

浦东获准制定法规，销售规模同比正增

房地产行业周报-20210612

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 2.97%，沪深 300 指数下跌 1.09%，相对收益为-1.88%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(06.04-06.10)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 83796 套，同比增速 11.2%，环比增速-2.8%；合计成交面积 855 万平方米，同比增速 11.3%，环比增速-3.3%。

本周(06.04-06.10)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 17314 套，同比增速-25.5%，环比增速-7.2%；合计成交面积 190.6 万平方米，同比增速-13.1%，环比增速-3.7%。

本周(06.04-06.10)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18449 万平方米，环比增速-0.5%，去化周期 55.4 周。

本周(05.31-06.06)，供应土地 1555.9 万平方米，同比增速-58.2%；成交土地 1714.8 万平方米，同比增速-31.7%；土地成交金额 385.7 亿元，同比增速-51.7%。

本周(06.04-06.10)，房地产企业合计发行信用债 48.7 亿元，同比增速-57.2%，环比增速-61.6%；房地产类集合信托合计发行 176.1 亿元，同比增速-45.5%，环比增速 102.9%。

投资建议

本周，全国人大常委会拟授权上海市人民代表大会及其常务委员会根据浦东改革创新实践需要，遵循宪法规定以及法律和行政法规基本原则，制定浦东新区法规，在浦东新区实施。集中供地方面，厦门第二批集中供地 11 幅地块全部成交，总成交额达到 343.85 亿元。成都首次集中供地 40 宗地块全部成交，总成交额 354.84 亿元。洛阳 9 宗地块全部竞拍完毕，总成交金额 37.75 亿元。地方层面，广州调整住房公积金实施办法，二手房贷款最长期限由 20 年调整至 30 年，楼龄加贷款年限由不超过 40 年调整至 50 年。深圳 2035 年人口预计 1900 万人，建设用地规模为 1105 平方公里，新增住宅 200 万套以上。东莞规定土地参拍企业实缴出资必须大于 0；参拍企业员工参保人数必须大于 0；参拍企业连续报税 1 年以上，纳税大于 0，即新注册空壳公司将不能参与土地拍卖。南昌严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。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	25.29	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	7.3	7.0	5.7	5.0
600048.SH	保利地产	13.07	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	5.6	5.4	4.2	3.6
000656.SZ	金科股份	5.61	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	5.3	4.3	3.5	2.9
000961.SZ	中南建设	6.25	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	5.6	3.3	2.6	2.3
000671.SZ	阳光城	5.23	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	5.8	4.4	3.0	2.5
601155.SH	新城控股	45.00	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	8.0	6.6	5.6	4.7
002244.SZ	滨江集团	4.33	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	8.3	5.8	4.9	4.0
2007.HK	碧桂园	8.04	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	4.4	5.1	4.3	3.6
0884.HK	旭辉控股集团	5.65	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	7.0	5.7	5.0	4.2
1238.HK	宝龙地产	6.41	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	6.5	4.4	3.4	2.8
6098.HK	碧桂园服务	66.66	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	107.5	69.4	50.5	35.8
001914.SZ	招商积余	20.72	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	50.5	50.5	34.0	25.9
6666.HK	恒大物业	7.46	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	31.1	17.6	11.3
1755.HK	新城悦服务	18.94	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	54.9	34.4	23.8	10.8
1995.HK	永升生活服务	15.80	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	105.4	65.9	43.9	28.7
002968.SZ	新大正	46.80	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	24.8	38.4	30.2	24.1
603506.SH	南都物业	22.08	买入	0.85	1.03	1.32	1.60	26.0	21.4	16.7	13.8

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.....	17
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	17
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	21
4.3. 重点城市库存情况分析.....	24
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	25
4.5. 房地产行业融资分析.....	28
5. 投资观点.....	30
6. 风险提示.....	30

图表目录

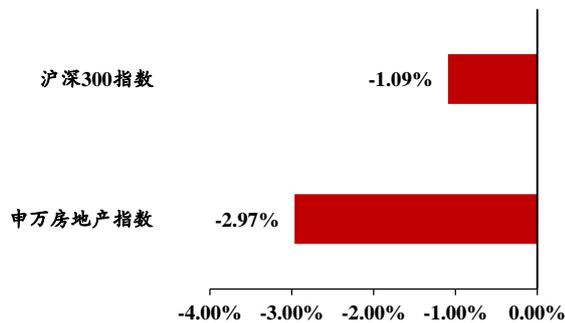
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	17
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	17
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	17
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	17
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	18
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	18
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	18
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	18
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	21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

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.....	19
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	23
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	25
表 6 近期房企拿地明细.....	27
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	28

1. 一周行情回顾

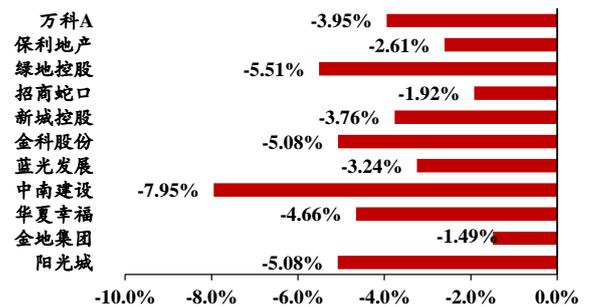
本周，申万房地产指数下跌 2.97%，沪深 300 指数下跌 1.09%，相对收益为-1.88%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：ST 爱旭、数源科技、粤宏远 A、天津松江、ST 新光，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为苏宁环球、京汉股份、荣丰控股、中南建设、张江高科。

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】国务院：印花税法草案当日提请十三届全国人大常委会二审，将一审中的相关规定修改为：根据国民经济和社会发展的需要，国务院对居民住房需求保障、企业改制重组、支持小型微型企业发展等情形可以规定减征或者免征印花税，报全国人民代表大会常务委员会备案。（观点地产网）

【中央政策】全国人大：全国人大常委会拟授权上海市人民代表大会及其常务委员会根据浦东改革创新实践需要，遵循宪法规定以及法律和行政法规基本原则，制定浦东新区法规，在浦东新区实施。（观点地产网）

【中央政策】住建部：推进县城绿色低碳建设，控制县城建设密度和强度，限制民用建筑高度，营造人性化公共环境，推行以街区为单元的统筹建设方式。（观点地产网）

【中央政策】统计局：6月9日，国家统计局公布5月份全国居民消费数据。2021年5月份，全国居民消费价格同比上涨1.3%，环比下降0.2%。（观点地产网）

【地方政策】上海：“十四五”时期旧区改造总体目标：2021年~2022年，计划完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造110余万平方米、受益居民5.6万户；“十四五”期间，将完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造48.4万平方米、受益居民1.7万户。（观点地产网）

【地方政策】长三角：近日，长三角异地购房提取公积金服务在长三角“一网通办”网络平台上线，在上海、南京、合肥、苏州、无锡、嘉兴、衢州、芜湖8个试点城市缴存住房公积金并打算购房人士，符合公积金缴存地提取条件的，不论购房地与缴存地是否为同一城市，均可通过长三角“一网通办”平台在线申请购房提取住房公积金。（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】天津：发布了《天津市新建商品房预售资金监管办法（征求意见稿）》。此次修订的内容包括缩短预售资金监管期限，扩大不纳入资金监管项目范围，非住宅项目纳入监管等。（澎湃新闻网）

【地方政策】南京：《中国（江苏）自由贸易试验区南京片区发展“十四五”规划》发布，提出了未来五年发展的一系列主要目标：到 2025 年，南京自贸片区战略性新兴产业产值年均增长达到 30%以上；集聚各类创新型人才 1 万人以上；年新增市场主体 1 万家等。（观点地产网）

【地方政策】北京：《北京市公安局户籍派出所设立公共户工作规定（试行）》，2021 年 6 月 1 日起执行，六类情况可以落户“公共户”，有效期 1 年。（观点地产网）

【地方政策】广州：发布《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》。二手房贷款最长期限由 20 年调整至 30 年，楼龄加贷款年限由不超过 40 年调整至 50 年。（观点地产网）

【地方政策】南昌：南昌发布了《关于进一步加强住宅用地供应调控工作的通知》，其中提到要严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。（澎湃新闻网）

【地方政策】东莞：发布《关于规范土地招拍挂竞买资格的通告》（试行），规定：东莞土地参拍企业实缴出资必须大于 0；参拍企业员工参保人数必须大于 0；参拍企业连续报税 1 年以上，纳税大于 0。据此，新注册空壳公司将不能参与东莞土地拍卖。（观点地产网）

【地方政策】深圳：公示《深圳市国土空间总体规划（2020-2035）》（草案），2035 年，深圳常住人口规模将达到 1900 万人，建设用地规模为 1105 平方公里。深圳将按照 1900 万常住人口规模配置较高品质住房以及基础教育设施；按照 2300 万实际服务管理人口规模配置行政管理、医疗等公共服务和交通、市政等基础设施。（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	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。	澎湃新闻网	2021/6/4
中央政策	国务院：6 月 7 日，印花税法草案当日提请十三届全国人大常委会二审，将一审中的相关规定修改为：根据国民经济和社会发展的需要，国务院对居民住房需求保障、企业改制重组、支持小型微型企业发展等情形可以规定减征或者免征印花税，报全国人民代表大会常务委员会备案。	观点地产网	2021/6/7

