

房地产开发

首批公募 REITs 上市首周表现平稳，LPR 连续 14 月保持不变

行情回顾：涨幅位列中后段，落后大盘 2.57 个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为 0.1%，落后大盘 2.57 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 26 名。本周上涨个股共 90 支，较上周增长 58 支，下跌股数为 45 支。（若无特别说明，本周报告中本周指 2021/6/19-2021/6/25）。

新房成交情况：本周 52 个城市新房成交面积为 732.3 万平方米，环比提升 11.9%，同比下降 6.9%，其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 128.4、387.8、216.1 万平方米，环比变动分别为 29.7%、35.1%、-19.5%。从 4 周累计环比来看，本周一线城市北京（55.3%）、上海（54.8%）、深圳（15.0%）环比上升，广州（-0.7%）环比下降。二三线城市中，盐城（228.5%）、厦门（124.8%）、成都（56.4%）等共计 19 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，吉安（-62.4%）、绍兴（-58.0%）、珠海（-53.7%）等共计 29 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 124.2 万方，环比增长 18.8%。本周 12 城总成交套数为 12825 套，环比增长 21.1%，同比增长 10.0%；总成交面积为 124.2 万方，环比增长 18.8%，同比增长 12.8%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 35.1%、7.5%、19.2%。

去化情况：本周 14 座样本城市平均去化周期为 12.5 周，环比下降 3.8%。一线城市去化周期为 11.8 周，环比下降 8.6%；样本二线城市去化周期为 11.8 周，环比下降 3.5%；三线城市去化周期为 18.6 周，环比增长 11.9%。

政策追踪：6 月央行一年期 LPR 报价 3.85%，五年期 LPR 报价 4.65%。上海公布 REITs 20 条；上海首批集中供地收官，武汉首日集中供地 31 宗土地溢价率 2.02%。**中央政策**方面，住建部等六部门发文加强住房租赁企业资金监管，防范企业风险。6 月央行一年期 LPR 报价 3.85%，五年期 LPR 报价 4.65%，连续 14 个月保持不变。**地方政策**方面，上海发布 REITs 20 条打造 REITs 产品发行交易首选地，强化长三角基础设施 REITs 联动发展，加强相关人才落户。同时上海房管局发布《住宅物业管理规定》，将建立健全统一物业管理监管与服务信息平台。北京四部门发文鼓励非居住建筑改建宿舍型租赁住房。深圳市官方上线二手房交易系统。国家发改委通过福州都市圈发展规划，以基础设施、产业与创新、公共服务等领域协同为重点，推动福州与周边城市协调联动。深圳天河区调控收紧；深圳、西安公积金调整。上海首批集中供地收官，55 宗涉宅地块共收获出让金约 852 亿元。其中，31 宗涉及普通商品住宅的经营性地块成交总金额约 773.8 亿元，平均溢价率 5.46%。武汉首日集中供地 31 宗土地全部成交，成交总价 401.60 亿元，平均溢价率为 2.02%。

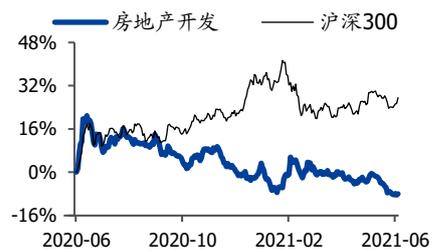
融资情况：发行规模共计 99.12 亿元，净融资额为 5.70 亿元。本周（6.21-6.27）共发行房企信用债 14 只，环比增加 3 只；发行规模共计 99.12 亿元，环比减少 35.50 亿元，总偿还量 93.42 亿元，环比减少 42.72 亿元，净融资额为 5.70 亿元，环比增加 7.22 亿元。

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

- 1、《房地产开发：租赁住房增值税、房产税减免政策，利好哪些企业？》2021-06-21
- 2、《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
- 3、《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



内容目录

1. 首批 9 只基础设施公募 REITs 上市首周表现平稳.....	4
2. 上海公布 REITs20 条；LPR 连续 14 个月维持不变.....	4
3. 重要事件及政策梳理.....	5
4. 行情回顾.....	9
5. 重点城市成交、去化情况跟踪.....	12
5.1 新房成交.....	12
5.2 二手房成交.....	14
5.3 去化情况.....	16
6. 重点公司融资情况.....	17
7. 房贷相关指标.....	19
8. 风险提示.....	20
附件：各城市商品房销售情况.....	20

图表目录

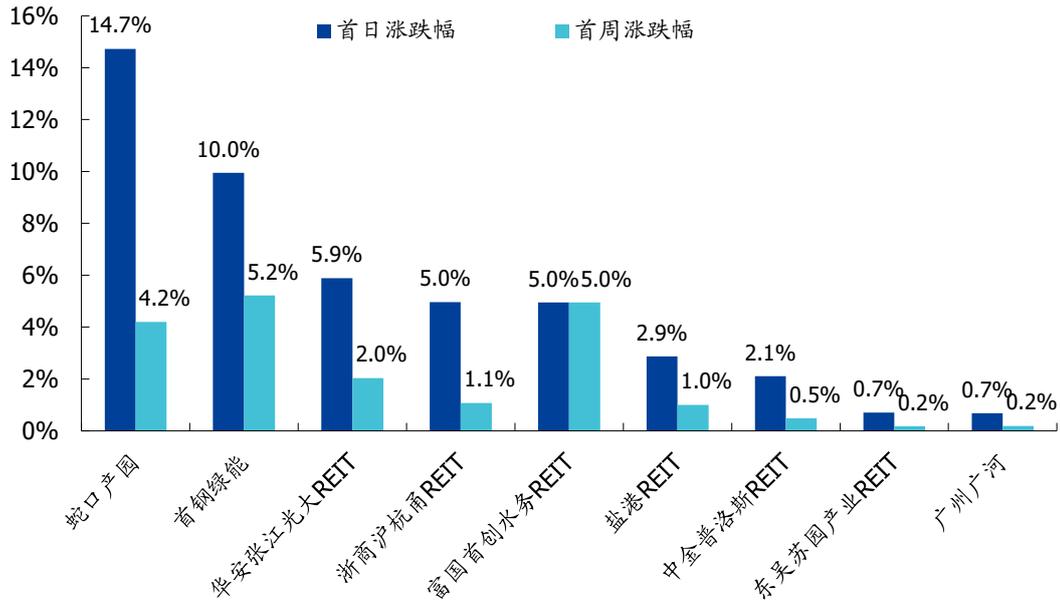
图表 1: 9 只 REITs 上市首日及首周涨跌幅.....	4
图表 2: 中央政策 (6.19-6.25).....	6
图表 3: 地方政策 (6.19-6.25).....	7
图表 4: 完成首次集中供地城市溢价率表现.....	9
图表 5: 各城市首次集中供地成交价格 (亿元).....	9
图表 6: 各行业涨跌幅排名.....	10
图表 7: 本周各交易日指数表现.....	10
图表 8: 近 52 周地产板块表现.....	10
图表 9: 本周 (6.21-6.25) 涨幅前五个股.....	10
图表 10: 本周 (6.21-6.25) 跌幅前五个股.....	11
图表 11: 重点房企涨跌幅排名.....	11
图表 12: 本周 (6.21-6.25) 重点房企涨幅前三个股.....	11
图表 13: 本周 (6.21-6.25) 重点房企跌幅前五个股.....	12
图表 14: 52 城周度成交面积跟踪 (6.19-6.25).....	13
图表 15: 各城市群周度 (6.19-6.25) 成交面积跟踪.....	14
图表 16: 本周 12 城二手房成交套数及同环比.....	14
图表 17: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比.....	14
图表 18: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比.....	15
图表 19: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比.....	15
图表 20: 本周 12 城二手房成交面积及同环比.....	15
图表 21: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比.....	15
图表 22: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比.....	15
图表 23: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比.....	15
图表 24: 本周 12 城二手房成交数据 (6.19-6.25).....	16
图表 25: 14 座样本城市去化周期情况 (6.19-6.25).....	17
图表 26: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额.....	17
图表 27: 本周房企债券发行以债券类型划分.....	17
图表 28: 本周房企债券发行以期限划分.....	18
图表 29: 本周房企债券发行以债券评级划分.....	18
图表 30: 房企每周融资汇总 (6.21-6.27).....	18

图表 31: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比.....	19
图表 32: 近 2 年贷款利率变化.....	19
图表 33: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比.....	19
图表 34: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同环比.....	19
图表 35: 北京商品房销售情况.....	20
图表 36: 上海商品房销售情况.....	20
图表 37: 广州商品房销售情况.....	20
图表 38: 深圳商品房销售情况.....	20
图表 39: 杭州商品房销售情况.....	21
图表 40: 南京商品房销售情况.....	21
图表 41: 武汉商品房销售情况.....	21
图表 42: 成都商品房销售情况.....	21
图表 43: 青岛商品房销售情况.....	21
图表 44: 苏州商品房销售情况.....	21
图表 45: 宁波商品房销售情况.....	22
图表 46: 东莞商品房销售情况.....	22
图表 47: 济南商品房销售情况.....	22
图表 48: 福州商品房销售情况.....	22
图表 49: 惠州商品房销售情况.....	22
图表 50: 扬州商品房销售情况.....	22
图表 51: 南宁商品房销售情况.....	23
图表 52: 温州商品房销售情况.....	23
图表 53: 韶关商品房销售情况.....	23
图表 54: 淮安商品房销售情况.....	23

1. 首批 9 只基础设施公募 REITs 上市首周表现平稳

我国首批 9 只基础设施公募 REITs 于本周一 6 月 21 日上市,首日普遍高开后平稳运行,首日涨幅前五为蛇口产业园 (14.7%)、首钢绿能 (10.0%)、华安张江光大 REIT (5.9%)、浙商沪杭甬 (5.0%)、富国首创水务 REIT (5.0%)。之后四天普遍回落,炒作空间较小。此前发行阶段,银行、保险等机构资金积极配置 REITs,说明首批 REITs 得到了资本市场的认可,由于 REITs 的底层资产基础设施如产业园区、收费公路、仓储物流均为较为优质的成熟资产,现金流的高确定性使得其收益稳健但也不具备较多的炒作空间。

图表 1: 9 只 REITs 上市首日及首周涨跌幅



资料来源: wind, 国盛证券研究所

2. 上海公布 REITs 20 条; LPR 连续 14 个月维持不变

行情回顾: 涨幅位列中后段,本周中信房地产指数累计变动幅度为 **0.1%**,落后大盘 **2.57** 个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为 0.1%,落后大盘 2.57 个百分点,在 29 个中信行业板块排名中位列第 26 名。本周上涨个股共 90 支,较上周增长 58 支,下跌股数为 45 支。

