

房地产开发

住建部等8部门发文持续整治房地产市场秩序，上海、佛山上调房贷利率

行情回顾：跌幅位列中段，落后大盘 2.15 个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为-2.3%，落后大盘 2.15 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 22 名。本周上涨个股共 40 支，较上周减少 0 支，下跌股数为 95 支。（若无特别说明，本周报告中本周指 2021/7/17-2021/7/23）。

新房成交情况：本周 48 个城市新房成交面积为 573.6 万平方米，环比下降 18.2%，同比下降 15.3%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 79.7、327.3、166.7 万平方米，环比变动分别为-14.7%、-17.1%、-21.6%。从 4 周累计环比来看，本周一线城市中除北京（16.2%）外，上海（-12.5%）、广州（-16.8%）、深圳（-3.1%）环比均有下降。二三线城市中，武汉（81.6%）、娄底（66.1%）、常州（55.8%）等共计 12 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，泉州（-79.9%）、吉安（-62.6%）、厦门（-43.6%）等共计 32 个城市环比出现下降。

二手房成交情况：本周 11 城二手房总成交面积为 106.0 万方，环比下降 6.9%。本周 11 城总成交套数为 10700 套，环比下降 6.9%，同比下降 31.9%；总成交面积为 106.0 万方，环比下降 6.2%，同比下降 29.9%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-6.1%、-6.7%、-5.5%。

去化情况：本周我们跟踪的 13 座样本城市平均去化周期为 13.2 月，环比增长 13.6%。一线城市去化周期为 12.5 月，环比增长 12.8%；样本二线城市去化周期为 13.5 月，环比增长 15.8%；三线城市去化周期为 14.6 月，环比增长 5.2%。

政策追踪：住建部等 8 部门发文持续整治房地产市场秩序；LPR 连续 15 个月保持不变；上海、佛山上调房贷利率；天津市第二批集中供地公开挂牌出让。**中央政策方面：**央行公布贷款市场报价利率（LPR），连续 15 个月保持不变。住建部表示，未来将加强房地产金融管控，完善房地产企业三线四档融资管理规则，落实银行房地产贷款集中度管理，坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房。此外，住建部等 8 部门发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知。力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。

地方政策方面：上海首套房贷利率从 4.65% 调整至 5%，二套房贷利率从 5.25% 上调至 5.7%。佛山农行宣布对组合贷加息，上调了 85bp，首套组合贷利率已达 7.35%。北京住建委规范共有产权住房出租管理工作，明确购房人需通过统一平台填报出租意向，核验后方可发布；租金采用资金托管。深圳发布地下空间开发利用管理办法，鼓励地下空间建设商业、工业、仓储、物流设施以及体育、文化等项目。天津第二批集中出让 61 宗地块，出让面积约 327 万 m²，将在 8 月 20 日正式出让，其中 18 宗地块需配建自持租赁住房。

融资情况：发行规模共计 155.35 亿元，净融资额环比减少 59.56 亿元。

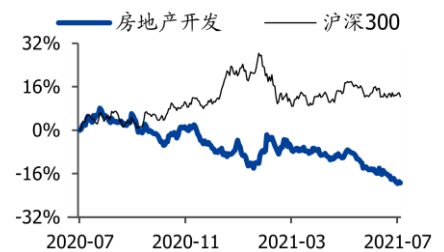
本周（7.19-7.25）共发行房企信用债 16 只，环比增加 4 只；发行规模共计 155.35 亿元，环比减少 17.71 亿元，总偿还量 160.64 亿元，环比增加 41.85 亿元，净融资额为-5.29 亿元，环比减少 59.56 亿元。

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

- 《房地产开发：6月末房地产贷款增速降至10.3%；国务院支持浦东新区打造社会主义现代化建设引领区》2021-07-18
- 《房地产开发：6月统计局数据点评：新开工和土地购置偏弱，竣工超预期单月同增67%》2021-07-17
- 《房地产开发：央行宣布全面降准0.5pct；西安建立二手住房成交参考价格机制》2021-07-12



内容目录

1. 上海房首套房贷利率从 4.65%上调至 5%、二套房贷利率从 5.25%上调至 5.7%	4
2. 重要事件及政策梳理	6
3. 行情回顾	12
4. 重点城市成交、去化情况跟踪	14
4.1 新房成交	14
4.2 二手房成交	16
4.3 去化情况	18
5. 重点公司融资情况	19
6. 融资相关指标	20
7. 风险提示	22
附件：各城市商品房销售情况	22

图表目录

图表 1: 上海新房摇号积分政策	4
图表 2: 2021 年 7 月一线城市房贷平均利率	5
图表 3: 贷款利率上调的影响	5
图表 1: 中央政策 (7.17-7.23)	7
图表 2: 地方政策 (7.17-7.23)	9
图表 3: 各行业涨跌幅排名	12
图表 4: 本周各交易日指数表现	12
图表 5: 近 52 周地产板块表现	12
图表 6: 本周 (7.17-7.23) 涨幅前五个股	13
图表 7: 本周 (7.17-7.23) 跌幅前五个股	13
图表 8: 重点房企涨跌幅排名	13
图表 9: 本周 (7.17-7.23) 重点房企涨幅前五个股	13
图表 10: 本周 (7.17-7.23) 重点房企跌幅前五个股	14
图表 11: 48 城周度成交面积跟踪 (7.17-7.23)	15
图表 12: 各城市群周度 (7.17-7.23) 成交面积跟踪	15
图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比	16
图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比	16
图表 15: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比	17
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比	17
图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比	17
图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比	17
图表 19: 本周 5 个二线城市二手房成交面积及同环比	17
图表 20: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比	17
图表 21: 本周 11 城二手房成交数据 (7.17-7.23)	18
图表 22: 13 座样本城市去化周期情况 (7.17-7.23)	18
图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额	19
图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分	19
图表 25: 本周房企债券发行以债券类型划分	19
图表 26: 本周房企债券发行以期限划分	19
图表 27: 房企每周融资汇总 (7.19-7.25)	20
图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比	20

图表 29: 近 2 年贷款利率变化.....	20
图表 30: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比.....	21
图表 31: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比.....	21
图表 35: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比.....	21
图表 36: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比.....	21
图表 37: 近 5 年投向房地产的资金信托余额及同比环比.....	21
图表 38: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比.....	21
图表 32: 北京商品房销售情况.....	22
图表 33: 上海商品房销售情况.....	22
图表 34: 广州商品房销售情况.....	22
图表 35: 深圳商品房销售情况.....	22
图表 36: 杭州商品房销售情况.....	23
图表 37: 南京商品房销售情况.....	23
图表 38: 武汉商品房销售情况.....	23
图表 39: 成都商品房销售情况.....	23
图表 40: 青岛商品房销售情况.....	23
图表 41: 苏州商品房销售情况.....	23
图表 42: 宁波商品房销售情况.....	24
图表 43: 东莞商品房销售情况.....	24
图表 44: 济南商品房销售情况.....	24
图表 45: 福州商品房销售情况.....	24
图表 46: 惠州商品房销售情况.....	24
图表 47: 扬州商品房销售情况.....	24
图表 48: 南宁商品房销售情况.....	25
图表 49: 温州商品房销售情况.....	25
图表 50: 韶关商品房销售情况.....	25
图表 51: 淮安商品房销售情况.....	25

1. 上海房首套房贷利率从 4.65% 上调至 5%、二套房贷利率从 5.25% 上调至 5.7%

7月23日，上海市住房城乡建设管理委联合市房管局、市自然资源确权登记局发布《关于加强住房赠与管理的通知》。《通知》明确，自2021年7月24日起，通过赠与方式转让住房的，受赠人应符合国家和本市住房限购政策；该住房5年内仍记入赠与人拥有住房套数。同时，强化住房交易登记管理，将赠与住房转让纳入房屋交易核验范围，对赠与当事人不符合住房限购政策的，不予办理交易登记手续。我们认为，本次赠与房管理政策很好地堵住了上海购房的两大漏洞，一是房产赠与直系亲属时不需要对方有上海购房资格；二是通过赠与方式变相减少房产数量进而获得购房资格。

今年1月21日出台的上海新房积分政策中规定：2021年1月22日（含）后赠与他人的住房，仍计入认购对象名下。而此次政策调整，使得通过赠与之后购买二手房作为首套房的漏洞也被堵死。

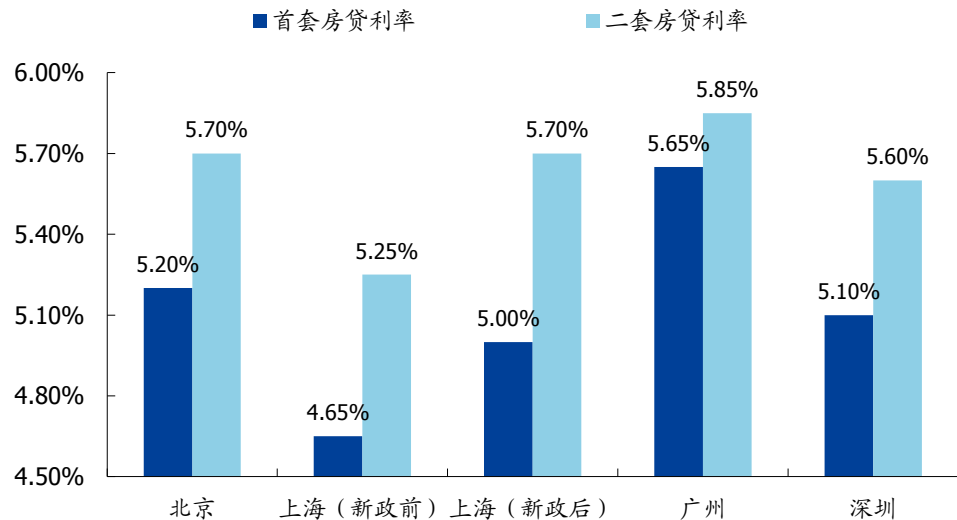
图表 1: 上海新房摇号积分政策

总分值	五大因素	情况说明	分数
基础分 (60分)	家庭	家庭	10
		单身	0
	户籍	上海户口	10
		非上海户口	0
	拥有的住房状况	上海无房	20
		上海有房	5
	5年内 在沪购房记录	无房，5年内无购房记录	20
		有房，5年内无购房记录	5
		无房，5年内有购房记录	0
		有房，5年内有购房记录	0
动态分 (上限21.7-52.08分)	社保情况	自2003年1月开始计算，每缴纳1月，加0.1-0.24分	单身：视个人情况 家庭：参照夫妻双方中社保缴纳较多的一方

资料来源：上海市住房城乡建设委员会、上海市房管局，国盛证券研究所

此外，人民银行上海总部同一天与在沪银行召开会议，确定房贷利率上调事宜。上海首套房贷利率将从现在的 4.65% 调整至 5%，二套房贷利率从 5.25% 上调至 5.7%，新规将于 24 日零时开始实行。这是自 2019 年 10 月 8 日全国范围内个人房贷利率定价“换锚”后，上海近年来首次进行房贷利率调整。

