

社融增速有所回落，销售同比保持快增

房地产行业周报-20210515

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 1.13%，沪深 300 指数上涨 2.29%，相对收益为-1.16%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(05.07-05.13)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 94661 套，同比增速 25.3%，环比增速 45.6%；合计成交面积 975.4 万平方米，同比增速 25%，环比增速 55.9%。

本周(05.07-05.13)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 20647 套，同比增速-11.4%，环比增速 138.9%；合计成交面积 204.4 万平方米，同比增速-9.1%，环比增速 155.8%。

本周(05.07-05.13)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18807.2 万平方米，环比增速-0.6%，去化周期 61.8 周。

本周(05.03-05.09)，供应土地 537.1 万平方米，同比增速-71.6%；成交土地 763 万平方米，同比增速-66.9%；土地成交金额 707.8 亿元，同比增速-26.4%。

本周(05.07-05.13)，房地产企业合计发行信用债 147.9 亿元，同比增速 89.2%，环比增速 290.2%；房地产类集合信托合计发行 87.7 亿元，同比增速-59.2%，环比增速 25.4%。

投资建议

本周，央行公布 2021 年 4 月社融数据，4 月新增社融 1.85 万亿，同比减少 1.25 万亿，存量社融增速 11.7%，环比下降 0.6pct，居民中长期贷款新增 4918 亿元，同比多增 529 亿元，反映房地产市场仍保持热度。财政部、全国人大常委会预算工委、住房和城乡建设部、税务总局负责人主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。地方层面，合肥规定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。绍兴明确试行公证摇号公开销售、提高预售许可条件以及建立健全房地联动机制等措施。宁波建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制。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：youzpz@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	27.07	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	7.8	7.5	6.1	5.3
600048.SH	保利地产	13.63	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	5.8	5.6	4.4	3.7
000656.SZ	金科股份	6.42	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	6.1	4.9	4.0	3.4
000961.SZ	中南建设	6.72	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	6.0	3.6	2.8	2.4
000671.SZ	阳光城	5.61	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	6.2	4.7	3.2	2.7
601155.SH	新城控股	43.98	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	7.8	6.5	5.4	4.6
002244.SZ	滨江集团	4.54	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	8.7	6.1	5.2	4.2
2007.HK	碧桂园	7.84	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	5.47	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	6.8	5.5	4.8	4.0
1238.HK	宝龙地产	6.57	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	6.7	4.5	3.5	2.9
6098.HK	碧桂园服务	62.98	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	101.6	65.6	47.7	33.9
001914.SZ	招商积余	20.07	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	49.0	49.0	32.9	25.1
6666.HK	恒大物业	10.21	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	42.5	24.1	15.5
1755.HK	新城悦服务	18.52	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	53.7	33.7	23.3	10.5
1995.HK	永升生活服务	15.59	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	103.9	64.9	43.3	28.3
002968.SZ	新大正	43.04	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	22.8	35.3	27.8	22.2
603506.SH	南都物业	20.46	买入	0.85	1.03	1.32	1.60	24.1	19.9	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.....	9
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

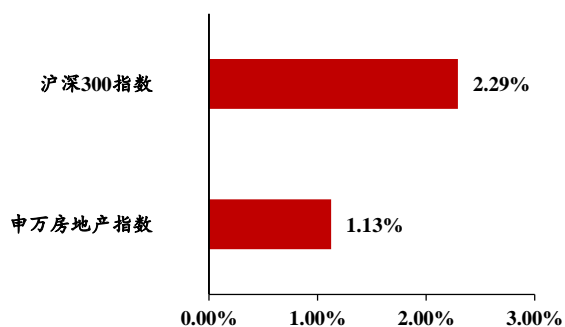
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	14
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	14
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	14
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	14
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	15
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	15
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	15
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	15
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	18
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.....	9
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

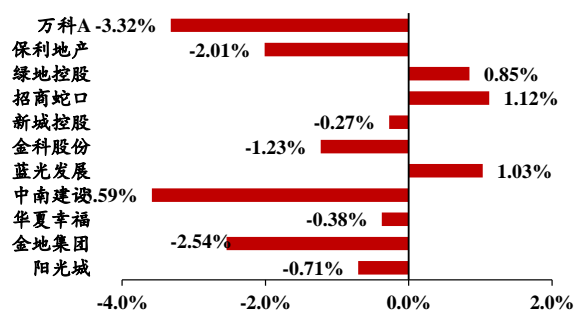
本周，申万房地产指数上涨 1.13%，沪深 300 指数上涨 2.29%，相对收益为-1.16%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：中国国贸、京汉股份、皇庭国际、凤凰股份、苏宁环球，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为粤泰股份、嘉凯城、海航投资、新大正、长春经开。

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】财政部等 4 部门：5 月 11 日，财政部、住建部、税务局等 4 部门在京召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。（观点地产网）

【中央政策】统计局：5 月 11 日，国家统计局公布，2021 年 4 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.9%，环比下降 0.3%。（观点地产网）

【地方政策】石家庄：将外来务工人员申请公共租赁住房条件调整为“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”，无需持居住证满 6 个月；公共租赁住房申请家庭不再需要提供养老保险和婚姻状况证明材料。（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，规定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】绍兴：绍兴市房地产市场持续健康发展协调小组办公室印发《关于进一步促进绍兴市房地产市场平稳健康发展的通知》，明确试行公证摇号公开销售、提高预售许可条件以及建立健全房地联动机制等措施。（澎湃新闻网）

【地方政策】北京：北京市住房公积金管理中心发布《关于进一步优化购买域内存量住房提取住房公积金业务的通知》，购买者提供过户后的房屋所有权证或不动产权证编号后，管理中心将通过与市住建委、市规自委通过联网核查，完成线上审批。审批通过后资金自动转入本人公积金卡账户，无需到柜台办理。（观点地产网）

【地方政策】河南：河南省人民政府发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的实施意见》，提出要建立健全城乡统一的建设用地市场，盘活存量建设用地。(观点地产网)

【地方政策】宁波：为贯彻落实《关于进一步加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》相关要求，建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制，宁波先行发布 9 个热点学区范围内，112 个小区的二手住房交易参考价格。(澎湃新闻网)

【市场行情】央行：4 月份人民币存款减少 7252 亿元，同比多减 2 万亿元。其中，住户存款减少 1.57 万亿元，非金融企业存款减少 3556 亿元，财政性存款增加 5777 亿元，非银行业金融机构存款增加 5268 亿元。(观点地产网)

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	证监会：5 月 10 日，香港证监会公布，落实政府的资助计划，以资助在香港设立的开放式基金型公司及房地产投资信托基金。	观点地产网	2021/5/10
中央政策	财政部等 4 部门：5 月 11 日，财政部、住建部、税务局等 4 部门在京召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。	观点地产网	2021/5/11
中央政策	统计局：5 月 11 日，国家统计局公布，2021 年 4 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.9%，环比下降 0.3%。	观点地产网	2021/5/11
地方政策	北京：北京市住房和城乡建设委员会、市规划和自然资源委员会联合出台《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，仅提交《家庭购房申请表》《购房承诺书》原件。	北京青年报	2021/5/7
地方政策	广州：广州住房公积金管理中心发布公告，公开征求新修订的《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》，拟规定：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。	观点地产网	2021/5/7
地方政策	深圳：建设银行内部发通知表示将上调首套及二套房房贷利率 15BP 和 35BP。	证券时报	2021/5/7
地方政策	石家庄：将外来务工人员申请公共租赁住房条件调整为“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”，无需持居住证满 6 个月；公共租赁住房申请家庭不再需要提供养老保险和婚姻状况证明资料。	观点地产网	2021/5/8
地方政策	四川住建厅：深化川渝住房保障领域合作，有重点地发展保障性租赁住房（原政策性租赁住房），大力实施老	四川新闻网	2021/5/7

