

央行下调存款准备金，销售规模同比正增

房地产行业周报-20210710

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 0.53%，沪深 300 指数下跌 0.23%，相对收益为-0.3%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(07.02-07.08)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 83787 套，同比增速 6.1%，环比增速-16.6%；合计成交面积 861.8 万平方米，同比增速 5.6%，环比增速-14.6%。

本周(07.02-07.08)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 18085 套，同比增速-17.2%，环比增速-14.2%；合计成交面积 181.9 万平方米，同比增速-13.1%，环比增速-11.2%。

本周(07.02-07.08)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18536 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 55.5 周。

本周(06.28-07.04)，供应土地 1813.9 万平方米，同比增速-44.7%；成交土地 2048.3 万平方米，同比增速-57.2%；土地成交金额 735.9 亿元，同比增速-63.7%。

本周(07.02-07.08)，房地产企业合计发行信用债 151.4 亿元，同比增速-12.9%，环比增速 23.5%；房地产类集合信托合计发行行 144.4 亿元，同比增速-36.1%，环比增速-17.5%。

投资建议

本周，央行决定于 7 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，本次下调后金融机构加权平均存款准备金率为 8.9%。同时，发布了社融统计数据，数据显示，2021 年 6 月末社会融资规模存量为 301.56 万亿元，同比增长 11%；2021 年上半年社会融资规模增量累计为 17.74 万亿元，比上年同期少 3.13 万亿元，比 2019 年同期多 3.12 万亿元。此外，发改委发布通知要求严把超高层建筑审查关，不得新建 500 米以上超高层建筑。集中供地方面，武汉首批集中供地共成交 54 宗，总出让土地面积 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%。西安集中供地共成交 16 宗地，收金约 92.4 亿元，一宗流拍。无锡第二批集中供地共 23 宗（18 宗居住用地），总出让面积 123.24 万平方米，总建筑面积 221.63 万平方米，总起价 253.4 亿，将采用“限地价+摇号”方式出让。深圳第二批集中供地公开挂牌出让 22 宗住宅用地，总土地面积约 83.38 公顷，总建筑面积约 275.1 万平方米，起始总价约 421.98 亿元。地方层面，青岛西海岸新区进一步降低落户条件，全面放开落户限制，实现落户“零门槛”。北京西城区明确，2020 年 7 月 31 日后购房家庭，不再对应登记入学划片学校，全部以多校划片方式在学区或相邻学区内入学，强调严禁炒作学区房。深圳发布公积金新政，办理其他住房消费提取业务须在深有住房。此外，深圳拟提高居住和公共设施用地规模和比例，确保至 2035 年全市常住人口人均住房面积达到 40 平方米以上，年度居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的 30%。目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、滨江集团、旭辉控股集团、碧桂园、宝龙地产以及物管板块碧桂园服务、恒大物业、招商积余、新城悦服务、永升生活服

评级及分析师信息

行业评级：推荐

行业走势图



分析师：由子沛

邮箱：youzp@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

务、新大正和南都物业。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

盈利预测与估值

重点公司											
股票代码	股票名称	收盘价 (元)	投资 评级	EPS(元)				P/E			
				2019A	2020A	2021E	2022E	2019A	2020A	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	24.06	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	6.9	6.6	5.4	4.7
600048.SH	保利地产	12.18	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	5.2	5.0	3.9	3.3
000656.SZ	金科股份	5.08	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	4.8	3.9	3.1	2.7
000961.SZ	中南建设	5.97	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	5.3	3.2	2.5	2.2
000671.SZ	阳光城	4.79	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	5.3	4.0	2.7	2.3
601155.SH	新城控股	40.68	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	7.3	6.0	5.0	4.2
002244.SZ	滨江集团	4.28	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	8.2	5.7	4.9	4.0
2007.HK	碧桂园	6.88	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	3.8	4.3	3.7	3.1
0884.HK	旭辉控股集团	4.82	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	5.9	4.9	4.2	3.5
1238.HK	宝龙地产	5.57	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	5.7	3.8	3.0	2.5
6098.HK	碧桂园服务	63.69	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	102.7	66.3	48.2	34.2
001914.SZ	招商积余	15.90	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	38.8	38.8	26.1	19.9
6666.HK	恒大物业	7.39	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	30.8	17.5	11.2
1755.HK	新城悦服务	17.68	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	51.3	32.1	22.2	10.0
1995.HK	永升生活服务	14.78	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	98.5	61.6	41.1	26.9
002968.SZ	新大正	46.54	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	24.6	38.1	30.0	24.0
603506.SH	南都物业	14.24	买入	0.85	1.03	1.32	1.60	16.8	13.8	10.8	8.9

资料来源：Wind，华西证券研究所

备注：港股股价换算 1 港元=0.8380 元

正文目录

1. 一周行情回顾.....	5
2. 行业新闻跟踪.....	5
3. 个股公告跟踪.....	10
4. 行业基本面.....	16
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	16
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	20
4.3. 重点城市库存情况分析.....	23
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	24
4.5. 房地产行业融资分析.....	27
5. 投资观点.....	29
6. 风险提示.....	29

图表目录

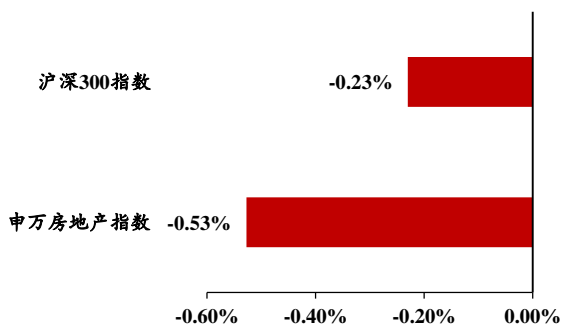
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	16
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	16
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	16
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	16
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	17
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	17
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	17
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	17
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	20
图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	20
图 13 二手房成交面积同比分析（周度）.....	20
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	20
图 15 二手房成交套数同比分析（月度）.....	21
图 16 二手房成交套数环比分析（月度）.....	21
图 17 二手房成交面积同比分析（月度）.....	21
图 18 二手房成交面积环比分析（月度）.....	21
图 19 17城合计库存面积及去化周期.....	23
图 20 一线城市库存面积及去化周期.....	23
图 21 二线城市库存面积及去化周期.....	23
图 22 三线城市库存面积及去化周期.....	23
图 23 100大中城市商品房土地供应面积.....	25
图 24 100大中城市商品房土地供应均价.....	25
图 25 100大中城市商品房土地成交面积.....	25
图 26 100大中城市商品房土地成交金额.....	25
图 27 100大中城市商品成交土地楼面价及溢价率.....	25
图 28 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率.....	25
图 29 房企信用债发行额（周度）.....	27
图 30 房企信用债发行额（月度）.....	27
图 31 房地产信托发行额（周度）.....	28
图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）.....	28
图 33 房地产信托发行额（月度）.....	28
图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）.....	28

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	10
表 3 58城一手房成交套数及成交面积.....	18
表 4 16城二手房成交套数及成交面积.....	22
表 5 17城库存面积及去化周期.....	24
表 6 近期房企拿地明细.....	26
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	27

1. 一周行情回顾

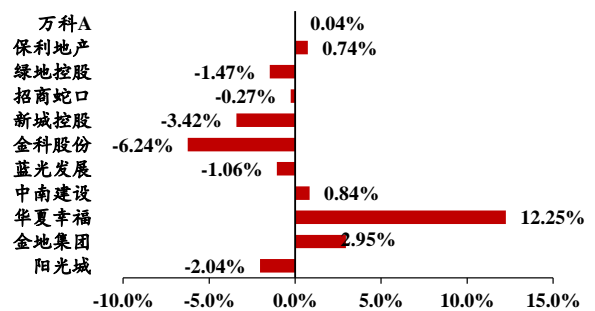
本周，申万房地产指数下跌 0.53%，沪深 300 指数下跌 0.23%，相对收益为-0.3%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：西藏城投、中房股份、华夏幸福、世联行、财信发展，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为京汉股份、鲁商发展、苏宁环球、嘉凯城、金科股份。

图 1 本周板块涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 2 本周龙头企业涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【中央政策】发改委：国家发改委近日印发《关于加强基础设施建设项目管理确保工程安全质量的通知》，要求严把超高层建筑审查关，不得新建 500 米以上超高层建筑。（澎湃新闻网）

【中央政策】财政部：发布《关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》，指出征收契税的土地、房屋权属为土地使用权和房屋所有权，由划拨改出让取得土地使用权的，以补缴的土地出让价款为计税依据缴纳契税。（观点地产网）

【中央政策】央行：为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于 2021 年 7 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为 8.9%。（观点地产网）

【地方政策】青岛：发布《关于支持青岛西海岸新区进一步深化改革创新加快高质量发展的若干措施》的通知，青岛西海岸新区进一步降低落户条件，全面放开落户限制，实现落户“零门槛”。（观点地产网）

【地方政策】北京：近日，北京市西城区明确，2020 年 7 月 31 日后购房家庭，不再对应登记入学划片学校，全部以多校划片方式在学区或相邻学区内入学。（澎湃新闻网）

【地方政策】深圳：公开征求《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》（征求意见稿）意见，在国土空间总体规划中合理安排生产、生活、生态空间，在保障总体用地结构均衡的前提下，逐步提高居住和公共设施用地规模和比例，确保至 2035 年全市常住人口人均住房面积达到 40 平方米以上，年度居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的 30%。（观点地产网）

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

【地方政策】北京：西城区房管局组织辖区内主要房地产经纪机构召开工作会，强调了严禁炒作学区房，要求各机构不得以学区房为卖点发布房源；不接受价格明显高于市场价格的委托；不得参与炒作学区房的任何活动。（澎湃新闻网）

【地方政策】深圳：发布《关于进一步规范我市住房公积金缴存提取等业务管理有关事项的通知》，拟明确职工需在本市范围内有住房（含商品住房、政策性住房或保障性住房）的前提条件，提取额度和提取方式都不作调整。（观点地产网）

【地方政策】上海：7月9日起，上海在已实施房源挂牌核验的基础上，增加价格信息的核验。上海市房地产交易管理部门将以市场真实价格为依据，对每套房源进行核验，没有通过价格核验的房源不得对外发布。（观点地产网）

