

# 会议首提防止学区房炒作，销售同比保持快增

## 房地产行业周报-20210501

### 一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 0.81%，沪深 300 指数下跌 0.23%，相对收益为-0.58%，板块表现弱于大盘。

### 行业基本面

本周(04.23-04.29)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 90734 套，同比增速 28.2%，环比增速 11.2%；合计成交面积 904.7 万平方米，同比增速 24.8%，环比增速 8.7%。

本周(04.23-04.29)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 27142 套，同比增速 10.9%，环比增速 13.1%；合计成交面积 255.8 万平方米，同比增速 8.9%，环比增速 10.3%。

本周(04.23-04.29)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18980.3 万平方米，环比增速 0.8%，去化周期 62.6 周。

本周(04.19-04.25)，供应土地 1891.3 万平方米，同比增速-38.6%；成交土地 976.8 万平方米，同比增速-60.3%；土地成交金额 304.1 亿元，同比增速-69.5%。

本周(04.23-04.29)，房地产企业合计发行信用债 254.1 亿元，同比增速-28.5%，环比增速 67.8%；房地产类集合信托合计发行 196.9 亿元，同比增速 14.2%，环比增速 95.3%。

### 投资建议

本周，政治局会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。央行公布的数据显示，2021 年一季度末，人民币房地产贷款余额 50.03 万亿元，同比增长 10.9%，低于各项贷款增速 1.7 个百分点，比上年末增速低 0.6 个百分点，增速持续下降。上海首批集中供地将于 5 月挂出，将出让住宅用地 50 幅左右，土地面积约 250 公顷。新政策在房价地价联动机制下，合理设定地块起始价格、中止价和最高报价。本批次最高报价一般限定为起始价的 110%。嘉兴优先保障户籍无房居民家庭购房需求的同时，进一步加强限制住房转让，明确摇号房以及优先购买的商品住房 5 年内不得转让。严厉打击房地产开发企业使用非自有资金购地。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、宝龙地产以及物管板块碧桂园服务、恒大物业、招商积余、新城悦服务、永升生活服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

### 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

### 评级及分析师信息

行业评级：推荐

### 行业走势图



分析师：由子沛

邮箱：youzp@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

**盈利预测与估值**

重点公司											
股票代码	股票名称	收盘价 (元)	投资 评级	EPS(元)				P/E			
				2019A	2020A	2021E	2022E	2019A	2020E	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	28.17	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	8.1	7.8	6.3	5.5
600048.SH	保利地产	14.00	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	6.0	5.8	4.5	3.8
000656.SZ	金科股份	6.60	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	6.3	5.1	4.1	3.5
000961.SZ	中南建设	7.08	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	6.3	3.8	3.0	2.6
000671.SZ	阳光城	5.73	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	6.4	4.8	3.3	2.7
601155.SH	新城控股	45.04	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	8.0	6.6	5.6	4.7
002244.SZ	滨江集团	4.41	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	8.5	5.9	5.0	4.1
2007.HK	碧桂园	7.75	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	4.3	4.9	4.2	3.5
0884.HK	旭辉控股集团	5.82	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	7.2	5.9	5.1	4.3
1238.HK	宝龙地产	6.85	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	7.0	4.7	3.7	3.0
6098.HK	碧桂园服务	68.30	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	110.2	71.1	51.7	36.7
001914.SZ	招商积余	21.10	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	51.5	51.5	34.6	26.4
6666.HK	恒大物业	11.33	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	47.2	26.8	17.2
1755.HK	新城悦服务	21.29	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	61.7	38.7	26.7	12.1
1995.HK	永升生活服务	16.11	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	107.4	67.1	44.7	29.3
002968.SZ	新大正	47.00	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	24.9	38.5	30.3	24.2
603506.SH	南都物业	20.46	买入	0.85	1.03	1.32	1.60	24.1	19.3	15.5	12.8

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.....	10
4. 行业基本面.....	14
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	14
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	18
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.....	25
5. 投资观点.....	27
6. 风险提示.....	27

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

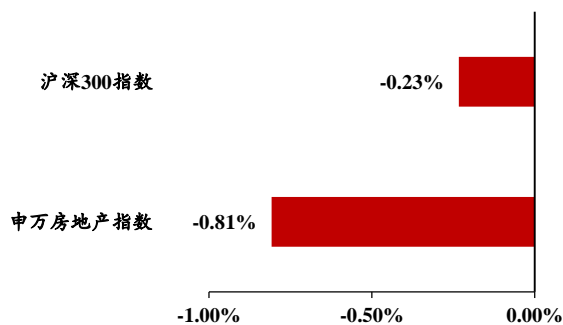
---

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.....	16
表 4 16城二手房成交套数及成交面积.....	20
表 5 17城库存面积及去化周期.....	22
表 6 近期房企拿地明细.....	24
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	25

## 1. 一周行情回顾

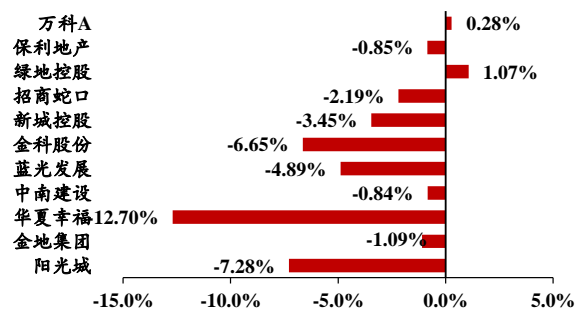
本周，申万房地产指数下跌 0.81%，沪深 300 指数下跌 0.23%，相对收益为-0.58%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：京汉股份、苏宁环球、珠江实业、ST 新光、中国国贸，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为云南城投、中迪投资、华夏幸福、电子城、亚太实业。

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】**国务院：加强县域商业体系建设，发展新型乡村便利店，支持乡村民宿、休闲农业等发展，吸引城市居民下乡消费。(观点地产网)

**【中央政策】**政治局会议：4月30日会议指出，坚持“房住不炒”防止以学区房等名义炒作房价。(观点地产网)

**【中央政策】**央行：2021年一季度末，金融机构人民币各项贷款余额 180.41 万亿元，同比增长 12.6%。房地产贷款余额 50.03 万亿元，同比增长 10.9%，低于各项贷款增速 1.7 个百分点，比上年末增速低 0.6 个百分点，增速持续下降。房地产开发贷款余额 12.42 万亿元，同比增长 4.4%，增速比上年末低 1.7 个百分点。(观点地产网)

**【地方政策】**上海：首批集中供地于 5 月挂出，将出让住宅用地 50 幅左右，土地面积约 250 公顷。公布了土拍的新政策，要在原限价基础上，进一步实施限价竞价。在房价地价联动机制下，合理设定地块起始价格、中止价和最高报价。本批次最高报价一般限定为起始价的 110%。竞价方式由原举牌竞价调整为“举牌竞价+一次书面报价”。(澎湃新闻网)

**【地方政策】**海南：符合条件的非居民可以按按需原则在海南自贸港内购买房地产，对符合条件的非居民在海南自贸港购房给予国民待遇，按照非海南户籍的境内居民办理，同时享受引进人才购房政策。(澎湃新闻网)

**【地方政策】**武汉：将对现行《武汉住房公积金提取管理办法》及其实施细则进行修订，不支持第三套及以上自住房提取，存量房办证满 6 个月才能申请提取，只能提取商贷余额调整为可提取商贷金额。(证券时报网)

【地方政策】嘉兴：发布《关于明确嘉兴市区商品住房公证摇号公开销售有关要求的通知》，优先保障户籍无房居民家庭购房需求的同时，进一步加强限制住房转让，明确摇号房以及优先购买的商品住房5年内不得转让。（澎湃新闻网）

【地方政策】北京：公布《关于进一步加强本市公共租赁住房资格复核管理的通知（征求意见稿）》，拟设立公租房资格“有效期”制度，取得公租房备案资格的家庭要在轮候期间进行资格定期复核，每满24个月并提前1个月主动申报家庭情况。（澎湃新闻网）

【地方政策】北京：海淀区发布《2021年义务教育阶段入学工作的实施意见》，提出“自2022年1月1日后，户籍从外省市或本市其他区迁入海淀区的适龄儿童申请入小学时，不再对应登记入学划片学校，在区内协调解决。自2022年起，所有用于九年一贯制学校登记入学的住房，九年内只提供一個入学学位（符合国家生育政策的除外）。”（中国证券报）

