

2月社融大超预期，销售规模同比高增

房地产行业周报-20210313

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 0.75%，沪深 300 指数下跌 2.21%，相对收益为 1.46%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(03.05-03.11)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 79732 套，同比增速 98.2%，环比增速-3.8%；合计成交面积 818.6 万平方米，同比增速 87.7%，环比增速-4.5%。

本周(03.05-03.11)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 21245 套，同比增速 82.6%，环比增速 10.5%；合计成交面积 198.5 万平方米，同比增速 82.3%，环比增速 11.1%。

本周(03.05-03.11)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17094.5 万平方米，环比增速-10.3%，去化周期 54 周。

本周(03.01-03.07)，供应土地 1235.5 万平方米，同比增速-53.1%；成交土地 1236.4 万平方米，同比增速 11.3%；土地成交金额 175.1 亿元，同比增速-43.9%。

本周(03.05-03.11)，房地产企业合计发行信用债 138.7 亿元，同比增速-32.9%，环比增速-2.8%；房地产类集合信托合计发行 139.5 亿元，同比增速-41.1%，环比增速 9.4%。

投资建议

本周，央行发布 2 月份社融数据，人民币贷款增加 1.36 万亿元，同比增长 12.6%。月末人民币贷款余额 177.68 万亿元，同比增长 12.9%，增速分别比上月末和上年同期高 0.2 个和 0.8 个百分点。其中，住户贷款增加 1421 亿元，其中，短期贷款减少 2691 亿元，中长期贷款增加 4113 亿元。社融信贷继续大超预期，同时居民端新增中长期贷款仍然火热，为排除疫情影响，对比 19 年 2 月居民新增贷款-706 亿元，新增居民中长期贷款 2226 亿元，可见地产需求端仍然较为旺盛。此外，发改委副主任宁吉喆表示要切实增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，缓解新市民、青年人住房困难，保障好群众住房需求。并将深化户籍制度改革，继续降低落户门槛，同时健全农业转移人口市民化机制。地方层面，郑州拟适当延长申请公积金贷款缴存时限，按市区和非市区分别设定最高公积金贷款限额，计划按照缴存和购房情况设定最高贷款比例，首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的最高贷款比例设定为 70%。南京出台新审查办法，强调严禁商改住。无锡严格界定房企“母子”公司，同一竞买人只能提交一次竞买申请，违者一年内禁入土地市场。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

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：youzp@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：

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。

盈利预测与估值

股票代码	股票名称	收盘价 (元)	投资 评级	重点公司 EPS (元)				P/E			
				2019A	2020E	2021E	2022E	2019A	2020E	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	31.49	增持	3.35	3.86	4.45	5.08	9.4	8.2	7.1	6.2
600048.SH	保利地产	15.18	增持	2.34	2.58	3.11	3.67	6.5	5.9	4.9	4.1
000656.SZ	金科股份	7.08	买入	1.06	1.36	1.62	1.91	6.7	5.2	4.4	3.7
000961.SZ	中南建设	7.29	增持	1.10	1.91	2.39	2.76	6.6	3.8	3.1	2.6
000671.SZ	阳光城	6.23	增持	0.99	1.34	1.75	2.09	6.3	4.6	3.6	3.0
601155.SH	新城控股	45.99	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	8.2	6.8	5.7	4.8
001979.SZ	招商蛇口	12.64	增持	2.03	2.41	2.84	3.20	6.2	5.2	4.5	4.0
600466.SH	蓝光发展	4.37	买入	1.14	1.70	2.13	2.43	3.8	2.6	2.1	1.8
002244.SZ	滨江集团	4.74	增持	0.52	0.70	0.88	1.08	9.1	6.8	5.4	4.4
0884.HK	旭辉控股集团	5.97	增持	0.82	0.95	1.14	1.36	7.3	6.3	5.2	4.4
6098.HK	碧桂园服务	50.95	买入	0.62	0.91	1.32	1.86	82.2	56.0	38.6	27.4
001914.SZ	招商积余	16.35	买入	0.27	0.58	0.80	1.10	60.6	28.2	20.4	14.9
1755.HK	新城悦服务	19.11	买入	0.34	0.51	0.80	1.26	55.4	37.4	24.0	15.1
1995.HK	永升生活服务	15.27	买入	0.15	0.23	0.36	0.55	101.8	66.4	42.4	27.8
2606.HK	蓝光嘉宝服务	41.10	增持	2.41	3.20	4.38	5.84	17.1	12.8	9.4	7.0
002968.SZ	新大正	63.11	买入	0.97	1.24	1.55	1.94	65.1	50.9	40.7	32.5
603506.SH	南都物业	19.40	买入	0.85	1.06	1.32	1.60	22.8	18.3	14.7	12.1

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8345 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.....	7
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

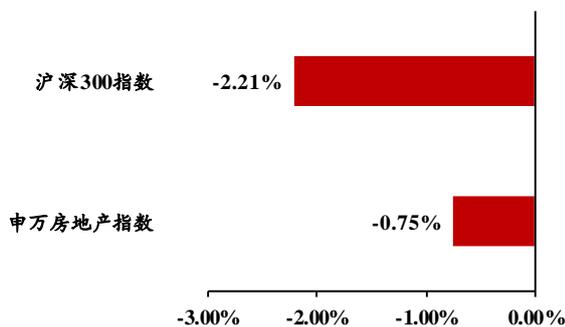
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	15
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	15
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	15
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	15
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	16
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	16
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	16
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	16
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	18
图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	18
图 13 二手房成交面积同比分析（周度）.....	18
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	18
图 15 二手房成交套数同比分析（月度）.....	19
图 16 二手房成交套数环比分析（月度）.....	19
图 17 二手房成交面积同比分析（月度）.....	19
图 18 二手房成交面积环比分析（月度）.....	19
图 19 17城合计库存面积及去化周期.....	21
图 20 一线城市库存面积及去化周期.....	21
图 21 二线城市库存面积及去化周期.....	21
图 22 三线城市库存面积及去化周期.....	21
图 23 100大中城市商品房土地供应面积.....	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.....	8
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.....	19
表 5 17城库存面积及去化周期.....	22
表 6 近期房企拿地明细.....	24
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	25

1. 一周行情回顾

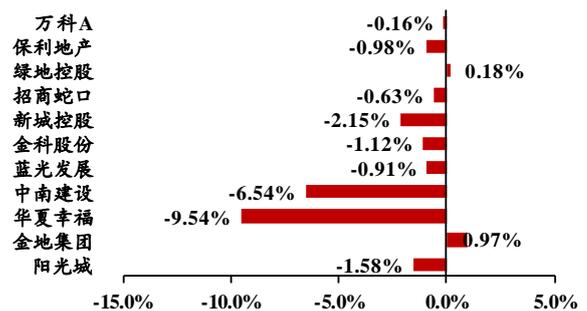
本周，申万房地产指数下跌 0.75%，沪深 300 指数下跌 2.21%，相对收益为 1.46%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：宁波富达、金融街、华侨城 A、迪马股份、西藏城投，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为海航基础、美好置业、ST 爱旭、华夏幸福、天津松江。

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】政府工作报告：国务院总理李克强代表国务院向十三届全国人大四次会议作 2021 年政府工作报告。在城镇化发展上，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。2021 年预期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。（观点地产网）

【中央政策】发改委：副主任宁吉喆在国新办新闻发布会上表示，要切实增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，缓解新市民、青年人住房困难，保障好群众住房需求。并将深化户籍制度改革，继续降低落户门槛，同时健全农业转移人口市民化机制。（澎湃新闻网）

【地方政策】无锡：3 月 5 日江苏省无锡市自然资源和规划局在官网发布《关于无锡土地市场公开出让挂牌文件中〈承诺书一〉的有关解读》，严格界定房企“母子”公司，同一竞买申请人只能提交一次竞买申请（含联合竞买申请）。（澎湃新闻网）

【地方政策】南京：发布《既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》，严禁未经批准擅自将非住宅建筑改为住宅、酒店式公寓。（搜狐）

【地方政策】海口：印发《海口市公共租赁住房租金标准》，明确海口 16 个公共租赁住房租金标准，分为每月每平方米 6.5 元、7.5 元、8 元、8.5 元四档次。（澎湃新闻网）

【地方政策】郑州：住房公积金管理中心拟按照“房住不炒 保障刚需”的原则，对公积金贷款政策调整征求意见。并表示拟适当延长申请公积金贷款的缴存时限，按市区和非市区分别设定最高公积金贷款限额；同时，计划按照缴存和购房情况

