

房地产开发

上海出台楼市调控新政,四季度基金持仓房地产行业 1.70%

行情回顾: 涨幅位列前端,领先大盘 1.6 个百分点。截至 1 月 22 日,中信房地产指数累计变动幅度为-1.10%,落后大盘 3.15 个百分点,在 29 个中信行业板块排名中位列末段。本周上涨个股共 59 只,较上周减少 1 只。

(若无特别说明,本报告中本周为 2021/01/18-2021/01/22 当周)

新房成交情况: 52 城新房成交面积同比增长 59.2%。本周(1.16-1.22)52 个城市新房成交面积为 585.33 万平方米,环比下降 23.2%,同比增长 59.2%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 116.96、247.07、221.30 万平方米,环比分别增长 4.0%、减少 28.9%以及减少 26.8%,单周同比变化分别为+277.1%、+51.9%、27.2%。累计同比数据来看,本周一线城市中,北京(10.16%)、上海(3.59%)、广州(-94.98%)和深圳(+12.79%)本周累计同比变化不同。二三线城市中总计 27 城同比为正,本周累计同比为正的城数较上周减少 3 城。

二手房成交: 12 城成交套数同比增长 153.8%。本周(1.16-1.22)的 12 个重点城市二手房成交套数合计 17639 套,同比增长 153.8%。成交面积合计 150.2 万方,同比增长 152.1%。其中一、二、三线城市分别为 6370、9005、2264 套;同比变动分别为 157.9%、140.3%、209.3%。成交面积 56.80、85.21、8.19 万方;同比变化分别为 68.0%、138.9%、202.0%。

去化情况: 15 城去化周期 47.3 周,同比增长 6.9%。本周(1.16-1.22)一二三线城市去化周期分别为 42.2、73.4、31.0 周,环比分别上升 6.9%、上升 2.4%、上升 3.8%。具体城市来看,15 城中厦门(42%)、南京(22%)、苏州(21%)等共计 8 城去化月数环比为正,区域市场活跃度降低,去化月数环比为正的城市总数较上周增加 5 城。去化周期低于 12 个月的城市为宁波(4.2)、上海(6.4)、杭州(9.2),供应略显不足,房价存在上涨动力。另一方面,莆田、福州和厦门的库存去化周期超过 30 个月,泉州的库存去化周期接近 30 个月,市场供过于求,房价可能面临回调压力。

政策追踪: 统计局发布 2020 年商品房销售数据,上海出台楼市调控新政。本周中央政策,统计局 18、19 日发布 2020 年商品房销售数据,全国商品房销售面积 17.6 亿方,同比增长 2.6%,销售额 17.36 万亿元,同比增长 8.7%,商品住宅增长 10.8%,东部区域增长显著。上海发布楼市调控政策,内容包括:(1)对夫妻离异 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;(2)个人对外销售住房增值税征免年限从 2 年提高至 5 年;(3)新房公证摇号选房优先满足“无房家庭”自住购房需求;(4)优化土地供应结构,增加宅地供应,对郊区轨道交通站点周边、五大新城(南汇、松江、嘉定、青浦、奉贤新城)加大供应力度。广州天河区对房地产中介机构发出三点提醒警告恶意哄抬房价等行为。

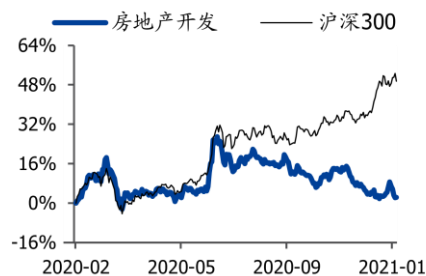
融资情况: 发行规模共计 210.95 亿元,净融资额为-164.07 亿元。本周(1.18-1.22)共发行房企信用债 22 只,环比增加 4 只;发行规模共计 210.95 亿元,环比增加 20.80 亿元,总偿还量 375.02 亿元,环比增加 108.41 亿元,净融资额为-164.07 亿元,环比减少 87.61 亿元。

投资建议: 本周各线城市销售情况良好,2020 年四季度基金房地产行业标配 2.76%、实际持仓 1.70%,房地产板块估值仍处于低位,建议关注:1.经营稳健、现金流充裕、同时销售有一定增长潜力的龙头房企,如金地集团、保利地产、万科 A;2.弹性较大、经营持续提升的成长型房企,如中南建设、金科股份、阳光城 3.现金流优秀、运营能力逐渐得到市场认同从而估值提升的商业地产:华润置地、新城控股、龙湖集团、大悦城;4.推荐关注经纪服务赛道龙头:贝壳、我爱我家、世联行。

风险提示: 疫情影响超预期,销售超预期下行。

增持(维持)

行业走势



作者

分析师 黄诗涛

执业证书编号: S0680518030009

邮箱: huangshitao@gszq.com

研究助理 杨倩雯

邮箱: yangqianwen@gszq.com

相关研究

- 1、《房地产开发: 第二批“三道红线”试点或将启动, 15 城去化周期同增 2%》2021-01-14
- 2、《房地产开发: 财政部部长提及房产税, LPR 连续八个月未变动》2020-12-28
- 3、《房地产开发: 三道红线是估值分化的起点, 高质量 ROE 房企性价比凸显 —— 2021 年年度策略》2020-12-25



内容目录

上海出台楼市调控新政，四季度基金持仓房地产房地产行业 1.70%	4
1.重要事件及政策梳理	5
2.行情回顾	6
3.重点城市成交、去化情况跟踪	9
3.1 新房成交	9
3.2 二手房成交	11
3.3 去化情况	13
4. 重点公司融资情况	14
5. 风险提示	16
附件：各城市商品房销售情况	17

图表目录

图表 1: 中央政策 (1.18-1.22)	5
图表 2: 地方政策 (1.18-1.22)	6
图表 3: 各行业涨跌幅排名	7
图表 4: 本周各交易日指数表现	7
图表 5: 近 52 周地产板块表现	7
图表 6: 本周 (1.18-1.22) 涨幅前五个股	7
图表 7: 本周 (1.18-1.22) 跌幅前五个股	8
图表 8: 重点房企涨跌幅排名	8
图表 9: 本周 (1.18-1.22) 重点房企涨幅前五个股	8
图表 10: 本周 (1.18-1.22) 重点房企跌幅前五个股	9
图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (1.17-1.23)	10
图表 12: 各城市群周度成交面积跟踪 (1.17-1.23)	11
图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比	11
图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比	11
图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比	12
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比	12
图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比	12
图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比	12
图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比	13
图表 20: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比	13
图表 21: 12 城二手房成交数据 (1.16-1.22)	13
图表 22: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (1.15-1.21)	14
图表 23: 周房企债券发行量、偿还量及净融资额	14
图表 24: 本周房企债券发行以债券类型划分	14
图表 25: 本周房企债券发行以期限划分	15
图表 26: 本周房企债券发行以债券评级划分	15
图表 27: 房企每周融资汇总 (1.18-1.24)	15
图表 28: 北京商品房销售情况	17
图表 29: 上海商品房销售情况	17
图表 30: 广州商品房销售情况	17
图表 31: 深圳商品房销售情况	17
图表 32: 杭州商品房销售情况	17

图表 33: 南京商品房销售情况.....	17
图表 34: 武汉商品房销售情况.....	18
图表 35: 成都商品房销售情况.....	18
图表 36: 青岛商品房销售情况.....	18
图表 37: 苏州商品房销售情况.....	18
图表 38: 东莞商品房销售情况.....	18
图表 39: 济南商品房销售情况.....	18
图表 40: 福州商品房销售情况.....	19
图表 41: 襄阳商品房销售情况.....	19
图表 42: 长春商品房销售情况.....	19
图表 43: 安庆商品房销售情况.....	19
图表 44: 惠州商品房销售情况.....	19
图表 45: 扬州商品房销售情况.....	19
图表 46: 南宁商品房销售情况.....	20
图表 47: 温州商品房销售情况.....	20
图表 48: 韶关商品房销售情况.....	20
图表 49: 淮安商品房销售情况.....	20

上海出台楼市调控新政，四季度基金持仓房地产行业 1.70%

行情回顾：涨幅位列后段，落后大盘 3.15 个百分点。截至 1 月 22 日，中信房地产指数累计变动幅度为-1.10%，落后大盘 3.15 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列末段。本周上涨个股共 59 只，较上周减少 1 只。

新房成交情况：52 城新房成交面积同比增长 59.2%。本周 52 个城市新房成交面积为 585.33 万平方米，环比下降 23.2%，同比增长 59.2%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 116.96、247.07、221.30 万平方米，环比分别增长 4.0%、减少 28.9% 以及减少 26.8%，单周同比变化分别为+277.1%、+51.9%、27.2%。累计同比数据来看，本周一线城市中，北京(10.16%)、上海(3.59%)、广州(-94.98%)和深圳(+12.79%)本周累计同比变化不同。二三线城市中总计 27 城同比为正，本周累计同比为正的的城市总数较上周减少 3 城。

二手房成交：12 城成交套数同比增长 153.8%。本周的 12 个重点城市二手房成交套数合计 17639 套，同比增长 153.8%。成交面积合计 150.2 万方，同比增长 152.1%。其中一、二、三线城市分别为 6370、9005、2264 套；同比变动分别为 157.9%、140.3%、209.3%。成交面积 56.80、85.21、8.19 万方；同比变化分别为 68.0%、138.9%、202.0%。

