

# 稳妥推进房地产税，4月销售保持快增

## 房地产行业周报-20210508

### 一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 0.85%，沪深 300 指数下跌 2.49%，相对收益为 1.64%，板块表现强于大盘。

### 行业基本面

本周(04.30-05.06)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 53041 套，同比增速 13.8%，环比增速-42.3%；合计成交面积 516.1 万平方米，同比增速 13.1%，环比增速-43.7%。

本周(04.30-05.06)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 8641 套，同比增速-5.5%，环比增速-68.8%；合计成交面积 79.9 万平方米，同比增速-11.7%，环比增速-69.4%。

本周(04.30-05.06)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18913.1 万平方米，环比增速-0.5%，去化周期 65 周。

本周(04.26-05.02)，供应土地 4444.9 万平方米，同比增速-7.6%；成交土地 2809.8 万平方米，同比增速-23.2%；土地成交金额 1892.9 亿元，同比增速 26%。

本周(04.30-05.06)，房地产企业合计发行信用债 34.9 亿元，同比增速 215.6%，环比增速-85.7%；房地产类集合信托合计发行 17.6 亿元，同比增速-88.1%，环比增速-91.1%。

### 投资建议

本周，财政部表示要健全直接税体系，逐步提高直接税比重，积极稳妥推进房地产税立法和改革。住建部和工信部确定北京、上海、广州、武汉、长沙、无锡等 6 个城市为智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展第一批试点城市。地方层面，天津提出对新建、改建、盘活等方式筹集的租赁住房进行奖补，最高奖补 100 万元。山东发布通知，要求商品房销售环节合同中应明确标注商品房公摊面积。广州修订了住房公积金个人购房贷款实施办法，规定贷款期限不超过 30 年，二手房贷款期限与楼龄之和不超过 50 年。目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、滨江集团、旭辉控股集团、碧桂园以及物管板块碧桂园服务、恒大物业、招商积余、新城悦服务、永升生活服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

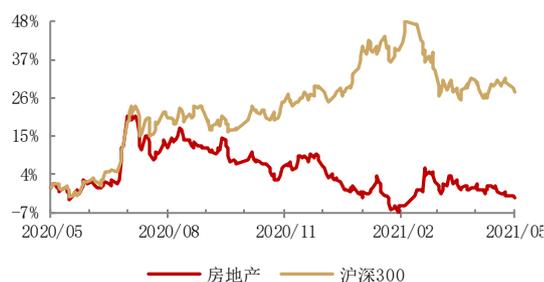
### 风险提示

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：youzpe@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

**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	28.00	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	8.1	7.7	6.3	5.5
600048.SH	保利地产	13.91	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	5.9	5.7	4.5	3.8
000656.SZ	金科股份	6.50	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	6.2	5.0	4.0	3.4
000961.SZ	中南建设	6.97	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	6.2	3.7	2.9	2.5
000671.SZ	阳光城	5.65	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	6.3	4.7	3.2	2.7
601155.SH	新城控股	44.10	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	7.9	6.5	5.4	4.6
002244.SZ	滨江集团	4.50	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	8.7	6.0	5.1	4.2
2007.HK	碧桂园	7.96	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	4.4	5.0	4.3	3.6
0884.HK	旭辉控股集团	5.73	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	7.1	5.8	5.0	4.2
1238.HK	宝龙地产	6.87	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	7.0	4.7	3.7	3.1
6098.HK	碧桂园服务	66.66	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	107.5	69.4	50.5	35.8
001914.SZ	招商积余	20.76	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	50.6	50.6	34.0	26.0
6666.HK	恒大物业	11.25	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	46.9	26.6	17.1
1755.HK	新城悦服务	20.20	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	58.6	36.7	25.4	11.5
1995.HK	永升生活服务	15.12	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	100.8	63.0	42.0	27.5
002968.SZ	新大正	45.50	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	24.1	37.3	29.4	23.5
603506.SH	南都物业	20.39	买入	0.85	1.03	1.32	1.60	24.0	19.8	15.4	12.7

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8380 元

## 正文目录

1. 一周行情回顾.....	5
2. 行业新闻跟踪.....	5
3. 个股公告跟踪.....	8
4. 行业基本面.....	11
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	11
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	15
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.....	22
5. 投资观点.....	24
6. 风险提示.....	24

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

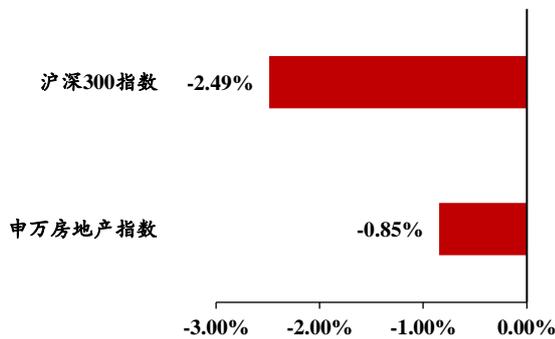
---

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	8
表 3 58城一手房成交套数及成交面积.....	13
表 4 16城二手房成交套数及成交面积.....	17
表 5 17城库存面积及去化周期.....	19
表 6 近期房企拿地明细.....	21
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	22

## 1. 一周行情回顾

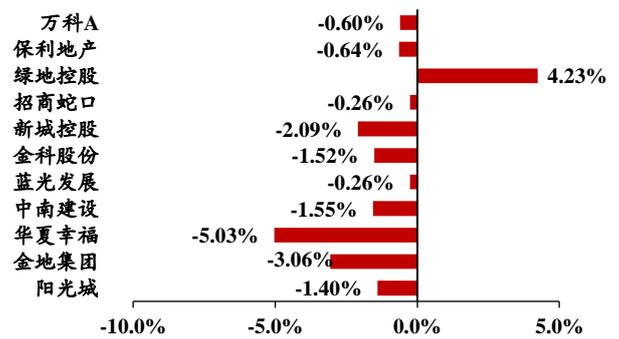
本周，申万房地产指数下跌 0.85%，沪深 300 指数下跌 2.49%，相对收益为 1.64%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：珠江实业、西藏城投、卧龙地产、中国国贸、宁波富达，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为鲁商发展、海航投资、中迪投资、粤泰股份、上海临港。

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】**财政部：健全直接税体系，逐步提高直接税比重，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。（澎湃新闻网）

**【中央政策】**住建部工信部：发布了关于确定智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展第一批试点城市的通知，确定北京、上海、广州、武汉、长沙、无锡等 6 个城市为智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展第一批试点城市。（观点地产网）

**【地方政策】**山东：发布《关于进一步加强商品房销售环节房屋面积明示和房产测绘成果使用有关工作的通知》，要求合同中应明确标注商品房公摊面积。（观点地产网）

**【地方政策】**天津：印发《天津市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用管理办法》，提出对新建、改建、盘活等方式筹集的租赁住房进行奖补。房地产经纪机构盘活房源奖补标准为每盘活 10000 套奖补 100 万元，不足 10000 套的部分，每 1000 套奖补 8 万元。（观点地产网）

**【地方政策】**广州：新修订《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》，比较重要的调整主要在贷款期限上，征求意见稿拟规定：1、贷款期限不超过 30 年； 2、二手房贷款期限与楼龄之和不超过 50 年。（观点地产网）