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

设定最高贷款比例，首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的最高贷款比例设定为 70%；异地贷款及其他情况最高贷款比例设定为 40%。(观点地产网)

【地方政策】杭州：市建委发布消息称今年将完成 200 个小区综合改造提升。(观点地产网)

【地方政策】石家庄：在 2021 年将加强保障房建设管理，分配公共租赁住房约 3000 套；加强人才公寓建设管理，按计划筹集配备 500 套人才公寓家具家电；实施棚户区改造项目 10 个，新开工棚改安置住房 5987 套。(观点地产网)

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	政府工作报告：国务院总理李克强代表国务院向十三届全国人大四次会议作 2021 年政府工作报告。在城镇化发展上，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。2021 年预期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。	观点地产网	2021/3/5
中央政策	发改委：副主任宁吉喆在国新办新闻发布会上表示，要切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，缓解新市民、青年人住房困难，保障好群众住房需求。并将深化户籍制度改革，继续降低落户门槛，同时健全农业转移人口市民化机制。	澎湃新闻	2021/3/8
中央政策	央行：央行郑州中心支行行长徐诺金表示今年将保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性，强化差别化住房信贷政策、房地产金融宏观审慎政策落实力度，进一步加强风险排查和识别。	中证报	2021/3/10
中央政策	央行：2 月份，人民币贷款增加 1.36 万亿元，同比增长 12.6%。月末人民币贷款余额 177.68 万亿元，同比增长 12.9%，增速分别比上月末和上年同期高 0.2 个和 0.8 个百分点。其中，住户贷款增加 1421 亿元，其中，短期贷款减少 2691 亿元，中长期贷款增加 4113 亿元。	观点地产网	2021/3/10
地方政策	无锡：3 月 5 日江苏省无锡市自然资源和规划局在官网发布《关于无锡土地市场公开出让挂牌文件中〈承诺书一〉的有关解读》，严格界定房企“母子”公司，同一竞买人只能提交一次竞买申请（含联合竞买申请）。	澎湃新闻	2021/3/5
地方政策	海南：省政府发布关于印发海南省 2021 年房地产市场专项整治工作方案的通知，表示将全面清理整治房地产企业和中介机构违法违规行为，重点排查在建、在售以及群众投诉举报较多的商品住宅项目。严厉打击规避限购	观点地产网	2021/3/8

	政策骗购、变相涨价、违规销售等违法违规行为。		
地方政策	郑州：住房公积金管理中心拟按照“房住不炒 保障刚需”的原则，对公积金贷款政策调整征求意见。并表示拟适当延长申请公积金贷款的缴存时限，按市区和非市区分别设定最高公积金贷款限额；同时，计划按照缴存和购房情况设定最高贷款比例，首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的最高贷款比例设定为 70%；异地贷款及其他情况最高贷款比例设定为 40%。	观点地产网	2021/3/8
地方政策	上海：市房屋管理局发布《本市持续深入推进共有产权保障住房申请供应工作》。上海全市共有产权保障住房历年累计签约购房约 12.75 万户，实际受益家庭约 21.3 万户。	澎湃新闻	2021/3/9
地方政策	杭州：市建委发布消息称今年将完成 200 个小区综合改造提升。	观点地产网	2021/3/9
地方政策	上海：闵行区房管局组织召开 2021 年闵行区住房租赁工作会议，房管局副局长任国梁对《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》等政策文件进行了详细解读，表示各相关单位要学懂、学透政策精神，并把相关措施逐步逐项落实好；要求各经租机构和经纪机构，积极落实各项备案制度和房源信息报送制度，做好经营主体和房源信息的管理。	观点地产网	2021/3/10
地方政策	石家庄：在 2021 年将加强保障房建设管理，分配公共租赁住房住房约 3000 套；加强人才公寓建设管理，按计划筹集配备 500 套人才公寓家具家电；实施棚户区改造项目 10 个，新开工棚改安置住房 5987 套。	观点地产网	2021/3/10
地方政策	沈阳：印发《关于规范购房贷款手续代办行为的通知》，房地产开发企业和金融机构不得强制购房人接受其指定的房产中介机构提供代办贷款服务。	光明网	2021/3/11
地方政策	大连：根据国务院《征信业管理条例》有关规定要求，2021 年 3 月 1 日起，大连个人住房公积金贷款信息纳入人民银行征信系统。	潇湘晨报	2021/3/11
地方政策	南京：发布《既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》，严禁未经批准擅自将非住宅建筑改为住宅、酒店式公寓。	搜狐	2021/3/11
地方政策	海口：印发《海口市公共租赁住房租金标准》，明确海口 16 个公共租赁住房租金标准，分为每月每平方米 6.5 元、7.5 元、8 元、8.5 元四档次。	澎湃新闻	2021/3/11
地方政策	银川：本月起将联合市场监管、公安和综合执法监督四部门，在全市范围内全面开展房地产经纪机构秩序整治	搜狐	2021/3/11

	工作。		
--	-----	--	--

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

【新城控股】2月公司实现合同销售金额约124.53亿元，同比+125.65%；销售面积约130.24万平方米，同比+201.42%；1-2月累计合同销售金额约290.92亿元，同比+73.97%；累计销售面积约319.37万平方米，同比+114.14%。近期新增3地块，计容建筑面积共20.3万平方米，共需支付土地价款6.7亿元。修订《公司章程》，公司注册资本变更为22.6亿元，公司总股本变更为22.6亿股。公司子公司及上海万圣拟对15个共同投资项目公司进行同比例减资，公司子公司按照81%的股权以现金方式减资，总减资金额为31.66亿元。

【融创中国】2月集团实现合同销售金额约332.5亿元，同比+172%，合同销售面积约218.4万平方米，合同销售均价约1.5万元/平方米。1-2月，累计合同销售金额约684.2亿元，同比+122%，累计合同销售面积约442.0万平方米，合同销售均价约1.5万元/平方米。

【保利地产】公司2020年2月实现销售金额320.04亿元，同比+59.52%；销售面积207.57万平米，同比+58.08%。1-2月实现销售金额750.77亿元，同比+72%；销售面积418.03万平米，同比+44.71%。

【阳光城】公司2021年1-2月实现销售金额305.62亿元，同比+109.1%；销售面积186万平方米，同比+42.98%。

【中国金茂】公司2月单月实现签约销售额202.0亿元，同比+707.0%；销售面积115.9万平方米，同比+470.6%。1-2月累计实现签约销售额403.0亿元，同比+209.8%，销售面积257.4万平方米，同比+229.9%。

【招商蛇口】2月单月实现签约销售金额172.2亿元，同比+580.2%；签约销售面积76.4万平方米，同比+589.8%；1-2月累计实现签约销售金额418.4亿元，同比+189.9%；签约销售面积174.0万平方米，同比+214.8%。2月份，公司新增上海、杭州等地共7幅地块，总计容建面63.5万平方米，总土地价款154.9亿元。

【世茂集团】2月公司实现合约销售额170亿元，同比+162%，合约销售面积97万平方米，同比+159%，平均销售价格1.76万元/平方米，同比+0.81%；1-2月，公司实现合约销售额370亿元，同比+122%，合约销售面积210万平方米，同比+119%，平均销售价格1.76万元/平方米，同比+1.04%。

【龙湖集团】2月单月实现合同销售金额157.7亿元，同比+125.3%；合同销售面积95.8万平方米，同比+120.7%；1-2月累计实现合同销售金额352.8亿元，同比+106.2%；合同销售面积212.9万平方米，同比+104.7%。

【雅居乐集团】2月集团预售金额合计155亿元，对应建筑面积82.3万平方米，均价1.9万元/平方米；1-2月，预售金额合计265.3亿元，对应建筑面积155.3万平方米，均价1.7万元/平方米。

表2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
新城控股	2月公司实现合同销售金额约124.53亿元，同比+125.65%；销售面积约130.24万平方米，同比+201.42%；1-2月累计合同销售金额约290.92亿元，同比+73.97%；累计销售面积约319.37万平方米，同比+114.14%；公司近期新增3地块，计容建筑面积共20.3万平方米，共需支付土地价款6.7亿元。 修订《公司章程》，公司注册资本变更为22.6亿元，公司总股本变	2021/3/8