【地方政策】西安：发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》，将以住宅小区为单位形成二手住房成交参考价格，中介机构不得以学区房、学位房名义炒作房价，信息发布平台要对已挂牌房源开展自查，下架价格虚高的二手住房房源。（观点地产网）

【市场行情】中指院：2021年6月，全国100个城市新建住宅平均价格为16063元/平方米，环比上涨0.36%。其中，一线城市涨幅最高，达到0.48%，其次为二线城市，环比上涨0.31%，三四线代表城市环比上涨0.29%，涨幅最小。（南都报）

【市场行情】集中供地：22城首批集中供地总计成交住宅用地(含综合用地)878宗地块，土地出让金总额为1.07万亿元，综合溢价率15.1%。（中国网）

【市场行情】央行：6月末社会融资规模存量为301.56万亿元，同比增长11%。2021年上半年社会融资规模增量累计为17.74万亿元，比上年同期少3.13万亿元，比2019年同期多3.12万亿元。（观点地产网）

表1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	发改委：发布关于进一步做好REITs试点工作的通知，要不断深化认识，加强支持引导，加强项目管理和协调服务，严把项目质量关，促进基础设施REITs长期健康发展，加强部门协作和政策落实。	观点地产网	2021/7/2
中央政策	发改委：国家发改委近日印发《关于加强基础设施建设项目管理 确保工程安全质量的通知》，要求严把超高层建筑审查关，不得新建500米以上超高层建筑。	澎湃新闻网	2021/7/6
中央政策	财政部：发布《关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》，指出征收契税的土地、房屋权属为土地使用权和房屋所有权，由划拨改出让取得土地使用权的，以补缴的土地出让价款为计税依据缴纳契税。	观点地产网	2021/7/8
中央政策	央行：为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.9%。	观点地产网	2021/7/9
地方政策	青岛：发布《关于支持青岛西海岸新区进一步深化改革创新加快高质量发展的若干措施》的通知，青岛西海岸	观点地产网	2021/7/2

	新区进一步降低落户条件，全面放开落户限制，实现落户“零门槛”。		
地方政策	杭州：中国工商银行上调杭州二套房贷利率为6%，而此前首套和二套房贷利率分别为5.6%和5.7%，交行、建行、农行等银行也已经跟进。	观点地产网	2021/7/2
地方政策	无锡：正式挂牌第二批集中供应地块，共23宗，总出让面积123.24万平方米（1849亩），总建筑面积221.63万平方米，总起价253.4亿，将于8月2日采用“限地价+摇号”方式出让。	观点地产网	2021/7/2
地方政策	北京：近日，北京市西城区明确，2020年7月31日后购房家庭，不再对应登记入学划片学校，全部以多校划片方式在学区或相邻学区内入学。	澎湃新闻	2021/7/5
地方政策	湖州：7月5日，湖州市采用“限房价+限地价+竞配建”方式集中出让10宗地块，包括4宗住宅用地和6宗商住用地，总起始价67.3亿元，总成交价72.72亿元。	新京报	2021/7/5
地方政策	北京：7月4日上午，西城区房管局组织辖区内主要房地产经纪机构召开工作会，强调了严禁炒作学区房，要求各机构不得以学区房为卖点发布房源；不接受价格明显高于市场价格的委托；不得参与炒作学区房的任何活动。	澎湃新闻	2021/7/6
地方政策	合肥：7月6日，合肥市政府新闻办官方微信公众号“合肥发布”发布公告，面向社会公布举报电话，受理举报线索，建立有奖举报制度。针对合肥市房地产开发企业违法违规行为，经查证属实、依法作出行政处罚的，对首次举报人奖励2000元；针对房地产中介企业、住房租赁企业违法违规行为，经查证属实、依法作出行政处罚的，对首次举报人奖励1000元。	澎湃新闻	2021/7/6
地方政策	江苏：7月5日，江苏省挂牌11宗涉宅地块，总出让面积27.38万平方米，总建筑面积54.57万平方米，总起价17.1亿。	观点地产网	2021/7/6
地方政策	青岛：7月6日，青岛市自然资源和规划局发布7月份拟以招拍挂方式出让国有建设用地使用权地块公示，共计111宗地，总面积约6283亩。	观点地产网	2021/7/6
地方政策	天津：7月2日，焦点研究院通过多家房企和其他渠道获取的消息，2021年天津第二轮集中供地即将启动，其中，多宗地块的出让规则要求绑定至少10%的自持租赁面积，但土地价格仍维持原有水平。	金融界	2021/7/6
地方政策	深圳：住房和建设局印发《深圳市住房发展2021年度实施计划》，2021年计划供应商品住房用地149.3公顷，	澎湃新闻	2021/7/7

	其中新供应用地 58.3 公顷，更新整备用地 91 公顷。计划新开工商品住房约 7 万套。供应目标而言，2021 年计划供应商品住房约 6 万套。		
地方政策	桐乡：7 月 5 日发布《关于进一步规范商品住房销售管理的通知》，进一步加码楼市调控，包括三个方面：一是加强商品住房销售管理，房地产开发企业未取得商品住房预售许可或现售备案的，不得向购房人收取任何费用；严格实行购房实名制，认购后不得更名。房地产开发企业及其委托的房地产经纪机构不得为购房人违规转让期房提供便利或经纪服务。明确提出杜绝房企捂盘惜售，房地产开发企业应在取得预售许可或现售备案之日起 10 日内，一次性公开销售，同时在销售现场公开全部准售房源及价格。二是完善合同撤销备案机制；三是集中公开销售流程。	澎湃新闻	2021/7/7
地方政策	西安：发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》，将以住宅小区为单位形成二手住房成交参考价格，中介机构不得以学区房、学位房名义炒作房价，信息发布平台要对已挂牌房源开展自查，下架价格虚高的二手住房房源。	观点地产网	2021/7/8
地方政策	北京：发布关于公开征求《关于进一步规范新建商品住房销售行为的通知》意见，主要内容包括设置交付样板间、规范销售推广、交付前房屋质量查验、压实企业主体责任四个方面。	观点地产网	2021/7/8
地方政策	广州：发布了《白云区第四批重大项目留用地控制性详细规划》征询意见公示，公示范围涉及江高镇等 13 处相关规划留用地，合计涉及用地面积约为 6588.42 万平方米，其中石门街、黄石街有留用地由二类居住用地改为商业用地。	观点地产网	2021/7/8
地方政策	南通：继续进行土地集中出让，本日共有 7 宗地块出让，包括崇川区 4 宗、通州区 3 宗，总面积 64.12 万平方米。	观点地产网	2021/7/8
地方政策	深圳：发布《关于进一步规范我市住房公积金缴存提取等业务管理有关事项的通知》，拟明确职工需在本市范围内有住房（含商品住房、政策性住房或保障性住房）的前提条件，提取额度和提取方式都不作调整。	观点地产网	2021/7/8
地方政策	上海：7 月 9 日起，上海在已实施房源挂牌核验的基础上，增加价格信息的核验。上海市房地产交易管理部门将以市场真实价格为依据，对每套房源进行核验，没有通过价格核验的房源不得对外发布。	观点地产网	2021/7/9
地方政策	深圳：公开征求《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》（征求意见稿）意见，在国土空间总体规划中合	观点地产网	2021/7/9

	理安排生产、生活、生态空间，在保障总体用地结构均衡的前提下，逐步提高居住和公共设施用地规模和比例，确保至2035年全市常住人口人均住房面积达到40平方米以上，年度居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的30%。		
地方政策	东莞：发布《关于新建商品住房项目销售价格申报有关事项的通知》，对下一年度首次销售的新建商品住房项目的申报价格，参照同区域、同地段当前同类型项目的申报价格及网签价格，结合房价调控目标审核确定。	观点地产网	2021/7/9
市场行情	中指院：2021年6月，全国100个城市新建住宅平均价格为16063元/平方米，环比上涨0.36%。其中，一线城市涨幅最高，达到0.48%，其次为二线城市，环比上涨0.31%，三四线代表城市环比上涨0.29%，涨幅最小。	南都报	2021/7/5
市场行情	克而瑞：据克而瑞统计，百强房企6月实现操盘销售金额12829.6亿元，同比增长21.5%；前6个月累计实现操盘销售金额61499.1亿元，同比增长36.7%。2021年上半年，近半数百强房企累计销售业绩同比增加超过50%。从6月企业的销售业绩来看，百强房企中有27家企业单月业绩环比增速在30%以上，但也有近三成的百强房企单月业绩环比下降。	财联社	2021/7/5
市场行情	集中供地：22城首批集中供地总计成交住宅用地(含综合用地)878宗地块，土地出让金总额为1.07万亿元，综合溢价率15.1%。	中国网	2021/7/5
市场行情	统计局：7月6日，国家统计局发布数据显示，2020年我国“三新”经济增加值为169254亿元，同比增长4.5%，其值相当于国内生产总值的比重为17.08%。	观点地产网	2021/7/6
市场行情	央行：7月5日调查报告显示，二季度房地产企业贷款需求指数48.1%。	观点地产网	2021/7/7
市场行情	统计局：2021年6月份居民消费价格同比上涨1.1%，环比下降0.4%。七大类价格同比六涨一降。其中，交通通信、教育文化娱乐、居住价格分别上涨5.8%、1.5%和0.9%。	观点地产网	2021/7/9
市场行情	央行：6月末社会融资规模存量为301.56万亿元，同比增长11%。2021年上半年社会融资规模增量累计为17.74万亿元，比上年同期少3.13万亿元，比2019年同期多3.12万亿元。	观点地产网	2021/7/9

资料来源：Wind，公开资料整理、华西证券研究所

3. 个股公告跟踪

【万科 A】公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 676.3 亿元，同比-7.8%，实现销售面积约 396.0 万 m²，同比-21.0%；1-6 月累计实现销售额 3544.3 亿元，同比+10.6%，累计实现销售面积 2191.7 万 m²，同比+5.5%。公司债券“18 万科 01”已悉数赎回，公司决定不对其进行转售。

【融创中国】公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 789.4 亿元，同比+45%，实现销售面积约 530.5 万 m²；1-6 月累计实现销售额 3207.6 亿元，同比+64%，累计实现销售面积 2194.5 万 m²。

