

地方房贷加严审查，低基数下销售高增

房地产行业周报-20210206

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 0.76%，沪深 300 指数上涨 2.46%，相对收益为-1.69%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(01.29-02.04)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 88890 套，同比增速 4211.9%，环比增速 9.8%；合计成交面积 919.9 万平方米，同比增速 3885.1%，环比增速 13.2%。

本周(01.29-02.04)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 22187 套，同比增速 3941.3%，环比增速-4.9%；合计成交面积 216 万平方米，同比增速 5199%，环比增速-9.5%。

本周(01.29-02.04)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19606.5 万平方米，环比增速-0.6%，去化周期 56.2 周。

本周(01.25-01.31)，供应土地 1065.3 万平方米，同比增速 2525.3%；成交土地 1264.4 万平方米，同比增速 393.3%；土地成交金额 454.1 亿元，同比增速 362%。

本周(01.29-02.04)，房地产企业合计发行信用债 127.3 亿元，环比增速-25.8%；房地产类集合信托合计发行 117.3 亿元，同比增速 135.3%，环比增速-37.9%。

投资建议

本周，房地产销售同比高增，主要系去年同期为春节期间，受春节假期及新冠疫情影响楼市较为低迷，导致成交量较少，同比基数较小。中央层面，央行发布了《2020 年金融机构贷款投向统计报告》，2020 年末，金融机构人民币各项贷款余额 172.75 万亿元，同比增长 12.8%。其中，房地产贷款增速持续下降，贷款余额 49.58 万亿元，同比增长 11.7%，增速同比-3.1pct，连续 29 个月回落；住户经营性贷款加速增长，贷款余额 13.62 万亿元，同比增长 20%，增速同比+7.5pct。地方层面，上海要求严格执行房地产贷款业务各项规制要求，严格落实差异化住房信贷政策，严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等要求。北京将严审购房首付资金来源，防止消费贷、经营贷违规流入房市。杭州督促房地产开发企业严格审查购房家庭冻资情况，确保冻资账户为购房家庭成员名下账户。目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性高，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、招商蛇口、蓝光发展、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：youzpz@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 | 28.88 | 增持 | 3.35 | 3.86 | 4.45 | 5.08 | 8.6 | 7.5 | 6.5 | 5.7 |
| 600048.SH | 保利地产 | 13.75 | 增持 | 2.34 | 2.58 | 3.11 | 3.67 | 5.9 | 5.3 | 4.4 | 3.7 |
| 000656.SZ | 金科股份 | 7.49 | 买入 | 1.06 | 1.36 | 1.62 | 1.91 | 7.1 | 5.5 | 4.6 | 3.9 |
| 000961.SZ | 中南建设 | 7.69 | 增持 | 1.10 | 1.91 | 2.39 | 2.76 | 7.0 | 4.0 | 3.2 | 2.8 |
| 000671.SZ | 阳光城 | 6.05 | 增持 | 0.99 | 1.34 | 1.75 | 2.09 | 6.1 | 4.5 | 3.5 | 2.9 |
| 601155.SH | 新城控股 | 43.70 | 增持 | 5.61 | 6.78 | 8.1 | 9.59 | 7.8 | 6.4 | 5.4 | 4.6 |
| 001979.SZ | 招商蛇口 | 11.85 | 增持 | 2.03 | 2.41 | 2.84 | 3.2 | 5.8 | 4.9 | 4.2 | 3.7 |
| 600466.SH | 蓝光发展 | 4.15 | 买入 | 1.14 | 1.7 | 2.13 | 2.43 | 3.6 | 2.4 | 1.9 | 1.7 |
| 002244.SZ | 滨江集团 | 4.44 | 增持 | 0.52 | 0.7 | 0.88 | 1.08 | 8.5 | 6.3 | 5.0 | 4.1 |
| 0884.HK | 旭辉控股集团 | 5.74 | 增持 | 0.82 | 0.95 | 1.14 | 1.36 | 7.0 | 6.0 | 5.0 | 4.2 |
| 6098.HK | 碧桂园服务 | 56.94 | 买入 | 0.62 | 0.91 | 1.32 | 1.86 | 91.8 | 62.6 | 43.1 | 30.6 |
| 001914.SZ | 招商积余 | 17.95 | 买入 | 0.27 | 0.58 | 0.8 | 1.1 | 66.5 | 30.9 | 22.4 | 16.3 |
| 1755.HK | 新城悦服务 | 15.65 | 买入 | 0.34 | 0.51 | 0.80 | 1.26 | 45.4 | 30.7 | 19.7 | 12.4 |
| 1995.HK | 永升生活服务 | 18.52 | 买入 | 0.15 | 0.23 | 0.36 | 0.55 | 123.5 | 80.5 | 51.4 | 33.7 |
| 2606.HK | 蓝光嘉宝服务 | 33.32 | 增持 | 2.41 | 3.2 | 4.38 | 5.84 | 13.8 | 10.4 | 7.6 | 5.7 |
| 002968.SZ | 新大正 | 51.83 | 买入 | 0.97 | 1.24 | 1.55 | 1.94 | 53.4 | 41.8 | 33.4 | 26.7 |
| 603506.SH | 南都物业 | 19.67 | 买入 | 0.85 | 1.06 | 1.32 | 1.6 | 23.1 | 18.6 | 14.9 | 12.3 |

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..... | 15 |
| 4.1. 重点城市一手房成交分析..... | 15 |
| 4.2. 重点城市二手房成交分析..... | 19 |
| 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..... | 26 |
| 5. 投资观点..... | 28 |
| 6. 风险提示..... | 28 |

图表目录

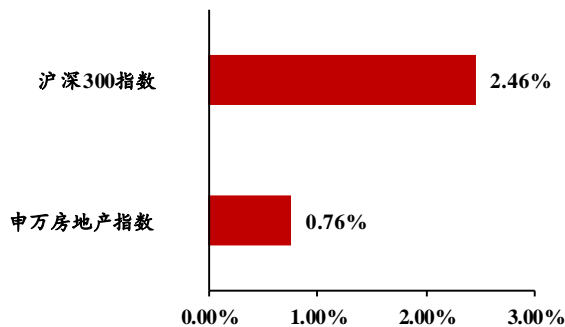
| | |
|---------------------------------|----|
| 图 1 本周板块涨跌幅..... | 5 |
| 图 2 本周龙头企业涨跌幅..... | 5 |
| 图 3 一手房成交套数同比分析（周度）..... | 15 |
| 图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）..... | 15 |
| 图 5 一手房成交面积同比分析（周度）..... | 15 |
| 图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）..... | 15 |
| 图 7 一手房成交套数同比分析（月度）..... | 16 |
| 图 8 一手房成交套数环比分析（月度）..... | 16 |
| 图 9 一手房成交面积同比分析（月度）..... | 16 |
| 图 10 一手房成交面积环比分析（月度）..... | 16 |
| 图 11 二手房成交套数同比分析（周度）..... | 19 |
| 图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）..... | 19 |
| 图 13 二手房成交面积同比分析（周度）..... | 19 |
| 图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）..... | 19 |
| 图 15 二手房成交套数同比分析（月度）..... | 20 |
| 图 16 二手房成交套数环比分析（月度）..... | 20 |
| 图 17 二手房成交面积同比分析（月度）..... | 20 |
| 图 18 二手房成交面积环比分析（月度）..... | 20 |
| 图 19 17城合计库存面积及去化周期..... | 22 |
| 图 20 一线城市库存面积及去化周期..... | 22 |
| 图 21 二线城市库存面积及去化周期..... | 22 |
| 图 22 三线城市库存面积及去化周期..... | 22 |
| 图 23 100大中城市商品房土地供应面积..... | 24 |
| 图 24 100大中城市商品房土地供应均价..... | 24 |
| 图 25 100大中城市商品房土地成交面积..... | 24 |
| 图 26 100大中城市商品房土地成交金额..... | 24 |
| 图 27 100大中城市商品成交土地楼面价及溢价率..... | 24 |
| 图 28 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率..... | 24 |
| 图 29 房企信用债发行额（周度）..... | 26 |
| 图 30 房企信用债发行额（月度）..... | 26 |
| 图 31 房地产信托发行额（周度）..... | 27 |
| 图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）..... | 27 |
| 图 33 房地产信托发行额（月度）..... | 27 |
| 图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）..... | 27 |

| | |
|---------------------------|----|
| 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..... | 17 |
| 表 4 16城二手房成交套数及成交面积..... | 21 |
| 表 5 17城库存面积及去化周期..... | 23 |
| 表 6 近期房企拿地明细..... | 25 |
| 表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总..... | 26 |

1. 一周行情回顾

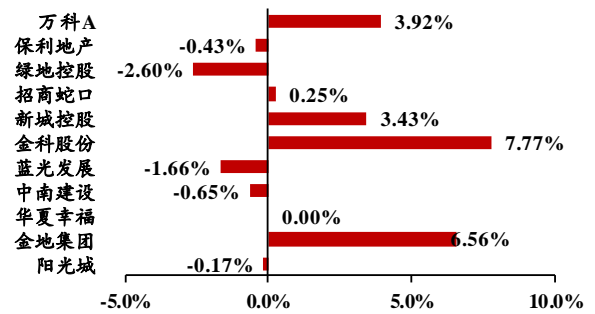
本周，申万房地产指数上涨 0.76%，沪深 300 指数上涨 2.46%，相对收益为-1.69%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：国创高新、天津松江、京汉股份、ST 新光、格力地产，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为哈高科、绿景控股、京能置业、亚太实业、中迪投资。

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】证监会：证监会党委书记、主席易会满进行了题为《把握新发展阶段 贯彻新发展理念 加快推动资本市场服务构建新发展格局》的工作报告，提出了六方面重点，表示 2021 年将科学合理保持 IPO、再融资常态化，严格退市监管。新闻发言人高莉表示，在试点注册制的背景下，开展现场检查仍然是必要的，现场检查是严格实施 IPO 各个环节全链条监管的一个重要举措。（观点地产网）

