

# 住建部约谈五城，销售保持同比高增

## 房地产行业周报-20210410

### 一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 0.82%，沪深 300 指数下跌 2.45%，相对收益为 1.63%，板块表现强于大盘。

### 行业基本面

本周(04.02-04.08)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 72143 套，同比增速 50%，环比增速-23.7%；合计成交面积 752.7 万平方米，同比增速 52.9%，环比增速-19.5%。

本周(04.02-04.08)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 16721 套，同比增速 26.1%，环比增速-26.6%；合计成交面积 159.2 万平方米，同比增速 30.4%，环比增速-27.5%。

本周(04.02-04.08)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18810.6 万平方米，环比增速-0.7%，去化周期 62.7 周。

本周(03.29-04.04)，供应土地 2853.4 万平方米，同比增速-22.4%；成交土地 1340.8 万平方米，同比增速-59.1%；土地成交金额 297.9 亿元，同比增速-74%。

本周(04.02-04.08)，房地产企业合计发行信用债 102.1 亿元，同比增速 77.3%，环比增速-61.1%；房地产类集合信托合计发行 139.9 亿元，同比增速-8.5%，环比增速-44.4%。

### 投资建议

本周，住房和城乡建设部副部长倪虹约谈 5 个城市政府负责人，指出要充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。地方层面，广州将全面加强新建商品住房价格备案管理，延长人才房限售年限至 3 年，进一步加强房地产金融管理。深圳提出灵活就业人员可自愿缴存住房公积金机制。北京提出房企不得代收、代缴购房人契税和住宅专项维修资金，简化提取已故存款人小额存款相关事宜。温州外地迁入人员新购住房可享 5 万元补助。合肥颁布新政，包括不少于 9000 亩宅地供应，二手房限售，热点楼盘“摇号+限售”等。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、碧桂园以及物管板块碧桂园服务、恒大物业、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。

### 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

### 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：

**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	28.86	增持	3.35	3.62	4.45	5.08	8.6	7.5	6.5	5.7
600048.SH	保利地产	13.99	增持	2.34	2.58	3.11	3.67	6.0	5.4	4.5	3.8
000656.SZ	金科股份	7.05	买入	1.06	1.30	1.62	1.91	6.7	5.2	4.4	3.7
000961.SZ	中南建设	7.06	增持	1.10	1.91	2.39	2.76	6.4	3.7	3.0	2.6
000671.SZ	阳光城	6.22	增持	0.99	1.34	1.75	2.09	6.3	4.6	3.6	3.0
601155.SH	新城控股	47.75	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	8.5	7.0	5.9	5.0
001979.SZ	招商蛇口	12.10	增持	2.03	1.46	2.84	3.20	6.0	5.0	4.3	3.8
002244.SZ	滨江集团	4.44	增持	0.52	0.70	0.88	1.08	8.5	6.3	5.0	4.1
0884.HK	旭辉控股集团	6.24	增持	0.82	1.00	1.14	1.36	7.6	6.3	5.5	4.6
6098.HK	碧桂园服务	61.36	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	99.0	67.4	46.5	33.0
001914.SZ	招商积余	20.86	买入	0.27	0.41	0.61	0.80	77.3	50.9	34.2	26.1
1755.HK	新城悦服务	22.11	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	64.1	40.2	27.8	12.6
1995.HK	永升生活服务	15.65	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	104.3	65.2	43.5	28.5
002968.SZ	新大正	72.43	买入	0.97	1.22	1.55	1.94	74.7	58.4	46.7	37.3
603506.SH	南都物业	21.36	买入	0.85	1.06	1.32	1.60	25.1	20.2	16.2	13.4
2007.HK	碧桂园	8.34	买入	1.81	1.57	1.9	2.2	5.8	5.7	4.5	3.8
6666.HK	恒大物业	12.86	买入	-	0.26	0.42	0.66	-	53.6	30.4	19.5

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8360 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.....	15
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	15
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	19
4.3. 重点城市库存情况分析.....	21
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	22
4.5. 房地产行业融资分析.....	26
5. 投资观点.....	28
6. 风险提示.....	28

## 图表目录

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

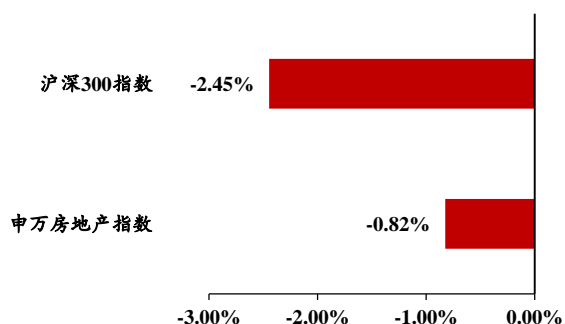
---

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	9
表 3 58城一手房成交套数及成交面积.....	17
表 4 16城二手房成交套数及成交面积.....	20
表 5 17城库存面积及去化周期.....	23
表 6 近期房企拿地明细.....	25
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	26

## 1. 一周行情回顾

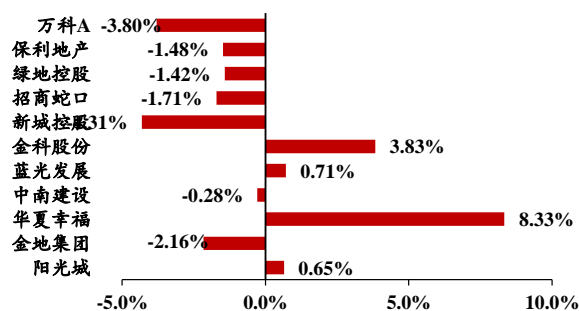
本周，申万房地产指数下跌 0.82%，沪深 300 指数下跌 2.45%，相对收益为 1.63%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：世联行、皇庭国际、鲁商发展、华夏幸福、亚太实业，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中房股份、ST 爱旭、新城控股、万科 A、金融街。

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】央行：**中国人民银行发布 2021 年第 4 号公告，明确基础设施机构之间通过建立系统直连的方式，落实电子化传输的要求；不再要求发行人或主承销商向同业拆借中心提供初始持有人名单及持有量；强化基础设施机构的中介服务职能。有利于提高债券交易流通效率，增强债券市场服务实体经济能力。（央行官网）

**【中央政策】住房和城乡建设部：**副部长倪虹约谈 5 个城市政府负责人，要求切实提高政治站位，把思想和行动统一到党中央、国务院决策部署上来，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。（观点地产网）

**【中央政策】住建部：**住房和城乡建设部标准定额司一级巡视员倪江波透露，到 2022 年，中国要实现城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到 70%。（观点地产网）

**【地方政策】广州：**市政厅发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》，将全面加强新建商品住房价格备案管理，延长人才房限售年限至 3 年，进一步加强房地产金融管理。（澎湃新闻网）

**【地方政策】北京：**住房公积金管理中心发布《关于简化已故职工小额住房公积金提取办事材料的通知》，住房公积金账户余额 5 万元以下（不含利息）的已故职工配偶、父母、子女申请一次性销户提取已故职工住房公积金时，无需提供公证部门出具的确认继承权或受遗赠权的公证书，或人民法院作出的判决书、裁定书或调解书，简化了办理材料。个人住房贷款新增证明告知承诺制办理方式，在异地缴存住房公积金并在北京申请个人住房贷款时，通过告知承诺制可无需再开具相关证明。（央视网）

【地方政策】北京：发布《关于禁止房地产开发企业违规收取契税和住宅专项维修资金有关问题的通知》，在新建商品房交易过程中，应由购房人缴纳的契税和住宅专项维修资金，购房人应自行缴纳，房地产开发企业不得代收、代缴。(观点地产网)

【地方政策】深圳：《深圳经济特区住房公积金管理条例(征求意见稿)》提出灵活就业人员可自愿缴存住房公积金、明确缴存基数,非按月发放报酬不强制纳入、存在亏损等单位可申请降低或暂缓缴纳、单位欠缴,职工可投诉并要求追缴、探索使用住房公积金支持租赁住房发展机制五大创新。(新浪财经)

【地方政策】温州：发布关于《温州市区新购住房安家补助实施细则(试行)》公开征求意见公告，指出对于将户籍从温州市以外地区迁入市区的人员，新购房可领5万元安家补助。(澎湃新闻)

【地方政策】合肥：发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，通知共计8条内容，包括稳定增加居住用地供应，实行市区学区内成套住房入学年限政策，深化住房限购措施，实行市区热点楼盘“摇号+限售”政策，从严调控商品住房价格，加强住房贷款审慎管理，加大租赁住房建设力度，严厉打击各种房地产市场乱象。(澎湃新闻)

