

房地产开发

杭州、东莞等多城调控政策加强；无锡第二批集中供地揽金 262 亿元

行情回顾：涨幅位列中段，落后大盘 0.59 个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为 1.7%，落后大盘 0.59 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 17 名。本周上涨个股共 81 支，较上周增长 70 支，下跌股数为 52 支。（若无特别说明，本周报告中本周指 2021/7/31-2021/8/6）。

新房成交情况：本周 48 个城市新房成交面积为 568.4 万平方米，环比提升 0.6%，同比下降 17.1%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 90.6、287.4、190.4 万平方米，环比变动分别为 11.8%、2.0%、-5.8%。从 4 周累计环比来看，本周一线城市北京（-15.9%）、上海（-37.6%）、广州（-28.8%）、深圳（-23.2%）环比均有下降。二三线城市中，娄底（101.4%）、荆门（30.5%）、淮南（9.8%）等共计 11 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，盐城（-72.1%）、绍兴（-56.3%）、南京（-51.4%）等共计 33 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 102.4 万方，环比增长 1.4%。本周 11 城总成交套数为 10275 套，环比增长 0.7%，同比下降 34.4%；总成交面积为 102.4 万方，环比增长 1.4%，同比下降 30.6%；样本一线、二线和三线城市成交面积环比变动分别为 13.7%、-5.9%、-8.7%。

去化情况：本周我们跟踪的 13 座样本城市平均去化周期为 15.9 月，环比增长 7.9%。一线城市去化周期为 14.9 月，环比增长 7.5%；样本二线城市去化周期为 16.5 月，环比增长 10.1%；三线城市去化周期为 16.9 月，环比下降 1.8%。

政策追踪：7 月 PMI 为 50.4%，扩张态势放缓；杭州、东莞等多城发布房地产调控新政；无锡第二批集中供地揽金 262 亿元。**中央政策方面：**国家统计局公布 7 月 PMI 为 50.4%，较 6 月下降 0.5pct，连续 17 个月保持在扩张区间。银保监会强调严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，严防资金违规流入房地产市场。央行发布二季度金融机构贷款投向统计报告，其中人民币房地产贷款余额 50.78 亿元。**地方政策方面：**杭州发布调控新政，限购、公证摇号加码。东莞出台“莞八条”，加大限购及税收调节力度，并将发布二手房指导价。深圳就社会建设条例征求意见，对教育、住房保障等方面作出规定。宁波试行国有建设用地使用权出让预审申请制度。苏州、沈阳、青岛发布集中供地出让信息，各出让 23、46、100 宗地块，总出让面积分别为 137 万、392 万、300 万 m²。无锡第二轮集中供地出让结果公布，23 宗地块成交 22 宗，9 宗封顶摇号，6 宗底价成交，1 宗流拍，揽金 262 亿元。深圳第二批集中供地暂时中止出让。

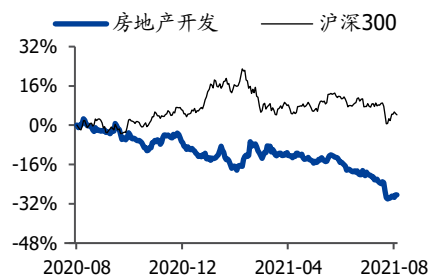
融资情况：发行规模共计 113.60 亿元，净融资额环比增加 173.31 亿元。本周（8.2-8.8）共发行房企信用债 11 只，环比增加 2 只；发行规模共计 113.60 亿元，环比增加 16.30 亿元，总偿还量 89.51 亿元，环比减少 157.01 亿元，净融资额为 24.09 亿元，环比增加 173.31 亿元。

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：住建部约谈房价增长过快 5 城；百强房企 7 月业绩环比降低 33%》2021-08-02
- 2、《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
- 3、《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



内容目录

1. 无锡第二批集中供地出让结果公布，市场降温彰显成效，中小房企占据主导	4
2. 重要事件及政策梳理	6
3. 行情回顾	10
4. 重点城市成交、去化情况跟踪	13
4.1 新房成交	13
4.2 二手房成交	15
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	23

图表目录

图表 1: 无锡前两轮集中供地数据对比	4
图表 2: 无锡首次集中供地出让结果	5
图表 3: 无锡第二次集中供地出让结果	5
图表 4: 中央政策 (8.1-8.7)	7
图表 5: 地方政策 (8.1-8.7)	8
图表 6: 各行业涨跌幅排名	11
图表 7: 本周各交易日指数表现	11
图表 8: 近 52 周地产板块表现	11
图表 9: 本周 (7.31-8.6) 涨幅前五个股	11
图表 10: 本周 (7.31-8.6) 跌幅前五个股	12
图表 11: 重点房企涨跌幅排名	12
图表 12: 本周 (7.31-8.6) 重点房企涨幅前五个股	12
图表 13: 本周 (7.31-8.6) 重点房企跌幅前五个股	13
图表 14: 48 城周度成交面积跟踪 (7.30-8.5)	14
图表 15: 各城市群周度 (7.30-8.5) 成交面积跟踪	15
图表 16: 本周 11 城二手房成交套数及同环比	16
图表 17: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比	16
图表 18: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比	16
图表 19: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比	16
图表 20: 本周 11 城二手房成交面积及同环比	17
图表 21: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比	17
图表 22: 本周 5 个二线城市二手房成交面积及同环比	17
图表 23: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比	17
图表 24: 本周 11 城二手房成交数据 (7.30-8.5)	18
图表 25: 13 座样本城市去化周期情况 (7.30-8.5)	19
图表 26: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额	19
图表 27: 本周房企债券发行以债券评级划分	19
图表 28: 本周房企债券发行以债券类型划分	20
图表 29: 本周房企债券发行以期限划分	20
图表 30: 房企每周融资汇总 (8.2-8.8)	20

图表 31: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比.....	21
图表 32: 近 2 年贷款利率变化.....	21
图表 33: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比.....	21
图表 34: 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.....	22
图表 38: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比.....	22
图表 39: 北京商品房销售情况.....	23
图表 40: 上海商品房销售情况.....	23
图表 41: 广州商品房销售情况.....	23
图表 42: 深圳商品房销售情况.....	23
图表 43: 杭州商品房销售情况.....	23
图表 44: 南京商品房销售情况.....	23
图表 45: 武汉商品房销售情况.....	24
图表 46: 成都商品房销售情况.....	24
图表 47: 青岛商品房销售情况.....	24
图表 48: 苏州商品房销售情况.....	24
图表 49: 宁波商品房销售情况.....	24
图表 50: 东莞商品房销售情况.....	24
图表 51: 济南商品房销售情况.....	25
图表 52: 福州商品房销售情况.....	25
图表 53: 惠州商品房销售情况.....	25
图表 54: 扬州商品房销售情况.....	25
图表 55: 南宁商品房销售情况.....	25
图表 56: 温州商品房销售情况.....	25
图表 57: 韶关商品房销售情况.....	26
图表 58: 淮安商品房销售情况.....	26

1. 无锡第二批集中供地出让结果公布，市场降温彰显成效，中小房企占据主导

本周无锡发布第二轮集中供地出让结果，23宗地块成交22宗，揽金262亿元，所有地块均采用“限地价+摇号”方式出让。23宗地块中，1宗位置偏远地块流拍，6宗底价成交，9宗进入摇号阶段。房企拿地方面，大华首进无锡，以总价36亿元斩获2宗地块；仁恒继首轮集中供地斩获南外国王南侧地块后，以总价11亿元再进经开区；中海、龙湖、中梁亦有所斩获。本轮集中供应地块的成交信息主要体现出以下三个特点：

