

# 房地产

## 多家房企主动降档，“房住不炒”定位不变 ——房地产销售周报 0328

行业追踪 (2021.3.15-2021.3.21)

一手房：环比上升 8.93%，同比上升 90.01%，累计同比上升 105.67%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.39 万套，环比上升 8.93%，同比上升 90.01%，累计同比上升 105.67%，较前一周减少 3.38 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-4.63%、11.65%、15.78%；同比增速分别为 90.3%、115.4%、52.27%；累计同比增速分别为 161.09%、85.54%、108.75%，较上周分别增加-8.69、0.17、-7.43 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 7.18%、4.44%、4.55%、-46.61%；累计同比分别为 100.92%、165.36%、263.14%、119.71%，较上周分别变动 2.71、-5.38、-27.72、-17.38 个百分点。

二手房：环比下降 3.16%，同比上升 40.34%，累计同比上升 101.1%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.47 万套，环比下降 3.16%，同比上升 40.34%，累计同比上升 101.1%，较上周减少 2.11 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-11.17%、5.34%、-14.37%；同比增速分别为 36.16%、41.6%、59.57%；累计同比增速分别为 95.37%、98.46%、185.11%，较上周分别变动了 6.69、-10.07、-10.87 个百分点。

库存：去化周期 37.7 周，环比下降 11.75%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 78.05 万套，去化周期 37.7 周，环比下降 11.75%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-34.81%、-0.92%、-0.02%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.39 万套，环比上升 8.93%，同比上升 90.01%，累计同比上升 105.67%，较前一周减少 3.38 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.47 万套，环比下降 3.16%，同比上升 40.34%，累计同比上升 101.1%，较上周减少 2.11 个百分点。截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 78.05 万套，去化周期 37.7 周，环比下降 11.75%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-34.81%、-0.92%、-0.02%。

“三条红线”新规下多家房企降档，涉房资金全线收紧。日前，已有多个房地产企业发布的 2020 年年报显示，在“三条红线”新规指引下，房企主动降档。但值得注意的是，房企降档虽行之有效，但从另一方面来看，市场调控收紧，购房者购房资金遭严查，融资渠道紧缩，还债压力并未降低，房企资金承压压力只增未减。

央行强调要坚持“房住不炒”定位，加大住房租赁金融支持力度。3月22日，全国主要银行信贷结构优化调整座谈会在北京召开。会议强调，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。会议指出，当前我国实体经济恢复尚不牢固，重点领域和薄弱环节信贷结构仍需调整优化。金融系统要充分认识到持续优化调整信贷结构的必要性和紧迫性。下一阶段，金融系统要坚持稳中求进工作总基调，坚持用改革的办法疏通政策传导，进一步提升服务经济高质量发展的能力和水平。“精准导向”的政策防范房企杠杆及投机风险，我们认为偿债能力突出、现金充足、杠杆水平相对较低且土储区位良好的优质房企或受益。

热门城市限购加码。3月27日，浙江省湖州市下发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，出台包括实行住房限购，续开项目不得提高备案价格，已出让尚未建设的住宅用地开工时间不得延期，实行集中供地，对房企购地资金来源进行穿透式审查等八方面的政策。其中，在湖州中心城市范围内，连续缴纳社保未满足 6 个月的非湖州市户籍居民家庭，限购一套住房（含新建商品住房和二手住房），市人才政策规定的除外。我们认为，供应端将持续以规范房地产市场秩序为主，需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度，“因城施策”会保持常态化。

“因城施策”常态化，政策稳定性提高，行业风险溢价率将下降，行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。从房企角度看，三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为，不少企业不得不加速推出降档举措，行业风险溢价率下行，降档房企债性价值提升、股性价值减弱，过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司，我们持续推荐：1) 优质龙头：万科 A、保利地产、金地集团、融创中国、龙湖集团、招商蛇口；2) 优质成长：金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、旭辉控股集团、龙光集团；3) 优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦服务、永升生活服务、绿城服务等；4) 低估价值：城投控股、南山控股、大悦城、光大嘉宝等。持续关注：1) 优质成长：华润置地；2) 优质物管：融创服务。

风险提示：政策变化不及预期；房屋销售不及预期；疫情二次反弹

证券研究报告

2021 年 03 月 28 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号：S1110517110001  
chentiancheng@tfzq.com

张春娥

分析师

SAC 执业证书编号：S1110520070001  
zhangchune@tfzq.com

胡孝宇

联系人

huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:继续看好地产龙头，房贷上行将压制楼市——房地产销售周报 0321》 2021-03-21
- 2 《房地产-行业研究周报:土地市场环比降温，楼市因城施策——房地产土地周报 0321》 2021-03-21
- 3 《房地产-行业点评:销售改善延续，均价普遍抬升，投资累计向好——统计局 2 月数据点评》 2021-03-16

## 内容目录

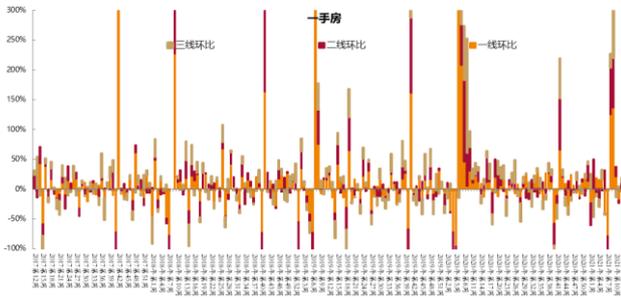
1. 行业追踪（2021.03.15-2021.03.21） .....	3
1.1. 36 城一手房成交回顾 .....	3
1.2. 11 城二手房成交回顾 .....	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾 .....	7
2. 重点公司跟踪（公司公告） .....	8
3. 行业新闻 .....	15

## 1. 行业追踪 (2021.03.15-2021.03.21)

### 1.1. 36 城一手房成交回顾

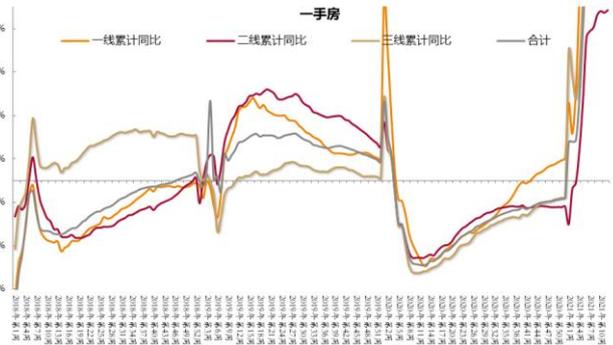
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.39 万套，环比上升 8.93%，同比上升 90.01%，累计同比上升 105.67%，较前一周减少 3.38 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-4.63%、11.65%、15.78%；同比增速分别为 90.3%、115.4%、52.27%；累计同比增速分别为 161.09%、85.54%、108.75%，较上周分别增加-8.69、0.17、-7.43 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 7.18%、4.44%、4.55%、-46.61%；累计同比分别为 100.92%、165.36%、263.14%、119.71%，较上周分别变动 2.71、-5.38、-27.72、-17.38 个百分点。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别-4.63%、11.65%、15.78%



