

# 房地产开发

## 住建部约谈房价增长过快5城；百强房企7月业绩环比降低

### 33%

**行情回顾：跌幅位列后段，落后大盘 2.43 个百分点。**本周中信房地产指数累计变动幅度为-7.9%，落后大盘 2.43 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 27 名。本周上涨个股共 11 支，较上周减少 29 支，下跌股数为 129 支。（若无特别说明，本周报告中本周指 2021/7/24-2021/7/30）。

**新房成交情况：本周 48 个城市新房成交面积为 551.2 万平方米，环比下降 14.2%，同比下降 18.6%。**其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 81.0、281.9、188.2 万平方米，环比变动分别为-3.1%、-22.1%、-4.2%。从 4 周累计环比来看，本周一线城市中除北京（2.2%）外，上海（-29.5%）、广州（-30.4%）、深圳（-26.1%）环比均有下降。二三线城市中，常州（60.4%）、娄底（54.9%）、武汉（31.7%）等共计 12 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，盐城（-75.9%）、吉安（-69.4%）、泉州（-64.0%）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 101.1 万方，环比下降 5.2%。**本周 11 城总成交套数为 10203 套，环比下降 5.4%，同比下降 34.5%；总成交面积为 101.1 万方，环比下降 5.2%，同比下降 32.6%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 0.4%、-11.4%、-3.5%。

**去化情况：本周我们跟踪的 13 座样本城市平均去化周期为 14.7 月，环比增长 17.5%。**一线城市去化周期为 13.9 月，环比增长 17.6%；样本二线城市去化周期为 14.9 月，环比增长 16.4%；三线城市去化周期为 17.2 月，环比增长 23.4%。

**政策追踪：重点房企拿地金额不得超年度销售额 40%；住建部约谈房价增长过快 5 城；百强房企 7 月业绩环比降低 33%；无锡建立二手房参考价机制。****中央政策方面：**据财联社报道，监管部门要求“三道红线”试点房企拿地金额不得超年度销售额 40%。新华社发文表态，称监管政策有利于中国长远发展。住建部约谈房价增长过快 5 城，将其纳入房市监测重点名单。央行召开下半年工作会议，坚持稳字当头，稳健的货币政策要灵活精准。7 月百强房企销售操盘金额 8612 亿元，环比降低 33%。**地方政策方面：**武汉加强购房资格管理，拟对限购区凭票买房，购房登记后资格锁定，期间不得再次登记。无锡建立二手住房成交参考价格发布机制。杭州年内第三次上调房贷利率。上海银保监局公开 17 张罚单，重罚信贷资金违规流入房市。温州龙湾区出让 6 宗地块，总面积 40 万 m<sup>2</sup>，地块均采用“两限一竞”方式出让。福州、杭州、济南第二批集中供地分别出让 26、31、76 宗地块，总出让面积分别为 101.7 万、191.55 万、251.46 万 m<sup>2</sup>，其中杭州首次推出“竞品质”试点地块。沈阳、长沙第二批集中供地延期。

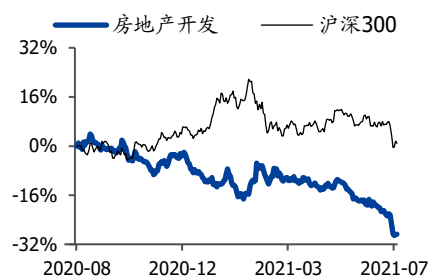
**融资情况：发行规模共计 97.30 亿元，净融资额环比减少 160.53 亿元。**本周（7.26-8.1）共发行房企信用债 9 只，环比减少 7 只；发行规模共计 97.30 亿元，环比减少 64.65 亿元，总偿还量 246.52 亿元，环比增加 95.88 亿元，净融资额为-149.22 亿元，环比减少 160.53 亿元。

**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 杨倩雯

执业证书编号：S0680521070004

邮箱：yangqianwen@gszq.com

相关研究

- 1、《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》2021-07-26
- 2、《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
- 3、《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

## 内容目录

1. 监管部门要求重点房企拿地金额不得超年度销售额 40%，倒逼房企去杠杆、防止规模化扩张 .....	4
2. 重要事件及政策梳理 .....	5
3. 行情回顾 .....	10
4. 重点城市成交、去化情况跟踪 .....	12
4.1 新房成交 .....	12
4.2 二手房成交 .....	14
4.3 去化情况 .....	16
5. 重点公司融资情况 .....	17
6. 融资相关指标 .....	18
7. 风险提示 .....	20
附件：各城市商品房销售情况 .....	21

## 图表目录

图表 1: 2021 年 Top20 房企拿地金额与年度销售目标对比 .....	4
图表 2: 中央政策 (7.24-7.31) .....	7
图表 3: 地方政策 (7.24-7.30) .....	7
图表 4: 各行业涨跌幅排名 .....	10
图表 5: 本周各交易日指数表现 .....	10
图表 6: 近 52 周地产板块表现 .....	10
图表 7: 本周 (7.24-7.30) 涨幅前五个股 .....	11
图表 8: 本周 (7.24-7.30) 跌幅前五个股 .....	11
图表 9: 重点房企涨跌幅排名 .....	11
图表 10: 本周 (7.24-7.30) 重点房企跌幅最小前五个股 .....	11
图表 11: 本周 (7.24-7.30) 重点房企跌幅最大前五个股 .....	12
图表 12: 48 城周度成交面积跟踪 (7.23-7.29) .....	13
图表 13: 各城市群周度 (7.23-7.29) 成交面积跟踪 .....	13
图表 14: 本周 11 城二手房成交套数及同环比 .....	14
图表 15: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比 .....	14
图表 16: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比 .....	15
图表 17: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比 .....	15
图表 18: 本周 11 城二手房成交面积及同环比 .....	15
图表 19: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比 .....	15
图表 20: 本周 5 个二线城市二手房成交面积及同环比 .....	15
图表 21: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比 .....	15
图表 22: 本周 11 城二手房成交数据 (7.23-7.29) .....	16
图表 23: 13 座样本城市去化周期情况 (7.23-7.29) .....	16
图表 24: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额 .....	17
图表 25: 本周房企债券发行以债券评级划分 .....	17
图表 26: 本周房企债券发行以债券类型划分 .....	17
图表 27: 本周房企债券发行以期限划分 .....	17
图表 28: 房企每周融资汇总 (7.26-8.1) .....	18
图表 29: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比 .....	18
图表 30: 近 2 年贷款利率变化 .....	18

图表 31: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比.....	19
图表 32: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比.....	19
图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比.....	19
图表 34: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比.....	19
图表 35: 近 5 年投向房地产的资金信托余额及同比环比.....	19
图表 36: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比.....	19
图表 37: 北京商品房销售情况.....	21
图表 38: 上海商品房销售情况.....	21
图表 39: 广州商品房销售情况.....	21
图表 40: 深圳商品房销售情况.....	21
图表 41: 杭州商品房销售情况.....	21
图表 42: 南京商品房销售情况.....	21
图表 43: 武汉商品房销售情况.....	22
图表 44: 成都商品房销售情况.....	22
图表 45: 青岛商品房销售情况.....	22
图表 46: 苏州商品房销售情况.....	22
图表 47: 宁波商品房销售情况.....	22
图表 48: 东莞商品房销售情况.....	22
图表 49: 济南商品房销售情况.....	23
图表 50: 福州商品房销售情况.....	23
图表 51: 惠州商品房销售情况.....	23
图表 52: 扬州商品房销售情况.....	23
图表 53: 南宁商品房销售情况.....	23
图表 54: 温州商品房销售情况.....	23
图表 55: 韶关商品房销售情况.....	24
图表 56: 淮安商品房销售情况.....	24

## 1. 监管部门要求重点房企拿地金额不得超年度销售额40%，倒逼房企去杠杆、防止规模化扩张

根据财联社7月26日报道，被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，已被监管部门要求拿地金额不得超年度销售额40%，若不满足则会被限制融资。根据此前“三道红线”试点要求，拿地销售比是两个观察指标之一，如果近一年拿地销售比高于40%或连续三年经营性现金流为负，房企需要对拿地资金来源做解释。

**我们认为，该政策对房企大量拿地、规模化扩张的行为做出了限制。**“三道红线”政策对房企降低负债提出了要求，而拿地销售比不超过40%的监管要求将进一步限制房企高杠杆运营，使其不能一味通过负债融资来获得更多土地、做大自身规模。

从中长期来看，此次要求拿地金额不得超年度销售额的40%将更加有效地加速行业去杠杆进程，防范地产行业系统风险，同时间接限制了土地招拍挂及收并购资金规模，**遏制地价上涨，最终遏制房价上涨。**对企业来说，该政策的出台无疑进一步增加了房企降负债的压力，且房企规模靠杠杆实现“弯道超车”将受到限制。

根据克而瑞数据，今年1-7月，已有部分房企拿地销售比超过20%，多为上半年拿地较为激进的房企。若这些房企年底未能达到监管要求，其融资将被重点约束。

图表1: 2021年Top20房企拿地金额与年度销售目标对比

排名	房企名称	2021年度销售目标 (亿元)	2021年拿地金额 (亿元)	拿地销售比
1	碧桂园	6240	927	14.86%
2	中国恒大	7500	40	0.53%
3	万科地产	7900	1338	16.94%
4	融创中国	6400	1236	19.31%
5	保利发展	—	1385	—
6	中海地产	3968	521	13.13%
7	招商蛇口	3300	1183	35.85%
8	华润置地	3150	896	28.44%
9	绿地控股	—	256	—
10	金地集团	2800	614	21.93%
11	世茂集团	3300	51	1.55%
12	龙湖集团	3100	460	14.84%
13	绿城中国	3100	762	24.58%
14	旭辉集团	2650	297	11.21%
15	中国金茂	2500	371	14.84%
16	新城控股	2600	468	18.00%
17	中南置地	2500	160	6.40%
18	金科集团	2500	151	6.04%
19	阳光城	2200	261	11.86%
20	中梁控股	1800	183	10.17%

资料来源: 克而瑞, 国盛证券研究所

值得注意的是，政策也限制了运营良好的房企通过加杠杆拿地扩张。因为即使房企经营稳健、财务杠杆风险较低，同样会被限制拿地金额比例，进而影响扩张速度。在此背景



下，如何发掘管理红利将是关键。

此外，为防止来年拿地金额减少，影响企业未来发展，房企在拿地时也需要保持谨慎，不可盲目拿地。若房企所获地块的拿地金额超过了该地块销售额的40%，房企未来可用于拿地的金额就会逐渐减少。因此，我们还认为，该政策能够在一定程度上降低一线城市的拿地热度，使房企更多关注二三线城市的布局。房企可选择在地货比更低的二三线城市拿地，基于每年赚取的利润来稳步发展，从而保证在满足小于40%拿地销售比的前提下实现来年拿地金额的增长。依托于每年赚取的利润，实现高质量内生增长。

