

房地产开发

中央政治局强调“房住不炒”并点名学区房，房市政策或迎来全面调控+政策收紧；广州重庆首次集中供地溢价率为12%和43%

行情回顾：涨幅位列中前段，落后大盘0.23个百分点。截至4月30日，中信房地产指数累计变动幅度为-0.79%，落后大盘0.23个百分点，在29个中信行业板块排名中位列中前段。本周上涨个股共38只，较上周增加8只。（若无特别注明，本报告中本周为2021/04/24-2021/04/30）

新房成交情况：一二线城市新房市场上升，三线城市新房市场保持稳定，本周52城新房成交面积环比上升4.8%至792.91万平方米。本周52个城市新房成交面积为792.91万平方米，环比上升4.8%，同比增长22.9%，去年同期疫情造成的影响正在逐步减弱。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为117.41、413.17、262.32万平方米，环比值分别变化5.9%、7.6%、0.2%。

二手房成交：一二线城市环比上行，三线城市环比下降，12城二手房成交面积环比上涨15.1%至2489万方。继上周二手房市场小幅下降，本周二手房交易市场迎来上升趋势，一二线城市二手房成交面积环比分别上涨14.4%和15.1%至886万方和1446万方，三线城市环比小幅下降2.6%至137万方。12城总共成交21853套，11城总成交面积为2489万方，环比分别上涨12.4%和14.0%，同比上涨39.2%和47.8%。

去化情况：一线城市去化加快带动全国去化速度，15城平均去化周期为40.0周，环比下降17.5%。本周我们跟踪的15个城市平均去化周期为40.0周，同比降低43.3%，环比下降17.5%。一线城市去化周期为45.6周，环比下降4.5%；样本二线城市去化周期为55.7周，环比上升2.6%。样本三线城市去化周期为41.6周，环比上升1.4%。分城市去化数据见附件（自上周开始，由于长春市自2020/8/21不在公布商品房销售数据，我们不再跟踪长春市去化数据，同时开始更新宁波市去化数据）。

政策追踪：中央政治局会议强调“房住不炒”并点名学区房，房市或迎来“全局调控+精准调控”；广州和重庆完成首次集中供地，平均溢价率分别为12%和43%；多地调控收紧。中央政策方面，财政部等三部门提出系统化全域推进海绵城市建设，首批竞争选拔确定20个示范城市；住建部、发改委等六部门联合发文加强租赁住房企业监管，规范住房租赁企业收取租金的方式；中共中央政治局召开会议，提及“房住不炒”但忽略“因城施策”，房市可能迎来全局调控，首次点名“学区房”，未来学区房政策可能进一步调控。地方政策方面，广州、重庆完成首次集中供地，广州远郊地区土地供应加大，本次平均溢价率为12%，重庆本次集中供地多为核心城区，平均溢价率为43%；苏州公布首批集中供地计划，共计32宗地块；浙江省公布宏观经济运行状况，房地产开发投资和商品房销售分别同增19.5%和93.1%；多地发布政策加强房价调控。

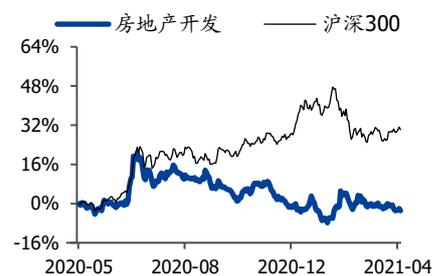
融资情况：发行规模共计189.70亿元，净融资额为112.74亿元。本周（4.26-5.2）共发行房企信用债17只，环比减少5只；发行规模共计189.70亿元，环比减少8.70亿元，总偿还量76.96亿元，环比降低96.41亿元，净融资额为112.74亿元，环比增加87.71亿元。

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

风险提示：疫情影响超预期，销售超预期下行。

增持（维持）

行业走势



作者

分析师 黄诗涛

执业证书编号: S0680518030009

邮箱: huangshitao@gszq.com

研究助理 杨倩雯

邮箱: yangqianwen@gszq.com

相关研究

- 《房地产开发：首套房贷和二套房贷利率分别上涨4BP和2BP；广州调控收紧》2021-04-26
- 《房地产开发：3月M2增速回落0.7pct至9.4%；国务院再次强调“房住不炒”》2021-04-19
- 《房地产开发：住建部约谈五城负责人，财政部表态推进房产税立法和改革》2021-04-13



内容目录

1. 中央政治局强调“房住不炒”并点名学区房，房市政策或迎来全面调控+政策收紧；广州重庆首次集中供地溢价率为12%和43%	4
2. 重要事件及政策梳理	5
3. 行情回顾	9
4. 重点城市成交、去化情况跟踪	12
4.1 新房成交	12
4.2 二手房成交	14
4.3 去化情况	17
5. 重点公司融资情况	18
6. 房贷相关指标	19
7. 风险提示	20
附件：各城市商品房销售情况	20

图表目录

图表 1: 中央政策 (4.26-5.2)	6
图表 2: 地方政策 (4.26-5.2)	6
图表 3: 各行业涨跌幅排名	10
图表 4: 本周各交易日指数表现	10
图表 5: 近 52 周地产板块表现	10
图表 6: 本周 (4.26-4.30) 涨幅前五个股	10
图表 7: 本周 (4.26-4.30) 跌幅前五个股	11
图表 8: 重点房企涨跌幅排名	11
图表 9: 本周 (4.26-4.30) 重点房企涨幅前五个股	11
图表 10: 本周 (4.26-4.30) 重点房企跌幅前五个股	12
图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (4.24-4.30)	13
图表 12: 各城市群周度 (4.24-4.30) 及月度成交面积跟踪	14
图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比	14
图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比	14
图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比	15
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比	15
图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比	15
图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比	15
图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比	15
图表 20: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比	15
图表 21: 本周 12 城二手房成交数据 (4.24-4.30)	16
图表 22: 4 月 12 城二手房成交数据	16
图表 23: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (4.24-4.30)	17
图表 24: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额	18
图表 25: 本周房企债券发行以债券类型划分	18
图表 26: 本周房企债券发行以期限划分	18
图表 27: 本周房企债券发行以债券评级划分	18
图表 28: 房企每周融资汇总 (4.26-5.2)	19
图表 29: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比	19

图表 30: 近 12 月贷款利率变化.....	19
图表 31: 北京商品房销售情况.....	20
图表 32: 上海商品房销售情况.....	20
图表 33: 广州商品房销售情况.....	20
图表 34: 深圳商品房销售情况.....	20
图表 35: 杭州商品房销售情况.....	21
图表 36: 南京商品房销售情况.....	21
图表 37: 武汉商品房销售情况.....	21
图表 38: 成都商品房销售情况.....	21
图表 39: 青岛商品房销售情况.....	21
图表 40: 苏州商品房销售情况.....	21
图表 41: 宁波商品房销售情况.....	22
图表 42: 东莞商品房销售情况.....	22
图表 43: 济南商品房销售情况.....	22
图表 44: 福州商品房销售情况.....	22
图表 45: 襄阳商品房销售情况.....	22
图表 46: 安庆商品房销售情况.....	22
图表 47: 惠州商品房销售情况.....	23
图表 48: 扬州商品房销售情况.....	23
图表 49: 南宁商品房销售情况.....	23
图表 50: 温州商品房销售情况.....	23
图表 51: 韶关商品房销售情况.....	23
图表 52: 淮安商品房销售情况.....	23

1. 中央政治局强调“房住不炒”并点名学区房，房市政策或迎来全面调控+政策收紧；广州重庆首次集中供地溢价率为12%和43%

行情回顾：涨幅位列中前段，落后大盘 0.23 个百分点。截至 4 月 30 日，中信房地产指数累计变动幅度为-0.79%，落后大盘 0.23 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列中前段。本周上涨个股共 38 只，较上周增加 8 只。

新房成交情况：一二线城市新房市场环比上升，三线城市新房市场环比保持稳定，本周 52 城新房成交面积环比上升 4.8% 至 792.91 万平方米。本周 52 个城市新房成交面积为 792.91 万平方米，环比上升 4.8%，同比增长 22.9%，去年同期疫情造成的影响正在逐步减弱。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 117.41、413.17、262.32 万平方米，环比值分别变化 5.9%、7.6%、0.2%。

从今年累计 18 周同比数据来看，本周一线城市，由于去年受疫情影响，北京(100.14%)、上海(101.97%)、广州(130.15%)、深圳(68.97%)同比均有较高增长。二三线城市中武汉(243.07%)、厦门(175.07%)、宁波(91.30%)、福州(115.82%)、南京(103.82%)、杭州(72.96%)等总计 49 城同比均为正，其中南宁(15.21%)、常州(11.71%)、泉州(8.83%)、吉安(16.93%)、海门(12.16%)、韶关(16.43%)同比增幅较小。

二手房成交情况：一二线城市环比上行，三线城市环比下降，12 城二手房成交面积环比上涨 15.1% 至 2489 万方。继上周二手房市场小幅下降，本周二手房交易市场迎来上升趋势，一二线城市二手房成交面积环比分别上涨 14.4% 和 15.1% 至 886 万方和 1446 万方，三线城市环比小幅下降 2.6% 至 137 万方。12 城总共成交 21853 套，总成交面积为 2489 万方，环比分别上涨 12.4% 和 14.0%，同比上涨 39.2% 和 47.8%。

去化情况：一线城市去化加快带动全国去化速度，15 城平均去化周期为 40.0 周，环比下降 17.5%。本周我们跟踪的 15 个城市平均去化周期为 40.0 周，同比降低 43.3%，环比下降 17.5%。一线城市去化周期为 45.6 周，环比下降 4.5%；样本二线城市去化周期为 55.7 周，环比上升 2.6%。样本三线城市去化周期为 41.6 周，环比上升 1.4%。分城市去化数据见附件(自上周开始，由于长春市自 2020/8/21 不在公布商品房销售数据，我们不再跟踪长春市去化数据，同时开始更新宁波市去化数据)。