去化情况：15 城去化周期 47.3 周，同比增长 6.9%。一二三线城市去化周期分别为 42.2、73.4、31.0 周，环比分别上升 6.9%、上升 2.4%、上升 3.8%。具体城市来看，15 城中厦门(42%)、南京(22%)、苏州(21%)等共计 8 城去化月数环比为正，区域市场活跃度降低，去化月数环比为正的的城市总数较上周增加 5 城。去化周期低于 12 个月的城市为宁波(4.2)、上海(6.4)、杭州(9.2)，供应略显不足，房价存在上涨动力。另一方面，莆田、福州和厦门的库存去化周期超过 30 个月，泉州的库存去化周期接近 30 个月，市场供过于求，房价可能面临回调压力。

政策追踪：统计局发布 2020 年商品房销售数据，上海出台楼市调控新政。本周中央政策，统计局 18、19 日发布 2020 年商品房销售数据，全国商品房销售面积 17.6 亿方，同比增长 2.6%，销售额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%，商品住宅增长 10.8%，东部区域增长显著。上海发布楼市调控政策，内容包括：(1)对夫妻离异 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；(2)个人对外销售住房增值税征免年限从 2 年提高至 5 年；(3)新房公证摇号选房优先满足“无房家庭”自住购房需求；(4)优化土地供应结构，增加宅地供应，对郊区轨道交通站点周边、五大新城(南汇、松江、嘉定、青浦、奉贤新城)加大供应力度。广州天河区对房地产中介机构发出三点提醒警告恶意哄抬房价等行为。

融资情况：发行规模共计 210.95 亿元，净融资额为-164.07 亿元。共发行房企信用债 22 只，环比增加 4 只；发行规模共计 210.95 亿元，环比增加 20.80 亿元，总偿还量 375.02 亿元，环比增加 108.41 亿元，净融资额为-164.07 亿元，环比减少 87.61 亿元。

1. 重要事件及政策梳理

中央政策方面，统计局 18、19 日发布 2020 年商品房销售数据，全国商品房销售面积 17.6 亿方，同比增长 2.6%，销售额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%，商品住宅增长 10.8%，东部区域增长显著；12 月商品住宅价格环比上涨，一线城市新房、二手房价格环比上涨 0.3% 和 0.6%。自然资源部 20 日发布 2020 年四季度住宅地价数据，主要监测城市地价环比增长 0.96%，同比增长 8.7%，并预计 2020 年一季度主要城市地价稳中有升，地区及城市间的分化持续。

本周地方层面政策，上海发布楼市调控政策，内容包括：（1）对夫妻离异 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；（2）个人对外销售住房增值税征免年限从 2 年提高至 5 年；（3）新房公证摇号选房优先满足“无房家庭”自住购房需求；（4）优化土地供应结构，增加宅地供应，对郊区轨道交通站点周边、五大新城（南汇、松江、嘉定、青浦、奉贤新城）加大供应力度。**市场监管方面**，广州天河区对房地产中介机构发出坚持“房住不炒”，将依法查处恶意炒作、哄抬房价、散布虚假房源等行为，不得配合协助业主以非正常方式频繁调整已挂牌的房产出售价格三点提醒。

图表 1: 中央政策 (1.18-1.22)

日期	来源	概括	文件	政策要点
2021/1/18	统计局	商品住宅价格上扬	数据披露	12 月 42 城新建商品住宅价格环比上涨（上月为 36 城），其中扬州新房及二手房价环比涨幅均领先：（1）一线城市新房价格环比上涨 0.3%，较上月扩大 0.1 个百分点，其中北京由跌转向上涨 0.3%，深圳由涨转向下降 0.1%；（2）一线城市二手房价格环比上涨 0.6%，较上月扩大 0.1 个百分点；（3）二、三线城市新房价格环比均上涨 0.1%，涨幅均与上月相同。
2021/1/19	统计局	住宅销售区域分化	数据披露	2020 年全国商品房销售面积 17.6 亿 m ² ，同比增 2.6%。商品房销售额 17.36 万亿元，增长 8.7%，其中住宅增长 10.8%。分区域看，东部增长明显，中部及西部销售额小幅增长，东北销售面积及金额双降。
2021/1/20	自然资源部	地价整体平稳微升	《2020 年第四季度全国主要城市地价监测报告》	日前发布报告，2020 年第四季度，全国主要监测城市住宅地价环比增速为 0.96%，同比增速为 3.11%。预计 2021 年一季度全国主要城市地价总体延续微小波动，住宅地价稳中有升，地区及城市间分化将仍然存在。

资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

图表 2: 地方政策 (1.18-1.22)

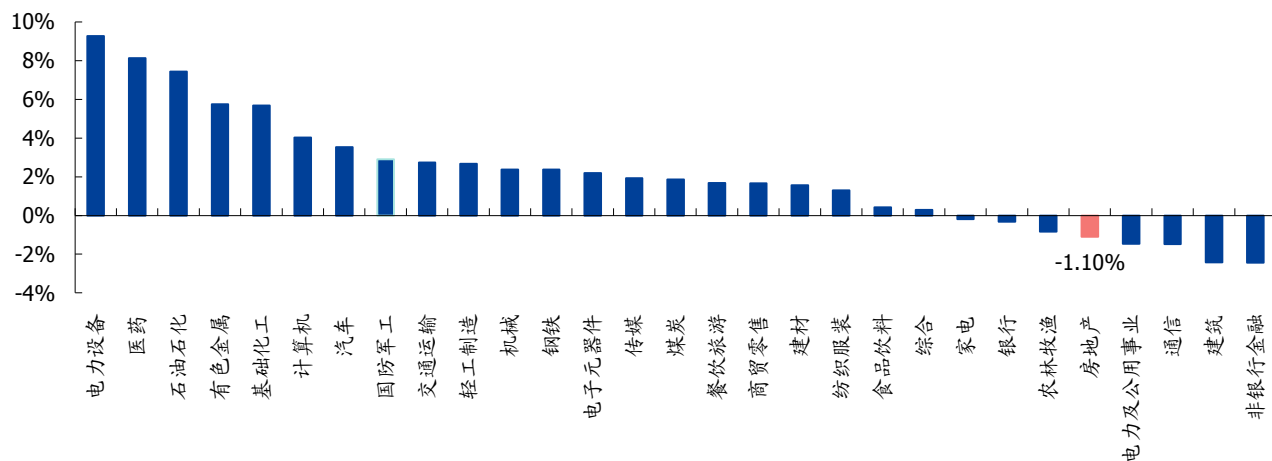
日期	城市	类型	文件名	政策要点
2021/1/18	东莞	城市规划	《东莞市轨道交通 TOD 范围内城市更新项目开发实施办法》	印发轨道交通 TOD 范围内城市更新项目开发实施办法: (1) 明确此类项目范围; (2) 改造方式包括政府主导、土地权利人自行改造、单一主体挂牌招商等; (3) 政府主导、市交通局会同市土地储备中心和属地镇街收储的, 以招拍挂形式公开出让; (4) 自行改造项目, 项目容积率大于 2 的部分, 政府占 30%, 土地权利人占 70%。
2021/1/21	上海	澄清未证实新闻	新闻报道	房管局针对上海将采取措施防止新房认筹过热的消息, 辟谣称未出台新调控政策, 只是针对目前销售环节中的不规范现象, 要求加强销售环节的管理。
2021/1/21	蚌埠	暂停看房、开盘等聚集活动	《关于暂停聚集式营销和会展等活动的通告》	《通告》显示, 冬春季疫情防控期间, 一律暂停举办各类会展、展销、展览活动, 包括展览会、博览会、交易会、洽谈会、展示会、展销会、订货会、看房会、楼盘开盘活动等。同时, 各县区、各有关部门在监督检查中发现虚假宣传、违法广告、销售不合格产品、价格欺诈、传销等违法行为的, 应当移交同级市场监管部门依法查处。
2021/1/21	深圳	防范假离婚购房	《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》	函件中关于居民家庭住房登记问题方面, 居民家庭购买的商品住房, 只能登记在具有购房资格的家庭成员名下 。居民家庭夫妻双方只有一个人符合购房条件的, 购买的商品住房只能登记在符合购房条件的一方或双方名下, 不得单独登记在不符合购房条件的一方名下 。函件中防范通过假离婚来骗取购房资格。
2021/1/21	广州	打击中介配合业主哄抬房价	《关于严厉打击哄抬房价等扰乱市场秩序行为的提醒信》	广州天河区住房和城乡建设局给天河区各房地产中介机构三点提醒, (1) 应坚持“房住不炒”, (2) 凡房地产中介机构及从业人员参与恶意炒作、哄抬房价, 散布虚假房源、虚假广告、虚假销售消息的, 将依法查处, (3) 各房地产中介机构不得配合或协助业主以明显高于市场价方式挂牌, 不得配合或协助业主以非正常方式频繁调整已挂牌的房产出售价格。
2021/1/22	上海	收紧楼市调控	《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》	21 日发布调控新政: (1) 对夫妻离异 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; (2) 个人对外销售住房增值税征免年限从 2 年提高至 5 年; (3) 新房公证摇号选房优先满足“无房家庭”自住购房需求; (4) 优化土地供应结构, 增加宅地供应, 对郊区轨道交通站点周边、五大新城(南汇、松江、嘉定、青浦、奉贤新城) 加大供应力度。
2021/1/22	无锡	交房新规	《关于完善我市市区新建成品住房装修工作的通知》	近日发布新房精装新政: (1) 推行基本装修和升级装修分类管理, 依规申请价格备案; (2) 基本装修的价格按建面计算, 价格标准应控制在 1500-2000 元/m ² 之间的合理范围内; (3) 房企不得捂盘惜盘和只提供升级装修方案, 不得强迫或变相要求购房者选择升级装修方案。

