

房地产

5月商品住宅销售价格涨幅趋稳，楼市调控持续加码 ——房地产销售周报 0620

行业追踪 (2021.6.14-2021.6.20)

一手房：环比下降 12.79%，同比下降 9.92%，累计同比上升 51.8%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.67 万套，环比下降 12.79%，同比下降 9.92%，累计同比上升 51.8%，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-14.17%、-14.19%、-8.77%；同比增速分别为 5.66%、-14.12%、-11.76%；累计同比增速分别为 76.45%、49.81%、39.6%，较上周分别增加-4.05、-3.02、-3.69 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-28.32%、-7%、-20.04%、-13.9%；累计同比分别为 79.85%、67.79%、109.3%、49.31%，较上周分别变动-2.58、-1.26、-9.61、-4.23 个百分点。

二手房：环比下降 8.3%，同比下降 27.71%，累计同比上升 37.57%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.1 万套，环比下降 8.3%，同比下降 27.71%，累计同比上升 37.57%，较上周减少 1.29 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-20.79%、2.74%、-20.15%；同比增速分别为-45.18%、-9.78%、-35.24%；累计同比增速分别为 35.06%、37.43%、56.63%，较上周分别变动了 1.16、-3.02、-5.7 个百分点。

库存：去化周期 19.5 周，环比下降 28.86%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.86 万套，去化周期 19.5 周，环比下降 28.86%，其中一线、二线城市环比增速分别-60.24%、-1.35%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.67 万套，环比下降 12.79%，同比下降 9.92%，累计同比上升 51.8%，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 1.1 万套，环比下降 8.3%，同比下降 27.71%，累计同比上升 37.57%，较上周减少 1.29 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 42.86 万套，去化周期 19.5 周，环比下降 28.86%，其中一线、二线城市环比增速分别-60.24%、-1.35%。

5月份商品住宅销售价格涨幅趋稳。国家统计局 6 月 17 日发布 5 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据，国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读称，2021 年 5 月份，统计监测的 70 个大中城市商品住宅销售价格涨幅基本保持稳定态势。其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.7%，涨幅比上月微扩 0.1 个百分点；同比上涨 6.0%，涨幅比上月扩大 0.2 个百分点。一线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.6%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点；同比上涨 10.8%，涨幅比上月回落 0.5 个百分点。二三线城市商品住宅销售价格环比涨幅回落或与上月相同，同比涨幅基本稳定。

六部门发文加强住房租赁企业资金监管。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强住房租赁企业监管，引导住房租赁企业回归住房租赁服务本源，防范化解金融风险，促进住房租赁市场健康发展，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、国家网信办和银保监会近日共同发布《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》(以下简称《意见》)。《意见》明确提出，住房租赁企业应当在商业银行设立一个住房租赁资金监管账户，向所在城市住房和城乡建设部门备案，并通过住房租赁管理服务平台向社会公示。住房租赁企业发布房源信息时，应当同时发布住房租赁资金监管账户信息。

楼市因城施策。目前，已有南京、无锡、苏州、南昌、东莞 5 个城市相继出台相关政策，限制房企多个“马甲”拿地。此前，南昌市 6 月 8 日出台的文件提出，严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。“限房价、限地价”地块的竞买人应满足土地出让公告中明确的竞买要求，并在报名时书面承诺其关联公司不参加同一宗地竞买。而土地一次性报价结束后，将竞买人名单对外公布并接受监督，如有关联公司同时参加一宗地竞买情况被举报或投诉，经市场监管局查实后，依法依规严肃处理。我们认为，供应端将持续以规范房地产市场秩序为主，需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度，“因城施策”会保持常态化。

“因城施策”常态化，政策稳定性提高，行业风险溢价率将下降，行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。从房企角度看，三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为，不少企业不得不加速推出降档举措，行业风险溢价率下行，降档房企债性价值提升、股性价值减弱，过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司，我们持续推荐：1) 优质龙头：万科 A、保利地产、金地集团、融创中国、龙湖集团、招商蛇口；2) 优质成长：金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、旭辉控股集团、龙光集团；3) 优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦服务、永升生活服务、绿城服务等；4) 低估价值：城投控股、南山控股、大悦城、光大嘉宝等。持续关注：1) 优质成长：华润置地；2) 优质物管：融创服务。

风险提示：政策变化不及预期；房屋销售不及预期；疫情二次反弹

证券研究报告

2021 年 06 月 20 日

投资评级

行业评级

上次评级

强于大市(维持评级)

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-行业点评:单月销售增长平稳,开工低迷,竣工略有恢复——统计局 5 月数据点评》 2021-06-17
- 2 《房地产-行业研究周报:土地市场环比降温,楼市因城施策——房地产土地周报 0613》 2021-06-13
- 3 《房地产-行业研究周报:房企业绩增速放缓,楼市调控持续加码——房地产销售周报 0613》 2021-06-13