政策追踪：中央政治局会议强调“房住不炒”并点名学区房，房市或迎来“全局调控+精准调控”；广州和重庆完成首次集中供地，平均溢价率分别为 12% 和 43%；多地调控收紧。中央政策方面，财政部等三部门提出系统化全域推进海绵城市建设，首批竞争选拔确定 20 个示范城市；住建部、发改委等六部门联合发文加强轻资产住房租赁企业监管，规范住房租赁企业收取租金的方式；中共中央政治局召开会议，提及“房住不炒”但忽略“因城施策”，房市可能迎来全局调控，首次点名“学区房”，未来学区房政策可能进一步调控。地方政策方面，广州、重庆完成首次集中供地，广州远郊地区土地供应加大，本次平均溢价率为 12%，重庆本次集中供地多为核心城区，平均溢价率为 43%；苏州公布首批集中供地计划，共计 32 宗地块；浙江省公布宏观经济运行状况，房地产开发投资和商品房销售分别同增 19.5% 和 93.1%；多地发布政策加强房价调控。

融资情况：发行规模共计 189.70 亿元，净融资额为 112.74 亿元。本周(4.26-5.2)共发行房企信用债 17 只，环比减少 5 只；发行规模共计 189.70 亿元，环比减少 8.70 亿元，总偿还量 76.96 亿元，环比降低 96.41 亿元，净融资额为 112.74 亿元，环比增加 87.71 亿元。

2. 重要事件及政策梳理

中央政策方面，财政部等三部门提出系统化全域推进海绵城市建设，首批竞争选拔确定 20 个示范城市；住建部、发改委等六部门联合发文加强轻资产住房租赁企业监管，规范住房租赁企业收取租金的方式；中共中央政治局召开会议，提及“房住不炒”但忽略“因城施策”，房市可能迎来全局调控，首次点名“学区房”，未来学区房政策可能进一步调控。

4月26日，财政部、住房和城乡建设部和水利部三部委提出系统化全域推进海绵城市建设，首批竞争选拔确定 20 个示范城市，运用试点经验，制定全域开展海绵城市建设工作方案，推动防洪排涝设施建设、地下空间建设、老旧小区改造等。

4月28日，住建部、发改委等六部门联合发文加强轻资产住房租赁企业监管，提出：① 单次收取租金的周期原则上不超过 3 个月；② 不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款，金融机构应严格管理住房租赁消费贷款，加强授信审查和用途管理；③ 加强租金监测，租金上涨过快的可采取必要措施稳定租金水平。

4月29日，自然资源部近期约谈 2020 年土地例行督察时发现土地违法违规问题突出的城市，包括秦皇岛、绍兴、福州、清远等 20 城，要求加大整改查处力度。

4月30日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。会议指出，要辩证看待一季度经济数据，当前经济恢复不均衡、基础不稳固；中共中央政治局强调，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。会议延续“房住不炒”，但没有再提“因城施策”，预示会加强房地产的全局调控，同时首次点名“学区房”，学区房政策有望迎来进一步调控。

地方政策方面，广州、重庆完成首次集中供地，广州远郊地区土地供应加大，本次平均溢价率为 12%，重庆本次集中供地多为核心城区，平均溢价率为 43%；苏州公布首批集中供地计划，共计 32 宗地块；浙江省公布宏观经济运行状况，房地产开发投资和商品房销售分别同增 19.5%和 93.1%；多地发布政策加强房价调控。

本周广东省发布“十四五”规划纲要，提出①调整广州都市圈、深圳都市圈和汕潮揭都市圈的范围；②2025 年城镇化率将达到 74.8%，较 2019 年提升 3.4 个百分点；③将调整广深积分落户政策，确保社保和居住年限分数占主要比例，探索除广深外珠三角入户年限互认。浙江省公布经济运行状况，一季度浙江省 GDP16347 亿元，同比增 19.5%，其中房地产开发投资 2444 亿，同比增长 19.5%，近两年平均增长 7.0%；商品房销售面积 2600 万 m²，同比增长 93.1%，两年平均增长 26.8%；销售金额 4801 亿，同比增长 123.4%，两年平均增长 43%。广州、东莞、哈尔滨等 7 个城市收紧房地产市场调控，北京和广州发布政策加强鼓励旧改，具体政策见图表 2。

集中供地方面，广州和重庆本周完成集中供地政策以来的第一次土地竞拍。广州首批集中挂牌 48 宗涉宅地，总占地面积超 393 万 m²，建面 935.6 万 m²，总起价 901.4 亿元，于 26 日及 27 日出让。首批集中供地出让，共成交 42 宗地，收金 906 亿元，平均溢价率为 12%。其中中心、近郊及南沙热度高，外围增城成交 14 宗、流拍 4 宗，地块多以底价成交，新塘、科教城部分宗地溢价约 40%。房企拿地方面，建发以楼面价 2.36 万元/m² 竞得南沙横沥岛地块，刷新区域地价纪录；越秀以总价 108 亿元斩获 6 宗地。重庆主城 4 月 28 日-4 月 29 日完成首批集中供地出让，共成交 46 宗地，总建面 695 万 m²，占全年供地计划的 37.3%，收金超 635 亿元，平均楼面价 9133 元/m²，溢价率 43%。深圳 2021 年度全市计划供应建设用地 1130 万 m²，其中宅地 363.3 万 m²，占总用地 32.1%，较去年提高 24%；商品住房用地计划供应 149.3 万 m²。苏州公布今年首批集中供地，共计 32 宗地块，其中包括住宅用地和商住用地 23 宗、4 宗综合用地、4 宗商业用地及 3

宗安置房用地，起拍总价约406亿元，预计将于5月底开拍。

图表1: 中央政策 (4.26-5.2)

日期	来源	概括	文件	政策要点
2021/4/26	财政部	海绵城市	《关于开展系统化全域推进海绵城市建设示范工作的通知》	三部委提出系统化全域推进海绵城市建设，首批竞争选拔确定20个示范城市，运用试点经验，制定全域开展海绵城市建设工作方案，推动防洪排涝设施建设、地下空间建设、老旧小区改造等。
2021/4/28	住建部	房屋租赁	《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》	住建部、发改委等六部门联合发文加强轻资产住房租赁企业监管，提出：①单次收取租金的周期原则上不超过3个月；②不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款，金融机构应严格管理住房租赁消费贷款，加强授信审查和用途管理；③加强租金监测，租金上涨过快的可采取必要措施稳定租金水平。
2021/4/29	自然资源部	土地监管	《国家自然资源督察机构约谈20个土地违法违规问题突出地区 促进坚守耕地红线》	自然资源部近期约谈2020年土地例行督察时，发现土地违法违规问题突出的城市，包括秦皇岛、绍兴、福州、清远等20城，要求加大整改查处力度。
2021/4/30	新华网	宏观政策	《中共中央政治局召开会议 习近平主持》	中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。会议指出，要辩证看待一季度经济数据，当前经济恢复不均衡、基础不稳固；中共中央政治局强调，要促进国内需求加快恢复，促进制造业投资和民间投资尽快恢复，制定促进共同富裕行动纲要，以城乡居民收入普遍增长支撑内需持续扩大。要积极发展工业互联网，加快产业数字化。要加强和改进平台经济监管，促进公平竞争。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。

资料来源: 各政府各部门网站, 国盛证券研究所

图表2: 地方政策 (4.26-5.2)

日期	城市	类型	文件名	政策要点
2021/4/26	广东	十四五规划	《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	广东发布“十四五”规划纲要，提出①广深都市圈总面积缩小，广州都市圈调整为广州、佛山全域和肇庆、清远、云浮、韶关四市的都市区，深圳都市圈包括深圳、东莞、惠州全域和河源、汕尾两市的都市区（惠州土地占比69%），汕潮揭都市圈增加梅州都市区；②2025年城镇化率将达到74.8%，较2019年提升3.4个百分点；③将调整广深积分落户政策，确保社保和居住年限分数占主要比例，探索除广深外珠三角入户年限互认。
2021/4/26	浙江	行业概况	《一季度浙江经济运行情况》	浙江一季度房地产开发投资2444亿，同比增长19.5%，近两年平均增长7.0%；商品房销售面积2600万m ² ，同比增长93.1%，两年平均增长26.8%；销售金额4801亿，同比增长123.4%，两年平均增长43%。
2021/4/26	广州	市场监管	《番禺区坚决贯彻落实调控政策促进房地产市场平稳健康发展》	"广州番禺出台调控新政①加大对全区房地产市场发展趋势的研判分析，严格实行新建商品住房预售价格和现房销售价格的价格备案指导。②对不接受政府价格指导的项目，暂不核发预售许可证或不予办理交易网签备案。③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。
2021/4/26	海南	人才引进	中国人民银行官网	海南明确符合条件的非居民（在海南自贸港工作&生活的境外个人、境外机构设立的分支&代表机构）等，可按实需原则在海南自贸港内购买房地产（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

