

统计局数据亮眼，销售规模同比高增

房地产行业周报-20210320

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 0.19%，沪深 300 指数下跌 2.71%，相对收益为 2.89%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(03.12-03.18)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 75891 套，同比增速 78.4%，环比增速-4.9%；合计成交面积 792.6 万平方米，同比增速 71.9%，环比增速-3.3%。

本周(03.12-03.18)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 22233 套，同比增速 59.9%，环比增速 4.7%；合计成交面积 210.2 万平方米，同比增速 62.4%，环比增速 5.9%。

本周(03.12-03.18)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18850.7 万平方米，环比增速-0.5%，去化周期 60.1 周。

本周(03.08-03.14)，供应土地 1204.6 万平方米，同比增速-65.1%；成交土地 1093.8 万平方米，同比增速 21.6%；土地成交金额 205.9 亿元，同比增速-22.7%。

本周(03.12-03.18)，房地产企业合计发行信用债 125.8 亿元，同比增速-36.6%，环比增速-47.2%；房地产类集合信托合计发行 141 亿元，同比增速-20.5%，环比增速 46.9%。

投资建议

本周，十四五规划纲要发布，明确要实施房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产与实体经济均衡发展。推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权。统计局公布的数据显示，1-2 月份全国房地产开发投资 13986 亿元，同比增长 38.3%，其中，住宅投资 10387 亿元，同比增长 41.9%；1-2 月销售面积同比+104.9%，较 2020 年 1-12 月上升 102.3pct，增速大幅提升，较 2019 年同期增长 23.1%；销售金额同比+133.4%，较 2020 年 1-12 月上升 124.7pct，当月同比+133.5%，较 2019 年同期增长 49.6%，需求端显著向好。地方层面，北京将继续坚持房住不炒的定位，同时合理增加居住用地供应，加大向租赁住房倾斜力度，强化“房地联动、一地一策”机制。央行发布上海信贷政策指引，强调金融机构要合理控制房地产贷款增速和占比，严格执行差异化住房信贷政策；切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。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。

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：

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	31.20	增持	3.35	3.86	4.45	5.08	9.3	8.1	7.0	6.1				
600048.SH	保利地产	14.66	增持	2.34	2.58	3.11	3.67	6.3	5.7	4.7	4.0				
000656.SZ	金科股份	7.00	买入	1.06	1.36	1.62	1.91	6.6	5.1	4.3	3.7				
000961.SZ	中南建设	7.25	增持	1.10	1.91	2.39	2.76	6.6	3.8	3.0	2.6				
000671.SZ	阳光城	6.25	增持	0.99	1.34	1.75	2.09	6.3	4.7	3.6	3.0				
601155.SH	新城控股	45.39	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	8.1	6.7	5.6	4.7				
001979.SZ	招商蛇口	12.34	增持	2.03	2.41	2.84	3.20	6.1	5.1	4.3	3.9				
600466.SH	蓝光发展	4.36	买入	1.14	1.70	2.13	2.43	3.8	2.6	2.0	1.8				
002244.SZ	滨江集团	4.64	增持	0.52	0.70	0.88	1.08	8.9	6.6	5.3	4.3				
0884.HK	旭辉控股集团	6.32	增持	0.82	0.95	1.14	1.36	7.7	6.7	5.5	4.6				
6098.HK	碧桂园服务	56.82	买入	0.62	0.91	1.32	1.86	91.6	62.4	43.0	30.5				
001914.SZ	招商积余	16.55	买入	0.27	0.58	0.80	1.10	61.3	28.5	20.7	15.0				
1755.HK	新城悦服务	19.69	买入	0.34	0.51	0.80	1.26	57.1	38.6	24.7	15.6				
1995.HK	永升生活服务	15.44	买入	0.15	0.23	0.36	0.55	102.9	67.1	42.9	28.1				
2606.HK	蓝光嘉宝服务	43.91	增持	2.41	3.20	4.38	5.84	18.2	13.7	10.0	7.5				
002968.SZ	新大正	62.33	买入	0.97	1.24	1.55	1.94	64.3	50.3	40.2	32.1				
603506.SH	南都物业	20.23	买入	0.85	1.06	1.32	1.60	23.8	19.1	15.3	12.6				

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8380 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.....	13
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	13
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	17
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.....	24
5. 投资观点.....	26
6. 风险提示.....	26

图表目录

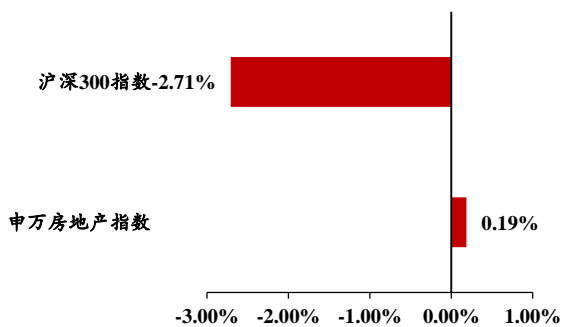
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	13
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	13
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	13
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	13
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	14
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	14
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	14
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	14
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	17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

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.....	15
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	18
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	21
表 6 近期房企拿地明细.....	23
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	24

1. 一周行情回顾

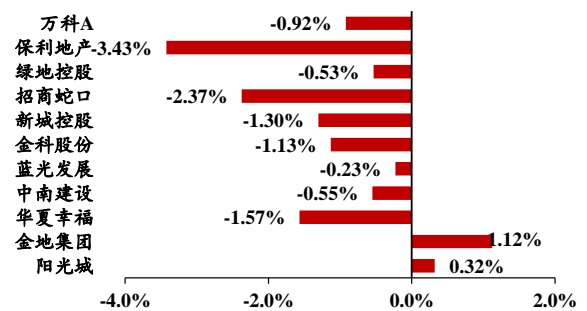
本周，申万房地产指数上涨 0.19%，沪深 300 指数下跌 2.71%，相对收益为 2.89%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：深物业 A、西藏城投、绿景控股、京汉股份、ST 新光，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为美好置业、哈高科、万泽股份、保利地产、金融街。

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】“十四五”规划纲要：3月13日，《中华人民共和国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》正式发布，明确要实施房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产与实体经济均衡发展。推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权。（澎湃新闻网）

【中央政策】统计局：国新办举行国民经济运行情况发布会，统计司司长刘爱华公布1-2月份，全国房地产开发投资13986亿元，同比增长38.3%，两年平均增长7.6%。其中，住宅投资10387亿元，同比增长41.9%。全国商品房销售额1.9万亿元，同比增长133.4%，两年平均增长22.3%；销售面积1.73亿平方米，同比增长105.0%，两年平均增长11.0%。同时表示在坚持房子是用来住的、不是用来炒的大原则指引下，房地产市场有条件、有基础进一步持续健康发展。（国家统计局官网）

【地方政策】北京：住建委官方微信“安居北京”披露，北京将继续坚持“房住不炒”定位，同时合理增加居住用地供应，加大向租赁住房倾斜力度，强化“房地联动、一地一策”机制；北京今年拟供应租赁住宅地300公顷，引入竞高品质住宅方案等措施。（观点地产网）

【地方政策】北京：发布《北京市2021年度建设用地供应计划》，2021年度供应总量与2020年持平，更注重耕地保护，同时增加住宅用地供应量，提高租赁住宅用地占比。（澎湃新闻网）

【地方政策】上海：近期将上市一批新建商品住房，这是自“沪十条”、“沪七条”等房地产市场调控政策落地以来，上海市首次以集中批量供应的方式推出房源，最低备案均价2.19万元/平。（观点地产网）

【地方政策】央行上海总部：印发《2021 年上海信贷政策指引》，强调金融机构要合理控制房地产贷款增速和占比，严格执行差异化住房信贷政策，优先支持首套刚需自住购房需求；同时要加强个人住房贷款管理，严格审查贷款人个人信息的真实性，切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。（观点地产网）

【地方政策】青岛：发布《关于进一步深化户籍制度改革的意见》，取消原有单套商品住宅城区(市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区)90 平方米以上、新区(青岛西海岸新区、红岛经济区、即墨区)60 平方米以上的面积限制，实现在青岛市取得居住性质的合法产权型房屋人员(含已办理房屋转让合同网签备案)及其近亲属即可办理落户。（澎湃新闻）

