线城市二手房成交	19
图 25: 上周二线城市二手房成交	19
图 26: 上周三四线城市二手房成交	19
图 27: 15 城月度成交及同环比	19
图 28: 2020 年 11 月住宅价格及同环比增速 (元/平)	20
图 29: 2020 年 11 月住宅价格指数同环比 (%)	20
图 30: 2020 年 11 月一手住宅价格指数同环比 (%)	20
图 31: 2020 年 11 月二手住宅价格指数同环比 (%)	20
图 32: 上周重点城市商品房推盘、去化情况	21
图 33: 15 城商品房周度库存、去化情况	21
图 34: 15 城商品房周度推盘情况	22
图 35: 分线城市商品房周度批售比	22
图 36: 分线城市商品房上周库存面积及同环比	22
图 37: 分线城市商品房上周推盘面积及同环比	22
图 38: 分线城市商品房上周去化周期	22
图 39: 15 城商品房批售比	22
图 40: 分线城市商品房本月库存面积及同环比	22
图 41: 分线城市商品房本月推盘面积及同环比	22
图 42: 分线城市商品房本月去化周期	23
图 43: 分线城市商品房本月批售比	23
图 46: 12 城住宅周度推盘情况	24
图 47: 分线城市住宅周度批售比	24
图 48: 分线城市住宅上周库存面积及同环比	25
图 49: 分线城市住宅上周推盘面积及同环比	25
图 50: 分线城市住宅上周去化周期	25
图 51: 分线城市住宅上周批售比 (移动平均 3 月)	25
图 52: 分线城市住宅本月库存面积及同环比	25
图 53: 分线城市住宅本月推盘面积及同环比	25
图 54: 分线城市住宅本月去化周期	25
图 55: 分线城市住宅本月批售比 (移动平均 3 月)	25
表 1: 上周涨跌幅榜	7
表 2: 上周涨跌幅榜	7
表 3: 地产 A 股板块个股重要公告	8
表 4: 地产 H 股板块个股重要公告	9
表 5: 行业相关新闻	11
表 6: 政策相关新闻	11
表 7: 上周土地市场供应、成交、地价概况	13
表 8: 上周 30 大中城市成交情况 (万方)	15
表 9: 上周重点城市及分线新房成交汇总 (万方)	16
表 10: 上周重点城市及分线二手房成交汇总 (万方)	18

表 11: 上周重点城市商品房推盘去化情况.....	21
表 12: 上周重点城市住宅推盘去化情况	24
表 13: 上周房企发债情况	26
表 14: 上周交易所地产债成交情况	26
表 15: 云南省个人出租房屋个税征收管理细项	27
表 16: TOP30 房企 2020H1“三道红线”分档及有息负债规模预测	29

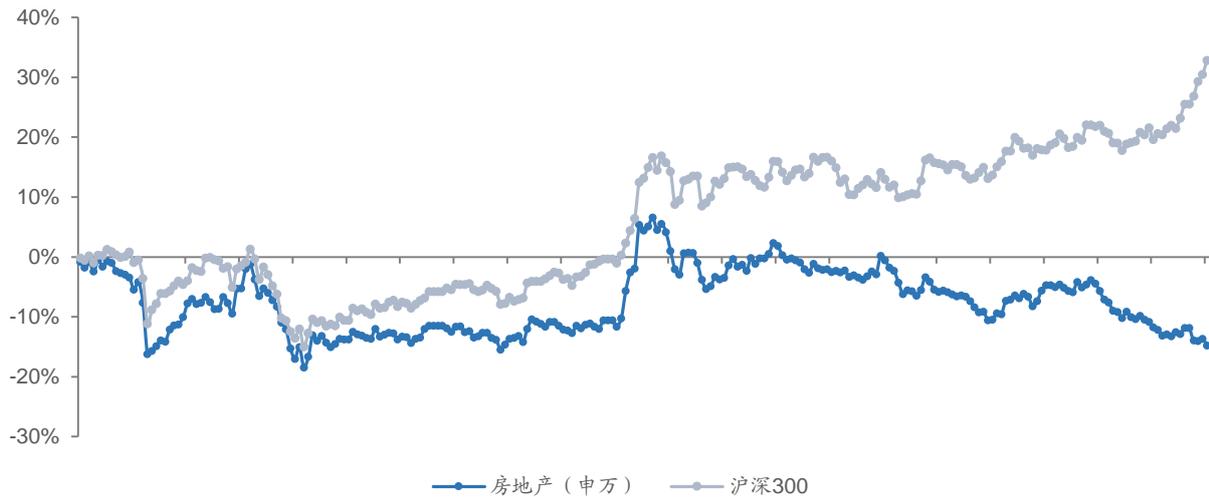
1. 市场表现

1.1. 板块表现

1.1.1. A股板块

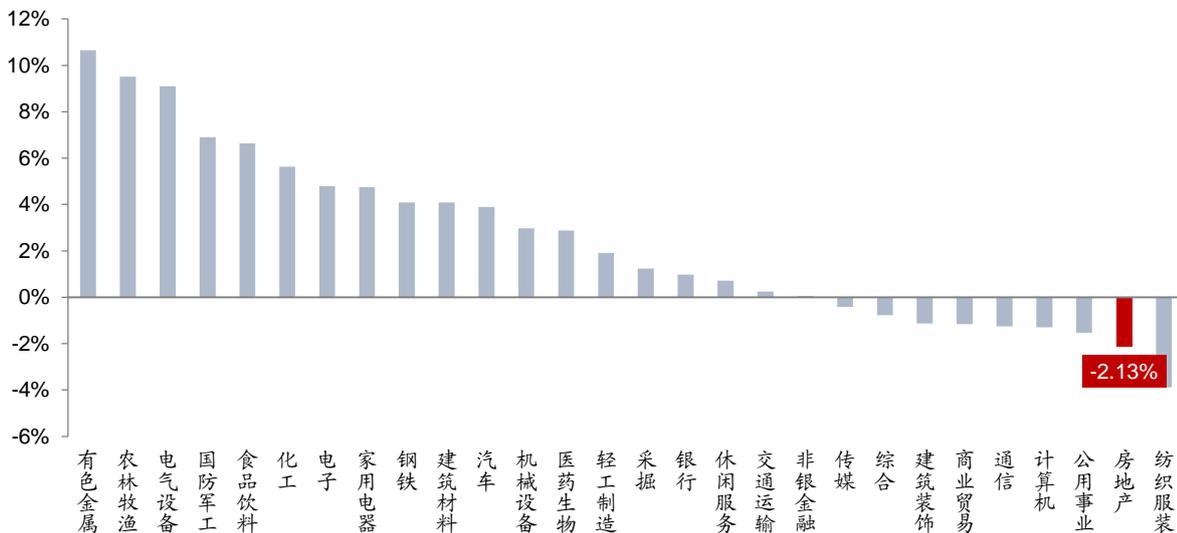
本周申万房地产板块收于3745.03点,累计下跌2.13%,同期上证综指累计上涨2.79%,深证成指累计上涨5.86%,沪深300累计上涨5.45%;横向对比,板块表现位于下游。

图 1: 沪深 300 与申万房地产板块



数据来源: 东北证券, Wind 注: 以 2020.1.2 收盘价为基准

图 2: 申万板块周涨跌幅比较

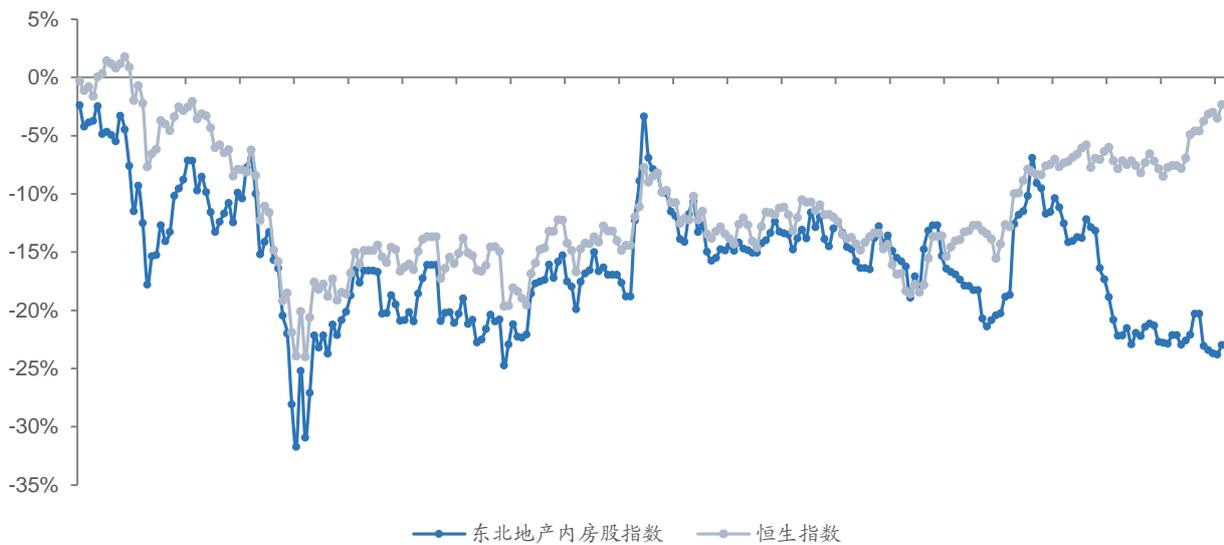


数据来源: 东北证券, Wind

1.1.2. H股板块

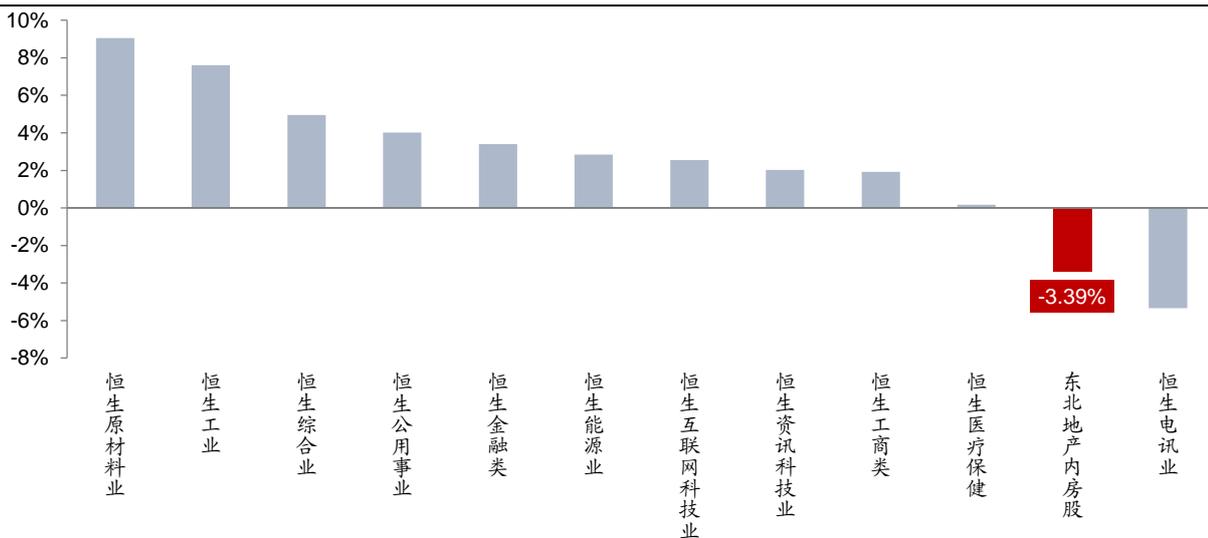
本周东北地产内房股指数收于9836.08点,累计下跌3.39%,同期恒生指数累计上涨2.38%;横向对比,板块表现位于下游。

图 3: 沪深 300 与申万房地产板块



数据来源: 东北证券, Wind 注: 以 2020.1.2 收盘价为基准

图 4: 申万板块周涨跌幅比较



数据来源: 东北证券, Wind

1.2. 个股表现

1.2.1. A 股个股表现

本周 A 股板块内涨幅第一为苏宁环球(000718.SZ), 本周累计涨幅达 27.70%, 其次为三湘印象、荣丰控股、万通发展、鲁商发展; 跌幅前五则分别为中房股份、格力地产、同达创业、南山控股、中南建设。

表 1: 上周涨跌幅榜

涨幅		跌幅		
1	苏宁环球(000718.SZ)	27.70%	中房股份(600890.SH)	-19.46%
2	三湘印象(000863.SZ)	10.55%	格力地产(600185.SH)	-14.09%
3	荣丰控股(000668.SZ)	10.21%	同达创业(600647.SH)	-13.33%
4	万通发展(600246.SH)	8.46%	南山控股(002314.SZ)	-13.04%
5	鲁商发展(600223.SH)	5.75%	中南建设(000961.SZ)	-12.57%

数据来源: 东北证券, Wind

1.2.2. H 股个股表现

本周 H 股板块内涨幅第一为红星美凯龙(1528.HK), 本周累计涨幅达 3.40%, 其次为万科海外、首创置业、天山发展控股、远洋集团; 跌幅前五则分别为新城发展、国锐地产、景瑞控股、世茂集团、花样年控股。

