

# 统计局数据良好，当周销售同比微降

## 房地产行业周报-20210717

### 一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 1.65%，沪深 300 指数上涨 0.5%，相对收益为-2.15%，板块表现弱于大盘。

### 行业基本面

本周(07.09-07.15)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 74089 套，同比增速-4.2%，环比增速-12.1%；合计成交面积 764.1 万平方米，同比增速-4.3%，环比增速-11.7%。

本周(07.09-07.15)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 18144 套，同比增速-22.4%，环比增速 0.8%；合计成交面积 182.3 万平方米，同比增速-24%，环比增速 0.5%。

本周(07.09-07.15)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18488.7 万平方米，环比增速-0.3%，去化周期 55.7 周。

本周(07.05-07.11)，供应土地 1478.1 万平方米，同比增速-44.8%；成交土地 517.7 万平方米，同比增速-83.5%；土地成交金额 126.5 亿元，同比增速-87.3%。

本周(07.09-07.15)，房地产企业合计发行信用债 141.7 亿元，同比增速-22.3%，环比增速-19.1%；房地产类集合信托合计发行行 167.3 亿元，同比增速 45.5%，环比增速 67.4%。

### 投资建议

本周，央行发布数据显示，6 月末人民币房地产贷款余额是 50.8 万亿元，同比增长 9.5%，增速比上年末回落了 2.2 个百分点。统计局发布 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况，1-6 月份全国房地产开发投资 72179 亿元，同比增长 15.0%；商品房销售面积 88635 万平方米，同比增长 27.7%；商品房销售额 92931 亿元，增长 38.9%。住建部发布 2020 年度公积金报告，发放个人住房贷款超 1.3 万亿。集中供地方面，天津第二批集中供地新增 14 块滨海宗地，共计出让 68 幅地块。南通首批集中供地 26 幅地块全部成功出让，总成交金额 410.4 亿元，平均溢价率 4.2%。地方层面，北京拟实行共有产权住房将可对外出租的新规。南京发布购房新规，热盘集中上市，申购人仅可报名一个。合肥将实行住宅项目均价控制。太原今年起将实行房产地址“学位限定”，自登记入学之年起，同一套住宅 6 年内只能享有学区内小学 1 个学位，3 年内只能享有学区内初中 1 个学位。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。

### 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

### 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：

## 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	23.95	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	6.9	6.6	5.4	4.7
600048.SH	保利地产	11.79	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	5.0	4.9	3.8	3.2
000656.SZ	金科股份	4.98	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	4.7	3.8	3.1	2.6
000961.SZ	中南建设	5.33	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	4.8	2.9	2.2	1.9
000671.SZ	阳光城	4.78	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	5.3	4.0	2.7	2.3
601155.SH	新城控股	37.96	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	6.8	5.6	4.7	4.0
002244.SZ	滨江集团	4.27	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	8.2	5.7	4.9	4.0
2007.HK	碧桂园	6.95	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	3.8	4.4	3.7	3.1
0884.HK	旭辉控股集团	4.86	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	6.0	4.9	4.3	3.6
1238.HK	宝龙地产	5.35	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	5.5	3.6	2.9	2.4
6098.HK	碧桂园服务	65.24	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	105.2	68.0	49.4	35.1
001914.SZ	招商积余	14.90	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	36.3	36.3	24.4	18.6
6666.HK	恒大物业	6.51	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	27.1	15.4	9.9
1755.HK	新城悦服务	17.72	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	51.4	32.2	22.3	10.1
1995.HK	旭辉永升服务	15.84	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	105.6	66.0	44.0	28.8
002968.SZ	新大正	45.25	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	23.9	37.1	29.2	23.3
603506.SH	南都物业	14.00	买入	0.85	1.03	1.32	1.60	16.5	13.6	10.6	8.8

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.....	15
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	15
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	19
4.3. 重点城市库存情况分析.....	22
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	23
4.5. 房地产行业融资分析.....	26
5. 投资观点.....	28
6. 风险提示.....	28

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

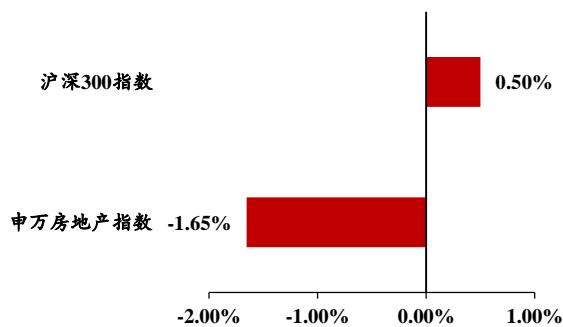
---

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.....	17
表 4 16城二手房成交套数及成交面积.....	21
表 5 17城库存面积及去化周期.....	23
表 6 近期房企拿地明细.....	25
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	26

## 1. 一周行情回顾

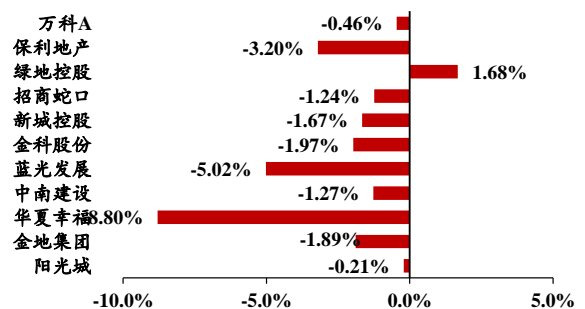
本周，申万房地产指数下跌 1.65%，沪深 300 指数上涨 0.5%，相对收益为-2.15%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：中润资源、ST 新光、世联行、浙江广厦、天津松江，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为嘉凯城、华夏幸福、苏宁环球、财信发展、新华联。

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】银保监会：6 月末，银行业不良贷款余额 3.5 万亿元，较年初增加 1083 亿元，不良贷款率 1.86%，较年初下降 0.08 个百分点。其中，各项贷款同比增长 11.9%。而房地产贷款增速降至 10.3%，再次创出 8 年内的新低。（证券之星）

【中央政策】国家统计局：发布 2021 年 6 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况，环比涨幅平稳，同比涨幅趋落，涨幅整体呈现稳中有落的态势。1-6 月份，全国房地产开发投资 72179 亿元，同比增长 15.0%；商品房销售面积 88635 万平方米，同比增长 27.7%；商品房销售额 92931 亿元，增长 38.9%。（观点地产网）

【中央政策】住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行：联合发布《全国住房公积金 2020 年年度报告》，2020 年全国住房公积金缴存额 26210.83 亿元，共计 6083.42 万人提取住房公积金 18551.18 亿元，发放个人住房贷款 302.77 万笔、13360.04 亿元。（观点地产网）

【地方政策】上海：召开上海市规范二手住房房源挂牌管理会议，坚持“房住不炒”，落实“沪计条”“沪七条”关于规范二手住房价格等信息发布行为要求。（观点地产网）

【地方政策】南京：出台《南京市共有产权保障性住房交易实施细则》，明确了共有产权保障性住房的买卖、继承、析产、赠与等处分住房产权的具体做法。《实施细则》自 2021 年 7 月 1 日起实施，对 2020 年前受理，并按照程序购买共有产权房的共有产权人适用。（观点地产网）

【地方政策】太原：印发《关于做好 2021 年普通中小学招生入学工作的通知》，提出为防止学区房炒作，今年起，太原市将实行房产地址“学位限定”。即自

登记入学之年起，同一套住宅 6 年内只能享有学区内小学 1 个学位，3 年内只能享有学区内初中 1 个学位。(观点地产网)

【地方政策】成都：成都住房公积金管理中心近日出台二手房交易新规，明确取消原“所购再交易房楼龄超过 10 年的，最低首付款比例相应提高 10%”的规定。(澎湃新闻)

【地方政策】北京：北京市住建委发布《关于进一步规范市场租房补贴发放管理有关工作的通知》，明确取得市场租房补贴资格的家庭自行到市场租赁住房，与出租人签订住房租赁合同时应使用《北京市住房租赁合同》(示范文本)，按 2020 年 8 月执行的新政，三口之家每月最高可补贴 3500 元。(澎湃新闻网)

【地方政策】北京：发布《关于对〈关于规范共有产权住房出租管理工作的通知(试行)〉(征求意见稿)公开征集意见的公告》，共有产权住房将可对外出租。(观点地产网)

【地方政策】南京：发布《关于规范购买新建商品住房报名工作的通知》，针对部分关注度较高的商品住房项目，采取集中供应方式上市销售，申购人自报名之日起至摇号结果公示当日止，仅可参加一个集中供应项目的购房报名；非集中供应的项目，申购人可参加多项目报名。(观点地产网)

