

房地产开发

政府工作报告“房住不炒”基调延续，多地出台楼市新政加强调控弥补漏洞

行情回顾：涨幅位列中后段，落后大盘**0.55**个百分点。截至3月5日，中信房地产指数累计变动幅度为-1.94%，落后大盘0.55个百分点，在29个中信行业板块排名中位列中后段。本周上涨个股共85只，较上周减少6只。（若无特别说明，本报告中本周为2021/03/1-2021/03/7当周）

新房成交情况：52城新房成交面积同比增长113%。本周（2.27-3.5）52个城市新房成交面积为753.59万平方米，环比降低1.3%，同比增长113%（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123.82、329.79、299.97万平方米，环比值分别变化26.4%、9.6%、-17.7%。从今年累计10周同比数据来看，本周一二三线城市，由于去年受疫情影响，同比均有较高增长。

二手房成交：12城成交套数同比增长79.2%。本周（2.27-3.5）的12个重点城市二手房成交套数合计15866套，环比增速为-0.2%，同比增长79.2%（去年同期受疫情影响）。其中一、二、三线城市分别为5812、8299、1755套；环比变动分别为-4.4%、4.9%、-8.0%。成交面积合计136.25万方，环比变化1.5%，同比增长81.0%（去年同期受疫情影响）。其中一、二、三线城市分别为50.75、79.12、6.38万方；环比变动分别为-3.6%、6.1%、-9.0%。

去化情况：15城去化周期66.7周，环比降低12.3%。本周（2.27-3.5）15个城市去化周期66.7周，同比降低57.3%，环比降低12.3%。一线城市去化周期67.8周，环比降低8.9%；样本二线城市去化周期83.1周，环比降低11.7%。样本三线城市去化周期45.5周，环比降低22.3%。具体城市来看，去化周期低于12个月的城市为宁波（6.3）、上海（7.1）、杭州（10.9），供应略显不足，房价存在上涨动力。另一方面，泉州（88.3）、福州（45.0）的库存去化周期超过30个月，北京（33.5）、江阴（29.0）、南京（27.3）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：政府工作报告“房住不炒”基调延续，多地出台楼市新政加强调控弥补漏洞。本周中央政策方面，自然资源部回应“供地两集中”政策，明确表示近年要求各地进一步将住宅用地出让信息合理适度集中公告、集中供应。3月5日两会召开，政府工作报告中提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担。”本周地方政策方面，继青岛、天津、郑州之后，本周南京、福州陆续出台集中供应宅地相关政策；东莞、深圳、杭州、上海陆续出台楼市新政，从四限方面加强调控打补丁；深圳市工农中建四大国有银行均已明确将政府发布的二手住房成交参考价格作为按揭贷款的重要参考依据。

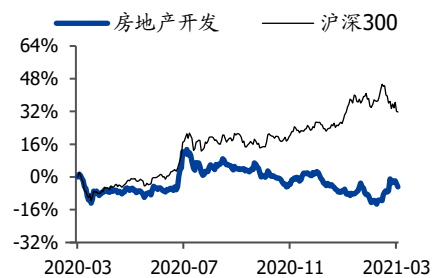
融资情况：发行规模共计117.50亿元，净融资额为-101.84亿元。本周（3.1-3.7）共发行房企信用债15只，环比增加5只；发行规模共计117.50亿元，环比增长2.00亿元，总偿还量219.34元，环比增长81.20亿元，净融资额为-101.84亿元，环比减少79.20亿元。

投资建议：1.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；2.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；3.稀缺消费升级奢侈品概念的商管+物管公司：华润万象生活；4.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；5.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。

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：新房成交面积同增4.1%，土地市场降温成交面积同降3.5%》2021-03-05
- 2、《房地产开发：LPR连续十月不变，房贷利率持续上升；多地核查经营贷资金流向》2021-02-24
- 3、《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》2021-02-19



内容目录

政府工作报告“房住不炒”基调延续，多地出台楼市新政加强调控弥补漏洞	4
1. 重要事件及政策梳理	5
2. 行情回顾	7
3. 重点城市成交、去化情况跟踪	10
3.1 新房成交	10
3.2 二手房成交	12
3.3 去化情况	14
4. 重点公司融资情况	15
5. 房贷相关指标	16
6. 风险提示	17
附件：各城市商品房销售情况	18

图表目录

图表 1: 中央政策 (3.1-3.7)	6
图表 2: 地方政策 (3.1-3.7)	7
图表 3: 各行业涨跌幅排名	8
图表 4: 本周各交易日指数表现	8
图表 5: 近 52 周地产板块表现	8
图表 6: 本周 (3.1-3.5) 涨幅前五个股	8
图表 7: 本周 (3.1-3.5) 跌幅前五个股	9
图表 8: 重点房企涨跌幅排名	9
图表 9: 本周 (3.1-3.5) 重点房企涨幅前五个股	9
图表 10: 本周 (3.1-3.5) 重点房企跌幅前五个股	10
图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (2.27-3.5)	11
图表 12: 各城市群周度成交面积跟踪 (2.27-3.5)	12
图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比	12
图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比	12
图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比	13
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比	13
图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比	13
图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比	13
图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比	14
图表 20: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比	14
图表 21: 12 城二手房成交数据 (2.27-3.5)	14
图表 22: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (2.27-3.5)	15
图表 23: 周房企债券发行量、偿还量及净融资额	15
图表 24: 本周房企债券发行以债券类型划分	15
图表 25: 本周房企债券发行以期限划分	16
图表 26: 本周房企债券发行以债券评级划分	16
图表 27: 房企每周融资汇总 (3.1-3.7)	16
图表 28: 北京商品房销售情况	18
图表 29: 上海商品房销售情况	18

图表 30: 广州商品房销售情况.....	18
图表 31: 深圳商品房销售情况.....	18
图表 32: 杭州商品房销售情况.....	18
图表 33: 南京商品房销售情况.....	18
图表 34: 武汉商品房销售情况.....	19
图表 35: 成都商品房销售情况.....	19
图表 36: 青岛商品房销售情况.....	19
图表 37: 苏州商品房销售情况.....	19
图表 38: 东莞商品房销售情况.....	19
图表 39: 济南商品房销售情况.....	19
图表 40: 福州商品房销售情况.....	20
图表 41: 襄阳商品房销售情况.....	20
图表 42: 长春商品房销售情况.....	20
图表 43: 安庆商品房销售情况.....	20
图表 44: 惠州商品房销售情况.....	20
图表 45: 扬州商品房销售情况.....	20
图表 46: 南宁商品房销售情况.....	21
图表 47: 温州商品房销售情况.....	21
图表 48: 韶关商品房销售情况.....	21
图表 49: 淮安商品房销售情况.....	21

政府工作报告“房住不炒”基调延续，多地出台楼市新政加强调控弥补漏洞

行情回顾：涨幅位列中后段，落后大盘 0.55 个百分点。截至 3 月 5 日，中信房地产指数累计变动幅度为-1.94%，落后大盘 0.55 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列中后段。本周上涨个股共 85 只，较上周减少 6 只。

新房成交情况：52 城新房成交面积同比增长 113%。本周 52 个城市新房成交面积为 753.59 万平方米，环比降低 1.3%，同比增长 113%（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 123.82、329.79、299.97 万平方米，环比值分别变化 26.4%、9.6%、-17.7%。从今年累计 10 周同比数据来看，本周一线城市，由于去年受疫情影响，北京（104%）、上海（162%）、广州（194%）、深圳（111%）同比均有较高增长。二三线城市中杭州（102%）、南京（83%）、苏州（57%）、福州（70%）、武汉（152%）等总计 46 城同比均为正，其中南宁（25%）、泉州（18%）、常州（12%）同比增幅较小。

二手房成交：12 城成交套数同比增长 79.2%。本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 15866 套，环比增速为-0.2%，同比增长 79.2%（去年同期受疫情影响）。其中一、二、三线城市分别为 5812、8299、1755 套；环比变动分别为-4.4%、4.9%、-8.0%。成交面积合计 136.25 万方，环比变化 1.5%，同比增长 81.0%（去年同期受疫情影响）。其中一、二、三线城市分别为 50.75、79.12、6.38 万方；环比变动分别为-3.6%、6.1%、-9.0%。

