

房地产

LPR 连续 14 个月“不动”，房贷利率上行趋势不变 ——房地产销售周报 0627

行业追踪 (2021.6.21-2021.6.27)

一手房：环比下降 14.76%，同比下降 24.67%，累计同比上升 47.04%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.27 万套，环比下降 14.76%，同比下降 24.67%，累计同比上升 47.04%，较前一周减少 4.75 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 4.76%、-14.62%、-31.31%；同比增速分别为 13.27%、-25.09%、-46.61%；累计同比增速分别为 71.42%、45.55%、34.08%，较上周分别增加-5.03、-4.26、-5.53 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 57.47%、-17.33%、9.05%、4.47%；累计同比分别为 76.12%、65.36%、96.77%、46.23%，较上周分别变动-3.73、-2.43、-12.52、-3.08 个百分点。

二手房：环比下降 3.73%，同比下降 23.63%，累计同比上升 32.98%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.1 万套，环比下降 3.73%，同比下降 23.63%，累计同比上升 32.98%，较上周减少 2.18 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 16.78%、-17.42%、3.95%；同比增速分别为-20.33%、-25.9%、-27.23%；累计同比增速分别为 30.03%、33.17%、52.65%，较上周分别变动了 0.33、-4.27、-3.99 个百分点。

库存：去化周期 31.1 周，环比下降 20.2%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 67.31 万套，去化周期 31.1 周，环比下降 20.2%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-59.85%、0.07%、-0.24%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.27 万套，环比下降 14.76%，同比下降 24.67%，累计同比上升 47.04%，较前一周减少 4.75 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 3.73%，同比下降 23.63%，累计同比上升 32.98%，较上周减少 2.18 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 67.31 万套，去化周期 31.1 周，环比下降 20.2%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-59.85%、0.07%、-0.24%。

前 5 月商品房销售面积同比增 36.3% 房地产开发投资 5.4 万亿。6 月 16 日，国家统计局官网日前公布的数据显示，2021 年 1-5 月，全国商品房销售面积 66383 万平方米，同比增长 36.3%；比 2019 年 1-5 月份增长 19.6%，两年平均增长 9.3%。其中，住宅销售面积增长 39.0%，办公楼销售面积增长 10.5%，商业营业用房销售面积增长 8.2%。商品房销售额 70534 亿元，增长 52.4%；比 2019 年 1-5 月份增长 36.2%，两年平均增长 16.7%。其中，住宅销售额增长 56.5%，办公楼销售额增长 24.9%，商业营业用房销售额增长 10.3%。

LPR 连续 14 个月“不动”，东南地区城市房贷利率持续上行。6 月 21 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期 LPR。其中，1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%，两项贷款市场报价利率均连续 14 个月保持不变。不过，尽管 5 年期以上 LPR 利率报价不变，但是机构监测数据显示，主流城市房贷利率继续上行的趋势不变。继 6 月份，72 个重点城市主流首套房贷利率为 5.52%，二套房利率为 5.77%。房贷平均放款周期为 50 天。46 个城市房贷放款周期延长。其中，广州较上月延长 14 天至 98 天，佛山、东莞、惠州等城市放款周期均在 100 天以上。在 72 个重点城市中，28 个城市房贷利率发生变化。其中，24 个城市首套房贷利率上浮，22 个城市二套房利率上浮，18 个城市首套房、二套房利率均提高，无城市下调房贷利率。

楼市因城施策。房地产市场监管力度继续增强。合肥市将继续加大房地产市场监管力度，坚决打击违反房地产市场调控监管政策、扰乱房地产市场秩序的违法违规行为，促进房地产市场健康有序发展。据悉，6 月 25 日起至 12 月底，合肥市将在全市范围内开展房地产领域突出问题专项整治行动，重点整治房地产企业开发经营、房地产中介经营服务、住房租赁企业经营服务、涉房网络传播等方面存在的突出问题。为此，6 月 23 日，合肥召开全市房地产领域突出问题专项整治行动动员部署会。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 27 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-行业研究周报:土地供应环比升温，楼市因城施策——房地产土地周报 0620》2021-06-20
- 2 《房地产-行业研究周报: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》2021-06-20
- 3 《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

内容目录

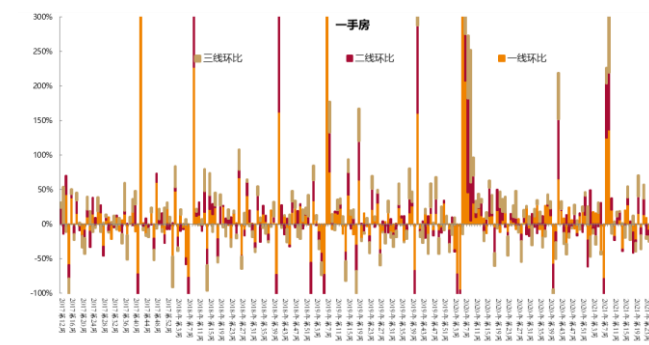
1. 行业追踪（2021.6.21-2021.6.27）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	10