1. 供应总量占比较高。

本轮集中供地总出让面积为123万 m^2 ，占无锡2021年度住宅用地供应面积的35%，较首轮出让面积增加了32万 m^2 。这一批集中供地量的增加，主要是为了增加无锡楼市供应，“稳预期”进而“稳房价”。

图表1：无锡前两轮集中供地数据对比

	出让地块宗数	出让面积（万 m^2 ）	规划总建面（万 m^2 ）
首次集中供地	16	91	170
第二次集中供地	23	123	222

资料来源：国盛证券研究所

2. 出让方式调整，保证地价平稳。

无锡首次集中供地采取“竞拍配建或自持+摇号”的出让方式，出现了个别地块自持接近4成的情况，市场热度居高不下。而为了防止市场热度过高，本轮集中供地均采用“限地价、摇号”竞拍规则，通过设置最高限价来稳定地价以及对于未来房价的预期。与此同时，本次出让对各地块的溢价率也做了控制，进入摇号的9宗摇号地块中最高溢价率仅8%，相较于第一批16%的溢价率，无锡稳地价意图再次明确。对于开发商而言，此举也为房企保留了更多盈利空间，引导开发商去注重房屋的质量。

3. 中小房企占主导，拿地更加理性

无锡首次集中出让，地块多被头部房企拿下，且成交金额普遍较大。而根据第二次集中供地土拍结果，除3宗竞得人家头部房企外，其余19宗均为中小房企所得，大华、仁恒、宝龙、中信泰富、金融街等企业均有所斩获。因上周监管部门已对部分重点房企的拿地金额作出40%年度销售额的限制，头部房企在上半年普遍拿地较多的背景下，后续拿地需更加谨慎，并综合考虑各城市的战略布局以及出让地块的拿地价格和利润率。正是由于监管在拿地资金方面的巨大压力，加之许多头部房企首轮已经有所收获，他们在本轮无锡集中供地的参与度并不高，地块多为中小房企所斩获，最终形成了一个拿地房企多元性的地块成交结构。

此外，不同于首次集中供地16宗地块中有15块价格触顶，本轮仅有9宗封顶摇号，甚至有6宗底价成交、1宗流拍，剩余7宗地块的溢价率也普遍为个位数。从摇号报名情况来看，企业对不同地块态度大相径庭，最火热的地块吸引了77家房企报名，而有的地块仅有2家房企参与摇号，这都表明各家房企没有盲目跟风竞价，在拿地时更加趋于理性。

图表2: 无锡首次集中供地出让结果

	地块宗数	规划建面 (万㎡)	成交价 (亿元)
融创	4	55.6	66.3
华润	1	28.3	50
仁恒	1	17.1	32.2
万科	1	20	31.9
招商蛇口	2	11.5	21.5
华宇	1	9.1	17.7
绿地香港	1	9.7	11.7
龙湖	2	9.1	10.4
祥瑞	1	9.1	6.6
建发	1	5	5
力高	1	2.8	2.2

资料来源: 无锡自然资源与规划局官网, 国盛证券研究所

图表3: 无锡第二次集中供地出让结果

企业	地块宗数	规划建面 (万㎡)	成交价 (亿元)
大华	3	36.26	43.85
辉广发展	1	14.19	26.37
中信泰富	1	17.24	24.17
昌建	2	17.48	22.67
金融街	2	13.23	20.44
龙湖	1	13.92	19.59
美的	1	11.44	17.17
中信	1	20.41	14.34
华发	1	7.8	13.26
仁恒	1	8.6	10.64
中梁	1	13.89	9.73
中海	1	11.43	9.21
无锡新发	1	6.84	7.93
宝龙	1	8	6.62
世纪金源	1	3.6	6.49
锡建联合体	1	9.68	6.26
金石	1	2.54	2.16
无锡质承	1	3	1.34

资料来源: 无锡自然资源与规划局官网, 国盛证券研究所

2. 重要事件及政策梳理

中央政策方面：8月2日，国家统计局公布2021年7月中国采购经理指数运行情况。7月PMI为50.4%，较上月下降0.5个百分点，已连续17个月保持在扩张区间，表明制造业总体继续保持扩张态势，但步伐有所放缓。央行发布《2021年二季度金融机构贷款投向统计报告》，二季度末，金融机构人民币各项贷款余额186万亿元，其中人民币房地产贷款余额51万亿元，同比增速低于各项贷款增速2.8个百分点，个人住房贷款余额增速比上年末低1.6个百分点。同日，银保监会强调要严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。

地方政策方面：东莞出台房地产调控新政“莞八条”，其中提到：1. 强化限购：①将“法拍房”纳入限购范围；②暂停向个体工商户销售商品住房；③新入户家庭购首套住房，需落户满半年且前2年内连续缴交社保半年，或在购房之日前2年内连续缴交社保满1年。2. 加大税收调节力度：将个人住房转让增值税免征年限由2年调整为5年。3. 将发布二手房指导价，热点楼盘住宅限售期限由取得不动产权证后3年延长到5年。

被住建部点名约谈后，浙江省金华市出台楼市调控新政：①市区新房及二手房限售三年；②限房价项目和意向登记人数大于当期批售房源数的新上市项目，实行公证摇号销售，优先满足“无房家庭”、“引进人才”首套购房需求；③加强二手住宅价格监管，市区试点发布二手交易参考价格；④加大宅地供应。⑤严格更名管理。

杭州发布调控新政：1、限购加码：①落户不满5年，需满足限购范围内连续2年社保，限购1套（原不限社保）；②非本市户籍家庭，需满足限购范围内连续4年社保/个税（原3年起）；③落户临安区、建德市、桐庐县、淳安县不满5年的，需落户满2年且满足连续社保2年。2、公证摇号加码：扩大摇号范围、刚需倾斜加码、社保排序未入围者在摇号结果公示后方可登记其他项目。3、加强销售管理：市区公证摇号过程中，存在虚假信息、瞒报、干扰公证摇号等，3年内暂停其购房资格（原1年）。

成都加强赠与管理、优化购房资格复核顺位：①若受赠人具备购房资格，则赠与行为属于一次交易，视为发生过住房转让，赠与的住房计入受赠人家庭住房总套数审核购房资格；②若受赠人不具备购房资格，则赠与的住房自产权登记之日起5年内，仍计入赠与入家庭住房总套数审核购房资格。

北京完善调控政策：夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房的限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。

深圳经济特区社会建设条例征求意见稿发布，对公共教育、住房保障等方面作出规定：①教育部门应当推行大学区招生和办学管理模式，建立义务教育学校教师交流制度，合理均衡配置教育资源，健全优质教育资源共建共享机制；②加强商品住房建设和交易管理，完善二手住房价格引导机制；③提高居住用地和公共设施用地比例，并在新增居住用地中提高公共住房用地的比例；④建立房屋租赁参考价格制度，对租金水平进行合理调控；⑤探索租售同权制度，推动租房居民在基本公共服务方面享有同等待遇。此外，深圳发布了城市更新未签约部分房屋征收规定，新建、改建、扩建、改变房屋和土地用途等7种行为导致增加房屋征收补偿费用的，对增加部分将不予补偿，有助于旧改提速。

宁波市范围内试行国有建设用地使用权出让预审申请制度，主要包括两种形式：意向预审申请和用地预审申请；出让方案尚未明确的，可以采用意向预审申请形式；开发商在提交用地预审申请时，需缴纳预审申请保证金最高5000万。此外，宁波发布人才发展“十四五”规划，明确：①人才总量目标从2020年底的228.5万人再新增至超285万人；②打造全方位的人才安居支持体系，除购房补贴、人才优先购房、加大人才房建设力度外，将试点集中建设面向高层次人才的共有产权住房。

