

上海法拍房纳入限购，销售规模保持正增

房地产行业周报-20210130

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 4.87%，沪深 300 指数下跌 3.91%，相对收益为-0.96%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(01.22-01.28)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 79271 套，同比增速 700.3%，环比增速 8.3%；合计成交面积 798.9 万平方米，同比增速 630.3%，环比增速 11.1%。

本周(01.22-01.28)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 23339 套，同比增速 1574.2%，环比增速 9.1%；合计成交面积 238.6 万平方米，同比增速 1777.2%，环比增速 16.3%。

本周(01.22-01.28)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19724 万平方米，环比增速 0.5%，去化周期 57.2 周。

本周(01.18-01.24)，供应土地 1037.1 万平方米，同比增速-75.6%；成交土地 1264 万平方米，同比增速-1.8%；土地成交金额 330.2 亿元，同比增速-35.1%。

本周(01.22-01.28)，房地产企业合计发行信用债 126.2 亿元，同比增速 898.7%，环比增速-49.6%；房地产类集合信托合计发行 217.7 亿元，同比增速 1192%，环比增速 217.3%。

投资建议

本周，银保监会首席风险官兼新闻发言人肖远企表示，银保监会对“影子银行”时刻保持警惕。在房地产领域，对房地产融资的全口径的统计体系已建立，密切关注不同城市房价变化情况，因城施策。地方层面，深圳从购房意向登记管理、严格审查购房人资格、严格履行告知义务和严厉打击违规行为方面进一步加强了商品住房购房资格审查和管理。上海楼市调控组合拳相继落地，法拍房纳入住房限购范围，参与竞买前需确认购房资格。杭州加强住房限购，落户杭州未满足 5 年的限购 1 套住房，将本市限购范围内住房赠与他人的，赠与人须满 3 年方可购买限购范围内住房，受赠人家庭须符合本市住房限购政策（不含遗赠）。郑州调整土地出让收入分成，固定各项基金和资金计提比例简化核算方式。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。

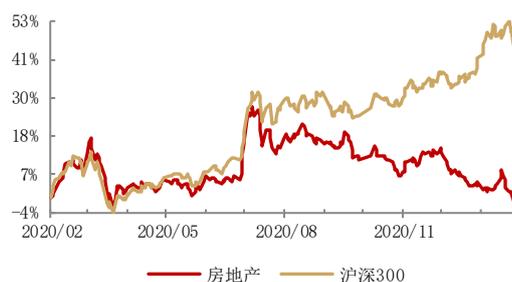
风险提示

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：youzhp@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	27.79	增持	3.35	3.86	4.45	5.08	8.3	7.2	6.2	5.5
600048.SH	保利地产	13.81	增持	2.34	2.58	3.11	3.67	5.9	5.4	4.4	3.8
000656.SZ	金科股份	6.95	买入	1.06	1.36	1.62	1.91	6.6	5.1	4.3	3.6
000961.SZ	中南建设	7.74	增持	1.10	1.91	2.39	2.76	7.0	4.1	3.2	2.8
000671.SZ	阳光城	6.06	增持	0.99	1.34	1.75	2.09	6.1	4.5	3.5	2.9
601155.SH	新城控股	42.25	增持	5.61	6.78	8.1	9.59	7.5	6.2	5.2	4.4
001979.SZ	招商蛇口	11.82	增持	2.03	2.41	2.84	3.2	5.8	4.9	4.2	3.7
600466.SH	蓝光发展	4.22	买入	1.14	1.7	2.13	2.43	3.7	2.5	2.0	1.7
600340.SH	华夏幸福	9.45	增持	3.73	4.89	6.09	7.41	2.5	1.9	1.6	1.3
002244.SZ	滨江集团	4.34	增持	0.52	0.7	0.88	1.08	8.3	6.2	4.9	4.0
0884.HK	旭辉控股集团	5.34	增持	0.82	0.95	1.14	1.36	6.5	5.6	4.7	3.9
6098.HK	碧桂园服务	52.97	买入	0.62	0.91	1.32	1.86	85.4	58.2	40.1	28.5
001914.SZ	招商积余	19.37	买入	0.27	0.58	0.8	1.1	71.7	33.4	24.2	17.6
1755.HK	新城悦服务	16.81	买入	0.34	0.51	0.80	1.26	48.8	32.9	21.1	13.3
1995.HK	永升生活服务	18.69	买入	0.15	0.23	0.36	0.55	124.6	81.2	51.9	34.0
2606.HK	蓝光嘉宝服务	31.77	增持	2.41	3.2	4.38	5.84	13.2	9.9	7.3	5.4
002968.SZ	新大正	51.10	买入	0.97	1.24	1.55	1.94	52.7	41.2	33.0	26.3
603506.SH	南都物业	20.13	买入	0.85	1.06	1.32	1.6	23.7	19.0	15.3	12.6

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8361 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.....	9
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

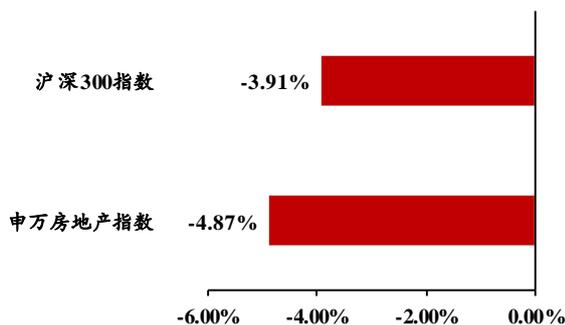
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	14
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	14
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	14
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	14
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	15
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	15
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	15
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	15
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	18
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

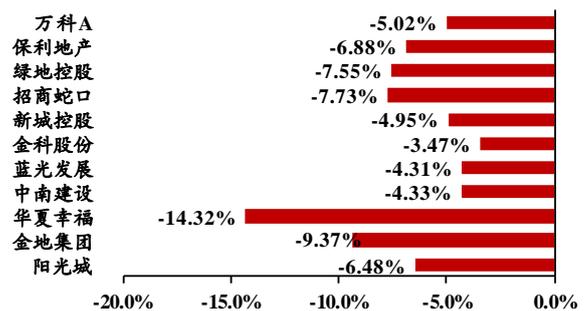
本周，申万房地产指数下跌 4.87%，沪深 300 指数下跌 3.91%，相对收益为-0.96%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：海航基础、鲁商发展、亚太实业、嘉凯城、苏宁环球，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为新黄浦、南国置业、京汉股份、泰禾集团、我爱我家。

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】银保监会：银保监会首席风险官兼新闻发言人肖远企表示，银保监会对“影子银行”时刻保持警惕。并将对重点领域的风险提前进行措施部署，如在房地产领域，对房地产融资的全口径的统计体系已建立。密切关注不同城市房价变化情况，因城施策。数据显示，2020 年末，银行业金融机构总资产 319.7 万亿元，同比增长 10.1%。总负债 293.1 万亿元，同比增长 10.2%。（新浪）

【中央政策】银保监会：对于 2021 年工作，聚焦为构建新发展格局提供有力支持、进一步提升金融服务整体效能、毫不松懈防范化解金融风险、大力规范整治重点业务、切实加强对互联网平台金融活动监管等八个方面。（21 世纪经济报道）

【中央政策】央行：行长在“达沃斯议程”对话会上表示，将确保央行采取的政策是具有 consistency、稳定性和一贯性的，而不会去过早地放弃此前发布的支持政策。（观点地产网）

【地方政策】上海：发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，涉及土地、限购、信贷、新房摇号、税费等内容，充分体现上海稳定房价、稳定预期的导向。《意见》明确，离婚 3 年内购房的按照离婚前家庭套数计算；不满 5 年的住房一律全额缴纳增值税。（澎湃新闻网）

【地方政策】深圳：发布《关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》，从购房意向登记管理、严格审查购房人资格、严格履行告知义务和严厉打击违规行为方面进行了加强。对偿债收入比例不符合要求的购房人，房地产开发企业应当合理评估风险，采取劝退等方式处理；房地产开发企业只能冻结进入公证摇号控制范围购房人的认筹金，且认筹金必须冻结在购房人的本人账户内。未成功选房的，认筹金须在三个工作日内解冻。（澎湃新闻网）