表 2: 上周涨跌幅榜

涨幅		跌幅		
1	红星美凯龙(1528.HK)	3.40%	新城发展(1030.HK)	-8.06%
2	万科海外(1036.HK)	3.31%	国锐地产(0108.HK)	-7.29%
3	首创置业(2868.HK)	3.05%	景瑞控股(1862.HK)	-6.96%
4	天山发展控股(2118.HK)	2.24%	世茂集团(0813.HK)	-6.68%
5	远洋集团(3377.HK)	1.94%	花样年控股(1777.HK)	-5.93%

数据来源: 东北证券, Wind

1.3. 重要公告

上周, 中南建设、万科 A、碧桂园、雅居乐发布 2020 年度经营简报; 中南建设、万科 A 发布近期新增项目:

中南建设发布经营简报: 12 月, 公司实现合同销售面积 221.6 万方(同比+11.2%), 合同销售金额 287.5 亿元(同比+14.5%); 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 1685.3 万方(同比+9.4%), 合同销售金额 2238.3 亿元(同比+14.2%)。万科 A 发布经营简报: 12 月, 公司实现合同销售面积 642.2 万方(同比+54.8%), 合同销售金额 1015.4 亿元(同比+77.2%); 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 4667.5 万方(同比+13.5%), 合同销售金额 7041.5 亿元(同比+11.6%)。碧桂园发布经营简报: 12 月, 公司实现合同销售面积 147 万方(同比+1.4%), 合同销售金额 128.2 亿元(同比+3.7%); 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 6733 万方(同比+8.0%), 合同销售金额 5706.6 亿元(同比+3.3%)。雅居乐发布经营简报: 12 月, 公司实现合同销售面积 161.2 万方(同比+132.9%), 合同销售金额 223.7 亿元(同比 155.4%); 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 1025 万方(同比+15%), 合同销售金额 1381.9 亿元(同比+17.1%)。

中南建设发布近期新增项目: 近期新增淮安、南通等 17 个项目, 总建面 260.7 万方, 总地价 87.1 亿元, 平均楼面价 3342 元/平。万科 A 发布近期新增项目: 近期新增深圳、三亚等 34 个项目, 总建面 776.7 万方(权益建面 530.2 万方), 总地价 527.9 亿元(权益地价 393.82 亿元), 楼面价 6796 元/平, 楼面价(权益) 7428 元/平。

表 3: 地产 A 股板块个股重要公告

公司名称	公告日期	公告内容
荣盛发展	1/4	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 230.2 万方 (同比+3.7%), 合同销售金额 248.6 亿元 (同比+10.1%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 1174.5 万方 (同比+7.0%), 合同销售金额 1271 亿元 (同比+10.2%); (c) 公司收购得唐山市 2 宗 2 类居住用地, 总建面 23.46 万方 (权益建面 11.97 万方), 总地价 7.16 亿元 (权益地价 3.65 亿元), 楼面价为 3164 元/平和 2945 元/平, 楼面价 (权益) 为 1614 元/平和 1502 元/平。
云南城投	1/4	(a) 公司拟向控股股东康旅集团申请新增不超过 200 亿元的担保额度, 并拟与康旅集团建立互保关系; (b) 公司 2021 年拟向下属参股公司温泉山谷集团提供新增担保额度 3 亿元。
宋都股份	1/4	公司按持有双塔置业股权比例 (50%) 向绿地集团借款提供反担保, 金额 7.5 亿元。
中南建设	1/5	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 221.6 万方 (同比+11.2%), 合同销售金额 287.5 亿元 (同比+14.5%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 1685.3 万方 (同比+9.4%), 合同销售金额 2238.3 亿元 (同比+14.2%); (c) 公司近期新增淮安、南通等 17 个项目, 总建面 260.7 万方, 总地价 87.1 亿元, 平均楼面价 3342 元/平。
金地集团	1/5	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 189.8 万方 (同比+3.7%), 合同销售金额 373.8 亿元 (同比+5.3%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 1194.8 万方 (同比+10.7%), 合同销售金额 2426.8 亿元 (同比+15.2%); (c) 公司近期新增湛江、惠州、昆明等 15 个项目, 总建面 259.6 万方, 总地价 199.6 亿元, 平均楼面价 7689 元/平。
滨江集团	1/5	公司竞得杭州市 2 宗商业商务用地, 总建面 19.32 万方, 总地价 29.22 亿元, 楼面价为 15123 元/平。
蓝光发展	1/5	公司 12 月新增房地产项目 6 个, 总建面 55.0 万方 (权益建面 43.1 万方), 总地价 34.9 亿元 (权益地价 20.8 亿元), 平均楼面价 6352 元/平, 平均楼面价 (权益) 4827 元/平。
华侨城 A	1/5	公司发行规模不超过 25 亿元公司债券, 包含票面利率为 3.50%-4.50%、期限 5 年的产品和票面利率为 3.80%-4.80%、期限 7 年的产品。
万科 A	1/6	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 642.2 万方 (同比+54.8%), 合同销售金额 1015.4 亿元 (同比+77.2%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 4667.5 万方 (同比+13.5%), 合同销售金额 7041.5 亿元 (同比+11.6%); (c) 公司近期新增深圳、三亚等 34 个项目, 总建面 776.7 万方 (权益建面 530.2 万方), 总地价 527.9 亿元 (权益地价 393.82 亿元), 楼面价 6796 元/平, 楼面价 (权益) 7428 元/平。
滨江集团	1/6	公司竞得杭州 1 宗居住用地, 总建面 18.9 万方, 总地价 49.1 亿元, 楼面价 25982 元/平。
金融街	1/6	公司发行规模不超过 9 亿元的公司债券, 票面利率为 3.3%-4.3%, 期限 5 年。
华侨城 A	1/7	公司发行规模不超过 25 亿元公司债券, 包含票面利率 3.3%-4.4%、期限 5 年的产品和票面利率 3.5%-4.6%、期限 7 年的产品。
滨江集团	1/7	公司为参股子公司星昀置业提供担保, 担保金额 3.375 亿元, 期限 3 年。
万通发展	1/7	公司拟回购资金规模为 1.5-3 亿元股份, 回购价格不超过 10.93 元/股, 合计 2745 万股, 占总股本 1.34%, 用于员工持股计划或股权激励。
迪马股份	1/7	子公司东原睿至竞得杭州 1 宗商住用地, 总建面 18 万方, 总地价 14 亿元, 楼面价 7768 元/平。
世联行	12/31	a) 变更部分变更募集资金用途, 将金额为 8.68 亿元以及 2017 年 6 月 30 日以后产生的利息收入的募集资金投资项目变更为长租公寓建设项目; b) 拟转让其持有的完成资产重组后世联集房 100% 的股权及对应的所有权益, 交易总对价为 5.3 亿元。
中南建设	1/5	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 221.6 万方 (同比+11.2%), 合同销售金额 287.5 亿元 (同比+14.5%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 1685.3 万方 (同比+9.4%), 合同销售金额 2238.3 亿元 (同比+14.2%); (c) 公司近期新增淮安、南通等 17 个项目, 总建面 260.7 万方, 总地价 87.1 亿元, 平均楼面价 3342 元/平。
金地集团	1/5	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 189.8 万方 (同比+3.7%), 合同销售金额 373.8 亿元 (同比+5.3%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 1194.8 万方 (同比+10.7%), 合同销售金额 2426.8 亿元 (同比+15.2%); (c) 公司近期新增湛江、惠州、昆明等 15 个项目, 总建面 259.6 万方, 总地价 199.6 亿元, 平均楼面价 7689 元/平。
滨江集团	1/5	公司竞得杭州市 2 宗商业商务用地, 总建面 19.32 万方, 总地价 29.22 亿元, 楼面价为 15123 元/平。
蓝光发展	1/5	公司 12 月新增房地产项目 6 个, 总建面 55.0 万方 (权益建面 43.1 万方), 总地价 34.9 亿元 (权益地价 20.8 亿元), 平均楼面价 6352 元/平, 平均楼面价 (权益) 4827 元/平。

公司名称	公告日期	公告内容
华侨城 A	1/5	公司发行规模不超过 25 亿元公司债券, 包含票面利率为 3.50%-4.50%、期限 5 年的产品和票面利率为 3.80%-4.80%、期限 7 年的产品。
万科 A	1/6	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 642.2 万方 (同比+54.8%), 合同销售金额 1015.4 亿元 (同比+77.2%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 4667.5 万方 (同比+13.5%), 合同销售金额 7041.5 亿元 (同比+11.6%); (c) 公司近期新增深圳、三亚等 34 个项目, 总建面 776.7 万方 (权益建面 530.2 万方), 总地价 527.9 亿元 (权益地价 393.82 亿元), 楼面价 6796 元/平, 楼面价 (权益) 7428 元/平。
滨江集团	1/6	公司竞得杭州 1 宗居住用地, 总建面 18.9 万方, 总地价 49.1 亿元, 楼面价 25982 元/平。
金融街	1/6	公司发行规模不超 9 亿元的公司债券, 票面利率为 3.3%-4.3%, 期限 5 年。
华侨城 A	1/7	公司发行规模不超 25 亿元公司债券, 包含票面利率 3.3%-4.4%、期限 5 年的产品和票面利率 3.5%-4.6%、期限 7 年的产品。
滨江集团	1/7	公司为参股子公司星昀置业提供担保, 担保金额 3.375 亿元, 期限 3 年。
万通发展	1/7	公司拟回购资金规模为 1.5-3 亿元股份, 回购价格不超过 10.93 元/股, 合计 2745 万股, 占总股本 1.34%, 用于员工持股计划或股权激励。
迪马股份	1/7	子公司东原睿至竞得杭州 1 宗商住用地, 总建面 18 万方, 总地价 14 亿元, 楼面价 7768 元/平。
保利地产	1/8	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 289.9 万方 (同比-4.7%), 合同销售金额 398.1 亿元 (同比-5.5%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 3409.2 万方 (同比+9.2%), 合同销售金额 5028.5 亿元 (同比+8.9%); (c) 公司近期新增广州、佛山等 32 个项目, 总建面 543.3 万方 (权益建面 363.8 万方), 总地价 580.9 亿元 (权益地价 341.9 亿元), 楼面价 10693 元/平, 楼面价 (权益) 9396 元/平。
招商蛇口	1/8	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 173.0 万方 (同比+10.9%), 合同销售金额 321.4 亿元 (同比+37.2%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 1243.5 万方 (同比+6.3%), 合同销售金额 2776.1 亿元 (同比+25.9%); (c) 公司近期新增温州、珠海等 11 个项目, 总建面 161.8 万方 (权益建面 148.2 万方), 总地价 178.6 亿元 (权益地价 161.8 亿元), 楼面价 11040 元/平, 楼面价 (权益) 10915 元/平。
绿地控股	1/8	公司近期新增安徽淮北等 4 个项目, 总建面 44.5 万方 (权益建面 27.1 万方), 总地价 7.3 亿元 (权益地价 4.1 亿元), 楼面价 1635 元/平, 楼面价 (权益) 1525 元/平。
阳光城	1/8	公司为全资子公司江西鼎科提供担保, 担保金额 5971.4 万元, 期限 6 个月。
华侨城 A	1/8	公司发行规模 25 亿元的公司债券, 包含票面利率 3.58% 和 3.89% 的产品。
华发股份	1/8	公司控股子公司广州华川竞得武汉 1 宗地, 总建面 66.8 万方, 总地价 74.69 万元, 楼面价 11181 元/平。

数据来源: 公司公告, 东北证券

表 4: 地产 H 股板块个股重要公告

公司名称	公告日期	公告内容
碧桂园	1/4	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 147 万方 (同比+1.4%), 合同销售金额 128.2 亿元 (同比+3.7%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 6733 万方 (同比+8.0%), 合同销售金额 5706.6 亿元 (同比+3.3%)。
龙湖集团	1/4	公司发行规模为 30 亿元的公司债券, 5 年期票面利率区间为 3.6%-4.6%, 7 年期票面利率为 4%-5%。
雅居乐	1/4	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 161.2 万方 (同比+132.9%), 合同销售金额 223.7 亿元 (同比 155.4%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 1025 万方 (同比+15%), 合同销售金额 1381.9 亿元 (同比+17.1%)。
绿城中国	1/4	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 164 万方 (同比+90.7%), 合同销售金额 441 亿元 (同比+92.6%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 825 万方 (同比+58%), 合同销售金额 2147 亿元 (同比+58.6%)。
中国奥园	1/4	(a) 12 月, 公司实现合同销售金额 192.5 亿元 (同比+15%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售金额 1330.1 亿元 (同比+13%)。
融信中国	1/4	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 102.7 万方 (同比+113%), 合同销售金额 215 亿元 (同比+41.3%); (b) 1-12 月, 公司累计实现合同销售面积 725 万方 (同比+10.7%), 合同销售金额 1551 亿元 (同比+9.8%)。
中梁控股	1/4	(a) 12 月, 公司实现合同销售面积 164 万方 (同比-32%), 合同销售金额 201 亿元 (同比-8.6%); (b) 1-12 月,