	更为 22.6 亿股。 公司子公司及上海万圣拟对 15 个共同投资项目公司进行同比例减资，公司子公司按照 81% 的股权以现金方式减资，总减资金额为 31.66 亿元；上海万圣按照 19% 的股权以现金方式减资，总减资金额为 7.45 亿元。	
世茂集团	2 月公司实现合约销售额 170 亿元，同比+162%，合约销售面积 97 万平方米，同比+159%，平均销售价格 1.76 万元/平方米，同比+0.81%；1-2 月，公司实现合约销售额 370 亿元，同比+122%，合约销售面积 210 万平方米，同比+119%，平均销售价格 1.76 万元/平方米，同比+1.04%。	2021/3/8
金科股份	2 月公司实现销售金额约 153 亿元，房地产销售面积约 156 万平方米；1-2 月实现销售金额约 295 亿元，房地产销售面积约 296 万平方米。	2021/3/8
雅居乐集团	2 月集团预售金额合计 155 亿元，对应建筑面积 82.3 万平方米，均价 1.9 万元/平方米；1-2 月，预售金额合计 265.3 亿元，对应建筑面积 155.3 万平方米，均价 1.7 万元/平方米。	2021/3/8
新力控股	1-2 月集团实现合同销售金额约 159.3 亿元，其中 2 月实现合同销售金额约 77.9 亿元，1-2 月合同销售面积 103 万平方米，平均销售价格 1.5 万元/平方米。	2021/3/8
融创中国	2 月集团实现合同销售金额约 332.5 亿元，同比+172%，合同销售面积约 218.4 万平方米，合同销售均价约 1.5 万元/平方米。1-2 月，累计合同销售金额约 684.2 亿元，同比+122%，累计合同销售面积约 442.0 万平方米，合同销售均价约 1.5 万元/平方米。	2021/3/8
陆家嘴	公司发布 2020 年度业绩快报公告，公司实现营业总收入 144 亿元，同比-2.02%；营业利润 66 亿元，同比+5.36%；利润总额 67 亿元，同比+5.39%；归属于上市公司股东的净利润人民币 40 亿元，同比+9.10%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 38 亿元，同比+11.53%。	2021/3/8
张江高科	公司发布 2020 年度业绩快报公告，公司实现营业总收入 7.8 亿元，同比-47.23%；营业利润 25.6 亿元，同比+199.5%；利润总额 23.7 亿元，同比+194.79%；归属于上市公司股东的净利润 18.2 亿元，同比+212.63%，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 18.8 亿元，同比+222.08%。	2021/3/8
瑞安房地产	公司发布 2020 年业绩盈利预告，预计将产生净亏损，股东应占亏损不超过 8 亿元，净负债比率将约为 45%；预计合约物业销售金额 212 亿元，同比+69%，销售总额 216 亿元，零售物业整体销售额同比增加超过 110%。	2021/3/8
特发服务	公司使用 1 亿元的暂时闲置募集资金进行现金管理，于 2021 年 2 月 25 日起始，2021 年 8 月 24 日到期，预期年化收益率 1.30%-3.85%。	2021/3/8

世茂股份	2月公司新增一长沙市房地产储备项目，土地面积2.3万平方米，低价8.46亿元，公司所占权益51%；1-2月，公司销售签约面积约13.6万平方米，同比+202%，销售签约金额约26.7亿元，同比+191%。	2021/3/8
首创置业	拟发行1亿美元5年期有担保债券，票面利率4.65%。	2021/3/8
中国海外发展	公司于2021年3月5日结存109亿股股份。	2021/3/8
建业地产	公司以4.13亿美元将2021年到期的票息6.5%的优先票据全部赎回。	2021/3/8
新大正	公司进行对限制性股票激励计划内幕信息知情人买卖公司股票情况的自查，共2名核查对象存在买卖公司股票的行为，集团办公室副主任程元琳买入900股，学校事业部助理总经理罗涛买入200股，卖出200股。	2021/3/8
阳关城	将“19阳光城02”存续期后1年票面利率调整为5.8%，投资者可在回售登记期间按债券代码进行回售登记。	2021/3/8
蓝光嘉宝	公司未动用款项净额为7.9亿元中，投资计划-增资下属公司、收购其他物业管理公司及其他物业管理相关业务公司的2.4亿元预计将于2021年12月前使用完毕，而提升社区增值服务能力及升级本集团IT系统的1.3亿元以及运营资金及一般公司用途的4.2亿元预计于2022年9月前使用完毕。 公司与摩根大通交易，卖出涉及股份总数1.76万股，总金额84万美元，交易价格为47.8-48美元。	2021/3/8
美好置业	公司股票(证券代码:000667)交易价格连续两个交易日(2021年3月4日、3月5日)收盘价格涨幅偏离值累计达到20%以上，属于股票交易异常波动情形。截至3月5日，公司累计回购股份数量为1738万股，占总股份比例为0.70%，成交价为1.60元/股-1.86元/股，成交总金额为2926万元。	2021/3/8
招商积余	许永军先生辞任公司董事长，聂黎明先生接任。	2021/3/8
中国金茂	公司2月单月实现签约销售额202.0亿元，同比+707.0%；销售面积115.9万平方米，同比+470.6%。1-2月累计实现签约销售额403.0亿元，同比+209.8%，销售面积257.4万平方米，同比+229.9%。	2021/3/9
宝龙地产	公司2月单月实现合约销售额83.4亿元，同比+537.7%；销售面积54.0万平方米，同比+533.0%。1-2月累计实现合约销售额151.0亿元，同比+213.2%，销售面积97.8万平方米，同比+219.5%。	2021/3/9
远洋集团	公司2月单月实现协议销售额45.2亿元，同比+50.7%；销售面积25.0万平方米，同比+75.2%。1-2月累计实现合约销售额100.2亿元，同比+53.7%，销售面积55.6万平方米，同比+79.7%。	2021/3/9

禹州集团	公司 2 月单月实现协议销售额 57.5 亿元，同比+378.5%；销售面积 32.4 万平方米，同比+290.9%。1-2 月累计实现合约销售额 135.4 亿元，同比+191.4%，销售面积 76.9 万平方米，同比+160.6%。	2021/3/9
保利置业	公司 1-2 月累计实现合约销售额 56 亿元，同比+75.0%；销售面积 27.9 万平方米，同比+108.2%。	2021/3/9
中国奥园	公司获 15.98 亿港元及 2000 万美元三年期有抵押双币种定期银行贷款融资，利率为 4.30%。	2021/3/9
招商积余	公司放弃收购创毅控股 53.51% 股份。	2021/3/9
阳光城	公司拟下调“19 阳城 02”债券利率至 5.80%。	2021/3/9
金科股份	公司完成回售“19 金科 01”2000 万张，回售总额 20 亿元，并拟于 3 月 11 摘牌。	2021/3/9
华夏幸福	公司控股股东累计被动减持股份 3.38 亿股，占比 8.63%，实控人未发生变化。	2021/3/9
祈福生活服务	公司 2020 年净利润及归母净利润同比预增超 30%。	2021/3/9
鑫苑服务	公司停止向北京爱接力注资。	2021/3/9
招商蛇口	2 月单月实现签约销售金额 172.2 亿元，同比+580.2%；签约销售面积 76.4 万平方米，同比+589.8%；1-2 月累计实现签约销售金额 418.4 亿元，同比+189.9%；签约销售面积 174.0 万平方米，同比+214.8%。 公司获得东莞市凤岗镇 1 地块，土地总价款 19.7 亿元，计容建面积为 9.1 万平方米，公司拥有 50% 权益。 公司获得杭州市富阳区 1 地块，土地总价款 11.0 亿元，计容建面积为 6.9 万平方米，公司拥有 51% 权益。 公司获得上海市奉贤区 1 地块，土地总价款 15.7 亿元，计容建面积为 8.9 万平方米，公司拥有 49% 权益。 公司获得上海市虹口区 1 地块，土地总价款 56.7 亿元，计容建面积为 6.1 万平方米，公司拥有 100% 权益。 公司获得苏州市高新区 1 地块，土地总价款 23.6 亿元，计容建面积为 14.5 万平方米，公司拥有 12% 权益。 公司获得西安市未央区 1 地块，土地总价款 19.5 亿元，计容建面积为 10.8 万平方米，公司拥有 100% 权益。 公司获得成都市双流区 1 地块，土地总价款 8.7 亿元，计容建面积为 7.2 万平方米，公司拥有 100% 权益。	2021/3/10
龙湖集团	2 月单月实现合同销售金额 157.7 亿元，同比+125.3%；合同销售面积 95.8 万平方米，同比+120.7%；1-2 月累计实现合同销售金额 352.8 亿元，同比+106.2%；合同销售面积 212.9 万平方米，同比+104.7%。	2021/3/10

