

# 房地产

## 调控下楼市明显趋稳，LPR 连续一年不变 ——房地产销售周报 0425

行业追踪 (2021.4.19-2021.4.25)

**一手房：环比上升 11.59%，同比上升 52.25%，累计同比上升 89.97%**

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.79 万套，环比上升 11.59%，同比上升 52.25%，累计同比上升 89.97%，较前一周减少 4.62 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 14.83%、8.86%、16.04%；同比增速分别为 55.98%、56.59%、40.55%；累计同比增速分别为 123.67%、80.1%、86.74%，较上周分别增加-5.96、-4.34、-3.83 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 1.77%、34.16%、17.89%、-13.89%；累计同比分别为 98.22%、120.89%、181.88%、89.05%，较上周分别变动-0.52、-3.55、-11.23、-10.39 个百分点。

**二手房：环比上升 11.93%，同比上升 13.48%，累计同比上升 79.43%**

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.52 万套，环比上升 11.93%，同比上升 13.48%，累计同比上升 79.43%，较上周减少 0.96 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.02%、21.37%、16.88%；同比增速分别为 4.12%、22.92%、1.13%；累计同比增速分别为 81.44%、74.17%、113.42%，较上周分别变动了 5.93、-5.52、-14.69 个百分点。

**库存：去化周期 21.3 周，环比下降 28.26%**

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 45.24 万套，去化周期 21.3 周，环比下降 28.26%，其中一线、二线城市环比增速分别-60.87%、-0.89%。

**投资建议：**

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.79 万套，环比上升 11.59%，同比上升 52.25%，累计同比上升 89.97%，较前一周减少 4.62 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.52 万套，环比上升 11.93%，同比上升 13.48%，累计同比上升 79.43%，较上周减少 0.96 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 45.24 万套，去化周期 21.3 周，环比下降 28.26%，其中一线、二线城市环比增速分别-60.87%、-0.89%。

**调控下楼市明显趋稳。**近日，国家统计局发布 3 月 70 个大中城市新建商品住宅销售价格指数情况显示，3 月份商品住宅销售价格环比涨幅基本稳定，同比涨幅继续上升。据测算，3 月份，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅比上月回落 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%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点；二手住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅与上月相同。35 个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.3%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格环比上涨 0.3%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点。从同比来看，受上年同期低基数影响，各线城市商品住宅销售价格同比涨幅均有所扩大。

**货币政策方面，LPR 连续一年不变。**4 月 20 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021 年 4 月贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%，两个期限品种报价均与上月持平。4 月 15 日，央行开展 1500 亿元 1 年期 MLF 操作，中标利率继续与上月持平。

**重点城市楼市政策趋严。为落实住建部约谈广州市、广州市约谈海珠区会议精神，4 月 23 日，广州市海珠区住房和城乡建设局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出引导备案价格、执行“一房一价”标价、打击二手房虚高挂牌价、开展市场秩序整顿、加强行业治理等 6 条措施。**此前的 4 月 16 日，广州约谈海珠、天河、黄埔、番禺、南沙、增城等 6 个区政府负责人，要求各区按照分区精准施策，分类指导，严格落实属地责任的调控新框架；4 月 22 日，广州市执行调控新政，要求越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区 9 区个人销售住房增值税征免年限从 2 年提高至 5 年。我们认为，**供应端将持续以规范房地产市场秩序为主，需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度，“因城施策”会保持常态化。**

**“因城施策”常态化，政策稳定性提高，行业风险溢价率将下降，行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。从房企角度看，三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为，不少企业不得不加速推出降档举措，行业风险溢价率下行，降档房企债性价值提升、股性价值减弱，过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司，我们持续推荐：**1) 优质龙头：万科 A、保利地产、金地集团、融创中国、龙湖集团、招商蛇口；2) 优质成长：金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、旭辉集团、龙光集团；3) 优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦服务、永升生活服务、绿城服务等；4) 低估价值：城投控股、南山控股、大悦城、光大嘉宝等。持续关注：1) 优质成长：华润置地；2) 优质物管：融创服务。

**风险提示：**政策变化不及预期；房屋销售不及预期；疫情二次反弹

证券研究报告

2021 年 04 月 26 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号：S1110517110001  
chentiancheng@tfzq.com

张春娥

分析师

SAC 执业证书编号：S1110520070001  
zhangchune@tfzq.com

胡孝宇

联系人

huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 《房地产-行业研究周报:房企投资信心提振，楼市调控持续加码——房地产销售周报 0418》2021-04-18
- 《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 0418》2021-04-18
- 《房地产-行业点评:销售增长速度略有回调，复合增速维持稳定——统计局 3 月数据点评》2021-04-17

