

房地产

证券研究报告

2021年04月11日

一季度卖地创纪录，楼市管控持续趋严

——房地产销售周报 0411

行业追踪 (2021.3.29-2021.4.4)

一手房：环比下降 9.77%，同比上升 69.72%，累计同比上升 97.84%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.36 万套，环比下降 9.77%，同比上升 69.72%，累计同比上升 97.84%，较前一周减少 3.8 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-38.71%、-6.36%、6.69%；同比增速分别为 7.28%、97.37%、70.74%；累计同比增速分别为 140%、84.04%、96.53%，较上周分别增加-12.92、-0.43、-4.46 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-58.19%、-53.49%、-28.03%、0%；累计同比分别为 113.19%、134%、204.79%、105.32%，较上周分别变动 5.96、-20.27、-28.36、-8.22 个百分点。

二手房：环比下降 13.93%，同比上升 23.23%，累计同比上升 88.96%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.22 万套，环比下降 13.93%，同比上升 23.23%，累计同比上升 88.96%，较上周增加 0.16 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-33.9%、0.44%、37.57%；同比增速分别为 17.23%、27.99%、20.12%；累计同比增速分别为 90.3%、82.86%、138.37%，较上周分别变动了 9.32、-6.22、-22.26 个百分点。

库存：去化周期 36.8 周，环比下降 11.45%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 78.15 万套，去化周期 36.8 周，环比下降 11.45%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-34.92%、0.35%、-0.48%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.36 万套，环比下降 9.77%，同比上升 69.72%，累计同比上升 97.84%，较前一周减少 3.8 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.22 万套，环比下降 13.93%，同比上升 23.23%，累计同比上升 88.96%，较上周增加 0.16 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 78.15 万套，去化周期 36.8 周，环比下降 11.45%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-34.92%、0.35%、-0.48%。

一季度 50 城卖地 7020.99 亿，同比增 26%，刷新历史纪录。中原地产研究中心统计数据显示，截至 3 月 31 日，50 城中一季度，上海卖地超 900 亿，收入最多；杭州紧随其后，卖地超 700 亿；广州卖地超 300 亿，居第三名。在卖地收入增速方面，无锡增速最快，同比增长 5292.97%。房企拿地方面，一季度，有 12 家房企拿地超百亿。具体来看，绿城中国、保利发展、建发、招商局、融创中国、万科拿地均超 200 亿。华润置地、海外发展、绿地控股、滨江房产、碧桂园、新城控股拿地金额均超百亿。

三个月内住建部“敲打”13 城，中国释严控楼市信号。2021 年以来，中国持续传出严控楼市的信号。自 1 月下旬，中国住房和城乡建设部赴深圳、上海调研，三个月内，住建部已调研督导或约谈了 13 个城市。4 月 8 日，住房和城乡建设部副部长倪虹约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通 5 个城市政府负责人。倪虹指出，城市政府要紧盯新情况新问题，及时采取针对性措施，精准调控，坚决遏制投机炒房，引导好预期，确保房地产市场平稳运行。“**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。4 月 5 日深夜，合肥市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，新政自 2021 年 4 月 6 日起施行。《通知》主要内容有 8 条：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。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

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：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》2021-04-04
- 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 0404》2021-04-04
- 3 《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

内容目录

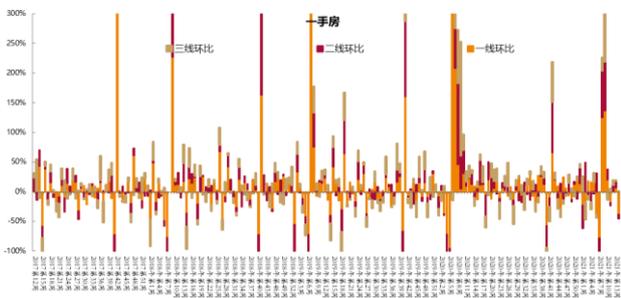
1. 行业追踪（2021.03.29-2021.04.04）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	8
3. 行业新闻	12

1. 行业追踪 (2021.03.29-2021.04.04)

1.1. 36 城一手房成交回顾

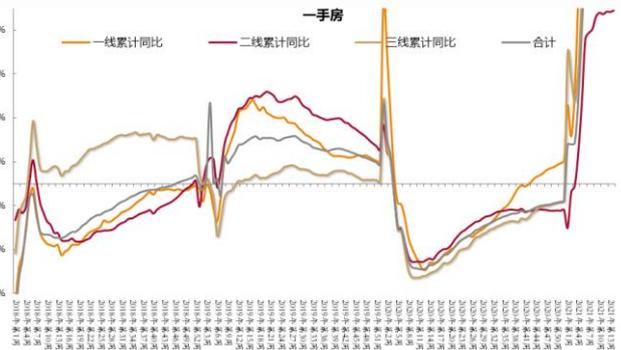
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.36 万套，环比下降 9.77%，同比上升 69.72%，累计同比上升 97.84%，较前一周减少 3.8 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -38.71%、-6.36%、6.69%；同比增速分别为 7.28%、97.37%、70.74%；累计同比增速分别为 140%、84.04%、96.53%，较上周分别增加-12.92、-0.43、-4.46 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-58.19%、-53.49%、-28.03%、0%；累计同比分别为 113.19%、134%、204.79%、105.32%，较上周分别变动 5.96、-20.27、-28.36、-8.22 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-38.71%、-6.36%、6.69%