2021/4/26	北京	小区旧改	《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》	策。 北京住建委印发通知，提出采用多种方式引入社会资本参与老旧小区改造，加大财税和金融支持，鼓励金融机构参与投资老旧小区改造等城市更新基金。
2021/4/26	深圳	集中供地	《关于深圳市2021年度建设用地供应计划的通知》	深圳2021年度全市计划供应建设用地1130万m ² ，其中宅地363.3万m ² ，占总用地32.1%，较去年提高24%；商品住房用地计划供应149.3万m ² ，首批6宗地已于4月14日集中挂牌，第二批、第三批分别将于6、7月以及9、10月公告；另外，计划供应租赁房地不少于37万m ² ，占居住用地比例超10%。
2021/4/27	广州	集中供地	广州市规划和自然资源局	广州首批集中挂牌48宗涉宅地，总占地面积超393万m ² ，建面935.6万m ² ，总起价901.4亿元，于26日及27日出让。 (1) 26日共有24宗地出让，增城9宗、白云4宗，南沙、黄埔3宗，番禺2宗，荔湾、花都和从化各1宗，出让面积超152万m ² ，总起拍价超402亿元，最终成功出让22宗，面积超144万m ² ，揽金超455亿元，中心区域热度相对较高，增城、白云区外围亦有地块溢价成交，从化江浦地块和增城广河2宗地块流拍。 (2) 中心城区和近郊热度高：①4宗进入摇号，其中，黄埔三宗宅地（知识城2宗）、番禺创新城1宗；②成交楼面价最高为白云金沙洲地块，历经113轮竞价，最终被华润以21亿元+2.34万m ² 配建竞得，折合楼面价42122元/m ² ； (3) 外围区域南沙热度相对较高：①南沙庆盛宅地由招商溢价36%竞得，融创进港大道拿地楼面价近2万元/m ² ；②增城此次8宗地块仅1宗流拍，新塘地块由深振业溢价40%竞得，成交楼面价超过1.5万元/m ² ； (4) 房企情况：①正荣夺2宗地（白云钟落潭及增城荔湖），首入广州；②越秀以总价76亿元斩获4宗（荔湾、番禺、白云、增城）；③融创以总价共31.72亿元斩获2宗（南沙、增城），首入南沙。 (5) 27日还有24宗地241万m ² 土地待拍，其中白云4宗，南沙2宗，增城9宗，番禺3宗，花都3宗，从化3宗。
2021/4/27	海南	自贸港政策	《推进海南自由贸易港贸易自由化便利化若干措施的通知》	①商务部推进海南自贸港贸易自由化便利化：货物贸易发布13项政策，包括洋浦保税港区内先行试点经“一线”进出口原油和成品油不实行企业资格和数量管理等；服务贸易方面发布15项政策，包括支持发展数字贸易等；②受自贸港建设推动，一季度新增市场主体7万户，同比增长89.9%。自2020年6月自贸港建设正式启动至今年3月，全省新增市场主体30.7万户，环比增长34.7%；其中，新增企业15.5万户，环比增长121.4%。
2021/4/27	浙江	宏观经济	《一季度浙江经济运行情况》	浙江一季度GDP16347亿元，同比增19.5%，近两年平均增6.2%。第一、二、三产业增加值分别为337亿元、6382亿元、9628亿元，同比分别增长2.8%、27.1%、15.4%，近两年平均增长分别为1.0%、6.3%、6.6%。固定资产投资同比增21.8%，近两年平均增7.5%，其中房地产开发投资同比增19.5%，近两年平均增7.0%。
2021/4/27	衢州	市场监管	《进一步促进房地产市场平稳发展的通知》	龙游县出台住房限售、严格购房实名制、适时出台限购等调控“十二条”。 ①加大土地供应：2021年城区计划供应住宅用地建面33万m ² 以上； ②土拍：针对热点地块，视情从“限房价、竞地价、竞配建、竞自持”等方式选取一种或多种组合； ③限售：对关注度高的热点地块商品

				住宅实行网签备案5年内限售政策，并在土地出让前明确；④限购：适时出台房地产限购政策；⑤预售：要求单次申领预售证≥3万㎡，同一地块办理预售最多不得超过三次；⑥限价：建立市场监管联动机制，销售价格经备案后不予上调。
2021/4/28	广州	集中供地	广州市规划和自然资源局	广州首批集中挂牌48宗涉宅地，总占地面积超393万㎡，建面935.6万㎡，总起价901.4亿元，于26日及27日出让。首批集中供地出让，共成交42宗地，收金906亿元。其中中心、近郊及南沙热度高，外围增城成交14宗、流拍4宗，地块多以底价成交，新塘、科教城部分宗地溢价约40%。房企拿地方面，建发以楼面价2.36万元/㎡竞得南沙横沥岛地块，刷新区域地价纪录；越秀以总价108亿元斩获6宗地。
2021/4/28	广州	房价调控	《番禺区住房和城乡建设局关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	番禺区发布新政：①对不接受政府价格指导的，暂不核发预售许可证或不办理网签备案；②不得高于备案价格销售，不得以捆绑搭售、“双合同”等价外加价；③对享受番禺区高层次人才服务卡政策的家庭和单身人士，购房须在番禺连续缴纳12个月个税或社保。
2021/4/28	广州	旧村改造	《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）》	黄埔区就旧村改造新规征求意见，拟提出：①鼓励具有城市更新开发经验的区属国企参与；②改造范围内现状建面小于60万㎡的项目，企业总资产不低于200亿元，建面大于等于60万㎡的，企业总资产不低于300亿元；③企业自有资金比例不得低于项目总投资的30%；④企业联合体成员数量原则上不超3个。
2021/4/28	宁波	二手房交易	宁波市住建局	住建局发布消息，市六区经纪机构和房东在发布挂牌房源信息时，将试行同步匹配所在小区同类房源近期网签价格情况（以按揭贷款成交案例为基准），并在市房产交易信息服务网及时公布所在小区最近相关交易价格信息。
2021/4/28	苏州	集中供地	苏州市自然资源和规划局	公布今年首批集中供地，共计32宗地块，其中包括住宅用地和商住用地23宗、4宗综合用地、4宗商业用地及3宗安置房地，起拍总价约406亿元，预计将于5月底开拍。
2021/4/29	广州	政策发声	广州市规划和自然资源局	广州规划局发布“产城融合职住平衡指标体系”，明确提出构造“40%以上居民将享受低成本住房”，“50%以上适龄就业人口30分钟通勤”的城市格局目标。
2021/4/29	深圳	住宅供应	《深圳市规划和自然资源局关于印发深圳市2021年度建设用地供应计划的通知》	深圳落实加大住房供应计划，近2天规划和自然资源局公示13宗地块由服务业用地、产业、商业用地等调整为住宅用地，其中龙岗调整5块、坪山调整8块。
2021/4/29	绍兴	商品房政策	《关于实施商品住房公证摇号公开销售工作的通知》	绍兴上虞区实行商品房摇号销售制度：①即日起全区新申领预售证项目，提前三天对销售方案进行公示；②可售住房数量与诚意登记比例达到1:1.5时，应采取公证机构主持摇号的方式销售；③购房意向续以家庭为单位按户登记；④项目不少于30%房源应保障符合条件的上虞区无房产。
2021/4/29	哈尔滨	市场监管	《哈尔滨市房地产经纪管理条例（草案）》	哈尔滨要求①住建部门应当建立统一的房地产经纪服务平台，提供备案、登记、信用信息、资金监管等服务；②严查及禁止经纪机构各类违规问题，如不得代收代付或代保管存量房买卖资金、提供或合作首付贷等。
2021/4/29	中山	市场监管	中山市住房和城乡建设局	中山成立联合调查组就媒体报道“1200元即可获得购房资格”事件，对全市范围内的房产中介机构和相关企业进行集中排查整顿，严查伪造购房资格乱象。
2021/4/30	东莞	房价调控	《关于进一步加强新建商品住房销售价格指导的通知》	东莞加强新房销售价格指导，提出①首批首次按成本定价，招拍挂的项目依据地价、合理利润等，其中同一批次不同栋均价相差不超过

2021/4/30	嘉兴	房价调控	《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》	10%，同一栋单价相差不超过 25%，协议等获取的项目，可售地价参考周边平均地价的 90%；②后续批次价格上涨不超过 5%且不得高于计算成本价；③未售出新房 1 年价格涨幅不超过 3%，涨价间隔时间延长至一年（原半年）；④取证后 10 天内一次性公开可售房源和每套价格，实行“一房一价”，不得附加条件。
2021/4/30	广州	集中供地	广州市规划和自然资源局	嘉兴调控加码：①实行宅地分批次集中出让，加大宅地供应量；②市区新房销售采取公证摇号；③限购升级，新增本地户籍市区限购 3 套住房（原本地不限购，外地限购 1 套）；④同一项目同类型每批次备案均价不得高于前一批次备案均价；⑤加强整治违规收费、虚假宣传等。
2021/4/30	重庆	集中供地	重庆市规划和自然资源局	广州首批集中出让的 4 宗宅地达摇号阶段，深振业、越秀、德信分食黄埔 3 宗地，折合楼面价均为 2.7 万元/m ² ，溢价率 26-45%，越秀竞得番禺地块，折合楼面价为 3.4 万元/m ² ，溢价率 45%。
2021/4/30	南通	公积金调控	《关于调整购买第二套住房公积金贷款额度的通知》	重庆主城：4 月 28 日-4 月 29 日首批集中供地出让，共成交 46 宗地，总建面 695 万 m ² ，占全年供地计划的 37.3%，收金超 635 亿元，平均楼面价 9133 元/m ² ，溢价率 43%。本次土拍多为优质地块，分布于西永、中央公园、蔡家、钓鱼嘴等区域。
2021/4/30	南通	公积金调控	《关于调整购买第二套住房公积金贷款额度的通知》	南通二套公积金贷款最高贷款额度调整为 20 万元/人（原 40 万元/人），为原标准的 50%。

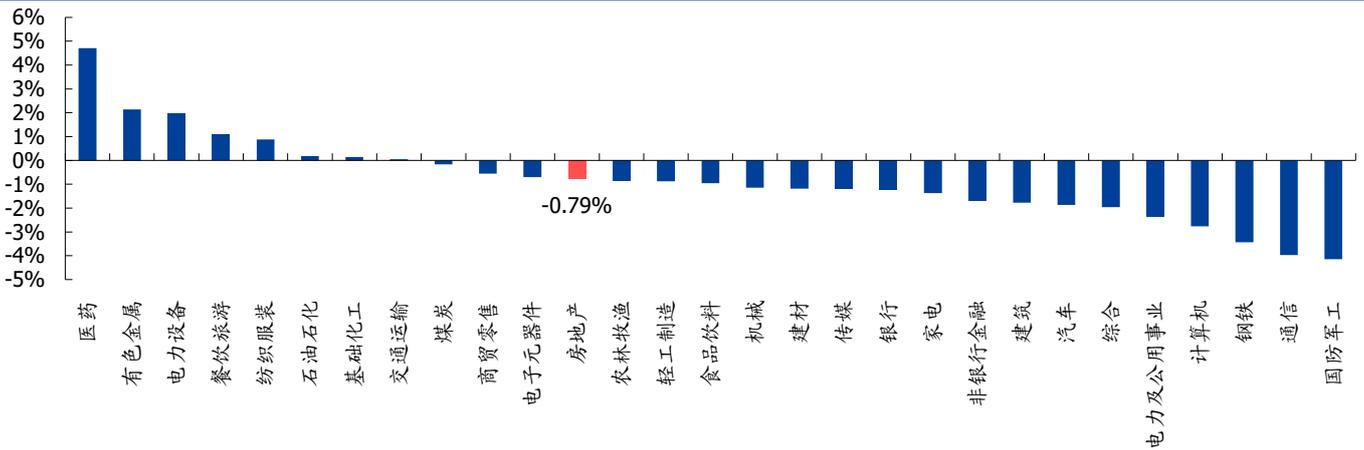
资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

3. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-0.79%，落后大盘 0.23 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列中前段。本周上涨个股共 38 只，较上周增加 8 只。本周市场上房地产股涨幅居前五的为苏宁环球、珠江实业、新光圆成、深圳华强、中国国贸，涨幅分别为 38.2%、35.1%、17.8%、12.4%、10.4%。跌幅最大的为*ST 坊展、云南城投、绵石投资、华夏幸福、电子城，跌幅分别为-18.0%、-16.3%、-16.3%、-12.7%、-12.3%。

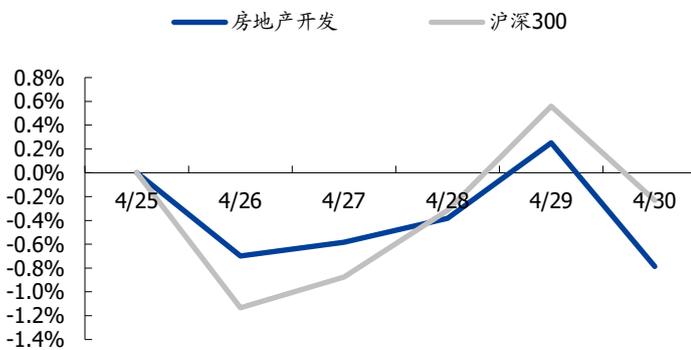
本周 46 家重点房企中共计上涨 8 只，较上周减少 1 只，涨幅位居前五的是建业地产、我爱我家、世联行、绿地控股、绿景中国地产，涨幅分别为 10.0%、3.5%、1.7%、1.1%、0.9%。跌幅最大的是华夏幸福、阳光城、金科股份、蓝光发展、大悦城，跌幅分别为-12.7%、-7.3%、-6.6%、-4.9%、-4.5%。

图表3: 各行业涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表4: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表5: 近52周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表6: 本周(4.26-4.30)涨幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价 (元)	本周五收盘价 (元)
000718.SZ	苏宁环球	38.18%	38.97%	4.95	6.84
600684.SH	珠江实业	35.12%	35.90%	2.99	4.04
002147.SZ	新光圆成	17.82%	18.60%	1.74	2.05
000062.SZ	深圳华强	12.39%	13.18%	12.99	14.60
600007.SH	中国国贸	10.37%	11.16%	12.63	13.94

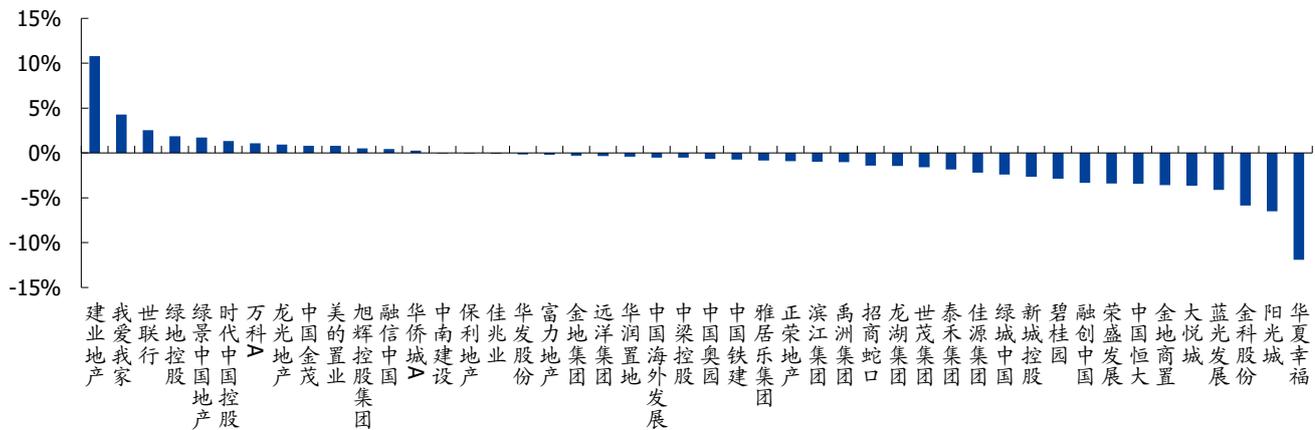
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表7: 本周(4.26-4.30)跌幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价 (元)	本周五收盘价 (元)
600149.SH	*ST 坊展	-17.97%	-17.19%	7.01	5.75
600239.SH	云南城投	-16.28%	-15.49%	2.15	1.80
000609.SZ	绵石投资	-16.26%	-15.47%	3.69	3.09
600340.SH	华夏幸福	-12.70%	-11.91%	6.38	5.57
600658.SH	电子城	-12.32%	-11.53%	4.87	4.27

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表8: 重点房企涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表9: 本周(4.26-4.30)重点房企涨幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价(单位为原始货币)	本周五收盘价(单位为原始货币)
0832.HK	建业地产	10.00%	10.79%	3.90	4.29
000560.SZ	我爱我家	3.48%	4.26%	3.74	3.87
002285.SZ	世联行	1.73%	2.52%	5.77	5.87
600606.SH	绿地控股	1.07%	1.86%	5.61	5.67
0095.HK	绿景中国地产	0.91%	1.70%	2.19	2.21

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周(4.26-4.30)重点房企跌幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价(单位为原始货币)	本周五收盘价(单位为原始货币)
600340.SH	华夏幸福	-12.70%	-11.91%	6.38	5.57
000671.SZ	阳光城	-7.28%	-6.50%	6.18	5.73
000656.SZ	金科股份	-6.65%	-5.86%	7.07	6.60
600466.SH	蓝光发展	-4.89%	-4.10%	4.09	3.89
000031.SZ	大悦城	-4.45%	-3.66%	3.82	3.65

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4. 重点城市成交、去化情况跟踪

4.1 新房成交

本周 52 个城市新房成交面积为 792.91 万平方米, 环比上升 4.8%, 同比增长 22.9%, 去年同期疫情造成的影响正在逐步减弱。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 117.41、413.17、262.32 万平方米, 环比值分别变化 5.9%、7.6%、0.2%。

从今年累计 18 周同比数据来看, 本周一线城市, 由于去年受疫情影响, 北京(100.14%)、上海(101.97%)、广州(130.15%)、深圳(68.97%) 同比均有较高增长。二三线城市中武汉(243.07%)、厦门(175.07%)、宁波(91.30%)、福州(115.82%)、南京(103.82%)、杭州(72.96%) 等总计 49 城同比均为正, 其中南宁(15.21%)、常州(11.71%)、泉州(8.83%)、吉安(16.93%)、海门(12.16%)、韶关(16.43%) 同比增幅较小。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市北京(-4.6%)、上海(-8.6%)、广州(-17.2%)、深圳(-6.7%) 环比均有下降。二三线城市中, 杭州(25.7%)、南宁(14.2%)、宁波(15.1%) 和济南(116.4%) 等共计 12 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 杭州(-17.0%)、厦门(-41.3%) 等共计 33 个城市环比下降。

分城市群来看, 本周 9 个城市群中, 相较去年同期, 只有海峡西岸城市群(-39.1%) 和非城市群(-17.7%) 同比下降; 其余 7 个城市群同比均实现上涨, 其中京津冀城市群(120.0%) 和长江中游城市群(77.8%) 同比涨幅较大。相较上周, 只有海峡西岸城市群(30.4%) 和长三角城市群(-2.1%) 环比下降; 其余 7 个城市群环比均下降, 其中京津冀城市群(58.1%)、长江中游城市群(22.3%) 和山东半岛城市群(20.5%) 环比涨幅大。从 4 月累计成交面积来看, 只有成渝城市群(3.47%)、山东半岛城市群(44.62%) 和长江中游城市群(2.07%) 环比实现增长, 其余城市群环比均下降, 其中海峡西岸城市群(-28.52%) 和非城市群(-32.18%) 降幅较大。

图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (4.24-4.30)

城市能级	城市	本周成交(万方)	环比	18周累计同比	4周累计环比	城市能级	城市	本周成交(万方)	环比	18周累计同比	4周累计环比
1	北京	41.18	58.06%	100.14%	-4.6%	3	连云港	11.14	8.62%	129.18%	-34.7%
1	上海	27.43	-30.36%	101.97%	-8.6%	3	柳州	10.71	-13.66%	30.39%	-25.6%
1	广州	40.48	28.59%	130.15%	-17.2%	3	绍兴	4.49	3.40%	27.14%	24.2%
1	深圳	8.32	-40.28%	68.97%	-6.7%	3	台州	19.83	-24.53%	78.60%	6.5%
2	杭州	38.92	43.27%	72.96%	25.7%	3	镇江	19.62	86.24%	74.20%	-4.0%
2	南京	31.01	-29.39%	103.82%	-5.5%	3	淮南	3.04	4.27%	52.81%	-22.0%
2	厦门	0.00	-100.00%	175.07%	-41.5%	3	江门	3.85	-23.39%	95.01%	14.7%
2	苏州	33.06	26.62%	48.65%	-6.2%	3	肇庆	5.61	-3.85%	77.23%	-33.6%
2	福州	10.15	-22.59%	115.82%	-2.0%	3	泰安	4.66	-7.98%	105.31%	-33.3%
2	南宁	30.00	13.47%	14.72%	14.2%	3	芜湖	18.37	-15.69%	510.81%	-9.7%
2	宁波	14.54	-16.47%	91.30%	15.1%	3	盐城	13.47	355.82%	69.76%	-25.9%
2	济南	59.26	19.50%	54.30%	116.4%	3	舟山	4.52	18.93%	32.34%	-2.2%
2	武汉	78.16	27.35%	243.07%	14.8%	3	东营	3.50	-6.29%	62.86%	5.9%
2	成都	67.52	0.56%	44.40%	-5.6%	3	池州	1.72	30.79%	51.76%	-17.5%
2	青岛	50.56	24.05%	50.07%	8.4%	3	抚州	---	---	---	---
3	惠州	7.56	34.44%	67.30%	-22.7%	3	海门	0.79	-0.58%	3.85%	-66.1%
3	温州	26.28	24.86%	105.75%	-9.9%	3	清远	6.81	-2.06%	29.06%	-31.4%
3	江阴	11.52	46.19%	81.68%	3.5%	3	娄底	1.89	-10.04%	200.75%	-41.9%
3	泉州	1.05	-40.32%	1.89%	-20.5%	3	新余	---	---	---	---
3	莆田	4.58	-2.43%	75.96%	-30.1%	3	荆门	1.97	-29.07%	79.53%	-15.2%
3	嘉兴	---	---	---	---	3	吉安	4.01	31.16%	12.94%	3.4%
3	金华	3.91	-9.50%	139.21%	-49.6%	3	无锡	10.84	-37.27%	39.50%	-4.1%
3	赣州	0.00	-100.00%	37.44%	-42.9%	3	东莞	10.63	7.43%	50.93%	13.4%
3	珠海	18.20	0.72%	117.52%	42.6%	3	扬州	2.09	-76.43%	65.06%	-23.0%
3	常州	8.08	42.61%	14.18%	-34.9%	3	岳阳	3.82	-8.16%	23.94%	-7.9%
3	淮安	8.21	-7.98%	93.91%	-9.6%	3	韶关	4.77	184.84%	16.19%	-21.3%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 12: 各城市群周度 (4.24-4.30) 及月度成交面积跟踪