内容目录

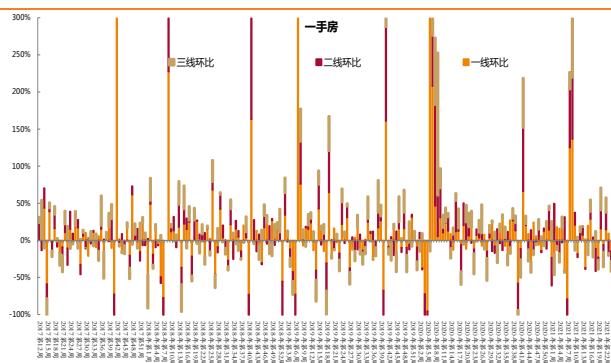
1. 行业追踪（2021.6.14-2021.6.20）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	8
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	10

1. 行业追踪 (2021.6.14-2021.6.20)

1.1. 36 城一手房成交回顾

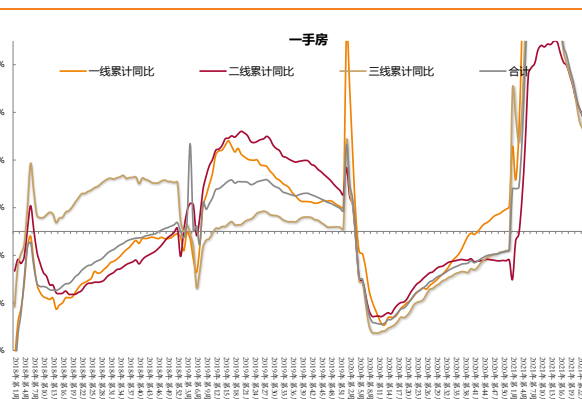
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.67 万套，环比下降 12.79%，同比下降 9.92%，累计同比上升 51.8%，较前一周减少 3.4 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -14.17%、-14.19%、-8.77%；同比增速分别为 5.66%、-14.12%、-11.76%；累计同比增速分别为 76.45%、49.81%、39.6%，较上周分别增加-4.05、-3.02、-3.69 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-28.32%、-7%、-20.04%、-13.9%；累计同比分别为 79.85%、67.79%、109.3%、49.31%，较上周分别变动-2.58、-1.26、-9.61、-4.23 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-14.17%、-14.19%、-8.77%；



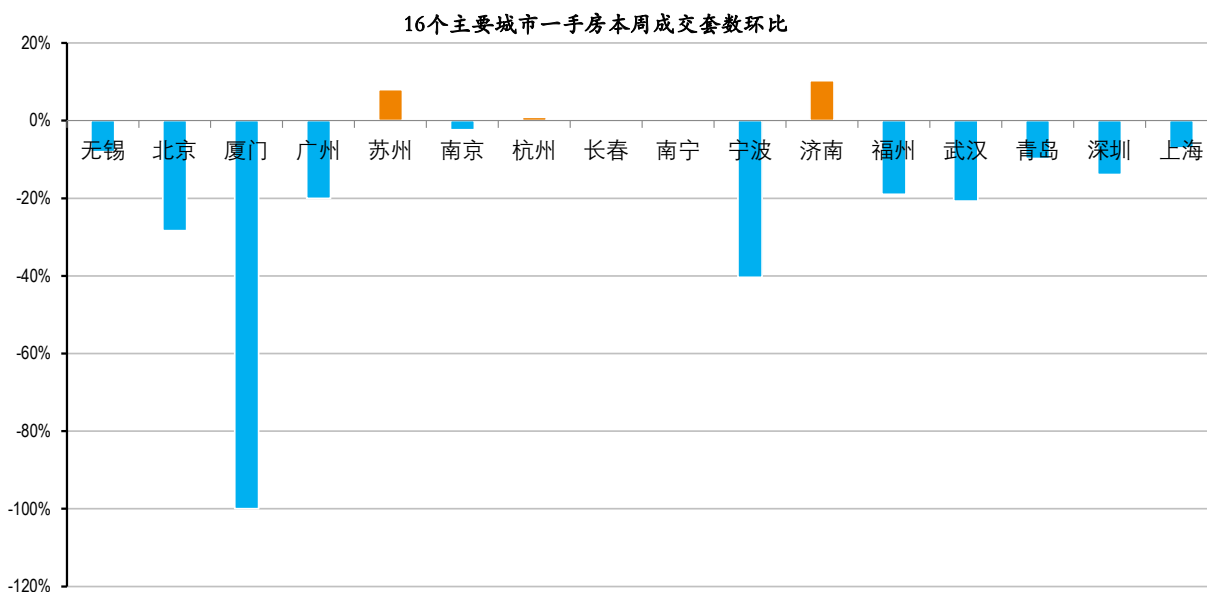
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 76.45%、49.81%、39.6%；



