

# 社融增速保持高位，销售增速略有上升

## 房地产行业周报-20210116

### 一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 1.29%，沪深 300 指数下跌 0.68%，相对收益为 1.97%，板块表现强于大盘。

### 行业基本面

本周(01.08-01.14)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 81817 套，同比增速 12.6%，环比增速 13%；合计成交面积 835.6 万平方米，同比增速 15.3%，环比增速 12.4%。

本周(01.08-01.14)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 20299 套，同比增速-11.1%，环比增速 39.9%；合计成交面积 197.6 万平方米，同比增速-12.9%，环比增速 35.7%。

本周(01.08-01.14)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19521.2 万平方米，环比增速-0.4%，去化周期 57.1 周。

本周(01.04-01.10)，供应土地 1017.1 万平方米，同比增速-43.7%；成交土地 977.3 万平方米，同比增速-62.4%；土地成交金额 252.9 亿元，同比增速-54.7%。

本周(01.08-01.14)，房地产企业合计发行信用债 117.7 亿元，同比增速 185.7%，环比增速-8%；房地产类集合信托合计发行 151.7 亿元，同比增速 20.5%，环比增速 64.5%。

### 投资建议

本周，央行发布报告，12 月份新增社融 1.72 万亿元，当月同比同比少增 4821 亿元，社融余额同比增长 13.3%，增速保持高位，但增速较 11 月下降 0.3pct。结构上，12 月信托贷款规模大幅压降 4601 亿元，是之前银保监会窗口指导暂停部分信托公司融资类信托的滞后体现；居民中长期贷款同比少增 432 亿元，居民房贷端有收紧趋势。此外，住建部部长称 2021 年住建部的工作将紧扣“三个新”，推进住房和城乡建设发展方式转变。银保监会拟对消费金融公司评级，进行分类监管。地方层面，福州新批准住宅的建筑高度原则上不超过 80 米。杭州调整居住证积分受理时间。北京住宅型租赁住房户型以 90 平方米以下中小户型为主，宿舍型租赁住房人均使用面积不得小于 4 平方米。广州房企调整销售价格需重新备案，未取得预售许可证的商品房项目，不得收取定金等费用。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。

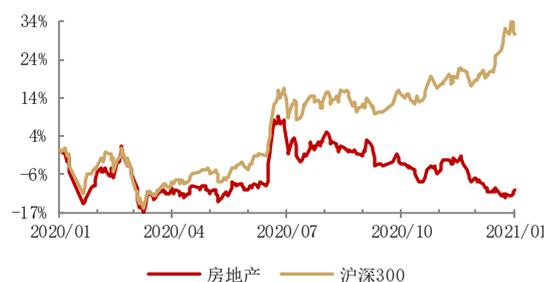
### 风险提示

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

SAC NO:

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

**盈利预测与估值**

重点公司											
股票代码	股票名称	收盘价(元)	投资评级	EPS (元)				P/E			
				2019A	2020E	2021E	2022E	2019A	2020E	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	29.95	增持	3.35	3.86	4.45	5.08	8.9	7.8	6.7	5.9
600048.SH	保利地产	15.52	增持	2.34	2.58	3.11	3.67	6.6	6.0	5.0	4.2
000656.SZ	金科股份	7.13	买入	1.06	1.36	1.62	1.91	6.7	5.2	4.4	3.7
000961.SZ	中南建设	8.02	增持	1.10	1.91	2.39	2.76	7.3	4.2	3.4	2.9
000671.SZ	阳光城	6.25	增持	0.99	1.34	1.75	2.09	6.3	4.7	3.6	3.0
601155.SH	新城控股	35.87	增持	5.61	6.78	8.1	9.59	6.4	5.3	4.4	3.7
001979.SZ	招商蛇口	13.22	增持	2.03	2.41	2.84	3.2	6.5	5.5	4.7	4.1
600466.SH	蓝光发展	4.51	买入	1.14	1.7	2.13	2.43	4.0	2.7	2.1	1.9
600340.SH	华夏幸福	11.79	增持	3.73	4.89	6.09	7.41	3.2	2.4	1.9	1.6
002244.SZ	滨江集团	4.54	增持	0.52	0.7	0.88	1.08	8.7	6.5	5.2	4.2
0884.HK	旭辉控股集团	5.38	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	51.23	买入	0.62	0.91	1.32	1.86	82.6	56.3	38.8	27.5
001914.SZ	招商积余	24.67	买入	0.27	0.58	0.8	1.1	91.4	42.5	30.8	22.4
1755.HK	新城悦服务	17.17	买入	0.34	0.49	0.77	1.16	50.5	35.0	22.3	14.8
1995.HK	永升生活服务	18.39	买入	0.15	0.23	0.36	0.55	122.6	79.9	51.1	33.4
2606.HK	蓝光嘉宝服务	29.75	增持	2.41	3.2	4.38	5.84	12.3	9.3	6.8	5.1
002968.SZ	新大正	53.52	买入	0.97	1.24	1.55	1.94	55.2	43.2	34.5	27.6
603506.SH	南都物业	22.21	买入	0.85	1.06	1.32	1.6	26.1	21.0	16.8	13.9

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8437 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

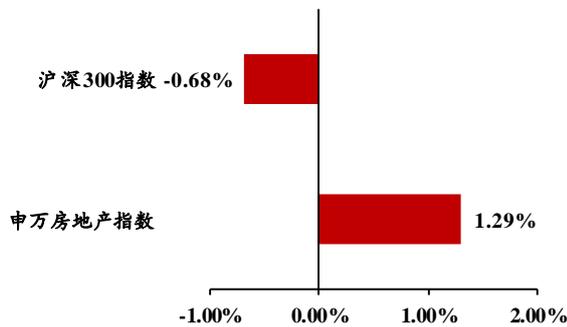
---

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	8
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 2020 年房地产企业发行信用债汇总.....	25

## 1. 一周行情回顾

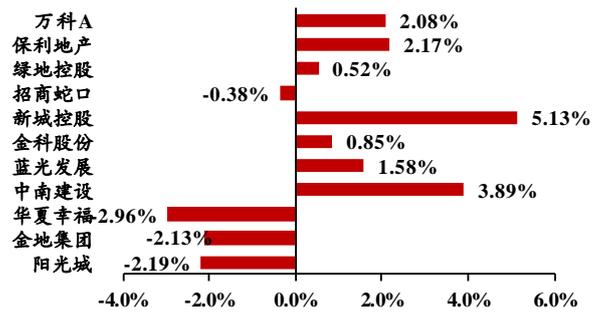
本周，申万房地产指数上涨 1.29%，沪深 300 指数下跌 0.68%，相对收益为 1.97%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：格力地产、嘉凯城、南国置业、京汉股份、ST 银亿，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为苏宁环球、京能置业、荣丰控股、美好置业、世荣兆业。

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：**2021 年，住建部的工作将紧扣“三个新”：一是紧扣进入新发展阶段，着力推动“十四五”时期住房和城乡建设事业实现新的更大发展；二是紧扣贯彻新发展理念，着力推进住房和城乡建设发展方式转变；三是紧扣构建新发展格局，着力发挥住房和城乡建设撬动内需的重要支点作用。（澎湃新闻网）

**【中央政策】银保监会：**将消费金融公司按风险监控能力强弱评为 1、2（A、B）、3（A、B）、4、5 级，数值越大表示机构风险或问题越大，评级结果是监管部门衡量公司经营状况、风险管理能力，制定监管规划等的重要依据，也是实施消费金融公司市场准入事项的参考因素。（观点地产网）

**【中央政策】央行：**披露 2020 年社会融资规模存量统计数据报告。社会融资规模存量为 284.8 万亿元，同比增长 13.3%；社会融资规模增量累计为 34.9 万亿元，比上年多 9.2 万亿元；12 月末，广义货币余额 218.7 万亿元，同比增长 10.1%。（观点地产网）

**【地方政策】福州：**新批准住宅的建筑高度原则上不超过 80 米，新建 100 米以上建筑应充分论证、集中布局；住宅建筑高度 60 米（含 60 米）以下的，其最大连续展开面宽的投影不得大于 60 米；60 米以上的，不得大于 45 米。其中，位于重要干道沿线的，不得大于 40 米。（澎湃新闻网）