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	央行：中国人民银行发布 2021 年第 4 号公告，明确基础设施机构之间通过建立系统直连的方式，落实电子化传输的要求；不再要求发行人或主承销商向同业拆借中心提供初始持有人名单及持有量；强化基础设施机构的中介服务职能。有利于提高债券交易流通效率，增强债券市场服务实体经济能力。	央行官网	2021/4/2
中央政策	住房和城乡建设部：副部长倪虹约谈 5 个城市政府负责人，要求切实提高政治站位，把思想和行动统一到党中央、国务院决策部署上来，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。	观点地产网	2021/4/8
中央政策	住建部：4 月 8 日，住房和城乡建设部在北京召开新闻发布会，住房和城乡建设部标准定额司一级巡视员倪江波透露，到 2022 年，中国要实现城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到 70%。	观点地产网	2021/4/8
地方政策	深圳：市场监督管理局、住建局和教育局联合印发《开展“学位房”等虚假违法广告专项整治工作方案》，对制作、发布涉及“学位房”等虚假违法广告，或存在违法违规行为的房地产开发企业和中介机构，移交行业协会进行自律惩戒，并记入房地产行业诚信系统，纳入信用监管。	观点地产网	2021/4/2

地方政策	广州：市政厅发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》，将全面加强新建商品住房价格备案管理，延长人才房限售年限至3年，进一步加强房地产金融管理。	澎湃新闻网	2021/4/2
地方政策	温州：发布关于《温州市区新购住房安家补助实施细则（试行）》公开征求意见公告，指出对于将户籍从温州市以外地区迁入市区的人员，新购房可领5万元安家补助。	澎湃新闻网	2021/4/2
地方政策	合肥：发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，通知共计8条内容，包括稳定增加居住用地供应，实行市区学区内成套住房入学年限政策，深化住房限购措施，实行市区热点楼盘“摇号+限售”政策，从严调控商品住房价格，加强住房贷款审慎管理，加大租赁住房建设力度，严厉打击各种房地产市场乱象。	澎湃新闻网	2021/4/6
地方政策	北京：北京住房公积金管理中心发布《关于简化已故职工小额住房公积金提取办事材料的通知》提出，即日起，住房公积金账户余额5万元以下（不含利息）的已故职工配偶、父母、子女申请一次性销户提取已故职工住房公积金时，无需提供公证部门出具的确认继承权或受遗赠权的公证书，或人民法院作出的判决书、裁定书或调解书，简化了办理材料。 个人住房贷款新增证明告知承诺制办理方式，在异地缴存住房公积金并在北京申请个人住房贷款时，通过告知承诺制可无需再开具相关证明。	央视网	2021/4/7
地方政策	深圳：《深圳经济特区住房公积金管理条例（征求意见稿）》提出灵活就业人员可自愿缴存住房公积金、明确缴存基数，非按月发放报酬不强制纳入、存在亏损等单位可申请降低或暂缓缴纳、单位欠缴，职工可投诉并要求追缴、探索使用住房公积金支持租赁住房发展机制五大创新。	新浪财经	2021/4/7
地方政策	合肥：市政府官方微信号“合肥发布”发布消息称将对《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》中学位制、楼盘摇号等政策出台细则。	澎湃新闻网	2021/4/7
地方政策	济南：《济南市商品房预售资金监管办法》开始施行。济南市区范围内商品房预售资金监管实行“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”，购买预售商品房的购房者凭开发商出具的《商品房预售资金监管收存通知单》将预售资金、定金、首付款等存入监管账户，未签订预售资金监管协议的企业，行政审批部门不得核发《商品房预售许可证》。	澎湃新闻网	2021/4/7

地方政策	昆明：房企不得擅自用人脸识别采集信息。	光明网	2021/4/7
地方政策	北京：发布《关于禁止房地产开发企业违规收取契税和住宅专项维修资金有关问题的通知》，在新建商品房交易过程中，应由购房人缴纳的契税和住宅专项维修资金，购房人应自行缴纳，房地产开发企业不得代收、代缴。	观点地产网	2021/4/8
地方政策	合肥：发布《关于实行市区学区内成套住房入学年限政策的相关问题解答》，秋季义务教育招生时，学校将登记学区内成套住房信息。	澎湃新闻	2021/4/8
地方政策	嘉兴：针对扰乱市场价格体系的“不实房源”，嘉兴市房管中心积极采取相关措施，通过召开专题部署会、约谈房产网站、实地走访中介机构门店，进一步开展房地产中介市场专项整治行动。	澎湃新闻	2021/4/8

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

【万科 A】公司 3 月单月实现合同销售额 628.4 亿元，销售面积 429.5 万平方米；1-3 月累计实现合同销售额 1794.7 亿元，销售面积 1104.4 万平方米。公司向万科物流增资 63.2 亿元。

【中国恒大】3 月实现销售额 648.0 亿元，同比+4.4%；销售面积 785.0 万平方米，同比+13.0%；1-3 月实现销售额 1531.5 亿元，同比+3.9%；销售面积 1788.0 万平方米，同比+7.8%。

【融创中国】公司 2021 年 3 月单月实现销售额 478.6 亿元，同比+55%；销售面积 327.6 万平方米，同比+43.24%。1-3 月累计实现销售额 1162.8 亿元，同比+88%；销售面积 769.6 万平方米，同比+69.74%。

【远洋集团】公司发布 2020 年报，2020 年实现营收 565.1 亿元，同比+11.0%；归母净利润 28.7 亿元，同比+8.0%。

【保利地产】公司 3 月单月实现销售额 492.1 亿元，同比+79.8%；销售面积 300.2 万平方米，同比+49.1%；1-3 月累计实现销售额 1242.8 亿元，同比+75.0%；累计销售面积 718.3 万平方米，同比+46.5%。

【世茂集团】公司 3 月单月实现销售额 305.0 亿元，同比+50.1%；销售面积 172.0 万平方米，同比+49.5%；1-3 月累计实现销售额 675.2 亿元，同比+82.0%；累计销售面积 382.2 万平方米，同比+81.0%。

【中南建设】公司 3 月单月实现合同销售额 237.2 亿元，同比增长 122.2%；销售面积 169.7 万平方米，同比增长 112.8%。1-3 月累计实现合同销售额 484.2 亿元，同比增长 124.3%；销售面积 351.5 万平方米，同比增长 114.8%。

【旭辉控股集团】公司 2021 年 3 月单月实现销售额 260 亿元，同比+157.43%；销售面积 149.19 万平方米，同比+138.82%。1-3 月累计实现销售额 567 亿元，同比+153.13%；销售面积 340.11 万平方米，同比+144.86%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
万科 A	公司 3 月单月实现合同销售额 628.4 亿元，销售面积 429.5 万平方米；1-3 月累计实现合同销售额 1794.7 亿元，销售面积 1104.4 万平方米。 公司向万科物流增资 63.2 亿元。	2021/4/6
中南建设	公司 3 月单月实现合同销售额 237.2 亿元，同比增长 122.2%；销售面积 169.7 万平方米，同比增长 112.8%。1-3 月累计实现合同销售额 484.2 亿元，同比增长 124.3%；销售面积 351.5 万平方米，同比增长 114.8%。	2021/4/6
华侨城 A	公布 17.6 亿元公司债券品种一和品种二票面利率分别为 3.55%和 3.95%。	2021/4/6
蓝光发展	公司以每股 4.0-5.5 元的价格累计回购股份 2847.7 万股，占总股本 0.94%。	2021/4/6