**【地方政策】**成都：印发了《关于进一步完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的通知》，将优化选房排序，扩大公证摇号排序选房基数。（观点地产网）

【地方政策】合肥：《合肥市新建商品房楼盘表管理办法》已经按程序审议通过，共计涉及十七条规则。房地产开发企业应当在新建商品房销售前、竣工验收后以幢（栋）为单位分别申报建立预售和现房楼盘表。（观点地产网）

【地方政策】北京：出台《关于进一步简化购房资格审核程序的通知》，明确自2021年5月1日起，新提交购房资格申请并联网审核通过的居民家庭，在办理不动产登记时，不再提交居民家庭购房资格证明材料。（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	财政部：健全直接税体系，逐步提高直接税比重，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。	澎湃新闻网	2021/5/6
中央政策	住建部工信部：发布了关于确定智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展第一批试点城市的通知，确定北京、上海、广州、武汉、长沙、无锡等6个城市为智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展第一批试点城市。	观点地产网	2021/5/6
地方政策	山东：发布《关于进一步加强商品房销售环节房屋面积明示和房产测绘成果使用有关工作的通知》，要求合同中应明确标注商品房公摊面积。	观点地产网	2021/5/6
地方政策	四川：成都市住建局、四川银保监局、人民银行成都分行营管部等三部门下发通知，对严重扰乱房地产市场秩序和金融秩序的商品房交易行为作出警示。	澎湃新闻网	2021/5/6
地方政策	天津：印发《天津市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用管理办法》，提出对新建、改建、盘活等方式筹集的租赁住房进行奖补。盘活租赁住房奖补，包括房地产经纪机构盘活房源奖补和住房租赁企业盘活房源奖补。房地产经纪机构盘活房源奖补标准为每盘活10000套奖补100万元，不足10000套的部分，每1000套奖补8万元。	观点地产网	2021/5/6
地方政策	宁波：印发《宁波市城市国际化发展“十四五”规划》，到2025年，宁波将大幅提升交通国际通达力、贸易国际辐射力、产业国际竞争力、文化国际影响力、品质国际吸引力，形成一批展现模范生担当的城市国际化建设标志性成果。	观点地产网	2021/5/6
地方政策	广州：新修订《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》，比较重要的调整主要在贷款期限上，征求意见稿拟规定：1、贷款期限不超过30年；2、二手房贷款期限与楼龄之和不超过50年。	观点地产网	2021/5/7
地方政策	成都：印发了《关于进一步完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的通知》，将优化选房排序，扩大公证摇	观点地产网	2021/5/7

	号排序选房基数。		
地方政策	北京：29宗挂牌地块均已获得报价，合计总价已达1066.63亿。	观点地产网	2021/5/7
地方政策	合肥：《合肥市新建商品房楼盘表管理办法》已经按程序审议通过，共计涉及十七条规则。房地产开发企业应当在新建商品房销售前、竣工验收后以幢（栋）为单位分别申报建立预售和现房楼盘表。	观点地产网	2021/5/7
地方政策	北京：出台《关于进一步简化购房资格审核程序的通知》，明确自2021年5月1日起，新提交购房资格申请并联网审核通过的居民家庭，在办理不动产权登记时，不再提交居民家庭购房资格证明材料。	澎湃新闻	2021/5/7
地方政策	云南：将在城市更新工作中加强城镇老旧小区养老服务设施建设。通知明确在统筹推进城市更新工作中适应人口老龄化需要，加强适老化设施、无障碍设施改造。	观点地产网	2021/5/8
地方政策	石家庄：发布《关于进一步规范公共租赁住房有关工作的通知》，进一步优化公共租赁住房审核流程，简化申请、审核材料，规范住房保障管理。将外来务工人员申请公共租赁住房条件，由“具有城区（不包含市内四区）常住户口满一年或持有主城区居住证满6个月”，调整为“具有城区（不包含市内四区）常住户口或持有主城区居住证，且在主城区实际居住”。	观点地产网	2021/5/8
地方政策	深圳：深圳挂牌4宗产业用地，其中2宗位于坪山区、2宗位于深汕特别合作区，总起始价6.46亿元，将于6月7日出让。	观点地产网	2021/5/8

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

【中国海外发展】公司 4 月单月实现销售额 317.3 亿元，同比+13.5%；销售面积 148.5 万平方米，同比持平；1-4 月累计实现销售额 1211.4 亿元，同比+38.2%；累计销售面积 591.5 万平方米，同比+23.5%。

【中国金茂】公司 4 月单月实现销售额 240.3 亿元，同比+26.1%；销售面积 168.6 万平方米，同比+65.1%；1-4 月累计实现销售额 868.3 亿元，同比+92.5%；累计销售面积 541.5 万平方米，同比+109.3%。

【碧桂园】公司 4 月单月实现权益合约销售额 528.2 亿元，销售面积约 594 万平方米。1-4 月累计实现权益销售额 1923.8 亿元，同比+28.36%，销售面积约 2170 万平方米。

【融创中国】公司 4 月单月实现销售额 547.3 亿元，同比+62%；销售面积 382.5 万平方米；1-4 月累计实现销售额 1710.1 亿元，同比+79%；累计销售面积 1152.1 万平方米。

【旭辉控股集团】公司 4 月单月实现销售额 264.6 亿元，同比+103.5%；销售面积 150.2 万平方米，同比+84.1%；1-4 月累计实现销售额 831.6 亿元，同比+134.9%；累计销售面积 490.3 万平方米，同比+122.4%。

【远洋集团】发行 4 亿美元于 2026 年到期的 4 亿美元有担保绿色票据，利率 3.25%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
中国海外发展	公司 4 月单月实现销售额 317.3 亿元，同比+13.5%；销售面积 148.5 万平方米，同比持平；1-4 月累计实现销售额 1211.4 亿元，同比+38.2%；累计销售面积 591.5 万平方米，同比+23.5%。	2021/5/7
中国金茂	公司 4 月单月实现销售额 240.3 亿元，同比+26.1%；销售面积 168.6 万平方米，同比+65.1%；1-4 月累计实现销售额 868.3 亿元，同比+92.5%；累计销售面积 541.5 万平方米，同比+109.3%。	2021/5/7
旭辉控股集团	公司 4 月单月实现销售额 264.6 亿元，同比+103.5%；销售面积 150.2 万平方米，同比+84.1%；1-4 月累计实现销售额 831.6 亿元，同比+134.9%；累计销售面积 490.3 万平方米，同比+122.4%。	2021/5/7
绿城中国	公司 4 月单月实现销售额 238 亿元，同比+66.4%；销售面积 85 万平方米，同比+63.5%；1-4 月累计实现销售额 788 亿元，同比+160.1%；累计销售面积 270 万平方米，同比+128.8%。	2021/5/7
中梁控股	公司 4 月单月实现销售额 141 亿元，同比+53.3%；销售面积 122.5 万平方米，同比+45.3%；1-4 月累计实现销售额 621 亿元，同比+122.6%；累计销售面积 495.2 万平方米，同比+104.0%。	2021/5/7
中骏集团控股	公司 4 月单月实现销售额 101.2 亿元，同比+66%；销售面积 66.6 万平方米，同比+43%；1-4 月累计实现销售额 361.5 亿元，同比+90%；累计销售面积 216.0 万平方米，同比+58%。	2021/5/7