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

		2021/06/07-2021/06/13	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/06/13	累计同比
合计	套数	36,655	-12.8%	-9.9%	-8.7%	-21.0%	957,825	51.8%
	面积	4,054,478	-14.9%	-11.7%	-8.4%	-18.8%	106,873,194	50.9%
一线城市	套数	7,727	-14.2%	5.7%	9.4%	-12.8%	199,232	76.4%
	面积	795,187	-16.0%	1.1%	6.1%	-17.6%	20,526,762	76.2%
二线城市	套数	19,089	-14.2%	-14.1%	-17.4%	-24.7%	518,403	49.8%
	面积	2,213,412	-15.0%	-15.1%	-16.7%	-20.5%	60,601,610	47.4%
三线城市	套数	9,839	-8.8%	-11.8%	-0.6%	-19.1%	240,190	39.6%
	面积	1,045,878	-13.7%	-12.7%	2.6%	-16.2%	25,744,822	42.7%
四线城市	套数	1,280	23.7%	-58.4%	-21.9%	-69.2%	71,910	35.9%
	面积	144,816	26.4%	-56.2%	-29.0%	-68.2%	8,224,898	33.1%
北京	套数	1,210	-28.3%	-16.0%	-33.8%	-23.6%	37,966	79.8%
	面积	147,025	-27.0%	-8.7%	-34.6%	-19.8%	4,250,004	88.6%
上海	套数	4,240	-7.0%	49.4%	96.9%	9.0%	72,412	67.8%
	面积	423,200	-11.9%	46.5%	96.7%	1.2%	7,278,077	63.5%
广州	套数	1,249	-20.0%	-30.8%	-31.3%	-47.5%	56,586	109.3%
	面积	137,398	-15.8%	-28.9%	-33.7%	-47.0%	6,044,408	105.9%
深圳	套数	1,028	-13.9%	-16.3%	9.2%	1.4%	32,268	49.3%
	面积	87,564	-13.2%	-39.0%	8.5%	-15.7%	2,954,273	47.1%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	81,891	10.4%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	10,094,184	12.8%
杭州	套数	2,820	0.9%	9.1%	-21.8%	4.5%	52,258	82.9%
	面积	317,892	-6.6%	0.4%	-24.4%	6.1%	6,026,070	69.7%
南京	套数	2,322	-2.3%	61.7%	18.6%	-7.3%	60,575	91.3%
	面积	258,014	-10.0%	57.0%	19.8%	-8.1%	7,126,867	90.5%
福州	套数	1,342	-19.0%	121.8%	30.3%	181.8%	25,156	201.6%
	面积	122,382	-22.2%	161.4%	44.0%	136.6%	2,376,034	182.6%
济南	套数	2,465	10.3%	17.9%	-21.7%	-4.5%	42,580	26.3%
	面积	310,738	8.9%	18.5%	-22.0%	0.4%	5,412,972	28.6%
武汉	套数	4,077	-20.7%	34.1%	-2.1%	-27.0%	96,442	181.0%
	面积	482,472	-21.1%	38.2%	0.6%	-16.8%	11,159,446	184.4%
长春	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
南宁	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
宁波	套数	760	-40.3%	-54.3%	-48.7%	-12.1%	35,659	54.8%
	面积	93,316	-37.1%	-53.5%	-47.3%	-14.3%	4,064,676	48.8%
厦门	套数	-	-	-	-	-100.0%	18,820	207.4%
	面积	-	-	-	-	-100.0%	1,968,756	196.3%
青岛	套数	2,441	-9.8%	-29.4%	-11.3%	-33.9%	60,646	31.4%
	面积	291,641	-9.9%	-27.9%	-10.6%	-25.9%	7,080,489	31.1%
苏州	套数	2,862	8.0%	27.8%	-29.0%	88.0%	44,376	36.9%
	面积	336,956	8.9%	25.9%	-27.3%	74.7%	5,292,116	28.2%

