

放开三胎生育政策，五月销售增速放缓

房地产行业周报-20210605

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 1.38%，沪深 300 指数下跌 0.73%，相对收益为-0.65%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(05.28-06.03)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 84280 套，同比增速-2%，环比增速 6.3%；合计成交面积 867.2 万平方米，同比增速-3.7%，环比增速 15.1%。

本周(05.28-06.03)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 18658 套，同比增速-23.4%，环比增速-0.2%；合计成交面积 198 万平方米，同比增速-17.8%，环比增速-10.2%。

本周(05.28-06.03)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18542.8 万平方米，环比增速-1.3%，去化周期 56 周。

本周(05.24-05.30)，供应土地 2219.9 万平方米，同比增速-57.9%；成交土地 1703.1 万平方米，同比增速-55.7%；土地成交金额 990.6 亿元，同比增速-15.4%。

本周(05.28-06.03)，房地产企业合计发行信用债 92.3 亿元，同比增速 38.9%，环比增速 29.5%；房地产类集合信托合计发行 92.1 亿元，同比增速-61.2%，环比增速-25.1%。

投资建议

本周，中央政治局发布一对夫妻可以生育三个子女的生育政策。财政部明确原本由自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入，全部划转给税务部门负责征收。自 7 月起在上海等 7 地开展征管职责划转试点。集中供地方面，苏州首批集中供地的 32 宗地块全部成功出让，总成交价达 434 亿元。长沙首批 36 宗地块成交 33 块，总成交额超 381 亿元，其中 19 宗底价成交。地方层面，深圳自 9 月起停止高层次人才业务申报，新引进人才不再受理发放租房和生活补贴。投资纳税迁户审核方式将由审批制改为积分核准制。南京放宽人才落户政策，将 40 周岁以下大专以上学历人员纳入人才落户的主体政策范畴，本科学历人放宽到 45 周岁。绍兴要求网格化管控市区房价，完善房价地价联动机制，实行区域限购，提高限售年限。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	26.33	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	7.6	7.3	5.9	5.2
600048.SH	保利地产	13.42	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	5.7	5.5	4.3	3.7
000656.SZ	金科股份	5.91	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	5.6	4.5	3.6	3.1
000961.SZ	中南建设	6.79	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	6.1	3.6	2.8	2.5
000671.SZ	阳光城	5.51	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	6.1	4.6	3.1	2.6
601155.SH	新城控股	46.76	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	8.3	6.9	5.8	4.9
002244.SZ	滨江集团	4.45	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	8.6	5.9	5.1	4.1
2007.HK	碧桂园	7.87	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	4.3	4.9	4.2	3.6
0884.HK	旭辉控股集团	5.64	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	7.0	5.7	4.9	4.1
1238.HK	宝龙地产	6.34	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	64.07	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	103.3	66.7	48.5	34.4
001914.SZ	招商积余	20.49	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	50.0	50.0	33.6	25.6
6666.HK	恒大物业	7.63	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	31.8	18.0	11.6
1755.HK	新城悦服务	18.81	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	54.6	34.2	23.6	10.7
1995.HK	永升生活服务	16.74	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	111.6	69.8	46.5	30.4
002968.SZ	新大正	47.40	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	25.1	38.9	30.6	24.4
603506.SH	南都物业	21.41	买入	0.85	1.03	1.32	1.60	25.2	20.8	16.2	13.4

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.....	10
4. 行业基本面.....	16
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	16
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	20
4.3. 重点城市库存情况分析.....	23
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	24
4.5. 房地产行业融资分析.....	27
5. 投资观点.....	29
6. 风险提示.....	29

图表目录

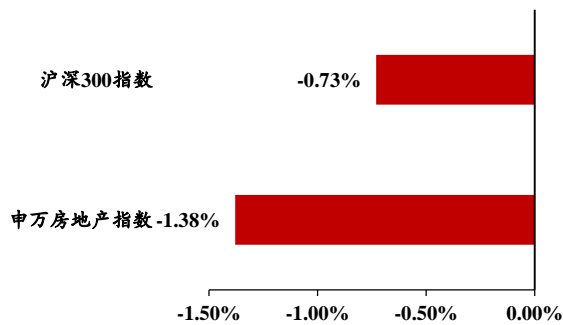
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	16
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	16
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	16
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	16
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	17
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	17
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	17
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	17
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	20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

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	11
表 3 58 城一手房成交套数及成交面积.....	18
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	22
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	24
表 6 近期房企拿地明细.....	26
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	27

1. 一周行情回顾

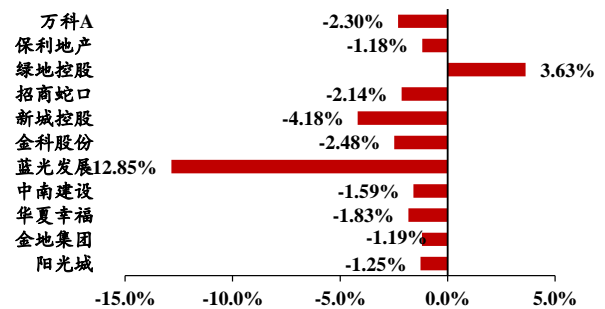
本周，申万房地产指数下跌 1.38%，沪深 300 指数下跌 0.73%，相对收益为-0.65%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：陆家嘴、浦东金桥、ST 银亿、外高桥、中房股份，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为皇庭国际、哈高科、嘉凯城、蓝光发展、中国国贸。

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】中共中央政治局：进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施。（观点地产网）

【中央政策】央行：发布《中华人民共和国反洗钱法（修订草案公开征求意见稿）》，将房企、房产中介机构纳入反洗钱调查特定非金融机构。（观点地产网）

【中央政策】国家发改委：发布《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求，支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。（澎湃新闻网）

【中央政策】财政部：发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》，明确原本由自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入，全部划转给税务部门负责征收。自 2021 年 7 月 1 日起，选择在河北、内蒙古、上海、浙江、安徽、青岛、云南省以省（区、市）为单位开展征管职责划转试点，探索完善征缴流程、职责分工等，为全面推开划转工作积累经验。（澎湃新闻网）

【地方政策】深圳：发布《关于高层次人才业务、新引进人才租房和生活补贴业务相关安排的公告》，指出 2021 年 9 月 1 日起，高层次人才业务停止申报。2021 年 9 月 1 日及之后，新引进人才不再受理发放租房和生活补贴。（观点地产网）

【地方政策】南京：印发《南京市人才落户实施办法（暂行）》的通知，将 40 周岁以下大专以上学历人员纳入人才落户的主体政策范畴，本科学历人放宽到 45 周岁；在原有随迁政策的基础上，对高层次人才的随迁政策进一步予以放宽；并进一步简化程序，便利群众。（观点地产网）

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

【地方政策】成都：印发《关于规范我市二手住房挂牌价格发布行为的通知》，提出房地产销售服务人员要及时将挂牌价格高于对应小区参考价格的存量房源予以下架。(观点地产网)

【地方政策】四川：发布关于调整二手房住房公积金贷款政策的通知，购买二手房申请个人住房公积金贷款时会将二手房参考价作为贷款参考。(搜狐)

【地方政策】佛山：发布《关于调整我市缴存职工提取住房公积金支付房租办法的通知》调整公积金租房提取方式为：租住公共租赁住房提取以及租住商品住房提取，且 2021 年度可提取额度最高为 7128 元。(澎湃新闻网)

【地方政策】北京：印发《关于进一步实现住房公积金服务“跨省通办”的通知》，实现住房公积金单位登记开户、住房公积金单位及个人缴存信息变更、购房提取住房公积金、开具住房公积金个人住房贷款全部还清证明、提前还清住房公积金贷款 5 项服务事项“跨省通办”。(观点地产网)

【地方政策】上海：上海城市更新基金正式成立，基金总规模约 800 亿元，将定向用于投资旧区改造和城市更新项目。(观点地产网)

【地方政策】天津：发布经营用途贷款违规流入房地产领域风险提示，强调经营用途贷款等信贷资金不得违规用于购房、结清房贷、偿还其他渠道垫付的房款。(澎湃新闻网)

【地方政策】深圳：发布《深圳市投资纳税积分入户办法（征求意见稿）》，投资纳税迁户审核方式将由审批制改为积分核准制。(观点地产网)

【地方政策】绍兴：再出调控“绍 4 条”，要求网格化管控市区房价，完善房价地价联动机制，实行区域限购，提高限售年限。(观点地产网)

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	中共中央政治局：进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施。	观点地产网	2021/5/31
中央政策	商务部等 12 部门：宣发关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见，并提出城市一刻钟便民生活圈建设试点方案。	观点地产网	2021/5/31
中央政策	银保监会：截至 4 月末，房地产贷款同比增长 4.5%，创 8 年新低。房地产信托余额和投向房地产的非标资产、理财产品规模也持续下降，其中投向房地产的理财产品的规模同比下降了 36%。	观点地产网	2021/6/1
中央政策	央行：6 月 1 日，央行发布关于《中华人民共和国反洗钱法（修订草案公开征求意见稿）》公开征求意见的通知，将房企、房产中介机构纳入反洗钱调查特定非金融机构。	观点地产网	2021/6/1
中央政策	国家发改委：6 月 2 日，国家发改委发布了《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求，支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建	澎湃新闻网	2021/6/2