图表 2: 2021年7月一线城市房贷平均利率



资料来源: 新闻公告, 国盛证券研究所

上海一直都是房贷利率最低的城市之一, 换锚之后的上海并没有在五年期 LPR 基础上加点, 而是减掉了 20 个点, 才得到了首套 4.65% 的利率, 此次上调后, 上海首套房贷利率仍低于一线城市平均利率水平, 即便如此, **房贷利率的上调还是充分反应了政府对于房地产市场调控的态度**。按照贷款 200 万元分 30 年缴纳按揭的情况, 以等额本息计算, 新政发布前首套房的月均还款数为 10,312.74 元, 上调后月均还款数则增为 10,736.43 元, 每月增加还款金额 423.69 元, 增幅达 4.1%; 原利率下二套房的月均还款数为 11,044.07 元, 上调后月均还款数则增为 11,608.01 元, 每月增加还款金额 563.94 元, 增幅达 5.1%。从还款利息总额来看, 首套房和二套房分别有 8.9% 和 10.3% 的上升, 预计将对一部分购房需求产生影响。房贷利率上浮, 能够有效提高炒房客的投机成本, 降低预期收益并消解其炒楼热情。

图表 3: 贷款利率上调的影响

贷款额	原利率下月均还款 (元)	上调后月均还款 (元)	月均还款差额 (元)	上升幅度	备注
200万	10,312.74	10,736.43	423.69	4.1%	首套房贷利率
200万	11,044.07	11,608.01	563.94	5.1%	二套房贷利率
贷款额	原利率下利息总额 (元)	上调后利息总额 (元)	利息总额差额 (元)	上升幅度	备注
200万	1,712,585.02	1,865,115.69	152,530.67	8.9%	首套房贷利率
200万	1,975,866.66	2,178,883.08	203,016.42	10.3%	二套房贷利率

资料来源: 国盛证券研究所

注: 计算按照纯商业贷款, 还款期 30 年, 等额本息还款方式。

近日住建部发文强调**落实城市政府主体责任、加强房地产金融管控, 对调控工作不力、房价上涨过快的城市, 坚决予以问责**。7月23日, 住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办联合印发了《住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》。《通知》提出, “力争用 3 年左右时间, 实现房地产市场秩序明显好转。” 同时, 明确“**因城施策**”要重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。结合住建部表态以及今年上海房产密集调控政策的背景来看, 这次上调充分表明房贷收紧潮也出现在上海, 进一步体现了今年下半年房贷的政策导向。

2. 重要事件及政策梳理

中央政策方面: 7月19日, 住建部等三部门发布《全国住房公积金2020年年度报告》, 2020年住房公积金缴存额26210.83亿元, 提取额18551.18亿元, 比上年增长13.94%。全年住房公积金支持6083.42万人提取, 占实缴职工人数的39.69%。

7月20日, 发改委举行新闻发布会, 提出继续完善基础设施REITs体系, 盘活存量基础设施资产, 引导外债资金绿色发展。商务部宣布在上海、北京、广州、天津、重庆率先开展国际消费中心城市培育建设。

7月21日, 央行公布贷款市场报价利率(LPR), 一年期LPR报价3.85%, 五年期LPR报价4.65%, 连续15个月保持不变。财政部介绍上半年财政收支情况, 全国一般公共预算收入11.7万亿元, 同比增长21.8%; 一般公共预算支出12.2万亿元, 同比增长4.5%。地方政府性基金预算本级收入3.7万亿元, 同比增长24%, 其中国有土地使用权出让收入3.4万亿元, 同比增长22%。

7月22日, 住建部有关负责人表示, 将进一步落实城市政府主体责任, 强化省级政府的监督指导责任, 对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责。未来将加强房地产金融管控, 完善房地产企业三线四档融资管理规则, 落实银行房地产贷款集中度管理, 坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房。7月23日住建部等8部门发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知。力争用3年左右时间, 实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制, 监管制度不断健全, 监管信息系统基本建立, 部门齐抓共管工作格局逐步形成, 群众信访投诉量显著下降。整治重点包括: 发布虚假违法房地产广告, 发布虚假房源信息; 捂盘惜售, 囤积房源; 挪用交易监管资金; 套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房; 协助购房人违法违规房屋交易税费; 捏造、散布不实信息, 扰乱市场秩序。

7月23日, 商务部介绍上半年经济情况: 国内消费持续回暖; 对外贸易快速增长; 利用外资大幅增长。中共中央、国务院要求推动中部地区高质量发展: 到2025年, 中部地区质量变革、效率变革、动力变革取得突破性进展; 到2035年, 中部地区现代化经济体系基本建成, 产业整体迈向中高端。

地方政策方面: 人民银行上海总部与在沪银行召开会议, 确定房贷利率上调事宜。上海首套房贷利率从4.65%调整至5%, 二套房贷利率从5.25%上调至5.7%。佛山再一次抡动“加息”大棒, 各大银行利率又迎来跳涨。佛山农行宣布对组合贷加息, 上调了85bp, 截至目前农行首套组合贷利率已经达到7.35%。此外, 为满足首套需要, 佛山多家银行的二手房贷款业务也已暂停。

北京住建委就规范共有产权住房出租管理工作征求意见, 明确: ①购房人需统一通过市级代持机构建立的网络服务平台填报出租意向, 经核验通过后方可对外发布出租房源, 平台为购房人提供住房核验、房源发布、合同网签、登记备案等服务; ②租金将采用资金托管, 其中政府租金收益采取定额方式收取, 实施动态调整。

南京发布购房新规, 建立全市规范购买新建商品住房报名工作。要求建立统一发布信息平台、统一报名入口、规范报名条件。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。

青岛发布十四五住房发展规划, 未来五年全市要新增城镇住房70万套左右, 到2025年末城镇人均住房建筑面积达到36.2m²。租赁住房总面积超5000万m², 套数占全部住房套数的比例提升至15%以上。

郑州发布公积金新政提高贷款门槛：调整公积金贷款申请条件，由原来连续缴存6个月以上延长至12个月以上；贷款额度倒推的月还款额由不超家庭月收入60%下降至50%；适度抑制提取，个人征信严重不良不能办理公积金贷款。

深圳发布地下空间开发利用管理办法，鼓励地下空间建设商业、工业、仓储、物流设施以及体育、文化等项目。但禁止地下空间建设住宅、幼儿园、养老生活用房等项目以及中小学普通教室。

杭州出台共有产权房意见稿：①申请对象需满足无房家庭认定，市区户籍需满一定年限，非市区户籍需在市区连续缴纳社保/个税满一定年限。②售价及份额按同地段、同类型商品住宅市场价格合理优惠后确定，购买份额50-80%。③流转及退出：取证5年可申请一次性增购政府份额，增购后住房性质转为商品住房，取证10年后可上市交易。

厦门出台人才政策，高层次人才可按照市场价45%申购100-200㎡人才住房，入住满5年且在厦工作满5年后，政府拥有产权可按比例逐年赠予人才，住满10年后上市交易不需缴土地收益等费用（此前年限21年）。

衢州市区发布调控新政：限价实行网格化管控，在售项目续推不涨；市区新出让所有土地实行“限房价、限地价、竞配建”；“限房价”项目登记人数大于供应房源2倍的实行公证摇号；智慧新城、老城区等新出让地块对144㎡以下房源自网签日起限售5年；网签后非直系亲属不得更名。

上海市住房城乡建设管理委等发布《关于加强住房赠与管理的通知》，明确：自2021年7月24日起，通过赠与方式转让住房的，受赠人应符合国家和本市住房限购政策；该住房5年内仍记入赠与人拥有住房套数。同时，强化住房交易登记管理，将赠与住房转让纳入房屋交易核验范围，对赠与当事人不符合住房限购政策的，不予办理交易登记手续。

集中供地方面，天津第二批集中出让61宗地块，起始总价约533亿元，出让面积约327万㎡，总规划建面约600万㎡，将在8月20日正式出让。其中，18宗地块需配建自持租赁住房，总数为4386套，建筑面积26.32万㎡。

图表4：中央政策（7.17-7.23）

日期	机构部门	概括	文件名/来源	政策要点
2021/7/19	住建部	住房公积金报告	《全国住房公积金2020年年度报告》	住建部等三部门发布《全国住房公积金2020年年度报告》，2020年住房公积金缴存额26210.83亿元，提取额18551.18亿元，比上年增长13.94%。全年住房公积金支持6083.42万人提取，占实缴职工人数的39.69%。
2021/7/20	发改委	宏观经济情况	国家发展改革委7月份新闻发布会	发改委举行新闻发布会，提出：①将保持宏观政策连续性稳定性及可持续性，大力支持实体经济发展，努力保持经济在合理区间平稳运行；②继续完善基础设施REITs体系，盘活存量基础设施资产，引导外债资金绿色发展；③推进共建轨道上的长三角，完善城际和市域铁路年度滚动实施方案。
2021/7/20	商务部	国际消费中心城市	商务部培育国际消费中心城市工作推进会	商务部宣布在上海、北京、广州、天津、重庆率先开展国际消费中心城市培育建设，此前，“培育建设国际消费中心城市”被正式写入“十四五”规划，杭州、成都、武汉等多城提出计划建设国际消费中心城市。
2021/7/21	央行	贷款市场报价利率	《2021年7月20日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告》	7月央行一年期LPR报价3.85%，五年期LPR报价4.65%，连续15个月保持不变。

2021/7/21	财政部	上半年财政收支	2021年上半年财政收支情况新闻发布会	<p>①财政收支：1-6月，全国一般公共预算收入 11.7 万亿元，同比增长 21.8%；一般公共预算支出 12.2 万亿元，同比增长 4.5%。地方政府性基金预算本级收入 3.7 万亿元，同比增长 24%，其中国有土地使用权出让收入 3.4 万亿元，同比增长 22%。</p> <p>②预算司表示：积极发挥政府规范举债对宏观经济平稳运行的促进作用，积极支持符合条件的重点项目建设，明确地方专项债券不安排用于租赁住房建设以外的土地储备项目，不安排一般房地产项目，不安排产业项目。</p>
2021/7/22	住建部	加强房地产金融管控	央视新闻	<p>根据央视新闻报道，住建部有关负责人表示，将进一步落实城市政府主体责任，强化省级政府的监督指导责任，对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责。未来将加强房地产金融管控，完善房地产企业三线四档融资管理规则，落实银行房地产贷款集中度管理，坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房。</p>
2021/7/23	商务部	经济运行情况	国务院新闻办公室	<p>商务部介绍上半年经济情况：①国内消费持续回暖：社会消费品零售总额 21.2 万亿元，同比增长 23%，两年平均增长 4.4%，最终消费支出对经济增长贡献率达 61.7%；②对外贸易快速增长：货物进出口 18.1 万亿元，进出口、出口、进口同比分别增长 27%、28%、26%，两年平均增长 10.8%、11.3%、10.3%；③利用外资大幅增长：实际使用外资 6078.4 亿元，同比增长 28.7%，两年平均增长 12.7%。</p>
2021/7/23	国务院	中部经济发展部署	《中共中央 国务院关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》	<p>中共中央、国务院要求推动中部地区高质量发展：①到 2025 年，中部地区质量变革、效率变革、动力变革取得突破性进展；到 2035 年，中部地区现代化经济体系基本建成，产业整体迈向中高端；②继续加大对中部地区转移支付力度，提高基本公共服务保障水平，增加地方政府债券分配额度；③做大做强先进制造业：在长江沿线建设中国（武汉）光谷、中国（合肥）声谷，在京广沿线建设郑州电子信息、长株潭装备制造产业集群；④积极承接制造业转移、提高关键领域自主创新能力，推动先进制造业和现代服务业深度融合等。</p>
2021/7/23	住房和城乡建设部	规范房地产市场秩序	《住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	<p>住房和城乡建设部等 8 部门发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知。力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。整治重点包括：发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；挪用交易监管资金；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；协助购房人非法规避房屋交易税费；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序。</p>

