

房地产开发

租赁住宅增值税、房产税减免政策，利好哪些企业？

行情回顾：涨幅位列中段，领先大盘 0.24 个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为-2.1%，领先大盘 0.24 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 16 名。本周上涨个股共 32 支，较上周减少 13 支，下跌股数为 109 支。（若无特别说明，本周报告中本周指 2021/6/14-2021/6/18）。

新房成交情况：本周 52 个城市新房成交面积为 608.6 万平方米，环比下降 22.5%，同比下降 22.2%。样本一、二、三线城市新房成交面积分别为 99.0、287.0、222.6 万平方米，环比变动分别为-8.2%、-25.9%、-23.3%。从 4 周累计环比来看，本周一线城市北京（10.0%）、上海（49.1%）、深圳（13.9%）环比上升，广州（-19.5%）环比下降。二三线城市中，盐城（51.7%）、惠州（45.4%）、赣州（36.8%）等共计 21 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，绍兴（-68.3%）、珠海（-53.2%）、泉州（-52.1%）等共计 27 个城市环比出现下降。

二手房成交情况：本周 12 城二手房总成交面积为 100.7 万方，环比下降 23.8%。本周 12 城总成交套数为 10192 套，环比下降 23.8%，同比下降 39.6%；总成交面积为 100.7 万方，环比下降 23.2%，同比下降 36.9%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-18.3%、-28.2%、-17.7%。

去化情况：本周 14 座样本城市平均去化周期为 13.0 周，环比增长 6.5%。样本一线城市去化周期为 12.9 周，环比下降 1.5%；样本二线城市去化周期为 12.2 周，环比增长 12.4%；样本三线城市去化周期为 17.1 周，环比增长 2.6%。

政策追踪：国务院常务会议确定保障性租赁住房减征税费政策；统计局公布 1-5 月宏观数据，商品房销售额同增 52.4%；沪深交易所首批基础设施公募 REITs 将于 6 月 21 日正式上市。中央政策方面，国家统计局公布 1-5 月宏观运行数据，前 5 月全国房地产开发投资 5.43 万亿元，同比增 18.3%；商品房销售面积 6.63 万㎡，同比增 36.3%；商品房销售额 7.05 万亿元，同比增 52.4%。5 月 70 城新房房价中有 62 城环比上涨，一线新房环比涨幅 0.7%，较上月涨幅扩大 0.1 个百分点；二手房方面，一线环比涨幅 0.6%，较上月涨幅回落 0.2 个百分点。地方政策方面，深圳发布国土空间总规划，提出 2035 年实际管理服务 2300 万人，并将新增住房 200 万套以上。上海市召开常务委员会议，原则上通过临港新片区“十四五”规划和上海住房发展“十四五”规划。沪深交易所首批基础设施公募 REITs 将于 6 月 21 日正式上市，首日价格涨跌幅限制比例为 ±30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 ±10%。上海、长春分别完成第一轮和第二轮集中供地的首个交易日。

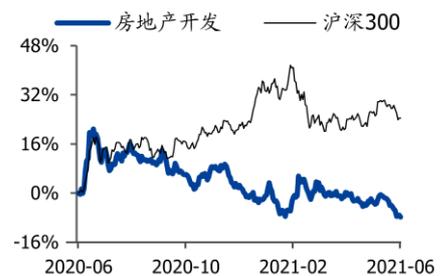
融资情况：发行规模共计 134.62 亿元，净融资额为 106.02 亿元。本周（6.14-6.20）共发行房企信用债 11 只，环比减少 2 只；发行规模共计 134.62 亿元，环比减少 41.037 亿元，总偿还量 136.14 亿元，环比增加 64.99 亿元，净融资额为-1.52 亿元，环比减少 106.02 亿元。

投资建议：1. 现金流优秀、运营能力逐渐得到市场认同从而估值提升的商业地产：华润置地、龙湖集团、新城控股；2. 集中度提升、受益于二手房市场红利的经纪服务赛道龙头：贝壳、我爱我家；3. 稀缺消费升级奢侈品概念的商管+物管公司：华润万象生活；4. 经营稳健、现金流充裕、同时销售有一定增长潜力的龙头房企，如金地集团、保利地产、万科 A；5. 代建行业龙头企业：绿城管理控股。

风险提示：疫情影响超预期，销售超预期下行。

增持（维持）

行业走势



作者

分析师 黄诗涛

执业证书编号：S0680518030009

邮箱：huangshitao@gszq.com

研究助理 杨倩雯

邮箱：yangqianwen@gszq.com

相关研究

- 《房地产开发：厦门、成都完成集中供地，浙江将建设共同富裕示范区》2021-06-14
- 《房地产开发：开发精选高质量 ROE 龙头，商业地产高速扩张、成长正当时——2021 年半年度策略》2021-06-10
- 《房地产开发：5 月全国房贷利率继续上升，土地出让收入划归税务部门征收》2021-06-07



内容目录

1. 国务院常务会议确定保障性租赁住房政策：减征税费、增加供给，利好长租公寓行业发展.....	4
2. 上海长春启动集中供地，首批基础设施公募 REITs 即将上市	7
3. 重要事件及政策梳理.....	8
4. 行情回顾	11
5. 重点城市成交、去化情况跟踪	15
5.1 新房成交.....	15
5.2 二手房成交	17
5.3 去化情况.....	19
6. 重点公司融资情况.....	20
7. 房贷相关指标.....	21
8. 风险提示	23
附件：各城市商品房销售情况.....	23

图表目录

图表 1: 租赁住房的增值税、房产税在减税政策前后区别.....	4
图表 2: 2021 年 Q1 集中式长租公寓规模 TOP20 品牌.....	5
图表 3: 长租公寓行业发展历史	5
图表 4: 中央政策 (6.14-6.18)	9
图表 5: 地方政策 (6.14-6.18)	10
图表 6: 完成首次集中供地城市溢价率表现.....	11
图表 7: 各城市首次集中供地成交价格 (亿元)	11
图表 8: 各行业涨跌幅排名.....	13
图表 9: 本周各交易日指数表现	13
图表 10: 近 52 周地产板块表现.....	13
图表 11: 本周 (6.14-6.18) 涨幅前五个股	13
图表 12: 本周 (6.14-6.18) 跌幅前五个股	14
图表 13: 重点房企涨跌幅排名.....	14
图表 14: 本周 (6.14-6.18) 重点房企涨幅前三个股.....	14
图表 15: 本周 (6.14-6.18) 重点房企跌幅前五个股.....	15
图表 16: 52 城周度成交面积跟踪 (6.12-6.18)	16
图表 17: 各城市群周度 (6.14-6.18) 成交面积跟踪.....	17
图表 18: 本周 12 城二手房成交套数及同环比.....	17
图表 19: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比	17
图表 20: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比	18
图表 21: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比	18
图表 22: 本周 12 城二手房成交面积及同环比.....	18
图表 23: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比	18
图表 24: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比	18
图表 25: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比	18
图表 26: 本周 12 城二手房成交数据 (6.14-6.18)	19
图表 27: 14 座样本城市去化周期情况 (6.14-6.18)	20
图表 28: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额.....	20
图表 29: 本周房企债券发行以债券类型划分.....	20
图表 30: 本周房企债券发行以期限划分	21

图表 31: 本周房企债券发行以债券评级划分.....	21
图表 32: 房企每周融资汇总 (6.14-6.20)	21
图表 33: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比	22
图表 34: 近 2 年贷款利率变化.....	22
图表 35: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比.....	22
图表 36: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同环比.....	22
图表 37: 北京商品房销售情况.....	23
图表 38: 上海商品房销售情况.....	23
图表 39: 广州商品房销售情况.....	23
图表 40: 深圳商品房销售情况.....	23
图表 41: 杭州商品房销售情况.....	24
图表 42: 南京商品房销售情况.....	24
图表 43: 武汉商品房销售情况.....	24
图表 44: 成都商品房销售情况.....	24
图表 45: 青岛商品房销售情况.....	24
图表 46: 苏州商品房销售情况.....	24
图表 47: 宁波商品房销售情况.....	25
图表 48: 东莞商品房销售情况.....	25
图表 49: 济南商品房销售情况.....	25
图表 50: 福州商品房销售情况.....	25
图表 51: 惠州商品房销售情况.....	25
图表 52: 扬州商品房销售情况.....	25
图表 53: 南宁商品房销售情况.....	26
图表 54: 温州商品房销售情况.....	26
图表 55: 韶关商品房销售情况.....	26
图表 56: 淮安商品房销售情况.....	26

1. 国务院常务会议确定保障性租赁住房政策：减征税费、增加供给，利好长租公寓行业发展

6月18日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议确定加快发展保障性租赁住房的政策。为保障城镇化进程中新市民、青年人基本住房需求，会议称，落实城市政府主体责任，鼓励市场力量参与，增加租金低于市场水平的小户型保障性租赁住房供给。人口净流入的大城市等，可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地建设或利用闲置商业办公用房等改建保障性租赁住房。**10月1日起，住房租赁企业向个人出租住房减按1.5%缴纳增值税，企事业单位等向个人、规模化租赁企业出租住房，减按4%征收房产税。**

图表1: 租赁住房的增值税、房产税在减税政策前后区别

类别	现行政策计算方法	减税政策生效后计算方法
增值税	价外税	
	1.个人出租住房： $\text{租金（含税）} / (1+5\%) * 1.5\%$ 2.住房租赁企业向个人出租住房： $\text{租金（含税）} / (1+5\%) * 5\%$	1.个人出租住房： $\text{租金（含税）} / (1+5\%) * 1.5\%$ 2.住房租赁企业向个人出租住房： $\text{租金（含税）} / (1+5\%) * 1.5\%$
房产税	价内税	
	1.个人出租住房：租金收入*4% 2.企事业单位等向个人出租住房： 租金收入*4%	1.个人出租住房：租金收入*4% 2.企事业单位等向个人出租住房： 租金收入*4%
	3.企事业单位等向专业化规模化住房租赁企业出租住房：租金收入*12%	3.企事业单位等向专业化规模化住房租赁企业出租住房：租金收入*4%

资料来源：政府官网，国盛证券研究所整理

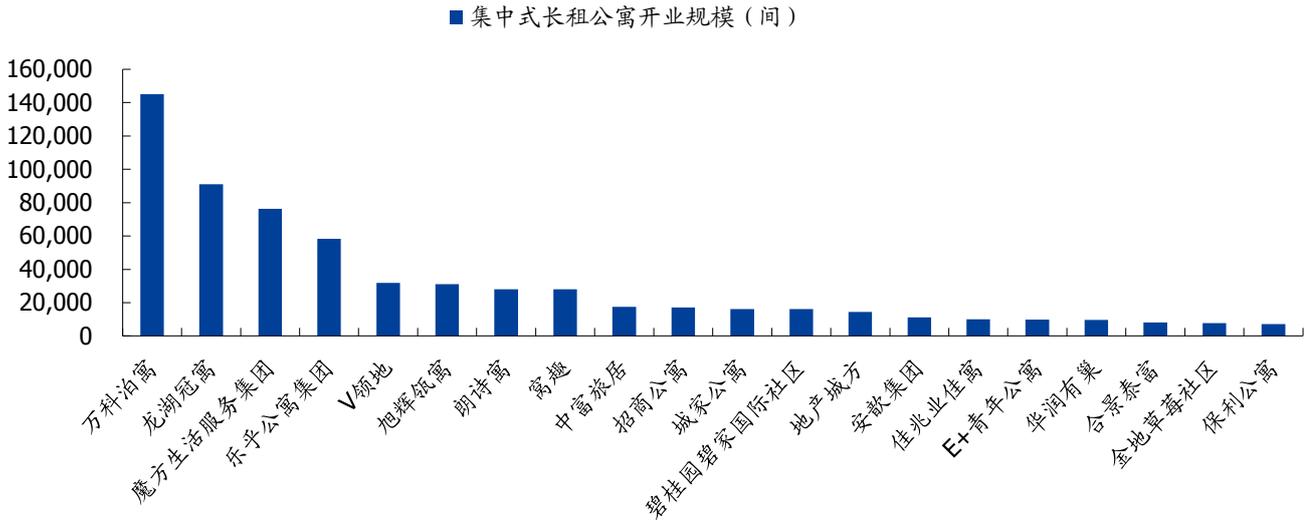
1.增值税方面：增值税属于价外税。现行政策对个人房东出租住房增值税有减征政策，但对租赁住房企业无减征政策。（2016年6月，《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》文件中提及，对个人房东出租住房的，由按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。）此次变动为租赁住房企业向个人出租住房也将按照5%的征收率减按1.5%缴纳增值税。