【地方政策】上海：市房管局有消息称上海楼市调控组合拳相继落地，法拍房纳入住房限购范围，参与竞买前需确认购房资格。(澎湃新闻)

【地方政策】杭州：加强住房限购，落户杭州未满5年的限购1套住房，将本市限购范围内住房赠与他人的，赠与人须满3年方可购买限购范围内住房，受赠人家庭须符合本市住房限购政策（不含遗赠）。(观点地产网)

【地方政策】郑州：发布《关于进一步调整完善国有土地使用权出让收支管理体制的通知》，调整土地出让收入分成，固定各项基金和资金计提比例简化核算方式。(观点地产网)

【市场行情】国家统计局：2020年，全国房地产开发投资14.14万亿元，同比增长7%；12月，房地产开发景气指数为100.76，比11月份提高0.21点。其中，住宅投资10.44亿元。广东、江苏、浙江房地产开发投资金额居前三，投资额均超1万亿元。西藏、新疆、贵州等16个省份同比增速超全国。(澎湃新闻)

表1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	银保监会：银保监会首席风险官兼新闻发言人肖远企就当前银行业保险业风险情况回答了记者提问。肖远企表示，银保监会对“影子银行”时刻保持警惕。并将对重点领域的风险提前进行措施部署，如在房地产领域，对房地产融资的全口径的统计体系已建立。密切关注不同城市房价变化情况，因城施策。数据显示，2020年末，银行业金融机构总资产319.7万亿元，同比增长10.1%。总负债293.1万亿元，同比增长10.2%。	新浪	2020/1/22
中央政策	外管局：外汇管理局副局长王春英在记者会指，去年人民币对美元的一年期历史波动率是4.2%，同期欧元和美元的历史波动率是8%，英镑是11%，和其他的主要货币相比，人民币保持稳定，当前人民币汇率处于合理均衡区间，既不会只升不贬，亦不会只贬不升。	观点地产网	2020/1/22
中央政策	住建部：副部长倪虹带队赴上海、深圳等地调研督导房地产市场情况，再次强调了要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。	澎湃新闻	2021/1/26
中央政策	央行：行长在“达沃斯议程”对话会上表示，将确保央行采取的政策是具有一致性、稳定性和一贯性的，而不会去过早地放弃此前发布的支持政策。	观点地产网	2021/1/26
中央政策	银保监会：对于2021年工作，聚焦为构建新发展格局提供有力支持、进一步提升金融服务整体效能、毫不松懈防范化解金融风险、大力规范整治重点业务、切实加强对互联网平台金融活动监管等八个方面。	21世纪经济报道	2021/1/28
地方政策	上海：发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，涉及土地、限购、信贷、新房摇号、税费等内容，充分体现上海稳定房价、稳定预期的导向。《意	澎湃新闻	2020/1/22

	见》明确，离婚3年内购房的按照离婚前家庭套数计算；不满5年的住房一律全额缴纳增值税。		
地方政策	广州：印发《广州市城中村改造合作企业引入及退出指引》，《指引》提出广州市的旧村全面改造工作，将在招商阶段就对企业的开发能力、资金实力、产业导入、城市服务以及本地税收贡献方面提出具体要求。其中，改造第一、第二圈层内的旧村，合作企业引进1家世界500强投资企业等先进产业将成为参与旧改重要条件之一。同时，中标企业需在时限内在广州设立项目公司。	澎湃新闻	2020/1/22
地方政策	深圳：发布《关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》，从购房意向登记管理、严格审查购房人资格、严格履行告知义务和严厉打击违规行为方面进行了加强。对偿债收入比例不符合要求的购房人，房地产开发企业应当合理评估风险，采取劝退等方式处理；房地产开发企业只能冻结进入公证摇号控制范围购房人的认筹金，且认筹金必须冻结在购房人的本人账户内。未成功选房的，认筹金须在三个工作日内解冻。	澎湃新闻	2020/1/23
地方政策	北京：北京市十五届人大四次会议开幕，市长陈吉宁作政府工作报告。报告提出，北京将抓好核心区平房区院落申请式改善和简易楼腾退改造，多种模式推进老旧小区、危旧楼房、老旧楼宇、老旧厂房改造。加快低效楼宇升级改造和存量土地资源盘活利用。	观点地产网	2020/1/23
地方政策	合肥：发布《关于严厉打击哄抬房价等违规行为，切实规范我市房地产市场秩序的通告》，对合肥市个别小区业主擅自成立所谓“房价指导委员会”，并通过微信群等社交平台发布集体涨价言论，涉嫌恶意炒作房价等行为进行严厉打击。	澎湃新闻	2020/1/22
地方政策	上海：市房管局有消息称上海楼市调控组合拳相继落地，法拍房纳入住房限购范围，参与竞买前需确认购房资格。	澎湃新闻	2021/1/25
地方政策	中山：市住房和城乡建设局公开征求加快培育和发展住房租赁市场实施方案意见，希望通过制订优惠政策措施，引导居民通过租房解决居住问题。	澎湃新闻	2021/1/25
地方政策	北京：住建委主任王飞表示北京已经在“十三五”期间建立了“租、购、补”并举的三级住房保障制度，房地产调控基本做了三稳，稳地价、稳房价、稳预期，将坚持“房住不炒”。	澎湃新闻	2021/1/26
地方政策	上海：将建立房地产市场管理与执法联动机制，进一步加强对房地产开发企业、销售代理机构和经纪机构的监管，从严查处商品住房销售过程中的价格违法行为、虚假广告、编造谣言扰乱市场秩序、散布不实信息误导市	观点地产网	2021/1/27

	场预期和诱导规避调控政策等各类违法违规行为。		
地方政策	杭州：加强住房限购，落户杭州未满5年的限购1套住房，将本市限购范围内住房赠与他人的，赠与人须满3年方可购买限购范围内住房，受赠人家庭须符合本市住房限购政策（不含遗赠）。	观点地产网	2021/1/27
地方政策	成都：严厉打击惩处房地产开发企业违反调控政策、加价销售、哄抬房价等违规行为；房地产经纪机构恶意炒作或代理涉嫌恶意炒作房价的房屋、发布虚假房源等行为；涉房网络平台及自媒体账号涉嫌恶意炒作房价上涨、发布虚假不实信息等扰乱市场秩序行为；个人涉嫌组织恶意炒作、哄抬房价、扰乱市场秩序等违法违规行为。	搜狐	2021/1/27
地方政策	香港：香港数码港与深圳市前海管理局签署合作备忘录，加强双方合作，促进香港与前海深港合作区、深圳市及粤港澳大湾区的科技创新合作。	观点地产网	2021/1/27
地方政策	宁波：允许改建房屋用于租赁。在符合产业发展、结构安全、消防安全的前提下，允许企业将闲置商业、办公、工业用房改建为租赁住房或职工宿舍。	澎湃新闻网	2021/1/27
地方政策	杭州：发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，从住房限购、限售、税收和无房家庭认定标准及高层次人才优先购房政策等方面加强调控。	证券日报网	2021/1/28
地方政策	郑州：发布《关于进一步调整完善国有土地使用权出让收支管理体制的通知》，调整土地出让收入分成，固定各项基金和资金计提比例简化核算方式。	观点地产网	2021/1/28
地方政策	北京：市、区两级住建部门、北京中介协会已多次就部分中介或自媒体恶意炒作成普涨预期约谈中介机构负责人。	经济观察网	2021/1/28
市场行情	国家统计局：2020年，全国房地产开发投资14.14万亿元，同比增长7%；12月，房地产开发景气指数为100.76，比11月份提高0.21点。其中，住宅投资10.44亿元。广东、江苏、浙江房地产开发投资金额居前三，投资额均超1万亿元。西藏、新疆、贵州等16个省份同比增速超全国。	澎湃新闻网	2020/1/26
市场行情	财政部：2020年，全国一般公共预算收入182895亿元，同比下降3.9%。国有土地使用权出让收入84142亿元，同比增长15.9%。	经济观察网	2021/1/28
市场行情	央行：连续3天净回笼，隔夜利率逼近3%创6年新高。	券商中国	2021/1/28

