



房地产行业周报：销售市场景气度仍处底部 央行表态并购是行业出清的最有效手段



报告摘要:

[市场表现]申万房地产板块收于 3371.59 点, 累计上涨 0.65%, 同期上证综指累计上涨 0.60%, 深证成指累计上涨 1.00%, 沪深 300 累计上涨 0.39%; 横向对比, 板块表现位于上游。

公司动态: 上周, 招商蛇口、首开股份、金地集团、大悦城为子公司提供连带责任保证担保; 雅居乐集团、渝开发、信达集团发生董事人员调动; 碧桂园、融信中国、旭辉控股回购部分优先票据。

行业新闻: 央行: 扎实做好地方金融风险防控, 稳妥实施好房地产金融审慎管理制度, 促进房地产业良性循环和健康发展。

土地市场: 12 月 20 日-12 月 26 日, 全国百城合计成交土地建面 3625 万方, 环比+117.5%, 同比-31.3%; 楼面价 5092 元/平, 环比+271.1%, 同比+78.0%; 溢价率为 3.2%, 环比上周走阔 1.4%, 同比收窄 7.9%。

成交市场: 12 月 24 日-12 月 30 日, 新房成交面积 418 万方, 环比+1.8%, 同比-23.3%, 年初至今累计成交面积 18190 万方, 同比-0.4%, 其中一线城市上周成交面积 112 万方, 环比+8.8%, 同比-29.5%。

推盘去化: 12 月 24 日-12 月 30 日, 15 城商品房推盘面积为 350 万方, 环比-16.3%, 同比-8.7%; 去化周期为 21.8 月, 相比上周-0.3; 批售比 (移动平均 3 月) 为 1.30, 相比上周-0.01, 相比去年-0.02。

重点事件点评: 百强房企 12 月单月权益销售金额 7698 亿元, 环比

+34.84%，同比-38.37%，增速较上月收窄 4.17pct，较 2019 年同期-22.27%；累计权益销售金额 88742 亿元，同比-6.05%，增速较上月收窄 4.92pct，较 2019 年同期+4.07%；单月销售面积 7131 方，环比+33.39%，同比-31.32%，增速较上月走阔 15.66pct，较 2019 年同期-21.88%；累计销售面积 84610 万方，同比-8.95%，增速较上月收窄 2.81pct，较 2019 年同期-0.25%。整体来看，12 月单月全口径销售整体负增长，但相较于十一月，十二月的销售情况有所回暖，我们认为 9 月下旬以来，中央层面在保刚需、信贷支持上频频吹风，释放政策边际缓释信号有助于销售市场底部修复。

投资建议：上周，克而瑞数据显示，12 月百强房企权益销售金额单月同比降低 38.37%，1-12 月累计同比降低 6.05%，销售面积单月同比降低 31.32%，1-12 月累计同比降低 8.95%，销售市场景气度仍处底部；近期，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；三批次土拍热度冷热互现，但整体延续低迷态势；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

关键词：票据

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_35613