泰禾集团	刘枫先生辞任公司监事长，余敦成先生辞任公司监事。黄晓青女士、余春江先生提任为候选人。	2021/4/6
中国恒大	3月实现销售额 648.0 亿元，同比+4.4%；销售面积 785.0 万平方米，同比+13.0%；1-3月实现销售额 1531.5 亿元，同比+3.9%；销售面积 1788.0 万平方米，同比+7.8%。	2021/4/7
金隅集团	拟发行多品种非金融企业债务融资工具（DFI）。	2021/4/7
融创中国	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 478.6 亿元，同比+55%；销售面积 327.6 万平方米，同比+43.24%。1-3 月累计实现销售额 1162.8 亿元，同比+88%；销售面积 769.6 万平方米，同比+69.74%。	2021/4/8
旭辉控股集团	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 260 亿元，同比+157.43%；销售面积 149.19 万平方米，同比+138.82%。1-3 月累计实现销售额 567 亿元，同比+153.13%；销售面积 340.11 万平方米，同比+144.86%。	2021/4/8
雅居乐集团	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 130 亿元，同比+69.94%；销售面积 92.7 万平方米，同比+63.2%。1-3 月累计实现销售额 395.3 亿元，同比+152.59%；销售面积 248 万平方米，同比+135.52%。	2021/4/8
蓝光发展	公司股东大会通过《关于转让四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司股份的议案》	2021/4/8
中国奥园	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 119.8 亿元，同比+65%；1-3 月累计实现销售额 300.2 亿元，同比+110%；	2021/4/8
时代中国控股	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 83.8 亿元，同比+79.44%；销售面积 42.4 万平方米，同比+10.13%。1-3 月累计实现销售额 202.7 亿元，同比+62.94%；销售面积 103.1 万平方米，同比+14.43%。	2021/4/8
美的置业	公司 2021 年 1-3 月累计实现销售额 391.8 亿元，同比+155.24%；销售面积 342.1 万平方米，同比+132.25%。	2021/4/8
正荣地产	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 159.93 亿元，同比+107.7%；销售面积 93.72 万平方米，同比+85.94。1-3 月累计实现销售额 399.97 亿元，同比+123.47%；销售面积 238.64 万平方米，同比+105.56%。	2021/4/8
绿城中国	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 214 亿元，同比+105.8%；销售面积 77 万平方米，同比+120%。1-3 月累计实现销售额 668 亿元，同比+174.9%；销售面积 280 万平方米，同比+150%。	2021/4/8
融信中国	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 155.37 亿元，同比+98.1%；销售面积 77.01 万平方米，同比+158.72%。1-3 月累计实现销售额 397.35 亿元，同比+117.87%；销售面积 199.39 万平方米，同比+160.43%。	2021/4/8
德信中国	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 105 亿元，同比+210.65%；销售面积 51.8 万平方米，同比+206.51%。1-3 月累计实现销售额 190.3 亿元，同比+463.02%；销售面积 89.4 万平方米，同比+223.91%。	2021/4/8

花样年控股	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 45.09 亿元，同比+114.41%；销售面积 26.14 万平方米，同比+35.45%。1-3 月累计实现销售额 103.24 亿元，同比+129.68%；销售面积 58.38 万平方米，同比+47.09%。	2021/4/8
中梁控股	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 172 亿元，同比+109.76%；销售面积 138.4 万平方米，同比+117.29%。1-3 月累计实现销售额 480 亿元，同比+156.69%；销售面积 372.7 万平方米，同比+135.29%。	2021/4/8
华侨城 A	公司完成发行 17.6 亿元公司债券，其中品种一为 2.6 亿元 5 年期公司债券，利率为 3.55%；品种二为 15 亿元 7 年期公司债券，利率为 3.95%。	2021/4/8
保利置业	公司就一笔 39 亿港元 3 年期的定期贷款融资订立融资协议。	2021/4/8
富力地产	公司完成对“16 富力 05”本期回售，回售有效登记数量为 94.7 万手，回售金额为 946.781 百万元。	2021/4/8
远洋集团	公司发布 2020 年报，2020 年实现营收 565.1 亿元，同比+11.0%；归母净利润 28.7 亿元，同比+8.0%。	2021/4/9
保利地产	公司 3 月单月实现销售额 492.1 亿元，同比+79.8%；销售面积 300.2 万平方米，同比+49.1%；1-3 月累计实现销售额 1242.8 亿元，同比+75.0%；累计销售面积 718.3 万平方米，同比+46.5%。	2021/4/9
世茂集团	公司 3 月单月实现销售额 305.0 亿元，同比+50.1%；销售面积 172.0 万平方米，同比+49.5%；1-3 月累计实现销售额 675.2 亿元，同比+82.0%；累计销售面积 382.2 万平方米，同比+81.0%。	2021/4/9
越秀地产	公司 3 月单月实现销售额 114.1 亿元，同比+136.0%；销售面积 39.5 万平方米，同比+115.0%；1-3 月累计实现销售额 249.6 亿元，同比+174.0%；累计销售面积 87.3 万平方米，同比+151.0%。	2021/4/9
中骏集团控股	公司 3 月单月实现销售额 108.3 亿元，同比+80.0%；销售面积 57.6 万平方米，同比+34.0%；1-3 月累计实现销售额 260.3 亿元，同比+101.0%；累计销售面积 149.3 万平方米，同比+66.0%。	2021/4/9
宝龙地产	公司 3 月单月实现销售额 95.1 亿元，同比+197.2%；销售面积 60.5 万平方米，同比+181.4%；1-3 月累计实现销售额 246.1 亿元，同比+207.0%；累计销售面积 158.3 万平方米，同比+203.9%。	2021/4/9
保利置业集团	1-3 月累计实现销售额 103.0 亿元，同比+94.3%；累计销售面积 56.5 万平方米，同比+116.5%。	2021/4/9
合生创展集团	1-3 月累计实现销售额 102.5 亿元，同比+201.7%；累计销售面积 29.7 万平方米，同比+12.5%。	2021/4/9
招商蛇口	公司拟发行规模为不超过 10 亿元的公司债券，品种一 5 年期票面利率 3.40%-4.40%，品种二 3 年期票面利率 3.10%-4.10%。	2021/4/9
华侨城 A	公司进行债券回售，“16 侨城 02”的回售数量为 1000 万张，回售	2021/4/9

	金额为 10 亿元。	
富力地产	公司调整“19 富力 01”债券票面利率为 7.00%。	2021/4/9
万科 A	公司 3 月单月实现合同销售额 628.4 亿元，销售面积 429.5 万平方米；1-3 月累计实现合同销售额 1794.7 亿元，销售面积 1104.4 万平方米。 公司向万科物流增资 63.2 亿元。	2021/4/6
中南建设	公司 3 月单月实现合同销售额 237.2 亿元，同比增长 122.2%；销售面积 169.7 万平方米，同比增长 112.8%。1-3 月累计实现合同销售额 484.2 亿元，同比增长 124.3%；销售面积 351.5 万平方米，同比增长 114.8%。	2021/4/6
华侨城 A	公布 17.6 亿元公司债券品种一和品种二票面利率分别为 3.55% 和 3.95%。	2021/4/6
蓝光发展	公司以每股 4.0-5.5 元的价格累计回购股份 2847.7 万股，占总股本 0.94%。	2021/4/6
泰禾集团	刘枫先生辞任公司监事长，余敦成先生辞任公司监事。黄晓青女士、余春江先生提任为候选人。	2021/4/6
中国恒大	3 月实现销售额 648.0 亿元，同比+4.4%；销售面积 785.0 万平方米，同比+13.0%；1-3 月实现销售额 1531.5 亿元，同比+3.9%；销售面积 1788.0 万平方米，同比+7.8%。	2021/4/7
金隅集团	拟发行多品种非金融企业债务融资工具（DFI）。	2021/4/7
融创中国	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 478.6 亿元，同比+55%；销售面积 327.6 万平方米，同比+43.24%。1-3 月累计实现销售额 1162.8 亿元，同比+88%；销售面积 769.6 万平方米，同比+69.74%。	2021/4/8
旭辉控股集团	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 260 亿元，同比+157.43%；销售面积 149.19 万平方米，同比+138.82%。1-3 月累计实现销售额 567 亿元，同比+153.13%；销售面积 340.11 万平方米，同比+144.86%。	2021/4/8
雅居乐集团	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 130 亿元，同比+69.94%；销售面积 92.7 万平方米，同比+63.2%。1-3 月累计实现销售额 395.3 亿元，同比+152.59%；销售面积 248 万平方米，同比+135.52%。	2021/4/8
蓝光发展	公司股东大会通过《关于转让四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司股份的议案》	2021/4/8
中国奥园	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 119.8 亿元，同比+65%；1-3 月累计实现销售额 300.2 亿元，同比+110%；	2021/4/8
时代中国控股	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 83.8 亿元，同比+79.44%；销售面积 42.4 万平方米，同比+10.13%。1-3 月累计实现销售额 202.7 亿元，同比+62.94%；销售面积 103.1 万平方米，同比+14.43%。	2021/4/8