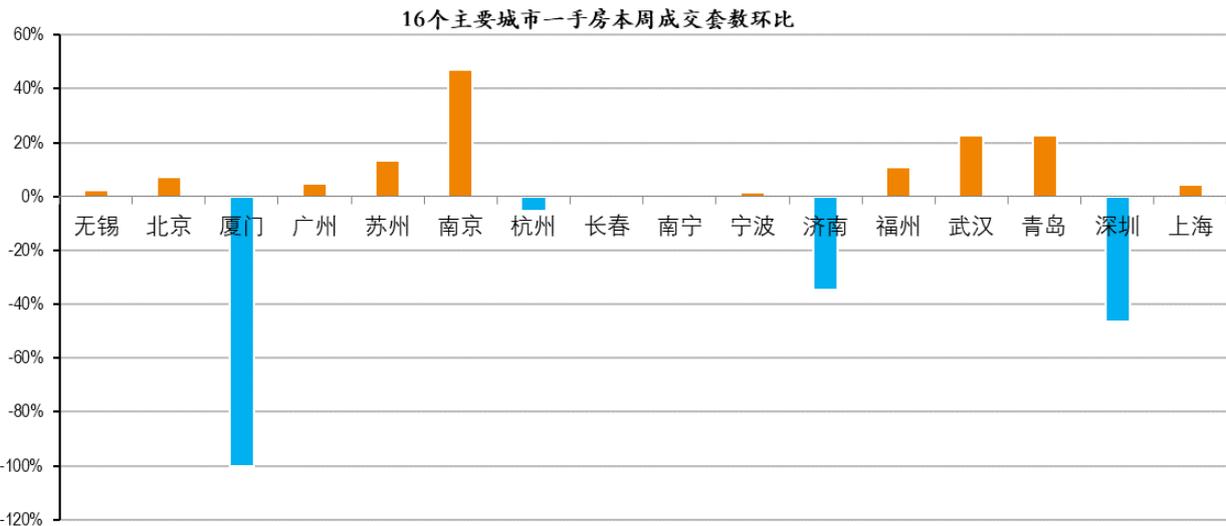
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 161.09%、85.54%、108.75%



资料来源：wind、天风证券研究所

图 3：16 个主要城市一手房本周成交套数环比：



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：36 城一手房成交明细

		2021/03/15-2021/03/21	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/03/21	累计同比
合计	套数	43,929	8.9%	90.0%	-6.5%	-5.3%	422,938	105.7%
	面积	4,946,631	11.4%	94.8%	-5.9%	-1.0%	47,073,326	104.9%
一线城市	套数	8,809	-4.6%	90.3%	-18.4%	-0.6%	100,484	161.1%
	面积	910,592	-2.3%	89.0%	-17.0%	-5.6%	10,345,518	164.7%
二线城市	套数	23,765	11.7%	115.4%	-4.8%	-6.3%	211,756	85.5%
	面积	2,797,693	12.7%	113.1%	-4.0%	0.5%	24,873,844	82.3%
三线城市	套数	11,355	15.8%	52.3%	3.6%	-6.6%	110,698	108.8%
	面积	1,238,346	20.9%	66.2%	1.3%	-0.8%	11,853,964	118.7%
四线城市	套数	1,404	-0.4%	-43.9%	-7.5%	-66.2%	37,897	127.3%
	面积	167,615	-2.0%	-43.5%	-6.7%	-63.2%	4,393,435	128.5%
北京	套数	1,537	7.2%	144.7%	-17.9%	-2.9%	17,277	100.9%
	面积	176,815	2.7%	141.9%	-12.5%	-3.5%	1,869,558	120.3%
上海	套数	3,526	4.4%	124.4%	-36.8%	-9.4%	35,986	165.4%
	面积	354,600	12.3%	122.5%	-37.5%	-15.2%	3,710,996	170.2%
广州	套数	2,825	4.6%	101.1%	11.2%	18.8%	28,739	263.1%
	面积	299,271	5.0%	91.7%	9.6%	15.5%	3,047,171	256.4%
深圳	套数	921	-46.6%	-10.1%	-4.3%	-9.2%	18,482	119.7%
	面积	79,906	-49.8%	-14.2%	-0.7%	-23.1%	1,717,793	106.5%
成都	套数	4,139	14.3%	244.6%	-6.0%	188.4%	37,122	33.6%
	面积	504,182	9.3%	226.1%	-3.2%	252.7%	4,637,733	35.9%
杭州	套数	1,744	-5.4%	45.2%	-56.0%	-35.4%	23,537	155.9%
	面积	198,584	-5.0%	28.4%	-55.7%	-33.7%	2,668,743	128.8%
南京	套数	4,288	46.9%	325.8%	-7.6%	71.2%	25,145	141.5%
	面积	535,792	61.0%	356.5%	-9.1%	90.8%	2,984,650	140.4%
福州	套数	974	10.7%	118.9%	-14.4%	104.5%	7,830	95.7%
	面积	92,069	5.3%	85.0%	-19.0%	78.0%	776,366	92.4%
济南	套数	376	-34.8%	-74.5%	80.9%	-85.4%	12,667	35.8%
	面积	48,566	-33.8%	-74.0%	80.5%	-84.3%	1,596,531	37.4%
武汉	套数	4,679	22.6%	-	0.9%	-16.2%	38,591	232.5%
	面积	542,629	23.8%	-	1.1%	-6.4%	4,464,297	231.0%
长春	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
南宁	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
宁波	套数	1,867	1.6%	772.4%	434.0%	115.9%	17,285	177.0%
	面积	210,466	-3.3%	736.4%	489.2%	93.3%	1,958,721	162.7%
厦门	套数	-	-	-	-	-100.0%	7,216	273.9%
	面积	-	-	-	-	-100.0%	764,166	233.6%
青岛	套数	3,736	22.5%	28.2%	17.7%	1.1%	24,771	88.5%
	面积	428,275	23.0%	31.1%	16.6%	8.8%	2,872,788	87.2%
苏州	套数	1,962	13.1%	94.1%	-11.5%	28.9%	17,592	55.1%
	面积	237,130	14.2%	87.5%	-11.1%	23.0%	2,149,850	52.2%

