

# 房地产开发

## 4月M2同比增长8.1%至226.21万亿；财政部等四部门考虑房地产税改革试点工作

**行情回顾：**涨幅位列中段，落后大盘1.23个百分点。截至5月14日，本周中信房地产指数累计变动幅度为+1.07%，落后大盘1.23个百分点，在29个中信行业板块排名中位列中段。本周上涨个股共110只，较上周增加72只。（若无特别注明，本报告中本周为2021/05/08-2021/05/14）

**新房成交情况：**本周48城新房成交面积环比上升53.5%；完成首次集中供地的城市的周度销售面积环比大涨。本周48个城市新房成交面积为839.87万平方米，环比上升53.5%，同比增长16.7%，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92.12、459.12、288.63万平方米，环比值分别变化63.3%、115.5%、3.9%。48城中的6个城市完成了首次集中供地，这6个城市本周销售面积同比均出现大幅上涨。

**二手房成交：**本周11城二手房总成交面积为143.75万方，环比上涨219.4%。本周11城总成交套数16610套，11城总成交面积为143.75万方，环比分别上涨219.4%和237.2%（部分城市尚未更新五一期间二手房交易数据），同比分别下降13.5%和24.0%。本周2个一线城市二手房交易市场基本恢复到五一之前水平，二三线城市恢复较慢。与五一前一周相比，11城总成交套数和总成交面积分别下降25.6%和24.6%（由于南京市未公布本周二手房周度数据，本周成交面积及成交套数只统计11城数据）。

**去化情况：**本周15城平均去化周期为52.3周，环比下降5.4%。本周我们跟踪的15个城市平均去化周期为52.3周，同比降低17.9%，环比下降5.4%。一线城市去化周期为55.0周，环比上升1.3%；样本二线城市去化周期为55.8周，环比下降7.2%。样本三线城市去化周期为45.2周，环比下降9.0%。分城市去化数据见附件（自17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：**央行公布4月金融数据，M2同增8.1%至226.21万亿；财政部等4部门再提房地产税；北京等6城完成首次集中供地；成都二手房调控收紧。国家统计局公布4月份经济运行指标，CPI同比上涨0.9%，环比下降0.3%；PPI同比上涨6.8%，环比上涨0.9%。央行公布4月金融数据，M2余额226.21万亿，同比增涨8.1%；社融4月增量为1.85万亿，同比少增1.25万亿。财政部等四部门再提房地产税。地方政策方面，杭州、北京、青岛、福州、厦门、深圳完成首次集中供地，平均溢价率分别为24.9%、6.4%、2.9%、27.5%、30.0%、30.2%。成都房地产协会发布通知，要求各房地产经纪机构和房地产销售服务人员下架二手住房虚高价格房源，不得受理及通过线上和线下渠道对外发布明显高于成都市二手住房最高参考价格的挂牌价格。

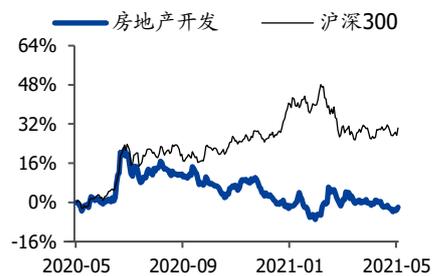
**融资情况：**发行规模共计94.90亿元，净融资额为0亿元。本周（5.10-5.16）共发行房企信用债9只，环比增加5只；发行规模共计94.90亿元，环比增加31.90亿元，总偿还量94.90亿元，环比增加1.14亿元，净融资额为0亿元，环比增加30.76亿元。

**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

- 1、《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%》2021-05-05
- 2、《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
- 3、《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

## 内容目录

1. 4月M2同比增长8.1%至226.51万亿；财政部等四部门考虑房地产税改革试点工作	4
2. 重要事件及政策梳理	5
3. 行情回顾	10
4. 重点城市成交、去化情况跟踪	13
4.1 新房成交	13
4.2 二手房成交	15
4.3 去化情况	17
5. 重点公司融资情况	18
6. 房贷相关指标	20
7. 风险提示	20
附件：各城市商品房销售情况	21

## 图表目录

图表 1: 中央政策 (5.8-5.14)	7
图表 2: 地方政策 (5.8-5.14)	8
图表 3: 完成首次集中供地城市溢价率表现	10
图表 4: 各城市首次集中供地成交价格	10
图表 5: 各行业涨跌幅排名	11
图表 6: 本周各交易日指数表现	11
图表 7: 近 52 周地产板块表现	11
图表 8: 本周 (5.10-5.14) 涨幅前五个股	11
图表 9: 本周 (5.10-5.14) 跌幅前五个股	12
图表 10: 重点房企涨跌幅排名	12
图表 11: 本周 (5.10-5.14) 重点房企涨幅前五个股	12
图表 12: 本周 (5.10-5.14) 重点房企跌幅前五个股	12
图表 13: 48 城周度成交面积跟踪 (5.8-5.14)	14
图表 14: 各城市群周度 (5.8-5.14) 及月度成交面积跟踪	14
图表 15: 本周 11 城二手房成交套数及同环比	15
图表 16: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比	15
图表 17: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比	15
图表 18: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比	15
图表 19: 本周 11 城二手房成交面积及同环比	16
图表 20: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比	16
图表 21: 本周 5 个二线城市二手房成交面积及同环比	16
图表 22: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比	16
图表 23: 本周 11 城二手房成交数据 (5.8-5.14)	16
图表 24: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (5.8-5.14)	17
图表 25: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额	18
图表 26: 本周房企债券发行以债券类型划分	18
图表 27: 本周房企债券发行以期限划分	18
图表 28: 本周房企债券发行以债券评级划分	18
图表 29: 房企每周融资汇总 (5.10-5.16)	19

图表 29: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比.....	20
图表 30: 近 12 月贷款利率变化.....	20
图表 32: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比.....	20
图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同环比.....	20
图表 34: 北京商品房销售情况.....	21
图表 35: 上海商品房销售情况.....	21
图表 36: 广州商品房销售情况.....	21
图表 37: 深圳商品房销售情况.....	21
图表 38: 杭州商品房销售情况.....	22
图表 39: 南京商品房销售情况.....	22
图表 40: 武汉商品房销售情况.....	22
图表 41: 成都商品房销售情况.....	22
图表 42: 青岛商品房销售情况.....	22
图表 43: 苏州商品房销售情况.....	22
图表 44: 宁波商品房销售情况.....	23
图表 45: 东莞商品房销售情况.....	23
图表 46: 济南商品房销售情况.....	23
图表 47: 福州商品房销售情况.....	23
图表 48: 襄阳商品房销售情况.....	23
图表 49: 安庆商品房销售情况.....	23
图表 50: 惠州商品房销售情况.....	24
图表 51: 扬州商品房销售情况.....	24
图表 52: 南宁商品房销售情况.....	24
图表 53: 温州商品房销售情况.....	24
图表 54: 韶关商品房销售情况.....	24
图表 55: 淮安商品房销售情况.....	24

## 1. 4月M2同比增长8.1%至226.21万亿；财政部等四部门考虑房地产税改革试点工作

**行情回顾：涨幅位列中段，落后大盘1.23个百分点。**截至5月14日，本周中信房地产指数累计变动幅度为+1.07%，落后大盘1.23个百分点，在29个中信行业板块排名中位列中段。本周上涨个股共110只，较上周增加72只。

**新房成交情况：一二线城市新房成交面积环比分别大幅增长63.3%和115.5%，带动本周48城新房成交面积环比上升53.5%；完成首次集中供地的城市的周度销售面积环比大涨。**本周48个城市新房成交面积为839.87万平方米，环比上升53.5%，同比增长16.7%，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92.12、459.12、288.63万平方米，环比值分别变化63.3%、115.5%、3.9%。48城中的6个城市完成了首次集中供地，这6个城市本周销售面积同比均出现大幅上涨。

**二手房成交情况：本周11城二手房总成交面积为143.75万方，环比上涨219.4%。**本周11城总成交套数16610套，11城总成交面积为143.75万方，环比分别上涨219.4%和237.2%（部分城市尚未更新五一期间二手房交易数据），同比分别下降13.5%和24.0%。本周2个一线城市二手房交易市场基本恢复到五一之前水平，二三线城市恢复较慢。与五一前一周相比，11城总成交套数和总成交面积分别下降25.6%和24.6%（由于南京市未公布本周二手房周度数据，本周成交面积及成交套数只统计11城数据）。

