房地产

发布时间：2020-09-22

证券研究报告/行业动态报告

优于大势

8 月投资销售持续火热，央行副行长表态融资新规

上次评级： 优于大势

报告摘要:

市场表现：上周申万房地产板块收于 4348.72 点,累计上涨 3.73%，同期上证综指累计上涨 2.38%，深证成指累计上涨 2.33%，沪深 300 累计上涨 2.37%；横向对比，板块表现位于上游。

公司动态：上周阳光城发布 8 月份经营情况公告。公司 8 月份实现销售面积 124.73 万平方米，同比-13.86%，销售金额 203.82 亿元，同比+20.16%；1-8 月份公司实现累计签约面积 961.62 万方，同比-2.22%，签约金额 1283.84 亿元，同比+4.37%。新增加开发项目 1 个，计容建筑面积 29.51 万方，成交总额为 5.19 亿元。

行业新闻：央行副行长潘功胜表示，目前重点房地产企业的资金监测和融资管理规则起步平稳，社会反响正面积极；将会同住建部以及其他相关管理部门，跟踪评估执行情况，不断完善规则，稳步扩大适用范围。

土地交易：9 月 7 日-9 月 13 日，全国 100 大中城市合计供应土地建面 1900 万平米，环比-33.2%，同比-48.1%，供销比为 1.35，相比上周下降 0.36，年初至今累计平均供销比为 1.16。

成交市场：9 月 11 日-9 月 17 日，30 大中城市新房成交面积 372 万方，环比+0.8%，同比+13.2%，年初至今累计成交 11219 万方，同比-8.6%。其中一线城市成交面积 109 万方，环比+27.4%，同比+103.6%。

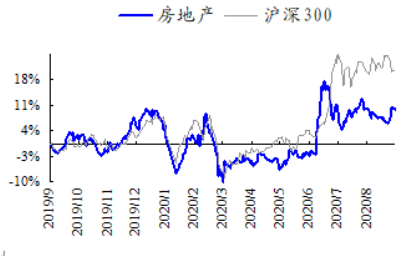
推盘去化：9 月 11 日-9 月 17 日，15 城商品房推盘面积为 461 万方，环比+27.7%，同比+98.6%；去化周期为 17.4 月，相比上周减少 0.1 月，批售比（移动平均 3 月）为 1.11，相比上周下降 0.02。

重点事件点评：8 月房地产开发投资同比+11.8%，增速高位走稳，新开工同比上升 2.4%，增速出现年内首次下滑，同期竣工同比-9.8%；8 月土地购置面积同比-7.6%，增速连续两个月出现同比下滑；百城土地成交溢价率为 15.1%，环比下降 0.7 个百分点，连续 6 个月保持 15%左右相对高位。1-8 月商品房累计销售额同比上升 1.6%，增速实现年内首度转正；单月销售额同比增长 27.1%，增速继上月后再创近两年新高。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**。

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	29.14	3.44	3.91	4.56	8.47	7.45	6.39	买入
保利地产	17.07	2.34	2.76	3.25	7.29	6.18	5.25	买入
金科股份	10.18	1.06	1.34	1.65	9.60	7.60	6.17	买入
荣盛发展	8.13	2.10	2.59	3.04	3.87	3.14	2.67	买入
蓝光发展	5.61	1.15	1.65	2.00	4.88	3.40	2.81	买入

历史收益率曲线



涨跌幅（%）	1M	3M	12M
绝对收益	-0.35%	11.84%	7.78%
相对收益	0.23%	-2.62%	-11.42%

行业数据

成分股数量（只）	134
总市值（亿）	24316
流通市值（亿）	21109
市盈率（倍）	9.48
市净率（倍）	2.09
成分股总营收（亿）	25385
成分股总净利润（亿）	2227
成分股资产负债率（%）	79.17

相关报告

《东北证券房地产周报：泰康战略入股阳光城，常州收紧限售限贷》 2020-09-14

《东北证券房地产周报：8 月房企销售持续火爆，沈阳提高二套首付比》 2020-09-07

《东北证券房地产周报：融资新规细则尚待落地，无锡收紧楼市调控》 2020-08-31

《东北证券房地产周报: LPR 连续五月持平，房企座谈会商议融资新规》 2020-08-24

证券分析师：王小勇
执业证书编号： S0550519100002
18117166023 wuyx@nesc.cn

目录

1. 市场表现.....5
1.1. 板块表现.....5
1.2. 个股表现.....6
1.3. 重要公告.....6
2. 行业新闻.....8
3. 土地市场.....10
4. 成交市场.....12
5. 推盘去化.....18
6. 房企融资.....24
7. 事件点评：统计局公布 8 月行业数据，累计销售金额增速转正.....25

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: 百城单周土地供应成交面积及供销比 11
图 4: 分线城市土地供应面积及同环比增速 11
图 5: 分线城市土地溢价率数据 12
图 6: 百城单周土地成交楼面价 12
图 7: 分线城市土地供销比数据 12
图 8: 分线城市土地成交楼面价及同环比增速 12
图 9: 百城单周土地成交溢价率 12
图 10: 分线城市单周供销比（移动平均 3 月） 12
图 11: 34 城成交同环比增速情况 14
图 12: 重点城市新房上周成交 14
图 13: 34 城单周成交面积及同比 15
图 14: 一线城市单周成交面积及同比 15
图 15: 二线城市单周成交面积及同比 15
图 16: 三四线线城市单周成交面积及同比 15
图 17: 34 城周成交面积 15
图 18: 34 城月度成交及同环比 15
图 19: 上周样本城市城市二手房成交 16
图 20: 15 城二手房成交同环比增速 16
图 21: 上周 15 城二手房成交 17
图 22: 上周一线城市二手房成交 17
图 23: 上周二线城市二手房成交 17
图 24: 上周三四线城市二手房成交 17
图 25: 15 城月度成交及同环比 17
图 26: 2020 年 8 月住宅价格及同环比增速（元/平） 18
图 27: 2020 年 8 月住宅价格指数同环比增速 18
图 28: 2020 年 8 月一手住宅价格价值同环比增速 18
图 29: 2020 年 8 月二手住宅价格指数同环比增速 18
图 30: 上周重点城市商品房推盘、去化情况 19
图 31: 15 城商品房周度库存、去化情况 19
图 32: 15 城商品房周度推盘情况 20
图 33: 分线城市商品房周度批售比 20
图 34: 分线城市商品房上周库存面积及同环比 20
图 35: 分线城市商品房上周推盘面积及同环比 20
图 36: 分线城市商品房上周去化周期 20
图 37: 15 城商品房批售比 20
图 38: 分线城市商品房本月库存面积及同环比 21
图 39: 分线城市商品房本月推盘面积及同环比 21
图 40: 分线城市商品房本月去化周期 21
图 41: 分线城市商品房本月批售比 21
图 42: 上周重点城市住宅推盘、去化情况 22
图 43: 12 城住宅周度库存、去化情况 22

图 44: 12 城住宅周度推盘情况 23
图 45: 分线城市住宅周度批售比 23
图 46: 分线城市住宅上周库存面积及同环比 23
图 47: 分线城市住宅上周推盘面积及同环比 23
图 48: 分线城市住宅上周去化周期 23
图 49: 分线城市住宅上周批售比（移动平均 3 月） 23
图 50: 分线城市住宅本月库存面积及同环比 24
图 51: 分线城市住宅本月推盘面积及同环比 24
图 52: 分线城市住宅本月去化周期 24
图 53: 分线城市住宅本月批售比（移动平均 3 月） 24
图 54: 商品房开发投资完成额累计同比 26
图 55: 住宅开发投资完成额累计同比 26
图 56: 房屋新开工面积累计同比 26
图 57: 房屋单月新开工面积及单月同比 26
图 58: 房屋竣工面积累计同比 26
图 59: 房屋单月竣工面积及单月同比 26
图 60: 土地购置面积累计同比 27
图 61: 单月百城成交楼面价及溢价率 27
图 62: 商品房销售金额累计同比 27
图 63: 商品房单月销售金额及单月同比 27

表 1: 上周涨跌幅榜 6
表 2: 地产板块个股重要公告 6
表 3: 行业相关新闻 9
表 4: 政策相关新闻 9
表 5: 上周土地市场供应、成交、地价概况 11
表 6: 上周 30 大中城市成交情况（万方） 13
表 7: 上周重点城市及分线新房成交汇总（万方） 13
表 8: 上周重点城市及分线二手房成交汇总（万方） 16
表 9: 上周重点城市商品房推盘去化情况 19
表 10: 上周重点城市住宅推盘去化情况 22
表 11: 上周房企发债情况 24
表 12: 上周交易所地产债成交情况 25

1. 市场表现

1.1. 板块表现

上周申万房地产板块收于 4348.72 点,累计上涨 3.73%，同期上证综指累计上涨 2.38%，深证成指累计上涨2.33%，沪深300累计上涨2.37%；横向对比，板块表现位于上游。

图 1：沪深 300 与申万房地产板块

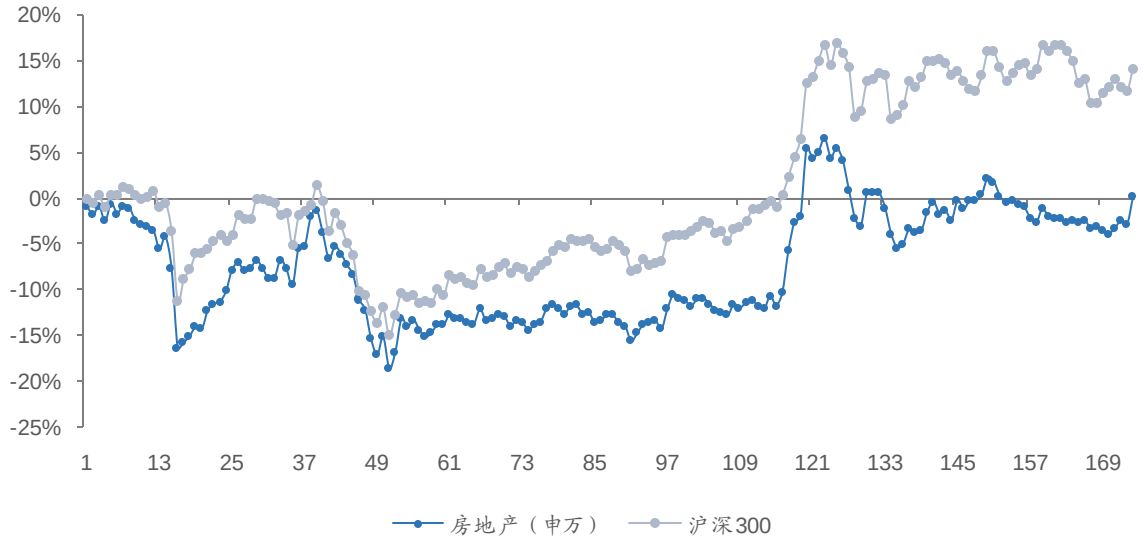
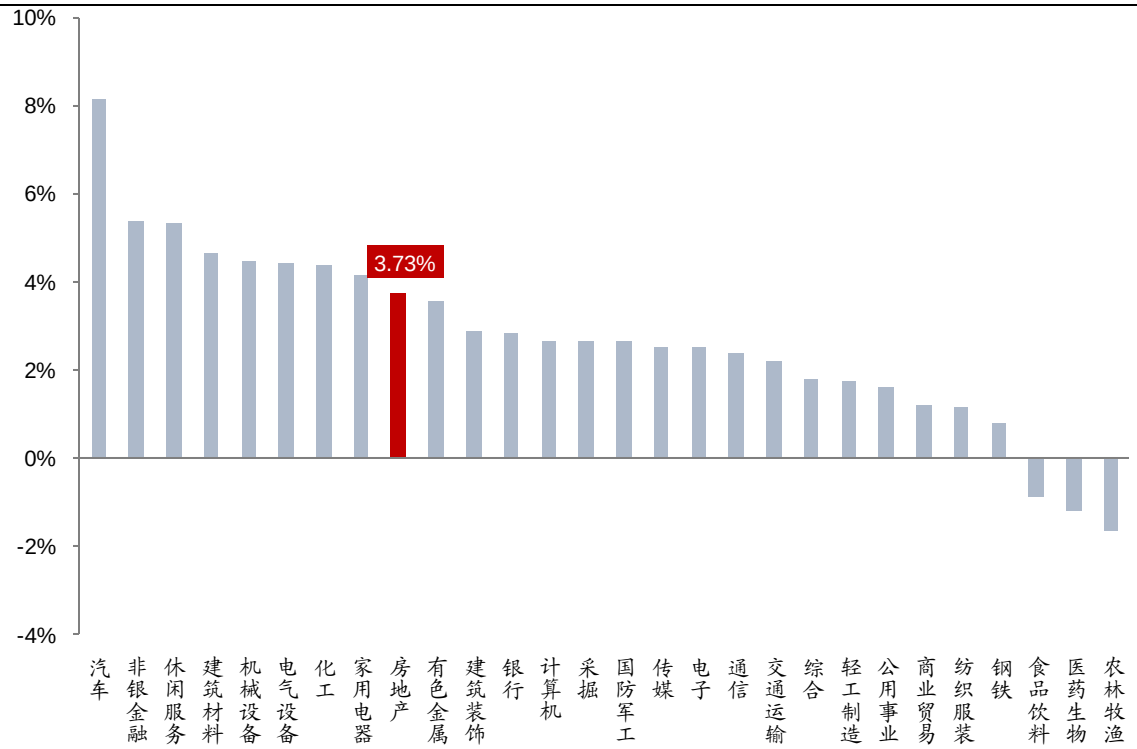