公司名称	公告日期	公告内容
		公司累计实现合同销售面积 1350.1 万方（同比-9%），合同销售金额 1688 亿元（同比+10.7%）。
中国恒大	1/5	(a) 12 月，公司实现合同销售面积 510.2 万方（同比+139.5%），合同销售金额 445.9 亿元（同比+117.4%）；(b) 1-12 月，公司累计实现合同销售面积 1194.8 万方（同比+10.7%），合同销售金额 7232.5 亿元（同比+20.3%）。
中国金茂	1/5	(a) 12 月，公司实现合同销售面积 111.6 万方（同比+63.5%），合同销售金额 308 亿元（同比+144.7%）；(b) 1-12 月，公司累计实现合同销售面积 1129.1 万方（同比+50.9%），合同销售金额 2311 亿元（同比+43.7%）。
时代中国	1/5	(a) 12 月，公司实现合同销售面积 92.8 万方（同比+23.1%），合同销售金额 167.9 亿元（同比+56.7%）；(b) 1-12 月，公司累计实现合同销售面积 673.1 万方（同比+25.9%），合同销售金额 1003.8 亿元（同比+28.1%）。
美的置业	1/5	1-12 月，公司累计实现合同销售面积 1111.4 万方（同比+10.9%），合同销售金额 1261.6 亿元（同比+24.6%）。
世茂集团	1/5	公司发行优先票据，发行规模 8.72 亿美元（人民币 56.46 亿元），票面利率 3.45%，期限 10 年。
碧桂园	1/6	公司发行优先票据，包括规模为 5 亿美元（人民币 32.4 亿元）、票面利率为 2.7%、期限 5 年的产品和规模为 7 亿美元（人民币 45.3 亿元）、票面利率为 3.3%、期限 10 年的产品。
旭辉控股	1/6	公司发行优先票据，发行规模 4.2 亿美元（人民币 27.2 亿元），票面利率 4.375%，期限 6 年。
中梁控股	1/6	公司发行额外优先票据，发行规模 2 亿美元（人民币 12.9 亿元），票面利率 9.5%，期限 1 年。
中海宏洋	1/6	(a) 12 月，公司实现合同销售面积 55.6 万方（同比+5.5%），合同销售金额 71.4 亿元（同比+30.9%）；(b) 1-12 月，公司累计实现合同销售面积 530.3 万方（同比+5.1%），合同销售金额 647.1 亿元（同比+20.4%）；(c) 12 月，公司新增惠州、湛江等 5 个项目，总建面 146.6 万方（权益建面 94.8 万方），总地价 68.8 亿元（权益地价 37.5 亿元），楼面价 4692 元/平，楼面价（权益）3951 元/平。
碧桂园	1/7	公司赎回规模为 5.5 亿美元（人民币 35.6 亿元）、于 2022 年 4 月到期、票面利率 7.125% 的优先票据。
龙光集团	1/7	公司发行优先票据，发行规模 3 亿美元（人民币 19.4 亿元）、票面利率为 4.5%，期限 7 年。
建业地产	1/7	(a) 12 月，公司实现合同销售面积 292.7 万方（同比+3.3%），合同销售金额 196.3 亿元（同比+3.3%）；(b) 1-12 月，公司累计实现合同销售面积 1459.7 万方（同比+1.8%），合同销售金额 1026.4 亿元（同比+1.5%）。
正荣地产	1/7	公司发行优先票据，发行规模 4 亿美元（人民币 25.9 亿元），票面利率为 6.63%，期限 5 年。
新城发展	1/7	公司发行优先票据，发行规模 3 亿美元（人民币 19.4 亿元），票面利率为 4.45%，期限 4 年。
弘阳地产	1/7	公司发行优先票据，发行规模 3.5 亿美元（人民币 22.7 亿元），票面利率为 7.3%，期限 4 年。
龙湖集团	1/8	(a) 12 月，公司实现合同销售面积 178.2 万方（同比+63.9%），合同销售金额 278.1 亿元（同比+40.5%）；(b) 1-12 月，公司累计实现合同销售面积 1616.2 万方（同比+13.5%），合同销售金额 2706.1 亿元（同比+11.6%）；(c) 发行规模 30 亿元的公司债券，包含规模 20 亿元、票面利率 3.95% 的五年期产品和规模 10 亿元、票面利率 4.40% 的七年期产品。
世茂集团	1/8	(a) 12 月，公司实现合同销售面积 214.2 万方（同比+16.0%），合同销售金额 375.0 亿元（同比+14.1%）；(b) 1-12 月，公司累计实现合同销售面积 1712.6 万方（同比+17%），合同销售金额 3003.1 亿元（同比+15.0%）。

数据来源：公司公告，东北证券

2. 行业新闻

上周，行业新闻方面：1 月 5 日，央行、住建部召集重点房企举行座谈会，与会房企除了去年 9 月已参与融资新规试点房企，亦包括部分去年未参与试点的房企，融资“三条红线”试点有望扩围。1 月 8 日，上交所层面的公募 REITs 各项准备工作正持续推进，规则体系、技术系统开发已基本就绪，交易所配套规则有望于春节前后发布，公募 REITs 项目有望于 2021 年上半年发行。

此外，政策表态方面：1 月 4 日，央行召开工作会议，强调深化金融市场和金融机构改革，落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，完善金融支持住房租赁政策体系。1 月 5 日，为推进绿色建造工作，促进建筑业转型升级和城乡建

设绿色发展，住建部决定在湖南省、广东省深圳市、江苏省常州市开展绿色建造试点工作。1月5日，十部门联合发文，从融入基层社会治理体系、健全业主委员会治理结构、提升物业管理服务水平、推动发展生活服务业、规范维修资金使用和管理、强化物业服务监督管理等六方面对提升住宅物业管理水平和效能提出要求，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、房屋经纪等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。1月7日，住建部部长王蒙徽提出紧扣“三个新”，切实做到“三个着力”，全面落实房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

因城施策方面：12月31日，北京市规划和自然资源委近日发布《关于北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造B-1南地块R2二类居住用地等3宗地块国有建设用地使用权出让补充公告》，试点施行“竞地价、竞政府持有商品住宅产权份额、竞高标准商品住宅建设方案”的挂牌方式。1月1日起，云南省税务局：个人出租住房，减按10%的税率征收个人所得税；个人出租非住房，按20%的税率征收个人所得税。1月2日，海南省住建厅通报：对违法违规房地产企业、中介机构和个人，分别给予取消备案资格、暂停网签资格和取消购房资格等处罚，并对部分企业进行集体约谈，加大警示震慑。1月2日，河北省雄安新区管委会正式印发《河北雄安新区居住证实施办法（试行）》和《河北雄安新区积分落户办法（试行）》，自2021年起在雄安新区试行居住证和积分落户制度，这标志着雄安新区深化人口管理服务制度改革迈出坚实步伐。1月5日，东莞住建局发布《关于明确雅园新村不符合住房保障条件公租房住户市场租金标准的通知》：公租房承租对象不再符合保障条件，且无正当理由逾期不搬迁的，按2倍市场价收取租金。

表 5: 行业相关新闻

时间	内容
1/5	据财联社1月5日讯，央行、住建部召集重点房企举行座谈会，与会房企除了去年9月已参与融资新规试点房企，亦包括部分去年未参与试点的房企，融资“三条红线”试点有望扩围。
1/8	上交所层面的公募REITs各项准备工作正持续推进，规则体系、技术系统开发已基本就绪，交易所配套规则有望于春节前后发布，公募REITs项目有望于2021年上半年发行。

数据来源：政府官网及新闻，东北证券

表 6: 政策相关新闻

时间	内容
12/31	北京市规划和自然资源委近日发布《关于北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造B-1南地块R2二类居住用地等3宗地块国有建设用地使用权出让补充公告》，试点施行“竞地价、竞政府持有商品住宅产权份额、竞高标准商品住宅建设方案”的挂牌方式。
1/1	云南省税务局：1月1日起，个人出租住房，减按10%的税率征收个人所得税；个人出租非住房，按20%的税率征收个人所得税。
1/2	海南省住建厅通报：对违法违规房地产企业、中介机构和个人，分别给予取消备案资格、暂停网签资格和取消购房资格等处罚，并对部分企业进行集体约谈，加大警示震慑。
1/2	雄安新区管委会正式印发《河北雄安新区居住证实施办法（试行）》和《河北雄安新区积分落户办法（试行）》，自2021年起在雄安新区试行居住证和积分落户制度，这标志着雄安新区深化人口管理服务制度改革迈出坚实步伐。
1/4	央行召开工作会议，强调深化金融市场和金融机构改革，落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，完善金融支持住房租赁政策体系。
1/5	为推进绿色建造工作，促进建筑业转型升级和城乡建设绿色发展，住建部决定在湖南省、广东省深圳市、江苏省常州市开展绿色建造试点工作。
1/5	十部门联合发文，从融入基层社会治理体系、健全业主委员会治理结构、提升物业管理服务水平、推动发展生活服务业、规范维修资金

时间	内容
	使用和管理、强化物业服务监督管理等六方面对提升住宅物业管理水平和效能提出要求，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、房屋经纪等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。
1/5	东莞住建局发布《关于明确雅园新村不符合住房保障条件公租房住户市场租金标准的通知》：公租房承租对象不再符合保障条件，且无正当理由逾期不搬迁的，按2倍市场价收取租金。
1/7	住建部部长王蒙徽提出紧扣“三个新”，切实做到“三个着力”：紧扣进入新发展阶段，着力推动“十四五”时期住房和城乡建设事业实现新的更大发展；紧扣贯彻新发展理念，着力推进住房和城乡建设发展方式转变；紧扣构建新发展格局，着力发挥住房和城乡建设撬动内需的重要支点作用。

数据来源：政府官网，东北证券

3. 土地市场

上周土地市场数据统计 12 月 28 日-1 月 3 日。

供给方面，主要受一线城市影响，供应面积连续 6 周下探，全国 100 大中城市合计供应土地建面 1271 万方，环比上周下降 9.9%，同比下降 27.8%，年初至今累计同比下降 27.8%，分线来看，一线、二线、三线城市本周供应土地建面分别为 32、780、459 万方，环比上周分别下降 77.1%、上升 9.4%、下降 17.9%，对比去年同期分别下降 88.6%、上升 28.2%、下降 47.6%。

成交方面，成交面积四周来首次下降，降幅较大但仍高于供应面积，全国 100 大中城市合计成交土地建面 2107 万方，环比上周下降 42.9%，同比下降 31.8%，年初至今累计同比下降 31.8%，分线来看，一线、二线、三线城市本周成交土地建面分别为 153、1190、764 万方，环比上周分别上升 215.5%、下降 44.4%、下降 49.1%，对比去年同期分别上升 21.9%、下降 14.9%、下降 51.3%。

供销比方面，供销比小幅上升，略高于去年同期水平，本周全国 100 大中城市土地供销比为 0.60，相比上周上升 0.22，相比去年同期上升 0.03，移动平均三个月供销比为 1.24，年初至今累计平均供销比为 0.60，相比去年同期上升 0.03。

楼面价方面，本周楼面价回升明显，一线城市上涨近两倍，全国 100 大中城市楼面价为 2931 元/平，环比上周上升 19.0%，同比下降 21.7%，年初累计至今平均楼面价为 2931 元/平，同比下降 21.7%，分线来看，一线、二线、三线城市本周楼面价分别为 6408、2990、2144 元/平，环比上周分别上升 193.3%、下降 7.8%、上升 57.8%，对比去年同期分别下降 57.1%、下降 40.2%、上升 23.6%。

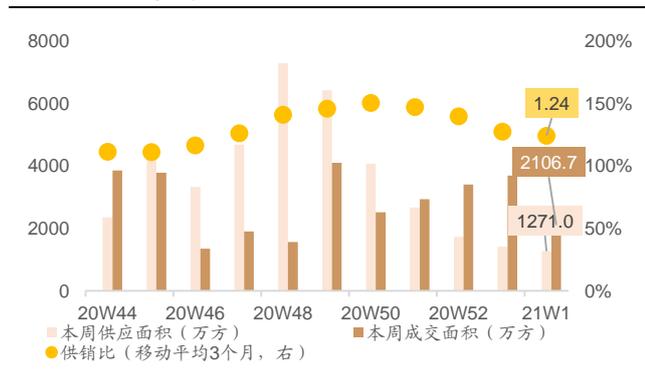
溢价率方面，溢价率持续三周收窄，全国 100 大中城市溢价率为 6.64%，环比上周收窄 0.7%，同比收窄 2.7%，年初累计至今平均溢价率为 6.64%，同比收窄 2.7%，分线来看，一线、二线、三线城市本周溢价率分别为 0.00%、7.31%、9.64%，环比上周分别收窄 0.0%、走阔 1.4%、下降 2.8%，对比去年同期分别收窄 7.2%、收窄 5.2%、走阔 5.5%。