【碧桂园】公司 2021 年 6 月单月实现权益销售金额 533.3 亿元，实现权益销售面积约 630 万 m²。公司计划以股代息，以现金股息每股 24.98 分或获取配发总市值相等的股份的方式收取 2020 年末期股息。

【保利地产】6 月单月实现销售额 502.87 亿元，同比-26.96%；销售面积 232.92 万平方米，同比-47.12%；1-6 月累计实现销售额 2851.85 亿元，同比+27.01%；销售面积 1671.29 万平方米，同比+12.00%。

【中国海外发展】6 月单月实现销售额 517.92 亿元，同比-10.0%；销售面积 281.99 万平方米，同比-13.8%；1-6 月累计实现销售额 2072.07 亿元，同比+20.5%；销售面积 1049.56 万平方米，同比+10.0%。

【世茂集团】公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 310.0 亿元，同比+2.6%，实现销售面积约 174.0 万 m²，同比+1.4%；1-6 月累计实现销售额 1528.0 亿元，同比+38%，累计实现销售面积 861.0 万 m²，同比+37%。

【旭辉控股集团】公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 260.9 亿元，实现销售面积约 147.9 万 m²；1-6 月累计实现销售额 1361.5 亿元，累计实现销售面积 797.3 万 m²。

【中南建设】公司 6 月份实现销售额 203.1 亿元，同比-21.0%，销售面积 146.0 万 m²，同比-23.8%；1-6 月累计实现销售额 1089.8 亿元，同比+33.9%，累计销售面积 790.1 万 m²，同比+29.7%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
中南建设	公司 6 月份实现销售额 203.1 亿元，同比-21.0%，销售面积 146.0 万 m ² ，同比-23.8%；1-6 月累计实现销售额 1089.8 亿元，同比+33.9%，累计销售面积 790.1 万 m ² ，同比+29.7%。	2021/7/5
富力地产	公司 6 月份实现销售额 126.1 亿元，同比-13.1%，销售面积 90.1 万 m ² ，同比-22.6%；1-6 月累计实现销售额 650.8 亿元，同比+18.0%，累计销售面积 485.2 万 m ² ，同比+6.0%。	2021/7/5
合景泰富集团	公司 6 月份实现销售额 103.0 亿元，同比+27.8%，销售面积 48.7 万 m ² ，与去年同期持平；1-6 月累计实现销售额 561.8 亿元，同比+52.8%，累计销售面积 286.6 万 m ² ，同比+30.3%。	2021/7/5
中国奥园	公司 6 月份实现销售额 150.1 亿元，同比-14.7%；1-6 月累计实现销售额 675.8 亿元，同比+33.0%。	2021/7/5

佳兆业集团	公司 6 月份实现销售额 98.8 亿元，同比+10.1%，销售面积 53.2 万 m ² ，同比+12.2%；1-6 月累计实现销售额 638.5 亿元，同比+77.2%，累计销售面积 380.6 万 m ² ，同比+79.6%。	2021/7/5
金地商置	公司 6 月份实现销售额 98.3 亿元，同比-27.8%，销售面积 47.5 万 m ² ，同比-21.5%；1-6 月累计实现销售额 417.6 亿元，同比+33.9%，累计销售面积 190.1 万 m ² ，同比+41.4%。	2021/7/5
建业地产	公司 6 月份实现销售额 95.2 亿元，同比+17.7%，销售面积 125.3 万 m ² ，同比+31.2%；1-6 月累计实现销售额 310.5 亿元，同比+3.5%，累计销售面积 405.2 万 m ² ，同比+9.9%。	2021/7/5
花样年控股	公司 6 月份实现销售额 62.1 亿元，同比+3.5%，销售面积 42.1 万 m ² ，同比+20.6%；1-6 月累计实现销售额 281.2 亿元，同比+60.6%，累计销售面积 173.6 万 m ² ，同比+28.2%。	2021/7/5
正荣地产	公司拟发行 13 亿元 1 年期的优先票据，票面利率为 7.125%。	2021/7/5
张江高科	公司成功发行 8 亿元 30 天期的超短期融资券，票面利率为 2.46%。	2021/7/5
中交地产	公司对 4.7 亿元 5 年期的公司债券“16 中房债”进行本息兑付，票面利率为 3.69%。	2021/7/5
万科 A	公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 676.3 亿元，同比-7.8%，实现销售面积约 396.0 万 m ² ，同比-21.0%；1-6 月累计实现销售额 3544.3 亿元，同比+10.6%，累计实现销售面积 2191.7 万 m ² ，同比+5.5%。公司债券“18 万科 01”已悉数赎回，公司决定不对其进行转售。	2021/7/6
融创中国	公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 789.4 亿元，同比+45%，实现销售面积约 530.5 万 m ² ；1-6 月累计实现销售额 3207.6 亿元，同比+64%，累计实现销售面积 2194.5 万 m ² 。	2021/7/6
世茂集团	公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 310.0 亿元，同比+2.6%，实现销售面积约 174.0 万 m ² ，同比+1.4%；1-6 月累计实现销售额 1528.0 亿元，同比+38%，累计实现销售面积 861.0 万 m ² ，同比+37%。	2021/7/6
碧桂园	公司 2021 年 6 月单月实现权益销售金额 533.3 亿元，实现权益销售面积约 630 万 m ² 。 公司计划以股代息，以现金股息每股 24.98 分或获取配发总市值相等的股份的方式收取 2020 年末期股息。	2021/7/6
旭辉控股集团	公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 260.9 亿元，实现销售面积约 147.9 万 m ² ；1-6 月累计实现销售额 1361.5 亿元，累计实现销售面积 797.3 万 m ² 。	2021/7/6
中国金茂	公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 200.0 亿元，实现销售面积约 91.4 万 m ² ；1-6 月累计实现销售额 1301.5 亿元，累计实现销售面积 752.3 万 m ² 。	2021/7/6

中梁控股	公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 192 亿元，实现销售面积约 145.8 万 m ² ；1-6 月累计实现销售额 950 亿元，累计实现销售面积 754.2 万 m ² 。	2021/7/6
融信中国	公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 148.4 亿元，实现销售面积约 72.0 万 m ² ；1-6 月累计实现销售额 829.7 亿元，累计实现销售面积 403.4 万 m ² 。	2021/7/6
美的置业	公司 2021 年 1-6 月累计实现销售额 825.9 亿元，累计实现销售面积约 686.6 万 m ² 。	2021/7/6
雅居乐集团	公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 144.2 亿元，实现销售面积约 91.8 万 m ² ；1-6 月累计实现销售额 753.3 亿元，累计实现销售面积 484.8 万 m ² 。	2021/7/6
荣盛发展	公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 137.4 亿元，同比-9.4%，实现销售面积约 129.5 万 m ² ，同比-5.0%；1-6 月累计实现销售额 599.2 亿元，同比+24.3%，累计实现销售面积 516.7 万 m ² ，同比+19.0%。公司以 2355 万元取得河北省一块土地，计容建面 1.6 万 m ² ，土地用途为商业用地。	2021/7/6
禹洲集团	公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 110.2 亿元，实现销售面积约 53.2 万 m ² ；1-6 月累计实现销售额 527.1 亿元，累计实现销售面积 284.5 万 m ² 。	2021/7/6
金辉控股	公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 109.9 亿元，同比+0%，实现销售面积约 60.9 万 m ² ；1-6 月累计实现销售额 557.7 亿元，同比+49.3%，累计实现销售面积 322 万 m ² 。	2021/7/6
首创置业	公司 2021 年 6 月单月实现销售金额 96.8 亿元，实现销售面积约 32.0 万 m ² ；1-6 月累计实现销售额 402.7 亿元，同比+19.5%，累计实现销售面积 174.3 万 m ² 。	2021/7/6
正荣地产	公司发行 13.0 亿元 1 年期优先票据，利率 7.125%。	2021/7/6
招商蛇口	公司拟对 2019 年发行的 15.0 亿元 5 年期公司债券“19 蛇口 03”和 6.0 亿元 3 年期公司债券“19 蛇口 04”支付自 2020 年 7 月 12 日到 2021 年 7 月 11 日期间的利息，利率分别为 4.13%、3.58%，利息于 7 月 12 日发放。	2021/7/6
金科股份	公司拟对 2019 年发行的 15.8 亿元 3 年期公司债券“19 金科 03”支付 2020 年月 8 日至 2021 年 7 月 7 日的利息，利率为 6.50%。目前已回售 8.83 亿元，资金发放日为 2021 年 7 月 8 日。	2021/7/6
佳兆业集团	公司已悉数赎回 2021 年到期的 7.875% 的优先票据。	2021/7/6
花样年控股	公司拟以现金购买其于 2021 年到期的 2.1 亿美元未赎回优先票据，利率为 7.375%。 公司子公司以 12.6 亿元向绿地实体收购目标公司的全部股权。	2021/7/6