图 2：申万板块周涨跌幅比较



数据来源：东北证券，Wind

1.2. 个股表现

上周板块内涨幅第一为海航基础(600515.SH)，上周累计涨幅达 20.25%，其次为世联行、南山控股、深物业 A、海航投资；跌幅前五则分别为嘉凯城、*ST 新光、新黄浦、云南城投、荣丰控股。

表 1: 上周涨跌幅榜

	涨幅		跌幅	
1	**海航基础(600515.SH)**	**20.25%**	**嘉凯城(000918.SZ)**	**-7.20%**
2	世联行(002285.SZ)	13.69%	*ST 新光(002147.SZ)	-5.52%
3	南山控股(002314.SZ)	13.61%	新黄浦(600638.SH)	-4.69%
4	深物业 A(000011.SZ)	11.33%	云南城投(600239.SH)	-4.68%
5	海航投资(000616.SZ)	11.08%	荣丰控股(000668.SZ)	-3.15%

数据来源：东北证券，Wind

1.3. 重要公告

上周，阳光城发布 8 月份经营情况公告。阳光城 8 月份实现合同销售面积 124.73 万平方米，同比减少 13.86%，合同销售金额人民币 203.82 亿元，同比增长 20.16%；2020 年 1-8 月份公司累计实现签约面积 961.62 万方，同比减少 2.22%，累计实现签约金额人民币 1,283.84 亿元，同比增长 4.37%。新增加开发项目 1 个，计容积率建筑面积合计 29.51 万平方米，成交总金额为 5.19 亿元。

此外，光明地产发布 8 月份拿地公告。光明地产子公司通过挂牌方式取得了位于宜兴市一宗地块，总建面为 1.49 万方，总地价 4083 万元，权益比例 93%。

此外，中南建设公告称，拟通过子公司江苏锦时、江苏锦滔与天津金茂嘉和、金茂（嘉兴）投资，合作设立苏州景茂壹号股权投资合伙企业进行房地产业务投资。公司合计投资 4.83 亿元。

表 2: 地产板块个股重要公告

公司名称	公告日期	公告内容
阳光城	09/14	阳光城发布 2020 年 8 月份经营情况，1-8 月销售金额 1283.84 亿元，同比+4.37%，权益销售金额 822.96 亿元，同比+4.43%，销售面积 961.62 万平方米，同比-2.22%，权益销售面积 629.05 万平方米，同比+0.78%。2020 年 8 月，公司通过公开招拍挂获得 1 个土地项目，新增计容面积 29.51 万平方米，截至公告日，公司需按权益承担对价款 5.19 亿元。
阳光城	09/14	阳光城调整 17 年度第四期中期票据利率，从原票面利率 7.00%调为 6.90%，利率生效日为 2020 年 10 月 31 日；调整 18 年度第三期中期票据利率，从原票面利率 7.50%调为 5.90%，利率生效日为 2020 年 11 月 2 日；调整“18 阳城 01”票面利率，本期债券存续期后 1 年票面利率为 6.50%。
金科股份	09/14	金科股份子公司拟为参股房地产项目公司提供的预计新增担保金额合计不超过 10.83 亿元，自股东大会审议通过后十二个月内有效。
新华联	09/14	新华联与子公司分别与海尔金融保理签署《云单业务合作协议》，申请融资额度为人民币共计 14000 万元。
新湖中宝	09/14	新湖中宝拟参与温州银行配股增资，配股价格 2.95 元/股，认购金额不超过 1.7 亿元。
中南建设	09/15	中南建设公告称，拟通过子公司江苏锦时、江苏锦滔与天津金茂嘉和、金茂（嘉兴）投资，合作设立苏州景茂壹号股权投资合伙企业进行房地产业务投资。公司合计投资 4.83 亿元。

公司名称	公告日期	公告内容
中南建设	09/15	中南建设为子公司江苏锦滔约定的项目各项资金支付义务及应承担的违约、赔偿责任提供差额补足，担保金额 20,000 万元；为子公司咸阳南沣向恒丰银行西安分行借款的 25,000 万元提供担保，担保金额 25,000 万元；为子公司临沂星悦向民生银行临沂分行借款的 65,000 万元提供担保，担保金额 65,000 万元；为子公司成都昀泽向民生银行成都分行借款的 40,000 万元提供担保，担保金额 28,680 万元；为子公司太仓彤光拟发行的不超过 1.8 亿元的定向融资工具提供担保，担保金额 7,200 万元
阳光城	09/15	阳光城为子公司沈阳光兴恒荣提供担保，向山东省国际信托融资 1.45 亿元；阳光城为子公司沈阳彤鑫园提供担保，向招商银行沈阳分行融资 3 亿元；阳光城为子公司太仓彤光拟发行的不超过 1.8 亿元的定向融资工具提供 1.08 亿元的担保。
招商蛇口	09/15	招商蛇口承诺对“16 积余债”尚未兑付的本金及利息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保本金金额不超过 14.16 亿元，保证责任期间为本次担保函生效日至“16 积余债”到期之日起两年。
光明地产	09/15	2020 年 8 月，光明地产子公司通过挂牌方式取得了江苏省宜兴市丁蜀镇竹海岭上 G 地块，项目用地面积为 18646 平方米，计容建筑面积为 14916 平方米，土地成交总价为人民币 4083 万元。公司目前拥有该项目 93%权益。
金融街	09/15	金融街为子公司成都融方置业债务融资提供担保，担保金额 3 亿元。
嘉凯城	09/15	嘉凯城为子公司上海嘉永履行销售合同部分条款提供担保，担保金额最高不超过 8.5 亿元，担保期限为 2 年。
新景祥	09/16	新景祥董事长，监事会主席及高级管理人员完成换届。卢增文先生为公司董事长；龚子桂先生为公司总经理；陈光华先生、马龙先生、吴锋先生、刘兆学先生为公司副总经理；龚子桂先生为公司财务负责人和董事会秘书。
中交地产	09/16	中交地产子公司重庆中交西园雅集正在进行“中交中梁山 L15 地块”项目的开发建设工作。经过公开招标、评标等工作，确定中交第四公路工程局有限公司为中交中梁山 L15 地块施工总承包中标单位，中标金额为 17,769.26 万元。
保利地产	09/17	保利地产发布股权激励计划行权结果公告，截至 2020 年 9 月 9 日止，公司向激励对象定向发行股票新增股份 3266 万股人民币普通股，其中第二个行权期第四次行权和第三个行权期第一次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 19 万股和 3247 万股。募集资金净额 2.18 亿元，其中增加股本为人民币 3265 万元，增加资本公积为人民币 1.86 亿元。
中天金融	09/17	中天金融子公司贵州中天节能向贵阳农村商业银行申请融资 5000 万元，融资期限 5 年，到期日以实际放款日开始计算，公司为此进行担保。
阳光城	09/17	阳光城发布关于“16 阳城 02”回售申报情况的公告，回售数量 20000 张，回售金额为 2145600 元。
中南建设	09/18	中南建设拟以 200 万元向公司控股股东中南控股转让公司持有的南通中南谷 100%股权。
中南建设	09/18	中南建设新增对盐城港达等 4 家合营、联营公司提供合计 306,500 万元担保额度。截至本公告日，中南建设及控股子公司对外担保余额 674.26 亿元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的 314.5%。
中南建设	09/18	中南建设向余姚力铂提供借款 28,000 万元，借款期限 24 个月，年化收益率 10.5%，按季结息；向徐州颐宁提供借款 5,880 万元，借款不设期限，年化收益率 10%，按季结息。
上海临港	09/18	上海临港共计增资人民币 107,400 万元向子公司增资用于募投项目。
世联行	09/18	世联行 2020 年前三季度预计业绩情况为：归母净利润为亏损 9,000 万元-4,500 万元，上年同期为盈利 6,578.72 万元；基本每股收益为亏损 0.04-0.02 元/股，上年同期为盈利 0.03 元/股。
世联行	09/18	世联行董事长陈劲松因个人原因申请辞去公司董事长职务，经过选举后公司董事胡嘉先生被任命为公司董事长，陈劲松先生被任命为公司联席董事长。

公司名称	公告日期	公告内容
世联行	09/18	世联行拟使用自有资金以集中竞价交易的方式回购公司股份，回购价格不超过人民币 7.40 元/股，回购股份数量上限为不超过 4,075.51 万股，约占公司已发行总股本的 2%，回购股份数量下限为不低于 2,037.76 万股，约占公司已发行总股本的 1%。
世联行	09/18	世联行拟与控股股东大横琴签署《借款协议》，大横琴拟向公司提供 5 亿元人民币借款，借款有效期限 2 年。
南国置业	09/18	南国置业对吸收合并电建地产的重组方案进行调整，取消本次重组的募集配套资金。

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：9 月 14 日，国家统计局公布数据显示，2020 年 8 月份，70 个大中城市房地产市场运行总体平稳，价格略涨。各线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅略微扩大，二线城市二手住宅销售价格环比涨幅回落。一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅有所扩大，二三线城市同比涨幅回落或与上月相同。9 月 16 日，房天下（NYSE: SFUN）发布 9 月房价地图，对 70 个大中城市二手住宅价格挂牌价数据进行环比对比。2020 年 9 月，全国 70 个大中城市二手住宅价格，41 个城市环比上涨，29 个城市环比下跌，相比 8 月上涨城市增加了 3 个。此外，政策表态方面：9 月 14 日，央行副行长潘功胜在国务院政策例行吹风会上表示，目前重点房地产企业的资金监测和融资管理规则起步平稳，社会反响正面积极；将会同住建部以及其他相关管理部门，跟踪评估执行情况，不断完善规则，稳步扩大适用范围。9 月 15 日，中国央行发布《中国货币政策执行报告》增刊，报告指出，中国人民银行将按照党中央、国务院部署，继续深化 LPR 改革，推动实现利率“两轨合一轨”，完善货币政策调控和传导机制，健全基准利率和市场化利率体系，深化金融供给侧结构性改革，促进经济高质量发展和形成新发展格局。9 月 16 日，银保监会印发《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》。通知指出，小额贷款公司贷款不得用于以下事项：股票、金融衍生品等投资；房地产市场违规融资；法律法规、银保监会和地方金融监管部门禁止的其他用途。9 月 16 日，国家发展改革委召开 9 月份例行新闻发布会发言人指出随着中央预算内投资、专项债券、抗疫特别国债等资金陆续下达，项目开工和资金到位情况持续好转，投资有望延续回稳向好的总体态势。将督促地方政府加快专项债券发行使用进度，尽快发挥专项债券效益；支持民间投资参与补短板和新型基础设施建设；进一步规范创新推广 PPP 模式，吸引民间资本参与；稳妥推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点盘活基础设施存量资产。

因城施策方面：9 月 14 日，成都市人民政府办公厅发布通知指出，增加住宅用地供应，优化供应结构，住宅用地占经营性用地的比重不低于 60%，供需紧张区域不低于 70%，优先确保保障性住房用地供应。建立房价地价联动机制，引导市场主体理性拿地。加大已供未开发土地的促建力度，严格落实闲置土地处置规定，坚决打击捂地、捂盘行为。9 月 15 日，福建省住房和城乡建设厅发布文件指出，要规范预售资金缴存和拨付行为，专款用于工程建设，确保房地产开发企业按时交付竣工验收合格的商品房房地产开发企业应当在项目所在地符合预售资金监管条件的商业银行设立预售资金监管专用账户商品房预售资金应当全部直接存入监管账户房地产管理部门、监管银行对监管额度内预售资金实行重点监管，专款专用，专项用于支付预售项目工程建设费用，不得用于支付任何借（贷）款本金和利息，缴纳土地款、

罚金、营销费用及房地产开发企业员工工资等费用。9 月 18 日，成都市住建局联合银保监会四川监管局、央行成都分行营业管理部等 9 部门联合发布《关于进一步加强住房租赁市场管理的通知》。从“加强从业主体管理”、“加强房源发布管理”、“加强网签备案管理”、“加强租赁资金监管”等六个方面，对成都租赁市场的规范管理进行了明确。9 月 18 日，深圳市司法局就《深圳市房地产市场监管办法（修订征求意见稿）》公开征求意见。《征求意见稿》的主要修订内容包括：明确完善房地产预售许可管理、完善房地产销售价格备案制度、加强开发企业销售行为监管；在二手房交易方面，明确完善房地产市场价格监管机制，并建立存量商品房价格引导制度；在房屋租赁方面要求加强租赁房屋管理，实行实名租赁、建立租赁租金监管制度等。