	旧小区改造，稳步推进棚户区改造，因地制宜推进共有产权住房建设，完善“2+X”的住房保障体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。		
地方政策	成都：成都市住建局会同成都市司法局联合印发了《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。对于登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的商品住房项目，明确按三个要求进行购房资格复核、公证摇号排序和选房。	观点地产网	2021/5/7
地方政策	山东住建厅：公布《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》，购房合同应明确公摊面积，自6月1日起施行。	观点地产网	2021/5/8
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，规定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	绍兴：绍兴市房地产市场持续健康发展协调小组办公室印发《关于进一步促进绍兴市房地产市场平稳健康发展的通知》，明确试行公证摇号公开销售、提高预售许可条件以及建立健全房地联动机制等措施。	澎湃新闻	2021/5/8
地方政策	北京：北京市住房公积金管理中心发布《关于进一步优化购买域内存量住房提取住房公积金业务的通知》，购买者提供过户后的房屋所有权证或不动产权证编号后，管理中心将通过与市住建委、市规自委通过联网核查，完成线上审批。审批通过后资金自动转入本人公积金卡账户，无需到柜台办理。	观点地产网	2021/5/10
地方政策	河南：河南省人民政府发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的实施意见》，提出要建立健全城乡统一的建设用地市场，盘活存量建设用地。	观点地产网	2021/5/10
地方政策	合肥：合肥市房地产业协会发布房产新政“满月”月度效果评估显示，合肥市房地产新政8条实施以来，4月份，合肥市区商品住宅、二手住宅成交量环比分别下降14.3%和27.1%；商品住宅、二手住宅成交价格环比分别下降1.7%和5.3%。	澎湃新闻	2021/5/10
地方政策	宁波：为贯彻落实《关于进一步加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》相关要求，建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制，宁波先行发布9个热点学区范围内，112个小区的二手住房交易参考价格。	澎湃新闻	2021/5/11

地方政策	广州：农业银行广州分行下发个人住房贷款新政通知，对于拟购房产为30年（包含30年）楼龄以上的步梯房，个人住房贷款最高按揭成数不超过5成；30年（不含）楼龄以下的步梯楼或楼龄30年（含）以上的电梯房，最高按揭成数不超过6成。	观点地产网	2021/5/11
地方政策	兰州七里河：召开开展打击违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动动员大会，整治投机炒房行为，对违法违规行为持严查高压态势。	澎湃新闻	2021/5/11
地方政策	北京：北京市首批商品住宅用地集中出让30宗地块，总面积约169公顷，规划建筑规模约345万平方米，共实现土地出让价款约1110亿元人民币。	中新网	2021/5/12
地方政策	深圳：深圳市首批6宗集中出让土地开拍，总建筑面积约91万平方米，总起始价约106亿元，总成交价约138.44亿元。	贝壳财经	2021/5/13
地方政策	厦门：厦门市2021年首批集中供地开始竞拍，当天共出让5宗地块，总用地面积19.25万平方米，总起始价146.9亿元，总成交价190.05亿元。	新京报	2021/5/13
地方政策	福州：福州首场集中供地进入第二天竞拍环节，共有马尾、长乐、滨海新城9宗地入市竞价，总起拍价达47.18亿元。长乐、滨海新城8宗地入市竞价，总出让面积达264.25万平方米，起拍价总额高达43.55亿。	观点地产网	2021/5/13
市场行情	人民日报：5月11日，人民日报刊发《坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位》，数据显示，通过加强房地产金融管理，去年房地产贷款增速8年来首次低于各项贷款增速，新增房地产贷款占各项贷款比重从2016年的44.8%下降到去年的28%。	观点地产网	2021/5/11
市场行情	央行：4月份人民币存款减少7252亿元，同比多减2万亿元。其中，住户存款减少1.57万亿元，非金融企业存款减少3556亿元，财政性存款增加5777亿元，非银行业金融机构存款增加5268亿元。	观点地产网	2021/5/12

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

【万科 A】4 月单月，公司实现销售金额 497.7 亿元，同比+3.8%，销售面积 308.6 万平方米，同比+1.6%。1-4 月实现销售金额 2292.4 亿元，同比+23.4%，合同销售面积 1413.0 万平方米，同比+18.9%。4 月公司新增东莞、珠海等地开发项目 20 个，总计容建筑面积 436.9 万平方米，支付权益地价 183.96 亿元。

【保利地产】4 月单月，公司实现销售金额 512.0 亿元，同比+36.2%；销售面积 330.9 万平方米，同比+35.6%。1-4 月实现销售金额 1754.8 亿元，同比+61.6%；销售面积 1049.2 万平方米，同比+42.9%。4 月公司新增房地产项目 15 个，总计容建筑面积为 251.6 万平方米，支付权益地价 81.5 亿元。

【招商蛇口】4 月单月，公司实现销售金额 293.6 亿元，同比+49.9%；销售面积 131.7 万平方米，同比+53.4%。1-4 月实现销售金额 1016.8 亿元，同比+82.5%；销售面积 446.0 万平方米，同比+90.3%。4 月公司新增房地产项目 20 个，总计容建筑面积 340.4 万平方米，成交总价 408.7 亿元。

【新城控股】公司 4 月单月实现销售额 207.71 亿元，同比+14.99%，销售面积 174.56 万平方米，同比+6.18%；1-4 月累计实现销售额 704.18 亿元，同比+43.58%，销售面积 685.12 万平方米，同比+52.17%。

【世茂集团】公司 4 月单月实现销售额 252.2 亿元，同比+18.79%，销售面积 141.73 万平方米，同比+16.88%；1-4 月累计实现销售额 927.4 亿元，同比+59%，销售面积 523.95 万平方米，同比+58%。

【华润置地】公司 4 月单月实现销售额 332 亿元，同比+75.7%，销售面积 206.24 万平方米，同比+85.1%；1-4 月累计实现销售额 1010 亿元，同比+74.7%，销售面积 580.19 万平方米，同比+77.5%。4 月在西安、佛山、长春、广州及沈阳收购 6 幅地块，总楼面面积约 132.64 万平方米，应付权益对价约 158 亿元。

【龙湖集团】公司 4 月单月实现销售额 221.1 亿元，同比+0.27%，销售面积 121.5 万平方米，同比-7.39%；1-4 月累计实现销售额 823.3 亿元，同比+36.74%，销售面积 479.4 万平方米，同比+34.66%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
万科 A	4 月单月，公司实现销售金额 497.7 亿元，同比+3.8%，销售面积 308.6 万平方米，同比+1.6%。1-4 月实现销售金额 2292.4 亿元，同比+23.4%，合同销售面积 1413.0 万平方米，同比+18.9%。4 月公司新增加开发项目 20 个，分别位于东莞、珠海、南昌、绍兴、温州、常州、嘉兴、金华、沈阳、长春、潍坊、西安、兰州、银川，总计容建筑面积 436.9 万平方米，支付权益地价 183.96 亿元。	2021/5/10
保利地产	4 月单月，公司实现销售金额 512.0 亿元，同比+36.2%；销售面积 330.9 万平方米，同比+35.6%。1-4 月实现销售金额 1754.8 亿元，同比+61.6%；销售面积 1049.2 万平方米，同比+42.9%。4 月公司新增房地产项目 15 个，总计容建筑面积为 251.6 万平方米，支付权益地价 81.5 亿元。	2021/5/10
招商蛇口	4 月单月，公司实现销售金额 293.6 亿元，同比+49.9%；销售面积 131.7 万平方米，同比+53.4%。1-4 月实现销售金额 1016.8 亿元，同比+82.5%；销售面积 446.0 万平方米，同比+90.3%。4 月公司新增	2021/5/10