【地方政策】嘉兴：发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项的通知》，进一步完善商品住房限购政策，暂停向在全市范围内拥有一套及以上住房的非嘉兴市户籍居民家庭出售住房（含新建商品住房和二手住房），顶尖、高端人才除外。（澎湃新闻）

【地方政策】深圳：深圳市住建局发布年度工作计划及总结。2021 年将新开工 1500 万平米住房，拟建设筹集租赁住房 10 万套，加快完善“1+3+N”住房政策体系。（南方）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	“十四五”规划纲要：3 月 13 日，《中华人民共和国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》正式发布，明确要实施房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产与实体经济均衡发展。推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权。	澎湃新闻	2021/3/13
中央政策	统计局:国新办举行国民经济运行情况发布会，统计司司长刘爱华公布 1-2 月份，全国房地产开发投资 13986 亿元，同比增长 38.3%，两年平均增长 7.6%。其中，住宅投资 10387 亿元，同比增长 41.9%。全国商品房销售额 1.9 万亿元，同比增长 133.4%，两年平均增长 22.3%；销售面积 1.73 亿平方米，同比增长 105.0%，两年平均增长 11.0%。同时表示在坚持房子是用来住的、不是用来炒的大原则指引下，房地产市场有条件、有基础进一步持续健康发展。	国家统计局官网	2021/3/15
地方政策	杭州：住保房管局召开规范全市房地产中介市场秩序推进会，会议通报了近期集中检查的 15 家房地产中介机构情况，其中链家某门店、德佑某门店房源信息发布不规范，已下架 7890 余套房源。	观点地产网	2021/3/12
地方政策	北京：住建委官方微信“安居北京”披露，北京将继续坚持“房住不炒”定位，同时合理增加居住用地供应，加大向租赁住房倾斜力度，强化“房地联动、一地一策”机制；北京今年拟供应租赁住宅地 300 公顷，引入竞	观点地产网	2021/3/12

	高品质住宅方案等措施。		
地方政策	上海：近期将上市一批新建商品住房，这是自“沪十条”、“沪七条”等房地产市场调控政策落地以来，上海市首次以集中批量供应的方式推出房源，最低备案均价 2.19 万元/平。	观点地产网	2021/3/12
地方政策	湖州：住房和城乡建设局发布《关于进一步加强中心城市商品房预售管理有关工作的通知》，包括调整商品房预售单次申领面积，加强商品房销售价格管理，严禁捂盘惜售行为，规范商品房预售资金监管。	澎湃新闻	2021/3/13
地方政策	央行上海总部：印发《2021 年上海信贷政策指引》，强调金融机构要合理控制房地产贷款增速和占比，严格执行差别化住房信贷政策，优先支持首套刚需自住购房需求；同时要加强个人住房贷款管理，严格审查贷款人个人信息的真实性，切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。	观点地产网	2021/3/14
地方政策	深圳：市住建局发布《深圳市住房和城乡建设局关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》政策解读，表示为落实“房住不炒”定位，将加强购房人资格审查管理，对违法违规失信行为进行联合惩戒，涉嫌违反治安管理法律法规的，将依法移送公安机关处理。	澎湃新闻	2021/3/15
地方政策	青岛：发布《关于进一步深化户籍制度改革的意见》，取消原有单套商品住宅城区(市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区)90 平方米以上、新区(青岛西海岸新区、红岛经济区、即墨区)60 平方米以上的面积限制，实现在青岛市取得居住性质的合法产权型房屋人员(含已办理房屋转让合同网签备案)及其近亲属即可办理落户。	澎湃新闻	2021/3/15
地方政策	北京：发布《北京市 2021 年度建设用地供应计划》，2021 年度供应总量与 2020 年持平，更注重耕地保护，同时增加住宅用地供应量，提高租赁住宅用地占比。	澎湃新闻	2021/3/16
地方政策	嘉兴：发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项的通知》，进一步完善商品住房限购政策，暂停向在全市范围内拥有一套及以上住房的非嘉兴市户籍居民家庭出售住房(含新建商品住房和二手住房)，顶尖、高端人才除外。	澎湃新闻	2021/3/16
地方政策	西安：发布《关于进一步规范房地产市场秩序有关问题的通知》，加强加强购房资格、资金核验，规范商品房销售、存量房交易秩序，规范涉房信息发布行为并加大检查监督力度。	澎湃新闻	2021/3/16
地方政策	哈尔滨：发布《关于调整职工住房公积金缴存基数下限	证券时报网	2021/3/16

	的通知》，住房公积金缴存基数下限下月起提高。		
地方政策	西安：市住建局下达通知，称将加强购房资格和购房资金核验，不得以“信用贷”“消费贷”等方式支付购房首付，规范商品房销售秩序、存量房交易秩序、涉房信息发布行为、加大检查监督力度，以进一步规范房地产市场秩序，促进西安房地产市场平稳健康发展。	央视网	2021/3/17
地方政策	中山：市自然资源局发布五份基准地价文件，分别是中山市“三旧”改造区市场估价、国有农用地基准地价、集体建设用地基准地价、集体农用地基准地价以及中山市 2020 年标定地价。	观点地产网	2021/3/17
地方政策	湖州：市自然资源和规划局出台《关于进一步加强土地出让管理的通知》，内容涉及规范土地出让行为、促进土地要素市场化配置、严肃土地出让纪律和强化考核管理四大方面。	澎湃新闻	2021/3/17
地方政策	长春：市住房公积金管理中心调整住房公积金个人住房贷款单笔最高限额。	吉林日报	2021/3/17
地方政策	深圳：发布《关于辖内银行经营性贷款有关问题的通报》，要求强化经营贷业务审核与管理 严格防范贷款违规流入楼市。	观点地产网	2021/3/18
地方政策	深圳：深圳市住建局发布年度工作计划及总结。2021 年将新开工 1500 万平米住房，拟建设筹集租赁住房 10 万套，加快完善“1+3+N”住房政策体系。	南方	2021/3/18
地方政策	银川：加强房地产金融领域监管力度，设置“三道红线”，抑制高杠杆和激进型房企，分类分档对银行采取监管标准，对首付资金来源进行严查。	证券时报网	2021/3/18
地方政策	成都：发布《关于进一步加强土地出让管理的实施意见（征求意见稿）》，涉及规范土地出让前期管理、强化产业化项目用地保障等 6 个方面。	观点地产网	2021/3/18
地方政策	台州：发布《台州市住房公积金个人住房贷款管理实施细则》，二套公积金贷款首付 40%且利率上浮 10%。	观点地产网	2021/3/18

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

【新城悦服务】公司发布 2020 年年度业绩公告，实现收入为 28.7 亿元，同比+41.6%；毛利约 8.8 亿元，同比+46.8%；毛利率约 30.7%，同比+1.1%；年内利润为约 4.9 亿元，同比+62.0%，归母净利润约 4.5 亿元，同比+60.4%；净利润率约 17.1%，同比+2.2%；截至 2020 年 12 月 31 日，集团在管面积为约 1 亿平方米，同比+68.6%，其中来自第三方的面积占比约 40.7%；合约面积约 2 亿平方米，同比+33.0%，其中来自第三方的面积占比约 32.0%；董事会建议派发截至 2020 年 12 月 31 日止年度末期股息 0.275 元/股。

【融创中国】公司发布 2020 年年度业绩公告，集团连同其合营公司及联营公司的合同销售金额约为 5752.6 亿元，收入约为 2305.9 亿元，同比+36.2%；毛利约为 484.0 亿元，同比+16.9%；归母净利润约为人民币 356.4 亿元，同比+36.9%；核心净利润约为 302.6 亿元，同比+11.8%。

【华润置地】2021 年 2 月，集团实现总合同销售额约 175.3 亿元，同比+220.7%；总合同销售建筑面积约 110 万平方米，同比+222.1%；权益合同销售额约 108.3 亿元，同比+159.1%，权益合同销售建筑面积 74 万平方米，同比+166.9%；2021 年累计区域总签约金额 417.4 亿元，总签约面积 229.1 万平方米；2 月投资物业实现租金收入 13.4 亿元，同比+302.0%。2021 年累计投资物业实现租金收入约 27.1 亿元，同比+94.1%。2 月，本集团新收购 7 幅地块，总楼面面积约 170.2 万平方米，应付权益土地出让金约为 139.9 亿元。

