

## 内地房地产周度观察

### IPO 规模背后的城市发展脉络

#### 专题研究:

近年哪些城市的 IPO 规模更大、增长更快？上述城市的房地产市场表现如何？

部分长三角二三线及其他省内重点城市在 IPO 规模方面表现突出。我们对比了各城市 2016-2020 和 2011-2015 年的 A 股和港股 IPO 情况：**1) IPO 数量：**除一线城市外，成都、武汉、青岛等省内重点城市和苏州、无锡、常州、东莞等都市圈城市 16-20 年的 IPO 数量亦位居全国前列。长三角表现尤为突出，在 16-20 年 IPO 数量排名前 10 和前 30（含并列，共 32 座）的城市中，长三角分别拥有 6 座和 14 座。**2) IPO 数量排名：**部分长三角二三线和山东重点城市的 IPO 数量排名在良好的基础上仍取得了较快增长：无锡和昆山的 IPO 数量排名分别由 11-15 年的第 15 位和 49 位上升至 16-20 年的第 9 位和 19 位，青岛和济南分别由第 31 和 39 位上升至第 17 和 19 位。**3) 首发募资规模：**排名受少数大规模公司影响，如阿里巴巴使杭州近五年 IPO 首发募资规模排名升至第三，地方银行、地方能源企业等上市使天津、贵阳等城市募资规模提升较大。

**发展模式、产业基础和人才等因素驱动了部分城市的经济培育。****1) 发展模式：**长三角城市早年的资本积累和城市群的集聚效应使得区域内的众多城市能够实现更高效的发展，青岛、济南等城市则更依托省内资源的集中。**2) 产业基础：**众多长三角城市拥有良好的制造业背景和经济基础，能相对顺畅地实现符合当前整体经济发展导向的智能化产业升级，如昆山和无锡 2016-2020 年新上市的公司均以高新技术产业为主。**3) 人才：**北京、武汉、上海等近年 IPO 数量居前的城市本科院校数量全国领先，北京强大的高等教育资源和丰富的人才亦助力其成为 2020 年全球独角兽公司最多的城市。

**产业带动人口迁移支撑需求，布局亦需观测商品房供给。**前述长三角二三线城市及以青岛为代表的省内重点城市的人口近年均呈净流入状态，且常住和户籍人口均稳步增长，购房需求具备支撑。然而，各城市商品房供应情况可能存在差异，如 2017-2020 年青岛商品住宅批售建面/成交建面分别达到 1.8、1.3、1.3 和 1.2，无锡则除 2017 年外均小于 1，供给的差别或使房企仍需择时布局。

#### 数据要点:

截至 1 月 15 日，本周 42 个主要城市新房成交面积环比下降 1%，2021 年累计成交面积同比上升 17%。

截至 1 月 15 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 10.4 个月，平均环比上升 0.2%。

截至 1 月 15 日，本周 15 个主要城市二手房交易建面环比上升 21%，2021 年累计交易面积同比下降 7%。

#### 投资建议:

本周，商品房累计成交面积较去年同期仍有所改善，行业销售情况维持良好。政策方面，佛山将完善湾区人才科创要素流动机制，或将在中长期对当地产业发展和住房需求带来一定提振；上海正研究完善认筹规则等政策规定，商品房市场或将更趋健康。维持行业“强于大市”评级。

强于大市

(维持)

微信公众号



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 3958 4600

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789



## 1. IPO 规模背后的城市发展脉络

在更强调经济发展质量效益的“十四五”时期，产业发展的重要性进一步提升；对房地产行业而言，产业的发展能够带来人口和购房需求。各地的上市公司数量能够在一定程度上反映出该地区的经济培育能力，近年来，哪些城市的 IPO 规模更大？哪些城市增长更快？上述城市的房地产市场在近年表现如何？

### 1.1 近十年各城市 IPO 情况如何？

**新增 IPO 数量：一线城市数量领先，城市群二三线城市表现亮眼。**2011-2015 年，四个一线城市的新上市公司数量位列全国前四；在此基础上，近五年上海、深圳、广州新增的上市公司数量均超过 2011-2015 年的一倍，杭州更是依托互联网的发展和整体营商环境的优化取得了大幅增长，在近五年超过广州成为 A 股及港股新增上市公司的第四大来源城市。除核心一二线城市外，成都、武汉等省内单核城市和苏州、无锡、常州、东莞、合肥等都市圈城市在近五年的新增上市公司数量亦位居全国前列。长三角的表现尤为突出，在 2016-2020 年排名 10 的城市中，长三角城市达 6 座；前 30（含并列，合计 32 座）的城市中，长三角城市达到 14 座。

**长三角二三线及山东省重点城市按新增上市公司数量排名提升较快。**我们按照新增上市公司的数量对各城市进行了排名，相较于 2011-2015 年，近五年部分长三角二三线城市和山东省的排名在本已较为良好的基础上仍取得了较快的增长：无锡和昆山的新增上市公司数量分别由 2011-2015 年的 12 家和 4 家上升至 2016-2020 年的 41 家和 16 家，新增数量排名分别由第 15 位和 49 位上升至第 9 位和 19 位，分别是 2016-2020 年新增数量前十名和前三十名的城市中排名增长最多的城市；青岛和济南则分别由新增 7 家和 5 家上升至新增 21 家和 16 家，新增数量排名由第 31 和 39 位上升至第 17 和 19 位，亦为 2016-2020 年新增数量前三十名的城市中增长较快的城市。

**首发募资总额：集中于核心一二线城市，项目规模差异使排名波动更大。**与数量排名相若，各城市新增上市公司的首次募资金额的前五名亦为北京、上海、深圳、广州及杭州，其中位于杭州的阿里巴巴首发募资总额即达逾 900 亿元人民币（按历史汇率换算），使杭州的排名更靠前。天津在 2016-2020 年依托渤海银行、融创服务、天津银行等规模相对较大的项目在首发募资总额中排名第六。贵阳、威海、灵武等地亦凭借少数较大规模的项目取得了极大的排名增长，标的涵盖地方银行、地方能源企业等。