表 7: 上周土地市场供应、成交、地价概况

	全部城市	一线城市	二线城市	三四线城市
供应土地建筑面积 (万方)	1271	32	780	459
环比	-9.9%	-77.1%	9.4%	-17.9%
同比	-27.8%	-88.6%	28.2%	-47.6%
累计同比	-27.8%	-88.6%	28.2%	-47.6%
成交土地建筑面积 (万方)	2107	153	1190	764
环比	-42.9%	215.5%	-44.4%	-49.1%
同比	-31.8%	21.9%	-14.9%	-51.3%
累计同比	-31.8%	21.9%	-14.9%	-51.3%
供销比	0.60	0.21	0.66	0.60
相比上周	0.22	-2.65	0.32	0.23
相比去年同期	0.03	-2.00	0.22	0.04
移动平均 3 个月	1.24	1.31	1.14	1.32
累计平均供销比	0.60	0.21	0.66	0.60
相比去年同期	0.03	-2.00	0.22	0.04
楼面价 (元/平)	2931	6408	2990	2144
环比	19.0%	193.3%	-7.8%	57.8%
同比	-21.7%	-57.1%	-40.2%	23.6%
累计平均楼面价 (元/平)	2931	6408	2990	2144
同比	-21.7%	0.0%	-40.2%	23.7%
溢价率	6.6%	0.0%	7.3%	9.6%
相比上周	-0.7%	0.0%	1.4%	-2.8%
相比去年同期	-2.7%	-7.2%	-5.2%	5.5%
累计平均溢价率	6.6%	0.0%	7.3%	9.6%
相比去年同期	-2.7%	-7.2%	-5.2%	5.5%

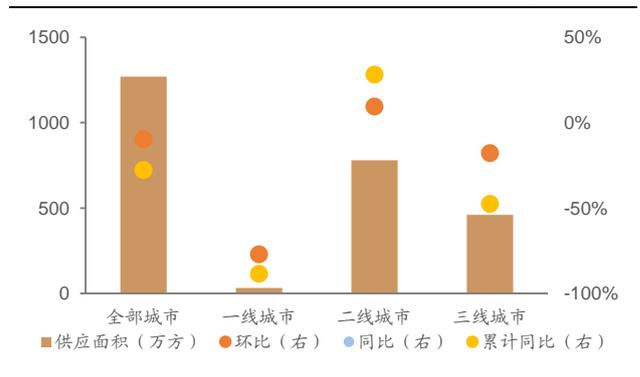
数据来源: 东北证券, Wind

图 5: 百城单周土地供应成交面积及供销比



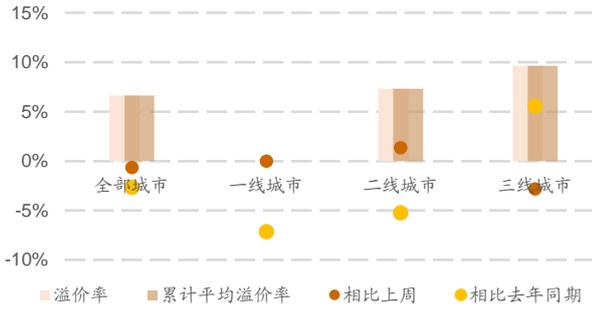
数据来源: 东北证券, Wind

图 6: 分线城市土地供应面积及同环比增速



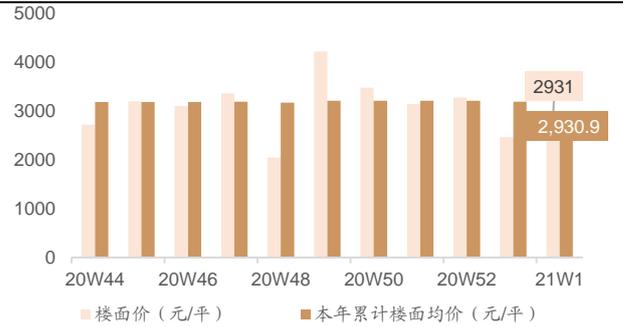
数据来源: 东北证券, Wind

图 7: 分线城市土地溢价率数据



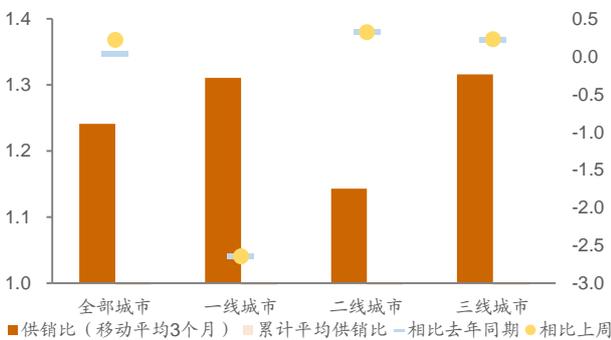
数据来源: 东北证券, Wind

图 8: 百城单周土地成交楼面价



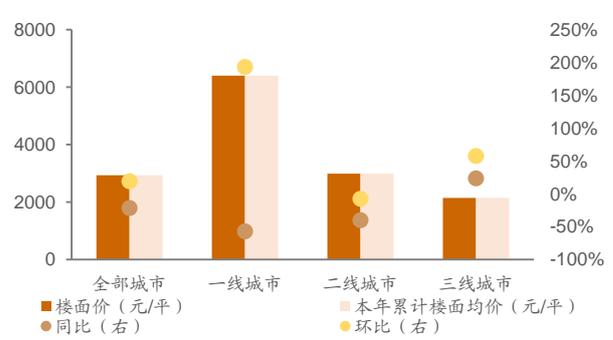
数据来源: 东北证券, Wind

图 9: 分线城市土地供销比数据



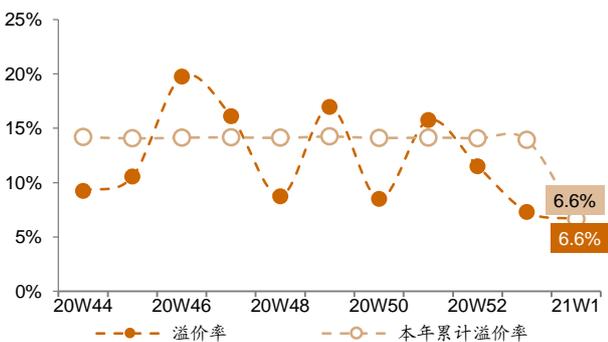
数据来源: 东北证券, Wind

图 10: 分线城市土地成交楼面价及同环比增速



数据来源: 东北证券, Wind

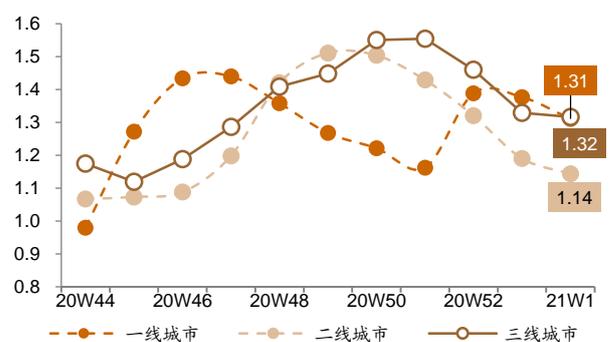
图 11: 百城单周土地成交溢价率



数据来源: 东北证券, Wind

注: 供销比=供应面积/成交面积; 累计平均供销比=累计供应面积/累计成交面积

图 12: 分线城市单周供销比 (移动平均 3 月)



数据来源: 东北证券, Wind

4. 成交市场

上周商品房成交数据统计 1 月 1 日-1 月 7 日, 首先来看新房数据方面:

Wind 统计的 30 大中城市房管局网签数据方面, 新房成交面积为 334 万方, 环比上周下降 38.7%, 同比下降 5.0%, 年初至今累计成交面积为 334 万方, 同比上升 8.7%, 分线来看, 一线、二线、三线城市本周成交面积分别为 78、143、113 万方, 环比上

周分别下降 50.9%、下降 39.1%、下降 25.3%，对比去年同期分别上升 21.1%、下降 19.8%、上升 3.9%。

表 8: 上周 30 大中城市成交情况 (万方)

	30 大中城市	一线城市	二线城市	三线城市
上周成交面积	334	78	143	113
上周环比增速	-38.7%	-50.9%	-39.1%	-25.3%
上周同比增速	-5.0%	21.1%	-19.8%	3.9%
本月成交面积	334	78	143	113
本月环比增长	-17.8%	-12.7%	-27.3%	-6.1%
本月同比增长	8.7%	36.1%	-5.4%	14.3%
年初至今累计成交面积	334	78	143	113
本年同比增长	8.7%	36.1%	-5.4%	14.3%

数据来源: 东北证券, Wind

我们重点跟踪的 34 城房管局数据方面, 周度来看, 34 城成交面积 538 万方, 环比上周下降 36.5%, 同比下降 2.7%, 分城市级别来看, 一线、二线、三线城市本周成交面积分别为 100、293、145 万方, 环比上周分别下降 55.5%、下降 31.6%、下降 25.4%, 对比去年同期分别上升 13.2%、下降 13.2%、上升 14.0%。分区域来看, 环渤海、长三角、珠三角、中西部、海西环比增速分别为下降 14.5%、下降 13.3%、下降 17.2%、上升 1.3%、下降 2.1%。限购、不限购城市环比分别下降 6.3%、下降 33.5%、同比分别上升 6.5%、下降 31.5%。

月度来看, 34 城成交面积 538 万方, 环比上周下降 18.4%, 同比上升 8.0%, 分城市级别来看, 一线、二线、三线城市本周成交面积分别为 100、293、145 万方, 环比上周分别下降 36.2%、下降 10.0%、下降 18.2%, 对比去年同期分别上升 24.7%、上升 1.1%、上升 12.9%。分区域来看, 环渤海、长三角、珠三角、中西部、海西环比增速分别为下降 0.5%、下降 23.8%、下降 18.9%、下降 11.5%、下降 53.1%同比分别下降 10.5%、上升 13.8%、上升 54.9%、上升 1.7%、下降 58.4%。

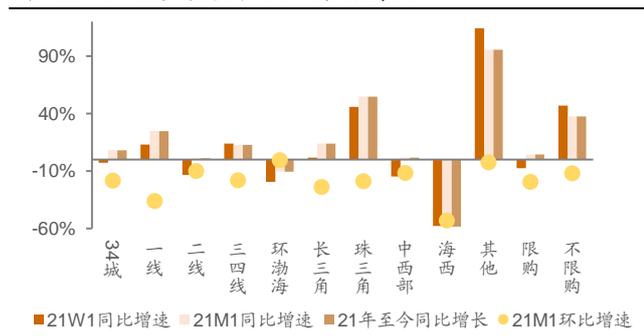
年度来看, 34 城成交面积 538 万方, 同比上升 8.0%, 分城市级别来看, 一线、二线、三线城市本周成交面积分别为 100、293、145 万方, 对比去年同期分别上升 24.7%、上升 1.1%、上升 12.9%。分区域来看, 环渤海、长三角、珠三角、中西部、海西同比分别下降 10.5%、上升 13.8%、上升 54.9%、上升 1.7%、下降 58.4%。

表 9: 上周重点城市及分线新房成交汇总 (万方)

	上周成交 面积	上周环比 增速	上周同比 增速	本月成交 面积	本月环比 增长	本月同比 增长	年初至今累 计成交面积	本年同比 增长
北京	13	-79.6%	-49.7%	13	-54.3%	-43.7%	13	-43.7%
上海	41	-48.1%	9.4%	41	-43.1%	22.1%	41	22.1%
广州	21	-68.8%	81.3%	21	-46.1%	103.9%	21	103.9%
深圳	25	70.9%	90.3%	25	42.7%	93.7%	25	93.7%
一线汇总 (4 个)	100	-55.5%	13.2%	100	-36.2%	24.7%	100	24.7%
杭州	26	80.1%	-18.0%	26	-12.6%	-0.7%	26	-0.7%
南京	24	26.6%	-3.1%	24	-44.3%	10.5%	24	10.5%
武汉	48	-53.7%	-12.0%	48	-31.4%	7.7%	48	7.7%
成都	72	7.4%	-6.2%	72	-3.0%	8.0%	72	8.0%
青岛	24	-67.2%	-21.3%	24	-29.7%	-13.6%	24	-13.6%
苏州	27	-5.7%	6.0%	27	13.2%	23.5%	27	23.5%
福州	5	-64.7%	-22.7%	5	-38.3%	-15.0%	5	-15.0%
南宁	25	30.8%	-35.1%	25	32.5%	-17.7%	25	-17.7%
济南	27	-31.0%	18.3%	27	2182.3%	32.8%	27	32.8%
温州	15	-69.8%	-41.6%	15	-31.9%	-37.5%	15	-37.5%
二线汇总 (11 个)	293	-31.6%	-13.2%	293	-10.0%	1.1%	293	1.1%
江门	5	-22.9%	104.9%	5	98.8%	123.2%	5	123.2%
佛山	34	-48.4%	38.2%	34	-14.7%	34.7%	34	34.7%
金华	9	88.5%	203.4%	9	160.3%	260.7%	9	260.7%
常州	6	-25.9%	105.7%	6	53.7%	-8.6%	6	-8.6%
三四线汇总 (19 个)	145	-25.4%	14.0%	145	-18.2%	12.9%	145	12.9%
34 城汇总	538	-36.5%	-2.7%	538	-18.4%	8.0%	538	8.0%