中央政策	全国人大：全国人大常委会拟授权上海市人民代表大会及其常务委员会根据浦东改革创新实践需要，遵循宪法规定以及法律和行政法规基本原则，制定浦东新区法规，在浦东新区实施。	观点地产网	2021/6/7
中央政策	住建部：推进县城绿色低碳建设，控制县城建设密度和强度，限制民用建筑高度，营造人性化公共环境，推行以街区为单元的统筹建设方式。	观点地产网	2021/6/8
中央政策	统计局：6月9日，国家统计局公布5月份全国居民消费数据。2021年5月份，全国居民消费价格同比上涨1.3%，环比下降0.2%。	观点地产网	2021/6/9
中央政策	商务部：商务部等17部门发布关于加强县域商业体系建设促进农村消费的意见。实施县域商业建设行动，建立完善县域统筹、以县城为中心、乡镇为重点、村为基础的农村商业体系，提升县域文旅服务功能。	观点地产网	2021/6/11
地方政策	深圳：起草了《深圳市核准类和积分类人才引进及入户实施办法（征求意见稿）》，对积分类人才引进的指标和分值明细予以明确，按积分高低排序确定引进人选。	观点地产网	2021/6/4
地方政策	上海：“十四五”时期旧区改造总体目标：2021年~2022年，计划完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造110余万平方米、受益居民5.6万户；“十四五”期间，将完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造48.4万平方米、受益居民1.7万户。	观点地产网	2021/6/4
地方政策	湖州：发布《关于进一步加强中心城市商品住房合同管理有关事项的通知》，进一步明确了在湖房地产开发企业及相关单位在新建商品住房交易中有关合同更名、退房、销售等操作的管理规范，公证摇号销售新建住房项目不得更名。	观点地产网	2021/6/4
地方政策	河南：发布《分配下达2021年中央财政城镇保障性安居工程补助资金》，中央财政共下达9.32亿元资金用于河南省公租房保障和城市棚户区改造，下达14.83亿元用于河南省城镇老旧小区改造，合计达24.15亿元。	观点地产网	2021/6/4
地方政策	深圳：发布《龙华区福城街道康旭工业区城市更新单元规划（草案）》、《龙华区大浪街道浪口村改造城市更新单元规划（草案）》。	观点地产网	2021/6/7
地方政策	长三角：近日，长三角异地购房提取公积金服务在长三角“一网通办”网络平台上线，在上海、南京、合肥、苏州、无锡、嘉兴、衢州、芜湖8个试点城市缴存住房公积金并打算购房人士，符合公积金缴存地提取条件的，不论购房地与缴存地是否为同一城市，均可通过长	观点地产网	2021/6/7

	三角“一网通办”平台在线申请购房提取住房公积金。		
地方政策	上海：6月7日，上海市委副书记、市长龚正主持召开市政府常务会议，会议指出要求按照市委部署，持续深化国际金融中心建设，全力打造虹桥国际开放枢纽，不断推进旅游业提质增能。	观点地产网	2021/6/7
地方政策	深圳罗湖：6月4日，深圳市罗湖区住建局发布《深圳市罗湖区关于加快住房租赁市场发展多渠道保障人才住房供应的若干措施（征求意见稿）》，提到创新补贴方式，结合罗湖区实际，以“货币补贴”的方式，支持盘活社会存量用房，保障住房供应。	澎湃新闻	2021/6/7
地方政策	西安：6月7日，陕西省西安市住建局发布通告称，为进一步规范西安市房地产市场秩序，维护购房人合法权益，严厉打击不法企业违法违规销售商品房行为，要求开发企业在取得商品房预售许可前，不得向购房人收取或变相收取定金、预订款、诚意金等费用。	澎湃新闻	2021/6/7
地方政策	成都：6月7日，成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于印发〈关于房地产开发企业参与我市商品房建设用地竞买的主体资格审查办法（试行）〉的通知》，办法明确，同踩“三道红线”的开发企业、发生严重失信情形的开发企业，均将被纳入竞买资格限制名单。	观点地产网	2021/6/7
地方政策	成都：6月7日，四川省成都市住建局、市规划自然资源局联合出台《成都市新建商品住宅技术管理规定》，对成都市新建商品住宅项目的质量、品质、使用功能等方面进行详细明确。	中国证券网	2021/6/7
地方政策	天津：天津市住建委会同相关部门于6月3日发布了《天津市新建商品房预售资金监管办法（征求意见稿）》。此次修订的内容包括缩短预售资金监管期限，扩大不纳入资金监管项目范围，非住宅项目纳入监管等。	澎湃新闻	2021/6/7
地方政策	南京：近日，《中国（江苏）自由贸易试验区南京片区发展“十四五”规划》发布，提出了未来五年发展的一系列主要目标：到2025年，南京自贸片区战略性新兴产业产值年均增长达到30%以上；集聚各类创新型人才1万人以上；年新增市场主体1万家等。	观点地产网	2021/6/7
地方政策	成都集中供地：6月7日，成都首批集中供地中的10宗地块入市竞拍，上、下午各拍5宗，10宗地共揽金87.62亿元。	观点地产网	2021/6/7
地方政策	北京：《北京市公安局户籍派出所设立公共户工作规定（试行）》，2021年6月1日起执行，六类情况可以落户	观点地产网	2021/6/8

	“公共户”，有效期1年。		
地方政策	广州：发布《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》。二手房贷款最长期限由20年调整至30年，楼龄加贷款年限由不超过40年调整至50年。	观点地产网	2021/6/8
地方政策	深圳：深圳发布十四五规划和2035年远景目标纲要，提出加强商品住房建设和交易管理，建立二手房合理价格引导机制。建立商品住房用地储备库，加大商品住房供应。整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。到2025年，建设筹集公共住房40万套。	观点地产网	2021/6/8
地方政策	8城市：长三角异地购房提取公积金服务在长三角“一网通办”平台上线后，实现了上海市、南京市、合肥市、苏州市、无锡市、嘉兴市、衢州市、芜湖市8个试点城市的职工在上述试点城市缴存住房公积金。	观点地产网	2021/6/8
地方政策	广州：6月8日，广州住房公积金管理中心印发关于《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》的通知，自2021年6月9日起实施，有效期为5年。新《实施办法》主要变化为二手房贷款最长期限由20年调整至30年等。	光明网	2021/6/9
地方政策	南昌：南昌发布了《关于进一步加强住宅用地供应调控工作的通知》，其中提到要严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。	澎湃新闻	2021/6/9
地方政策	昆明：根据《住房公积金管理条例》《昆明市住房公积金缴存管理办法》（以下简称《缴存管理办法》）的规定，通告2021年昆明市住房公积金缴存基数、缴存比例执行标准，调整2021年单位职工缴存住房公积金的缴存基数上限执行标准为25,576.00元。	云南发布	2021/6/9
地方政策	成都：6月9日，成都首次集中供地迎来第三天竞拍，推出7宗地块，全部出让，无一流拍，总成交价73亿元。截至今日，成都首次集中供地已出让26宗地，共入账约247亿元。10日、11日还有14宗地等待拍卖。	金融界	2021/6/9
地方政策	长沙：长沙首批集中供地的9宗熔断地块在6月8日-6月9日进入现场摇号阶段，并确定最终得主，成交总价79.99亿元。	观点地产网	2021/6/9
地方政策	洛阳：6月9日，河南省洛阳市出让9宗地块，约468.77亩，起拍总金额约37亿元，总成交金额37.75亿元。	观点地产网	2021/6/9
地方政策	湖州：6月8日，浙江湖州市区挂牌10宗涉宅地块，总出让面积56.38万㎡，总建筑面积102.76万㎡，总起价67.3亿元，预计7月5日出让。	观点地产网	2021/6/9

地方政策	北京：发布《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》，统筹推进城市更新，进一步完善城市功能、改善人居环境、传承历史文化、促进绿色低碳、激发城市活力。	观点地产网	2021/6/10
地方政策	北京：发布关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见，着力完善土地二级市场规则，健全服务和监管体系，提高节约集约用地水平，为推动经济高质量发展提供用地保障。	观点地产网	2021/6/10
地方政策	东莞：发布《关于规范土地招拍挂竞买资格的通告》（试行），规定：东莞土地参拍企业实缴出资必须大于0；参拍企业员工参保人数必须大于0；参拍企业连续报税1年以上，纳税大于0。据此，新注册空壳公司将不能参与东莞土地拍卖。	观点地产网	2021/6/11
地方政策	深圳：公示《深圳市国土空间总体规划（2020-2035）》（草案），2035年，深圳常住人口规模将达到1900万人，建设用地规模为1105平方公里。深圳将按照1900万常住人口规模配置较高品质住房以及基础教育设施；按照2300万实际服务管理人口规模配置行政管理、医疗等公共服务和交通、市政等基础设施。	观点地产网	2021/6/11
市场行情	中房网：近日，中房网梳理了28个主要城市的公积金年报数据，发现北京公积金人均月缴存额最多，佛山、深圳职工最爱提取住房公积金，而上海发放个人住房公积金贷款最积极。从各城市住房公积金缴存人数看，一线城市北上广深人数最多，苏州、成都、杭州排在其后。	消费者报	2021/6/7
市场行情	央行：5月社会融资规模增量为1.92万亿元，比上年同期少1.27万亿元，比2019年同期多2081亿元。5月末社会融资规模存量为297.98万亿元，同比增长11%。	观点地产网	2021/6/10

