

房地产开发

首批基础设施公募 REITs 落地；南京天津完成首批集中供地

行情回顾：涨幅位列中段，落后大盘 1.44 个百分点。截至 5 月 21 日，本周中信房地产指数累计变动幅度为 -0.98%，落后大盘 1.44 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 31 只，较上周减少 79 只。（若无特别注明，本报告中本周为 2021/05/15-2021/05/21）

新房成交情况：本周 48 个城市新房成交面积为 658.26 万平方米，环比下降 25.0%。本周 48 个城市新房成交面积为 658.26 万平方米，环比下降 25.0%，同比下降 8.0%（今年同比首次出现下降，疫情影响逐渐减弱），其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 90.42、337.98、229.86 万平方米，环比变动分别为 -1.8%、-27.3%、-28.4%。

二手房成交情况：本周 12 城二手房总成交面积为 145.20 万方，总成交套数为 16830 套，环比上涨 0.2% 和 0.6%。本周 12 城总共成交 16830 套，12 城总成交面积为 145.20 万方，环比分别上涨 0.6% 和 0.2%，同比分别下降 13.0% 和 11.3%。样本一线城市和三线城市成交面积环比分别下降 11.8% 和 25.4%，样本二线城市成交面积环比上升 12.6%。

去化情况：本周 15 城平均去化周期为 42.8 周，环比上升 3%。本周我们跟踪的 15 个城市平均去化周期为 42.8 周，同比降低 -30.4%，环比下降 17.0%。一线城市去化周期为 57.2 周，环比上升 5.4%；样本二线城市去化周期为 55.1 周，环比下降 1.3%，（三线城市未披露完全，本周暂无数据）。分城市去化数据见附件。

政策追踪：统计局公布 1-4 月房地产数据，投资额、销售额以及到位资金分别同增 21.6%、48.1%、35.2%；本周深圳、广州发布十四五计划；南京、天津以及青岛完成首次集中供地。中央政策方面，国家统计局公报 1-4 月房地产数据：①全国房地产开发投资 4.02 万亿元，同比增长 21.6%；②全国商品房销售面积 5.03 亿 m²，销售额 5.36 万亿元，同比分别增长 48.1% 和 68.2%；③房企到位资金 6.35 万亿元，同比增长 35.2%。5 月 18 日，国家统计局公报 70 城市房价：4 月 70 城房价中有 62 城环比上涨，重庆环比涨幅 1.4% 居首，广州涨幅 1.1% 紧随其后；二手房方面，56 个城市环比上涨，徐州以 1.4% 的涨幅领涨全国，重庆涨幅达 1.3%。**地方政策方面**，深圳发布十四五计划，提出到 2025 年，深圳经济总量超 4 万亿元，居民人均可支配收入超 9 万元；提出完善住房供应和保障体系，加大商品住房供应。广州政府发布十四五规划：①将优化提升科技创新布局；②推进城市有机更新提质增效，完善“三旧”改造体系；③加快建设现代金融服务体系，建设广州期货交易所等重大金融平台。天津、南京完成首次集中供地，天津市揽金 498 亿元，成交 45 宗地，4 宗达最高限价，2 宗进入竞自持租赁住房环节。5 月 20 日至 22 日，南京首批 51 宗“两集中”地块正式出让，总起始价超 840 亿元。

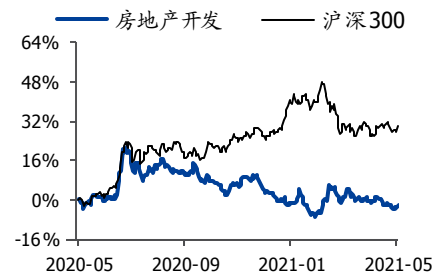
融资情况：发行规模共计 86.46 亿元，净融资额为 -89.58 亿元。本周（5.17-5.21）共发行房企信用债 8 只，环比减少 1 只；发行规模共计 86.46 亿元，环比减少 8.44 亿元，总偿还量 176.04 亿元，环比增加 81.14 亿元，净融资额为 -89.58 亿元，环比减少 89.58 亿元。

投资建议：推荐关注 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；6. 代建行业龙头企业：绿城管理控股。

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. 首批基础设施公募 REITs 落地；南京天津完成首批集中供地.....	4
2. 重要事件及政策梳理.....	5
3. 行情回顾.....	9
4. 重点城市成交、去化情况跟踪.....	11
4.1 新房成交.....	11
4.2 二手房成交.....	13
4.3 去化情况.....	15
5. 重点公司融资情况.....	17
6. 房贷相关指标.....	18
7. 风险提示.....	20
附件：各城市商品房销售情况.....	20

图表目录

图表 1: 中央政策 (5.17-5.21)	6
图表 2: 地方政策 (5.17-5.21)	7
图表 3: 完成首次集中供地城市溢价率表现.....	8
图表 4: 各城市首次集中供地成交价格 (亿元)	8
图表 5: 各行业涨跌幅排名.....	9
图表 6: 本周各交易日指数表现.....	9
图表 7: 近 52 周地产板块表现.....	9
图表 8: 本周 (5.17-5.21) 涨幅前五个股.....	10
图表 9: 本周 (5.17-5.21) 跌幅前五个股.....	10
图表 10: 重点房企涨跌幅排名.....	10
图表 11: 本周 (5.17-5.21) 重点房企涨幅前五个股.....	11
图表 12: 本周 (5.17-5.21) 重点房企跌幅前五个股.....	11
图表 13: 48 城周度成交面积跟踪 (5.17-5.21)	12
图表 14: 各城市群周度 (5.17-5.21) 及月度成交面积跟踪.....	13
图表 15: 本周 11 城二手房成交套数及同环比.....	13
图表 16: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比.....	13
图表 17: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比.....	14
图表 18: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比.....	14
图表 19: 本周 11 城二手房成交面积及同环比.....	14
图表 20: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比.....	14
图表 21: 本周 5 个二线城市二手房成交面积及同环比.....	14
图表 22: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比.....	14
图表 23: 本周 11 城二手房成交数据 (5.17-5.21)	15
图表 24: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (5.17-5.21)	16
图表 25: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额.....	17
图表 26: 本周房企债券发行以债券类型划分.....	17
图表 27: 本周房企债券发行以期限划分.....	17
图表 28: 本周房企债券发行以债券评级划分.....	17
图表 29: 房企每周融资汇总 (5.17-5.21)	18
图表 30: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比.....	18
图表 31: 近 12 月贷款利率变化.....	18

图表 32: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比.....	19
图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同环比.....	19
图表 34: 北京商品房销售情况.....	20
图表 35: 上海商品房销售情况.....	20
图表 36: 广州商品房销售情况.....	20
图表 37: 深圳商品房销售情况.....	20
图表 38: 杭州商品房销售情况.....	21
图表 39: 南京商品房销售情况.....	21
图表 40: 武汉商品房销售情况.....	21
图表 41: 成都商品房销售情况.....	21
图表 42: 青岛商品房销售情况.....	21
图表 43: 苏州商品房销售情况.....	21
图表 44: 宁波商品房销售情况.....	22
图表 45: 东莞商品房销售情况.....	22
图表 46: 济南商品房销售情况.....	22
图表 47: 福州商品房销售情况.....	22
图表 48: 襄阳商品房销售情况.....	22
图表 49: 安庆商品房销售情况.....	22
图表 50: 惠州商品房销售情况.....	23
图表 51: 扬州商品房销售情况.....	23
图表 52: 南宁商品房销售情况.....	23
图表 53: 温州商品房销售情况.....	23
图表 54: 韶关商品房销售情况.....	23
图表 55: 淮安商品房销售情况.....	23

1. 首批基础设施公募 REITs 落地; 南京天津完成首批集中供地

行情回顾: 涨幅位列中段, 落后大盘 1.44 个百分点。截至 5 月 21 日, 本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.13%, 落后大盘 1.44 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 31 只, 较上周减少 79 只。

新房成交情况: 本周 48 个城市新房成交面积为 658.26 万平方米, 环比下降 25.0%。本周 48 个城市新房成交面积为 658.26 万平方米, 环比下降 25.0%, 同比下降 8.0% (今年同比首次出现下降, 疫情影响逐渐减弱), 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 90.42、337.98、229.86 万平方米, 环比变动分别为-1.8%、-27.3%、-28.4%。从今年累计 21 周同比数据来看, 本周一线城市, 由于去年受疫情影响, 北京 (79.67%)、上海 (77.52%)、广州 (117.81%)、深圳 (59.46%) 同比均有较高增长。二三线城市中杭州 (70.41%)、南京 (89.15%)、厦门 (157.45%)、武汉 (198.72%)、福州 (131.70%) 等总计 47 城同比均为正。

二手房成交情况: 本周 11 城二手房总成交面积为 145.20 万方, 环比上涨 0.24%。本周 12 城总共成交 16830 套, 12 城总成交面积为 145.20 万方, 环比分别上涨 0.6% 和 0.2%, 同比分别下降 13.0% 和 11.3%。样本一线城市和三线城市成交面积环比分别下降 11.8% 和 25.4%, 样本二线城市成交面积环比上升 12.6%。

去化情况: 本周 15 城平均去化周期为 42.8 周, 环比上升 3%。本周我们跟踪的 15 个城市平均去化周期为 42.8 周, 同比降低 30.4%, 环比下降 17.0%。一线城市去化周期为 57.2 周, 环比上升 5.4%; 样本二线城市去化周期为 55.1 周, 环比下降 1.3%。(三线城市未披露完全, 本周暂无数据) 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 1-4 月房地产数据, 投资额、销售额以及到位资金分别同增 21.6%、48.1%、35.2%; 本周深圳、广州发布十四五计划; 粤港地区召开第二十二次联席会议; 南京、天津以及青岛完成首次集中供地。中央政策方面, 国家统计局公报 1-4 月房地产数据: ①投资: 全国房地产开发投资 4.02 万亿元, 同比增长 21.6%, 较 2019 年同期增长 17.6%; ②销售: 全国商品房销售面积 5.03 亿 m², 同比增长 48.1%, 较 2019 年同期增长 19.5%; 商品房销售额 5.36 万亿元, 同比增长 68.2%, 较 2019 年同期增长 37%; ③到位资金: 房企到位资金 6.35 万亿元, 同比增长 35.2%, 较 2019 年同期增长 21.1%。5 月 18 日, 国家统计局公报 70 城市房价: 4 月 70 城房价中有 62 城环比上涨, 与上月持平, 其中, 重庆以 1.4% 的环比涨幅领涨全国, 广州紧随其后, 涨幅达 1.1%; 二手房方面, 56 个城市环比上涨, 较上月减少 2 个, 其中, 徐州以 1.4% 的涨幅领涨全国, 重庆涨幅达 1.3%, 广州、北京涨幅均为 1.2%。地方政策方面, 本周深圳发布十四五计划, 提出到 2025 年, 深圳经济总量超 4 万亿元, 居民人均可支配收入超 9 万元; 到 2035 年, 深圳经济总量、人均地区生产总值在 2020 年基础上翻一番。另外, 规划纲要还提出完善住房供应和保障体系, 加大商品住房供应, 到 2025 年筹建公共住房 40 万套。广州政府发布十四五规划: ①将优化提升科技创新布局, 加快建设科技创新强市, 以中新知识城、南沙科学城为极点; ②推进城市有机更新提质增效, 完善“三旧”改造体系, 支持黄埔区为国家“三旧”改造改革创新试点; ③加快建设现代金融服务体系, 建设广州期货交易所等重大金融平台。市场方面, 粤港地区召开第二十二次联席会议, 会上签署五分合作协议, 涉及经贸、赛马产业、体育项目多方面。会议还提出将采取更多便利措施, 促

