

央行召开银行座谈会，销售规模同比高增

房地产行业周报-20210327

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 1.14%，沪深 300 指数上涨 0.62%，相对收益为-1.76%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(03.19-03.25)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 81919 套，同比增速 67.5%，环比增速 4.8%；合计成交面积 847.9 万平方米，同比增速 72.3%，环比增速 3.9%。

本周(03.19-03.25)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 22797 套，同比增速 47.4%，环比增速 0.4%；合计成交面积 217.1 万平方米，同比增速 41.6%，环比增速 1.2%。

本周(03.19-03.25)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18912.2 万平方米，环比增速 0.3%，去化周期 61.2 周。

本周(03.15-03.21)，供应土地 1037.6 万平方米，同比增速-69.8%；成交土地 566.4 万平方米，同比增速-54.6%；土地成交金额 298.3 亿元，同比增速 16.4%。

本周(03.19-03.25)，房地产企业合计发行信用债 106.7 亿元，同比增速-58.4%，环比增速-24.4%；房地产类集合信托合计发行 224 亿元，同比增速 31.7%，环比增速 152.5%。

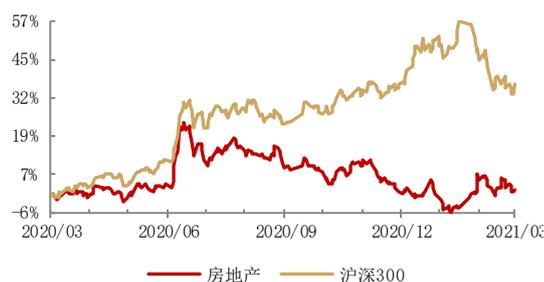
投资建议

本周，央行在北京召开全国 24 家主要银行信贷结构优化调整座谈会，提出坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。财政部发布 2020 年 1-2 月财政收支情况，1-2 月国有土地使用权出让收入 11236 亿元，同比增 67.1%；全国房产税收入 450 亿元，同比下降 14%。发改委提到鼓励住宅小区、旅游景区布局建设智慧超市、智慧商店等。地方层面，北京提出防范套取银行信贷、挪用个人经营贷进楼市。要落实好市属老旧小区改造任务，支持央产老旧小区改造。成都将建立二手住房成交参考价格发布机制，要求的登记购房人数在当期准售房源数 3 倍及以上的项目所购商品住房限售期限由 3 年延长到 5 年，同时将法拍房也纳入限购限售政策。西安对商品房预售资金实行全额、全程监管。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、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、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

重点公司											
股票代码	股票名称	收盘价(元)	投资评级	EPS(元)				P/E			
				2019A	2020E	2021E	2022E	2019A	2020E	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	30.72	增持	3.35	3.86	4.45	5.08	9.2	8.0	6.9	6.0
600048.SH	保利地产	14.35	增持	2.34	2.58	3.11	3.67	6.1	5.6	4.6	3.9
000656.SZ	金科股份	6.90	买入	1.06	1.36	1.62	1.91	6.5	5.1	4.3	3.6
000961.SZ	中南建设	7.09	增持	1.10	1.91	2.39	2.76	6.4	3.7	3.0	2.6
000671.SZ	阳光城	6.15	增持	0.99	1.34	1.75	2.09	6.2	4.6	3.5	2.9
601155.SH	新城控股	45.48	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	8.1	6.7	5.6	4.7
001979.SZ	招商蛇口	12.53	增持	2.03	1.46	2.84	3.20	6.2	5.2	4.4	3.9
002244.SZ	滨江集团	4.60	增持	0.52	0.70	0.88	1.08	8.8	6.6	5.2	4.3
0884.HK	旭辉控股集团	6.01	增持	0.82	1.00	1.14	1.36	7.3	6.3	5.3	4.4
6098.HK	碧桂园服务	64.23	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	103.6	70.6	48.7	34.5
001914.SZ	招商积余	17.30	买入	0.27	0.41	0.61	0.80	64.1	42.2	28.4	21.6
1755.HK	新城悦服务	19.36	买入	0.34	0.55	0.80	1.26	56.2	35.2	24.3	15.3
1995.HK	永升生活服务	16.41	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	109.4	68.4	45.6	29.8
002968.SZ	新大正	65.60	买入	0.97	1.24	1.55	1.94	67.6	52.9	42.3	33.8
603506.SH	南都物业	20.18	买入	0.85	1.06	1.32	1.60	23.7	19.0	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.....	8
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

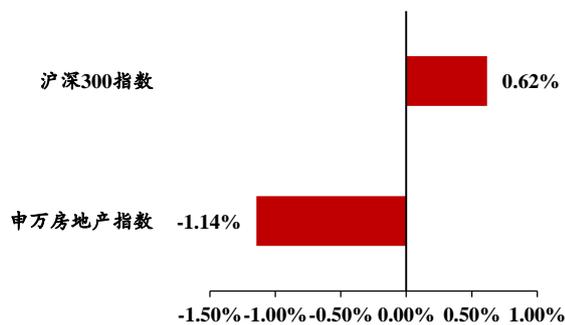
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	13
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	13
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	13
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	13
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	14
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	14
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	14
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	14
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	17
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.....	8
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

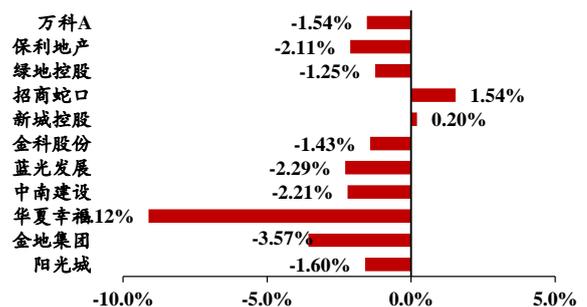
本周，申万房地产指数下跌 1.14%，沪深 300 指数上涨 0.62%，相对收益为-1.76%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：海航基础、铁岭新城、卧龙地产、金融街、中迪投资，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为西藏城投、荣安地产、绿景控股、华夏幸福、深物业 A。

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】财政部：3月19日，中华人民共和国财政部公布最新2021年1-2月财政收支情况，1-2月国有土地使用权出让收入11236亿元，同比增67.1%；全国房产税收入450亿元，同比下降14%。（观点地产网）

【中央政策】发改委：印发《加快培育新型消费实施方案》的通知，提到拓展无接触式消费体验，鼓励办公楼宇、住宅小区、商业街区、旅游景区布局建设智慧超市、智慧商店、智慧餐厅、智慧驿站、智慧书店。（澎湃新闻网）

【中央政策】央行：在北京召开全国24家主要银行信贷结构优化调整座谈会。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。（Bank资管）

【地方政策】成都：发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出将建立二手住房成交参考价格发布机制，要求的登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的项目所购商品住房限售期限由3年延长到5年，同时将法拍房也纳入限购限售政策。（澎湃新闻网）

【地方政策】上海：介绍《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》制订及实施的相关情况，将完善多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度。（观点地产网）

【地方政策】南昌：市人民政府办公室23日印发《做大全市工业经济总量的若干政策措施》等5个行业做大经济总量政策措施的通知。大南昌都市圈居民购房同权，重点区域地块可不限房价。（澎湃新闻网）

【地方政策】北京：3月19日，北京市银行业协会向各会员银行发出了《关于进一步加强个人信贷业务管理工作的倡议书》，提出防范套取银行信贷、挪用个人经营贷进楼市。(观点地产网)

【市场行情】央行：全国银行间同业拆借中心公布，2021年3月22日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。(央行官网)

