

房地产

新房找房热度下滑明显，楼市调控收缩深入强化 ——房地产销售周报 0502

行业追踪 (2021.4.19-2021.4.25)

一手房：环比下降 4.04%，同比上升 31.45%，累计同比上升 84.23%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.69 万套，环比下降 4.04%，同比上升 31.45%，累计同比上升 84.23%，较前一周减少 5.73 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-2.31%、0.99%、-17.39%；同比增速分别为 52.13%、50.69%、-12.52%；累计同比增速分别为 118.41%、76.48%、76.56%，较上周分别增加-5.26、-3.63、-10.18 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-18.07%、-12.76%、22.78%、17.38%；累计同比分别为 105.17%、111.73%、170.71%、83.77%，较上周分别变动 6.95、-9.16、-11.17、-5.28 个百分点。

二手房：环比上升 2.57%，同比上升 21.93%，累计同比上升 75.7%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.71 万套，环比上升 2.57%，同比上升 21.93%，累计同比上升 75.7%，较上周增加 1.12 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-7.5%、9%、14.55%；同比增速分别为 17.3%、28.37%、0.9%；累计同比增速分别为 77.05%、71.44%、104.63%，较上周分别变动了 6.86、-2.73、-8.79 个百分点。

库存：去化周期 36.1 周，环比下降 11.28%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 77.21 万套，去化周期 36.1 周，环比下降 11.28%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-34.89%、0.56%、0.22%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.69 万套，环比下降 4.04%，同比上升 31.45%，累计同比上升 84.23%，较前一周减少 5.73 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.71 万套，环比上升 2.57%，同比上升 21.93%，累计同比上升 75.7%，较上周增加 1.12 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 77.21 万套，去化周期 36.1 周，环比下降 11.28%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-34.89%、0.56%、0.22%；

楼市降温迹象开始显现。58 同城、安居客 30 日发布的 2021 年《4 月国民安居指数报告》显示，4 月份全国整体新房找房热度环比下跌 5.7%。其中，一线城市找房热度环比下跌 12.1%，二线城市找房热度环比下跌 5.5%，三四线城市找房热度下跌 4.1%。四个一线城市新房找房热度均出现明显下滑。其中，上海找房热度降幅最高，环比下降 17.1%，北京环比降 6.1%，广州降 9%，深圳降 9.5%。购房者和二手房经纪人信心指数也同步下跌。报告称，4 月份购房者信心指数为 112.3，环比下跌 3.2%。对于目前二手房市场，4 月经纪人信心指数为 109.7，环比下跌 2.6%。虽然目前重点城市新房在线均价和二手房挂牌价尚算稳定，但购房者相对低迷的需求和政府部门逐渐变强的调控力度无疑使楼市面临更多下行压力。

一季度宏观杠杆率净下降 2.6 个百分点。5 月 1 日，中国人民银行发布题为《近年来我国稳杠杆促增长取得显著成效》的文章。文章显示，一季度宏观杠杆率净下降 2.6 个百分点。文章初步测算，2021 年一季度宏观杠杆率为 276.8%，比上年末低 2.6 个百分点。分部门看，非金融企业部门杠杆率为 160.3%，比上年末低 0.9 个百分点；政府部门杠杆率为 44.5%，比上年末低 1.3 个百分点；住户部门杠杆率为 72.1%，比上年末低 0.4 个百分点。各部门杠杆率均出现不同程度的下降。

楼市因城施策。部分热点城市持续发布楼市调控政策，针对房地产市场的调控更趋精细化，涵盖地产中介、租赁以及学区房等方面。广州市住房和城乡建设局召开房地产中介服务机构公开承诺活动暨政策宣讲会议，宣布 4 月中旬至 7 月中旬在全市范围内开展为期三个月的房地产市场秩序专项联合整治行动，严厉打击房地产开发企业和中介机构无证销售、哄抬房价、虚假销售和 18 项重点整治行为，切实整顿和规范房地产市场秩序。北京市住建委执法部门联合多地房管局、住建委开展房地产市场检查，线上线下一手抓，严查不实宣传、发布委托手续不全、炒作学区房、违规商改住、违规群租、代理出租不符合交易条件房屋等违法违规行为。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 05 月 02 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:调控下楼市明显趋稳，LPR 连续一年不变——房地产销售周报 0425》2021-04-26
- 《房地产-行业研究周报:土地供应环比降温，楼市因城施策——房地产土地周报 0425》2021-04-25
- 《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

内容目录

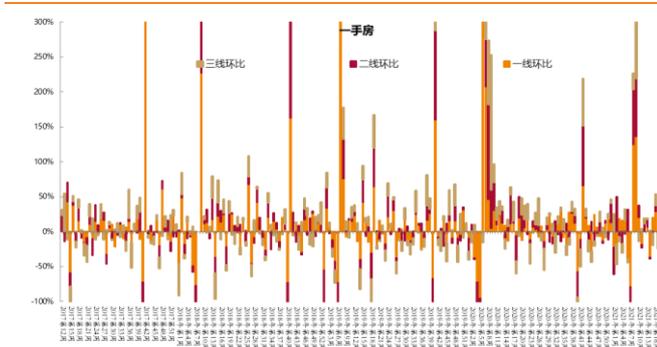
1. 行业追踪（2021.4.19-2021.4.25）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	11