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

【融创中国】公司5月单月实现销售额708.1亿元，同比+56.73%，销售面积511.9万平方米，同比+60.07%；1-5月累计实现销售额2418.2亿元，同比+71.87%，销售面积1664.0万平方米，同比+62.8%。

【保利地产】公司5月份实现销售额594.1亿元，同比+26.2%，实现销售面积389.2万m²；1-5月累计实现销售额2349.0亿元，同比+50.9%，累计实现销售面积1438.4万m²。

【中国海外发展】公司5月单月实现销售额342.77亿元，同比+28.0%，销售面积176.08万平方米，同比+19.0%；1-5月累计实现销售额1554.14亿元，同比

+35.8%，销售面积 767.57 万平方米，同比+22.4%。5 月以 110.3 亿元收购厦门、天津、济南、南京四幅地块，累计应占楼面面积 107.9 万平方米。

【绿城中国】公司 5 月单月实现销售额 315 亿元，同比+65.79%，销售面积 138 万平方米，同比+45.26%；1-5 月累计实现销售额 1293 亿元，同比+114.07%，销售面积 546 万平方米，同比+91.58%。

【世茂集团】公司 5 月单月实现销售额 290.5 亿元，同比+31.93%，销售面积 163.0 万平方米，同比+29.34%；1-5 月累计实现销售额 1217.95 亿元，同比+52%，销售面积 686.95 万平方米，同比+50%。

【龙湖集团】公司 5 月份实现销售额 295.0 亿元，同比+33.4%，实现销售面积 174.4 万㎡，同比+35.2%；1-5 月累计实现销售额 1118.3 亿元，同比+35.8%，累计实现销售面积 653.8 万㎡，同比+34.8%。

【华润置地】公司 5 月实现销售金额 250.9 亿元，同比+18.2%；销售面积 141.4 万平方米，同比+11.2%。1-5 月实现累计销售金额 1260.9 亿元，同比+59.5%；累计销售面积 721.6 万平方米，同比+58.9%。公司 5 月新增 6 幅地块，计容建面 211.0 万平方米，权益地价 238 亿元。

【招商蛇口】公司 5 月份实现销售额 309.7 亿元，同比+38.0%，实现销售面积 133.6 万㎡，同比+31.7%；1-5 月累计实现销售额 1326.5 亿元，同比+69.75%，累计实现销售面积 579.6 万㎡，同比+72.60%。已发行 21.6 亿元 3 年期公司债券，品种一 10.0 亿元，利率为 3.66%，品种二 11.6 亿元，利率为 3.37%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
融创中国	公司 5 月单月实现销售额 708.1 亿元，同比+56.73%，销售面积 511.9 万平方米，同比+60.07%；1-5 月累计实现销售额 2418.2 亿元，同比+71.87%，销售面积 1664.0 万平方米，同比+62.8%。	2021/6/7
中国海外发展	公司 5 月单月实现销售额 342.77 亿元，同比+28.0%，销售面积 176.08 万平方米，同比+19.0%；1-5 月累计实现销售额 1554.14 亿元，同比+35.8%，销售面积 767.57 万平方米，同比+22.4%。 5 月以 110.3 亿元收购厦门、天津、济南、南京四幅地块，累计应占楼面面积 107.9 万平方米。	2021/6/7
绿城中国	公司 5 月单月实现销售额 315 亿元，同比+65.79%，销售面积 138 万平方米，同比+45.26%；1-5 月累计实现销售额 1293 亿元，同比+114.07%，销售面积 546 万平方米，同比+91.58%。	2021/6/7
世茂集团	公司 5 月单月实现销售额 290.5 亿元，同比+31.93%，销售面积 163.0 万平方米，同比+29.34%；1-5 月累计实现销售额 1217.95 亿元，同比+52%，销售面积 686.95 万平方米，同比+50%。	2021/6/7
新城控股	公司 5 月单月实现销售额 242.21 亿元，同比+8.07%，销售面积 218.68 万平方米，同比+7.23%；1-5 月累计实现销售额 946.39 亿元，同比+32.44%，销售面积 903.8 万平方米，同比+38.16%。	2021/6/7
中国金茂	公司 5 月单月实现销售额 233.2 亿元，同比+15.85%，销售面积 119.35 万平方米，同比-0.81%；1-5 月累计实现销售额 1101.5 亿	2021/6/7

	元，同比+68.85%，销售面积 660.89 万平方米，同比+74.36%。	
中梁控股	公司 5 月单月实现销售额 137 亿元，同比-9.27%，销售面积 113.2 万平方米，同比-21.93%；1-5 月累计实现销售额 758 亿元，同比+76.28%，销售面积 608.4 万平方米，同比+56.93%。	2021/6/7
时代中国控股	公司 5 月单月实现销售额 89.99 亿元，同比+19.67%，销售面积 46.8 万平方米，同比-9.65%；1-5 月累计实现销售额 372.84 亿元，同比+51.52%，销售面积 192.5 万平方米，同比+8.70%。 发行 4 亿美元 2024 年到期的优先票据，利率 5.55%。	2021/6/7
越秀地产	公司 5 月单月实现销售额 80.91 亿元，同比-28%，销售面积 30.14 万平方米，同比-29%；1-5 月累计实现销售额 408.43 亿元，同比+58%，销售面积 148.00 万平方米，同比+47%。	2021/6/7
雅居乐集团	公司 5 月单月实现销售额 100.7 亿元，同比-27.24%，销售面积 72.9 万平方米，同比-26.81%；1-5 月累计实现销售额 609.1 亿元，同比+51.48%，销售面积 392.9 万平方米，同比+43.24%。	2021/6/7
金科股份	下调“19 金科 03”公司债券利率至 6.00%。	2021/6/7
祥生控股集团	拟发行 2 亿美元于 2022 年到期的优先票据，利率 10.5 厘。	2021/6/7
花样年控股	6 月 4 日 Fantasy Pearl 购买本金额为 300 万美元的 2 亿美元于 2023 年到期的 9.875% 优先票据，占 2023 年票据初始发行时本金总额的 1.5%。 回购本金总额分别为约 400 万美元及 200 万美元的部分尚未偿还 2023 年 7 月及 10 月票据。	2021/6/7
中骏集团控股	发布分拆中骏商管的股份配额方案，每持有 33 股股份的完整倍数可认购一股预留股份。中骏商管已就建议分拆及全球发售向联交所提交聆讯后资料集。	2021/6/7
招商积余	中国航空技术深圳有限公司计划通过集中竞价或大宗交易方式减持不超过 5301.7 万股公司股份。	2021/6/7
华润万象生活	公司 62.267 亿元结构性存款已悉数赎回。	2021/6/7
金融街	长城人寿自 2020 年 5 月 22 日起 12 个月内累计增持公司股份 1651.7 万股，截止目前，合计持有金融街控股股份 1.68 亿股，占公司已发行总股份的 5.63%；长城人寿及其一致行动人合计持有公司股份 10.99 亿股，占 36.77%。	2021/6/7
建业地产	胡葆森透过恩辉投资于 6 月 4 日以每股股份平均价约港币 2.04 元增持共计 240 万股股份。增持后恩辉投资持有 20.64 亿股股份，占发行股份总数的约 69.58%。	2021/6/7
世茂股份	选举许荣茂先生担任公司第九届董事会董事长，许薇薇女士担任公司第九届董事会副董事长。聘任吴凌华先生为公司总裁，张杰先生	2021/6/7

