

房地产

一季度二手房成交规模创新高，三部门严控经营贷流入楼市

——房地产销售周报 0404

行业追踪 (2021.3.29-2021.4.4)

一手房：环比上升 8.37%，同比上升 83.89%，累计同比上升 101.64%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.81 万套，环比上升 8.37%，同比上升 83.89%，累计同比上升 101.64%，较前一周减少 4.03 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 4.44%、11.21%、5.65%；同比增速分别为 85.29%、105.73%、48.3%；累计同比增速分别为 152.93%、84.47%、100.98%，较上周分别变动-8.16、-1.08、-7.77 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-19.66%、-1.7%、14.8%、48.21%；累计同比分别为 107.23%、154.27%、233.15%、113.55%，较上周分别变动 6.31、-11.1、-30、-6.16 个百分点。

二手房：环比下降 7.61%，同比上升 34.47%，累计同比上升 93.81%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.41 万套，环比下降 7.61%，同比上升 34.47%，累计同比上升 93.81%，较上周减少 2.03 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 5.62%、-16.51%、-20.44%；同比增速分别为 52.2%、24.42%、1.56%；累计同比增速分别为 91.99%、89.08%、160.63%，较上周分别变动了 7.8、-9.38、-24.48 个百分点。

库存：去化周期 22 周，环比下降 27.13%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 46.16 万套，去化周期 22 周，环比下降 27.13%，其中一线、二线城市环比增速分别-59.92%、0.15%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.81 万套，环比上升 8.37%，同比上升 83.89%，累计同比上升 101.64%，较前一周减少 4.03 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.41 万套，环比下降 7.61%，同比上升 34.47%，累计同比上升 93.81%，较上周减少 2.03 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 46.16 万套，去化周期 22 周，环比下降 27.13%，其中一线、二线城市环比增速分别-59.92%、0.15%。

一季度二手房成交规模创新高。贝壳研究院数据显示，2021 年一季度重点 18 城链家二手住宅实际成交量较去年 4 季度增长 14%，约是去年同期的 2.6 倍（受疫情影响 2020 年 1 季度基数较低），是 2017 年以来单季度成交最高点。一季度市场成交量增长，一方面是去年较强的市场预期延续至今年一季度，另一方面历年一季度为季节性成交高峰，此外 2021 年春节就地过年也有助于需求释放。二手房价格环比保持上涨。贝壳研究院数据显示，贝壳重点 35 城二手房价格指数保持环比上涨，3 月 35 城整体指数环比上涨 1.4%，较去年 12 月累计上涨 3.0%。一季度一线城市整体市场热度较高，特别是 1 月，二手房成交量保持环比增长，深圳、北京环比增速在 30% 以上，上海成交量环比增长 20%；一线城市房价涨幅居全国前列。市场高热引发调控收紧、金融监管，2、3 月市场热度逐步被抑制。

银保监会等三部门联合出手防止经营用途贷款违规流入房地产领域。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。通知指出，近期一些企业和个人违规将经营用途贷款投向房地产领域问题突出，影响房地产调控政策效果，挤占支持实体经济特别是小微企业发展的信贷资源。在宏观调控不放松的基调下，“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。

楼市因城施策。三亚市人民政府办公室印发《三亚市 2021 年房地产市场专项整治工作方案》。工作目标上，《方案》提出，通过查处房地产开发企业未批先售、捆绑销售及以各类名义加价销售、诱导或协助无资格购房人骗购住房等违法违规行为；整治中介机构及从业人员协助无资格人员挂靠第三方公司缴纳社保或个税等方式骗取购房资格等。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 04 月 04 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-行业点评:3 月单月同比增速放缓，销售均价环比降温—3 月百强房企销售点评》 2021-04-01
- 2 《房地产-行业研究周报:土地市场环比降温，热门城市限购加码——房地产土地周报 0328》 2021-03-28
- 3 《房地产-行业研究周报:多家房企主动降档，“房住不炒”定位不变——房地产销售周报 0328》 2021-03-28

内容目录

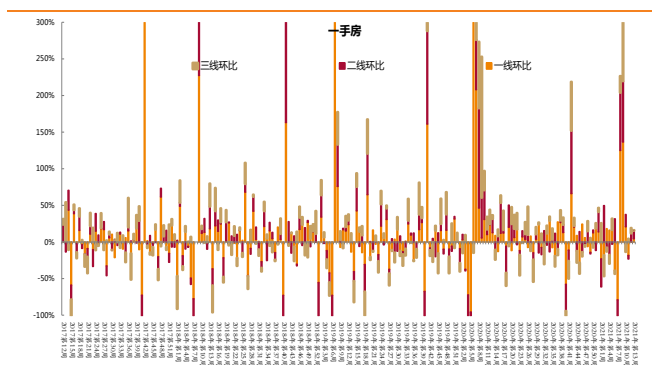
1. 行业追踪（2021.3.29-2021.4.4）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	12

1. 行业追踪 (2021.3.29-2021.4.4)

1.1. 36 城一手房成交回顾

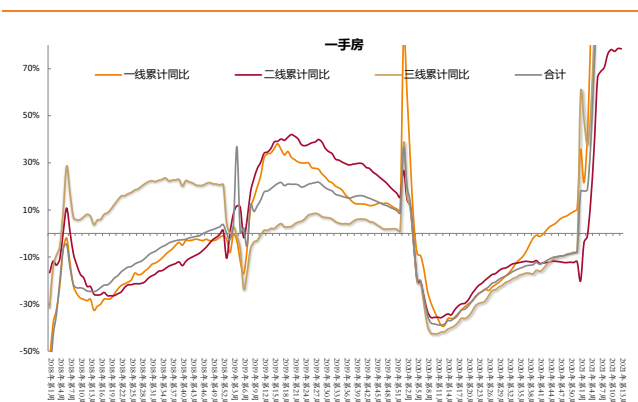
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.81 万套，环比上升 8.37%，同比上升 83.89%，累计同比上升 101.64%，较前一周减少 4.03 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 4.44%、11.21%、5.65%；同比增速分别为 85.29%、105.73%、48.3%；累计同比增速分别为 152.93%、84.47%、100.98%，较上周分别变动-8.16、-1.08、-7.77 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-19.66%、-1.7%、14.8%、48.21%；累计同比分别为 107.23%、154.27%、233.15%、113.55%，较上周分别变动 6.31、-11.1、-30、-6.16 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 4.44%、11.21%、5.65%;