1. 行业追踪 (2021.4.19-2021.4.25)

1.1. 36 城一手房成交回顾

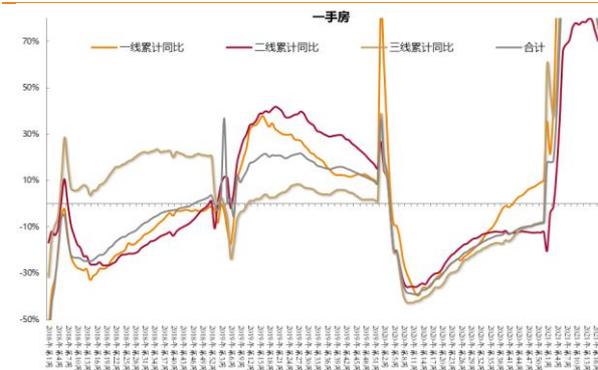
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.69 万套，环比下降 4.04%，同比上升 31.45%，累计同比上升 84.23%，较前一周减少 5.73 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -2.31%、0.99%、-17.39%；同比增速分别为 52.13%、50.69%、-12.52%；累计同比增速分别为 118.41%、76.48%、76.56%，较上周分别增加-5.26、-3.63、-10.18 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-18.07%、-12.76%、22.78%、17.38%；累计同比分别为 105.17%、111.73%、170.71%、83.77%，较上周分别变动 6.95、-9.16、-11.17、-5.28 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 -2.31%、0.99%、-17.39%；



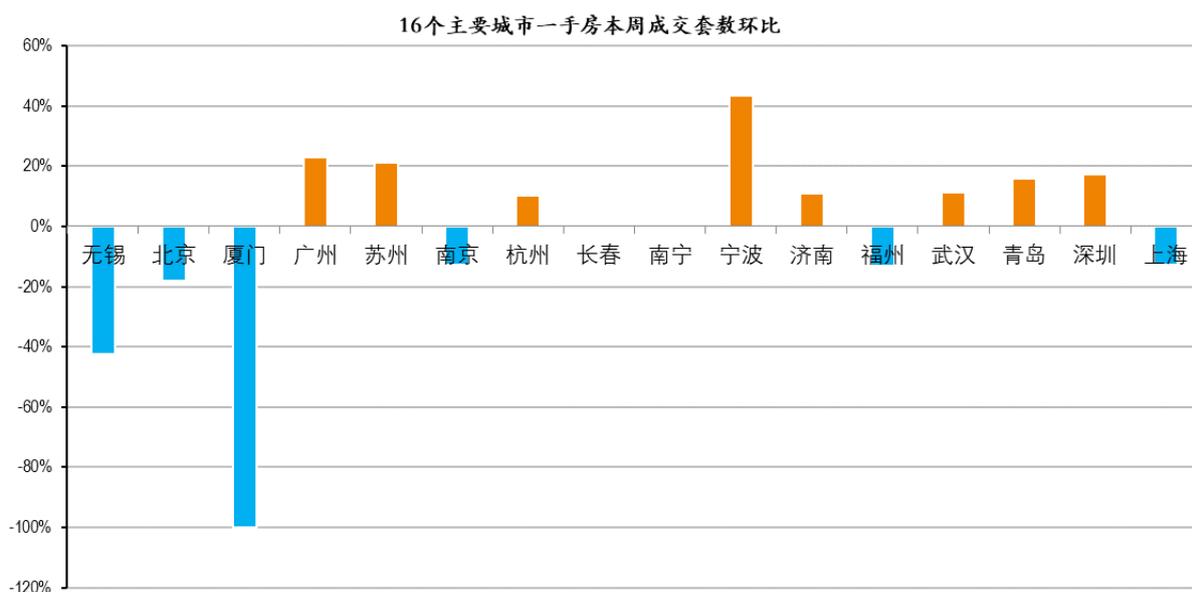
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 118.41%、76.48%、76.56%；