**【地方政策】山东：**省住房和城乡建设厅召开全省住房城乡建设工作会议，指出目前全省棚改总量居全国第一，今年将开工改造老旧小区 60 万户以上，计划全年新开工公租房 1540 套，发放租赁补贴 3.9 万户以上。（澎湃新闻网）

**【地方政策】杭州：**居住证积分受理时间由每年的 3 月 1 日至 31 日调整为 11 月 1 日至 30 日；提高就业和居住年限、社会贡献、来杭投资企业分值。（观点地产网）

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

【地方政策】北京：就租赁住房建设导则向社会公开征求意见，指出住宅型租赁住房户型以 90 平方米以下中小户型为主；宿舍型租赁住房人均使用面积不得小于 4 平方米；公寓型租赁住房原则上适用 1-2 人居住，人均使用面积不得小于 5 平方米。（澎湃新闻）

【地方政策】广州：市住建局发布房屋交易监管意见稿，加强房屋买卖价格监管力度。房企调整销售价格需重新备案，未取得预售许可证的商品房项目，不得收取定金等费用。（观点地产网）

【地方政策】上海：市财政局发布《关于本市开展对部分个人住房征收房产税试点若干问题的通知》，明确继续实施房产税试点，居民家庭的人均免税住房面积仍为 60 平方米。（澎湃新闻）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	住建部：2021 年，住建部的工作将紧扣“三个新”：一是紧扣进入新发展阶段，着力推动“十四五”时期住房和城乡建设事业实现新的更大发展；二是紧扣贯彻新发展理念，着力推进住房和城乡建设发展方式转变；三是紧扣构建新发展格局，着力发挥住房和城乡建设撬动内需的重要支点作用。	澎湃新闻	2020/1/8
中央政策	住建部：发布《关于 2020 年预拌混凝土质量专项抽查情况的通报》，在天津等 10 个省（市）多家建建筑工程及生产企业进行了预拌混凝土质量专项抽查。结果显示质量总体可控，但预拌混凝土生产企业主体责任不落实情况较为突出，拟加强相关监管。	住建部	2020/1/12
中央政策	银保监会：密集发布罚单，浙江稠州银行等涉房违规被罚，具体内容包括个人经营性贷款被挪用于购房、向房企违规发放贷款等。	中国基金报	2020/1/12
中央政策	央行：披露 2020 年社会融资规模存量统计数据报告。社会融资规模存量为 284.8 万亿元，同比增长 13.3%；社会融资规模增量累计为 34.9 万亿元，比上年多 9.2 万亿元；12 月末，广义货币余额 218.7 万亿元，同比增长 10.1%。	观点地产网	2020/1/12
中央政策	银保监会：将消费金融公司按风险监控能力强弱评为 1、2（A、B）、3（A、B）、4、5 级，数值越大表示机构风险或问题越大，评级结果是监管部门衡量公司经营状况、风险管理能力，制定监管规划等的重要依据，也是实施消费金融公司市场准入事项的参考因素。	观点地产网	2020/1/13
地方政策	福州：新批准住宅的建筑高度原则上不超过 80 米，新建 100 米以上建筑应充分论证、集中布局；住宅建筑高度 60 米（含 60 米）以下的，其最大连续展开面宽的投影不得大于 60 米；60 米以上的，不得大于 45 米。其中，位于	澎湃新闻	2020/1/8

	重要干道沿线的，不得大于 40 米。		
地方政策	海南：新出让土地上建设的高住房实行现房销售制度，并整治房地产市场乱象。	网易	2020/1/8
地方政策	深圳：市住房和建设局发布《深圳 2020 年度房地产管理工作数据盘点》，显示去年新开工商品住房面积增 160%，为历年之最。同时指出要严格落实“新深八条”政策，加强热点楼盘销售管理，优先满足无房居民家庭购房需求。	观点地产网	2020/1/11
地方政策	山东：省住房和城乡建设厅召开全省住房城乡建设工作会议，指出目前全省棚改总量居全国第一，今年将开工改造老旧小区 60 万户以上，计划全年新开工公租房 1540 套，发放租赁补贴 3.9 万户以上。	澎湃新闻	2020/1/11
地方政策	陕西：“十四五”期间，全省计划分三步改造城镇老旧小区近 1 万个，惠及约 100 万户居民。涉及公共服务设施配套建设及其智慧化改造等诸多方面。	中投网	2020/1/12
地方政策	郑州：市人民政府发布《关于加强土地出让管理工作的意见》，突出“流程精简、程序合法、定价科学、调控有效、监管有力”原则，涉及土地全流程管理的优化、加强土地计划管理等方面。	澎湃新闻	2020/1/12
地方政策	杭州：居住证积分受理时间由每年的 3 月 1 日至 31 日调整为 11 月 1 日至 30 日；提高就业和居住年限、社会贡献、来杭投资企业分值。	观点地产网	2020/1/13
地方政策	北京：就租赁住房建设导则向社会公开征求意见，指出住宅型租赁住房户型以 90 平方米以下中小户型为主；宿舍型租赁住房人均使用面积不得小于 4 平方米；公寓型租赁住房原则上适用 1-2 人居住，人均使用面积不得小于 5 平方米。	澎湃新闻	2020/1/13
地方政策	威海：市场监管局开展农村户外广告专项整治行动，未标明建筑面积和套内面积违法的、夸大宣传欺骗误导消费者的、存在封建迷信、违背公序良俗的房地产广告违法。	澎湃新闻	2020/1/13
地方政策	广州：市住建局发布房屋交易监管意见稿，加强房屋买卖价格监管力度。房企调整销售价格需重新备案，未取得预售许可证的商品房项目，不得收取定金等费用。	观点地产网	2020/1/14
地方政策	上海：市财政局发布《关于本市开展对部分个人住房征收房产税试点若干问题的通知》，明确继续实施房产税试点，居民家庭的人均免税住房面积仍为 60 平方米。	澎湃新闻	2020/1/14

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

【保利地产】公司 12 月实现销售额 398.1 亿元，同比-5.5%，销售面积 289.9 万平方米，同比-4.7%；1-12 月累计实现销售金额 5028.5 亿元，同比+8.9%，销售面积 3409.2 万平方米，同比+9.2%。

【招商蛇口】公司 12 月实现销售额 321.4 亿元，同比+37.2%，销售面积 173.0 万平方米，同比+10.9%；1-12 月累计实现销售金额 2776.1 亿元，同比+25.9%，销售面积 1243.5 万平方米，同比+6.3%。公司终止发行股份、可转债及支付现金购买深投控所持南油集团 24%股权的交易。

【新城控股】公司 12 月实现销售额 310.6 亿元，同比+28.1%，销售面积 319.9 万平方米，同比+31.1%；1-12 月累计实现销售金额 2509.6 亿元，同比-7.3%，销售面积 2348.9 万平方米，同比-3.4%。

【龙湖集团】公司 12 月实现销售额 278.1 亿元，同比+40.5%，销售面积 178.2 万平方米，同比+63.9%；1-12 月累计实现销售金额 2706.1 亿元，同比+11.6%，销售面积 1616.2 万平方米，同比+13.5%。发行 20 亿元 5 年期债券，利率 3.95%；发行 10 亿元 7 年期债券，利率为 4.40%。

【世茂集团】公司 12 月实现销售额 375.0 亿元，同比+16.0%，销售面积 214.2 万平方米，同比+14.1%；1-12 月累计实现销售金额 3003.1 亿元，同比+15.5%，销售面积 1712.6 万平方米，同比+16.8%。

【华侨城 A】12 月单月实现销售额 225.3 亿元；销售面积 123.9 万平方米；1-12 月累计实现销售额 1051.5 亿元，同比+21.9%；销售面积 465.1 万平方米，同比+84.6%。12 月在济南市、廊坊市两地共拿 2 地块，土地总价款 7.1 亿元，计容建面 32.7 万平方米。

【首开股份】12 月单月实现销售额 198.8 亿元，同比+39.4%；销售面积 68.3 万平方米，同比-25.0%；1-12 月累计实现销售额 1074.6 亿元，同比+6.0%；销售面积 381.6 万平方米，同比-7.3%。12 月在北京市朝阳区、福州市晋安区等地共拿 4 地块，土地总价款 48.6 亿元，计容建面 33.6 万平方米。

【中南建设】预计 2020 年 1-12 月累计实现归属于上市公司股东的净利润为 60-80 亿元，同比+44.1%至+92.2%；累计实现基本每股收益 1.59 元-2.12 元。