资料来源: 各地方政府网站, 国盛证券研究所

2. 行情回顾

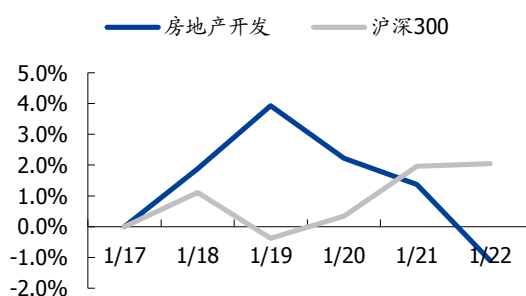
本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.10%, 落后大盘 3.15 个百分点, 在 29 个中信行业板块排名中位列末段。本周上涨个股共 59 只, 较上周减少 1 只。本周市场上房地产股涨幅居前五的为新城控股、莱茵体育、亚太实业、*ST 前锋、*ST 慧球, 涨幅分别为 23.9%、23.4%、18.3%、17.6%、13.4%。跌幅最大的为美好置业、格力地产、深深房 A、宋都股份、华夏幸福, 跌幅分别为-40.9%、-15.6%、-8.7%、-7.8%、-6.4%。

图表3: 各行业涨跌幅排名



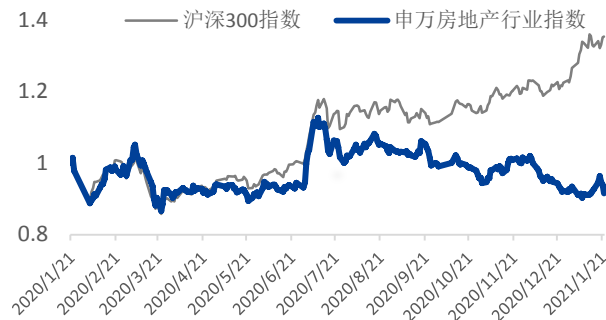
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表4: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表5: 近52周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表6: 本周(1.18-1.22)涨幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价 (元)	本周五收盘价 (元)
601155.SH	新城控股	23.92%	25.02%	35.87	44.45
000558.SZ	莱茵体育	23.37%	24.47%	2.61	3.22
000691.SZ	亚太实业	18.27%	19.37%	4.16	4.92
600733.SH	*ST 前锋	17.62%	18.72%	9.08	10.68
600556.SH	*ST 慧球	13.40%	14.51%	11.34	12.86

资料来源: wind, 国盛证券研究所

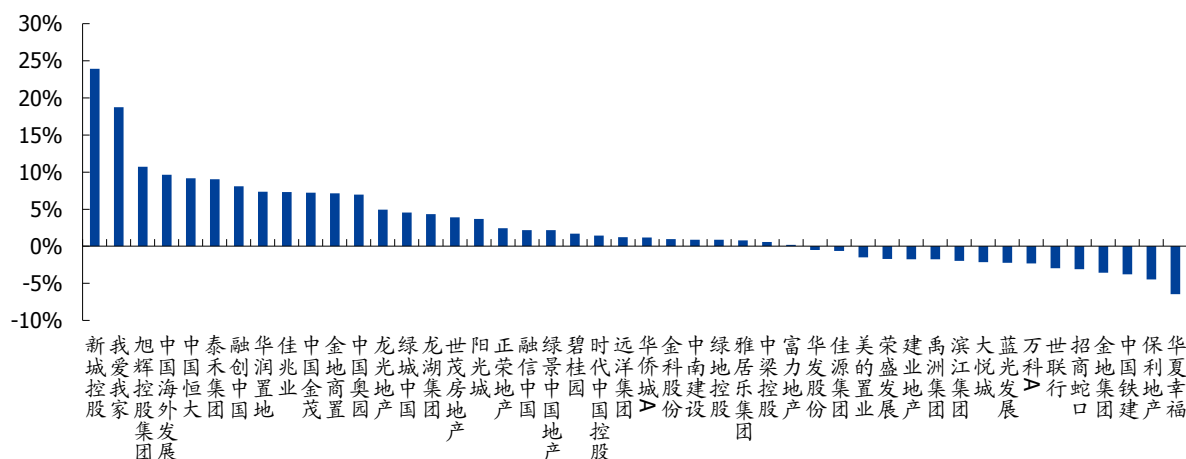
图表 7: 本周 (1.18-1.22) 跌幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价 (元)	本周五收盘价 (元)
000667.SZ	美好置业	-40.94%	-39.83%	3.42	2.02
600185.SH	格力地产	-15.60%	-14.50%	7.50	6.33
000029.SZ	深深房 A	-8.67%	-7.57%	7.84	7.16
600077.SH	宋都股份	-7.85%	-6.75%	2.93	2.70
600340.SH	华夏幸福	-6.45%	-5.34%	11.79	11.03

资料来源: wind, 国盛证券研究所

本周 46 家重点房企中共计上涨 32 只, 较上周增加 24 只, 涨幅位居前五的是中国海外发展、正荣地产、时代中国控股、禹洲集团、新城控股, 涨幅分别为 9.1%、7.0%、5.3%、5.2%、5.1%。跌幅最大的是绿城中国、建业地产、华夏幸福、龙湖集团、阳光城, 跌幅分别为-3.7%、-3.1%、-3.0%、-2.5%、-2.2%。

图表 8: 重点房企涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 本周 (1.18-1.22) 重点房企涨幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价 (单位为原始货币)	本周五收盘价 (单位为原始货币)
601155.SH	新城控股	23.92%	25.02%	35.87	44.45
000560.SZ	我爱我家	18.77%	19.87%	3.73	4.43
0884.HK	旭辉控股集团	10.71%	11.82%	6.44	7.13
0688.HK	中国海外发展	9.62%	10.73%	17.04	18.68
3333.HK	中国恒大	9.19%	10.29%	14.36	15.68

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (1.18-1.22) 重点房企跌幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价(单位为原始货币)	本周五收盘价(单位为原始货币)
600340.SH	华夏幸福	-6.45%	-5.34%	11.79	11.03
600048.SH	保利地产	-4.45%	-3.34%	15.52	14.83
601186.SH	中国铁建	-3.77%	-2.67%	8.22	7.91
600383.SH	金地集团	-3.55%	-2.45%	12.39	11.95
001979.SZ	招商蛇口	-3.10%	-2.00%	13.22	12.81

资料来源: wind, 国盛证券研究所

3.重点城市成交、去化情况跟踪

3.1 新房成交

本周 52 个城市新房成交面积为 585.33 万平方米, 环比下降 23.2%, 同比增长 59.2%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 116.96、247.07、221.30 万平方米, 环比值分别增长 4.0%、减少 28.9%以及减少 26.8%, 单周同比变化分别为+277.1%、+51.9%、27.2%。

2 周累计同比数据来看, 本周一线城市中, 北京(10.16%)、上海(3.59%)、广州(-94.98%)和深圳(+12.79%)本周累计同比变化不同。二三线城市中抚州(-70.2%)、吉安(-39.8%)、新余(-37.5%)、绍兴(-33.3%)、常州(-32.5%)、荆门(-28.2%)、南宁(-26.7%)、岳阳(-24.8%)、嘉兴(-22.1%)等城市降幅较大; 成都(-15.7%)、珠海(-14.1%)等城市下降幅度较小; 芜湖(259.0%)、娄底(230.1%)、金华(181.8%)、东营(127.1%)等总计 27 城同比为正, 本周累计同比为正的城市总数较上周减少 3 城。

图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (1.17-1.23)