新房成交情况: 本周 **52** 个城市新房成交面积为 **732.3** 万平方米,环比提升 **11.9%**,同比下降 **6.9%**。

本周 52 个城市新房成交面积为 732.3 万平方米,环比提升 11.9%,同比下降 6.9%,其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 128.4、387.8、216.1 万平方米,环比变动分别为 29.7%、35.1%、-19.5%。从 4 周累计环比来看,本周一线城市北京 (55.3%)、上海 (54.8%)、深圳 (15.0%) 环比上升,广州 (-0.7%) 环比下降。二三线城市中,盐城 (228.5%)、厦门 (124.8%)、成都 (56.4%) 等共计 19 个城市环比实现增长;其余二三线城市中,吉安 (-62.4%)、绍兴 (-58.0%)、珠海 (-53.7%) 等共计 29 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 124.2 万方，环比增长 18.8%。
本周 12 城总成交套数为 12825 套，环比增长 21.1%，同比增长 10.0%；总成交面积为 124.2 万方，环比增长 18.8%，同比增长 12.8%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 35.1%、7.5%、19.2%。

去化情况：本周我们跟踪的城市平均去化周期为 12.5 周，环比下降 3.8%。
本周我们跟踪的 14 座样本城市平均去化周期为 12.5 周，环比下降 3.8%。一线城市去化周期为 11.8 周，环比下降 8.6%；样本二线城市去化周期为 11.8 周，环比下降 3.5%；三线城市去化周期为 18.6 周，环比增长 11.9%。

政策追踪：6 月央行一年期 LPR 报价 3.85%，五年期 LPR 报价 4.65%；上海公布 REITs20 条；上海首批集中供地收官，武汉首日集中供地 31 宗土地溢价率 2.02%。

中央政策方面，住房和城乡建设部公开老旧小区改造数据，1-5 月份全国新开工改造城镇老旧小区 2.29 万个，占年度目标任务的 42.4%，较 4 月末增加 17.8 个百分点。国务院确定加快发展保障性租赁住房的政策，包括增加供给、支持改建、降低税负三方面。同时住建部等六部门发文加强住房租赁企业资金监管，防范企业风险。6 月央行一年期 LPR 报价 3.85%，五年期 LPR 报价 4.65%，连续 14 个月保持不变。

地方政策方面，上海发布 REITs20 条打造 REITs 产品发行交易首选地，强化长三角基础设施 REITs 联动发展，加强相关人才落户。同时上海房管局发布《住宅物业管理规定》，将建立健全统一物业管理监管与服务信息平台。北京四部门发文鼓励非居住建筑改建宿舍型租赁住房。深圳市官方上线二手房交易系统。国家发改委通过福州都市圈发展规划，以基础设施、产业与创新、公共服务等领域协同为重点，推动福州与周边城市协调联动。深圳天河区调控收紧；深圳、西安公积金调整。上海首批集中供地收官，55 宗涉宅地块共收获出让金约 852 亿元。其中，31 宗涉及普通商品住宅的经营性地块成交总金额约 773.8 亿元，平均溢价率 5.46%，楼板均价 19649 元/平方米。武汉首日集中供地 31 宗土地全部成交，成交总价 401.60 亿元，平均溢价率为 2.02%。

融资情况：发行规模共计 99.12 亿元，净融资额环比增加 7.22 亿元。
本周（6.21-6.27）共发行房企信用债 14 只，环比增加 3 只；发行规模共计 99.12 亿元，环比减少 35.50 亿元，总偿还量 93.42 亿元，环比减少 42.72 亿元，净融资额为 5.70 亿元，环比增加 7.22 亿元。债券类型方面，本周房企债券发行以一般公司债（23.7%）和一般中期票据（26.1%）为主要构成。债券期限方面，本周以 1-3 年（41.9%）和 3-5 年（45.8%）的债券为主。主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA（57.9%）为主要构成。

3. 重要事件及政策梳理

中央政策方面，住房和城乡建设部公开老旧小区改造数据，1-5 月份全国新开工改造城镇老旧小区 2.29 万个，占年度目标任务的 42.4%，较 4 月末增加 17.8 个百分点。国务院确定加快发展保障性租赁住房的政策，包括增加供给、支持改建、降低税负三方面。同时住建部等六部门发文加强住房租赁企业资金监管，防范企业风险。6 月央行一年期 LPR 报价 3.85%，五年期 LPR 报价 4.65%，连续 14 个月保持不变。

6 月 21 日，住建部等六部门发文加强住房租赁企业资金监管，防范企业风险。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，并备案及予以公示，发布房源信息时，应当同时发布监管账户信息。住房和城乡建设部公开老旧小区改造数据，1-5 月份全国新开工改造城镇老旧小区 2.29 万个，占年度目标任务的 42.4%，较 4 月末增加 17.8 个百分点。

6月22日，6月央行一年期 LPR 报价 3.85%，五年期 LPR 报价 4.65%，连续 14 个月保持不变。

地方政策方面，上海发布 REITs20 条打造 REITs 产品发行交易首选地，强化长三角基础设施 REITs 联动发展，加强相关人才落户。同时上海房管局发布《住宅物业管理规定》，将建立健全统一物业管理监管与服务信息平台。北京四部门发文鼓励非居住建筑改建宿舍型租赁住房。深圳市官方上线二手房交易系统。国家发改委通过福州都市圈发展规划，以基础设施、产业与创新、公共服务等领域协同为重点，推动福州与周边城市协调联动。深圳天河区调控收紧；深圳、西安公积金调整。武汉首日集中供地 31 宗土地全部成交，成交总价 401.60 亿元，平均溢价率为 2.02%。

本周上海发布 REITs20 条，包括：①打造 REITs 产品发行交易首选地，加大配套政策支持力度；②强化长三角基础设施 REITs 联动发展；③对符合条件的相关优秀人才，可按相关规定直接落户等。上海房管局发布《住宅物业管理规定》表示：将建立健全统一物业管理监管与服务信息平台，将物业管理监管与服务相关信息在平台上予以公布。北京四部门发文：①鼓励非居住建筑改建宿舍型租赁住房，同一改建项目内可兼容多种功能，租赁住房、研发、办公、商业等用途可混合利用；②禁止将改建后的宿舍型租赁住房以租代售、分割销售、违法转让等。深圳市官方上线二手房交易系统，功能含找中介买房、找中介卖房、自助卖房等，有观点称未来不在平台上备案的二手房将无法过户。国家发改委通过福州都市圈发展规划，提出以基础设施、产业与创新、公共服务等领域协同为重点，推动福州与周边城市协调联动，提升都市圈整体发展水平，实现共建共治共享、同城化同家园。深圳天河区调控收紧；深圳、西安公积金调整；广东、辽宁、河南公布 1-5 月房地产行业宏观数据。具体政策详见图表 2。

集中供地方面，武汉本周完成集中供地政策以来第一次土地竞拍的首日。武汉公布首轮集中供地揭牌时间：57 宗地将分三天竞拍，其中 6 月 25 日、26 日、29 日分别揭牌 34 宗、10 宗、13 宗，不属于“两集中”调控要求内的江夏区加油站用地于 30 日揭牌。6 月 25 日，出让活动共推出房地产用地 31 宗，土地面积 213.19 公顷，规划建筑面积 609.5 万平方米，起始总价 393.64 亿元。以上 31 宗土地均顺利成交，成交总价 401.60 亿元，其中 6 宗地块有竞价溢价，总溢价 7.96 亿元，平均溢价率为 2.02%。

图表 2: 中央政策 (6.19-6.25)

日期	来源	概括	文件	政策要点
2021/6/21	住建部	老旧小区改造	《2021 年城镇老旧小区改造计划开工 42.4%》	住房和城乡建设部：1-5 月份，全国新开工改造城镇老旧小区 2.29 万个，占年度目标任务的 42.4%，较 4 月末增加 17.8 个百分点。
2021/6/21	住建部	市场监管	《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》	住建部等六部门发文加强住房租赁企业资金监管，防范企业风险。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，并备案及予以公示，发布房源信息时，应当同时发布监管账户信息。
2021/6/22	央行	贷款基准利率	《2021 年 6 月 21 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率 (LPR) 公告》	6 月央行一年期 LPR 报价 3.85%，五年期 LPR 报价 4.65%，连续 14 个月保持不变。

资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

图表3: 地方政策 (6.19-6.25)

