房地产

证券研究报告
2021 年 05 月 30 日

热点城市房贷利率上调，两集中收官房企利润承压
——房地产销售周报 0530

行业追踪（2021.5.17-2021.5.23）

一手房：环比下降 12.21%，同比下降 2.84%，累计同比上升 64.99%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.89 万套，环比下降 12.21%，同比下降 2.84%，累计同比上升 64.99%，较前一周减少 5.32 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-6.2%、-9.98%、-20.29%；同比增速分别为 8.31%、5.24%、-22%；累计同比增速分别为 90.85%、61.02%、55.52%，较上周分别增加-5.49、-4.23、-7.2 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-48.88%、22.81%、-6.62%、4.77%；累计同比分别为 83.23%、77.76%、141.21%、63.35%，较上周分别变动-1.42、-5.67、-10.41、-3.94 个百分点。

二手房：环比上升 21.05%，同比下降 8.23%，累计同比上升 51.85%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.44 万套，环比上升 21.05%，同比下降 8.23%，累计同比上升 51.85%，较上周减少 1.53 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 6.23%、45.64%、-11.57%；同比增速分别为-14.98%、1.35%、-23.33%；累计同比增速分别为 51.85%、49.52%、71.66%，较上周分别变动了 2.9、-4.63、-8.11 个百分点。

库存：去化周期 32.2 周，环比下降 20.44%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 69.35 万套，去化周期 32.2 周，环比下降 20.44%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-60.28%、-0.92%、0.41%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.89 万套，环比下降 12.21%，同比下降 2.84%，累计同比上升 64.99%，较前一周减少 5.32 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.44 万套，环比上升 21.05%，同比下降 8.23%，累计同比上升 51.85%，较上周减少 1.53 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 69.35 万套，去化周期 32.2 周，环比下降 20.44%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-60.28%、-0.92%、0.41%。

13 城首批“两集中”供地收官，房企利润空间受压。截至 5 月 24 日，全国第一阶段集中供地基本告一段落，北京、济南、沈阳、长春、无锡、杭州、福州、厦门、广州、深圳、重庆、青岛、南京 13 个城市推出了第一批地块，合计成交额近 7000 亿元。各地的溢价率分化较为明显。一些热点城市在地块出让及房产销售环节均作出了限制，房企的利润率空间受到压缩。在现有利润率压缩的背景下，一些对项目质量/利润率有严格要求的房企很难觅得良机，短期内竞拍拿地情况不理想。

融资收紧，超千亿 ABS 集体终止审核。5 月 25 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。其中，除了原始权益人（发行人）为蚂蚁集团“花呗”“借呗”运营主体公司的两款合计拟发行 180 亿元的 ABS，更多的是各类房地产公司、城投集团、文旅地产开发公司等涉房企业，以及作为 SVP 存在的信托公司等。

楼市因城施策。部分热点城市持续强化调控力度，丰富调控方法。继 5 月上旬中国建设银行深圳市分行上调房贷利率后，其他四大行也跟进，宣布上调房贷利率，首套房贷款利率执行 LPR+45BP，即 5.10%，二套房贷执行 LPR+95BP，即 5.60%，相较之前分别上调 15BP 和 35BP。安居型商品房贷款利率维持不变，执行 LPR+30BP，即 4.95%。 成都市住建局为提高二手住房市场信息透明度，促进市场理性交易，建立二手住房成交参考价格发布机制，同时发布成都市部分住宅小区二手住房成交参考价格，参考价格在 12607 元-39300 元之间。成都成为继深圳之后第二个发布二手房指导价的城市。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、旭辉控股集团、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。持续关注：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

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-行业研究周报:土地市场环比升温，楼市因城施策——房地产土地周报 0523》2021-05-24

2 《房地产-行业研究周报:全国新房市场量价增速放缓，LPR 持续稳定——房地产销售周报 0523》2021-05-24

3 《房地产-行业点评:单月销售增长平稳，开竣工下降，累计开发投资改善——统计局 4 月数据点评》2021-05-17

内容目录

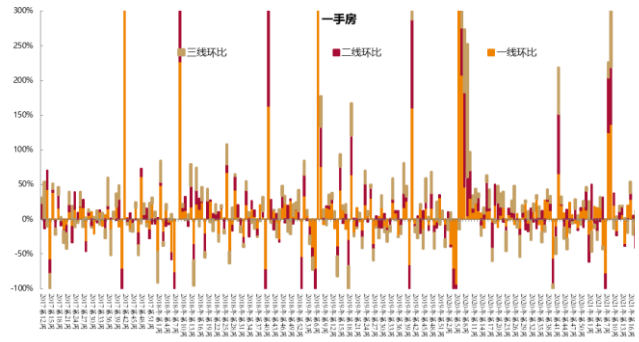
1. 行业追踪（2021.5.17-2021.5.23）.....3
1.1. 36 城一手房成交回顾.....3
1.2. 11 城二手房成交回顾.....6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾.....7
2. 重点公司跟踪（公司公告）.....9
3. 行业新闻.....11