## 2. 重要事件及政策梳理

**中央政策方面：**7月26日，财联社报道称，被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，已被监管部门要求购地金额不得超年度销售额40%，且购地金额含公开市场拿地及收并购方式拿地。财政部发布关于完善住房租赁有关税收政策的通知。通知指出：住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可适用简易计税方法按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法。

7月29日，针对股市较大波动，以及市场存在的担忧情绪，新华社发文表示，中国经济持续向好的基本面没有发生变化，改革开放的步伐依然坚定，中国资本市场发展的基础依然稳固。监管政策目的是促进行业规范健康发展，并非是针对相关行业的限制和打压，而是有利于经济社会长远发展。同日，住建部约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州5个城市，表示该5城上半年新建商品住宅销售价格和住宅用地价格增长过快，市场预期不稳，将纳入房地产市场监测重点城市名单。同时，住建部强调必须加快建立和完善房价地价联动机制，加快发展保障性租赁住房，实施供需双向调节。

7月31日，央行召开2021年下半年工作会议。会议要求，要坚持稳字当头，稳健的货币政策要灵活精准、合理适度；整体协同、加快完善绿色金融体系；持续加强宏观审慎管理。

**地方政策方面：**美联储宣布维持联邦基金利率目标区间在0%-0.25%不变，符合市场预期；预计通胀将在未来数月高于2%，其后趋于温和；并表示经济已经朝着缩减量化宽松的目标取得进展。

武汉对加强购房资格管理工作征求意见，拟规定：①在限购区购房需先申请购房资格，符合条件才能领到购房的“房票”，有效期60天。②购房登记完成后，购房资格认定结果即时锁定，锁定期间不得再次登记购房；③骗取购房资格的，一年内不予受理其家庭购房资格申请。

无锡建立二手住房成交参考价格发布机制，由市房地产市场管理和监测中心在调查分析基础上，形成二手住房成交参考价格并发布。

合肥调整新房摇号销售政策，缩短资格锁定时间。将“登记购房人至摇号选房结果公示止，不得参加其他项目的登记”调整为“摇号资格公示结束，未获选房资格的登记人(不含递补)可参加其他项目的摇号登记”。此外，合肥市长要求房管局完善新政：①进一步明确购房摇号的身份和资信，使房子真正回归居住属性；②强化房企资金“穿透式”监管；③落实租赁住房政策。

厦门加大住房保障力度，相继发布多份文件明确发展保障性租赁住房相关政策支持、“非改租”条件。目前厦门已筹集保障性租赁住房6万多套，预计年底前有3万套可投入运营。厦门对今年首次来厦就业、创业且30岁以下的全日制本科毕业生，或经认定的30岁以下技术骨干人才等青年群体，实施“5年内5折租房”，要求租赁住房申请人及配偶

在本市无自有住房或与父母共有家庭唯一住房。

佛山建行、农行等执行贷款新政，不能提供一年以上佛山市社保证明或者纳税证明的非本地居民，申请住房贷款（含一二手楼）的首付不得低于5成（原为3-4成）。

杭州年内第三次上调房贷利率，首套利率为5.9%-6.25%不等，二套普遍6%以上；此前首套为5.7%，二套为5.9%。新房放款从2-3个月延长至3-6个月，二手房普遍停贷。

济南发布新房销售管理新政：①新建商品房销售认筹户数不得超过准售房源1.5倍；②领证10日内一次性公开推售全部房源；③带装修交付的项目，样板房在交付1个月内不得拆除、出售。

河南住房交易契税从4%下调至3%（实际操作减按1-2%征收），其他房屋及土地权属转移契税税率仍为4%。

上海银保监局公开17张罚单，重罚信贷资金违规流入房地产市场，合计罚没金额达910万元，罚没对象涉及中农工建交等6家银行及上海高桥集团财务公司，其中建设银行罚没金额达410万元；授信结束项目和仍有授信余额项目均在抽查范围之内，此次处罚的部分违规问题发生在多年前。

广州住建局规范房源信息发布，要求：①中介机构及从业人员不得利用未经委托的房源信息开展中介服务，不得为不符合交易条件的保障性住房、存在查封等限制交易的房屋提供中介服务；②中介机构及从业人员应通过存量房网上交易平台与委托人签订书面房地产经纪服务合同；③禁止利用纪念场馆、革命历史遗迹、重点文物保护单位等进行炒作宣传；④房地产网络信息发布平台加强房源信息发布管理：实时监测平台房源，及时删除违规房源；及时处理虚假信息及违规发布信息的经纪人，保证房源信息的真实、准确。

深圳《公共住房建设标准》发布，细化了人才住房5种套型建筑面积区间、安居型商品房2种套型建筑面积区间以及公共租赁住房4种套型建筑面积区间。深圳中介协会将对房地产中介机构及从业人员开展规范经营专项整治工作，要求自查自纠：①发布虚假房源及虚假宣传②隐瞒转让及持有过程产生的税费③诱导消费者使用金融产品④诱导伪造银行流水等违法违规行为等。

北京发布住宅物业服务项目清单，确定综合服务，共用部位及共用设施设备运行、维修保养，环境维护，绿化养护，公共秩序维护五大类别共110个具体服务事项，同时要求各区住房城乡建设（市）建设或房屋主管部门要加强对物业服务工作开展情况的监督。

温州龙湾区挂牌6宗涉宅地，总出让面积40万 $m^2$ ，总建面111万 $m^2$ ，此次所有地块均采用“限房价+限地价+竞配建”方式出让，预计8月26日集中出让。

集中供地方面，福州第二批集中出让26宗地块，总出让面积102万 $m^2$ ，总起拍价142亿元，其中部分地块采用“限地价、限房价”+“摇号”或“竞自持社会租赁住房”等方式竞拍。杭州第二批集中出让31宗地块，总出让面积192万 $m^2$ ，总出让建面466万 $m^2$ ，总起拍价为634亿元，本次出让首次推出“竞品质”试点地块，采取一次性公告和线下“竞品质”、线上“竞地价”方式，从源头上引导房地产市场供应高品质住宅。济南第二批集中供地正式挂牌，5个挂牌出让公告总共推出76宗土地，总占地面积251万 $m^2$ ，将于8月30日分批次出让。此外，沈阳原定于7月30日的第二次集中供地延期；长沙市本级第二批住宅（含商住）用地集中出让，由7月推迟至8月。

图表 2: 中央政策 (7.24-7.31)

日期	机构部门	概括	文件名/来源	政策要点
2021/7/26		重点房企 拿地纳入 监管	财联社	据财联社报道,被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企,已被监管部门要求购地金额不得超年度销售额 40%。
2021/7/26	财政部、税务总局、住房城乡建设部	住房租赁 税收	《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》	财政部发布关于完善住房租赁有关税收政策的通知。通知指出:住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入,可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税,或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房,按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的,减按 1.5%预征率预缴增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的,减按 4%的税率征收房产税。
2021/7/29		官媒表态 稳定市场 情绪	新华社	新华社发文表示,中国经济持续向好的基本面没有发生变化,中国改革开放的步伐依然坚定,中国资本市场发展的基础依然稳固。监管政策目的是促进行业规范健康发展,并非是针对相关行业的限制和打压,而是有利于经济社会长远发展。
2021/7/29	住房和城乡建设部	5城房市管 控不力被 约谈	《住房和城乡建设部约谈 5 城市政府要求切实稳定房地产市场》	住建部约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州 5 个城市,表示该 5 城上半年新建商品住宅销售价格和住宅用地价格增长过快,市场预期不稳,将纳入房地产市场监测重点城市名单。同时,住建部强调必须加快建立和完善房价地价联动机制,加快发展保障性租赁住房,实施供需双向调节。
2021/7/31	中国人民银行	央行下半 年工作会 议	2021 年下半年工作会议	央行召开 2021 年下半年工作会议。会议要求,要坚持稳字当头,稳健的货币政策要灵活精准、合理适度;整体协同、加快完善绿色金融体系;持续加强宏观审慎管理。
2021/7/31	克而瑞研究中心	房企销售 百强排行 榜	《2021 年 1-7 月中国房地产企业销售 TOP100 排行榜》	CRIC 研究中心发布 2021 年 1-7 月中国房地产企业销售 TOP100 排行榜,榜单解读如下:①7 月百强房企单月业绩环比降低 33%,同比降低 8.3%②各梯队门槛同步提升,百强操盘金额门槛 137.9 亿元③7 月半数百强房企同环比双降④行业降杠杆主基调下,房企投、融两端监管不断升级⑤一线成交高位保持、上海多盘日光,近 7 成二三线成交转降、徐州创年内新低

资料来源:各政府各部门网站,国盛证券研究所

图表 3: 地方政策 (7.24-7.30)

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/7/26	福州	第二批集中供地	福州市自然资源和规划局 《关于 2021 年第三次公开出让国有建设用地使用权的公告》	福州第二批集中出让 26 宗地块,总起拍价 142 亿元,总出让面积 101.7 万 m <sup>2</sup> ,其中,四城区共计 18 宗地块,出让面积 77.6 万 m <sup>2</sup> ,该批地块将于 8 月 19 日和 20 日出让,部分地块采用“限地价、限房价”+“摇号”或“竞自持社会租赁住房”等方式竞拍。
2021/7/27	无锡	二手房成交参考价	无锡市住房和城乡建设局 《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》	无锡建立二手住房成交参考价格发布机制,由房地产市场管理和监测中心在调查分析基础上,形成二手住房成交参考价格并发布。
2021/7/27	合肥	完善住房新政	合肥市住房保障和房产管理局	合肥市长要求房管局完善新政:①进一步明确购房摇号的身份和资信,热点限购地区要根据市场变化“有进有出”,将追逐不当得利的群体清退