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

		2021/04/19-2021/04/25	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/04/25	累计同比
合计	套数	46,949	-4.0%	31.5%	14.1%	1.2%	654,994	84.2%
	面积	5,399,137	-0.4%	39.3%	11.9%	8.1%	73,090,611	84.1%
一线城市	套数	9,479	-2.3%	52.1%	28.9%	6.9%	143,209	118.4%
	面积	1,011,205	2.7%	57.5%	27.3%	4.8%	14,737,869	119.8%
二线城市	套数	27,838	1.0%	50.7%	8.9%	9.8%	345,210	76.5%
	面积	3,291,718	1.5%	53.7%	7.6%	18.3%	40,633,233	74.5%
三线城市	套数	9,632	-17.4%	-12.5%	16.0%	-20.8%	166,575	76.6%
	面积	1,096,214	-8.2%	0.4%	13.0%	-12.2%	17,719,509	82.4%
四线城市	套数	1,524	10.5%	-51.5%	-25.5%	-63.3%	53,187	78.5%
	面积	172,843	7.5%	-53.9%	-24.9%	-62.0%	6,106,258	76.5%
北京	套数	2,186	-18.1%	132.6%	68.9%	38.1%	26,342	105.2%
	面积	254,831	-8.8%	145.4%	46.2%	39.1%	2,881,452	117.5%
上海	套数	3,152	-12.8%	21.0%	34.2%	-19.0%	50,522	111.7%
	面积	305,300	-12.2%	11.3%	35.9%	-27.0%	5,109,896	110.9%
广州	套数	2,824	22.8%	78.1%	17.9%	18.8%	41,391	170.7%
	面积	310,457	21.0%	78.0%	23.3%	19.8%	4,416,855	165.5%
深圳	套数	1,317	17.4%	19.7%	-13.9%	29.9%	24,954	83.8%
	面积	140,617	39.3%	56.6%	-14.7%	35.3%	2,329,667	80.1%
成都	套数	4,638	-10.5%	116.7%	11.8%	223.1%	62,895	42.2%
	面积	571,544	-15.1%	125.6%	9.8%	299.8%	7,970,549	47.5%
杭州	套数	2,444	10.1%	14.2%	-7.1%	-9.4%	33,595	112.1%
	面积	278,944	7.3%	10.1%	-4.9%	-6.9%	3,832,715	90.5%
南京	套数	3,342	-12.8%	207.7%	11.9%	33.4%	42,181	126.7%
	面积	393,979	-9.9%	196.3%	5.8%	40.3%	4,986,994	124.8%
福州	套数	1,124	-13.0%	467.7%	-9.8%	136.1%	14,772	159.7%
	面积	111,592	-4.8%	423.8%	-9.4%	115.8%	1,427,168	145.2%
济南	套数	3,016	10.8%	71.7%	19.2%	16.8%	24,716	32.0%
	面积	385,905	12.2%	74.4%	17.0%	24.7%	3,139,261	34.9%
武汉	套数	5,194	11.2%	131.8%	3.9%	-7.0%	61,926	278.3%
	面积	601,343	11.6%	140.1%	4.2%	3.7%	7,146,150	278.6%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	2,188	43.4%	202.6%	10.0%	153.0%	25,777	124.6%
	面积	250,237	42.2%	196.2%	11.9%	129.8%	2,924,851	114.2%
厦门	套数	-				-100.0%	11,246	264.3%
	面积	-				-100.0%	1,179,551	239.6%
青岛	套数	3,721	16.0%	-13.5%	-10.1%	0.7%	40,846	51.9%
	面积	437,249	17.1%	-11.7%	-10.2%	11.1%	4,745,387	51.3%
苏州	套数	2,171	21.1%	47.8%	5.1%	42.6%	27,256	50.7%

	面积	260,926	24.1%	51.5%	5.4%	35.3%	3,280,609	47.9%
无锡	套数	722	-42.3%	-43.8%	20.6%	-50.3%	16,492	72.2%
	面积	85,300	-41.9%	-46.3%	23.0%	-48.9%	1,928,500	63.2%
佛山	套数	3,860	-34.7%	-23.1%	33.2%	22.5%	67,447	60.7%
	面积	389,436	-16.9%	3.1%	18.0%	29.5%	5,833,443	72.4%
东莞	套数	609	-34.2%	-33.7%	116.4%	-59.8%	14,221	65.5%
	面积	72,218	-31.8%	-32.8%	121.4%	-58.4%	1,673,845	69.4%
金华	套数	394	30.9%	5.1%	9.5%	19.3%	9,193	162.2%
	面积	44,932	25.4%	9.2%	22.8%	26.9%	1,025,670	169.1%
温州	套数	1,747	30.6%	34.5%	-16.6%	107.0%	26,443	141.8%
	面积	212,722	29.0%	42.7%	-12.6%	97.4%	3,161,247	138.7%
泉州	套数	137	45.7%	-65.4%	-73.9%	-62.6%	3,727	17.0%
	面积	15,205	28.9%	-64.6%	-74.4%	-65.1%	475,954	28.9%
泰安	套数	420	7.7%	5.3%	5.7%	-12.1%	7,348	109.2%
	面积	50,861	7.7%	2.6%	7.5%	-8.3%	879,173	116.8%
赣州	套数	690	-61.3%	-31.3%	19.5%	-46.3%	25,546	56.8%
	面积	86,622	-60.9%	-51.8%	19.4%	-43.5%	3,211,993	56.5%
惠州	套数	400	-2.4%	-17.4%	-13.9%	-54.5%	8,317	101.1%
	面积	45,665	-0.5%	-17.2%	-16.3%	-54.2%	947,996	94.2%
韶关	套数	163	-11.4%	-41.8%	-6.6%	-64.0%	3,693	4.9%
	面积	20,392	-10.5%	-55.8%	-3.7%	-56.3%	447,994	13.8%
扬州	套数	717	12.7%	50.6%	-0.5%	25.5%	9,578	111.3%
	面积	97,057	-5.8%	80.1%	39.6%	50.0%	1,158,123	109.1%
岳阳	套数	348	14.1%	-11.7%	-8.7%	-7.3%	5,034	36.9%
	面积	41,473	10.7%	-13.6%	-7.1%	-5.4%	612,323	36.4%
江阴	套数	672	70.1%	95.9%		49.6%	7,968	88.5%
	面积	86,278	37.7%	75.8%		47.0%	1,048,904	83.6%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	29.3%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	28.3%
镇江	套数	1,524	10.5%	29.8%	-25.5%	15.4%	19,822	76.6%
	面积	172,843	7.5%	26.9%	-24.9%	19.2%	2,305,159	83.4%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-48.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-47.6%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	29,650	151.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,312,913	143.6%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