【中央政策】上交所：针对基础设施 REITs 发布《上交所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上交所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》以及《上交所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》，在审核关注事项方面，上交所在基础设施项目采用 PPP 模式的、基础设施项目的现金流以及运营情况方面作出相关规定。（观点地产网）

【中央政策】住建部：住建部相关负责人近日表示，以最坚决的态度抓实违法建设和违法违规审批专项清查工作，真正把专项清查作为当前和今后一段时期重点工作来抓，确保专项清查取得实质性进展。（澎湃新闻网）

【地方政策】上海：上海银保监局印发《关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》，要求严格执行房地产贷款业务各项规制要求，严格落实差异化住房信贷政策，严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等要求。（财联社）

【地方政策】上海：上海市人民政府网站发布《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》。其中提出促进房地产市场平稳健康发展。加大住房供应力度，增加住宅用地供应，加快商品住房项目建设和上市；多主体多渠道增加租赁住房供应，发挥各类市场主体作用，加大对城市运行基础服务人员宿舍型

租赁住房的供应力度，到 2025 年形成租赁住房供应 40 万套（包括间、宿舍床位）以上。（中证网）

【地方政策】北京：住房和城乡建设委员会等五部门联合发布《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》，主要针对长租公寓提出了 10 个事项，涉及向所在区住建部门报备、租金押金收取、租赁住房装修及纠纷调解等方面，实施时间自 2021 年 3 月 1 日起。（观点地产网）

【地方政策】北京：市银保监局表示将严审购房首付资金来源，防止消费贷、经营贷违规流入房市。（上证报）

【地方政策】深圳：住房和建设局发布《关于进一步促进我市住房租赁市场平稳健康发展的若干措施》（征求意见稿），涉及优化租房积分入学政策、多渠道增加租赁住房供应、加大住房租赁支持力度等二十四条措施。（观点地产网）

【地方政策】杭州：督促房地产开发企业严格审查购房家庭冻资情况，指导相关金融机构规范管理，确保冻资账户为购房家庭成员名下账户。如发现存在不规范冻资行为的，企业将取消其摇号资格。（澎湃新闻网）

【地方政策】黑龙江：发布《关于贯彻落实规范住房租赁市场秩序意见的通知》，中介不得赚取住房出租差价，查处私改既有房屋、违规改建为租赁住房。（搜狐）

【市场行情】央行：发布《2020 年金融机构贷款投向统计报告》，央行统计 2020 年末，金融机构人民币各项贷款余额 172.75 万亿元，同比增长 12.8%；全年增加 19.63 万亿元，同比多增 2.82 万亿元。2020 年末，人民币房地产贷款余额 49.58 万亿元，同比增长 11.7%，比上年末增速低 3.1 个百分点，连续 29 个月回落；全年增加 5.17 万亿元，占同期各项贷款增量的 26.1%，比上年全年水平低 7.9 个百分点。（央行官网）

表 1 本周新闻汇总

| 类型 | 内容 | 来源 | 日期 |
|------|---|-------|-----------|
| 中央政策 | 证监会：证监会党委书记、主席易会满进行了题为《把握新发展阶段 贯彻新发展理念 加快推动资本市场服务构建新发展格局》的工作报告，提出了六方面重点，表示 2021 年将科学合理保持 IPO、再融资常态化，严格退市监管。新闻发言人高莉表示，在试点注册制的背景下，开展现场检查仍然是必要的，现场检查是严格实施 IPO 各个环节全链条监管的一个重要举措。 | 观点地产网 | 2021/1/29 |
| 中央政策 | 上交所：针对基础设施 REITs 发布《上交所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上交所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》以及《上交所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》，在审核关注事项方面，上交所在基础设施项目采用 PPP 模式的、基础设施项目的现金流以及运营情况方面作出相关规定。 | 观点地产网 | 2021/1/29 |
| 中央政策 | 住建部：住建部相关负责人近日表示，以最坚决的态度 | 澎湃新闻网 | 2021/1/30 |

| | | | |
|------|--|--------------|------------------|
| | <p>抓实违法建设和违法违规审批专项清查工作，真正把专项清查作为当前和今后一段时期重点工作来抓，确保专项清查取得实质性进展。</p> | | |
| 中央政策 | <p>中办、国办：在推动经营性土地要素市场化配置方面提出探索建立全国性的建设用地指标跨区域交易机制。</p> | <p>澎湃新闻</p> | <p>2021/2/1</p> |
| 地方政策 | <p>上海：上海银保监局印发《关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》，要求严格执行房地产贷款业务各项规制要求，严格落实差别化住房信贷政策，严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等要求。（财联社）</p> <p>上海市人民政府网站发布《上海市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》。其中提出促进房地产市场平稳健康发展。加大住房供应力度，增加住宅用地供应，加快商品住房项目建设和上市；多主体多渠道增加租赁住房供应，发挥各类市场主体作用，加大对城市运行基础服务人员宿舍型租赁住房的供应力度，到2025年形成租赁住房供应40万套（包括间、宿舍床位）以上。</p> | <p>中证网</p> | <p>2021/1/29</p> |
| 地方政策 | <p>上海：“十四五”规划指出要优化住房供应结构，加强区域协调，坚持以中小套型普通商品房供应为主，分区分类完善户型比例要求。</p> | <p>新华财经</p> | <p>2021/2/1</p> |
| 地方政策 | <p>北京：市银保监局表示将严审购房首付资金来源，防止消费贷、经营贷违规流入房市。</p> | <p>上证报</p> | <p>2021/2/1</p> |
| 地方政策 | <p>北京：住房和城乡建设委员会等五部门联合发布《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》，主要针对长租公寓提出了10个事项，涉及向所在区住建部门报备、租金押金收取、租赁住房装修及纠纷调解等方面，实施时间自2021年3月1日起。</p> | <p>观点地产网</p> | <p>2021/2/2</p> |
| 地方政策 | <p>深圳：住房和建设局发布公告，公开征求《关于进一步促进我市住房租赁市场平稳健康发展的若干措施》（征求意见稿），涉及优化租房积分入学政策、多渠道增加租赁住房供应、加大住房租赁支持力度等二十四条措施。</p> | <p>观点地产网</p> | <p>2021/2/2</p> |
| 地方政策 | <p>上海：住房保障和房屋管理局等多部门对中介机构及房企进行了约谈，进一步规范房地产市场秩序，强调不得协助购房人规避房产调控政策等。</p> | <p>澎湃新闻</p> | <p>2021/2/2</p> |
| 地方政策 | <p>杭州：督促房地产开发企业严格审查购房家庭冻资情况，指导相关金融机构规范管理，确保冻资账户为购房家庭成员名下账户。如发现存在不规范冻资行为的，企业将取消其摇号资格。</p> | <p>澎湃新闻</p> | <p>2021/2/3</p> |

| | | | |
|------|--|-------|-----------|
| 地方政策 | 北京：住建委对两个房地产项目进行了现场专项检查，针对检查发现的预售资金未存入监管账户及预售合同存在不合理条款等问题，已向开发建设单位下发了责令整改通知书并提出相关整改要求。 | 澎湃新闻 | 2021/2/3 |
| 地方政策 | 广州：整治房市乱象，严肃对待个别楼盘哄抬房价情况，要求中介不参与不炒作。 | 观点地产网 | 2021/2/3 |
| 地方政策 | 上海：发布《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》，建立住房租赁企业资金风险预警机制，坚决遏制高进低出和长收短付行为。 | 证券时报 | 2021/2/4 |
| 地方政策 | 黑龙江：发布《关于贯彻落实规范住房租赁市场秩序意见的通知》，中介不得赚取住房出租差价，查处私改既有房屋、违规改建为租赁住房。 | 搜狐 | 2021/2/4 |
| 地方政策 | 北京：将严查个人信贷资金违规流入房地产市场，积极配合维护北京地区房地产市场平稳健康发展。 | 新华社 | 2021/2/4 |
| 市场行情 | 央行：发布《2020年金融机构贷款投向统计报告》，央行统计2020年末，金融机构人民币各项贷款余额172.75万亿元，同比增长12.8%；全年增加19.63万亿元，同比多增2.82万亿元。2020年末，人民币房地产贷款余额49.58万亿元，同比增长11.7%，比上年末增速低3.1个百分点，连续29个月回落；全年增加5.17万亿元，占同期各项贷款增量的26.1%，比上年全年水平低7.9个百分点。 | 央行官网 | 2021/1/29 |

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

【恒大物业】公司股票于1月29日下午1时正短暂停牌，待刊发以下公告：以15亿元总对价收购宁波市雅太酒店物业服务有限公司100%股权。

【华夏幸福】截至目前，公司及下属子公司涉及本息金额为52.55亿元的债务逾期。自2020年第四季度至今，公司到期需偿还融资本息金额559亿元，剔除主要股东支持后的融资净现金流-371亿元。截至1月31日，公司货币资金余额为236亿元，其中：可动用资金8亿元，各类受限资金228亿元。

【大悦城】预计2020年年度归母净利润亏损3.5-4.5亿元，同比-117.08%--121.96%；营业收入384-385亿元，同比+13.63%-13.92%。

【金科股份】公司2020年度累计实现销售收入2233.0亿元，同比+20.0%；营业收入878.1亿元，同比+29.6%；净利润70.2亿元，同比+23.7%；基本每股收益1.3元，同比+23.8%。

【碧桂园】公司2021年1月实现权益销售金额403.2亿元，同比+22.5%，权益销售面积456.0万平方米，同比+20.3%。

【中国恒大】公司2021年1月实现合同销售金额581.2亿元，同比+43.3%，合同销售面积655.6万平方米，同比+45.8%。

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

【万科A】公司1月实现销售额714.7亿元，同比+30.2%；销售面积398.6万平方米，同比+19.5%。

【中国海外发展】公司1月实现销售额270.2亿元，同比+33.3%；销售面积141.7万平方米，同比+28.4%。

【中南建设】1月实现销售额136.0亿元，同比+128.7%；实现销售面积102.1万平方米，同比+123.6%。

【融信中国】1月实现销售额123.0亿元，同比+67.1%；实现销售面积63.5万平方米，同比+86.2%；全资附属公司融信（福建）投资拟发行不超过13.18亿元期限为5年的第一期境内公司债券。

