

鼓励物业延伸服务，销售规模持续增长

房地产行业周报-20210109

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 2.13%，沪深 300 指数上涨 5.45%，相对收益为-7.58%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(01.01-01.07)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 70557 套，同比增速 8.4%，环比增速-38.3%；合计成交面积 724.3 万平方米，同比增速 8.1%，环比增速-37.6%。

本周(01.01-01.07)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 14538 套，同比增速-12.8%，环比增速-31.4%；合计成交面积 146 万平方米，同比增速-8.5%，环比增速-32.2%。

本周(01.01-01.07)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19597.9 万平方米，环比增速-1.1%，去化周期 57.1 周。

本周(12.28-01.03)，供应土地 1692.8 万平方米，同比增速-3.9%；成交土地 2731.6 万平方米，同比增速-13.3%；土地成交金额 724.3 亿元，同比增速-37.8%。

本周(01.01-01.07)房地产企业合计发行信用债 93 亿元，同比增速-20.5%，环比增速 57%。房地产类集合信托合计发行 115.5 亿元，同比增速-50.6%，环比增速-41.1%。

投资建议

本周，住建部强调要坚持“房住不炒”的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展；住建部等十部门联合发布通知，鼓励物业服务企业提升物业智慧管理服务水平，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。由此可见，房地产的政策预期稳定，且物管服务愈发受到重视。地方层面，北京推出“新型共有产权房”，初始购房人仅需支付个人产权部分购房款，房屋 5 年内不得出售；山东全面放开城镇落户限制，进城落户人员可将户口迁回原籍，进一步提升人口管理信息化水平；福州拟实行零门槛落户和投靠政策，有合法产权房屋的即可落户于房屋所在地址。目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性高，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、招商蛇口、蓝光发展、华夏幸福、滨江集团、旭辉控股集团以及物管板块碧桂园服务、招商积余、新城悦服务、永升生活服务、蓝光嘉宝服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

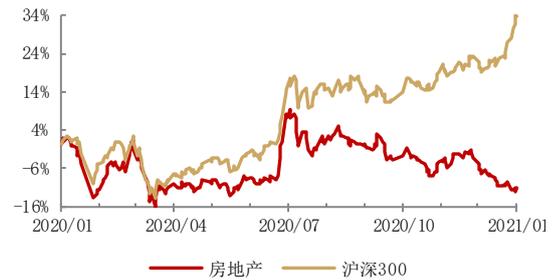
风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

评级及分析师信息

行业评级：推荐

行业走势图



分析师：由子沛

邮箱：youzp@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

联系电话：

盈利预测与估值

股票代码	股票名称	收盘价 (元)	投资 评级	重点公司				P/E			
				EPS (元)							
				2019A	2020E	2021E	2022E	2019A	2020E	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	29.34	增持	3.35	3.86	4.45	5.08	8.8	7.6	6.6	5.8
600048.SH	保利地产	15.19	增持	2.34	2.58	3.11	3.67	6.5	5.9	4.9	4.1
000656.SZ	金科股份	7.07	买入	1.06	1.36	1.62	1.91	6.7	5.2	4.4	3.7
000961.SZ	中南建设	7.72	增持	1.10	1.91	2.39	2.76	7.0	4.0	3.2	2.8
000671.SZ	阳光城	6.39	增持	0.99	1.34	1.75	2.09	6.5	4.8	3.7	3.1
601155.SH	新城控股	34.12	增持	5.61	6.78	8.1	9.59	6.1	5.0	4.2	3.6
001979.SZ	招商蛇口	13.27	增持	2.03	2.41	2.84	3.2	6.5	5.5	4.7	4.1
600466.SH	蓝光发展	4.44	买入	1.14	1.7	2.13	2.43	3.9	2.6	2.1	1.8
600340.SH	华夏幸福	12.15	增持	3.73	4.89	6.09	7.41	3.3	2.5	2.0	1.6
002244.SZ	滨江集团	4.39	增持	0.52	0.7	0.88	1.08	8.4	6.3	5.0	4.1
0884.HK	旭辉控股集团	5.39	增持	0.82	0.95	1.14	1.36	6.6	5.7	4.7	4.0
6098.HK	碧桂园服务	53.43	买入	0.62	0.91	1.32	1.86	86.2	58.7	40.5	28.7
001914.SZ	招商积余	24.07	买入	0.27	0.58	0.8	1.1	89.1	41.5	30.1	21.9
1755.HK	新城悦服务	18.87	买入	0.34	0.49	0.77	1.16	55.5	38.5	24.5	16.3
1995.HK	永升生活服务	19.45	买入	0.15	0.23	0.36	0.55	129.7	84.6	54.0	35.4
2606.HK	蓝光嘉宝服务	31.14	增持	2.41	3.2	4.38	5.84	12.9	9.7	7.1	5.3
002968.SZ	新大正	51.72	买入	0.97	1.24	1.55	1.94	53.3	41.7	33.4	26.7
603506.SH	南都物业	20.94	买入	0.85	1.06	1.32	1.6	24.6	19.8	15.9	13.1

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8349 元

正文目录

1. 一周行情回顾.....	5
2. 行业新闻跟踪.....	5
3. 个股公告跟踪.....	8
4. 行业基本面.....	14
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	14
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	18
4.3. 重点城市库存情况分析.....	21
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	22
4.5. 房地产行业融资分析.....	25
5. 投资观点.....	27
6. 风险提示.....	27

图表目录

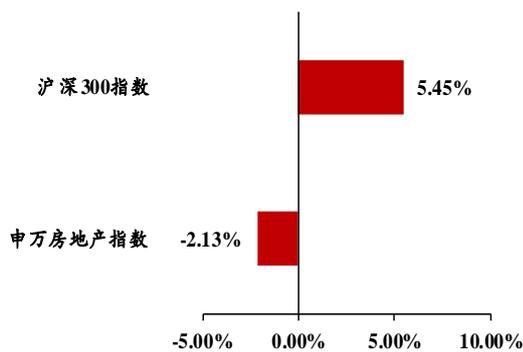
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	14
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	14
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	14
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	14
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	15
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	15
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	15
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	15
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	18
图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	18
图 13 二手房成交面积同比分析（周度）.....	18
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	18
图 15 二手房成交套数同比分析（月度）.....	19
图 16 二手房成交套数环比分析（月度）.....	19
图 17 二手房成交面积同比分析（月度）.....	19
图 18 二手房成交面积环比分析（月度）.....	19
图 19 17城合计库存面积及去化周期.....	21
图 20 一线城市库存面积及去化周期.....	21
图 21 二线城市库存面积及去化周期.....	21
图 22 三线城市库存面积及去化周期.....	21
图 23 100大中城市商品房土地供应面积.....	23
图 24 100大中城市商品房土地供应均价.....	23
图 25 100大中城市商品房土地成交面积.....	23
图 26 100大中城市商品房土地成交金额.....	23
图 27 100大中城市商品成交土地楼面价及溢价率.....	23
图 28 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率.....	23
图 29 房企信用债发行额（周度）.....	25
图 30 房企信用债发行额（月度）.....	25
图 31 房地产信托发行额（周度）.....	26
图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）.....	26
图 33 房地产信托发行额（月度）.....	26
图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）.....	26

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	9
表 3 58城一手房成交套数及成交面积.....	16
表 4 16城二手房成交套数及成交面积.....	20
表 5 17城库存面积及去化周期.....	22
表 6 近期房企拿地明细.....	24
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	25

1. 一周行情回顾

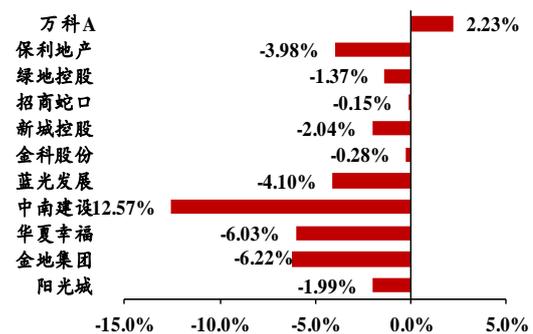
本周，申万房地产指数下跌 2.13%，沪深 300 指数上涨 5.45%，相对收益为-7.58%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：苏宁环球、ST 爱旭、中珠医疗、招商积余、三湘印象，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中房股份、万业企业、ST 新光、格力地产、同达创业。

图 1 本周板块涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 2 本周龙头企业涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【中央政策】住建部：部长王蒙徽表示，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。（观点地产网）

【中央政策】住建部：住建部等十部门联合发布通知，鼓励物业服务企业提升物业智慧管理服务水平，鼓励有条件的物业服务企业开展养老、托幼等服务，满足居民多样化多层次居住生活需求。（澎湃新闻网）

【中央政策】央行：明确房地产贷款集中度管理制度的范围、要求及调整机制，分五档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比上限，适时调整相关指标的统计口径。（澎湃新闻网）