	房地产项目 20 个，总计容建筑面积 340.4 万平方米，成交总价 408.7 亿元。	
世茂股份	4 月单月，公司实现销售金额 19.4 亿元；销售面积 8.1 亿元。1-4 月，公司实现销售金额约 75 亿元，同比+58%；销售面积约 37 万平方米，同比+79%。4 月单月，公司无新增房地产储备项目。	2021/5/10
中南建设	4 月单月，公司实现销售金额 201.1 亿元，同比+29.1%；销售面积 143.7 万平方米，同比+27.3%。1-4 月实现销售金额 685.2 亿元，同比+84.4%；销售面积 495.2 万平方米，同比+79.1%。4 月公司房地产业务新增项目 5 个，分别位于淮安、苏州、盐城、榆林、普洱，土地总价款为 10.07 亿元，总规划建筑面积 88.67 万平方米。	2021/5/10
融信中国	4 月单月，公司实现销售金额约为 144.43 亿元，同比+48.8%；销售面积约为 70.72 万平方米，同比+56.5%。1-4 月，实现销售金额约为 541.78 亿元，同比+93.9%；销售面积约为 270.12 万平方米，同比+121.9%。	2021/5/10
弘阳地产	4 月单月，公司实现销售金额为 71.8 亿元，同比+22.8%；销售面积为 40.9 万平方米，同比+3.1%。1-4 月，实现销售金额为 266.8 亿元，同比+126.4%；销售面积为 163.3 万平方米，同比+95.6%。	2021/5/10
美的置业	4 月单月，公司实现销售金额 138.8 亿元，同比+58.3%，销售面积约 107.8 万平方米，同比+28.9%。1-4 月，公司实现销售金额 530.6 亿元，同比+120.0%，销售面积约 449.9 万平方米，同比+94.8%。	2021/5/10
正荣地产	4 月单月，公司实现销售金额约为 147.1 亿元，同比+40.1%，销售面积约为 89.9 万平方米，同比+28.69%。1-4 月，公司实现销售金额约为 547.1 亿元，同比+92.7%；销售面积约为 328.6 万平方米，同比+76.7%。	2021/5/10
金融街	拟发行规模不超过 11.3 亿元的公司债券，期限为 5 年，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权，利率询价区间为 3.10%-4.10%。	2021/5/10
南山控股	公司持股 5%以上股东上海南山将其所持公司 1093.45 万股股份通过大宗交易方式转让给南山集团。本次权益变动后，上海南山持股比例由 5.403814%下降至 4.999997%，首次低于 5%以下。	2021/5/10
美好置业	截至 2021 年 4 月 30 日，公司累计回购 2285.08 万股，占公司总股份比例 0.93%。	2021/5/10
合生创展集团	普通股（证券代号：754）的买卖单位，将由 2000 股更改为 100 股，新股票之模样及颜色将与现有股票相同。于 2021 年 5 月 7 日，公司回购 113 万股股份，占比 0.0516%。	2021/5/10
融创服务	融创服务投资与泰兴控股及泰涛控股就收购事项订立正式协议。融创服务投资收购彰泰服务 80%股权的代价调整为 7.3 亿元。	2021/5/10

融创中国	融创西南集团、南宁融瑞、彰泰集团及其全资附属公司与合资公司就合作事项订立正式协议，南宁融瑞应向合资公司投入的资金总额由约 99.1 亿元调减至约 91.7 亿元。	2021/5/10
新城控股	公司 4 月单月实现销售额 207.71 亿元，同比+14.99%，销售面积 174.56 万平方米，同比+6.18%；1-4 月累计实现销售额 704.18 亿元，同比+43.58%，销售面积 685.12 万平方米，同比+52.17%。	2021/5/11
首开股份	公司 4 月单月实现销售额 119.56 亿元，同比+33.56%，销售面积 32.49 万平方米，同比-4.24%；1-4 月累计实现销售额 397.35 亿元，同比+84.44%，销售面积 119.53 万平方米，同比+55.73%。	2021/5/11
世茂集团	公司 4 月单月实现销售额 252.2 亿元，同比+18.79%，销售面积 141.73 万平方米，同比+16.88%；1-4 月累计实现销售额 927.4 亿元，同比+59%，销售面积 523.95 万平方米，同比+58%。	2021/5/11
越秀地产	公司 4 月单月实现销售额 77.91 亿元，同比+42%，销售面积 30.59 万平方米，同比+31%；1-4 月累计实现销售额 327.52 亿元，同比+124%，销售面积 117.87 万平方米，同比+103%。	2021/5/11
宝龙地产	公司 4 月单月实现销售额 85.05 亿元，同比+45.66%，销售面积 55.62 万平方米，同比+49.4%；1-4 月累计实现销售额 331.19 亿元，同比+139%，销售面积 213.94 万平方米，同比+139.5%。	2021/5/11
禹洲集团	公司 4 月单月实现销售额 92.23 亿元，同比-4.2%，销售面积 50.32 万平方米，同比-16.41%；1-4 月累计实现销售额 313.21 亿元，同比+56.69%，销售面积 172.89 万平方米，同比+36.51%。	2021/5/11
保利置业	公司 1-4 月累计实现销售额 158 亿元，同比+83.72%，销售面积 83.6 万平方米，同比+102.9%。	2021/5/11
首创置业	公司 4 月单月实现销售额 74.6 亿元，同比+125.6%，销售面积 34.9 万平方米，同比+283.5%；1-4 月累计实现销售额 251.2 亿元，同比+131.3%，销售面积 112.9 万平方米，同比+219.8%。	2021/5/11
合生创展集团	公司 1-4 月累计实现销售额 149.26 亿元，同比+195.8%，销售面积 41.84 万平方米，同比+2.22%。 公司回购 103.8 万股股份，回购价 30.25-31.35 港元/股，总额 3208.13 万港元/占比 2.069%。	2021/5/11
龙光集团	公司 4 月单月实现销售额 110 亿元，同比+11.9%，销售面积 65.4 万平方米，同比-0.15%；1-4 月累计实现销售额 520 亿元，同比+102.4%，销售面积 243.3 万平方米，同比+42.03%。	2021/5/11
滨江集团	公司子公司以 48.38 亿元获得杭州市江干区 1 块土地，出让建面 10.9 万平方米，土地用途为住宅（设配套公建）用地；以 80.85 亿元获得杭州市江干区 1 块土地，出让建面 17.99 万平方米，土地用途为住宅（设配套公建）用地；以 24.81 亿元获得杭州市萧山区 1 块土地，出让建面 12.74 万平方米，土地用途为住宅（设配套公建）用地；以 18.46 亿元获得杭州市萧山区 1 块土地，出让建面 8.4	2021/5/11

	万平方米，土地用途为住宅（设配套公建）用地；以 10.08 亿元获得杭州市萧山区 1 块土地，出让建面 5.19 万平方米，土地用途为住宅用地、服务设施用地。	
荣盛发展	2021 年 2 月 4 日-5 月 7 日，荣盛创投已通过集中竞价交易方式增持 3432 万股，占总股本 0.79%，增持均价 6.1643 元/股，累计增持 2.12 亿元，本次增持计划时间已过半。	2021/5/11
富力地产	公司已完成“19 富力 01”回售，回售金额为 15.8 亿元，拟对本次回售债券进行转售，转售金额不超过 15.8 亿元。	2021/5/11
旭辉控股集团	公司拟购买尚未赎回的 2023 年到期的 7.625% 优先票据，购买价为 1040.2 美元。	2021/5/11
雅居乐集团	公司建议发行以美元计值的优先票据。	2021/5/11
佳兆业集团	公司已对 2024 年到期利率 9.375% 优先票据的本金 15.8 亿美元进行交换，本金 4.89 亿美元进行收购。	2021/5/11
中国奥园	公司已以 4.41 亿美元赎回 2021 年 5 月到期的 7.5% 优先票据。	2021/5/11
中梁控股	公司以现金要约购买发行在外 2021 年到期的 8.75% 优先票据，最高接纳金额为未偿还本金额与新发行金额较低者，购买价 1005 美元。	2021/5/11
华润置地	公司 4 月单月实现销售额 332 亿元，同比+75.7%，销售面积 206.24 万平方米，同比+85.1%；1-4 月累计实现销售额 1010 亿元，同比+74.7%，销售面积 580.19 万平方米，同比+77.5%。 公司 4 月在西安、佛山、长春、广州及沈阳收购 6 幅地块，总楼面面积约 132.64 万平方米，应付权益对价约 158 亿元。	2021/5/12
龙湖集团	公司 4 月单月实现销售额 221.1 亿元，同比+0.27%，销售面积 121.5 万平方米，同比-7.39%；1-4 月累计实现销售额 823.3 亿元，同比+36.74%，销售面积 479.4 万平方米，同比+34.66%。	2021/5/12
佳源国际控股	公司 4 月单月实现销售额 17.26 亿元，同比+10%，销售面积 16.97 万平方米，同比+1%；1-4 月累计实现销售额 95.58 亿元，同比+105%，销售面积 87.02 万平方米，同比+94%。	2021/5/12
绿地控股	公司 4 月新增房地产项目 8 个，总地价 47.92 亿元，总计容建面 138.05 万平方米。	2021/5/12
碧桂园	公司建议新发行美元优先票据，并建议额外发行美元优先票据，将与 5 亿美元 2025 年到期的 3.125% 优先票据合并并形成单一系列。	2021/5/12
旭辉控股集团	公司拟发行 3.5 亿美元 2026 年到期的绿色优先票据，利率 4.45%，拟发行 1.5 亿美元 2028 年到期的绿色优先票据，利率 4.8%。	2021/5/12
雅居乐集团	公司拟发行 3 亿美元 2026 年到期的绿色优先票据，利率 5.5%。	2021/5/12
合景泰富集团	公司拟发行 3.78 亿美元 2026 年到期的绿色优先票据，利率 6%。	2021/5/12