表 1: 昆山、济南、青岛、威海、贵阳等近五年 IPO 规模排名增长较快

城市	2016-2020新上市		2011-2015新上市		排名变动	城市	2016-2020新上市		2011-2015新上市		排名变动
	公司数量	排名	公司数量	排名			首发募资总额 (人民币亿元)	排名	首发募资总额 (人民币亿元)	排名	
上海	195	1	88	2	1	北京	5128	1	3146	1	0
北京	179	2	148	1	-1	上海	3907	2	1447	2	0
深圳	172	3	84	3	0	杭州	2233	3	156	9	6
杭州	91	4	29	5	1	深圳	1931	4	811	3	-1
广州	79	5	35	4	-1	广州	762	5	438	5	0
苏州	51	6	23	7	1	天津	461	6	47	40	34
南京	48	7	27	6	-1	苏州	438	7	142	10	3
成都	42	8	19	9	1	南京	433	8	497	4	-4
无锡	41	9	12	15	6	无锡	389	9	91	22	13
宁波	35	10	18	10	0	成都	383	10	103	18	8
厦门	33	11	13	14	3	重庆	257	11	129	11	0
常州	27	12	14	12	0	厦门	238	12	70	27	15
东莞	27	12	15	11	-1	合肥	232	13	170	8	-5
合肥	25	14	11	17	3	济南	203	14	25	66	52
武汉	23	15	9	24	9	郑州	196	15	116	14	-1
天津	22	16	9	24	8	青岛	182	16	96	21	5
青岛	21	17	7	31	14	武汉	178	17	64	32	15
长沙	20	18	10	19	1	宁波	177	18	124	12	-6
绍兴	16	19	10	19	0	长沙	170	19	111	15	-4
昆山	16	19	4	49	30	常州	161	20	124	13	-7
台州	16	19	10	19	0	东莞	159	21	66	30	9
福州	16	19	8	28	9	贵阳	137	22	3	169	147
佛山	16	19	20	8	-11	乌鲁木齐	109	23	44	44	21
济南	16	19	5	39	20	佛山	109	24	109	17	-7
中山	16	19	9	24	5	昆山	105	25	27	62	37
湖州	15	26	11	17	-9	南昌	105	26	19	78	52
重庆	15	26	14	12	-14	威海	96	27	0	194	167
嘉兴	13	28	5	39	11	连云港	85	28	29	59	31
郑州	13	28	9	24	-4	中山	85	29	43	45	16
西安	11	30	7	31	1	西安	84	30	96	20	-10
江阴	11	30	5	39	9	昆明	83	31	59	36	5
惠州	11	30	4	49	19	灵武	82	32	0	194	162

数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 统计范围为 A 股及港股, 港股募资金额根据历史汇率转换为人民币

上述城市在 IPO 规模方面表现突出, 源于多方面的原因。

城市群化的发展模式使城市间产业发展效率更高。可以看到, 除核心的上海、杭州、南京等城市外, 苏州、无锡、合肥、昆山、常州等城市亦在近年培养出

了众多的上市公司。长三角城市早年的资本积累和城市群的集聚效应使得区域内的众多城市能够实现更高效的发展。产业的融合亦加速了部分节点城市的发展。以近五年来新增上市公司数量排名上升最快的昆山为例，昆山为苏州市下辖县级市，与上海相接，在自身发展动力充足的同时亦承接了部分上海外溢产业。昆山市委副书记、市长周旭东在 2020 年昆山融入上海合作发展推介会中表示，“昆山的每一步发展、每一次跨越，都离不开上海的溢出、辐射和带动”，2019 及 2020 年的会议中，分别有 52 和 59 项对接上海高端资源要素合作项目签约揭牌。

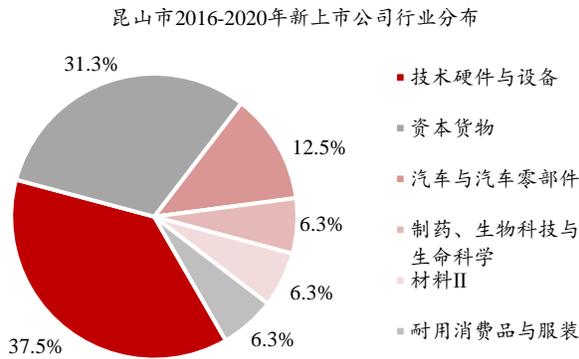
图 1：昆山为长三角一体化的重要节点城市，产业发展稳步提速



数据来源：百度地图，中达证券研究

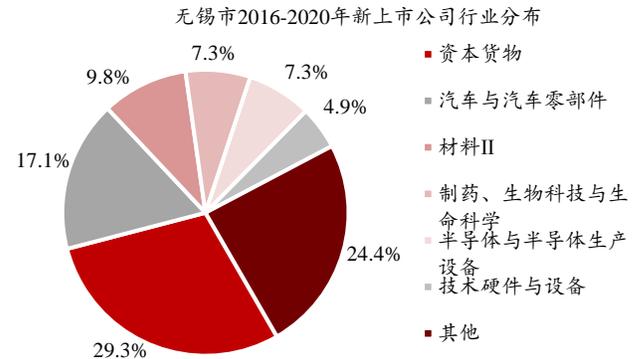
从行业方面来看，众多长三角城市较为发达的工业背景使得制造业升级更为顺畅。在当前高质量发展的基调下，产业转型升级符合政策的导向，众多长三角城市拥有良好的制造业背景，在此基础上，这些城市能够更顺畅地运用智能化手段实现制造业的产业升级和经济发展。以昆山和无锡为例，2016-2020 年，上述城市新上市的公司均以高新技术产业为主。科创板的设立亦反映了这一趋势。以科创板上市公司数量排序，截至 2020 年 12 月 31 日，北京、上海、深圳、苏州、杭州分别以 37、34、18、15 和 9 家科创板上市公司位列前五，合肥、无锡、济南亦位居前十；长三角城市仍然表现突出，拥有 2 家及以上科创板上市公司的城市数量达 28 座，其中 14 座位于长三角城市群。