【地方政策】北京：推出“新型共有产权房”，初始购房人仅支付个人产权部分购房款，房屋 5 年内不得出售，5 年后可以再上市交易，政府只按原值取得部分比例的房款。（北京青年报）

【地方政策】山东：全面放开城镇落户限制，进城落户人员可将户口迁回原籍，提升人口管理信息化水平，加快电子证照、电子档案建设。（观点地产网）

【地方政策】福州：实行零门槛落户和投靠政策，有合法产权房屋的，可落户在该房屋地址；无合法产权房屋，自行选择各类集体户地址落户。（观点地产网）

【地方政策】天津：推进住房政策向滨海新区倾斜，向产业转型升级、新动能引育倾斜，向急需人才和青年创业者倾斜。大力发展住房租赁市场，加快建设

人才公寓等政策性租赁住房，完善长租房政策，稳控住房租金水平，逐步使租购住房在享受同等权利。(澎湃新闻)

【地方政策】深圳：市规划和自然资源局发布文件，明确棚改地价与城市更新项目地价标准保持一致，另新增产权归政府的房屋用于安置用房建设的地价标准与“成片开发区”补办用地手续、土地续期等事项。(观点地产网)

【地方政策】海南：符合条件的职工委托住房公积金管理机构，按期按约定金额，将个人住房公积金转入租住具有合法权属房屋的所有权人或受托承租人银行收款账户用于支付房租。(搜狐)

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	央行：明确房地产贷款集中度管理制度的范围、要求及调整机制，分五档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比上限，适时调整相关指标的统计口径。	澎湃新闻	2021/1/4
中央政策	住建部：住建部等十部门联合发布通知，鼓励物业服务企业提升物业智慧管理服务水平，鼓励有条件的物业服务企业开展养老、托幼等服务，满足居民多样化多层次居住生活需求。	澎湃新闻	2020/1/6
中央政策	央行工作会议：2021 年要以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，继续做好“六稳”“六保”工作，为加快构建新发展格局提供有力有效的金融支持，落实房地产长效机制。	观点地产网	2020/1/7
中央政策	住建部：部长王蒙徽表示，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。	观点地产网	2020/1/7
地方政策	北京：推出“新型共有产权房”，初始购房人仅支付个人产权部分购房款，房屋 5 年内不得出售，5 年后可以再上市交易，政府只按原值取得部分比例的房款。	北京青年报	2020/1/4
地方政策	海南：符合条件的职工委托住房公积金管理机构，按期按约定金额，将个人住房公积金转入租住具有合法权属房屋的所有权人或受托承租人银行收款账户用于支付房租。	搜狐	2020/1/4
地方政策	海南：开展房地产市场整治，对价外加价、捆绑销售、捂盘惜售、规避限购政策骗取购房资格、未按规定办理注销或变更手续等违法违规行为进行重点整治。	澎湃新闻	2020/1/4
地方政策	成都：根据取得预售许可证后至预售商品房完成并联竣工验收所需的工程建设费用总额核定预售款监管额度。账户内资金达到监管额度后，服务平台向相关机构发送	澎湃新闻	2020/1/4

	确认通知。如出现严重违规行为，将暂停预售商品房网签备案系统使用权限。		
地方政策	北京：银行业协会自律公约指出，信用卡融资不得支付购房首付款。	澎湃新闻	2020/1/4
地方政策	湖南：优化调整省市公积金政策，完善房企预售资金监管制度，保障企业开复工，发布“湘九条”，长株湘郴四市试点“交房即交证”，土地挂牌出让增加自持权重，长沙房屋网签备案“一网通办”	澎湃新闻	2020/1/4
地方政策	天津：推进住房政策向滨海新区倾斜，向产业转型升级、新动能引育倾斜，向急需人才和青年创业者倾斜。大力发展住房租赁市场，加快建设人才公寓等政策性租赁住房，完善长租房政策，稳控住房租金水平，逐步使租购住房在享受同等权利。	澎湃新闻	2020/1/4
地方政策	山东：全面放开城镇落户限制，进城落户人员可将户口迁回原籍，提升人口管理信息化水平，加快电子证照、电子档案建设。	观点地产网	2020/1/4
地方政策	福州：实行零门槛落户和投靠政策，有合法产权房屋的，可落户在该房屋地址；无合法产权房屋，自行选择各类集体户地址落户。	观点地产网	2020/1/4
地方政策	北京：市规划和自然资源委发布补充公告试点施行“限地价、竞政府持有商品住宅产权份额、竞高标准商品住宅建设方案”的挂牌方式，“新型共有产权房”首次售房仅需支付个人产权份额。	观点地产网	2020/1/5
地方政策	佛山：市自然资源局顺德分局发布旧改新政征求意见，其中工改用途方面指出，旧厂房改造为除工业、住宅、商服之外其他用途的项目，原划拨土地按新规划用途土地市场价格的 70%计收地价款。	观点地产网	2020/1/5
地方政策	深圳：市规划和自然资源局发布文件，明确棚改地价与城市更新项目地价标准保持一致，另新增产权归政府的房屋用于安置用房建设的地价标准与“成片开发区”补办用地手续、土地续期等事项。	观点地产网	2020/1/6
地方政策	云南：省税务局发布公告，从 2021 年 1 月 1 日起，个人出租省内自有房屋或者租入房屋并取得租金收入或者其他经济利益所得，应按照“财产租赁所得”缴纳个人所得税。个人出租住房，减按 10%的税率征收个人所得税；个人出租非住房，按 20%的税率征收个人所得税。	观点地产网	2020/1/6
地方政策	西安：住建局就《西安市商品房销售信息公示管理规定》发布政策解读，对销售活动中需公示的信息内容、公示标准、查询路径、保存形式及样板房、户型模型、	澎湃新闻	2020/1/6

	沙盘模型的制作等提出了新的要求。		
地方政策	江西：住建厅部署今年房地产工作，要全力实施城市更新行动，大力推进城镇老旧小区改造，力争计划任务42.4万户全面开工。房地产调控方面，稳妥实施房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。另外，不断完善住房保障体系，满足人民群众对更高居住品质的要求。	澎湃新闻	2020/1/7
地方政策	南平：发布《进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，对于房价上涨过快的县（市、区），要采取限涨幅、控房价的调控措施，坚决遏制房价上涨态势。税务部门要严格按照税法和有关政策规定，对定价偏高、涨幅过快的房地产开发项目加大税收风险分析和清算力度，对异常风险企业实施重点稽查。	澎湃新闻	2020/1/7
地方政策	广州：正在深入开展房地产市场秩序专项整治行动，严厉打击哄抬房价和虚假房源、虚假广告、虚假销售等违法违规行为，进一步整顿和规范房地产市场秩序，切实维护购房群众合法权益。	观点地产网	2020/1/7
地方政策	杭州：市人民政府发布《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》，明确老旧小区住宅加装电梯工作遵循“业主主体、社区主导、政府引导、各方支持”的原则，实行“民主协商、基层自治、高效便民、依法监管”的工作机制。	澎湃新闻	2020/1/8

资料来源：Wind，公开资料整理、华西证券研究所

3. 个股公告跟踪

【万科A】公司12月单月实现销售额1015.4亿元，同比+77.2%；销售面积642.2万平方米，同比+54.8%；1-12月累计实现销售额7041.5亿元，同比+11.6%；销售面积4667.5万平方米，同比+13.5%。

【中国恒大】公司12月单月实现销售额445.9亿元，同比+117.3%；销售面积510.2万平方米，同比+139.3%；1-12月累计实现销售额7232.5亿元，同比+20.3%；销售面积8085.6万平方米，同比+38.3%。

【碧桂园】12月单月实现权益销售额128.2亿元，同比+3.7%；权益销售面积147.0万平方米，同比+1.4%；1-12月累计实现权益销售额5706.6亿元，同比+3.3%；权益销售面积6733.0万平方米，同比+8.0%。

【中南建设】公司12月单月实现销售额287.5亿元，同比+14.5%；销售面积221.6万平方米，同比+11.2%；1-12月累计实现销售额2238.3亿元，同比+14.2%；销售面积1685.3万平方米，同比+9.4%。

【中国海外发展】公司12月单月实现销售额397.9亿元，同比+37.8%；销售面积202.7万平方米，同比+28.6%；1-12月累计实现销售额3607.2亿元，同比+12.5%；销售面积1917.3万平方米，同比+6.8%。

