

房地产开发

住建部约谈五城负责人，财政部表态推进房产税立法和改革

行情回顾：涨幅位列中后段，领先大盘 1.74 个百分点。截至 4 月 9 日，中信房地产指数累计变动幅度为-0.71%，落后大盘 1.74 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列中后段。本周上涨个股共 61 只，较上周减少 12 只。（若无特别注明，本报告中本周为 2021/04/5-2021/04/11 当周）

新房成交情况：52 城新房成交面积环比降低 24%。本周（4.3-4.9）52 个城市新房成交面积为 658.06 万平方米，环比降低 24%，同比增长 49.6%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 74.92、351.11、232.03 万平方米，环比值分别变化-28.4%、-17.8%、-30.5%。从今年累计 10 周同比数据来看，由于去年受疫情影响，除嘉兴以外，其余各城市同比均有增长。

二手房成交：12 城成交套数同比增长 32.5%。本周（4.3-4.9）我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 14192 套，环比增速为-24.7%，同比增长 32.5%（去年同期受疫情影响逐渐降低）。其中一、二、三线城市分别为 4258、8151、1783 套；环比变动分别为-36.7%、18.2%、-17.3%。二手房成交面积合计 123.56 万方，环比变化-22.9%，同比增长 33.6%（去年同期受疫情影响）。其中一、二、三线城市分别为 38.54、78.91、6.50 万方；环比变动分别为-34.7%、-16.4%、-16.8%。

去化情况：15 城去化周期 51.4 周，环比降低 29.8%。本周（4.3-4.9）我们跟踪的 15 个城市去化周期 51.4 周，同比降低 29.8%，环比上升 2.2%。一线城市去化周期 51.4 周，环比上升 12.1%；样本二线城市去化周期 55.7 周，环比降低 3.4%。样本三线城市去化周期 45.8 周，环比降低 1.1%。分城市去化数据见附件。具体城市方面，15 城中莆田（19%）、上海（17%）、北京（14%）、广州（10%）等已有统计数据的共计 6 城去化月数环比均为正，区域市场活跃度降低。去化周期低于 12 个月的城市为上海（4.9）、广州（11.4）、杭州（10.4）、厦门（8.2）、南宁（9.8）、温州（11.0）、宁波（4.4），供应略显不足，房价存在上涨动力。另一方面，泉州（48.8）的库存去化周期超过 30 个月，市场供过于求，房价可能面临回调压力。

政策追踪：住建部约谈五城负责人强调“房住不炒”定位，财政部表态推进房产税立法和改革。本周中央政策方面，4 月 6 日，财政部财税司司长表示：要进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度，积极稳妥推进房产税立法和改革。4 月 9 日，住建部副部长倪虹约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等 5 城政府负责人，要求切实提高政治站位，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握“房住不炒”的定位。本周地方政策方面，继无锡、成都之后，本周长沙、广州、珠海、重庆陆续出台相关集中供应宅地政策；深圳和北京相继放宽公积金政策，寻求公积金更加灵活的监管；深圳和嘉兴陆续加强了市场监管，分别从管控二手房和新房交易市场加强市场规范；东莞进一步收紧购房政策。

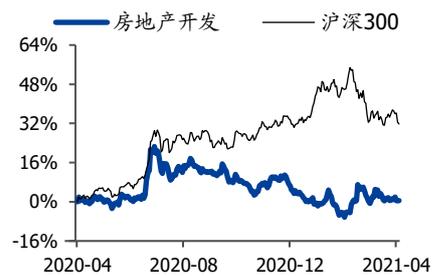
融资情况：发行规模共计 130.10 亿元，净融资额为 46.76 亿元。本周共发行房企信用债 13 只，环比减少 11 只；发行规模共计 130.10 亿元，环比增长 105.74 亿元，总偿还量 83.34 元，环比减少 63.55 亿元，净融资额为 46.76 亿元，环比减少 42.19 亿元。

投资建议：1. 现金流优秀、运营能力逐渐得到市场认同从而估值提升的商业地产：华润置地、龙湖集团、新城控股；2. 集中度提升、受益于二手房市场红利的经纪服务赛道龙头：贝壳、我爱我家；3. 稀缺消费升级奢侈品概念的商管+物管公司：华润万象生活；4. 经营稳健、现金流充裕、同时销售有一定增长潜力的龙头房企，如金地集团、保利地产、万科 A；5. 弹性较大、经营持续提升的成长型房企，如金科股份、阳光城、中南建设、港股推荐龙光集团。

风险提示：疫情影响超预期，销售超预期下行。

增持（维持）

行业走势



作者

分析师 黄诗涛

执业证书编号: S0680518030009

邮箱: huangshitao@gszq.com

研究助理 杨倩雯

邮箱: yangqianwen@gszq.com

相关研究

- 1、《房地产开发：政府工作报告“房住不炒”基调延续，多地出台楼市新政加强调控弥补漏洞》2021-03-08
- 2、《房地产开发：2021 年政府工作报告点评：“房住不炒”基调延续，城市更新和存量运营板块迎来机遇》2021-03-07
- 3、《房地产开发：新房成交面积同增 4.1%，土地市场降温成交面积同降 3.5%》2021-03-05



内容目录

1. 住建部约谈五城负责人，财政部表态推进房产税立法和改革	4
2. 重要事件及政策梳理	5
3. 行情回顾	6
4. 重点城市成交、去化情况跟踪	9
4.1 新房成交	9
4.2 二手房成交	11
4.3 去化情况	13
5. 重点公司融资情况	14
6. 房贷相关指标	16
7. 风险提示	16
附件：各城市商品房销售情况	17

图表目录

图表 1: 中央政策 (4.5-4.11)	5
图表 2: 地方政策 (4.5-4.11)	6
图表 3: 各行业涨跌幅排名	7
图表 4: 本周各交易日指数表现	7
图表 5: 近 52 周地产板块表现	7
图表 6: 本周 (4.5-4.9) 涨幅前五个股	7
图表 7: 本周 (4.5-4.9) 跌幅前五个股	8
图表 8: 重点房企涨跌幅排名	8
图表 9: 本周 (4.5-4.9) 重点房企涨幅前五个股	8
图表 10: 本周 (4.5-4.9) 重点房企跌幅前五个股	9
图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (4.3-4.9)	10
图表 12: 各城市群周度成交面积跟踪 (4.3-4.9)	11
图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比	11
图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比	11
图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比	12
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比	12
图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比	12
图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比	12
图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比	13
图表 20: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比	13
图表 21: 12 城二手房成交数据 (4.3-4.9)	13
图表 22: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (4.3-4.9)	14
图表 23: 周房企债券发行量、偿还量及净融资额	15
图表 24: 本周房企债券发行以债券类型划分	15
图表 25: 本周房企债券发行以期限划分	15
图表 26: 本周房企债券发行以债券评级划分	15
图表 27: 房企每周融资汇总 (4.5-4.11)	16
图表 28: 北京商品房销售情况	17
图表 29: 上海商品房销售情况	17
图表 30: 广州商品房销售情况	17
图表 31: 深圳商品房销售情况	17

图表 32: 杭州商品房销售情况.....	17
图表 33: 南京商品房销售情况.....	17
图表 34: 武汉商品房销售情况.....	18
图表 35: 成都商品房销售情况.....	18
图表 36: 青岛商品房销售情况.....	18
图表 37: 苏州商品房销售情况.....	18
图表 38: 东莞商品房销售情况.....	18
图表 39: 济南商品房销售情况.....	18
图表 40: 福州商品房销售情况.....	19
图表 41: 襄阳商品房销售情况.....	19
图表 42: 长春商品房销售情况.....	19
图表 43: 安庆商品房销售情况.....	19
图表 44: 惠州商品房销售情况.....	19
图表 45: 扬州商品房销售情况.....	19
图表 46: 南宁商品房销售情况.....	20
图表 47: 温州商品房销售情况.....	20
图表 48: 韶关商品房销售情况.....	20
图表 49: 淮安商品房销售情况.....	20