龙光地产	2月单月实现合约销售金额120.9亿元，同比+357.2%；合约销售面积54.0万平方米，同比+184.2%；1-2月累计实现合约销售金额281.0亿元，同比+221.6%；合约销售面积101.5万平方米，同比+80.0%。	2021/3/10
弘阳地产	2月单月实现合约销售金额52.1亿元，同比+349.9%；合约销售面积36.2万平方米，同比+315.2%；1-2月累计实现合约销售金额115.1亿元，同比+264.2%；合约销售面积76.6万平方米，同比+223.3%。	2021/3/10
首开股份	1-2月累计实现签约金额136.4亿元，同比+82.2%；签约面积40.1万平方米，同比+82.9%。 子公司太原首润获得太原市1地块，土地总价款590.0万元，土地面积403.0万平方米。	2021/3/10
华夏幸福	近期公司及下属公司新增债务违约涉及本息金额83.8亿元，截止目前，公司累计债务违约涉及本息合计194.2亿元。	2021/3/10
万科A	将对“17万科01”“18万科01”“18万科02”进行回购，总金额20亿元。	2021/3/10
华侨城	完成“18侨城05”回售，回售金额为7.7亿元。	2021/3/10
金科股份	将发行4年期22亿元公司债券“21金科03”，利率为6.3%。	2021/3/10
绿地控股	公司获得浙江湖州南浔1地块，土地总价款11.3亿元，计容建面为80.1万平方米，公司拥有99%权益。 公司获得浙江嘉兴南湖1地块，土地总价款11.4亿元，计容建面为11.3万平方米，公司拥有100%权益。	2021/3/10
正荣地产	正荣地产：完成2022年到期3.1亿美元优先票据回购，利率为9.15%。	2021/3/10
南都物业	方雪亭女士将接替朱元先生担任首次公开发行股票项目的持续督导保荐代表人，继续履行持续督导职责。	2021/3/10
美好置业	董事刘柳女士以自有资金通过集中竞价交易增持40.0万股，成交均价2.375元，增持后持股数占比0.4%	2021/3/10
保利地产	公司2020年2月实现销售金额320.04亿元，同比+59.52%；销售面积207.57万平米，同比+58.08%。1-2月实现销售金额750.77亿元，同比+72%；销售面积418.03万平米，同比+44.71%。	2021/3/11
阳光城	公司2021年1-2月实现销售金额305.62亿元，同比+109.1%；销售面积186万平方米，同比+42.98%。	2021/3/11
佳源国际控股	公司2020年2月实现销售金额23.369亿元，同比+217%；销售面积21.15万平米，同比+234%。1-2月实现销售金额49.322亿元，同比+108%；销售面积42.28万平米，同比+107%。	2021/3/11
富力地产	公司调整7年期规模为9.5亿元的公司债券“16富力05”利率为	2021/3/11

	7%。	
南山控股	公司全资子公司合肥南山新展房地产开发有限公司以 5.08 亿元获得东莞一地块，计容建筑面积为 1.06-2.6 万平方米。	2021/3/11
新力控股集团	公司到期赎回于 2021 年到期，利率为 11.75% 的优先票据，支付总金额为 1.71 亿元。	2021/3/11
新大正	公司股东大会通过《关于公司<2021 年限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》、《关于公司<2021 年限制性股票激励计划实施考核管理办法>的议案》、《关于变更公司名称的议案》、《关于增加公司经营范围的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》。 公司特定股东本次股份减持计划累计减持 18.17 万股，减持均价 55.11 元/股，减持后持股 432.34 万股，占比 4.02%。	2021/3/11
融创服务	2020 年实现营收 46.2 亿元，同比+63.5%；归母净利润 6.0 亿元，同比+122.6%；每股收益 0.25 元，同比+108.3%。	2021/3/12
蓝光发展	公司全资子公司蓝光和骏拟将其持有的蓝光嘉宝服务 64.6% 的股份转让给碧桂园物业香港，转让价款 49.6 亿元。	2021/3/12
银城生活服务	公司间接全资附属公司银城物业与银城康养共同成立银城怡家，注册资本 1000 万元，银城康养及银城物业分别出资 700 万元及 300 万元。	2021/3/12
中南建设	本次债券发行总规模不超过 20 亿元，品种一利率 6.5%-7.5%，品种二利率 7.0%-8.0%。	2021/3/12
首创置业	公司发行 5 年期 1 亿美元的有担保债券，利率为 4.65%，并与 2021 年 1 月 19 日发行的 5 年期 4 亿美元的有担保债券合并形成单一系列。	2021/3/12
荣盛发展	公司股东荣盛建设所持有 75,987,900 股质押给天津银行石家庄分行，占公司总股本比例 1.75%。	2021/3/12
电子城	公司以 8,105.43 万元竞得高新区其他商务用地（科研办公），面积 13,211.79 平方米。	2021/3/12

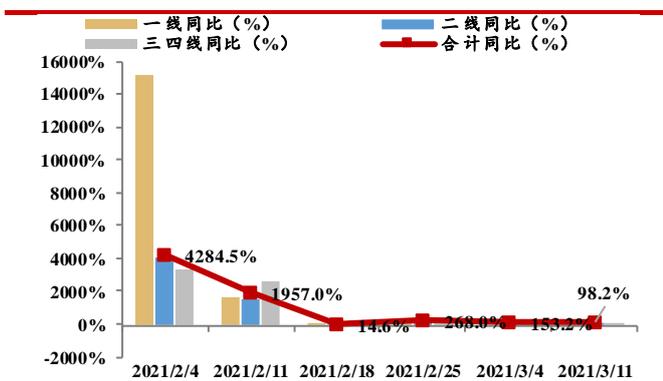
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

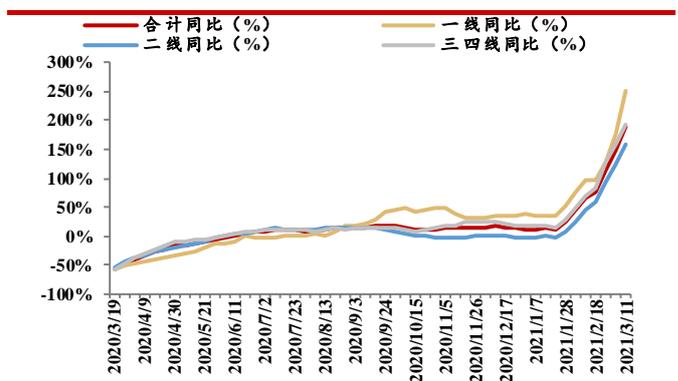
本周(03.05-03.11)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 79732 套，同比增速 98.2%，环比增速-3.8%；合计成交面积 818.6 万平方米，同比增速 87.7%，环比增速-4.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 177.9%、86.3%和 85.5%，环比增速为 10.4%、-3.6%和-8.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 155.6%、77.7%和 79.6%，环比增速为 1.4%、-3.6%和-7.2%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



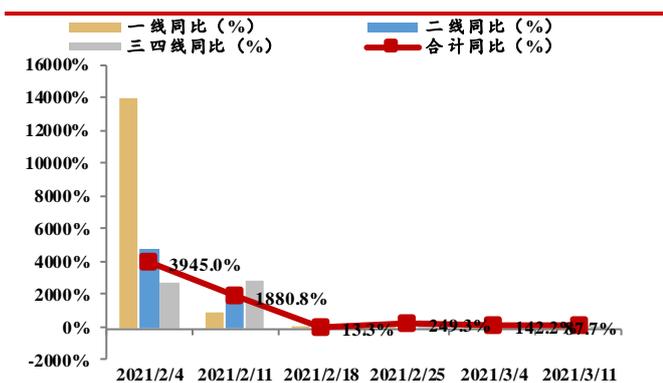
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



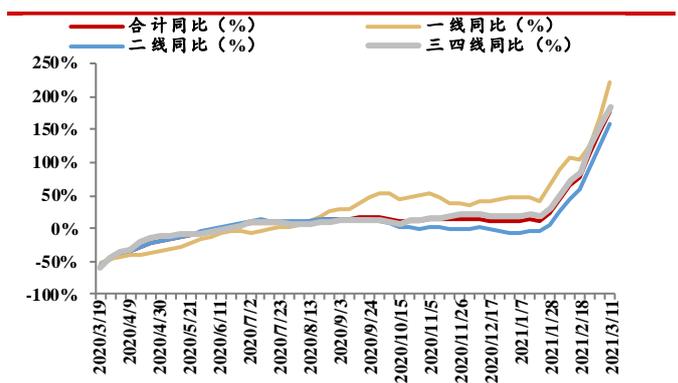
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 5 一手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