图 2：昆山市近五年新上市公司以高新技术产业为主



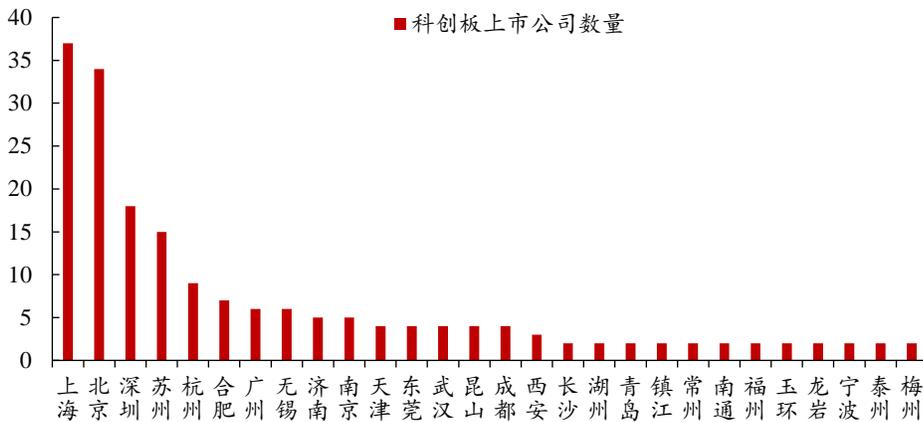
数据来源：Wind，中达证券研究；注：统计范围为 A 股及港股

图 3：无锡市近五年新上市公司以高新技术产业为主



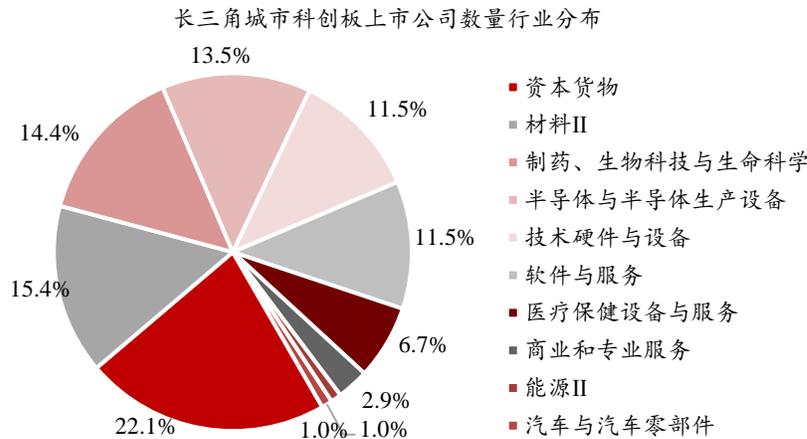
数据来源：Wind，中达证券研究；注：统计范围为 A 股及港股

图 4：拥有 2 家及以上科创板上市公司的城市中，半数位于长三角



数据来源：Wind，中达证券研究；注：数据截至 2020 年 12 月 31 日

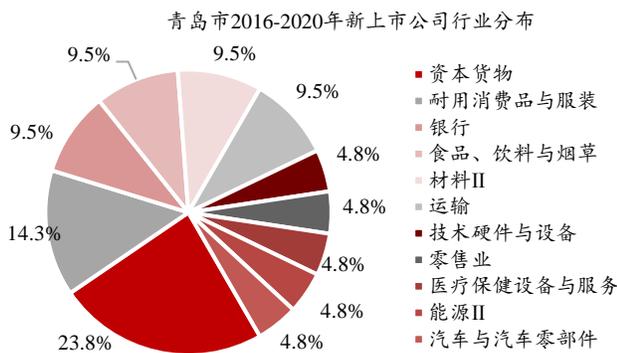
图 5：长三角城市科创板上市企业以高端制造业为主



数据来源：Wind，中达证券研究；注：数据截至 2020 年 12 月 31 日

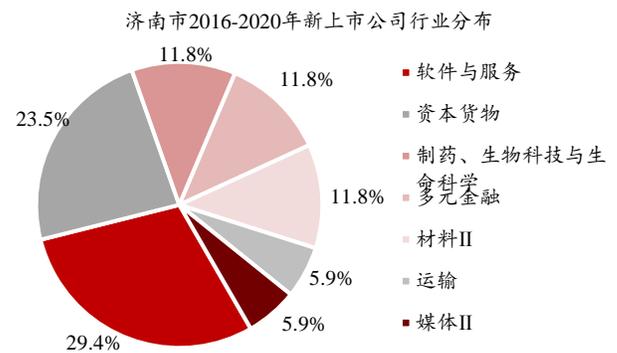
济南、青岛等城市作为省内重要的增长极，在新上市公司的行业分布上更为均衡。由于发展阶段的差异，山东省内尚未形成如长三角般一体化程度高的城市群，省内资源的集中驱动了两座城市的发展，两座城市近五年新上市公司的行业分布也相对昆山、无锡等长三角二三线城市更为丰富。

图 6：青岛市近五年新上市公司行业分布更为均衡



数据来源：Wind，中达证券研究；注：统计范围为 A 股及港股

图 7：济南市近五年新上市公司行业分布较为广泛



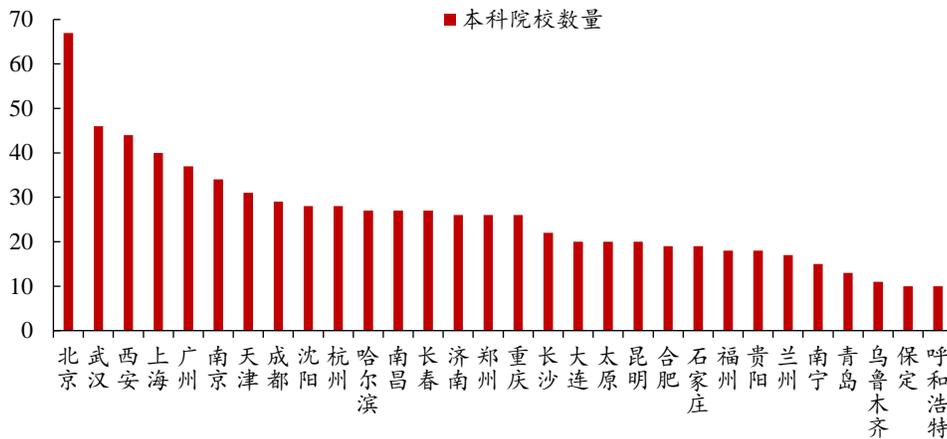
数据来源：Wind，中达证券研究；注：统计范围为 A 股及港股

政府的大力支持对新兴产业的培育有关键作用。对于部分起步相对较晚的城市而言，招商引资的重要性尤为显著。由于新兴产业在发展早期通常存在相对较长的试错期间，并需要投入一定的研发费用，因而地方政府的支持更为关键。以合肥为例，合肥市国有资本引领新型产业发展的模式亦得到了诸多关注：投资新兴产业龙头的项目决定后，国有资本即快速跟进以推动项目落地；这一方面通过国有资本的引领带动了社会投资，一方面凭借龙头公司带动了相关产业

链在合肥当地的发展。“十三五”期间，合肥的战略性新兴产业领域快速发展，2020年末科创板上市公司数量位列全国第六。

人才为城市产业发展的重要驱动力。北京、上海、武汉等城市重点高校密集，发展态势良好的产业与建设产业所需的人才能够形成正向循环。以北京为例，其高等教育资源在国内最为强大，除持续领先的新增上市公司规模外，根据《2020胡润全球独角兽榜》，全球成立于2000年之后、价值10亿美元以上的非上市公司中，北京拥有93家，为全球独角兽公司最多的城市。除北京外，近五年IPO数量较多的城市如上海、广州等一线城市及武汉、济南、青岛等省内重点城市均拥有较多的本科院校。

图8：北京、武汉、西安、上海等城市本科院校数量居前

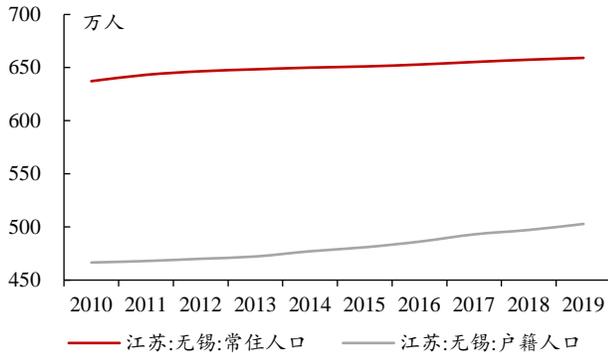


数据来源：教育部，中达证券研究；注：数据截至2020年6月30日

## 1.2 IPO 增速靠前城市的楼市状况如何？

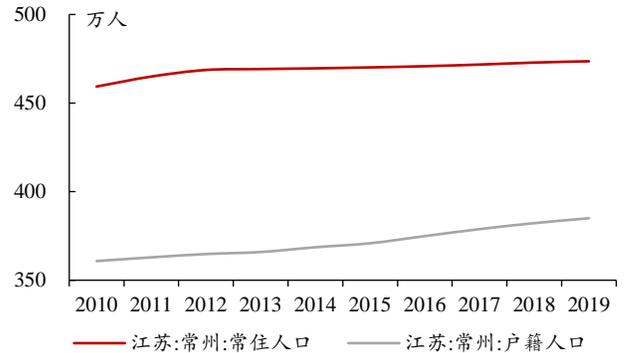
部分产业发展态势良好的长三角二三线城市具备需求支撑。如前所述，长三角拥有众多新增IPO规模较大且排名提升较快的城市，除上海、杭州、南京等核心城市外，仍有不少二三线城市的经济培育状况良好，并吸引了众多的人口。以近五年新增IPO数量较多的无锡和常州为例，两座城市的产业和经济发展状况良好，因而人口常年呈现净流入状态；2015年起，两城市的户籍人口与常住人口的差额均开始快速收窄，支撑了当地的购房需求。供给方面，以无锡为例，近年来，商品住宅批售面积/成交面积除2017年达到1.3倍外，其余年份均小于1，商品房供应整体略有偏紧。以无锡、常州为代表的部分经济培育能力较强的二三线城市具备需求支撑，上述两座城市的样本住宅均价亦在近年稳步提升。