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

【招商局置地】12月单月实现销售额168.5亿元，同比+47.0%；销售面积89.5万平方米，同比+33.0%；1-12月累计实现销售额498.7亿元，同比+33.0%；销售面积275.4万平方米，同比+30.0%。

【大悦城控股】以39.55亿元收购厦门市集美区某地块，计容建筑面积为36.70万平方米，用途为商业及住宅用地；以17.96亿元收购南昌市西湖区某地块，计容建筑面积为13.64万平方米，用途为商业用地。

【蓝光发展】1-12月累计实现销售额1035.0亿元，同比+2.0%；销售面积1205.0万平方米，同比+10.0%。公司1-12月累计新增房地产项目60个，新增计容建面716万平方米。

【招商积余】2020年1-12月，公司累计归母净利润4.2-4.5亿元，同比+46.7%-57.2%；扣除非经常性损益后的净利润3.7-4.0亿元，同比+27.6%-38.0%；每股收益0.40-0.42元。

【华夏幸福】公司拟购买朗森汽车产业园持有的玉汉尧33.3%股权，股票将于2021年1月29日开市起停牌，停牌时间不超过10个交易日。截至今日，华夏控股及其一致行动人持有公司股份累计质押4.3亿股，占其持有公司股份29.7%，占公司总股本11.1%。

【金科服务】预计2020年公司归母净利润同比增长超过65%，扣除汇兑损失前同比增长超过75%。

【万科A】完成发行30亿元3年期“21万科01”，利率为3.38%；完成发行11亿元7年期“21万科02”，利率为3.98%。

【金科股份】公司拟发行4年期不超过19亿元公司债券（第一期），利率为6.2%。

【光大嘉宝】发行10亿元的3年期定向债务融资工具，利率为5.3%。

【正荣地产】公司已发行5.5年期3亿美元优先票据，利率为6.7%。

表2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
招商局置地	12月单月实现销售额168.5亿元，同比+47.0%；销售面积89.5万平方米，同比+33.0%；1-12月累计实现销售额498.7亿元，同比+33.0%；销售面积275.4万平方米，同比+30.0%。	2020/1/25
大悦城控股	以39.55亿元收购厦门市集美区某地块，计容建筑面积为36.70万平方米，用途为商业及住宅用地；以17.96亿元收购南昌市西湖区某地块，计容建筑面积为13.64万平方米，用途为商业用地。	2020/1/25
万科A	完成发行30亿元3年期“21万科01”，利率为3.38%；完成发行11亿元7年期“21万科02”，利率为3.98%。	2020/1/25
融创中国	拟发行6亿美元3年期优先票据，利率为5.95%；拟发行5亿美元5年期优先票据，利率为6.50%。	2020/1/25

	拟提前全部赎回于 2022 年到期的 7.88% 优先票据，本金额共 8 亿美元。	
金科股份	拟发行 19 亿元公司债券，其中包括 4 年期“21 金科 01”，利率为 5.20%-6.20%；5 年期“21 金科 02”，利率为 5.50%-6.50%。	2020/1/25
阳光城	完成发行 10 亿元 5 年期公司债券（第一期），利率为 6.90%。	2020/1/25
佳源国际控股	完成发行 3 亿美元 2 年期优先票据，利率为 12.5%。	2020/1/25
中交地产	拟发行 12 亿元 5 年期公司债券。	2020/1/25
美好置业	将以集中竞价交易方式回购公司股份，资金总额为 1-2 亿元，回购价格将不超过 4.00 元/股，预计可回购股份数量为 2500-5000 万股，约占总股本的 1.01%-2.03%。 公司股票交易价格连续两个交易日收盘价格跌幅偏离值累计达到 20% 以上，未发现相关原因。	2020/1/25
华润置地	公司拟与华润啤酒成立注册资本为 10 亿元的合营公司，对深圳宝安雪花啤酒工业地块进行拆除、搬迁和开发。	2020/1/25
富力地产	张诗贤先生辞任公司联席公司秘书，李启明先生将出任公司联席公司秘书。	2020/1/25
荣盛发展	齐凌峰先生将辞任公司独立董事等职务	2020/1/25
雅生活服务	公司 2020 年度未经审核年内利润总额及未经审核股东应占利润较 2019 年同期分别有不低于 50% 及 40% 的大幅增长。	2020/1/25
合景悠活	公司 2020 年度在管建筑面积已经突破 4000 万平方米，同比增长 85.2%。其中向第三方开发商提供物业管理服务的在管面积占比超过 50%。	2020/1/25
蓝光发展	1-12 月累计实现销售额 1035.0 亿元，同比+2.0%；销售面积 1205.0 万平方米，同比+10.0%。 公司 1-12 月累计新增房地产项目 60 个，新增计容建面 716 万平方米。	2020/1/26
金科服务	预计 2020 年公司归母净利润同比增长超过 65%，扣除汇兑损失前同比增长超过 75%。	2020/1/26
陆家嘴	公司已发行期限 35 天 15 亿元的超短期融资券，利率为 2.4%。	2020/1/26
招商积余	石正林辞任公司董事、总经理及董事会战略委员会委员。陈海照获委公司总经理。	2020/1/26
新力控股集团	公司拟发行于 2022 年到期的 2.5 亿美元优先票据，利率为 8.5%。	2020/1/26
中国海外发展	回购 88 万股公司股份，回购价 18.2-18.3 元/股。	2020/1/26

南都物业	公司 1.01 亿股限售股将于 2 月 1 日上市流通。	2020/1/26
光大嘉宝	发行 10 亿元的 3 年期定向债务融资工具，利率为 5.3%。	2020/1/27
新力控股集团	发行 2.5 亿美元的 1 年期优先票据，利率为 8.5%。	2020/1/27
富力地产	发行 5 亿美元的 2 年期优先票据，利率为 11.75%。	2020/1/27
中梁控股	发行 2.5 亿美元的 1 年期优先票据，利率为 7.5%。	2020/1/27
南山控股	解除限售股份总数约 2 亿股，占公司总股本的 7.4%。	2020/1/27
滨江集团	公司实际控制人、董事长戚金兴先生完成增持公司股票约 209.8 万股，占公司总股本的 0.07%。	2020/1/27
首创置业	首金辉志拟以 2.9 亿元收购平安不动产持有的项目公司 50% 股权，并向项目公司提供 600 万元用于偿还平安不动产前期股东贷款，并于收购完成后向项目公司注入注册资本 2.50 亿元。	2020/1/27
特发服务	变更会计师事务所，拟聘任的会计师事务所为容诚会计师事务所。使用不超过人民币 4 亿元的暂时闲置募集资金和同样的自有资金进行现金管理，使用期限自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。	2020/1/27
金科股份	公司拟发行 4 年期不超过 19 亿元公司债券（第一期），利率为 6.2%。	2020/1/28
正荣地产	公司已发行 5.5 年期 3 亿美元优先票据，利率为 6.7%。	2020/1/28
宝龙地产	公司已发行 270 日 4.4 亿元超短期融资券，利率为 5.70%。	2020/1/28
大悦城地产	公司及附属、联合营公司 2020 年 1-12 月累计实现合同销售金额 201.2 亿元，同比+67.3%，销售面积 65.3 万平方米，同比+42.3%。	2020/1/28
中骏集团控股	公司已发行 5 年期 3.5 亿美元优先票据，利率为 6%。	2020/1/28
佳兆业集团	公司拟额外发行美元优先票据，并与 2025 年到期的 3 亿美元 9.95% 优先票据合并为单一系列。	2020/1/28
建业新生活	发布 2020 年盈利预告，预计 2020 年度公司取得的股东应占未经审核年内利润总额较 2019 年实现不少于 80% 的增长。	2020/1/28
美的置业	公司拟发行 4 或 5 年期本金不超过 15.20 亿元公司债券。	2020/1/28
美好置业	公司拟花费 1-2 亿元回购公司股份，回购价格不超过 4 元/股。	2020/1/28