【地方政策】北京：北京市住建委印发《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》的通知，鼓励社会资本作为实施主体以多种方式参与老旧小区改造：专业化物业服务方式，“改造+运营+物业”方式，专业服务方式，改造实施主体方式；鼓励金融机构参与投资市区政府设立的老旧小区改造等城市更新基金。（澎湃新闻网）

表1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	国务院：加强县域商业体系建设，发展新型乡村便利店，支持乡村民宿、休闲农业等发展，吸引城市居民下乡消费。	观点地产网	2021/4/28
中央政策	政治局会议：4月30日会议指出，坚持“房住不炒”，防止以学区房等名义炒作房价。	观点地产网	2021/4/30
中央政策	央行：2021年一季度末，金融机构人民币各项贷款余额180.41万亿元，同比增长12.6%。房地产贷款余额50.03万亿元，同比增长10.9%，低于各项贷款增速1.7个百分点，比上年末增速低0.6个百分点，增速持续下降。房地产开发贷款余额12.42万亿元，同比增长4.4%，增速比上年末低1.7个百分点。	观点地产网	2021/4/30
地方政策	北京：海淀区发布《2021年义务教育阶段入学工作的实施意见》，提出“自2022年1月1日后，户籍从外省市或本市其他区迁入海淀区的适龄儿童申请入小学时，不再对应登记入学划片学校，在区内协调解决。自2022年起，所有用于九年一贯制学校登记入学的住房，九年内只提供一個入学学位（符合国家生育政策的除外）。”	中国证券报	2021/4/23
地方政策	广州：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。	澎湃新闻网	2021/4/23

地方政策	东莞：东莞市房地产中介协会发布《致东莞市房地产中介行业告知书》，要求东莞房地产中介不得为不具备交易转让条件的房源挂牌出售，不得为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务，不得参与或协助购房者在二手房交易的买卖合同中以各种形式，签定涉嫌炒房内容的条款；不得为不符合购房条件的购房者逃避或变相规避东莞住房限购政策。	观点地产网	2021/4/23
地方政策	上海：上海房管局今年将编制实施住房发展“十四五”规划，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，大力发展租赁住房，增加租赁住房供应，扩大保障性租赁住房政策覆盖面。	证券时报	2021/4/24
地方政策	北京：北京市住建委印发《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》的通知，鼓励社会资本作为实施主体以多种方式参与老旧小区改造：专业化物业服务方式，“改造+运营+物业”方式，专业服务方式，改造实施主体方式；鼓励金融机构参与投资市区政府设立的老旧小区改造等城市更新基金。	澎湃新闻	2021/4/25
地方政策	海南：符合条件的非居民可以按按需原则在海南自贸港内购买房地产，对符合条件的非居民在海南自贸港购房给予国民待遇，按照非海南户籍的境内居民办理，同时享受引进人才购房政策。	澎湃新闻	2021/4/25
地方政策	合肥：房产调控新政并未排除 35 周岁以上购房者的购房资格，对于 35 周岁以上具有购房资格的购房者可参加普通购房者摇号购房，只是给予 35 周岁以下符合条件的刚需购房者一定的政策倾斜。	澎湃新闻	2021/4/25
地方政策	番禺：强化新建商品住房项目价格管理，严把人才购房审核关，在保障高层次人才购房刚需的基础上，严防假借人才资格炒房行为。	和讯	2021/4/25
地方政策	天津：近期天津银保监局向辖内银行机构下发《关于开展经营用途贷款违规流入房地产领域风险排查的通知》，要求各银行机构结合自身业务和风险情况，制定专项工作机制，深入开展自查，积极配合监管核查。	中国证券网	2021/4/26
地方政策	浙江衢州：近日浙江衢州龙游县发布进一步促进房地产市场平稳发展的通知。通知强调，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，保障和支持自住需求，抑制炒房投机行为。	观点地产网	2021/4/26
地方政策	广州黄埔：4月27日，广州黄埔政府发布《广州市黄埔区广州开发区旧村改造合作企业公开引入和退出工作指引（征求意见稿）》公众意见的公告，进一步加快推进城市更新工作，规范旧村改造过程中公开引入合作意向企业、合作企业的行为，鼓励具有城市更新开发经验的	观点地产网	2021/4/27

	区属国企参与。		
地方政策	甘肃兰州：兰州市政府于4月26日组织召开全市开展打击违法违规行治理房地产市场乱象专项行动动员会。会议要求，各部门、各区县要强化意识，切实提高政治判断力、领悟力、执行力；抓主抓重，坚决全面依法治乱象、健体系、强监管；履职尽责，形成专项整治凝聚力、协同力、震慑力。要严格履行房地产市场监管责任，全面强化行业监管，确保专项行动取得实效。	金十数据	2021/4/27
地方政策	武汉：住房保障房管局发布了《关于进一步加强新建商品房销售全过程监管的通知》，要求加强新建商品房售前监管、规范新建商品房销售信息公示、规范新建商品房代理销售行为、强化新建商品房销售监管、规范新建商品房交付履约行为。	观点地产网	2021/4/28
地方政策	广州：四大国有银行的广州分行于4月28日调整房贷利率，首套房贷利率调整为最低LPR+75bp（5.4%），二套房贷最低LPR+95bp（5.6%），相比本月初各上调10个基点。	观点地产网	2021/4/28
地方政策	广州：黄埔政府发布《广州市黄埔区广州开发区旧村改造合作企业公开引入和退出工作指引（征求意见稿）》公众意见的公告，进一步加快推进城市更新工作，规范旧村改造过程中公开引入合作意向企业、合作企业的行为，涉及20条细则。	观点地产网	2021/4/28
地方政策	东莞：发布关于进一步加强新建商品住房销售价格指导的通知，包括坚持目标导向加强房价调控、积极引导企业科学合理定价、从严控制在售项目价格涨幅、督促企业及时申请办理预售以及加强商品住房明码标价监管。	金融界	2021/4/29
地方政策	武汉：将对现行《武汉住房公积金提取管理办法》及其实施细则进行修订，不支持第三套及以上自住房提取，存量房办证满6个月才能申请提取，只能提取商贷余额调整为可提取商贷金额。	证券时报网	2021/4/29
地方政策	烟台：发布《关于调整烟台市住房公积金个人住房贷款额度计算标准的通知》，将对住房公积金个人住房贷款额度计算标准进行适当调整，实行贷款额度与个人住房公积金账户余额挂钩。	澎湃新闻	2021/4/29
地方政策	北京：公布《关于进一步加强本市公共租赁住房资格复核管理的通知（征求意见稿）》，拟设立公租房资格“有效期”制度，取得公租房备案资格的家庭要在轮候期间进行资格定期复核，每满24个月并提前1个月主动申报家庭情况。	澎湃新闻	2021/4/29



地方政策	嘉兴：发布《关于进一步促进嘉兴市房地产市场平稳健康发展有关事项的通知》，明确进一步收紧限购政策，本市户籍居民家庭也被限购；同时明确推行“公证摇号”，完善住房销售方式。	澎湃新闻	2021/4/29
地方政策	上海：首批集中供地于5月挂出，将出让住宅用地50幅左右，土地面积约250公顷。公布了土拍的新政策，要在原限价基础上，进一步实施限价竞价。在房价地价联动机制下，合理设定地块起始价格、中止价和最高报价。本批次最高报价一般限定为起始价的110%。竞价方式由原举牌竞价调整为“举牌竞价+一次书面报价”。	澎湃新闻	2021/4/30
地方政策	嘉兴：发布《关于明确嘉兴市区商品住房公证摇号公开销售有关要求的通知》，优先保障户籍无房居民家庭购房需求的同时，进一步加强限制住房转让，明确摇号房以及优先购买的商品住房5年内不得转让。	澎湃新闻	2021/4/30
地方政策	嘉兴：发布《关于开展全市房地产市场专项整治的通知》，严厉打击房地产开发企业使用非自有资金购地，严格土地出让合同履行监管，对企业延期缴纳土地出让金、延期开工的必须按照土地出让合同约定追究违约责任。	澎湃新闻	2021/4/30
地方政策	宁波：公布《宁波市区2021年度国有建设用地供应计划》，国有建设用地计划供应总量为2184.38万平方米。其中，商品住宅用地421.18万平方米，安置房用地102.43万平方米，租赁住房用地58.31万平方米。缩减了住宅用地供应量，其中商品住宅供应量同比下降45.52%。  发布《关于公布宁波市区住宅用地“两集中”出让安排的公告》，第一批次集中公告出让29宗住宅（商住）用地，土地面积1981亩（约127.87万平方米），计容建筑面积约302.5万平方米。	澎湃新闻	2021/4/30
地方政策	集中供地：重庆持续两日集中供地，46宗地块全部成功出让，共收金635亿元。沈阳首次集中供地成交22宗地块，总价197亿元。无锡首批出让的16宗地块全部成交，成交总价达255.96亿元。	澎湃新闻	2021/4/30