图 9：无锡近年来户籍人口快速提升



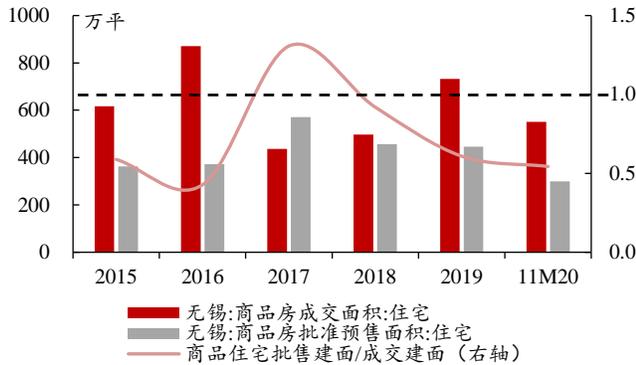
数据来源：Wind，地方统计局，中达证券研究

图 10：常州户籍人口与常住人口的差额近年明显收窄



数据来源：Wind，地方统计局，中达证券研究

图 11：无锡近五年商品住宅供应略有偏紧



数据来源：Wind，地方房管局，中达证券研究

图 12：无锡、常州样本住宅均价近年稳步提升

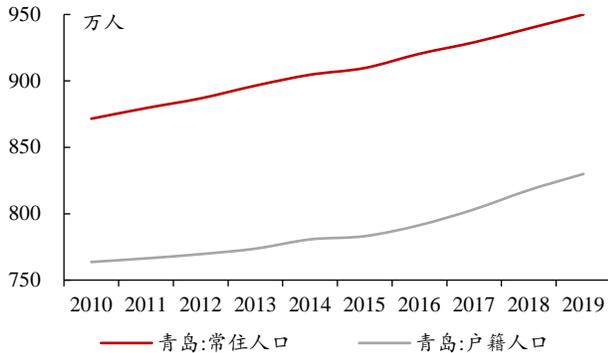


数据来源：Wind，中达证券研究

以济南、青岛为代表的省内强市具备虹吸作用，人口维持流入状态，但商品住宅供给可能存在过剩。青岛和济南为山东省最发达的两座城市，因而人口均维持净流入状态，且近年常住人口和户籍人口均不断提升，对购房需求构成了保障。然而，部分城市近年来的商品房供给可能存在过剩，或将对新进入产品的去化状况带来压力，如青岛在 2017 年的批售面积达逾 3000 万方，但当年成交建面仅不足 1700 万方，2018-2020 年的成交量亦未见大幅提升。价格方面，两座城市的样本住宅均价在 2016-2018 年有所增长，其后维持稳定。

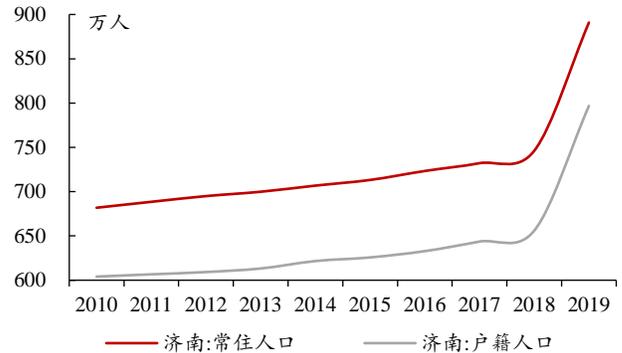


图 13: 青岛近年常住人口及户籍人口持续提升



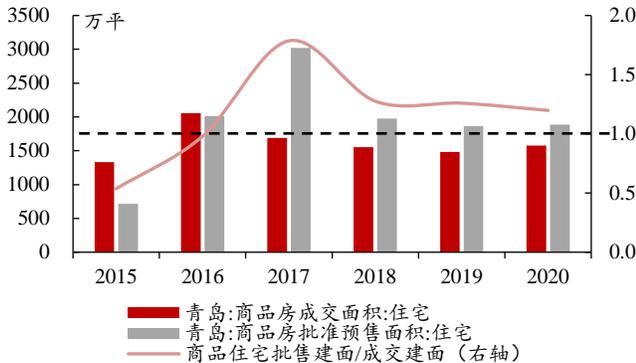
数据来源: Wind, 地方统计局, 中达证券研究

图 14: 济南近十年人口均稳步增长



数据来源: Wind, 地方统计局, 中达证券研究; 注: 2019 年莱芜市并入济南市

图 15: 青岛 2017 年起住宅批售面积均大于成交面积



数据来源: Wind, 地方房管局, 中达证券研究

图 16: 济南、青岛样本住宅均价近年较为稳定



数据来源: Wind, 中达证券研究

### 1.3 小结: 关注城市产业发展和土地供给

一线城市产业发展势头强劲，二三线城市中长三角城市更适合下沉。从近十年 A 股和港股 IPO 的规模上看，一线城市仍然拥有最强的经济培育能力，商品房需求充足。部分二三线城市在近五年亦加速发展，新增上市公司排名大幅提升，其中以长三角二三线城市和省内重点城市最为突出。长三角城市群起步较早，良好的产业发展背景和城市群发展模式的集聚效应使区域内城市的发展效率相对更高，在我国制造业转型升级的大趋势中，长三角众多二三线城市亦有望迎来进一步的发展，地方的购房需求亦有望随之得到一定支撑。



部分较发达省份的重点城市产业发展已经提速。成都、武汉、济南、青岛等省内重点城市当前集中了区域内的优质资源，近五年 IPO 规模亦有较大提升。对省内产业和人口的虹吸效应将使得此类城市的发展进一步提速。

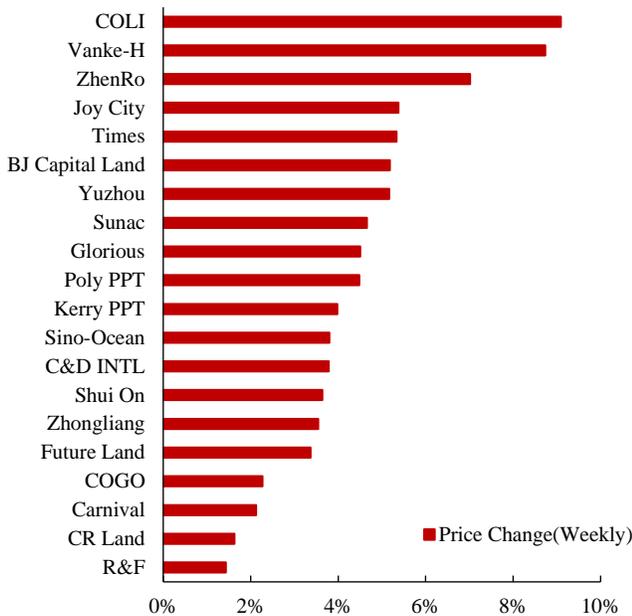
房企推进布局时亦需观测近年商品房供应情况。上述城市的需求虽有产业的发展作为支撑，但部分城市商品房市场可能在近年出现过剩，或并非盲目入场的最佳时机。具体城市乃至具体区县近年的住宅用地及商品房供给亦将对去化情况产生巨大影响。