雅居乐集团	公司 4 月单月实现销售额 113.1 亿元，同比+5.5%；销售面积 72 万平方米，同比+3.7%；1-4 月累计实现销售额 508.4 亿元，同比+92.8%；累计销售面积 320 万平方米，同比+83.2%。	2021/5/7
德信中国	公司 4 月单月实现销售额 68.0 亿元，同比+13.7%；销售面积 33.3 万平方米，同比-4.6%；1-4 月累计实现销售额 258.3 亿元，同比+127.8%；累计销售面积 122.7 万平方米，同比+96.3%。	2021/5/7
花样年控股	公司 4 月单月实现销售额 56.1 亿元，同比+75.3%；销售面积 29.8 万平方米，同比-5.4%；1-4 月累计实现销售额 159.3 亿元，同比+107.0%；累计销售面积 88.1 万平方米，同比+23.7%。	2021/5/7
富力地产	公司 4 月单月实现销售额 97.0 亿元；销售面积 73.0 万平方米；1-4 月累计实现销售额 402.5 亿元，同比+44%；累计销售面积 304.2 万平方米，同比+28%。	2021/5/7
合景泰富集团	公司 4 月单月实现销售额 129.3 亿元，同比+98.5%；销售面积 66.8 万平方米，同比+59.0%。	2021/5/7
荣盛发展	公司 4 月单月实现销售额 92.9 亿元，同比+19.3%；销售面积 76.4 万平方米，同比+9.7%；1-4 月累计实现销售额 347.9 亿元，同比+60.6%；累计销售面积 290.2 万平方米，同比+41.6%。 公司股东荣盛控股解除质押本公司 1.3 亿股，占其所持股份比例 8.39%，占公司总股本比例 2.99%。 陈伟先生辞去其担任的公司董事、董事会战略委员会委员职务。	2021/5/7
万科 A	公司股东盈嘉众质押其持有的本公司 2.4 亿股，占其所持股份比例 100%，占公司总股本比例 2.05%。	2021/5/7
阳光城	公司控股股东阳光集团及关联方本次增持公司股份 2396.2 万股，占本公告日总股本的 0.58%，增持金额为 138,777,013.27 元。	2021/5/7
陆家嘴	公司发行 20 亿元期限为 270 天的超短期融资券，票面利率为 2.98%。	2021/5/7
蓝光嘉宝	截至 2021 年 4 月底，累计回购股份 2847.73 万股，占公司总股本的比例为 0.94%，回购价 4.0-5.52 元/股，已支付的总金额为 13498.60 万元（不含交易费用）。	2021/5/7
碧桂园	公司 4 月单月实现权益合约销售额 528.2 亿元，销售面积约 594 万平方米。1-4 月累计实现权益销售额 1923.8 亿元，同比+28.36%，销售面积约 2170 万平方米。	2021/5/7
合生创展	5 月 3 日回购 14.4 万股股份，回购价 30.1-30.5 港元/股。	2021/5/7
金辉控股	公司 4 月单月实现销售额 89.9 亿元，同比+32.6%；销售面积 50.9 万平方米；1-4 月累计实现销售额 341.2 亿元，同比+83.4%；累计销售面积 207.7 万平方米。	2021/5/7
佳兆业	公司 4 月单月实现销售额 113.35 亿元，同比+74.1%；销售面积	2021/5/7

	70.02 万平方米，同比+61.9%；1-4 月累计实现销售额 421.79 亿元，同比+134.2%；累计销售面积 253.67 万平方米，同比+143.6%。	
中国恒大	公司 4 月单月实现销售额 681.4 亿元，同比+4.5%；销售面积 813.5 万平方米，同比+14.1%；1-4 月累计实现销售额 2213.0 亿元，同比+4.1%；累计销售面积 2601.6 万平方米，同比 9.7%。	2021/5/7
金地商置	公司 4 月单月实现销售额 95.19 亿元；销售面积 40.27 万平方米；1-4 月累计实现销售额 240.1 亿元；累计销售面积 108.82 万平方米。	2021/5/7
中国奥园	公司 4 月单月实现销售额 110.5 亿元，同比+27%；1-4 月累计实现销售额 410.6 亿元，同比+78%。	2021/5/7
时代中国	公司 4 月单月实现销售额 80.15 亿元；销售面积 42.6 万平方米；1-4 月累计实现销售额 282.85 亿元；累计销售面积 145.7 万平方米。	2021/5/7
融创中国	公司 4 月单月实现销售额 547.3 亿元，同比+62%；销售面积 382.5 万平方米；1-4 月累计实现销售额 1710.1 亿元，同比+79%；累计销售面积 1152.1 万平方米。	2021/5/7
远洋集团	发行 4 亿美元于 2026 年到期的 4 亿美元有担保绿色票据，利率 3.25%。	2021/5/7

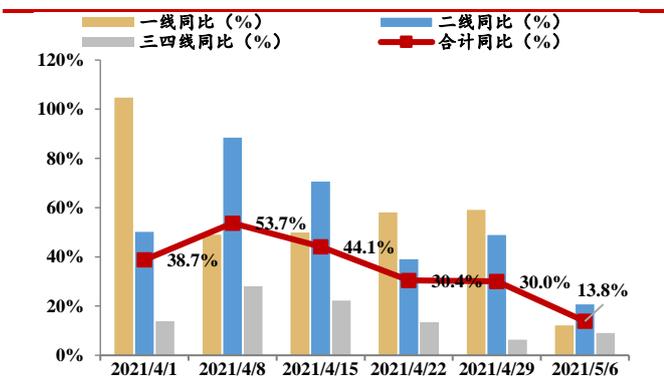
资料来源：公司公告、华西证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1. 重点城市一手房成交分析

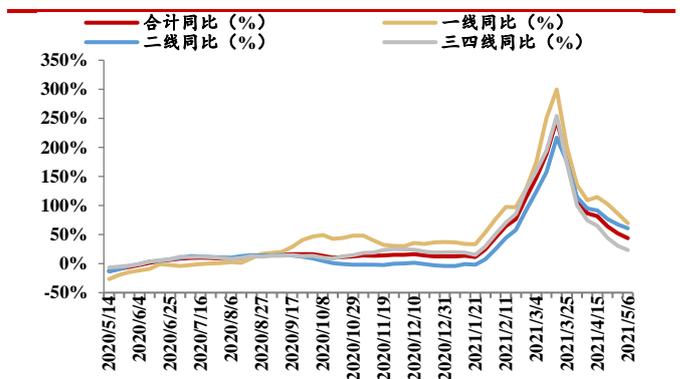
本周(04.30-05.06)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 53041 套，同比增速 13.8%，环比增速-42.3%；合计成交面积 516.1 万平方米，同比增速 13.1%，环比增速-43.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 12.1%、20.7%和 9.1%，环比增速为-49.8%、-47.7%和-33.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 15.6%、22.5%和 4.1%，环比增速为-52.6%、-49.1%和-32.2%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



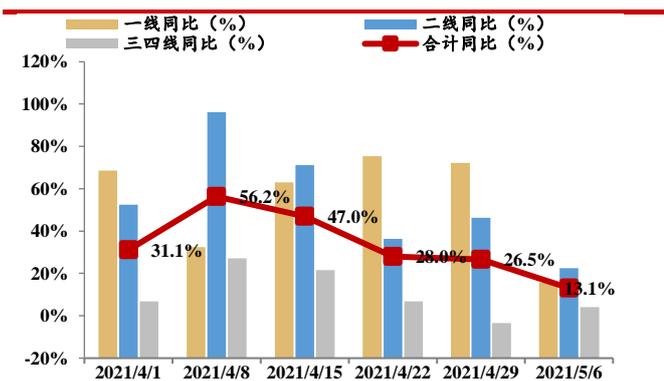
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



