

# 房地产开发

## 全国房贷放款降速，多地出台收紧楼市调控新政

**行情回顾：涨幅位列中段，落后大盘 3.91 个百分点。**截至 1 月 29 日，中信房地产指数累计变动幅度为-5.26%，落后大盘 3.91 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列中段。本周上涨个股共 17 只，较上周减少 42 只。（若无特别注明，本报告中本周为 2021/01/25-2021/01/29 当周）

**新房成交情况：52 城新房成交面积环比增长 13.0%。**本周（1.23-1.29）52 个城市新房成交面积为 715.12 万平方米，环比增长 13.0%，同比增长 3547.6%（去年同期受疫情影响）。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 171.33、278.59、265.20 万平方米，环比分别增长 46.5%、增长 8.4% 以及增长 2.4%。累计同比数据来看，本周一线城市中，北京（88.4%）、上海（108.0%）、广州（186.9%）和深圳（+143.6%）均由于去年同期较低的原因居于高位。二三线城市中总计 36 城同比为正，本周累计同比为正的城市总数较上周增加 5 城。

**二手房成交：12 城成交套数环比增长 8.9%。**本周（1.23-1.29）的 12 个重点城市二手房成交套数合计 19263 套，同比增长 73988.5%（去年同期受疫情影响）。成交面积合计 165.67 万方，同比增长 134957.6%。其中一、二、三线城市分别为 7444、9517、2302 套。成交面积 65.8、90.5、9.39 万方。

**去化情况：15 城去化周期 47.3 周，同比增长 6.9%。**本周（1.23-1.29）一二三线城市去化周期分别为 47.6、75.1、46.4 周，环比分别上升 12.8%、上升 2.4%、上升 49.9%。具体城市来看，15 城中、北京（34%）、深圳（29%）、宁波（27%）、杭州（29%）等共计 10 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总数较上周增加 2 城。去化周期低于 12 个月的城市为宁波（5.4）、南宁（5.9）、上海（6.6）、杭州（11.2），供应略显不足，房价存在上涨动力。另一方面，莆田、福州的库存去化周期超过 30 个月，北京、南京、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：房贷新规后多地银行房贷放款降速，深圳、上海、杭州等地进一步收紧楼市。**本周中央政策方面，房贷新规后执行后，北京、郑州等地部分银行房贷业务办理放款速度降缓，上海、苏州等地银行表示不存在停贷情况，广州、佛山等地银行提高首贷利率，差别化的房贷政策将在各地各银行持续执行。地方政策方面，深圳出台八条楼市调控措施严管购房资格。上海对 21 日“沪十条”进行了明确新房、二手房的认筹网签时间、上海法拍房纳入限购范围、叫停上海地区个人住宅购房税费分期贷等补充。杭州出台楼市调控新政，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进一步加强调控。市场监管方面，北京住建委加强对长租企业的严厉监管，禁止企业形成资金池和租金贷，严查资金违规进入房地产市场和中介炒房、投机炒作。

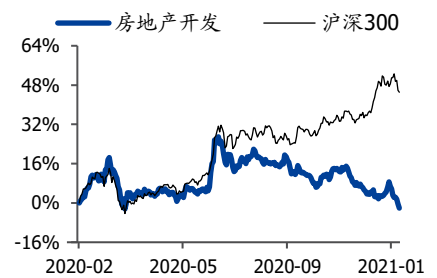
**融资情况：发行规模共计 171.78 亿元，净融资额为-34.65 亿元。**本周（1.25-1.29）共发行房企信用债 20 只，环比减少 4 只；发行规模共计 171.78 亿元，环比减少 54.67 亿元，总偿还量 206.43 亿元，环比减少 177.13 亿元，净融资额为-34.65 亿元，环比增加 122.46 亿元。

**投资建议：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，如金科股份、阳光城、中南建设、港股推荐龙光集团；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、龙湖集团、新城控股；4.集中度提升、受益于二手房市场红利的经纪服务赛道龙头：贝壳、我爱我家；5.稀缺消费升级奢侈品概念的商管+物管公司：华润万象生活。**

**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：新房二手房市场持续火热，一线城市极速升温再临高点》2021-01-27
- 2、《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房地产行业 1.70%》2021-01-26
- 3、《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

## 内容目录

房贷放款降速，多地出台收紧楼市调控新政 .....	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 (1.25-1.29) .....	5
图表 2: 地方政策 (1.25-1.29) .....	5
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 (1.25-1.29) 涨幅前五个股 .....	7
图表 7: 本周 (1.25-1.29) 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 (1.25-1.29) 重点房企涨幅前五个股 .....	8
图表 10: 本周 (1.25-1.29) 重点房企跌幅前五个股 .....	9
图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (1.24-1.30) .....	10
图表 12: 各城市群周度成交面积跟踪 (1.24-1.30) .....	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 (1.23-1.29) .....	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 (1.25-1.31) .....	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

## 房贷放款降速，多地出台收紧楼市调控新政

**行情回顾：涨幅位列后段，落后大盘 3.91 个百分点。**截至 1 月 29 日，中信房地产指数累计变动幅度为-5.26%，落后大盘 3.91 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列中段。本周上涨个股共 17 只，较上周减少 42 只。

**新房成交情况：52 城新房成交面积环比增长 13.0%。**本周 52 个城市新房成交面积为 715.12 万平方米，环比增长 13.0%，同比增长 3547.6%（去年同期受疫情影响）。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 171.33、278.59、265.20 万平方米，环比值分别增长 46.5%、增长 8.4%以及增长 2.4%。累计同比数据来看，本周一线城市中，北京（88.4%）、上海（108.0%）、广州（186.9%）和深圳（+143.6%）均由于去年同期较低的原因居于高位。二三线城市中总计 36 城同比为正，本周累计同比为正的城总数较上周增加 5 城。

**二手房成交：12 城成交套数环比增长 8.9%。**本周的 12 个重点城市二手房成交套数合计 19263 套，同比增长 73988.5%（去年同期受疫情影响）。成交面积合计 165.67 万方，同比增长 134957.6%。其中一、二、三线城市分别为 7444、9517、2302 套。成交面积 65.8、90.5、9.39 万方。

**去化情况：15 城去化周期 55.7 周，同比增长 18%。**一二三线城市去化周期分别为 47.6、75.1、46.4 周，环比分别上升 12.8%、上升 2.4%、上升 49.9%。具体城市来看，15 城中、北京（34%）、深圳（29%）、杭州（29%）、宁波（27%）等共计 10 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总数较上周增加 2 城。去化周期低于 12 个月的城市为宁波（5.4）、南宁（5.9）、上海（6.6）、杭州（11.2），供应略显不足，房价存在上涨动力。另一方面，莆田、福州的库存去化周期超过 30 个月，北京、南京、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：房贷新规后多地银行房贷放款降速，深圳、上海、杭州等地进一步收紧楼市。**本周中央政策方面，房贷新规后执行后，北京、郑州等地部分银行房贷业务办理放款速度降缓，上海、苏州等地银行表示不存在停贷情况，广州、佛山等地银行提高首贷利率，差别化的房贷政策将在各地各银行持续执行。地方政策方面，深圳出台八条楼市调控措施严管购房资格。上海对 21 日“沪十条”进行了明确新房、二手房的认筹网签时间、上海法拍房纳入限购范围、叫停上海地区个人住宅购房税费分期贷等补充。杭州出台楼市调控新政，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进一步加强调控。市场监管方面，北京住建委加强对长租企业的严厉监管，禁止企业形成资金池和租金贷，严查资金违规进入房地产市场和中介炒房、投机炒作。

**融资情况：发行规模共计 171.78 亿元，净融资额为-34.65 亿元。**共发行房企信用债 20 只，环比减少 4 只；发行规模共计 171.78 亿元，环比减少 54.67 亿元，总偿还量 206.43 亿元，环比减少 177.13 亿元，净融资额为-34.65 亿元，环比增加 122.46 亿元。

## 1. 重要事件及政策梳理

**中央政策方面**，房贷新规后执行后，北京、郑州等地部分银行房贷业务办理放款速度放缓，上海、苏州等地银行表示不存在停贷情况，广州、佛山等地银行提高首贷利率，差别化的房贷政策将在各地各银行持续执行。

本周地方层面政策，**收紧调控方面**，深圳出台八条楼市调控措施严管购房资格，内容包括加强购房意向登记管理、严格审查购房人资格、严厉打击违规行为等。上海对 21 日“沪十条”进行了明确新房、二手房的认筹网签时间、上海法拍房纳入限购范围、叫停上海地区个人住宅购房税费分期贷等补充。杭州出台楼市调控新政，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进一步加强调控。**市场监管方面**，北京住建委加强对长租企业的严厉监管，禁止企业形成资金池和租金贷，严查资金违规进入房地产市场和中介炒房、投机炒作。合肥发文规范市场秩序，严禁房地产中介机构、房地产开发商恶意炒作、哄抬房价，将依法查处捂盘惜售、强制搭售等行为。