中梁控股	公司拟发行 3 亿美元 2022 年到期的绿色优先票据，利率 8.5%。	2021/5/12
中南建设	公司拟以 5117 万元收购淄博锦美 51% 股权，并与控股股东共同开发淄博创智花园一期项目。	2021/5/12
富力地产	公司通过资本公积（资本储备）将注册资本由 9.38 亿元增至 37.52 亿元，本次转增资本不增加公司股份数，每股面值由 0.25 元增至 1 元。	2021/5/12
禹洲集团	公司已以 3.66 亿美元赎回尚未偿还的 2021 年到期利率 7.9% 的优先票据。 公司已完成“第一期公司债券品种一”回购及返售，本金总额 19.99 亿元，返售价 100 元（相当于面值）。	2021/5/12
合生创展集团	公司回购 79.82 万股股份，回购价 30.1-31.35 港元/股，总额 2479.55 港元/占比 2.1048%。	2021/5/12
绿城中国	德勤·关黄陈方会计师行将退任公司核数师，拟委任安永会计师事务所为新任核数师。	2021/5/12
碧桂园	公司发行 5 亿美元 4 年期优先票据，利率 3.125%。公司赎回于 2023 年 9 月到期的 4.75% 优先票据。	2021/5/13
滨江集团	公司拟发行不超过 30 亿元不超过 2 年期购房尾款 ABS。	2021/5/13
合生创展集团	公司发行 3 亿美元 3 年期优先票据，利率 7.0%。回购 2.1 万股股份，回购价 32.10-32.65 港元/股，总额 68.1 万港元，占比 2.1%。	2021/5/13
佳兆业集团	公司拟供发行 10 亿美元 3 年期优先票据，利率 9.375%。	2021/5/13
华夏幸福	公司及下属子公司新增未能如期偿还债务本息金额 101.41 亿元。截至目前，公司累计未能如期偿还债务本息合计 572.20 亿元。	2021/5/13
中国恒大	恒大集团以每股 40.92 港元配售 2.6 亿股出售恒大汽车股份，占恒大汽车已发行股数约 2.66%，配股金额约 106 亿港元。	2021/5/14
新力控股集团	公司 4 月单月实现销售额 76 亿元；1-4 月累计实现销售额 349.2 亿元；累计销售面积 232.5 万平方米。	2021/5/14
金融街	公司完成发行 5 年期 11.3 亿元的公司债券，票面利率为 3.48%。	2021/5/14
陆家嘴	公司分配 A 股每股现金红利 0.498 元，B 股每股现金红利 0.076731 美元。	2021/5/14
我爱我家	公司拟筹划员工持股计划，员工持股计划所持有的公司股票总数累计不超过股本总额的 9.53%。	2021/5/14

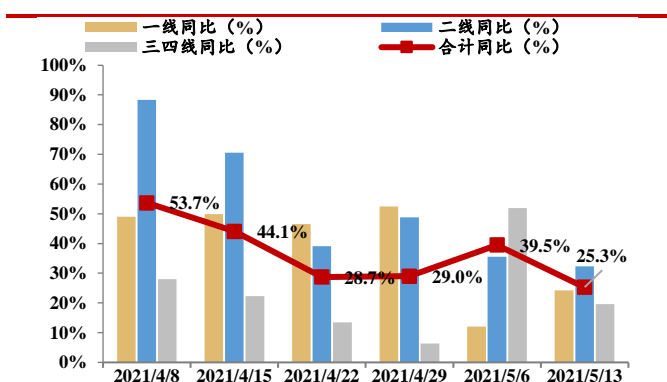
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

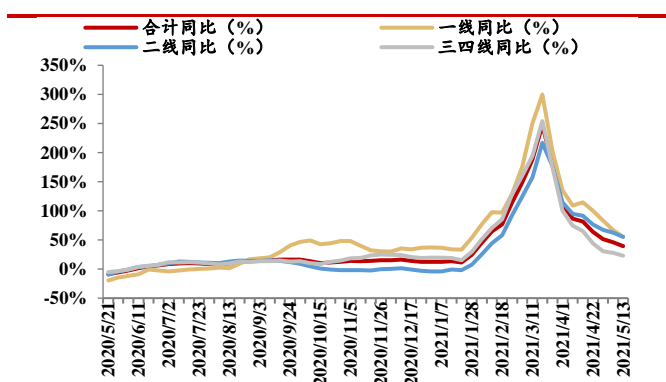
本周(05.07-05.13)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 94661 套，同比增速 25.3%，环比增速 45.6%；合计成交面积 975.4 万平方米，同比增速 25%，环比增速 55.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 24.2%、32.3%和 19.6%，环比增速为 34.6%、74.7%和 28.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 16.8%、40.8%和 12%，环比增速为 38.7%、89.4%和 32.2%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



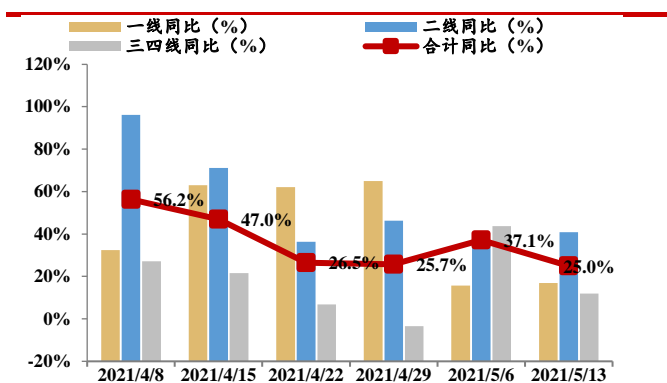
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



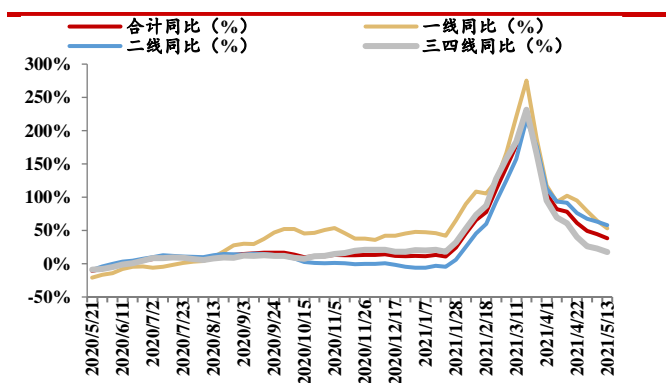
资料来源：Wind，华西证券研究所

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）

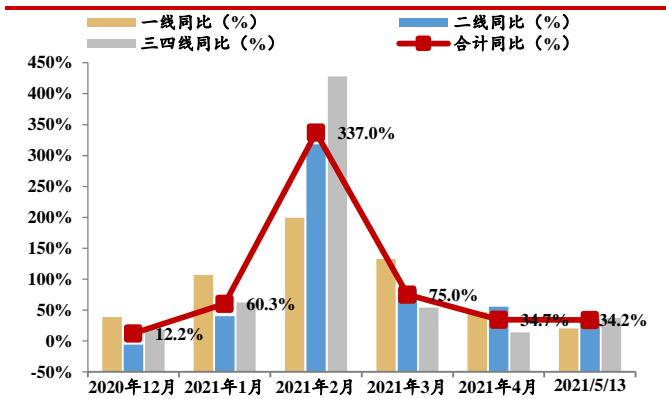


资料来源：Wind，华西证券研究所

本月至今(05.01-05.13)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 143972 套，同比增速 34.2%，环比增速 0.8%；合计成交面积 1445.3 万平方米，同比增速 32%，环比增速-2.5%。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 20.3%、35.3%和 37.1%，环比增速为-13.4%、-11.7%和 19.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 15.3%、41%和 27.8%，环比增速为-13%、-11.3%和 12.4%。