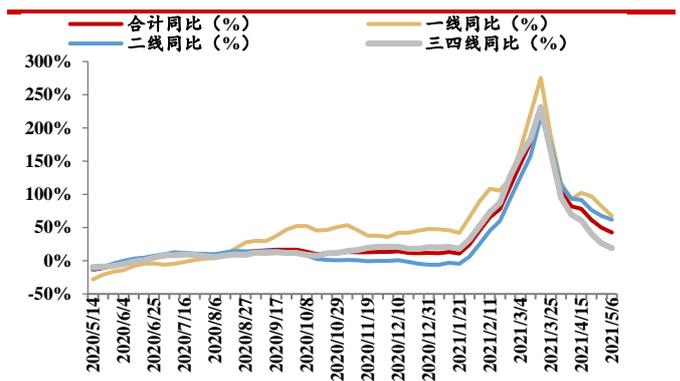
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

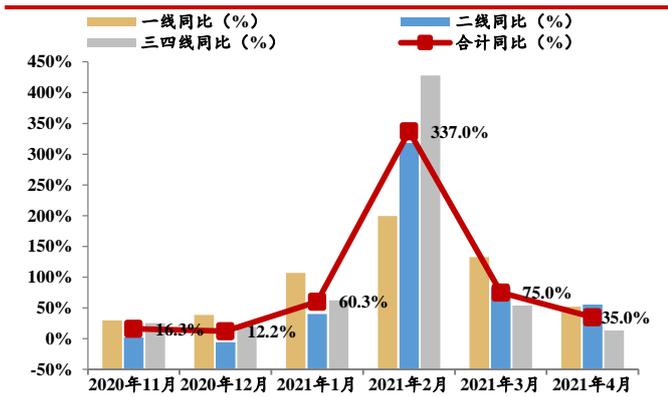
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

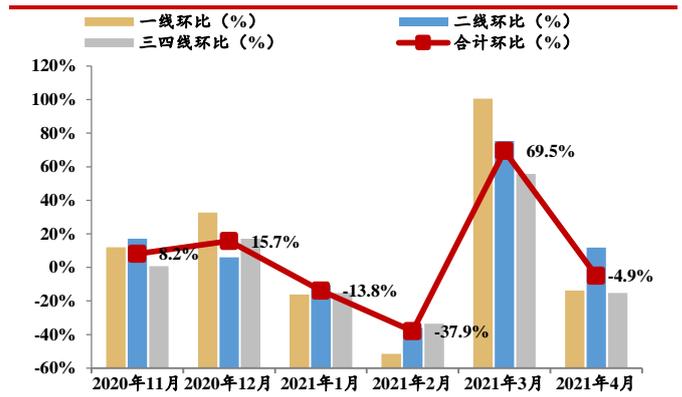
4 月份，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 356942 套，同比增速 35%，环比增速-4.9%；合计成交面积 3647.8 万平方米，同比增速 34.8%，环比增速-5.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 51.9%、55.6%和 13.6%，环比增速为-13.8%、11.9%和-15.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 59.3%、55.7%和 9%，环比增速为-10.9%、10.6%和-18.9%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



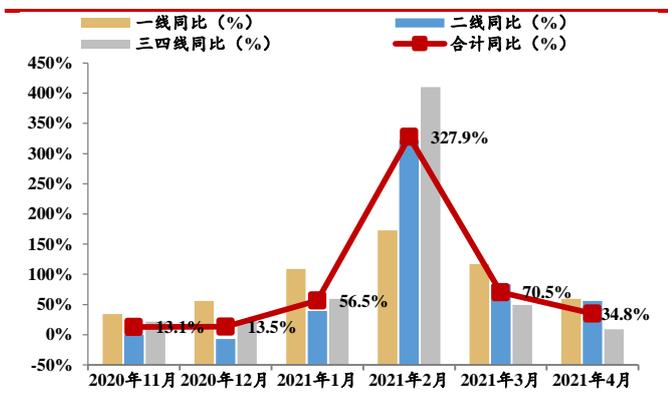
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



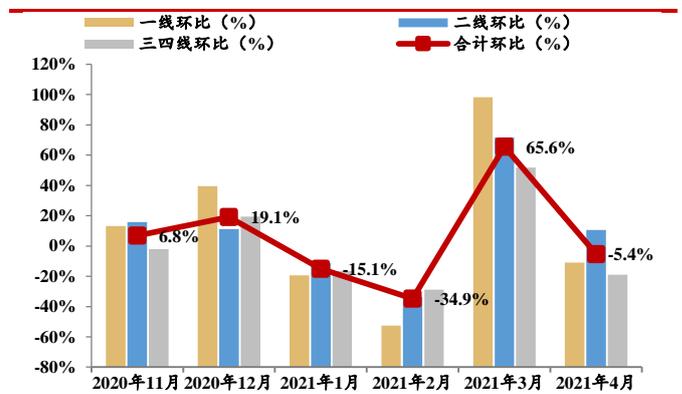
资料来源：Wind，华西证券研究所

图9 一手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图10 一手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 3 58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	53041	13.8%	-42.3%	80015
	成交面积 (万平)	516.1	13.1%	-43.7%	815
一线城市	套数 (套)	8411	12.1%	-49.8%	13313
	成交面积 (万平)	72.0	15.6%	-52.6%	115
二线城市	套数 (套)	20504	20.7%	-47.7%	32935
	成交面积 (万平)	225.1	22.5%	-49.1%	378
三四线城市	套数 (套)	24126	9.1%	-33.1%	33766
	成交面积 (万平)	219.0	4.1%	-32.2%	322
<b>部分重点城市</b>					
北京	套数 (套)	1267	-29.6%	-69.4%	2735
	成交面积 (万平)	11.4	-21.0%	-70.9%	26
上海	套数 (套)	3589	40.6%	-45.2%	5119
	成交面积 (万平)	29.3	19.3%	-50.7%	44
广州	套数 (套)	3078	27.9%	-36.9%	4301
	成交面积 (万平)	27.0	59.7%	-38.0%	34
深圳	套数 (套)	477	-35.9%	-59.4%	1159
	成交面积 (万平)	4.3	-32.6%	-56.8%	11
杭州	套数 (套)	1264	7.3%	-66.8%	2542
	成交面积 (万平)	13.5	12.3%	-66.6%	28
南京	套数 (套)	2644	207.4%	3.6%	3268
	成交面积 (万平)	32.0	177.2%	-2.2%	41
武汉	套数 (套)	3120	46.6%	-54.4%	5036
	成交面积 (万平)	34.6	46.4%	-55.6%	57
成都	套数 (套)	2363	73.8%	-41.9%	4419
	成交面积 (万平)	41.7	69.5%	-41.2%	74
青岛	套数 (套)	1739	-20.3%	-58.0%	3363
	成交面积 (万平)	20.1	-20.0%	-58.8%	39
福州	套数 (套)	715	81.9%	-46.3%	1572
	成交面积 (万平)	5.5	112.4%	-41.1%	13
厦门	套数 (套)	1541	53.6%	1.8%	1652
	成交面积 (万平)	11.3	64.6%	-6.0%	13
济南	套数 (套)	2984	18.9%	-47.2%	3479
	成交面积 (万平)	25.3	16.4%	-56.4%	35
宁波	套数 (套)	678	-57.2%	-53.6%	1484
	成交面积 (万平)	8.3	-53.1%	-50.0%	17
南宁	套数 (套)	1910	19.8%	-52.2%	2717
	成交面积 (万平)	15.0	0.8%	-55.3%	23

