

# 房地产开发

## 三部门联合通知明确农村用地范围，深圳建立二手房价格指导机制

**行情回顾：涨幅位列末段，落后大盘 5.79 个百分点。**截至 2 月 5 日，中信房地产指数累计变动幅度为 0.13%，落后大盘 5.79 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列末段。本周上涨个股共 91 只，较上周增加 57 只。

(若无特别注明，本报告中本周为 2021/02/08-2021/02/12 当周)

**新房成交情况：52 城新房成交面积环比降低 62.8%。**本周 (2.6-2.12) 52 个城市新房成交面积为 298.41 万平方米，环比降低 62.8%，同比增长 528.2% (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 29.05、121.07、148.29 万平方米，环比值分别变化-75.6%、-66.6%、-53.9%。累计同比数据来看，本周一线城市中，北京 (109.51%)、上海 (157.37%)、广州 (244.27%) 和深圳 (151.16%) 均由于去年同期较低的原因居于高位。二三线城市中南京 (130.88%)、泉州 (106.69%)、福州 (79.25%) 等总计 38 城同比为正，本周累计同比为正的城总数较上周减少 10 城。

**二手房成交：12 城成交套数环比减少 5.8%。**本周 (2.6-2.12) 12 个重点城市二手房成交套数合计 18177 套，环比增速为-5.8%，同比增长 2909.4% (去年同期受疫情影响)。其中一、二、三线城市分别为 7111、8975、2901 套；环比变动分别为-4.5%、-5.7%、-10.6%；成交面积合计 156.32 万方，环比变化-5.9%，同比增长 2924.2%。其中一、二、三线城市分别为 61.84、85.55、8.94 万方；环比变动分别为-6.0%、-5.4%、-8.4%。

**去化情况：15 城去化周期 51.1 周，同比降低 78.0%。**本周 (2.6-2.12) 一二三线城市去化周期分别为 42.2、69.2、46.5 周，环比分别变化-7.4%、11.7%、-8.0%。具体城市来看，15 城中宁波 (92%)、南京 (82%)、泉州 (69%) 等已有统计数据的共计 11 城去化月数环比均为正，区域市场活跃度降低。去化周期超过 30 个月的城市为广州 (50.6)、南京 (79.6)、苏州 (36.3)、福州 (121.5)、江阴 (44.9)、泉州 (73.3)、莆田 (54.2)，市场供过于求，房价可能面临回调压力。

**政策追踪：三部门联合通知明确农村用地范围，深圳建立二手房价格指导机制。**本周中央政策，自然资源部、国家发展改革委、农业农村部三部门联合发布通知，明确农村一二三产业融合发展用地范围，为农村产业发展壮大留出用地空间。本周地方层面政策，深圳市住房和建设局发布通知，深圳市房地产和城市建设发展研究中心将定期在深圳市住房和建设局官方网站、微信公众号和深圳市房地产信息平台等网络平台发布全市 3595 个住宅小区二手住房成交参考价格。北京市房地产市场联合专项核查工作组对部分银行机构，以及链家、我爱我家、中原地产等中介机构总部或门店，开展了经营贷发放和中介活动专项检查。西安市住房和城乡建设局和财政局发布通知，将投放租赁市场专项奖补资金。

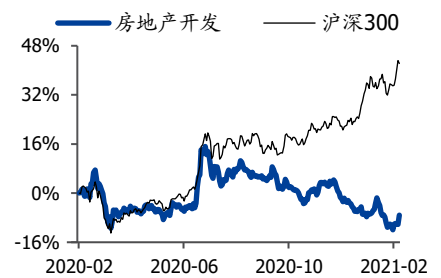
**融资情况：发行规模共计 15.40 亿元，净融资额为-25.99 亿元。**本周 (2.8-2.10) 共发行房企信用债 3 只，环比减少 20 只；发行规模共计 15.40 亿元，环比减少 98.20 亿元，总偿还量 41.10 亿元，环比减少 114.76 亿元，净融资额为-25.99 亿元，环比增长 16.56 亿元。

**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：中央表态推动经营性土地要素市场化配置，多地推出房贷新政》2021-02-09
- 2、《房地产开发：1月房企销售数据点评：百强房企同比增长 70.9%，TOP 全部实现正增长》2021-02-03
- 3、《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》2021-02-01

## 内容目录

1. 重要事件及政策梳理.....	4
2. 行情回顾 .....	5
3. 重点城市成交、去化情况跟踪 .....	8
3.1 新房成交.....	8
3.2 二手房成交 .....	10
3.3 去化情况.....	12
4. 重点公司融资情况.....	13
5. 风险提示 .....	14
附件：各城市商品房销售情况.....	15

## 图表目录

图表 1: 中央政策 (2.8-2.10) .....	5
图表 2: 地方政策 (2.8-2.10) .....	5
图表 3: 各行业涨跌幅排名.....	6
图表 4: 本周各交易日指数表现.....	6
图表 5: 近 52 周地产板块表现.....	6
图表 6: 本周 (2.8-2.10) 涨幅前五个股.....	6
图表 7: 本周 (2.8-2.10) 跌幅前五个股.....	7
图表 8: 重点房企涨跌幅排名.....	7
图表 9: 本周 (2.8-2.10) 重点房企涨幅前五个股.....	7
图表 10: 本周 (2.8-2.10) 重点房企跌幅前五个股.....	8
图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (2.7-2.13) .....	9
图表 12: 各城市群周度成交面积跟踪 (2.7-2.13) .....	10
图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比.....	10
图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比 .....	10
图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比 .....	11
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比 .....	11
图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比.....	11
图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比 .....	11
图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比 .....	12
图表 20: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比 .....	12
图表 21: 12 城二手房成交数据 (2.6-2.12) .....	12
图表 22: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (2.6-2.12) .....	13
图表 23: 周房企债券发行量、偿还量及净融资额.....	13
图表 24: 本周房企债券发行以债券类型划分.....	13
图表 25: 本周房企债券发行以期限划分 .....	14
图表 26: 本周房企债券发行以债券评级划分.....	14
图表 27: 房企每周融资汇总 (2.8-2.14) .....	14
图表 28: 北京商品房销售情况.....	15
图表 29: 上海商品房销售情况.....	15
图表 30: 广州商品房销售情况.....	15
图表 31: 深圳商品房销售情况.....	15
图表 32: 杭州商品房销售情况.....	15
图表 33: 南京商品房销售情况.....	15

图表 34: 武汉商品房销售情况.....	16
图表 35: 成都商品房销售情况.....	16
图表 36: 青岛商品房销售情况.....	16
图表 37: 苏州商品房销售情况.....	16
图表 38: 东莞商品房销售情况.....	16
图表 39: 济南商品房销售情况.....	16
图表 40: 福州商品房销售情况.....	17
图表 41: 襄阳商品房销售情况.....	17
图表 42: 长春商品房销售情况.....	17
图表 43: 安庆商品房销售情况.....	17
图表 44: 惠州商品房销售情况.....	17
图表 45: 扬州商品房销售情况.....	17
图表 46: 南宁商品房销售情况.....	18
图表 47: 温州商品房销售情况.....	18
图表 48: 韶关商品房销售情况.....	18
图表 49: 淮安商品房销售情况.....	18

## 三部门联合通知明确农村用地范围，深圳建立二手房价格指导机制

**行情回顾：涨幅位列末段，落后大盘 5.79 个百分点。**截至 2 月 10 日，中信房地产指数累计变动幅度为 0.13%，落后大盘 5.79 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列末段。本周上涨个股共 91 只，较上周增加 57 只。

**新房成交情况：52 城新房成交面积环比降低 62.8%。**本周 52 个城市新房成交面积为 298.41 万平方米，环比降低 62.8%，同比增长 528.2%（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 29.05、121.07、148.29 万平方米，环比值分别变化-75.6%、-66.6%、-53.9%。累计同比数据来看，本周一线城市中，北京（109.51%）、上海（157.37%）、广州（244.27%）和深圳（151.16%）均由于去年同期较低的原因居于高位。二三线城市中南京（130.88%）、泉州（106.69%）、福州（79.25%）等总计 38 城同比为正，本周累计同比为正的城总数较上周减少 10 城。