1. 行业追踪 (2021.6.21-2021.6.27)

1.1. 36 城一手房成交回顾

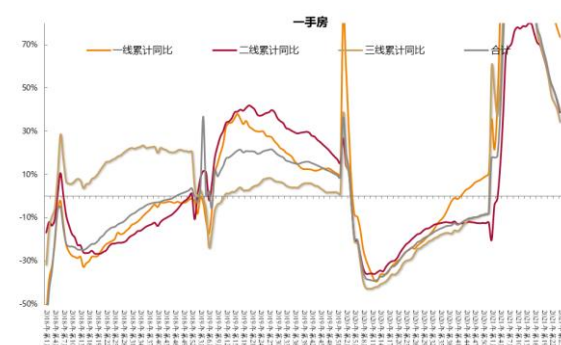
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.27 万套，环比下降 14.76%，同比下降 24.67%，累计同比上升 47.04%，较前一周减少 4.75 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 4.76%、-14.62%、-31.31%；同比增速分别为 13.27%、-25.09%、-46.61%；累计同比增速分别为 71.42%、45.55%、34.08%，较上周分别增加-5.03、-4.26、-5.53 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 57.47%、-17.33%、9.05%、4.47%；累计同比增速分别为 76.12%、65.36%、96.77%、46.23%，较上周分别变动-3.73、-2.43、-12.52、-3.08 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 4.76%、-14.62%、-31.31%；



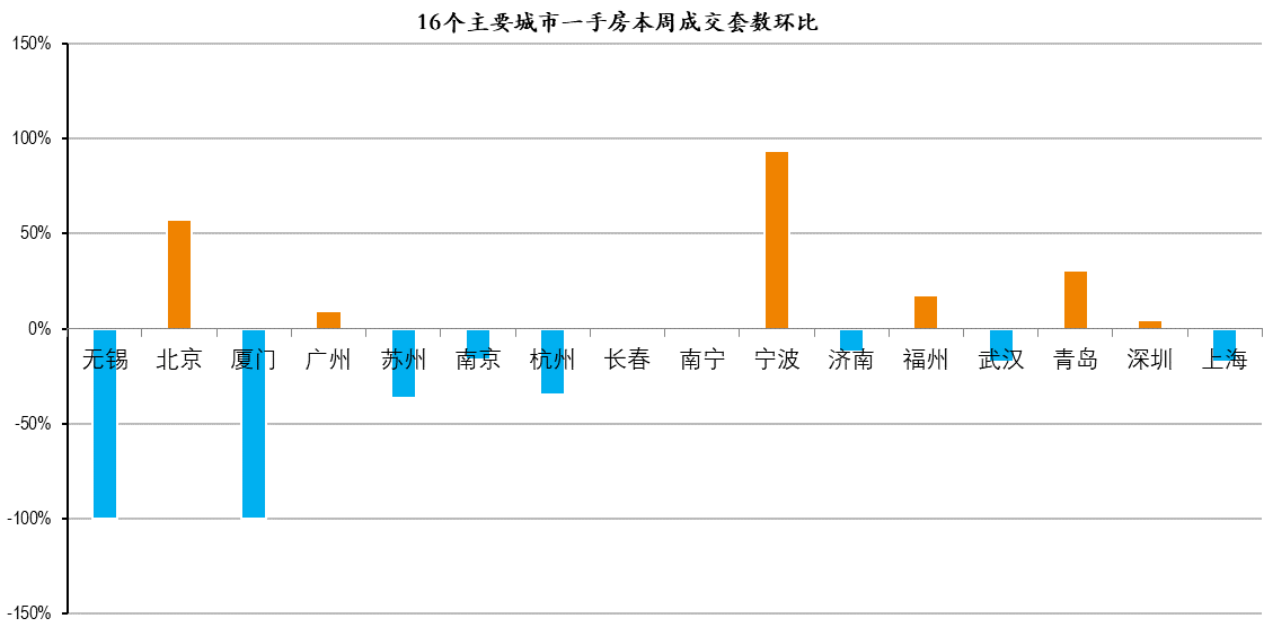
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 71.42%、45.55%、34.08%；