去化情况：15 城去化周期 66.7 周，环比降低 12.3%。15 个城市去化周期 66.7 周，同比降低 57.3%，环比降低 12.3%。一线城市去化周期 67.8 周，环比降低 8.9%；样本二线城市去化周期 83.1 周，环比降低 11.7%。样本三线城市去化周期 45.5 周，环比降低 22.3%。分城市去化数据见附件。具体城市方面，15 城中宁波（21%）、泉州（21%）、南宁（16%）、上海（11）等已有统计数据的共计 7 城去化月数环比均为正，区域市场活跃度降低。去化周期低于 12 个月的城市为宁波（6.3）、上海（7.1）、杭州（10.9），供应略显不足，房价存在上涨动力。另一方面，泉州（88.3）、福州（45.0）的库存去化周期超过 30 个月，北京（33.5）、江阴（29.0）、南京（27.3）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：政府工作报告“房住不炒”基调延续，多地出台楼市新政加强调控弥补漏洞。本周中央政策方面，自然资源部回应“供地两集中”政策，明确表示近年要求各地进一步将住宅用地出让信息合理适度集中公告、集中供应，让各类市场主体和消费者充分掌握信息，形成合理预期。3 月 5 日两会召开，政府工作报告中提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。”本周地方政策方面，继青岛、天津、郑州之后，本周南京、福州陆续出台集中供应宅地相关政策；东莞、深圳、杭州、上海陆续出台楼市新政，从四限方面加强调控打补丁；深圳市工农中建四大国有银行均已明确将政府发布的二手住房成交参考价格作为按揭贷款的重要参考依据。

融资情况：发行规模共计 117.50 亿元，净融资额为-101.84 亿元。本周共发行房企信用债 15 只，环比增加 5 只；发行规模共计 117.50 亿元，环比增长 2.00 亿元，总偿还量 219.34 元，环比增长 81.20 亿元，净融资额为-101.84 亿元，环比减少 79.20 亿元。

1. 重要事件及政策梳理

中央政策方面，3月1日，自然资源部回应“供地两集中”政策，明确表示近年要求各地进一步将住宅用地出让信息合理适度集中公告、集中供应，让各类市场主体和消费者充分掌握信息，形成合理预期。实施“两集中”土地出让制度的22个重点城市，除包含北上广深4个一线城市外，还有南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡等18个二线城市。

3月2日银保监会主席郭树清在新闻发布会上表示：1) 欧美发达国家的金融市场和实体经济严重背道而驰，担心国外金融市场的泡沫会破灭，但目前外国资本流入规模和速度还在可控范围。2) 房地产领域的核心问题还是泡沫较大，金融化泡沫化倾向较强，是金融体系最大灰犀牛；但2020年房地产贷款增速8年来首次低于各项贷款增速，相信房地产问题可逐步缓解。

3月5日两会召开，政府工作报告中提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。”；

“深入推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到65%，发展壮大城市群和都市圈。实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。”；“政府投资更多向惠及面广的民生项目倾斜，新开工改造城镇老旧小区5.3万个，提升县城公共服务水平。”

本周地方层面政策，继青岛、天津、郑州之后，本周南京、福州陆续出台相关集中供应住宅地政策，南京和福州均将今年住宅用地上市的时间安排在4月、7月和10月；此外，福州自然资源和规划局编制2021年供应计划并将地块落地落宗，其中住宅用地不得低于近5年平均完成交易量；单列租赁住房用地（占比不低于住宅用地10%）。东莞、深圳、杭州、上海陆续出台楼市新政，从四限方面加强调控打补丁。具体政策详见图表2。其中值得注意的是深圳市工农中建四大国有银行均已明确将政府发布的二手住房成交参考价格作为按揭贷款的重要参考依据，同时工行将对借款人资质、首期款来源、还款能力严格审核。海口和无锡加强了市场监管：海口将于近日展开全市范围的专项整治行动，坚决打击房地产市场违法违规行为；无锡建立二手房价格发布机制，及时公开合理成交价格区间，曝光典型炒作案例。上海和石家庄针对人才引进好人才补贴出台政策。

图表 1: 中央政策 (3.1-3.7)

日期	来源	概括	文件	政策要点
2021/3/1	自然资源部	供地两集中	媒体报道	自然资源部回应“供地两集中”政策，明确表示近年要求各地进一步将住宅用地出让信息合理适度集中公告、集中供应，让各类市场主体和消费者充分掌握信息，形成合理预期。实施“两集中”土地出让制度的 22 个重点城市，除包含北上广深 4 个一线城市外，还有南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡等 18 个二线城市
2021/3/1	交通运输部	2035 年实现“全球 123 快物流圈”	《国家综合立体交通网规划纲要》	到 2035 年，实现国际国内互联互通、全国主要城市立体畅达、县级节点有效覆盖，支撑‘全国 123 出行交通圈’，也就是都市区 1 小时通勤、城市群 2 小时通达、全国主要城市 3 小时覆盖。要支撑‘全球 123 快物流圈’，国内 1 天送达、周边国家 2 天送达、全球主要城市 3 天送达。
2021/3/2	推动银行业保险业高质量发展新闻发布会	银保监会主席郭树清：“房地产领域的核心问题还是泡沫较大。”	媒体报道	根据北京商报报道，银保监会主席郭树清在新闻发布会上表示： 1) 欧美发达国家的金融市场和实体经济严重背道而驰，担心国外金融市场的泡沫会破灭，但目前外国资本流入规模和速度还在可控范围。2) 房地产领域的核心问题还是泡沫较大，金融化泡沫化倾向较强，是金融体系最大灰犀牛；但 2020 年房地产贷款增速 8 年来首次低于各项贷款增速，相信房地产问题可逐步缓解。3) 把防范风险作为金融业的永恒主题，并强化反垄断和防止资本无序扩张。4) 估计今年贷款利率会有所回升。
2021/3/3	住建部	住建部调研杭州、无锡楼市	媒体报道	根据新华社报道，3 月 3 日，住建部副部长倪虹近日带队赴浙江省杭州市、江苏省无锡市调研督导房地产市场平稳健康发展长效机制落实情况。其表示，城市政府要充分认识到房地产市场平稳健康发展的重要性，毫不动摇地坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实落实城市主体责任。
2021/3/5	第十三届全国人民代表大会第四次会议	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。	《2021 年政府工作报告》	1) 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。；2) 深入推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到 65%，发展壮大城市群和都市圈。实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。；3) 政府投资更多向惠及面广的民生项目倾斜，新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个，提升县城公共服务水平。

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 (3.1-3.7)

日期	城市	类型	文件名	政策要点
2021/3/1	南京	土地供应	《2021年全市经营性用地拟上市地块前期工作推进会议方案》	南京市土地储备中心于3月1日召开2021年全市经营性用地拟上市地块前期工作推进会议。会议将根据自然资源部对集中供应住宅用地的最新要求,将今年住宅用地上市的时间安排在4月、7月和10月。
2021/3/1	东莞	调控-四限	《关于进一步加强房地产市场调控的通知(东建〔2021〕6号)》	1)限购加码:新增新入户者首套房半年社保要求;非本市户籍购买二套(含二手)需4年内连续3年社保(此前为2年);2)限贷加码:有房或有贷款记录的,购房首付较之前需提高10%;3)离婚补丁:离异两年内购房按离异前计算套数;4)企业限制:企业购房需注册满两年。
2021/3/1	深圳	调控-四限	媒体报道	根据财联社报道:工农中建四大国有银行均已明确将政府发布的二手住房成交参考价格作为按揭贷款的重要参考依据,同时工行将对借款人资质、首期款来源、还款能力严格审核。
2021/3/2	海口	市场监管	媒体报道	根据证券时报报道:海口市住建局相关负责人表示,海口市坚决落实“房住不炒”的定位,按照海口市委市政府关于房地产调控的决策部署,进一步做好海口房地产市场调控工作,用最大的决心和力度开展房地产市场整治。海口将于近日展开全市范围的专项整治行动,坚决打击房地产市场违法违规行为。
2021/3/2	大连	调控-公积金	《大连市个人住房公积金贷款管理办法》	3月1日起公积金贷款记录将体现在个人征信报告中。未还清及五年内还清的记录,都将上传,因此将会影响纯公积金贷款客户,未来办理商业贷款的认定标准,包括贷款成数及利率等。
2021/3/2	上海	人才落户	《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》	针对嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇等5个新城,制定差异化的人口导入和人才引进政策,探索出台与中心城区差异化的购房和租赁政策,包括缩短“居转户”年限和增加新城人才公寓、公租房等保障性租赁住房供应量和比重。
2021/3/2	石家庄	人才补贴	《关于高质量建设人才强市的实施意见》	对引进的博士学位研究生,自到石家庄市工作之日起5年内,每月享受的房租补助由2000元提高到3000元,在市域内购买首套自用商品住房的,给予的一次性购房补贴由15万元提高到30万元。
2021/3/2	无锡	市场监管	《关于规范我市二手房交易秩序的通知》	1)规范二手房信息发布行为,加强价格真实性、合理性核验,对明显异常的挂牌价格要及时下架;2)建立二手房价格发布机制,及时公开合理成交价格区间,曝光典型炒作案例。
2021/3/3	上海	调控-四限	《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》	1)在房地价联动基础上,住宅用地出让实行限价竞价;2)进一步强化价格备案复核;3)优先购房政策购买的新建商品住房,网签备案满5年后方可转让。
2021/3/3	杭州	调控-四限	《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》	1)法拍房纳入限购范围;2)严格防范经营贷、消费贷违规流入楼市,明确提出审慎发放的对象;3)中介不得受理、对外发布挂牌价格明显高于合理成交价的房屋;4)严格规范房地产市场信息发布。
2021/3/3	福州	土地供应	《福州市自然资源和规划局关于做好2021年住宅用地集中出让有关工作的通知》	1)住宅用地集中出让拟安排在4、7、10月前后发布出让公告;2)编制2021年供应计划并将地块落地落宗,其中住宅用地不得低于近5年平均完成交易量;3)单列租赁住房用地(占比不低于住宅用地10%)。