【恒大物业】2020 年年度营业收入 105.1 亿元，同比+43.3%；归母净利润 26.5 亿元，同比+184.7%；；合约面积 5.7 亿平方米，同比+11.7%。

【华侨城 A】公司 2 月单月实现合同销售额 57.9 亿元，合同销售面积 28.4 万平方米。1-2 月累计实现合同销售额 122.4 亿元，销售面积 60.0 万平方米。

【世贸服务】公司 2020 年全年实现营业收入 50.3 亿元，同比+101.9%；实现利润 7.2 亿元，同比+88.4%；在管建筑面积 1.5 亿平方米，同比+114.4%；合约建筑面积 2.0 亿平方米，同比+99.4%。

【中南建设】公司拟发行规模不超过 10 亿元债券，其中品种一期限为 4 年，利率为 7.3%，品种二未发行。

【世茂集团】公司发行 2 年期 9.7 亿元的中期票据，利率为 5.15%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
新城悦服务	公司发布 2020 年年度业绩公告，实现收入为 28.7 亿元，同比+41.6%；毛利约 8.8 亿元，同比+46.8%；毛利率约 30.7%，同比+1.1%；年内利润为约 4.9 亿元，同比+62.0%，归母净利润约 4.5 亿元，同比+60.4%；净利润率约 17.1%，同比+2.2%；截至 2020 年 12 月 31 日，集团在管面积为约 1 亿平方米，同比+68.6%，其中来自第三方的面积占比约 40.7%；合约面积约 2 亿平方米，同比+33.0%，其中来自第三方的面积占比约 32.0%；董事会建议派发截至 2020 年 12 月 31 日止年度末期股息 0.275 元/股。	2021/3/15
融创中国	公司发布 2020 年年度业绩公告，集团连同其合营公司及联营公司的合同销售金额约为 5752.6 亿元，收入约为 2305.9 亿元，同比+36.2%；毛利约为 484.0 亿元，同比+16.9%；归母净利润约为人民	2021/3/15

	币 356.4 亿元，同比+36.9%；核心净利润约为 302.6 亿元，同比+11.8%。	
华润置地	2021 年 2 月，集团实现总合同销售额约 175.3 亿元，同比+220.7%；总合同销售建筑面积约 110 万平方米，同比+222.1%；权益合同销售额约 108.3 亿元，同比+159.1%，权益合同销售建筑面积 74 万平方米，同比+166.9%；2021 年累计区域总签约金额 417.4 亿元，总签约面积 229.1 万平方米；2 月投资物业实现租金收入 13.4 亿元，同比+302.0%。2021 年累计投资物业实现租金收入约 27.1 亿元，同比+94.1%。 2 月，本集团新收购 7 幅地块，总楼面面积约 170.2 万平方米，应付权益土地出让金约为 139.9 亿元。	2021/3/15
华侨城 A	“16 侨城 02”票面利率不调整，本期债券存续期后 2 年票面利率维持 3.40%，债券持有人有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的债券全部或部分回售给发行人。	2021/3/15
张江高科	拟发行规模不超过 10.8 亿元，期限为不超过 5 年的债券，名称为“上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年公开发行创新创业绿色专项公司债券”。	2021/3/15
蓝光发展	完成发行规模 10 亿元，期限为 2 年的中期票据“21 蓝光 MTN001”，发行利率为 7.2%。	2021/3/15
融信中国	截至 2021 年 3 月 12 日，公司结存 16.8 亿股股份，2021 年回购金额共 1908.6 元，占已发行股份数目的 1.11%。	2021/3/15
时代中国	发行额外 1 亿美元 5 年期优先票据，利率为 6.2%，将与 3.5 亿美元 5 年期，利率 6.2% 的优先票据合并并组成单一系列。	2021/3/15
中交地产	公司持有厦门润悦 33.93% 股权，各股东方按股权比例以同等条件对厦门润悦提供股东借款到期续借，公司拟提供续借不超过 3.9 亿元，期限不超过 6 个月，年利率不超过 6%； 华融证券作为债券受托管理人，持续密切关注“16 中房债”、“19 中交 01”、“19 中交债”和“20 中交债”对各期债券持有人权益有重大影响的事项。	2021/3/15
金融街	公司预计在 2021 年与公司第一大股东金融街集团及关联人发生日常性关联交易不超过 3.6 亿元，2020 年公司与金融街集团及关联人发生日常性关联交易 2.8 亿元；截至 2020 年底，金融街集团持有公司股份比例为 31.14%，金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份比例为 36.77%，属于关联交易。	2021/3/15
中南建设	截至 2021 年 3 月 12 日，中南城投已通过公开方式增持公司股份 110 万股，占公司 2021 年 1 月 12 日总股份的 0.029%，平均增持价格 7.27 元/股。增持后，中南城投持有公司股份 20 亿股，占 2021 年 1 月 12 日公司总股份的 53.85%。	2021/3/15

保利置业	2021年3月12日，公司作为借方与贷方马来亚银行签订融资协议，银行向本公司提供4亿港元，期限为364天的短期循环贷款。截至3月12日，中国保利透过其附属公司持有本公司已发行普通股股本约47.32%。	2021/3/15
祥生控股集团	韩波先生已获任公司执行董事。	2021/3/15
华夏幸福	华夏控股可交换债券持有人于2021年3月8日至10日合计换股3267万股，华夏控股开展的股票质押式回购业务中的金融机构于12日强制处置华夏控股持有并质押的1344万股公司股份，换股及强制处置股份数量合计4612万股，占公司当前总股本39亿股的1.18%。	2021/3/15
世贸服务	公司2020年全年实现营业收入50.3亿元，同比+101.9%；实现利润7.2亿元，同比+88.4%；在管建筑面积1.5亿平方米，同比+114.4%；合约建筑面积2.0亿平方米，同比+99.4%。	2021/3/16
华侨城 A	公司2月单月实现合同销售额57.9亿元，合同销售面积28.4万平方米。1-2月累计实现合同销售额122.4亿元，销售面积60.0万平方米。	2021/3/16
易居企业控股	公司发布盈利预警，预期2020年全年盈利4.2-4.6亿元，同比减少不超57%。息税折旧摊销前利润13.7-14.1亿元，同比减少不超过18%。	2021/3/16
世茂股份	子公司世茂环禹拟以1.0亿港元向Comic Eagle Limited出售Shimao Aoya 100%的股权。	2021/3/16
大悦城	周政先生辞任董事长职务，姜勇先生辞任公司董事职务及董事会专门委员会委员职务，曹荣根先生暂代为履行公司董事长职责。	2021/3/16
恒大物业	2020年年度营业收入105.1亿元，同比+43.3%；归母净利润26.5亿元，同比+184.7%；；合约面积5.7亿平方米，同比+11.7%。	2021/3/17
越秀地产	2020年实现销售额17.4万亿元，同比+8.7%；销售面积17.6亿平方米，同比+2.6%。	2021/3/17
新城悦服务	拟以每股20.80港元配售最多5000万股配售股份，占公司现有已发行股份的6.09%。	2021/3/17
光明地产	2月新增房地产项目1个：以0.55亿元收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司30%股权，该公司下属全资子公司拥有上海市崇明区多块土地权属，计容建筑面积为14.46万平方米，用途为餐饮旅馆业用地、商业用地、普通商品房等。	2021/3/17
华侨城 A	拟以每张100元提前兑付“18侨城05”剩余的31.77万张债券。	2021/3/17
南都物业	公司实际控制人的一致行动人韩诚先生通过上海证券交易所大宗交易的方式增持了公司60万股股份。增持后，公司实际控制人韩芳女士及其一致行动人合计持有61.27%的公司股份。	2021/3/17