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

		2021/06/14-2021/06/20	环比增 速	同比增 速	前一周环 比增速	相对 2016 年周均销 售	2021/01/01-2021/06/20	累计同 比
合计	套数	32,722	-14.8%	-24.7%	-8.7%	-29.4%	993,598	47.0%
	面积	3,630,913	-14.4%	-25.6%	-11.0%	-27.3%	110,850,944	46.1%
一线城市	套数	8,588	4.8%	13.3%	-8.9%	-3.1%	206,854	71.4%
	面积	893,946	5.8%	9.5%	-10.7%	-7.3%	21,322,443	70.9%
二线城市	套数	17,376	-14.6%	-25.1%	-8.5%	-31.5%	539,823	45.5%
	面积	2,004,162	-14.7%	-26.1%	-9.8%	-28.0%	63,054,199	43.2%
三线城市	套数	6,758	-31.3%	-46.6%	-8.8%	-44.4%	246,921	34.1%
	面积	732,805	-29.9%	-45.8%	-13.7%	-41.3%	26,474,302	36.9%
四线城市	套数	1,059	-17.3%	-62.6%	23.7%	-74.5%	73,953	32.6%
	面积	119,826	-17.3%	-62.4%	26.4%	-73.7%	8,460,496	30.1%
北京	套数	2,647	57.5%	131.4%	-0.4%	67.2%	39,647	76.1%
	面积	294,884	50.0%	123.0%	-2.4%	60.9%	4,446,622	84.5%
上海	套数	3,505	-17.3%	26.4%	-7.0%	-9.9%	75,917	65.4%
	面积	342,900	-19.0%	17.0%	-11.9%	-18.0%	7,620,977	60.9%
广州	套数	1,362	9.0%	-44.9%	-20.0%	-42.7%	57,948	96.8%
	面积	151,303	10.1%	-43.2%	-15.8%	-41.6%	6,195,711	93.9%
深圳	套数	1,074	4.5%	-10.1%	-13.9%	5.9%	33,342	46.2%
	面积	104,860	19.8%	-15.7%	-13.2%	0.9%	3,059,133	43.4%
成都	套数	-	-	-	-	-	85,933	9.6%
	面积	-	-	-	-	-	10,545,446	11.3%
杭州	套数	1,845	-34.6%	6.8%	0.9%	-31.6%	54,103	78.4%
	面积	214,614	-32.5%	1.9%	-6.6%	-28.4%	6,240,684	65.7%
南京	套数	1,937	-16.6%	4.8%	-2.3%	-22.7%	62,512	86.0%
	面积	215,764	-16.4%	1.4%	-10.0%	-23.2%	7,342,631	85.3%
福州	套数	1,580	17.7%	439.2%	-19.0%	231.8%	26,736	211.1%
	面积	139,252	13.8%	365.9%	-22.2%	169.3%	2,515,285	190.3%
济南	套数	2,162	-12.3%	4.4%	10.3%	-16.3%	44,742	25.0%
	面积	277,526	-10.7%	5.7%	8.9%	-10.3%	5,690,499	27.3%
武汉	套数	3,367	-17.4%	-17.5%	-20.7%	-39.7%	99,809	161.0%
	面积	403,378	-16.4%	-14.1%	-21.1%	-30.4%	11,562,824	164.2%
长春	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
南宁	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
宁波	套数	1,471	93.6%	-35.2%	-40.3%	70.1%	36,402	50.7%
	面积	164,016	75.8%	-38.4%	-37.1%	50.6%	4,149,953	44.8%
厦门	套数	-	-	-	-	-	20,082	194.8%
	面积	-	-	-	-	-	2,104,042	183.8%
青岛	套数	3,191	30.7%	-15.7%	-9.8%	-13.6%	63,305	27.4%
	面积	373,947	28.2%	-16.8%	-9.9%	-5.0%	7,395,053	27.1%