进粤港居民跨境往来。天津、青岛、南京完成首次集中供地，天津市揽金 498 亿元，成交 45 宗地，4 宗达最高限价，2 宗进入竞自持租赁住房环节。竞得房企包括万科、绿城、招商蛇口、旭辉、中交、新城等。青岛首次集中供地共成交 61 宗地块，合计揽金 135 亿元，最后一日出让黄岛区西海岸 24 宗地，总建面 105 万 m²，均以底价成交，总成交价 25 亿元。竞得房企包括融创、金茂、中南建设等。5 月 20 日至 22 日，南京首批 51 宗“两集中”地块正式出让，总起始价超 840 亿元。

融资情况：发行规模共计 86.46 亿元，净融资额为-89.58 亿元。 本周（5.17-5.21）共发行房企信用债 8 只，环比减少 1 只；发行规模共计 86.46 亿元，环比减少 8.44 亿元，总偿还量 176.04 亿元，环比增加 81.14 亿元，净融资额为-89.58 亿元，环比减少 89.58 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 1-4 月经济数据：①4 月规上工业增加值同比实际增长 9.8%，比 2019 年同期增长 14.1%，两年平均增长 6.8%。②1-4 月固定资产投资 14.38 万亿元，同比增长 19.9%，比 2019 年同期增长 8.0%，两年平均增长 3.9%。③1-4 月社会消费品零售总额 13.84 万亿元，同比增长 29.6%，两年平均增长 4.2%。④1-4 月货物进出口总额 11.62 万亿元，同比增长 28.5%。

5 月 18 日，国家统计局公报 1-4 月房地产数据：①投资：全国房地产开发投资 4.02 万亿元，同比增长 21.6%，较 2019 年同期增长 17.6%；②销售：全国商品房销售面积 5.03 亿 m²，同比增长 48.1%，较 2019 年同期增长 19.5%；商品房销售额 5.36 万亿元，同比增长 68.2%，较 2019 年同期增长 37%；③到位资金：房企到位资金 6.35 万亿元，同比增长 35.2%，较 2019 年同期增长 21.1%。

5 月 18 日，国家统计局公报 70 城市房价：4 月 70 城房价中有 62 城环比上涨，与上月持平，其中，重庆以 1.4% 的环比涨幅领涨全国，广州紧随其后，涨幅达 1.1%；二手房方面，56 个城市环比上涨，较上月减少 2 个，其中，徐州以 1.4% 的涨幅领涨全国，重庆涨幅达 1.3%，广州、北京涨幅均为 1.2%。

地方政策方面，天津、青岛、南京完成首次集中供地，天津市揽金 498 亿元，成交 45 宗地，4 宗达最高限价，2 宗进入竞自持租赁住房环节。竞得房企包括万科、绿城、招商蛇口、旭辉、中交、新城等。青岛首次集中供地共成交 61 宗地块，合计揽金 135 亿元，最后一日出让黄岛区西海岸 24 宗地，总建面 105 万 m²，均以底价成交，总成交价 25 亿元。竞得房企包括融创、金茂、中南建设等。5 月 20 日至 22 日，南京首批 51 宗“两集中”地块正式出让，总起始价超 840 亿元。同时，现场摇号时间确定为 5 月 22 日（周六）进行集中摇号（含江北新区、溧水区）。作为在强二线城市中，房地产市场关注度最高的城市之一，南京土地市场成为房企的“兵家必争之地”。

本周深圳发布十四五计划，提出到 2025 年，深圳经济总量超 4 万亿元，居民人均可支配收入超 9 万元；到 2035 年，深圳经济总量、人均地区生产总值在 2020 年基础上翻一番。另外，规划纲要还提出完善住房供应和保障体系，加大商品住房供应，到 2025 年筹建公共住房 40 万套。广州政府发布十四五规划：①将优化提升科技创新布局，加快建设科技创新强市，以中新知识城、南沙科学城为极点；②推进城市有机更新提质增效，完善“三旧”改造体系，支持黄埔区为国家“三旧”改造改革创新试点；③加快建设现代金融服务体系，建设广州期货交易所等重大金融平台。

市场方面，粤港地区召开第二十二次联席会议，会上签署五分合作协议，涉及经贸、赛马产业、体育项目多方面。会议还提出将采取更多便利措施，促进粤港居民跨境往来。海南提出提出将在3年内高质量投资建设一批重大产业平台，建成2-3个千亿级和5-7个百亿级重大产业平台，带动形成若干创新要素集聚、配套体系完备的产业集群。上海银保监局开出多张罚单，平安银行、广发银行、民生银行等多家银行因违规发放贷款流入房地产市场遭到处罚。十四五”期间，上海市将新增住房供应约100万套，其中租赁住房40万套，占到供应总量的40%。2021年计划形成供应租赁住房约5.3万套，床位4万张。

图表 1: 中央政策 (5.17-5.21)

日期	来源	概括	文件	政策要点
2021/5/17	国资委	国企改革	国务院国资委	党委书记郝鹏表示要深入贯彻落实国企改革三年行动部署，确保2021年年底完成改革任务的70%以上。此外积极稳妥深化混合所有制改革，持续推动分类核算等重点工作，推进东北地区国资国企改革相关措施落实落地。
2021/5/18	国家统计局	经济数据	国家统计局	①4月规模以上工业增加值同比实际增长9.8%，比2019年同期增长14.1%，两年平均增长6.8%。②1-4月固定资产投资14.38万亿元，同比增长19.9%，比2019年同期增长8.0%，两年平均增长3.9%。③1-4月社会消费品零售总额13.84万亿元，同比增长29.6%，两年平均增长4.2%。④1-4月货物进出口总额11.62万亿元，同比增长28.5%。
2021/5/18	国家统计局	房地产数据	国家统计局	"①投资：全国房地产开发投资4.02万亿元，同比增长21.6%，较2019年同期增长17.6%；②销售：全国商品房销售面积5.03亿m ² ，同比增长48.1%，较2019年同期增长19.5%；商品房销售额5.36万亿元，同比增长68.2%，较2019年同期增长37%；③到位资金：房企到位资金6.35万亿元，同比增长35.2%，较2019年同期增长21.1%。
2021/5/18	国家统计局	城市房价	国家统计局	4月70城房价中有62城环比上涨，与上月持平，其中，重庆以1.4%的环比涨幅领涨全国，广州紧随其后，涨幅达1.1%；二手房方面，56个城市环比上涨，较上月减少2个，其中，徐州以1.4%的涨幅领涨全国，重庆涨幅达1.3%，广州、北京涨幅均为1.2%。
2021/5/19	深圳证券交易所	REITs	深圳证券交易所	证监会正式准予深交所4单基础设施公募REITs注册，预计募集规模合计近140亿元，标志着市场首批基础设施公募REITs产品将进入基金公开发售阶段。
2021/5/20	国家统计局	就业收入	国家统计局	2020年城镇非私营单位就业人员年平均工资97379元，扣除价格因素，实际增长5.2%，行业收入前三为IT业、科技和技术服务业、金融业。
2021/5/21	全国	信贷监管	银保监会	坚决打击人为拉长融资链条、推高融资成本行为，对顶风而上、严重扰乱市场秩序、干扰货币信贷政策传导的投机行为给予严肃处理，高质量开展处罚工作，为金融和实体经济良性循环提供坚强保障。
2021/5/21	全国	基础设施	《关于进一步提升充换电基础设施服务保障能力的实施意见(征求意见稿)》	加强车联网互动等新技术研发应用。推动V2G协同创新与试点示范。支持电网企业联合车企等产业链上下游打造新能源汽车与智慧能源融合创新平台，开展跨行业联合创新与技术研发，加速推进V2G试验测试与标准化体系建设。探索新能源汽车参与电力现货市场的实施路径，研究完善新能源汽车消费和储能绿色电力的交易和调度机制，促进新能源汽车与电网能量高效互动。加强“光储充放”新型充换电站技术创新与试点应用。
2021/5/21	全国	违法违规	北京市住房和城乡建设委员会	5月18日，北京市住房和城乡建设委员会发布2021年4月商品房预售双随机抽查情况。中海、华润等多家知名房企在京项目被通报发现违法违规行为，拟进一步调查处理。

资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

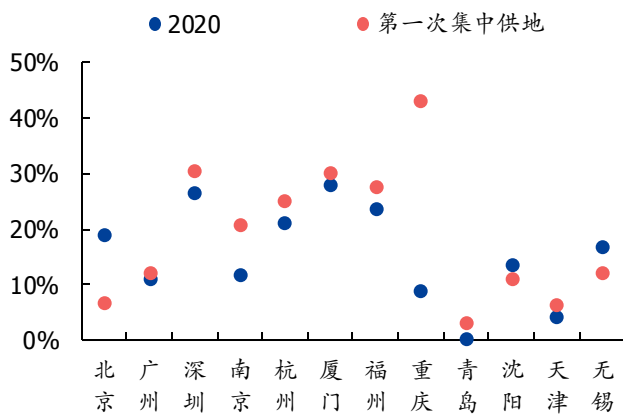
图表 2: 地方政策 (5.17-5.21)