数据来源: 东北证券, Wind

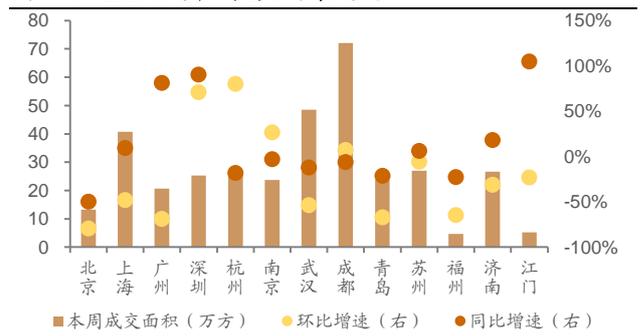
图 13: 34 城成交同环比增速情况



数据来源: 东北证券, Wind

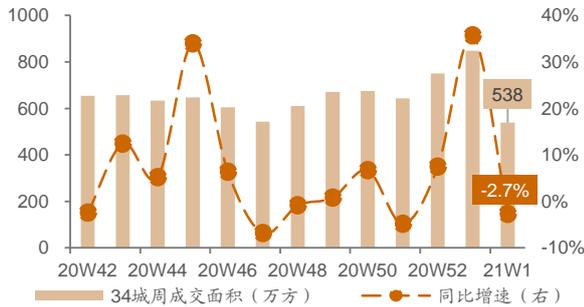
注: 34 城分别为北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、东莞、惠州、扬州、岳阳、韶关、南宁、济南、佛山、吉林、温州、金华、常州、连云港、赣州、镇江、莆田、舟山、六盘水、江门、淮南、宜宾、肇庆。均为商品房数据。

图 14: 重点城市新房上周成交



数据来源: 东北证券, Wind

图 15: 34 城单周成交面积及同比



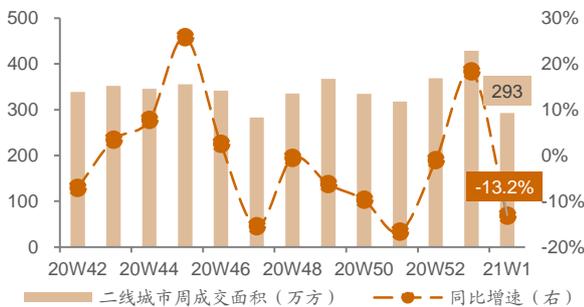
数据来源: 东北证券, Wind

图 16: 一线城市单周成交面积及同比



数据来源: 东北证券, Wind

图 17: 二线城市单周成交面积及同比



数据来源: 东北证券, Wind

图 18: 三四线城市单周成交面积及同比



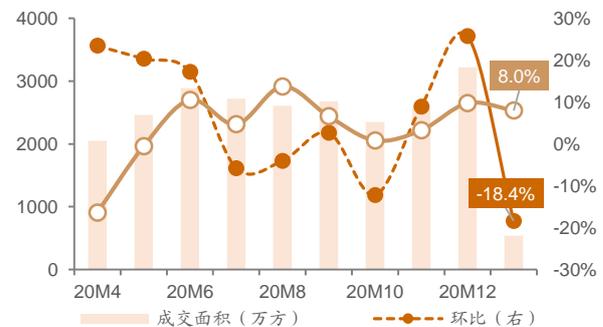
数据来源: 东北证券, Wind

图 19: 34 城周成交面积



数据来源: 东北证券, Wind

图 20: 34 城月度成交及同环比



数据来源: 东北证券, Wind

二手房数据方面:

周度来看, 我们重点跟踪的 15 城成交面积 130 万方, 环比上周下降 32.2%, 同比下降 30.9%, 分城市级别来看, 一线、二线、三线城市本周成交面积分别为 33、83、14 万方, 环比上周分别下降 52.4%、下降 20.8%、下降 20.8%, 对比去年同期分别下降 31.9%、下降 32.6%、下降 15.3%。

月度来看, 15 城成交面积 130 万方, 环比上周下降 22.0%, 同比下降 10.5%, 分城市级别来看, 一线、二线、三线城市本周成交面积分别为 33、83、14 万方, 环比上

周分别下降 32.8%、下降 17.4%、下降 17.8%，对比去年同期分别下降 3.0%、下降 14.2%、下降 3.8%。

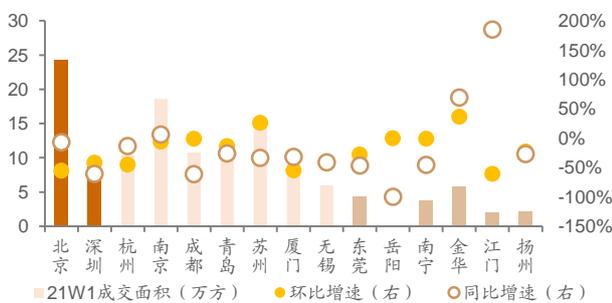
年度来看，15 城成交面积 130 万方，同比下降 10.5%，分城市级别来看，一线、二线、三线城市本周成交面积分别为 33、83、14 万方，对比去年同期分别下降 3.0%、下降 14.2%、下降 3.8%。

表 10: 上周重点城市及分线二手房成交汇总 (万方)

	上周成交面积	上周环比增速	上周同比增速	本月成交面积	本月环比增长	本月同比增长	年初至今累计成交面积	本年同比增长
北京	24	-55.3%	-6.9%	24	-34.0%	35.0%	24	35.0%
深圳	9	-41.8%	-61.1%	9	-29.2%	-45.8%	9	-45.8%
一线汇总	33	-52.4%	-31.9%	33	-32.8%	-3.0%	33	-3.0%
杭州	10	-45.1%	-13.3%	10	-30.1%	1.9%	10	1.9%
南京	19	-6.1%	6.1%	19	-13.4%	29.2%	19	29.2%
成都	11	-1.0%	-61.4%	11	15.7%	-52.5%	11	-52.5%
青岛	10	-13.7%	-25.9%	10	-24.0%	-11.3%	10	-11.3%
苏州	16	26.3%	-33.4%	16	3.9%	6.1%	16	6.1%
厦门	8	-55.1%	-32.0%	8	-26.0%	-22.2%	8	-22.2%
南宁	4	-1.1%	-45.7%	4	-32.2%	-33.9%	4	-33.9%
无锡	6	-40.4%	-41.4%	6	-43.1%	-22.0%	6	-22.0%
二线汇总	83	-20.8%	-32.6%	83	-17.4%	-14.2%	83	-14.2%
江门	2	-60.8%	184.8%	2	4.7%	256.6%	2	256.6%
东莞	4	-27.7%	-46.9%	4	-25.5%	-36.9%	4	-36.9%
金华	6	36.5%	69.3%	6	-8.2%	61.7%	6	61.7%
扬州	2	-22.6%	-27.1%	2	-35.6%	-10.0%	2	-10.0%
岳阳	0		-100.0%	0		-100.0%	0	-100.0%
三四线汇总	14	-20.8%	-15.3%	14	-17.8%	-3.8%	14	-3.8%
15 城汇总	130	-32.2%	-30.9%	130	-22.0%	-10.5%	130	-10.5%

数据来源：东北证券，Wind

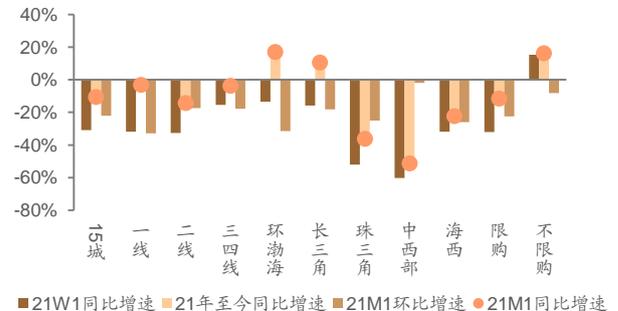
图 21: 上周样本城市城市二手房成交



数据来源：东北证券，Wind

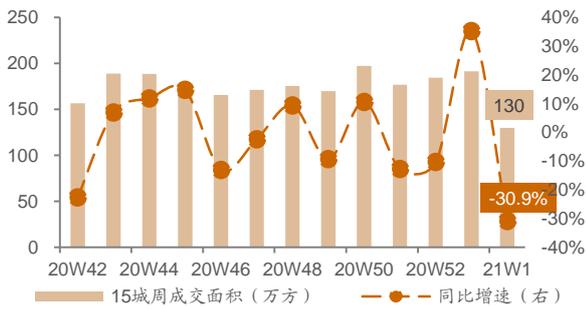
注：15 城分别为北京、深圳、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门、无锡、东莞、岳阳、南宁、金华、江门、扬州；除南京为住宅数据外，其余均为商品房数据

图 22: 15 城二手房成交同环比增速



数据来源：东北证券，Wind

图 23: 上周 15 城二手房成交



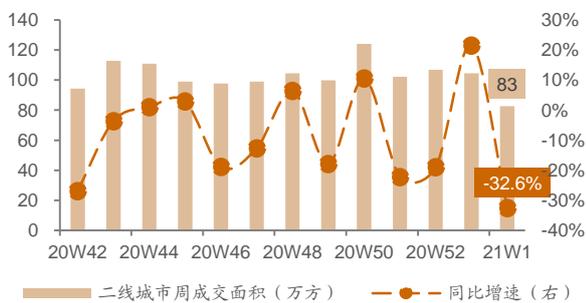
数据来源: 东北证券, Wind

图 24: 上周一线城市二手房成交



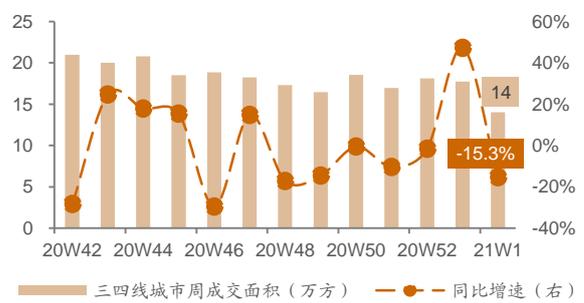
数据来源: 东北证券, Wind

图 25: 上周二线城市二手房成交



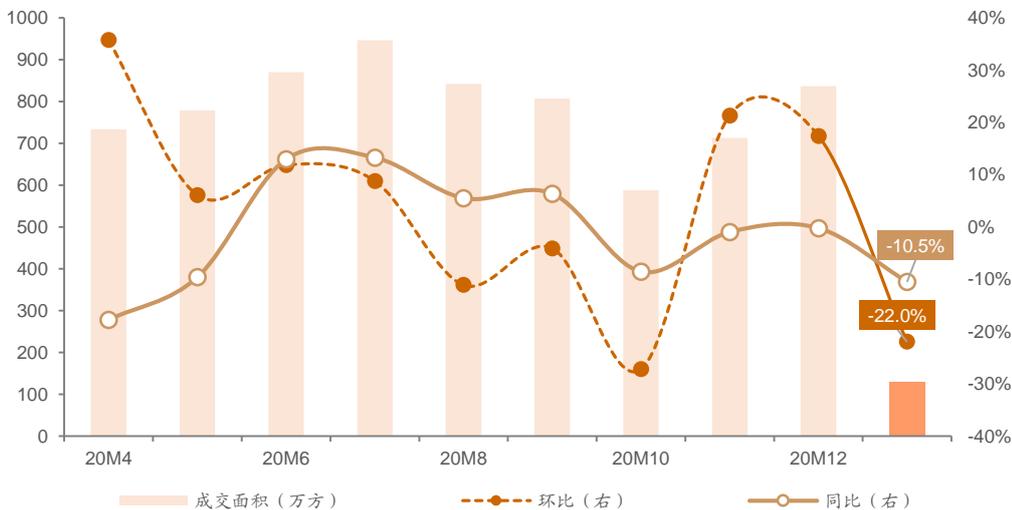
数据来源: 东北证券, Wind

图 26: 上周三四线城市二手房成交



数据来源: 东北证券, Wind

图 27: 15 城月度成交及同环比



数据来源: 东北证券, Wind

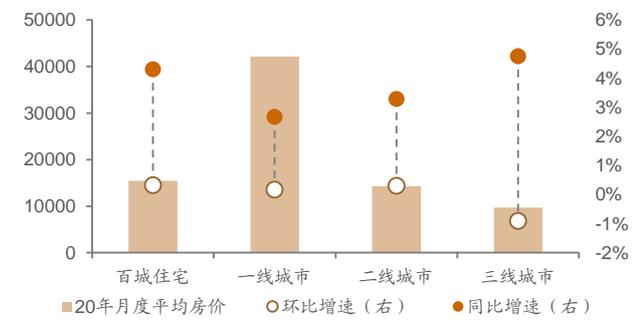
住宅价格指数方面:

新房方面,中指院百城住宅 2020 年 11 月平均价格 15755 元/平,环比上升 0.3%,同比上升 4.3%。分线来看,一线、二线、三线城市平均价格分别为 42681、14563、9896 元/平,环比上月分别上升 0.2%、0.3%、-0.9%,同比去年分别上升 2.7%、3.3%、4.8%。国家统计局 70 大中城市 11 月一手住宅价格指数环比上升 0.1%,同比上升