本次减税政策实际上较直接降低法定征收率优惠力度更大。以住房租赁企业向个人出租1间月租10500元的住房为例，现行政策下企业每月需缴纳增值税 $10500 / (1+5\%) * 5\% = 500$ 元的增值税，减税政策是时候，仅需缴纳 $10500 / (1+5\%) * 1.5\% = 150$ 元的增值税。而如果直接将法定征收率降至1.5%，需缴纳 $10500 / (1+1.5\%) * 1.5\% = 155$ 元的增值税。住房租赁企业的税负压力得到缓解。

2.房产税方面：现行政策中，个人房东出租住房和企事业单位等向个人出租住房均已按4%征收。

（2008年3月，《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》文件中提出，对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。）即“私对私”、“公对私”均有减免政策，此次变动为“公对公”（企事业单位等向专业化规模化住房租赁企业出租住房）房产税将得到减免，过去为租金收入的12%，未来政策生效后将变为4%。

图表 2: 2021 年 Q1 集中式长租公寓规模 TOP20 品牌



资料来源: 克尔瑞, 国盛证券研究所

减税政策有利于缓解租赁住房企业压力, 促进租赁房源释放, 推动长租公寓行业健康发展。我们认为, 此次对住房租赁行业提出的全面减税政策, 可以有些缓解住房租赁企业的税负压力, 提升行业盈利水平, 扩大盈利空间。同时, “公对公” 租赁房产税的减征, 也有利于各类持有商业、住宅、酒店式公寓等物业的实体企业主动提供房源, 与住房租赁企业合作, 增加供给提高行业活跃度。

图表 3: 长租公寓行业发展历史

时间	重要政策及事件
2012 年~2014 年	公寓进入融资高峰期, 培育出来大批长租公寓企业, 标志事件便是 2014 年底雷军投资 You+, 魔方、蘑菇、水滴、优客逸家等品牌公寓也在此时涌现。
2014 年~2016 年	品牌公寓依靠融资—高价包租—快速扩张规模—再融资的方式快速扩张。
2015 年 1 月	住建部下发《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》, 提出建立多种渠道发展租赁市场, 支持房地产开发企业将自持房源向社会出租, 并开始推进 REITs 试点
2017 年 7 月	广州政府发布《关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》, 该《工作方案》首次提出“租购同权”。随后各级地方政府也纷纷出台租赁新政, 培育租赁市场和机构房东, 鼓励租赁市场向前发展。房企入局长租成为开发商转型共识。
2017-2018 年	招商壹间、万科泊寓、龙湖冠寓、金地草莓社区、旭辉领寓等 Top30 的房企, 超三分之一都已布局长租公寓。
2018-2019 年	2018 年政府工作报告提出“建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。租金贷暴雷, 包括蛋壳在内的一大批长租公寓品牌退场。
2019 年底	中央经济工作会议重申要“大力发展租赁市场”
2021 年	第十三届全国人民代表大会第四次会议政府工作报告中提到: “解决好大城市住房突出问题, 通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法, 切实增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给, 规范发展长租房市场, 降低租赁住房税费负担, 尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。” 住宅用地供应分类调控要求, 重点城市在年度计划中单列租赁住房用地, 占比一般不低于 10%。住建部 4 月 9 日召开 6 城市保障性租赁住房工作座谈会。会议指出需要落实年度建设计划, 由政府给予土地、财税、金融等政策支持, 引导多主体投资、多渠道供给。

资料来源: 政府官网, 国盛证券研究所整理

纵观长租公寓行业发展历史，可以发现，近几年长租公寓行业一直面临经营压力，频繁“暴雷”也让行业的规模化发展进程速度大幅放缓。而国家中央近年来多次提到保障性租赁住房，之前主要的政策方向为通过公租房来保障低收入人群的租住需求。但提供的房源较为有限，难以满足目前青年人群的租住需求。此次减税政策，通过鼓励企业等多方参与，可以进一步扩大租赁住房的供给，缓解人民租房成本高，企业经营压力大的现状。

根据中研普华研究报告《2020-2025年中国长租公寓行业全景调研与发展战略研究咨询报告》，在日本，租赁房屋有八成以上是由专业机构统一运营管理。而美国大部分地区房屋租赁企业占整体住房出租比例都在35%以上。目前，我国租赁企业渗透率仅为2%，远低于发达国家水平，有大片空白等待填补。我们认为，随着政策的不断推进，多主体投资，多渠道供给，长租公寓行业将以更健康的方式快速发展。

推荐关注受益于本次减税政策红利的，含有长租公寓等租赁住房业务的企业：我爱我家（相寓）、龙湖集团（冠寓）、华润置地（有巢公寓）、万科A（泊寓）、金地集团（草莓社区）、保利（N+公寓）、招商蛇口（壹间公寓）。

2. 上海长春启动集中供地，首批基础设施公募 REITs 6月21日上市

行情回顾：涨幅位列中段，本周中信房地产指数累计变动幅度为-2.1%，领先大盘0.24个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为-2.1%，领先大盘0.24个百分点，在29个中信行业板块排名中位列第16名。本周上涨个股共32支，较上周减少13支，下跌股数为109支。

新房成交情况：本周52个城市新房成交面积为746.2万平方米，环比下降10.4%，同比提升2.0%。

本周52个城市新房成交面积为608.6万平方米，环比下降22.5%，同比下降22.2%，其中一、二、三线城市新房成交面积分别为99.0、287.0、222.6万平方米，环比变动分别为-8.2%、-25.9%、-23.3%。从4周累计环比来看，本周一线城市北京（10.0%）、上海（49.1%）、深圳（13.9%）环比上升，广州（-19.5%）环比下降。二三线城市中，盐城（51.7%）、惠州（45.4%）、赣州（36.8%）等共计21个城市环比实现增长；其余二三线城市中，绍兴（-68.3%）、珠海（-53.2%）、泉州（-52.1%）等共计27个城市环比出现下降。

二手房成交情况：本周12城二手房总成交面积为100.7万方，环比下降23.2%。

本周12城总成交套数为10192套，环比下降23.8%，同比下降39.6%；总成交面积为100.7万方，环比下降23.2%，同比下降36.9%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-18.3%、-28.2%、-17.7%。

去化情况：本周我们跟踪的城市平均去化周期为13.0周，环比增长6.5%。

本周我们跟踪的14座样本城市平均去化周期为13.0周，环比增长6.5%。一线城市去化周期为12.9周，环比下降1.5%；样本二线城市去化周期为12.2周，环比增长12.4%；三线城市去化周期为17.1周，环比增长2.6%。

政策追踪：国务院常务会议确定保障性租赁住房减征税费政策；统计局公布1-5月宏观运行数据，商品房销售额同增52.4%；沪深交易所首批基础设施公募 REITs 将于6月21日正式上市；上海长春分别开启第一轮和第二轮集中供地。

中央政策方面，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议确定加快发展保障性租赁住房的政策。10月1日起，租赁企业向个人出租住房减按1.5%缴纳增值税，企事业单位等向个人、规模化租赁企业出租住房，减按4%征收房产税。国家统计局公布1-5月宏观运行数据，前5月全国房地产开发投资5.43万亿元，同比增18.3%；商品房销售额7.05万亿元，同比增52.4%。5月70城新房房价中有62城环比上涨，与上月持平，一线新房环比涨幅0.7%，较上月涨幅扩大0.1个百分点，重庆1.9%领涨全国；二手房方面，一线环比涨幅0.6%，较上月涨幅回落0.2个百分点。

地方政策方面，深圳发布国土空间总体规划，提出2035年实际管理服务2300万人，并将新增住房200万套以上。上海市召开常务委员会议，原则上通过临港新片区“十四五”规划和上海住房发展“十四五”规划，着力稳定房价。湖北将取消除武汉市以外的城市落户限制。沪深交易所首批基础设施公募 REITs 将于6月21日正式上市，首日价格涨跌幅限制比例为±30%，非上市首日涨跌幅限制比例为±10%。上海、长春分别开启第一轮和第二轮集中供地的首个交易日。

融资情况：发行规模共计134.62亿元，净融资额环比减少106.02亿元。

本周（6.14-6.20）共发行房企信用债11只，环比减少2只；发行规模共计134.62亿元，环比减少41.037亿元，总偿还量136.14亿元，环比增加64.99亿元，净融资额为-1.52亿元，环比减少106.02亿元。债券类型方面，本周房企债券发行以一般公司债（38.1%）和定向工具（38.3%）为主要构成。债券期限方面，本周以3-5年期的债券（51.5%）

为主。主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA（60.0%）为主要构成。

3. 重要事件及政策梳理

中央政策方面，国家统计局公布 1-5 月宏观运行数据，5 月，全国居民消费价格同比上涨 1.3%，涨幅比 4 月份扩大 0.4 个百分点；房地产行业方面，前 5 月全国房地产开发投资 5.43 万亿元，同比增 18.3%；商品房销售面积 6.63 万 m²，同比增 36.3%；商品房销售额 7.05 万亿元，同比增 52.4%，其中商品住宅销售额 6.46 万亿元，同比增 56.5%。5 月 70 城新房房价中有 62 城环比上涨，与上月持平，一线新房环比涨幅 0.7%，较上月涨幅扩大 0.1 个百分点，重庆 1.9%领涨全国，广州涨幅达 1.5%；二手房方面，一线环比涨幅 0.6%，较上月涨幅回落 0.2 个百分点，北京、徐州涨幅 1.1%，深圳下降 0.1%。财政部、税务总局发布“继续实施企业改制重组有关土地增值税公告”，对四类企业不征收土增税。

6 月 18 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议确定加快发展保障性租赁住房的政策。为保障城镇化进程中新市民、青年人基本住房需求，会议称，落实城市政府主体责任，鼓励市场力量参与，增加租金低于市场水平的小户型保障性租赁住房供给。人口净流入的大城市等，可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地建设或利用闲置商业办公用房等改建保障性租赁住房。10 月 1 日起，租赁企业向个人出租住房减按 1.5% 缴纳增值税，企事业单位等向个人、规模化租赁企业出租住房，减按 4% 征收房产税。

6 月 18 日，国家统计局：5 月 70 城新房房价中有 62 城环比上涨，与上月持平，一线新房环比涨幅 0.7%，较上月涨幅扩大 0.1 个百分点，重庆 1.9%领涨全国，广州涨幅达 1.5%。②二手房方面，一线环比涨幅 0.6%，较上月涨幅回落 0.2 个百分点，北京、徐州涨幅 1.1%，深圳下降 0.1%。

地方政策方面，深圳发布国土空间总规划，提出 2035 年实际管理服务 2300 万人，并将新增住房 200 万套以上。上海市召开常务委员会议，原则上通过临港新片区“十四五”规划和上海住房发展“十四五”规划，着力稳定房价。湖北将取消除武汉市以外的城市落户限制。沪深交易所首批基础设施公募 REITs 将于 6 月 21 日正式上市，首日价格涨跌幅限制比例为 ±30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 ±10%。上海、长春分别完成第一轮和第二轮集中供地的首个交易日。