南京发布积分落户实施办法，累计缴纳社保不少于12个月，指标由基础指标、加分指标和减分指标组成，符合办法规定，累计积分达到100分，即符合落户条件。南京出台土地二级市场管理办法，列出七种不得进入土地二级市场交易的情形。其次，明确房地产开发用地转让时须完成开发投资总额25%以上的三种认定情形。

央行上海总部部署下半年工作，执行好稳健的货币信贷政策，继续稳妥实施好房地产金融审慎管理，推动金融、房地产同实体经济均衡发展。美联储副主席表示：①美联储很可能在明年年底前达到其经济目标，并在2023年开始再次加息；②美联储将开始逐步缩减债券购买规模，预计缩减购债规模需要约8个月。

东莞市发布2021年度国有建设用地供应计划，国有建设用地供应计划指标为1278公顷，其中新增建设用地482公顷，存量建设用地796公顷（三旧改造用地面积132公顷）。根据计划，东莞市2021年度国有建设用地供应总量中，计划供应商服用地21公顷，住宅用地319公顷。相比2020年208万平商住地供应，今年住宅供应将增长53%。

集中供地方面，无锡第二轮集中供地共出让涉宅地23宗，成交22宗，揽金262亿元，所有地块均采用“限地价+摇号”方式出让，9宗封顶进入摇号阶段，6宗底价成交，7宗溢价成交，还有1宗因无人报价而流拍。苏州第二批集中出让23宗（商品住宅17宗），总出让面积137万m²，总出让建面269万m²，总起拍价313.2亿元；沈阳第二批集中供地46宗，总用地面积392万m²，总起拍价376亿元；青岛第二批集中供地100宗（商品住宅79宗），总用地面积近300万m²。原定于8月9日出让的深圳第二批集中供地计划的22宗居住用地，全部中止出让。

图表4：中央政策（8.1-8.7）

日期	机构部门	概括	文件名/来源	政策要点
2021/8/2	国家统计局	7月PMI公布	《2021年7月中国采购经理指数运行情况》	7月PMI为50.4%，较上月下降0.5个百分点，已连续17个月保持在扩张区间，表明制造业总体继续保持扩张态势，但步伐有所放缓。
2021/8/2	银保监会	严防资金违规流入房市	《全系统2021年年中工作座谈会暨纪检监察工作（电视电话）座谈会》	银保监会强调要严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。
2021/8/2	中国人民银行	贷款统计	《2021年二季度金融机构贷款投向统计报告》	二季度末，金融机构人民币各项贷款余额185.5万亿元，其中人民币房地产贷款余额50.78万亿元，同比增速低于各项贷款增速2.8个百分点，个人住房贷款余额增速比上年末低1.6个百分点。

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 (8.1-8.7)

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/8/2	东莞	房地产调控新政	东莞市住建局 《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》	东莞出台房地产调控新政“莞八条”，其中提到：1. 强化限购：①将“法拍房”纳入限购范围；②暂停向个体工商户销售商品住房；③新入户家庭购首套住房，需落户满半年且前2年内连续缴交社保半年，或在购房之日前2年内连续缴交社保满1年。2. 加大税收调节力度：将个人住房转让增值税免征年限由2年调整为5年。3. 将发布二手房指导价，热点楼盘住宅限售期限由取得不动产权证后3年延长到5年。
2021/8/3	金华	楼市调控新政出台	金华市住房和城乡建设局 《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	被住建部点名约谈后，浙江省金华市出台楼市调控新政：①市区新房及二手房限售三年；②限价项目和意向登记人数大于当期批售楼源数的新上市项目，实行公证摇号销售，优先满足“无房家庭”、“引进人才”首套购房需求；③加强二手住宅价格监管，市区试点发布二手交易参考价格；④加大宅地供应。⑤严格更名管理。
2021/8/4	杭州	房市调控加强	杭州市住房保障和房产管理局 《关于进一步加强房地产市场调控的通知》	杭州发布调控新政：1、限购加码：①落户未满5年，需满足限购范围内连续2年社保，限购1套（原不限社保）；②非本市户籍家庭，需满足限购范围内连续4年社保/个税（原3年起）；③落户临安区、建德市、桐庐县、淳安县未满5年的，需落户满2年且满足连续社保2年。2、公证摇号加码：扩大摇号范围、刚需倾斜加码、社保排序未入围者在摇号结果公示后方可登记其他项目。3、加强销售管理：市区公证摇号过程中，存在虚假信息、瞒报、干扰公证摇号等，3年内暂停其购房资格（原1年）。
2021/8/5	成都	加强赠与与管理	成都市住房和城乡建设局 《关于加强赠与和管理和优化购房资格复核顺位相关事宜的通知》	成都加强赠与与管理、优化购房资格复核顺位：①若受赠人具备购房资格，则赠与行为属于一次交易，视为发生过住房转让，赠与的住房计入受赠人家庭住房总套数审核购房资格；②若受赠人不具备购房资格，则赠与的住房自产权登记之日起5年内，仍计入赠与人家庭住房总套数审核购房资格。
2021/8/5	北京	完善住房限购政策	北京市住房和城乡建设委员会 《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》	北京完善调控政策：夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房的限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。
2021/8/2	深圳	社会建设条例	深圳市人大常委会 关于《深圳经济特区社会建设条例（草案征求意见稿）》公开征求意见的公告	深圳经济特区社会建设条例征求意见发布，规定了公共教育、住房保障等方面内容：①教育部门应当推行大学区招生和办学管理模式，建立义务教育学校教师交流制度，合理均衡配置教育资源，健全优质教育资源共建共享机制；②加强商品住房建设和交易管理，完善二手房价格引导机制；③提高居住用地和公共设施用地比例，并在新增居住用地中提高公共住房用地的比例；④建立房屋租赁参考价格制度，对租金水平进行合理调控；⑤探索租售同权制度，推动租房居民在基本公共服务方面享有同等待遇。
2021/8/2	深圳	未签约房屋征收规定	深圳市规划和自然资源局 《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定(征求意见稿)》	深圳发布城市更新未签约部分房屋征收规定，新建、改建、扩建、改变房屋和土地用途等7种行为导致增加房屋征收补偿费用的，对增加部分将不予补偿，有助于旧改提速。
2021/8/2	宁波	土地出让预审申请制度	宁波市自然资源和规划局 《关于国有建设用地使用权出让试行预审申请制度的通知》	宁波市区范围内试行国有建设用地使用权出让预审申请制度，主要包括两种形式：意向预审申请和用地预审申请；出让方案尚未明确的，可以采用意向预审申请形式；开发商在提交用地预审申请时，需缴纳预审保证金最高5000万。