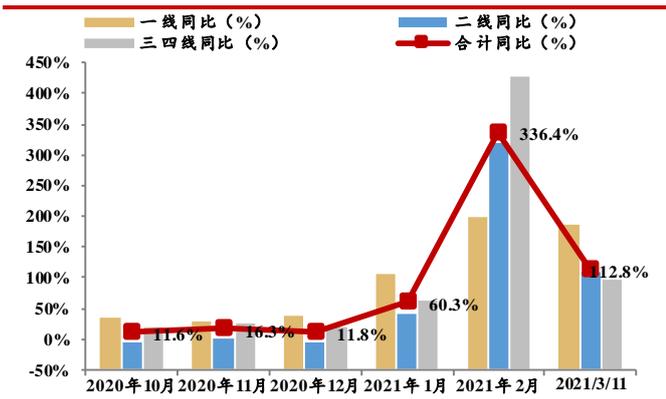
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

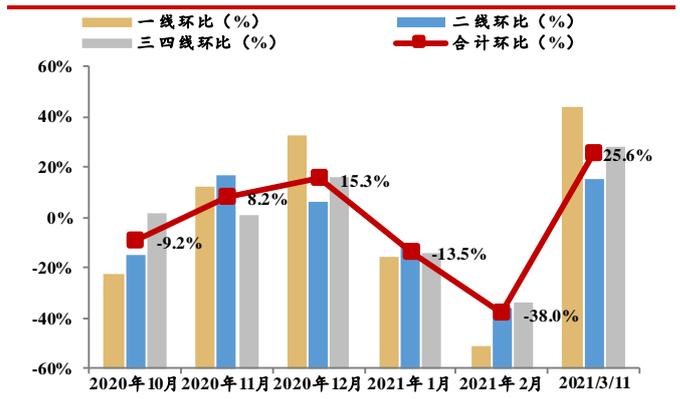
本月至今(03.01-03.11)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 130117 套，同比增速 112.8%，环比增速 25.6%；合计成交面积 1349.5 万平方米，同比增速 104.2%，环比增速 18.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 185.2%、108.7%和 97.2%，环比增速为 44.2%、15.5%和 28.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 183.2%、100.5%和 89.1%，环比增速为 50.4%、5.9%和 23.8%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



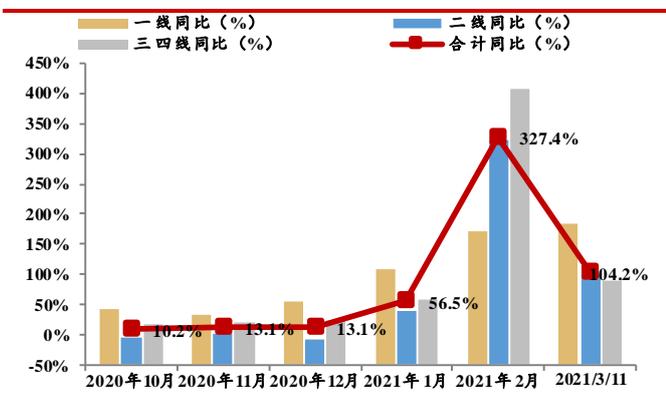
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



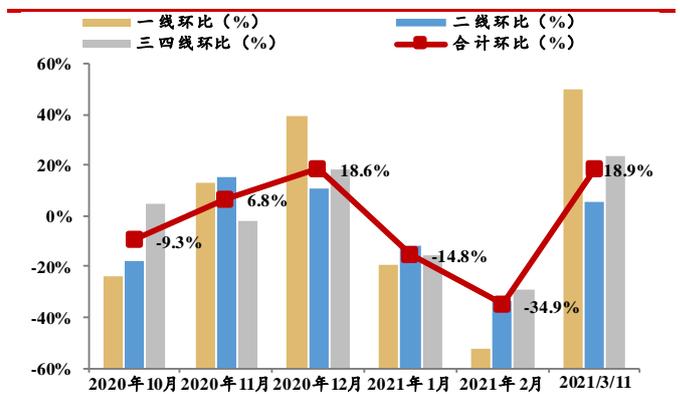
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	79732	98.2%	-3.8%	68641
	成交面积 (万平)	818.6	87.7%	-4.5%	703
一线城市	套数 (套)	14969	177.9%	10.4%	12293
	成交面积 (万平)	130.0	155.6%	1.4%	110
二线城市	套数 (套)	28143	86.3%	-3.6%	23556
	成交面积 (万平)	323.5	77.7%	-3.6%	274
三四线城市	套数 (套)	36620	85.5%	-8.9%	32792
	成交面积 (万平)	365.1	79.6%	-7.2%	319
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3432	474.9%	26.0%	2873
	成交面积 (万平)	27.2	328.3%	-15.7%	25
上海	套数 (套)	5584	145.0%	2.7%	4315
	成交面积 (万平)	48.3	111.9%	3.0%	40
广州	套数 (套)	4234	190.2%	12.8%	3589
	成交面积 (万平)	38.8	231.7%	12.2%	31
深圳	套数 (套)	1719	63.4%	5.1%	1516
	成交面积 (万平)	15.6	56.5%	8.4%	14
杭州	套数 (套)	2817	50.9%	-39.4%	2406
	成交面积 (万平)	30.8	28.4%	-37.5%	26
南京	套数 (套)	3394	334.0%	18.6%	2141
	成交面积 (万平)	40.7	225.6%	10.7%	27
武汉	套数 (套)	4360	-	12.6%	3400
	成交面积 (万平)	49.6	-	10.3%	39
成都	套数 (套)	3498	-0.3%	-7.3%	3033
	成交面积 (万平)	63.4	23.4%	1.2%	52
青岛	套数 (套)	3008	91.5%	-10.6%	2315
	成交面积 (万平)	33.2	74.9%	-14.5%	27
福州	套数 (套)	1158	83.2%	-18.0%	1024
	成交面积 (万平)	10.1	69.8%	-19.3%	8
厦门	套数 (套)	1477	350.6%	19.1%	1231
	成交面积 (万平)	11.2	324.7%	20.0%	13
济南	套数 (套)	1035	-48.5%	24.1%	1766
	成交面积 (万平)	9.3	-49.5%	21.8%	17
宁波	套数 (套)	1856	527.0%	47.1%	1340
	成交面积 (万平)	21.2	477.8%	37.8%	15
南宁	套数 (套)	2480	59.4%	1.0%	2252
	成交面积 (万平)	19.9	34.6%	4.0%	18

苏州	套数 (套)	1924	13.4%	-13.3%	1573
	成交面积 (万平)	22.5	15.6%	-13.5%	19
无锡	套数 (套)	1136	32.4%	-8.6%	1075
	成交面积 (万平)	11.7	12.3%	-11.2%	12

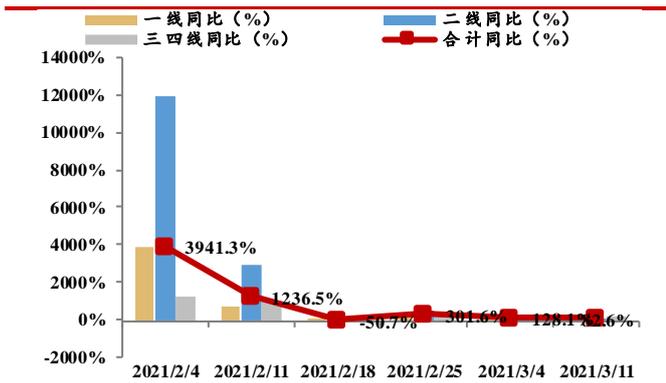
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

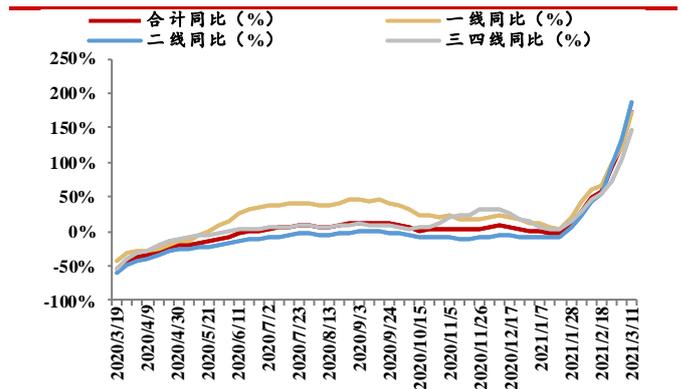
本周(03.05-03.11)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 21245 套，同比增速 82.6%，环比增速 10.5%；合计成交面积 198.5 万平方米，同比增速 82.3%，环比增速 11.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 98.4%、72.8%和 88.6%，环比增速为 6.8%、12.4%和 12.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 98.9%、66.1%和 119.2%，环比增速为 6.5%、12.3%和 15.5%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