1. 住建部约谈五城负责人，财政部表态推进房产税立法和改革

行情回顾：涨幅位列中后段，领先大盘 1.74 个百分点。截至 4 月 9 日，中信房地产指数累计变动幅度为-0.71%，落后大盘 0.55 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列中后段。本周上涨个股共 61 只，较上周减少 12 只。

新房成交情况：52 城新房成交面积环比降低 24%。本周 52 个城市新房成交面积为 658.06 万平方米，环比降低 24%，同比增长 49.6%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 74.92、351.11、232.03 万平方米，环比值分别变化-28.4%、-17.8%、-30.5%。从今年累计 10 周同比数据来看，本周一线城市，由于去年受疫情影响，北京（102%）、上海（130%）、广州（151%）、深圳（80%）同比均有较高增长。二三线城市中只有嘉兴下降（-22%），其余杭州（87%）、南京（94%）、苏州（53%）、福州（100%）、武汉（280%）等总计 43 城同比均为正，其中南宁（19%）、泉州（22%）、常州（16%）、海门（23%）、吉安（17%）、韶关（25%）同比增幅较小。

二手房成交：12 城成交套数同比增长 32.5%。本周我们跟踪的 12 个城市二手房成交套数合计 14192 套，环比增速为-24.7%，同比增长 32.5%（去年同期受疫情影响逐渐降低）。其中一、二、三线城市分别为 4258、8151、1783 套；环比变动分别为-36.7%、18.2%、-17.3%。二手房成交面积合计 123.56 万方，环比变化-22.9%，同比增长 33.6%（去年同期受疫情影响）。其中一、二、三线城市分别为 38.54、78.91、6.50 万方；环比变动分别为-34.7%、-16.4%、-16.8%。

去化情况：15 城去化周期 51.4 周，环比降低 29.8%。本周我们跟踪的 15 个城市去化周期 51.4 周，同比降低 29.8%，环比上升 2.2%。一线城市去化周期 51.4 周，环比上升 12.1%；样本二线城市去化周期 55.7 周，环比降低 3.4%。样本三线城市去化周期 45.8 周，环比降低 1.1%。分城市去化数据见附件。具体城市方面，15 城中莆田（19%）、上海（17%）、北京（14%）、广州（10%）等已有统计数据的共计 6 城去化月数环比均为正，区域市场活跃度降低。去化周期低于 12 个月的城市为上海（4.9）、广州（11.4）、杭州（10.4）、厦门（8.2）、南宁（9.8）、温州（11.0）、宁波（4.4），供应略显不足，房价存在上涨动力。另一方面，泉州（48.8）的库存去化周期超过 30 个月，市场供过于求，房价可能面临回调压力。

政策追踪：住建部约谈五城负责人强调“房住不炒”定位，财政部表态推进房产税立法和改革。本周中央政策方面，4 月 6 日，财政部财税司司长表示：要逐步提高直接税的比重，健全以所得税、财产税为主体的直接税体系；要进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度，积极稳妥推进房产税立法和改革；后移消费税征收环节并稳步下划地方，结合消费税立法统筹研究推进改革；着力完善减税降费政策，强化小微企业税收优惠。4 月 9 日，住建部副部长倪虹约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等 5 城政府负责人，要求切实提高政治站位，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握“房住不炒”的定位。本周地方政策方面，继无锡、成都之后，本周长沙、广州、珠海、重庆陆续出台相关集中供应宅地政策；深圳和北京相继放宽公积金政策，寻求公积金更加灵活的监管；深圳和嘉兴陆续加强了市场监管，分别从管控二手房和新房交易市场加强市场规范；东莞进一步收紧购房政策。

融资情况：发行规模共计 130.10 亿元，净融资额为 46.76 亿元。本周共发行房企信用债 13 只，环比减少 11 只；发行规模共计 130.10 亿元，环比增长 105.74 亿元，总偿还量 83.34 元，环比减少 63.55 亿元，净融资额为 46.76 亿元，环比减少 42.19 亿元。

2. 重要事件及政策梳理

中央政策方面，4月6日，财政部财税司司长表示：要逐步提高直接税的比重，健全以所得税、财产税为主体的直接税体系；要进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度，积极稳妥推进房地产税立法和改革；后移消费税征收环节并稳步下划地方，结合消费税立法统筹研究推进改革；着力完善减税降费政策，强化小微企业税收优惠。

4月8日，发改委发布海南自贸港放宽市场准入特别措施的意见，提出支持证券、基金等金融机构落户海南，鼓励发展商业保险、养老金融发展；开展互联网处方药销售，支持高端医美产业发展；鼓励文化演艺、网络游戏等产业发展；支持国内知名高校建立国际学院；放宽民用航空业等准入。发改委表示下一步将在其他的地区研究市场准入的特别措施。但市场准入的特别措施会非常的少，非常有限，除海南外，深圳、横琴和其他地区也将研究出台类似的措施

4月9日，住建部副部长倪虹约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等5城政府负责人，要求切实提高政治站位，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。

本周地方层面政策，继无锡、成都之后，本周长沙、广州、珠海、重庆陆续出台相关集中供应宅地政策，长沙将今年住宅用地上市的时间安排在4月、7月和10月；广州发布未来3年住宅用地滚动计划，全市计划供应住宅用地1910万m²。此外，深圳和北京相继放宽公积金政策，寻求公积金更加灵活的监管。其中，深圳开始探索在优先保证提取和贷款资金需求的前提下，公积金管理中心可探索采取发放项目贷款等方式；北京试水住房公积金个人住房贷款证明告知承诺制。同时北京加强了对房企的管控，要求房企不得代收、代缴购房人契税。深圳和嘉兴陆续加强了市场监管，分别从管控二手房和新房交易市场加强市场规范，落实严格落实“房住不炒”，具体政策详见图表2。东莞进一步收紧购房政策，对所有在全国范围内拥有2套及以上的居民家庭暂停发放商业性个人住房贷款。

图表1：中央政策（4.5-4.11）

日期	来源	概括	文件	政策要点
2021/4/6	财政部	推进房产税立法和改革	媒体报道	财政部财税司司长表示：要逐步提高直接税的比重，健全以所得税、财产税为主体的直接税体系；要进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度，积极稳妥推进房地产税立法和改革；后移消费税征收环节并稳步下划地方，结合消费税立法统筹研究推进改革；着力完善减税降费政策，强化小微企业税收优惠。
2021/4/8	发改委	海南自贸港放宽市场准入条件，考虑在深圳、横琴出台类似措施	《关于支持海南自由贸易港建设放宽市场准入若干特别措施的意见》	发改委发布海南自贸港放宽市场准入特别措施的意见，提出支持证券、基金等金融机构落户海南，鼓励发展商业保险、养老金融发展；开展互联网处方药销售，支持高端医美产业发展；鼓励文化演艺、网络游戏等产业发展；支持国内知名高校建立国际学院；放宽民用航空业等准入。发改委表示下一步将在其他的地区研究市场准入的特别措施。但市场准入的特别措施会非常的少，非常有限，除海南外，深圳、横琴和其他地区也将研究出台类似的措施
2021/4/9	住建部	坚持“房住不炒”	媒体报道	住建部副部长倪虹约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等5城政府负责人，要求切实提高政治站位，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。

资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

图表 2: 地方政策 (4.5-4.11)