【华夏幸福】控股股东华夏控股为所发行的私募可交债申请办理公司 3685 万股股份担保及信托登记。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
保利地产	公司 12 月实现销售额 398.1 亿元，同比-5.5%，销售面积 289.9 万平方米，同比-4.7%；1-12 月累计实现销售金额 5028.5 亿元，同比+8.9%，销售面积 3409.2 万平方米，同比+9.2%。	2020/1/11
招商蛇口	公司 12 月实现销售额 321.4 亿元，同比+37.2%，销售面积 173.0 万平方米，同比+10.9%；1-12 月累计实现销售金额 2776.1 亿元，同比+25.9%，销售面积 1243.5 万平方米，同比+6.3%。	2020/1/11

新城控股	公司 12 月实现销售额 310.6 亿元，同比+28.1%，销售面积 319.9 万平方米，同比+31.1%；1-12 月累计实现销售金额 2509.6 亿元，同比-7.3%，销售面积 2348.9 万平方米，同比-3.4%。 王晓松先生辞任公司总裁，梁志诚先生获委任新一任公司总裁。	2020/1/11
金科股份	公司 12 月实现销售额约 279.0 亿元，销售面积约 338.0 万平方米；1-12 月累计实现销售金额约 2233.0 亿元，同比+20%，销售面积约 2240.0 万平方米，同比+18%。	2020/1/11
世茂集团	公司 12 月实现销售额 375.0 亿元，同比+16.0%，销售面积 214.2 万平方米，同比+14.1%；1-12 月累计实现销售金额 3003.1 亿元，同比+15.5%，销售面积 1712.6 万平方米，同比+16.8%。	2020/1/11
龙湖集团	公司 12 月实现销售额 278.1 亿元，同比+40.5%，销售面积 178.2 万平方米，同比+63.9%；1-12 月累计实现销售金额 2706.1 亿元，同比+11.6%，销售面积 1616.2 万平方米，同比+13.5%。 发行 20 亿元 5 年期债券，利率 3.95%；发行 10 亿元 7 年期债券，利率为 4.40%。	2020/1/11
保利置业集团	公司 12 月实现销售额 92 亿元，同比+48.4%，销售面积 56.5 万平方米，同比+104.0%；1-12 月累计实现销售金额 521.0 亿元，同比+20.6%，销售面积 283.0 万平方米，同比+19.9%。	2020/1/11
正荣地产	公司 12 月实现销售额 170.9 亿元，同比+20.5%，销售面积 98.0 万平方米，同比+4.6%；1-12 月累计实现销售金额 1419.0 亿元，同比+8.6%，销售面积 889.7 万平方米，同比+5.4%。	2020/1/11
宝龙地产	公司 12 月实现销售额 96.1 亿元，同比+90.5%，销售面积 62.7 万平方米，同比+100.5%；1-12 月累计实现销售金额 815.5 亿元，同比+35.1%，销售面积 532.7 万平方米，同比+41.4%。	2020/1/11
龙光集团	公司 12 月实现权益销售额 120.1 亿元，同比+12.3%，权益销售面积 70.8 万平方米，同比+1.6%；1-12 月累计实现权益销售金额 1206.9 亿元，同比+31.9%，权益销售面积 745.2 万平方米，同比+7.8%。	2020/1/11
弘阳地产	公司 12 月实现销售额 122.5 亿元，同比+73.9%，销售面积 73.3 万平方米，同比+35.9%；1-12 月累计实现销售金额 865.0 亿元，同比+32.8%，销售面积 591.6 万平方米，同比+20.6%。	2020/1/11
中国海外发展	公司回购股份 249 万股，占已发行股份的 0.0227%，回购价格 15.30 元/股-15.64 元/股。	2020/1/11
融信中国	公司回购股份 183 万股，占已发行股份的 0.106%，回购价格 5.36 港元/股-5.51 港元/股。	2020/1/11
蓝光嘉宝服务	间接附属公司天津全维与蓝光发展订立协议用于向后者提供商业运营服务，2021 年度上限约 1 亿元。	2020/1/11
时代中国控股	公司发行 3.5 亿美元 6 年期优先票据，利率为 5.75%。 公司拟赎回剩余本金总额为 3.5 亿美元于 2021 年到期优先票据，利	2020/1/11

	率为 7.85%。	
建业地产	公司发行 2.6 亿美元 4 年期绿色优先票据，利率为 7.5%。	2020/1/11
华发股份	控股子公司广州华川斥资 74.69 亿元取得武汉某地块，规划计容建面积为 66.8 万平方米。	2020/1/11
中南建设	控股股东中南城投质押股份 2500 万股，占公司总股本的 0.65%，累计质押 11.61 亿股，占总股本 30.38%。	2020/1/11
远洋集团	分拆远洋服务并上市的稳定价格行动、稳定价格期结束及超额配股权失效。	2020/1/11
越秀地产	间接全资附属公司卓裕控股的 30 亿美元有担保中期票据拟以向专业投资者发行债务方式上市。	2020/1/11
嘉凯城	钱永华先生辞去公司董事、董事长等职务，辞任后不再担任公司任何职务。委任李怀彬先生为公司常务副总经理。	2020/1/11
金融街	公司拟发行不超过 9 亿元 5 年期公司债“21 金街 01”，利率为 3.54%。	2020/1/11
首开股份	12 月单月实现销售额 198.8 亿元，同比+39.4%；销售面积 68.3 万平方米，同比-25.0%；1-12 月累计实现销售额 1074.6 亿元，同比+6.0%；销售面积 381.6 万平方米，同比-7.3%。 公司 12 月在北京市朝阳区、福州市晋安区等地共拿 4 地块，土地总价款 48.6 亿元，计容建面 33.6 万平方米。	2020/1/12
瑞安房地产	1-12 月累计实现销售额 211.8 亿元，同比+69.5%；销售面积 36.9 万平方米，同比-10.0%。	2020/1/12
大悦城	公司第四季度在南昌市西湖区、厦门市集美区等地共拿 7 地块，土地总价款 89.1 亿元，计容建面 99.6 万平方米。	2020/1/12
华侨城 A	公司已发行 5 年期 20 亿元的公司债券，利率为 3.58% 和 7 年期 5 亿元的公司债券，利率为 3.89%。	2020/1/12
金科股份	公司将债券“18 金科 02”后 2 年票面利率下调至 4.00%。	2020/1/12
富力地产	公司赎回本金总额为 3.75 亿美元的 2021 年到期 8.75% 优先票据。	2020/1/12
越秀地产	公司拟上市 30 亿美元有担保中期票据。	2020/1/12
中南建设	预计 2020 年 1-12 月累计实现归属于上市公司股东的净利润为 60-80 亿元，同比+44.1%至+92.2%；累计实现基本每股收益 1.59 元-2.12 元。 公司控股股东中南城投拟以 3.2 亿元增持本公司股份 3763.1 股，占	2020/1/13

	增持前公司总股份的 1%。	
世茂股份	1-12 月，累计实现销售额 272.0 亿元，同比+11%；累计实现销售面积 108.0 万平方米，同比-12%。 公司以 14.5 亿元获取三亚市月川片区、成都市郫都区规划为商业及住宅用地。	2020/1/13
远洋集团	12 月，实现销售额 228.0 亿元，同比+35.9%；实现销售面积 142.3 万平方米，同比+84.1%。 1-12 月，累计实现销售额 1310.4 亿元，比去+0.8%；累计实现销售面积 706.4 万平方米，同比+11.3%。	2020/1/13
中骏集团控股	12 月，实现销售额 111.6 亿元，同比+10.3%；合同销售面积 90.7 万平方米，同比+12.7%。 1-12 月，累计实现销售额 1015.4 亿元，同比+26.1%；累计实现销售面积 736.8 万平方米，同比+16.5%。	2020/1/13
首创置业	12 月，实现销售额 107.5 亿元，同比-10.3%；实现销售面积 61.7 万平方米，同比+34.7%。 1-12 月，累计实现销售额 708.6 亿元，同比-12.3%；累计实现销售面积 292.7 万平方米，同比-7.5%。 拟发行 4.0 亿美元期限为 5 年商务有担保债券，利率为 4.65%。	2020/1/13
阳光城	回购并注销 14.4 亿元之债券，回购价为 106.8 元/张，剩余未回购部分占比 10.3%。	2020/1/13
蓝光发展	公司境外全资子公司 HejunShunze 于 1 月 11 日在境外发行 3 亿美元期限为 364 天的无抵押固定利率债券，并于次日于新加坡证券交易所上市交易。该债券由本公司提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保。	2020/1/13
宝龙地产	公司全资子公司上海宝龙于 1 月 11 日发行 10 亿元期限为 5 年的债券，利率为 6.6%。	2020/1/13
旭辉控股集团	拟发行 4.2 亿美元期限为 6 年的优先债券，利率为 4.4%。	2020/1/13
华夏幸福	控股股东华夏控股为所发行的私募可交债申请办理公司 3685 万股股份担保及信托登记。	2020/1/14
招商蛇口	公司终止发行股份、可转债及支付现金购买深投控所持南油集团 24% 股权的交易。 聘任刘晔先生为公司副总经理兼总法律顾问。	2020/1/14
金科股份	全资子公司重庆金科拟向重庆铭睿及融创西南公司转让项目公司股份并与二者合作开发重庆某地块，转让后重庆金科持有项目公司股份 33%。 公司与融创西南公司同比例减少项目公司南宁融创世承注册资本，公司以货币方式减少 4.8 亿元，减资后持股比例为 49%。 选举周达先生等 4 名候选人为公司非独立董事；选举王文先生等 3	2020/1/14