表2 本周公司公告汇总

| 公司名称 | 内容 | 日期 |
|------|---|----------|
| 恒大物业 | 公司股票于1月29日下午1时正短暂停牌，待刊发以下公告：以15亿元总对价收购宁波市雅太酒店物业服务有限公司100%股权。 | 2021/2/1 |
| 大悦城 | 预计2020年年度归母净利润亏损3.5-4.5亿元，同比-117.08%-121.96%；营业收入384-385亿元，同比+13.63%-13.92%。 | 2021/2/1 |
| 光明地产 | 10-12月第四季度实现销售额126.5亿元，同比+49.1%；销售面积85.6万平方米，同比+22.4%；1-12月累计实现销售额362.7亿元，同比+36.2%；销售面积241.6万平方米，同比+16.6%。 预计2020年年度归母净利润盈利0.95-1.37亿元，同比-75.98%-83.35%。 | 2021/2/1 |
| 泰禾集团 | 预计2020年年度归母净利润亏损41.74-55.20亿元，同比-994.84%-1283.43%；营业收入35.18-46.52亿元，同比-85.11%-80.30%。 | 2021/2/1 |
| 美好置业 | 预计2020年年度归母净利润为盈利0.90-1.15亿元，同比+34.55%-71.92%；营业收入为37-48亿元，同比+1.11%-31.17%。 | 2021/2/1 |
| 嘉凯城 | 预计2020年年度归母净利润亏损12.50亿元，同比-1192.95%；营业收入9.75亿元，同比-40.98%。 | 2021/2/1 |
| 我爱我家 | 预计2020年年度归母净利润盈利3.1-4.0亿元，同比-51.66%-62.54%。 | 2021/2/1 |
| 世联行 | 预计2020年年度归母净利润盈利0.98-1.23亿元，同比+20.00%-50.00%。 | 2021/2/1 |
| 万科企业 | 完成发行19亿元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%。 | 2021/2/1 |
| 合生创展 | 以46.57亿元收购北京大兴区某地块，计容建筑面积为13.31万平方米，用途为居住、商业及办公用地。 | 2021/2/1 |
| 南山控股 | 以12.07亿元收购苏州市吴中经济开发区某地块，计容建筑面积7.07万平方米，用途为城镇住宅用地。 拟以债转股的方式将所持南山地产约22亿元债权转为公司对南山地 | 2021/2/1 |

| | | |
|--------|---|----------|
| | <p>产的增资，全额计入资本公积。</p> <p>公司及子公司 2020 年度拟计提资产减值准备 0.90 亿元，占公司 2019 年度经审计的归母净利润的 22.43%，预计将减少公司 2020 年度归母净利润 0.63 亿元。</p> <p>与子公司海鹏锦公司就位于深圳市赤湾片区内海祥阁项目前期土地一级开发及公共配套建设成本分摊事项签订协议，金额为人民币 1.29 亿元。</p> | |
| 中国金茂 | 以 0.19 亿港元购回 626.2 万股股份，每股 3.03-3.06 港元，约占股本 0.049%。 | 2021/2/1 |
| 金科股份 | <p>拟下调“19 金科 01”债券存续期后 2 年的票面利率至 4.00%。</p> <p>选举周达先生为公司第十一届董事会董事长。选举王洪飞先生为公司第十一届董事会副董事长。聘任杨程钧先生为公司总裁。委任原董事长蒋思海先生为董事会名誉董事长。选举监事刘忠海先生担任公司第十一届监事会主席。</p> | 2021/2/1 |
| 华侨城 A | 拟下调“18 侨城 05”债券存续期后 2 年的票面利率。 | 2021/2/1 |
| 首创置业 | <p>拟以 86.94 万元收购项目公司 14.99% 股权，并按股权比例缴付注册资本 1499 万元。该项目公司主要从事于位于北京市大瓦窑地块的开发。</p> <p>初步估计公司 2020 年年度归母净利润预计同比下跌 45% - 60%。</p> | 2021/2/1 |
| 弘阳地产 | 何捷先生已辞任公司执行董事等职位。袁春先生已获委任为执行董事等职位。 | 2021/2/1 |
| 华南城 | 吴光权先生辞任公司执行董事。谢文瑜女士辞任公司秘书及集团副财务总监。集团财务总监陈茂昌先生将兼任公司秘书。 | 2021/2/1 |
| 奥园健康 | 陈志斌先生辞任公司非执行董事，阮永曦先生已获委任为公司非执行董事。 | 2021/2/1 |
| 蓝光嘉宝服务 | 余驰先生已辞任非执行董事。杨武正先生已获提名为建议委任非执行董事之候选人。李茹女士已辞任职工代表监事。张樟先生已获本公司职工选举为职工代表监事。 | 2021/2/1 |
| 南都物业 | 公司与国金实业、秦岭基金、国金现代生活服务签订《增资扩股协议》，拟以自有资金 135 万人民币向国金现代生活服务进行增资。本次增资完成后，南都物业将持有国金现代生活服务 45% 的股权。 | 2021/2/1 |
| 金科股份 | <p>公司 2020 年度累计实现销售收入 2233.0 亿元，同比+20.0%；营业收入 878.1 亿元，同比+29.6%；净利润 70.2 亿元，同比+23.7%；基本每股收益 1.3 元，同比+23.8%。</p> <p>公司将债券“19 金科 01”利率由 6.90% 下调至 4.00%。</p> | 2021/2/2 |
| 华夏幸福 | <p>截至目前，公司及下属子公司涉及本息金额为 52.55 亿元的债务逾期。自 2020 年第四季度至今，公司到期需偿还融资本息金额 559 亿元，剔除主要股东支持后的融资净现金流-371 亿元。</p> <p>截至 1 月 31 日，公司货币资金余额为 236 亿元，其中：可动用资金</p> | 2021/2/2 |

| | | |
|--------|--|----------|
| | 8 亿元，各类受限资金 228 亿元。 | |
| 华侨城 A | 截至 1 月底，公司累计斥资 10.40 亿元回购 1.64 亿股，占公司总股本的 2.00%，每股回购价格 5.84 元-7.04 元。 | 2021/2/2 |
| 富力地产 | 1 月单月实现销售额 113.6 亿元，同比+77.0%；销售面积 82.6 万平方米，同比+49.0%。 | 2021/2/2 |
| 金地商置 | 1 月单月实现销售额 44.9 亿元，同比+85.0%；销售面积 20.9 万平方米，同比+98.1%。 | 2021/2/2 |
| 首开股份 | 公司全资子公司中晟公司拟以 3305.7 万元协议转让 33% 股权给首开资管。 | 2021/2/2 |
| 光大嘉宝 | 公司已完成 10 亿元债券本息兑付，金额合计 10.52 亿元。 | 2021/2/2 |
| 佳源国际控股 | 公司以现金购买 5575.5 万美元的 2022 年到期利率为 13.75% 的优先票据。 | 2021/2/2 |
| 中梁控股 | 公司拟发行于 2022 年到期的 2.5 亿美元优先票据，利率为 7.50%。 | 2021/2/2 |
| 恒大物业 | 公司已于 2 月 1 日上午 9 时复牌。 | 2021/2/2 |
| 时代邻里 | 公司预期 2020 年度净利润增幅不低于 140%。 | 2021/2/2 |
| 中南建设 | 1 月实现销售额 136.0 亿元，同比+128.7%；实现销售面积 102.1 万平方米，同比+123.6%；最高人民法院判决李沧区政府、大枣园社区返还本公司及全资子公司青岛世纪城拆迁补偿资金、安置房代建成本进度款共 6.5 亿元及利息。 | 2021/2/3 |
| 融信中国 | 1 月实现销售额 123.0 亿元，同比+67.1%；实现销售面积 63.5 万平方米，同比+86.2%；全资附属公司融信（福建）投资拟发行不超过 13.18 亿元期限为 5 年的第一期境内公司债券。 | 2021/2/3 |
| 正荣地产 | 1 月实现销售额 112.0 亿元，同比+60.1%；实现销售面积 64.6 万平方米，同比+44.5%。 | 2021/2/3 |
| 荣盛发展 | 1 月实现销售额 57.9 亿元，同比+15.0%；实现销售面积 42.4 万平方米，同比-15.5%。 | 2021/2/3 |
| 德信中国 | 1 月实现销售额 45.3 亿元，同比+308.1%；实现销售面积 20.8 万平方米，同比+220.2%。 | 2021/2/3 |
| 华侨城 A | 下调“18 侨城 05”第 4、5 年票面利率至 3.10%，原为 5.35%；债券所有人有权以回售价 100 元/张将所持票据全部或部分回售给公司。 | 2021/2/3 |
| 阳光城 | 拟发行 10 亿元期限为 5 年的公司债券，利率为 6.90%。 | 2021/2/3 |