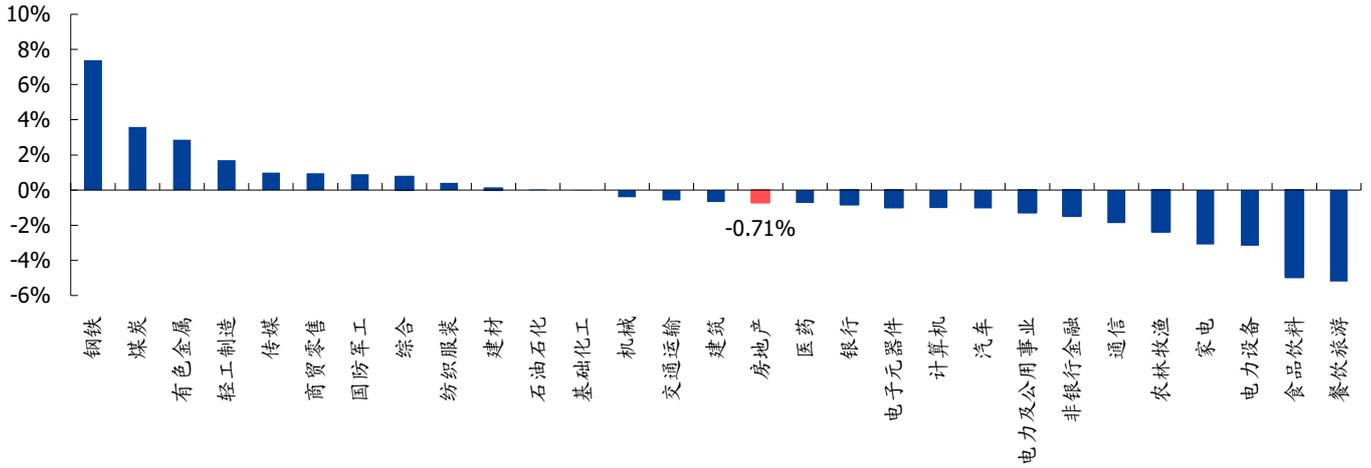
日期	城市	类型	文件名	政策要点
2021/4/6	深圳	宽松-公积金放松	《深圳经济特区住房公积金管理条例(征求意见稿)》	深圳就住房公积金管理条例公开征求意见, 拟提出在优先保证提取和贷款资金需求的前提下, 公积金管理中心可探索采取发放项目贷款等方式, 使用住房公积金支持租赁住房发展。
2021/4/6	长沙	土地-供应	《关于长沙市第一批住宅(含商住)用地集中出让预告公告》	长沙发布第一批涉宅用地集中出让预告公告, 共推出 39 宗涉宅用地, 总面积 294.14 万 ² 。今年拟于 4 月、7 月、10 月三次集中供地。
2021/4/6	广州	土地-供应	《广州市 2021-2023 年住宅用地供应三年滚动计划》	广州发布 2021-2023 年住宅用地供应三年滚动计划, 全市计划供应宅地 1910 万 ² , 年均计划供应 637 万 ² ; 其中商品住宅用地计划供应 1441 万 ² , 占总用地的 75.4%; 非商品住宅用地计划供应 469 万 ² , 占总用地的 24.6%。
2021/4/6	珠海	土地-供应	《珠海市 2021 年度国有建设用地供应宗地表和计划表》	珠海发布 2021 年国有建设用地供应计划, 今年计划出让地块面积超 1550 万 ² , 其中住宅用地面积约 259 万 ² 。各区方面, 金湾区计划供应 610 万 ² , 斗门区 394 万 ² 。
2021/4/7	重庆	土地-供应	《关于重庆市市辖区 2021 年住宅用地“两集中”出让公告》	重庆首批次“两集中”宅地共 119 宗, 总建面 1486 万 ² , 总起始价 549.23 亿元, 其中中心城区 46 宗, 总建面超 600 万 ² , 渝北唐家沱、两江新区为供地主力。
2021/4/7	北京	宽松-公积金放松	媒体报道	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, 对于申请贷款时弄虚作假、隐瞒真实情况的借款人, 自违规行为发现之日起 5 年内不受理其贷款申请。
2021/4/7	北京	市场监管	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	市住建委发布通知, 提出房企不得代收、代缴购房人契税和住宅专项维修资金, 如需代办, 可委托开发企业或第三方办理, 但相应款项不得转入其账户。
2021/4/8	东莞	市场监管	关于进一步加强房地产市场调控的通知	据报道, 住建局回复市民时表示, 征信记录可查询全国范围的住房贷款记录, 对拥有 2 套及以上住房的居民家庭暂停发放商业性个人住房贷款, 包括: ①东莞无房, 外地有 2 套房或 2 套房贷未结清; ②东莞有 1 套, 外地有 1 套房或 1 套房贷未结清; ③东莞有 2 套房。
2021/4/8	深圳	市场监管	媒体报道	住建局等七部门启动调查“深房理”涉嫌炒房及非法集资事宜: 存在提供虚假材料等骗取购房资格, 将停止意向登记与网签等资格; 教唆骗取信贷违规用于购房的机构将被纳入严查经营贷范围; 通过公众账号、聊天群组发布虚假信息, 一经查实封号处理。中介协会发布提示称, 中介机构、从业人员应对所委托房源的合法性和真实性进行查验, 切勿为产权不明晰的房产提供居间服务或关联服务。否则, 一经查实, 按规定自律惩戒。
2021/4/8	嘉兴	市场监管	媒体报道	嘉兴房管中心进一步开展中介市场专项整治行动, 规范经纪行为, 约谈房产网站, 自查清查 70 个楼盘, 下架虚假房源。

资料来源: 各地方政府网站, 国盛证券研究所

3. 行情回顾

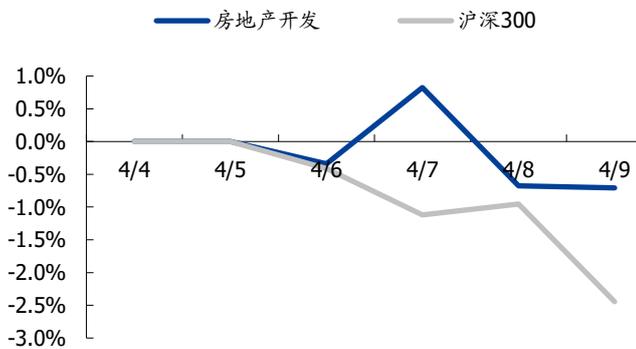
本周中信房地产指数累计变动幅度为-0.71%, 领先大盘 1.74 个百分点, 在 29 个中信行业板块排名中位列中后段。本周上涨个股共 61 只, 较上周减少 12 只。本周市场上房地产股涨幅居前五的为海德股份、皇庭国际、S*St 前锋、鲁商置业、亚太实业, 涨幅分别为 17.3%、16.5%、14.3%、9.2%、8.3%。跌幅最大的为中房股份、乾景园林、ST 新梅、新城控股、*ST 紫学, 跌幅分别为-13.1%、-6.7%、-6.3%、-4.3%、-4.3%

图表3: 各行业涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表4: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表5: 近52周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表6: 本周(4.5-4.9)涨幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价(元)	本周五收盘价(元)
000567.SZ	海德股份	17.25%	17.96%	9.10	10.67
000056.SZ	皇庭国际	16.54%	17.25%	2.66	3.10
600733.SH	S*ST 前锋	14.32%	15.03%	8.80	10.06
600223.SH	鲁商置业	9.16%	9.87%	12.34	13.47
000691.SZ	亚太实业	8.33%	9.04%	5.40	5.85

