



内地房地产周度观察

土地市场热度解析及趋势展望

专题研究:

资金面压力改善及房企对行业基本面相对乐观的预期驱动近期土地市场热度提升。近期，100大中城市宅地溢价率有所上升，3月和4月分别达18.3%和17.7%（1月和2月分别为12.0%和15.0%，2019四季度各月均为个位数）；挂牌均价有所上升，3月和4月分别达5084和5469元/平（1月和2月分别为4982和3987元/平）。整体流动性的改善使房企资金压力得以缓解，受疫情延后的购房需求或将持续支撑行业销售，一定程度上驱动了近期土地市场热度的提升。

三线城市土地价格上升明显，长三角、珠三角区域更为火热。城市能级方面，一线城市土地成交价格较为稳定，主要系地价已然较高且限价较为严格。二线城市挂牌均价自3月下旬起明显上涨，主要系近期供地中优质地块较多。三线城市溢价率及挂牌均价近期提升最为明显，3月和4月溢价率分别达18.1%和31.2%（1月和2月分别为10.9%和12.9%），挂牌均价分别达3043和3954元/平（1月和2月分别为2815和2489元/平）。三线城市地价更低，因而开发商可接受的溢价空间相对更大；同时，部分三线城市承接了都市圈核心城市的外溢人口，购房需求较为充足，因而地价提升最为明显。**区域方面**，长三角、大湾区多地土地市场热度较高，浙江多地现溢价率50%以上地块，温州4月成交宅地楼面均价达12646元/平（2月和3月分别为4757和6027元/平）、佛山3月和4月成交宅地楼面均价分别达9863和9929元/平（2月为9044元/平）。改善性需求复苏情况向好，导致了经济发展水平较高的长三角及大湾区等区域的二三线城市土地市场的激烈竞争。

高楼面价地块多为大中型房企竞得，中小型房企摘得强三线高溢价土地。高楼面价地块集中于一线及强二线热点城市，4月南京3幅土地楼面地价达4万元/平以上、厦门岛内拍出百亿地王，竞得方多为大中型房企。部分扩张阶段中小型房企着力布局佛山、无锡等强三线城市，以近50%溢价率摘得多幅地块。在当前土地市场较为火热的环境下，房企对投资机会的判断或需更为审慎，以最大程度地实现增长与利润的平衡。

数据要点:

截至5月8日，本周42个主要城市新房成交面积环比下降33%，2020年累计成交面积同比下降26%。

截至5月8日，本周13个主要城市可售面积（库存）环比下降1%；平均去化周期15.2个月，环比下降0.1%。

截至5月8日，本周15个主要城市二手房交易建面环比下降47%，2020年累计交易面积同比下降23%。

投资建议:

劳动节期间商品房成交延续了4月的复苏态势，长三角等区域销售情况良好，行业销售累计降幅继续收窄，房企基本面有望持续改善。政策方面，深圳都市圈、胶东一体化等区域发展战略启动，或将在中长期对相应区域经济及房地产市场发展提供支持；深圳发布加大供地相关文件，或将在一定程度上缓解土地供需矛盾，引导行业健康发展。维持行业“强于大市”评级。

强于大市

(维持)

微信公众号



申思聪

分析师

+852 3958 4699

shensicong@cwghl.com

SFC CE Ref: BNF 348

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 3700 7094

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

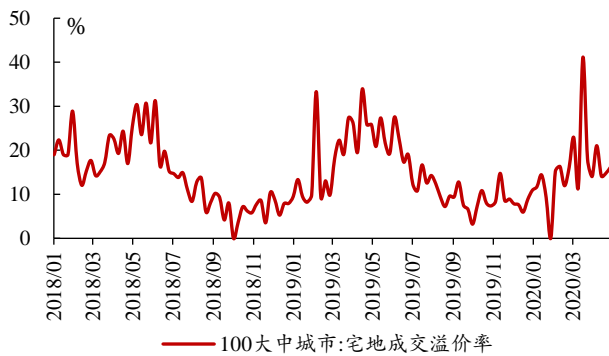


1. 土地市场热度解析及趋势展望

1.1 近期土地成交溢价率上升，土地价格持续上涨

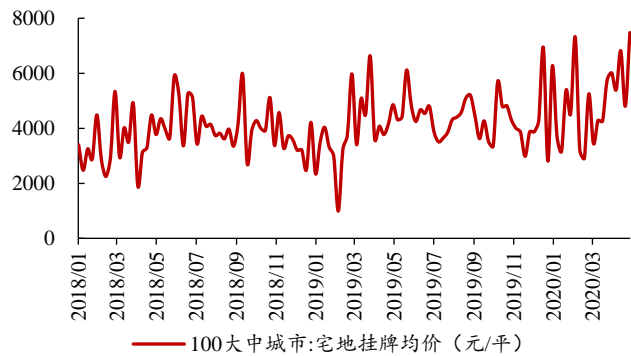
土地市场热度提升，溢价率明显上升。2018及2019年，土地市场溢价率均经历了年初上升、年中开始缓慢下降的趋势，其原因在于年初房企资金相对充足，且对市场预期相对乐观，而2018及2019年中均出台了房地产市场调控收紧的政策。2020年初，1月房企仍旧密集发债融资，但疫情对居民购房需求的释放及项目工程进度均造成了一定影响。各大房企在销售端采取了线上购房、折扣促销等营销手段，积蓄了部分购房客户，在疫情逐步得到控制后，受疫情影响延后的购房需求得到释放，2020年3月及4月的商品房销售情况明显回暖，畅旺的销售为房企带来了一定的补库存压力。另一方面，疫情过后全球流动性环境相对宽松，房企融资成本亦有望下行，资金面压力有望进一步缓解，相对充裕的在手资金对房企获取土地资源提供了保障，更为宽松的流动性环境或将对居民购房需求提供支持。在上述因素的作用下，近期土地市场热度明显提升，百城住宅类用地成交溢价率在疫情初步得到控制后明显上行。住宅类用地出让方面，近期挂牌均价亦呈上升趋势。溢价率和土地挂牌均价同时上升，导致了近期土地价格的上涨。

