

房地产开发

公募 REITs 新增保障性租赁住房行业，武汉完成首批集中供地

行情回顾：涨幅位列前中段，领先大盘 1.29 个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.7%，领先大盘 1.29 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 11 名。本周上涨个股共 24 支，较上周减少 66 支，下跌股数为 117 支。（若无特别说明，本周报告中本周指 2021/6/26-2021/7/2）。

新房成交情况：本周 52 个城市新房成交面积为 825.2 万平方米，环比提升 6.8%，同比下降 19.8%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 128.9、469.4、226.9 万平方米，环比变动分别为 0.4%、19.9%、-10.2%。从 4 周累计环比来看，本周一线城市北京（25.5%）、上海（44.0%）、广州（6.6%）、深圳（12.8%）环比均有提升。二三线城市中，盐城（166.2%）、衢州（46.0%）、成都（38.0%）等共计 14 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，吉安（-55.2%）、玉林（-52.0%）、池州（-50.2%）等共计 34 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 129.6 万方，环比增长 1.2%。本周 12 城总成交套数为 13277 套，环比增长 0.4%，同比下降 27.1%；总成交面积为 129.6 万方，环比增长 1.2%，同比下降 25.4%；样本一线、二线和三线城市成交面积环比变动分别为 10.1%、-11.4%、14.9%。

去化情况：本周我们跟踪的 14 座样本城市平均去化周期为 12.6 周，环比增长 1.4%。一线城市去化周期为 11.1 周，环比下降 6.0%；样本二线城市去化周期为 12.4 周，环比增长 6.2%；三线城市去化周期为 19.0 周，环比增长 5.8%。

政策追踪：公募 REITs 扩容，新增能源基础设施和保障性租赁住房行业；武汉首批集中供地成交总价 788 亿元，总体溢价率 17.01%。**中央政策方面**，央行货币政策委员会第二季度例会上表示：保持货币供应量和融资规模增速同名义经济增速基本匹配。据财联社报道，央行已经开始启动“将商票纳入房企债务监管”的试点工作，要求房企每月上报商票数据。发改委召开第一次全国县城补短板强弱项现场会。住建部发函称自 2021 年 7 月 1 日起，各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。发改委重新明确了 REITs 试点区域和行业范围，新增能源基础设施和保障性租赁住房。**地方政策方面**，广州日报报道，广州多家银行自 6 月 25 日起再次上调按揭利率；南京限购升级：取消了通过取得硕士及以上学历、高级职称、高级技师职业资格，提供与在宁单位签订的劳动合同来落户的途径；武汉市首批两集中出让成交房地产用地 54 宗，成交总价 788.02 亿元。总体溢价率 17.01%。至此首轮集中供地落幕，22 城首批集中供地总计成交住宅用地 878 宗，土地价款总计 1.07 万亿元，综合溢价率 15.1%。

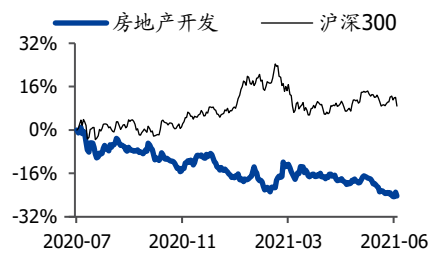
融资情况：发行规模共计 136.21 亿元，净融资额为 22.25 亿元。本周（6.28-7.4）共发行房企信用债 12 只，环比减少 5 只；发行规模共计 136.21 亿元，环比增加 33.39 亿元，总偿还量 80.96 亿元，环比减少 9.68 亿元，净融资额为 55.25 亿元，环比增加 43.07 亿元。

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：首批公募 REITs 上市首周表现平稳，LPR 连续 14 月保持不变》2021-06-27
- 2、《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
- 3、《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



内容目录

1. 公募 REITs 新增保障性租赁住房行业，武汉完成首批集中供地.....	4
2. 重要事件及政策梳理.....	5
3. 行情回顾.....	8
4. 重点城市成交、去化情况跟踪.....	11
4.1 新房成交.....	11
4.2 二手房成交.....	13
4.3 去化情况.....	15
5. 重点公司融资情况.....	16
6. 房贷相关指标.....	18
7. 风险提示.....	19
附件：各城市商品房销售情况.....	19

图表目录

图表 1: 中央政策 (6.26-7.2)	6
图表 2: 地方政策 (6.26-7.2)	7
图表 3: 完成首次集中供地城市溢价率表现.....	8
图表 4: 各城市首次集中供地土地出让金 (亿元)	8
图表 5: 各行业涨跌幅排名.....	9
图表 6: 本周各交易日指数表现.....	9
图表 7: 近 52 周地产板块表现.....	9
图表 8: 本周 (6.28-7.2) 涨幅前五个股.....	9
图表 9: 本周 (6.28-7.2) 跌幅前五个股.....	10
图表 10: 重点房企涨跌幅排名.....	10
图表 11: 本周 (6.28-7.2) 重点房企涨幅前三个股.....	10
图表 12: 本周 (6.28-7.2) 重点房企跌幅前五个股.....	11
图表 13: 52 城周度成交面积跟踪 (6.26-7.2)	12
图表 14: 各城市群周度 (6.26-7.2) 成交面积跟踪.....	13
图表 15: 本周 12 城二手房成交套数及同环比.....	13
图表 16: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比.....	13
图表 17: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比.....	14
图表 18: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比.....	14
图表 19: 本周 12 城二手房成交面积及同环比.....	14
图表 20: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比.....	14
图表 21: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比.....	14
图表 22: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比.....	14
图表 23: 本周 12 城二手房成交数据 (6.26-7.2)	15
图表 24: 14 座样本城市去化周期情况 (6.26-7.2)	16
图表 25: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额.....	16
图表 26: 本周房企债券发行以债券评级划分.....	16
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.....	17
图表 29: 房企每周融资汇总 (6.28-7.4)	17
图表 30: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比.....	18

图表 31: 近 2 年贷款利率变化.....	18
图表 32: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比.....	18
图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同环比.....	18
图表 34: 北京商品房销售情况.....	19
图表 35: 上海商品房销售情况.....	19
图表 36: 广州商品房销售情况.....	19
图表 37: 深圳商品房销售情况.....	19
图表 38: 杭州商品房销售情况.....	20
图表 39: 南京商品房销售情况.....	20
图表 40: 武汉商品房销售情况.....	20
图表 41: 成都商品房销售情况.....	20
图表 42: 青岛商品房销售情况.....	20
图表 43: 苏州商品房销售情况.....	20
图表 44: 宁波商品房销售情况.....	21
图表 45: 东莞商品房销售情况.....	21
图表 46: 济南商品房销售情况.....	21
图表 47: 福州商品房销售情况.....	21
图表 48: 惠州商品房销售情况.....	21
图表 49: 扬州商品房销售情况.....	21
图表 50: 南宁商品房销售情况.....	22
图表 51: 温州商品房销售情况.....	22
图表 52: 韶关商品房销售情况.....	22
图表 53: 淮安商品房销售情况.....	22

1. 公募 REITs 新增保障性租赁住房行业, 武汉完成首批集中供地

行情回顾: 涨幅位列前中段, 本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.7%, 领先大盘 1.29 个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.7%, 领先大盘 1.29 个百分点, 在 29 个中信行业板块排名中位列第 11 名。本周上涨个股共 24 支, 较上周减少 66 支, 下跌股数为 117 支。

新房成交情况: 本周 52 个城市新房成交面积为 825.2 万平方米, 环比提升 6.8%, 同比下降 19.8%。

本周 52 个城市新房成交面积为 825.2 万平方米, 环比提升 6.8%, 同比下降 19.8%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 128.9、469.4、226.9 万平方米, 环比变动分别为 0.4%、19.9%、-10.2%。从 4 周累计环比来看, 本周一线城市北京 (25.5%)、上海 (44.0%)、广州 (6.6%)、深圳 (12.8%) 环比均有提升。二三线城市中, 盐城 (166.2%)、衢州 (46.0%)、成都 (38.0%) 等共计 14 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 吉安 (-55.2%)、玉林 (-52.0%)、池州 (-50.2%) 等共计 34 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 129.6 万方, 环比增长 1.2%。

本周 12 城总成交套数为 13277 套, 环比增长 0.4%, 同比下降 27.1%; 总成交面积为 129.6 万方, 环比增长 1.2%, 同比下降 25.4%; 样本一线、二线和三线城市成交面积环比变动分别为 10.1%、-11.4%、14.9%。

去化情况: 本周我们跟踪的城市平均去化周期为 12.6 周, 环比增长 1.4%。

本周我们跟踪的 14 座样本城市平均去化周期为 12.6 周, 环比增长 1.4%。一线城市去化周期为 11.1 周, 环比下降 6.0%; 样本二线城市去化周期为 12.4 周, 环比增长 6.2%; 三线城市去化周期为 19.0 周, 环比增长 5.8%。

政策追踪: 公募 REITs 扩容新增能源基础设施和保障性租赁住房; 各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请; 武汉首批集中供地成交总价 788 亿元, 总体溢价率 17.01%。

中央政策方面, 央行货币政策委第二季度例会上表示: 保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配。据财联社报道, 央行已经开始启动“将商票纳入房企债务监管”的试点工作, 要求房企每月上报商票数据。发改委召开第一次全国县城补短板强弱项现场会, 指出要客观理性认识到一些县城常住人口正在减少的现实, 切不可过度超前建设和盲目建设。住建部发函称自 2021 年 7 月 1 日起, 各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。发改委重新明确了 REITs 试点区域和行业范围。在行业方面, 主要增加的领域有: 1、能源基础设施。2、保障性租赁住房。