资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

图表 5: 地方政策 (7.17-7.23)

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/7/19	北京	规范共有产权住房管理	《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)	北京住建委就规范共有产权住房出租管理工作征求意见,明确:①购房人需统一通过市级代持机构建立的网络服务平台填报出租意向,经核验通过后方可对外发布出租房源,平台为购房人提供住房核验、房源发布、合同网签、登记备案等服务;②租金将采用资金托管,其中政府租金收益采取定额方式收取,实施动态调整。
2021/7/19	南京	购房新规	《关于规范购买新建商品住房报名工作的通知》	南京发布购房新规,建立全市规范购买新建商品住房报名工作。要求建立统一发布信息平台、统一报名入口、规范报名条件,自2021年7月19日起实施。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,申购人可参加多个项目报名。
2021/7/19	杭州	住房保障	《关于构建共建共享公共服务体系的专项计划(征求意见稿)》	杭州发文就构建共建共享公共服务体系征求意见,在完善多元化住房保障体系,优化城市人口居住的空间格局当中,明确重点:①加快推进老旧小区“拆改结合”试点;②增加“九大星城”的住房用地供给,增加租赁住房用地供应;③实行差异化购房政策,探索研究特定区域购房政策,制定特定区域的差异化购房措施;④积极推进共有产权住房,保障符合条件的本市户籍无房家庭和本市稳定就业的非户籍无房家庭;⑤创新保障性租赁住房筹建方式,加大公租房筹集力度。
2021/7/20	青岛	住房发展规划	《青岛市“十四五”住房发展规划》	青岛发布十四五住房发展规划,未来五年全市要新增城镇住房70万套左右,到2025年末城镇人均住房建筑面积达到36.2㎡。租赁住房总面积超5000万㎡,套数占全部住房套数的比例提升至15%以上。
2021/7/20	郑州	公积金收紧	《郑州住房公积金管理中心关于调整住房公积金使用政策的通知》	由于资金流动性趋向紧张,郑州发布公积金新政提高贷款门槛:调整公积金贷款申请条件,由原来连续缴存6个月以上延长至12个月以上;贷款额度倒推的月还款额由不超过家庭月收入60%下降至50%;适度抑制提取,个人征信严重不良不能办理公积金贷款。
2021/7/20	深圳	地下空间开发利用	《深圳市地下空间开发利用管理办法》	深圳发布地下空间开发利用管理办法,自2021年8月1日起实施。办法鼓励地下空间建设商业、工业、仓储、物流设施以及体育、文化等项目。但禁止地下空间建设住宅、幼儿园、养老生活用房等项目以及中小学普通教室。
2021/7/20	武汉	房贷利率上调	媒体报道	武汉公布最新房贷利率,首套房利率普遍由5.68%上浮至5.73%-5.78%。在今年6月初,工商银行、农业银行、邮政储蓄银行、交通银行、中信银行、汉口银行、光大银行7家银行集体上调房贷利率。其中汉口银行上调幅度较大,首套房房贷利率从5.68%上浮到5.88%,二套房从5.93%上调至6.03%。农业银行、邮政储蓄、工商银行、中信银行、交通银行首套房房贷利率从5.68%上浮到5.78%,二套房房贷利率上浮5个基点至5.98%。
2021/7/21	上海	人民币自由使用试点	《国新办举行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新闻发布会》	央行研究局局长表示,支持上海在人民币可自由使用方面先行先试,在符合反洗钱、反恐怖融资等原则的要求下,进一步便利企业贸易投资资金的进出、探索临港新片区内资本自由流入流出和自由兑换。
2021/7/21	佛山	住房保障租赁补贴	《佛山市住房保障租赁补贴的实施意见》	佛山住建局发布解读“住房保障租赁补贴实施意见”,符合申请条件且已在佛山连续缴纳社保满24个月或5年内累计缴纳36个月并处于在保

2021/7/22	天津	集中供地	《天津市国有建设用地使用权挂牌出让公告》	状态可申请,同时对部分特殊群体给予政策优惠。租赁补贴按租金分档补贴为原则发放货币补贴,公租房可实物配租。 天津第二批集中出让 61 宗地块,起始总价约 533 亿元,出让面积约 327 万 m^2 ,总规划建面约 600 万 m^2 ,将在 8 月 20 日正式出让。其中, 18 宗地块需配建自持租赁住房,总数为 4386 套,建筑面积 26.32 万 m^2 。
2021/7/22	杭州	共有产权房	关于公开征求《杭州市共有产权保障住房管理办法(征求意见稿)》意见的公告	杭州出台共有产权房意见稿:①申请对象:需满足无房家庭认定,市区户籍需满一定年限,非市区户籍需在市区连续缴纳社保/个税满一定年限。②售价及份额:按同地段、同类型商品住宅市场价格合理优惠后确定,购买份额 50-80%。③流转及退出:取证 5 年可申请一次性增购政府份额,增购后住房性质转为商品住房,取证 10 年后可上市交易。
2021/7/22	厦门	人才住房政策	厦门市委人才办	厦门出台人才政策,高层次人才可按照市场价 45%中购 100-200 m^2 人才住房,入住满五年且在厦工作满 5 年后,政府拥有产权可按比例逐年赠予人才,住满 10 年后上市交易不需缴土地收益等费用(此前年限 21 年)。
2021/7/22	海南	严控房市销售与宣传	《关于规范房地产市场销售和宣传行为的倡议书》	海南房协倡议,严格执行现行限购政策,拒绝无证或捆绑销售、价外款等,规范广告宣传,对商办类产品宣传时,不得使用“不限购、不限贷”等信息。
2021/7/22	衢州	调控收紧	《关于进一步规范市区房地产市场秩序的通知》	衢州市区发布调控新政:①限价实行网格化管控,在售项目续推不涨;②市区新出让所有土地实行“限房价、限地价、竞配建”;③“限房价”项目登记人数大于供应房源 2 倍的实行公证摇号;④智慧新城、老城区等新出让地块对 144 m^2 以下房源自网签日起限售 5 年;⑤网签后非直系亲属不得更名。
2021/7/23	上海	浦东新区金融举措	上海市人民政府新闻发布会	上海金融监管局全力推动浦东新区发展:①尝试一批突破性的金融制度创新,如支持浦东率先探索资本项目可兑换的实施路径等;②设置一批高能级的金融功能平台,如支持在浦东设立国际金融资产交易平台;③开发一批创新型的金融产品工具,如创新面向国际的人民币金融产品;④采取一批含金量高的金融政策措施,如构建贸易金融区块链标准体系,开展法定数字货币试点。
2021/7/23	上海	房贷利率上调	人民银行上海总部	人民银行上海总部与在沪银行召开会议,确定房贷利率上调事宜。上海首套房贷利率将从现在的 4.65%调整至 5%,二套房贷利率从 5.25%上调至 5.7%,新规将于 24 日零时开始实行。
2021/7/23	上海	赠与及房管理	《关于加强住房赠与管理的通知》	上海市住房和城乡建设管理委联合市房管局、市自然资源确权登记局发布《关于加强住房赠与管理的通知》。《通知》明确,自 2021 年 7 月 24 日起,通过赠与方式转让住房的,受赠人应符合国家和本市住房限购政策;该住房 5 年内仍记入赠与人拥有住房套数。同时,强化住房交易登记管理,将赠与住房转让纳入房屋交易核验范围,对赠与当事人不符合住房限购政策的,不予办理交易登记手续。
2021/7/23	佛山	房贷利率上调	贝壳研究院	根据贝壳研究院监测数据显示,佛山各大银行利率又迎来跳涨。佛山农行宣布对组合贷加息,上调了 85bp,截至目前农行首套组合贷利率已经达到 7.35%。距离佛山农行上一次加息,时间不到半月。而这已

经是佛山农行7月份第三次上调利率。工商银行继7月2日后，纯商
贷再次上涨 10bp，建设银行上调 45bp，光大银行上调 30bp。

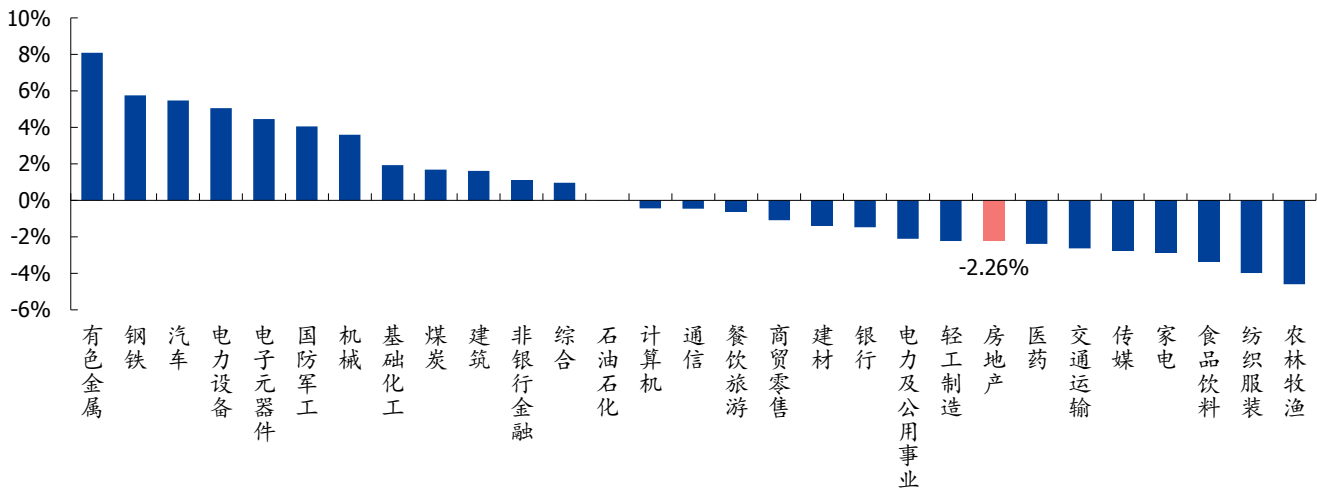
资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

3. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-2.26%，落后大盘 2.15 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 22 名。本周上涨个股共 40 支，较上周持平，下跌股数为 95 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为中润资源、万业企业、皇庭国际、西藏城投、海航基础，涨幅分别为 35.6%、25.6%、19.9%、17.8%、14.6%。跌幅前五为陆家嘴、浦东金桥、上海临港、天润数娱、中天金融，跌幅分别为-14.3%、-10.8%、-9.5%、-9.1%、-7.6%。