图 1：2020 年 3-4 月百城宅地成交溢价率明显上升



数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：近期住宅类用地挂牌均价有所上升



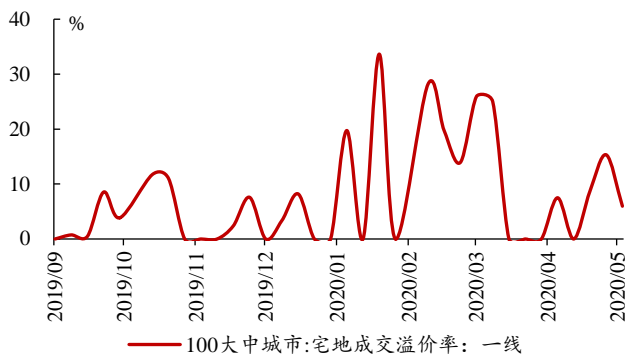
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 近期哪些土地价格相对更高？

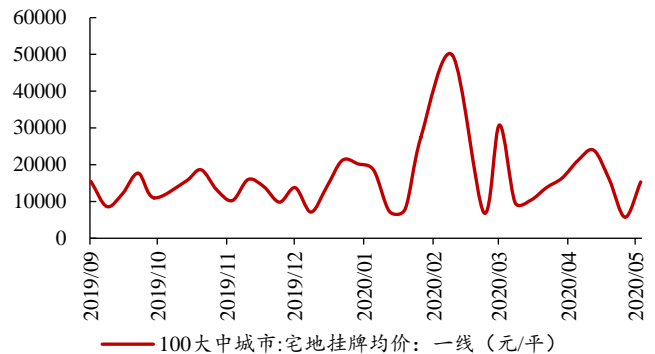
二三线城市挂牌均价明显上升，三线城市溢价率最高。按城市能级来看，一线城市的住宅类用地溢价率和挂牌价方面较疫情前均无明显变动，在挂牌均价更低的周内溢价率有所上升，挂牌均价更高的周内溢价率则出现下滑，整体宅地成交楼面价较为稳定，主要系一线城市地价已然较高，且限价较为严格。二线城市的住宅类用地挂牌均价在3月后明显提升，溢价率则在3月末达到高点后维持平稳，成交楼面价有所提升。重点二线城市在经济发展水平和人口引入方面的优秀表现能够支撑当地购房需求，因而开发商在重点二线城市的拿地意愿较强，导致竞争更为激烈，溢价率较为稳定；近期供地中优质地块较多是导致挂牌均价上涨的重要原因。三线城市在住宅类用地成交溢价率和挂牌价方面在疫情后均有明显上升。三线城市地价更低，因而开发商可接受的溢价空间相对更大；同时，部分三线城市承接了都市圈核心城市的外溢人口，购房需求较为充足，因而三线城市的地价提升最为明显。

图 3：一线城市宅地溢价率疫情前后变化较小



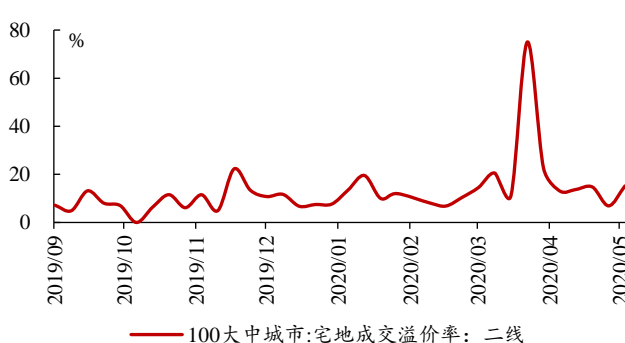
数据来源：Wind，中达证券研究

图 4：一线城市宅地挂牌均价疫情前后变化较小



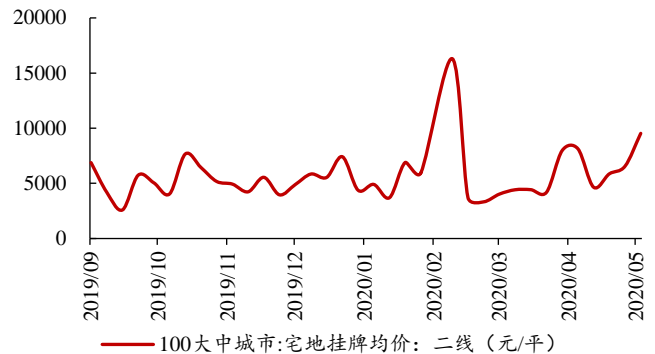
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：二线城市宅地溢价率 3 月末较高，4 月较为稳定



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：二线城市宅地挂牌均价疫情后有所上涨



数据来源：Wind，中达证券研究

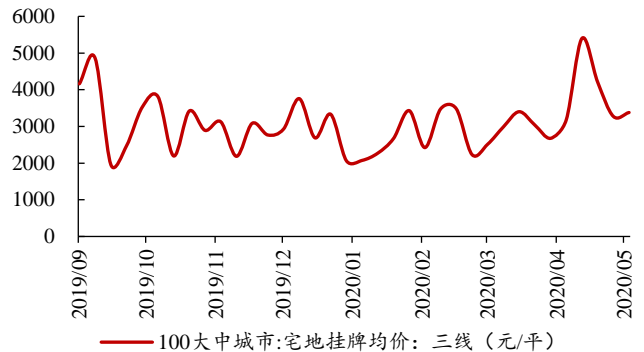


图 7：三线城市宅地溢价率近期明显提升



数据来源：Wind，中达证券研究

图 8：三线城市宅地挂牌均价 4 月有所提升



数据来源：Wind，中达证券研究

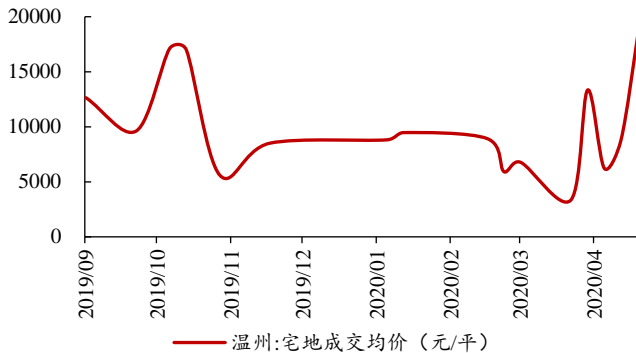
长三角、大湾区二三线城市竞争激烈。疫情期间居家隔离时间较长提升了居民对住宅产品的要求，且改善性需求对应人群收入预期相对稳定、购买力相对更强，因而改善性需求复苏较为明显，进而导致了经济发展水平较高的长三角及大湾区等区域的二三线城市土地市场的激烈竞争。近期，长三角、大湾区多地出现高溢价成交地块，温州、佛山等城市土地价格持续上行。