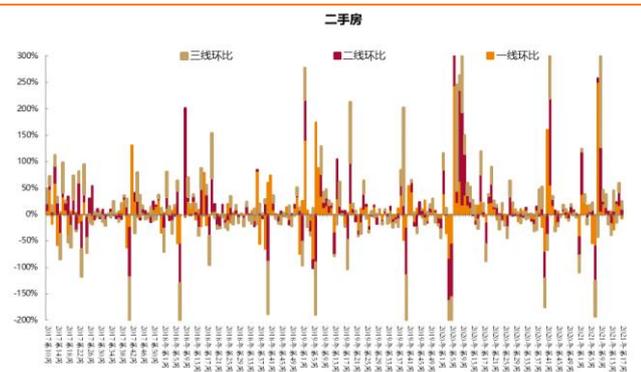
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

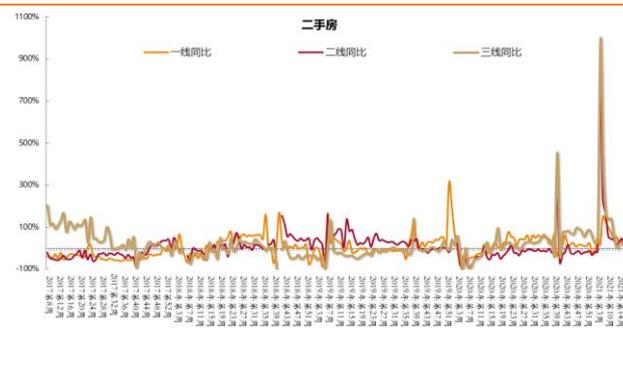
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.71 万套，环比上升 2.57%，同比上升 21.93%，累计同比上升 75.7%，较上周增加 1.12 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -7.5%、9%、14.55%；同比增速分别为 17.3%、28.37%、0.9%；累计同比增速分别为 77.05%、71.44%、104.63%，较上周分别变动了 6.86、-2.73、-8.79 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-7.5%、9%、14.55%；



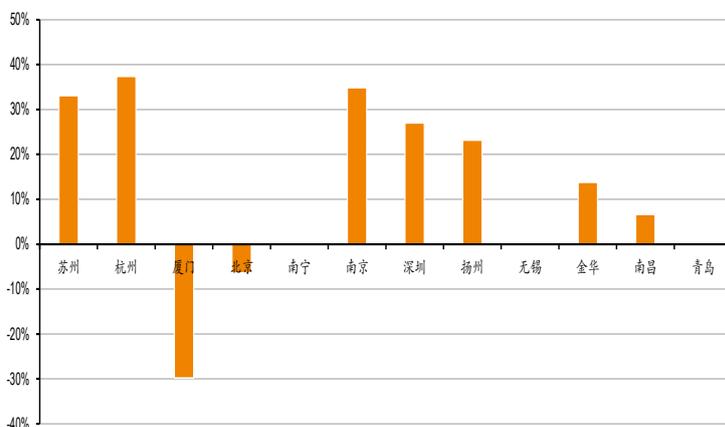
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 17.3%、28.37%、0.9%；



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

		2021/04/19-2021/04/25	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/04/25	累计同比
合计	套数	17,094	2.6%	21.9%	23.0%	8.1%	214,008	75.7%
	面积	1,657,702	7.5%	26.3%	21.2%	11.7%	19,557,297	71.2%
一线城市	套数	6,311	-7.5%	17.3%	17.3%	-11.8%	90,327	77.0%
	面积	632,209	3.4%	34.6%	14.5%	-2.7%	7,550,218	59.3%
二线城市	套数	9,657	9.0%	28.4%	28.5%	20.8%	109,349	71.4%