苏州	套数	1,823	-36.3%	-50.2%	8.0%	19.8%	46,199	28.1%
	面积	215,665	-36.0%	-48.2%	8.9%	11.8%	5,507,782	21.3%
无锡	套数	-	-	-	-8.0%	-	26,868	48.0%
	面积	-	-	-	-8.4%	-	3,142,900	41.4%
佛山	套数	2,492	-28.7%	-50.5%	2.0%	-20.9%	97,699	26.9%
	面积	235,673	-19.3%	-45.6%	-12.6%	-21.6%	8,694,293	36.3%
东莞	套数	1,212	100.7%	-12.0%	-20.5%	-20.0%	20,645	17.9%
	面积	130,911	86.1%	-20.3%	-19.7%	-24.7%	2,384,523	17.0%
金华	套数	485	-10.7%	2.3%	7.5%	46.9%	12,919	66.0%
	面积	47,826	-13.2%	-7.1%	8.7%	35.1%	1,411,987	71.0%
温州	套数	1,076	-35.0%	-48.0%	-33.7%	27.5%	40,724	50.9%
	面积	126,152	-31.7%	-48.4%	-36.9%	17.1%	4,812,894	48.4%
泉州	套数	15	7.1%	-97.2%	40.0%	-95.9%	4,680	-30.5%
	面积	1,604	-45.6%	-97.4%	32.8%	-96.3%	599,978	-25.6%
泰安	套数	-	-	-	-	-	9,036	26.3%
	面积	-	-	-	-	-	1,083,207	27.9%
赣州	套数	834	-35.9%	17.8%	-11.9%	-35.1%	33,653	22.2%
	面积	104,154	-35.7%	-37.7%	-12.3%	-32.1%	4,220,369	21.8%
惠州	套数	351	-54.1%	-47.1%	-25.7%	-60.1%	12,479	61.0%
	面积	40,821	-55.0%	-47.0%	-21.8%	-59.0%	1,430,667	55.5%
韶关	套数	179	-16.0%	-46.7%	36.5%	-60.5%	5,680	-11.3%
	面积	22,048	-3.1%	-46.0%	15.7%	-52.7%	687,714	-7.7%
扬州	套数	592	-25.5%	-12.7%	77.9%	3.6%	13,371	82.3%
	面积	71,535	-24.1%	-12.6%	71.9%	10.6%	1,613,652	78.4%
岳阳	套数	656	66.5%	108.3%	-15.1%	74.8%	8,263	20.4%
	面积	78,032	58.8%	100.6%	-13.7%	78.1%	1,010,853	20.5%
江阴	套数	364	-41.8%	-12.5%	-	-18.9%	13,156	51.9%
	面积	48,076	-39.9%	-8.5%	-	-18.1%	1,701,334	49.1%
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-	-	-	2,178	-15.8%
	面积	-	-	-	-	-	289,754	-16.5%
镇江	套数	1,059	-17.3%	-14.8%	23.7%	-19.8%	29,797	38.2%
	面积	119,826	-17.3%	-13.3%	26.4%	-17.4%	3,468,045	41.8%
江门	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
莆田	套数	-	-	-	-	-	1,537	-70.6%
	面积	-	-	-	-	-	198,431	-70.6%
连云港	套数	-	-	-	-	-	40,441	85.3%
	面积	-	-	-	-	-	4,504,266	79.0%
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。

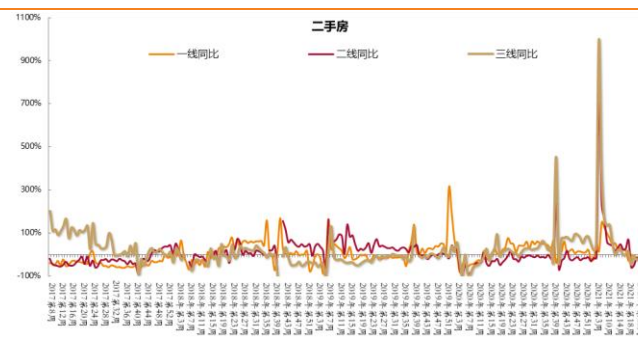
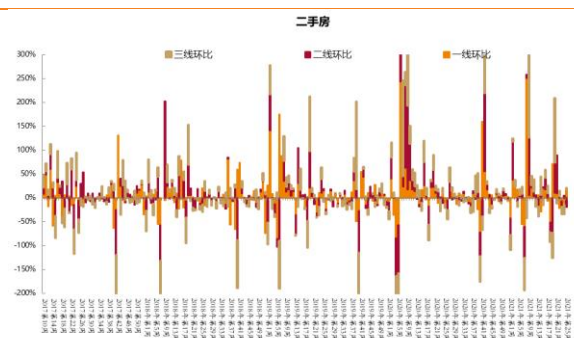
资料来源：Wind、天风证券研究所

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 1.1 万套，环比下降 3.73%，同比下降 23.63%，累计同比上升 32.98%，较上周减少 2.18 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 16.78%、-17.42%、3.95%；同比增速分别为-20.33%、-25.9%、-27.23%；累计同比增速分别为 30.03%、33.17%、52.65%，较上周分别变动了 0.33、-4.27、-3.99 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 16.78%、-17.42%、3.95%；