4.0%。

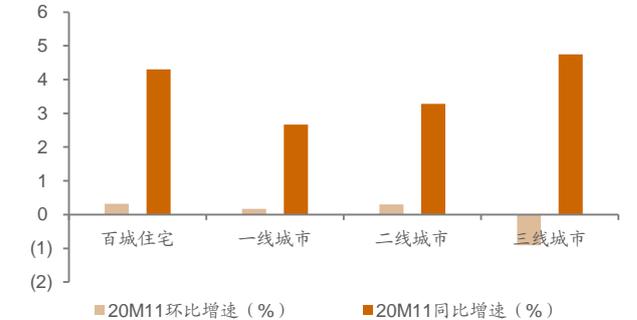
二手房方面，国家统计局 70 大中城市 11 月二手住宅价格指数环比上升 0.1%，同比上升 2.1%。

图 28：2020 年 11 月住宅价格及同环比增速（元/平）



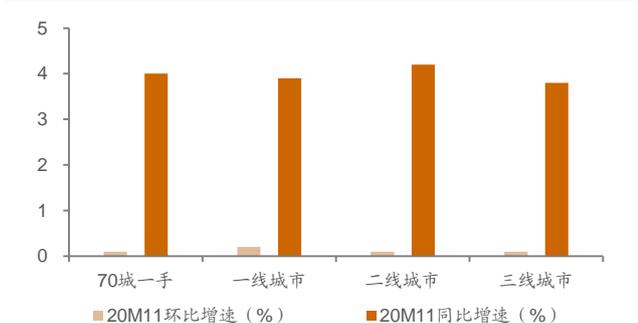
数据来源：东北证券，Wind

图 29：2020 年 11 月住宅价格指数同环比 (%)



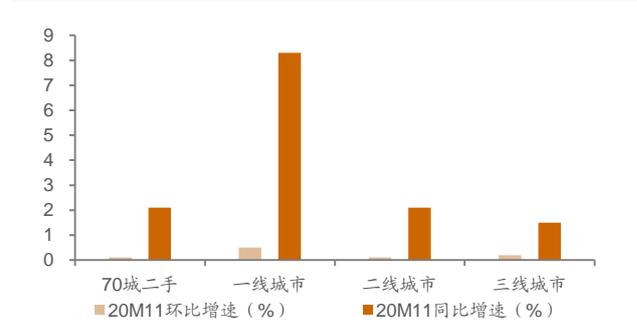
数据来源：东北证券，Wind

图 30：2020 年 11 月一手住宅价格指数同环比 (%)



数据来源：东北证券，Wind

图 31：2020 年 11 月二手住宅价格指数同环比 (%)



数据来源：东北证券，Wind

5. 推盘去化

上周推盘去化数据统计 1 月 1 日-1 月 7 日，首先来看商品房数据方面，库存面积小幅下降，去化周期继续回落：

我们重点跟踪的 15 城房管局数据方面，周度来看，推盘面积为 132 万方，环比上周下降 65.0%，同比下降 57.2%分线来看，一线、二线、三线城市本周推盘面积分别为 72、45、15 万方，环比上周分别下降 52.9%、下降 77.1%、下降 47.0%，对比去年同期分别上升 8.8%、下降 72.6%、下降 80.2%。15 城库存面积为 22170 万方，环比上周下降 1.2%，同比上升 13.0%，分线来看，一线、二线、三线城市本周库存面积分别为 11360、8033、2776 万方，环比上周分别下降 0.8%、下降 1.8%、下降 0.8%，对比去年同期分别上升 11.4%、上升 20.8%、上升 0.5%。15 城去化周期为 17.9 月，相比上周减少 0.2 月，相比去年减少 0.2 月，分线来看，一线、二线、三线城市本周去化周期分别为 21.7、14.9、15.6 月，相比上周分别减少 0.2、减少 0.3、减少 0.0 月，相比去年同期分别减少 4.5、增加 3.3、减少 6.5 月。本周 15 城批售比为 1.3，相比上周减少 0.0，相比去年减少 0.1。

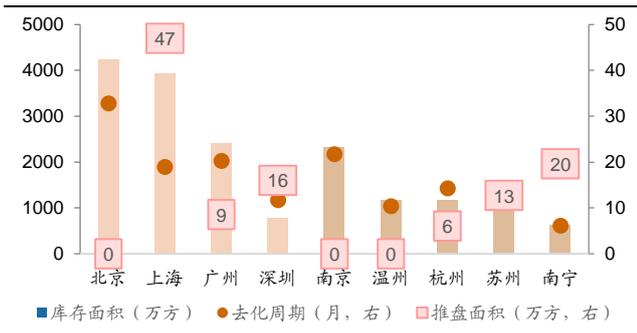
月度来看，推盘面积为 132 万方，环比上月下降 77.1%，同比下降 47.9%分线来看，一线、二线、三线城市本月推盘面积分别为 72、45、15 万方，环比上月分别下降 82.4%、下降 65.0%、下降 63.0%，对比去年同期分别上升 283.7%、下降 70.4%、下降 81.3%。15 城库存面积为 22170 万方，环比上月上升 0.5%，同比上升 12.5%，分线来看，一线、二线、三线城市本月库存面积分别为 11360、8033、2776 万方，环比上月分别上升 0.0%、上升 1.3%、上升 0.0%，对比去年同期分别上升 11.3%、上升 20.5%、下降 1.9%。15 城去化周期为 18.2 月，相比上月增加 0.2 月，相比去年减少 0.5 月，分线来看，一线、二线、三线城市本月去化周期分别为 22.4、15.0、15.7 月，相比上月分别增加 0.1、增加 0.3、增加 0.1 月，相比去年同期分别减少 4.9、增加 3.2、减少 8.3 月。本月 15 城批售比为 1.3，相比上月增加 0.0，相比去年减少 0.0。

表 11: 上周重点城市商品房推盘去化情况

	15 城	一线	二线	三四线
库存面积(万方)	22170	11360	8033	2776
环比增速	-1.2%	-0.8%	-1.8%	-0.8%
同比增速	13.0%	11.4%	20.8%	0.5%
推盘面积(万方)	132	72	45	15
环比增速	-65.0%	-52.9%	-77.1%	-47.0%
同比增速	-57.2%	8.8%	-72.6%	-80.2%
去化周期(月)	17.9	21.7	14.9	15.6
相比上周	-0.2	-0.2	-0.3	0.0
相比去年同期	-0.2	-4.5	3.3	-6.5
批售比(移动平均 3 月)	1.29	1.35	1.36	0.92
相比上周	-0.02	-0.04	0.01	-0.02
相比去年同期	-0.12	-0.14	0.02	-0.57

数据来源：东北证券，Wind

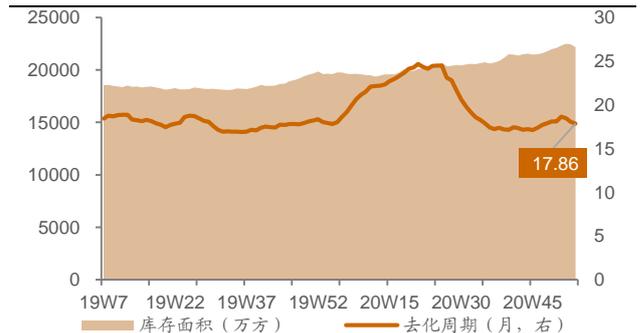
图 32: 上周重点城市商品房推盘、去化情况



数据来源：东北证券，Wind

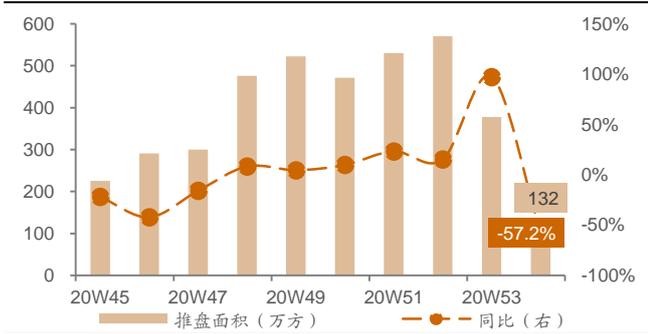
注：15 城分别为北京、上海、广州、深圳、南京、福州、江阴、温州、泉州、莆田、杭州、苏州、南宁、宝鸡、东营