**二手房成交：12 城成交套数环比降低 57.1%。**本周的 12 个重点城市二手房成交套数合计 7789 套，环比增速为-57.1%，同比增长 415.1%（去年同期受疫情影响）。其中一、二、三线城市分别为 2704、4220、865 套；环比变动分别为-62.0%、-53.0%、-58.6%；成交面积合计 67.81 万方，环比变化-56.6%，同比增长 419.9%（去年同期受疫情影响）。其中一、二、三线城市分别为 23.70、40.66、3.45 万方；环比变动分别为-61.7%、-52.5%、-61.4%。

**去化情况：15 城去化周期 51.1 周，同比降低 78.0%。**一二三线城市去化周期分别为 42.2、69.2、46.5 周，环比分别变化-7.4%、11.7%、-8.0%。具体城市来看，15 城中宁波（92%）、南京（82%）、泉州（69%）等已有统计数据的共计 11 城去化月数环比均为正，区域市场活跃度降低。去化周期超过 30 个月的城市为广州（50.6）、南京（79.6）、苏州（36.3）、福州（121.5）、江阴（44.9）、泉州（73.3）、莆田（54.2），市场供过于求，房价可能面临回调压力。

**政策追踪：三部门联合通知明确农村用地范围，深圳建立二手房价格指导机制。**本周中央政策，自然资源部、国家发展改革委、农业农村部三部门联合发布通知，明确农村一二三产业融合发展用地范围，为农村产业发展壮大留出用地空间；明确农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租。本周地方层面政策，深圳市住房和建设局发布通知，深圳市房地产和城市建设发展研究中心将定期在深圳市住房和建设局官方网站、微信公众号和深圳市房地产信息平台等网络平台发布全市 3595 个住宅小区二手住房成交参考价格，以引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款。北京市房地产市场联合专项核查工作组对部分银行机构，以及链家、我爱我家、中原地产等经纪机构总部或门店，开展了经营贷发放和中介活动专项检查，重点核查西城金融街、德外，海淀万柳、中关村等热点片区。西安市住房和城乡建设局和财政局发布通知，将投放租赁市场专项奖补资金。

**融资情况：发行规模共计 15.40 亿元，净融资额为-25.99 亿元。**共发行房企信用债 3 只，环比减少 20 只；发行规模共计 15.40 亿元，环比减少 98.20 亿元，总偿还量 41.10 亿元，环比减少 114.76 亿元，净融资额为-25.99 亿元，环比增长 16.56 亿元。

### 1. 重要事件及政策梳理

**中央政策方面**，自然资源部、国家发展改革委、农业农村部三部门联合发布通知，明确农村一二三产业融合发展用地范围，为农村产业发展壮大留出用地空间；明确农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租。

本周地方层面政策，深圳市住房和建设局发布通知，深圳市房地产和城市建设发展研究中心将定期在深圳市住房和建设局官方网站、微信公众号和深圳市房地产信息平台等网络平台发布全市 3595 个住宅小区二手住房成交参考价格，以引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款。北京市房地产市场联合专项核查工作组对部分银行机构，以及链家、我爱我家、中原地产等经纪机构总部或门店，开展了经营贷发放和中介活动专项检查，重点核查西城金融街、德外，海淀万柳、中关村等热点片区。西安市住房和城乡建设局和财政局发布通知，将投放租赁市场专项奖补资金。

图表 1: 中央政策 (2.8-2.10)

日期	来源	概括	文件	政策要点
2021/2/8	自然资源部、国家发展改革委、农业农村部	农村产业融合发展用地不得用于房地产开发	媒体报道	央视新闻报道，自然资源部、国家发展改革委、农业农村部联合发布通知，明确农村一二三产业融合发展用地范围，为农村产业发展壮大留出用地空间；明确农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租。自然资源部将强化用地监管，落实最严格的耕地保护制度，坚决制止耕地“非农化”行为，严禁违规占用耕地进行农村产业建设，防止耕地“非粮化”，不得造成耕地污染。

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 (2.8-2.10)

日期	城市	类型	文件名	政策要点
2021/2/8	深圳	政策表态	《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》	深圳市住房和建设局发布通知，深圳市房地产和城市建设发展研究中心将定期在深圳市住房和建设局官方网站、微信公众号和深圳市房地产信息平台等网络平台发布全市 3595 个住宅小区二手住房成交参考价格，以引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款。
2021/2/9	北京	市场监管	媒体报道	根据澎湃新闻报道，2月9日北京市房地产市场联合专项核查工作组对部分银行机构，以及链家、我爱我家、中原地产等经纪机构总部或门店，开展了经营贷发放和中介活动专项检查，重点核查西城金融街、德外，海淀万柳、中关村等热点片区。
2021/2/10	西安	房贷新规	《西安市支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法》	西安市住房和城乡建设局和财政局发布通知，将投放租赁市场专项奖补资金，奖补对象包括：（1）支持房地产企业将已建成普通商品住房自持用于住房租赁经营每年 100 元/平方米的标准进行经营奖励；（2）租赁合同网签备案的企业按 50 元/宗给予奖励；（3）接受租赁资金监管的企业按 100 元/宗给予奖补；（4）规范化经营企业按年度信用评级 A+和 A 级企业分别给予 100 万和 50 万的信用奖补

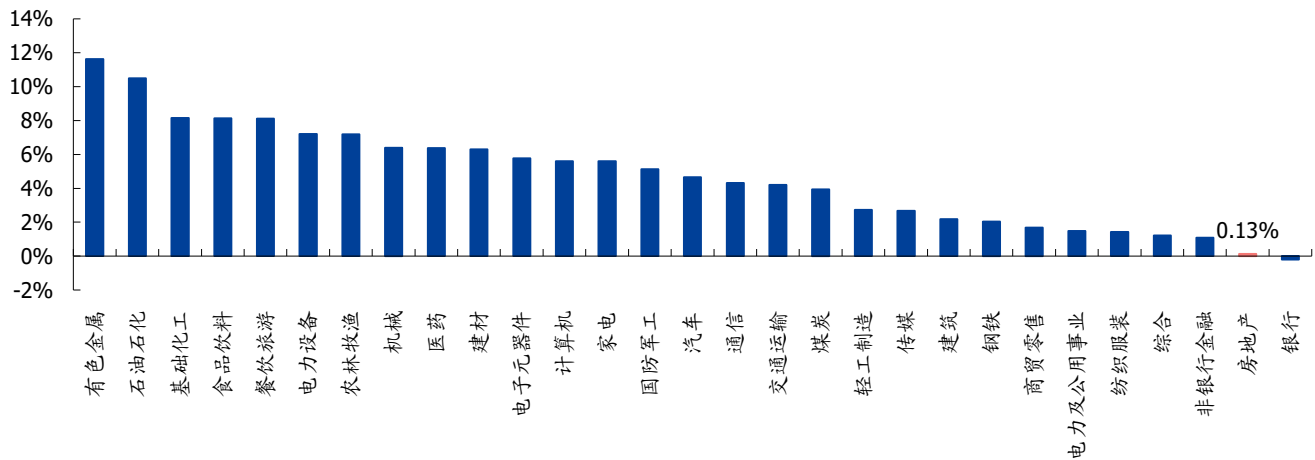
资料来源: 各地方政府网站, 国盛证券研究所

## 2. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为 0.13%，落后大盘 5.79 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列末段。本周上涨个股共 91 只，较上周增加 57 只。本周市场上房地产股涨幅居前五的为京蓝科技、\*ST 松江、西藏城投、嘉凯城、\*ST 宏盛，涨幅分别为 33.9%、

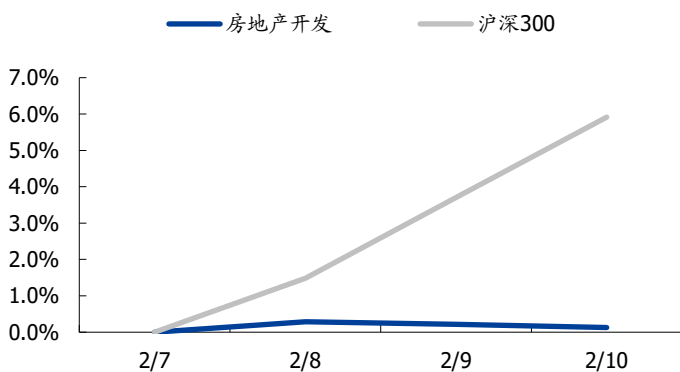
15.8%、12.3%、11.9%、10.5%。跌幅最大的为祥源文化、格力地产、鲁商置业、金科股份、南国置业，跌幅分别为-16.0%、-13.5%、-6.9%、-6.3%、-5.3%。