资料来源: wind, 国盛证券研究所

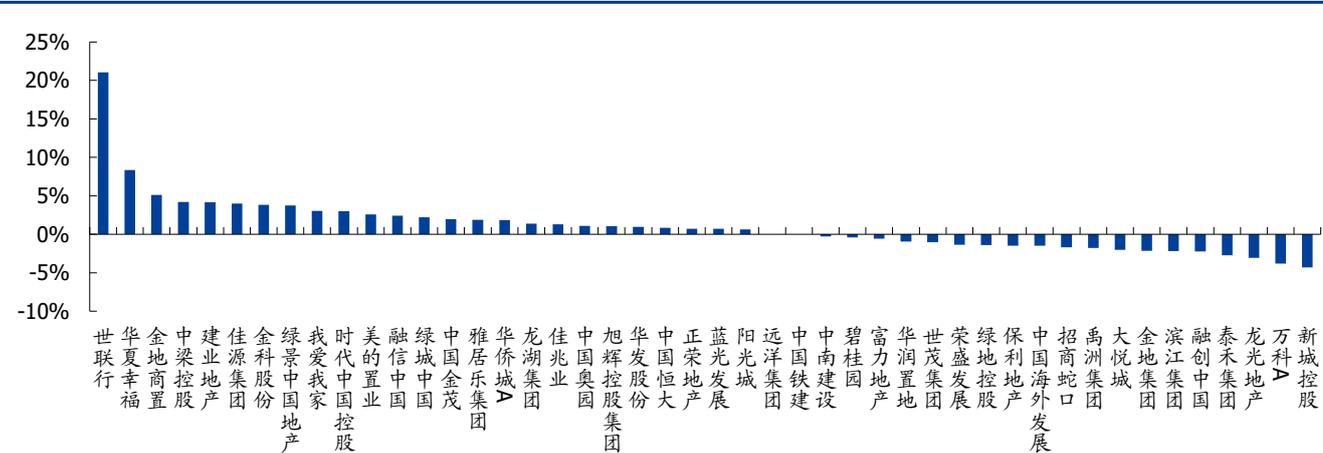
图表7: 本周(4.5-4.9)跌幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价(元)	本周五收盘价(元)
600890.SH	中房股份	-13.11%	-12.40%	3.51	3.05
603778.SH	乾景园林	-6.67%	-5.96%	5.55	5.18
600732.SH	ST新梅	-6.27%	-5.56%	12.12	11.36
601155.SH	新城控股	-4.31%	-3.60%	49.90	47.75
000526.SZ	*ST紫学	-4.29%	-3.58%	38.68	37.02

资料来源: wind, 国盛证券研究所

本周46家重点房企中共计上涨25只,较上周减少3只,涨幅位居前五的是世联行、华夏幸福、金地商置、中梁控股、建业地产,涨幅分别为21.1%、8.3%、5.1%、4.2%、4.2%。跌幅最大的是新城控股、万科A、龙光地产、秦禾集团、融创中国,跌幅分别为-4.3%、-3.8%、-3.1%、-2.7%、-2.2%。

图表8: 重点房企涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表9: 本周(4.5-4.9)重点房企涨幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价(单位为原始货币)	本周五收盘价(单位为原始货币)
002285.SZ	世联行	21.06%	21.77%	4.32	5.23
600340.SH	华夏幸福	8.33%	9.04%	6.24	6.76
0535.HK	金地商置	5.13%	5.84%	1.17	1.23
2772.HK	中梁控股	4.21%	4.91%	5.23	5.45
0832.HK	建业地产	4.17%	4.87%	3.60	3.75

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (4.5-4.9) 重点房企跌幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价(单位为原始货币)	本周五收盘价(单位为原始货币)
601155.SH	新城控股	-4.31%	-3.60%	49.90	47.75
000002.SZ	万科 A	-3.80%	-3.09%	30.00	28.86
3380.HK	龙光地产	-3.05%	-2.35%	13.10	12.70
000732.SZ	泰禾集团	-2.71%	-2.00%	2.95	2.87
1918.HK	融创中国	-2.24%	-1.53%	33.45	32.70

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4. 重点城市成交、去化情况跟踪

4.1 新房成交

本周 52 个城市新房成交面积为 658.06 万平方米, 环比降低 24%, 同比增长 49.6%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 74.92、351.11、232.03 万平方米, 环比值分别变化-28.4%、-17.8%、-30.5%。

从今年累计 15 周同比数据来看, 本周一线城市, 由于去年受疫情影响, 北京 (102%)、上海 (130%)、广州 (151%)、深圳 (80%) 同比均有较高增长。二三线城市中只有嘉兴下降 (-22%), 其余杭州 (87%)、南京 (94%)、苏州 (53%)、福州 (100%)、武汉 (280%) 等总计 43 城同比均为正, 其中南宁 (19%)、泉州 (22%)、常州 (16%)、海门 (23%), 吉安 (17%), 韶关 (25%) 同比增幅较小。

图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (4.3-4.9)

城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	15 周累计同比	4 周累计环比	城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	15 周累计同比	4 周累计环比
1	北京	17.90	-40.89%	102.40%	11.4%	3	连云	14.91	-13.36%	173.14%	-29.8%
1	上海	22.11	16.18%	129.62%	-6.2%	3	柳州	8.21	-49.95%	50.60%	5.9%
1	广州	22.72	-46.92%	150.92%	31.7%	3	绍兴	4.81	-7.37%	32.94%	-8.5%
1	深圳	12.19	-2.05%	79.75%	-6.3%	3	台州	23.26	-9.88%	84.58%	26.3%
2	杭州	32.16	25.32%	87.11%	-14.6%	3	镇江	11.27	-48.76%	87.70%	43.1%
2	南京	38.75	-7.01%	94.30%	47.3%	3	淮南	3.18	-17.03%	75.93%	-16.9%
2	厦门	—	—	—	—	3	江门	5.18	24.37%	138.87%	19.0%
2	苏州	19.65	-43.56%	52.86%	45.2%	3	肇庆	5.47	-40.77%	102.39%	37.5%
2	福州	13.72	-30.10%	98.98%	52.2%	3	泰安	3.49	-33.17%	142.87%	11.7%
2	南宁	25.73	8.74%	19.22%	41.3%	3	芜湖	11.62	-50.77%	556.26%	2.7%
2	宁波	25.37	68.73%	115.69%	25.9%	3	盐城	10.49	81.89%	107.25%	-8.6%
2	济南	30.13	-32.67%	44.22%	115.1%	3	舟山	2.77	-40.47%	50.93%	63.5%
2	武汉	54.07	-8.58%	279.96%	58.2%	3	东营	2.10	-9.69%	87.97%	-0.3%
2	成都	77.75	-22.18%	54.08%	70.6%	3	池州	2.33	11.04%	71.21%	-28.6%
2	青岛	33.79	-24.95%	65.68%	51.8%	3	抚州	—	—	—	—
3	惠州	5.12	-38.31%	83.70%	0.6%	3	海门	1.11	-59.27%	23.31%	4.3%
3	温州	22.67	-30.11%	135.83%	14.9%	3	清远	5.46	-32.62%	51.71%	12.2%
3	江阴	4.12	-67.79%	79.61%	39.1%	3	娄底	2.31	-9.05%	259.16%	34.0%
3	泉州	5.84	131.83%	21.67%	17.0%	3	新余	—	—	—	—
3	莆田	4.60	-19.15%	92.83%	-10.8%	3	荆门	3.12	-18.22%	90.87%	43.8%
3	嘉兴	0.86	-82.50%	-21.72%	156.6%	3	吉安	3.60	-30.13%	17.31%	-22.5%
3	金华	2.85	-55.94%	211.56%	34.3%	3	无锡	17.19	-0.46%	52.30%	109.3%
3	赣州	—	—	—	—	3	东莞	5.71	-56.86%	78.02%	31.4%
3	珠海	13.26	-7.38%	100.05%	146.4%	3	扬州	6.48	123.97%	60.52%	-5.4%
3	常州	5.86	-31.01%	16.36%	29.7%	3	岳阳	3.70	-25.11%	38.43%	19.7%
3	淮安	7.25	-19.54%	116.45%	-33.1%	3	韶关	1.81	-66.31%	25.08%	13.7%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