2021/8/2	南京	积分落户	南京市政府 《南京市积分落户实施办法》	南京发布积分落户实施办法,至少需累计缴纳社保不少于12个月,指标由基础指标、加分指标和减分指标组成,符合办法规定,累计积分达到100分,即符合落户条件。
2021/8/2	南京	土地二级市场管理	南京市规划和自然资源局 《南京市国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法》	南京出台土地二级市场管理办法,列出七种不得进入土地二级市场交易的情形。其次,明确房地产开发用地转让时须完成开发投资总额25%以上的三种认定情形。
2021/8/2	河南	住房公积金政策调整	河南省省直机关住房资金管理中心 《关于调整住房公积金使用政策的通知》	河南调整住房公积金提取政策,购房后2年内凭相关备案手续、或发票、完税证明等办理住房公积金提取,另外明确住房公积金贷款结清前,借款人及其配偶的缴存账户余额不得再以其他原因提取。
2021/8/2	广州	取消人才住房政策	黄埔区住房和城乡建设局、广州开发区建设和交通局 《关于取消人才住房政策的通知》	广州市黄埔区住建局发文:自8月2日起取消人才住房政策;8月2日24:00之前已网签,或者签订认购书或购房合同的,按原政策执行。
2021/8/3	上海	央行下半年工作会议	人民银行上海总部 2021年下半年工作会议	央行上海总部部署下半年工作,执行好稳健的货币信贷政策,继续稳妥实施好房地产金融审慎管理,推动金融、房地产同实体经济均衡发展。
2021/8/3	深圳	房产中介规范经营整治	深圳市房地产中介协会 《关于对Q房网给予行业通报批评的通告》	深圳房地产中介协会通报批评Q房网存在“背靠背”收取交易双方佣金并刻意隐瞒牟取差价,违规代理查封房,违规承诺购房名额,私收款项等多项恶劣行为,暂停其二手房网签。
2021/8/3	海口	打击房地产销售乱象	新浪财经	根据新浪财经报道,海口加强打击房地产销售乱象,处罚15家中介机构和2家地产项目,拟处罚共13.6万元。
2021/8/4	宁波	人才发展规划出台	宁波市人民政府 《宁波市人才发展“十四五”规划》	宁波发布人才发展“十四五”规划,明确:①人才总量目标从2020年底的228.5万人再新增至超285万人;②打造全方位的人才安居支持体系,除购房补贴、人才优先购房、加大人才房建设力度外,将试点集中建设面向高层次人才共有产权房。
2021/8/4	深圳	公积金管理条例发布	深圳市人大常委会 《深圳经济特区住房公积金管理条例(草案)》	深圳发布公积金管理条例,明确住房公积金的缴存基数为职工本人上一年度按月发放的劳动报酬平均值,同时鼓励单位将年终奖、季度奖等劳动报酬纳入住房公积金缴存基数计算范畴。
2021/8/4	东莞	土地供应计划发布	东莞市自然资源局 《东莞市2021年度国有建设用地供应计划》	2021年东莞市国有建设用地供应计划指标为1278公顷,其中新增建设用地482公顷,存量建设用地796公顷(三旧改造用地面积132公顷)。根据计划,东莞市2021年度国有建设用地供应总量中,计划供应商服用地21公顷,住宅用地319公顷。相比2020年208万平商住地供应,今年的住宅供应将增长53%。
2021/8/4	清远	住房供应计划发布	清远市住房和城乡建设局 《清远市“十四五”住房发展规划(征求意见稿)》	2021-2025年拟新增供应各类住房30.9万套,其中新建商品住房29万套,公共租赁住房0.69万套,面向大专以上学历无房职工的保障性租赁住房0.85万套。
2021/8/5	美国	缩减QE,预计2023年开始加息	美联储副主席 Richard Clarida <Outlooks, Outcomes, and Prospects for U.S. Monetary Policy>	联储副主席表示:①美联储很可能在明年年底前达到其经济目标,并在2023年开始再次加息;②美联储将开始逐步缩减债券购买规模,预计缩减购债规模需要约8个月。
2021/8/5	河南	加强企业债务风险管控	河南省国资委 《关于加强省管企业债务风险管控工作的实施意见》	河南国资委指出:①对债务风险管控工作推进不力、造成重大不良影响的企业进行严肃问责;②对纳入债务风险重点管控名单的企业,要严格审核发行方案,并实施债券发行比例限制;③对于已经发生债券

				违约的企业,妥善做好风险处置,通过盘活存量资产、出售股权等方式补充资金,积极与各方债权人沟通协调。
2021/8/5	上海	执行房贷利率新政	上海市房地产交易中心	上海房地产交易中心网站发文:7月23日(含)前已完成一手住房认购,且选定房源的购房者房贷按调整前政策执行,之后的按新政执行:首套房贷利率由4.65%上调至5%,二套由5.25%上调至5.7%。
2021/8/2	无锡	第二批集中供地	无锡市自然资源和规划局	无锡第二轮集中供地共出让涉宅地23宗,成交22宗,揽金262亿元,所有地块均采用“限地价+摇号”方式出让。23宗地块中,1宗位置偏远地块流拍,6宗底价成交,9宗进入摇号阶段。房企拿地方面,大华首进无锡,以总价36亿元斩获2宗地块;仁恒继首轮集中供地斩获南外王南侧地块后,以总价11亿元再进经开区;中海、龙湖、中梁亦有所斩获。
2021/8/2	苏州	第二批集中供地	苏州自然资源和规划局 《苏地网挂〔2021〕7号 苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》	苏州第二批集中供地23宗(商品住宅17宗),总出让面积137万m ² ,总出让建面269万m ² ,总起拍价313.2亿元,将于9月1-3日出让。
2021/8/2	沈阳	第二批集中供地	沈阳自然资源局 《沈阳市国有建设用地使用权挂牌交易公告 沈浑土挂〔2021〕4号》	沈阳第二批集中供地46宗,总用地面积392万m ² ,总起拍价376亿元,交易时间为8月19-30日。
2021/8/2	青岛	第二批集中供地	青岛市自然资源和规划局 《青岛市市辖区第二批住宅用地供应集中公告》	青岛第二批集中供地100宗(商品住宅79宗),总用地面积近300万m ² ,将于8月23-25日出让。
2021/8/6	深圳	集中供地暂停交易	深圳公共资源交易中心 《深圳市土地使用权出让补充公告》	为稳妥推进深圳第二批次居住用地集中挂牌交易组织工作,原定于8月9日出让的深圳第二批集中供地计划的22宗居住用地,全部中止出让。截至8月6日24时,已缴纳的竞买(投标)保证金,深圳土地矿业权交易平台将原路退回。

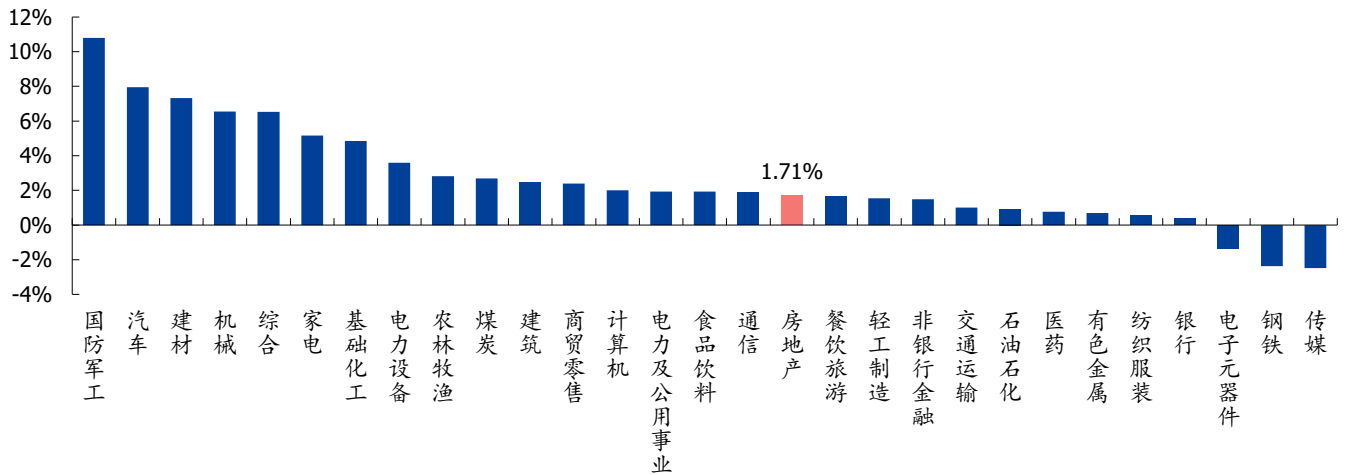
资料来源:各政府各部门网站,国盛证券研究所

3. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为1.7%,落后大盘0.59个百分点,在29个中信行业板块排名中位列第17名。本周上涨个股共81支,较上周增长70支,下跌股数为52支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为莱茵体育、绵石投资、ST新梅、*ST运盛、皇庭国际,涨幅分别为23.0%、23.0%、18.0%、16.7%、16.6%。跌幅前五为中润资源、京蓝科技、海航基础、世纪星源、中房股份,跌幅分别为-11.7%、-9.3%、-6.0%、-5.3%、-5.1%。