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

【绿地控股】2020 年实现营收 4557.5 亿元，同比+6.53%；归母净利润 150.0 亿元，同比+1.73%；销售额 3584 亿元，同比+6.5%；拟每 10 股派发股利 2.50 元。2021Q1 实现营收 1325.9 亿元，同比+66.58%；归母净利润 39.3 亿元，同比+7.36%。

【华夏幸福】2020 年实现营收 1012.1 亿元，同比-3.80%；归母净利润 36.7 亿元，同比-74.91%；销售额 940.67 亿元，同比-35.20%；销售面积 482.24 万平方米，同比-59.25%。

【中南建设】2020 年实现营收 786.0 亿元，同比+9.4%；归母净利润 70.8 亿元，同比+70.0%；每股收益 1.87 元/股，同比+67.5%。全年实现销售额 2238.3 亿元，同比+14.2%，销售面积 1685.3 万平方米，同比+9.4%。

【华发股份】公司 2020 年实现营业收入 510.1 亿元，同比+53.9%；归母净利润 29.0 亿元，同比+4.3%；拟每 10 股派送现金红利 4.5 元（含税）。

【保利地产】2021 年 Q1 公司实现营收 250.5 亿元，同比+5.2%；归母净利润 25.0 亿元，同比+5.1%。

【新城控股】公司 1 季度实现营业收入约 176.35 亿元，同比+148.69%；归母净利润约 5.41 亿元，同比+98.4%；基本每股收益 0.24 元/股，同比+100%。

【荣盛发展】2021 年 Q1 公司实现营收 119.0 亿元，同比+45.0%；归母净利润 9.0 亿元，同比+1.8%。

【阳光城】发布一季度报告，2021 年第一季度实现营业收入 75.23 亿元，同比+12.03%；归母净利润 4.85 亿元，同比+12.03%；每股收益 0.10 元/股，同比+25.00%。

【中交地产】公司 1 季度实现营业收入约 20.53 亿元，同比-2.23%；归母净利润约-1.42 亿元，同比-571.79%；基本每股收益-0.20 元/股，同比-566.67%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
南都物业	公司 2020 年实现营业收入 14.1 亿元，同比+13.6%；归母净利润 1.4 亿元，同比+21.0%，拟每 10 股派送现金红利 3.085 元（含税）。2020 年公司新签物业服务项目 98 个，新签约面积约 1138.99 万平方米；公司案场服务合同的新签数量为 14 个；顾问咨询合同的新签数量为 3 个。公司拟使用最高额度不超过 4.5 亿元的闲置自有资金进行现金管理，该额度可滚动使用。董事会同意提名沈慧芳女士为公司第二届董事会董事候选人。	2021/4/26
华发股份	公司 2020 年实现营业收入 510.1 亿元，同比+53.9%；归母净利润 29.0 亿元，同比+4.3%；拟每 10 股派送现金红利 4.5 元（含税）。	2021/4/26
大悦城地产	2021 年 1-3 月，实现合同销售总金额约 83.6 亿元，同比+281.6%；合同销售总面积约为 15.8 万平方米，同比+283.6%。	2021/4/26
宁波富达	2021 年 1-3 月，公司出租房地产楼面面积 16.2 万平方米，取得租金总收入 9322.9 万元。2021 年一季度，公司实现营业收入 4.2 亿元，同比+20.4%；归母净利润 8218.1 万元，同比+149.4%。	2021/4/26

金融街	2021 年一季度，公司实现营业收入 15.1 亿元，同比-32.6%；归母净利润 5.6 万元，同比+238.7%。	2021/4/26
光明地产	公司 2020 年实现营业收入 149.8 亿元，同比+6.5%；归母净利润 1.1 亿元，同比-79.4%；拟每 10 股派送现金红利 0.2 元（含税）。公司拟发行超短期融资券，发行规模不超过 35 亿元，期限不超过 270 天。公司拟发行供应链资产支持证券项目，采取申请储架额度分期发行方式，额度不超过 20 亿元。公司拟发行供应链定向资产支持票据项目，注册规模不超过 50 亿元，拟在注册额度内分期发行。	2021/4/26
特发服务	公司 2020 年实现营业收入 11.1 亿元，同比+24.4%；归母净利润 9930.5 万元，同比+52.0%，拟每 10 股派送现金红利 3.5 元（含税），以资本公积金每 10 股转增 3 股。公司拟购买公司及董监高责任保险，赔偿限额不超过 1000 万元/年，保险费不超过 20 万元/年，保险期限为 12 个月。	2021/4/26
远洋集团	间接全资附属公司远洋集团中国 2020 年实现营业收入 464.1 亿元，同比+0.6%；税后净利润 33.6 亿元，同比-33.8%。	2021/4/26
时代中国控股	发行于 2022 年到期的 2 亿美元优先票据，利率为 5.3%，刊发发售备忘录。	2021/4/26
旭辉控股集团	公司悉数赎回于 2021 年 4 月 23 日到期的利率为 6.875% 的优先票据，支付赎回总额为 3.027 亿美元。	2021/4/26
蓝光发展	2021 年 3 月公司新增借款 2.19 亿元，归还借款 4.39 亿元。截至 2021 年 3 月 31 日，蓝光集团及其下属控股公司向公司提供借款余额为 6.1600 亿元。	2021/4/26
碧桂园服务	2021 年 4 月 15 日至 2021 年 4 月 23 日，收到来自花旗银行的 11 份可转债转换通知，转换价格为每股港币 39.68 元，转换总额为港币 3.91 亿元；在转换后，该债券的总本金金额为 22.43 亿港元仍未偿。	2021/4/26
合生创展集团	于 2021 年 4 月 23 日，回购 55.4 万股股份，占比 0.0253%。	2021/4/26
招商积余	陈海照先生、袁嘉骅先生、谢水清先生和王苏望先生被选举为公司第九届董事会董事；李石芳先生、曾定女士、唐坚女士被选举为公司第九届监事会监事。	2021/4/26
绿地控股	2020 年实现营收 4557.5 亿元，同比+6.53%；归母净利润 150.0 亿元，同比+1.73%；销售额 3584 亿元，同比+6.5%；拟每 10 股派发股利 2.50 元。 2021Q1 实现营收 1325.9 亿元，同比+66.58%；归母净利润 39.3 亿元，同比+7.36%。	2021/4/27
中南建设	2020 年实现营收 786.0 亿元，同比+9.4%；归母净利润 70.8 亿元，同比+70.0%；每股收益 1.87 元/股，同比+67.5%。全年实现销售额 2238.3 亿元，同比+14.2%，销售面积 1685.3 万平方米，同比	2021/4/27