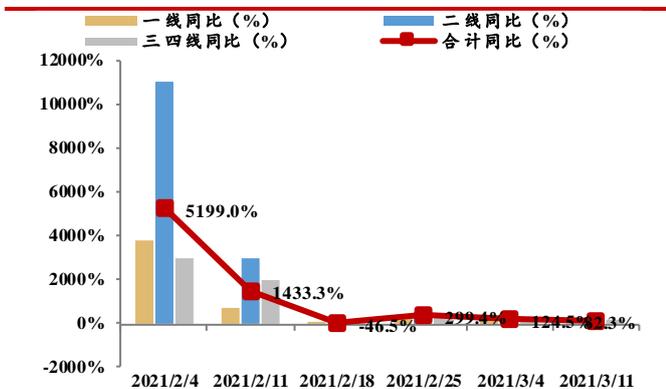
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



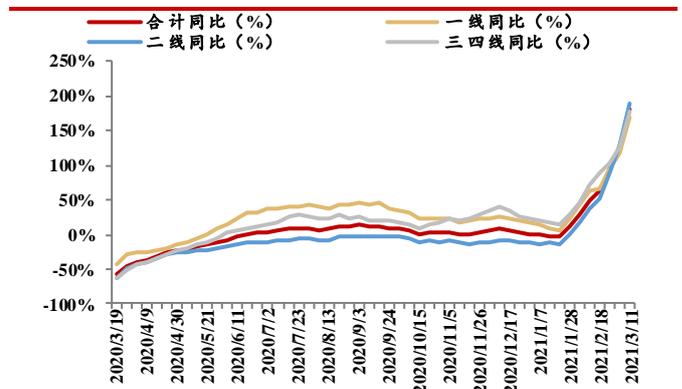
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 13 二手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

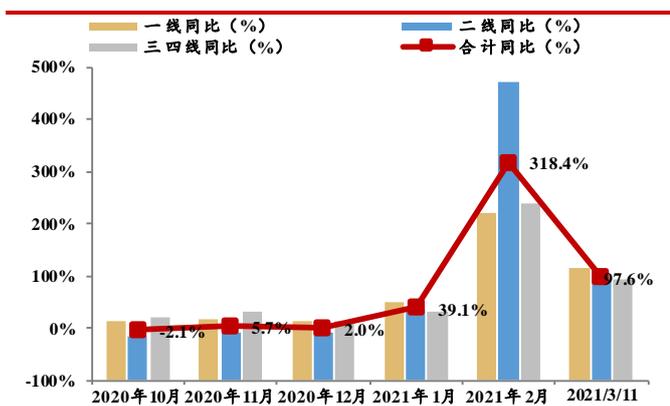
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

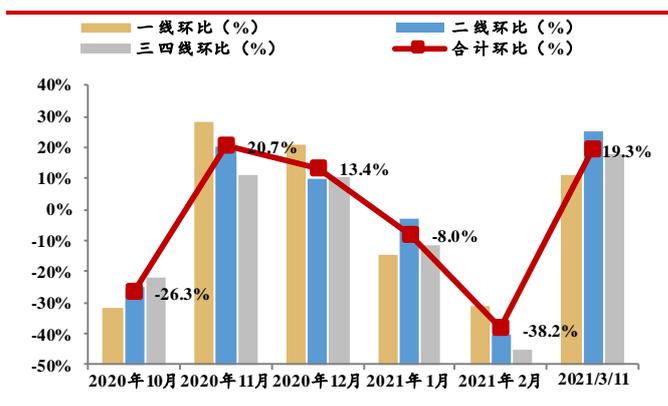
本月至今（03.01-03.11），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 35039 套，同比增速 97.6%，环比增速 19.3%；合计成交面积 326.1 万平方米，同比增速 95.5%，环比增速 10.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 115.3%、89.5%和 93.8%，环比增速为 11.2%、25.1%和 17.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 112.3%、85.8%和 102.8%，环比增速为 11%、18.7%和-10.5%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



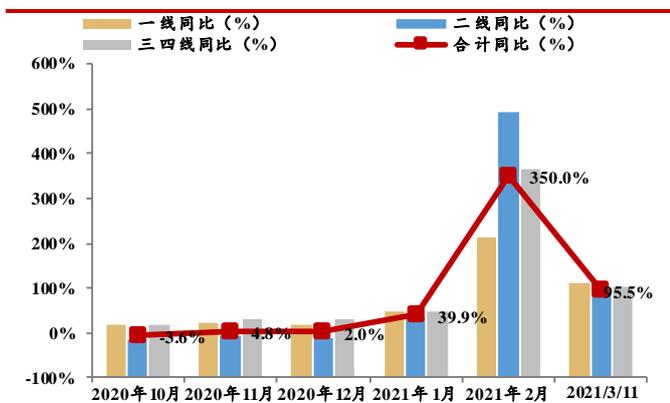
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



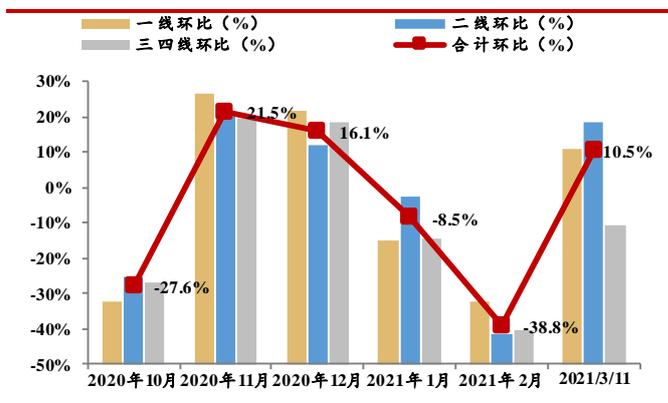
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	21245	82.6%	10.5%	17482
	成交面积 (万平)	198.5	82.3%	11.1%	169
一线城市	套数 (套)	6713	98.4%	6.8%	5757
	成交面积 (万平)	57.2	98.9%	6.5%	49
二线城市	套数 (套)	11326	72.8%	12.4%	9032
	成交面积 (万平)	107.4	66.1%	12.3%	89
三四线城市	套数 (套)	3206	88.6%	12.1%	2693
	成交面积 (万平)	33.9	119.2%	15.5%	31
重点城市					
北京	套数 (套)	4938	231.2%	5.4%	4270
	成交面积 (万平)	42.6	226.0%	5.2%	37
深圳	套数 (套)	1775	-6.2%	10.7%	1488
	成交面积 (万平)	14.5	-7.3%	10.6%	12
杭州	套数 (套)	1821	185.0%	27.0%	1232
	成交面积 (万平)	16.8	183.1%	24.6%	12
南京	套数 (套)	2406	23.2%	-0.8%	2273
	成交面积 (万平)	21.5	26.6%	-2.5%	20
成都	套数 (套)	996	60.1%	5.3%	712
	成交面积 (万平)	11.0	36.4%	6.3%	9
青岛	套数 (套)	1530	124.7%	25.8%	1144
	成交面积 (万平)	13.7	108.8%	22.9%	11
厦门	套数 (套)	1241	92.1%	16.6%	1008
	成交面积 (万平)	11.3	52.8%	17.2%	10
南宁	套数 (套)	276	10.8%	-30.7%	321
	成交面积 (万平)	2.5	10.2%	-28.8%	3
苏州	套数 (套)	1847	60.3%	23.0%	1485
	成交面积 (万平)	19.6	68.6%	27.6%	16
无锡	套数 (套)	1209	97.5%	10.7%	856
	成交面积 (万平)	11.0	89.2%	9.3%	8
东莞	套数 (套)	338	-21.4%	7.0%	348
	成交面积 (万平)	3.6	-15.8%	13.2%	4
扬州	套数 (套)	434	167.9%	31.1%	274
	成交面积 (万平)	4.2	175.6%	38.3%	3
岳阳	套数 (套)	0	-100.0%	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
佛山	套数 (套)	1587	100.4%	10.1%	1361
	成交面积 (万平)	17.9	177.3%	12.4%	16

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	679	452.0%	25.5%	511
	成交面积 (万平)	6.8	411.4%	24.8%	7
江门	套数 (套)	168	24.4%	-27.6%	199
	成交面积 (万平)	1.4	8.6%	-20.4%	2