	设。		
中央政策	发改委：发布《国家发展改革委关于下达保障性安居工程 2021 年奖励项目中央预算内投资计划的通知》，对符合条件的江西、湖南、贵州、广西、山东、云南、安徽、江苏、黑龙江、新疆等 10 个省份进行奖励。	澎湃新闻	2021/6/3
中央政策	文旅部：印发《“十四五”文化和旅游发展规划》，支持盘活利用存量工业用地，鼓励农村集体经济组织利用闲置宅基地和闲置住宅依法依规发展旅游业。	观点地产网	2021/6/3
中央政策	财政部：发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》，明确原本由自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入，全部划转给税务部门负责征收。自 2021 年 7 月 1 日起，选择在河北、内蒙古、上海、浙江、安徽、青岛、云南省（自治区、直辖市、计划单列市）以省（区、市）为单位开展征管职责划转试点，探索完善征缴流程、职责分工等，为全面推开划转工作积累经验。	澎湃新闻	2021/6/4
地方政策	南京：南京市住房保障和房产局发布《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。该新政将于 5 月 29 日正式实施。	澎湃新闻	2021/5/28
地方政策	深圳：深圳将不断加大人才安居保障力度，加快完善“4+2+2+2”住房供应与保障体系。对于具有全日制本科及以上学历，或者符合深圳产业发展需要的各类紧缺人才，可按规定享受租住和购买人才住房优惠。对于高精尖缺人才，将建立人才住房封闭流转制度，规划建设一批高品质人才住房，以更大优惠力度租售。	澎湃新闻	2021/5/28
地方政策	成都：继深圳后成都发布首批二手房成交参考价，参考成交单价最高为 39300 元，最低为 12607 元。和深圳不同的是，成都每半年会进行一次价格调整，而深圳是每一年调整一次。和目前市场价相比，此次成都发布的二手房成交指导价基本上打了八五折，最低甚至达到六折。	澎湃新闻	2021/5/28
地方政策	深圳：发布《关于高层次人才业务、新引进人才租房和生活补贴业务相关安排的公告》，指出 2021 年 9 月 1 日起，高层次人才业务停止申报。2021 年 9 月 1 日及之后，新引进人才不再受理发放租房和生活补贴。	观点地产网	2021/5/31

地方政策	南京：5月31日，南京市公安局官网公布了关于印发《南京市人才落户实施办法（暂行）》的通知，将40周岁以下大专学历人员纳入人才落户的主体政策范畴，本科学历人放宽到45周岁；在原有随迁政策的基础上，对高层次人才的随迁政策进一步予以放宽；并进一步简化程序，便利群众。	观点地产网	2021/6/1
地方政策	杭州：5月31日，杭州市自然资源和规划局发布《杭州市国土空间总体规划（2021-2035年）》（草案），提出未来15年将打造“一核九星、双网融合、三江绿楔”的特大城市新型空间格局。	观点地产网	2021/6/1
地方政策	成都：6月1日，成都市房地产经纪协会印发《关于规范我市二手住房挂牌价格发布行为的通知》，提出房地产销售服务人员要及时将挂牌价格高于对应小区参考价格的存量房源予以下架。	观点地产网	2021/6/1
地方政策	四川：5月31日，四川省住管中心发布关于调整二手房住房公积金贷款政策的通知，购买二手房申请个人住房公积金贷款时会将二手房参考价作为贷款参考。	搜狐	2021/6/1
地方政策	佛山：佛山市住房公积金管理中心于5月31日发布《关于调整我市缴存职工提取住房公积金支付房租办法的通知》提出调整公积金租房提取方式为：租住公共租赁住房提取以及租住商品住房提取，且2021年度（2021年7月至2022年6月）可提取额度最高为7128元。	澎湃新闻网	2021/6/1
地方政策	苏州：6月1日，苏州市首批集中供地迎来第二天的出让，共有9宗地块入市竞价，其中8宗成交价123.02亿元。	观点地产网	2021/6/1
地方政策	长沙：6月1日，长沙首批集中供地迎来出让，共计36宗地块，总供应面积334.39万平方米，起拍总价388.19亿元。最终，共有9宗地块遭遇熔断，将在摇号资格审查公示结束后三个工作日内进行现场摇号；19宗地块底价成交；3宗地块流拍。成交总价超381亿元。	观点地产网	2021/6/1
地方政策	合肥：6月1日，合肥市土地市场网公布6月3号进行首批集中供地，共有14宗地块将出让。	观点地产网	2021/6/1
地方政策	河北省住建厅：2021年，河北省棚户区改造工程项目目标任务为开工建设11万套棚改安置房，基本建成13.2万套棚改安置房。截至5月25日，已开工5.61万套，开工率达51%；已基本建成6.67万套，基本建成率达到51%。	河北日报	2021/6/2
地方政策	北京：近日，北京住房公积金管理中心印发《关于进一步实现住房公积金服务“跨省通办”的通知》，实现住房公积金单位登记开户、住房公积金单位及个人缴存信	观点地产网	2021/6/2

	息变更、购房提取住房公积金、开具住房公积金个人住房贷款全部还清证明、提前还清住房公积金贷款 5 项服务事项“跨省通办”。		
地方政策	广州：广州市地方金融监管局近期要求小额贷款公司不得开展“过桥贷”“赎楼贷”业务，存量尽快压降、结清，不得直接或变相发放住房按揭贷款。	观点地产网	2021/6/2
地方政策	深圳：6月2日，深圳市地方金融监督管理局发布消息透露，近期，该局对辖内9家主要从事赎楼担保业务的融资担保公司进行集体监管约谈，要求后者全面排查经营用途贷款担保业务，重点自查涉及房地产“贷款担保”或“委托贷款”相关业务。	中国证券网	2021/6/2
地方政策	上海：6月2日，上海城市更新基金正式成立，基金总规模约800亿元，将定向用于投资旧区改造和城市更新项目，促进上海城市功能优化、民生保障、品质提升和风貌保护。	观点地产网	2021/6/2
地方政策	重庆：6月2日上午，重庆市住房租赁居住化改造技术标准发布暨存房产业联盟签约仪式圆满举行。	新华财经	2021/6/2
地方政策	苏州：5月31日-6月2日，苏州2021首批集中供地迎来正式出让，共计32宗地块，其中包括了住宅用地和商住用地23宗、4宗综合用地、4宗商业用地以及3宗安置房地，起拍总价约为405.9亿元。32宗地块全部成功出让，总成交价达434亿元，14宗地块进入一次报价。	观点地产网	2021/6/2
地方政策	汕头：广东汕头将有11宗地块挂牌，集中在6-7月份出让，总出让面积约569亩，起拍总价约32亿元。	观点地产网	2021/6/2
地方政策	宿迁：6月1日，江苏省宿迁市泗阳挂牌4宗涉宅地块，总出让面积15万平方米，总建筑面积13.8万平方米，总起价138243.8万元，将于7月1日出让。	观点地产网	2021/6/2
地方政策	天津：发布经营用途贷款违规流入房地产领域风险提示，强调经营用途贷款等信贷资金不得违规用于购房、结清房贷、偿还其他渠道垫付的房款。	澎湃新闻	2021/6/3
地方政策	深圳：发布《深圳市投资纳税积分入户办法（征求意见稿）》，投资纳税迁户审核方式将由审批制改为积分核准制。	观点地产网	2021/6/3
地方政策	绍兴：再出调控“绍4条”，要求网格化管控市区房价，完善房价地价联动机制，实行区域限购，提高限售年限。	观点地产网	2021/6/3
地方政策	惠州：发布《关于加快推进“交房即发证”工作的实施方案》，其中提到：2021年6月1日起，惠州达到“交	观点地产网	2021/6/3

	房即发证”条件的新建商品房楼栋数，占当月交付使用的新建商品房楼栋总数的比例力争不低于 50%。		
市场行情	中指院：今年 1-5 月全国百城新建住宅价格累计上涨 1.34%，涨幅较去年同期扩大 0.6 个百分点，累计涨幅为近三年同期最高。今年 1-5 月全国百城二手房价格累计上涨 2.05%，涨幅较去年同期扩大 0.64 个百分点。	财联社	2021/6/1
市场行情	中指院：2021 年 1-5 月，销售额破千亿房企 15 家，百亿以上房企 118 家，其中，碧桂园超三千亿，恒大、万科、融创以及保利超两千亿。TOP100 房企销售额均值为 555.0 亿元，增长率均值为 71.4%。	中华网	2021/6/1

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

【中国恒大】公司 5 月份实现销售额 638.6 亿元，同比+6.0%，销售面积 781.7 万㎡，同比+22.8%；1-5 月累计实现销售额 2851.6 亿元，同比+4.5%，累计销售面积 3383.3 万㎡，同比+12.5%。

