

房地产

2020 商品房销售破 17 万亿，LPR 连续 9 个月持平 ——房地产销售周报 0124

行业追踪 (2021.1.11-2021.1.17)

一手房：环比下降 1.87%，同比上升 38.45%，累计同比上升 13.26%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.39 万套，环比下降 1.87%，同比上升 38.45%，累计同比上升 13.26%，较前一周增加 2.45 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 18.06%、-7.74%、-3.84%；同比增速分别为 94.97%、33.44%、18.53%；累计同比增速分别为 22.64%、4.35%、25.26%，较上周分别增加 3.67、5.1、-6.65 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 63.35%、52.52%、-0.54%、-9.42%；累计同比分别为 -47.8%、7.56%、113.41%、74.76%，较上周分别变动 10.2、7.7、-6.86、2.9 个百分点。

二手房：环比上升 9.48%，同比上升 21.16%，累计同比下降 3.4%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.44 万套，环比上升 9.48%，同比上升 21.16%，累计同比下降 3.4%，较上周增加 22.83 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 21.21%、1.16%、13.86%；同比增速分别为 38.04%、9.77%、27.15%；累计同比增速分别为 -5.9%、-3.39%、13.26%，较上周分别变动了 36.77、11.41、17.72 个百分点。

库存：去化周期 28.9 周，环比下降 12.32%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 61.13 万套，去化周期 28.9 周，环比下降 12.32%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -26.44%、-0.58%、0%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.39 万套，环比下降 1.87%，同比上升 38.45%，累计同比上升 13.26%，较前一周增加 2.45 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.44 万套，环比上升 9.48%，同比上升 21.16%，累计同比下降 3.4%，较上周增加 22.83 个百分点。截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 61.13 万套，去化周期 28.9 周，环比下降 12.32%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -26.44%、-0.58%、0%。

去年全国房地产开发投资同比增 7%，商品房销售额破 17 万亿。1 月 18 日，国家统计局发布 2020 年 1—12 月份全国房地产开发投资和销售情况，数据显示，2020 年 1—12 月份，全国房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1—11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%，增速比 1—11 月份提高 0.2 个百分点。销售额方面，2020 年，商品房销售额 173613 亿元，增长 8.7%，增速比 1—11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

LPR 连续 9 个月保持不变。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021 年 1 月 20 日贷款市场报价利率 (LPR) 为：1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%，两个期限品种报价均与上个月持平。在宏观调控不放松的基调下，“精准导向”的政策防范房企杠杆及投机风险，我们认为偿债能力突出、现金充足、杠杆水平相对较低且土储区位良好的优质房企或受益。

楼市因城施策。上海收紧楼市调控：离异 3 年内购房，按离异前家庭总套数计算。21 日晚，上海发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》：严格执行住房限购政策，夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起 3 年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算；调整增值税征免年限，将个人对外销售住房增值税征免年限从 2 年提高至 5 年。我们认为，供应端将持续以规范房地产市场秩序为主，需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度，“因城施策”会保持常态化。

“因城施策”常态化，政策稳定性提高，行业风险溢价率将下降，行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。从房企角度看，三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为，不少企业不得不加速推出降档举措，行业风险溢价率下行，降档房企债性价值提升、股性价值减弱，过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司，我们持续推荐：1) 优质龙头：万科、保利、金地、融创、龙湖、招商；2) 优质成长：金科、中南、阳光、新城、华润、旭辉、龙光；3) 优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、融创服务、新城悦、永升生活、绿城服务等；4) 低估价值：城投控股、南山控股、大悦城、光大嘉宝等。

风险提示：政策变化不及预期；房屋销售不及预期；疫情二次反弹

证券研究报告

2021 年 01 月 24 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号：S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

张春娥

分析师

SAC 执业证书编号：S1110520070001
zhangchune@tfzq.com

胡孝宇

联系人

huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评:上海限购政策加码,短期影响不改长期趋势——上海 2021 年 1 月楼市新政点评》 2021-01-22
- 2 《房地产-行业点评:销售投资超预期,竣工低于预期——统计局 12 月数据点评》 2021-01-19
- 3 《房地产-行业研究周报:楼市价格稳中有涨,货币政策“稳”字当头——房地产销售周报 0117》 2021-01-17

内容目录

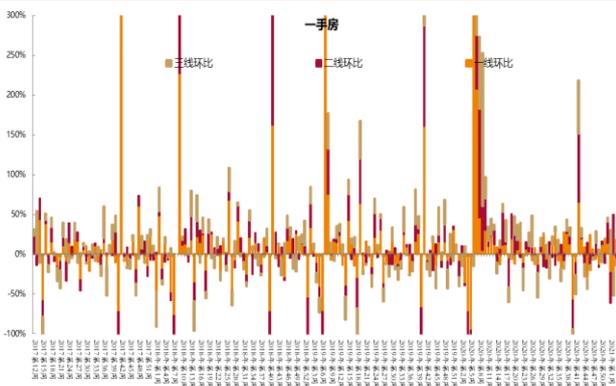
1. 行业追踪（2021.01.11-2021.01.17）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	13

1. 行业追踪 (2021.01.11-2021.01.17)

1.1. 36 城一手房成交回顾

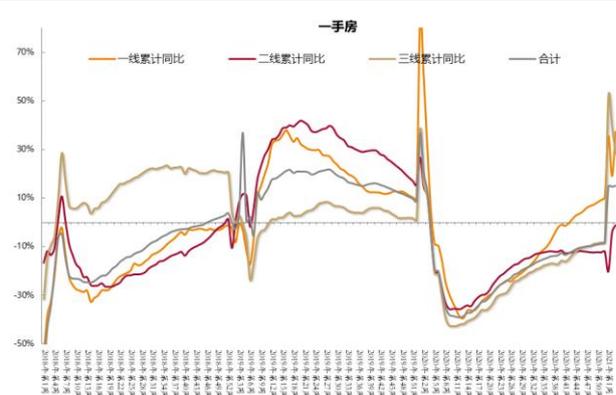
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.39 万套，环比下降 1.87%，同比上升 38.45%，累计同比上升 13.26%，较前一周增加 2.45 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 18.06%、-7.74%、-3.84%；同比增速分别为 94.97%、33.44%、18.53%；累计同比增速分别为 22.64%、4.35%、25.26%，较上周分别增加 3.67、5.1、-6.65 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 63.35%、52.52%、-0.54%、-9.42%；累计同比分别为-47.8%、7.56%、113.41%、74.76%，较上周分别变动 10.2、7.7、-6.86、2.9 个百分点。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 18.06%、-7.74%、-3.84%