图表 1: 中央政策 (1.25-1.29)

日期	来源	概括	文件	政策要点
2021/1/26	住建部	住建部赴沪深进行市场督导	媒体报道	新华社北京 1 月 26 日消息，记者当日从住房和城乡建设部获悉，近日，住房和城乡建设部倪虹副部长带队赴上海、深圳等地调研督导房地产市场情况。
2021/1/27	全国	房贷新规后持续发展	媒体报道	据澎湃新闻报道：(1)北京部分银行表示房贷额度紧张，办理房贷业务要排队。(2)上海建行表示目前并不存在停贷情况，未来将继续执行差别化房贷政策。(3)广州四大行上调首套房贷利率，其中首套从 5.05%上调至 5.2%，二套从 5.25%上调至 5.4%。(4)苏州银行表示银行房贷新政预计不会对苏州银行贷款结构带来重大影响，也不因此存在贷款结构调整压力。
2021/1/28	全国	房贷新规后持续发展	媒体报道	据澎湃新闻报道：佛山 5 家银行上调首贷利率，较 2020 年 12 月增加 5-25bp，且多家银行房贷额度吃紧，原来 1-2 个月放款速度将延缓至 3-4 个月。

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 (1.25-1.29)

日期	城市	类型	文件名	政策要点
2021/1/25	深圳	收紧调控措施	《深圳市住房和建设局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》	近日出台八条楼市调控措施严管购房资格：①加强购房意向登记管理，启用“购房意向登记系统”；②严格审查购房人资格，包含婚姻关系、购房款来源、偿债收入比；③严厉打击违规行为，对隐瞒真实情况的，停止相关人员使用“购房意向登记系统”及合同网签系统三年。
2021/1/25	广州	个人贷款调控及窗口指导	媒体报道	《广州日报》报道，1 月 23 日，按揭贷款业内人士郑大源在其微博发布消息称：广州新政， <b>个人住房贷款占所有贷款的比例不能超过 2020 年的全市平均水平</b> 。另外每个月个人房贷放款不能超过 2020 年 10 月 11 月 12 月的平均放款额度。报道另外援引银行人士称，人民银行广州分行上周确实有过 <b>窗口指导</b> ，要求新增个人住房贷款占比不能超过 12.6%，每月新增个人住房贷款额度不能超过 2020 年 10 月、11 月、12 月三个月的平均放款额度。与全国范围内针对不同类型银行设置五档红线不同，此次窗口指导，对广州所有的银行都是一个标准。
2021/1/25	合肥	加强市场监管	《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	近日发文规范市场秩序：(1)严禁房地产中介机构参与恶意炒作房价或代理涉嫌恶意炒作房价的房屋；(2)严禁房地产开发企业哄抬房价，将依法查处捂盘惜售、强制搭售等行为。

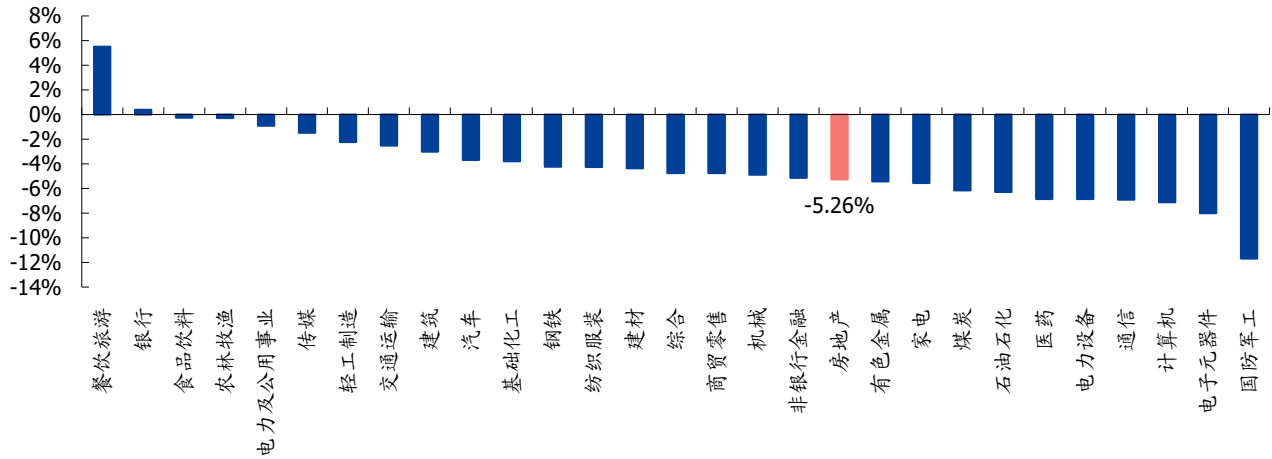
		秩序的公告》		
2021/1/25	北京	城市规划	北京市第十五届人民代表大会第四次会议	政府工作报告提及，今年要完成不少于 300 万 m <sup>2</sup> 商品房供地，建设筹集各类政策性住房 5 万套，解决好住房突出问题。同时，要大力实施城市更新。
2021/1/25	上海	城市规划	上海市第十五届人大五次会议	会议提及今年预计完成 70 万 m <sup>2</sup> 中心城区成片二级旧里以下房屋改造，实施 1000 万 m <sup>2</sup> 旧住房更新改造，加快租赁住房建设，形成供应 5.3 万套。
2021/1/26	上海	收紧市场调控	《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》	(1) 调控打补丁：21 日晚“沪十条”新政执行二手房以网签日期为准，一手新房以认筹时间为准；(2) 上海法拍房纳入限购范围，围堵政策漏洞；(3) 据澎湃新闻报道，工商银行叫停上海地区个人住宅购房税费分期贷，此前该产品贷款金额最高可达房款 10% (最高 50 万)。
2021/1/26	中山	住房租赁市场建设	《加快培育和发展住房租赁市场实施方案(修订稿)》	就加快培育住房租赁征求意见：(1) 鼓励房企出租库存商品住房，引导房企与住房租赁企业合作发展租赁地产；(2) 制订支持住房租赁消费优惠政策，引导居民通过租房解决居住问题。
2021/1/27	北京	加强市场监管	政策表态	住建委加强对长租企业的严厉监管，禁止企业形成资金池和租金贷，严查资金违规进入房地产市场和中介炒房、投机炒作，并将此作为 2021 年重中之重的工作。
2021/1/27	上海	强化市场规范执行力度	《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》	1 月 27 日上午，上海市房屋管理局、市市场监管局、市城市管理行政执法局、市通信管理局召开专题会议，研商落实《意见》，将建立房地产市场管理与执法联动机制，加强对房地产开发企业、销售代理机构和经纪机构的监管，严查商品住房销售过程中的价格违法行为、虚假广告、造谣扰乱市场秩序、散布不实信息误导市场预期和诱导规避调控政策等各类违法违规行为。
2021/1/28	杭州	强化限售限购	《关于进一步加强房地产市场调控的通知》	出台楼市新政，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进一步加强调控。明确：落户未满 5 年限购 1 套住房，住房赠与的受赠人须符合限购政策(不含遗赠)，部分项目住房 5 年内限售，个人住房转让增值税征免年限由 2 年调整为 5 年等。
2021/1/28	宁波	发展住房租赁市场	《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》	出台新政加快培育发展住房租赁市场，计划到 2022 年底，全市新增各类租赁住房不少于 13 万套(间)，培育房源 1000 套(间)或面积 3 万平方米以上的专业化住房租赁企业 20 家以上。
2021/1/29	郑州	土地出让收入划分	《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》	拟调整土地出让收入分成，按照中央、省、市有关政策规定，计提土地成交总价款的 33%，土地出让总价款扣除 33% 的计提事项后，剩余 67% 的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。
2021/1/29	北京	维持市场行为规范	媒体报道	根据澎湃新闻报道，近期针对个别小区出现房价上涨苗头并被部分中介或自媒体恶意炒作成普涨预期的现象，近期市区住建部门多次约谈和持续检查房地产中介机构。
2021/1/29	上海	完成十三五租赁住房建设	数据披露	市房管局公布数据，截至 2020 年末，上海共推出 152 幅租赁住房用地，规划建筑面积逾 1000 万 m <sup>2</sup> ，可供应至少 22 万套新建租赁住房，已开工的 11 万套正在加快建设，超额完成《上海市住房发展“十三五”规划》新增供应 70 万套租赁住房的目标。