地方政策方面, 广州日报报道, 广州多家银行自 6 月 25 日起再次上调按揭利率; 南京限购升级: 取消了通过取得硕士及以上学历、高级职称、高级技师职业资格, 提供与在宁单位签订的劳动合同来落户的途径; 武汉市首批两集中出让共成交房地产用地 54 宗, 土地面积 376.52 万平方米, 规划建筑面积 1000.87 万平方米, 成交总价 788.02 亿元。总体溢价率 17.01%。至此首轮集中供地落幕, 22 城首批集中供地总计成交住宅用地 878 宗, 成交用地面积约 5037 公顷, 规划建筑面积 1.11 亿平方米, 土地价款总计 1.07 万亿元, 综合溢价率 15.1%。城市间的分化愈加明显。此外, 22 城市之外的徐州市首批集中土拍共成功出让 20 宗涉宅用地, 成交总建面 179 万 m², 总揽金 170 亿元。

融资情况: 发行规模共计 136.21 亿元, 净融资额环比增加 43.07 亿元。

本周 (6.28-7.4) 共发行房企信用债 12 只, 环比减少 5 只; 发行规模共计 136.21 亿元, 环比增加 33.39 亿元, 总偿还量 80.96 亿元, 环比减少 9.68 亿元, 净融资额为 55.25 亿

元，环比增加 43.07 亿元。主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA（63.6%）为主要构成。债券类型方面，本周房企债券发行以一般公司债（56.0%）和一般中期票据（36.0%）为主要构成。债券期限方面，本周以 3-5 年（66.2%）的债券为主。

2. 重要事件及政策梳理

中央政策方面，央行货币政策委第二季度例会上表示：稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，把握好政策时度效，保持流动性合理充裕，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配

据财联社报道，央行已经开始启动“将商票纳入房企债务监管”的试点工作，要求房企每月上报商票数据。

发改委召开第一次全国县城补短板强弱项现场会，指出各地区要立足县城建设的客观规律及趋势，做好统筹平衡、加强政策引导，既要重点支持条件好的县城发展，又要客观理性认识到一些县城常住人口正在减少的现实，切不可过度超前建设和盲目建设。

住建部发函称为积极推进房地产开发企业资质审批制度改革，做好改革后续衔接工作，自 2021 年 7 月 1 日起，各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。

发改委重新明确了 REITs 试点区域和行业范围。在行业方面，主要增加的领域有：1、能源基础设施。2、保障性租赁住房。包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目。3、其他基础设施领域（1）具有供水、发电等功能的水利设施；（2）自然文化遗产、国家 AAAAA 级旅游景区等具有较好收益的旅游基础设施。同时国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，意见提出了明确对象标准、引导多方参与、坚持供需匹配、严格监督管理、落实地方责任五项基础制度。

地方政策方面，广州日报报道，广州多家银行自 6 月 25 日起再次上调按揭利率，其中，首套房利率从此前的 5.4% 调整为 5.55%（+15bp）；二套房利率从此前的 5.6% 调整为 5.75%（+15bp）。

安徽省 2021-2035 年国土空间规划公开征求意见，拟打造“一圈两屏三带四区”空间格局。今后安徽将提升合肥全球竞争力，并争创国家中心城市，增强芜湖全国竞争力。

南京 6 月 28 日起，购房证明开具工作由市不动产登记部门调整为由市、区房产交易管理部门负责，若发现虚报瞒报等违规行为，予以 1-2 年内不予受理本人和家庭成员的购房证明申请的处罚。同时取消了通过取得硕士及以上学历、高级职称、高级技师职业资格，提供与在宁单位签订的劳动合同来落户的途径。

长沙、省直、株洲、湘潭签订住房公积金一体化公约，提出 1. 互联共享公积金业务数据；2. 推进互认互贷，做好异地转移接续；3. 探索设立长株潭住房公积金业务专柜。

集中供地方面：**武汉市**首批两集中出让共成交房地产用地 54 宗，土地面积 376.52 万平方米，规划建筑面积 1000.87 万平方米，成交总价 788.02 亿元。总体溢价率 17.01%。至此首轮集中供地落幕，22 城首批集中供地总计成交住宅用地 878 宗，成交用地面积约 5037 公顷，规划建筑面积 1.11 亿平方米，土地价款总计 1.07 万亿元，综合溢价率 15.1%。城市间的分化愈加明显。此外，22 城市之外的徐州市首批集中土拍共成功出让 20 宗涉宅用地，成交总建面 179 万 m²，总揽金 170 亿元，溢价率 25-40%。

图表 1: 中央政策 (6.26-7.2)

日期	机构部门	概括	文件名/来源	政策要点
2021/6/28	央行	货币政策	货币政策委第二季度例会	货币政策委第二季度例会上表示: 1.当前我国经济运行稳中加固、稳中向好, 但国内外环境依然复杂严峻。要加强国内外经济形势的研判分析, 加强国际宏观经济政策协调; 2.稳健的货币政策要灵活精准、合理适度, 把握好政策时度效, 保持流动性合理充裕, 保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配; 3.保持宏观杠杆率基本稳定, 增强经济发展韧性。
2021/6/29	发改委	县城建设	第一次全国县城补短板强弱项现场会	召开第一次全国县城补短板强弱项现场会, 指出各地区要立足县城建设的客观规律及趋势, 做好统筹协调、加强政策引导, 既要重点支持条件好的县城发展, 又要客观理性认识到一些县城常住人口正在减少的现实, 切不可过度超前建设和盲目建设。
2021/6/20	央行	商票纳入监管试点	媒体报道	据财联社报道, 央行已经开始启动“将商票纳入房企债务监管”的试点工作, 要求房企每月上报商票数据。
2021/6/30	央行等六部分	乡村振兴	《关于金融支持巩固拓展脱贫攻坚成果 全面推进乡村振兴的意见》	金融机构要围绕支持构建现代乡村产业体系等八个重点领域, 加大金融资源投入; 充分发挥信贷、债券、股权、期货、保险等金融子市场合力, 增强政策的针对性和可操作性, 对脱贫地区继续实施企业上市“绿色通道”政策。
2021/7/1	住建部	房企资质	《住房和城乡建设部房地产市场司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》	为积极推进房地产开发企业资质审批制度改革, 做好改革后续衔接工作, 自 2021 年 7 月 1 日起, 各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。2021 年 7 月 1 日前已受理的, 仍按原条件进行审批或备案。该函表示, 住房和城乡建设部正在修订房地产开发企业资质管理规定
2021/7/1	各城市自然资源和规划局	首轮集中供地落幕	各城市自然资源和规划局	22 城首批集中供地总计成交住宅用地 878 宗, 成交用地面积约 5037 公顷, 规划建筑面积 1.11 亿平方米, 土地价款总计 1.07 万亿元, 综合溢价率 15.1%。城市间的分化愈加明显。杭州和北京的出让金额均破千亿元, 其中杭州以 1178 亿元排在首位, 北京则以 1110 亿元紧随其后。而排在最后两位的青岛和福州, 出让金额分别仅为 121 亿元和 120 亿元。
2021/7/2	发改委	REITs 基础设施资产扩容	《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》	强调要加强支持引导, 加强项目管理和协调服务的同时, 在附件《试点项目申报要求》中, 重新明确了 REITs 试点区域和行业范围。在行业方面, 主要增加的领域有: 1、能源基础设施。包括风电、光伏发电、水力发电、天然气发电、生物质发电、核电等清洁能源项目, 特高压输电项目, 增量配电网、微电网、充电基础设施项目, 分布式冷热电项目。2、保障性租赁住房。包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目。3、其他基础设施领域(1)具有供水、发电等功能的水利设施;(2)自然文化遗产、国家AAAAA级旅游景区等具有较好收益的旅游基础设施, 其中自然文化遗产以《世界遗产名录》为准。
2021/7/2	国务院办公厅	加快发展保障性租赁住房	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	意见提出了明确对象标准、引导多方参与、坚持供需匹配、严格监督管理、落实地方责任五项基础制度。意见明确, 保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题, 以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主, 租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

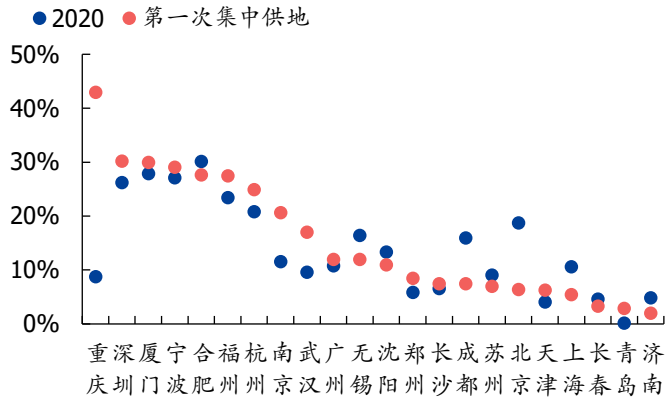
资料来源: 各政府各部门网站, 国盛证券研究所

图表 2: 地方政策 (6.26-7.2)