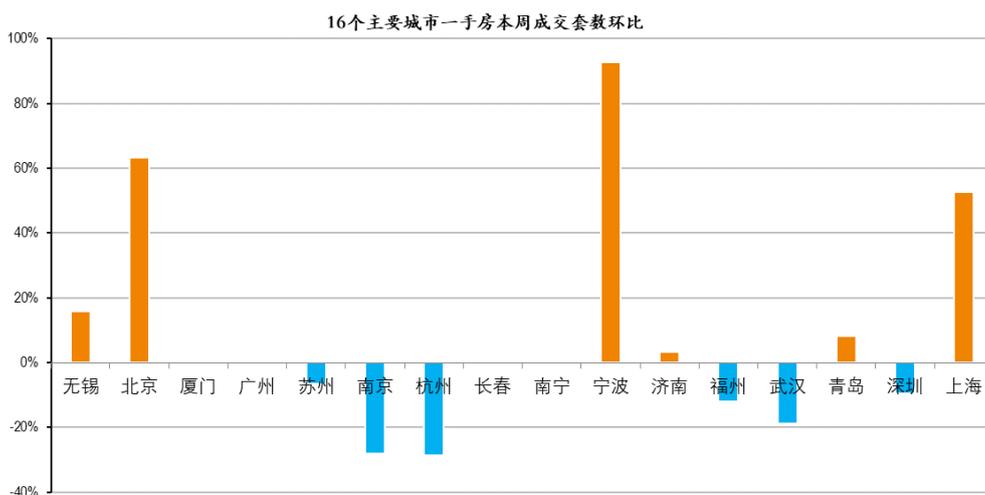
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 22.64%、4.35%、25.26%



资料来源：wind、天风证券研究所

图 3：16 个主要城市一手房本周成交套数环比：



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：36 城一手房成交明细

		2021/01/11-2021/01/17	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/01/17	累计同比
合计	套数	43,913	-1.9%	38.5%	-2.3%	-5.3%	101,105	13.3%
	面积	4,824,896	-4.7%	36.7%	0.9%	-3.4%	11,211,158	13.0%
一线城市	套数	9,801	18.1%	95.0%	-21.6%	10.6%	21,247	22.6%
	面积	991,520	15.2%	91.2%	-24.6%	2.8%	2,188,029	27.0%
二线城市	套数	22,167	-7.7%	33.4%	49.6%	-12.6%	51,206	4.4%
	面积	2,542,348	-11.7%	28.3%	50.9%	-8.6%	5,988,472	1.9%
三线城市	套数	11,945	-3.8%	18.5%	-35.2%	-1.7%	28,652	25.3%
	面积	1,291,027	-2.3%	25.6%	-32.8%	3.4%	3,034,656	30.6%
四线城市	套数	2,873	-21.9%	2.0%	6.5%	-30.8%	7,426	15.9%
	面积	346,462	-18.7%	6.6%	6.0%	-23.9%	884,942	27.4%
北京	套数	1,774	63.4%	1893.3%	0.8%	12.1%	2,561	-47.8%
	面积	186,102	54.9%	1219.8%	-5.8%	1.6%	289,170	-38.6%
上海	套数	3,058	52.5%	19.1%	-50.2%	-21.4%	6,671	7.6%
	面积	310,200	48.6%	17.7%	-50.6%	-25.8%	687,996	8.7%
广州	套数	2,787	-0.5%	107.5%	-21.3%	17.2%	6,351	113.4%
	面积	296,629	1.3%	105.5%	-22.2%	14.5%	666,739	110.1%
深圳	套数	2,182	-9.4%	112.3%	25.2%	115.2%	5,664	74.8%
	面积	198,589	-17.0%	105.3%	11.5%	91.1%	544,124	80.2%
成都	套数	3,828	-20.3%	238.5%	72.8%	166.7%	8,693	-22.0%
	面积	450,396	-27.5%	219.2%	82.0%	215.1%	1,078,244	-23.4%
杭州	套数	2,456	-28.6%	117.2%	2194.0%	-9.0%	5,897	54.0%
	面积	281,182	-29.3%	99.3%	2011.0%	-6.1%	678,731	43.1%
南京	套数	1,346	-28.1%	10.0%	84.4%	-46.3%	3,464	-11.2%
	面积	149,417	-36.2%	-3.6%	91.6%	-46.8%	412,396	-11.8%
福州	套数	486	-12.0%	-3.8%	-6.6%	2.1%	1,142	5.7%
	面积	46,859	-14.3%	-4.9%	-14.8%	-9.4%	112,165	8.8%
济南	套数	2,513	3.3%	51.5%	5.7%	-2.7%	5,539	56.1%
	面积	311,272	3.9%	52.4%	5.3%	0.6%	683,139	55.9%
武汉	套数	4,440	-18.8%	19.5%	43.3%	-20.5%	10,508	10.3%
	面积	502,250	-20.1%	12.3%	41.6%	-13.4%	1,200,173	7.9%
长春	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
南宁	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
宁波	套数	1,724	92.8%	-15.1%	7.7%	99.3%	5,139	55.9%
	面积	166,686	60.5%	-29.3%	0.4%	53.1%	547,249	40.2%
厦门	套数	754	-	-	-	85.7%	1,005	176.9%
	面积	78,537	-	-	-	58.4%	105,484	135.8%
青岛	套数	2,613	8.2%	86.1%	33.9%	-29.3%	5,341	5.9%
	面积	304,504	8.9%	80.8%	33.3%	-22.6%	620,043	4.7%
苏州	套数	2,007	-6.5%	20.5%	21.6%	31.9%	4,478	22.7%
	面积	251,246	-3.7%	19.6%	21.7%	30.3%	550,849	20.4%
无锡	套数	962	15.9%	28.4%	-11.1%	-33.7%	2,726	69.7%