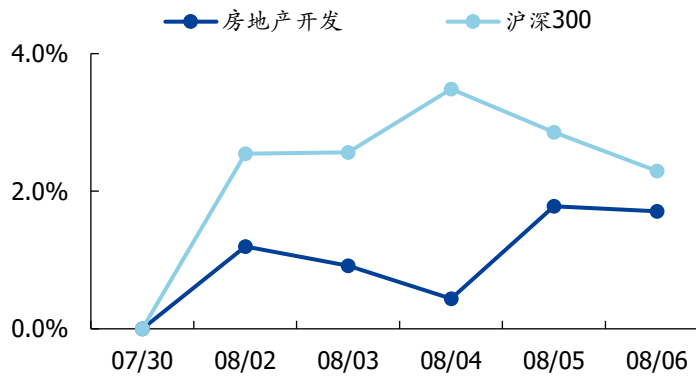
本周46家重点房企中共计上涨35支,较上周增长35支,涨幅位居前五的为佳兆业、金地集团、融信中国、保利地产、中国金茂,涨幅分别为10.4%、9.4%、7.4%、7.4%、6.0%。跌幅前五为我爱我家、华夏幸福、龙湖集团、中国恒大、招商蛇口,跌幅分别为-5.8%、-4.4%、-3.3%、-1.1%、-1.0%。

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(7.31-8.6)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)
000558.SZ	莱茵体育	23.05%	21.34%	2.56	3.15
000609.SZ	绵石投资	22.97%	21.27%	2.96	3.64
600732.SH	ST新梅	17.98%	16.27%	12.46	14.70
600767.SH	*ST运盛	16.69%	14.98%	7.25	8.46
000056.SZ	皇庭国际	16.55%	14.85%	2.96	3.45

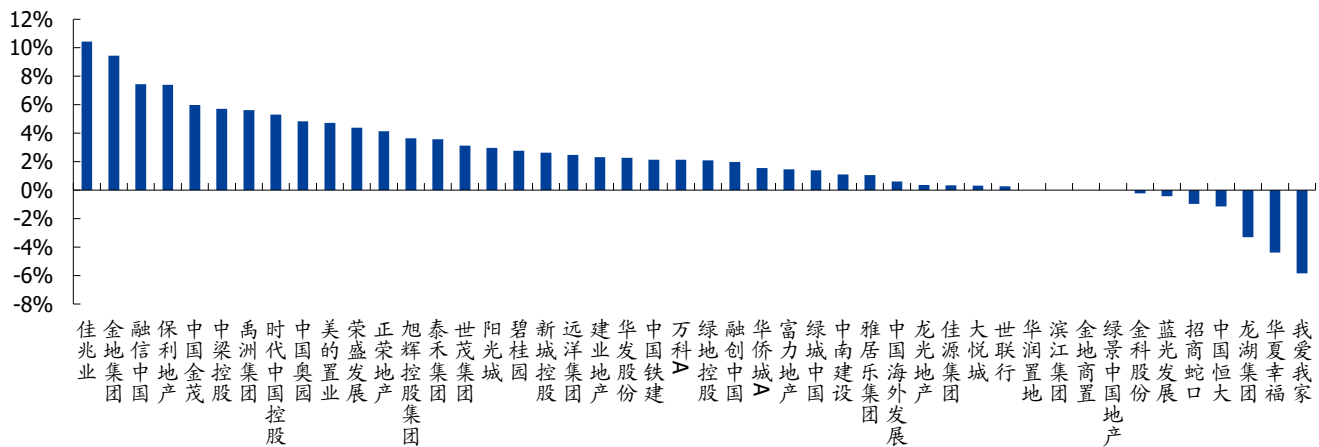
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (7.31-8.6) 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)
000506.SZ	中润资源	-11.75%	-13.46%	3.66	3.23
000711.SZ	京蓝科技	-9.27%	-10.98%	3.56	3.23
600515.SH	海航基础	-5.96%	-7.67%	11.57	10.88
000005.SZ	世纪星源	-5.26%	-6.97%	2.09	1.98
600890.SH	中房股份	-5.15%	-6.85%	2.72	2.58

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 (7.31-8.6) 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)
1638.HK	佳兆业	10.43%	8.72%	2.11	2.33
600383.SH	金地集团	9.44%	7.73%	8.37	9.16
3301.HK	融信中国	7.44%	5.74%	4.03	4.33
600048.SH	保利地产	7.39%	5.69%	10.01	10.75
0817.HK	中国金茂	5.99%	4.28%	2.17	2.30

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 13: 本周 (7.31-8.6) 重点房企跌幅前五个股

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上周五收盘价 (单位为原始货币)	本周五收盘价 (单位为原始货币)
000560.SZ	我爱我家	-5.85%	-7.56%	3.59	3.38
600340.SH	华夏幸福	-4.39%	-6.10%	4.33	4.14
0960.HK	龙湖集团	-3.31%	-5.02%	36.25	35.05
3333.HK	中国恒大	-1.14%	-2.85%	5.26	5.20
001979.SZ	招商蛇口	-0.96%	-2.67%	9.36	9.27

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 568.4 万平方米, 环比提升 0.6%, 同比下降 17.1%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 90.6、287.4、190.4 万平方米, 环比变动分别为 11.8%、2.0%、-5.8%。

从今年累计 31 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 (18.7%)、上海 (8.5%)、广州 (10.6%)、深圳 (9.6%) CAGR 均为正。二三线城市中芜湖 (102.0%)、厦门 (62.4%)、台州 (42.8%) 等总计 28 城 CAGR 均为正, 泉州 (-38.6%)、常州 (-27.2%)、南宁 (-11.9%) 等总计 16 城 CAGR 为负。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市北京 (-15.9%)、上海 (-37.6%)、广州 (-28.8%)、深圳 (-23.2%) 环比均有下降。二三线城市中, 娄底 (101.4%)、荆门 (30.5%)、淮南 (9.8%) 等共计 11 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 盐城 (-72.1%)、绍兴 (-56.3%)、南京 (-51.4%) 等共计 33 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, 成渝城市群 (37.5%)、京津冀城市群 (8.1%)、海峡西岸城市群 (0.5%) 同比实现上升; 关中平原城市群 (-55.6%)、粤港澳大湾区 (-43.5%)、北部湾城市群 (-41.2%)、山东半岛城市群 (-28.3%)、长江中游城市群 (-22.8%) 同比有所下降。相较上周, 海峡西岸城市群 (39.9%)、成渝城市群 (23.2%)、长江三角洲城市群 (9.7%)、北部湾城市群 (2.8%) 环比实现上升, 长江中游城市群 (-24.0%)、粤港澳大湾区 (-21.6%)、关中平原城市群 (-21.6%)、山东半岛城市群 (-4.0%)、京津冀城市群 (-3.3%) 环比出现下降。