## 内容目录

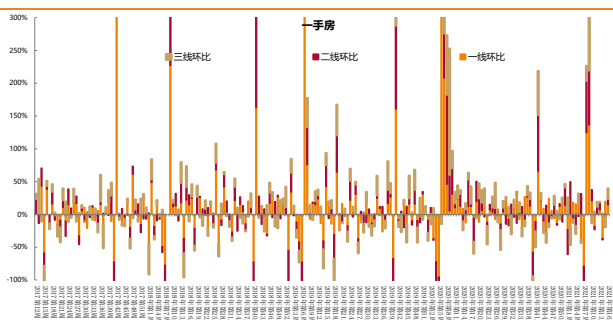
1. 行业追踪（2021.4.19-2021.4.25） .....	3
1.1. 36 城一手房成交回顾 .....	3
1.2. 11 城二手房成交回顾 .....	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾 .....	7
2. 重点公司跟踪（公司公告） .....	9
3. 行业新闻 .....	10

## 1. 行业追踪 (2021.4.19-2021.4.25)

### 1.1. 36 城一手房成交回顾

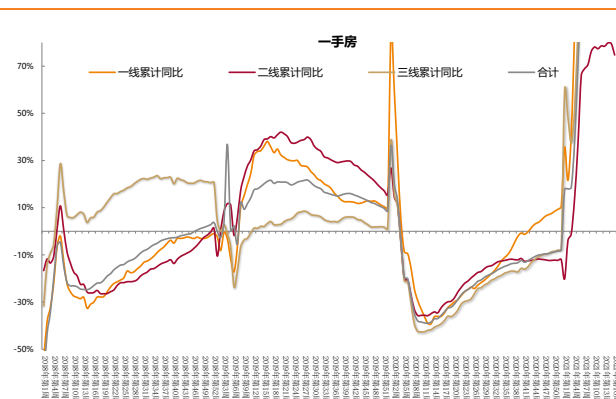
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.79 万套，环比上升 11.59%，同比上升 52.25%，累计同比上升 89.97%，较前一周减少 4.62 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 14.83%、8.86%、16.04%；同比增速分别为 55.98%、56.59%、40.55%；累计同比增速分别为 123.67%、80.1%、86.74%，较上周分别增加-5.96、-4.34、-3.83 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 1.77%、34.16%、17.89%、-13.89%；累计同比分别为 98.22%、120.89%、181.88%、89.05%，较上周分别变动-0.52、-3.55、-11.23、-10.39 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 14.83%、8.86%、16.04%;



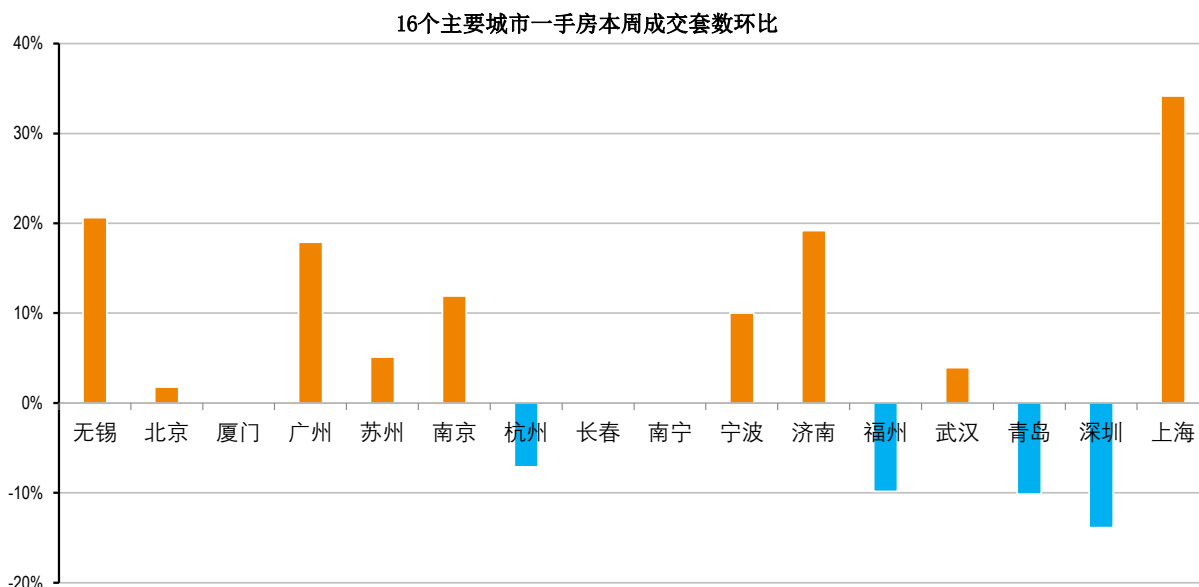
资料来源: wind、天风证券研究所

图 2: 本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 123.67%、80.1%、86.74%;