表 3：行业相关新闻

时间	内容
09/14	2020 年 8 月份，70 个大中城市房地产市场运行总体平稳，价格略涨。各线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅略微扩大，二线城市二手住宅销售价格环比涨幅回落。一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅有所扩大，二三线城市同比涨幅回落或与上月相同。
09/15	统计局发言人付凌晖分析，随着经济恢复，房地产市场出现回暖态势，前 8 月商品房销售额增速转正。近期房地产回暖，既跟疫情之下前期压抑需求释放有关，也跟目前中长期市场利率下行有关。目前房地产投资、销售增速并没有恢复正常状态，未来房地产市场的总体稳定是有基础的。
09/15	央行发布公告称，为维护银行体系流动性合理充裕，当日人民银行开展 6000 亿元中期借贷便利（MLF）操作，期限为 1 年，中标利率 2.95％，与前次持平。其中包含对 9 月 17 日到期的 2000 亿元 MLF 续做，充分满足了金融机构需求。
09/16	世邦魏理仕近日发布的《大中华区 2030 年展望报告》预测， 2030 年中国内地可投资商业地产总量将大幅增长至约 80 万亿元，成为亚太区最大的商业地产投资市场，商业地产大宗交易金额有望较当前水平增长两倍左右至每年近 6500 亿元。该报告还预测，可持续发展理念将引领房地产业进入 “绿色”“零碳”时代。
09/17	央行发布公告称，为维护银行体系流动性合理充裕，人民银行以利率招标方式开展了为期七天的 1100 亿元逆回购操作，中标利率 2.2%。
09/17	房天下（NYSE: SFUN）发布 9 月房价地图，对 70 个大中城市二手住宅价格挂牌价数据进行环比对比。2020 年 9 月，全国 70 个大中城市二手住宅价格，41 个城市环比上涨，29 个城市环比下跌，相比 8 月上涨城市增加了 3 个。

数据来源：政府官网及新闻，东北证券

表 4：政策相关新闻

时间	内容
09/14	央行副行长潘功胜在国务院政策例行吹风会上表示，目前重点房地产企业的资金监测和融资管理规则起步平稳，社会反响正面积极；将会同住建部以及其他相关管理部门，跟踪评估执行情况，不断完善规则，稳步扩大适用范围。
09/14	成都市人民政府办公厅发布通知指出，增加住宅用地供应，优化供应结构，住宅用地占经营性用地的比重不低于 60%，供需紧张区域不低于 70%，优先确保保障性住房用地供应。建立房价地价联动机制，引导市场主体理性拿地。加大已供未开发土地的促建力度，严格落实闲置土地处置规定，坚决打击捂地、捂盘行为。
09/15	中国央行发布《中国货币政策执行报告》增刊，报告指出，中国人民银行将按照党中央、国务院部署，继续深化 LPR 改革，推动实现利率“两轨合一轨”，完善货币政策调控和传导机制，健全基准利率和市场化利率体系，深化金融供给侧结构性改革，促进经济高质量发展和形成新发展格局。
09/15	福建省住房和城乡建设厅发布文件指出，要规范预售资金缴存和拨付行为，专款用于工程建设，确保房地产开发企业按时交付竣工验收合格的商品房房地产开发企业应当在项目所在地符合预售资金监管条件的商业银行设立

	预售资金监管专用账户商品房预售资金应当全部直接存入监管账户房地产管理部门、监管银行对监管额度内预售资金实行重点监管，专款专用，专项用于支付预售项目工程建设费用，不得用于支付任何借（贷）款本金和利息，缴纳土地款、罚金、营销费用及房地产开发企业员工工资等费用。
09/16	银保监会印发《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》。通知指出，小额贷款公司贷款不得用于以下事项：股票、金融衍生品等投资；房地产市场违规融资；法律法规、银保监会和地方金融监管部门禁止的其他用途。
09/16	国家发展改革委召开 9 月份例行新闻发布会发言人指出随着中央预算内投资、专项债券、抗疫特别国债等资金陆续下达，项目开工和资金到位情况持续好转，投资有望延续回稳向好的总体态势。将督促地方政府加快专项债券发行使用进度，尽快发挥专项债券效益；支持民间投资参与补短板和新型基础设施建设；进一步规范创新推广 PPP 模式，吸引民间资本参与；稳妥推进基础设施领域不动产投资信托基金（ REITs ）试点盘活基础设施存量资产。
09/18	成都市住建局联合银保监会四川监管局、央行成都分行营业管理部等 9 部门联合发布《关于进一步加强住房租赁市场管理的通知》。从“加强从业主体管理”、“加强房源发布管理”、“加强网签备案管理”、“加强租赁资金监管”等六个方面，对成都租赁市场的规范管理进行了明确。
09/18	深圳市司法局就《深圳市房地产市场监管办法（修订征求意见稿）》公开征求意见。《征求意见稿》的主要修订内容包括：明确完善房地产预售许可管理、完善房地产销售价格备案制度、加强开发企业销售行为监管；在二手房交易方面，明确完善房地产市场价格监管机制，并建立存量商品房价格引导制度；在房屋租赁方面要求加强租赁房屋管理，实行实名租赁、建立租赁租金监管制度等。

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 9 月 7 日-9 月 13 日。

供给方面，供应面积进一步下行，全国 100 大中城市合计供应土地建面 1900 万方，环比上周下降 33.2%，同比下降 48.1%，年初至今累计同比上升 12.8%，分线来看，一线、二线、三线城市上周供应土地建面分别为 161、843、895 万方，环比上周分别上升 36.1%、下降 36.4%、下降 36.0%，对比去年同期分别下降 35.0%、下降 49.0%、下降 49.1%。

成交方面，成交面积连续三周下滑，全国 100 大中城市合计成交土地建面 1404 万方，环比上周下降 15.3%，同比下降 39.5%，年初至今累计同比上升 13.3%，分线来看，一线、二线、三线城市上周成交土地建面分别为 168、493、743 万方，环比上周分别上升 428.0%、下降 43.1%、下降 2.1%，对比去年同期分别上升 99.8%、下降 44.9%、下降 44.7%。

供销比方面，供销比连续三周上涨，上周全国 100 大中城市土地供销比为 1.35，相比上周下降 0.36，相比去年同期下降 0.22，移动平均三个月供销比为 1.10，年初至今累计平均供销比为 1.16，相比去年同期上升 0.01。

楼面价方面，楼面价有所下行，全国 100 大中城市楼面价为 2746 元/平，环比上周下降 11.0%，同比下降 14.7%，年初累计至今平均楼面价为 3258 元/平，同比上升 1.4%，分线来看，一线、二线、三线城市上周楼面价分别为 5945、3233、1702 元/平，环比上周分别下降 42.1%、下降 6.4%、下降 27.9%，对比去年同期分别下降 63.3%、下降 29.0%、上升 11.8%。

溢价率方面，上周溢价率有所回升，全国 100 大中城市溢价率为 16.84%，环比上周走阔 4.1%，同比走阔 8.9%，年初累计至今平均溢价率为 14.56%，同比收窄 0.5%，分线来看，一线、二线、三线城市上周溢价率分别为 0.00%、20.52%、29.10%，环比上周分别收窄 19.7%、走阔 13.0%、上升 8.5%，对比去年同期分别收窄 0.3%、

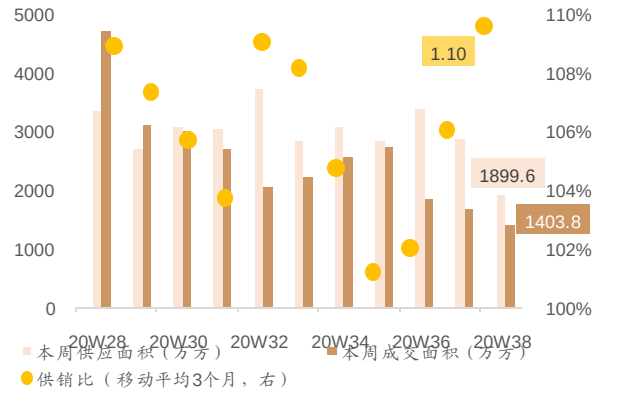
走阔 12.4%、走阔 17.2%。

表 5: 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）	1900	161	843	895
环比	-33.2%	36.1%	-36.4%	-36.0%
同比	-48.1%	-35.0%	-49.0%	-49.1%
累计同比	12.8%	52.5%	8.9%	12.2%
成交土地建筑面积（万方）	1404	168	493	743
环比	-15.3%	428.0%	-43.1%	-2.1%
同比	-39.5%	99.8%	-44.9%	-44.7%
累计同比	13.3%	30.0%	9.5%	14.6%
供销比	1.35	0.96	1.71	1.20
相比上周	-0.36	-2.77	0.18	-0.64
相比去年同期	-0.22	-1.99	-0.14	-0.10
移动平均 3 个月	1.10	1.24	1.05	1.12
累计平均供销比	1.16	1.13	1.15	1.17
相比去年同期	-0.01	0.17	-0.01	-0.03
楼面价（元/平）	2746	5945	3233	1702
环比	-11.0%	-42.1%	-6.4%	-27.9%
同比	-14.7%	-63.3%	-29.0%	11.8%
累计平均楼面价（元/平）	3258	8530	3742	2087
同比	1.4%	0.0%	-4.9%	-0.6%
溢价率	16.8%	0.0%	20.5%	29.1%
相比上周	4.1%	-19.7%	13.0%	8.5%
相比去年同期	8.9%	-0.3%	12.4%	17.2%
累计平均溢价率	14.6%	11.0%	13.9%	17.8%
相比去年同期	-0.5%	2.0%	-1.5%	0.8%