出市场,使房子真正回归居住属性;②强化房企资金“穿透式”监管;③落实租赁住房政策。

2021/7/27	合肥	摇号政策调整	合肥市住房保障和房产管理局 《关于新建商品住房公证摇号公开销售有关事项的通知》	合肥调整新房摇号销售政策,将缩短资格锁定时间。将“登记购房人至摇号选房结果公示止,不得参加其他项目的登记”调整为“摇号资格公示结束,未获选房资格的登记人(不含递补)可参加其他项目的摇号登记”。
2021/7/27	厦门	加大住房保障力度	厦门市人民政府办公厅 《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	厦门相继发布多份文件明确发展保障性租赁住房相关政策支持、“非改租”条件,进一步加大住房保障力度。目前已筹集保障性租赁住房6万多套,预计年底前有3万套可投入运营。
2021/7/27	北京	明确住宅物业服务事项	北京市住房和城乡建设委员会 《北京市住宅物业服务项目清单》	北京发布住宅物业服务项目清单,确定综合服务,共用部位及共用设施设备运行、维修保养,环境维护,绿化养护,公共秩序维护五大类别共110个具体服务事项,同时要求各区住房城乡建设(市)建设或房屋主管部门要加强对物业服务工作开展情况的监督。
2021/7/27	佛山	提高非本地居民首付比例	搜狐网	据搜狐网报道,佛山建行、农行等执行贷款新政,不能提供一年以上佛山市社保证明或者纳税证明的非本地居民,申请住房贷款(含一二手房)的首付不得低于5成(原为3-4成)。
2021/7/27	济南	新房销售管理	济南市住房和城乡建设局 《关于进一步明确新建商品房销售管理有关问题的通知》	济南发布新政:①新建商品房销售认筹户数不得超过准售房源1.5倍;②领证10日内一次性公开推售全部房源;③带装修交付的项目,样板房在交付1个月内不得拆除、出售。
2021/7/27	河南	住房交易契税下调	河南省财政厅 《关于河南省契税适用税率等事项的决定(草案征求意见稿)》	河南住房交易契税从4%下调至3%(实际操作减按1-2%征收),其他房屋及土地权属转移契税率仍为4%。
2021/7/27	沈阳	集中供地延期	同花顺财经	据同花顺财经报道,沈阳原定于7月30日的第二次集中供地延期。
2021/7/28	上海	信贷资金违规流入处罚	上海银保监局	上海银保监局公开17张罚单,重罚信贷资金违规流入房地产市场,合计罚没金额达910万元,罚没对象涉及中农工建交等6家银行及上海高桥集团财务公司,其中建设银行罚没金额达410万元;授信结束项目和仍有授信余额项目均在抽查范围之内,此次处罚的部分违规问题发生在多年前。
2021/7/28	广州	规范房源信息发布	广州市住房和城乡建设局 《关于进一步规范房源信息发布的通知》	广州住建局《进一步规范房源信息发布的通知》要求:①中介机构及从业人员不得利用未经委托的房源信息开展中介服务,不得为不符合交易条件的保障性住房、存在查封等限制交易的房屋提供中介服务;②中介机构及从业人员应通过存量房网上市交易平台与委托人签订书面房地产经纪服务合同;③禁止利用纪念馆、革命历史遗迹、重点文物保护单位等进行炒作宣传;④房地产网络信息发布平台加强房源信息发布管理:实时监测平台房源,及时删除违规房源;及时处理虚假信息及违规发布信息的经纪人,保证房源信息的真实、准确。
2021/7/28	深圳	公共住房建设标准发布	深圳市住房和建设局 深圳市发展和改革委员会 《公共住房建设标准》	深圳《公共住房建设标准》细化各类公共住房套型面积标准,最小面积为35m <sup>2</sup> :①人才住房分为5种套型,套型建筑面积区间分别为35-40、65-70、85-90、115-120、145-150m <sup>2</sup> ;②安居型商品房分为2种套型,套型建筑面积区间分别为65-70、85-90m <sup>2</sup> ;③公共租赁住房分为4种套型,套型建筑面积区间分别为35-40、50-55、60-65、80-85m <sup>2</sup> 。
2021/7/28	温州	宅地出让	温州市自然资源和规划局 《国有建设用地使用权挂牌出让公告》	温州龙湾区挂牌6宗涉宅地,总出让面积40万m <sup>2</sup> ,总建面111万m <sup>2</sup> ,总起拍价100亿元,预计8月26日集中出让。此次所有地块均采用“限房价+限地价+竞配建”方式出让,此前市区在6月31日已首次挂牌“双限地”。



2021/7/28	攀枝花	育儿补贴政策	中共攀枝花市委办公室 攀枝花市人民政府办公室 《关于促进人力资源聚集的十六条政策措施》	攀枝花出台新政：对按政策生育二、三孩的户籍家庭，每月每孩发放500元育儿补贴金，直至孩子3岁；是全国首个也是目前唯一一个发放育儿补贴金的城市。
2021/7/29	美联储	基金利率维持不变	FOMC statement (美国联邦公开市场委员会声明)	美联储宣布维持联邦基金利率目标区间在0%-0.25%不变，符合市场预期；预计通胀将在未来数月高于2%，其后趋于温和；并表示经济已经朝着缩量量化宽松的目标取得进展。
2021/7/29	杭州	房贷利率上调	凤凰网	据凤凰网报道，杭州年内第三次上调房贷利率，首套利率为5.9%-6.25%不等，二套普遍6%以上；此前首套为5.7%，二套为5.9%。新房放款从2-3个月延长至3-6个月，二手房普遍停贷。
2021/7/29	深圳	房产中介规范经营整治	深圳市房地产中介协会 《关于开展房地产中介机构规范经营专项整治工作的通知》	深圳中介协会表示，将对房地产中介机构及从业人员开展规范经营专项整治工作，要求自查自纠：①发布虚假房源信息，包装或虚假宣传为“产办公寓”诱骗消费者；②隐瞒转让条件与转让过程产生的高税费，及持有过程产生的税费等重要信息；③诱导消费者使用“气球贷”等金融产品；④诱导消费者伪造银行流水等违法违规行等。
2021/7/29	武汉	加强购房资格管理	武汉市房管局 《关于加强购房资格管理工作的通知(征求意见稿)》	武汉对加强购房资格管理工作征求意见，拟规定：①在限购区购房需先申请购房资格，符合条件才能领到购房的“房票”，有效期60天。②购房登记完成后，购房资格认定结果即时锁定，锁定期间不得再次进行购房登记；③骗取购房资格的，一年内不予受理其家庭购房资格申请。
2021/7/29	厦门	青年群体租房保障	厦门市人民政府办公厅 《关于加大新就业大学生等青年群体租赁住房保障工作的若干意见》	厦门对来厦新就业大学生等青年群体，实施“5年内5折租房”。保障对象为今年首次来厦就业、创业且30岁以下的全日制本科毕业生，或经认定30岁以下的技术骨干人才，要求申请人及配偶在本市无自有住房或与父母共有家庭唯一住房。
2021/7/29	杭州	第二批集中供地	杭州市规划和自然资源局《关于公布2021年杭州市区第二批住宅用地集中出让的公告》	杭州市规划和自然资源局网站公布了2021年第二批集中出让地块公告，此次涉及31幅地块，总出让面积191.55万平方米，总出让建筑面积466.02万平方米，总起拍价为633.78亿元，预计将在9月7日-8日陆续出让。本次土地集中出让，最大的一个特点是首次在十城区推出“竞品质”试点地块，采取一次性公告和线下“竞品质”、线上“竞地价”两阶段操作方式，从源头上引导房地产市场供应高品质住宅产品。
2021/7/29	济南	第二批集中供地	自然资源部 《济南市自然资源局国有土地使用权挂牌出让公告》	济南第二批集中供地正式挂牌，5个挂牌出让公告总共推出76宗土地，总占地面积251.46万m <sup>2</sup> ，将于8月30日分批出让。其中，莱芜9宗（1工业+1商业+7住宅），先行区5宗（1商业+4居住），高新区13宗（7工业+2住宅+4商业）；另外49宗位于济南天桥、历城、槐荫、市中、历下、长清等6个行政区，总占地面积133.34万m <sup>2</sup> 。
2021/7/29	长沙	集中供地延期	长沙市自然资源和规划局《长沙市市本级第二批住宅（含商住）用地集中出让公告》	长沙市市本级第二批住宅（含商住）用地集中出让，由7月推迟至8月。

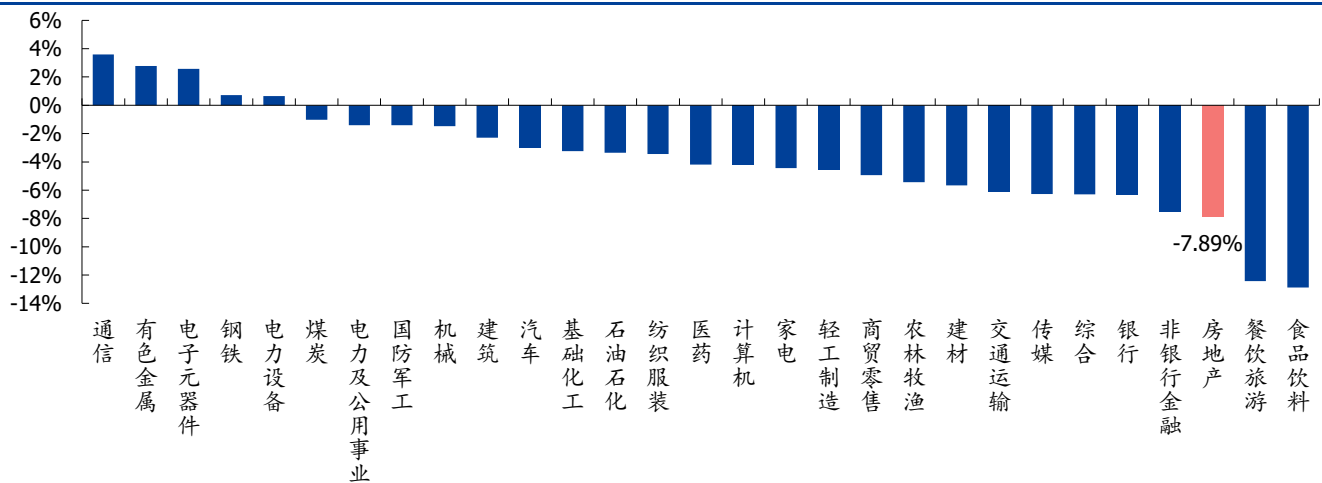
资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

### 3. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-7.9%，落后大盘 2.43 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 27 名。本周上涨个股共 11 支，较上周减少 29 支，下跌股数为 129 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为\*ST 运盛、京蓝科技、万业企业、西藏城投、天宸股份，涨幅分别为 22.7%、20.3%、10.4%、8.8%、2.0%。跌幅前五为\*ST 紫学、苏宁环球、\*ST 松江、ST 新梅、万方发展，跌幅分别为-27.8%、-20.1%、-17.7%、-14.1%、-13.6%。

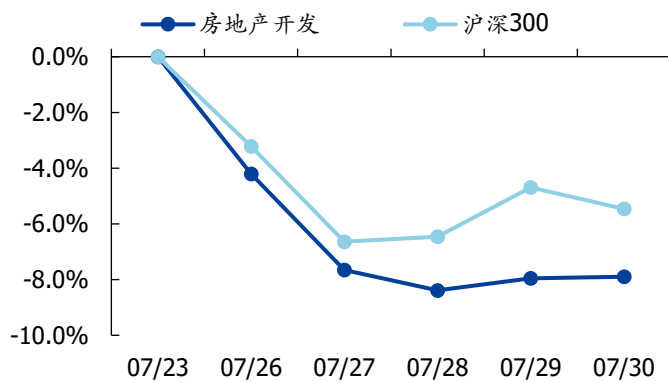
本周 46 家重点房企中共计上涨 0 支，较上周减少 8 支，跌幅最小的前五支为中国铁建、正荣地产、建业地产、佳源集团、绿景中国地产，涨幅分别为-0.7%、-0.9%、-1.1%、-4.1%、-4.7%。跌幅最大的前五支为中国恒大、绿城中国、禹洲集团、华润置地、富力地产，跌幅分别为-27.5%、-18.9%、-18.8%、-17.3%、-16.2%。