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

		2021/04/12-2021/04/18	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/04/18	累计同比
合计	套数	47,866	11.6%	52.3%	-4.7%	3.2%	607,378	90.0%
	面积	5,316,456	9.8%	50.6%	-4.8%	6.4%	67,673,032	89.2%
一线城市	套数	8,643	14.8%	56.0%	19.9%	-2.5%	133,248	123.7%
	面积	880,221	13.8%	57.8%	17.5%	-8.7%	13,701,959	125.2%
二线城市	套数	27,564	8.9%	56.6%	-2.3%	8.7%	317,132	80.1%
	面积	3,241,809	7.6%	56.2%	-3.5%	16.5%	37,333,916	77.8%
三线城市	套数	11,659	16.0%	40.6%	-21.5%	-4.1%	156,998	86.7%
	面积	1,194,426	13.0%	33.1%	-19.0%	-4.3%	16,637,157	91.6%
四线城市	套数	1,379	-25.5%	-50.2%	3.2%	-66.8%	50,618	87.7%
	面积	160,797	-24.9%	-50.0%	9.1%	-64.7%	5,823,364	86.5%
北京	套数	1,608	1.8%	71.1%	63.4%	1.6%	23,674	98.2%
	面积	174,869	-8.5%	64.2%	64.7%	-4.6%	2,601,915	112.7%
上海	套数	3,613	34.2%	76.8%	67.1%	-7.1%	47,370	120.9%
	面积	347,900	35.9%	68.7%	65.3%	-16.8%	4,804,596	121.7%
广州	套数	2,300	17.9%	66.1%	-16.4%	-3.3%	38,567	181.9%
	面积	256,495	23.3%	70.1%	-18.4%	-1.0%	4,106,398	176.0%
深圳	套数	1,122	-13.9%	-4.3%	-4.5%	10.7%	23,637	89.1%
	面积	100,957	-14.7%	7.1%	-10.6%	-2.9%	2,189,050	81.6%
成都	套数	5,184	11.8%	187.2%	-21.7%	261.2%	58,257	45.7%
	面积	673,182	9.8%	201.5%	-21.9%	370.9%	7,399,005	51.1%
杭州	套数	2,219	-7.1%	22.9%	65.3%	-17.8%	31,151	121.9%
	面积	259,925	-4.9%	16.4%	54.8%	-13.2%	3,553,771	98.0%
南京	套数	3,832	11.9%	121.1%	12.8%	53.0%	38,839	120.9%
	面积	437,465	5.8%	116.8%	11.9%	55.8%	4,593,015	119.5%
福州	套数	1,292	-9.8%	272.3%	-12.7%	171.3%	13,648	149.3%
	面积	117,229	-9.4%	215.7%	-18.2%	126.7%	1,315,575	135.4%
济南	套数	2,721	19.2%	15.3%	6.4%	5.4%	21,700	29.3%
	面积	343,959	17.0%	18.0%	6.2%	11.1%	2,753,356	32.2%
武汉	套数	4,671	3.9%	171.1%	-2.3%	-16.3%	56,732	300.6%
	面积	538,676	4.2%	179.9%	-1.6%	-7.1%	6,544,807	299.1%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	1,526	10.0%	11.4%	-12.7%	76.4%	23,918	138.0%
	面积	175,978	11.9%	10.1%	-19.2%	61.6%	2,715,220	126.5%
厦门	套数	1,119				175.6%	10,127	275.2%
	面积	111,630				125.2%	1,067,921	247.6%
青岛	套数	3,208	-10.1%	0.1%	47.0%	-13.2%	37,675	60.3%
	面积	373,547	-10.2%	-2.7%	46.6%	-5.1%	4,371,562	59.7%
苏州	套数	1,792	5.1%	23.5%	-12.4%	17.7%	25,085	48.8%
	面积	210,219	5.4%	23.8%	-11.6%	9.0%	3,019,683	45.6%

无锡	套数	1,252	20.6%	19.8%	-11.1%	-13.7%	15,770	84.8%
	面积	146,700	23.0%	7.2%	-11.4%	-12.2%	1,843,200	76.4%
佛山	套数	5,913	33.2%	68.4%	-20.8%	87.7%	63,587	70.7%
	面积	468,917	18.0%	48.8%	-12.4%	55.9%	5,444,007	80.2%
东莞	套数	926	116.4%	9.6%	-37.3%	-38.9%	13,612	77.5%
	面积	105,828	121.4%	10.3%	-42.4%	-39.1%	1,601,627	81.9%
金华	套数	301	9.5%	-23.8%	-49.0%	-8.8%	8,799	181.6%
	面积	35,823	22.8%	-14.9%	-54.1%	1.2%	980,738	188.2%
温州	套数	1,338	-16.6%	95.9%	-37.0%	58.5%	24,696	153.0%
	面积	164,895	-12.6%	91.4%	-35.1%	53.0%	2,948,525	148.0%
泉州	套数	94	-73.9%	-59.8%	76.5%	-74.4%	3,590	29.5%
	面积	11,796	-74.4%	-56.8%	67.7%	-72.9%	460,749	42.1%
泰安	套数	390	5.7%	-0.5%	-6.1%	-18.4%	6,928	119.3%
	面积	47,228	7.5%	1.3%	-6.9%	-14.9%	828,312	129.4%
赣州	套数	1,782	19.5%	15.2%	69.0%	38.6%	24,856	69.0%
	面积	221,523	19.4%	79.3%	67.3%	44.4%	3,125,371	68.3%
惠州	套数	410	-13.9%	-12.8%	-14.7%	-53.3%	7,917	119.4%
	面积	45,890	-16.3%	-15.1%	-13.1%	-53.9%	902,331	110.3%
韶关	套数	184	-6.6%	-40.6%	-28.9%	-59.4%	3,530	10.6%
	面积	22,772	-3.7%	-34.4%	-30.6%	-51.2%	427,602	20.1%
扬州	套数	636	-0.5%	55.1%	88.5%	11.3%	8,916	117.0%
	面积	103,058	39.6%	119.0%	85.9%	59.3%	1,074,929	113.6%
岳阳	套数	305	-8.7%	-16.4%	-10.0%	-18.7%	4,686	42.0%
	面积	37,453	-7.1%	-14.5%	-11.4%	-14.5%	570,850	41.9%
江阴	套数	395	9.7%	16.5%		-12.0%	7,296	86.8%
	面积	62,660	38.6%	41.6%		6.8%	962,627	82.9%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	48.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	48.5%
镇江	套数	1,379	-25.5%	29.2%	3.2%	4.4%	18,298	81.2%
	面积	160,797	-24.9%	31.7%	9.1%	10.9%	2,132,316	89.4%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-44.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-44.5%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	28,605	166.1%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,202,862	159.0%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