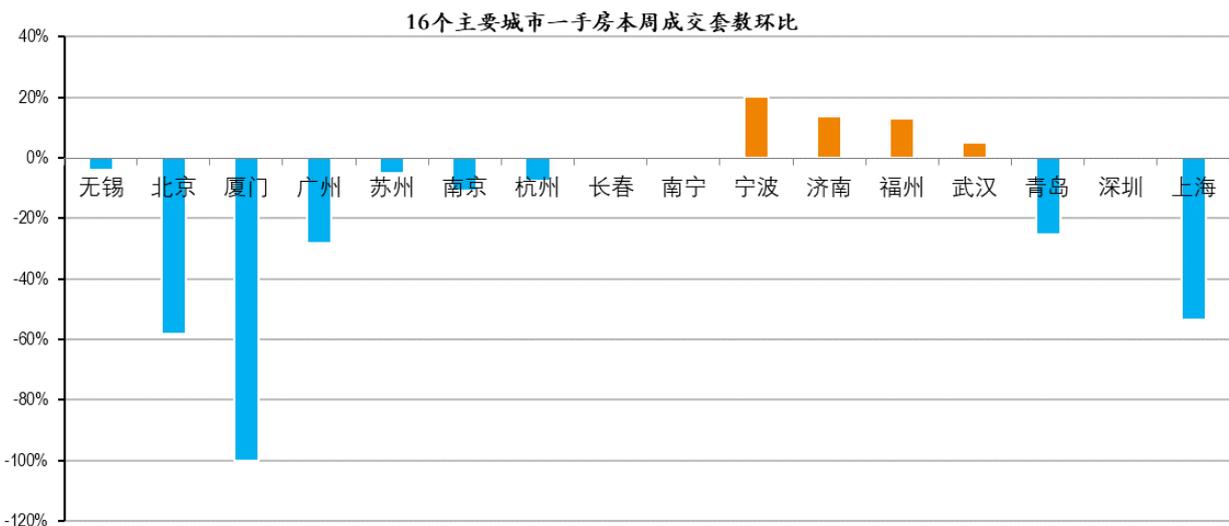
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 140%、84.04%、96.53%



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

		2021/03/29-2021/04/04	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/04/04	累计同比
		4					4	
合计	套数	43,636	-9.8%	69.7%	9.0%	-5.9%	516,843	97.8%
	面积	4,938,187	-7.5%	68.8%	7.0%	-1.1%	57,541,603	97.1%
一线城市	套数	6,089	-38.7%	7.3%	7.3%	-31.3%	117,719	140.0%
	面积	636,736	-36.2%	8.5%	4.6%	-34.0%	12,107,016	141.4%
二线城市	套数	24,748	-6.4%	97.4%	11.2%	-2.4%	263,704	84.0%
	面积	2,995,781	-2.5%	95.9%	9.8%	7.7%	31,010,882	81.3%
三线城市	套数	12,799	6.7%	70.7%	5.6%	5.3%	135,420	96.5%
	面积	1,305,670	2.8%	61.2%	2.5%	4.6%	14,423,704	103.7%
四线城市	套数	1,794	5.0%	-27.7%	21.7%	-56.8%	44,696	103.0%
	面积	196,162	-4.5%	-33.6%	22.6%	-56.9%	5,148,084	102.6%
北京	套数	778	-58.2%	-38.1%	-6.4%	-50.9%	21,127	113.2%
	面积	94,584	-53.8%	-32.0%	-7.3%	-48.4%	2,294,711	130.2%
上海	套数	1,612	-53.5%	-17.5%	-1.7%	-58.6%	41,064	134.0%
	面积	154,900	-53.7%	-22.4%	-5.6%	-63.0%	4,200,696	135.8%
广州	套数	2,334	-28.0%	53.6%	14.8%	-1.8%	34,316	204.8%
	面积	254,860	-25.0%	58.6%	13.5%	-1.6%	3,641,848	199.9%
深圳	套数	1,365	0.0%	44.1%	48.2%	34.6%	21,212	105.3%
	面积	132,392	10.7%	51.9%	49.6%	27.4%	1,969,761	92.5%
成都	套数	5,919	9.7%	456.8%	30.4%	312.4%	48,438	48.6%
	面积	785,211	13.8%	426.5%	36.9%	449.3%	6,112,965	53.1%
杭州	套数	1,445	-7.4%	35.9%	-10.5%	-46.5%	26,543	137.6%
	面积	176,592	0.8%	18.4%	-11.8%	-41.1%	3,020,445	109.4%
南京	套数	3,036	-10.8%	45.8%	-20.7%	21.2%	31,583	124.3%
	面积	369,626	-4.7%	47.0%	-27.6%	31.6%	3,742,080	122.4%
福州	套数	1,642	13.2%	409.9%	49.0%	244.8%	10,923	123.8%
	面积	158,152	17.6%	340.9%	46.1%	205.8%	1,069,022	116.2%
济南	套数	2,145	13.9%	23.4%	401.1%	-16.9%	16,696	30.3%
	面积	276,735	14.3%	28.5%	398.7%	-10.6%	2,115,467	32.7%
武汉	套数	4,598	5.0%	880.4%	-6.4%	-17.6%	47,567	295.4%
	面积	525,509	5.3%	850.3%	-8.0%	-9.3%	5,488,971	292.2%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	1,588	20.2%	130.1%	-29.2%	83.6%	20,198	140.4%
	面积	194,688	27.0%	129.2%	-27.2%	78.8%	2,291,926	127.9%
厦门	套数	-				-100.0%	8,954	267.3%
	面积	-				-100.0%	942,288	235.4%
青岛	套数	2,428	-25.2%	27.7%	-13.1%	-34.3%	31,214	67.1%
	面积	283,702	-24.6%	26.8%	-12.1%	-27.9%	3,617,733	67.4%
苏州	套数	1,947	-5.0%	26.2%	4.4%	27.9%	21,588	54.8%
	面积	225,565	-3.8%	22.2%	-1.1%	17.0%	2,609,984	51.0%