截至 2020 年 12 月 31 日，录得已认购物业销售 98.0 亿元，将于往后数月内转化为合约物业销售。

以 104.5 亿元收购香港、大连等地 7 幅地块，楼面面积 113.0 万平方米。

回购 300 万股股份，回购价 15.16-15.42 港元/股，占比 0.03%。

【中国金茂】公司 12 月单月实现销售额 308 亿元，同比+144.7%；销售面积 111.6 万平方米，同比+63.5%；1-12 月累计实现销售额 2311 亿元，同比+43.7%；销售面积 1129.1 万平方米，同比+50.9%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
阳光城	以自有资金回购“19 阳城 01”，回购总额 14.38 亿元，价格 106.8 元/张。	2020/1/4
华发股份	全资子公司武汉华发睿光获得编号为 P(2020)150 号地块的国有建设用地使用权，土地总价款 94.3 亿元，计容建面 44.9 万平方米。	2020/1/4
合景泰富	同意重续物业租赁及管理协议 I、II 项下若干物业的租期，租期于 2020 年 12 月 31 日届满，各自固定重续 3 年。	2020/1/4
特发服务	与华为技术签署物业服务合同，金额 4.44 亿元，超过最近一个会计年度总资产的 50%，期限 5 年。承接华为基地 ABCDKY 园区的设备设施维保、安全保卫和清洁业务。	2020/1/4
宝龙地产	完成 1 年期 2 亿美元优先票据的要约收购，获接纳总额为 1.2 亿美元，未偿还总额 7905.8 万美元。	2020/1/4
佳源国际控股	部分行使超额配股权，共 1170.9 万股，每股 3.86 港元。	2020/1/4
华润万象生活	稳定价格期结束，超额配售股份 8250 万股，每股 22.30 港元。	2020/1/4
弘阳地产	弘生活物业管理同意收购汇得行物业控股 80%的股权。	2020/1/4
建业新生活	在管建筑面积与合约建筑面积分别达到 1.0 亿平方米和 1.9 亿平方米，同比分别+75.5%、+62.2%。	2020/1/4
碧桂园	12 月单月实现权益销售额 128.2 亿元，同比+3.7%；权益销售面积 147.0 万平方米，同比+1.4%；1-12 月累计实现权益销售额 5706.6 亿元，同比+3.3%；权益销售面积 6733.0 万平方米，同比+8.0%。	2020/1/5
荣盛发展	12 月单月实现销售额 248.6 亿元，同比+10.1%；销售面积 230.2 万平方米，同比+3.7%；1-12 月累计实现销售额 1271.0 亿元，同比+10.2%；销售面积 1174.5 万平方米，同比+7.0%。 全资下属公司唐山荣盛以 3.7 亿元取得唐山泓洲 51%股权，后者拥有唐山市丰润区两地块，计容建面 30.2 万平方米。 张志勇因工作调整原因辞任公司副总裁。	2020/1/5

中梁控股	12月单月实现销售额201.0亿元，同比-8.6%；销售面积164.0万平方米，同比-32.0%；1-12月累计实现销售额1688.0亿元，同比+10.7%；销售面积1350.6万平方米，同比-9.1%。	2020/1/5
雅居乐集团	12月单月实现销售额223.7亿元，同比+155.4%；销售面积161.2万平方米，同比+132.9%；1-12月累计实现销售额1381.9亿元，同比+17.1%；销售面积1025.0万平方米，同比+15.0%。	2020/1/5
富力地产	12月单月实现权益销售额215.0亿元，同比+20.0%；权益销售面积160.1万平方米，同比+19.0%；1-12月累计实现权益销售额1387.9亿元，同比+0.4%；权益销售面积1153.1万平方米，同比-8.1%。	2020/1/5
融信中国	12月单月实现销售额215.0亿元，同比+41.3%；销售面积102.7万平方米，同比+113.1%；1-12月累计实现销售额1551.7亿元，同比+9.8%；销售面积725.1万平方米，同比+10.7%。	2020/1/5
中国奥园	12月单月实现销售额192.5亿元，同比+15.0%；1-12月累计实现销售额1330.1亿元，同比+13.0%。	2020/1/5
时代中国控股	12月单月实现销售额167.9亿元，同比+56.7%；销售面积92.8万平方米，同比+23.1%；1-12月累计实现销售额1003.8亿元，同比+28.1%；销售面积673.1万平方米，同比+25.9%。	2020/1/5
佳兆业集团	12月单月实现销售额166.8亿元，同比+28.1%；销售面积95.1万平方米，同比+70.9%；1-12月累计实现销售额1069.0亿元，同比+21.3%；销售面积616.5万平方米，同比+32.8%。	2020/1/5
合景泰富集团	12月单月实现销售额129.0亿元，同比+40.2%；销售面积67.3万平方米，同比+50.9%；1-12月累计实现销售额1036.1亿元，同比+20.3%；销售面积610.6万平方米，同比+24.1%。	2020/1/5
华侨城 A	截至12月底，公司累计斥资10.3亿元回购1.6亿股，占公司总股本1.985%，每股回购价格5.84元-7.04元。	2020/1/5
蓝光发展	2020年12月，公司斥资1045.8万元回购218.2万股，占公司总股本0.07%，每股回购价格4.62元-4.97元。截至12月底，公司累计斥资7462.5万元回购1421.6万股，占公司总股本0.47%，每股回购价格4.62元-5.52元。	2020/1/5
龙湖集团	公司拟发行规模不超过30亿元的2021年第一期公司债券。	2020/1/5
中国金茂	公司拟赎回5亿美元年息6%的次级担保永久资本证券。	2020/1/5
世茂集团	公司拟发行美元优先票据。	2020/1/5
禹洲集团	公司拟发行美元绿色优先票据。	2020/1/5
中国恒大	公司12月单月实现销售额445.9亿元，同比+117.3%；销售面积	2020/1/6

	510.2 万平方米，同比+139.3%；1-12 月累计实现销售额 7232.5 亿元，同比+20.3%；销售面积 8085.6 万平方米，同比+38.3%。	
中南建设	公司 12 月单月实现销售额 287.5 亿元，同比+14.5%；销售面积 221.6 万平方米，同比+11.2%；1-12 月累计实现销售额 2238.3 亿元，同比+14.2%；销售面积 1685.3 万平方米，同比+9.4%。	2020/1/6
中国金茂	公司 12 月单月实现销售额 308 亿元，同比+144.7%；销售面积 111.6 万平方米，同比+63.5%；1-12 月累计实现销售额 2311 亿元，同比+43.7%；销售面积 1129.1 万平方米，同比+50.9%。	2020/1/6
花样年控股	公司 12 月单月实现销售额 60.4 亿元，同比+6.0%；销售面积 35.9 万平方米，同比-22.5%；1-12 月累计实现销售额 492.1 亿元，同比+35.9%；销售面积 334.7 万平方米，同比+4.3%。	2020/1/6
美的置业	公司 12 月单月实现销售额 158.8 亿元，同比+54.5%；销售面积 146.1 万平方米，同比+47.0%；1-12 月累计实现销售额 1261.6 亿元，同比+24.6%；销售面积 1111.4 万平方米，同比+10.9%。	2020/1/6
金地商置	公司 12 月单月实现销售额 108.9 亿元，同比-2.6%；销售面积 63.6 万平方米，同比+18.0%；1-12 月累计实现销售额 751.7 亿元，同比+18.1%；销售面积 338.8 万平方米，同比+8.0%。	2020/1/6
世茂集团	公司发行 8.72 亿美元 10 年期优先票据，利率 3.45%。	2020/1/6
正荣地产	公司发行 4 亿美元 5 年期优先票据，利率 6.63%。	2020/1/6
中梁控股	公司拟现金购买最多为最高接纳金额的发行在外于 2021 年到期的优先票据，利率 8.75%。	2020/1/6
禹洲集团	公司发行 5.62 亿美元 6 年期绿色优先票据，利率 6.35%。	2020/1/6
滨江集团	全资子公司杭州滨欢获得杭州市江干区某地块，土地总价款 20.4 亿元，计容建面 7 万平方米；公司全资子公司杭州滨翼获得杭州市拱墅区某地块，土地总价款 8.9 亿元，计容建面 12.3 万平方米。	2020/1/6
世联行	公司第一大股东世联中国持有本公司股份 6000 万股解除质押，占其所持股份比例 9.95%，占公司总股本比例 2.95%。	2020/1/6
万科 A	公司 12 月单月实现销售额 1015.4 亿元，同比+77.2%；销售面积 642.2 万平方米，同比+54.8%；1-12 月累计实现销售额 7041.5 亿元，同比+11.6%；销售面积 4667.5 万平方米，同比+13.5%。	2020/1/7
中国海外发展	公司 12 月单月实现销售额 397.9 亿元，同比+37.8%；销售面积 202.7 万平方米，同比+28.6%；1-12 月累计实现销售额 3607.2 亿元，同比+12.5%；销售面积 1917.3 万平方米，同比+6.8%。 截至 2020 年 12 月 31 日，录得已认购物业销售 98.0 亿元，将于往后数月内转化为合约物业销售。 以 104.5 亿元收购香港、大连等地 7 幅地块，楼面面积 113.0 万平方米。	2020/1/7