首创置业	完成发行 20 亿元 5 年期“21 首置 01”，利率为 4.00%。	2021/3/17
和泓服务	2020 年年度归母净利润 50.0 百万元，同比 262.3%。	2021/3/17
中南建设	公司拟发行规模不超过 10 亿元债券，其中品种一期限为 4 年，利率为 7.3%，品种二未发行。	2021/3/18
中梁控股	公司接受由中银国际杠杆及结构融资有限公司发出的不高于 0.5 亿美元的 1 年期融资协议。协议要求杨剑先生和徐小群女士（控股股东）须为本公司具表决权股份总数不少于 50.1% 的实际拥有人。	2021/3/18
时代中国控股	公司发行 5 年期 1 亿美元优先票据，利率为 6.2%。该票据将与 2020 年发行的 6 年期 3.5 亿元利率为 6.2% 的优先票据合并成单一系列。	2021/3/18
金科股份	公司与合作方按股权比例调用控股子公司盐城俊逸富余资金。公司关联自然人向公司购买对外销售的商铺，构成关联交易。	2021/3/18
新大正	公司设立全资子公司慧链云科技有限公司。	2021/3/18
远洋集团	公司股东大会重选崔洪杰先生为执行董事，并授权本公司董事局厘定其酬金。	2021/3/18
大悦城地产	周政先生辞任本公司董事长兼执行董事，不再担任执行委员会主席、提名委员会主席及授权代表。 由伟先生获委任为公司董事长兼执行董事，执行委员会主席、提名委员会主席及授权代表。 姜勇先生辞任公司非执行董事。 刘云先生获委任为公司非执行董事。	2021/3/18
蓝光嘉宝服务	公司 H 股短暂停牌。	2021/3/18
世茂集团	公司发行 2 年期 9.7 亿元的中期票据，利率为 5.15%。	2021/3/19
时代中国控股	公司发行 5 年期 1 亿美元的优先票据，利率为 6.20%，并与 5 年期 3.5 亿美元优先票据合并形成单一系列。	2021/3/19
华润置地	公司作为借款人与银行订立 1.29 亿美元贷款融资协议，期限为 1 年。	2021/3/19
滨江集团	公司与红狮集团共同设立项目公司作为目标地块开发建设主体，公司增资后注册资本将由 2000 万元增至 20000 万元，公司与红狮集团在目标公司的股权比例分别为 50% 和 50%。	2021/3/19
华夏幸福	公司控股股东华夏控股持有公司股份解除累计质押的 581,774,816 股，占其持有股份的 54.66%，占公司总股本的 14.87%。	2021/3/19
远洋集团	公司更换黄秀美女士为非执行董事及审核委员会成员。	2021/3/19

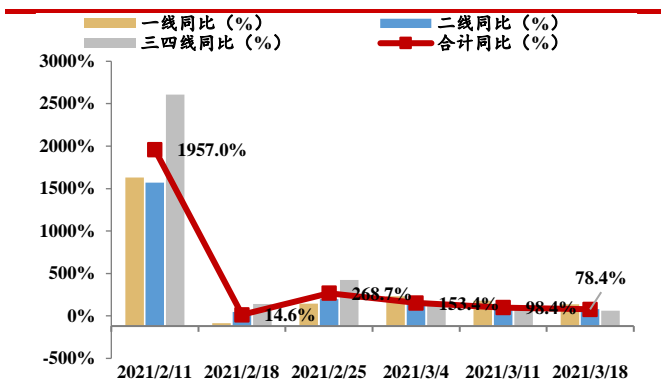
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

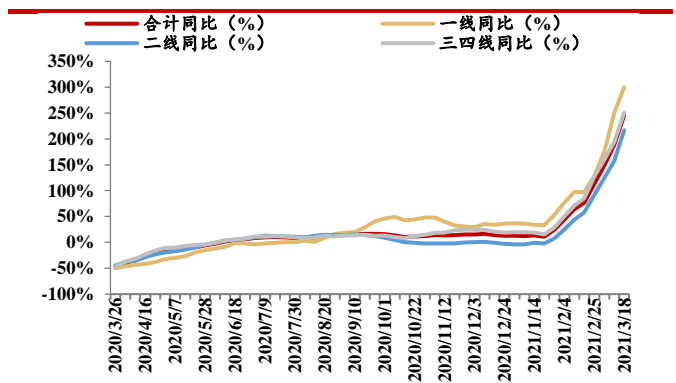
本周(03.12-03.18)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 75891 套，同比增速 78.4%，环比增速-4.9%；合计成交面积 792.6 万平方米，同比增速 71.9%，环比增速-3.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 138.3%、81.8%和 61.1%，环比增速为-16.7%、3.8%和-6.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 116.1%、81.6%和 53.1%，环比增速为-11.9%、4.6%和-7.2%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



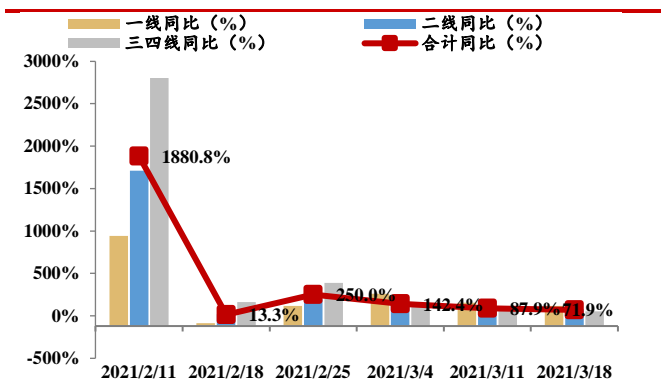
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



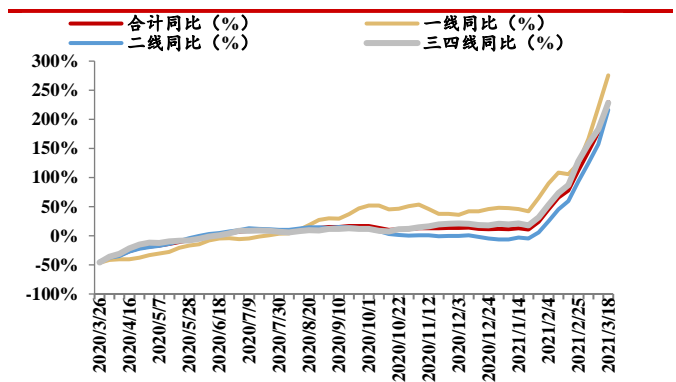
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

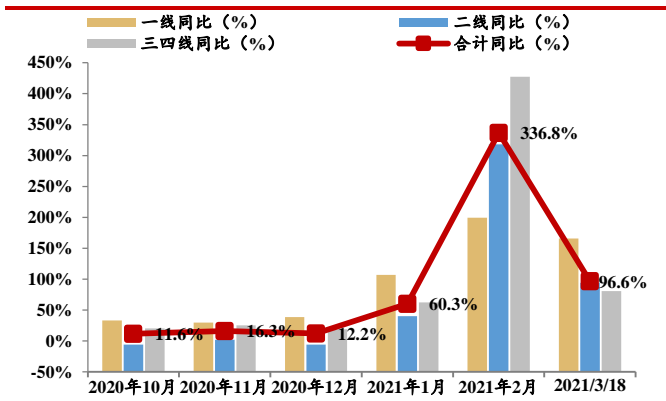
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

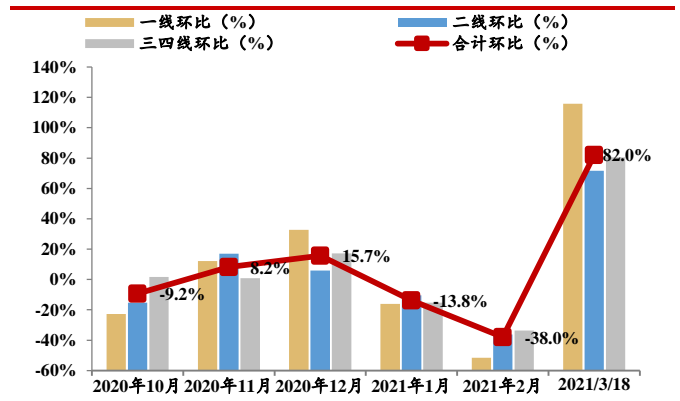
本月至今(03.01-03.18)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 206095 套，同比增速 96.6%，环比增速 82%；合计成交面积 2143.1 万平方米，同比增速 89.3%，环比增速 73.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 166%、94.3%和 80.9%，环比增速为 115.8%、71.6%和 80.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 155.1%、89.6%和 73.6%，环比增速为 125.2%、60.5%和 73.9%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