	名候选人为公司独立董事；选举刘忠海等 2 名候选人为公司监事。	
中梁控股	公司发行的 2 亿美元 1 年期优先票据将于港交所发行上市，利率为 9.5%。	2020/1/14
龙光集团	公司发行的 3 亿美元 7 年期优先票据拟于港交所发行上市，利率为 4.5%。	2020/1/14
德信中国	公司发行的 1.5 亿美元 1 年期优先票据拟于港交所发行上市，利率为 9.95%。	2020/1/14
越秀地产	公司拟发行 6 亿美元 5 年期有担保票据，利率为 0.28%；拟发行 1.5 亿美元 10 年期有担保票据，利率为 0.38%。	2020/1/14
中交地产	公司及下属控股子公司拟向地产集团及其下属控股子公司新增借款额度不超过 100 亿元，年利率不超过 10%，有效期 12 个月。 间接控股股东中交集团下属公司民航机场建设中标公司越城区某地块开发项目，中标金额合计 12.05 亿元；中交集团下属公司中交一公局第七工程中标公司翠语紫宸项目开发工作，中标金额为 1.15 亿元。 公司于东亚银行获得总额为 4 亿元期限不超过 5 年的应收账款无追索权的再保理额度。	2020/1/14
佳源国际控股	公司 12 月实现销售金额 35.0 亿元，同比持平，销售面积 29.8 万平方米，同比+17.8%；1-12 月累计实现销售额 308.3 亿元，同比+6.8%，销售面积 274.3 万平方米，同比+12.2%。	2020/1/14
首创置业	委任孙宝杰女士为公司非执行董事。	2020/1/14
张江高科	聘任赵海生先生为公司副总经理。	2020/1/14
华侨城 A	12 月单月实现销售额 225.3 亿元；销售面积 123.9 万平方米；1-12 月累计实现销售额 1051.5 亿元，同比+21.9%；销售面积 465.1 万平方米，同比+84.6%。 公司 12 月在济南市、廊坊市两地共拿 2 地块，土地总价款 7.1 亿元，计容建面 32.7 万平方米。	2020/1/15
新力控股集团	12 月单月实现销售额 148.7 亿元；1-12 月累计实现销售额 1137.3 亿元，同比+24.4%；销售面积 803.8 万平方米。	2020/1/15
龙光集团	公司已发行于 2028 年到期的 3 亿美元优先票据，利率为 4.5%。	2020/1/15
荣盛发展	公司控股子公司荣万家境外发行 9400 万股 H 股，总股本增至 3.76 亿股，公司所持股份占荣万家发行后总股本的 62.64%。	2020/1/15
时代中国控股	公司拟发行于 2027 年到期的 3.5 亿美元优先票据，利率为 5.75%。	2020/1/15
合生创展集团	公司已发行于 2022 年到期的 4 亿美元担保优先票据，利率为 5.8%。	2020/1/15

佳源国际控股	公司拟出资 61.42 亿元收购持有位于山东省物业开发项目的目标公司全部已发行股本，转换价及发行价均为 3.30 港元。	2020/1/15
德信中国	公司已发行于 2022 年到期的 1.5 亿美元 9.95% 额外优先票据，将与于 2022 年到期的 2 亿美元 9.95% 优先票据合并形成单一类比。	2020/1/15
弘阳地产	公司已发行于 2025 年到期的 3.5 亿美元优先票据，利率为 7.3%。	2020/1/15
中梁控股	公司已发行于 2022 年到期的 2 亿美元 9.5% 优先票据，将与于 2022 年到期的 5000 万美元 9.5% 优先票据合并构成单一类比。 公司以现金要约购买 2021 年到期的 8.75% 优先票据。	2020/1/15

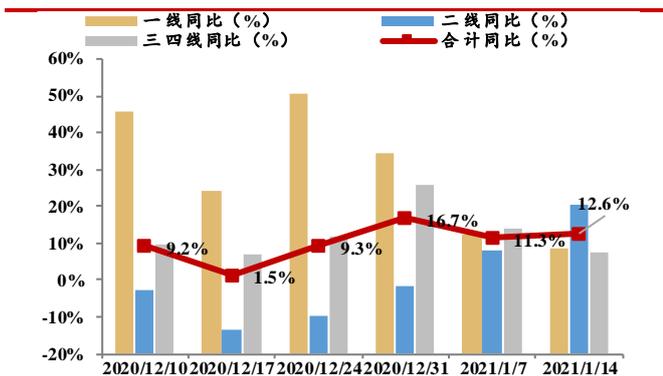
资料来源：公司公告、华西证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1. 重点城市一手房成交分析

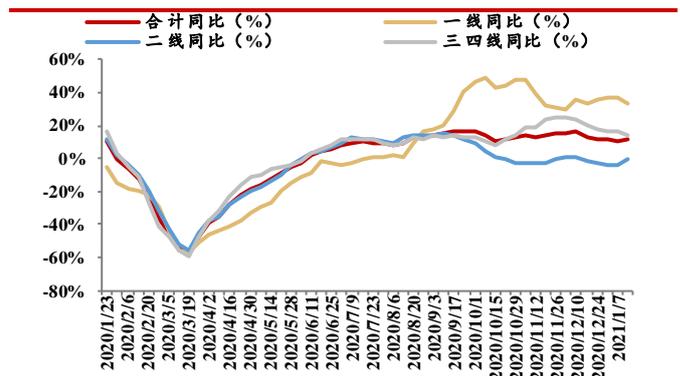
本周(01.08-01.14)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 81817 套，同比增速 12.6%，环比增速 13%；合计成交面积 835.6 万平方米，同比增速 15.3%，环比增速 12.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 8.3%、20.4%和 7.3%，环比增速为 14.3%、17.8%和 8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 13.3%、15.8%和 15.5%，环比增速为 5.6%、14.7%和 12.2%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



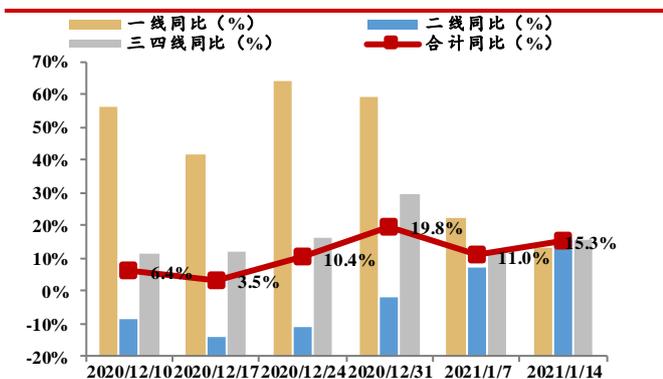
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



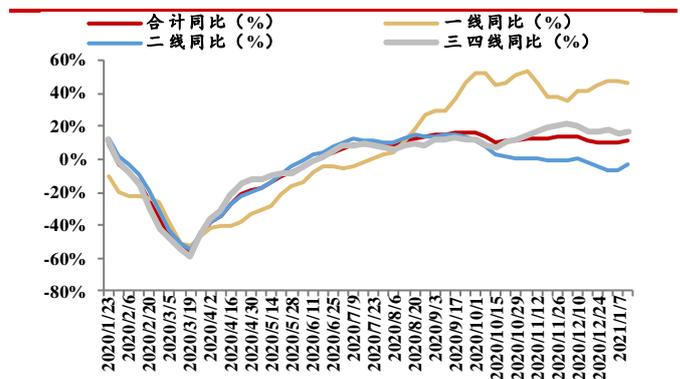
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