	面积	110,500	11.5%	23.7%	-10.4%	-33.8%	320,200	69.0%
佛山	套数	4,455	-5.3%	16.3%	-30.7%	41.4%	11,002	18.9%
	面积	408,175	1.9%	45.9%	-22.3%	35.7%	939,631	37.9%
东莞	套数	2,085	28.8%	134.0%	-34.2%	37.5%	4,265	85.8%
	面积	237,142	27.7%	130.2%	-32.9%	36.4%	485,006	85.0%
金华	套数	779	-35.4%	151.3%	177.0%	136.0%	2,097	241.0%
	面积	91,085	-25.8%	179.7%	162.4%	157.2%	225,480	246.7%
温州	套数	1,080	-15.9%	-43.1%	-81.0%	28.0%	2,549	-24.3%
	面积	124,477	-19.9%	-39.4%	-80.3%	15.5%	302,771	-24.3%
泉州	套数	315	-57.3%	-27.8%	89.0%	-14.1%	1,343	34.7%
	面积	40,971	-56.2%	-13.7%	87.4%	-6.0%	170,960	47.1%
泰安	套数	479	-11.9%	60.7%	23.9%	0.2%	1,101	15.4%
	面积	56,785	-12.4%	58.7%	26.3%	2.4%	130,579	19.5%
赣州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-	-	-100.0%	-	-
惠州	套数	866	-27.8%	132.8%	209.0%	-1.5%	2,188	86.4%
	面积	101,730	-25.8%	125.4%	211.1%	2.1%	252,383	84.2%
韶关	套数	249	16.9%	47.3%	-30.2%	-45.0%	494	27.6%
	面积	29,147	12.3%	573.0%	-30.5%	-37.5%	59,120	28.9%
扬州	套数	790	26.0%	17.4%	193.0%	38.2%	1,524	21.1%
	面积	93,606	22.7%	17.5%	205.2%	44.7%	186,485	20.3%
岳阳	套数	260	4.0%	-44.9%	-25.1%	-30.7%	578	-14.6%
	面积	31,211	2.9%	-44.8%	-26.8%	-28.8%	69,665	-14.4%
江阴	套数	653	4.3%	42.9%		45.4%	1,376	6.6%
	面积	86,431	10.1%	0.5%		47.3%	176,977	-7.4%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	243	11.0%	55.8%	37.7%	-11.2%	509	71.4%
	面积	33,224	9.2%	46.2%	36.0%	1.8%	71,997	69.8%
镇江	套数	1,068	3.0%	-12.4%	-43.5%	-19.2%	2,236	-18.5%
	面积	128,047	14.1%	-2.7%	-46.5%	-11.7%	256,592	-7.9%
江门	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	-	-
莆田	套数	117	0.0%	0.0%	0.0%	-69.5%	430	23.9%
	面积	14,723	0.0%	0.0%	0.0%	-69.6%	57,494	24.6%
连云港	套数	1,445	-37.3%	21.7%	75.2%	24.9%	4,251	60.9%
	面积	170,467	-36.6%	21.6%	76.2%	35.0%	498,858	75.3%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

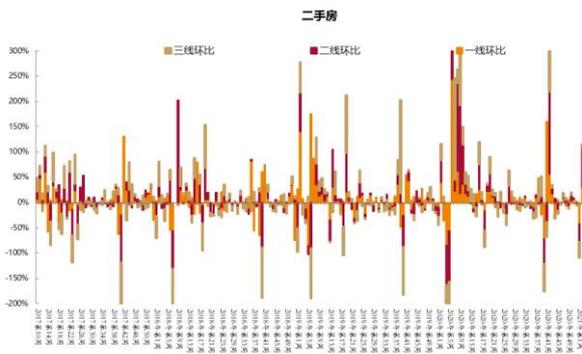
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

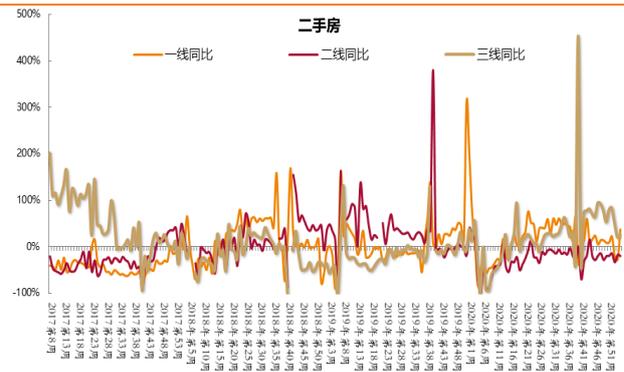
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.44 万套，环比上升 9.48%，同比上升 21.16%，累计同比下降 3.4%，较上周增加 22.83 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 21.21%、1.16%、13.86%；同比增速分别为 38.04%、9.77%、27.15%；累计同比增速分别为 -5.9%、-3.39%、13.26%，较上周分别变动了 36.77、11.41、17.72 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 21.21%、1.16%、13.86%



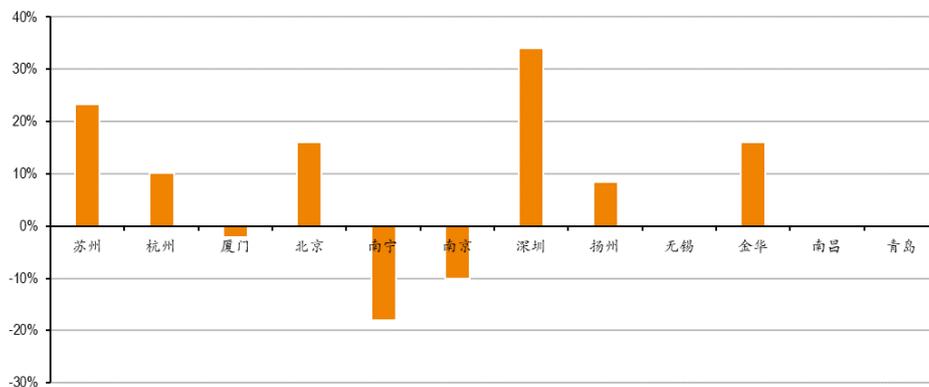
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 38.04%、9.77%、27.15%



资料来源：wind、天风证券研究所

图 6：12 个城市二手房本周成交套数环比



资料来源：wind、天风证券研究所

表 2：11 城二手房成交明细

		2021/01/11-2021/01/17	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/01/17	累计同比
合计	套数	14,433	9.5%	21.2%	44.8%	-8.7%	26,876	-3.4%
	面积	1,358,155	9.5%	22.7%	47.2%	-8.5%	2,180,079	-24.3%
一线城市	套数	6,046	21.2%	38.0%	31.1%	-15.5%	9,955	-5.9%
	面积	538,250	21.5%	45.1%	29.4%	-17.2%	531,069	-56.5%
二线城市	套数	7,516	1.2%	9.8%	62.4%	-6.0%	15,144	-3.4%
	面积	713,253	1.5%	10.6%	61.5%	-6.9%	1,429,325	-3.1%