	购回 300 万股股份，回购价 15.16-15.42 港元/股，占比 0.03%。	
滨江集团	全资子公司杭州滨璟企业管理有限公司以 49.1 亿元竞得杭州市一地块，建筑面积 18.9 万平方米，土地用途为城镇住宅用地。	2020/1/7
碧桂园	发行 5 亿美元 5 年期和 7 亿美元 10 年期优先票据，利率分别为 2.7% 和 3.3%。	2020/1/7
旭辉控股集团	发行 4.19 亿美元六年期优先票据，利率 4.375%。	2020/1/7
富力地产	已提前完成“16 富力 01”公司债券本息支付，总额 64.3 亿元。	2020/1/7
华侨城 A	下调“18 侨城 03”后两年票面利率至 3.20%，前三年利率为 5.54%。	2020/1/7
金融街	拟发行不超过 9 亿元 5 年期公司债“21 金街 01”，利率为 3.3%-4.3%。	2020/1/7
中梁控股	发行 2 亿美元于 2022 年到期的额外票据，利率为 9.5%，并与同年到期的 2.5 亿美元优先票据合并及构成单一类别。	2020/1/7
龙光集团	拟发行有担保美元定息优先票据，所得款项用作现有债务再融资。	2020/1/7
合生创展集团	建议发行将由公司担保的美元面值优先票据。	2020/1/7
弘阳地产	拟发行优先票据，所得款项用于一年内到期的现有中长期境外债务再融资。	2020/1/7
恒大物业	预期本集团 2020 年度股东应分配利润约 26.0 亿元，较去年同期大幅上升，净利润及股东应分配利润预期为去年 2.8 倍左右，大幅增长主要由于物业服务在管面积、非业主增值服务和社区增值服务实现大幅增长。	2020/1/8
建业地产	12 月单月实现销售额 196.3 亿元，同比+0.8%；销售面积 292.7 万平方米，同比+3.3%；1-12 月累计实现销售额 1026.4 亿元，同比+1.5%；销售面积 1459.7 万平方米，同比+1.8%。	2020/1/8
禹洲集团	12 月单月实现销售额 63.5 亿元，同比-19.5%；销售面积 24.8 万平方米，同比-54.5%；1-12 月累计实现销售额 1049.7 亿元，同比+39.7%；销售面积 626.5 万平方米，同比+26.0%。	2020/1/8
碧桂园	赎回于 2022 年 4 月到期的 7.125% 优先票据，本金总额 5.5 亿美元。	2020/1/8
华侨城 A	华侨城 A：“18 侨城 03”票面利率将由 5.54% 调整至 3.2%，投资者可以以 100.0 元/张回售。同日完成开曼私募基金备案，本基金认缴初始总规模为 200.0 万美元。	2020/1/8
中国海外发展	赎回 200.0 万股，每股价格最高 15.18 元，最低 15.08 元，付出总额 3027.4 万元。	2020/1/8

旭辉控股集团	本集团拟与合作方彰泰按 65:35 比例成立合营企业，于广西共同开发房地产项目。	2020/1/8
龙光集团	发行 3.0 亿美元 2028 年到期的优先票据，年利率 4.5%。	2020/1/8
合生创展集团	发行 4.0 亿美元 2022 年到期的担保优先票据，年利率 5.8%。	2020/1/8
弘阳地产	发行 3.5 亿美元 2025 年到期的优先票据，年利率 7.3%。	2020/1/8
德信地产	发行 1.5 亿美元 2022 年到期的额外优先票据，将与 2.0 亿美元 2022 年到期同利率的优先票据合并形成单一类别。	2020/1/8
奥园健康	苗思华先生辞任执行董事，调任公司高级顾问。同时委任郑炜先生为执行董事。	2020/1/8
正荣地产	发行 4.0 亿美元 2026 年到期的优先票据，年利率 6.63%。	2020/1/8

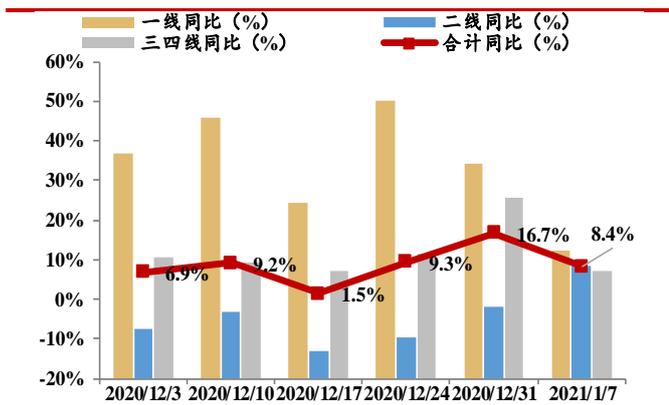
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

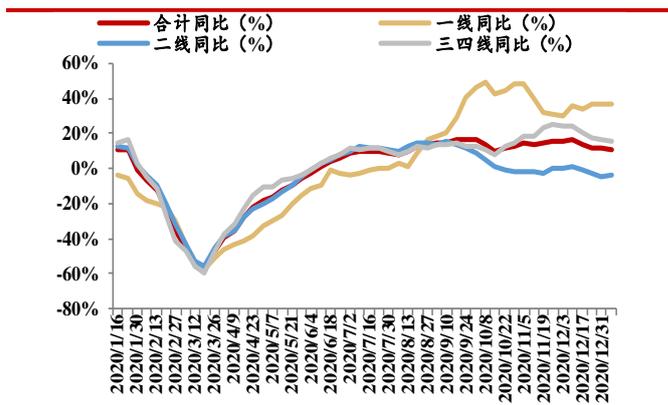
本周(01.01-01.07), 华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 70557 套, 同比增速 8.4%, 环比增速-38.3%; 合计成交面积 724.3 万平方米, 同比增速 8.1%, 环比增速-37.6%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 12.3%、8.3%和 7.1%, 环比增速为-49.8%、-20%和-45.7%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 22.4%、7.5%和 4.1%, 环比增速为-52.1%、-20.4%和-45.4%。

图 3 一手房成交套数同比分析 (周度)



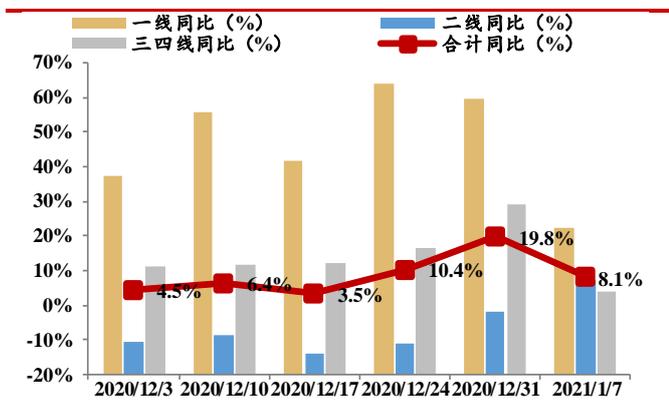
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析 (8 周移动平均)



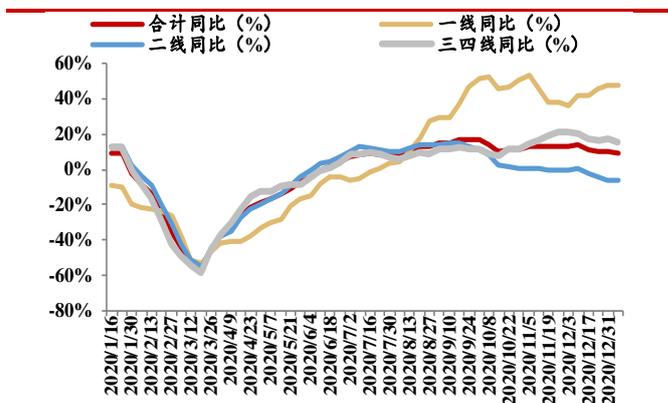
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 5 一手房成交面积同比分析 (周度)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

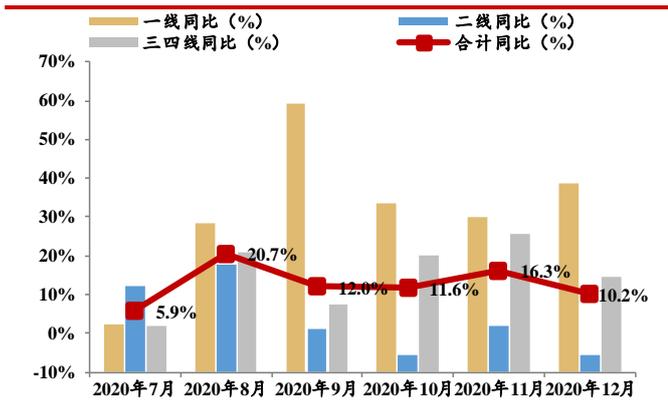
图 6 一手房成交面积同比分析 (8 周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

