

房地产

房企业绩增速放缓，楼市调控持续加码 ——房地产销售周报 0613

行业追踪 (2021.5.31-2021.6.6)

一手房：环比下降 9.44%，同比上升 11.45%，累计同比上升 55.2%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.17 万套，环比下降 9.44%，同比上升 11.45%，累计同比上升 55.2%，较前一周减少 3.4 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 5.14%、-17.45%、-0.6%；同比增速分别为 26.73%、14.28%、-2.9%；累计同比增速分别为 80.49%、52.84%、43.3%，较上周分别增加-2.5、-3.21、-4.23 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-47.55%、96.93%、-31.25%、9.24%；累计同比分别为 82.43%、69.05%、118.91%、53.54%，较上周分别变动 4.39、-0.38、-9.5、-4.86 个百分点。

二手房：环比下降 12.83%，同比下降 22.8%，累计同比上升 41.65%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.18 万套，环比下降 12.83%，同比下降 22.8%，累计同比上升 41.65%，较上周减少 1.75 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-11.12%、-13.81%、-14.52%；同比增速分别为-28.44%、-19.83%、-8.65%；累计同比增速分别为 40.18%、40.45%、62.34%，较上周分别变动了 1.92、-4.8、-3.54 个百分点。

库存：去化周期 19.6 周，环比下降 31.04%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 43.03 万套，去化周期 19.6 周，环比下降 31.04%，其中一线、二线城市环比增速分别-62.34%、-3.86%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.17 万套，环比下降 9.44%，同比上升 11.45%，累计同比上升 55.2%，较前一周减少 3.4 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.18 万套，环比下降 12.83%，同比下降 22.8%，累计同比上升 41.65%，较上周减少 1.75 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 43.03 万套，去化周期 19.6 周，环比下降 31.04%，其中一线、二线城市环比增速分别-62.34%、-3.86%。

上市房企业绩同比增速放缓，各区域市场分化加剧。5月31日，克而瑞地产研究中心发布了部分上市房企销售数据。5月全国房地产市场整体平稳，上市房企单月销售金额 11192.8 亿元，环比增长 8%；同比来看，5月份销售业绩增长 17.8%，较 4 月业绩增长（32%）降低 14.2 个百分点。29 个重点监测城市商品住宅成交面积环比微降，降幅 3%。未来各区域市场分化将明显加剧，其中，长三角区域市场受供应不济及部分城市政策加码的影响，成交或走缓；粤港澳大湾区市场热度不减；中西部地区市场强、弱格局分化明显。

货币政策方面，M2 同比增速反弹至 8.3%。截至 5 月末，广义货币(M2)余额 227.55 万亿元，同比增长 8.3%，增速比上月末高 0.2 个百分点，比上年同期低 2.8 个百分点；狭义货币(M1)余额 61.68 万亿元，同比增长 6.1%，增速分别比上月末和上年同期低 0.1 个和 0.7 个百分点；流通货币(M0)余额 8.42 万亿元，同比增长 5.6%。当月净回笼现金 1626 亿元。“精准导向”的政策防范房企杠杆及投机风险，我们认为偿债能力突出、现金充足、杠杆水平相对较低且土储区位良好的优质房企或受益。

热门城市限购加码。6月7日，陕西省西安市住房和城乡建设局发布通告称，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。西安市要求，开发企业在取得商品房预售许可前，向购房人收取或变相收取定金、预订款、诚意金等费用属违法违规行为，会损害购房人利益。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。建议关注：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

证券研究报告

2021 年 06 月 13 日

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-行业专题研究:REITs 科普三：首批公募 REITs 有哪些特征？——中国房地产资产证券化研究系列之四》 2021-06-07
- 2 《房地产-行业点评:土地出让金的变与不变》 2021-06-06
- 3 《房地产-行业研究周报:公募 REITs 正式发行，楼市调控持续加码——房地产销售周报 0606》 2021-06-06

内容目录

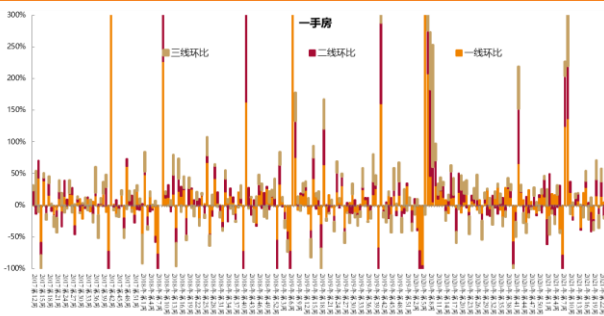
1. 行业追踪（2021.5.31-2021.6.6）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	12

1. 行业追踪 (2021.5.31-2021.6.6)

1.1. 36 城一手房成交回顾

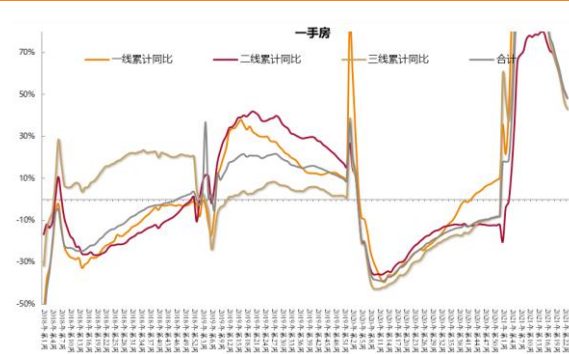
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.17 万套，环比下降 9.44%，同比上升 11.45%，累计同比上升 55.2%，较前一周减少 3.4 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 5.14%、-17.45%、-0.6%；同比增速分别为 26.73%、14.28%、-2.9%；累计同比增速分别为 80.49%、52.84%、43.3%，较上周分别增加-2.5、-3.21、-4.23 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-47.55%、96.93%、-31.25%、9.24%；累计同比分别为 82.43%、69.05%、118.91%、53.54%，较上周分别变动 4.39、-0.38、-9.5、-4.86 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 5.14%、-17.45%、-0.6%；