首程控股	公司配售现有股份 2.1 亿股股份，占已发行股份约 2.97%，根据一般授权先旧后新认购。	2020/1/28
越秀地产	发行额外 5000 万美元于 2026 年到期的有担保票据，利率 2.8%。	2020/1/28
中国奥园	公司委任陈志斌先生为公司执行董事。	2020/1/28
瑞安房地产	公司委任吴雅婷女士为公司独立非执行董事。	2020/1/28
奥园健康	苏波先生辞任集团总裁并留任执行总裁，郑炜先生获委任为总裁。	2020/1/28
金融街	公司拟挂牌出售全资子公司北京德胜 100% 股权及债券，挂牌起始价格为 15.75 亿元。	2020/1/28
南山控股	全资下属公司苏州维科以 11.87 亿元竞得东莞某地块，计划容积率面积为 12.89 万平方米。	2020/1/28
招商积余	2020 年 1-12 月，公司累计归母净利润 4.2-4.5 亿元，同比+46.7%-57.2%；扣除非经常性损益后的净利润 3.7-4.0 亿元，同比+27.6%-38.0%；每股收益 0.40-0.42 元。	2020/1/29
华夏幸福	公司拟购买朗森汽车产业园持有的玉汉尧 33.3% 股权，股票将于 2021 年 1 月 29 日开市起停牌，停牌时间不超 10 个交易日。截至今日，华夏控股及其一致行动人持有公司股份累计质押 4.3 亿股，占其持有公司股份 29.7%，占公司总股本 11.1%。	2020/1/29
万科 A	公司发行住房租赁专项公司债券在深交所上市，品种一规模 19 亿元 3 年期，利率 3.38%；品种二规模 11 亿元 7 年期，利率 3.98%。	2020/1/29
中国海外发展	公司发行的 30 亿元利率为 5.6% 的中期票据“18 中海地产 MTN001”，于 2021 年 2 月 6 日到期兑付。	2020/1/29
碧桂园服务	公司于 2021 年到期的零息担保可转换债券转换为普通股，转换价格 39.7 港元，转换金额 4.05 亿港元。	2020/1/29
佳兆业集团	公司发行金额为 2 亿美元 4 年期的优先票据，利率为 9.95%。并将与发行金额为 3 亿美元 4 年期利率 9.95% 的优先票据合并成单一系列。	2020/1/29
金科股份	公司完成发行 2021 第一期公司债，品种一实际发行额 7.5 亿元，期限 4 年，利率 6.2%。	2020/1/29
张江高科	2020 年 1-12 月，公司累计归母净利润 16.8-18.6 亿元，同比+188%-219%；扣除非经常性损益后的净利润 17.3-19.2 亿元，同比+197%-229%。 公司通过公开挂牌方式转让上海奇都科技发展有限公司 100% 股权，交易价格 2.9 亿元。	2020/1/29
滨江集团	公司实际控制人、董事长戚金兴先生通过二级市场增持 223 万股，占总股本 0.07%。	2020/1/29

阳光城	公司董事局主席林腾蛟先生通过集合竞价交易方式增持 360 万股，占总股本 0.09%。	2020/1/29
新力控股集团	公司以现金要约购买发行在外于 2021 年到期利率 11.75% 的优先票据。	2020/1/29
华侨城 A	截至 2021 年 1 月 27 日，公司累计回购 1.6 亿股，占总股本 2%。最高成交价 7.04 元/股，最低成交价 5.84 元/股，总金额 10.4 亿元。	2020/1/29
禹洲集团	公司授出 6958.5 万份购股权，行使价 2.8 港元，有效期 10 年。	2020/1/29
合景悠活	公司预计利润总额较 2019 年同期增长不低于 70%。	2020/1/29
宝龙商业	公司预计公司拥有人应占盈利较 2019 年同期增长不低于 50%。	2020/1/29
中南建设	公司 2019 年股票期权激励计划第一个行权期可行权的期权数量 611.8 万份，占已授予期权总量 4.4%。有关期权全部行权公司新增股份将占公司总股份 0.2%。 公司全资子公司中南建筑产业拟与中南土木、独立第三方中山环保产业和梅州建筑工程共同参与定州污水处理厂政府和社会资本合作项目，公司权益比例不高于 95%。	2020/1/29

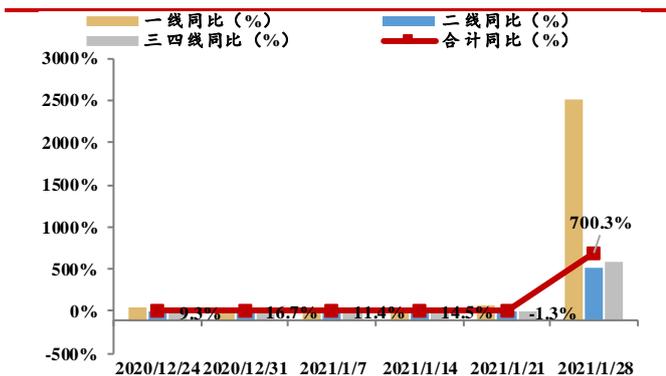
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

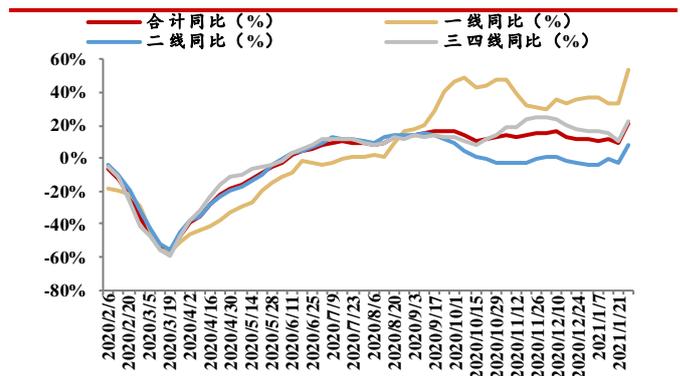
本周(01.22-01.28)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 79271 套，同比增速 700.3%，环比增速 8.3%；合计成交面积 798.9 万平方米，同比增速 630.3%，环比增速 11.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 2524%、513.1%和 588.3%，环比增速为 31.7%、-11.7%和 15%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 2404.5%、547.5%和 480%，环比增速为 40.2%、-2.3%和 12.3%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



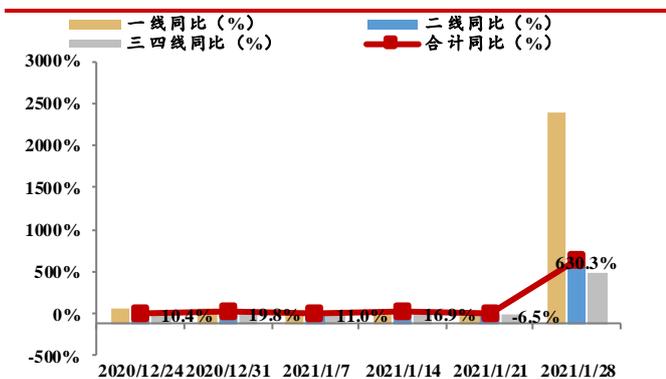
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



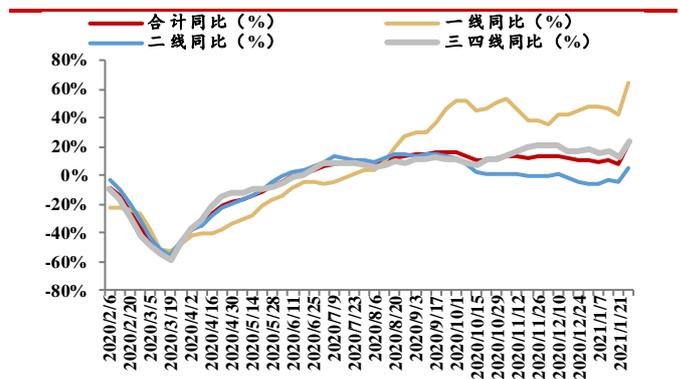
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