	为公司副总裁兼首席财务官，俞峰先生为公司董事会秘书。	
蓝光发展	公司董事长杨铿先生辞去第八届董事会董事长职务，改选杨武正先生为公司第八届董事会董事长，陈磊先生为公司第八届董事会副董事长。	2021/6/7
美的置业	宣派截至 2020 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股普通股 1.60 港元。重选姚崑先生为执行董事，赵军先生为非执行董事，陆琦先生为独立非执行董事，王全辉先生为新执行董事。	2021/6/7
新力控股集团	截至 2020 年 12 月 31 日止年度宣派末期股息每股普通股人民币 14 分。	2021/6/7
合景悠活	派付截至 2020 年末年度末期股息每股人民币 6 分，每股 0.073 港元。	2021/6/7
蓝光嘉宝	张樟因个人职业规划辞任监事会职工代表监事，黄丹接任。	2021/6/7
保利地产	公司 5 月份实现销售额 594.1 亿元，同比+26.2%，实现销售面积 389.2 万 m ² ；1-5 月累计实现销售额 2349.0 亿元，同比+50.9%，累计实现销售面积 1438.4 万 m ² 。	2021/6/8
招商蛇口	公司已发行 21.6 亿元 3 年期公司债券，品种一 10.0 亿元，利率为 3.66%，品种二 11.6 亿元，利率为 3.37%。发行人的关联方招银理财有限责任公司参与本期债券认购，最终获配本期债券品种一 3.0 亿元，获配本期债券品种二 2.1 亿元。	2021/6/8
时代中国控股	公司发行 4.0 亿美元 3 年期优先票据，利率为 5.55%。	2021/6/8
宝龙地产	公司已发行 10 亿元 3 年期中期票据，利率为 5.80%。	2021/6/8
金科股份	公司决定下调“19 金科 03”债券的票面利率，即债券存续期后 1 年的票面利率为 6.00%。投资者可于 6 月 9 日至 6 月 16 日登记回售债券，回售部分债券享有 2020 年 7 月 8 日至 2021 年 7 月 7 日期间利息，利率为 6.50%。	2021/6/8
新力控股集团	公司计划赎回并注销 100 万美元 2021 年到期的 2.5 亿美元 9.5 厘优先票据，占本金总额的 0.4%；赎回并注销 200 万美元 2022 年到期的 2.1 亿美元 10.5 厘优先票据，占本金总额的 0.95%。	2021/6/8
南都物业	公司分派 2020 年年度权益，以公司总股本 1.3 亿股为基数，每股派发现金红利 0.3085 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 0.4 股，共计派发现金红利 4137.8 万元，转增 5365.1 万股，本次分配后总股本为 1.9 亿股。	2021/6/8
华发股份	公司拟向华金担保、华金普惠申请不超过 50 亿元保函额度，期限不超过 3 年，综合费率不超过 1.8%/年。 公司子公司拟向香港华发申请借款续期，续期金额合计为 5 亿元、5 亿美元。	2021/6/8

	公司子公司拟通过转让购房尾款应收款债权的方式进行不超过 2.87 亿元的融资，期限不超过 2 年，成本不超过 7%/年。	
建业地产	公司控股股东胡先生继续以每股平均价约 2.01 港元增持 130 万股股份，约占已发行总数的 0.04%，增持金额约为 261.4 万港元。	2021/6/8
瑞安房地产	就进行太平桥项目而言，公司子公司乐基与合营伙伴订立增资协议将合营公司的注册资本从 3577.3 万美元增加至 4.75 亿美元，完成后，乐基与合营伙伴各自拥有合营公司的 50%。	2021/6/8
中交地产	李永前先生辞去公司总裁职务，公司聘任汪剑平先生为公司总裁，聘任孙卫东先生为公司执行总裁。	2021/6/8
正荣地产	公司 5 月实现销售金额 145.0 亿元，同比+16.1%；销售面积 90.2 万平方米，同比+8.5%。1-5 月实现累计销售金额 692.1 亿元，同比+69.3%；累计销售面积 418.8 万平方米，同比+56.4%。	2021/6/9
中骏集团控股	公司 5 月实现销售金额 104.6 亿元，同比+15%；销售面积 70.8 万平方米，同比+29%。1-5 月实现累计销售金额 466.1 亿元，同比+66%；累计销售面积 286.8 万平方米，同比+29%。	2021/6/9
远洋集团	公司 5 月实现销售金额 102.9 亿元，同比+25.3%；销售面积 57.4 万平方米，同比+26.4%。1-5 月实现累计销售金额 408.3 亿元，同比+28.6%；累计销售面积 224.4 万平方米，同比+34.9%。	2021/6/9
佳兆业集团	公司建议额外发行 7 亿美元 2 年期优先票据，利率 9.75%。	2021/6/9
首开股份	公司 1-5 月实现累计销售金额 513.12 亿元，同比增长 57.81%；累计销售面积 157.14 万平方米，同比增长 41.79%。	2021/6/9
宝龙地产	公司 5 月实现销售金额 93.8 亿元，同比+27.6%；销售面积 57.6 万平方米，同比+19%。1-5 月实现累计销售金额 425.0 亿元，同比+100.4%；累计销售面积 271.5 万平方米，同比+97.1%。	2021/6/9
保利置业集团	公司 1-5 月实现累计销售金额 210 亿元，同比+52.2%；累计销售面积 110.2 万平方米，同比+67.0%。	2021/6/9
龙湖集团	公司主要股东以 45 港元/股增持公司股份 200 万股。增持后持股占公司股份 42.7%。	2021/6/9
招商蛇口	公司 5 月份实现销售额 309.7 亿元，同比+38.0%，实现销售面积 133.6 万 m ² ，同比+31.7%；1-5 月累计实现销售额 1326.5 亿元，同比+69.75%，累计实现销售面积 579.6 万 m ² ，同比+72.60%。 公司股东招为投资计划以集中竞价交易方式减持公司股份，减持数量不超过 5270.8 万股，占比不超过公司总股本的 0.7%。	2021/6/10
龙湖集团	公司 5 月份实现销售额 295.0 亿元，同比+33.4%，实现销售面积 174.4 万 m ² ，同比+35.2%；1-5 月累计实现销售额 1118.3 亿元，同比+35.8%，累计实现销售面积 653.8 万 m ² ，同比+34.8%。	2021/6/10

弘阳地产	公司 5 月份实现销售额 129.2 亿元，实现销售面积 72.0 万 m ² ；1-5 月累计实现销售额 396.1 亿元，累计实现销售面积 235.3 万 m ² 。	2021/6/10
龙光集团	公司 5 月份实现权益销售额 116.0 亿元，实现权益销售面积 85.8 万 m ² ；1-5 月累计实现权益销售额 636 亿元，同比+70.7%，累计实现销售面积 329.1 万 m ² 。	2021/6/10
佳兆业集团	公司额外发行 2.8 亿美元、利率为 9.75% 的优先票据，计息期为 2021 年 3 月 28 日到 2023 年 9 月 28 日，与 2023 年到期的 7.0 亿美元、利率为 9.75% 的优先票据合并为一系列。	2021/6/10
祥生控股集团	公司已发行 2.0 亿美元 1 年期的优先票据，利率为 10.5 厘。	2021/6/10
保利地产	公司将使用不超过 4.9 亿元的闲置募集资金临时补充流动资金，使用期限自公司董事会审议通过之日起不超过 12 个月。	2021/6/10
新大正	公司高级管理人员以及特定股东计划以集中竞价交易方式减持公司股份，减持数量不超过 70.8 万股，占比不超过公司总股本的 0.7%。	2021/6/10
华润置地	公司股东大会决议宣派截至 2020 年末末期股息，每股派发 1.312 港元。	2021/6/10
佳源国际控股	公司股东大会决议宣派截至 2020 年末末期股息，每股派发 15.5 港仙，以配发代息股份或现金方式支付。	2021/6/10
华润置地	公司 5 月实现销售金额 250.9 亿元，同比+18.2%；销售面积 141.4 万平方米，同比+11.2%。1-5 月实现累计销售金额 1260.9 亿元，同比+59.5%；累计销售面积 721.6 万平方米，同比+58.9%。公司 5 月新增 6 幅地块，计容建面 211.0 万平方米，权益地价 238 亿元。	2021/6/11
华侨城 A	公司 5 月实现销售金额 101.5 亿元，同比+16.1%；销售面积 52.6 万平方米，同比+8.5%。1-5 月实现累计销售金额 363.7 亿元，同比+67%；累计销售面积 185.3 万平方米，同比+87%。公司 5 月新增 5 幅地块，计容建面 90.2 万平方米，土地总价款 133.2 亿元。	2021/6/11
阳光城	公司 1-5 月实现累计销售金额 813.0 亿元，同比+28.8%；累计销售面积 513.0 万平方米，同比+22.2%。公司 5 月新增 4 幅地块，计容建面 47.1 万平方米，土地总价款 40.1 亿元。	2021/6/11
祥生控股集团	公司 1-5 月实现累计销售金额 397.5 亿元，累计销售面积 310.5 万平方米。	2021/6/11
佳源国际控股	公司 5 月实现销售金额 31.2 亿元，同比持平；销售面积 28.8 万平方米，同比-22%。1-5 月实现累计销售金额 126.8 亿元，同比+63%；累计销售面积 115.9 万平方米，同比+42%。	2021/6/11
旭辉控股集团	公司以 2.57 亿美元赎回 2.4 亿美元利率 7.625% 2023 年到期优先票据。	2021/6/11
中国奥园	公司回购 200 万美元 2027 年票据及 100 万美元 2026 年票据合计 300	2021/6/11

	万美元尚未偿还的票据。	
弘阳地产	公司间接全资子公司广州弘裕与广州招商、武汉大本营订立合作开发协议，武汉大本营收购项目公司 33%的股权，完成收购后，广州招商、广州弘裕、武汉大本营各持股 33%、34%、33%。	2021/6/11