表 1：近期长三角、大湾区多地块以高溢价成交

位置	溢价率	成交楼面价 (元/平)
浙江绍兴上虞区	70.62%	12838
宁波余姚	47.58%	9162
浙江衢州	52.33%	10190
宁波江北区	51.69%	24270
佛山南海区	48%	16713

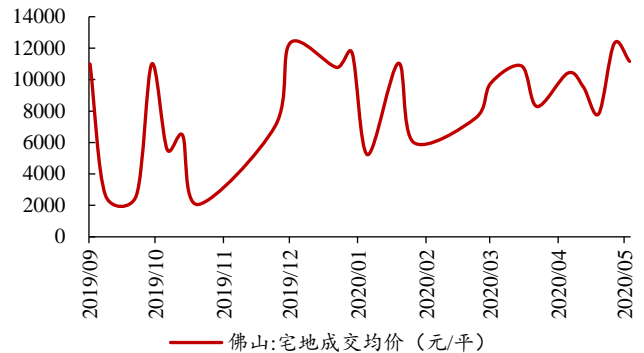
数据来源：地方公共资源交易中心，中达证券研究

图 9：温州住宅类用地成交均价近月明显上升



数据来源：Wind，中达证券研究

图 10：佛山住宅类用地成交均价维持高位



数据来源：Wind，中达证券研究



城市内部不同地块热度区别较大。众多城市同时通过改造原有主城区和开发建设新区实现发展，由于新区建设进度和产业发展情况存在差异，因此部分城市内部不同区域的房地产市场去化情况有所分化，进而导致开发商在同一城市不同区域的拿地意愿有所不同。另一方面，由于行业整体毛利率呈现下行趋势，各房企在投资过程中更为审慎，在一定程度上导致了优质地块竞争更为激烈、同时同一城市内的部分地块出现流拍或以底价成交。

表 2：4 月南京部分成交地块热度分化较大

位置	溢价率	楼面价(元/平)	附加条件
建邺区河西南部	34.67%	40195.75	-
建邺区河西南部	36.39%	40260.45	-
秦淮区红花街道机场路以南、国际路以东	0%	9968.05	-
秦淮区红花街道明匙路以东、机场路两侧	0%	13659.24	-
雨花台区	44.92%	15253	自持租赁住房建筑面积 21200 平方米

数据来源：地方公共资源交易中心，中达证券研究

以竞自持及配建面积等方式成交的地块情况进一步反映了土地市场热度。部分地块在竞拍时设置地价上限，并在达到上限后以竞自持比例、配建面积等方式确定竞得方，因此溢价率在某种程度上难以全面反映地块的热门程度。近期，长三角地区多个地块均在达到上限价格后以竞自持或配建面积等方式成交，进一步体现出该地区土地市场的火热程度。

表 3：长三角多地块达到上限价格，以竞自持及配建等方式成交

位置	上限价格对应溢价率	竞得条件
温州龙港新城	50%	配建配套用房（政策性住房）面积 13200 平方米
杭州余杭区	29.66%	自持 2%
杭州富阳区	28.42%	自持 6%
杭州临安	29.91%	自持 5%
嘉兴嘉善县	5.29%	配建保障房 12200 平方米
杭州江干区	29.94%	自持 11%

数据来源：地方公共资源交易中心，中达证券研究



1.3 近期哪些房企拿地价格偏高？

土地价格更高的一二线城市中，资金更为充裕、运营能力更强的大中型房企为楼面地价较高地块的主要竞得方。近期成交土地楼面价较高的土地仍集中在一二线热点城市，其中南京3幅土地楼面地价达4万元/平以上、厦门岛内拍出百亿地王。高企的地价和较为严格的限价对开发者的资金充裕程度和各项费用的控制能力均提出了更高要求，因此近期竞得高价地块的多为资金更为充裕、运营能力更强的大中型房企。

表 4：拿地能力更强的大中型房企为近期楼面价较高地块主要竞得方

城市	区域	规划建筑面积 (万平方米)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/平)	竞得方
厦门	思明区	21	103.6	49310	上海泰鸣贸易有限公司
杭州	江干区	13.2	56.4	42607	杭州滨锦企业管理有限公司
南京	建邺区	1.9	7.9	42398	江苏高力地产集团有限公司
北京	朝阳区	11.2	46	41056	北京中海地产有限公司和北京首都开发股份有限公司联合体
南京	建邺区	10	40.1	40260	融政（上海）城市建设发展有限公司
南京	建邺区	10.8	43.5	40196	南京金城蓝湾置业有限公司
北京	大兴区	9.5	37.4	39505	北京尚恒龙端商业运营管理有限公司和北京首都开发股份有限公司联合体
北京	大兴区	7.6	29.4	38913	北京新城万隆房地产开发有限公司
杭州	西湖区	5.3	20.2	38419	厦门兆煜珑房地产开发有限公司
广州	天河区	5.8	20.8	35782	广州市金裕房地产开发有限公司

数据来源：CREIS 中指数据，中达证券研究

强三线城市中，规模扩张阶段的中小型房企以高溢价拿地较多。对中小型房企而言，进入一二线热点城市并持续获得土地的难度相对较大，因此部分中小型房企更倾向于布局承接都市圈核心城市产业及人口的强三线城市。部分中小型房企以规模扩张为主要战略目标，对项目利润率的要求相对大型房企更低，因而更有意愿在土地市场中以高溢价获取强三线城市的地块。

表 5：部分规模扩张阶段的中小型房企近期于强三线城市以高溢价获取土地

位置	溢价率	总价 (亿元)	楼面价 (元/平)	竞得方
宁波鄞州区	48.40%	16.16	18550	宁波嘉越企业管理咨询有限公司
无锡宜兴市	50.37%	10.15	10663	龙信海建置业(海门)有限公司
佛山南海区	48%	23.65	16713	广州新希望置业有限公司
佛山禅城区	42.11%	5.37	14211	广州市敏捷房地产开发有限公司