本周深圳发布《深圳市国土空间总体规划（2020-2035 年）》（草案），提出 2035 年规划常住人口 1900 万人，实际管理服务人口 2300 万人；并将提供更高品质的居住空间，加大居住空间供给，新增各类住房 200 万套以上。湖北印发《2021 年新型城镇化和城乡融合发展工作要点》深度放开放宽城市落户限制，取消除武汉市外其他城市落户限制；探索实施实物配租和租赁补贴并举制度，加快构建以保障性住房和共有产权住房为主的住房保障体系。上海召开市常务委员会议原则通过临港新片区“十四五”规划和上海住房发展“十四五”规划，着力稳房价、稳地价、稳预期。沪深交易所首批基础设施公募 REITs 将于 6 月 21 日正式上市，标志着国内公募 REITs 试点工作即将正式落地。公募 REITs 上市首日价格涨跌幅限制比例为 ±30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 ±10%。东莞发文规范参与土拍企业资格，厦门十部门联合开展二手房市场整治行动，北京市发文完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，要求建立完善市土地二级市场交易监管平台。具体政策详见图表 2

集中供地方面，上海、长春分别在本周完成集中供地政策以来的第一次和第二次土地竞拍的首日。6月18日上海首次集中供地的第一个交易日完成，累计出让37宗土地，涉及9宗住宅地块，6宗城中村地块，8宗租赁地块和14总安置地块，总计成交金额约为478亿。其中关注度最高的9宗住宅地块总出让面积为80.56万平方米，起拍总价为347.5亿，总成交价为357亿。此次集中供地的剩余地块将于6月21日至6月25日完成出让。

长春第二轮集中出让首日成交26宗宅地（5宗流拍），建面共415万 m^2 ，金额132亿元，整体底价成交（棚改及定向出让居多），房企竞拍冷静，表现平淡。

图表4：中央政策（6.14-6.18）

日期	城市	概括	来源/文件名	政策要点
2021/6/17	国家统计局	宏观数据	国家统计局官网	国家统计局公布1-5月宏观数据：①前5月规模以上工业增加值同比增长17.8%，两年平均增长7%，5月规模以上工业增加值同比实际增长8.8%；②前5月固定资产投资19.39万亿元，同比增长15.4%，比2019年同期增长8.5%，两年平均增长4.2%；③前5月社会消费品零售总额17.43万亿元，同比增长25.7%，两年平均增长4.3%；④前5月货物进出口总额14.76万亿元，同比增长28.2%；⑤5月，全国居民消费价格同比上涨1.3%，涨幅比4月份扩大0.4个百分点。
2021/6/17	国家统计局	房地产宏观数据	《2021年1—5月份全国房地产开发投资和销售情况》	国家统计局前5月全国房地产开发投资5.43万亿元，同比增18.3%，比2019年同期增17.9%，两年平均增8.6%；商品房销售面积6.63万 m^2 ，同比增36.3%，比2019年同期增19.6%；商品房销售额7.05万亿元，同比增52.4%，比2019年同期增36.2%，其中商品住宅销售额6.46万亿元，同比增56.5%。
2021/6/17	财政部	土地增值税	《关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知》	财政部、税务总局发布“继续实施企业改制重组有关土地增值税公告”，符合以下4种情况暂不征土增税：①公司在非公司制企业、有限责任公司、股份有限公司之间改制的；②按照法律或约定两个或两个以上企业合并为一个的，且原企业投资主体存续的；③企业分设的；④单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资的。上述政策不适用于任意一方为房地产开发企业。
2021/6/18	财政部	财政收支	《前五个月财政收入稳步增长》	财政部：1-5月，全国一般公共预算收入9.6万亿元，同比增长24.2%；一般公共预算支出9.6万亿元，增长3.6%；地方政府性基金预算本级收入2.8万亿元，同比增长26%，其中国有土地使用权出让收入2.6万亿元，同比增长23.9%。
2021/6/18	国家统计局	70城房价	《2021年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：5月70城新房房价中有62城环比上涨，与上月持平，一线新房价环比涨幅0.7%，较上月涨幅扩大0.1个百分点，重庆1.9%领涨全国，广州涨幅达1.5%。②二手房方面，一线环比涨幅0.6%，较上月涨幅回落0.2个百分点，北京、徐州涨幅1.1%，深圳下降0.1%。
2021/6/18	国务院	保障性租赁住房	国务院常务会议	国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议确定加快发展保障性租赁住房的政策。为保障城镇化进程中新市民、青年人基本住房需求，会议称，落实城市政府主体责任，鼓励市场力量参与，增加租金低于市场水平的小户型保障性租赁住房供给。人口净流入的大城市等，可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地建设或利用闲置商业办公用房等改建保障性租赁住房。10月1日起，租赁企业向个人出租住房减按1.5%缴纳增值税，企事业单位等向个人、规模化租赁企业出租住房，减按4%征收房产税。

资料来源: 各政府各部门网站, 国盛证券研究所

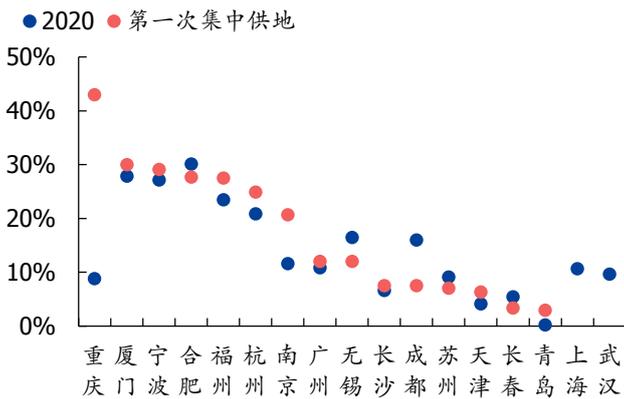
图表 5: 地方政策 (6.14-6.18)

日期	城市	类型	来源/文件名	政策要点
2021/6/15	深圳	国土规划	《深圳市国土空间总体规划(2020-2035年)》(草案)公示	深圳发布《深圳市国土空间总体规划(2020-2035年)》(草案), 提出: ①2035年规划常住人口1900万人, 实际管理服务人口2300万人, 建设用地规模控制在1105平方公里以内; ②将提供更高品质的居住空间, 加大居住空间供给, 新增各类住房200万套以上(较2018年制定目标增加30万套), 大力推动住房供给侧结构性改革, 人才住房、安居型商品房等不低于新增住房总套数的60%。
2021/6/15	湖北	城镇化建设	《2021年新型城镇化和城乡融合发展工作要点》	湖北印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展工作要点》指出: ①: 深度放开放宽城市落户限制, 取消除武汉市外其他城市落户限制, 进一步降低武汉市落户门槛, 实行省内户口迁移一地办结机制; ②探索实施实物配租和租赁补贴并举制度, 加快构建以保障性住房和共有产权住房为主的住房保障体系。
2021/6/15	广州	十四五规划	《广州市白云区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	广州白云区发布“十四五”规划提出: 明确“五片协同, 多核驱动”的五大功能片区定位; 打造“一园一城一示范区”功能布局(广州民营科技园、白云湖数字科技城、现代都市农业示范区); 加快四条地铁建设, 实现镇街地铁全覆盖, 打造国际空铁水陆综合枢纽。
2021/6/15	东莞	土拍监管	《关于规范土地招拍挂竞买资格的通告》(试行)	东莞七部门联合印发《规范土地招拍挂竞买资格的通告》提出, 新注册空壳公司不能参与土地拍卖, 参拍企业实缴出资金额、员工参保人数、纳税金额均需大于0; 初次违反规则, 参拍企业禁拍1年, 再次违反规则, 参拍企业母公司禁拍1年。
2021/6/15	厦门	二手房监管	《我市整治二手房市场专项行动工作推进会召开》	厦门公布十部门联合开展整治二手房市场专项行动结果: 截至6月4日, 查处贷款违规流入房地产领域2725笔共计17.93亿元, 其中确认被“炒房”组织直接套取114笔共计1.01亿元。
2021/6/16	上海	城市规划	上海市人民政府常务会议	上海召开市常务委员会会议: ①临港新片区: 原则通过临港新片区“十四五”规划, 并提出要突出高端支柱产业, 强化资源配置能力, 成为全市经济新增长极; 突出新城建设, 不断完善各类配套服务, 大力引进和就地留住各类人才。②房地产: 原则通过上海住房发展“十四五”规划, 并提出坚持“房住不炒”, 进一步完善房地产市场监测, 着力稳房价、稳地价、稳预期; 健全多元化、多层次的租赁住房供应体系; 加速推进旧区改造作为重中之重, 探索存量有机更新的城市发展之路。
2021/6/16	海南	自贸港建设	《关于金融支持海南自贸港重点园区的指导意见》	十部门发文推动金融支持海南自贸港重点园区发展, 包括: ①加大“先导性”信贷投入, 助力重点园区建设; ②增加自贸港重点园区有效信贷供给; ③加大自贸港重点园区直接融资支持力度, 支持重点园区跨境贸易投资自由化、便利化; ④鼓励自贸港重点园区运用好PPP模式, 引导社会资本积极参与自贸港重点园区建设等。
2021/6/16	无锡	房市调控	市县联动、促进房地产市场平稳健康发展》	无锡要求江阴、宜兴两市做好调控政策储备, 与市区同步推进房地产市场调控工作, 提出: ①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; ②要构建多维度住房保障体系; ③对遏制学区房炒作做出进一步明确要求。
2021/6/16	上海	REITs上市	沪深交易所	沪深交易所首批基础设施公募REITs将于6月21日正式上市, 标志着国内公募REITs试点工作即将正式落地。公募REITs上市首日价格涨跌幅限制比例为±30%, 非上市首日涨跌幅限制比例为±10%。

2021/6/16	北京	市场监管	《北京市人民政府办公厅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》	北京市发文完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，要求建立完善市土地二级市场交易监管平台，并与国家土地交易监管系统做好对接。交易双方可自行协商交易，也可委托土地二级市场交易监管平台公开交易。
2021/6/17	杭州	杭嘉一体化	《杭嘉一体化合作先行区建设方案》	杭嘉一体化合作先行区建设方案出台，规划面积约 550 平方公里，覆盖杭州的临平、钱塘区，和嘉兴的海宁、桐乡市部分乡镇，两城将以制造业、高新技术等产业园区为载体，共同带动同城化发展。
2021/6/18	长春	集中供地	长春市规划和自然资源局	长春第二轮集中出让首日成交 26 宗宅地（5 宗流拍），建面共 415 万 m ² ，金额 132 亿元，整体底价成交（棚改及定向出让居多），房企参拍冷静，表现平淡。其中万达 18.22 亿元摘得莲花山度假区 5 宗综合地块；中海、龙湖等联合体亦有斩获。
2021/6/18	上海	集中供地	上海土地交易市场	上海公布第一批集中供地时间为 6 月 18 日、21 日、22-25 日，其中 19 宗挂牌出让，12 宗竞价投标出让。6 月 18 日首日集中供地总计出让 37 宗地块，总成交金额约为 478 亿。

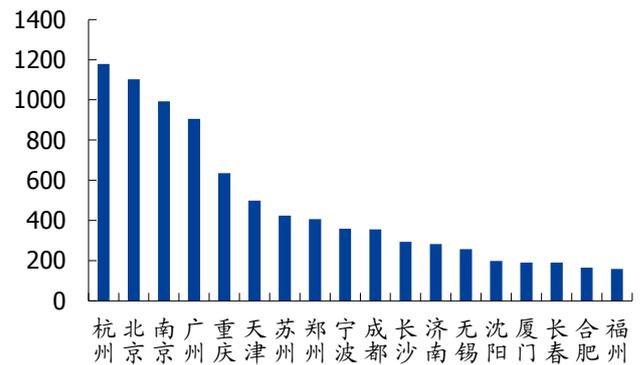
资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