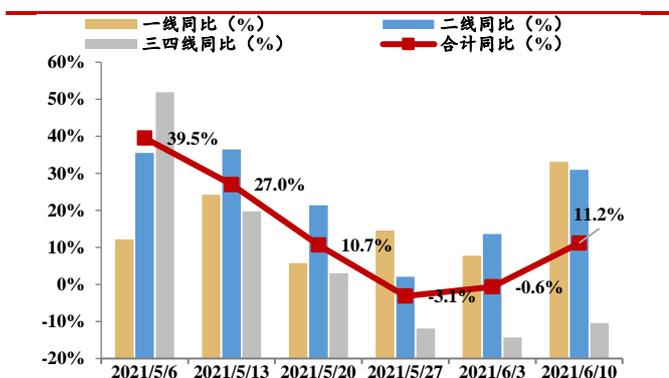
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

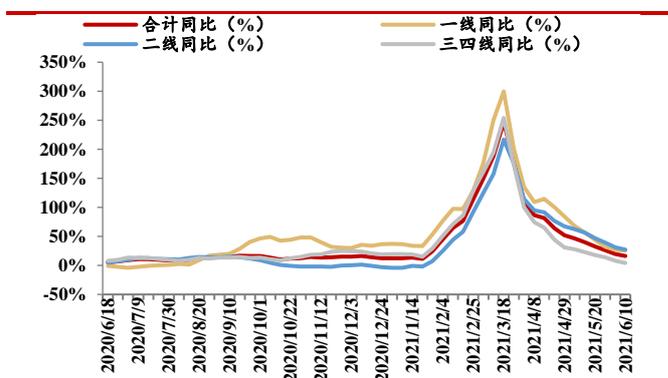
本周(06.04-06.10)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 83796 套，同比增速 11.2%，环比增速-2.8%；合计成交面积 855 万平方米，同比增速 11.3%，环比增速-3.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 33.1%、30.9%和-10.4%，环比增速为 5.8%、0.2%和-8.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 40.8%、32.2%和-15.1%，环比增速为 11.3%、-2.5%和-9.3%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



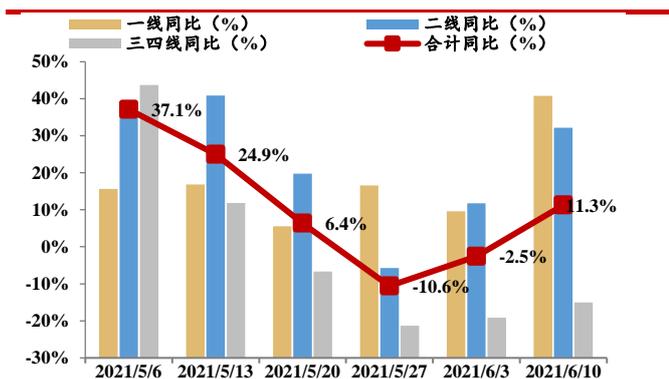
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



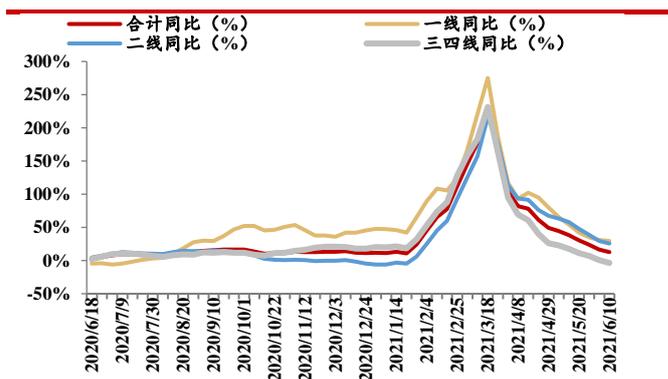
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

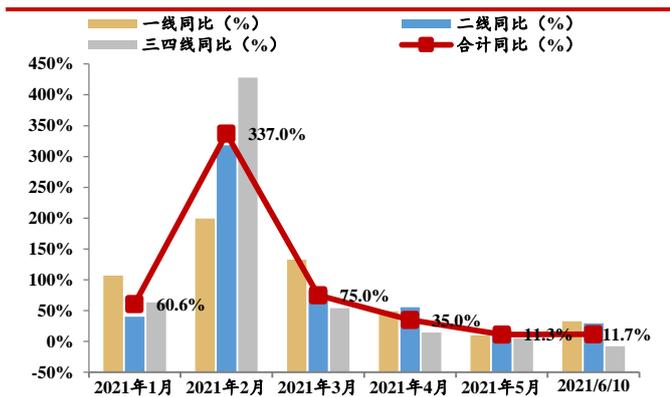
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

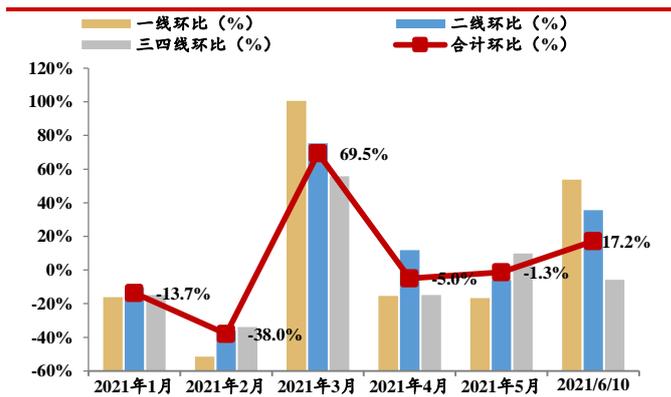
本月至今(06.01-06.10)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 121892 套，同比增速 11.7%，环比增速 17.2%；合计成交面积 1255.5 万平方米，同比增速 11.8%，环比增速 22%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 32.7%、29.1%和-8%，环比增速为 53.8%、35.5%和-5.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 38.4%、31.8%和-13.1%，环比增速为 71.2%、38.3%和-4.4%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



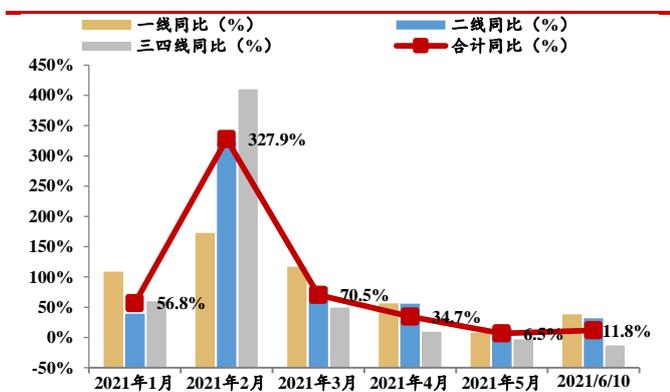
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



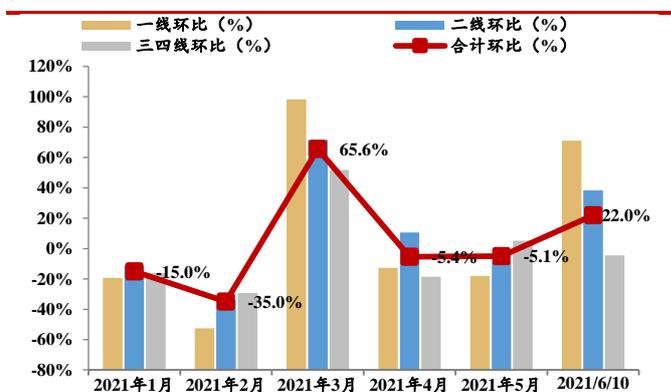
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	83796	11.2%	-2.8%	82802
	成交面积 (万平)	855.0	11.3%	-3.3%	827
一线城市	套数 (套)	13015	33.1%	5.8%	12244
	成交面积 (万平)	125.2	40.8%	11.3%	110
二线城市	套数 (套)	38075	30.9%	0.2%	35334
	成交面积 (万平)	427.3	32.2%	-2.5%	396
三四线城市	套数 (套)	32706	-10.4%	-8.9%	35224
	成交面积 (万平)	302.6	-15.1%	-9.3%	321
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3261	55.1%	19.1%	2735
	成交面积 (万平)	31.2	71.7%	17.2%	26
上海	套数 (套)	6537	81.4%	25.0%	4988
	成交面积 (万平)	66.1	112.0%	36.0%	44
广州	套数 (套)	2071	-25.8%	-34.5%	3437
	成交面积 (万平)	17.9	-32.1%	-35.5%	30
深圳	套数 (套)	1146	-10.7%	-2.0%	1084
	成交面积 (万平)	10.0	-24.3%	4.9%	10
杭州	套数 (套)	4191	52.7%	1.2%	3387
	成交面积 (万平)	45.9	51.8%	-10.4%	37
南京	套数 (套)	2151	20.4%	-8.3%	2860
	成交面积 (万平)	27.5	37.6%	-12.5%	36
武汉	套数 (套)	5439	162.2%	-9.2%	5583
	成交面积 (万平)	66.2	197.7%	-4.1%	65
成都	套数 (套)	3890	-30.8%	-8.0%	3293
	成交面积 (万平)	70.6	-17.2%	-5.3%	58
青岛	套数 (套)	3106	12.8%	-9.3%	3306
	成交面积 (万平)	35.8	12.6%	-11.5%	38
福州	套数 (套)	2116	394.4%	6.6%	1854
	成交面积 (万平)	15.7	383.4%	-2.4%	15
厦门	套数 (套)	3289	275.0%	24.7%	1904
	成交面积 (万平)	24.2	210.3%	24.2%	14
济南	套数 (套)	4489	17.9%	3.5%	4359
	成交面积 (万平)	38.5	19.7%	-11.1%	42
宁波	套数 (套)	1751	-17.1%	112.8%	1459
	成交面积 (万平)	19.9	-18.8%	108.6%	17
南宁	套数 (套)	2668	-19.1%	4.0%	3003
	成交面积 (万平)	23.0	-7.7%	3.0%	25