## 2. 行业表现

### 2.1 地产开发行业表现

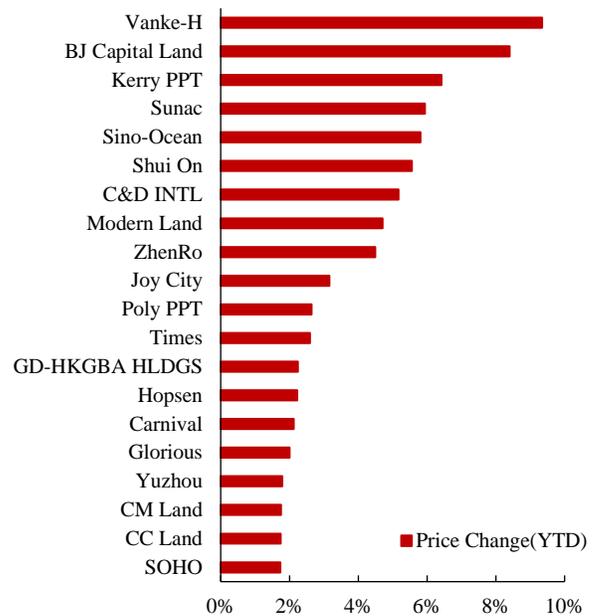
本周，中国海外发展、万科企业、正荣地产涨幅居前。万科企业、首创置业、嘉里建设年初至今涨幅居前。

图 17：中国海外发展、万科企业、正荣地产本周涨幅居前



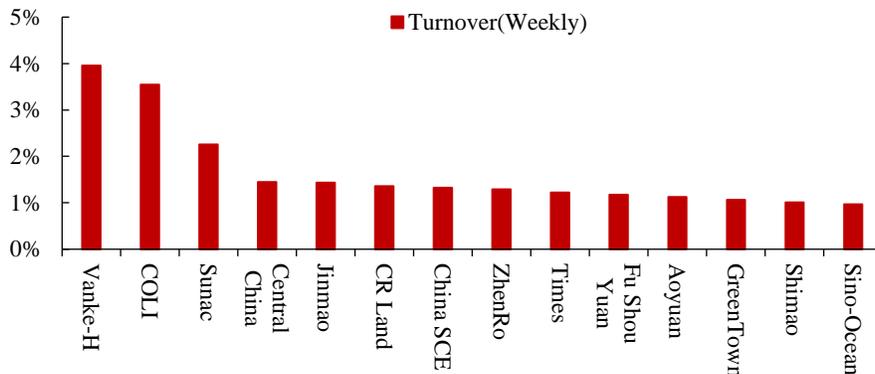
数据来源：Wind，中达证券研究

图 18：万科企业、首创置业、嘉里建设年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 19：万科企业、中国海外发展、融创中国本周换手率居前

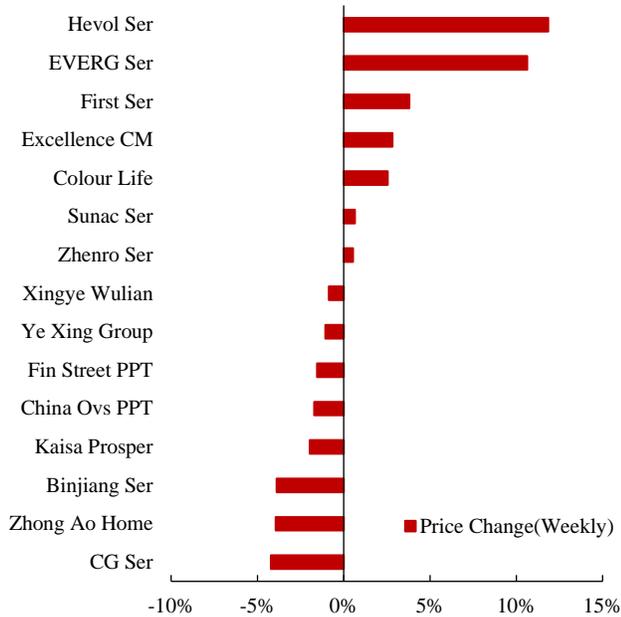


数据来源：Wind，中达证券研究

## 2.2 物业管理行业表现

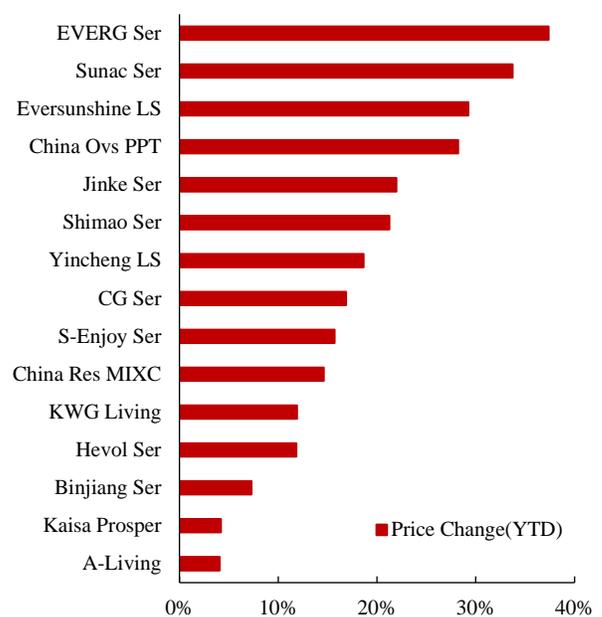
本周，和泓服务、恒大物业、第一服务涨幅居前。恒大物业、融创服务、永升生活服务年初至今涨幅居前。

图 20：和泓服务、恒大物业、第一服务本周涨幅居前



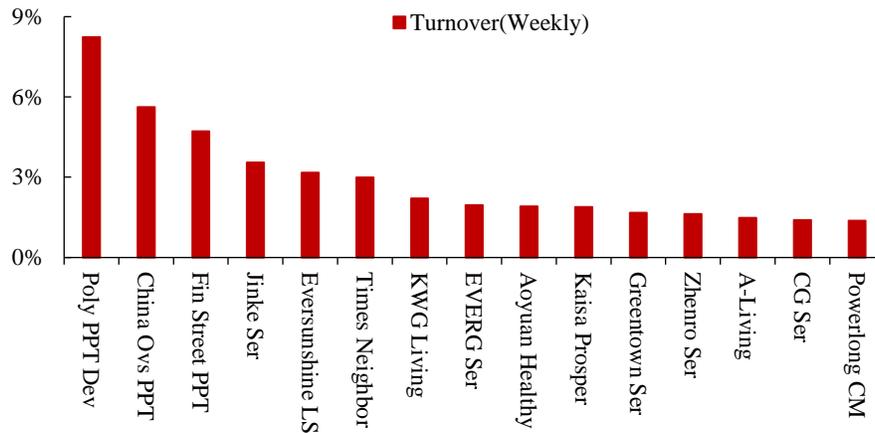
数据来源：Wind，中达证券研究

图 21：恒大物业、融创服务、永升生活服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 22：保利物业、中海物业、金融街物业本周换手率居前