日期	城市	类型	文件	政策要点
2021/5/17	深圳	十四五规划	深圳市国民经济和社会发展第十四个五年二〇三五年远景目标纲要规划(草案)	十四五规划及 2035 年远景目标纲要至人大审议, 提出到 2025 年, 深圳经济总量超 4 万亿元, 居民人均可支配收入超 9 万元; 到 2035 年, 深圳经济总量、人均地区生产总值在 2020 年基础上翻一番。另外, 规划纲要还提出完善住房供应和保障体系, 加大商品住房供应, 到 2025 年筹建公共住房 40 万套。
2021/5/17	四川	两项改革	四川省交通运输厅	举行乡村振兴交通项目集中开工仪式, 当日集中进行开工的项目共 2745 个, 5854 公里, 覆盖全省 21 个市(州)和 114 个县(市、区)。四川将实施撤并建制村畅通工程, 五年新建改建项目 9000 个。
2021/5/17	雄安新区	交通强国	《河北省交通运输厅关于申请将河北雄安新区作为交通强国建设先行区试点的指示》	将加快推进交通强国建设试点工作, 2021 年将完成 4 项试点任务, 加快推进 7 方面试点工作。雄安新区 27 条干线公路项目总长约 1195 公里, 总投资约 1866 亿元。到 5 月底 4 条高速公路、3 条普通干线公路将建成通车, 区内骨干道路、市政道路规划约 4500 公里, 已启动或完工近 700 公里。
2021/5/17	粤港合作	市场监管	粤港合作联合会议	召开第二十二次联席会议, 会上签署五分合作协议, 涉及经贸、赛马产业、体育项目多方面。会议还提出将采取更多便利措施, 促进粤港居民跨境往来。
2021/5/17	天津	集中供地	天津市规划和自然资源局	首批集中供地结束, 揽金 498 亿元, 成交 45 宗地, 4 宗达最高限价, 2 宗进入竞自持租赁住房环节。竞得房企包括万科、绿城、招商蛇口、旭辉、中交、新城等, 其中: ①绿城以最高限价 18 亿元+自持 1000 m ² 租赁住房竞得南开区津南南棚改地块, 建面 10.87 万 m ² , 溢价率 33%, 楼面价约 35857 元/m ² ; ②招商蛇口以最高限价 29.9 亿元+自持 3000 m ² 租赁住房竞得南开区津南保地块, 建面 9.9 万 m ² , 溢价率 49%、楼面价 30303 元/m ² 。
2021/5/17	青岛	集中供地	青岛市规划和自然资源局	首批集中供地结束, 共成交 61 宗地块, 合计揽金 135 亿元, 最后一日出让黄岛区西海岸 24 宗地, 总建面 105 万 m ² , 均以底价成交, 总成交价 25 亿元。竞得房企包括融创、金茂、中南建设等, 其中: ①融创以 6 亿元摘得 8 宗地块, 规划建面 43.1 万 m ² , 平均楼面价 1392 元/m ² ; ②金茂以 1.32 亿元摘得 1 宗宅地, 规划建面 5.7 万 m ² , 楼面价 2329 元/m ² 。
2021/5/18	海南	商品房预售监管	海南自由贸易港投资三年行动方案(2021-2023 年)	提出将在 3 年内高质量投资建设一批重大产业平台, 建成 2-3 个千亿元级和 5-7 个百亿级重大产业平台, 带动形成若干创新要素集聚、配套体系完备的产业集群。
2021/5/18	上海	违规放贷	上海银保监局	上海银保监局开出多张罚单, 平安银行、广发银行、民生银行等多家银行因违规发放贷款流入房地产市场遭到处罚。
2021/5/19	湖州	市场调控	《关于进一步加强我市房地产市场调控市场的通知》	①土拍限价: 热点区域执行“限房价、限地价、竞配建、竞自持”的房地联动机制; ②限售: 中心城区(新房及二手)限售 2 年(自取证日起); ③公证摇号: 中心城区登记人数大于可售房源的项目、“限房价, 限地价”项目实行公证摇号; ④网签后除父母、配偶、子女外不可更名。
2021/5/19	上海	新增租赁	上海房管局	十四五”期间, 全市将新增住房供应约 100 万套, 其中租赁住房 40 万套, 占到供应总量的 40%。2021 年计划形成供应租赁住房约 5.3 万套, 床位 4 万张。
2021/5/19	海口	捂盘惜售	《关于清理房地产开发项目可	整治捂盘惜售等违法违规行为, 已取得商品房预售许可证或现房备案

			售房源的通知》	的项目,开发企业须于5月18日前一次性公开销售全部可售房源,将采取关停网签备案等违规处罚措施。
2021/5/20	北京	人口普查	北京市统计局	第七次全国人口普查结果:①人口规模:全市常住人口2189.3万人,与2010年相比增长19.5%,年均增长1.1%(六普年均增长3.8%);②年龄结构:65岁以上人口占13.3%,较2010年提升4.6个百分点,而0-14岁人口占11.9%,占比上升3.3个百分点;③城市特点:中心城区常住人口1098.8万人,占50.2%,其中核心区常住人口近占8.3%,较2010年下降2.7个百分点。
2021/5/20	上海	人口普查	上海市统计局	第七次全国人口普查结果:①人口规模:全市常住人口为2487.1万人,与2010年相比增长8.0%,年均增长0.8%(六普为3.4%);②年龄结构:65岁以上人口占16.3%,较2010年提升6.2个百分点,而0-14岁人口占9.8%,占比上升1.2个百分点;③城市特点:中心城区人口占26.9%(较六普下降3.4个百分点),浦东新区人口占22.8%。
2021/5/20	广州	十四五规划	《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和	发布十四五规划:①将优化提升科技创新布局,加快建设科技创新强市,以中新知识城、南沙科学城为极点;②推进城市有机更新提质增效,完善“三旧”改造体系,支持黄埔区为国家“三旧”改造改革创新试点;③加快建设现代金融服务体系,建设广州期货交易所等重大金融平台。
2021/5/20	南京	集中供地	《关于宁出第04号出让公告网上限时竞价和摇号事告网上限时竞价和摇号事宜的通知》	土地市场网发布公告,首批集中供地将于5月20日、21日两天集中出让52幅地块,总出让面积258万m ² ,起拍总价约840亿元,涉及河西、城南、江宁、江北等多个板块,采用按“限房价、竞地价”方式出让
2021/5/21	南京	集中供地	《关于宁出第04号出让公告网上限时竞价和摇号事宜的通知》	5月20日至22日,南京首批51宗“两集中”地块正式出让,总起始价超840亿元。同时,现场摇号时间确定为5月22日(周六)进行集中摇号(含江北新区、溧水区)。作为在强二线城市中,房地产市场关注度最高的城市之一,南京土地市场成为房企的“兵家必争之地”。根据土拍前媒体统计的数据显示,至少有80家房企参与到首场土地竞拍。万科、保利、中海等在南京市场开发多年的企业,参与竞拍的地块超过20块,万科更超过30宗地块

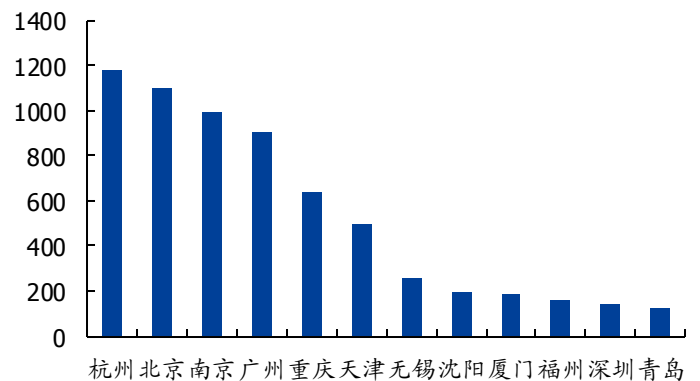
资料来源:各政府各部门网站,国盛证券研究所

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)



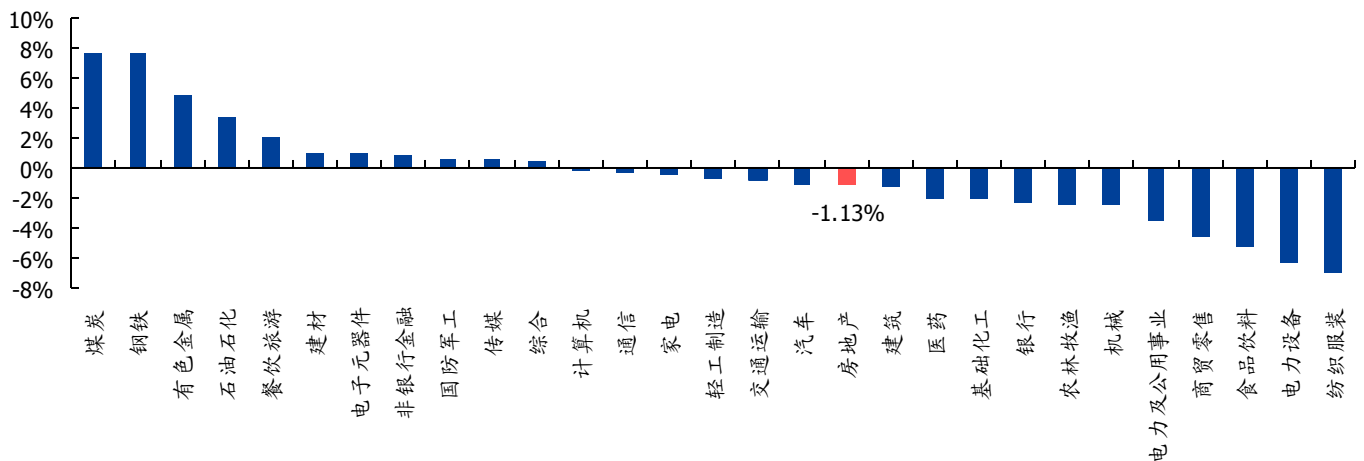
资料来源:各城市规划和自然资源局官网,国盛证券研究所

3. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.13%，落后大盘1.44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31只，较上周减少79只。本周市场上房地产股涨幅居前五的为S*ST 前锋、西藏城投、鲁商置业、中体产业、财信发展，涨幅分别为20.3%、20.1%、19.9%、14.8%、12.3%。跌幅最大的为祥源文化、海航投资、天润数娱、绵石投资、世纪星源，跌幅分别为-18.6%、-16.0%、-15.3%、-14.3%、-13.6%。