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

苏州	套数 (套)	2988	38.7%	-14.5%	2660
	成交面积 (万平)	36.0	39.2%	-6.6%	31
无锡	套数 (套)	1997	39.4%	-2.1%	1667
	成交面积 (万平)	23.9	57.2%	8.6%	18

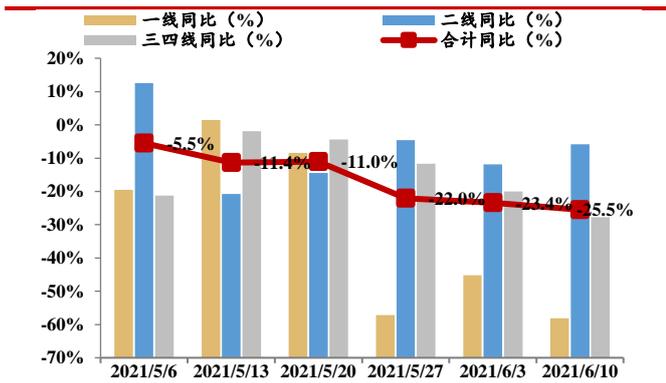
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

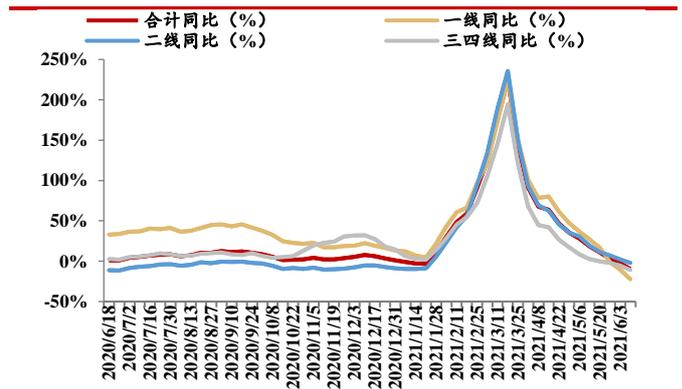
本周(06.04-06.10)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交17314套，同比增速-25.5%，环比增速-7.2%；合计成交面积190.6万平方米，同比增速-13.1%，环比增速-3.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-58.2%、-5.8%和-27.7%，环比增速为-26.9%、1.7%和-13.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-25.1%、-3.5%和-23.5%，环比增速为-13.5%、6%和-18.4%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



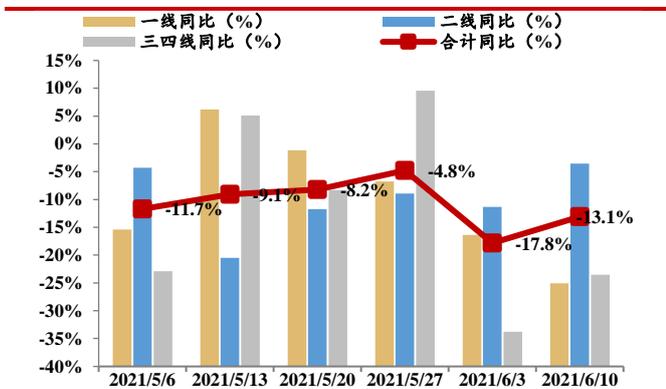
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



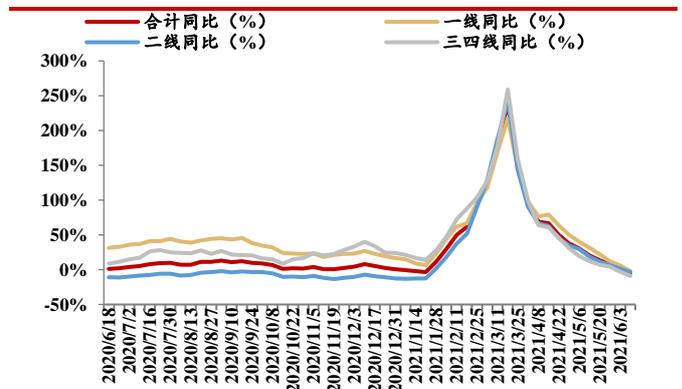
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

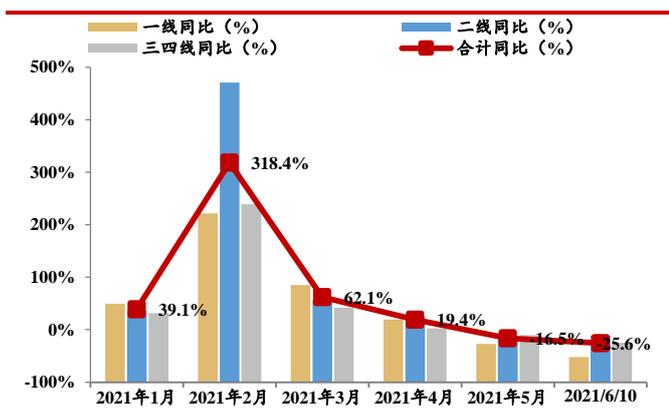
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

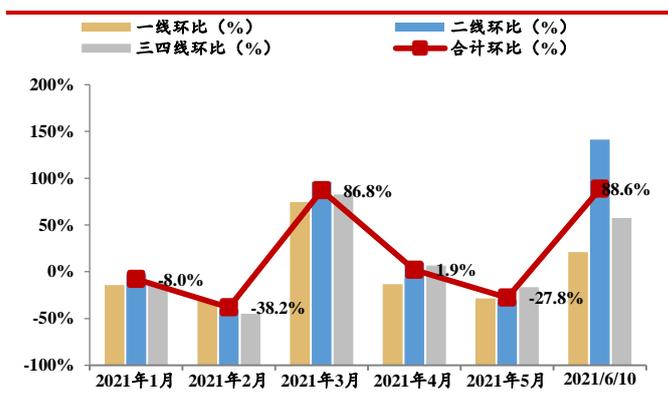
本月至今（06.01-06.10），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 26758 套，同比增速-25.6%，环比增速 88.6%；合计成交面积 287.8 万平方米，同比增速-17.8%，环比增速 111.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-52%、-11.1%和-24.8%，环比增速为 21.1%、141.3%和 57.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-24.1%、-9.4%和-31.2%，环比增速为 83.8%、145.9%和 67.7%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



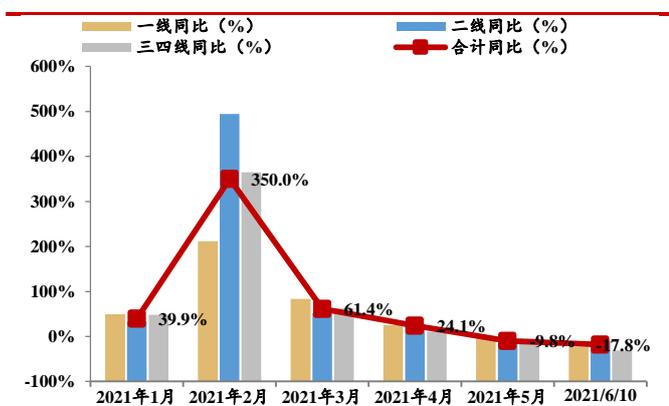
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



