

证券研究报告/行业动态报告

优于大势

上次评级: 优于大势

东北地产周报:
杭州三批次集中供地回暖, 央行支持优质房企加大兼并收购

报告摘要:

市场表现: 上周中万房地产板块收于 3349.85 点, 累计上涨 1.23%, 同期上证综指累计下跌 0.39%, 深证成指累计下跌 1.06%, 沪深 300 累计下跌 0.67%; 横向对比, 板块表现位于上游。

公司动态: 保利发展: 设立专项计划资产支持证券发行总额不超过 21.35 亿元, 期限 1 年。

行业新闻: 央行: 维护住房消费者合法权益, 更好满足购房者合理住房需求, 促进房地产市场健康发展和良性循环。

土地市场: 12 月 13 日-12 月 19 日, 全国百城合计成交土地建面 1667 万方, 环比+21.8%, 同比-51.9%; 楼面价 1372 元/平, 环比-47.6%, 同比-53.6%; 溢价率为 1.8%, 环比上周收窄 4.9%, 同比收窄 12.5%。

成交市场: 12 月 17 日-12 月 23 日, 新房成交面积 411 万方, 环比+33.6%, 同比-13.2%, 年初至今累计成交面积 17772 万方, 同比+0.2%, 其中一线城市上周成交面积 103 万方, 环比+20.8%, 同比-16.5%。

推盘去化: 12 月 17 日-12 月 23 日, 15 城商品房推盘面积为 418 万方, 环比+41.8%, 同比-24.8%; 去化周期为 22.1 月, 相比上周+0.2; 批售比(移动平均 3 月)为 1.30, 相比上周-0.09, 相比去年-0.06。

重点事件点评: 杭州三批次土拍规则边际放松, 叠加本次部分地块起始楼面价有所降低以及销售限价有所上调的积极影响, 杭州三批次集中土拍无一地块流拍, 市场热度有所回升。但从本周其他 5 个完成三批次集中供地的城市来看, 长春、沈阳土拍市场热度依然位于底部, 武汉、天津、长沙热度较二批次保持相对稳定, 在销售景气度维持低位下, 整体土地市场依旧冷淡; 央行支持优质房企加大兼并收购, 意欲引导市场“自救”, 实现行业内部的“优胜劣汰”, 加速行业出清, 积极影响主要体现在: 出险房企流动性危机边际缓释, 优质房企优势放大。需要指出的是, 即使中央层面对行业信贷修复频频发声, 但在当下阶段能够得到实质性利好的仍是央企及优质名企, 与此同时, 能够得到资金面有效改善的也不是所有出险房企, 在金融机构风险偏好仍处于低位的背景下, 优质房企所获的相对有限的金融资源也大概率倾向于兼并收购优质项目。因此, 优质房企优势放大、项目禀赋较好的出险房企修复提速有望逐步兑现。

投资建议: 本周, 央行、银保监会鼓励优质房企加大兼并收购力度, 并鼓励金融机构提供对应的金融服务, 招商蛇口、碧桂园等已在银行间市场注册发行债务融资工具, 募集资金用于房地产项目的兼并收购, 行业加速出清; 受勾地政策恢复、溢价上限下调、保证金缴纳数额减少、“竞品质、现房限售”取消等多重利好的影响, 杭州三轮集中土拍热度逆势上涨, 整体溢价率升至 7%; 央行再提“两维护”, 住建部再提“房住不炒”。近期中央对于房企融资频频吹风, 龙湖、龙光、金科等民营房企也计划发行 ABS 等固收产品, 行业信贷持续改善。我们认为现阶段的逆周期政策调节力度稍显不足, 后续有望看见力度更大的调节政策出台, 行业 beta 趋势性向上趋势不变, 稳健绿档房企将加速集中, 我们推荐投融资方面具备优势的头部绿档房企, A 股推荐万科 A、保利发展、金地集团、招商蛇口、新城控股; H 股推荐龙湖集团、华润置地、中国海外发展、旭辉控股集团。

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
		2020A	2021E	2022E	2020A	2021E	2022E	
万科 A	19.64	3.57	3.83	4.17	8.04	5.13	4.71	买入
保利发展	15.61	2.42	2.62	2.92	6.54	5.96	5.35	买入
金地集团	11.11	2.30	2.52	2.75	5.87	4.41	4.04	买入
招商蛇口	12.99	1.55	1.91	2.35	8.57	6.80	5.53	买入
新城控股	29.10	6.75	8.54	9.90	5.16	3.41	2.94	买入

历史收益率曲线



涨跌幅 (%)	1M	3M	12M
绝对收益	3%	-1%	-11%
相对收益	3%	-2%	-10%

行业数据

成分股数量 (只)	129
总市值 (亿)	7420
流通市值 (亿)	6499
市盈率 (倍)	12.31
市净率 (倍)	0.82
成分股总营收 (亿)	7486
成分股总净利润 (亿)	528
成分股资产负债率 (%)	125.12

相关报告

《东北地产周报: 恒生指数推出恒生物业服务及管理指数, 特发南都发布年报》

--20210429

《东北地产周报: Q1 地产板块继续低配, LPR 十二连平, 北京整治楼市纪律》

--20210425

《东北地产周报: 销售热度维持较高位, 发改委放开落户限制》

--20210420

《东北地产周报: 南京市调整物业服务收费标准, 融创服务收购彰泰服务》

--20210420

证券分析师: 王小勇

执业证书编号: S0550519100002

18117166023

wuyx@nesc.com

请务必阅读正文后的声明及说明

找报告, 上“数据理河”

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

目录

1. 市场表现：A 股板块表现较强，内房股位于下游	4
2. 行业新闻：中央重申健康发展与良性循环，多地三批次集中供地收官	8
3. 土地市场：成交面积下行，楼面价上行	9
4. 成交市场：34 城成交规模上行，市场景气上行	11
5. 推盘去化：推盘面积下行，去化周期上行	17
6. 房企融资	22
7. 事件点评：杭州三批次集中供地回暖，央行支持优质房企加大兼收并购	23

图表目录

图 1：沪深 300 与申万房地产板块	4
图 2：申万板块周涨跌幅比较	4
图 3：恒生指数与东北地产内房股指数	5
图 4：恒生指数板块周涨跌幅比较	5
图 5：百城单周土地供应成交面积及供销比	10
图 6：分线城市土地供应面积及同环比增速	10
图 7：分线城市土地溢价率数据	11
图 8：百城单周土地成交楼面价（元/平）	11
图 9：分线城市土地供销比数据	11
图 10：分线城市土地成交楼面价及同环比增速	11
图 11：百城单周土地成交溢价率	11
图 12：分线城市单周供销比（移动平均 3 月）	11
图 13：34 城成交同环比增速情况	13
图 14：重点城市新房本周成交	13
图 15：34 城单周成交面积及同比	13
图 16：一线城市单周成交面积及同比	13
图 17：二线城市单周成交面积及同比	14
图 18：三四线城市单周成交面积及同比	14
图 19：34 城周成交面积	14
图 20：34 城月度成交及同环比	14
图 21：上周样本城市二手房成交	15
图 22：15 城二手房成交同环比增速	15
图 23：上周 15 城二手房成交	15
图 24：上一线城市二手房成交	15
图 25：上周二线城市二手房成交	15
图 26：上周三四线城市二手房成交	15

图 27: 15 城月度成交及同环比	16
图 28: 2021 年 11 月住宅价格及同环比增速 (元/平)	16
图 29: 2021 年 11 月住宅价格指数同环比 (%)	16
图 30: 2021 年 11 月一手住宅价格指数同环比 (%)	17
图 31: 2021 年 11 月二手住宅价格指数同环比 (%)	17
图 32: 上周重点城市商品房推盘、去化情况	18
图 33: 15 城商品房周度库存、去化情况.....	18
图 34: 15 城商品房周度推盘情况	18
图 35: 分线城市商品房周度批售比 (移动平均 3 月)	18
图 36: 分线城市商品房上周库存面积及同环比	19
图 37: 分线城市商品房上周推盘面积及同环比	19
图 38: 分线城市商品房上周去化周期	19
图 39: 15 城商品房批售比	19
图 40: 分线城市商品房本月库存面积及同环比	19
图 41: 分线城市商品房本月推盘面积及同环比	19
图 42: 分线城市商品房本月去化周期	19
图 43: 分线城市商品房本月批售比 (移动平均 3 月)	19
图 44: 上周重点城市住宅推盘、去化情况	21
图 45: 12 城住宅周度库存、去化情况.....	21
图 46: 12 城住宅周度推盘情况	21
图 47: 分线城市住宅周度批售比	21
图 48: 分线城市住宅上周库存面积及同环比	21
图 49: 分线城市住宅上周推盘面积及同环比	21
图 50: 分线城市住宅上周去化周期	21
图 51: 分线城市住宅上周批售比 (移动平均 3 月)	21
图 52: 分线城市住宅本月库存面积及同环比	22
图 53: 分线城市住宅本月推盘面积及同环比	22
图 54: 分线城市住宅本月去化周期	22
图 55: 分线城市住宅本月批售比 (移动平均 3 月)	22
表 1: A 股上周涨跌幅榜.....	5
表 2: H 股上周涨跌幅榜	6
表 3: 地产 A 股板块个股重要公告.....	7
表 4: 地产 H 股板块个股重要公告	7
表 5: 行业相关新闻	8
表 6: 政策相关新闻	8
表 7: 上周土地市场供应、成交、地价概况	10
表 8: 上周 30 大中城市成交情况 (万方)	12
表 9: 上周重点城市及分线新房成交汇总 (万方)	13
表 10: 上周重点城市及分线二手房成交汇总 (万方)	14
表 11: 上周重点城市商品房推盘去化情况.....	18
表 12: 上周重点城市住宅推盘去化情况	20
表 13: 上周房企发债情况	22
表 14: 上周交易所地产债成交情况	23

