

# 行业维持高景气度，销售保持同比高增

## 房地产行业周报-20210417

### 一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 1.31%，沪深 300 指数下跌 1.37%，相对收益为 2.69%，板块表现强于大盘。

### 行业基本面

本周(04.09-04.15)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 82617 套，同比增速 42.5%，环比增速 11.8%；合计成交面积 861 万平方米，同比增速 45.4%，环比增速 11.9%。

本周(04.09-04.15)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 24508 套，同比增速 33%，环比增速 45.9%；合计成交面积 239.9 万平方米，同比增速 42.5%，环比增速 50%。

本周(04.09-04.15)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18753.7 万平方米，环比增速-0.3%，去化周期 62.7 周。

本周(04.05-04.11)，供应土地 3402.8 万平方米，同比增速 89%；成交土地 747.4 万平方米，同比增速-65.5%；土地成交金额 174.1 亿元，同比增速-72.5%。

本周(04.09-04.15)，房地产企业合计发行信用债 139.6 亿元，同比增速-33.5%，环比增速 3%；房地产类集合信托合计发行 131.3 亿元，同比增速-40.5%，环比增速 58.4%。

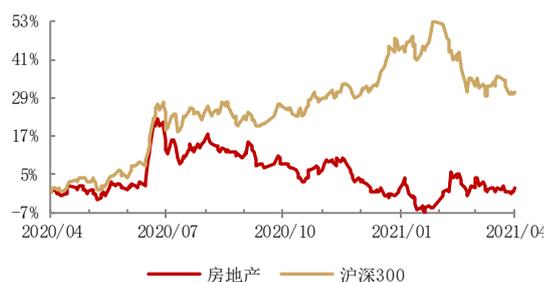
### 投资建议

本周，统计局发布数据，2021 年 1-3 月，商品房销售金额 38378 亿元，同比+88.5%，较 2019 年同期增长 41.9%；房地产开发投资 27576 亿元，同比+25.6%，较 2019 年同期增长 15.9%；房企到位资金 47465 亿元，同比+41.4%，较 2019 年同期增加 21.9%。其中，国内贷款同比+7.5%，较 2019 年同期+1.2%；自筹资金同比+21.0%，较 2019 年同期+10.4%；定金及预收款同比+86.1%，较 2019 年同期+44.4%；个人按揭贷款同比+50.0%，较 2019 年同期+38.9%。由于去年疫情的扰动，我们按照两年年化复合计算一下各项数据增速，销售金额一季度年化复合增速 19%，地产投资年化复合增速 7.7%，行业仍然保持了非常高的景气度。发改委提出 24 项重点任务，对着力解决大城市住房突出问题提出具体要求，有序放开放宽城市落户限制。城区常住人口 300 万以下城市落实全面取消落户限制政策，实行积分落户政策的城市确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。地方层面，杭州收紧高层次人才购房限购条件，经认定的杭州市高层次人才家庭落户杭州须满 5 年方可购买第二套房。合肥明确房企在开盘销售前应制定购房登记规则，获得选房资格并通过审核的购房人统一进行选房顺序摇号，摇号所购房源自取得不动产权证之日起 3 年内不得上市交易。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、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

### 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：youzpe@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：

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。

### 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	28.87	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	8.3	8.0	6.5	5.7
600048.SH	保利地产	14.49	增持	2.35	2.58	3.11	3.67	6.2	5.6	4.7	3.9
000656.SZ	金科股份	7.17	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	6.8	5.5	4.4	3.8
000961.SZ	中南建设	7.20	增持	1.12	1.91	2.39	2.76	6.4	3.8	3.0	2.6
000671.SZ	阳光城	6.35	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	7.1	5.3	3.6	3.0
601155.SH	新城控股	47.49	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	8.5	7.0	5.9	5.0
002244.SZ	滨江集团	4.55	增持	0.52	0.70	0.88	1.08	8.8	6.5	5.2	4.2
2007.HK	碧桂园	8.13	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	4.5	5.1	4.4	3.7
0884.HK	旭辉控股集团	5.94	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	7.3	6.0	5.2	4.4
6098.HK	碧桂园服务	64.61	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	104.2	67.3	48.9	34.7
001914.SZ	招商积余	21.64	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	52.8	52.8	35.5	27.1
6666.HK	恒大物业	12.49	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	52.0	29.5	18.9
1755.HK	新城悦服务	21.83	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	63.3	39.7	27.4	12.4
1995.HK	永升生活服务	15.12	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	100.8	63.0	42.0	27.5
002968.SZ	新大正	71.60	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	37.9	58.7	46.2	36.9
603506.SH	南都物业	21.90	买入	0.85	1.06	1.32	1.60	25.8	20.7	16.6	13.7

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8380 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.....	16
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	16
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	20
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.....	27
5. 投资观点.....	29
6. 风险提示.....	29

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

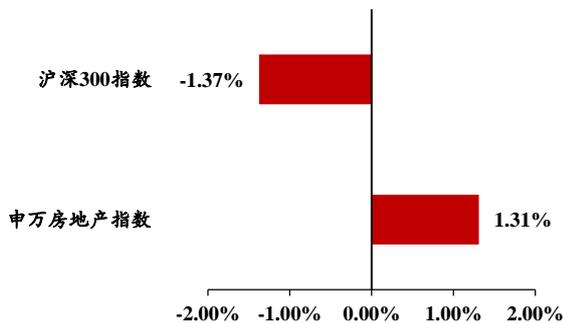
---

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	10
表 3 58 城一手房成交套数及成交面积.....	18
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	21
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	24
表 6 近期房企拿地明细.....	26
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	27

## 1. 一周行情回顾

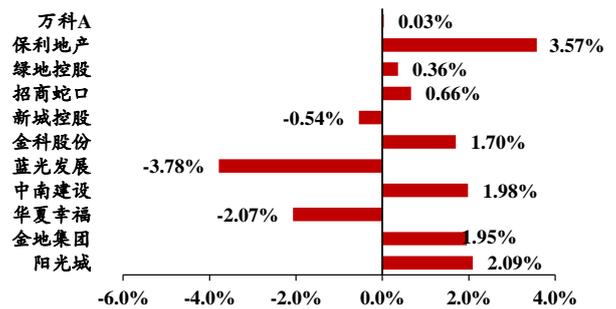
本周，申万房地产指数上涨 1.31%，沪深 300 指数下跌 1.37%，相对收益为 2.69%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：粤泰股份、海航投资、浙江广厦、我爱我家、皇庭国际，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为大连友谊、南山控股、宁波富达、天津松江、海航基础。

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】统计局：**3 月份一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.4%，二手住宅销售价格环比上涨 1.0%，涨幅均比上月回落 0.1 个百分点。31 个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.5%。一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 5.2% 和 11.4%，二线城市分别上涨 4.8% 和 3.3%。2021 年一季度，商品房销售面积 36007 万平方米，同比增长 63.8%。其中，住宅销售面积增长 68.1%，办公楼销售面积增长 34.4%，商业营业用房销售面积增长 24.9%。商品房销售额 38378 亿元，增长 88.5%。其中，住宅销售额增长 95.5%，办公楼销售额增长 44.0%，商业营业用房销售额增长 25.8%。全国房地产开发投资 27576 亿元，同比增长 25.6%。其中，住宅投资 20624 亿元，增长 28.8%。房地产开发企业房屋施工面积 798394 万平方米，同比增长 11.2%；土地购置面积 2301 万平方米，同比增长 16.9%；土地成交价款 809 亿元，下降 17.3%。（观点地产网）

**【中央政策】银保监会：**统信部副主任刘志清指出，信用贷款规模扩大，一季度末同比增长 20%，同时，房地产贷款增速进一步下降，一季度末降至 12%，为八年以来的最低水平，继续低于各项贷款增速。（观点地产网）

**【中央政策】四部门：**央行、银保监会、证监会、外汇局发布《关于金融支持海南全面深化改革开放的意见》，支持海南在住房租赁领域发展房地产投资信托基金 (REITs)，允许符合条件的非居民按实需在海南自贸港内买房地产，支持海南住房租赁市场规范发展。（每日经济新闻）

**【中央政策】发改委：**印发了《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，提出 24 项重点任务，对着力解决大城市住房突出问题提出具体要求，有序放

开放宽城市落户限制。城区常住人口 300 万以下城市落实全面取消落户限制政策，实行积分落户政策的城市确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。城市落户政策要对租购房者同等对待，允许租房常住人口在公共户口落户。(证券日报)