城市群	城市数量 (个)	本周成交 (万方)	环比 (%)	同比 (%)	本月成交 (万方)	环比 (%)	同比 (%)
京津冀城市群	1	41.18	58.06%	120.02%	119.29	-13.64%	58.84%
北部湾城市群	1	30.00	13.47%	9.21%	139.17	-1.54%	-13.42%
成渝城市群	1	67.52	0.56%	20.07%	344.56	3.47%	29.34%
山东半岛城市群	3	113.32	20.45%	51.60%	393.20	44.62%	35.86%
长江中游城市群	6	89.86	22.30%	77.82%	326.89	2.07%	111.00%
粤港澳大湾区	7	94.65	5.33%	28.71%	360.20	-10.71%	36.75%
海峡西岸城市群	7	42.85	-30.38%	-39.11%	285.77	-28.52%	18.35%
长江三角洲城市群	19	264.19	-2.13%	23.73%	1139.61	-12.14%	35.26%
非城市群	7	49.34	2.39%	-17.70%	225.74	-32.18%	-13.54%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

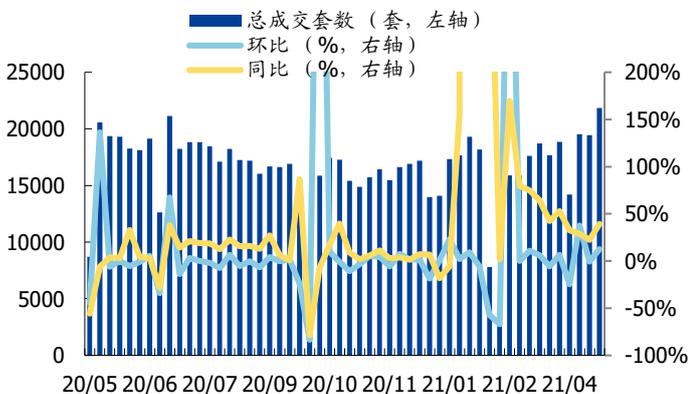
4.2 二手房成交

继上周二手房市场小幅下降, 本周二手房交易市场迎来上升趋势, 一二线城市二手房成交面积环比分别上涨 14.4% 和 15.1% 至 886 万方和 1446 万方, 三线城市环比小幅下降 2.6% 至 137 万方。12 城总共成交 21853 套, 11 城总成交面积为 2489 万方, 环比分别上涨 12.4% 和 14.0%, 同比上涨 39.2% 和 47.8%。(由于佛山市未公布二手房周都成交面积, 成交面积只统计 11 城数据)

本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 21853 套, 环比增长 12.4%, 同比增长 39.2% (去年同期收疫情影响)。其中一、二、三线城市分别为 6706、12789、2358 套; 环比变动分别为 15.4%、14.5%、-4.0%。累计二手房成交套数 29.06 万套, 同比变动为 62.6%。其中一、二、三线城市分别为 9.99、15.53、29.06 万套; 同比变动分别为 63.5%、62.6%、29.06%。

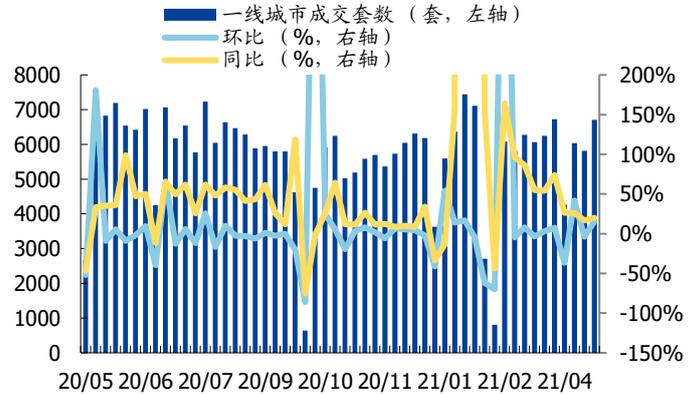
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 189.51 万方, 环比变化 14.0%, 同比变化 47.8% (去年同期收疫情影响)。其中一、二、三线城市分别为 61.05、119.78、8.68 万方; 环比变动分别为 14.4%、15.1%、-2.6%。累计二手房成交面积为 2489.03 万方, 同比增速为 62.6%。其中一、二、三线城市分别为 885.71、1466.30、137.02 万方; 同比变动分别为 66.0%、66.0%、20.7%。

图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比



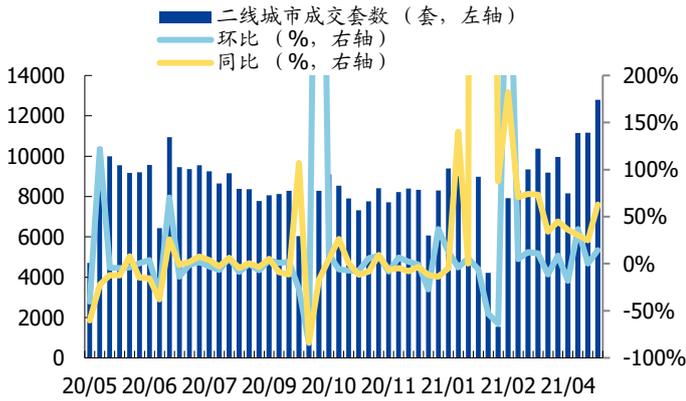
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



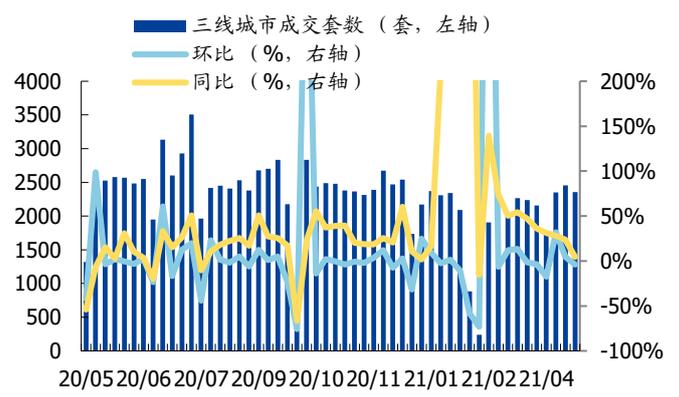
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比



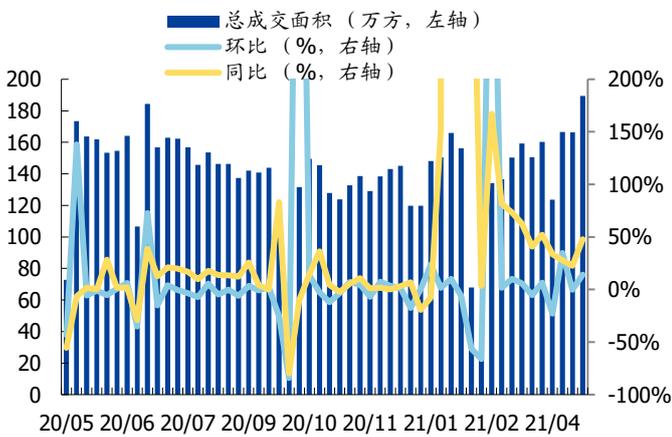
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



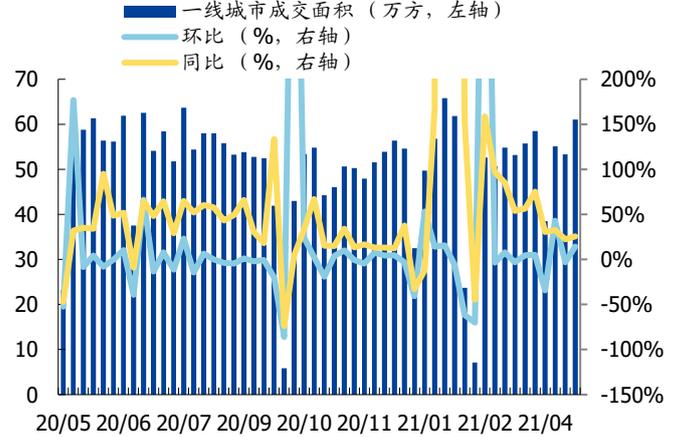
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比



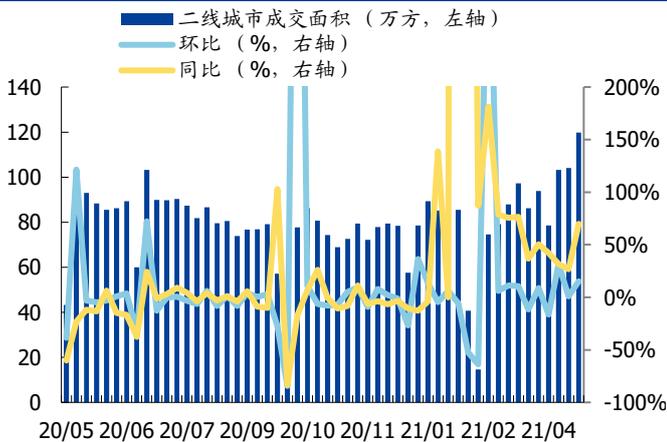
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