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 2: 主要城市交易量情况, 本周新房成交环比下降

城市/区域	过去7日			过去30日			本月截至 1-15			本年截至 1-15	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	140,273	30%	-36%	964	0%	13%	252	-33%	-45%	252	-43%
上海	254,400	-13%	-9%	1,655	39%	41%	600	-2%	3%	600	7%
广州	315,987	42%	117%	1,623	-1%	94%	575	-24%	102%	575	110%
深圳	172,440	-8%	65%	584	-5%	16%	408	30%	78%	408	75%
<b>一线城市</b>	<b>883,100</b>	<b>9%</b>	<b>18%</b>	<b>4,826</b>	<b>9%</b>	<b>43%</b>	<b>1,835</b>	<b>-11%</b>	<b>18%</b>	<b>1,835</b>	<b>22%</b>
<b>二线城市</b>	<b>2,934,312</b>	<b>-5%</b>	<b>12%</b>	<b>12,615</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>	<b>6,183</b>	<b>1%</b>	<b>7%</b>	<b>6,183</b>	<b>12%</b>
<b>三线城市</b>	<b>2,430,650</b>	<b>1%</b>	<b>17%</b>	<b>11,656</b>	<b>5%</b>	<b>25%</b>	<b>5,053</b>	<b>-1%</b>	<b>21%</b>	<b>5,053</b>	<b>24%</b>
北京	140,273	↑30%	↓-36%	964	↑0%	↑13%	252	↓-33%	↓-45%	252	↓-43%
青岛	295,176	↑24%	↑27%	1,537	↓-6%	↑22%	551	↓-29%	↑5%	551	↑10%
济南	335,468	↑29%	↑61%	1,178	↑58%	↑43%	616	↑294%	↑55%	616	↑64%
东营	76,318	↓-5%	↑136%	360	↓-53%	↑209%	158	↓-24%	↑142%	158	↑153%
<b>环渤海</b>	<b>847,235</b>	<b>↑23%</b>	<b>↑22%</b>	<b>4,039</b>	<b>↓-2%</b>	<b>↑32%</b>	<b>1,577</b>	<b>↑4%</b>	<b>↑9%</b>	<b>1,577</b>	<b>↑14%</b>
上海	254,400	↓-13%	↓-9%	1,655	↑39%	↑41%	600	↓-2%	↑3%	600	↑7%
南京	152,733	↓-35%	↓-9%	881	↓-25%	↓-13%	404	↓-41%	↓-4%	404	↓-3%
杭州	304,447	↓-13%	↑56%	875	↑33%	↓-22%	656	↑35%	↑38%	656	↑44%
苏州	252,573	↓-1%	↑94%	1,192	↑28%	↑31%	523	↑2%	↑33%	523	↑37%
无锡	99,100	↓-10%	↑1%	420	↓-15%	↑15%	210	↑3%	↑11%	210	↑11%
扬州	84,461	↑13%	↑28%	299	↑14%	↑16%	171	↓-4%	↑21%	171	↑21%
江阴	85,568	↑30%	↑2%	306	↑15%	↑6%	155	↑13%	↓-8%	155	↓-11%
温州	154,615	↓-9%	↓-52%	1,613	↑45%	↑41%	333	↓-32%	↓-46%	333	↓-44%
金华	96,329	↓-4%	↑272%	335	↑57%	↑118%	202	↑94%	↑246%	202	↑266%
常州	43,065	↑6%	↓-50%	209	↑23%	↓-50%	84	↑2%	↓-34%	84	↓-22%
淮安	158,545	↓-4%	↑39%	601	↑33%	↑25%	342	↑61%	↑36%	342	↑40%
连云港	193,727	↓-26%	↑50%	883	↓0%	↑91%	479	↓-17%	↑86%	479	↑101%
绍兴	21,171	↑49%	↓-51%	106	↓-26%	↓-62%	36	↓-59%	↓-47%	36	↓-45%
镇江	109,552	↑11%	↓-7%	606	↑4%	↓-5%	214	↓-19%	↓-15%	214	↓-9%
嘉兴	34,363	↓-49%	↓-23%	109	↓-43%	↓-38%	101	↑71%	↑29%	101	↑45%
芜湖	77,364	↓-18%	↑122%	423	↑28%	↑229%	177	↑35%	↑174%	177	↑197%
盐城	140,720	↑502%	↑102%	362	↓-25%	↑45%	164	↓-41%	↑55%	164	↑63%
舟山	13,946	↓-26%	↓-20%	108	↑5%	↓-7%	35	↓-12%	↓-33%	35	↓-35%
池州	16,794	↓-2%	↑12%	80	↑21%	↑9%	34	↑3%	↓-11%	34	↓-5%
宁波	217,328	↓-20%	↑107%	780	↑30%	↓-11%	509	↑75%	↑42%	509	↑38%
<b>长三角</b>	<b>2,510,799</b>	<b>↓-8%</b>	<b>↑17%</b>	<b>11,842</b>	<b>↑15%</b>	<b>↑15%</b>	<b>5,432</b>	<b>↓-1%</b>	<b>↑15%</b>	<b>5,432</b>	<b>↑19%</b>
广州	315,987	↑42%	↑117%	1,623	↓-1%	↑94%	575	↓-24%	↑102%	575	↑110%
深圳	172,440	↓-8%	↑65%	584	↓-5%	↑16%	408	↑30%	↑78%	408	↑75%
福州	54,296	↑31%	↑24%	254	↓-5%	↑10%	101	↓-20%	↑10%	101	↑15%
东莞	261,503	↑61%	↑104%	1,030	↑20%	↑77%	455	↑11%	↑88%	455	↑98%
泉州	48,053	↓-58%	↓-2%	252	↓-7%	↓-7%	173	↑32%	↑40%	173	↑41%
莆田	25,149	↑28%	↑22%	199	↓-2%	↑369%	48	↓-52%	↑12%	48	↑26%
惠州	102,788	↓-12%	↑98%	344	↓-19%	↑12%	229	↓-14%	↑80%	229	↑88%
韶关	21,591	↑9%	↑18%	119	↓-6%	↑17%	43	↓-25%	↑11%	43	↑15%
佛山	293,307	↑25%	↑41%	1,431	↑12%	↑42%	581	↑1%	↑50%	581	↑45%
江门	37,638	↓-15%	↑119%	178	↑11%	↑45%	87	↑19%	↑126%	87	↑130%
<b>珠三角及南部其它城市</b>	<b>1,332,752</b>	<b>↑14%</b>	<b>↑69%</b>	<b>6,015</b>	<b>↑3%</b>	<b>↑50%</b>	<b>2,700</b>	<b>↓-4%</b>	<b>↑68%</b>	<b>2,700</b>	<b>↑71%</b>
泰安	52,510	↓-9%	↑44%	232	↓-19%	↑30%	115	↓-10%	↑12%	115	↑15%
<b>北部</b>	<b>52,510</b>	<b>↓-9%</b>	<b>↑44%</b>	<b>232</b>	<b>↓-19%</b>	<b>↑30%</b>	<b>115</b>	<b>↓-10%</b>	<b>↑12%</b>	<b>115</b>	<b>↑15%</b>
武汉	526,219	↑7%	↑16%	2,662	↑2%	↑26%	1,088	↓-17%	↑11%	1,088	↑14%
岳阳	22,659	↓-27%	↓-43%	155	↓-7%	↓-23%	56	↓-37%	↓-21%	56	↓-14%
宝鸡	107,423	↓-10%	-	476	↑38%	-	231	↑18%	-	231	-
赣州	0	-	↓-100%	0	↓-100%	↓-100%	0	↓-100%	↓-100%	0	↓-100%
<b>中部</b>	<b>656,300</b>	<b>↑2%</b>	<b>↑5%</b>	<b>3,293</b>	<b>↓-9%</b>	<b>↑8%</b>	<b>1,375</b>	<b>↓-23%</b>	<b>↑3%</b>	<b>1,375</b>	<b>↑1%</b>
成都	455,277	↓-26%	↓-34%	1,870	↑11%	↓-28%	1,073	↑18%	↓-17%	1,073	↓-9%
柳州	77,529	↓-22%	↓-19%	692	↑13%	↑24%	185	↓-31%	↓-15%	185	↓-12%
南宁	315,660	↑6%	↓-15%	1,115	↑38%	↓-31%	613	↑56%	↓-24%	613	↓-19%
<b>西部</b>	<b>848,466</b>	<b>↑-16%</b>	<b>↓-26%</b>	<b>3,677</b>	<b>↑18%</b>	<b>↓-23%</b>	<b>1,872</b>	<b>↑19%</b>	<b>↓-20%</b>	<b>1,872</b>	<b>↓-13%</b>
<b>总计</b>	<b>6,248,062</b>	<b>-1%</b>	<b>15%</b>	<b>29,097</b>	<b>7%</b>	<b>15%</b>	<b>13,071</b>	<b>-1%</b>	<b>13%</b>	<b>13,071</b>	<b>17%</b>
上升城市数目		17	26		25	28		20	27		27
下降城市数目		24	14		16	12		21	13		13