分城市群来看, 9 个城市群中, 只有北部湾城市群环比实现增长, 成交量为 23.64 万方, 环比增长 35.7%, 同比增长 71.5%。其余城市群中, 京津冀城市群 (-40.9%)、成渝城市群 (-22.2%)、山东半岛城市群 (-28.3%)、粤港澳大湾区 (-33.3%)、海峡西岸城市群 (-49.7%)、非城市群 (-32.0%) 环比出现了较大幅度的下降。长江中游城市群 (6 城) 与长江三角洲城市群 (19 城) 同比降幅较低, 成交量分别为 66.80 和 243.07 万方, 同比分别下降 12.0% 和 13.5%。

图表 12: 各城市群周度成交面积跟踪 (4.3-4.9)

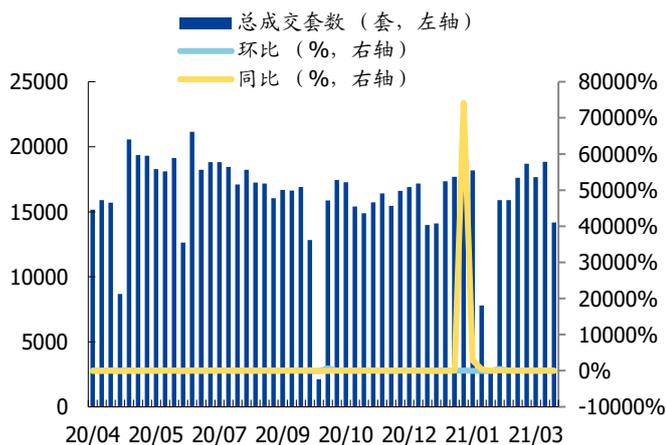
城市群	城市数量 (个)	本周成交 (万方)	环比 (%)	同比 (%)
京津冀城市群	1	17.90	-40.9%	5.2%
北部湾城市群	1	23.64	35.7%	71.5%
成渝城市群	1	77.75	-22.2%	71.2%
山东半岛城市群	3	66.02	-28.3%	28.9%
长江中游城市群	6	66.80	-12.0%	212.8%
粤港澳大湾区	7	69.65	-33.3%	43.3%
海峡西岸城市群	7	46.82	-49.7%	20.6%
长江三角洲城市群	19	243.07	-13.5%	50.0%
非城市群	7	44.32	-32.0%	10.3%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4.2 二手房成交

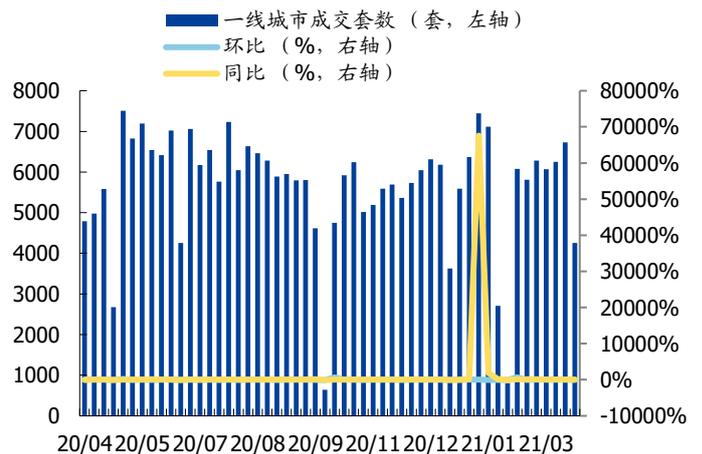
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 14192 套, 环比增速为-24.7%, 同比增长 32.5% (去年同期受疫情影响逐渐降低)。其中一、二、三线城市分别为 4258、8151、1783 套; 环比变动分别为-36.7%、18.2%、-17.3%。累计二手房成交套数 22.98 万套, 同比变动为 74.2%。其中一、二、三线城市分别为 8.13、12.02、2.83 万套; 同比变动分别为 77.8%、71.3%、76.0%。

图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比



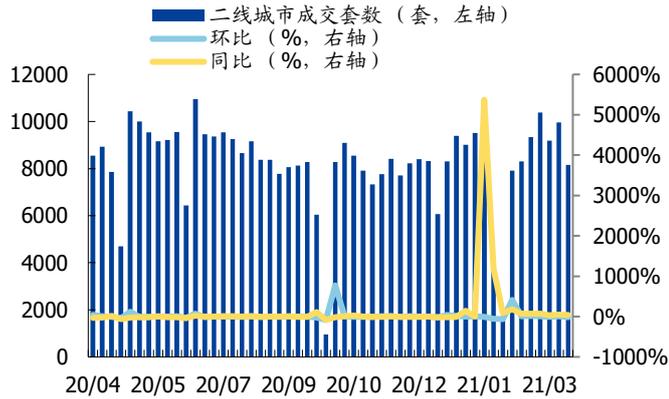
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



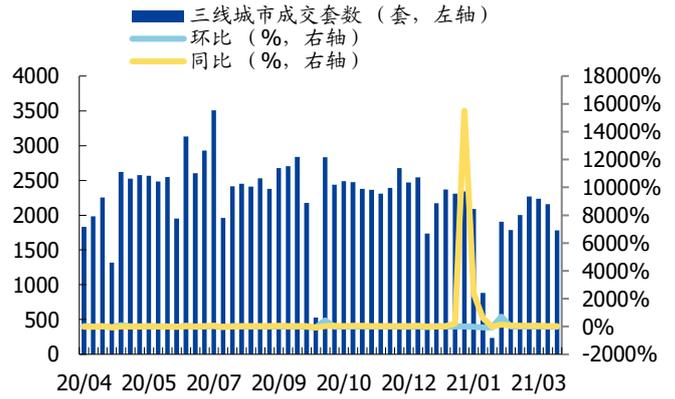
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

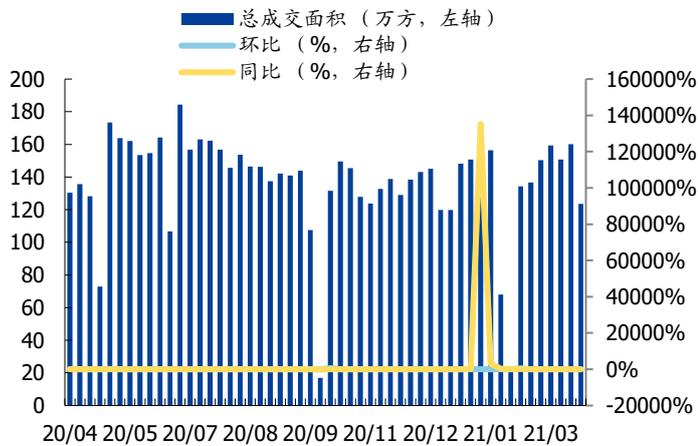
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

