

南京购房政策收紧，销售规模同比下降

房地产行业周报-20210529

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 2.87%，沪深 300 指数上涨 3.64%，相对收益为-0.77%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(05.21-05.27)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 75002 套，同比增速-5.3%，环比增速-5.2%；合计成交面积 714.9 万平方米，同比增速-12.5%，环比增速-7.7%。

本周(05.21-05.27)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 18696 套，同比增速-22%，环比增速-10.9%；合计成交面积 220.4 万平方米，同比增速-4.8%，环比增速 7.7%。

本周(05.21-05.27)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18790.5 万平方米，环比增速 0.4%，去化周期 57.1 周。

本周(05.17-05.23)，供应土地 2651.6 万平方米，同比增速-49.8%；成交土地 1839.6 万平方米，同比增速-46.5%；土地成交金额 1240.8 亿元，同比增速-15%。

本周(05.21-05.27)，房地产企业合计发行信用债 65.8 亿元，同比增速-67.2%，环比增速 6.7%；房地产类集合信托合计发行 122.6 亿元，同比增速-38.9%，环比增速-15.1%。

投资建议

本周，住建部提出，北京、上海、广州、深圳等 40 个城市将大力发展保障性租赁住房，促进解决住房难题。集中供地方面，宁波首批 29 宗集中供地全部成功出让，总成交价 358.05 亿元，其中 20 宗达上限价。武汉公布首批集中供地 60 宗地块，总起始价约 712 亿元。地方层面，苏州通知，房企直接控股子公司不得竞买同一商住或住宅地块。南京提高无房家庭购房门槛，需满足 2 年内无自有住房登记信息、交易记录以及连续缴纳 12 个月社保等条件。成都发布二手房成交参考价，首批设计 201 个小区，半年更新一次。上海公积金可用于苏州市吴江区、嘉兴市嘉善县买房。南京规定，规划的二类城镇住宅用地、商住混合用地和老年公寓用地容积率应大于 1.0，建筑高度不得低于 12 米。深圳进一步规范新房价格，分批推也不能涨价。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：youzp@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	26.95	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	7.8	7.4	6.1	5.3
600048.SH	保利地产	13.58	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	5.8	5.6	4.4	3.7
000656.SZ	金科股份	6.06	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	5.8	4.7	3.7	3.2
000961.SZ	中南建设	6.90	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	6.2	3.7	2.9	2.5
000671.SZ	阳光城	5.58	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	6.2	4.7	3.2	2.7
601155.SH	新城控股	48.80	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	8.7	7.2	6.0	5.1
002244.SZ	滨江集团	4.75	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	9.1	6.3	5.4	4.4
2007.HK	碧桂园	8.29	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	4.6	5.2	4.5	3.8
0884.HK	旭辉控股集团	5.67	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	7.0	5.7	5.0	4.2
1238.HK	宝龙地产	6.33	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	6.5	4.3	3.4	2.8
6098.HK	碧桂园服务	65.99	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	106.4	68.7	50.0	35.5
001914.SZ	招商积余	21.28	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	51.9	51.9	34.9	26.6
6666.HK	恒大物业	10.04	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	41.8	23.7	15.2
1755.HK	新城悦服务	20.03	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	58.1	36.4	25.2	11.4
1995.HK	永升生活服务	18.02	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	120.1	75.1	50.0	32.8
002968.SZ	新大正	47.03	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	24.9	38.5	30.3	24.2
603506.SH	南都物业	20.58	买入	0.85	1.03	1.32	1.60	24.2	20.0	15.6	12.9

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.....	13
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	13
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	17
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.....	24
5. 投资观点.....	26
6. 风险提示.....	26

图表目录

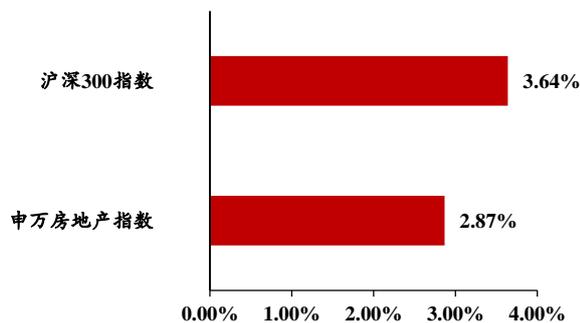
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	13
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	13
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	13
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	13
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	14
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	14
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	14
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	14
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	17
图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	17
图 13 二手房成交面积同比分析（周度）.....	17
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	17
图 15 二手房成交套数同比分析（月度）.....	18
图 16 二手房成交套数环比分析（月度）.....	18
图 17 二手房成交面积同比分析（月度）.....	18
图 18 二手房成交面积环比分析（月度）.....	18
图 19 17城合计库存面积及去化周期.....	20
图 20 一线城市库存面积及去化周期.....	20
图 21 二线城市库存面积及去化周期.....	20
图 22 三线城市库存面积及去化周期.....	20
图 23 100大中城市商品房土地供应面积.....	22
图 24 100大中城市商品房土地供应均价.....	22
图 25 100大中城市商品房土地成交面积.....	22
图 26 100大中城市商品房土地成交金额.....	22
图 27 100大中城市商品成交土地楼面价及溢价率.....	22
图 28 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率.....	22
图 29 房企信用债发行额（周度）.....	24
图 30 房企信用债发行额（月度）.....	24
图 31 房地产信托发行额（周度）.....	25
图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）.....	25
图 33 房地产信托发行额（月度）.....	25
图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）.....	25

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.....	15
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	19
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	21
表 6 近期房企拿地明细.....	23
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	24

1. 一周行情回顾

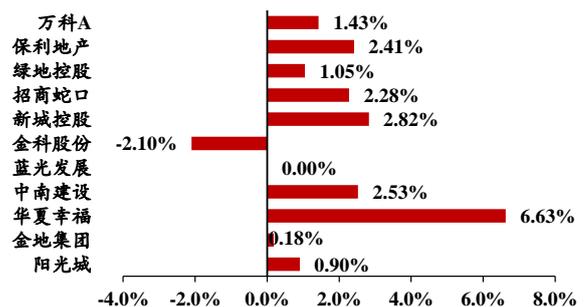
本周，申万房地产指数上涨 2.87%，沪深 300 指数上涨 3.64%，相对收益为-0.77%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：苏宁环球、哈高科、我爱我家、海航投资、海航基础，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中国国贸、宋都股份、中房股份、大连友谊、华侨城 A。

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】住建部：北京、上海、广州、深圳等 40 个城市将大力发展保障性租赁住房，促进解决住房难问题。(观点地产网)

【中央政策】住建部：倪江波表示，住建部正在围绕城乡建设绿色发展和碳达峰、碳中和战略要求，制定城乡建设领域 2030 年前碳达峰实施方案和绿色建筑与建筑节能“十四五”发展规划，且将在今年内发布。该规划将着力构建城乡建设领域，碳达峰、碳中和的时间表、路线图、施工，构建新的发展格局。(世纪经济报道)

【中央政策】统计局：在“两集中”政策实施以来，国家统计局最新数据显示，4 月份，全国房屋新开工面积为 17742 万平方米，环比下降 7%，同比下降 9.3%。即使和疫情前的 2019 年同期相比，这一数据也下降了 10.5%。(澎湃新闻网)

【地方政策】苏州：限制严重失信企业参加国有建设用地使用权挂牌竞价出让活动。另外，参与竞买我市商住、住宅用地的竞买人、竞买人直接绝对控股的子公司不得参与同一商住或住宅地块竞买；由同一自然人、法人或其他组织直接绝对控股的公司不得参与同一商住或住宅地块竞买。(观点地产网)

【地方政策】上海：上海市公积金管理中心开始在长三角生态绿色一体化发展示范区，试点提取住房公积金偿还异地购房贷款业务，首批两城市为苏州市吴江区及嘉兴市嘉善县。(观点地产网)