【市场行情】央行：3月20日，中国人民银行发布2021年2月份金融市场运行情况，2月份公司债发行6133.9亿元，托管余额28.6万亿元。(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	财政部：3月19日，中华人民共和国财政部公布最新2021年1-2月财政收支情况，1-2月国有土地使用权出让收入11236亿元，同比增67.1%；全国房产税收入450亿元，同比下降14%。	观点地产网	2021/3/19
中央政策	央行：在北京召开全国24家主要银行信贷结构优化调整座谈会。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。	Bank 资管	2021/3/25
中央政策	发改委：印发《加快培育新型消费实施方案》的通知，提到拓展无接触式消费体验，鼓励办公楼宇、住宅小区、商业街区、旅游景区布局建设智慧超市、智慧商店、智慧餐厅、智慧驿站、智慧书店。	澎湃新闻	2021/3/25
地方政策	上海：3月19日，上海市政府举行新闻发布会，介绍了《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》制订及实施的相关情况，将完善多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度。	观点地产网	2021/3/19
地方政策	北京：3月19日，北京市银行业协会向各会员银行发出了《关于进一步加强个人信贷业务管理工作的倡议书》，提出防范套取银行信贷、挪用个人经营贷进楼市。	观点地产网	2021/3/19
地方政策	杭州：3月19日，杭州市房地产中介行业协会向杭州市房地产中介行业发布《关于规范房地产中介服务行为的倡议》，号召各房地产中介机构及从业人员、各房源发布网络平台从房源发布行为、市场信息发布行为、市场经营行为等方面对房地产中介服务行为进行规范。	澎湃新闻	2021/3/19
地方政策	深圳：3月19日，深圳市房地产中介协会发布《关于要求全市房地产中介机构自查自纠并严禁参与经营贷的郑重提示》，要求房地产中介机构、从业人员自觉抵制违法违规行，提示消费者切勿利用经营贷资金违规流入房地产市场。	澎湃新闻	2021/3/19

地方政策	成都：房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出将建立二手住房成交参考价格发布机制，要求的登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的项目所购商品住房限售期限由3年延长到5年，同时将法拍房也纳入限购限售政策。	澎湃新闻	2021/3/22
地方政策	金华：为稳市场稳预期，金华市区将加大住宅用地供应量，优化供应结构，加大城郊、集镇的低价地块供应。同时，建立房地产市场联合监管机制，打击开发商捂盘惜售、中介哄抬、房媒炒作等行为，维护房地产平稳健康发展。	澎湃新闻	2021/3/22
地方政策	北京：市委城市工作委员会召开扩大会议，指出要落实好市属老旧小区改造任务，支持央产老旧小区改造。	北京日报	2021/3/23
地方政策	西安：市住房和城乡建设局23日发布关于印发《西安市商品房预售资金监督管理办法》的通知，指出商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监管，开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款。	观点地产网	2021/3/24
地方政策	北京：近期海淀区房管局联合区市场监管局对上地、万柳等区域房屋交易中介机构加大执法检查力度，对涉嫌炒作“学区房”概念、借机哄抬房价、代理未经房主书面授权委托房源等违规行为进行了调查取证。	观点地产网	2021/3/24
地方政策	上海：市住建委、市房管局发布《关于进一步加强房屋高坠隐患排查整改的通知》。全面开展隐患排查，切实抓好隐患整治，加强在建工程管理。	澎湃新闻	2021/3/24
地方政策	南昌：市人民政府办公室23日印发《做大全市工业经济总量的若干政策措施》等5个行业做大经济总量政策措施的通知。大南昌都市圈居民购房同权，重点区域地块可不限房价。	澎湃新闻	2021/3/24
地方政策	沈阳：出台《关于加强房地产经纪行业监管规范住房租赁市场秩序的若干规定》，对房地产经纪机构备案管理，不得捏造散布涨价信息、隐瞒交易信息。	中国证券网	2021/3/25
市场行情	央行：3月20日，中国人民银行发布2021年2月份金融市场运行情况，2月份公司债发行6133.9亿元，托管余额28.6万亿元。	观点地产网	2021/3/19
市场行情	央行：中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年3月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。	央行官网	2021/3/22

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

【金辉控股】公司发布 2020 年全年业绩公告，实现合约销售额约 972.0 亿元，合约销售面积约 692 万平方米，合约平均售价约 1.4 万元/平方米；实现收益约 348.8 亿元，同比+34.3%；毛利约 77.1 亿元，同比+36.2%；净利润约 38.2 亿元，同比+42.0%；归母净利润约 31.3 亿元，同比+24.7%。

【招商蛇口】公司 2020 年全年实现营业收入 1296.0 亿元，同比+32.7%；归母净利润 122.5 亿元，同比-23.6%。实现签约销售额 2776.1 亿元，同比+25.9%；签约销售面积 1243.5 万平方米，同比+6.3%；新增土地面积 688.0 万平方米，总计容建面 1624.8 万平方米。

【招商积余】公司 2020 年全年实现营业收入 86.4 亿元，同比+42.1%；归母净利润 4.4 亿元，同比+52.0%。物管面积新增 3824.2 万平方米，新签年度合同 24.6 亿元，总在管面积 1.9 亿平方米，同比+25%。

【中国金茂】2020 年实现营收 600.54 亿元，同比+39%；归母净利润 38.81 亿元，同比-40%；销售额 2311 万亿元，同比+44%；拟每股派发股利 0.26 港元，同比+13%。

【雅居乐集团】2020 年实现营收 802.5 亿元，同比+33.2%；归母净利润 94.8 亿元，同比+26.1%；销售额 1381.9 亿元，同比+17.1%；销售面积 493 万平方米，同比+8.9%；拟每股派发股利 1.1 元，同比+10.0%。

【碧桂园】2020 年公司实现营业收入 4628.6 亿元，同比-4.7%；归母净利润 350.2 亿元，同比-11.4%；每股股息 0.46 元。

【远洋集团】2020 年实现营收 565.1 亿元，同比+11%；归母净利润 28.7 亿元，同比+8%；销售额 1310.4 亿元，同比+1%；交付面积 706.4 万平方米，同比+11%；拟每股派发股利 0.131 元（含中期股息）。

【保利物业】2020 年公司实现营业收入 80.4 亿元，同比+34.7%；归母净利润 6.7 亿元，同比+37.3%；每股股息 0.43 元。

【世茂股份】公司 2020 年度累计实现营收 217.05 亿元，同比+1.19%；归母净利润 15.5 亿元，同比-36.2%；拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70 元。公司及控股子公司预计 2021 年与关联方发生的各类日常关联交易合同金额总计约 4.4 亿元。公司拟开展供应链金融资产支持票据项目。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
金辉控股	公司发布 2020 年全年业绩公告，实现合约销售额约 972.0 亿元，合约销售面积约 692 万平方米，合约平均售价约 1.4 万元/平方米；实现收益约 348.8 亿元，同比+34.3%；毛利约 77.1 亿元，同比+36.2%；净利润约 38.2 亿元，同比+42.0%；归母净利润约 31.3 亿元，同比+24.7%。	2021/3/22
浦江中国	公司发布正面盈利预告，预计截至 2020 年综合纯利将同比增加至少 75%。	2021/3/22
中南建设	拟发行 10 亿元 4 年期债券，票面利率为 7.30%。	2021/3/22