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/6/28	广州	房贷利率	媒体报道	据广州日报报道: 多家银行自 6 月 25 日起再次上调按揭利率, 其中, 首套房利率从此前的 5.4% 调整为 5.55% (+15bp); 二套房利率从此前的 5.6% 调整为 5.75% (+15bp)。
2021/6/28	合肥	市场监管	合肥市政府	将在全市范围内排查房地产领域突出问题, 重点整治房企开发经营、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问题。
2021/6/29	武汉	集中供地	武汉市自然资源和规划局	6 月 29 日, 武汉市自然资源和规划局发文总结称, 本次供地活动市场整体表现平稳、理性且活跃。武汉市首批两集中出让共成交房地产用地 54 宗, 土地面积 376.52 万平方米, 规划建筑面积 1000.87 万平方米, 成交总价 788.02 亿元。总体溢价率 17.01%, 其中 30 宗底价成交, 主要由于勾地较多。部分区域刷新地价, 如光谷达 2.08 万元/m ² , 硚口区达 2.42 万元/m ² 。在 22 个试点城市中处于 9 位, 市场表现与前期研判基本一致; 在 22 个试点城市中, 武汉市首批集中出让项目土地面积排名第 3 位。房企拿地方面, 万科竞得 4 宗, 武汉城建、南山开发各竞得 3 宗, 保利、碧桂园、金地均有落子。
2021/6/29	徐州	集中供地	徐州市自然资源和规划局	首批集中土拍共成功出让 20 宗涉宅用地, 成交总建面 179 万 m ² , 总揽金 170 亿元, 溢价率 25-40%。本次采取“限地价+限房价+摇号”方式, 共 19 宗地报价触顶。其中万科摇中 4 宗宅地, 建发、华发、新希望等 6 家房企首进徐州。
2021/6/29	安徽	国土空间规划	《安徽省国土空间规划(2021-2035 年)(征求意见稿)》	2021-2035 年国土空间规划公开征求意见, 拟打造“一圈两屏三带四区”空间格局, 以合肥都市圈为主的城镇发展区域; 皖西和皖南两个生态安全屏障。同时, 今后安徽将提升合肥全球竞争力, 并争创国家中心城市, 增强芜湖全国竞争力。
2021/6/29	广东	房贷政策	中国银行广东分行	中国银行广东分行回应称网传中行暂停广州部分二手房贷, 以及全面暂停佛山一二手房贷业务的消息不实, 但受调控政策影响, 整体市场的房贷放款速度有所放缓。
2021/6/29	南京	调控-四限	《关于调整购房证明开具工作的通告》	6 月 28 日起, 购房证明开具工作由市不动产登记部门调整为由市、区房产交易管理部门负责, 若发现虚报瞒报等违规行为, 予以 1-2 年内不予受理本人和家庭成员的购房证明申请的处罚。同时, 还对住房限购的有关规定进行了微调。之前非南京户籍居民在南京买房(六合、溧水、高淳除外), 满足以下两个条件其一即可: 1、3 年内在南京缴纳社保或个税满 24 个月(不可补缴); 2、取得硕士及以上学历、高级职称、高级技师职业资格, 提供与在宁单位签订的劳动合同。本次政策微调后, 取消了条件 2
2021/6/30	长株潭	公积金一体化	长沙市政府	长沙、省直、株洲、湘潭签订住房公积金一体化公约, 提出 1. 互联共享公积金业务数据; 2. 推进互认互贷, 做好异地转移接续; 3. 探索设立长株潭住房公积金业务专柜。
2021/7/1	深圳	无障碍住房	《深圳经济特区无障碍城市建设条例》	通过我国首部无障碍城市建设条例: 在无障碍居住方面, 公共住房项目和商品房项目应按照有关标准配置无障碍住房, 并优先保障残疾人、老年人等特定人群需求; 该条例拟于 8 月 1 日起实施。
2021/7/1	无锡	市场监管	《商品房预售资金监管办法操作规程》	1. 对商品房预售资金监管额度按房企信用等级变化实行动态调整; 2. 对信用评级 A 级或所有子公司评级均为 A 级的房企, 可凭除监管银行外其他符合条件商业银行出具的保函, 替换同等额度的重点监管资金额度; 3. 设立专用账户, 一对一按套管理预售资金。该《规程》于 7 月 1 日起实行。
2021/7/1	杭州	集中供地	杭州市规划和自然资源局	杭州市区第二批住宅用地出让活动由 6 月推迟至 7 月。本次集中工地计划出让住宅用地约 233.33 万平方米, 即 3500 亩。

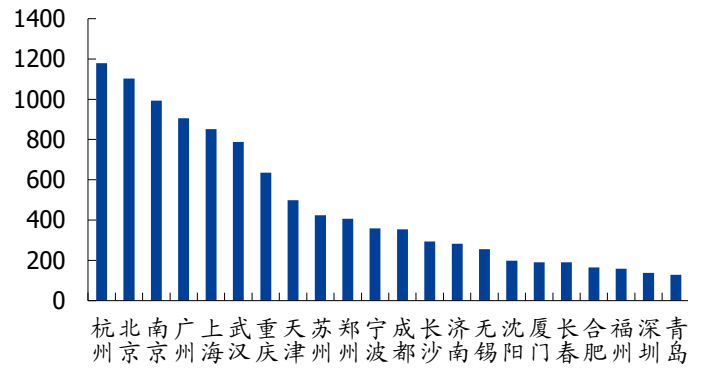
资料来源: 各政府各部门网站, 国盛证券研究所

图表3: 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4: 各城市首次集中供地土地出让金(亿元)



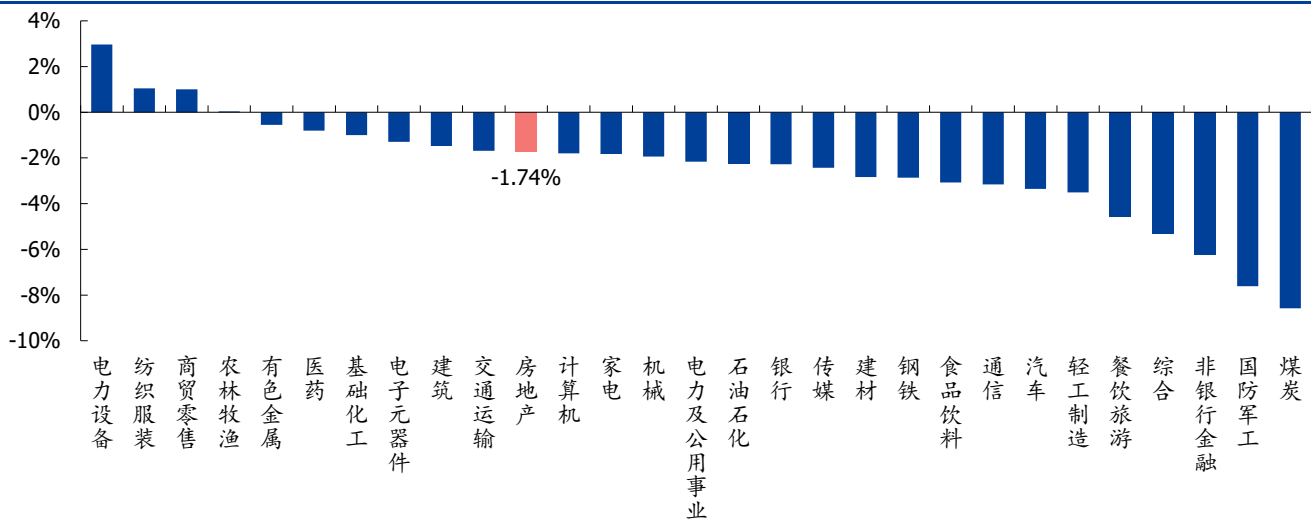
资料来源: 各城市规划和自然资源局官网, 国盛证券研究所

3. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.7%，领先大盘 1.29 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 11 名。本周上涨个股共 24 支，较上周减少 66 支，下跌股数为 117 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为华联控股、苏宁环球、深圳华强、新光圆成、合肥城建，涨幅分别为 23.6%、16.0%、11.5%、9.2%、8.5%。跌幅前五为长春经开、浙江广厦、泛海控股、S*ST 前锋、*ST 运盛，跌幅分别为-18.9%、-16.8%、-16.0%、-15.7%、-14.4%。

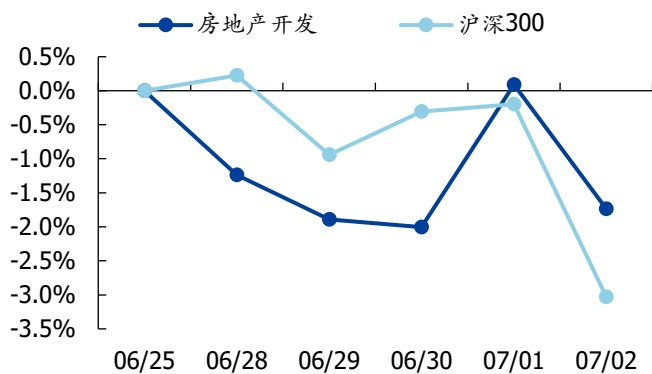
本周 46 家重点房企中共计上涨 6 支，较上周减少 26 支，涨幅位居前五的为绿城中国、招商蛇口、金科股份、中梁控股、阳光城，涨幅分别为 12.8%、2.7%、2.4%、1.5%、1.0%。跌幅前五为世联行、我爱我家、泰禾集团、蓝光发展、中国恒大，跌幅分别为-7.3%、-6.3%、-6.1%、-5.4%、-5.3%。

图表 5: 各行业涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 6: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 7: 近 52 周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 8: 本周 (6.28-7.2) 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)
000036.SZ	华联控股	23.62%	25.36%	3.81	4.71
000718.SZ	苏宁环球	15.97%	17.70%	7.39	8.57
000062.SZ	深圳华强	11.49%	13.22%	15.93	17.76
002147.SZ	新光圆成	9.20%	10.93%	3.48	3.80
002208.SZ	合肥城建	8.54%	10.28%	7.49	8.13

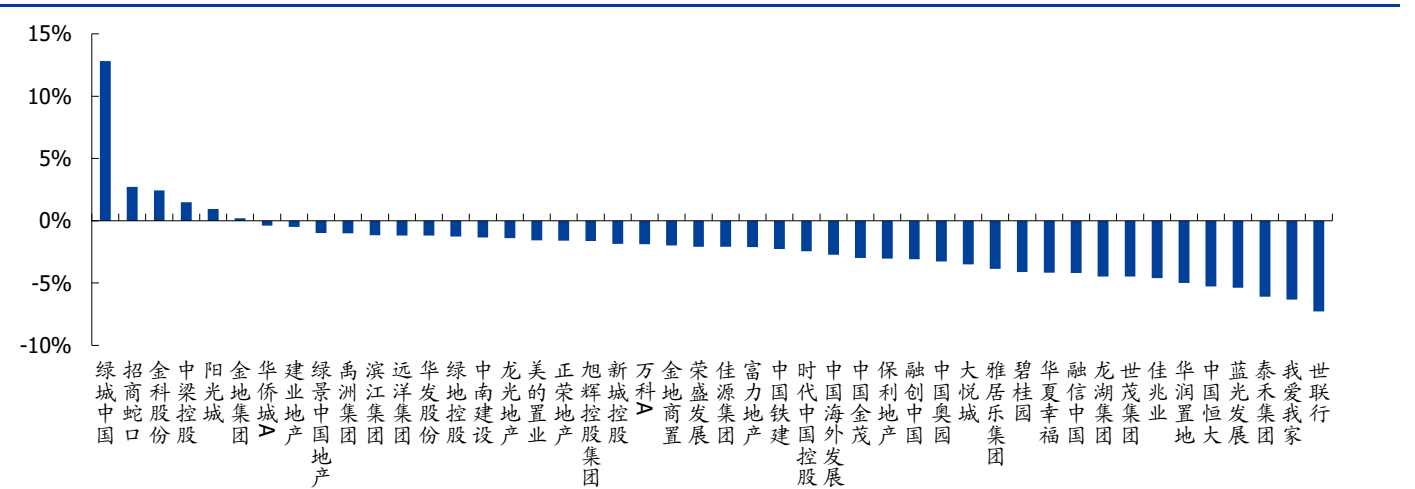
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 本周 (6.28-7.2) 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)
600215.SH	长春经开	-18.86%	-17.12%	8.22	6.67
600052.SH	浙江广厦	-16.84%	-15.11%	3.80	3.16
000046.SZ	泛海控股	-16.04%	-14.31%	2.68	2.25
600733.SH	S*ST 前锋	-15.66%	-13.92%	14.88	12.55
600767.SH	*ST 运盛	-14.44%	-12.70%	6.51	5.57