图 33: 15 城商品房周度库存、去化情况



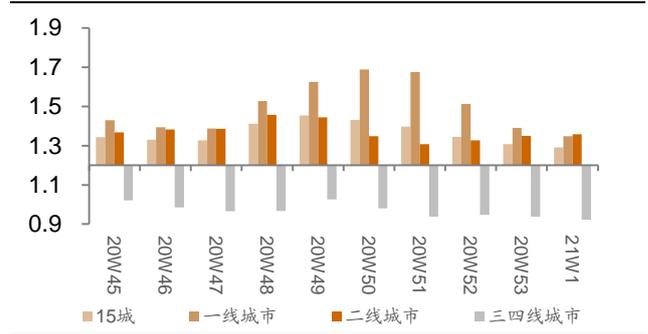
数据来源：东北证券，Wind

图 34: 15 城商品房周度推盘情况



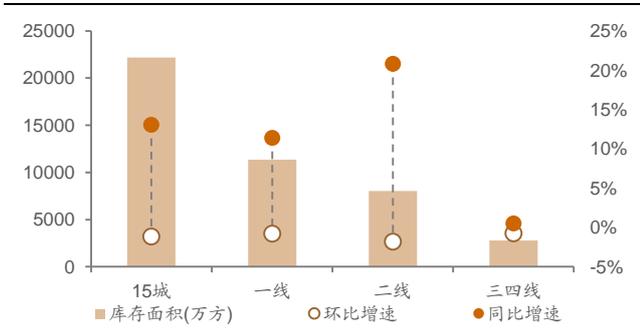
数据来源: 东北证券, Wind

图 35: 分线城市商品房周度批售比



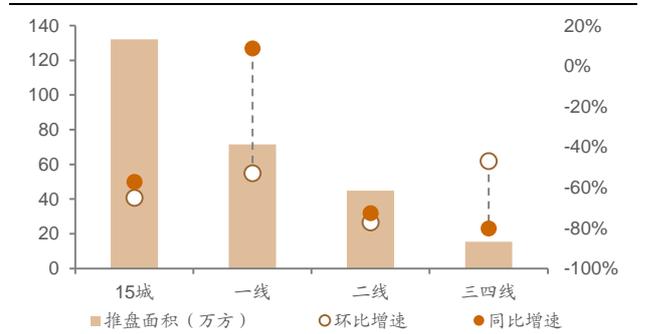
数据来源: 东北证券, Wind

图 36: 分线城市商品房上周库存面积及同环比



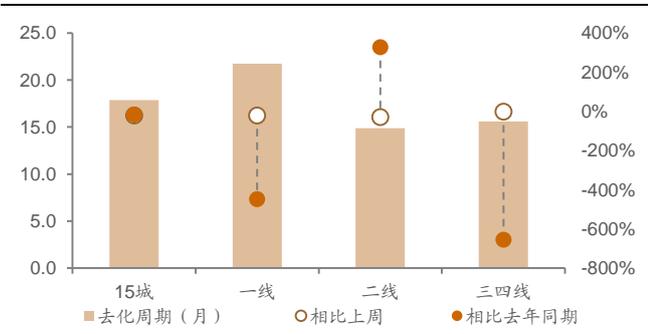
数据来源: 东北证券, Wind

图 37: 分线城市商品房上周推盘面积及同环比



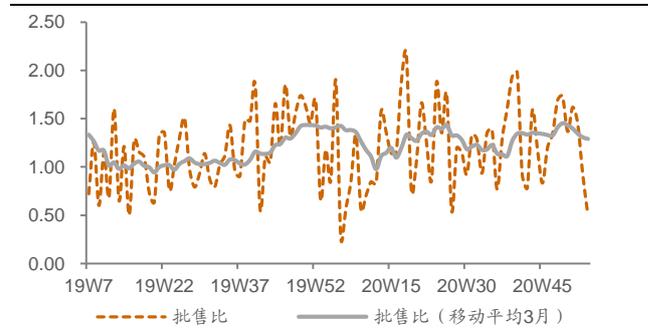
数据来源: 东北证券, Wind

图 38: 分线城市商品房上周去化周期



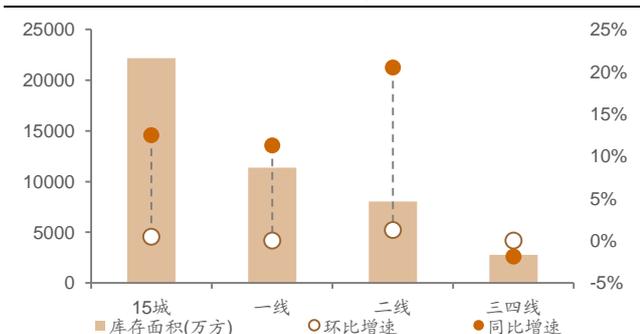
数据来源: 东北证券, Wind

图 39: 15 城商品房批售比



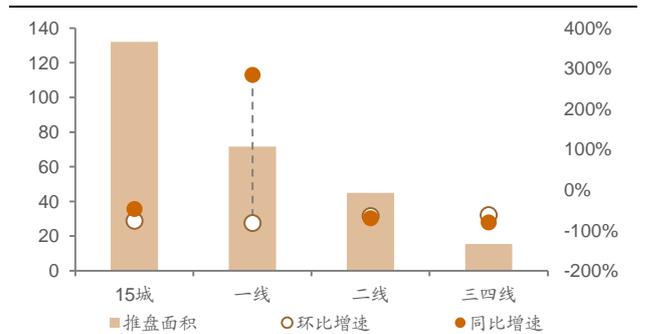
数据来源: 东北证券, Wind

图 40: 分线城市商品房本月库存面积及同环比



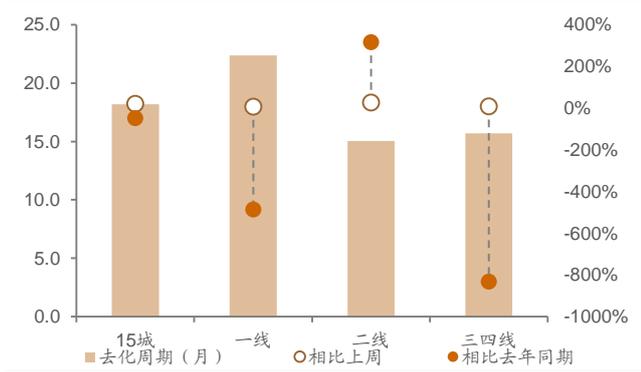
数据来源: 东北证券, Wind

图 41: 分线城市商品房本月推盘面积及同环比



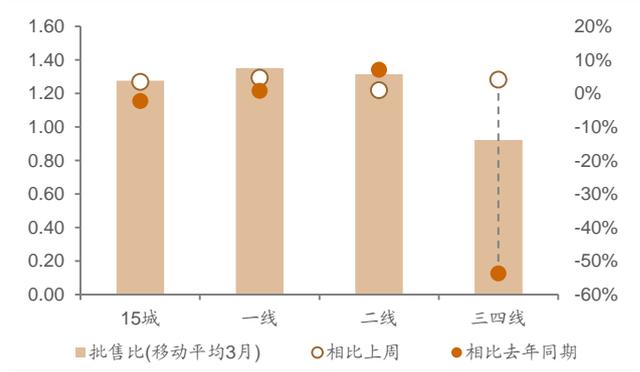
数据来源: 东北证券, Wind

图 42: 分线城市商品房本月去化周期



数据来源: 东北证券, Wind

图 43: 分线城市商品房本月批售比



数据来源: 东北证券, Wind

住宅数据方面, 去化周期持续持续下降, 推盘面积降幅较大:

我们重点跟踪的 12 城房管局数据方面, 周度来看, 推盘面积为 188 万方, 环比上周下降 46.8%, 同比下降 14.6%分线来看, 一线、二线、三线城市本周推盘面积分别为 57、124、7 万方, 环比上周分别下降 44.0%、下降 37.7%、下降 86.6%, 对比去年同期分别上升 118.9%、上升 23.5%、下降 92.5%。12 城库存面积为 8423 万方, 环比上周下降 1.4%, 同比上升 18.3%, 分线来看, 一线、二线、三线城市本周库存面积分别为 3696、3830、897 万方, 环比上周分别下降 0.9%、下降 1.9%、下降 1.2%, 对比去年同期分别上升 8.3%、上升 32.8%、上升 9.1%。12 城去化周期为 7.0 月, 相比上周减少 0.2 月, 相比去年减少 1.1 月, 分线来看, 一线、二线、三线城市本周去化周期分别为 8.1、6.2、6.9 月, 相比上周分别减少 0.1、减少 0.3、减少 0.1 月, 相比去年同期分别减少 2.8、减少 0.3、减少 0.1 月。本周 12 城批售比为 1.1, 相比上周减少 0.0, 相比去年减少 0.1。

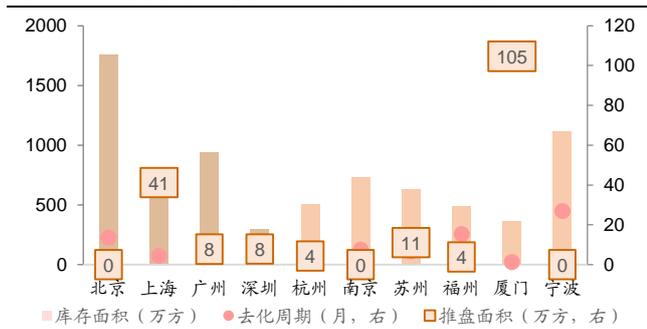
月度来看, 推盘面积为 183 万方, 环比上月下降 57.3%, 同比下降 40.7%分线来看, 一线、二线、三线城市本月推盘面积分别为 57、124、2 万方, 环比上月分别下降 74.6%、下降 32.8%、下降 89.6%, 对比去年同期分别上升 354.2%、下降 42.3%、下降 97.5%。12 城库存面积为 7647 万方, 环比上月上升 14.1%, 同比上升 29.2%, 分线来看, 一线、二线、三线城市本月库存面积分别为 3696、3179、772 万方, 环比上月分别上升 0.0%、上升 30.9%、上升 17.3%, 对比去年同期分别上升 8.6%、上升 63.5%、上升 16.5%。12 城去化周期为 7.0 月, 相比上月减少 0.4 月, 相比去年减少 1.4 月, 分线来看, 一线、二线、三线城市本月去化周期分别为 9.1、5.0、13.2 月, 相比上月分别增加 0.0、减少 1.3、增加 6.2 月, 相比去年同期分别减少 2.6、减少 1.3、增加 5.5 月。本月 12 城批售比为 1.2, 相比上周增加 0.0, 相比去年增加 0.1。

表 12: 上周重点城市住宅推盘去化情况

	12 城	一线	二线	三四线
库存面积(万方)	8423	3696	3830	897
环比增速	-1.4%	-0.9%	-1.9%	-1.2%
同比增速	18.3%	8.3%	32.8%	9.1%
推盘面积(万方)	188	57	124	7
环比增速	-46.8%	-44.0%	-37.7%	-86.6%
同比增速	-14.6%	118.9%	23.5%	-92.5%
去化周期(月)	7.0	8.1	6.2	6.9
相比上周	-0.2	-0.1	-0.25	-0.1
相比去年同期	-1.1	-2.8	-0.3	-0.1
批售比(移动平均3月)	1.15	1.08	1.24	0.92
相比上周	-0.01	-0.03	-0.02	0.03
相比去年同期	-0.14	-0.24	-0.08	-0.16

数据来源: 东北证券, Wind

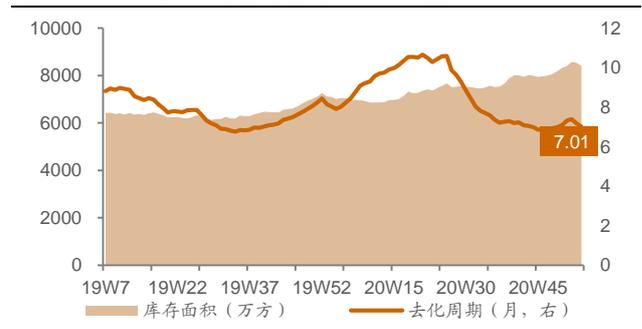
图 44: 上周重点城市住宅推盘、去化情况



数据来源: 东北证券, Wind

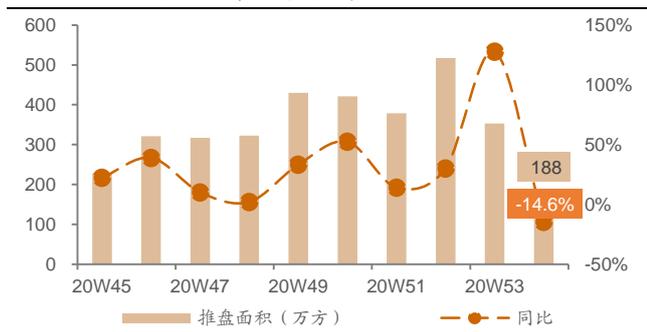
注: 12 城分别为北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州、福州、厦门、宁波、莆田、宝鸡