| | | |
|--------|---|----------|
| 富力地产 | 已完成“18富力10”回售70.2亿元，完成转售债券金额40.5亿元，注销未转售债券金额27.7亿元。 | 2021/2/3 |
| 金科股份 | 拟发行7.5亿元期限为4年期面向专业投资者的公司债券，利率为6.20%。 | 2021/2/3 |
| 首开股份 | 股东大会审议通过公司拟收购北京宝信所持有的都江堰中盛宝信20%股权及2.95亿元债权等议案。 | 2021/2/3 |
| 电子城 | 弘创投资、资管计划及联想控股计划6个月内通过大宗交易方式或集中竞价交易方式拟减持股份不超过6711.5万股，减持比例不超过公司股份总数的6%。其中弘创投资为持股5%以上非第一大股东。 | 2021/2/3 |
| 银城生活服务 | 本公司间接全资附属公司银城物业与银城商管成立本公司的非全资附属公司合资公司甲，以在中国开展商业物业的物业管理服务；并本公司的合资企业开发线上平台合资公司乙，为本集团现时所管理的住宅及非住宅物业的业主及用户提供社区增值服务。 | 2021/2/3 |
| 碧桂园 | 公司2021年1月实现权益销售金额403.2亿元，同比+22.5%，权益销售面积456.0万平方米，同比+20.3%。 | 2021/2/4 |
| 中国恒大 | 公司2021年1月实现合同销售金额581.2亿元，同比+43.3%，合同销售面积655.6万平方米，同比+45.8%。 | 2021/2/4 |
| 中梁控股 | 公司2021年1月实现合同销售金额138.0亿元，同比+86.5%，合同销售面积110.7万平方米，同比+52.6%。 | 2021/2/4 |
| 招商积余 | 公司完成发行中期票据“21招商积余MTN001”，实际发行额15亿元，期限3年，利率为3.87%。 | 2021/2/4 |
| 新城控股 | 公司境外子公司新城环球完成境外发行5.25年期4.04亿美元无抵押固定利率债券，利率为4.5%。 公司2019年激励计划第一次行权486.08万股，行权价格为25.70元/股。 公司第二期股票期权激励计划第二个行权期第六次行权及第三个行权期第三次行权共行权187.76万股，行权价格为6.69元/股。 | 2021/2/4 |
| 蓝光发展 | 2021年1月，公司以3037.50万元累计回购股份689.54万股，占总股本的0.23%，回购价格为4.36元-4.46元/股。 控股股东蓝光控股质押3993万股，占总股本的1.32%，本次质押后累计质押8.53亿股，占总股本的28.12%。 余驰先生辞去公司董事职务，吕正刚先生受提名为董事候选人。 | 2021/2/4 |
| 华侨城A | 公司斥资19.6亿元回购债券“18侨城03”1960万张，回售完毕后交易数量为40万张。 公司将于3月21日将公司债“18侨城05”票面利率由5.35%下调至3.10%。 | 2021/2/4 |
| 旭辉控股集团 | 公司2021年1月实现合同销售金额162.2亿元，同比+65.5%，合同销售面积99.0万平方米，同比+58.1%。 | 2021/2/4 |

| | | |
|--------|--|----------|
| 佳兆业集团 | 公司 2021 年 1 月实现合同销售金额 82.5 亿元，同比+99.5%，合同销售面积 48.3 万平方米，同比+127.9%。 | 2021/2/4 |
| 合景泰富集团 | 公司 2021 年 1 月实现合同销售金额 67.8 亿元，同比+31.3%，合同销售面积 30.2 万平方米，同比+8.2%。 | 2021/2/4 |
| 融创中国 | 公司预期 2020 年本公司拥有人应占溢利较 2019 年增长超过 35%。 | 2021/2/4 |
| 融创服务 | 公司预期 2020 年本公司拥有人应占溢利较 2019 年增长超过 120%。 | 2021/2/4 |
| 首创置业 | 公司 2021 年 1 月实现合同销售金额 42.1 亿元，合同销售面积 18.7 万平方米。 | 2021/2/4 |
| 花样年控股 | 公司 2021 年 1 月实现物业销售金额 22.9 亿元，相应已售建筑面积 14.2 万平方米。 | 2021/2/4 |
| 光明地产 | 公司以 2614.53 万元收购光明食品集团上海东平小镇农场 30% 的股份并承担其债务，收购总金额为 5526.23 万元。 | 2021/2/4 |
| 南山控股 | 上海南山拟通过大宗交易方式将所持公司股份 5415.56 万股转让至南山集团，减持比例占公司股本的 2%。 | 2021/2/4 |
| 美好置业 | 公司原定以 1-2 亿元回购股份，每股价格不超过 4 元/股，截至 1 月 31 日，公司已开立股票回购专用证券账户，尚未开始回购股份。 | 2021/2/4 |
| 合富辉煌 | 公司预期 2020 年本公司股东应占溢利较 2019 年下降超过 50%。 | 2021/2/4 |
| 我爱我家 | 公司 2017 年重大资产重组部分限售股份解禁 1.17 亿股，占总股本的 4.96%。 | 2021/2/4 |
| 万科 A | 公司 1 月实现销售额 714.7 亿元，同比+30.2%；销售面积 398.6 万平方米，同比+19.5%。 | 2021/2/5 |
| 中国海外发展 | 公司 1 月实现销售额 270.2 亿元，同比+33.3%；销售面积 141.7 万平方米，同比+28.4%。 | 2021/2/5 |
| 新城控股 | 公司 1 月实现销售额 166.4 亿元，同比+48.5%；销售面积 189.1 万平方米，同比+78.5%。 | 2021/2/5 |
| 绿城中国 | 公司 1 月实现销售额 143.0 亿元，同比+186.0%；销售面积 50.0 万平方米，同比+127.3%。 | 2021/2/5 |
| 雅居乐集团 | 公司 1 月实现销售额 110.3 亿元，同比+119.7%；销售面积 73.0 万平方米，同比+143.3%。 | 2021/2/5 |
| 禹洲集团 | 公司 1 月实现销售额 77.9 亿元，同比+126.5%；销售面积 44.4 万平方米，同比+109.4%。 | 2021/2/5 |
| 新城悦服务 | 公司 2020 年归母净利润预计同比增长至少 50%。 | 2021/2/5 |
| 中梁控股 | 公司 2020 年预计净负债率低于 100%，现金短债比大于 1.0，剔除预 | 2021/2/5 |

| | | |
|--------|--|----------|
| | 收款的资产负债率约 80%。 | |
| 招商蛇口 | 公司发行 10 亿元半年期的超短期融资券，利率为 3.1%。 | 2021/2/5 |
| 正荣地产 | 公司发行 3 亿美元 5 年期的优先票据，利率为 6.7%。 | 2021/2/5 |
| 中骏集团控股 | 公司发行 3.5 亿美元 5 年期的优先票据，利率为 6.0%。 | 2021/2/5 |
| 合生创展集团 | 公司额外发行 1 亿美元 1 年期的担保优先票据，利率为 5.8%。将与 4 亿美元 1 年期的担保优先票据合并组成单一系列。 | 2021/2/5 |
| 荣盛发展 | 荣盛创投增持公司 3,553,620 股，占公司总股本的 0.08%，增持金额约 2133.5 万元，平均增持价格约为 6.0 元/股。 | 2021/2/5 |
| 滨江集团 | 公司实际控制人、董事长戚金兴先生增持公司股票 1,369,600 股，占公司总股本的 0.044%。 | 2021/2/5 |
| 华夏幸福 | 公司筹划发行股份购买资产，股票将继续停牌。 | 2021/2/5 |

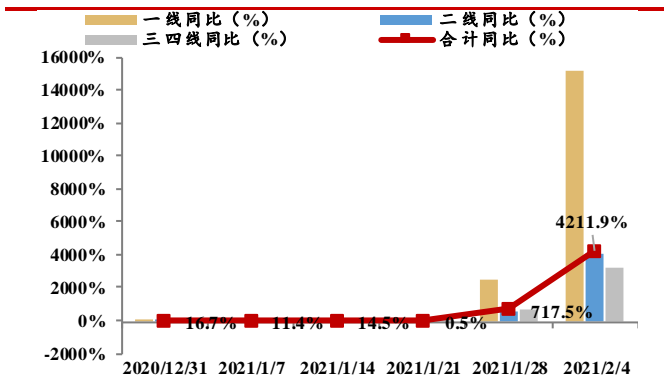
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

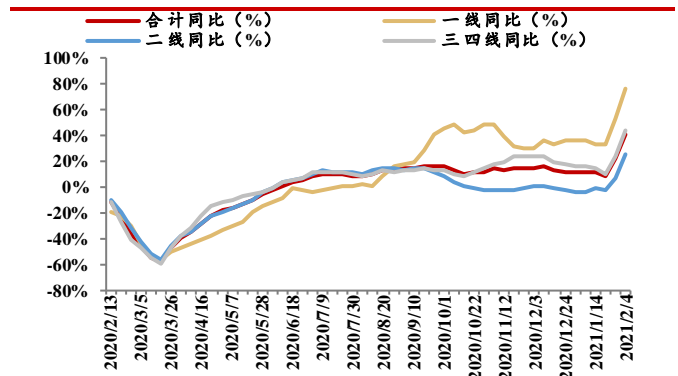
本周(01.29-02.04)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 88890 套，同比增速 4211.9%，环比增速 9.8%；合计成交面积 919.9 万平方米，同比增速 3885.1%，环比增速 13.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 15161.7%、4088.8%和 3241.2%，环比增速为-7.9%、29.1%和 6.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 13977.3%、4793.9%和 2559.3%，环比增速为-9.6%、34.5%和 6.8%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



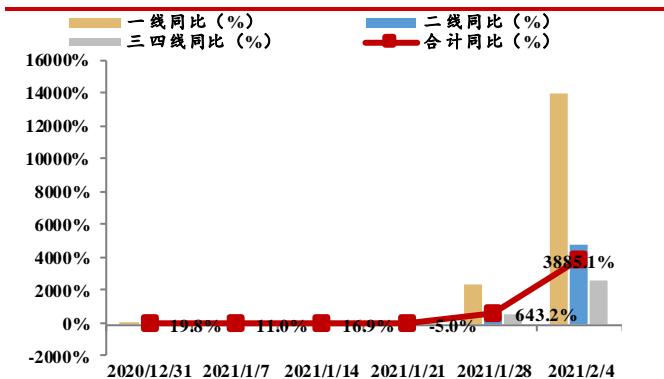
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