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 重点房企涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 11: 本周 (6.28-7.2) 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	12.82%	14.56%	10.14	11.44
001979.SZ	招商蛇口	2.72%	4.46%	11.02	11.32
000656.SZ	金科股份	2.44%	4.18%	5.74	5.88
2772.HK	中梁控股	1.48%	3.22%	4.73	4.80
000671.SZ	阳光城	0.96%	2.69%	5.22	5.27

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 12: 本周 (6.28-7.2) 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	-7.28%	-5.54%	6.32	5.86
000560.SZ	我爱我家	-6.32%	-4.58%	4.75	4.45
000732.SZ	泰禾集团	-6.09%	-4.35%	2.30	2.16
600466.SH	蓝光发展	-5.37%	-3.63%	2.98	2.82
3333.HK	中国恒大	-5.27%	-3.54%	10.62	10.06

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4. 重点城市成交、去化情况跟踪

4.1 新房成交

本周 52 个城市新房成交面积为 825.2 万平方米, 环比提升 6.8%, 同比下降 19.8%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 128.9、469.4、226.9 万平方米, 环比变动分别为 0.4%、19.9%、-10.2%。

从今年累计 27 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 (19.5%)、上海 (10.1%)、广州 (16.0%)、深圳 (13.6%) CAGR 均为正。二三线城市中玉林 (362.6%)、芜湖 (116.1%) 等总计 37 城 CAGR 均为正, 泉州 (-33.9%)、常州 (-30.4%)、南宁 (-11.8%) 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 (25.5%)、上海 (44.0%)、广州 (6.6%)、深圳 (12.8%) 环比均有提升。二三线城市中, 盐城 (166.2%)、衢州 (46.0%)、成都 (38.0%) 等共计 14 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 吉安 (-55.2%)、玉林 (-52.0%)、池州 (-50.2%) 等共计 34 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 (-47.6%)、苏州 (-39.7%)、广州 (-8.6%)、北京 (-8.2%) 本周成交面积环比均出现下跌, 南京 (2.8%)、上海 (11.4%)、杭州 (13.5%)、青岛 (22.2%)、深圳 (28.2%)、福州 (32.8%)、成都 (33.4%)、济南 (39.8%)、武汉 (118.2%) 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, 较去年同期, 长江中游城市群 (91.1%)、京津冀城市群 (38.7%)、山东半岛城市群 (17.7%)、成渝城市群 (14.7%)、同比实现上升; 海峡西岸城市群 (-63.8%)、北部湾城市群 (-51.8%)、关中平原城市群 (-48.6%)、非城市群 (-40.1%)、长江三角洲城市群 (-37.1%)、粤港澳大湾区 (-13.0%)、同比有所下降。相较上周, 长江中游城市群 (95.2%)、成渝城市群 (33.4%)、山东半岛城市群 (25.6%)、非城市群 (8.7%)、环比实现上升, 海峡西岸城市群 (-24.9%)、关中平原城市群 (-16.5%)、长江三角洲城市群 (-12.0%)、京津冀城市群 (-8.2%)、粤港澳大湾区 (-5.4%)、北部湾城市群 (-3.7%)、环比出现下降。

图表 13: 52 城周度成交面积跟踪 (6.26-7.2)

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	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
1	北京	37.81	-8.2%	19.5%	25.5%	3	柳州	16.57	111.3%	-2.9%	6.8%
1	上海	41.44	11.4%	10.1%	44.0%	3	绍兴	2.35	-49.1%	1.1%	-43.5%
1	广州	35.85	-8.6%	16.0%	6.6%	3	台州	17.80	32.9%	49.7%	-10.3%
1	深圳	13.78	28.2%	13.6%	12.8%	3	镇江	16.17	17.6%	-0.5%	-11.1%
2	杭州	30.78	13.5%	28.6%	-26.9%	3	淮南	0.81	-58.4%	-1.3%	-38.2%
2	南京	40.56	2.8%	48.8%	-7.9%	3	江门	3.09	-57.0%	24.6%	-17.5%
2	厦门	—	—	65.4%	-47.9%	3	肇庆	4.66	3.4%	6.1%	-39.8%
2	苏州	32.03	-39.7%	6.7%	10.6%	3	泰安	3.89	-8.1%	6.6%	-29.2%
2	福州	16.95	32.8%	32.0%	-19.6%	3	芜湖	13.18	-41.6%	116.1%	-14.9%
2	南宁	19.46	-1.8%	-11.8%	-35.2%	3	盐城	3.24	-6.4%	6.9%	166.2%
2	宁波	9.89	-47.6%	6.2%	-18.9%	3	宝鸡	6.37	-16.5%	27.9%	-33.0%
2	济南	58.45	39.8%	15.1%	5.2%	3	舟山	3.60	104.0%	11.7%	-41.7%
2	武汉	118.79	118.2%	15.6%	0.5%	3	东营	3.15	-48.3%	7.6%	9.3%
2	成都	89.20	33.4%	9.6%	38.0%	3	池州	1.06	-35.8%	-7.9%	-50.2%
2	青岛	53.25	22.2%	10.7%	3.4%	3	海门	0.53	-20.9%	23.9%	-41.7%
3	惠州	12.31	97.0%	12.6%	21.2%	3	清远	5.57	-6.4%	30.6%	-30.2%
3	温州	29.13	80.2%	4.9%	-20.1%	3	玉林	3.28	-13.7%	—	-52.0%
3	江阴	6.55	30.0%	11.0%	-31.1%	3	娄底	2.30	11.0%	50.1%	24.7%
3	泉州	0.62	-80.7%	-33.9%	-17.9%	3	衢州	1.62	-62.5%	—	46.0%
3	莆田	4.62	-18.4%	2.0%	21.8%	3	荆门	1.85	-13.6%	-6.6%	-8.5%
3	金华	2.47	-51.1%	22.7%	-21.4%	3	吉安	2.32	6.0%	4.1%	-55.2%
3	赣州	—	—	-2.7%	-34.1%	3	无锡	—	—	-3.5%	-35.4%
3	珠海	10.87	15.4%	18.7%	-2.0%	3	东莞	16.39	-34.8%	3.0%	23.8%
3	常州	7.03	25.1%	-30.4%	-21.7%	3	扬州	—	—	13.9%	-13.1%
3	淮安	5.66	-19.0%	7.4%	-21.4%	3	岳阳	3.76	-28.7%	5.4%	11.5%
3	连云港	10.29	-15.3%	26.8%	-12.3%	3	韶关	3.26	0.8%	-1.8%	-17.9%

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 27 周成交面积 / 2019 年累计 27 周成交面积)^{0.5-1}

图表 14: 各城市群周度 (6.26-7.2) 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	37.81	-8.2%	38.7%
长江三角洲城市群	18	229.26	-12.0%	-37.1%
粤港澳大湾区	7	96.96	-5.4%	-13.0%
海峡西岸城市群	7	52.94	-24.9%	-63.8%
北部湾城市群	2	22.73	-3.7%	-51.8%
山东半岛城市群	3	114.84	25.6%	17.7%
非城市群	7	46.05	8.7%	-40.1%
关中平原城市群	1	6.37	-16.5%	-48.6%
长江中游城市群	5	129.02	95.2%	91.1%
成渝城市群	1	89.20	33.4%	14.7%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

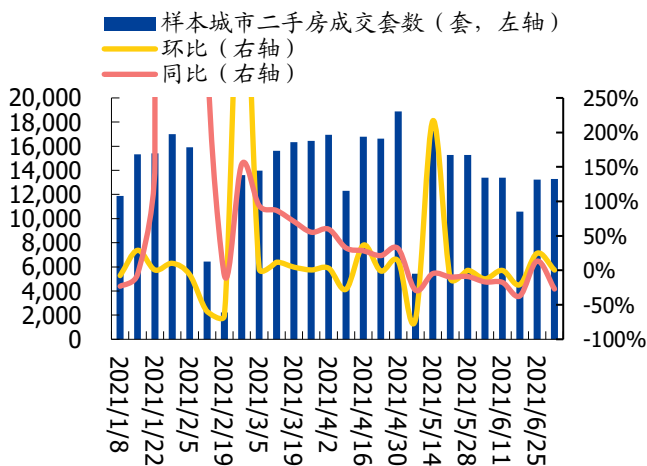
4.2 二手房成交

本周 12 城总成交套数为 13277 套, 环比增长 0.4%, 同比下降 27.1%; 总成交面积为 129.6 万方, 环比增长 1.2%, 同比下降 25.4%; 样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 10.1%、-11.4%、14.9%。

本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 13277 套, 环比增长 0.4%, 同比下降 27.1% (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 5808、5196、2273 套; 环比变动分别为 12.1%、-12.0%、6.4%。年初至今累计二手房成交套数 37.2 万套, 同比变动为 26.3%; 其中样本一、二、三线城市分别为 14.5、17.4、5.4 万套, 同比变动分别为 24.0%、29.5%、22.2%。