【地方政策】杭州：发布了《关于构建共建共享公共服务体系的专项计划(征求意见稿)》，将加快推进老旧小区“拆改结合”试点；增加“九大星城”的住房用地供给；实行差异化购房政策；积极推进共有产权住房；创新保障性租赁住房筹建方式。(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：印发《国家物流枢纽网络建设实施方案(2021-2025 年)》，聚焦打造“通道+枢纽+网络”现代物流运行体系，围绕推动存量国家物流枢纽高质量发展，围绕加快健全国家物流枢纽网络。	观点地产网	2021/7/9
中央政策	住建部：近日，住房和城乡建设部住房公积金监管司发函，向全国转发陕西省建立“四清一责任”工作机制防控化解贷款逾期风险有关做法，肯定陕西模式，推广陕西经验。	陕西发布	2021/7/14
中央政策	银保监会：6 月末，银行业不良贷款余额 3.5 万亿元，较年初增加 1083 亿元，不良贷款率 1.86%，较年初下降 0.08 个百分点。其中，各项贷款同比增长 11.9%。而房地产贷款增速降至 10.3%，再次创出 8 年内的新低。	证券之星	2021/7/14
中央政策	国家统计局：上半年社会消费品零售总额 21.19 万亿元，同比增长 23%。全国居民人均可支配收入两年平均增长 5.2%，CPI 同比上涨 0.5%。	观点地产网	2021/7/15
中央政策	国家统计局：上半年国内生产总值同比增长 12.7%，其中，一季度同比增长 18.3%；二季度增长 7.9%。	观点地产网	2021/7/15
中央政策	国家统计局：发布 2021 年 6 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况，环比涨幅平稳，同比涨幅趋落，	观点地产网	2021/7/15

	涨幅整体呈现稳中有落的态势。1-6 月份，全国房地产开发投资 72179 亿元，同比增长 15.0%；商品房销售面积 88635 万平方米，同比增长 27.7%；商品房销售额 92931 亿元，增长 38.9%。		
中央政策	中共中央、国务院：发布关于支持浦东新区高水平改革开放，打造社会主义现代化建设引领区的意见。到 2035 年，浦东现代化经济体系全面构建，现代化城区全面建成，现代化治理全面实现，城市发展能级和国际竞争力跃居世界前列。到 2050 年，浦东建设成为在全球具有强大吸引力、创造力、竞争力、影响力的城市重要承载区，城市治理能力和治理成效的全球典范，社会主义现代化强国的璀璨明珠。	观点地产网	2021/7/15
中央政策	住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行：联合发布《全国住房公积金 2020 年年度报告》，2020 年全国住房公积金缴存额 26210.83 亿元，共计 6083.42 万人提取住房公积金 18551.18 亿元，发放个人住房贷款 302.77 万笔、13360.04 亿元。	观点地产网	2021/7/16
地方政策	深圳：发布《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》意见，将逐步提高居住和公共设施用地规模和比例，引导未批规划更新项目建设住宅、加快推进城中村改造、加大旧住宅区拆除改造力度。	观点地产网	2021/7/9
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》，不再将土地出让中需无偿配建并移交政府的房屋设施，及根据法律法规、建设用地出让条件等要求配建的配套设施及社区公共服务用房的土地成本和建安成本分摊计入房价。	观点地产网	2021/7/9
地方政策	上海：召开上海市规范二手住房房源挂牌管理会议，坚持“房住不炒”，落实“沪计条”“沪七条”关于规范二手住房价格等信息发布行为要求。	观点地产网	2021/7/9
地方政策	天津：披露了下半年市区、环城、远郊三大片区拟出让的 54 宗地块，其中 12 宗位于市内六区，21 宗来自环城板块，另有 21 宗来自远郊城区。	观点地产网	2021/7/11
地方政策	南京：出台《南京市共有产权保障性住房交易实施细则》，明确了共有产权保障性住房的买卖、继承、析产、赠与等处分住房产权的具体做法。《实施细则》自 2021 年 7 月 1 日起实施，对 2020 年前受理，并按照程序购买共有产权房的共有产权人适用。	观点地产网	2021/7/12
地方政策	太原：印发《关于做好 2021 年普通中小学招生入学工作的通知》，提出为防止学区房炒作，今年起，太原市将实行房产地址“学位限定”。即自登记入学之年起，同一套住宅 6 年内只能享有学区内小学 1 个学位，3 年内只	观点地产网	2021/7/12

	能享有学区内初中 1 个学位。		
地方政策	温州：7 月 13 日消息，温州市住建局近日下发了《关于严禁炒作学区房，恶意哄抬房价行为的通知》，坚持“房住不炒”，严禁炒作学区房。	观点地产网	2021/7/13
地方政策	成都：成都住房公积金管理中心近日出台二手房交易新规，明确取消原“所购再交易房楼龄超过 10 年的，最低首付款比例相应提高 10%”的规定。	澎湃新闻	2021/7/13
地方政策	宁夏：7 月 12 日，记者从宁夏回族自治区自然资源厅获悉，自修订完善国有建设用地使用权网上交易相关政策制度后，银川市推出 4 宗“限房价”商住用地。	搜狐	2021/7/13
地方政策	天津：7 月 12 日，天津市滨海新区披露 14 宗地块信息。至此，天津第二批集中供地已有 68 宗地块。	观点地产网	2021/7/13
地方政策	金华：7 月 13 日，浙江金华市区迎来第三批集中供地，共有 7 宗涉宅地出让，总出让面积 486.3 亩，总建筑面积 55.1 万平方米，总起价 49.9 亿元。最终 6 宗地块成功出让，总成交价 47.63 亿元。	观点地产网	2021/7/13
地方政策	北京：北京市住建委发布《关于进一步规范市场租房补贴发放管理有关工作的通知》，明确取得市场租房补贴资格的家庭自行到市场租赁住房，与出租人签订住房租赁合同时应使用《北京市住房租赁合同》（示范文本），按 2020 年 8 月执行的新政，三口之家每月最高可补贴 3500 元。	澎湃新闻	2021/7/14
地方政策	上海：近日，上海市房管局出台二手房新政，明确在已实施房源挂牌核验基础上，增加价格信息核验，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。	澎湃新闻	2021/7/14
地方政策	温州：近日，据温州住建局出台的《关于严禁炒作学区房，恶意哄抬房价行为的通知》，要求房地产经纪机构不得在门店、线上以学区房为卖点发布房源信息；不接受价格明显高于市场价格的经纪委托；不得参与炒作学区房的任何活动，严禁在网络平台发布、传播炒作学区房、哄抬房价的信息，进一步规范房产中介从业人员行为。	中华网	2021/7/14
地方政策	合肥：针对合肥市人大代表丁建敏提出的“关于进一步稳定合肥房价的建议”，近日，合肥市住管局回复表示，合肥市将实行住宅项目均价控制，商品住房平均备案价格不得突破土地出让前预测均价。	财联社	2021/7/14
地方政策	上海：市房管局召开租赁住房建设工作推进会议，强调要明确开工计划，2020 年底前已签订土地出让合同的新	观点地产网	2021/7/15



	建租赁住房项目，原则上应于2021年内实现开工；2021年内新签订土地出让合同的项目，原则上最迟于2022年6月前实现开工。		
地方政策	深圳：发布《深圳市地价测算规则》，率先全面应用标定地价，本次标定地价共涉及住宅地块430块、商业用地438宗、办公用地193宗、工业用地254宗。标定地价最高的为南山一块宗地，标定地价为65780元/平，容积率2.81。	观点地产网	2021/7/15
地方政策	京津冀三地民政部门：共同签署《京津冀民政事业协同发展三年行动计划(2021-2023年)》，明确将在养老服务、社会事务、社会组织、干部人才交流等重点领域持续推进协同发展。三地将协同推进养老服务向环京周边地区延伸，完善养老服务协同联动机制，做好养老服务人才培养工作，推动跨区域购买养老服务合作。	观点地产网	2021/7/15
地方政策	天津：公布《关于天津市契税适用税率和减征免征办法的决定》，明确2021年9月1日起，天津市契税税率为3%，与现行契税税率保持一致，并对土地、房屋被政府征收、征用以及因不可抗力灭失住房，重新承受权属的减免税办法作出规定。	天津政务信息发布	2021/7/15
地方政策	北京：发布《关于对〈关于规范共有产权住房出租管理工作的通知（试行）〉（征求意见稿）公开征集意见的公告》，共有产权住房将可对外出租。	观点地产网	2021/7/16
地方政策	南京：发布《关于规范购买新建商品住房报名工作的通知》，针对部分关注度较高的商品住房项目，采取集中供应方式上市销售，申购人自报名之日起至摇号结果公示当日止，仅可参加一个集中供应项目的购房报名；非集中供应的项目，申购人可参加多项目报名。	观点地产网	2021/7/16
地方政策	杭州：发布了《关于构建共建共享公共服务体系的专项计划（征求意见稿）》，将加快推进老旧小区“拆改结合”试点；增加“九大星城”的住房用地供给；实行差异化购房政策；积极推进共有产权住房；创新保障性租赁住房筹建方式。	观点地产网	2021/7/17
市场行情	央行：7月13日，国务院新闻办公室举办2021年上半年金融统计数据新闻发布会。前6个月新增人民币贷款12.76万亿元，同比多增6677亿元。M2余额231.78万亿元，同比增长8.6%，比上月末高0.3个百分点。社会融资规模余额301.56万亿元，同比增长11%，与上月末持平。6月末人民币房地产贷款余额是50.8万亿元，同比增长9.5%，增速比上年末回落了2.2个百分点。	中国人民银行官网	2021/7/13
市场行情	地产债：2021年7月至今，地产行业新发中资离岸债16只，发行金额合55.22亿美元。其中，中资地产债5	观点地产网	2021/7/14