图表 14: 48 城周度成交面积跟踪 (7.30-8.5)

城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	年度至今		城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	年度至今	
				累计面积较 19 年 CAGR	近 4 周累计环比					累计面积较 19 年 CAGR	近 4 周累计环比
1	北京	26.56	-3.3%	18.7%	-15.9%	3	连云	13.31	16.8%	24.0%	-16.6%
1	上海	31.25	61.9%	8.5%	-37.6%	3	柳州	6.40	-15.2%	-7.5%	-44.7%
1	广州	24.49	-8.9%	10.6%	-28.8%	3	绍兴	0.28	-81.8%	-2.4%	-56.3%
1	深圳	8.28	12.1%	9.6%	-23.2%	3	台州	19.90	10.8%	42.8%	1.7%
2	杭州	29.39	62.7%	28.8%	-14.2%	3	镇江	7.80	-11.0%	-4.4%	-35.8%
2	南京	7.42	-55.9%	38.9%	-51.4%	3	淮南	3.02	-15.9%	-2.5%	9.8%
2	厦门	12.10	—	62.4%	-4.9%	3	江门	1.24	-56.0%	14.6%	-41.7%
2	苏州	21.65	-0.8%	6.3%	-27.9%	3	肇庆	1.86	-49.2%	1.2%	-7.0%
2	福州	11.24	21.0%	31.1%	-19.7%	3	泰安	4.74	3.5%	3.6%	-7.6%
2	南宁	17.88	2.8%	-11.9%	8.7%	3	芜湖	10.85	87.2%	102.0%	-32.4%
2	宁波	9.27	-27.6%	4.9%	-23.9%	3	盐城	3.80	94.9%	-0.5%	-72.1%
2	济南	33.25	3.8%	14.1%	-22.5%	3	宝鸡	5.04	-21.6%	19.8%	-14.9%
2	武汉	42.34	-30.2%	15.1%	-5.1%	3	舟山	1.59	-39.0%	8.9%	-13.7%
2	成都	71.25	23.2%	10.0%	-5.2%	3	东营	2.10	-16.4%	3.3%	-49.0%
2	青岛	31.64	-10.2%	7.8%	-15.9%	3	池州	2.20	5.7%	-10.0%	6.7%
3	温州	21.81	72.2%	-2.8%	-16.0%	3	海门	0.42	200.3%	7.3%	-25.7%
3	江阴	2.25	-29.7%	3.5%	-47.1%	3	清远	—	—	17.5%	7.1%
3	泉州	1.67	-0.7%	-38.6%	-29.4%	3	娄底	4.71	14.8%	36.4%	101.4%
3	莆田	4.22	-16.5%	-0.4%	-11.2%	3	荆门	2.05	-27.8%	-5.7%	30.5%
3	金华	3.46	-36.2%	20.4%	-2.0%	3	吉安	3.97	180.4%	-0.9%	-5.6%
3	赣州	14.92	-19.1%	-0.4%	-28.1%	3	东莞	8.53	-40.9%	-2.9%	-29.7%
3	珠海	8.48	-30.7%	15.5%	-5.5%	3	扬州	—	—	13.3%	-12.0%
3	常州	12.12	47.9%	-27.2%	4.4%	3	岳阳	5.09	-32.0%	5.8%	8.6%
3	淮安	9.08	38.6%	5.0%	6.6%	3	韶关	2.02	-31.4%	-4.0%	2.5%

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 31 周成交面积 / 2019 年累计 31 周成交面积)^{0.5-1}

图表 15: 各城市群周度 (7.30-8.5) 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	26.56	-3.3%	8.1%
长江三角洲城市群	17	163.68	9.7%	-7.3%
粤港澳大湾区	6	52.87	-21.6%	-43.5%
海峡西岸城市群	6	65.97	39.9%	0.5%
北部湾城市群	1	17.88	2.8%	-41.2%
山东半岛城市群	3	67.00	-4.0%	-28.3%
非城市群	7	39.95	-12.9%	-36.9%
关中平原城市群	1	5.04	-21.6%	-55.6%
长江中游城市群	5	58.16	-24.0%	-22.8%
成渝城市群	1	71.25	23.2%	37.5%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4.2 二手房成交

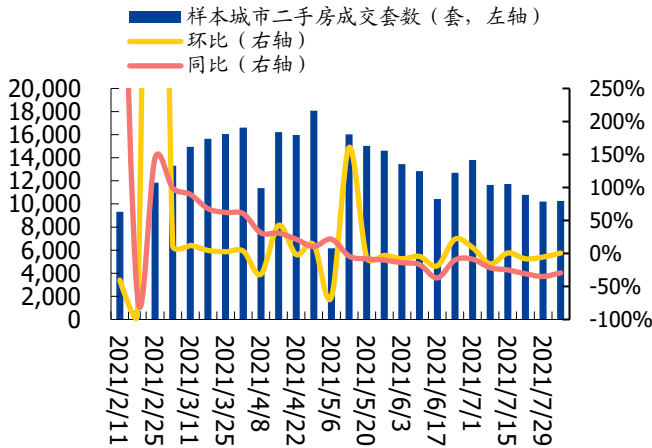
本周 11 城总成交套数为 10275 套, 环比增长 0.7%, 同比下降 34.4%; 总成交面积为 102.4 万方, 环比增长 1.4%, 同比下降 30.6%; 样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 13.7%、-5.9%、-8.7%。

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 (-76.7%)、成都 (-28.1%)、东莞 (-35.4%)。

本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交套数合计 10275 套, 环比增长 0.7%, 同比下降 34.4% (去年同期受疫情影响出现反弹, 二手房交易大涨)。其中样本一、二、三线城市分别为 5042、3434、1799 套; 环比变动分别为 13.4%、-7.9%、-11.3%。年初至今累计二手房成交套数 40.0 万套, 同比变动为 15.3%; 其中样本一、二、三线城市分别为 16.1、17.7、6.2 万套, 同比变动分别为 13.3%、17.6%、14.5%。

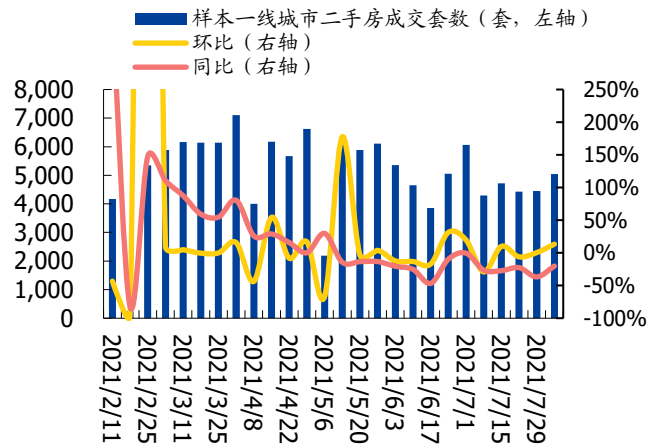
本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交面积合计 102.4 万方, 环比增长 1.4%, 同比下降 30.6% (去年同期受疫情影响出现反弹, 二手房交易大涨)。其中样本一、二、三线城市分别为 46.3、35.5、20.6 万方; 环比变动分别为 13.7%、-5.9%、-8.7%。年初至今累计二手房成交面积为 3730.2 万方, 同比变动为 14.6%; 其中样本一、二、三线城市分别为 1399.3、1661.1、669.7 万方, 同比变动分别为 13.0%、15.5%、15.8%。