苏州	套数 (套)	1546	37.2%	-44.0%	2194
	成交面积 (万平)	17.7	52.9%	-42.9%	25
无锡	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	1210
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	14

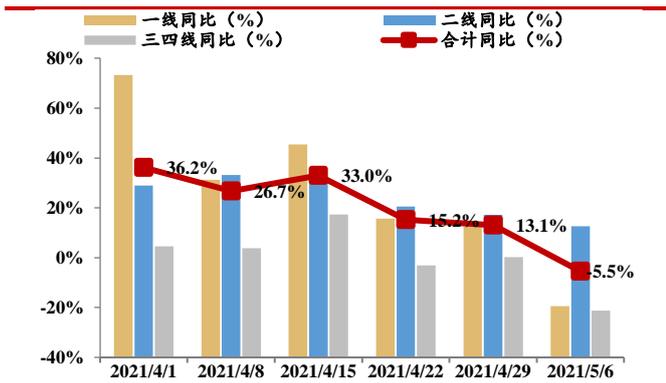
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (12 个) 包括杭州、南京、武汉、成都、青岛、福州、厦门、济南、宁波、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (42 个) 包括东莞、惠州、扬州、岳阳、韶关、江阴、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、台州、泰州、镇江、常德、淮南、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、盐城、湛江、舟山、东营、池州、抚州、宿州、龙岩、焦作、娄底、新余、荆门、宜宾和吉安; 成交套数除南京、成都、宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径, 成交面积除宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

## 4.2. 重点城市二手房成交分析

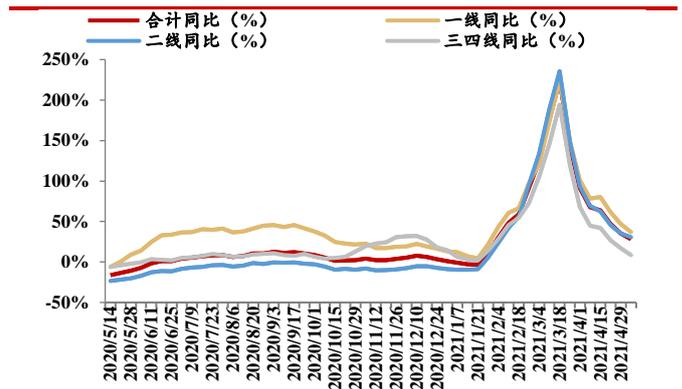
本周(04.30-05.06)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交8641套，同比增速-5.5%，环比增速-68.8%；合计成交面积79.9万平方米，同比增速-11.7%，环比增速-69.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-19.5%、12.6%和-21.3%，环比增速为-67.9%、-71.3%和-60.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-15.4%、-4.3%和-22.9%，环比增速为-67.3%、-72.3%和-62.5%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



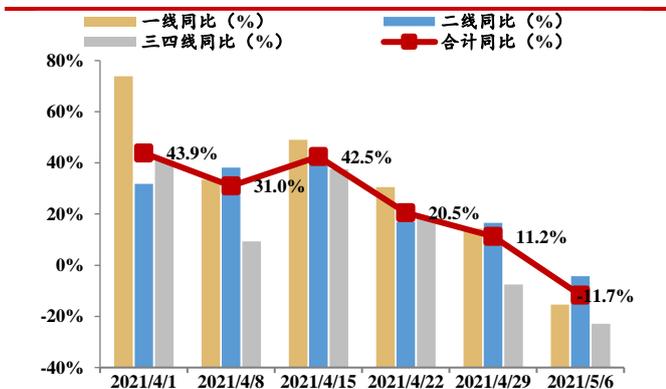
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



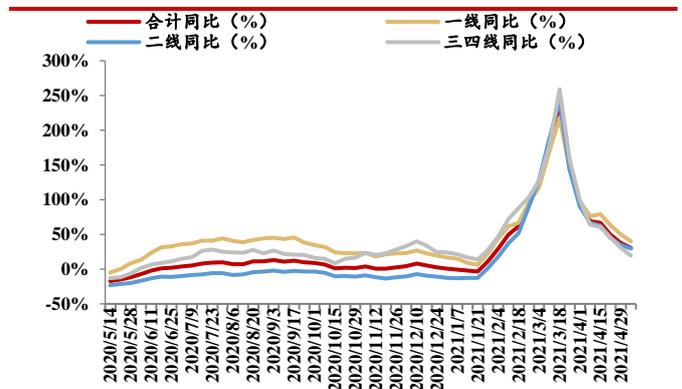
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

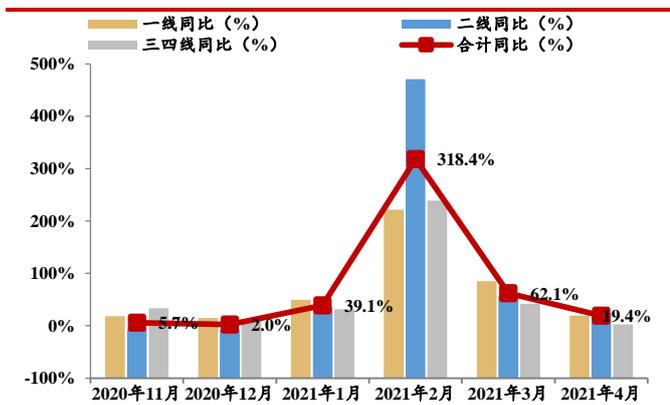
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

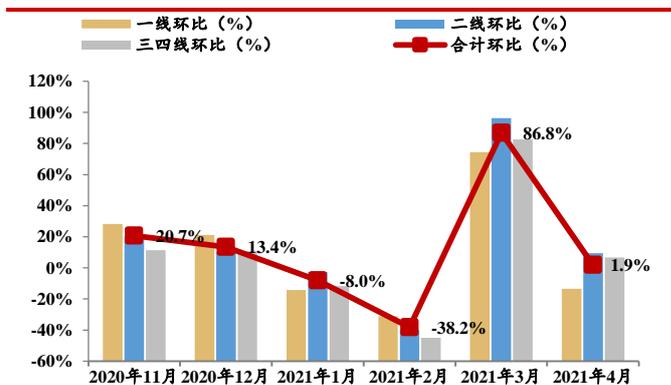
4月份，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交101541套，同比增速19.4%，环比增速1.9%；合计成交面积977.7万平方米，同比增速24.1%，环比增速4.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为19.6%、24.7%和2.5%，环比增速为-13.4%、9.5%和6.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为25.4%、27.8%和10.9%，环比增速为-8.7%、10.8%和4.9%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