无锡	套数	1,493	-8.0%	66.1%	-0.4%	2.9%	26,868	55.7%
	面积	181,800	-8.4%	62.5%	4.6%	8.9%	3,142,900	48.9%
佛山	套数	3,493	2.0%	-19.9%	-0.3%	10.9%	95,207	32.0%
	面积	291,894	-12.6%	-22.7%	3.9%	-2.9%	8,458,620	42.2%
东莞	套数	604	-20.5%	-43.0%	-8.2%	-60.2%	19,433	19.6%
	面积	70,363	-19.7%	-44.1%	-6.2%	-59.5%	2,253,612	19.5%
金华	套数	543	7.5%	6.9%	-10.8%	64.5%	12,434	70.6%
	面积	55,084	8.7%	7.7%	-17.4%	55.6%	1,364,161	76.5%
温州	套数	1,656	-33.7%	-0.6%	-9.2%	96.2%	39,648	58.5%
	面积	184,712	-36.9%	-9.8%	-3.1%	71.4%	4,686,742	55.7%
泉州	套数	14	40.0%	-97.9%	-73.7%	-96.2%	4,665	-24.5%
	面积	2,950	32.8%	-96.4%	-65.6%	-93.2%	598,374	-19.2%
泰安	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,036	35.1%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,083,207	37.3%
赣州	套数	560	-62.1%	-68.8%	-10.8%	-56.4%	32,077	23.7%
	面积	70,379	-61.9%	-21.6%	-9.6%	-54.1%	4,024,675	23.4%
惠州	套数	765	-25.7%	88.9%	137.9%	-13.0%	12,128	71.1%
	面积	90,725	-21.8%	83.2%	130.5%	-8.9%	1,389,846	64.9%
韶关	套数	213	36.5%	-40.3%	-44.7%	-53.0%	5,501	-9.0%
	面积	22,747	15.7%	-44.2%	-42.1%	-51.3%	665,666	-5.2%
扬州	套数	795	77.9%	26.4%	53.1%	39.1%	12,806	91.0%
	面积	94,300	71.9%	40.5%	66.4%	45.7%	1,545,442	86.8%
岳阳	套数	394	-15.1%	5.1%	31.1%	5.0%	7,607	16.5%
	面积	49,153	-13.7%	7.2%	20.8%	12.2%	932,821	16.9%
江阴	套数	625	17.5%	5.4%	-	39.2%	12,792	55.3%
	面积	79,982	17.3%	3.3%	-	36.3%	1,653,258	52.2%
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-	-	-100.0%	2,178	-15.8%
	面积	-	-	-	-	-100.0%	289,754	-16.5%
镇江	套数	1,280	23.7%	0.5%	-21.9%	-3.1%	28,738	41.6%
	面积	144,816	26.4%	4.5%	-29.0%	-0.1%	3,348,220	45.2%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-69.2%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-69.2%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	39,457	90.2%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	4,388,493	83.3%
吉林	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-

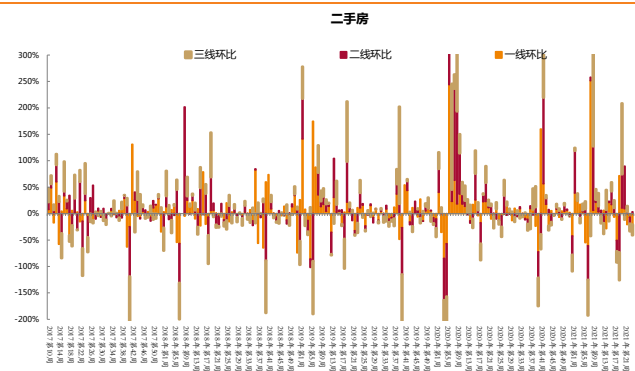
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

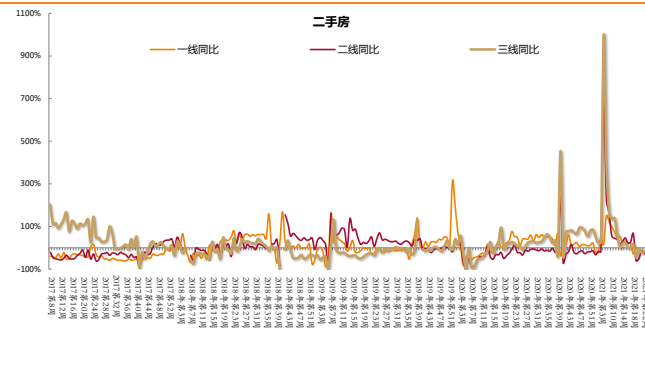
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.1 万套，环比下降 8.3%，同比下降 27.71%，累计同比上升 37.57%，较上周减少 1.29 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-20.79%、2.74%、-20.15%；同比增速分别为-45.18%、-9.78%、-35.24%；累计同比增速分别为 35.06%、37.43%、56.63%，较上周分别变动了 1.16、-3.02、-5.7 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-20.79%、2.74%、-20.15%；