**【中央政策】**央行：发布《打好防范化解重大金融风险攻坚战，切实维护金融安全》，逐步统一公司信用类债券违约处置与信息披露规则，建立全口径、常态化的房地产融资监测、分析和校正机制，推出房地产贷款集中度管理制度。(北京商报)

**【地方政策】**杭州：收紧高层次人才购房限购条件，经认定的杭州市高层次人才家庭落户杭州须满 5 年方可购买第二套房。(澎湃新闻)

**【地方政策】**广州：发布《广州市海珠区旧村庄更新改造项目公开引入合作企业及合作意向企业工作指引》的通知，旧改合作企业实缴注册资本不低于 5 亿元。(观点地产网)

**【地方政策】**徐州：实行土地供应“两集中”，全年发布住宅用地招拍挂公告不超 4 次，每次供地不低于 1000 亩；建立土拍熔断机制，土地招标采购过程中，当溢价率达 50%或超过设置的最高限价时，中止网上竞价，采取摇号方式确定竞得人；严格价格备案管理，实施同区域价格管控，根据土地供应情况，制定区域年度商品住房最高限价。(观点地产网)

**【地方政策】**合肥：印发《关于新建商品住房公证摇号公开销售有关事项的通知》，房企在开盘销售前应制定购房登记规则，获得选房资格并通过审核的购房人统一进行选房顺序摇号，摇号所购房源自取得不动产权证之日起 3 年内不得上市交易。(澎湃新闻)

**【地方政策】**镇江：6 部门联合印发《镇江市市区人才购房补贴实施细则》。对符合相应条件的初次来镇江就业创业人才，在市区购买首套自住商品住房，可享受购房补贴 15 万-100 万元，特别优秀的“一人一策、一事一议”。细则从 2021 年 1 月 1 日起执行，有效期 5 年。(澎湃新闻)

**【市场行情】**央行：3 月份人民币贷款增加 2.73 万亿元，同比少增 1039 亿元；人民币存款增加 3.63 万亿元，同比少增 4696 亿元。广义货币(M2)余额 227.65 万亿元，同比增长 9.4%；狭义货币(M1)余额 61.61 万亿元，同比增长 7.1%；流通中货币(M0)余额 8.65 万亿元，同比增长 4.2%。社会融资规模存量为 294.55 万亿元，同比增长 12.3%。一季度，社会融资规模增量累计为 10.24 万亿元，比上年同期少 8730 亿元。(观点地产网)"

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	国家统计局：3 月居住价格同比上涨 0.2%，环比上涨 0.2%，其中租房房租价格同比持平，环比上涨 0.3%，水电燃料价格同比上涨 0.4%，环比持平。1-3 月，居住价格同比下降 0.2%，其中租房房租价格同比下降 0.3%，水电燃料价格同比持平。	财经网	2021/4/9
中央政策	四部门：央行、银保监会、证监会、外汇局发布《关于金融支持海南全面深化改革开放的意见》，支持海南在住房租赁领域发展房地产投资信托基金(REITs)，允许符合条件的非居民按实需在海南自贸港内买房地产，支持海南住房租赁市场规范发展。	每日经济新闻	2021/4/9

中央政策	住建部：副部长倪虹指出发展保障性租赁住房是党中央、国务院作出的重大决策部署，各地要充分认识发展保障性租赁住房的重要意义，坚持以人民为中心的发展思想，增强工作的积极性、主动性。城市人民政府要把发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房问题列入重要议事日程。	光明网	2021/4/12
中央政策	发改委：印发了《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，提出24项重点任务，对着力解决大城市住房突出问题提出具体要求，有序开放放宽城市落户限制。城区常住人口300万以下城市落实全面取消落户限制政策，实行积分落户政策的城市确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。城市落户政策要对租购房者同等对待，允许租房常住人口在公共户口落户。	证券日报	2021/4/14
中央政策	央行：发布《打好防范化解重大金融风险攻坚战，切实维护金融安全》，逐步统一公司信用类债券违约处置与信息披露规则，建立全口径、常态化的房地产融资监测、分析和校正机制，推出房地产贷款集中度管理制度。	北京商报	2021/4/15
中央政策	统计局：3月份一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，二手住宅销售价格环比上涨1.0%，涨幅均比上月回落0.1个百分点。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%。一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.2%和11.4%，二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.8%和3.3%。 2021年一季度全国居民人均可支配收入9730元，比上年同期名义增长13.7%；国内生产总值249310亿元，按可比价格计算，同比增长18.3%。 2021年一季度，商品房销售面积36007万平方米，同比增长63.8%。其中，住宅销售面积增长68.1%，办公楼销售面积增长34.4%，商业营业用房销售面积增长24.9%。商品房销售额38378亿元，增长88.5%。其中，住宅销售额增长95.5%，办公楼销售额增长44.0%，商业营业用房销售额增长25.8%。全国房地产开发投资27576亿元，同比增长25.6%。其中，住宅投资20624亿元，增长28.8%。房地产开发企业房屋施工面积798394万平方米，同比增长11.2%；土地购置面积2301万平方米，同比增长16.9%；土地成交价款809亿元，下降17.3%。	观点地产网	2021/4/16
中央政策	银保监会：统信部副主任刘志清指出，信用贷款规模扩大，一季度末同比增长20%，同时，房地产贷款增速进一步下降，一季度末降至12%，为八年以来的最低水平，继续低于各项贷款增速。	观点地产网	2021/4/16

地方政策	上海：上海市规划和自然资源局发布《奉贤新城“十四五”规划建设行动方案》，指出奉贤新城将抓住“十四五”关键窗口期，结合重点领域发展，因地制宜对新城“赋能”：建设高标准国际青年社区；加快推进旧住房改造和多层住房加装电梯，旧住房更新改造数量不少于300万平方米，预计加装电梯80-100幢。	澎湃新闻	2021/4/9
地方政策	合肥：5月中旬，市级督查组按照区域随机抽查一批项目，重点是国有投资项目和房地产开发项目，尤其是投诉较多、拖欠农民工工资问题、质量和安全问题突出的在建项目。	澎湃新闻	2021/4/10
地方政策	徐州：实行土地供应“两集中”，集中发布公告，全年发布住宅用地招拍挂公告不超4次，每次供地不低于1000亩；建立土拍熔断机制，土地招标采购过程中，当溢价率达50%或超过设置的最高限价时，中止网上竞价，采取摇号方式确定竞得人；严格价格备案管理，实施同区域价格管控，根据土地供应情况，制定区域年度商品住房最高限价。	观点地产网	2021/4/10
地方政策	合肥：公布房地产新政八条。按照规定，同一套住宅，6年内只能享有学区内小学一个学位，3年内只能享有学区内初中1个学位；热门区域的二手房也采取限购政策：除三个热门区域，合肥还将17个热门学区的学区房纳入“限购”范围。	澎湃新闻	2021/4/11
地方政策	绍兴：发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，以抑制投机炒房，遏制房价过快上涨，规范房地产市场秩序，保持市场平稳发展。	观点地产网	2021/4/12
地方政策	黑龙江：发布关于征求《关于加快推进装配式建筑发展若干政策措施的通知（征求意见稿）》意见的函，力争全省装配式建筑在“十四五”期末占城镇新建建筑面积比例达到30%。	澎湃新闻	2021/4/12
地方政策	镇江：6部门联合印发《镇江市市区人才购房补贴实施细则》。其中提到，镇江市对符合相应条件的初次来镇江就业创业人才，在市区购买首套自住商品住房，可享受购房补贴15万—100万元，特别优秀的“一人一策、一事一议”。细则从2021年1月1日起执行，有效期5年。	澎湃新闻	2021/4/12
地方政策	河南：河南银保监局发布关于印发《推动辖内股份制银行高质量发展实施意见》的通知。通知提到，加强全口径管理，将通过同业投资、理财投资、委托贷款等渠道流入房地产领域的资金统一纳入监测范围，防止监管套利。	观点地产网	2021/4/13

地方政策	淮北：市住房和城乡建设局发布文章称，将从四个方面加大房地产市场调控力度，规范房地产市场秩序：引进品牌房企，激发市场活力；出台调控政策，对符合条件的人才予以财政补贴；加强商品房预售资金监管，维护购房人权益；推进联合执法，保障市场“规范有序”。	澎湃新闻网	2021/4/13
地方政策	杭州：收紧高层次人才购房限购条件，经认定的杭州市高层次人才家庭落户杭州须满5年方可购买第二套房。	澎湃新闻网	2021/4/14
地方政策	合肥：印发《关于新建商品住房公证摇号公开销售有关事项的通知》，房企在开盘销售前应制定购房登记规则，获得选房资格并通过审核的购房人统一进行选房顺序摇号，摇号所购房源自取得不动产权证之日起3年内不得上市交易。	澎湃新闻网	2021/4/15
地方政策	广州：发布《广州市海珠区旧村庄更新改造项目公开引入合作企业及合作意向企业工作指引》的通知，旧改合作企业实缴注册资本不低于5亿元。	观点地产网	2021/4/15
地方政策	惠州：发布《惠州市商品房预售资金监督管理办法》，针对新申请预售许可的商品房预售款的收存、支取使用和监督管理等进行细化，统筹构建全市统一的商品房预售资金监管体系。	中国网地产	2021/4/15
市场行情	央行：3月份人民币贷款增加2.73万亿元，同比少增1039亿元；人民币存款增加3.63万亿元，同比少增4696亿元。广义货币(M2)余额227.65万亿元，同比增长9.4%；狭义货币(M1)余额61.61万亿元，同比增长7.1%；流通中货币(M0)余额8.65万亿元，同比增长4.2%。社会融资规模存量为294.55万亿元，同比增长12.3%。一季度，社会融资规模增量累计为10.24万亿元，比上年同期少8730亿元。 调查统计司司长兼新闻发言人阮健弘表示，测算去年末住户部门的债务余额是73.6万亿，同比增长14.6%。当中个人贷款余额是63.2万亿，同比增长14.2%。个人债务增长的速度比较快，这与我国经济发展阶段、居民年龄结构、消费升级、城镇化发展等因素密切相关。	第一财经 观点地产网	2021/4/12