	面积	899,935	8.9%	30.7%	26.1%	17.5%	10,336,160	75.0%
三线城市	套数	1,126	14.5%	0.9%	16.9%	71.8%	14,332	104.6%
	面积	125,558	20.8%	-18.5%	25.5%	84.7%	1,670,918	115.1%
北京	套数	4,820	-10.8%	59.3%	15.0%	-6.0%	66,975	152.5%
	面积	439,837	-10.0%	65.7%	12.3%	-6.9%	5,510,623	108.3%
深圳	套数	1,491	4.9%	-36.7%	27.0%	-26.4%	23,352	-4.7%
	面积	192,372	57.3%	-5.8%	24.4%	8.4%	2,039,596	-2.6%
成都	套数	1,157	23.9%	-22.2%	0.0%	-23.7%	13,194	-5.5%
	面积	110,297	21.6%	-23.8%	0.0%	-22.0%	1,278,368	-5.0%
杭州	套数	1,908	9.0%	-5.8%	37.4%	2.0%	22,612	83.1%
	面积	179,291	8.5%	-3.3%	34.3%	-2.0%	2,179,121	96.2%
厦门	套数	1,102	-19.1%	85.2%	9.5%	12.0%	16,018	118.2%
	面积	108,843	-20.2%	90.8%	13.9%	10.4%	1,574,767	114.0%
南京	套数	3,814	12.3%	28.5%	34.9%	29.6%	40,288	66.5%
	面积	331,819	12.3%	29.3%	32.7%	27.8%	3,555,720	69.3%
南宁	套数	608	60.4%	-0.5%	0.3%	7.1%	6,167	7.1%
	面积	53,690	62.2%	-2.6%	-5.4%	-2.7%	550,907	5.0%
苏州	套数	2,225	12.8%	67.9%	33.1%	36.4%	24,264	71.6%
	面积	226,292	15.2%	68.1%	26.7%	33.5%	2,475,645	72.4%
扬州	套数	382	12.4%	6.7%	23.2%	78.2%	5,651	61.0%
	面积	34,668	17.8%	13.4%	19.1%	77.4%	543,926	68.5%
金华	套数	744	15.7%	42.3%	13.8%	203.6%	8,681	148.5%
	面积	90,890	22.0%	-9.5%	28.2%	219.9%	1,126,992	148.2%
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 77.21 万套，去化周期 36.1 周，环比下降 11.28%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -34.89%、0.56%、0.22%。

图 7：全国 14 城可售 77.2 万套，去化周期 36.1 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 18.8 万套，去化周期 19.8 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 34.2 万套，去化周期 37.8 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

图 10 三线 4 城 24.3 万套，去化周期 85.5 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

表 3： 14 城住宅可售套数回顾

		2021/04/19-2021/04/25	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	772,106	-11.3%	21,368	21,282	36.1	40.9
一线城市	套数	187,768	-34.9%	9,501	9,600	19.8	30.0
二线城市	套数	341,761	0.6%	9,031	8,817	37.8	38.5
三线城市	套数	242,577	0.2%	2,836	2,865	85.5	84.5
北京	套数	-	0.0%	1813.36	1786.12	-	56.3
上海	套数	41,351	-1.9%	3153.88	3189.48	13.1	13.2
广州	套数	76,018	0.9%	2877.96	2947.00	26.4	25.6
深圳	套数	70,398	0.0%	1656.04	1677.08	42.5	42.0
杭州	套数	36,961	-0.1%	1806.60	1722.76	20.5	21.5
南京	套数	55,102	0.7%	2421.36	2382.64	22.8	23.0
福州	套数	77,437	0.4%	828.00	811.36	93.5	95.0
济南	套数	105,478	-0.6%	1577.20	1534.08	66.9	69.2
厦门	套数	1,350	-18.2%	922.08	942.00	-	-
苏州	套数	65,433	0.9%	720.04	720.04	1.9	2.3
泉州	套数	146,050	0.5%	623.08	643.56	-	-
温州	套数	96,526	-0.2%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	194.56	209.92	-	-
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）

【绿地控股】4月26日晚，绿地控股发布2020年报，报告期内，公司核心业绩全面正增长，全年营业收入4558亿元，YOY+6.53%；总资产达到13973亿元，YOY+21.96%；扣非归母净利润144亿元，YOY+13.13%；基本每股收益1.23元，加权平均净资产收益率18.57%。股东回报结构优化，拟每股派发现金红利0.25元（含税）并拟每股送红股0.05股。

【绿地控股】4月26日，绿地控股发布2021年第一季度报告。一季度，公司实现营业收入1326亿元，YOY+67%；公司实现利润总额71亿元，YOY+11%；归属于上市公司股东的净利润39亿元，YOY+7%。2021年1-3月，公司实现合同销售面积592.4万平方米，YOY+39.4%；实现合同销售金额702.09亿元，YOY+39.0%。