美的置业	公司 2021 年 1-3 月累计实现销售额 391.8 亿元，同比+155.24%；销售面积 342.1 万平方米，同比+132.25%。	2021/4/8
正荣地产	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 159.93 亿元，同比+107.7%；销售面积 93.72 万平方米，同比+85.94。1-3 月累计实现销售额 399.97 亿元，同比+123.47%；销售面积 238.64 万平方米，同比+105.56%。	2021/4/8
绿城中国	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 214 亿元，同比+105.8%；销售面积 77 万平方米，同比+120%。1-3 月累计实现销售额 668 亿元，同比+174.9%；销售面积 280 万平方米，同比+150%。	2021/4/8
融信中国	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 155.37 亿元，同比+98.1%；销售面积 77.01 万平方米，同比+158.72%。1-3 月累计实现销售额 397.35 亿元，同比+117.87%；销售面积 199.39 万平方米，同比+160.43%。	2021/4/8
德信中国	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 105 亿元，同比+210.65%；销售面积 51.8 万平方米，同比+206.51%。1-3 月累计实现销售额 190.3 亿元，同比+463.02%；销售面积 89.4 万平方米，同比+223.91%。	2021/4/8
花样年控股	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 45.09 亿元，同比+114.41%；销售面积 26.14 万平方米，同比+35.45%。1-3 月累计实现销售额 103.24 亿元，同比+129.68%；销售面积 58.38 万平方米，同比+47.09%。	2021/4/8
中梁控股	公司 2021 年 3 月单月实现销售额 172 亿元，同比+109.76%；销售面积 138.4 万平方米，同比+117.29%。1-3 月累计实现销售额 480 亿元，同比+156.69%；销售面积 372.7 万平方米，同比+135.29%。	2021/4/8
华侨城 A	公司完成发行 17.6 亿元公司债券，其中品种一为 2.6 亿元 5 年期公司债券，利率为 3.55%；品种二为 15 亿元 7 年期公司债券，利率为 3.95%。	2021/4/8
保利置业	公司就一笔 39 亿港元 3 年期的定期贷款融资订立融资协议。	2021/4/8
富力地产	公司完成对“16 富力 05”本期回售，回售有效登记数量为 94.7 万手，回售金额为 946.781 百万元。	2021/4/8
远洋集团	公司发布 2020 年报，2020 年实现营收 565.1 亿元，同比+11.0%；归母净利润 28.7 亿元，同比+8.0%。	2021/4/9
保利地产	公司 3 月单月实现销售额 492.1 亿元，同比+79.8%；销售面积 300.2 万平方米，同比+49.1%；1-3 月累计实现销售额 1242.8 亿元，同比+75.0%；累计销售面积 718.3 万平方米，同比+46.5%。	2021/4/9
世茂集团	公司 3 月单月实现销售额 305.0 亿元，同比+50.1%；销售面积 172.0 万平方米，同比+49.5%；1-3 月累计实现销售额 675.2 亿元，同比+82.0%；累计销售面积 382.2 万平方米，同比+81.0%。	2021/4/9
越秀地产	公司 3 月单月实现销售额 114.1 亿元，同比+136.0%；销售面积 39.5 万平方米，同比+115.0%；1-3 月累计实现销售额 249.6 亿元，同比	2021/4/9

	+174.0%；累计销售面积 87.3 万平方米，同比+151.0%。	
中骏集团控股	公司 3 月单月实现销售额 108.3 亿元，同比+80.0%；销售面积 57.6 万平方米，同比+34.0%；1-3 月累计实现销售额 260.3 亿元，同比+101.0%；累计销售面积 149.3 万平方米，同比+66.0%。	2021/4/9
宝龙地产	公司 3 月单月实现销售额 95.1 亿元，同比+197.2%；销售面积 60.5 万平方米，同比+181.4%；1-3 月累计实现销售额 246.1 亿元，同比+207.0%；累计销售面积 158.3 万平方米，同比+203.9%。	2021/4/9
保利置业集团	1-3 月累计实现销售额 103.0 亿元，同比+94.3%；累计销售面积 56.5 万平方米，同比+116.5%。	2021/4/9
合生创展集团	1-3 月累计实现销售额 102.5 亿元，同比+201.7%；累计销售面积 29.7 万平方米，同比+12.5%。	2021/4/9
招商蛇口	公司拟发行规模为不超过 10 亿元的公司债券，品种一 5 年期票面利率 3.40%-4.40%，品种二 3 年期票面利率 3.10%-4.10%。	2021/4/9
华侨城 A	公司进行债券回售，“16 侨城 02”的回售数量为 1000 万张，回售金额为 10 亿元。	2021/4/9
富力地产	公司调整“19 富力 01”债券票面利率为 7.00%。	2021/4/9

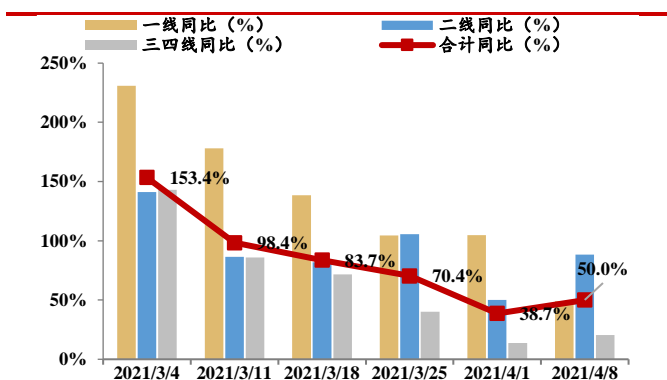
资料来源：公司公告、华西证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1. 重点城市一手房成交分析

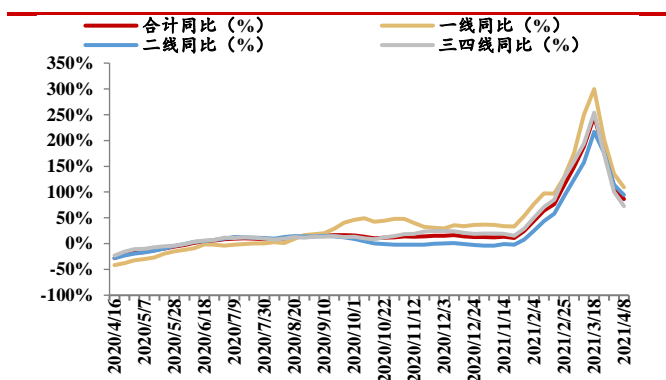
本周(04.02-04.08)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 72143 套，同比增速 50%，环比增速-23.7%；合计成交面积 752.7 万平方米，同比增速 52.9%，环比增速-19.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 49%、88.4%和 20.5%，环比增速为-49.8%、-1.8%和-30.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 32.4%、96.1%和 19.7%，环比增速为-43.7%、-0.9%和-29.8%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



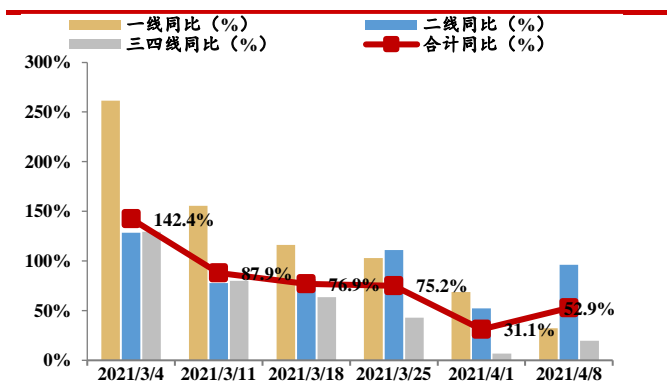
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



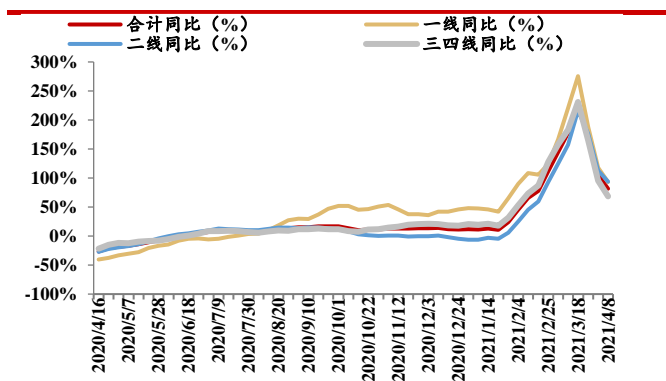
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

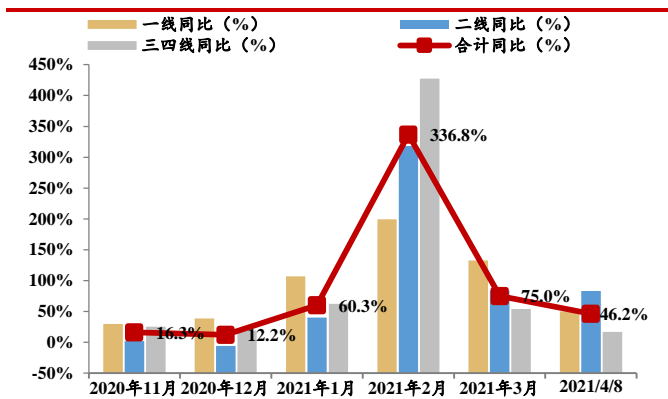
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