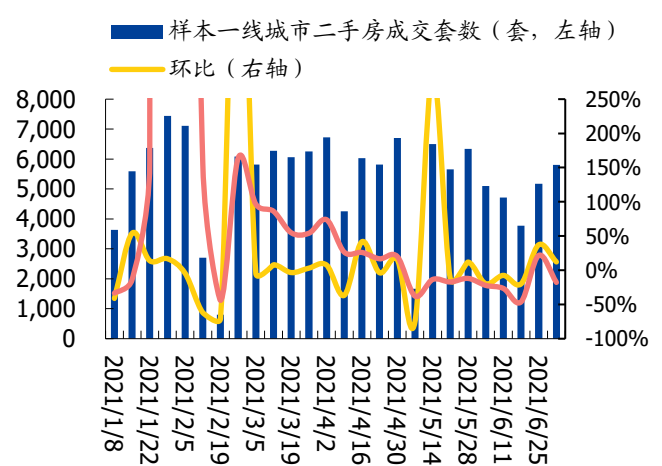
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 129.6 万方, 环比增长 1.2%, 同比下降 25.4% (去年同期受疫情影响出现反弹, 二手房交易大涨)。其中样本一、二、三线城市分别为 51.9、51.1、26.6 万方; 环比变动分别为 10.1%、-11.4%、14.9%。年初至今累计二手房成交面积为 3578.9 万方, 同比变动为 29.9%; 其中样本一、二、三线城市分别为 1292.1、1689.0、597.7 万方, 同比变动分别为 27.2%、32.4%、28.9%。

图表 15: 本周 12 城二手房成交套数及同环比



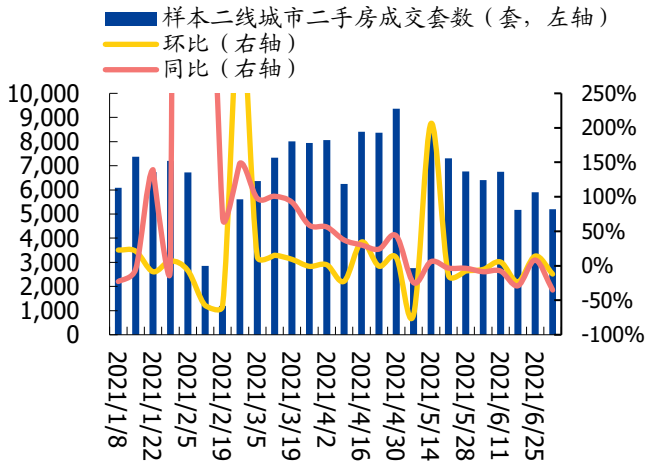
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



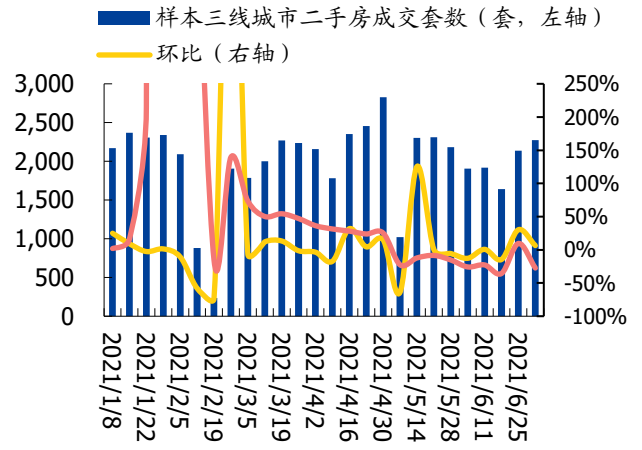
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及环比



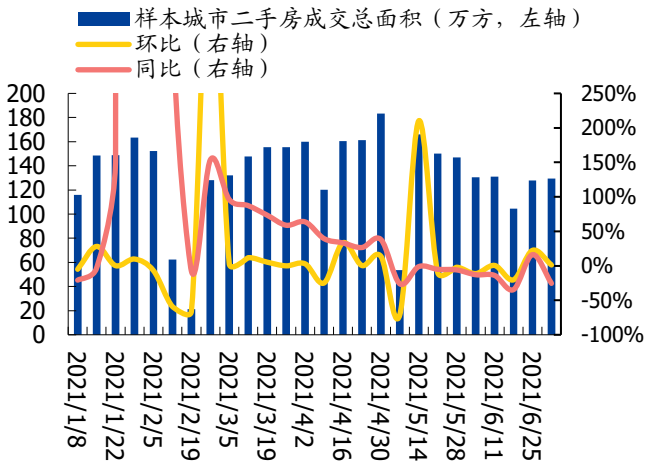
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及环比



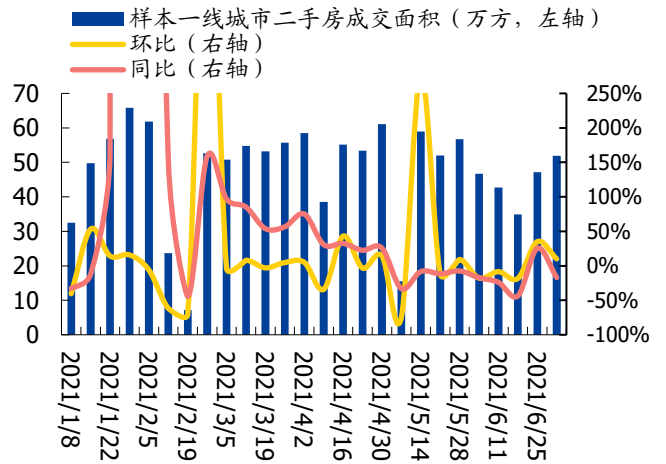
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 12 城二手房成交面积及环比



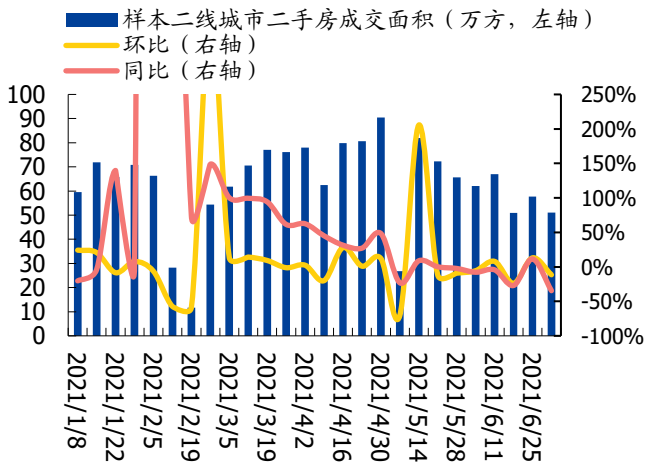
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及环比



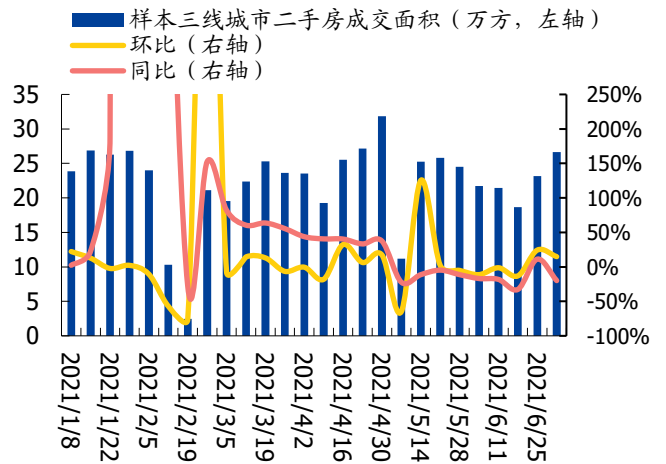
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 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 22: 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 23: 本周 12 城二手房成交数据 (6.26-7.2)

城市	城市能级	本周成交			4 周累计		本周成交			4 周累计	
		面积 (万方)	本周环比	本周同比	较 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	46.6	11.7%	20.5%	14.9%	67.4%	5226	13.6%	22.8%	14.1%	64.8%
深圳	1	5.3	-2.5%	-77.7%	-74.7%	-36.1%	582	0.9%	-79.3%	-76.5%	-37.5%
杭州	2	12.0	7.5%	-30.7%	-22.4%	37.1%	1236	5.9%	-30.5%	-22.8%	31.5%
成都	2	7.6	-8.0%	-46.0%	-31.9%	-21.8%	784	-8.7%	-45.3%	-31.4%	-21.9%
青岛	2	13.7	-6.4%	-5.6%	2.0%	46.8%	1466	-7.8%	-8.8%	-0.8%	43.6%
苏州	2	7.6	-29.7%	-53.5%	-14.1%	46.3%	703	-30.5%	-55.8%	-20.1%	42.9%
南昌	2	1.0	-74.6%	-84.3%	-37.1%	43.2%	101	-74.4%	-83.7%	-37.4%	37.3%
厦门	2	9.2	2.7%	-3.6%	-1.2%	63.9%	906	2.5%	-8.3%	-6.3%	63.2%
东莞	3	6.5	49.4%	-51.5%	-55.0%	-32.1%	627	54.1%	-52.2%	-56.3%	-35.6%
扬州	3	1.9	-30.4%	-33.7%	-3.5%	32.1%	215	-31.3%	-33.6%	-6.9%	28.0%
佛山	3	16.9	19.4%	14.9%	5.3%	62.2%	1306	5.8%	2.1%	-0.8%	54.4%
江门	3	1.3	-32.4%	-41.2%	-16.0%	33.6%	125	-31.7%	-41.9%	-17.5%	29.4%

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}

4.3 去化情况

本周我们跟踪的 14 座样本城市平均去化周期为 12.6 周, 环比增长 1.4%。一线城市去化周期为 11.1 周, 环比下降 6.0%; 样本二线城市去化周期为 12.4 周, 环比增长 6.2%; 三线城市去化周期为 19.0 周, 环比增长 5.8%。