【金科股份】4月27日，金科股份发布公告称，公司拟发行不超过20亿应收账款ABS。

【华夏幸福】4月27日，华夏幸福（600340.SH）发布了2020年1-12月经营情况简报和年度业绩快报。经初步核算，华夏幸福实现营收1,012.09亿元，YOY-3.80%；归属上市公司股东净利润36.65亿元，YOY-74.91%；归属上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润32.77亿元，YOY-77.31%。2020年，公司实现销售金额累计940.67亿元；权益销售802.94亿元。

【恒大物业】4月27日晚间，恒大物业公告称，2021年4月27日，以人民币3919万元的总对价，收购恒大保险经纪有限公司100%股权。

【荣盛发展】4月27日晚间，荣盛发展发布2020年度报告。报告期内，实现营业收入715.11亿元，YOY+1%。归属股东净利润75.01亿元，YOY-17.75%。公司实现开工964.13万平方米，完成年初开工计划的104.12%；实现竣工695.80万平方米，完成年初竣工计划的78.42%。结转项目面积600.81万平方米，YOY-8.98%；结算收入620.76亿元，YOY-2.10%。公司签订商品房销售合同面积1,174.45万平方米，YOY+6.96%；合同金额1,270.97亿元，YOY+10.18%，完成年度签约计划的105.04%。

【我爱我家】4月27日晚间，我爱我家发布2020年度报告。报告期内，实现营业收入95.74亿元，YOY-14.60%。归属股东净利润3.11亿元，YOY-62.30%。报告期内，公司实现总交易金额(GTV)约4000亿元。2020年集团二手总收入实现52.41亿元，YOY-8.36%，二手买卖成交单量约9.1万单，同比基本持平。公司新房业务实现收入17.18亿元，YOY-9.82%，毛利率提升至22.86%，增长了3.11个百分点。相寓实现收入16.38亿元，YOY-12.48%。截至2020年年底，相寓在管规模23.6万套，全年出租率94.4%。

【恒大地产】4月27日晚间，恒大地产集团有限公司成功发行2021年公司债券（第一期）（面向专业投资者）。本期债券发行时间自2021年4月26日至2021年4月27日，最终实际发行规模为82亿元，票面利率为7.00%，发行期限为5年。

【佳兆业集团】4月28日，佳兆业集团发布公告称，拟发行5亿美元优先票据，利率11.7%，于2025年到期。

【世茂股份】4月28日，上海世茂股份有限公司拟发行2021年度第二期中期票据。发行日2021年4月30日，起息日2021年5月6日，上市流通日2021年5月7日。

【陆家嘴】4月28日，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司拟发行2021年度第二期超短期融资券。募集说明书显示，本期债券拟发行金额20亿元，发行期限270天。发行日2021年4月29日，起息日2021年4月30日，上市流通日2021年5月6日。

【北辰实业】4月28日，北辰实业发布2021年第一季度房地产业务主要经营数据。2021年1-3月，公司无新增房地产储备，总土地储备686.18万平方米，权益土地储备611.09万平方米；公司无新开工面积，开复工面积511.13万平方米，YOY-22.81%，竣工面积11.43万平方米；公司实现销售面积14.07万平方米，YOY+59.70%，权益销售面积11.82万平方米，YOY+63.26%，销售金额26.12亿元，YOY+60.74%，权益销售金额20.79亿元，YOY+56.20%，结算面积48.39万平方米，YOY+188.55%，结算金额61.74亿元，YOY+185.70%。

【滨江集团】4月28日晚间,滨江集团发布2020年度报告。报告期内,实现营业收入285.96亿元, YOY+14.60%。归属股东净利润23.27亿元, YOY+42.69%。公司总资产1,720.16亿元,归属于上市公司股东的净资产183.69亿元,分别较上年同期增长32.7%和10.88%。全年销售额达1363.6亿元, YOY+21.7%,权益销售700亿元, YOY+65.6%,销售权益比例51.3%,比上年提升13.6个百分点。

【新城控股】4月28日,新城控股发布2021年第一季度报告。报告期内,公司营业收入176.34亿元, YOY+148.69%;归属股东净利润5.4亿元, YOY+98.4%。

【京能置业】4月28日,京能置业发布2020年度报告。公司实现营业收入3.12亿元, YOY-73.57%。归属股东净亏损7132万元, YOY-496%。主要原因是公司本年度无新增竣工项目,可结转商品房大幅减少以及预售项目尚未达到交付条件,不符合收入确认标准所致。累计新增土地面积18.54万平方米、新增建设规模34.79万平方米。

【大悦城】4月28日,大悦城发布2021年一季度报告。报告期内,公司营业收入为68.9亿元, YOY+26.24%;归属股东净利润2.69亿元, YOY+41.95%。