城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	2 周累计同比	4 周累计同比	城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	2 周累计同比	4 周累计同比
1	北京	北京	29.20	10.16%	41.62%	-15.7%	柳州	7.32	-21.62%	13.49%	-22.0%
1	上海	上海	31.14	3.59%	44.06%	-12.4%	绍兴	3.26	-14.06%	-33.29%	-26.2%
1	广州	广州	34.23	-4.98%	116.88%	-21.5%	台州	13.24	-50.15%	46.70%	15.8%
1	深圳	深圳	22.38	12.79%	96.87%	28.6%	镇江	9.18	-30.26%	23.22%	8.6%
2	杭州	杭州	18.51	-44.21%	15.76%	4.3%	淮南	3.15	16.01%	43.46%	-7.6%
2	南京	南京	30.42	74.51%	8.30%	-34.2%	江门	2.81	-54.16%	86.73%	-10.6%
2	苏州	厦门	7.85	-25.55%	100.91%	20.5%	肇庆	5.95	-25.30%	27.01%	-23.7%
2	福州	苏州	22.90	-23.19%	29.62%	-8.2%	泰安	4.14	-29.93%	41.96%	-8.1%
2	武汉	福州	6.40	2.12%	27.01%	-14.2%	芜湖	6.63	-23.41%	258.98%	21.4%
2	成都	武汉	43.03	-26.81%	32.99%	-21.1%	盐城	11.10	-24.25%	56.00%	-26.2%
2	青岛	成都	25.50	-60.94%	-15.67%	3.2%	宝鸡	——	——	——	——
2	南宁	惠州	7.85	-28.74%	67.82%	-14.4%	舟山	1.37	-18.72%	2.05%	-8.3%
2	宁波	南宁	23.65	-19.35%	-26.69%	17.5%	东营	2.61	-41.09%	127.13%	-5.1%
2	济南	温州	25.47	57.72%	37.52%	22.8%	池州	1.71	4.45%	20.46%	22.9%
3	惠州	江阴	6.29	-29.70%	5.52%	13.1%	抚州	——	——	-70.21%	-67.7%
3	温州	泉州	1.71	-63.58%	1.95%	-1.1%	海门	2.20	6.33%	92.37%	-33.8%
3	江阴	宁波	15.01	-24.41%	32.17%	50.9%	清远	6.25	-36.01%	25.54%	-24.9%
3	泉州	莆田	2.75	-18.20%	45.24%	-37.4%	娄底	1.63	-79.61%	230.10%	-19.5%
3	莆田	济南	22.52	-47.73%	53.66%	94.4%	新余	1.22	-51.22%	-37.47%	-12.0%
3	嘉兴	嘉兴	——	——	-22.13%	-6.3%	荆门	1.99	-13.26%	-28.22%	-12.4%
3	金华	金华	5.12	-48.66%	181.78%	40.1%	吉安	3.33	17.89%	-39.75%	-46.7%
3	赣州	赣州	0.00	——	——	——	无锡	15.17	32.84%	12.86%	3.6%
3	珠海	珠海	0.00	-100.00%	-14.05%	-33.2%	东莞	14.62	-46.59%	88.58%	-2.8%
3	常州	常州	7.44	33.94%	-32.45%	50.8%	扬州	10.20	4.58%	25.97%	-15.9%
3	淮安	淮安	11.28	-36.67%	41.76%	42.5%	岳阳	2.20	-54.60%	-24.81%	-25.4%
3	连云港	连云港	20.20	11.35%	79.12%	-13.2%	韶关	1.92	-42.17%	11.28%	-3.4%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

分城市群来看, 本周多地区出现同比增长。京津冀地区、关中平原地区、山东半岛地区与长江中游地区同比大幅增长。北部湾城市群 (1 城)、京津冀城市群 (1 城) 与海峡西岸城市群 (6 城), 成交量分别为 13.19、54.49、126.28 万方, 环比分别为-50.3%、-7.1%和+89.4%, 同比分别为-62.2%、+339.7%和+50.0%。粤港澳大湾区 (7 城) 与长江三角洲城市群 (19 城) 成交量分别为 137.73 和 229.62 万方, 环比分别为+1.5%和-10.0%, 同比分别为+50.1%和-4.5%。

图表 12: 各城市群周度成交面积跟踪 (1.17-1.23)

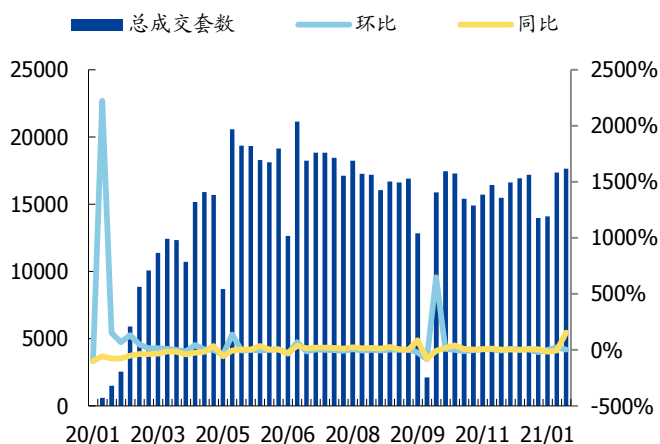
城市群	城市数量 (个)	本周成交 (万方)	环比 (%)	同比 (%)
京津冀城市群	1	54.49	-7.1%	339.7%
北部湾城市群	1	13.19	-50.3%	-62.2%
成渝城市群	1	59.26	12.3%	-4.7%
关中平原城市群	1	—	—	—
海峡西岸城市群	6	126.28	89.4%	50.0%
山东半岛城市群	3	94.38	2.2%	49.6%
粤港澳大湾区	7	137.73	1.5%	50.1%
长江三角洲城市群	19	229.62	-10.0%	-4.5%
长江中游城市群	6	101.28	-25.0%	38.0%
非城市群	7	74.69	-6.8%	35.3%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

3.2 二手房成交

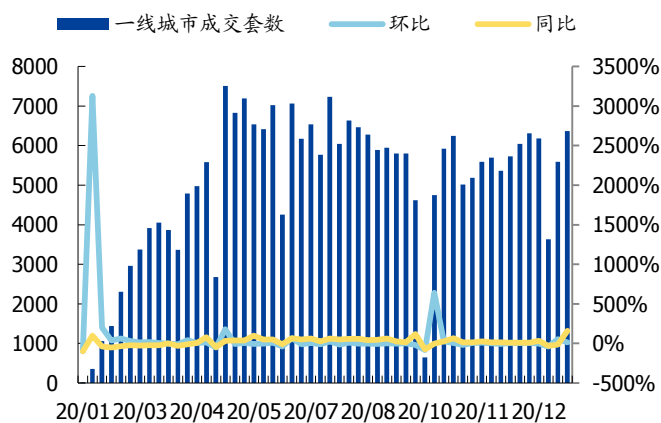
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 17639 套, 环比增速为 1.7%, 同比增长 153.8%。其中一、二、三线城市分别为 6370、9005、2264 套; 环比变动分别为 13.9%、-4.0%、-4.5%; 同比变动分别为 157.9%、140.3%、209.3%。累计二手房成交套数 6.31 万套, 同比变动为 13.4%。其中一、二、三线城市分别为 2.18、3.28、0.85 万套; 同比变动分别为 14.5%、8.7%、32.0%。

图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比



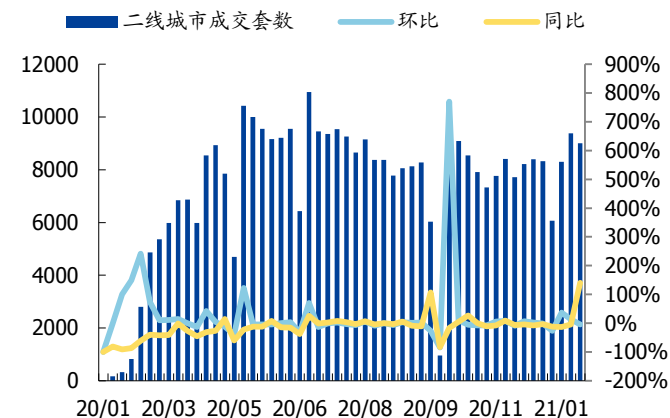
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



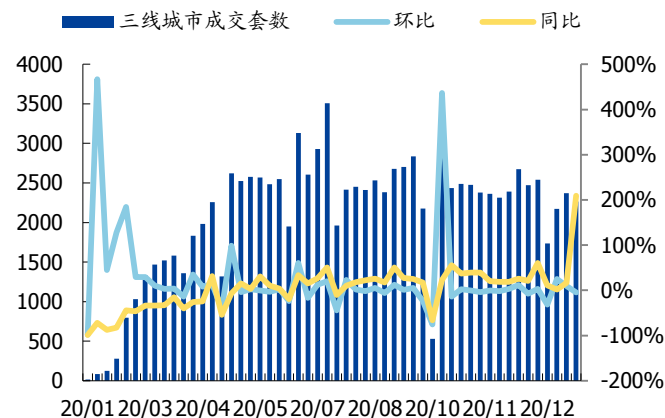
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

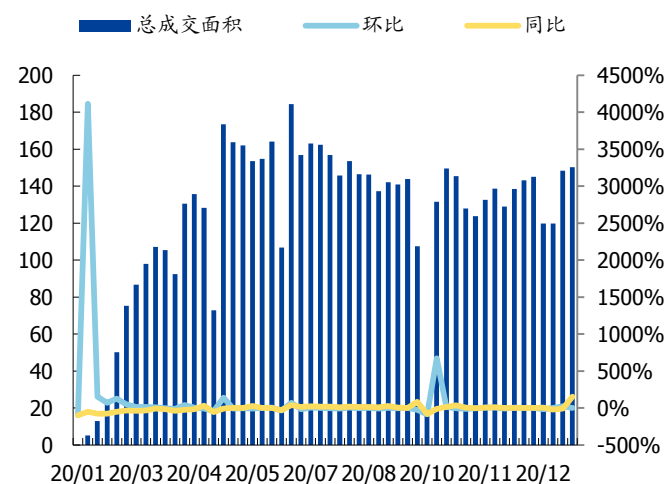
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