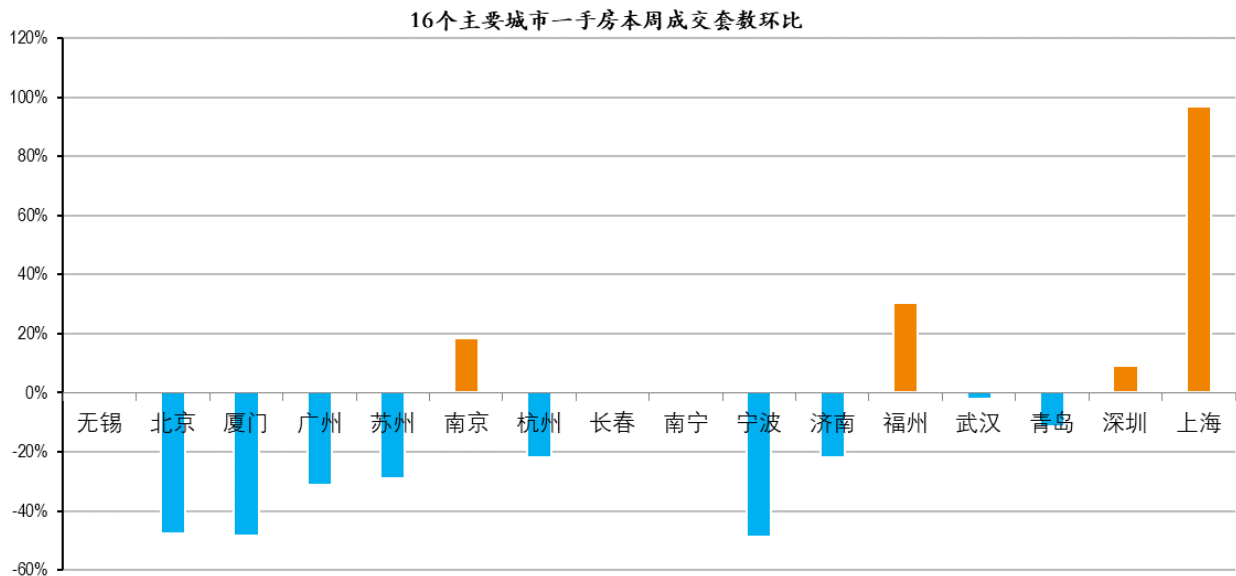
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 80.49%、52.84%、43.3%；



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

		2021/05/31-2021/06/06	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/06/06	累计同比
合计	套数	41,682	-9.4%	11.4%	18.2%	-10.1%	914,930	55.2%
	面积	4,728,355	-9.0%	11.9%	21.7%	-5.3%	102,133,777	54.5%
一线城市	套数	8,652	5.1%	26.7%	14.7%	-2.4%	191,027	80.5%
	面积	911,888	2.3%	29.7%	23.4%	-5.5%	19,677,081	80.8%
二线城市	套数	22,245	-17.4%	14.3%	23.1%	-12.3%	493,519	52.8%
	面积	2,605,042	-16.7%	13.1%	24.4%	-6.4%	57,754,833	50.4%
三线城市	套数	10,785	-0.6%	-2.9%	10.1%	-11.3%	230,384	43.3%
	面积	1,211,425	2.6%	-0.5%	13.9%	-2.9%	24,701,862	46.9%
四线城市	套数	1,035	-21.9%	-61.9%	-1.7%	-75.1%	69,046	38.3%
	面积	114,544	-29.0%	-64.5%	2.7%	-74.8%	7,892,441	34.8%
北京	套数	1,337	-47.5%	10.9%	152.9%	-15.5%	36,278	82.4%
	面积	167,224	-45.7%	19.9%	162.6%	-8.7%	4,048,485	91.7%
上海	套数	4,559	96.9%	73.3%	-22.7%	17.2%	68,172	69.0%
	面积	480,600	96.7%	84.8%	-18.4%	14.9%	6,854,877	64.7%
广州	套数	1,562	-31.3%	-6.0%	14.2%	-34.3%	55,337	118.9%
	面积	163,156	-33.7%	-8.5%	19.0%	-37.0%	5,907,010	115.1%
深圳	套数	1,194	9.2%	-10.2%	-7.8%	17.8%	31,240	53.5%
	面积	100,908	8.5%	-19.5%	-5.7%	-2.9%	2,866,709	53.9%
成都	套数	-					78,335	12.2%
	面积	-					9,697,612	15.3%
杭州	套数	2,795	-21.8%	10.3%	59.2%	3.6%	49,438	90.4%
	面积	340,291	-24.4%	12.6%	77.7%	13.6%	5,708,178	76.7%
南京	套数	2,377	18.6%	-9.9%	-35.8%	-5.1%	58,253	92.3%
	面积	286,547	19.8%	-9.6%	-34.0%	2.0%	6,868,853	91.7%
福州	套数	1,656	30.3%	626.3%	-33.4%	247.8%	23,814	208.6%
	面积	157,220	44.0%	610.6%	-32.5%	204.0%	2,253,651	184.6%
济南	套数	2,234	-21.7%	14.9%	6.1%	-13.5%	40,115	26.9%
	面积	285,227	-22.0%	15.5%	6.7%	-7.9%	5,102,234	29.2%
武汉	套数	5,143	-2.1%	263.5%	5.5%	-7.9%	92,365	194.8%
	面积	611,635	0.6%	284.6%	4.8%	5.5%	10,676,974	198.1%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	1,274	-48.7%	4.4%	54.6%	47.3%	34,303	61.8%
	面积	148,420	-47.3%	-2.8%	52.7%	36.3%	3,905,890	54.9%
厦门	套数	1,411				247.5%	17,409	215.4%
	面积	142,563				187.6%	1,826,193	204.0%
青岛	套数	2,705	-11.3%	6.5%	-1.0%	-26.8%	57,973	33.8%
	面积	323,627	-10.6%	6.8%	-0.3%	-17.8%	6,760,089	33.4%
苏州	套数	2,650	-29.0%	51.9%	64.8%	74.1%	41,514	36.9%
	面积	309,512	-27.3%	40.0%	60.5%	60.5%	4,955,160	27.9%