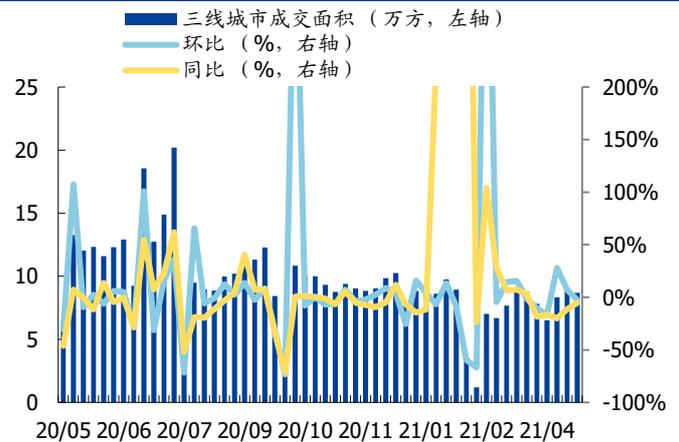
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 本周 12 城二手房成交数据 (4.24-4.30)

城市	城市能级	本周成交套数	本周环比	本周同比	4周累计同比	年初至今累计同比	本周成交面积(万方)	本周环比	本周同比	4周累计同比	年初至今累计同比
北京	1	5826	24.0%	59.6%	55.3%	117.7%	53.0	24.1%	64.2%	61.1%	119.6%
深圳	1	880	-20.9%	-54.5%	-37.1%	-10.3%	8.0	-24.3%	-50.6%	-33.3%	-10.0%
杭州	2	2033	11.6%	14.8%	4.9%	75.6%	19.3	13.4%	20.8%	11.0%	87.5%
南京	2	4125	21.5%	131.4%	52.7%	68.0%	36.0	22.1%	160.2%	57.3%	72.2%
成都	2	1073	4.5%	-11.0%	-20.1%	-8.7%	10.5	8.2%	-9.9%	-20.4%	-8.2%
青岛	2	2079	17.9%	68.6%	53.6%	79.1%	18.6	17.2%	71.8%	57.9%	83.5%
苏州	2	2132	9.6%	87.3%	77.9%	72.6%	22.1	12.2%	95.0%	80.7%	74.2%
厦门	2	1347	11.0%	85.5%	82.0%	113.7%	13.2	8.3%	93.2%	84.5%	110.9%
东莞	3	304	-8.2%	-36.7%	-40.2%	-13.1%	3.6	-3.7%	-24.7%	-36.6%	-8.2%
扬州	3	292	-16.3%	0.7%	4.7%	55.8%	2.7	-15.0%	5.2%	10.3%	61.0%
佛山	3	1573	-0.3%	20.4%	62.4%	104.6%	0.0	-0.8%	29.3%	74.4%	117.5%
江门	3	189	-5.0%	5.0%	6.3%	71.9%	2.4	18.8%	30.2%	19.1%	74.8%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 22: 4月 12 城二手房成交数据

城市	城市能级	本月交易套数	上月交易套数	去年同期交易套数	本月同比	本月环比	本月交易面积(万方)	上月交易面积(万方)	去年同期交易面积(万方)	本月同比	本月环比
北京	1	19910	22172	13161	51.3%	-10.2%	181.8	196.0	115.5	57.4%	-7.2%
深圳	1	4713	6516	7679	-38.6%	-27.7%	42.6	55.1	65.9	-35.4%	-22.6%
杭州	2	6925	8076	6767	2.3%	-14.3%	66.0	77.3	60.6	8.9%	-14.6%
南京	2	14526	10726	9925	46.4%	35.4%	127.0	94.8	84.3	50.6%	33.9%
成都	2	4189	4542	5383	-22.2%	-7.8%	40.4	43.5	52.3	-22.6%	-7.1%
青岛	2	8151	7114	5404	50.8%	14.6%	74.2	63.6	47.8	55.0%	16.5%
苏州	2	8116	7152	4853	67.2%	13.5%	82.7	73.5	48.8	69.5%	12.6%
厦门	2	5097	5213	2871	77.5%	-2.2%	50.2	51.0	27.9	79.8%	-1.5%
东莞	3	1281	1441	2227	-42.5%	-11.1%	13.8	15.9	23.1	-40.0%	-12.7%
扬州	3	1373	1665	1387	-1.0%	-17.5%	12.3	14.5	11.8	4.1%	-15.4%
佛山	3	6263	5661	3702	69.2%	10.6%	0.0	0.0	0.0	82.1%	8.3%
江门	3	842	679	794	6.0%	24.0%	9.2	6.4	7.8	18.2%	44.8%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4.3 去化情况

本周我们跟踪的 15 个城市平均去化周期为 40.0 周, 同比降低 43.3%, 环比下降 17.5%。一线城市去化周期为 45.6 周, 环比下降 4.5%; 样本二线城市去化周期为 55.7 周, 环比上升 2.6%。样本三线城市去化周期为 41.6 周, 环比上升 1.4%。分城市去化数据见附件(自上周开始, 由于长春市自 2020/8/21 不在公布商品房销售数据, 我们不再跟踪长春市去化数据, 同时开始更新宁波市去化数据)。

总体来看, 15 城中只有北京(-10%)、上海(-16%)、杭州(-11%)和南宁(-6%)去化月数环比下降, 区域市场活跃度提高。去化周期低于 12 个月的城市为上海(4.4)、杭州(8.5)、厦门(8.3)、南宁(8.7)、宁波(4.4), 供应略显不足, 房价存在上涨动力。另一方面, 泉州(66.7)的库存去化周期超过 30 个月, 市场供过于求, 房价可能面临回调压力。

图表 23: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (4.24-4.30)

城市	上周成交面积	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期 前值(月)	去化周期 环比
北京	41.2	58.1%	100.1%	2406.9	112.0	21.5	23.8	-10%
上海	27.4	-30.4%	102.0%	518.0	119.0	4.4	5.2	-16%
广州	40.5	28.6%	130.2%	1663.0	125.4	13.3	12.5	6%
深圳	8.3	-40.3%	69.0%	639.9	45.7	14.0	12.8	9%
杭州	38.9	43.3%	73.0%	1097.0	129.3	8.5	9.5	-11%
南京	31.0	-29.4%	103.8%	2343.7	160.3	14.6	13.5	8%
厦门	11.2	-11.1%	241.9%	343.7	41.5	8.3	8.1	2%
苏州	33.1	26.6%	48.6%	1524.1	101.3	15.1	14.7	3%
福州	10.1	-22.6%	115.8%	1447.3	52.7	27.4	22.9	20%
南宁	30.0	13.5%	14.7%	873.2	100.1	8.7	9.3	-6%
温州	26.3	24.9%	105.8%	1089.8	87.6	12.4	11.5	8%
江阴	11.5	46.2%	81.7%	670.9	29.5	22.7	21.6	5%
泉州	1.1	-40.3%	1.9%	686.0	10.3	66.7	58.5	14%
宁波	14.5	-16.5%	91.3%	353.1	78.6	4.5	4.4	3%
莆田	4.6	-2.4%	76.0%	442.3	17.9	24.7	22.7	9%

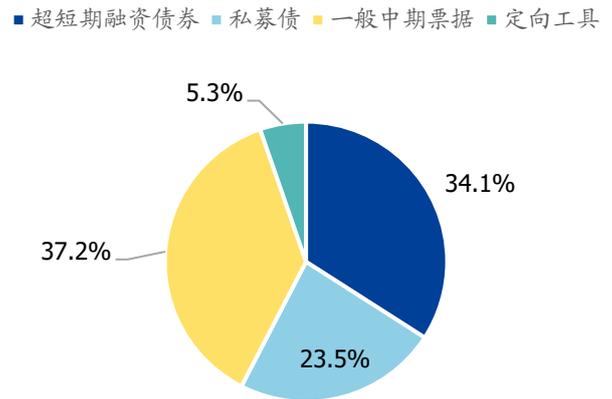
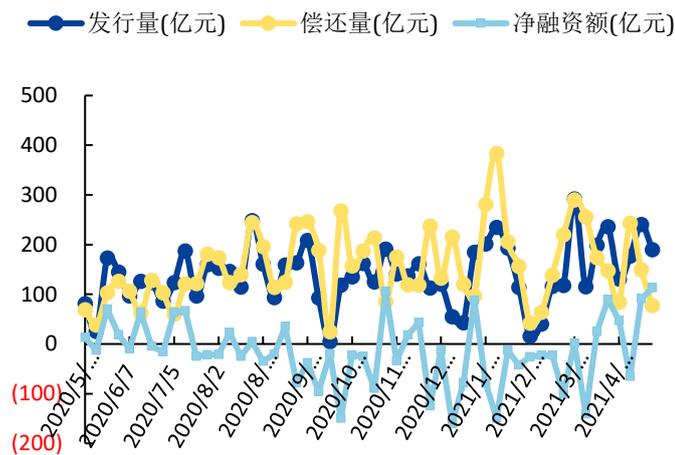
资料来源: wind, 国盛证券研究所

5. 重点公司融资情况

根据申万行业-房地产指标统计,本周(4.26-5.2)共发行房企信用债17只,环比减少5只;发行规模共计189.70亿元,环比减少8.70亿元,总偿还量76.96亿元,环比降低96.41亿元,净融资额为112.74亿元,环比增加87.71亿元。债券类型方面,本周房企债券发行以一般中期票据(37.2%)和超短期融资债券(34.1%)为主要构成。债券期限方面,本周3-一年起以内(34.1%)、3-5年期的债券(33.5%)和1-3年期的债券(32.4%)三种债券占比接近,没有5年期以上的债券发行。主体评级方面,本周房企债券发行已披露的主体评级以AAA(65.1%)为主要构成。

图表 24: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额

图表 25: 本周房企债券发行以债券类型划分

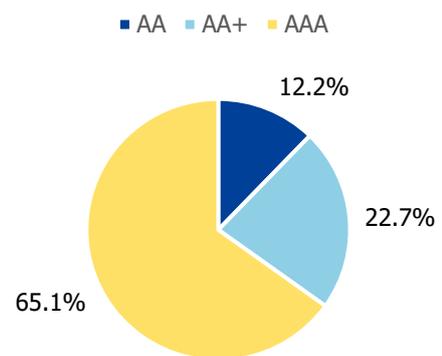
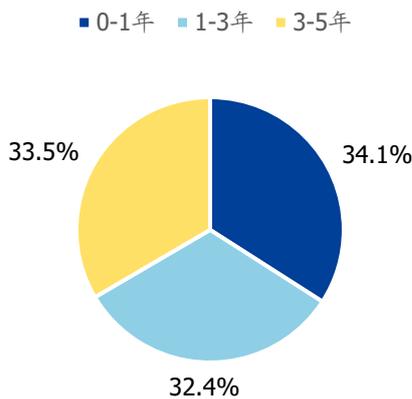