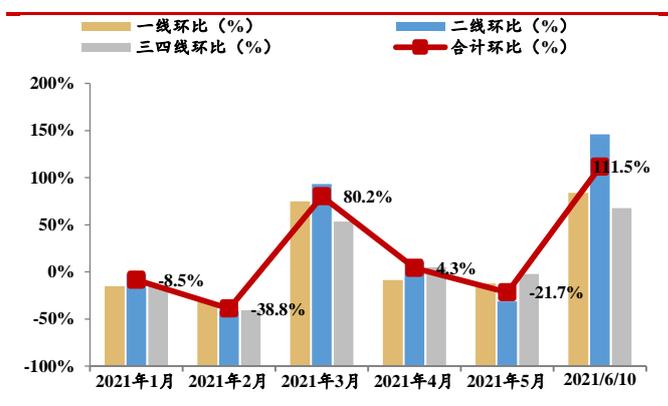
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	17314	-25.5%	-7.2%	19578
	成交面积 (万平)	190.6	-13.1%	-3.7%	199
一线城市	套数 (套)	2997	-58.2%	-26.9%	4949
	成交面积 (万平)	45.5	-25.1%	-13.5%	53
二线城市	套数 (套)	11609	-5.8%	1.7%	11385
	成交面积 (万平)	115.1	-3.5%	6.0%	109
三四线城市	套数 (套)	2708	-27.7%	-13.8%	3244
	成交面积 (万平)	30.0	-23.5%	-18.4%	37
重点城市					
北京	套数 (套)	2229	-51.6%	-30.9%	4013
	成交面积 (万平)	38.7	-0.9%	-13.5%	44
深圳	套数 (套)	768	-70.0%	-12.1%	937
	成交面积 (万平)	6.8	-68.6%	-13.1%	9
杭州	套数 (套)	1526	-7.1%	-3.2%	1674
	成交面积 (万平)	14.9	-3.5%	-0.1%	16
南京	套数 (套)	2723	22.2%	0.3%	2286
	成交面积 (万平)	24.1	24.9%	0.2%	20
成都	套数 (套)	917	-30.5%	4.4%	778
	成交面积 (万平)	11.1	-32.4%	0.3%	9
青岛	套数 (套)	1763	11.5%	4.5%	1737
	成交面积 (万平)	16.7	15.6%	6.3%	16
厦门	套数 (套)	1036	-4.4%	-10.1%	1181
	成交面积 (万平)	9.2	-29.4%	-11.4%	11
南宁	套数 (套)	460	-63.3%	26.4%	403
	成交面积 (万平)	4.1	-61.5%	28.2%	4
苏州	套数 (套)	1684	8.9%	18.2%	1849
	成交面积 (万平)	20.9	45.8%	49.4%	19
无锡	套数 (套)	1500	-10.1%	-7.4%	1478
	成交面积 (万平)	14.0	-9.9%	-7.9%	14
东莞	套数 (套)	264	-66.5%	-18.3%	317
	成交面积 (万平)	4.4	-47.7%	1.2%	4
扬州	套数 (套)	369	-13.0%	-11.3%	420
	成交面积 (万平)	3.5	-9.0%	-15.2%	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)	1532	-8.0%	-1.0%	1758
	成交面积 (万平)	15.9	-12.3%	-15.4%	19

金华	套数 (套)	326	-21.6%	-47.3%	517
	成交面积 (万平)	4.2	0.4%	-41.8%	8
江门	套数 (套)	217	-12.5%	-7.7%	233
	成交面积 (万平)	2.0	-22.6%	-13.7%	2

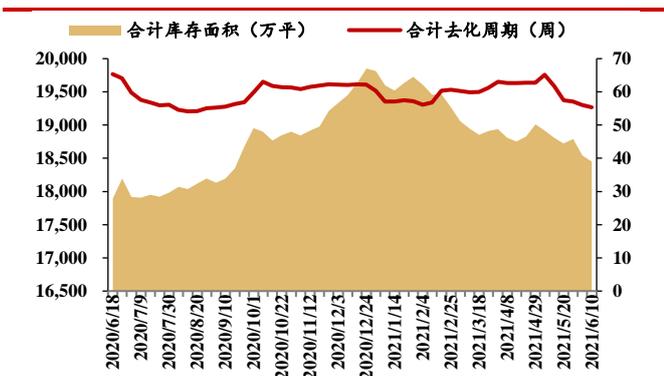
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

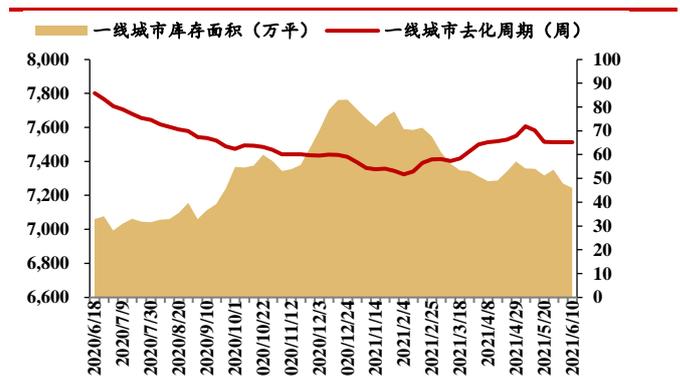
本周 (06.04-06.10), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18449 万平方米, 环比增速-0.5%, 去化周期 55.4 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.3%、-0.7%、-0.5%, 去化周期分别为 65.3 周、45.5 周、65.1 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



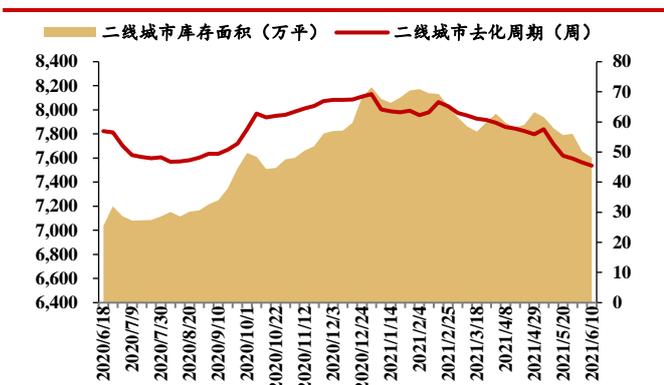
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



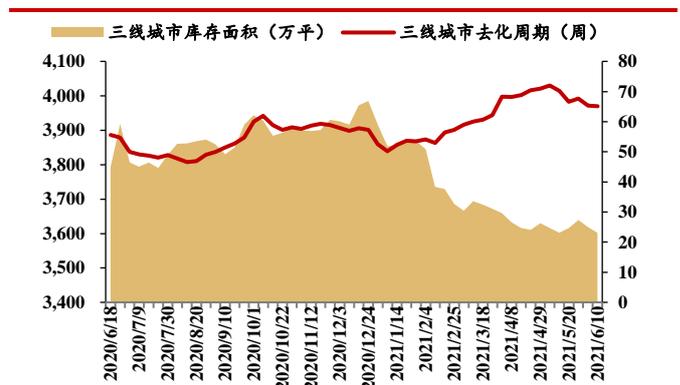
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18449	-0.5%	333.3	55.4	56.0
一线城市	7245	-0.3%	111.0	65.3	65.3
二线城市	7602	-0.7%	167.0	45.5	46.5
三四线城市	3602	-0.5%	55.3	65.1	65.4
重点城市					
北京	2289	-1.2%	26.3	87.0	89.1
上海	2685	-0.6%	42.7	62.8	65.3
广州	1622	0.3%	31.6	51.4	48.8
深圳	647	2.1%	10.4	62.3	58.6
杭州	847	-2.7%	33.9	25.0	26.6
南京	2364	0.6%	38.4	61.5	59.5
南宁	872	-0.1%	23.8	36.7	37.1
福州	1421	0.0%	14.6	97.3	100.2
厦门	308	-3.1%	9.8	31.3	35.1
宁波	301	-5.3%	17.7	17.0	17.9
苏州	1489	-1.0%	28.8	51.8	54.2
江阴	469	0.0%	7.8	59.8	61.0
温州	1090	0.0%	24.8	43.9	44.7
泉州	683	-0.2%	2.7	255.1	237.0
莆田	433	-1.7%	5.0	87.2	85.5
宝鸡	606	-0.5%	9.4	64.6	63.3
东营	321	-1.5%	5.6	57.3	57.9

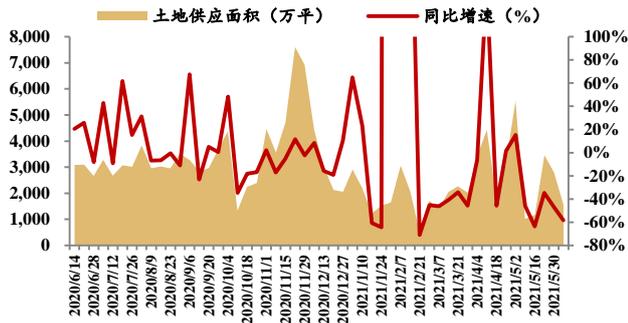
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

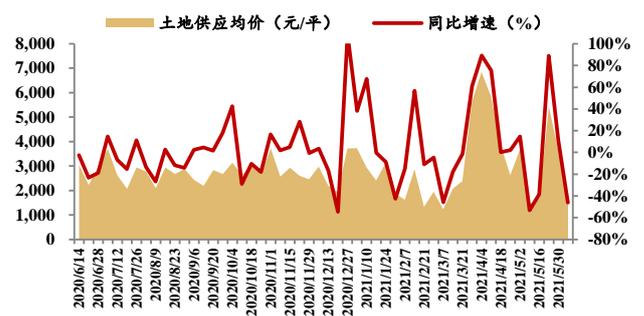
本周（05.31-06.06），土地供给方面，本周供应土地 1555.9 万平方米，同比增速-58.2%；供应均价 1662 元/平方米，同比增速-46.2%。土地成交方面，本周成交土地 1714.8 万平方米，同比增速-31.7%；土地成交金额 385.7 亿元，同比增速-51.7%。本周土地成交楼面价 2249 元/平方米，溢价率 5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、4.3%、11%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