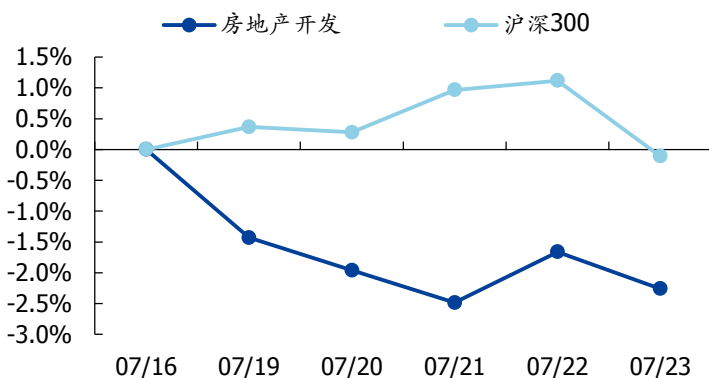
本周 46 家重点房企中共计上涨 8 支，较上周减少 17 支，涨幅位居前五的为世联行、华发股份、龙湖集团、中国铁建、佳源集团，涨幅分别为 11.3%、4.5%、3.3%、1.5%、1.3%。跌幅前五为中国恒大、绿城中国、旭辉控股集团、中国奥园、佳兆业，跌幅分别为-25.9%、-13.2%、-9.8%、-8.6%、-7.5%。

图表 6: 各行业涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 7: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 8: 近 52 周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 本周 (7.17-7.23) 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)
000506.SZ	中润资源	35.57%	37.83%	2.98	4.04
600641.SH	万业企业	25.65%	27.91%	18.52	23.27
000056.SZ	皇庭国际	19.85%	22.11%	2.72	3.26
600773.SH	西藏城投	17.77%	20.03%	18.12	21.34
600515.SH	海航基础	14.59%	16.85%	9.94	11.39

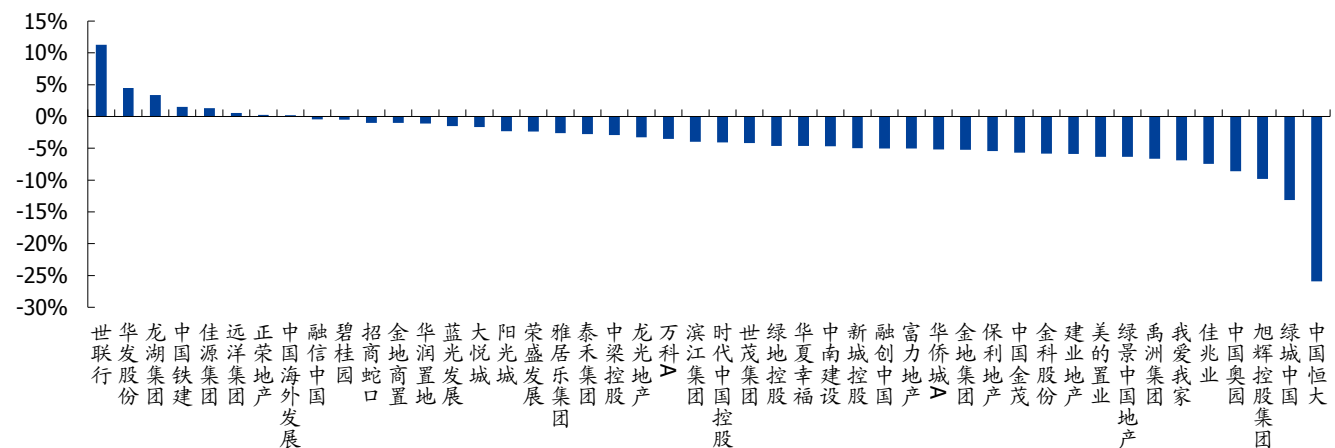
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (7.17-7.23) 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)
600663.SH	陆家嘴	-14.28%	-12.02%	14.50	12.43
600639.SH	浦东金桥	-10.76%	-8.50%	13.85	12.36
600848.SH	上海临港	-9.53%	-7.27%	18.26	16.52
002113.SZ	天润数娱	-9.15%	-6.89%	1.64	1.49
000540.SZ	中天金融	-7.63%	-5.37%	2.62	2.42

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 11: 重点房企涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 12: 本周 (7.17-7.23) 重点房企涨幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价 (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	11.29%	13.55%	7.35	8.18
600325.SH	华发股份	4.46%	6.72%	6.28	6.56
0960.HK	龙湖集团	3.35%	5.60%	41.85	43.25
601186.SH	中国铁建	1.51%	3.77%	7.29	7.40
2768.HK	佳源集团	1.29%	3.55%	3.11	3.15

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 13: 本周 (7.17-7.23) 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)
3333.HK	中国恒大	-25.92%	-23.66%	9.80	7.26
3900.HK	绿城中国	-13.16%	-10.90%	12.16	10.56
0884.HK	旭辉控股集团	-9.83%	-7.57%	5.80	5.23
3883.HK	中国奥园	-8.60%	-6.34%	6.28	5.74
1638.HK	佳兆业	-7.45%	-5.19%	2.55	2.36

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 48 个城市新房成交面积为 573.6 万平方米, 环比下降 18.2%, 同比下降 15.3%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 79.7、327.3、166.7 万平方米, 环比变动分别为-14.7%、-17.1%、-21.6%。

从今年累计 30 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 (21.9%)、上海 (10.2%)、广州 (14.4%)、深圳 (11.5%) CAGR 均为正。二三线城市中芜湖 (106.7%)、厦门 (70.0%)、娄底 (51.7%) 等总计 35 城 CAGR 均为正, 泉州 (-37.7%)、常州 (-27.6%)、南宁 (-11.9%) 等总计 9 城 CAGR 为负。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市中除北京 (16.2%) 外, 上海 (-12.5%)、广州 (-16.8%)、深圳 (-3.1%) 环比均有下降。二三线城市中, 武汉 (81.6%)、娄底 (66.1%)、常州 (55.8%) 等共计 12 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 泉州 (-79.9%)、吉安 (-62.6%)、厦门 (-43.6%) 等共计 32 个城市环比出现下降。

分城市群来看, 本周 10 个城市群中, 相较去年同期, 京津冀城市群 (33.0%)、长江中游城市群 (12.8%)、成渝城市群 (8.8%) 同比实现上升; 北部湾城市群 (-58.5%)、关中平原城市群 (-54.7%)、海峡西岸城市群 (-30.7%)、长江三角洲城市群 (-19.5%)、粤港澳大湾区 (-18.5%) 同比有所下降。相较上周, 山东半岛城市群 (15.3%)、关中平原城市群 (4.0%) 环比实现上升, 北部湾城市群 (-28.1%)、成渝城市群 (-27.7%)、长江三角洲城市群 (-27.0%)、海峡西岸城市群 (-24.1%)、京津冀城市群 (-20.1%)、长江中游城市群 (-13.7%)、粤港澳大湾区 (-0.7%) 环比出现下降。

图表 14: 48 城周度成交面积跟踪 (7.17-7.23)

城市能级	城市	本周成交 (万方)		年度至今		城市能级	城市	本周成交 (万方)		年度至今	
		成交	环比	累计面积较 19 年 CAGR	近 4 周累计环比			成交	环比	累计面积较 19 年 CAGR	近 4 周累计环比
1	北京	28.92	-20.1%	21.9%	16.2%	3	连云	9.72	-21.5%	25.2%	-6.5%
1	上海	23.65	-16.0%	10.2%	-12.5%	3	柳州	3.74	-39.1%	-4.2%	4.8%
1	广州	19.09	-5.4%	14.4%	-16.8%	3	绍兴	2.30	-29.8%	0.6%	-26.0%
1	深圳	8.01	-10.0%	11.5%	-3.1%	3	台州	19.47	-25.5%	46.8%	-11.8%
2	杭州	23.01	-30.4%	29.2%	-10.7%	3	镇江	8.15	-2.1%	-1.5%	-11.2%
2	南京	18.20	-11.9%	40.5%	-15.9%	3	淮南	2.52	-6.4%	-2.4%	-16.1%
2	厦门	7.84	-1.6%	70.0%	-43.6%	3	江门	2.93	-2.4%	19.0%	-31.8%
2	苏州	13.77	-60.8%	6.0%	-24.3%	3	肇庆	1.84	-59.1%	3.9%	2.1%
2	福州	11.09	-11.3%	32.4%	-9.3%	3	泰安	3.40	-9.7%	4.3%	-15.8%
2	南宁	16.21	-28.1%	-11.9%	22.9%	3	芜湖	5.93	-39.5%	106.7%	-36.4%
2	宁波	11.00	-4.6%	6.6%	-1.2%	3	盐城	2.57	-27.1%	5.4%	-16.3%
2	济南	36.91	32.2%	14.4%	1.7%	3	宝鸡	5.63	4.0%	22.6%	-21.4%
2	武汉	87.55	-11.0%	17.8%	81.6%	3	舟山	2.15	13.8%	10.8%	-0.7%
2	成都	65.46	-27.7%	9.9%	16.3%	3	东营	1.57	-34.6%	6.2%	-37.3%
2	青岛	36.22	5.0%	9.7%	4.3%	3	池州	1.13	-7.0%	-8.5%	-18.3%
3	温州	14.11	-33.7%	3.1%	-4.9%	3	海门	0.32	-43.6%	11.2%	-24.7%
3	江阴	2.26	-35.0%	6.6%	-42.2%	3	清远	2.09	-66.0%	21.0%	-24.6%
3	泉州	0.45	46.4%	-37.7%	-79.9%	3	娄底	3.77	16.4%	51.7%	66.1%
3	莆田	2.53	-37.1%	0.1%	-26.6%	3	荆门	1.64	-69.4%	-5.3%	5.3%
3	金华	3.51	-20.2%	21.0%	-19.1%	3	吉安	—	—	1.0%	-62.6%
3	赣州	12.39	-30.1%	0.6%	4.6%	3	东莞	12.69	21.7%	0.5%	-18.1%
3	珠海	12.28	20.1%	16.5%	-6.4%	3	扬州	8.08	23.9%	13.9%	-20.9%
3	常州	5.34	-40.4%	-27.6%	55.8%	3	岳阳	4.51	1.7%	5.0%	-28.3%
3	淮安	5.41	-10.2%	5.8%	-14.0%	3	韶关	2.21	-38.2%	-2.5%	3.2%

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 30 周成交面积 / 2019 年累计 30 周成交面积)^{0.5} - 1

图表 15: 各城市群周度 (7.17-7.23) 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	28.92	-20.1%	33.0%
长江三角洲城市群	17	150.85	-27.0%	-19.5%
粤港澳大湾区	6	56.84	-0.7%	-18.5%
海峡西岸城市群	6	48.43	-24.1%	-30.7%
北部湾城市群	1	16.21	-28.1%	-58.5%
山东半岛城市群	3	74.70	15.3%	-3.8%
非城市群	7	29.08	-28.6%	-44.7%
关中平原城市群	1	5.63	4.0%	-54.7%
长江中游城市群	5	97.47	-13.7%	12.8%
成渝城市群	1	65.46	-27.7%	8.8%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4.2 二手房成交