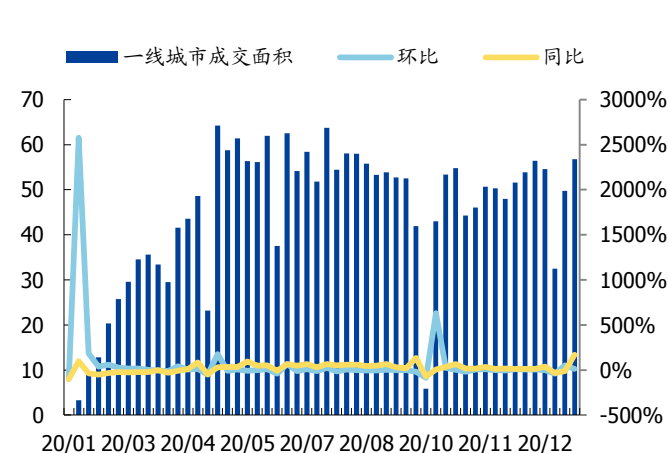
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 150.2 万方, 环比增长 1.2%, 同比增长 152.1%。其中一、二、三线城市分别为 56.80、85.21、8.19 万方; 环比变动分别为 14.2%、-4.7%、-11.1%; 同比变化分别为 168.0%、138.9%、202.0%。累计二手房成交面积为 538.12 万方, 同比增速为 12.0%。其中一、二、三线城市分别为 193.5、310.65、33.88 万方; 同比变动分别为 16.9%、9.7%、7.0%。

图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比



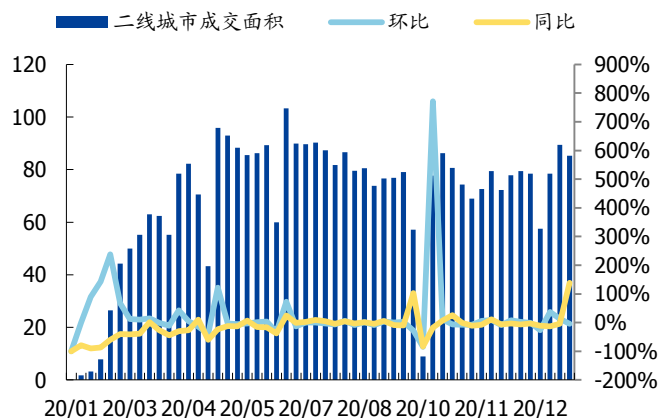
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



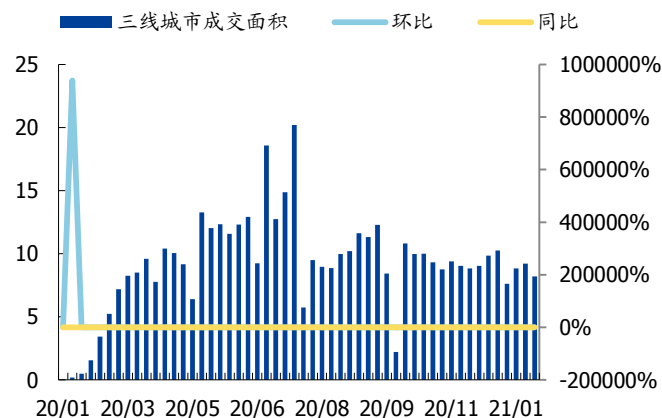
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 12 城二手房成交数据 (1.16-1.22)

城市	城市能级	本周成交套数	本周环比	本周同比	4 周累计同比	52 周累计同比	本周成交面积 (万方)	本周环比	本周同比	4 周累计同比	52 周累计同比
北京	1	4414.0	14.65%	194.46%	48.34%	48.3%	40.40	15.03%	208.08%	51.67%	51.7%
深圳	1	1956.0	12.28%	101.44%	-27.37%	-27.4%	16.40	12.29%	102.92%	-28.00%	-28.0%
杭州	2	1758.0	12.26%	366.31%	68.81%	68.8%	16.88	9.40%	383.69%	79.15%	79.2%
南京	2	2770.0	10.27%	194.37%	25.63%	25.6%	24.37	8.56%	193.26%	27.00%	27.0%
成都	2	328.0	-61.09%	-63.80%	-64.76%	-64.8%	3.16	-61.87%	-64.64%	-64.04%	-64.0%
青岛	2	1395.0	-3.73%	178.44%	22.69%	22.7%	12.88	-3.67%	183.22%	25.86%	25.9%
苏州	2	1605.0	-12.39%	170.66%	10.64%	10.6%	16.55	-9.67%	176.24%	10.95%	10.9%
南昌	2	—	—	—	4.78%	4.8%	0.00	—	—	23.43%	23.4%
厦门	2	1149.0	-2.79%	167.21%	45.54%	45.5%	11.37	-1.77%	158.51%	42.19%	42.2%
东莞	3	426.0	-5.33%	235.43%	-21.57%	-21.6%	4.63	-7.97%	258.65%	-18.12%	-18.1%
扬州	3	237.0	1.72%	82.31%	8.11%	8.1%	2.16	1.76%	94.07%	9.96%	10.0%
江门	3	134.0	-33.00%	318.75%	291.80%	291.8%	1.41	-32.10%	353.37%	337.92%	337.9%

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

3.3 去化情况

本周我们跟踪的 15 个城市去化周期 47.3 周, 同比降低 3.0%, 环比上升 6.9%。一线城市去化周期 42.2 周, 环比上升 12.8%; 样本二线城市去化周期 73.4 周, 环比上升 2.4%。样本三线城市去化周期 31.0 周, 环比上升 3.8%。分城市去化数据见附件。

具体城市来看, 大部分城市库存去化月数相比 2019 年已有较大上升, 标志行业基本面进入加库存、去化速度减缓的下行周期。总体来看, 15 城中厦门 (42%)、南京 (22%)、苏州 (21%) 等共计 8 城去化月数环比为正, 区域市场活跃度降低, 去化月数环比为正的城数较上周增加 5 城。去化周期低于 12 个月的城市为宁波 (4.2)、上海 (6.4)、杭州 (9.2), 供应略显不足, 房价存在上涨动力。另一方面, 莆田、福州和厦门的库存去化周期超过 30 个月, 泉州的库存去化周期接近 30 个月, 市场供过于求, 房价可能面临回调压力。

图表 22: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (1.15-1.21)

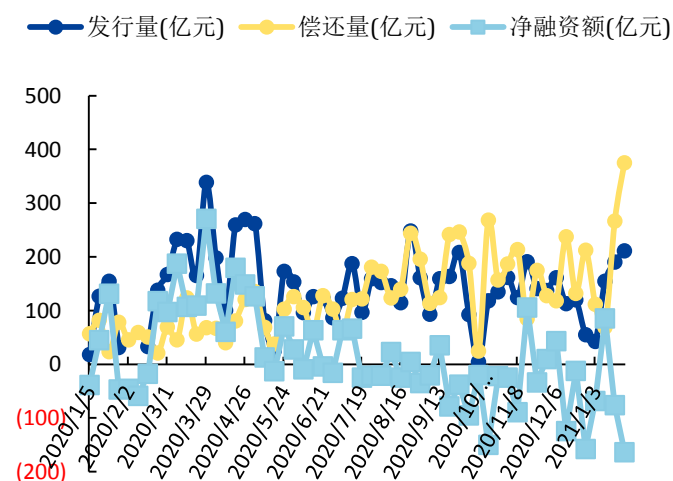
城市	上周成交面积	环比	累计同比	库存	近4周成交	去化周期	去化周期 前值	去化周期环 比
北京	31.7	41.4%	47.1%	2387.6	116.2	20.5	20.8	-1%
上海	33.6	47.0%	46.3%	693.0	109.0	6.4	6.6	-4%
广州	33.1	-10.5%	81.6%	1668.9	109.1	15.3	14.0	9%
深圳	20.9	0.0%	67.0%	745.0	61.7	12.1	11.8	2%
杭州	21.6	-49.1%	-1.0%	1188.3	129.1	9.2	8.3	11%
南京	31.7	91.1%	6.7%	2346.6	101.2	23.2	19.1	22%
厦门	10.5	—	131.4%	351.3	11.3	31.2	21.9	42%
苏州	23.8	-21.8%	18.2%	1539.6	93.9	16.4	13.5	21%
福州	6.8	3.7%	17.9%	1422.1	29.8	47.7	46.1	3%
南宁	24.5	-23.6%	-33.3%	0.0	151.1	0.0	0.0	—
温州	23.0	53.2%	29.9%	1193.1	105.2	11.3	12.4	-8%
江阴	8.2	0.4%	-0.2%	571.9	27.4	20.9	22.2	-6%
泉州	2.4	-51.3%	-8.8%	691.7	26.2	26.4	29.8	-11%
宁波	15.9	-29.8%	18.0%	341.7	82.3	4.2	3.9	6%
莆田	3.6	2.8%	79.3%	554.2	5.3	104.5	211.1	-51%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4. 重点公司融资情况