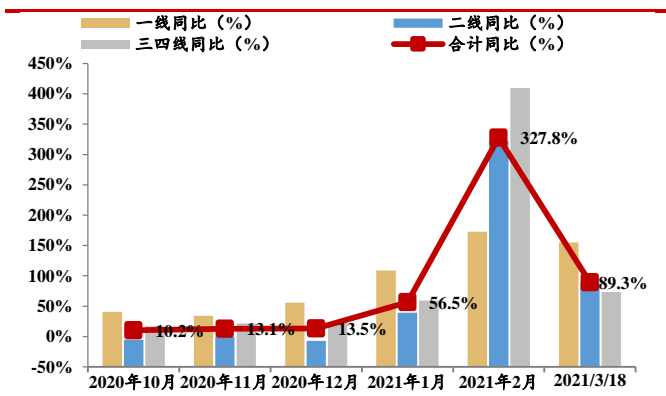
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



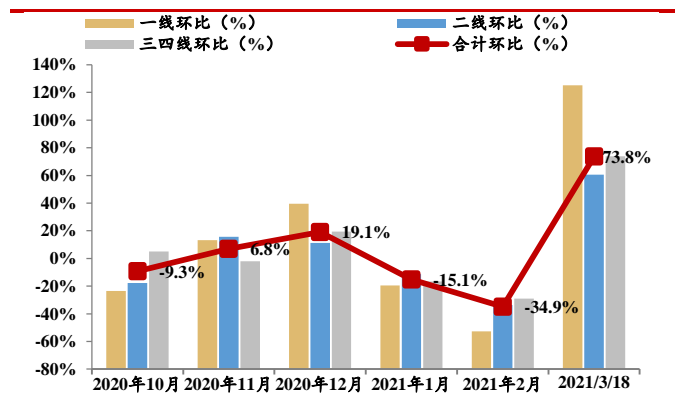
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	75891	78.4%	-4.9%	68609
	成交面积 (万平)	792.6	71.9%	-3.3%	709
一线城市	套数 (套)	12476	138.3%	-16.7%	12044
	成交面积 (万平)	114.5	116.1%	-11.9%	109
二线城市	套数 (套)	29222	81.8%	3.8%	23794
	成交面积 (万平)	338.4	81.6%	4.6%	280
三四线城市	套数 (套)	34193	61.1%	-6.9%	32771
	成交面积 (万平)	339.6	53.1%	-7.2%	320
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2946	291.2%	-14.2%	2774
	成交面积 (万平)	30.8	181.6%	13.3%	25
上海	套数 (套)	4396	142.9%	-21.3%	4308
	成交面积 (万平)	37.8	115.8%	-21.7%	40
广州	套数 (套)	3663	129.2%	-13.5%	3554
	成交面积 (万平)	32.6	127.2%	-16.2%	31
深圳	套数 (套)	1471	37.0%	-14.4%	1408
	成交面积 (万平)	13.3	30.7%	-15.0%	13
杭州	套数 (套)	2653	186.8%	-5.8%	2486
	成交面积 (万平)	28.8	169.6%	-6.6%	27
南京	套数 (套)	2988	158.0%	-12.0%	2194
	成交面积 (万平)	36.9	155.2%	-9.6%	27
武汉	套数 (套)	5104	-	17.1%	3452
	成交面积 (万平)	58.3	-	17.6%	40
成都	套数 (套)	4154	13.5%	18.8%	3339
	成交面积 (万平)	69.5	25.7%	9.6%	58
青岛	套数 (套)	3325	48.9%	10.5%	2364
	成交面积 (万平)	37.7	52.2%	13.5%	27
福州	套数 (套)	1330	96.7%	14.9%	1079
	成交面积 (万平)	11.5	130.0%	13.7%	9
厦门	套数 (套)	1594	259.7%	7.9%	1281
	成交面积 (万平)	11.9	206.3%	6.7%	13
济南	套数 (套)	617	-73.7%	-40.4%	1379
	成交面积 (万平)	5.9	-72.2%	-36.3%	14
宁波	套数 (套)	1358	57.9%	-26.8%	1333
	成交面积 (万平)	17.0	75.2%	-19.7%	16
南宁	套数 (套)	2482	86.2%	0.1%	2179
	成交面积 (万平)	20.4	64.3%	2.9%	18

苏州	套数 (套)	2139	66.8%	11.2%	1605
	成交面积 (万平)	24.8	65.2%	10.5%	19
无锡	套数 (套)	1478	27.9%	30.1%	1103
	成交面积 (万平)	15.7	13.1%	34.0%	12

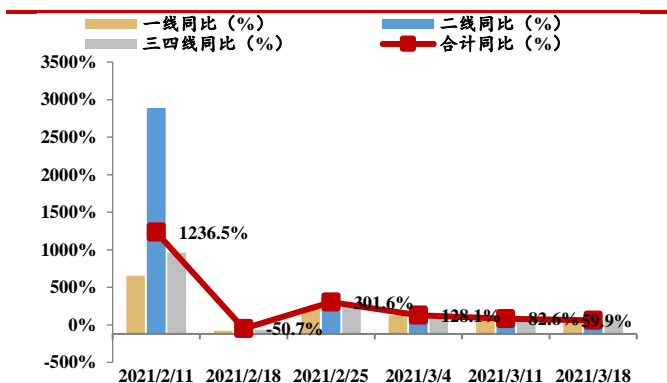
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

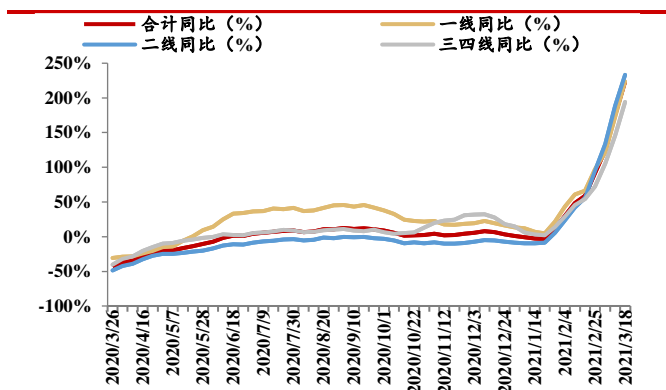
本周(03.12-03.18)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交22233套，同比增速59.9%，环比增速4.7%；合计成交面积210.2万平方米，同比增速62.4%，环比增速5.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为73.2%、52.7%和62.1%，环比增速为-0.3%、5.8%和11.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为70%、54.9%和76.2%，环比增速为0.3%、7%和11.8%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



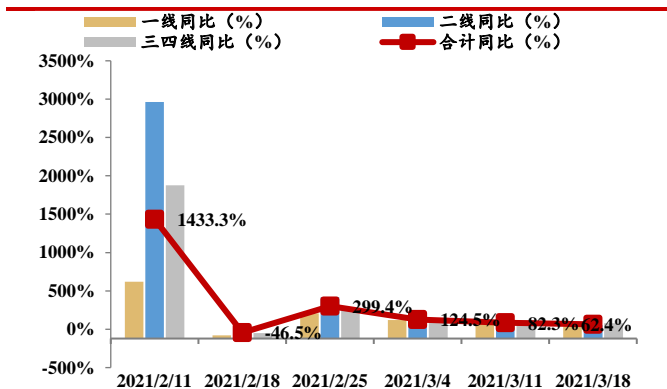
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



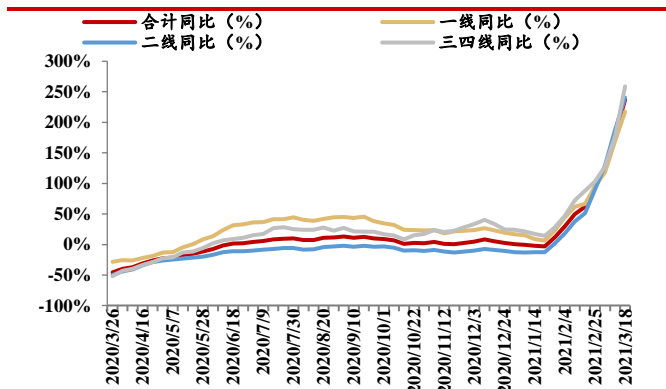
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