华侨城 A	公司股东前海人寿及一致行动人钜盛华原合计持有公司股份 7.4 亿股，占公司股份总数的 8.98%，计划自 2021 年 3 月 20 日起 15 个交易日后的 6 个月内，减持公司股份合计不超过 1.6 亿股，即不超过公司总股本的 2%。	2021/3/22
合景泰富	公司执行董事兼行政总裁孔先生间接拥有承租人凯创商务 100% 股权，已订立 2021 年物业租赁协议 1，因此构成持续关联交易，租赁物业总建筑面积约 3577 平方米，实际每月租金为 66 万元。	2021/3/22
中国奥园	公司注销 2 月所回购的共 700 万股股份后，于 3 月 19 日结束时结存 29.96 亿股股份。	2021/3/22
光大嘉宝	公司选举陈蕴珠女士为公司第十届监事会主席。	2021/3/22
招商积余	公司 2020 年全年实现营业收入 86.4 亿元，同比+42.1%；归母净利润 4.4 亿元，同比+52.0%。物管面积新增 3824.2 万平方米，新签年度合同 24.6 亿元，总在管面积 1.9 亿平方米，同比+25%。	2021/3/23
招商蛇口	公司 2020 年全年实现营业收入 1296.0 亿元，同比+32.7%；归母净利润 122.5 亿元，同比-23.6%。实现签约销售额 2776.1 亿元，同比+25.9%；签约销售面积 1243.5 万平方米，同比+6.3%；新增土地面积 688.0 万平方米，总计容建面 1624.8 万平方米。	2021/3/23
华侨城 A	公司以 10.4 亿元累计回购股份 1.6 亿股，占比 2%，每股成交价 5.84-7.04 元。	2021/3/23
合景悠活	公司 2020 年全年实现营业收入 15.2 亿元，同比+34.9%；归母净利润 3.2 亿元，同比+74.8%。实现总订约建筑面积 5340 万平方米，同比+56.7%；总在管建筑面积 4160 万平方米，同比+92.3%。	2021/3/23
宝龙地产	公司 2020 年全年实现营收 355.0 亿元，同比+36.3%；公司拥有人应占利润 60.9 亿元，同比+50.8%。	2021/3/23
碧桂园服务	公司 2020 年全年实现营业收入 156.0 亿元，同比+61.71%；年内毛利 53.0 亿元，同比+73.6%；净利润 27.8 亿元，同比+61.9%。	2021/3/23
中国海外宏洋	公司 2020 年全年实现营业收入 429.1 亿元，同比+50.1%；合约销售额 647.1 亿元，同比+20.4%；合约面积 530.3 万平方米，同比+5.1%。	2021/3/23
雅生活服务	公司 2020 年全年实现收入 100.3 亿元，同比+95.5%；净利润 19.7 亿元，同比+52.7%；归母净利润 18.0 亿元，同比+43.5%。	2021/3/23
禹洲集团	公司 2020 年全年实现物业合约销售额 1049.7 亿元，同比+39.7%；综合合约负债约 223.7 亿元，由于递延利润，预期 2020 年度的每股股息总额将不会低于 2019 年。	2021/3/23
金地商置	公司 2020 年全年实现营业收入 163.2 亿元，同比+39%；公司持有人应占溢利 48.3 亿元，同比+7%。	2021/3/23

远洋服务	2020 年全年实现收入 20.2 亿元，同比+11.0%；归母净利润 2.6 亿元，同比+25%。实现合约建筑面积 0.7 亿平方米，同比+20%；在管建筑面积 0.5 亿平方米，同比+12%。	2021/3/23
金融街	公司完成发行 7.3 亿元 5 年期中期票据，票面利率 3.75%。 公司拟回售 7.0 亿元“18 金融街 MTN001A”公司债券，利率 5.06%。	2021/3/23
蓝光发展	拟以 49.6 亿元向碧桂园服务出售蓝光嘉宝服务 1.2 亿股股份，占蓝光嘉宝服务总股份的 65.04%。	2021/3/23
陆家嘴	公司完成发行 40 亿元中期票据，票面利率 3.65%。	2021/3/23
华发股份	聘任戴戈纓先生为公司副总裁。	2021/3/23
我爱我家	公司拟以 3.07 元/股的价格非公开发行不超过 2.3 亿股股票，募资总额不超过 7 亿元。 高志凌先生辞任公司监事。	2021/3/23
中骏集团控股	公司获 3.5 亿港元及 3.4 亿美元定期融资，利率为 3.7%。	2021/3/23
绿城中国	委任吴文德先生为执行董事、提名委员会及薪酬委员会成员、公司执行总裁；委任洪蕾女士为执行董事。	2021/3/23
南都物业	聘任王华明先生及吁悦先生为公司副总裁。	2021/3/23
保利地产	获准注册 100 亿元中期票据。	2021/3/23
中国金茂	2020 年实现营收 600.54 亿元，同比+39%；归母净利润 38.81 亿元，同比-40%；销售额 2311 万亿元，同比+44%；拟每股派发股利 0.26 港元，同比+13%。	2021/3/24
雅居乐集团	2020 年实现营收 802.5 亿元，同比+33.2%；归母净利润 94.8 亿元，同比+26.1%；销售额 1381.9 亿元，同比+17.1%；销售面积 493 万平方米，同比+8.9%；拟每股派发股利 1.1 元，同比+10.0%。	2021/3/24
远洋集团	2020 年实现营收 565.1 亿元，同比+11%；归母净利润 28.7 亿元，同比+8%；销售额 1310.4 亿元，同比+1%；交付面积 706.4 万平方米，同比+11%；拟每股派发股利 0.131 元（含中期股息）。	2021/3/24
瑞安房地产	2020 年实现营收 46.0 亿元，同比-56%；归母净利润-7.4 亿元，同比-138%；合约销售额 212 亿元，同比+69%。	2021/3/24
中梁控股	成立环境、社会及管治委员会，委任陈红亮先生为主席，李和栗先生、游思嘉先生及欧阳宝丰先生为委员。 2020 年实现营收 659.4 亿元，同比+16.4%；归母净利润 37.5 亿元，同比-3.8%；销售额 1688 亿元，同比+10.7%；销售面积 1350 万平方米，同比-9.4%；拟每股派发股利 0.273 元。	2021/3/24

华夏幸福	公司及下属子公司未能如期偿还本息新增 129.8 亿元，共计 323.8 亿元。	2021/3/24
碧桂园	因购股权计划授出购股权 160 万，每股 72.4 美元。	2021/3/24
新城悦服务	因员工购股权计划行权 3 万股，每股 6.18 港元。因配售发行 5000 万股，每股 20.8 港元，占配售后总股本约 5.74%。	2021/3/24
永升生活服务	拟更名为 CIFI Ever Sunshine Services Group Limited，旭辉永升服务集团有限公司。	2021/3/24
禹洲集团	有关公司一笔以港元及美元计值的分为两部分的定期贷款融资，金额为 3.3 亿港元及 2.6 亿美元，共计约 3 亿美元，于 2021 年 3 月 12 日，公司已于到期日前悉数偿还贷款融资。	2021/3/24
世茂股份	公司 2020 年度累计实现营收 217.05 亿元，同比+1.19%；归母净利润 15.5 亿元，同比-36.2%；拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70 元。 公司及控股子公司预计 2021 年与关联方发生的各类日常关联交易合同金额总计约 4.4 亿元。 公司拟开展供应链金融资产支持票据项目。	2021/3/25
合生创展集团	公司 2020 年累计实现营收 343.7 亿港元，同比+81.2%；毛利 218.32 亿港元，同比+133%；归母净利润 136.34 亿港元，同比+43.7%；核心利润为 127.84 亿港元，同比+295%；每股基本盈利 6.15 港元，同比+43.37%；宣派末期股息每股 1.10 港元。	2021/3/25
泰禾集团	公司全资子公司锦绣置业因建设工程施工合同纠纷遭中铁建工提起诉讼，上海红御因金融借款合同纠纷遭上海银行市北分行提起诉讼，涉案超 9.8 亿元。	2021/3/25
招商蛇口	中信证券担任招商蛇口共同增资合资公司重大资产重组之独立财务顾问并发布 2020 年度持续督导工作报告书。	2021/3/25
大悦城	周鹏先生卸任公司总经理助理。	2021/3/25
碧桂园	2020 年公司实现营业收入 4628.6 亿元，同比-4.7%；归母净利润 350.2 亿元，同比-11.4%；每股股息 0.46 元。	2021/3/26
保利物业	2020 年公司实现营业收入 80.4 亿元，同比+34.7%；归母净利润 6.7 亿元，同比+37.3%；每股股息 0.43 元。	2021/3/26
中海物业	2020 年公司实现营业收入 65.4 亿元，同比+19.7%；归母净利润 7.0 亿元，同比+30.2%；每股股息 4.20 港仙。	2021/3/26
旭辉控股集团	2020 年公司实现营业收入 718.0 亿元，同比+27.2%；归母净利润 80.2 亿元，同比+16.3%；每股股息 0.34 元。	2021/3/26
富力地产	2020 年公司实现营业收入 858.9 亿元，同比-5.4%；归母净利润	2021/3/26