三线城市	套数	871	13.9%	27.2%	5.5%	32.9%	1,777	13.3%
	面积	106,651	13.1%	17.0%	45.1%	56.9%	219,685	18.4%
北京	套数	4,125	16.0%	476.9%	42.5%	-19.6%	6,601	80.9%
	面积	378,029	16.0%	502.6%	41.9%	-20.0%	253,509	-59.8%
深圳	套数	1,921	34.1%	-47.6%	9.5%	-5.2%	3,354	-51.6%
	面积	160,221	36.5%	-48.0%	3.9%	-9.8%	277,559	-53.0%
成都	套数	833	5.6%	-64.9%	0.0%	-45.1%	1,622	-69.1%
	面积	81,816	4.5%	-64.4%	0.0%	-42.1%	160,141	-68.3%
杭州	套数	1,626	10.1%	76.2%	12.5%	-13.1%	3,294	29.9%
	面积	156,150	6.0%	85.4%	18.7%	-14.7%	320,119	39.0%
厦门	套数	1,076	-2.2%	262.3%	8.9%	9.4%	2,183	6.5%
	面积	107,108	-1.2%	253.3%	11.3%	8.7%	212,458	3.2%
南京	套数	2,523	-10.1%	-11.0%	103.1%	-14.3%	5,330	-3.8%
	面积	225,051	-8.6%	-10.1%	98.8%	-13.3%	471,240	-3.1%
南宁	套数	460	-18.0%	-31.8%	85.1%	-19.0%	1,021	-25.1%
	面积	41,978	-14.6%	-31.1%	81.5%	-23.9%	91,154	-26.1%
苏州	套数	1,831	23.3%	-13.6%	161.9%	12.3%	3,316	-20.8%
	面积	182,967	20.9%	-16.4%	141.7%	7.9%	334,354	-22.0%
扬州	套数	233	8.4%	-19.4%	18.8%	8.7%	589	-23.7%
	面积	21,201	12.1%	-15.2%	19.9%	8.5%	58,879	-19.0%
金华	套数	638	16.0%	78.7%	19.0%	160.3%	1,188	49.1%
	面积	85,450	13.4%	36.1%	85.1%	200.8%	160,806	42.5%
江门	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	-	-

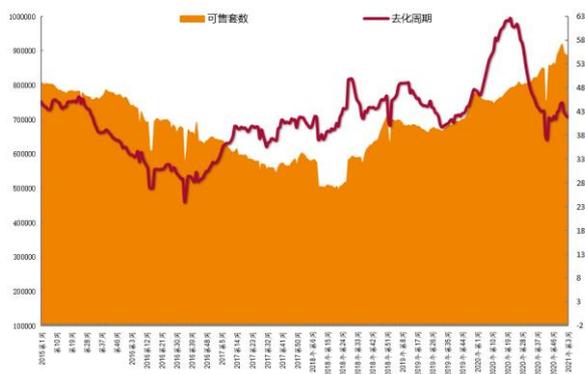
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3. 14 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 61.13 万套，去化周期 28.9 周，环比下降 12.32%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-26.44%、-0.58%、0%。

图 7：全国 14 城可售 61.1 万套，去化周期 28.9 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

图 8：一线 4 城可售 23.3 万套，去化周期 23.4 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源: wind、天风证券研究所

资料来源: wind、天风证券研究所

图 9: 二线 6 城可售 35.8 万套, 去化周期 44.2 周



(左轴为可售套数, 单位套; 右轴为去化周期, 单位周)

资料来源: wind、天风证券研究所

图 10: 三线 4 城 2 万套, 去化周期 6.6 周



(左轴为可售套数, 单位套; 右轴为去化周期, 单位周)

资料来源: wind、天风证券研究所

表 3: 14 城住宅可售套数回顾

		2021/01/11-2021/01/17	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	611,342	-12.3%	21,143	21,015	28.9	33.2
一线城市	套数	233,100	-26.4%	9,949	9,890	23.4	32.0
二线城市	套数	357,798	-0.6%	8,089	8,005	44.2	45.0
三线城市	套数	20,444	0.0%	3,105	3,121	6.6	6.6
北京	套数	94,345	0.0%	1845.00	1835.40	51.1	51.4
上海	套数	56,405	1.6%	3290.76	3322.08	17.1	16.7
广州	套数	81,050	-1.8%	3112.00	3088.44	26.0	26.7
深圳	套数	82,350	-2.5%	1701.60	1644.20	48.4	51.4
杭州	套数	41,600	-1.6%	1362.36	1292.12	30.5	32.7
南京	套数	60,560	0.1%	1820.40	1837.24	33.3	32.9
福州	套数	78,304	1.0%	793.96	794.12	98.6	97.6
济南	套数	109,290	-1.0%	1837.72	1827.40	59.5	60.4
厦门	套数	1,266	-3.5%	789.20	779.32	-	-
苏州	套数	68,043	-1.6%	599.36	607.80	2.1	2.2
泉州	套数	146,964	-0.3%	760.92	745.48	-	-
温州	套数	102,056	0.9%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	20,444	0.0%	117.00	117.00	174.7	174.7
江阴	套数	-	-	0.00	0.00	-	-

注: 1. 套数单位套, 面积单位万平方米。 2. 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳 4 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、福州、济南、厦门、苏州 6 个城市; 三线城市包括: 泉州、温州、莆田、江阴 4 个城市。

资料来源: Wind、天风证券研究所

2. 重点公司跟踪（公司公告）

【中天金融】2021年1月15日，公司控股股东金世旗控股将其所持1500万股股份进行质押，占其所持股份比例0.46%，占总股本0.21%。

【宋都服务】2021年1月18日早间，宋都服务正式登陆港交所。集合竞价报0.225港元，跌幅10%，总市值约7.2亿港元。1月15日早间，最终每股发售定价0.25港元，预计募资1.404亿港元。其中香港公开发售获25.24倍认购，国际发售获1.31倍认购。

【阳光城】2021年1月15日，阳光城发布公告称，拟与招商财富合作，以公司及下属子公司项下房地产项目在销售过程中形成的购房应收款为基础资产，以上述基础资产发行相关产品进行资产管理，总额不超过10亿元。

【佳兆业美好】2021年1月15日，于2020年12月18日至2021年1月15日期间，佳兆业控股于市场上以均价每股18.72港元购入合共74.12万股公司股份。佳兆业控股于合共1.04亿股股份（相当于截至本公告日期公司已发行股本约67.71%）中拥有权益。

【中国奥园】2021年1月15日，中国奥园发布公告称，发行于2022年到期的1.88亿美元4.2%优先票据。

【朗诗集团】2021年1月15日，朗诗集团发布2020年销售简报。2020年，朗诗集团签约销售额（包括委托开发管理项目）约为411.31亿元，签约建筑面积约为229.93万平；朗诗地产签约销售额为401.77亿元，签约面积约为226.49万平。

【佳源国际控股】2021年1月17日，佳源国际控股发布公告称，发行于2023年到期的3亿美元12.5%优先票据。

【合景悠活】广东省合景悠活控股集团有限公司已有条件同意购买及广州市祥泰商务管理有限公司已有条件同意出售目标股权（相当于雪松智联科技集团有限公司的80%股权），现金代价为人民币13.16亿元。

【上海张江】2021年1月18日，据上交所披露，上海张江拟发行4亿元公司债券，发行期限为5年，票面利率询价区间为3.20%-4.20%。

【越秀集团】2021年1月18日，越秀集团拟发行5亿元扶贫专项公司债券。品种一为5年期，债券代码175659，票面利率询价区间为3.00%-4.00%；品种二为7年期，债券代码175660，票面利率询价区间3.30%-4.30%。