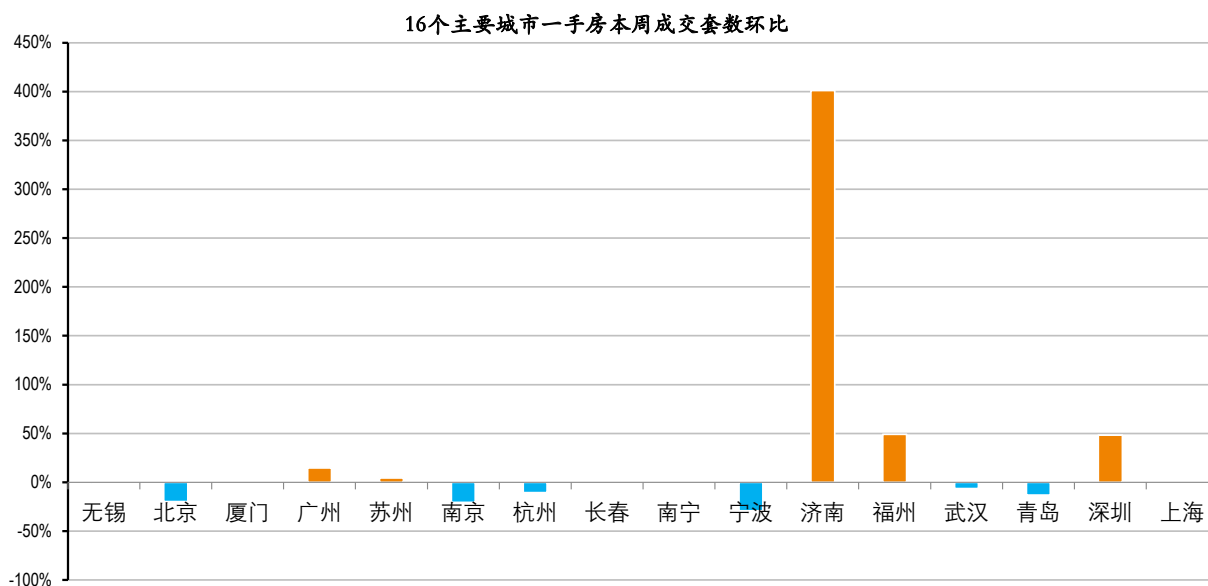
资料来源: wind、天风证券研究所

图 2: 本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 152.93%、84.47%、100.98%;



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

		2021/03/22-2021/03/28	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/03/28	累计同比
合计	套数	48,096	8.4%	83.9%	10.0%	3.7%	469,654	101.6%
	面积	5,316,896	6.5%	75.7%	12.4%	6.4%	52,239,072	100.8%
一线城市	套数	9,672	4.4%	85.3%	0.3%	9.1%	110,547	152.9%
	面积	976,066	2.3%	77.4%	2.4%	1.2%	11,360,334	155.3%
二线城市	套数	26,428	11.2%	105.7%	11.7%	4.2%	236,459	84.5%
	面积	3,071,253	9.8%	102.9%	12.7%	10.4%	27,758,803	81.2%
三线城市	套数	11,996	5.6%	48.3%	15.8%	-1.3%	122,648	101.0%
	面积	1,269,577	2.5%	31.8%	20.9%	1.7%	13,119,935	110.0%
四线城市	套数	1,709	21.7%	-39.1%	-0.4%	-58.9%	41,401	113.4%
	面积	205,438	22.6%	-35.6%	-2.0%	-54.9%	4,791,951	114.7%
北京	套数	1,598	-19.7%	277.8%	38.7%	0.9%	19,266	107.2%
	面积	181,873	-17.6%	295.0%	28.1%	-0.7%	2,090,181	126.7%
上海	套数	3,466	-1.7%	68.3%	4.4%	-10.9%	39,452	154.3%
	面积	334,800	-5.6%	60.3%	12.3%	-19.9%	4,045,796	157.6%
广州	套数	3,243	14.8%	82.3%	4.6%	36.4%	31,982	233.1%
	面积	339,817	13.5%	75.8%	5.0%	31.1%	3,386,988	226.4%
深圳	套数	1,365	48.2%	42.3%	-46.6%	34.6%	19,847	113.5%
	面积	119,576	49.6%	17.3%	-49.8%	15.1%	1,837,369	99.6%
成都	套数	5,397	30.4%	482.2%	14.3%	276.0%	42,519	38.3%
	面积	690,022	36.9%	434.1%	9.3%	382.7%	5,327,755	41.1%
杭州	套数	1,561	-10.5%	68.4%	-5.4%	-42.2%	25,098	148.3%
	面积	175,110	-11.8%	35.5%	-5.0%	-41.5%	2,843,853	119.9%
南京	套数	3,402	-20.7%	109.2%	46.9%	35.8%	28,547	137.6%
	面积	387,804	-27.6%	101.9%	61.0%	38.1%	3,372,454	135.4%
福州	套数	1,451	49.0%	176.4%	10.7%	204.7%	9,281	104.8%
	面积	134,504	46.1%	155.2%	5.3%	160.1%	910,870	99.7%
济南	套数	1,884	401.1%	8.0%	-34.8%	-27.0%	14,551	32.0%
	面积	242,201	398.7%	12.1%	-33.8%	-21.8%	1,838,732	34.0%
武汉	套数	4,378	-6.4%	-	22.6%	-21.6%	42,969	270.3%
	面积	499,165	-8.0%	-	23.8%	-13.9%	4,963,462	268.0%
长春	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
南宁	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
宁波	套数	1,321	-29.2%	50.6%	1.6%	52.7%	18,672	163.7%
	面积	153,302	-27.2%	53.5%	-3.3%	40.8%	2,115,948	149.4%
厦门	套数	1,738	-	-	-	328.1%	7,216	273.9%
	面积	178,122	-	-	-	259.4%	764,166	233.6%
青岛	套数	3,247	-13.1%	7.5%	22.5%	-12.1%	27,965	75.5%
	面积	376,455	-12.1%	10.5%	23.0%	-4.4%	3,237,145	74.7%
苏州	套数	2,049	4.4%	89.0%	13.1%	34.6%	19,641	58.2%
	面积	234,569	-1.1%	75.8%	14.2%	21.6%	2,384,419	54.5%