	90.0 亿元，同比-6.9%；每股股息 1.00 元。	
美的置业	2020 年公司实现营业收入 524.8 亿元，同比+27.6%；归母净利润 43.2 亿元，同比+0.5%；每股股息 12.00 港仙。	2021/3/26
大悦城地产	2020 年公司实现营业收入 141.1 亿元，同比+36.5%；归母净利润 11.0 亿元，同比-32.5%。	2021/3/26
佳兆业集团	2020 年公司实现营业收入 557.7 亿元，同比+16.1%；归母净利润 54.5 亿元，同比+18.6%；每股股息 12.00 港仙。 公司拟进行增发计划，预期公司已发行股份总数增加不超过 50%。旨在优化本公司资本结构，以及用于收购位于北京的房地产项目。	2021/3/26
首创置业	公司发行 24.3 亿元公司债券，品种一 5 年期利率为 3.40%-4.40%，品种二 7 年期利率为 3.80%-4.80%。	2021/3/26
中南建设	公司持股 75%的江苏锦翠以 10,654 万元武汉金诚 51%股权，并与控股股东共同开发武汉东西湖公园项目。	2021/3/26
我爱我家	公司拟向公司控股股东太和先机非公开发行 A 股股票，发行数量不超过 228,013,029 股，拟募集资金不超过 7 亿元。	2021/3/26

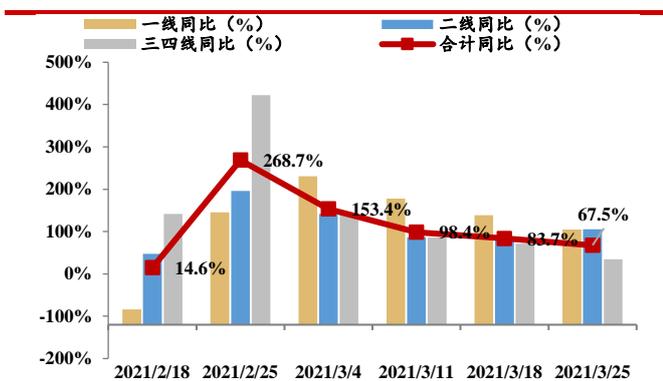
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

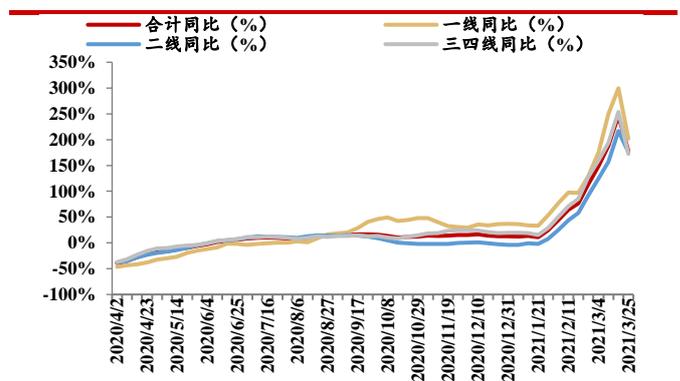
本周(03.19-03.25)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 81919 套，同比增速 67.5%，环比增速 4.8%；合计成交面积 847.9 万平方米，同比增速 72.3%，环比增速 3.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 104.4%、105.5%和 34.7%，环比增速为 11.2%、12.4%和-3.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 103.1%、111%和 37.2%，环比增速为 2.8%、13.7%和-4.8%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



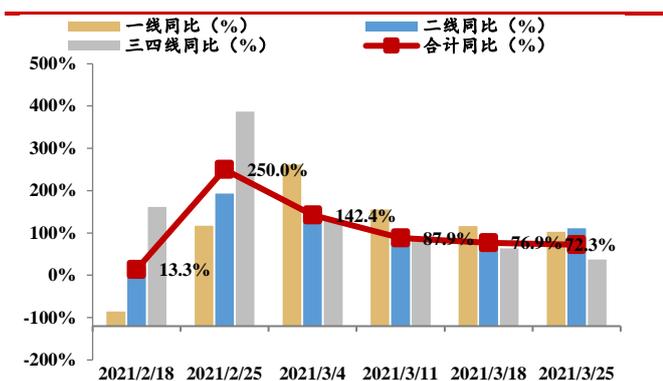
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



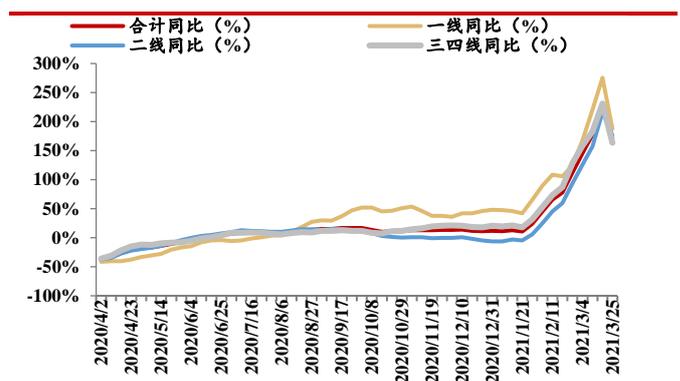
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 5 一手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

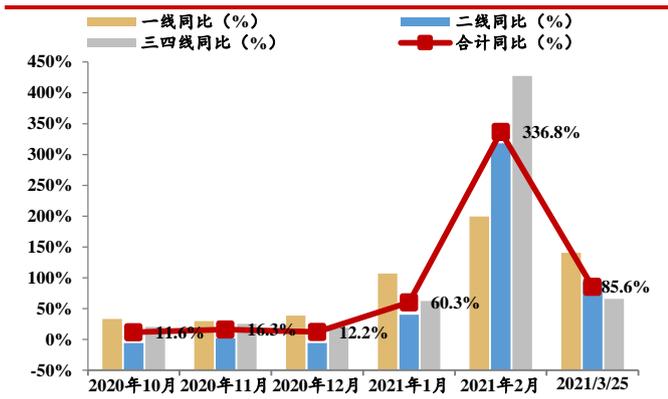
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

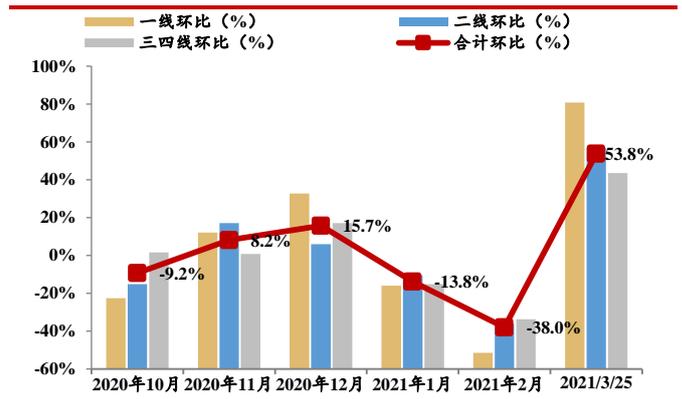
本月至今(03.01-03.25)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 290275 套，同比增速 85.6%，环比增速 53.8%；合计成交面积 3014.2 万平方米，同比增速 81%，环比增速 50.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 140.7%、93.4%和 66%，环比增速为 80.9%、56.8%和 43.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 134.7%、91.9%和 59.9%，环比增速为 86.2%、52.8%和 39.8%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