资料来源：各地方政府网站，国盛证券研究所

## 2. 行情回顾

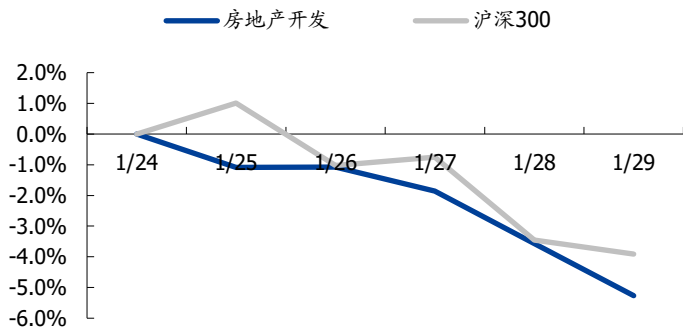
本周中信房地产指数累计变动幅度为-5.26%，落后大盘 3.91 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列中段。本周上涨个股共 17 只，较上周减少 42 只。本周市场上房地产股涨幅居前五的为祥源文化、海航基础、鲁商置业、亚太实业、嘉凯城，涨幅分别为 43.0%、25.1%、19.7%、7.9%、7.5%。跌幅最大的为新黄浦、南国置业、S\*ST 前锋、泰禾集团、莱茵体育，跌幅分别为-22.9%、-21.3%、-18.2%、-15.0%、-14.6%。

图表3: 各行业涨跌幅排名



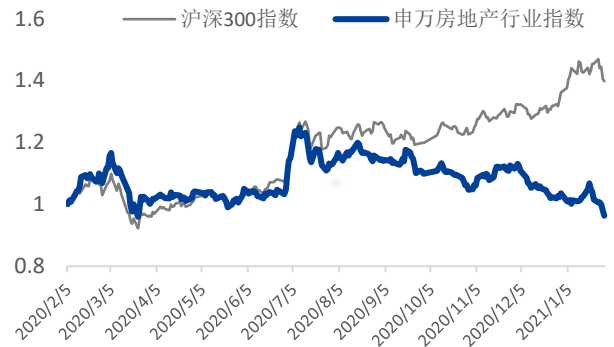
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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(1.25-1.29)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)
600576.SH	祥源文化	42.99%	48.25%	3.28	4.69
600515.SH	海航基础	25.09%	30.35%	5.86	7.33
600223.SH	鲁商置业	19.70%	24.96%	10.51	12.58
000691.SZ	亚太实业	7.93%	13.19%	4.92	5.31
000918.SZ	嘉凯城	7.49%	12.75%	4.54	4.88

资料来源: wind, 国盛证券研究所

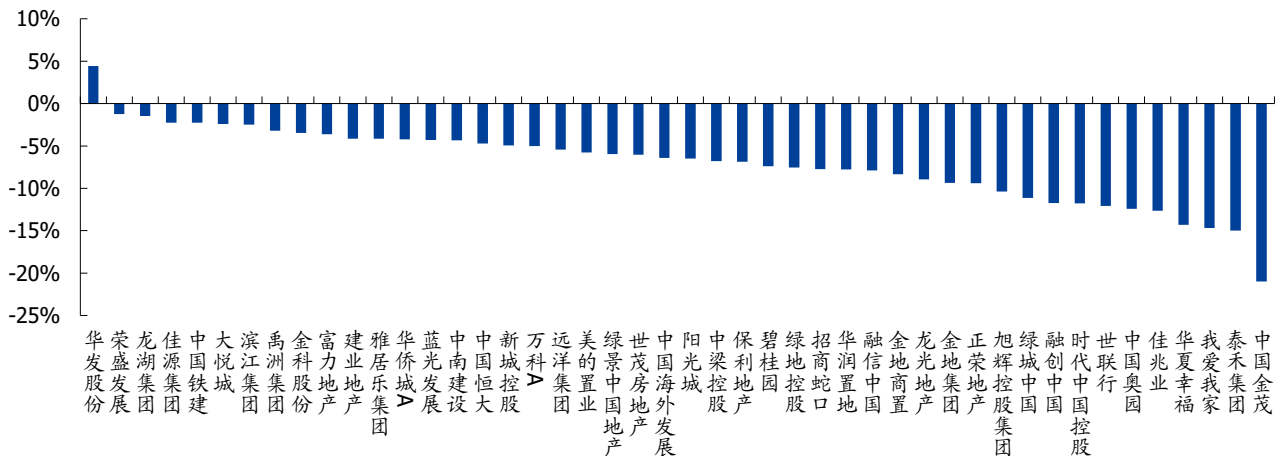
图表7: 本周(1.25-1.29)跌幅前五个股

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)
600638.SH	新黄浦	-22.92%	-17.65%	7.20	5.55
002305.SZ	南国置业	-21.26%	-15.99%	2.54	2.00
600733.SH	S*ST 前锋	-18.16%	-12.90%	10.68	8.74
000732.SZ	泰禾集团	-14.97%	-9.70%	3.14	2.67
000558.SZ	莱茵体育	-14.60%	-9.33%	3.22	2.75

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 1 只, 较上周减少 31 只, 涨幅位居前五的是华发股份、荣盛发展、龙湖集团、佳源集团、中国铁建, 涨幅分别为 4.4%、-1.3%、-1.5%、-2.3%、-2.3%。跌幅最大的是中国金茂、泰禾集团、我爱我家、华夏幸福、佳兆业, 跌幅分别为 -21.0%、-15.0%、-14.7%、-14.3%、-12.7%。

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(1.25-1.29)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)
600325.SH	华发股份	4.43%	9.69%	6.10	6.37
002146.SZ	荣盛发展	-1.26%	4.01%	6.36	6.28
0960.HK	龙湖集团	-1.46%	3.80%	44.50	43.85
2768.HK	佳源集团	-2.27%	2.99%	3.08	3.01
601186.SH	中国铁建	-2.28%	2.99%	7.91	7.73

资料来源: wind, 国盛证券研究所



图表 10: 本周 (1.25-1.29) 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)
0817.HK	中国金茂	-20.98%	-15.72%	3.86	3.05
000732.SZ	泰禾集团	-14.97%	-9.70%	3.14	2.67
000560.SZ	我爱我家	-14.67%	-9.41%	4.43	3.78
600340.SH	华夏幸福	-14.32%	-9.06%	11.03	9.45
1638.HK	佳兆业	-12.65%	-7.39%	4.11	3.59

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 715.12 万平方米, 环比增长 13.0%, 同比增长 3547.6% (去年同期受疫情影响)。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 171.33、278.59、265.20 万平方米, 环比值分别增长 46.5%、增长 8.4%以及增长 2.4%。

2 周累计同比数据来看, 本周一线城市中, 北京(88.4%)、上海(108.0%)、广州(186.9%)和深圳(+143.6%)均由于去年同期较低的原因居于高位。二三线城市中新余(-31.19%)、吉安(-15.72%)、南宁(-10.6%)、常州(-7.2%)、岳阳(-7.2%)、绍兴(-7.0%)有一定回落; 芜湖(392.6%)、金华(259.9%)、娄底(252.5%)、东营(177.5%)等总计 36 城同比为正, 本周累计同比为正的城数较上周增加 5 城。

图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (1.24-1.30)