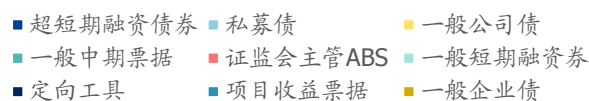
根据申万行业-房地产指标统计, 本周共发行房企信用债 22 只, 环比增加 4 只; 发行规模共计 210.95 亿元, 环比增加 20.80 亿元, 总偿还量 375.02 亿元, 环比增加 108.41 亿元, 净融资额为-164.07 亿元, 环比减少 87.61 亿元。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般公司债 (40.2%) 为主要构成。债券期限方面, 本周以 3-5 年 (58.3%) 与 0-1 年期债券 (22.3%) 为主要构成。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA (59%) 为主要构成。

图表 23: 周房企债券发行量、偿还量及净融资额



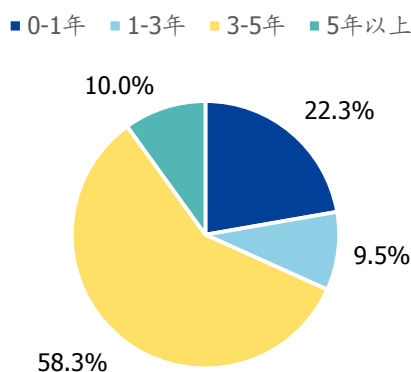
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周房企债券发行以债券类型划分



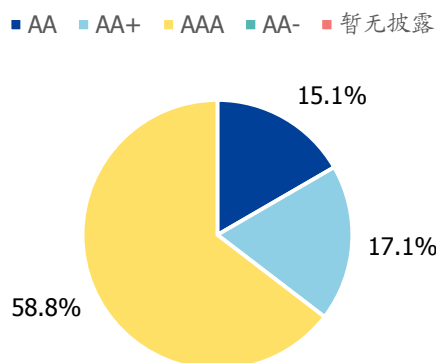
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 25: 本周房企债券发行以期限划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 本周房企债券发行以债券评级划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

融资成本来看, 本周保利地产发行的债券利率较同公司之前发行的同类型同期限的可比债券皆有所上升。远洋集团的定向工具(4.60bp)利率上升幅度最大。

图表 27: 房企每周融资汇总 (1.18-1.24)

公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限 (年)	利率 (%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率(%)	利率差 (%)
2021/1/22	当阳鑫源	企业债	3.00	5	5.90	2020/8/20	4.95	0.95
2021/1/22	光大嘉宝	定向工具	10.00	3	0.00	2020/10/28	4.40	-4.40
2021/1/22	南国置业	公司债	5.95	3	0.00	2019/1/23	5.70	-5.70
2021/1/22	华润置地	公司债	10.00	3	3.30	2020/8/14	3.20	0.10
2021/1/22	大悦城	资产支持证券	19.00	2	0.00	2018/7/31	0.00	0.00
2021/1/21	信达地产	公司债	5.00	5	4.40	#N/A	#N/A	#N/A
2021/1/21	苏州高新	短期融资券	6.00	0.5753	0.00	2020/12/1	2.56	-2.56
2021/1/21	信达地产	公司债	5.00	5	4.57	#N/A	#N/A	#N/A
2021/1/21	南京六合	公司债	10.00	9	4.90	#N/A	#N/A	#N/A
2021/1/21	陆家嘴	短期融资券	15.00	0.0959	2.40	2020/12/22	2.60	-0.20
2021/1/21	天健集团	短期融资券	6.00	0.2466	0.00	2020/10/29	2.99	-2.99
2021/1/20	阳光城	公司债	10.00	5	6.90	2020/10/12	6.67	0.23
2021/1/20	万科 A	公司债	19.00	3	3.38	#N/A	#N/A	#N/A
2021/1/20	万科 A	公司债	11.00	7	3.98	2020/11/11	4.11	-0.13
2021/1/20	中国铁建	公司债	13.00	5	3.78	2020/9/11	4.05	-0.27
2021/1/19	苏州高新	短期融资券	5.00	0.4055	2.78	2020/12/1	2.56	0.22
2021/1/19	远洋集团	定向工具	30.00	3	4.60	2020/4/21	3.35	1.25
2021/1/18	襄阳住房	定向工具	10.00	5	4.47	2017/6/27	5.80	-1.33
2021/1/18	海安经开	短期融资券	5.00	0.7397	3.83	2020/9/28	3.67	0.16
2021/1/18	城建	短期融资券	5.00	0.7397	3.09	2020/12/15	2.98	0.11
2021/1/18	荆门高新	定向工具	3.00	3	6.20	2020/7/16	6.08	0.12
2021/1/18	仙桃城投	定向工具	5.00	3	6.36	#N/A	#N/A	#N/A

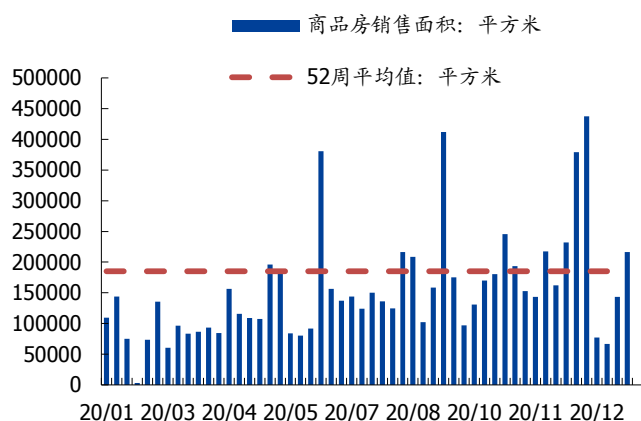
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

5. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

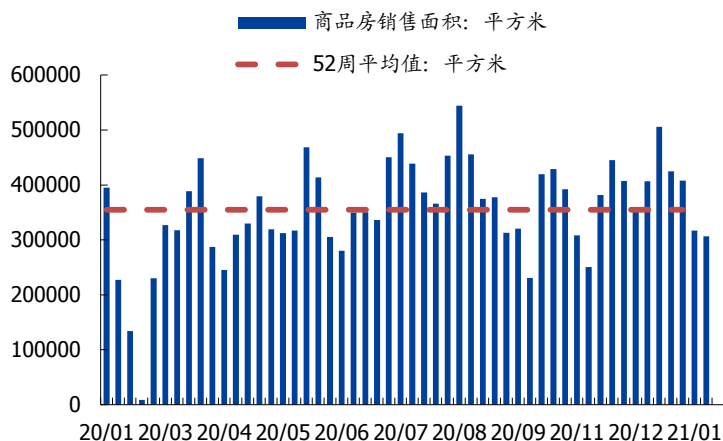
附件：各城市商品房销售情况

图表 28: 北京商品房销售情况



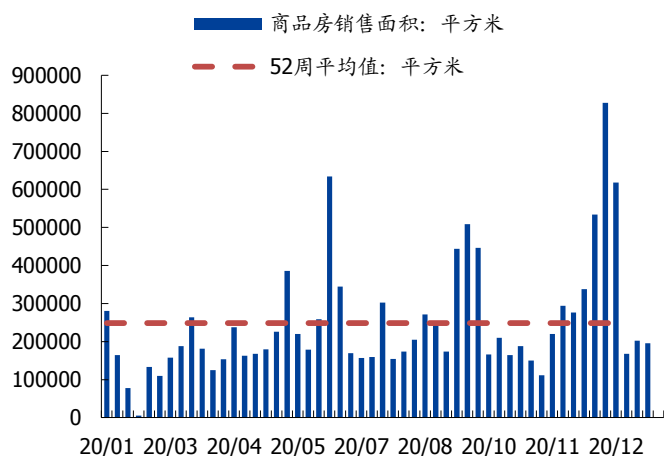
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 上海商品房销售情况



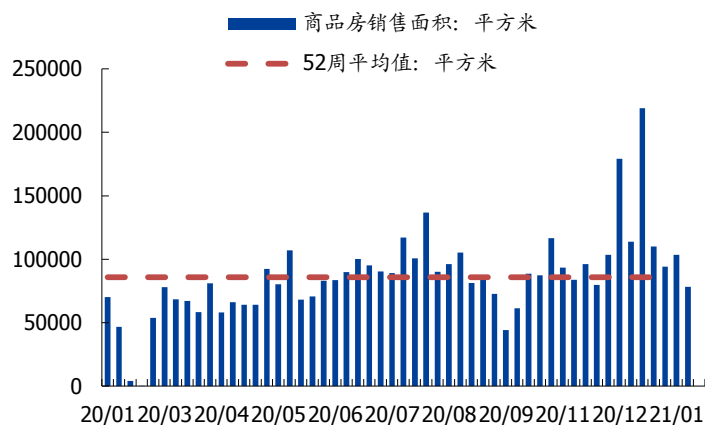
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 广州商品房销售情况