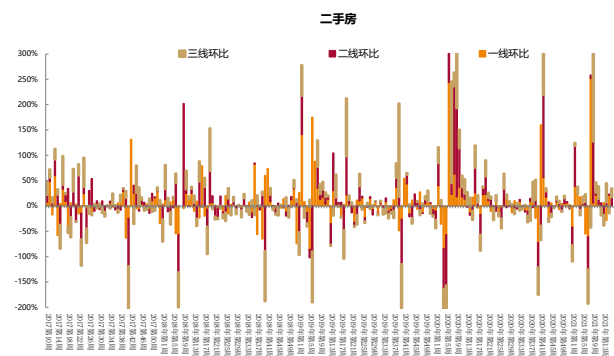
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 1.2. 11 城二手房成交回顾

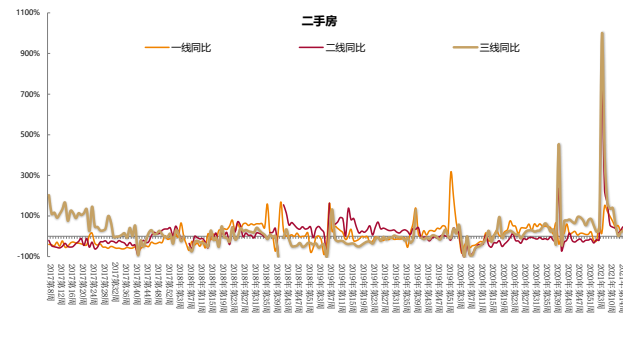
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.52 万套，环比上升 11.93%，同比上升 13.48%，累计同比上升 79.43%，较上周减少 0.96 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.02%、21.37%、16.88%；同比增速分别为 4.12%、22.92%、1.13%；累计同比增速分别为 81.44%、74.17%、113.42%，较上周分别变动了 5.93、-5.52、-14.69 个百分点。

图 4: 本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 0.02%、21.37%、16.88%；



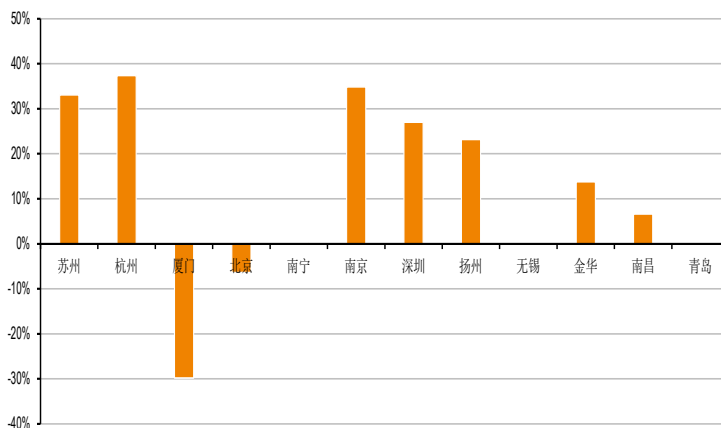
资料来源: wind、天风证券研究所

图 5: 本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 4.12%、22.92%、1.13%；



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

		2021/04/12-2021/04/18	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/04/18	累计同比
合计	套数	15,171	11.9%	13.5%	7.0%	-4.0%	195,942	79.4%
	面积	1,402,666	10.3%	16.8%	6.7%	-5.5%	17,861,230	74.7%
一线城市	套数	5,817	0.0%	4.1%	21.2%	-18.7%	83,434	81.4%
	面积	520,990	-2.3%	5.8%	22.4%	-19.9%	6,922,663	61.6%
二线城市	套数	8,371	21.4%	22.9%	0.2%	4.7%	99,432	74.2%
	面积	777,714	18.6%	25.8%	1.0%	1.5%	9,408,588	77.7%

