

房地产

证券研究报告

2021年05月16日

“双集中”下土地溢价率趋稳，楼市调控持续加码 ——房地产销售周报 0516

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

张春娥

分析师

SAC 执业证书编号: S1110520070001
zhangchune@tfzq.com

胡孝宇

联系人

huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评:物管规模再创新高,业绩高速增长有望延续——物管 2020 年报总结》 2021-05-13
- 2 《房地产-行业研究周报:土地市场持续降温,楼市因城施策——房地产土地周报 0509》 2021-05-09
- 3 《房地产-行业研究周报:小长假楼市成交不及预期,学区房炒作或成调控重点——房地产销售周报 0509》 2021-05-09

行业追踪 (2021.5.3-2021.5.9)

一手房: 环比下降 12.03%, 同比上升 14.26%, 累计同比上升 74.93%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.49 万套, 环比下降 12.03%, 同比上升 14.26%, 累计同比上升 74.93%, 较前一周减少 4.09 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-25.59%、-3.68%、-16.84%; 同比增速分别为-9.82%、25.6%、13.51%; 累计同比增速分别为 106.23%、68.33%、66.87%, 较上周分别增加-6.09、-3.96、-2.92 个百分点。一线城市中, 北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 51.34%、-50.67%、-20.31%、-8.98%; 累计同比分别为 102.21%、90.45%、163.09%、73.5%, 较上周分别变动-5.81、-10.59、-1.2、-3.43 个百分点。

二手房: 环比下降 31.29%, 同比下降 27.37%, 累计同比上升 63.41%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.82 万套, 环比下降 31.29%, 同比下降 27.37%, 累计同比上升 63.41%, 较上周减少 3.59 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 57.79%、-64.27%、-52.7%; 同比增速分别为-8.89%、-44.29%、-46.23%; 累计同比增速分别为 61.59%、62.35%、85.6%, 较上周分别变动了 1.16、-6.96、-11.01 个百分点。

库存: 去化周期 21.3 周, 环比下降 28.37%

截止本次统计日, 全国 14 大城市住宅可售套数合计 45.54 万套, 去化周期 21.3 周, 环比下降 28.37%, 其中一线、二线城市环比增速分别-60.97%、-1.19%。

投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.49 万套, 环比下降 12.03%, 同比上升 14.26%, 累计同比上升 74.93%, 较前一周减少 4.09 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.82 万套, 环比下降 31.29%, 同比下降 27.37%, 累计同比上升 63.41%, 较上周减少 3.59 个百分点。截止本次统计日, 全国 14 大城市住宅可售套数合计 45.54 万套, 去化周期 21.3 周, 环比下降 28.37%, 其中一线、二线城市环比增速分别-60.97%、-1.19%。

多地集中供地开启, 市场分化加剧。北京市首批商品住宅用地集中出让活动中, 30 宗商品住宅用地共实现土地出让价款约 1110 亿元, 地块平均溢价率 6.4%。此前, 长春、广州、无锡、重庆、杭州等地已完成首轮出让, 各地土地热度分化加剧。重庆、杭州、无锡等地土地市场热度高企, 杭州超过七成地块溢价率触顶, 重庆近半地块溢价率超 50%, 但首个公开竞拍的长春, 首轮土拍的 38 宗土地中, 32 宗以底价成交。整体来看, 由于房企资金量受限, 非热点城市土地价格明显稳定。同时, 热点城市土地侧调控方向由单纯的“控溢价”向“控地价、控房价”过渡, 调控效果初显。

四部门召开房地产税改革试点工作座谈会。财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京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。财政部部长刘昆表示, 要按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则, 积极稳妥推进房地产税立法和改革。**“精准导向”的政策防范房企杠杆及投机风险, 我们认为偿债能力突出、现金充足、杠杆水平相对较低且土储区位良好的优质房企或受益。**

热门城市限购加码。5月10日, 浙江省宁波市住建局发布消息, 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, 促进二手住房市场信息透明、理性交易, 宁波市先行发布 9 个热点学区范围内, 112 个小区的二手住房交易参考价格。我们认为, **供应端将持续以规范房地产市场秩序为主, 需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度, “因城施策”会保持常态化。**

“因城施策”常态化, 政策稳定性提高, 行业风险溢价率将下降, 行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。从房企角度看, 三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为, 不少企业不得不加速推出降档举措, 行业风险溢价率下行, 降档房企债性价值提升、股性价值减弱, 过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司, 我们持续推荐: 1) 优质龙头: 万科 A、保利地产、金地集团、融创中国、龙湖集团、招商蛇口; 2) 优质成长: 金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、旭辉集团、龙光集团; 3) 优质物管: 招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦服务、永升生活服务、绿城服务等; 4) 低估价值: 城投控股、南山控股、大悦城、光大嘉宝等。建议关注: 1) 优质成长: 华润置地; 2) 优质物管: 融创服务。

风险提示: 政策变化不及预期; 房屋销售不及预期; 疫情二次反弹

内容目录

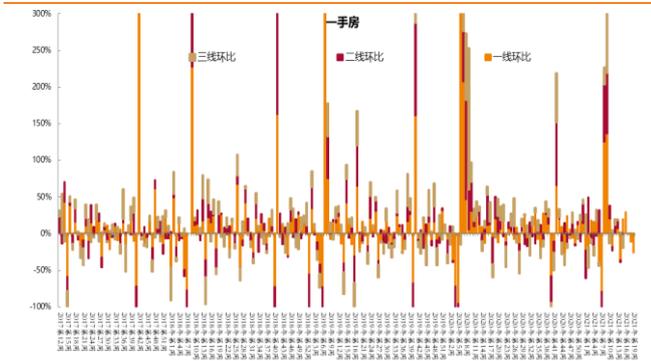
1. 行业追踪（2021.5.3-2021.5.9）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	12