图 45: 12 城住宅周度库存、去化情况



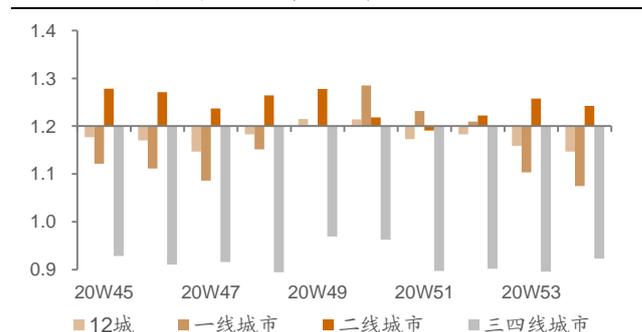
数据来源: 东北证券, Wind

图 46: 12 城住宅周度推盘情况



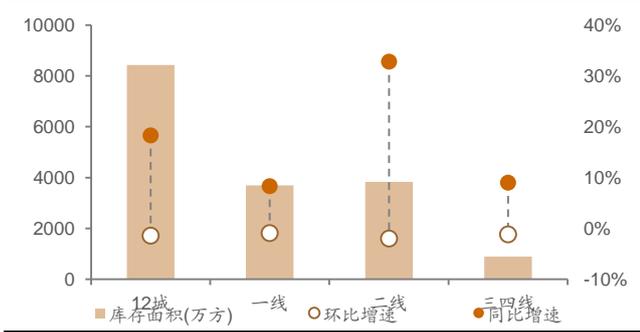
数据来源: 东北证券, Wind

图 47: 分线城市住宅周度批售比



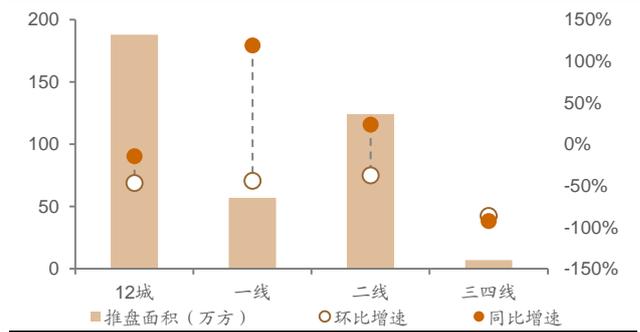
数据来源: 东北证券, Wind

图 48: 分线城市住宅上周库存面积及同环比



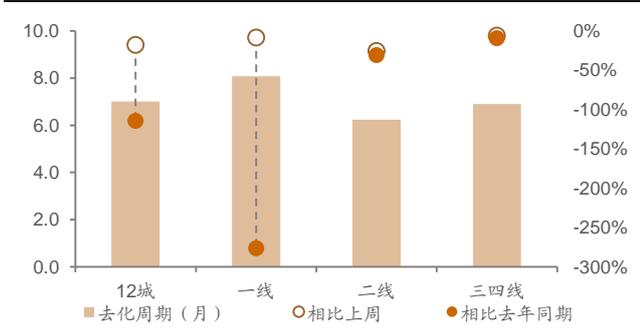
数据来源: 东北证券, Wind

图 49: 分线城市住宅上周推盘面积及同环比



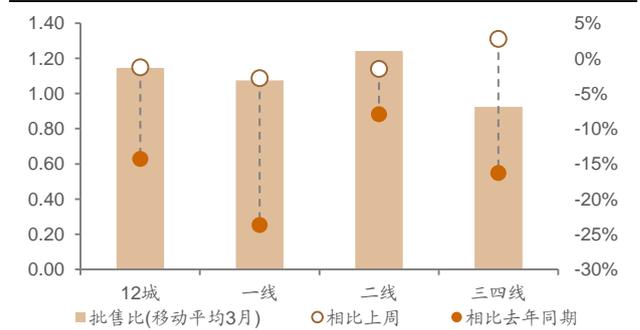
数据来源: 东北证券, Wind

图 50: 分线城市住宅上周去化周期



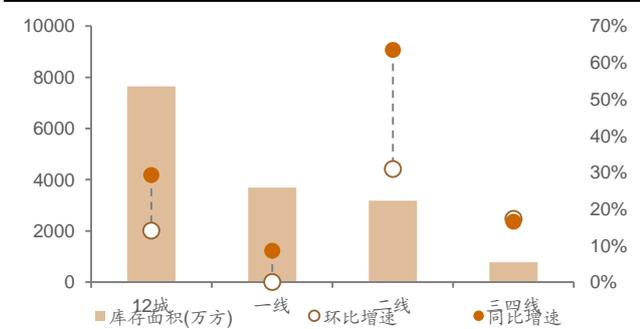
数据来源: 东北证券, Wind

图 51: 分线城市住宅上周批售比（移动平均3月）



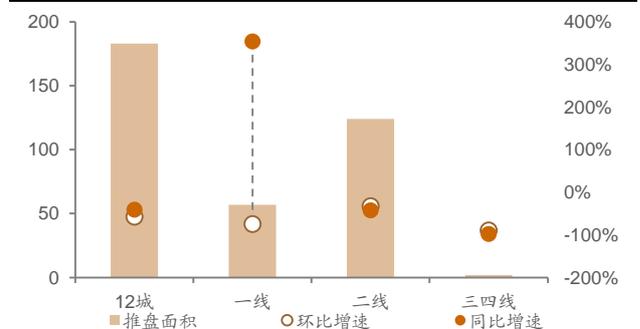
数据来源: 东北证券, Wind

图 52: 分线城市住宅本月库存面积及同环比



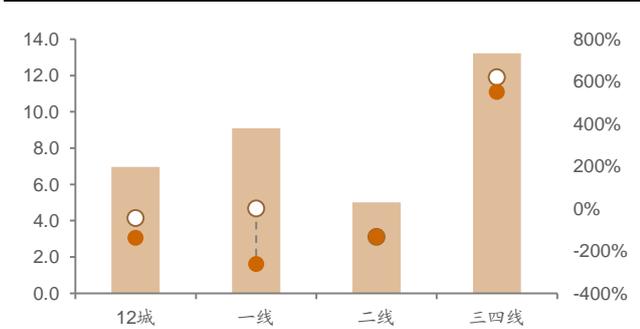
数据来源: 东北证券, Wind

图 53: 分线城市住宅本月推盘面积及同环比



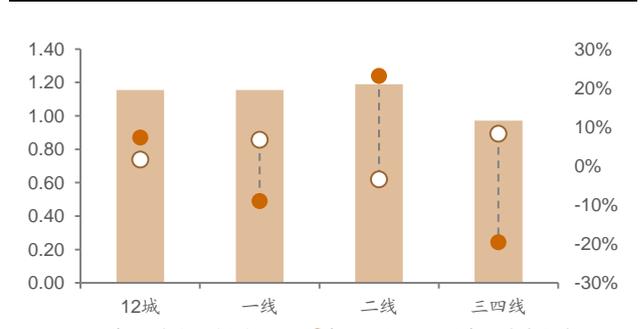
数据来源: 东北证券, Wind

图 54: 分线城市住宅本月去化周期



数据来源: 东北证券, Wind

图 55: 分线城市住宅本月批售比（移动平均3月）



数据来源: 东北证券, Wind

6. 房企融资

表 13: 上周房企发债情况

公司名称	债券简称	企业性质	起息日	债项评级	主体评级	发行规模(亿元)	发行期限(年)	票面利率(%)	利差	资金用途
绿地集团	21 绿地 02	地方国有企业	2021/1/7	AAA	AAA	16.0	3.0	6.50	3.73	扣除发行费用后拟用于偿还到期的公司债券。
龙湖	21 龙湖 01	中外合资企业	2021/1/7	AAA	AAA	20.0	5.0	3.95	1.02	本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还到期或回售的公司债券本金。
绿地集团	21 绿地 01	地方国有企业	2021/1/7	AAA	AAA	10.0	3.0	7.00	4.23	扣除发行费用后拟用于偿还到期的公司债券。
滨江集团	21 滨江 房产 CP001	民营企业	2021/1/7	A-1	AAA	9.3	1.0	3.95	1.59	发行人本期计划发行短期融资券 93,000.00 万元,全部用于归还发行人存续期债务融资工具本金及利息(20 滨江房产 CP001)
龙湖	21 龙湖 02	中外合资企业	2021/1/7	AAA	AAA	10.0	7.0	4.40	1.27	本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还到期或回售的公司债券本金。
金科股份	21 金科 地产 SCP001	民营企业	2021/1/8	-	AAA	10.0	0.7	5.40	3.15	本次超短期融资券发行金额为 10.00 亿元,计划用于归还到期银行间债务融资工具(19 金科地产 MTN001)

数据来源: 东北证券, Wind

表 14: 上周交易所地产债成交情况

公司名称	债券简称	剩余期限(年)	周成交量(亿)	票面利率(%)	估价收益率(中债)(%)	主体评级
首开股份	20 首开 SCP006	0.1	15.50	2.70	2.56	AAA
中南建设	18 中南建设 MTN001	0.3	10.80	7.80	8.71	AA+
金融街	20 金融街 MTN003	4.9	8.20	3.97	3.89	AAA
陆家嘴	20 陆金开 SCP005	0.2	7.00	2.60	2.35	AAA
中交房地产集团	19 中交房产 MTN001	1.2	6.60	4.18	3.35	AAA
张江高科	20 张江高科 SCP002	0.1	6.40	2.00	2.49	AAA
苏高新集团	20 苏州高新 SCP026	0.6	6.20	2.50	3.05	AAA
中国铁建	20 铁建房产 CP001	0.2	6.20	2.64	2.60	AAA
中南建设	20 中南建设 MTN001	3.5	4.80	7.20	8.47	AA+
招商蛇口	20 招商蛇口 SCP006	0.2	4.40	2.20	2.54	AAA
保利地产	20 保利发展 MTN001	2.1	4.20	3.39	3.94	AAA
金地集团	20 金地 MTN003	2.6	4.00	3.83	3.77	AAA
中国铁建	18 铁建房产 MTN001	2.0	3.55	5.94	3.60	AAA

数据来源: 东北证券, Wind

7. 事件点评：云南发布租赁个税新规，“三道红线”试点房企或将扩围

云南省税务局发布《关于个人出租房屋个人所得税征收管理有关事项的公告》，明确自2021年1月1日起，个人将云南省范围内自有或者租入房屋出租给承租人，并取得租金收入或者其它经济利益所得，应按照“财产租赁所得”缴纳个人所得税；按租金收入的5%核定应纳税所得额，个人出租住房及非住房分别减低个人所得税率至10%、20%。

表 15：云南省个人出租房屋个税征收管理细项

条例	具体内容
总则	个人将云南省范围内自有或者租入房屋出租给承租人，并取得租金收入或者其它经济利益所得，应按照“财产租赁所得”缴纳个人所得税。
应纳税所得额确认标准	<p>纳税人出租（转租）房屋应当据实计算应纳税所得额，凭合法有效凭证，从其租金收入中依次扣除房屋租赁过程中缴纳的税费、向出租方支付的租金、由纳税人负担的实际修缮费用以及税法规定的费用扣除标准；</p> <p>纳税人出租（转租）房屋不能提供合法、准确的成本费用凭证，不能准确计算房屋租赁合同成本费用的，按租金收入的5%核定应纳税所得额。</p>
应纳税额计算标准	<p>应纳税额 = 应纳税所得额 × 税率</p> <p>个人出租住房，减按10%的税率征收个人所得税；个人出租非住房，按20%的税率征收个人所得税；</p> <p>个人采取一次性收取租金形式取得的出租（转租）房屋租金收入，凭合法、有效租赁合同（协议），可在对应的租赁期内按月平均分摊。</p>

数据来源：东北证券，政府官网

根据《中华人民共和国个人所得税法》第三条和第六条及《中华人民共和国个人所得税法实施条例》第八条和第二十一条的规定：财产租赁所得不超过4000元的，减除费用800元；4000元以上的，减除20%的费用，其余为应纳税所得额，个人所得税率是20%。根据支持住房租赁市场发展的税收政策，个人出租住房取得的所得减按10%的税率征收个人所得税。以个人出租住房月租金收入为4000元为例，本次公告前个人所得税应纳税额 = $4000 \times (1 - 20\%) \times 10\% = 320$ 元，按照公告中应纳税额计算标准 = $4000 \times 5\% \times 10\% = 20$ 元，对比来看，此次公告大幅降低了个人出租房屋应纳税所得额核定标准。应纳税所得额核定标准来看，河北省于2019年10月1日起施行在租金收入的5%至10%的幅度内核定应纳税所得额；湖南省于2019年12月1日起施行按租金收入的5%~10%核定应纳税所得额；云南省此次明确按照5%的租金收入核定应纳税所得额，进一步落实减税降费政策措施，促进房屋租赁市场平稳健康发展。

据财联社消息，近日，近日央行、住建部召集重点房企举行座谈会。据悉，与会房企除了2020年9月首批12家试点房企外（碧桂园、恒大、万科、融创、中梁、保利、新城、中海、华侨城、绿地、华润和阳光城），亦包括部分2020年末参与试点的房企，融资“三条红线”试点有望扩围。区别于此前盛传的融资新规将于2021年1月1日全面铺开，预计试点房企名单将分批纳入。监管方面，据华尔街见闻消息，第一批试点房企需每月要上交财务报表，绿档房企只需上报给银监会，其余踩线房

企都将上报给央行监管。此次监管将对房企表内外负债进行穿透式监测，从三项指标达标难易程度来看，从易至难分别为：现金短债比、净负债率、资产负债率（剔除预收款）。监管设定的“三道红线”达标最后期限是 2023 年 6 月 30 日，首批试点房企的第一个达标节点是 2021 年中。

融资新规下试点房企分批扩围而非全面铺开，有助于行业平稳降杆杆，避免部分房企为赶节点达标而产生的金融风险。对于尚未纳入试点名单的房企来说，抢销售促回款仍是当务之急。叠加近期的房贷集中度管理制度，对房地产的审慎调控从供给、需求侧逐步细化，行业未来的发展趋势是降速而非失速。

表 16: TOP30 房企 2020H1“三道红线”分档及有息负债规模预测

样本房企	"三道红线"分档	有息负债		
		2020H1	2021E	增速限额
碧桂园	2	3420	3762	10%
万科 A	2	2755	3031	10%
中国恒大	4	8355	8355	0%
融创中国	4	3203	3203	0%
保利地产	1	3021	3474	15%
绿地控股	4	3298	3298	0%
中国海外发展	1	2086	2399	15%
新城控股	2	787	865	10%
世茂房地产	2	1412	1554	10%
华润置地	1	1645	1892	15%
龙湖集团	1	1686	1938	15%
招商蛇口	2	1472	1619	10%
阳光城	3	1092	1147	5%
金地集团	1	1026	1180	15%
旭辉控股集团	2	1053	1158	10%
中南建设	4	781	781	0%
金科股份	3	1103	1159	5%
中国金茂	2	986	1085	10%
中梁控股	2	528	581	10%
华夏幸福	4	2026	2026	0%
富力地产	4	1877	1877	0%
融信中国	2	689	758	10%
正荣地产	2	636	699	10%
绿城中国	2	1018	1119	10%
远洋集团	2	874	961	10%
雅居乐集团	3	989	1039	5%
中国奥园	3	1030	1082	5%
佳兆业集团	3	1217	1277	5%
荣盛发展	2	673	740	10%
滨江集团	1	356	410	15%
蓝光发展	3	714	750	5%
首开股份	4	1340	1340	0%
汇总		53150	56688	6.4%

数据来源: 东北证券, Wind

分析师简介:

王小勇，重庆大学技术经济及管理硕士，四川大学水利水电建筑工程本科，现任东北证券建筑建材行业首席分析师。曾任厦门经济特区房地产开发公司、深圳尺度房地产顾问、东莞中惠房地产集团等公司投资分析之职，先后在招商证券、民生证券、新时代证券等研究所担任首席分析师。4年房地产行业工作经验，2007年以来具有13年证券研究从业经历，善于把握周期行业发展脉络，视野开阔，见解独到，多次在新财富、金牛奖、水晶球及其他各种卖方评比中入围及上榜。

吴胤翔，同济大学建筑与土木工程硕士，东南大学道路桥梁与渡河工程本科，现任东北证券房地产组研究人员。2019年加入东北证券研究所。

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司（以下称“本公司”）制作并仅向本公司客户发布，本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅反映本公司于发布本报告当日的判断，不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，在任何情况下，我公司及其雇员对任何人使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中涉及到的公司所发行的证券头寸并进行交易，并在法律许可的情况下不进行披露；可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在本公司允许的范围内使用，并注明本报告的发布人和发布日期，提示使用本报告的风险。

若本公司客户（以下称“该客户”）向第三方发送本报告，则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意，本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则，所采用数据、资料的来源合法合规，文字阐述反映了作者的真实观点，报告结论未受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

股票 投资 评级 说明	买入	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 15%以上。	投资评级中所涉及的市场基准： A 股市场以沪深 300 指数为市场基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为市场基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为市场基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为市场基准。
	增持	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 5%至 15%之间。	
	中性	未来 6 个月内，股价涨幅介于市场基准-5%至 5%之间。	
	减持	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 5%至 15%之间。	
	卖出	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 15%以上。	
行业 投资 评级 说明	优于大势	未来 6 个月内，行业指数的收益超越市场基准。	
	同步大势	未来 6 个月内，行业指数的收益与市场基准持平。	
	落后大势	未来 6 个月内，行业指数的收益落后于市场基准。	



让企业科技闪耀人性光芒

THANKS

www.yuanquan.com

上海原圈网络科技有限公司

总部地址：上海市闵行区申滨路88号·虹桥丽宝广场5号楼3层

联系电话：021-68388750