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	42.2	44.44%	88.40%	-33.65%	3	柳州	7.9	-19.14%	35.18%	-47.26%
1	上海	57.6	84.81%	108.00%	-15.16%	3	绍兴	3.9	2.07%	-7.00%	18.79%
1	广州	51.2	49.53%	186.94%	-23.58%	3	台州	11.3	-39.95%	75.56%	-7.66%
1	深圳	20.4	-8.81%	143.64%	23.06%	3	镇江	9.0	-25.84%	49.18%	-25.76%
2	杭州	11.8	-36.38%	28.93%	37.76%	3	淮南	2.5	-34.53%	73.13%	-13.34%
2	南京	38.6	26.88%	56.55%	8.32%	3	江门	3.8	-17.56%	137.05%	-16.03%
2	苏州	18.5	-19.07%	48.42%	-14.14%	3	肇庆	6.2	-36.28%	66.63%	-18.73%
2	福州	7.9	24.02%	58.33%	-35.59%	3	泰安	3.5	-34.59%	73.14%	-4.33%
2	南宁	21.9	-7.27%	-10.58%	38.57%	3	芜湖	11.6	30.53%	392.64%	9.60%
2	宁波	14.6	-2.87%	56.58%	63.42%	3	盐城	10.4	-6.62%	76.10%	-22.01%
2	济南	10.9	-51.70%	64.30%	26.07%	3	宝鸡	—	—	—	—
2	武汉	45.2	-14.68%	64.18%	-25.61%	3	舟山	1.4	-33.31%	25.30%	-33.23%
2	成都	74.6	192.73%	11.03%	9.98%	3	东营	2.8	-24.73%	177.48%	-21.27%
2	青岛	34.5	10.28%	77.24%	-35.43%	3	池州	2.6	52.78%	61.15%	15.35%
3	惠州	8.8	12.73%	104.00%	5.53%	3	抚州	0.0	#DIV/0!	-70.21%	-78.97%
3	温州	32.3	26.71%	65.67%	-45.17%	3	海门	1.7	-23.45%	120.60%	-7.01%
3	江阴	6.8	8.09%	30.32%	4.98%	3	清远	5.8	-34.42%	53.44%	-30.70%
3	泉州	1.3	-26.10%	7.71%	-12.30%	3	娄底	2.0	-14.86%	252.51%	-61.87%
3	莆田	3.4	-7.60%	78.41%	-46.75%	3	新余	0.2	-87.19%	-31.19%	11.14%
3	嘉兴	—	—	—	—	3	荆门	4.5	123.89%	5.53%	1.33%
3	金华	7.9	32.18%	259.89%	56.73%	3	吉安	4.7	-4.07%	-15.72%	-44.66%
3	赣州	—	—	—	—	3	无锡	18.8	23.86%	36.64%	2.02%
3	珠海	—	—	—	—	3	东莞	30.7	109.81%	150.95%	-7.69%
3	常州	11.5	54.07%	-7.16%	21.41%	3	扬州	1.4	-86.73%	31.82%	-7.30%
3	淮安	13.4	-20.62%	84.07%	44.40%	3	岳阳	2.9	-5.04%	-7.15%	-33.41%
3	连云港	—	—	—	—	3	韶关	2.6	-11.06%	38.20%	-17.67%

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 21.93、42.18、44.86 万方, 环比分别为-7.3%、+44.4%和-0.5%。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 121.05 和 239.18 万方, 环比分别为+29.7%和+6.9%。

图表 12: 各城市群周度成交面积跟踪 (1.24-1.30)

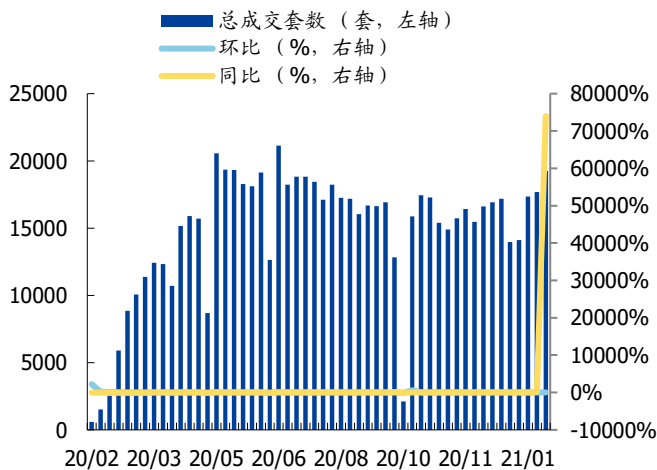
城市群	城市数量(个)	本周成交(万方)	环比(%)	同比(%)
京津冀城市群	1	42.18	44.4%	95458.4%
北部湾城市群	1	21.93	-7.3%	---
成渝城市群	1	74.64	192.7%	15312.7%
关中平原城市群	1	---	---	---
海峡西岸城市群	6	44.86	-0.5%	1502.9%
山东半岛城市群	3	48.15	-16.2%	4324.1%
粤港澳大湾区	7	121.05	29.7%	30831.3%
长江三角洲城市群	19	239.18	6.9%	2043.8%
长江中游城市群	6	59.50	-11.3%	56134.1%
非城市群	7	63.62	-6.1%	1699.6%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

### 3.2 二手房成交

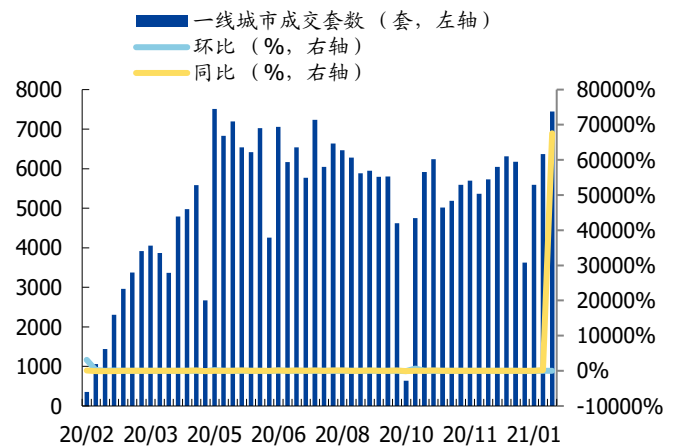
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 19263 套, 环比增速为 8.9%, 同比增长 73988.5% (去年同期受疫情影响)。其中一、二、三线城市分别为 7444、9517、2302 套; 环比变动分别为 16.9%、5.7%、-0.3%。累计二手房成交套数 8.24 万套, 同比变动为 48.1%。其中一、二、三线城市分别为 2.92、4.23、1.09 万套; 同比变动分别为 53.6%、40.3%、67.8%。

图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比



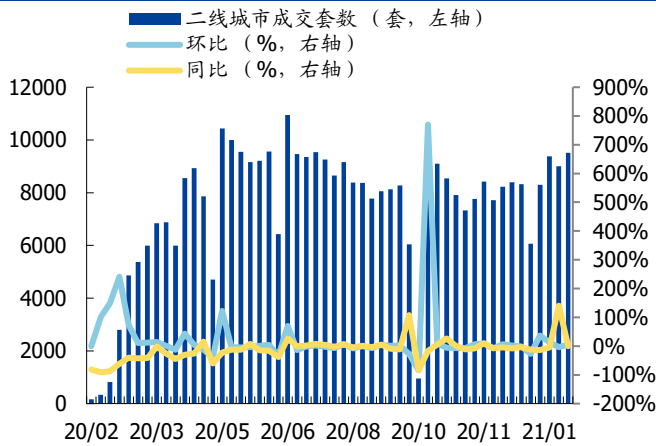
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



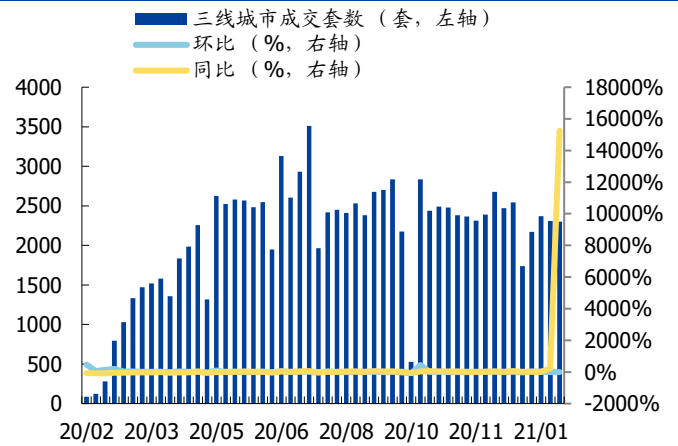
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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

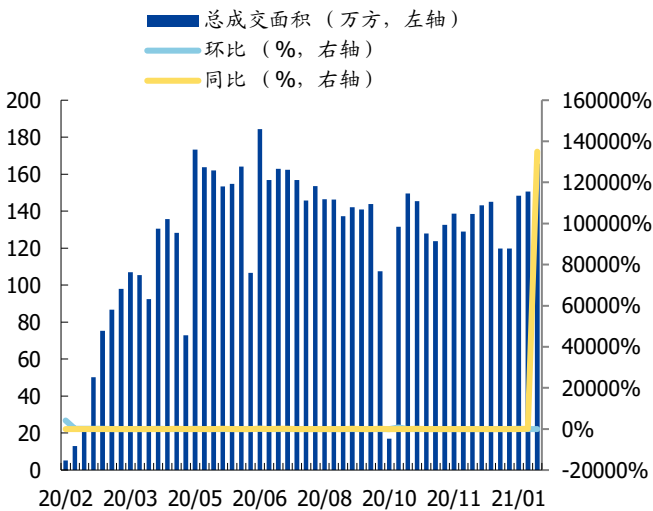
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