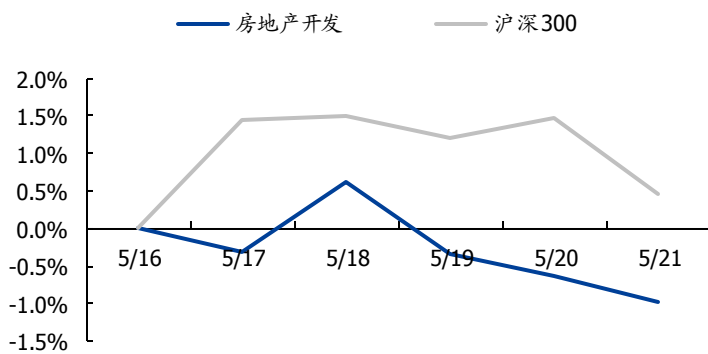
本周46家重点房企中共计上涨11支，较上周增加3支，涨幅位居前五的为建业地产、新城控股、碧桂园、中国奥园、时代中国控股，涨幅分别为17.4%、7.9%、4.7%、4.7%、4.6%。跌幅最大的为我爱我家、泰禾集团、绿地控股、金科股份、正荣地产，跌幅分别为-7.0%、-5.2%、-4.0%、-3.6%、-3.2%。

图表 5: 各行业涨跌幅排名



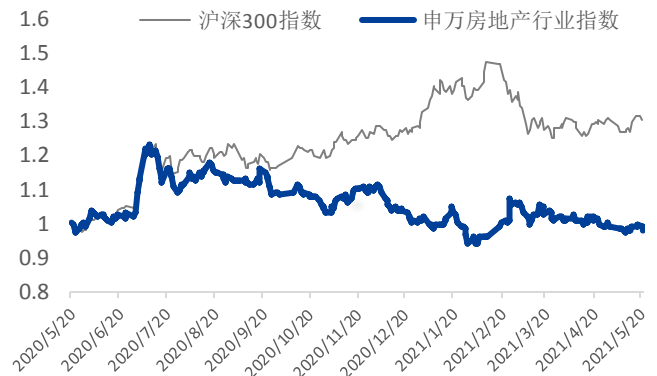
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 (5.17-5.21) 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)
600733.SH	S*ST 前锋	20.32%	21.29%	15.70	18.89
600773.SH	西藏城投	20.12%	21.10%	11.28	13.55
600223.SH	鲁商置业	19.89%	20.86%	14.03	16.82
600158.SH	中体产业	14.81%	15.79%	11.41	13.10
000838.SZ	财信发展	12.32%	13.30%	2.84	3.19

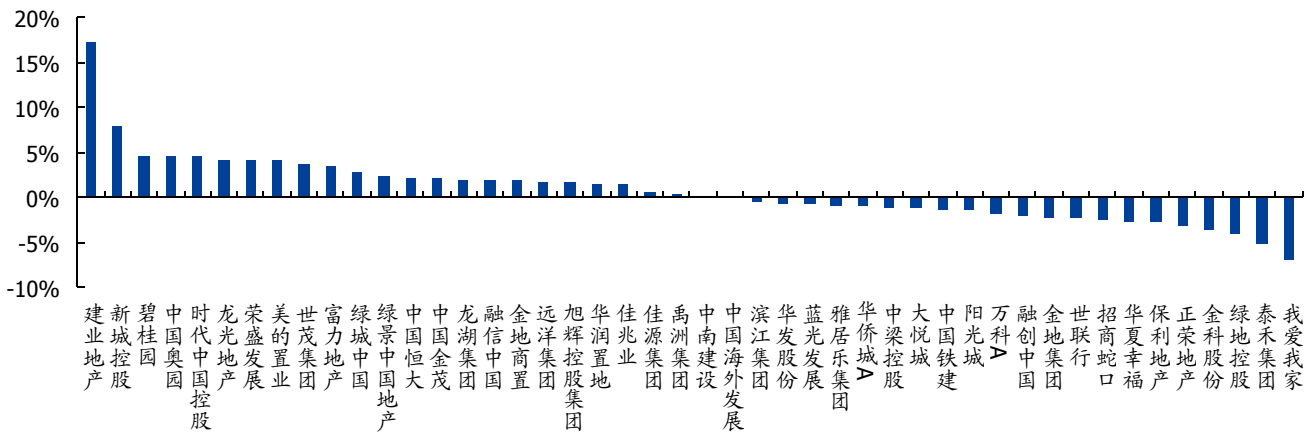
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 本周 (5.17-5.21) 跌幅前五个股

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上周五收盘价 (元)	本周五收盘价 (元)
600576.SH	祥源文化	-18.55%	-17.58%	6.36	5.18
000616.SZ	海航投资	-15.96%	-14.99%	2.13	1.79
002113.SZ	天润数娱	-15.34%	-14.36%	1.63	1.38
000609.SZ	绵石投资	-14.29%	-13.31%	2.80	2.40
000005.SZ	世纪星源	-13.64%	-12.66%	1.98	1.71

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 (5.17-5.21) 重点房企涨幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价(单位为原始货币)	本周五收盘价(单位为原始货币)
0832.HK	建业地产	17.37%	18.34%	1.90	2.23
601155.SH	新城控股	7.91%	8.89%	43.98	47.46
2007.HK	碧桂园	4.71%	5.68%	9.35	9.79
3883.HK	中国奥园	4.68%	5.66%	8.12	8.50
1233.HK	时代中国控股	4.60%	5.57%	10.88	11.38

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 12: 本周 (5.17-5.21) 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)
000560.SZ	我爱我家	-7.00%	-6.03%	4.57	4.25
000732.SZ	泰禾集团	-5.19%	-4.21%	2.70	2.56
600606.SH	绿地控股	-4.03%	-3.05%	5.96	5.72
000656.SZ	金科股份	-3.58%	-2.61%	6.42	6.19
6158.HK	正荣地产	-3.16%	-2.19%	5.06	4.90

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 658.26 万平方米, 环比下降 25.0%, 同比下降 8.0% (今年同比首次出现下降, 疫情影响逐渐减弱), 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 90.42、337.98、229.86 万平方米, 环比变动分别为-1.8%、-27.3%、-28.4%。

从今年累计 21 周同比数据来看, 本周一线城市, 由于去年受疫情影响, 北京(79.67%)、上海(77.52%)、广州(117.81%)、深圳(59.46%)同比均有较高增长。二三线城市中杭州(70.41%)、南京(89.15%)、厦门(157.45%)、武汉(198.72%)、福州(131.70%)等总计 45 城同比均为正, 其中南宁(9.92%)、常州(12.6%)、泉州(0.8%)、吉安(17.35%)、清远(11.55%)、岳阳(14.7%)、韶关(5.7%)同比增幅较小, 海门(-20.59%) 21 周累积同比首次出现下降。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市北京(-3%)、上海(-11.9%)、深圳(-31.5%)环比均有下降, 广州环比小幅上涨(4.2%)。二三线城市中, 杭州(18.5%)、南宁(12.3%)、武汉(11.7%)等共计 18 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 福州(-7.9%)、厦门(-54.6%)、成都(-31.6%)等共计 28 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(-6.1%)、广州(-12.6%)、深圳(-6.2%)、杭州(-30.2%)、福州(-8.42%)、青岛(-6.5%)、南京(-22.91%)本周成交面积环比均出现下跌, 只有无锡(28.7%)环比上升。包括在本周完成集中供地的南京在内, 完成集中供地的城市本周新房市场普遍遇冷。

分城市群来看，本周9个城市群中，相较去年同期，海峡西岸城市群（-54.6%）、成渝城市群（-53.4%）、非城市群（-35.5%）同比下降；其余城市群同比均实现上涨，其中京津冀城市群（13.6%）、北部湾城市群（15.5%）、长江中游城市群（25.1%）、长江三角洲城市群（18.5%）涨幅较大。相较上周，只有北部湾城市群（115.4%）环比增长；其余8个城市群环比均下降，其中海峡西岸城市群（-52.9%）、成渝城市群（-49.6%）、非城市群（-38.9%）降幅较大。

图表 13: 48城周度成交面积跟踪 (5.15-5.21)

城市能级	城市	本周成交(万方)	环比	21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	21周累计同比	4周累计环比
1	北京	24.02	-6.16%	79.67%	-3.0%	3	淮安	5.99	-50.15%	73.89%	-6.5%
1	上海	27.61	20.57%	77.52%	-11.9%	3	连云港	11.60	-31.32%	97.74%	-1.8%
1	广州	29.13	-12.58%	117.81%	4.2%	3	柳州	6.91	-50.09%	21.22%	-6.6%
1	深圳	9.67	-6.22%	59.46%	-31.5%	3	绍兴	8.01	-38.22%	35.89%	48.2%
2	杭州	35.21	-30.21%	70.41%	18.5%	3	台州	24.17	0.58%	69.19%	-12.4%
2	南京	36.95	-22.91%	89.15%	-13.5%	3	镇江	12.85	-28.91%	55.51%	-11.5%
2	厦门	—	—	—	—	3	淮南	3.01	-39.67%	39.46%	-2.6%
2	苏州	26.95	-3.11%	47.48%	4.3%	3	江门	4.56	-21.12%	76.36%	-9.3%
2	福州	19.61	-8.42%	131.70%	-7.9%	3	肇庆	4.31	-52.80%	60.47%	-7.9%
2	南宁	19.56	-45.81%	9.92%	12.3%	3	泰安	5.66	-27.34%	81.78%	18.1%
2	宁波	12.17	-63.16%	70.98%	-10.2%	3	芜湖	15.64	-13.95%	471.26%	-7.6%
2	济南	40.87	1.16%	40.87%	-4.9%	3	舟山	2.77	-50.63%	28.29%	11.6%
2	武汉	69.41	-15.24%	198.72%	11.7%	3	东营	3.11	-38.03%	90.51%	11.3%
2	成都	38.70	-49.58%	31.30%	-31.6%	3	池州	1.79	-58.45%	49.44%	28.9%
2	青岛	38.54	-6.50%	42.45%	-11.2%	3	海门	0.85	-14.82%	-20.59%	-43.1%
3	惠州	6.02	-23.74%	57.61%	-7.7%	3	清远	5.78	-36.17%	11.55%	6.2%
3	温州	15.56	-34.19%	76.42%	-4.0%	3	娄底	1.44	-9.27%	155.92%	-18.0%
3	江阴	6.27	-8.23%	75.52%	0.0%	3	荆门	1.92	-33.14%	58.31%	-26.9%
3	泉州	1.53	-69.53%	0.80%	4.1%	3	吉安	4.58	-15.41%	17.35%	28.5%
3	莆田	2.82	-62.28%	73.83%	0.3%	3	无锡	17.38	28.74%	42.75%	4.2%
3	金华	3.74	-40.59%	102.73%	-6.1%	3	东莞	13.69	-2.88%	35.03%	2.8%
3	赣州	—	—	—	—	3	扬州	6.96	-13.48%	56.35%	-24.7%
3	珠海	12.91	45.68%	172.87%	89.6%	3	岳阳	3.98	-23.13%	14.70%	-0.3%
3	常州	6.56	-26.65%	12.60%	14.4%	3	韶关	2.87	-25.32%	5.70%	22.4%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 各城市群周度 (5.15-5.21) 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	24.02	-6.2%	13.6%
北部湾城市群	1	36.10	115.4%	15.5%
成渝城市群	1	38.70	-49.6%	-53.4%
山东半岛城市群	3	82.52	-4.8%	8.3%
长江中游城市群	6	81.33	-16.1%	25.1%
粤港澳大湾区	7	80.29	-10.2%	14.7%
海峡西岸城市群	7	39.99	-52.9%	-54.6%
长江三角洲城市群	19	250.02	-20.1%	18.5%
非城市群	7	41.83	-38.9%	-35.5%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