	只，环比下降 66.67%，募集金额 15.13 亿美元，占比 27.40%；新发中资城投债 7 只，环比上升 133.33%，募集资金合 18.2 亿美元，占比 32.96%；新发中资金融债 4 只，环比下降 66.67%，发行金额 21.89 亿美元，占比 39.64%。		
市场行情	央行：北京居民二季度物价满意指数 30.9，同比下降 1.8 点。	观点地产网	2021/7/15

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

【招商蛇口】公司 6 月份实现销售额 443.3 亿元，同比+36.1%，销售面积 190.7 万<sup>m</sup>，同比+18.1%；1-6 月累计实现销售额 1769.8 亿元，同比+59.9%，累计销售面积 770.2 万<sup>m</sup>，同比+54.9%。

【龙湖集团】公司 6 月份实现销售额 308.0 亿元，同比+7.0%，销售面积 172.0 万<sup>m</sup>，同比+1.4%；1-6 月累计实现销售额 1426.3 亿元，同比+28.4%，累计销售面积 825.8 万<sup>m</sup>，同比+26.2%。

【华润置地】公司 6 月单月实现合约销售额 387.1 亿元，同比+21.8%，合约销售面积 241.8 万平方米，同比+19.8%；1-6 月实现累计销售额 1648.0 亿元，同比+48.7%，累计销售面积 963.4 万平方米，同比+52.4%。6 月实现租金收入 14.7 亿元，同比+36.5%，2021 年累计实现租金收入 86 亿元，同比+68.4%。公司 6 月收购 7 幅地块，总建面 198.1 万平方米，权益土地出让金 105.9 亿元。

【金科股份】公司 6 月单月实现合约销售额 172 亿元，合约销售面积 187 万平方米；1-6 月实现累计销售额 1021 亿元，累计销售面积 1005 万平方米。

【绿地控股】公司 2021H1 实现营收 2829.3 亿元，同比+34.7%；归母净利润 82.3 亿元，同比+2.7%；销售金额 1640.7 亿元，同比+23.3%；销售面积 1293.5 万<sup>m</sup>，同比+25.4%；新增房地产项目储备 34 个，计容建筑面积 698.57 万<sup>m</sup>。

【融创服务】公司 2021H1 的归母净利润预计比去年同比增长超过 140%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
招商蛇口	公司 6 月份实现销售额 443.3 亿元，同比+36.1%，销售面积 190.7 万 <sup>m</sup> ，同比+18.1%；1-6 月累计实现销售额 1769.8 亿元，同比+59.9%，累计销售面积 770.2 万 <sup>m</sup> ，同比+54.9%。	2021/7/12
龙湖集团	公司 6 月份实现销售额 308.0 亿元，同比+7.0%，销售面积 172.0 万 <sup>m</sup> ，同比+1.4%；1-6 月累计实现销售额 1426.3 亿元，同比+28.4%，累计销售面积 825.8 万 <sup>m</sup> ，同比+26.2%。	2021/7/12
越秀地产	公司 6 月份实现销售额 65.4 亿元，同比-44.0%，销售面积 31.2 万 <sup>m</sup> ，同比-39.0%；1-6 月累计实现销售额 473.8 亿元，同比+26.0%，	2021/7/12

	累计销售面积 179.2 万 m <sup>2</sup> ，同比+18.0%。	
弘阳地产	公司 6 月份实现销售额 95.4 亿元，同比-12.7%，销售面积 55.2 万 m <sup>2</sup> ，同比-21.0%；1-6 月累计实现销售额 491.5 亿元，同比+55.7%，累计销售面积 290.4 万 m <sup>2</sup> ，同比+34.7%。	2021/7/12
瑞安房地产	公司二季度实现销售额 51.3 亿元，同比+22.7%，销售面积 11.5 万 m <sup>2</sup> ，同比+63.5%；1-6 月累计实现销售额 121.2 亿元，同比+94.7%，累计销售面积 179.2 万 m <sup>2</sup> ，同比+143.3%。	2021/7/12
佳源国际控股	公司 6 月份实现销售额 42.1 亿元，同比+8.0%，销售面积 26.5 万 m <sup>2</sup> ，同比+2.0%；1-6 月累计实现销售额 191.3 亿元，同比+64.0%，累计销售面积 149.1 万 m <sup>2</sup> ，同比+38.0%。	2021/7/12
新力控股集团	公司 6 月份实现销售额 120.2 亿元，同比+11.1%，销售面积 77.7 万 m <sup>2</sup> ；1-6 月累计实现销售额 587.9 亿元，同比+35.0%，累计销售面积 386.9 万 m <sup>2</sup> 。	2021/7/12
绿地控股	公司 6 月份新增拿地 7 宗，总权益建筑面积 119.9 万平方米，总成交金额 71.5 亿元。	2021/7/12
滨江集团	公司成功发行 6 亿元 2 年期的公司债券，票面利率为 3.96%。	2021/7/12
金融街	公司拟发行 20 亿元 5 年期公司债券，票面利率为 3.32%。	2021/7/12
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%。	2021/7/12
建业新生活	公司宣布管理层成员以每股 7.25 港元增持 58 万股，占已发行股份 0.05%。	2021/7/12
时代中国控股	公司宣布以每股 8.45 港元回购 41.2 万股，占已发行股份 0.021%。	2021/7/12
华润置地	公司 6 月单月实现合约销售额 387.1 亿元，同比+21.8%，合约销售面积 241.8 万平方米，同比+19.8%；1-6 月实现累计销售额 1648.0 亿元，同比+48.7%，累计销售面积 963.4 万平方米，同比+52.4%。6 月实现租金收入 14.7 亿元，同比+36.5%，2021 年累计实现租金收入 86 亿元，同比+68.4%。公司 6 月收购 7 幅地块，总建面 198.1 万平方米，权益土地出让金 105.9 亿元。	2021/7/13
金科股份	公司 6 月单月实现合约销售额 172 亿元，合约销售面积 187 万平方米；1-6 月实现累计销售额 1021 亿元，累计销售面积 1005 万平方米。	2021/7/13
远洋集团	公司 6 月单月实现合约销售额 115.4 亿元，同比+14.5%，合约销售面积 59 万平方米，同比+12.8%；1-6 月实现累计销售额 523.7 亿元，同比+25.2%，累计销售面积 283.4 万平方米，同比+29.6%。	2021/7/13
中国海外发展	公司完成发行 30 亿元公司债，21 中海 03 发行规模 10 亿元，利率 3.10%，21 中海 04 发行规模 20 亿元，利率 3.25%。公司将 16 中海	2021/7/13

	01 公司债利率从 3.1%调整至 3.6%，起息日为 2021 年 8 月 23 日。	
阳光城	公司完成发行 10 亿元 4 年期公司债，利率 7.3%。公司拟使用不超过人民币 11 亿元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 12 个月。	2021/7/13
时代中国控股	公司以 8.42-8.62 港元/股回购 40.8 万股股份，占比 0.021%，总对价 345.5 万港元。	2021/7/13
禹洲集团	公司回购 100 万美元 6 年期利率 7.375%有担保优先票据，占比 0.156%，目前 20206 年票据 1 未偿还本金为 6.375 亿美元。	2021/7/13
蓝光发展	公司及下属子公司新增到期未能偿还的债务本息金额为 20.60 亿元，截止 2021 年 7 月 12 日，公司累计到期未能偿还的债务本息合计 45.44 亿元。	2021/7/13
绿地控股	公司 2021H1 实现营收 2829.3 亿元，同比+34.7%；归母净利润 82.3 亿元，同比+2.7%；销售金额 1640.7 亿元，同比+23.3%；销售面积 1293.5 万 m <sup>2</sup> ，同比+25.4%；新增房地产项目储备 34 个，计容建筑面积 698.57 万 m <sup>2</sup> 。	2021/7/14
华侨城	公司 6 月单月实现销售金额 83.7 亿元，实现销售面积约 40.5 万 m <sup>2</sup> ；1-6 月累计实现销售额 447.4 亿元，同比+36%，累计实现销售面积 225.8 万 m <sup>2</sup> ，同比+49%。 公司以 28.1 亿元收购合肥市 4 块土地，共计计容建面 74.5 万平方米，土地用途为文旅综合。	2021/7/14
金融街	公司已发行 20 亿元 5 年期公司债券，利率为 3.32%。	2021/7/14
远洋集团	公司发行 3.2 亿美元 4 年期有担保绿色票据，利率为 2.70%。	2021/7/14
光明地产	公司已完成发行 6.7 亿元 3 年期中期票据，利率为 4.28%，募集资金已全部到账。 公司 6 月新增上海房地产项目 2 个，总计计容建面 54.3 万 m <sup>2</sup> ，土地成交总价 32.2 亿元。	2021/7/14
禹洲集团	公司将赎回并注销 1200 万美元 2024 年到期年息 8.375%的优先票据，占总本金的 0.6%；赎回 300 万美元 2025 年到期年息 8.3%的优先票据，占总本金的 2.4%。	2021/7/14
中国海外发展	公司发行的 60 亿元 10 年期债券“16 中海 01”在 7 月 13 日-7 月 15 日间可由投资者选择回购；并自 8 月 23 日起调整利率为 3.60%。	2021/7/14
中交地产	公司拟对四川雅恒提供股东借款到期续借金额为 1.2 亿元，利率不超过 5%，期限不超过 6 个月；子公司上海中住向苏州金闾诚提供 20,000 万财务资助，利率不超过 8%，期限不超过 12 个月；子公司华通置业向铭海公司提供股东借款到期续借不超过 1.0 亿元，利率不超过 7%，期限不超过 6 个月。	2021/7/14