**去化情况：本周15城平均去化周期为52.3周，环比下降5.4%。**本周我们跟踪的15个城市平均去化周期为52.3周，同比降低17.9%，环比下降5.4%。一线城市去化周期为55.0周，环比上升1.3%；样本二线城市去化周期为55.8周，环比下降7.2%。样本三线城市去化周期为45.2周，环比下降9.0%。分城市去化数据见附件（自17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：统计局公布4月经济运行指标，CPI、PPI分别同增0.9%、6.8%；央行公布4月金融数据，M2同增8.1%至226.21万亿；财政部等4部门再提房地产税；北京等6城完成首次集中供地；成都二手房调控收紧。**中央政策方面，国家统计局公布第七次人口普查结果，全国人口达到14.12亿人，较2010年增长7206万人，增长率为5.38%；65周岁以上人口占比较2010年上升4.63个百分点至13.8%，15-59周岁人口占比较2010年下降6.79个百分点；平均家庭规模较2010年的3.1人下降至2.62人。国家统计局公布4月份经济运行指标，CPI同比上涨0.9%，环比下降0.3%；PPI同比上涨6.8%，环比上涨0.9%。央行公布4月金融数据，M2余额226.21万亿，同比增涨8.1%；社融4月增量为1.85万亿，同比少增1.25万亿；人民币贷款4月增量为1.47万亿，同比少增0.23万亿。财政部等四部门再提房地产税。地方政策方面，杭州、北京、青岛、福州、厦门、深圳完成首次集中供地，平均溢价率分别为24.9%、6.4%、2.9%、27.5%、30.0%、30.2%。上海发布“五个新城”建设计划，将嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇打造成“长三角城市网络中的综合性节点城市”。川渝经济圈共建国家重要先进制造业基地，推动产业集群、产业链创新链融合、产业基础设施建设等，推动川渝制造业“锻长板、补短板、深融合、强示范”。成都房地产协会发布通知，要求各房地产经纪机构和房地产销售服务人员下架二手住房虚高价格房源，不得受理及通过线上和线下渠道对外发布明显高于成都市二手住房最高参考价格的挂牌价格。

**融资情况：发行规模共计94.90亿元，净融资额为0亿元。**本周（5.10-5.16）共发行房企信用债9只，环比增加5只；发行规模共计94.90亿元，环比增加31.90亿元，总偿还量94.90亿元，环比增加1.14亿元，净融资额为0亿元，环比增加30.76亿元。

## 2. 重要事件及政策梳理

**中央政策方面**，国家统计局公布第七次人口普查结果，全国人口达到 14.12 亿人，较 2010 年增长 7206 万人，增长率为 5.38%；65 周岁以上人口占比较 2010 年上升 4.63 个百分点至 13.8%，15-59 周岁人口占比较 2010 年下降 6.79 个百分点；平均家庭规模较 2010 年的 3.1 人下降至 2.62 人。国家统计局公布 4 月份经济运行指标，CPI 同比上涨 0.9%，环比下降 0.3%；PPI 同比上涨 6.8%，环比上涨 0.9%。央行公布 4 月金融数据，M2 余额 226.21 万亿，同比增涨 8.1%，增速环比同比分别下降 1.3 个和 3 个百分点；社融 4 月增量为 1.85 万亿，同比少增 1.25 万亿；人民币贷款 4 月增量为 1.47 万亿，同比少增 0.23 万亿，住户贷款增加 0.53 万亿，中长期贷款增加 0.49 万亿。财政部等四部门再提房地产税。

5 月 11 日，国家统计局公报第七次全国人口普查结果：①人口规模：全国总人口 14.12 亿人；②人口增量：全国总人口较 2010 年增长 7206 万人，增长 5.38%，其中广东人口增长近 2170 万人，浙江增长 1014 万人；③年龄结构：65 岁以上人口为 1.91 亿人，占比 13.5%，较 2010 年提升 4.63 个百分点，而 15-59 岁人口占比下降 6.79 个百分点；④家庭结构：全国平均家庭户规模持续下降，为 2.62 人（2010 年为 3.1 人）。同日，国家统计局公布 4 月份经济数据：①CPI：同比上涨 0.9%，前值上涨 0.4%；环比下降 0.3%，前值下降 0.5%。②PPI：同比上涨 6.8%，前值上涨 4.4%；环比上涨 0.9%，前值上涨 1.6%，其中，生产资料价格同比上涨达 9.1%，涨幅较上月扩大 3.3 个百分点。同日，财政部联合全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市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。

5 月 12 日，央行公布 4 月金融数据：①M2：余额 226.21 万亿，同比增长 8.1%，增速分别比上月末和上年同期低 1.3 个和 3 个百分点；②社融：增量 1.85 万亿，3 月 3.34 万亿；4 月增量比上年同期少 1.25 万亿，比 2019 年同期多 0.18 万亿。其中，对实体经济发放的人民币贷款增加 1.28 万亿，同比少增 0.34 万亿。③人民币贷款：增量 1.47 万亿，比上年同期少增 0.23 万亿元，比 2019 年同期多增 0.45 万亿元。其中住户贷款增加 0.53 万亿元，其中，中长期贷款增加 0.49 万亿元。

**地方政策方面**，杭州、北京、青岛、福州、厦门、深圳完成首次集中供地，平均溢价率分别为 24.9%、6.4%、2.9%、27.5%、30.0%、30.2%。上海发布“五个新城”建设计划，将嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇打造成“长三角城市网络中的综合性节点城市”。长三角城市圈一体化示范区三年行动计划公布，以水乡客厅、青浦西岑科创中心、吴江高铁新城、嘉善祥符荡创新中心为集中示范。川渝经济圈共建国家重要先进制造业基地，推动产业集群、产业链创新链融合、产业基础设施建设等，推动川渝制造业“锻长板、补短板、深融合、强示范”。成都房地产协会发布通知，要求各房地产经纪机构和房地产销售服务人员下架二手住房虚高价格房源，要牢固树立市场参与主体责任意识，不得受理及通过线上和线下渠道对外发布明显高于成都市二手住房最高参考价格的挂牌价格。

本周上海发布“五个新城”建设计划，“十四五”期间计划重点建设嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇五个新城，均按照集聚百万人口规模、形成独立功能的要求，打造“长三角城市网络中的综合性节点城市”。长三角城市圈一体化示范区三年行动计划公布，包括“一厅三片”集中示范和生态环保、设施互通、产业创新、民生服务四个分类示范；以水乡客厅、青浦西岑科创中心、吴江高铁新城、嘉善祥符荡创新中心为集中示范。川渝经济圈共建国家重要先进制造业基地，推动产业集群、产业链创新链融合、产业基础设施建设等，推动川渝制造业“锻长板、补短板、深融合、强示范”。广州、佛山、成都、合肥调控收紧，广州公积金政策放宽，河南放宽落户政策，具体政策详见图表 2。

集中供地方面，杭州、北京、青岛、福州、厦门、深圳本周完成集中供地政策以来的第一次土地竞拍，平均溢价率分别为 24.9%、6.4%、2.9%、27.5%、30.0%、30.2%。杭州首批集中供地 57 宗地块全部成功出让，揽金 1178.53 亿元，此次集中挂牌宗地块均为涉宅用地（包括 2 宗人才租赁用地），总出让面积约 301.8 万平方米，总可建面积约 757.2 万方，总起拍价 943.7 亿元，平均溢价率为 24.9%。北京首次集中供地总计出让 30 宗地块，总起拍价为 1035.81 亿元，合计揽金 1102.21 亿元，平均溢价率为 6.41%。福州首批集中供地两日共成交 26 宗涉宅用地（原定 33 宗地块，3 宗取消及 4 宗于此采用招投的方式出让外），起拍价 124 亿元，成交总建面 170 万 m<sup>2</sup>，成交总金额 158 亿，平均溢价率约为 27.5%。厦门首批集中供地总计出让 5 宗地块，成交总建面 53 万 m<sup>2</sup>，成交总金额 190 亿，分别由国贸中海、建发、正荣、远洋、联发竞得，平均成交楼面价 39852 元/m<sup>2</sup>，溢价率 30%，岛内两宗地采用“限房价、限地价，竞配建”方式出让。深圳首批集中供地总计出让 6 宗地块，总起拍价约为 106 亿元，成交总建面 91 万 m<sup>2</sup>，成交总金额 138 亿，平均溢价率约为 30.2%。市区四宗宅地除人才安居地块外，其余三宗均 45% 溢价进入竞配建环节。青岛首次集中供地总计涉及 63 宗地块，总占地面积 161.8 万平方米，总建面 329.64 万平方米，起始总价 125 亿元。最终，2 宗地流拍、1 宗地达上限价网上土地竞价中止，将转入网下竞自持面积，因而最终 60 宗地块以 128.66 亿元成交，平均溢价率约为 2.9%。

图表 1: 中央政策 (5.8-5.14)