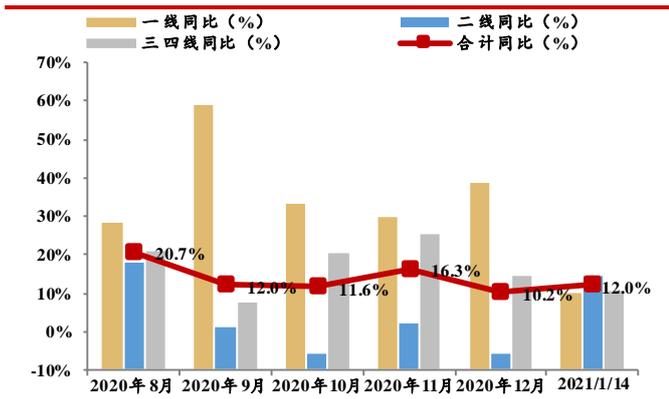
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

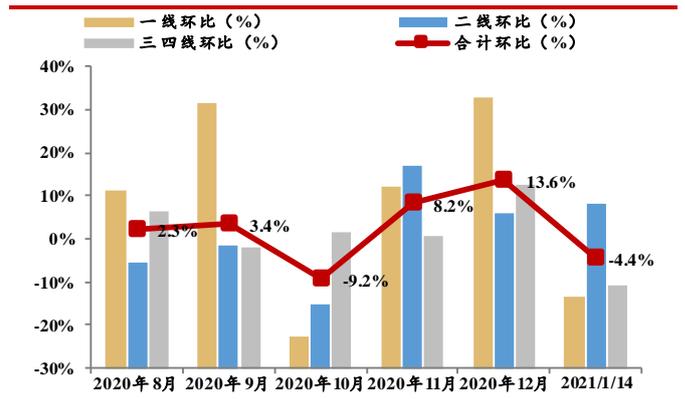
本月至今(01.01-01.14)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 154230 套，同比增速 12%，环比增速-4.4%；合计成交面积 1579.2 万平方米，同比增速 13.2%，环比增速-3.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 10.2%、14.5%和 10.3%，环比增速为-13.4%、8%和-10.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 17.6%、11.8%和 13.5%，环比增速为-13.4%、6.9%和-8.9%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



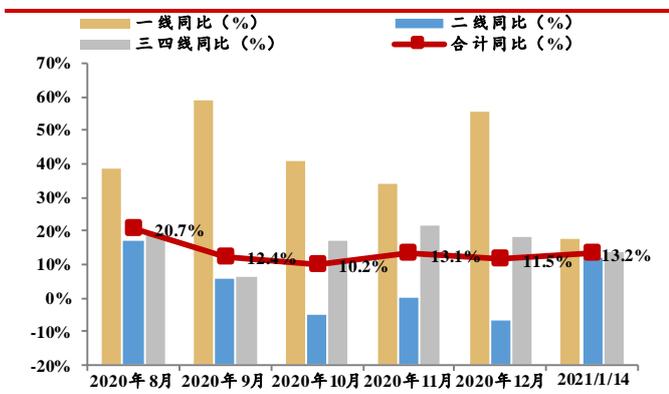
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



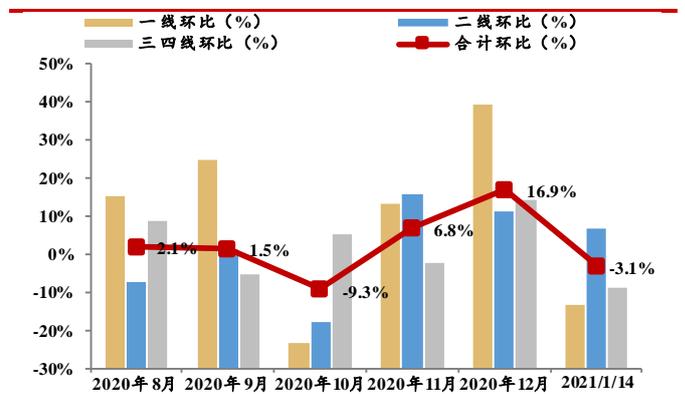
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	81817	12.6%	13.0%	87972
	成交面积 (万平)	835.6	15.3%	12.4%	887
一线城市	套数 (套)	13541	8.3%	14.3%	16814
	成交面积 (万平)	113.6	13.3%	5.6%	153
二线城市	套数 (套)	34449	20.4%	17.8%	31715
	成交面积 (万平)	384.3	15.8%	14.7%	357
三四线城市	套数 (套)	33827	7.3%	8.0%	39443
	成交面积 (万平)	337.7	15.5%	12.2%	377
<b>部分重点城市</b>					
北京	套数 (套)	2861	-28.8%	117.7%	3880
	成交面积 (万平)	22.4	-29.3%	69.0%	38
上海	套数 (套)	3708	-10.3%	-19.6%	5307
	成交面积 (万平)	33.3	-12.5%	-18.3%	50
广州	套数 (套)	4732	59.4%	38.3%	5671
	成交面积 (万平)	37.0	108.6%	30.9%	47
深圳	套数 (套)	2240	62.6%	-10.3%	1956
	成交面积 (万平)	20.9	64.1%	-17.4%	19
杭州	套数 (套)	3854	49.1%	68.3%	2276
	成交面积 (万平)	42.5	52.7%	62.8%	24
南京	套数 (套)	1221	-32.8%	-32.0%	1973
	成交面积 (万平)	16.6	-22.0%	-30.2%	27
武汉	套数 (套)	5766	17.5%	33.9%	6624
	成交面积 (万平)	63.5	13.3%	31.0%	71
成都	套数 (套)	4041	-14.5%	3.3%	3297
	成交面积 (万平)	70.0	-18.3%	-2.8%	61
青岛	套数 (套)	2709	22.8%	30.4%	3759
	成交面积 (万平)	31.0	22.3%	30.0%	44
福州	套数 (套)	855	10.5%	34.0%	1144
	成交面积 (万平)	6.6	9.3%	39.3%	9
厦门	套数 (套)	1446	104.8%	-27.4%	1369
	成交面积 (万平)	12.9	86.7%	-32.8%	13
济南	套数 (套)	4681	57.7%	54.0%	2971
	成交面积 (万平)	44.5	70.7%	67.3%	27
宁波	套数 (套)	2042	102.0%	-18.5%	1470
	成交面积 (万平)	22.7	83.2%	-10.9%	16
南宁	套数 (套)	4124	-5.9%	39.6%	2916
	成交面积 (万平)	32.1	-12.1%	27.9%	22

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

苏州	套数 (套)	2673	96.3%	8.0%	2493
	成交面积 (万平)	30.5	94.1%	13.1%	29
无锡	套数 (套)	1037	-10.8%	-17.3%	1423
	成交面积 (万平)	11.4	-4.6%	-10.5%	14

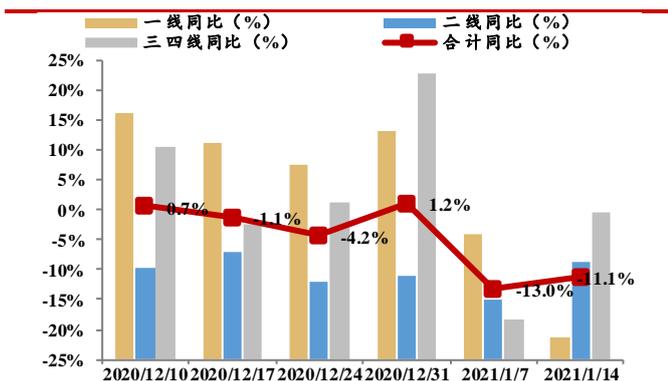
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

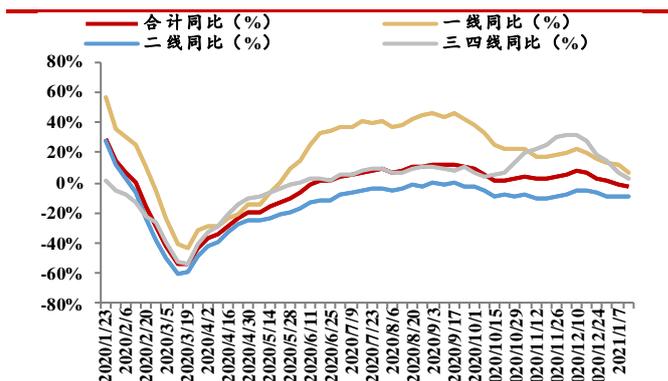
本周(01.08-01.14)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 20299 套，同比增速-11.1%，环比增速 39.9%；合计成交面积 197.6 万平方米，同比增速-12.9%，环比增速 35.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-21.3%、-8.7%和-0.5%，环比增速为 37.7%、44%和 31.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-21.7%、-13.9%和 4.2%，环比增速为 38.7%、36.8%和 29.8%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