无锡	套数	1,234	2.2%	49.9%	33.5%	-15.0%	11,094	96.5%
	面积	151,000	8.7%	40.1%	40.0%	-9.6%	1,296,200	90.6%
佛山	套数	5,229	31.5%	41.9%	15.3%	66.0%	42,170	89.1%
	面积	493,557	48.3%	71.9%	10.3%	64.1%	3,636,591	111.1%
东莞	套数	454	56.6%	-21.5%	-45.1%	-70.0%	11,009	153.8%
	面积	53,579	61.2%	-17.1%	-48.9%	-69.2%	1,295,722	161.4%
金华	套数	785	16.3%	219.1%	103.3%	137.8%	7,182	334.5%
	面积	91,948	13.5%	247.6%	143.8%	159.7%	795,708	337.4%
温州	套数	1,408	5.3%	174.5%	-9.9%	66.8%	17,424	150.2%
	面积	174,445	7.8%	176.4%	-9.7%	61.9%	2,091,288	150.4%
泉州	套数	134	-46.2%	-49.4%	8.7%	-63.4%	2,708	28.2%
	面积	17,959	-45.6%	-38.2%	17.9%	-58.8%	345,239	39.9%
泰安	套数	664	46.9%	151.5%	-36.6%	38.9%	5,062	165.2%
	面积	81,184	48.3%	171.0%	-34.1%	46.3%	605,734	183.1%
赣州	套数	1,868	-27.0%	42.7%	-4.4%	45.3%	19,255	93.5%
	面积	236,429	-25.5%	166.2%	-6.2%	54.2%	2,427,144	93.4%
惠州	套数	443	6.5%	61.7%	-3.5%	-49.6%	5,891	141.9%
	面积	51,042	10.3%	54.4%	-2.7%	-48.8%	674,416	132.8%
韶关	套数	216	-6.1%	-48.2%	-3.4%	-52.3%	2,516	20.9%
	面积	25,863	-2.7%	6.7%	-2.7%	-44.6%	304,223	30.3%
扬州	套数	959	-23.3%	85.9%	17.0%	67.8%	6,982	148.6%
	面积	113,370	-23.8%	79.3%	17.8%	75.2%	842,045	144.6%
岳阳	套数	386	50.2%	54.4%	-2.7%	2.9%	3,282	68.5%
	面积	48,772	54.5%	56.3%	-1.7%	11.3%	400,527	68.3%
江阴	套数	444	19.7%	54.2%		-1.1%	5,076	97.1%
	面积	53,439	23.9%	49.2%		-8.9%	666,202	88.5%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	-	-100.0%	-100.0%	-19.1%	-100.0%	2,178	160.2%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-21.3%	-100.0%	289,754	163.4%
镇江	套数	1,404	18.5%	53.4%	-4.9%	6.3%	11,565	92.8%
	面积	167,615	17.6%	54.1%	-3.1%	15.6%	1,355,820	105.8%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-12.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-14.1%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	22,617	224.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,549,430	218.8%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

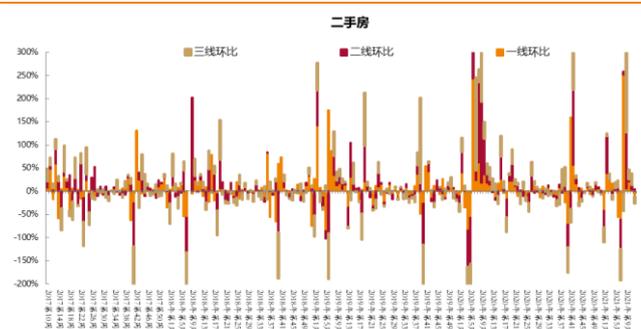
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 1.2. 11 城二手房成交回顾

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.47 万套，环比下降 3.16%，同比上升 40.34%，累计同比上升 101.1%，较上周减少 2.11 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -11.17%、5.34%、-14.37%；同比增速分别为 36.16%、41.6%、59.57%；累计同比增速分别为 95.37%、98.46%、185.11%，较上周分别变动了 6.69、-10.07、-10.87 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-11.17%、5.34%、-14.37%



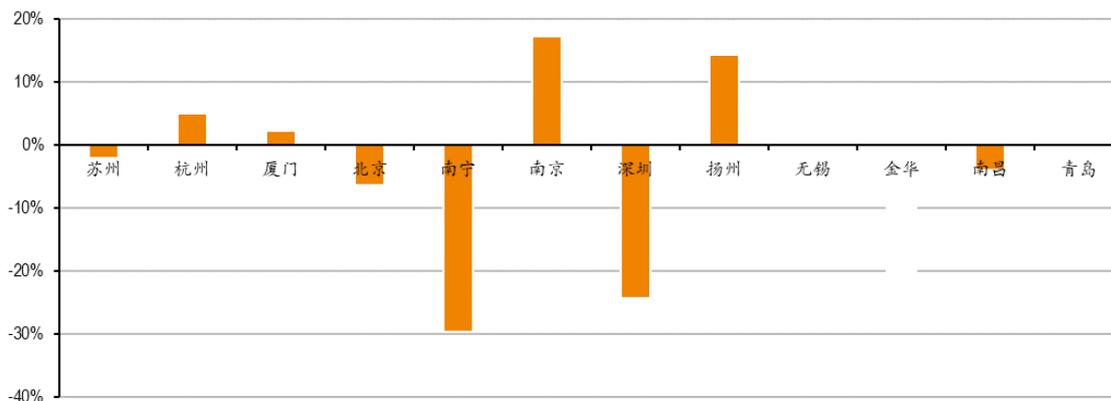
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 36.16%、41.6%、59.57%；



资料来源：wind、天风证券研究所

图 6：12 个城市二手房本周成交套数环比



资料来源：wind、天风证券研究所

表 2：11 城二手房成交明细

		2021/03/15-2021/03/21	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/03/21	累计同比
合计	套数	14,748	-3.2%	40.3%	9.3%	-6.7%	138,835	101.1%
	面积	1,354,978	-2.8%	41.9%	8.9%	-8.7%	12,569,949	93.3%
一线城市	套数	5,852	-11.2%	36.2%	3.5%	-18.2%	59,699	95.4%
	面积	519,571	-8.6%	38.6%	2.2%	-20.1%	4,810,216	69.5%
二线城市	套数	7,996	5.3%	41.6%	12.9%	0.0%	70,044	98.5%
	面积	749,659	4.1%	44.5%	12.0%	-2.1%	6,642,972	101.0%

三线城市	套数	900	-14.4%	59.6%	24.5%	37.3%	9,092	185.1%
	面积	85,748	-19.0%	40.3%	29.5%	26.1%	1,116,761	210.6%
北京	套数	4,517	-6.4%	113.4%	2.0%	-11.9%	43,194	186.7%
	面积	405,211	-4.5%	114.2%	0.5%	-14.2%	3,434,094	125.8%
深圳	套数	1,335	-24.3%	-38.8%	7.6%	-34.1%	16,505	6.6%
	面积	114,360	-20.7%	-38.4%	7.4%	-35.6%	1,376,122	4.5%
成都	套数	1,003	-0.8%	74.7%	0.0%	-33.9%	8,391	-1.7%
	面积	97,485	1.6%	76.0%	0.0%	-31.1%	815,529	-0.7%
杭州	套数	1,908	5.0%	81.9%	15.1%	2.0%	14,353	179.0%
	面积	182,104	6.0%	98.8%	14.8%	-0.5%	1,387,867	195.5%
厦门	套数	1,258	2.3%	145.2%	19.9%	27.9%	9,936	121.2%
	面积	118,728	-1.4%	127.9%	19.4%	20.5%	978,631	115.4%
南京	套数	2,964	17.2%	45.6%	7.2%	0.7%	26,438	101.1%
	面积	262,327	16.3%	48.0%	5.4%	1.0%	2,349,450	105.5%
南宁	套数	275	-29.7%	-70.8%	18.1%	-51.6%	3,852	8.1%
	面积	24,538	-31.1%	-71.5%	21.2%	-55.5%	345,456	6.0%
苏州	套数	1,591	-2.0%	43.7%	13.8%	-2.4%	15,465	72.9%
	面积	161,962	-3.1%	44.5%	11.8%	-4.5%	1,581,568	73.5%
扬州	套数	409	14.2%	137.8%	32.6%	90.8%	3,320	116.9%
	面积	35,392	10.1%	131.0%	35.2%	81.1%	325,207	126.5%
金华	套数	491	-29.1%	108.1%	20.7%	100.3%	5,772	248.1%
	面积	50,356	-31.7%	67.3%	27.2%	77.2%	791,554	266.4%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-