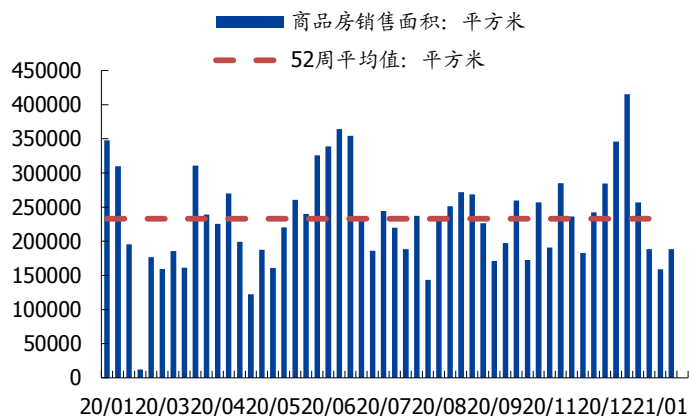
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 深圳商品房销售情况



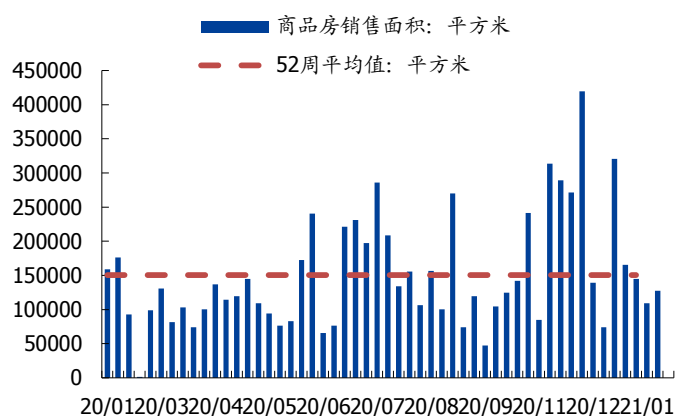
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 杭州商品房销售情况



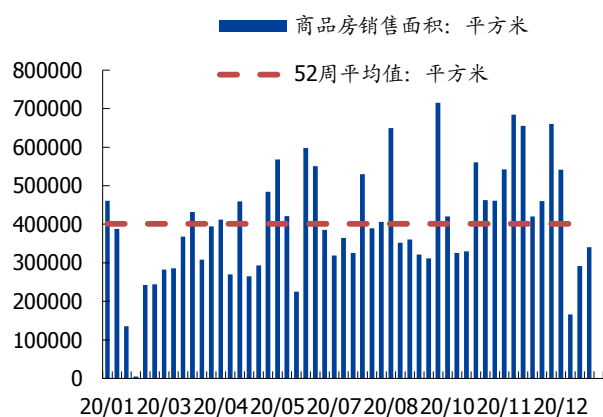
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 南京商品房销售情况



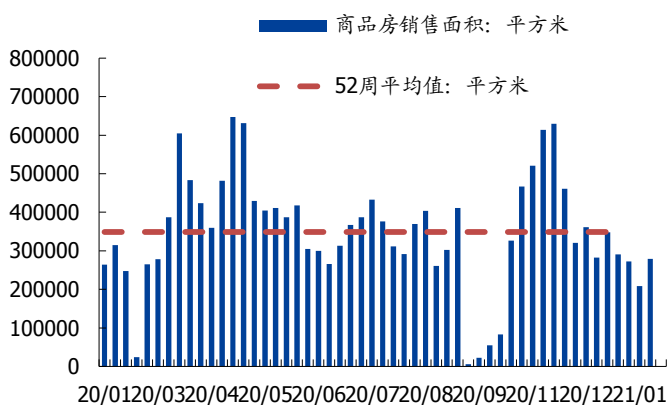
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 武汉商品房销售情况



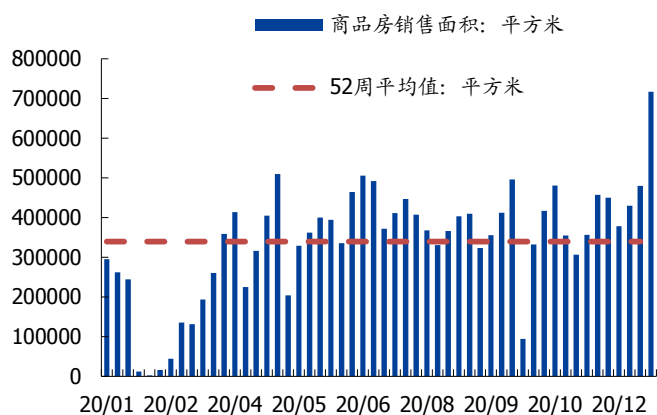
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 成都商品房销售情况



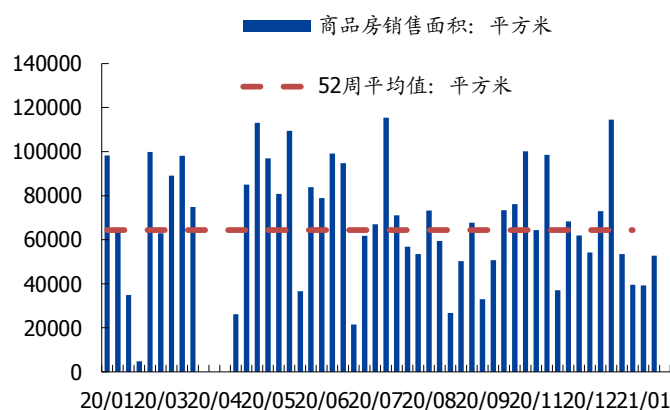
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 青岛商品房销售情况



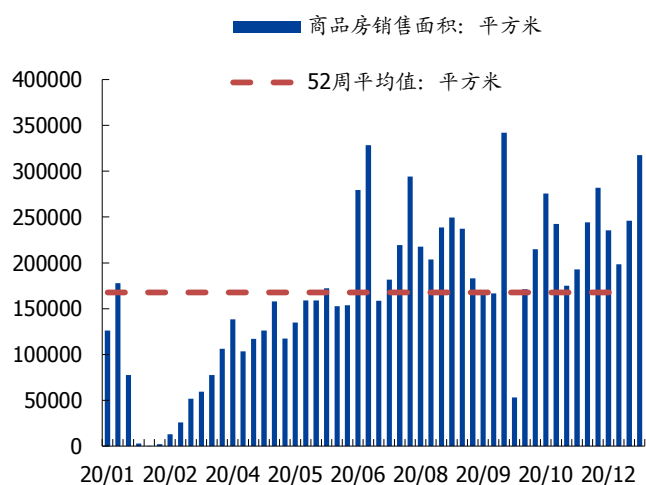
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 苏州商品房销售情况



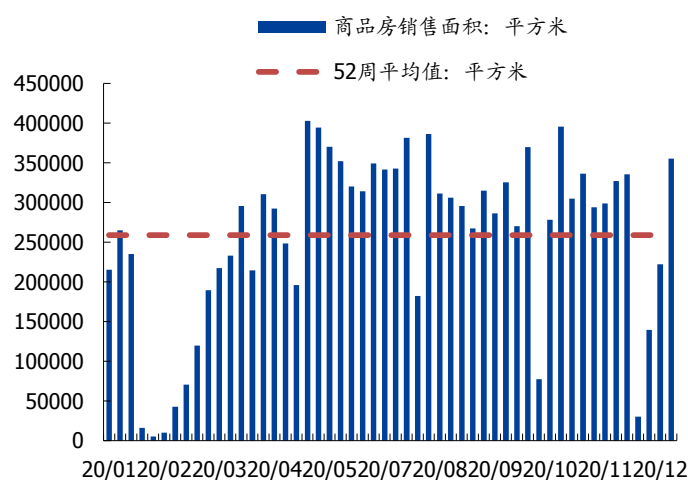
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 东莞商品房销售情况



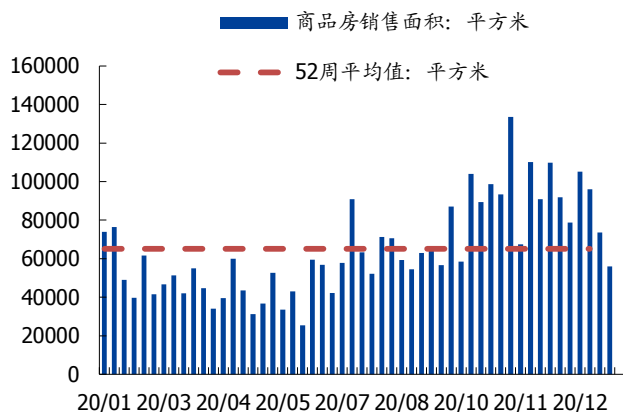
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 济南商品房销售情况



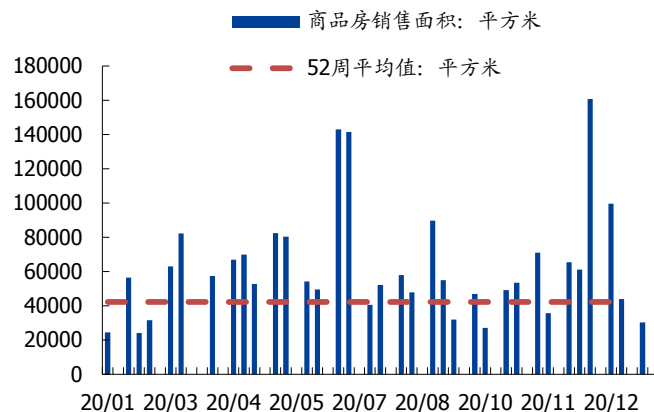
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 福州商品房销售情况