无锡	套数	1,218	-1.3%	74.2%	2.2%	-16.1%	12,312	90.4%
	面积	146,300	-3.1%	76.7%	8.7%	-12.4%	1,442,500	83.1%
佛山	套数	5,463	4.5%	31.5%	31.5%	73.4%	47,633	80.7%
	面积	487,325	-1.3%	39.2%	48.3%	62.1%	4,123,916	99.8%
东莞	套数	566	24.7%	-37.5%	56.6%	-62.7%	11,575	121.8%
	面积	69,285	29.3%	-34.5%	61.2%	-60.1%	1,365,007	127.8%
金华	套数	502	-36.1%	60.9%	16.3%	52.1%	7,684	293.4%
	面积	56,481	-38.6%	70.1%	13.5%	59.5%	852,189	298.2%
温州	套数	1,784	26.7%	142.7%	5.3%	111.4%	19,208	152.5%
	面积	213,078	22.1%	132.8%	7.8%	97.8%	2,304,366	152.0%
泉州	套数	224	67.2%	25.8%	-46.2%	-38.9%	2,932	28.3%
	面积	30,097	67.6%	44.3%	-45.6%	-30.9%	375,335	40.6%
泰安	套数	714	7.5%	162.5%	46.9%	49.4%	5,776	166.2%
	面积	84,237	3.8%	156.4%	48.3%	51.8%	689,971	181.1%
赣州	套数	1,446	-22.6%	104.8%	-27.0%	12.5%	20,701	85.8%
	面积	180,331	-23.7%	8.8%	-25.5%	17.6%	2,607,475	85.6%
惠州	套数	582	31.4%	115.6%	6.5%	-33.8%	6,473	139.1%
	面积	64,045	25.5%	92.4%	10.3%	-35.7%	738,461	128.6%
韶关	套数	356	64.8%	75.4%	-6.1%	-21.4%	2,872	10.6%
	面积	42,923	66.0%	90.0%	-2.7%	-8.0%	347,147	21.7%
扬州	套数	521	-45.7%	101.9%	-23.3%	-8.8%	7,457	142.2%
	面积	60,090	-47.0%	-64.2%	-23.8%	-7.1%	898,529	137.7%
岳阳	套数	394	2.1%	33.1%	50.2%	5.0%	3,676	63.1%
	面积	47,046	-3.5%	27.6%	54.5%	7.4%	447,573	62.0%
江阴	套数	530	19.4%	64.6%		18.0%	5,606	95.4%
	面积	68,074	27.4%	65.9%		16.0%	734,277	87.6%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	2,178	112.3%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	289,754	113.5%
镇江	套数	1,709	21.7%	47.8%	18.5%	29.4%	13,274	86.9%
	面积	205,438	22.6%	60.1%	17.6%	41.7%	1,561,258	99.8%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-22.8%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-23.5%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	24,412	206.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,742,508	201.7%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

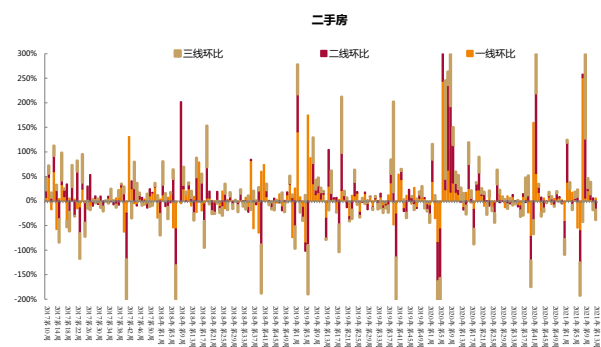
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

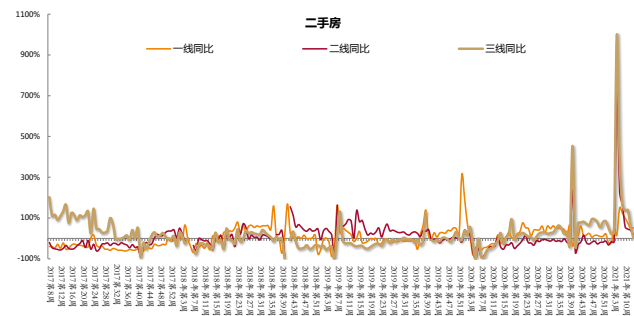
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.41 万套，环比下降 7.61%，同比上升 34.47%，累计同比上升 93.81%，较上周减少 2.03 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 5.62%、-16.51%、-20.44%；同比增速分别为 52.2%、24.42%、1.56%；累计同比增速分别为 91.99%、89.08%、160.63%，较上周分别变动了 7.8、-9.38、-24.48 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 5.62%、-16.51%、-20.44%；