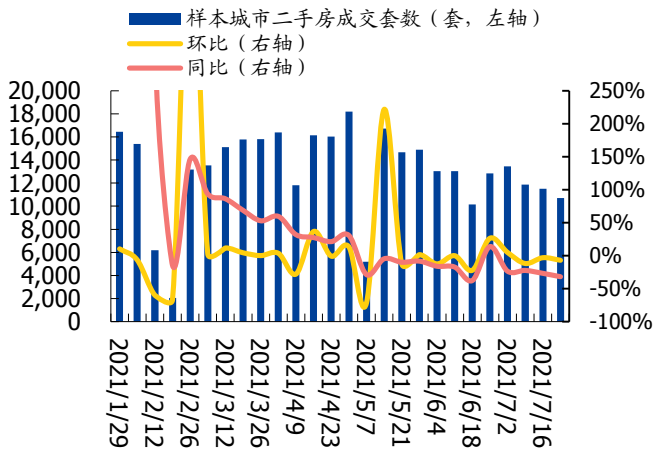
本周 11 城总成交套数为 10700 套，环比下降 6.9%，同比下降 31.9%；总成交面积为 106.0 万方，环比下降 6.2%，同比下降 29.9%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-6.1%、-6.7%、-5.5%。

我们跟踪的 11 城中，深圳、成都、东莞已经发布了二手住房成交参考价格机制，近 4 周累计较 19 年 CAGR 均有较大幅度的下降。

本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交套数合计 10700 套，环比下降 6.9%，同比下降 31.9%（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 4419、4220、2061 套；环比变动分别为-6.5%、-6.9%、-7.9%。年初至今累计二手房成交套数 39.4 万套，同比变动为 18.6%；其中样本一、二、三线城市分别为 15.8、17.5、6.1 万套，同比变动分别为 17.1%、21.4%、14.4%。

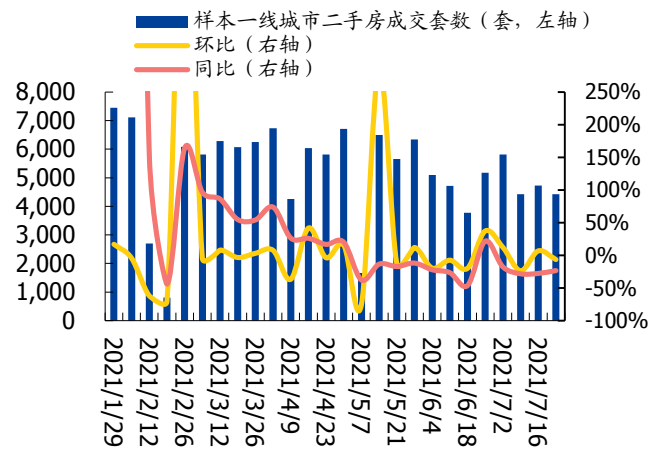
本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交面积合计 106.0 万方，环比下降 6.2%，同比下降 29.9%（去年同期受疫情影响出现反弹，二手房交易大涨）。其中样本一、二、三线城市分别为 40.6、42.3、23.0 万方；环比变动分别为-6.1%、-6.7%、-5.5%。年初至今累计二手房成交面积为 3798.3 万方，同比变动为 21.8%；其中样本一、二、三线城市分别为 1417.0、1705.8、675.4 万方，同比变动分别为 20.1%、23.8%、20.3%。

图表 16: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



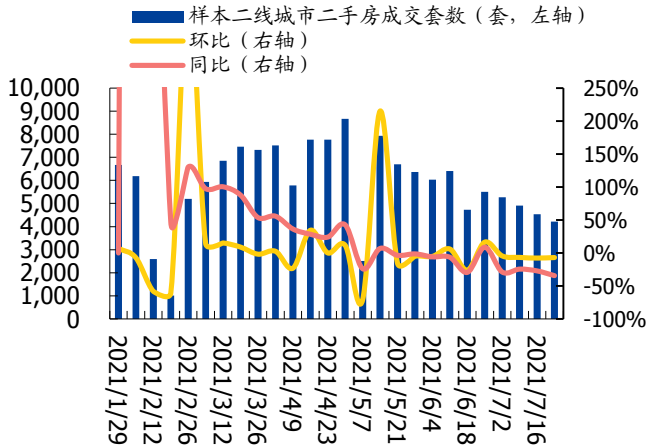
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



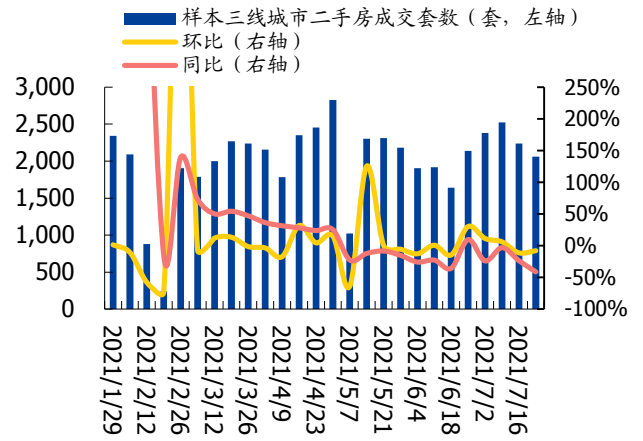
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比



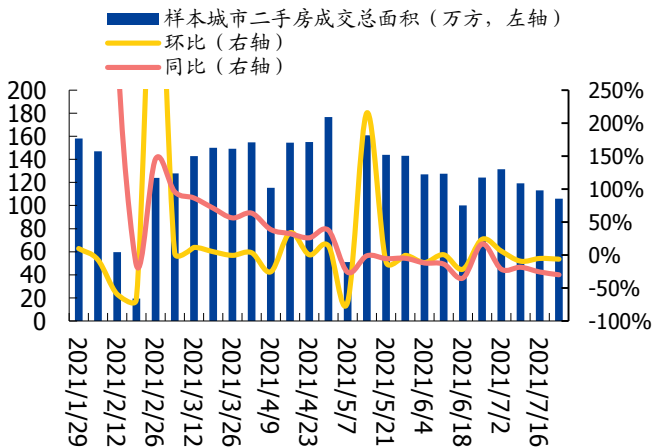
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



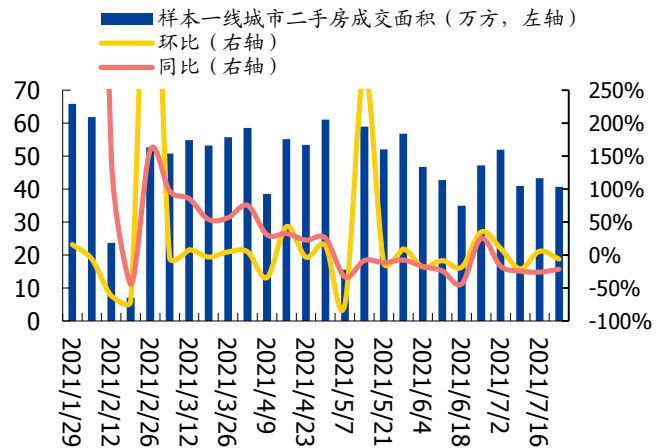
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



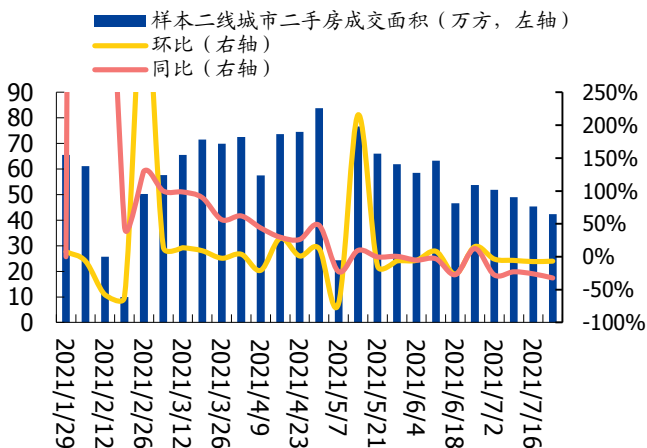
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



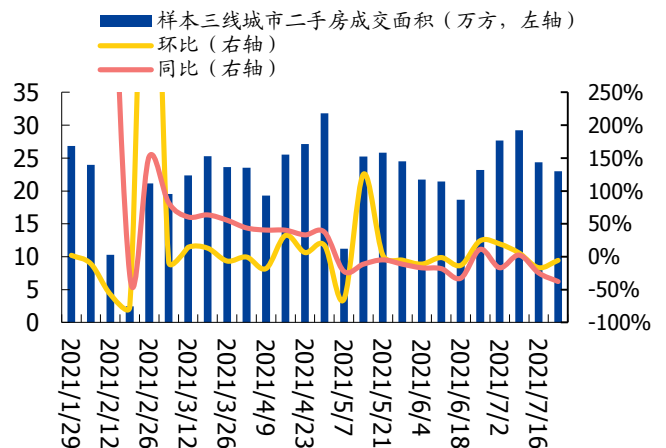
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 22: 本周 5 个二线城市二手房成交面积及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 23: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周 11 城二手房成交数据 (7.17-7.23)

城市	城市 能级	本周成交			4周累计较		本周成			4周累计	
		面积(万 方)	本周环比	本周同比	19年 CAGR	年初至今 累计较19 年CAGR	交套数	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	35.3	-6.4%	-0.5%	13.8%	59.7%	3847	-6.5%	-0.4%	14.0%	57.6%
深圳	1	5.3	-4.1%	-67.2%	-76.1%	-41.8%	572	-6.2%	-70.0%	-78.1%	-43.3%
杭州	2	8.8	-4.1%	-34.4%	-34.4%	27.3%	876	-9.1%	-37.1%	-34.4%	22.8%
成都	2	8.4	2.2%	-28.5%	-34.8%	-22.8%	869	4.7%	-25.7%	-33.9%	-22.7%
青岛	2	7.1	-13.6%	-48.2%	-27.4%	34.8%	768	-9.4%	-48.5%	-29.4%	32.1%
苏州	2	10.9	-9.5%	-25.2%	-21.5%	38.8%	1010	-11.4%	-30.2%	-24.9%	35.4%
厦门	2	7.2	-7.5%	-21.7%	-14.9%	51.2%	697	-7.2%	-25.0%	-17.6%	50.5%
东莞	3	5.6	-2.8%	-63.2%	-47.2%	-34.7%	536	-5.1%	-64.3%	-47.9%	-37.7%
扬州	3	1.2	-39.7%	-51.6%	-17.8%	26.4%	130	-40.9%	-52.2%	-20.7%	22.5%
佛山	3	14.7	-0.3%	-12.1%	-0.6%	50.6%	1258	-1.3%	-16.6%	-6.4%	43.8%
江门	3	1.4	-19.4%	-39.6%	-25.6%	24.6%	137	-23.9%	-39.6%	-23.5%	22.0%

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 13 座样本城市平均去化周期为 13.2 月, 环比增长 13.6%。一线城市去化周期为 12.5 月, 环比增长 12.8%; 样本二线城市去化周期为 13.5 月, 环比增长 15.8%; 三线城市去化周期为 14.6 月, 环比增长 5.2%。

分城市看, 苏州(34.7%)、厦门(23.6%)、广州(23.4%)、南京(21.9%)、莆田(20.8%)、宁波(16.1%)、上海(10.2%)、北京(9.5%)、深圳(5.5%)、南宁(5.4%)、杭州(4.4%)、福州(4.2%)、温州(2.4%) 总计 13 城去化月数均环比上升, 区域市场活跃度降低。去化周期低于 12 个月的城市为上海(4.1 月)、宁波(5.9 月)、杭州(6.4 月)、厦门(9.6 月)、南宁(11.1 月) 供应略显不足, 房价存在上涨动力。