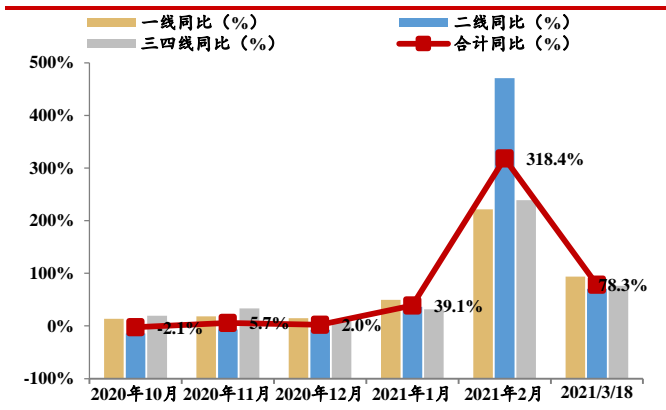
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

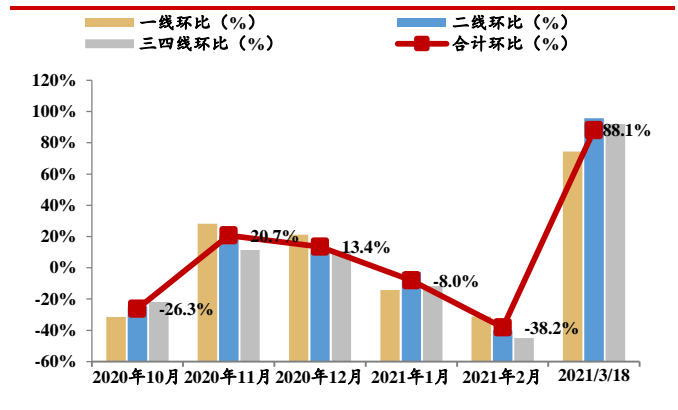
本月至今（03.01-03.18），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 57272 套，同比增速 78.3%，环比增速 88.1%；合计成交面积 536.3 万平方米，同比增速 77.8%，环比增速 75.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 94%、70.8%和 76.7%，环比增速为 74.4%、95.7%和 91.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 91.6%、69.1%和 86.3%，环比增速为 74.5%、86.8%和 49.7%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



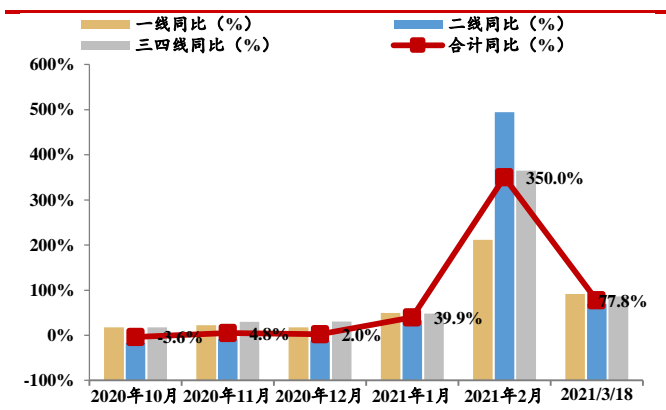
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



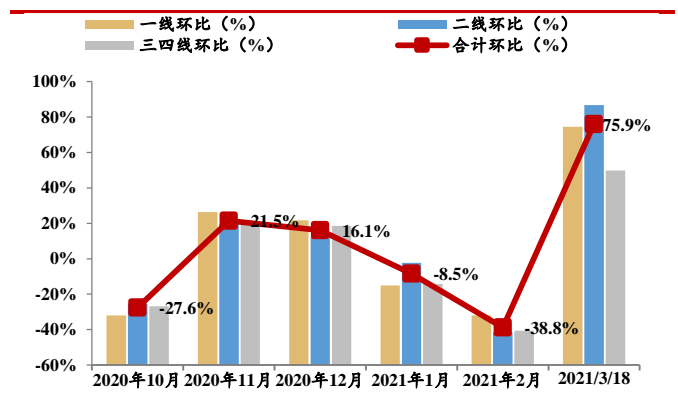
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	22233	59.9%	4.7%	17589
	成交面积 (万平)	210.2	62.4%	5.9%	170
一线城市	套数 (套)	6693	73.2%	-0.3%	5757
	成交面积 (万平)	57.3	70.0%	0.3%	49
二线城市	套数 (套)	11978	52.7%	5.8%	9133
	成交面积 (万平)	115.0	54.9%	7.0%	89
三四线城市	套数 (套)	3562	62.1%	11.1%	2699
	成交面积 (万平)	37.9	76.2%	11.8%	31
重点城市					
北京	套数 (套)	5293	189.2%	7.2%	4354
	成交面积 (万平)	45.5	177.2%	6.7%	37
深圳	套数 (套)	1400	-31.2%	-21.1%	1403
	成交面积 (万平)	11.8	-31.7%	-18.6%	12
杭州	套数 (套)	2041	248.9%	12.1%	1257
	成交面积 (万平)	19.3	277.5%	14.8%	12
南京	套数 (套)	2400	20.6%	-0.2%	2224
	成交面积 (万平)	21.3	24.5%	-0.8%	20
成都	套数 (套)	1006	39.9%	1.0%	799
	成交面积 (万平)	11.5	26.3%	4.2%	10
青岛	套数 (套)	1735	110.0%	13.4%	1174
	成交面积 (万平)	15.4	113.3%	13.0%	11
厦门	套数 (套)	1389	115.3%	11.9%	1006
	成交面积 (万平)	14.3	146.0%	26.5%	10
南宁	套数 (套)	288	-65.4%	4.3%	313
	成交面积 (万平)	2.5	-67.5%	-1.1%	3
苏州	套数 (套)	1772	38.9%	-4.1%	1474
	成交面积 (万平)	18.4	41.0%	-6.0%	16
无锡	套数 (套)	1347	38.7%	11.4%	887
	成交面积 (万平)	12.2	33.6%	11.1%	8
东莞	套数 (套)	438	-11.9%	29.6%	341
	成交面积 (万平)	4.6	-30.9%	28.3%	4
扬州	套数 (套)	520	141.9%	19.8%	297
	成交面积 (万平)	4.9	162.9%	17.2%	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)	1753	76.0%	10.5%	1343
	成交面积 (万平)	19.5	135.7%	9.3%	16

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	655	204.7%	-3.5%	523
	成交面积 (万平)	7.2	230.8%	4.9%	7
江门	套数 (套)	196	-0.5%	16.7%	196
	成交面积 (万平)	1.7	-5.0%	18.7%	2

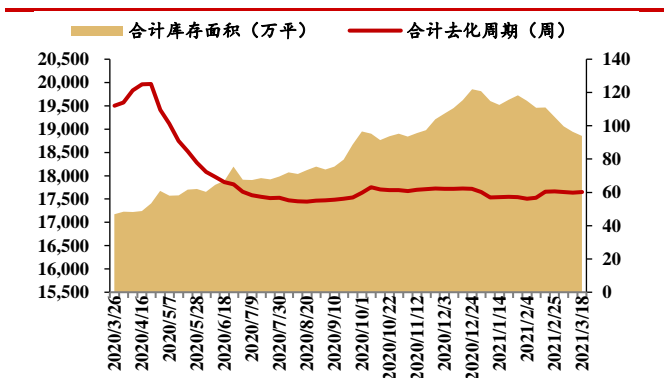
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