图表3: 各行业涨跌幅排名



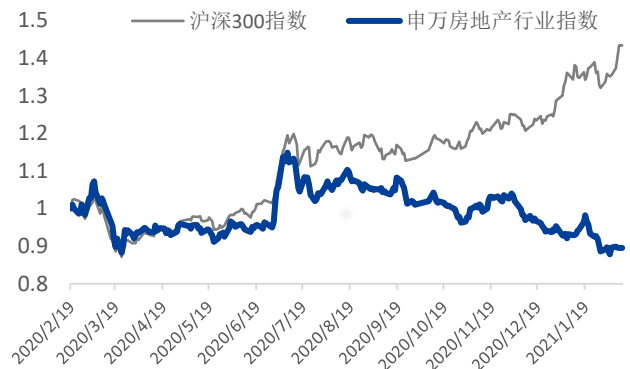
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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(2.8-2.10)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)
000711.SZ	京蓝科技	33.87%	33.74%	1.86	2.49
600225.SH	*ST 松江	15.75%	15.63%	1.46	1.69
600773.SH	西藏城投	12.26%	12.13%	7.75	8.70
000918.SZ	嘉凯城	11.90%	11.78%	5.04	5.64
600817.SH	*ST 宏盛	10.47%	10.34%	13.85	15.30

资料来源: wind, 国盛证券研究所

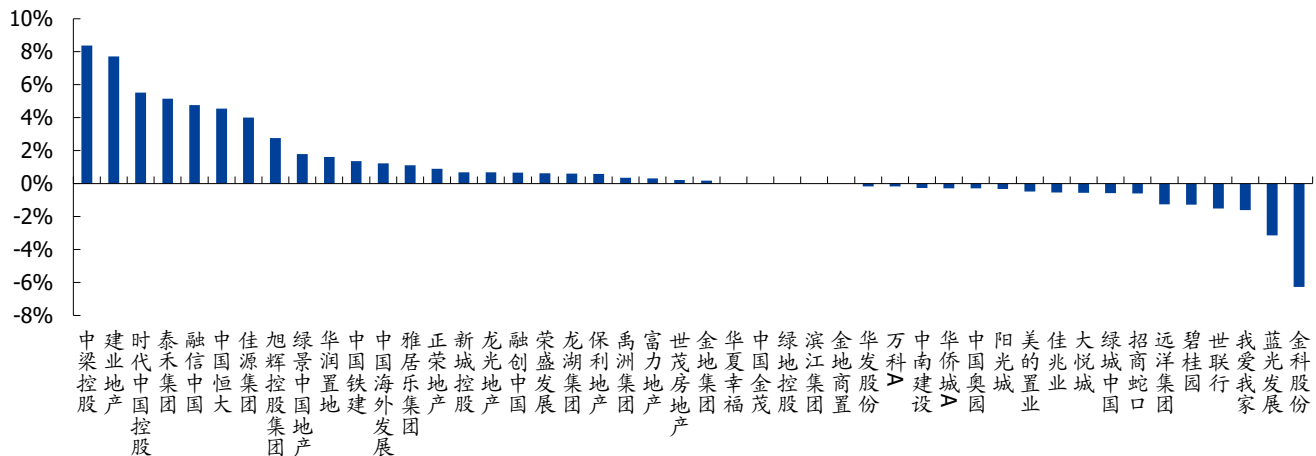
图表7: 本周(2.8-2.10)跌幅前五个股

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)
600576.SH	祥源文化	-15.98%	-16.11%	4.13	3.47
600185.SH	格力地产	-13.54%	-13.67%	6.72	5.81
600223.SH	鲁商置业	-6.91%	-7.04%	13.46	12.53
000656.SZ	金科股份	-6.28%	-6.40%	7.49	7.02
002305.SZ	南国置业	-5.26%	-5.39%	2.09	1.98

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 29 只, 较上周减少 1 只, 涨幅位居前五的是中梁控股、建业地产、时代中国控股、泰禾集团、融信中国, 涨幅分别为 8.4%、7.7%、5.5%、5.1%、4.8%。跌幅最大的是金科股份、蓝光发展、我爱我家、世联行、碧桂园, 跌幅分别为-6.3%、-3.1%、-1.6%、-1.5%、-1.3%。

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(2.8-2.10)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)
2772.HK	中梁控股	8.37%	8.24%	4.54	4.92
0832.HK	建业地产	7.72%	7.59%	3.24	3.49
1233.HK	时代中国控股	5.53%	5.40%	9.95	10.50
000732.SZ	泰禾集团	5.15%	5.02%	2.72	2.86
3301.HK	融信中国	4.77%	4.64%	5.24	5.49

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (2.8-2.10) 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)
000656.SZ	金科股份	-6.28%	-6.40%	7.49	7.02
600466.SH	蓝光发展	-3.13%	-3.26%	4.15	4.02
000560.SZ	我爱我家	-1.61%	-1.74%	3.72	3.66
002285.SZ	世联行	-1.52%	-1.64%	3.96	3.90
2007.HK	碧桂园	-1.28%	-1.41%	9.38	9.26

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 298.41 万平方米, 环比降低 62.8%, 同比增长 528.2% (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 29.05、121.07、148.29 万平方米, 环比值分别变化-75.6%、-66.6%、-53.9%。

累计同比数据来看, 本周一线城市中, 北京(109.51%)、上海(157.37%)、广州(244.27%)和深圳(151.16%)均由于去年同期较低的原因居于高位。二三线城市中南京(130.88%)、泉州(106.69%)、福州(79.25%)等总计 38 城同比为正, 本周累计同比为正的城市总数较上周减少 10 城。



图表 11: 52城周度成交面积跟踪 (2.7-2.13)

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	10.4	-61.18%	109.51%	-30.78%	3	柳州	7.4	-33.31%	95.30%	-23.91%
1	上海	6.6	-82.72%	157.37%	-2.80%	3	绍兴	1.6	-56.91%	131.94%	-14.61%
1	广州	10.6	-72.46%	244.27%	-26.48%	3	台州	1.5	-65.66%	214.56%	-31.52%
1	深圳	1.5	-90.50%	151.16%	-22.81%	3	镇江	2.5	-66.38%	117.83%	-19.79%
2	杭州	8.7	-66.16%	14.32%	-22.05%	3	淮南	1.6	-67.83%	109.94%	-27.21%
2	南京	1.5	-74.76%	130.88%	-40.56%	3	江门	7.5	-47.02%	630.69%	11.59%
2	苏州	20.0	-27.19%	108.85%	-32.41%	3	肇庆	11.8	-15.73%	168.49%	21.98%
2	福州	9.6	-63.75%	79.25%	-35.63%	3	泰安	---	---	---	---
2	宁波	---	---	---	---	3	芜湖	0.5	-80.60%	62.06%	-30.21%
2	南宁	0.7	-79.31%	24.23%	-68.74%	3	盐城	0.4	-89.45%	248.12%	-43.38%
2	武汉	3.9	-61.80%	87.45%	-15.39%	3	宝鸡	0.4	-86.51%	106.50%	7.15%
2	成都	3.9	-30.00%	65.06%	-22.50%	3	舟山	---	---	---	---
2	青岛	---	---	---	---	3	东营	0.8	-40.82%	155.26%	-63.22%
2	济南	2.7	-69.44%	393.59%	-13.66%	3	池州	4.5	-44.84%	100.21%	-30.37%
3	惠州	9.1	-60.01%	84.91%	15.26%	3	抚州	---	---	---	---
3	温州	6.0	-76.64%	109.76%	-17.16%	3	海门	---	---	---	---
3	江阴	4.3	14.66%	153.93%	-19.80%	3	清远	2.5	-17.41%	298.44%	-83.54%
3	泉州	15.7	-41.66%	106.69%	-44.79%	3	娄底	0.6	-78.42%	31.16%	-8.61%
3	莆田	---	---	---	---	3	新余	---	---	---	---
3	嘉兴	---	---	---	---	3	荆门	---	---	---	---
3	金华	2.9	-59.42%	14.58%	1.08%	3	吉安	10.5	-63.89%	109.82%	-40.62%
3	赣州	5.2	-70.35%	140.99%	0.75%	3	无锡	15.4	14.08%	86.70%	15.68%
3	珠海	12.4	-44.06%	191.33%	3.15%	3	东莞	2.5	-83.45%	182.25%	-38.71%
3	常州	7.5	-24.19%	75.87%	-41.50%	3	扬州	4.6	-43.29%	85.96%	-16.45%
3	淮安	1.4	-76.53%	45.22%	53.04%	3	岳阳	3.1	-19.10%	32.41%	-20.13%
3	连云港	6.2	-69.41%	116.01%	-26.03%	3	韶关	2.1	-9.02%	72.61%	-18.31%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