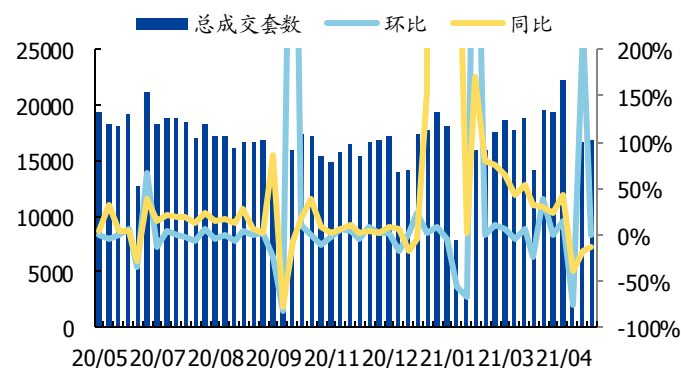
4.2 二手房成交

本周 12 城总共成交 16830 套, 12 城总成交面积为 145.20 万方, 环比分别上涨 0.6% 和 0.2%, 同比分别下降 13.02% 和 11.3%。样本一线城市和三线城市成交面积环比分别下降 11.8% 和 25.4%, 样本二线城市成交面积环比上升 12.6%。

本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 16830 套, 环比增长 0.6%, 同比下降 13.0% (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 5658、8991、2181 套; 环比变动分别为 -12.9%、13.4%、-5.3%。年初累计二手房成交套数 32.99 万套, 同比变动为 45.1%。其中一、二、三线城市分别为 11.37、17.48、4.14 万套; 同比变动分别为 45.6%、44.9%、44.8%。

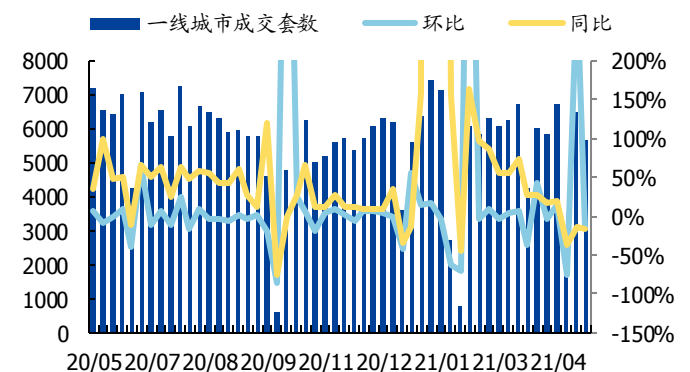
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 145.19 万方, 环比变化 0.2%, 同比变化 -11.3% (去年同期受疫情影响出现反弹, 二手房交易大涨。) 其中一、二、三线城市分别为 51.97、86.36、6.85 万方; 环比变动分别为 -11.8%、12.6%、-25.4%。累计二手房成交面积为 2822.85 万方, 同比增速为 45.5%。其中一、二、三线城市分别为 1012.14、1653.66、157.04 万方; 同比变动分别为 48.9%、48.2%、8.1%。

图表 15: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



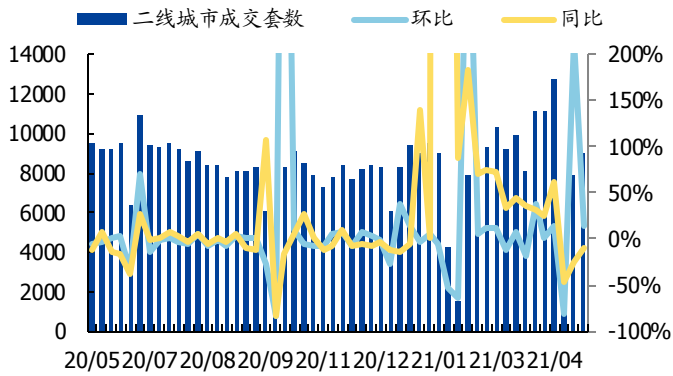
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



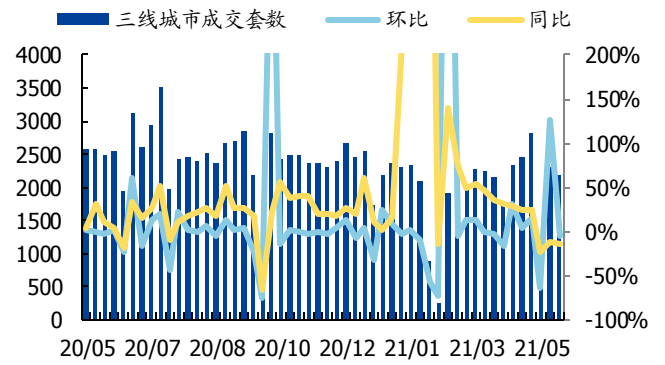
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比



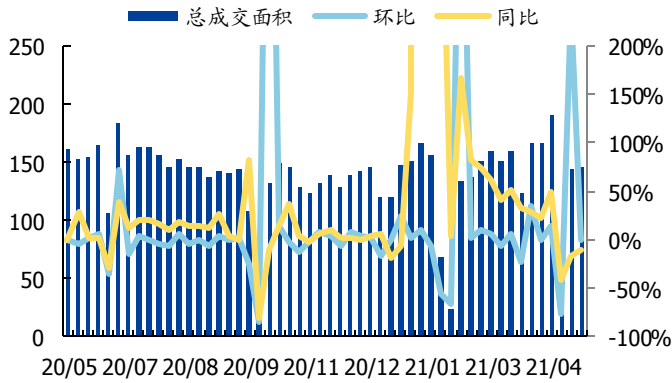
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



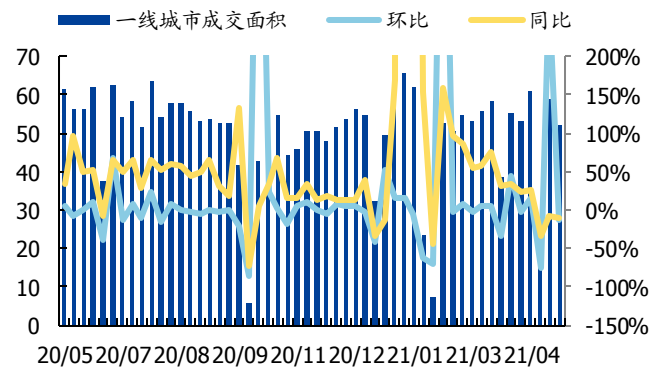
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



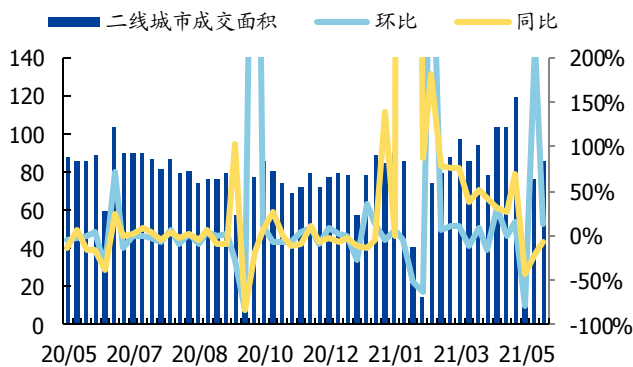
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



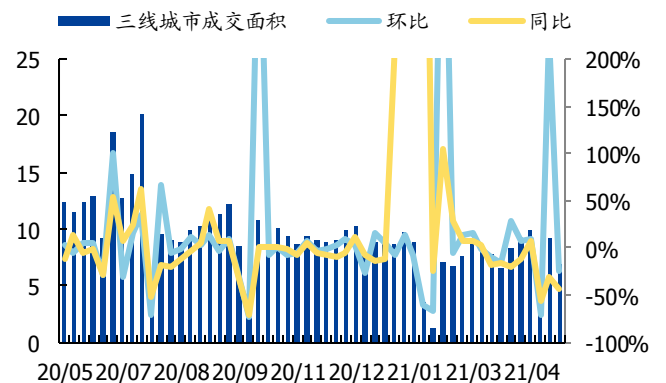
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 (5.15-5.21)

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	4810	12.66%	11.65%	19.68%	91.16%	43.9	12.69%	15.47%	24.46%	94.04%
深圳	1	848	14.17%	66.34%	62.55%	20.62%	8.1	6.83%	61.12%	58.95%	19.50%
杭州	2	1634	7.47%	9.32%	4.49%	54.85%	15.9	7.78%	6.07%	0.38%	64.15%
成都	2	539	49.29%	62.15%	36.08%	15.28%	5.2	48.39%	63.35%	36.74%	15.15%
青岛	2	1632	16.01%	5.77%	22.09%	63.20%	15.0	14.64%	9.63%	25.01%	67.29%
苏州	2	1976	6.75%	52.35%	49.65%	66.29%	20.7	3.50%	61.86%	56.39%	68.79%
厦门	2	911	12.24%	4.59%	24.40%	91.05%	9.2	10.95%	6.76%	26.45%	89.23%
东莞	3	251	17.97%	61.50%	54.97%	22.61%	3.1	7.96%	55.85%	50.92%	18.29%
扬州	3	231	45.00%	35.29%	7.35%	40.21%	2.1	45.31%	32.39%	4.63%	44.33%
佛山	3	1529	11.28%	17.34%	21.22%	85.17%	0.0	10.73%	18.03%	22.86%	93.77%
江门	3	170	15.84%	20.19%	12.03%	49.72%	1.7	16.73%	14.73%	2.88%	53.44%