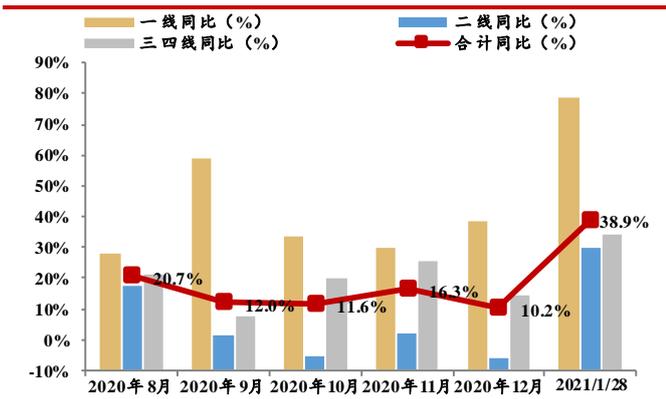
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

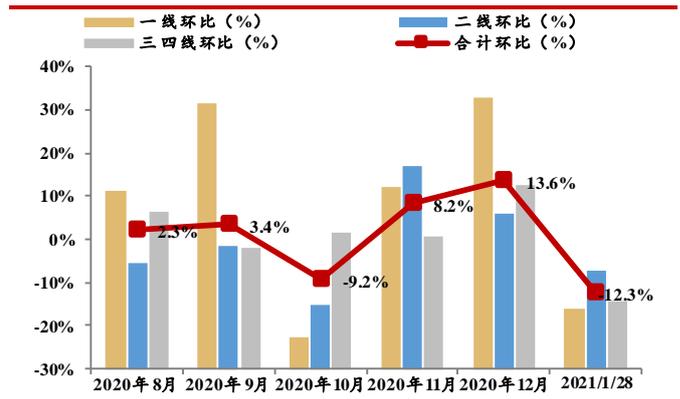
本月至今(01.01-01.28)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 308065 套，同比增速 38.9%，环比增速-12.3%；合计成交面积 3109.1 万平方米，同比增速 36.8%，环比增速-12.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 78.8%、29.8%和 33.9%，环比增速为-16.2%、-7.2%和-14.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 79.1%、28%和 33.3%，环比增速为-18.9%、-8.2%和-13.9%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



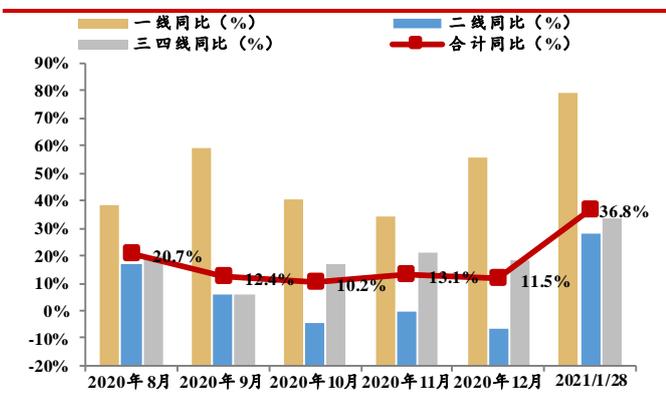
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



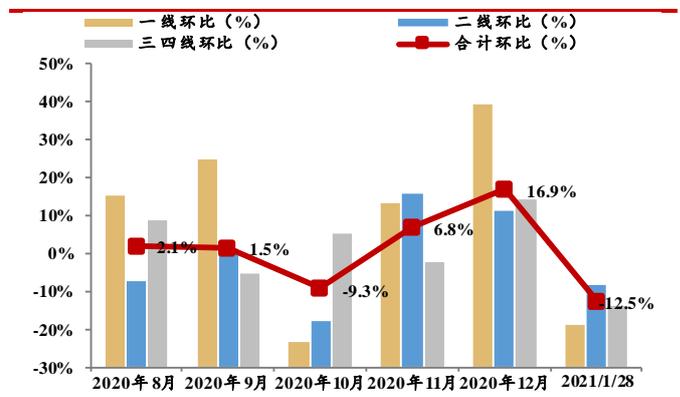
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	79271	700.3%	8.3%	84876
	成交面积 (万平)	798.9	630.3%	11.1%	857
一线城市	套数 (套)	19050	2524.0%	31.7%	16782
	成交面积 (万平)	174.6	2404.5%	40.2%	152
二线城市	套数 (套)	24127	513.1%	-11.7%	30127
	成交面积 (万平)	289.9	547.5%	-2.3%	343
三四线城市	套数 (套)	36094	588.3%	15.0%	37968
	成交面积 (万平)	334.4	480.0%	12.3%	362
部分重点城市					
北京	套数 (套)	4904	13911.4%	31.1%	3974
	成交面积 (万平)	37.1	17331.9%	16.9%	36
上海	套数 (套)	6556	2522.4%	47.4%	5451
	成交面积 (万平)	68.5	1634.6%	76.1%	52
广州	套数 (套)	5313	2382.7%	34.9%	5309
	成交面积 (万平)	47.2	3106.1%	42.7%	45
深圳	套数 (套)	2277	903.1%	-2.5%	2049
	成交面积 (万平)	21.8	1531.2%	4.6%	19
杭州	套数 (套)	1411	1325.3%	-30.1%	2255
	成交面积 (万平)	15.3	1421.6%	-29.3%	24
南京	套数 (套)	2384	1748.1%	-6.9%	2008
	成交面积 (万平)	30.5	1810.7%	-3.8%	27
武汉	套数 (套)	3954	977.4%	-15.7%	5985
	成交面积 (万平)	44.8	1004.6%	-16.2%	65
成都	套数 (套)	3952	489.9%	132.3%	3182
	成交面积 (万平)	71.4	597.1%	172.2%	59
青岛	套数 (套)	2674	1014.2%	-8.8%	3498
	成交面积 (万平)	31.3	1112.2%	-9.1%	41
福州	套数 (套)	911	652.9%	1.7%	1088
	成交面积 (万平)	6.8	414.7%	-0.3%	8
厦门	套数 (套)	1116	68.7%	-6.7%	1373
	成交面积 (万平)	9.1	44.4%	-9.7%	12
济南	套数 (套)	707	56.8%	-81.0%	2549
	成交面积 (万平)	7.3	132.3%	-77.8%	24
宁波	套数 (套)	1157	380.1%	-17.9%	1438
	成交面积 (万平)	13.3	356.2%	-16.1%	16
南宁	套数 (套)	2678	7776.5%	-12.5%	2994
	成交面积 (万平)	21.7	6253.0%	-11.3%	23

苏州	套数 (套)	1593	185.0%	-15.4%	2367
	成交面积 (万平)	19.5	204.0%	-18.1%	28
无锡	套数 (套)	1590	338.0%	26.8%	1391
	成交面积 (万平)	18.8	287.4%	23.9%	14

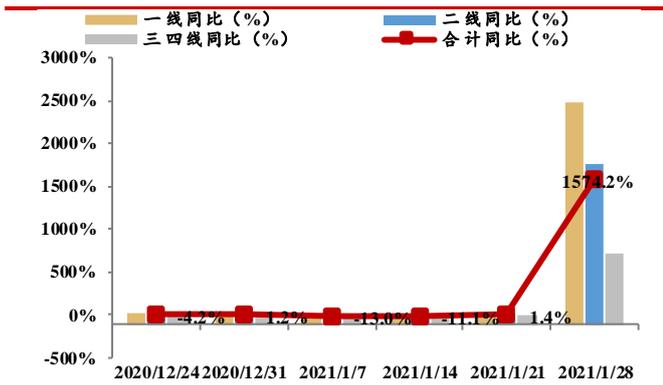
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