分城市群来看, 由于去年同期受疫情影响处于低位, 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 8.72、10.40、33.27 万方, 环比分别为 -66.2%、-61.2% 和 -62.5%。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 20.10、102.50 万方, 环比分别为 -79.5% 和 -63.0%。

图表 12: 各城市群周度成交面积跟踪 (2.7-2.13)

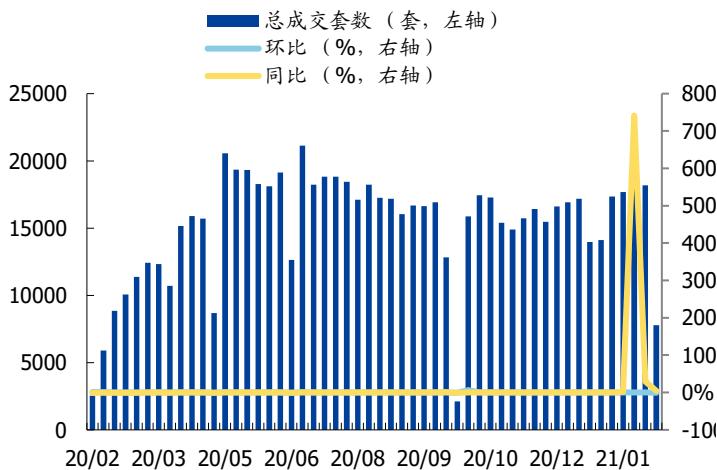
城市群	城市数量 (个)	本周成交 (万方)	环比 (%)	同比 (%)
京津冀城市群	1	10.40	-61.2%	22.2%
北部湾城市群	1	8.72	-66.2%	2120.3%
成渝城市群	1	37.20	-56.6%	---
关中平原城市群	1	---	---	---
海峡西岸城市群	6	33.27	-62.5%	703.1%
山东半岛城市群	3	26.50	-55.4%	460.9%
粤港澳大湾区	7	20.10	-79.5%	161.8%
长江三角洲城市群	19	102.50	-63.0%	554.8%
长江中游城市群	6	25.60	-64.7%	6437.1%
非城市群	7	34.90	-49.2%	481.1%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

### 3.2 二手房成交

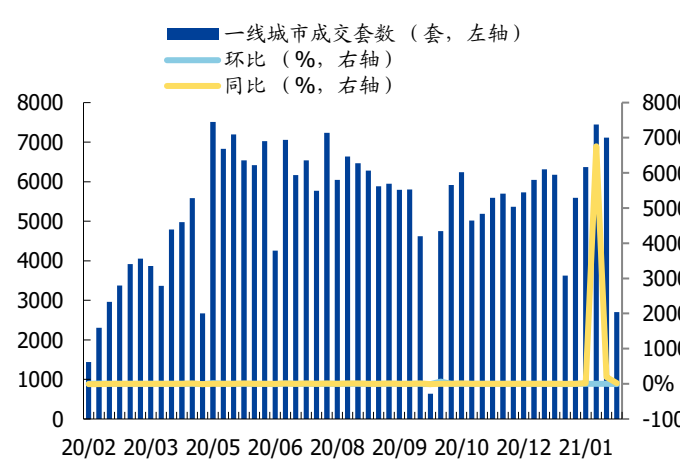
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 7789 套, 环比增速为-57.1%, 同比增长 415.1% (去年同期受疫情影响)。其中一、二、三线城市分别为 2704、4220、865 套; 环比变动分别为-62.0%、-53.0%、-58.6%。累计二手房成交套数 10.84 万套, 同比变动为 87.7%。其中一、二、三线城市分别为 3.90、5.55、1.39 万套; 同比变动分别为 91.0%、81.1%、107.3%。

图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比



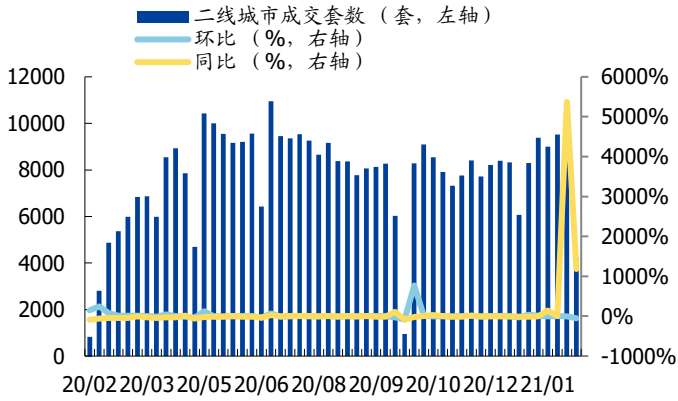
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



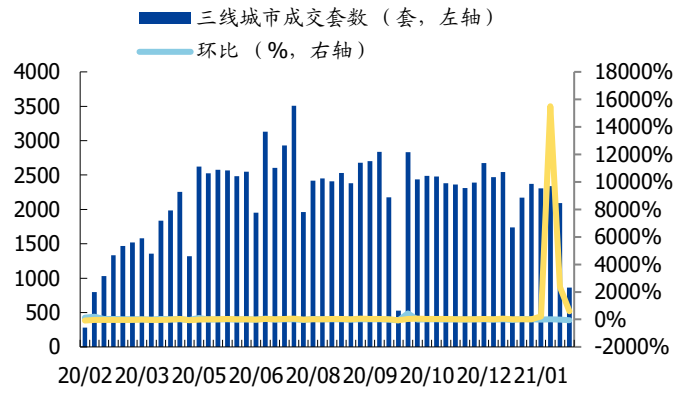
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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

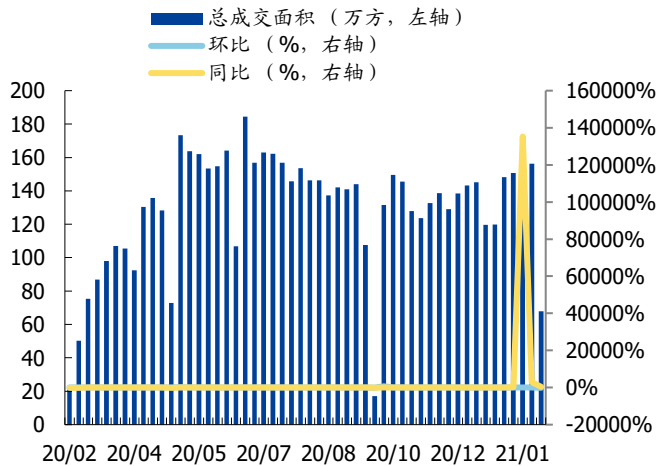
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