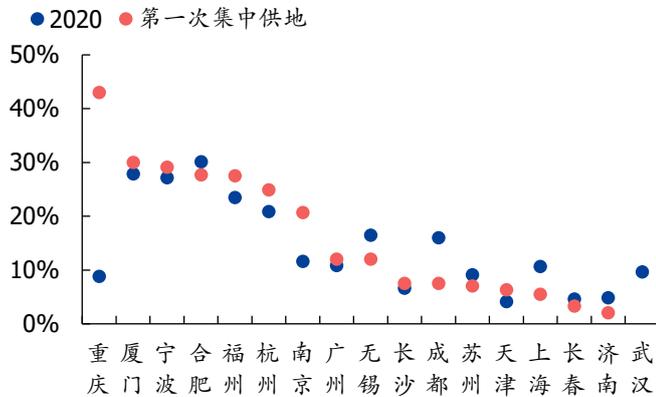
日期	城市	类型	文件名	政策要点
2021/6/21	广州	集中供地	《广州市住房和城乡建设局关于进一步加强住宅用地出让管控的函》	广州发布新政加强宅地出让管控: ①第二、三批集中出让宅地成交楼面价(含溢价和配建后的折算)≤该区域2020年第四季度宅地成交楼面价; ②第二批宅地出让中, 黄埔、南沙区地块均采用“限房价+竞地价”模式出让, 限制房屋售价不超过区域2021年一季度新房成交均价的上浮5%; ③第二、三批宅地出让中, 海珠、天河、黄埔、南沙区宅地完成开发对外销售时, 无房家庭或个人购房套数占比≥50%, 违规企业1年内禁止拿地。
2021/6/21	杭州	市场监管	杭州市住房保障和房产管理局	杭州上线“摇号统一报名平台”, 以规范因市场火热导致的各类市场销售、摇号乱象; 规定所有项目均需采用该平台进行登记摇号(此前为通过各开发品牌公众号或跳转链接登记), 并对登记起始时间、房源总套数、人才无房优先摇号套数、普通无房优先摇号套数等信息进行公布。
2021/6/21	上海	集中供地	上海市规划和自然资源局	6月25日, 上海首批集中供地收官, 55宗涉宅地块共收获出让金约852亿元。其中, 31宗涉及普通商品住宅的经营性地块成交总金额约773.8亿元, 平均溢价率5.46%, 楼板均价19649元/平方米。出让文件显示, 上述31宗地块合计出让面积191.82万平方米, 规划建筑面积为393.82万平方米。其中, 位于五个新城的地块规划建筑面积约273万平方米, 占总规划建设面积的70%。
2021/6/22	广州	调控收紧	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	广州调控收紧: 天河区发文收紧限价, 要求①网签备案价不接受政府指导意见的项目暂不发预售证; ②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变相实行价外加价。
2021/6/22	北京	非居住建筑改建	《关于进一步推进非居住建筑改建宿舍型租赁住房有关工作的通知》	北京四部门发文: ①鼓励非居住建筑改建宿舍型租赁住房, 同一改建项目内可兼容多种功能, 租赁住房、研发、办公、商业等用途可混合利用; ②禁止将改建后的宿舍型租赁住房以租代售、分割销售、违法转让等。
2021/6/22	上海	REITs	《关于印发上海加快打造具有国际竞争力的不动产投资信托基金(REITs)发展新高地实施意见的通知》	上海发布REITs20条, 包括: ①打造REITs产品发行交易首选地, 加大配套政策支持力度; ②强化长三角基础设施REITs联动发展; ③对符合条件的相关优秀人才, 可按规定直接落户等。
2021/6/23	浙江	融资平台	《浙江省人民政府办公厅关于印发浙江省国资国企改革“十四五”规划的通知》	浙江省人民政府办公厅: 发文推进地方融资平台市场化转型, 支持企业围绕城市建设整合房地产、交通、水务等相关资源, 打造城市综合运营服务商。支持规模大、能力强的地方投融资平台公司整合金融牌照, 逐步向综合性金融控股集团发展; 鼓励有条件的市县投融资平台加快上市。
2021/6/23	广东	宏观数据	《2021年1-5月广东房地产开发投资运行简况》	广东: 1-5月房地产开发投资同比增长18%, 商品房销售面积5700万m ² , 同比增长50%; 商品房销售额9224亿元, 同比增长75%。
2021/6/23	辽宁	宏观数据	《2021年1-5月全省经济运行情况简析》	辽宁: 1-5月房地产开发投资增长9%, 商品房销售面积1227万m ² , 同比增长19%; 商品房销售额1137亿元, 增长25%
2021/6/23	河南	宏观数据	《1-5月份全省房地产开发和销售情况》	河南: 1-5月房地产开发投资同比增长11%, 商品房销售面积4467万m ² , 同比增长19%; 商品房销售额3049亿元, 增长25%。
2021/6/23	深圳	住房租赁企业补贴	《关于2021年度第二批发展住房租赁市场中央财政专项资金	深圳住建局: 自2019年以来在深圳通过新建、改建、盘活存量等方式筹集建设的, 用于满足居民日常居住需求且已建成的租赁型住房(包

			企业补助申报项目房源信息录入及核验有关事项的通知》	括市场化租赁住房、出租型人才住房等)的租赁企业,可申请中央财政专项资金补助。
2021/6/23	深圳	公积金调整	《深圳市住房公积金管理中心关于做好2021年住房公积金缴存基数和缴存比例调整工作的通知》	深圳市住房公积金管理中心:调整住房公积金缴存基数,调整后的缴存基数不得超过2020年度全市在岗职工月平均工资的3倍,即不超过34860元(2020年度全市在岗职工月平均工资11620元),同时缴存基数不得低于2200元。本次缴存基数和缴存比例调整业务自2021年7月1日起开始办理。
2021/6/24	福州	福州都市圈	《国家发展改革委关于同意福州都市圈发展规划的复函》	国家发改委通过福州都市圈发展规划,提出以基础设施、产业与创新、公共服务等领域协同为重点,推动福州与周边城市协调联动,提升都市圈整体发展水平,实现共建共治共享、同城化同家园。
2021/6/24	青岛	城市规划	《青岛市新型城镇化规划(2021—2035)》(征求意见稿)	青岛住建局发布征求意见稿,提出2025年常住人口城镇化率将达到78%,到2035年基本建成美丽青岛;加快推动市南区、市北区、李沧区、崂山区大幅放宽落户限制,城阳、即墨等三区全面取消落户限制,建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
2021/6/24	中山	宏观数据	《2021年1-5月全省经济运行情况简析》	马鞍岛拍出两宗涉宅地:①深业+万科以总价82亿元竞得码头综合体地块,建面155万m ² ,成交楼面价5273元/m ² ,溢价率4%,需配建会展中心等由政府回购;并建标志性超高层建筑(含一家五星级酒店),须全部自持,地块为中山土拍总价地王;②新濠+雅居乐以底价38.2亿元竞得文旅生态城地块,建面85万m ² ,成交楼面价4493元/m ² ,需配建五星级酒店、购物中心、主题乐园等,主题乐园建设费用不少于15亿元,且在运营后3年内通过国家4A级旅游景区评审,住宅项目需在主题乐园竣工并投入运营后销售。
2021/6/25	武汉	集中供地	《6月25日成交情况快讯》	武汉:公布首轮集中供地揭牌时间:57宗地将分三天竞拍,其中6月25日、26日、29日分别揭牌34宗、10宗、13宗,不属于“两集中”调控要求内的江夏区加油站用地于30日揭牌。6月25日,出让活动共推出房地产用地31宗,土地面积213.19公顷,规划建筑面积609.5万平方米,起始总价393.64亿元。以上31宗土地均顺利成交,成交总价401.60亿元,其中6宗地块有竞价溢价,总溢价7.96亿元,平均溢价率为2.02%。集中供地第二日,网上挂牌的10宗地块全部成交,10宗地成交总额为146.05亿元,成交面积78.38万平方米。第一场和第二场的总体溢价率约9.98%。
2021/6/25	徐州	集中供地	徐州市规划和自然资源局	徐州:首轮集中出让26宗涉宅地,总出让面积达150万m ² ;其中云龙区8宗,泉山区7宗,鼓楼区5宗,经开区4宗,铜山区2宗;均采用“限地价+限房价+摇号”方式出让,将于6月25日开拍。
2021/6/25	深圳	住宅供应	深圳市规划和自然资源局	深圳市规划和自然资源局局长指出:①2021年计划供应居住用地363公顷,占计划供应总量的32%,较2020年居住用地供应计划提高24%;②“十四五”期间,供应居住用地达1500公顷以上,其中公共住房用地比例不低于60%,建设筹集公共租赁住房、安居型商品房、人才住房等公共住房40万套。
2021/6/25	深圳	二手房交易	深圳房地产信息平台	深圳市官方上线二手房交易系统,功能含找中介买房、找中介卖房、自助卖房等,有观点称未来不在平台上备案的二手房将无法过户。
2021/6/25	西安	公积金调整	《西安住房公积金管理委员会关于调整2021年度住房公积金缴存基数的通知》	西安发布住房公积金缴存及管理公告:①自7月1日起将住房公积金缴存基数上限调整至城镇非私营单位就业人员月平均工资的三倍24829元,较2020年的23090元上调1739元;②自7月8日起住房公积金个人贷款信息将纳入征信系统。

2021/6/25 上海 物业管理 《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉的若干意见》 上海房管局发布《住宅物业管理规定》表示：将建立健全统一物业管理监管与服务信息平台，将物业管理监管与服务相关信息在平台上予以公布。

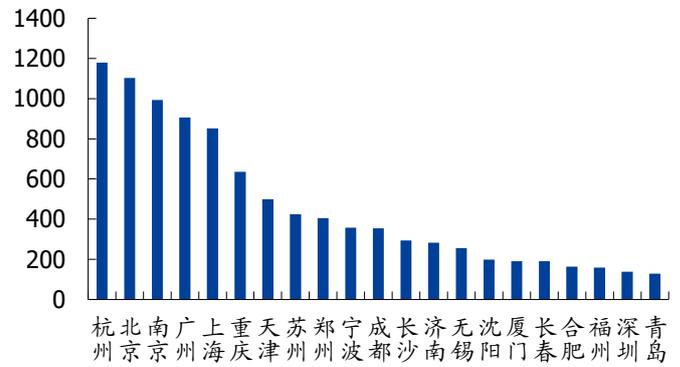
资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

图表 4: 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 5: 各城市首次集中供地成交价格 (亿元)



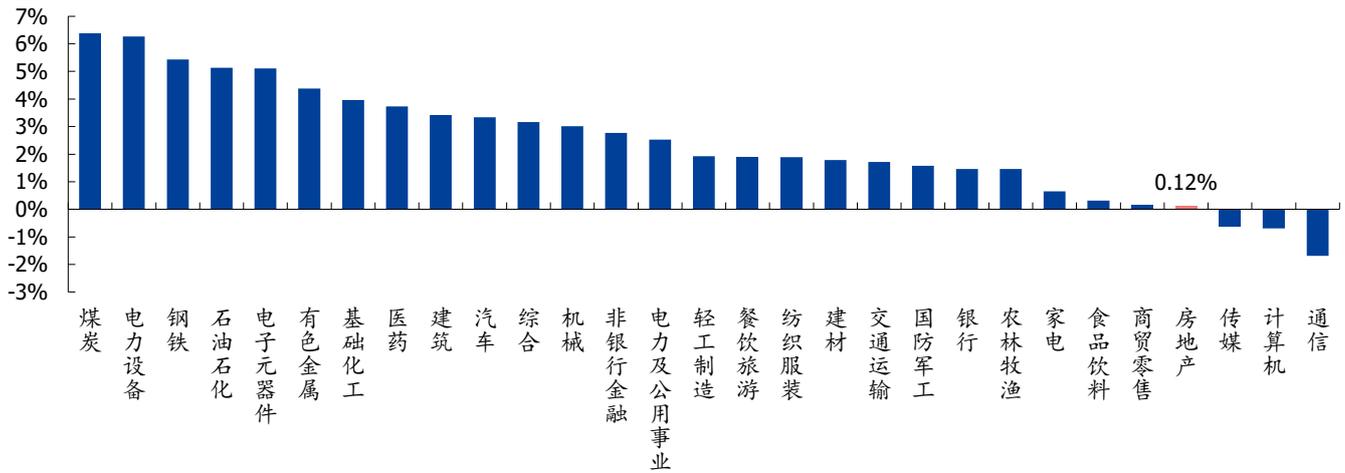
资料来源：各城市规划和自然资源局官网，国盛证券研究所

4. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为 0.1%，落后大盘 2.57 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 26 名。本周上涨个股共 90 支，较上周增长 58 支，下跌股数为 45 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为新光圆成、绵石投资、*ST 运盛、绿景控股、浙江广厦，涨幅分别为 21.3%、17.0%、15.6%、15.1%、14.1%。跌幅前五为西藏城投、*ST 紫学、顺发恒业、万泽股份、中国武夷，跌幅分别为 -7.8%、-6.9%、-5.5%、-4.2%、-4.0%。

