



深度*行业*房地产行业第 10 周周报(3 月 4 日-3 月 10 日):新房成交同比持续改善 高能级城市当前的复苏相对更有持续性



本周新房成交同比增速进一步提升，二手房成交同比保持高增。土地市场同环比量价齐跌，溢价率同环比下降。

核心观点

本周新房成交同比增速进一步提升；二手房成交同比保持高增。43 城新房成交面积 369.5 万平，环比下降 15.3%，同比上升 8.1%，同比增速较上周增加了 5.6 个百分点；一、二、三线城市同比增速分别为 29.5%、34.9%、19.0%，同比增速较上周变化了 9.1、14.8、-22.9 个百分点。15 城二手房成交面积 224.3 万平，环比上升 2.7%，同比上升 88.6%，同比增速保持高增；一、二、三线城市同比增速分别为 35.3%、107.4%、249.2%，同比增速较上周变化了-15.3、-10.6、69.5 个百分点。

新房库存面积同环比上升；去化周期同比上升、环比下降。14 城新房库存面积为 1.02 亿平，环比上升 0.2%，同比上升 0.7%，去化周期为 15.7 个月，环比下降 0.1 个月，同比上升 2.5 个月。一、二、三线城市库存面积环比增速分别为 0.1%、-0.2%、0.0%；去化周期分别为 13.2、13.4、15.0 个月，环比变动分别为 0.1、-0.4、0.7 个月。

土地市场同环比量价齐跌，溢价率同环比下降。百城土地成交建面 1192 万平，环比下降 53.7%，同比下降 63.5%；成交土地总价为 54 亿元，环比下降 86.4%，同比下降 78.4%；楼面均价为 456 元/平方米，环比下降 70.6%，同比下降 41.1%；百城成交土地溢价率为 2.0%，环比下降 52.0%，同比下降 58.5%。

本周房企国内债券发行规模同环比均上升。房地产行业国内债券总发行量为 161.1 亿元，同比上升 30.0%，环比上升 57.0%；净融资额为 46.4 亿元。其中国企国内债券总发行量为 152.1 亿元，同比上升 33.5%，环比上升 48.2%；净融资额为 71.1 亿元。民企国内债券总发行量为 9.0 亿元，同比下降 10.0%；净融资额为-24.7 亿元。

板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为-4.9%，较上周下跌 5.6 个百分点；相对沪深 300 收益为-0.9%，较上周上升 0.1 个百分点。房地产板块 PE 为 12.64X，较上周下降 0.65X。北上资金对建筑装饰、机械设备和国防军工加仓金额较大，分别为 15.32、13.00 和 5.52 亿元。

对房地产的持股占比变化为下降 0.05%(上周为 0.01%)，净买入-9.88 亿元（上周净买入 0.64 亿元）。

投资建议

从高频数据来看，新房与二手房成交在最近三周都持续性的出现了转好。我们认为，一线及部分强二线城市当前的销售复苏相对更有持续性；而部分低能级城市在积压需求释放后可能出现一定疲态，销售仍有波动的可能。

本周住建部积极表态，房地产市场企稳回升可期。3 月 7 日住建部部长倪虹表示，基于三方面原因对房地产市场的企稳回升充满信心。1) 从市场供给和需求看，疫情防控政策优化和调整，对房地产供需两端都发生了

积极影响。供给方面，住房项目复工率大大提高；从需求看，售楼处看房量在大幅提升，成交量也有明显改善。2) 从市场预期来看，1、2 月，全国商品房销售结束了 13 个月的负增长。虽然 70 个大中城市的房价有涨有跌，但总体看价格是平稳的。同时，保交楼工作扎实推进，有力保障了购房人合法权益。房企的合理性融资也得到改善。3) 从政策落实情况看，购买首套住房的大力支持政策、购买二套住房的合理支持政策已经出台，正在落实见效。

我们建议持续关注基本面数据的兑现情况，同时建议在板块目前相对低迷的情况下，关注内生增长快、拿地有效性强的内驱动力型公司。具体标的，我们建议关注三条主线：1) 主流的央国企和区域深耕型房企，稳健经营的同时仍能保持一定拿地强度，行业见底复苏后带来 β 行情：保利发展、招商蛇口、建发国际集团、越秀地产、华发股份、滨江集团；2) 边际受益于政策利好的优质民企、及混合所有制房企：美的置业、金地集团、万科 A、绿地控股、龙湖集团、新城控股。3) 主题性投资机会，包括 REITs 相关、房地产渠道相关的标的，尤其是当前租赁住房政策利好下，存量资产成熟稳定 长期布局长租房 发行主体优质的房企：光大嘉宝 华润置

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_53180