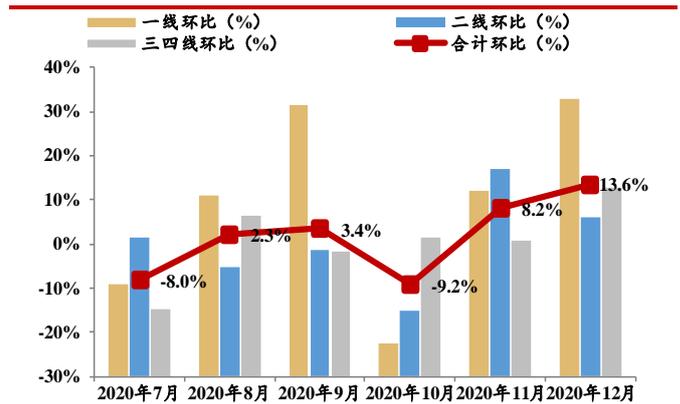
12 月份, 华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 406524 套, 同比增速 10.2%, 环比增速 13.6%; 合计成交面积 4133.7 万平方米, 同比增速 11.5%, 环比增速 16.9%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 38.6%、-5.8%和 14.4%, 环比增速为 32.7%、6%和 12.6%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 55.7%、-6.8%和 18.2%, 环比增速为 39.5%、11.1%和 14.4%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



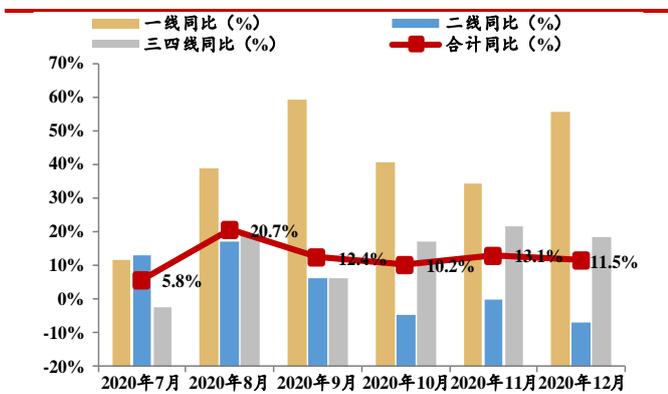
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



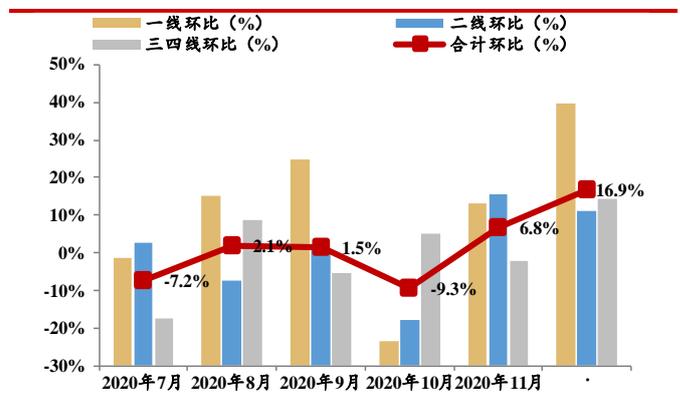
资料来源：Wind，华西证券研究所

图9 一手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图10 一手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 3 58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	70557	8.4%	-38.3%	87410
	成交面积 (万平)	724.3	8.1%	-37.6%	878
一线城市	套数 (套)	11844	12.3%	-49.8%	16866
	成交面积 (万平)	107.5	22.4%	-52.1%	153
二线城市	套数 (套)	29234	8.3%	-20.0%	30858
	成交面积 (万平)	335.0	7.5%	-20.4%	348
三四线城市	套数 (套)	29479	7.1%	-45.7%	39687
	成交面积 (万平)	281.8	4.1%	-45.4%	377
部分重点城市					
北京	套数 (套)	1314	-50.5%	-80.9%	3822
	成交面积 (万平)	13.3	-43.7%	-79.6%	38
上海	套数 (套)	4612	16.1%	-34.7%	5371
	成交面积 (万平)	40.8	22.1%	-48.1%	50
广州	套数 (套)	3421	34.9%	-58.7%	5670
	成交面积 (万平)	28.3	58.3%	-57.3%	47
深圳	套数 (套)	2497	80.5%	85.0%	2003
	成交面积 (万平)	25.3	93.7%	70.9%	19
杭州	套数 (套)	2290	-0.7%	58.8%	1986
	成交面积 (万平)	26.1	-0.7%	80.1%	21
南京	套数 (套)	1795	15.2%	26.4%	2034
	成交面积 (万平)	23.7	10.5%	26.6%	28
武汉	套数 (套)	4305	6.1%	-52.2%	6591
	成交面积 (万平)	48.5	7.7%	-53.7%	71
成都	套数 (套)	3912	4.7%	17.8%	3240
	成交面积 (万平)	72.0	8.0%	7.4%	60
青岛	套数 (套)	2077	-15.9%	-66.7%	3798
	成交面积 (万平)	23.8	-13.6%	-67.2%	44
福州	套数 (套)	638	-8.9%	-62.0%	1181
	成交面积 (万平)	4.7	-15.0%	-64.7%	9
厦门	套数 (套)	1991	83.8%	61.5%	1435
	成交面积 (万平)	19.2	53.6%	77.8%	13
济南	套数 (套)	3039	35.1%	-17.1%	2820
	成交面积 (万平)	26.6	32.8%	-31.0%	25
宁波	套数 (套)	2504	25.0%	78.3%	1333
	成交面积 (万平)	25.4	9.9%	76.2%	15
南宁	套数 (套)	2955	-23.5%	16.9%	2658
	成交面积 (万平)	25.1	-17.7%	30.8%	20

苏州	套数 (套)	2474	27.3%	1.9%	2366
	成交面积 (万平)	27.0	23.5%	-5.7%	28
无锡	套数 (套)	1254	22.1%	-42.5%	1417
	成交面积 (万平)	12.8	15.4%	-30.6%	14

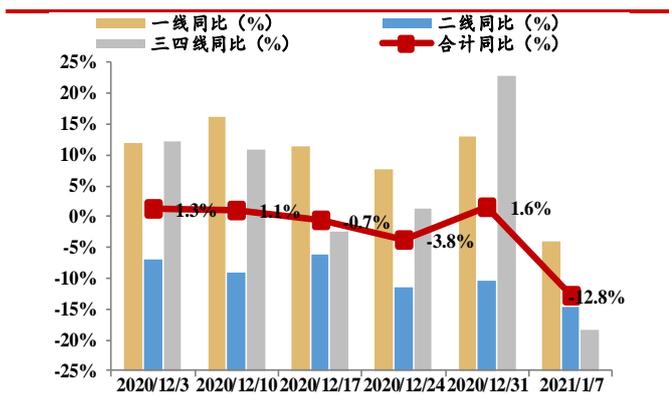
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (12 个) 包括杭州、南京、武汉、成都、青岛、福州、厦门、济南、宁波、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (42 个) 包括东莞、惠州、扬州、岳阳、韶关、江阴、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、台州、泰州、镇江、常德、淮南、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、盐城、湛江、舟山、东营、池州、抚州、宿州、龙岩、焦作、娄底、新余、荆门、宜宾和吉安; 成交套数除南京、成都、宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径, 成交面积除宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.2. 重点城市二手房成交分析

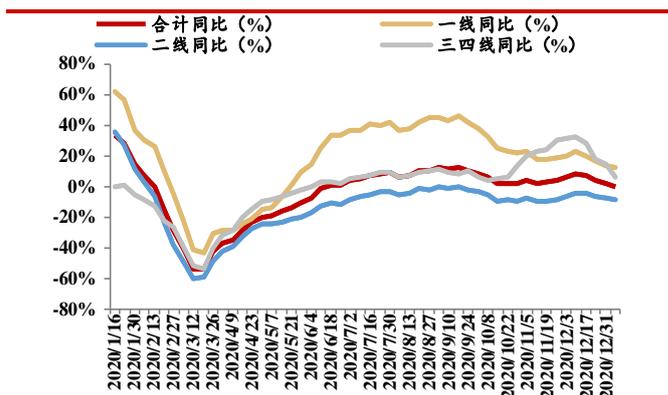
本周(01.01-01.07), 华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 14538 套, 同比增速-12.8%, 环比增速-31.4%; 合计成交面积 146 万平方米, 同比增速-8.5%, 环比增速-32.2%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-3.9%、-14.6%和-18.5%, 环比增速为-52%、-21.1%和-12.6%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-3%、-14.2%和 4.1%, 环比增速为-52.4%、-20.8%和-27.4%。

图 11 二手房成交套数同比分析(周度)



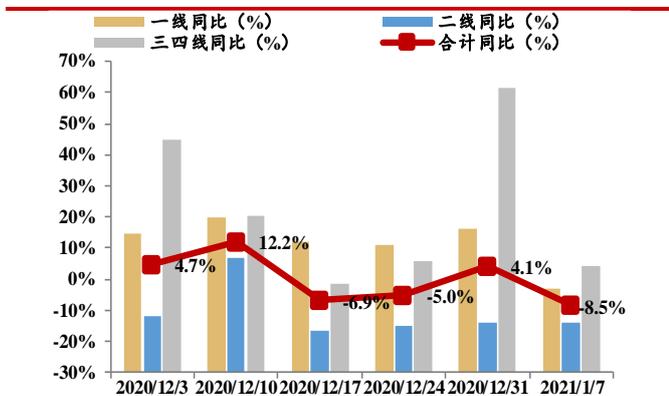
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析(8周移动平均)