新城控股	公司实施 2020 年度利润分配方案后，非公开发行股票发行底价由 5.04 元/股调整为 2.99 元/股，非公开发行股票数量由不超过 7.5 亿股（含本数）调整为不超过 12.7 亿股（含本数）。	2021/7/14
嘉凯城	凯隆置业 6 月 24 日与华建控股签署《股份转让协议》，以共计 27.6 亿元转让持有的嘉凯城无限售流通股股份共计 5.4 亿股股份（占嘉凯城总股本的 29.90%），同时无条件且不可撤销地放弃其持有上市公司 5.0 亿股对应的表决权，占上市公司股份总额的 27.85%。	2021/7/14
融创服务	公司 2021H1 的归母净利润预计比去年同比增长超过 140%。	2021/7/15
金融街	公司 2021H1 归母净利润预计实现盈利 5.8 亿元 - 6.3 亿元，同比 +130%~150%；基本每股收益预计盈利约 0.19~0.21 元。	2021/7/15
泰禾集团	公司 2021H1 的归母净利润预计亏损 8.5 亿元-11.5 亿元；基本每股收益预计亏损 0.3415 元/股 - 0.4621 元/股。	2021/7/15
美好置业	公司 2021H1 的归母净利润预计亏损 2.9 亿元-4.1 亿元；基本每股收益预计亏损 0.1176 元/股-0.1662 元/股。	2021/7/15
南山控股	公司 2021H1 预计业绩转亏为盈，归母净利润盈利 3.8 亿元-4.3 亿元，同比+265.30% -287.18%；基本每股收益预计盈利 0.1395 元/股 -0.1580 元/股。	2021/7/15
嘉凯城	公司 2021H1 的归母净利润预计亏损约 4.3 亿元；基本每股收益预计亏损约 0.24 元。	2021/7/15
世联行	公司 2021H1 预计业绩转亏为盈，归母净利润盈利 6,800 万元 - 7,500 万元；基本每股收益预计盈利 0.03 元/股-0.04 元/股。	2021/7/15
融创中国	公司发行 4 亿美元 3 年期优先票据，利率为 6.8%；额外发行 1 亿美元 5 年期优先票据，利率为 6.5%，将与 2026 年到期的 5 亿美元 6.5% 优先票据合并组成一系列。	2021/7/15
滨江集团	公司发行 6.0 亿元 2 年期公司债券，利率为 3.96%。	2021/7/15
碧桂园	公司发行额外 2.0 亿美元 5 年期优先票据，利率为 2.7%。	2021/7/15
荣盛发展	公司 2020 年度 A 股派息，以公司现有总股本 43.5 亿股为基数，每 10 股派发现金红利 3.5 元（含税），于 7 月 23 日发放。	2021/7/15
中国奥园	公司子公司深圳凯弦以 10.2 亿元成功竞得目标附属公司的股权。	2021/7/15
弘阳服务	预计 2021 年上半年公司利润同比+60%以上，主要归因于集团的在管建筑面积增加，社区增值服务的收入增加及新收购附属公司带来的财务影响。	2021/7/16
华南城	4-6 月实现销售额 40.22 亿港元，同比+8.4%；销售面积 42.45 万平方米，同比+0.8%。	2021/7/16

阳光城	公司发行的规模为 10 亿元、期限为 4 年（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）、票面利率为 7.30% 的债券将于 7 月 16 日上市。	2021/7/16
佳兆业集团	公司建议于新交所进行优先票据国际发售。	2021/7/16
雅居乐集团	公司拟发行以美元计值优先票据，用于为若干将于一年内到期的现有中期至长期离岸债务再融资。	2021/7/16
旭辉控股集团	公司拟与恒基地产一同成立合营企业共同开发佛山禅城区 14.39 亿地块，双方将各持有项目公司佛山盛信鸿（现为广州旭辉全资子公司）50% 股权，公司拟承担 7.19 亿。	2021/7/16
中国海外发展	控股股东中国海外集团增持 102.25 万股公司股份，完成增持后中国海外集团共持有 61.38 亿股股份，占目前公司已发行股本总额约 56.09%。	2021/7/16
中南建设	公司拟新设厦门中光熙企业管理合伙企业（有限合伙）、宁波璟爱企业管理合伙企业（有限合伙）、南京中晋企业管理合伙企业（有限合伙）等 3 家注册资本 5 亿元以上的合伙企业。 公司按规则下调 2018 年和 2019 年股票期权激励计划期权行权价格。	2021/7/16
首开股份	公司现任董事王洪斌因工作安排变动原因辞去公司董事职务。	2021/7/16

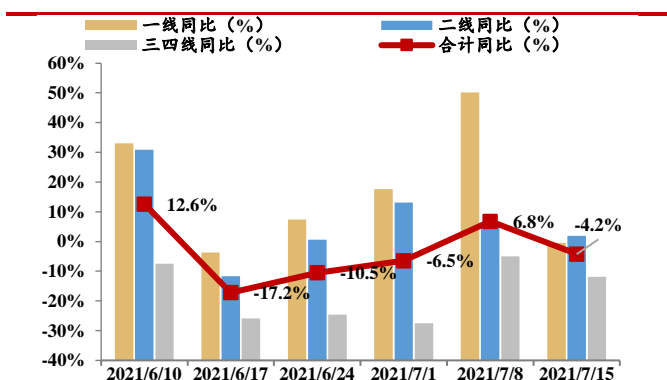
资料来源：公司公告、华西证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1. 重点城市一手房成交分析

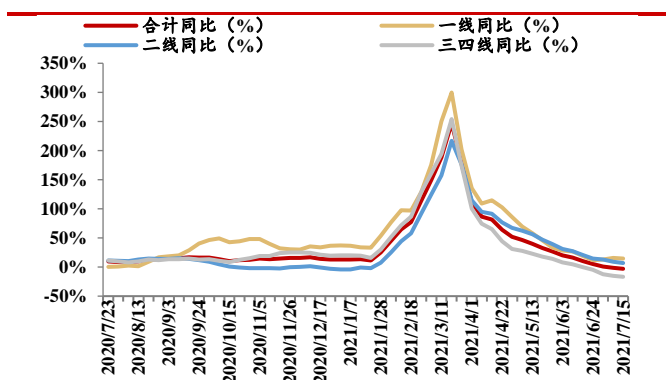
本周(07.09-07.15)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 74089 套，同比增速-4.2%，环比增速-12.1%；合计成交面积 764.1 万平方米，同比增速-4.3%，环比增速-11.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-0.5%、1.9%和-11.9%，环比增速为-25.7%、-8.9%和-10.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 2.4%、4.9%和-17.5%，环比增速为-21.2%、-9%和-11.8%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



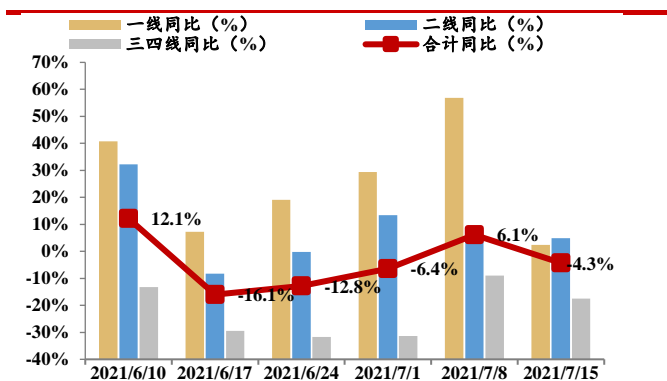
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