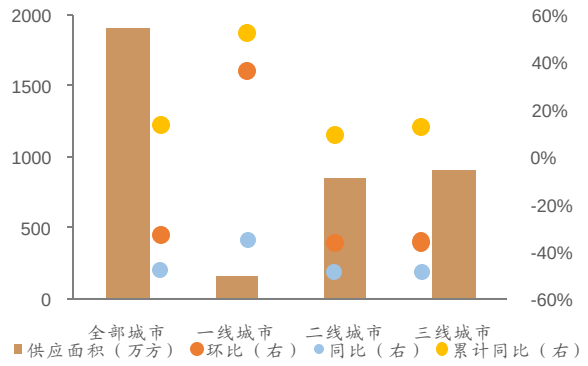
数据来源：东北证券，Wind

图 3: 百城单周土地供应成交面积及供销比



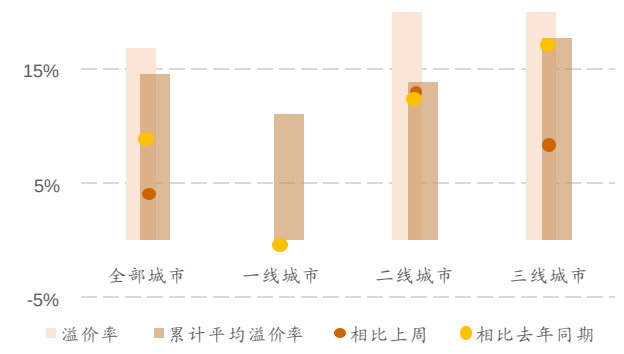
数据来源：东北证券，Wind

图 4: 分线城市土地供应面积及同环比增速



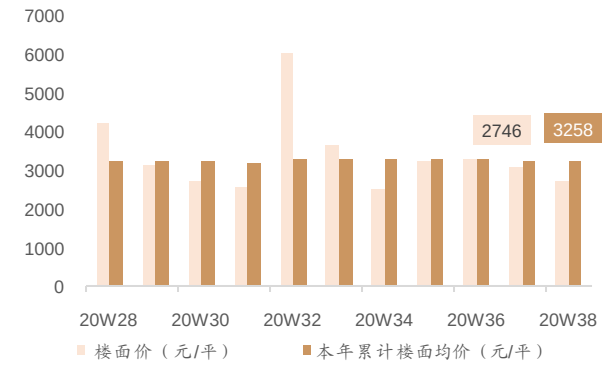
数据来源：东北证券，Wind

图 5：分线城市土地溢价率数据



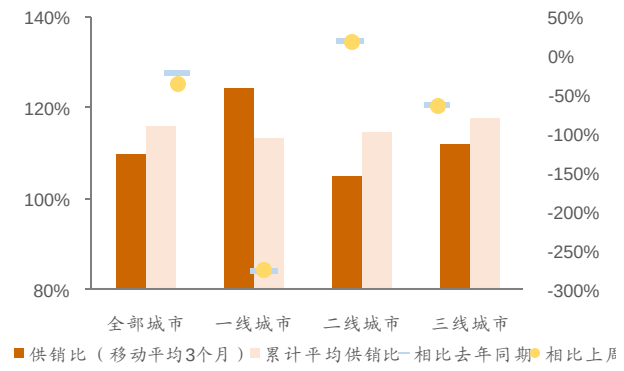
数据来源：东北证券，Wind

图 6：百城单周土地成交楼面价



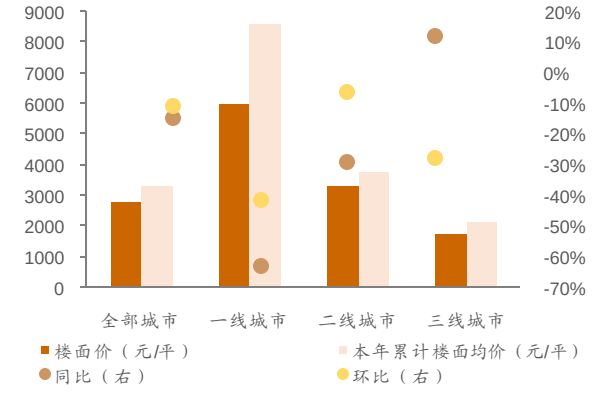
数据来源：东北证券，Wind

图 7：分线城市土地供销比数据



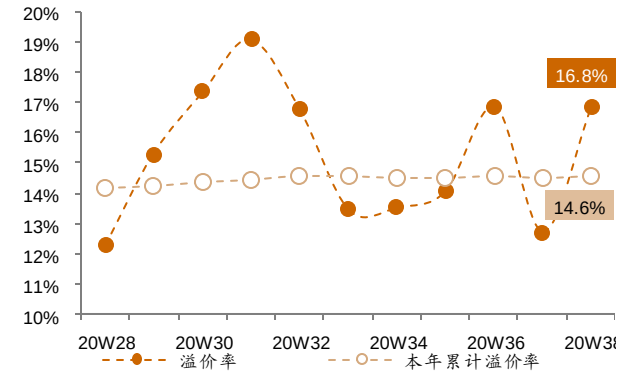
数据来源：东北证券，Wind

图 8：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

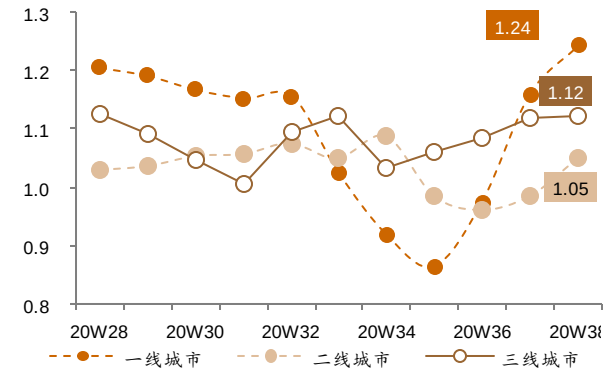
图 9：百城单周土地成交溢价率



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 10：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 9 月 11 日-9 月 17 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 372 万方，环比上周上升 0.8%，同比上升 13.2%，年初至今累计成交面积为 11219 万方，同比下降 8.6%，分线来看，一线、二线、三线城市上周供应土地建面分别为 109、142、122 万方，环比上周分别上升 27.4%、下降 12.9%、上升 0.3%，对比去年同期分别上升 103.6%、下降 16.0%、上升 14.5%。

表 6: 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	372	109	142	122
上周环比增速	0.8%	27.4%	-12.9%	0.3%
上周同比增速	13.2%	103.6%	-16.0%	14.5%
本月成交面积	909	230	389	290
本月环比增长	2.2%	25.6%	-2.5%	-5.7%
本月同比增长	10.7%	76.3%	-8.1%	8.4%
年初至今累计成交面积	11219	2259	5192	3767
本年同比增长	-8.6%	-4.8%	-12.0%	-5.8%

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 593 万方，环比上周上升 2.2%，同比上升 12.0%，分城市级别来看，一线、二线、三线城市上周成交面积分别为 135、296、162 万方，环比上周分别上升 24.2%、下降 9.9%、上升 13.2%，对比去年同期分别上升 92.2%、上升 2.7%、下降 5.3%。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 1453 万方，环比上周上升 6.9%，同比上升 14.4%，分城市级别来看，一线、二线、三线城市上周成交面积分别为 287、778、387 万方，环比上周分别上升 18.6%、上升 2.9%、上升 7.4%，对比去年同期分别上升 46.4%、上升 11.1%、上升 3.8%。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上升 8.0%、上升 7.2%、上升 17.3%、下降 4.9%、上升 14.7%同比分别上升 19.5%、上升 14.1%、上升 53.5%、上升 11.6%、下降 8.2%。
年度来看，34 城成交面积 18009 万方，同比下降 6.8%，分城市级别来看，一线、二线、三线城市上周成交面积分别为 3002、9918、5090 万方，对比去年同期分别下降 6.3%、下降 3.0%、下降 13.6%。分区域来看，环渤海、长三角、珠三角、中西部、海西同比分别上升 2.4%、下降 4.4%、下降 3.5%、下降 10.2%、下降 11.9%。

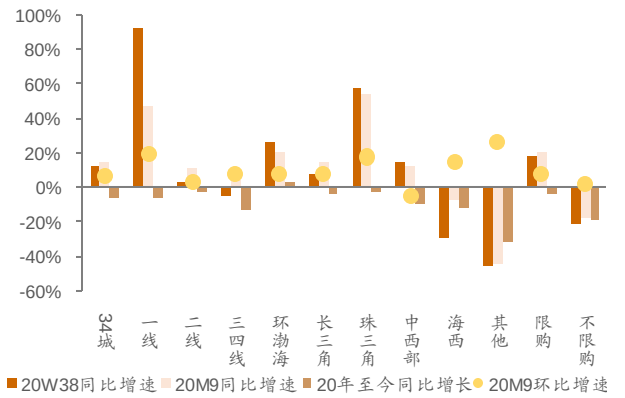
表 7: 上周重点城市及分线新房成交汇总（万方）

	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	27	8.2%	67.3%	64	12.9%	43.3%	703	-1.0%
上海	46	20.9%	64.9%	101	8.2%	20.4%	1141	-11.1%
广州	43	43.1%	145.3%	82	33.4%	95.4%	797	-6.5%

	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
深圳	19	21.9%	120.2%	39	31.9%	57.5%	361	0.8%
一线汇总（4 个）	135	24.2%	92.2%	287	18.6%	46.4%	3002	-6.3%
杭州	14	-62.3%	-37.4%	63	7.5%	7.1%	745	9.7%
南京	11	-33.7%	-47.6%	49	-16.6%	-8.3%	718	19.8%
武汉	51	-3.5%	-1.0%	124	5.2%	-2.2%	1189	-30.9%
成都	68	18.5%	56.0%	168	-10.7%	55.1%	2128	6.9%
青岛	36	10.6%	1.1%	84	7.3%	1.0%	1158	2.2%
苏州	24	15.2%	22.4%	55	18.6%	15.5%	883	2.3%
福州	13	2.5%	58.1%	32	108.2%	46.0%	224	-13.2%
济南	33	12.2%	32.7%	73	4.9%	28.0%	949	5.5%
二线汇总（11 个）	296	-9.9%	2.7%	778	2.9%	11.1%	9918	-3.0%
江门	4	12.9%	30.7%	8	-3.7%	41.5%	118	-8.0%
佛山	42	10.8%	33.5%	100	41.7%	54.7%	1107	-10.1%
金华	3	58.2%	18.4%	8	9.2%	31.0%	159	20.1%
常州	6	-18.7%	15.5%	18	5.7%	20.0%	284	-41.3%
三四线汇总（19 个）	162	13.2%	-5.3%	387	7.4%	3.8%	5090	-13.6%
34 城汇总	593	2.2%	12.0%	1453	6.9%	14.4%	18009	-6.8%

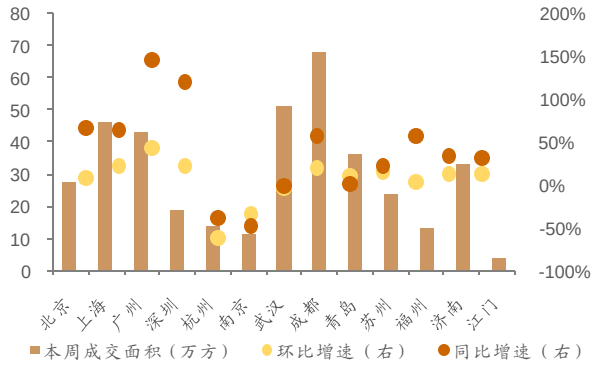
数据来源：东北证券，Wind

图 11：34 城成交同环比增速情况



数据来源：东北证券，Wind

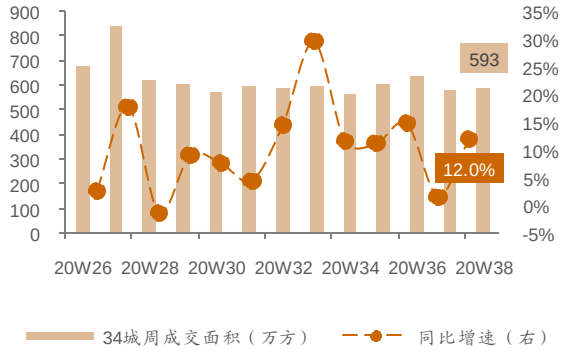
图 12：重点城市新房上周成交



数据来源：东北证券，Wind

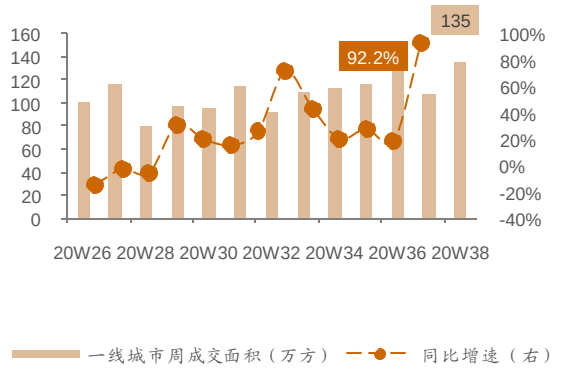
注：34 城分别为北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、东莞、惠州、扬州、岳阳、韶关、南宁、济南、佛山、吉林、温州、金华、常州、连云港、赣州、镇江、莆田、舟山、六盘水、江门、淮南、宜宾、肇庆。均为商品房数据。

图 13: 34 城单周成交面积及同比



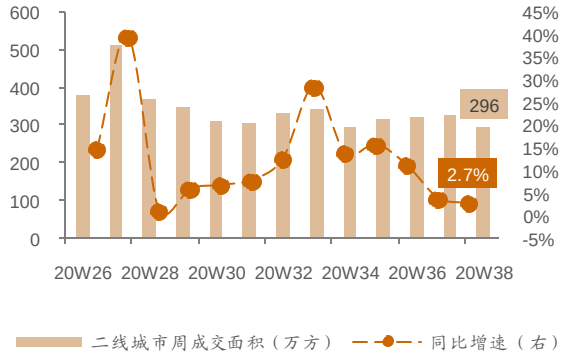
数据来源：东北证券，Wind

图 14: 一线城市单周成交面积及同比



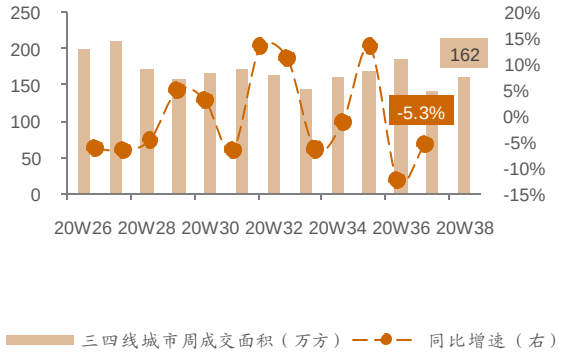
数据来源：东北证券，Wind

图 15: 二线城市单周成交面积及同比



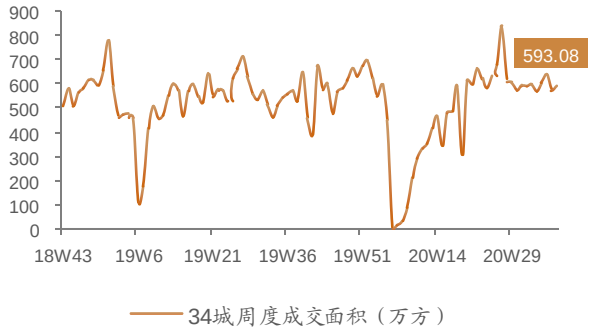
数据来源：东北证券，Wind

图 16: 三四线线城市单周成交面积及同比



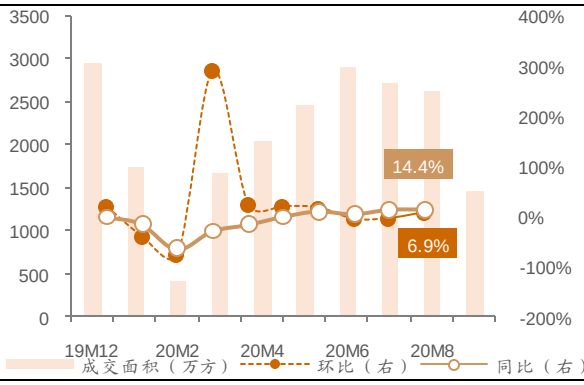
数据来源：东北证券，Wind

图 17: 34 城周成交面积



数据来源：东北证券，Wind

图 18: 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，上周，二手房成交增速大幅回升：

周度来看，我们重点跟踪的 15 城成交面积 181 万方，环比上周上升 5.6%，同比上升 31.8%，分城市级别来看，一线、二线、三线城市上周成交面积分别为 57、106、19 万方，环比上周分别上升 0.1%、上升 5.5%、上升 28.3%，对比去年同期分别上升 60.7%、上升 19.5%、上升 37.3%。