【地方政策】南京：发布《南京市规划资源局低多层居住建筑项目规划管理规则》，规划的二类城镇住宅用地、商住混合用地和老年公寓用地容积率应大于 1.0，建筑高度不得低于 12 米。(观点地产网)

【地方政策】宁波：首批集中供地出让，共计 29 宗地块，总出让面积 1981 亩，总建筑面积 302.44 万平方米，总成交价达 255.33 亿元。（观点地产网）

【地方政策】深圳：发布《深圳市住建局关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》，进一步规范新房价格，分批推也不能涨价。（观点地产网）

【地方政策】武汉：武汉市本次供地共 60 宗涉宅地块，出让地块总面积约 415.31 万平方米，总起始价约 724.66 亿元。（澎湃新闻网）

【地方政策】湖南：人大常委会决定契税税率为 4%，9 月 1 日起施行。（澎湃新闻网）

【地方政策】成都：建立二手住房成交参考价格发布机制，二手房成交参考价首批涉及 201 个小区，每半年更新一次。（澎湃新闻网）

【地方政策】南京：发布《关于进一步优化无房家庭购房工作通知》，“无房家庭”须南京本市户籍、全市范围内无自有住房之外，还需满足 2 年内无自有住房登记信息、交易记录以及在南京连续缴纳 12 个月社保等条件。（澎湃新闻网）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	住建部：北京、上海、广州、深圳等 40 个城市将大力发展保障性租赁住房，促进解决住房难问题。	观点地产网	2021/5/24
中央政策	住建部：5 月 26 日上午，中国房地产业协会在北京召开“2021 中国房地产业碳达峰发展高峰论坛”。倪江波在会上表示，住建部正在围绕城乡建设绿色发展和碳达峰、碳中和战略要求，制定城乡建设领域 2030 年前碳达峰实施方案和绿色建筑与建筑节能“十四五”发展规划，且将在今年内发布。该规划将着力构建城乡建设领域，碳达峰、碳中和的时间表、路线图、施工图，构建新的发展格局。	世纪经济报道	2021/5/26
中央政策	统计局：在“两集中”政策实施以来，国家统计局最新数据显示，4 月份，全国房屋新开工面积为 17742 万平方米，环比下降 7%，同比下降 9.3%。即使和疫情前的 2019 年同期相比，这一数据也下降了 10.5%。	澎湃新闻网	2021/5/26
地方政策	苏州：市自然资源和规划局发布关于严格落实竞买要求的通告。该通知要求，限制严重失信企业参加国有建设用地使用权挂牌竞价出让活动。另外，参与竞买我市商住、住宅用地的竞买人、竞买人直接绝对控股的子公司不得参与同一商住或住宅地块竞买；由同一自然人、法人或其他组织直接绝对控股的公司不得参与同一商住或住宅地块竞买。	观点地产网	2021/5/23
地方政策	上海：据上海市公积金管理中心消息，5 月 20 日起，上海市公积金管理中心开始在长三角生态绿色一体化发展示范区，试点提取住房公积金偿还异地购房贷款业务，	观点地产网	2021/5/24

	首批两城市为苏州市吴江区及嘉兴市嘉善县。		
地方政策	上海：市人民政府办公厅发布《关于加快推进上海全球资产管理中心建设的若干意见》，此次意见所提到的重点任务主要包括：集聚和培育资产管理机构；丰富固定收益产品种类，加大权益类产品发行力度；建设国际金融资产交易平台；深化 QFLP 和 QDLP 试点等。	观点地产网	2021/5/25
地方政策	南京：市规划和自然资源局发布了《南京市规划资源局低多层居住建筑项目规划管理规则》，《规划》明确，规划的二类城镇住宅用地、商住混合用地和老年公寓用地容积率应大于 1.0，建筑高度不得低于 12 米。同时，严禁审批独栋、双拼和联排户型；严禁将低多层居住建筑户型潜伏设计或变相设计成“别墅”。低多层居住建筑核准图中不得出现“别墅”“叠墅”和“空中别墅”等标注。	观点地产网	2021/5/25
地方政策	北京：5 月 26 日，市十五届人大常委会第三十一次会议上，市人大城建环保委员会主任委员郝志兰报告了审议结果，建议将关于加快北京市城镇基本住房保障立法的议案列为常委会立法调研项目。	新京报	2021/5/26
地方政策	上海：5 月 26 日，上海市政府副秘书长陈鸣波：中央已制定印发 13 号文（即《关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》），支持上海在新的起点上，进一步完善“四大体系”（金融市场体系、产品体系、机构体系、基础设施体系），增强全球资源配置能力，加快推进国际金融中心建设。	观点地产网	2021/5/26
地方政策	上海：5 月 26 日，上海市政府新闻办举行新闻发布会，提出 2021 年到 2022 年，上海计划完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造约 110 余万平方米、受益居民约 5.6 万户。	观点地产网	2021/5/26
地方政策	广州：5 月 24 日，广州市教育局、住建局、规划和自然资源局、市场监督管理局发布《关于规范房地产配套教育设施广告宣传的意见》的通知，提出将依法依规对房地产配套教育设施广告宣传行为进行监管。对配套教育设施广告涉及的违法违规行为视情节轻重及造成的后果严重程度，按相关规定予以处理。	财联社	2021/5/26
地方政策	海南：海南省住建厅将会同省委网信办、省公安厅、省市场监管局等四部门成立工作专班，对网络虚假宣传开展为期一个月的集中治理。	澎湃新闻网	2021/5/26
地方政策	湖南省：近日，湖南省高级人民法院与省住建厅联合印发《关于建立住房公积金执行联动机制的若干意见》。意见明确，人民法院根据财产保全和执行案件的需要，	证券时报网	2021/5/26

	有权查询、冻结和扣划职工个人住房公积金，住房公积金管理部门应当予以协助。经查询，对当事人住房公积金账户余额超出住房公积金贷款合同的还款余额及利息的部分，人民法院可以冻结。		
地方政策	重庆：由市住房公积金中心自有资金发放住房公积金贷款的职工，可申请使用个人住房公积金账户余额直接按月冲抵当月应偿还贷款本息额。在个人公积金账户余额充足的情况下，职工可以不用再每月自行还款，只有不足部分从贷款还款卡中扣取。	证券时报网	2021/5/26
地方政策	大连：大连市住房公积金管理中心日前成功通过数字人民币支付方式完成了首笔住房公积金单位缴存及个人贷款还款业务，标志着全国首个住房公积金业务数字人民币应用场景试点在大连成功落地，进一步拓展了数字人民币在民生领域的应用范围。	中证网	2021/5/26
地方政策	深圳：近日，深圳龙华、龙岗、坪山以及光明四区发布所辖区域法定图则修编公示，拟对相关地块规划做出调整。据相关统计，有 40 多个地块在用地性质、容积率、配套设施项目等方面进行了调整。调整后在居住用地供应以及教育配套设施上都有所增加。	观点地产网	2021/5/26
地方政策	深圳：深圳市发展和改革委员会发布《深圳市户籍迁入若干规定（征求意见稿）》。主要将核准类学历型人才的底线要求调整为全日制本科，技术型人才底线要求调整为“中级职称+全日制大专”，技能型人才的底线要求调整为技师；夫妻投靠基本要求由结婚时间及被投靠人入深户时间满 2 年调整为满 5 年，并增加高层次人才、高级职称、高级技师和硕士以上学历人员原则上只享受一次不受时间限制优先解决配偶随迁问题的条件；老人随迁将子女入深户时间要求由 8 年调整为 15 年，并增加子女在深圳缴纳社保连续满 15 年的要求。	财联社	2021/5/26
地方政策	宁波：5 月 26-27 日，宁波首批集中供地迎来正式出让，共计 29 宗地块，总出让面积 1981 亩，总建筑面积 302.44 万平方米，总起价 286.4 亿元。至此，26 日出让的 15 宗地均已成功出让，总成交价达 255.33 亿元。	观点地产网	2021/5/26
地方政策	深圳：发布关于《深圳市住建局关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》，进一步规范新房价格，分批推也不能涨价。	观点地产网	2021/5/27
地方政策	海南：海南调控房地产的决心不会改变，各项调控政策不会放松、调控力度不会减弱，对各类违法违规行始终持“零容忍”态度，督促房地产开发企业和中介机构严格执行各项调控政策，依法依规经营。	观点地产网	2021/5/27