【华侨城A】4月28日,华侨城A发布一季度报告。报告期内,实现营业收入85.47亿元, YOY+25.35%;归属于上市公司股东的净利润9.02亿元, YOY+7.46%。

【万科A】4月28日,据深交所消息,万科-国信证券购房尾款资产支持专项计划第二十二期获深交所受理,该债券拟发行金额13.5亿元;4月28日,万科-南方资本购房尾款资产支持专项计划第二十一期获深交所受理,该债券拟发行金额12.64亿元。

【佳兆业集团】4月28日,佳兆业集团发布公告称,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。以及2021年6月30日到期7.875%优先票据。

【滨江集团】4月29日,滨江集团披露2021年第一季度报告,报告期内,公司实现营业收入74.3亿元, YOY+96.52%,实现归属于上市公司股东的净利润3.97亿元, YOY+43.10%,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润3.95亿元, YOY+44.33%,基本每股收益0.13元。

【华润置地】4月29日,华润置地发布公告称,公司作为借款人就总数为20亿港元的贷款融资与一家银行订立了一份贷款融资协议。该贷款融资自提款日起计为期一年。

【华侨城A】4月29日,据北京产权交易所消息,华侨城旗下公司康佳集团拟转让深圳市康新置业有限公司51%股权,转让底价1.044亿元。

【浦东金桥】4月29日,浦东金桥发布2021年第一季度报告,公司营业收入4.09亿元, YOY-74.38%;归属于上市公司股东的净利润1.27亿元, YOY-71.27%;归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润1.04亿元, YOY-76.2%;基本每股收益0.1134元。

【陆家嘴】4月29日,陆家嘴发布2021年第一季度房地产业务主要经营数据公告。至一季度末,公司持有的主要在营物业总建筑面积282万平方米,其中甲级写字楼的总建筑面积191万平方米,高品质研发楼的总建筑面积33万平方米,商业物业的总建筑面积46万平方米,酒店物业的总建筑面积12万平方米。1-3月,公司实现房地产租赁现金流入为9.62亿元, YOY+9%;权益租赁现金流入8.17亿元, YOY+10.6%。

【张江高科】4月29日晚间,张江高科发布一季度报告称,一季度归属于母公司所有者的净利润5.37亿元, YOY+84.01%;营业收入12.72亿元, YOY+847.25%;基本每股收益0.35元, YOY+84.21%。

【世茂股份】4月29日晚间,世茂股份发布一季度报告称,一季度归属于母公司所有者的净利润2.36亿元, YOY+9.87%;营业收入36.87亿元, YOY+31.37%;基本每股收益0.06元, YOY+0.0%。

【华润置地】4月30日,据上清所消息,华润置地控股有限公司拟发行2021年度第一期中期票据。募集说明书显示,本期债券拟发行金额60亿元。

3. 行业新闻

六部门：住房租赁企业单次收取租金原则上不超 3 个月

近年来，部分从事转租经营的轻资产住房租赁企业利用租金支付期限错配建立资金池，控制房源、哄抬租金，有的甚至利用承租人信用套取信贷资金，变相开展金融业务，少数住房租赁企业资金链断裂，严重影响住房租赁当事人合法权益。为此，住建部、国家发改委等 6 部门近日联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》，明确要求各地加强住房租赁企业从业管理，开展住房租赁资金监管，禁止套取使用住房租赁消费贷款，合理调控住房租金水平。

合肥再回应“刚需 35 岁限制”：必要时将进一步完善相关政策

4 月 25 日，合肥市住房保障和房产管理局再度回应近期房产新政摇号政策相关热点。

合肥市住房保障和房产管理局 25 日晚发布《关于合肥市近期房产新政摇号政策的有关说明》。《说明》称，近两日，有网民就合肥市出台 35 岁以下群体优先参与热点楼盘摇号购房政策提出不同意见，该政策本意是考虑该群体参加工作时间不长、积蓄有限，能够参加首批刚需摇号，可按最低首付比例购房，减轻年轻人购房压力。针对网民所提意见，该局正会同有关部门进行认真研究，必要时将对相关政策进一步完善。

南京启动专项检查：严厉打击“虚构‘人才身份’购房”行为

根据南京市住房保障和房产局微信公众号 4 月 27 日消息，为坚决贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，稳地价、稳房价、稳预期，严厉打击部分中介公司借助“挂靠”高新技术企业、代考资格证等方式，帮购房者伪造“人才身份”赚差价的情况。

昆明市 93 个烂尾楼明年将全部化解完

27 日上午，昆明市住房和城乡建设局相关负责人做客昆明广播电视台《春城热线》节目时介绍，截至目前，全昆明市梳理入库的烂尾项目有 93 个，目前已完成化解 26 个，化解率 27.95%，烂尾楼项目计划今年化解 60%，明年全部化解完。