1. 行业追踪 (2021.5.3-2021.5.9)

1.1. 36 城一手房成交回顾

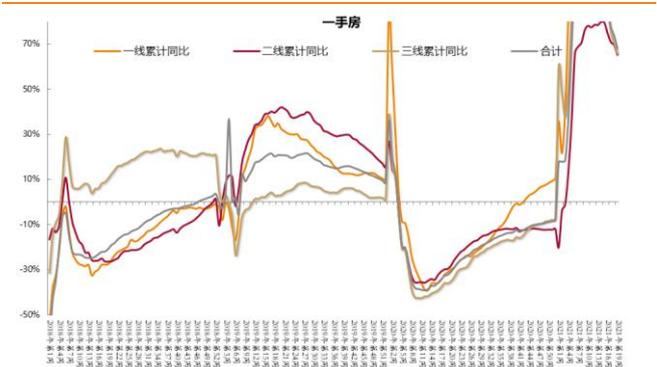
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.49 万套，环比下降 12.03%，同比上升 14.26%，累计同比上升 74.93%，较前一周减少 4.09 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -25.59%、-3.68%、-16.84%；同比增速分别为-9.82%、25.6%、13.51%；累计同比增速分别为 106.23%、68.33%、66.87%，较上周分别增加-6.09、-3.96、-2.92 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 51.34%、-50.67%、-20.31%、-8.98%；累计同比分别为 102.21%、90.45%、163.09%、73.5%，较上周分别变动-5.81、-10.59、-1.2、-3.43 个百分点。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别-25.59%、-3.68%、-16.84%；



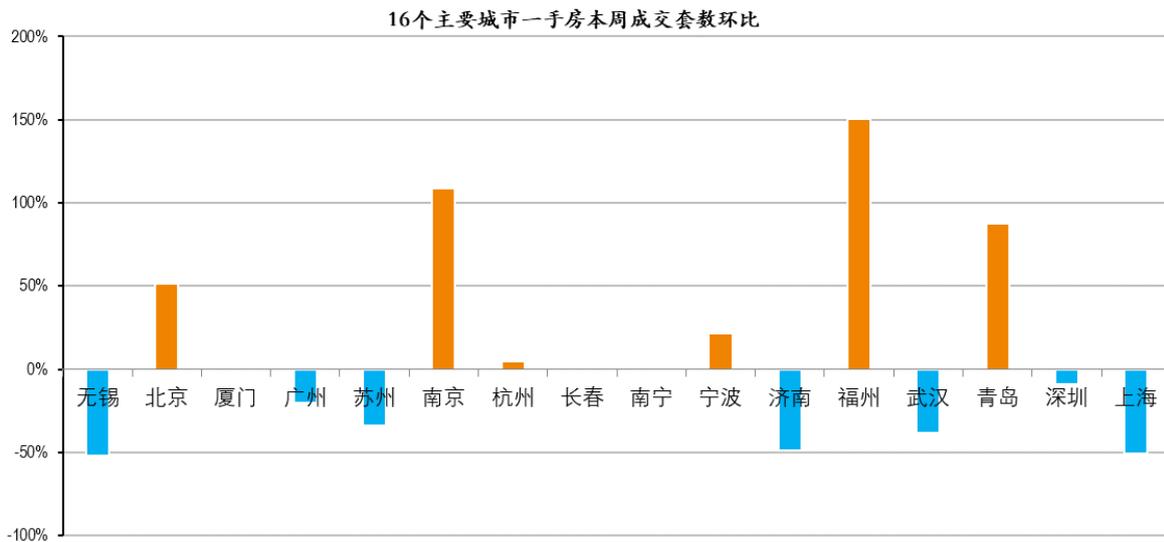
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 106.23%、68.33%、66.87%；