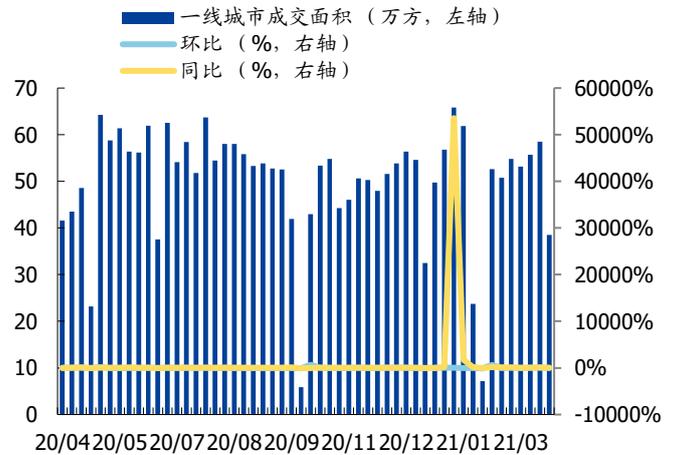
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 123.56 万方, 环比变化-22.9%, 同比增长 33.6% (去年同期受疫情影响逐渐降低)。其中一、二、三线城市分别为 38.54、78.91、6.50 万方; 环比变动分别为-34.7%、-16.4%、-16.8%。累计二手房成交面积为 1966.51 万方, 同比增速为 73.1%。其中一、二、三线城市分别为 716.20、1139.29、111.11 万方; 同比变动分别为 79.1%、74.6%、32.4%。

图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比



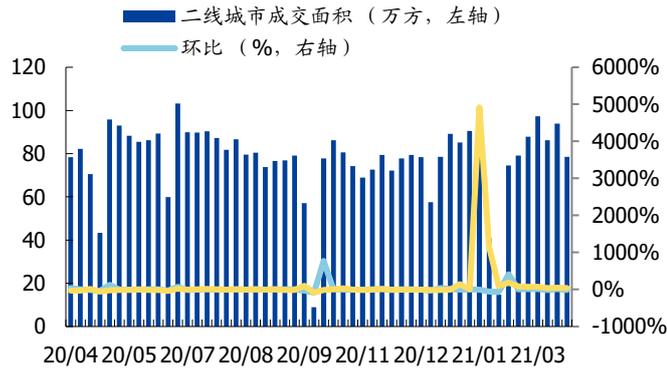
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



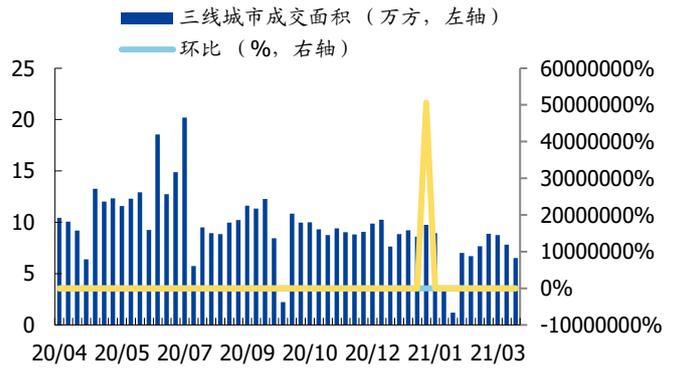
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 12 城二手房成交数据 (4.3-4.9)

城市	城市能级	本周成交套数	本周环比	本周同比	4 周累计同比	年初至今累计同比	本周成交面积 (万方)	本周环比	本周同比	4 周累计同比	年初至今累计同比
北京	1	3263	-41.08%	56.42%	121.02%	141.93%	29.74	-38.35%	62.02%	121.32%	142.17%
深圳	1	995	-16.25%	-22.39%	-30.10%	-2.11%	8.81	-14.33%	-20.86%	-29.24%	-2.95%
杭州	2	1010	-48.99%	-0.79%	43.17%	113.07%	9.88	-48.65%	8.29%	56.73%	128.37%
南京	2	2375	-3.18%	35.79%	21.70%	71.86%	20.96	-1.62%	38.29%	23.18%	75.53%
成都	2	798	-16.35%	-11.53%	11.72%	-4.48%	7.78	-14.05%	-11.18%	12.80%	-3.60%
青岛	2	1632	-10.48%	69.12%	78.97%	90.53%	15.87	-3.80%	85.21%	84.48%	96.08%
苏州	2	1455	-3.77%	75.30%	53.27%	71.01%	15.30	0.12%	83.71%	55.29%	72.58%
厦门	2	881	-28.95%	69.10%	140.15%	122.86%	8.72	-30.19%	65.85%	132.22%	117.53%
东莞	3	247	-13.33%	-38.71%	-34.24%	-4.58%	2.43	-22.53%	-42.22%	-31.00%	-0.20%
扬州	3	276	-15.60%	9.09%	38.33%	79.50%	2.47	-12.35%	17.57%	41.81%	84.68%
佛山	3	1112	-17.93%	98.57%	110.75%	123.52%	0.00	-18.64%	115.17%	124.99%	136.33%
江门	3	118	148	-22.11%	4.96%	8.82%	102.92%	1.60	-13.73%	9.02%	3.64%

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

4.3 去化情况

本周我们跟踪的 15 个城市去化周期 51.4 周, 同比降低 29.8%, 环比上升 2.2%。一线城市去化周期 51.4 周, 环比上升 12.1%; 样本二线城市去化周期 55.7 周, 环比降低 3.4%。样本三线城市去化周期 45.8 周, 环比降低 1.1%。分城市去化数据见附件。

总体来看, 15 城中莆田 (19%)、上海 (17%)、北京 (14%)、广州 (10%) 等已有统计数据的共计 6 城去化月数环比均为正, 区域市场活跃度降低。去化周期低于 12 个月的城市为上海 (4.9)、广州 (11.4)、杭州 (10.4)、厦门 (8.2)、南宁 (9.8)、温州 (11.0)、宁波 (4.4), 供应略显不足, 房价存在上涨动力。另一方面, 泉州 (48.8) 的库存去化周期超过 30 个月, 市场供过于求, 房价可能面临回调压力。

图表 22: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (4.3-4.9)

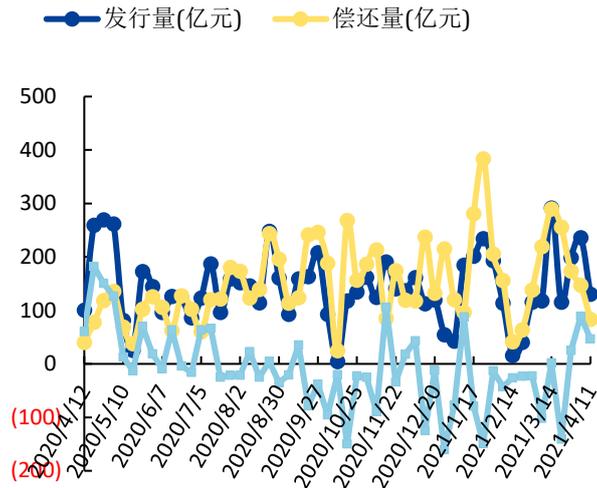
城市	上周成交面积	环比	累计同比	库存	近4周成交	去化周期 (月)	去化周期 前值 (月)	去化周期 环比
北京	17.9	-40.9%	102.4%	2357.8	102.5	23.0	20.2	14%
上海	22.1	16.2%	129.6%	547.9	111.8	4.9	4.2	17%
广州	22.7	-46.9%	150.9%	1580.4	138.7	11.4	10.3	10%
深圳	12.2	-2.1%	79.7%	637.1	45.6	14.0	13.3	5%
杭州	32.2	25.3%	87.1%	1120.6	107.4	10.4	11.1	-6%
南京	38.7	-7.0%	94.3%	2296.1	169.2	13.6	13.7	-1%
厦门	17.8	65.8%	239.0%	332.1	40.5	8.2	9.9	-17%
苏州	19.6	-43.6%	52.9%	1500.7	105.3	14.2	14.0	2%
福州	13.7	-30.1%	99.0%	1428.9	57.4	24.9	26.7	-7%
南宁	25.7	8.7%	19.2%	876.1	89.8	9.8	10.0	-2%
温州	22.7	-30.1%	135.8%	1103.5	100.7	11.0	11.5	-5%
江阴	4.1	-67.8%	79.6%	649.9	28.7	22.6	22.5	0%
泉州	5.8	131.8%	21.7%	680.7	13.9	48.8	52.6	-7%
宁波	25.4	68.7%	115.7%	330.6	74.9	4.4	5.1	-14%
莆田	4.6	-19.2%	92.8%	431.5	21.5	20.0	16.8	19%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