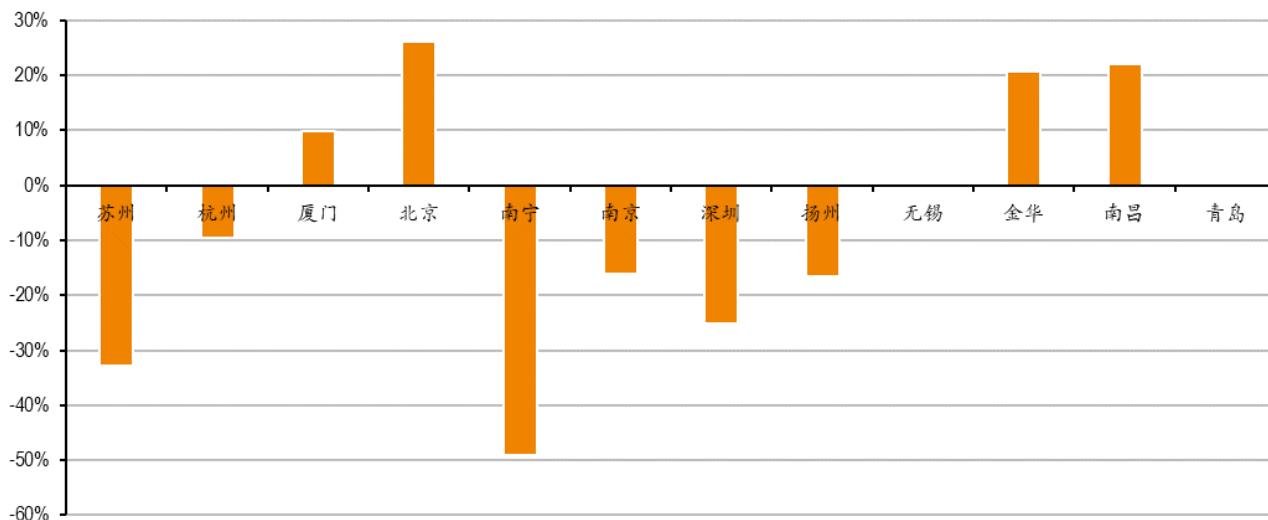
图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-20.33%、-25.9%、-27.23%；



资料来源：wind、天风证券研究所

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

		2021/06/14-2021/06/20	环比增 速	同比增 速	前一周环 比增速	相对2016年 周均销售	2021/01/01-2021/06/20	累计同 比
合计	套数	10,958	-3.7%	-23.6%	-5.1%	-30.7%	310,686	33.0%
	面积	1,025,587	-5.3%	-22.3%	-3.8%	-30.9%	28,994,823	32.6%
一线城市	套数	4,843	16.8%	-20.3%	-14.1%	-32.3%	130,984	30.0%
	面积	438,710	14.5%	-17.9%	-11.8%	-32.5%	11,424,485	25.0%
二线城市	套数	5,431	-17.4%	-25.9%	3.7%	-32.1%	158,292	33.2%
	面积	518,104	-17.6%	-24.4%	4.4%	-32.4%	15,012,093	36.7%
三线城市	套数	684	4.0%	-27.2%	-20.1%	4.4%	21,410	52.6%
	面积	68,774	-3.8%	-30.8%	-19.6%	1.1%	2,558,245	45.7%
北京	套数	4,280	26.1%	30.3%	-14.6%	-16.6%	101,187	77.2%
	面积	387,568	22.8%	31.4%	-11.8%	-18.0%	8,801,534	62.0%
深圳	套数	563	-25.1%	-79.9%	-12.0%	-72.2%	29,797	-31.7%
	面积	51,142	-24.1%	-78.7%	-12.0%	-71.2%	2,622,951	-29.2%
成都	套数	-	-	-	-	-	25,804	7.5%
	面积	-	-	-	-	-	2,445,916	5.3%
杭州	套数	1,154	-9.5%	-27.3%	0.3%	-38.3%	33,801	36.0%
	面积	112,048	-7.8%	-26.5%	-1.1%	-38.8%	3,259,514	42.4%
厦门	套数	826	9.8%	9.1%	-5.9%	-16.0%	22,782	67.0%
	面积	83,784	10.1%	16.2%	-6.5%	-15.0%	2,248,916	66.9%
南京	套数	2,256	-16.2%	-21.3%	5.9%	-23.4%	56,767	27.2%
	面积	199,107	-16.1%	-21.7%	5.9%	-23.3%	5,007,754	29.7%
南宁	套数	171	-49.1%	-76.7%	-28.4%	-69.9%	8,843	-24.0%
	面积	14,942	-50.8%	-78.1%	-26.3%	-72.9%	789,129	-25.1%
苏州	套数	1,024	-32.7%	-26.0%	20.5%	-37.2%	36,099	49.6%
	面积	108,223	-33.7%	-21.7%	23.3%	-36.2%	3,706,780	52.7%
扬州	套数	246	-16.6%	-21.7%	8.9%	14.8%	8,786	30.0%
	面积	23,070	-12.8%	-14.3%	2.3%	18.0%	859,062	36.5%
金华	套数	438	20.7%	3.3%	-34.4%	78.7%	12,624	73.8%
	面积	45,704	1.4%	-11.2%	-28.5%	60.9%	1,699,183	50.9%
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 67.31 万套，去化周期 31.1 周，环比下降 20.2%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-59.85%、0.07%、-0.24%。