资料来源：wind、天风证券研究所

图 3：16 个主要城市一手房本周成交套数环比：



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：36 城一手房成交明细

		2021/05/03-2021/05/09	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/05/09	累计同比
合计	套数	34,947	-12.0%	14.3%	-17.5%	-24.6%	733,029	74.9%
	面积	3,923,627	-12.0%	13.9%	-19.3%	-21.5%	81,820,923	75.0%
一线城市	套数	6,356	-25.6%	-9.8%	-11.3%	-28.3%	159,315	106.2%
	面积	670,057	-21.3%	-8.9%	-17.0%	-30.5%	16,387,227	106.9%
二线城市	套数	19,452	-3.7%	25.6%	-30.1%	-23.3%	387,061	68.3%
	面积	2,250,651	-5.0%	23.2%	-30.5%	-19.1%	45,487,766	66.7%
三线城市	套数	9,139	-16.8%	13.5%	14.1%	-24.8%	186,653	66.9%
	面积	1,002,920	-19.0%	13.7%	13.0%	-19.6%	19,945,931	72.9%
四线城市	套数	1,067	-28.6%	-71.2%	-2.0%	-74.3%	58,556	59.5%
	面积	123,613	-30.8%	-72.4%	3.3%	-72.8%	6,701,066	56.1%
北京	套数	1,132	51.3%	-46.5%	-68.0%	-28.5%	29,430	102.2%
	面积	141,051	62.0%	-36.1%	-67.6%	-23.0%	3,237,445	113.1%
上海	套数	1,766	-50.7%	-35.4%	13.6%	-54.6%	55,868	90.4%
	面积	166,384	-50.6%	-44.9%	10.4%	-60.2%	5,613,280	87.0%
广州	套数	2,657	-20.3%	95.9%	18.1%	11.7%	47,382	163.1%
	面积	292,430	-16.6%	101.3%	13.0%	12.9%	5,060,079	158.2%
深圳	套数	801	-9.0%	-5.0%	-33.2%	-21.0%	26,635	73.5%
	面积	70,191	-8.3%	3.4%	-45.6%	-32.5%	2,476,423	71.9%
成都	套数	-			-63.0%		66,768	32.0%
	面积	-			-65.0%		8,399,052	36.6%
杭州	套数	2,142	4.9%	96.9%	-16.5%	-20.6%	37,778	104.0%
	面积	248,699	4.8%	89.0%	-14.9%	-17.0%	4,318,815	85.1%
南京	套数	3,930	108.8%	30.5%	-43.7%	56.9%	47,993	113.8%
	面积	460,786	106.9%	28.5%	-43.5%	64.1%	5,670,525	111.7%
福州	套数	1,285	150.5%	306.6%	-54.4%	169.9%	16,570	165.9%
	面积	125,346	150.1%	284.1%	-55.1%	142.4%	1,602,626	151.2%
济南	套数	1,621	-48.5%	-18.5%	4.3%	-37.2%	29,482	34.5%
	面积	205,119	-48.4%	-17.8%	2.9%	-33.7%	3,741,659	37.2%
武汉	套数	3,394	-37.9%	83.8%	5.2%	-39.2%	70,785	247.1%
	面积	392,358	-37.3%	85.8%	4.0%	-32.3%	8,163,899	249.1%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	1,859	21.3%	26.0%	-30.0%	114.9%	28,315	94.8%
	面积	209,630	21.1%	21.7%	-30.8%	92.5%	3,218,510	87.1%
厦门	套数	715				76.1%	12,319	227.9%
	面积	75,411				52.1%	1,292,724	212.3%
青岛	套数	2,961	87.8%	16.3%	-57.6%	-19.8%	45,925	42.6%
	面积	348,872	88.6%	17.0%	-57.7%	-11.4%	5,337,787	42.4%
苏州	套数	1,545	-33.5%	56.5%	7.1%	1.5%	31,126	51.8%
	面积	184,430	-33.5%	59.4%	6.2%	-4.4%	3,742,170	49.4%

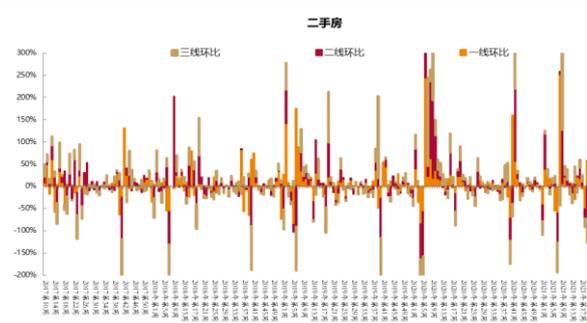
无锡	套数	1,055	-51.5%	34.6%	201.5%	-27.3%	19,724	69.4%
	面积	123,100	-48.1%	35.0%	178.3%	-26.3%	2,289,000	59.3%
佛山	套数	4,525	26.8%	30.6%	-7.6%	43.6%	75,540	52.4%
	面积	451,345	26.7%	46.6%	-8.5%	50.1%	6,641,026	65.5%
东莞	套数	382	-28.1%	-47.7%	-12.8%	-74.8%	15,134	43.9%
	面积	39,287	-37.7%	-52.6%	-12.7%	-77.4%	1,776,176	47.2%
金华	套数	290	-26.6%	-27.1%	0.3%	-12.2%	9,878	125.6%
	面积	30,188	-22.9%	-30.3%	-12.8%	-14.7%	1,095,032	128.7%
温州	套数	1,044	-54.9%	10.9%	32.6%	23.7%	29,804	125.5%
	面积	123,647	-56.9%	9.3%	34.7%	14.8%	3,571,456	123.7%
泉州	套数	322	92.8%	-15.5%	21.9%	-12.1%	4,216	8.5%
	面积	38,936	83.4%	-24.8%	39.6%	-10.6%	536,121	17.5%
泰安	套数	322	-19.7%	-25.3%	-4.5%	-32.6%	8,071	92.3%
	面积	38,834	-20.4%	-23.7%	-4.1%	-30.0%	966,787	98.5%
赣州	套数	1,039	143.3%	-26.2%	-38.1%	-19.2%	27,012	44.9%
	面积	130,376	148.3%	-30.7%	-39.4%	-15.0%	3,394,886	45.1%
惠州	套数	248	-45.3%	-33.3%	13.3%	-71.8%	9,018	89.8%
	面积	27,900	-49.0%	-36.9%	19.8%	-72.0%	1,030,617	83.4%
韶关	套数	226	-44.1%	-46.3%	147.9%	-50.1%	4,323	4.9%
	面积	26,574	-46.5%	-45.5%	143.5%	-43.0%	524,212	11.8%
扬州	套数	514	715.9%	92.5%	-91.2%	-10.1%	10,105	108.7%
	面积	71,270	887.7%	31.2%	-92.6%	10.2%	1,221,697	105.9%
岳阳	套数	326	-1.8%	-24.7%	-4.6%	-13.1%	5,692	27.1%
	面积	39,197	-4.5%	-25.8%	-1.1%	-10.6%	692,544	26.8%
江阴	套数	401	-59.1%	61.7%		-10.7%	9,349	96.8%
	面积	49,403	-59.6%	48.5%		-15.8%	1,220,507	90.2%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	-					2,178	7.9%
	面积	-					289,754	7.1%
镇江	套数	1,067	-28.6%	-16.0%	-2.0%	-19.2%	22,383	62.3%
	面积	123,613	-30.8%	-19.9%	3.3%	-14.7%	2,607,312	66.9%
江门	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
莆田	套数	-					1,537	-57.3%
	面积	-					198,431	-56.7%
连云港	套数	-					32,458	122.8%
	面积	-					3,605,569	112.7%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