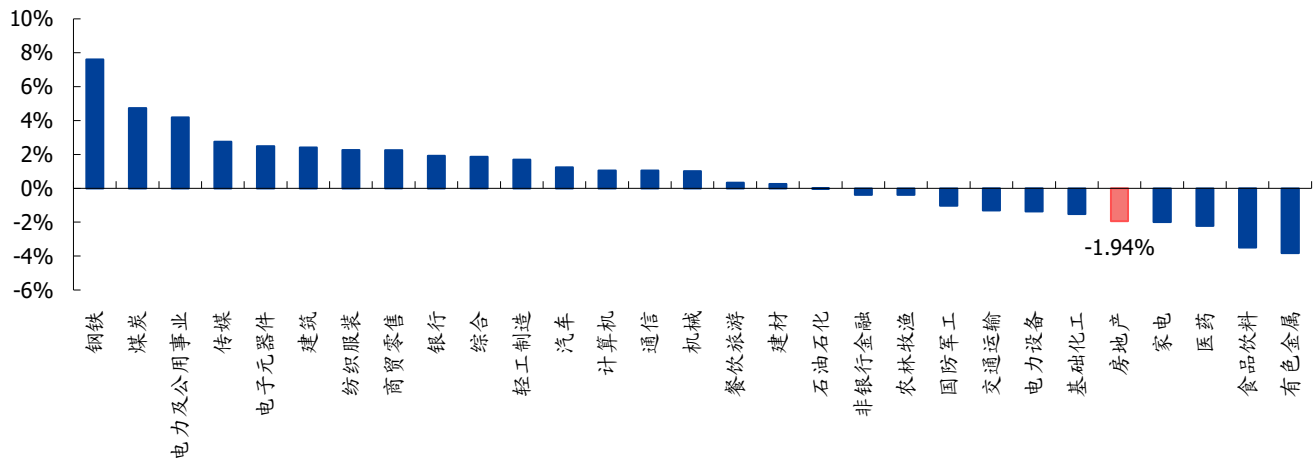
资料来源:各地方政府网站,国盛证券研究所

2. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.94%,落后大盘0.55个百分点,在29个中信行业板块排名中位列中后段。本周上涨个股共85只,较上周减少6只。本周市场上房地产股涨幅居前五的为美好置业、新光圆成、珠江控股、*ST 匹凸、海航基础,涨幅分别为

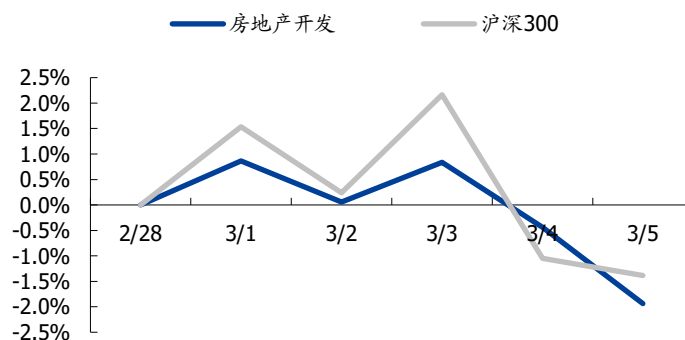
22.2%、20.9%、15.8%、15.5%、14.4%。跌幅最大的为皇庭国际、嘉凯城、华夏幸福、合肥城建、新城控股，跌幅分别为-18.2%、-10.4%、-8.5%、-7.8%、-7.8%

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(3.1-3.5)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)
000667.SZ	美好置业	22.16%	24.10%	1.85	2.26
002147.SZ	新光圆成	20.87%	22.81%	1.15	1.39
000505.SZ	珠江控股	15.84%	17.78%	7.26	8.41
600696.SH	*ST 匹凸	15.48%	17.42%	13.95	16.11
600515.SH	海航基础	14.39%	16.33%	7.85	8.98

资料来源: wind, 国盛证券研究所

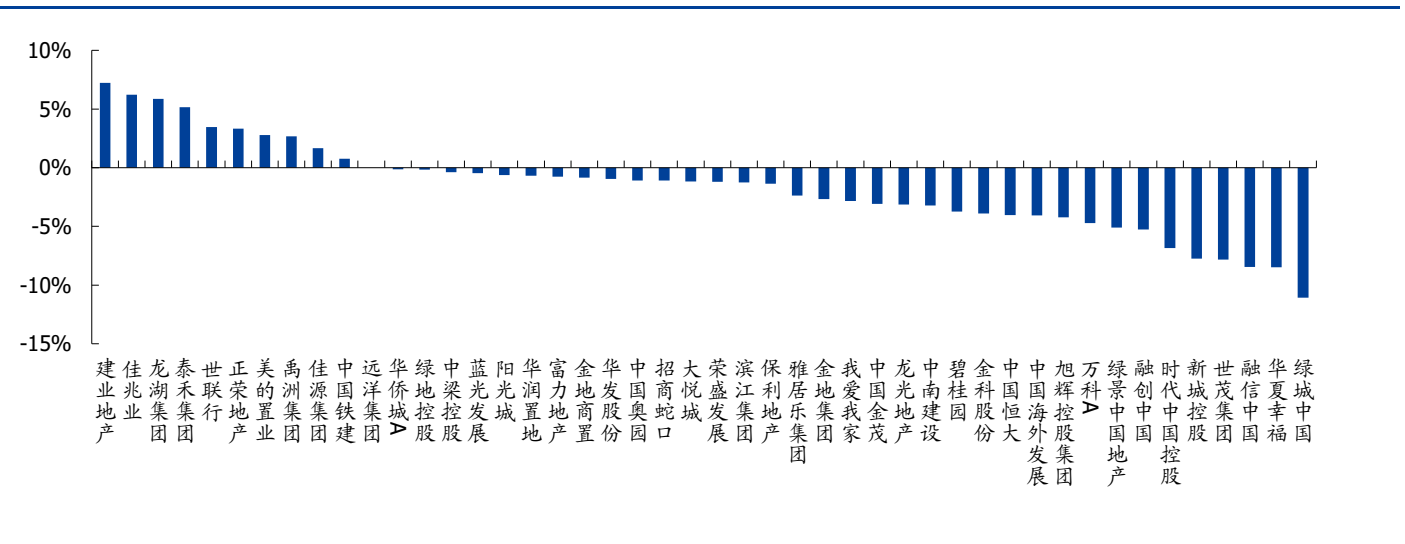
图表7: 本周(3.1-3.5)跌幅前五个股

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)
000056.SZ	皇庭国际	-18.24%	-16.30%	3.40	2.78
000918.SZ	嘉凯城	-10.40%	-8.46%	7.98	7.15
600340.SH	华夏幸福	-8.49%	-6.55%	8.48	7.76
002208.SZ	合肥城建	-7.83%	-5.90%	8.68	8.00
601155.SH	新城控股	-7.75%	-5.82%	50.95	47.00

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10只,较上周减少26只,涨幅位居前五的是建业地产、佳兆业、龙湖集团、泰禾集团、世联行,涨幅分别为7.2%、6.2%、5.9%、5.2%、3.5%。跌幅最大的是绿城中国、华夏幸福、融信中国、世茂集团、新城控股,跌幅分别为-11.1%、-8.5%、-8.5%、-7.8%、-7.8%。

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(3.1-3.5)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)
0832.HK	建业地产	7.23%	9.16%	3.46	3.71
1638.HK	佳兆业	6.22%	8.16%	4.02	4.27
0960.HK	龙湖集团	5.87%	7.81%	46.00	48.70
000732.SZ	泰禾集团	5.15%	7.09%	3.30	3.47
002285.SZ	世联行	3.46%	5.40%	4.33	4.48

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (3.1-3.5) 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)
3900.HK	绿城中国	-11.07%	-9.14%	11.56	10.28
600340.SH	华夏幸福	-8.49%	-6.55%	8.48	7.76
3301.HK	融信中国	-8.46%	-6.53%	5.79	5.30
0813.HK	世茂集团	-7.83%	-5.89%	25.55	23.55
601155.SH	新城控股	-7.75%	-5.82%	50.95	47.00

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 753.59 万平方米, 环比降低 1.3%, 同比增长 113% (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 123.82、329.79、299.97 万平方米, 环比值分别变化 26.4%、9.6%、-17.7%。