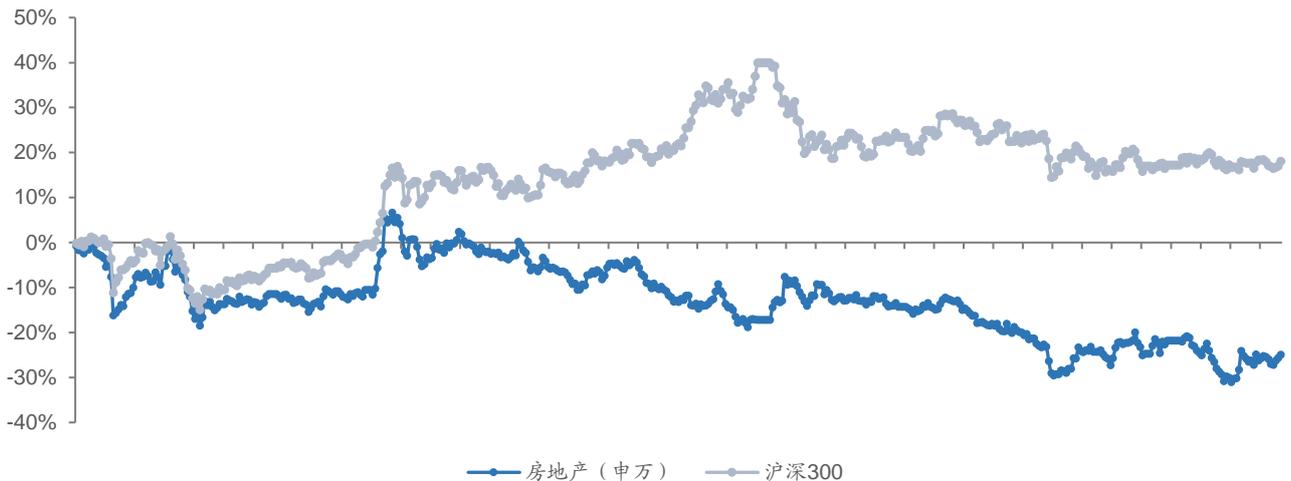
1. 市场表现：A股板块表现较强，内房股位于下游

1.1. 板块表现

1.1.1. A股板块

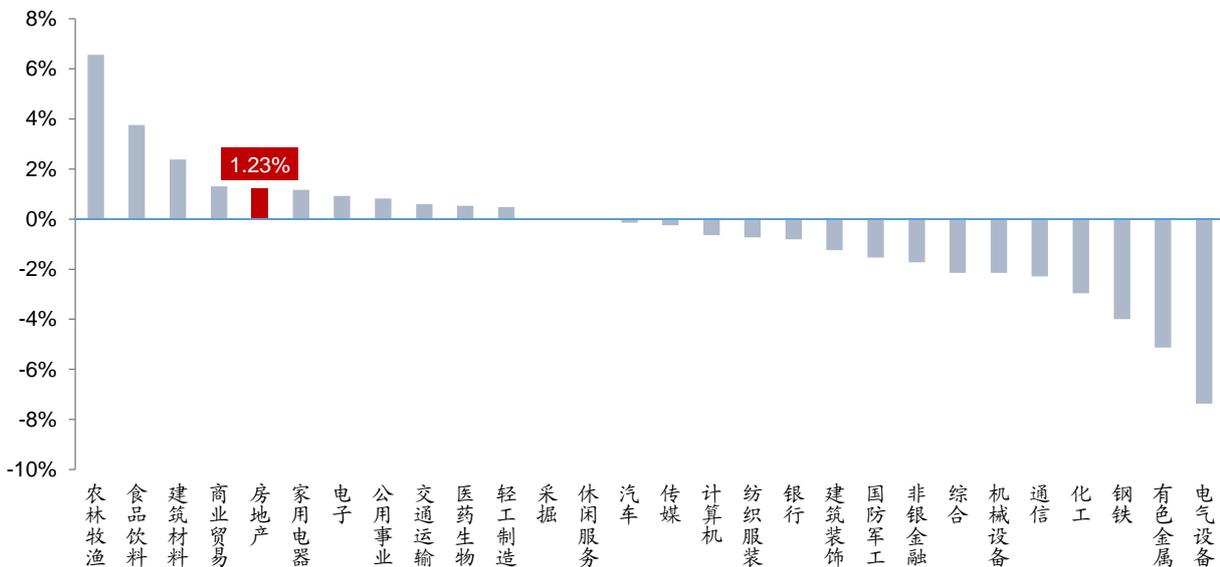
上周申万房地产板块收于 3349.85 点，累计上涨 1.23%，同期上证综指累计下跌 0.39%，深证成指累计下跌 1.06%，沪深 300 累计下跌 0.67%；横向对比，板块表现位于上游。

图 1：沪深 300 与申万房地产板块



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

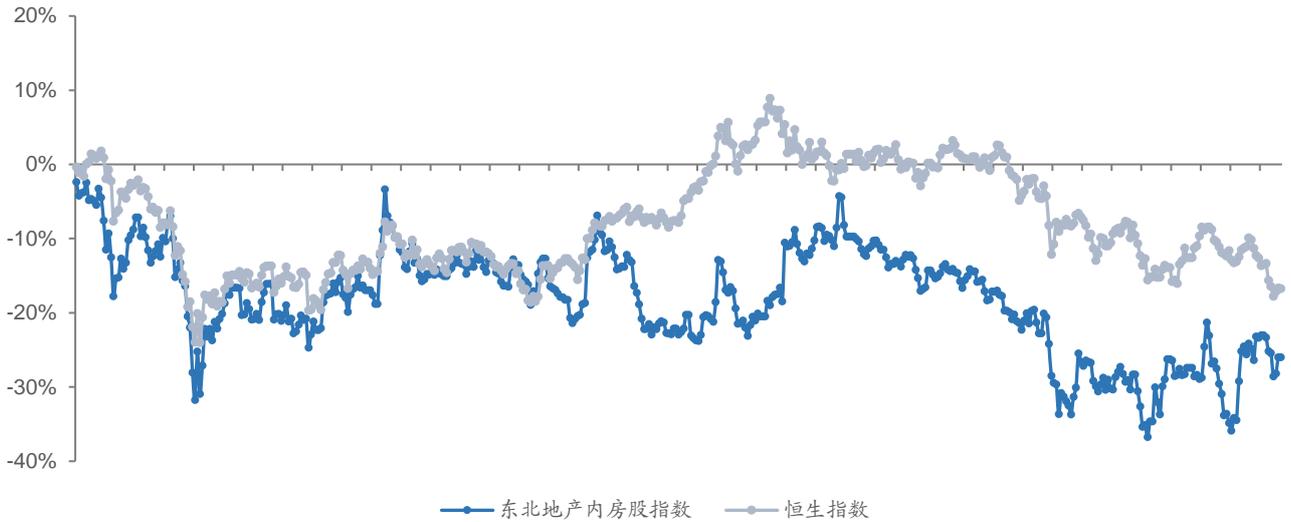


数据来源：东北证券，Wind

1.1.2. H股板块

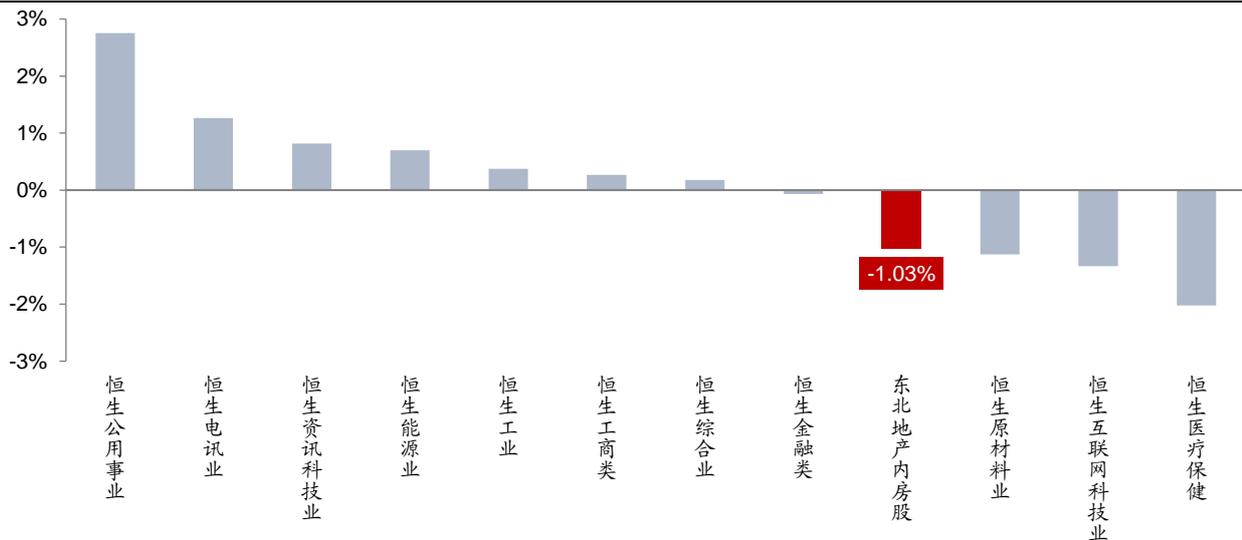
上周内房股指数收于 9333.67 点，累计下跌 1.03%，同期恒生指数累计上涨 0.13%；横向对比，板块表现位于中游。

图 3: 恒生指数与东北地产内房股指数



数据来源: 东北证券, Wind 注: 以 2020.1.2 收盘价为基准

图 4: 恒生指数板块周涨跌幅比较



数据来源: 东北证券, Wind

1.2. 个股表现

1.2.1. A 股个股表现

上周 A 股板块内涨幅第一为三湘印象(000863.SZ), 本周累计涨幅达 28.84%, 其次为空港股份、新华联、嘉凯城、华侨城 A; 跌幅前五则分别为*ST 基础、西藏城投、蓝光发展、华联控股、中润资源。

表 1: A 股上周涨跌幅榜

	涨幅	跌幅
1	三湘印象(000863.SZ) 28.84%	*ST 基础(600515.SH) -15.79%
2	空港股份(600463.SH) 27.24%	西藏城投(600773.SH) -10.81%
3	新华联(000620.SZ) 13.33%	蓝光发展(600466.SH) -8.55%
4	嘉凯城(000918.SZ) 8.85%	华联控股(000036.SZ) -7.96%
5	华侨城 A(000069.SZ) 8.24%	中润资源(000506.SZ) -7.31%

数据来源: 东北证券, Wind

1.2.2. H股个股表现

上周 H 股板块内涨幅第一为大发地产(6111.HK)，本周累计涨幅达 11.17%，其次为绿景中国地产、三盛控股、新城发展、绿城中国；跌幅前五则分别为亿达中国、融创中国、阳光 100 中国、佳兆业集团、景业名邦集团。

表 2: H 股上周涨跌幅榜

	涨幅		跌幅	
1	大发地产(6111.HK)	11.17%	亿达中国(3639.HK)	-28.26%
2	绿景中国地产(0095.HK)	9.72%	融创中国(1918.HK)	-12.24%
3	三盛控股(2183.HK)	6.91%	阳光 100 中国(2608.HK)	-11.48%
4	新城发展(1030.HK)	6.74%	佳兆业集团(1638.HK)	-10.87%
5	绿城中国(3900.HK)	6.48%	景业名邦集团(2231.HK)	-10.20%

数据来源：东北证券，Wind

1.3. 重要公告

上周，华夏幸福累计未能如期偿还债务本息合计 1078.05 亿元；保利发展设立专项计划资产支持证券发行总额不超过 21.35 亿元，期限 1 年；蓝光发展、泰禾集团、深振业 A、荣盛发展为全资子公司提供担保。

华夏幸福，截至 12 月 21 日，累计未能如期偿还债务本息合计 1,078.05 亿元。

保利发展，12 月 22 日，设立专项计划资产支持证券发行总额不超过 21.35 亿元，期限 1 年。

蓝光发展，截至 12 月 21 日，公司共提供担保 6600000 万元，余额为 6282160 万元。

泰禾集团，公司全资子公司河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司作为借款人，拟与天津银行股份有限公司石家庄分行继续合作，公司同意为上述合作中所涉及的河北泰禾嘉兴对天津银行石家庄分行的全部负债和义务提供连带责任保证担保，此次展期后的担保额度为不超过 2.39 亿元，担保期限为不超过 7 年。

深振业 A，公司全资子公司广州市振业鸿远房地产开发有限公司因“振业天成”项目开发需要，决定向中国银行股份有限公司广州白云支行、招商银行股份有限公司广州分行申请不超过 10 亿元的项目银团开发贷款。按照银行要求，公司需为本次贷款提供连带责任保证担保，担保金额为不超过人民币 10 亿元。

荣盛发展，公司前五大供应商之一河北中凯建设工程有限公司因业务经营需要，拟向金融机构申请融资，额度不超过 12 亿元，并由公司及河北荣旭房地产开发有限公司等 4 家下属公司以其持有的土地、房产等资产为上述融资提供抵押担保。担保金额不超过 13.8 亿元，担保期限不超过 36 个月。

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
金科股份	12/20	公司向重庆庆科商贸有限公司融资 20,000 万元，期限 18 个月。
中南建设	12/20	公司向佛山中武景熙置地有限公司融资 20,000 万元，期限 12 个月。
迪马股份	12/20	公司回购 650,000 股，本次回购注销完成后，剩余尚未解除限售的股权激励限制性股票总计 58,280,000 股。
蓝光发展	12/21	(a)公司拟通过证券交易所集中竞价方式减持不超过 60,698,608 股股份（占公司总股本的 2%），截至 2021 年 12 月 21 日，蓝光集团通过集中竞价方式被动减持 60,757,574 股股份，占公司总股本的 2%；(b)截至目前，公司共提供担保 6,600,000 万元，余额为 6,282,160 万元。
华夏幸福	12/21	截至本公告披露日，公司累计未能如期偿还债务本息合计 1,078.05 亿元。
北辰实业	12/21	公司已完成发行第一期中期票据，总额为 14.50 亿元，发行利率 3.50%，期限 5 年。
招商蛇口	12/22	公司向武汉招商地产古田置业有限公司融资 2.8 亿元，期限 3 年。
保利发展	12/22	公司设立专项计划资产支持证券发行总额不超过 21.35 亿元，期限 1 年。
华侨城 A	12/22	公司减持股份不超过股份不超过 77,402 股，占发行股份 0.0009%，减持均价 6.52 元。
金融街	12/22	公司竞得共 4 块住宅用地，总建面 151,623 平米，权益建面 75,816.5，总价 742230 万元，权益价格 371,115 万元。
滨江集团	12/22	公司发行总额 10 亿元，票面利率 3.28%，期限 5 年的债券。
泰禾集团	12/23	公司全资子公司河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司作为借款人，拟与天津银行股份有限公司石家庄分行继续合作，公司同意为上述合作中所涉及的河北泰禾嘉兴对天津银行石家庄分行的全部负债和义务提供连带责任保证担保，此次展期后的担保额度为不超过 2.39 亿元，担保期限为不超过 7 年。
蓝光发展	12/23	蓝光和骏、成都均钰与受让方重庆悦宁山签署了《关于重庆场玖商贸有限责任公司股权及项目转让协议》。重庆悦宁山拟受让公司下属全资子公司重庆场玖 100% 股权。本次交易采用承债式收购的方式进行。以具有证券期货从业资格的评估事务所出具的评估报告为基础，各方达成一致重庆悦宁山收购公司所持重庆场玖 100% 股权的对价为 1 元，并由股权收购完成后的公司继续承担协议约定的标的负债。
深振业 A	12/23	公司全资子公司广州市振业鸿远房地产开发有限公司因“振业天成”项目开发需要，决定向中国银行股份有限公司广州白云支行、招商银行股份有限公司广州分行申请不超过 10 亿元的项目银团开发贷款。按照银行要求，公司需为本次贷款提供连带责任保证担保，担保金额为不超过人民币 10 亿元。
荣盛发展	12/23	公司前五大供应商之一河北中凯建设工程有限公司因业务经营需要，拟向金融机构申请融资，额度不超过 12 亿元，并由公司及河北荣旭房地产开发有限公司等 4 家下属公司以其持有的土地、房产等资产为上述融资提供抵押担保。担保金额不超过 13.8 亿元，担保期限不超过 36 个月。
滨江集团	12/24	公司为义乌福田里项目提供 9 亿元融资担保。
新城控股	12/24	公司将首次授予股票期权第二个行权期行权价格及预留授予股票期权第一个行权期行权价格分别调整为 23.65 元/股、28.22 元/股；首次授予的股票期权第二个行权期行权条件已满足，可行权数量为 338.01 万份，预留授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，可行权数量为 25.50 万份，首次授予的限制性股票第二批解除限售条件已成就，可解除限售数量为 261.72 万股，预留授予的限制性股票第一批解除限售条件已成就，可解除限售数量为 43.35 万股。本次解除限售的限制性股票上市流通数量为 305.07 万股，上市流通日为 2021 年 12 月 30 日。