地方政策	武汉：武汉市拟于今年5月、8月、10-11月分三次集中发布住宅用地出让公告，集中组织土地供应。本次供地共60宗涉宅地块，出让地块总面积约415.31万平方米，总起始价约724.66亿元。	澎湃新闻网	2021/5/27
地方政策	湖南：人大常委会决定契税税率为4%，9月1日起施行。	澎湃新闻网	2021/5/27
地方政策	成都：建立二手住房成交参考价格发布机制，二手房成交参考价首批涉及201个小区，每半年更新一次。	澎湃新闻网	2021/5/28
地方政策	苏州：全力做好“稳地价、稳房价、稳预期”工作，确保全市房地产市场平稳健康发展。加大房地产市场调控力度，特别要防范学区房炒作。	澎湃新闻网	2021/5/28
地方政策	南京：发布《关于进一步优化无房家庭购房工作通知》，“无房家庭”须南京本市户籍、全市范围内无自有住房之外，还需满足2年内无自有住房登记信息、交易记录以及在南京连续缴纳12个月社保等条件。	澎湃新闻网	2021/5/28
市场行情	上交所：昨日，上交所债券项目信息平台一次性披露26只ABS（资产支持证券）产品的审核状态“终止”，合计拟发行金额超过1500亿元，规模创今年以来新高。由于涉房融资收紧持续发酵。	全景网	2021/5/26

资料来源：Wind，公开资料整理、华西证券研究所

3. 个股公告跟踪

【中国奥园】已于公开市场进一步购回总额为300万美元尚未偿还的票据，其中包括(i)本金总额为100万美元的2025年票据；(ii)本金总额为100万美元的2026年票据；(iii)本金总额为100万美元的2027年票据。本公司将按照票据及契约之条款注销已购回的票据。

【弘阳地产】发行2024年到期2.1亿美元的优先绿色票据，利率为7.3%。

【龙湖集团】发行15亿元5年期公司债，利率3.5%；15亿元7年期公司债，利率3.93%。

【佳兆业集团】拟发行2026年到期的3亿美元优先票据，利率为11.65%。

【碧桂园服务】全资附属公司Best Path Global Limited拟根据一般授权发行可换股债券，本金总额为50.4亿港元。拟根据一般授权配售新股份，配售股份包括公司将配发及发行的1.4亿股新股份，总面值为1.4亿美元，占：(i)于本公告日期本公司的已发行股本约4.6%；(ii)经发行配售股份而扩大的已发行股本约4.4%。

【荣盛发展】2020年年度股东大会审议通过了《公司2020年度利润分配方案》，以公司2020年12月31日总股本为基数，每10股派送3.50元现金股息（含税）。2020年度共计派发现金股利15.2亿元。剩余未分配利润留存下年。本年度不实施送红股，也不实施资本公积金转增股本。

【金科股份】公司将于 5 月 28 日支付 2020 年 12.5 亿元 4 年期的公司债券自 2020 年 5 月 28 日至 2021 年 5 月 27 日期间的利息，利率为 5.00%；支付 4.5 亿元 5 年期公司债券自 2020 年 5 月 28 日至 2021 年 5 月 27 日期间的利息，利率为 5.60%。

【建业地产】公司控股股东恩辉投资以 2.13 港元/股增持公司股份 100 万股，占公司发行股份 0.03%，增持后共占比 69.37%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
中国奥园	已于公开市场进一步购回总额为 300 万美元尚未偿还的票据，其中包括 (i) 本金总额为 100 万美元的 2025 年票据；(ii) 本金总额为 100 万美元的 2026 年票据；(iii) 本金总额为 100 万美元的 2027 年票据。本公司将按照票据及契约之条款注销已购回的票据。	2021/5/24
弘阳地产	发行 2024 年到期 2.1 亿美元的优先绿色票据，利率为 7.3%。	2021/5/24
中梁控股	完成以现金要约回购发行在外 2021 年到期的 8.75% 优先票据，回购及注销完成后仍未偿还的 2021 年票据本金总额为 9696.0 万美元。已发行 2022 年到期 3 亿美元绿色优先票据，利率为 8.5%。	2021/5/24
旭辉控股集团	合资格参与者及董事行使购股权，分别购入 246.2 万及 20 万股，行权价格为 4.34 港元，占已发行股份 0.0299% 及 0.0024%。	2021/5/24
南山控股	下属子公司西部南山与成都建工开发通过联合竞拍获得都江堰市一地块，土地总价款 3.13 亿元，土地面积 6.5 万平方，容积率：1.0 < 容积率 ≤ 1.5。	2021/5/24
德信中国	全资附属公司杭州德承向项目公司注册资本出资 3714 万元，之后项目公司将由漳州经发及杭州德承分别持有 35% 及 65%。	2021/5/24
金科股份	关于乐居财经及相关媒体报道称“公司实控人黄红云成为被执行人，执行标的金额 3.7 亿元”。公司立即就相关信息向公司实际控制人进行了征询，现就有关情况说明如下：该事件起因系实际控制人与前妻陶虹遐女士离婚涉及的部分财产分割未完成而引起的分歧。公司实际控制人黄红云先生表示：其本人完全有能力且有意愿积极、快速履行解决陶虹遐女士向法院提出的前述申请事项。作为金科股份实际控制人，其个人及其投资的其他公司与金科股份在经营上完全独立，从未占用金科股份的资金及资产。	2021/5/24
建业地产	胡葆森先生透过恩辉投资于继续在公开市场上以平均价约港币 2.21 元每股的股份增持共计 80 万股。本次增持的股份总数占截至本公告日已发行股份总数的约 0.03%。本次增持金额约为港币 176.8 万元。本次增持后，恩辉投资持有股份占已发行股份总数的约 69.1%。	2021/5/24
时代邻里	公司控股股东卓源于公开市场以平均 5.44 港元每股价格收购总计 90 万股公司股份。卓源于 4.6 亿股股份中拥有权益，占已发行股本总数约 47.0%。	2021/5/24