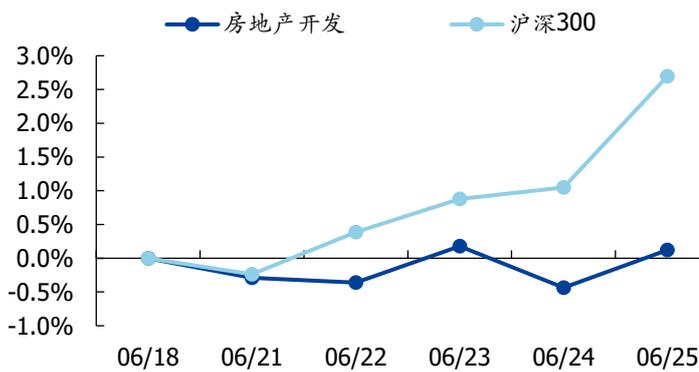
本周 46 家重点房企中共计上涨 32 支，较上周增长 29 支，涨幅位居前五的为绿城中国、中国恒大、建业地产、华夏幸福、旭辉控股集团，涨幅分别为 26.6%、7.2%、4.7%、4.1%、3.7%。跌幅前五为世联行、佳源集团、我爱我家、保利地产、大悦城，跌幅分别为 -4.2%、-3.5%、-3.1%、-2.3%、-1.9%。

图表 6: 各行业涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 7: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 8: 近 52 周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 本周 (6.21-6.25) 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)
002147.SZ	新光圆成	21.25%	21.13%	2.87	3.48
000609.SZ	绵石投资	17.04%	16.91%	2.70	3.16
600767.SH	*ST 运盛	15.63%	15.51%	5.63	6.51
000502.SZ	绿景控股	15.06%	14.93%	5.18	5.96
600052.SH	浙江广厦	14.11%	13.99%	3.33	3.80

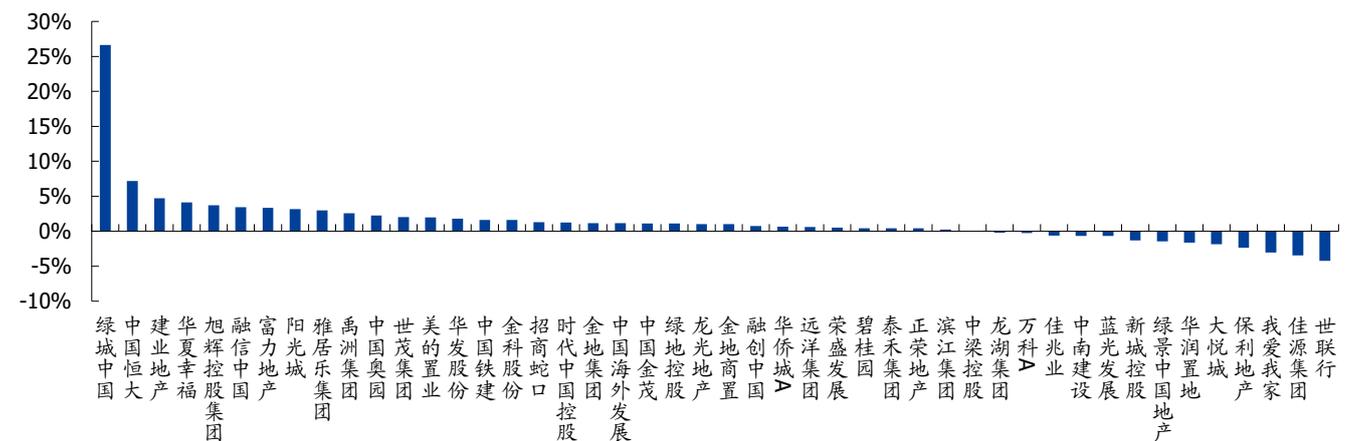
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (6.21-6.25) 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)
600773.SH	西藏城投	-7.85%	-7.97%	15.29	14.09
000526.SZ	*ST 紫学	-6.94%	-7.06%	31.70	29.50
000631.SZ	顺发恒业	-5.45%	-5.58%	3.30	3.12
000534.SZ	万泽股份	-4.19%	-4.31%	14.09	13.50
000797.SZ	中国武夷	-4.02%	-4.15%	3.23	3.10

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 11: 重点房企涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 12: 本周 (6.21-6.25) 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)
3900.HK	绿城中国	26.61%	26.49%	8.01	10.14
3333.HK	中国恒大	7.16%	7.04%	9.91	10.62
0832.HK	建业地产	4.71%	4.59%	1.91	2.00
600340.SH	华夏幸福	4.14%	4.02%	5.07	5.28
0884.HK	旭辉控股集团	3.70%	3.58%	5.94	6.16

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 13: 本周 (6.21-6.25) 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)
002285.SZ	世联行	-4.24%	-4.37%	6.60	6.32
2768.HK	佳源集团	-3.46%	-3.58%	3.47	3.35
000560.SZ	我爱我家	-3.06%	-3.18%	4.90	4.75
600048.SH	保利地产	-2.35%	-2.47%	12.77	12.47
000031.SZ	大悦城	-1.85%	-1.98%	3.78	3.71

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 732.3 万平方米, 环比提升 11.9%, 同比下降 6.9%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 128.4、387.8、216.1 万平方米, 环比变动分别为 29.7%、35.1%、-19.5%。

从今年累计 26 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 (19.1%)、上海 (9.8%)、广州 (16.7%)、深圳 (13.6%) CAGR 均为正。二三线城市中玉林 (423.8%)、芜湖 (122.7%)、厦门 (75.3%) 等总计 36 城 CAGR 均为正, 泉州 (-32.9%)、常州 (-29.5%)、南宁 (-12.0%) 等总计 11 城 CAGR 为负。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市北京 (55.3%)、上海 (54.8%)、深圳 (15.0%) 环比上升, 广州 (-0.7%) 环比下降。二三线城市中, 盐城 (228.5%)、厦门 (124.8%)、成都 (56.4%) 等共计 19 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 吉安 (-62.4%)、绍兴 (-58.0%)、珠海 (-53.7%) 等共计 29 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, 福州 (-9.5%)、成都 (-5.4%) 本周成交面积环比下降, 杭州 (5.8%)、深圳 (7.6%)、上海 (10.7%)、武汉 (12.5%)、济南 (26.8%)、广州 (28.5%)、青岛 (37.4%)、南京 (64.4%)、北京 (65.8%)、宁波 (102.6%)、苏州 (129.0%) 本周成交面积均实现上涨。

分城市群来看, 本周 10 个城市群中, 相较去年同期, 京津冀城市群 (190.5%)、成渝城市群 (66.2%)、山东半岛城市群 (9.8%) 同比实现上升; 非城市群 (-58.9%)、北部湾城市群 (-32.3%)、海峡西岸城市群 (-29.0%)、长江三角洲城市群 (-10.7%)、粤港澳大湾区 (-3.8%)、关中平原城市群 (-3.7%) 同比有所下降。相较上周, 北部湾城市群 (70.1%)、京津冀城市群 (65.8%)、山东半岛城市群 (31.1%)、粤港澳大湾区 (29.2%)、海峡西岸城市群 (21.3%)、长江三角洲城市群 (4.6%)、长江中游城市群 (3.6%)、环比实现上升, 非城市群 (-24.6%)、关中平原城市群 (-20.9%)、成渝城市群 (-5.4%)、环比出现下降。

图表 14: 52 城周度成交面积跟踪 (6.19-6.25)

城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	年度至今		城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	年度至今	
				累计面积较 19 年 CAGR	近 4 周累计环比					累计面积较 19 年 CAGR	近 4 周累计环比
1	北京	41.17	65.8%	19.1%	55.3%	3	柳州	5.28	-38.8%	-4.6%	-13.0%
1	上海	37.21	10.7%	9.8%	54.8%	3	绍兴	3.74	-49.8%	2.3%	-58.0%
1	广州	39.24	28.5%	16.7%	-0.7%	3	台州	13.39	-50.6%	52.0%	14.3%
1	深圳	10.75	7.6%	13.6%	15.0%	3	镇江	11.09	-3.9%	-0.9%	-16.9%
2	杭州	27.13	5.8%	29.8%	3.3%	3	淮南	1.04	-72.7%	-0.5%	-15.0%
2	南京	39.44	64.4%	48.8%	-15.6%	3	江门	6.52	101.5%	26.8%	-14.3%
2	厦门	13.53	—	75.3%	124.8%	3	肇庆	3.57	35.4%	6.4%	-40.9%
2	苏州	53.14	129.0%	5.8%	25.4%	3	泰安	3.56	-26.0%	7.6%	-10.7%
2	福州	12.76	-9.5%	32.0%	-4.1%	3	芜湖	16.91	66.6%	122.7%	-18.9%
2	南宁	16.28	134.5%	-12.0%	-30.4%	3	盐城	3.46	-80.7%	7.2%	228.5%
2	宁波	18.88	102.6%	8.1%	-17.8%	3	宝鸡	6.22	-20.9%	28.4%	-22.4%
2	济南	41.80	26.8%	13.5%	7.0%	3	舟山	1.28	-47.4%	12.2%	-41.8%
2	武汉	54.44	12.5%	16.3%	-4.9%	3	东营	4.84	16.9%	9.6%	25.1%
2	成都	66.87	-5.4%	8.8%	56.4%	3	池州	1.45	13.5%	-6.2%	-30.9%
2	青岛	43.57	37.4%	9.9%	8.8%	3	海门	0.37	-24.6%	29.2%	-39.1%
3	惠州	6.25	3.3%	12.1%	47.8%	3	清远	3.26	-33.2%	35.9%	-31.4%
3	温州	12.77	-19.3%	5.1%	1.3%	3	玉林	3.27	-28.1%	—	-43.5%
3	江阴	3.86	-36.0%	11.2%	-11.7%	3	娄底	2.07	68.8%	57.3%	1.6%
3	泉州	3.20	412.1%	-32.9%	-29.0%	3	衢州	3.97	-8.5%	—	51.2%
3	莆田	4.95	-12.9%	6.7%	15.4%	3	荆门	1.62	-42.8%	-6.5%	6.2%
3	金华	4.67	0.8%	25.0%	1.4%	3	吉安	1.13	-50.4%	6.0%	-62.4%
3	赣州	14.88	7.1%	-0.5%	22.0%	3	无锡	—	—	-1.1%	-8.4%
3	珠海	9.42	-23.9%	21.1%	-53.7%	3	东莞	25.14	89.5%	3.2%	39.2%
3	常州	4.58	4.1%	-29.5%	-12.7%	3	扬州	5.91	-15.0%	15.0%	-2.0%
3	淮安	5.53	5.1%	8.5%	-9.3%	3	岳阳	4.62	-33.4%	5.9%	35.5%
3	连云港	10.01	-13.7%	28.8%	-0.9%	3	韶关	2.28	11.0%	-2.7%	-24.3%