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

1.2. 11 城二手房成交回顾

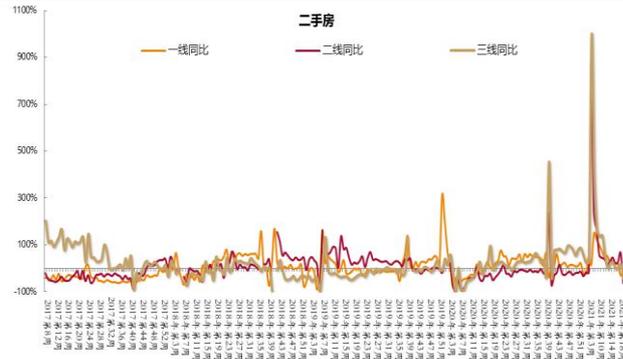
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.82 万套，环比下降 31.29%，同比下降 27.37%，累计同比上升 63.41%，较上周减少 3.59 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 57.79%、-64.27%、-52.7%；同比增速分别为-8.89%、-44.29%、-46.23%；累计同比增速分别为 61.59%、62.35%、85.6%，较上周分别变动了 1.16、-6.96、-11.01 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 57.79%、-64.27%、-52.7%；



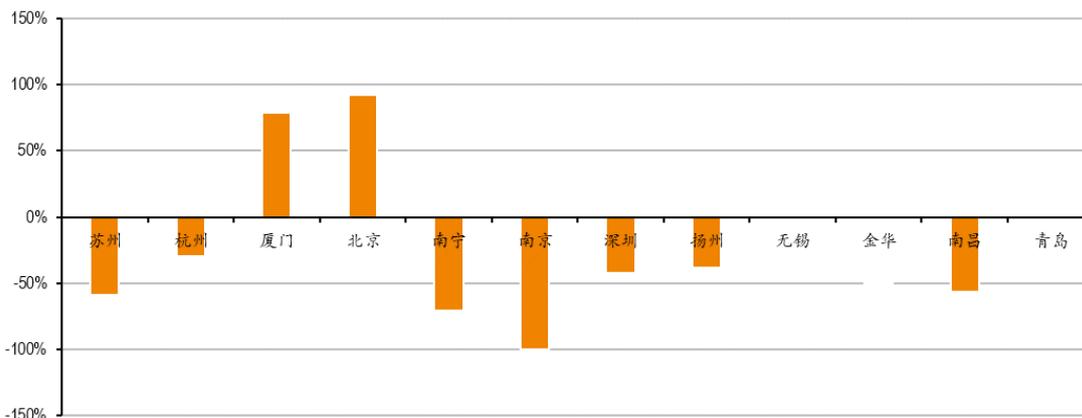
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-8.89%、-44.29%、-46.23%；



资料来源：wind、天风证券研究所

图 6：12 个城市二手房本周成交套数环比



资料来源：wind、天风证券研究所

表 2：11 城二手房成交明细

		2021/05/03-2021/05/09		环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/05/09	
		套数	面积					套数	面积
合计	套数	8,211		-31.3%	-27.4%	-30.4%	-48.1%	234,976	63.4%
	面积	800,786		-28.1%	-21.4%	-33.0%	-46.0%	21,821,503	62.8%
一线城市	套数	4,961		57.8%	-8.9%	-50.7%	-30.7%	98,821	61.6%
	面积	450,393		55.9%	-4.3%	-54.8%	-30.7%	8,595,611	54.4%
二线城市	套数	2,829		-64.3%	-44.3%	-18.0%	-64.6%	120,327	62.3%
	面积	279,738		-62.2%	-39.9%	-17.8%	-63.5%	11,377,116	66.3%

三线城市	套数	421	-52.7%	-46.2%	-21.0%	-35.8%	15,828	85.6%
	面积	70,655	-17.7%	-14.2%	-31.6%	3.9%	1,848,776	85.3%
北京	套数	4,502	92.0%	8.8%	-52.1%	-12.2%	74,211	123.0%
	面积	410,594	88.1%	13.8%	-51.1%	-13.1%	6,445,688	102.3%
深圳	套数	459	-42.6%	-64.9%	-46.4%	-77.3%	24,610	-11.7%
	面积	39,798	-43.6%	-63.7%	-63.3%	-77.6%	2,149,923	-9.6%
成都	套数	-					15,057	-6.4%
	面积	-					1,452,138	-6.3%
杭州	套数	1,015	-29.3%	-16.0%	-24.7%	-45.7%	25,063	67.5%
	面积	99,027	-28.3%	-12.8%	-22.9%	-45.9%	2,416,340	78.7%
厦门	套数	877	79.0%	3.5%	-55.5%	-10.9%	17,610	105.4%
	面积	87,805	83.2%	6.4%	-56.0%	-10.9%	1,731,545	102.5%
南京	套数	-					43,840	58.0%
	面积	-					3,866,245	61.9%
南宁	套数	180	-70.6%	-51.5%	0.7%	-68.3%	6,966	3.6%
	面积	15,769	-70.6%	-50.5%	-0.3%	-71.4%	620,852	1.4%
苏州	套数	757	-58.6%	-10.7%	-17.9%	-53.6%	26,848	66.6%
	面积	77,137	-59.3%	-7.3%	-16.3%	-54.5%	2,742,134	68.0%
扬州	套数	205	-38.3%	-21.5%	-13.1%	-4.4%	6,373	50.7%
	面积	18,129	-38.9%	-24.0%	-14.4%	-7.3%	613,095	57.2%
金华	套数	216	-61.3%	-44.0%	-25.0%	-11.9%	9,455	120.0%
	面积	52,526	-6.5%	15.8%	-38.2%	84.9%	1,235,681	103.3%
江门	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3. 14 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 45.54 万套，去化周期 21.3 周，环比下降 28.37%，其中一线、二线城市环比增速分别-60.97%、-1.19%。