电子城	公司股东燕东微电子拟通过大宗交易方式或集中竞价交易方式减持不超过 229.1 万股公司股份，减持比例不超过公司总股份的 0.205%。	2021/7/6
绿地控股	公司拟以 12.6 亿元将子公司上海绿闵物业管理有限公司 100%股权转让给花样年控股集团有限公司旗下指定主体，5 年内在商业物业项目中与花样年控股集团有限公司进行战略合作。 公司将与雅生活集团新增三年物业服务合作。	2021/7/6
新城控股	公司 2020 年度 A 股派息，每股派发现金红利 2.05 元（含税），共计派发现金红利 46.3 亿元，于 7 月 13 日发放。	2021/7/6
碧桂园服务	公司计划以股代息，以现金股息每股 21.87 分或获取配发总市值相等的股份的方式收取 2020 年末期股息。	2021/7/6
绿城中国	公司子公司绿城北方置地代表其子公司绿城房产以 7.0 亿元赎回天津中交绿城的全部永续资本证券，认购比例为 41%。	2021/7/6
滨江集团	公司子公司杭州滨适以 11.3 亿元竞得湖州市 1 块土地，占地面积 6.2 万 m ² ，土地用途为城镇住宅用地。	2021/7/6
合生创展集团	公司 2021 年 1-6 月累计实现销售额 212.3 亿元，同比+63.1%，累计实现销售面积约 57.4 万 m ² 。	2021/7/7
时代中国控股	公司 6 月单月实现销售金额 80.95 亿元，销售面积约 42.4 万 m ² ；1-6 月累计实现销售额 453.8 亿元，累计实现销售面积 234.9 万 m ² 。	2021/7/7
阳光城	公司发行不超过 15.0 亿元 4 年期优先票据，利率询价区间为 6.50%-7.50%，7 月 9 日确定最终利率。	2021/7/7
龙光集团	公司发行 3.0 亿美元 5 年期优先票据，利率 4.7%。	2021/7/7
远洋集团	公司子公司建议发行有担保美元绿色票据。	2021/7/7
中梁控股	公司已赎回 500 万美元 2022 年到期的 8.5 厘优先票据，占票据总金额的约 1.67%。	2021/7/7
新城悦服务	受托人就股份奖励计划以 0.58 亿港元于市场购买共计 258 万股股份，每股平均价格约 22.61 港元。	2021/7/7
合景泰富集团	公司 2020 年度末期股息以股代息计划中，发行美股新股市值现已确定为 10.404 港元。	2021/7/7
保利地产	6 月单月实现销售额 502.87 亿元，同比-26.96%；销售面积 232.92 万平方米，同比-47.12%；1-6 月累计实现销售额 2851.85 亿元，同比+27.01%；销售面积 1671.29 万平方米，同比+12.00%。 公司 6 月在佛山、茂名、合肥、重庆、洛阳、长沙等地共得 15 个项目，总对价 131.52 亿元。	2021/7/8
中国海外发展	6 月单月实现销售额 517.92 亿元，同比-10.0%；销售面积 281.99 万平方米，同比-13.8%；1-6 月累计实现销售额 2072.07 亿元，同比	2021/7/8

	+20.5%；销售面积 1049.56 万平方米，同比+10.0%。 公司在苏州、厦门、海口、佛山和长春收购了七幅地块，应占楼面面积合共约 149.79 万平方米，总对价约 167.71 亿元。1-6 月，公司收购地块累计应占楼面面积 445.74 万平方米，累计对价约 457.96 亿元。	
绿城中国	6 月单月实现销售额 313 亿元，同比+31.51%；1-6 月累计实现销售额 1369 亿元，同比+107.11%；销售面积 485 万平方米，同比+83.02%。 1-6 月公司代建管理项目合同销售金额约 348 亿元。累计总销售金额约 1717 亿元，同比+88%。	2021/7/8
正荣地产	6 月单月实现销售额 130.89 亿元，同比-13.37%；销售面积 78.94 万平方米，同比-19.19%；1-6 月累计实现销售额 822.99 亿元，同比+46.98%；销售面积 497.74 万平方米，同比+36.19%。	2021/7/8
中国海外宏洋集团	6 月单月实现销售额 115.05 亿元，同比+8.8%；销售面积 86.08 万平方米，同比-6.7%；1-6 月累计实现销售额 432.87 亿元，同比+55.3%；销售面积 318.55 万平方米，同比+31.6%。 公司在陕西省渭南市、广东省湛江市、广东省惠州市、江苏省淮安市、安徽省合肥市、江苏省徐州市和江苏省泰州市新增项目 7 个，总权益发展面积约 119.83 万平方米，总对价约 53.35 亿元。	2021/7/8
世茂股份	1-6 月累计实现销售额 166 亿元，同比+77%；销售面积 78 万平方米，同比+95%。6 月公司无新增房地产储备项目。 1-6 月累计实现房地产租赁收入约 6.4 亿元，出租面积约 172 万平方米，综合出租率约为 86%。 公司派发现金红利 6.38 亿元，每股派发 0.17 元。	2021/7/8
新大正	1-6 月公司归属于上市公司股东的净利润约 7311.48 - 7472.77 万元，同比+36-39%；营业收入约 8.85 - 9.02 亿元，同比+56-59%。	2021/7/8
远洋集团	公司发行于 2025 年到期的 3.2 亿美元利率为 2.7%有担保绿色票据，预计发行后公司所得净额约为 3.16 亿美元。	2021/7/8
大悦城控股	公司完成 12 亿元 3 年期中期票据的发行，利率为 3.5%。	2021/7/8
金融街	公司拟发行规模不超过 20 亿元的 5 年期、附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权债券，利率询价区间为 3.00%-4.00%。	2021/7/8
合生创展集团	公司将提早赎回于 2019 年 6 月 27 日发行的 5 亿美元利率为 7.5%的 5 年期优先票据。	2021/7/8
花样年控股	公司购回本金总额为 5010 万美元的部分优先票据，并予以注销。	2021/7/8
泰禾集团	债务重组后，公司应向中城建设支付的 69 亿元予以等额抵销 63.80 亿元，剩余 5.20 亿元待偿。 公司发布公告回复深圳证券交易所《2020 年年报问询函》，称已到	2021/7/8

	期末归还借款 444.91 亿，年内到期债务 319 亿。	
新城悦服务	公司受托人就股份奖励计划于市场购买合共 42 万股，每股股份平均价格约 22.79 港元，所购买股份总对价约 960 万港元。	2021/7/8
旭辉控股集团	公司拟引入恒基兆业地产共同开发成都市温江区房地产项目，双方将各持项目公司 50% 的股权，对方预计承担 14.05 亿元交易应付金额。	2021/7/8
蓝光发展	公司控股股东蓝光集团被动减持蓝光发展 4824.48 万股股份，占总股本的 1.59%，减持后持股比例由 58.31% 降至 56.72%。	2021/7/8
龙光集团	公司 6 月份实现销售额 100.3 亿元，同比+10.2%，销售面积 61.3 万 m ² ，同比-2.1%；1-6 月累计实现销售额 736.4 亿元，同比+58.9%，累计销售面积 390.5 万 m ² ，同比+28.3%。	2021/7/9
新城控股	公司 6 月份实现销售额 230.3 亿元，同比-11.7%，销售面积 183.2 万 m ² ，同比-18.0%；1-6 月累计实现销售额 1176.6 亿元，同比+20.7%，累计销售面积 1087.0 万 m ² ，同比+23.9%。	2021/7/9
中骏集团控股	公司 6 月份实现销售额 124.4 亿元，同比+4.0%，销售面积 83.9 万 m ² ，同比+3.0%；1-6 月累计实现销售额 590.5 亿元，同比+47.0%，累计销售面积 370.7 万 m ² ，同比+36.0%。	2021/7/9
宝龙地产	公司 6 月份实现销售额 105.4 亿元，同比+2.1%，销售面积 67.1 万 m ² ，同比+0.1%；1-6 月累计实现销售额 530.4 亿元，同比+68.2%，累计销售面积 338.6 万 m ² ，同比+65.4%。	2021/7/9
德信中国	公司 6 月份实现销售额 93.2 亿元，同比+11.2%，销售面积 38.7 万 m ² ，同比+17.3%；1-6 月累计实现销售额 430.3 亿元，同比+67.4%，累计销售面积 204.1 万 m ² ，同比+68.0%。	2021/7/9
祥生控股集团	公司 6 月份实现销售额 99.4 亿元，销售面积 65.9 万 m ² ；1-6 月累计实现销售额 496.8 亿元，累计销售面积 376.4 万 m ² 。	2021/7/9
首开股份	公司 6 月份实现销售额 149.5 亿元，同比+26.6%，销售面积 49.3 万 m ² ，同比+18.5%；1-6 月累计实现销售额 662.6 亿元，同比+49.5%，累计销售面积 206.5 万 m ² ，同比+35.4%。	2021/7/9
滨江集团	公司拟发行不超过 6 亿元 2 年期的公司债券，票面利率 3.96%。	2021/7/9
阳光城	公司拟发行不超过 15 亿元 4 年期的公司债券，票面利率 7.30%。	2021/7/9
大悦城	公司宣布二季度新增拿地 10 宗，总建筑面积 201.9 万平方米，总成交金额 160.4 亿元。	2021/7/9
禹洲集团	公司宣布回购 100 万美元的 6 年期优先票据，占发行本金总额的 0.2%，票面利率为 8.3%。	2021/7/9

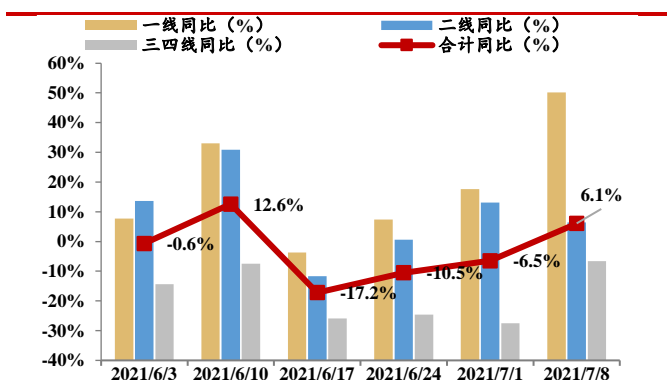
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

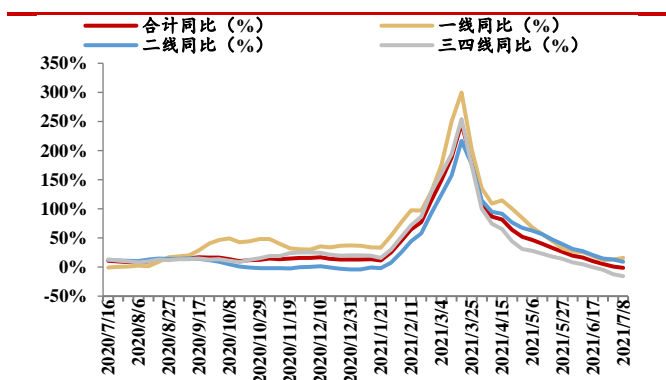
本周(07.02-07.08)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 83787 套，同比增速 6.1%，环比增速-16.6%；合计成交面积 861.8 万平方米，同比增速 5.6%，环比增速-14.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 50.2%、6.5%和-6.6%，环比增速为-22.4%、-11.9%和-19.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 56.8%、8.1%和-10.1%，环比增速为-19.3%、-10.7%和-18.1%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