三线城市	套数	983	16.9%	1.1%	-14.6%	50.0%	13,076	113.4%
	面积	103,963	25.5%	15.7%	-22.7%	52.9%	1,529,979	137.0%
北京	套数	4,396	-6.4%	20.3%	34.8%	-14.3%	61,573	162.2%
	面积	398,677	-8.4%	22.4%	37.7%	-15.6%	5,075,440	114.8%
深圳	套数	1,421	27.0%	-26.5%	-14.9%	-29.9%	21,861	-2.8%
	面积	122,313	24.4%	-26.6%	-18.0%	-31.1%	1,847,223	-3.8%
成都	套数	934	14.5%	-32.3%	0.0%	-38.4%	12,037	-5.3%
	面积	90,674	14.1%	-32.0%	0.0%	-35.9%	1,168,071	-4.5%
杭州	套数	1,750	37.4%	7.5%	-15.1%	-6.4%	20,704	96.6%
	面积	165,214	34.3%	13.1%	-16.7%	-9.7%	1,999,830	111.4%
厦门	套数	873	-29.8%	8.2%	27.2%	-11.3%	14,656	119.9%
	面积	87,664	-26.8%	15.4%	24.6%	-11.1%	1,438,287	114.2%
南京	套数	3,397	34.9%	37.1%	2.7%	15.4%	36,474	69.0%
	面积	295,381	32.7%	38.3%	4.5%	13.8%	3,223,901	72.1%
南宁	套数	379	0.3%	-52.1%	-18.4%	-33.3%	5,559	4.6%
	面积	33,095	-5.4%	-54.4%	-15.4%	-40.0%	497,217	2.6%
苏州	套数	1,972	33.1%	78.5%	-0.4%	20.9%	22,039	69.7%
	面积	196,360	26.7%	78.2%	2.8%	15.8%	2,249,353	70.7%
扬州	套数	340	23.2%	0.0%	-15.6%	58.6%	5,139	65.4%
	面积	29,438	19.1%	4.0%	-12.3%	50.6%	493,877	72.7%
金华	套数	643	13.8%	45.1%	-14.1%	162.4%	7,937	162.8%
	面积	74,525	28.2%	69.2%	-26.4%	162.3%	1,036,102	188.3%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-

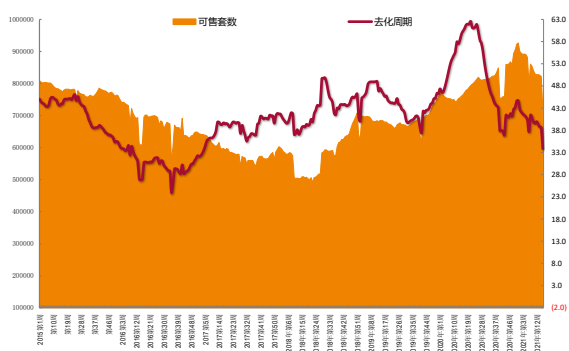
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

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 45.24 万套，去化周期 21.3 周，环比下降 28.26%，其中一线、二线城市环比增速分别-60.87%、-0.89%。

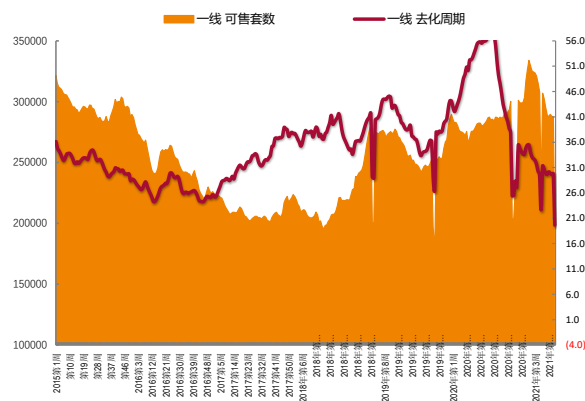
图 7：全国 14 城可售 45.2 万套，去化周期 21.3 周



（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

图 8：一线 4 城可售 11.3 万套，去化周期 11.8 周

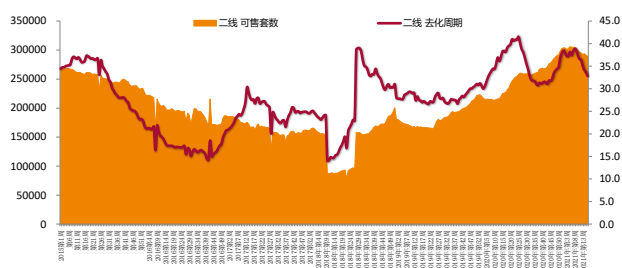


（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所



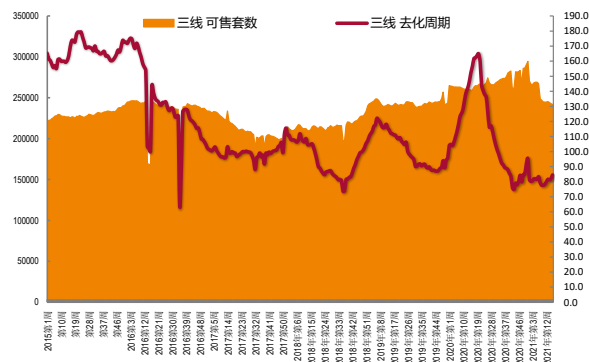
图 9：二线 6 城可售 34 万套，去化周期 38.5 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