图 7：全国 14 城可售 45.5 万套，去化周期 21.3 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

图 8：一线 4 城可售 11.3 万套，去化周期 12.1 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

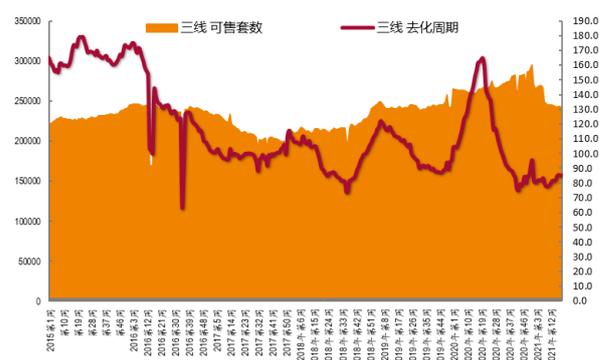
图 9：二线 6 城可售 34.3 万套，去化周期 37.2 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

图 10：三线 4 城 0 万套，去化周期 0 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

表 3：14 城住宅可售套数回顾

		2021/05/03-2021/05/09	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	455,385	-28.4%	21,383	21,423	21.3	29.7
一线城市	套数	112,784	-61.0%	9,337	9,507	12.1	30.4
二线城市	套数	342,601	-1.2%	9,209	9,059	37.2	38.3
三线城市	套数	-	-	2,837	2,857	-	-
北京	套数	-	0.0%	1755.08	1783.40	-	55.6
上海	套数	41,999	3.0%	3109.76	3167.28	13.5	12.9
广州	套数	79,626	0.6%	2922.28	2942.68	27.2	26.9
深圳	套数	70,785	1.1%	1549.64	1613.88	45.7	43.4
杭州	套数	35,299	-2.5%	1817.68	1784.44	19.4	20.3
南京	套数	56,879	-3.0%	2476.44	2374.48	23.0	24.7
福州	套数	79,290	-0.2%	839.52	822.48	94.4	96.6
济南	套数	104,893	-0.7%	1615.72	1630.36	64.9	64.8
厦门	套数	1,080	70.6%	947.56	946.52	-	-
苏州	套数	66,241	-0.9%	685.04	687.88	1.6	0.9
泉州	套数	146,098	-0.1%	553.24	587.24	-	-
温州	套数	95,723	-1.0%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	173.60	185.32	-	-
江阴	套数	-	-	0.00	0.00	-	-

注：1. 套数单位套，面积单位万平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、厦门、苏州 6 个城市；三线城市包括：泉州、温州、莆田、江阴 4 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

2. 重点公司跟踪（公司公告）

【万科 A】5 月 9 日，万科 A 发布 4 月销售简报。2021 年 4 月公司实现合同销售面积 308.6 万平方米，合同销售金额 497.7 亿元；2021 年 1~4 月公司累计实现合同销售面积 1,413.0 万平方米，合同销售金额 2292.4 亿元。

【招商蛇口】5 月 9 日晚间，招商蛇口发布 4 月销售简报。2021 年 4 月，公司实现签约销售面积 131.70 万平方米，YOY+53.41%；实现签约销售金额 293.60 亿元，YOY+49.86%。2021 年 1-4 月，公司累计实现签约销售面积 446.00 万平方米，YOY+90.27%；累计实现签约销售金额 1,016.80 亿元，YOY+82.54%。

【保利地产】5 月 9 日，保利地产发布前 4 月销售简报。2021 年 4 月，公司实现签约面积 330.91 万平方米，YOY+35.62%；实现签约金额 512.02 亿元，YOY+36.22%。2021 年 1-4 月，公司实现签约面积 1049.16 万平方米，YOY+42.89%；实现签约金额 1754.84 亿元，YOY+61.57%。

【万科 A】5 月 9 日晚间，万科 A 发布公告称，4 月公司新增加开发项目 20 个，需支付权益地价 183.96 亿元。

【保利地产】5 月 9 日晚间，保利地产发布公告称，4 月公司新增加房地产项目 15 个。

【陆家嘴】5 月 10 日，上海陆家嘴（集团）有限公司拟发行 2021 年公司债券（第一期）（面向专业投资者）。募集说明书显示，本期债券发行规模不超过 20 亿元（含），票面利率询价区间为 3.00%-4.00%，发行期限为 5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

【金融街】5 月 7 日晚间，金融街控股股份有限公司拟发行 2021 年公司债券（第二期）（面向专业投资者）。募集说明书显示，本期债券发行规模不超过 11.3 亿元（含），票面利率询价区间为 3.10%-4.10%，发行期限为 5 年期，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。