	+9.4%。	
阳光城	发布一季度报告，2021年第一季度实现营业收入75.23亿元，同比+12.03%；归母净利润4.85亿元，同比+12.03%；每股收益0.10元/股，同比+25.00%。	2021/4/27
美好置业	2020年实现营收42.1亿元，同比+14.95%；归母净利润0.9亿元，同比+41.58%；销售额67.23亿元；销售面积58.15万平方米。	2021/4/27
华侨城 A	公司共同设立深圳侨恒一号投资企业（有限合伙），合伙企业的认缴总规模为人民币95900万元，其中深圳华友认缴的出资额为人民币1万元、华侨城港亚认缴的出资额为人民币71924万元。	2021/4/27
合生创展集团	购回90.2万股股份，回购价26.9-27.8港元/股，总额2485.3万港元。	2021/4/27
华夏幸福	2020年实现营收1012.1亿元，同比-3.80%；归母净利润36.7亿元，同比-74.91%；销售额940.67亿元，同比-35.20%；销售面积482.24万平方米，同比-59.25%。	2021/4/28
苏宁环球	2021Q1实现营收7.9亿元，同比+1.9%；归母净利润2.7亿元，同比+4.0%。	2021/4/28
南都物业	2021Q1实现营收3.7亿元，同比+12.5%；归母净利润0.3亿元，同比+8.6%。	2021/4/28
越秀地产	公司获得广州番禺某地块，土地总价款9.7亿元，计容建面15.0万平方米；获得广州白云某地块，土地总价款33.4亿元，计容建面12.5万平方米。	2021/4/28
中交地产	公司1季度实现营业收入约20.53亿元，同比-2.23%；归母净利润约-1.42亿元，同比-571.79%；基本每股收益-0.20元/股，同比-566.67%。	2021/4/29
新城控股	公司1季度实现营业收入约176.35亿元，同比+148.69%；归母净利润约5.41亿元，同比+98.4%；基本每股收益0.24元/股，同比+100%。	2021/4/29
光明地产	公司1季度实现营业收入约53.05亿元，同比+732.05%；归母净利润约1982.07万元，同比+111.21%；基本每股收益-0.0114元/股，同比+88.63%。 公司1季度新增拿地0.9万平方米，同比-96.93%；新开工面积9.57万平方米，同比-84.62%；竣工面积67.97万平方米；签约面积50.43万平方米，同比+173.11%；签约金额80.39亿元，同比+217.75%。	2021/4/29
华侨城 A	公司1季度实现营业收入约85.47亿元，同比+25.35%；归母净利润约9.02亿元，同比+7.46%；基本每股收益0.1122元/股，同比+9.68%。	2021/4/29

世联行	公司 1 季度实现营业收入约 12.5 亿元，同比+17.78%；归母净利润约 1750.46 万元，同比+110.73%；基本每股收益 0.01 元/股，同比+112.5%。	2021/4/29
嘉凯城	公司 1 季度实现营业收入约 3.61 亿元，同比+130.1%；归母净利润约-1.6 亿元，同比+48.97%；基本每股收益-0.09 元/股，同比+47.06%。	2021/4/29
大悦城	公司 1 季度实现营业收入约 68.91 亿元，同比+26.24%；归母净利润约 2.69 亿元，同比+41.95%；基本每股收益 0.06 元/股，同比+50%。	2021/4/29
中国海外发展	公司 1 季度实现销售额 894.1 亿元，同比+49.7%；新增拿地面积 184 万平方米，总地价为 176.3 亿元；营业收入 272.8 亿元，同比 31.9%。	2021/4/29
佳兆业集团	公司发行 4 年期 5 亿美元优先票据，利率为 11.7%。	2021/4/29
和泓服务	公司的一间间接全资附属公司以 1836 万元的金额购买中国辽宁省有若干物业管理项目的 51% 股权。	2021/4/29
保利地产	2021 年 Q1 公司实现营收 250.5 亿元，同比+5.2%；归母净利润 25.0 亿元，同比+5.1%。	2021/4/30
世茂股份	2021 年 Q1 公司实现营收 36.9 亿元，同比+31.4%；归母净利润 2.4 亿元，同比+9.9%。	2021/4/30
荣盛发展	2021 年 Q1 公司实现营收 119.0 亿元，同比+45.0%；归母净利润 9.0 亿元，同比+1.8%。	2021/4/30
滨江集团	2021 年 Q1 公司实现营收 74.3 亿元，同比+96.5%；归母净利润 4.0 亿元，同比+43.1%。	2021/4/30
首开股份	2021 年 Q1 公司实现营收 109.1 亿元，同比+185.8%；归母净利润-1.5 亿元，同比-147.9%。	2021/4/30
中南建设	2021 年 Q1 公司实现营收 143.5 亿元，同比+23.9%；归母净利润 6.9 亿元，同比 10.2%。	2021/4/30
华发股份	2021 年 Q1 公司实现营收 63.7 亿元，同比-29.5%；归母净利润 5.5 亿元，同比-7.9%。	2021/4/30

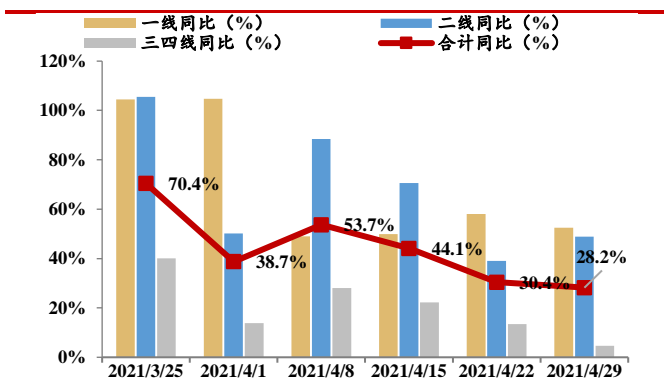
资料来源：公司公告、华西证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1. 重点城市一手房成交分析

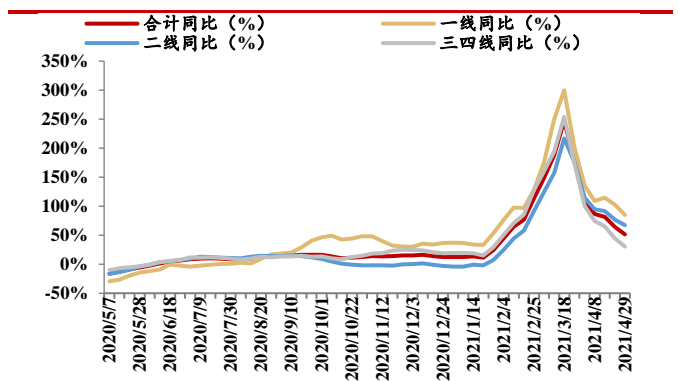
本周(04.23-04.29)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交90734套，同比增速28.2%，环比增速11.2%；合计成交面积904.7万平方米，同比增速24.8%，环比增速8.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为52.4%、48.8%和4.7%，环比增速为11.1%、10.6%和11.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为65%、46.3%和-5.2%，环比增速为12.2%、9.6%和5.9%。

图3 一手房成交套数同比分析（周度）



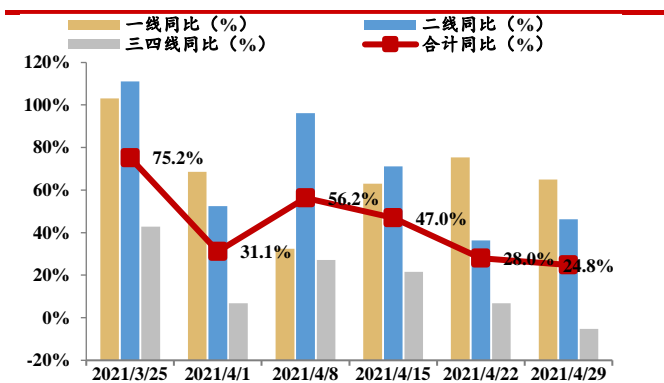
资料来源：Wind，华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）



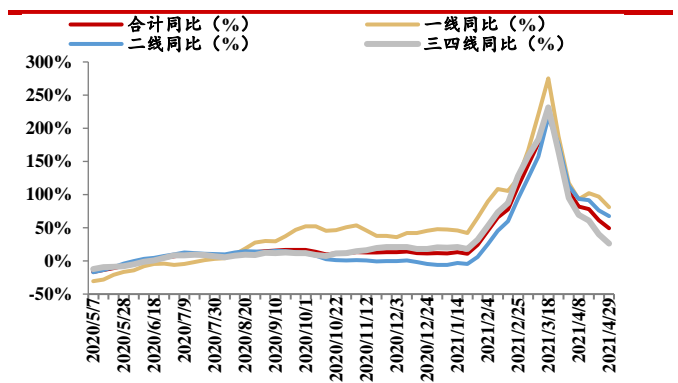
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