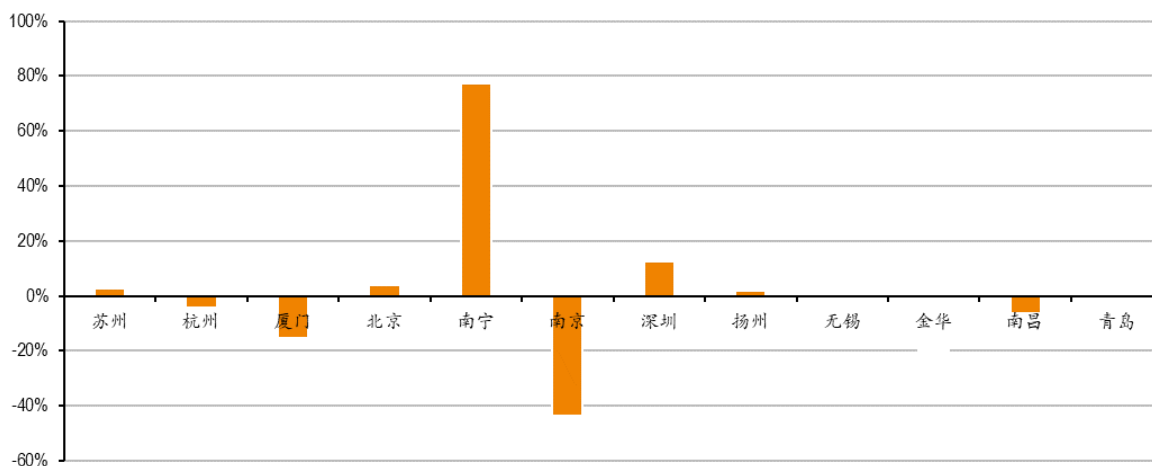
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 52.2%、24.42%、1.56%；



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

		2021/03/22-2021/03/28	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/03/28	累计同比
合计	套数	14,149	-7.6%	34.5%	0.6%	-10.5%	153,153	93.8%
	面积	1,294,287	-7.9%	37.7%	0.7%	-12.8%	13,863,155	86.7%
一线城市	套数	6,677	5.6%	52.2%	-4.0%	-6.7%	66,187	92.0%
	面积	582,774	4.1%	54.9%	-1.5%	-10.4%	5,365,079	67.6%
二线城市	套数	6,756	-16.5%	24.4%	6.6%	-15.5%	77,010	89.1%

	面积	643,057	-15.3%	29.5%	5.3%	-16.0%	7,298,123	91.8%
三线城市	套数	716	-20.4%	1.6%	-14.4%	9.3%	9,956	160.6%
	面积	68,457	-20.2%	2.4%	-19.0%	0.7%	1,199,953	185.9%
北京	套数	5,176	3.8%	122.7%	3.4%	0.9%	48,181	184.7%
	面积	452,188	1.5%	125.3%	5.1%	-4.3%	3,858,371	126.0%
深圳	套数	1,501	12.4%	-27.2%	-24.3%	-25.9%	18,006	2.6%
	面积	130,586	14.2%	-25.6%	-20.7%	-26.4%	1,506,708	0.9%
成都	套数	965	-3.8%	-2.2%	0.0%	-36.4%	9,356	-1.7%
	面积	93,880	-3.7%	1.0%	0.0%	-33.6%	909,409	-0.5%
杭州	套数	1,826	-4.3%	35.9%	5.0%	-2.4%	16,179	150.2%
	面积	175,988	-3.4%	49.7%	6.0%	-3.8%	1,563,854	167.1%
厦门	套数	1,144	-15.5%	134.9%	10.1%	16.3%	11,290	125.6%
	面积	115,797	-9.5%	141.3%	6.2%	17.5%	1,106,522	118.5%
南京	套数	1,667	-43.8%	-20.3%	17.2%	-43.4%	28,105	84.4%
	面积	143,368	-45.3%	-21.3%	16.3%	-44.8%	2,492,818	88.0%
南宁	套数	487	77.1%	9.7%	-29.7%	-14.2%	4,339	8.2%
	面积	42,286	72.3%	5.0%	-31.1%	-23.4%	387,741	5.9%
苏州	套数	1,632	2.6%	53.5%	-2.0%	0.1%	17,097	70.8%
	面积	165,619	2.3%	52.4%	-3.1%	-2.3%	1,747,187	71.3%
扬州	套数	417	2.0%	48.9%	14.2%	94.5%	3,885	107.2%
	面积	35,562	0.5%	51.7%	10.1%	81.9%	375,504	116.3%
金华	套数	299	-39.1%	4.2%	-29.1%	22.0%	6,071	212.1%
	面积	32,895	-34.7%	9.2%	-31.7%	15.8%	824,449	235.0%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-

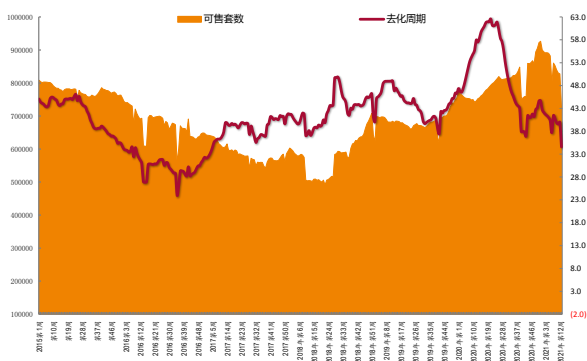
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