图表 4: 各行业涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 5: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 6: 近 52 周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 7: 本周 (7.24-7.30) 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)
600767.SH	*ST 运盛	22.67%	30.57%	5.91	7.25
000711.SZ	京蓝科技	20.27%	28.16%	2.96	3.56
600641.SH	万业企业	10.44%	18.34%	23.27	25.70
600773.SH	西藏城投	8.76%	16.66%	21.34	23.21
600620.SH	天宸股份	2.03%	9.93%	7.38	7.53

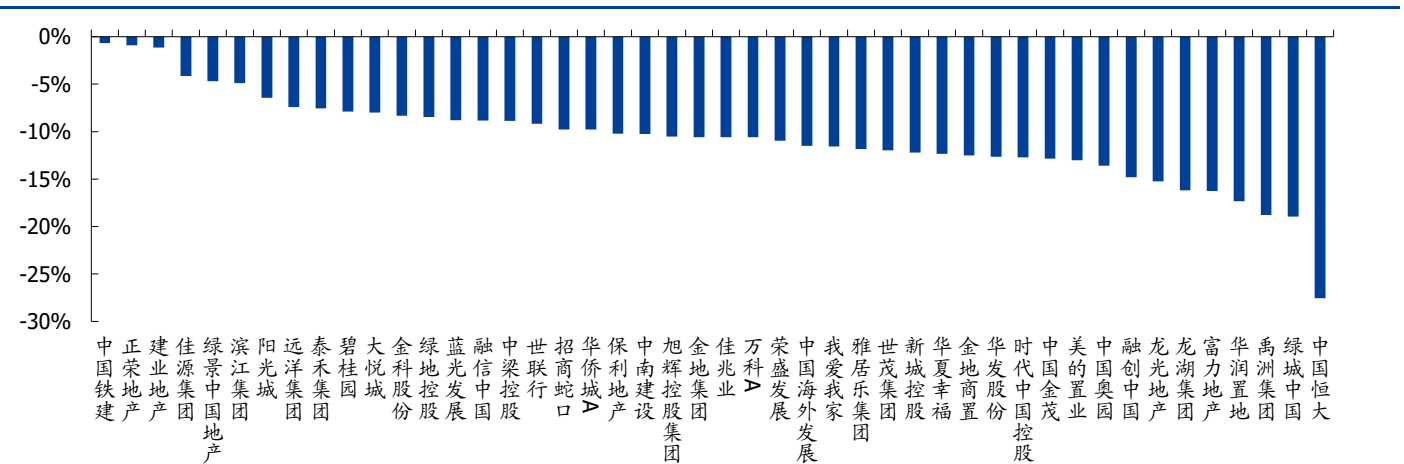
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 8: 本周 (7.24-7.30) 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)
000526.SZ	*ST 紫学	-27.83%	-19.94%	24.29	17.53
000718.SZ	苏宁环球	-20.06%	-12.16%	7.18	5.74
600225.SH	*ST 松江	-17.74%	-9.84%	3.27	2.69
600732.SH	ST 新梅	-14.13%	-6.23%	14.51	12.46
000638.SZ	万方发展	-13.60%	-5.71%	5.00	4.32

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 重点房企涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (7.24-7.30) 重点房企跌幅最小前五个股

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	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)
601186.SH	中国铁建	-0.68%	7.22%	7.40	7.35
6158.HK	正荣地产	-0.91%	6.98%	4.38	4.34
0832.HK	建业地产	-1.14%	6.75%	1.75	1.73
2768.HK	佳源集团	-4.13%	3.77%	3.15	3.02
0095.HK	绿景中国地产	-4.69%	3.21%	1.92	1.83

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 11: 本周 (7.24-7.30) 重点房企跌幅最大前五个股

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	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	-27.55%	-19.65%	7.26	5.26
3900.HK	绿城中国	-18.94%	-11.04%	10.56	8.56
1628.HK	禹洲集团	-18.78%	-10.89%	1.97	1.60
1109.HK	华润置地	-17.33%	-9.43%	31.45	26.00
2777.HK	富力地产	-16.24%	-8.34%	8.13	6.81

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 551.2 万平方米, 环比下降 14.2%, 同比下降 18.6%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 81.0、281.9、188.2 万平方米, 环比变动分别为-3.1%、-22.1%、-4.2%。

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 (19.1%)、上海 (8.4%)、广州 (11.4%)、深圳 (10.1%) CAGR 均为正。二三线城市中芜湖 (106.6%)、厦门 (64.6%)、台州 (44.7%) 等总计 31 城 CAGR 均为正, 泉州 (-38.2%)、常州 (-28.1%)、南宁 (-12.0%) 等总计 13 城 CAGR 为负。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市中除北京 (2.2%) 外, 上海 (-29.5%)、广州 (-30.4%)、深圳 (-26.1%) 环比均有下降。二三线城市中, 常州 (60.4%)、娄底 (54.9%)、武汉 (31.7%) 等共计 12 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 盐城 (-75.9%)、吉安 (-69.4%)、泉州 (-64.0%) 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, 相较于去年同期, 京津冀城市群 (23.5%) 同比实现上升; 北部湾城市群 (-54.1%)、关中平原城市群 (-49.0%)、海峡西岸城市群 (-44.8%)、长江三角洲城市群 (-22.9%)、长江中游城市群 (-11.3%) 同比有所下降。相较上周, 粤港澳大湾区 (11.4%)、关中平原城市群 (1.6%) 环比实现上升, 成渝城市群 (-27.5%)、海峡西岸城市群 (-26.2%)、长江中游城市群 (-24.6%)、长江三角洲城市群 (-18.0%)、北部湾城市群 (-17.7%)、京津冀城市群 (-12.6%)、山东半岛城市群 (-7.2%) 环比出现下降。



图表 12: 48 城周度成交面积跟踪 (7.23-7.29)

城市能级	城市	本周成交		年度至今		城市能级	城市	本周成交		年度至今	
		交(万方)	环比	累计面积较19年 CAGR	近4周累计环比			交(万方)	环比	累计面积较19年 CAGR	近4周累计环比
1	北京	27.48	-12.6%	19.1%	2.2%	3	连云港	11.39	3.0%	24.9%	2.4%
1	上海	19.30	-21.3%	8.4%	-29.5%	3	柳州	7.54	49.9%	-6.8%	-37.7%
1	广州	26.87	41.3%	11.4%	-30.4%	3	绍兴	1.55	-37.3%	0.1%	-33.5%
1	深圳	7.39	-14.9%	10.1%	-26.1%	3	台州	13.48	-30.7%	44.7%	-5.4%
2	杭州	18.06	-38.4%	28.9%	-7.9%	3	镇江	8.76	-13.0%	-3.3%	-31.5%
2	南京	16.82	8.3%	40.4%	-31.4%	3	淮南	3.59	31.7%	-2.5%	29.8%
2	厦门	—	—	64.6%	-63.7%	3	江门	2.82	-12.4%	17.9%	-32.9%
2	苏州	21.83	-9.2%	6.1%	-29.8%	3	肇庆	3.65	-20.2%	2.9%	4.7%
2	福州	9.29	-16.1%	31.5%	-22.1%	3	泰安	4.58	17.0%	4.2%	-3.7%
2	南宁	17.39	-17.7%	-12.0%	20.6%	3	芜湖	5.80	-48.2%	106.6%	-42.6%
2	宁波	12.81	24.8%	6.1%	0.5%	3	盐城	1.95	-24.1%	0.5%	-75.9%
2	济南	32.02	-10.1%	14.1%	-23.9%	3	宝鸡	6.43	1.6%	20.7%	-17.9%
2	武汉	60.64	-32.9%	16.5%	31.7%	3	舟山	2.61	-4.6%	10.1%	-18.1%
2	成都	57.81	-27.5%	9.6%	8.5%	3	东营	2.52	4.9%	4.2%	-37.9%
2	青岛	35.22	-5.2%	8.1%	-15.9%	3	池州	2.08	65.5%	-9.2%	-6.4%
3	温州	12.67	-23.7%	-2.6%	-18.8%	3	海门	0.14	-57.0%	10.9%	-44.9%
3	江阴	3.21	20.2%	5.1%	-50.2%	3	清远	8.02	48.2%	21.4%	-0.4%
3	泉州	1.68	209.6%	-38.2%	-64.0%	3	娄底	4.10	26.3%	35.8%	54.9%
3	莆田	5.06	13.1%	0.1%	-25.1%	3	荆门	2.84	1.9%	-5.3%	18.5%
3	金华	5.42	34.0%	21.5%	3.6%	3	吉安	1.41	—	-0.8%	-69.4%
3	赣州	10.37	-16.4%	-0.3%	-27.5%	3	东莞	14.44	13.6%	-1.9%	-28.4%
3	珠海	12.23	-0.4%	16.5%	1.8%	3	扬州	2.73	-71.1%	14.7%	-4.1%
3	常州	8.20	23.1%	-28.1%	60.4%	3	岳阳	7.48	48.3%	5.6%	-7.5%
3	淮安	6.55	7.2%	5.3%	-5.2%	3	韶关	2.94	11.2%	-3.6%	-5.5%

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)<sup>0.5-1</sup>

图表 13: 各城市群周度 (7.23-7.29) 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	27.48	-12.6%	23.5%
长江三角洲城市群	17	144.72	-18.0%	-22.9%
粤港澳大湾区	6	67.41	11.4%	-3.9%
海峡西岸城市群	6	39.06	-26.2%	-44.8%
北部湾城市群	1	17.39	-17.7%	-54.1%
山东半岛城市群	3	69.77	-7.2%	-3.7%
非城市群	7	44.62	20.9%	-15.0%
关中平原城市群	1	6.43	1.6%	-49.0%
长江中游城市群	5	76.48	-24.6%	-11.3%
成渝城市群	1	57.81	-27.5%	-10.3%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 4.2 二手房成交

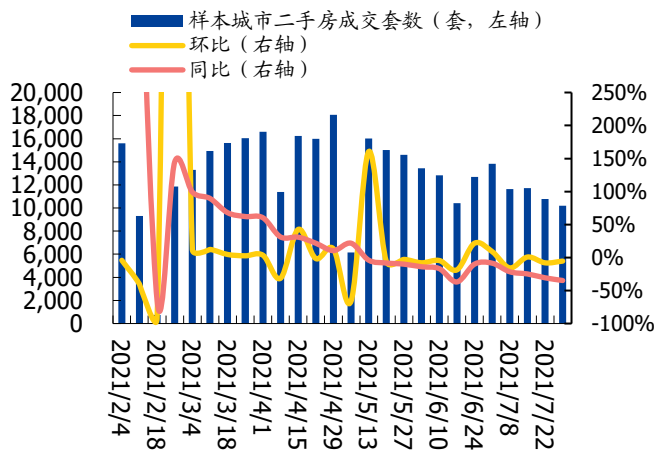
本周 11 城总成交套数为 10203 套，环比下降 5.4%，同比下降 34.5%；总成交面积为 101.1 万方，环比下降 5.2%，同比下降 32.6%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 0.4%、-11.4%、-3.5%。