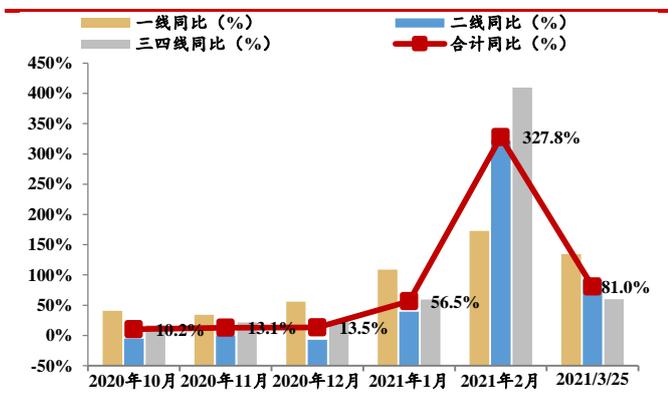
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



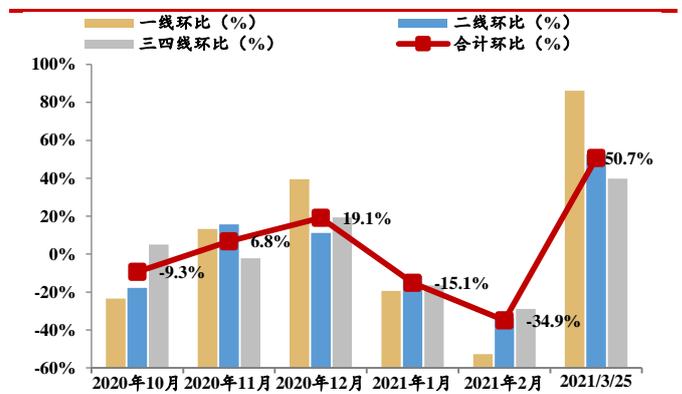
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	81919	67.5%	4.8%	68806
	成交面积 (万平)	847.9	72.3%	3.9%	714
一线城市	套数 (套)	13871	104.4%	11.2%	11397
	成交面积 (万平)	117.7	103.1%	2.8%	102
二线城市	套数 (套)	32859	105.5%	12.4%	24885
	成交面积 (万平)	384.9	111.0%	13.7%	291
三四线城市	套数 (套)	35189	34.7%	-3.5%	32524
	成交面积 (万平)	345.3	37.2%	-4.8%	321
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2883	144.1%	-2.1%	2521
	成交面积 (万平)	25.5	157.9%	-17.2%	23
上海	套数 (套)	5063	105.6%	15.2%	4122
	成交面积 (万平)	46.2	127.7%	22.0%	37
广州	套数 (套)	4976	122.7%	35.8%	3512
	成交面积 (万平)	37.6	93.3%	15.6%	30
深圳	套数 (套)	949	4.5%	-35.5%	1242
	成交面积 (万平)	8.4	0.8%	-37.1%	11
杭州	套数 (套)	2509	96.3%	-5.4%	2623
	成交面积 (万平)	26.5	84.1%	-8.0%	28
南京	套数 (套)	4283	412.9%	43.3%	2432
	成交面积 (万平)	55.5	317.4%	50.5%	30
武汉	套数 (套)	4752	-	-6.9%	3552
	成交面积 (万平)	54.4	-	-6.8%	41
成都	套数 (套)	5255	115.6%	26.5%	3502
	成交面积 (万平)	82.8	106.3%	19.1%	59
青岛	套数 (套)	3985	37.9%	19.8%	2528
	成交面积 (万平)	47.7	50.4%	26.4%	30
福州	套数 (套)	1446	68.1%	8.7%	1145
	成交面积 (万平)	11.8	62.6%	3.0%	9
厦门	套数 (套)	1485	202.1%	-6.8%	1327
	成交面积 (万平)	10.7	182.4%	-9.8%	14
济南	套数 (套)	1364	-46.7%	121.1%	1461
	成交面积 (万平)	14.8	-33.2%	150.7%	15
宁波	套数 (套)	1524	97.7%	12.2%	1379
	成交面积 (万平)	17.5	86.2%	2.9%	16
南宁	套数 (套)	2369	53.2%	-4.6%	2141
	成交面积 (万平)	20.2	52.4%	-1.3%	17

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

苏州	套数 (套)	2435	77.7%	13.8%	1710
	成交面积 (万平)	26.6	72.3%	6.9%	20
无锡	套数 (套)	1452	52.4%	-1.8%	1086
	成交面积 (万平)	16.6	41.8%	5.5%	12

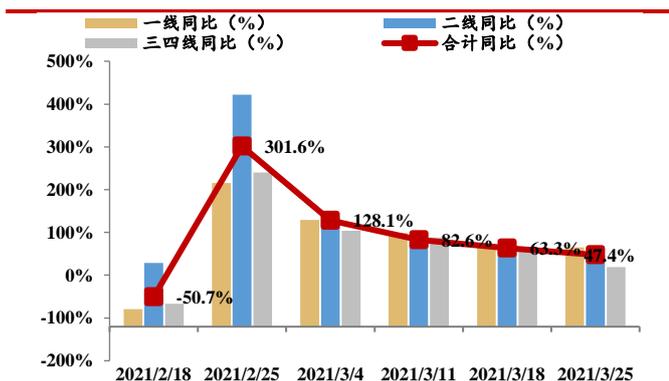
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

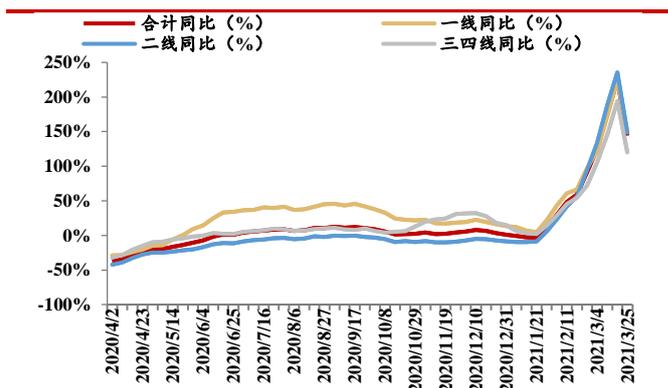
本周(03.19-03.25)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交22797套，同比增速47.4%，环比增速0.4%；合计成交面积217.1万平方米，同比增速41.6%，环比增速1.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为65.3%、47.6%和18.6%，环比增速为3.4%、2.1%和-11.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为63.8%、36%和30.1%，环比增速为3.4%、6.3%和-17.8%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



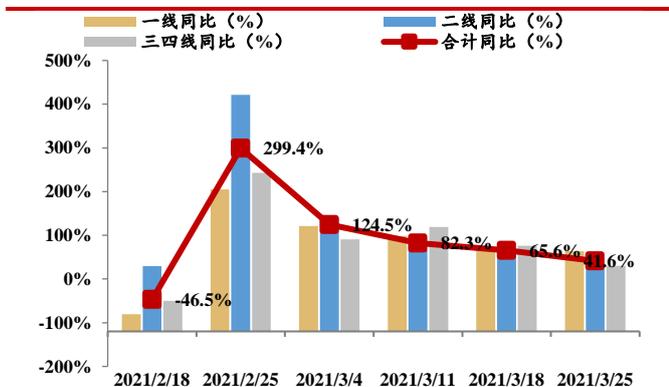
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