图表 16: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



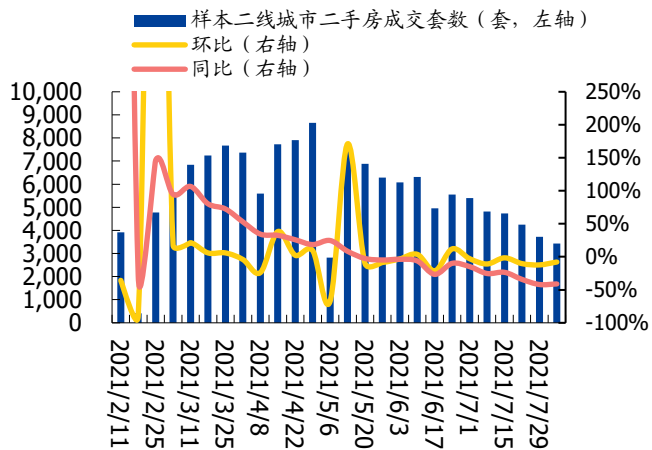
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



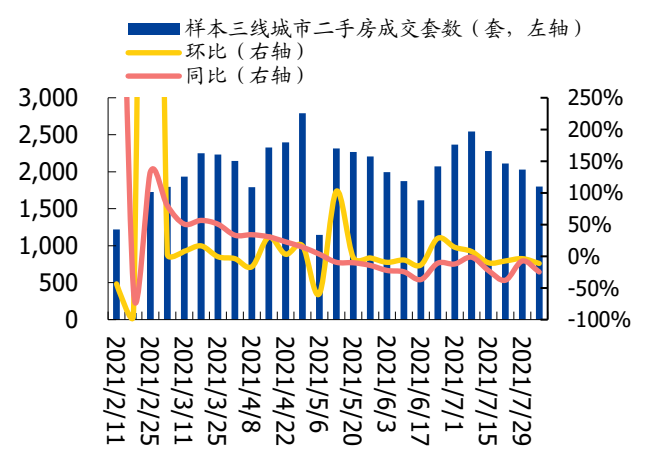
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比



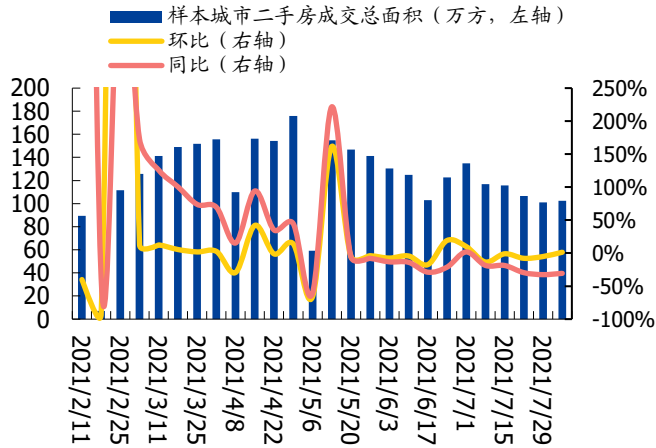
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



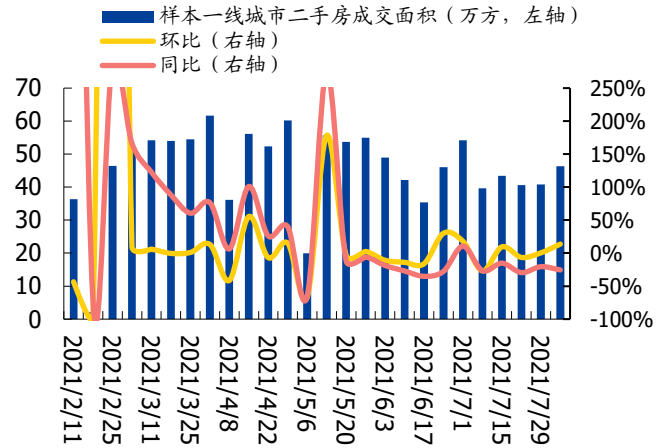
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



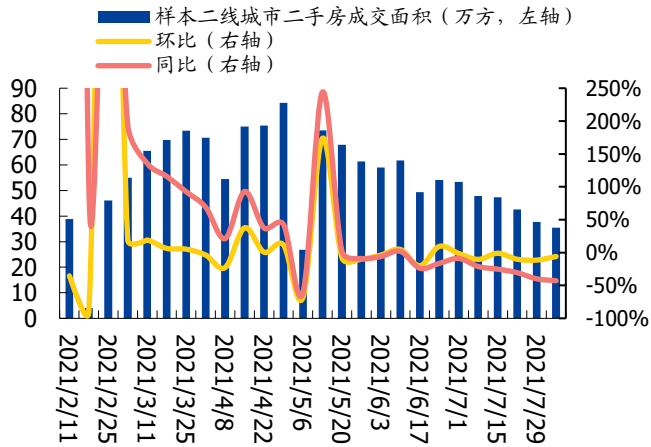
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



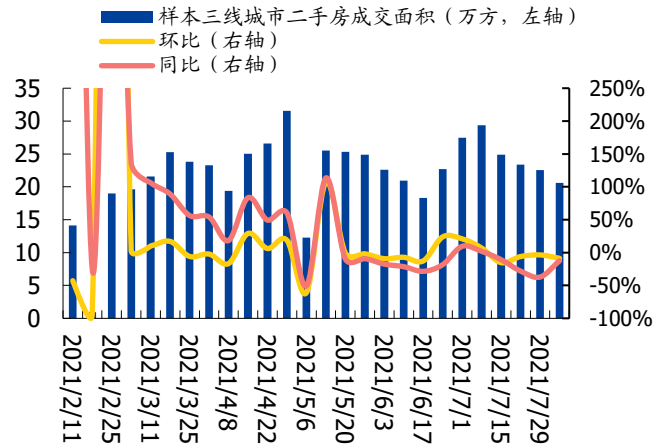
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 (7.30-8.5)

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	41.7	18.5%	18.5%	14.7%	56.1%	4571	18.8%	17.9%	14.1%	53.8%
深圳	1	4.6	-16.8%	-82.8%	-76.7%	-45.1%	471	-21.4%	-85.1%	-78.8%	-46.7%
杭州	2	7.4	6.9%	-53.6%	-42.8%	20.5%	741	4.4%	-56.1%	-43.5%	16.1%
成都	2	7.2	-8.4%	-19.5%	-28.1%	-22.8%	707	-12.4%	-22.6%	-27.8%	-22.8%
青岛	2	5.3	-18.3%	-60.3%	-49.2%	29.6%	556	-15.5%	-63.3%	-51.8%	26.7%
苏州	2	10.1	8.1%	-31.4%	-23.8%	36.4%	892	3.7%	-37.6%	-27.7%	33.0%
厦门	2	5.5	-23.1%	-38.6%	-24.1%	45.8%	538	-22.3%	-38.7%	-25.5%	45.1%
东莞	3	5.6	-4.4%	61.2%	-35.4%	-31.5%	505	-8.3%	62.9%	-36.2%	-34.2%
扬州	3	—	—	—	—	21.2%	—	—	—	—	17.3%
佛山	3	13.4	-5.6%	-12.5%	-12.4%	49.1%	1127	-7.3%	-18.9%	-15.1%	42.1%
江门	3	1.5	8.0%	-28.1%	-29.7%	22.1%	160	15.9%	-19.2%	-24.7%	20.3%