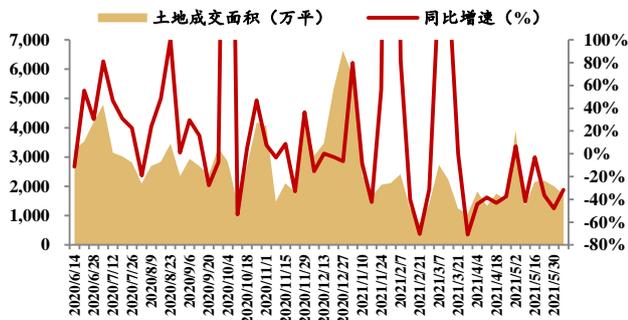
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



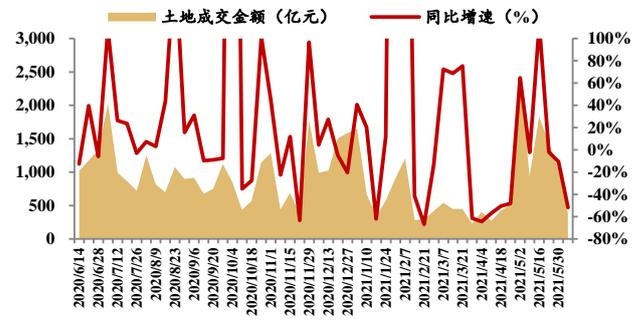
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



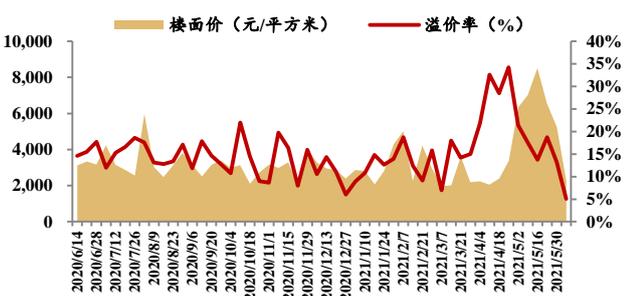
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



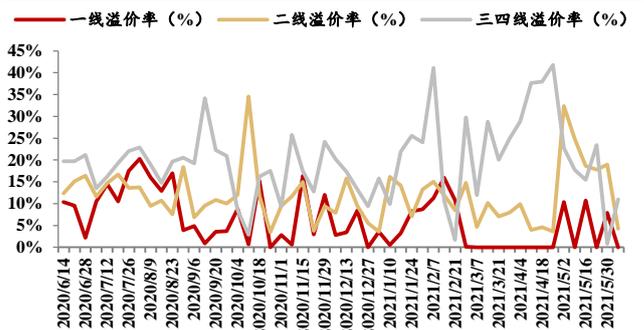
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

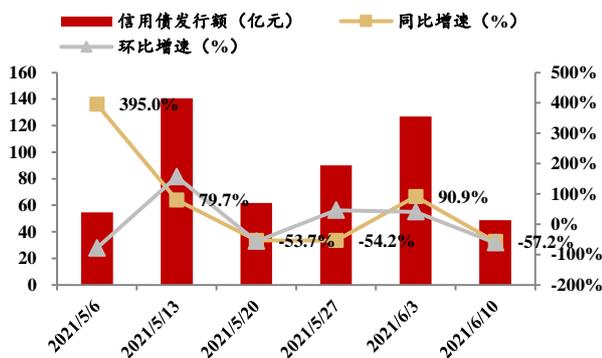
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
佳源国际控股	嘉兴市	秀洲区	53,121.00	106,242.00	53,900.00	50	2021-05-21
广宇集团	济南市	市中区	23,899.00	50,187.90	25,073.00	100	2021-05-24
广宇集团	济南市	市中区	12,870.20	34,749.54	12,615.00	100	2021-05-24
广宇集团	济南市	市中区	22,965.00	48,226.50	21,507.00	100	2021-05-24
广宇集团	济南市	市中区	11,005.60	23,111.76	11,618.00	100	2021-05-24
中国海外发展	济南市	市中区	21,216.00	46,675.20	21,365.00	100	2021-05-24
中国海外发展	济南市	市中区	39,882.00	71,787.60	32,908.00	100	2021-05-24
中国海外发展	济南市	市中区	23,421.00	63,236.70	28,478.00	100	2021-05-24
中国海外发展	济南市	市中区	38,756.00	96,890.00	43,997.00	100	2021-05-24
中国海外发展	济南市	市中区	35,057.00	77,125.40	34,833.00	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	柳州市	柳北区	127,000.00	348,000.00	31,272.73	55	2021-05-31
万科	青岛市	城阳区	62,000.00	104,000.00	44,736.84	95	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

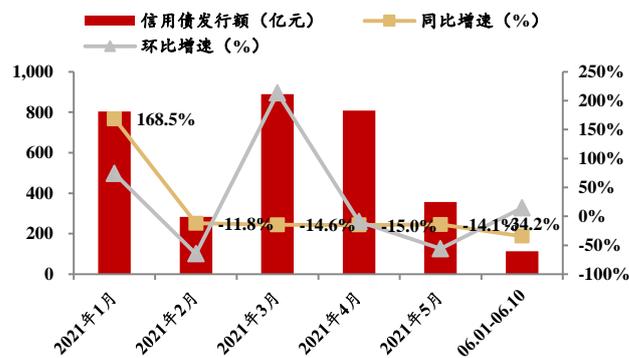
本周（06.04-06.10）房地产企业合计发行信用债 48.7 亿元，同比增速-57.2%，环比增速-61.6%。本月至今（06.01-06.10）房地产企业合计发行信用债 113.3 亿元，同比增速-34.2%，环比增速 14.4%。

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

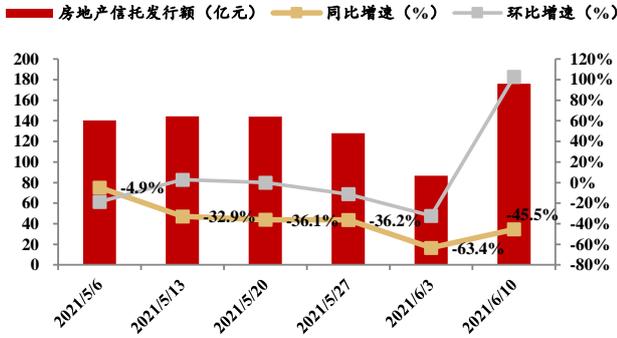
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	1.71	64.60	1.98	572.9%
一般企业债	6	1.71	64.60	1.98	572.9%
公司债	118	33.71	1,420.33	43.63	27.5%
一般公司债	92	26.29	1,198.73	36.82	34.6%
私募债	26	7.43	221.60	6.81	-0.9%
中期票据	66	18.86	727.10	22.34	17.9%
一般中期票据	66	18.86	727.10	22.34	17.9%
短期融资券	65	18.57	458.30	14.08	-32.5%
一般短期融资券	4	1.14	29.60	0.91	-63.5%
超短期融资债券	61	17.43	428.70	13.17	-28.3%
定向工具	25	7.14	206.10	6.33	6.5%
资产支持证券	69	19.71	373.82	11.48	-32.2%
交易商协会 ABN	3	0.86	12.02	0.37	-60.1%
证监会主管 ABS	66	18.86	361.81	11.11	-30.6%
项目收益票据	1	0.29	5.00	0.15	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	350	100.00	3,255.25	100.00	1.7%

资料来源：Wind，华西证券研究所

本周（06.04-06.10），房地产类集合信托合计发行 176.1 亿元，同比增速-45.5%，环比增速 102.9%，平均收益 7.27%。本月至今（06.01-06.10）房地产类集合信托合计发行 214.3 亿元，同比增速-55.8%，环比增速 8.1%，平均收益为 7.19%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



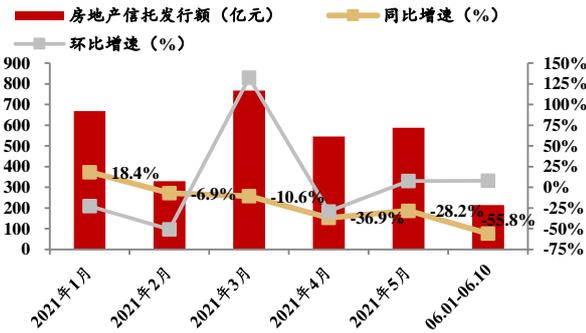
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，全国人大常委会拟授权上海市人民代表大会及其常务委员会根据浦东改革创新实践需要，遵循宪法规定以及法律和行政法规基本原则，制定浦东新区法规，在浦东新区实施。集中供地方面，厦门第二批集中供地 11 幅地块全部成交，总成交额达到 343.85 亿元。成都首次集中供地 40 宗地块全部成交，总成交额 354.84 亿元。洛阳 9 宗地块全部竞拍完毕，总成交金额 37.75 亿元。地方层面，广州调整住房公积金实施办法，二手房贷款最长期限由 20 年调整至 30 年，楼龄加贷款年限由不超过 40 年调整至 50 年。深圳 2035 年人口预计 1900 万人，建设用地规模为 1105 平方公里，新增住宅 200 万套以上。东莞规定土地参拍企业实缴出资必须大于 0；参拍企业员工参保人数必须大于 0；参拍企业连续报税 1 年以上，纳税大于 0，即新注册空壳公司将不能参与土地拍卖。南昌严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。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。