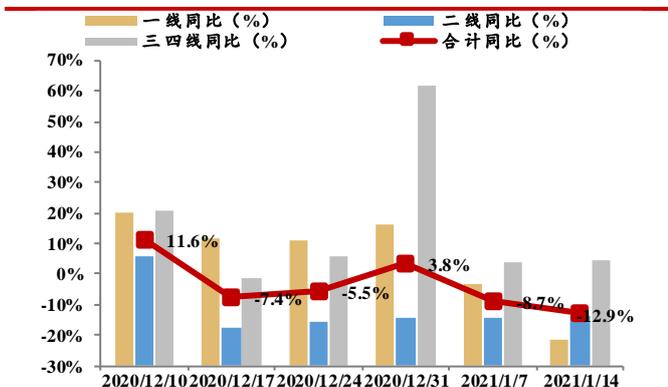
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



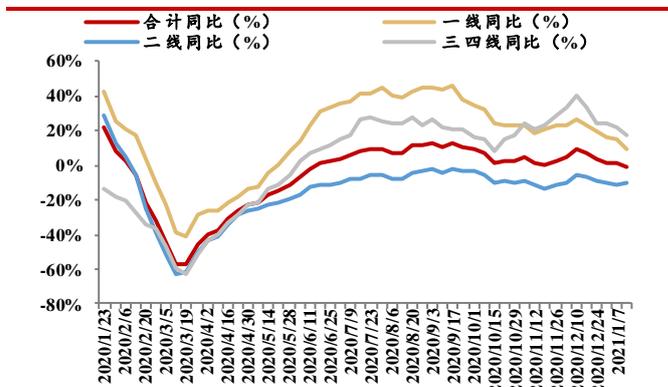
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

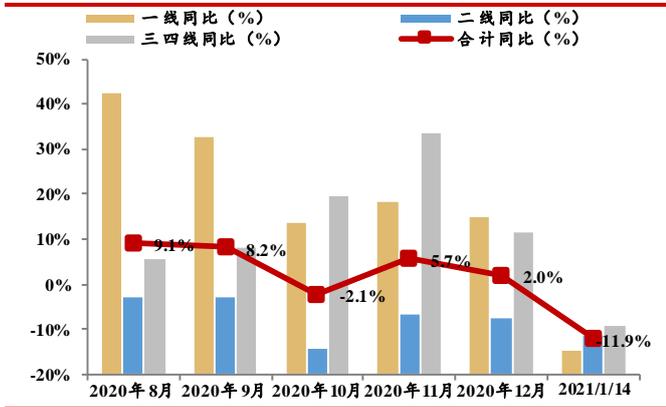
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

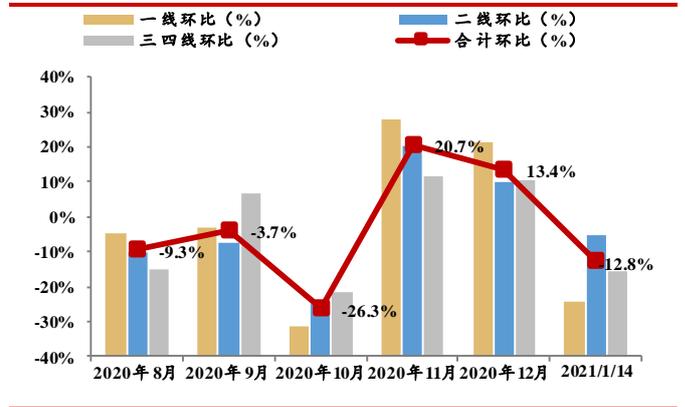
本月至今（01.01-01.14），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 34807 套，同比增速-11.9%，环比增速-12.8%；合计成交面积 343.2 万平方米，同比增速-11.2%，环比增速-18.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-14.8%、-11.3%和-9.2%，环比增速为-24.1%、-5%和-15.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-14.8%、-14.2%和 4.1%，环比增速为-25.2%、-12.3%和-25.9%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



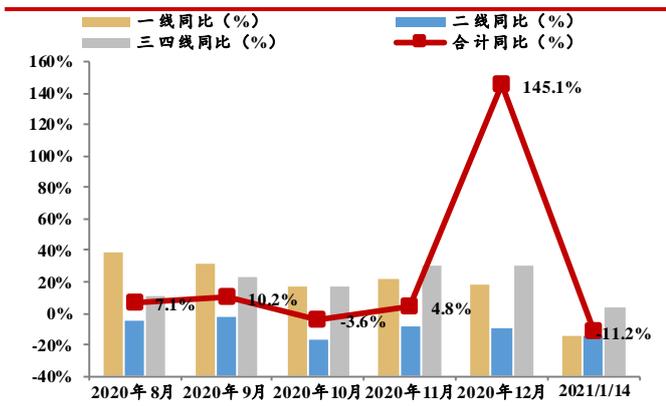
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



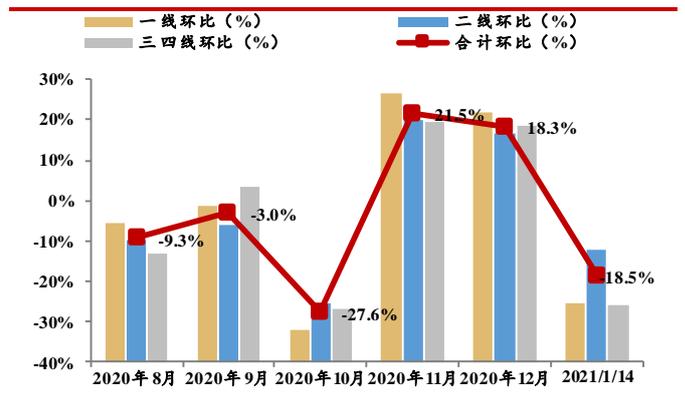
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	20299	-11.1%	39.9%	19771
	成交面积 (万平)	197.6	-12.9%	35.7%	197
一线城市	套数 (套)	5255	-21.3%	37.7%	6123
	成交面积 (万平)	45.6	-21.7%	38.7%	53
二线城市	套数 (套)	11424	-8.7%	44.0%	10176
	成交面积 (万平)	112.6	-13.9%	36.8%	104
三四线城市	套数 (套)	3620	-0.5%	31.2%	3472
	成交面积 (万平)	39.4	4.2%	29.8%	40
<b>重点城市</b>					
北京	套数 (套)	3433	-1.9%	24.6%	4530
	成交面积 (万平)	30.5	-1.9%	25.8%	40
深圳	套数 (套)	1822	-42.6%	72.0%	1593
	成交面积 (万平)	15.1	-44.4%	74.5%	14
杭州	套数 (套)	1619	4.1%	53.3%	1587
	成交面积 (万平)	16.0	11.9%	54.9%	15
南京	套数 (套)	2468	5.1%	18.4%	2316
	成交面积 (万平)	22.0	7.9%	21.0%	20
成都	套数 (套)	828	-63.6%	31.4%	757
	成交面积 (万平)	9.7	-66.2%	-10.0%	10
青岛	套数 (套)	1430	12.0%	38.2%	1334
	成交面积 (万平)	13.3	16.2%	32.5%	12
厦门	套数 (套)	1362	13.3%	58.0%	1175
	成交面积 (万平)	16.4	53.8%	111.3%	15
南宁	套数 (套)	470	-6.7%	12.2%	504
	成交面积 (万平)	4.2	-7.4%	14.5%	5
苏州	套数 (套)	2236	0.0%	88.9%	1428
	成交面积 (万平)	21.3	-12.7%	37.0%	16
无锡	套数 (套)	1011	-8.8%	52.3%	1076
	成交面积 (万平)	9.6	-40.9%	60.8%	10
东莞	套数 (套)	511	-42.1%	19.1%	528
	成交面积 (万平)	5.6	-46.1%	30.9%	5
扬州	套数 (套)	295	-4.2%	37.9%	321
	成交面积 (万平)	2.8	-3.0%	38.1%	3
岳阳	套数 (套)	0	-100.0%	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
佛山	套数 (套)	1915	-0.6%	27.4%	1810
	成交面积 (万平)	19.9	15.7%	22.1%	21

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	631	99.7%	59.3%	557
	成交面积 (万平)	8.6	60.9%	49.7%	7
江门	套数 (套)	268	396.3%	23.5%	257
	成交面积 (万平)	2.4	419.4%	23.8%	4