从今年累计 10 周同比数据来看, 本周一线城市, 由于去年受疫情影响, 北京 (104%)、上海 (162%)、广州 (194%)、深圳 (111%) 同比均有较高增长。二三线城市中杭州 (102%)、南京 (83%)、苏州 (57%)、福州 (70%)、武汉 (152%) 等总计 46 成同比均为正, 其中南宁 (25%)、泉州 (18%)、常州 (12%) 同比增幅较小。

图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (2.27-3.5)

城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	10 周累计同比	4 周累计环比	城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	10 周累计同比	4 周累计环比
1	北京	31.26	28%	104%	-42%	3	连云	26.29	-27%	251%	8%
1	上海	39.17	41%	162%	-49%	3	柳州	10.91	-21%	70%	-2%
1	广州	38.49	38%	194%	-46%	3	绍兴	5.87	-13%	53%	-16%
1	深圳	14.90	-16%	111%	-54%	3	台州	20.81	-10%	92%	-24%
2	杭州	53.70	24%	102%	-5%	3	镇江	13.57	-8%	118%	-16%
2	南京	36.23	1%	83%	-23%	3	淮南	4.83	-17%	143%	-3%
2	厦门	11.81	332%	203%	-17%	3	江门	3.86	-15%	201%	-44%
2	苏州	25.35	32%	57%	-37%	3	肇庆	7.69	12%	125%	-45%
2	福州	12.85	6%	70%	4%	3	泰安	7.34	12%	166%	-14%
2	南宁	17.42	9%	25%	-51%	3	芜湖	14.03	-55%	685%	38%
2	宁波	15.39	-36%	140%	-35%	3	盐城	15.90	55%	139%	-24%
2	济南	5.29	-81%	87%	-43%	3	舟山	3.21	23%	64%	-19%
2	武汉	47.73	23%	152%	-46%	3	东营	2.71	-19%	208%	-52%
2	成都	64.88	23%	46%	-33%	3	池州	4.39	-3%	90%	0%
2	青岛	39.16	36%	106%	-35%	3	抚州	—	—	—	—
3	惠州	6.60	11%	118%	-56%	3	海门	3.76	16%	62%	19%
3	温州	25.82	-22%	136%	-8%	3	清远	8.08	-10%	88%	-31%
3	江阴	6.68	-24%	89%	-24%	3	娄底	2.22	-21%	343%	-45%
3	泉州	1.05	-62%	18%	-25%	3	新余	5.42	159%	69%	-20%
3	莆田	4.45	-41%	121%	26%	3	荆门	3.17	8%	83%	-36%
3	嘉兴	0.84	—	—	—	3	吉安	5.49	-9%	44%	-4%
3	金华	3.31	-34%	335%	-61%	3	无锡	13.17	213%	74%	-40%
3	赣州	11.85	-73%	69%	-2%	3	东莞	9.78	3%	158%	-74%
3	珠海	8.89	153%	86%	-74%	3	扬州	10.77	50%	118%	-18%
3	常州	8.22	17%	12%	-39%	3	岳阳	3.74	-24%	56%	-6%
3	淮安	12.44	-36.63%	162.56%	-27.7%	3	韶关	2.81	-32%	79%	-8%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

分城市群来看, 山东半岛城市群 (-20.9%)、海峡西岸城市群 (-34.2%) 环比出现了较大幅度的下降。成渝城市群 (1 城)、山东半岛城市群 (3 城) 与海峡西岸城市群 (7 城) 同比增幅较低, 成交量分别为 64.88、47.15 和 67.83 万方, 同比分别增长 45.6%、48.1% 和 644.3%。长江中游城市群 (6 城) 去年受疫情影响基数较低, 今年同比涨幅较大, 成交量为 67.77 万方, 环比为 17.9%, 同比增长 775.0%。

图表 12: 各城市群周度成交面积跟踪 (2.27-3.5)

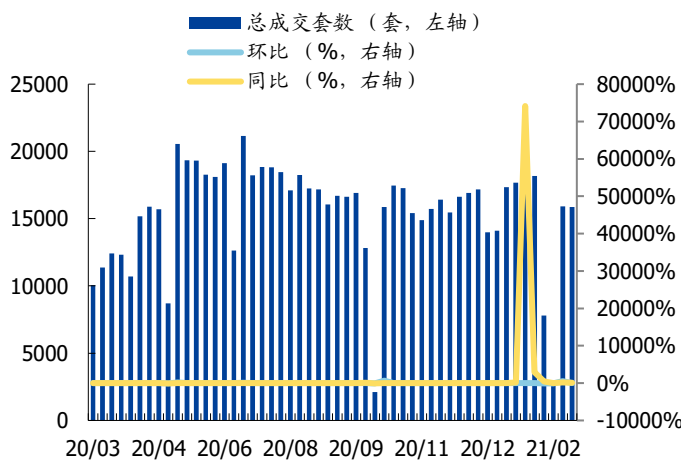
城市群	城市数量 (个)	本周成交 (万方)	环比 (%)	同比 (%)
京津冀城市群	1	31.26	27.7%	571.5%
北部湾城市群	1	17.42	8.9%	135.2%
成渝城市群	1	64.88	23.0%	45.6%
山东半岛城市群	3	47.15	-20.9%	48.1%
长江中游城市群	6	67.77	17.9%	775.0%
粤港澳大湾区	7	90.20	18.4%	157.0%
海峡西岸城市群	7	67.83	-34.2%	44.3%
长江三角洲城市群	19	294.38	5.6%	109.8%
非城市群	7	72.69	-23.5%	106.3%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

3.2 二手房成交

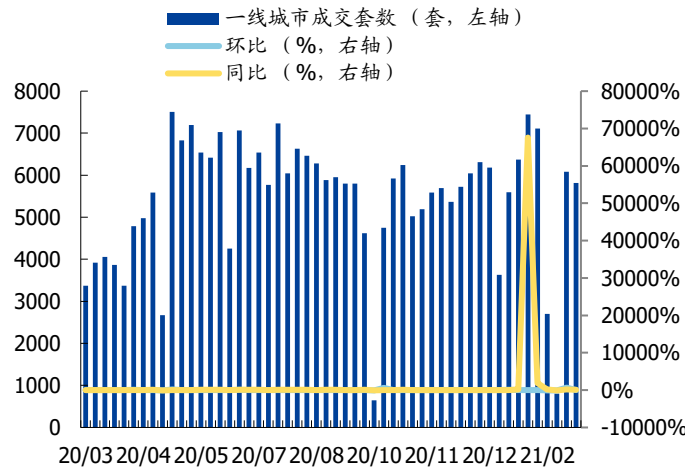
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 15866 套, 环比增速为-0.2%, 同比增长 79.2% (去年同期受疫情影响)。其中一、二、三线城市分别为 5812、8299、1755 套; 环比变动分别为-4.4%、4.9%、-8.0%。累计二手房成交套数 14.27 万套, 同比变动为 90.2%。其中一、二、三线城市分别为 5.17、7.32、1.78 万套; 同比变动分别为 90.7%、87.2%、102.2%。

图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比



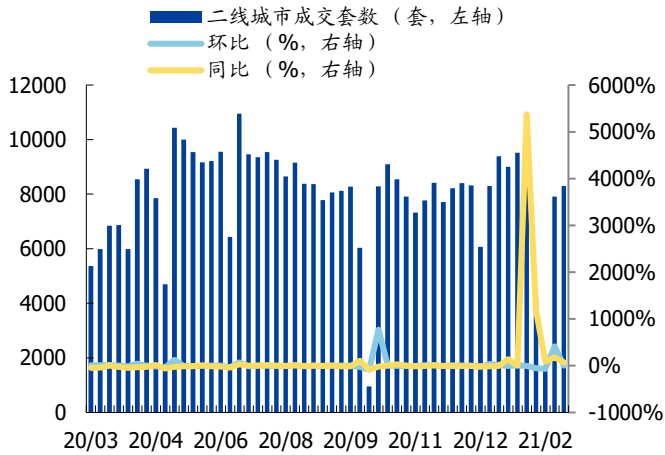
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



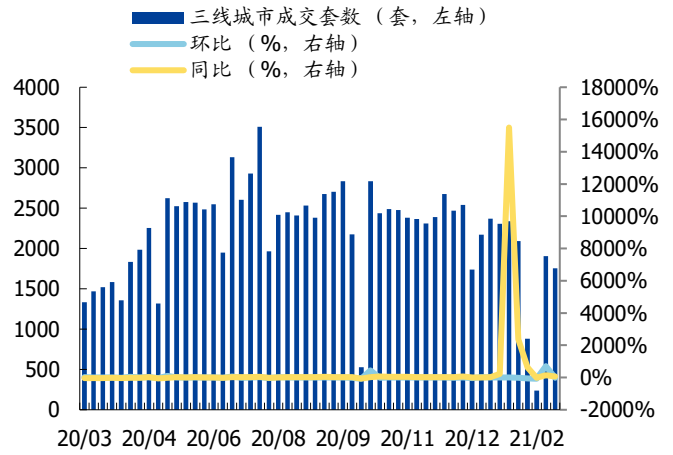
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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