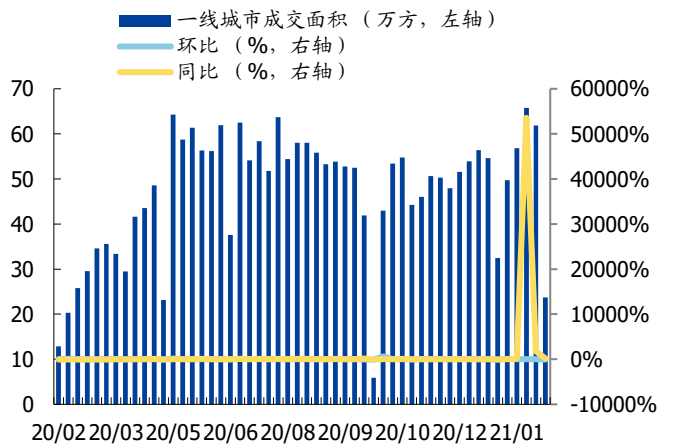
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 67.81 万方, 环比变化-56.6%, 同比增长 419.9% (去年同期受疫情影响)。其中一、二、三线城市分别为 23.70、40.66、3.45 万方; 环比变动分别为-61.7%、-52.5%、-61.4%。累计二手房成交面积为 928.53 万方, 同比增速为 86.1%。其中一、二、三线城市分别为 344.92、527.17、56.44 万方; 同比变动分别为 93.4%、83.0%、74.5%。

图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比



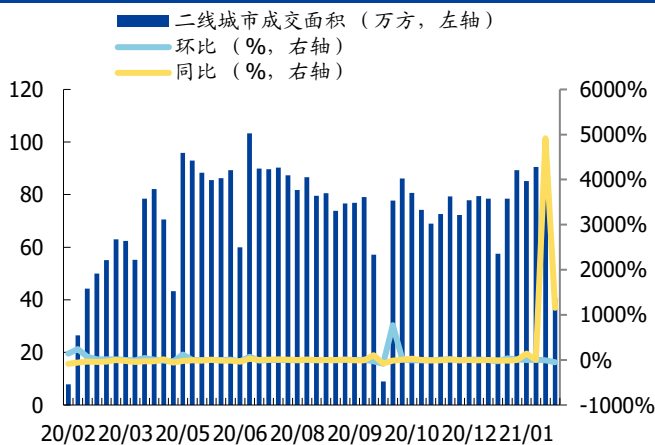
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



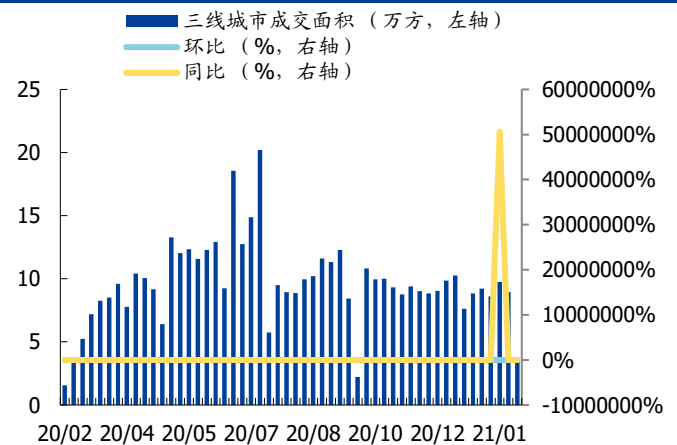
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 (2.6-2.12)

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	2445.0	-53.32%	187.31%	146.07%	564.1%	21.40	-53.27%	186.77%	148.38%	569.6%
深圳	1	259.0	-86.17%	23.92%	17.92%	386.4%	2.30	-85.65%	23.39%	17.42%	390.7%
杭州	2	309.0	-74.29%	---	161.12%	1263.7%	3.02	-74.76%	---	177.82%	1328.6%
南京	2	1622.0	-41.78%	2006.49%	118.54%	845.8%	14.90	-39.11%	1901.38%	120.35%	832.4%
成都	2	427.0	-49.65%	---	-35.72%	142.2%	4.19	-49.94%	---	-34.43%	140.6%
青岛	2	478.0	-60.69%	220.81%	92.07%	583.6%	4.34	-61.85%	229.74%	97.72%	599.1%
苏州	2	1021.0	-46.38%	2220.45%	94.17%	814.9%	10.52	-45.74%	2077.76%	95.23%	829.3%
南昌	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
厦门	2	363.0	-64.38%	515.25%	131.54%	658.2%	3.70	-63.03%	438.36%	126.96%	624.8%
东莞	3	131.0	-67.49%	445.83%	23.60%	792.5%	1.47	-69.52%	564.02%	31.06%	925.9%
扬州	3	117.0	-40.61%	11600.00%	74.69%	489.3%	1.05	-37.79%	11745.97%	76.61%	513.1%
江门	3	94.0	-57.66%	224.14%	492.34%	931.0%	0.93	-61.79%	262.85%	563.69%	1032.1%

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 51.1 周, 同比降低 78%, 环比降低 7.4%。一线城市去化周期 42.2 周, 环比降低 11.5%; 样本二线城市去化周期 69.2 周, 环比降低 8.0%。样本三线城市去化周期 46.5 周, 环比上升 0.2%。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 城中宁波 (92%)、南京 (82%)、泉州 (69%) 等已有统计数据的共计 11 城去化月数环比均为正, 区域市场活跃度降低。去化周期超过 30 个月的城市为广州 (50.6)、南京 (79.6)、苏州 (36.3)、福州 (121.5)、江阴 (44.9)、泉州 (73.3)、莆田 (54.2), 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 (2.6-2.12)

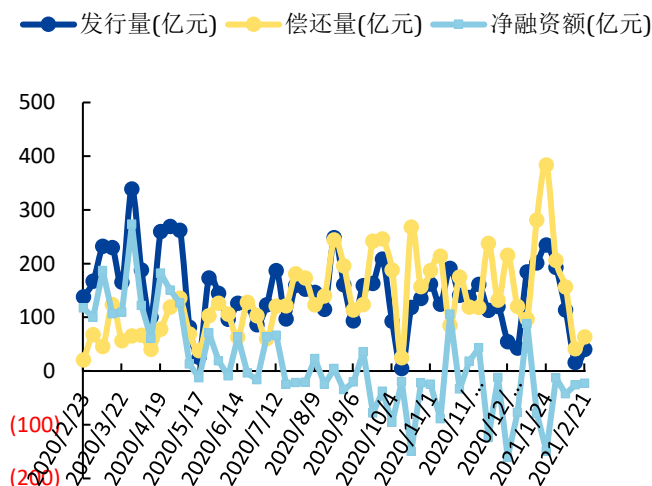
城市	上周成交面积	环比	累计同比	库存	近4周成交	去化周期	去化周期前值	去化周期环比
北京	16.9	-47.6%	125.9%	—	53.3	—	30.8	—
上海	16.8	-69.6%	159.4%	601.6	47.1	12.8	8.4	53%
广州	22.3	-49.6%	201.4%	1637.2	32.4	50.6	31.8	59%
深圳	5.5	-67.4%	144.3%	—	18.5	—	23.8	—
杭州	13.9	-67.0%	66.5%	—	34.1	—	19.1	—
南京	10.2	-69.1%	83.0%	2352.5	29.5	79.6	43.7	82%
厦门	10.9	—	—	—	—	—	—	—
苏州	15.5	-38.3%	70.8%	1518.5	41.8	36.3	23.1	57%
福州	7.0	-30.7%	96.6%	1456.1	12.0	121.5	81.0	50%
南宁	16.0	-32.4%	7.2%	873.5	70.7	12.3	8.2	51%
温州	27.3	-4.7%	103.6%	1173.2	58.1	20.2	14.2	42%
江阴	5.3	-15.1%	61.4%	592.9	13.2	44.9	28.9	55%
泉州	2.1	-9.0%	12.8%	695.6	9.5	73.3	43.5	69%
宁波	13.5	-42.4%	93.6%	334.8	23.2	14.5	7.5	92%
莆田	5.8	69.7%	187.8%	458.7	8.5	54.2	52.7	3%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