图 10：三线 4 城 0 万套，去化周期 0 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

表 3：14 城住宅可售套数回顾

		2021/04/12-2021/04/18	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	452,419	-28.3%	21,239	21,286	21.3	29.6
一线城市	套数	112,567	-60.9%	9,557	9,651	11.8	29.8
二线城市	套数	339,852	-0.9%	8,817	8,673	38.5	39.5
三线城市	套数	-	-	2,865	2,962	-	-
北京	套数	-	0.0%	1743.72	1773.00	-	56.2
上海	套数	42,139	-1.9%	3189.48	3191.88	13.2	13.5
广州	套数	75,343	1.1%	2947.00	2979.12	25.6	25.0
深圳	套数	70,428	-0.3%	1677.08	1706.68	42.0	41.4
杭州	套数	37,010	-1.2%	1722.76	1684.08	21.5	22.2
南京	套数	54,728	-1.3%	2382.64	2305.76	23.0	24.0
福州	套数	77,116	-1.2%	811.36	781.16	95.0	100.0
济南	套数	106,146	-0.4%	1534.08	1545.40	69.2	69.0
厦门	套数	1,057	-32.2%	939.28	944.12	-	-
苏州	套数	64,852	-0.7%	720.04	722.08	1.5	2.2
泉州	套数	145,372	-0.1%	643.56	665.44	-	-
温州	套数	96,672	-0.7%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	209.92	222.44	-	-
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）

【招商蛇口】4月19日招商蛇口发布2021年第一季度报告第一季度合约销售额为12,672,233,510.07元。YoY+4.72%。

【华联控股】4月19日华联控股股份有限公司发布2020年年度报告，2020年全年合约销售额为2,705,064,944.82元。YoY-14.63%。

【保利物业】4月19日保利物业发布2020年年度报告，2020年全年合约销售额为8,037,156千元。YoY+34.69%。

【佳兆业集团】4月20日，佳兆业集团发布公告称，建议额外发行美元优先票据，该票据将与2023年到期的5亿美元9.75%优先票据合并并形成单一系列。以及，以现金要约购买任何及全部发行在外2021年6月9日到期7.875%优先票据，2021年6月30日到期7.875%优先票据。

【首开股份】4月20日，据上清所披露，首开股份拟发行5.4亿元中期票据，发行期限3+2年。

【迪马股份】4月20日，迪马股份发布2021年一季度经营情况简报。2021年1-3月，公司房地产业务实现销售面积69.03万平方米，销售金额95.80亿元，其中合并报表权益销售面积38.54万平方米，合并报表权益销售金额为49.14亿元。2021年1-3月，公司房地产项目新开工面积58.68万平方米，竣工面积7.39万平方米。2021年1-3月，公司新增房地产项目4宗，计容建筑面积97.63万平方米。

【远洋集团】4月20日，远洋集团发布公告称，全资附属公司远洋地产宝财IV有限公司拟发行有担保绿色票据。公告显示，全资附属公司建议根据美国证券法S规例以离岸交易的方式就票据向美国境外的专业投资者进行国际发售。票据预期由公司无条件及不可撤回地担保。票据将不会向香港公众人士提呈发售。

【越秀地产】4月20日，越秀地产发布公告称，于2021年4月20日，公司与越秀企业订立一项外汇远期合约，按当中所载条款分别以人民币购买金额3亿美元。

【佳兆业集团】4月21日，佳兆业集团发布公告称，发行额外2023年到期的2亿美元9.75%优先票据，该票据将与2023年到期的5亿美元9.75%优先票据合并并形成单一系列。

【蓝光发展】4月20日，蓝光发展发布公告称，公司曾于2021年2月26日、3月12日、3月23日、4月8号公告了公司下属全资子公司蓝光和骏拟将其持有的蓝光嘉宝服务股份转让给碧桂园物业香港的事项。截止目前，蓝光和骏、宁波嘉乾企业管理合伙企业（有限合伙）、成都嘉裕企业管理中心（有限合伙）已分别将其持有的蓝光嘉宝服务1.16亿股、548.63万股、543.54万股股份（共计1.27亿股）过户至受让方碧桂园物业香港名下，相关股份交割手续已经办理完毕。

【迪马股份】4月20日，迪马股份发布2021年一季度销售简报。2021年1-3月，公司房地产业务实现销售面积69.03万平方米，销售金额95.80亿元，其中合并报表权益销售面积38.54万平方米，合并报表权益销售金额为49.14亿元。

【招商蛇口】4月21日，招商蛇口发布公告称，公司拟以子公司拥有的部分项目作为基础资产开展博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金的申报发行工作。根据目前初步评估结果，基础设施项目估值为25.28亿元，基金期限50年。

【恒大地产】4月22日，恒大地产拟发行公司债券。发行规模不超过82亿元（含82亿元），发行期限为5年。债券的询价区间为5.5%-7.5%。

【首开集团】4月22日，首开集团拟发行13亿元中期票据，发行期限3+2年。

【万科A】4月22日晚间，万科A发布一季度业绩公告。报告期内，实现营业收入622.6亿元，YOY+30.3%；实现归属于上市公司股东的净利润12.9亿元，YOY+3.4%。第一季度房地产开发及相关资产经营业务收入的毛利率（已扣除税金及附加）为16.1%。集团净负债