1. 行业追踪（2021.5.17-2021.5.23）

1.1. 36 城一手房成交回顾

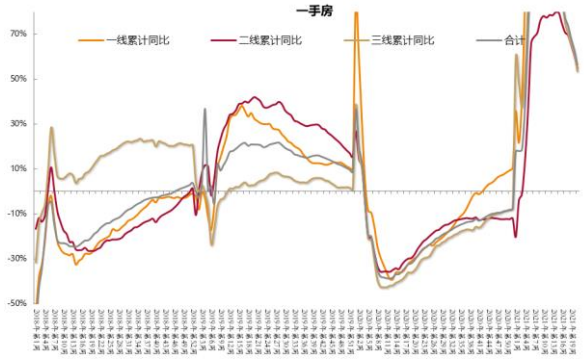
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.89 万套，环比下降 12.21%，同比下降 2.84%，累计同比上升 64.99%，较前一周减少 5.32 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-6.2%、-9.98%、-20.29%；同比增速分别为 8.31%、5.24%、-22%；累计同比增速分别为 90.85%、61.02%、55.52%，较上周分别增加-5.49、-4.23、-7.2 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-48.88%、22.81%、-6.62%、4.77%；累计同比分别为 83.23%、77.76%、141.21%、63.35%，较上周分别变动-1.42、-5.67、-10.41、-3.94 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-6.2%、-9.98%、-20.29%；



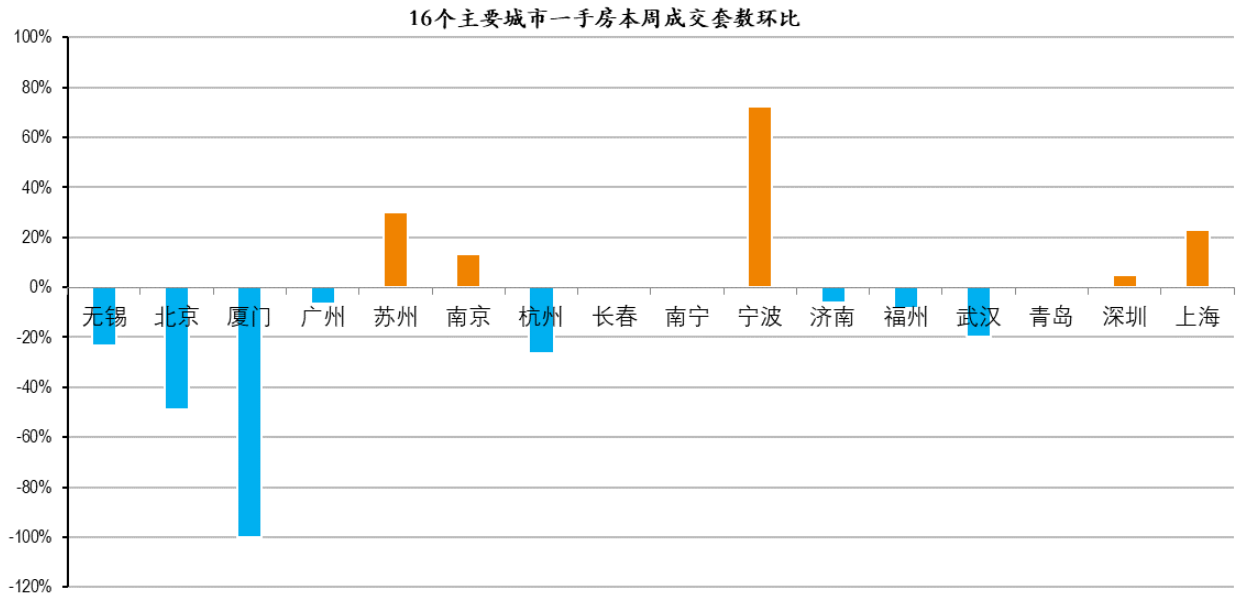
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 90.85%、61.02%、55.52%；



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

		2021/05/17-2021/05/23	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/05/23	累计同比
合计	套数	38,901	-12.2%	-2.8%	26.0%	-16.1%	825,835	65.0%
	面积	4,269,427	-12.6%	-5.0%	23.7%	-14.5%	92,082,423	64.9%
一线城市	套数	7,154	-6.2%	8.3%	15.8%	-19.3%	174,475	90.9%
	面积	719,428	-6.0%	5.2%	10.0%	-25.4%	17,923,610	91.0%
二线城市	套数	21,893	-10.0%	5.2%	25.0%	-13.7%	442,575	61.0%
	面积	2,513,178	-9.6%	2.6%	23.6%	-9.7%	51,845,101	59.2%
三线城市	套数	9,854	-20.3%	-22.0%	35.3%	-18.9%	208,785	55.5%
	面积	1,036,821	-22.5%	-23.9%	33.4%	-16.9%	22,313,712	60.5%
四线城市	套数	878	-35.8%	-73.9%	28.1%	-78.9%	63,174	44.7%
	面积	102,609	-37.0%	-74.7%	31.8%	-77.5%	7,218,259	41.1%
北京	套数	985	-48.9%	-7.3%	41.3%	-37.8%	32,721	83.2%
	面积	114,545	-47.7%	-7.6%	31.8%	-37.5%	3,622,997	93.2%
上海	套数	2,993	22.8%	10.3%	38.0%	-23.1%	61,298	77.8%
	面积	299,500	37.9%	6.4%	30.5%	-28.4%	6,129,977	72.4%
广州	套数	1,990	-6.6%	15.8%	-19.8%	-16.3%	51,503	141.2%
	面积	206,781	-10.5%	10.3%	-21.0%	-20.2%	5,497,838	136.7%
深圳	套数	1,186	4.8%	6.9%	41.3%	17.0%	28,953	63.4%
	面积	98,602	0.8%	8.1%	39.3%	-5.1%	2,672,797	63.7%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	74,233	24.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,259,544	28.6%
杭州	套数	2,245	-26.3%	61.5%	42.3%	-16.8%	43,070	98.4%
	面积	253,477	-26.6%	48.5%	38.8%	-15.4%	4,917,568	81.0%
南京	套数	3,123	13.4%	132.2%	-29.9%	24.7%	53,871	106.8%
	面积	362,359	16.8%	131.4%	-32.7%	29.0%	6,343,046	105.4%
福州	套数	1,909	-8.2%	475.0%	61.9%	300.9%	20,559	189.4%
	面积	161,686	-16.1%	370.9%	53.8%	212.6%	1,957,112	167.8%
济南	套数	2,687	-6.0%	6.5%	76.4%	4.1%	35,029	29.3%
	面积	342,775	-6.6%	7.8%	78.9%	10.7%	4,451,414	31.9%
武汉	套数	4,978	-19.8%	-7.0%	82.9%	-10.8%	81,970	191.3%
	面积	580,000	-18.7%	-4.7%	81.8%	0.1%	9,457,293	194.0%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	1,606	72.3%	5.6%	-49.9%	85.7%	32,072	84.7%
	面积	184,432	68.9%	2.6%	-47.9%	69.3%	3,648,558	76.8%
厦门	套数	-				-100.0%	14,681	207.3%
	面积	-				-100.0%	1,542,546	196.3%
青岛	套数	3,080	0.9%	0.2%	3.1%	-16.6%	51,959	38.4%
	面积	363,156	1.9%	0.2%	2.2%	-7.7%	6,048,070	38.0%
苏州	套数	2,265	30.2%	39.4%	12.6%	48.8%	35,131	49.7%