图表 6: 完成首次集中供地城市溢价率表现



资料来源：各城市规划和自然资源局官网，国盛证券研究所

图表 7: 各城市首次集中供地成交价格 (亿元)



资料来源：各城市规划和自然资源局官网，国盛证券研究所

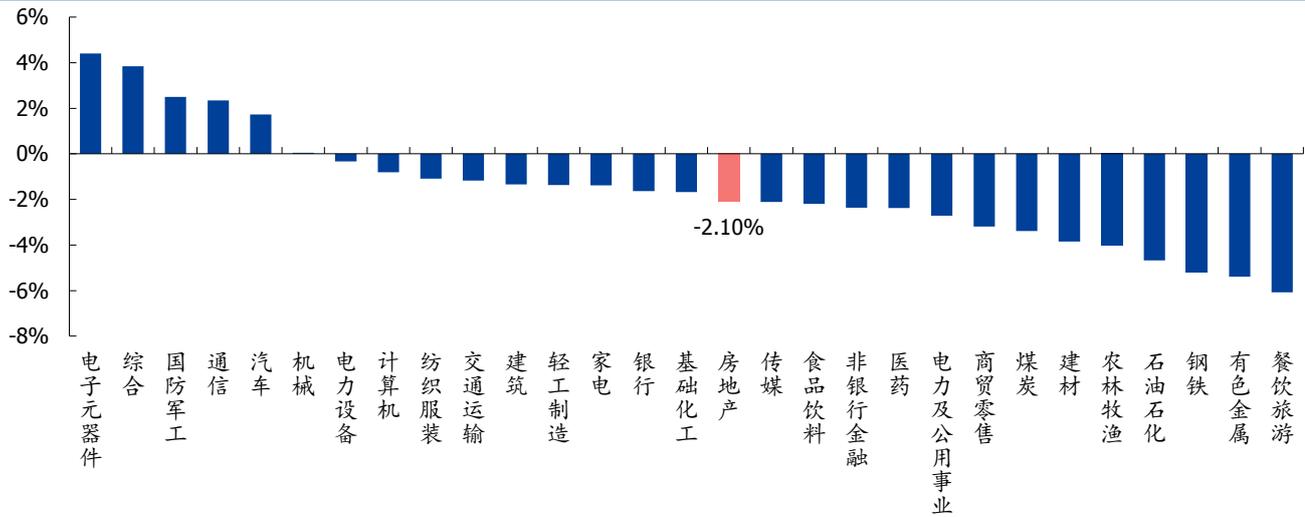
4. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-2.1%，领先大盘 0.24 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 16 名。本周上涨个股共 32 支，较上周减少 13 支，下跌股数为 109 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为*ST 匹凸、万业企业、长春经开、*ST 运盛、卧龙地产，涨幅分别为 27.1%、18.3%、13.9%、13.7%、12.7%。跌幅前五为万方发展、中体产业、莱茵体育、粤宏远 A、京蓝科技，跌幅分别为-18.5%、-15.9%、-12.5%、-11.4%、-11.4%。

本周 46 家重点房企中共计上涨 3 支，较上周减少 11 支，涨幅位居前三的为世联行、我爱我家、金科股份，涨幅分别为 5.1%、4.9%、0.7%。跌幅前五为时代中国控股、中国

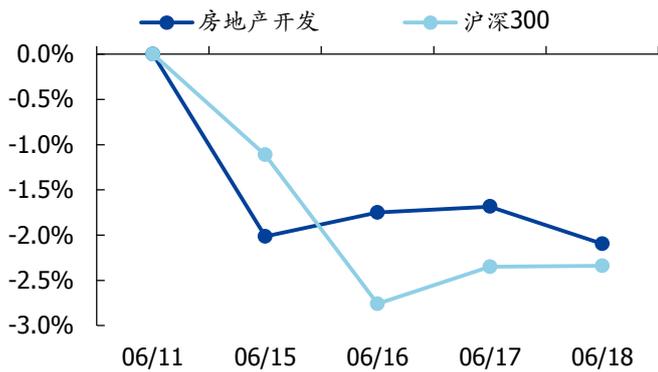
奥园、中国恒大、富力地产、泰禾集团，跌幅分别为-11.7%、-10.4%、-10.2%、-9.9%、-9.8%。

图表 8: 各行业涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 近 52 周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 11: 本周 (6.14-6.18) 涨幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价 (元)	本周五收盘价 (元)
600696.SH	*ST 匹凸	27.09%	29.18%	34.15	43.40
600641.SH	万业企业	18.27%	20.37%	15.16	17.93
600215.SH	长春经开	13.88%	15.97%	6.63	7.55
600767.SH	*ST 运盛	13.74%	15.83%	4.95	5.63
600173.SH	卧龙地产	12.73%	14.83%	5.97	6.73

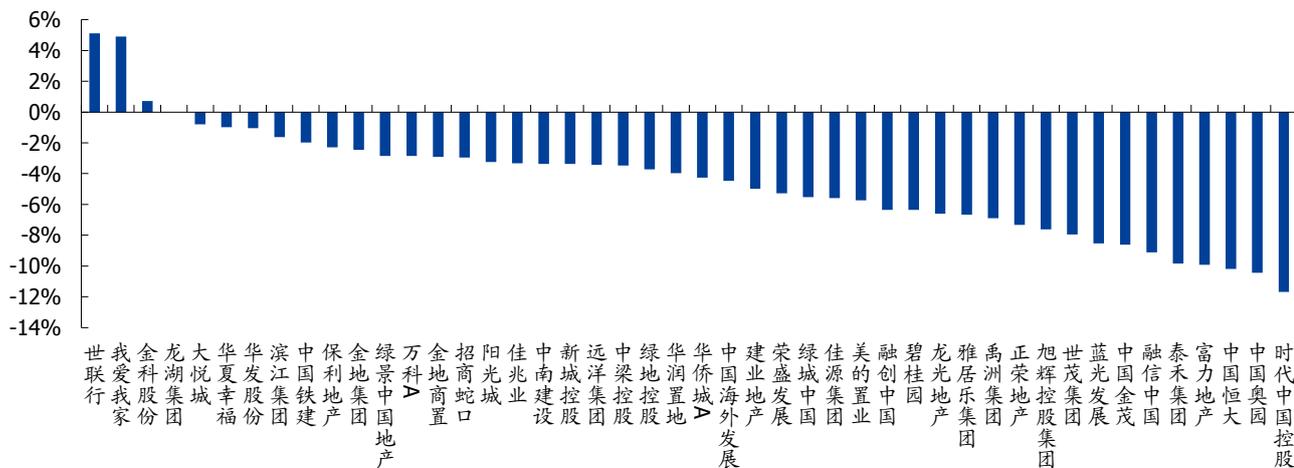
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 12: 本周 (6.14-6.18) 跌幅前五个股

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上周五收盘价 (元)	本周五收盘价 (元)
000638.SZ	万方发展	-18.53%	-16.43%	5.99	4.88
600158.SH	中体产业	-15.87%	-13.78%	14.30	12.03
000558.SZ	莱茵体育	-12.54%	-10.44%	3.19	2.79
000573.SZ	粤宏远 A	-11.39%	-9.29%	3.60	3.19
000711.SZ	京蓝科技	-11.38%	-9.28%	2.90	2.57

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 13: 重点房企涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 (6.14-6.18) 重点房企涨幅前三个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价 (单位为原始货币)	本周五收盘价 (单位为原始货币)
002285.SZ	世联行	5.11%	7.21%	6.28	6.60
000560.SZ	我爱我家	4.91%	7.01%	4.68	4.91
000656.SZ	金科股份	0.71%	2.81%	5.61	5.65

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 (6.14-6.18) 重点房企跌幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价 (单位为原始货币)	本周五收盘价 (单位为原始货币)
1233.HK	时代中国控股	-11.68%	-9.59%	10.10	8.92
3883.HK	中国奥园	-10.43%	-8.34%	7.38	6.61
3333.HK	中国恒大	-10.18%	-8.09%	11.03	9.91
2777.HK	富力地产	-9.93%	-7.83%	9.67	8.71
000732.SZ	泰禾集团	-9.84%	-7.75%	2.54	2.29

资料来源: wind, 国盛证券研究所

5. 重点城市成交、去化情况跟踪

5.1 新房成交

本周 52 个城市新房成交面积为 608.6 万平方米, 环比下降 22.5%, 同比下降 22.2%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 99.0、287.0、222.6 万平方米, 环比变动分别为 -8.2%、-25.9%、-23.3%。

从今年累计 25 周新房成交面积对比 19 年数据的 CAGR 来看, 本周一线城市, 北京 (18.4%)、上海 (10.6%)、广州 (17.6%)、深圳 (14.2%) CAGR 均为正。二三线城市中芜湖 (124.2%)、厦门 (70.0%) 等总计 38 城 CAGR 均为正, 泉州 (-32.6%)、常州 (-29.6%)、南宁 (-12.4%) 等总计 9 城 CAGR 为负。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市北京 (10.0%)、上海 (49.1%)、深圳 (13.9%) 环比上升, 广州 (-19.5%) 环比下降。二三线城市中, 盐城 (51.7%)、惠州 (45.4%)、赣州 (36.8%) 等共计 21 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 绍兴 (-68.3%)、珠海 (-53.2%)、泉州 (-52.1%) 等共计 27 个城市环比出现下降。

在我们跟踪的 52 城中, 已经完成首次集中供地的城市, 宁波 (-51.6%)、杭州 (-42.3%)、苏州 (-38.2%)、上海 (-32.3%)、武汉 (-21.9%)、济南 (-19.5%)、无锡 (-18.7%)、南京 (-17.1%)、青岛 (-16.8%)、北京 (-10.7%)、福州 (-3.6%) 本周成交面积环比均出现下跌, 深圳 (3.5%)、成都 (4.7%)、广州 (47.9%) 本周成交面积环比均实现上涨。

分城市群来看, 本周 10 个城市群中, 相较于去年同期, 京津冀城市群 (16.3%)、同比实现上升; 北部湾城市群 (-74.4%)、非城市群 (-53.3%)、海峡西岸城市群 (-50.5%)、山东半岛城市群 (-25.1%)、粤港澳大湾区 (-23.8%)、关中平原城市群 (-16.5%) 同比有所下降。相较上周, 成渝城市群 (4.7%)、粤港澳大湾区 (2.4%)、关中平原城市群 (1.9%) 环比实现上升, 北部湾城市群 (-57.8%)、海峡西岸城市群 (-52.1%)、非城市群 (-37.4%)、长江三角洲城市群 (-24.8%)、长江中游城市群 (-21.9%)、山东半岛城市群 (-19.0%)、京津冀城市群 (-10.7%) 环比出现下降。

图表 16: 52 城周度成交面积跟踪 (6.12-6.18)