【张江高科】据上交所消息，4 月 27 日，上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年公开发行创新创业绿色专项公司债券在上交所注册生效。本次债券发行规模不超过 10.80 亿元（含），发行期限不超过 5 年（含）。债券主承销商、受托管理人为国泰君安证券。

【建发地产】5 月 7 日，建发房地产集团有限公司成功发行 2021 年度第三期中期票据。消息显示，本期债券实际发行金额 10 亿元，票面利率 4.64%，发行期限 5 年。

【世茂股份】5 月 8 日，上海世茂股份有限公司成功发行 2021 年度第二期中期票据。本期债券实际发行金额 6.4 亿元，票面利率 5.5%，发行期限 2 年。

【新城控股】5 月 10 日，新城控股发布前 4 月销售简报。4 月份公司实现合同销售金额约 207.71 亿元，YOY+14.99%；销售面积约 174.56 万平方米，YOY+6.18%。1-4 月累计合同销售金额约 704.18 亿元，YOY+43.58%；累计销售面积约 685.12 万平方米，YOY+52.17%。

【绿地香港】5 月 10 日，绿地香港发布前 4 月销售简报。前 4 月，公司合约销售约为人民币 99.9 亿元，已售合约总建筑面积则约为 733,775 平方米。相关平均售价约为每平方米人民币 13,615 元。

【华润置地】5 月 11 日，华润置地发布前 4 月销售简报。4 月，公司实现总合同销售金额约人民币 332.0 亿元，yoy75.7%；总合同销售建筑面积约 2,062,420 平方米，yoy85.1%。同期，权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约 247.7 亿元及 1,685,388 平方米，yoy105.9%及 101.9%。2021 年前 4 月，累计合同销售金额约人民币 1010.0 亿元，总合同销售建筑面积约 5,801,907 平方米，yoy74.7%及 77.5%。

【远洋集团】5 月 11 日，远洋集团发布前 4 月销售简报。4 月，公司协议销售额为约人民币 95.0 亿元；协议销售楼面面积为约 506,200 平方米；协议销售均价为每平方米约人民币 18,800 元。前 4 月，公司累计协议销售额约人民币 305.4 亿元；累计协议销售楼面面积为

约 1,670,500 平方米；累计协议销售均价为每平方米约人民币 18,300 元。

【港龙中国地产】5 月 11 日，港龙中国地产发布前 4 月销售简报。2021 年 4 月，公司实现合同销售金额约人民币 27.7 亿元，yoy107%。2021 年前 4 月，公司实现合同销售金额约人民币 103 亿元，yoy147%。

【绿地控股】5 月 11 日，绿地控股发布公告称，4 月公司新增房地产项目 8 个。

【佳源国际控股】5 月 11 日，佳源国际控股发布前 4 月销售简报。4 月，集团合同销售金额约人民币 17.261 亿元，yoy10%；合同销售面积约 169,654 平方米，yoy1%。前 4 月，集团合同销售金额约人民币 95.584 亿元，yoy105%；及合同销售面积约 870,235 平方米，yoy94%。

【龙湖集团】5 月 11 日，龙湖集团发布前 4 月销售简报。前 4 月，集团累计实现合同销售金额人民币 823.3 亿元，合同销售面积 479.4 万平方米。4 月单月实现合同销售金额人民币 221.1 亿元，合同销售面积 121.5 万平方米。

【中国中铁】5 月 11 日，据上交所消息，中国中铁股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券在上交所提交注册。

【远洋集团】5 月 11 日，据上交所消息，远洋控股集团（中国）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）票面利率为 4.20%。

【雅居乐】5 月 11 日早间，雅居乐公告称，拟发行 3 亿美元票据，该票据将于 2026 年到期，票面利率 5.5%。

【合景泰富】5 月 11 日早间，合景泰富公告称，拟发行 3.78 亿美元票据，该票据将于 2026 年到期，票面利率 6%。

【旭辉控股】5 月 11 日早间，旭辉控股公告称，拟合并发行两笔合计 5 亿美元票据。其中一宗为 3.5 亿美元票据，将于 2026 年到期，票面利率 4.45%。一宗 1.5 亿美元票据，将于 2028 年到期，票面利率 4.80%。

【中梁控股】5 月 11 日早间，中梁控股公告称，拟发行 3 亿美元优先票据，该票据将于 2022 年到期，票面利率 8.5%。

【新希望服务】5 月 11 日早间，新希望服务发布全球发售公告。公告称，新希望服务拟全球发售 2 亿股，其中香港发售 2000 万股，国际发售 1.80 亿股。首次公开募股定价区间为 3.8-4.7 港元。至多募资 9.4 亿港元。

【碧桂园】5 月 12 日早间，碧桂园公告称，拟额外增发 5 亿美元票据，该票据将于 2025 年到期，票面利率 3.125%。票据所得款项净额将用于一年内到期现有中长期境外债务再融资。

【滨江集团】5 月 12 日，滨江集团发布公告称，公司拟开展购房尾款的资产证券化工作，即通过金融机构设立购房尾款资产支持专项计划，并通过专项计划发行资产支持证券进行融资。债券发行总规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），发行期限不超过 2 年。募集资金用于公司调整债务结构、补充流动资金、偿还银行贷款等符合国家法律法规及政策要求的企业经营活动。