图表 25: 13 座样本城市去化周期情况 (7.17-7.23)

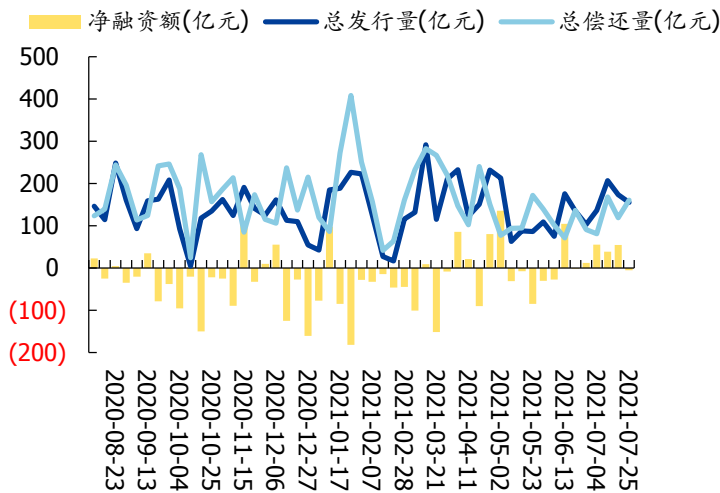
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	28.92	-20.1%	21.9%	2305.3	145.6	15.8	14.5	9.5%
上海	23.65	-16.0%	10.2%	554.3	134.2	4.1	3.7	10.2%
广州	19.09	-5.4%	14.4%	1669.6	96.4	17.3	14.0	23.4%
深圳	8.01	-10.0%	11.5%	643.7	39.1	16.5	15.6	5.5%
杭州	23.01	-30.4%	29.2%	825.2	129.4	6.4	6.1	4.4%
南京	18.20	-11.9%	40.5%	2384.0	103.4	23.0	18.9	21.9%
厦门	7.84	-1.6%	70.0%	302.3	31.6	9.6	7.7	23.6%
苏州	13.77	-60.8%	6.0%	1484.1	111.8	13.3	9.9	34.7%
福州	11.09	-11.3%	32.4%	1446.3	53.5	27.1	26.0	4.2%
南宁	16.21	-28.1%	-11.9%	950.9	85.6	11.1	10.5	5.4%
温州	14.11	-33.7%	3.1%	1102.3	89.2	12.4	12.1	2.4%
宁波	11.00	-4.6%	6.6%	341.2	57.7	5.9	5.1	16.1%
莆田	2.53	-37.1%	0.1%	426.9	15.7	27.2	22.5	20.8%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

5. 重点公司融资情况

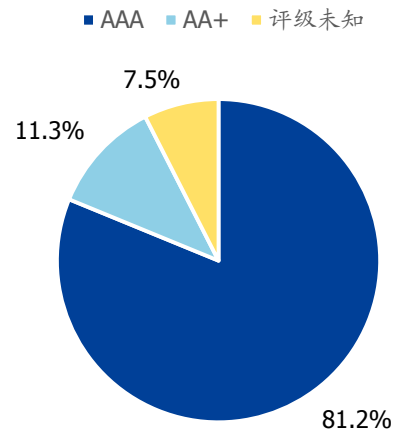
根据申万行业-房地产指标统计，本周（7.19-7.25）共发行房企信用债16只，环比减少4只；发行规模共计155.35亿元，环比减少17.71亿元，总偿还量160.64亿元，环比增加41.85亿元，净融资额为-5.29亿元，环比减少59.56亿元。主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以AAA（81.2%）为主要构成。债券类型方面，本周房企债券发行以一般公司债（64.9%）为主要构成。债券期限方面，本周以3-5年（55.2%）的债券为主。

图表 26: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



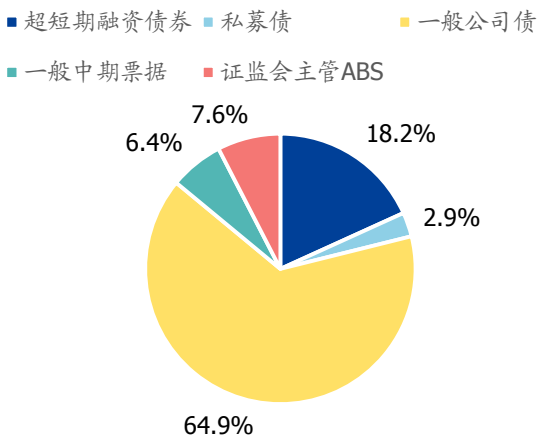
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 27: 本周房企债券发行以债券评级划分



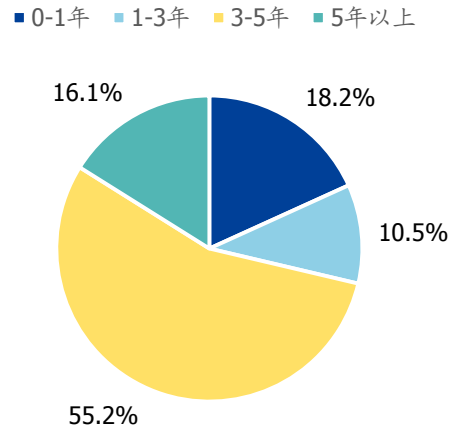
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 28: 本周房企债券发行以债券类型划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 本周房企债券发行以期限划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

融资成本来看，正荣地产（+85bp）、新力地产（+20bp）、广州城建（+7bp）融资成本上升，北辰实业（-71bp）、北京首开（-70bp）、万科A（-21bp）、旭辉集团（-20bp）、南京高科（-20bp）、苏州高新（-7bp）的债券利率较公司之前发行的同类型同期限的可比债券下降。

图表 30: 房企每周融资汇总 (7.19-7.25)

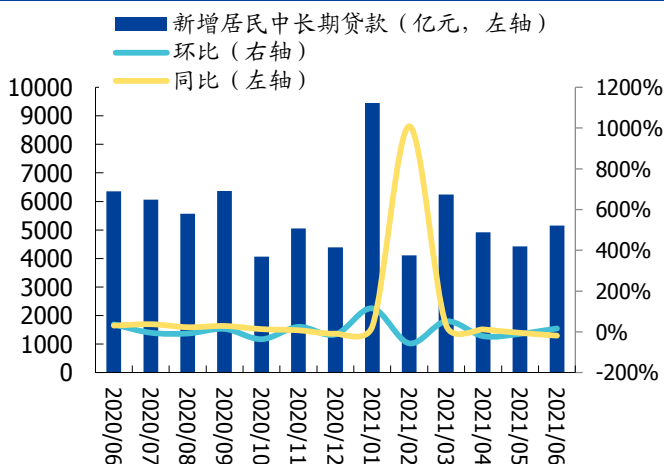
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率(%)	利率差 (%)
2021/7/23	中南建设	中期票据	10.00	4	—	2020/8/25	7.20	—
2021/7/22	苏州高新	短期融资券	3.00	0.3288	—	2021/7/16	2.55	—
2021/7/22	北辰实业	公司债	3.19	5	3.46	2020/1/13	4.17	-0.71
2021/7/22	万科 A	公司债	15.00	7	3.49	2021/5/18	3.70	—
2021/7/22	万科 A	公司债	15.00	5	3.19	2021/5/18	3.40	-0.21
2021/7/22	北京首开	短期融资券	16.30	0.0767	2.50	2021/2/1	3.20	-0.70
2021/7/21	正荣地产	公司债	6.60	4	6.30	2020/9/10	5.45	0.85
2021/7/21	苏州高新	短期融资券	6.00	0.326	2.49	2021/7/16	2.55	-0.06
2021/7/20	万科 A	资产支持证券	0.60	1.0137	—	2021/6/24	0.00	—
2021/7/20	万科 A	资产支持证券	11.15	1.0137	3.15	2021/6/24	—	—
2021/7/20	新力地产	公司债	4.51	3	7.20	2021/3/24	7.00	0.20
2021/7/20	旭辉集团	公司债	30.00	5	4.20	2021/3/10	4.40	-0.20
2021/7/20	广州城建	公司债	10.00	7	3.50	—	—	—
2021/7/20	广州城建	公司债	15.00	5	3.20	2020/3/17	3.13	0.07
2021/7/20	南京高科	短期融资券	3.00	0.4932	2.80	2021/6/30	3.00	-0.20
2021/7/19	上海外高桥	公司债	6.00	5	3.19	—	—	—

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

6. 融资相关指标

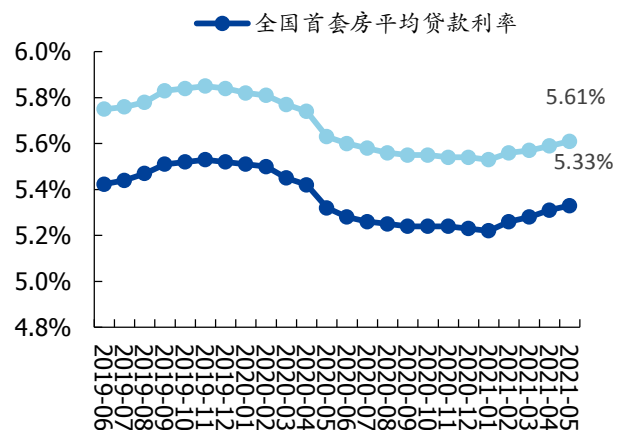
根据 wind 统计数据, 2021 年 6 月新增居民户中长期贷款 5156 亿元, 环比增长 16.5%, 同比降低 18.8%。2021 年 7 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 环比持平, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比持平。2021 年 5 月全国首套房贷平均利率为 5.33%, 环比上升 2bp, 全国二套房贷平均利率为 5.61%, 环比上升 2bp。截至 2021Q1 商业性房地产贷款余额为 50.0 万亿元, 同比增长 10.9%; 房地产开发贷款余额为 12.4 万亿元, 同比增长 4.4%; 投向房地产的资金信托余额为 21725 亿元, 同比降低 15.8%。

图表 31: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



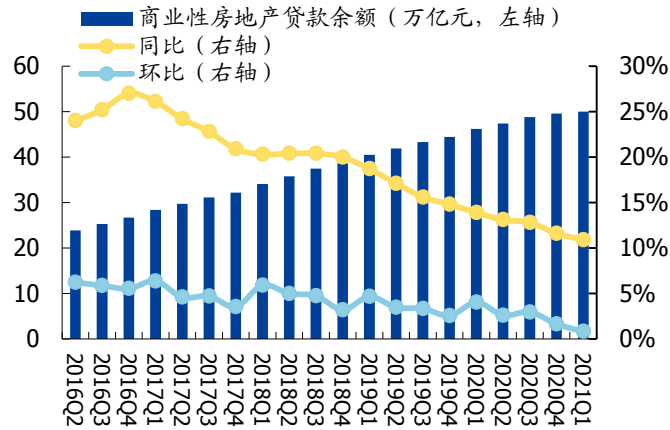
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 近 2 年贷款利率变化