无锡	套数	1,168	-4.1%	49.9%	-1.3%	-19.5%	13,480	88.1%
	面积	134,700	-7.9%	35.1%	-3.1%	-19.3%	1,577,200	81.1%
佛山	套数	5,602	2.5%	71.8%	4.5%	77.8%	53,235	76.9%
	面积	453,785	-6.9%	52.5%	-1.3%	50.9%	4,577,701	90.6%
东莞	套数	683	20.7%	-23.1%	24.7%	-54.9%	12,258	101.0%
	面积	82,997	19.8%	-18.8%	29.3%	-52.2%	1,448,004	106.8%
金华	套数	539	7.4%	52.3%	-36.1%	63.3%	8,223	256.1%
	面积	63,551	12.5%	66.6%	-38.6%	79.5%	915,740	263.0%
温州	套数	2,546	42.7%	229.8%	26.7%	201.7%	21,754	157.7%
	面积	290,671	36.4%	195.6%	22.1%	169.8%	2,595,037	154.1%
泉州	套数	204	-8.9%	51.1%	67.2%	-44.3%	3,136	29.3%
	面积	27,505	-8.6%	70.4%	67.6%	-36.9%	402,840	41.9%
泰安	套数	393	-45.0%	17.7%	7.5%	-17.8%	6,169	148.0%
	面积	47,177	-44.0%	20.4%	3.8%	-15.0%	737,148	160.8%
赣州	套数	882	-39.0%	-32.7%	-22.6%	-31.4%	21,583	78.1%
	面积	110,877	-38.5%	-44.5%	-23.7%	-27.7%	2,718,352	77.9%
惠州	套数	558	-4.1%	109.0%	31.4%	-36.5%	7,031	136.0%
	面积	63,129	-1.4%	100.8%	25.5%	-36.6%	801,590	125.7%
韶关	套数	277	-22.2%	43.5%	64.8%	-38.8%	3,149	12.7%
	面积	34,047	-20.7%	31.7%	66.0%	-27.0%	381,193	23.3%
扬州	套数	339	-34.9%	13.8%	-45.7%	-40.7%	7,769	135.4%
	面积	39,714	-33.9%	16.4%	-47.0%	-38.6%	936,342	131.3%
岳阳	套数	371	-5.8%	-4.4%	2.1%	-1.1%	4,047	53.7%
	面积	45,504	-3.3%	-2.3%	-3.5%	3.8%	493,077	53.3%
江阴	套数	935	76.4%	150.0%	19.4%	108.2%	6,541	99.8%
	面积	120,488	77.0%	168.3%	27.4%	105.3%	854,765	94.5%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	82.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	82.2%
镇江	套数	1,794	5.0%	90.6%	21.7%	35.8%	15,068	86.4%
	面积	196,162	-4.5%	78.1%	22.6%	35.3%	1,757,420	96.1%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-36.3%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-35.8%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	25,913	194.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,902,479	187.6%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

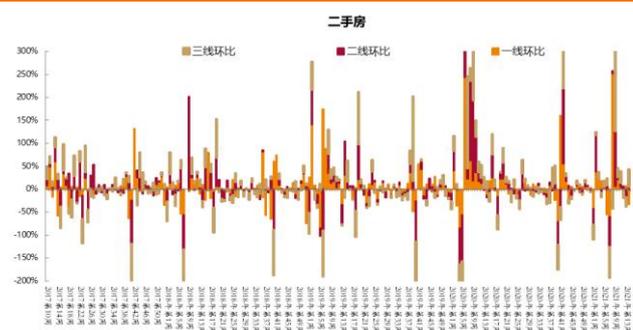
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

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 1.22 万套，环比下降 13.93%，同比上升 23.23%，累计同比上升 88.96%，较上周增加 0.16 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -33.9%、0.44%、37.57%；同比增速分别为 17.23%、27.99%、20.12%；累计同比增速分别为 90.3%、82.86%、138.37%，较上周分别变动了 9.32、-6.22、-22.26 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-33.9%、0.44%、37.57%