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

【时代中国控股】发布年报，2020 年实现营业收入 385.77 亿元，同比-9.1%；归母净利润 49.41 亿元，同比-5.2%；销售额 1003.8 亿，同比+28.1%；销售面积 673.1 万平方米，同比+25.9%。拟每股派发股息 76.78 分。

【新城控股】3 月实现合同销售金额约 205.54 亿元，同比+44.16%；销售面积约 191.18 万平方米，同比+39.88%。1-3 月累计实现合同销售金额约 496.47 亿元，同比+60.25%，累计销售面积约 510.56 万平方米，同比+78.63%。1-3 月公司含税租金收入为 19.2 亿元，同比+98.14%，租金收入录得 18.01 亿元，已出租面积为 535.33 万平方米，整体出租率为 98.01%。3 月新增 11 个项目，新增计容建面 52.37 万平方米，成交总价为 73.78 亿元。

【招商蛇口】3 月实现合同销售金额 304.84 亿元，同比+40.58%；销售面积 140.33 万平方米，同比+50.44%。1-3 月累计实现合同销售金额 723.20 亿元，同比+100.26%；销售面积 314.30 万平方米，同比+111.58%。3 月公司新增 4 个项目，分别位于宁波、南昌、成都、南宁，计容建面 66.57 万平方米，成交总价 58.98 亿元。

【金科股份】3 月单月实现销售金额约 196 亿元，销售面积约 179 万平方米。1-3 月，实现销售金额约 491 亿元，销售面积约 475 万平方米。

【阳光城】公司第一季度实现销售金额 486.1 亿元，同比+71.6%；实现销售面积 287.56 平方米，同比+7.7%。3 月份公司以 1.06 亿元收购宜春市 1 块土地，计容建面 7.78 万平方米，土地用途为商住。

【世联行】公司第一季度归母净利润为 1600 万元-1950 万元，同比+109.8%至 +111.9%；每股收益为 0.008 元/股-0.010 元/股，同比+110%至 112.5%。

【招商积余】2021 年一季度，归母净利润盈利 1.1 亿元-1.3 亿元，同比+82.3%-+118.9%。业绩变动原因为：公司资产管理业务上年同期受疫情影响出现亏损；随着疫情防控常态化，经营逐步恢复正常。

【碧桂园服务】公司完成收购蓝光嘉宝服务 75 万股内资股份，收购完成后公司合计持有蓝光嘉宝服务 53.25%的权益。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
新城控股	3 月单月实现合同销售金额约 205.54 亿元，同比+44.16%；销售面积约 191.18 万平方米，同比+39.88%。1-3 月累计实现合同销售金额约 496.47 亿元，同比+60.25%，累计销售面积约 510.56 万平方米，同比+78.63%。1-3 月公司含税租金收入为 19.2 亿元，同比+98.14%，租金收入录得 18.01 亿元，已出租面积为 535.33 万平方米，整体出租率为 98.01%。 3 月公司新增 11 个项目，新增计容建面 52.37 万平方米，成交总价为 73.78 亿元。	2021/4/12
招商蛇口	3 月单月实现合同销售金额 304.84 亿元，同比+40.58%；销售面积 140.33 万平方米，同比+50.44%。1-3 月，累计实现合同销售金额 723.20 亿元，同比+100.26%；销售面积 314.30 万平方米，同比+111.58%。3 月公司新增 4 个项目，分别位于宁波、南昌、成都、南宁，新增计容建面 66.57 万平方米，成交总价 58.98 亿元。	2021/4/12

金科股份	3月单月实现销售金额约196亿元，销售面积约179万平方米。1-3月，实现销售金额约491亿元，销售面积约475万平方米。	2021/4/12
蓝光发展	1-3月累计实现合同销售金额252.19亿元，同比+132.5%；新增房地产项目总建筑面积52.51万平方米；实际出租建筑面积为26.12万平方米，出租率为64.26%，租金收入3014.2万元。2021Q1营业收入68.54亿元，同比+29.04%；归母净利润5.61亿元，同比+9.11%。2020年实现营业收入429.57亿元，同比+9.6%；实现归母净利润33.02亿元，同比-4.5%；合同销售金额1035.4亿元，同比+2.0%，销售面积1205.0万平方米，同比+10.0%；拟每股派发现金红利0.085元（含税）。因部分人员离职以及2020年业绩未满足业绩考核目标，合计注销第三个行权期的股票期权2523.48万份。	2021/4/12
首开股份	3月单月实现合同销售金额141.40亿元，同比+172.55%；销售面积46.94万平方米，同比+124.59%。1-3月，累计实现合约销售金额277.79亿元，同比+120.62%；销售面积87.04万平方米，同比+103.26%。	2021/4/12
龙光集团	3月单月实现权益销售金额128.9亿元，同比+81%；权益销售面积约76.4万平方米，同比+55%。1-3月累计实现权益销售金额410亿元，同比+158.5%；权益销售面积178万平方米，同比+68%。	2021/4/12
龙湖集团	3月单月实现合同销售金额249.4亿元，同比+18.5%；销售面积145.0万平方米，同比+20.0%。1-3月，累计实现合约销售金额602.2亿元，同比+57.8%；销售面积357.9万平方米，同比+59.2%。	2021/4/12
中国海外发展	3月单月实现合同销售金额388.32亿元，同比+45.0%；销售面积188.7万平方米，同比+26.1%。1-3月，累计实现合约销售金额894.11亿元，同比+49.7%；销售面积443.0万平方米，同比+34.0%；录得已认购物业销售约265.22亿元。3月公司新增3个项目，分别位于苏州、东莞、郑州，新增计容建面89.7万平方米，土地出让金为76.7亿元。	2021/4/12
远洋集团	3月单月实现合同销售金额110.2亿元，同比+22.4%；销售面积60.8万平方米，同比+35.6%。1-3月，累计实现合约销售金额210.4亿元，同比+110.6%；销售面积116.4万平方米，同比+51.5%。	2021/4/12
金地商置	3月单月实现合同销售金额72.16亿元，同比+90.7%；销售面积35.16万平方米，同比+148.7%。1-3月，累计实现合约销售金额144.91亿元，同比+110.6%；销售面积68.55万平方米，同比+149.1%。	2021/4/12
弘阳地产	3月单月实现合同销售金额79.91亿元，同比+187.3%；销售面积45.8万平方米，同比+127.7%。1-3月，累计实现合约销售金额195.1亿元，同比+228.5%；销售面积122.4万平方米，同比+179.4%。	2021/4/12
禹洲集团	3月单月实现合同销售金额85.61亿元，同比+49.7%；销售面积45.7万平方米，同比+23.6%。1-3月，累计实现合约销售金额	2021/4/12