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，分别为深圳 (-74.1%)、成都 (-31.5%)、东莞 (-45.4%)。

本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交套数合计 10203 套，环比下降 5.4%，同比下降 34.5%（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 4447、3727、2029 套；环比变动分别为 0.4%、-12.3%、-3.8%。年初至今累计二手房成交套数 39.0 万套，同比变动为 17.7%；其中样本一、二、三线城市分别为 15.6、17.4、6.1 万套，同比变动分别为 15.5%、20.4%、15.8%。

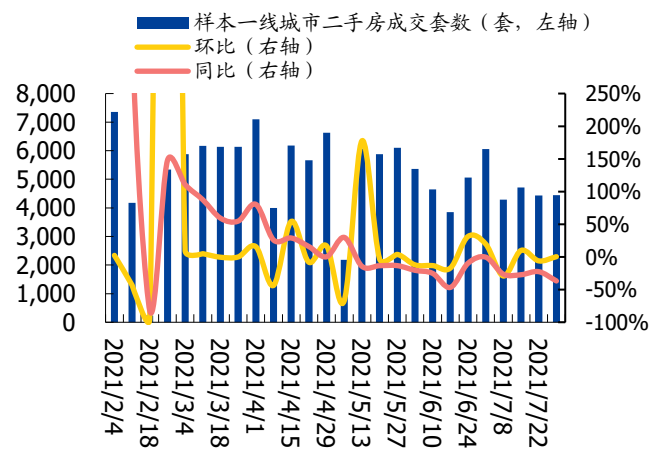
本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交面积合计 101.1 万方，环比下降 5.2%，同比下降 32.6%（去年同期受疫情影响出现反弹，二手房交易大涨）。其中样本一、二、三线城市分别为 40.8、37.7、22.6 万方；环比变动分别为 0.4%、-11.4%、-3.5%。年初至今累计二手房成交面积为 3627.7 万方，同比变动为 16.7%；其中样本一、二、三线城市分别为 1353.0、1625.6、649.1 万方，同比变动分别为 15.0%、18.1%、17.0%。

图表 14: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



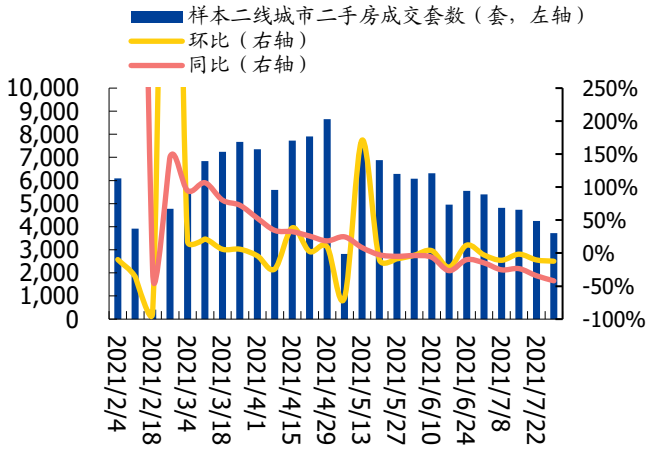
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



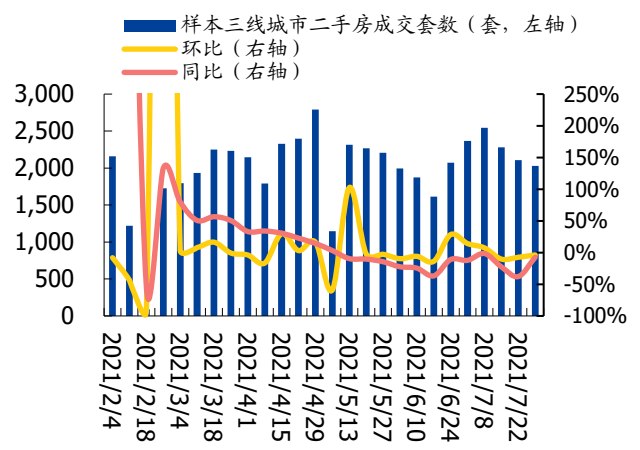
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及环比



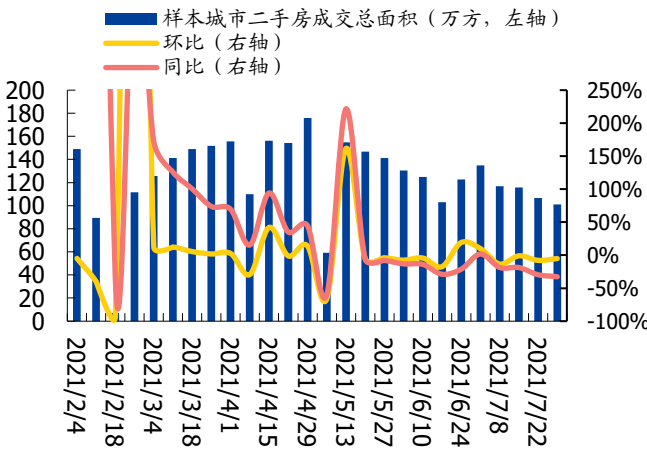
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及环比



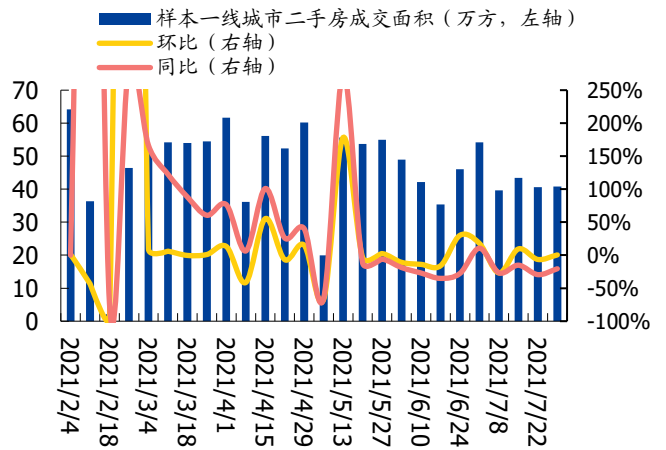
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 11 城二手房成交面积及环比



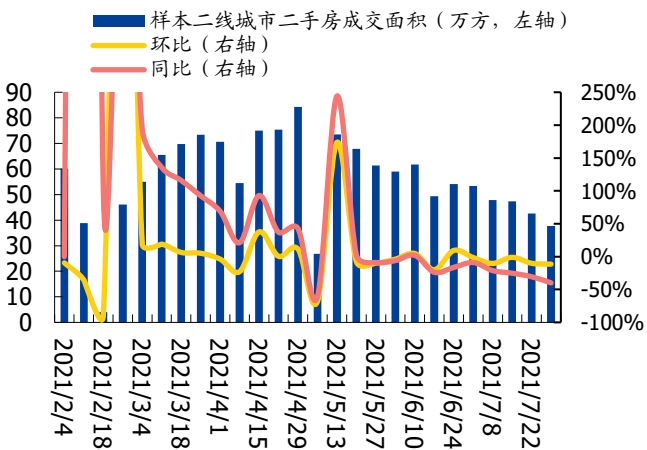
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及环比



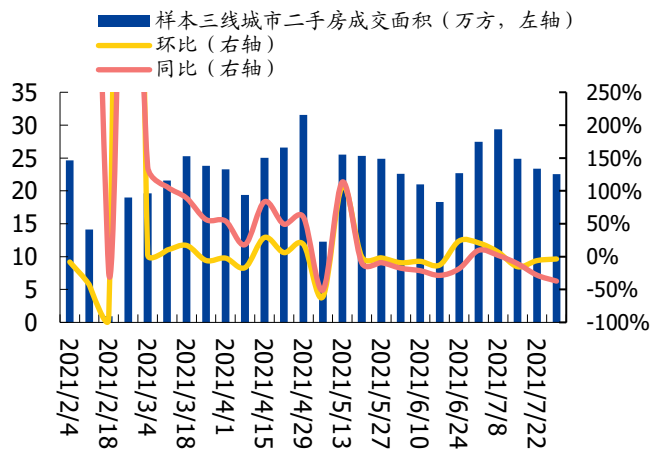
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 5 个二线城市二手房成交面积及环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 22: 本周 11 城二手房成交数据 (7.23-7.29)

城市	城市能级	本周成交			4 周累计 较 19 年 CAGR	年初至今 累计较 19 年 CAGR	本周成交			4 周累计 较 19 年 CAGR	年初至今 累计较 19 年 CAGR
		面积 (万 方)	本周环比	本周同比			成交套数 (套)	本周环比	本周同比		
北京	1	35.2	0.2%	-1.9%	9.8%	57.9%	3848	0.3%	-1.5%	9.0%	55.5%
深圳	1	5.6	1.6%	-63.9%	-74.1%	-42.9%	599	1.2%	-67.0%	-76.4%	-44.4%
杭州	2	7.0	-18.9%	-48.4%	-41.4%	24.4%	710	-17.6%	-49.7%	-41.8%	19.8%
成都	2	7.8	-6.2%	-34.3%	-31.5%	-22.9%	807	-6.6%	-32.0%	-30.7%	-22.8%
青岛	2	6.5	-9.0%	-52.6%	-35.2%	33.9%	658	-14.7%	-56.6%	-37.6%	31.0%
苏州	2	9.3	-17.1%	-35.4%	-17.7%	39.6%	860	-17.9%	-39.6%	-21.1%	36.2%
厦门	2	7.1	-2.1%	-22.2%	-15.5%	50.0%	692	-1.7%	-24.9%	-18.3%	49.1%
东莞	3	5.8	3.3%	-58.9%	-45.4%	-33.4%	551	1.1%	-60.6%	-46.2%	-36.1%
扬州	3	1.1	-27.7%	-56.8%	-22.3%	26.6%	124	-25.7%	-55.7%	-25.5%	22.5%
佛山	3	14.2	-1.2%	-14.8%	-1.3%	52.4%	1216	-0.4%	-18.1%	-4.8%	45.4%
江门	3	1.4	-22.7%	-44.1%	-21.0%	24.5%	138	-21.6%	-40.5%	-18.0%	22.1%

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)<sup>0.5-1</sup>

### 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 14.7 月, 环比增长 17.5%。一线城市去化周期为 13.9 月, 环比增长 17.6%; 样本二线城市去化周期为 14.9 月, 环比增长 16.4%; 三线城市去化周期为 17.2 月, 环比增长 23.4%。

分城市看, 13 城中广州 (29.3%)、温州 (29.2%)、南京 (27.7%)、苏州 (19.8%)、深圳 (19.6%)、上海 (16.8%)、福州 (16.6%)、北京 (9.1%)、杭州 (8.5%)、南宁 (7.3%)、莆田 (0.9%) 总计 11 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。13 城中仅宁波 (-2.1%) 1 城去化月数环比下降, 区域市场活跃度提高。去化周期低于 12 个月的城市为上海 (4.8 月)、宁波 (5.6 月)、杭州 (6.8 月)、南宁 (11.4 月), 供应略显不足, 房价存在上涨动力。