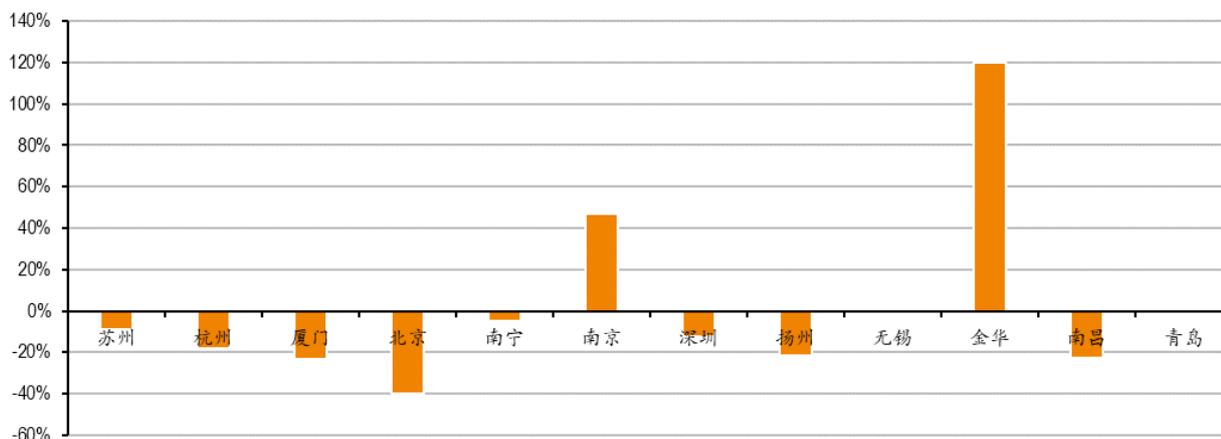
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 17.23%、27.99%、20.12%；



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

		2021/03/29-2021/04/0 4	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/04/0 4	累计同比
合计	套数	12,207	-13.9%	23.2%	-7.4%	-22.8%	167,824	89.0%
	面积	1,151,051	-11.3%	29.4%	-7.6%	-22.4%	15,217,586	82.9%
一线城市	套数	4,436	-33.9%	17.2%	6.2%	-38.0%	72,712	90.3%
	面积	403,666	-31.1%	21.1%	4.6%	-37.9%	5,930,644	67.1%
二线城市	套数	6,786	0.4%	28.0%	-16.5%	-15.1%	84,059	82.9%

市	面积	640,195	-0.4%	33.0%	-15.3%	-16.4%	7,966,884	86.2%
三线城市	套数	985	37.6%	20.1%	-20.4%	50.3%	11,053	138.4%
	面积	107,191	56.6%	42.9%	-20.2%	57.7%	1,320,058	166.2%
北京	套数	3,121	-40.1%	45.4%	4.5%	-39.2%	53,391	180.7%
	面积	283,806	-37.7%	50.1%	2.2%	-39.9%	4,304,076	125.2%
深圳	套数	1,315	-12.4%	-19.7%	12.4%	-35.1%	19,321	0.7%
	面积	119,860	-8.2%	-16.9%	14.2%	-32.5%	1,626,568	-0.6%
成都	套数	931	-3.5%	9.0%	0.0%	-38.6%	10,287	-0.8%
	面积	88,511	-5.7%	8.0%	0.0%	-37.4%	997,920	0.2%
杭州	套数	1,501	-17.8%	15.8%	-4.3%	-19.7%	17,680	128.5%
	面积	147,723	-16.1%	28.9%	-3.4%	-19.3%	1,711,578	145.4%
厦门	套数	881	-23.0%	69.1%	-15.5%	-10.5%	12,434	126.4%
	面积	87,230	-24.7%	65.8%	-9.5%	-11.5%	1,222,319	120.5%
南京	套数	2,453	47.2%	22.7%	-43.8%	-16.7%	30,558	77.3%
	面积	213,086	48.6%	24.8%	-45.3%	-17.9%	2,705,904	80.8%
南宁	套数	463	-4.9%	4.3%	77.1%	-18.5%	4,802	7.8%
	面积	41,378	-2.1%	5.1%	72.3%	-25.0%	429,119	5.8%
苏州	套数	1,488	-8.8%	42.8%	2.6%	-8.8%	18,585	68.2%
	面积	150,778	-9.0%	44.7%	2.3%	-11.1%	1,897,964	68.8%
扬州	套数	327	-21.6%	-0.3%	2.0%	52.5%	4,324	84.5%
	面积	28,188	-20.7%	2.3%	0.5%	44.2%	416,606	92.3%
金华	套数	658	120.1%	88.5%	-39.1%	168.5%	6,729	193.3%
	面积	79,003	140.2%	138.9%	-34.7%	178.1%	903,452	223.6%
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 78.15 万套，去化周期 36.8 周，环比下降 11.45%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-34.92%、0.35%、-0.48%。

图 7：全国 14 城可售 78.2 万套，去化周期 36.8 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

图 8：一线 4 城可售 18.8 万套，去化周期 19.4 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 34.9 万套, 去化周期 40.8 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 24.4 万套, 去化周期 81.3 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