5. 重点公司融资情况

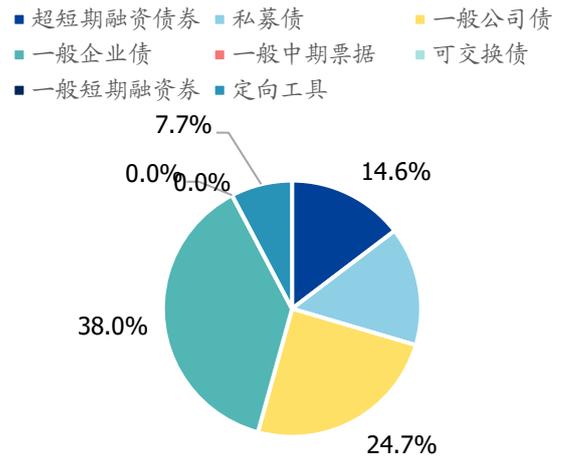
根据申万行业-房地产指标统计, 本周共发行房企信用债 13 只, 环比减少 11 只; 发行规模共计 130.10 亿元, 环比减少 105.74 元, 总偿还量 83.34 亿元, 环比减少 63.55 亿元, 净融资额为 46.76 亿元, 环比减少 42.19 亿元。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般企业债 (38.0%) 和一般公司债 (24.7%) 为主要构成。债券期限方面, 本周以 1-3 年期的债券 (51.9%) 和 3-5 年期的债券 (33.5%) 为主要构成。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA (75.3%) 为主要构成。

图表 23: 周房企债券发行量、偿还量及净融资额



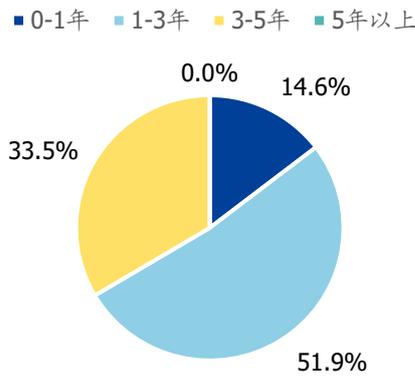
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周房企债券发行以债券类型划分



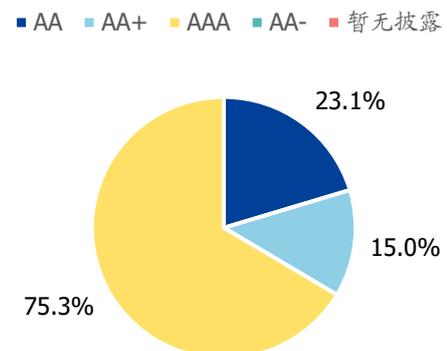
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 25: 本周房企债券发行以期限划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 本周房企债券发行以债券评级划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

融资成本来看, 光明地产 (52bp)、金科股份 (50bp)、金地股份 (50bp) 的债券利率较同公司之前发行的同类型同期限的可比债券皆有所较大上升, 海安经开 (-685bp)、贾汪城投 (-610bp)、大悦城 (-445bp)、南京高科 (-47bp)、中国电建 (-30bp) 的债券利率较同公司之前发行的同类型同期限的可比债券皆有所较大下降。

图表 27: 房企每周融资汇总 (4.5-4.11)

公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限 (年)	利率 (%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率(%)	利率差 (%)
2021/4/9	贾汪城投	中期票据	6.00	5	—	2020/7/2	6.10	—
2021/4/8	大悦城	中期票据	15.00	3	—	2018/11/1	4.45	—
2021/4/8	温州城投	中期票据	10.00	5	—	—	—	—
2021/4/8	金科股份	短期融资券	8.00	0.7123	5.90	2021/1/7	5.40	0.50
2021/4/7	崇川城投	公司债	10.00	1	3.60	2020/8/26	3.50	0.10
2021/4/7	海安经开	公司债	9.50	3	—	2021/3/11	6.85	—
2021/4/7	雅居乐	公司债	14.50	3	5.90	—	—	—
2021/4/7	珠江实业	中期票据	12.00	3	4.70	2020/12/14	4.68	0.02
2021/4/7	光明地产	中期票据	6.50	3	4.55	2020/8/12	4.03	0.52
2021/4/7	北京首开	定向工具	10.00	5	3.98	2021/1/26	4.18	-0.20
2021/4/7	金地股份	短期融资券	8.00	0.6849	3.10	2020/3/18	2.60	0.50
2021/4/6	中国电建	公司债	17.60	5	4.20	2020/11/24	4.50	-0.30
2021/4/6	南京高科	短期融资券	3.00	0.2466	3.20	2021/2/1	3.67	-0.47

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

6. 房贷相关指标

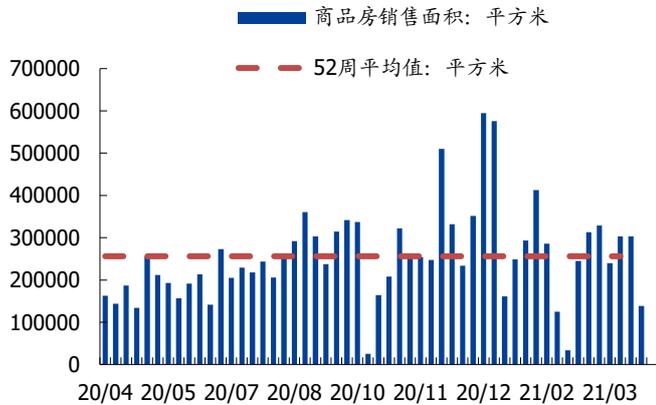
根据 wind 统计数据, 2021 年 2 月新增居民户中长期贷款 4113 亿元, 环比降低 56.5%, 同比增长 1008.6%。2021 年 3 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比均无变化; 3 月全国首套房贷平均利率为 5.28%, 环比上升 2BP, 全国二套房贷平均利率为 5.57%, 环比上升 1BP。

7. 风险提示

疫情影响超预期, 销售超预期下行。

附件：各城市商品房销售情况

图表 28: 北京商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 上海商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 广州商品房销售情况



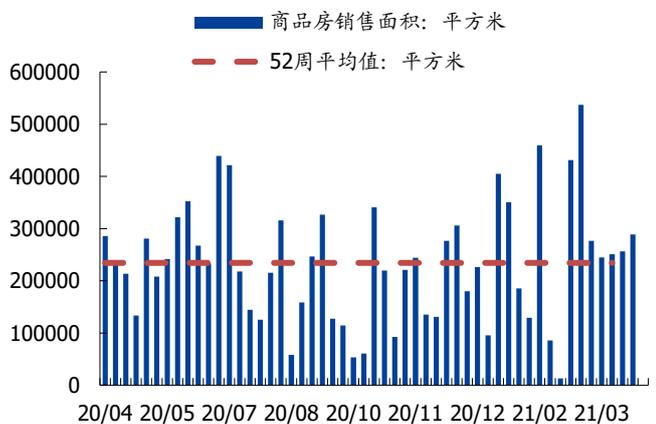
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 深圳商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 杭州商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 南京商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 武汉商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 成都商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 青岛商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 苏州商品房销售情况