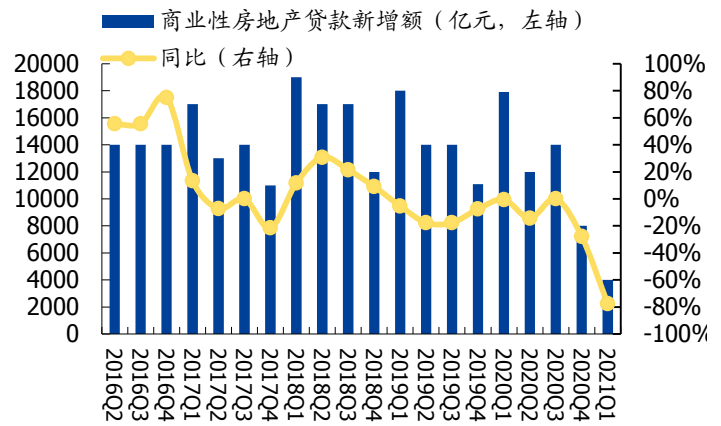
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比



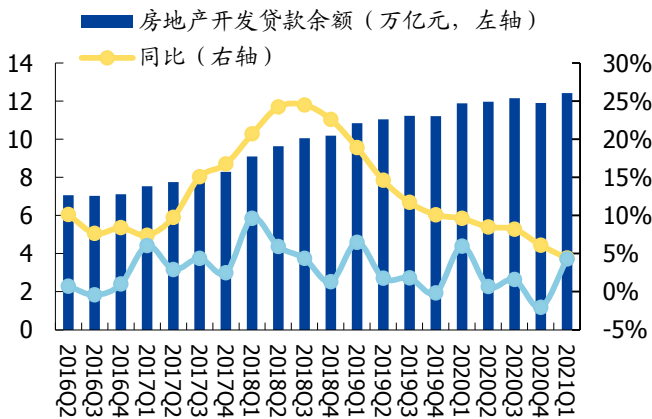
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比



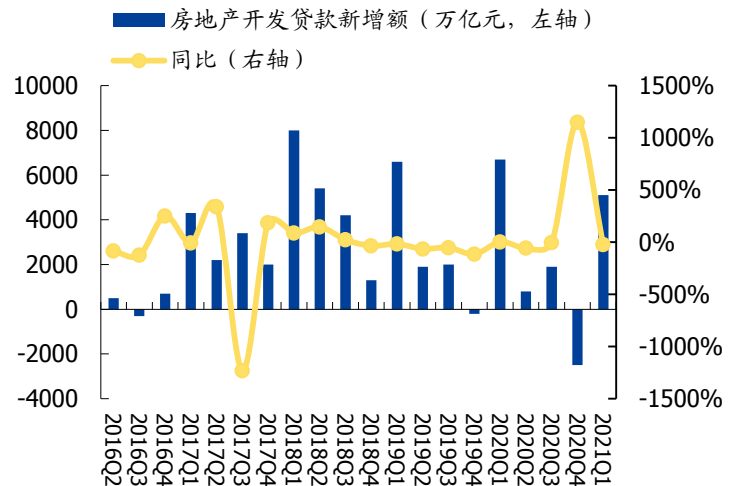
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比



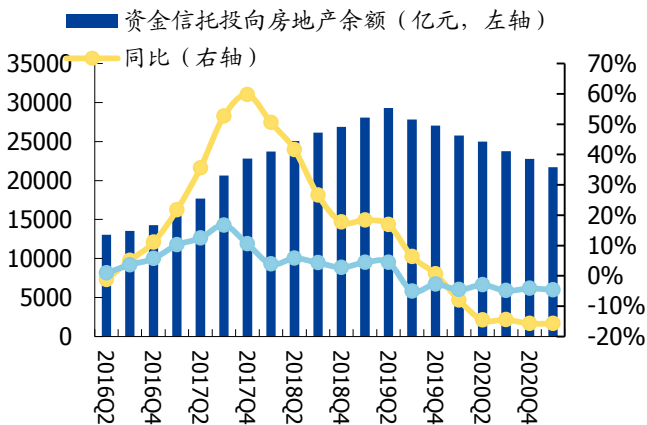
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比



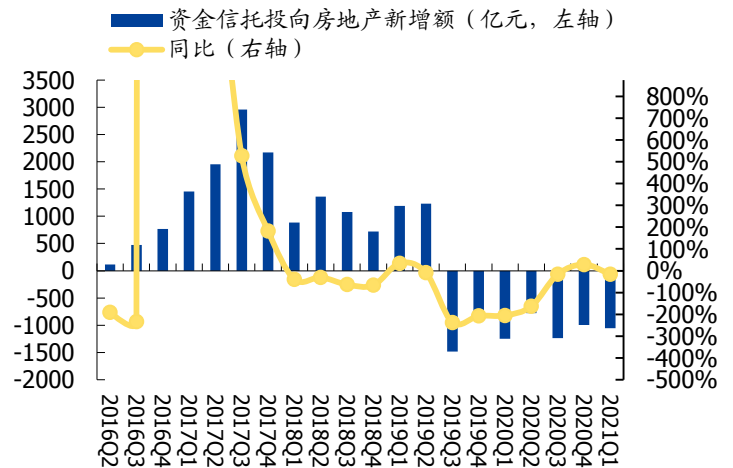
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 近 5 年投向房地产的资金信托余额及同比环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比



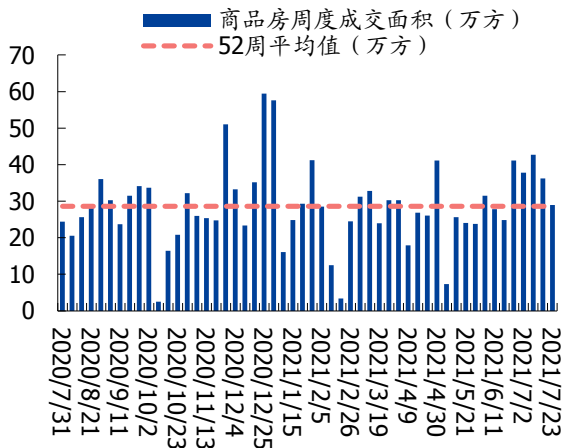
资料来源: wind, 国盛证券研究所

7. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

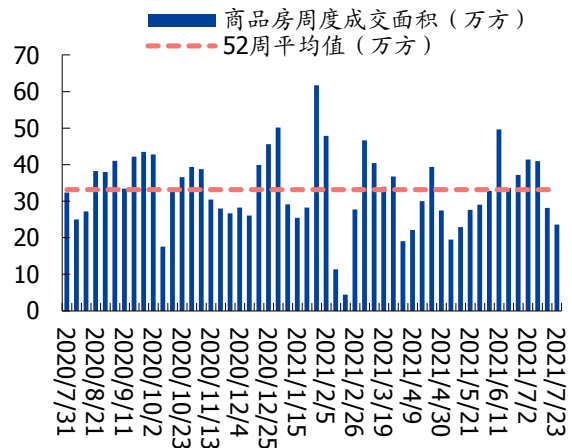
附件：各城市商品房销售情况

图表 39: 北京商品房销售情况



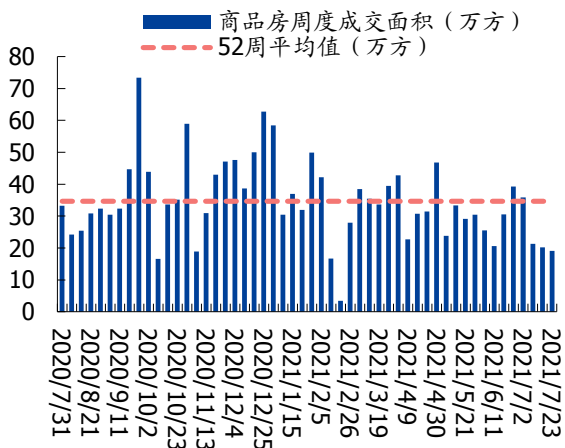
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 上海商品房销售情况



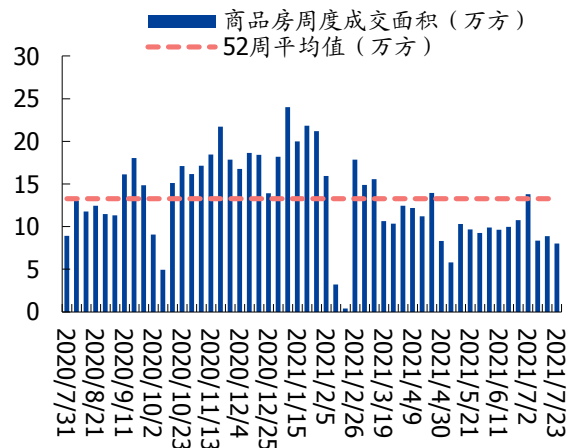
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 广州商品房销售情况



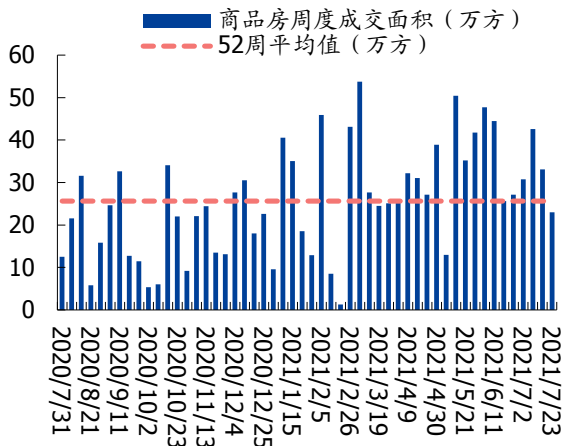
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 深圳商品房销售情况



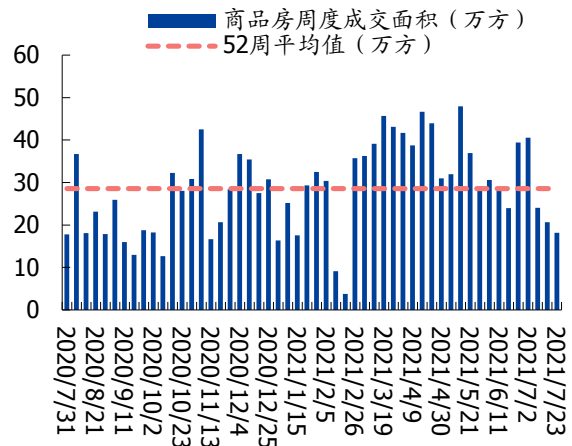
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 杭州商品房销售情况



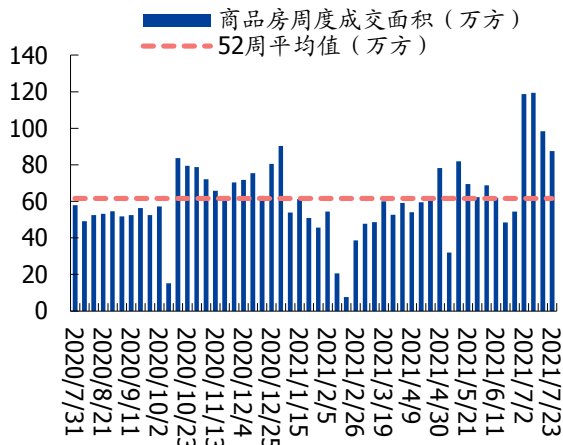
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 南京商品房销售情况