#### 4. 重点公司融资情况

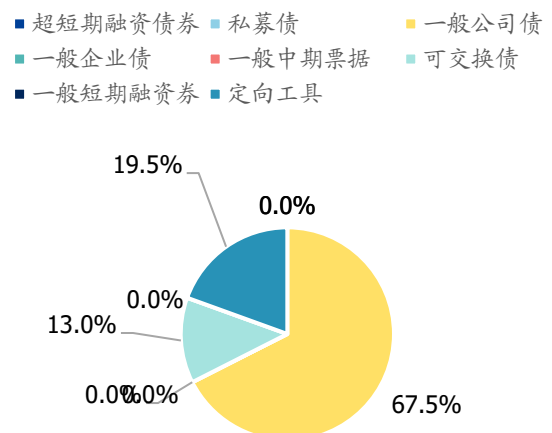
根据申万行业-房地产指标统计, 本周共发行房企信用债 3 只, 环比减少 20 只; 发行规模共计 15.40 亿元, 环比减少 98.20 亿元, 总偿还量 41.10 亿元, 环比减少 114.76 亿元, 净融资额为 -25.99 亿元, 环比增长 16.56 亿元。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般公司债 (67.5%) 为主要构成。债券期限方面, 本周以 5 年期以上的债券 (93.5%) 为主要构成。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AA (87.0%) 为主要构成。

图表 23: 周房企债券发行量、偿还量及净融资额



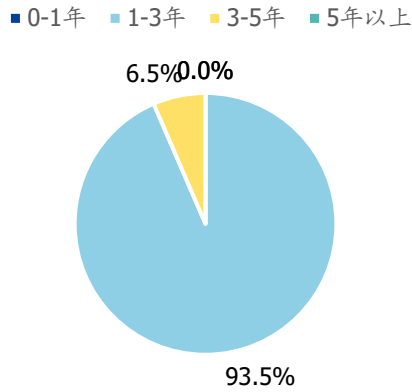
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周房企债券发行以债券类型划分



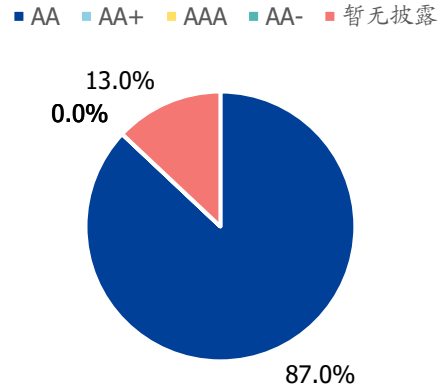
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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, 本周无重点房企发行债券利率较同公司之前发行的同类型同期限的可比债券进行比较。

图表 27: 房企每周融资汇总 (2.8-2.14)

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 (%)
2021/2/10	万泽集团	可交换债	1.00	2	7.50	---	---	---
2021/2/10	万泽集团	可交换债	1.00	2	3.00	---	---	---
2021/2/9	桂林城投	定向工具	3.00	3	5.80	2020/3/24	6.50	-0.70
2021/2/8	栖霞建设	公司债	10.40	5	5.48	2020/12/2	5.00	0.48

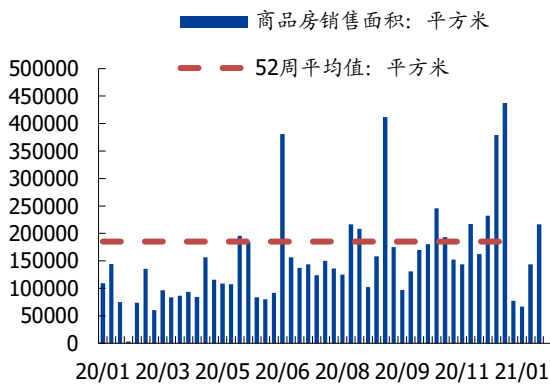
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

## 5. 风险提示

疫情影响超预期, 销售超预期下行。

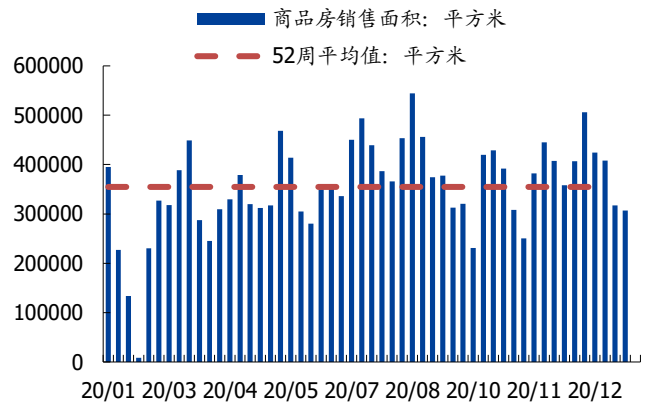
附件：各城市商品房销售情况

图表 28: 北京商品房销售情况



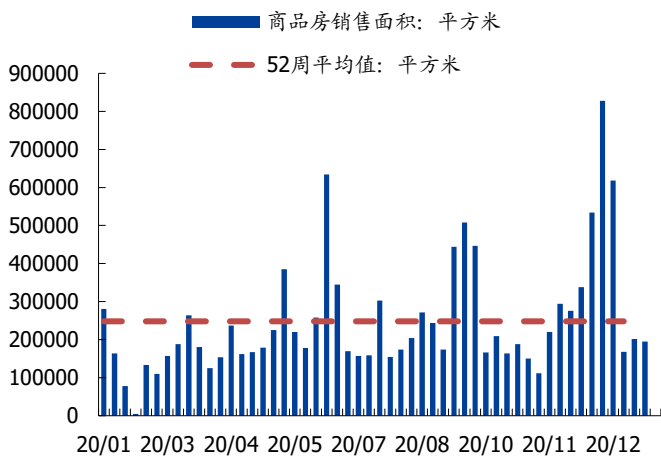
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 上海商品房销售情况



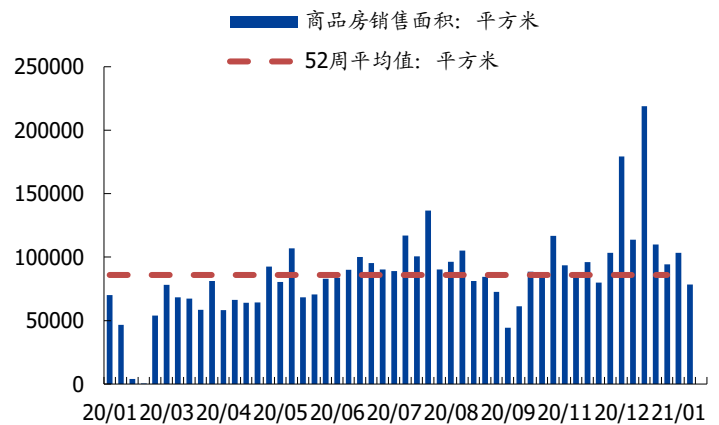
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 广州商品房销售情况



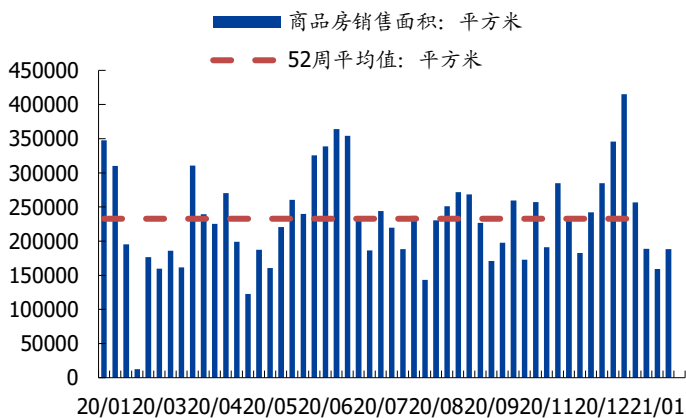
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 深圳商品房销售情况



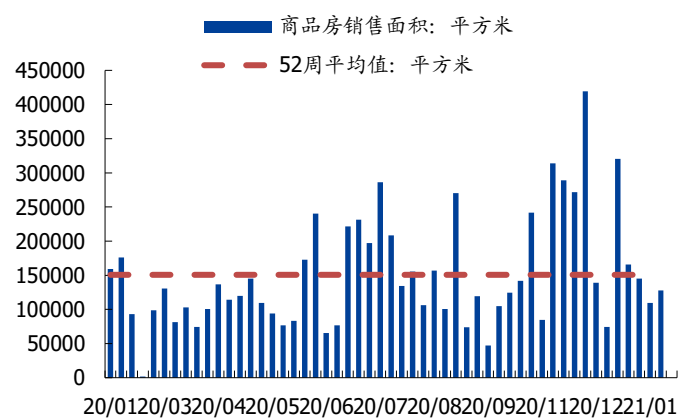
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 杭州商品房销售情况