城市 能级	城市	本周成 交(万 方)		年度至今 累计面积 较 19 年 CAGR		城市 能级	城市	本周成 交(万 方)		年度至今 累计面积 较 19 年 CAGR	
		环比	环比	近 4 周累 计环比	近 4 周累 计环比			环比	环比	近 4 周累 计环比	近 4 周累 计环比
1	北京	24.84	-10.7%	18.4%	10.0%	3	柳州	6.91	-32.7%	-3.5%	-13.6%
1	上海	33.62	-32.3%	10.6%	49.1%	3	绍兴	5.88	1545.3%	2.5%	-68.3%
1	广州	30.53	47.9%	17.6%	-19.5%	3	台州	27.08	-7.5%	55.1%	17.8%
1	深圳	9.99	3.5%	14.2%	13.9%	3	镇江	9.22	-33.2%	-0.5%	-22.7%
2	杭州	25.65	-42.3%	30.1%	16.1%	3	淮南	2.75	-23.3%	2.0%	-1.3%
2	南京	23.99	-17.1%	49.4%	-24.0%	3	江门	2.79	-39.0%	27.7%	-4.2%
2	厦门	—	—	70.0%	17.4%	3	肇庆	1.82	-38.9%	9.1%	-39.7%
2	苏州	23.21	-38.2%	4.2%	28.4%	3	泰安	3.91	-12.0%	8.2%	-20.3%
2	福州	14.11	-3.6%	33.0%	5.5%	3	芜湖	8.66	-10.3%	124.2%	-35.6%
2	南宁	6.94	-64.6%	-12.4%	-37.9%	3	盐城	17.92	111.3%	9.5%	51.7%
2	宁波	9.32	-51.6%	8.5%	-33.8%	3	宝鸡	6.23	1.9%	29.2%	-18.0%
2	济南	32.96	-19.5%	13.6%	-2.4%	3	舟山	2.01	-12.8%	14.6%	-19.4%
2	武汉	48.39	-21.9%	18.6%	-7.7%	3	东营	3.59	-31.0%	8.5%	12.2%
2	成都	70.70	4.7%	9.5%	4.0%	3	池州	1.12	-20.6%	-5.3%	-34.2%
2	青岛	31.71	-16.8%	10.3%	2.7%	3	海门	0.11	-71.0%	40.2%	-34.4%
3	惠州	6.05	-53.0%	13.3%	45.4%	3	清远	3.83	-16.6%	44.4%	-25.8%
3	温州	13.09	-47.0%	6.8%	12.4%	3	玉林	2.94	-22.6%	—	-40.3%
3	江阴	5.40	-23.1%	13.8%	5.7%	3	娄底	1.23	-38.1%	59.7%	-9.8%
3	泉州	0.47	-84.6%	-32.6%	-52.1%	3	衢州	3.38	-13.1%	—	13.2%
3	莆田	4.95	-21.8%	8.9%	-3.8%	3	荆门	1.80	-34.1%	-6.7%	3.1%
3	金华	3.82	-26.9%	26.2%	18.4%	3	吉安	2.28	-4.1%	8.4%	-40.4%
3	赣州	—	—	-2.0%	36.8%	3	无锡	19.43	-18.7%	1.6%	17.2%
3	珠海	12.38	-13.0%	23.4%	-53.2%	3	东莞	13.27	31.7%	3.3%	17.2%
3	常州	2.48	-67.8%	-29.6%	-21.3%	3	扬州	5.16	-39.5%	14.4%	2.5%
3	淮安	4.30	-50.0%	9.8%	-24.4%	3	岳阳	4.93	-18.4%	5.3%	16.0%
3	连云港	9.74	-48.5%	30.1%	1.5%	3	韶关	1.70	-32.4%	-1.7%	-31.1%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

 注: 年度至今累计面积较 19 年 CAGR = (2021 年累计 25 周成交面积 / 2019 年累计 23 周成交面积)^{0.5-1}

图表 17: 各城市群周度 (6.14-6.18) 成交面积跟踪

城市群	城市数量 (个)	本周成交 (万方)	环比 (%)	同比 (%)
京津冀城市群	1	24.84	-10.7%	16.3%
长江三角洲城市群	18	224.07	-24.8%	-7.4%
粤港澳大湾区	7	76.82	2.4%	-23.8%
海峡西岸城市群	7	35.99	-52.1%	-50.5%
北部湾城市群	2	9.89	-57.8%	-74.4%
山东半岛城市群	3	68.26	-19.0%	-25.1%
非城市群	7	33.15	-37.4%	-53.3%
关中平原城市群	1	6.23	1.9%	-16.5%
长江中游城市群	5	58.63	-21.9%	-11.3%
成渝城市群	1	70.70	4.7%	-0.7%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

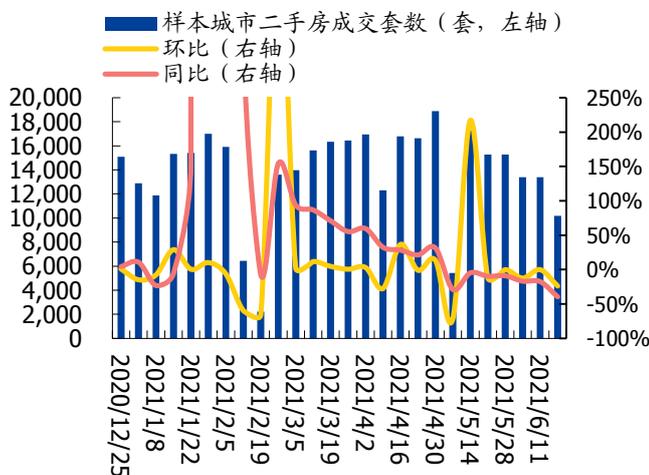
5.2 二手房成交

本周 12 城总成交套数为 10192 套, 环比下降 23.8%, 同比下降 39.6%; 总成交面积为 100.7 万方, 环比下降 23.2%, 同比下降 36.9%; 样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 -18.3%、-28.2%、-17.7%。

本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 10192 套, 环比下降 23.8%, 同比下降 39.6% (去年同期受疫情影响出现反弹, 二手房交易大涨)。其中样本一、二、三线城市分别为 3773、4880、1539 套; 环比变动分别为 -19.9%、-27.7%、-19.8%。年初至今累计二手房成交套数 34.5 万套, 同比变动为 30.3%; 其中样本一、二、三线城市分别为 13.4、16.2、4.9 万套, 同比变动分别为 26.9%、34.5%、26.6%。

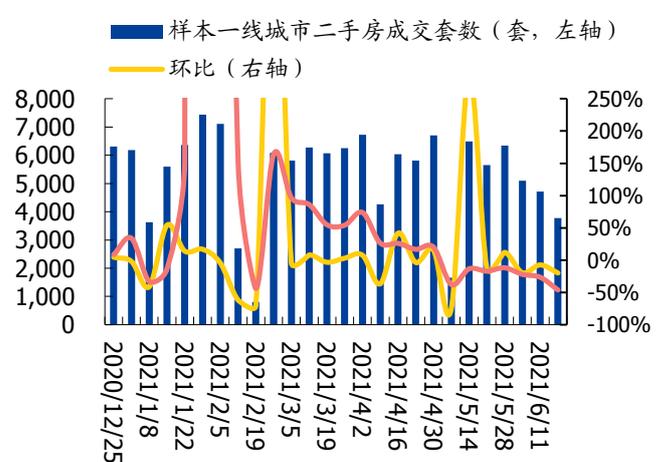
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 100.7 万方, 环比下降 23.2%, 同比下降 36.9% (去年同期受疫情影响出现反弹, 二手房交易大涨)。其中样本一、二、三线城市分别为 34.9、48.1、17.7 万方; 环比变动分别为 -18.3%、-28.2%、-17.7%。年初至今累计二手房成交面积为 3317.5 万方, 同比变动为 34.2%; 其中样本一、二、三线城市分别为 1193.1、1577.4、546.9 万方, 同比变动分别为 30.3%、37.6%、33.6%。

图表 18: 本周 12 城二手房成交套数及同环比



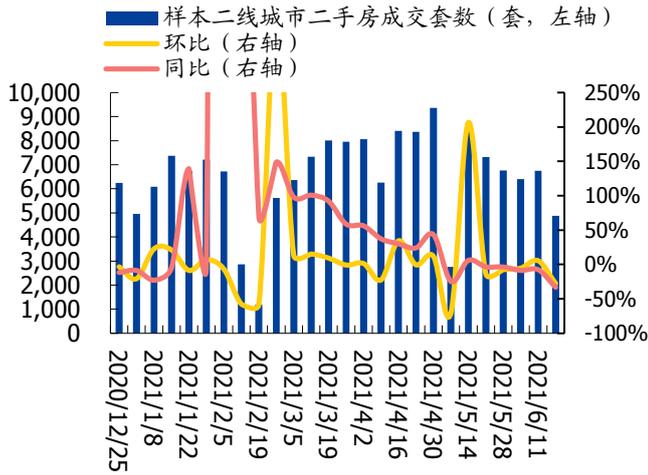
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



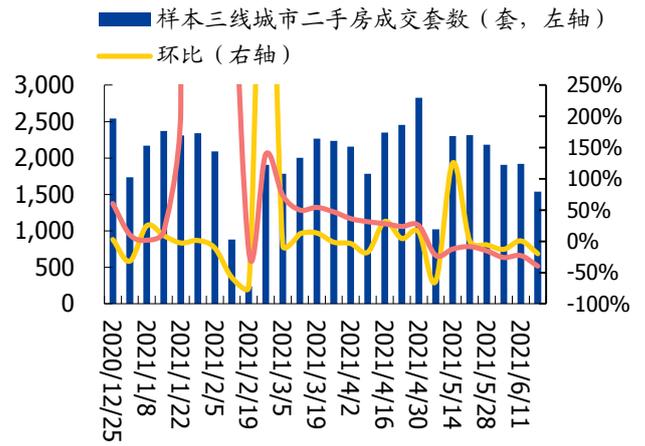
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比



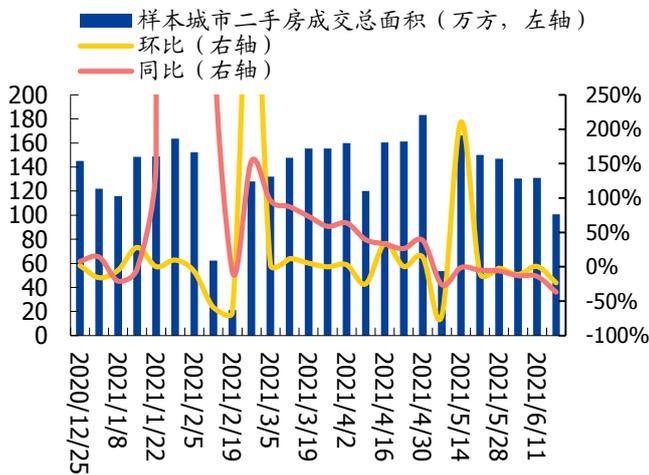
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



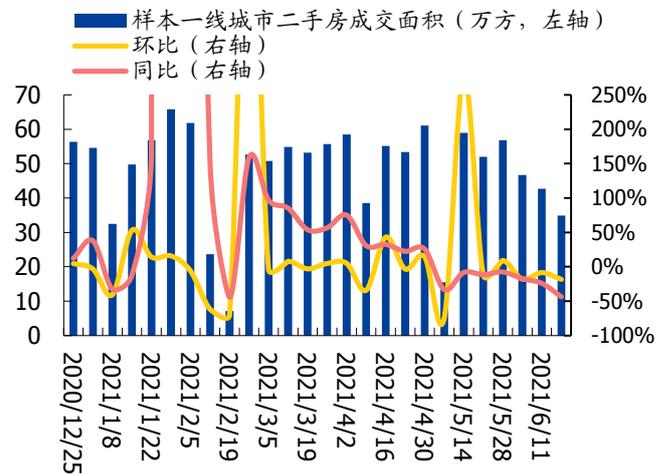
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 22: 本周 12 城二手房成交面积及同环比



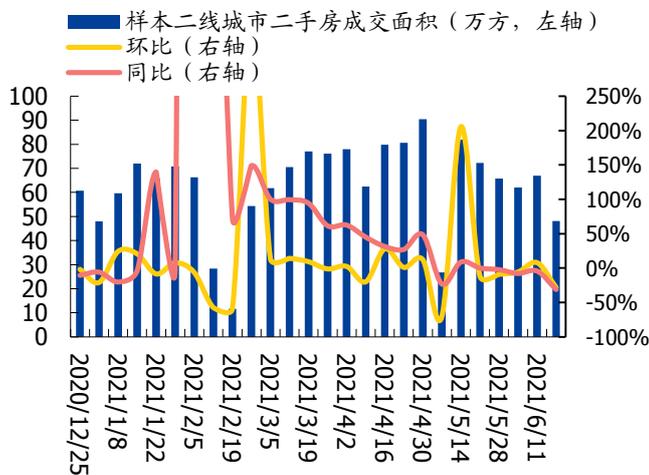
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 23: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