数据来源：地方公共资源交易中心，中达证券研究



1.4 土地市场热度分化，房企需把握投资窗口期

资金面压力改善及房企对行业基本面相对乐观的预期驱动近期土地市场热度提升，能级、区域表现分化。如前所述，疫情后整体流动性的改善及销售的回暖使房企资金压力得以缓解，因而当前房企有能力进行土地投资；同时，受疫情延后的刚性购房需求及因疫情影响带来的改善性需求或将逐步释放，行业销售端或将得到支撑。上述因素在一定程度上驱动了近期土地市场热度的提升。**城市能级方面**，由于地价相对更低、部分三线城市在产业承接及人口流入方面具备优势，因而三线城市溢价率及挂牌均价近期提升最为明显。**区域方面**，经济发展水平较高、居民购买力更强的长三角及大湾区城市的土地市场竞争更为激烈。

发展阶段差异导致房企投资表现差异，房企需把握投资窗口期。一二线城市高企的地价及严格的限价使得资金充裕、运营能力较强的大中型房企在一二线城市的土地竞争中更有优势。强三线城市中，部分扩张阶段的中小型房企以高溢价摘得地块，主要系上述房企在投资过程中相对项目利润而言更重视公司的规模扩张。在当前土地市场较为火热的环境下，房企对投资机会的判断或需更为审慎，以最大程度地实现增长与利润的平衡。

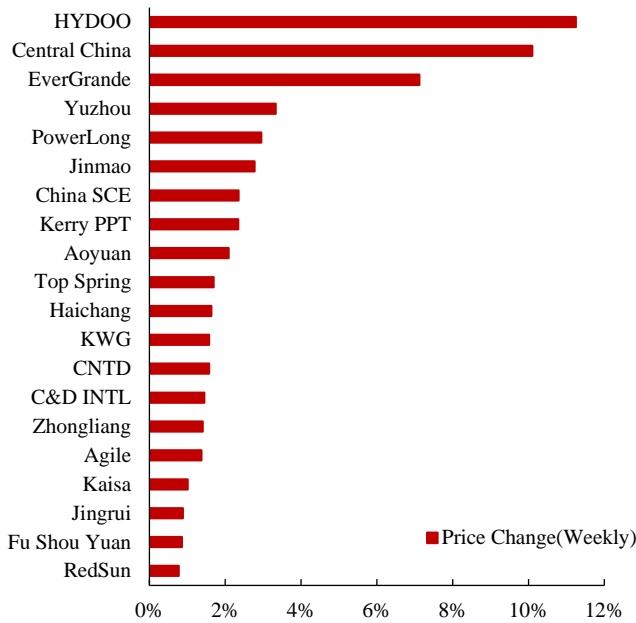


2. 行业表现

2.1 地产开发行业表现

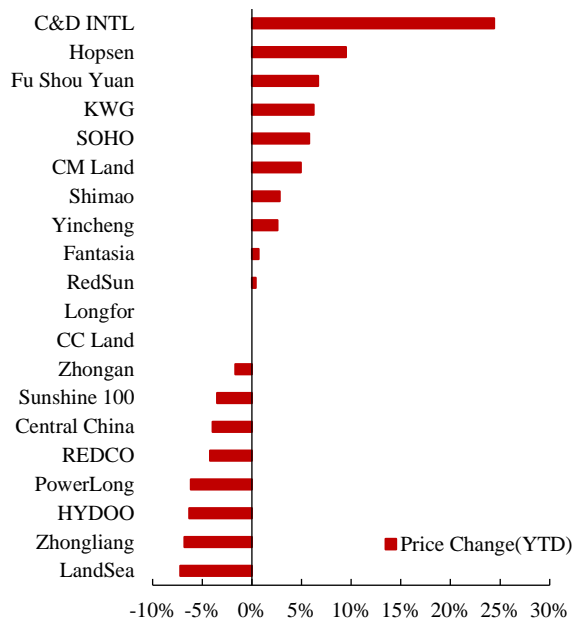
本周，毅德国际、建业地产、中国恒大涨幅居前。建发国际集团、合生创展集团、福寿园年初至今涨幅居前。

图 11: 毅德国际、建业地产、中国恒大本周涨幅居前



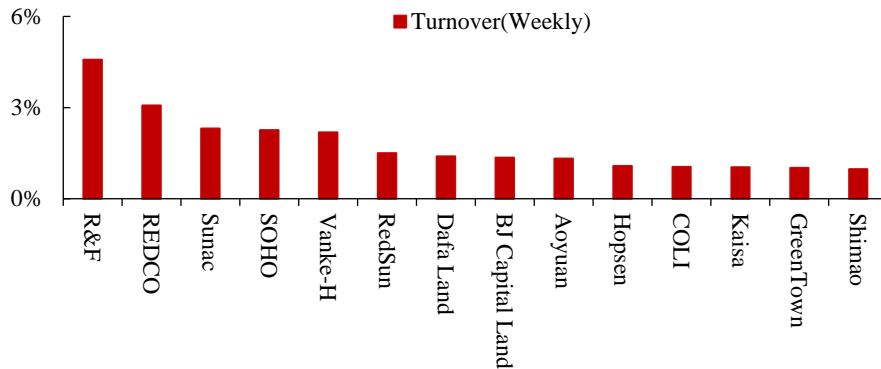
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 12: 建发国际集团、合生创展集团、福寿园年初至今涨幅居前