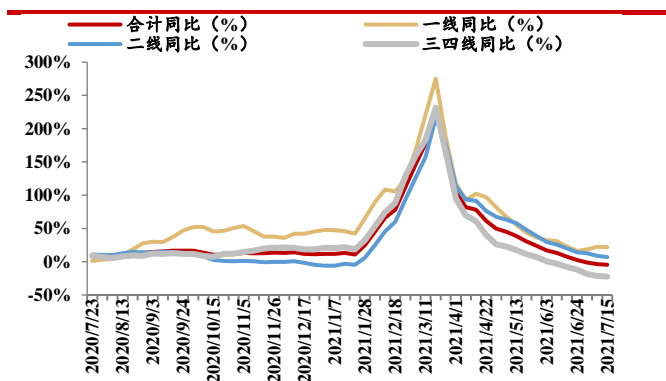
资料来源：Wind，华西证券研究所

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）

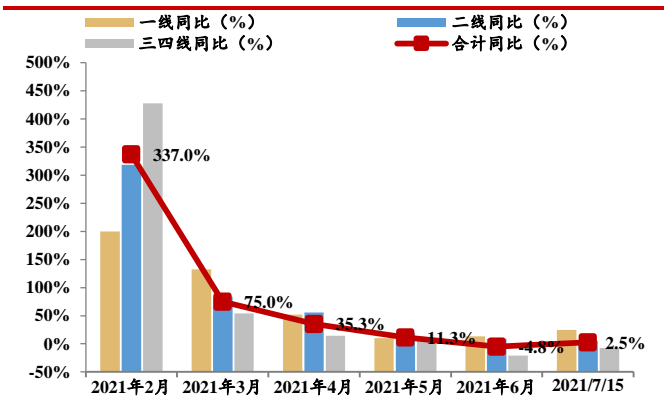


资料来源：Wind，华西证券研究所

本月至今(07.01-07.15)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 172128 套，同比增速 2.5%，环比增速 2.9%；合计成交面积 1772.5 万平方米，同比增速 2.2%，环比增速 3.5%。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 24.8%、5.4%和-7.3%，环比增速为 0.2%、10%和-3.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 28.5%、8%和-12.3%，环比增速为-0.9%、10.8%和-4.2%。

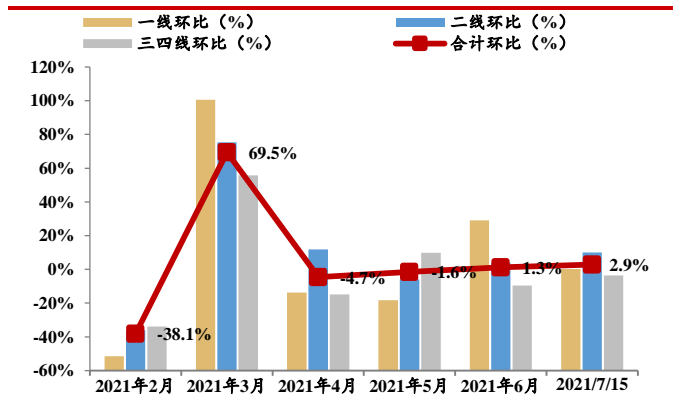
请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



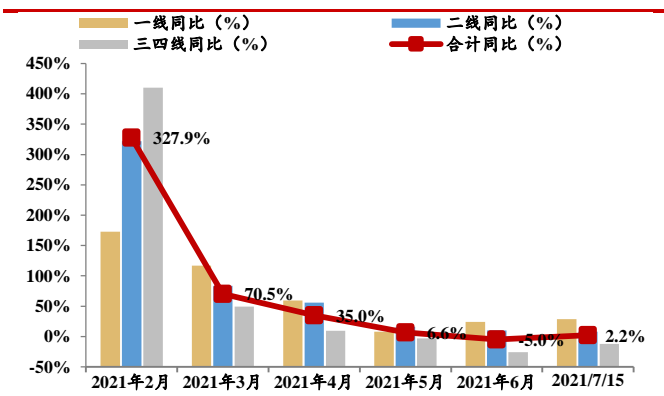
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



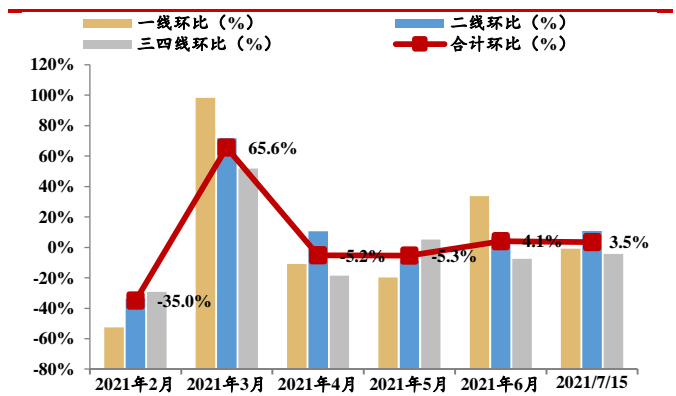
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	74089	-4.2%	-12.1%	82019
	成交面积 (万平)	764.1	-4.3%	-11.7%	827
一线城市	套数 (套)	10456	-0.5%	-25.7%	13174
	成交面积 (万平)	99.6	2.4%	-21.2%	119
二线城市	套数 (套)	34998	1.9%	-8.9%	35827
	成交面积 (万平)	403.1	4.9%	-9.0%	405
三四线城市	套数 (套)	28635	-11.9%	-10.1%	33018
	成交面积 (万平)	261.4	-17.5%	-11.8%	302
<b>部分重点城市</b>					
北京	套数 (套)	3741	21.1%	-24.4%	3608
	成交面积 (万平)	36.5	52.7%	-13.1%	33
上海	套数 (套)	3328	0.9%	-38.9%	5351
	成交面积 (万平)	33.4	-5.1%	-39.9%	48
广州	套数 (套)	2374	-17.2%	-12.3%	3123
	成交面积 (万平)	21.1	-14.6%	2.9%	28
深圳	套数 (套)	1013	-19.0%	5.2%	1093
	成交面积 (万平)	8.6	-35.9%	3.0%	10
杭州	套数 (套)	2931	9.6%	-20.6%	3273
	成交面积 (万平)	30.8	-2.1%	-25.6%	37
南京	套数 (套)	1744	-12.3%	-31.4%	2464
	成交面积 (万平)	22.6	-1.5%	-26.7%	31
武汉	套数 (套)	9742	56.3%	-1.0%	6878
	成交面积 (万平)	110.6	61.9%	3.6%	78
成都	套数 (套)	4256	5.6%	-12.9%	3499
	成交面积 (万平)	81.5	20.9%	-10.5%	68
青岛	套数 (套)	3011	-15.5%	0.4%	3563
	成交面积 (万平)	34.5	-19.4%	3.1%	40
福州	套数 (套)	1567	76.1%	2.5%	1807
	成交面积 (万平)	13.5	92.5%	8.6%	15
厦门	套数 (套)	1294	24.5%	-45.4%	2201
	成交面积 (万平)	10.3	16.2%	-48.7%	17
济南	套数 (套)	3538	-12.2%	-1.9%	4291
	成交面积 (万平)	30.7	-17.9%	-10.4%	41
宁波	套数 (套)	1229	-33.8%	-30.9%	1244
	成交面积 (万平)	14.3	-33.7%	-35.3%	15
南宁	套数 (套)	2451	-50.2%	-16.2%	2478
	成交面积 (万平)	20.5	-47.7%	-16.4%	20

苏州	套数 (套)	3235	60.5%	44.7%	3240
	成交面积 (万平)	33.8	32.6%	30.1%	36
无锡	套数 (套)	0	-100.0%	-	889
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	10

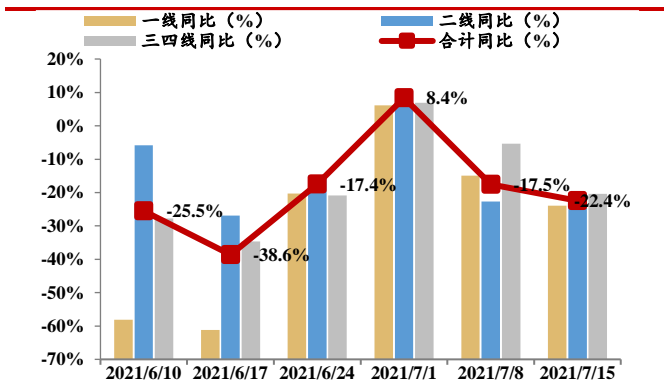
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