	面积	265,294	24.9%	30.0%	15.2%	37.6%	4,219,950	46.9%
无锡	套数	1,041	-23.3%	1.1%	28.6%	-28.3%	22,122	66.0%
	面积	124,700	-21.6%	-1.2%	29.2%	-25.3%	2,572,800	57.2%
佛山	套数	4,185	-18.5%	-1.2%	13.4%	32.8%	84,857	44.6%
	面积	371,308	-25.5%	7.0%	10.5%	23.5%	7,510,968	57.4%
东莞	套数	842	-33.4%	-25.2%	231.2%	-44.5%	17,241	34.9%
	面积	94,840	-27.6%	-29.7%	233.6%	-45.4%	2,002,086	35.6%
金华	套数	437	-13.5%	-12.8%	74.1%	32.4%	10,820	99.0%
	面积	47,406	-13.1%	-6.1%	80.8%	33.9%	1,197,012	103.5%
温州	套数	1,341	-16.3%	-56.5%	53.4%	58.9%	32,747	88.9%
	面积	150,057	-19.0%	-59.2%	49.9%	39.3%	3,906,818	87.1%
泉州	套数	39	-88.8%	-86.5%	8.1%	-89.4%	4,603	6.8%
	面积	6,964	-84.1%	-80.5%	12.1%	-84.0%	586,749	15.4%
泰安	套数	271	-61.0%	-57.5%	115.5%	-43.3%	9,036	72.4%
	面积	33,022	-60.4%	-57.0%	114.8%	-40.5%	1,083,207	76.2%
赣州	套数	-	-100.0%	-100.0%	-27.0%	-100.0%	27,770	28.4%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-27.1%	-100.0%	3,489,993	28.5%
惠州	套数	371	-27.4%	-14.3%	106.0%	-57.8%	9,900	75.1%
	面积	45,214	-20.6%	-11.3%	104.2%	-54.6%	1,132,805	69.6%
韶关	套数	231	-22.0%	-55.9%	31.0%	-49.0%	4,850	-2.6%
	面积	29,170	-18.8%	-6.2%	35.1%	-37.5%	589,288	2.8%
扬州	套数	757	34.2%	49.9%	9.7%	32.5%	11,341	98.1%
	面积	88,681	32.3%	45.3%	-5.9%	37.1%	1,370,060	94.8%
岳阳	套数	337	-7.9%	-19.8%	12.3%	-10.2%	6,395	19.7%
	面积	42,048	-6.6%	-17.9%	14.8%	-4.1%	779,589	19.6%
江阴	套数	670	27.9%	-23.6%		49.2%	10,543	80.1%
	面积	79,986	17.4%	-27.8%		36.3%	1,368,630	74.8%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	-15.8%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	-16.5%
镇江	套数	878	-	-31.0%	28.1%	-33.5%	24,628	47.7%
	面积	102,609	-	-34.1%	31.8%	-29.2%	2,872,826	51.6%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-61.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-61.2%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	34,831	106.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,857,248	95.7%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

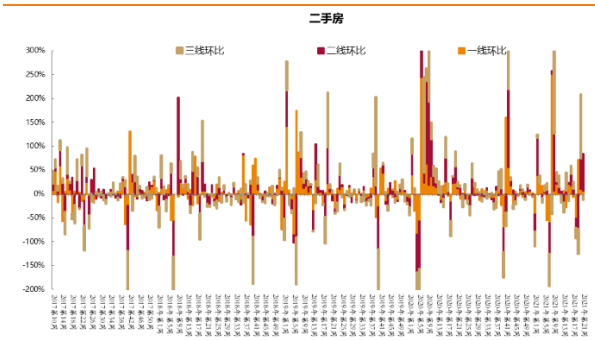
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等 4 个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等 12 个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等 14 个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等 6 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