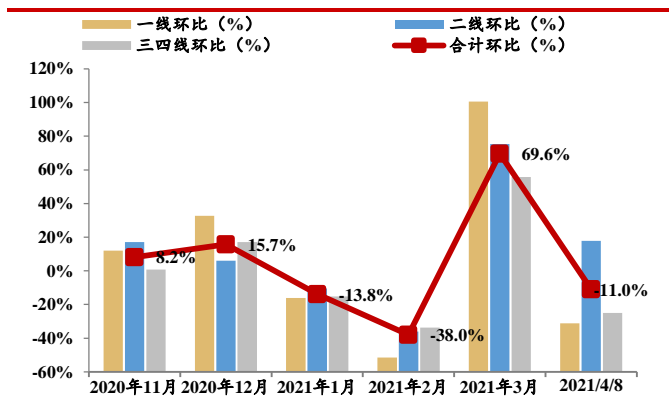
本月至今(04.01-04.08)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 83068 套，同比增速 46.2%，环比增速-11%；合计成交面积 861.8 万平方米，同比增速 47.5%，环比增速-10.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 50%、83.3%和 16.8%，环比增速为-31.2%、17.8%和-25%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 35.3%、88.1%和 14.9%，环比增速为-39.6%、18.1%和-26.1%。

图 7 一手房成交套数同比分析（月度）



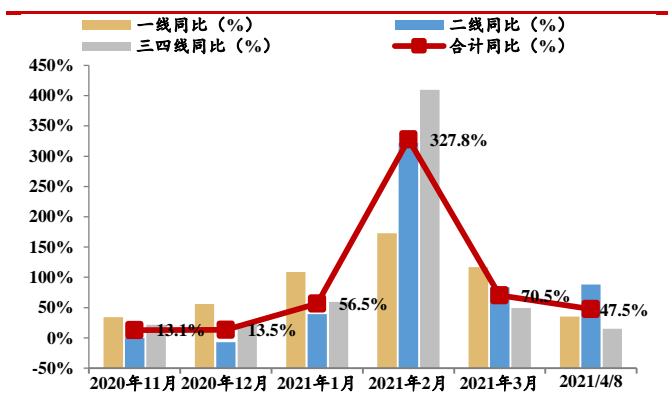
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 8 一手房成交套数环比分析（月度）



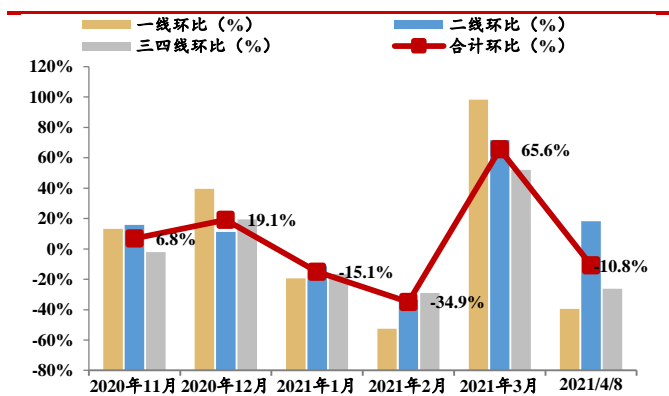
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	72143	50.0%	-23.7%	72015
	成交面积 (万平)	752.7	52.9%	-19.5%	739
一线城市	套数 (套)	9652	49.0%	-49.8%	11895
	成交面积 (万平)	81.4	32.4%	-43.7%	102
二线城市	套数 (套)	34289	88.4%	-1.8%	27170
	成交面积 (万平)	398.8	96.1%	-0.9%	312
三四线城市	套数 (套)	28202	20.5%	-30.2%	32950
	成交面积 (万平)	272.4	19.7%	-29.8%	324
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2200	25.5%	-37.4%	2530
	成交面积 (万平)	17.8	-17.7%	-48.3%	24
上海	套数 (套)	3357	51.5%	-48.4%	4248
	成交面积 (万平)	28.2	43.0%	-44.8%	36
广州	套数 (套)	2797	81.0%	-64.4%	3846
	成交面积 (万平)	23.4	101.1%	-49.7%	30
深圳	套数 (套)	1298	34.8%	-5.0%	1272
	成交面积 (万平)	12.0	40.9%	-4.7%	12
杭州	套数 (套)	3164	170.7%	64.2%	2644
	成交面积 (万平)	36.3	175.0%	66.1%	29
南京	套数 (套)	3085	37.8%	8.2%	2749
	成交面积 (万平)	36.4	26.2%	-0.7%	34
武汉	套数 (套)	4676	844.6%	-10.4%	3912
	成交面积 (万平)	53.9	857.9%	-6.9%	45
成都	套数 (套)	5898	221.9%	29.0%	3793
	成交面积 (万平)	92.9	144.2%	20.0%	63
青岛	套数 (套)	2665	40.4%	-24.7%	2770
	成交面积 (万平)	31.8	47.4%	-20.1%	32
福州	套数 (套)	1687	90.4%	-27.8%	1363
	成交面积 (万平)	13.5	179.4%	-33.2%	12
厦门	套数 (套)	2321	242.2%	54.6%	1423
	成交面积 (万平)	18.6	248.4%	64.2%	11
济南	套数 (套)	2878	24.4%	-40.5%	1914
	成交面积 (万平)	29.3	40.0%	-40.0%	19
宁波	套数 (套)	2038	69.8%	59.2%	1392
	成交面积 (万平)	23.3	71.3%	57.9%	16
南宁	套数 (套)	2711	-1.3%	-3.4%	2265
	成交面积 (万平)	24.8	20.0%	7.9%	19

苏州	套数 (套)	1772	2.0%	-29.9%	1835
	成交面积 (万平)	20.8	7.0%	-37.6%	22
无锡	套数 (套)	1394	38.2%	-7.7%	1111
	成交面积 (万平)	17.2	52.9%	-0.5%	12

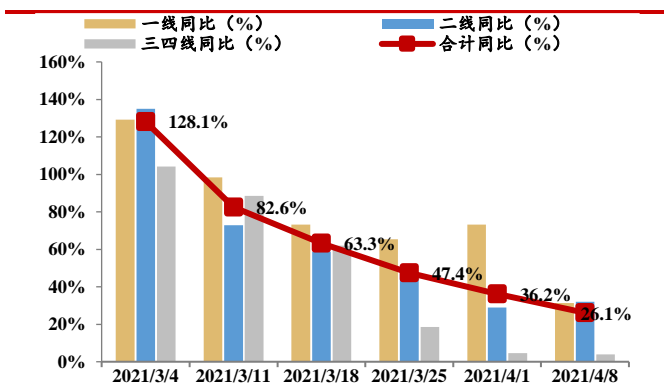
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

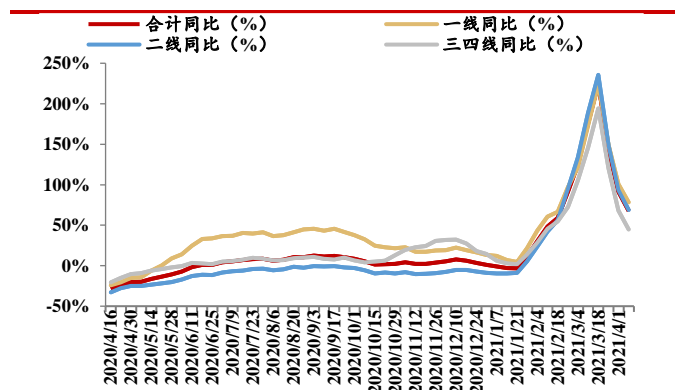
本周(04.02-04.08)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交16721套，同比增速26.1%，环比增速-26.6%；合计成交面积159.2万平方米，同比增速30.4%，环比增速-27.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为31.3%、32%和3.9%，环比增速为-42.8%、-19.3%和-14.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为33.4%、37.1%和9.4%，环比增速为-41.9%、-20.6%和-23.5%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