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
龙光集团	12/20	公司购回 300,000 股，占已发行股份的 0.0053%，购回后结存为 5,691,707,450 股。
宝龙地产	12/20	公司发行额外于 2025 年到期的共 135,000,000 美元 5.95% 优先票据。
龙光集团	12/21	公司购回但未注销股份为 800,000 股，股份结存为 5,691,707,450 股。
红星美凯龙	12/22	公司 5% 以上第一大股东红星美凯龙控股集团有限公司，已完成减持公司 68,880,000 股 A 股股份，占公司总股本的 1.58%。
龙光集团	12/22	公司购回 1,300,000 股股份，结存为 5,691,707,450 股。
上坤地产	12/22	公司尚未偿还的 2021 年到期的 12.75% 优先票据延长交换届满期限 2022 年 12 月 18 日。
中骏集团控股	12/23	公司拟将额外票据发行所得款项净额主要用于为若若干现有境外债务进行再融资，有关债务将于一年内到期。原先票据于联交所上市。公司将促使额外票据于发行后亦将在联交所上市。额外票据获纳入联交所并不视为本公司或额外票据价值的指标。
金地商置	12/23	(a) 2021 年 12 月 23 日公司与目标公司就目标集团提供批量精装服务订立 2022 年批量精装服务框架协议，目标集团向公司提供之批量精装服务将构成公司之持续关联交易。(b) 卖方同意将目标公司的全部已发行股本转让予买方。出售事项完成后，目标公司不再为本公司附属公司。出售事项之代价为人民币 0.1335 亿元。

数据来源：公司公告，东北证券

2. 行业新闻：中央重申健康发展与良性循环，多地三批次集

中供地收官

上周，行业新闻方面：杭州市规范住房租赁，小区物业不得收取看房费，《规范》面向全市各住房租赁企业、房地产中介企业、物业服务企业；上海市临港新片区发布实施细则，完善公共租赁住房供应管理工作，临港新片区公共租赁住房包括集中新建、配建、改建的公共租赁住房及租赁期的“先租后售”公共租赁住房；12月22日，国家发展改革委发布关于进一步推进投资项目审批制度改革的若干意见。其中提出，做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目协调服务，对拟申报基础设施REITs试点的项目，与中国证监会当地派出机构等有关方面加强沟通，及时掌握项目进度和存在问题，做好政策解读、解决重点问题。

此外，因城施策方面：12月23日天津开启第三批集中供地，共出让11宗地块，出让面积总计约83.03万平方米，总起价76.74亿元，本次集中供地共以底价成交11宗地块，总成交价76.74亿元；杭州压轴出场最终成交35宗地块揽金760亿元，其中24宗地块触及竞价上限进入摇号环节，9宗地块以底价成交。至此，本年度杭州三轮集中土拍已落幕，全年土拍揽金总额超3000亿元。

表 5: 行业相关新闻

时间	内容
12/21	杭州市规范住房租赁，小区物业不得收取看房费。《规范》面向全市各住房租赁企业、房地产中介企业、物业服务企业。其中，要求住房租赁企业、房地产中介企业须履行房源备案制度，将房源信息及时向市租赁平台申报，并按要求上传租赁房源权属证明、租赁合同等材料；不出租、代理不符合出租条件的房屋；所有租赁住房内统一配备消防四件套，依照规定设置逃生缓降装置，并加强对租客安全的宣传工作；落实租赁住房空气质量主体责任，租赁住房须符合《室内空气质量标准》相关要求，在市住房租赁平台、信息发布平台、出租房屋明显处公示租赁住房室内空气质量检测报告。
12/22	12月22日，吉林省日前召开新闻发布会，吉林省发改委主任李国强称，鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息工作，支持农民进城购房；长春市落实好重点高校毕业生安家费以及国家级领军人才购房补贴政策，提高进城农民购房补贴标准，有关支持政策有效期延长至2022年6月30日等内容
12/23	第三批集中供地迎来尾声，杭州压轴出场最终成交35宗地块揽金760亿元，其中24宗地块触及竞价上限进入摇号环节，9宗地块以底价成交。至此，本年度杭州三轮集中土拍已落幕，全年土拍揽金总额超3000亿元。
12/23	《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》自2022年1月1日起施行。安居房实行现房销售制度，其每平方米销售均价按照项目所在市、县、自治县上一年度城镇居民家庭房价收入比不超过10倍确定，或者不得高于所在市、县、自治县上一年度市场化商品住房销售均价的60%。安居房购房人的产权份额按照70%确定，并在购房合同中约定。
12/23	12月23日天津开启第三批集中供地，共出让11宗地块，出让面积总计约83.03万平方米，总起价76.74亿元。天津本次集中供地共以底价成交11宗地块，总成交价76.74亿元。万达以7.88亿元摘得津静（挂）2021-24号地块，成交楼面价4201元/平。中铁二十一局以5亿元底价摘得津滨高（挂）2021-2号地块，成交楼面价4953元/平。

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
12/20	杭州市住房保障局指导市住房租赁管理协会联合市房地产中介行业协会、市物业管理协会发布《杭州市住房租赁行业行为规范》。《规范》要求住房租赁企业、房地产中介企业须履行房源备案制度，将房源信息及时向市租赁平台申报，并按要求上传租赁房源权属证明、租赁合同等材料；不出租、代理不符合出租条件的房屋；落实租赁住房空气质量主体责任，租赁住房须符合《室内空气质量标准》相关要求。
11/30	据财政部11月30日引发的《支持浙江省探索创新打造财政推动共同富裕省域范例的实施方案》，财政部将进一步完善以下转移支付制度。推进浙江省明晰各类转移支付功能定位，优化转移支付体系和结构，更好发挥一般性转移支付均衡区域间基本财力配置，共同财政事权转移支付保障基本公共服务落实，专项转移支付引导下级干事创业的作用。
12/20	《规定》明确，人民法院在司法拍卖房产成交后、向买受人出具成交裁定书前，应当审核买受人提交的自其申请参与竞拍成交裁定书出具时具备购房资格的证明材料；经审核买受人不符合持续具备购房资格条件，买受人请求出具拍卖成交裁定书的，人民法院不予

时间	内容
	准许。
12/20	上海市临港新片区发布实施细则，完善公共租赁住房供应管理工作。实施细则适用于临港新片区公共租赁住房的申请、受理、审核、配租等管理工作。临港新片区公共租赁住房包括集中新建、改建、改建的公共租赁住房及租赁期的“先租后售”公共租赁住房。审核买受人不符合持续具备购房资格条件，买受人请求出具拍卖成交裁定书的，人民法院不予准许。
12/21	12月21日，北京住房公积金管理中心发布通知，提出优化住房公积金个人住房贷款服务的十条具体措施。贷款人不再需要提供身份证、户口本等材料，而且贷款审核时限缩短为3个工作日。
12/21	广州市颁布首部不动产登记法规，一是固化广州营商环境各项改革举措；二是设立土地使用权转移预告登记；三是明确存量土地再利用时建筑物保留后的产权登记模式；四是探索空间确权登记；五是解决地役权登记难题。
12/22	12月22日，湖州市住建局等3部门发布关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知：严禁在监管账户外收取购房款。房地产开发企业要将购房人按合同约定支付的预购房款（定金、首付款、全款及分期付款中的后续资金）全部存入商品房预售资金专用存款账户，不得存入其他账户。严禁在网签系统外售房和收取资金。发生以上行为的，由住建部门暂停销售、责令整改。
12/22	12月22日，国家发展改革委发布关于进一步推进投资项目审批制度改革的若干意见。其中提出，做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目协调服务。对拟申报基础设施REITs试点的项目，与中国证监会当地派出机构等有关方面加强沟通，深入了解前期工作进展，及时掌握项目进度和存在问题，做好政策解读、解决重点问题。与本地区行业管理、自然资源、生态环境、住房和城乡建设、国资监管等部门加强沟通交流，帮助项目依法依规办理或补充相关手续，落实发行基础设施REITs的各项条件。对基础设施REITs回收资金拟投入的新项目，加强跟踪服务，协调加快前期工作和开工建设进度，推动尽快形成实物工作量。
12/25	12月25日，中国人民银行货币政策委员会2021年第四季度（总第95次）例会于12月24日在北京召开。会议指出，维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环。推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。
12/25	12月25日，住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，房地产业规模大、链条长、涉及面广，对经济金融稳定和风险防范具有重要的系统性影响。房地产长效机制实施以来，在各方面共同努力下，我国房地产市场运行总体平稳，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位已成为社会共识。王蒙徽表示，将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，不将房地产作为短期刺激经济的工具和手段，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
12/25	12月24日电，《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》近期公布，明确安居房保障对象，海南省户籍居民家庭或者引进人才同时符合以下条件的，可以申请购买一套安居房。明确安居房每平方米销售均价按照项目所在市县上一年度城镇居民家庭房价收入比不超过10倍确定，或者不得高于所在市县上一年度市场化商品住房销售均价的60%。
12/25	自2022年1月1日起，上海的住房租赁经营机构应在上海注册的商业银行开立全市唯一的住房租赁交易资金监管专用账户。

数据来源：政府官网及新闻，东北证券

3. 土地市场：成交面积下行，楼面价上行

上周土地市场数据统计 12月13日-12月19日。

供给方面，受一三线城市影响供给面积下降，全国100大中城市合计供应土地建面883万方，环比上周下降3.9%，同比下降70.9%，年初至今累计同比下降28.2%，分线来看，一线、二线、三线城市本周供应土地建面分别为59、389、435万方，环比上周分别下降45.1%、下降28.5%、上升62.4%，对比去年同期分别下降80.2%、下降60.6%、下降75.1%。

成交方面，受一线城市影响成交面积有所回升，全国100大中城市合计成交土地建面1667万方，环比上周上升21.8%，同比下降51.9%，年初至今累计同比下降37.5%，分线来看，一线、二线、三线城市本周成交土地建面分别为24、800、843万方，环比上周分别下降92.6%、上升5.3%、下降0.0%，对比去年同期分别下降92.3%、下降50.4%、下降45.4%。

供销比方面，供销比下行，本周全国100大中城市土地供销比为0.53，相比上周下降0.14，相比去年同期下降0.35，移动平均三个月供销比为1.87，年初至今累计平均供销比为1.38，相比去年同期上升0.18。

楼面价方面，楼面价下行，全国 100 大中城市楼面价为 1372 元/平，环比上周下降 47.6%，同比下降 53.6%，年初累计至今平均楼面价为 3724 元/平，同比上升 16.5%，分线来看，一线、二线、三线城市本周楼面价分别为 5023、1182、1448 元/平，环比上周分别上升 173.9%、下降 62.5%、下降 30.7%，对比去年同期分别上升 10.1%、下降 65.8%、下降 31.5%。