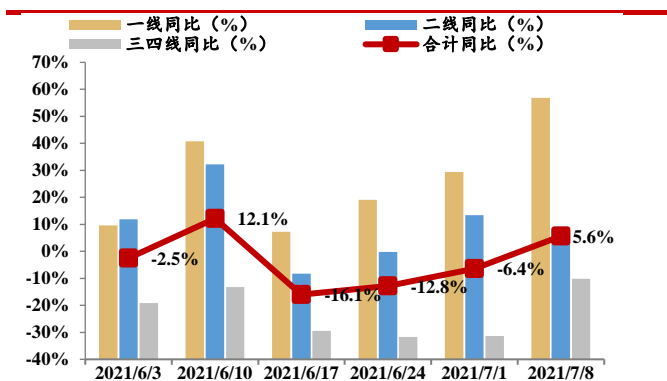
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



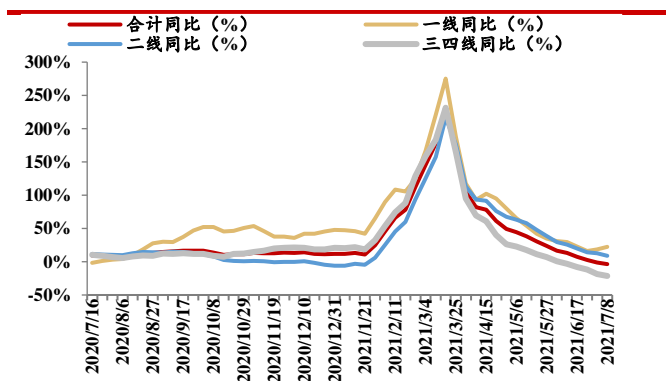
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 5 一手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

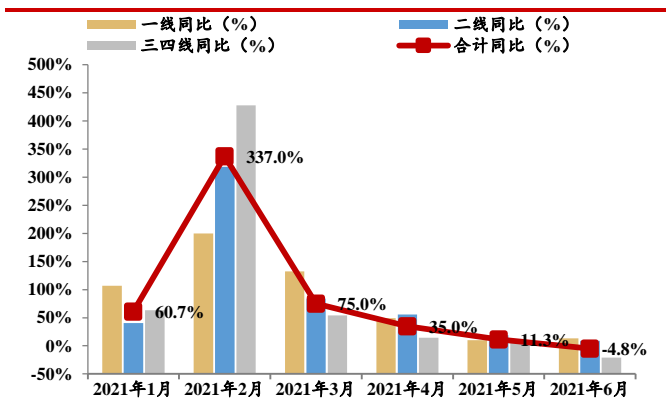
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

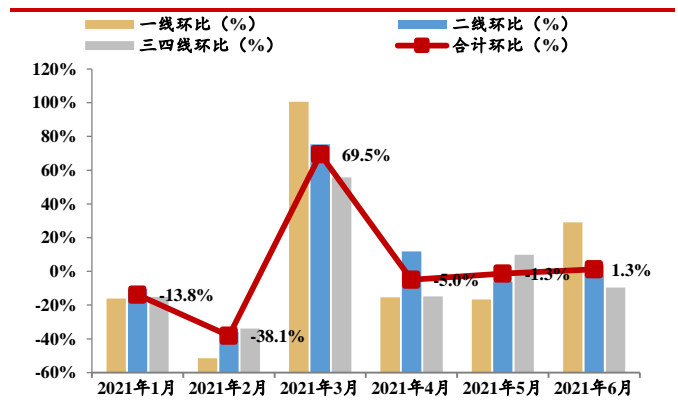
6 月份，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 356627 套，同比增速 -4.8%，环比增速 1.3%；合计成交面积 3604.1 万平方米，同比增速-5%，环比增速 4.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 13.2%、9.1%和-20.8%，环比增速为 29.1%、4.1%和-9.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 24.3%、10.3%和-25.8%，环比增速为 33.7%、7%和-7.6%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



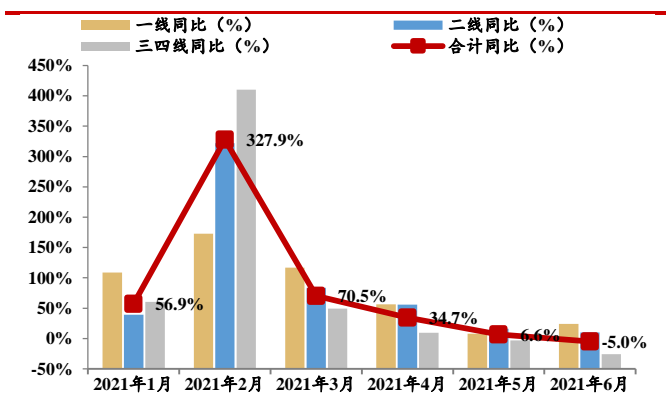
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



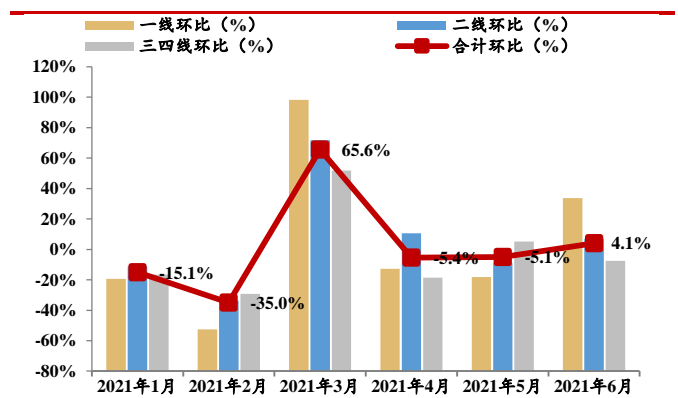
资料来源：Wind，华西证券研究所

图9 一手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图10 一手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 3 58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	83787	6.1%	-16.6%	82633
	成交面积 (万平)	861.8	5.6%	-14.6%	828
一线城市	套数 (套)	14064	50.2%	-22.4%	13273
	成交面积 (万平)	126.4	56.8%	-19.3%	119
二线城市	套数 (套)	38406	6.5%	-11.9%	35748
	成交面积 (万平)	442.8	8.1%	-10.7%	402
三四线城市	套数 (套)	31317	-6.6%	-19.1%	33612
	成交面积 (万平)	292.6	-10.1%	-18.1%	307
部分重点城市					
北京	套数 (套)	4950	115.2%	15.6%	3484
	成交面积 (万平)	42.0	116.9%	6.2%	32
上海	套数 (套)	5444	101.5%	-16.8%	5440
	成交面积 (万平)	55.6	105.3%	4.5%	48
广州	套数 (套)	2707	-18.1%	-56.5%	3242
	成交面积 (万平)	20.5	-16.1%	-58.8%	29
深圳	套数 (套)	963	-8.8%	-11.3%	1108
	成交面积 (万平)	8.3	-14.4%	-40.9%	10
杭州	套数 (套)	3693	21.8%	41.8%	3299
	成交面积 (万平)	41.4	23.8%	40.1%	37
南京	套数 (套)	2541	-27.4%	-20.5%	2558
	成交面积 (万平)	30.8	-26.8%	-23.9%	32
武汉	套数 (套)	9840	96.4%	1.6%	6419
	成交面积 (万平)	106.8	91.5%	-3.7%	73
成都	套数 (套)	4884	15.8%	28.0%	3329
	成交面积 (万平)	91.1	25.0%	14.8%	64
青岛	套数 (套)	3000	-4.0%	-49.6%	3612
	成交面积 (万平)	33.4	-4.4%	-41.3%	40
福州	套数 (套)	1529	82.7%	-21.5%	1928
	成交面积 (万平)	12.5	81.5%	-25.0%	15
厦门	套数 (套)	2372	78.9%	22.3%	2191
	成交面积 (万平)	20.0	82.5%	33.2%	17
济南	套数 (套)	3607	1.4%	-44.7%	4398
	成交面积 (万平)	34.2	2.7%	-49.7%	42
宁波	套数 (套)	1779	-57.0%	65.6%	1293
	成交面积 (万平)	22.0	-52.2%	80.5%	15
南宁	套数 (套)	2926	-20.3%	-1.4%	2534
	成交面积 (万平)	24.5	-20.4%	6.7%	20

苏州	套数 (套)	2235	19.1%	-42.7%	3098
	成交面积 (万平)	26.0	21.1%	-40.6%	35
无锡	套数 (套)	0	-100.0%	-	1089
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	12

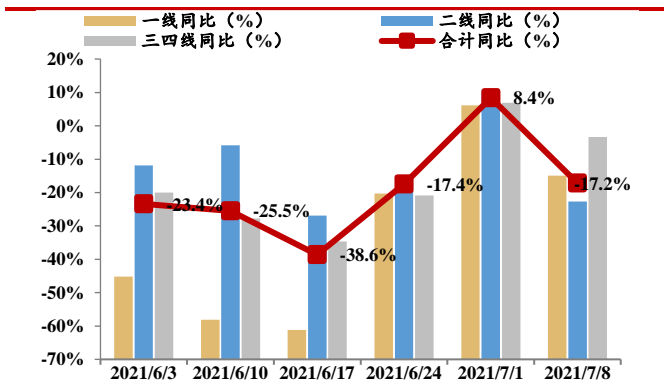
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (12 个) 包括杭州、南京、武汉、成都、青岛、福州、厦门、济南、宁波、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (42 个) 包括东莞、惠州、扬州、岳阳、韶关、江阴、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、台州、泰州、镇江、常德、淮南、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、盐城、湛江、舟山、东营、池州、抚州、宿州、龙岩、焦作、娄底、新余、荆门、宜宾和吉安; 成交套数除南京、成都、宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径, 成交面积除宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.2. 重点城市二手房成交分析

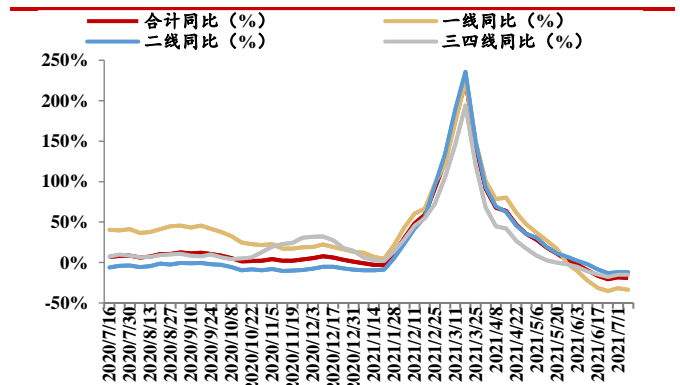
本周(07.02-07.08)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交18085套，同比增速-17.2%，环比增速-14.2%；合计成交面积181.9万平方米，同比增速-13.1%，环比增速-11.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-14.9%、-22.7%和-3.4%，环比增速为-27.3%、-14.7%和13.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-11.8%、-20.3%和6.1%，环比增速为-23.6%、-12.5%和10.8%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