【万科 A】公司 5 月单月实现销售额 575.6 亿元，同比-6.1%；销售面积 382.7 万平方米，同比-1.1%；1-5 月累计实现销售额 2868.1 亿元，同比+16.1%；销售面积 1795.6 万平方米，同比+14.0%。

【世茂股份】公司 1-5 月累计实现销售额 123 亿元，同比+47%；销售面积 59 万平方米，同比+72%；公司获得宁波某综合用地地块，土地总价款 19.8 亿元，出让面积 6.7 万平方米，权益占比 51%。

【旭辉控股集团】公司 5 月单月实现销售额 269 亿元，同比+33.2%；销售面积 159.2 万平方米，同比+40.3%；1-5 月累计实现销售额 1100.6 亿元，同比+97.8%；销售面积 649.5 万平方米，同比+94.5%。

【中南建设】公司 5 月份实现销售额 201.5 亿元，同比+8.8%，销售面积 148.8 万㎡，同比+5.5%；1-5 月累计实现销售额 886.7 亿元，同比+59.3%，累计销售面积 644.0 万㎡，同比+54.2%。

【融信中国】公司 5 月份实现销售额 139.4 亿元，销售面积 61.4 万㎡；1-5 月累计实现销售额 681.2 亿元，累计销售面积 331.5 万㎡。

【富力地产】公司 5 月份实现销售额 122.1 亿元，同比+8%，销售面积 90.9 万㎡，同比-3%；1-5 月累计实现销售额 524.7 亿元，同比+34%，累计销售面积 395.1 万㎡，同比+20%。

【时代中国控股】公司拟部分赎回于 2022 年到期的 7.625%优先票据，赎回后，2022 年票据的尚未赎回本金额将为 1 亿美元。2) 公司拟发行于二零二四年到期的 4 亿美元 5.55%优先票据。

【雅生活服务】公司将按配售价配售总数 8666 万股新 H 股。配售股份占现有已发行股本约 6.50%及经配发及发行配售股份扩大后的已发行股本约 6.10%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
时代中国控股	公司拟部分赎回于 2022 年到期的 7.625% 优先票据，赎回后，2022 年票据的尚未赎回本金额将为 1 亿美元。2) 公司拟发行于二零二四年到期的 4 亿美元 5.55% 优先票据。	2021/5/31
雅生活服务	公司将按配售价配售总数 8666 万股新 H 股，占现有已发行股本约 6.50% 及经配发及发行配售股份扩大后的已发行股本约 6.10%。	2021/5/31
中南建设	公司及控股子公司对外担保余额 719.25 亿元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的 250.60%。2) 公司全资子公司杭州锦启和厦门德誉作为有限合伙人分别出资 3.2 亿元和 5,960 万元与独立第三方合作设立嘉兴崇昕，进行房地产业务投资。3) 公司全资子公司中南新世界与独立第三方五矿信托分别出资 3,500 万元和 1,500 万元，以 70% 和 30% 的持股比例共同设立上海海漫，进行房地产业务投资。4) 公司全资子公司出资 6.3 亿元与湖州盛禹、陆浦投资合作设立湖州明物格知，进行房地产业务投资。	2021/5/31
华侨城 A	公司董事会秘书关山计划以集中竞价交易方式减持本公司股份不超过 7.7 万股，占公司总股本的 0.0009%。	2021/5/31
格力地产	公司将对第三次和第四次回购的全部股份 1.2 亿股予以注销并相应减少注册资本。注销完成后，公司总股本将由 20.6 亿股变更为 19.4 亿股，注册资本将由人民币 20.6 亿元变更为人民币 19.4 亿元。	2021/5/31
建业地产	本公司董事会获胡先生继续在公开市场上以每股股份平均价约港币 2.16 元增持共计 20 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的约 0.01%。增持后，恩辉投资持有股份占已发行股份总数的约 69.37%。	2021/5/31
滨江集团	公司子公司以人民币 8.9 亿元竞得杭州一国有建设用地使用权，土地面积 28,901 m ² ，出让建筑面积 72,252.5 m ² ，土地用途为商业商务用地；以人民币 16.7 亿元竞得宁波市一国有建设用地使用权，土地面积 42,772 m ² ，土地用途为城镇住宅用地。	2021/5/31
阳光城	公司为子公司长沙市湘坤房地产、广西明通置业、沈阳光烁恒荣房地产、晁基实业投资、锦汇隆光房地产提供担保实际发生金额为 181.06 亿元，占最新归母净资产 58.99%。	2021/5/31
中骏集团控股	公司独立非执行董事丁良辉先生未有确保东岳设有足够的内部控制，且未能妥善履行其监控东岳理财业务的职责，须出席 20 个小时的上市规则合规及董事职责培训并退任董事。	2021/5/31
首程控股	公司董事会宣布，李胤辉博士已辞任非执行董事，乔永远博士已辞任独立非执行董事及其他职务；赵先明博士已获委任为非执行董事及薪酬委员会成员；诸葛文静女士已获委任为独立非执行董事及审核委员会成员。	2021/5/31

滨江集团	公司全资子公司杭州滨升获得嘉兴平湖市某住宅用地地块，土地总价款 4.9 亿元，计容建面 5 万平方米，楼面价 9800 元/平方米。	2021/6/1
建业地产	公司控股股东恩辉投资以 2.09 港元/股增持公司股份 160 万股，占公司发行股份 0.05%，增持后共占比 69.43%。公司分拆中原建业正式挂牌上市。	2021/6/1
美的置业	按照一般授权配发及发行 379.5 万股，每股发行价 1 港元，较上一营业日的每股收市价 18.42 港元折让 94.57%，占原有股份 0.31%。	2021/6/1
花样年控股	公司赎回 1.7 亿美元 2021 年到期年息 7.375% 优先票据，占 2021 年末赎回票据本金总额 34.22%。	2021/6/1
中国恒大	公司 5 月份实现销售额 638.6 亿元，同比+6.0%，销售面积 781.7 万 m ² ，同比+22.8%；1-5 月累计实现销售额 2851.6 亿元，同比+4.5%，累计销售面积 3383.3 万 m ² ，同比+12.5%。	2021/6/2
富力地产	公司 5 月份实现销售额 122.1 亿元，同比+8%，销售面积 90.9 万 m ² ，同比-3%；1-5 月累计实现销售额 524.7 亿元，同比+34%，累计销售面积 395.1 万 m ² ，同比+20%。	2021/6/2
佳兆业	公司 5 月份实现销售额 118.0 亿元，同比+30.4%，销售面积 73.7 万 m ² ，同比+22.1%；1-5 月累计实现销售额 539.8 亿元，同比+99.5%，累计销售面积 327.3 万 m ² ，同比+99.1%。	2021/6/2
金辉控股	公司 5 月份实现销售额 106.6 亿元，同比+38.3%，累计销售面积 53.4 万 m ² ；1-5 月累计实现销售额 447.8 亿元，同比+70.2%，累计销售面积 261.1 万 m ² 。	2021/6/2
招商蛇口	公司拟发行不超过 21.6 亿元公司债券，发行人本期债券评级为 AAA，主体评级为 AAA。债券分为两个品种，品种一为 4 年期，利率预设区间 3.30%-4.30%；品种二为 3 年期，利率预设区间 3.00%-4.00%。6 月 4 日公告最终票面利率。	2021/6/2
雅居乐集团	公司连同附属公司担保人与中银国际、交银国际、中信银行、国泰君安国际、海通国际及东亚银行订立赎买协议，额外发行 5 年期 1.5 亿美元优先票据，利率为 5.5%。	2021/6/2
招商积余	公司已发行 3 亿元 270 日超短期融资券，利率为 3.00%（2021 年 5 月 31 日 SHIBOR 3M+52BP）。	2021/6/2
建业地产	公司控股股东胡先生继续以每股平均价约 2.07 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 414.7 万港元。	2021/6/2
合景泰富集团	公司同意向承租人出租环汇商业广场物业，自 2021 年 6 月 1 日起至 2023 年 1 月 15 日止，实际每月租金约为 5.2 万元。	2021/6/2
华侨城 A	公司子公司以 85.03 亿元竞得苏州市 3 宗地块，总占地面积 22.9 万 m ² ，总计容建面控制在 22.9 到 55.7 万 m ² 之间，土地性质为城镇住宅用地、商服用地、体育用地。 公司拟发放 2020 年年度利润，以 80.4 亿股为基数，向全体股东每	2021/6/2