无锡	套数	1,623	-0.4%	52.0%	56.6%	11.8%	25,375	56.8%
	面积	198,500	4.6%	51.1%	52.2%	18.9%	2,961,100	49.5%
佛山	套数	3,423	-0.3%	-18.4%	-17.9%	8.7%	91,714	35.6%
	面积	334,125	3.9%	-12.5%	-13.4%	11.1%	8,166,726	47.0%
东莞	套数	760	-8.2%	-27.8%	-1.7%	-49.9%	18,829	24.0%
	面积	87,678	-6.2%	-29.4%	-1.4%	-49.6%	2,183,249	24.1%
金华	套数	505	-10.8%	-26.4%	29.5%	53.0%	11,891	75.2%
	面积	50,682	-17.4%	-22.6%	29.5%	43.1%	1,309,077	81.2%
温州	套数	2,496	-9.2%	34.7%	105.0%	195.7%	37,992	63.1%
	面积	292,925	-3.1%	33.0%	101.4%	171.9%	4,502,030	60.9%
泉州	套数	10	-73.7%	-98.1%	-2.6%	-97.3%	4,651	-16.0%
	面积	2,220	-65.6%	-96.7%	-7.3%	-94.9%	595,424	-10.2%
泰安	套数	-					9,036	44.9%
	面积	-					1,083,207	47.1%
赣州	套数	1,478	-10.8%	24.3%	170.8%	14.9%	31,517	27.7%
	面积	184,567	-9.6%	-18.0%	170.3%	20.3%	3,954,296	27.5%
惠州	套数	1,030	137.9%	77.0%	16.7%	17.2%	11,363	70.1%
	面积	115,996	130.5%	71.2%	11.3%	16.5%	1,299,121	63.8%
韶关	套数	156	-44.7%	-43.7%	22.1%	-65.6%	5,288	-8.5%
	面积	19,666	-42.1%	-53.3%	16.4%	-57.9%	642,919	-4.2%
扬州	套数	447	53.1%	-21.7%	-61.4%	-21.8%	12,044	93.6%
	面积	54,873	66.4%	-16.0%	-62.8%	-15.2%	1,454,061	90.0%
岳阳	套数	464	31.1%	53.6%	5.0%	23.6%	7,213	17.0%
	面积	56,932	20.8%	53.8%	12.1%	29.9%	883,668	17.3%
江阴	套数	532	-51.3%	-1.5%		18.5%	12,167	59.5%
	面积	68,175	-50.0%	-5.0%		16.2%	1,573,276	56.3%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	-					2,178	-15.8%
	面积	-					289,754	-16.5%
镇江	套数	1,035	-21.9%	15.0%	-1.7%	-21.7%	27,458	44.1%
	面积	114,544	-29.0%	14.5%	2.7%	-21.0%	3,203,404	47.5%
江门	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
莆田	套数	-					1,537	-67.7%
	面积	-					198,431	-67.8%
连云港	套数	-					37,873	95.2%
	面积	-					4,200,852	86.0%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

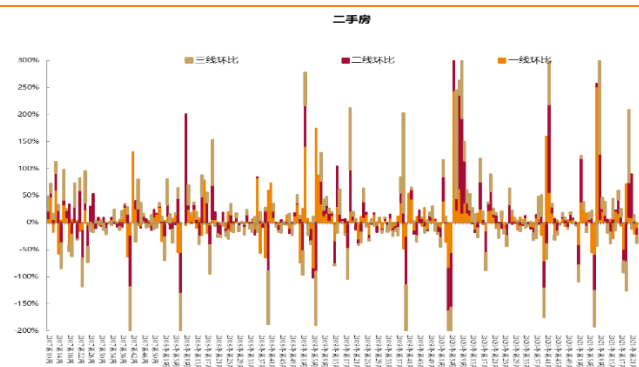
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源: Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