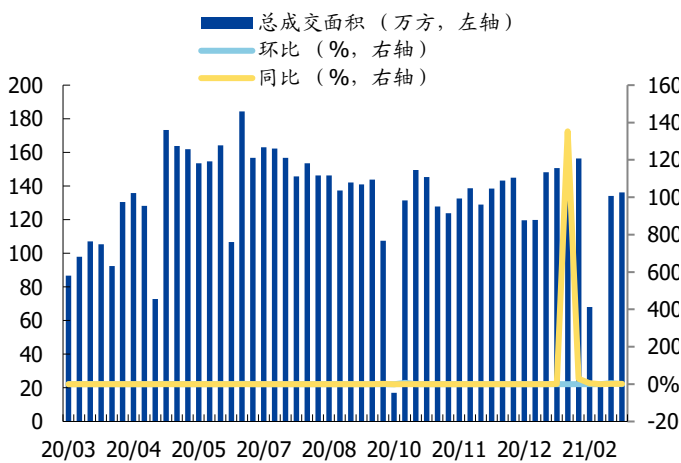
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

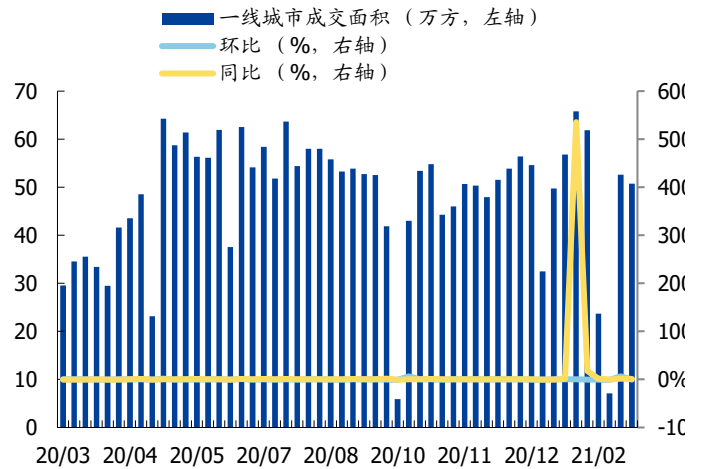
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 136.25 万方, 环比变化 1.5%, 同比增长 81.0% (去年同期受疫情影响)。其中一、二、三线城市分别为 50.75、79.12、6.38 万方; 环比变动分别为-3.6%、6.1%、-9.0%。累计二手房成交面积为 1222.15 万方, 同比增速为 89.0%。其中一、二、三线城市分别为 455.42、695.55、71.18 万方; 同比变动分别为 91.9%、89.7%、67.2%。

图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比



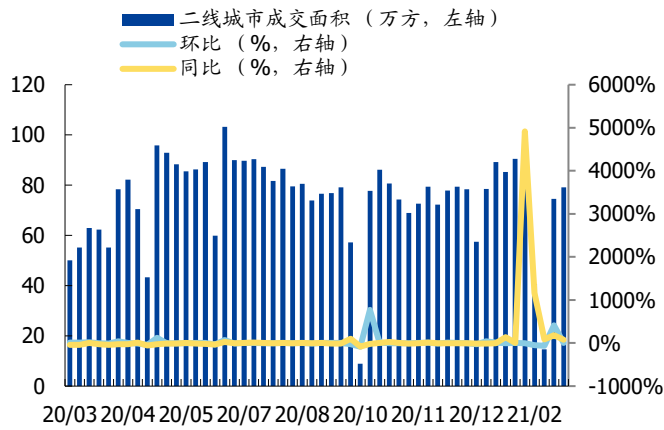
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



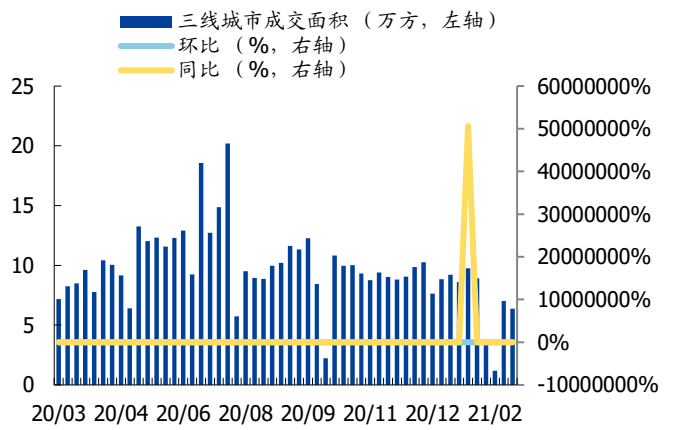
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 (2.27-3.5)

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	8 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	8 周累计同比
北京	1	4272	-9%	201%	159%	148%	38.11	-8%	197%	156%	149%
深圳	1	1540	12%	0%	9%	15%	12.63	13%	-2%	4%	14%
杭州	2	1414	72%	195%	249%	169%	13.55	63%	190%	248%	183%
南京	2	2359	-13%	27%	177%	119%	21.44	-12%	39%	198%	125%
成都	2	971	-5%	64%	164%	-16%	9.15	-7%	64%	166%	-15%
青岛	2	1257	6%	111%	123%	97%	11.49	7%	118%	129%	102%
苏州	2	1427	1%	54%	112%	86%	14.91	6%	61%	116%	87%
厦门	2	871	17%	110%	102%	118%	8.57	17%	111%	99%	114%
东莞	3	266	-10%	-11%	26%	20%	2.85	-13%	-12%	28%	26%
扬州	3	270	13%	190%	535%	117%	2.38	11%	207%	574%	120%
佛山	3	1101	-9%	115%	139%	134%	0.00	-9%	134%	167%	144%
江门	3	118	-28%	-5%	36%	229%	1.16	-28%	-7%	15%	213%

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 66.7 周, 同比降低 57.3%, 环比降低 12.3%。一线城市去化周期 67.8 周, 环比降低 8.9%; 样本二线城市去化周期 83.1 周, 环比降低 11.7%。样本三线城市去化周期 45.5 周, 环比降低 22.3%。分城市去化数据见附件。

总体来看, 15 城中宁波 (21%)、泉州 (21%)、南宁 (16%)、上海 (11) 等已有统计数据共计 7 城去化月数环比均为正, 区域市场活跃度降低。去化周期低于 12 个月的城市为宁波 (6.3)、上海 (7.1)、杭州 (10.9), 供应略显不足, 房价存在上涨动力。另一方面, 泉州 (88.3)、福州 (45.0) 的库存去化周期超过 30 个月, 北京 (33.5)、江阴 (29.0)、南京 (27.3) 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 (2.27-3.5)

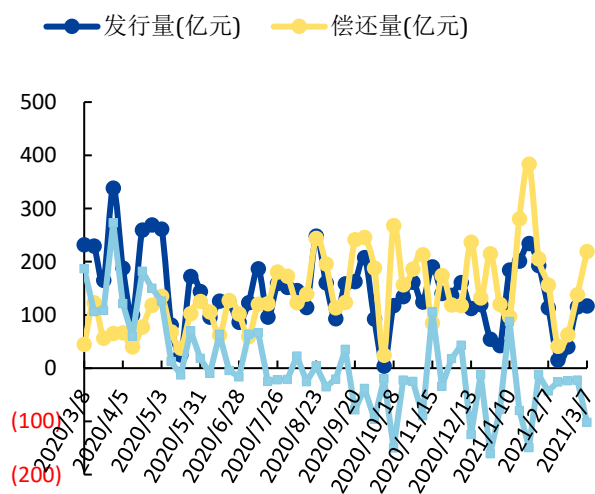
城市	上周成交面积	环比	累计同比	库存	近4周成交	去化周期 (月)	去化周期 前值 (月)	去化周期 环比
北京	31.3	27.7%	104.0%	2403	71.6	33.5	35.2	-5%
上海	39.2	41.4%	162.2%	584	82.7	7.1	6.4	11%
广州	38.5	37.8%	193.8%	1586	86.7	18.3	17.9	2%
深圳	14.9	-16.5%	111.5%	711	36.4	19.5	19.5	0%
杭州	53.7	24.5%	101.7%	1166	106.7	10.9	12.3	-11%
南京	36.2	1.3%	83.3%	2317	84.9	27.3	29.5	-8%
厦门	2.7	—	229.8%	342	23.5	14.6	16.5	-12%
苏州	25.3	31.8%	56.9%	1481	61.5	24.1	24.1	0%
福州	12.8	6.3%	70.3%	1453	32.3	45.0	48.6	-7%
南宁	17.4	8.9%	24.6%	855	50.4	17.0	14.7	16%
温州	25.8	-22.4%	135.7%	1125	91.7	12.3	12.1	2%
江阴	6.7	-23.9%	89.5%	615	21.2	29.0	29.9	-3%
泉州	1.1	-62.1%	18.5%	691	7.8	88.3	73.2	21%
宁波	15.4	-36.2%	139.8%	314	49.8	6.3	5.2	21%
莆田	4.4	-41.2%	121.4%	448	19.3	23.3	23.8	-2%