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 26 周成交面积 / 2019 年累计 23 周成交面积)^{0.5-1}

图表 15: 各城市群周度 (6.19-6.25) 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	41.17	65.8%	190.5%
长江三角洲城市群	18	246.52	4.6%	-10.7%
粤港澳大湾区	7	100.89	29.2%	-3.8%
海峡西岸城市群	7	66.06	21.3%	-29.0%
北部湾城市群	2	19.56	70.1%	-32.3%
山东半岛城市群	3	90.21	31.1%	9.8%
非城市群	7	30.97	-24.6%	-58.9%
关中平原城市群	1	6.22	-20.9%	-3.7%
长江中游城市群	5	63.88	3.6%	-2.8%
成渝城市群	1	66.87	-5.4%	66.2%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

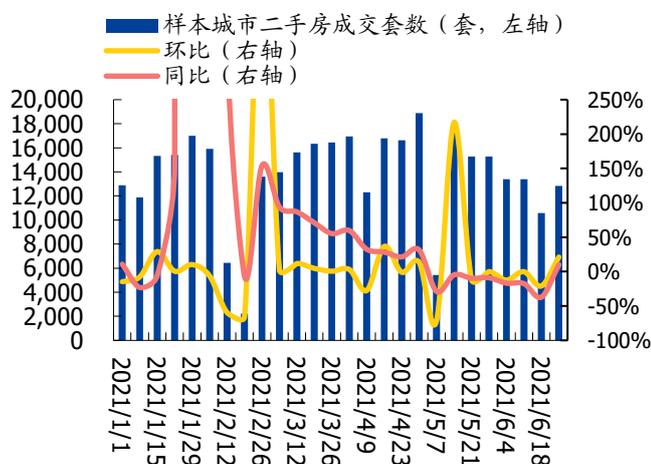
5.2 二手房成交

本周 12 城总成交套数为 12825 套, 环比增长 21.1%, 同比增长 10.0%; 总成交面积为 124.2 万方, 环比增长 18.8%, 同比增长 12.8%; 样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 35.1%、7.5%、19.2%。

本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 12825 套, 环比增长 21.1%, 同比增长 10.0% (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 5179、5617、2029 套; 环比变动分别为 37.3%、8.5%、23.7%。年初至今累计二手房成交套数 35.8 万套, 同比变动为 29.6%; 其中样本一、二、三线城市分别为 13.9、16.8、5.1 万套, 同比变动分别为 26.7%、33.4%、25.7%。

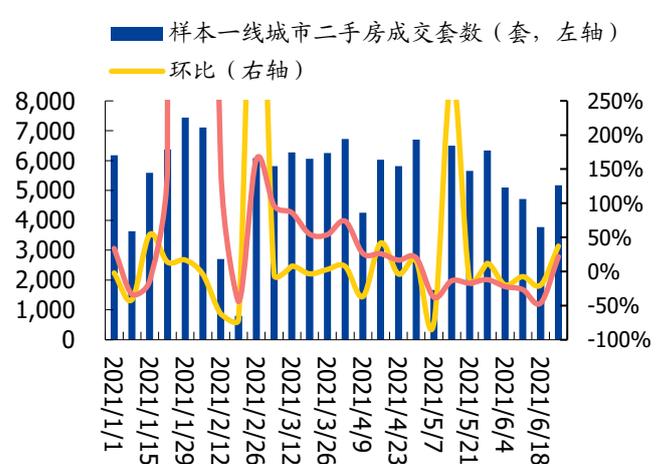
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 124.2 万方, 环比增长 18.8%, 同比增长 12.8% (去年同期受疫情影响出现反弹, 二手房交易大涨)。其中样本一、二、三线城市分别为 47.1、54.8、22.2 万方; 环比变动分别为 35.1%、7.5%、19.2%。年初至今累计二手房成交面积为 3445.5 万方, 同比变动为 33.5%; 其中样本一、二、三线城市分别为 1240.3、1635.1、570.1 万方, 同比变动分别为 30.1%、36.5%、32.5%。

图表 16: 本周 12 城二手房成交套数及同环比



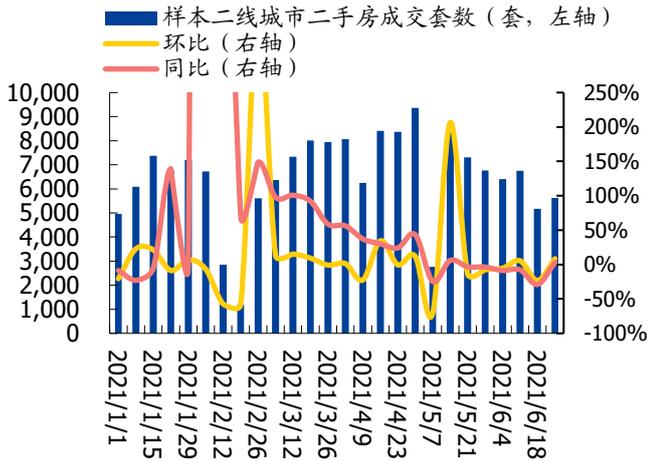
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



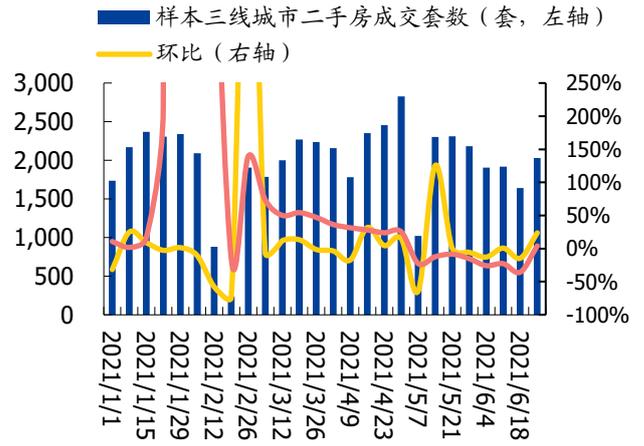
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及环比



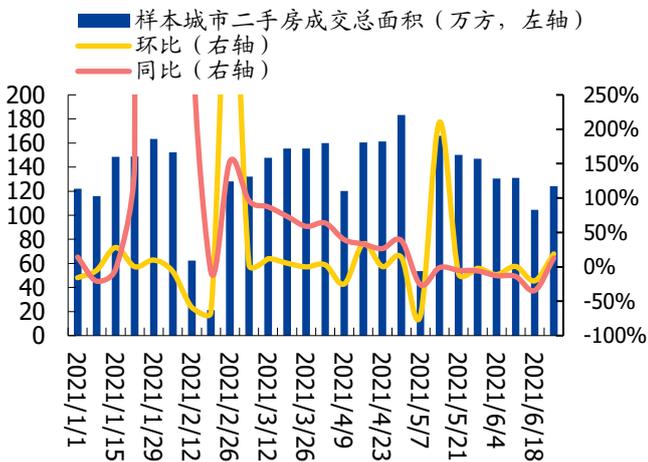
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及环比



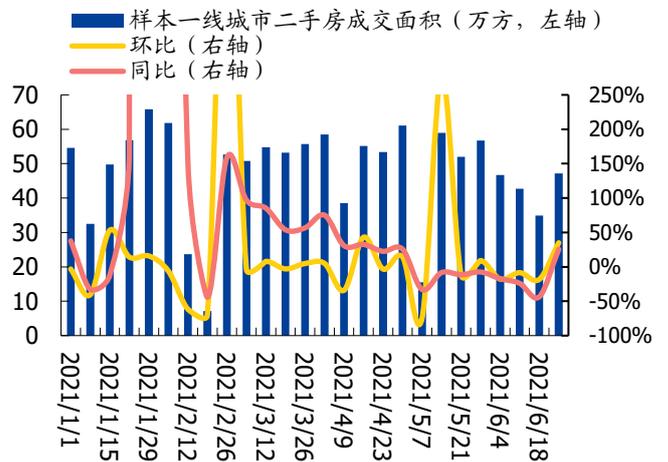
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 12 城二手房成交面积及环比



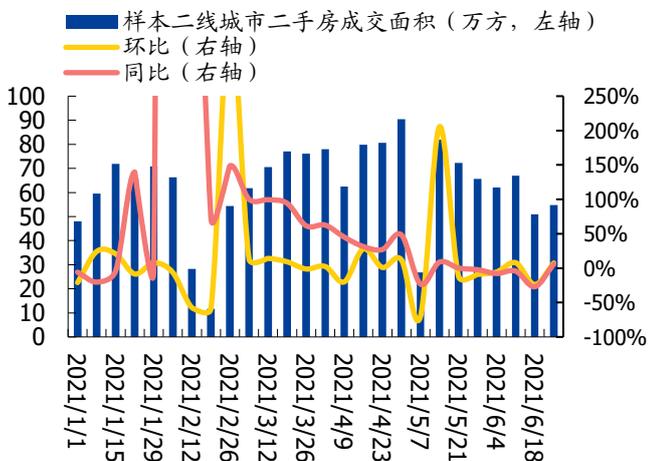
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及环比



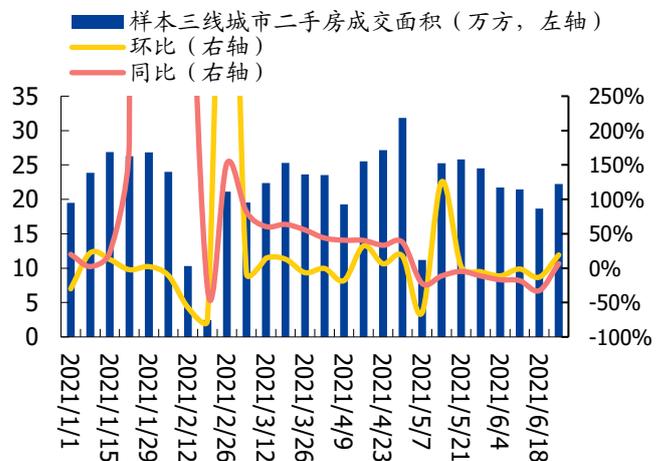
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 22: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 23: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周 12 城二手房成交数据 (6.19-6.25)