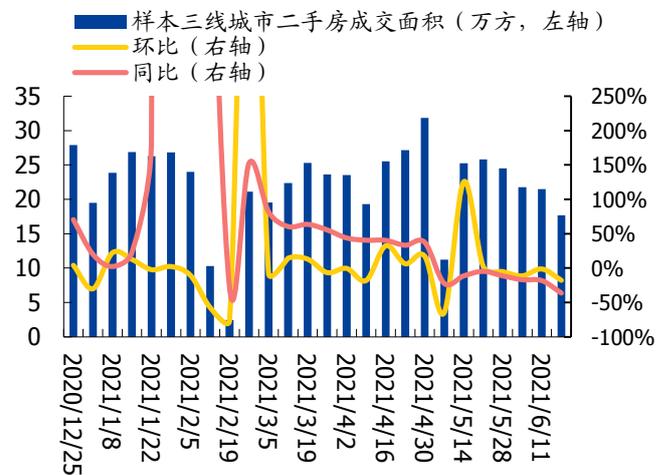
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 25: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 本周 12 城二手房成交数据 (6.14-6.18)

城市	城市能级	本周成交			4 周累计较		本周成			4 周累计	
		面积 (万方)	本周环比	本周同比	19 年 CAGR	年初至今累计较 19 年 CAGR	交套数 (套)	本周环比	本周同比	较 19 年 CAGR	年初至今累计较 19 年 CAGR
北京	1	30.6	-16.8%	-21.8%	22.9%	26.5%	3300	-19.0%	-24.5%	22.1%	24.7%
深圳	1	4.3	-27.6%	-81.3%	-30.6%	-0.8%	473	-26.0%	-82.2%	-34.3%	-3.4%
杭州	2	10.0	-26.3%	-32.9%	4.5%	20.4%	1045	-26.5%	-33.0%	3.7%	16.0%
成都	2	7.2	-17.3%	-37.9%	-46.9%	-40.9%	735	-17.9%	-39.9%	-48.3%	-42.4%
青岛	2	11.6	-26.0%	-16.3%	22.3%	27.1%	1250	-25.4%	-18.5%	19.4%	24.1%
苏州	2	10.7	-35.2%	-22.7%	-29.9%	-14.1%	1006	-34.7%	-27.2%	-31.2%	-14.9%
南昌	2	1.5	-58.2%	-73.8%	-26.1%	36.9%	150	-57.4%	-74.8%	-27.5%	34.0%
厦门	2	7.0	-20.3%	-27.9%	1.0%	7.1%	694	-20.0%	-30.7%	0.5%	6.0%
东莞	3	2.6	8.4%	-68.5%	-40.5%	-22.1%	216	-2.7%	-71.0%	-42.4%	-25.3%
扬州	3	1.8	-33.3%	-32.4%	4.2%	10.5%	192	-34.9%	-37.3%	1.9%	8.7%
佛山	3	12.2	-16.9%	-17.5%	11.5%	9.4%	1026	-16.7%	-21.0%	6.9%	8.0%
江门	3	1.1	-36.3%	-46.9%	-16.9%	-0.3%	105	-38.2%	-47.2%	-19.6%	-3.3%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

 注: 年度至今累计较 19 年 CAGR = (2021 年累计数据/2019 年累计数据)^{0.5-1}

5.3 去化情况

本周我们跟踪的 14 座样本城市平均去化周期为 13.0 周, 环比增长 6.5%。一线城市去化周期为 12.9 周, 环比下降 1.5%; 样本二线城市去化周期为 12.2 周, 环比增长 12.4%; 三线城市去化周期为 17.1 周, 环比增长 2.6%。

分城市看, 14 城中厦门 (38.2%)、南宁 (26.7%)、泉州 (20.0%)、宁波 (19.9%)、南京 (11.5%)、福州 (9.5%)、杭州 (8.8%)、温州 (3.8%)、苏州 (3.2%)、上海 (2.7%)、总计 10 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。莆田 (-9.6%)、广州 (-2.1%)、深圳 (-1.0%)、北京 (-0.3%)、总计 4 城去化月数环比下降, 区域市场活跃度提高。去化周期低于 12 个月的城市为上海 (4.0 月)、杭州 (5.5 月)、宁波 (6.3 月)、厦门 (7.0 月)、温州 (10.5 月)、苏州 (10.9 月)、供应略显不足, 房价存在上涨动力。

图表 27: 14 座样本城市去化周期情况 (6.14-6.18)

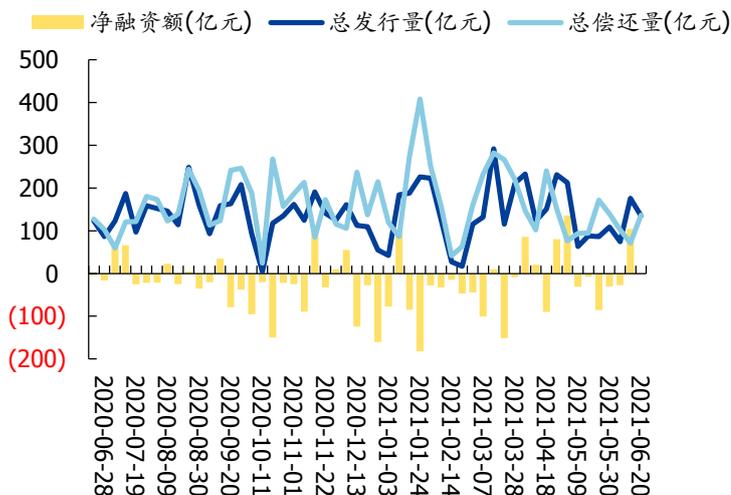
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	24.84	-10.7%	18.4%	2298.7	107.9	21.3	21.4	-0.3%
上海	33.62	-32.3%	10.6%	578.6	145.2	4.0	3.9	2.7%
广州	30.53	47.9%	17.6%	1627.2	107.1	15.2	15.5	-2.1%
深圳	9.99	3.5%	14.2%	651.2	38.8	16.8	16.9	-1.0%
杭州	25.65	-42.3%	30.1%	873.9	159.6	5.5	5.0	8.8%
南京	23.99	-17.1%	49.4%	2363.8	112.4	21.0	18.9	11.5%
厦门	0.00	-100.0%	70.0%	300.0	42.6	7.0	5.1	38.2%
苏州	23.21	-38.2%	4.2%	1499.1	137.9	10.9	10.5	3.2%
福州	14.11	-3.6%	33.0%	1426.8	60.4	23.6	21.6	9.5%
南宁	6.94	-64.6%	-12.4%	894.2	68.1	13.1	10.4	26.7%
温州	13.09	-47.0%	6.8%	1086.4	103.7	10.5	10.1	3.8%
泉州	0.47	-84.6%	-32.6%	681.1	5.9	114.7	95.6	20.0%
宁波	9.32	-51.6%	8.5%	313.8	49.9	6.3	5.2	19.9%
莆田	4.95	-21.8%	8.9%	431.3	18.8	22.9	25.4	-9.6%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

6. 重点公司融资情况

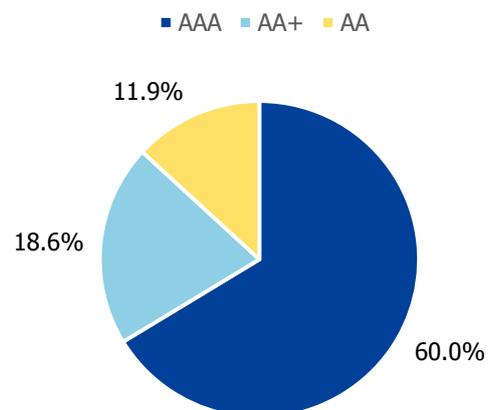
根据申万行业-房地产指标统计, 本周(6.14-6.20)共发行房企信用债 11 只, 环比减少 2 只; 发行规模共计 134.62 亿元, 环比减少 41.037 亿元, 总偿还量 136.14 亿元, 环比增加 64.99 亿元, 净融资额为-1.52 亿元, 环比减少 106.02 亿元。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般公司债(38.1%)和定向工具(38.3%)为主要构成。债券期限方面, 本周以 3-5 年期的债券(51.5%)为主。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA(60.0%)为主要构成。

图表 28: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



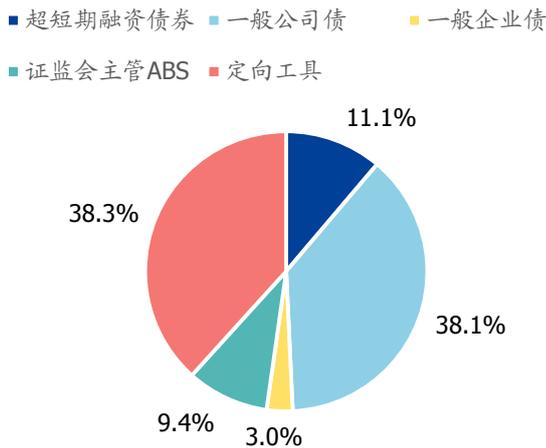
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 本周房企债券发行以债券类型划分



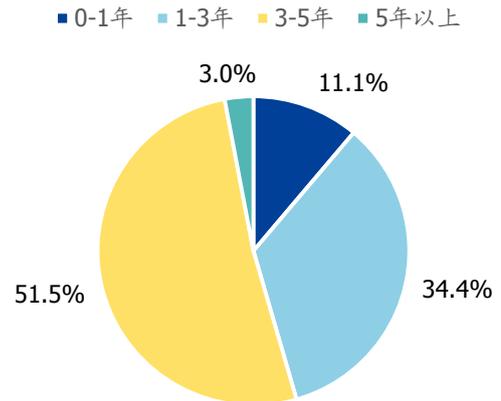
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 本周房企债券发行以期限划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 本周房企债券发行以债券评级划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

融资成本来看, 新城控股 (+90bp)、陆家嘴集团 (+17bp)、北京首开 (+17bp)、郑州公建 (+5bp) 融资成本上升, 招商蛇口 (-12bp) 的债券利率较公司之前发行的同类型同期限的可比债券下降。

图表 32: 房企每周融资汇总 (6.14-6.20)

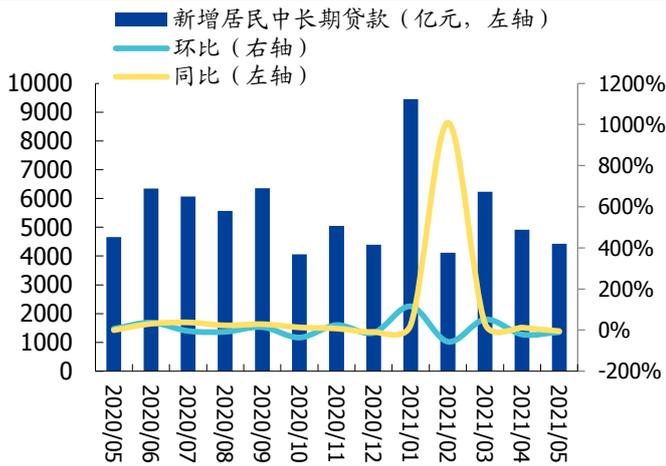
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券发行时间	可比债券利率(%)	利率差 (%)
2021/6/18	郑州公建	企业债	4.00	7	4.98	2019/10/30	4.93	0.05
2021/6/18	新城控股	公司债	10.00	3	6.00	2020/3/5	5.10	0.90
2021/6/17	万科企业	资产支持证券	12.70	—	—	2021/6/1	0.00	—
2021/6/17	南通崇川城投	定向工具	7.60	3	—	2021/3/5	4.40	—
2021/6/17	陆家嘴集团	公司债	23.82	5	3.60	2021/5/11	3.43	0.17
2021/6/17	格力地产	公司债	4.00	2	6.50	—	—	—
2021/6/16	金辉集团	公司债	13.50	5	6.95	—	—	—
2021/6/16	北京首开	定向工具	32.00	5	4.15	2021/4/7	3.98	0.17
2021/6/16	天地源	定向工具	5.00	3	7.98	2020/11/13	7.98	0.00
2021/6/15	华鑫置业	定向工具	7.00	3	4.70	—	—	—
2021/6/15	招商蛇口	短期融资券	15.00	—	2.63	2021/4/26	2.75	-0.12