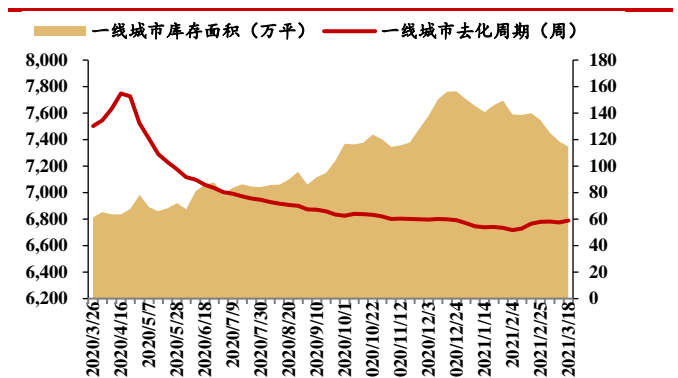
本周 (03.12-03.18), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18850.7 万平方米, 环比增速-0.5%, 去化周期 60.1 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.5%、-0.5%、-0.3%, 去化周期分别为 58.8 周、61.1 周、60.8 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



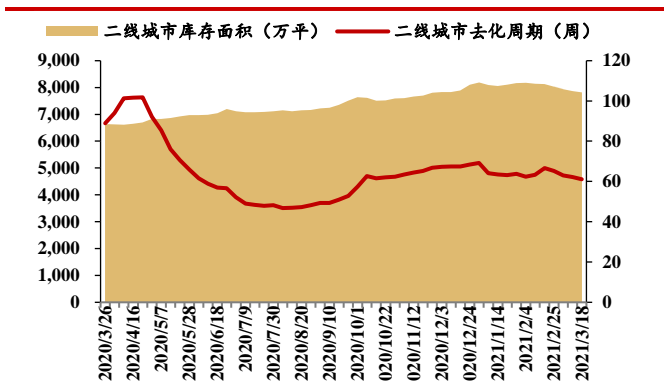
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



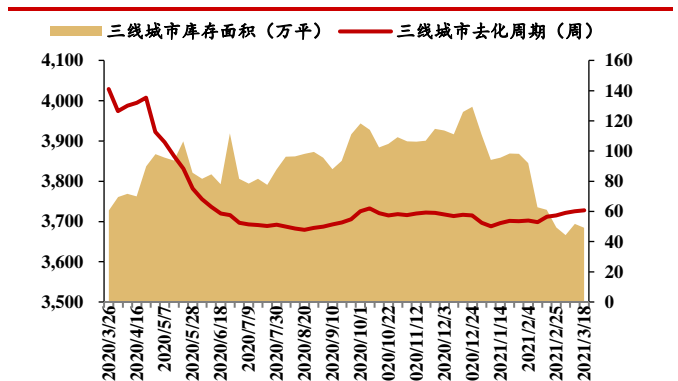
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18851	-0.5%	313.5	60.1	59.8
一线城市	7347	-0.5%	124.9	58.8	57.4
二线城市	7820	-0.5%	128.0	61.1	62.2
三四线城市	3684	-0.3%	60.6	60.8	60.1
重点城市					
北京	2404	-0.1%	30.1	79.9	80.2
上海	2696	-0.7%	44.2	61.0	59.6
广州	1568	-0.1%	36.3	43.2	42.0
深圳	679	-2.3%	14.4	47.3	43.9
杭州	1167	1.0%	26.3	44.4	45.2
南京	2288	-0.7%	26.1	87.7	89.8
南宁	850	-0.8%	20.8	40.9	41.3
福州	1440	-0.7%	8.5	168.7	175.0
厦门	321	-2.1%	7.1	45.2	47.3
宁波	295	-1.3%	16.4	18.0	18.9
苏州	1460	-0.7%	22.8	64.0	62.5
江阴	469	0.0%	6.0	78.3	74.4
温州	1115	-0.9%	28.6	39.0	39.4
泉州	687	0.4%	3.4	200.6	181.2
莆田	443	-0.5%	5.2	84.5	86.3
宝鸡	639	-0.1%	8.9	71.7	71.8
东营	330	0.1%	8.4	39.4	37.6

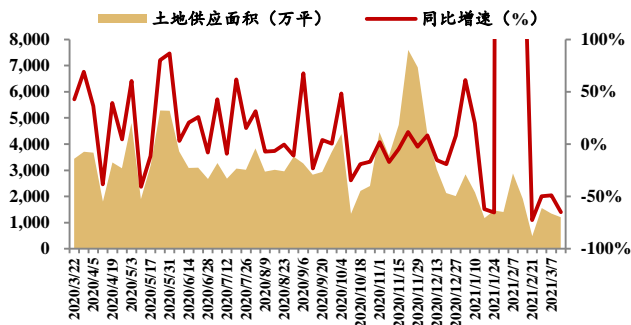
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

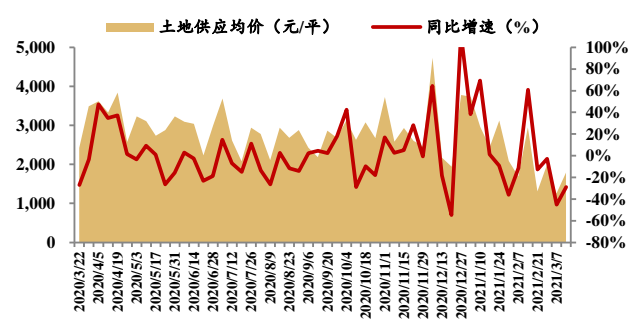
本周（03.08-03.14），土地供给方面，本周供应土地 1204.6 万平方米，同比增速-65.1%；供应均价 1792 元/平方米，同比增速-28.8%。土地成交方面，本周成交土地 1093.8 万平方米，同比增速 21.6%；土地成交金额 205.9 亿元，同比增速-22.7%。本周土地成交楼面价 1882 元/平方米，溢价率 9.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、12.8%、10.8%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



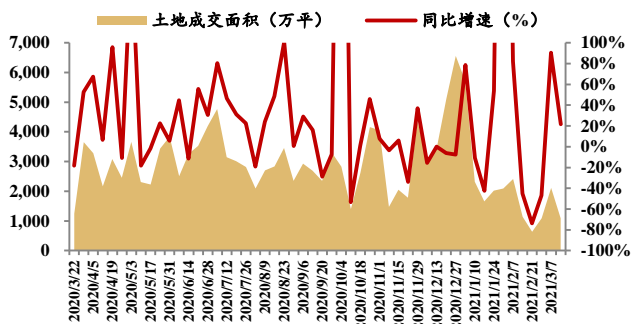
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



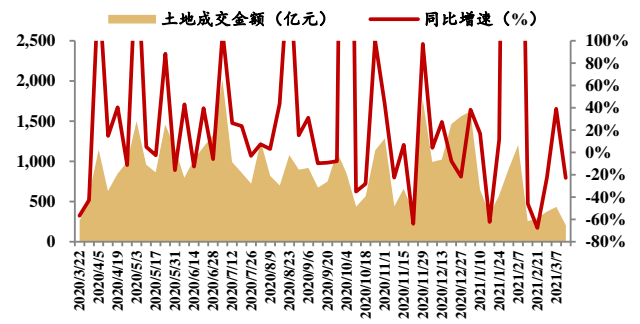
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



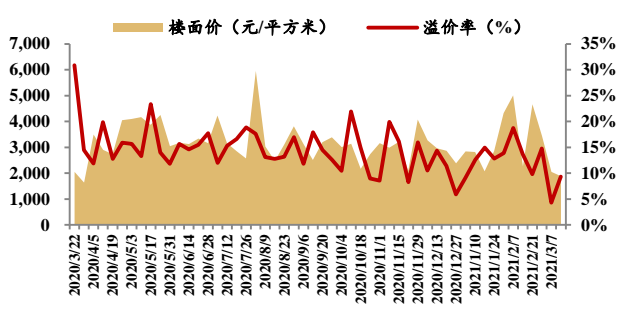
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



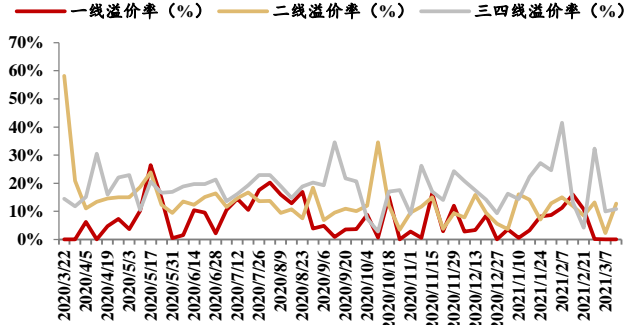
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