资料来源: wind, 国盛证券研究所

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 本周房企债券发行以期限划分

图表 27: 本周房企债券发行以债券评级划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

资料来源: wind, 国盛证券研究所

融资成本来看,临桂城投(70bp)、陆家嘴(59bp)和榕建(36bp)的债券利率较同公司之前发行的同类型同期限的可比债券有较大上升,首创置业(-101bp)、黑牡丹(-113bp)和厦门特房(-168bp)的债券利率较同公司之前发行的同类型同期限的可比债券皆有所较大下降。

图表 28: 房企每周融资汇总 (4.26-5.2)

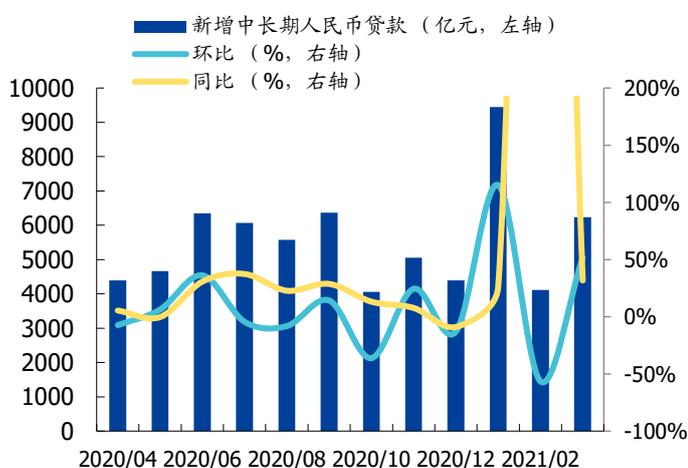
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限 (年)	利率 (%)	可比债券发行时间	可比债券利率 (%)	利率差 (%)
2021/4/30	世茂股份	中期票据	15.00	2	—	2021/3/15	5.15	—
2021/4/30	建发地产	中期票据	5.00	5	—	2021/4/14	4.65	—
2021/4/30	首创置业	中期票据	18.50	5	4.19	2019/4/24	5.20	-1.01
2021/4/29	思明国控	短期融资券	3.20	0.7288	—	2021/1/6	3.80	—
2021/4/29	临桂城投	定向工具	4.00	3	6.50	2021/2/9	5.80	0.70
2021/4/29	陆家嘴	短期融资券	20.00	0.7397	2.98	2021/1/21	2.40	0.58
2021/4/28	迪马股份	公司债	4.50	3	8.50	—	—	—
2021/4/28	万科 A	中期票据	20.00	3	3.52	2021/1/27	3.76	-0.24
2021/4/27	宁建发	公司债	10.00	3	4.29	—	—	—
2021/4/27	沛县城投	定向工具	6.00	3	5.49	2021/3/12	5.78	-0.29
2021/4/27	温州城建	短期融资券	6.00	0.4932	2.87	2021/4/13	2.89	-0.02
2021/4/27	黑牡丹	短期融资券	6.50	0.7397	3.55	2018/11/1	4.68	-1.13
2021/4/26	榕建	公司债	30.00	5	3.95	2020/5/26	3.59	0.36
2021/4/26	温州城投	中期票据	10.00	5	3.60	2021/4/8	3.65	-0.05
2021/4/26	厦门特房	中期票据	2.00	3	4.32	2019/11/19	6.00	-1.68
2021/4/26	招商蛇口	短期融资券	15.00	0.411	2.75	2021/3/25	2.90	-0.15
2021/4/26	城建发展	短期融资券	14.00	0.7342	3.04	2021/3/23	2.83	0.21

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

6. 房贷相关指标

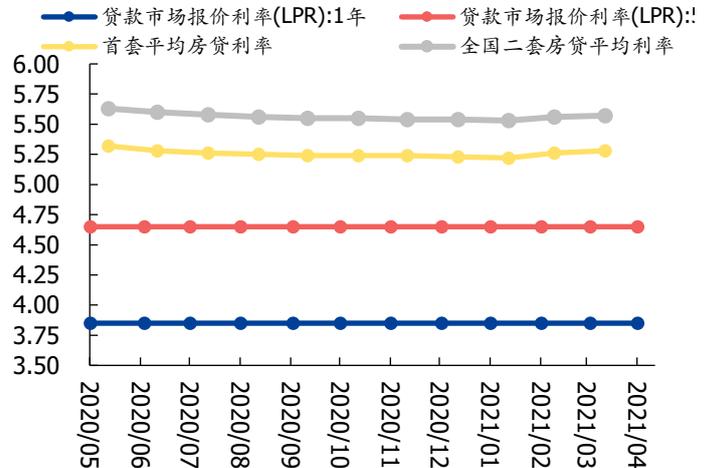
根据 wind 统计数据, 2021 年 3 月新增居民户中长期贷款 6239 亿元, 环比增长 51.7%, 同比增长 31.7%。2021 年 4 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比均无变化; 4 月全国首套房贷平均利率为 5.31%, 环比上升 3BP, 全国二套房贷平均利率为 5.59%, 环比上升 2BP。

图表 29: 近 12 月新增居民中长期贷款及环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 近 12 月贷款利率变化



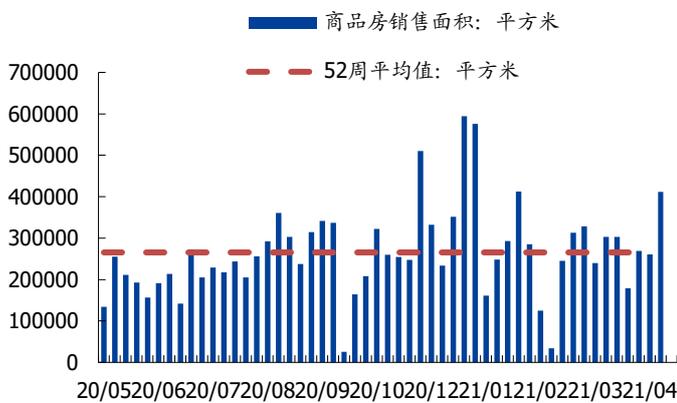
资料来源: wind, 国盛证券研究所

7. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

附件：各城市商品房销售情况

图表 31: 北京商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 上海商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 广州商品房销售情况



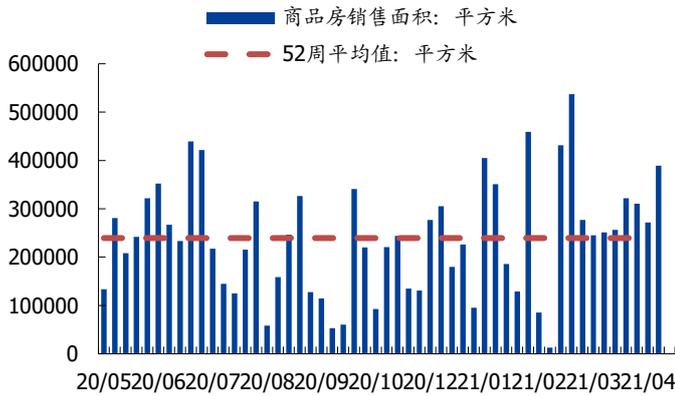
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 深圳商品房销售情况



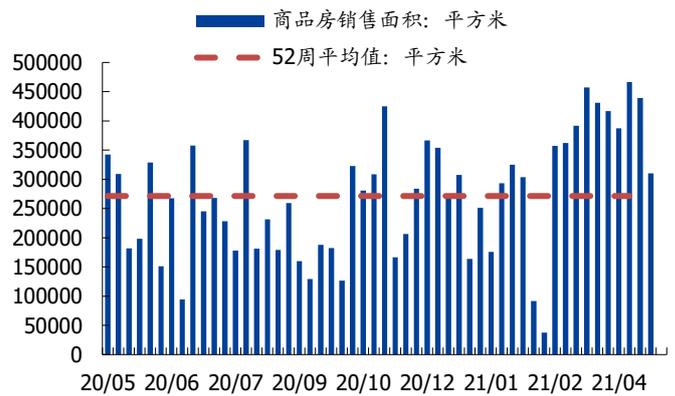
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 杭州商品房销售情况



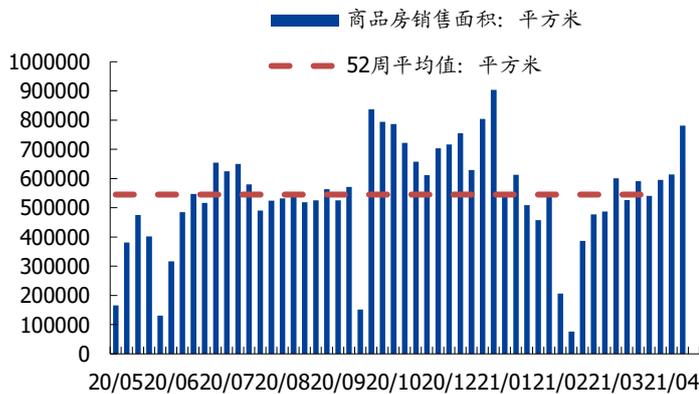
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 南京商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 武汉商品房销售情况



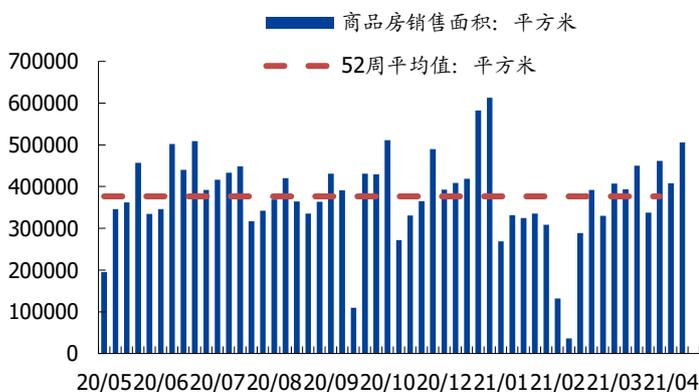
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 成都商品房销售情况