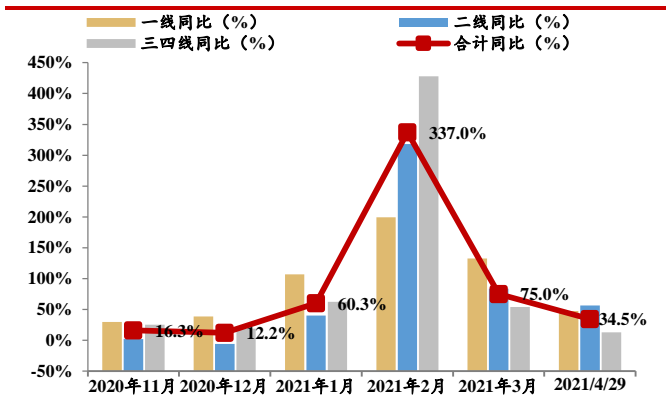
图6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

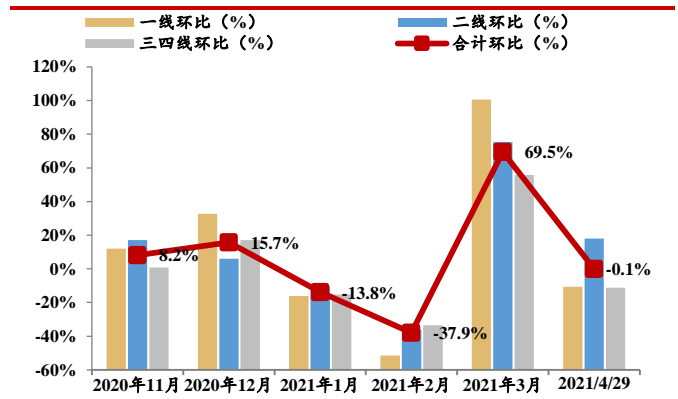
本月至今(04.01-04.29)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交340707套，同比增速34.5%，环比增速-0.1%；合计成交面积3486.2万平方米，同比增速34.3%，环比增速-0.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为47.7%、56.5%和13.1%，环比增速为-10.6%、18.1%和-11.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为54.7%、56.5%和8.4%，环比增速为-8.6%、17.3%和-15%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



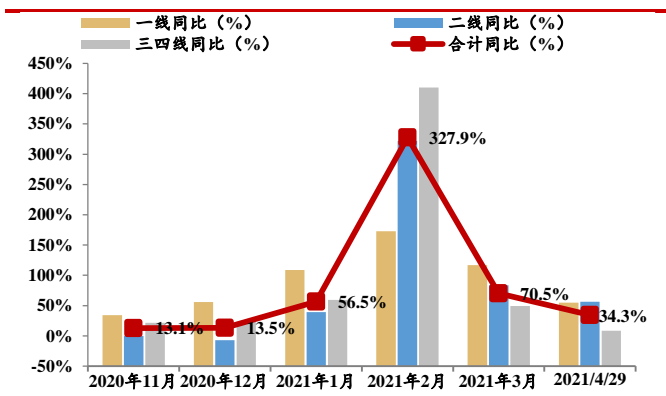
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



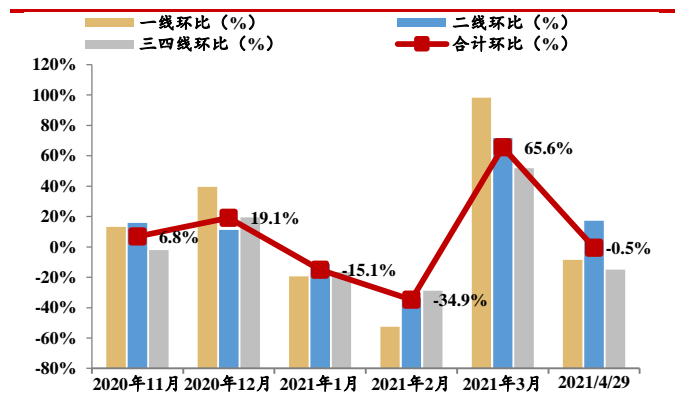
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	90734	28.2%	11.2%	83205
	成交面积 (万平)	904.7	24.8%	8.7%	851
一线城市	套数 (套)	16034	52.4%	11.1%	14045
	成交面积 (万平)	145.7	65.0%	12.2%	121
二线城市	套数 (套)	39189	48.8%	10.6%	33890
	成交面积 (万平)	442.4	46.3%	9.6%	390
三四线城市	套数 (套)	35511	4.7%	11.9%	35270
	成交面积 (万平)	316.6	-5.2%	5.9%	340
<b>部分重点城市</b>					
北京	套数 (套)	4140	85.6%	54.9%	3005
	成交面积 (万平)	39.2	116.9%	45.7%	28
上海	套数 (套)	6545	55.8%	-3.7%	5368
	成交面积 (万平)	59.4	55.4%	4.0%	46
广州	套数 (套)	4173	41.0%	12.1%	4358
	成交面积 (万平)	37.2	63.2%	16.3%	35
深圳	套数 (套)	1176	4.4%	-5.2%	1314
	成交面积 (万平)	9.9	7.4%	-28.7%	12
杭州	套数 (套)	3811	40.8%	53.3%	2736
	成交面积 (万平)	40.4	42.4%	49.0%	30
南京	套数 (套)	2553	173.0%	-34.3%	3362
	成交面积 (万平)	32.7	104.0%	-28.4%	42
武汉	套数 (套)	6836	144.0%	30.6%	5191
	成交面积 (万平)	78.0	147.6%	30.7%	59
成都	套数 (套)	4067	-4.3%	4.7%	4561
	成交面积 (万平)	70.8	5.3%	5.6%	77
青岛	套数 (套)	4144	-2.0%	15.9%	3522
	成交面积 (万平)	48.9	0.8%	17.4%	41
福州	套数 (套)	1331	271.8%	-19.2%	1628
	成交面积 (万平)	9.4	252.1%	-34.5%	13
厦门	套数 (套)	1515	123.6%	-2.9%	1644
	成交面积 (万平)	12.0	162.7%	-2.0%	13
济南	套数 (套)	5654	141.9%	22.3%	3236
	成交面积 (万平)	58.1	156.4%	15.4%	33
宁波	套数 (套)	1462	5.4%	0.4%	1631
	成交面积 (万平)	16.6	0.8%	1.5%	19
南宁	套数 (套)	3995	28.8%	23.0%	2788
	成交面积 (万平)	33.6	31.3%	25.7%	23



苏州	套数 (套)	2759	40.1%	19.2%	2241
	成交面积 (万平)	31.0	47.9%	22.4%	26
无锡	套数 (套)	1062	-32.8%	-30.5%	1352
	成交面积 (万平)	10.8	-38.7%	-37.3%	15

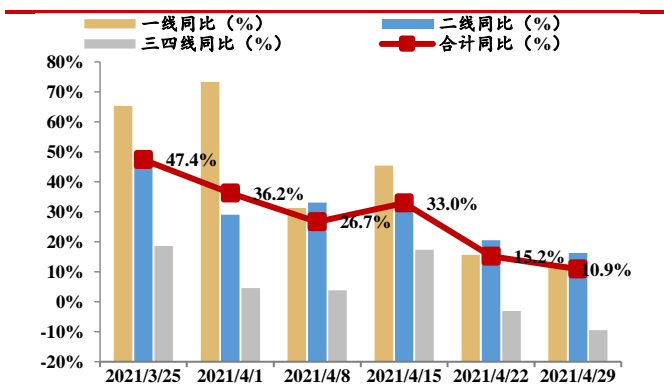
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

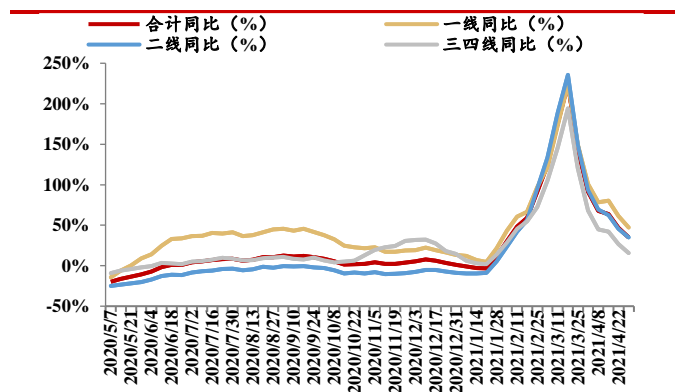
本周(04.23-04.29)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交27142套，同比增速10.9%，环比增速13.1%；合计成交面积255.8万平方米，同比增速8.9%，环比增速10.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为12.7%、16.3%和-9.5%，环比增速为16.6%、12.7%和8.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为14.3%、15.7%和-16.8%，环比增速为4.4%、14.4%和5.2%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