注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

### 1.3. 14 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 78.05 万套，去化周期 37.7 周，环比下降 11.75%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -34.81%、-0.92%、-0.02%。

图 7：全国 14 城可售 78 万套，去化周期 37.7 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

图 8：一线 4 城可售 18.8 万套，去化周期 19.8 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

图 9：二线 6 城可售 34.7 万套，去化周期 42.8 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

图 10：三线 4 城 24.5 万套，去化周期 79.9 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

表 3：14 城住宅可售套数回顾

		2021/02/08-2021/02/14	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	780,467	-11.7%	20,688	20,976	37.7	42.2
一线城市	套数	188,454	-34.8%	9,514	9,749	19.8	29.7
二线城市	套数	347,245	-0.9%	8,112	8,098	42.8	43.3
三线城市	套数	244,769	0.0%	3,062	3,129	79.9	78.2
北京	套数	-	0.0%	1689.72	1700.00	-	57.5
上海	套数	40,179	-2.4%	3208.56	3242.72	12.5	12.7
广州	套数	73,496	-0.3%	2935.00	3102.76	25.0	23.8
深圳	套数	74,780	-2.2%	1681.16	1703.92	44.5	44.9
杭州	套数	40,282	0.9%	1609.08	1565.56	25.0	25.5
南京	套数	55,327	-2.4%	2098.88	1990.16	26.4	28.5
福州	套数	80,544	-0.9%	684.00	709.56	117.8	114.5
济南	套数	107,557	-1.2%	1476.60	1541.84	72.8	70.6
厦门	套数	1,502	-0.7%	897.40	890.96	-	-
苏州	套数	62,032	-0.4%	666.56	699.48	2.3	2.2
泉州	套数	146,569	0.0%	710.04	707.96	-	-
温州	套数	98,200	0.0%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	266.68	273.92	-	-
江阴	套数	-	-	0.00	0.00	-	-

注：1. 套数单位套，面积单位万平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、厦门、苏州 6 个城市；三线城市包括：泉州、温州、莆田、江阴 4 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 2. 重点公司跟踪（公司公告）

【中海宏洋】3月22日，中国海外宏洋发布2020年业绩报告。报告期内，集团录得营业额为人民币429亿元，YOY+50.1%。毛利及毛利率分别为人民币116亿元及27.1%，而去年则分别为人民币95.27亿元及33.3%。报告期内，集团合约销售额647.09亿元，YOY+20.4%，涉及合约面积合共5,303,400平方米。

【雅生活服务】3月22日午间，雅生活发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入100.26亿元，YOY+95.5%。期内毛利29.73亿元，YOY+57.9%。期内毛利率为29.7%，YOY-7.0%。归属股东净利润17.54亿元，YOY+42.5%。

【雅生活服务】3月22日，雅生活服务发布公告称，近日，本集团已签订协议，分别收购北京慧丰51%的股权、陕西明堂60%的股权及大连明日环卫业务51%的股权，总对价为2.81亿元、1.44亿元及3亿元。

【招商蛇口】3月22日，招商蛇口发布2020年业绩报告。报告期内，营业收入1296亿元，YOY+32.71%；归属股东净利润122.52亿元，YOY-23.58%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润90.8亿元，YOY-27.19%。招商积余物业在管项目达到1438个，覆盖全国逾100个城市，管理面积达到19090万平方米，YOY+25%。其中，非住宅管理面积9476万平方米，住宅管理面积9614万平方米。招商积余全年实现营业收入863515万元，YOY+42.07%；归属于上市公司股东的净利润43514万元，YOY+52.03%。

【龙光控股】3月22日，据深交所消息，深圳市龙光控股有限公司拟发行2021年住房租赁专项公司债券。本期债券发行规模不超过4.27亿元(含)，票面利率询价区间为3.9-4.9%，发行期限为4年期，本期债券募集资金将用于住房租赁项目建设。

【信达地产】3月22日，据上交所消息，信达地产股份有限公司拟发行2021年公司债券(第二期)(面向专业投资者)。募集说明书显示，本期债券基础发行规模为10亿元，可超额配售不超过31.44亿元。募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债券。

【禹洲集团】3月21日晚间，禹洲集团发布业绩预警。根据对集团截至2020年度未经审核管理账目的初步审阅，预期与截至2019年度相比，本集团于本年度的综合纯利将显著下降。

【华侨城A】3月22日，华侨城A发布公告，截至2021年3月20日，公司股份回购方案已实施完毕。公司于2020年3月25日首次以集中竞价方式回购约323.41万股，至2021年1月27日的实际回购时间区间内，累计回购公司股份约1.64亿股，占公司总股本的2%，最高成交价7.04元/股，最低成交价5.84元/股，支付总金额约10.41亿元。

【保利地产】3月22日，保利地产公布，公司年度股东大会审议通过《关于注册100亿元中期票据的议案》。近日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》，同意接受公司中期票据注册，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起2年内有效。

【陆家嘴】3月22日，陆家嘴发布公告称，2021年3月17日至3月18日，公司发行2021年度第二期中期票据。实际本期发行金额为人民币40亿元，期限2+2年，发行票面利率为3.65%。

【碧桂园服务】3月23日，碧桂园服务发布公告称，公司根据于2020年9月28日采纳的购股权计划向两名合格参与者授出合共160万份购股权。

【厦门象屿】3月23日，据上交所消息，厦门象屿股份有限公司成功发行10亿元公司债券，票面利率4%。

【中梁控股】3月23日晚间，中梁控股发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入659.4亿元，YOY+16.4%。期内毛利138.52亿元。核心净利润65.9亿元，YOY+4.6%。核心归属股东净利润37.5亿元。报告期内，实现合约销售金额1688亿元，YOY+11%。公司销售均价提升成功至每平方米12500元，YOY+21%。

【城投控股】3月23日，城投控股发布2020年业绩报告。报告期内，公司实现营业收入65.65亿元，YOY+80.18%，实现归属于上市公司股东净利润近7.70亿元，YOY+27.04%。

截止报告期末，公司净资产 199 亿元，YOY+3.41%，总资产 615 亿元，YOY+54.48%，净资产收益率 3.93%，资产负债率 65.30%。

【荣盛发展】3 月 23 日，荣盛发展发布公告称，荣盛控股解除质押 1.34 亿股公司股份，占其所持股份的 8.65%，占公司总股本的 3.08%。

【远洋集团】3 月 23 日晚间，远洋集团发布 2020 年度业绩报告。报告期内，营业额 YOY+11%，至人民币 565.11 亿元。毛利为人民币 104.57 亿元，YOY+2%。毛利率轻微下降至 19%。本公司拥有人应占溢利为人民币 28.66 亿元，YOY+8%。核心利润 YOY+7%，至人民币 22.27 亿元。