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/1/15



表 3: 主要城市新房库存与去化周期情况, 本周主要城市平均去化周期约 10.4 个月

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	12,214	0%	13%	12.7	12.2	4%	-1%
上海	7,025	0%	-8%	4.2	4.1	4%	-35%
广州	9,245	-1%	23%	5.7	5.6	3%	-36%
深圳	2,726	-8%	-2%	4.7	5.3	-12%	-15%
<b>一线城市</b>		<b>-2%</b>	<b>7%</b>	<b>6.8</b>	<b>6.8</b>	<b>0%</b>	<b>-22%</b>
杭州	4,995	0%	56%	5.7	6.9	-17%	99%
南京	7,324	1%	29%	8.3	7.1	18%	48%
苏州	8,840	-1%	49%	7.4	7.5	-1%	13%
福州	7,054	1%	77%	27.8	27.7	0%	61%
江阴	4,694	0%	17%	15.3	15.1	1%	10%
温州	11,662	1%	9%	7.2	6.9	5%	-22%
泉州	6,942	-1%	0%	27.6	25.9	7%	8%
宁波	3,479	-2%	16%	4.5	5.5	-19%	30%
东营	1,598	0%	-3%	4.4	4.0	10%	-69%
<b>平均</b>		<b>-1%</b>	<b>21%</b>	<b>10.4</b>	<b>10.3</b>	<b>0%</b>	<b>7%</b>

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/1/15; 平均环比及平均同比为各城市变动平均值

## 3.2 二手房成交及价格数据

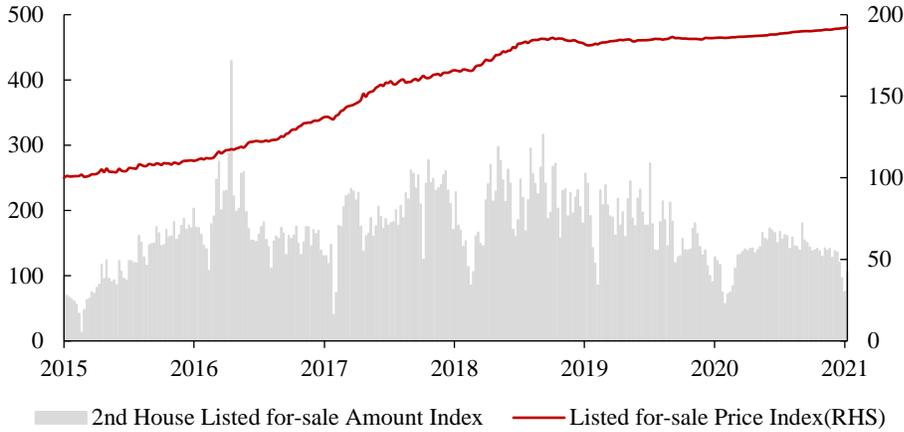
表 4: 主要城市二手房成交量情况, 江门、金华本年至今涨幅较大

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	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	351,192	↑60%	↑19%	1,585	↓-5%	↑32%	579	↓-30%	↑2%	579	↑14%
深圳	146,066	↑40%	↓-45%	562	↑5%	↓-39%	251	↓-6%	↓-51%	251	↓-46%
杭州	154,311	↑28%	↑36%	598	↓-3%	↑25%	275	↓-7%	↑19%	275	↑27%
南京	224,489	↓-4%	↓-1%	926	↑4%	↑13%	459	↑2%	↑5%	459	↑17%
成都	82,870	↑8%	↓-61%	339	↑5%	↓-62%	159	↓-4%	↓-66%	159	↓-63%
青岛	133,674	↑17%	↑18%	509	↓-4%	↑10%	248	↓-4%	↓-4%	248	↑5%
无锡	98,968	↑29%	↓-39%	418	↓-17%	↓-26%	176	↓-26%	↓-37%	176	↓-33%
苏州	183,249	↑23%	↓-8%	557	↑3%	↓-5%	332	↑17%	↓-16%	332	↓-7%
厦门	115,724	↑28%	↑19%	425	↑10%	↑22%	206	↑7%	↑9%	206	↑17%
扬州	21,201	↑12%	↓-6%	85	↓-17%	↑3%	40	↓-26%	↓-13%	40	↓-1%
东莞	50,299	↑5%	↓-36%	219	↑7%	↓-31%	98	↓-6%	↓-43%	98	↓-39%
南宁	43,226	↓-9%	↑29%	188	↓-10%	↓-29%	91	↓-12%	↓-22%	91	↓-16%
佛山	176,467	↑18%	↑44%	672	↓-13%	↑52%	339	↓-20%	↑24%	339	↑33%
金华	71,670	↓-1%	↑17%	270	↓-4%	↑54%	144	↓-1%	↑35%	144	↑52%
江门	15,935	↓-27%	↑493%	90	↓-2%	↑279%	38	↓-16%	↑320%	38	↑331%
<b>总计</b>	<b>1,869,341</b>	<b>21%</b>	<b>-7%</b>	<b>7,443</b>	<b>-3%</b>	<b>-2%</b>	<b>3,436</b>	<b>-11%</b>	<b>-15%</b>	<b>3,436</b>	<b>-7%</b>
上升城市数目		11	8		6	9		3	7		8
下降城市数目		4	7		9	6		12	8		7