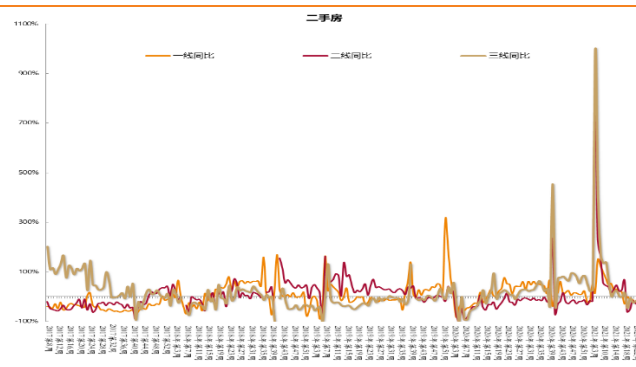
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.18 万套, 环比下降 12.83%, 同比下降 22.8%, 累计同比上升 41.65%, 较上周减少 1.75 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -11.12%、-13.81%、-14.52%; 同比增速分别为 -28.44%、-19.83%、-8.65%; 累计同比增速分别为 40.18%、40.45%、62.34%, 较上周分别变动了 1.92、-4.8、-3.54 个百分点。

图 4: 本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-11.12%、-13.81%、-14.52%;



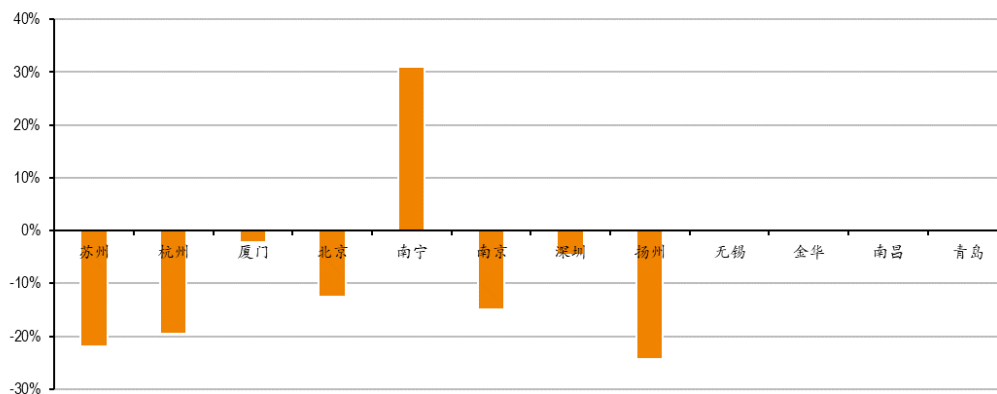
资料来源: wind、天风证券研究所

图 5: 本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-28.44%、-19.83%、-8.65%;



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

		2021/05/31-2021/06/06	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/06/06	累计同比
合计	套数	11,771	-12.8%	-22.8%	-7.7%	-25.5%	288,515	41.7%
	面积	1,105,614	-15.0%	-24.3%	-8.9%	-25.5%	26,822,980	40.3%
一线城市	套数	4,602	-11.1%	-28.4%	-20.8%	-35.7%	122,300	40.2%
	面积	414,606	-12.0%	-26.1%	-21.7%	-36.2%	10,555,985	33.0%
二线城市	套数	6,345	-13.8%	-19.8%	2.0%	-20.7%	146,311	40.5%
	面积	602,093	-13.6%	-17.5%	0.3%	-21.4%	13,867,796	44.3%

三线城市	套数	824	-14.5%	-8.6%	10.7%	25.7%	19,904	62.3%
	面积	88,915	-33.3%	-48.0%	1.5%	30.8%	2,399,199	52.2%
北京	套数	3,747	-12.5%	-4.6%	-21.2%	-27.0%	93,818	90.9%
	面积	338,087	-13.8%	-3.1%	-19.7%	-28.5%	8,051,513	71.2%
深圳	套数	855	-4.6%	-65.9%	-19.1%	-57.8%	28,482	-25.3%
	面积	76,520	-3.1%	-63.9%	-30.5%	-56.9%	2,504,472	-22.6%
成都	套数	-					22,260	3.7%
	面积	-					2,119,755	2.1%
杭州	套数	1,271	-19.6%	-14.2%	-4.0%	-32.0%	31,372	44.4%
	面积	122,927	-19.5%	-14.3%	-4.1%	-32.8%	3,025,890	52.2%
厦门	套数	799	-2.2%	-15.4%	-12.1%	-18.8%	21,231	81.7%
	面积	81,423	1.1%	-9.1%	-12.0%	-17.4%	2,091,400	80.5%
南京	套数	2,543	-14.9%	-7.9%	22.2%	-13.6%	51,819	31.6%
	面积	224,158	-15.1%	-6.8%	21.7%	-13.7%	4,571,333	34.5%
南宁	套数	469	31.0%	-66.5%	57.7%	-17.4%	8,336	-17.0%
	面积	41,209	28.0%	-66.6%	60.9%	-25.3%	743,822	-18.4%
苏州	套数	1,263	-21.9%	-4.8%	-18.0%	-22.6%	33,553	57.2%
	面积	132,376	-20.9%	-0.2%	-19.2%	-21.9%	3,435,351	59.5%
扬州	套数	271	-24.3%	-10.9%	18.9%	26.4%	8,081	36.5%
	面积	25,876	-20.3%	-1.8%	22.2%	32.4%	790,783	43.4%
金华	套数	553	-8.7%	38.3%	6.3%	125.6%	11,823	86.5%
	面积	63,039	-37.5%	-50.0%	-3.7%	121.9%	1,608,416	56.9%
江门	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