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 15 只, 环比增加 5 只; 发行规模共计 117.50 亿元, 环比增长 2.00 亿元, 总偿还量 219.34 元, 环比增长 81.20 亿元, 净融资额为 -101.84 亿元, 环比减少 79.20 亿元。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般公司债 (32.8%) 和超短期融资债券 (28.1%) 为主要构成。债券期限方面, 本周以 3-5 年期的债券 (32.8%) 和 1 年期以内的债券 (28.1%) 为主要构成。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA (83.4%) 为主要构成。

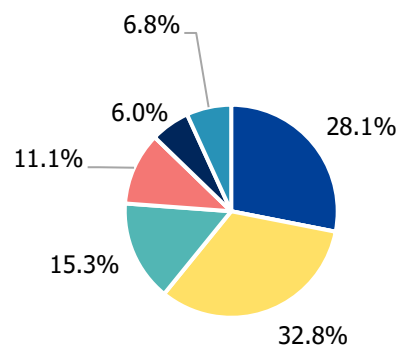
图表 23: 周房企债券发行量、偿还量及净融资额



资料来源: wind, 国盛证券研究所

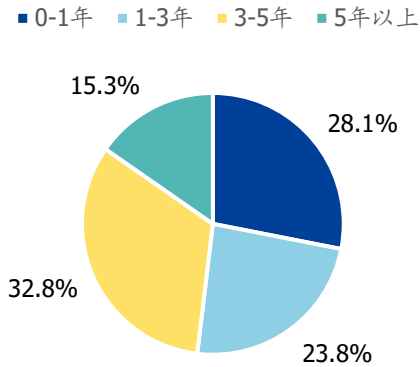
图表 24: 本周房企债券发行以债券类型划分

- 超短期融资债券
- 一般企业债
- 一般短期融资券
- 私募债
- 一般中期票据
- 定向工具
- 一般公司债
- 可交换债



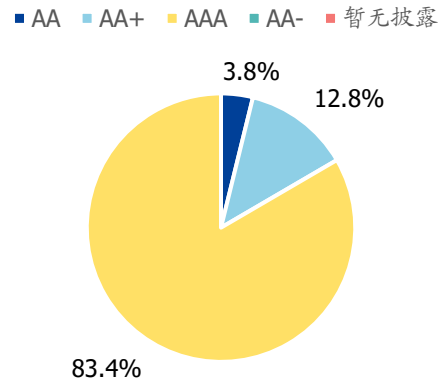
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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,上海浦房(75bp)、临港控股(50bp)、苏州高新(35bp)、荆门高新(30bp)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较大上升,昆城建投(-156bp)、威海城投(-94bp)、京城投资(-31bp)、滨江房产(-22bp)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较大下降。

图表 27: 房企每周融资汇总 (3.1-3.7)

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(%)
2021/2/18	崇川城投	定向工具	5.00	3	---	2021/2/3	4.55	---
	昆山城投	中期票据	3.00	3	---	---	---	---
	北京首开	公司债	7.50	5	3.80	2020/9/21	3.90	-0.10
	昆城建投	企业债	8.00	7	4.14	2018/4/23	5.70	-1.56
	上海浦房	公司债	9.00	5	3.75	2020/4/2	3.00	0.75
	苏州高新	中期票据	10.00	3	3.80	2020/6/23	3.45	0.35
	荆门高新	定向工具	3.00	3	6.50	2021/1/18	6.20	0.30
	临港控股	短期融资券	10.00	0.3452	2.95	2020/11/9	2.45	0.50
	广州珠江	短期融资券	10.00	0.4904	3.39	2020/8/20	---	---
	威海城投	企业债	10.00	7	3.92	2020/12/25	4.86	-0.94
	金科地产	公司债	22.00	4	6.30	2021/1/26	6.20	0.10
	临海集团	短期融资券	1.50	0.7397	6.50	---	---	---
	苏州高技	短期融资券	1.50	0.0767	2.60	---	---	---
	滨江房产	短期融资券	7.00	1	3.85	2021/2/4	4.07	-0.22
	京城投资	短期融资券	10.00	0.7342	3.28	2020/12/21	3.59	-0.31

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

5. 房贷相关指标

根据 wind 统计数据,2021 年 1 月新增居民户中长期贷款 9448 亿元,环比增长 115.1%,同比增长 26.1%。2021 年 2 月 1 年期 LPR 为 3.85%,5 年期 LPR 为 4.65%,环比均无变化;2 月全国首套房贷平均利率为 5.26%,环比上升 4BP,全国二套房贷平均利率为

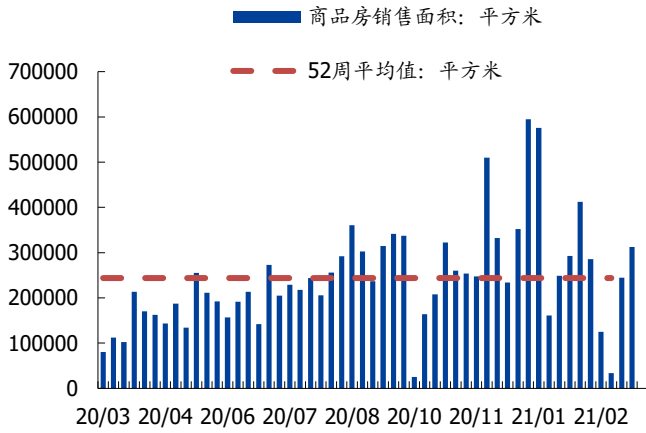
5.56%，环比上升 3BP。

6. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

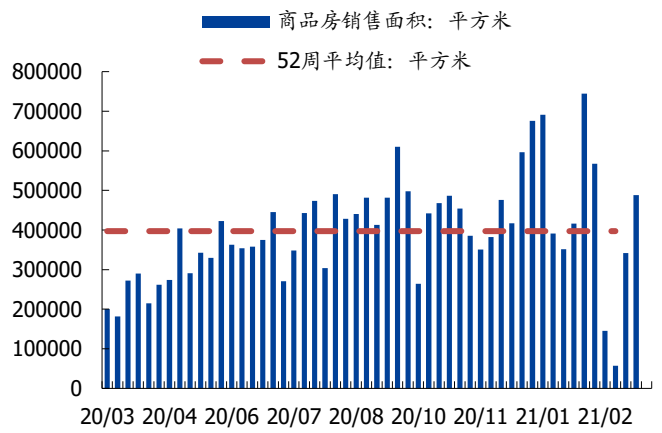
附件：各城市商品房销售情况

图表 28: 北京商品房销售情况



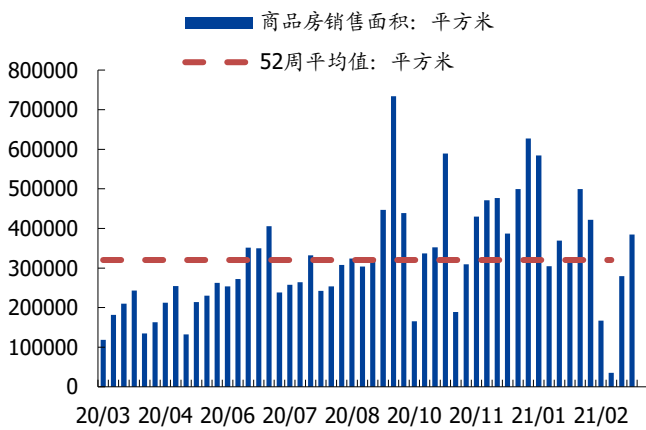
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 上海商品房销售情况



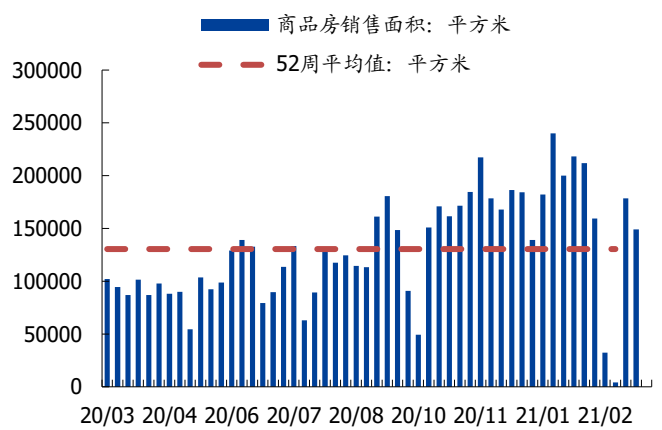
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 广州商品房销售情况