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

7. 房贷相关指标

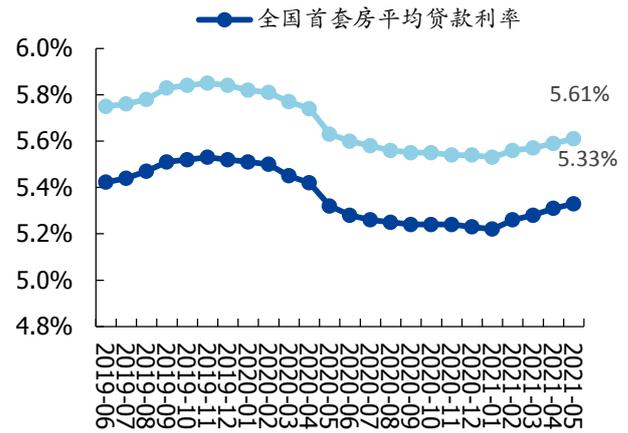
根据 wind 统计数据, 2021 年 5 月新增居民户中长期贷款 4426 亿元, 环比降低 10.0%, 同比降低 5.1%。2021 年 5 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 环比持平, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比持平。2021 年 5 月全国首套房贷平均利率为 5.33%, 环比上升 2bp, 全国二套房贷平均利率为 5.61%, 环比上升 2bp。截至 2021Q1 商业性房地产贷款余额为 50.0 万亿元, 同比增长 10.9%, 房地产开发贷款余额为 12.4 万亿元, 同比增长 4.4%。

图表 33: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



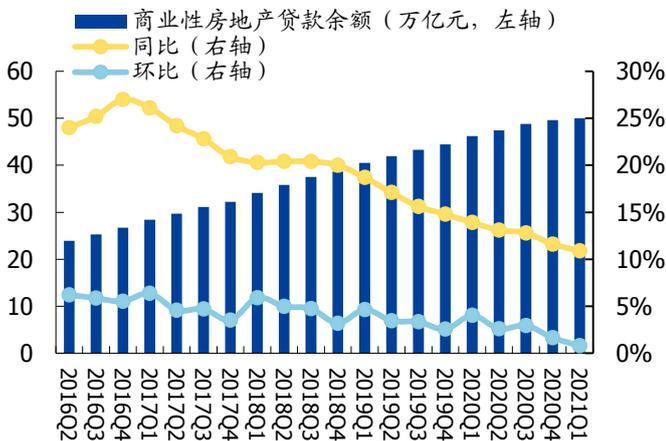
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 近 2 年贷款利率变化



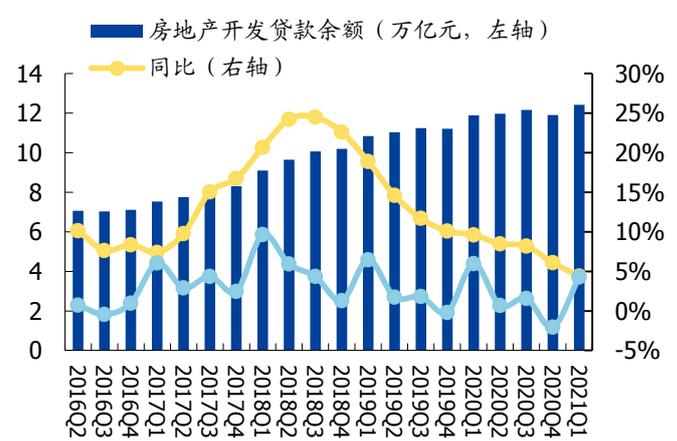
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同环比



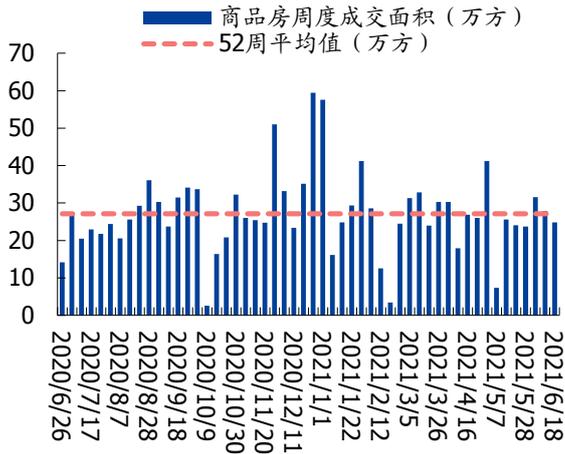
资料来源: wind, 国盛证券研究所

8. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

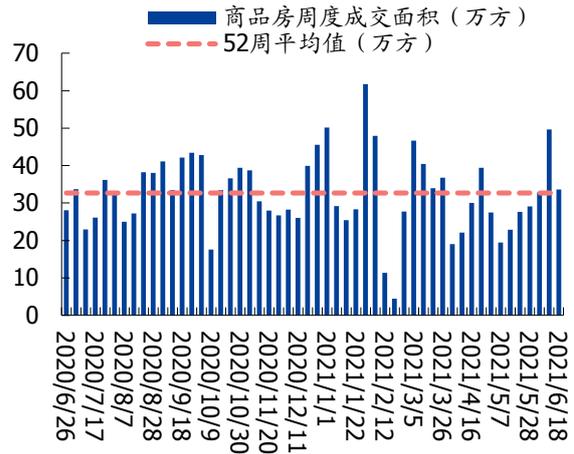
附件：各城市商品房销售情况

图表 37: 北京商品房销售情况



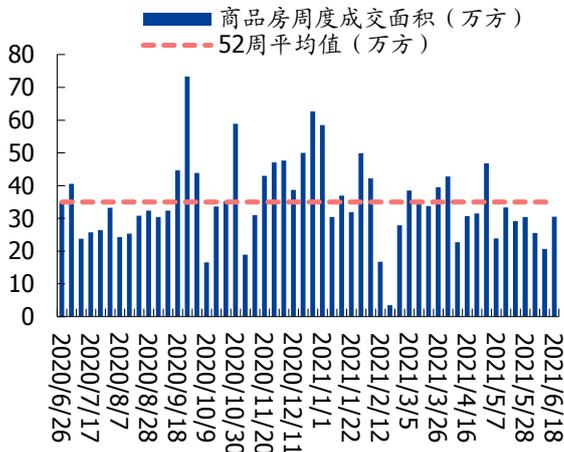
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 上海商品房销售情况



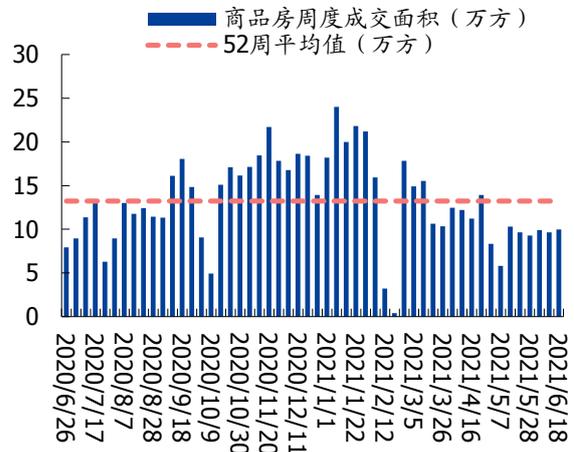
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 广州商品房销售情况



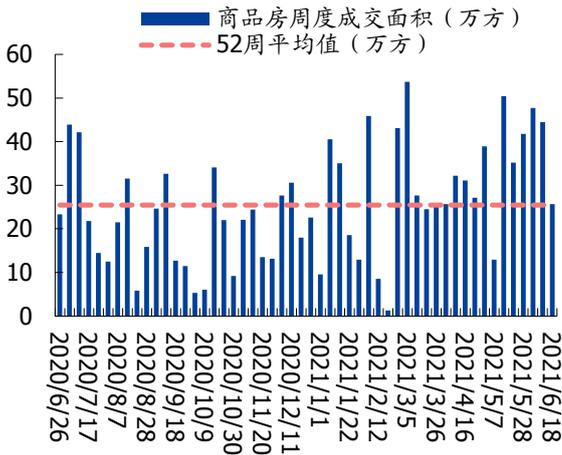
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 深圳商品房销售情况



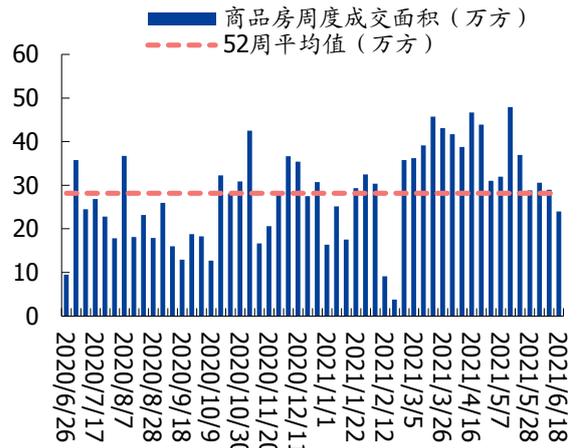
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 杭州商品房销售情况



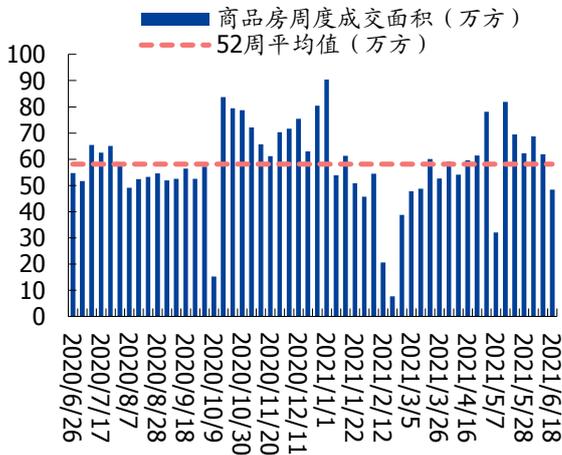
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 南京商品房销售情况



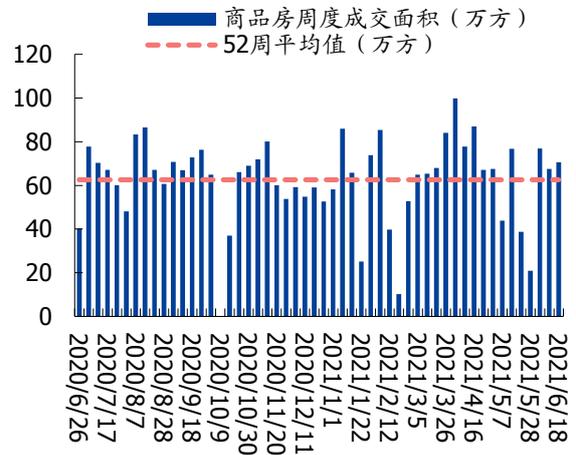
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 武汉商品房销售情况