	10 股派发现金红利 4 元，合计派发现金股利 32.2 亿元（含税）。	
时代中国控股	公司将于 7 月 2 日前后派赴 2020 年度末期股息，每股股息人民币 76.68 分，股东可选择根据以股息计划或发行新股份代替现金或以部分新股份及部分现金的形式来收取末期股息。	2021/6/2
滨江服务	股东大会决议宣派截至至 2020 年 12 月 31 日止年度每股 0.564 港元的末期股息。	2021/6/2
金科股份	联合资信对公司主体及“18 金科 01”债券信用等级评估均为 AAA，评级展望为稳定。	2021/6/2
中奥到家	公司在香港的主要营业地点已更改为香港九龙尖沙咀海港城海洋中心 6 楼 613B。	2021/6/2
中南建设	公司 5 月份实现销售额 201.5 亿元，同比+8.8%，销售面积 148.8 万 m ² ，同比+5.5%；1-5 月累计实现销售额 886.7 亿元，同比+59.3%，累计销售面积 644.0 万 m ² ，同比+54.2%。	2021/6/3
融信中国	公司 5 月份实现销售额 139.4 亿元，销售面积 61.4 万 m ² ；1-5 月累计实现销售额 681.2 亿元，累计销售面积 331.5 万 m ² 。	2021/6/3
中国奥园	公司 5 月份实现销售额 115.1 亿元，同比+12.0%；1-5 月累计实现销售额 525.7 亿元，同比+58.0%。	2021/6/3
花样年控股	公司 5 月份实现销售额 59.8 亿元，销售面积 43.4 万 m ² ；1-5 月累计实现销售额 219.1 亿元，累计销售面积 131.5 万 m ² 。 公司赎回并注销于 2021 年到期的优先票据，利率为 7.375%。	2021/6/3
荣盛发展	公司 5 月份实现销售额 113.9 亿元，同比-0.03%，销售面积 97.0 万 m ² ，同比+4.40%；1-5 月累计实现销售额 461.8 亿元，同比+39.68%，累计销售面积 387.2 万 m ² ，同比+29.97%。 公司以 3278.8 万元取得晋州市 2 宗地块，占地面积共 7803 万 m ² ，土地性质为住宅用地。	2021/6/3
正荣地产	公司拟发行 3.4 亿美元 2024 年 9 月 10 日到期的票据，利率为 7.1%，预售价约为票据本金额的 99.2%。	2021/6/3
招商蛇口	公司将于 6 月 11 日支付 5 年期 18.4 亿元公司债券“18 蛇口 03”一年的利息，利率为 5.25%；支付 3 年期 21.6 亿元公司债券“18 蛇口 04”一年的利息，利率为 4.97%。	2021/6/3
美好置业	截至 5 月末，公司以 3999.5 万元回购了 2285.1 万股股份，占总股份的 0.93%，最低成交价格 1.6 元/股，最高成交价格 2.0 元/股。	2021/6/3
特发服务	截至 5 月末，公司使用闲置募集资金进行了 4500 万元的现金管理赎回，收益 39.6 万元，预期年化收益率 1.5%-3.57%。	2021/6/3
永升生活服务	股东大会决议宣派截至至 2020 年 12 月 31 日止年度每股 0.0838 港元的末期股息。	2021/6/3

阳光城	中国证监会决定对公司子公司阳光智博提交的境外首次公开发行股份的行政许可申请予以受理。	2021/6/3
万科 A	公司 5 月单月实现销售额 575.6 亿元，同比-6.1%；销售面积 382.7 万平方米，同比-1.1%；1-5 月累计实现销售额 2868.1 亿元，同比+16.1%；销售面积 1795.6 万平方米，同比+14.0%。	2021/6/4
旭辉控股集团	公司 5 月单月实现销售额 269 亿元，同比+33.2%；销售面积 159.2 万平方米，同比+40.3%；1-5 月累计实现销售额 1100.6 亿元，同比+97.8%；销售面积 649.5 万平方米，同比+94.5%。	2021/6/4
世茂股份	公司 1-5 月累计实现销售额 123 亿元，同比+47%；销售面积 59 万平方米，同比+72%；公司获得宁波某综合用地地块，土地总价款 19.8 亿元，出让面积 6.7 万平方米，权益占比 51%。	2021/6/4
中南建设	公司 5 月单月实现销售额 201.5 亿元，同比+8.8%；销售面积 148.8 万平方米，同比+5.5%；1-5 月累计实现销售额 886.7 亿元，同比+59.3%；销售面积 644 万平方米，同比+54.2%。	2021/6/4
合生创展集团	公司 1-5 月累计实现销售额 181.5 亿元，同比+147.9%；销售面积 50.1 万平方米，同比-10.2%。	2021/6/4
越秀地产	公司获授最多 12 亿港元 1 年期定期贷款融资。	2021/6/4
易居企业控股	公司额外发行 1 亿美元 2 年期优先票据，利率 7.6%。	2021/6/4
美的置业	公司 1-5 月累计实现销售额 691.3 亿元，同比+89.4%；销售面积 578.2 万平方米，同比+69.5%。	2021/6/4
新力控股	公司赎回 300 万美元 2020 年发行的优先票据，占票据初始发行本金总额 1.2%，目前仍发行在外的本金总额 2.47 亿美元。	2021/6/4
美好置业	公司回购 2285.1 万股股份，回购价 1.6-2.0 元/股，总额 3999.5 万元，占比 0.93%。	2021/6/4
蓝光发展	公司累计回购 2847.7 万股股份，回购价 4.0-5.52 元/股，总额 13498.6 万元，占比 0.94%。公司回复上交所关于公司营收增速放缓以及毛利率下降的原因的工作函。	2021/6/4
金科股份	公司 5 月单月实现销售额 196 亿元，销售面积 195 万平方米；1-5 月累计实现销售额 849 亿元，销售面积 818 万平方米。公司下调“19 金科 03”债券存续期后 1 年的票面利率为 6.00%。	2021/6/4
荣盛发展	公司 5 月单月实现销售额 113.9 亿元，同比-0.03%；销售面积 97 万平方米，同比+4.4%；1-5 月累计实现销售额 461.8 亿元，同比+39.7%；销售面积 387.2 万平方米，同比+30%。公司全资子公司鑫懋获得晋州某住宅用地地块，土地总价款 3278.8 万元，出让面积 7802 平方米。	2021/6/4
建业地产	公司 5 月单月实现销售额 75.7 亿元，同比+29.2%；销售面积 98.2	2021/6/4

	万平方米，同比+48.6%。	
禹洲集团	公司5月单月实现销售额103.7亿元，同比-3.5%；销售面积58.4万平方米，同比-8.6%；1-5月累计实现销售额416.9亿元，同比+35.6%；销售面积231.3万平方米，同比+21.4%。	2021/6/4
金地商置	公司5月单月实现销售额79.2亿元，同比+4.6%；销售面积33.8万平方米，同比+18.6%；1-5月累计实现销售额319.3亿元，同比+81.8%；销售面积142.6万平方米，同比+93.0%。	2021/6/4
德信中国	5月单月实现销售额78.8亿元，同比+31.6%；销售面积42.7万平方米，同比+64.2%；1-5月累计实现销售额337.1亿元，同比+94.5%；销售面积165.4万平方米，同比+86.9%。	2021/6/4

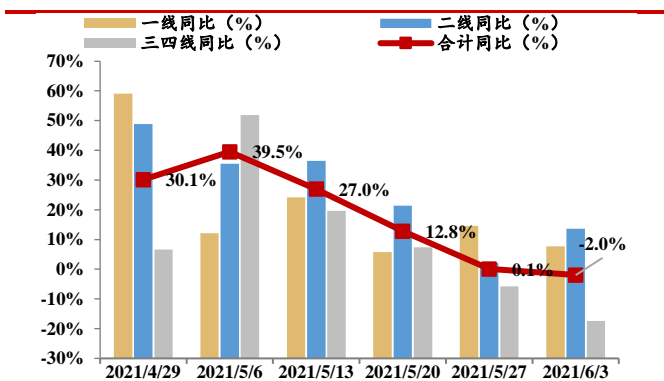
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

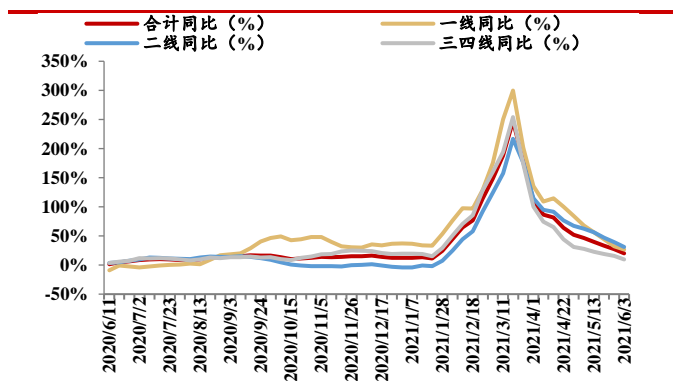
本周(05.28-06.03)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 84280 套，同比增速-2%，环比增速 6.3%；合计成交面积 867.2 万平方米，同比增速-3.7%，环比增速 15.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 7.7%、13.6%和-17.4%，环比增速为 6.6%、14.8%和-1.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 9.6%、11.8%和-22.1%，环比增速为 11.3%、26.2%和 3.8%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