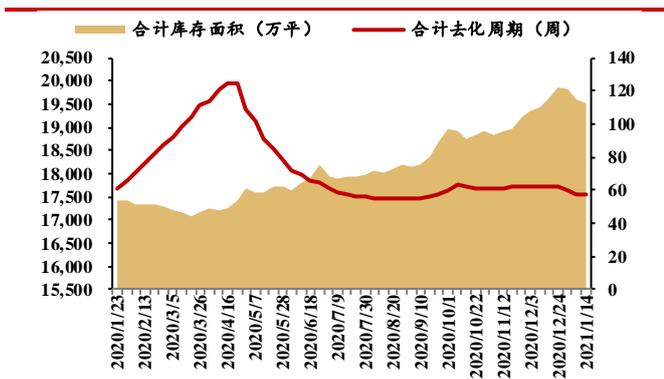
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

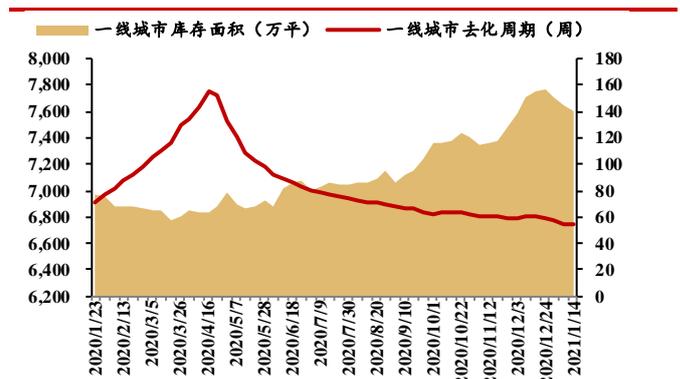
本周 (01.08-01.14), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19521.2 万平方米, 环比增速-0.4%, 去化周期 57.1 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.6%、-0.4%、0.1%, 去化周期分别为 53.8 周、63.5 周、52.3 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



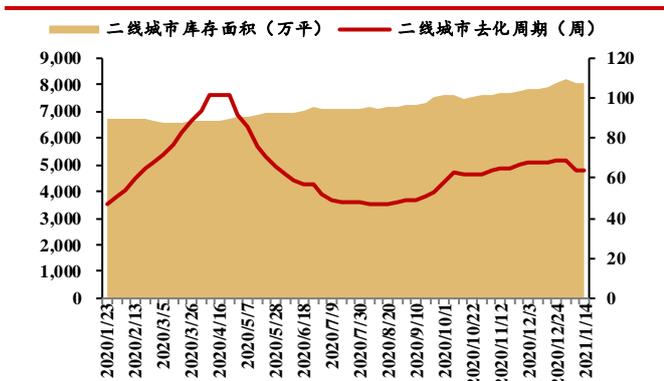
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



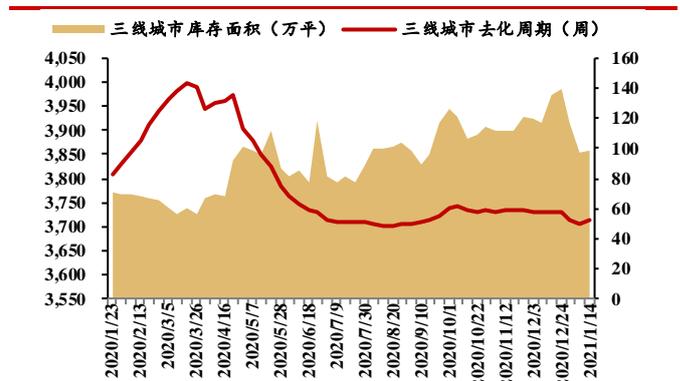
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	19521	-0.4%	342.0	57.1	57.0
一线城市	7605	-0.6%	141.3	53.8	54.4
二线城市	8057	-0.4%	126.9	63.5	64.1
三四线城市	3859	0.1%	73.7	52.3	50.2
<b>重点城市</b>					
北京	2320	-1.4%	32.9	70.4	72.9
上海	2873	0.2%	47.1	61.0	59.7
广州	1656	-0.3%	43.0	38.6	39.0
深圳	755	-1.9%	18.3	41.2	43.3
杭州	1167	-0.8%	21.9	53.3	54.8
南京	2336	0.6%	27.5	85.0	80.6
南宁	904	-0.9%	21.7	41.7	44.1
福州	1407	0.5%	8.6	163.9	162.2
厦门	357	-1.5%	7.6	46.7	49.1
宁波	340	-4.1%	15.6	21.8	22.7
苏州	1547	-1.2%	24.1	64.3	66.4
江阴	469	0.0%	6.4	73.7	71.3
温州	1167	0.5%	28.4	41.1	38.4
泉州	695	-0.7%	7.4	94.3	89.8
莆田	552	-0.9%	5.1	108.7	99.1
宝鸡	674	1.5%	10.5	64.3	64.4
东营	301	-0.4%	16.1	18.7	18.6

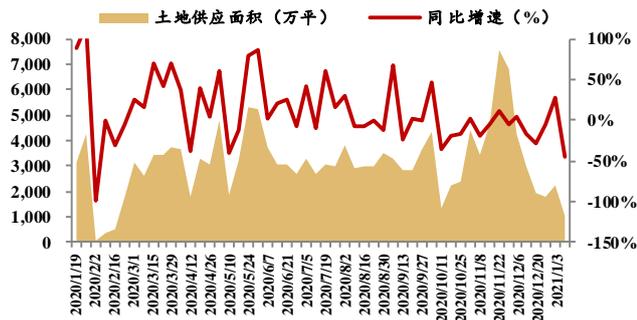
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

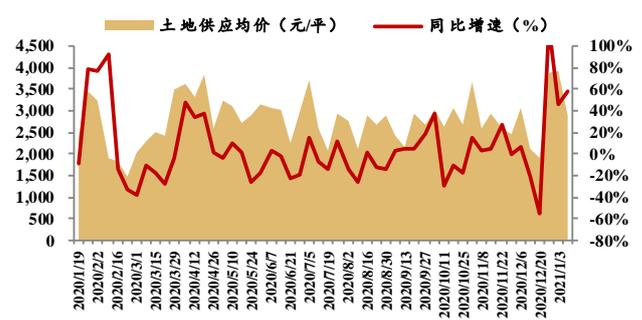
本周（01.04-01.10），土地供给方面，本周供应土地 1017.1 万平方米，同比增速-43.7%；供应均价 2895 元/平方米，同比增速 58.4%。土地成交方面，本周成交土地 977.3 万平方米，同比增速-62.4%；土地成交金额 252.9 亿元，同比增速-54.7%。本周土地成交楼面价 2588 元/平方米，溢价率 15.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0.6%、29.1%、28%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



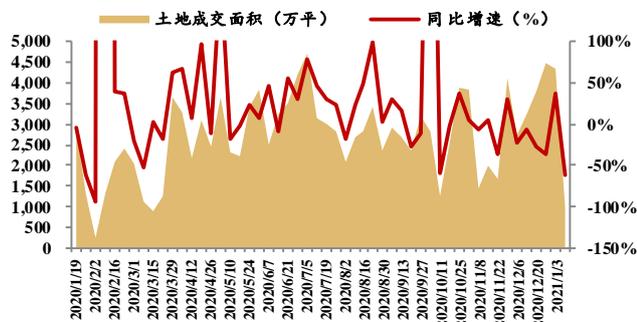
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



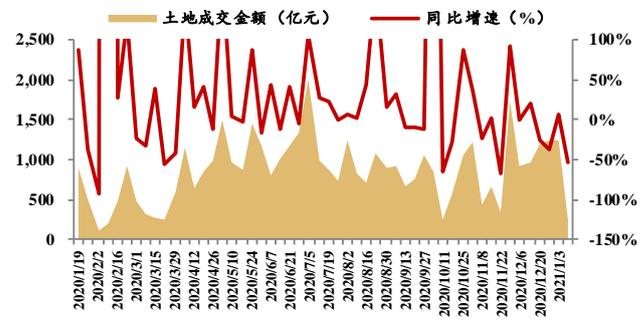
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