碧桂园服务	获纳入恒生指数成分股，相关变动将与2021年6月7日起生效。	2021/5/24
首开股份	王栎新先生因工作调动原因，申请辞去公司监事职务。	2021/5/24
龙湖集团	发行15亿元5年期公司债，利率3.5%；15亿元7年期公司债，利率3.93%。	2021/5/25
泰禾集团	公司将无法按期完成“H6泰禾02”96036元及“H6泰禾03”16.1亿元的本息兑付。截至2021年4月30日，公司已逾期未归还借款本金为431.55亿元。	2021/5/25
正荣地产	公司赎回2020年8月发行的2021年到期年息7.4%的优先票据。	2021/5/25
佳兆业集团	拟发行2026年到期的3亿美元优先票据，利率为11.65%。	2021/5/26
碧桂园服务	全资附属公司Best Path Global Limited拟根据一般授权发行可换股债券，本金总额为50.4亿港元。 拟根据一般授权配售新股份，配售股份包括公司将配发及发行的1.4亿股新股份，总面值为1.4亿美元，占：(i)于本公告日期本公司的已发行股本约4.6%；及(ii)经发行配售股份而扩大的已发行股本约4.4%。	2021/5/26
旭辉控股集团	合资格参与者及董事行使购股权，分别购入100万及100万股，行权价格为4.34港元，占已发行股份0.012%及0.012%。	2021/5/26
金辉控股	公司接获恒生银行一笔一年期不多于2000万美元附带特定履约契约诺贷款融资。	2021/5/26
泰禾集团	泰禾产业并购基金合伙企业嘉兴晟昱有限合伙人分别为泰禾集团、泰禾投资全资子公司嘉兴焜昱，现有限合伙人嘉兴焜昱减资69亿元，拟同意有限合伙人泰禾集团参照嘉兴焜昱相同的比例进行减资，减资金额为17.3亿元。	2021/5/26
华发股份	全资子公司华发华宜拟将其作为有限合伙人/基金份额持有人所持有的4家合伙企业的合伙份额及1项契约型基金份额协议转让给华发集团全资子公司华发控股之全资子公司华实资管，转让总价款合计为人民币20.1亿元。 控股子公司海川公司各股东按持股比例对海川公司合计增资99.5亿元，目前，公司持有海川公司49.75%股权。	2021/5/26
建业地产	胡葆森先生透过恩辉投资于继续在公开市场上以平均价约港币2.17元每股的股份增持共计250万股。本次增持的股份总数占截至本公告日已发行股份总数的约0.03%。本次增持金额约为港币542.0万元。本次增持后，恩辉投资持有股份占已发行股份总数的约62.3%。	2021/5/26
荣盛发展	2020年年度股东大会审议通过了《公司2020年度利润分配方案》，以公司2020年12月31日总股本为基数，每10股派送3.50元现金股息（含税）。2020年度共计派发现金股利15.2亿元。剩余未分配利润留存下年。本年度不实施送红股，也不实施资本公积金转增股	2021/5/27

	本。	
金科股份	公司将于5月28日支付2020年12.5亿元4年期的公司债券自2020年5月28日至2021年5月27日期间的利息，利率为5.00%；支付4.5亿元5年期公司债券自2020年5月28日至2021年5月27日期间的利息，利率为5.60%。	2021/5/27
世茂服务	公司5月26日股东大会通过决议宣派截至2020年底的末期股息。	2021/5/27
美的置业	董事会已决议根据公司股东于2020年股东周年大会上授予的一般授权向受托人配发及发行379.5万股新股份，认购款项379.5万港元。	2021/5/27
建业地产	公司控股股东胡先生继续以每股平均价约2.15港元增持200万份股份，约占已发行总数的0.07%，增持金额约为429.5万港元。	2021/5/27
大悦城	公司及2020年8月4日发行的公司债券的2021年跟踪评级结果为：债券信用等级维持为AAA，发行主体信用等级维持为AAA，评级展望维持为稳定。	2021/5/27
滨江服务	子公司宁波滨润与滨江商博订立交易协议，以50.4万元获得滨江商博储藏室的使用权、以3780万元获得其停车位的使用权。	2021/5/27
首程控股	子公司北京首源以5.8亿元认赎1.5亿份中金基金发售的基金份额，占比10%	2021/5/27
我爱我家	公司召开的2020年年度股东大会审议通过了《我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划》。	2021/5/27
建业地产	公司控股股东恩挥投资以2.13港元/股增持公司股份100万股，占公司发行股份0.03%，增持后共占比69.37%。	2021/5/28
滨江集团	公司股东及戚金兴累计增持股份达总股本的5%，增持后共占比57.16%。公司以16.7亿元竞得宁波1宗住宅用地，溢价率29.85%。	2021/5/28
张江高科	公司发行8亿元0.5年期超短期融资债，利率2.46%。	2021/5/28
时代邻里	公司控股股东卓源以5.7港元/股增持120万股公司股份，增持后共占比47.15%。	2021/5/28

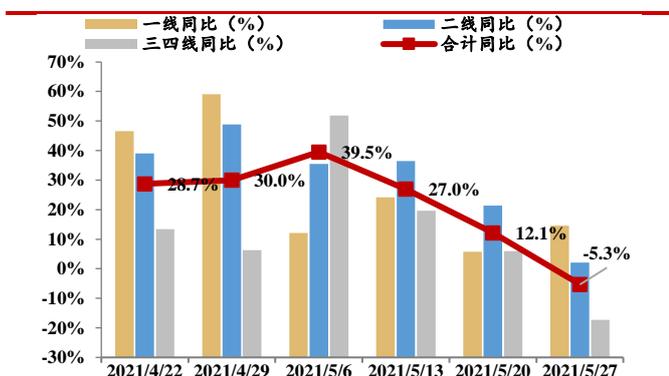
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

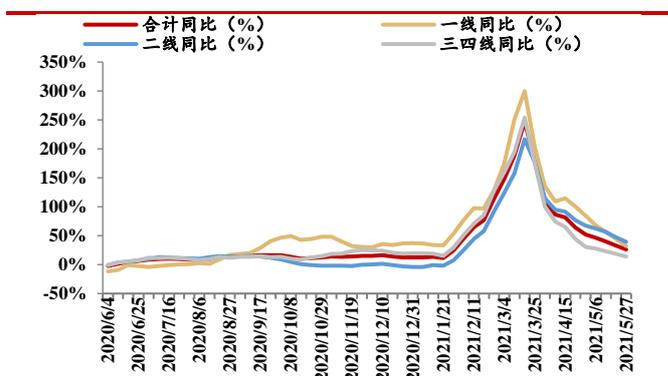
本周(05.21-05.27)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 75002 套，同比增速-5.3%，环比增速-5.2%；合计成交面积 714.9 万平方米，同比增速-12.5%，环比增速-7.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 14.5%、2.1%和-17.3%，环比增速为 2.6%、-3.7%和-9.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 16.6%、-5.7%和-26.4%，环比增速为 3.7%、-8.7%和-10.2%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



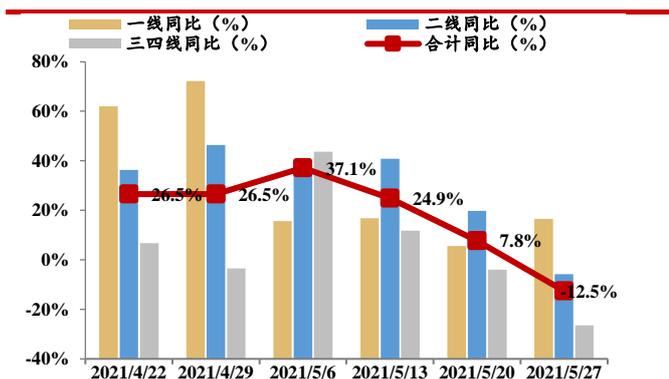
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



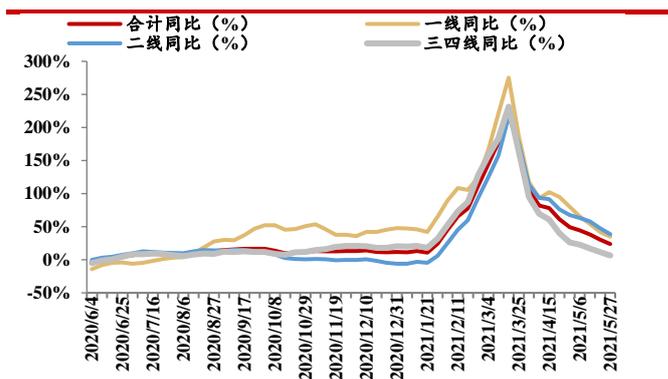
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