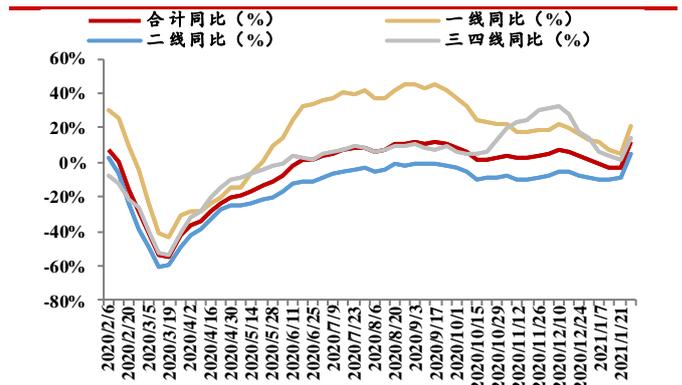
本周(01.22-01.28)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 23339 套，同比增速 1574.2%，环比增速 9.1%；合计成交面积 238.6 万平方米，同比增速 1777.2%，环比增速 16.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 2475.9%、1754.4%和 710.4%，环比增速为 16.6%、6.4%和 3.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 2544.3%、1854.4%和 1138.9%，环比增速为 16.6%、14.2%和 21.5%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



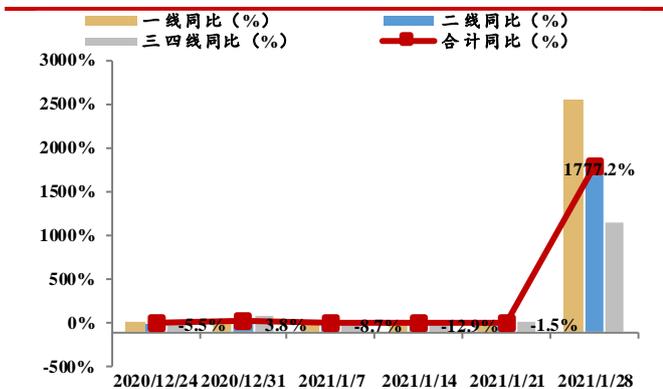
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



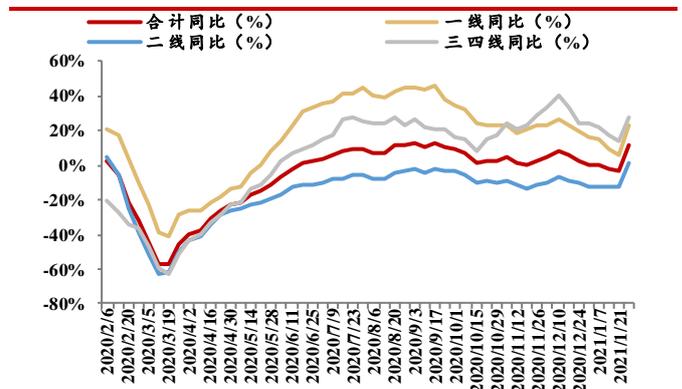
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

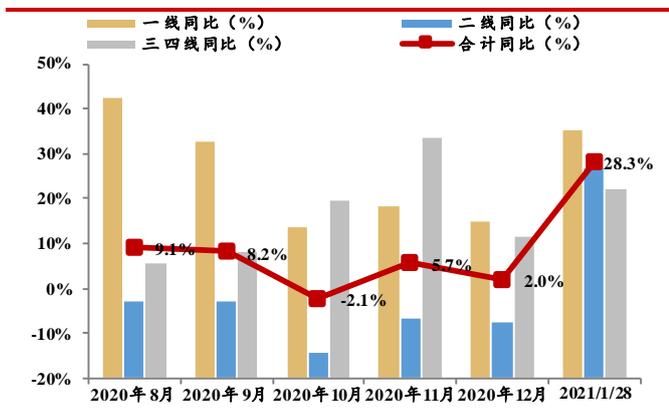
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

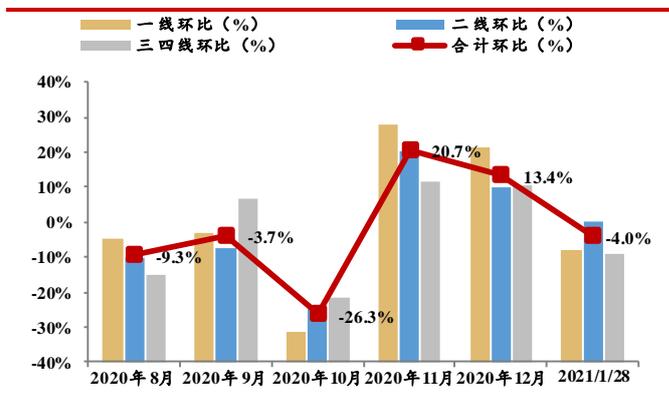
本月至今（01.01-01.28），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 79530 套，同比增速 28.3%，环比增速-4%；合计成交面积 787.1 万平方米，同比增速 29.6%，环比增速-4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 35.1%、26.9%和 22.1%，环比增速为-8.2%、0.4%和-9.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 35.2%、24.3%和 37.9%，环比增速为-9%、1.5%和-10.8%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



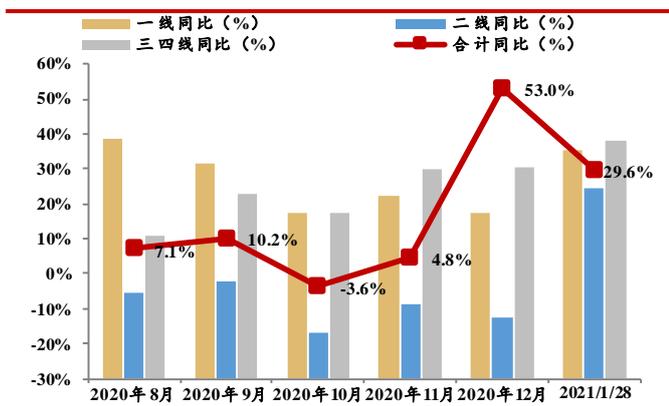
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



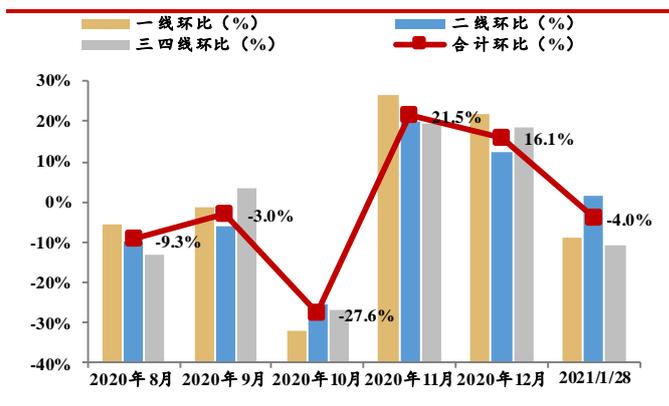
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	23339	1574.2%	9.1%	20406
	成交面积 (万平)	238.6	1777.2%	16.3%	201
一线城市	套数 (套)	7805	2475.9%	16.6%	6404
	成交面积 (万平)	67.3	2544.3%	16.6%	55
二线城市	套数 (套)	11887	1754.4%	6.4%	10501
	成交面积 (万平)	123.9	1854.4%	14.2%	105
三四线城市	套数 (套)	3647	710.4%	3.6%	3501
	成交面积 (万平)	47.4	1138.9%	21.5%	40
重点城市					
北京	套数 (套)	5578	3386.3%	20.8%	4655
	成交面积 (万平)	48.2	3676.3%	19.5%	41
深圳	套数 (套)	2227	1457.3%	7.2%	1750
	成交面积 (万平)	19.1	1406.3%	9.8%	15
杭州	套数 (套)	2133	7517.9%	15.7%	1654
	成交面积 (万平)	19.8	6900.7%	12.4%	16
南京	套数 (套)	2836	#DIV/0!	1.8%	2445
	成交面积 (万平)	25.1	#DIV/0!	2.6%	22
成都	套数 (套)	888	407.4%	187.4%	741
	成交面积 (万平)	12.3	561.7%	223.0%	10
青岛	套数 (套)	1493	2095.6%	-0.5%	1357
	成交面积 (万平)	14.9	2385.6%	3.2%	13
厦门	套数 (套)	1407	1252.9%	-0.4%	1249
	成交面积 (万平)	15.8	1569.1%	14.1%	13
南宁	套数 (套)	341	81.4%	-3.7%	450
	成交面积 (万平)	3.1	87.0%	-4.7%	4
苏州	套数 (套)	1652	2850.0%	-11.3%	1541
	成交面积 (万平)	22.0	2823.3%	7.5%	18
无锡	套数 (套)	1137	5068.2%	3.3%	1065
	成交面积 (万平)	10.9	4361.2%	3.3%	10
东莞	套数 (套)	567	2477.3%	14.1%	534
	成交面积 (万平)	6.1	4140.6%	17.4%	6
扬州	套数 (套)	298	751.4%	-12.9%	316
	成交面积 (万平)	3.5	959.6%	-1.2%	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)	1869	504.9%	-1.2%	1829
	成交面积 (万平)	20.1	693.4%	-3.0%	20