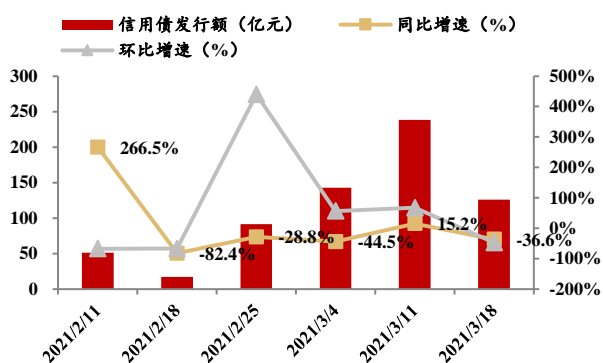
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
万科	南宁市	良庆区	100,318.69	351,115.42	200,135.79	100	2021-01-29
阳光城	长沙市	长沙市	34,300.00	41,100.00	12,100.00	49	2021-01-31
中国海外发展	广州市	海珠区	8,030.00	44,165.00	220,873.00	100	2021-02-01
中国海外发展	苏州市	相城区	31,897.69	95,693.07	114,802.61	100	2021-02-01
万科	宁波市	江北区	12,089.00	20,551.30	22,688.64	51	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
万科	东莞市	东莞市	99,734.00	121,675.48	254,800.00	100	2021-02-03
万科	徐州市	鼓楼区	65,353.90	179,069.69	288,500.00	100	2021-02-03
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
蓝光发展	昆明市	晋宁区	48,677.36	150,899.82	17,524.80	70	2021-02-08
南国置业	重庆市	渝北区	73,137.00	99,348.60	81,000.00	100	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	溧阳市	溧阳市	56,961.00	102,529.80	68,320.00	85	2021-02-26
阳光城	银川市	金凤区	110,800.00	221,500.00	54,300.00	100	2021-02-28
万科	成都市	双流区	38,000.00	159,000.00	135,000.00	60	2021-02-28
佳源国际控股	合肥市	庐阳区	27,486.64	35,732.63	50,094.16	100	2021-03-01

资料来源: Wind, 华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

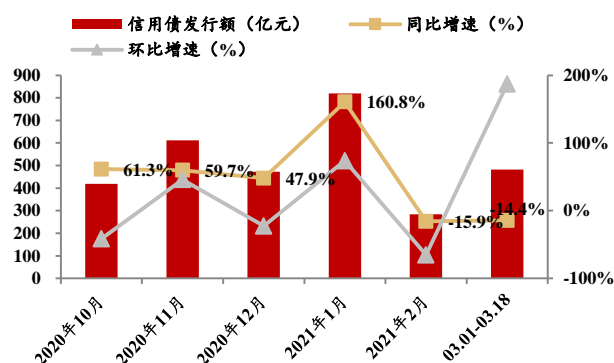
本周（03.12-03.18）房地产企业合计发行信用债 125.8 亿元，同比增速-36.6%，环比增速-47.2%。本月至今（03.01-03.18）房地产企业合计发行信用债 482.63 亿元，同比增速-14.4%，环比增速 186.9%。

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

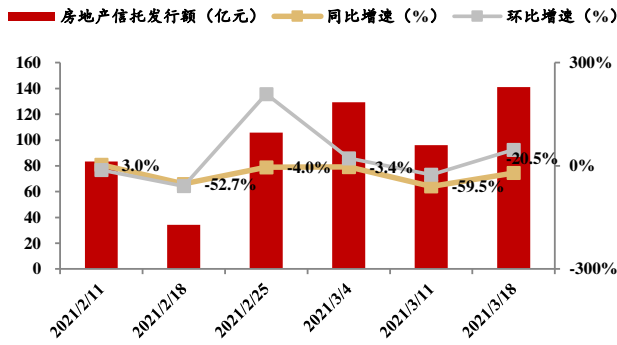
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	2.30	24.60	1.55	-
一般企业债	4	2.30	24.60	1.55	-
公司债	61	35.06	727.30	45.86	58.3%
一般公司债	48	27.59	609.45	38.43	71.2%
私募债	13	7.47	117.85	7.43	14.0%
中期票据	24	13.79	290.80	18.34	16.8%
一般中期票据	24	13.79	290.80	18.34	16.8%
短期融资券	38	21.84	238.00	15.01	-35.4%
一般短期融资券	3	1.72	25.30	1.60	-27.7%
超短期融资债券	35	20.11	212.70	13.41	-36.2%
定向工具	15	8.62	145.60	9.18	230.9%
资产支持证券	32	18.39	159.71	10.07	68.9%
交易商协会 ABN	3	1.72	12.02	0.76	-60.1%
证监会主管 ABS	29	16.67	147.70	9.31	129.2%
项目收益票据	-	-	-	-	-
可交换债	-	-	-	-	-
合计	174	100.00	1,586.01	100.00	30.5%

资料来源：Wind，华西证券研究所

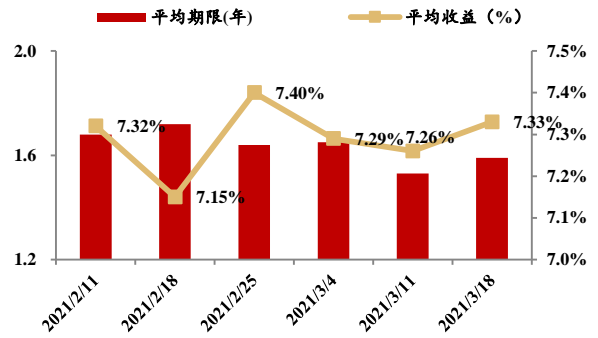
本周(03.12-03.18)，房地产类集合信托合计发行 141 亿元，同比增速-20.5%，环比增速 46.9%，平均收益 7.33%。本月至今(03.01-03.18)房地产类集合信托合计发行 349.7 亿元，同比增速-29.1%，环比增速 76%，平均收益为 7.29%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



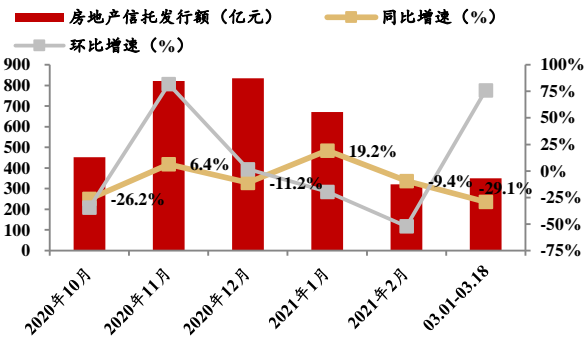
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



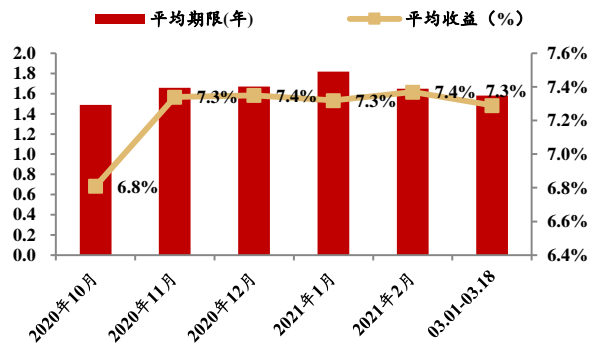
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，十四五规划纲要发布，明确要实施房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产与实体经济均衡发展。推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权。统计局公布的数据显示，1-2 月份全国房地产开发投资 13986 亿元，同比增长 38.3%，其中，住宅投资 10387 亿元，同比增长 41.9%；1-2 月销售面积同比 +104.9%，较 2020 年 1-12 月上升 102.3pct，增速大幅提升，较 2019 年同期增长 23.1%；销售金额同比 +133.4%，较 2020 年 1-12 月上升 124.7pct，当月同比 +133.5%，较 2019 年同期增长 49.6%，需求端显著向好。地方层面，北京将继续坚持房住不炒的定位，同时合理增加居住用地供应，加大向租赁住房倾斜力度，强化“房地联动、一地一策”机制。央行发布上海信贷政策指引，强调金融机构要合理控制房地产贷款增速和占比，严格执行差别化住房信贷政策；切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。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。