【合生创展集团】5 月 12 日，合生创展集团发布公告称，发行于 2024 年到期的 3 亿美元 7.0% 优先票据。集团拟将其用作现有债务再融资。

【中南建设】5 月 11 日，中南建设发布公告称，公司持股 75% 的山东锦腾房地产开发有限公司以 5117 万元向控股股东中南控股集团有限公司控股子公司南通中南高科产业园管理有限公司收购淄博锦美 51% 股权，并与控股股东共同开发淄博创智花园一期项目。

【花样年】5 月 12 日晚间，花样年公告称，公司近期于公开市场购买本金总额为约 200,000 美元部分尚未偿还 2023 年 1 月票据；本金总额为约 1,300,000 美元部分尚未偿还 2023 年 10 月票据；及本金总额为约 3,800,000 美元部分尚未偿还 2024 年 3 月票据。合计约 530 万美元规模。

【美好置业】5月12日晚间，美好置业公告称，美好集团原股东付文高、刘运梅与刘南希签订《股权转让协议》，由刘南希受让付文高、刘运梅所持有的美好集团合计40%股权。刘道明先生与刘柳女士、刘南希女士为父女关系。

【华夏幸福】5月12日，华夏幸福发布公司及下属子公司部分债务未能如期偿还的公告，近期公司及下属子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等债务形式的债务本息金额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。

【格力地产】5月12日晚间，格力地产发布公告称，全资子公司珠海保联资产管理有限公司拟通过协议转让方式将其持有的上海科华生物工程股份有限公司9586万股股份转让给圣湘生物科技股份有限公司，占科华生物总股本的18.63%，转让价格为19.5亿元。

【远洋集团】5月13日，据上交所消息，远洋控股集团（中国）有限公司成功发行2021年公司债券（面向专业投资者）（第一期）。本期债券实际发行26亿元，票面利率为4.20%，发行期限为5年期。

【中海地产】5月13日，据深交所消息，中海企业发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券在深交所提交注册。募集说明书显示，该债券发行总规模不超过人民币95亿元（含），将采用分期发行的方式。

【金融街】5月13日，据深交所消息，金融街控股股份有限公司成功发行2021年公司债券（第二期）（面向专业投资者）。本次发行工作已于2021年5月13日结束，实际发行规模为11.3亿元人民币，票面利率为3.48%，发行期限为5年期。

【金辉控股】国际指数编制公司MSCI于5月12日公布了2021年5月的指数季度调整结果，金辉控股（集团）有限公司（以下简称金辉控股，09993.HK）成为新纳入MSCI中国小型股指数成份股的企业之一，根据惯例，该变动将于5月27日香港联交所收盘后生效。

【宝龙地产】5月12日，宝龙地产公告称，公司将获纳入MSCI中国指数成份股，于2021年5月27日收市后生效。

【佳兆业集团】派林生物（000403）5月12日晚公告称，持有公司12.5%股权的股东深圳市航运健康科技有限公司（“佳兆业集团”旗下公司）计划自本公告披露之日起15个交易日之后的六个月内以集中竞价交易、大宗交易及协议转让方式合计减持公司股份9146.88万股，占公司总股本比例12.5%，减持理由为自身经营资金需求。

【新城控股】5月13日，新城控股一笔20亿元ABS已被上交所受理。债券名称为财通资管-新城控股1-5期应收账款资产支持专项计划。原始权益人为新城控股集团股份有限公司，计划管理人为财通证券资产管理有限公司。

【恒大地产】5月13日晚间，恒大地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）于2021年5月14日起在深圳证券交易所上市。消息显示，本期债券实际发行规模为82亿元，票面利率为7.00%，发行期限为5年。

【陆家嘴】5月14日，上海陆家嘴（集团）有限公司成功发行2021年公司债券（第一期）。本期债券发行工作已于2021年5月13日结束，实际发行规模20亿元，票面利率为3.43%，发行期限为5年期，在第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

【荣盛发展】5月14日，为了促进益阳荣盛御府项目发展，公司全资子公司湖南荣盛房地产开发有限公司（以下简称“湖南荣盛”）向云南金本产权交易有限公司申请挂牌转让“湖南荣盛2021年应收账款债权资产”，以国基政源资产管理（青岛）有限公司作为承销商，融资不超过30,000万元，由公司为上述融资提供连带责任保证担保。上述担保总额不超过33,750万元，担保期限不超过48个月。

【南山控股】5月14日，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（一下简称为公司）为加强上市公司股权管理，实现其对持有公司股份统一管理，拟通过大宗交易方式受让全资下属公司上海南山房地产开发有限公司所持公司股份，并于2021年5月13日完成了第三次交易。本次交易涉及增持公司股份43,221,100股，增持比例超过公司总股本1%，本次

变动前后，投资者及其一致行动人拥有上市公司权益的股份情况合计未发生变化，公司持有上市公司股份比例从 52.986% 上升至 54.582%，上海南山房地产开发有限公司持有上市公司股份比例从 5.000% 下降至 3.404%。

【旭辉集团】5月14日，旭辉集团股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券获上交所受理。本次债券拟发行金额51.68亿元，拟分期发行，首期发行规模不超过51.68亿元。发行期限不超过5年（含5年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。

3. 行业新闻

北京简化居民家庭购房资格审核

新华社北京5月8日电(记者郭宇靖)北京市住房和城乡建设委员会7日发布通知，为持续助力营商环境建设，为群众办事提供便利服务，北京市住建委和北京市规自委联合出台《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，新提交购房资格审核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。

多地集中供地开启 市场分化加剧

10日-11日，因报名企业众多而延期举行的北京首轮土拍迎来竞价出让环节。开拍首日，12宗地块以516.19亿元成交，但其中7宗地块因触及“竞地价”“竞政府持有产权份额”双顶，转入竞高标准商品住宅建设方案投报程序，竞得开发商仍处待定状态。