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 42.8 周, 同比降低-30.4%, 环比下降 17.0%。一线城市去化周期为 57.2 周, 环比上升 5.4%; 样本二线城市去化周期为 55.1 周, 环比下降 1.3%。(部分三线城市未披露完全, 本周暂无数据) 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, 11 城中北京(2%)、上海(13%)、广州(1%)、深圳(12%)、南京(5%)、厦门(13%)、江阴(6%)、宁波(5%)计 8 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。杭州(-6%)、苏州(-2%)、福州(-12%)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(6.1)、杭州(7.7)、厦门(10.6)、宁波(4.5), 供应略显不足, 房价存在上涨动力(由于部分城市库存数据未更新, 因此本周我们只更新 11 个城市的去化数据)。

图表 24: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (5.15-5.21)

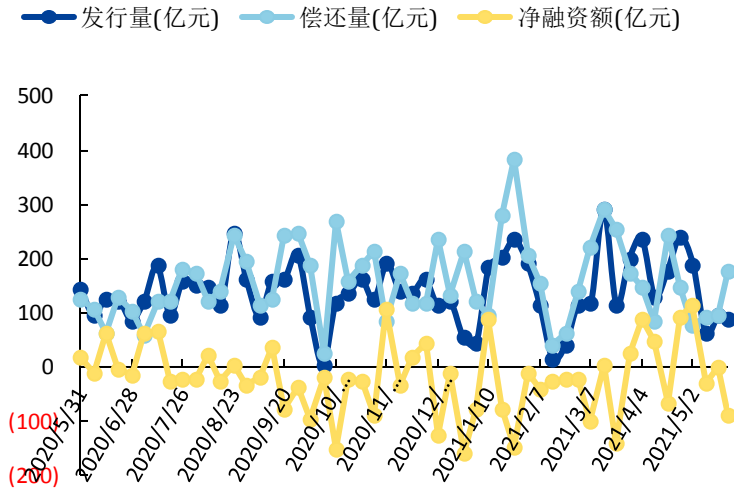
城市	上周成交面积	环比	累计同比	库存	近4周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	24.0	-6.2%	79.7%	2342.9	98.1	23.9	23.4	2%
上海	27.6	20.6%	77.5%	597.8	97.4	6.1	5.4	13%
广州	29.1	-12.6%	117.8%	1619.0	133.1	12.2	12.0	1%
深圳	9.7	-6.2%	59.5%	625.2	34.1	18.3	16.4	12%
杭州	35.2	-30.2%	70.4%	1064.5	137.5	7.7	8.2	-6%
南京	36.9	-22.9%	89.2%	2318.8	147.8	15.7	15.0	5%
厦门	7.5	/	211.0%	319.7	30.0	10.6	9.4	13%
苏州	27.0	-3.1%	47.5%	1490.5	107.4	13.9	14.1	-2%
福州	19.6	-8.4%	131.7%	1419.7	57.3	24.8	28.2	-12%
南宁	19.6	-45.8%	9.9%	—	105.3	—	7.7	—
温州	15.6	-34.2%	76.4%	—	90.1	—	11.4	—
江阴	6.3	-8.2%	75.5%	691.9	30.8	22.5	21.1	6%
泉州	1.5	-69.5%	0.8%	—	12.2	—	54.4	—
宁波	12.2	-63.2%	71.0%	320.8	71.1	4.5	4.3	5%
莆田	2.8	-62.3%	73.8%	—	19.1	—	20.8	—

资料来源: wind, 国盛证券研究所

5. 重点公司融资情况

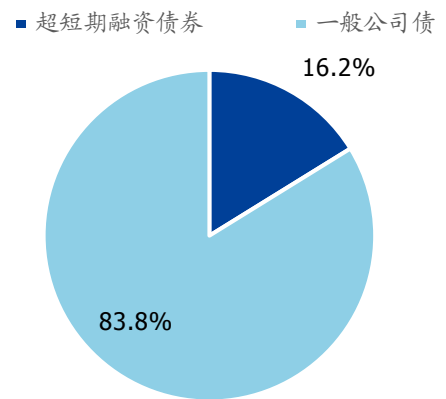
根据申万行业-房地产指标统计,本周(5.17-5.23)共发行房企信用债8只,环比减少1只;发行规模共计86.46亿元,环比减少8.44亿元,总偿还量176.04亿元,环比增加81.14亿元,净融资额为-89.58亿元,环比减少89.58亿元。债券类型方面,本周房企债券发行以一般公司债(83.8%)为主要构成。债券期限方面,本周以3-5年期的债券(60.4%)为主,没有1-3年的债券发行。主体评级方面,本周房企债券发行已披露的主体评级以AAA(81.5%)为主要构成。

图表 25: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



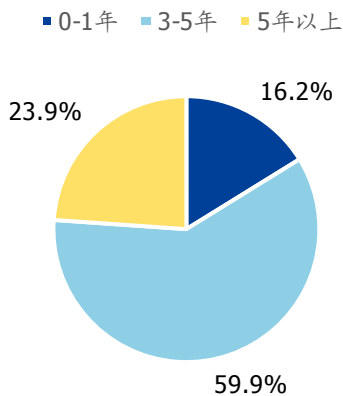
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 本周房企债券发行以债券类型划分



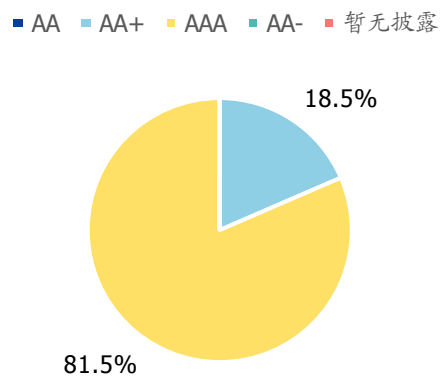
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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,本周房企融资成本普遍下降,其中龙湖集团(-47bp)、万科(-28bp)和厦门特房(-167bp)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所较大下降。

图表 29: 房企每周融资汇总 (5.17-5.23)

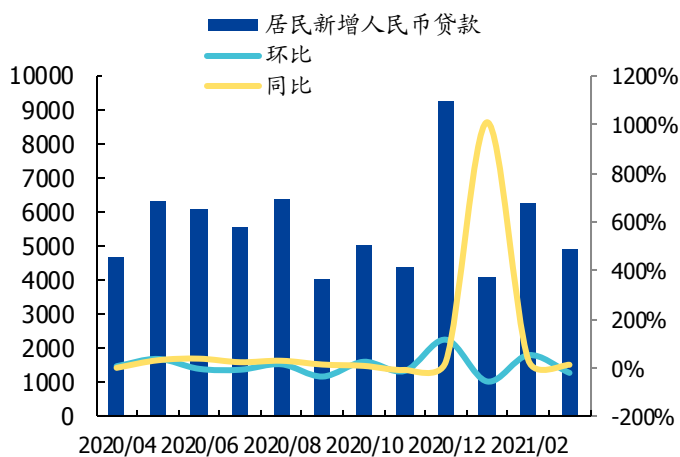
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率(%)	利率差 (%)
2021/5/21	张江高科	短期融资券	8.00	0.4877	—	2021/2/25	—	—
2021/5/21	苏州高新	短期融资券	6.00	0.2384	—	2021/5/6	—	—
2021/5/21	张江高科	公司债	10.80	5	0.00	—	—	—
2021/5/19	龙湖集团	公司债	15.00	7	3.93	2021/1/5	4.40	-0.47
2021/5/19	龙湖集团	公司债	15.00	5	3.50	2021/1/5	3.95	-0.45
2021/5/19	厦门特房	公司债	16.00	5	4.18	2017/7/7	5.85	-1.67
2021/5/18	万科	公司债	5.66	7	3.70	2021/1/20	3.98	-0.28
2021/5/18	万科	公司债	10.00	5	3.40	2020/11/11	3.50	-0.10

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

6. 房贷相关指标

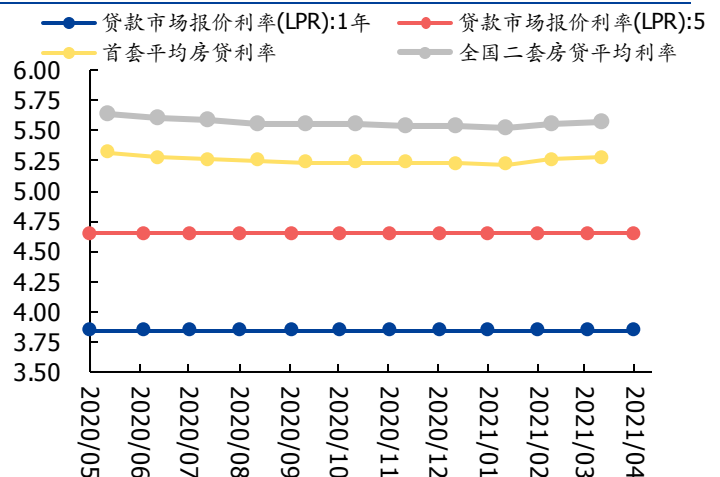
根据 wind 统计数据, 2021 年 4 月新增居民户中长期贷款 8365 亿元, 环比增长 34.1%, 同比增长 90.6%。2021 年 4 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比均无变化; 4 月全国首套房贷平均利率为 5.31%, 环比上升 3BP, 全国二套房贷平均利率为 5.59%, 环比上升 2BP。截至 2021 年 3 月 31 日, 商业性房地产贷款余额为 50.0 万亿元, 同比增加 8.23%, 房地产开发贷款余额为 12.4 万亿元, 同比增加 4.5%。

图表 30: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



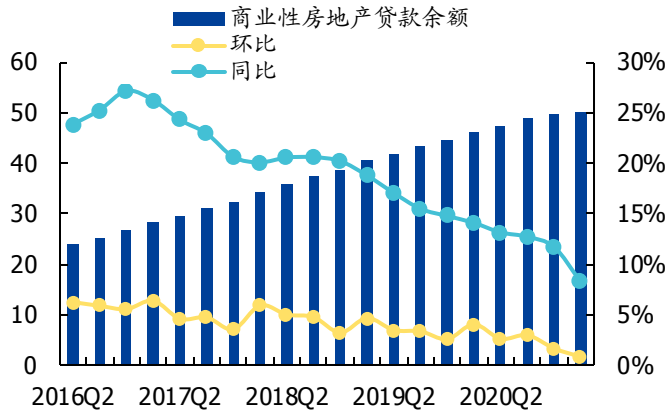
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 近 12 月贷款利率变化