【中交地产】3 月 23 日，中交地产发布公告称，为长沙中住兆嘉房地产开发有限公司 5 亿元贷款提供担保。

【恒基地产】3 月 23 日晚间，恒基地产发布 2020 年度业绩报告。报告期内，实现收入 250.2 亿港元，归属股东净利润 101.92 亿港元，YOY-40.3%。

【恒基发展】3 月 23 日，恒基发展发布 2020 年业绩报告。报告期内，股东应占盈利为港币 1.27 亿元，YOY+105%。每股盈利为港币 4.2 仙，去年同期为港币 2.0 仙。收入 18.29 亿港元，去年同期为 17.07 亿港元。

【华南城】3 月 23 日，华南城发布公告称，公司完成增发于 2023 年到期 5000 万美元 11.95% 的优先票据。

【新城悦服务】3 月 23 日，新城悦服务发布公告称，公司完成配售 5000 万股股份，配售价 20.80 港元/股。

【瑞安房地产】3 月 23 日，瑞安房地产发布 2020 年业绩报告。报告期内，公司收入 45.97 亿元，YOY-56%；归属股东净亏损 7.4 亿元，YOY-138%。报告期内，合约物业销售额为人民币 212 亿元，YOY+69%。

【深圳控股】3 月 23 日，深圳控股发布前 2 月销售简报。2 月份集团合同销售额约为人民币 9.46 亿元，YOY+669.1%，合同销售面积约为 41,263 平方米，YOY+2211.7%。今年 1-2 月，集团总合同销售额约人民币 31.43 亿元，YOY+165.9%，总合同销售面积约 135,839 平方米，YOY+274.0%，每平方米平均售价约为人民币 23,135 元。

【中国金茂】3 月 23 日晚间，中国金茂发布 2020 年度业绩报告。报告期内，实现收入 600.53 亿元，YOY+39%。期内毛利 121.14 亿元。归属股东净利润 38.81 亿元。报告期内，签约销售额达人民币 2311 亿元，YOY+44%。

【上海上实集团】3 月 22 日，据上清所消息，上海上实（集团）有限公司成功发行 15 亿元超短期融资券，票面利率 2.69%。

【中国金茂集团】3 月 23 日，据上清所消息，中国金茂（集团）有限公司成功发行 8 亿元超短期融资券，票面利率 3.2%。

【嘉华国际】3 月 23 日午间，嘉华国际发布 2020 年度业绩报告。报告期内，实现营业收入 117.32 亿港元，YOY+10%。归属股东净利润 32.68 亿港元，YOY+3.75%。

【中国天保集团】3 月 23 日，中国天保集团发布 2020 年业绩报告。报告期内，公司收入 33.69 亿元，YOY+26.7%；归属股东净利润 3.32 亿元，YOY+4.39%。

【雅居乐集团】3 月 23 日，雅居乐集团发布 2020 年业绩报告。报告期内，集团营业额为人民币 802.45 亿元，YOY+33.2%；毛利为人民币 241.02 亿元，YOY+31.3%。公司股东应占利润为人民币 94.75 亿元，YOY+26.1%；公司股东应占核心净利润为人民币 83.46 亿元，YOY+23.3%。

【广东粤海控股】3 月 23 日，据深交所披露，广东粤海控股成功发行 10 亿元公司债券，票面利率 3.4%。

【万通发展】3月23日早间，上交所公告称，万通发展因重要事项未公告，全天停牌。

【宝新置地】3月23日早间，宝新置地发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入67.85亿港元，YOY-30.54%。期内毛利3119万港元，YOY-98.21%。年内全面亏损7.90亿港元。归属股东净亏损7.35亿港元，去年同期为归属股东净利润3.55亿港元。

【银城生活服务】3月23日早间，银城生活服务发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入9.62亿元，YOY+38.3%。期内毛利1.62亿元，YOY+45.1%，期内毛利率16.9%。归属股东净利润6730万元，YOY+103.3%。

【绿城中国】3月22日晚间，绿城中国发布2020年度业绩报告。报告期内，实现营业收入657.83亿元，YOY+6.8%。年内毛利155.72亿元，同比微降。年内利润57.63亿元，YOY+46.5%。归属股东净利润37.96亿元，YOY+53.1%。报告期内，取得总合同销售人民币2892亿元，YOY+43%；全年目标达成率116%。

【第一服务】3月22日晚间，第一服务发布2020年度业绩报告。报告期内，第一服务增值服务实现营收2.57亿元，YOY+30.09%。

【绿城管理控股】3月22日晚间，绿城管理发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入18.12亿元，YOY-9.1%。期内毛利8.65亿元，去年同期为8.81亿元。归属股东净利润4.39亿元，YOY+35.3%。

【金地商置】3月22日晚间，金地商置发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入163.21亿元，YOY+39%。期内毛利65.88亿元，YOY+6%。归属股东净利润43.54亿元，YOY+15%。

【荣安地产】3月22日，荣安地产发布2020年业绩报告。报告期内，营业收入约为112亿元，YOY+67.77%；归属股东净利润17.42亿元，YOY-7.75%。公司及所投资的公司实现住宅签约收入448.12亿元，住宅销售回款377.50亿元。报告期内，公司及所投资的公司新增土地储备计容建筑面积305.36万平方米。

【力高集团】3月23日，力高集团发布公告，公司（作为借款人）与贷款人就本金总额为1.17亿港元为期36个月的定期贷款融资订立融资协议。

【佳兆业健康】3月24日晚间，佳兆业健康发布2020年度业绩报告。报告期内实现收入1.83亿港元，YOY-27%。期内毛利8996万港元，归属股东净亏损3962万港元。报告期内，义齿业务收入1.79亿港元，去年同期为2.51亿港元。其中国内销售额占比为82%，海外业务占比18%。

【广汇物流】3月24日，广汇物流发布2020年业绩报告。2020年，公司实现营业收入43.93亿元，YOY+53.11%；实现归属上市公司股东的净利润8.29亿元，YOY+1.24%。报告期内，新增可售面积达29万平方米。

【桂发祥】3月24日晚间，桂发祥发布2020年度报告。报告期内，实现收入3.48亿元，YOY-31.29%。归属股东净利润2503万元，YOY-70.41%。截至报告期末，在天津地区有60家直营店，实现收入2.53亿元，店面坪效17633.28元，销售增长率下降27.97%。店面营业利润4715万元。

【茂业商业】3月24日，茂业商业发布2020年业绩报告。报告期内，公司实现营业收入36.99亿元，YOY-69.76%，归属上市公司股东净利润2.13亿元，YOY-83.09%，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润3.04亿元，YOY-75.09%。

【北辰实业】3月24日，北辰实业发布2020年业绩报告。报告期内，公司实现营业收入人民币179.96亿元，YOY-10.57%。公司利润总额为人民币11.59亿元，YOY-58.02%；归属于母公司净利润2.71亿元，YOY-83.62%。每股收益为人民币0.04元。