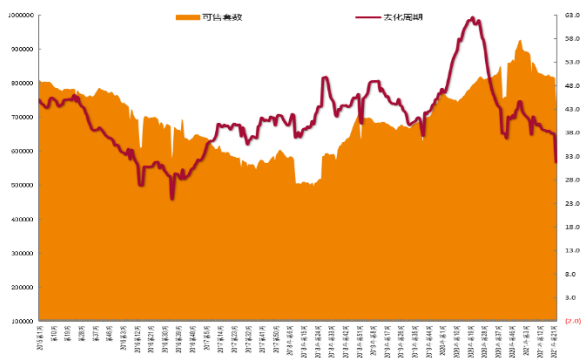
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

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 43.03 万套，去化周期 19.6 周，环比下降 31.04%，其中一线、二线城市环比增速分别-62.34%、-3.86%。

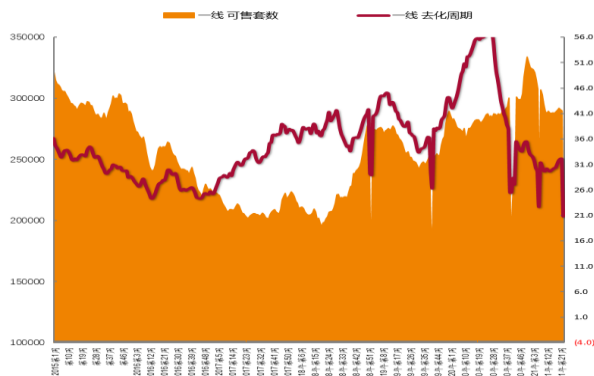
图 7：全国 14 城可售 43 万套，去化周期 19.6 周



(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

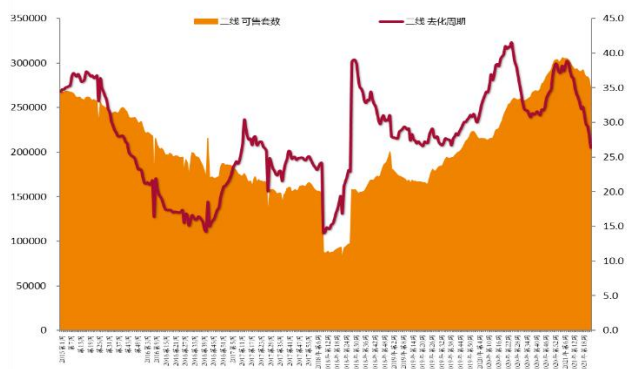
图 8：一线 4 城可售 10.9 万套，去化周期 12.2 周



(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

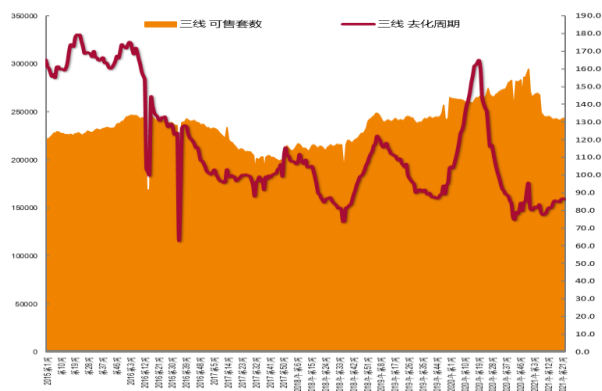
图 9：二线 6 城可售 32.1 万套，去化周期 31.6 周



(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 0 万套，去化周期 0 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

		2021/05/31-2021/06/06	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	430,304	-31.0%	21,940	21,821	19.6	28.6
一线城市	套数	109,235	-62.3%	8,972	9,034	12.2	32.1
二线城市	套数	321,068	-3.9%	10,160	9,977	31.6	33.5
三线城市	套数	-	-	2,808	2,810	-	-
北京	套数	-	0.0%	1708.44	1736.00	-	55.6
上海	套数	41,205	-12.6%	3186.56	3119.48	12.9	15.1
广州	套数	77,349	-0.7%	2660.48	2726.16	29.1	28.6
深圳	套数	68,031	-0.7%	1416.32	1451.92	48.0	47.2
杭州	套数	18,214	-38.2%	2065.16	2040.96	8.8	14.5
南京	套数	56,652	0.1%	2524.68	2525.40	22.4	22.4
福州	套数	75,787	-1.0%	1022.76	978.80	74.1	78.2
济南	套数	105,454	-0.5%	1811.56	1749.24	58.2	60.6
厦门	套数	1,034	-1.1%	912.84	918.32	-	-
苏州	套数	64,961	-0.6%	807.48	788.80	1.3	1.3
泉州	套数	146,443	0.1%	508.84	510.28	-	-
温州	套数	96,695	-0.6%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	116.28	130.52	-	-
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、温州、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）

【中海地产】6月4日，中海地产发布2021年5月销售简报。于2021年5月，中国海外系列公司的合约物业销售金额约人民币342.77亿元，YOY+28.0%；而相应的已售楼面面积约为176.08万平方米，YOY+19.0%。2021年1月至5月，中国海外系列公司累计合约物业销售金额约人民币1554.14亿元，相应的累计已售楼面面积约767.57万平方米，分别按年增加35.8%及22.4%。此外，截至2021年5月31日，中国海外系列公司录得已认购物业销售约人民币328.72亿元，预期将于往后数月内转化为合约物业销售。

【建业地产】6月4日，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，6月4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2.04元增持共计240万股股份。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0.08%。本次增持金额约为港币488.8万元。本次增持前，恩辉投资持有20.62亿股股份，占截至本公告日已发行股份总数的约69.50%。本次增持后，恩辉投资持有20.64亿股股份，占截至本公告日已发行股份总数的约69.58%。