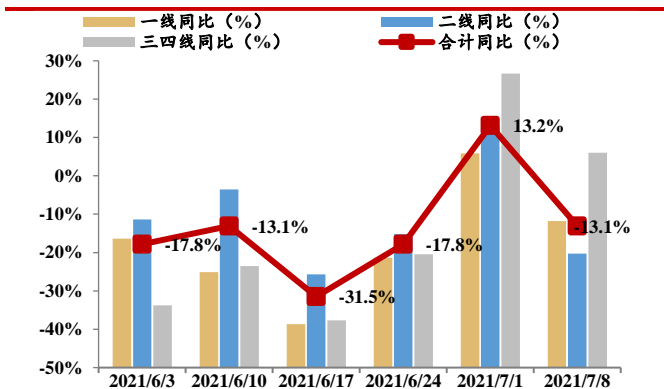
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



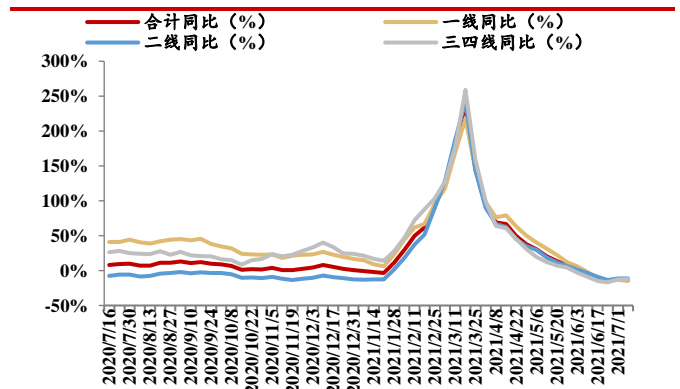
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 13 二手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

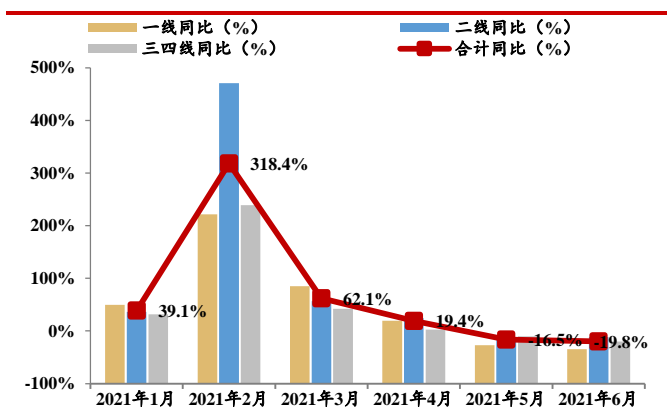
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

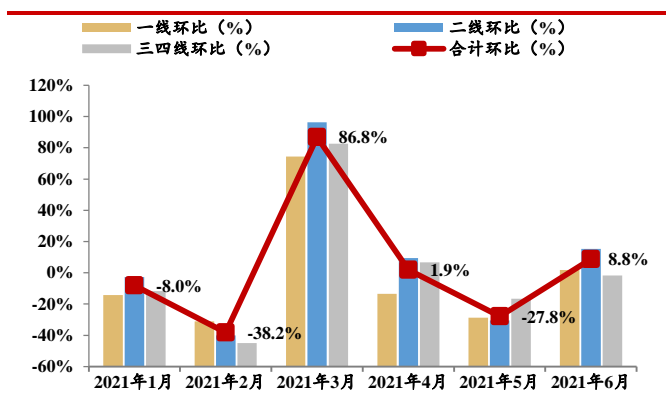
6 月份，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 79723 套，同比增速-19.8%，环比增速 8.8%；合计成交面积 810 万平方米，同比增速-15%，环比增速 5.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-34.9%、-11.1%和-20%，环比增速为 1.9%、15.4%和-1.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-19.8%、-10.3%和-21.3%，环比增速为-2.8%、16.2%和-8.3%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



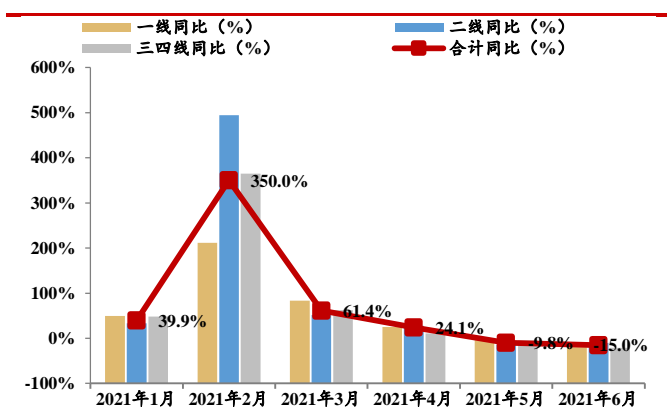
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



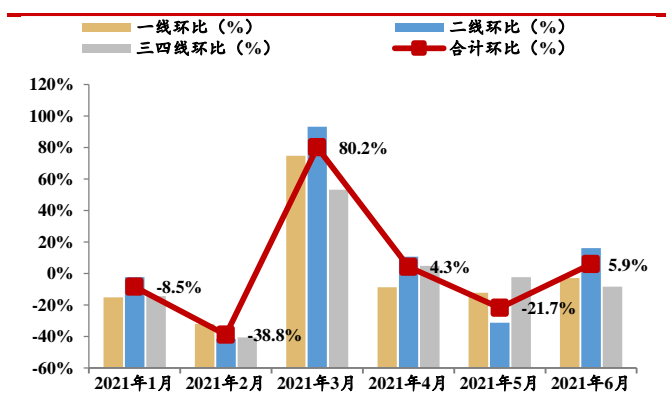
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 17 二手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 18 二手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 4 16 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	18085	-17.2%	-14.2%	18694
	成交面积 (万平)	181.9	-13.1%	-11.2%	193
一线城市	套数 (套)	4846	-14.9%	-27.3%	4629
	成交面积 (万平)	44.2	-11.8%	-23.6%	51
二线城市	套数 (套)	9416	-22.7%	-14.7%	10859
	成交面积 (万平)	94.1	-20.3%	-12.5%	105
三四线城市	套数 (套)	3823	-3.4%	13.8%	3206
	成交面积 (万平)	43.5	6.1%	10.8%	37
重点城市					
北京	套数 (套)	4167	33.8%	-29.9%	3824
	成交面积 (万平)	37.4	36.6%	-27.5%	43
深圳	套数 (套)	679	-73.7%	-6.9%	805
	成交面积 (万平)	6.9	-69.9%	7.2%	7
杭州	套数 (套)	977	-42.9%	-30.0%	1444
	成交面积 (万平)	9.6	-41.4%	-27.3%	14
南京	套数 (套)	2136	-27.8%	-14.2%	2427
	成交面积 (万平)	19.3	-26.9%	-14.2%	22
成都	套数 (套)	762	-38.9%	-1.8%	727
	成交面积 (万平)	9.1	-38.6%	-9.6%	9
青岛	套数 (套)	1593	10.1%	-1.5%	1657
	成交面积 (万平)	14.7	7.7%	-3.4%	15
厦门	套数 (套)	977	-11.1%	-21.6%	1109
	成交面积 (万平)	10.5	7.1%	-6.1%	11
南宁	套数 (套)	472	-34.2%	3.3%	358
	成交面积 (万平)	4.3	-33.8%	2.3%	3
苏州	套数 (套)	1284	-13.7%	19.8%	1512
	成交面积 (万平)	14.6	-5.1%	18.5%	16
无锡	套数 (套)	1215	-19.7%	-38.8%	1625
	成交面积 (万平)	12.0	-20.6%	-36.4%	15
东莞	套数 (套)	821	-19.7%	13.4%	442
	成交面积 (万平)	9.9	-0.6%	26.2%	5
扬州	套数 (套)	375	0.8%	-0.5%	389
	成交面积 (万平)	3.7	-1.5%	3.6%	4
岳阳	套数 (套)	0	-100.0%	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
佛山	套数 (套)	1867	21.0%	10.1%	1651
	成交面积 (万平)	20.6	29.9%	-3.0%	19

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	491	-16.9%	40.3%	490
	成交面积 (万平)	7.1	11.0%	55.0%	7
江门	套数 (套)	269	-0.7%	26.9%	234
	成交面积 (万平)	2.2	-37.5%	7.3%	3

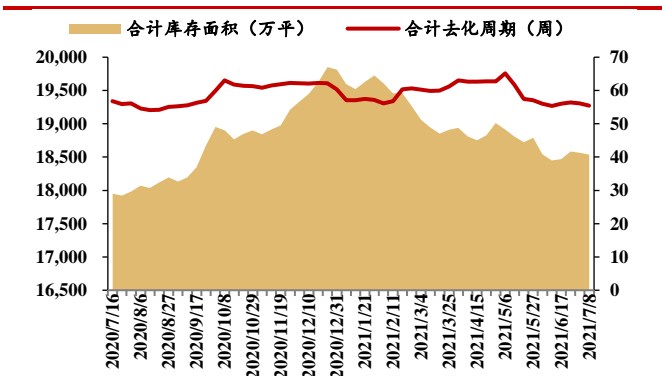
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3. 重点城市库存情况分析

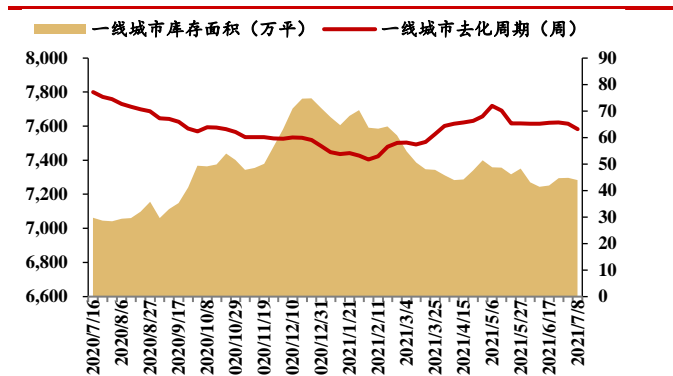
本周 (07.02-07.08), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18536 万平方米, 环比增速-0.1%, 去化周期 55.5 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.2%、-0.1%、-0.2%, 去化周期分别为 63.1 周、46.2 周、67.8 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