		2021/03/29-2021/04/04	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	781,515	-11.5%	21,259	21,039	36.8	42.0
一线城市	套数	188,491	-34.9%	9,707	9,683	19.4	29.9
二线城市	套数	348,880	0.4%	8,550	8,349	40.8	41.6
三线城市	套数	244,144	-0.5%	3,002	3,007	81.3	81.6
北京	套数	-	0.0%	1767.16	1773.68	-	56.7
上海	套数	42,505	1.3%	3205.84	3232.88	13.3	13.0
广州	套数	74,017	0.3%	3009.40	2972.96	24.6	24.8
深圳	套数	71,969	-1.9%	1724.32	1703.08	41.7	43.1
杭州	套数	38,930	-2.0%	1665.36	1667.76	23.4	23.8
南京	套数	57,746	2.0%	2248.08	2190.80	25.7	25.8
福州	套数	78,998	-1.3%	748.60	697.28	105.5	114.8
济南	套数	106,898	0.3%	1543.92	1492.76	69.2	71.4
厦门	套数	1,075	-22.6%	939.52	935.60	-	-
苏州	套数	65,232	3.1%	712.28	712.28	1.5	1.9
泉州	套数	145,711	-0.3%	690.84	685.24	-	-
温州	套数	98,433	-0.7%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	244.60	257.32	-	-
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)

【金地集团】4月6日，金地集团发布2021年前3月销售简报。2021年3月公司实现签约面积127.1万平方米，同比上升139.98%；实现签约金额270.3亿元，同比上升108.36%。2021年1-3月公司累计实现签约面积297.8万平方米，同比上升133.62%；累计实现签约金额686.5亿元，同比上升78143.39%。

【大悦城控股】4月6日，据上清所披露，大悦城控股拟发行15亿元中期票据，发行期限为3年。

【华润股份】4月6日，据上清所披露，华润股份拟发行30亿元超短期融资券，发行期限257天。

【金地集团】4月6日，据上清所披露，金地集团拟发行8亿元超短期融资券，发行期限250天。

【万科A】4月6日，截至2020年12月31日，公司向万科物流累计投入资金约244.2亿元（不含本公司向境外物流平台投入的资金），其中注册资本181亿元、股东借款63.2亿元。为提升万科物流的资本实力，公司拟将63.2亿元股东借款转为对其股权出资（以下简称“本次增资”）。本次增资完成后，万科物流的注册资本由181亿元增加至244.2亿元。

【首创置业】4月6日，首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第二期）于2021年4月7日起在上交所上市，债券证券简称为21首置03，本期债券发行工作已于2021年3月29日结束，最终，品种二未发行，仅发行品种一，实际发行规模24.3亿元，票面利率为3.97%，发行期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

【中国恒大】4月6日，中国恒大发布3月销售简报。2021年3月份，本集团物业实现合约销售金额648.0亿元人民币，较去年同期增长4.4%；合约销售面积785.0万平方米，较去年同期增长13.0%。3月份实现销售回款651.6亿元人民币。2021年1月份至3月份，本集团物业累计实现合约销售金额1,531.5亿元人民币，较去年同期增长3.9%；合约销售面积1,788.0万平方米，较去年同期增长7.8%。1月份至3月份累计实现销售回款1,342.8亿元人民币，较去年同期增长18.3%。

【首创置业】4月7日，首创置业发布2021年前3月销售简报。截至2021年3月底，公司累计实现签约面积约78.0万平方米，YOY+197.2%；累计签约金额约人民币176.6亿元，YOY+133.8%；签约均价人民币2.3万元/平方米。

【华侨城A】4月7日，华侨城A发布公告称，公司成功发行17.6亿元公司债券，票面利率最高3.95%。

【当代置业】4月7日，当代置业发布2021年前3月销售简报。前3月，集团合约销售额约人民币92.48亿元，物业合约销售面积约916,260平方米，销售均价每平方米约人民币10,027元。

【雅居乐集团】4月7日，雅居乐集团发布2021年前3月销售简报。前3月，集团预售金额合计为人民币395.3亿元而对应建筑面积为248.0万平方米；平均价为每平方米人民币15,942元。

【美的置业】4月7日，美的置业发布2021年前3月销售简报。前3月，公司及其附属公司连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约人民币391.8亿元，而相应的已售建筑面积约342.1万平方米。

【上坤地产】4月7日，上坤地产发布2021年3月销售简报。前3月，连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币66.0亿元，合约销售面积约592,725平方米。平均价约人民币11,135元/平方米。

【融创中国】4月7日，融创中国发布2021年3月销售简报。截至2021年3月底，本集团累计实现合同销售金额约人民币1162.8亿元，YOY+88%，累计合同销售面积约769.6万平方米，合同销售均价约人民币15,110元/平方米。

【景瑞控股】4月7日，景瑞控股发布2021年3月销售简报。截至2021年3月31日止三个月，集团累计合约签约销售额（连合营企业及联营企业的销售额）约为人民币83.86亿元，合同销售面积约为450,875平方米，合同销售均价约人民币18,599元/平方米。