金华	套数 (套)	599	1174.5%	6.0%	563
	成交面积 (万平)	14.2	3094.7%	98.4%	8
江门	套数 (套)	314	2142.9%	40.2%	260
	成交面积 (万平)	3.4	2389.5%	46.0%	3

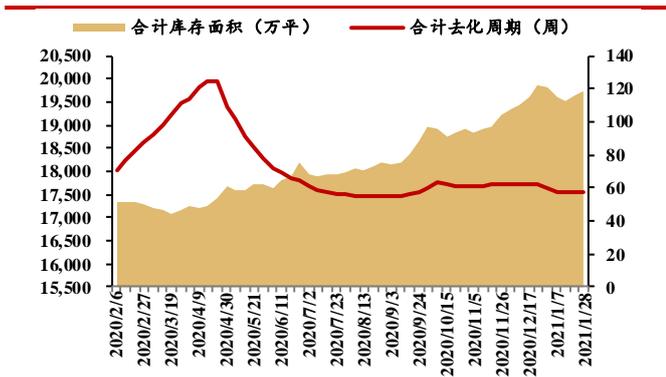
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

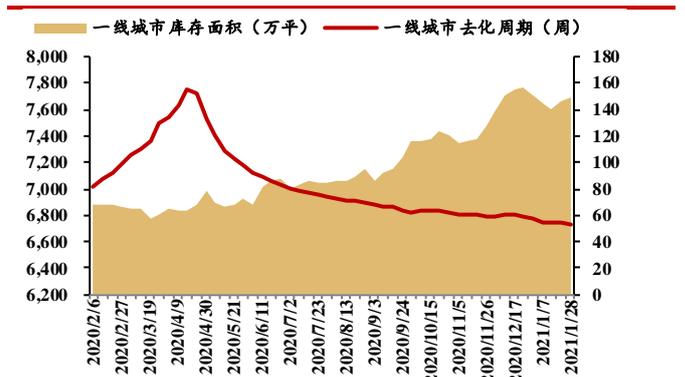
本周 (01.22-01.28), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19724 万平方米, 环比增速 0.5%, 去化周期 57.2 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.5%、0.7%、0%, 去化周期分别为 53.2 周、63.7 周、53.5 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



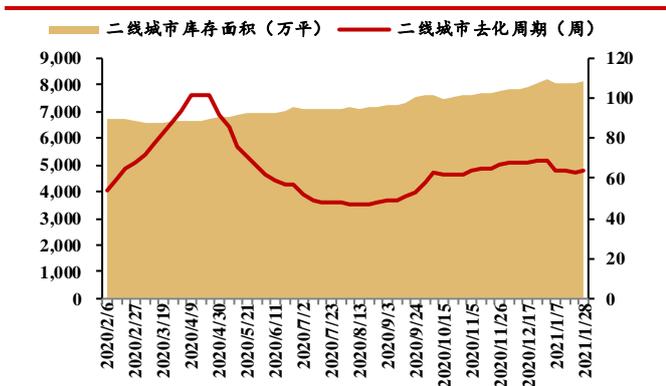
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



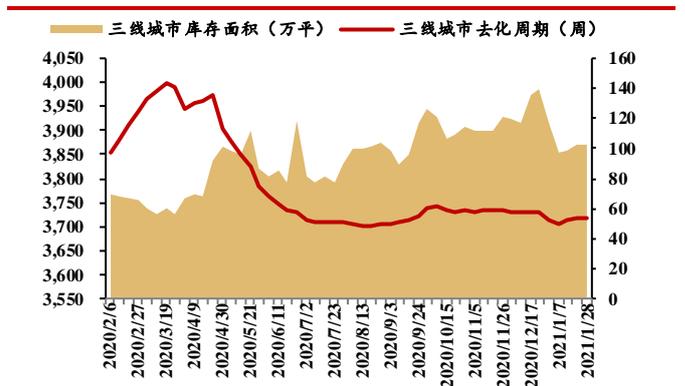
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	19724	0.5%	345.0	57.2	57.4
一线城市	7694	0.5%	144.6	53.2	54.1
二线城市	8161	0.7%	128.0	63.7	63.2
三四线城市	3869	0.0%	72.3	53.5	53.7
重点城市					
北京	2482	4.0%	34.5	72.0	70.8
上海	2805	-1.8%	48.3	58.1	61.5
广州	1645	-1.4%	42.8	38.4	39.0
深圳	762	2.2%	19.0	40.0	40.1
杭州	1231	3.6%	22.2	55.5	54.4
南京	2354	0.3%	27.9	84.3	84.2
南宁	888	-2.6%	22.6	39.3	40.4
福州	1444	1.6%	8.4	171.0	165.4
厦门	347	-1.2%	7.6	45.7	45.5
宁波	357	4.4%	15.4	23.2	22.2
苏州	1540	0.0%	23.9	64.3	63.5
江阴	469	0.0%	6.2	75.2	73.0
温州	1205	1.0%	29.3	41.2	42.1
泉州	690	-0.2%	5.5	125.0	117.8
莆田	557	0.5%	4.9	113.9	111.6
宝鸡	653	-1.3%	10.8	60.4	61.7
东营	295	-1.5%	15.6	18.9	19.0

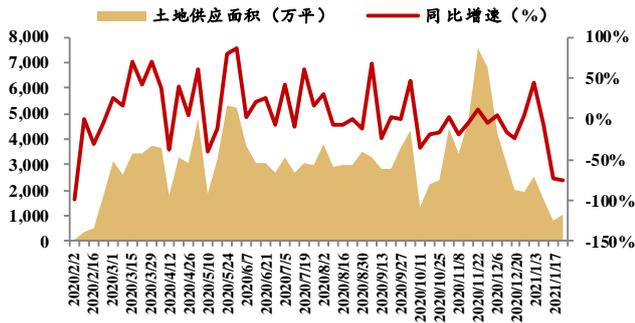
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

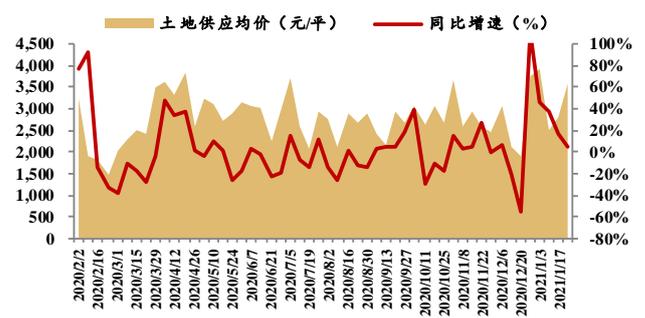
本周（01.18-01.24），土地供给方面，本周供应土地 1037.1 万平方米，同比增速-75.6%；供应均价 3587 元/平方米，同比增速 4.2%。土地成交方面，本周成交土地 1264 万平方米，同比增速-1.8%；土地成交金额 330.2 亿元，同比增速-35.1%。本周土地成交楼面价 2612 元/平方米，溢价率 18.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、5.7%、60%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