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 13: 富力地产、力高集团、融创中国本周换手率居前



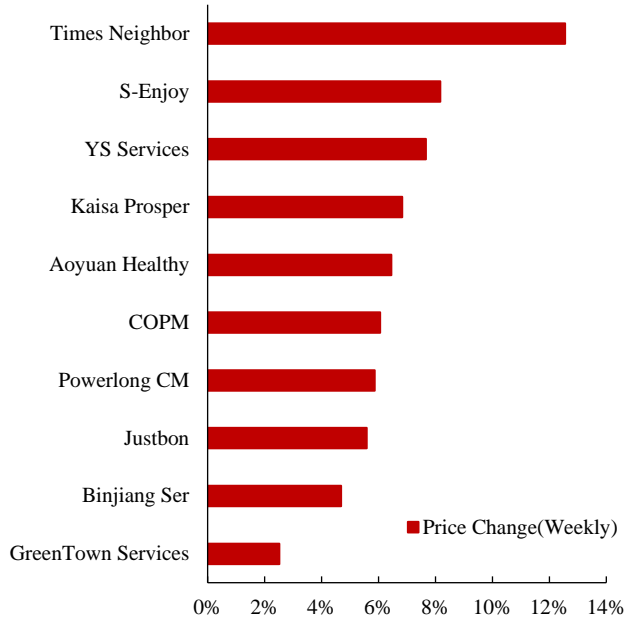
数据来源: Wind, 中达证券研究



2.2 物业管理行业表现

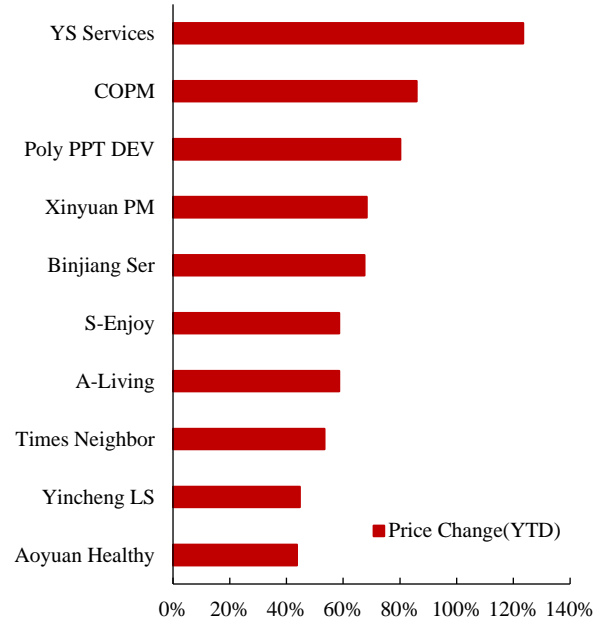
本周，时代邻里、新城悦服务、永升生活服务涨幅居前。永升生活服务、中海物业、保利物业年初至今涨幅居前。

图 14：时代邻里、新城悦服务、永升生活服务本周涨幅居前



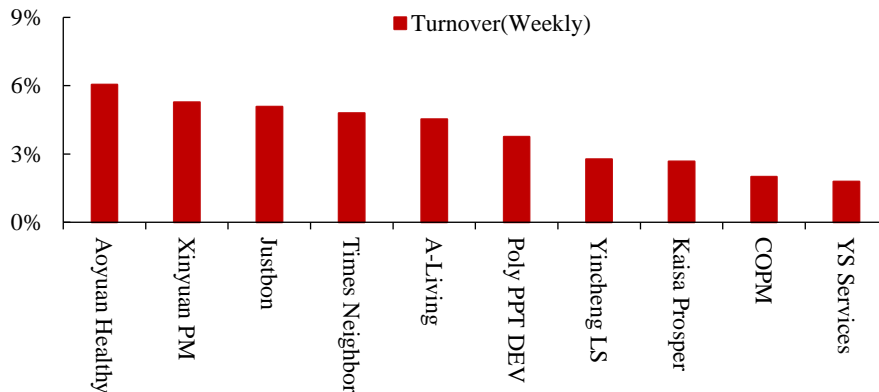
数据来源：Wind，中达证券研究

图 15：永升生活服务、中海物业、保利物业年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 16：奥园健康、鑫苑服务、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 6: 主要城市交易量情况, 新房成交累计降幅继续收窄

城市 / 区域	过去 7 日			过去 30 日			本月截至 5-8			本年截至 5-8	
	平方米	环比	同比	千平	环比	同比	千平	环比	同比	千平	同比
北京	90,227	-17%	-23%	435	42%	-39%	131	25%	11%	1,514	-37%
上海	236,300	-32%	-2%	1,068	38%	-15%	260	31%	4%	2,953	-36%
广州	104,929	-49%	-17%	668	9%	-15%	121	10%	-13%	1,882	-34%
深圳	44,493	-41%	-60%	293	-7%	-12%	54	-39%	-57%	1,077	1%
一线城市	475,949	-35%	-20%	2,464	23%	-20%	566	13%	-11%	7,426	-32%
二线城市	1,671,341	-30%	-22%	9,107	30%	-9%	1,820	-2%	-18%	27,698	-21%
三线城市	1,511,921	-34%	-37%	8,433	12%	-15%	1,662	-8%	-34%	25,073	-28%
北京	90,227	-17%	-23%	435	42%	-39%	131	25%	11%	1,514	-37%
青岛	177,324	-60%	-24%	1,423	19%	22%	197	-17%	-18%	3,704	-5%
东营	103	-100%	-100%	359	-35%	100%	0	-100%	-100%	1,055	109%
环渤海	267,654	-61%	-36%	2,217	8%	7%	328	-31%	-23%	6,273	-8%
上海	236,300	-32%	-2%	1,068	38%	-15%	260	31%	4%	2,953	-36%
南京	331,379	279%	157%	841	7%	30%	364	21%	170%	2,630	17%
杭州	111,747	-39%	-20%	791	44%	2%	112	-21%	-23%	2,300	0%
苏州	87,493	-52%	-64%	655	1%	-45%	98	-56%	-61%	2,478	-23%
无锡	96,000	-40%	79%	466	11%	11%	96	-4%	79%	1,437	-23%
扬州	27,621	155%	-38%	150	-21%	-12%	34	-43%	-25%	588	-20%
江阴	25,534	-46%	-59%	179	6%	-32%	26	-35%	-61%	638	-21%
温州	134,624	-50%	-57%	743	68%	-34%	150	30%	-54%	2,291	-42%
金华	33,386	-48%	-6%	198	43%	-12%	38	-5%	-6%	472	-24%
常州	22,202	-54%	-89%	199	-18%	-71%	25	-42%	-88%	818	-49%
淮安	61,214	-24%	-31%	354	14%	3%	77	1%	-19%	1,203	-26%
连云港	179,525	32%	45%	591	26%	27%	188	63%	48%	1,667	-15%
绍兴	36,257	-44%	1%	209	6%	4%	38	12%	2%	606	-18%
泰州	19,861	-21%	9%	106	0%	31%	20	-15%	9%	283	-1%
镇江	117,163	-31%	-18%	578	20%	-23%	125	13%	-18%	1,529	-41%
淮南	32,800	-5%	-4%	163	5%	-11%	33	-31%	-2%	462	-29%
芜湖	32,491	1%	-15%	168	6%	3%	34	-6%	-18%	481	-3%
盐城	72,028	-27%	0%	420	23%	31%	72	-42%	0%	1,109	-4%
舟山	22,052	-55%	-12%	146	34%	15%	25	-10%	-13%	363	-3%
池州	18,758	3%	-60%	85	24%	-50%	19	-30%	-69%	273	-42%
宁波	170,153	-6%	21%	628	32%	-22%	191	31%	25%	1,688	-24%
长三角	1,868,588	-18%	-16%	8,737	21%	-16%	2,023	0%	-14%	26,269	-24%
广州	104,929	-49%	-17%	668	9%	-15%	121	10%	-13%	1,882	-34%
深圳	44,493	-41%	-60%	293	-7%	-12%	54	-39%	-57%	1,077	1%
福州	25,234	-22%	-55%	128	-29%	-27%	25	-17%	-55%	636	-28%
东莞	79,236	-45%	4%	449	30%	-3%	90	5%	10%	1,189	-17%
泉州	55,819	23%	19%	192	42%	-14%	60	148%	15%	568	-54%
莆田	24,583	-53%	-58%	135	-1%	-14%	26	35%	-59%	453	-22%
惠州	23,473	-45%	-47%	183	32%	-22%	29	-7%	-41%	550	-34%
韶关	33,269	-16%	-13%	144	-20%	-4%	36	67%	-12%	461	-5%
佛山	145,982	-56%	-48%	1,088	18%	-26%	191	-12%	-37%	2,929	-37%
江门	27,055	-37%	40%	125	37%	47%	30	104%	53%	300	17%
肇庆	56,857	7%	-24%	203	8%	-22%	62	26%	-19%	600	18%