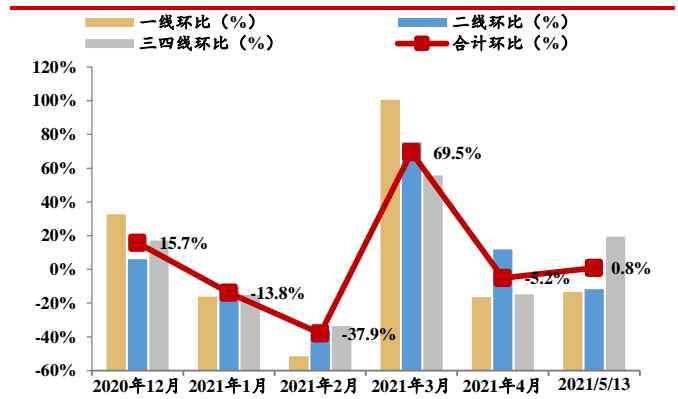
请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



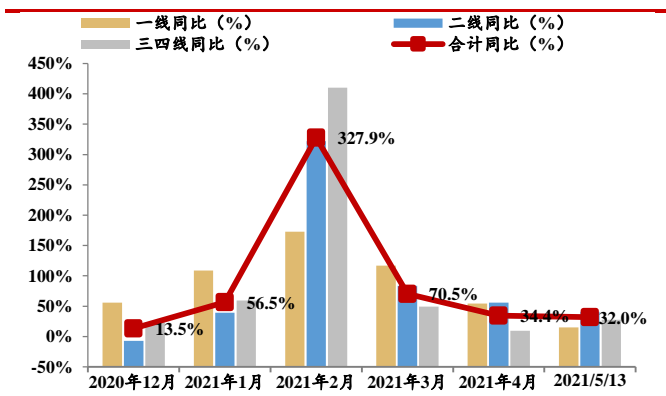
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



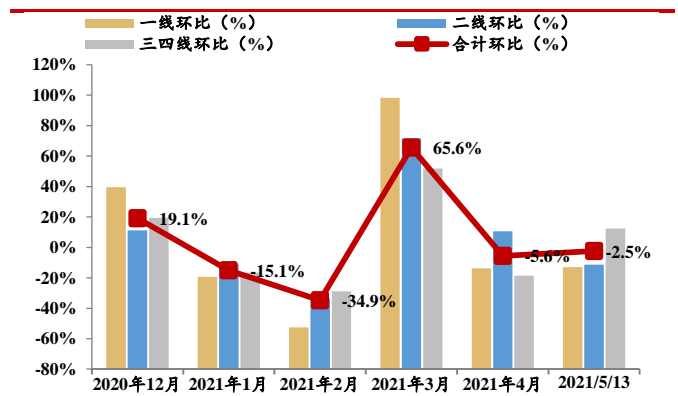
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	94661	25.3%	45.6%	83358
	成交面积 (万平)	975.4	25.0%	55.9%	846
一线城市	套数 (套)	11324	24.2%	34.6%	12950
	成交面积 (万平)	99.8	16.8%	38.7%	111
二线城市	套数 (套)	40217	32.3%	74.7%	34624
	成交面积 (万平)	476.0	40.8%	89.4%	398
三四线城市	套数 (套)	43120	19.6%	28.3%	35783
	成交面积 (万平)	399.6	12.0%	32.2%	337
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2464	82.1%	94.5%	2674
	成交面积 (万平)	23.8	68.3%	108.9%	26
上海	套数 (套)	3847	-5.2%	7.2%	4919
	成交面积 (万平)	31.6	-23.5%	8.0%	42
广州	套数 (套)	3802	43.7%	23.5%	4231
	成交面积 (万平)	34.1	59.7%	26.2%	33
深圳	套数 (套)	1211	14.2%	153.9%	1126
	成交面积 (万平)	10.3	20.0%	141.1%	10
杭州	套数 (套)	4492	107.5%	255.4%	2771
	成交面积 (万平)	49.1	117.1%	263.6%	30
南京	套数 (套)	3794	-1.4%	43.5%	3369
	成交面积 (万平)	48.5	2.0%	51.7%	42
武汉	套数 (套)	6685	147.0%	114.3%	5234
	成交面积 (万平)	76.5	156.9%	121.1%	59
成都	套数 (套)	4452	-2.6%	88.4%	4456
	成交面积 (万平)	79.0	5.1%	89.6%	75
青岛	套数 (套)	3431	22.2%	97.3%	3376
	成交面积 (万平)	39.8	23.2%	97.4%	39
福州	套数 (套)	2567	267.8%	259.0%	1727
	成交面积 (万平)	21.0	272.7%	282.0%	14
厦门	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	1453
	成交面积 (万平)	9.6	62.2%	-15.5%	12
济南	套数 (套)	4041	-10.8%	35.4%	3907
	成交面积 (万平)	37.9	-4.1%	49.5%	39
宁波	套数 (套)	2962	64.6%	336.9%	1684
	成交面积 (万平)	33.4	55.1%	302.9%	19
南宁	套数 (套)	4121	15.0%	115.8%	2922
	成交面积 (万平)	35.3	28.7%	135.0%	25

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

苏州	套数 (套)	2439	38.8%	57.8%	2231
	成交面积 (万平)	32.4	72.5%	82.8%	26
无锡	套数 (套)	1233	10.5%	-51.1%	1494
	成交面积 (万平)	13.5	14.2%	-48.4%	17

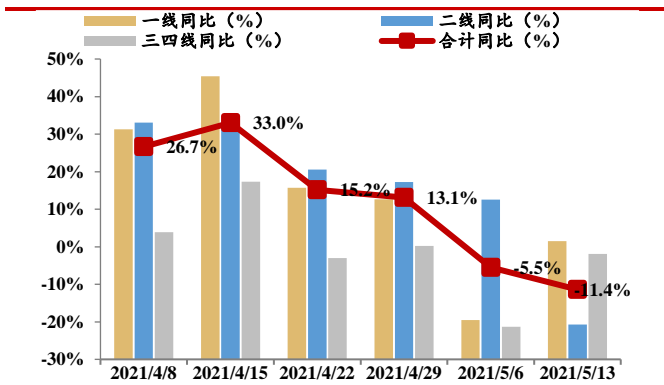
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

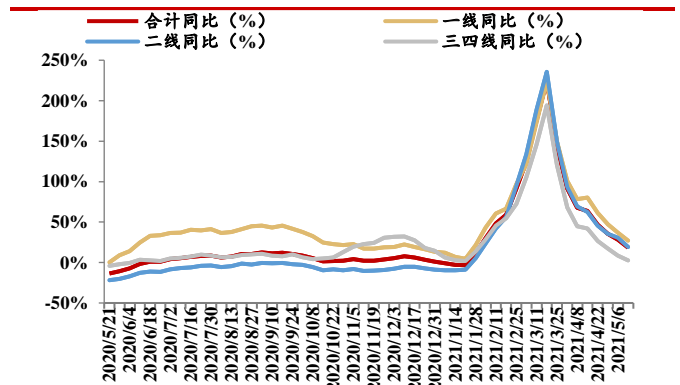
本周(05.07-05.13)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 20647 套，同比增速-11.4%，环比增速 138.9%；合计成交面积 204.4 万平方米，同比增速-9.1%，环比增速 155.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 1.5%、-20.7%和-1.9%，环比增速为 185.8%、121.1%和 122.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 6.2%、-20.5%和 5.1%，环比增速为 183%、136.5%和 171.2%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



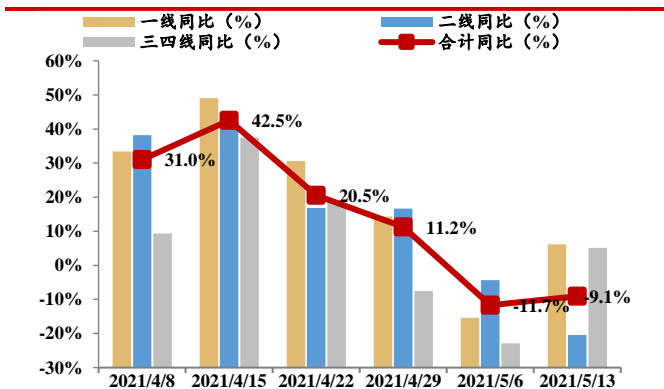
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