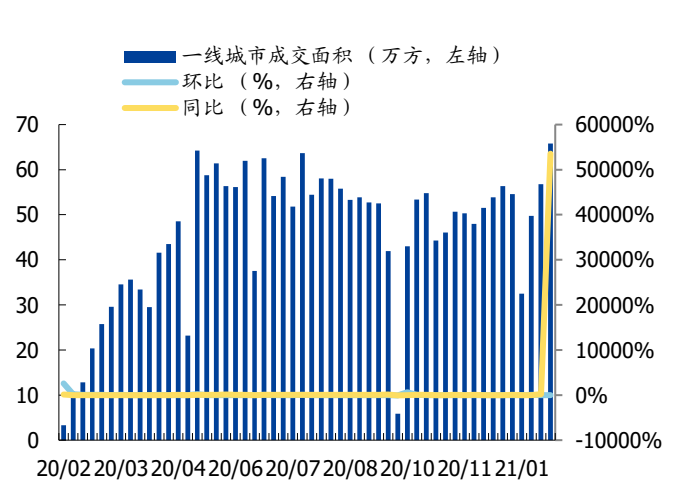
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 165.67 万方, 环比增长 10.0%, 同比增长 134957.6% (去年同期受疫情影响)。其中一、二、三线城市分别为 65.8、90.5、9.39 万方; 环比变动分别为 15.8%、6.2%、9.0%。累计二手房成交面积为 704.20 万方, 同比增速为 46.5%。其中一、二、三线城市分别为 259.38、401.14、43.69 万方; 同比变动分别为 56.5%、41.7%、37.9%。

图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比



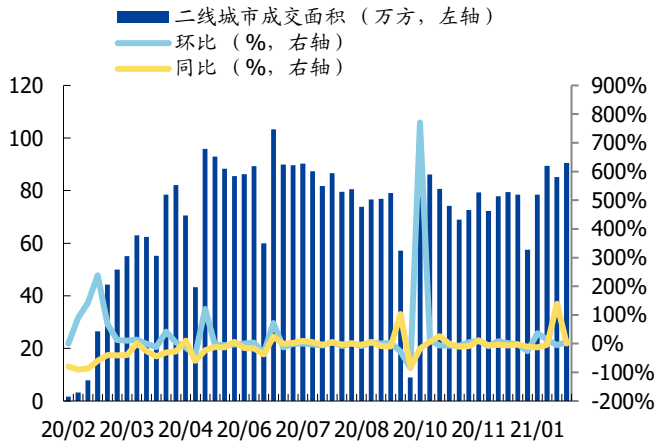
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



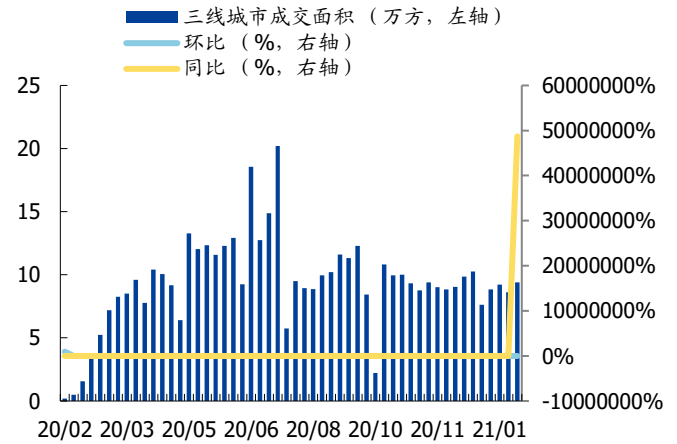
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 (1.23-1.29)

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	5389.0	22.09%	—	99.35%	106.9%	48.26	19.45%	—	103.14%	110.7%
深圳	1	2055.0	5.06%	—	-3.15%	5.3%	17.54	6.95%	—	-3.76%	3.6%
杭州	2	1872.0	6.48%	—	119.89%	152.8%	18.02	6.73%	—	133.05%	170.0%
南京	2	2847.0	2.78%	—	63.45%	89.2%	25.00	2.57%	—	64.93%	90.6%
成都	2	843.0	157.01%	—	-52.83%	-47.6%	8.33	163.66%	—	-51.83%	-46.5%
青岛	2	1464.0	4.95%	—	58.44%	76.9%	13.57	5.41%	—	62.88%	81.6%
苏州	2	1307.0	-18.57%	—	36.98%	43.2%	13.77	-16.83%	—	38.10%	43.5%
厦门	2	1184.0	3.05%	—	87.49%	101.8%	11.80	3.79%	—	83.97%	99.4%
东莞	3	468.0	9.86%	—	0.42%	14.5%	5.39	16.42%	—	5.36%	17.5%
扬州	3	221.0	-6.75%	—	35.71%	45.2%	1.97	-8.55%	—	37.96%	48.1%
佛山	3	1413.0	-3.68%	—	98.55%	116.0%	0.00	-3.22%	—	102.95%	117.5%
江门	3	200.0	12.36%	—	425.14%	565.8%	2.02	11.00%	—	483.50%	612.7%

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 55.7 周, 同比增长 18%, 环比上升 17.8%。一线城市去化周期 47.6 周, 环比上升 12.8%; 样本二线城市去化周期 75.1 周, 环比上升 2.4%。样本三线城市去化周期 46.4 周, 环比上升 49.9%。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 城中北京 (34%)、深圳 (29%)、宁波 (27%)、杭州 (29%) 等共计 10 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总数较上周增加 2 城。去化周期低于 12 个月的城市为宁波 (5.4)、南宁 (5.9)、上海 (6.6)、杭州 (11.2), 供应略显不足, 房价存在上涨动力。另一方面, 莆田、福州的库存去化周期超过 30 个月, 北京、南京、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)

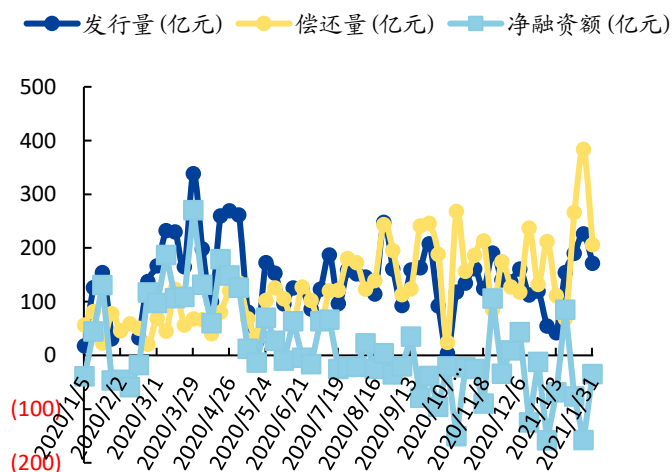
城市	上周成交面积	环比	累计同比	库存	近4周成交	去化周期	去化周期前值	去化周期环比
北京	37.1	16.9%	88.3%	2482.1	90.0	27.6	20.5	34%
上海	37.8	12.6%	84.9%	646.7	97.5	6.6	6.4	4%
广州	47.2	42.7%	133.2%	1645.3	90.6	18.2	15.3	19%
深圳	21.8	4.6%	111.7%	761.6	49.0	15.6	12.1	29%
杭州	15.3	-29.3%	13.5%	1230.5	105.7	11.6	9.2	27%
南京	30.5	-3.8%	42.5%	2354.2	85.0	27.7	23.2	19%
厦门	7.9	-25.5%	109.8%	347.1	15.7	22.0	31.2	-29%
苏州	19.5	-18.1%	37.4%	1539.8	93.0	16.6	16.4	1%
福州	6.8	-0.3%	41.3%	1444.2	26.7	54.1	47.7	13%
南宁	21.7	-11.3%	-18.9%	888.4	151.2	5.9	—	—
温州	31.1	35.1%	55.3%	1204.5	111.1	10.8	11.3	-4%
江阴	6.3	-22.7%	21.7%	578.9	28.9	20.0	20.9	-4%
泉州	1.1	-53.4%	-4.1%	690.4	23.5	29.3	26.4	11%
宁波	13.3	-16.1%	38.1%	356.8	66.5	5.4	4.2	29%
莆田	4.3	20.0%	112.1%	556.8	10.3	54.2	104.5	-48%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

#### 4. 重点公司融资情况

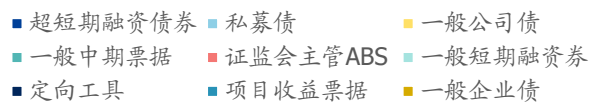
根据申万行业-房地产指标统计, 本周共发行房企信用债 20 只, 环比减少 4 只; 发行规模共计 171.78 亿元, 环比减少 54.67 亿元, 总偿还量 206.43 亿元, 环比减少 177.13 亿元, 净融资额为 -34.65 亿元, 环比增加 122.46 亿元。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般公司债 (39.8%) 为主要构成。债券期限方面, 本周以 3-5 年 (52.6%) 为主要构成。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AA+ (43.4%) 和 AAA (42.1%) 为主要构成。