城市	城市能级	本周成交			4 周累计	年初至今	本周成交套数	本周环比	本周同比	4 周累计	年初至今
		面积 (万方)	本周环比	本周同比	较 19 年 CAGR	累计较 19 年 CAGR	(套)			较 19 年 CAGR	累计较 19 年 CAGR
北京	1	41.7	36.1%	79.1%	12.1%	70.5%	4602	39.5%	76.9%	9.0%	67.5%
深圳	1	5.5	27.8%	-61.8%	-72.0%	-33.4%	577	22.0%	-65.1%	-74.0%	-34.8%
杭州	2	11.2	11.4%	-12.5%	-17.1%	41.9%	1167	11.7%	-15.4%	-17.6%	35.7%
成都	2	8.3	14.2%	5.1%	-28.1%	-20.4%	859	16.9%	8.2%	-27.9%	-20.6%
青岛	2	14.6	26.5%	25.2%	7.4%	50.1%	1590	27.2%	24.5%	5.5%	46.9%
苏州	2	10.7	0.5%	15.3%	2.3%	52.7%	1011	0.5%	5.1%	-4.9%	49.1%
南昌	2	1.0	-76.8%	-73.5%	-36.4%	49.7%	106	-76.3%	-72.5%	-37.7%	42.8%
厦门	2	8.9	27.1%	44.4%	2.9%	68.4%	884	27.4%	34.8%	-1.5%	68.0%
东莞	3	4.4	68.8%	-25.2%	-58.7%	-30.0%	407	88.4%	-26.9%	-60.5%	-33.7%
扬州	3	2.2	-4.7%	18.8%	-0.3%	35.0%	248	0.8%	15.9%	-6.4%	30.5%
佛山	3	14.1	15.9%	21.9%	1.2%	65.2%	1234	20.3%	20.3%	-4.5%	57.7%
江门	3	1.5	-2.0%	-2.0%	-6.9%	37.3%	140	-7.9%	-8.5%	-13.9%	32.7%

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 12.5 周, 环比下降 3.8%。一线城市去化周期为 11.8 周, 环比下降 8.6%; 样本二线城市去化周期为 11.8 周, 环比下降 3.5%; 三线城市去化周期为 18.6 周, 环比增长 11.9%。

分城市看, 14 城中温州 (19.7%)、杭州 (8.1%)、福州 (3.7%)、南宁 (3.0%) 总计 4 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。泉州 (-27.1%)、厦门 (-26.5%)、北京 (-14.5%)、宁波 (-12.2%)、南京 (-7.5%)、苏州 (-7.1%)、广州 (-7.0%)、深圳 (-6.1%)、上海 (-5.1%)、莆田 (-4.8%) 总计 10 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 (3.8 月)、厦门 (5.2 月)、宁波 (5.5 月)、杭州 (5.9 月)、苏州 (10.1 月) 供应略显不足, 房价存在上涨动力。

图表 25: 14 座样本城市去化周期情况 (6.19-6.25)

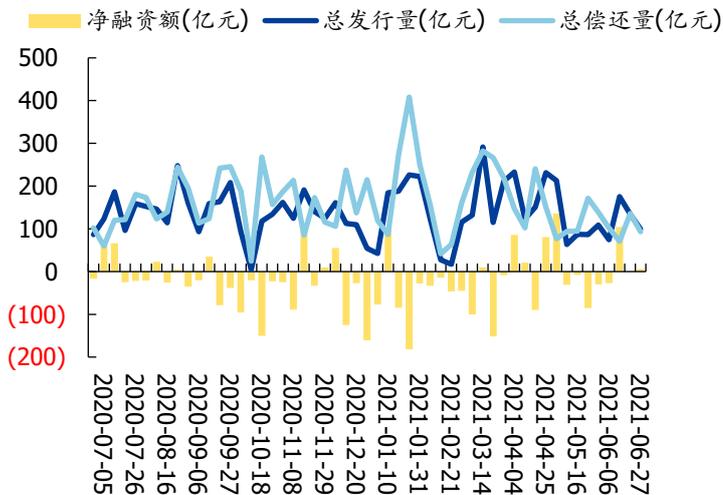
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	41.17	65.8%	19.1%	2283.3	125.3	18.2	21.3	-14.5%
上海	37.21	10.7%	9.8%	580.1	153.3	3.8	4.0	-5.1%
广州	39.24	28.5%	16.7%	1637.3	115.9	14.1	15.2	-7.0%
深圳	10.75	7.6%	13.6%	634.6	40.3	15.7	16.8	-6.1%
杭州	27.13	5.8%	29.8%	858.3	145.0	5.9	5.5	8.1%
南京	39.44	64.4%	48.8%	2392.2	123.0	19.5	21.0	-7.5%
厦门	13.53	--	75.3%	290.4	56.1	5.2	7.0	-26.5%
苏州	53.14	129.0%	5.8%	1490.6	147.6	10.1	10.9	-7.1%
福州	12.76	-9.5%	32.0%	1442.0	58.9	24.5	23.6	3.7%
南宁	16.28	134.5%	-12.0%	901.7	66.1	13.6	13.2	3.0%
温州	12.77	-19.3%	5.1%	1107.7	90.4	12.3	10.2	19.7%
泉州	3.20	412.1%	-32.9%	687.3	8.4	81.4	111.7	-27.1%
宁波	18.88	102.6%	8.1%	322.9	58.4	5.5	6.3	-12.2%
莆田	4.95	-12.9%	6.7%	432.9	20.7	21.0	22.0	-4.8%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

6. 重点公司融资情况

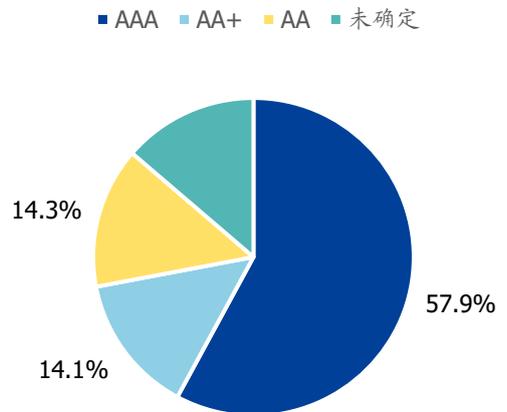
根据申万行业-房地产指标统计, 本周(6.21-6.27)共发行房企信用债 14 只, 环比增加 3 只; 发行规模共计 99.12 亿元, 环比减少 35.50 亿元, 总偿还量 93.42 亿元, 环比减少 42.72 亿元, 净融资额为 5.70 亿元, 环比增加 7.22 亿元。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般公司债(23.7%)和一般中期票据(26.1%)为主要构成。债券期限方面, 本周以 1-3 年(41.9%)和 3-5 年(45.8%)的债券为主。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA(57.9%)为主要构成。

图表 26: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



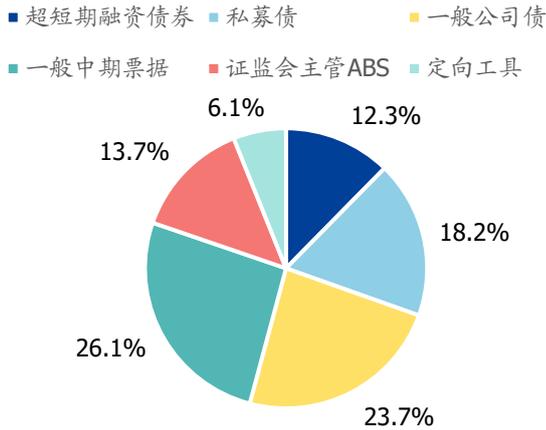
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 27: 本周房企债券发行以债券评级划分



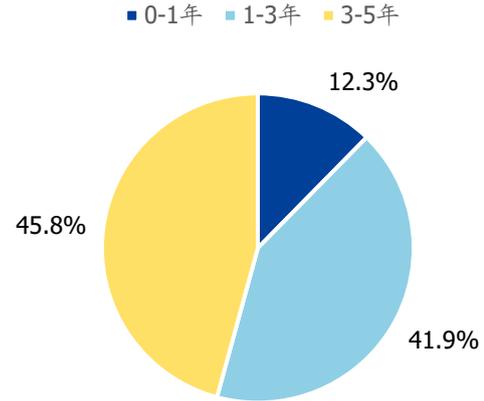
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 28: 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 29: 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

融资成本来看, 华发实业 (+35bp)、苏州高新 (+46bp)、高速地产 (+20bp) 融资成本上升, 龙光控股 (-10bp) 以及苏州高新的短期融资券 (-21bp) 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 30: 房企每周融资汇总 (6.21-6.27)

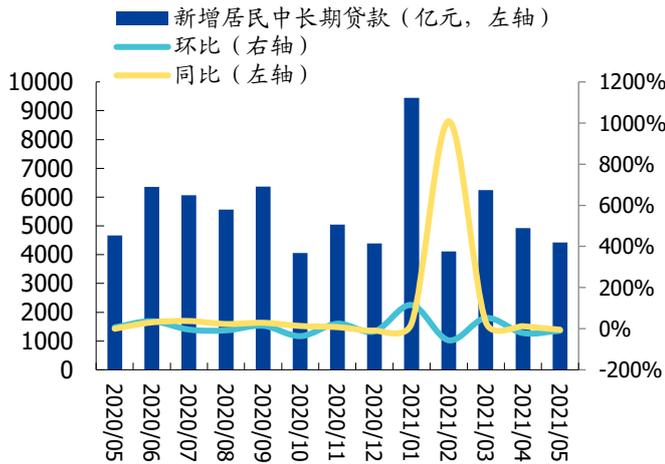
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率(%)	利率差 (%)
2021/6/25	沛县城投	中期票据	7.00	3	—	2020/9/1	4.90	—
2021/6/25	融创房地产	公司债	15.00	4	—	2021/3/31	7.00	—
2021/6/24	万科企业	资产支持证券	0.70	—	—	2021/6/17	0.00	—
2021/6/24	万科企业	资产支持证券	12.85	—	3.25	2021/6/17	0.00	—
2021/6/24	佳兆业集团	公司债	3.00	2	7.00	—	—	—
2021/6/24	福建阳光	短期融资券	5.00	—	6.50	2020/12/25	6.50	0.00
2021/6/23	金科地产	公司债	10.00	4	6.30	2021/3/2	6.30	0.00
2021/6/23	华发实业	中期票据	6.90	5	5.00	2021/4/23	4.65	0.35
2021/6/23	苏州高新	短期融资券	2.00	—	2.79	2021/6/7	3.00	-0.21
2021/6/22	龙光控股	公司债	13.47	4	4.80	2021/3/23	4.90	-0.10
2021/6/21	苏州高新	中期票据	10.00	3	4.06	2021/4/21	3.60	0.46
2021/6/21	高邮建投	中期票据	2.00	3	4.99	—	—	—
2021/6/21	吴中灵天	定向工具	6.00	3	4.00	—	—	—
2021/6/21	高速地产	短期融资券	5.20	—	4.20	2021/5/12	4.00	0.20