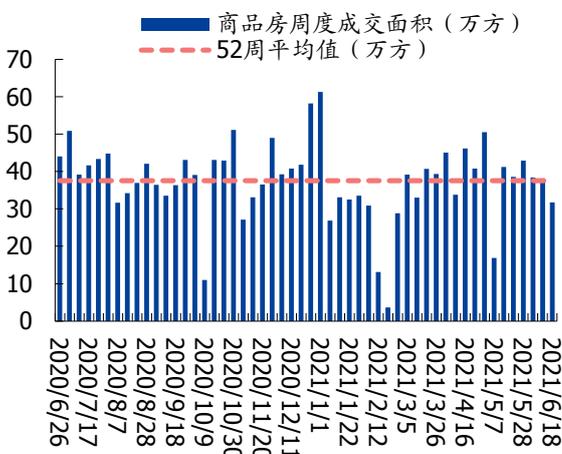
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 成都商品房销售情况



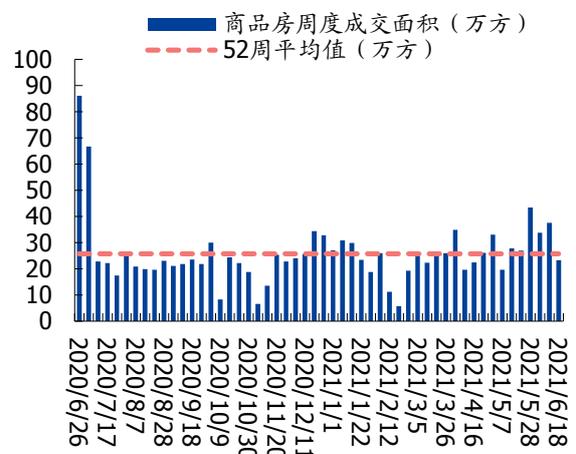
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 青岛商品房销售情况



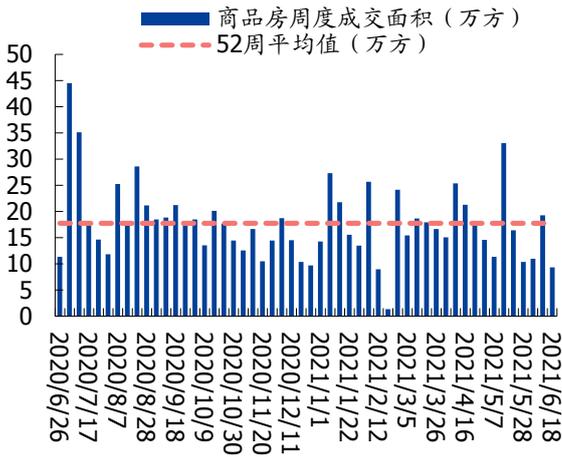
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 苏州商品房销售情况



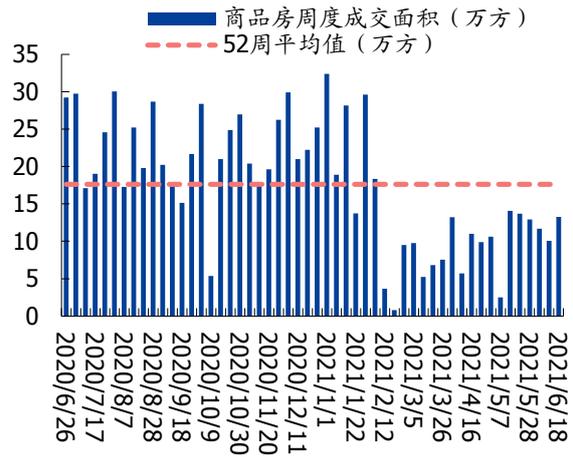
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 宁波商品房销售情况



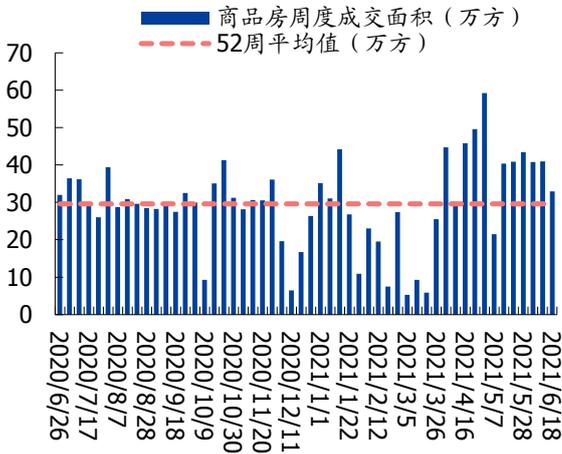
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 东莞商品房销售情况



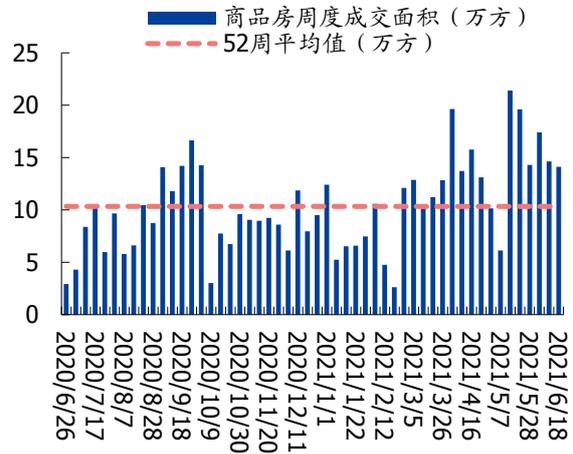
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 济南商品房销售情况



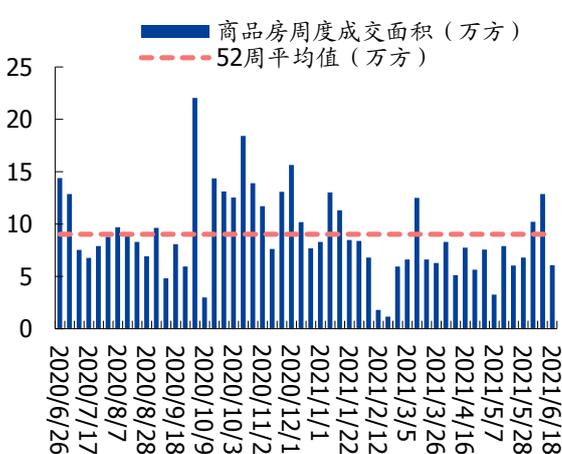
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 福州商品房销售情况



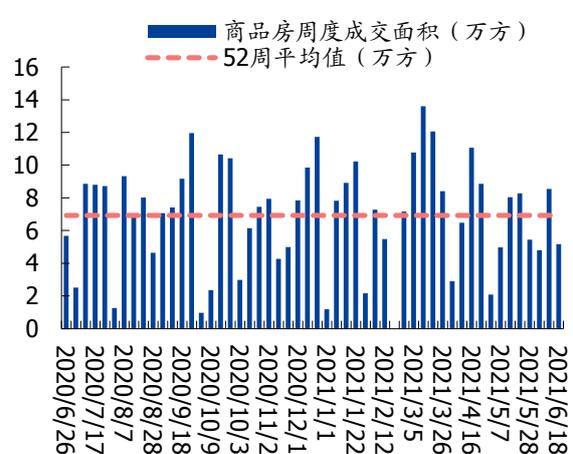
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 惠州商品房销售情况



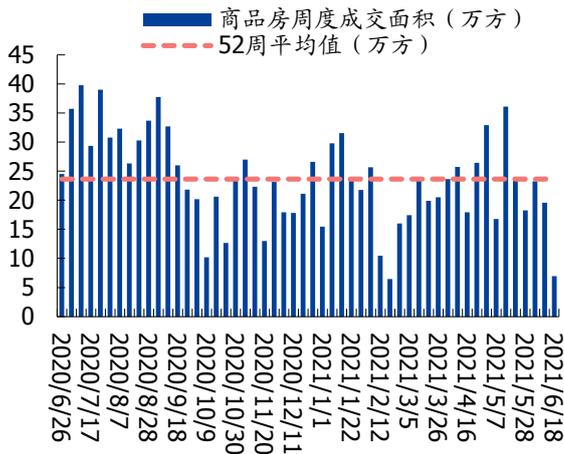
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 扬州商品房销售情况



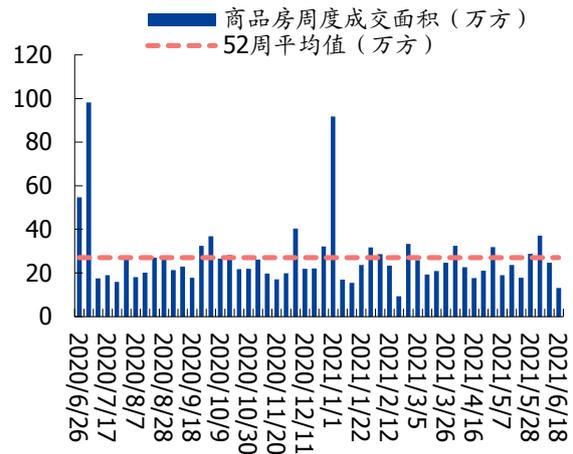
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 南宁商品房销售情况



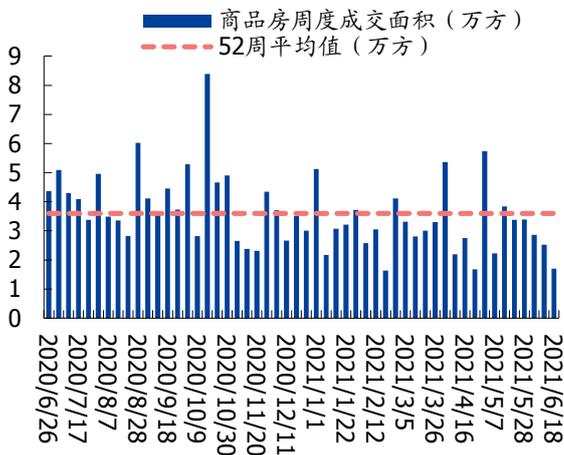
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 54: 温州商品房销售情况



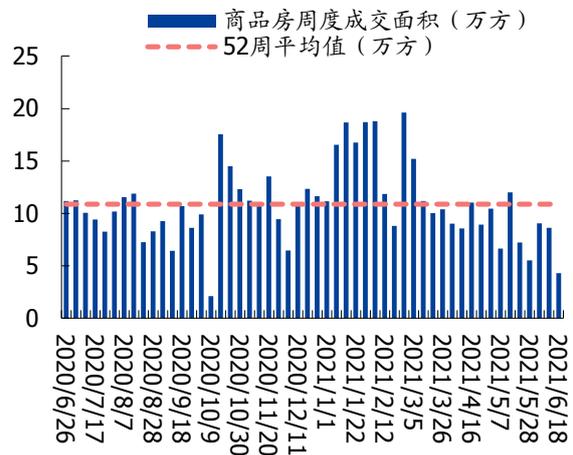
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 55: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 56: 淮安商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

免责声明

国盛证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在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。

本报告版权归“国盛证券有限责任公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

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，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均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。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中A股市场以沪深300指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普500指数或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在-5%~+5%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在5%以上
	行业评级	增持	相对同期基准指数涨幅在10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
减持		相对同期基准指数跌幅在10%以上	

国盛证券研究所

北京

地址：北京市西城区平安里西大街26号楼3层

邮编：100032

传真：010-57671718

邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌

地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道1115号北京银行大厦

邮编：330038

传真：0791-86281485

邮箱：gsresearch@gszq.com

上海

地址：上海市浦明路868号保利One56 1号楼10层

邮编：200120

电话：021-38934111

邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳

地址：深圳市福田区福华三路100号鼎和大厦24楼

邮编：518033

邮箱：gsresearch@gszq.com