珠三角及南部											
其它城市	620,928	-41%	-33%	3,609	11%	-17%	724	5%	-28%	10,645	-28%
长春	92,818	-39%	-33%	628	-6%	-23%	103	-34%	-29%	2,014	-41%
泰安	39,001	-7%	-44%	179	31%	-25%	42	-3%	-40%	482	-38%
北部	131,819	-32%	-37%	807	0%	-23%	145	-27%	-33%	2,496	-41%
武汉	148,055	-50%	-60%	876	1236%	-49%	190	232%	-52%	2,290	-60%
岳阳	45,183	-12%	29%	197	26%	26%	49	10%	32%	539	-11%
赣州	132,263	-28%	-45%	710	6%	-3%	132	-6%	-45%	2,339	-20%
中部	325,501	-38%	-50%	1,782	100%	-31%	371	53%	-45%	5,168	-44%
成都	285,244	-29%	-14%	1,895	35%	27%	288	-10%	-14%	6,061	-8%
南宁	159,476	-42%	-56%	957	3%	-19%	169	-18%	-55%	3,285	-33%
西部	444,720	-34%	-36%	2,852	22%	7%	457	-13%	-36%	9,345	-19%
总计	3,659,210	-33%	-29%	20,004	21%	-13%	4,048	-3%	-25%	60,197	-26%
上升城市数目		7	11		33	15		18	13		6
下降城市数目		35	31		9	27		24	29		36

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2020/5/8



表 7: 主要城市新房库存与去化周期情况, 去化周期环比下降

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	11,145	-2%	18%	25.6	26.5	-3%	95%
上海	7,703	0%	2%	7.2	7.7	-6%	20%
广州	8,049	-1%	-3%	12.0	12.3	-2%	14%
深圳	2,242	-2%	-33%	7.7	7.1	8%	-23%
一线城市		-1%	-4%	13.1	13.4	-1%	27%
杭州	3,231	0%	42%	4.1	4.0	1%	39%
南京	5,665	-4%	68%	6.7	7.9	-15%	29%
苏州	6,101	2%	11%	9.3	8.0	16%	101%
福州	5,380	4%	73%	42.1	39.7	6%	137%
江阴	4,131	0%	-6%	23.1	22.0	5%	39%
温州	10,754	0%	12%	14.5	15.3	-5%	69%
泉州	7,034	-1%	8%	36.7	45.1	-19%	26%
宁波	2,689	-5%	-12%	4.3	4.9	-12%	13%
东营	1,743	0%	17%	4.9	3.9	26%	-41%
平均		-1%	15%	15.2	15.7	-0.1%	40%