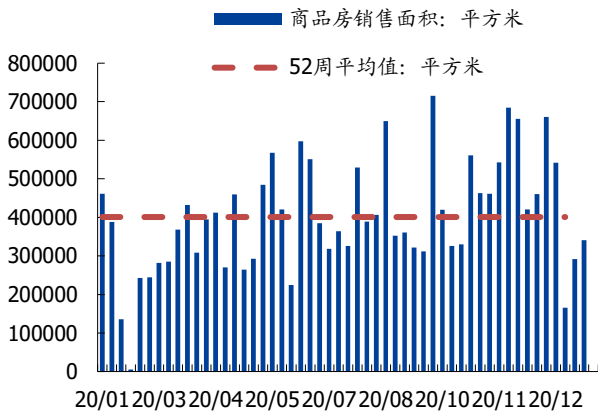
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 南京商品房销售情况



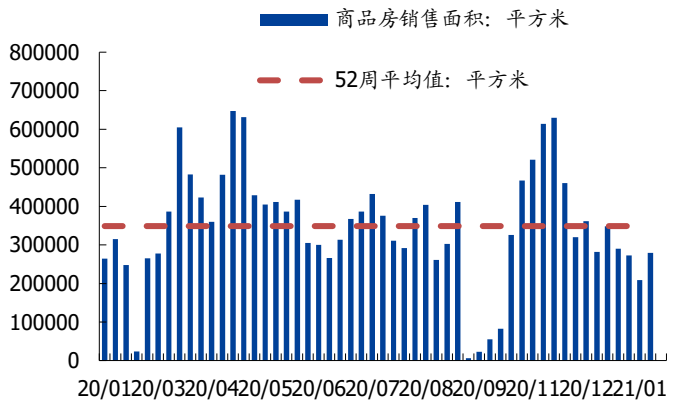
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 武汉商品房销售情况



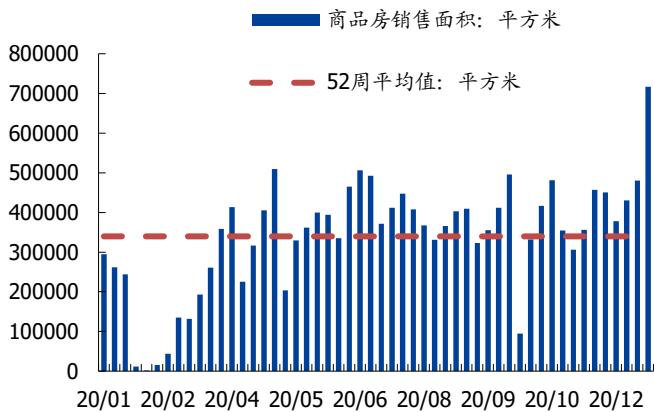
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 成都商品房销售情况



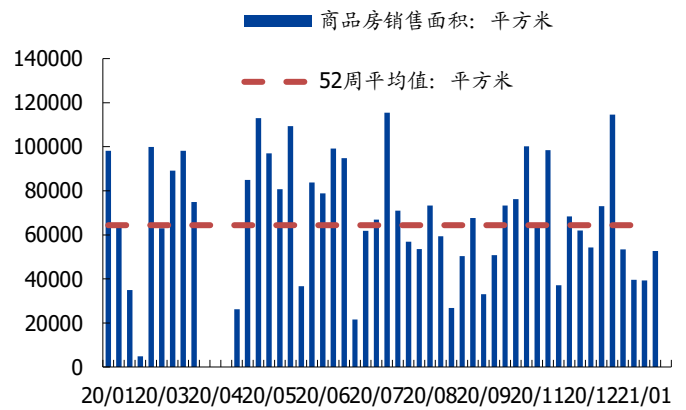
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 青岛商品房销售情况



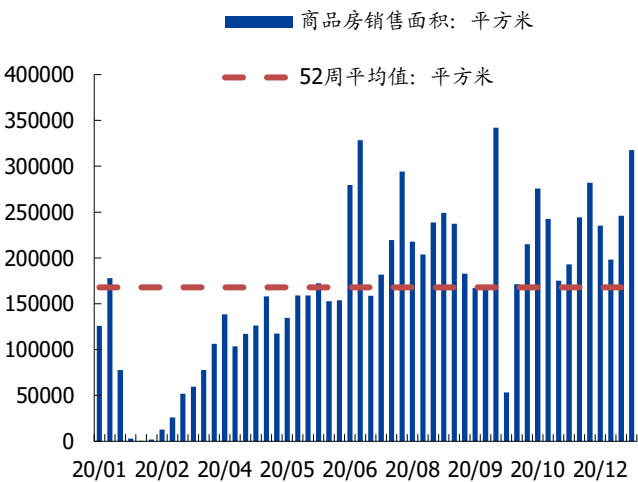
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 苏州商品房销售情况



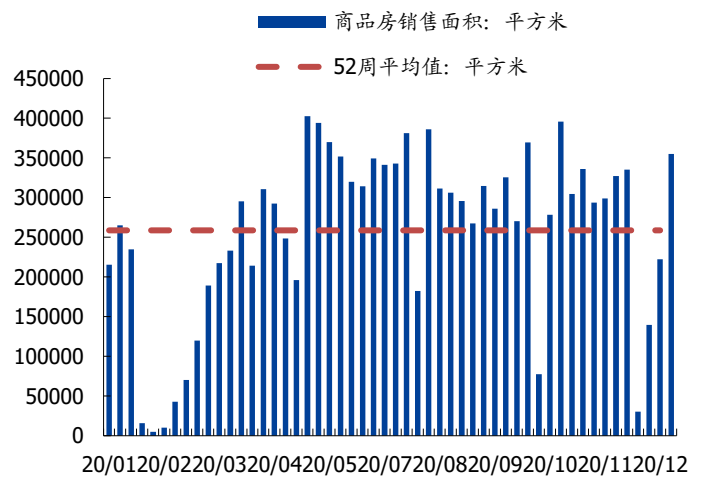
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 东莞商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

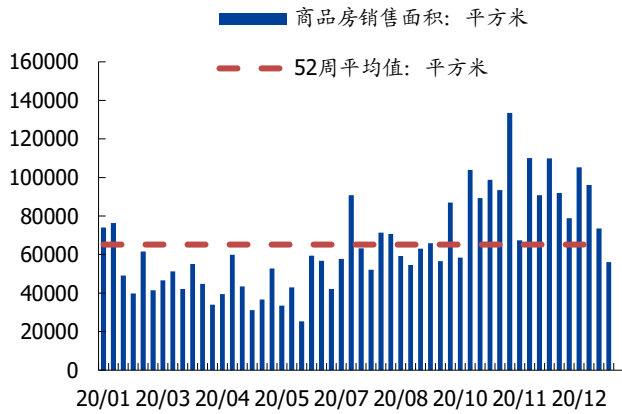
图表 39: 济南商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

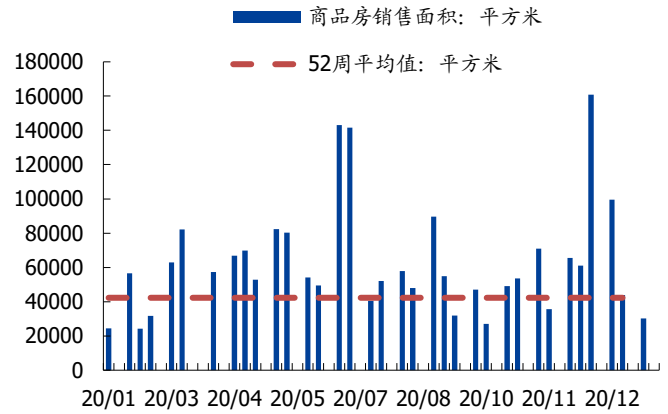


图表 40: 福州商品房销售情况



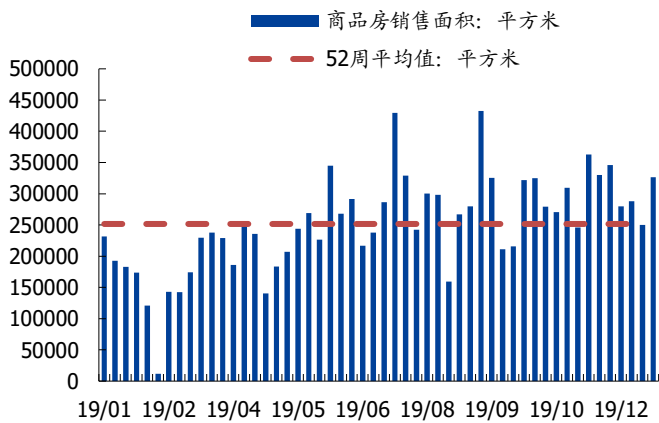
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 襄阳商品房销售情况