月度来看，15 城成交面积 442 万方，环比上周上升 1.2%，同比上升 18.2%，分城市级别来看，一线、二线、三线城市上周成交面积分别为 141、251、51 万方，环比上周分别上升 5.9%、下降 3.3%、上升 13.5%，对

比去年同期分别上升 56.2%、上升 1.7%、上升 34.7%。

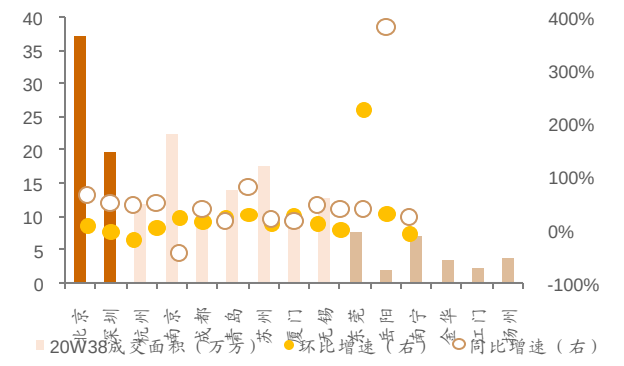
年度来看，15 城成交面积 5804 万方，同比下降 5.8%，分城市级别来看，一线、二线、三线城市上周成交面积分别为 1697、3441、666 万方，对比去年同期分别上升 18.0%、下降 16.3%、上升 9.1%。

表 8：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	37	4.5%	66.3%	90	19.5%	56.0%	1032	4.8%
深圳	20	-7.3%	51.2%	51	-12.1%	56.5%	665	46.8%
一线汇总	57	0.1%	60.7%	141	5.9%	56.2%	1697	18.0%
杭州	12	-22.1%	46.1%	32	-13.9%	63.1%	433	2.8%
南京	22	0.4%	49.3%	56	0.1%	33.5%	695	39.3%
成都	11	19.7%	-43.3%	26	-9.2%	-52.8%	458	-52.6%
青岛	14	11.8%	38.2%	33	9.1%	34.3%	404	13.6%
苏州	17	18.6%	15.6%	39	5.8%	-12.8%	493	-44.0%
厦门	9	25.2%	80.2%	21	-0.9%	43.9%	309	-9.4%
南宁	7	-2.6%	40.2%	15	-6.0%	-10.7%	189	-13.4%
无锡	13	8.5%	21.5%	29	-13.2%	-0.9%	460	6.8%
二线汇总	106	5.5%	19.5%	251	-3.3%	1.7%	3441	-16.3%
江门	2	28.2%	378.3%	5	-25.4%	315.8%	77	1.5%
东莞	8	24.9%	16.7%	25	57.7%	42.2%	251	0.7%
金华	3	224.2%	39.4%	7	-12.9%	-0.5%	173	63.4%
扬州	4	-10.6%	23.1%	9	-5.7%	12.9%	115	-7.1%
岳阳	2	9.3%	44.9%	4	5.4%	18.3%	50	-10.6%
三四线汇总	19	28.3%	37.3%	51	13.5%	34.7%	666	9.1%
15 城汇总	181	5.6%	31.8%	442	1.2%	18.2%	5804	-5.8%

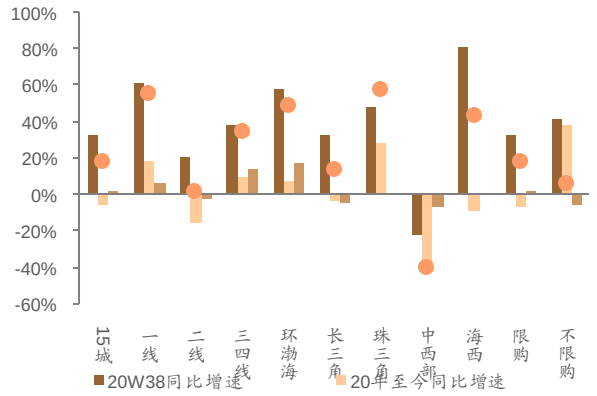
数据来源：东北证券，Wind

图 19：上周样本城市城市二手房成交



数据来源：东北证券，Wind

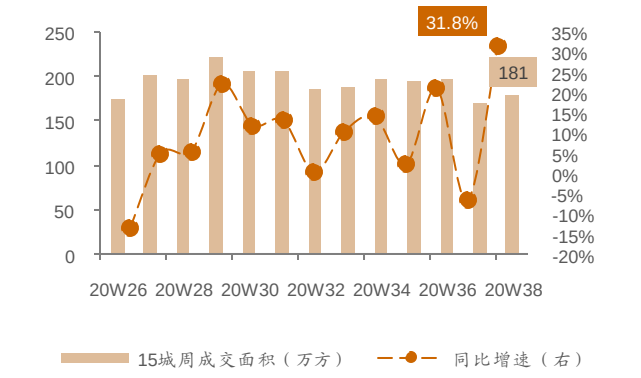
图 20：15 城二手房成交同环比增速



数据来源：东北证券，Wind

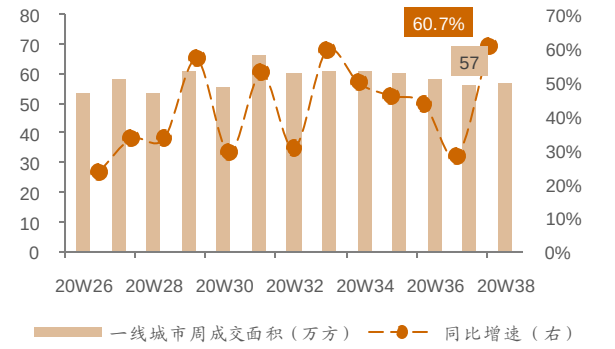
注：15 城分别为北京、深圳、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门、无锡、东莞、岳阳、南宁、金华、江门、扬州；除南京为住宅数据外，其余均为商品房数据

图 21: 上周 15 城二手房成交



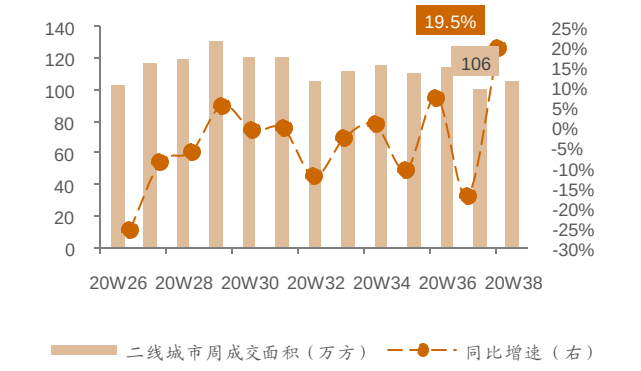
数据来源：东北证券，Wind

图 22: 上周一线城市二手房成交



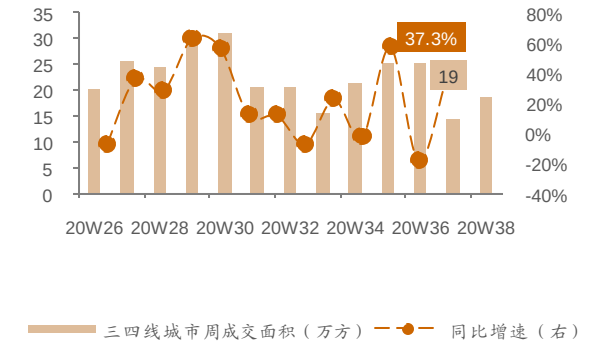
数据来源：东北证券，Wind

图 23: 上周二线城市二手房成交



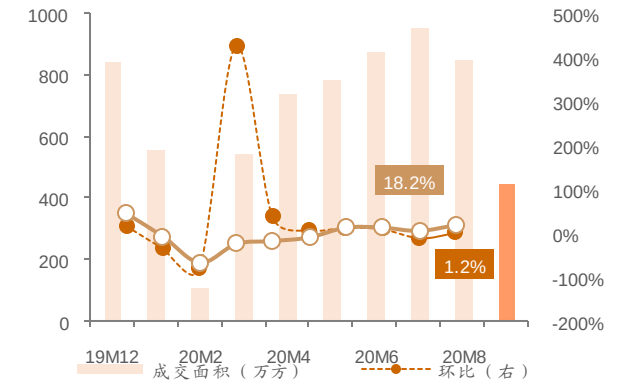
数据来源：东北证券，Wind

图 24: 上周三四线城市二手房成交



数据来源：东北证券，Wind

图 25: 15 城月度成交及同环比



数据来源：东北证券，Wind

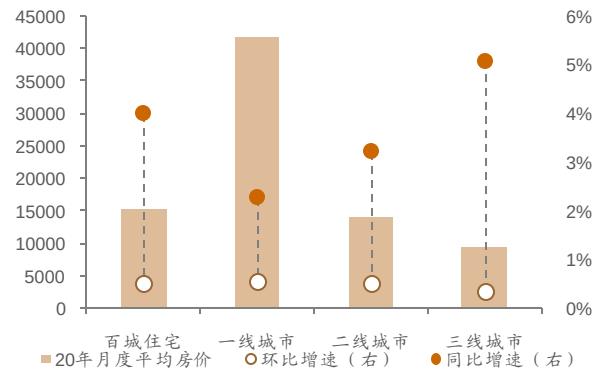
住宅价格指数方面：

新房方面，中指院百城住宅 2020 年 8 月平均价格 15605 元/平，环比上升 0.5%，同比上升 4.0%。分线来看，一线、二线、三线城市平均价格分别为 42508、14433、9825 元/平，环比上月分别上升 0.5%、0.5%、0.3%，同比去年分别上升 2.3%、3.2%、5.1%。国家统计局 70 大中城市 8 月一手住宅价格指数环比上升 0.3%，同比上升

2.2%。

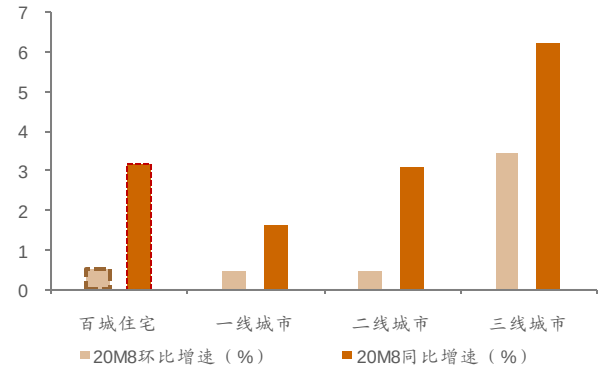
二手房方面，国家统计局 70 大中城市 8 月二手住宅价格指数环比上升 0.6%，同比上升 4.7%。