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 46.16 万套，去化周期 22 周，环比下降 27.13%，其中一线、二线城市环比增速分别 -59.92%、0.15%。

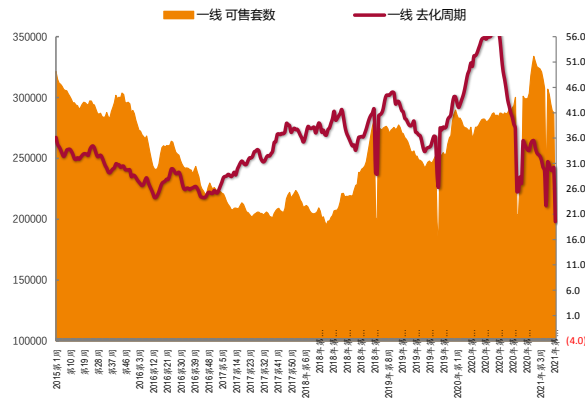
图 7：全国 14 城可售 46.2 万套，去化周期 22 周



(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

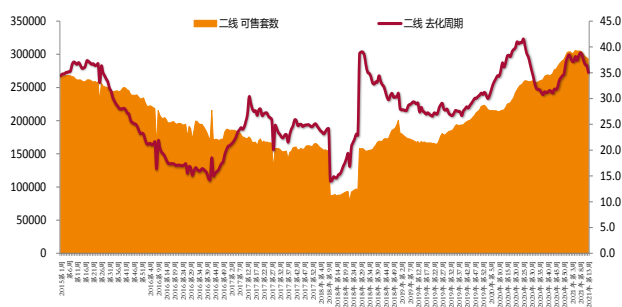
图 8：一线 4 城可售 11.5 万套，去化周期 11.9 周



(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

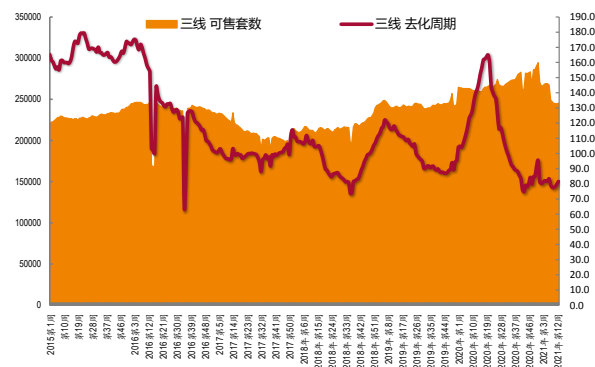
图 9：二线 6 城可售 34.6 万套，去化周期 41.5 周



（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 0 万套，去化周期 0 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

		2021/03/22-2021/03/28	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	461,580	-27.1%	21,028	20,706	22.0	30.6
一线城市	套数	115,305	-59.9%	9,672	9,533	11.9	30.2
二线城市	套数	346,275	0.2%	8,349	8,112	41.5	42.6
三线城市	套数	-	-	3,007	3,062	-	-
北京	套数	-	0.0%	1763.16	1707.80	-	58.1
上海	套数	41,975	4.5%	3232.88	3208.56	13.0	12.5
广州	套数	73,816	0.4%	2972.96	2935.00	24.8	25.0
深圳	套数	73,330	-1.9%	1703.08	1681.16	43.1	44.5
杭州	套数	39,718	-1.4%	1667.76	1609.08	23.8	25.0
南京	套数	56,603	2.3%	2190.80	2098.88	25.8	26.4
福州	套数	80,078	-0.6%	697.28	684.00	114.8	117.8
济南	套数	106,610	-0.9%	1492.76	1476.60	71.4	72.8
厦门	套数	1,388	-14.5%	935.60	909.96	-	-
苏州	套数	63,266	2.0%	712.28	666.56	1.9	2.4
泉州	套数	146,180	-0.3%	685.24	710.04	-	-
温州	套数	99,141	1.0%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	257.32	266.68	-	-
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）

【绿城服务】3月26日，绿城服务发布2020年业绩报告。报告期内，收入为人民币101.06亿元，YOY+17.8%。集团收入来自三个业务板块：物业服务；园区服务；及咨询服务。年内，物业服务收入依然是集团最大的收入和利润来源，收入达人民币64.28亿元，占集团整体收入的63.6%，YOY+17.9%；园区服务收入达人民币21.77亿元，占集团整体收入的21.5%，YOY+13.8%；咨询服务收入达人民币14.99亿元，占集团整体收入的14.9%，YOY+23.2%。报告期内，毛利达人民币19.23亿元，YOY+24.3%。毛利率为19.0%，YOY+1.0%。经营利润为人民币9.69亿元，YOY+50.6%。年内利润为人民币7.4亿元，YOY+56.8%。净利率为7.3%，YOY+1.8。截至报告期末，集团现金及现金等价物为人民币44.37亿元，YOY+68.0%。集团在管面积达250.5百万平方米，储备面积达284.3百万平方米，为公司实现规模效应与生活服务升级打下坚实基础。

【万科A】3月30日晚间，万科发布2020年度报告。报告期内，本集团主要财务指标保持稳健，实现营业收入4,191.1亿元，YOY+13.9%；实现归属于上市公司股东的净利润415.2亿元，YOY+6.8%；房地产业务实现销售金额7,041.5亿元，YOY+11.6%。

【中国交通建设】3月30日，中国交通建设发布2020年业绩报告。报告期内，集团收入为6,244.95亿元，YOY+12.9%。毛利为800.36亿元，YOY+15.5%。营业利润为344.05亿元，YOY+0.8%。除税前利润为269.57亿元，母公司所有者应占利润为164.75亿元。