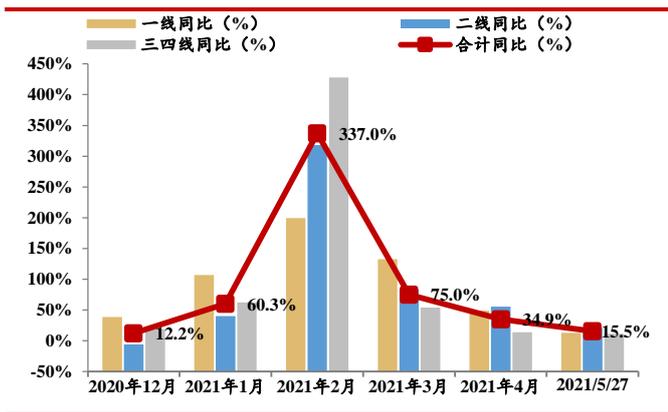
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

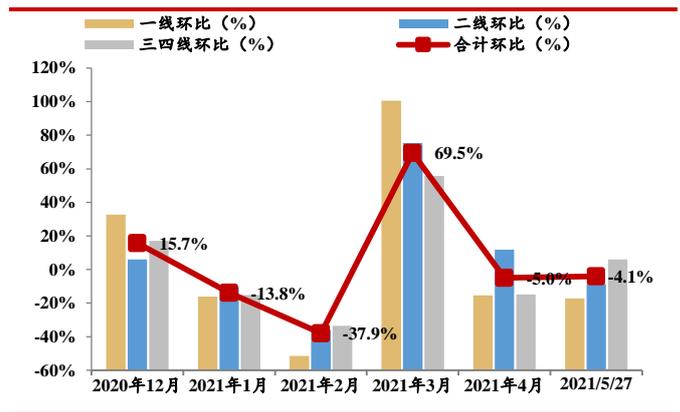
本月至今(05.01-05.27)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 299338 套，同比增速 15.5%，环比增速-4.1%；合计成交面积 2934.3 万平方米，同比增速 10.6%，环比增速-8.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 13%、21%和 11.4%，环比增速为-17.3%、-8.7%和 6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 11.6%、19.2%和 1.8%，环比增速为-18.8%、-12.1%和 1%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



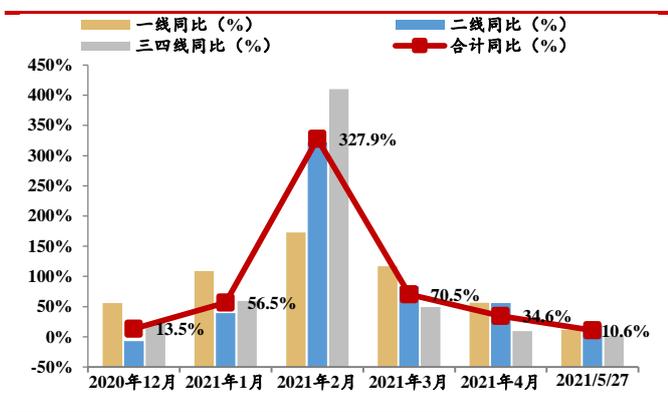
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



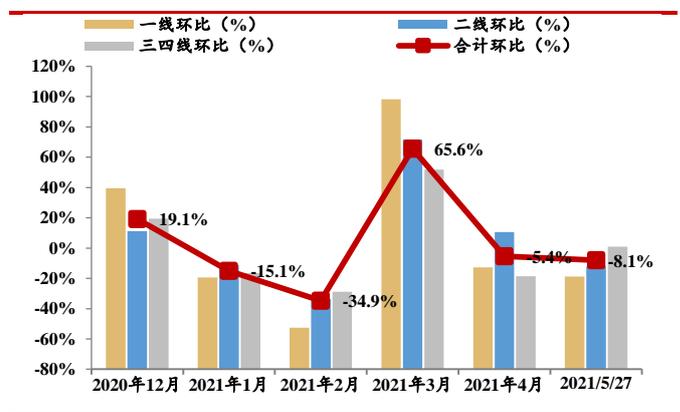
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	75002	-5.3%	-5.2%	80631
	成交面积 (万平)	714.9	-12.5%	-7.7%	809
一线城市	套数 (套)	11534	14.5%	2.6%	11747
	成交面积 (万平)	101.1	16.6%	3.7%	104
二线城市	套数 (套)	33097	2.1%	-3.7%	34743
	成交面积 (万平)	347.2	-5.7%	-8.7%	391
三四线城市	套数 (套)	30371	-17.3%	-9.3%	34141
	成交面积 (万平)	266.6	-26.4%	-10.2%	314
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2595	30.5%	-5.5%	2543
	成交面积 (万平)	23.8	28.0%	-6.9%	24
上海	套数 (套)	4366	24.7%	8.1%	4523
	成交面积 (万平)	38.8	15.1%	20.4%	38
广州	套数 (套)	3458	0.2%	4.0%	3564
	成交面积 (万平)	29.2	17.0%	-2.0%	31
深圳	套数 (套)	1115	-1.2%	-1.7%	1118
	成交面积 (万平)	9.3	-2.0%	-5.6%	10
杭州	套数 (套)	3567	61.0%	13.5%	3056
	成交面积 (万平)	39.0	73.6%	16.5%	33
南京	套数 (套)	3008	99.7%	20.4%	3165
	成交面积 (万平)	36.6	90.9%	17.8%	39
武汉	套数 (套)	5291	-5.7%	-12.8%	5407
	成交面积 (万平)	60.0	-3.8%	-17.0%	62
成都	套数 (套)	562	-88.9%	-80.6%	3660
	成交面积 (万平)	8.8	-89.1%	-82.2%	63
青岛	套数 (套)	3624	9.6%	6.4%	3314
	成交面积 (万平)	42.1	7.9%	7.5%	39
福州	套数 (套)	1932	237.8%	-23.8%	1813
	成交面积 (万平)	15.4	293.1%	-22.1%	14
厦门	套数 (套)	2227	151.1%	84.1%	1666
	成交面积 (万平)	16.6	128.5%	75.6%	13
济南	套数 (套)	4352	4.9%	-1.0%	4225
	成交面积 (万平)	42.3	10.4%	3.1%	41
宁波	套数 (套)	927	-27.3%	-42.6%	1652
	成交面积 (万平)	11.1	-29.0%	-40.2%	19
南宁	套数 (套)	2617	-35.7%	-9.7%	2964
	成交面积 (万平)	20.1	-40.6%	-19.6%	25

苏州	套数 (套)	3635	49.3%	73.2%	2328
	成交面积 (万平)	40.9	33.1%	72.7%	27
无锡	套数 (套)	1355	1.8%	-15.6%	1494
	成交面积 (万平)	14.2	-4.2%	-18.1%	16

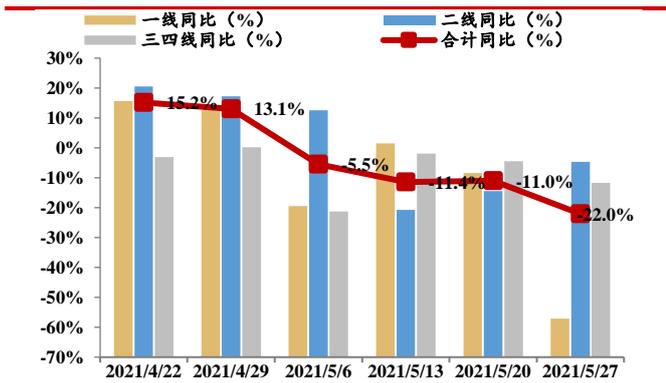
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