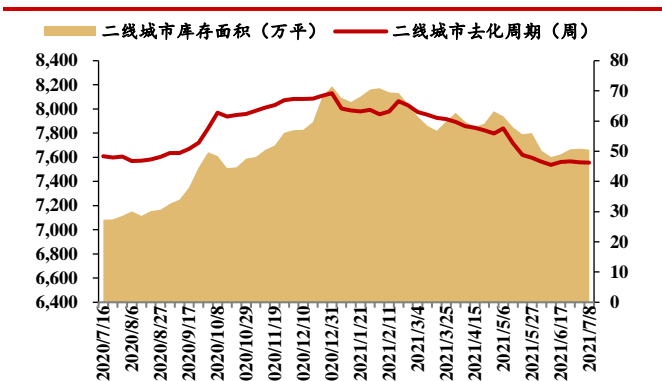
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



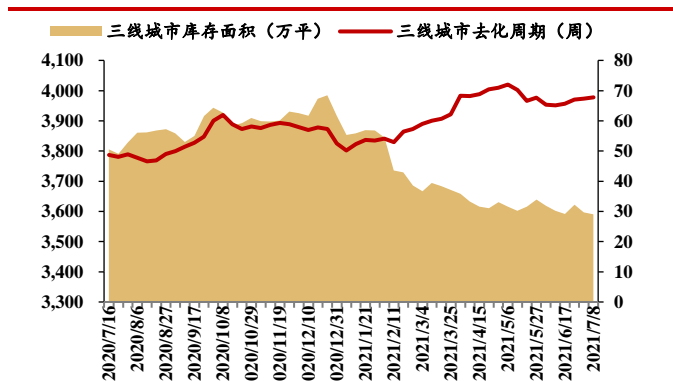
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 21 二线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 22 三线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 华西证券研究所

表 5 17 城库存面积及去化周期

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	18536	-0.1%	334.1	55.5	56.1
一线城市	7284	-0.2%	115.4	63.1	65.2
二线城市	7662	-0.1%	165.8	46.2	46.3
三四线城市	3590	-0.2%	53.0	67.8	67.3
重点城市					
北京	2287	-0.1%	29.1	78.5	83.9
上海	2733	-0.7%	45.4	60.2	63.6
广州	1620	-0.5%	30.7	52.8	52.7
深圳	643	2.8%	10.1	63.5	60.1
杭州	821	0.4%	34.8	23.6	23.8
南京	2367	0.0%	35.6	66.5	65.7
南宁	935	1.9%	22.4	41.7	40.9
福州	1445	-0.1%	14.6	99.2	98.8
厦门	284	-1.4%	10.2	27.9	28.0
宁波	326	-3.3%	16.8	19.4	19.9
苏州	1485	-0.8%	31.4	47.2	48.2
江阴	469	0.0%	7.4	63.5	63.0
温州	1102	1.3%	23.7	46.5	45.8
泉州	689	0.5%	2.0	339.8	282.0
莆田	424	-1.0%	4.9	86.8	86.1
宝鸡	599	-0.9%	8.5	70.5	69.1
东营	307	-4.6%	6.5	47.1	52.8

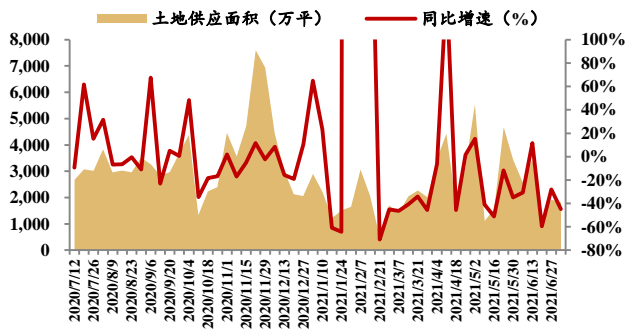
资料来源：Wind，华西证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（7 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州；三四线城市（6 个）包括江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

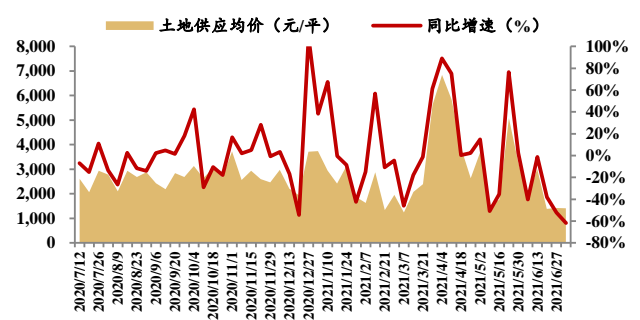
本周（06.28-07.04），土地供给方面，本周供应土地 1813.9 万平方米，同比增速-44.7%；供应均价 1406 元/平方米，同比增速-61.9%。土地成交方面，本周成交土地 2048.3 万平方米，同比增速-57.2%；土地成交金额 735.9 亿元，同比增速-63.7%。本周土地成交楼面价 3593 元/平方米，溢价率 23.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、29.8%、20.4%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



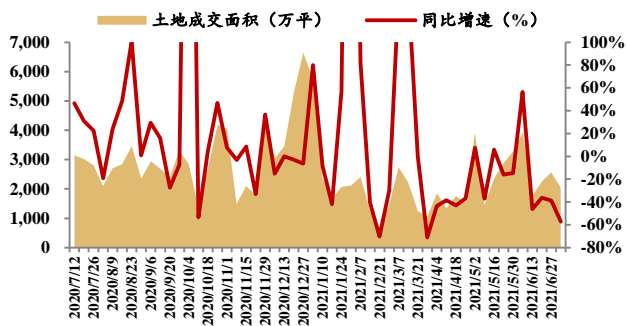
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



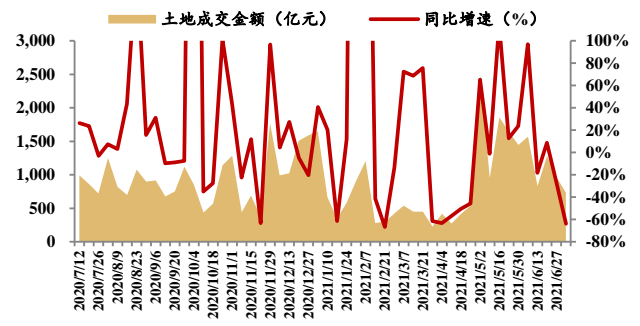
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



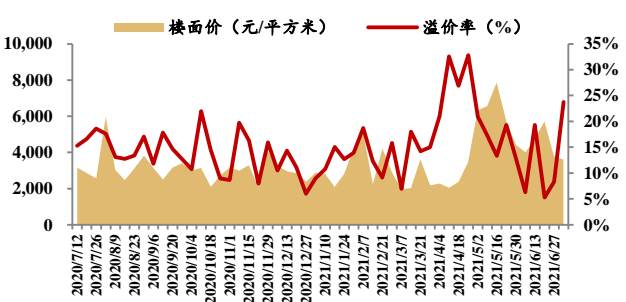
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



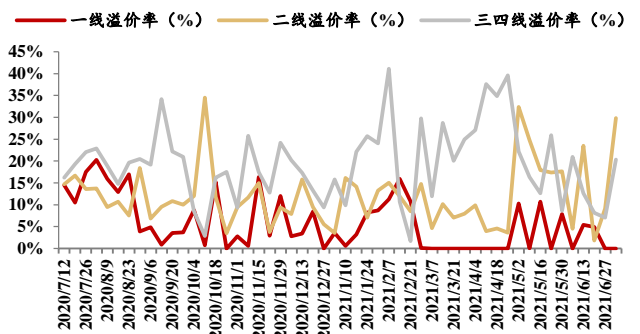
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 27 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 28 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 6 近期房企拿地明细

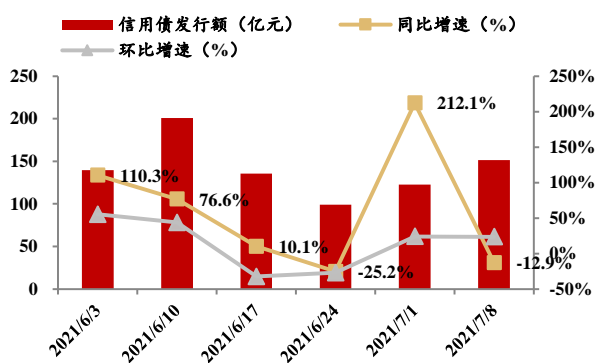
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
荣盛发展	保定市	涿水县	15,855.06	15,855.06	2,355.00	85	2021-06-05
万科	成都市	金牛区	14,160.89	21,241.34	45,314.56	100	2021-06-07
华润置地	昆明市	官渡区	19,457.56	114,799.60	69,530.58	100	2021-06-07
华润置地	昆明市	官渡区	9,619.32	64,449.44	3,347.76	100	2021-06-07
华润置地	成都市	成华区	42,032.15	84,064.30	137,864.96	100	2021-06-07
华润置地	昆明市	官渡区	12,023.07	36,069.21	22,249.02	100	2021-06-07
华润置地	昆明市	官渡区	14,989.43	67,452.44	4,518.48	100	2021-06-07
碧桂园	洛阳市	洛龙区	31,640.20	94,920.60	48,086.00	100	2021-06-09
中国海外发展	厦门市	同安区	36,010.18	100,828.50	185,500.00	100	2021-06-10
中国海外发展	厦门市	同安区	90,576.43	244,556.36	437,000.00	100	2021-06-10
万科	成都市	郫都区	86,355.63	172,711.26	58,721.83	100	2021-06-11
中国海外发展	长春市	绿园区	101,180.00	252,950.00	61,922.16	50	2021-06-17
中国海外发展	海口市	琼山区	14,858.07	59,432.28	89,500.00	100	2021-06-17
万科	长春市	二道区	82,282.00	205,705.00	74,712.06	80	2021-06-18
金融街	上海市	奉贤区	32,617.30	71,758.06	129,020.00	100	2021-06-18
万科	长春市	绿园区	170,500.00	341,000.00	123,156.91	100	2021-06-18
中国海外发展	佛山市	南海区	55,145.23	172,604.57	328,431.00	100	2021-06-23
碧桂园	盐城市	亭湖区	84,022.00	193,250.60	143,814.00	100	2021-06-24
中国海外发展	佛山市	顺德区	98,084.65	297,196.49	560,000.00	100	2021-06-28
荣盛发展	汉中市	南郑区	113,824.36	398,385.26	40,976.76	80	2021-06-30