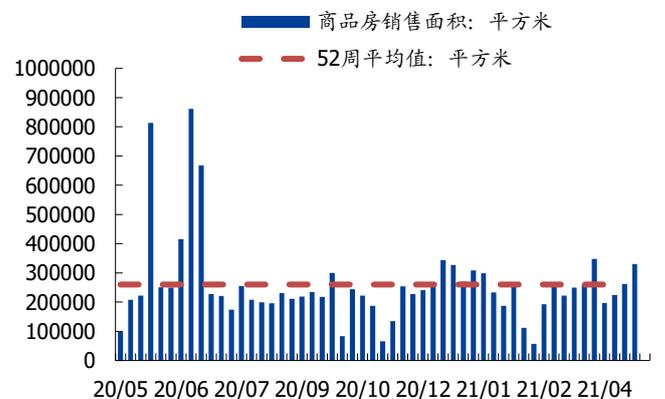
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 青岛商品房销售情况



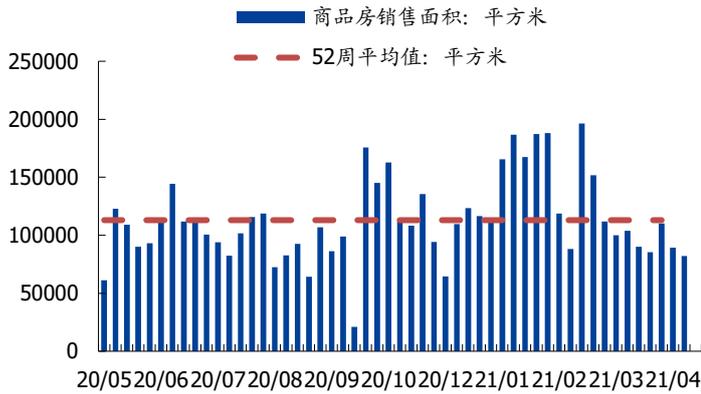
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 苏州商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 宁波商品房销售情况



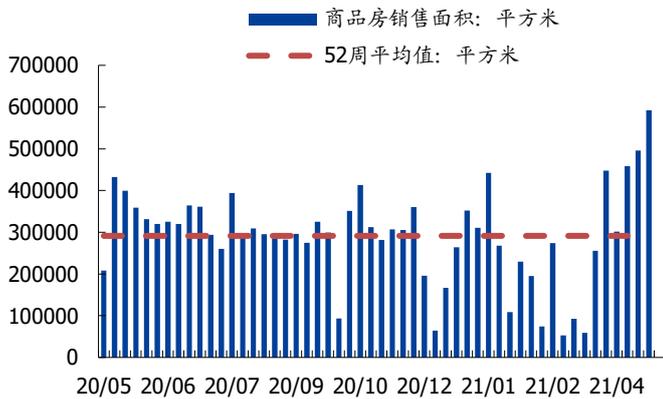
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 东莞商品房销售情况



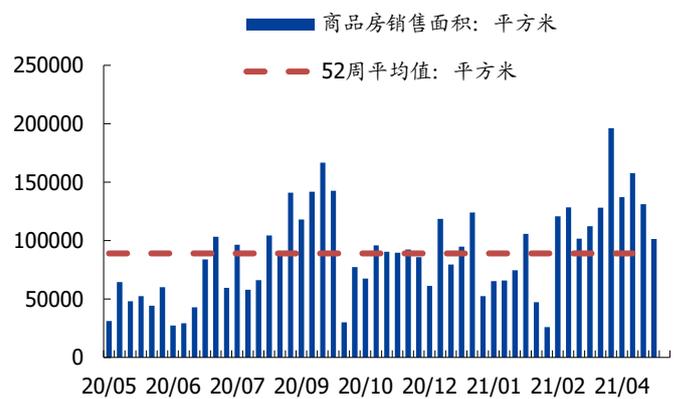
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 济南商品房销售情况



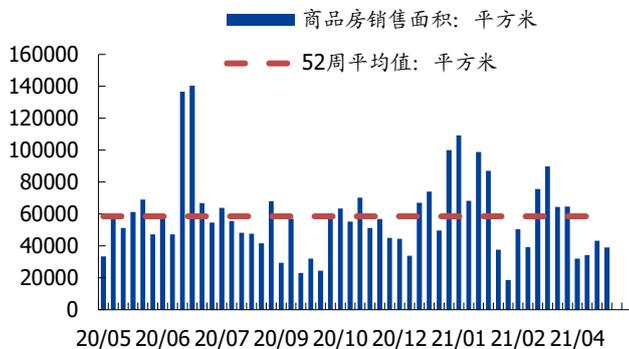
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 福州商品房销售情况



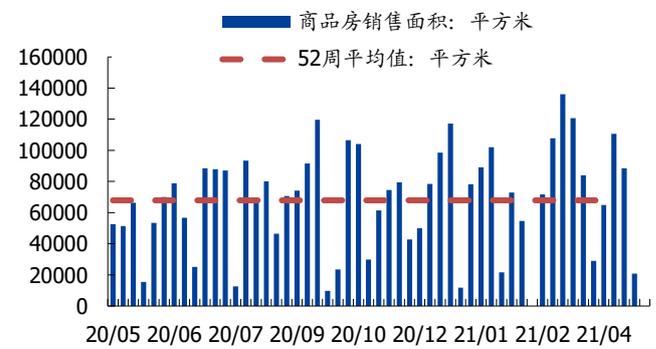
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 襄阳商品房销售情况



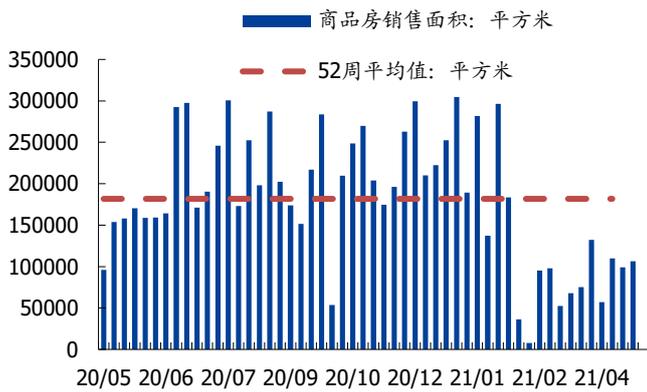
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 安庆商品房销售情况



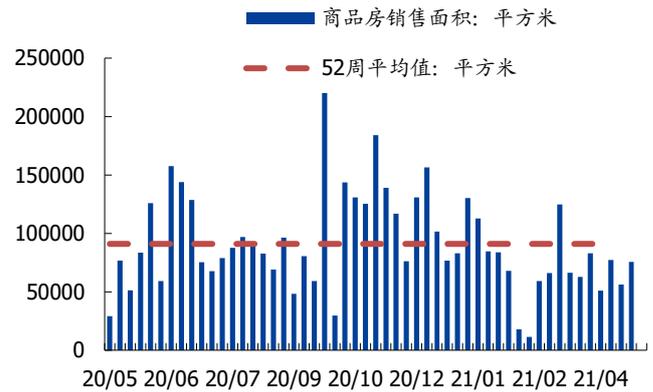
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 惠州商品房销售情况



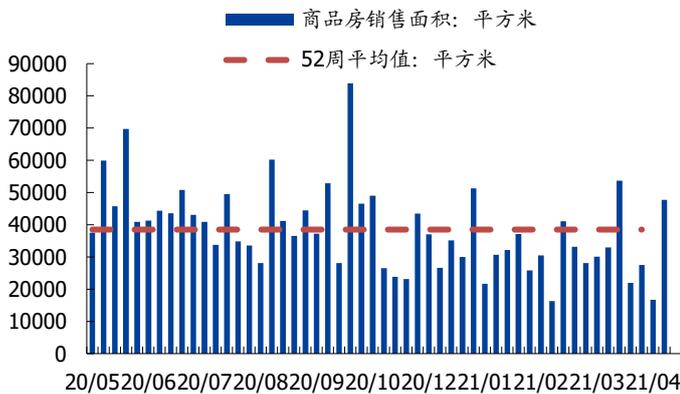
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 扬州商品房销售情况



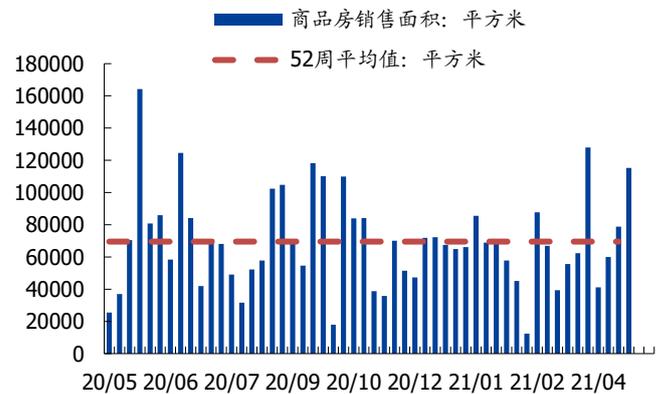
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 南宁商品房销售情况



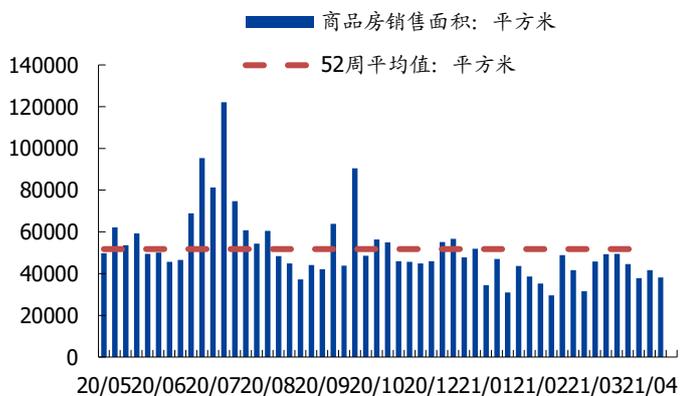
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 温州商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 淮安商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

免责声明

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

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

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

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。

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

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

投资评级说明

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

国盛证券研究所

北京

地址：北京市西城区平安里西大街26号楼3层

邮编：100032

传真：010-57671718

邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌

地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道1115号北京银行大厦

邮编：330038

传真：0791-86281485

邮箱：gsresearch@gszq.com

上海

地址：上海市浦明路868号保利One56 1号楼10层

邮编：200120

电话：021-38934111

邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳

地址：深圳市福田区福华三路100号鼎和大厦24楼

邮编：518033

邮箱：gsresearch@gszq.com