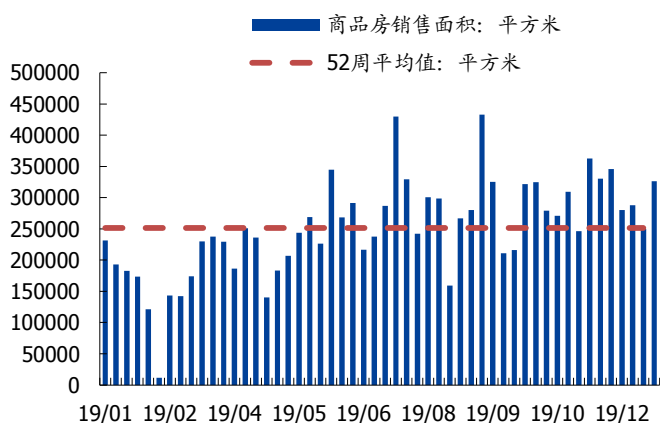
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 襄阳商品房销售情况



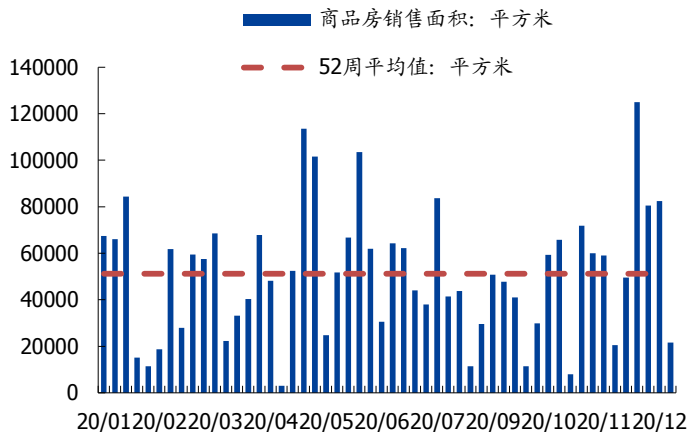
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 长春商品房销售情况



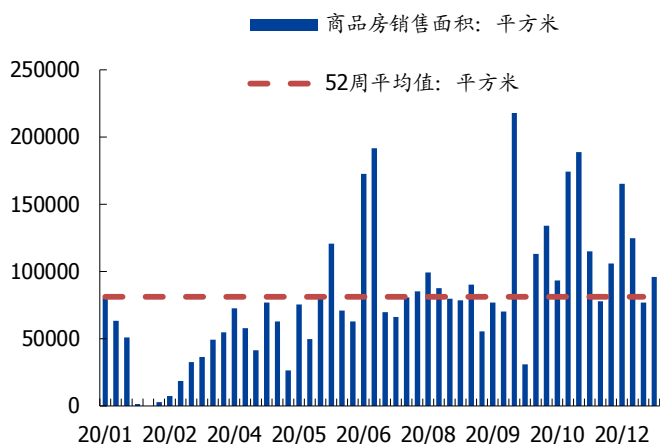
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 安庆商品房销售情况



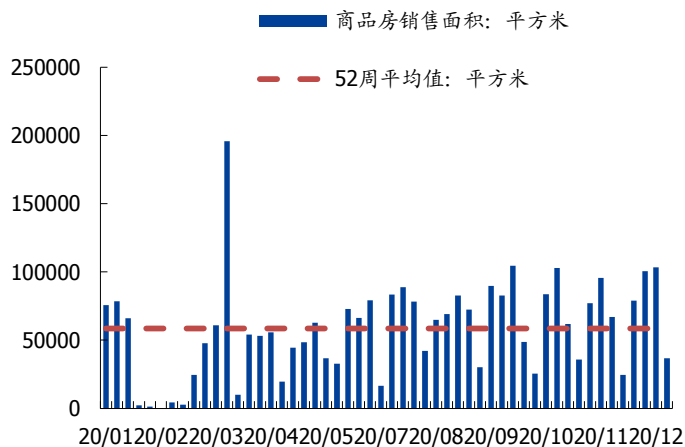
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 惠州商品房销售情况



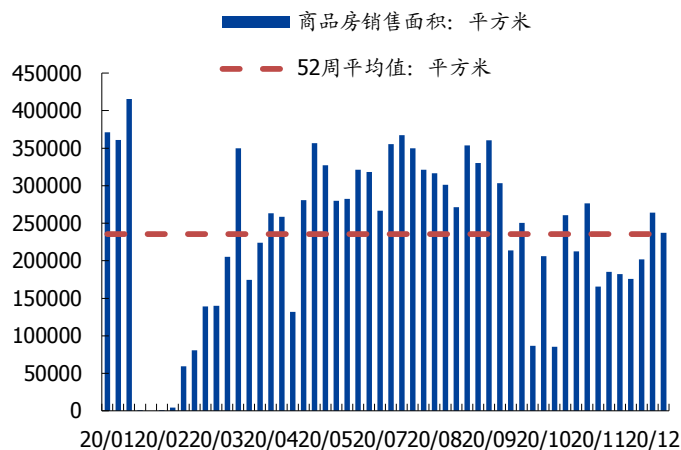
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 扬州商品房销售情况



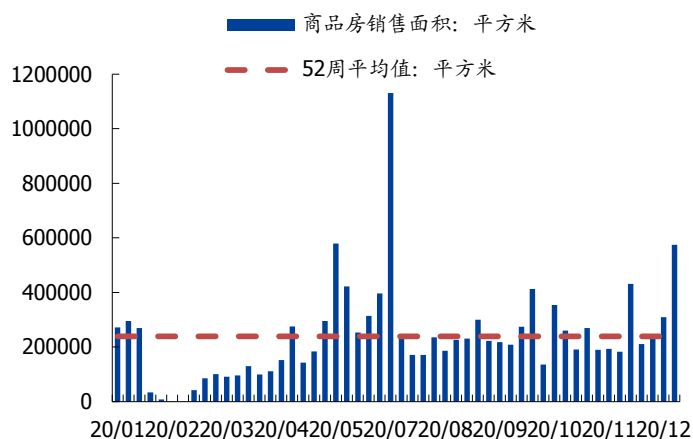
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 南宁商品房销售情况



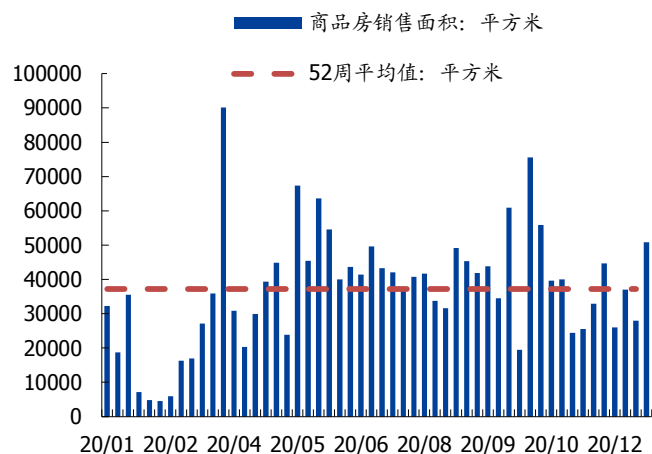
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 温州商品房销售情况



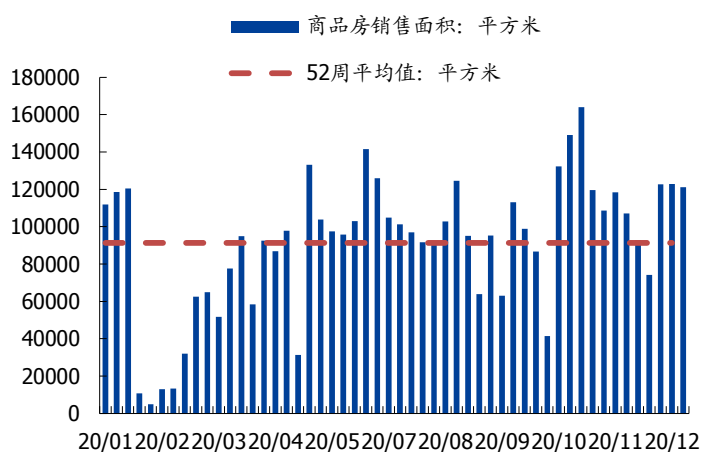
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 淮安商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

免责声明

国盛证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在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。

本报告版权归“国盛证券有限责任公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

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，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均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。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的 6 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在 15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在 -5%~+5%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在 5%以上
	行业评级	增持	相对同期基准指数涨幅在 10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在 -10%~+10%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在 10%以上

国盛证券研究所

北京 地址：北京市西城区平安里西大街 26 号楼 3 层 邮编：100032 传真：010-57671718 邮箱：gsresearch@gszq.com	上海 地址：上海市浦明路 868 号保利 One56 1 号楼 10 层 邮编：200120 电话：021-38934111 邮箱：gsresearch@gszq.com
南昌 地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道 1115 号北京银行大厦 邮编：330038 传真：0791-86281485 邮箱：gsresearch@gszq.com	深圳 地址：深圳市福田区福华三路 100 号鼎和大厦 24 楼 邮编：518033 邮箱：gsresearch@gszq.com