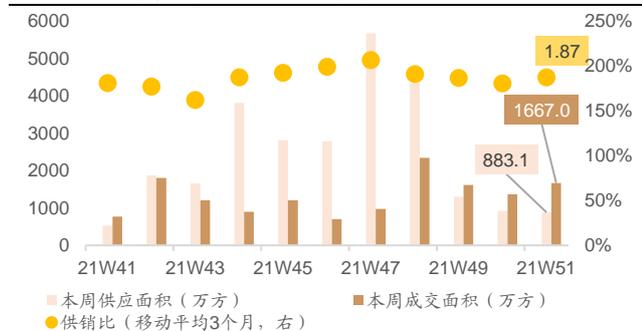
溢价率方面，受一三线城市影响溢价率收窄，全国 100 大中城市溢价率为 1.78%，环比上周收窄 4.9%，同比收窄 12.5%，年初累计至今平均溢价率为 11.40%，同比收窄 2.6%，分线来看，一线、二线、三线城市本周溢价率分别为 0.00%、0.05%、3.36%，环比上周分别收窄 2.8%、收窄 1.4%、下降 12.0%，对比去年同期分别收窄 3.4%、收窄 15.8%、收窄 14.0%。

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)	883	59	389	435
环比	-3.9%	-45.1%	-28.5%	62.4%
同比	-70.9%	-80.2%	-60.6%	-75.1%
累计同比	-28.2%	1.5%	-21.2%	-37.5%
成交土地建筑面积 (万方)	1667	24	800	843
环比	21.8%	-92.6%	5.3%	0.0%
同比	-51.9%	-92.3%	-50.4%	-45.4%
累计同比	-37.5%	-7.0%	-35.2%	-43.7%
供销比	0.53	2.44	0.49	0.52
相比上周	-0.14	2.11	-0.23	-0.42
相比去年同期	-0.35	1.49	-0.13	-0.62
移动平均 3 个月	1.87	0.90	1.87	2.32
累计平均供销比	1.38	1.24	1.43	1.36
相比去年同期	0.18	0.10	0.25	0.14
楼面价 (元/平)	1372	5023	1182	1448
环比	-47.6%	173.9%	-62.5%	-30.7%
同比	-53.6%	10.1%	-65.8%	-31.5%
累计平均楼面价 (元/平)	3724	8517	3949	2402
同比	16.5%	0.0%	8.2%	12.1%
溢价率	1.8%	0.0%	0.1%	3.4%
相比上周	-4.9%	-2.8%	-1.4%	-12.0%
相比去年同期	-12.5%	-3.4%	-15.8%	-14.0%
累计平均溢价率	11.4%	5.8%	11.2%	16.6%
累计相比去年同期	-2.6%	-4.0%	-1.7%	-1.2%

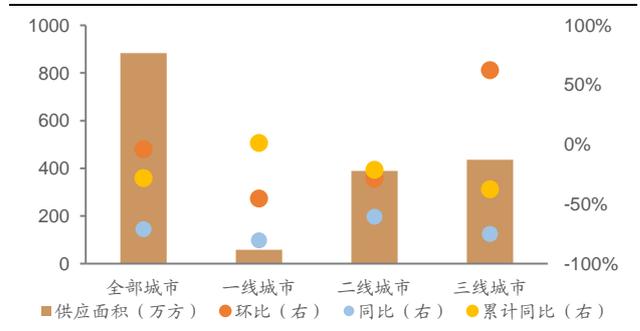
数据来源: 东北证券, Wind.

图 5: 百城单周土地供应成交面积及供销比



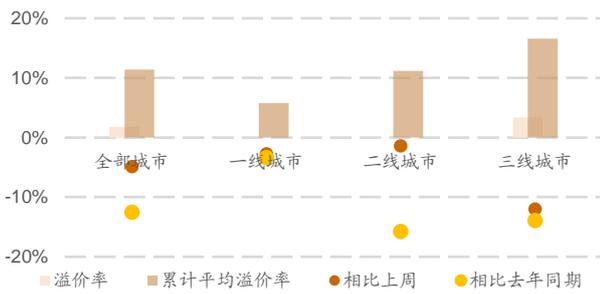
数据来源: 东北证券, Wind

图 6: 分线城市土地供应面积及同环比增速



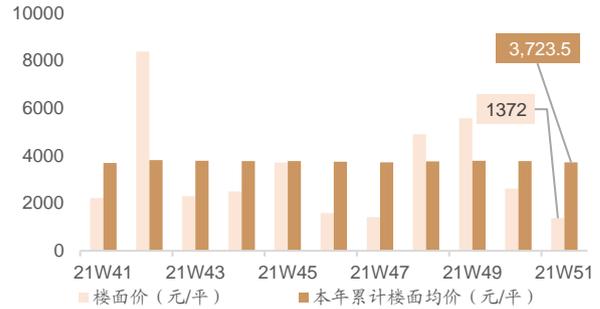
数据来源: 东北证券, Wind

图 7: 分线城市土地溢价率数据



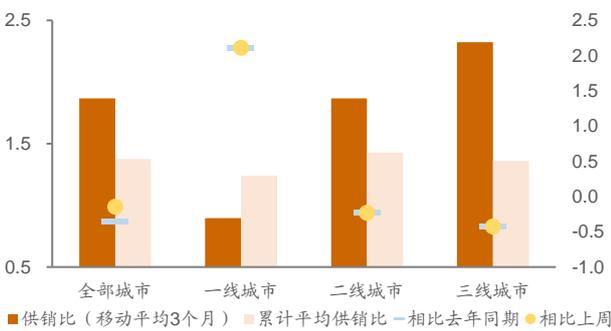
数据来源: 东北证券, Wind

图 8: 百城单周土地成交楼面价 (元/平)



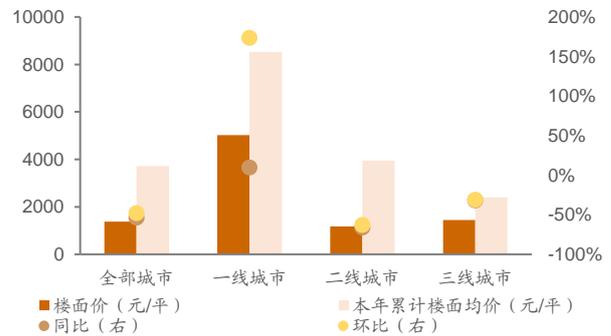
数据来源: 东北证券, Wind

图 9: 分线城市土地供销比数据



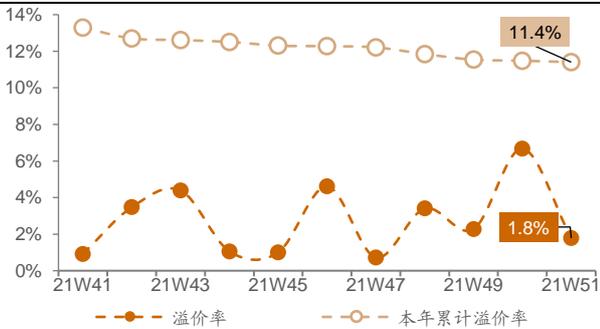
数据来源: 东北证券, Wind

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

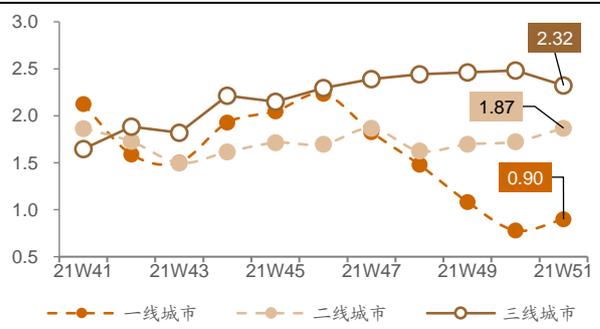
图 11: 百城单周土地成交溢价率



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: 34城成交规模上行, 市场景气上行

上周商品房成交数据统计 12 月 17 日-12 月 23 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 411 万方, 环比上周上升 33.6%, 同比下降 13.2%, 年初至今累计成交面积为 17772 万方, 同比上升 0.2%, 分线来看, 一线、二线、三线城市本周成交面积分别为 103、230、78 万方, 环比上周分别上升 20.8%、上升 56.8%、上升 3.1%, 对比去年同期分别下降 16.5%、上升 10.4%、下降 44.9%。

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	411	103	230	78
上周环比增速	33.6%	20.8%	56.8%	3.1%
上周同比增速	-13.2%	-16.5%	10.4%	-44.9%
本月成交面积	1088	281	577	230
本月环比增长	9.5%	7.5%	24.3%	-14.3%
本月同比增长	-22.5%	-16.9%	-11.1%	-45.0%
年初至今累计成交面积	17772	4252	8820	4700
本年同比增长	0.2%	11.7%	9.2%	-19.6%

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 677 万方, 环比上周下降 7.4%, 同比下降 12.3%, 分城市级别来看, 一线、二线、三线城市本周成交面积分别为 136、399、142 万方, 环比上周分别上升 18.1%、下降 20.6%、上升 25.0%, 对比去年同期分别下降 31.4%、上升 8.0%、下降 30.6%。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 22.4%、上升 30.4%、上升 11.4%、下降 31.5%、上升 42.0%。限购、不限购城市环比分别下降 8.9%、上升 22.5%、同比分别下降 9.2%、下降 41.3%。

月度来看, 34 城成交面积 2049 万方, 环比上月同期上升 21.8%, 同比下降 8.0%, 分城市级别来看, 一线、二线、三线城市本月至今成交面积分别为 399、1266、384 万方, 环比上月同期分别上升 10.2%、上升 28.5%、上升 14.6%, 对比去年同期分别下降 17.4%、上升 13.6%、下降 38.9%。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上升 12.0%、上升 21.8%、上升 10.3%、上升 61.0%、下降 40.8%同比分别下降 0.8%、下降 7.0%、下降 38.5%、上升 37.0%、下降 43.6%。

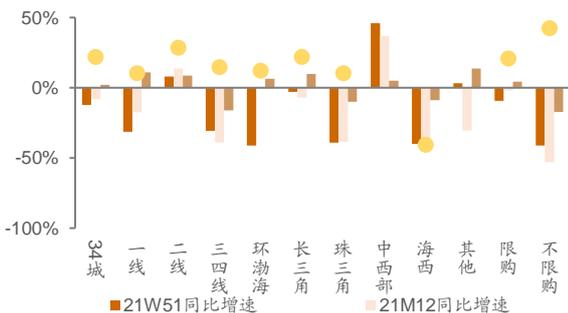
年度来看, 34 城成交面积 29331 万方, 同比上升 2.0%, 分城市级别来看, 一线、二线、三线城市本年至今成交面积分别为 5636、16860、6835 万方, 对比去年同期分别上升 10.9%、上升 8.6%、下降 16.2%。分区域来看, 环渤海、长三角、珠三角、中西部、海西同比分别上升 6.3%、上升 9.9%、下降 10.0%、上升 5.0%、下降 8.9%。

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	29	43.6%	-51.4%	79	-16.2%	-30.5%	1386	9.4%
上海	51	0.4%	-18.1%	164	31.9%	1.4%	2146	18.0%
广州	45	41.3%	-26.2%	119	20.8%	-20.9%	1500	6.6%
深圳	11	-11.3%	-27.5%	36	-18.1%	-35.8%	604	2.6%
一线汇总 (4 个)	136	18.1%	-31.4%	399	10.2%	-17.4%	5636	10.9%
杭州	46	155.0%	122.6%	107	-2.7%	36.8%	1529	43.1%
南京	30	22.7%	-1.8%	85	56.1%	-21.3%	1296	15.9%
武汉	107	107.0%	54.5%	232	55.4%	1.9%	2780	23.8%
成都	109	-59.2%	109.6%	448	122.3%	117.4%	3632	15.8%
青岛	32	-11.2%	-39.0%	102	16.0%	-26.2%	1677	-2.8%
苏州	15	-2.6%	-54.9%	61	-3.6%	-38.7%	1192	-4.6%
福州	10	3.7%	13.2%	30	16.6%	8.9%	556	52.9%
南宁	10	-15.6%	-63.1%	37	-60.2%	-46.0%	1010	-32.5%
济南	19	-59.3%	-20.3%	108	42.7%	175.2%	1577	14.9%
温州	10	4.1%	-70.9%	33	-69.1%	-61.3%	1085	-14.9%
二线汇总 (11 个)	399	-20.6%	8.0%	1266	28.5%	13.6%	16860	8.6%
江门	5	20.2%	-33.9%	13	19.1%	-27.0%	195	-1.9%
佛山	46	-2.4%	-11.0%	136	27.5%	-4.9%	1740	-1.6%
金华	3	-11.5%	-58.9%	7	65.9%	-58.4%	231	-6.8%
常州	3	16.6%	-38.0%	9	65.2%	-41.6%	301	-29.1%
三四线汇总 (19 个)	142	25.0%	-30.6%	384	14.6%	-38.9%	6835	-16.2%
34 城汇总	677	-7.4%	-12.3%	2049	21.8%	-8.0%	29331	2.0%