分城市看, 14 城中泉州 (12.7%)、杭州 (7.5%)、温州 (7.5%)、宁波 (5.9%)、南宁 (5.7%)、苏州 (1.5%)、福州 (0.9%) 总计 7 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。深圳 (-9.4%)、广州 (-8.8%)、南京 (-8.4%)、莆田 (-5.1%)、上海 (-4.1%)、北京 (-3.9%)、总计 6 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 (3.6 月)、宁波 (5.9 月)、杭州 (6.4 月)、苏州 (10.2 月)、厦门 (10.3 月) 供应略显不足, 房价存在上涨动力。

图表 24: 14 座样本城市去化周期情况 (6.26-7.2)

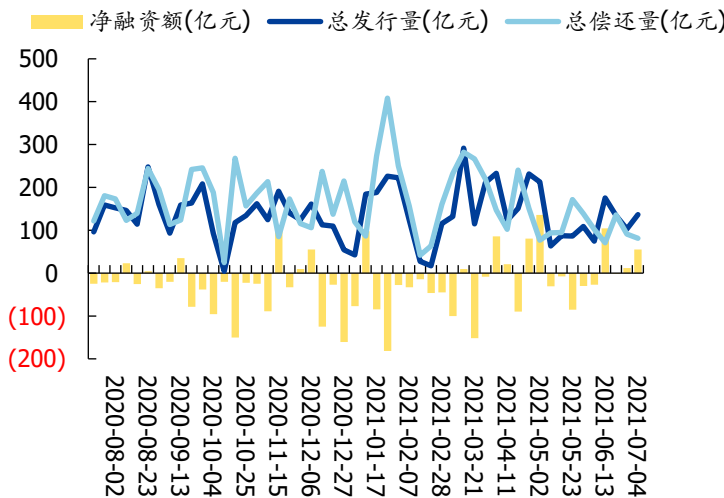
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	37.81	-8.2%	19.5%	2304.7	131.6	17.5	18.2	-3.9%
上海	41.44	11.4%	10.1%	587.6	161.9	3.6	3.8	-4.1%
广州	35.85	-8.6%	16.0%	1626.8	126.3	12.9	14.1	-8.8%
深圳	13.78	28.2%	13.6%	630.4	44.2	14.3	15.7	-9.4%
杭州	30.78	13.5%	28.6%	815.0	128.0	6.4	5.9	7.5%
南京	40.56	2.8%	48.8%	2369.1	132.9	17.8	19.5	-8.4%
厦门	—	—	65.4%	286.9	—	—	5.2	—
苏州	32.03	-39.7%	6.7%	1495.7	145.9	10.2	10.1	1.5%
福州	16.95	32.8%	32.0%	1443.6	58.5	24.7	24.5	0.9%
南宁	19.46	-1.8%	-11.8%	918.1	65.8	13.9	13.2	5.7%
温州	29.13	80.2%	4.9%	1087.5	85.8	12.7	11.8	7.5%
泉州	0.62	-80.7%	-33.9%	685.9	7.5	91.5	81.1	12.7%
宁波	9.89	-47.6%	6.2%	335.8	57.3	5.9	5.5	5.9%
莆田	4.62	-18.4%	2.0%	427.8	22.3	19.2	20.2	-5.1%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

5. 重点公司融资情况

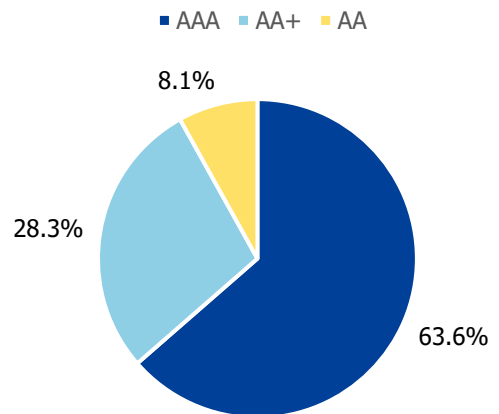
根据申万行业-房地产指标统计, 本周(6.28-7.4)共发行房企信用债 12 只, 环比减少 5 只; 发行规模共计 136.21 亿元, 环比增加 33.39 亿元, 总偿还量 80.96 亿元, 环比减少 9.68 亿元, 净融资额为 55.25 亿元, 环比增加 43.07 亿元。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA (63.6%) 为主要构成。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般公司债 (56.0%) 和一般中期票据 (36.0%) 为主要构成。债券期限方面, 本周以 3-5 年 (66.2%) 的债券为主。

图表 25: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



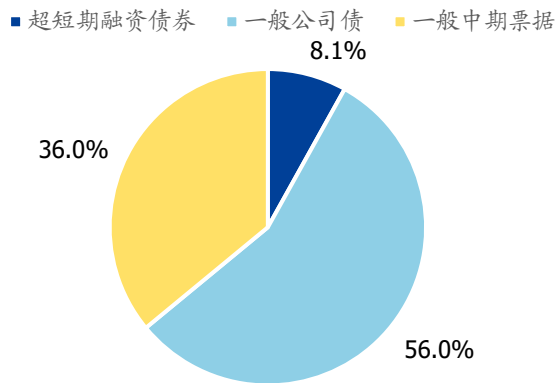
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 本周房企债券发行以债券评级划分



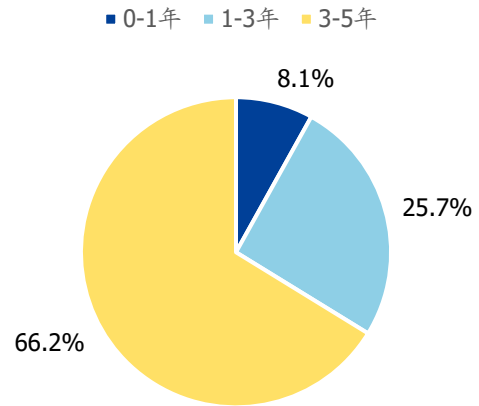
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 27: 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 28: 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, 番禺海怡 (+60bp)、融侨集团 (+20bp) 融资成本上升, 华润置地 (5 年期中期票据-14bp、3 年期中期票据-12bp)、南京高科 (-20bp) 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 29: 房企每周融资汇总 (6.28-7.4)

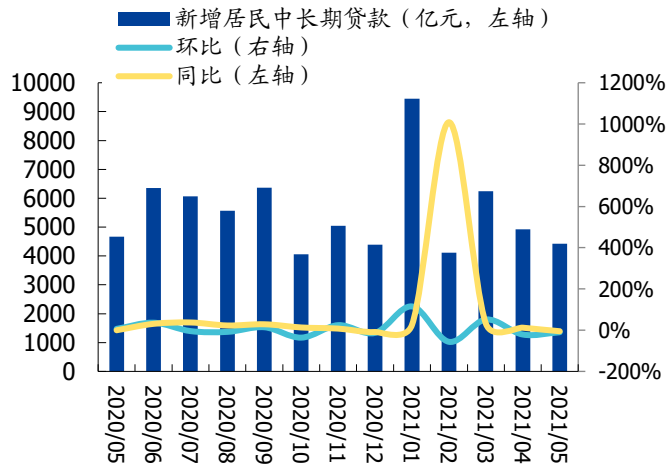
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率(%)	利率差 (%)
2021/7/2	融信投资	公司债	10.71	5	—	2021/2/3	6.50	—
2021/7/2	融信投资	公司债	10.71	5	—	2021/2/3	6.50	—
2021/7/1	福州城建	中期票据	4.00	5	—	—	—	—
2021/7/1	华宇集团	公司债	15.00	3	7.00	2020/6/10	8.50	—
2021/6/30	华润置地	中期票据	15.00	5	3.70	2021/5/7	3.84	-0.14
2021/6/30	华润置地	中期票据	20.00	3	3.38	2021/5/7	3.50	-0.12
2021/6/30	南京高科	短期融资券	3.00	0.4932	3.00	2021/4/6	3.20	-0.20
2021/6/30	上海张江高科	短期融资券	8.00	0.0795	2.46	2021/5/21	2.46	0.00
2021/6/29	番禺海怡	公司债	11.00	5	8.50	2020/7/2	7.90	0.60
2021/6/29	奥园集团	公司债	18.20	4	6.80	2019/8/30	6.80	0.00
2021/6/29	新郑投资	中期票据	10.00	5	4.80	—	—	—
2021/6/28	融侨集团	公司债	10.60	4	7.00	2020/11/16	6.80	0.20

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

6. 房贷相关指标

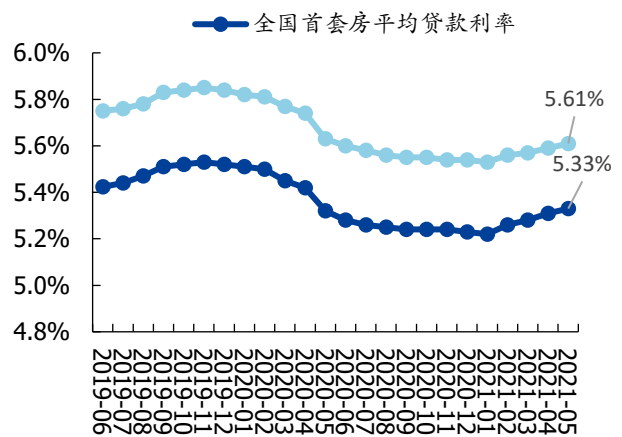
根据 wind 统计数据, 2021 年 5 月新增居民中长期贷款 4426 亿元, 环比降低 10.0%, 同比降低 5.1%。2021 年 6 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 环比持平, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比持平。2021 年 5 月全国首套房贷平均利率为 5.33%, 环比上升 2bp, 全国二套房贷平均利率为 5.61%, 环比上升 2bp。截至 2021Q1 商业性房地产贷款余额为 50.0 万亿元, 同比增长 10.9%, 房地产开发贷款余额为 12.4 万亿元, 同比增长 4.4%。