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2020/5/8



3.2 二手房成交及价格数据

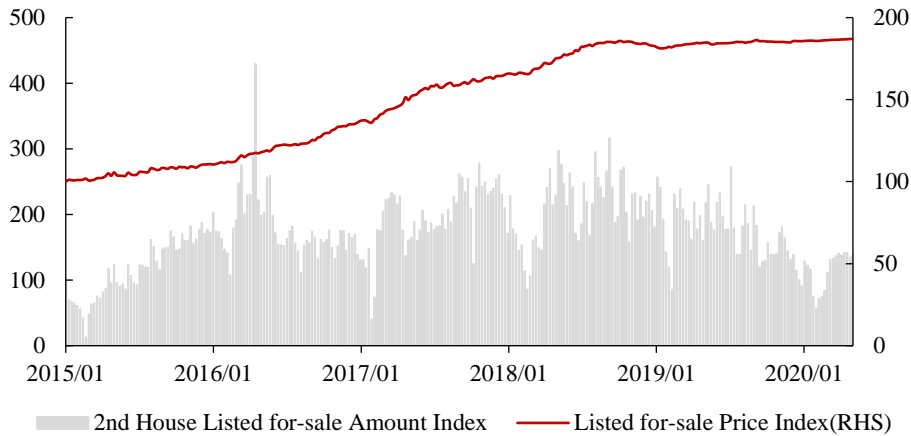
表 8: 主要城市二手房成交量情况, 深圳本年至今涨幅较大

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	环比	同比	千平	环比	同比	千平	同比
北京	161,403	-50%	-27%	1,122	48%	0%	167	-16%	-25%	3,118	-24%
深圳	70,481	-57%	-41%	604	-6%	1%	70	-44%	-41%	2,196	40%
杭州	80,008	-50%	-16%	566	39%	7%	80	-34%	-22%	1,329	-13%
南京	118,686	-14%	3%	791	8%	22%	119	-31%	3%	2,353	22%
成都	69,705	-40%	-70%	488	49%	-57%	70	-33%	-70%	1,532	-58%
青岛	65,515	-39%	-32%	454	33%	-3%	67	-26%	-30%	1,261	-6%
无锡	103,715	-57%	-20%	748	60%	27%	186	49%	44%	1,638	5%
苏州	62,129	-45%	-74%	446	-3%	-59%	62	-41%	-74%	1,611	-50%
厦门	36,922	-46%	-58%	264	26%	-41%	37	-30%	-58%	841	-41%
扬州	17,172	-32%	-25%	109	25%	8%	17	-33%	-25%	269	-20%
岳阳	8,997	-38%	-40%	54	47%	-21%	9	-32%	-40%	147	-35%
南宁	31,851	-43%	-39%	203	-4%	6%	32	91%	-39%	612	-24%
佛山	80,246	-43%	-47%	428	49%	-36%	101	46%	-35%	1,233	-43%
金华	37,638	-65%	-3%	306	144%	60%	38	0%	-3%	600	37%
江门	9,573	-48%	-26%	72	21%	28%	10	-37%	-26%	184	-36%
总计	954,039	-47%	-41%	6,654	29%	-16%	1,064	-16%	-35%	18,924	-23%
上升城市数目		0	1		12	8		4	2		4
下降城市数目		15	14		3	7		11	13		11

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2020/5/8

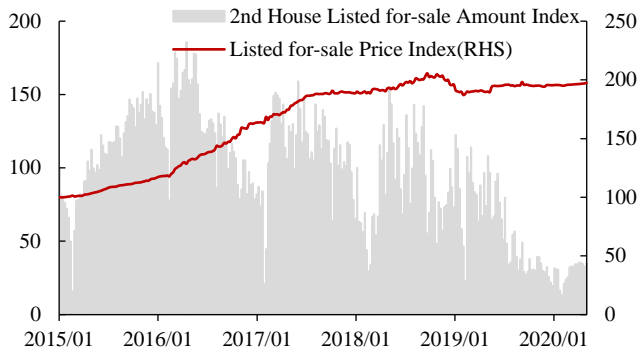


图 17：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



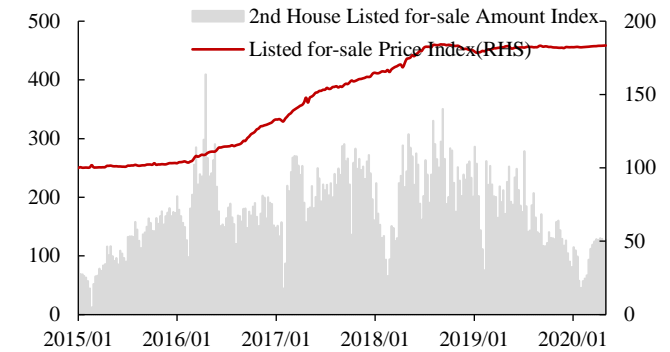
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/5/3

图 18：一线城市二手房价格指数近期保持稳定



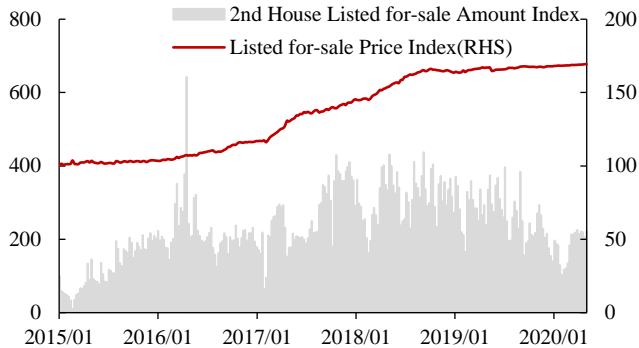
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/5/3

图 19：二线城市二手房价格指数保持稳定



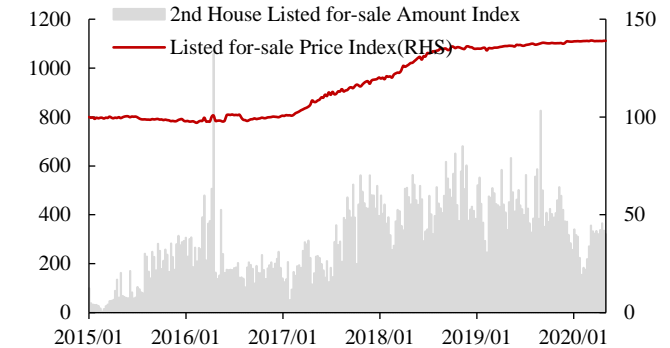
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/5/3

图 20：三线城市二手房价格指数略有上涨



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2020/5/3

图 21：四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 2020/5/3



4.重要政策及动态

4.1 本周重要行业政策与新闻

表 9：本周要闻：央行进一步便利境外投资者参与我国金融市场；上海支持在有条件的国家级经开区开展不动产投资信托基金试点

日期	对象	简述
2020-05-04	黑龙江	要求各地持续深入开展房地产领域专项整治工作，包括对房地产开发企业、对房地产经纪机构、对房地产“烂尾楼”以及对城镇住宅小区物业服务管理的专项整治。
2020-05-04	哈尔滨	从缓解房企资金压力、放宽商品房预售许可形象标准、住房贷款延后还贷、公积金政策支持等方面做出明确规定。鼓励引导企业通过线上方式销售，对线上销售的商品房，加大网签备案支持力度。
2020-05-04	昆明	5月6日起，职工开户满6个月且连续足额缴存住房公积金6个月以上，可申请住房公积金个人住房贷款。住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工，不得向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。
2020-05-04	廊坊	要求实行区域差别化户口迁移政策，首都周边城镇以具有合法稳定住所和合法稳定职业且参加城镇社会保险为基本落户条件，同时全面放开人才落户条件。
2020-05-05	北京	今年“幼升小”，除近几年一直明确的过道房、车库房、空挂户等均不得作为入学条件外，城六区更是通过明确“六年一学位”，实施“多校划片”等措施，为“学区房”降温。
2020-05-05	郴州	提出对在市中心城区购买新建商品房和存量住房、签订网签合同并缴纳契税的，以及文件发布前已购买商品住房、门面、办公用房尚未缴纳契税在文件发布后六个月内缴清契税的，按缴纳契税额的50%对购房人予以奖励，初次购买新建商品房项目地下车位并缴纳契税的，按每个车位1000元的标准给予纳税人奖励等。
2020-05-06	吉林	发展改革委、自然资源部联合复函支持吉林珲春海洋经济发展示范区建设，主要任务是深化与宁波市海洋产业发展对接，开展海洋经济合作发展示范。
2020-05-06	上海	支持在有条件的国家级经开区开展不动产投资信托基金试点。
2020-05-07	央行	明确并简化境外机构投资者境内证券期货投资资金管理要求，进一步便利境外投资者参与我国金融市场，提出落实取消合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券投资额度管理要求等内容。
2020-05-07	上海	拟通过19条举措推进临港新片区商业发展，涉及支持民生保障类商业建设、支持商业配套建设、区域级商业中心建设、新业态商户入驻、商业环境及营商环境建设、鼓励商业高端人才落户等八大方面。
2020-05-07	北京	海淀区计划拿出800套公租房房源，面向区内具有保障房资格的低保低收入等特殊困难家庭开展专项配租，此次专项配租的公租房，分布在14个已经具备入住条件的公租房项目中。