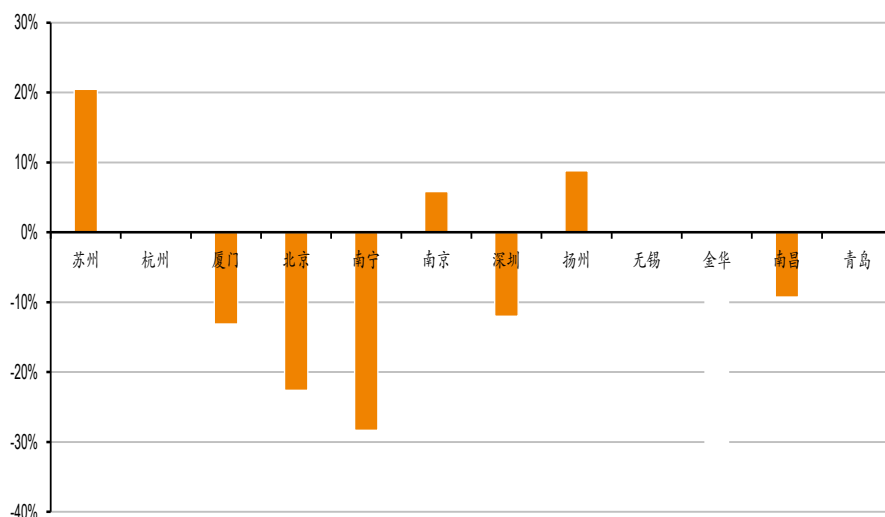
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-45.18%、-9.78%、-35.24%；



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

		2021/06/07-2021/06/13	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/06/13	累计同比
合计	套数	11,002	-8.3%	-27.7%	-11.2%	-30.4%	300,618	37.6%
	面积	1,048,203	-6.9%	-23.9%	-13.5%	-29.4%	27,999,149	37.0%
一线城市	套数	3,825	-20.8%	-45.2%	-6.7%	-46.5%	127,026	35.1%
	面积	353,834	-18.6%	-42.2%	-7.8%	-45.6%	11,015,431	29.4%
二线城市	套数	6,519	2.7%	-9.8%	-13.8%	-18.5%	152,935	37.4%
	面积	622,846	3.4%	-6.9%	-13.6%	-18.7%	14,501,680	41.3%
三线城市	套数	658	-20.1%	-35.2%	-14.5%	0.4%	20,657	56.6%
	面积	71,522	-19.6%	-25.3%	-33.3%	5.2%	2,482,038	49.2%
北京	套数	3,073	-22.7%	-27.9%	-7.2%	-40.1%	97,792	83.7%
	面积	286,497	-20.0%	-25.2%	-8.7%	-39.4%	8,443,622	67.3%
深圳	套数	752	-12.0%	-72.3%	-4.6%	-62.9%	29,234	-28.4%
	面积	67,337	-12.0%	-70.7%	-3.1%	-62.1%	2,571,809	-25.8%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	24,027	5.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,282,743	3.5%
杭州	套数	1,275	0.3%	-18.9%	-19.6%	-31.8%	32,647	40.5%
	面积	121,576	-1.1%	-19.6%	-19.5%	-33.6%	3,147,466	47.5%
厦门	套数	694	-13.1%	-31.4%	-2.2%	-29.5%	22,030	74.4%
	面积	70,385	-13.6%	-29.0%	1.1%	-28.6%	2,172,823	74.1%
南京	套数	2,692	5.9%	13.3%	-14.9%	-8.5%	54,511	30.6%
	面积	237,314	5.9%	13.9%	-15.1%	-8.6%	4,808,647	33.3%
南宁	套数	336	-28.4%	-61.4%	31.0%	-40.8%	8,672	-20.6%
	面积	30,365	-26.3%	-59.2%	28.0%	-45.0%	774,187	-21.5%
苏州	套数	1,522	20.5%	9.0%	-21.9%	-6.7%	35,075	54.2%
	面积	163,206	23.3%	20.4%	-20.9%	-3.7%	3,598,558	57.2%
扬州	套数	295	8.9%	-2.6%	-24.3%	37.6%	8,471	33.6%
	面积	26,459	2.3%	1.1%	-20.3%	35.4%	828,559	40.8%
金华	套数	363	-34.4%	-29.7%	-8.7%	48.1%	12,186	78.0%
	面积	45,063	-28.5%	-11.1%	-37.5%	58.6%	1,653,479	53.8%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-

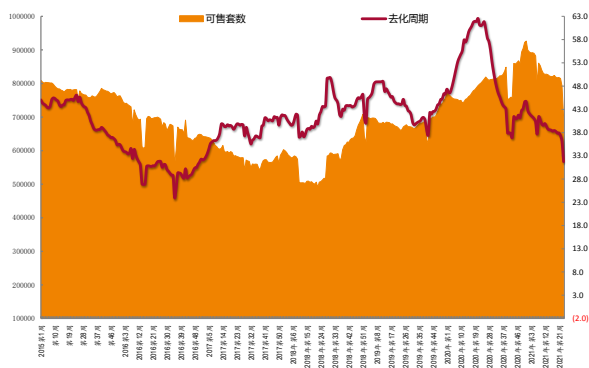
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3. 14 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.86 万套，去化周期 19.5 周，环比下降 28.86%，其中一线、二线城市环比增速分别 -60.24%、-1.35%。