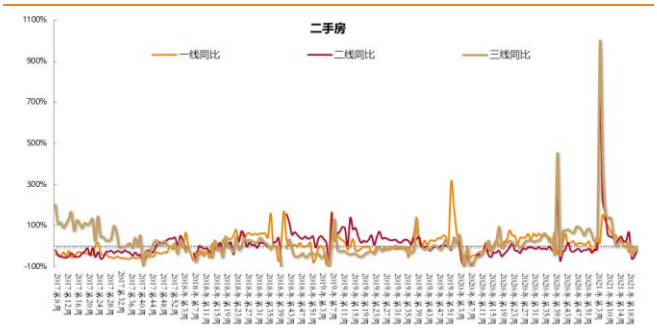
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.44 万套，环比上升 21.05%，同比下降 8.23%，累计同比上升 51.85%，较上周减少 1.53 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 6.23%、45.64%、-11.57%；同比增速分别为-14.98%、1.35%、-23.33%；累计同比增速分别为 51.85%、49.52%、71.66%，较上周分别变动了 2.9、-4.63、-8.11 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 6.23%、45.64%、-11.57%；



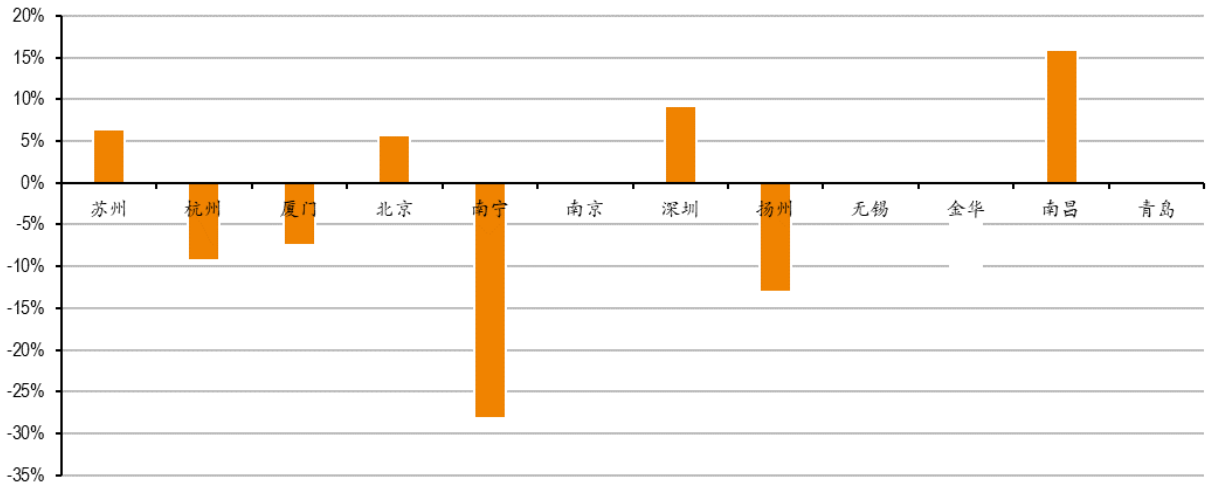
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5： 本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-14.98%、1.35%、-23.33%；



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

		2021/05/17-2021/05/23	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/05/23	累计同比
合计	套数	14, 358	**21. 1%**	-8. 2%	36. 0%	-9. 2%	261, 219	51. 9%
	面积	1, 402, 928	**21. 4%**	-2. 3%	36. 5%	-5. 5%	24, 172, 033	49. 2%
一线城市	套数	6, 342	**6. 2%**	-15. 0%	10. 6%	-11. 4%	110, 836	51. 8%
	面积	583, 468	**8. 9%**	-8. 0%	9. 5%	-10. 2%	9, 462, 240	40. 6%
二线城市	套数	7, 145	**45. 6%**	1. 3%	69. 0%	-10. 6%	132, 474	49. 5%

	面积	688, 092	42. 2%	6. 0%	68. 7%	-10. 2%	12, 558, 813	53. 6%
三线城市	套数	871	-11. 6%	-23. 3%	134. 0%	32. 9%	17, 909	71. 7%
	面积	131, 368	-3. 3%	-13. 6%	92. 2%	93. 2%	2, 150, 980	66. 0%
北京	套数	5, 235	5. 6%	8. 9%	0. 4%	2. 1%	84, 105	109. 8%
	面积	469, 920	4. 4%	12. 6%	0. 2%	-0. 6%	7, 113, 227	80. 7%
深圳	套数	1, 107	9. 2%	-58. 2%	120. 9%	-45. 4%	26, 731	-18. 7%
	面积	113, 548	32. 7%	-47. 6%	114. 9%	-36. 0%	2, 349, 013	-15. 9%
成都	套数	-	-	-100. 0%	-	-100. 0%	18, 860	0. 2%
	面积	-	-	-100. 0%	-	-100. 0%	1, 806, 385	-0. 7%
杭州	套数	1, 645	-9. 3%	-3. 1%	78. 6%	-12. 0%	28, 521	52. 6%
	面积	159, 171	-8. 9%	2. 1%	76. 5%	-13. 0%	2, 750, 267	61. 9%
厦门	套数	855	-7. 5%	34. 0%	-2. 8%	-13. 1%	19, 485	90. 0%
	面积	85, 130	-8. 4%	37. 3%	-2. 1%	-13. 6%	1, 919, 277	88. 0%
南京	套数	2, 446	-	-20. 7%	-	-16. 9%	46, 286	37. 9%
	面积	216, 887	-	-20. 0%	-	-16. 5%	4, 083, 132	41. 1%
南宁	套数	227	-28. 2%	-31. 4%	75. 6%	-60. 0%	7, 509	0. 3%
	面积	20, 013	-32. 3%	-36. 8%	87. 4%	-63. 7%	670, 418	-2. 0%
苏州	套数	1, 972	6. 4%	51. 8%	144. 8%	20. 9%	30, 673	64. 8%
	面积	206, 892	10. 8%	61. 1%	142. 0%	22. 0%	3, 135, 718	67. 0%
扬州	套数	301	-13. 0%	-15. 9%	68. 8%	40. 4%	7, 245	41. 6%
	面积	26, 582	-16. 5%	-14. 0%	75. 6%	36. 0%	706, 528	48. 4%
金华	套数	570	-10. 8%	1. 1%	195. 8%	132. 6%	10, 664	100. 6%
	面积	104, 786	0. 8%	3. 7%	98. 0%	268. 8%	1, 444, 452	76. 2%
江门	套数	-	-	-100. 0%	-	-100. 0%	-	-
	面积	-	-	-100. 0%	-	-100. 0%	-	-