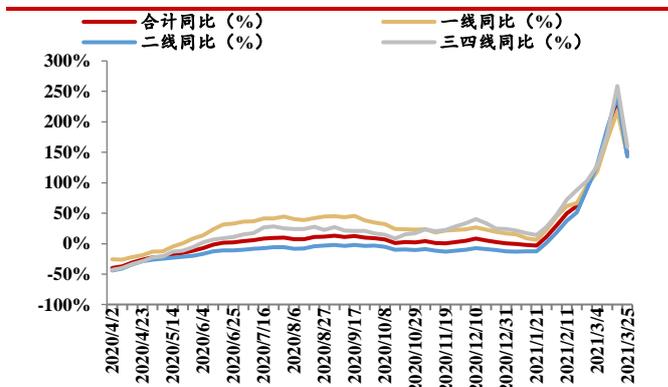
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

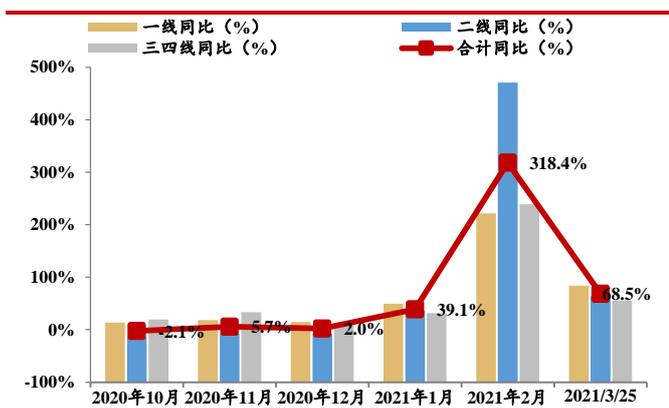
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

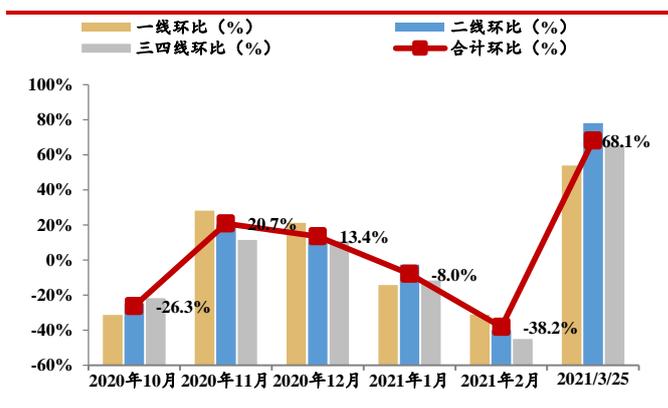
本月至今（03.01-03.25），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 80548 套，同比增速 68.5%，环比增速 68.1%；合计成交面积 757.5 万平方米，同比增速 66.3%，环比增速 61.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 84%、64.5%和 55.7%，环比增速为 53.9%、78%和 65.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 81.8%、59%和 68.3%，环比增速为 54.6%、74.5%和 36.4%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



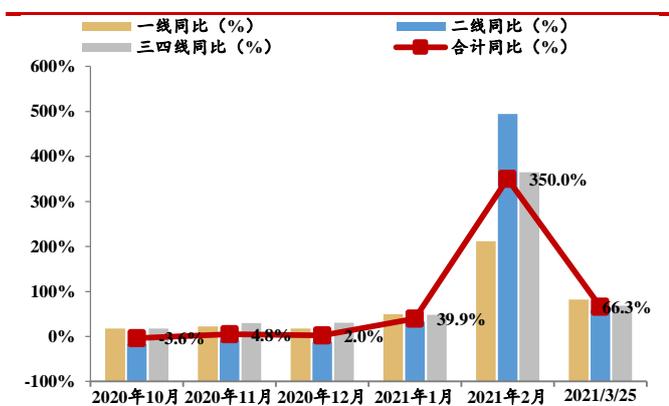
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



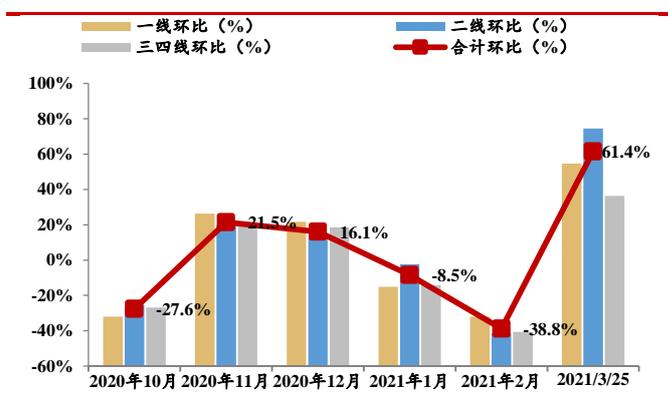
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	22797	47.4%	0.4%	17572
	成交面积 (万平)	217.1	41.6%	1.2%	168
一线城市	套数 (套)	6923	65.3%	3.4%	5647
	成交面积 (万平)	59.3	63.8%	3.4%	48
二线城市	套数 (套)	12722	47.6%	2.1%	9297
	成交面积 (万平)	126.6	36.0%	6.3%	90
三四线城市	套数 (套)	3152	18.6%	-11.5%	2628
	成交面积 (万平)	31.2	30.1%	-17.8%	29
重点城市					
北京	套数 (套)	5433	160.2%	2.6%	4336
	成交面积 (万平)	46.3	151.7%	1.7%	37
深圳	套数 (套)	1490	-29.0%	6.4%	1311
	成交面积 (万平)	13.0	-27.0%	10.0%	11
杭州	套数 (套)	2011	59.4%	-1.5%	1242
	成交面积 (万平)	18.7	72.1%	-3.1%	12
南京	套数 (套)	2493	22.6%	-13.4%	2241
	成交面积 (万平)	21.9	22.5%	-14.2%	20
成都	套数 (套)	966	54.8%	-4.0%	809
	成交面积 (万平)	11.7	49.2%	2.2%	9
青岛	套数 (套)	1894	102.6%	9.2%	1224
	成交面积 (万平)	17.4	110.3%	12.8%	11
厦门	套数 (套)	1617	171.8%	16.4%	1032
	成交面积 (万平)	16.0	26.6%	12.2%	10
南宁	套数 (套)	474	-30.9%	64.6%	329
	成交面积 (万平)	4.2	-32.7%	69.1%	3
苏州	套数 (套)	1817	38.3%	2.5%	1495
	成交面积 (万平)	23.3	32.4%	26.3%	16
无锡	套数 (套)	1450	23.8%	7.6%	926
	成交面积 (万平)	13.3	14.1%	9.5%	9
东莞	套数 (套)	406	-22.7%	-7.3%	321
	成交面积 (万平)	3.9	-19.4%	-14.9%	3
扬州	套数 (套)	546	112.5%	5.0%	328
	成交面积 (万平)	4.8	99.8%	-1.4%	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)	1689	24.6%	-3.7%	1321
	成交面积 (万平)	17.5	58.6%	-10.4%	15

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	299	14.1%	-54.4%	476
	成交面积 (万平)	3.3	-7.5%	-54.1%	6
江门	套数 (套)	212	24.7%	8.2%	183
	成交面积 (万平)	1.6	13.3%	-5.8%	2