图表 30: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



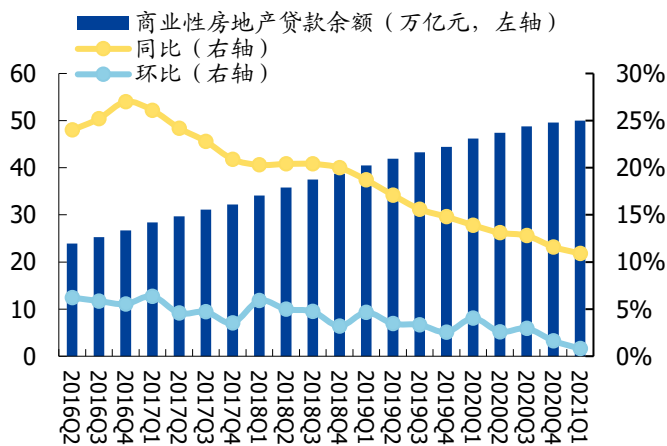
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 近 2 年贷款利率变化



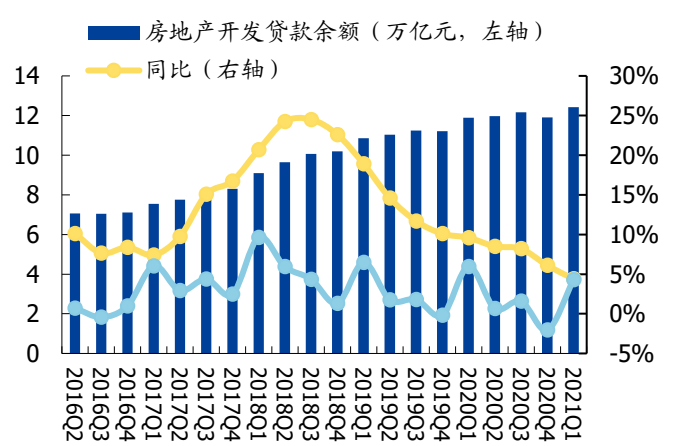
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 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 33: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同环比



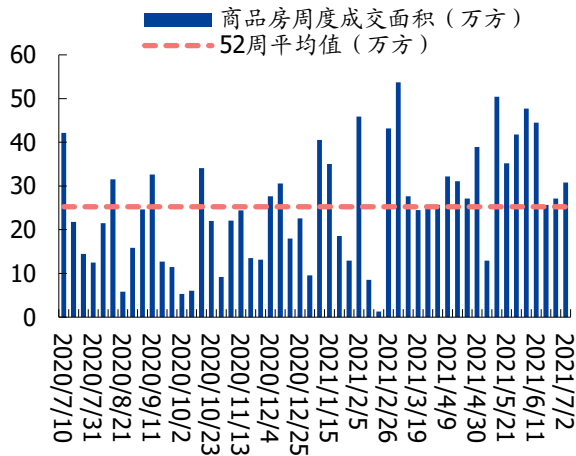
资料来源: wind, 国盛证券研究所

7. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

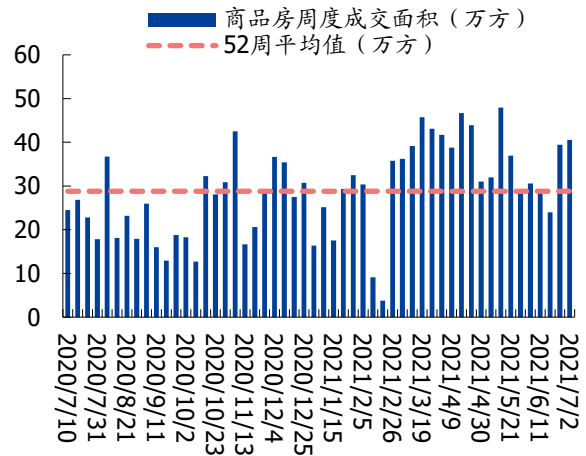
附件：各城市商品房销售情况

图表 34: 北京商品房销售情况



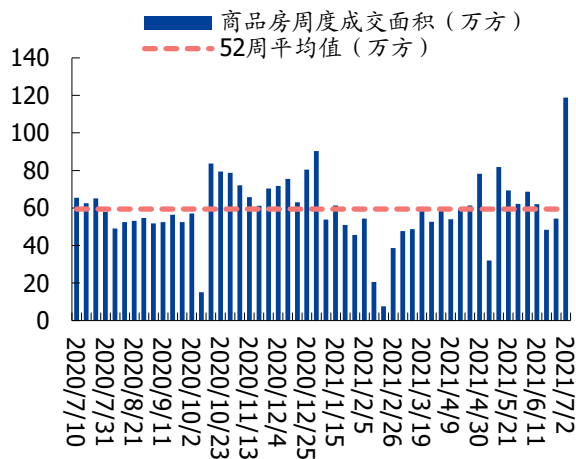
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 上海商品房销售情况



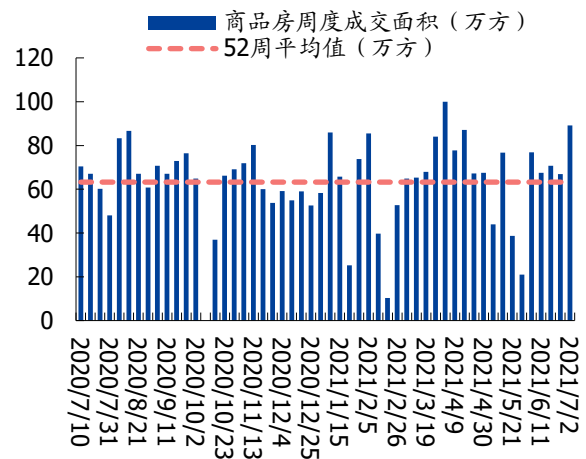
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 广州商品房销售情况



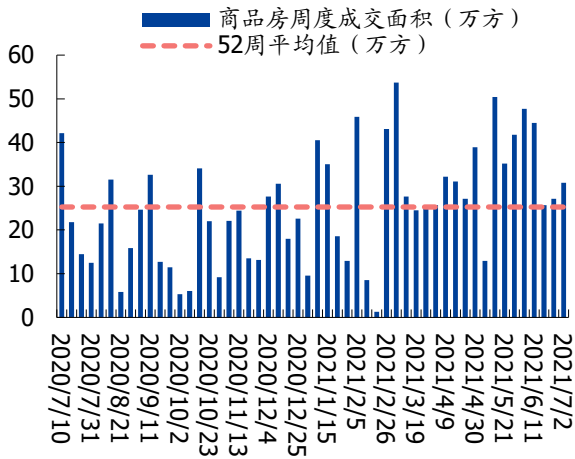
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 深圳商品房销售情况



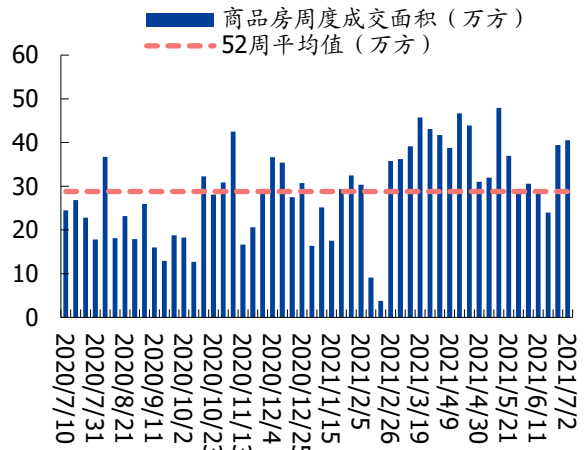
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 杭州商品房销售情况



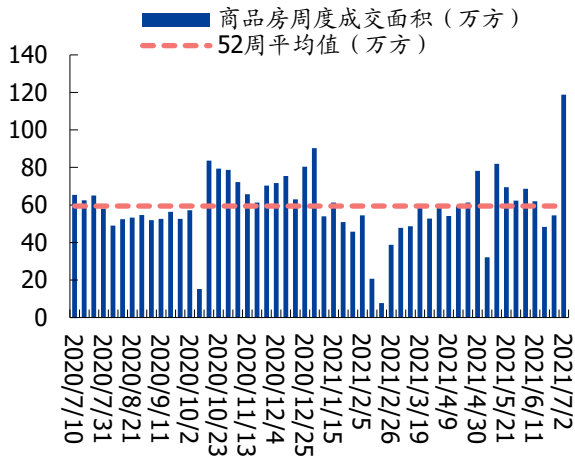
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 南京商品房销售情况



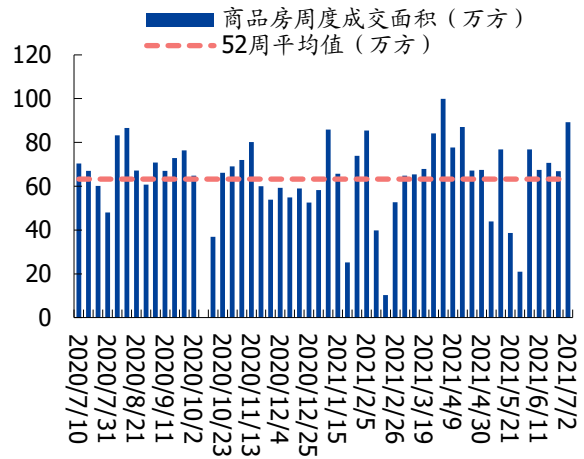
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 武汉商品房销售情况



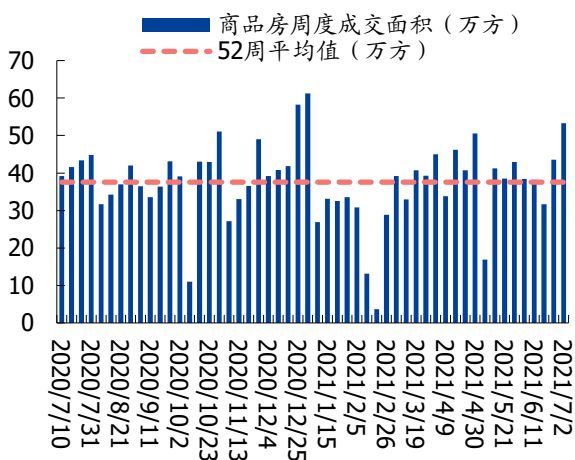
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 成都商品房销售情况