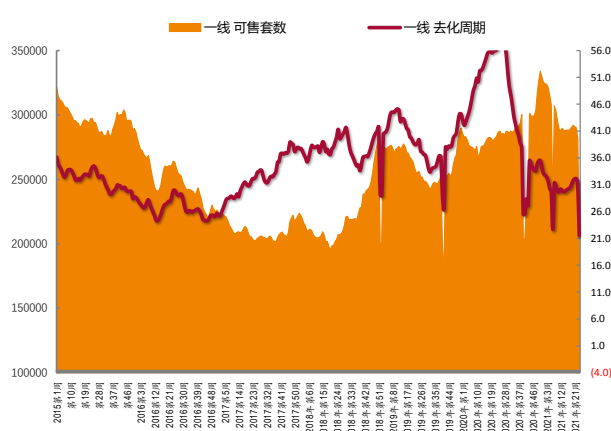
图 7：全国 14 城可售 42.9 万套，去化周期 19.5 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

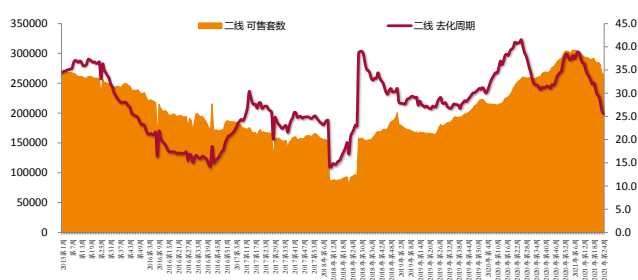
图 8：一线 4 城可售 11.2 万套，去化周期 12.7 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

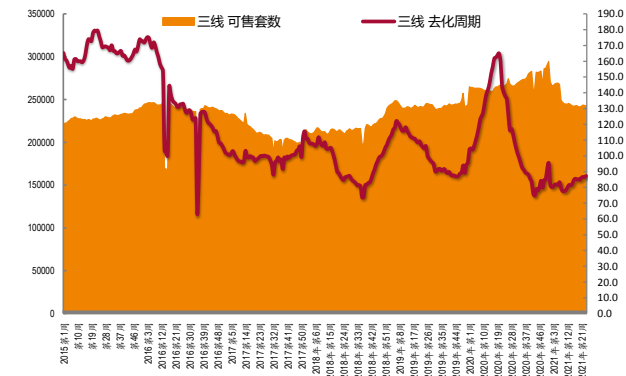
图 9：二线 6 城可售 31.7 万套，去化周期 30.6 周



（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

		2021/06/07-2021/06/13	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	428,631	-28.9%	21,938	21,954	19.5	27.4
一线城市	套数	111,896	-60.2%	8,811	8,986	12.7	31.3
二线城市	套数	316,736	-1.3%	10,348	10,160	30.6	31.6
三线城市	套数	-	-	2,779	2,808	-	-
北京	套数	-	0.0%	1684.60	1722.48	-	55.1
上海	套数	41,791	1.4%	3196.08	3186.56	13.1	12.9
广州	套数	77,428	0.1%	2545.44	2660.48	30.4	29.1
深圳	套数	70,105	3.0%	1384.80	1416.32	50.6	48.0

杭州	套数	16,576	-9.0%	2147.48	2065.16	7.7	8.8
南京	套数	55,625	-1.8%	2543.64	2524.68	21.9	22.4
福州	套数	75,125	-0.9%	1057.88	1022.76	71.0	74.1
济南	套数	105,063	-0.4%	1849.72	1811.56	56.8	58.2
厦门	套数	934	-9.7%	887.36	912.84	-	-
苏州	套数	64,346	-0.9%	807.48	807.48	1.2	1.3
泉州	套数	145,980	-0.3%	515.04	508.84	-	-
温州	套数	96,610	-0.1%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	97.60	116.28	-	-
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）

【阳光城】6月14日，阳光城发布公告称，阳光智博已于2021年6月11日向香港联交所递交了首次公开发行境外上市外资股（H股）并在香港联交所主板上市的申请资料。

【阳光城】6月14日，阳光城发布公告称，公司拟与云南国际信托合作，以公司及下属子公司在经营过程中形成的应收款为基础资产，发行相关产品进行资产管理，总额不超过10亿元。公告显示，债券发行期限为每期6个月；自股东大会审议通过后18个月有效。