【亚通股份】3月24日，亚通股份发布2020年业绩报告。报告期内，实现的营业收入为10.03亿元，YOY+16.57%；归属于上市公司股东的净利润为5866.21万元，YOY+71.75%。其中房地产销售业务本期实现营业收入6.43亿元，YOY+68.15%，主要系同瀛宏明所开发的城桥镇2号地块的库存商品房在年内全部交付，增加营收3.12亿元所致。

【中华企业】3月24日，中华企业发布2020年业绩报告。报告期内，公司实现营业收入115.52亿元，YOY-13.02%，实现归属于母公司净利润为13.78亿元，YOY-41.11%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润10.78亿元，YOY-48.09%。报告期内压缩带息负债约22.30亿元，期末资产负债率为64.61%。

【绿城集团】3月18日，据上交所消息，绿城房地产集团有限公司拟发行2021年公司债券。募集说明书显示，本期债券发行总规模不超过16.50亿元。

【中国国贸】3月24日，中国国贸发布2020年业绩报告。报告期内，公司实现营业收入31.0亿元，比上年减少4.3亿元，YOY-12.2%；成本费用17.2亿元，比上年减少2.2亿元，YOY-11.4%；实现利润总额11.1亿元，比上年减少2.0亿元，YOY-15.1%。归属股东净利润8.25亿元，YOY-15.12%。

【当代置业】3月24日，当代置业发布公告称，公司（作为借款方）接纳东亚银行（作为贷款方）发出的信贷函件。据此，银行将根据信贷函件条款及条件向公司提供1.2亿港元定期贷款融资，可自银行接获公司接纳信贷函件的通知当日起三个月内提取。

【首创置业】3月24日，据上交所消息，首创置业股份有限公司拟发行2021年公司债券（第二期）（面向专业投资者）。募集说明书显示，本期债券发行规模不超过24.3亿元（含）。

【合生创展】3月24日午间，合生创展发布2020年度业绩报告。报告期内，实现营业收入343.71亿港元，YOY+84.79%。期内毛利218.31亿港元，YOY+133.17%。归属股东净利润136.34亿港元，YOY+43.73%。核心净利润127.84亿港元。报告期内，销售及预售合约出售的物业总额达人民币358.34亿元，包括物业合约销售额人民币344.56亿元。

【中国建筑国际】3月24日，中国建筑国际发布2020年业绩报告。报告期内，集团实现营业收入港币624.6亿元，经营溢利港币90.2亿元；股东应占溢利上升11.1%至港币60.2亿元，净利润率10.4%，每股基本盈利港币119.14仙，每股资产净值达港币11.54元。董事局建议派发2020年度末期股息每股港币19.00仙，全年合共派发股息港币36.00仙，同比增长12.5%。

【中国中车】3月24日，据上清所披露，中国中车拟发行30亿元超短期融资券，发行期限102天。

【招商蛇口】3月24日，据上清所消息，招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行2021年度第二期超短期融资券。募集说明书显示，本期债券拟发行金额30亿元，发行期限180天。

【绿城集团】3月24日，据上交所消息，绿城房地产集团有限公司成功发行2021年公司债券（第二期）。消息显示，本期债券发行工作已于2021年3月23日结束。发行规模为16.50亿元，票面利率为4.07%，发行期限为5年。

【信达地产】3月24日，据上交所消息，信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）品种一票面利率为4.50%，品种二票面利率为4.70%。

【建发股份】3月24日，据上交所消息，厦门建发股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）票面利率为4.37%。

【普洛斯中国】3月23日，据上交所消息，普洛斯中国控股有限公司公开发行2021年公司债券（第三期）（面向专业投资者）票面利率为4.40%。

【万达商业】3月24日早间，万达集团发布消息称，基于对自身战略的研判，大连万达商业管理集团股份有限公司决定对本公司从事轻资产商业运营、科技、数据、人员等相关资源进行重组，以尽快实现境内外上市。因此本公司决定，撤回万达商业A股IPO申请。

【景瑞控股】3月24日早间，景瑞控股发布2020年度业绩报告。报告期内，收入为人民币127.82亿元，YOY-3.8%。毛利为人民币25.04亿元，毛利率为19.6%。归属股东净利润9.58亿元，YOY+6.03%。报告期内，实现合约销售额约为人民币255.07亿元，YOY+1.4%。已销售的总合约建筑面积约为1,157,658平方米。截至报告期末，集团土地储备约为

4,957,541 平方米。权益面积则为 2,625,143 平方米。

【碧桂园】3月25日，碧桂园发布2020年度业绩报告。于2020年，集团实现总收入约为人民币4,628.6亿元，毛利约为人民币1,009.1亿元，净利润约为人民币541.2亿元，公司股东应占净利润约为人民币350.2亿元。

【富力集团】3月25日，富力集团发布2020年度业绩报告。已确认入账的营业额及毛利分别为人民币858.9亿元及人民币203.9亿元，归属股东净利润90.05亿元。权益协议销售额稳定在人民币1,387.9亿元。毛利为人民币203.9亿元，相当于23.7%的毛利率。权益土地储备面积为5,190万平方米。截至今日，本集团于旧村及城市更新地区取得土地储备建筑面积超过4,000万平方米。

【SOHO中国】3月25日，SOHO中国发布2020年业绩报告。报告期内，实现营业收入约人民币21.92亿元，YOY+19%。税前利润约人民币16亿元，受疫情影响YOY-17%。归属股东净利润5.35亿元，YOY-59.76%。

【旭辉控股】3月25日，旭辉控股发布2020年度业绩报告。报告期内，确认收入718亿元，YOY+27.2%。期内毛利156.09亿元，YOY+10.6%。归属股东核心净利润80.3亿元，YOY+16.3%。合同销售金额为人民币2,310亿元，YOY+15.2%。

【佳兆业集团】3月25日，佳兆业集团发布2020年度业绩报告。报告期内实现收入557.70亿元，YOY+16.1%。期内毛利159.07亿元，YOY+15%。毛利率28.5%。年内利润52.78亿元，YOY+26.8%。归属股东净利润54.47亿元，YOY+18.6%。报告期内，实现合约销售1068.96亿元，YOY+21.3%。

【中南建设】3月25日，中南建设发布公告称，公司完成收购武汉金诚51%股权。公告显示，公司持股75%的江苏锦翠房地产有限公司以10,654万元向控股股东中南控股集团有限公司全资子公司武汉锦凡科创有限公司收购武汉金诚企业管理咨询有限公司51%股权，并与控股股东共同开发武汉东西湖公园项目。

【大悦城地产】3月25日，大悦城地产发布2020年业绩报告。报告期内，集团营业收入总额约为人民币141.09亿元，YOY+36.5%。溢利约为人民币21.69亿元；其中公司拥有人应占溢利约为人民币11.04亿元。报告期内，公司拥有人扣除非经常性净损益应占核心净利润约为人民币8.29亿元，YOY+41.6%。年内，集团实现物业开发合约销售金额约人民币201.2亿元。

【凤凰股份】3月25日，凤凰股份发布2020年业绩报告。报告期内，公司实现营业收入8.94亿元，归属于母公司股东的净利润为5751万元。2020年，公司在建项目3个，总建筑面积约86.4万平方米。