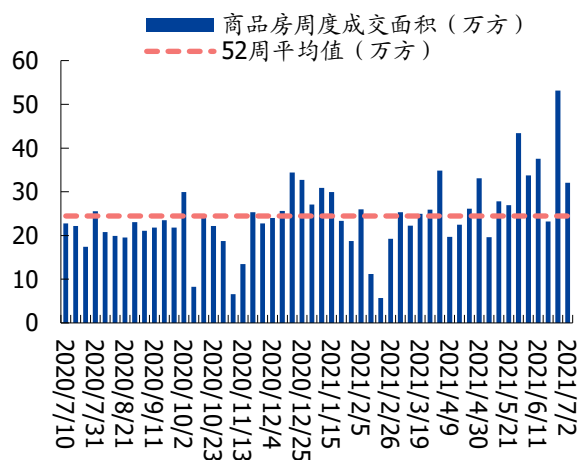
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 青岛商品房销售情况



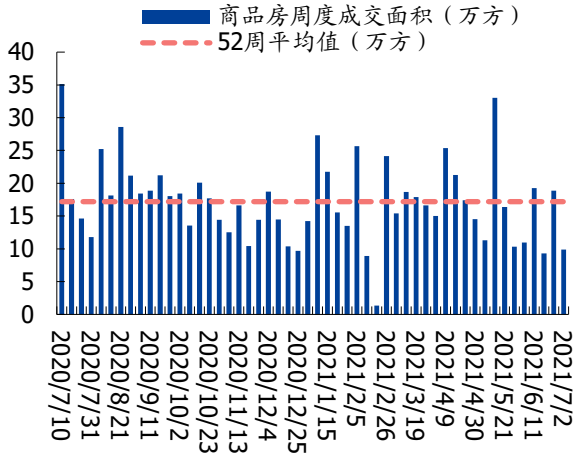
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 苏州商品房销售情况



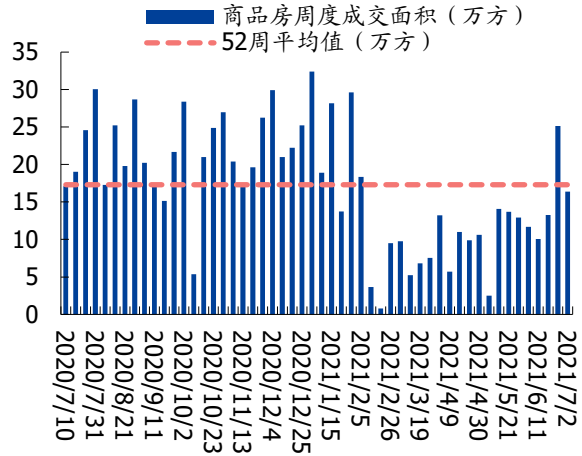
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 宁波商品房销售情况



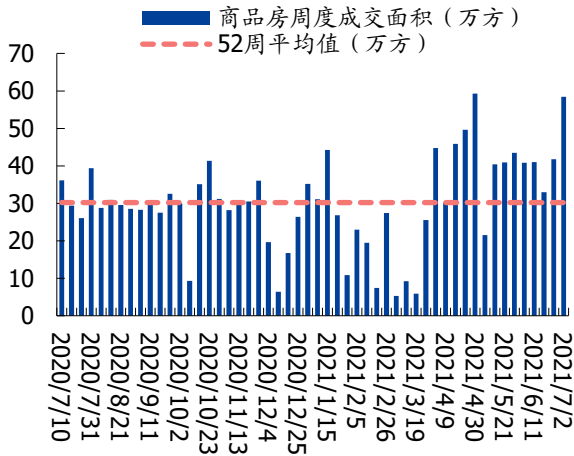
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 东莞商品房销售情况



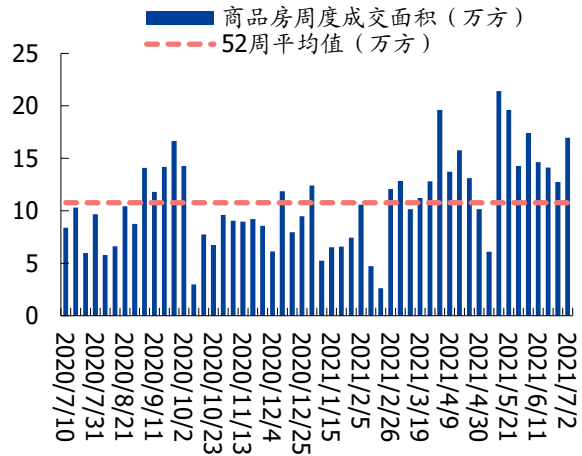
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 济南商品房销售情况



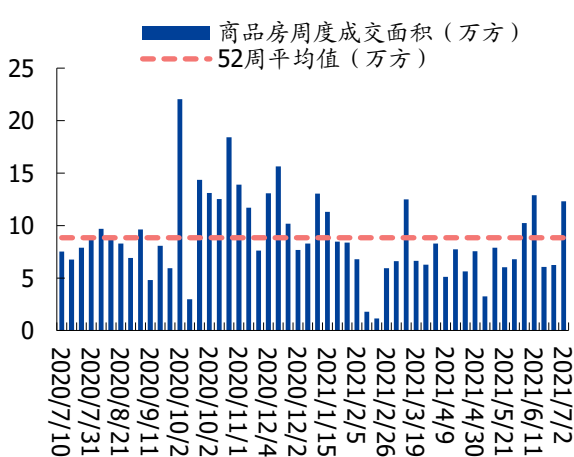
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 福州商品房销售情况



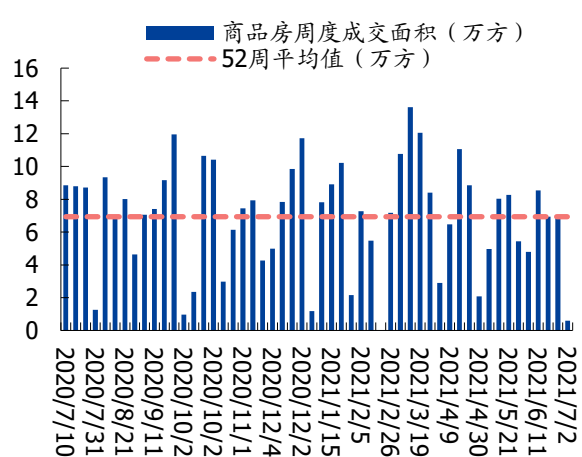
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 惠州商品房销售情况



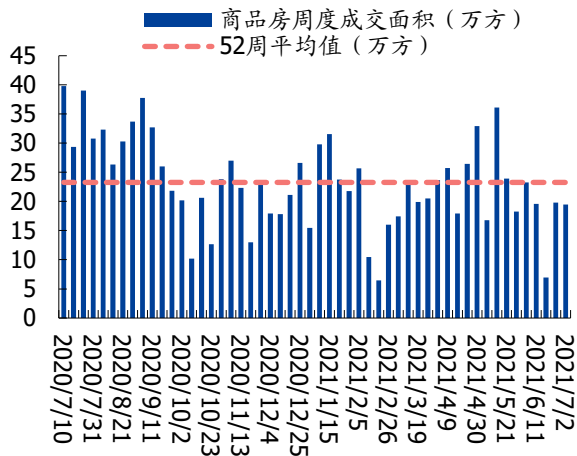
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 扬州商品房销售情况



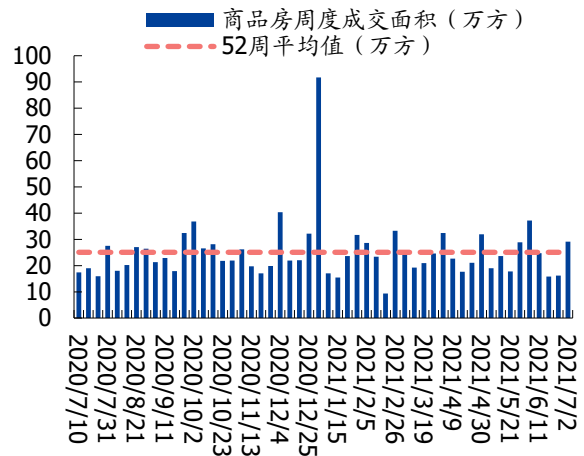
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 南宁商品房销售情况



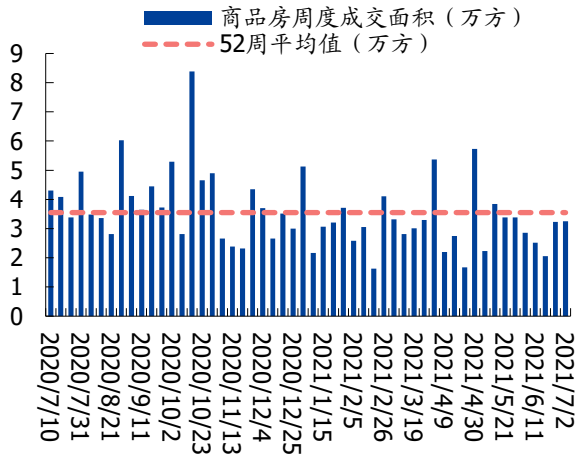
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 温州商品房销售情况



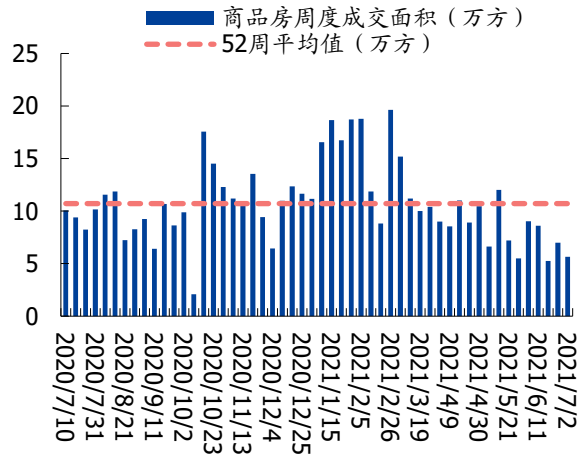
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 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