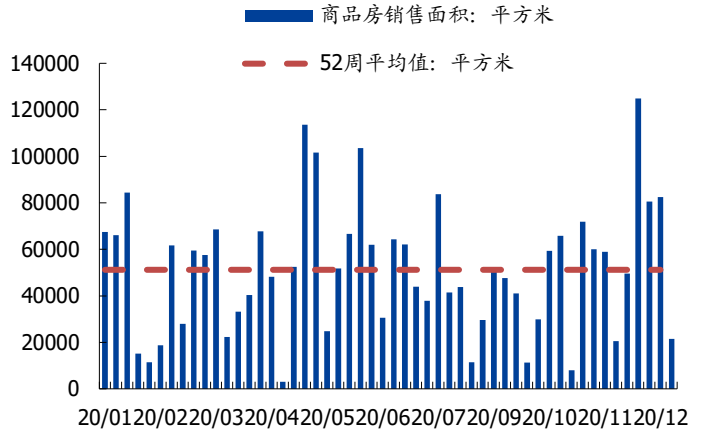
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 长春商品房销售情况



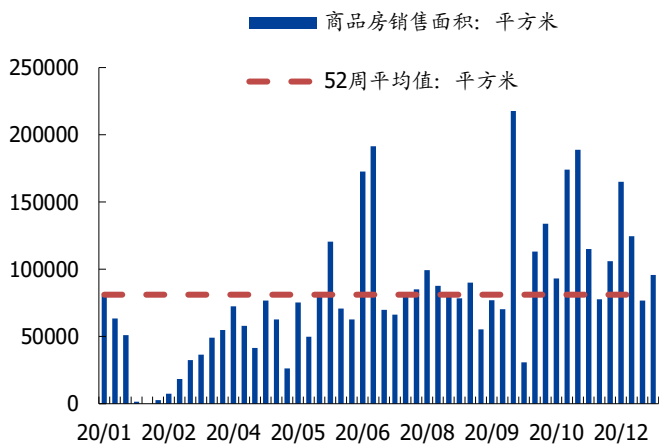
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 安庆商品房销售情况



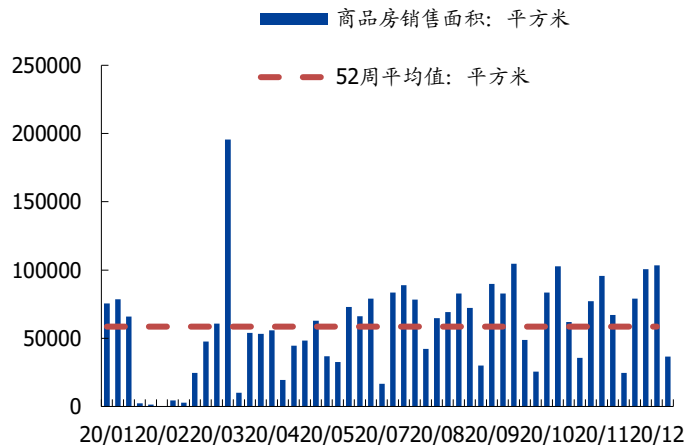
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 惠州商品房销售情况



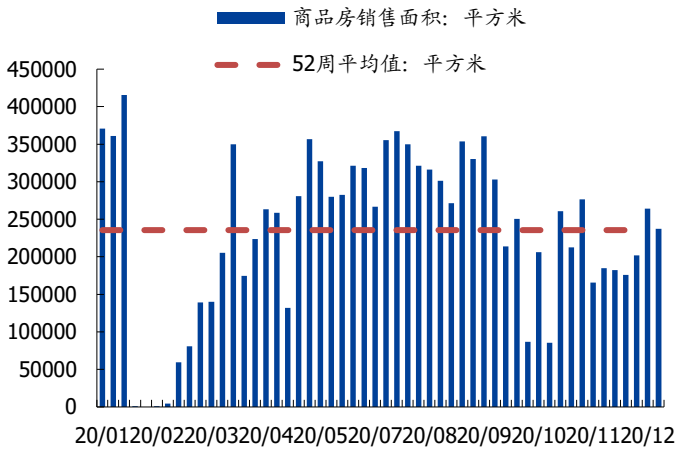
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 扬州商品房销售情况



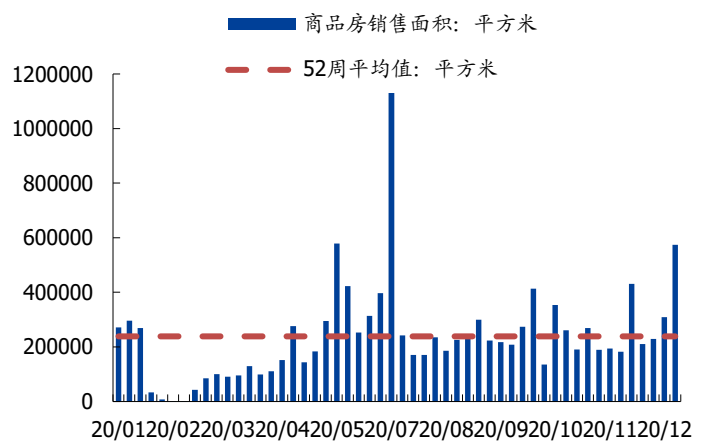
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 南宁商品房销售情况



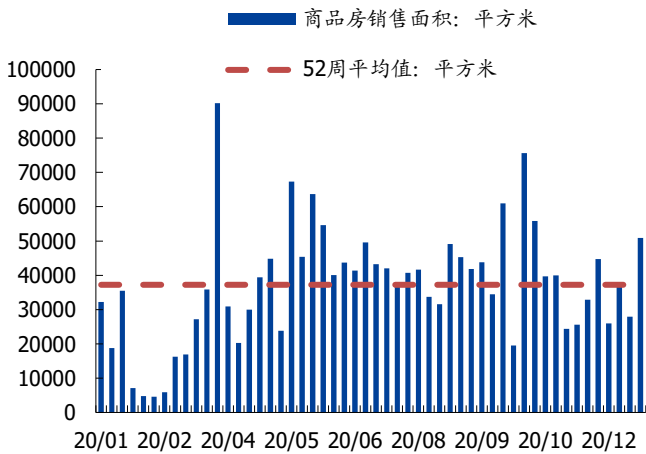
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 温州商品房销售情况



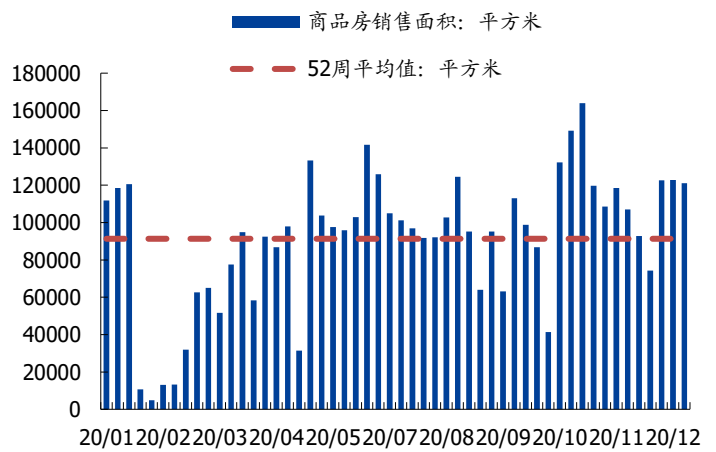
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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