图 26：2020 年 8 月住宅价格及同环比增速（元/平）



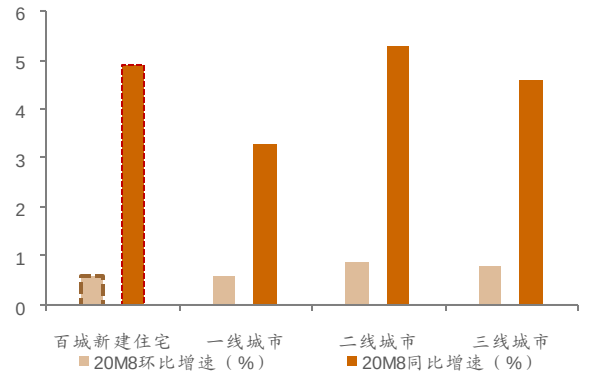
数据来源：东北证券，Wind

图 27：2020 年 8 月住宅价格指数同环比增速



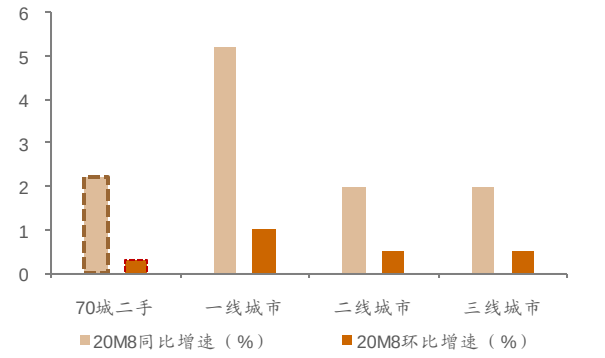
数据来源：东北证券，Wind

图 28：2020 年 8 月一手住宅价格价值同环比增速



数据来源：东北证券，Wind

图 29：2020 年 8 月二手住宅价格指数同环比增速



数据来源：东北证券，Wind

5. 推盘去化

上周推盘去化数据统计 9 月 11 日-9 月 17 日，首先来看商品房数据方面，商品房批手比连续三周下行，去化周期连续 12 周下降：

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 461 万方，环比上周上升 27.7%，同比上升 98.6%分线来看，一线、二线、三线城市上周推盘面积分别为 203、203、55 万方，环比上周分别上升 9.7%、上升 16.5%、上升 4099.1%，对比去年同期分别上升 89.8%、上升 109.1%、上升 95.8%。15 城库存面积为 20862 万方，环比上周上升 0.8%，同比上升 14.8%，分线来看，一线、二线、三线城市上周推盘面积分别为 10633、7430、2799 万方，环比上周分别上升 0.6%、上升 1.3%、上升 0.4%，对比去年同期分别上升 11.6%、上升 24.1%、上升 5.0%。15 城去化周期为 17.4 月，相比上周增加 0.1 月，相比去年增加 0.4 月，分线来看，一线、二线、三线城市上周去化周期分别为 25.3、12.3、15.9 月，相比上周分别减少

0.4、增加 0.2、增加 0.6 月，相比去年同期分别增加 1.8、增加 1.1、减少 4.6 月。上周 15 城批售比为 1.1，相比上周增加 1.2，相比去年增加 1.1。

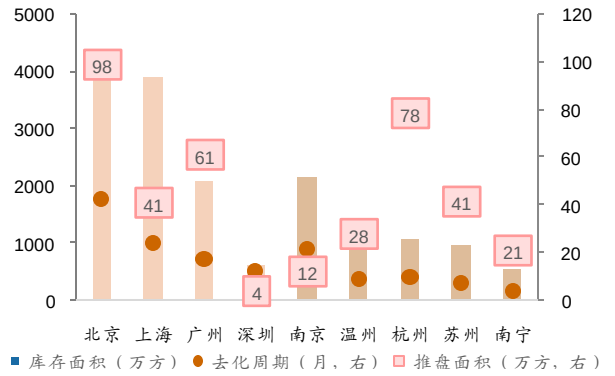
月度来看，推盘面积为 936 万方，环比上月上升 32.1%，同比上升 47.1%分线来看，一线、二线、三线城市本月推盘面积分别为 396、481、59 万方，环比上月分别上升 51.4%、上升 58.0%、下降 58.7%，对比去年同期分别上升 36.7%、上升 73.2%、下降 14.4%。15 城库存面积为 20862 万方，环比上月上升 1.3%，同比上升 14.4%，分线来看，一线、二线、三线城市本月推盘面积分别为 10633、7430、2799 万方，环比上月分别上升 0.9%、上升 2.9%、下降 1.3%，对比去年同期分别上升 10.8%、上升 24.4%、上升 4.8%。15 城去化周期为 17.7 月，相比上月减少 0.4 月，相比去年增加 0.5 月，分线来看，一线、二线、三线城市本月去化周期分别为 25.9、12.6、15.6 月，相比上月分别减少 1.2、减少 0.0、减少 0.7 月，相比去年同期分别增加 1.6、增加 1.5、减少 5.1 月。本月 15 城批售比为 1.1，相比上月增加 1.1，相比去年增加 1.2。

表 9：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)	20862	10633	7430	2799
环比增速	0.8%	0.6%	1.3%	0.4%
同比增速	14.8%	11.6%	24.1%	5.0%
推盘面积（万方）	461	203	203	55
环比增速	27.7%	9.7%	16.5%	4099.1%
同比增速	98.6%	89.8%	109.1%	95.8%
去化周期（月）	17.4	25.3	12.3	15.9
相比上周	0.1	-0.4	0.2	0.6
相比去年同期	0.4	1.8	1.1	-4.6
批售比(移动平均 3 月)	1.11	1.20	1.09	0.97
相比上周	-0.02	0.02	-0.04	-0.06
相比去年同期	0.08	0.08	0.09	0.02

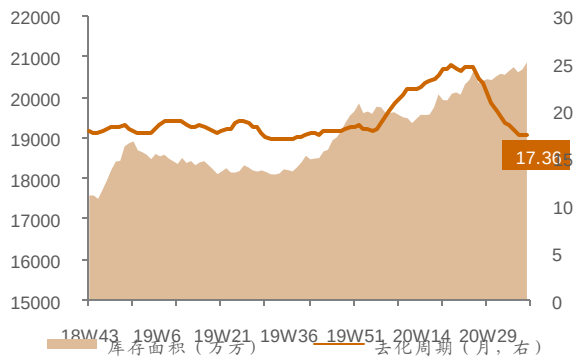
数据来源：东北证券，Wind

图 30：上周重点城市商品房推盘、去化情况



数据来源：东北证券，Wind

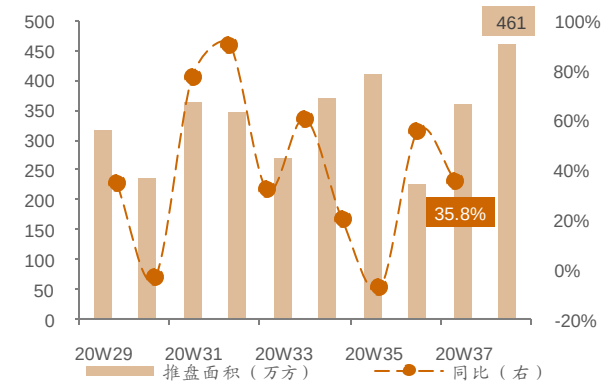
图 31：15 城商品房周度库存、去化情况



数据来源：东北证券，Wind

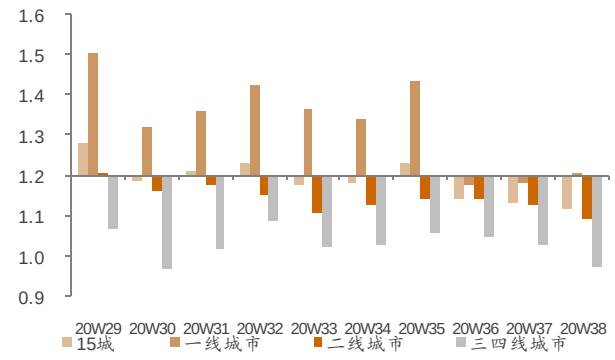
注：15 城分别为北京、上海、广州、深圳、南京、福州、江阴、温州、泉州、莆田、杭州、苏州、南宁、宝鸡、东营

图 32: 15 城商品房周度推盘情况



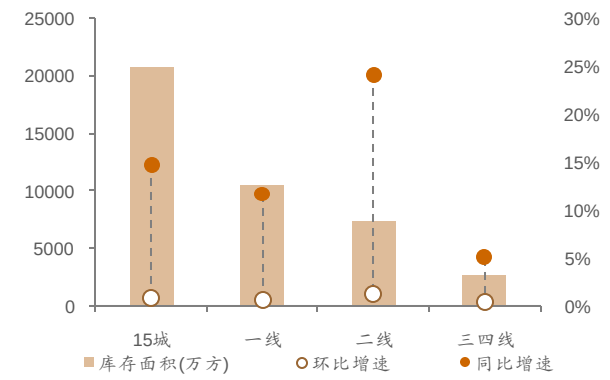
数据来源：东北证券，Wind

图 33: 分线城市商品房周度批售比



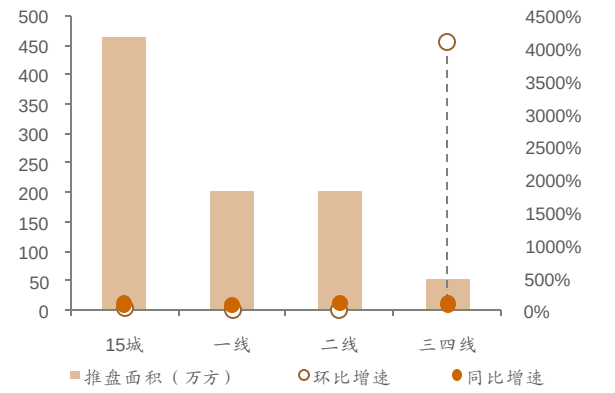
数据来源：东北证券，Wind

图 34: 分线城市商品房上周库存面积及同环比



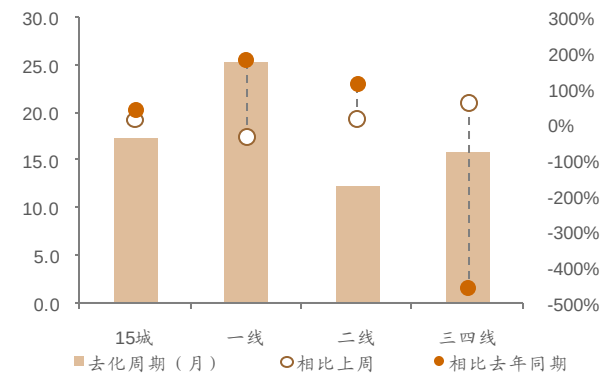
数据来源：东北证券，Wind

图 35: 分线城市商品房上周推盘面积及同环比



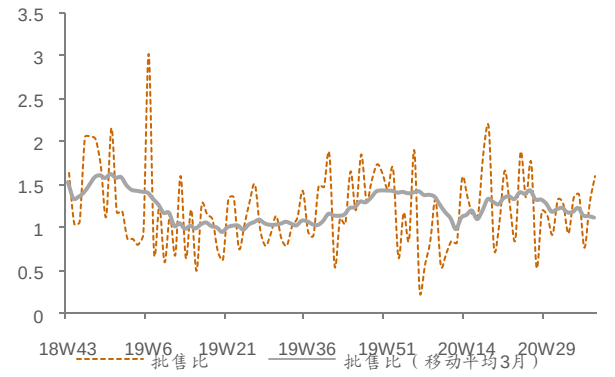
数据来源：东北证券，Wind

图 36: 分线城市商品房上周去化周期



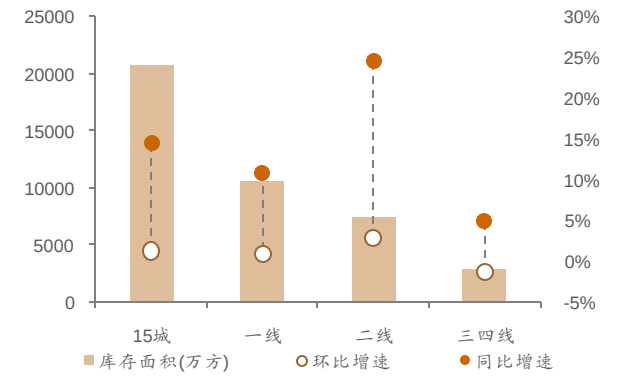
数据来源：东北证券，Wind

图 37: 15 城商品房批售比



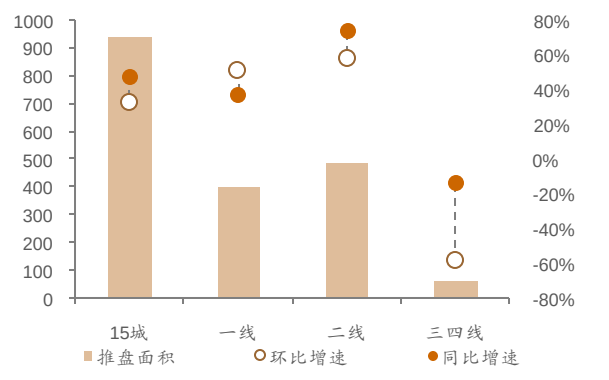
数据来源：东北证券，Wind

图 38: 分线城市商品房本月库存面积及同环比



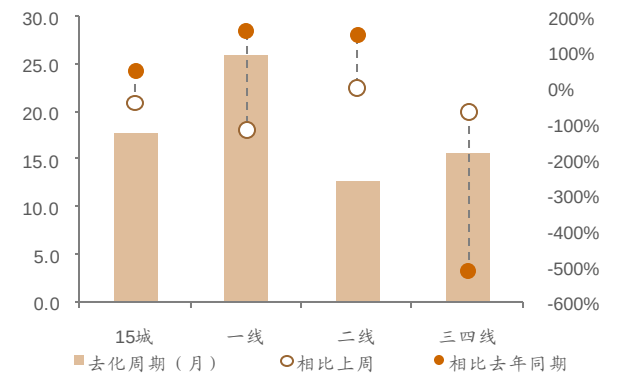
数据来源：东北证券，Wind

图 39: 分线城市商品房本月推盘面积及同环比



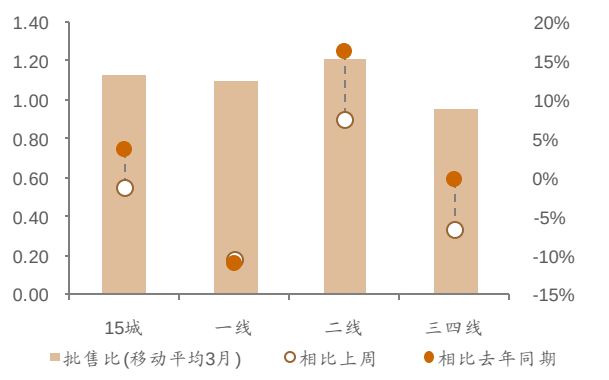
数据来源：东北证券，Wind

图 40: 分线城市商品房本月去化周期



数据来源：东北证券，Wind

图 41: 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，推盘面积有所回升，去化周期连续 13 周下降：