图 7：全国 14 城可售 67.3 万套，去化周期 31.1 周

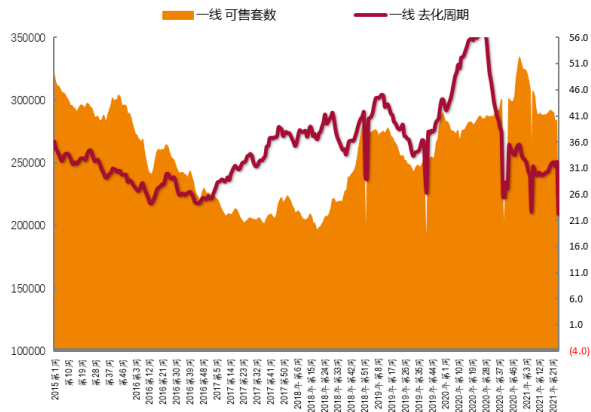
图 8：一线 4 城可售 11.4 万套，去化周期 13.2 周



(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 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)

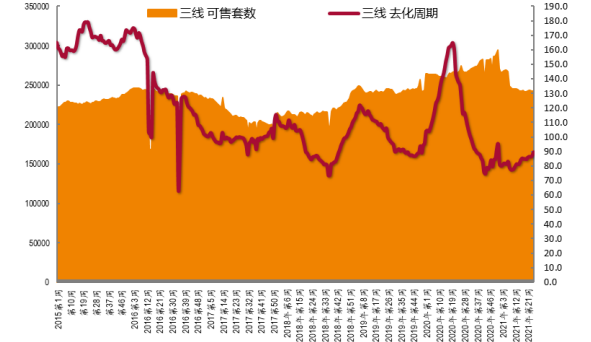
资料来源: wind、天风证券研究所

图 10: 三线 4 城 24.2 万套, 去化周期 89.8 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



(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

		2021/06/14-2021/06/20	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	673, 053	-20. 2%	21, 676	22, 008	31. 1	38. 3
一线城市	套数	114, 069	-59. 8%	8, 622	8, 830	13. 2	32. 2
二线城市	套数	316, 966	0. 1%	10, 357	10, 399	30. 6	30. 5
三线城市	套数	242, 019	-0. 2%	2, 697	2, 779	89. 8	87. 3
北京	套数	-	0. 0%	1690. 76	1703. 44	-	55. 6
上海	套数	43, 166	3. 3%	3133. 36	3196. 08	13. 8	13. 1
广州	套数	77, 826	0. 5%	2429. 92	2545. 44	32. 0	30. 4
深圳	套数	70, 902	1. 1%	1367. 72	1384. 80	51. 8	50. 6
杭州	套数	17, 733	7. 0%	2170. 12	2147. 48	8. 2	7. 7
南京	套数	55, 361	-0. 5%	2531. 24	2543. 64	21. 9	21. 9
福州	套数	74, 736	-0. 5%	1088. 92	1057. 88	68. 6	71. 0
济南	套数	104, 491	-0. 5%	1858. 04	1849. 72	56. 2	56. 8
厦门	套数	1, 058	4. 0%	849. 92	887. 36	-	-

苏州	套数	64,646	0.5%	803.28	857.96	1.3	1.2
泉州	套数	145,595	-0.3%	509.76	515.04	-	-
温州	套数	96,423	-0.2%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	72.72	97.60	-	-
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）

【远洋集团】6月22日，远洋集团与平安银行正式签署银企战略合作协议。平安银行将为远洋集团提供意向性授信 300 亿元人民币，并提供量身定制的金融服务产品和解决方案，以及境内外融资支持。

【绿城管理控股】6月22日，绿城管理控股发布 2021 年上半年盈利预告。预期截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月的公司拥有人应占净溢利与 2020 年 6 月 30 日相比，将录得不少于 70% 的增长。

【正荣地产】6月23日，正荣地产发布公告称，拟发行 13 亿元优先票据，年息 7.125%，于 2022 年到期。

【合生创展】6月22日早间，合生创展集团发布公告称，拟发行 2 亿美元优先票据，利率 6.8%，该票据将于 2023 年到期。公告显示，优先票据将不可转换为公司股份。所得款项将用作现有债务再融资。优先票据于上交所上市及挂牌已接获上交所的原则上批准。