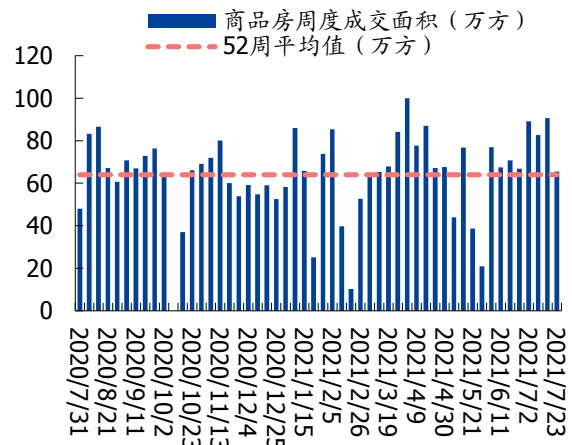
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 武汉商品房销售情况



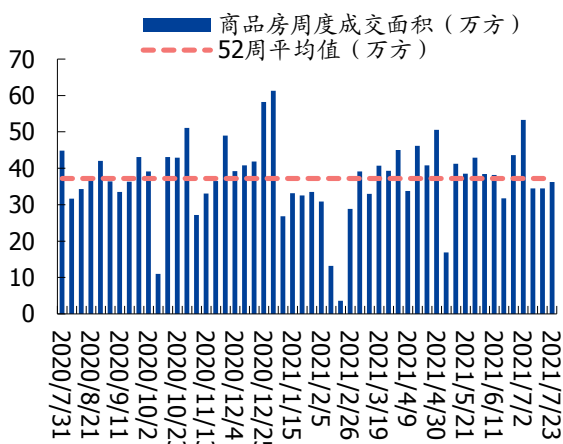
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 成都商品房销售情况



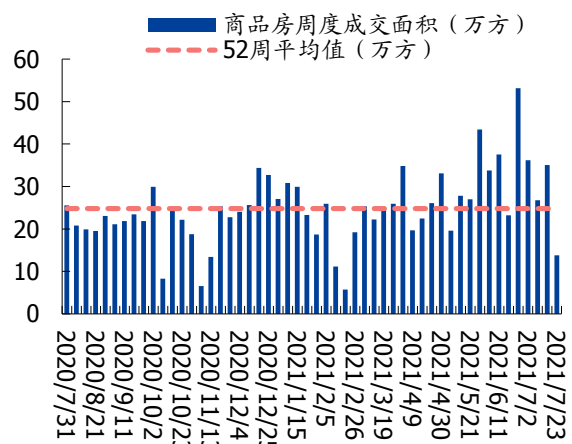
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 青岛商品房销售情况



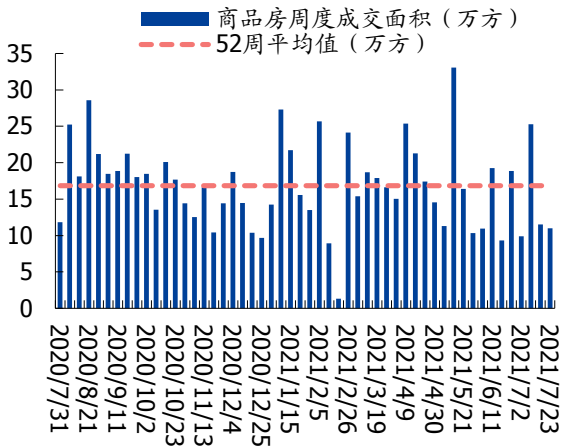
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 苏州商品房销售情况



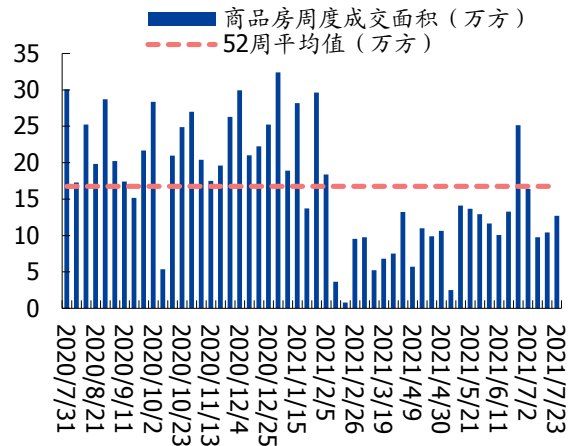
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 宁波商品房销售情况



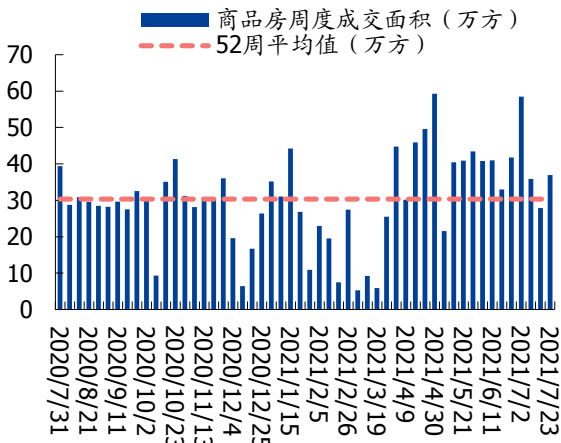
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 东莞商品房销售情况



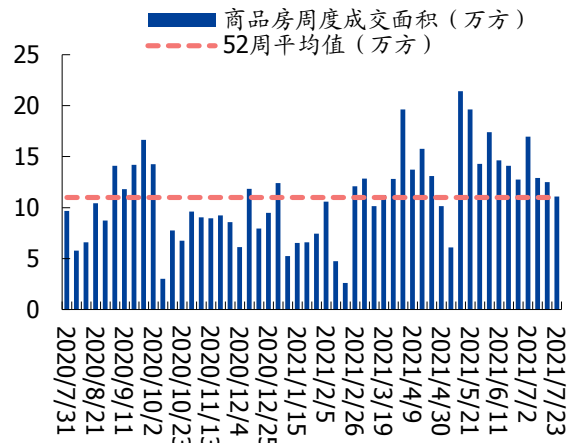
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 济南商品房销售情况



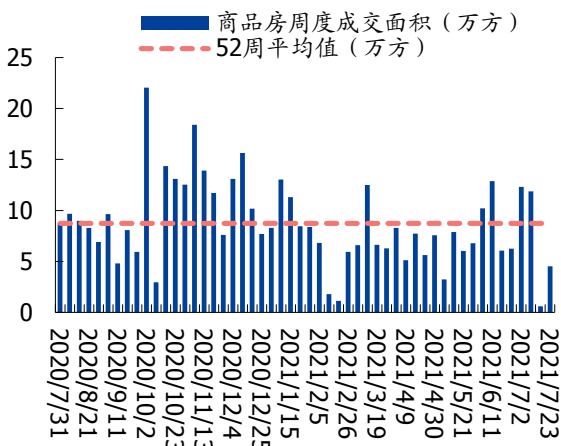
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 福州商品房销售情况



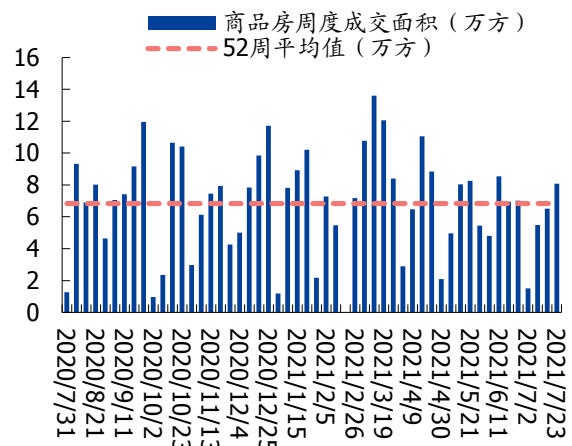
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 惠州商品房销售情况



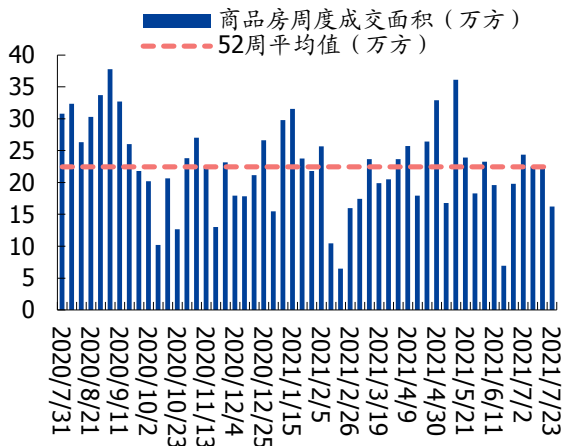
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 54: 扬州商品房销售情况



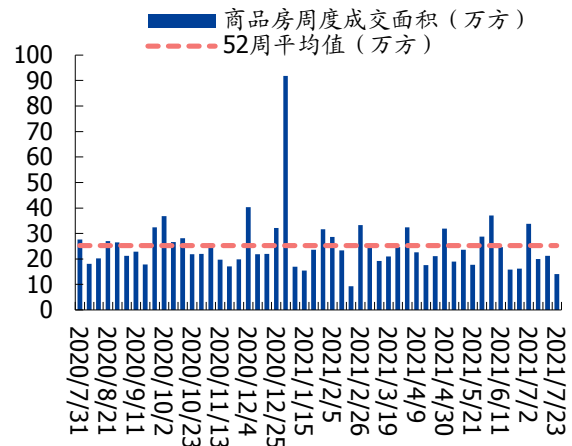
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 55: 南宁商品房销售情况



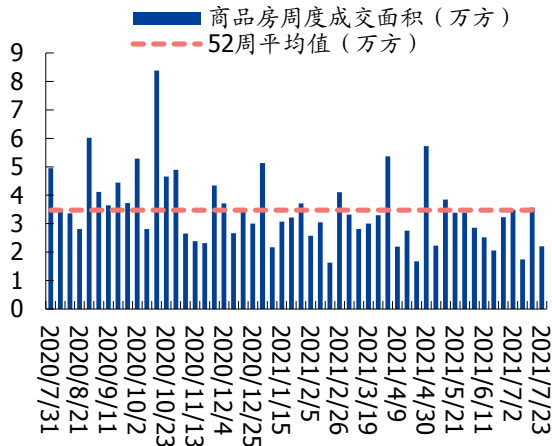
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 56: 温州商品房销售情况



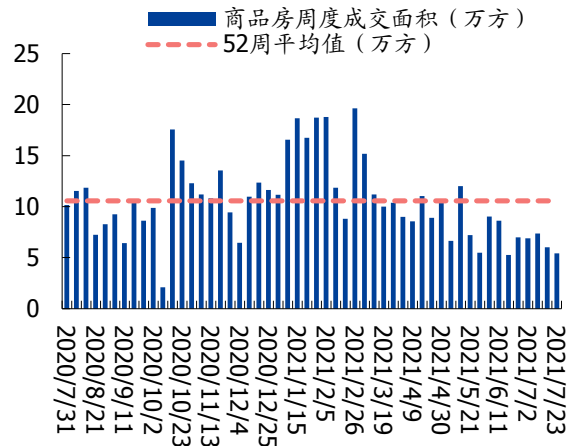
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 57: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 58: 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