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

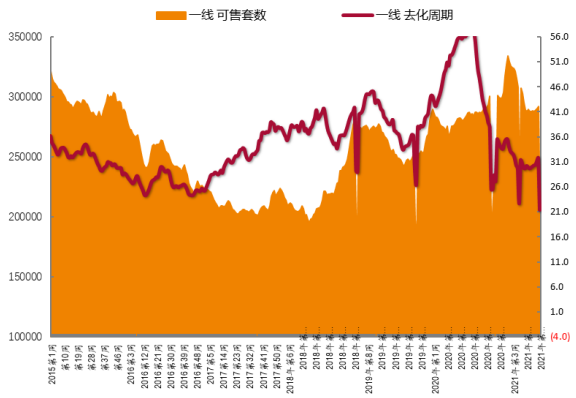
截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 69.35 万套，去化周期 32.2 周，环比下降 20.44%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-60.28%、-0.92%、0.41%。

图 7： 全国 14 城可售 69.3 万套，去化周期 32.2 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 8： 一线 4 城可售 11.6 万套，去化周期 12.8 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

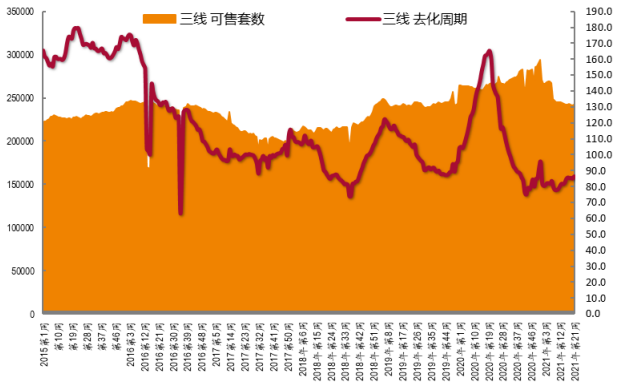
资料来源：wind、天风证券研究所

图 9：二线 6 城城可售 33.5 万套，去化周期 34.7 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 24.2 万套，去化周期 86.2 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

表 3： 14 城住宅可售套数回顾

		2021/05/17-2021/05/23	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	693, 471	-20. 4%	21, 547	21, 564	**32. 2**	40. 4
一线城市	套数	115, 978	-60. 3%	9, 066	9, 202	**12. 8**	31. 7
二线城市	套数	335, 253	-0. 9%	9, 670	9, 518	**34. 7**	35. 6
三线城市	套数	242, 240	**0. 4%**	2, 811	2, 845	**86. 2**	84. 8
北京	套数	-	0. 0%	1688. 84	1716. 04	-	56. 7
上海	套数	47, 229	**0. 9%**	3118. 60	3108. 08	**15. 1**	15. 1
广州	套数	77, 789	-0. 2%	2775. 48	2864. 48	**28. 0**	27. 2
深圳	套数	68, 749	-1. 6%	1482. 92	1513. 00	**46. 4**	46. 2
杭州	套数	33, 358	-0. 4%	1979. 76	1917. 68	**16. 8**	17. 5
南京	套数	54, 065	-2. 8%	2559. 28	2522. 84	**21. 1**	22. 1
福州	套数	77, 119	-1. 7%	942. 04	891. 20	**81. 9**	88. 0
济南	套数	105, 923	**0. 6%**	1661. 72	1648. 64	**63. 7**	63. 9
厦门	套数	1, 154	**1. 4%**	922. 28	928. 80	-	-
苏州	套数	64, 788	-1. 1%	715. 36	750. 92	**1. 6**	1. 5
泉州	套数	146, 037	**0. 3%**	543. 96	546. 64	-	-
温州	套数	96, 204	**0. 5%**	0. 00	0. 00	-	-
莆田	套数	-	0. 0%	144. 92	164. 64	-	-
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、溫州、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）

【深圳控股】5 月 24 日，深圳控股发布前 4 月销售简报。4 月，集团合同销售额约为人民币 7.00 亿元，较上个月下降 17.1%，yoy-38.3%，合同销售面积约为 32,071 平方米，较上个月下降 38.3%，yoy-27.2 %。前 4 月，集团总合同销售额约人民币 46.87 亿元，yoy+26.5%，总合同销售面积约 219,869 平方米，yoy+78.4%，每平方米平均售价约为人民币 21,316 元。

【建发房地产】5 月 24 日，据上清所消息，建发房地产集团有限公司拟发行 2021 年度第四期中期票据。募集说明书显示，本期债券拟发行金额 3 亿元，发行期限 5 年。