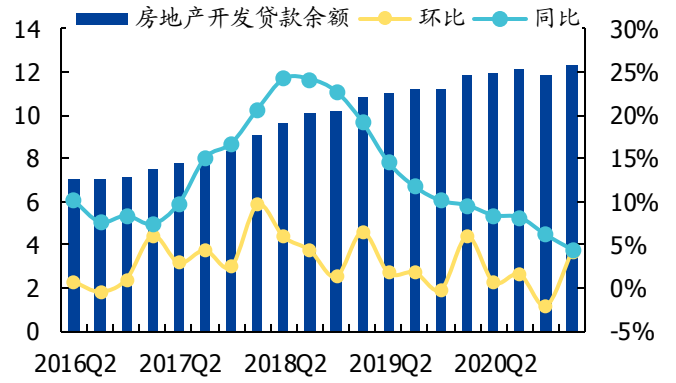
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 年贷房地产开发贷款余额及同环比



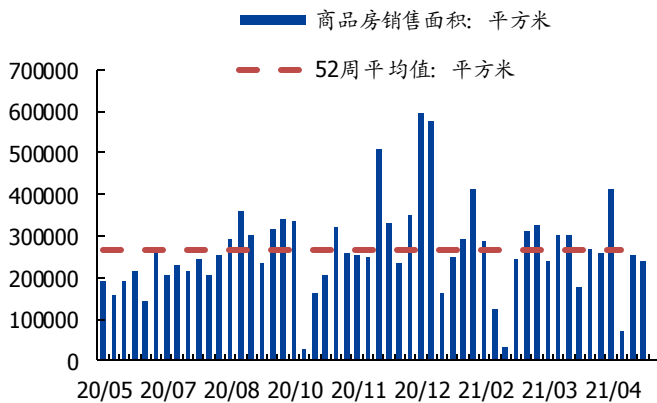
资料来源: wind, 国盛证券研究所

7. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

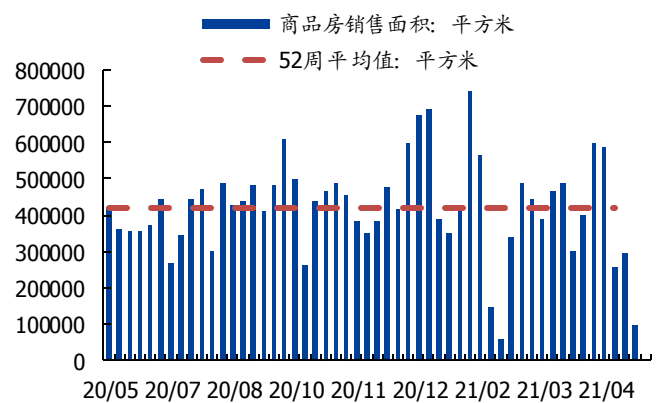
附件：各城市商品房销售情况

图表 34: 北京商品房销售情况



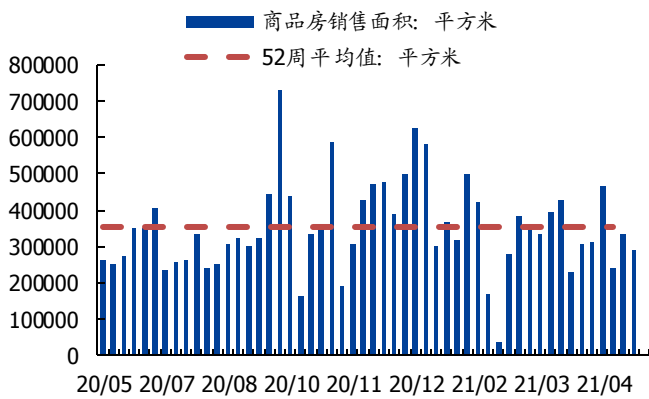
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 上海商品房销售情况



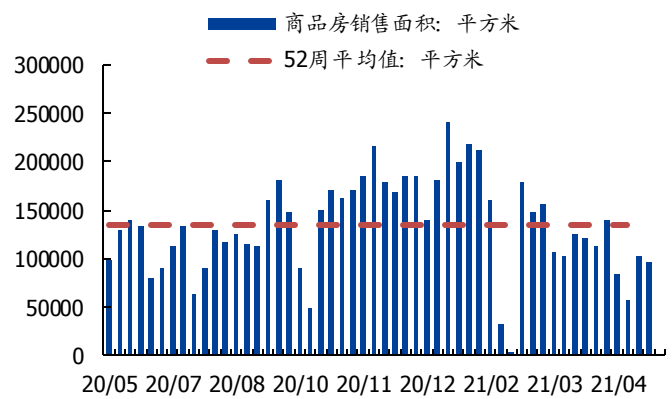
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 广州商品房销售情况



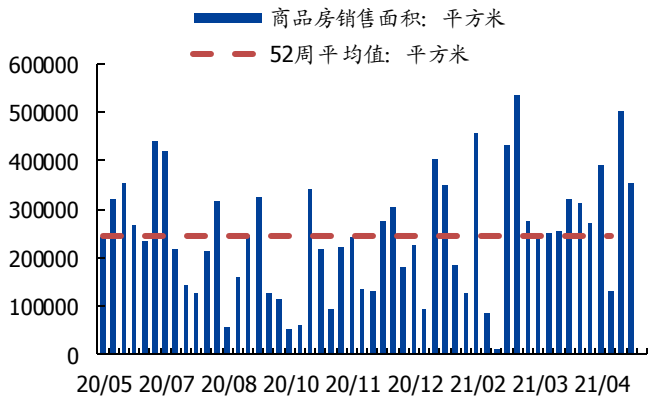
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 深圳商品房销售情况



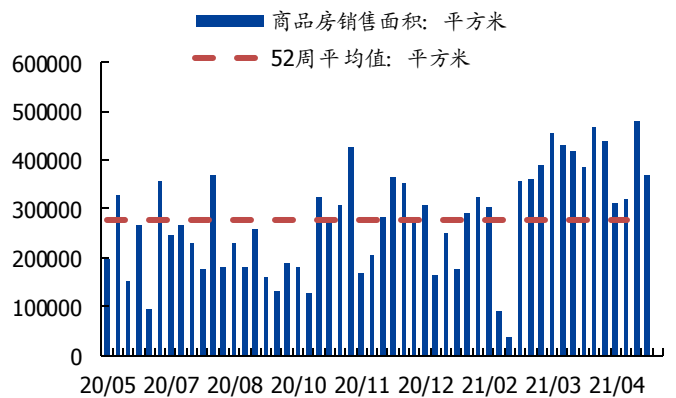
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 杭州商品房销售情况



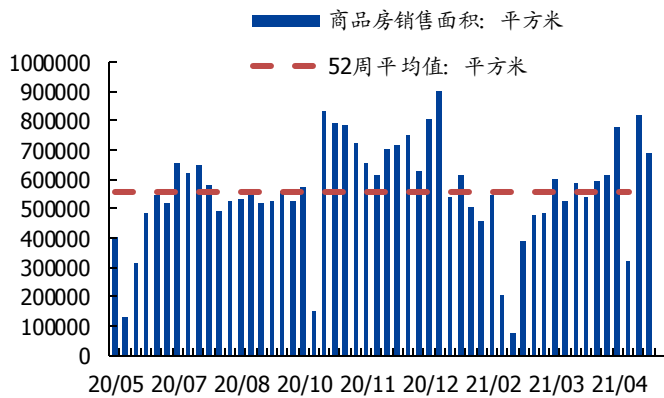
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 南京商品房销售情况



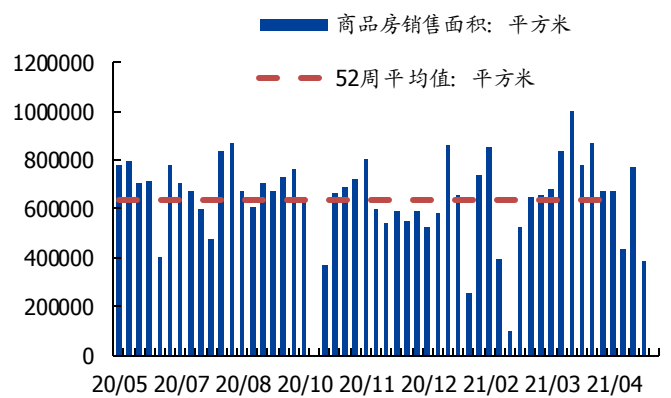
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 武汉商品房销售情况



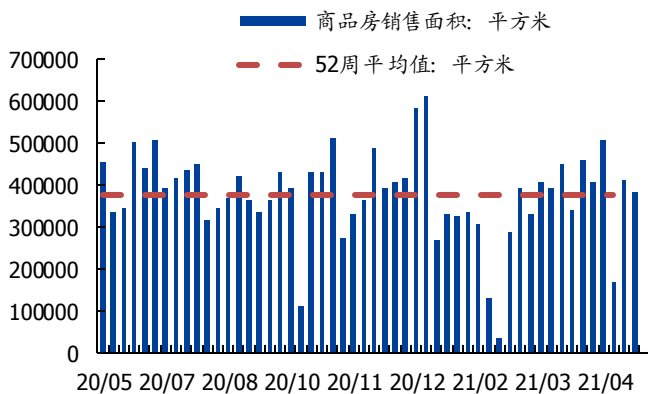
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 成都商品房销售情况



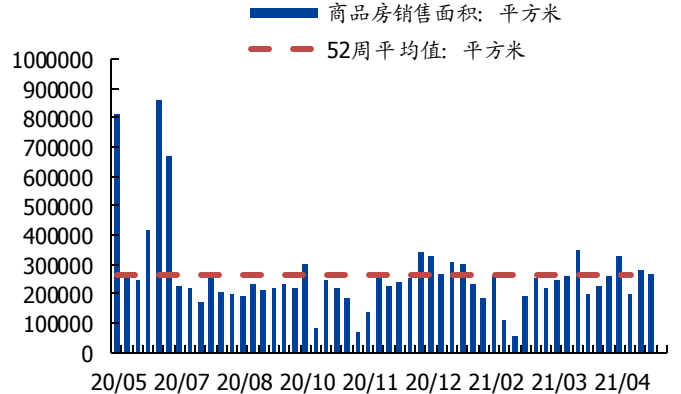
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 青岛商品房销售情况



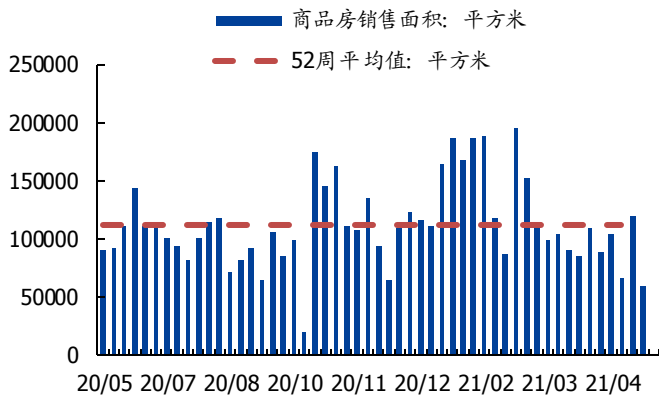
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 苏州商品房销售情况