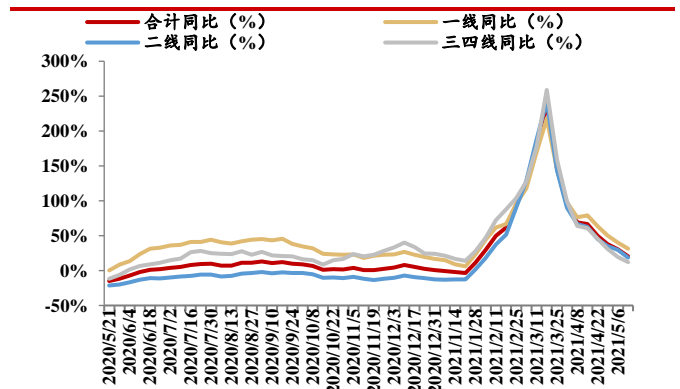
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

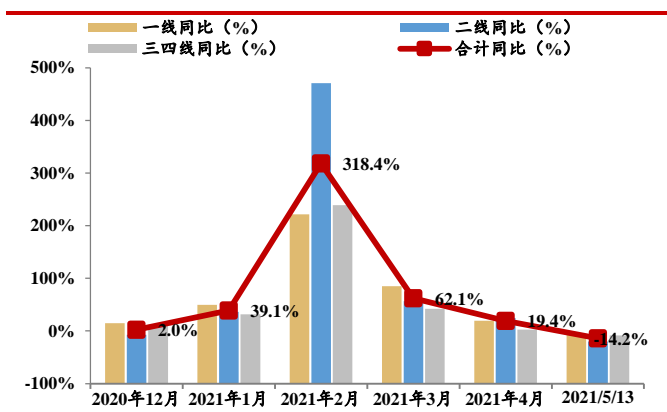
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

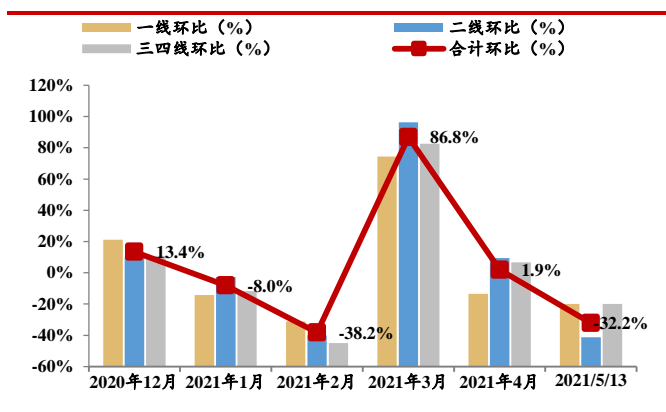
本月至今（05.01-05.13），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 24403 套，同比增速-14.2%，环比增速-32.2%；合计成交面积 239.3 万平方米，同比增速-15.2%，环比增速-32.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-6.5%、-20.3%和-8.3%，环比增速为-19.8%、-41.3%和-19.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-1.7%、-23.8%和-7.8%，环比增速为-19.2%、-44.2%和-9.2%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



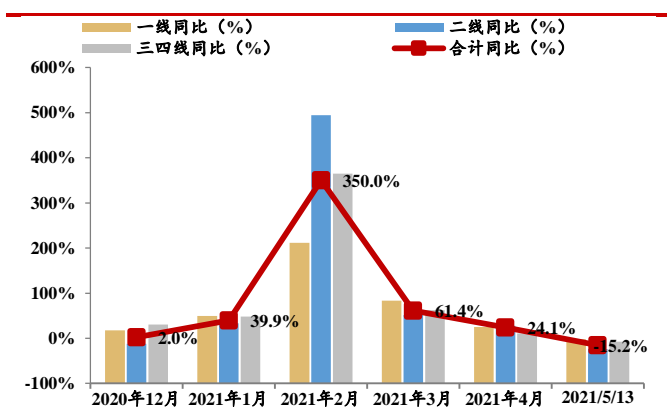
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



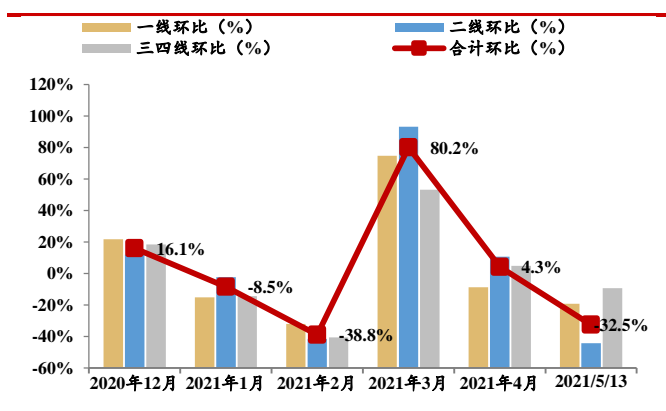
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	20647	-11.4%	138.9%	20983
	成交面积 (万平)	204.4	-9.1%	155.8%	202
一线城市	套数 (套)	6717	1.5%	185.8%	6071
	成交面积 (万平)	59.4	6.2%	183.0%	54
二线城市	套数 (套)	10223	-20.7%	121.1%	11655
	成交面积 (万平)	100.9	-20.5%	136.5%	114
三四线城市	套数 (套)	3707	-1.9%	122.2%	3258
	成交面积 (万平)	44.1	5.1%	171.2%	34
重点城市					
北京	套数 (套)	5684	27.2%	158.0%	4927
	成交面积 (万平)	50.4	32.3%	156.0%	43
深圳	套数 (套)	1033	-52.0%	602.7%	1144
	成交面积 (万平)	9.0	-49.7%	593.8%	11
杭州	套数 (套)	1759	-9.1%	117.4%	1715
	成交面积 (万平)	16.5	-8.5%	117.8%	16
南京	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	2279
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	20
成都	套数 (套)	1092	-24.4%	206.7%	906
	成交面积 (万平)	12.7	-25.0%	218.0%	11
青岛	套数 (套)	2096	28.8%	191.1%	1755
	成交面积 (万平)	19.2	29.8%	194.5%	16
厦门	套数 (套)	1244	13.5%	144.4%	1341
	成交面积 (万平)	12.1	-19.6%	173.4%	13
南宁	套数 (套)	285	-50.3%	21.3%	428
	成交面积 (万平)	2.6	-49.0%	27.1%	4
苏州	套数 (套)	2138	40.0%	213.0%	1853
	成交面积 (万平)	22.8	57.4%	264.6%	20
无锡	套数 (套)	1609	-16.8%	185.8%	1380
	成交面积 (万平)	15.0	-20.6%	188.1%	13
东莞	套数 (套)	388	-46.3%	171.3%	341
	成交面积 (万平)	3.6	-51.1%	195.3%	4
扬州	套数 (套)	550	6.8%	202.2%	440
	成交面积 (万平)	6.3	30.7%	264.4%	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)	1918	32.8%	90.1%	1734
	成交面积 (万平)	18.3	16.6%	80.8%	18

金华	套数 (套)	618	2.7%	184.8%	524
	成交面积 (万平)	13.3	36.6%	509.2%	7
江门	套数 (套)	233	-23.4%	99.1%	220
	成交面积 (万平)	2.7	3.2%	161.5%	2

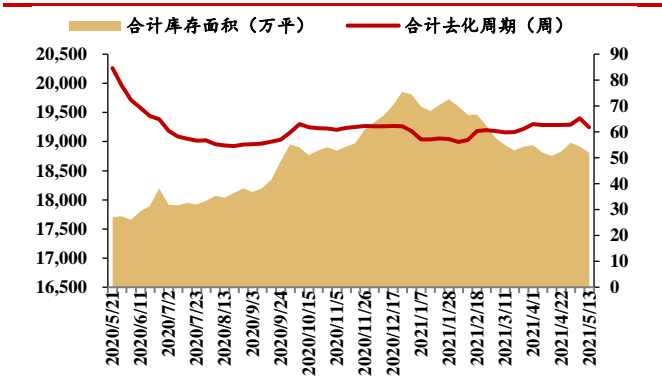
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