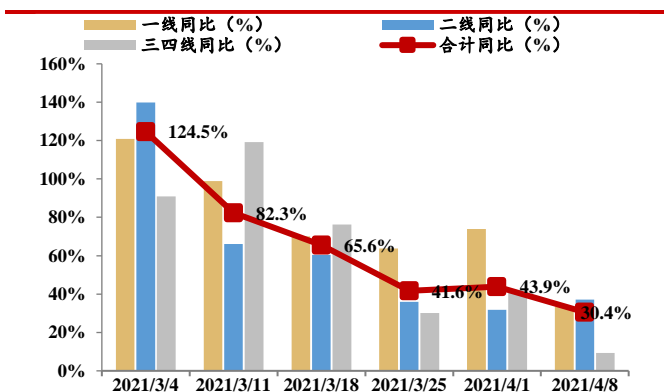
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）



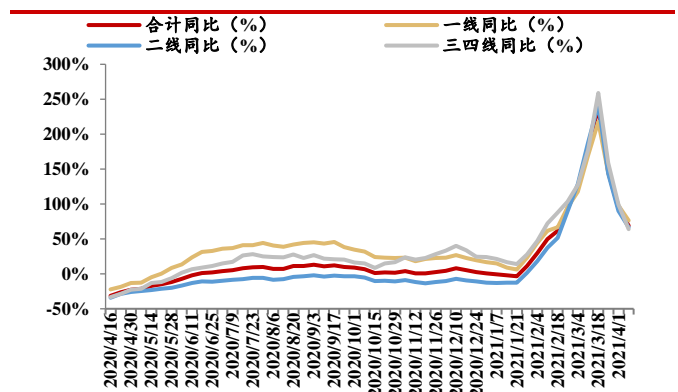
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 13 二手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

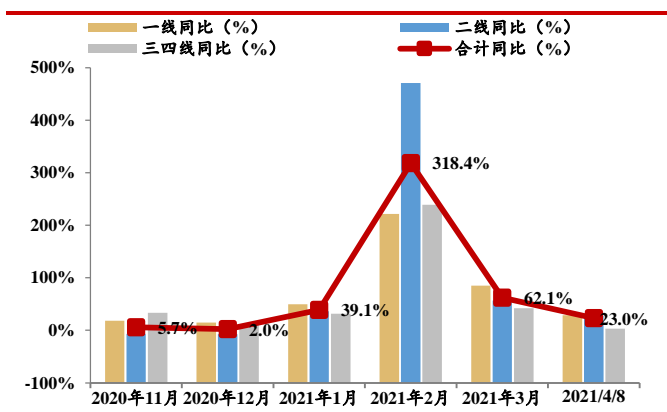
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

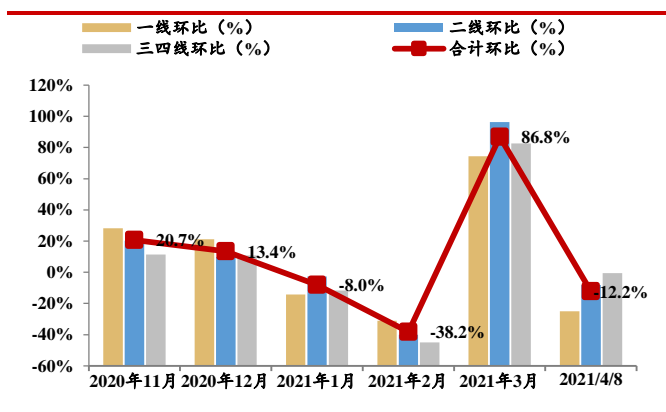
本月至今（04.01-04.08），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 20378 套，同比增速 23%，环比增速-12.2%；合计成交面积 198.7 万平方米，同比增速 31%，环比增速-8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 29%、27.5%和 3.2%，环比增速为-25.1%、-8.2%和-0.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 32%、37.2%和 12.4%，环比增速为-22.8%、-3.1%和 0.8%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



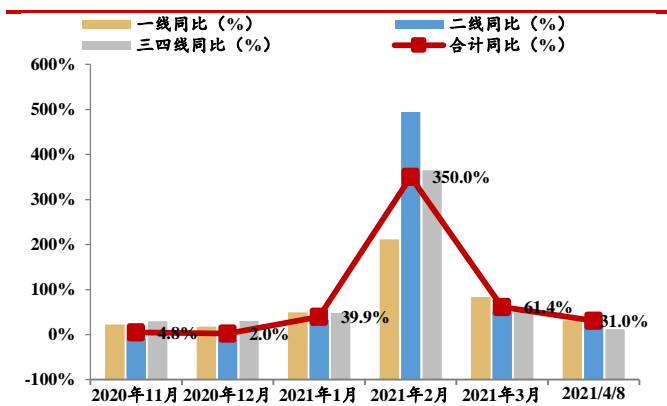
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



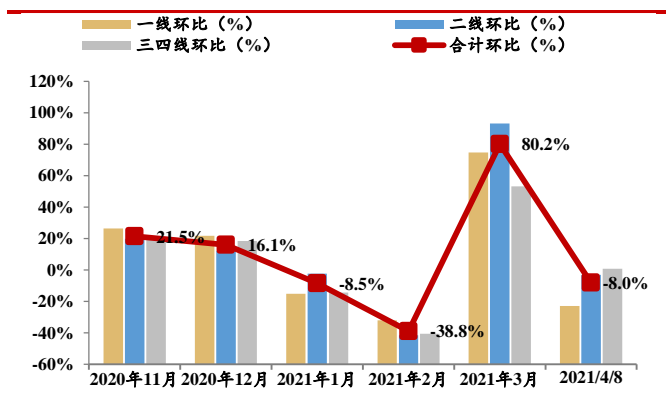
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	16721	26.1%	-26.6%	18004
	成交面积 (万平)	159.2	30.4%	-27.5%	170
一线城市	套数 (套)	4412	31.3%	-42.8%	5607
	成交面积 (万平)	38.5	33.4%	-41.9%	48
二线城市	套数 (套)	9504	32.0%	-19.3%	9693
	成交面积 (万平)	93.0	37.1%	-20.6%	94
三四线城市	套数 (套)	2805	3.9%	-14.7%	2704
	成交面积 (万平)	27.8	9.4%	-23.5%	28
<b>重点城市</b>					
北京	套数 (套)	3419	65.6%	-45.9%	4354
	成交面积 (万平)	30.0	72.9%	-44.1%	37
深圳	套数 (套)	993	-23.4%	-29.1%	1253
	成交面积 (万平)	8.5	-26.1%	-32.9%	11
杭州	套数 (套)	1119	-5.8%	-49.4%	1414
	成交面积 (万平)	10.8	5.9%	-49.3%	13
南京	套数 (套)	2324	47.9%	33.6%	2119
	成交面积 (万平)	20.5	52.3%	36.4%	19
成都	套数 (套)	769	-8.7%	-22.6%	853
	成交面积 (万平)	9.6	3.5%	-15.0%	10
青岛	套数 (套)	1630	95.0%	6.5%	1361
	成交面积 (万平)	14.8	98.9%	6.4%	12
厦门	套数 (套)	1054	85.9%	-33.7%	1108
	成交面积 (万平)	12.3	156.2%	-14.7%	11
南宁	套数 (套)	260	38.3%	-48.6%	329
	成交面积 (万平)	2.3	37.5%	-49.2%	3
苏州	套数 (套)	1536	61.7%	-12.0%	1470
	成交面积 (万平)	15.4	38.0%	-33.9%	16
无锡	套数 (套)	812	-23.3%	-44.5%	1039
	成交面积 (万平)	7.4	-25.6%	-45.6%	9
东莞	套数 (套)	300	-34.2%	-21.1%	314
	成交面积 (万平)	2.6	-67.5%	-58.5%	3
扬州	套数 (套)	362	11.4%	-23.0%	373
	成交面积 (万平)	3.4	4.9%	-22.1%	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)	1387	4.9%	-18.0%	1375
	成交面积 (万平)	14.2	66.4%	-17.1%	15

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	566	76.9%	9.7%	467
	成交面积 (万平)	5.8	89.2%	-10.9%	5
江门	套数 (套)	190	25.8%	-18.1%	176
	成交面积 (万平)	1.7	37.1%	-11.0%	1

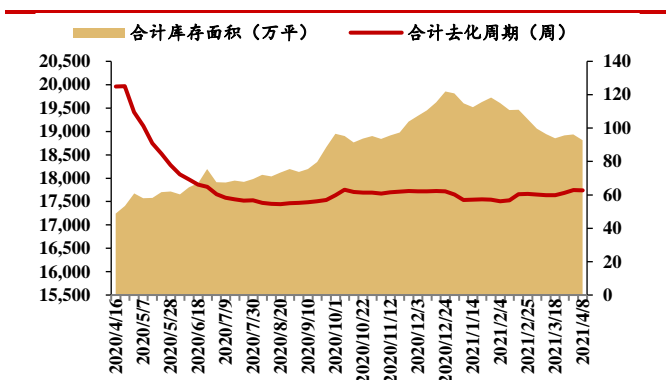
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