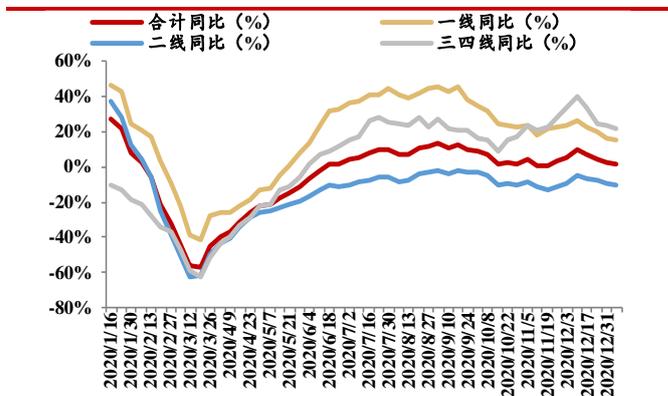
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 13 二手房成交面积同比分析(周度)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

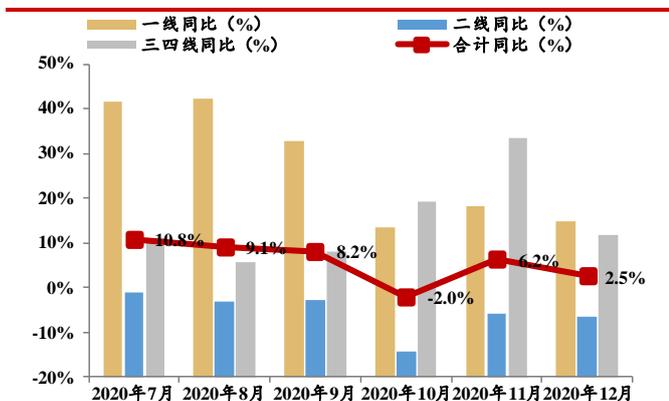
图 14 二手房成交面积同比分析(8周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

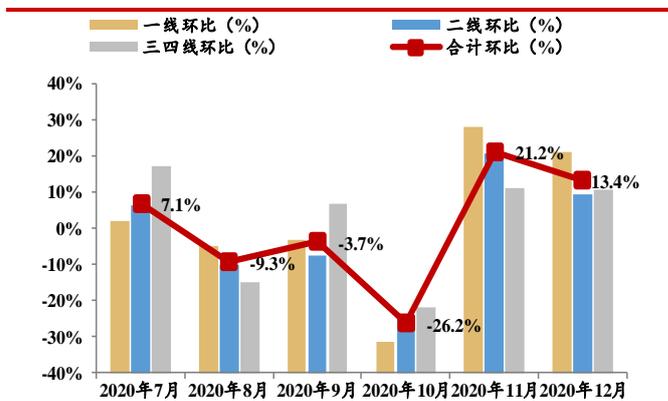
12月份，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交94188套，同比增速2.5%，环比增速13.4%；合计成交面积951.5万平方米，同比增速4.5%，环比增速18.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为14.8%、-6.6%和11.6%，环比增速为21.1%、9.7%和10.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为17.6%、-8.4%和30.7%，环比增速为21.7%、16.3%和18.6%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



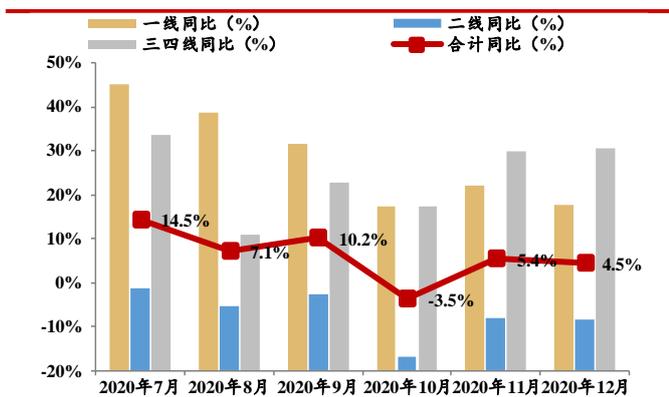
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



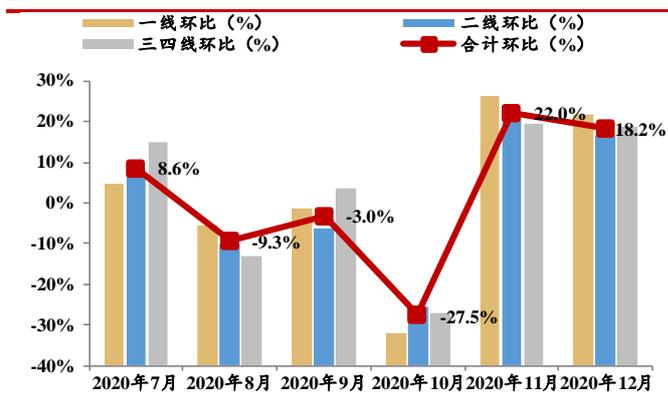
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 17 二手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 18 二手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 4 16 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	14538	-12.8%	-31.4%	19806
	成交面积 (万平)	146.0	-8.5%	-32.2%	198
一线城市	套数 (套)	3815	-3.9%	-52.0%	6233
	成交面积 (万平)	32.9	-3.0%	-52.4%	54
二线城市	套数 (套)	7964	-14.6%	-21.1%	10093
	成交面积 (万平)	82.7	-14.2%	-20.8%	103
三四线城市	套数 (套)	2759	-18.5%	-12.6%	3480
	成交面积 (万平)	30.4	4.1%	-27.4%	40
重点城市					
北京	套数 (套)	2756	31.7%	-55.9%	4673
	成交面积 (万平)	24.2	35.0%	-55.3%	41
深圳	套数 (套)	1059	-43.6%	-37.9%	1560
	成交面积 (万平)	8.7	-45.8%	-41.8%	13
杭州	套数 (套)	1056	-2.8%	-47.6%	1575
	成交面积 (万平)	10.3	1.9%	-45.1%	15
南京	套数 (套)	2114	29.5%	-4.1%	2324
	成交面积 (万平)	18.6	29.2%	-6.1%	21
成都	套数 (套)	630	-66.4%	-13.0%	767
	成交面积 (万平)	10.8	-52.5%	-1.0%	10
青岛	套数 (套)	1035	-15.4%	-17.4%	1332
	成交面积 (万平)	10.1	-11.3%	-13.7%	12
厦门	套数 (套)	862	12.4%	-37.2%	1143
	成交面积 (万平)	7.8	-22.2%	-55.1%	15
南宁	套数 (套)	419	-30.9%	1.5%	514
	成交面积 (万平)	3.7	-33.9%	-1.1%	5
苏州	套数 (套)	1184	-14.3%	16.3%	1333
	成交面积 (万平)	15.6	6.1%	26.3%	15
无锡	套数 (套)	664	-11.6%	-39.2%	1107
	成交面积 (万平)	6.0	-22.0%	-40.4%	11
东莞	套数 (套)	429	-35.8%	-21.6%	532
	成交面积 (万平)	4.3	-36.9%	-27.7%	5
扬州	套数 (套)	214	-10.1%	-31.6%	325
	成交面积 (万平)	2.0	-10.0%	-34.6%	3
岳阳	套数 (套)	0	-100.0%	#DIV/0!	21
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	#DIV/0!	0
佛山	套数 (套)	1503	-22.5%	3.5%	1804
	成交面积 (万平)	16.3	11.9%	-26.9%	21

金华	套数 (套)	396	30.3%	-31.6%	542
	成交面积 (万平)	5.8	61.7%	10.9%	6
江门	套数 (套)	217	164.6%	-18.4%	256
	成交面积 (万平)	1.9	256.6%	-63.3%	4

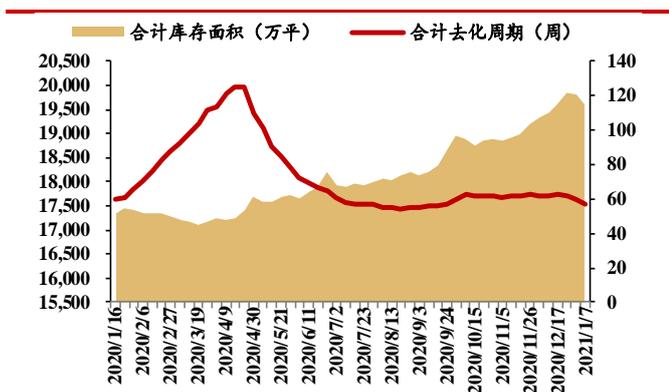
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3. 重点城市库存情况分析