图表 23: 13 座样本城市去化周期情况 (7.23-7.29)

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	27.48	-12.6%	19.1%	2295.0	137.4	16.7	15.3	9.1%
上海	19.30	-21.3%	8.4%	550.5	114.9	4.8	4.1	16.8%
广州	26.87	41.3%	11.4%	1678.4	87.6	19.2	14.8	29.3%
深圳	7.39	-14.9%	10.1%	643.4	33.0	19.5	16.3	19.6%
杭州	18.06	-38.4%	28.9%	813.7	119.5	6.8	6.3	8.5%
南京	16.82	8.3%	40.4%	2389.3	85.7	27.9	21.8	27.7%
厦门	—	—	64.6%	299.1	15.8	18.9	9.5	—
苏州	21.83	-9.2%	6.1%	1470.5	105.7	13.9	11.6	19.8%
福州	9.29	-16.1%	31.5%	1449.1	46.3	31.3	26.8	16.6%
南宁	17.39	-17.7%	-12.0%	956.1	83.5	11.4	10.7	7.3%
温州	12.67	-23.7%	-2.6%	1118.9	72.7	15.4	11.9	29.2%
宁波	12.81	24.8%	6.1%	333.4	59.4	5.6	5.7	-2.1%
莆田	5.06	13.1%	0.1%	428.0	17.4	24.6	24.4	0.9%

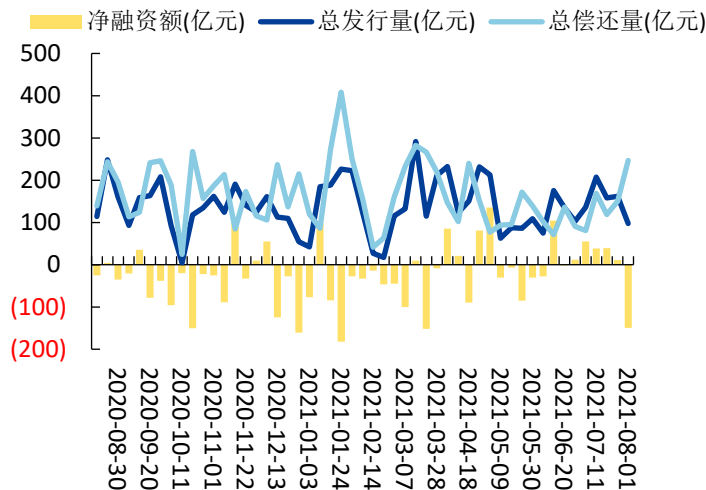
资料来源: wind, 国盛证券研究所



## 5. 重点公司融资情况

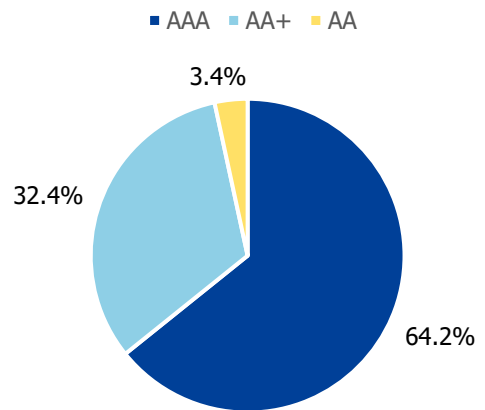
根据申万行业-房地产指标统计，本周（7.26-8.1）共发行房企信用债 9 只，环比减少 7 只；发行规模共计 97.30 亿元，环比减少 64.65 亿元，总偿还量 246.52 亿元，环比增加 95.88 亿元，净融资额为-149.22 亿元，环比减少 160.53 亿元。主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA（64.2%）为主要构成。债券类型方面，本周房企债券发行以一般公司债（49.8%）为主要构成。债券期限方面，本周以 3-5 年（52.4%）的债券为主。

图表 24: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



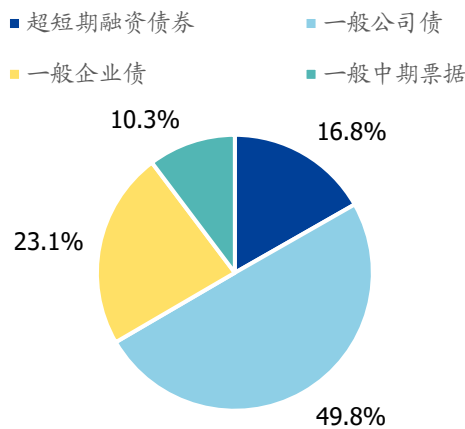
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 25: 本周房企债券发行以债券评级划分



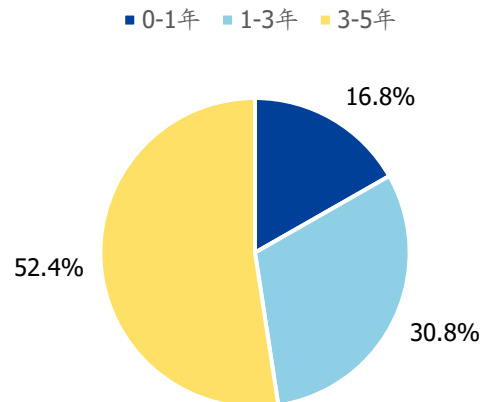
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 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 27: 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，招商蛇口（-80bp）、张江高科（-53bp）、首开股份（-51bp）、华发股份（-30bp）、高速地产（-28bp）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 28: 房企每周融资汇总 (7.26-8.1)

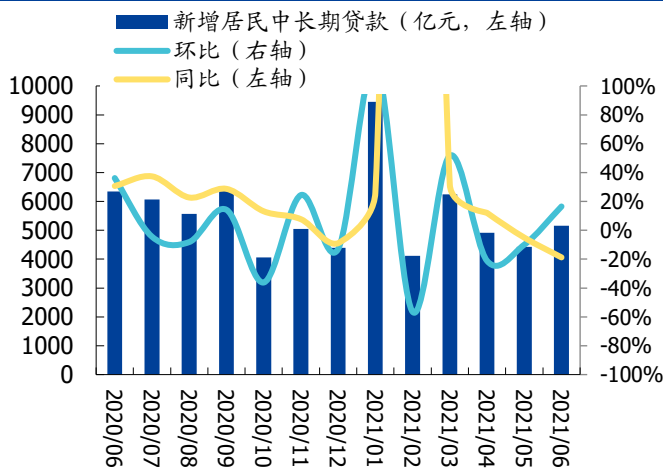
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率(%)	利率差 (%)
2021/7/29	合景泰富集团	公司债	20.00	3	6.20	2020/8/21	—	—
2021/7/28	安居集团	企业债	22.50	5	3.25	—	—	—
2021/7/28	华发股份	公司债	5.00	5	4.68	2021/1/14	4.98	-0.30
2021/7/28	南京高科	短期融资券	3.00	0.7397	2.95	2021/7/20	2.80	—
2021/7/27	金辉股份	公司债	8.50	5	6.95	2021/6/16	6.95	0.00
2021/7/27	招商蛇口	短期融资券	10.00	0.7397	2.70	2021/6/15	3.50	-0.80
2021/7/27	高速地产	短期融资券	3.30	0.5753	3.50	2021/7/15	3.78	-0.28
2021/7/26	首开股份	公司债	15.00	5	3.29	2021/3/4	3.80	-0.51
2021/7/26	张江高科	中期票据	10.00	3	3.17	2020/10/22	3.70	-0.53

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

## 6. 融资相关指标

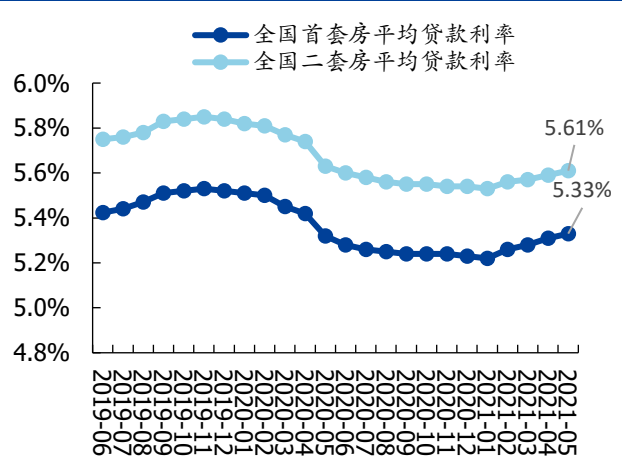
根据 wind 统计数据, 2021 年 6 月新增居民户中长期贷款 5156 亿元, 环比增长 16.5%, 同比降低 18.8%。2021 年 7 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 环比持平, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比持平。2021 年 5 月全国首套房贷平均利率为 5.33%, 环比上升 2bp, 全国二套房贷平均利率为 5.61%, 环比上升 2bp。截至 2021Q1 商业性房地产贷款余额为 50.0 万亿元, 同比增长 10.9%, 房地产开发贷款余额为 12.3 万亿元, 同比增长 2.8%; 投向房地产的资金信托余额为 21725 亿元, 同比降低 15.8%。

图表 29: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



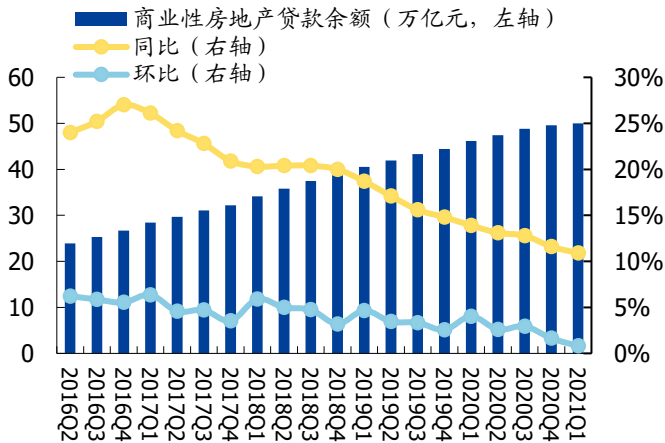
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 近 2 年贷款利率变化



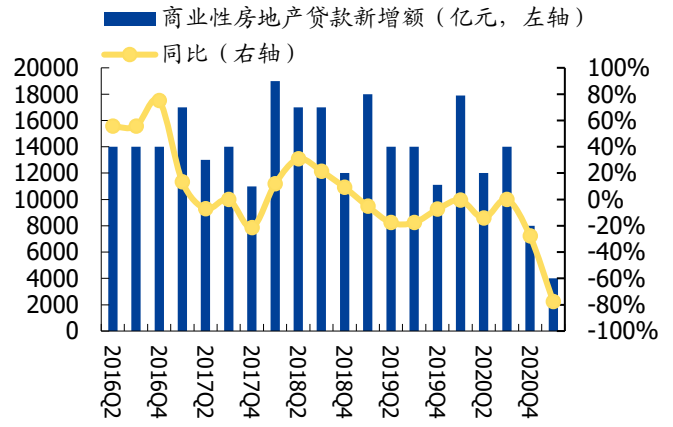
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比