【碧桂园】6月4日，德州市金碧德晟房地产开发有限公司成立，注册资本1000万元，法定代表人为宋凯，经营范围包含房地产开发经营；各类工程建设活动等。该公司由碧桂园地产集团有限公司全资持股。

【保利、首开、新航城建】6月4日，据企查查消息，北京兴和航泰置业有限公司成立，由首开持股40%、保利持股40%、北京新航城建持股20%。该公司法定代表人为张兴辉，注册资本为7.29亿元人民币，经营范围包含：房地产开发；销售自行开发的商品房等。用以开发大兴区榆垓镇中心区地块。

【保利】6月7日，保利地产发布前5月销售简报。2021年5月，公司实现签约面积389.21万平方米，YOY+22.59%；实现签约金额594.14亿元，YOY+26.22%。2021年1-5月，公司实现签约面积1438.37万平方米，YOY+36.76%；实现签约金额2348.98亿元，YOY+50.88%。

【首开股份】6月8日，首开股份发布前5月销售简报。2021年5月份，公司共实现签约面积37.61万平方米，签约金额115.78亿元。其中：公司及控股子公司共实现签约面积20.68万平方米（含地下车库等），签约金额62.90亿元。公司合作项目共实现签约面积16.92万平方米（含地下车库等），签约金额52.88亿元。2021年1-5月份，公司共实现签约面积157.14万平方米，yoy+41.79%；签约金额513.12亿元，yoy+57.81%。

【首创置业】6月8日，据上清所消息，首创置业股份有限公司拟发行2021年度第二期中期票据。募集说明书显示，本期债券基础发行金额为0，发行金额上限为18.04亿元，债券分为两个品种。

【金地集团】6月8日，据上清所消息，金地（集团）股份有限公司拟发行2021年度第五期中期票据。募集说明书显示，本期债券拟发行金额15亿元，发行期限3年。

【首创集团】6月8日，据上清所消息，北京首都创业集团有限公司拟发行2021年度第二期超短期融资券。募集说明书显示，本期债券拟发行金额10亿元，发行期限180天。

【建发集团】6月8日，据上清所消息，厦门建发集团有限公司拟发行2021年第三期超短期融资券。募集说明书显示，本期债券拟发行金额10亿元，发行期限99天。

【人居】6月7-11日，成都迎来首批集中供地，共出让宗地40宗约3449亩，建设用地229.9万 m^2 ，规划建筑规模469.1万 m^2 ，起始总价达330亿元。

【龙光】6月7-11日，成都迎来首批集中供地，共出让宗地40宗约3449亩，建设用地229.9万 m^2 ，规划建筑规模469.1万 m^2 ，起始总价达330亿元。最终龙光以18.43亿元竞得2宗地块。

【中骏集团】6月8日，中骏集团发布2021年5月销售简报。2021年5月，集团实现合同销售金额约人民币104.60亿元，yoy+15%；合同销售面积707,792平方米，yoy+29%。

平均销售价格为每平方米人民币 14,778 元。截至 2021 年 5 月 31 日止 5 个月，集团连同其合营公司及联营公司实现累计合同销售金额约人民币 466.09 亿元，yoy+66%；累计合同销售面积 2,867,566 平方米，yoy+50%。平均销售价格为每平方米人民币 16,254 元。

【中海】6 月 8 日，淮安 1 宗商住用地成功出让，经过 38 轮报价，中海宏洋地产集团有限公司（中海）以 7.61 亿元竞得淮安经五路东侧、杜康路南侧地块，楼面价 8875 元/m²，溢价率 17.1%。

【中海】6 月 7 日，惠州 1 宗商住用地成功出让，最终中海以 4.8 亿元竞得，楼面价 9161 元/m²，溢价率 42.96%。

【建发股份】6 月 7 日晚间，据上交所消息，厦门建发股份有限公司 2021 年可续期公司债券（第三期）（面向专业投资者）取消发行。据悉，本期债券发行规模不超过 4.30 亿元（含），票面利率询价区间为 3.70%-4.70%，债券基础期限为 3 年。

【绿城】6 月 7 日，据深交所消息，平安-绿城 2021 年度第一期应收账款资产支持专项计划获深交所通过。消息显示，该债券拟发行金额 18.28 亿元，发行人为绿城房地产集团有限公司。

【万科】6 月 7 日，据深交所消息，万科-中信证券购房尾款资产支持专项计划第二十三期获深交所通过。消息显示，该债券拟发行金额 13.4 亿元，发行人为万科企业股份有限公司。

【华远地产】6 月 8 日，据上交所消息，华远地产股份有限公司拟发行 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 21 亿元（含），票面利率询价区间为 4.00%-6.00%，发行期限为 3 年期。

【普洛斯中国】6 月 8 日，据上交所消息，普洛斯中国控股有限公司拟发行 2021 年公司债券（第五期）（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），票面利率询价区间为 3.30%-4.30%，发行期限为 5 年期。

【远洋资本】6 月 7 日，据上交所消息，远洋资本有限公司拟发行 2021 年创新创业公司债券（面向专业投资者）（第一期）。募集说明书显示，本期债券发行规模不超过 8 亿元（含），票面利率询价区间为 4.00%-5.50%，发行期限 3 年期。

【北京城建】6 月 8 日，据北京产交所获悉，北京城建集团有限责任公司拟转让北京城安辉泰置业有限公司 10% 股权，信息预披露起始日期为 2021 年 6 月 8 日至 2021 年 7 月 6 日。