图表 23: 周房企债券发行量、偿还量及净融资额



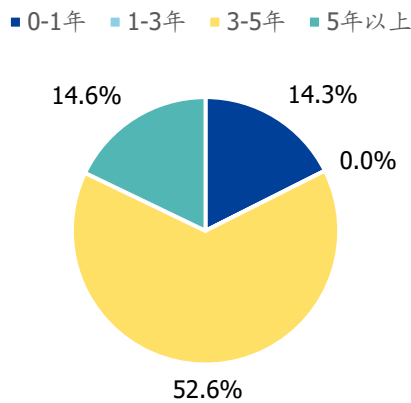
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周房企债券发行以债券类型划分



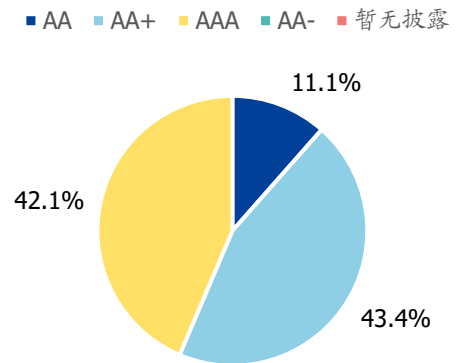
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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。金科集团的公司债(7.50bp)利率上升幅度最大。

图表 27: 房企每周融资汇总 (1.25-1.31)

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 (%)
2021/1/29	大悦城	资产支持证券	19.00	2	4.13	2018/7/31	0.00	4.13
2021/1/29	招商积余	中期票据	15.00	3	0.00	---	---	---
2021/1/29	美的置业	公司债	7.60	5	0.00	2020/9/11	4.40	-4.40
2021/1/29	美的置业	公司债	7.60	4	0.00	2020/9/11	3.99	-3.99
2021/1/28	阳光城	中期票据	5.80	4	6.92	2020/10/27	6.80	0.12
2021/1/27	保利地产	公司债	12.65	7	3.98	2020/9/25	4.18	-0.20
2021/1/27	保利地产	公司债	12.65	5	3.68	2020/9/25	3.72	-0.04
2021/1/27	万科 A	中期票据	20.00	3	3.76	2018/11/13	4.03	-0.27
2021/1/27	蔡甸城建	中期票据	3.00	5	4.80	2019/8/16	5.72	-0.92
2021/1/27	浙滨开投	短期融资券	4.00	0.7397	4.25	2020/12/9	4.20	0.05
2021/1/27	高速地产	短期融资券	1.30	0.7397	5.20	2020/6/29	3.69	1.51
2021/1/26	华远地产	公司债	15.00	3	4.50	2020/4/1	5.50	-1.00
2021/1/26	大华集团	公司债	8.20	7	5.80	---	---	---
2021/1/26	金科地产	公司债	7.50	4	6.20	2020/5/26	5.00	1.20
2021/1/26	首开地产	定向工具	13.00	5	4.18	2020/9/9	4.15	0.03
2021/1/26	苏州高新	短期融资券	2.00	0.411	3.10	2020/12/1	2.56	0.54
2021/1/25	海安经开	公司债	3.50	3	6.85	---	---	---
2021/1/25	黑牡丹置业	公司债	6.58	3	4.80	---	---	---
2021/1/25	南京高科	短期融资券	3.00	0.4932	3.50	2020/11/17	3.40	0.10
2021/1/25	宝龙地产	短期融资券	4.40	0.7397	5.70	2020/9/9	5.18	0.52

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

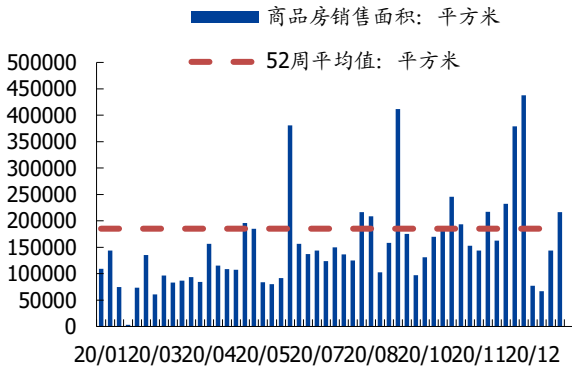
## 5. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。



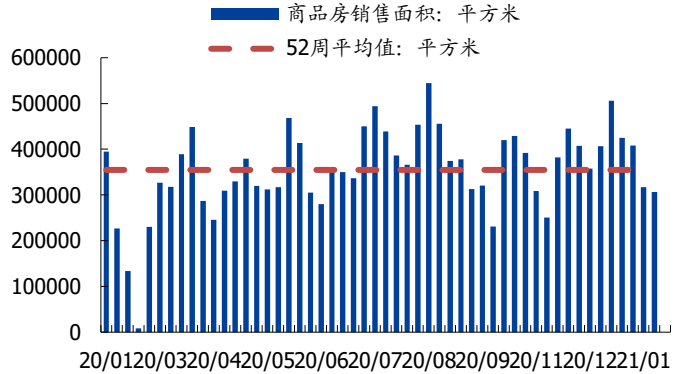
附件：各城市商品房销售情况

图表 28: 北京商品房销售情况



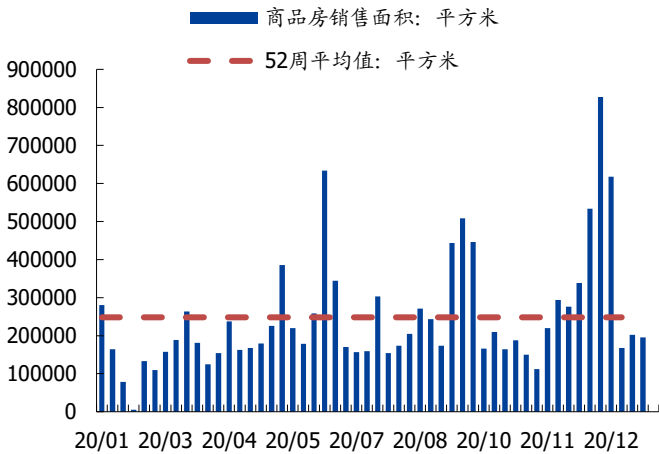
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 上海商品房销售情况



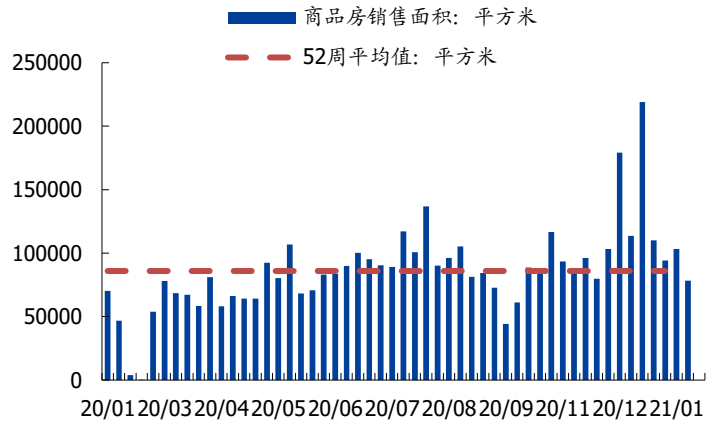
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 广州商品房销售情况



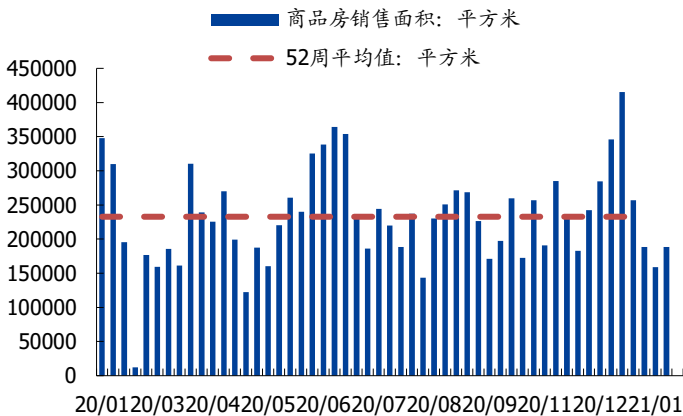
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 深圳商品房销售情况