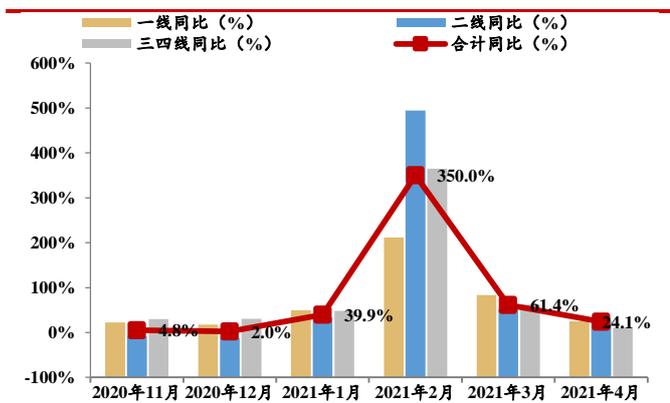
资料来源：Wind, 华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



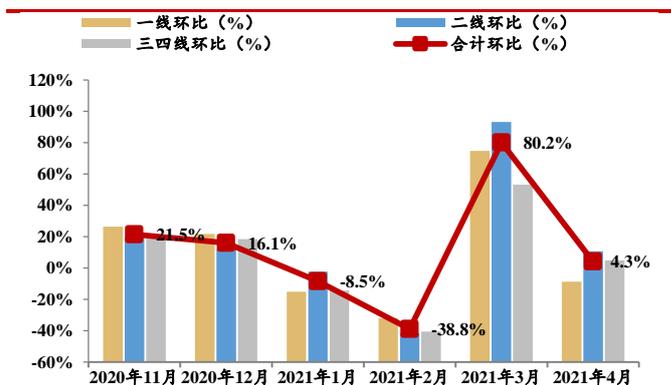
资料来源：Wind, 华西证券研究所

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)	8641	-5.5%	-68.8%	21241
	成交面积 (万平)	79.9	-11.7%	-69.4%	203
一线城市	套数 (套)	2350	-19.5%	-67.9%	6068
	成交面积 (万平)	21.0	-15.4%	-67.3%	53
二线城市	套数 (套)	4623	12.6%	-71.3%	11934
	成交面积 (万平)	42.7	-4.3%	-72.3%	116
三四线城市	套数 (套)	1668	-21.3%	-60.7%	3240
	成交面积 (万平)	16.3	-22.9%	-62.5%	33
<b>重点城市</b>					
北京	套数 (套)	2203	9.3%	-63.5%	4878
	成交面积 (万平)	19.7	14.7%	-62.7%	42
深圳	套数 (套)	147	-83.7%	-88.6%	1190
	成交面积 (万平)	1.3	-83.0%	-88.6%	11
杭州	套数 (套)	809	-10.7%	-62.9%	1750
	成交面积 (万平)	7.6	-5.5%	-62.9%	16
南京	套数 (套)	748	151.0%	-81.8%	2638
	成交面积 (万平)	6.6	515.1%	-81.5%	23
成都	套数 (套)	356	-24.4%	-68.5%	895
	成交面积 (万平)	4.0	-22.5%	-70.1%	11
青岛	套数 (套)	720	43.4%	-65.7%	1710
	成交面积 (万平)	6.5	47.9%	-65.6%	16
厦门	套数 (套)	509	21.2%	-69.1%	1359
	成交面积 (万平)	4.4	23.4%	-72.3%	14
南宁	套数 (套)	235	31.3%	-65.4%	429
	成交面积 (万平)	2.1	29.7%	-65.3%	4
苏州	套数 (套)	683	16.0%	-72.4%	1807
	成交面积 (万平)	6.3	11.0%	-74.8%	20
无锡	套数 (套)	563	-24.0%	-68.6%	1347
	成交面积 (万平)	5.2	-65.6%	-71.9%	13
东莞	套数 (套)	143	-49.1%	-62.6%	347
	成交面积 (万平)	1.2	-56.0%	-69.5%	4
扬州	套数 (套)	182	7.7%	-63.9%	437
	成交面积 (万平)	1.7	8.2%	-64.7%	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)	1009	-24.1%	-58.3%	1713
	成交面积 (万平)	10.1	-24.7%	-58.6%	18

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	217	17.3%	-67.1%	528
	成交面积 (万平)	2.2	20.5%	-69.5%	6
江门	套数 (套)	117	37.6%	-57.5%	215
	成交面积 (万平)	1.0	24.1%	-64.9%	2

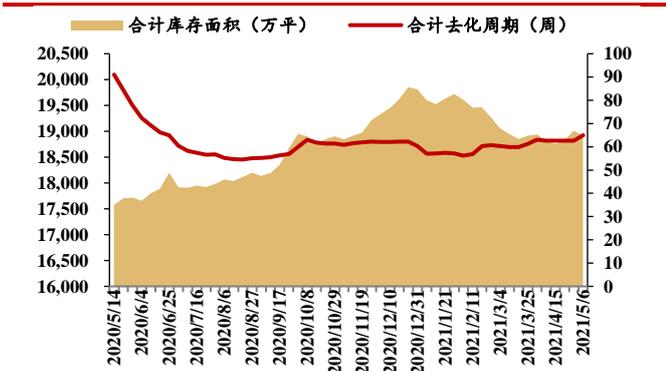
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

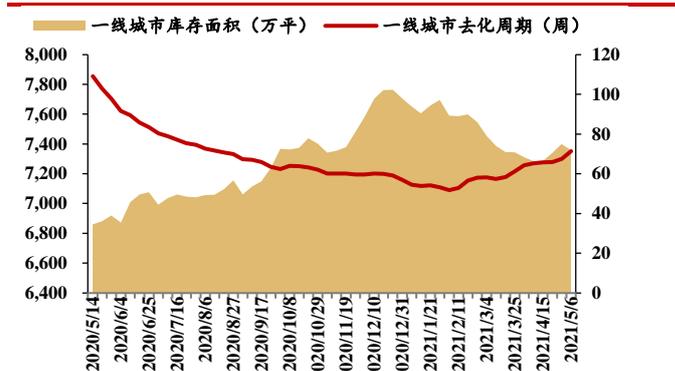
本周 (04.30-05.06), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18913.1 万平方米, 环比增速-0.5%, 去化周期 65 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.5%、-0.5%、-0.4%, 去化周期分别为 71.4 周、57.5 周、72.1 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



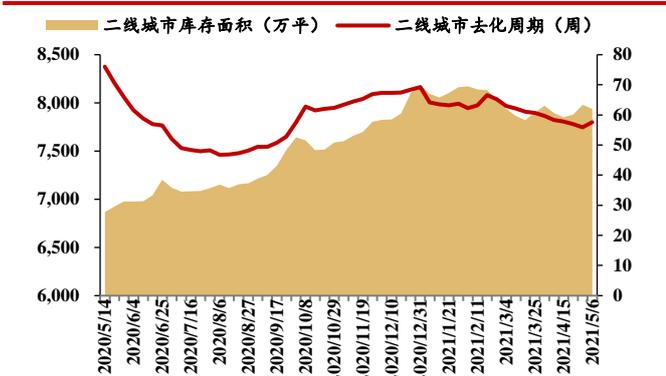
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