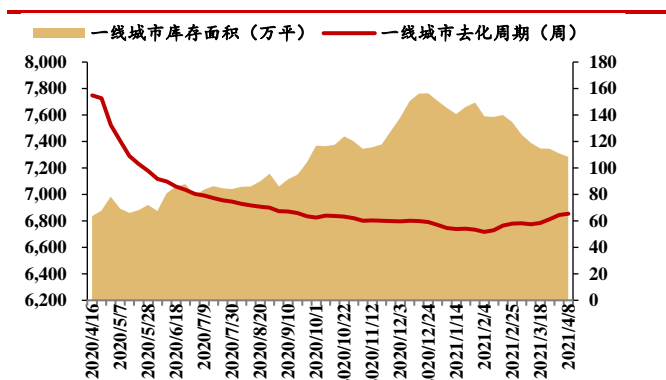
本周 (04.02-04.08), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18810.6 万平方米, 环比增速-0.7%, 去化周期 62.7 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.4%、-0.9%、-0.7%, 去化周期分别为 65.2 周、58.4 周、68.6 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



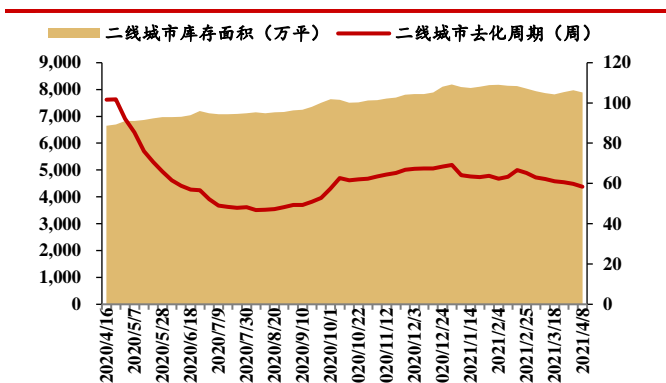
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



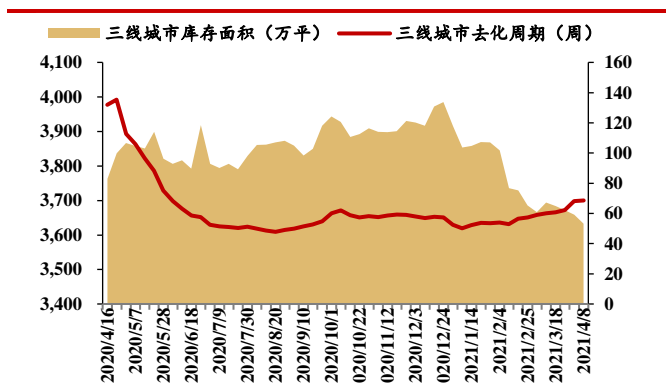
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18811	-0.7%	299.9	62.7	63.0
一线城市	7284	-0.4%	111.6	65.2	64.3
二线城市	7894	-0.9%	135.3	58.4	59.7
三四线城市	3633	-0.7%	52.9	68.6	68.3
<b>重点城市</b>					
北京	2355	-1.0%	25.4	92.6	94.8
上海	2725	0.2%	39.9	68.4	66.6
广州	1564	0.2%	32.6	47.9	47.3
深圳	640	-2.0%	13.7	46.7	44.3
杭州	1122	-1.9%	28.1	39.9	41.9
南京	2299	-1.1%	30.4	75.7	79.0
南宁	874	0.8%	20.5	42.7	42.3
福州	1431	-0.3%	10.0	143.5	154.3
厦门	334	-2.5%	7.4	45.4	47.1
宁波	336	-3.4%	16.8	20.0	20.5
苏州	1498	-0.7%	22.2	67.4	66.5
江阴	469	0.0%	6.3	74.1	72.7
温州	1102	-1.5%	23.9	46.2	48.0
泉州	681	0.1%	3.0	230.3	199.4
莆田	432	-0.3%	5.0	85.8	89.1
宝鸡	618	-1.4%	8.4	73.5	73.3
东营	330	0.4%	6.3	52.1	47.2

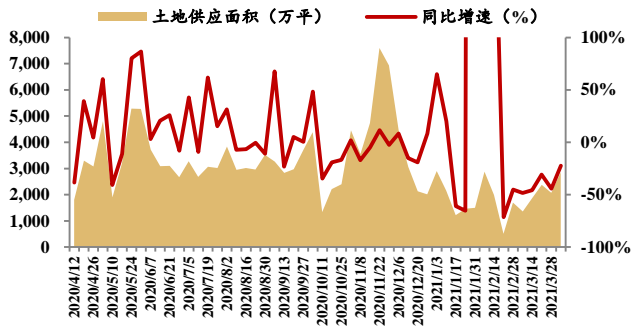
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

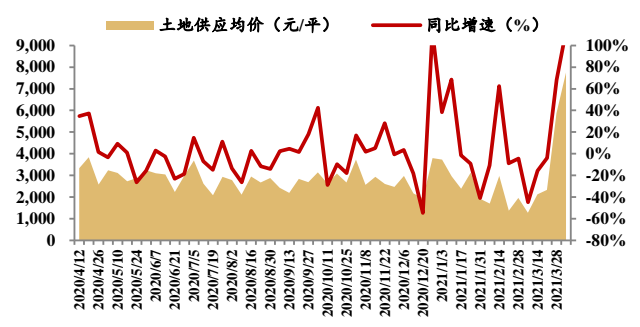
本周（03.29-04.04），土地供给方面，本周供应土地 2853.4 万平方米，同比增速-22.4%；供应均价 7745 元/平方米，同比增速 114%。土地成交方面，本周成交土地 1340.8 万平方米，同比增速-59.1%；土地成交金额 297.9 亿元，同比增速-74%。本周土地成交楼面价 2222 元/平方米，溢价率 21%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、10%、26.7%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



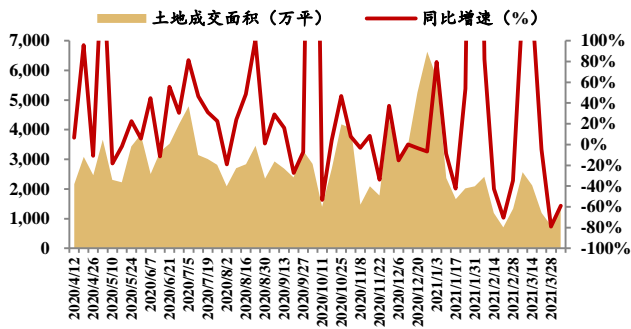
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



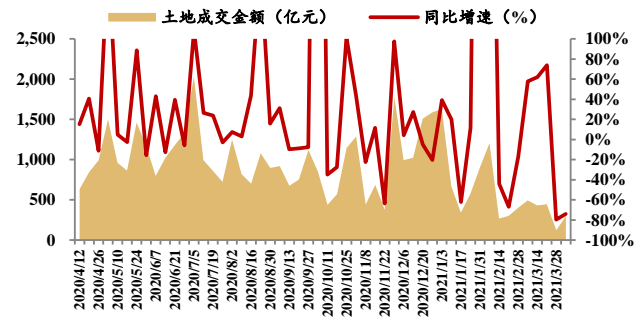
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



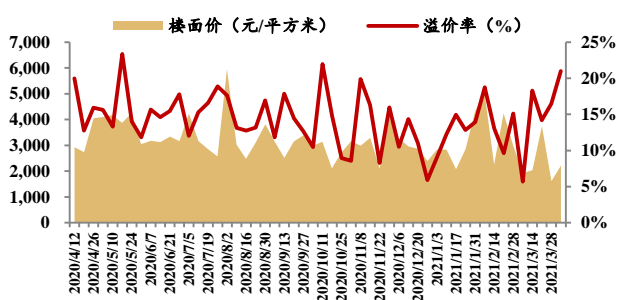
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