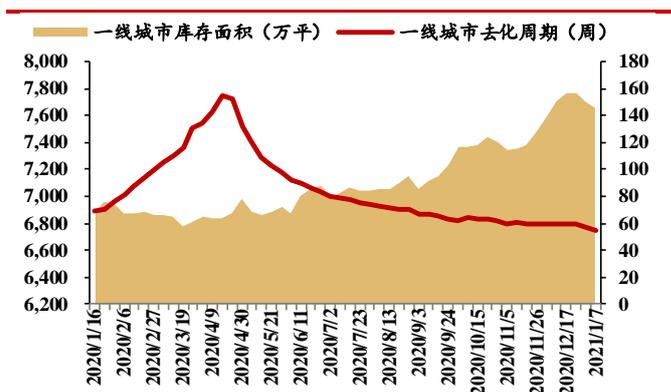
本周 (01.01-01.07), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19597.9 万平方米, 环比增速-1.1%, 去化周期 57.1 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.7%、-1.2%、-1.6%, 去化周期分别为 54.4 周、64.1 周、50.5 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



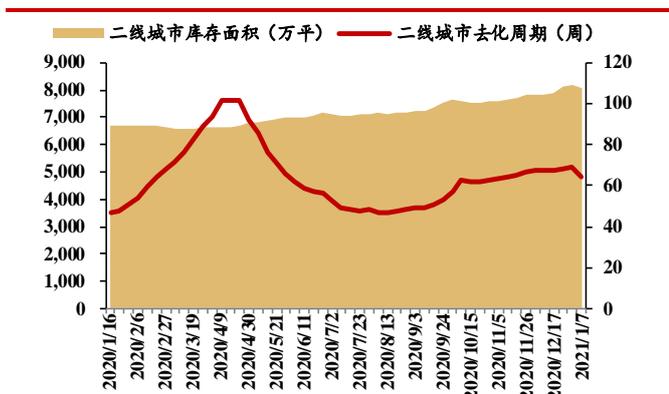
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



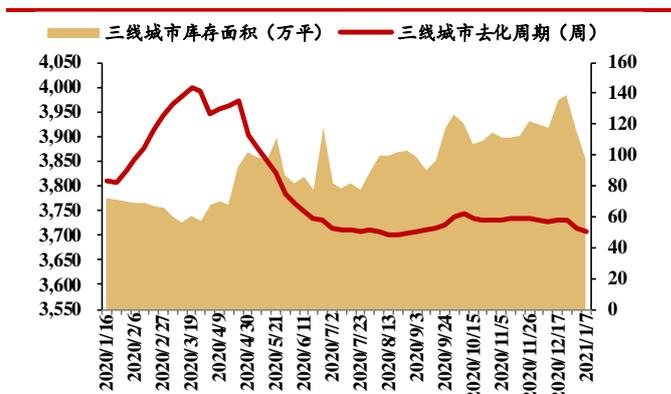
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 21 二线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 22 三线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 华西证券研究所

表 5 17 城库存面积及去化周期

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19598	-1.1%	343.2	57.1	60.3
一线城市	7652	-0.7%	140.6	54.4	56.8
二线城市	8093	-1.2%	126.2	64.1	69.2
三四线城市	3853	-1.6%	76.4	50.5	52.5
重点城市					
北京	2353	-1.8%	32.3	72.9	76.5
上海	2868	0.3%	48.0	59.7	61.4
广州	1661	-0.7%	42.5	39.0	40.2
深圳	770	-1.2%	17.8	43.3	48.2
杭州	1176	-1.7%	21.5	54.8	61.5
南京	2321	-1.1%	28.8	80.6	85.0
南宁	913	-0.9%	20.7	44.1	47.3
福州	1400	0.1%	8.6	162.2	165.0
厦门	362	-2.2%	7.4	49.1	52.6
宁波	355	-3.7%	15.7	22.7	25.7
苏州	1566	-1.3%	23.6	66.4	72.4
江阴	469	0.0%	6.2	76.1	74.9
温州	1161	-3.7%	30.2	38.4	40.0
泉州	700	-1.0%	7.8	89.8	98.0
莆田	557	0.0%	5.6	99.1	99.3
宝鸡	664	-1.4%	10.3	64.4	69.5
东营	302	-0.7%	16.2	18.6	19.4

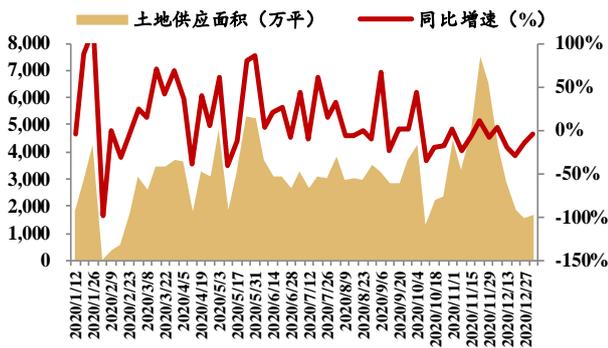
资料来源：Wind，华西证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（7 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州；三四线城市（6 个）包括江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

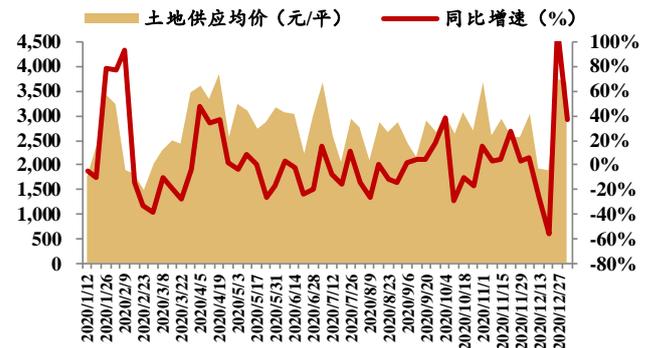
本周（12.28-01.03），土地供给方面，本周供应土地 1692.8 万平方米，同比增速-3.9%；供应均价 3697 元/平方米，同比增速 36.9%。土地成交方面，本周成交土地 2731.6 万平方米，同比增速-13.3%；土地成交金额 724.3 亿元，同比增速-37.8%。本周土地成交楼面价 2652 元/平方米，溢价率 7.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、7.6%、13.5%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



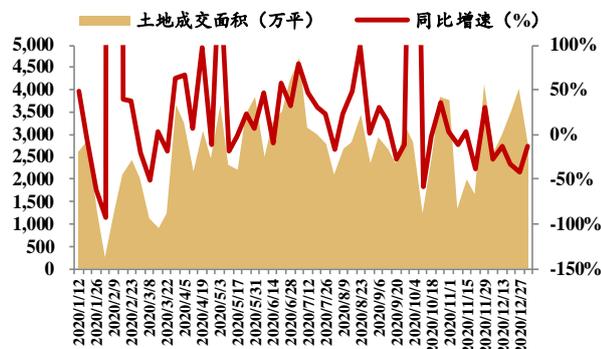
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



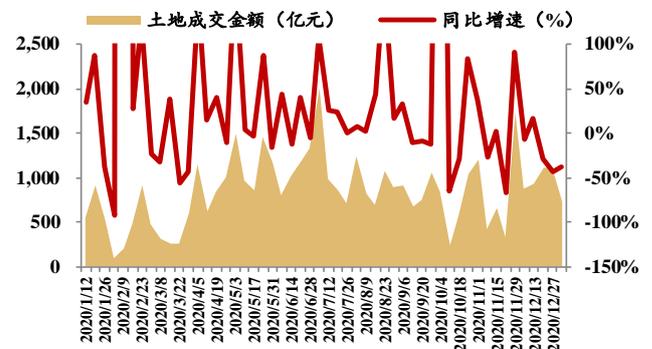
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



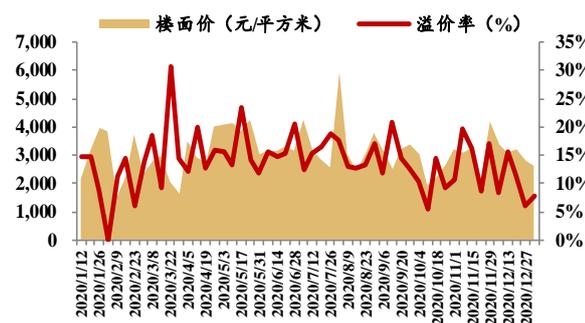
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



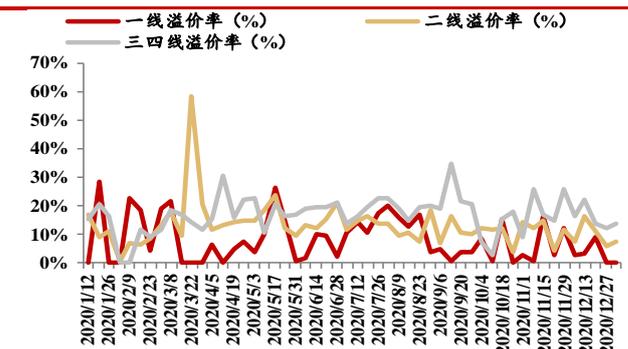
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 27 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 28 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 6 近期房企拿地明细