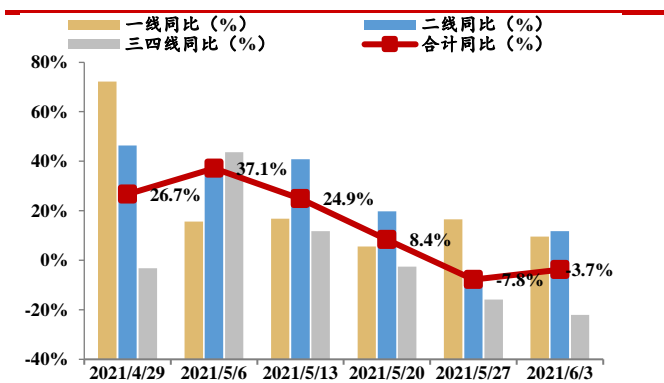
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



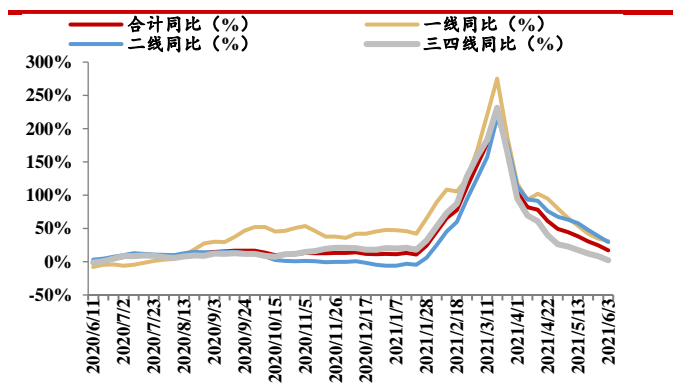
资料来源：Wind，华西证券研究所

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）

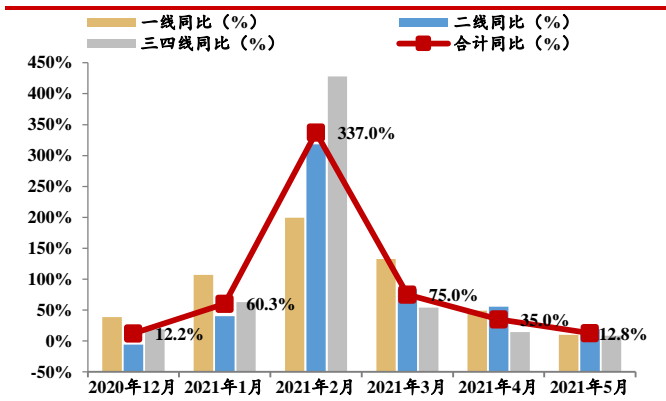


资料来源：Wind，华西证券研究所

5 月份，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 351506 套，同比增速 12.8%，环比增速-1.5%；合计成交面积 3454.2 万平方米，同比增速 7.8%，环比增速-5.2%。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 10.1%、18.7%和 8.6%，环比增速为-16.7%、-6%和 9.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 8.2%、16.1%和-0.4%，环比增速为-18.1%、-9.2%和 4.7%。

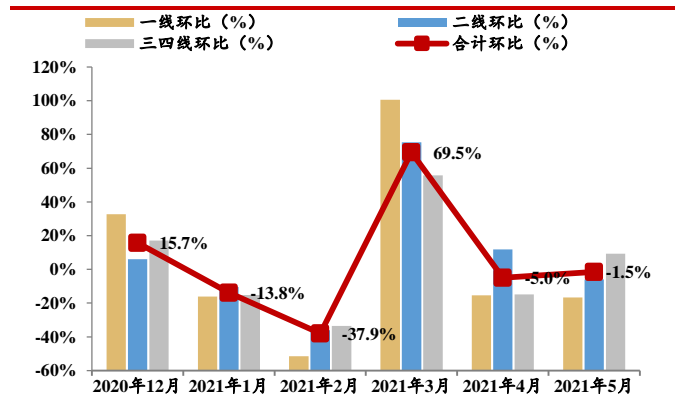
请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



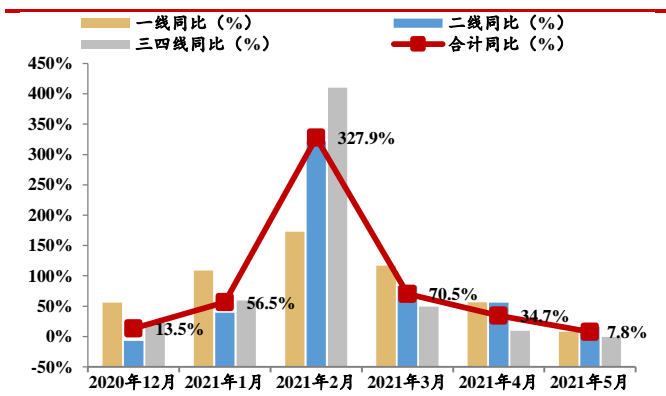
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



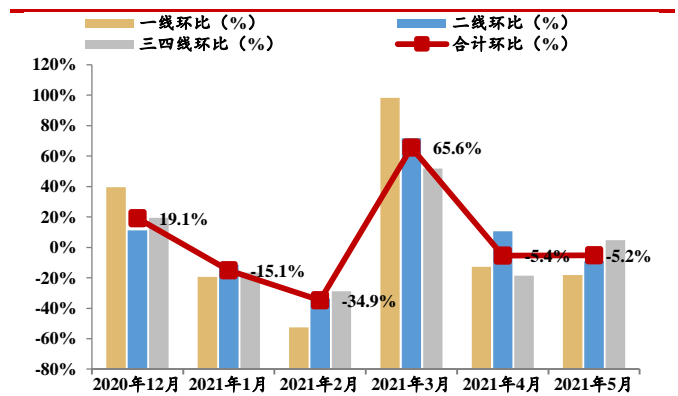
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	84280	-2.0%	6.3%	82529
	成交面积 (万平)	867.2	-3.7%	15.1%	826
一线城市	套数 (套)	12300	7.7%	6.6%	12078
	成交面积 (万平)	112.5	9.6%	11.3%	107
二线城市	套数 (套)	38008	13.6%	14.8%	35208
	成交面积 (万平)	438.1	11.8%	26.2%	396
三四线城市	套数 (套)	33972	-17.4%	-1.9%	35242
	成交面积 (万平)	316.6	-22.1%	3.8%	323
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2737	32.0%	5.5%	2610
	成交面积 (万平)	26.6	55.9%	11.8%	25
上海	套数 (套)	5231	18.9%	19.8%	4757
	成交面积 (万平)	48.6	4.6%	25.0%	41
广州	套数 (套)	3163	-10.8%	-8.5%	3610
	成交面积 (万平)	27.8	0.9%	-4.8%	32
深圳	套数 (套)	1169	-16.4%	4.8%	1102
	成交面积 (万平)	9.6	-18.0%	3.4%	10
杭州	套数 (套)	4140	44.3%	16.1%	3178
	成交面积 (万平)	51.2	66.7%	31.3%	35
南京	套数 (套)	2345	-8.3%	-22.0%	3073
	成交面积 (万平)	31.4	-1.0%	-14.3%	38
武汉	套数 (套)	5988	523.1%	13.2%	5571
	成交面积 (万平)	69.0	521.2%	15.1%	64
成都	套数 (套)	4230	-12.3%	652.7%	3452
	成交面积 (万平)	74.6	-1.7%	746.9%	60
青岛	套数 (套)	3423	-4.8%	-5.5%	3409
	成交面积 (万平)	40.4	-4.8%	-3.9%	40
福州	套数 (套)	1985	118.4%	2.7%	1850
	成交面积 (万平)	16.1	123.3%	4.2%	15
厦门	套数 (套)	2638	248.9%	18.4%	1705
	成交面积 (万平)	19.5	201.9%	17.5%	13
济南	套数 (套)	4336	8.0%	-0.4%	4407
	成交面积 (万平)	43.4	23.8%	2.4%	43
宁波	套数 (套)	823	-56.6%	-11.2%	1500
	成交面积 (万平)	9.5	-58.7%	-14.4%	17
南宁	套数 (套)	2565	-30.9%	-2.0%	2946
	成交面积 (万平)	22.4	-24.6%	11.2%	25

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

苏州	套数 (套)	3496	-32.1%	-3.8%	2543
	成交面积 (万平)	38.6	-48.5%	-5.7%	29
无锡	套数 (套)	2039	-7.1%	50.5%	1575
	成交面积 (万平)	22.0	-7.0%	54.5%	17

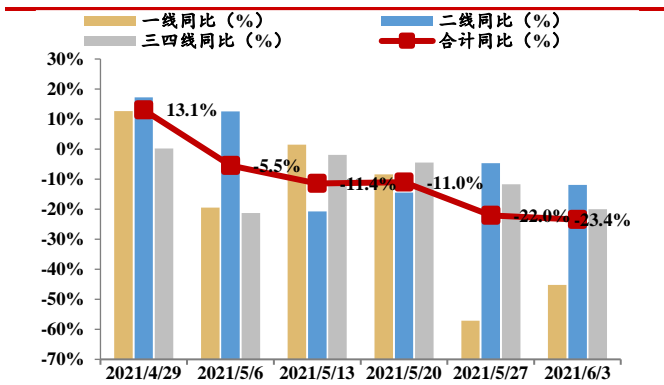
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