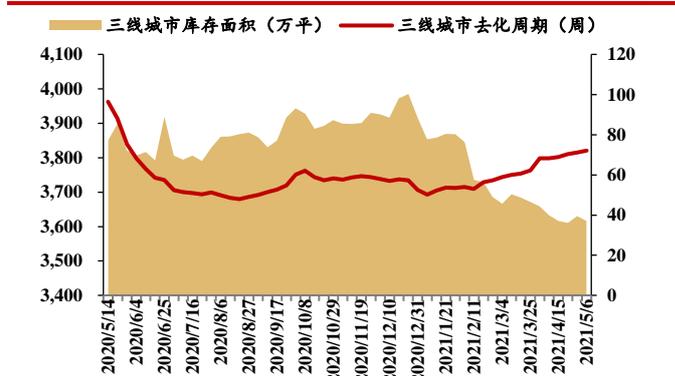
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18913	-0.5%	291.2	65.0	62.6
一线城市	7359	-0.5%	103.0	71.4	67.5
二线城市	7937	-0.5%	138.0	57.5	55.9
三四线城市	3616	-0.4%	50.1	72.1	71.1
<b>重点城市</b>					
北京	2390	-0.7%	23.8	100.3	94.7
上海	2677	-0.9%	38.3	69.9	65.8
广州	1648	-0.2%	30.3	54.3	52.2
深圳	645	0.8%	10.6	60.9	55.4
杭州	1090	-0.7%	27.1	40.3	37.5
南京	2328	-0.9%	34.0	68.4	68.9
南宁	876	0.3%	19.9	44.0	42.5
福州	1442	-0.3%	11.1	129.7	126.1
厦门	339	1.1%	7.8	43.2	43.4
宁波	348	-1.2%	16.0	21.8	20.6
苏州	1514	-0.9%	22.0	68.7	67.6
江阴	469	0.0%	6.5	71.8	70.8
温州	1081	-0.8%	23.2	46.5	45.8
泉州	685	-0.1%	2.8	244.9	257.4
莆田	442	-0.1%	5.3	83.8	84.3
宝鸡	619	0.2%	7.5	82.7	81.7
东营	320	-1.5%	4.8	66.5	63.2

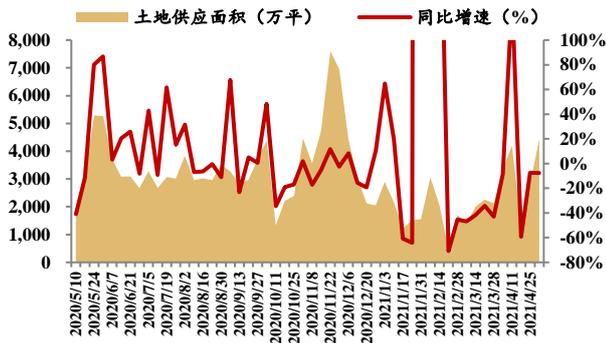
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

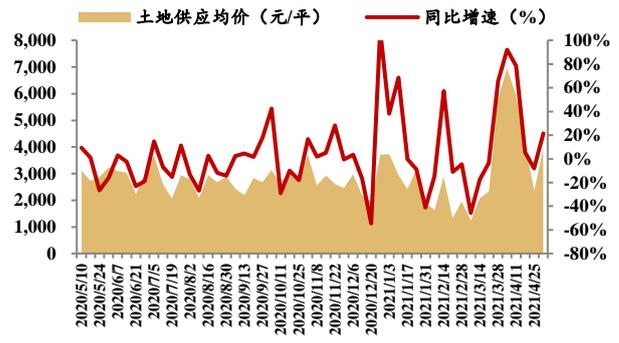
本周（04.26-05.02），土地供给方面，本周供应土地 4444.9 万平方米，同比增速-7.6%；供应均价 3925 元/平方米，同比增速 21.6%。土地成交方面，本周成交土地 2809.8 万平方米，同比增速-23.2%；土地成交金额 1892.9 亿元，同比增速 26%。本周土地成交楼面价 6737 元/平方米，溢价率 20.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 10.3%、32.8%、26%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



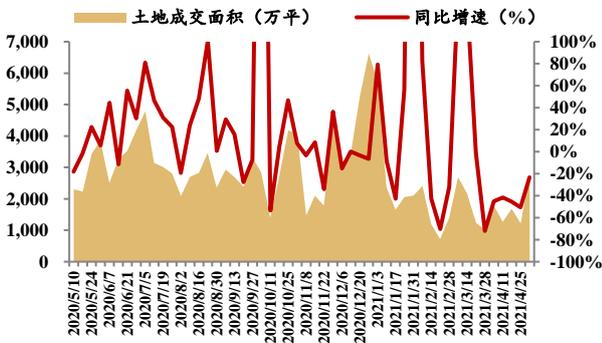
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



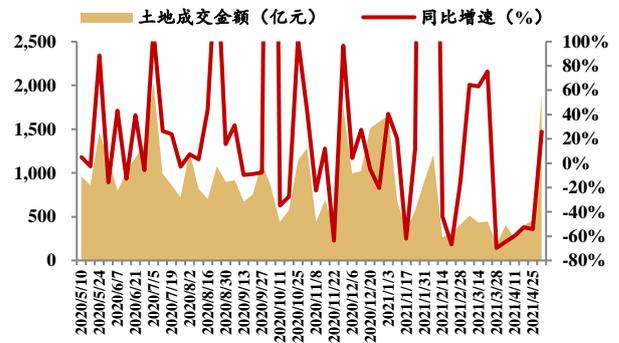
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



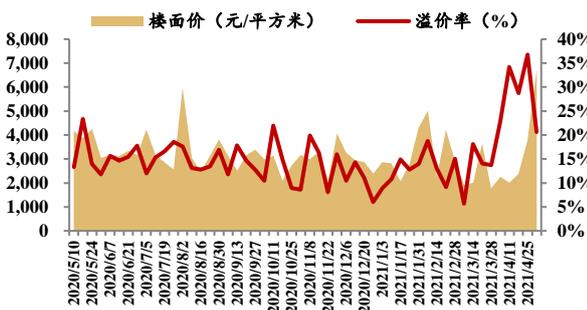
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



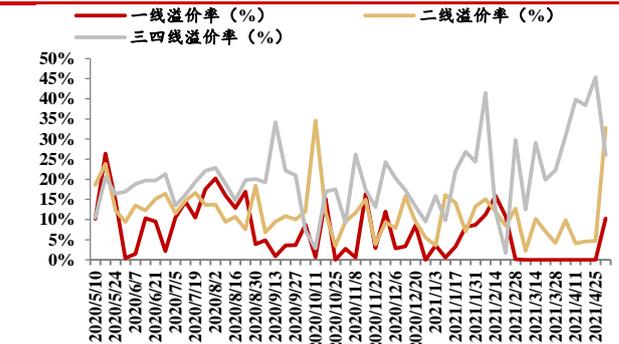
资料来源：Wind，华西证券研究所

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
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
荣盛发展	邢台市	襄都区	595.06	1,547.16	347	85	2021-04-21
荣盛发展	六安市	金寨县	36,376.62	43,651.94	3,270.00	85	2021-04-23
荣盛发展	六安市	金寨县	16,184.36	16,184.36	1,460.00	85	2021-04-23
荣盛发展	六安市	金寨县	44,337.05	66,505.58	3,960.00	85	2021-04-23
荣盛发展	六安市	金寨县	37,441.28	56,161.92	3,370.00	85	2021-04-23
荣盛发展	六安市	金寨县	28,601.01	42,901.52	2,605.00	85	2021-04-23
荣盛发展	徐州市	鼓楼区	54,534.00	117,793.44	117,800.00	65	2021-04-23
佳源国际控股	重庆市	渝北区	172,042.79	216,773.92	224,000.00	100	2021-04-28
佳源国际控股	重庆市	渝北区	35,526.00	46,183.80	23,000.00	100	2021-04-29