【花样年控股】4月7日，花样年控股发布2021年前3月销售简报。前3月，集团已累积的销售额为约人民币103.24亿元，同比增130%。相应已售建筑面积为约583,781平方米。平均售价为每平方米约人民币17,685元。

【滨江集团】4月7日，滨江集团发布公告称，控股股东滨江控股解除质押1.5亿股公司股份，占其所持股份11.22%，占公司总股本4.82%。

【正荣地产】4月7日，正荣地产发布3月销售简报。2021年3月，累计合约销售金额约为人民币153.93亿元，合约销售建筑面积约为937,239平方米，合约平均售价约为每平方米人民币16,400元。2021年前3月，累计合约销售金额约为人民币399.97亿元，合约销售建筑面积约为2,386,381平方米及合约平均售价约为每平方米人民币16,800元。

【新希望集团】4月7日，据上清所披露，新希望集团有限公司成功发行10亿元短期融资券，票面利率3.95%。

【越秀集团】4月7日，据上清所披露，广州越秀集团股份有限公司成功发行10亿元超短期融资券（乡村振兴），票面利率2.5%。

【中国奥园】4月7日早间，中国奥园发布3月销售简报。2021年3月，本集团实现未经审核物业合同销售额约人民币119.8亿元，YOY+65%。2021年前3月，未经审核物业合同销售额累计约人民币300.2亿元，YOY+110%。

【中梁控股】4月7日早间，中梁控股发布3月销售简报。2021年1月至3月，本集团累计合约销售金额约人民币480亿元，本集团合约销售面积约3,727,000平方米。合约销售均价约人民币12,900元/平方米。

【中交地产】4月8日，中交地产发布2021年前3月累计新增借款公告。公告显示，2019年末公司合并口径净资产62.6105亿元，2020年末借款余额508.4412亿元。2021年3月末借款余额641.1135亿元，累计新增借款金额132.6723亿元，占2019年末净资产211.90%。

【中骏集团控股】4月8日，中骏集团控股发布2021年前3月销售简报。2021年3月，集团实现合同销售金额约人民币108.34亿元，yoy+80%；合同销售面积576,355平方米，yoy+34%。

【鲁商发展】4月8日，鲁商发展发布2021年第一季度房地产经营情况简报。2021年1-3月，公司房地产项目实现签约金额31.87亿元，yoy+101.20%；实现签约面积28.46万平方米，yoy+96.28%；新开工面积58.41万平方米，yoy+49.85%；竣工面积25.38万平方米，yoy+66.86%。

【宝龙地产】4月8日，宝龙地产发布2021年前3月销售简报。2021年3月，集团合约销售额及合约销售面积分别约为人民币95.13亿元及605,127平方米。2021年前3月，集团合约销售总额及合约销售总面积分别约为人民币246.14亿元及1,583,119平方米，合约销售总额yoy+207.0%，而合约销售总面积yoy+203.9%。

【世茂集团】4月8日，世茂集团发布2021年前3月销售简报。2021年3月，合约销售额约为人民币305.0亿元，合约销售面积为1,720,154平方米。2021年3月平均销售价格为每平方米人民币17,732元。2021年前3月，集团的累计合约销售总额约为人民币675.2亿元，yoy+82%；累计合约销售总面积为3,822,141平方米，yoy+81%。

【银城国际控股】4月8日，银城国际控股发布2021年3月销售简报。2021年3月的总合约销售额约为人民币28.03亿元，合约建筑面积约为143,731平方米及平均合约售价为每平方米人民币19,498元。截至2021年3月，集团连同其合营企业及联营公司的合约销售总额约为人民币63.86亿元，合约总建筑面积约为281,641平方米，合约平均售价约为每平方米人民币22,674元。

【合生创展集团】4月8日，合生创展集团发布2021年3月销售简报。截至2021年3月31日止3个月，集团及其合营公司及联营公司之总合约销售金额为约人民币102.54亿元，yoy+201.7%；其中物业合约销售约人民币98.15亿元，yoy+203.3%；其中装修合约销售约人民币4.39亿元，yoy+169.3%。

【保利置业】4月8日，保利置业发布2021年3月销售简报。截至2021年3月31日止首季度合约销售额折合人民币约为103亿元，合约销售面积约为56.5万平方米。

【厦门象屿】4月7日，厦门象屿发布2020年年度报告。报告期内，公司实现营业收入3,602亿元，yoy+32%；归属于上市公司股东的净利润13亿元，yoy+17.51%；净资产收益率10.76%，同比增加1.15个百分点；每股收益0.54元，yoy+19.56%；毛利率1.95%，同比减少1.15个百分点。

【九江置地】4月8日，据上交所披露，国君-九江置地公租房第1-10期资产支持专项计划已获上交所受理。债券类别为ABS，拟发行金额20亿元。

【广州番禺雅居乐】4月8日，据上交所披露，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）最终确定票面利率为5.90%。

【金地集团】4月8日，据上交所披露，金地（集团）股份有限公司公开发行2021年公司债券（第二期）已于2021年4月7日发行，实际发行规模为人民币29.95亿元，其中本期债券品种一实际发行规模24.95亿元，最终票面利率为3.91%；本期债券品种二实际发行规模5.00亿元，最终票面利率为4.30%。