苏州首批集中供地 32 宗约 247 万平米，起始总价 405 亿元

4 月 27 日，江苏省苏州市自然资源和规划局公布首批“集中供地”清单，合计 32 宗地块，包括 28 宗住宅地块和 4 宗商务金融用地、商服用地等性质地块，总出让面积为 247.8 万平方米，起始总价为 405.84 亿元，出让金总额为 132.65 亿元。这是苏州市宣布“集中供地”之后的首批挂牌地块，此前，苏州曾宣布将在 4 月、7 月和 10 月分三次集中推出住宅用地。

广州开展为期三个月的房地产市场秩序专项联合整治行动

4 月 28 日，广州市住房和城乡建设局召开房地产中介服务机构公开承诺活动暨政策宣讲会，4 月中旬至 7 月中旬，广州市住建部门将在全市范围内开展为期三个月的房地产市场秩序专项联合整治行动，严厉打击房地产开发企业和中介机构无证销售、哄抬房价、虚假销售和 18 项重点整治行为。

六部门加强住房租赁企业监管

近期，部分从事转租经营的轻资产住房租赁企业（以下简称“住房租赁企业”），利用租金支付期限错配建立资金池，控制房源、哄抬租金，有的甚至利用承租人信用套取信贷资金，变相开展金融业务。还有少数住房租赁企业资金链断裂，严重影响住房租赁当事人合法权益。为促进住房租赁市场健康发展，日前，住建部等六部门联合发布《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（以下简称《意见》）。

重庆：集中推地成交 418 亿，融创 76 亿获 5 宗地

4月28日，重庆市中心城区首批集中供地土拍开启，总共出让24宗地块，成交总价达416.8亿元，多宗地块的溢价率在40%以上。其中，招商地产以32.5亿元竞得的沙坪坝区西永组团21026地块，溢价率高达129.98%。据澎湃新闻统计，融创地产以75.9亿元将两江新区、北碚区、沙坪坝区、高新区总计5宗地块收入囊中；龙湖斥资75.54亿元竞得大渡口区、北碚区的3宗地块；而中交地产以48亿元竞得两江新区的2宗地块。

报告：4月份中国新房找房热度环比跌 5.7% 一线城市跌幅居首

中国楼市降温迹象开始显现。2021年《4月国民安居指数报告》显示，4月份全国整体新房找房热度环比下跌5.7%。其中，一线城市找房热度环比下跌12.1%，二线城市找房热度环比下跌5.5%，三四线城市找房热度下跌4.1%。北上广深四个一线城市新房找房热度均出现明显下滑。其中，上海找房热度降幅最高，环比下降17.1%，北京环比降6.1%，广州降9%，深圳降9.5%。

嘉兴楼盘公证摇号细则：无房户优先，摇号房 5 年内不得转让

继出台楼市新政明确热门楼盘“公证摇号”后，嘉兴市进一步发布商品住房公证摇号细则。4月29日，浙江省嘉兴市住房和城乡建设局发布《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》（简称《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。

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 05 月 02 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	28.2	-	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	14.0	-	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	8.0	5.2	3.8	4.6	3.4	30.3	-	买入	2020/3/28	0.0	0.0
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	1.8	7.7	5.9	4.5	3.5	3.2	5.7	-	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	12.2	6.4	3.8	2.9	2.6	7.1	-	买入	2020/7/4	0.0	0.0
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	6.6	5.3	5.1	4.7	4.3	11.8	-	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	6.1	5.8	5.6	4.9	4.1	11.6	-	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	9.7	8.0	6.7	5.6	4.9	45.0	-	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	3.5	2.9	2.5	2.1	1.7	6.2	-	买入	2020/4/8	0.0	0.0
000656.SZ	金科股份	0.7	1.1	1.3	1.7	2.1	9.0	6.2	5.0	4.0	3.2	6.6	-	买入	2020/4/15	0.0	0.0
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	7.1	9.1	-	1.5	1.2	0.8	0.6	-	5.6	-	买入	2019/10/19	0.0	0.0
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.4	0.8	1.1	26.0	78.1	51.5	25.7	19.7	21.1	-	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	5.1	10.0	9.1	7.0	5.4	3.0	-	买入	2020/4/29	0.0	0.0
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	0.7	0.8	1.0	11.4	6.6	5.4	4.3	3.7	3.7	-	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	220.5	129.9	91.6	57.8	37.2	81.5	-	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	65.2	65.2	53.8	42.7	33.5	12.4	-	买入	2020/4/2	6.9	44.8
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.2	1.6	-	57.7	38.9	28.9	21.8	-	35.8	-	买入	2020/3/24	0.0	0.0
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	64.4	48.2	32.8	24.6	-	7.9	-	买入	2020/8/21	6.7	23.6

资料来源：wind、天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99	上海市浦东新区兰花路 333	深圳市福田区益田路 5033 号
邮编：100031	号保利广场 A 座 37 楼	号 333 世纪大厦 20 楼	平安金融中心 71 楼
邮箱：research@tfzq.com	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com