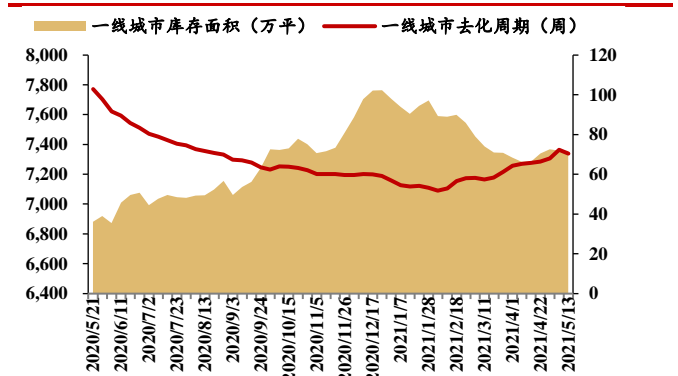
本周 (05.07-05.13), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18807.2 万平方米, 环比增速-0.6%, 去化周期 61.8 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0%、-1.1%、-0.4%, 去化周期分别为 70.5 周、52.7 周、70.4 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



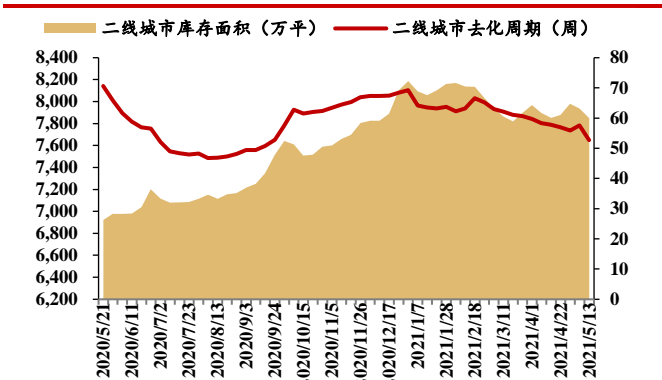
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



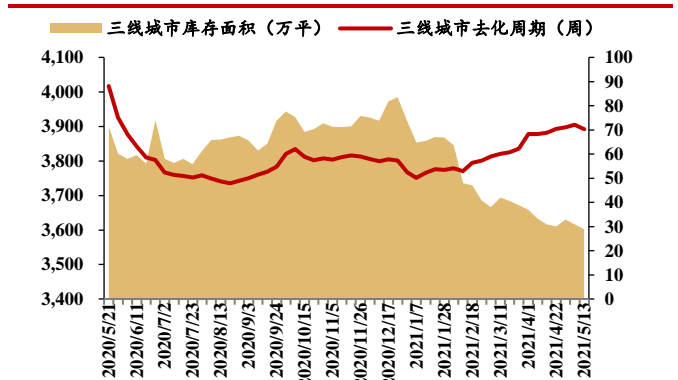
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18807	-0.6%	304.5	61.8	65.2
一线城市	7357	0.0%	104.4	70.5	72.3
二线城市	7848	-1.1%	148.9	52.7	57.5
三四线城市	3602	-0.4%	51.2	70.4	72.1
重点城市					
北京	2346	-1.8%	24.3	96.3	100.3
上海	2754	2.9%	38.3	71.8	71.3
广州	1625	-1.4%	30.8	52.8	55.2
深圳	632	-2.0%	11.0	57.7	60.9
杭州	1071	-1.8%	29.8	36.0	40.3
南京	2318	-0.4%	37.0	62.7	68.4
南宁	866	-1.1%	21.4	40.5	44.0
福州	1435	-0.5%	12.2	117.7	129.7
厦门	332	-2.1%	7.8	42.7	43.2
宁波	326	-6.2%	17.5	18.7	21.8
苏州	1500	-0.9%	23.3	64.3	68.7
江阴	469	0.0%	6.7	70.2	71.8
温州	1087	0.6%	22.9	47.5	46.5
泉州	679	-0.9%	3.0	222.8	244.9
莆田	437	-1.1%	5.4	81.0	83.8
宝鸡	608	-1.7%	8.0	75.9	82.7
东营	321	0.3%	5.1	62.5	66.5

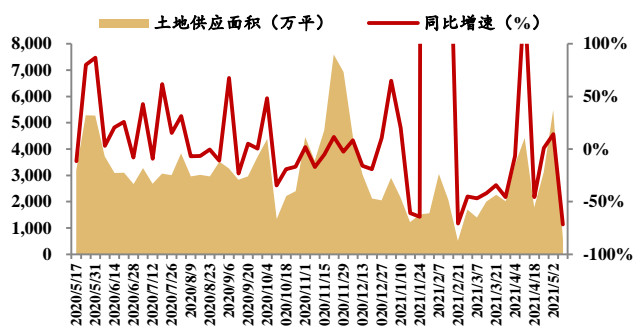
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

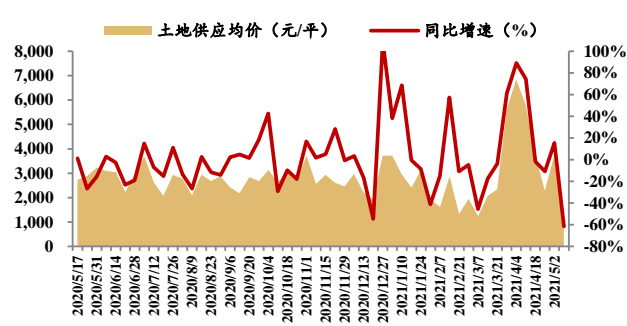
本周（05.03-05.09），土地供给方面，本周供应土地 537.1 万平方米，同比增速-71.6%；供应均价 1200 元/平方米，同比增速-61.4%。土地成交方面，本周成交土地 763 万平方米，同比增速-66.9%；土地成交金额 707.8 亿元，同比增速-26.4%。本周土地成交楼面价 9277 元/平方米，溢价率 19.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、24.6%、0%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



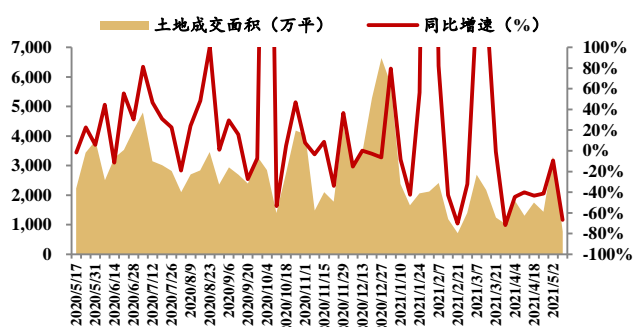
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



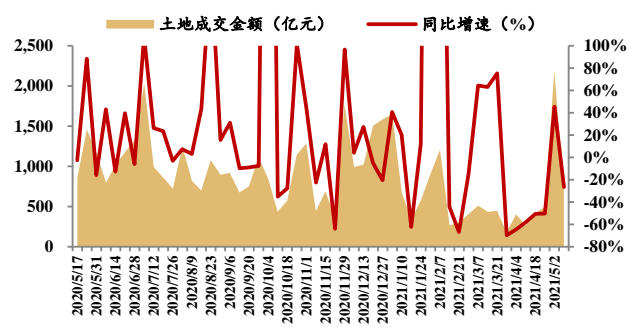
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



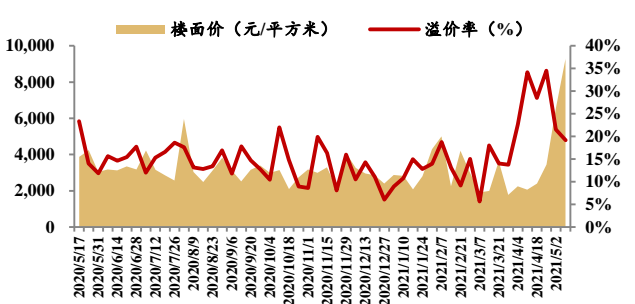
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



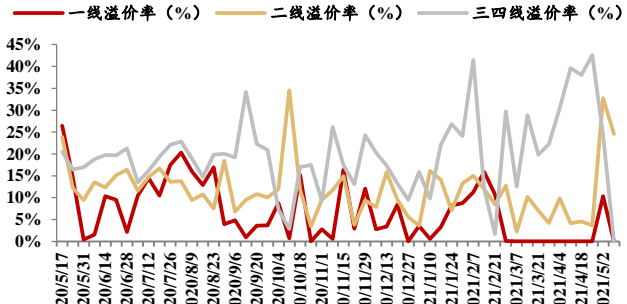
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