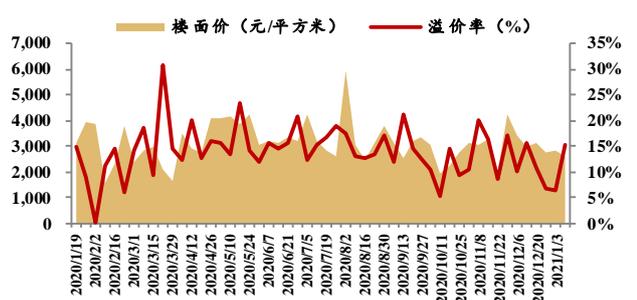
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



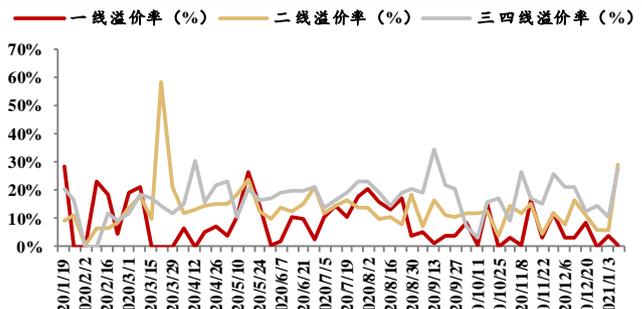
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

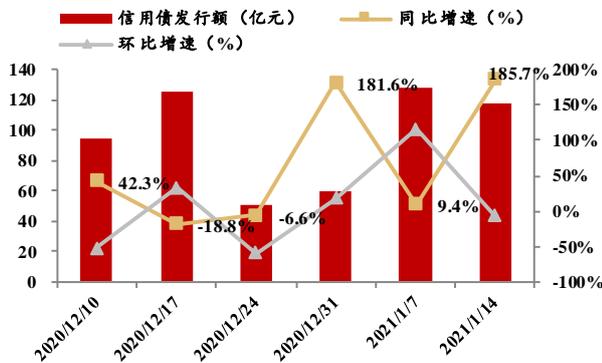
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
新城发展	常德市	鼎城区	53,597.67	187,591.90	25,770.00	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	67,074.38	187,808.30	29,650.00	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	63,917.25	178,968.30	25,095.00	100	2020-12-14
新城发展	常德市	鼎城区	77,007.39	207,920.00	29,065.00	100	2020-12-14
广宇集团	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	49,631.24	173,709.30	21,545.00	100	2020-12-14
蓝光发展	昆明市	盘龙区	14,514.98	53,995.73	20,702.12	70	2020-12-17
蓝光发展	昆明市	盘龙区	8,146.70	30,305.72	13,123.28	70	2020-12-17
蓝光发展	昆明市	盘龙区	8,492.67	31,592.73	14,083.19	70	2020-12-17
蓝光发展	嘉兴市	秀洲区	34,065.00	74,943.00	61,299.97	100	2020-12-18
碧桂园	郑州市	二七区	31,272.13	109,452.46	37,146.00	100	2020-12-22
碧桂园	武汉市	蔡甸区	28,527.00	57,054.00	14,265.00	100	2020-12-22
蓝光发展	温岭市	温岭市	11,271.00	30,544.41	35,800.00	100	2020-12-22
碧桂园	武汉市	蔡甸区	98,092.00	245,230.00	61,310.00	100	2020-12-22
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
碧桂园	宿迁市	宿城区	140,000.00	350,000.00	228,480.00	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

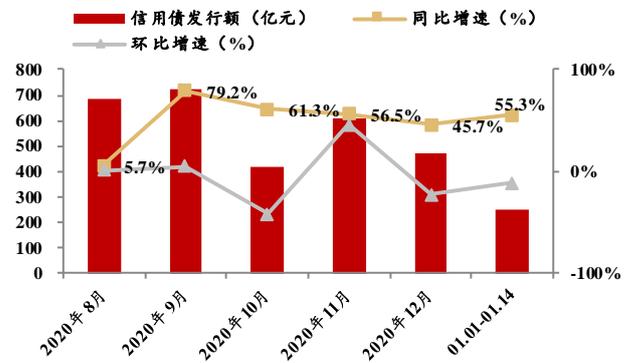
本周（01.08-01.14）房地产企业合计发行信用债 117.7 亿元，同比增速 185.7%，环比增速-8%。本月至今（01.01-01.14）房地产企业合计发行信用债 245.7 亿元，同比增速 55.3%，环比增速-11.6%。

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	36.66	-7.8%
一般公司债	151	17.87	2,118.60	29.24	33.5%
私募债	68	8.05	537.32	7.42	-58.5%
中期票据	129	15.27	1,354.90	18.70	98.3%
一般中期票据	129	15.27	1,354.90	18.70	98.3%
短期融资券	164	19.41	1,263.60	17.44	42.9%
一般短期融资券	20	2.37	148.90	2.06	-3.6%
超短期融资债券	144	17.04	1,114.70	15.39	52.8%
定向工具	54	6.39	377.50	5.21	27.6%
资产支持证券	261	30.89	1,457.14	20.11	41.1%
交易商协会 ABN	13	1.54	48.62	0.67	-59.3%
证监会主管 ABS	248	29.35	1,408.52	19.44	54.3%
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	7,245.26	100.00	24.8%

资料来源：Wind，华西证券研究所

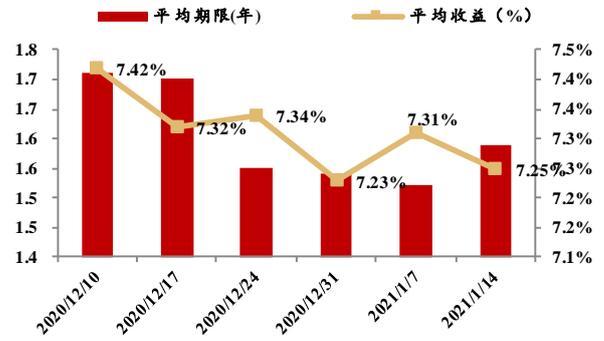
本周(01.08-01.14)，房地产类集合信托合计发行 151.7 亿元，同比增速 20.5%，环比增速 64.5%，平均收益 7.25%。本月至今(01.01-01.14)房地产类集合信托合计发行 243.9 亿元，同比增速-32.2%，环比增速-33.3%，平均收益为 7.28%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



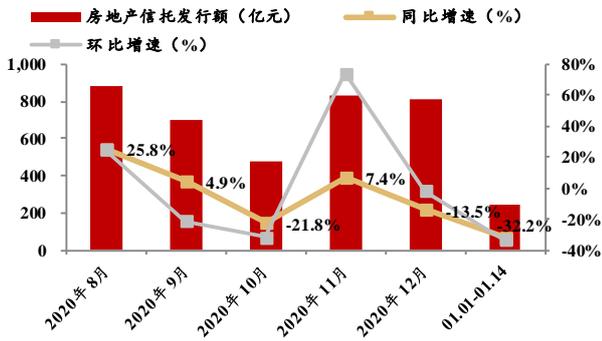
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



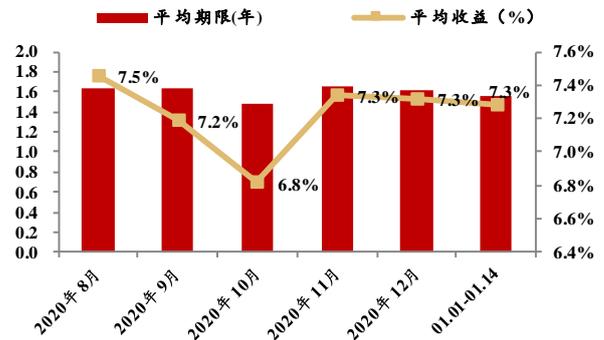
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，央行发布报告，12 月份新增社融 1.72 万亿元，当月同比少增 4821 亿元，社融余额同比增长 13.3%，增速保持高位，但增速较 11 月下降 0.3pct。结构上，12 月信托贷款规模大幅压降 4601 亿元，是之前银保监会窗口指导暂停部分信托公司融资类信托的滞后体现；居民中长期贷款同比少增 432 亿元，居民房贷端有收紧趋势。此外，住建部部长称 2021 年住建部的工作将紧扣“三个新”，推进住房和城乡建设发展方式转变。银保监会拟对消费金融公司评级，进行分类监管。地方层面，福州新批准住宅的建筑高度原则上不超过 80 米。杭州调整居住证积分受理时间。北京住宅型租赁住房户型以 90 平方米以下中小户型为主，宿舍型租赁住房人均使用面积不得小于 4 平方米。广州房企调整销售价格需重新备案，未取得预售许可证的商品房项目，不得收取定金等费用。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，第八届Wind“金牌分析师”房地产行业第一名。

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。