【卧龙地产】3月25日，卧龙地产发布2020年业绩报告。报告期内，公司实现营业收入22.81亿元，营业利润6.69亿元，归属于上市公司股东的净利润4.84亿元，归属于上市公司所有者权益31.57亿元。2020年，公司实现签约销售面积16.27万平方米，签约销售金额21.21亿元，资金回笼21.09亿元。

【渝开发】3月25日，渝开发发布2020年业绩报告。报告期内，公司实现营业收入6.24亿元，YOY-27.92%；营业利润1.56亿元，YOY-54.57%；归属于母公司所有者的净利润1.34亿元，YOY-49.35%，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润1.09亿元，YOY-47.53%。

【世茂股份】3月25日，世茂股份发布2020年年度报告摘要。2020年度母公司净利润12.47亿元，连同母公司上年度可供股东分配的利润22.83亿元，扣除提取的法定盈余公积1.25亿元及已宣告分配的股利9.75亿元，截至2020年12月31日，公司期末可供股东分配利润为人民币24.30亿元。以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，公司拟向全体股东每10股派发现金红利1.70元（含税）。

【彩生活】3月26日，彩生活发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入35.96亿元，毛利约为12.08亿元，净利率15.1%，归属股东净利润5.02亿元。截至报告期末，总合约

在管建筑面积 5.63 亿平方米，约 2841 个社区。

【合景泰富】3月26日，合景泰富发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入297.42亿元，期内毛利93.58亿元，核心净利润65.14亿元，YOY+24.9%。2020年，本集团全年预售额合计人民币1,036亿元，YOY+20%，平均销售价格约每平方米人民币17,000元，与2019年同期相比基本持平。

【花样年控股】3月26日，花样年控股发布2020年业绩报告。2020年，花样年实现合同销售总额为约人民币492.07亿元，YOY+35.9%。2020年，花样年实现总收入约为人民币217.59亿元，YOY+14.0%；净利润约为人民币17.51亿元，YOY+16.6%；公司拥有人应占溢利约为人民币9.77亿元，YOY+11.9%；毛利率为25%。

【绿地集团】3月26日，绿地香港发布2020年业绩报告。报告期内，溢利约为人民币34.59亿元；毛利约为人民币82.49亿元。合约销售额约为人民币545.35亿，YOY+13%。归属股东净利润26.08亿元，YOY-32.82%。

【信达地产】3月26日，据上交所披露，信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券，发行规模为10亿元。品种一最终票面利率为4.50%，品种二最终票面利率为4.70%。

【保利置业】3月26日，保利置业集团发布2020年业绩报告。报告期内，集团的收入为312.81亿港元，YOY-21.7%。集团实现股东应占溢利18.80亿港元，YOY-50.9%，主要由于结转收入减少。

【金融街物业】3月25日，金融街物业发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入11.30亿元，YOY+13.43%。期内毛利2.44亿元，YOY+27.47%。毛利率21.58%。归属股东净利润1.04亿元。截至报告期末，本集团的在管建筑面积增加24.12%至约24.7百万平方米。

【龙湖集团】3月26日，龙湖集团发布2020年度业绩报告。报告显示，2020年龙湖集团营业额YOY+22.2%，至人民币1845.5亿元。物业投资业务收入YOY+30.9%，至人民币75.8亿元，租赁住宅品牌“冠寓”全年实现租金收入18亿人民币，2020年科技收入为人民币11.0亿元。

【龙光地产】3月26日午间，龙光集团发布2020年度业绩报告。报告期内，收入约为人民币710.8亿元，YOY+23.7%。本公司拥有人应占核心溢利为人民币120.4亿元，YOY+20.1%。净利润为人民币133.7亿元，净利率为18.8%。核心溢利为人民币123.9亿元，核心溢利率为17.4%。

【金科股份】3月26日，金科地产集团股份有限公司发布公告称，其拟发行2021年度第一期中期票据。本期票据发行金额5亿元，期限2+2年。

【城建发展】3月26日，城建发展公布，近日，公司发行了2021年度第二期超短期融资券，本期发行金额为10亿元，期限为85天，票面利率为2.83%。

【沙河股份】3月26日，沙河股份发布2020年年度报告，实现营业收入3.47亿元，YOY-20.88%；归属于上市公司股东的净利润437.43万元，YOY-79.25%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-606.02万元；基本每股收益0.02元，拟每10股派发现金红利0.08元(含税)。【大悦城控股】3月26日，大悦城披露2020年年度报告，实现营业收入384.45亿元，YOY+13.76%；归属于上市公司股东的净亏损3.87亿元，上年同期盈利20.49亿元(调整后)；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损5.01亿元，上年同期盈利12.31亿元(调整后)；基本每股亏损0.09元。

【新城控股】3月26日，新城控股发布2020年业绩报告。报告期内，实现营业收入1454.75亿元，YOY+69.46%；实现归属于上市公司股东净利润152.56亿元，YOY+20.56%。截至报告期末，公司总资产5377.53亿元，YOY+16.37%；归属于上市公司股东的净资产505.91亿元，YOY+31.65%。报告期末，公司共有352个子项目在建，在建面积为7797.67万平方米(含合联营项目)。

【鲁商发展】3月26日晚间，鲁商发展发布年度业绩报告称，2020年归属于上市公司股东的净利润约为6.39亿元，YOY+85.39%；营业收入约为136.15亿元，YOY+32.33%；基本每股收益盈利0.64元，YOY+88.24%。

【大悦城控股】3月26日，大悦城披露2020年年度报告，实现营业收入384.45亿元，YOY+13.76%；归属于上市公司股东的净亏损3.87亿元，上年同期盈利20.49亿元(调整后)；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损5.01亿元，上年同期盈利12.31亿元(调整后)；基本每股亏损0.09元。

【新城控股】3月26日，新城控股发布2020年业绩报告。报告期内，实现营业收入1454.75亿元，YOY+69.46%；实现归属于上市公司股东净利润152.56亿元，YOY+20.56%。截至报告期末，公司总资产5377.53亿元，YOY+16.37%；归属于上市公司股东的净资产505.91亿元，YOY+31.65%。报告期末，公司共有352个子项目在建，在建面积为7797.67万平方米(含合联营项目)。

【鲁商发展】3月26日晚间，鲁商发展发布年度业绩报告称，2020年归属于上市公司股东的净利润约为6.39亿元，YOY+85.39%；营业收入约为136.15亿元，YOY+32.33%；基本每股收益盈利0.64元，YOY+88.24%。

### 3. 行业新闻

国家统计局：2月份一线城市二手房价格领涨

近日，国家统计局公布的数据显示，2月份各线城市商品住宅销售价格环比涨幅有升有降，一线城市二手房价格领涨。据国家统计局测算，2月份，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.7%、0.5%、0.9%和0.1%，除北京外，涨幅均有回落。二手住宅销售价格环比上涨1.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨1.2%、1.3%、1.0%和0.9%。