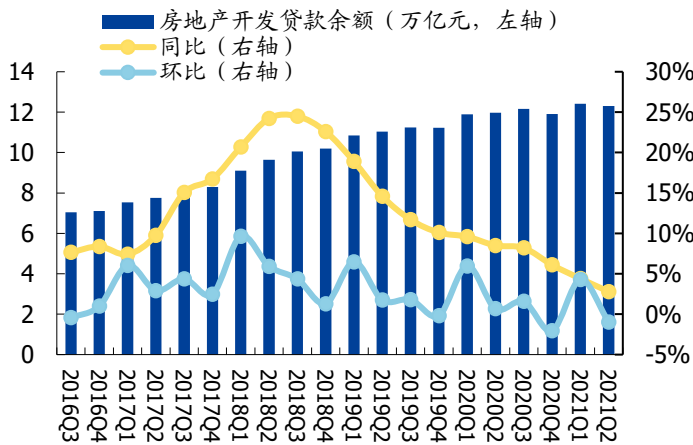
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比



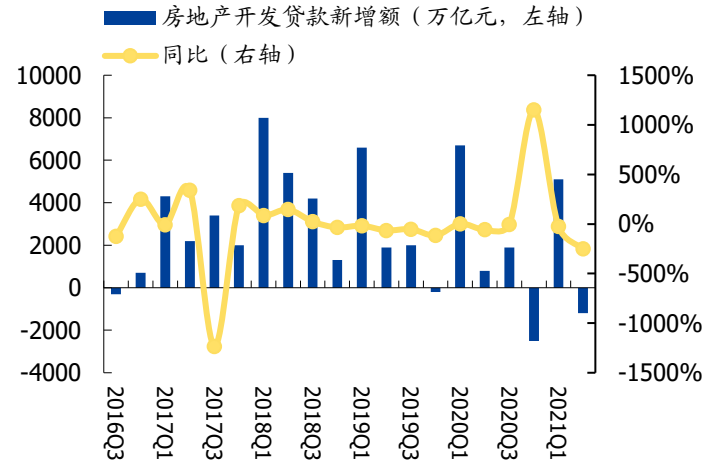
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比



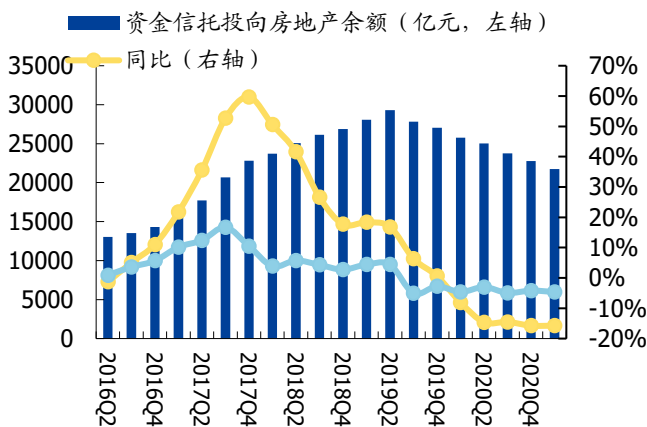
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比



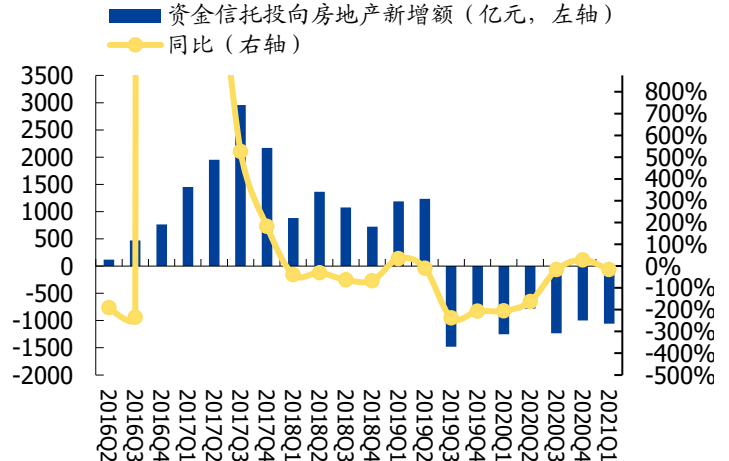
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 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 36: 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

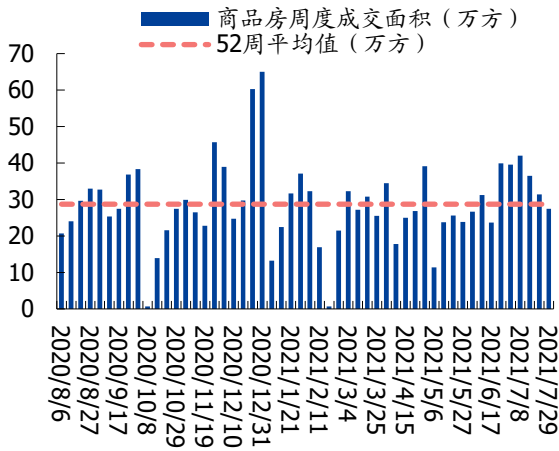
## 7. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。



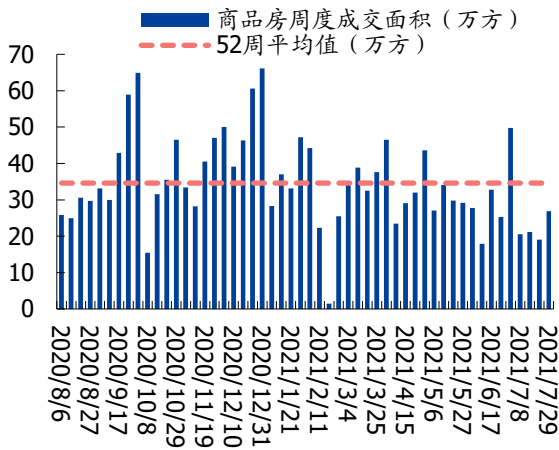
附件：各城市商品房销售情况

图表 37: 北京商品房销售情况



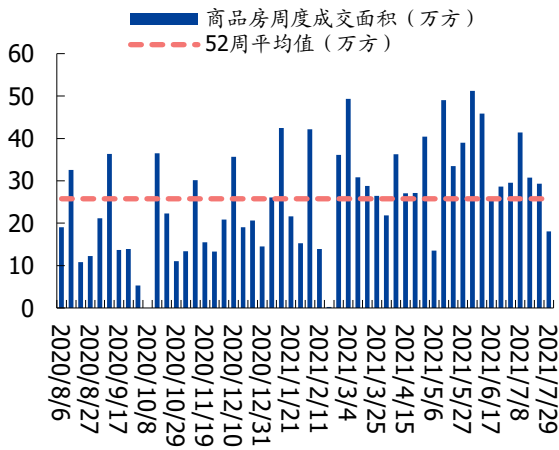
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 广州商品房销售情况



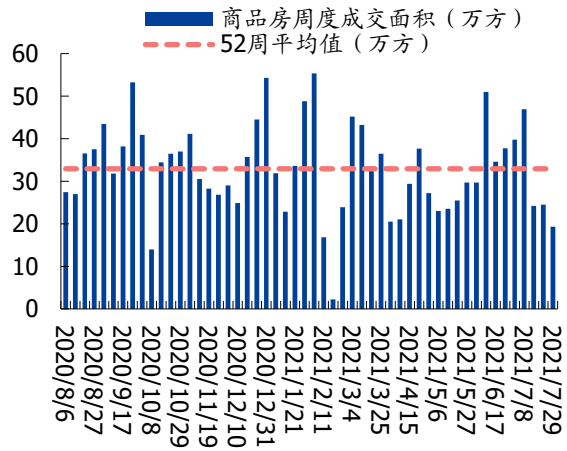
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 杭州商品房销售情况



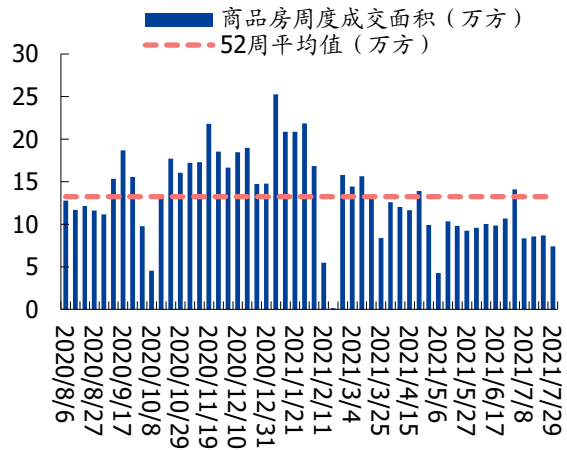
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 上海商品房销售情况



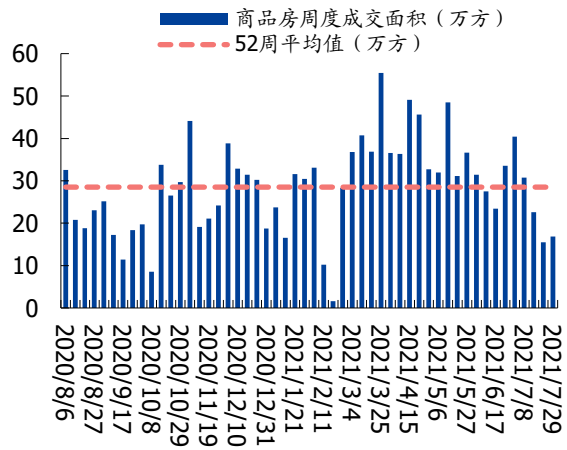
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 深圳商品房销售情况



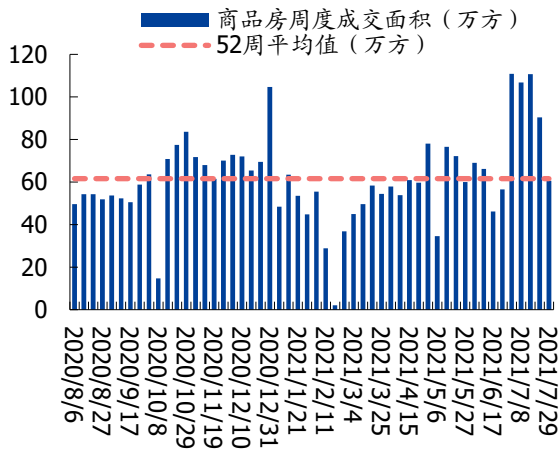
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 南京商品房销售情况



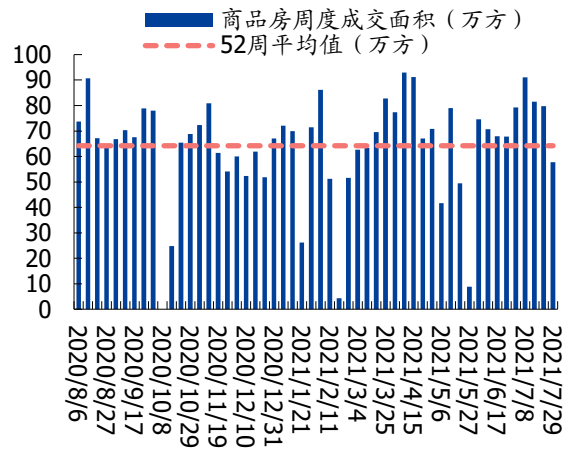
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 武汉商品房销售情况