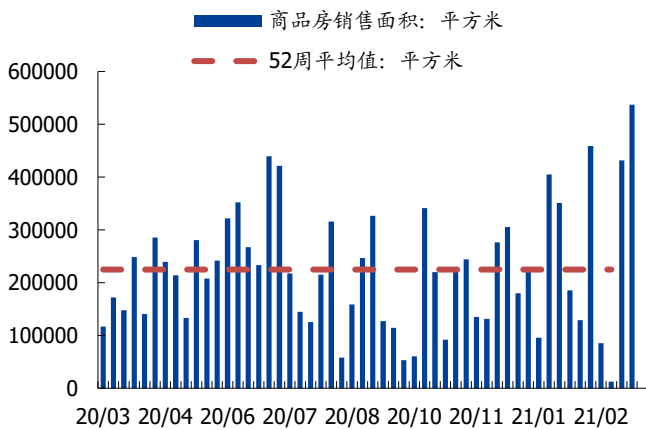
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 深圳商品房销售情况



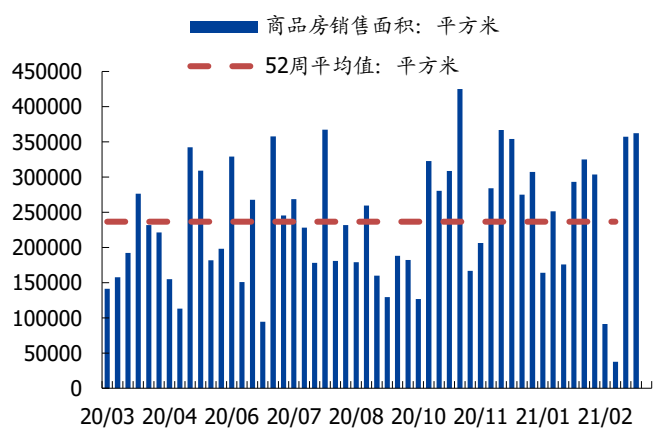
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 杭州商品房销售情况



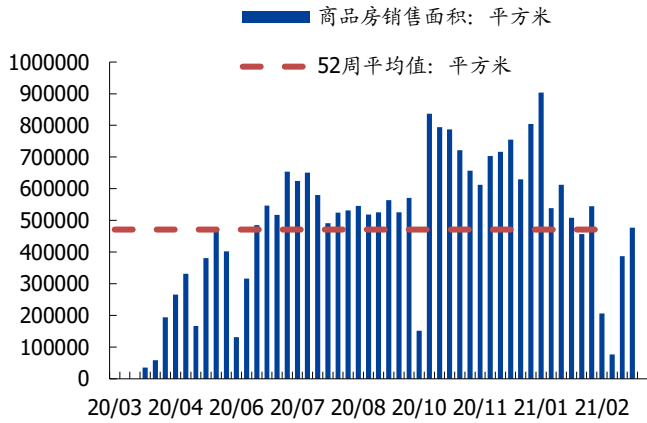
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 南京商品房销售情况



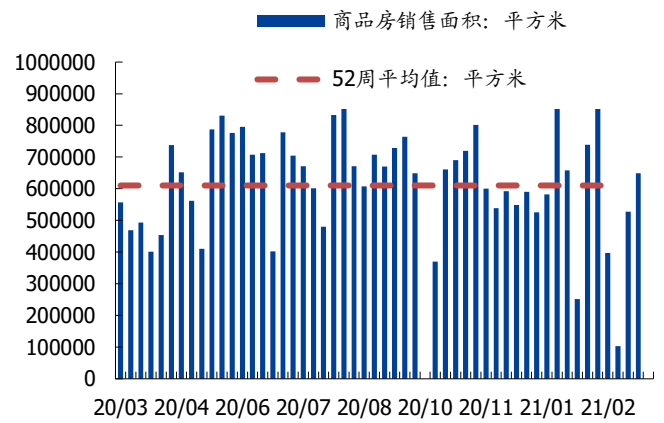
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 武汉商品房销售情况



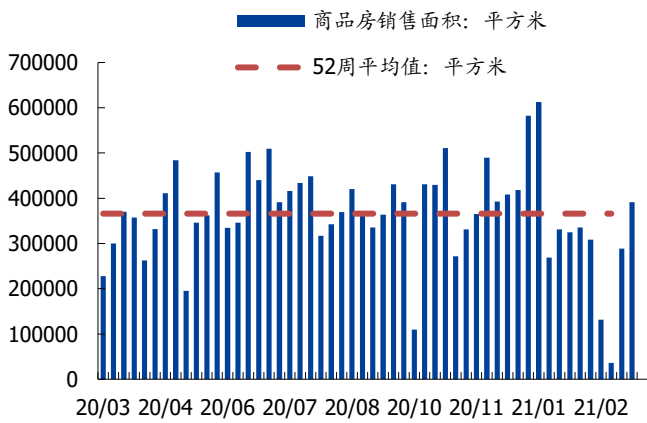
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 成都商品房销售情况



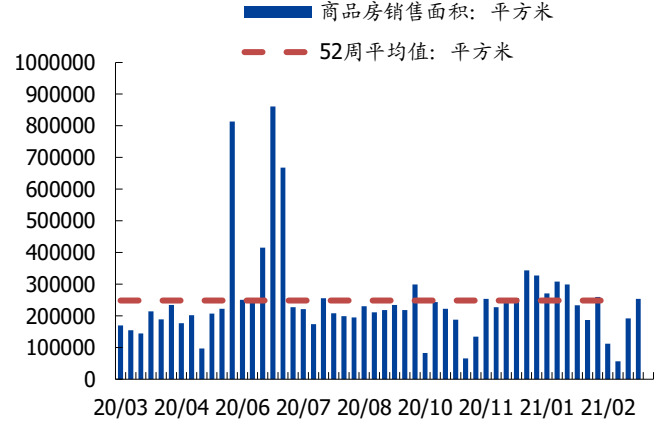
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 青岛商品房销售情况



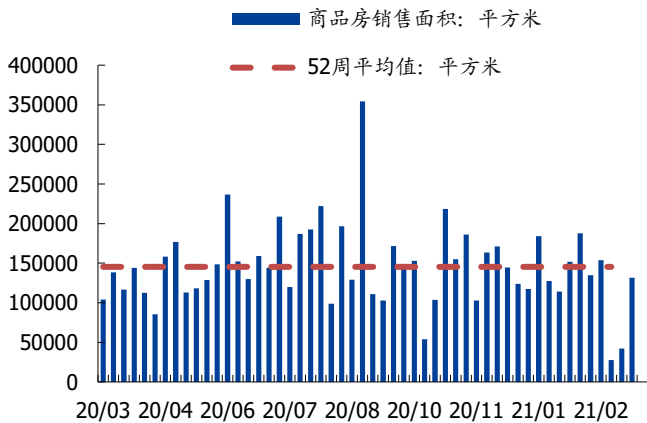
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 苏州商品房销售情况



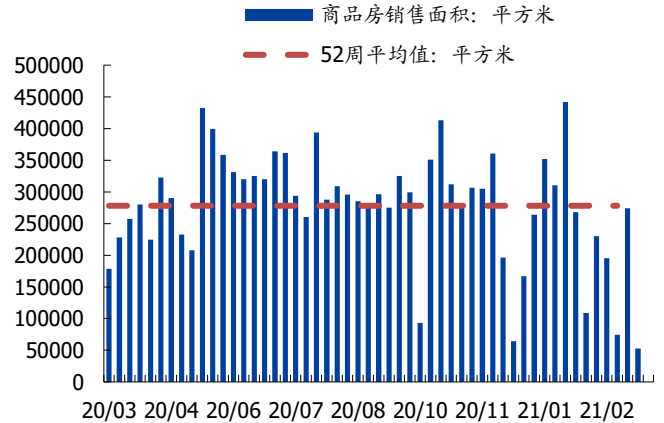
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 东莞商品房销售情况



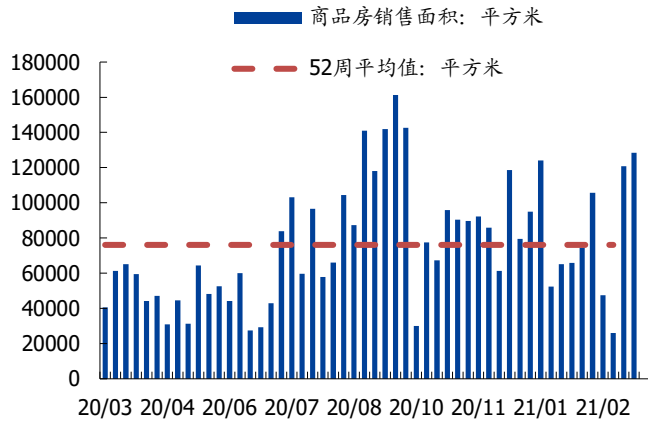
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 济南商品房销售情况