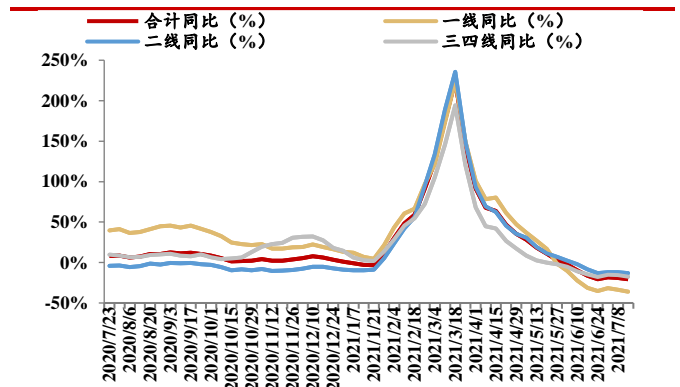
本周(07.09-07.15)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 18144 套，同比增速-22.4%，环比增速 0.8%；合计成交面积 182.3 万平方米，同比增速-24%，环比增速 0.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-23.9%、-22.3%和-20.4%，环比增速为 8.7%、1.3%和-10.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-20.9%、-26.7%和-21%，环比增速为 7.1%、0.7%和-6.9%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



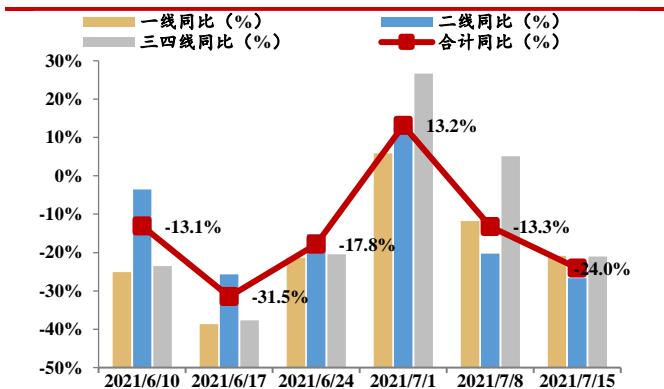
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



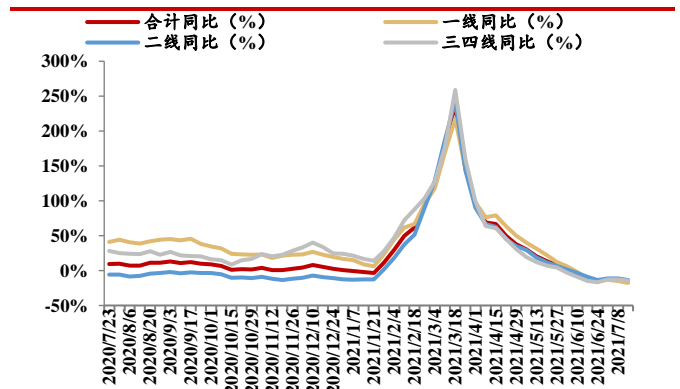
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

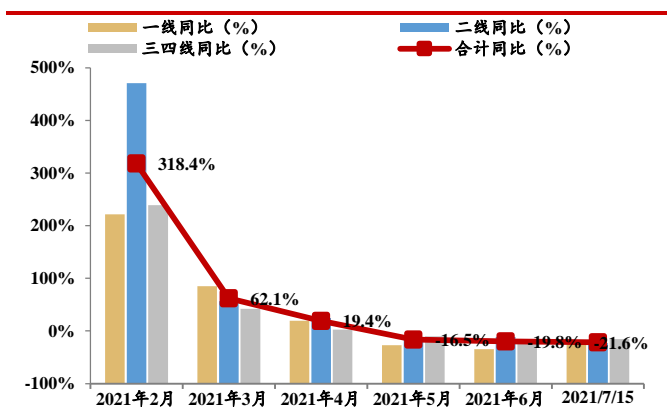
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

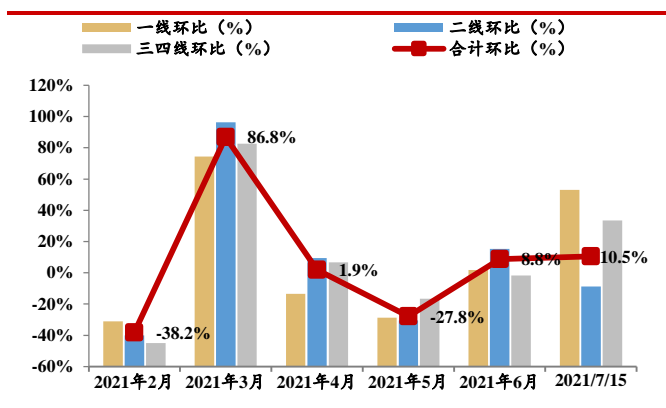
本月至今（07.01-07.15），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 38995 套，同比增速-21.6%，环比增速 10.5%；合计成交面积 393.4 万平方米，同比增速-20%，环比增速 5.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-22.9%、-23%和-15.5%，环比增速为 53%、-8.7%和 33.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-20%、-23.3%和-11.2%，环比增速为 6.9%、-5.6%和 38.8%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



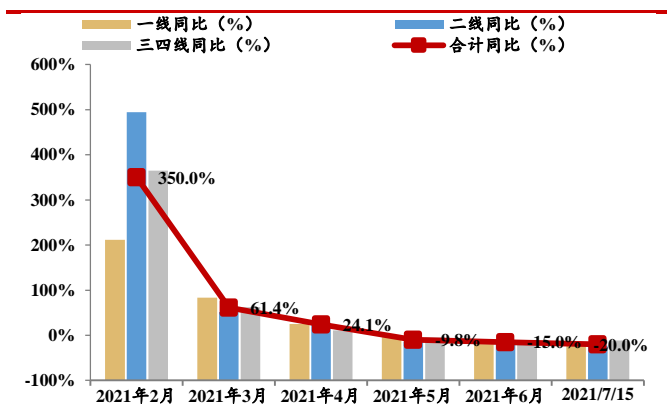
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



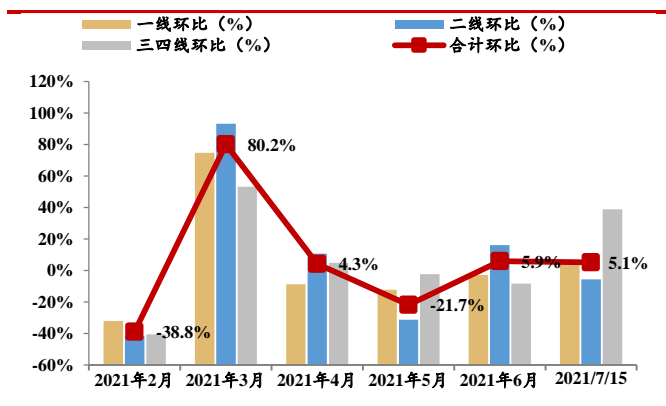
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	18144	-22.4%	0.8%	18329
	成交面积 (万平)	182.3	-24.0%	0.5%	191
一线城市	套数 (套)	5270	-23.9%	8.7%	4456
	成交面积 (万平)	47.4	-20.9%	7.1%	49
二线城市	套数 (套)	9534	-22.3%	1.3%	10694
	成交面积 (万平)	94.7	-26.7%	0.7%	104
三四线城市	套数 (套)	3340	-20.4%	-10.8%	3179
	成交面积 (万平)	40.2	-21.0%	-6.9%	37
<b>重点城市</b>					
北京	套数 (套)	4509	21.0%	8.2%	3705
	成交面积 (万平)	39.7	22.8%	6.1%	42
深圳	套数 (套)	761	-76.2%	12.1%	752
	成交面积 (万平)	7.7	-72.0%	12.4%	7
杭州	套数 (套)	1103	-21.4%	12.9%	1350
	成交面积 (万平)	10.2	-25.3%	7.2%	13
南京	套数 (套)	2279	-24.5%	6.7%	2507
	成交面积 (万平)	20.6	-23.5%	6.7%	22
成都	套数 (套)	826	-26.4%	8.4%	741
	成交面积 (万平)	10.3	-32.6%	13.0%	9
青岛	套数 (套)	1298	-16.8%	-18.5%	1620
	成交面积 (万平)	12.3	-17.8%	-16.7%	15
厦门	套数 (套)	970	-21.2%	-0.7%	1085
	成交面积 (万平)	8.9	-23.1%	-15.0%	11
南宁	套数 (套)	446	-30.2%	-5.5%	389
	成交面积 (万平)	4.1	-30.7%	-5.4%	4
苏州	套数 (套)	1380	-14.7%	7.5%	1410
	成交面积 (万平)	16.4	-33.6%	12.7%	15
无锡	套数 (套)	1232	-26.7%	1.4%	1592
	成交面积 (万平)	11.9	-26.3%	-0.8%	15
东莞	套数 (套)	693	-20.5%	-15.6%	488
	成交面积 (万平)	6.4	-28.0%	-34.7%	5
扬州	套数 (套)	345	-6.0%	-8.0%	381
	成交面积 (万平)	3.6	3.4%	-4.1%	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)	1663	-10.9%	-6.9%	1607
	成交面积 (万平)	22.6	10.3%	11.7%	19