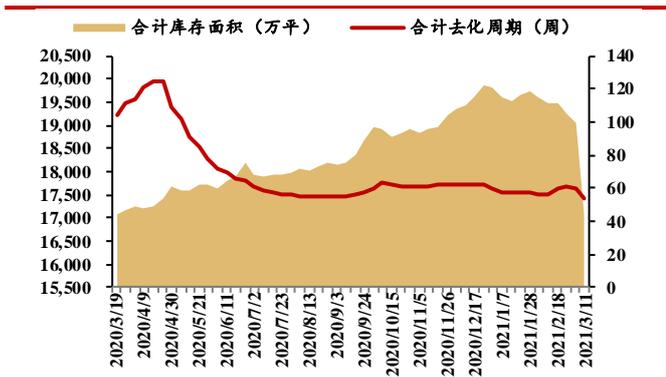
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

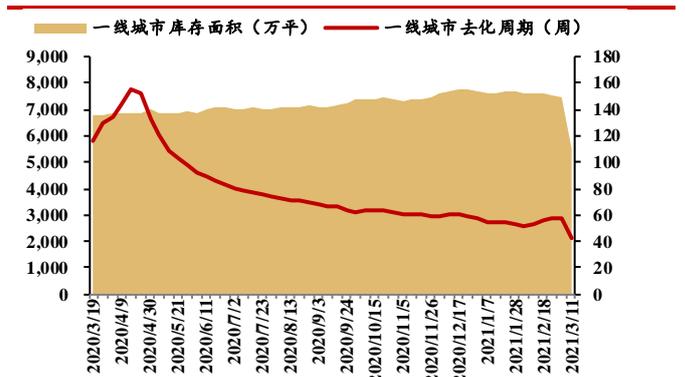
本周 (03.05-03.11), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17094.5 万平方米, 环比增速-10.3%, 去化周期 54 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-25.7%、-1%、0.8%, 去化周期分别为 43 周、62.2 周、60.1 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



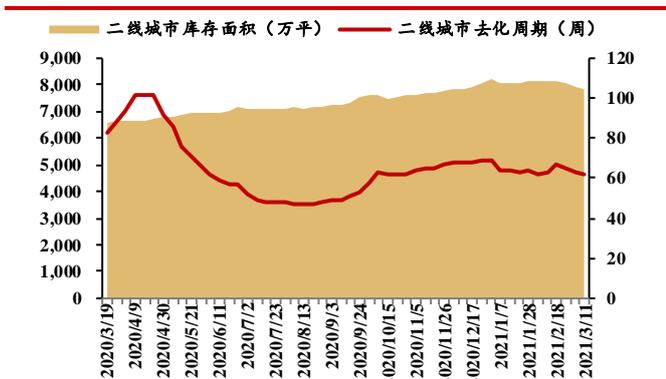
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



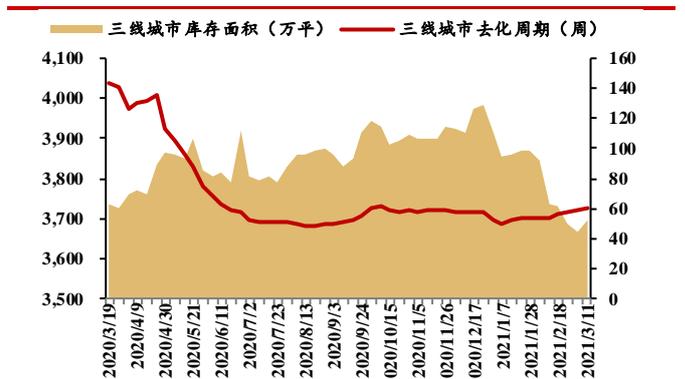
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	17095	-10.3%	316.7	54.0	60.3
一线城市	5538	-25.7%	128.7	43.0	58.1
二线城市	7862	-1.0%	126.5	62.2	63.0
三四线城市	3694	0.8%	61.5	60.1	59.0
重点城市					
北京	2407	-0.1%	30.0	80.2	80.8
上海	866	-68.4%	45.6	19.0	60.9
广州	1570	-1.4%	37.3	42.0	42.6
深圳	695	-2.7%	15.8	43.9	44.5
杭州	1156	-1.9%	25.6	45.2	45.5
南京	2305	-0.7%	25.7	89.8	92.6
南宁	856	0.2%	20.7	41.3	41.5
福州	1449	-0.2%	8.3	175.0	173.0
厦门	327	-3.2%	6.9	47.3	49.6
宁波	298	-4.8%	15.8	18.9	20.3
苏州	1470	-0.8%	23.5	62.5	62.3
江阴	469	0.0%	6.3	74.4	73.4
温州	1126	-0.2%	28.6	39.4	39.2
泉州	684	-0.7%	3.8	181.2	178.9
莆田	445	-1.2%	5.2	86.3	91.9
宝鸡	640	-0.9%	8.9	71.8	71.6
东营	330	16.4%	8.8	37.6	31.0

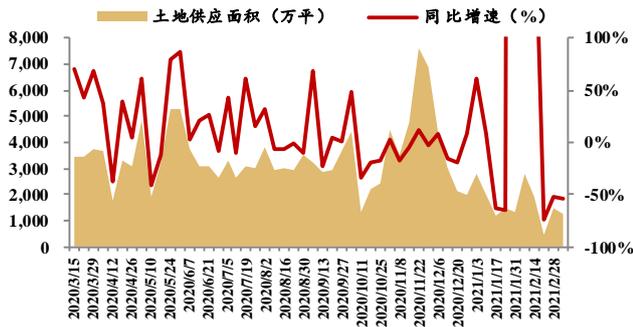
资料来源：Wind，华西证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（7 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州；三四线城市（6 个）包括江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

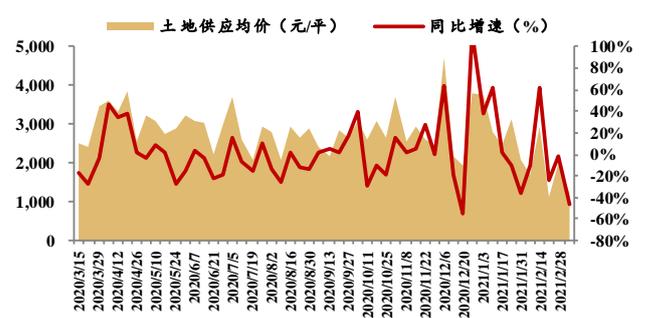
本周（03.01-03.07），土地供给方面，本周供应土地 1235.5 万平方米，同比增速-53.1%；供应均价 1244 元/平方米，同比增速-45.7%。土地成交方面，本周成交土地 1236.4 万平方米，同比增速 11.3%；土地成交金额 175.1 亿元，同比增速-43.9%。本周土地成交楼面价 1416 元/平方米，溢价率 4.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、4.8%、3.3%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



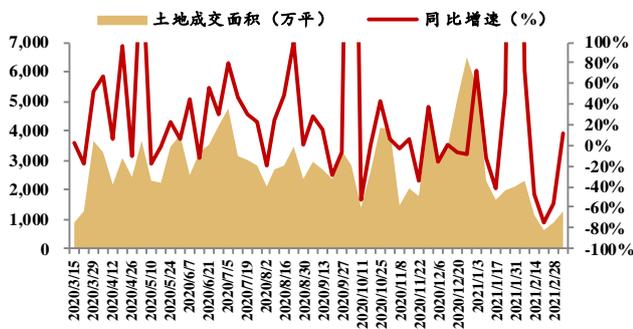
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



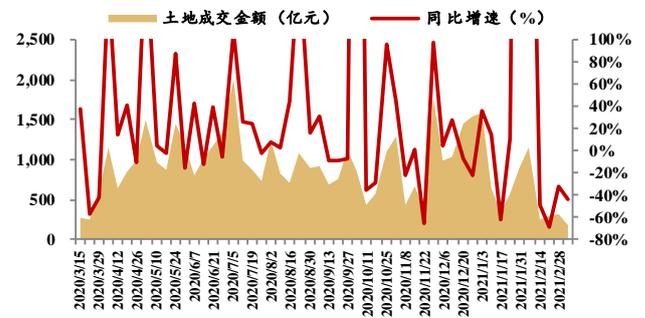
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



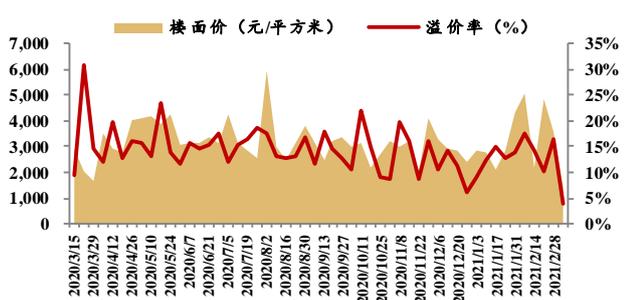
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