	220.98 亿元，同比+113.3%；销售面积 122.6 万平方米，同比+84.3%。	
瑞安房地产	1-3 月单月实现合同销售金额 69.83 亿元，同比+242.1%；销售面积为 12.1 万平方米，同比+352.2%；销售车位 251 个车位，同比+51.2%；录得已认购物业销售约 44.61 亿元。	2021/4/12
雅居乐集团	2020 年实现营收 802.45 亿元，同比+33.2%；归母净利润 94.75 亿元，同比+26.1%；合同销售金额 1381.9 亿元，同比+17.1%；销售面积 1025.0 万平方米，同比+15.0%；物业管理面积为 5.2 亿平方米，在管面积为 3.7 亿平方米；拟派发末期股息每股 60 港仙。陈卓林先生、陆倩芳女士、陈卓南先生及郑汉钧博士拟退任董事职位。间接全资附属广州番禺雅居乐房地产开发有限公司，向内地合资格机构投资者发行金额为 14.5 亿元的公司境内债券，期限为 3 年，利率为 5.9%。	2021/4/12
中骏集团控股	2020 年实现营收 325.7 亿元，同比+52.4%；归母净利润 38.0 亿元，同比+8.4%；合同销售金额 1015.4 亿元，同比+26.1%；销售面积 737 万平方米，同比+16.5%；拟派发末期股息每股 18 分港币。执行董事陈元来先生及黄攸权先生及独立非执行董事丁良辉先生将退任董事。	2021/4/12
中国金茂	完成发行经方兴光耀有限公司发行并由公司提供担保的 6 亿美元的优先担保票据，期限为 5 年，利率为 3.2%。	2021/4/12
正荣地产	发行 2.2 亿美元的优先票据，期限为 1 年，利率为 5.98%。	2021/4/12
中国奥园	公司已经于公开市场购回总额为 300 万美元的票据，其中包括本金总额为 100 万美元的 2025 年票据；本金总额为 100 万美元的 2026 年票据；及本金总额为 100 万美元的 2027 年票据。	2021/4/12
佳兆业集团	调整 10.5%2021 年到期可换股债券的换股价为 4.47 港元，待所有未偿还债券兑换后将发行额外 605.33 万股股份。	2021/4/12
合生创展集团	于 2021 年 4 月 9 日回购 55 万股，占比 0.0251%。	2021/4/12
合景泰富集团	于 2021 年 4 月 9 日发行 3.75 万股股份(购股权乃根据于 2018 年 2 月 9 日采纳的购股权计划而授出)，每股发行价为 11.12 港元。	2021/4/12
建业地产	因行使股票期权，发行 1200 万股普通股，获得资金 3220 万港元。	2021/4/12
中国恒大	因行使股票期权，发行 5 万股普通股，获得资金 15.25 万港元。	2021/4/12
美的置业	公司拟一次派发末期股息每股 1.6 港元。	2021/4/12
华发股份	公司选举全鑫鑫先生为职工监事，提名周优芬女士、陈振环先生为监事候选人；提名张学兵、王跃堂、丁煌、高子程、谢刚为独立董事候选人。	2021/4/12

金融街	董真瑜女士辞去公司第九届董事会董事、董事会风险管理委员会委员等一切职务。	2021/4/12
阳光城	公司第一季度实现销售金额 486.1 亿元，同比+71.6%；实现销售面积 287.56 万平方米，同比+7.7%。 3 月份公司以 1.06 亿元收购宜春市 1 块土地，计容建面 7.78 万平方米，土地用途为商住。	2021/4/13
世联行	公司第一季度归母净利润为 1600 万元-1950 万元，同比+109.8%至+111.9%；每股收益为 0.008 元/股-0.010 元/股，同比+110%至 112.5%。	2021/4/13
绿地控股	3 月份公司以 70.03 收购浙江温州市等地 9 块土地，计容建面合计 154.22 万平方米。	2021/4/13
浦江中国	授予 657.4 万份股份给 17 名雇员作为股份奖励计划。	2021/4/13
龙光集团	发行 3 亿美元 4 年期优先票据，利率为 4.25%。	2021/4/13
龙湖集团	雇员行使购股权购买 27.5 万份股票，占已发行股票的 0.0016%。	2021/4/13
合生创展集团	回购 10 万份股份，占已发行股份的 0.0046%。	2021/4/13
世茂股份	3 月实现销售额 28.9 亿元；销售面积 15.3 万平方米；1-3 月实现销售额 55.6 亿元，同比+59%；销售面积 28.9 万平方米，同比+106%。 3 月无新增房地产储备项目。	2021/4/14
招商积余	2021 年一季度，归母净利润盈利 1.1 亿元-1.3 亿元，同比+82.3%-+118.9%。业绩变动原因为：公司资产管理业务上年同期受疫情影响出现亏损；随着疫情防控常态化，经营逐步恢复正常。	2021/4/14
龙光集团	拟发行 3 亿美元 4 年期优先票据，利率为 4.25%。	2021/4/14
招商蛇口	拟发行 5 年期“21 蛇口 01”，利率为 3.80%；3 年期“21 蛇口 02”，利率为 3.56%。	2021/4/14
新力控股集团	3 月实现销售额 113.9 亿元，同比+55.4%；销售面积 75.6 万平方米；1-3 月实现销售额 273.2 亿元，同比+89.2%；销售面积 178.9 万平方米。	2021/4/14
南山控股	2021 年一季度，归母净利润亏损 6000 万元-9600 万元，同比-16.2%+27.4%。业绩变动原因为：房地产开发项目结算排期的影响，公司利润存在季度间的不均衡性。	2021/4/14
雅生活服务	天津雅潮企业管理咨询有限公司与广东丰信盈隆股权投资合伙企业订立了有关新中民物业协议及补充协议，以 3.4 亿元收购民瑞物业服务（上海）60%的股权。	2021/4/14
合生创展集团	以 1960.1 万元购回 75 万股股份，每股股价 25.55-26.60 港元。	2021/4/14

中国奥园	胡江先生辞任独立非执行董事。	2021/4/14
鑫苑服务	王鹏先生辞任独立非执行董事。	2021/4/14
时代中国控股	公司发布年报，2020年实现营业收入385.77亿元，同比-9.1%；归母净利润49.41亿元，同比-5.2%；销售额1003.8亿，同比+28.1%；销售面积673.1万平方米，同比+25.9%。拟每股派发股息76.78分。公司董事关建辉先生、白锡鸿先生、李强先生将于股东大会轮值退任，符合资格并愿意应选连任为董事。 公司拟回购最多10%的股份，拟发行股份最多3.88亿股，拟购回股份数目也将加入20%的发行授权限额。	2021/4/15
美好置业	公司发布年报，2020年实现营业收入42.53亿元，同比+16.22%；归母净利润0.95亿元，同比+41.43%； 公司发布业绩快报，2021年一季度实现归母净利润-1.1-1.5亿元，同比-20.47-64.28%。	2021/4/15
中交地产	公司发布年报，2020年实现营业收入123亿元，同比-12.54%；归母净利润3.48亿元，同比-35.87%；销售额533亿，同比+81.37%；销售面积242万平方米，同比+28.37%；权益销售金额371亿元，同比+92.27%；拟每10股派发股利0.5元。	2021/4/15
我爱我家	公司发布年报，2020年实现营业收入96.04亿元，同比-14.34%；归母净利润3.2亿元，同比-61.32%。 公司发布业绩快报，2021年一季度实现归母净利润1.29-1.65亿元，同比+178.97%-201.01%。	2021/4/15
张江高科	公司发布年度报告，2020年实现营业收入7.79亿元，同比-47.23%；归母净利润18.22亿元，同比+212.63%；拟每10股派发股息3.6元。	2021/4/15
华侨城A	公司发布经营情况公告，2021年3月单月实现销售金额62.74亿元；销售面积31.94万平；一季度实现销售金额185.12亿元；销售面积91.91万平。	2021/4/15
华润置地	公司发布未经审核运营数据，2021年3月单月实现销售额260.5亿元，同比+16.2%；权益销售金额156.7亿元，同比+3.6%；销售面积144.9万平方米，同比+10.3%；权益销售面积95.3万平方米，同比-9.2%。	2021/4/15
招商蛇口	公司完成发行10亿元公司债券，其中，品种一为7亿元5年期公司债券，利率为3.56%；品种二为3亿元3年期公司债券，利率为3.80%。	2021/4/15
彩生活	公司以0.3亿元收购一间于中国成立的保险经纪公司的全部股权，卖方为公司控股股东花样年的附属公司，构成关联交易	2021/4/15
永升生活服务	公司终止收购彰泰服务集团65%已发行股本。	2021/4/15

碧桂园服务	公司完成收购蓝光嘉宝服务 75 万股内资股份，收购完成后公司合计持有蓝光嘉宝服务 53.25% 的权益。	2021/4/16
佳兆业集团	公司以每 7 股获发一股进行供股，认购价格为 2.95 港元每股。	2021/4/16
正荣地产	公司发行 1 年期 2.2 亿美元的优先票据，票面利率为 5.98%。	2021/4/16
电子城	公司发行 130 天 7 亿元的超短期融资券，票面利率为 3.91%。	2021/4/16
融信中国	公司回购金额为 1000 万美元的票据，占票据初始发行时本金总额的 1.43%。	2021/4/16

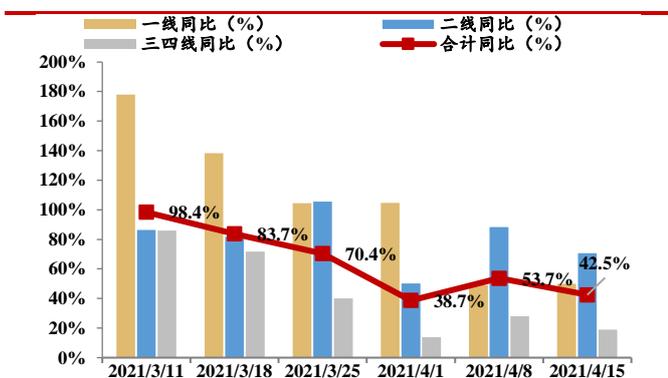
资料来源：公司公告、华西证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1. 重点城市一手房成交分析