数据来源: 东北证券, Wind

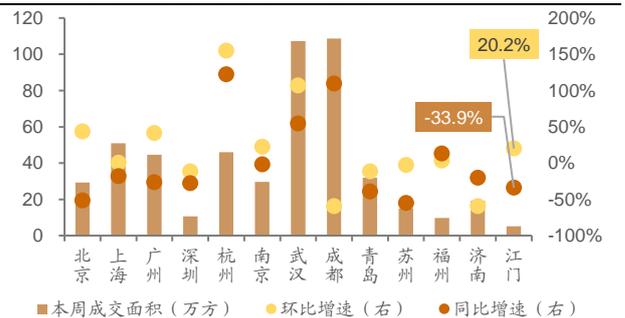
图 13: 34 城成交同环比增速情况



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: 重点城市新房本周成交



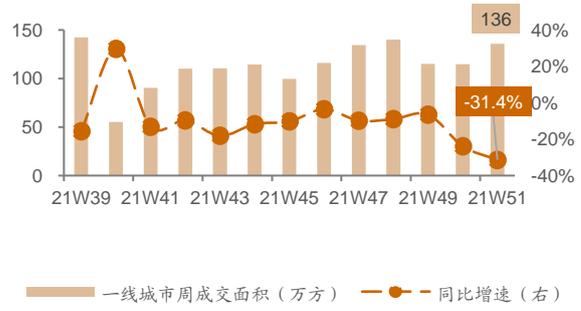
数据来源: 东北证券, Wind

图 15: 34 城单周成交面积及同比



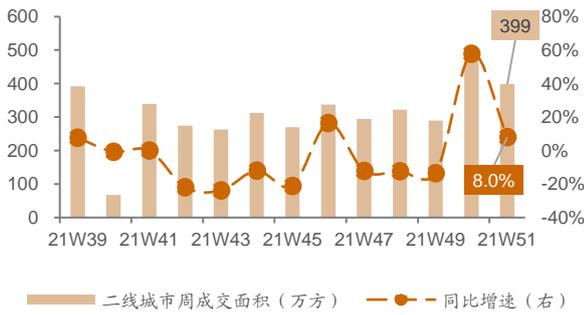
数据来源: 东北证券, Wind

图 16: 一线城市单周成交面积及同比



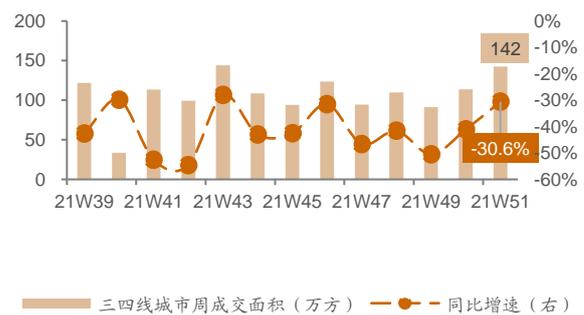
数据来源: 东北证券, Wind

图 17: 二线城市单周成交面积及同比



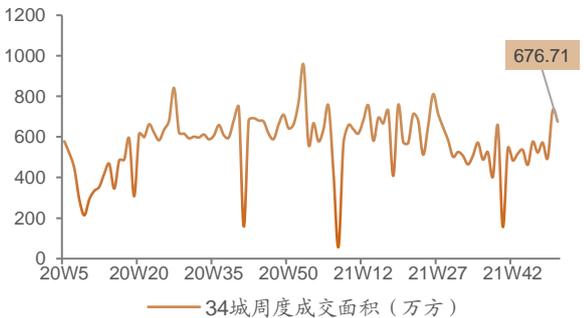
数据来源: 东北证券, Wind

图 18: 三四线城市单周成交面积及同比



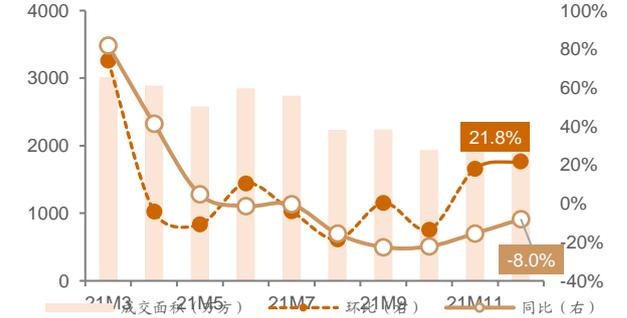
数据来源: 东北证券, Wind

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 122 万方, 环比上周下降 4.2%, 同比下降 33.5%, 分城市级别来看, 一线、二线、三线城市本周成交面积分别为 34、78、11 万方, 环比上周分别下降 10.9%、上升 2.3%、下降 20.7%, 对比去年同期分别下降 43.4%、下降 26.8%、下降 40.2%。

月度来看, 15 城成交面积 409 万方, 环比上月同期上升 0.2%, 同比下降 32.4%, 分城市级别来看, 一线、二线、三线城市本月至今成交面积分别为 117、250、42 万方, 环比上月同期分别上升 0.2%、上升 0.2%、上升 0.1%, 对比去年同期分别下降 36.7%、下降 27.8%、下降 43.1%。

年度来看, 15 城成交面积 7351 万方, 同比下降 14.6%, 分城市级别来看, 一线、二线、三线城市本年至今成交面积分别为 2203、4375、773 万方, 对比去年同期分别下降 12.7%、下降 14.3%、下降 21.1%。

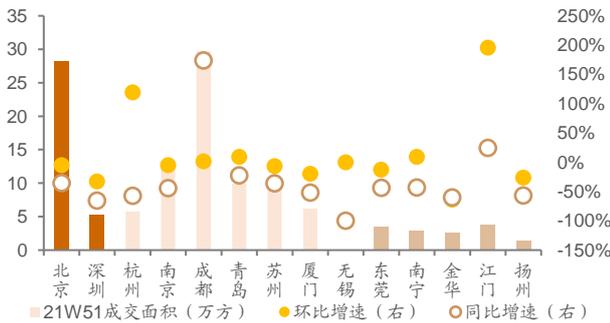
表 10: 上周重点城市及分线二手房成交汇总 (万方)

	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	28	-5.2%	-35.6%	97	0.2%	-29.4%	1807	12.3%
深圳	5	-32.8%	-65.6%	20	0.1%	-57.8%	397	-56.6%
一线汇总	34	-10.9%	-43.4%	117	0.2%	-36.7%	2203	-12.7%
杭州	6	119.1%	-57.1%	15	0.1%	-67.7%	512	-19.7%
南京	13	-5.1%	-44.0%	48	0.1%	-33.8%	897	-16.9%
成都	30	1.7%	173.6%	88	1.6%	158.8%	541	-16.9%
青岛	10	8.9%	-22.4%	29	0.0%	-32.5%	585	-1.3%

	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
苏州	10	-6.7%	-36.1%	38	-0.3%	-31.3%	777	4.9%
厦门	6	-19.8%	-51.8%	23	-0.2%	-42.4%	476	-1.8%
南宁	3	9.3%	-43.3%	9	-0.1%	-44.7%	155	-47.0%
无锡	0	#DIV/0!	-100.0%	0		-100.0%	433	-31.2%
二线汇总	78	2.3%	-26.8%	250	0.2%	-27.8%	4375	-14.3%
江门	4	195.3%	24.2%	7	0.5%	-66.0%	108	-13.4%
东莞	3	-13.1%	-43.5%	11	-0.2%	-40.9%	247	-26.7%
金华	3	-63.8%	-60.4%	18	0.4%	-18.4%	293	7.6%
扬州	1	-26.5%	-56.6%	5	0.2%	-52.2%	124	-29.2%
三四线汇总	11	-20.7%	-40.2%	42	0.1%	-43.1%	773	-21.1%
15城汇总	122	-4.2%	-33.5%	409	0.2%	-32.4%	7351	-14.6%

数据来源：东北证券，Wind 备注：十一假期部分城市成交数据汇总不全

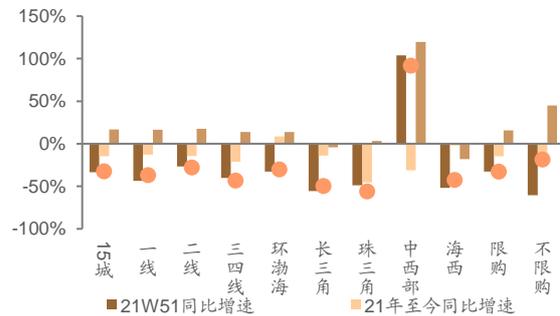
图 21: 上周样本城市二手房成交



数据来源：东北证券，Wind

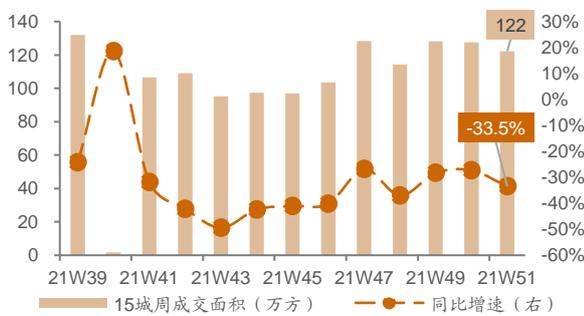
注：15 城分别为北京、深圳、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门、无锡、东莞、岳阳、南宁、金华、江门、扬州；除南京为住宅数据外，其余均为商品房数据

图 22: 15 城二手房成交同环比增速



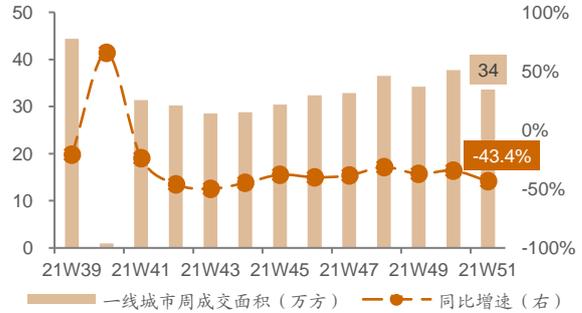
数据来源：东北证券，Wind

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



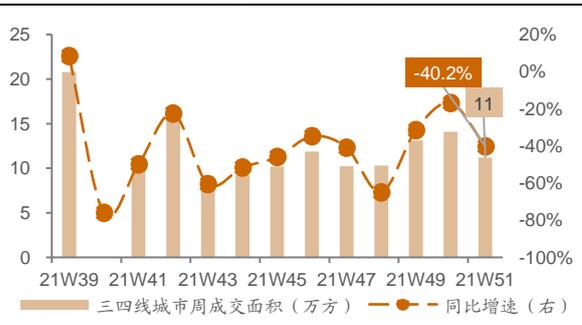
数据来源：东北证券，Wind

图 25: 上周二线城市二手房成交



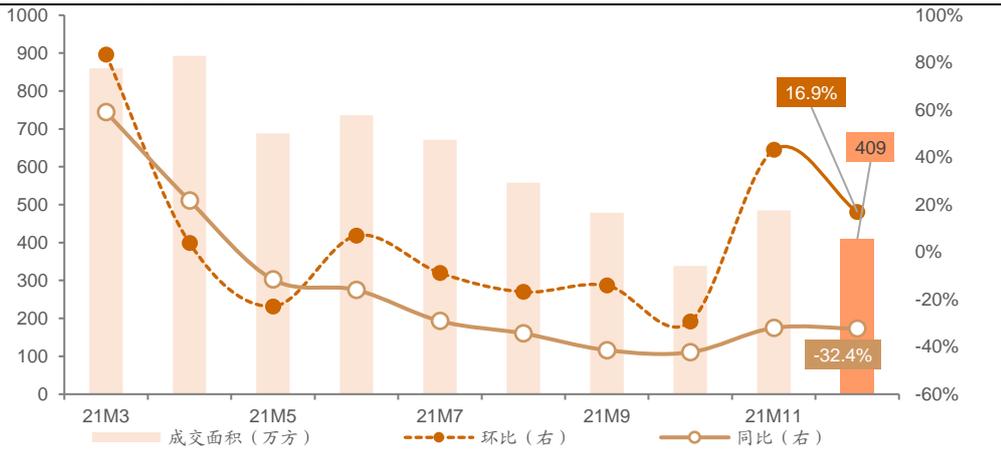
数据来源：东北证券，Wind

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



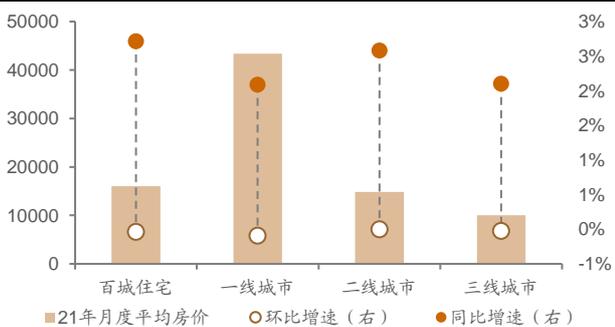
数据来源: 东北证券, Wind

住宅价格指数方面:

新房方面, 中指院百城住宅 2021 年 11 月平均价格 16183 元/平, 环比下降 0.04%, 同比上升 2.72%。分线来看, 一线、二线、三线城市平均价格分别为 43573、14940、10104 元/平, 环比上月分别下降 0.10%、上升 0.00%、下降 0.02%, 同比去年分别上升 2.09%、上升 2.58%、上升 2.10%。国家统计局 70 大中城市 11 月一手住宅价格指数环比下降 0.30%, 同比上升 2.40%。

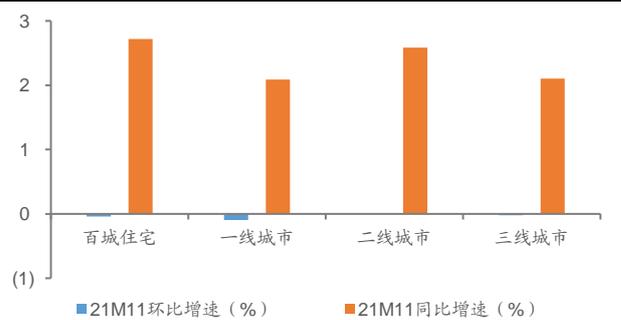
二手房方面, 一线城市涨幅居前, 国家统计局 70 大中城市 11 月二手住宅价格指数环比下降 0.40%, 同比上升 1.50%。

图 28: 2021 年 11 月住宅价格及同环比增速 (元/平)



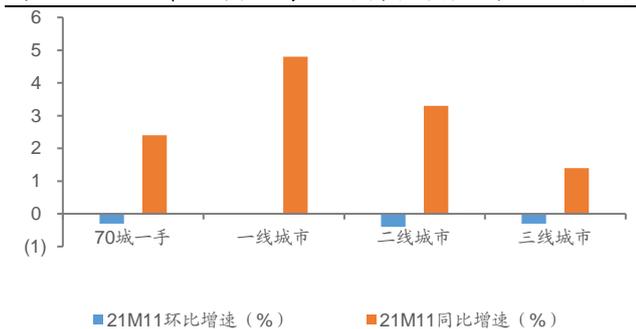
数据来源: 东北证券, Wind

图 29: 2021 年 11 月住宅价格指数同环比 (%)



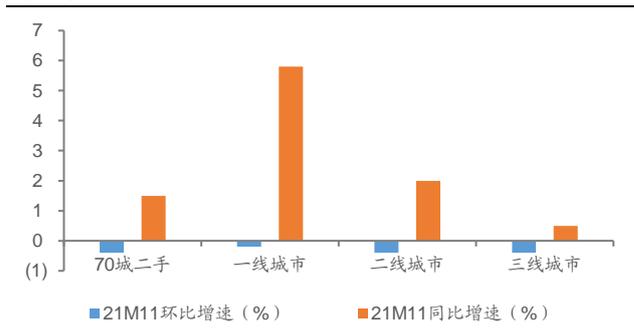
数据来源: 东北证券, Wind

图 30: 2021 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: 2021 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: 推盘面积下行, 去化周期上行

上周推盘去化数据统计 12 月 17 日-12 月 23 日, 首先来看商品房数据方面,

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 295 万方, 环比上周上升 17.6%, 同比下降 44.5%。分线来看, 一线、二线、三线城市本周推盘面积分别为 138、110、47 万方, 环比上周分别上升 65.9%、下降 30.8%、上升 425.9%, 对比去年同期分别下降 41.8%、下降 52.5%、下降 26.0%。15 城库存面积为 22576 万方, 环比上周上升 0.3%, 同比上升 2.1%, 分线来看, 一线、二线、三线城市本周库存面积分别为 11760、8266、2550 万方, 环比上周分别上升 0.2%、上升 0.3%、上升 1.3%, 对比去年同期分别上升 2.8%、上升 4.5%、下降 8.0%。15 城去化周期为 21.9 月, 相比上周增加 0.6 月, 相比去年增加 4.5 月, 分线来看, 一线、二线、三线城市本周去化周期分别为 25.2、16.8、34.6 月, 相比上周分别增加 0.5、增加 0.6、增加 1.6 月, 相比去年同期分别增加 3.0、增加 3.0、增加 19.9 月。本周 15 城批售比为 1.4, 相比上周减少 0.0, 相比去年减少 0.0。

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 418 万方, 环比上周上升 41.8%, 同比下降 24.8%。分线来看, 一线、二线、三线城市本周推盘面积分别为 235、155、28 万方, 环比上周分别上升 70.6%、上升 41.4%、下降 41.6%, 对比去年同期分别上升 6.1%、下降 44.7%、下降 48.3%。15 城库存面积为 22713 万方, 环比上周上升 0.6%, 同比上升 1.7%, 分线来看, 一线、二线、三线城市本周库存面积分别为 11859、8301、2553 万方, 环比上周分别上升 0.8%、上升 0.4%、上升 0.1%, 对比去年同期分别上升 2.9%、上升 3.7%、下降 8.6%。15 城去化周期为 22.1 月, 相比上周增加 0.2 月, 相比去年增加 4.3 月, 分线来看, 一线、二线、三线城市本周去化周期分别为 25.3、17.1、34.5 月, 相比上周分别增加 0.1、增加 0.3、减少 0.1 月, 相比去年同期分别增加 3.2、增加 2.4、增加 19.6 月。本周 15 城批售比为 1.3, 相比上周减少 0.1, 相比去年减少 0.1。

月度来看, 推盘面积为 1589 万方, 环比上月上升 17.5%, 同比下降 3.9%。分线来看, 一线、二线、三线城市本月推盘面积分别为 854、631、103 万方, 环比上月分别上升 20.0%、上升 15.4%、上升 10.4%, 对比去年同期分别上升 2.4%、上升 0.2%、下降 45.4%。15 城库存面积为 22713 万方, 环比上月上升 1.4%, 同比上升 1.0%, 分线来看, 一线、二线、三线城市本月库存面积分别为 11859、8301、2553 万方,

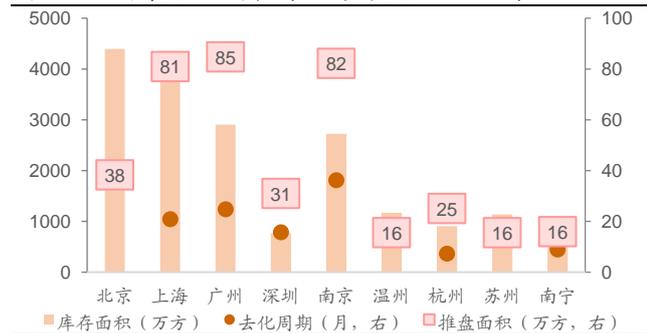
环比上月分别上升 0.9%、上升 2.3%、上升 0.6%，对比去年同期分别上升 2.6%、上升 2.3%、下降 9.5%。15 城去化周期为 21.8 月，相比上月增加 2.1 月，相比去年增加 4.7 月，分线来看，一线、二线、三线城市本月去化周期分别为 25.3、16.8、33.9 月，相比上月分别增加 0.5、增加 2.3、增加 6.6 月，相比去年同期分别增加 2.9、增加 3.2、增加 19.5 月。本月 15 城批售比为 1.5，相比上月增加 0.3，相比去年增加 0.2。

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)	22713	11859	8301	2553
环比增速	0.6%	0.8%	0.4%	0.1%
同比增速	1.7%	2.9%	3.7%	-8.6%
推盘面积(万方)	418	235	155	28
环比增速	41.8%	70.6%	41.4%	-41.6%
同比增速	-24.8%	6.1%	-44.7%	-48.3%
去化周期(月)	22.1	25.3	17.1	34.5
相比上周	0.2	0.1	0.3	-0.1
相比去年同期	4.3	3.2	2.4	19.6
批售比(移动平均 3 月)	1.30	1.32	1.23	1.70
相比上周	-0.09	-0.16	-0.02	-0.15
相比去年同期	-0.06	-0.24	-0.08	0.74

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

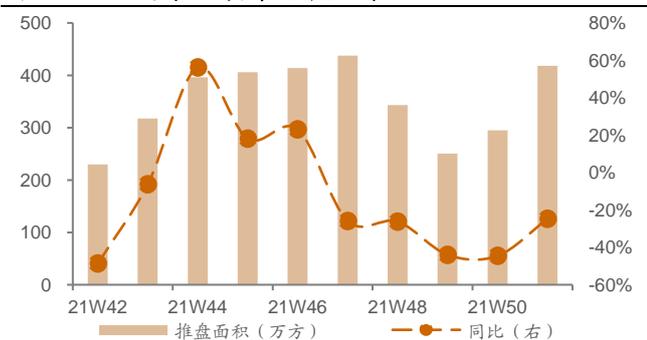
注: 15 城分别为北京、上海、广州、深圳、南京、福州、江阴、温州、泉州、莆田、杭州、苏州、南宁、宝鸡、东营

图 33: 15 城商品房周度库存、去化情况



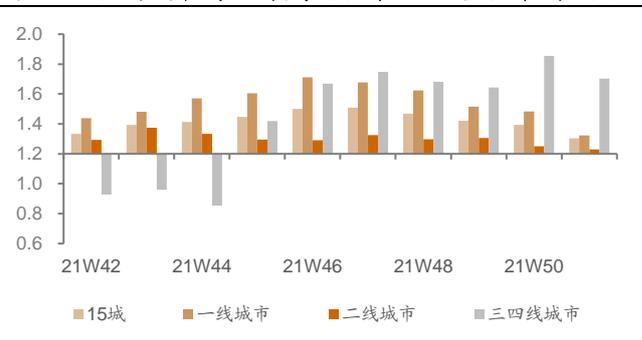
数据来源: 东北证券, Wind

图 34: 15 城商品房周度推盘情况



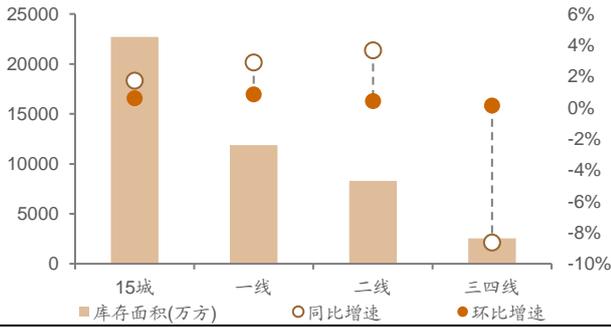
数据来源: 东北证券, Wind

图 35: 分线城市商品房周度批售比 (移动平均 3 月)