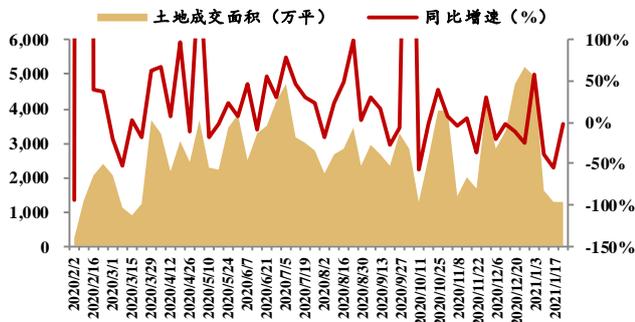
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



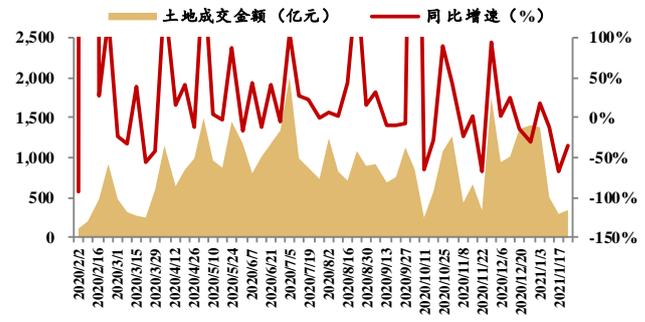
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



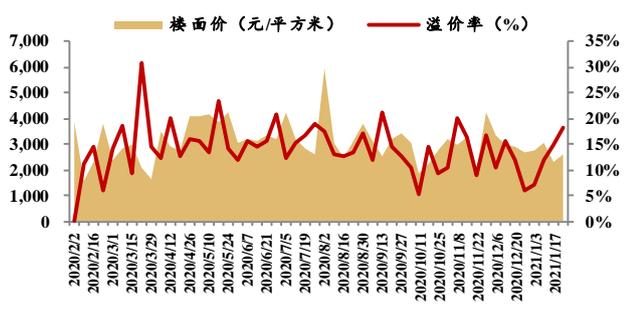
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



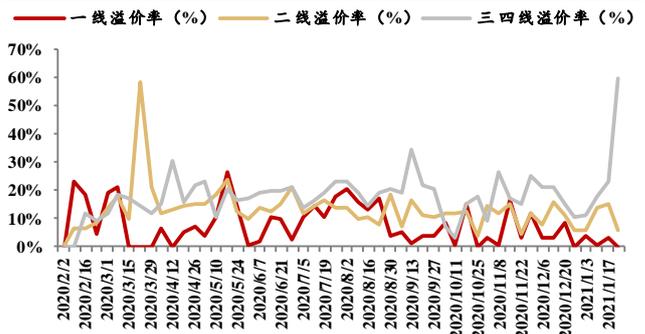
资料来源：Wind，华西证券研究所

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
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	郑州市	二七区	31,272.13	109,452.46	37,146.00	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	28,527.00	57,054.00	14,265.00	100	2020-12-22
中国海外发展	南昌市	经开区	54,281.60	113,991.36	64,810.32	100	2020-12-23
万科	郑州市	二七区	58,787.16	176,361.48	66,459.00	70	2020-12-23
碧桂园	嘉兴市	嘉善县	48,326.00	106,317.20	62,340.54	100	2020-12-25
万科	中山市	中山市	38,836.30	97,090.75	145,636.13	100	2020-12-28
碧桂园	哈尔滨市	道外区	58,145.40	116,290.80	47,463.00	100	2020-12-28
万科	广州市	增城区	162,496.89	487,490.67	630,700.00	100	2020-12-30
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
中国海外发展	济南市	历城区	19,981.00	25,975.30	11,743.00	100	2020-12-30
中国海外发展	济南市	历城区	45,562.00	72,899.20	68,129.00	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
阳光城	大连市	金州新区	387,600.00	199,300.00	95,000.00	100	2020-12-31
阳光城	昆明市	西山区	53,000.00	283,900.00	188,900.00	100	2020-12-31
阳光城	绵阳市	游仙区	148,600.00	297,300.00	115,700.00	100	2020-12-31
阳光城	福州市	闽侯县	49,600.00	114,100.00	45,000.00	30	2020-12-31
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

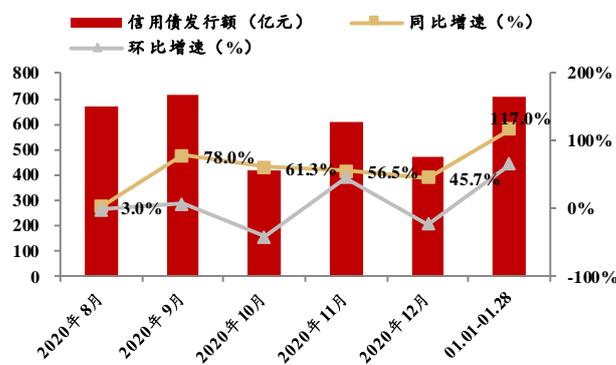
本周（01.22-01.28）房地产企业合计发行信用债 126.2 亿元，同比增速 898.7%，环比增速-49.6%。本月至今（01.01-01.28）房地产企业合计发行信用债 709.68 亿元，同比增速 117%，环比增速 65.3%。

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 年初至今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	1	1.23	3.00	0.42	-
一般企业债	1	1.23	3.00	0.42	-
公司债	34	41.98	370.28	52.18	233.6%
一般公司债	28	34.57	316.23	44.56	227.7%
私募债	6	7.41	54.05	7.62	272.8%
中期票据	7	8.64	77.80	10.96	116.1%
一般中期票据	7	8.64	77.80	10.96	116.1%
短期融资券	20	24.69	116.70	16.44	34.1%
一般短期融资券	1	1.23	9.30	1.31	3.3%
超短期融资债券	19	23.46	107.40	15.13	37.7%
定向工具	8	9.88	84.00	11.84	700.0%
资产支持证券	11	13.58	57.90	8.16	-29.8%
交易商协会 ABN	-	-	-	-	-
证监会主管 ABS	11	13.58	57.90	8.16	10.5%
项目收益票据	-	-	-	-	-
可交换债	-	-	-	-	-
合计	81	100.00	709.68	100.00	117.0%

资料来源：Wind，华西证券研究所

本周(01.22-01.28)，房地产类集合信托合计发行 217.7 亿元，同比增速 1192%，环比增速 217.3%，平均收益 7.21%。本月至今(01.01-01.28)房地产类集合信托合计发行 524.7 亿元，同比增速-4.5%，环比增速-33.5%，平均收益为 7.31%。

图 31 房地产信托发行额(周度)



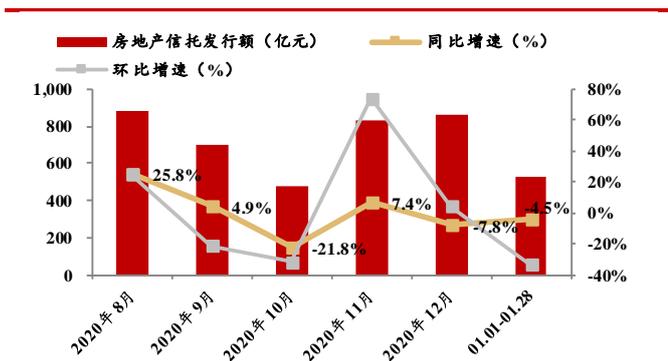
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，银保监会首席风险官兼新闻发言人肖远企表示，银保监会对“影子银行”时刻保持警惕。在房地产领域，对房地产融资的全口径的统计体系已建立，密切关注不同城市房价变化情况，因城施策。地方层面，深圳从购房意向登记管理、严格审查购房人资格、严格履行告知义务和严厉打击违规行为方面进一步加强了商品住房购房资格审查和管理。上海楼市调控组合拳相继落地，法拍房纳入住房限购范围，参与竞买前需确认购房资格。杭州加强住房限购，落户杭州未满5年的限购1套住房，将本市限购范围内住房赠与他人的，赠与人须满3年方可购买限购范围内住房，受赠人家属须符合本市住房限购政策（不含遗赠）。郑州调整土地出让收入分成，固定各项基金和资金计提比例简化核算方式。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。