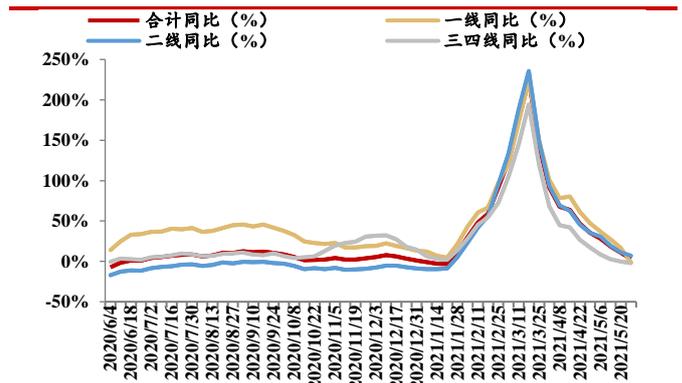
本周(05.21-05.27)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交18696套，同比增速-22%，环比增速-10.9%；合计成交面积220.4万平方米，同比增速-4.8%，环比增速7.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-57.2%、-4.6%和-11.7%，环比增速为-52.2%、10.9%和-0.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-6.7%、-8.9%和9.6%，环比增速为-2.3%、6.6%和26.2%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



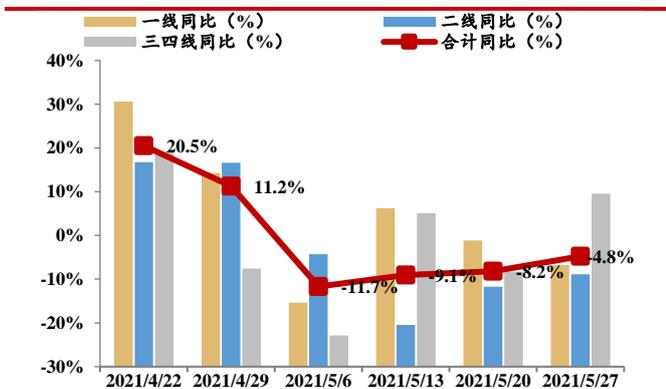
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



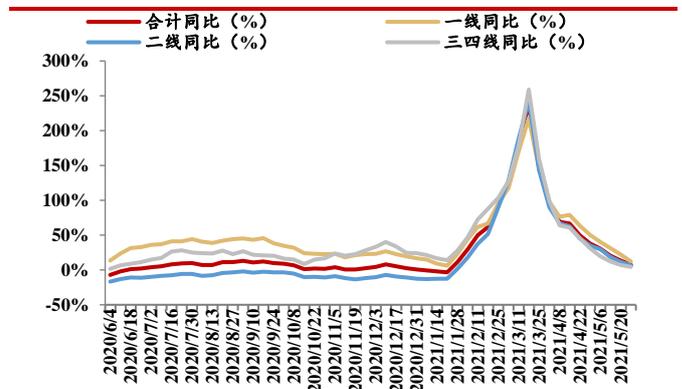
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

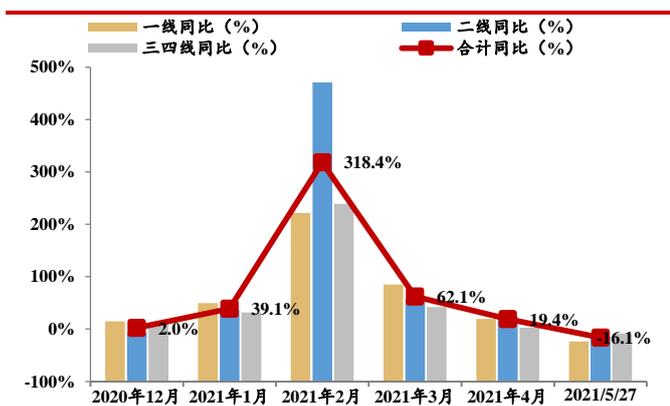
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

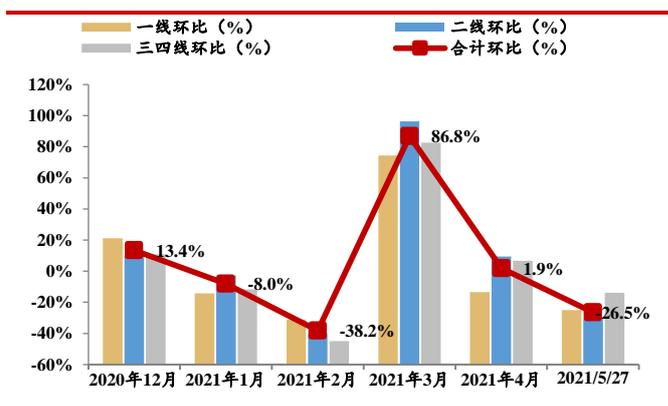
本月至今（05.01-05.27），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 64084 套，同比增速-16.1%，环比增速-26.5%；合计成交面积 664.3 万平方米，同比增速-10.2%，环比增速-21.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-23.8%、-14%和-8.5%，环比增速为-24.9%、-30.6%和-13.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-3.6%、-16.1%和-2.5%，环比增速为-11.1%、-31.9%和 1.1%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



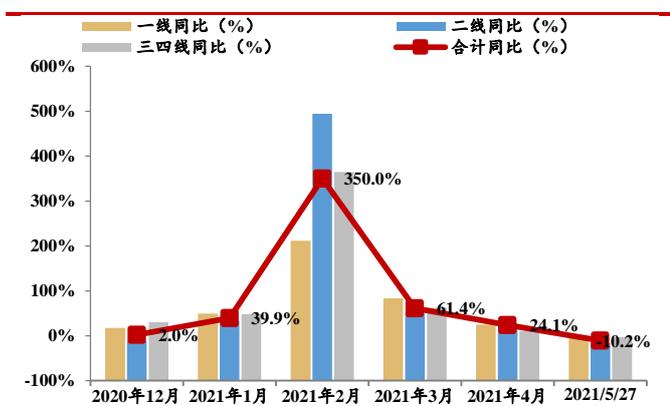
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



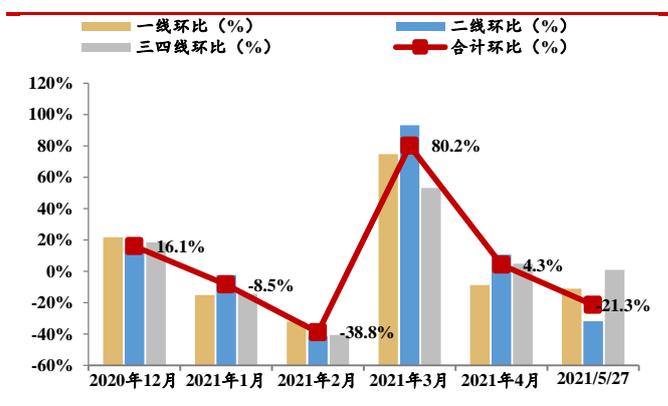
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	18696	-22.0%	-10.9%	20246
	成交面积 (万平)	220.4	-4.8%	7.7%	200
一线城市	套数 (套)	3175	-57.2%	-52.2%	5469
	成交面积 (万平)	58.8	-6.7%	-2.3%	53
二线城市	套数 (套)	12049	-4.6%	10.9%	11456
	成交面积 (万平)	113.2	-8.9%	6.6%	111
三四线城市	套数 (套)	3472	-11.7%	-0.2%	3321
	成交面积 (万平)	48.4	9.6%	26.2%	37
重点城市					
北京	套数 (套)	2269	-52.2%	-58.4%	4424
	成交面积 (万平)	50.8	26.0%	4.7%	43
深圳	套数 (套)	906	-66.1%	-23.7%	1044
	成交面积 (万平)	8.0	-64.8%	-31.3%	10
杭州	套数 (套)	1692	-8.2%	-9.0%	1631
	成交面积 (万平)	16.5	-2.1%	-9.1%	15
南京	套数 (套)	2947	-3.0%	79.9%	2323
	成交面积 (万平)	25.9	-2.4%	79.5%	20
成都	套数 (套)	141	-89.7%	-80.3%	768
	成交面积 (万平)	1.7	-91.3%	-80.8%	9
青岛	套数 (套)	2010	22.5%	25.9%	1777
	成交面积 (万平)	18.2	12.2%	21.1%	16
厦门	套数 (套)	1189	18.7%	1.9%	1235
	成交面积 (万平)	12.3	38.2%	3.0%	13
南宁	套数 (套)	482	2.6%	144.7%	391
	成交面积 (万平)	4.2	-1.6%	125.6%	3
苏州	套数 (套)	1963	27.4%	-10.5%	1927
	成交面积 (万平)	19.2	35.8%	-11.3%	20
无锡	套数 (套)	1625	-6.4%	8.8%	1405
	成交面积 (万平)	15.1	-16.2%	5.6%	13
东莞	套数 (套)	337	-53.4%	4.3%	325
	成交面积 (万平)	3.6	-50.9%	-22.8%	3
扬州	套数 (套)	448	4.7%	10.6%	420
	成交面积 (万平)	4.5	15.0%	14.6%	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)	1817	4.8%	-6.3%	1780
	成交面积 (万平)	22.5	21.7%	4.9%	19