【融创地产集团】1月18日，融创房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种一票面利率为6.80%，品种二取消发行。本期债发行规模不超过30亿元（含）：品种一发行期限为4年期；品种二为5年期。

【五矿地产】1月18日午间，五矿地产发布2020年销售简报。2020年签约销售金额193.6亿元，相应签约销售面积753,000平方米。销售均价约为每平方米25,700元人民币。全年签约销售额及签约销售面积，分别按年上升约124.0%及约69.1%。

【中粮集团】1月18日，中粮集团拟发行20亿超短期融资券，发行期限178天。

【越秀金控】1月18日，越秀金控于2021年1月13日至2021年1月14日发行了司2021年度第一期短期融资券，发行金额8亿元，票面利率2.98%。

【中国电建】1月18日，2020年公司新签合同总额约为人民币6732.60亿元，同比增长31.5%。

【中国恒大】1月18日晚间，中国恒大公告称，提前赎回于2018年1月31日发行了2023年到期的180亿港元4.25%可换股债券。公司已安排165.45亿港元自有资金，将于2021年2月10日提前偿还2023年到期的161亿港元可转股债券本金及相应利息，按此赎回的可换股债券亦将被注销。

【保利地产】1月18日，保利地产发布2020年业绩快报。2020年，营业总收入2452.32

亿元, YOY+3.93%, 营业利润 522.51 亿元, YOY+3.67%, 归属股东净利润 289.08 亿元, 同比增 3.39%。

【王府井】1月18日,王府井发布公告称,公司A股股票自2021年1月18日(星期一)开市起停牌,预计停牌时间不超过10个交易日。

【金融街】1月18日,金融街控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)将于2021年1月19日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易。发行总额9亿元,发行期限5年期,票面利率3.54%。

【葛洲坝】2020年,公司新签合同额人民币2712.17亿元,为年计划新签合同额的104.31%, YOY+7.61%。其中新签国内工程合同额人民币1873.72亿元,约占新签合同总额的69.09%, YOY+9.25%;新签国际工程合同额折合人民币838.45亿元,约占新签合同总额的30.91%, YOY+4.13%。

【阳光城】1月18日晚间,阳光城公告称,拟发行15亿元公司债券,本期债券的询价区间为6.0%-7.0%。本期债券期限为5年期。

【万科A】1月18日晚间,万科A公告称,拟发行30亿元公司债券,本期债券品种一票面利率询价区间为2.90%-3.90%,品种二票面利率询价区间为3.40%-4.40%。品种一为3年期;品种二期限为7年期。发行规模不超过30亿元(含30亿元)。

【第一服务】1月19日晚间,第一服务公告称,获本公司董事长兼非执行董事张鹏先生告知,张先生于2021年1月4日至2021年1月15日在市场购入合共181万股本公司股份,占本公司已发行股本的0.18%,总代价约为192万港元。

【世联行】1月19日晚间,世联行公告称,经董事会审议同意公司向渤海银行股份有限公司深圳分行申请综合授信:额度为不超过人民币壹亿元整,授信期限为1年。

【招商积余】1月19日晚间,招商积余公告称,为满足业务发展需要,公司下属企业招商局物业管理(海外)有限公司拟向瑞嘉投资实业有限公司申请借款。最高借款金额不超过港币10亿元,借款期限1年。

【大发地产】1月19日,大发地产发布公告称,于2022年到期的1.8亿美元9.95厘优先票据预期将于2021年1月20日上市。

【龙湖企业拓展】1月19日,重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2016年公司债券(第二期)品种二票面利率由3.75%调整至4.40%。

【绿地集团】绿地房地产集团有限公司公开发行2021年公司债券(第一期)(品种一)将于2021年1月20日起在上交所上市。债券票面利率3.92%,发行期限为5年。

【北京住总房地产】北京住总房地产开发有限责任公司于2021年1月15日至2021年1月18日发行了2021年度第一期中期票据,发行金额10亿元,票面利率4.2%。

【佳兆业集团】1月19日,佳兆业集团发布公告称,建议额外发行美元优先票据,将与2023年到期的4.5亿美元10.875%优先票据合并成单一系列。

【南国置业】1月18日,南国置业发布公告称,南国置业及下属子公司拟与电建保理公司开展各类商业保理融资业务,融资余额不超过30亿元人民币。

【阳光城】1月18日,阳光城发布公告称,拟发行15亿元公司债券,债券期限为5年期,债券的询价区间为6.0%-7.0%。

【华侨城A】1月18日,华侨城A发布公告称公开发行公司债券(第二期)成功发行。最终实际发行数量为20亿元。品种一最终票面利率为3.57%,发行期限为5年期;品种二最终票面利率为3.89%,发行期限为7年期。

【金地集团】1月18日,金地集团发布公告称,与珠海市横琴新区就位于珠海市香洲区洪湾工业片区的6宗国有土地使用权签订土地补偿协议,土地面积合计为32.06万平方米,

收地补偿费总额为 13.28 亿元。

【融信中国】1 月 19 日早间，融信中国公告称，拟发行 3 亿美元票据，该票据将于 2025 年到期，票面利率 7.1%。

【佳兆业集团】1 月 20 日早间，佳兆业集团公告称，拟额外发行 3 亿美元票据，该票据将于 2023 年到期，票面利率 10.875%。

【碧桂园】1 月 20 日早间，碧桂园服务股价持续上涨，最高达 68.2 港元/股，市值突破 2000 亿港元。

【隆基泰和置业】1 月 20 日，据新交所文件显示，TaiChen Development (BVI) Limited 在新交所发行 1 亿美元票据，票面利率 12.5%。该公司实际控制方为隆基泰和置业有限公司。

【越秀集团】1 月 20 日，广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者 公开发行扶贫专项公司债券（第一期）品种一取消发行，本期债券品种二的票面利率为 3.87%。发行规模 5 亿元。品种一为 5 年期；品种二为 7 年期。

【上海张江】1 月 20 日，上海张江（集团）有限公司 公开发行 2021 年公司债券（第一期）的票面利率为 3.57%。发行规模 4 亿元，发行期限为 5 年。

【融创地产】1 月 20 日，融创房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）于 2021 年 1 月 18 日-1 月 19 日发行，最终品种一实际发行规模为 15.8 亿元，票面利率为 6.80%，品种二未实际发行。本期债发行规模不超过 30 亿元（含）。品种一发行期限为 4 年期；品种二为 5 年期。

【华发投控】1 月 20 日，珠海华发投资控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）于 2021 年 1 月 18 日-1 月 19 日发行，最终实际发行数量为 6.00 亿元，最终票面利率为 4.06%。本期债券计划发行总额不超过 9 亿元（含），发行期限为 5 年期。