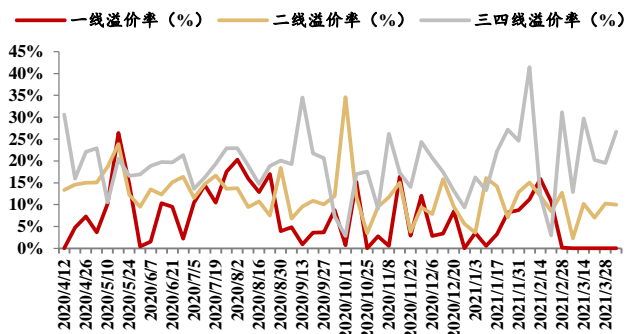
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

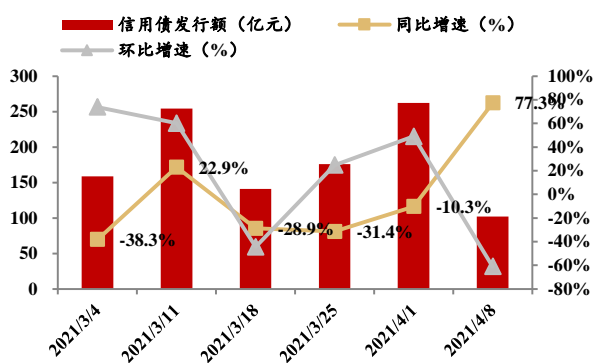
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
蓝光发展	昆明市	晋宁区	48,677.36	150,899.82	17,524.80	70	2021-02-08
南国置业	重庆市	渝北区	73,137.00	99,348.60	81,000.00	100	2021-02-08
荣盛发展	宜昌市	夷陵区	56,937.00	125,261.40	31,820.00	85	2021-02-09
荣盛发展	漯河市	漯河市	56,961.00	102,529.80	68,320.00	85	2021-02-26
阳光城	银川市	金凤区	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
万科	中山市	中山市	70,713.60	212,140.80	115,616.74	100	2021-03-03
荣盛发展	滁州市	南谯区	41,658.00	83,316.00	42,600.00	85	2021-03-05
万科	温州市	瓯海区	89,195.00	231,907.00	162,003.00	90	2021-03-10
万科	西安市	蓝田县	58,505.18	152,113.47	50,950.00	60	2021-03-10
万科	西安市	蓝田县	29,820.82	77,534.13	25,700.00	60	2021-03-10
万科	西安市	蓝田县	68,847.10	179,002.46	51,400.00	60	2021-03-10
万科	东莞市	东莞市	93,938.55	206,664.81	320,000.00	48	2021-03-18
荣盛发展	芜湖市	鸠江区	105,299.40	231,658.68	98,400.00	100	2021-03-30
荣盛发展	沧州市	运河区	44,527.53	97,960.57	37,050.00	55.76	2021-03-30

资料来源: Wind, 华西证券研究所

## 4.5. 房地产行业融资分析

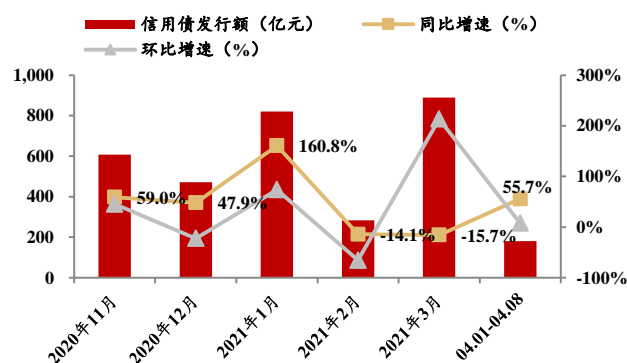
本周（04.02-04.08），房地产企业合计发行信用债 102.1 亿元，同比增速 77.3%，环比增速-61.1%。本月至今（04.01-04.08）房地产企业合计发行信用债 181.55 亿元，同比增速 55.7%，环比增速 7.7%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

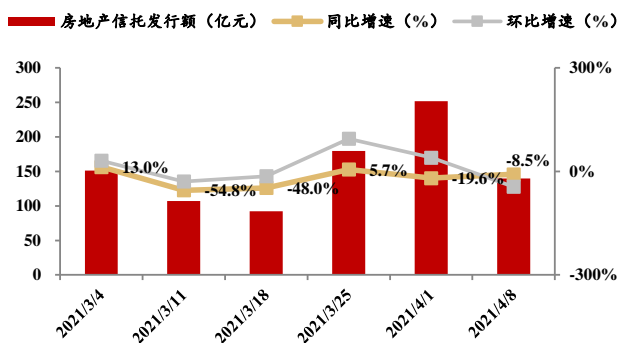
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

类别	发行只数	只数比重 (%)	发行额 (亿元)	面额比重 (%)	同比增速 (%)
企业债	4	1.69	24.60	1.13	156.3%
一般企业债	4	1.69	24.60	1.13	156.3%
公司债	85	36.02	1,020.87	46.97	34.0%
一般公司债	66	27.97	857.37	39.45	39.8%
私募债	19	8.05	163.50	7.52	10.3%
中期票据	32	13.56	366.70	16.87	15.5%
一般中期票据	32	13.56	366.70	16.87	15.5%
短期融资券	48	20.34	338.00	15.55	-31.7%
一般短期融资券	3	1.27	25.30	1.16	-38.3%
超短期融资债券	45	19.07	312.70	14.39	-31.2%
定向工具	18	7.63	161.10	7.41	151.7%
资产支持证券	48	20.34	257.17	11.83	96.3%
交易商协会 ABN	3	1.27	12.02	0.55	-60.1%
证监会主管 ABS	45	19.07	245.16	11.28	142.9%
项目收益票据	1	0.42	5.00	0.23	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	236	100.00	2,173.44	100.00	19.8%

资料来源：Wind，华西证券研究所

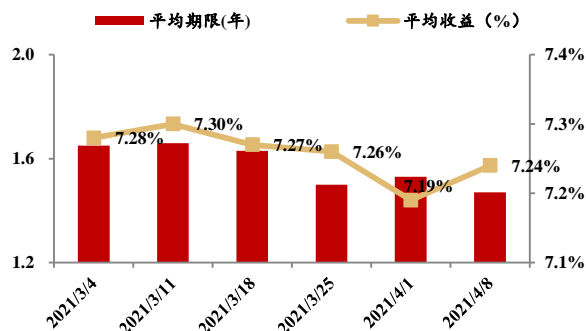
本周(04.02-04.08)，房地产类集合信托合计发行 139.9 亿元，同比增速-8.5%，环比增速-44.4%，平均收益 7.24%。本月至今(04.01-04.08)房地产类集合信托合计发行 172 亿元，同比增速-36.5%，环比增速-4.9%，平均收益为 7.2%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



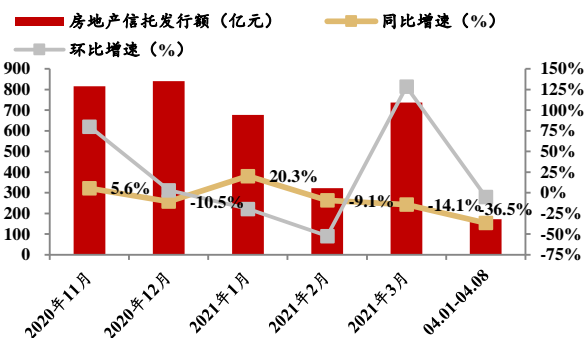
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



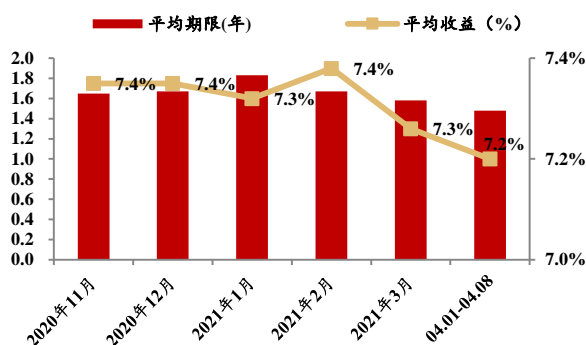
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，住房和城乡建设部副部长倪虹约谈 5 个城市政府负责人，指出要充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。地方层面，广州将全面加强新建商品住房价格备案管理，延长人才房限售年限至 3 年，进一步加强房地产金融管理。深圳提出灵活就业人员可自愿缴存住房公积金机制。北京提出房企不得代收、代缴购房人契税和住宅专项维修资金，简化提取已故存款人小额存款相关事宜。温州外地迁入人员新购住房可享 5 万元补助。合肥颁布新政，包括不少于 9000 亩宅地供应，二手房限售，热点楼盘“摇号+限售”等。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、碧桂园以及物管板块碧桂园服务、恒大物业、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。