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	600	2.7%	10.7%	564
	成交面积 (万平)	14.1	40.4%	137.5%	8
江门	套数 (套)	270	-9.1%	0.4%	231
	成交面积 (万平)	3.7	32.4%	53.5%	2

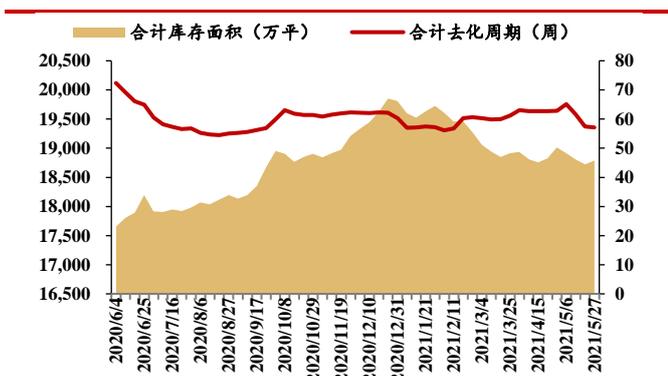
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

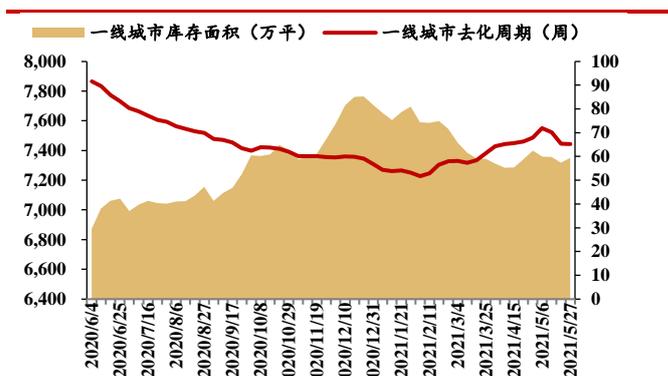
本周 (05.21-05.27), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18790.5 万平方米, 环比增速 0.4%, 去化周期 57.1 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.4%、0.1%、0.7%, 去化周期分别为 65.3 周、47.8 周、67.8 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



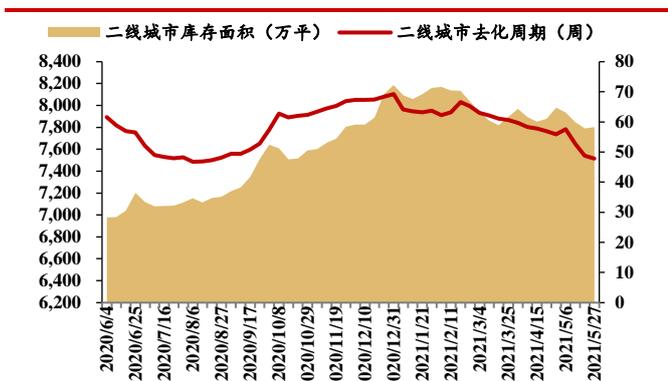
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



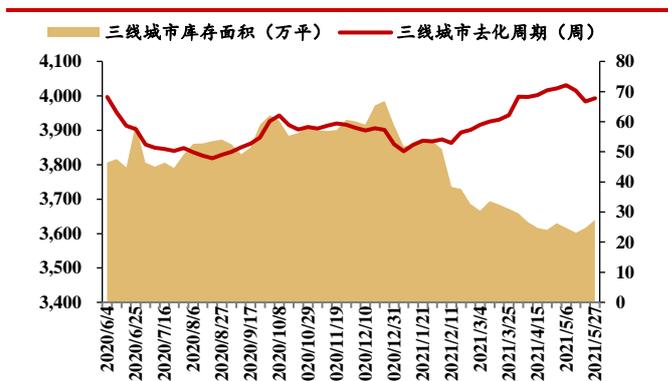
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18790	0.4%	329.3	57.1	57.5
一线城市	7350	0.4%	112.6	65.3	65.3
二线城市	7801	0.1%	163.0	47.8	48.8
三四线城市	3640	0.7%	53.7	67.8	66.7
重点城市					
北京	2355	1.0%	26.4	89.0	88.8
上海	2759	0.1%	41.2	66.9	67.9
广州	1616	0.2%	33.7	47.9	48.2
深圳	620	0.6%	11.2	55.4	52.7
杭州	1010	-5.0%	32.6	31.0	32.9
南京	2355	1.6%	39.9	59.1	59.1
南宁	879	2.6%	23.3	37.8	37.2
福州	1417	-0.1%	13.9	101.9	104.3
厦门	320	-0.8%	8.5	37.8	41.8
宁波	314	-1.9%	18.2	17.2	16.9
苏州	1506	1.1%	26.7	56.3	59.8
江阴	469	0.0%	7.4	63.3	65.2
温州	1108	1.7%	23.5	47.2	45.4
泉州	693	1.3%	2.9	241.6	222.7
莆田	442	0.7%	5.3	83.4	79.4
宝鸡	600	-1.3%	9.0	66.4	68.8
东营	327	0.2%	5.6	58.8	58.8

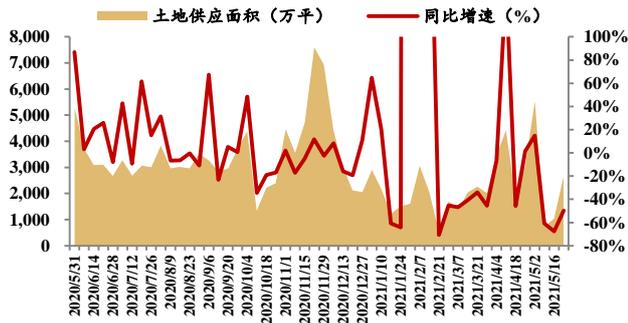
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

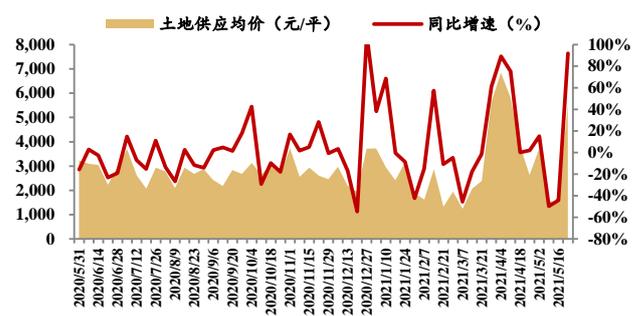
本周（05.17-05.23），土地供给方面，本周供应土地 2651.6 万平方米，同比增速-49.8%；供应均价 5529 元/平方米，同比增速 91.8%。土地成交方面，本周成交土地 1839.6 万平方米，同比增速-46.5%；土地成交金额 1240.8 亿元，同比增速-15%。本周土地成交楼面价 6745 元/平方米，溢价率 17.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、17.8%、20.1%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