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 371 万方，环比上周上升 29.3%，同比上升 71.6%分线来看，一线、二线、三线城市上周推盘面积分别为 142、209、21 万方，环比上周分别上升 24.6%、上升 27.1%、上升 132.8%，对比去年同期分别上升 48.3%、上升 126.3%、下降 27.7%。12 城库存面积为 7662 万方，环比上周上升 1.6%，同比上升 21.8%，分线来看，一线、二线、三线城市上周推盘面积分别为 3451、3302、908 万方，环比上周分别上升 0.8%、上升 3.0%、下降 0.0%，对比去年同期分别上升 14.2%、上升 34.8%、上升 10.8%。12 城去化周期为 7.3 月，相比上周增加 0.0 月，相比去年增加 0.4 月，分线来看，一线、二线、三线城市上周去化周期分别为 9.7、5.9、6.6 月，相比上周分别减少 0.1、增加 0.1、减少 0.0 月，相比去年同期分别增加 58.0%、增加 0.5、增加 0.3 月。上周 12 城批售比为 1.0，相比上周增加 1.0，相比去年增加 1.1。

月度来看，推盘面积为 678 万方，环比上月上升 35.8%，同比上升 44.1%分线来看，一线、二线、三线城市本月推盘面积分别为 262、416、0 万方，环比上月分别上升 74.3%、上升 25.9%、下降 100.0%，对比去年同期分别上升 34.1%、上升 73.5%、下降 100.0%。12 城库存面积为 6901 万方，环比上月上升 13.4%，同比上升 34.8%，分线来看，一线、二线、三线城市本月推盘面积分别为 3451、2670、779 万方，环比上月分别上升 0.8%、上升 30.3%、上升 13.3%，对比去年同期分别上升 13.6%、

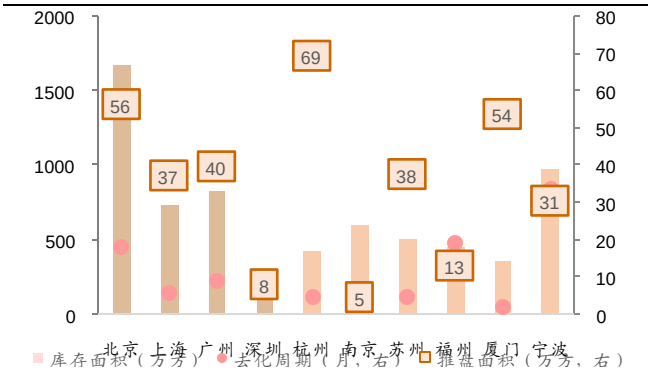
上升 69.4%、上升 30.7%。12 城去化周期为 7.0 月，相比上月减少 0.8 月，相比去年减少 0.2 月，分线来看，一线、二线、三线城市本月去化周期分别为 10.9、4.5、12.3 月，相比上月分别减少 0.6、减少 1.6、增加 5.2 月，相比去年同期分别增加 42.9%、减少 1.0、增加 6.2 月。本月 12 城批售比为 1.0，相比上月增加 1.0，相比去年增加 1.1。

表 10：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)	7662	3451	3302	908
环比增速	1.6%	0.8%	3.0%	0.0%
同比增速	21.8%	14.2%	34.8%	10.8%
推盘面积（万方）	371	142	209	21
环比增速	29.3%	24.6%	27.1%	132.8%
同比增速	71.6%	48.3%	126.3%	-27.7%
去化周期（月）	7.3	9.7	5.9	6.6
相比上周	0.0	-0.1	0.13	0.0
相比去年同期	0.4	0.6	0.5	0.3
批售比(移动平均 3 月)	1.02	1.00	1.06	0.88
相比上周	0.00	0.01	0.01	-0.04
相比去年同期	-0.05	-0.01	-0.05	-0.18

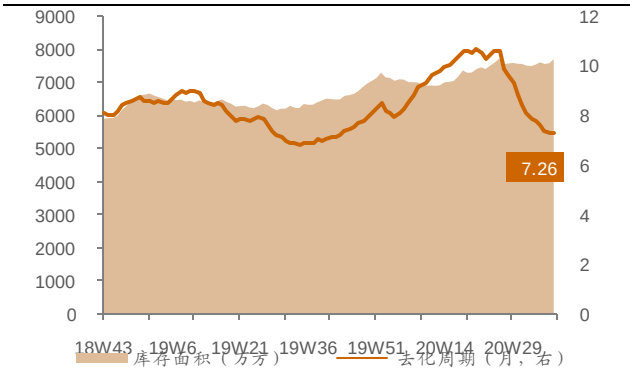
数据来源：东北证券，Wind

图 42：上周重点城市住宅推盘、去化情况



数据来源：东北证券，Wind

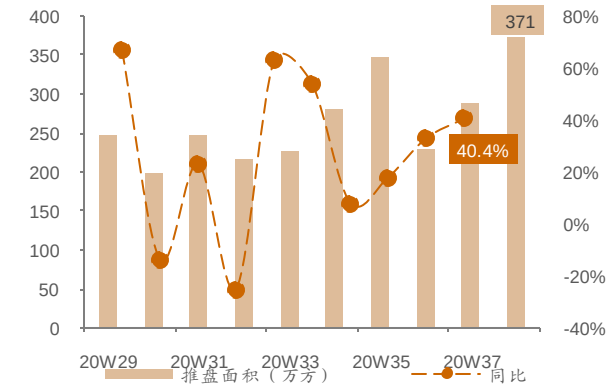
图 43：12 城住宅周度库存、去化情况



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 44: 12 城住宅周度推盘情况



数据来源：东北证券，Wind

图 45: 分线城市住宅周度批售比

数据来源：东北证券，Wind

图 46: 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 47: 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

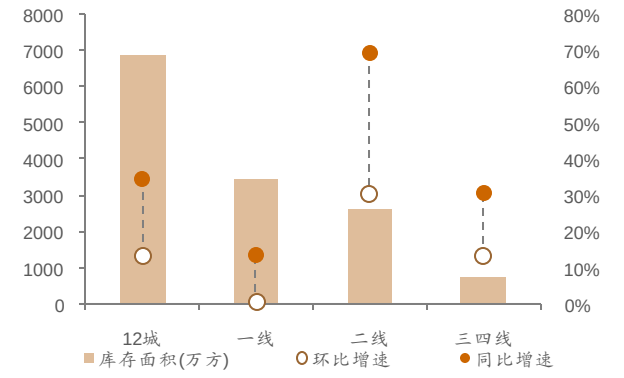
图 48: 分线城市住宅上周去化周期

数据来源：东北证券，Wind

图 49: 分线城市住宅上周批售比（移动平均 3 月）

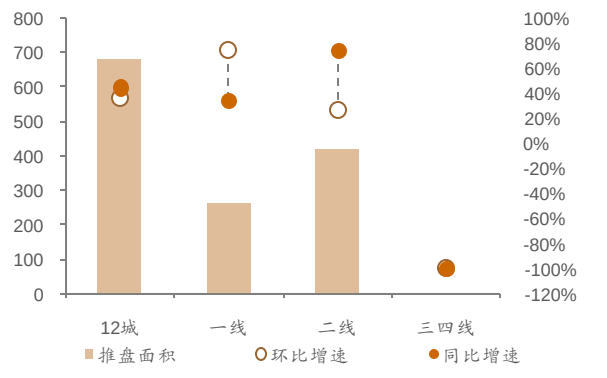
数据来源：东北证券，Wind

图 50：分线城市住宅本月库存面积及同环比



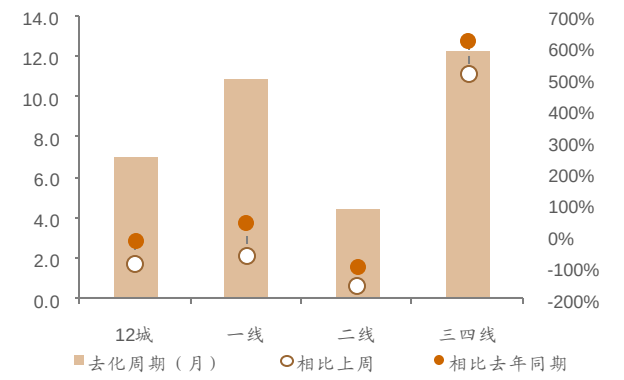
数据来源：东北证券，Wind

图 51：分线城市住宅本月推盘面积及同环比



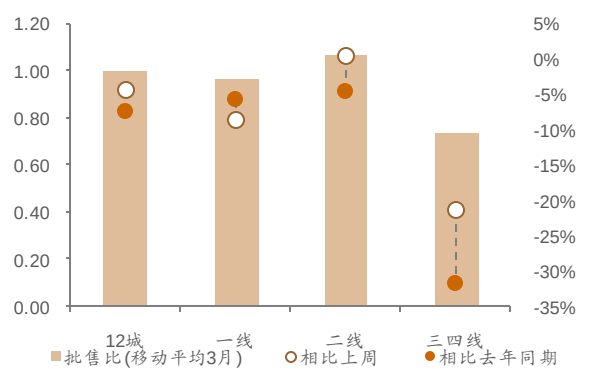
数据来源：东北证券，Wind

图 52：分线城市住宅本月去化周期



数据来源：东北证券，Wind

图 53：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 11：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
金融街	20金融街MTN001A	地方国有企业	2020-9-22	AAA	AAA	-	3.0	-	-	本期债务融资工具发行拟募集资金29.6亿元,所募集资金拟用于偿还即将到期的20金融街SCP001的本金及利息.
金融街	20金融街MTN001B	地方国有企业	2020-9-22	AAA	AAA	-	5.0	-	-	本期债务融资工具发行拟募集资金29.6亿元,所募集资金拟用于偿还即将到期的20金融街SCP001的本金及利息.
苏高新	20苏州	地方国	2020-9-18	-	AAA	3.00	0.1	1.99	0.07	发行人本次拟发行3亿

集团	高新 SCP023	有企业								元,拟用于偿还发行人到期债务融资工具.
华夏控股	20 幸福 01	民营企业	2020-9-21	AAA	AAA	-	5.0	7.09	4.12	本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期或回售的公司债券.
深圳龙光控股	龙控 05 优	外商独资企业	2020-9-15	AAA	-	5.79	2.0	4.35	1.58	-
深圳龙光控股	龙控 05 次	外商独资企业	2020-9-15	-	-	0.31	2.0	-	-	-
住宅集团	20 住宅 03	地方国有企业	2020-9-18	AA+	AA+	23.90	3.0	3.94	1.11	本次债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司债券.
电建地产	20 电建地产 PPN002	中央国有企业	2020-9-16	-	AAA	10.00	5.0	4.58	1.59	-