【绿城中国】4月7日，绿城中国发布2021年3月销售简报。2021年3月，绿城集团自投项目取得销售6,374套，销售面积约77万平方米，当月销售金额约为人民币214亿元，销售均价约为每平方米人民币27,951元。

【力高集团】4月8日早间，力高集团公告称，拟发行2.20亿美元票据，该票据将于2022年到期，票面利率8.0%。

【融信中国】4月7日，融信中国发布3月销售简报。2021年3月，总合约销售额约为人民币155.36亿元；合约建筑面积约为770,066平方米。2021年前3月，总合约销售额约为人民币397.34亿元。

【时代中国】4月7日，时代中国发布3月销售简报。2021年前3月，累计合同销售（连合营项目销售）金额约为人民币202.7亿元，签约建筑面积约为1,031,000平方米。2021年3月，合同销售（连合营项目销售）金额约为人民币83.8亿元，签约建筑面积约为424,000平方米。

【旭辉控股】4月7日，旭辉控股发布3月销售简报。2021年前3月，累计合同销售金额约人民币567.0亿元，合同销售面积约3,401,100平方米。2021年3月，合同销售金额约人民币260.0亿元，合同销售面积约1,491,900平方米。

【德信中国】4月7日，德信中国发布3月销售简报。2021年3月，本集团实现合约销售金额约人民币105.00亿元，合约销售面积约51.8万平方米。截至2021年前3月，集团实现累计合约销售金额约人民币190.30亿元，累计合约销售面积约89.4万平方米。

【安居客】4月8日早间，安居客在港交所提交招股书。招股书披露显示，公司于2018年、2019年及2020年，公司收入分别为62.16亿元、75.79亿元及80.52亿元。同期毛利分别为57.47亿元、67.61亿元及72.88亿元。年内利润分别为19.07亿元、23.06亿元及19.54亿元。

【龙光集团】4月9日，龙光集团发布2021年3月销售简报。集团于2021年3月归属公司股东权益的合约销售额约为人民币128.9亿元，YOY+81%，归属本公司股东权益的合约销售面积约764,000平方米。截至2021年3月31日止3个月归属公司股东权益的合约销售额约为人民币410亿元，YOY+158.5%，归属公司股东权益的合约销售面积约1,780,000平方米。

【中国海外宏洋】4月9日，中国海外宏洋发布2021年3月销售简报。2021年3月份，中海宏洋系列公司实现合约销售额人民币71.3亿元及合约销售面积53.77万平方米，分别YOY+69.2%及47.9%。2021年1至3月份，累计合约销售额人民币155.19亿元及合约销售面积1,160,200平方米，分别YOY+89.5%及63.0%。

【迪马股份】4月9日，迪马股份发布公告称，子公司昆明东维房地产开发有限公司16.18亿元竞得昆明市五华区四宗国有建设用地使用权。公告显示，4宗地块位于昆明市五华区普吉街道办事处。土地用途为城镇住宅用地、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融用地，土地出让面积总计126,054.28平方米，1<容积率≤5，成交总价为161,780.79万元。

【财信发展】4月9日，财信发展发布2020年年度报告。报告期内，收入60.5亿元，YOY+78.3%，其中房地产开发业务的营业收入为人民币59.54亿元，占营业收入的98.38%；归属股东净利润1.16亿元，YOY+6.82%。营业收入主要来自于房地产开发。报告期内，房地产全年新开工面积约84.6万m²，竣工面积约92.48万m²，结算面积约79.27万m²。2020年签约销售面积76.16万m²，销售金额为70.67亿元。

【金地集团】4月9日，金地集团发布公告称，公司成功发行2021年第一期超短期融资券。公告显示，本期债券实际发行金额8亿元，票面利率为3.10%，发行期限250天。据悉，发行人本期超短期融资券发行8亿元，募集资金将全部用于偿还到期债券。

【新城控股】4月9日晚间，新城控股发布3月销售简报。3月份公司实现合同销售金额约205.54亿元，YOY+44.16%；销售面积约191.18万平方米，YOY+39.88%。1-3月累计合同销售金额约496.47亿元，YOY+60.25%，累计销售面积约510.56万平方米，YOY+78.63%。

【瑞安房地产】4月9日，瑞安房地产发布2021年前3月销售简报。2021年首季合约物业销售额达到人民币69.83亿元，其中包括住宅物业合约销售额人民币69.76亿元和商业物业合约销售额人民币7百万元。2021年首季合约物业已出售建筑面积为121,200平方米及251个车位。2021年首季合约物业合同销售平均价格为每平方米人民币58,100元。另外，除以上报告的合约物业销售额，截至2021年3月31日止，集团录得认购销售总额为人民币44.61亿元，预计将陆续于未来月份转成正式合约物业销售。

【绿地香港】4月9日，绿地香港发布2021年前3月销售简报。2021年前3月，公司合约销售约为人民币64.58亿元，已售合约总建筑面积则约为497,135平方米。相关平均售价约为每平方米人民币12,990元。

【龙湖集团】4月9日，龙湖集团发布2021年3月销售简报。截止2021年3月末集团累计实现合同销售金额人民币602.2亿元，合同销售面积357.9万平方米。三月单月实现合同销售金额人民币249.4亿元，合同销售面积145.0万平方米。