41个城市首套房贷款平均利率5.28%，未来房贷利率或进一步上升

融360大数据研究院近日发布2021年3月份中国房贷市场报告，通过对全国41个重点城市674家银行分支机构房贷利率的监测数据显示，全国重点城市的房贷利率整体水平进一步上涨。2021年3月份(数据监测期为2021年2月20日-2021年3月18日)，全国首套房贷款平均利率为5.28%，环比上涨2个基点；二套房贷款平均利率为5.57%，环比上涨1个基点。

西安楼市新政：对商品房预售资金实行全额、全程监管

3月23日消息，西安市住建局官网发布关于印发《西安市商品房预售资金监督管理办法》的通知。其中提到：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；商品房预售资金实行全额、全程监管，对用于支付工程建设等费用的预售资金实施重点监管；商品房预售资金按照商品房开发项目建设进度核拨。完成主体结构验收前，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的50%；完成竣工验收前，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的95%；完成竣工验收备案前，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的99%。完成不动产首次登记后，可以申请提取剩余1%的重点监管资金。

多地严查信贷资金违规入楼市，3月房贷利率继续上行

22日，贝壳研究院发布3月重点城市主流房贷利率简报显示，3月，60个主流城市首套房贷利率为5.34%，较2月有所增加，平均放款周期为49天，较2月也有所延长。

具体来看，3月重点监测的60城主流首套房贷利率为5.34%，较2月增加2个基点；二套利率为5.62%，较2月均增加3个基点。这是自2020年11月房贷利率止降回升后，连续第5个月向上微调。相比去年10月，首套、二套利率分别累计上升13个、10个基点。

#### 南昌：大南昌都市圈居民购房同权，重点区域地块可不限房价

为促进全市房地产市场平稳健康发展，结合实际，南昌制定了《促进全市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》。该《政策措施》包括保持住宅土地供应市场稳定，进一步优化土地供应结构；加大土地出让合同履行检查力度；推进大南昌都市圈居民购房同权进程；落实人才住房支持政策；支持新市民合理住房需求；改变“限房价、竞地价”单一土地出让方式，重点发展区域或出让不限房价、地价地块；进一步完善住宅销售限价定价机制；以及完善商品房预售资金监管制度等9个方面。该政策自2021年4月20日起执行，有效期至2023年12月31日。

#### 成都楼市新政：法拍房限购 热点楼盘限售五年

成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室3月22日出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》。《通知》从强化住宅用地供应管理、深化房价地价联动机制、加大住房保障力度、加强住房交易管理、严格金融审慎监管、加强市场秩序监管、落实调控主体责任等七个方面提出了16条具体措施。

#### 南昌房地产新政文件将收回 住建部已赴现场督导

3月24日，媒体报道江西南昌发布了《促进全市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》，将于4月20日实施，其中有的条款与稳地价、稳房价、稳预期的要求不符。江西省立即采取措施，江西省政府负责同志代表省政府主要负责同志约谈了南昌市政府主要负责同志，责令南昌市立即纠正，消除负面影响，确保市场稳定。

#### 央行：坚持“房住不炒”定位 加大住房租赁金融支持力度

据央行网站消息，3月22日，全国主要银行信贷结构优化调整座谈会在北京召开。会议强调，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。

#### 三部门围堵经营贷流入楼市，空壳公司将会面临严查

3月26日，银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（以下简称《通知》），对经营贷提出“7加强、1继续、1强化”，要求银行业金融机构加强借款人资质核查，加强信贷需求审核，加强贷款期限管理，加强贷款抵押物管理，加强贷中贷后管理，加强银行内部管理，加强中介机构管理，继续支持好实体经济发展，强化协同监督检查。

#### 国家发改委：鼓励住宅小区、旅游景区布局建设智慧超市等

3月25日，国家发展改革委网站发布关于印发《加快培育新型消费实施方案》的通知，其中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。

资料来源：中国经济网、澎湃网

表 4：重点公司盈利预测表 (股价日期：2021 年 03 月 28 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元 /HKD)	目标价 (元 /HKD)	评级	最新评级日期	2020—致预期 净利润(亿 元)	2020—致预期 净利润增速 (%)
		2018A	2019A	2020E	2021E	2022E	2018A	2019A	2020E	2021E	2022E						
000002.SZ	万科A	2.9	3.4	3.7	4.1	4.6	9.5	8.3	8.3	6.0	6.8	30.7	-	买入	2020/7/3	432.0	11.1
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.9	3.6	4.3	9.7	6.5	4.9	4.0	3.3	14.4	-	买入	2020/6/5	0.0	0.0
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	6.1	7.0	7.4	10.9	7.0	5.4	4.6	4.4	32.8	-	买入	2020/3/28	0.0	0.0
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	2.1	9.0	6.8	4.6	3.5	2.9	6.2	-	买入	2020/6/9	0.0	0.0
000961.SZ	中南建设	0.6	1.1	1.9	2.4	2.7	13.5	7.1	3.8	2.9	2.6	7.1	-	买入	2020/7/4	70.9	70.2
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.2	2.4	2.7	7.3	5.9	5.5	5.0	4.6	12.2	-	买入	2020/7/3	112.8	11.9
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	2.1	2.4	2.9	8.9	8.5	6.0	5.2	4.4	12.5	-	买入	2020/6/1	0.0	0.0
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	7.5	9.7	11.0	6.6	5.5	6.1	4.7	4.1	45.5	-	买入	2020/6/5	0.0	0.0
002146.SZ	荣盛发展	1.7	2.1	2.4	3.0	3.6	4.6	3.9	2.7	2.2	1.8	6.5	-	买入	2020/4/8	104.0	14.0
000656.SZ	金科股份	0.7	1.1	1.3	1.6	1.9	11.4	7.8	5.3	4.4	3.6	6.9	-	买入	2020/4/15	0.0	0.0
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	7.1	9.1	-	6.5	5.9	0.9	0.7	-	6.3	-	买入	2019/10/19	141.0	-3.5
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.6	0.7	1.0	31.3	93.7	31.5	23.4	17.8	17.3	-	买入	2020/4/14	0.0	0.0
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.3	0.3	0.4	0.6	7.0	13.7	9.7	7.4	5.7	3.2	-	买入	2020/4/29	0.0	0.0
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	0.7	0.8	1.0	16.6	9.7	5.9	4.7	4.0	4.0	-	买入	2020/4/1	0.0	0.0
6098.HK	碧桂园服务	0.4	0.6	0.9	1.3	-	29.5	38.2	86.1	60.4	-	76.7	-	买入	2020/3/22	0.0	0.0
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	-	30.2	44.5	37.3	27.7	-	8.6	-	买入	2020/4/2	6.8	42.1
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.2	1.6	-	15.5	26.1	27.9	21.7	-	34.6	-	买入	2020/3/24	0.0	0.0
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	18.7	29.9	29.1	21.8	-	7.0	-	买入	2020/8/21	0.0	0.0

资料来源：wind、天风证券研究所

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

## 天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99	上海市浦东新区兰花路 333	深圳市福田区益田路 5033 号
邮编：100031	号保利广场 A 座 37 楼	号 333 世纪大厦 20 楼	平安金融中心 71 楼
邮箱：research@tfzq.com	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com