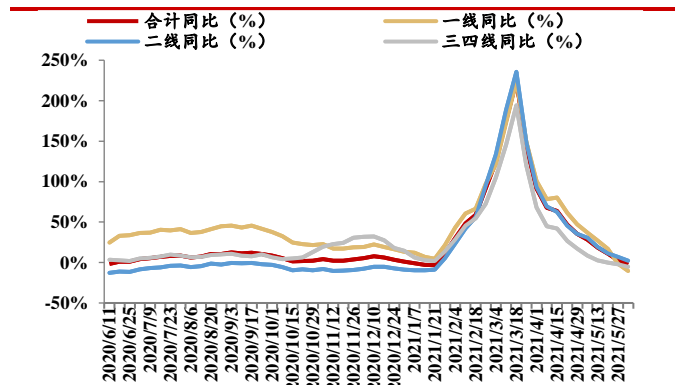
本周(05.28-06.03)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交18658套，同比增速-23.4%，环比增速-0.2%；合计成交面积198万平方米，同比增速-17.8%，环比增速-10.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-45.2%、-11.9%和-20%，环比增速为29.1%、-5.2%和-9.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-16.4%、-11.4%和-33.8%，环比增速为-10.6%、-4%和-23.9%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



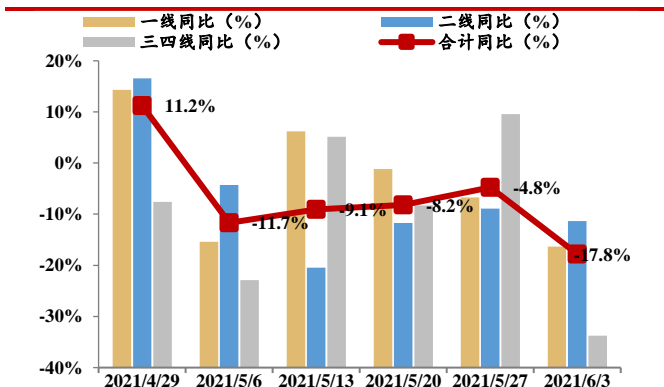
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



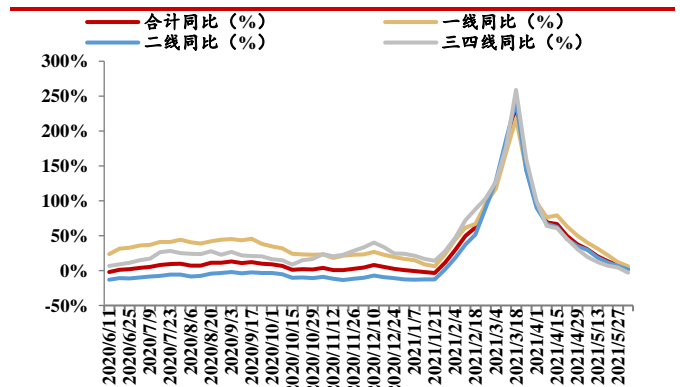
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

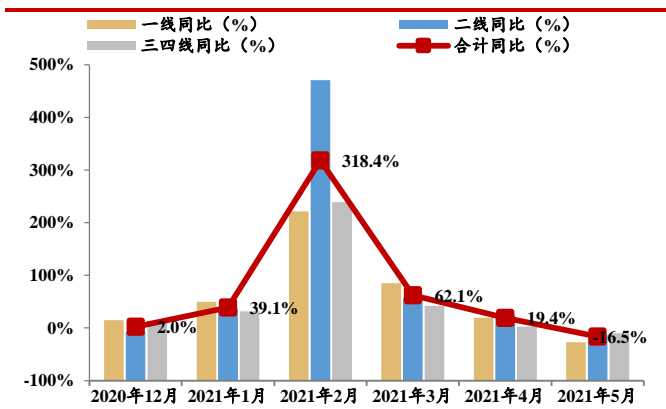
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

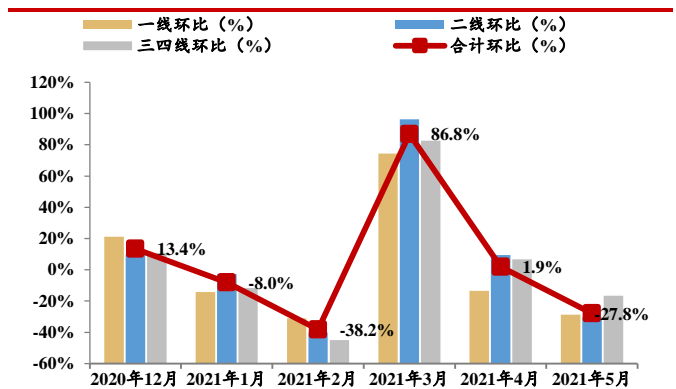
5 月份，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 73298 套，同比增速-16.5%，环比增速-27.8%；合计成交面积 765.1 万平方米，同比增速-9.8%，环比增速-21.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-27.2%、-12.5%和-9.9%，环比增速为-28.7%、-30.4%和-16.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-4.2%、-14.3%和-4.9%，环比增速为-12.2%、-31.3%和-2.3%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



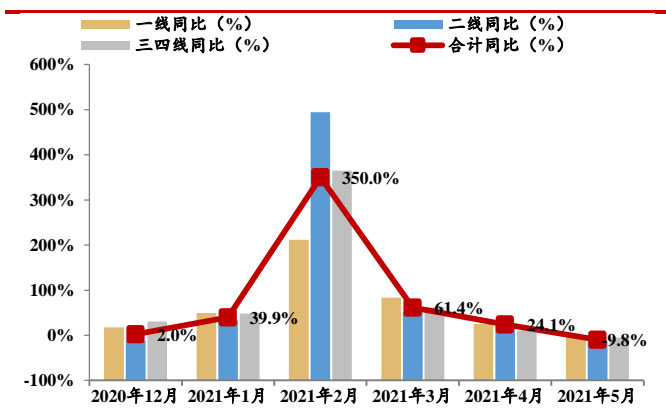
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



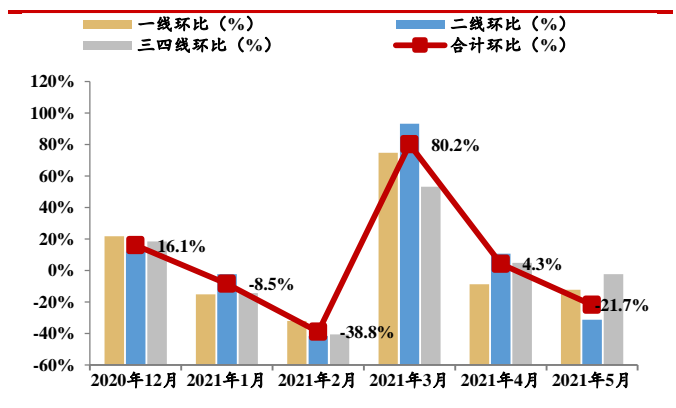
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	18658	-23.4%	-0.2%	20478
	成交面积 (万平)	198.0	-17.8%	-10.2%	205
一线城市	套数 (套)	4098	-45.2%	29.1%	5429
	成交面积 (万平)	52.6	-16.4%	-10.6%	55
二线城市	套数 (套)	11419	-11.9%	-5.2%	11686
	成交面积 (万平)	108.6	-11.4%	-4.0%	113
三四线城市	套数 (套)	3141	-20.0%	-9.5%	3363
	成交面积 (万平)	36.8	-33.8%	-23.9%	38
重点城市					
北京	套数 (套)	3224	-33.1%	42.1%	4400
	成交面积 (万平)	44.7	9.5%	-12.0%	45
深圳	套数 (套)	874	-67.2%	-3.5%	1029
	成交面积 (万平)	7.8	-64.4%	-2.1%	10
杭州	套数 (套)	1577	-3.1%	-6.8%	1688
	成交面积 (万平)	14.9	-1.1%	-9.4%	16
南京	套数 (套)	2716	-9.8%	-7.8%	2372
	成交面积 (万平)	24.1	-7.9%	-7.0%	21
成都	套数 (套)	878	-33.8%	522.7%	782
	成交面积 (万平)	11.1	-30.8%	562.6%	10
青岛	套数 (套)	1687	7.3%	-16.1%	1785
	成交面积 (万平)	15.7	7.5%	-13.8%	16
厦门	套数 (套)	1152	50.8%	-3.1%	1247
	成交面积 (万平)	10.4	61.2%	-15.4%	12
南宁	套数 (套)	364	-74.0%	-24.5%	393
	成交面积 (万平)	3.2	-74.0%	-24.1%	4
苏州	套数 (套)	1425	-10.0%	-27.4%	1913
	成交面积 (万平)	14.0	-6.7%	-27.3%	20
无锡	套数 (套)	1620	-3.4%	-0.3%	1506
	成交面积 (万平)	15.2	-9.7%	0.6%	14
东莞	套数 (套)	323	-58.1%	-4.2%	328
	成交面积 (万平)	4.4	-43.5%	22.2%	4
扬州	套数 (套)	416	3.7%	-7.1%	427
	成交面积 (万平)	4.2	11.2%	-7.6%	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)	1548	-12.1%	-14.8%	1801
	成交面积 (万平)	18.8	-19.0%	-16.4%	19