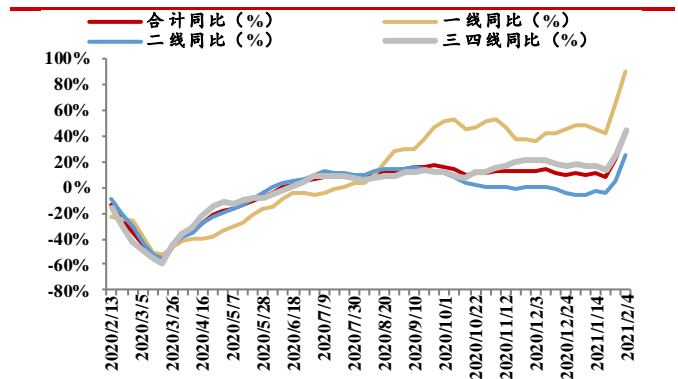
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

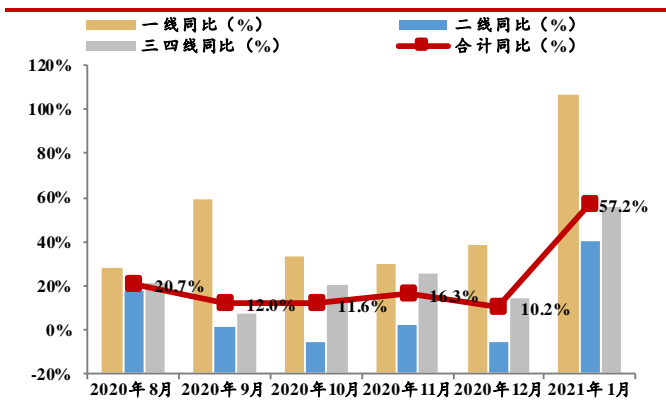
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

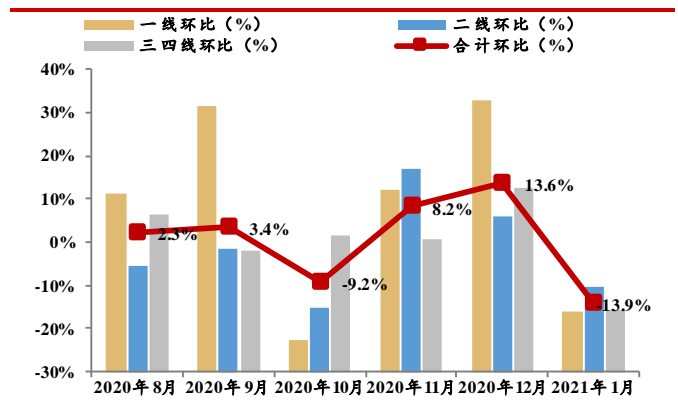
1 月份，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 349939 套，同比增速 57.2%，环比增速-13.9%；合计成交面积 3503.4 万平方米，同比增速 53.5%，环比增速-15.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 106.8%、40.3%和 55.8%，环比增速为-16.1%、-10.5%和-15.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 108.6%、39.1%和 52.1%，环比增速为-19.5%、-11.4%和-16.9%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



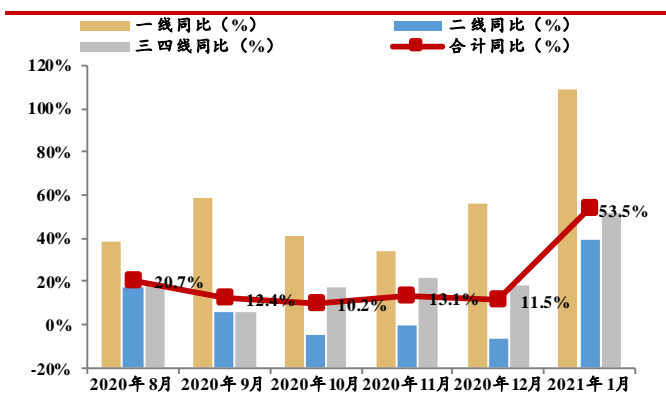
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



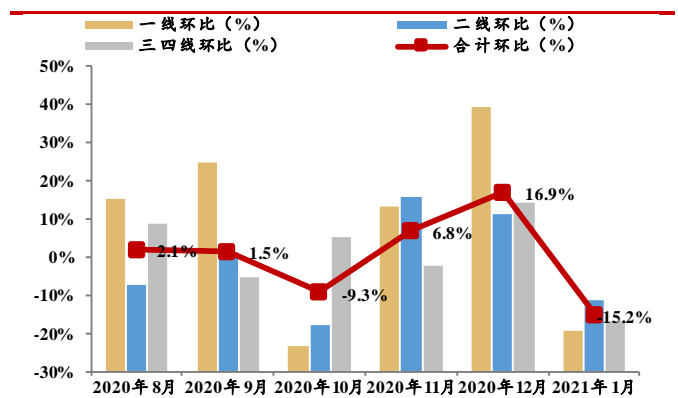
资料来源：Wind，华西证券研究所

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) | 88890 | 4211.9% | 9.8% | 86200 |
| | 成交面积 (万平) | 919.9 | 3885.1% | 13.2% | 875 |
| 一线城市 | 套数 (套) | 17551 | 15161.7% | -7.9% | 17132 |
| | 成交面积 (万平) | 157.9 | 13977.3% | -9.6% | 156 |
| 二线城市 | 套数 (套) | 31144 | 4088.8% | 29.1% | 30270 |
| | 成交面积 (万平) | 389.8 | 4793.9% | 34.5% | 350 |
| 三四线城市 | 套数 (套) | 40195 | 3241.2% | 6.3% | 38798 |
| | 成交面积 (万平) | 372.2 | 2559.3% | 6.8% | 369 |
| 部分重点城市 | | | | | |
| 北京 | 套数 (套) | 3898 | 27742.9% | -20.5% | 4068 |
| | 成交面积 (万平) | 32.3 | 26301.6% | -13.0% | 36 |
| 上海 | 套数 (套) | 6376 | 26466.7% | -2.7% | 5645 |
| | 成交面积 (万平) | 64.5 | 22762.3% | -5.7% | 55 |
| 广州 | 套数 (套) | 5452 | 16937.5% | 2.6% | 5394 |
| | 成交面积 (万平) | 44.2 | 14875.3% | -6.4% | 45 |
| 深圳 | 套数 (套) | 1825 | 3955.6% | -19.9% | 2025 |
| | 成交面积 (万平) | 16.8 | 3894.0% | -22.9% | 19 |
| 杭州 | 套数 (套) | 3676 | - | 160.5% | 2295 |
| | 成交面积 (万平) | 42.1 | - | 175.7% | 25 |
| 南京 | 套数 (套) | 2610 | - | 9.5% | 2050 |
| | 成交面积 (万平) | 32.4 | - | 6.2% | 27 |
| 武汉 | 套数 (套) | 4565 | - | 15.5% | 5602 |
| | 成交面积 (万平) | 55.4 | - | 23.6% | 63 |
| 成都 | 套数 (套) | 5148 | 2982.6% | 30.3% | 3484 |
| | 成交面积 (万平) | 86.1 | 2748.6% | 20.6% | 63 |
| 青岛 | 套数 (套) | 2784 | 21315.4% | 4.1% | 3418 |
| | 成交面积 (万平) | 33.2 | 17528.9% | 6.1% | 40 |
| 福州 | 套数 (套) | 1407 | 5762.5% | 54.4% | 1092 |
| | 成交面积 (万平) | 10.1 | 6332.3% | 48.7% | 8 |
| 厦门 | 套数 (套) | 1427 | 412.4% | 27.9% | 1400 |
| | 成交面积 (万平) | 25.4 | 1302.2% | 180.3% | 14 |
| 济南 | 套数 (套) | 1624 | 1242.1% | 129.7% | 2693 |
| | 成交面积 (万平) | 19.5 | 1972.3% | 166.0% | 26 |
| 宁波 | 套数 (套) | 2020 | - | 74.6% | 1516 |
| | 成交面积 (万平) | 23.4 | - | 75.5% | 17 |
| 南宁 | 套数 (套) | 2630 | - | -1.8% | 3027 |
| | 成交面积 (万平) | 23.6 | - | 8.6% | 24 |

| | | | | | |
|----|-----------|------|---------|--------|------|
| 苏州 | 套数 (套) | 1970 | 1307.1% | 23.7% | 2346 |
| | 成交面积 (万平) | 25.1 | 1258.7% | 28.4% | 28 |
| 无锡 | 套数 (套) | 1283 | - | -19.3% | 1347 |
| | 成交面积 (万平) | 13.5 | - | -28.2% | 14 |

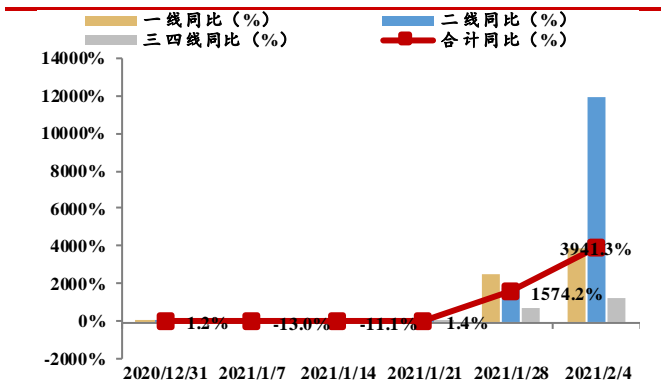
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

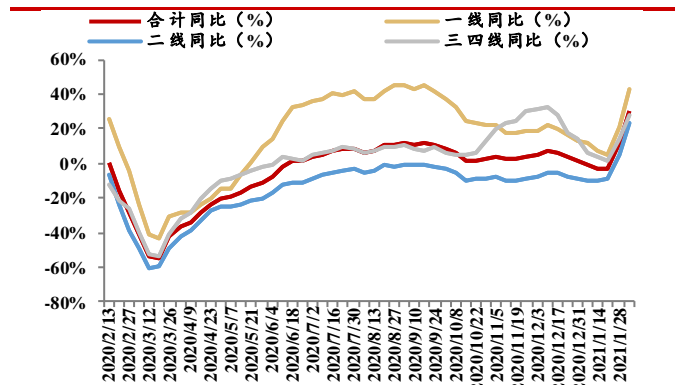
本周(01.29-02.04)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交22187套，同比增速3941.3%，环比增速-4.9%；合计成交面积216万平方米，同比增速5199%，环比增速-9.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为3890.5%、11960%和1204.6%，环比增速为1.7%、-8.7%和-7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为3753.1%、11009.6%和2950.8%，环比增速为0.8%、-13.8%和-13%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