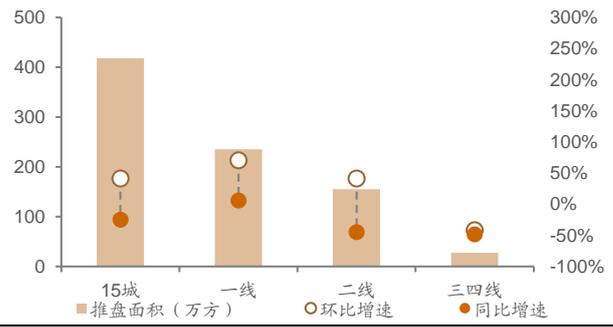
数据来源: 东北证券, Wind

图 36: 分线城市商品房上周库存面积及同环比



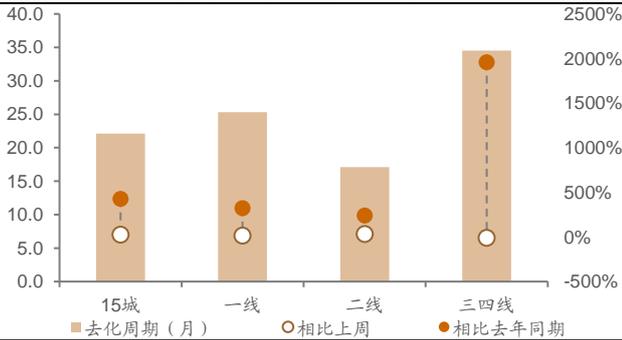
数据来源: 东北证券, Wind

图 37: 分线城市商品房上周推盘面积及同环比



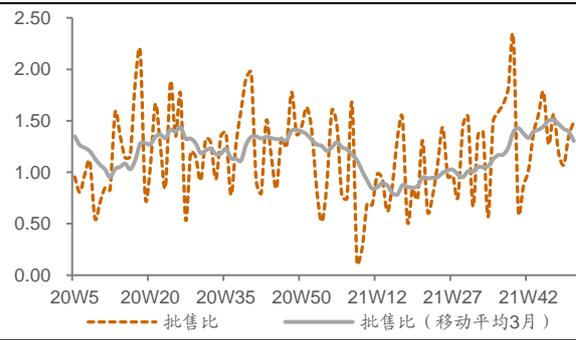
数据来源: 东北证券, Wind

图 38: 分线城市商品房上周去化周期



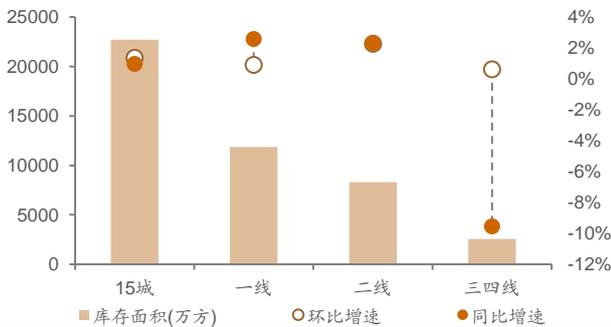
数据来源: 东北证券, Wind

图 39: 15城商品房批售比



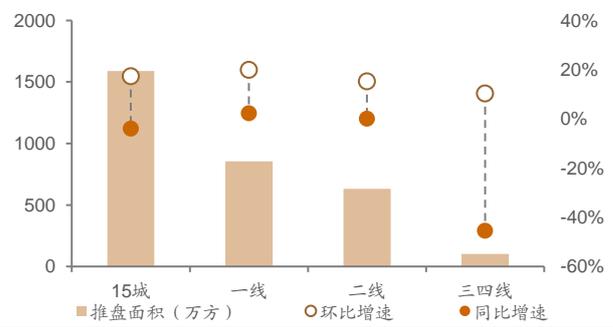
数据来源: 东北证券, Wind

图 40: 分线城市商品房本月库存面积及同环比



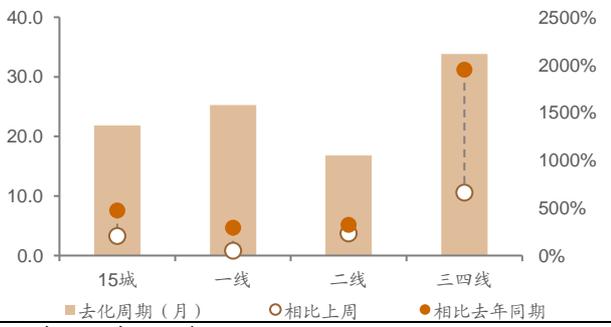
数据来源: 东北证券, Wind

图 41: 分线城市商品房本月推盘面积及同环比



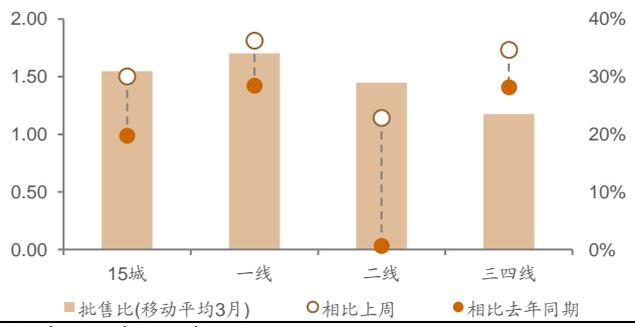
数据来源: 东北证券, Wind

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（移动平均3月）



数据来源: 东北证券, Wind

住宅数据方面:

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 368 万方, 环比上周上升 37.8%, 同比下降 29.3%。分线来看, 一线、二线、三线城市本周推盘面积分别为 172、193、3 万方, 环比上周分别上升 79.3%、上升 43.1%、下降 91.9%, 对比去年同期分别上升 19.7%、下降 43.9%、下降 91.0%。12 城库存面积为 7399 万方, 环比上周上升 1.9%, 同比下降 2.2%, 分线来看, 一线、二线、三线城市本周库存面积分别为 3675、3020、705 万方, 环比上周分别上升 2.2%、上升 2.3%、下降 1.2%, 对比去年同期分别下降 2.7%、上升 0.1%、下降 8.8%。12 城去化周期为 8.0 月, 相比上周增加 0.3 月, 相比去年增加 0.9 月, 分线来看, 一线、二线、三线城市本周去化周期分别为 11.5、5.3、20.0 月, 相比上周分别增加 0.1、增加 0.3、减少 0.4 月, 相比去年同期分别增加 1.4、增加 0.6、增加 6.6 月。本周 12 城批售比为 1.2, 相比上周减少 0.0, 相比去年增加 0.0。

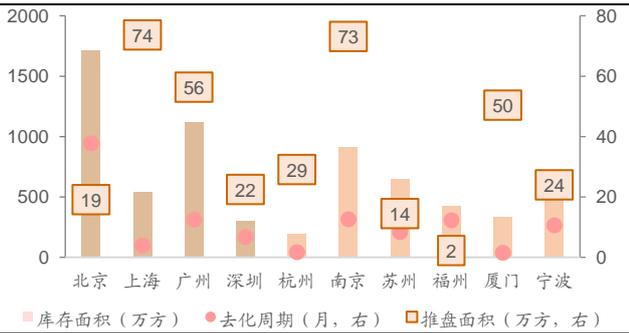
月度来看, 推盘面积为 1267 万方, 环比上月上升 26.9%, 同比下降 12.2%。分线来看, 一线、二线、三线城市本月推盘面积分别为 576、634、57 万方, 环比上月分别上升 14.1%、上升 40.9%、上升 30.1%, 对比去年同期分别上升 1.9%、下降 19.9%、下降 34.1%。12 城库存面积为 7399 万方, 环比上月上升 3.0%, 同比下降 5.2%, 分线来看, 一线、二线、三线城市本月库存面积分别为 3675、3020、705 万方, 环比上月分别上升 1.4%、上升 5.6%、上升 1.1%, 对比去年同期分别下降 3.6%、下降 5.4%、下降 11.4%。12 城去化周期为 7.5 月, 相比上月增加 1.5 月, 相比去年增加 1.0 月, 分线来看, 一线、二线、三线城市本月去化周期分别为 10.2、5.1、19.8 月, 相比上月分别增加 0.7、增加 1.4、增加 3.9 月, 相比去年同期分别增加 1.2、增加 0.7、增加 6.7 月。本月 12 城批售比为 1.4, 相比上周增加 0.3, 相比去年增加 0.2。

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)	7399	3675	3020	705
环比增速	1.9%	2.2%	2.3%	-1.2%
同比增速	-2.2%	-2.7%	0.1%	-8.8%
推盘面积(万方)	368	172	193	3
环比增速	37.8%	79.3%	43.1%	-91.9%
同比增速	-29.3%	19.7%	-43.9%	-91.0%
去化周期(月)	8.0	11.5	5.3	20.0
相比上周	0.3	0.1	0.29	-0.4
相比去年同期	0.9	1.4	0.6	6.6
批售比(移动平均 3 月)	1.21	1.27	1.16	1.26
相比上周	-0.05	-0.14	0.02	-0.29
相比去年同期	0.04	0.01	0.02	0.46

数据来源: 东北证券, Wind

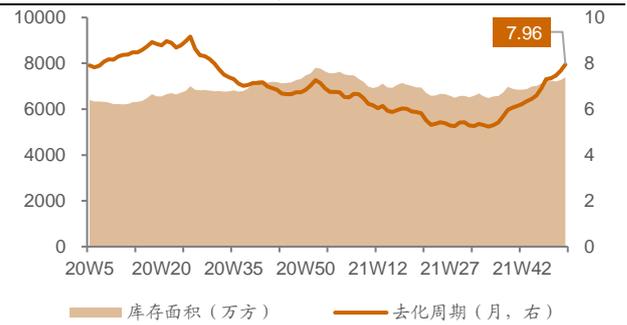
图 44: 上周重点城市住宅推盘、去化情况



数据来源: 东北证券, Wind

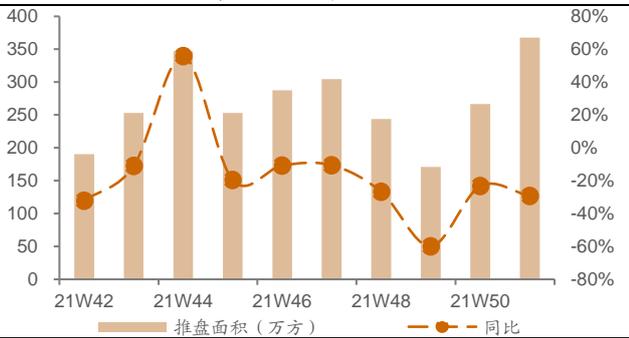
注: 12城分别为北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州、福州、厦门、宁波、莆田、宝鸡

图 45: 12城住宅周度库存、去化情况



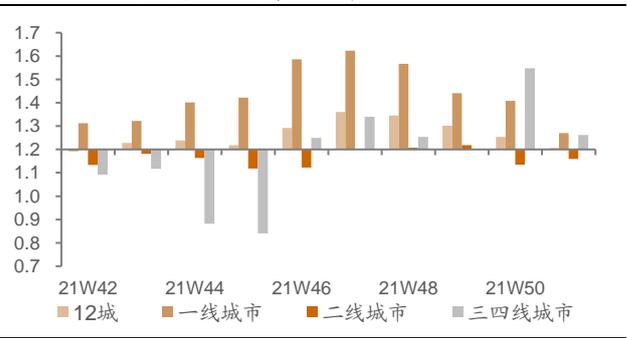
数据来源: 东北证券, Wind

图 46: 12城住宅周度推盘情况



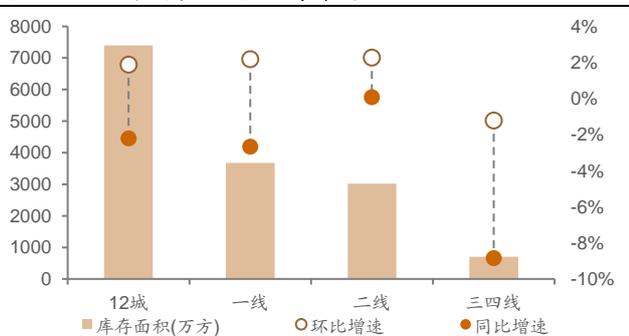
数据来源: 东北证券, Wind

图 47: 分线城市住宅周度批售比



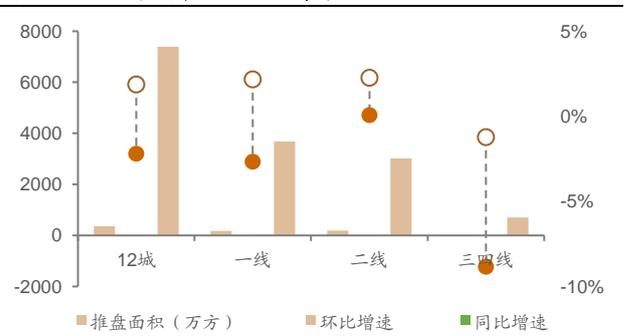
数据来源: 东北证券, Wind

图 48: 分线城市住宅上周库存面积及同环比



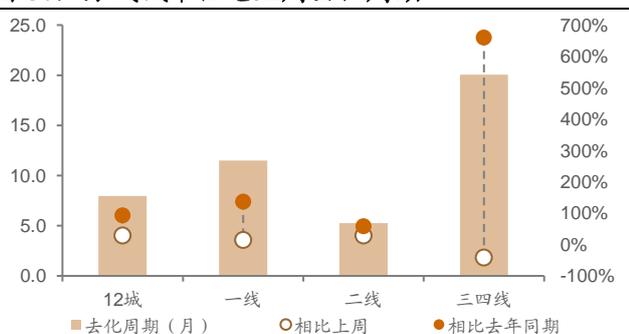
数据来源: 东北证券, Wind

图 49: 分线城市住宅上周推盘面积及同环比



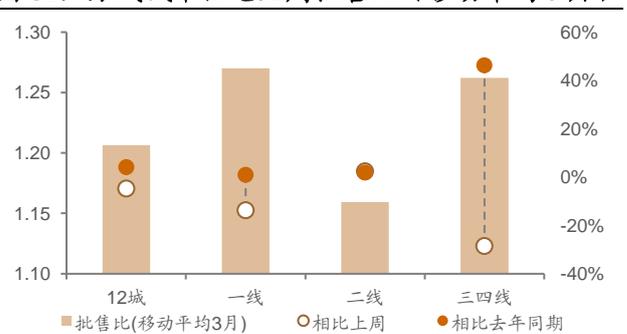
数据来源: 东北证券, Wind

图 50: 分线城市住宅上周去化周期



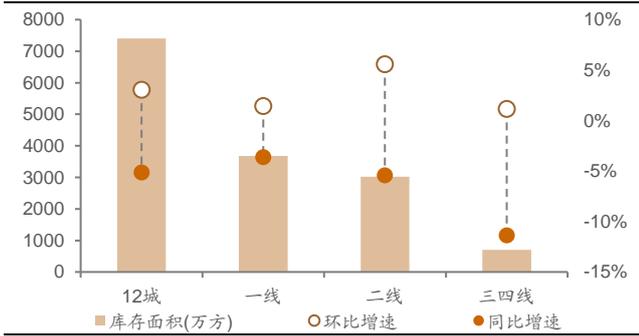
数据来源: 东北证券, Wind

图 51: 分线城市住宅上周批售比 (移动平均3月)