【中骏集团控股】3月30日晚间，中骏集团发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入325.72亿元，YOY+52.4%。期内毛利78.63亿元。期内毛利率24.1%。归属股东净利润38.03亿元，YOY+8.4%。

【外高桥】3月30日，外高桥发布2020年业绩报告。报告期内，营业总收入102.2亿元，YOY+13.5%；归属于上市公司股东的净利润7.2亿元，YOY-17.6%。

【市北高新】3月30日，市北高新发布2020年业绩报告。报告期内，公司实现全年营业收入为12.02亿元，归属于上市公司股东的净利润为1.76亿元。

【陆家嘴】3月30日，陆家嘴发布2020年业绩报告。报告期内，营业收入144.74亿元，其中房地产业务收入119.60亿元；金融业务收入25.14亿元。归属上市公司净利润40.12亿元，YOY+9.1%。

【禹州集团】3月30日，禹州集团发布2020年业绩报告。报告期内，集团的收入为人民币104.11亿元，YOY-55.2%。毛利4.79亿元，YOY-92.12%；利润YOY-94.25%至人民币2.28亿元。归属股东净利润1.16亿元，YOY-96%。总权益YOY+19.41%达人民币343.29亿元。董事会建议派发截至2020年12月31日止年度之末期股息每股21.5港仙。

【世茂集团】3月30日晚间，世茂集团发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入1353.53亿元，YOY+21.4%。期内毛利396.67亿元，YOY+16.2%。归属股东净利润126.27亿元，YOY+15.87%。

【阳光100中国】3月30日，阳光100中国发布2020年业绩报告。报告期内，收入为人民币57.59亿元，YOY-30.5%，毛利润为人民币15.29亿元，YOY-27.2%。毛利率为26.6%，提升1.3个百分点。

【华润置地】3月30日早间，华润置地发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入1795.9亿元，YOY+21.2%。归属股东净利润298.09亿元，YOY+3.57%。期内实现毛利554.15亿元，YOY-1.29%。期内毛利率30.0%。

【首创置业】3月29日晚间，首创置业发布2020年度业绩报告。报告期内，实现营业收入212.47亿元，净利润12.72亿元，归属股东净利润9.81亿元。

【华侨城A】3月29日，华侨城A发布2020年业绩报告。报告期内，公司实现主营业务收入804.14亿元、销售毛利额402.32亿元、毛利率50.03%；归属股东净利润126.8亿元，YOY+2.80%。

【弘阳地产】3月29日晚间，弘阳地产发布2020年度业绩报告。报告期内，收入为人民币201.58亿元，YOY+32.9%。净利润为人民币18.54亿元，YOY+13.4%，净利润率达9.2%；母公司拥有人应占净利润YOY+13.2%，至人民币16.61亿元。

【金地集团】3月31日，据上交所消息，金地（集团）股份有限公司拟发行2021年公司债券（第二期）。募集说明书显示，本期债券发行规模不超过29.95亿元（含），债券分为两个品种。品种一票面利率询价区间为3.3%-4.3%，发行期限为5年期，附债券存续期第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二票面利率询价区间为3.8%-4.8%，发行期限为5年期。

【中国恒大】3月31日晚间，中国恒大发布2020年度业绩。报告期内，中国恒大实现营业收入5072亿元，YOY+6.2%。期内毛利1226亿元。毛利率24.2%。期内净利润314亿元，期内核心业务净利润301.3亿元。报告期内，中国恒大实现销售额7232亿元，YOY+20.3%。完成全年销售目标111%。期内销售回款6532亿元，YOY+38.5%。2021年合约销售目标为7500亿元。

【融信中国】3月31日午间，融信中国发布2020年度业绩报告。报告期内，实现收入483.02亿元，YOY-6.14%。期内毛利53.12亿元，YOY-57.42%。归属股东净利润24.28亿元，YOY-23.02%。年内，集团合约销售额人民币1,552亿元，按年增长9.81%，在逆市下顺利完成年初订下的人民币1,500亿元全年目标；合约建筑面积约725万平方米，平均合约售价为每平方米人民币21,401元。其中，长三角于2020年合约销售额占比达75%。年内，集团新增土地项目50个，新增土地储备约872万平方米，权益代价约人民币284.4亿元。

【金融街】3月30日晚间，金融街发布2020年度报告。报告期内，实现营业收入181.21亿元，YOY-30.79%。归属股东净利润24.98亿元，YOY-27.41%。扣非后归属股东净利润2.88亿元，YOY-89.94%。报告期内，公司房地产开发业务实现营业收入158.13亿元，YOY-32.91%，毛利率为27.54%，YOY-9.22个百分点；其中，住宅产品实现收入144.35亿元，毛利率为25.89%；商务产品收入13.78亿元，毛利率为44.81%。公司房地产开发业务项目结算规模较去年同期下降；同时，因结算项目的结构性差异，房地产开发业务毛利率有所下滑。报告期内，公司物业出租业务实现营业收入16.69亿元，YOY-9.36%，毛利率为88.37%，YOY-2.97个百分点。公司物业出租业务的收入和毛利率小幅下降，主要原因是受新冠肺炎疫情影响，项目客流量和销售额明显下滑，加之给客户租金减免，租赁收入和毛利率有所下降。

【世联行】3月30日晚间，世联行发布2020年度报告。公司实现营业收入67.22亿元，YOY+1.10%，归属于上市公司股东的净利润为1.10亿元，YOY+35.33%。报告期内，公司交易服务营业收入47.78亿元，YOY+11.43%。报告期内恒大、万科两大客户代理销售业务收入实现YOY+33.17%和28.51%。报告期末，公司代理销售业务已覆盖全国200多个城市，实现代理销售业务收入29.94亿元，YOY+4.92%，已结算代理销售额3,842.92亿元，YOY+7.68%。