日期	来源	概括	文件	政策要点
2021/5/11	统计局	人口普查	《第七次全国人口普查公报》	国家统计局公报第七次全国人口普查结果: ①人口规模: 全国总人口 14.12 亿人, 其中广东、山东人口超过一亿人; ②人口增量: 全国总人口较 2010 年增长 7206 万人, 增长 5.38%, 其中广东人口增长近 2170 万人, 浙江增长 1014 万人; ③年龄结构: 65 岁以上人口为 1.91 亿人, 占比 13.5%, 较 2010 年提升 4.63 个百分点, 而 15-59 岁人口占比下降 6.79 个百分点; ④家庭结构: 全国平均家庭户规模持续下降, 为 2.62 人 (2010 年为 3.1 人)。
2021/5/11	统计局	经济数据	《2021 年 4 月份 CPI 总体平稳 PPI 环比涨幅回落》	国家统计局公布 4 月份经济数据: ①CPI: 同比上涨 0.9%, 前值上涨 0.4%; 环比下降 0.3%, 前值下降 0.5%。 ②PPI: 同比上涨 6.8%, 前值上涨 4.4%; 环比上涨 0.9%, 前值上涨 1.6%, 其中, 生产资料价格同比上涨达 9.1%, 涨幅较上月扩大 3.3 个百分点。
2021/5/11	央行	货币政策	《2021 年第一季度中国货币政策执行报告》	央行发布 2021 年一季度货币政策执行报告: ①当前银行体系流动性合理充裕, 稳健的货币政策要灵活精准、合理适度, 把服务实体放到更加突出的位置, 珍惜正常的货币政策空间, 处理好恢复经济和防范风险的关系; ②全球大宗商品价格上涨可能阶段性推升我国 PPI, 但输入性通胀的风险总体可控, 不存在长期通胀或通缩的基础; ③房地产方面: 牢牢坚持“房住不炒”的定位, 保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性, 实施好房地产金融审慎管理制度, 加大住房租赁金融支持力度; ④下阶段, 保持货币信贷和社会融资规模合理增长, 落实和发挥好再贷款、再贴现和直达实体经济货币政策工具的牵引带动作用, 构建金融有效支持实体经济的体制机制
2021/5/11	财政部	房地产税	《财政部等 4 部门在京召开房地产税改革试点工作座谈会》	财政部联合全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局召开房地产税改革试点工作座谈会, 听取部分城市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。
2021/5/11	中国证券投资基金业协会	房地产金融	中国证券投资基金业协会	中国证券投资基金业协会收紧对资管计划投资购房尾款的备案, 提出不新增, 存量到期不续。
2021/5/12	央行	金融数据	《2021 年 4 月金融统计数据报告》	央行公布 4 月金融数据: ①M2: 余额 226.21 万亿, 同比增长 8.1%, 增速分别比上月末和上年同期低 1.3 个和 3 个百分点; ②社融: 增量 1.85 万亿, 3 月 3.34 万亿; 4 月增量比上年同期少 1.25 万亿, 比 2019 年同期多 0.18 万亿。其中, 对实体经济发放的人民币贷款增加 1.28 万亿, 同比少增 0.34 万亿。 ③人民币贷款: 增量 1.47 万亿, 比上年同期少增 0.23 万亿元, 比 2019 年同期多增 0.45 万亿元。其中住户贷款增加 0.53 万亿元, 其中, 中长期贷款增加 0.49 万亿元。

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 (5.8-5.14)

日期	城市	类型	文件名	政策要点
2021/5/10	广州	公积金政策	《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》	广州公积金贷款期限拟延长, 公积金贷款年限从20年延长至30年, 明确二手房贷款期限与楼龄之和不超过50年(目前现行规定为40年)。
2021/5/10	佛山	房价管控	《市住建局组织开展“五一”期间稳房价专项检查工作》	佛山市住建局称, 当前周边城市房价攀升和调控政策收紧, 本市房地产市场预期有所升温, 目前正部署开展稳房价专项检查, 加大力度查处影响市场平稳的项目, 稳定房价预期
2021/5/10	杭州	集中供地	杭州市规划和自然资源局	5月7日-8日, 杭州首批集中供地迎来正式出让, 57宗地块全部成功出让, 揽金1178.53亿元。此次集中挂牌的57宗地块均为涉宅用地(包括2宗人才租赁用地), 总出让面积约301.8万平方米, 总可建面积约757.2万方, 总起拍价943.7亿元。成功出让的57宗地块中, 44宗地达到封顶价, 平均自持比例达16%。
2021/5/10	上海	新城建设	《上海推动国资国企从中心城区向“五个新城”聚集》	“十四五”期间计划重点建设嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇五个新城, 到2025年将推动市属国企落地100家总部型机构。与原来的卫星城、郊区新城定位不同, 上海“十四五”规划提出的“嘉青松奉南”五个新城, 均按照集聚百万人口规模、形成独立功能的要求, 打造“长三角城市网络中的综合性节点城市”。
2021/5/10	重庆	川渝城市圈	重庆市经济和信息化委员会	双城经济圈共建国家重要先进制造业基地, 推动产业集群、产业链创新链融合、产业基础设施建设等, 推动川渝制造业“锻长板、补短板、深融合、强示范”, 首批20个产业合作示范园区授牌。
2021/5/10	成都	房市调控	《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》	成都发布摇号政策补丁, 扩大公证摇号排序选房基数, 对于报名人数达3倍的热点楼盘, 如无房和棚改家庭不足房源数的3倍, 普通家庭也可依序递补, 细化楼盘剩余/推出房源的销售流程, 增加普通家庭购房机会;
2021/5/10	合肥	房市政策	《合肥市新建商品房楼盘表管理办法》	合肥发文规定房企应当在新建商品房销售前、竣工验收后申报建立预售和现房楼盘表, 下辖县市也可参考执行, 5月6日施行, 有效期三年。
2021/5/11	河南	落户放宽	《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的实施意见》	河南发文提出将持续放宽郑州市落户条件, 全面取消其他城市户口迁移限制; 加快国家超级计算郑州中心、国家生物育种产业创新中心建设, 建设中西部科技创新高地。
2021/5/11	深圳	房贷监管	《关于排查小额贷款公司涉及房地产贷款业务情况的通知》	深圳市金融监督管理局发通知排查小贷公司涉房贷款业务, 要求各小贷公司自查特定人员于2019年1月起至今的放贷行为。
2021/5/11	广州	房贷新政	农业银行广州分行	农业银行广州分行下发个人住房贷款新政通知: ①对楼龄30年及以上的步梯房, 最高按揭成数不超过5成; 楼龄30年以下的步梯房或者楼龄30年及以上的电梯房, 最高按揭成数不超过6成, 优质客户除外。②收窄跨区办理二手房贷款业务范围, 城区行不得跨区办理部分近远郊二手房贷款业务
2021/5/11	南京	人才购房	南京市人民政府官网	据相关部门通报: 存在个别中介和少数个人通过虚构劳动关系、代签劳动合同、代缴社保费用、伪造印章等, 骗取人才购房证明的不法行为, 目前2人被采取刑事强制措施, 8人被治安处罚, 47名违规取得人才购房证明的注销其购房证明或收回已购买的房源。
2021/5/11	北京	集中供地	北京市规划和自然资源委员会	北京首批集中供地结束, 总计出让30宗地块, 总起拍价为1035.81亿元, 合计揽金1102.21亿元, 平均溢价率为6.41%。最后一日出让13宗地, 其中昌平区3宗、通州区3宗、大兴区2宗、丰台区2宗、密云、延庆、石景山各1宗, 竞得房企包括卓越、首开、金茂、金地、融创、碧桂园等。

2021/5/12	合肥	集中供地	合肥市自然资源和规划局	合肥首批集中供地6月3日举行,共18宗地块入市,均位于市区及近郊,总建面超400万m <sup>2</sup> ,出让方式为“限房价+竞配建+摇号”,不允许房企用多个“马甲公司”报名参与同一宗地竞买。
2021/5/13	长三角	城市群建设	《长三角生态绿色一体化发展示范区重大建设项目三年行动计划(2021-2023年)》	一体化示范区三年行动计划公布,包括“一厅三片”集中示范和生态环保、设施互通、产业创新、民生服务四个分类示范;以水乡客厅、青浦西岑科创中心、吴江高铁新城、嘉善祥符荡创新中心为集中示范;到2023年,示范区主要功能框架基本成型,先行启动区在生态环境保护、产业绿色创新发展等显示度明显提升。
2021/5/13	福州	集中供地	福州市自然资源和规划局	首批集中供地两日共成交26宗涉宅用地(原定33宗地块,3宗取消及4宗于此后再采用招投标的方式出让外),起拍价124亿元,成交总建面170万m <sup>2</sup> ,成交总金额158亿,平均溢价率约为27.5%。第二日共成交6宗土地,由保利、象屿、建发、兰园等竞得,其中兰园2宗地块溢价率49%,建发地块规划用途为租赁住宅。
2021/5/13	厦门	集中供地	厦门市自然资源和规划局	厦门首批集中供地(5宗)成功出让,成交总建面53万m <sup>2</sup> ,成交总金额190亿,分别由国贸中海、建发、正荣、远洋、联发竞得,平均成交楼面价39852元/m <sup>2</sup> ,溢价率30%,岛内两宗地采用“限房价、限地价、竞配建”方式出让。
2021/5/13	深圳	集中供地	深圳市规划和自然资源局	深圳首批集中供地(6宗)成功出让,总起拍价约为106亿元,成交总建面91万m <sup>2</sup> ,成交总金额138亿,平均溢价率约为30.2%。市区四宗宅地除人才安居地块外,其余三宗均45%溢价进入竞配建环节,由龙光(2宗)、佳兆业竞得,深汕合作区2宗宅地由中国铁建&武汉交投联合体竞得。
2021/5/14	深圳	房地产信托投资基金	深交所公募REITs信息平台	深交所公募REITs信息平台显示,深市首批基础设施REITs项目“中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金”、“博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金”、“平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金”与“红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”已获审议会议通过。四单项目此前分别于4月23日、5月6日获深交所受理,基础设施项目分布在北京、广州及深圳,包括垃圾处理及生物质发电、产业园区、收费公路和仓储物流四大类主流资产类型。
2021/5/14	青岛	集中供地	青岛市自然资源和规划局	为期三天的青岛首次集中土拍正式收官,涉及63宗地块,总占地面积161.8万平方米,合计约2427亩,总建面329.64万平方米,起始总价125亿元。最终,2宗地流拍,1宗地达上限价网上土地竞价中止,将转入网下竞自持面积,因而最终60宗地块以128.66亿元成交。
2021/5/14	广州	市场监管	《广州市开展房地产市场秩序专项联合整治》	广州市住建部门联合广州市教育局、广州市市场监管局、广州市地方金融监管局、广州市公积金中心等部门,在全市范围内开展为期三个月的房地产市场秩序专项联合整治行动。自4月21日到5月5日,共组织开展检查64次。重点对房地产开发企业和中介机构伙同他人弄虚作假、虚报瞒报等骗取人才购房资格行为、无证销售、虚假房源销售、虚假宣传、价外加价、哄抬房价等40余项违法违规进行专项检查整治。
2021/5/14	成都	市场监管	《关于进一步规范我市二手房挂牌价格发布工作的通知》	成都房地产协会发布通知,要求各房地产经纪机构和房地产销售服务人员下架二手房虚高价格房源,要牢固树立市场参与主体责任意识,不得受理及通过线上和线下渠道对外发布明显高于成都市二手房最高参考价格的挂牌价格。
2021/5/14	安徽	危房改造	《安徽省低收入群体等重点对象	安徽省印发《安徽省低收入群体等重点对象住房安全保障工作实施方案》