【小商品城】1 月 20 日，公司拟在义乌商城大道与福田路交叉口投资建设义乌国际商贸城二区东综合楼项目。项目总投资约 5.06 亿元。

【招商积余】1 月 20 日，招商积余发布公告称，公司收到交易商协会签发的《接受注册通知书》。中期票据注册金额为 15 亿元；超短期融资券注册金额为 5 亿元。

【绿地控股】1 月 20 日，绿地控股发布 2020 年度业绩快报公告。共实现营业收入 4813 亿元，实现利润总额 308 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 137 亿元，YOY-6.93%。

【绿地控股】。2020 年 1-12 月，公司实现合同销售面积 2909.3 万平方米，比去年 YOY-10.7%；实现合同销售金额 3583.53 亿元，比去年 YOY-7.7%。

【绿地控股】2020 年 1-12 月，公司基建业务新增 5299 个。2020 年 1-12 月，公司基建业务新增总金额 6103.22 亿元。

【首创置业】1 月 20 日，首创置业发布公告称，发行人 CENTRAL PLAZA DEVELOPMENT LTD. 发行 4 亿美元 4.65 厘于 2026 年到期的有担保债券。

【金隅集团】1 月 20 日，金隅集团发布 2020 年度业绩预告。预计 2020 年度实现归属于上市公司股东的净利润为 27 亿元-30.3 亿元之间，同比降低 27%-18%。预计 2020 年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 16.6 亿元-19.8 亿元之间，同比降低 48%-38%。

【荣盛发展】1 月 20 日，荣盛发展发布公告称，境外间接全资子公司 RongXinDa Development (BVI) Limited 完成境外发行 3 亿美元的高级无抵押定息债券，债券期限为 364 天，票面利率为 8.95%。

【绿地控股】1 月 20 日，大型房企绿地控股集团股份有限公司发布 2020 年业绩快报。去年营业总收入 4813 亿元，YOY+12%；总资产达到 13491 亿元，YOY-18%；利润总额 308

亿元，归属于上市公司股东的净利润 137 亿元；扣非归母净利润 131 亿元，YOY+3%；基本每股收益 1.13 元，加权平均净资产收益率 17.27%。

【华侨城 A】1 月 21 日，华侨城 A 发布公告称，公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）将于 2021 年 1 月 22 日起在深圳证券交易所上市。品种一发行规模为 15 亿元，票面利率为 3.57%，发行期限为 5 年期；品种二发行规模为 5 亿元，票面利率为 3.89%，发行期限为 7 年期。

【合景悠活】1 月 18 日，合景悠活发布了关于收购雪松智联科技集团有限公司的公告。本次收购雪松智联 80% 的股权，收购涉及到的现金代价约为 13 亿元人民币。

【城建发展】1 月 21 日，城建发展发布公告称，公司以 7.02 亿元竞得重庆铜梁璧铜线 TOD 用地 E41-2/03、E43-2/03 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权。

【融创恒丰置业】1 月 21 日，据上交所披露，九州证券-交投通创购房尾款资产支持专项计划已获上交所受理，债券类别为 ABS，拟发行金额 20 亿元。

【红星美凯龙】1 月 21 日，据上交所披露，红星美凯龙控股集团有限公司 2021 年非公开发行短期公司债券已获上交所受理，债券类别为私募，拟发行金额 10 亿元。

【新希望集团】1 月 21 日，据上清所披露，新希望集团拟发行 10 亿元短期融资券，发行期限为 1 年。

【华润置地】1 月 20 日，据深交所披露，华润置地拟发行 10 亿元住房租赁专项公司债券，发行期限为 3 年。

【阳光城】1 月 21 日，阳光城发布公告称，阳光城集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）票面利率为 6.9%。发行规模不超过 15 亿元，债券为 5 年期。

【万科企业】1 月 21 日，万科企业发布公告称，万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）品种一为 3 年期，票面利率为 3.38%；品种二为 7 年期，票面利率为 3.98%，发行规模 30 亿元。

【越秀地产】1 月 20 日，越秀地产发布公告称，发行根据 30 亿美元有担保中期票据计划将予发行 6 亿美元于 2026 年到期 2.80 厘有担保票据、1.5 亿美元于 2031 年到期 3.80 厘有担保票据预期于 2021 年 1 月 21 日上市交易。

【华夏幸福】1 月 20 日，华夏幸福发布公告称，公司控股股东华夏控股将其所持 571 万股股份进行质押，占其所持股份比例 0.41%，占总股本 0.15%。

【华夏幸福】1 月 20 日，华夏幸福发布公告称，公司控股股东华夏控股于 2020 年 3 月发行 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期），并为该期债券发行设立了担保及信托财产专户，截至目前，华夏控股向该专户共划入华夏幸福股票 2.21 亿股，占公司目前总股本 39.14 亿股的 5.64%。

【荣盛发展】1 月 20 日，荣盛发展发布公告称，公司控股股东荣盛控股将其所持 1.02 亿股股份进行解除质押，占其所持股份比例 6.59%，占总股本 2.35%。

【融创中国】1 月 22 日早间，融创中国公告称，拟合计发行 11 亿美元票据。其中包括 2024 年到期的 6 亿美元票据，利率 5.95%；2026 年到期的 5 亿美元票据，利率 6.50%。

【佳源国际控股】1 月 21 日，佳源国际控股发布公告称，3 亿美元利率为 12.5% 于 2023 年到期的优先票据，自 2022 年 1 月 22 日起上市生效。

【我爱我家】1 月 21 日，我爱我家发布公告称，将全资子公司我爱我家房地产经纪未使用的担保额度 5000 万元调剂至全资子公司蓝海购。本次调剂的金额占公司最近一期经审计净资产的 0.49%。

【我爱我家】2021 年 1 月 20 日，公司全资子公司商业公司与光大银行昆明分行签订《综

合授信协议》，商业公司因经营需要向光大银行昆明分行申请 4000 万元最高授信额度，有效使用期限为从 2021 年 1 月 20 日至 2022 年 1 月 19 日止。

【珠江实业】1 月 21 日，珠江实业发布公告称，珠江实业向亿华公司提供 11.13 亿元的债权投资于 2021 年 1 月 18 日到期未获清偿，占公司 2019 年经审计归母净资产的 34.63%，公司前期未对该债权进行减值。

【信达地产】1 月 22 日，信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种一票面利率为 4.40%，品种二票面利率为 4.57%。基础发行规模为人民币 10 亿元，可超额配售不超过人民币 28.79 亿元（含 28.79 亿元）。

【上海张江】1 月 22 日，上海张江（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）作已于 2021 年 1 月 21 日发行，实际发行规模 4 亿元，最终票面利率为 3.57%。