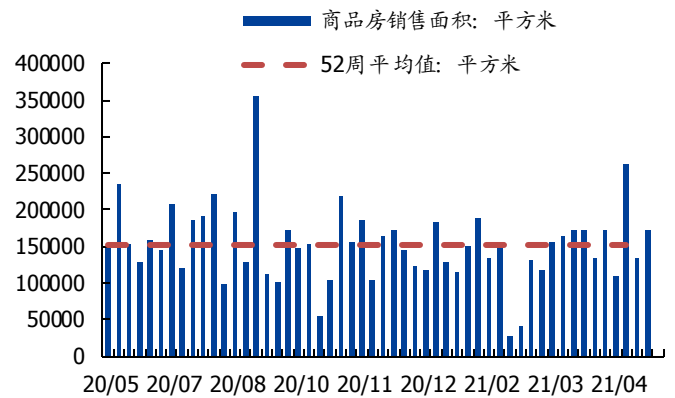
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 宁波商品房销售情况



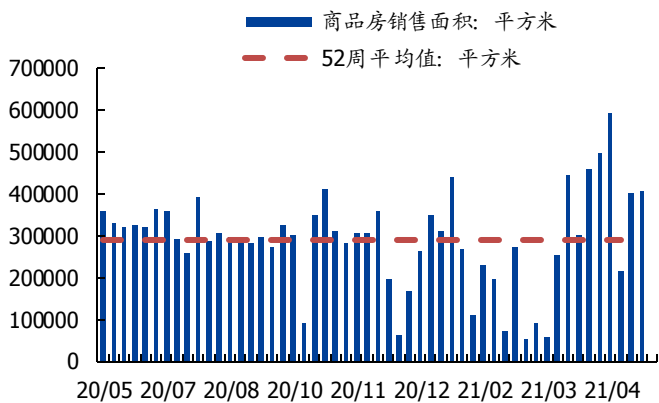
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 东莞商品房销售情况



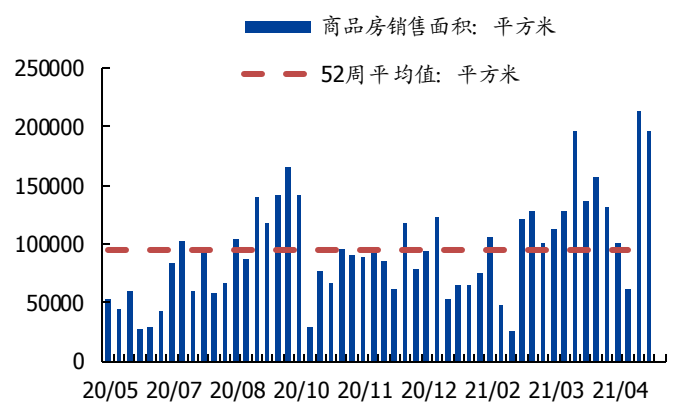
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 济南商品房销售情况



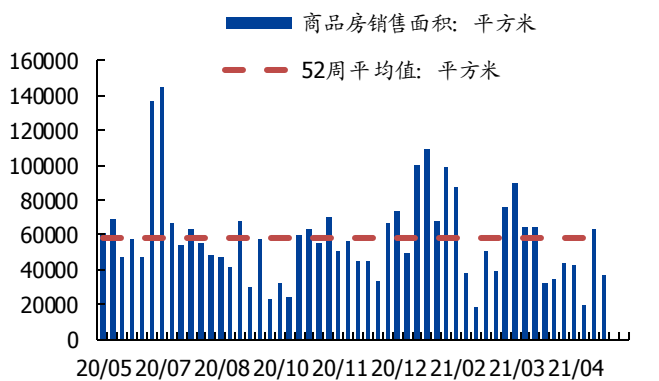
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 福州商品房销售情况



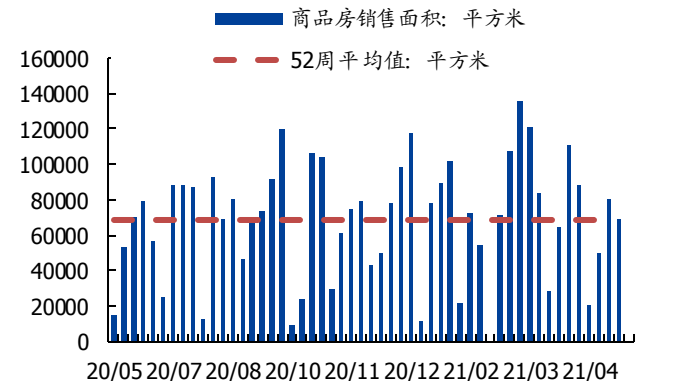
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 襄阳商品房销售情况



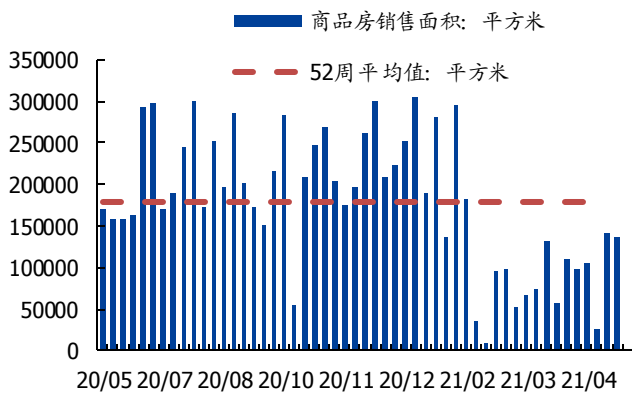
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 安庆商品房销售情况



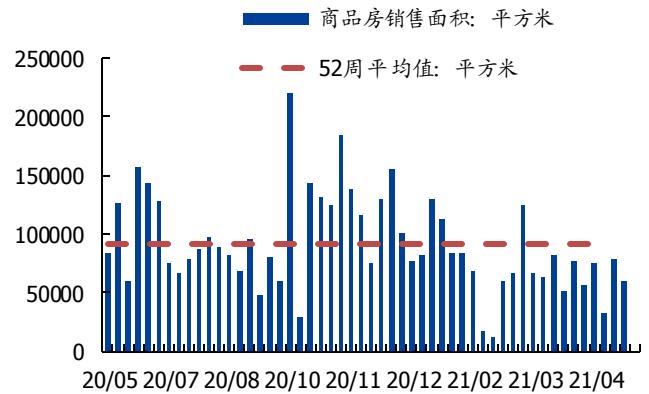
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 惠州商品房销售情况



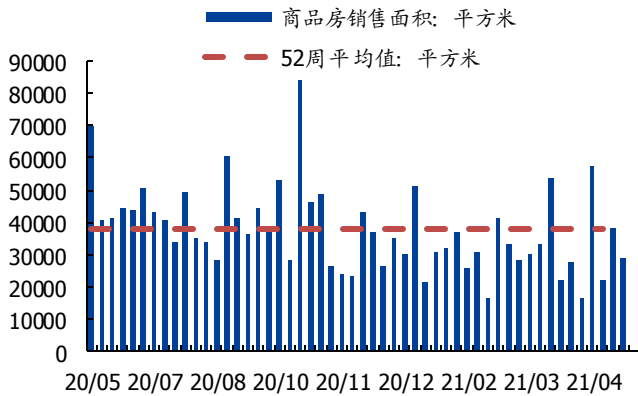
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 扬州商品房销售情况



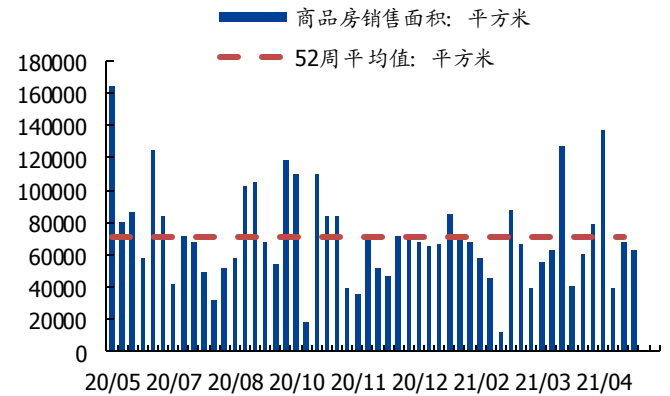
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 南宁商品房销售情况



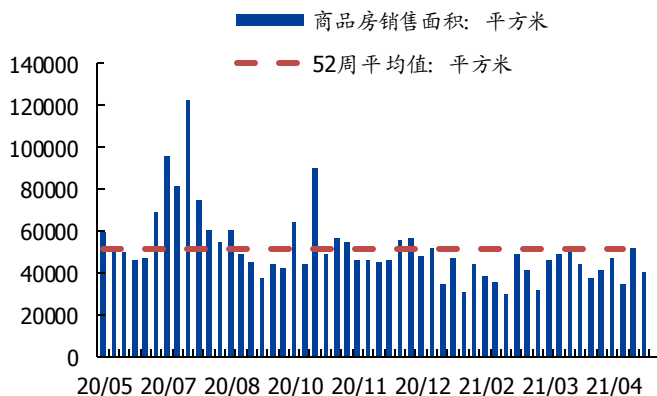
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 温州商品房销售情况



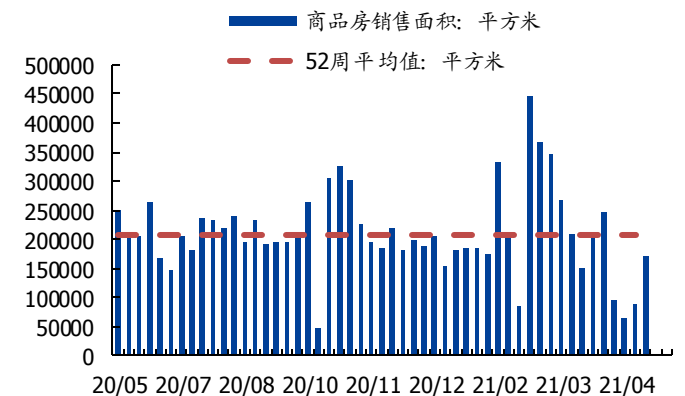
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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所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
	行业评级	减持	相对同期基准指数跌幅在5%以上
		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