【张江高科】5 月 21 日，据上交所消息，上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券获上交所受理。该债券拟发行金额 20 亿元，发行期限不超过 5 年期（含）。

【天恒置业】5 月 19 日，据上交所消息，北京天恒置业集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券获上交所通过，该债券类别为私募，拟发行金额为 19.96 亿元。

【万科 A】5 月 21 日，据深交所消息，万科-南方资本购房尾款资产支持专项计划第二十一期获深交所通过，该债券拟发行金额 12.64 亿元。

【龙湖拓展】5 月 24 日，据上交所消息，重庆龙湖企业拓展有限公司成功发行 2021 年公司债券（第二期）。

【张江高科】5 月 24 日，据上交所消息，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票面利率为 3.68%。

【碧桂园服务】5 月 21 日，碧桂园服务发布公告称，集团获恒生指数有限公司纳入恒生指数成份股，相关变动将于 2021 年 6 月 7 日（星期一）起生效。

【越秀集团】5 月 25 日，据上清所消息，广州越秀集团股份有限公司成功发行 2021 年度第四期超短期融资券。消息显示，本期债券实际发行金额 20 亿元，票面利率 2.55%，发行期限 178 天，债券简称 21 越秀集团 SCP004，债券代码 012101940。本期超短期融资券发行金额 20 亿元，拟用于偿还到期债务融资工具（非房地产板块、非金融板块）。

【华夏幸福】5 月 25 日，据上交所消息，中信证券-华夏幸福新型城镇化 PPP 项目 1-5 期资产支持专项计划被上交所终止。消息显示，该债券类别为 ABS，拟发行金额 15 亿元，原始权益人为华夏幸福基业股份有限公司，承销商、管理人为中信证券。

【万科企业】5 月 25 日，万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）于 2021 年 5 月 26 日起在深交所上市。债券分为两个品种，发行规模不超过 15.66 亿元（含），发行规模分别为 10 亿元和 5.66 亿元，票面利率分别为 3.40%和 3.70%。债券主承销商、簿记管理人、债券受托管理人为中信证券。起息日为 2021 年 5 月 20 日。

【万科香港】5 月 25 日晚间，万科已获准在港交所发行 14.45 亿元人民币融资票据，票面利率 3.45%。票据将于 2024 年到期。票据于 5 月 26 日正式生效。

【张江高科】5 月 26 日，上海张江高科成功发行 2021 年创新创业绿色专项公司债券。本期债券发行工作已于 2021 年 5 月 25 日结束，实际发行规模 10.80 亿元，票面利率为 3.68%，发行期限 5 年。债券主承销商、受托管理人为国泰君安证券，债券简称为 G21 张江 1，债券代码为 188126，起息日为 2021 年 5 月 25 日。

【张江高科】5 月 26 日，上海张江高科技园区开发股份有限公司成功发行 2021 年度第二期超短期融资券。本期债券实际发行金额 8 亿元，票面利率 2.46%，发行期限 178 天。债券简称 21 张江高科 SCP002，债券代码 012101937。本期债务融资工具拟募集资金 8 亿元，用于偿还发行人本部即将到期的债务融资工具。

【招商蛇口】5 月 25 本次拟征集投资方 1 个。增资完成后，原股东持股 60%，新增股东持股 40%。募集资金用于补充融资方流动资金。日招商蛇口旗下公司南宁招商汇天房地产有限公司拟为南宁招商汇泽房地产有限公司实施企业增资，拟募集资金对应持股比例或股份

数 40%。

【世茂服务】5 月 26 日午后，世茂服务拉升大涨逾 9%，报 21.95 港元再度刷新历史新高价，总市值超 500 亿港元。截至发稿时股价报 21.35 港元。

【华发股份】5 月 25 日，华发股份拟于与关联方按持股比例向公司控股子公司海川公司进行增资，增资后海川公司的注册资本为人民币 5.04 亿元。上述增资均以现金方式进行。本次增资构成与关联方共同投资的关联交易。为进一步满足公司房地产项目拓展需要，海川公司各股东拟再次按照持股比例对海川公司增资合计 99.5 亿元。

【建业地产】5 月 26 日晚间，建业地产发布公告称，公司主席、执行董事兼控股股东胡葆森先生透过其全资拥有的恩辉投资在公开市场上增持公司股份。公告显示，5 月 26 日，胡葆森先生透过恩辉投资在公开市场上以每股股份平均价约港币 2.15 元增持共计 200 万股股份。本次增持的股份总数占截至本公告日已发行股份总数得约 0.07%。本次增持金额约为港币 429.5 万元。本次增持后，恩辉投资持有 20.57 亿股股份，占截至本公告日已发行股份总数的约 69.33%。

【美的置业】5 月 26 日晚间，美的置业发布公告称，公司拟授出 379.5 万股新股份。受托人须以现金认购新股份，该等股份须待达成由董事会厘定的表现指标后无偿转让予获选参与者及归属。于授出奖励股份及于本公告日期的每股股份收市价分别为 18.04 港元及 18.90 港元。公告显示，2021 年 4 月 22 日，董事会采纳该计划及根据该计划授出 522.5 万股奖励股份。

【首创集团】5 月 27 日，据上交所消息，北京首都创业集团有限公司成功发行 2021 年公司债券（第一期）（面向专业投资者）。消息显示，本期债券发行工作已于 2021 年 5 月 26 日结束，最终发行规模为人民币 25 亿元，票面利率为 3.53%，发行期限为 3 年。