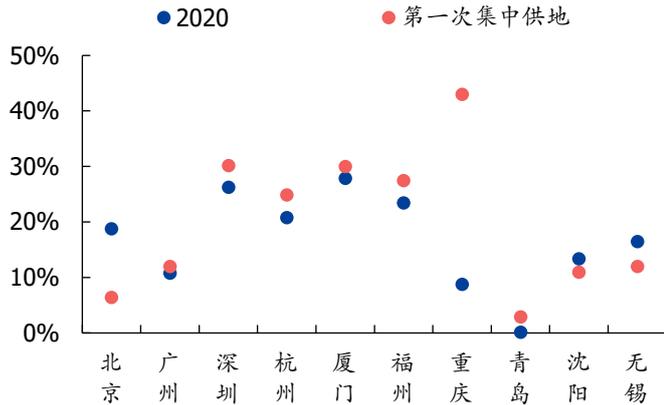
象住房保障工作实施方案》，“十四五”期间，安徽省将继续实施农村危房改造和地震高烈度设防地区农房抗震改造，实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，探索建立农村低收入群体住房保障长效机制

2021/5/14 天津 集中供地 天津市规划和自然资源局

天津首次集中供地将在5月14日-5月15日举行。5月14日，天津首批集中供应宅地迎来首个成交日。今日共计19宗地块成交，出让土地面积合计超147万㎡，土地出让金收入超170亿元。

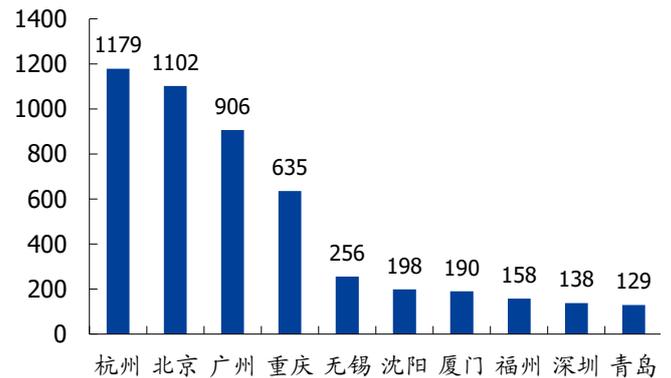
资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

图表3：完成首次集中供地城市溢价率表现



资料来源：各城市规划和自然资源局官网，国盛证券研究所

图表4：各城市首次集中供地成交价格（亿元）



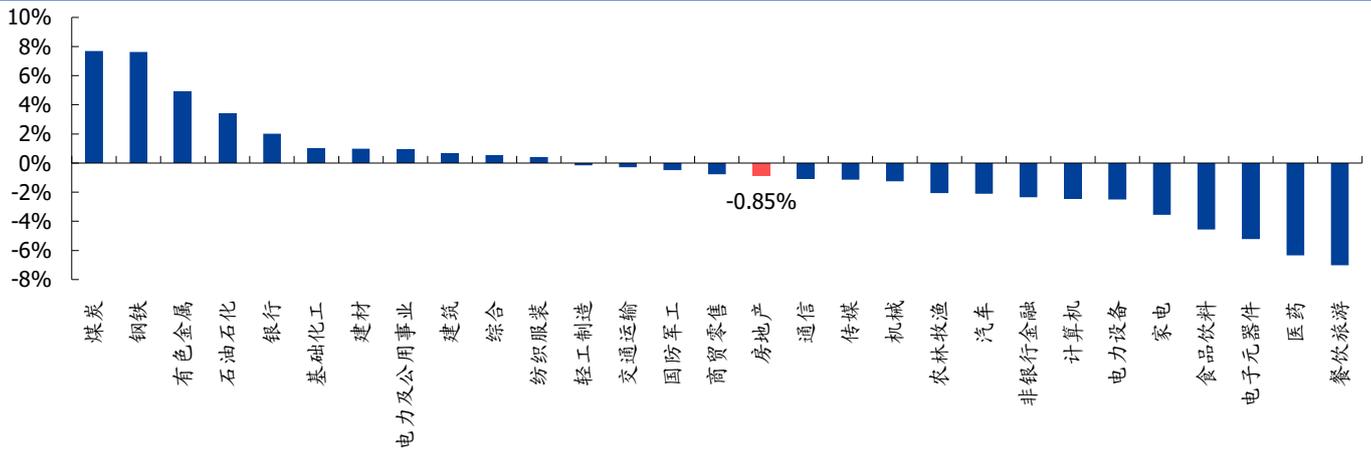
资料来源：各城市规划和自然资源局官网，国盛证券研究所

### 3. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为+1.07%，落后大盘1.23个百分点，在29个中信行业板块排名中位列中段。本周上涨个股共110只，较上周增加72只。本周市场上房地产股涨幅居前五的为中国国贸、皇庭国际、凤凰股份、苏宁环球、上海临港，涨幅分别为52.1%、24.7%、24.1%、18.6%、17.3%。跌幅最大的为粤泰股份、嘉凯城、海航投资、\*ST紫学、长春经开，跌幅分别为-12.4%、-8.5%、-6.6%、-5.6%、-5.3%。

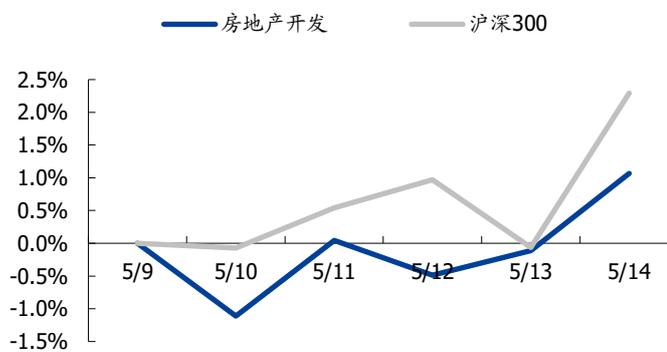
本周46家重点房企中合计上涨11只，较上周增加3只，涨幅位居前五的是我爱我家、华发股份、大悦城、禹洲集团、世联行，涨幅分别为15.4%、8.2%、5.9%、4.8%、4.2%。跌幅最大的是华建业地产、龙湖集团、绿城中国、世茂集团、正荣地产，跌幅分别为-51.8%、-7.9%、-6.9%、-6.6%、-5.8%。（根据建业地产公司公告，本次股价下降是由除权导致的股价波动）

图表 5: 各行业涨跌幅排名



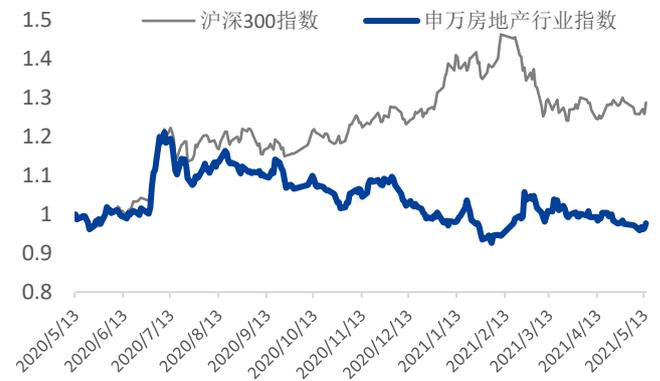
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 6: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 7: 近 52 周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 8: 本周 (5.10-5.14) 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)
600007.SH	中国国贸	52.09%	51.03%	15.05	22.89
000056.SZ	皇庭国际	24.72%	23.66%	3.60	4.49
600716.SH	凤凰股份	24.13%	23.06%	4.02	4.99
000718.SZ	苏宁环球	18.57%	17.50%	6.30	7.47
600848.SH	上海临港	17.26%	16.19%	18.89	22.15