【金科股份】6月21日，据深交所消息，金科地产集团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 10 亿元，票面利率询价区间 5.3%-6.3%，发行期限为 4 年期。

【格力地产】6月22日，据上交所消息，格力地产股份有限公司成功发行 2021 年公司债券（第一期）（面向专业投资者）。消息显示，本期债券发行工作已于 2021 年 6 月 21 日结束，最终，品种二未发行，仅发行品种一，发行规模为 8.00 亿元，票面利率为 6.50%，发行期限为 2 年。

【融创中国】6月21日，据上交所消息，中金-融创华中 1-5 期应收账款资产支持专项计划获上交所通过。消息显示，该债券拟发行金额 9.48 亿元，原始权益人为武汉融创基业控股集团有限公司，计划管理人为中金公司。6月22日，据深交所消息，中信建投-融创集团 1-5 期应收账款资产支持专项计划获深交所受理。该债券拟发行金额 20 亿元。

【招商局置地】6月22日，招商局置地发布公告称，公司（作为借款人）与一家银行（作为贷款人）订立一份定期贷款额度不超过人民币 19.5 亿元借款合同。贷款额度期限自首次贷款提取日期起计为期 36 个月。

【陆家嘴】6月23日，据上交所消息，上海陆家嘴（集团）有限公司成功发行 2021 年公司债券（第二期）。消息显示，本期债券发行工作已于 2021 年 6 月 22 日结束，实际发行规模 23.82 亿元，票面利率为 3.60%，发行期限为 5 年。

【金科股份】6月23日晚间，金科股份发布公告称，公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）票面利率为 6.3%。本期债券发行规模不超过 10 亿元，发行期限为 4 年期。

【万科】6月23日，万科-国信证券购房尾款资产支持专项计划第二十六期获深交所受理。该债券拟发行金额 11.75 亿元，发行人为万科企业股份有限公司，承销商、管理人为国信

证券股份有限公司。

【中国恒大】6月24日，中国恒大发布公告，已安排自有资金约136亿港元汇入债券还款账户，用以偿还今年6月28日到期的14.5亿美元债，以及所有境外美元债到期的应付利息近3亿美元，合计约17.5亿美元。至此，恒大到2022年3月前，再无到期的境内外公开市场债券。

【陆家嘴】6月24日，陆家嘴发布公告称，公司部分高级管理人员及其他核心团队成员使用2020年度超额奖励，于2021年6月23日至2021年6月24日，通过二级市场一共增持了50.26万股公司A股股票，本次增持的股票总数占公司总股本的0.0125%。其中，部分高级管理人员增持14.56万股，其他核心团队成员33人此次一共增持了35.7万股。

【碧桂园地产】6月25日，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）将于2020年6月28日起在深交所上市。

【金科股份】6月25日，据深交所消息，金科地产集团股份有限公司成功发行2021年公司债券(第三期)(面向专业投资者)。消息显示，本期债券实际发行金额10亿元，票面利率6.3%，发行期限为4年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

【朗诗绿色生活】6月25日早间，朗诗绿色生活发布公告称，公司拟全球发售1亿股股份，其中香港发售股份1000万股，国际发售股份9000万股，另有15%超额配股权。

【绿地香港】6月24日晚间，绿地香港发布公告称，全资子公司无锡国盛、合营伙伴常州黑牡丹置业与合营企业无锡绿鸿订立合营协议。

【瑞安房地产】6月24日晚间，瑞安房地产发布公告称，全资附属公司SHUI ON DEVELOPMENT拟发行4亿美元优先票据，利率5.5%，该票据于2026年到期。

【越秀地产】6月25日早间，越秀地产发布公告称，越秀服务全球发售最终定价为4.88港元/股。倘全球发售按最终发售价每股越秀服务股份4.88港元进行，紧随全球发售完成后（惟于超额配股权获行使前）的越秀服务市值将约为72.157亿港元。

3. 行业新闻

广州天河：网签备案价不接受政府指导意见的项目暂不发预售证

近日广州市天河区住房和城乡建设局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求企业合理确定网签备案价格，对不接受政府指导意见的项目，将暂不予办理交易网签备案及暂不核发预售许可证；同时要求严格执行“明码标价”“一房一价”，不得以“捆绑销售”、“双合同”或者附加条件、抵扣房价等限定方式迫使购房人接收其商品或者服务价格，变相实行价外加价。