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

7. 房贷相关指标

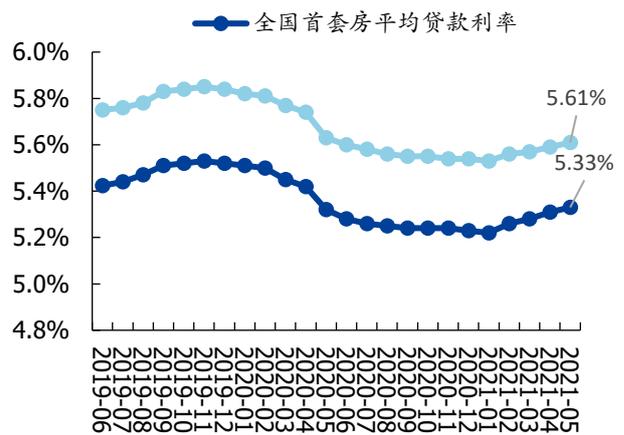
根据 wind 统计数据, 2021 年 5 月新增居民中长期贷款 4426 亿元, 环比降低 10.0%, 同比降低 5.1%。2021 年 6 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 环比持平, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比持平。2021 年 5 月全国首套房贷平均利率为 5.33%, 环比上升 2bp, 全国二套房贷平均利率为 5.61%, 环比上升 2bp。截至 2021Q1 商业性房地产贷款余额为 50.0 万亿元, 同比增长 10.9%, 房地产开发贷款余额为 12.4 万亿元, 同比增长 4.4%。

图表 31: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



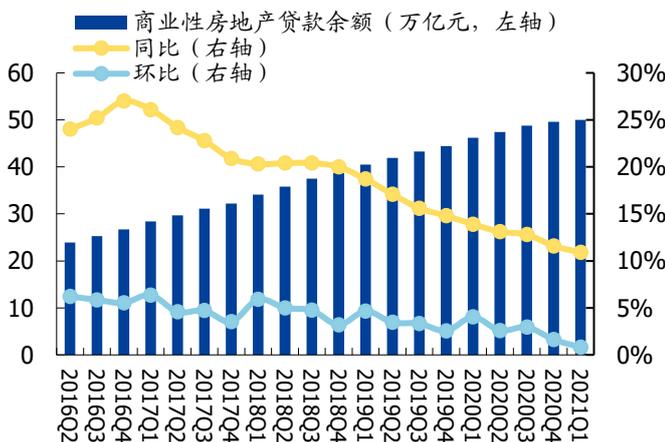
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 近 2 年贷款利率变化



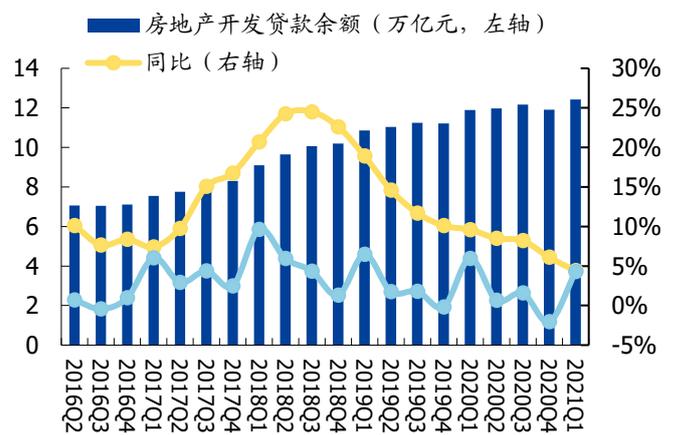
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 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 34: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同环比



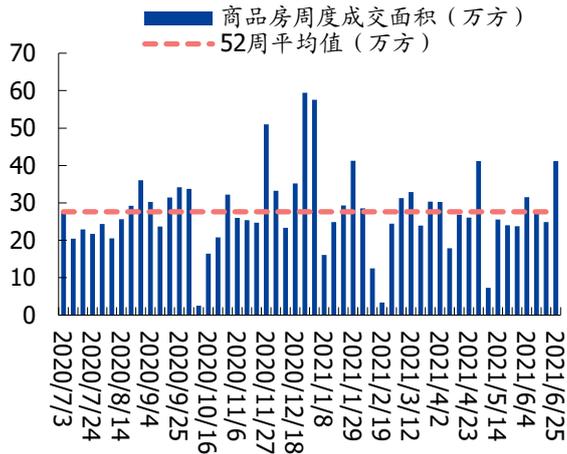
资料来源: wind, 国盛证券研究所

8. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

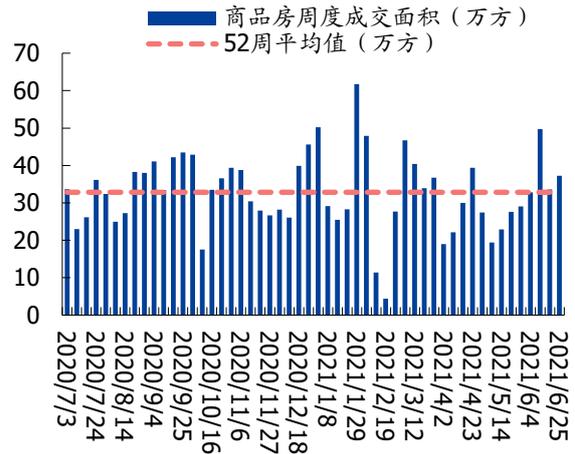
附件：各城市商品房销售情况

图表 35: 北京商品房销售情况



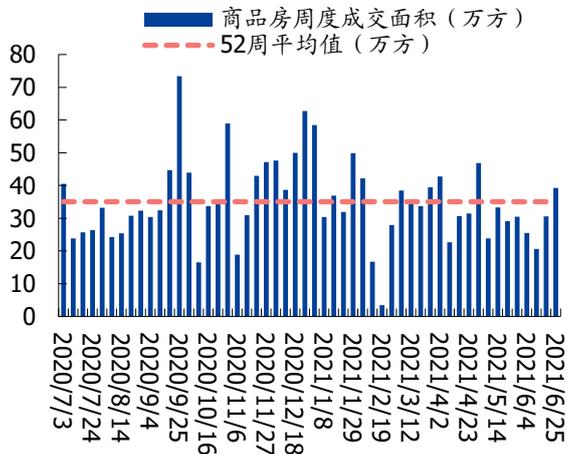
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 上海商品房销售情况



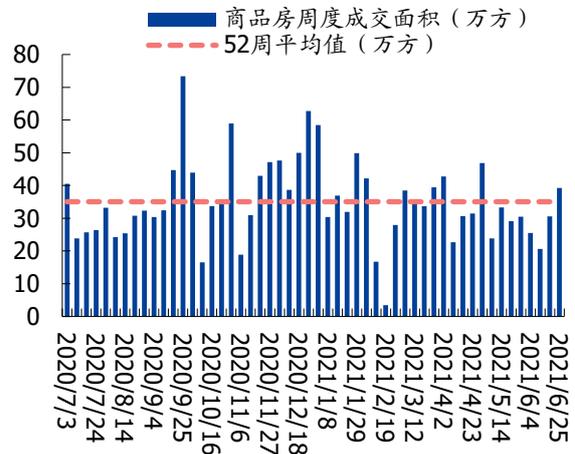
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 广州商品房销售情况



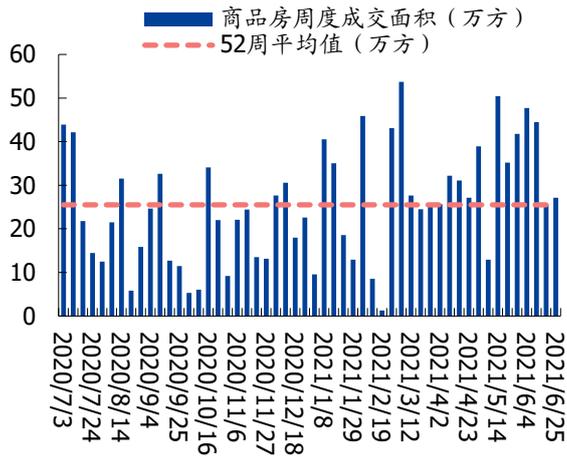
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 深圳商品房销售情况



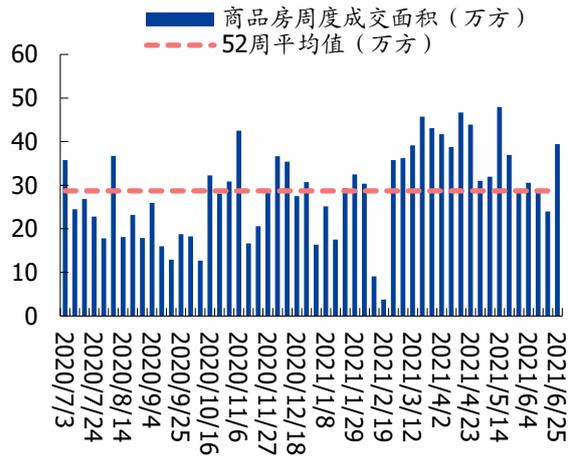
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 杭州商品房销售情况



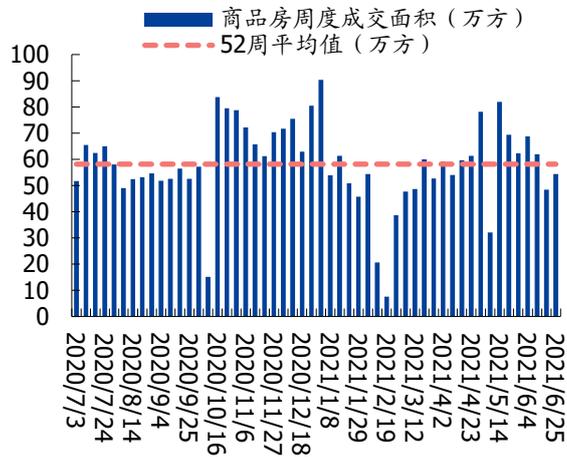
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 南京商品房销售情况



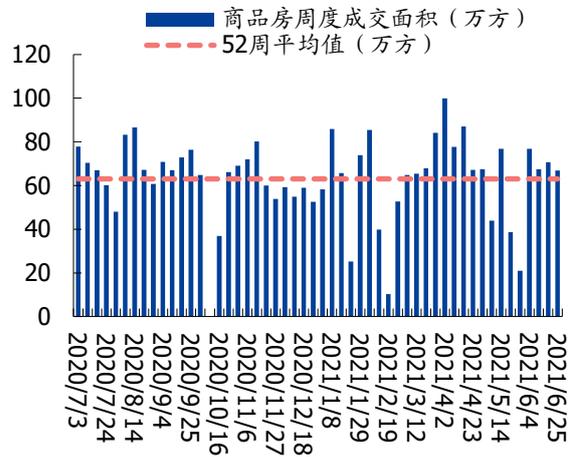
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 武汉商品房销售情况