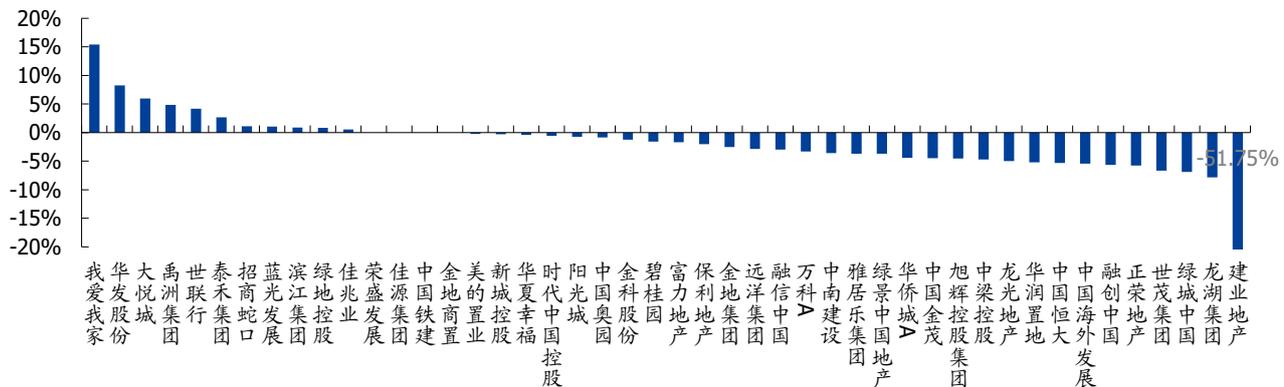
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 本周 (5.10-5.14) 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)
600393.SH	粤泰股份	-12.43%	-13.50%	1.77	1.55
000918.SZ	嘉凯城	-8.46%	-9.53%	6.62	6.06
000616.SZ	海航投资	-6.58%	-7.65%	2.28	2.13
000526.SZ	*ST紫学	-5.58%	-6.65%	33.68	31.80
600215.SH	长春经开	-5.31%	-6.38%	7.15	6.77

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 重点房企涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 11: 本周 (5.10-5.14) 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)
000560.SZ	我爱我家	15.40%	14.34%	3.96	4.57
600325.SH	华发股份	8.24%	7.17%	6.31	6.83
000031.SZ	大悦城	5.95%	4.88%	3.70	3.92
1628.HK	禹洲集团	4.83%	3.76%	2.07	2.17
002285.SZ	世联行	4.19%	3.12%	5.97	6.22

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 12: 本周 (5.10-5.14) 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)
0832.HK	建业地产	-51.75%	-52.82%	3.94	1.90
0960.HK	龙湖集团	-7.86%	-8.92%	49.00	45.15
3900.HK	绿城中国	-6.86%	-7.93%	9.47	8.82
0813.HK	世茂集团	-6.64%	-7.70%	22.60	21.10
6158.HK	正荣地产	-5.77%	-6.84%	5.37	5.06

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 48 个城市新房成交面积为 839.87 万平方米，环比上升 53.5%，同比增长 16.7%，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 92.12、459.12、288.63 万平方米，环比值分别变化 63.3%、115.5%、3.9%。48 城中的 6 个城市完成了首次集中供地，这 6 个城市本周销售面积同比均出现大幅上涨。

从今年累计 20 周同比数据来看，本周一线城市，由于去年受疫情影响，北京（85%）、上海（84%）、广州（123%）、深圳（63%）同比均有较高增长。二三线城市中武汉（221%）、厦门（192%）、宁波（78%）、福州（123%）、南京（88%）、杭州（70%）等总计 47 城同比均为正，其中南宁（14%）、常州（14%）、泉州（3%）、吉安（16%）、清远（18%）、岳阳（17%）、韶关（8%）同比增幅较小，海门（-18%）20 周累积同比出现下降。

从 4 周累计环比来看，本周一线城市北京（-5%）、广州（-5%）、深圳（-17%）环比均有下降，上海环比小幅上涨 1%。二三线城市中，杭州（14%）、南宁（22%）、武汉（12%）和济南（17%）等共计 16 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，福州（-18%）、厦门（-17%）、成都（-27%）等共计 33 个城市环比下降。

在我们跟踪的 48 城中，已经完成首次集中供地的城市，北京（249%）、广州（40%）、深圳（78%）、杭州（70%）、福州（251%）、青岛（144%）涨幅均较大

分城市群来看，本周 9 个城市群中，相较去年同期，只有北部湾城市群（-1.9%）、成渝城市群（-2.5%）、非城市群（-20.8%）同比下降；其余 6 个城市群同比均实现上涨，其中海峡西岸城市群（38.4%）、长江中游城市群（70.5%）、粤港澳大湾区（20.3%）、长江三角洲城市群（21.9%）同比涨幅较大。相较上周，只有粤港澳大湾区（-25.0%）环比下降；其余 8 个城市群环比均大幅上升。

图表 13: 48城周度成交面积跟踪 (5.8-5.14)

城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	20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	20周累计同比	4周累计环比
1	北京	25.59	249%	85%	-5%	3	淮安	10.49	58%	82%	-6%
1	上海	22.90	18%	84%	1%	3	连云港	14.32	4%	105%	-20%
1	广州	33.32	40%	123%	-5%	3	柳州	12.04	50%	24%	4%
1	深圳	10.31	78%	63%	-17%	3	绍兴	11.18	35%	36%	27%
2	杭州	50.45	290%	70%	14%	3	台州	24.03	34%	70%	-7%
2	南京	47.93	50%	88%	-9%	3	镇江	13.51	42%	58%	-30%
2	厦门	7.54	—	192%	-27%	3	淮南	4.28	77%	43%	-12%
2	苏州	27.82	42%	49%	4%	3	江门	5.04	40%	81%	-7%
2	福州	21.41	251%	123%	-18%	3	肇庆	7.28	85%	62%	-20%
2	南宁	30.64	83%	14%	22%	3	泰安	6.42	95%	90%	-18%
2	宁波	33.05	192%	78%	-3%	3	芜湖	16.42	2%	491%	7%
2	济南	40.40	88%	45%	17%	3	舟山	4.96	187%	31%	10%
2	武汉	81.89	155%	221%	12%	3	东营	4.38	139%	81%	15%
2	成都	76.76	75%	39%	-27%	3	池州	4.02	101%	52%	8%
2	青岛	41.22	144%	45%	-9%	3	海门	0.81	219%	-18%	-66%
3	惠州	7.90	144%	60%	-11%	3	清远	7.76	47%	18%	-6%
3	温州	19.91	5%	98%	-6%	3	娄底	1.58	-22%	175%	-26%
3	江阴	6.02	52%	83%	8%	3	荆门	2.33	-8%	70%	-30%
3	泉州	4.67	8%	3%	-7%	3	吉安	4.92	-35%	16%	13%
3	莆田	6.91	111%	78%	1%	3	无锡	13.50	-48%	43%	5%
3	金华	5.57	182%	113%	-17%	3	东莞	14.09	463%	39%	-1%
3	赣州	17.21	95%	32%	-48%	3	扬州	6.88	39%	59%	-21%
3	珠海	8.87	-88%	182%	121%	3	岳阳	4.52	31%	17%	-7%
3	常州	8.13	137%	14%	-10%	3	韶关	3.27	47%	8%	-5%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 各城市群周度 (5.8-5.14) 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 (%)
京津冀城市群	1	25.59	248.9%	0.2%
北部湾城市群	1	30.64	82.8%	-1.9%
成渝城市群	1	76.76	74.8%	-2.5%
山东半岛城市群	3	86.00	113.8%	10.5%
长江中游城市群	6	95.25	100.1%	70.5%
粤港澳大湾区	7	86.81	-25.0%	20.3%
海峡西岸城市群	7	79.88	88.8%	38.4%
长江三角洲城市群	19	300.36	56.7%	21.9%
非城市群	7	58.58	40.8%	-20.8%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

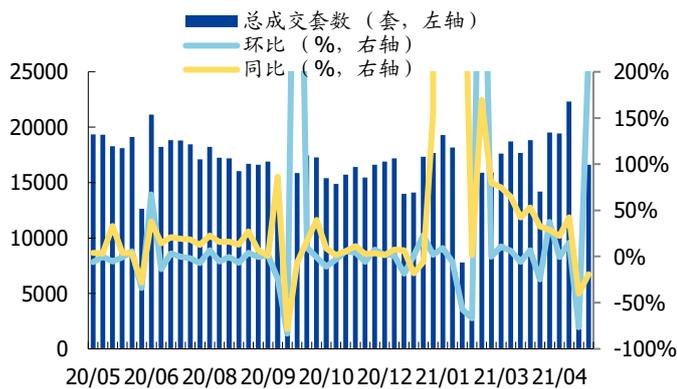
## 4.2 二手房成交

本周 11 城总共成交 16610 套，11 城总成交面积为 143.75 万方，环比分别上涨 219.4% 和 237.2%（部分城市尚未更新五一期间二手房交易数据），同比分别下降 13.5% 和 24.0%。2 个一线城市二手房交易市场基本恢复到五一之前水平，二三线城市恢复较慢。与五一前一周相比，11 城总成交套数和总成交面积分别下降 25.6% 和 24.6%。（由于南京市未公布本周二手房周度数据，本周成交面积及成交套数只统计 11 城数据）

本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交套数合计 16610 套，环比增长 219.4%，同比下降 19.2%（去年同期受疫情影响出现反弹，二手房交易大涨）。其中一、二、三线城市分别为 6495、7929、2186 套；环比变动分别为 290.6%、215.0%、114.1%。累计二手房成交套数 31.29 万套，同比变动为 50.5%。其中一、二、三线城市分别为 10.80、16.58、3.91 万套；同比变动分别为 51.6%、49.8%、50.0%。