率为 15.5%。

【大名城】4月23日晚间，大名城发布 2020 年度报告。报告期内，实现营业收入 148.36 亿元，yoy+13.7%，归属股东净利润 4.48 亿元，yoy-39.73%。

【华发股份】4月23日晚间，华发股份发布 2020 年度报告。2020 年，公司实现营业收入 510.06 亿元，yoy+53.87%；净利润 45.60 亿元，yoy+37.6%；归属股东净利润 29.02 亿元，yoy+4.28%。截至报告期末，公司总资产为 3,218.44 亿元，yoy+37.00%。2020 年，公司实现合同销售金额 1,205 亿元，yoy+30.59%，销售面积 504 万平方米。

【大悦城地产】4月23日，大悦城地产发布 2021 年一季度未经审核营运数据。公告显示，一季度，公司连同其附属公司、联营公司及合营公司获得合同销售总面积约为 157,952 平方米，合同销售总金额约人民币 83.58 亿元。

【金融街】4月23日，金融街发布 2021 年第一季度报告。报告期内，公司营业收入 15.14 亿元，yoy-32.58%；归属股东净利润 5.57 亿元，yoy+238.69%。报告期内，公司资产管理业务整体实现营业收入 5.2 亿元，yoy-1.9%，实现息税前利润 3.1 亿元，yoy-15.0%。报告期内，公司实现销售签约额 98.6 亿元（其中，商务地产项目销售签约 1.2 亿元，住宅地产项目销售签约 97.4 亿元），yoy+288.2%。

【万达商管】4月22日，万达商业管理发布 2020 年度公司债券报告。2020 年，公司实现营业收入 391.34 亿元，yoy-50.25%。实现净利润 138.30 亿元，yoy-44.89%。归属股东净利润 135.22 亿元，yoy-44.58%。其中，投资物业租赁管理业务收入 359.03 亿元，毛利率 74.38%。物业销售收入为-0.67 亿元，营业成本为-0.36 亿元，毛利率为 46.51%。

【新城控股】4月23日，据上清所披露，新城控股于 2021 年 04 月 19 日发行了 21 新城控股 MTN001，发行金额 8 亿元，票面利率 6.3%。

【时代中国控股】4月22日，时代中国控股发布公告称，于 2022 年到期的 2 亿美元 5.3% 优先票据将于 2021 年 4 月 23 日上市。

【世茂集团】4月22日，世茂集团发布公告称，根据日期为 2021 年 4 月 22 日由（其中包括）公司作为借款人，多家银行作为贷款人，以及香港上海汇丰银行有限公司作为融资代理人订立贷款协议，公司将获提供金额为 13.15 亿美元或其等值金额定期贷款融资，贷款融资的期限为订立贷款协议日期起计 48 个月。

【保利地产】4月22日，保利地产发布公告称，2021 年 4 月 21 日，公司成功发行 2021 年度第二期中期票据，发行金额 25 亿元，票面利率 3.55%。

### 3. 行业新闻

3 月统计局数据点评及房地产月报：销售保持高增，市场热度延续

低基数及市场高热度推动之下，销售投资增速保持高位。由于去年同期基数较低，以及主要城市热度较高和就地过年等多重因素作用，1-3 月全国商品房销售金额累计同比增长 88.5%（较 2019 年同期增长 41.9%）；销售面积累计同比增长 63.8%（较 2019 年同期增长 20.7%）。1-3 月，开发投资累计同比增长 25.6%（较 2019 年同期增长 15.9%）。受土地供应“两集中”下核心城市推迟供地影响，1-3 月购置土地面积与土地成交价款分别增长 16.9%与下降 17.3%。整体而言，1-3 月房地产投资及拿地维持了前期较高的热度，但“三道红线”扩围及核心城市调控或对后期投资增速产生一定影响。

尽快出台土地供应计划有效引导房地产市场预期

2020 年 8 月金融监管部门出台针对房地产企业的“三道红线”，2020 年底又出台了针对商业银行房地产金融集中管理的规定，在此背景下，部分城市房地产市场近期仍出现上涨态

势。笔者认为，房价上涨是很多因素综合作用的结果，房地产调控政策应该因症施策。

落实“房住不炒”，要让炒房赚不到钱。

4月20日消息，全国政协委员金李在全国政协2021年第一季度宏观经济形势分析座谈会发言时表示：落实“房住不炒”，要让炒房赚不到钱。当前，部分地区房价过快上涨，除了优质教育医疗资源缺失和居住改善刚需外，还有几个方面问题：财富管理出了问题、执行层面的利益驱动、执行机制不当。房地产是系统性问题。要从一个均衡跃迁到另一个均衡，不能小修小补。

浙江江门：热点地块出让前，明确所售住宅网签后5年方可转让

浙江省衢州市代管的县级市江山市住房和城乡建设局4月20日发布房产调控新政12条。其中要求，对市场关注度高的热点地块，土地出让前应明确该楼盘销售的商品住宅自《商品房买卖合同》网签备案之日起5年内不得转让。严格实行购房实名制，已签约、备案的商品房不得随意变更或者解除合同，严厉打击未取得产权证买卖房屋等违法违规行为，符合法定情形或相关规定的才予以受理