【和谐健康】6 月 1 日，和谐健康保险股份有限公司发布公告称，拟出资 90.57 亿元收购北京新锦城房地产经营管理有限公司 100% 股权。据悉，该公司持有北京 SK 大厦。

【万通发展】6 月 7 日晚间，万通发展发布公告称，拟将控股子公司北京万置房地产 60% 股权转让给开普方熙（北京）控股有限公司，对价为人民币 6.3 亿元。

【招商蛇口】6 月 7 日，招商蛇口发布公告称，招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）已于 2021 年 6 月 7 日发行。最终发行规模为 21.6 亿元，其中，品种一发行规模为 10.0 亿元，票面利率为 3.66%；品种二发行规模为 11.6 亿元，票面利率为 3.37%。

【龙光控股】6 月 9 日，据上交所消息，长城证券-龙光控股五期资产支持专项计划获上交所受理。消息显示，该债券拟发行金额 20 亿元，原始权益人为深圳市龙光控股有限公司，计划管理人为长城证券股份有限公司。

【亿达中国】6 月 9 日，亿达中国发布前 5 月销售简报。5 月，集团的合约销售金额约为人民币 3.81 亿元，集团的权益合约销售金额约为人民币 3.66 亿元。同期，集团的销售面积为 28,694 平方米，权益销售面积为 26,052 平方米。集团的销售均价约为每平方米人民币 13,291 元，权益销售均价约为每平方米人民币 14,065 元。前 5 月，集团的合约销售金额约为人民币 18.20 亿元，集团的权益合约销售金额约为人民币 17.27 亿元。同期，集团的销售面积为 130,902 平方米，权益销售面积为 116,904 平方米。集团的销售均价约为每平方米人民币 13,905 元，权益销售均价约为每平方米人民币 14,773 元。

【绿地控股】6月9日，绿地控股发布公告称，5月公司新增房地产项目6个，总地价74.3亿元。

【保利】6月9日，河南洛阳9宗地块集中出让，总出让总面积约468.77亩，总起始价约39亿元。最终河南保利发展有限公司以7.66亿元竞得LYTD-2021-42号地块。地块位于伊滨区兰台路与道湛街西南角，出让面积72993.146平方米或109.490亩，土地用途地上为居住兼容商业；地下为停车场、人防设施，起始价7.66亿元。

【招商蛇口】6月9日晚间，招商蛇口发布公告称，5月公司新增12个项目房地产项目，成交总价约260.5亿元。

【建发】6月10日，厦门迎来第二批集中供地，共11幅地块，总建面超145万平方米，起拍总价274.3亿元。最终建发以53.1亿元竞得湖里区的2021P04地块，成交楼面价50518.5元/平，竞配建面积2.83万平。

【招商蛇口】6月8日，宁波市鄞州区举行投资环境推介会暨重大项目签约仪式，27个项目现场签约。其中，招商蛇口华东区域总部的战略合作项目，总投资300亿元。

【保利】6月10日，厦门迎来第二批集中供地，共11幅地块，总建面超145万平方米，起拍总价274.3亿元。最终保利以49.7亿元竞得2021HP01地块，成交楼面价2.89万元/平，溢价率24.87%。

【绿地控股】前5月，公司、其子公司及其联属公司合约销售约为人民币137.21亿元，已售合约总建筑面积则约为1,040,630平方米。相关平均售价约为每平方米人民币13,185元。

【阳光城】前5月，公司实现销售金额813.03亿元，权益销售金额520.70亿元；销售面积512.98万平，权益销售面积357.03万平。

【阳光城】6月10日，阳光城发布公告称，5月公司共计获得4个土地项目，新增计容面积47.12万平方米，截至本公告日，公司需按权益承担对价款26.04亿元

【华润置地】6月10日，华润置地发布公告称，5月集团在无锡、杭州、北京、青岛、南京及哈尔滨收购了6幅地块，总楼面面积约2,110,222平方米。集团就该等土地收购应付的权益对价约为人民币238.0亿元。

【首创集团】6月11日，北京首都创业集团有限公司成功发行2021年度第二期超短期融资券。本期债券实际发行金额10亿元，票面利率2.7%，发行期限180天。债券简称21首创集SCP002，债券代码012102131。据悉，本期债务融资工具发行拟募集资金10亿元，所募集资金拟用于偿还发行人的中长期流动资金贷款

【金地集团】金地（集团）股份有限公司2021年公开发行住房租赁专项公司债券获上交所受理。该债券拟发行金额50亿元，发行人为金地（集团）股份有限公司，承销商、管理人为中国国际金融股份有限公司

【招商蛇口】6月11日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行2021年度第四期超短期融资券。募集说明书显示，本期债券拟发行金额15亿元，发行期限90天。债券主承销商、簿记管理人为中国建设银行，联席主承销商为兴业银行。发行日2021年6月15日，起息日2021年6月16日，上市流通日2021年6月17日。

【绿城】湖州安吉3宗涉宅用地集中出让，总出让面积9.04万方，总建筑面积13.54万方，总起价5.77亿元。仅1轮报价，浙江绿城元和房地产开发有限公司（绿城）以底价1.88亿元竞得安吉县灵峰街道2020-56-1地块，楼面价4001元/m²。地块编号AJ2021J-23，地块名称为灵峰街道2020-56-1地块，出让面积4.47万平，土地用途为住宅用地，容积率1.05，建筑面积4.7万平，起始价1.88亿元。