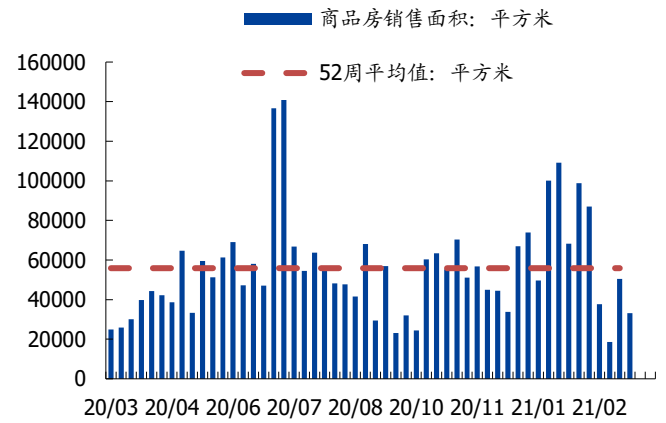
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 福州商品房销售情况



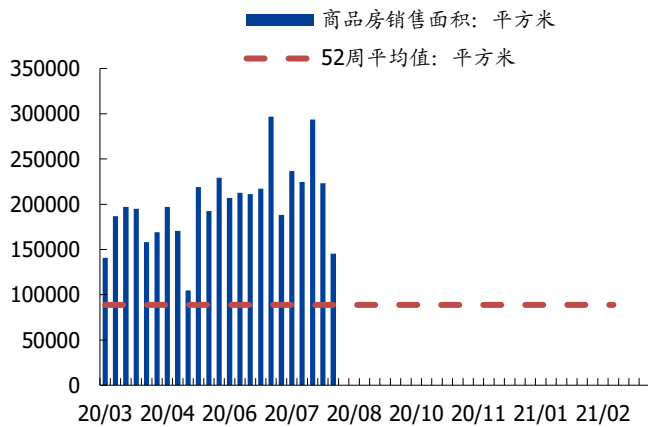
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 襄阳商品房销售情况



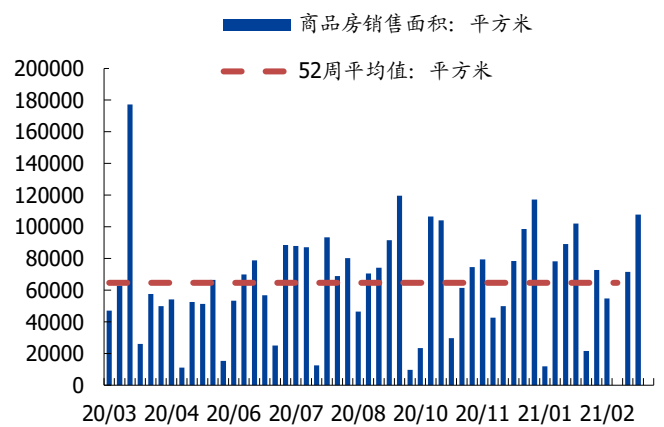
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 长春商品房销售情况



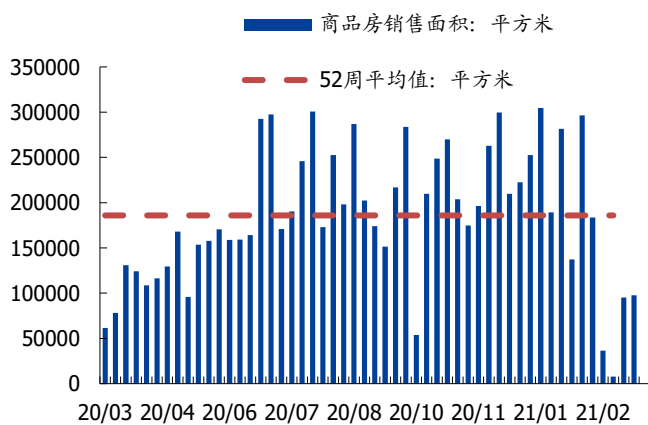
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 安庆商品房销售情况



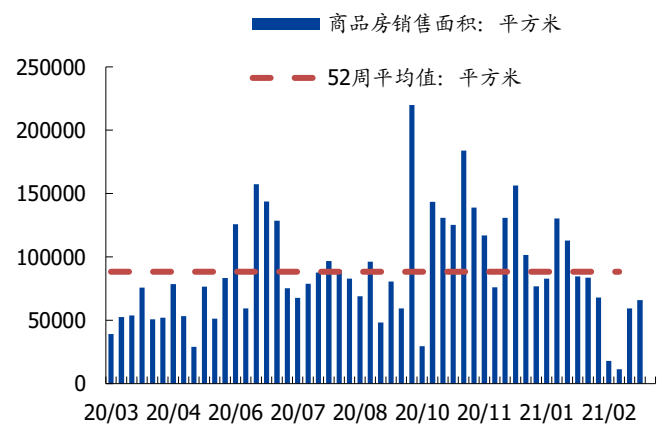
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 惠州商品房销售情况



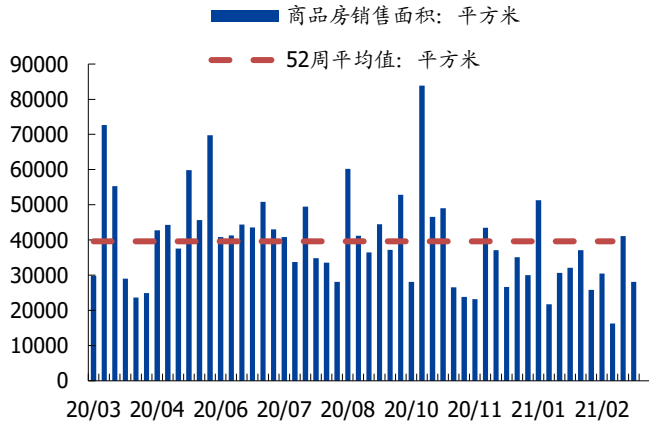
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 扬州商品房销售情况



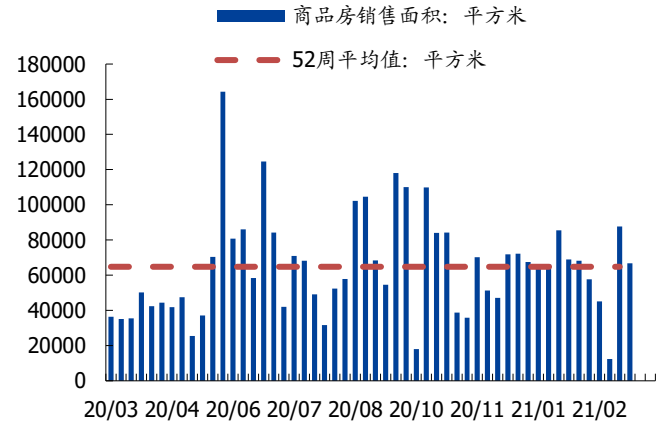
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 南宁商品房销售情况



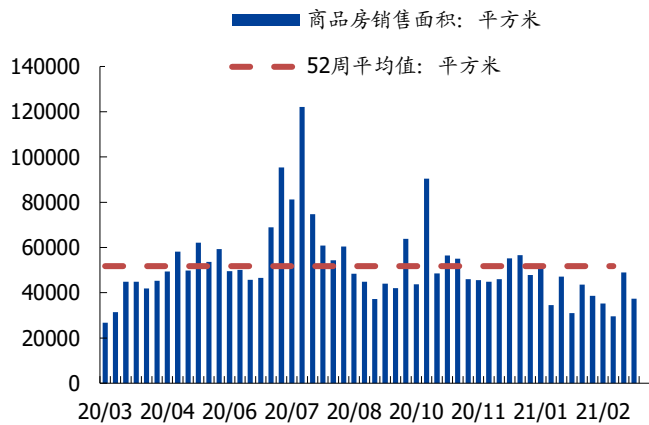
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 温州商品房销售情况



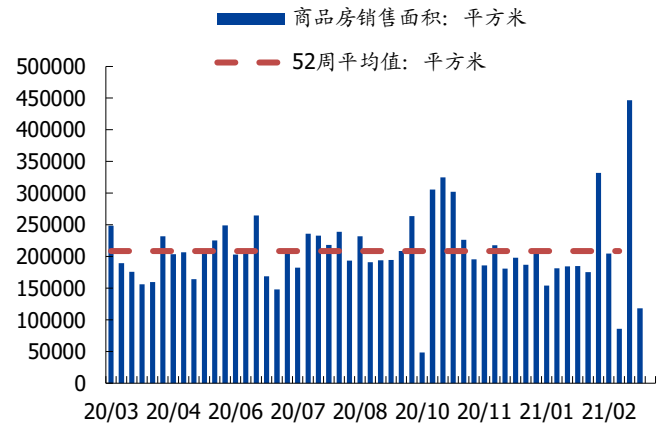
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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