四部门：做好农村低收入群体住房安全保障工作

住房和城乡建设部、财政部、民政部、国家乡村振兴局近日联合印发《关于做好农村低收入群体等重点对象住房安全保障工作的实施意见》。实施意见提出，“十四五”期间，按照“安全为本、因地制宜、农户主体、提升质量”的原则，实施农村危房改造和地震高烈度设防地区农房抗震改造，逐步建立健全农村低收入群体住房安全保障长效机制，实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。

广州：人才购房需缴满1年社保，9区增值税征免年限提至5年

继人才房限售年限延长之后，广州再出楼市调控政策推动楼市健康发展。4月21日，广州市人民政府发布《关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》(简称《通知》)，《通知》从调整增值税征免年限、强化人才购房政策管理、加大保障性住房供应力度等五个方面着力稳地价、稳房价、稳预期，进一步完善房地产长效机制，推动市场平稳健康发展。此次《通知》的重点主要包括对广州9个区个人销售住房增值税免征年限由2年变5年；人才购房需1年社保。

2021年度立法工作计划公布 未涉及房地产税

王建凡表示，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，逐步提高其在税收收入的比重，有效发挥直接税筹集财政收入、调节收入分配和稳定宏观经济的作用，夯实社会治理基础。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。但在本次的立法工作计划当中，并未涉及房地产税的相关计划。

北京市住建委：从严惩处机构炒作学区房、经营贷入楼市等问题

4月22日，北京市住房和城乡建设委员会发布关于进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知。工作目标为：依法严厉打击房屋销售、租赁市场违法违规行为，重点针对近期群众反映强烈的机构炒作学区房、经营贷违规进入楼市、群租房治理等问题，依法从严惩处，形成高压态势，规范市场秩序；引导房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业及

从业人员增强守法意识，自觉守法守规经营，共同营造良好市场环境；切实解决群众关切的问题，推动解决重点民生诉求，研究形成巩固成果、防止问题反弹的日常管理长效工作机制，确保房地产市场平稳健康发展。

#### 上海房管局 2021 年系统工作会议：保持房地产市场平稳健康

4 月 23 日下午，上海市房管局召开 2021 年系统工作会议，全面总结 2020 年工作，深刻分析面临的形势和任务，安排部署 2021 年主要工作。市房管局机关各处室主要负责人、局属事业单位党政主要负责人、各区房管部门主要负责人和各区房管集团主要负责人参加了会议。

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 25 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	目标价 (元/HKD)	评级	最新评级日期	2020一致预期 净利润(亿元)	2020一致预期净 利润增速(%)
		2018A	2019A	2020E	2021E	2022E	2018A	2019A	2020E	2021E	2022E						
000002.SZ	万科A	2.9	3.4	3.6	3.8	4.1	9.7	8.4	7.9	7.4	6.9	28.1	-	买入	2020/7/3	0.0	0.0
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	8.9	6.0	5.8	5.6	5.1	14.1	-	买入	2020/6/5	0.0	0.0
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	7.9	8.2	8.8	8.4	5.4	4.0	4.6	3.6	31.6	-	买入	2020/3/28	0.0	0.0
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	1.8	8.4	6.4	4.9	3.7	3.5	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	12.3	6.4	3.9	3.0	2.6	7.1	-	买入	2020/7/4	70.9	70.4
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	6.6	5.3	5.2	4.8	4.3	11.9	-	买入	2020/7/3	0.0	0.0
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	2.1	2.4	2.9	6.2	5.9	5.7	5.0	4.2	11.9	-	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	10.0	8.3	6.9	5.8	5.1	46.7	-	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	3.7	3.1	2.7	2.2	1.8	6.4	-	买入	2020/4/8	103.5	13.5
000656.SZ	金科股份	0.7	1.1	1.3	1.7	2.1	9.7	6.7	5.4	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	-	1.7	1.3	0.9	0.7	-	6.4	-	买入	2019/10/19	141.0	-3.5
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.4	0.8	1.1	26.3	79.0	52.0	26.0	19.9	21.3	-	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	5.4	10.7	9.7	7.4	5.7	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	11.9	6.9	5.6	4.5	3.8	3.8	-	买入	2020/4/1	0.0	0.0
6098.HK	碧桂园服务	0.4	0.6	0.9	1.4	2.2	207.7	122.3	86.2	54.4	35.0	76.8	-	买入	2020/3/22	0.0	0.0
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	63.5	63.5	52.4	41.6	32.6	12.1	-	买入	2020/4/2	0.0	0.0
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.2	1.6	-	55.2	37.2	27.6	20.9	-	34.2	-	买入	2020/3/24	0.0	0.0
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	61.4	45.9	31.3	23.5	-	7.5	-	买入	2020/8/21	6.7	23.6

注：万科 A、保利地产、阳光城、金地集团、新城控股、金科股份、招商积余已披露 2020 年年报。

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