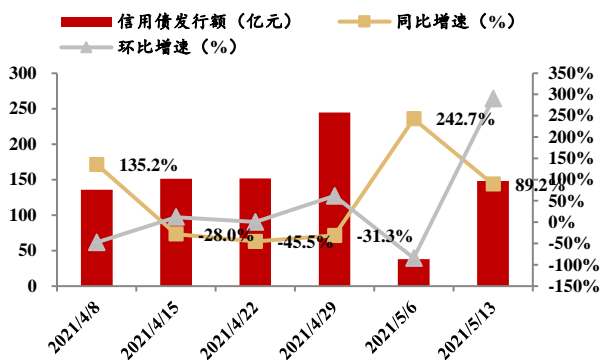
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
保利地产	广州市	增城区	51,144.84	153,434.52	153,500.00	100	2021-04-26
招商蛇口	广州市	南沙区	59,907.00	257,600.10	413,100.00	100	2021-04-26
华润置地	广州市	白云区	41,065.00	73,917.00	212,788.00	100	2021-04-26
融创中国	广州市	南沙区	12,679.00	50,716.00	101,020.00	100	2021-04-26
越秀地产	广州市	番禺区	49,984.00	149,952.00	97,175.00	95.48	2021-04-26
越秀地产	广州市	黄埔区	63,816.00	76,579.20	163,107.00	95.48	2021-04-26
碧桂园	广州市	从化区	18,826.02	52,712.86	38,731.00	100	2021-04-27
招商蛇口	广州市	白云区	44,911.00	134,733.00	358,967.00	50	2021-04-27
越秀地产	广州市	白云区	188,998.00	621,803.42	186,187.00	95.48	2021-04-27
万科	绍兴市	越城区	67,488.00	94,483.20	245,500.00	100	2021-04-27
万科	绍兴市	越城区	36,108.00	64,994.00	157,500.00	100	2021-04-28
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
中国海外发展	重庆市	渝北区	9,512.00	23,780.00	36,400.00	100	2021-04-29
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
万科	沈阳市	浑南区	36,801.38	36,801.38	1,803.27	100	2021-04-30
万科	沈阳市	浑南区	59,020.66	59,020.66	2,892.01	100	2021-04-30
万科	沈阳市	浑南区	184,661.64	369,323.28	208,667.65	100	2021-04-30
万科	银川市	永宁县	80,000.00	161,000.00	21,875.00	22.4	2021-04-30
万科	公主岭市	公主岭市	352,000.00	628,000.00	63,921.57	51	2021-04-30
碧桂园	北京市	通州区	124,063.23	240,662.81	411,500.00	100	2021-05-11
广宇集团	绍兴市	新昌县	68,822.20	123,879.96	118,450.00	100	2021-05-11

资料来源: Wind, 华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

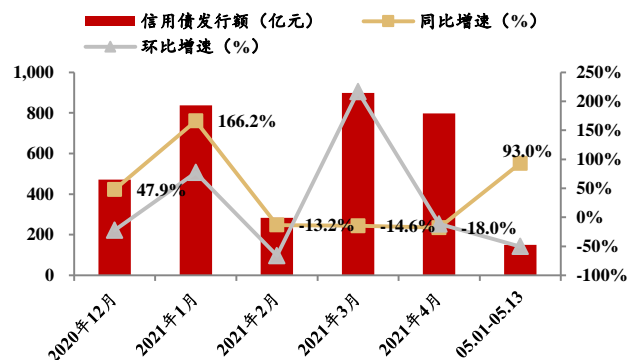
本周（05.07-05.13）房地产企业合计发行信用债 147.9 亿元，同比增速 89.2%，环比增速 290.2%。本月至今（05.01-05.13）房地产企业合计发行信用债 150.9 亿元，同比增速 93%，环比增速-50.2%。

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

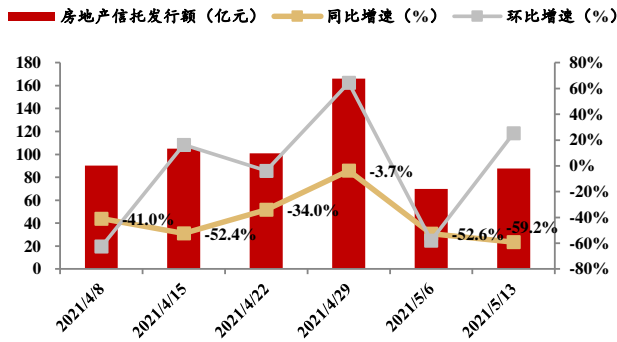
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	6	1.94	64.60	2.18	572.9%
一般企业债	6	1.94	64.60	2.18	572.9%
公司债	99	32.04	1,242.77	41.90	41.3%
一般公司债	74	23.95	1,024.17	34.53	47.5%
私募债	25	8.09	218.60	7.37	18.0%
中期票据	58	18.77	680.10	22.93	26.9%
一般中期票据	58	18.77	680.10	22.93	26.9%
短期融资券	65	21.04	473.30	15.96	-25.7%
一般短期融资券	4	1.29	29.60	1.00	-48.1%
超短期融资债券	61	19.74	443.70	14.96	-23.6%
定向工具	23	7.44	191.10	6.44	-1.2%
资产支持证券	57	18.45	309.35	10.43	-31.4%
交易商协会 ABN	3	0.97	12.02	0.41	-60.1%
证监会主管 ABS	54	17.48	297.34	10.02	-29.3%
项目收益票据	1	0.32	5.00	0.17	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	309	100.00	2,966.22	100.00	8.2%

资料来源：Wind，华西证券研究所

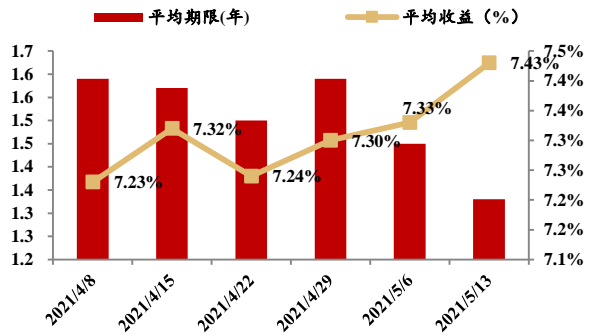
本周(05.07-05.13)，房地产类集合信托合计发行 87.7 亿元，同比增速-59.2%，环比增速 25.4%，平均收益 7.43%。本月至今(05.01-05.13)房地产类集合信托合计发行 138.2 亿元，同比增速-56.3%，环比增速-33.1%，平均收益为 7.35%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



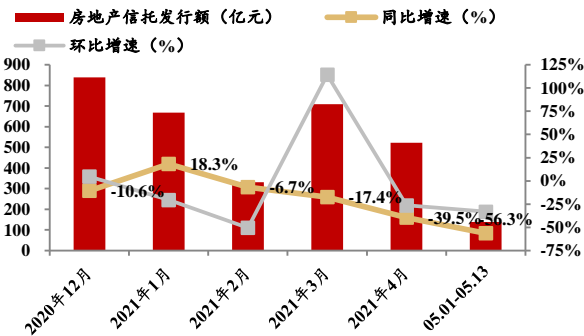
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



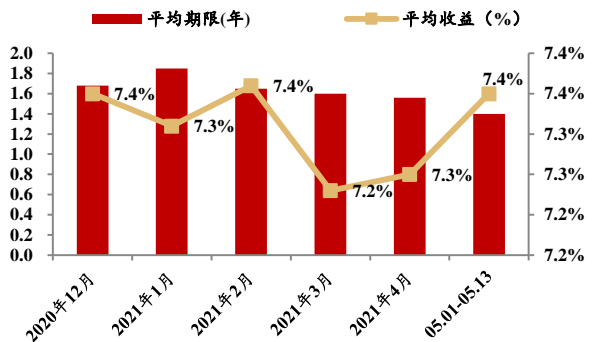
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，央行公布 2021 年 4 月社融数据，4 月新增社融 1.85 万亿，同比减少 1.25 万亿，存量社融增速 11.7%，环比下降 0.6pct，居民中长期贷款新增 4918 亿元，同比多增 529 亿元，反映房地产市场仍保持热度。财政部、全国人大常委会预算工委、住房和城乡建设部、税务总局负责人主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。地方层面，合肥规定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。绍兴明确试行公证摇号公开销售、提高预售许可条件以及建立健全房地联动机制等措施。宁波建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制。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。