严厉查处挪用占用行为 江西多措并举加强住宅专项维修资金管理

近日，江西省住房和城乡建设厅、省财政厅、省银监局和人民银行南昌中心支行联合印发《关于进一步加强住宅专项维修资金管理工作的通知》(以下简称“《通知》”)。《通知》提出，严厉查处开发建设单位延期交存、挪用、占用维修资金问题，加大对建设单位、物业服务企业代收维修资金的清缴力度。已售公有住房维修资金应当按照售房单位设账，按幢设分账，其中业主交存的住宅专项维修资金，按房屋门牌号设分户账。

房地产税改革及立法工作年内被多次提及

5月11日，财政部、全国人大常委会预算工作委员会、住房和城乡建设部、国家税务总局负责同志在京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。中国国际经济交流中心经济研究部副部长刘向东对《证券日报》记者表示，相关部门一直强调积极稳妥推进房地产税立法和改革，这反映出我国不断优化地方税种结构、形成适应新发展阶段的税负结构。本次房地产税改革试点工作座谈会，是推进相关工作的正常环节。

广东住房公积金一季度实际缴存金额增 25.39%

广东省住房和城乡建设厅住房公积金监管处数据显示，2021年第一季度，广东省住房公积金实际缴存金额750.7亿元，同比增长25.39%，实际缴存职工2600.87万人。广东省2021年第一季度住房公积金缴存、提取、贷款三大指标较2020年同期均呈增长态势，发展势头良好。一季度，广东省职工提取住房公积金575.1亿元，同比增长33.87%，提取率为76.61%，其中住房类消费提取510.54亿元，占提取总金额88.77%；同时，发放个人住房公积金贷款6.72万笔共计358.05亿元，分别同比增长74.62%、82.96%。

多部委发力 住房租赁市场强化监管

“十四五”规划纲要明确提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。作为城市新市民和青年缓解住房困难的重要手段，近年来，住房租赁行业在社会民生中的重要性不断提升。同时，黑中介、虚假房源、长租公寓爆雷等乱象也频频发生。近期，针对住房租赁市场的相关政策频出，相关部门纷纷在市场、金融、户籍、土地、法律等方面发力，助力租赁市场健康发展。

资料来源：中国经济网、澎湃网

表 4：重点公司盈利预测表 (股价日期：2021 年 05 月 16 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元 /HKD)	目标价 (元 /HKD)	评级	最新评级日期 最新评级日期	2020一致预期 净利润(亿 元)	2020一致预期 净利润增速 (%)
		2018A	2019A	2020E	2021E	2022E	2018A	2019A	2020E	2021E	2022E						
000002.SZ	万科A	2.9	3.4	3.6	3.8	4.1	9.5	8.3	7.6	6.0	6.7	27.1	-	买入	2020/7/3	0.0	0.0
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	9.7	6.5	5.6	5.5	4.9	13.6	-	买入	2020/6/5	0.0	0.0
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	7.9	8.2	8.8	10.9	7.0	3.7	4.6	4.4	29.1	-	买入	2020/3/28	0.0	0.0
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	1.8	9.0	6.8	4.5	3.4	3.2	5.6	-	买入	2020/6/9	0.0	0.0
000961.SZ	中南建设	0.6	1.1	1.9	2.4	2.6	13.5	7.1	3.6	2.8	2.6	6.7	-	买入	2020/7/4	0.0	0.0
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	7.3	5.9	4.8	4.5	4.1	11.1	-	买入	2020/7/3	0.0	0.0
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	2.1	2.4	2.9	8.9	8.5	5.6	4.9	4.1	11.7	-	买入	2020/6/1	0.0	0.0
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	6.8	8.0	9.1	6.6	5.5	6.5	5.5	4.8	44.0	-	买入	2020/6/5	0.0	0.0
002146.SZ	荣盛发展	1.7	2.1	2.4	3.0	3.6	4.6	3.9	2.5	2.1	1.7	6.1	-	买入	2020/4/8	0.0	0.0
000656.SZ	金科股份	0.7	1.1	1.3	1.7	2.1	11.4	7.8	4.9	3.8	3.1	6.4	-	买入	2020/4/15	0.0	0.0
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	7.1	9.1	-	6.5	5.9	0.7	0.6	-	5.3	-	买入	2019/10/19	0.0	0.0
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.4	0.8	1.1	31.3	93.7	49.0	24.5	18.8	20.1	-	买入	2020/4/14	0.0	0.0
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.3	0.3	0.4	0.6	7.0	13.7	9.4	7.2	5.5	3.1	-	买入	2020/4/29	0.0	0.0
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	0.7	0.8	1.0	16.6	9.7	5.8	4.7	3.9	3.9	-	买入	2020/4/1	0.0	0.0
6098.HK	碧桂园服务	0.4	0.6	0.9	1.4	2.2	29.5	38.2	84.4	53.3	-	75.2	-	买入	2020/3/22	0.0	0.0
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	30.2	44.5	50.2	39.8	-	11.5	-	买入	2020/4/2	6.9	44.8
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.2	1.6	-	15.5	26.1	28.4	21.5	-	35.3	-	买入	2020/3/24	0.0	0.0
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	18.7	29.9	32.6	24.5	-	7.8	-	买入	2020/8/21	6.7	23.6

资料来源：wind、天风证券研究所

分析师声明

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

一般声明

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

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

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

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

特别声明

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

投资评级声明

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

天风证券研究

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