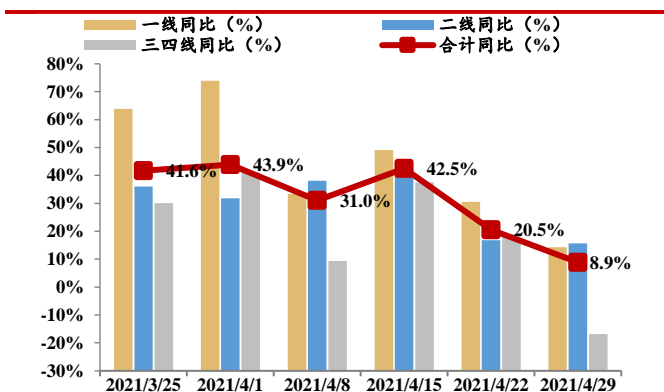
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）



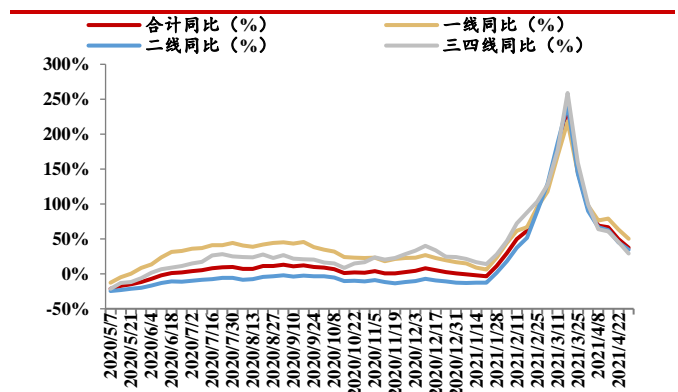
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

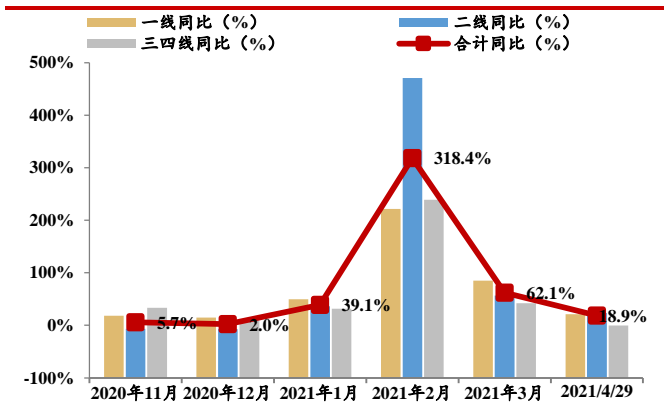
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

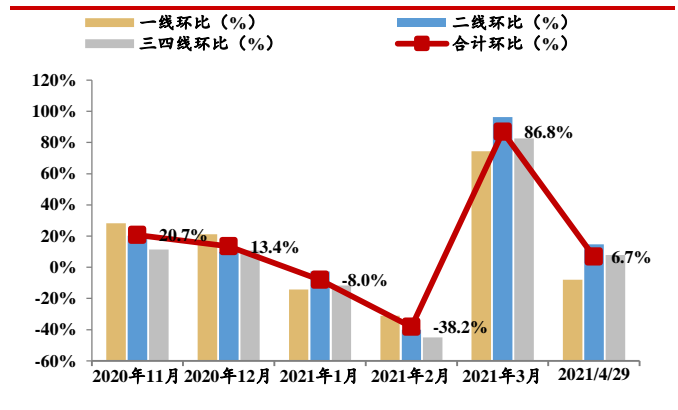
本月至今（04.01-04.29），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 96107 套，同比增速 18.9%，环比增速 6.7%；合计成交面积 927.1 万平方米，同比增速 23.2%，环比增速 9.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 21.4%、23.7%和-0.2%，环比增速为-7.9%、14.8%和 7.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 27.3%、26.6%和 7.4%，环比增速为-2.7%、16.1%和 8.8%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



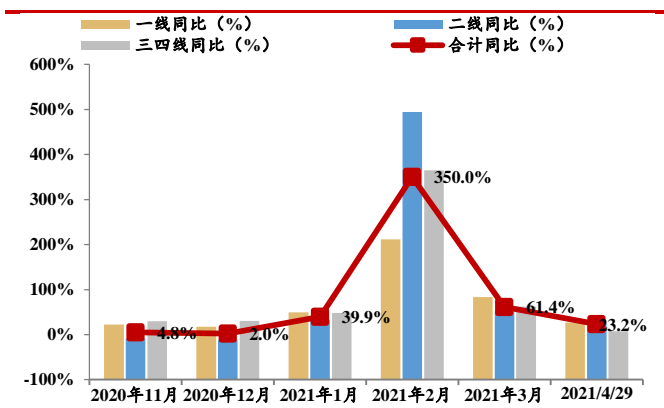
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



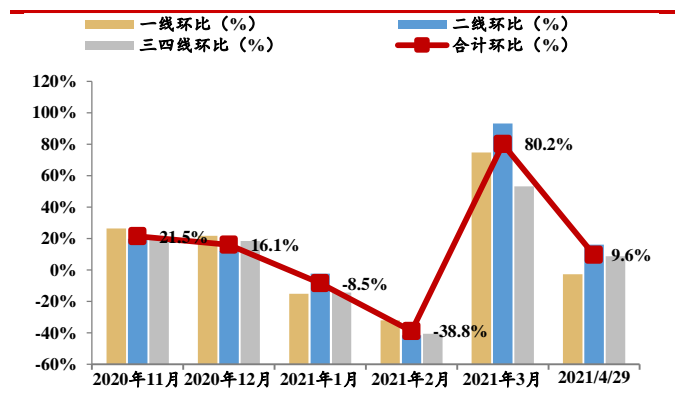
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 17 二手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 18 二手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 4 16 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	27142	10.9%	13.1%	22748
	成交面积 (万平)	255.8	8.9%	10.3%	217
一线城市	套数 (套)	7327	12.7%	16.6%	6613
	成交面积 (万平)	64.1	14.3%	4.4%	58
二线城市	套数 (套)	15988	16.3%	12.7%	12755
	成交面积 (万平)	152.6	15.7%	14.4%	124
三四线城市	套数 (套)	3827	-9.5%	8.3%	3380
	成交面积 (万平)	39.0	-16.8%	5.2%	35
<b>重点城市</b>					
北京	套数 (套)	6037	45.4%	20.9%	5220
	成交面积 (万平)	52.8	46.5%	20.4%	45
深圳	套数 (套)	1290	-45.2%	0.2%	1393
	成交面积 (万平)	11.4	-43.4%	-35.3%	13
杭州	套数 (套)	2182	1.6%	9.8%	1877
	成交面积 (万平)	20.4	6.3%	11.0%	18
南京	套数 (套)	4115	32.7%	21.1%	2846
	成交面积 (万平)	35.8	34.3%	21.6%	25
成都	套数 (套)	1129	-22.5%	13.1%	975
	成交面积 (万平)	13.4	-21.9%	15.2%	12
青岛	套数 (套)	2101	25.0%	9.5%	1811
	成交面积 (万平)	19.0	20.2%	8.0%	17
厦门	套数 (套)	1646	62.0%	9.3%	1451
	成交面积 (万平)	16.0	57.6%	13.5%	14
南宁	套数 (套)	550	-15.5%	6.0%	417
	成交面积 (万平)	4.7	-23.6%	2.2%	4
苏州	套数 (套)	2472	56.1%	10.9%	1952
	成交面积 (万平)	24.8	48.6%	9.1%	22
无锡	套数 (套)	1793	-15.1%	10.4%	1428
	成交面积 (万平)	18.5	-7.9%	23.6%	13
东莞	套数 (套)	382	-39.9%	2.1%	372
	成交面积 (万平)	3.9	-33.4%	3.5%	4
扬州	套数 (套)	504	11.8%	4.1%	468
	成交面积 (万平)	4.9	17.4%	5.4%	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)	2007	-7.7%	6.9%	1734
	成交面积 (万平)	20.1	23.1%	2.1%	18