2020-05-07	深圳	规定 2020 年 11 月 30 日前完成全市到期未收回临时用地处置工作。截止 2019 年 5 月 15 日，深圳到期未收回临时用地共 552 宗，土地面积为 4.44 平方公里。
2020-05-07	武汉	5 月 10 日起，武汉开通二手房自行交易网签系统，市民个人自行交易二手房，可登录市房管局官网申报网签；通过中介机构代理的存量房交易，仍由中介机构通过房地产经纪服务平台代为申报网签。
2020-05-07	岳阳	该市主城区中低收入住房困难的家庭，可申请享受一次经济适用住房货币补贴，其补贴标准为低收入无房户每户一次性补贴 6 万元；低收入住房困难户每户一次性补贴 5 万元。
2020-05-07	东莞	提出在 2017 年 4 月 11 日零时后网签的新建商品住房和二手住房，须在取得《不动产权证》满 2 年后方可进行网上签约交易等五大项内容。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究

4.2 本周公布重点公司 4 月销售情况

表 10: 本周公布重点公司 4 月销售情况: 融创中国 1-4 月实现累计销售金额 955.2 亿元 (-19.7%); 中国海外发展 1-4 月实现累计销售金额 876.7 亿元 (-6.0%)

公司	代码	1-4月累计销售金额		1-4月累计销售面积		4月销售金额		4月销售面积	
		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
融创中国	1918.HK	955.2	-19.7%	702.3	-14.3%	337.6	-13.7%	248.9	-10.2%
中国海外发展	0688.HK	876.7	-6.0%	479.1	-5.6%	279.5	8.9%	148.5	8.0%
世茂房地产	0813.HK	582.6	4.3%	332.2	6.0%	212.3	40.7%	121.3	44.7%
正荣地产	6158.HK	284	-19.5%	186	-19.6%	105	2.6%	69.9	8.4%
融信中国	3301.HK	279.4	-21.4%	121.7	-24.6%	97.1	-5.7%	45.2	3.2%
中梁控股	2772.HK	279	-	242.7	-	92	-	84.3	-
雅居乐集团	3383.HK	263.7	-23.1%	174.7	-23.0%	107.2	16.1%	69.4	24.4%
富力地产	2777.HK	259.3	-23.1%	221.9	-22.6%	92.2	3.5%	81.7	14.2%
美的置业	3990.HK	241.2	-15.4%	230.9	-16.6%	-	-	-	-
中国奥园	3883.HK	230.3	-18.7%	-	-	87.3	-8.8%	-	-
建业地产	0832.HK	209.7	11.8%	293.7	2.7%	75	26.7%	102.1	17.9%
禹洲地产	1628.HK	199.9	23.9%	126.7	19.1%	96.3	87.4%	60.2	86.8%
时代中国控股	1233.HK	170.9	-10.8%	125.3	-1.4%	46.6	-10.0%	35.2	6.0%
德信中国	2019.HK	113.4	-	62.5	-	59.8	-	34.9	-
花样年控股	1777.HK	77	13.8%	71.2	19.0%	32	73.9%	31.5	91.9%
当代置业	1107.HK	71.2	-7.6%	68.5	-7.8%	18.1	-22.3%	19.4	-21.6%
景瑞控股	1862.HK	36.8	-33.9%	14.6	-46.3%	11.4	-31.9%	5	-42.2%
银城国际控股	1902.HK	23.7	-37.8%	12.3	-53.7%	10.2	-43.4%	5.4	-58.0%
阳光100中国	2608.HK	11.3	-53.4%	10.7	-49.2%	4.2	-61.1%	4.1	-54.1%

数据来源: 公司公告, 中达证券研究; 注: 富力地产为权益口径



4.3 本周重点公司新闻及公告

表 11: 本周公司动态: 中国海外发展 2020 年 4 月于北京、长沙、沈阳获得房地产项目 3 个; 融创中国出售约 8.5 亿股金科股份, 占金科总股本约 16.0%, 出售完成后公司持有金科约 7.1 亿股股份, 占其总股本约 13.4%

日期	对象	简述
2020-05-06	万通地产	截至 2020 年 4 月 30 日, 公司累计回购股份 1699.7 万股, 占公司总股本比例 0.8%, 已支付总金额 8657.6 万元 (不含印花税、佣金等交易费用)。
2020-05-07	中国海外发展	2020 年 4 月, 公司于北京、长沙、沈阳获得房地产项目 3 个。
2020-05-07	华发股份	以约 69.1 亿元竞得南京市秦淮区约 9.3 万平方米地块, 溢价率为 5.8%。
2020-05-07	滨江集团	以约 17.1 亿元竞得杭州市拱墅区约 2.6 万平方米地块, 权益比例为 100%。
2020-05-07	融创中国	以约 21.4 亿元出售约 2.7 亿股金科股份, 占金科总股本约 5.0%, 截至公告日公司累计出售约 8.5 亿股金科股份, 占金科总股本约 16.0%, 出售完成后公司持有金科约 7.1 亿股股份, 占其总股本约 13.4%。

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

申思聪，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報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



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。