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	619	5.3%	3.2%	571
	成交面积 (万平)	7.2	-55.9%	-49.2%	8
江门	套数 (套)	235	-11.3%	-13.0%	237
	成交面积 (万平)	2.3	-29.0%	-37.8%	3

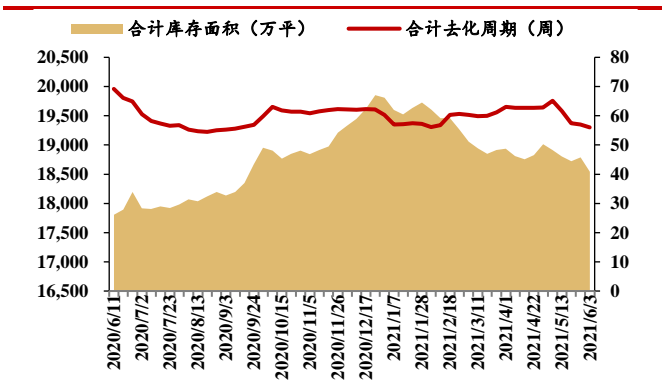
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

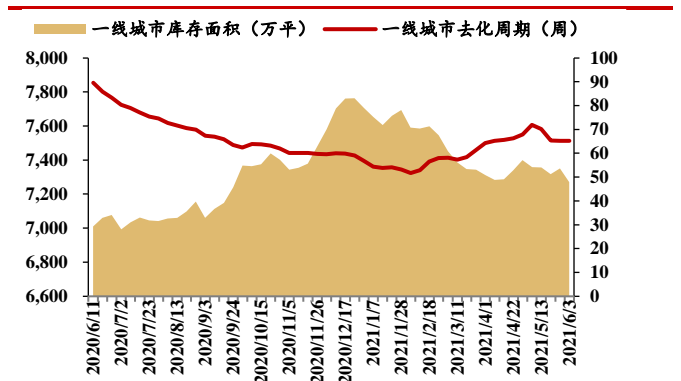
本周 (05.28-06.03), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18542.8 万平方米, 环比增速-1.3%, 去化周期 56 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-1.1%、-1.9%、-0.6%, 去化周期分别为 65.3 周、46.5 周、65.4 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



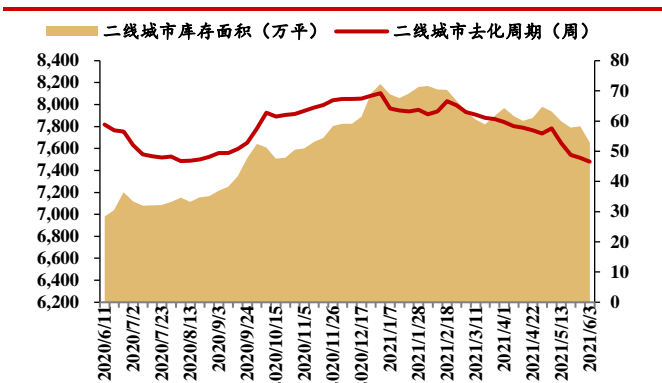
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



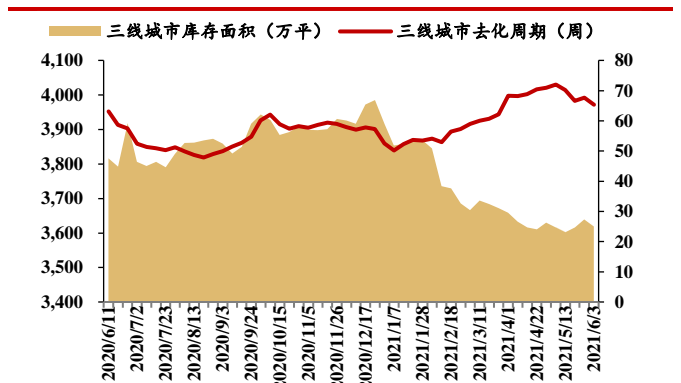
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18543	-1.3%	331.2	56.0	57.0
一线城市	7270	-1.1%	111.4	65.3	65.3
二线城市	7654	-1.9%	164.4	46.5	47.8
三四线城市	3619	-0.6%	55.3	65.4	67.7
重点城市					
北京	2317	-1.6%	26.0	89.1	89.0
上海	2701	-2.1%	41.4	65.3	66.9
广州	1618	0.1%	33.2	48.8	47.9
深圳	634	2.2%	10.8	58.6	55.4
杭州	871	-13.8%	32.7	26.6	31.0
南京	2350	-0.2%	39.5	59.5	59.1
南宁	873	-0.7%	23.5	37.1	37.8
福州	1421	0.3%	14.2	100.2	101.9
厦门	318	-0.5%	9.1	35.1	37.8
宁波	318	1.3%	17.8	17.9	17.2
苏州	1503	-0.2%	27.7	54.2	56.3
江阴	469	0.0%	7.7	61.0	63.3
温州	1089	-1.7%	24.4	44.7	47.2
泉州	685	-1.2%	2.9	237.0	241.6
莆田	441	-0.3%	5.2	85.5	82.4
宝鸡	609	1.4%	9.6	63.3	66.4
东营	326	-0.2%	5.6	57.9	58.8

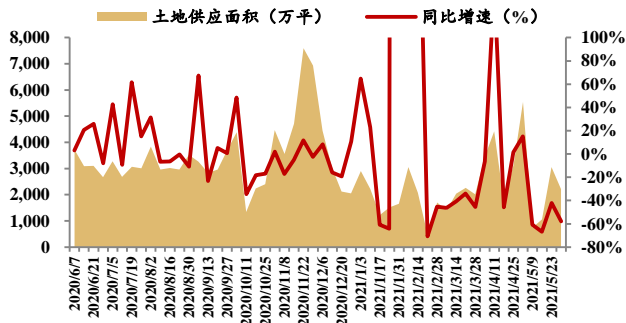
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

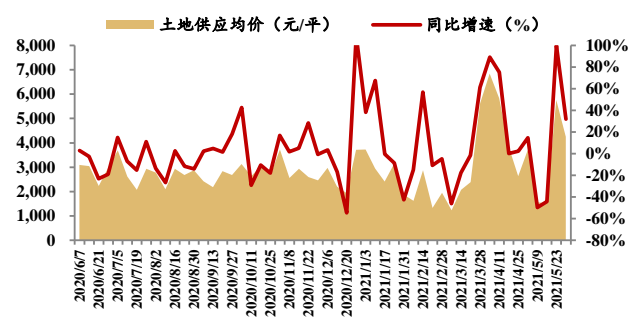
本周（05.24-05.30），土地供给方面，本周供应土地 2219.9 万平方米，同比增速-57.9%；供应均价 4255 元/平方米，同比增速 31.9%。土地成交方面，本周成交土地 1703.1 万平方米，同比增速-55.7%；土地成交金额 990.6 亿元，同比增速-15.4%。本周土地成交楼面价 5816 元/平方米，溢价率 13.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 7.9%、19.4%、0.5%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



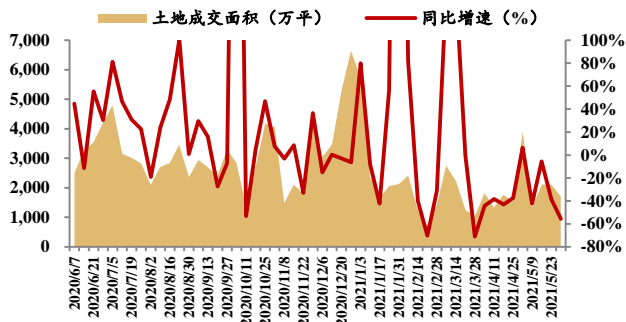
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



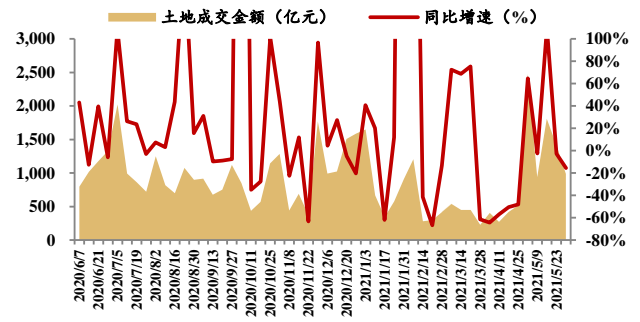
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