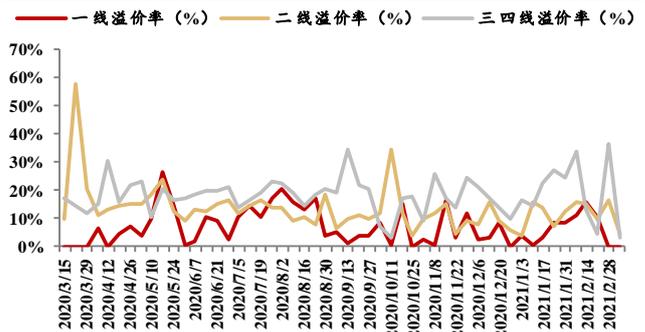
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

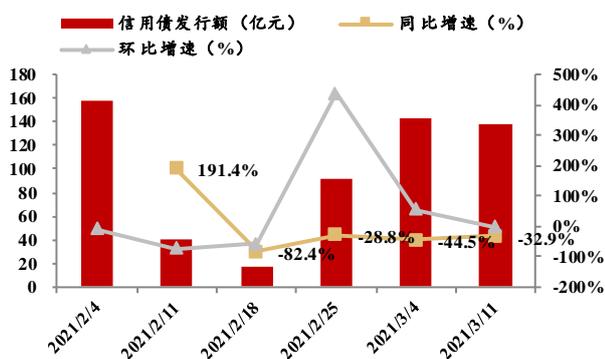
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
合生创展集团	北京市	大兴区	56,860.73	133,065.75	465,700.00	100	2021-01-26
阳光城	宜宾市	叙州区	150,963.00	419,677.14	134,508.03	100	2021-01-28
荣盛发展	廊坊市	文安县	12,581.89	25,163.78	4,354.00	100	2021-01-28
荣盛发展	廊坊市	文安县	66,563.59	133,127.18	23,015.00	100	2021-01-28
荣盛发展	廊坊市	文安县	37,896.54	75,793.08	13,092.00	100	2021-01-28
阳光城	长沙市	长沙市	34,300.00	41,100.00	12,100.00	49	2021-01-31
中国海外发展	广州市	海珠区	8,030.00	44,165.00	220,873.00	100	2021-02-01
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
阳光城	上海市	宝山区	47,141.10	75,425.76	196,500.00	51	2021-02-02
中国海外发展	福州市	晋安区	62,422.00	127,340.88	255,800.00	100	2021-02-03
荣盛发展	张家口市	赤城县	170,373.00	340,746.00	10,223.00	59.5	2021-02-04
荣盛发展	张家口市	赤城县	69,485.00	138,970.00	4,170.00	59.5	2021-02-04
南国置业	重庆市	渝北区	73,137.00	99,348.60	81,000.00	100	2021-02-08
蓝光发展	昆明市	晋宁区	48,677.36	150,899.82	17,524.80	70	2021-02-08
荣盛发展	宜昌市	夷陵区	56,937.00	125,261.40	31,820.00	85	2021-02-09
荣盛发展	漯河市	漯河市	56,961.00	102,529.80	68,320.00	85	2021-02-26
佳源国际控股	合肥市	庐阳区	27,486.64	35,732.63	64,479.61	100	2021-03-05

资料来源: Wind, 华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

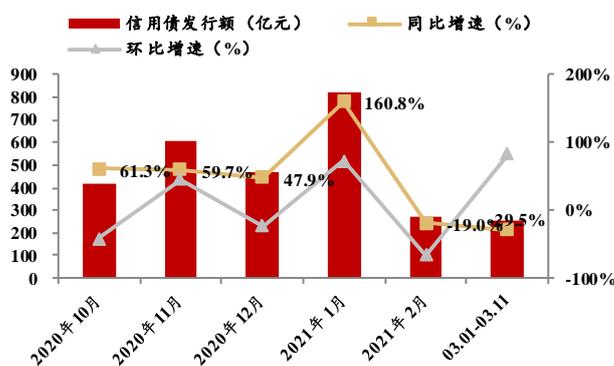
本周（03.05-03.11）房地产企业合计发行信用债 138.7 亿元，同比增速-32.9%，环比增速-2.8%。本月至今（03.01-03.11）房地产企业合计发行信用债 257.23 亿元，同比增速-29.5%，环比增速 82.7%。

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

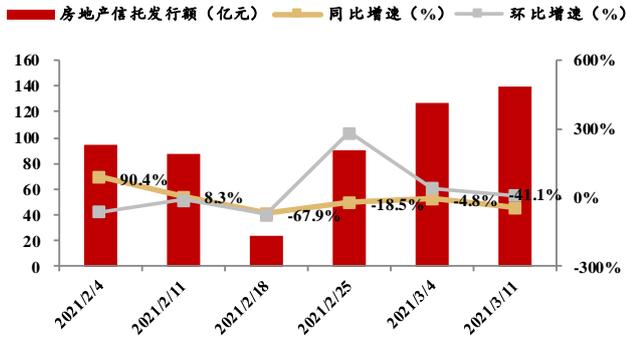
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	4	2.53	24.60	1.82	-
一般企业债	4	2.53	24.60	1.82	-
公司债	54	34.18	603.20	44.68	67.1%
一般公司债	44	27.85	543.05	40.22	85.0%
私募债	10	6.33	60.15	4.46	-10.7%
中期票据	21	13.29	208.50	15.44	-8.1%
一般中期票据	21	13.29	208.50	15.44	-8.1%
短期融资券	36	22.78	228.00	16.89	-28.0%
一般短期融资券	3	1.90	25.30	1.87	-27.7%
超短期融资债券	33	20.89	202.70	15.01	-28.0%
定向工具	13	8.23	136.60	10.12	221.4%
资产支持证券	30	18.99	149.20	11.05	113.6%
交易商协会 ABN	3	1.90	12.02	0.89	-60.1%
证监会主管 ABS	27	17.09	137.19	10.16	245.2%
项目收益票据	-	-	-	-	-
可交换债	-	-	-	-	-
合计	158	100.00	1,350.10	100.00	32.8%

资料来源：Wind，华西证券研究所

本周(03.05-03.11)，房地产类集合信托合计发行 139.5 亿元，同比增速-41.1%，环比增速 9.4%，平均收益 7.18%。本月至今(03.01-03.11)房地产类集合信托合计发行 250.2 亿元，同比增速-20.8%，环比增速 48.2%，平均收益为 7.22%。

图 31 房地产信托发行额(周度)



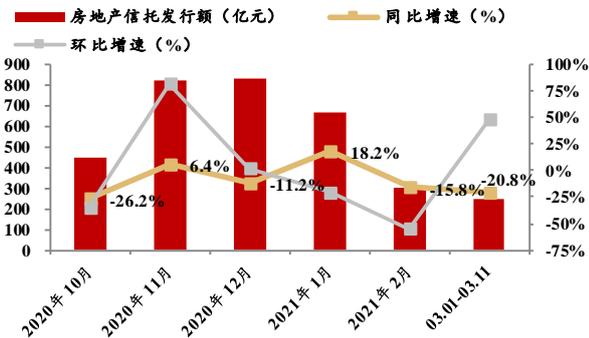
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，央行发布 2 月份社融数据，人民币贷款增加 1.36 万亿元，同比增长 12.6%。月末人民币贷款余额 177.68 万亿元，同比增长 12.9%，增速分别比上月末和上年同期高 0.2 个和 0.8 个百分点。其中，住户贷款增加 1421 亿元，其中，短期贷款减少 2691 亿元，中长期贷款增加 4113 亿元。社融信贷继续大超预期，同时居民端新增中长期贷款仍然火热，为排除疫情因素影响，对比 19 年 2 月居民新增贷款-706 亿元，新增居民中长期贷款 2226 亿元，可见地产需求端仍然较为旺盛。此外，发改委副主任宁吉喆表示要切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，缓解新市民、青年人住房困难，保障好群众住房需求。并将深化户籍制度改革，继续降低落户门槛，同时健全农业转移人口市民化机制。地方层面，郑州拟适当延长申请公积金贷款的缴存时限，按市区和非市区分别设定最高公积金贷款限额，计划按照缴存和购房情况设定最高贷款比例，首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的最高贷款比例设定为 70%。南京出台新审查办法，强调严禁商改住。无锡严格界定房企“母子”公司，同一名竞买申请人只能提交一次竞买申请，违者一年内禁入土地市场。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。