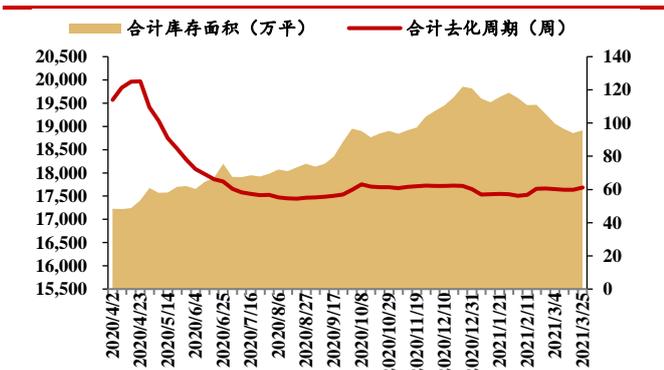
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

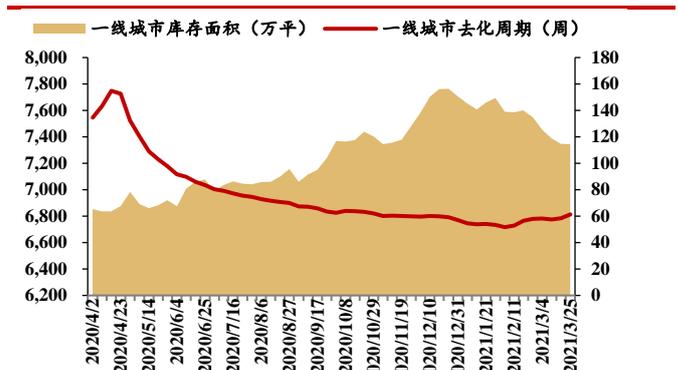
本周 (03.19-03.25), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18912.2 万平方米, 环比增速 0.3%, 去化周期 61.2 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0%、1%、-0.3%, 去化周期分别为 61.3 周、60.7 周、62.2 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



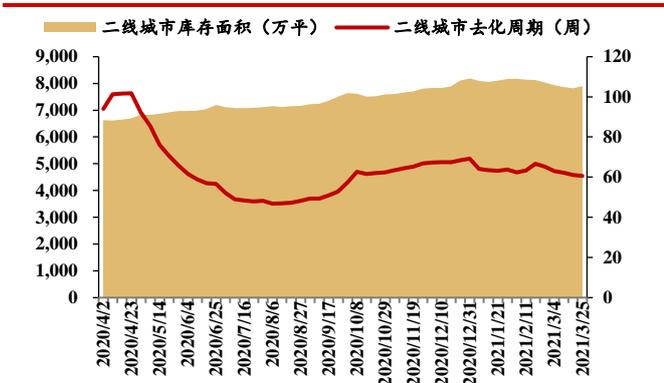
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



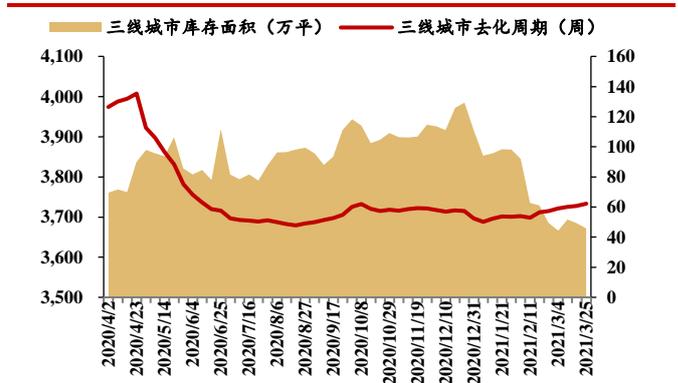
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18912	0.3%	309.0	61.2	59.9
一线城市	7344	0.0%	119.8	61.3	58.3
二线城市	7896	1.0%	130.2	60.7	61.1
三四线城市	3672	-0.3%	59.0	62.2	60.7
重点城市					
北京	2387	-0.7%	27.4	87.0	79.9
上海	2722	1.0%	42.9	63.4	61.0
广州	1572	0.2%	34.5	45.5	43.2
深圳	663	-2.4%	14.9	44.5	44.1
杭州	1151	-1.4%	26.7	43.0	44.4
南京	2286	-0.1%	28.0	81.6	87.7
南宁	860	1.2%	20.2	42.6	40.9
福州	1442	0.1%	8.8	164.2	168.7
厦门	353	10.1%	7.2	49.3	45.2
宁波	317	7.7%	16.9	18.7	18.0
苏州	1487	1.8%	22.3	66.7	64.0
江阴	469	0.0%	6.0	78.3	77.0
温州	1120	0.4%	27.7	40.4	39.0
泉州	685	-0.4%	3.4	203.5	200.6
莆田	437	-1.2%	5.1	85.7	84.5
宝鸡	631	-1.3%	8.8	71.5	71.7
东营	329	-0.6%	8.0	41.0	39.4

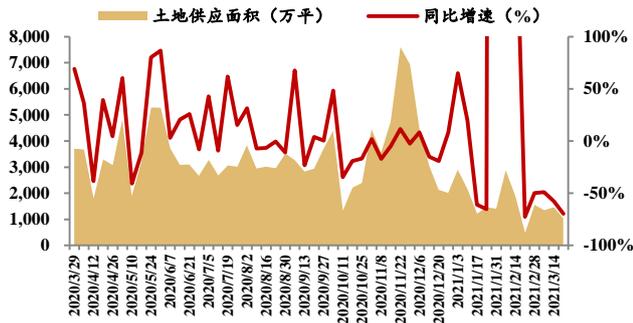
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

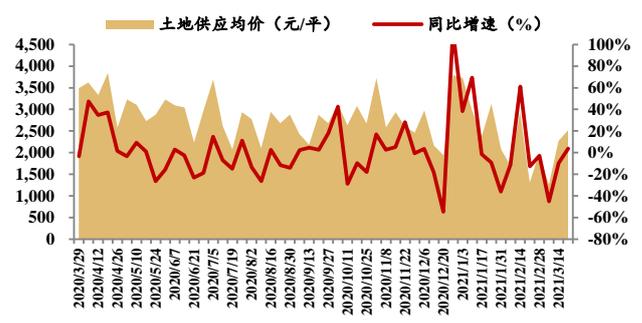
本周 (03.15-03.21), 土地供给方面, 本周供应土地 1037.6 万平方米, 同比增速-69.8%; 供应均价 2517 元/平方米, 同比增速 3.9%。土地成交方面, 本周成交土地 566.4 万平方米, 同比增速-54.6%; 土地成交金额 298.3 亿元, 同比增速 16.4%。本周土地成交楼面价 5266 元/平方米, 溢价率 10.5%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、0.5%、22.9%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



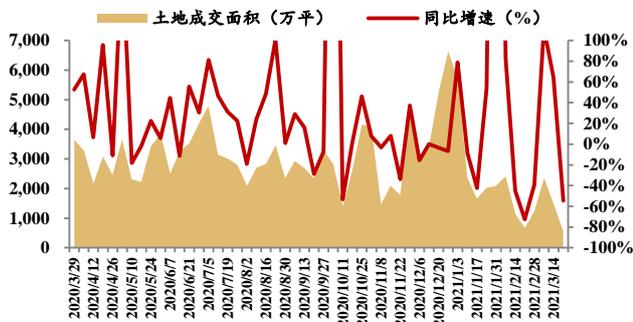
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



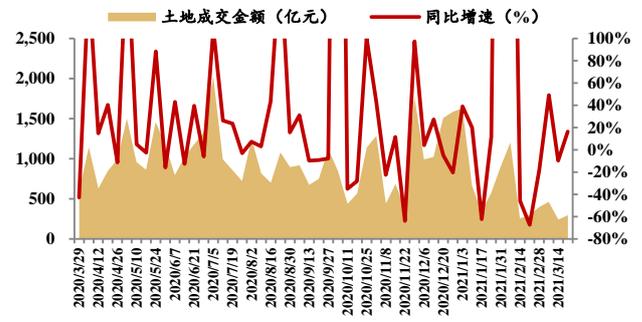
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