【中国宝安】1 月 22 日，中国宝安发布 2020 年业绩预告。公告显示，预计公司 2020 年归属股东净利润为 6.5 亿元至 7.8 亿元，比上年 YOY+115.85%至 159.02%。

【中国铁建】2020 年，公司新增房地产规划总建筑面积 1241.14 万平，权益规划总建筑面积 866.76 万平，建设用地面积 397.46 万平，权益建设用地面积 275.03 万平。2020 年，公司开工面积 1477.45 万平，竣工面积 646.5 万平，签约销售面积 865.87 万平，签约销售金额 1265.238 亿元。

【新大正】1 月 22 日，新大正发布公告称，股东罗渝陵于 2020 年 12 月 11 日-1 月 21 日以集中竞价方式减持 11.88 万股股份，减持均价 53.06 元/股。

【京能置业】1 月 22 日，京能置业发布 2020 年第四季度房地产项目经营情况简报。2020 年第四季度，公司全口径开复工面积 104.75 万平方米；签约面积 4.55 万平方米，YOY-66.12%；签约金额 17.05 亿元，YOY+6.76%；出租房地产总面积 3.80 万平方米及 300 个车位，租金总收入 0.015 亿元。

【京能置业】1 月 22 日，京能置业发布 2020 年年度业绩预亏公告。公告显示，预计公司 2020 年年度实现归属于上市公司股东的净利润-6300 万元到-7700 万元。

【中交地产】1 月 22 日，中交地产发布公告称，公司第八届董事会第五十九次会议审议通过了《中交地产股份有限公司关于公开发行公司债券方案的议案》。公司拟发行 12 亿元公司债券。本次发行公司债券的期限不超过 5 年（含）。

【宋都股份】1 月 22 日，宋都股份发布公告称，公司第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份预案的议案》。本次回购股份资金总额不低于人民币 1.3 亿元，不超过人民币 2.6 亿元。本次拟回购股份的价格为不超过人民币 4.61 元/股。

3. 行业新闻

未来楼市加杠杆空间有限：政策施行正在改变我国房价上涨逻辑

加强房地产企业融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理，是坚持“房住不炒”定位以及全面贯彻落实房地产长效机制的坚实一步，必将对未来房地产市场经营管理和发展模式产生重要影响，也从根本上改变了过去房地产高杠杆运营的惯性。

四个一线城市二手房成交明显增长：出国人群回流增加市场需求

15 日，国家统计局发布 2020 年 12 月份商品住宅销售价格变动情况显示，2020 年，我国全面落实房地产长效机制，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。但也可以看到，2021 年市场向核心城市聚焦，部分城市房价面临较大上涨压力。2020 年，在 7 至 8 月楼市冲高后，四季度整体楼市开始了出现了涨幅放缓，但是在 12 月二三线城市房

价基本稳定的情况下，一线城市出现了明显的翘尾现象。

去年全国房地产开发投资同比增 7%，商品房销售额破 17 万亿

国家统计局数据显示，2020 年 1—12 月份，全国房地产开发投资增速 7.0%，连续 7 个月保持正增长。2020 年，商品房销售额 173613 亿元，增长 8.7%，增速比 1—11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。今年上半年为应对疫情帮扶企业纾困，给予相对积极的宽松政策，使得房企融资情况短暂好转，但随着个别城市融资收紧、网传“三道红线”以及年底央行、银保监会调整房地产银行业金融机构贷款比例，对银行业金融机构建立的房地产贷款集中度管理制度，目的都是限制银行贷款流向房地产市场的上限。

合肥房管局：商办项目销售时不得“办公”当“住宅”对外宣传

房管局要求，开发企业和代理中介机构在销售过程中如实宣传展示商办项目，不得以“办公”当“住宅”对外宣传，误导消费者。下一步，将加强与相关部门的联动，对合肥全市房地产开发项目进行检查监督，推动各房地产开发企业依法、规范、诚信经营。此举是为进一步规范商业办公类项目销售管理，减少因项目信息不公开、价格信息不透明产生的交易矛盾，促进商办项目持续、健康、稳定发展。

房地产关键指标展现较强韧性

18 日，国家统计局发布 2020 年全国房地产开发投资和销售情况显示，2020 年 1 至 12 月，全国房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1 至 11 月提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%，增速比 1 至 11 月提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点。

今年房地产开发投资将趋稳

1 月 18 日，国家统计局发布的数据显示，2020 年，全国商品房销售面积 176086 万平方米，比上年增长 2.6%；全国房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。

专家表示，房地产市场各项数据均持续复苏，房地产投资体现出“稳中向好、增速适度”的特点。2021 年，房地产开发投资将继续趋稳，全年增速在 5%至 10%之间，房地产销售面积、金额也将继续小幅上升。

去年四季度全国地价监测：银川、成都、兰州、西安增长较快

2020 年以来，房地产市场经历了多轮调控，位于其上游的住宅土地市场，地价季度环比增速连续回升，但全年涨幅进一步回落，处于稳定态势。2020 年第四季度，全国主要监测城市中，住宅地价环比上涨的城市 93 个，比上一季度减少 2 个；环比增速超过 3%的城市 3 个，比上一季度减少 1 个；地价下降的城市 10 个，比上一季度增加 2 个。

万科拟发行 30 亿住房租赁专项债券，利率 2.9%至 4.4%

1 月 18 日，万科企业股份有限公司（000002.SZ）发布 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）的发行公告。

公告显示，万科已于 2020 年 2 月 25 日获得中国证监会“证监许可[2020]319 号”文核准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的住房租赁专项公

司债券。同时，本次债券将采取分期发行的方式，本期债券为第一期发行。

海南：房地产调控闯关成功，“一业独大”局面改善

海南省房地产开发投资占固定资产投资总额的比重由 2015 年的 50.7% 下降至 2020 年 1~11 月的 39.2%。商品房新开工面积中，非住宅类新开工面积占比由 2015 年的 22.1% 提升至 2020 年 1~11 月的 39%。“十三五”期间，通过实施“两个暂停”、全域限购、加强引导管控、完善住房体系等一系列政策措施，以及开展市场整治和风险防范，建立房地产调控长效机制，促进经济结构调整和房地产业转型发展。

无锡交付新建商品房新规：装修控制在 2000 元/平米以下

2021 年 1 月 19 日，江苏无锡市住建局发布《关于完善我市市区新建成品住房装修工作的通知》，要求新建成品住房装修价格控制在 1500-2000 元/平方米。推行基本装修和升级装修分类管理，支持多样化成品住房需求，全面实施交付样板房制度，维护消费者权益，推动住房建设行业高质量发展，对无锡市市区新建成品住房装修实行分类管理。