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/1/15

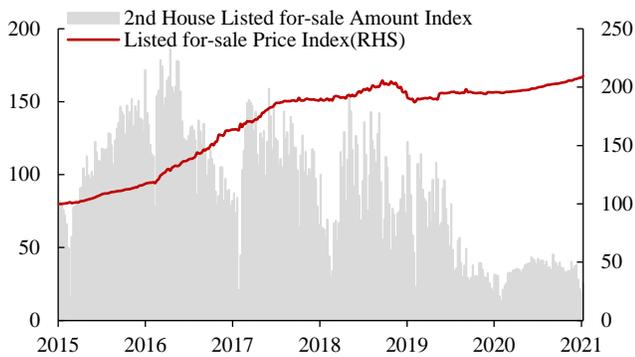


图 23：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



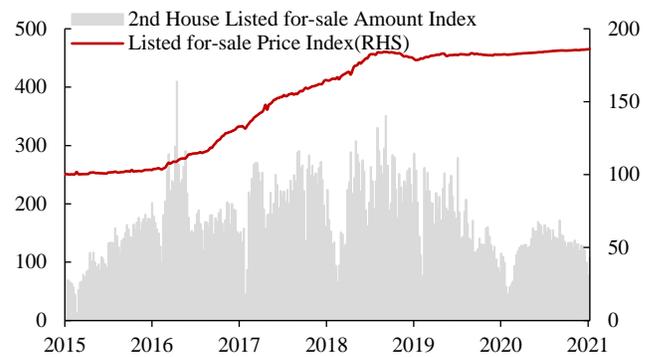
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/1/10

图 24：一线城市二手房价格指数有所提升



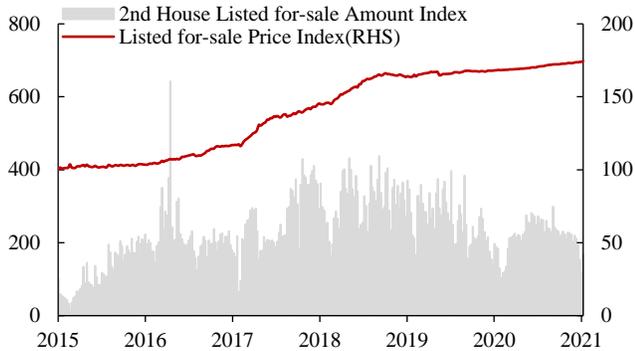
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/1/10

图 25：二线城市二手房价格指数略有提升



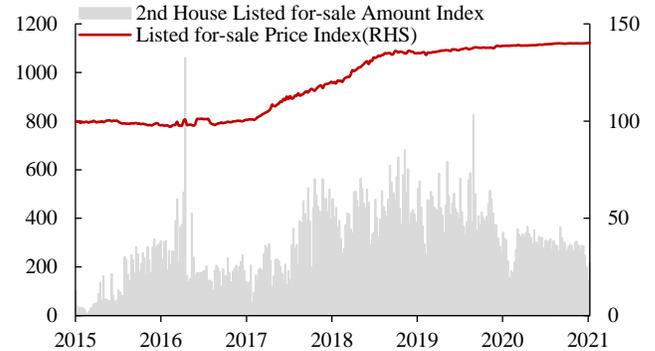
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/1/10

图 26：三线城市二手房价格指数有所提升



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/1/10

图 27：四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 2021/1/10

## 4.重要政策及动态

### 4.1 本周重要行业政策与新闻

表 5：本周要闻：央行上海总部强调稳妥实施好房地产贷款集中度管理要求，合理控制房地产贷款规模；佛山提出要完善湾区人才科创要素流动机制

日期	地区/部门	简述
2021-01-12	央行	央行上海总部召开 2021 年上海货币信贷工作会议，强调稳妥实施好房地产贷款集中度管理要求，合理控制房地产贷款规模。
2021-01-12	上海	上海市房屋管理局针对新房认筹率居高不下、摇号火热现象表示，正在积极研究进一步完善认筹规则等相关政策规定，并表示要严格落实购房实名制。
2021-01-13	佛山	要完善湾区人才科创要素流动机制。对企业引进海内外“双一流”高校毕业生，分别给予博士 9 万元、硕士 6 万元、学士 3 万元的引进扶持。并对创办企业的青年人才给予最高 300 平方米、最长 3 年的场地租金补贴。
2021-01-13	浙江	2021 年，浙江将出台公租房保障基本公共服务标准；加强公租房精准保障，全年力争公租房受益家庭达到 25 万户；今年将在促进房地产市场平稳健康发展上取得新突破，加快建立房地产信用体系。
2021-01-13	四川	四川省住建厅等 13 部门联合印发《关于加快物业服务转型升级发展助推城市基层治理能力提升的指导意见》。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究



## 4.2 本周重点公司新闻及公告

表 6: 本周公司动态: 时代中国、富力地产等赎回部分美元优先票据; 大发地产、合生创展等开展债权融资

日期	对象	简述
2021-01-11	招商蛇口	2020 年 12 月, 公司于温州、沈阳、珠海等 10 个城市获得房地产项目 11 个。
2021-01-11	新城发展	2020 年 12 月, 公司于常州、南通、淮安等 14 个城市获得房地产项目 16 个。
2021-01-11	时代中国控股	将于 2021 年 2 月 8 日部分赎回 2021 年到期本金额 3.5 亿美元 7.85% 优先票据, 完成后 2021 年票据尚未赎回本金额将为 1 亿美元。
2021-01-11	首开股份	2020 年 12 月, 公司于广州、福州、北京获得房地产项目 4 个。
2021-01-12	富力地产	赎回所有 2021 年到期尚未偿还本金额 3.75 亿美元 8.75% 优先票据。
2021-01-12	大发地产	发行 2022 年到期 1.8 亿美元 9.95% 优先票据。
2021-01-13	华润置地	2020 年 12 月, 公司于南京、长春、嘉兴等 7 个城市获得房地产项目 7 个。
2021-01-13	中南建设	2020 年度归属于上市公司股东的净利润预计为 60 亿元~80 亿元 (+44.1%~92.2%), 基本每股收益预计为 1.59 元~2.12 元。
2021-01-14	合生创展集团	发行 2022 年到期 4 亿美元 5.8% 担保优先票据。
2021-01-15	佳源国际控股	拟以每 1000 美元本金额 1024.02 美元以现金购买约 2.6 亿美元 2022 年到期 13.75% 优先票据。

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究

### 4.3 主要房企 2020 年销售情况一览

表 7: 瑞安房地产、弘阳地产、龙光集团 2020 年累计销售额同比增长较快

公司	代码	2020年累计销售金额		2020年累计销售面积		12月销售金额		12月销售面积	
		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
华润置地	1109.HK	2850	17.5%	1419	7.1%	391	146.7%	95	6.4%
招商蛇口	001979.SZ	2776	25.9%	1244	6.3%	321	37.2%	173	10.9%
新城发展	1030.HK	2510	-7.3%	2349	-3.4%	311	28.1%	320	31.1%
金科股份	000656.SZ	2233	20.0%	2240	18.0%	279	-	338	-
远洋集团	3377.HK	1310	0.8%	706	11.3%	228	35.9%	142	84.1%
龙光集团	3380.HK	1207	31.9%	745	-	120	12.3%	71	1.6%
新力控股集团	2103.HK	1137	24.4%	804	-	149	-	-	-
首开股份	600376.SH	1075	6.0%	382	-7.3%	199	39.4%	68	-23.9%
中骏集团控股	1966.HK	1015	26.1%	737	16.5%	112	10.3%	91	12.7%
弘阳地产	1996.HK	865	32.8%	592	20.6%	123	74.0%	73	36.0%
首创置业	2868.HK	709	-12.3%	293	-7.5%	108	-10.3%	62	34.7%
绿地香港	0337.HK	545	12.5%	429	31.0%	-	-	-	-
佳源国际控股	2768.HK	308	6.8%	274	12.1%	35	0.0%	30	17.8%
瑞安房地产	0272.HK	212	69.4%	37	-10.0%	-	-	-	-

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究; 注: 龙光集团为权益口径

#### 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

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报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。



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。