【越秀服务】6月15日，越秀服务拟在香港IPO中发行3.697亿股股票，拟以每股4.88至6.52港元的价格发行股票。

【中交地产】6月14日晚间，中交地产发布公告称，为拓宽融资渠道，盘活存量资产，拟与百年保险资产管理有限责任公司、平安理财有限责任公司分别开展非标供应链金融资产证券化业务。公告显示，与百年保险资管的资产支持计划采取申请储架额度分期发行方式，发行总额不超过20亿元，发行期限不超过一年。与平安理财的资产支持计划融资规模为10亿元，单笔理财资金投资期限不超过15个月。融资主体为中交地产股份有限公司及并表项目公司。募集资金用于支付项目公司对上游供应商应付账款。

【金地集团】6月15日，金地集团发布公告称，公司完成2021年第五期中期票据15亿元人民币的发行。本期中期票据产品简称为“21金地MTN005”，产品代码为“102101091”，发行规模15亿，发行期限3年，发行利率为3.79%。

【中南建设】日前，中南建设全资子公司南通新世界作为普通合伙人，公司全资子公司南通日禾作为劣后级有限合伙人，与独立第三方爱建泽盈、爱建信托合作设立南通尚柏，进行房地产业务投资。南通新世界作为执行事务合伙人和普通合伙人（GP1）出资100万元，持股0.2%；爱建泽盈作为普通合伙人（GP2）出资100万元，持股0.2%；爱建信托作为优先级有限合伙人（LP1）出资2.7亿元，持股49.6%；南通日禾作为劣后级有限合伙人（LP2）出资2.72亿元，持股50.0%。

【中海地产】中海企业发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）已于2021年6月15日发行。最终21中海01发行规模为20亿元，票面利率为3.25%；21中海02发行规模为10亿元，票面利率为3.55%。

【中南建设】6月15日，中国金茂旗下公司嘉兴承茂置业有限公司成功引入投资方温州恒启置业有限公司（实际控制人为中南建设），中南建设总投资2030.3万元，对应持股比例为67%。

【北京城建】6月16日，北京城建集团拟发行10亿元中期票据，发行期限2+N(2)年。债券主承销商/簿记管理人为中信建投证券股份有限公司，起息日为2021年6月22日。

【招商蛇口】6月16日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年度第四期超短期融资券成功发行，发行金额15亿元，票面利率2.63%。

【中国电建】6月17日，中国电建发布2021年5月销售简报。2021年1月至5月，中国电建新签合同总额约为人民币2988.23亿元，yoy+22.67%。前述新签合同总额中，国内新签合同额约为人民币2,416.26亿元，yoy+35.92%；国外新签合同额折合人民币约为571.97亿元，yoy-13.11%。国内外水利电力业务新签合同额合计约为人民币1,147.14亿元。

【花样年控股】6月17日，花样年控股发布公告称，公司发出要约，拟以现金购买2021年到期的4亿美元7.375%未赎回优先票据。

【花样年控股】6月17日早间，花样年控股发布公告称，拟发行2亿美元优先票据，利率14.5%，于2024年到期。

【中原建业】6月18日，中原建业发布公告称，公司执行董事胡冰先生于6月17日在公开市场以平均价格每股2.26港元购买22万股公司股份，总额为49.72万港元。公告显示，胡先生对公司的未来前景充满信心，并相信公司将持续增长及发展。

【合肥城建】6月18日，合肥城建发展股份有限公司发布公告称，公司于2021年6月18日参加了长丰县自然资源和规划局组织的土地使用权出让活动，通过竞拍方式取得合肥市长丰县CF202105号地块。该地块位于长丰县水湖镇，面积为90.71亩，出让年限70年，规划用途为居住用地，1<容积率≤2.0，绿地率≥35%，建筑密度≤25%，配建租赁住房计容面积30,200平方米，土地使用权出让总金额为人民币18,867.68万元，由公司自筹资金解决。

3. 行业新闻

5个城市发文：禁止开发商设多个马甲公司同时竞拍同一块地窗体底端

6月10日，东莞自然资源局、东莞住建局、东莞人社局、东莞市场监管局、东莞税务局、不动产登记中心、公共资源交易中心等7部门联合发布《关于规范土地招拍挂竞买资格的通告》(试行)。《通告》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。初次违反规则，参拍公司一年禁止参与东莞土地拍卖，再次违反规则，参拍公司母公司一年禁止参与东莞土地拍卖。

无锡：江阴、宜兴做好政策储备，与市区同步推进楼市调控工作

根据部、省最新调控要求，祁军要求江阴、宜兴两市住建局要将房地产市场调控工作要求向各市委、市政府做专题汇报，两市要尽快完成各自城市的房地产市场调控长效机制工作方案，要做好调控政策储备，与市区同步推进房地产市场调控工作。要加强部门协同，形成调控合力；要联手金融监管部门采取措施，严查经营贷、消费贷违规流入房地产市场；要构建多维度住房保障体系，切实解决市民住房问题；要正确引导舆情，防止借机炒作，扰乱市场，干扰房地产市场调控大局。祁军还对住建领域清源行动和遏制学区炒作做了进一步明确要求。