温州住宅工程监督机制：全装修房至少举办两次工地开放日活动

近日，温州市下发《关于开展住宅工程社会监督活动的通知》（以下简称“《通知》”），房企应根据住宅工程实际情况按进度、分标段、分批次组织工地开放日活动。原则上，毛坯房项目至少举办一次工地开放日活动，在结构中间验收结束后；全装修项目至少举办两次，一次在结构中间验收结束后装修开始前，一次为装修结束至预验收前。

1 月 LPR 为 3.85% 连续 9 个月不变 房贷利率开年维持平稳

昨天，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021 年 1 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为 1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%。新一期 LPR 依然“原地踏步”，连续 9 个月维持不变。

1 月 LPR 持平在市场预期内。1 月 15 日人民银行开展 5000 亿元中期借贷便利（MLF）操作（含对 1 月 15 日 MLF 到期和 1 月 25 日 TMLF 到期的续做）和 20 亿元逆回购操作，开年首次 MLF 操作利率持平。

七十城房价全年保持稳定

国家统计局日前发布的数据显示，2020 年 12 月份 70 个大中城市房地产市场价格稳中略涨。相关人士指出，随着 12 月份房价数据出炉，全年楼市情况已明朗。2020 年，中国房地产市场保持平稳运行，基本实现了稳地价、稳房价、稳预期目标。

深圳对楼市新政打补丁：没有购房资格的家庭成员不能上产证

1 月 21 日，澎湃新闻（www.thepaper.cn）从深圳市住房和建设局确认，该局 19 日对深圳市不动产登记中心下发一份《关于明确〈关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知〉若干问题的函》，对 2020 年深圳楼市调控文件中的三个问题的执行进行了细化。

广州天河：房产中介不得配合或协助业主挂牌高于市场价房源

1月19日，广州市天河区住房和城乡建设局向各房地产中介机构发布《关于严厉打击哄抬房价等扰乱市场秩序行为的提醒信》（简称《提醒信》）。

《提醒信》提到，2021年元旦后，部分媒体、自媒体和微信公众号相继报道了天河区个别楼盘业主“抱团”哄抬二手挂牌价，个别中介从业人员大肆鼓吹、诱导刚需的购房人尽快买房，炒作市场预期。

上海从严调控 出台意见促进房地产市场平稳健康发展

经上海市政府同意，市住房和城乡建设管理委员会、市房屋管理局、市规划和自然资源局、市财政局、市税务局、人民银行上海分行、上海银保监局、市市场监督管理局联合印发《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，自2021年1月22日起实施。严格落实国家关于房地产市场调控因城施策、“一城一策”要求，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，构建完善房地产长效机制，着力稳地价、稳房价、稳预期，坚持租购并举，增加住房供给，调节住房需求，强化市场监管，促进本上海市房地产市场平稳健康发展。

广州新增工业用地竞买时 需签协议明确土地产出率等

2021年1月21日，《广州市工业用地产业监管工作指引》（下称“工作指引”）审议通过。工作指引明确，新增工业用地应在项目引进时同步开展项目审查工作，存量工业用地在提高土地利用效率审批前开展项目审查工作。新增工业用地土地竞买人在报名竞买时需提供本方已签署的《项目投入产出监管协议》，明确开工、竣工、投产、达产时间和税收产出率、投资强度、土地产出率等关联条件，以进一步促进经济高质量发展。

上海房产交易中心服务热线：新政以网签或新盘认筹时间为准

1月21日晚，上海市住房和城乡建设管理委联合市房屋管理局等8部门发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，《意见》共十条，涉及土地、限购、信贷、新房摇号、税费等内容。将个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5年。严格执行住房限购政策。夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

资料来源：中国经济网、澎湃网

表 4：重点公司盈利预测表 (股价日期：2021 年 01 月 24 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	目标价 (元/HKD)	评级	最新评级日期	2020一致预期 净利润 (亿元)	2020一致预期净 利润增速 (%)
		2018A	2019A	2020E	2021E	2022E	2018A	2019A	2020E	2021E	2022E						
000002.SZ	万科A	2.9	3.4	3.7	4.1	4.6	9.5	8.3	7.9	6.0	6.4	29.3	-	买入	2020/7/3	442.2	13.8
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.9	3.6	4.3	9.7	6.5	5.0	4.1	3.4	14.8	-	买入	2020/6/5	0.0	0.0
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	6.1	7.0	7.4	10.9	7.0	5.4	4.6	4.4	32.8	-	买入	2020/3/28	304.3	16.9
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	2.1	9.0	6.8	4.9	3.7	3.1	6.5	-	买入	2020/6/9	0.0	0.0
000961.SZ	中南建设	0.6	1.1	1.9	2.4	2.7	13.5	7.1	4.3	3.3	3.0	8.1	-	买入	2020/7/4	70.9	70.3
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.2	2.4	2.7	7.3	5.9	5.4	5.0	4.5	12.0	-	买入	2020/7/3	113.0	12.1
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	2.1	2.4	2.9	8.9	8.5	6.2	5.4	4.5	12.8	-	买入	2020/6/1	164.5	2.6
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	7.5	9.7	11.0	6.6	5.5	5.9	4.6	4.0	44.5	-	买入	2020/6/5	155.0	22.5
002146.SZ	荣盛发展	1.7	2.1	2.4	3.0	3.6	4.6	3.9	2.6	2.1	1.8	6.4	-	买入	2020/4/8	106.2	16.4
000656.SZ	金科股份	0.7	1.1	1.3	1.6	1.9	11.4	7.8	5.5	4.6	3.8	7.2	-	买入	2020/4/15	70.1	23.5
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	7.1	9.1	-	6.5	5.9	1.6	1.2	-	11.0	-	买入	2019/10/19	156.5	7.1
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.6	0.7	1.0	31.3	93.7	40.1	29.8	22.7	22.0	-	买入	2020/4/14	5.9	107.3
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.3	0.3	0.4	0.6	7.0	13.7	9.7	7.4	5.7	3.2	-	买入	2020/4/29	5.0	10.1
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	0.7	0.8	1.0	16.6	9.7	6.1	4.9	4.1	4.1	-	买入	2020/4/1	24.0	1.0
6098.HK	碧桂园服务	0.4	0.6	0.9	1.3	-	29.5	38.2	76.7	53.8	-	68.3	-	买入	2020/3/22	25.0	49.7
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	-	30.2	44.5	41.2	30.6	-	9.5	-	买入	2020/4/2	6.7	40.9
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.2	1.6	-	15.5	26.1	29.4	23.0	-	36.5	-	买入	2020/3/24	17.2	40.2
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	18.7	29.9	22.4	16.8	-	5.4	-	买入	2020/8/21	6.8	25.8

资料来源：wind、天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们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，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99	上海市浦东新区兰花路 333	深圳市福田区益田路 5033 号
邮编：100031	号保利广场 A 座 37 楼	号 333 世纪大厦 20 楼	平安金融中心 71 楼
邮箱：research@tfzq.com	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com