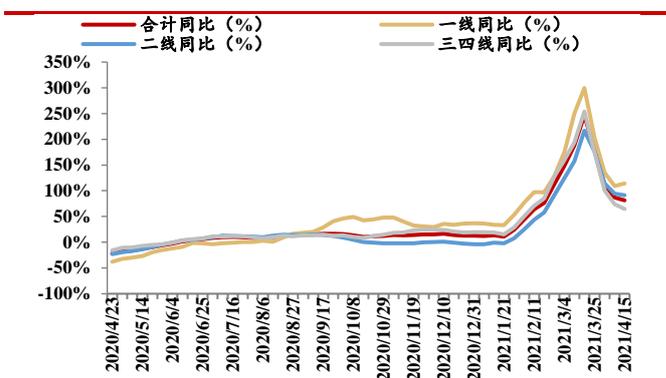
本周(04.09-04.15)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 82617 套，同比增速 42.5%，环比增速 11.8%；合计成交面积 861 万平方米，同比增速 45.4%，环比增速 11.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 49.9%、70.6%和 19%，环比增速为 21.1%、8.1%和 13%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 62.9%、71.2%和 18.2%，环比增速为 28.8%、6.9%和 14%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



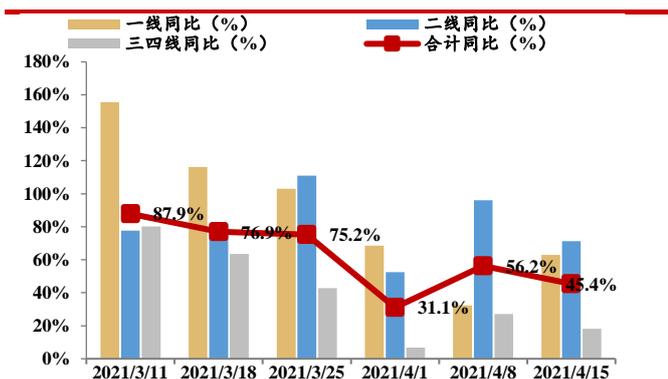
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



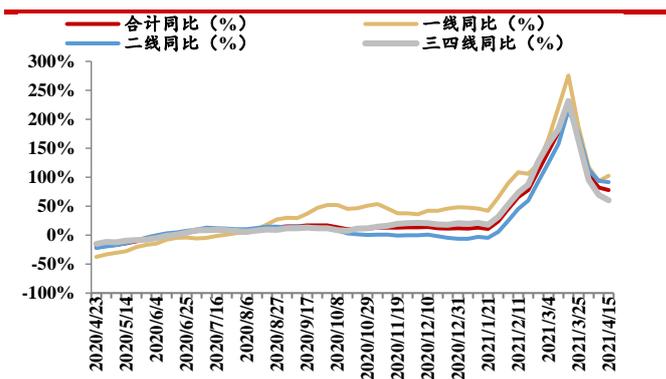
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

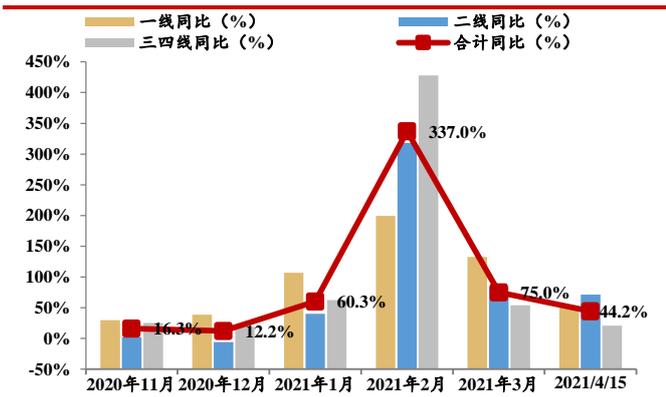
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

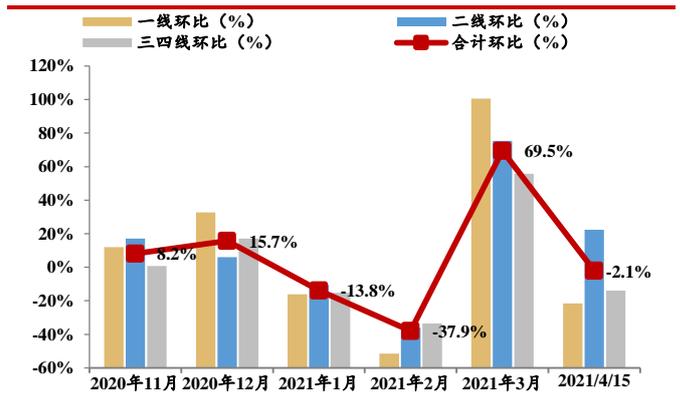
本月至今(04.01-04.15)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 167448 套，同比增速 44.2%，环比增速-2.1%；合计成交面积 1739.5 万平方米，同比增速 45.3%，环比增速-1.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 50.3%、71.5%和 21.1%，环比增速为-21.5%、22.3%和-14%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 48%、72.3%和 19.8%，环比增速为-26.7%、23%和-15.9%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



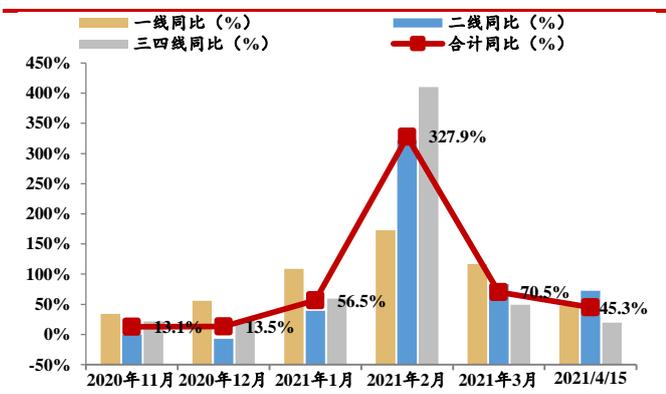
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



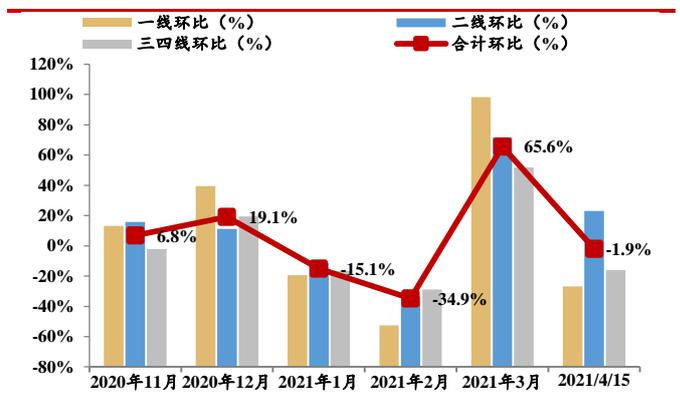
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	82617	42.5%	11.8%	81373
	成交面积 (万平)	861.0	45.4%	11.9%	836
一线城市	套数 (套)	11693	49.9%	21.1%	13281
	成交面积 (万平)	104.9	62.9%	28.8%	114
二线城市	套数 (套)	37066	70.6%	8.1%	31357
	成交面积 (万平)	426.5	71.2%	6.9%	361
三四线城市	套数 (套)	33858	19.0%	13.0%	36736
	成交面积 (万平)	329.6	18.2%	14.0%	361
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2255	21.7%	2.5%	2803
	成交面积 (万平)	25.0	83.0%	40.0%	27
上海	套数 (套)	4695	65.5%	39.9%	4793
	成交面积 (万平)	39.2	59.1%	39.0%	41
广州	套数 (套)	3450	71.5%	23.3%	4255
	成交面积 (万平)	29.1	78.2%	24.4%	34
深圳	套数 (套)	1293	17.8%	-0.4%	1430
	成交面积 (万平)	11.7	19.1%	-3.0%	13
杭州	套数 (套)	2518	26.5%	-20.4%	2957
	成交面积 (万平)	27.1	29.2%	-25.4%	32
南京	套数 (套)	3854	78.4%	24.9%	3213
	成交面积 (万平)	49.1	78.2%	35.0%	40
武汉	套数 (套)	5347	479.3%	14.3%	4556
	成交面积 (万平)	60.9	477.3%	13.0%	52
成都	套数 (套)	5159	21.6%	-12.5%	4411
	成交面积 (万平)	91.2	36.1%	-1.8%	74
青岛	套数 (套)	3931	50.0%	47.5%	3245
	成交面积 (万平)	45.2	49.9%	42.1%	37
福州	套数 (套)	2088	210.7%	23.8%	1602
	成交面积 (万平)	16.0	249.3%	18.7%	13
厦门	套数 (套)	1698	223.2%	-26.9%	1478
	成交面积 (万平)	13.3	198.6%	-28.4%	11
济南	套数 (套)	4873	56.0%	69.3%	2478
	成交面积 (万平)	45.1	53.3%	53.5%	24
宁波	套数 (套)	2074	198.4%	1.8%	1645
	成交面积 (万平)	23.5	191.6%	0.8%	19
南宁	套数 (套)	2213	10.5%	-18.4%	2475
	成交面积 (万平)	19.3	16.4%	-22.1%	20