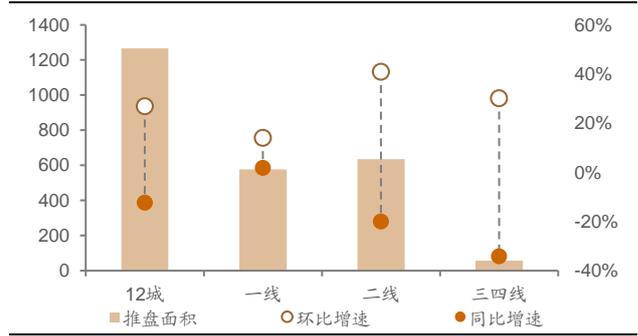
数据来源: 东北证券, Wind

图 52: 分线城市住宅本月库存面积及同环比



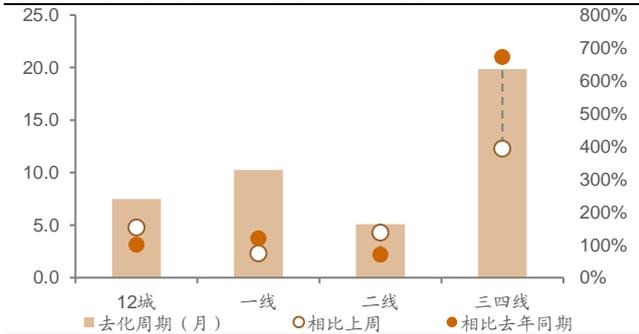
数据来源: 东北证券, Wind

图 53: 分线城市住宅本月推盘面积及同环比



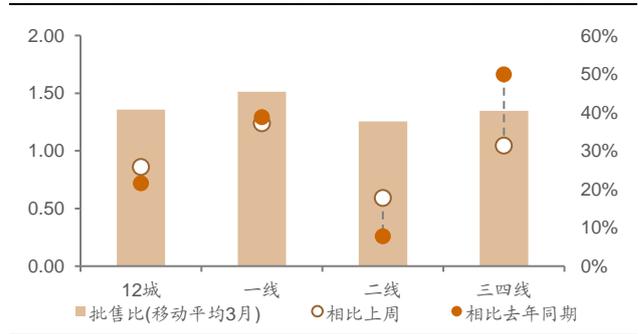
数据来源: 东北证券, Wind

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
南京高科	21南京高科 SCP008	地方国有企业	2021/12/24		AA+	2.5	0.2	2.8	0.47	本期超短期融资券发行金额 2.5 亿元,用于偿还银行贷款。(21 南京高科 SCP004)
建发房地产	21建发地产 PPN003	地方国有企业	2021/12/24		AAA	5	5.0	4.0	1.29	
城建发展	21京城投 PPN005	地方国有企业	2021/12/24		AAA	10	5.0	3.8	1.08	
金科股份	21金科地产 SCP004	民营企业	2021/12/23		AAA	8	0.7	6.8	4.47	本期超短期融资券拟发行规模为 8.00 亿元,用于兑付发行人本部到期债务融资工具。(21 金科地产 SCP002)
华发股份	21华发实业 SCP003	地方国有企业	2021/12/22		AAA	15.9	0.5	3.7	1.30	本期发行超短期融资券基础发行规模 10 亿元,发行金额上限 15.9 亿元,扣除发行费用后,拟全部用于偿还“18 华发实业 MTN002”本息。
成都凯利	21成凯 03	地方国有企业	2021/12/21		AA	5	2.0	7.7	5.19	本期发行的公司债券募集资金将结合公司用款需求,扣除发行费用后,用于偿还公司债务。
大江公司	21大江 01	地方国有企业	2021/12/22		AA	2	3.0	4.2	1.62	本期债券的募集资金将用于偿还到期债务。

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
绿城集团	21 绿城房产 MTN002	3.0	14.3000	3.68	3.63	AAA
电建地产	21 电建地产 MTN004	5.0	11.3000	4.00	4.40	AA+
北京住总房地产	21 京住总 PPN001	3.0	10.1000	4.27	4.30	AA
首开股份	21 首开 MTN005	5.0	5.3000	3.65	3.98	AAA
下城投	21 拱墅城投 PPN001	5.0	4.5000	3.45	4.20	AA+
温州城发	16 温城专项债 02	7.0	4.2000	5.00	2.93	AAA
万科	21 万科 MTN001	3.0	4.0500	3.76	3.10	AAA
绿城集团	绿城 21 优	2.0	4.0000	3.80	3.84	AAA
安居集团	19 南京安居 MTN001	3.0	4.0000	4.80	3.10	AAA
信达地产	21 信达地产 MTN001	3.0	3.6000	4.50	3.93	AA+
华发股份	21 华发实业 MTN004	3.0	3.3000	4.98	5.43	AAA
苏高新集团	21 苏州高新 MTN006	3.0	3.0000	3.65	3.54	AAA
白下国资	16 白下国资债	7.0	3.0000	3.98	2.96	AA+
融创地产	16 融地 01	7.0	2.8275	6.39	247.83	AAA
阳光集团	18 福建阳光 PPN001	0.0	5.00	7.00	7.65	AA+
铁岭新城	16 铁岭 01	0.0	3.20	7.70	6.22	A+
招商蛇口	20 招商蛇口 SCP006	0.0	2.40	2.20	2.07	AAA
城建发展	20 京城投 SCP002	0.0	2.10	2.45	2.02	AAA
招商蛇口	20 招商蛇口 SCP008	0.0	2.00	2.65	2.23	AAA
金地集团	16 金地 MTN003	0.0	1.60	3.49	2.17	AAA
富力地产	16 富力 01	0.0	1.29	7.20	16.02	AAA
金融街	20 金融街 SCP002	0.0	1.20	2.65	2.37	AAA
万科	15 万科 MTN001	0.0	1.20	3.78	2.59	AAA
保利发展	18 保利房产 MTN003	0.0	1.20	4.60	2.26	AAA
渝坤公司	16 安顺棚改项目债 NPB	0.1	1.20	5.48	6.50	0
珠江实业集团	20 粤珠江 SCP003	0.0	1.00	1.89	1.99	AAA
中海地产	18 中海地产 MTN001	0.0	1.00	5.60	2.85	AAA
张江高科	20 张江高科 MTN001	1.5	1.00	2.55	2.98	AAA
金融街	20 金融街 SCP003	0.0	0.90	1.74	1.78	AAA

数据来源: 东北证券, Wind

7. 事件点评: 杭州三批次集中供地回暖, 央行支持优质房企

加大兼收并购

(1) 杭州三批次集中供地回暖

杭州三批次“两集中”的 35 宗宅地均成功出让, 成交总建面 416 万方, 成交总金额 763 亿元, 近七成地块达到封顶价转为摇号, 整体溢价率升至 7%, 市场明显升温。从土拍制度来看, 杭州本次集中供地恢复了勾地制度、下调溢价率上限、降低房企报名资质要求、取消了报名地块限制、取消“竞品质及现房限售”、延迟土地款缴纳时间(以主城区为例, 尾款由 8 个月延长至 12 个月等)。整体来看, 三批次土拍规则有明显的放松, 叠加本次部分地块起始楼面价有所降低以及销售限价有所上调的积极影响, 杭州三批次集中土拍无一地块流拍, 杭州土拍市场热度有所回升。但从本周其他 5 个完成三批次集中供地的城市来看, 长春、沈阳土拍市场热度依然位于底部, 武汉、天津、长沙热度较二批次保持相对稳定, 在销售景气度维持低位下, 整体土地市场依旧冷淡。

(2) 央行支持优质房企加大兼收并购

12月20日，央行、银保监会联合发布《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》，并且会同国资委召集部分民营、国有房地产企业和主要商业银行召开座谈会，鼓励优质企业按照市场化原则加大房地产项目兼并收购，鼓励金融机构提供兼并收购的金融服务，助力化解风险、促进行业出清。与此同时，招商蛇口、碧桂园等企业已在银行间市场注册发行债务融资工具，募集资金用于房地产项目的兼并收购。

在资金面压力持续收紧叠加销售受阻的共同影响下，2021年下半年以来不断有房企出现流动性紧张的问题，叠加恒大等“暴雷”房企对于行业信用的打击，房企资金面承压的局面较难通过政策的边际放松得到大幅改善。对于出险房企而言，在“鼓励优质企业按照市场化原则加大房地产项目兼并收购”下，其有望实现资产变现以盘活现金流。我们认为央行此举意在引导市场“自救”，实现行业内部的“优胜劣汰”，加速行业出清，积极影响主要体现为：出险房企流动性危机边际缓释，优质房企（能够得到金融机构提供兼并收购金融服务的房企）优势放大。需要指出的是，即使中央层面对行业信贷修复频频发声，但在当下阶段能够得到实质性利好的仍是央企及优质名企，与此同时，能够得到资金面有效改善的也不是所有出险房企，在金融机构风险偏好仍处于低位的背景下，优质房企所获的相对有限的金融资源也大概率倾向于兼收并购优质项目。因此，优质房企优势放大、项目禀赋较好的出险房企修复提速有望逐步兑现。

研究团队简介:

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。	

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 799 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 (总监)	021-61001986	13636606340	ruanmin@nesc.cn
吴肖寅	021-61001803	17717370432	wuxiaoyin@nesc.cn
齐健	021-61001965	18221628116	qijian@nesc.cn
李流奇	021-61001807	13120758587	Lilq@nesc.cn
李瑞暄	021-61001802	18801903156	lirx@nesc.cn
周嘉茜	021-61001827	18516728369	zhoujq@nesc.cn
刘彦琪	021-61002025	13122617959	liuyq@nesc.cn
周之斌	021-61002073	18054655039	zhouzb@nesc.cn
陈梓佳	021-61001887	19512360962	chen_zj@nesc.cn
孙乔容若	021-61001986	19921892769	sunqrr@nesc.cn
屠诚	021-61001986	13120615210	tucheng@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
王动	010-58034555	18514201710	wang_dong@nesc.cn
吕奕伟	010-58034553	15533699982	lvyw@nesc.com
孙伟豪	010-58034553	18811582591	sunwh@nesc.cn
华南地区机构销售			
刘璇 (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
王谷雨	0755-33975865	13641400353	wanggy@nesc.cn
张瀚波	0755-33975865	15906062728	zhang_hb@nesc.cn
邓璐璘	0755-33975865	15828528907	dengll@nesc.cn
戴智睿	0755-33975865	15503411110	daizr@nesc.cn
王星羽	0755-33975865	15622820131	wangxy_7550@nesc.cn
王熙然	0755-33975865	13266512936	wangxr_7561@nesc.cn
阳晶晶	0755-33975865	18565707197	yang_jj@nesc.cn
非公募销售			
华东地区机构销售			
李茵茵 (总监)	021-61002151	18616369028	liyinyin@nesc.cn
杜嘉琛	021-61002136	15618139803	dujiachen@nesc.cn
王天鸽	021-61002152	19512216027	wangtg@nesc.cn
王家豪	021-61002135	18258963370	wangjiahao@nesc.cn
白梅柯	021-61002150	18717982570	baimk@nesc.cn
刘刚	021-61002151	18817570273	liugang@nesc.cn
曹李阳	021-61002151	13506279099	caoly@nesc.cn