5月上海个人住房贷款增加100亿元，同比多增61亿元

5月上海人民币个人消费贷款增加204亿元，同比多增92亿元；其中，个人住房贷款增加100亿元，同比多增61亿元；个人汽车消费贷款增加28亿元，同比多增7亿元；个人其

他消费贷款增加 76 亿元，同比多增 24 亿元。房地产开发贷款在 5 月出现回暖。数据显示，5 月上海本外币房地产开发贷款增加 44 亿元，同比多增 66 亿元。按贷款用途分，住房开发贷款减少 8 亿元，同比多减 10 亿元，其中保障性住房开发贷款减少 24 亿元，同比多减 26 亿元；商业用房开发贷款增加 52 亿元，同比多增 77 亿元。

坚决阻断违规信贷资金流入楼市

近日，北京银保监局发布 6 张罚单，邮储银行、浦发银行、广发银行、招商银行 4 家银行在北京的分支机构因违规发放消费贷、经营贷和房地产开发贷，合计被罚 530 万元，相关涉事人员也受到警告和处罚。江苏银行、中国银行、江苏灌南农村商业银行、民生银行等也因信贷资金违规进入楼市被银保监部门罚款警告。

5 月 17 城二手房价环比下降，深圳二手房价格由升转跌

6 月 17 日，国家统计局发布 2021 年 5 月 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况，从全国 70 个大中城市房价数据看，5 月份新建商品住宅上涨城市数量为 62 个，已连续 3 月持平；二手房价格上涨城市数量继续减少，为 50 个，且价格涨幅较上月收窄，涨幅达年内最低水平。

端午小长假全国楼市趋于冷静

刚刚过去的端午小长假，全国楼市冷静收场。根据克而瑞数据，2021 年端午节小长假，全国 37 个重点城市商品住宅成交面积 159 万平方米，相较 2020 年端午节下降 43%。据上述机构分析，成交量下降主要由于去年同期，疫后购房需求集中释放，导致成交基数偏高。今年数据与 2019 年相比，仍保持稳中有增，增幅达 12%。

多部门印发意见 县城新建住宅高度最高不超过 18 层

住房和城乡建设部等十五部门近日印发《关于加强县城绿色低碳建设的意见》，提出控制县城建设密度和强度。县城建设应疏密有度、错落有致、合理布局，既要防止盲目进行高密度高强度开发，又要防止摊大饼式无序蔓延。县城建成区人口密度应控制在每平方公里 0.6 万至 1 万人。

楼市调控初见成效 二手房价格涨幅回落

国家统计局 17 日公布了 5 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况。国家统计局城市司首席统计师绳国庆介绍，70 个大中城市商品住宅销售价格涨幅基本保持稳定态势，一线城市新建商品住宅销售价格涨幅略升，二手住宅涨幅回落。

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 20 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	评级	最新评级日期	最新评级日期	2021—致预期 净利润 (亿元)	2021—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	8.4	7.3	6.9	6.5	6.1	24.6	买入	2021/4/12		454.2	9.4
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	8.1	5.5	5.3	5.1	4.6	12.8	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	7.2	4.7	3.5	4.6	3.1	27.3	买入	2021/1/15		369.1	3.6
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	1.8	6.8	5.2	4.0	3.1	2.9	5.1	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	10.4	5.4	3.3	2.6	2.3	6.0	买入	2021/5/8		89.3	26.2
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	5.8	4.6	4.5	4.1	3.8	10.3	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	5.7	5.4	7.5	4.6	3.8	10.9	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	9.4	7.8	6.4	5.4	4.8	43.5	买入	2021/4/3		184.6	21.0
002146.SZ	荣盛发展	1.7	2.1	1.7	3.0	3.6	3.3	2.7	3.3	1.9	1.6	5.7	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	5.7	买入	2021/4/8		83.8	19.3
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	1.0	9.1	-	1.3	1.1	5.2	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	24.7	74.0	48.8	24.4	18.7	20.0	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	10.5	11.3	7.3	5.6	3.2	买入	2020/4/29		0.0	0.0
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	-0.1	0.8	1.0	11.8	6.9	-42.0	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	206.4	121.6	77.9	54.1	34.8	76.3	买入	2021/3/25		39.5	47.0
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	63.9	63.9	52.8	41.9	32.8	12.1	买入	2020/8/23		9.2	29.9
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	54.8	37.0	25.8	20.7	-	34.0	买入	2020/8/20		23.0	31.3
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	62.4	46.6	42.4	23.8	-	7.6	买入	2020/8/21		7.6	31.3

资料来源：wind、天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99	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