【首开股份】4月9日，首开股份发布2021年3月销售简报。2021年3月份，公司共实现签约面积46.94万平方米，签约金额141.40亿元。其中：公司及控股子公司共实现签约面积24.01万平方米（含地下车库等），签约金额75.14亿元。公司合作项目共实现签约面积22.93万平方米（含地下车库等），签约金额66.26亿元。2021年1-3月份，公司共实现签约面积87.04万平方米，YOY+103.26%；签约金额277.79亿元，YOY+120.62%。

【招商蛇口】4月9日，招商蛇口发布2021年前3月销售简报。2021年3月，公司实现签约销售面积140.33万平方米，YOY+50.44%；实现签约销售金额304.84亿元，YOY+40.58%。2021年1-3月，公司累计实现签约销售面积314.30万平方米，YOY+111.58%；累计实现签约销售金额723.20亿元，YOY+100.26%。3月公司新增4宗地块，成交总价58.98亿元。

3. 行业新闻

杭州今年计划供地5526.77公顷，其中住宅用地占20%

4月2日，杭州市规划和自然资源局发布《杭州市2021年度国有建设用地供应计划》。2021年度，杭州市国有建设用地供应计划总量为5526.77公顷，其中住宅用地供应计划为

1106.64 公顷，占计划总量的 20.02%，市区住宅用地供应计划为 1001.52 公顷。住宅用地中，商品住宅用地出让计划为 671.37 公顷，占住宅用地供应计划的 60.67%。保障性住宅用地供应计划为 435.27 公顷，占住宅用地计划的 39.33%。此外，租赁住房用地实行计划单列，全年安排供应计划为 101.34 公顷，占市区住宅用地供应 10%以上。

刷新历史纪录！一季度 50 城卖地超 7000 亿元

2021 年来，房企积极拿地趋势持续。中原地产研究中心统计数据显示，截至 3 月 31 日，50 城卖地 7020.99 亿，同比增 26%，刷新历史纪录。一季度，上海卖地超 900 亿，收入最多；杭州紧随其后，卖地超 700 亿；广州卖地超 300 亿，居第三名。

广州公布住宅用地三年滚动计划，年均供应宅地 637 公顷

6 日，广州市规划和自然资源局公布了《广州市 2021-2023 年住宅用地供应三年滚动计划》，根据《计划》，2021-2023 年，全市计划供应住宅用地 1910 公顷，年平均计划供应住宅用地 637 公顷。

合肥：秋季义务教育招生时，学校将登记学区内成套住房信息

安徽省合肥市教育局 4 月 7 日就“学位制”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》。合肥教育局明确，自 2021 年秋季入学开始，市区范围内全面实行“学位制”，即自 2021 年秋季义务教育招生时开始实施。学校对当年入学的适龄儿童少年（含起始年级入学和其他年级转入学生）的学区内成套住房信息进行登记，作为当年及以后适龄儿童少年入学比对依据。凡是已经登记入库的成套住房，小学 6 年内、初中 3 年内不能再作为其他户适龄儿童少年的入学依据。

广撒网模式不灵了 头部房企首季销售增速明显放缓

上市房企近日陆续披露一季度销售业绩，绝大多数房企销售金额实现同比增长，但销售增速出现明显分化。头部房企由于布局较广泛，而很多非热点地区房地产市场还没有完全走出疫情影响，导致销售明显放缓。相比之下，很多布局热点区域的大中型房企，一季度销售明显升温。从房企融资情况看，3 月以来，房企更青睐境内融资，融资规模明显扩大，融资成本则出现下降趋势。

住建部约谈 5 个城市要求坚决遏制投机炒房

住房和城乡建设部副部长倪虹 8 日约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等 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。

一季度新房市场进入降温通道 京沪深租房市场快速复苏

从去年末至今年初呈现出较热态势的楼市，在各地集中出台调控政策的背景之下逐渐冷却。近日，贝壳研究院发布 2021 年一季度市场季报，全国新房、二手房市场成交量同比涨幅较大，却在 3 月快速回调。报告指出，调控之下，新房市场已进入降温通道，租赁旺季归来，市场将持续升温，而二手房市场规模见顶，拐点可能在二季度出现。

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 11 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	3.6	3.8	4.1	9.5	8.3	8.1	6.0	7.1	28.9	-	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	3.2	14.0	-	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	5.3	4.6	4.4	32.2	-	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	4.7	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	5.3	4.9	4.4	11.8	-	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	5.8	5.1	4.2	12.1	-	买入	2020/6/1	0.0	0.0
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	6.8	8.0	9.1	6.6	5.5	7.1	6.0	5.2	47.8	-	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	1.7	2.1	11.4	7.8	5.3	4.2	3.4	7.1	-	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	1.0	0.7	-	6.8	-	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	37.9	28.2	21.5	20.9	-	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	5.7	4.6	3.9	3.9	-	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	82.5	57.8	-	73.4	-	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	52.3	38.8	-	12.0	-	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	26.9	20.9	-	33.3	-	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	29.2	21.9	-	7.0	-	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