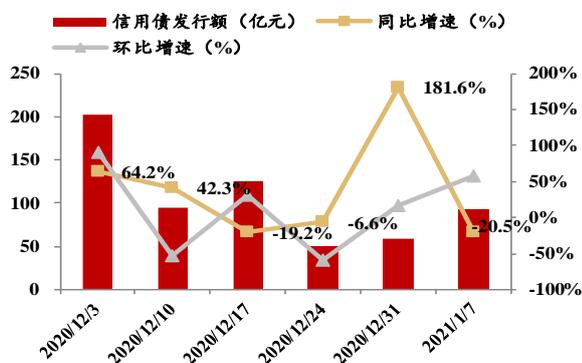
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
荣盛发展	廊坊市	安次区	30,763.69	61,527.38	26,392.00	100	2020-11-27
荣盛发展	廊坊市	安次区	23,929.30	47,858.60	22,127.00	100	2020-11-27
荣盛发展	廊坊市	安次区	23,048.89	46,097.78	21,066.00	100	2020-11-27
荣盛发展	廊坊市	安次区	26,306.84	52,613.68	24,455.00	100	2020-11-27
荣盛发展	廊坊市	安次区	25,347.92	50,695.84	23,568.00	100	2020-11-27
荣盛发展	廊坊市	安次区	6,869.13	8,242.96	3,612.00	100	2020-11-27
佳源国际控股	湖州市	吴兴区	30,200.00	66,440.00	39,710.00	100	2020-11-27
万科	佛山市	顺德区	47,000.00	233,000.00	105,600.00	100	2020-11-30
万科	海门市	海门市	42,430.00	76,374.00	91,207.53	100	2020-12-02
广宇集团	汕头市	龙湖区	96,173.60	384,694.40	166,300.00	100	2020-12-08
广宇集团	重庆市	江津区	105,441.33	242,515.06	41,470.00	100	2020-12-09
广宇集团	青岛市	黄岛区	47,457.00	118,642.50	46,994.29	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	77,007.39	207,920.00	29,065.00	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	63,917.25	178,968.30	25,095.00	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	67,074.38	187,808.30	29,650.00	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	49,631.24	173,709.30	21,545.00	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	53,597.67	187,591.90	25,770.00	100	2020-12-14
碧桂园	嘉兴市	嘉善县	48,326.00	106,317.20	62,340.54	100	2020-12-25
碧桂园	哈尔滨市	道外区	58,145.40	116,290.80	47,463.00	100	2020-12-28
佳源国际控股	桐乡市	桐乡市	47,564.84	109,399.13	54,000.00	100	2020-12-30
广宇集团	宜宾市	叙州区	99,697.00	309,060.70	98,999.12	100	2021-01-05

资料来源: Wind, 华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

本周(01.01-01.07)房地产企业合计发行信用债93亿元,同比增速-20.5%,环比增速57%。12月份,房地产企业合计发行信用债471.24亿元,同比增速45.4%,环比增速-22.9%。

图 29 房企信用债发行额(周度)



资料来源:Wind, 华西证券研究所

图 30 房企信用债发行额(月度)



资料来源:Wind, 华西证券研究所

表 7 2020 年房地产企业发行信用债汇总

类别	发行只数	只数比重(%)	发行额(亿元)	面额比重(%)	同比增速(%)
企业债	13	1.54	86.10	1.19	210.8%
一般企业债	13	1.54	86.10	1.19	210.8%
公司债	219	25.92	2,655.92	36.59	-7.8%
一般公司债	151	17.87	2,118.60	29.18	33.5%
私募债	68	8.05	537.32	7.40	-58.5%
中期票据	130	15.38	1,369.90	18.87	100.5%
一般中期票据	130	15.38	1,369.90	18.87	100.5%
短期融资券	164	19.41	1,263.60	17.41	42.9%
一般短期融资券	20	2.37	148.90	2.05	-3.6%
超短期融资债券	144	17.04	1,114.70	15.35	52.8%
定向工具	54	6.39	377.50	5.20	21.4%
资产支持证券	260	30.77	1,456.43	20.06	41.1%
交易商协会 ABN	13	1.54	48.62	0.67	-59.3%
证监会主管 ABS	247	29.23	1,407.81	19.39	54.2%
项目收益票据	2	0.24	17.00	0.23	-
可交换债	3	0.36	33.09	0.46	-
合计	845	100.00	7,259.55	100.00	24.8%

资料来源:Wind, 华西证券研究所

本周(01.01-01.07)，房地产类集合信托合计发行115.5亿元，同比增速-50.6%，环比增速-41.1%，平均收益7.29%。12月份，房地产类集合信托合计发行778.6亿元，同比增速-17.1%，环比增速-6.1%，平均收益为7.33%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



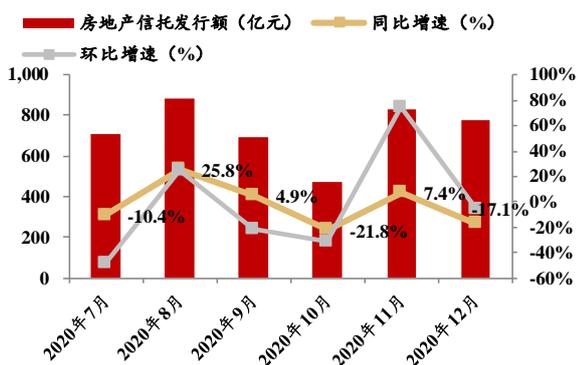
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 33 房地产信托发行额（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

5. 投资观点

本周，住建部强调要坚持“房住不炒”的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展；住建部等十部门联合发布通知，鼓励物业服务企业提升物业智慧管理服务水平，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。由此可见，房地产的政策预期稳定，且物管服务愈发受到重视。地方层面，北京推出“新型共有产权房”，初始购房人仅需支付个人产权部分购房款，房屋5年内不得出售；山东全面放开城镇落户限制，进城落户人员可将户口迁回原籍，进一步提升人口管理信息化水平；福州拟实行零门槛落户和投靠政策，有合法产权房屋的即可落户于房屋所在地址。目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、招商蛇口、蓝光发展、华夏幸福、滨江集团、旭辉控股集团以及物管板块碧桂园服务、招商积余、新城悦服务、永升生活服务、蓝光嘉宝服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

分析师与研究助理简介

由子沛：华西证券房地产行业首席分析师，同济大学及美国西北大学联合培养土木工程专业博士，获得三项国家发明专利，擅长房地产行业政策研究与数据分析，曾就职于民生证券研究院任房地产行业首席分析师；中国财富网“社区金融高峰论坛”特邀嘉宾，证券时报第二届中国证券分析师“金翼奖”房地产行业第三名。

侯希得：悉尼大学硕士学位，曾就职于民生证券，2019年加入华西证券任房地产行业分析师。

肖峰：同济大学土木工程专业学士，上海财经大学金融硕士，2020年加入华西证券任房地产行业助理分析师。

分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的6个月内公司股价相对上证指数的涨跌幅为基准。	买入	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数达到或超过15%
	增持	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数在5%—15%之间
	中性	分析师预测在此期间股价相对上证指数在-5%—5%之间
	减持	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数5%—15%之间
	卖出	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数达到或超过15%
行业评级标准		
以报告发布日后的6个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测在此期间行业指数相对强于上证指数达到或超过10%
	中性	分析师预测在此期间行业指数相对上证指数在-10%—10%之间
	回避	分析师预测在此期间行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

华西证券研究所：

地址：北京市西城区太平桥大街丰汇园11号丰汇时代大厦南座5层

网址：<http://www.hx168.com.cn/hxzq/hxindex.html>

华西证券免责声明

华西证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司签约客户使用。本公司不会因接收人收到或者经由其他渠道转发收到本报告而直接视其为本公司客户。

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为的已经公开的资料或者研究人员的实地调研资料，但本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载资料、意见以及推测仅于本报告发布当日的判断，且这种判断受到研究方法、研究依据等多方面的制约。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及预测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息始终保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者需自行关注相应更新或修改。

在任何情况下，本报告仅提供给签约客户参考使用，任何信息或所表述的意见绝不构成对任何人的投资建议。市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告视为做出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在任何情况下，本报告均未考虑到个别客户的特殊投资目标、财务状况或需求，不能作为客户进行客户买卖、认购证券或者其他金融工具的保证或邀请。在任何情况下，本公司、本公司员工或者其他关联方均不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告而导致的任何可能损失负有任何责任。投资者因使用本公司研究报告做出的任何投资决策均是独立行为，与本公司、本公司员工及其他关联方无关。

本公司建立起信息隔离墙制度、跨墙制度来规范管理跨部门、跨关联机构之间的信息流动。务请投资者注意，在法律许可的前提下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的前提下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华西证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。