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

金华	套数 (套)	424	-29.0%	-13.6%	475
	成交面积 (万平)	5.6	-48.6%	-21.8%	7
江门	套数 (套)	215	-27.1%	-20.1%	228
	成交面积 (万平)	2.0	-61.6%	-10.5%	2

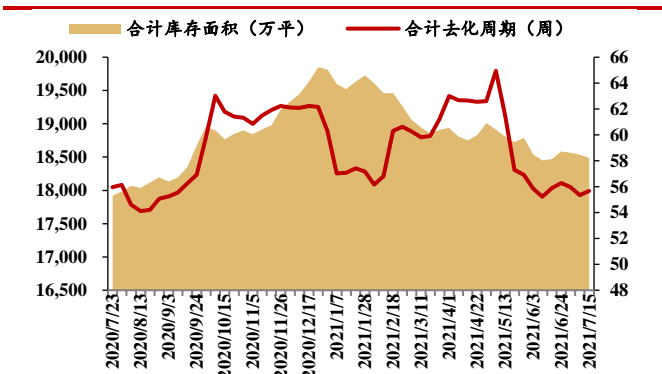
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

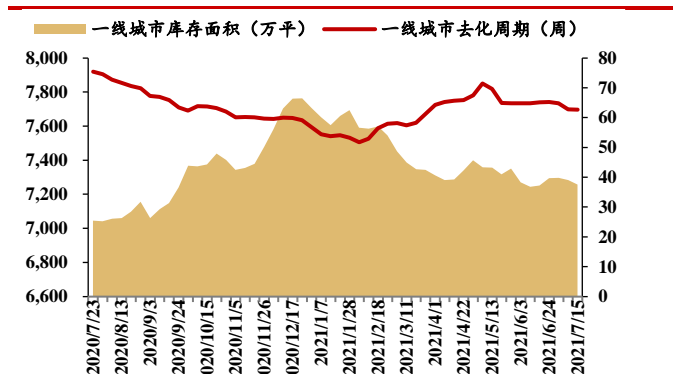
本周 (07.09-07.15), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18488.7 万平方米, 环比增速-0.3%, 去化周期 55.7 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.4%、-0.3%、0.1%, 去化周期分别为 62.7 周、46.6 周、68.3 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



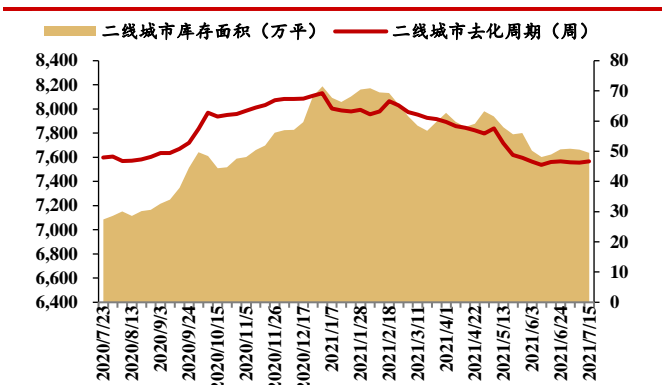
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



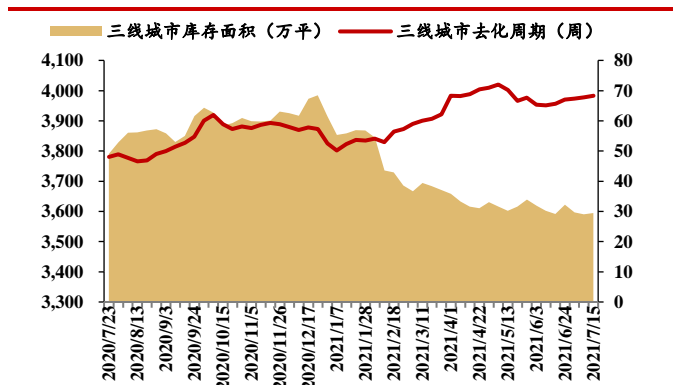
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18489	-0.3%	332.2	55.7	55.4
一线城市	7257	-0.4%	115.7	62.7	62.7
二线城市	7637	-0.3%	163.8	46.6	46.2
三四线城市	3595	0.1%	52.6	68.3	67.8
<b>重点城市</b>					
北京	2271	-0.7%	30.0	75.7	78.5
上海	2715	-0.7%	45.7	59.4	59.2
广州	1616	-0.2%	30.1	53.7	52.8
深圳	655	1.8%	9.9	66.2	63.5
杭州	819	-0.2%	35.1	23.4	23.6
南京	2357	-0.4%	33.6	70.2	66.5
南宁	940	0.5%	22.5	41.8	41.7
福州	1432	-0.9%	14.4	99.6	99.2
厦门	280	-1.2%	9.9	28.2	27.9
宁波	324	-0.5%	16.1	20.1	19.4
苏州	1485	0.0%	32.3	46.0	47.2
江阴	469	0.0%	7.2	65.3	63.5
温州	1104	0.2%	23.9	46.1	46.5
泉州	689	-0.1%	1.9	362.8	339.8
莆田	425	0.2%	4.9	87.2	86.8
宝鸡	605	0.9%	8.3	73.1	70.5
东营	304	-1.1%	6.5	47.0	47.1

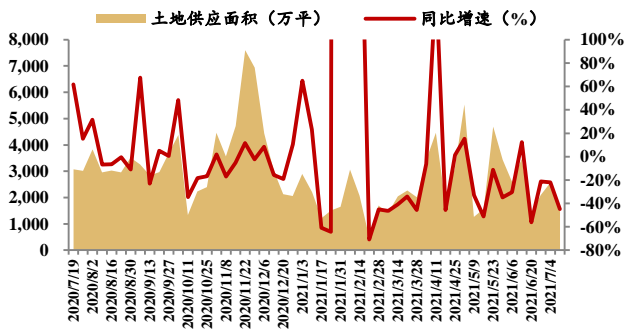
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

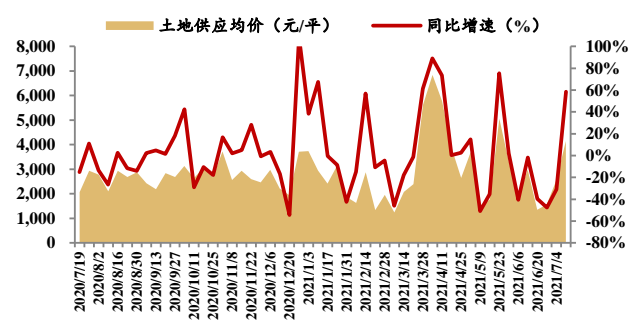
本周（07.05-07.11），土地供给方面，本周供应土地 1478.1 万平方米，同比增速-44.8%；供应均价 4146 元/平方米，同比增速 58.6%。土地成交方面，本周成交土地 517.7 万平方米，同比增速-83.5%；土地成交金额 126.5 亿元，同比增速-87.3%。本周土地成交楼面价 2443 元/平方米，溢价率 7.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、0%、8.7%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



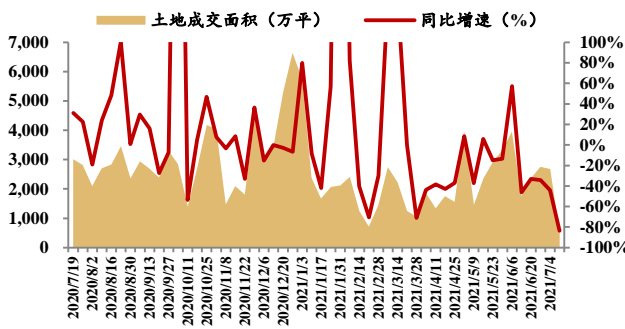
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



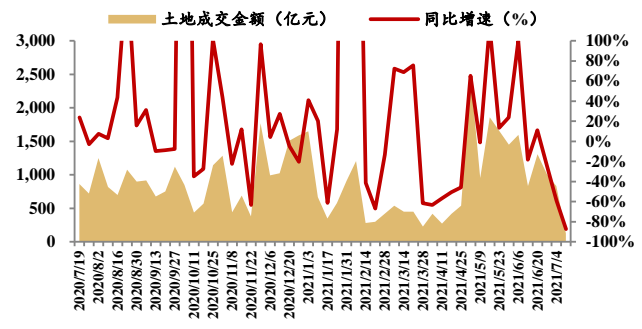
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