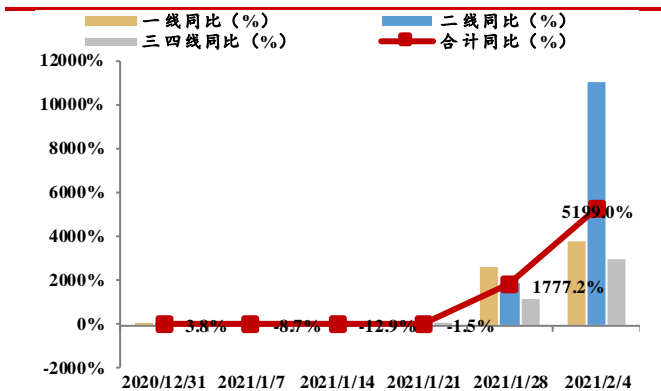
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



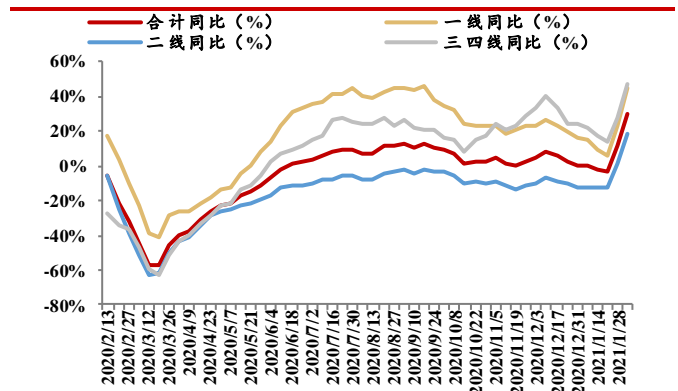
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

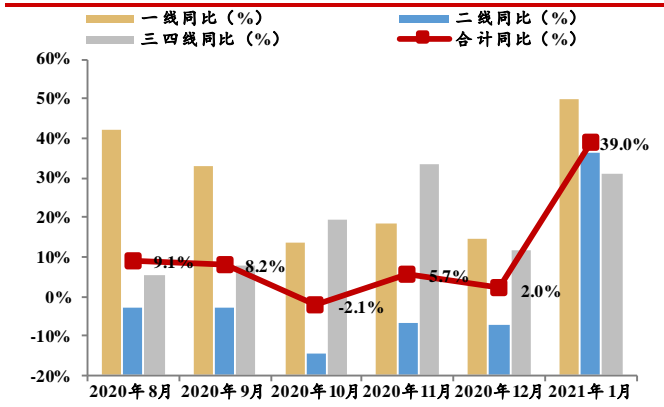
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

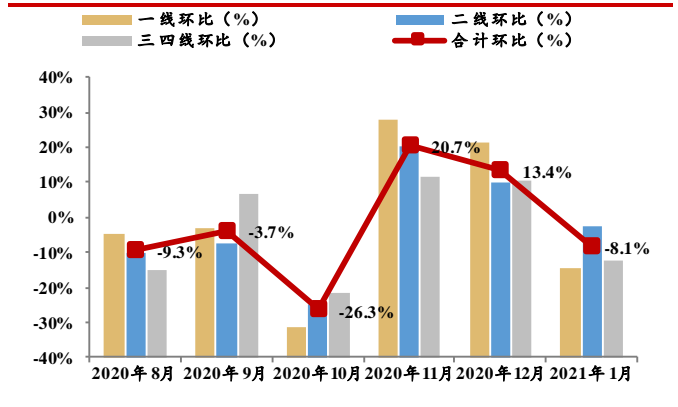
1 月份，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 86201 套，同比增速 39%，环比增速-8.1%；合计成交面积 849.2 万平方米，同比增速 39.7%，环比增速-8.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 49.8%、36.1%和 30.9%，环比增速为-14.3%、-2.6%和-12%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 49.6%、33.1%和 46.6%，环比增速为-15.1%、-2.3%和-15%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



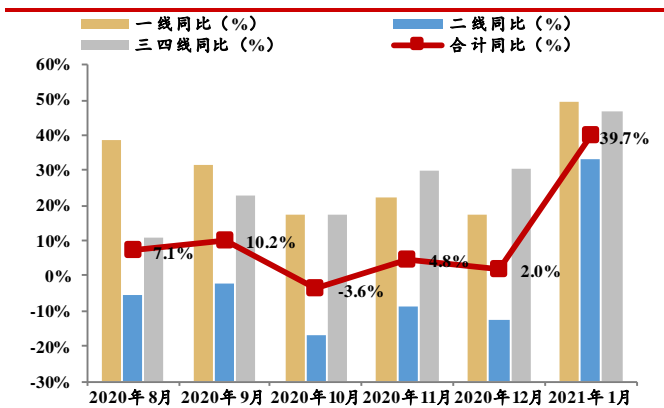
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



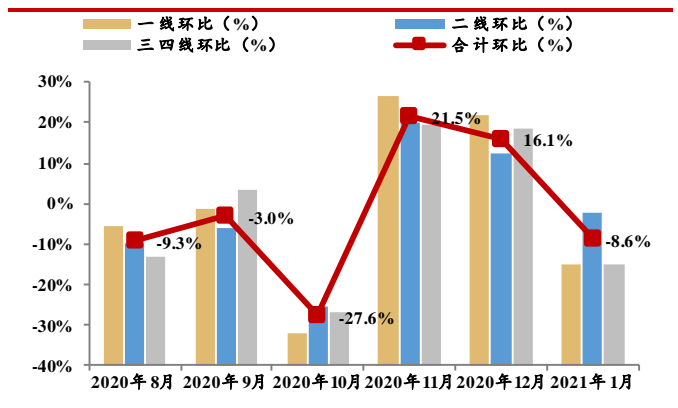
资料来源：Wind，华西证券研究所

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) | 22187 | 3941.3% | -4.9% | 20654 |
| | 成交面积 (万平) | 216.0 | 5199.0% | -9.5% | 202 |
| 一线城市 | 套数 (套) | 7941 | 3890.5% | 1.7% | 6617 |
| | 成交面积 (万平) | 67.9 | 3753.1% | 0.8% | 57 |
| 二线城市 | 套数 (套) | 10854 | 11960.0% | -8.7% | 10585 |
| | 成交面积 (万平) | 106.8 | 11009.6% | -13.8% | 106 |
| 三四线城市 | 套数 (套) | 3392 | 1204.6% | -7.0% | 3452 |
| | 成交面积 (万平) | 41.3 | 2950.8% | -13.0% | 39 |
| 重点城市 | | | | | |
| 北京 | 套数 (套) | 5786 | 3918.1% | 3.7% | 4794 |
| | 成交面积 (万平) | 49.6 | 3733.2% | 2.8% | 42 |
| 深圳 | 套数 (套) | 2155 | 3818.2% | -3.2% | 1823 |
| | 成交面积 (万平) | 18.3 | 3808.1% | -4.2% | 15 |
| 杭州 | 套数 (套) | 1368 | - | -35.9% | 1635 |
| | 成交面积 (万平) | 13.2 | - | -33.2% | 16 |
| 南京 | 套数 (套) | 2823 | 9982.1% | -0.5% | 2511 |
| | 成交面积 (万平) | 24.6 | 7608.0% | -2.1% | 22 |
| 成都 | 套数 (套) | 826 | 1585.7% | -7.0% | 747 |
| | 成交面积 (万平) | 10.8 | 1900.2% | -11.7% | 10 |
| 青岛 | 套数 (套) | 1299 | 18457.1% | -13.0% | 1353 |
| | 成交面积 (万平) | 12.6 | 22264.6% | -15.0% | 13 |
| 厦门 | 套数 (套) | 1338 | 133700.0% | -4.9% | 1274 |
| | 成交面积 (万平) | 14.0 | 560648.0% | -11.4% | 14 |
| 南宁 | 套数 (套) | 451 | 14933.3% | 32.3% | 447 |
| | 成交面积 (万平) | 4.0 | 18689.4% | 29.8% | 4 |
| 苏州 | 套数 (套) | 1832 | - | 10.9% | 1573 |
| | 成交面积 (万平) | 18.6 | - | -15.5% | 18 |
| 无锡 | 套数 (套) | 917 | 45750.0% | -19.3% | 1046 |
| | 成交面积 (万平) | 8.9 | 43981.4% | -18.6% | 10 |
| 东莞 | 套数 (套) | 508 | 7157.1% | -10.4% | 532 |
| | 成交面积 (万平) | 6.3 | 9488.9% | 2.0% | 6 |
| 扬州 | 套数 (套) | 273 | - | -8.4% | 305 |
| | 成交面积 (万平) | 2.6 | - | -26.0% | 3 |
| 岳阳 | 套数 (套) | 0 | - | - | 0 |
| | 成交面积 (万平) | 0.0 | - | - | 0 |
| 佛山 | 套数 (套) | 1669 | 578.5% | -10.7% | 1779 |
| | 成交面积 (万平) | 17.2 | 1281.7% | -14.8% | 20 |

| | | | | | |
|----|-----------|------|---------|--------|-----|
| 金华 | 套数 (套) | 660 | - | 10.2% | 573 |
| | 成交面积 (万平) | 12.1 | - | -15.1% | 8 |
| 江门 | 套数 (套) | 282 | 3928.6% | -10.2% | 264 |
| | 成交面积 (万平) | 3.2 | 6951.8% | -7.2% | 3 |