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	659	24.8%	19.4%	586
	成交面积 (万平)	7.1	-57.0%	7.1%	7
江门	套数 (套)	275	0.4%	11.3%	221
	成交面积 (万平)	3.0	21.2%	27.7%	2

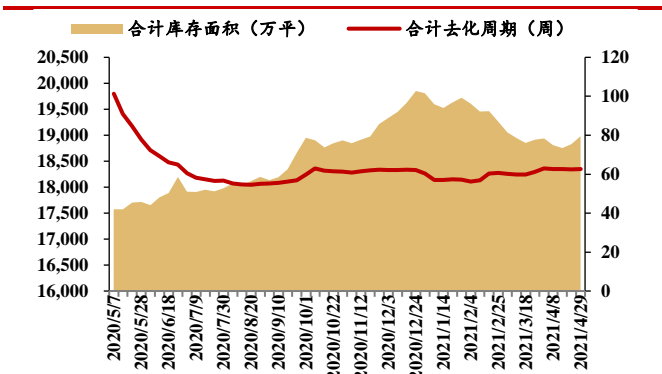
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

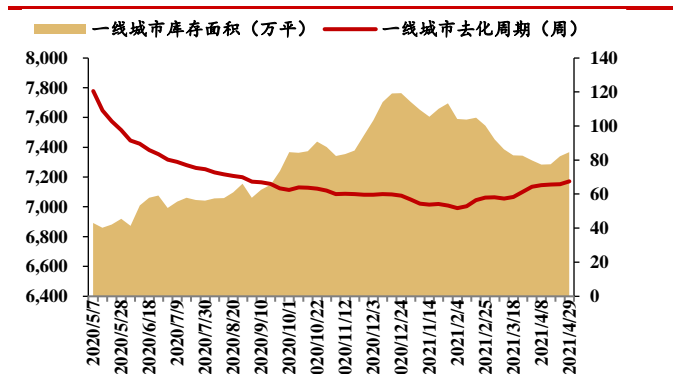
本周 (04.23-04.29), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18980.3 万平方米, 环比增速 0.8%, 去化周期 62.6 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.4%、1.3%、0.6%, 去化周期分别为 67.5 周、55.9 周、71.1 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



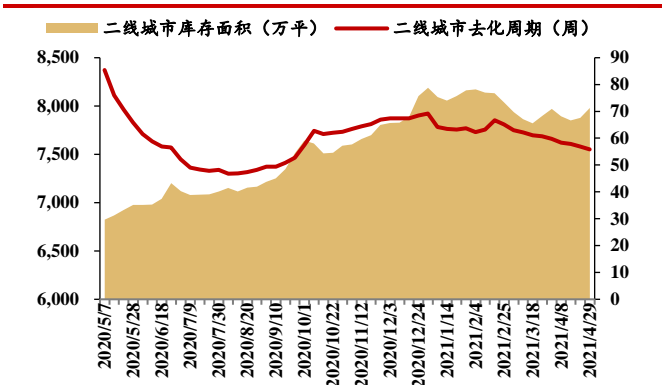
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



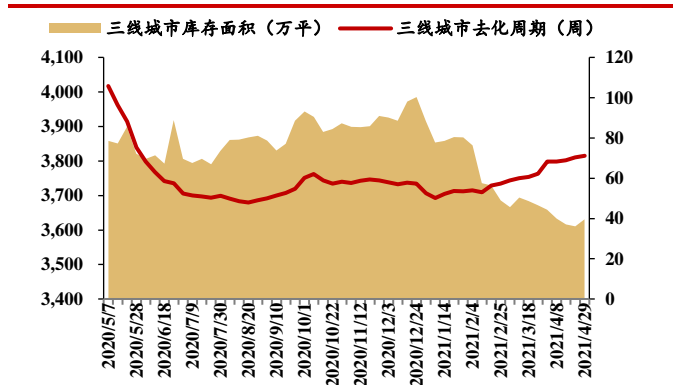
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18980	0.8%	303.1	62.6	62.6
一线城市	7368	0.4%	109.2	67.5	65.9
二线城市	7981	1.3%	142.9	55.9	56.9
三四线城市	3631	0.6%	51.0	71.1	70.5
<b>重点城市</b>					
北京	2408	-0.3%	25.4	94.7	95.6
上海	2700	0.0%	41.0	65.8	64.7
广州	1621	2.3%	31.2	52.0	49.6
深圳	640	-0.2%	11.5	55.4	51.4
杭州	1098	-1.5%	29.3	37.5	40.8
南京	2349	2.1%	34.1	68.9	67.7
南宁	873	0.6%	20.6	42.5	44.2
福州	1446	1.9%	11.5	126.1	125.8
厦门	335	2.0%	7.7	43.4	43.6
宁波	353	0.7%	17.2	20.6	20.7
苏州	1527	2.0%	22.6	67.6	68.9
江阴	469	0.0%	6.6	70.8	76.1
温州	1090	1.1%	23.8	45.8	45.2
泉州	686	0.2%	2.7	257.4	257.2
莆田	442	-0.6%	5.2	84.3	85.2
宝鸡	618	1.9%	7.6	81.8	80.5
东营	325	-0.5%	5.1	63.2	56.5

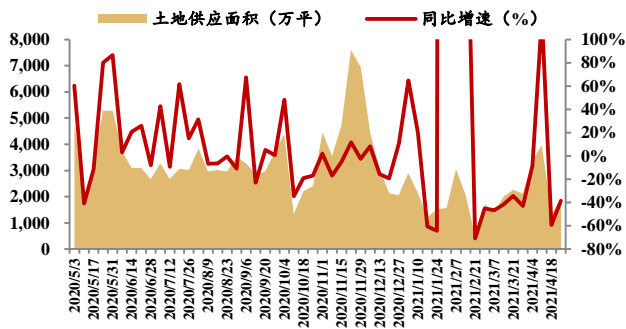
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

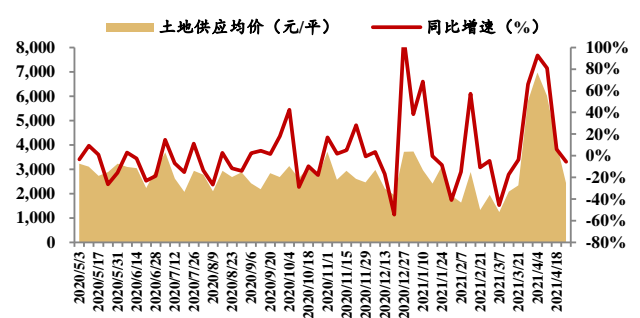
本周（04.19-04.25），土地供给方面，本周供应土地 1891.3 万平方米，同比增速-38.6%；供应均价 2430 元/平方米，同比增速-5.6%。土地成交方面，本周成交土地 976.8 万平方米，同比增速-60.3%；土地成交金额 304.1 亿元，同比增速-69.5%。本周土地成交楼面价 3113 元/平方米，溢价率 36.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、0.8%、46.5%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



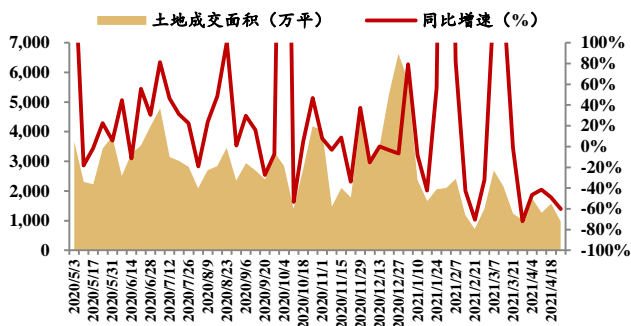
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



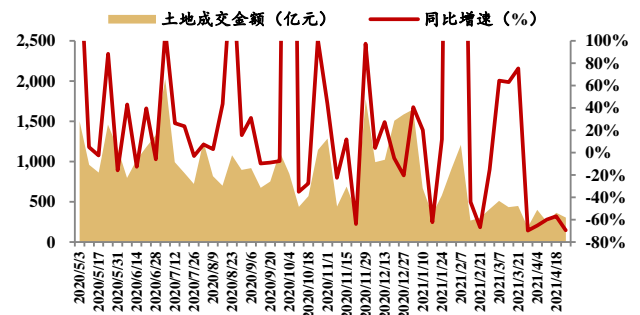
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