苏州	套数 (套)	2056	3.7%	16.0%	2065
	成交面积 (万平)	22.5	5.5%	7.9%	24
无锡	套数 (套)	1255	58.3%	-10.0%	1234
	成交面积 (万平)	13.4	56.9%	-22.0%	14

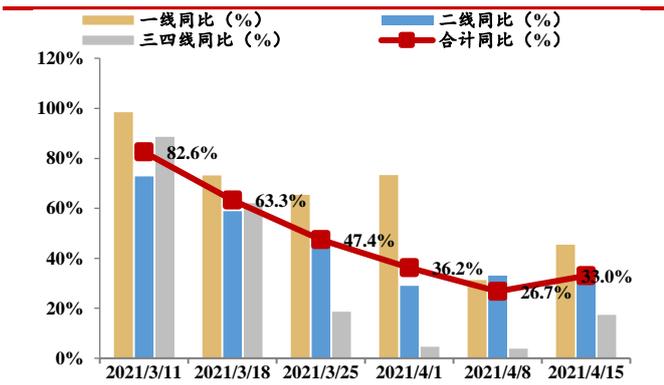
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

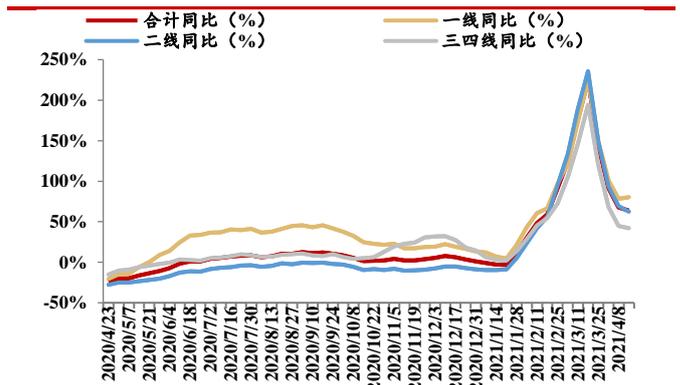
本周(04.09-04.15)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 24508 套，同比增速 33%，环比增速 45.9%；合计成交面积 239.9 万平方米，同比增速 42.5%，环比增速 50%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 45.4%、32.1%和 17.3%，环比增速为 55%、46.1%和 30.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 49.1%、41.2%和 37.5%，环比增速为 55.5%、52%和 35.6%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



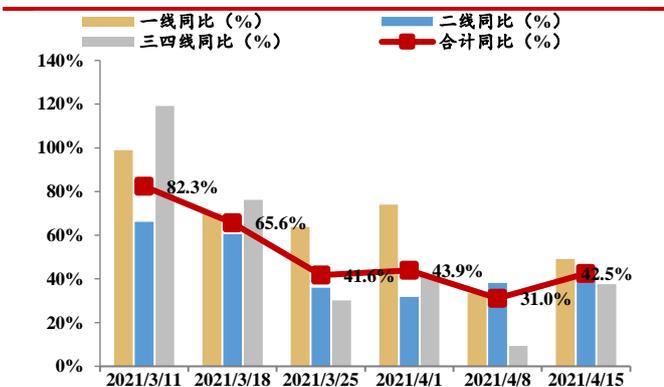
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



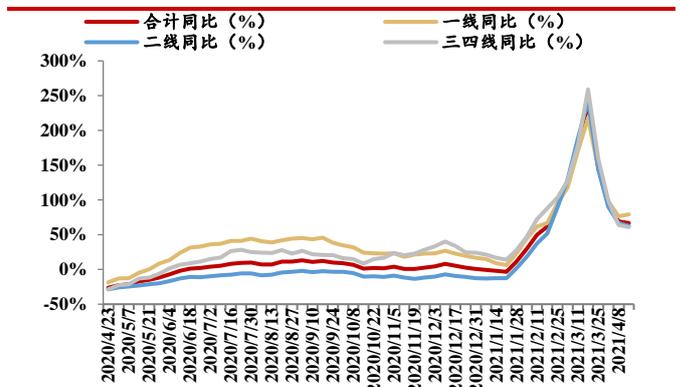
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

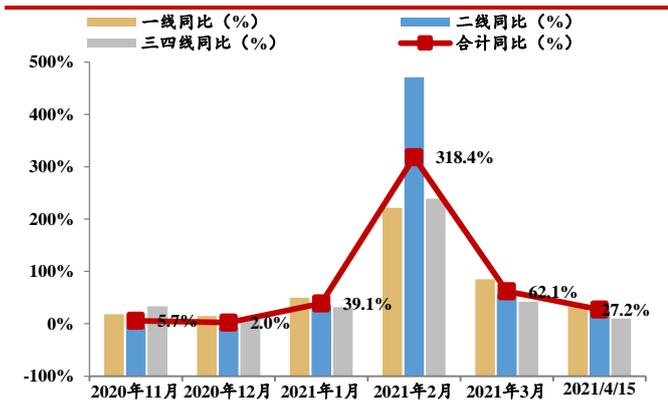
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

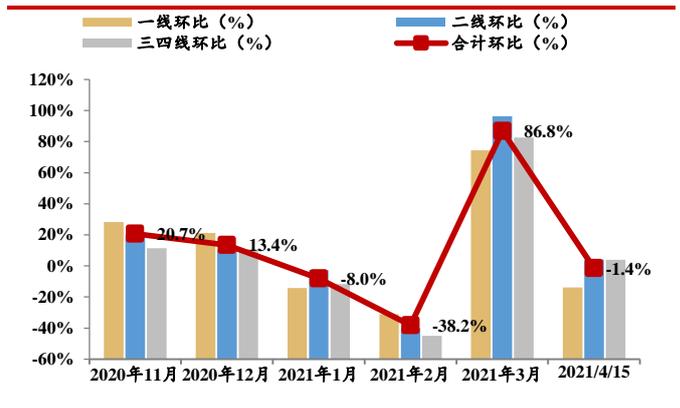
本月至今（04.01-04.15），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 44967 套，同比增速 27.2%，环比增速-1.4%；合计成交面积 439.3 万平方米，同比增速 35.5%，环比增速 3.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 34%、29.7%和 10.1%，环比增速为-13.8%、4.2%和 4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 36.9%、38.5%和 24.2%，环比增速为-11.3%、10.8%和 2.6%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



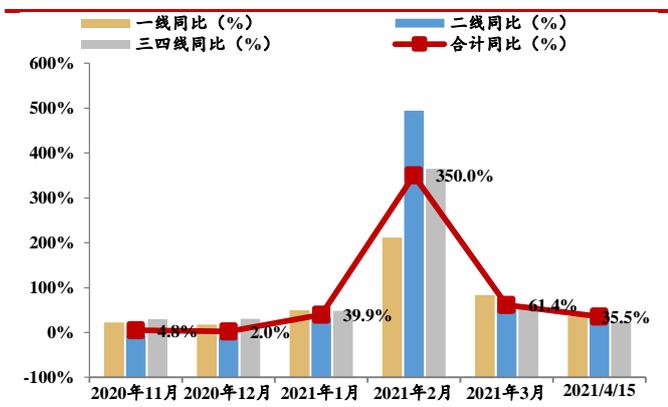
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