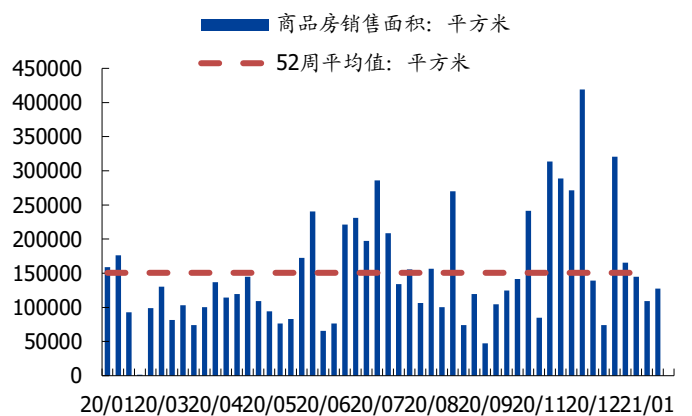
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 杭州商品房销售情况



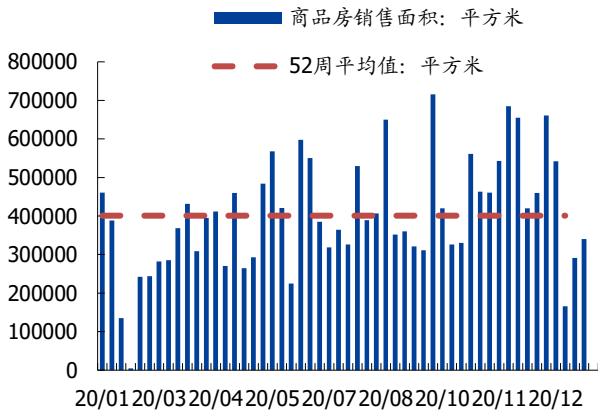
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 南京商品房销售情况



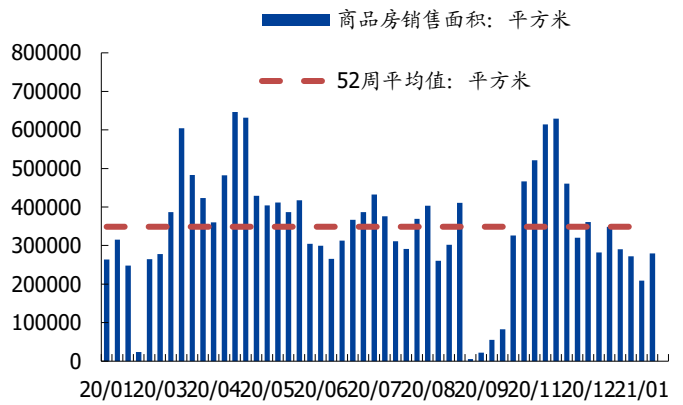
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 武汉商品房销售情况



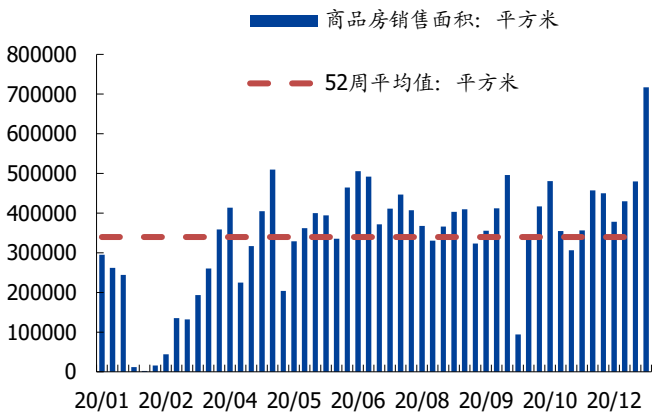
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 成都商品房销售情况



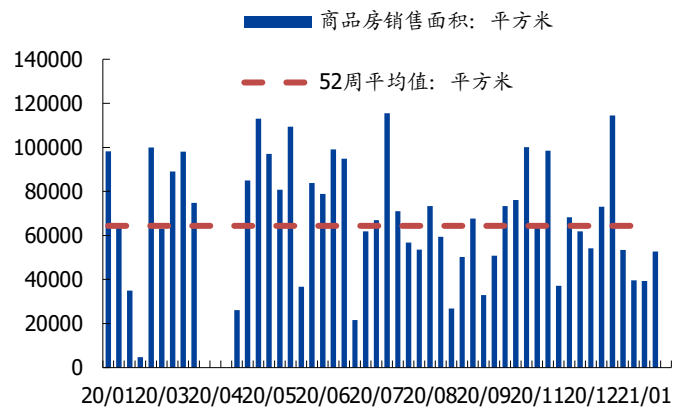
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 青岛商品房销售情况



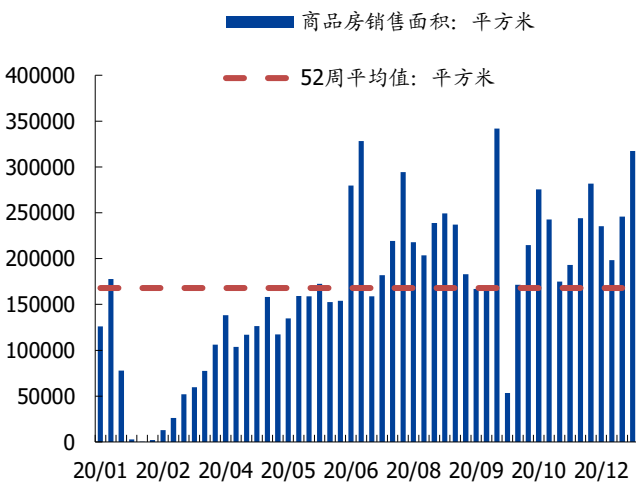
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 苏州商品房销售情况



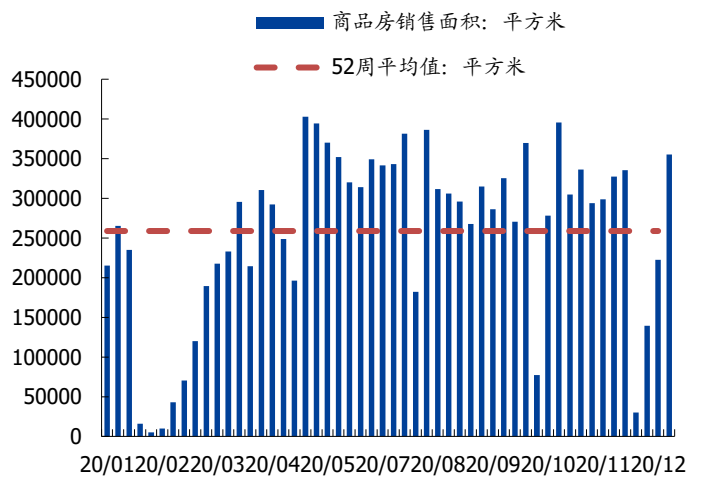
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 东莞商品房销售情况



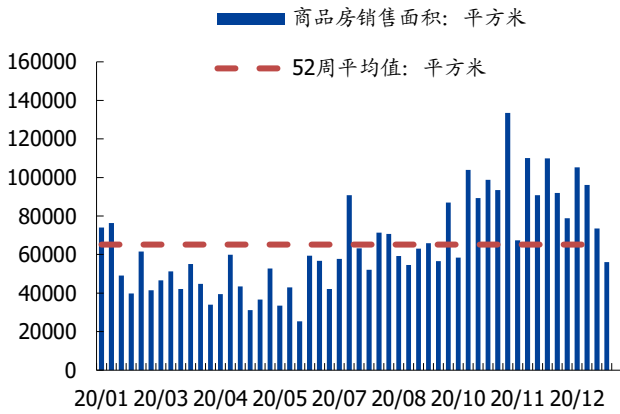
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 济南商品房销售情况



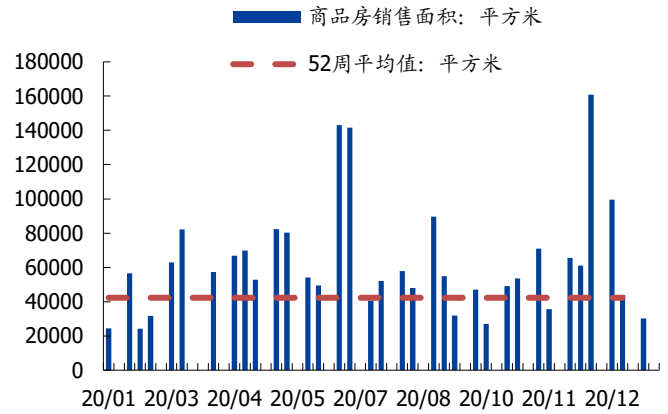
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 福州商品房销售情况