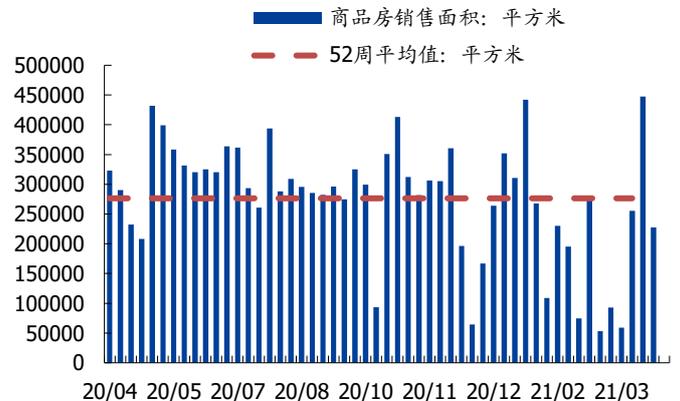
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 东莞商品房销售情况



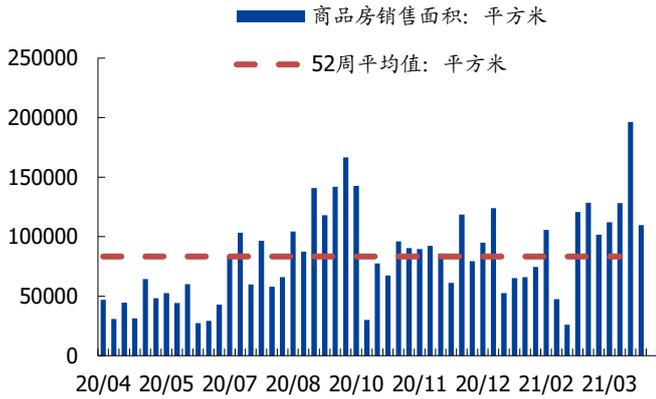
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 济南商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 福州商品房销售情况



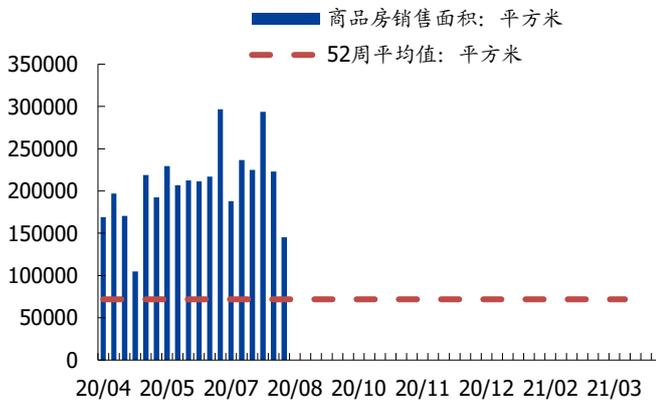
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 襄阳商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 长春商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 安庆商品房销售情况



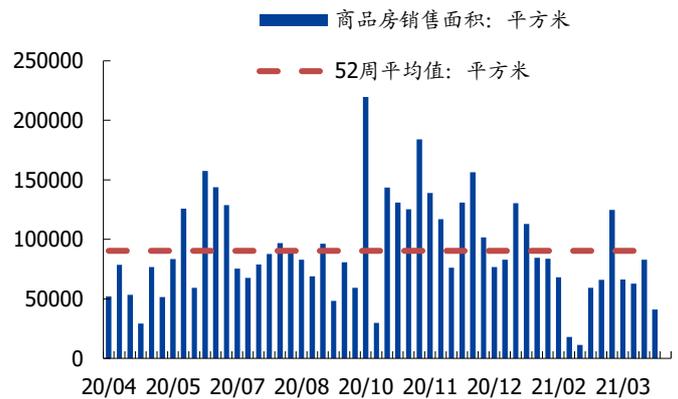
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 惠州商品房销售情况



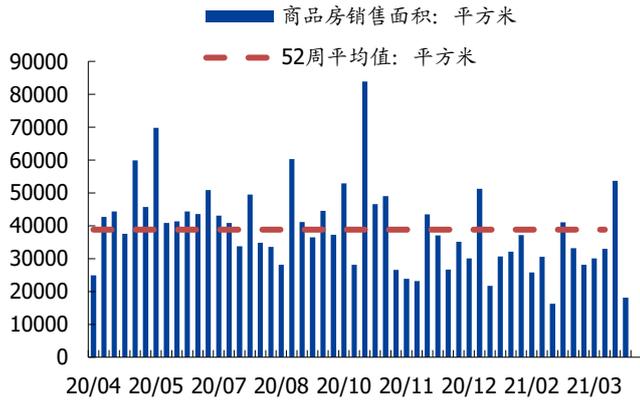
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 扬州商品房销售情况



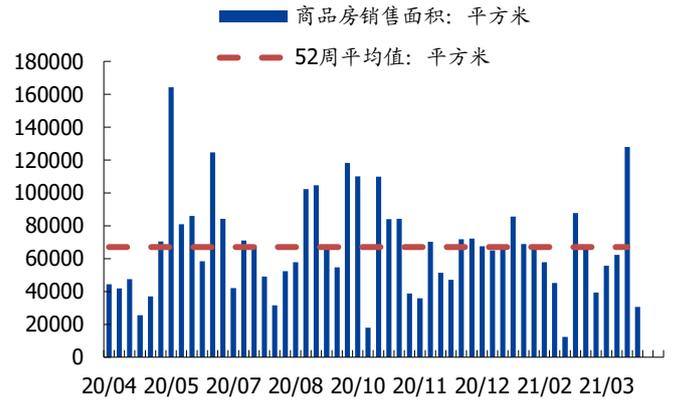
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 南宁商品房销售情况



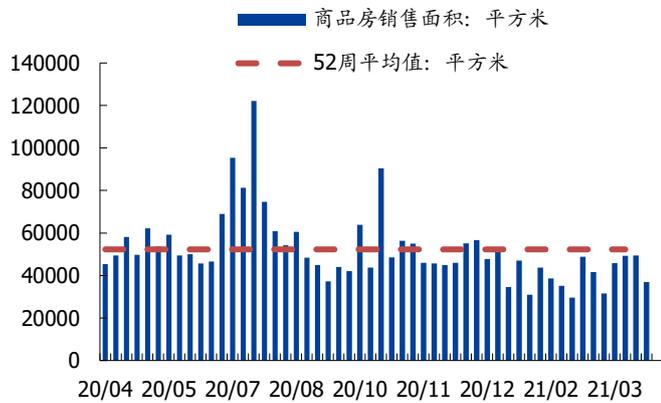
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 温州商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 淮安商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

免责声明

国盛证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在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。

本报告版权归“国盛证券有限责任公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

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，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均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。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中A股市场以沪深300指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普500指数或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在-5%~+5%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在5%以上
	行业评级	增持	相对同期基准指数涨幅在10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
减持		相对同期基准指数跌幅在10%以上	

国盛证券研究所

北京

地址：北京市西城区平安里西大街26号楼3层

邮编：100032

传真：010-57671718

邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌

地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道1115号北京银行大厦

邮编：330038

传真：0791-86281485

邮箱：gsresearch@gszq.com

上海

地址：上海市浦明路868号保利One56 1号楼10层

邮编：200120

电话：021-38934111

邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳

地址：深圳市福田区福华三路100号鼎和大厦24楼

邮编：518033

邮箱：gsresearch@gszq.com