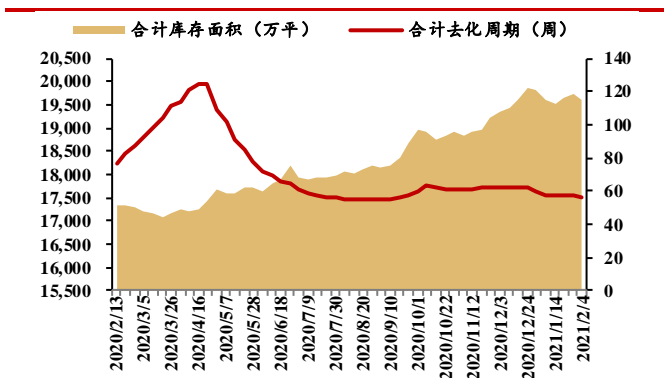
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

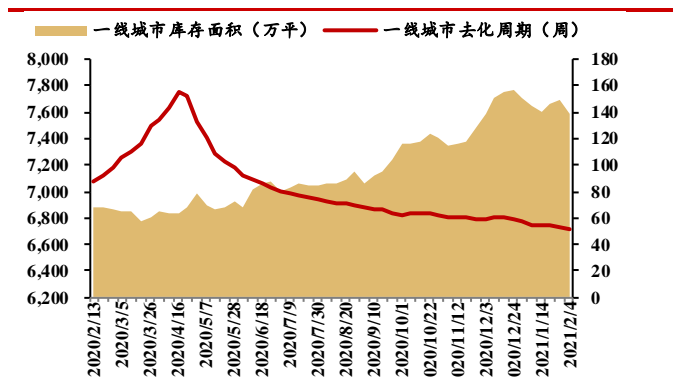
本周 (01.29-02.04), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19606.5 万平方米, 环比增速-0.6%, 去化周期 56.2 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-1.3%、0.1%、-0.6%, 去化周期分别为 51.7 周、62.3 周、54.1 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



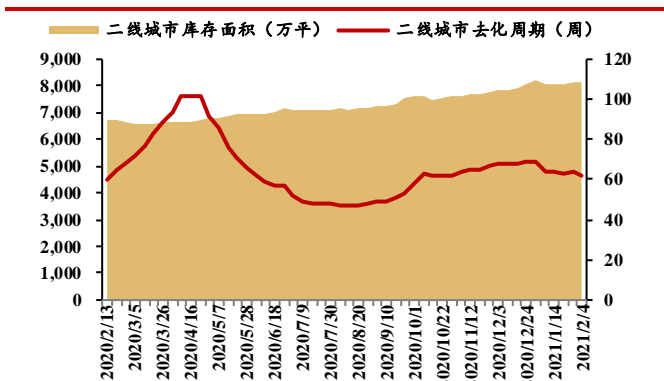
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



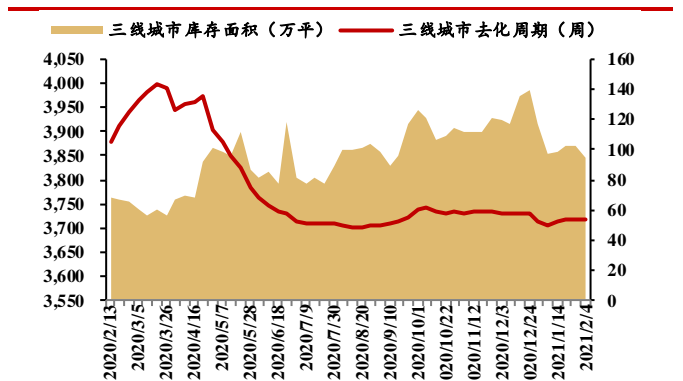
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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 | 19606 | -0.6% | 349.1 | 56.2 | 57.2 |
| 一线城市 | 7591 | -1.3% | 146.8 | 51.7 | 53.2 |
| 二线城市 | 8171 | 0.1% | 131.2 | 62.3 | 63.7 |
| 三四线城市 | 3845 | -0.6% | 71.1 | 54.1 | 53.5 |
| 重点城市 | | | | | |
| 北京 | 2448 | -1.4% | 34.6 | 70.7 | 72.0 |
| 上海 | 2779 | -0.9% | 49.5 | 56.2 | 58.1 |
| 广州 | 1628 | -1.1% | 43.7 | 37.3 | 38.4 |
| 深圳 | 736 | -3.4% | 19.0 | 38.7 | 40.0 |
| 杭州 | 1258 | 2.2% | 24.4 | 51.6 | 55.5 |
| 南京 | 2361 | 0.3% | 27.0 | 87.4 | 84.3 |
| 南宁 | 896 | 0.9% | 22.2 | 40.4 | 39.3 |
| 福州 | 1446 | 0.1% | 8.5 | 170.6 | 171.0 |
| 厦门 | 341 | -1.8% | 7.5 | 45.2 | 45.7 |
| 宁波 | 348 | -2.4% | 16.2 | 21.5 | 23.2 |
| 苏州 | 1521 | -1.3% | 25.4 | 60.0 | 64.3 |
| 江阴 | 469 | 0.0% | 6.4 | 73.9 | 75.2 |
| 温州 | 1191 | -1.1% | 29.3 | 40.7 | 41.2 |
| 泉州 | 688 | -0.4% | 5.2 | 132.8 | 125.0 |
| 莆田 | 553 | -0.7% | 4.8 | 116.3 | 113.9 |
| 宝鸡 | 652 | -0.1% | 10.5 | 62.0 | 60.4 |
| 东营 | 292 | -0.8% | 15.0 | 19.5 | 18.9 |

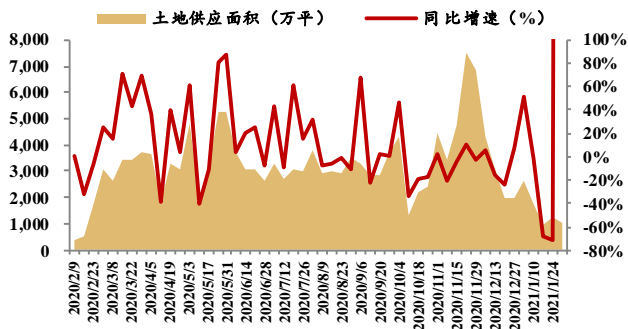
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

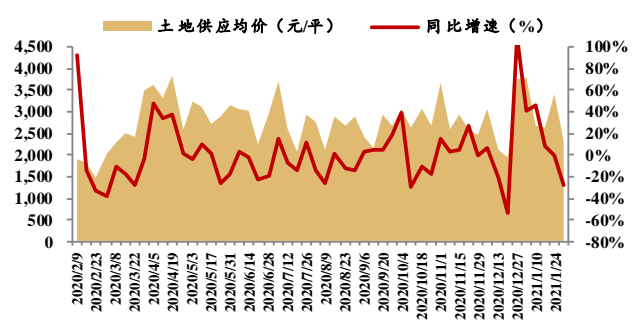
本周（01.25-01.31），土地供给方面，本周供应土地 1065.3 万平方米，同比增速 2525.3%；供应均价 2349 元/平方米，同比增速-27.9%。土地成交方面，本周成交土地 1264.4 万平方米，同比增速 393.3%；土地成交金额 454.1 亿元，同比增速 362%。本周土地成交楼面价 3591 元/平方米，溢价率 11.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 3.3%、18.4%、29.7%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



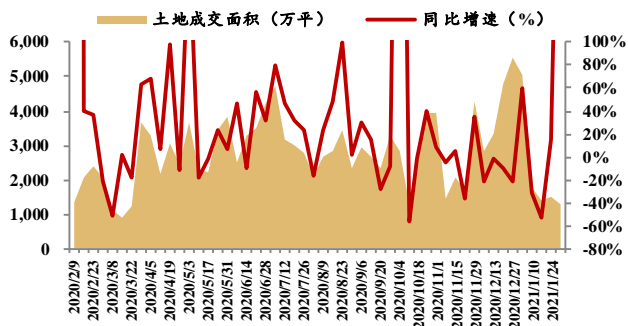
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



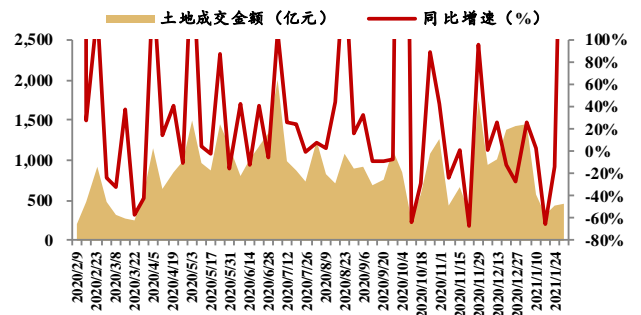
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



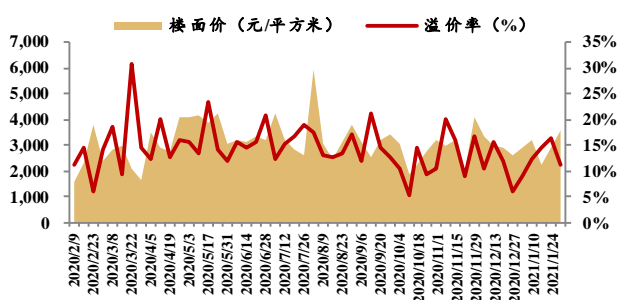
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



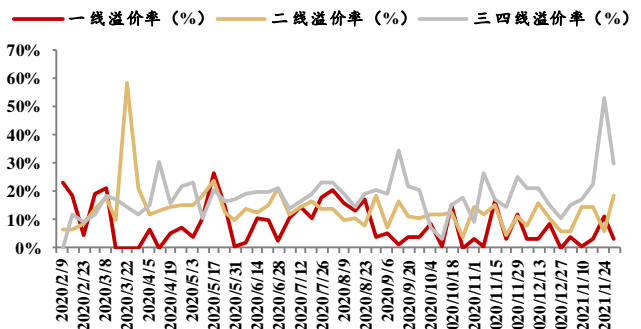
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