【深物业A】3月30日晚间，深物业A发布2020年度报告。报告期内，实现收入41.04亿元，YOY+3.6%。归属股东净利润7.98亿元，YOY-2.35%。全年房地产板块实现营业收入约29亿元，净利润约6.61亿元。物业板块实现收入10.70亿元。

【龙光集团】公司拟发行3亿美元于2025年到期年息4.25%的优先票据。公司将寻求票据于联交所上市。公司拟将票据发行所得款项净额用作现有债务再融资。

【卓尔智联】卓尔智联发布2020年业绩报告。报告期内，集团的收入约为727.69亿元，录得净亏损约人民币13.49亿元；公司权益股东应占亏损约12.6亿元，物业销售及相關服务收入4.047亿元，YOY+约217.7%。

【碧桂园】2021年3月，单月共实现归属本公司股东权益的合同销售金额约人民币526.9亿元，归属本公司股东权益的合同销售建筑面积约594万平方米。

【富力地产】3月，总销售收入共约人民币101.3亿元，销售面积达约759,100平方米。与上月相比，销售收入上升12%，销售面积上升4%。与去年同期相比，销售收入YOY+11%，

销售面积 YOY+3%。截至 2021 年 3 月底，总销售收入约人民币 305.5 亿元，销售面积达约 2,312,100 平方米。与去年同期相比，销售收入 YOY+68%，销售面积 YOY+53%。

【首开股份】4 月 1 日，首开股份发布公告称，拟发行 100 亿元供应链资产证券化产品，以延长公司及下属公司对供应商应付账款的付款期限，缓解公司及下属公司短期现金流压力，提高资金使用效率，改善公司债务结构。

【中南建设】公司持股 75%的山东锦腾拟向控股股东中南控股收购淄博锦美置业 51%股权，交易作价 5117 万元。公告称，此举是为提高投资回报率，推动淄博创智花园一期项目的发展。

【荣盛发展】2021 年 3 月，公司实现签约面积 112.56 万平方米，YOY+54.00%；签约金额 130.19 亿元，YOY+68.33%。2021 年 1-3 月，公司累计实现签约面积 213.83 万平方米，YOY+57.95%；累计签约金额 255.04 亿元，YOY+83.67%。

【上海临港】上海临港发布 2020 年第四季度主要经营数据。2020 年 10-12 月，公司园区房地产业务新增土地储备 6.3 万平方米，公司园区房地产业务新开工面积 125.7 万平方米，公司园区房地产业务竣工面积约 55 万平方米，公司园区房地产业务签约销售面积为 1.84 万平方米，签约销售合同金额约为 27,000 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，公司在租园区房地产总面积约 218.4 万平方米。2020 年 10-12 月，公司园区房地产的租金总收入约为 45,935.4 万元。

【中房股份】中房股份发布 2020 年度报告。报告期内，实现营业收入 1090 万元，YOY-91.42%。归属股东净亏损 5084 万元，公司共计实现销售金额 1,056.76 万元，销售面积 950 平方米，实现结转收入金额 1,056.76 万元，结转面积 950 平方米，报告期末待结转面积 3,024.82 平方米。

【中国金茂】4 月 1 日晚间，中国金茂发布 3 月销售简报。2021 年 3 月份，取得签约销售金额人民币 225.00 亿元，签约销售建筑面积约 115.59 万平方米。2021 年前 3 月，累计取得签约销售金额共计人民币 628.00 亿元，以及累计签约销售建筑面积约 372.94 万平方米。此外，录得已认购（未签约）物业销售金额共计人民币 86.47 亿元。

【佳兆业】2021 年 3 月，录得约人民币 133.75 亿元的合约销售，YOY+178.6%。合约建筑面积约为 798,328 平方米，YOY+202.7%。2021 年前 3 月，总合约销售约为人民币 308.44 亿元，总合约建筑面积约为 183.66 万平方米，YOY+分别为 168.2%及 201.7%。

【万科 A】4 月 2 日，万科 A 发布公告，2021 年 3 月公司实现合同销售面积 429.5 万平方米，合同销售金额 628.4 亿元；2021 年 1~3 月公司累计实现合同销售面积 1104.4 万平方米，合同销售金额 1794.7 亿元。

【中国金茂】4 月 1 日晚间，中国金茂发布公告称，全资附属公司上海金茂投资管理集团有限公司 2 宗中期票据获准注册，金额合计 50 亿元。

【招商蛇口】4 月 2 日，招商蛇口发布公告称，招商局地产（杭州）有限公司为杭州招盈 7 亿元贷款提供担保。公告显示，间接全资子公司杭州招盈房地产开发有限公司因项目建设需要向招商银行杭州分行申请贷款人民币 7 亿元，贷款期间为 36 个月。

【金辉控股】4 月 1 日，金辉控股发布 2021 年 3 月销售简报。2021 年 3 月，集团合约销售金额约为人民币 91.2 亿元。2021 年 3 月合约销售面积约为 62.0 万平方米，合约平均售价约为每平方米人民币 1.47 亿元。

【金科股份】4 月 1 日晚间，金科股份发布 2020 年度报告。报告期内，公司实现营业收入 877 亿元，YOY+29.41%；实现净利润 97 亿元，YOY+52.66%，其中归属于上市公司股东的净利润 70.30 亿元，YOY+23.86%；每股收益 1.30 元，YOY+23.81%；加权平均净资产收益率 23.26%，继续维持较高水平；净利率达到 11.06%，较上年同期提升近 2 个百分点。

【合景泰富】4 月 2 日，合景泰富集团发布 2021 年 3 月销售简报。2021 年 3 月，集团及其合营企业及联营公司预售额为人民币 103.06 亿元，YOY+67.1%。集团及其合营企业及联