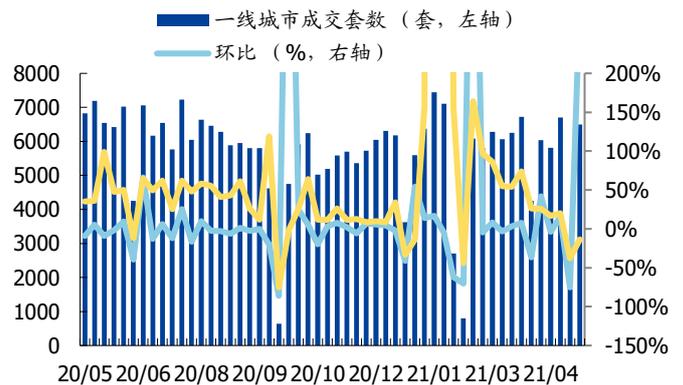
本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交面积合计 143.75 万方，环比变化 237.2%，同比变化-17.1%（去年同期受疫情影响出现反弹，二手房交易大涨）。其中一、二、三线城市分别为 58.94、76.71、8.10 万方；环比变动分别为 279.8%、215.8%、186.7%。累计二手房成交面积为 2676.58 万方，同比增速为 50.6%。其中一、二、三线城市分别为 960.17、1567.30、149.10 万方；同比变动分别为 54.6%、53.3%、11.9%。

图表 15: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



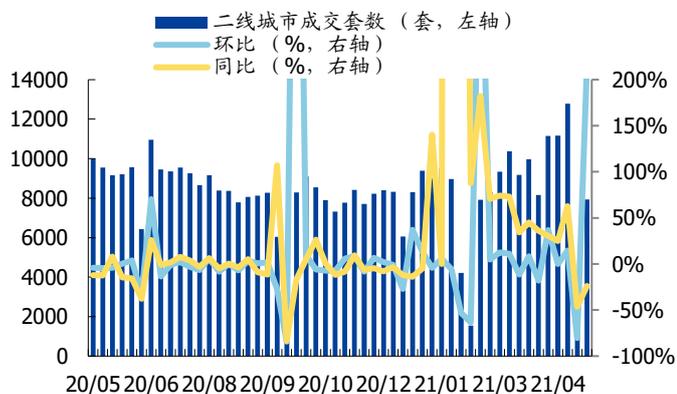
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



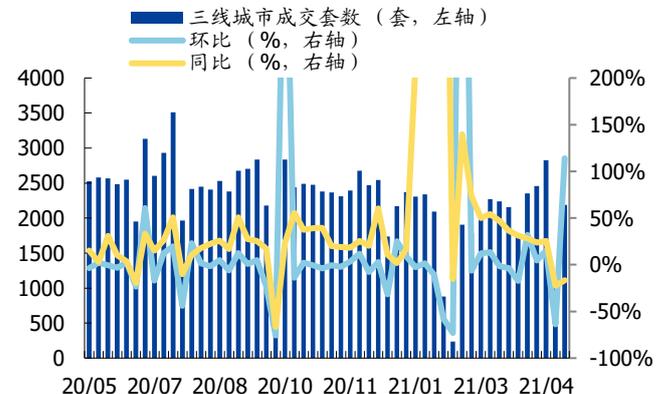
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比



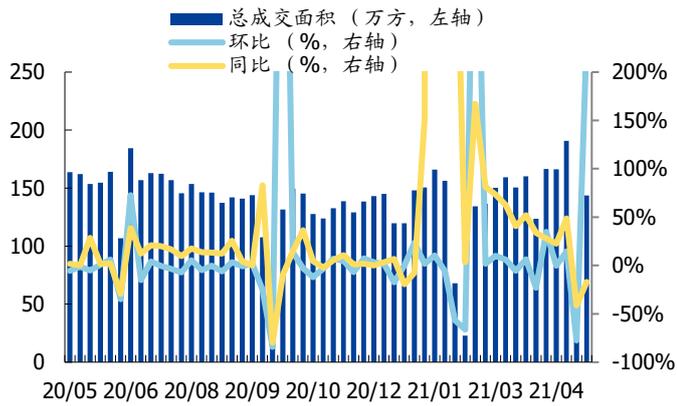
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



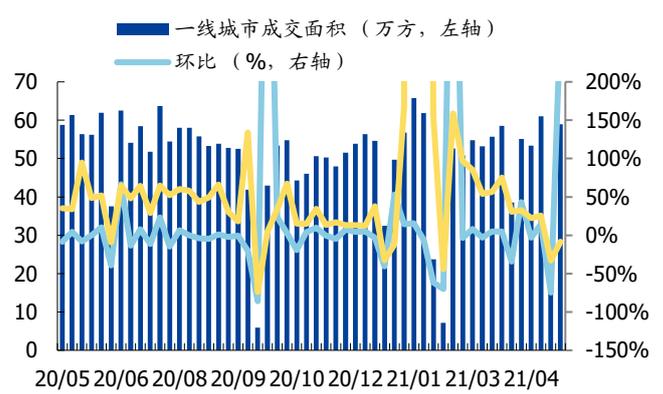
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



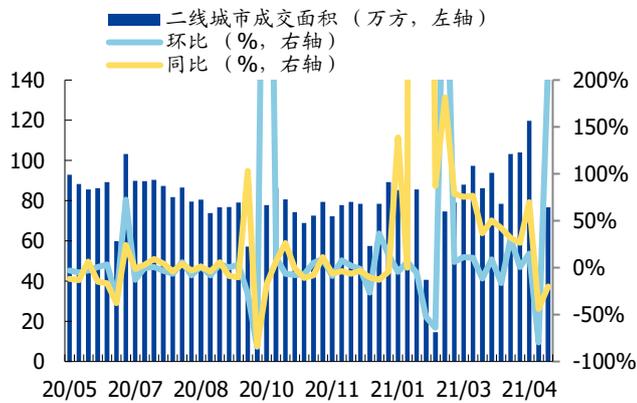
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



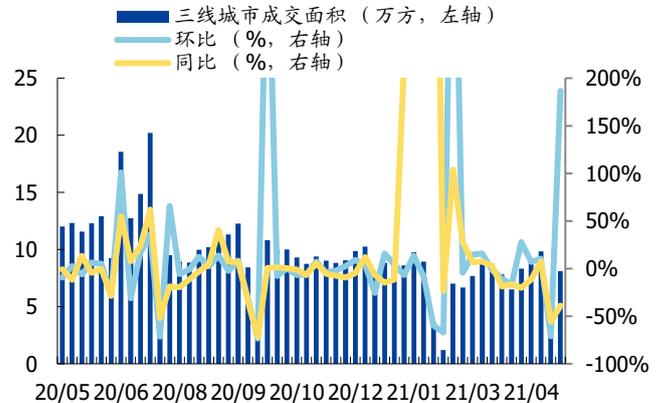
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 本周 5 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 22: 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 23: 本周 11 城二手房成交数据 (5.8-5.14)

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	5507	290.3%	12.8%	28.8%	99.3%	50.3	279.6%	18.4%	33.9%	102.1%
深圳	1	988	292.1%	-62.3%	-55.1%	-16.7%	8.7	280.8%	-60.3%	-51.1%	-16.0%
杭州	2	1766	198.8%	-7.1%	-0.6%	61.5%	17.2	194.5%	-2.1%	3.8%	71.7%
成都	2	1063	165.1%	-26.8%	-24.0%	-11.6%	10.1	157.1%	-28.8%	-24.8%	-11.3%
青岛	2	1943	166.5%	14.5%	28.2%	68.6%	17.6	165.4%	15.8%	30.6%	72.7%
苏州	2	2119	353.7%	49.8%	54.1%	67.3%	21.5	361.1%	56.2%	57.6%	69.3%
厦门	2	1038	215.5%	8.9%	44.4%	98.8%	10.3	219.1%	10.9%	48.3%	96.6%
东莞	3	306	191.4%	-52.6%	-48.4%	-19.3%	3.3	225.1%	-52.5%	-44.0%	-15.0%
扬州	3	349	166.4%	-14.0%	-0.5%	45.7%	3.2	166.5%	-10.5%	2.5%	49.8%
佛山	3	1374	89.5%	5.5%	33.2%	92.1%	0.0	91.7%	5.7%	36.1%	101.8%
江门	3	157	161.7%	-41.9%	-12.9%	54.6%	1.6	161.9%	-40.8%	-3.9%	57.8%

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 52.3 周，同比降低 17.9%，环比下降 5.4%。一线城市去化周期为 55.0 周，环比上升 1.3%；样本二线城市去化周期为 55.8 周，环比下降 7.2%。样本三线城市去化周期为 45.2 周，环比下降 9.0%。分城市去化数据见附件（自 17 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 城中广州（-3%）、杭州（-17%）、南京（-1%）、厦门（-2%）、苏州（-5%）、福州（-11%）、宁波（-21%）共计 7 城去化月数环比下降，区域市场活跃度提高。去化周期低于 12 个月的城市为上海（5.4）、杭州（8.2）、厦门（7.4）、宁波（4.3），供应略显不足，房价存在上涨动力。

图表 24: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (5.8-5.14)