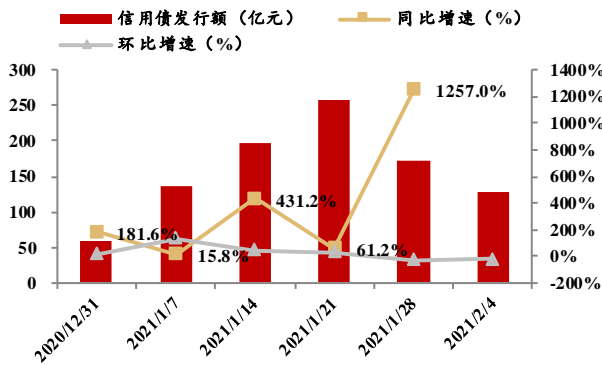
| 房企名称 | 城市 | 区域 | 土地面积 (平方米) | 规划计容面积 (平方米) | 土地总价 (万元) | 权益比例 (%) | 拿地时间 |
|--------|------|------|------------|--------------|------------|----------|------------|
| 万科 | 石家庄市 | 长安区 | 72,403.42 | 181,008.55 | 104,300.00 | 70 | 2020-12-30 |
| 中国海外发展 | 济南市 | 历城区 | 19,981.00 | 25,975.30 | 11,743.00 | 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 |
| 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 |
| 阳光城 | 福州市 | 闽侯县 | 49,600.00 | 114,100.00 | 45,000.00 | 30 | 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 | 昆明市 | 西山区 | 53,000.00 | 283,900.00 | 188,900.00 | 100 | 2020-12-31 |
| 阳光城 | 大连市 | 金州新区 | 387,600.00 | 199,300.00 | 95,000.00 | 100 | 2020-12-31 |
| 中国海外发展 | 长春市 | 绿园区 | 21,318.00 | 53,295.00 | 20,292.00 | 100 | 2020-12-31 |
| 中国海外发展 | 长春市 | 绿园区 | 199,114.00 | 398,228.00 | 205,529.46 | 100 | 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 |
| 荣盛发展 | 杭州市 | 滨江区 | 78,195.00 | 172,029.00 | 438,728.00 | 100 | 2021-01-05 |
| 万科 | 杭州市 | 拱墅区 | 54,462.00 | 141,601.20 | 406,024.00 | 100 | 2021-01-05 |
| 中国海外发展 | 北京市 | 石景山区 | 13,681.37 | 38,307.82 | 179,000.00 | 100 | 2021-01-14 |
| 荣盛发展 | 廊坊市 | 文安县 | 12,581.89 | 25,163.78 | 4,354.00 | 100 | 2021-01-28 |
| 荣盛发展 | 廊坊市 | 文安县 | 66,563.59 | 133,127.18 | 23,015.00 | 100 | 2021-01-28 |
| 荣盛发展 | 廊坊市 | 文安县 | 37,896.54 | 75,793.08 | 13,092.00 | 100 | 2021-01-28 |
| 中国海外发展 | 苏州市 | 相城区 | 31,897.69 | 95,693.07 | 114,802.61 | 100 | 2021-02-01 |

资料来源: Wind, 华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

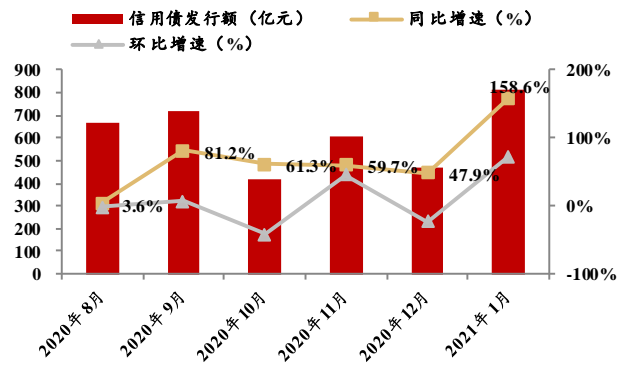
本周（01.29-02.04）房地产企业合计发行信用债 127.3 亿元，环比增速-25.8%。1 月份，房地产企业合计发行信用债 812.98 亿元，同比增速 158.6%，环比增速 72.3%。

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

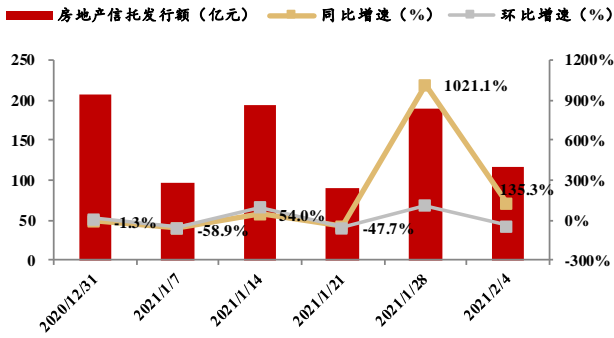
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

| 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 | 0.97 | 3.00 | 0.34 | - |
| 一般企业债 | 1 | 0.97 | 3.00 | 0.34 | - |
| 公司债 | 39 | 37.86 | 429.88 | 48.30 | 287.3% |
| 一般公司债 | 32 | 31.07 | 369.73 | 41.54 | 283.1% |
| 私募债 | 7 | 6.80 | 60.15 | 6.76 | 314.8% |
| 中期票据 | 9 | 8.74 | 99.40 | 11.17 | 176.1% |
| 一般中期票据 | 9 | 8.74 | 99.40 | 11.17 | 176.1% |
| 短期融资券 | 26 | 25.24 | 149.70 | 16.82 | 72.1% |
| 一般短期融资券 | 2 | 1.94 | 9.30 | 1.04 | 3.3% |
| 超短期融资债券 | 24 | 23.30 | 140.40 | 15.77 | 80.0% |
| 定向工具 | 10 | 9.71 | 97.40 | 10.94 | 827.6% |
| 资产支持证券 | 18 | 17.48 | 110.70 | 12.44 | 58.5% |
| 交易商协会 ABN | - | - | - | - | - |
| 证监会主管 ABS | 18 | 17.48 | 110.70 | 12.44 | 178.6% |
| 项目收益票据 | - | - | - | - | - |
| 可交换债 | - | - | - | - | - |
| 合计 | 103 | 100.00 | 890.08 | 100.00 | 183.2% |

资料来源：Wind，华西证券研究所

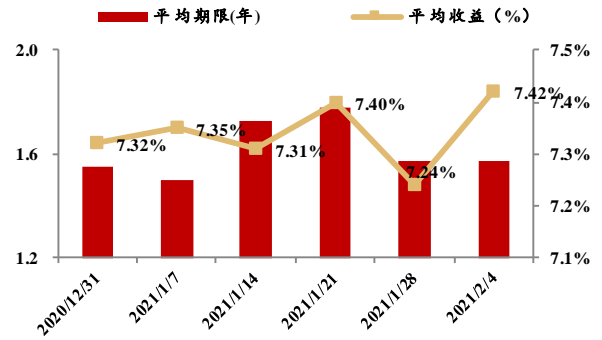
本周(01.29-02.04)，房地产类集合信托合计发行 117.3 亿元，同比增速 135.3%，环比增速-37.9%，平均收益 7.42%。1 月份，房地产类集合信托合计发行 576.2 亿元，同比增速 2.4%，环比增速-34%，平均收益为 7.32%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



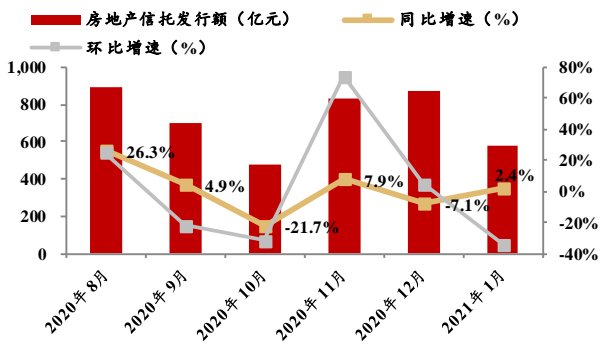
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



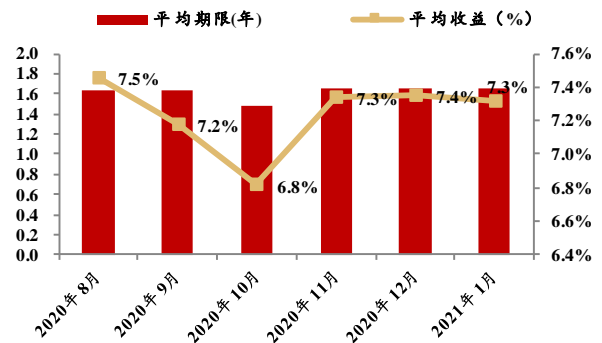
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，房地产销售同比高增，主要系去年同期为春节期间，受春节假期及新冠疫情影响楼市较为低迷，导致成交量较少，同比基数较小。中央层面，央行发布了《2020 年金融机构贷款投向统计报告》，2020 年末，金融机构人民币各项贷款余额 172.75 万亿元，同比增长 12.8%。其中，房地产贷款增速持续下降，贷款余额 49.58 万亿元，同比增长 11.7%，增速同比-3.1pct，连续 29 个月回落；住户经营性贷款加速增长，贷款余额 13.62 万亿元，同比增长 20%，增速同比+7.5pct。地方层面，上海要求严格执行房地产贷款业务各项规制要求，严格落实差别化住房信贷政策，严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等要求。北京将严审购房首付资金来源，防止消费贷、经营贷违规流入房市。杭州督促房地产开发企业严格审查购房家庭冻资情况，确保冻资账户为购房家庭成员名下账户。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、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。