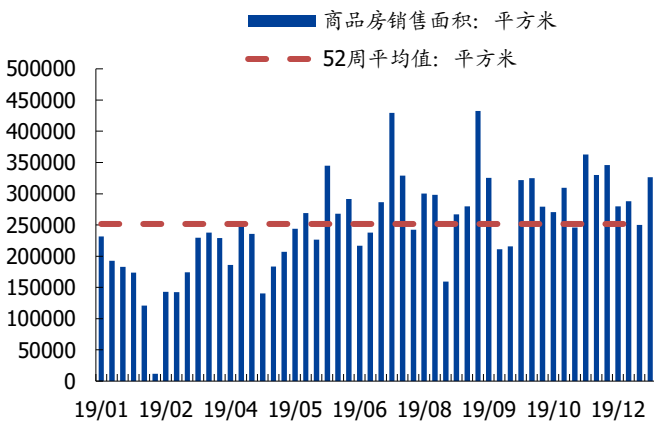
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 襄阳商品房销售情况



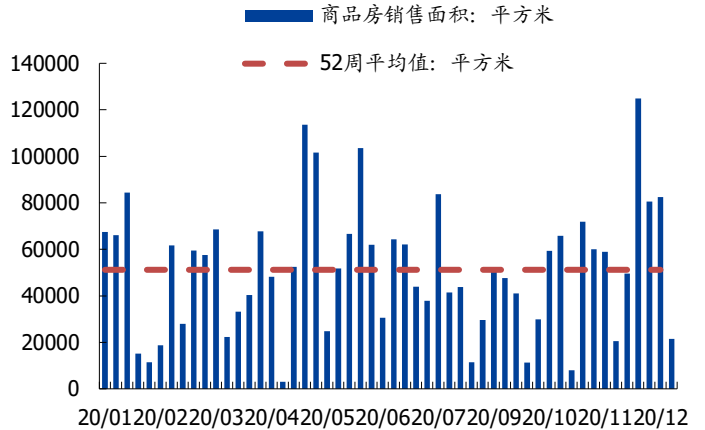
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 长春商品房销售情况



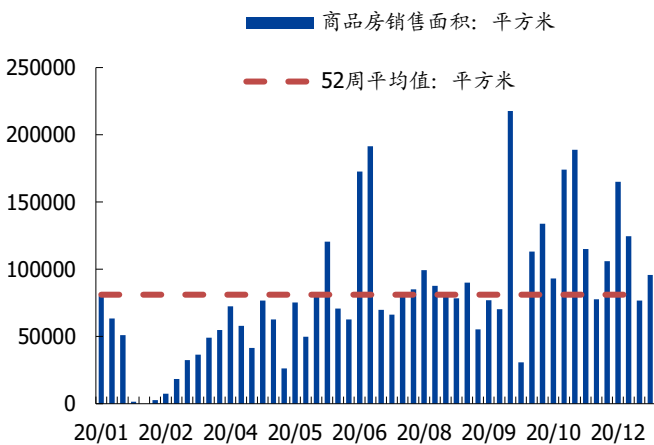
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 安庆商品房销售情况



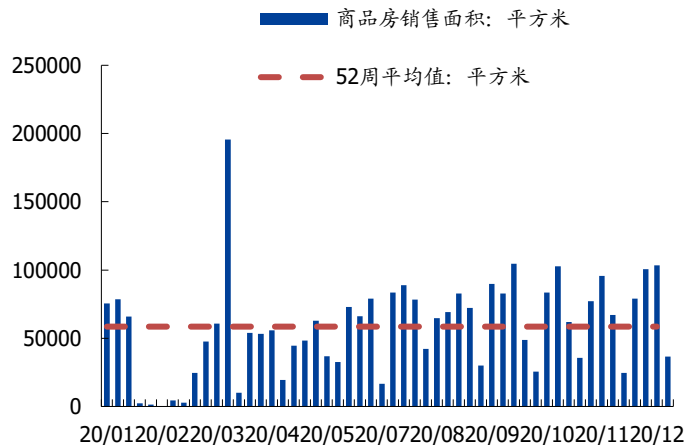
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 惠州商品房销售情况



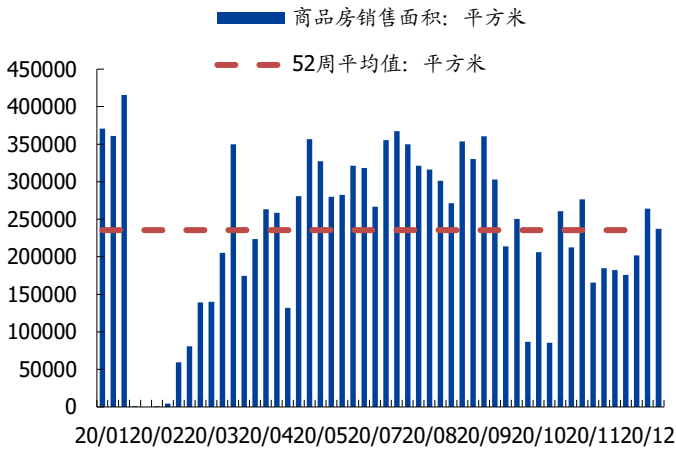
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 扬州商品房销售情况



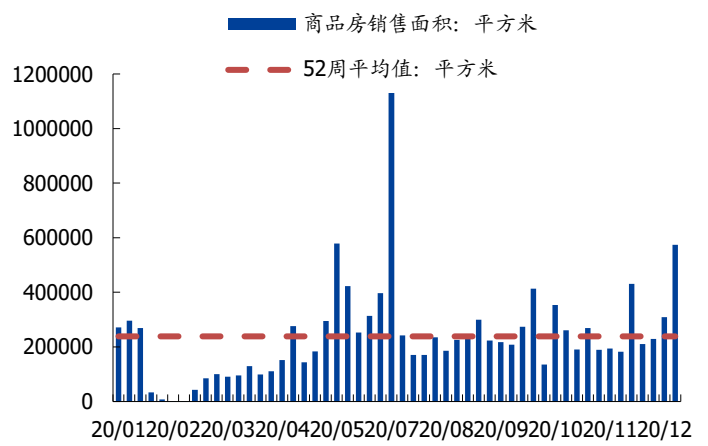
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 南宁商品房销售情况



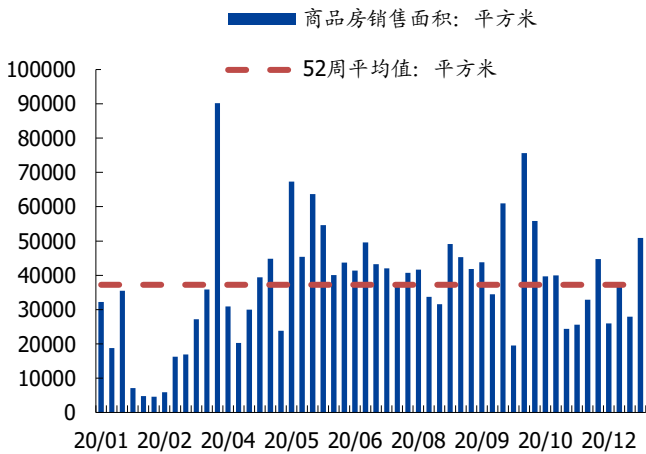
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 温州商品房销售情况



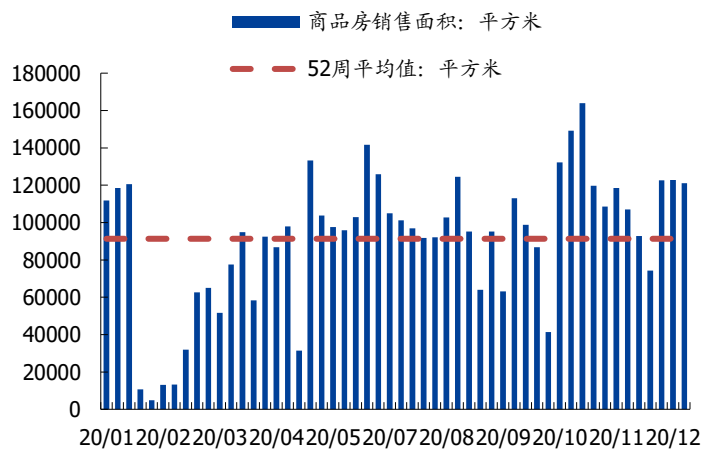
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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

#### 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

#### 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

#### 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