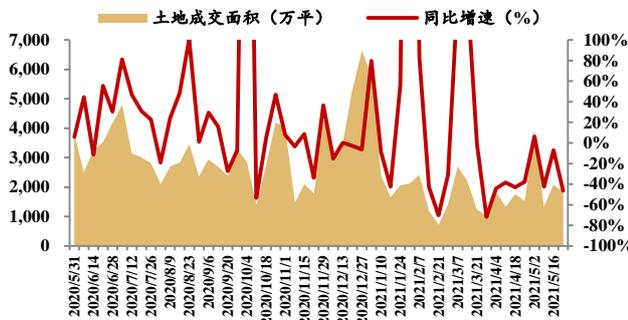
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



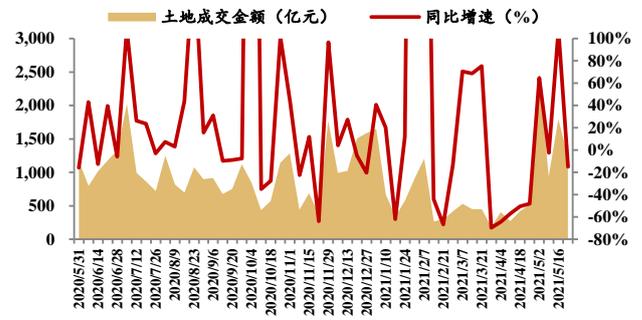
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



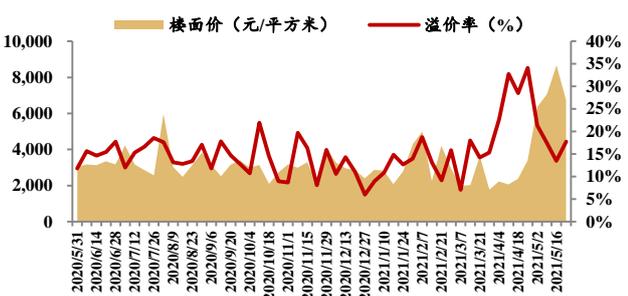
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



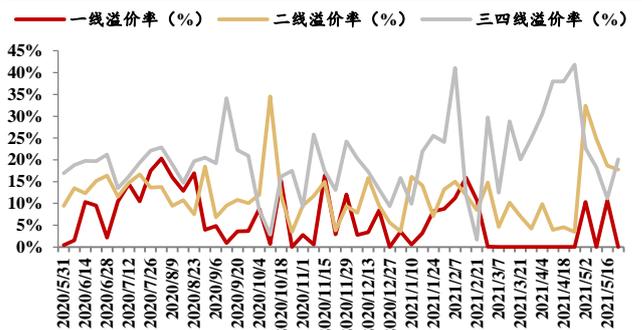
资料来源：Wind，华西证券研究所

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
万科	公主岭市	公主岭市	352,000.00	628,000.00	63,921.57	51	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	沈阳市	浑南区	184,661.64	369,323.28	208,667.65	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	36,801.38	36,801.38	1,803.27	100	2021-04-30
广宇集团	绍兴市	新昌县	68,822.20	123,879.96	118,450.00	100	2021-05-11
碧桂园	北京市	通州区	124,063.23	240,662.81	411,500.00	100	2021-05-11
佳源国际控股	嘉兴市	秀洲区	53,121.00	106,242.00	53,900.00	50	2021-05-21
广宇集团	济南市	市中区	23,899.00	50,187.90	25,073.00	100	2021-05-24
广宇集团	济南市	市中区	12,870.20	34,749.54	12,615.00	100	2021-05-24
广宇集团	济南市	市中区	22,965.00	48,226.50	21,507.00	100	2021-05-24
广宇集团	济南市	市中区	11,005.60	23,111.76	11,618.00	100	2021-05-24
佳源国际控股	宁波市	江北区	60,669.00	121,338.00	150,920.47	100	2021-05-26
广宇集团	北京市	朝阳区	32,742.57	73,016.00	309,500.00	100	2021-05-27

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（05.21-05.27）房地产企业合计发行信用债 65.8 亿元，同比增速-67.2%，环比增速 6.7%。本月至今（05.01-05.27）房地产企业合计发行信用债 277.96 亿元，同比增速-32.6%，环比增速-60.1%。

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

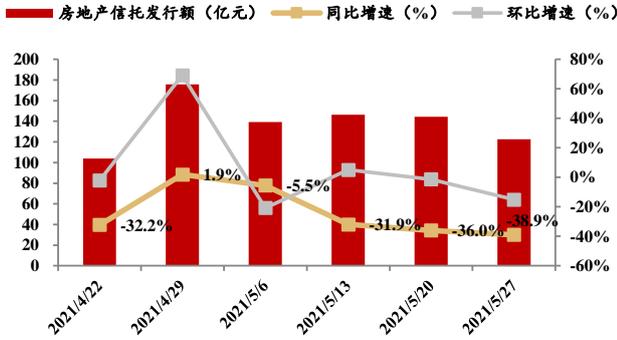
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	1.86	64.60	2.11	572.9%
一般企业债	6	1.86	64.60	2.11	572.9%
公司债	105	32.61	1,322.23	43.12	22.1%
一般公司债	80	24.84	1,096.63	35.77	26.7%
私募债	25	7.76	225.60	7.36	3.9%
中期票据	61	18.94	713.10	23.26	23.2%
一般中期票据	61	18.94	713.10	23.26	23.2%
短期融资券	65	20.19	449.30	14.65	-30.7%
一般短期融资券	4	1.24	29.60	0.97	-63.5%
超短期融资债券	61	18.94	419.70	13.69	-26.1%
定向工具	24	7.45	199.10	6.49	-2.2%
资产支持证券	60	18.63	312.75	10.20	-34.2%
交易商协会 ABN	3	0.93	12.02	0.39	-60.1%
证监会主管 ABS	57	17.70	300.74	9.81	-32.5%
项目收益票据	1	0.31	5.00	0.16	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	322	100.00	3,066.08	100.00	1.0%

资料来源：Wind，华西证券研究所

本周（05.21-05.27），房地产类集合信托合计发行 122.6 亿元，同比增速-38.9%，环比增速-15.1%，平均收益 6.88%。本月至今（05.01-05.27）房地产类集合信托合计发行 537.9 亿元，同比增速-27.6%，环比增速 15.5%，平均收益为 7.18%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



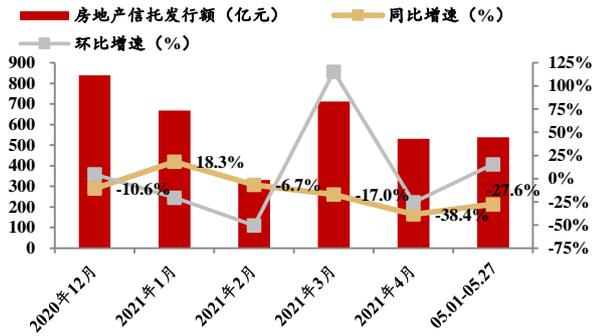
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，住建部提出，北京、上海、广州、深圳等 40 个城市将大力发展保障性租赁住房，促进解决住房难问题。集中供地方面，宁波首批 29 宗集中供地全部成功出让，总成交价 358.05 亿元，其中 20 宗达上限价。武汉公布首批集中供地 60 宗地块，总起始价约 712 亿元。地方层面，苏州通知，房企直接控股子公司不得竞买同一商住或住宅地块。南京提高无房家庭购房门槛，需满足 2 年内无自有住房登记信息、交易记录以及连续缴纳 12 个月社保等条件。成都发布二手房成交参考价，首批设计 201 个小区，半年更新一次。上海公积金可用于苏州市吴江区、嘉兴市嘉善县买房。南京规定，规划的二类城镇住宅用地、商住混合用地和老年公寓用地容积率应大于 1.0，建筑高度不得低于 12 米。深圳进一步规范新房价格，分批推也不能涨价。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。