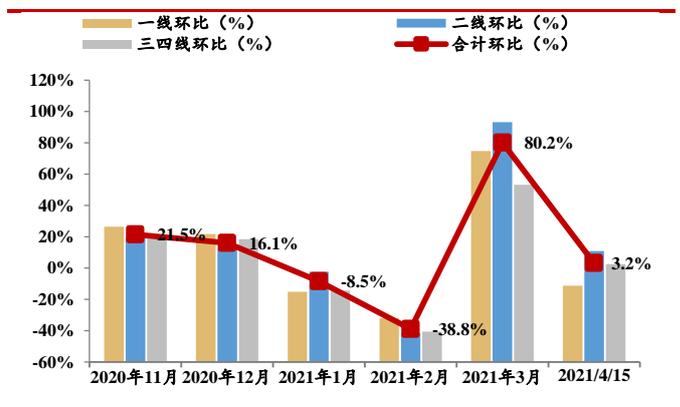
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	24508	33.0%	45.9%	20943
	成交面积 (万平)	239.9	42.5%	50.0%	199
一线城市	套数 (套)	6838	45.4%	55.0%	6429
	成交面积 (万平)	59.8	49.1%	55.5%	55
二线城市	套数 (套)	14004	32.1%	46.1%	11367
	成交面积 (万平)	142.3	41.2%	52.0%	111
三四线城市	套数 (套)	3666	17.3%	30.7%	3148
	成交面积 (万平)	37.7	37.5%	35.6%	33
<b>重点城市</b>					
北京	套数 (套)	5329	83.4%	55.9%	4998
	成交面积 (万平)	46.7	88.7%	55.9%	43
深圳	套数 (套)	1509	-16.1%	52.0%	1431
	成交面积 (万平)	13.1	-14.8%	54.0%	12
杭州	套数 (套)	1641	8.1%	46.6%	1619
	成交面积 (万平)	15.6	17.6%	45.4%	15
南京	套数 (套)	3409	39.4%	46.7%	2523
	成交面积 (万平)	29.9	40.9%	46.1%	22
成都	套数 (套)	944	-22.6%	22.8%	958
	成交面积 (万平)	14.2	-14.3%	48.1%	11
青岛	套数 (套)	2147	63.0%	31.7%	1613
	成交面积 (万平)	20.7	76.4%	39.7%	15
厦门	套数 (套)	1562	75.7%	48.2%	1294
	成交面积 (万平)	17.4	125.4%	41.3%	13
南宁	套数 (套)	379	-6.0%	11.1%	383
	成交面积 (万平)	3.5	-4.5%	15.1%	3
苏州	套数 (套)	2200	73.8%	43.2%	1731
	成交面积 (万平)	25.3	109.1%	64.4%	19
无锡	套数 (套)	1722	11.3%	112.1%	1247
	成交面积 (万平)	15.8	8.3%	114.6%	11
东莞	套数 (套)	355	-36.9%	18.3%	356
	成交面积 (万平)	3.3	-41.5%	24.3%	4
扬州	套数 (套)	424	-0.9%	17.1%	421
	成交面积 (万平)	4.1	2.9%	18.3%	4
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)	1876	33.6%	35.3%	1604
	成交面积 (万平)	19.1	86.5%	34.6%	17

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	761	118.1%	34.5%	562
	成交面积 (万平)	8.6	107.5%	48.5%	6
江门	套数 (套)	250	4.2%	31.6%	205
	成交面积 (万平)	2.6	27.7%	52.2%	2

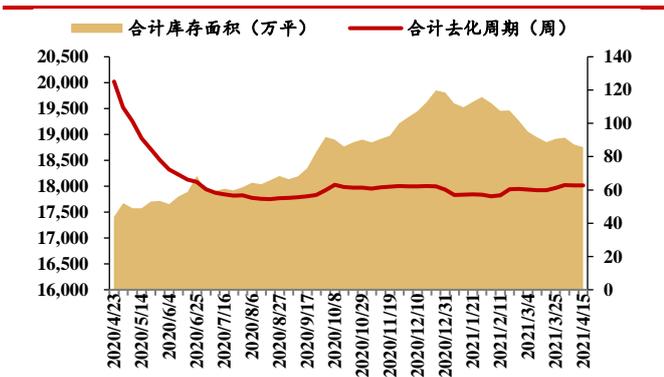
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

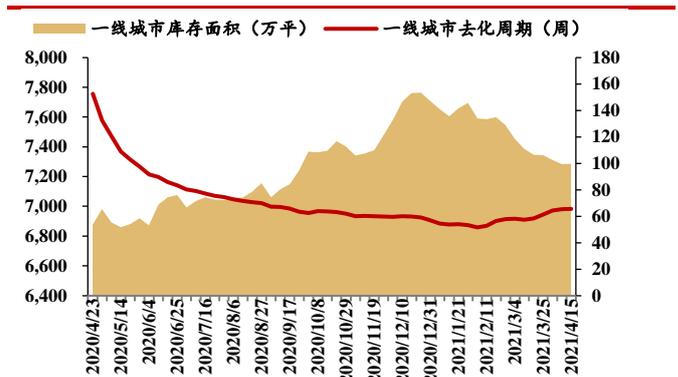
本周 (04.09-04.15), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18753.7 万平方米, 环比增速-0.3%, 去化周期 62.7 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0%、-0.5%、-0.5%, 去化周期分别为 65.7 周、57.8 周、68.9 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



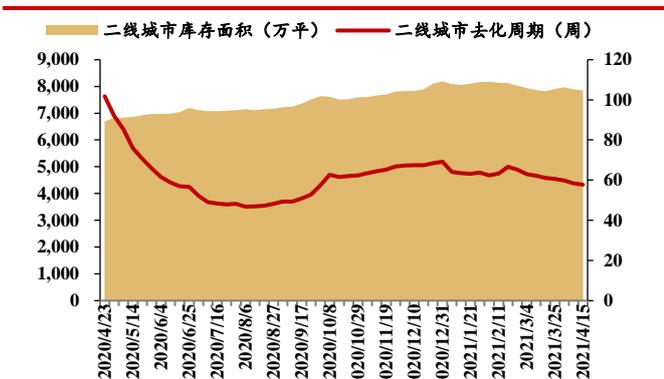
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



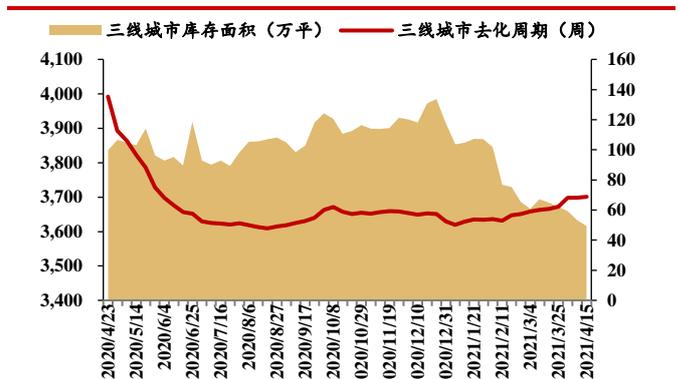
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18754	-0.3%	299.3	62.7	62.7
一线城市	7287	0.0%	111.0	65.7	65.2
二线城市	7851	-0.5%	135.8	57.8	58.4
三四线城市	3616	-0.5%	52.5	68.9	68.3
<b>重点城市</b>					
北京	2360	0.2%	25.6	92.1	92.6
上海	2713	-0.5%	40.3	67.3	68.4
广州	1577	0.8%	32.0	49.2	47.9
深圳	636	-0.5%	13.0	49.0	46.7
杭州	1113	-0.8%	26.9	41.4	39.9
南京	2292	-0.3%	32.9	69.7	75.7
南宁	874	0.0%	19.5	44.9	42.7
福州	1419	-0.8%	10.7	132.6	143.5
厦门	333	-0.4%	7.4	44.8	45.4
宁波	327	-2.5%	16.9	19.4	20.0
苏州	1493	-0.3%	21.6	69.2	67.4
江阴	469	0.0%	6.2	75.8	74.1
温州	1091	-1.0%	24.1	45.2	46.2
泉州	679	-0.4%	2.7	249.6	230.3
莆田	437	1.2%	5.1	85.8	85.8
宝鸡	613	-0.9%	8.0	76.1	73.5
东营	327	-1.1%	6.3	51.8	49.9

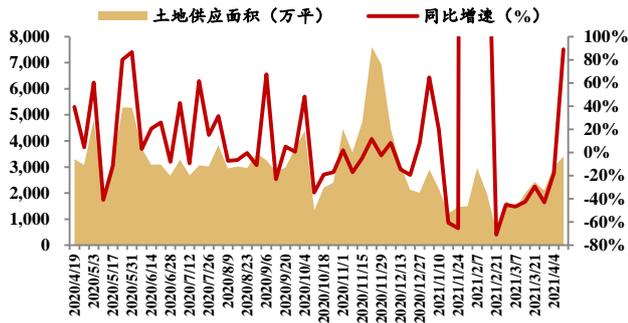
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

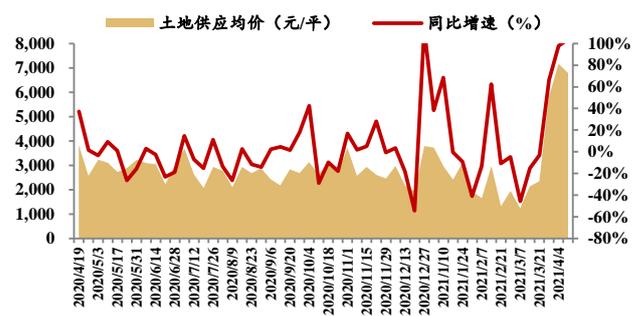
本周（04.05-04.11），土地供给方面，本周供应土地 3402.8 万平方米，同比增速 89%；供应均价 6790 元/平方米，同比增速 103.9%。土地成交方面，本周成交土地 747.4 万平方米，同比增速-65.5%；土地成交金额 174.1 亿元，同比增速-72.5%。本周土地成交楼面价 2329 元/平方米，溢价率 37.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、5.3%、44.3%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