【复星高科】 5 月 26 日，据上交所消息，上海复星高科技（集团）有限公司拟发行 2021 年公司债券（第三期）（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），债券分为两个品种。品种一票面利率询价区间为 5.00%-5.80%，发行期限为 2 年，附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二票面利率询价区间为 5.20%-6.20%，发行期限为 2 年。

【景瑞地产】5 月 27 日，据上交所消息，景瑞地产（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人民币 13.5 亿元（含），票面利率询价区间为 6.50%-8.50%，发行期限为 3 年期。

【华发集团】5 月 26 日，据深交所消息，珠海华发集团有限公司拟发行 2021 年公司债券（第二期）（面向专业投资者）。募集说明书显示，本期债券发行总额不超过人民币 15 亿元（含），票面利率询价区间为 3.5%-4.5%，发行期限为 5 年期。

【阳光城】5 月 27 日，阳光城集团股份有限公司发布多则公告，披露其为 5 家子公司提供担保的情况，共涉资 25 亿元。

【金地集团】5 月 27 日，金地集团完成 2021 年第四期中期票据的发行。本期中期票据发行规模 20 亿，发行期限 3 年，发行利率为 3.72%。

【时代邻里】5 月 27 日晚间，时代邻里发布公告称，公司控股股东卓源创投于 5 月 21 日及 2021 年 5 月 24 日至 26 日期间，以每股股份平均价格约 5.70 港元收购总计 120 万股公司股份。收购后，卓源于 4.65 亿股股份中拥有权益，占于本公告日期本公司已发行股本总数约 47.15%。

【保利地产】5 月 27 日，保利发展控股集团股份有限公司拟发行 2021 年公司债券（第三期）。本期债券发行规模不超过 30.30 亿元（含），债券分为两个品种。品种一票面利率询价区间为 3.00%-4.00%，发行期限为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二票面利率询价区间为 3.30%-4.30%，发行期限为 7 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

【张江高科】5 月 28 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于 2021 年 5 月 31 日起在上交所上市。本期债券发行工作已于 2021 年 5 月 25 日结束，实际发行规模 10.80 亿元，票面利率为 3.68%，发行期限 5 年。本期债券募集资金中不低于 70%（含本数）部分拟通过直接投资（或置换前期项目投资资金）或以设立及出资基金（或置换基金出资）的方式，专项投资于种子期、初创期、成长期的创新创业公司的股权，剩余部分用于补充流动资金、偿还有息负债或股权投资等其他合法合规的用途。

【华侨城】 5 月 28 日，华侨城旗下公司襄阳华侨城文旅发展有限公司拟转让襄阳文城实业发展有限公司（目标公司）20%股权及 1.845 亿元债权，转让底价 3.12 亿元。其中 20%股权转让底价为 1.28 亿元。目标公司经营范围包括房地产开发与经营；自有房屋租赁；物业管理；停车场服务；餐饮服务。公司由武汉东原益辉房地产开发有限公司（迪马股份）持股 80%，襄阳华侨城文旅发展有限公司（华侨城）持股 20%。截止 2021 年 4 月 30 日，目标公司营业收入为 0，营业利润-434.06 万元，净利润-325.54 万元，资产总计 10.21 亿元，负债总计 10.25 亿元，所有者权益-413.2 万元。

【金地集团】5 月 28 日，金地(集团)股份有限公司成功发行 2021 年度第四期中期票据。本期债券实际发行金额 20 亿元，票面利率 3.72%，发行期限 3 年。

3. 行业新闻

首批 9 只公募 REITs 周一开启询价

5 月 24 日起，首批公募基础设施证券投资基金（REITs）将正式开启询价，距离发行再进一步。此前的 5 月 19 日，首批 9 只产品相继发布了询价公告、招募说明书、托管协议等文件。从上述文件来看，这些产品的询价区间一般在 2 至 5 元，也有的高到 8 至 10 元。这类基金将通过向战略投资者定向配售（战略配售）、向符合条件的网下投资者询价发售（网下发售）及向公众投资者公开发售（公众发售）结合的方式进行发售。

贝壳找房：彭永东任董事长兼 CEO，管理层一年内不出售股份

5 月 24 日，贝壳找房宣布，公司联合创始人、首席执行官及执行董事彭永东接替左晖担任贝壳董事长一职，并任命贝壳首席运营官徐万刚为贝壳执行董事。同时，贝壳宣布左晖为公司 “永远的荣誉董事长” 。

严查资金违规输血楼市 银行千万级罚单八成涉房 房地产金融强监管态势延续

近期，央行、银保监会等部门多次“喊话”，对房地产金融保持监管高压。地方层面，广东、合肥、深圳等多地金融监管部门针对涉房信贷政策持续“打补丁”，进一步围堵资金漏洞。在“房住不炒”基调下，银保监系统对信贷资金违规输血房地产毫不手软。据同花顺 iFind 统计，今年以来，银保监系统披露银行业机构罚单 546 张，罚金 8.37 亿元，近半数罚单为涉房、涉地信贷违规。业内人士预计，在房地产金融受到监管当局高度关注的背景下，加强贷款全流程管控、防止资金违规流向房地产等领域仍是未来监管重点。

南京今年还有两批 79 幅宅地上市

上周四至周六，南京首批集中出让的 51 幅宅地顺利拍出，36 幅宅地达到最高限价，需通过摇号决出买家，占比超过 7 成；另外 15 幅宅地中有 8 幅宅地底价成交、7 幅宅地溢价成交，此次土拍 “揽金” 高达 992.5 亿元。在拿地企业的名单上，万科、新城、银城、招商等一批房企各有斩获。记者了解到，南京年内还将有两批共计 79 幅宅地集中出让，地块明细已全部出炉。