【幸福里】6月11日，海通华泰-海淀幸福里1-5期资产支持专项计划获上交所受理。消息显示，该债券拟发行金额20亿元，原始权益人为北京铭海置业有限公司，计划管理人为华泰证券（上海）资产管理有限公司。据悉，北京铭海置业有限公司由华润置地持股45%、北科建集团持股45%、中交地产持股10%。

【华润置地】6月7日，广东省润投咨询有限公司成立，法定代表人为蒋慕川，注册资本100亿元人民币，经营范围包含：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询。

【碧桂园】6月10日晚间，据深交所消息，碧桂园地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）票面利率为4.80%。消息显示，本期债券总规模不超过20亿元（含），发行期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券简称21碧地02，债券代码149509。

【宝龙实业】6月11日，上海宝龙实业发展（集团）有限公司成功发行2021年公司债券（第三期）。消息显示，本期债券发行工作已于2021年6月10日结束，实际发行规模4.70亿元，票面利率为5.70%，发行期限为5年期，在债券存续期第2年末、第4年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

3. 行业新闻

土地出让收入征管职责缘何划转

近日，财政部、自然资源部、税务总局和人民银行发布通知明确，为贯彻落实党中央、国务院关于政府非税收入征管职责划转税务部门的有关部署和要求，决定将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统一划转税务部门征收。

北京“公共户”政策落地，二手房交易几十年户籍迁移难题得解

据北京市房地产业协会官方公益平台“京房字”消息，今年年初，北京对拟出台的“公共户”落户政策征求意见，引起了社会的广泛关注。昨天，北京市公安局正式发布了《户籍派出所设立公共户工作规定(试行)的通知》，并明确自6月1日起执行。也就是说，北京“公共户”政策正式落地。有需要的市民已经可以申请办理了。

绍兴楼市调控第三轮加码 在全国首推“网格控价法”

随着上海、杭州、南京等地楼市强调控，不少房企把下沉三四线城市作为布局长三角地区的策略。今年以来，浙江绍兴就成为房企拿地的热门之地，多宗地块拍出区域新高，绍兴市房价也随之持续走高。为了抑制过热的楼市，6月3日，绍兴再度发布调控政策，这也是绍兴近三个月内第三次出手给楼市“降温”，此次发布的《关于进一步促进绍兴市房地产市场平稳健康发展的通知》（下称《通知》）中明确了区域限购、提高限售年限、完善房价地价联动机制，并且在全国首次提出“网格控价法”。

广州公积金二手房贷款 最长期限调至30年

6月8日，广州住房公积金管理中心发布新修订的《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》（以下简称“新《办法》”），其中增加了持人才绿卡副证或区人才绿卡的缴存职工贷款的规定，以及增加明确不予贷款情形，二手房贷款最长期限也参照商业银行等规定进行调整。公积金中心表示，新办法于6月9日起正式实施，有效期为5年。

首轮集中供地告一段落 房企分化料进一步加剧

在首批宣布开展“两集中”土地出让的22个城市中，20个城市已发布首轮地块出让结果。在“限地价、竞自持、限房价”的政策引导下，多数城市实现了“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标。从房企的角度看，资金实力强的企业获得更多拿地机会，行业分化将进一步加剧。

集中供地成效如何？下半年房企资金调配充裕程度将降低

今年4月以来，全国热点城市集中供地制度大幕拉开。截至目前，第一阶段集中供地即将告一段落。全国22个重点城市中，已经有20个城市完成了第一批集中供地。杨红旭预计，后两批集中供地的竞争激烈程度将会下滑。

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 06 月 13 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	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					
000002.SZ	万科A	2.9	3.4	3.6	3.8	4.1	8.7	7.5	7.1	6.7	6.2	25.3	买入	2021/4/12	451.4	8.7
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	8.3	5.6	5.4	5.2	4.7	13.1	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	7.7	5.0	3.7	4.6	3.3	29.1	买入	2021/1/15	370.0	3.8
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	1.8	7.1	5.4	4.2	3.2	3.0	5.2	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	10.8	5.6	3.4	2.6	2.4	6.3	买入	2021/5/8	88.5	25.0
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	5.9	4.7	4.6	4.3	3.9	10.6	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	5.8	5.5	7.7	4.7	3.9	11.2	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	9.7	8.0	6.7	5.6	4.9	45.0	买入	2021/4/3	184.2	20.8
002146.SZ	荣盛发展	1.7	2.1	1.7	3.0	3.6	3.5	2.9	3.5	2.0	1.7	6.1	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	7.7	5.3	4.3	3.4	2.7	5.6	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	1.1	5.3	0.6	-	5.1	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	25.6	76.7	50.5	25.3	19.4	20.7	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	5.3	10.3	11.1	7.2	5.5	3.1	买入	2020/4/29	0.0	0.0
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	-0.1	0.8	1.0	11.9	6.9	-42.3	4.5	3.8	3.8	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	215.2	126.8	81.2	56.4	36.3	79.6	买入	2021/3/25	40.2	49.5
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	67.6	67.6	55.8	44.3	34.7	12.8	买入	2020/8/23	9.6	35.5
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	58.7	39.6	27.6	22.2	-	36.4	买入	2020/8/20	23.0	31.3
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	65.4	48.9	44.4	25.0	-	8.0	买入	2020/8/21	9.2	31.3

资料来源：wind、天风证券研究所

注：2021 一致预期净利润及增速数据来源为 wind 盈利预测-一致预测

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