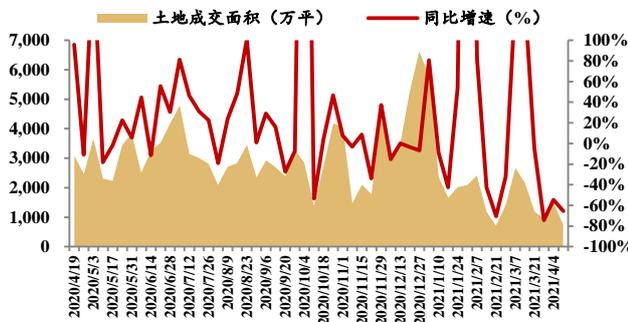
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



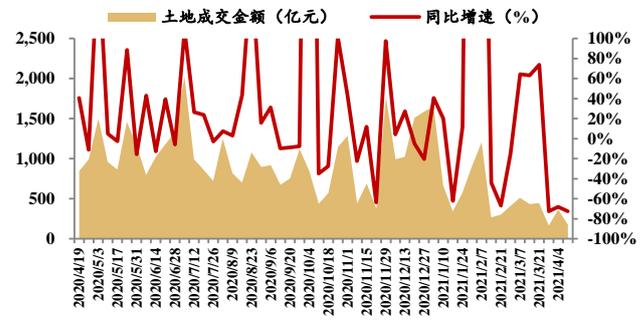
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



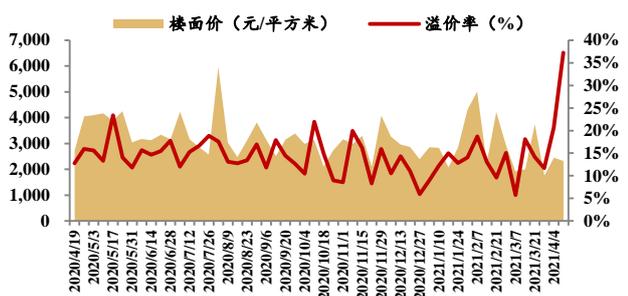
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



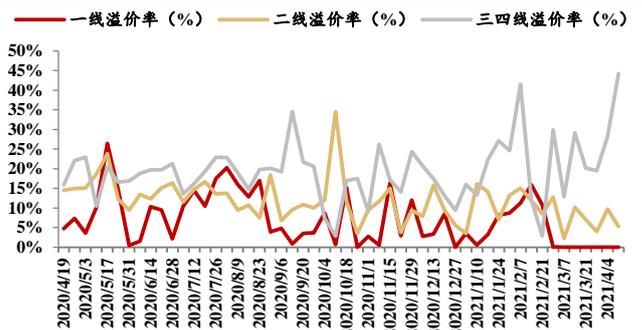
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

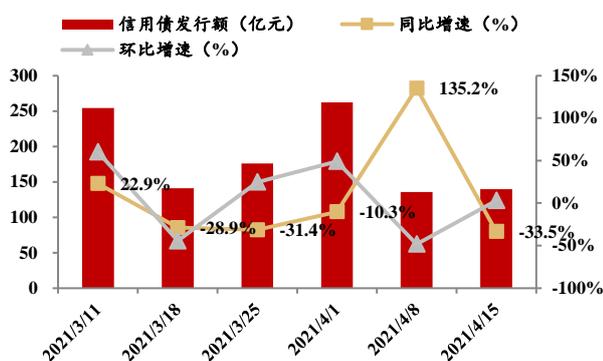
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
荣盛发展	溧阳市	溧阳市	56,961.00	102,529.80	68,320.00	85	2021-02-26
阳光城	银川市	金凤区	110,800.00	221,500.00	54,300.00	100	2021-02-28
万科	成都市	双流区	38,000.00	159,000.00	135,000.00	60	2021-02-28
佳源国际控股	合肥市	庐阳区	27,486.64	35,732.63	50,094.16	100	2021-03-01
万科	中山市	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
中国海外发展	东莞市	东莞市	77,682.67	174,786.01	359,747.80	100	2021-03-12
中国海外发展	苏州市	工业园区	19,625.66	314,010.56	64,810.00	100	2021-03-12
中国海外发展	郑州市	郑东新区	79,579.35	135,284.90	342,000.00	100	2021-03-17
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（04.09-04.15）房地产企业合计发行信用债 139.6 亿元，同比增速-33.5%，环比增速 3%。本月至今（04.01-04.15）房地产企业合计发行信用债 354.58 亿元，同比增速 8.6%，环比增速-19.5%。

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

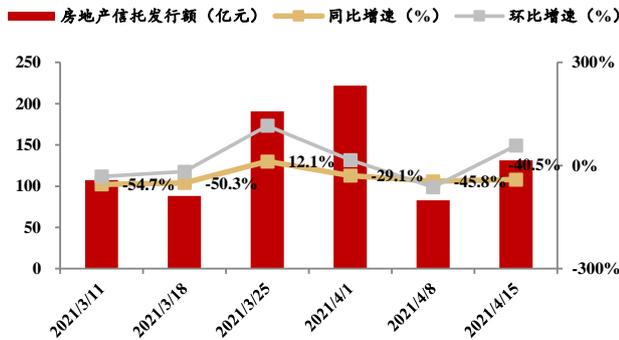
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	1.56	24.60	1.05	156.3%
一般企业债	4	1.56	24.60	1.05	156.3%
公司债	91	35.55	1,049.27	44.72	30.7%
一般公司债	71	27.73	877.37	37.39	38.1%
私募债	20	7.81	171.90	7.33	2.8%
中期票据	38	14.84	453.70	19.34	16.5%
一般中期票据	38	14.84	453.70	19.34	16.5%
短期融资券	53	20.70	376.00	16.02	-31.6%
一般短期融资券	3	1.17	25.30	1.08	-55.6%
超短期融资债券	50	19.53	350.70	14.95	-28.8%
定向工具	19	7.42	166.10	7.08	67.8%
资产支持证券	50	19.53	271.80	11.58	96.4%
交易商协会 ABN	3	1.17	12.02	0.51	-60.1%
证监会主管 ABS	47	18.36	259.79	11.07	139.9%
项目收益票据	1	0.39	5.00	0.21	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	256	100.00	2,346.47	100.00	15.9%

资料来源：Wind，华西证券研究所

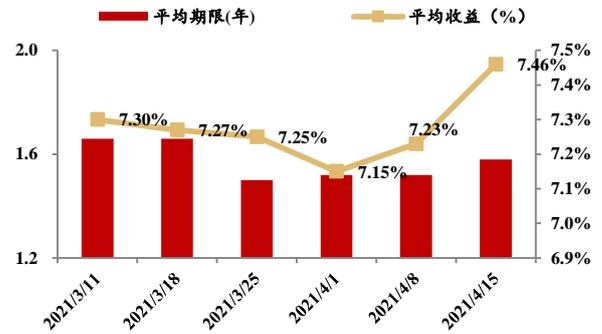
本周(04.09-04.15)，房地产类集合信托合计发行 131.3 亿元，同比增速-40.5%，环比增速 58.4%，平均收益 7.46%。本月至今(04.01-04.15)房地产类集合信托合计发行 245.8 亿元，同比增速-50%，环比增速-19.5%，平均收益为 7.28%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



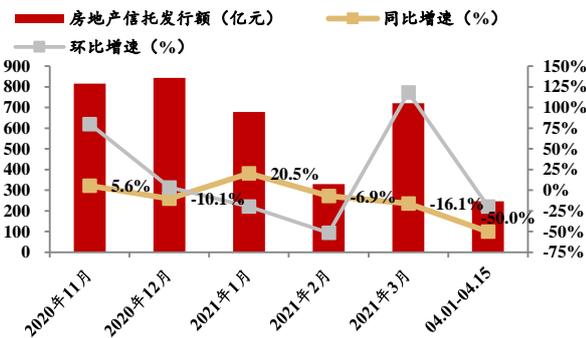
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，统计局发布数据，2021年1-3月，商品房销售金额38378亿元，同比+88.5%，较2019年同期增长41.9%；房地产开发投资27576亿元，同比+25.6%，较2019年同期增长15.9%；房企到位资金47465亿元，同比+41.4%，较2019年同期增加21.9%。其中，国内贷款同比+7.5%，较2019年同期+1.2%；自筹资金同比+21.0%，较2019年同期+10.4%；定金及预收款同比+86.1%，较2019年同期+44.4%；个人按揭贷款同比+50.0%，较2019年同期+38.9%。由于去年疫情的扰动，我们按照两年年化复合计算一下各项数据增速，销售金额一季度年化复合增速19%，地产投资年化复合增速7.7%，行业仍然保持了非常高的景气度。发改委提出24项重点任务，对着力解决大城市住房突出问题提出具体要求，有序放开放宽城市落户限制。城区常住人口300万以下城市落实全面取消落户限制政策，实行积分落户政策的城市确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。地方层面，杭州收紧高层次人才购房限购条件，经认定的杭州市高层次人才家庭落户杭州须满5年方可购买第二套房。合肥明确房企在开盘销售前应制定购房登记规则，获得选房资格并通过审核的购房人统一进行选房顺序摇号，摇号所购房源自取得不动产权证之日起3年内不得上市交易。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、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。