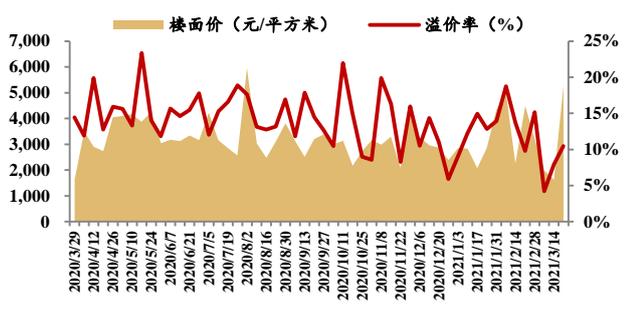
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



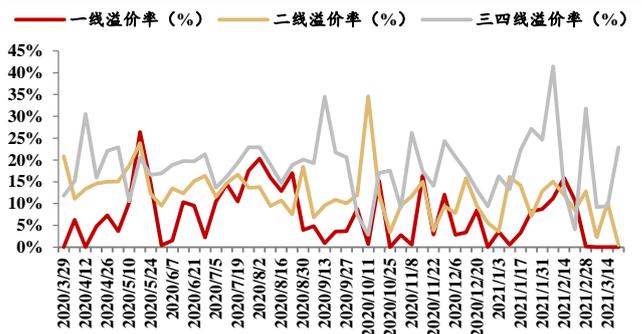
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

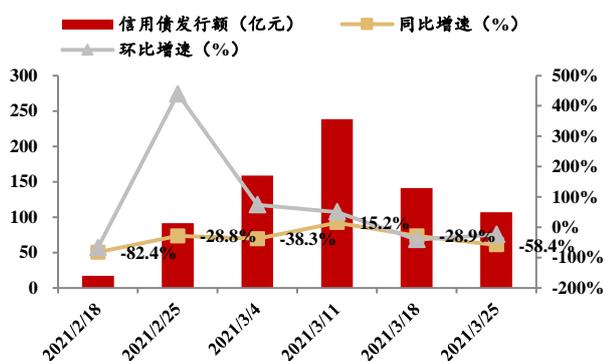
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
万科	南宁市	良庆区	100,318.69	351,115.42	200,135.79	100	2021-01-29
阳光城	长沙市	长沙市	34,300.00	41,100.00	12,100.00	49	2021-01-31
万科	宁波市	江北区	12,089.00	20,551.30	22,688.64	51	2021-02-01
中国海外发展	广州市	海珠区	8,030.00	44,165.00	220,873.00	100	2021-02-01
中国海外发展	苏州市	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
万科	徐州市	鼓楼区	65,353.90	179,069.69	288,500.00	100	2021-02-03
万科	东莞市	东莞市	99,734.00	121,675.48	254,800.00	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
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	溧阳市	溧阳市	56,961.00	102,529.80	68,320.00	85	2021-02-26
万科	成都市	双流区	38,000.00	159,000.00	135,000.00	60	2021-02-28
阳光城	银川市	金凤区	110,800.00	221,500.00	54,300.00	100	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

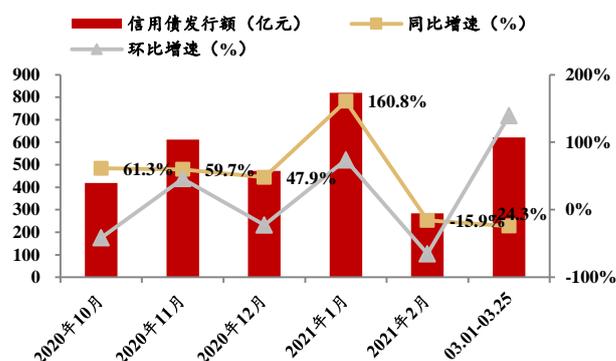
本周（03.19-03.25）房地产企业合计发行信用债 106.7 亿元，同比增速-58.4%，环比增速-24.4%。本月至今（03.01-03.25）房地产企业合计发行信用债 620.65 亿元，同比增速-24.3%，环比增速 139.2%。

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	2.08	24.60	1.43	-
一般企业债	4	2.08	24.60	1.43	-
公司债	67	34.90	780.92	45.30	34.5%
一般公司债	53	27.60	660.52	38.31	45.4%
私募债	14	7.29	120.40	6.98	-4.6%
中期票据	26	13.54	318.20	18.46	7.7%
一般中期票据	26	13.54	318.20	18.46	7.7%
短期融资券	43	22.40	274.00	15.89	-32.0%
一般短期融资券	3	1.56	25.30	1.47	-38.3%
超短期融资债券	40	20.83	248.70	14.43	-31.3%
定向工具	15	7.81	145.60	8.45	127.5%
资产支持证券	36	18.75	175.71	10.19	68.1%
交易商协会 ABN	3	1.56	12.02	0.70	-60.1%
证监会主管 ABS	33	17.19	163.70	9.49	119.9%
项目收益票据	1	0.52	5.00	0.29	-
可交换债	-	-	-	-	-
合计	192	100.00	1,724.03	100.00	17.1%

资料来源：Wind，华西证券研究所

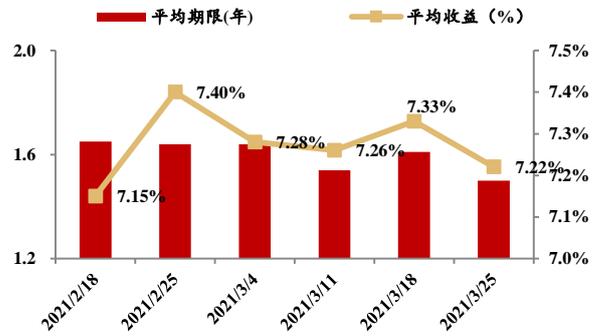
本周(03.19-03.25)，房地产类集合信托合计发行 224 亿元，同比增速 31.7%，环比增速 152.5%，平均收益 7.22%。本月至今(03.01-03.25)房地产类集合信托合计发行 555.3 亿元，同比增速-16.3%，环比增速 85%，平均收益为 7.27%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



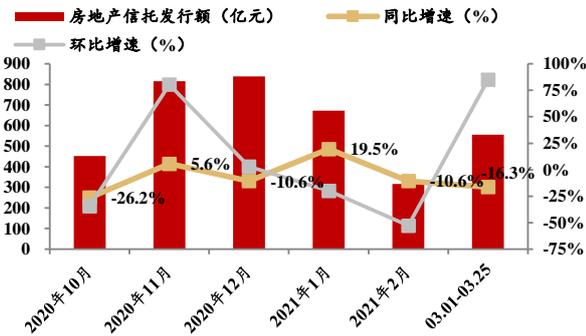
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，央行在北京召开全国 24 家主要银行信贷结构优化调整座谈会，提出坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。财政部发布 2020 年 1-2 月财政收支情况，1-2 月国有土地使用权出让收入 11236 亿元，同比增 67.1%；全国房产税收入 450 亿元，同比下降 14%。发改委提到鼓励住宅小区、旅游景区布局建设智慧超市、智慧商店等。地方层面，北京提出防范套取银行信贷、挪用个人经营贷进楼市。要落实好市属老旧小区改造任务，支持央产老旧小区改造。成都将建立二手住房成交参考价格发布机制，要求的登记购房人数在当期准售房源数 3 倍及以上的项目所购商品住房限售期限由 3 年延长到 5 年，同时将法拍房也纳入限购限售政策。西安对商品房预售资金实行全额、全程监管。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、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、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。