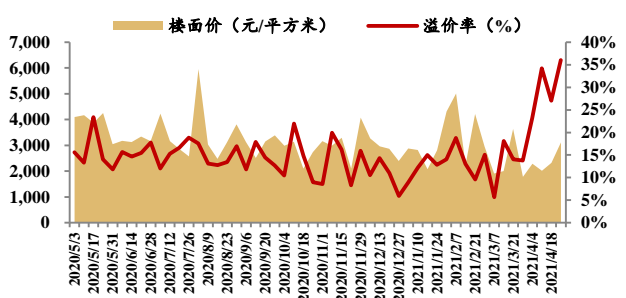
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



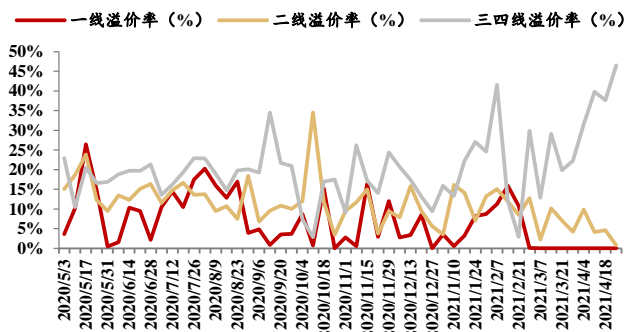
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	29,820.82	77,534.13	25,700.00	60	2021-03-10
万科	西安市	蓝田县	68,847.10	179,002.46	51,400.00	60	2021-03-10
万科	西安市	蓝田县	58,505.18	152,113.47	50,950.00	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

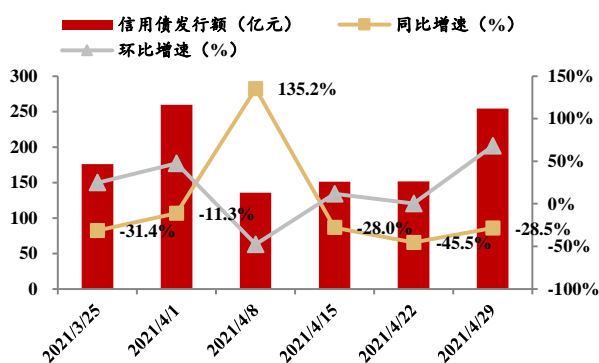
资料来源: Wind, 华西证券研究所



## 4.5. 房地产行业融资分析

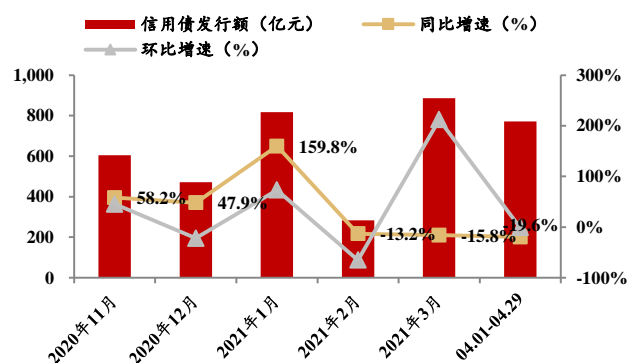
本周（04.23-04.29）房地产企业合计发行信用债 254.1 亿元，同比增速-28.5%，环比增速 67.8%。本月至今（04.01-04.29）房地产企业合计发行信用债 771.62 亿元，同比增速-19.6%，环比增速-0.8%。

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

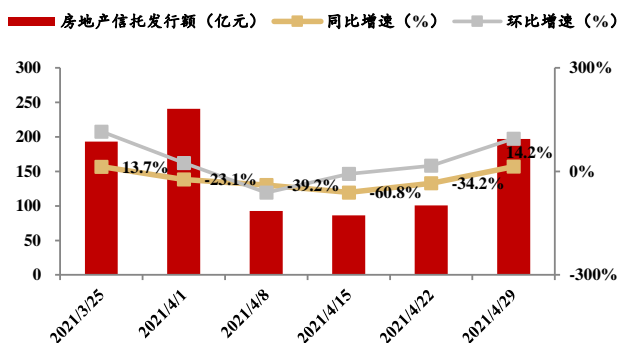
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	1.37	24.60	0.89	156.3%
一般企业债	4	1.37	24.60	0.89	156.3%
公司债	96	32.76	1,192.97	43.26	40.6%
一般公司债	72	24.57	974.37	35.33	46.9%
私募债	24	8.19	218.60	7.93	18.0%
中期票据	53	18.09	598.20	21.69	16.9%
一般中期票据	53	18.09	598.20	21.69	16.9%
短期融资券	62	21.16	454.80	16.49	-27.6%
一般短期融资券	4	1.37	29.60	1.07	-48.1%
超短期融资债券	58	19.80	425.20	15.42	-25.6%
定向工具	23	7.85	191.10	6.93	1.9%
资产支持证券	54	18.43	291.05	10.55	-32.5%
交易商协会 ABN	3	1.02	12.02	0.44	-60.1%
证监会主管 ABS	51	17.41	279.04	10.12	-30.5%
项目收益票据	1	0.34	5.00	0.18	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	293	100.00	2,757.72	100.00	3.9%

资料来源：Wind, 华西证券研究所

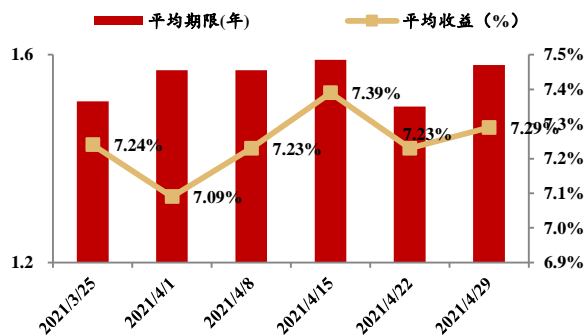
本周(04.23-04.29)，房地产类集合信托合计发行 196.9 亿元，同比增速 14.2%，环比增速 95.3%，平均收益 7.29%。本月至今(04.01-04.29)房地产类集合信托合计发行 517.4 亿元，同比增速-36.7%，环比增速-20.3%，平均收益为 7.24%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



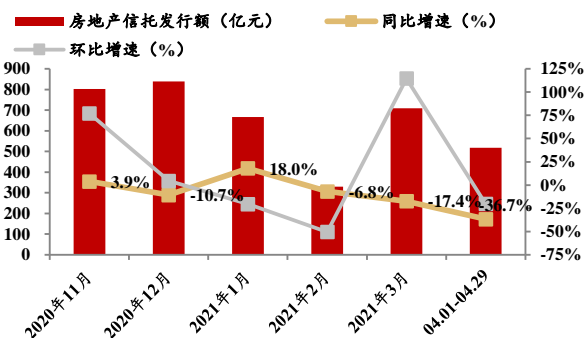
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



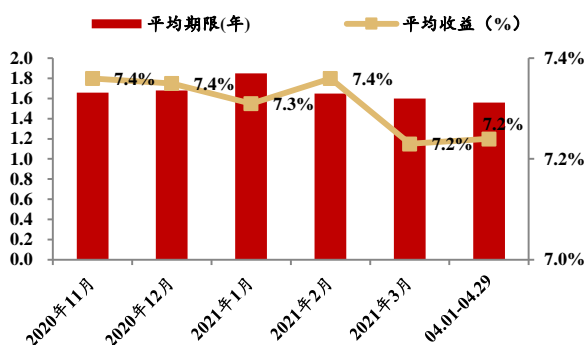
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，政治局会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。央行公布的数据显示，2021年一季度末，人民币房地产贷款余额 50.03 万亿元，同比增长 10.9%，低于各项贷款增速 1.7 个百分点，比上年末增速低 0.6 个百分点，增速持续下降。上海首批集中供地将于 5 月挂出，将出让住宅用地 50 幅左右，土地面积约 250 公顷。新政策在房价地价联动机制下，合理设定地块起始价格、中止价和最高报价。本批次最高报价一般限定为起始价的 110%。嘉兴优先保障户籍无房居民家庭购房需求的同时，进一步加强限制住房转让，明确摇号房以及优先购买的商品住房 5 年内不得转让。严厉打击房地产开发企业使用非自有资金购地。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、宝龙地产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。