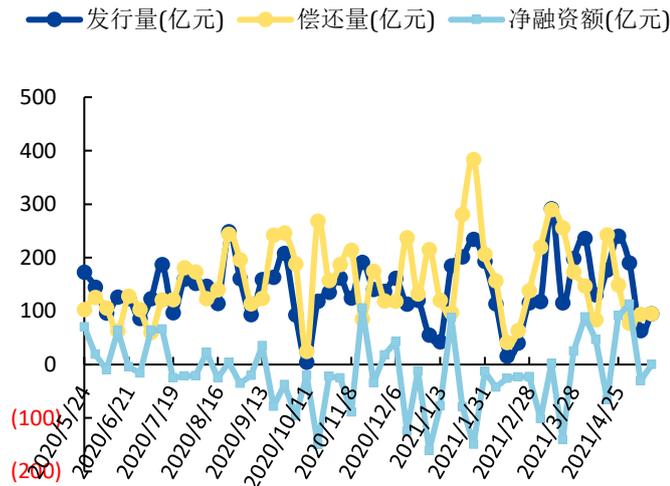
城市	上周成交面积	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期 前值 (月)	去化周期 环比
北京	25.6	248.9%	84.5%	2347.2	100.2	23.4	23.5	0%
上海	22.9	17.7%	83.9%	593.7	109.2	5.4	4.6	17%
广州	33.3	39.8%	122.7%	1625.1	129.1	12.6	13.0	-3%
深圳	10.3	77.8%	62.5%	629.9	38.4	16.4	16.4	0%
杭州	50.5	289.9%	70.5%	1064.2	129.5	8.2	9.8	-17%
南京	47.9	50.0%	88.4%	2321.0	154.8	15.0	15.1	-1%
厦门	0.0	-100.0%	218.4%	331.0	35.0	9.4	9.7	-2%
苏州	27.8	42.0%	49.3%	1501.8	106.6	14.1	14.9	-5%
福州	21.4	250.7%	122.9%	1433.9	50.8	28.2	31.9	-11%
南宁	30.6	82.8%	13.7%	—	106.8	—	9.3	—
温州	19.9	5.0%	98.3%	—	91.8	—	12.0	—
江阴	6.0	52.3%	82.8%	684.9	31.6	21.7	21.5	1%
泉州	4.7	7.8%	2.6%	—	12.1	—	75.4	—
宁波	33.0	192.5%	78.3%	327.3	76.3	4.3	5.4	-21%
莆田	6.9	111.3%	78.4%	—	20.4	—	25.1	—

资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 5. 重点公司融资情况

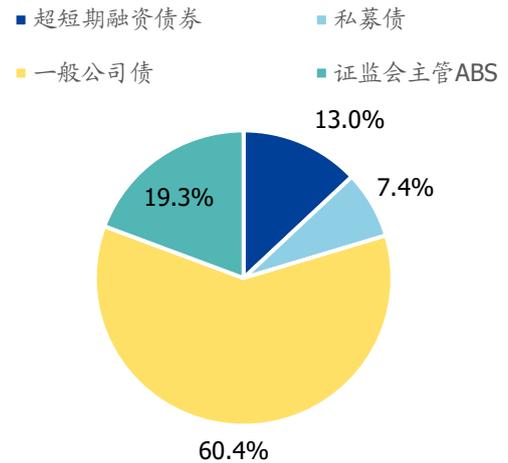
根据申万行业-房地产指标统计,本周(5.10-5.16)共发行房企信用债9只,环比增加5只;发行规模共计94.90亿元,环比增加31.90亿元,总偿还量94.90亿元,环比增加1.14亿元,净融资额为0亿元,环比增加30.76亿元。债券类型方面,本周房企债券发行以一般公司债(60.4%)和证监会主管ABS(19.3%)为主要构成。债券期限方面,本周以3-5年期的债券(60.4%)为主,没有5年期以上的债券发行。主体评级方面,本周房企债券发行已披露的主体评级以AAA(70.9%)为主要构成。

图表 25: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



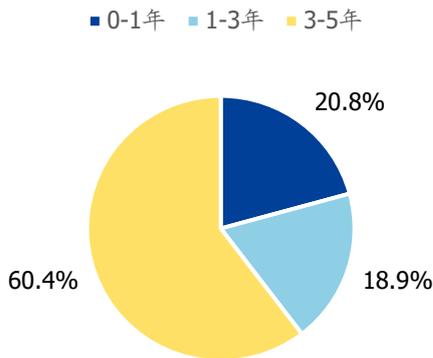
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 本周房企债券发行以债券类型划分



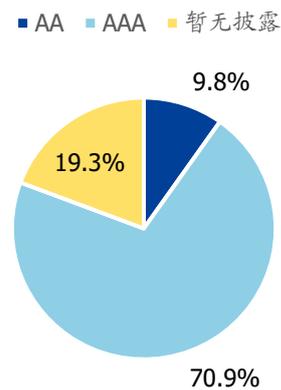
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 27: 本周房企债券发行以期限划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 28: 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

融资成本来看,远洋控股(14bp)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,高速地产(-90bp)、金融街(-6bp)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 29: 房企每周融资汇总 (5.10-5.16)

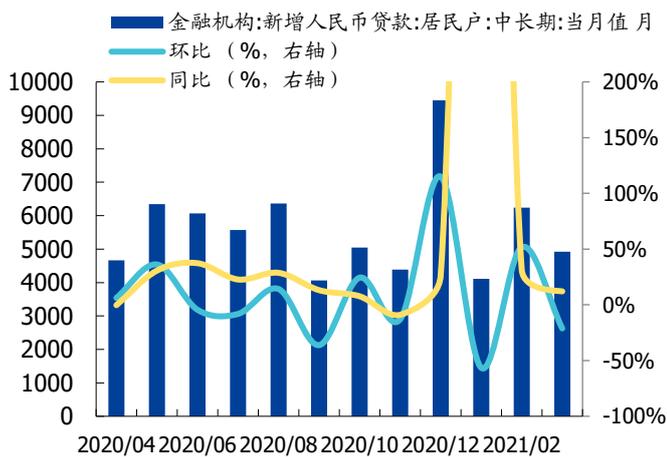
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限 (年)	利率 (%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率(%)	利率差 (%)
2021/5/13	钦临	公司债	7.00	3	0.00	---	---	---
2021/5/12	高速地产	短期融资券	2.30	0.2192	4.00	2021/4/16	4.90	-0.90
2021/5/11	美的置业	资产支持证券	0.55	2	0.00	2020/3/26	0.00	0.00
2021/5/11	美的置业	资产支持证券	10.35	2	5.80	2020/3/26	0.00	---
2021/5/11	陆集	公司债	20.00	5	3.43	---	---	---
2021/5/11	金融街	公司债	11.30	5	3.48	2021/1/8	3.54	-0.06
2021/5/10	保利地产	资产支持证券	7.40	0.9589	0.00	2020/12/29	0.00	0.00
2021/5/10	远洋控股	公司债	26.00	5	4.20	2019/3/15	4.06	0.14
2021/5/10	外高桥	短期融资券	10.00	0.7123	2.87	---	---	---

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

## 6. 房贷相关指标

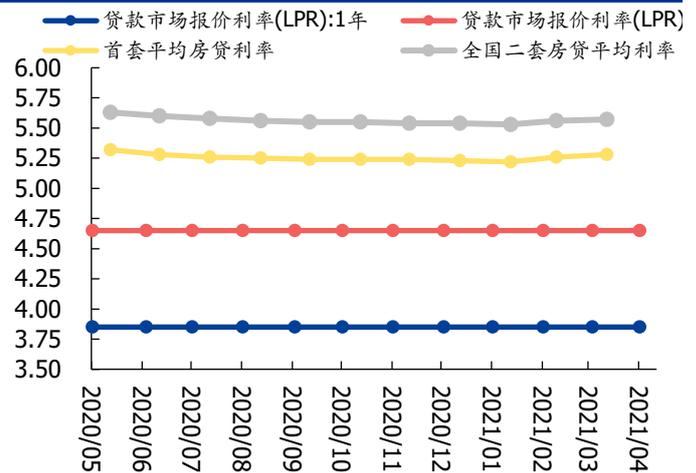
根据 wind 统计数据, 2021 年 4 月新增居民户中长期贷款 8365 亿元, 环比增长 34.1%, 同比增长 90.6%。2021 年 4 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比均无变化; 4 月全国首套房贷平均利率为 5.31%, 环比上升 3BP, 全国二套房贷平均利率为 5.59%, 环比上升 2BP。截至 2020 年 12 月 31 日, 商业性房地产贷款余额为 49.6 万亿元, 同比增加 7.6%, 房地产开发贷款余额为 11.9 万亿元, 同比增加 0.2%。

图表 30: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



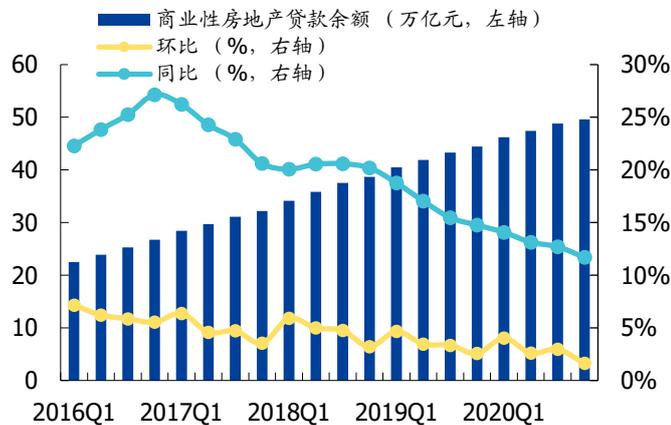
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 近 12 月贷款利率变化