数据来源：东北证券，Wind

表 12：上周交易所地产债成交情况

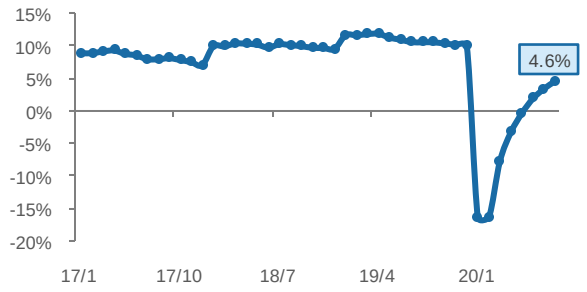
公司名称	债券简称	剩余期限(年)	周成交量(亿)	票面利率(%)	估价收益率(中债)(%)	主体评级
中交房地产集团	19 中交房产 MTN001	1.5	18.00	4.18	3.50	AAA
陆家嘴	20 陆金开 SCP003	0.3	15.20	1.98	2.76	AAA
阳光城	17 阳光城 MTN004	2.1	14.47	7.00	6.29	AAA
招商蛇口	20 招商蛇口 MTN001A	2.5	12.60	3.00	3.69	AAA
广西万通	16 万通 02	2.4	9.57	8.40	8.00	AA
蓝光发展	17 蓝光 MTN001	0.1	9.14	7.50	9.49	AA+
首开股份	20 首开 PPN003	5.0	7.10	4.15	4.50	AAA
电建地产	20 电建地产 PPN002	5.0	7.00	4.58	5.32	AAA
金科股份	19 金科地产 MTN002	0.6	6.80	6.58	5.46	AAA
首开股份	20 首开 SCP004	0.2	5.00	2.05	2.91	AAA
中南建设	18 中南建设 MTN001	0.6	4.95	7.80	8.67	AA+
华润置地	19 华润控股 MTN001	1.8	4.10	3.65	3.52	AAA
首开股份	19 首开 MTN001	3.5	4.00	3.98	3.99	AAA
思明控股	20 思明国控 MTN004	3.0	4.00	4.18	4.20	AA

数据来源：东北证券，Wind

7. 事件点评：统计局公布 8 月地产数据，投资销售持续火热

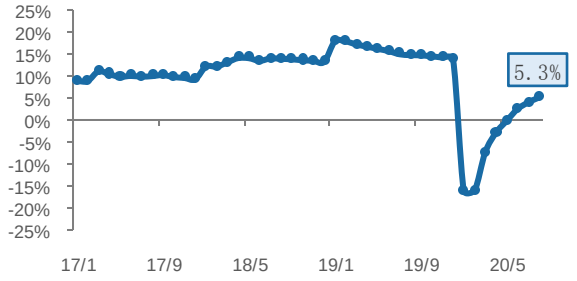
9 月 15 日，统计局公布 2020 年 1—8 月份全国房地产开发投资和销售情况。投资方面，8 月房地产开发投资同比+11.8%，增速高位走稳。我们认为在“345”融资新规压力和疫情趋缓经济恢复流动性环境收紧预期下，房企拿地等投资行为会更加审慎，土地购置费增速未来或有放缓，房地产投资增速具备下行压力。

图 54: 商品房开发投资完成额累计同比



数据来源：东北证券，国家统计局

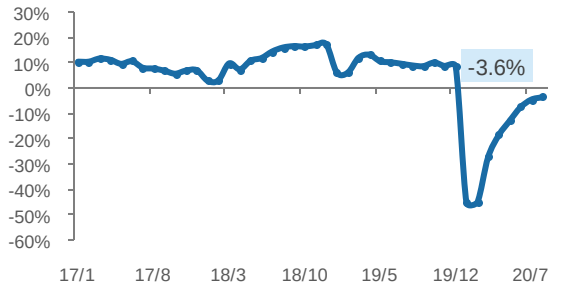
图 55: 住宅开发投资完成额累计同比



数据来源：东北证券，国家统计局

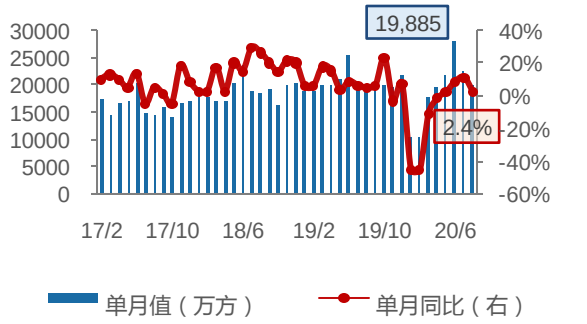
开工方面，8 月新开工同比上升 2.4%，增速出现年内首次下滑，同期竣工同比-9.8%。尽管新开工 8 月增速有所回落，但我们认为在“345”融资新规压力下房企通过抢开工、促回款努力改善资产负债表的意愿是十分充沛的，因此预计短期内新开工增速仍有上行动力。竣工方面，尽管 8 月表现仍然相对较弱，但同比降幅已出现边际收窄，此外因为房企竣工多集中在四季度，年中数据意义相对有限，房企在疫情拖延、赶工尽力完成全年销售目标背景下，重心也更多向新开工端倾斜，造成短期竣工表现相对较弱。我们仍然维持未来 1-2 年内竣工增速将持续改善的判断。

图 56: 房屋新开工面积累计同比



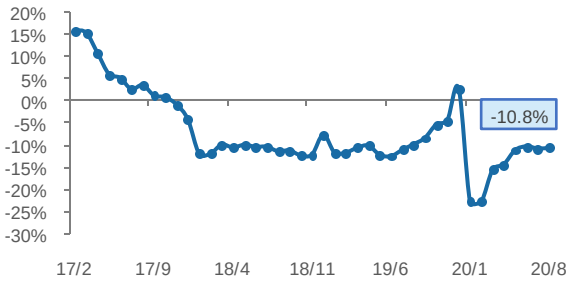
数据来源：东北证券，国家统计局

图 57: 房屋单月新开工面积及单月同比



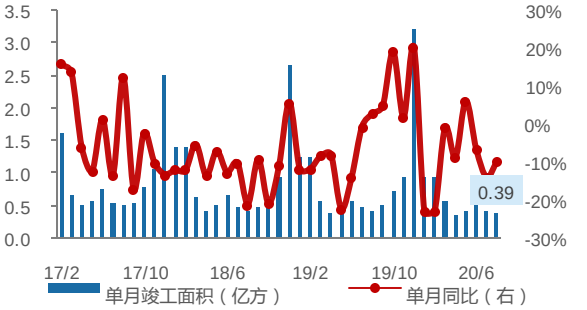
数据来源：东北证券，国家统计局

图 58: 房屋竣工面积累计同比



数据来源：东北证券，国家统计局

图 59: 房屋单月竣工面积及单月同比

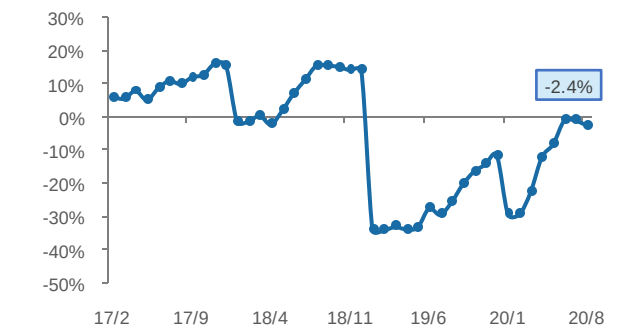


数据来源：东北证券，国家统计局

土地方面，8 月土地购置面积同比-7.6%，增速连续两个月出现同比下滑。百城土地成交溢价率为 15.1%，环比下降 0.7 个百分点，连续 6 个月保持 15%左右相对高位。

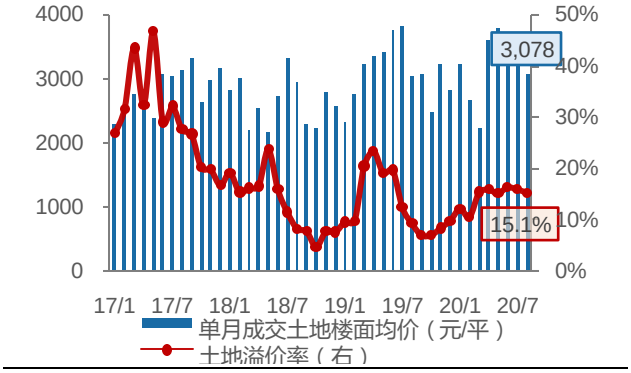
从溢价率角度看 8 月土地市场仍然维持较高热度，但从成交量角度看土地市场已出现降温迹象，体现了房企在融资新规压力叠加近两月多城调控收紧背景下土地投资力度有所放缓。

图 60：土地购置面积累计同比



数据来源：东北证券，国家统计局

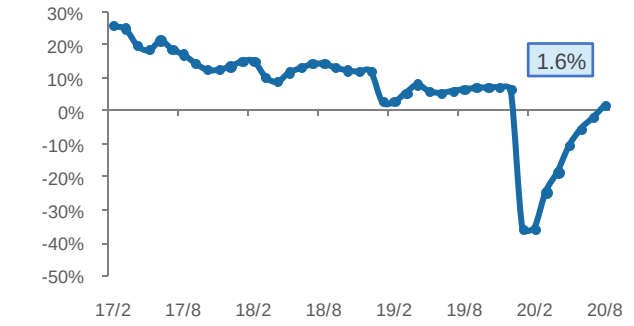
图 61：单月百城成交楼面价及溢价率



数据来源：东北证券，国家统计局

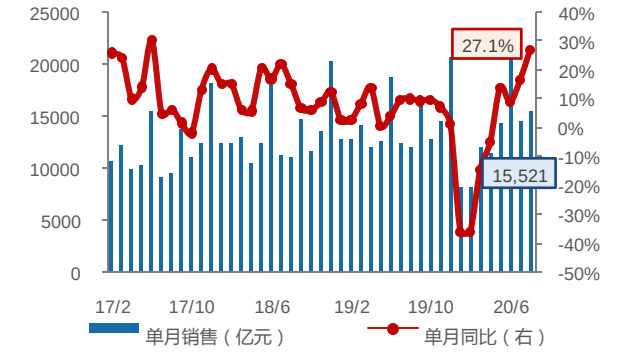
销售方面，1-8 月商品房累计销售额同比上升 1.6%，增速实现年内首度转正。单月销售额同比增长 27.1%，增速继上月后再创近两年新高。传统为销售淡季的 7、8 两月因为低基数和房企推盘量较往年的明显提升而提供了超预期的销售表现，8 月销售的持续火爆再次印证了我们此前的观点。传统为销售旺季的金九银十即将到来，四季度也是房企传统的推盘旺季，预计单月销售增速仍将维持在较高水平，全年成交量增速有望实现同比正增长。

图 62：商品房销售金额累计同比



数据来源：东北证券，国家统计局

图 63：商品房单月销售金额及单月同比



数据来源：东北证券，国家统计局

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。

本报告及相关服务属于中风险（R3）等级金融产品及服务，包括但不限于A股股票、B股股票、股票型或混合型公募基金、AA级别信用债或ABS、创新层挂牌公司股票、股票期权备兑开仓业务、股票期权保护性认沽开仓业务、银行非保本型理财产品及相关服务。

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。
	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	在未来 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平均收益。
	同步大势	未来 6 个月内，行业指数的收益与市场平均收益持平。
	落后大势	未来 6 个月内，行业指数的收益落后于市场平均收益。

东北证券股份有限公司

网址：http://www.nesc.cn 电话：400-600-0686

地址	邮编
中国吉林省长春市生态大街 6666 号	130119
中国北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座	100033
中国上海市浦东新区杨高南路 729 号	200127
中国深圳市福田区福中三路 1006 号诺德中心 34D	518038
中国广东省广州市天河区冼村街道黄埔大道西 122 号之二星辉中心 15 楼	510630

机构销售联系方式

姓名	办公电话	手机	邮箱
公募销售			
华东地区机构销售			
阮敏（副总监）	021-20361121	13636606340	ruanmin@nesc.cn
吴肖寅	021-20361229	17717370432	wuxiaoyin@nesc.cn
齐健	021-20361258	18221628116	qijian@nesc.cn
陈希豪	021-20361267	13262728598	chen_xh@nesc.cn
李流奇	021-20361258	13120758587	Lilq@nesc.cn
李瑞暄	021-20361112	18801903156	lirx@nesc.cn
周嘉茜	021-20361133	18516728369	zhoujq@nesc.cn
刘彦琪	021-20361133	13122617959	liuyq@nesc.cn
金悦	021-20361229	17521550996	jinyue@nesc.cn
华北地区机构销售			
李航（总监）	010-58034553	18515018255	lihang@nesc.cn
殷璐璐	010-58034557	18501954588	yinlulu@nesc.cn
温中朝	010-58034555	13701194494	wenzc@nesc.cn
曾彦戈	010-58034563	18501944669	zengyg@nesc.cn
周颖	010-63210813	19801271353	zhouying1@nesc.cn
过宗源	010-58034553	15010780605	guozy@nesc.cn
华南地区机构销售			
刘璇（副总监）	0755-33975865	18938029743	liu_xuan@nesc.cn
刘曼	0755-33975865	15989508876	liuman@nesc.cn
王泉	0755-33975865	18516772531	wangquan@nesc.cn
周金玉	0755-33975865	18620093160	zhoujy@nesc.cn
陈励	0755-33975865	18664323108	Chenli1@nesc.cn
非公募销售			
华东地区机构销售			
李茵茵（总监）	021-20361229	18616369028	liyinyin@nesc.cn
赵稼恒	021-20361229	15921911962	zhaojiaheng@nesc.cn
杜嘉琛	021-20361229	15618139803	dujiachen@nesc.cn