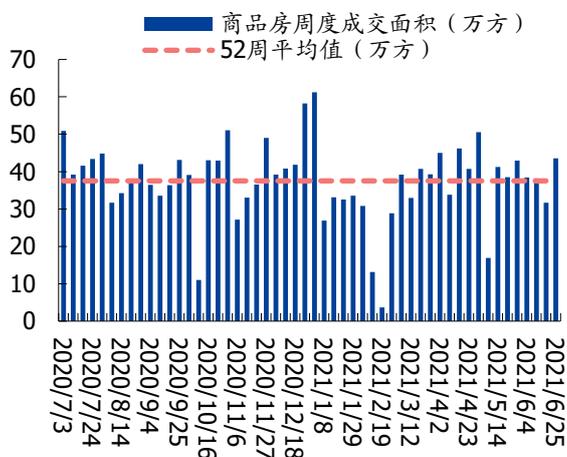
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 成都商品房销售情况



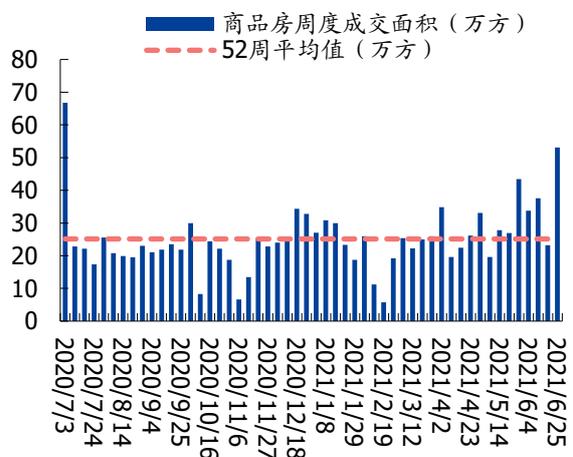
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 青岛商品房销售情况



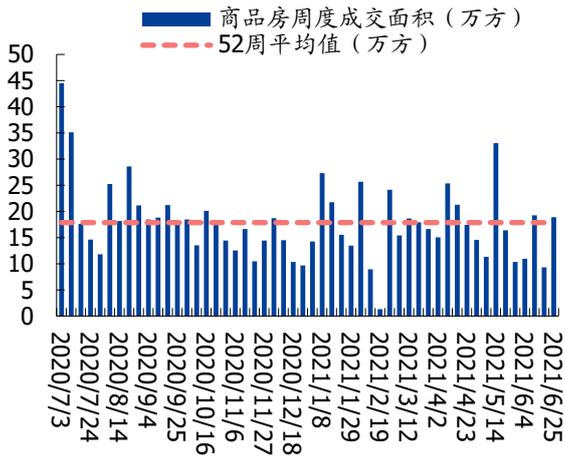
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 苏州商品房销售情况



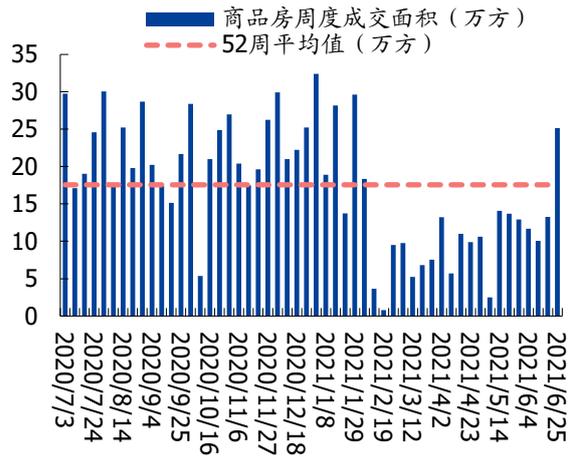
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 宁波商品房销售情况



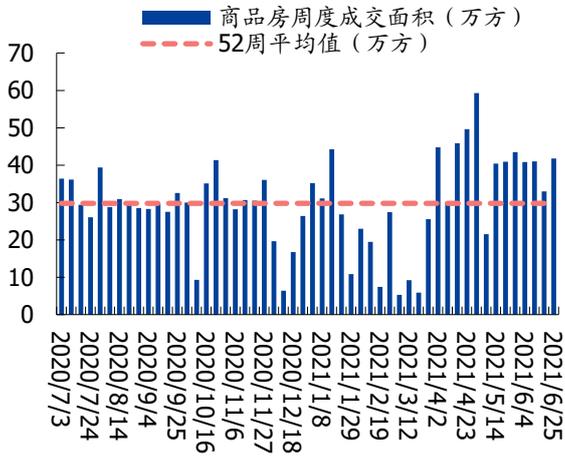
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 东莞商品房销售情况



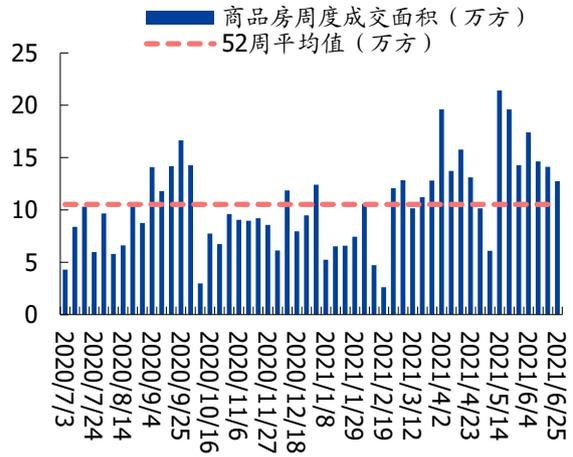
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 济南商品房销售情况



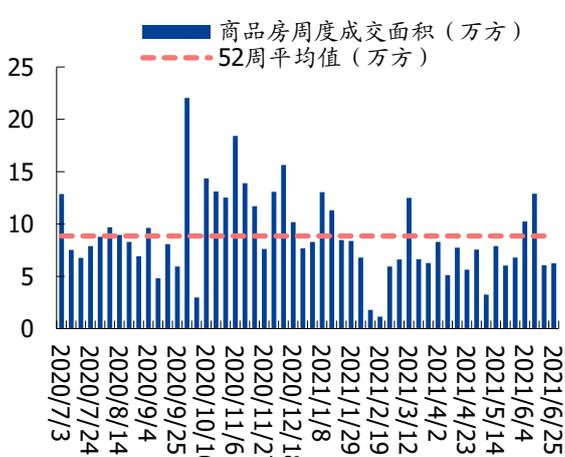
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 福州商品房销售情况



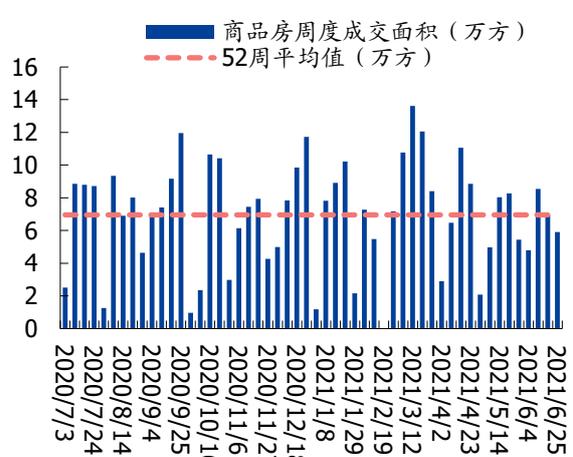
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 惠州商品房销售情况



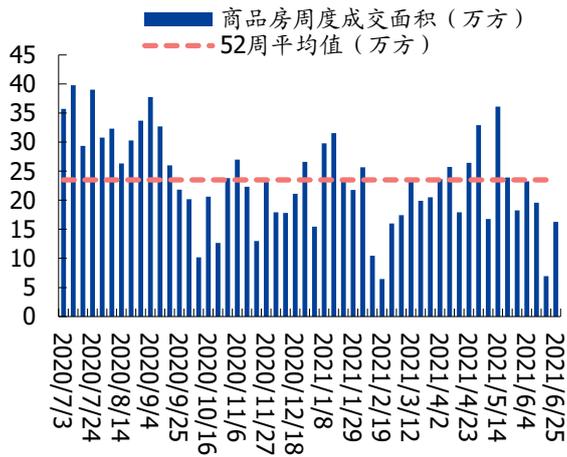
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 扬州商品房销售情况



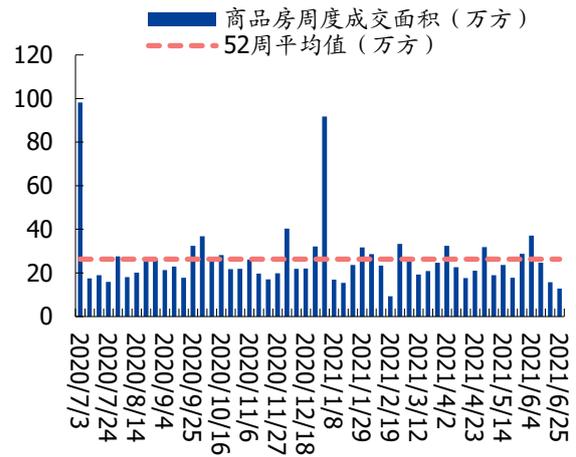
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 南宁商品房销售情况



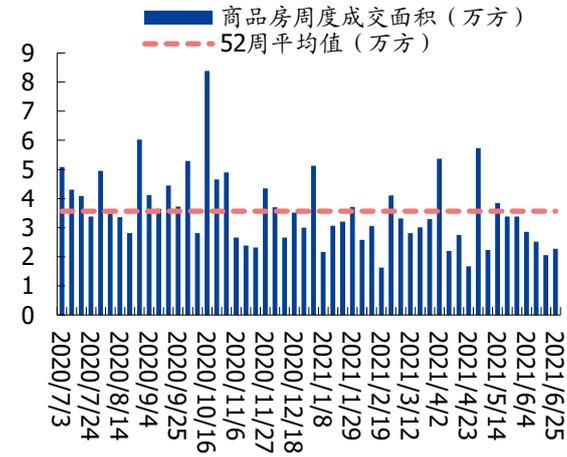
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 温州商品房销售情况



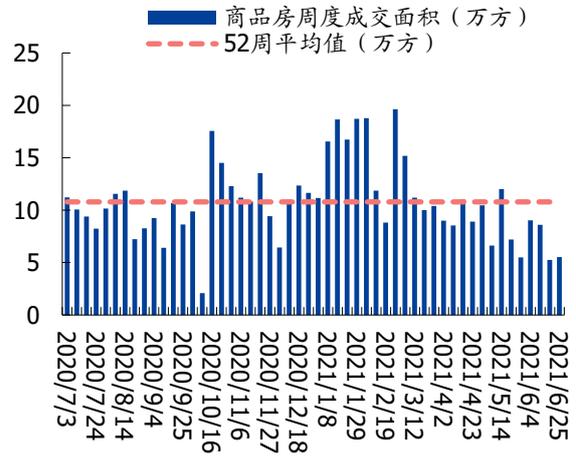
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 54: 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：021-38124100

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