中国 40 个城市将大力发展保障性租赁住房

5 月 12 日、14 日，住房和城乡建设部分别在沈阳、广州召开发展保障性租赁住房工作座谈会。会议指出，40 个城市将大力发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。保障性租赁住房包括公租房和政策性租赁住房。公租房主要面向城镇户籍住房和收入“双困”家庭，实行实物保障和货币补贴并举，是一种政府兜底的保障方式。政策性租赁住房主要面向无房新市民，政府给予土地、财税、金融等政策支持 ，多主体投资、多渠道供给，实行政府指导价，解决各类新市民阶段性住房困难。

多地个人住房贷款涨价、政策收紧

目前工、农、中、建、交五大行的深圳分行均已调整房贷利率，首套房贷款利率上调 15 个基点至 5.1%，二套房贷款利率上调 35 个基点至 5.6%。融 360 大数据研究院对全国 42 个重点城市房贷利率的监测数据显示，4 月 20 日至 5 月 18 日，全国首套房贷款平均利率为 5.33%，环比上涨 2 个基点；二套房贷款平均利率为 5.61%，环比上涨 2 个基点。实施房地产贷款集中度管理制度、加大对信贷资金违规流入房地产市场的打击力度，因城施策，适度上调房贷利率，有助于抑制房地产市场单边上涨趋势，也有助于防范金融风险。

深圳市住建局：新房分批加推不能涨价

5 月 27 日消息，当日，深圳市住建局发布《深圳市住房和建设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》的文件。《通知》内容包括：对新房进行价格指导，预、现售商品住房和商务公寓的批准销售价格原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格；对于分期开发的项目，两次申请价格备案时间间隔未超过一年的，原则上按照前期备案价格进行批复等。

成都发布二手房成交参考价 业内预计后续仍有城市跟进

成都市住建局 28 日发布《成都市住房和城乡建设局关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》，称为提高二手住房市场信息透明度，促进市场理性交易，成都建立二手住房成交参考价格发布机制，同时发布成都市部分住宅小区二手住房成交参考价格，参考价格在 12607 元-39300 元之间。成都成为继深圳之后第二个发布二手房指导价的城市。

苏州：加大房地产市场调控力度，特别要防范学区房炒作

苏州市于 5 月 27 日召开房地产调控和租赁住房建设专题会议。会议要求，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。要始终坚持“房住不炒” 、科学有序做好土地供给、着力加大房地产市场调控力度、大力推进租赁住房建设。

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 30 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价	评级	最新评级日期	2021一致预期净利润（亿元）	2021一致预期净利润增速（%）
		2018A	2019A	2020A	2021E	2022E	2018A	2019A	2020A	2021E	2022E	（元/HKD）		最新评级日期		
000002.SZ	万科A	2.9	3.4	3.6	3.8	4.1	9.3	8.0	7.5	7.1	6.6	27.0	买入	2021/4/12	454.2	9.4
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	8.6	5.8	5.6	5.4	4.9	13.6	买入	2021/4/24	317.9	9.8
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	7.8	8.2	8.8	7.6	4.9	3.7	4.6	3.2	28.6	买入	2021/1/15	369.1	3.6
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	1.8	7.5	5.8	4.4	3.4	3.2	5.6	买入	2021/4/18	63.6	21.9
000961.SZ	中南建设	0.6	1.1	1.9	2.4	2.6	11.9	6.2	3.7	2.9	2.7	6.9	买入	2021/5/8	89.3	26.2
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	6.1	4.9	4.7	4.4	4.0	10.9	买入	2021/4/20	116.5	12.1
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	1.5	2.4	2.9	6.1	5.8	8.0	4.9	4.1	11.7	买入	2021/2/10	146.0	19.1
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	6.8	8.0	9.1	10.5	8.7	7.2	6.1	5.4	48.8	买入	2021/4/3	184.6	21.0
002146.SZ	荣盛发展	1.7	2.1	1.7	3.0	3.6	3.6	3.0	3.7	2.1	1.8	6.3	买入	2021/2/4	96.4	28.5
000656.SZ	金科股份	0.7	1.1	1.3	1.7	2.1	8.3	5.7	4.6	3.6	2.9	6.1	买入	2021/4/8	83.8	19.3
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	1.0	9.1	-	1.4	1.2	5.6	0.6	-	5.5	买入	2019/10/19	144.7	294.9
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.4	0.8	1.1	26.3	78.8	51.9	26.0	19.9	21.3	买入	2021/3/25	6.8	57.0
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.3	0.3	0.4	0.6	5.5	10.8	11.5	7.5	5.8	3.2	买入	2020/4/29	0.0	0.0
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	-0.1	0.8	1.0	12.2	7.1	-43.4	4.7	3.9	3.9	买入	2020/4/1	15.7	506.6
6098.HK	碧桂园服务	0.4	0.6	1.0	1.4	2.2	213.1	125.5	80.4	55.9	36.0	78.8	买入	2021/3/25	39.5	47.0
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	63.2	63.2	52.2	41.4	32.4	12.0	买入	2020/8/23	9.2	29.9
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	60.9	41.0	28.6	23.0	-	37.8	买入	2020/8/20	23.0	31.3
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	65.8	49.2	44.7	25.2	-	8.1	买入	2020/8/21	7.6	31.3

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 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	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