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（04.30-05.06）房地产企业合计发行信用债 34.9 亿元，同比增速 215.6%，环比增速-85.7%。4 月份，房地产企业合计发行信用债 796.72 亿元，同比增速-18%，环比增速-9.3%。

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

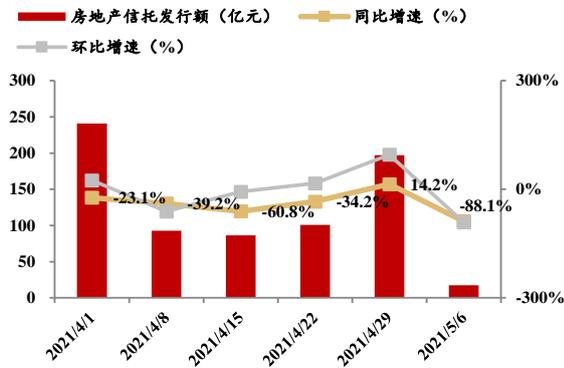
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	1.36	24.60	0.89	156.3%
一般企业债	4	1.36	24.60	0.89	156.3%
公司债	95	32.20	1,185.47	42.71	39.7%
一般公司债	71	24.07	966.87	34.84	45.7%
私募债	24	8.14	218.60	7.88	18.0%
中期票据	55	18.64	620.10	22.34	21.2%
一般中期票据	55	18.64	620.10	22.34	21.2%
短期融资券	63	21.36	458.00	16.50	-27.1%
一般短期融资券	4	1.36	29.60	1.07	-48.1%
超短期融资债券	59	20.00	428.40	15.44	-25.0%
定向工具	23	7.80	191.10	6.89	1.9%
资产支持证券	54	18.31	291.05	10.49	-34.2%
交易商协会 ABN	3	1.02	12.02	0.43	-60.1%
证监会主管 ABS	51	17.29	279.04	10.05	-32.3%
项目收益票据	1	0.34	5.00	0.18	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	295	100.00	2,775.32	100.00	4.2%

资料来源：Wind，华西证券研究所

本周(04.30-05.06)，房地产类集合信托合计发行 17.6 亿元，同比增速-88.1%，环比增速-91.1%，平均收益 7.6%。4 月份，房地产类集合信托合计发行 535 亿元，同比增速-38%，环比增速-24.6%，平均收益为 7.24%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



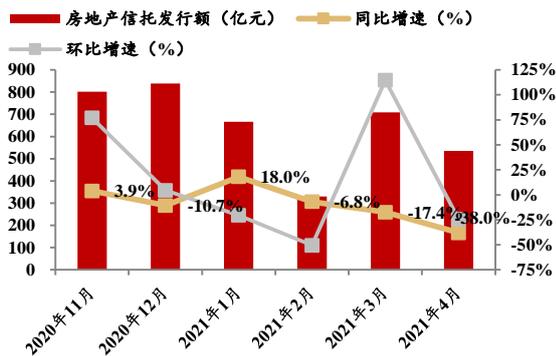
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



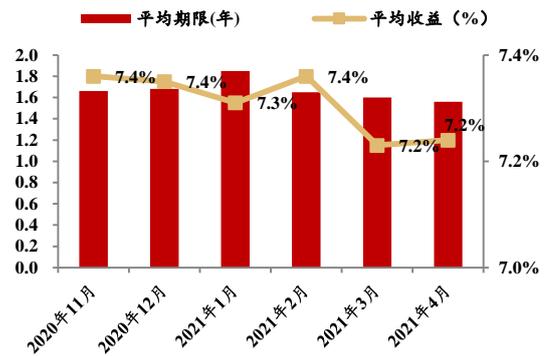
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，财政部表示要健全直接税体系，逐步提高直接税比重，积极稳妥推进房地产税立法和改革。住建部和工信部确定北京、上海、广州、武汉、长沙、无锡等6个城市为智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展第一批试点城市。地方层面，天津提出对新建、改建、盘活等方式筹集的租赁住房进行奖补，最高奖补100万元。山东发布通知，要求商品房销售环节合同中应明确标注商品房公摊面积。广州修订了住房公积金个人购房贷款实施办法，规定贷款期限不超过30年，二手房贷款期限与楼龄之和不超过50年。目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、滨江集团、旭辉控股集团、碧桂园以及物管板块碧桂园服务、恒大物业、招商积余、新城悦服务、永升生活服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

## 6. 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

### 分析师与研究助理简介

由子沛：华西证券房地产行业首席分析师，同济大学及美国西北大学联合培养土木工程专业博士，获得三项国家发明专利，擅长房地产行业政策研究与数据分析，曾就职于民生证券研究院任房地产行业首席分析师；中国财富网“社区金融高峰论坛”特邀嘉宾，证券时报第二届中国证券分析师“金翼奖”房地产行业第三名，第八届Wind“金牌分析师”房地产行业第一名。

侯希得：悉尼大学硕士学位，曾就职于民生证券，2019年加入华西证券任房地产行业分析师。

肖峰：同济大学土木工程专业学士，上海财经大学金融硕士，2020年加入华西证券任房地产行业助理分析师。

### 分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

### 评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的6个月内公司股价相对上证指数的涨跌幅为基准。	买入	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数达到或超过15%
	增持	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数在5%—15%之间
	中性	分析师预测在此期间股价相对上证指数在-5%—5%之间
	减持	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数5%—15%之间
	卖出	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数达到或超过15%
行业评级标准		
以报告发布日后的6个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测在此期间行业指数相对强于上证指数达到或超过10%
	中性	分析师预测在此期间行业指数相对上证指数在-10%—10%之间
	回避	分析师预测在此期间行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

### 华西证券研究所：

地址：北京市西城区太平桥大街丰汇园11号丰汇时代大厦南座5层

网址：<http://www.hx168.com.cn/hxzq/hxindex.html>

## 华西证券免责声明

华西证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司签约客户使用。本公司不会因接收人收到或者经由其他渠道转发收到本报告而直接视其为本公司客户。

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为的已经公开的资料或者研究人员的实地调研资料，但本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载资料、意见以及推测仅于本报告发布当日的判断，且这种判断受到研究方法、研究依据等多方面的制约。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及预测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息始终保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者需自行关注相应更新或修改。

在任何情况下，本报告仅提供给签约客户参考使用，任何信息或所表述的意见绝不构成对任何人的投资建议。市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告视为做出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在任何情况下，本报告均未考虑到个别客户的特殊投资目标、财务状况或需求，不能作为客户进行客户买卖、认购证券或者其他金融工具的保证或邀请。在任何情况下，本公司、本公司员工或者其他关联方均不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告而导致的任何可能损失负有任何责任。投资者因使用本公司研究报告做出的任何投资决策均是独立行为，与本公司、本公司员工及其他关联方无关。

本公司建立起信息隔离墙制度、跨墙制度来规范管理跨部门、跨关联机构之间的信息流动。务请投资者注意，在法律许可的前提下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的前提下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华西证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。