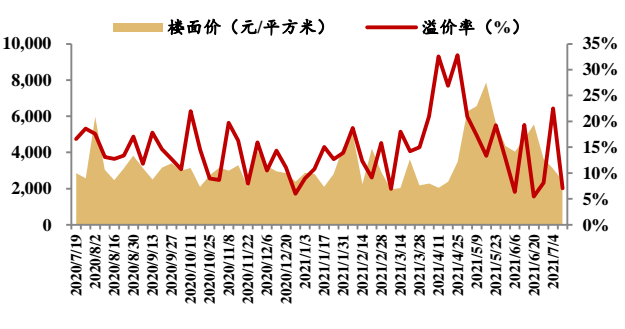
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



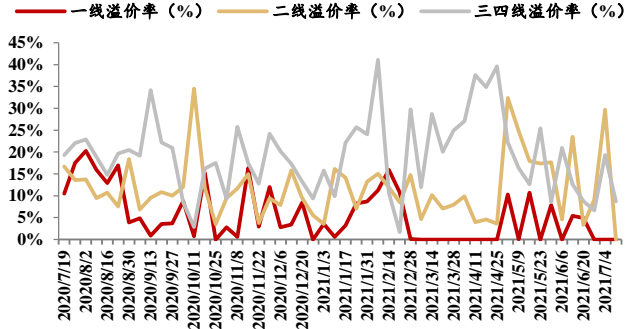
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

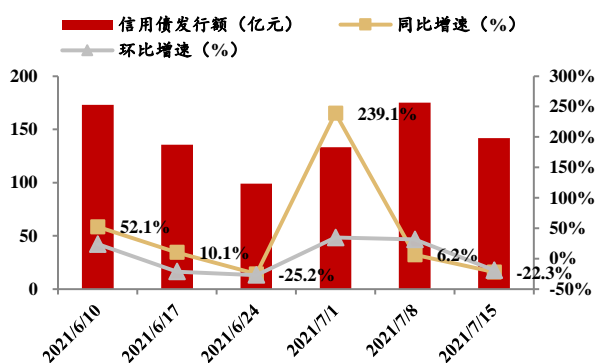
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
万科	成都市	郫都区	86,355.63	172,711.26	58,721.83	100	2021-06-11
中南建设	佛山市	顺德区	95,208.56	285,625.68	187,166.00	30	2021-06-16
中国海外发展	长春市	绿园区	101,180.00	252,950.00	61,922.16	50	2021-06-17
中国海外发展	海口市	琼山区	14,858.07	59,432.28	89,500.00	100	2021-06-17
雅居乐集团	上海市	松江区	88,442.40	101,708.76	256,100.00	100	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
万科	长春市	二道区	82,282.00	205,705.00	74,712.06	80	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
雅居乐集团	中山市	中山市	503,617.20	1,510,851.60	382,000.00	49	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
保利地产	佛山市	禅城区	54,383.04	190,340.64	209,375.00	100	2021-06-25
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
保利地产	佛山市	南海区	25,200.31	113,401.40	127,500.00	51	2021-06-29
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

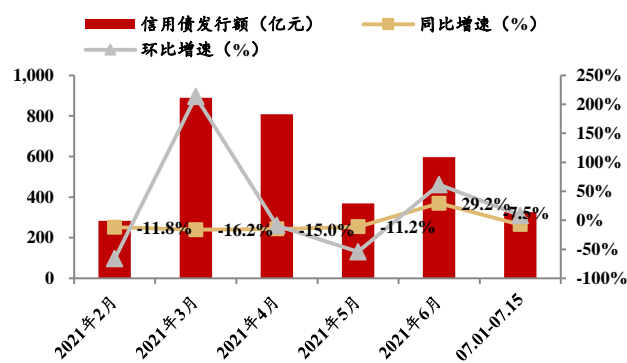
本周（07.09-07.15）房地产企业合计发行信用债 141.7 亿元，同比增速-22.3%，环比增速-19.1%。本月至今（07.01-07.15）房地产企业合计发行信用债 325.81 亿元，同比增速-7.5%，环比增速 8.4%。

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

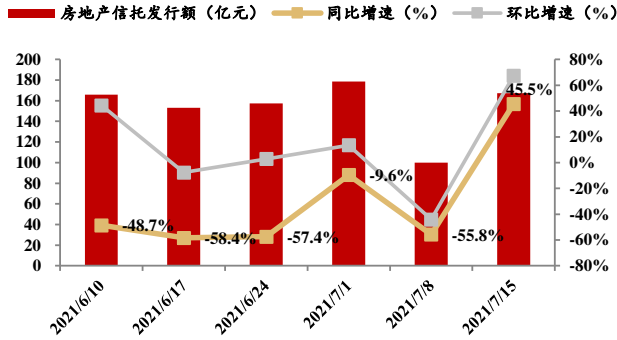
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	1.58	70.60	1.72	138.5%
一般企业债	7	1.58	70.60	1.72	138.5%
公司债	149	33.63	1,769.57	43.09	27.9%
一般公司债	117	26.41	1,526.67	37.17	38.5%
私募债	32	7.22	242.90	5.91	-13.7%
中期票据	77	17.38	859.24	20.92	17.8%
一般中期票据	77	17.38	859.24	20.92	17.8%
短期融资券	78	17.61	543.60	13.24	-29.4%
一般短期融资券	5	1.13	34.70	0.84	-62.0%
超短期融资债券	73	16.48	508.90	12.39	-25.1%
定向工具	33	7.45	278.40	6.78	34.5%
资产支持证券	98	22.12	580.42	14.13	-14.3%
交易商协会 ABN	5	1.13	44.03	1.07	46.3%
证监会主管 ABS	93	20.99	536.39	13.06	-17.1%
项目收益票据	1	0.23	5.00	0.12	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	443	100.00	4,106.83	100.00	6.9%

资料来源：Wind, 华西证券研究所

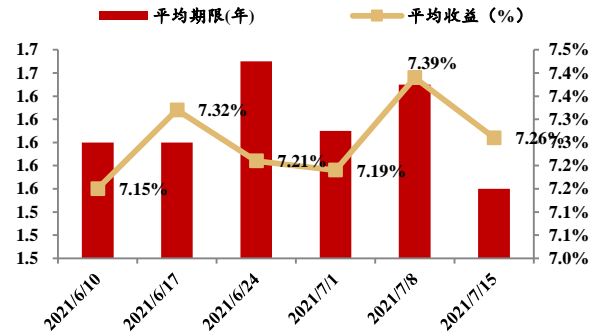
本周（07.09-07.15），房地产类集合信托合计发行 167.3 亿元，同比增速 45.5%，环比增速 67.4%，平均收益 7.26%。本月至今（07.01-07.15）房地产类集合信托合计发行 303.5 亿元，同比增速-18.7%，环比增速-18.9%，平均收益为 7.32%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



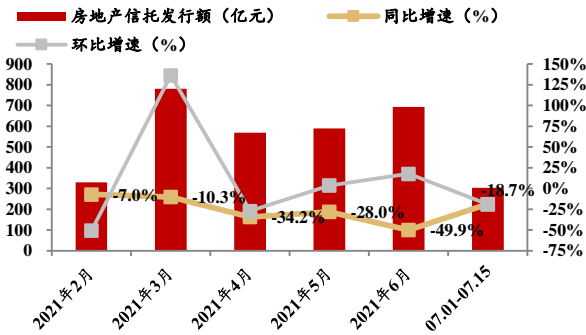
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



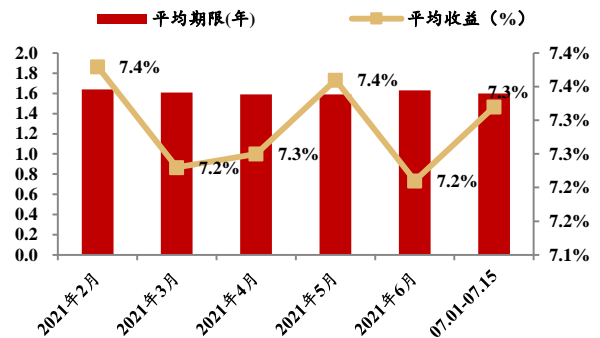
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，央行发布数据显示，6月末人民币房地产贷款余额是50.8万亿元，同比增长9.5%，增速比上年末回落了2.2个百分点。统计局发布70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，1-6月份全国房地产开发投资72179亿元，同比增长15.0%；商品房销售面积88635万平方米，同比增长27.7%；商品房销售额92931亿元，增长38.9%。住建部发布2020年度公积金报告，发放个人住房贷款超1.3万亿。集中供地方面，天津第二批集中供地新增14块滨海宗地，共计出让68幅地块。南通首批集中供地26幅地块全部成功出让，总成交金额410.4亿元，平均溢价率4.2%。地方层面，北京拟实行共有产权住房将可对外出租的新规。南京发布购房新规，热盘集中上市，申购人仅可报名一个。合肥将实行住宅项目均价控制。太原今年起将实行房地产地址“学位限定”，自登记入学之年起，同一套住宅6年内只能享有学区内小学1个学位，3年内只能享有学区内初中1个学位。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。