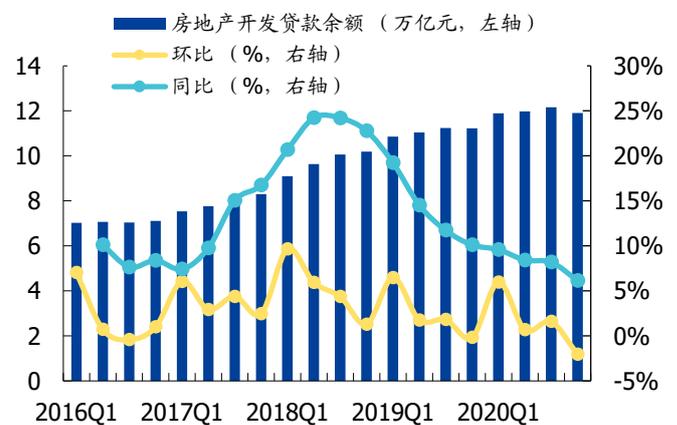
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 近 5 年房地产开发贷款余额及同环比



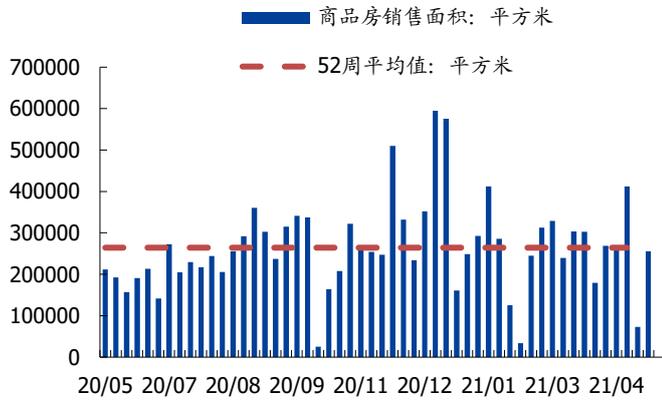
资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 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 34: 北京商品房销售情况



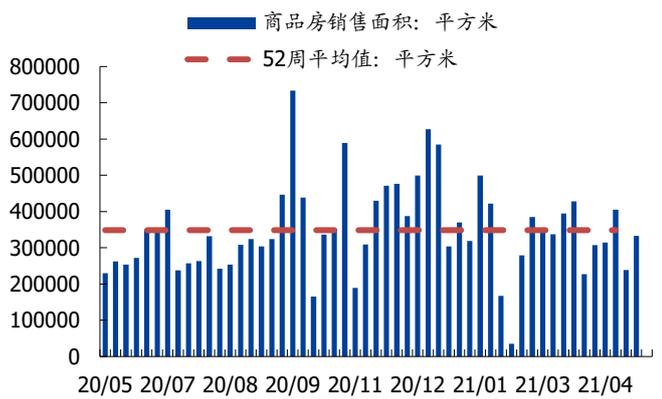
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 上海商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 广州商品房销售情况



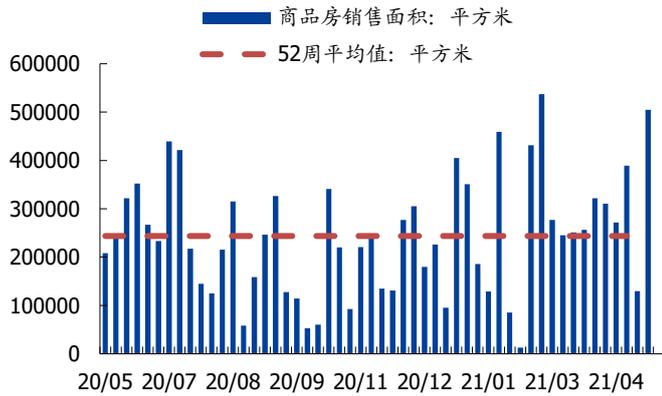
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 深圳商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 杭州商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 南京商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 武汉商品房销售情况



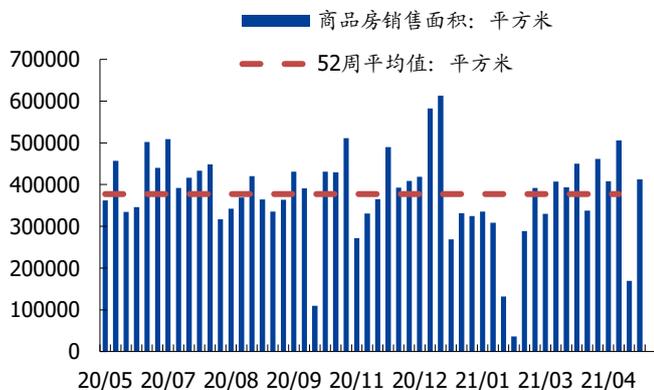
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 成都商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 青岛商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 苏州商品房销售情况



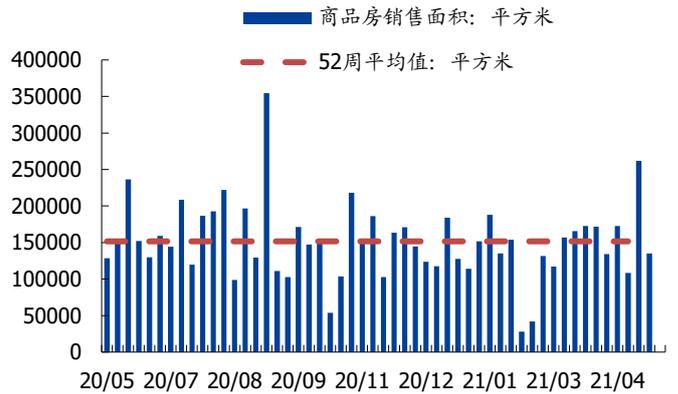
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 宁波商品房销售情况



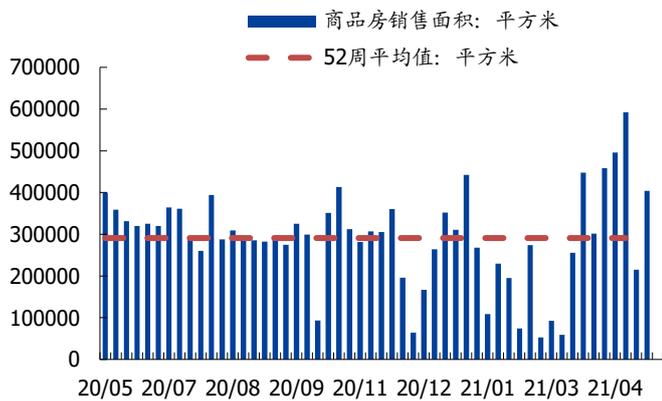
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 东莞商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 济南商品房销售情况



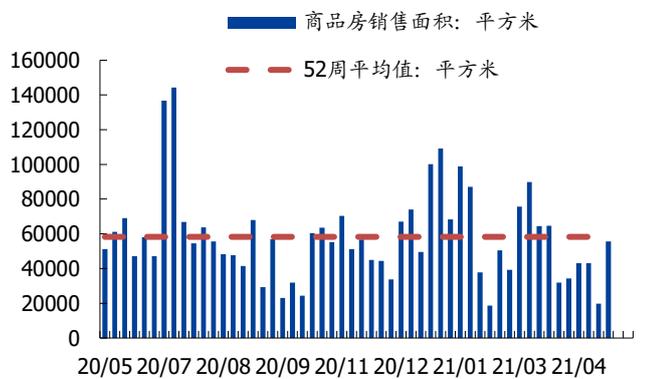
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 福州商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 襄阳商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 安庆商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 惠州商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 扬州商品房销售情况



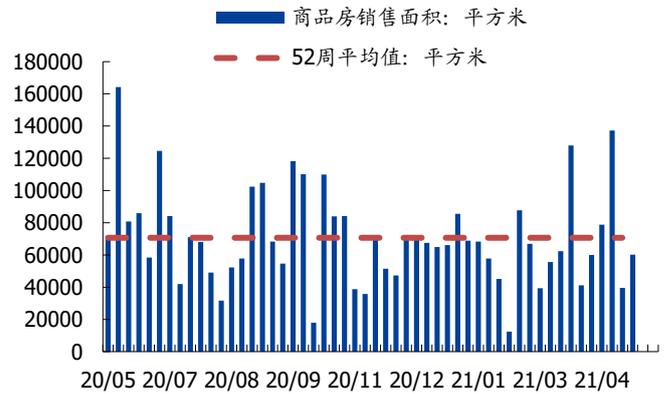
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 南宁商品房销售情况



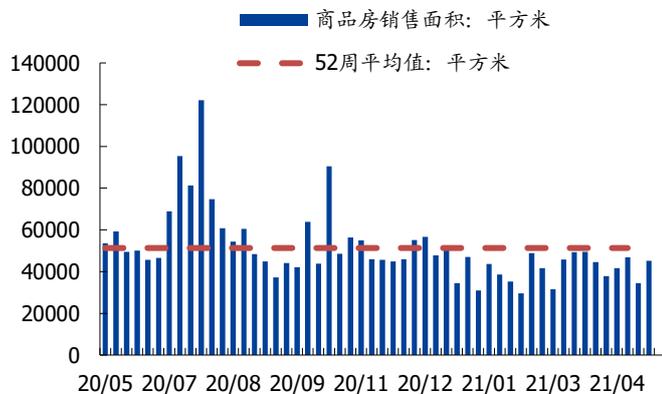
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 温州商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 54: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 55: 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