资料来源: Wind, 华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

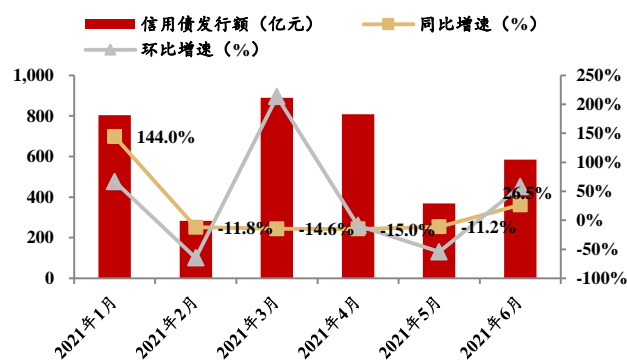
本周（07.02-07.08）房地产企业合计发行信用债 151.4 亿元，同比增速-12.9%，环比增速 23.5%。6 月份，房地产企业合计发行信用债 584.19 亿元，同比增速 26.5%，环比增速 58%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

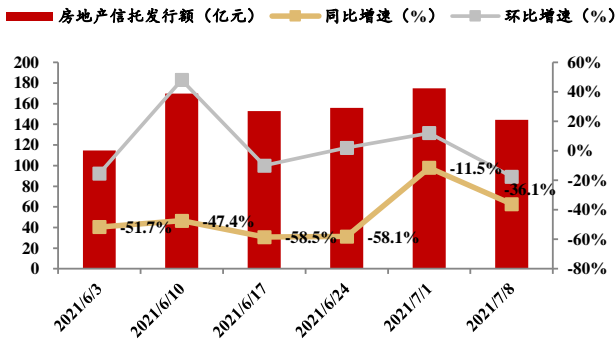
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

类别	发行只数	只数比重 (%)	发行额 (亿元)	面额比重 (%)	同比增速 (%)
企业债	7	1.67	70.60	1.80	138.5%
一般企业债	7	1.67	70.60	1.80	138.5%
公司债	138	33.01	1,682.72	42.83	29.9%
一般公司债	109	26.08	1,448.72	36.87	40.7%
私募债	29	6.94	234.00	5.96	-12.2%
中期票据	75	17.94	845.04	21.51	20.7%
一般中期票据	75	17.94	845.04	21.51	20.7%
短期融资券	75	17.94	522.60	13.30	-29.4%
一般短期融资券	5	1.20	34.70	0.88	-62.0%
超短期融资债券	70	16.75	487.90	12.42	-24.8%
定向工具	33	7.89	278.40	7.09	34.5%
资产支持证券	89	21.29	524.48	13.35	-18.3%
交易商协会 ABN	5	1.20	44.03	1.12	46.3%
证监会主管 ABS	84	20.10	480.45	12.23	-21.5%
项目收益票据	1	0.24	5.00	0.13	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	418	100.00	3,928.84	100.00	7.3%

资料来源：Wind，华西证券研究所

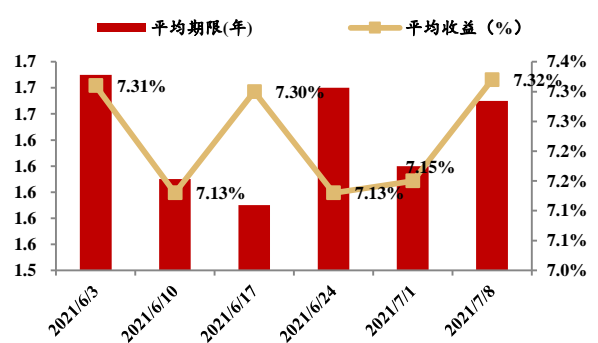
本周（07.02-07.08），房地产类集合信托合计发行 144.4 亿元，同比增速-36.1%，环比增速-17.5%，平均收益 7.32%。6 月份，房地产类集合信托合计发行 695.3 亿元，同比增速-50%，环比增速 18%，平均收益为 7.17%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



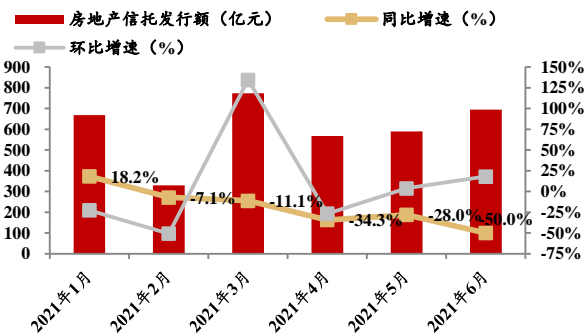
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



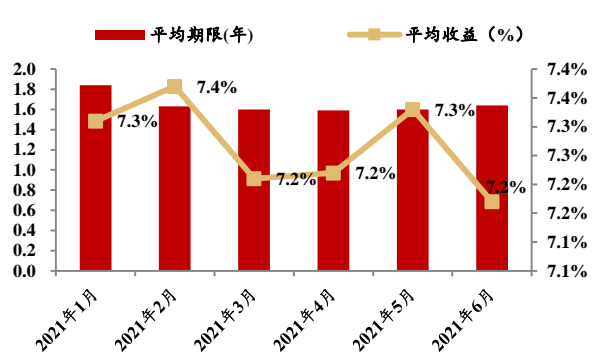
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 33 房地产信托发行额（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

5. 投资观点

本周，央行决定于7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，本次下调后金融机构加权平均存款准备金率为8.9%。同时，发布了社融统计数据，数据显示，2021年6月末社会融资规模存量为301.56万亿元，同比增长11%；2021年上半年社会融资规模增量累计为17.74万亿元，比上年同期少3.13万亿元，比2019年同期多3.12万亿元。此外，发改委发布通知要求严把超高层建筑审查关，不得新建500米以上超高层建筑。集中供地方面，武汉首批集中供地共成交54宗，总出让土地面积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%。西安集中工地共成交16宗地，收金约92.4亿元，一宗流拍。无锡第二批集中供地共23宗（18宗居住用地），总出让面积123.24万平方米，总建筑面积221.63万平方米，总起价253.4亿，将采用“限地价+摇号”方式出让。深圳第二批集中供地公开挂牌出让22宗住宅用地，总土地面积约83.38公顷，总建筑面积约275.1万平方米，起始总价约421.98亿元。地方层面，青岛西海岸新区进一步降低落户条件，全面放开落户限制，实现落户“零门槛”。北京西城区明确，2020年7月31日后购房家庭，不再对应登记入学划片学校，全部以多校划片方式在学区或相邻学区内入学，强调严禁炒作学区房。深圳发布公积金新政，办理其他住房消费提取业务须在深有住房。此外，深圳拟提高居住和公共设施用地规模和比例，确保至2035年全市常住人口人均住房面积达到40平方米以上，年度居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的30%。目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、滨江集团、旭辉控股集团、碧桂园、宝龙地产以及物管板块碧桂园服务、恒大物业、招商积余、新城悦服务、永升生活服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

分析师与研究助理简介

由子沛：华西证券房地产行业首席分析师，同济大学及美国西北大学联合培养土木工程专业博士，获得三项国家发明专利，擅长房地产行业政策研究与数据分析，曾就职于民生证券研究院任房地产行业首席分析师；中国财富网“社区金融高峰论坛”特邀嘉宾，证券时报第二届中国证券分析师“金翼奖”房地产行业第三名，第八届Wind“金牌分析师”房地产行业第一名。

侯希得：悉尼大学硕士学位，曾就职于民生证券，2019年加入华西证券任房地产行业分析师。

肖峰：同济大学土木工程专业学士，上海财经大学金融硕士，2020年加入华西证券任房地产行业助理分析师。

分析师承诺

作者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，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的6个月内公司股价相对上证指数的涨跌幅为基准。	买入	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数达到或超过15%
	增持	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数在5%—15%之间
	中性	分析师预测在此期间股价相对上证指数在-5%—5%之间
	减持	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数5%—15%之间
	卖出	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数达到或超过15%
行业评级标准		
以报告发布日后的6个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测在此期间行业指数相对强于上证指数达到或超过10%
	中性	分析师预测在此期间行业指数相对上证指数在-10%—10%之间
	回避	分析师预测在此期间行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

华西证券研究所：

地址：北京市西城区太平桥大街丰汇园11号丰汇时代大厦南座5层

网址：<http://www.hx168.com.cn/hxzq/hxindex.html>

华西证券免责声明

华西证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司签约客户使用。本公司不会因接收人收到或者经由其他渠道转发收到本报告而直接视其为本公司客户。

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为的已经公开的资料或者研究人员的实地调研资料，但本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载资料、意见以及推测仅于本报告发布当日的判断，且这种判断受到研究方法、研究依据等多方面的制约。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及预测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息始终保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者需自行关注相应更新或修改。

在任何情况下，本报告仅提供给签约客户参考使用，任何信息或所表述的意见绝不构成对任何人的投资建议。市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告视为做出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在任何情况下，本报告均未考虑到个别客户的特殊投资目标、财务状况或需求，不能作为客户进行客户买卖、认购证券或者其他金融工具的保证或邀请。在任何情况下，本公司、本公司员工或者其他关联方均不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告而导致的任何可能损失负有任何责任。投资者因使用本公司研究报告做出的任何投资决策均是独立行为，与本公司、本公司员工及其他关联方无关。

本公司建立起信息隔离墙制度、跨墙制度来规范管理跨部门、跨关联机构之间的信息流动。务请投资者注意，在法律许可的前提下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的前提下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华西证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。