营公司预售建筑面积约为 517,000 平方米，YOY+31.6%。

【华侨城 A】4 月 2 日，华侨城 A 发布公告称，深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)品种一的票面利率为 3.55%；品种二的票面利率为 3.95%。募集说明书显示，本期债券发行规模为不超过 17.6 亿元（含）。

3. 行业新闻

万亿级公募 REITs 市场将启 环保交通等项目或率先推出

随着一系列政策规则密集推出，中国公募 REITs（不动产投资信托基金）产品的推出箭在弦上。从上交所获悉，目前公募 REITs 的规则准备、项目准备和技术准备等工作已经就绪。业内人士表示，这意味着我国基础设施公募 REITs 试点的配套文件已接近完备状态，万亿级公募 REITs 即将开闸，环保、物流、交通等项目或率先推出。

“三道红线”下龙头上市房企普遍“降档”成功

截至目前，A 股、H 股两市发布 2020 年业绩报告的上市房企已逾 20 家。从年报披露情况看，2020 年下半年以来，“三道红线”融资监管政策高压下，龙头上市房企报告期内在控杠杆、降负债方面普遍“降档”成功。

南京今年宅地分三批集中出让，33 幅 218 公顷土地上线推介

3 月 29 日，江苏省南京市土地市场网上线了“在线招商推介系统”，公布 33 幅土地简要招商推介信息。其中，32 幅涉及商品住宅用地，一幅为老年公寓用地；纯宅地 25 幅。

报告：一季度 66 城新房市场活跃 调控下进入降温通道

贝壳研究院近日发布《全国新房市场季报》称，2021 年一季度 66 城新房市场保持活跃度，成交量同比 2019 年同期仍有较大涨幅。一线城市 2021 年开局市场活跃度延续 2020 年年底的集中放量势头，引发新一轮调控热潮。调控之下，一二线城市新房市场增速快速回调，调控效果显著。

一季度 66 城新房市场增速略有收窄。由于 2020 年疫情导致售楼处封闭，影响 2020 年 2 月成交量基数，因此，贝壳研究院数据显示，2021 年一季度 66 城新房成交量数据同比增幅较大，增长将近一倍，与 2019 年同期相比，增幅亦达到 40%。

佛山：家庭有 2 次公积金贷款记录不可再贷，个人最高贷 30 万

广东省佛山市住房公积金管理中心 3 月 31 日发布《关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知》，对 2006 年 2 月 28 日制定并实施《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》（以下简称《贷款办法》）进行调整，调整了房屋可贷面积标准，收紧了最高贷款额至 30 万元，以及调整房屋套数认定标准。调整后的《贷款办法》从 2021 年 5 月 1 日起执行，即日起受委托银行受理的贷款申请按新办法执行，有效期为 5 年。

报告：3 月份中国新房找房热度环比上涨 36.7%

58 同城、安居客 31 日发布 2021 年《3 月国民安居指数报告》显示，受 2 月份春节低谷拉低基数等影响，3 月份中国新房找房热度环比上涨 36.7%，不过，当月重点城市房价总体稳

定,新房在线均价环比出现小幅下跌。报告指出,3月中国各地新房找房热度有明显上升,全国整体找房热度环比上涨36.7%。其中,一线城市找房热度环比上涨39.6%,二线城市找房热度环比上涨42.2%,三四线城市找房热度上涨32.0%。

违规行为有“多发势头” 三亚开展房地产市场专项整治

三亚市人民政府近日印发《三亚市2021年房地产市场专项整治工作方案》(下称“《工作方案》”),即日起到4月底,开展房地产市场专项整治工作。国家统计局发布的数据显示,2020年下半年以来,三亚房价已连续多月环比见涨。《工作方案》指出,近期三亚房地产交易投诉多、信访集中,房地产市场各类违规行为有“多发势头”。

多城公布集中供地计划,购房者或迎来新房上市潮

继广州打响一线城市集中供地“首枪”后,北京也公布了首批集中供地计划,而且还引入房屋销售价格引导机制。根据北京市发布集中供地计划以及首批30宗挂牌土地的详细信息。2021年,北京市将于3月、7月左右、11月左右分三批次发布商品住宅用地出让公告。其中首批挂牌的30宗土地,总用地面积约169万平方米,建筑规模约345万平方米,挂牌总价超1035.81亿元。

广州发布楼市调控新政:人才房限售年限延长至3年

4月2日,广州市人民政府办公厅发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》,要求通过享受人才政策新购买的住房(含新建商品住房和二手住房),须取得不动产权证满3年后方可转让。对使用房产抵押的贷款,对抵押人持有被抵押房产时间低于1年的,审慎确定贷款抵押成数。

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 04 月 04 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	2020一致预期 净利润(亿元)	2020一致预期 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	8.1	6.0	6.6	30.0	-	买入	2020/7/3	0.0	0.0
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.9	3.6	4.3	9.7	6.5	4.8	3.9	3.3	14.2	-	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	5.5	4.6	4.4	33.5	-	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	3.6	3.0	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	70.3
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.2	2.4	2.7	7.3	5.9	5.4	5.0	4.5	12.0	-	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	5.9	5.2	4.3	12.3	-	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	6.6	5.2	4.5	49.9	-	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	6.6	-	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	5.2	4.3	3.6	6.8	-	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	-	6.2	-	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	37.8	28.1	21.4	20.8	-	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	9.8	7.5	5.8	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	5.8	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	87.9	61.6	-	78.3	-	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	51.0	37.9	-	11.7	-	买入	2020/4/2	0.0	0.0
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.2	1.6	-	15.5	26.1	28.4	22.2	-	35.3	-	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	30.3	22.7	-	7.3	-	买入	2020/8/21	6.7	23.6

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