首批公募REITs上市 万亿级市场稳起步

资本市场又一项改革创新成果落地，万亿级基础设施公募REITs市场稳步起步。6月21日，沪深交易所首批基础设施公募REITs正式上市，9只产品当天全部收红，蛇口产业园、首钢绿能涨幅居前，分别为14.72%和9.95%。在上交所首批基础设施公募REITs上市仪式上，中国证监会债券部主任陈飞表示，我国公募REITs市场建设迈出了关键一步。资本市场在优化资源配置、支持实体经济高质量发展方面发挥着重要作用，依托REITs产品创新，动员和引导各类要素资源向基础设施领域聚集，可以切实有效盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环，实现经济高质量发展，同时也为市场提供中等收益、中等风险的工具。

厦门 7 宗安置型商品房用地出让完成 总地价 101.26 亿元

6月22日,根据厦门市自然资源和规划局发布公告,厦门7宗安置型商品房用地首次出让,其中湖里6幅,集美1幅,总面积22.55万平方米,总建面近86万平方米,总出让价款101.26亿元,总套数区间8909-9894套,户型为1-4房、复式,面积均在40-290平方米。厦门市禾山建设发展有限公司获得2宗,总出让价款31.56亿元;厦门市湖里区国有资产投资集团有限公司获得3宗,总出让价款57.52亿元。

住房信贷收紧 房贷利率走高

6月份72个重点城市主流首套房贷利率为5.52%,二套房利率为5.77%。房贷平均放款周期为50天。46个城市房贷放款周期延长。其中,广州较上月延长14天至98天,佛山、东莞、惠州等城市放款周期均在100天以上。在72个重点城市中,28个城市房贷利率发生变化。其中,24个城市首套房贷利率上浮,22个城市二套房利率上浮,18个城市首套房、二套房利率均提高,无城市下调房贷利率。苏州首套、二套房贷利率分别较上月上调65个、50个基点,绍兴、杭州首套、二套房贷利率均提高30个基点。此外,嘉兴、常州、泉州等城市利率涨幅均相对较大。

北京二手房市场平稳 学区房成交转淡

近日,中国证券报记者对北京地区二手房市场走访调研发现,市场整体趋于平淡,成交量较为适中。除了个别急售房源报价相比前期成交价出现一定下探,在售房源整体报价和成交价小幅上涨。从成交量看,区域之间存在一定差异。值得注意的是,幼升小、小升初录取接近尾声,学区房成交稍显平淡。五环外的刚需房成交近期则出现一定释放,成交量和成交价均小幅走高。

2035 年深圳居住用地总面积将达 265 平方公里

深圳市政协副主席、市规划和自然资源局局长王幼鹏等于深圳广电“民心桥”节目回应市民关切,提出的远景规划中都市核心区增加小户型和租赁住房供给、3岁以下托幼班首次纳入城市规划、15分钟社区生活圈覆盖率将达90%。

前 5 月商品房销售面积同比增 36.3%

6月16日国家统计局发布的数据显示,1-5月份,商品房销售面积66383万平方米,同比增长36.3%;比2019年1-5月份增长19.6%,两年平均增长9.3%。商品房销售额70534亿元,增长52.4%;比2019年1-5月份增长36.2%,两年平均增长16.7%。

LPR14 个月原地踏步热点城市利率上行

6月21日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,6月贷款市场报价利率(LPR)1年期为3.85%、5年期以上LPR为4.65%,LPR报价已经连续14个月原地踏步。自去年5月份以来,我国经济逐渐从疫情中恢复,货币政策回归常态,LPR保持不变,体现了利率水平整体与经济复苏进程相适应。

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 27 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—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	6.0	24.5	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	7.9	5.3	5.2	5.0	4.5	12.5	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	7.3	4.7	3.5	4.6	3.1	27.5	买入	2021/1/15	369.1	3.6
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	1.8	7.1	5.4	4.1	3.2	2.9	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	10.3	5.4	3.2	2.5	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	4.7	4.5	4.2	3.8	10.5	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	5.5	7.5	4.6	3.9	11.0	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	9.2	7.7	6.4	5.4	4.7	42.9	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	5.8	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	7.9	5.4	4.3	3.4	2.8	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	-	1.4	1.1	5.4	0.6	-	5.3	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	21.9	65.6	43.2	21.6	16.6	17.7	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	5.2	10.2	11.0	7.1	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	11.6	6.7	-41.2	4.4	3.7	3.7	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	221.7	130.6	83.6	58.1	37.4	82.0	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	60.6	60.6	50.1	39.7	31.1	11.5	买入	2020/8/23	9.2	29.9
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	58.1	39.1	27.3	22.0	-	36.0	买入	2020/8/20	23.0	31.3
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	66.5	49.7	45.2	25.4	-	8.1	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 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	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