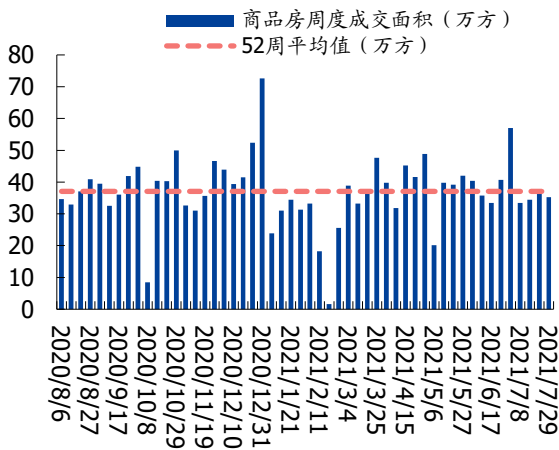
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 成都商品房销售情况



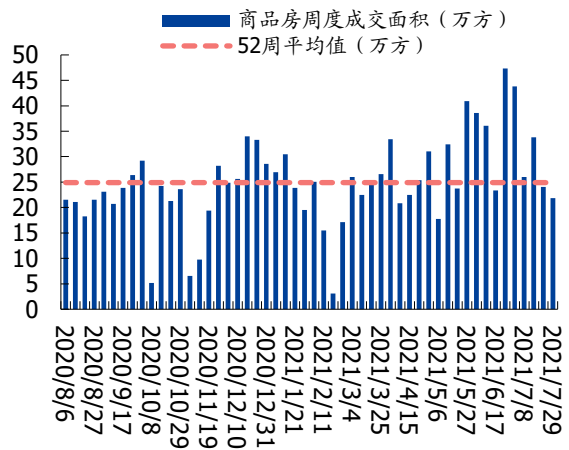
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 青岛商品房销售情况



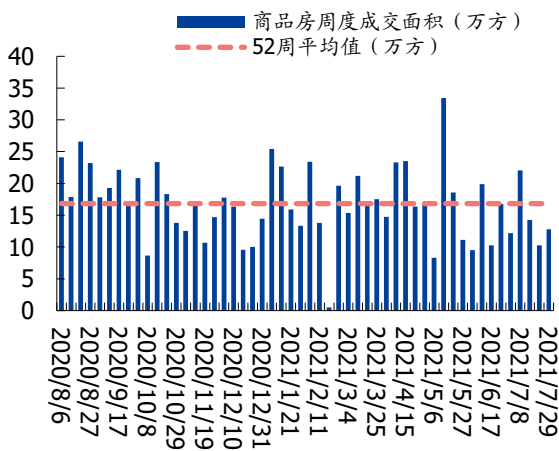
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 苏州商品房销售情况



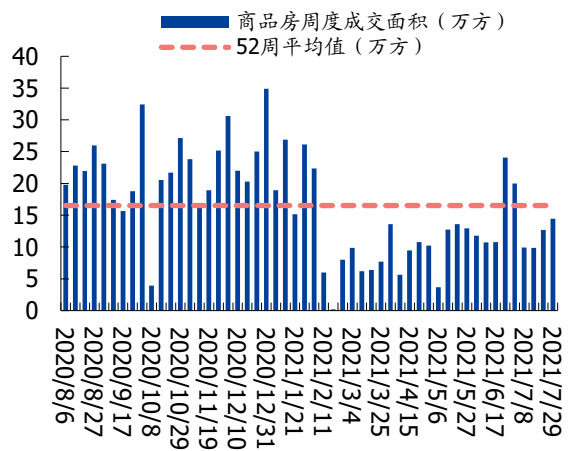
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 宁波商品房销售情况



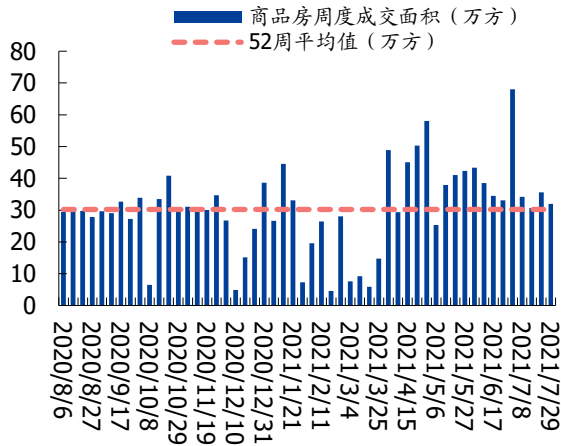
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 东莞商品房销售情况



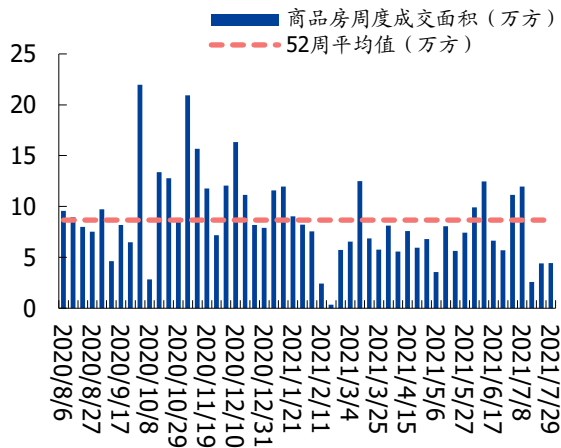
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 济南商品房销售情况



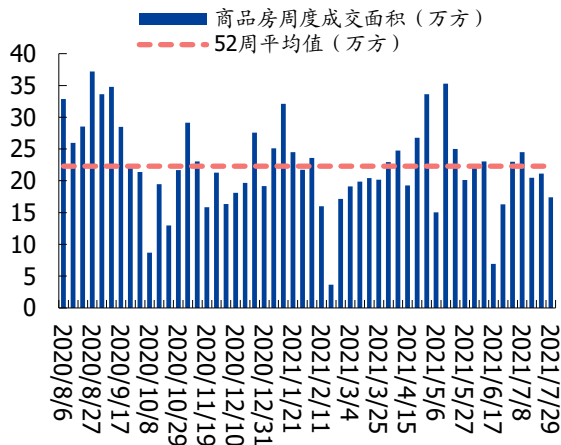
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 惠州商品房销售情况



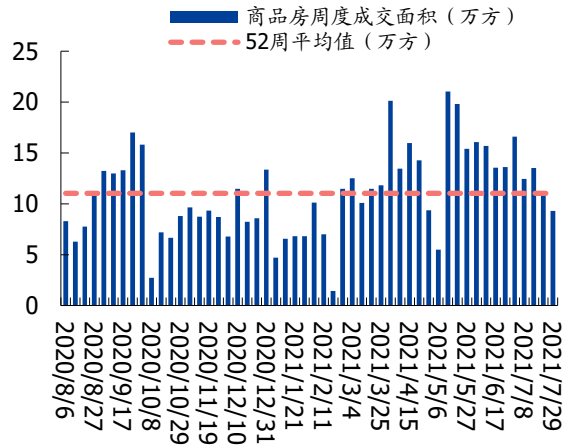
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 南宁商品房销售情况



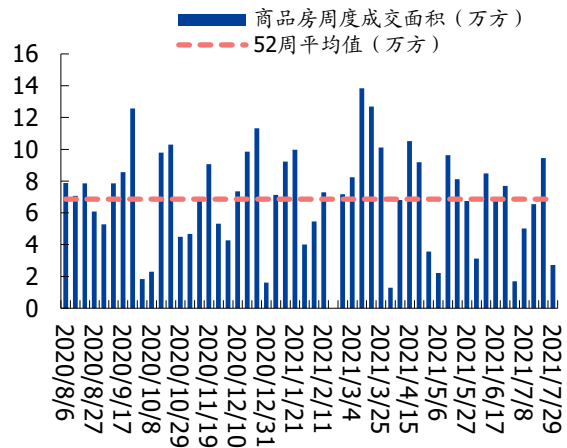
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 福州商品房销售情况



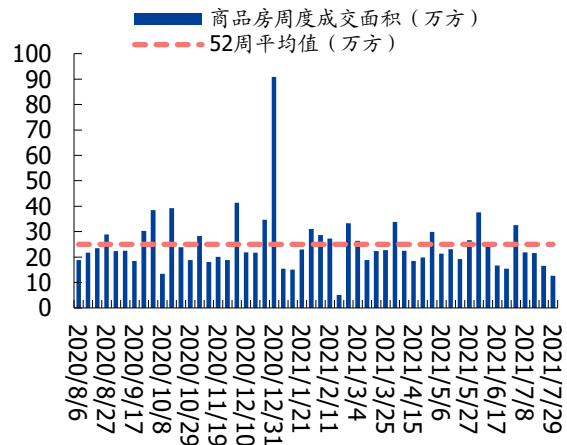
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 扬州商品房销售情况



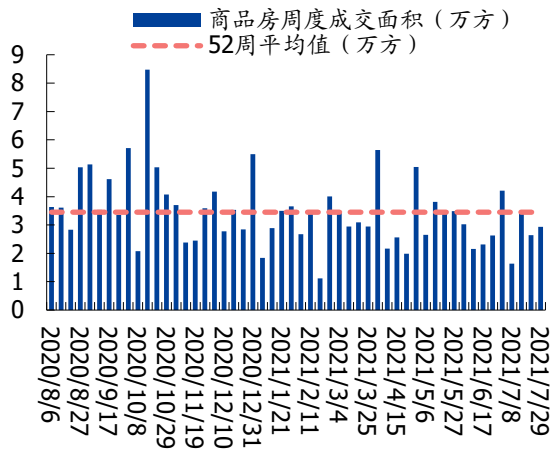
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 54: 温州商品房销售情况



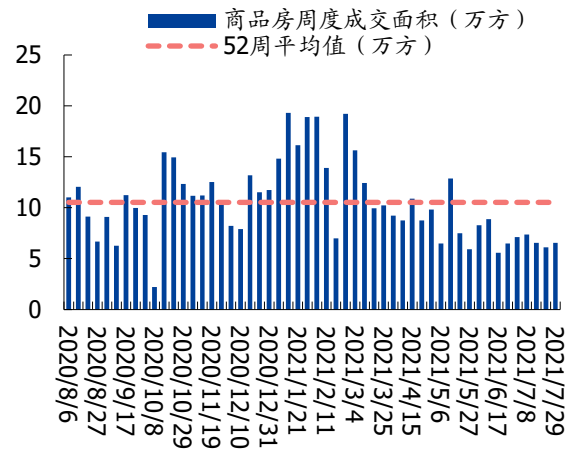
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 55: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 56: 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