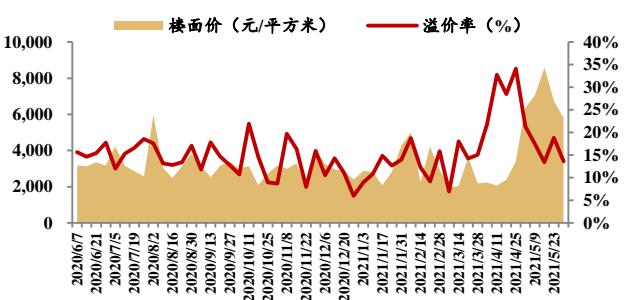
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



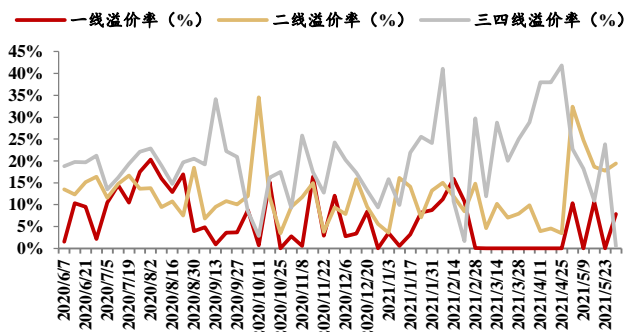
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

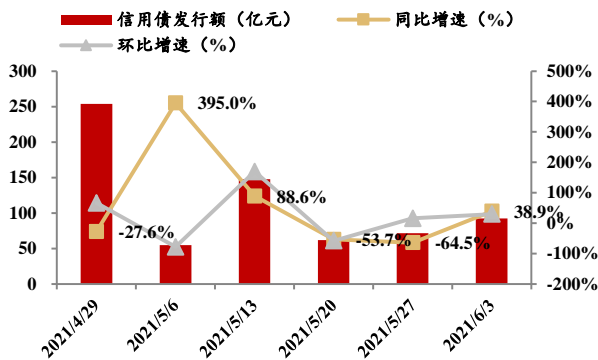
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
万科	杭州市	萧山区	47,976.00	134,332.80	292,521.00	100	2021-05-07
碧桂园	北京市	通州区	124,063.23	240,662.81	411,500.00	100	2021-05-11
广宇集团	绍兴市	新昌县	68,822.20	123,879.96	118,450.00	100	2021-05-11
万科	福州市	仓山区	17,301.00	31,141.80	26,300.00	100	2021-05-12
荣盛发展	晋州市	晋州市	4,971.00	20,381.10	2,088.80	51	2021-05-12
荣盛发展	晋州市	晋州市	2,832.00	11,611.20	1,190.00	51	2021-05-12
万科	金华市	婺城区	86,303.68	155,346.62	116,682.58	70	2021-05-18
万科	金华市	婺城区	47,249.00	85,048.20	111,507.64	100	2021-05-18
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	11,005.60	23,111.76	11,618.00	100	2021-05-24
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
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
万科	青岛市	城阳区	62,000.00	104,000.00	44,736.84	95	2021-05-31
万科	柳州市	柳北区	127,000.00	348,000.00	31,272.73	55	2021-05-31
南国置业	长沙市	岳麓区	55,528.57	98,840.85	71,166.00	100	2021-06-03

资料来源: Wind, 华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

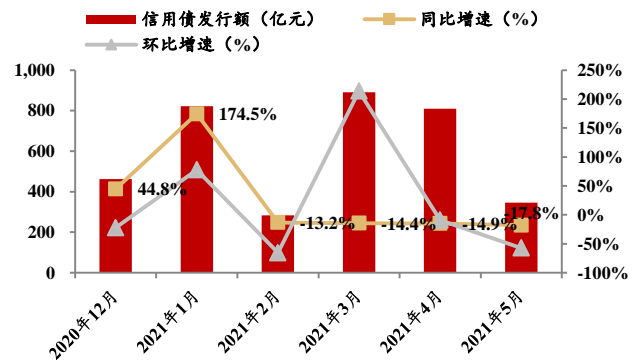
本周（05.28-06.03）房地产企业合计发行信用债 92.3 亿元，同比增速 38.9%，环比增速 29.5%。5 月份，房地产企业合计发行信用债 345.76 亿元，同比增速-17.8%，环比增速-57.3%。

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

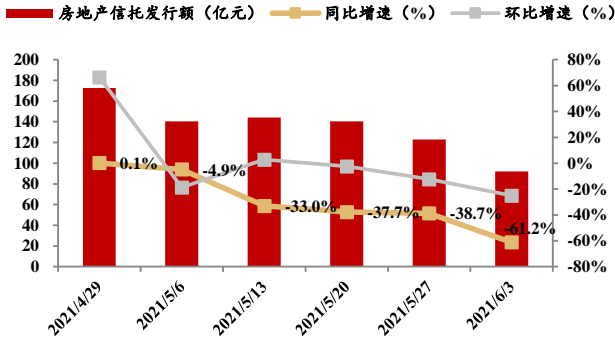
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	1.78	64.60	2.03	572.9%
一般企业债	6	1.78	64.60	2.03	572.9%
公司债	112	33.23	1,377.03	43.29	24.3%
一般公司债	86	25.52	1,151.43	36.20	29.3%
私募债	26	7.72	225.60	7.09	3.9%
中期票据	62	18.40	717.10	22.55	19.7%
一般中期票据	62	18.40	717.10	22.55	19.7%
短期融资券	65	19.29	454.80	14.30	-30.4%
一般短期融资券	4	1.19	29.60	0.93	-63.5%
超短期融资债券	61	18.10	425.20	13.37	-25.7%
定向工具	26	7.72	207.10	6.51	4.3%
资产支持证券	65	19.29	355.10	11.16	-27.8%
交易商协会 ABN	3	0.89	12.02	0.38	-60.1%
证监会主管 ABS	62	18.40	343.09	10.79	-25.7%
项目收益票据	1	0.30	5.00	0.16	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	337	100.00	3,180.73	100.00	2.7%

资料来源：Wind，华西证券研究所

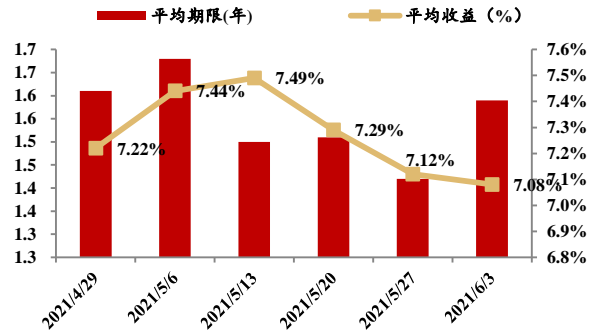
本周（05.28-06.03），房地产类集合信托合计发行 92.1 亿元，同比增速-61.2%，环比增速-25.1%，平均收益 7.08%。5 月份，房地产类集合信托合计发行 587 亿元，同比增速-28.3%，环比增速 10.5%，平均收益为 7.29%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



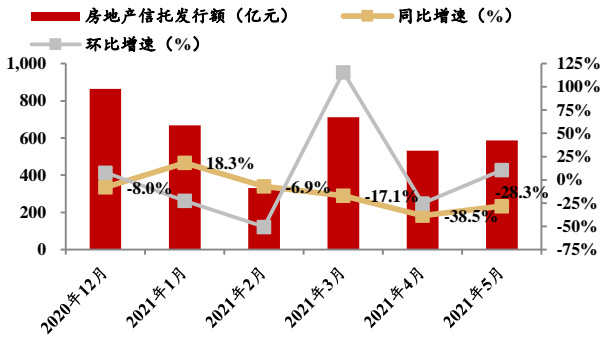
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



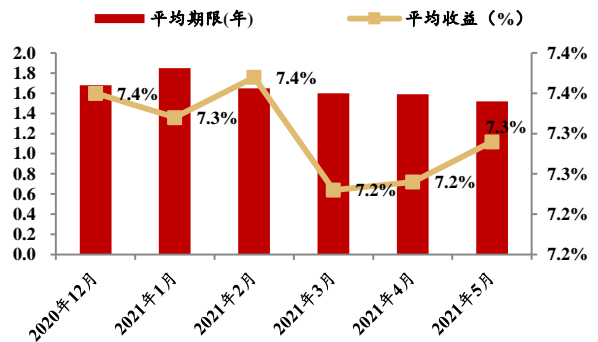
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，中央政治局发布一对夫妻可以生育三个子女的生育政策。财政部明确原本由自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入，全部划转给税务部门负责征收。自7月起在上海等7地开展征管职责划转试点。集中供地方面，苏州首批集中供地的32宗地块全部成功出让，总成交价达434亿元。长沙首批36宗地块成交33块，总成交额超381亿元，其中19宗底价成交。地方层面，深圳自9月起停止高层次人才业务申报，新引进人才不再受理发放租房和生活补贴。投资纳税迁户审核方式将由审批制改为积分核准制。南京放宽人才落户政策，将40周岁以下大专以上学历人员纳入人才落户的主体政策范畴，本科学历人放宽到45周岁。绍兴要求网格化管控市区房价，完善房价地价联动机制，实行区域限购，提高限售年限。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。