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 15.9 月, 环比增长 7.9%。一线城市去化周期为 14.9 月, 环比增长 7.5%; 样本二线城市去化周期为 16.5 月, 环比增长 10.1%; 三线城市去化周期为 16.9 月, 环比下降 1.8%。

分城市看, 13 城中南京 (37.1%)、宁波 (27.7%)、上海 (12.8%)、北京 (11.8%)、南宁 (9.9%)、杭州 (9.4%)、苏州 (4.3%)、福州 (2.3%)、深圳 (2.3%) 总计 9 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。广州 (-4.4%)、莆田 (-3.5%)、温州 (-1.5%) 总计 4 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 (5.4 月)、宁波 (7.2 月)、杭州 (7.4 月)、厦门 (10.7 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 (7.30-8.5)

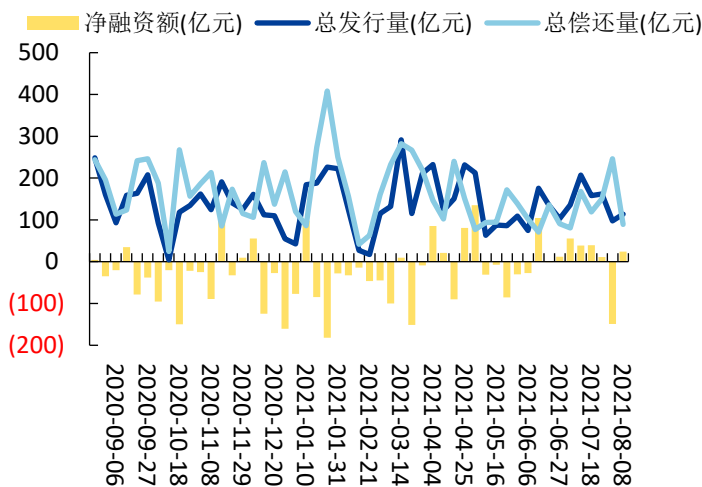
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近4周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	26.56	-3.3%	18.7%	2278.4	122.0	18.7	16.7	11.8%
上海	31.25	61.9%	8.5%	536.1	99.2	5.4	4.8	12.8%
广州	24.49	-8.9%	10.6%	1677.0	91.5	18.3	19.2	-4.4%
深圳	8.28	12.1%	9.6%	657.1	32.9	20.0	19.5	2.3%
杭州	29.39	62.7%	28.8%	801.1	107.5	7.4	6.8	9.4%
南京	7.42	-55.9%	38.9%	2382.4	62.3	38.2	27.9	37.1%
厦门	12.10	—	62.4%	297.9	27.9	10.7	18.9	—
苏州	21.65	-0.8%	6.3%	1470.6	101.3	14.5	13.9	4.3%
福州	11.24	21.0%	31.1%	1444.4	45.1	32.0	31.3	2.3%
南宁	17.88	2.8%	-11.9%	966.7	76.9	12.6	11.4	9.9%
温州	21.81	72.2%	-2.8%	1102.3	72.7	15.2	15.4	-1.5%
宁波	9.27	-27.6%	4.9%	334.3	46.6	7.2	5.6	27.7%
莆田	4.22	-16.5%	-0.4%	426.3	17.9	23.8	24.6	-3.5%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

5. 重点公司融资情况

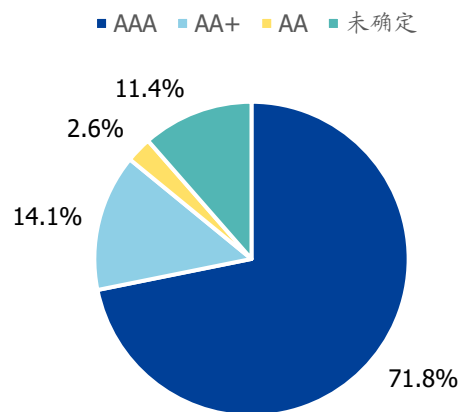
根据申万行业-房地产指标统计, 本周(8.2-8.8)共发行房企信用债 11 只, 环比增加 2 只; 发行规模共计 113.60 亿元, 环比增加 16.30 亿元, 总偿还量 89.51 亿元, 环比减少 157.01 亿元, 净融资额为 24.09 亿元, 环比增加 173.31 亿元。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA (71.8%) 为主要构成。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般公司债 (69.2%) 为主要构成。债券期限方面, 本周以 3-5 年 (48.5%) 的债券为主。

图表 26: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



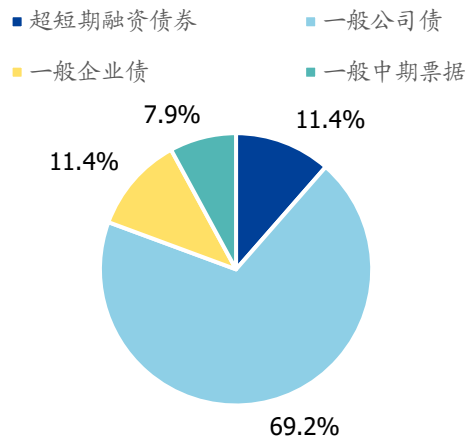
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 27: 本周房企债券发行以债券评级划分



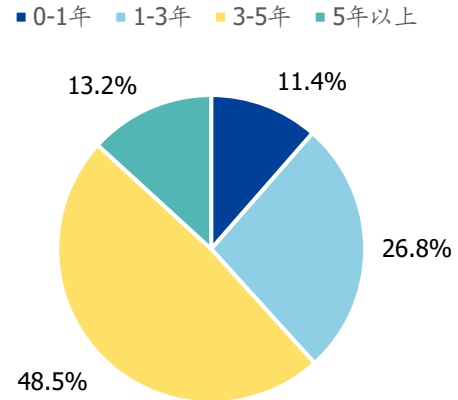
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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, 中国铁建 (-67bp)、中国海外发展 (-50bp)、阜宁城投 (-35bp)、金融街 (-24bp)、滨江集团 (-12bp)、临港控股 (-6bp)、苏州高新 (-1bp) 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 (8.2-8.8)

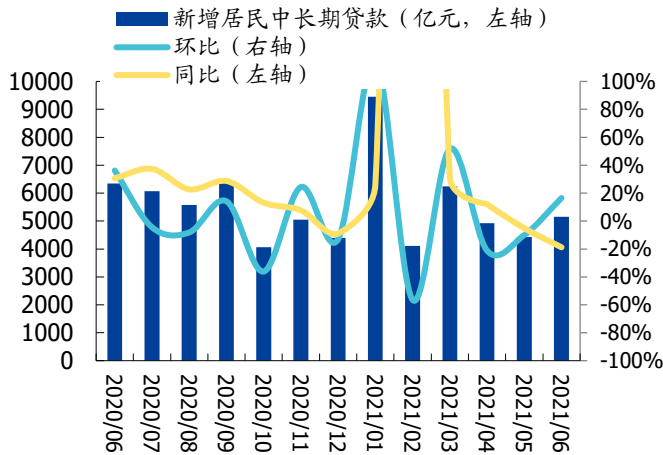
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券发行时间	可比债券利率(%)	利率差 (%)
2021/8/6	新湖中宝	公司债	10.00	4	—	2021/2/5	7.60	—
2021/8/5	万科 A	资产支持证券	13.00	1.0137	—	2021/7/20	0.00	—
2021/8/5	中国海外发展	公司债	15.00	7	3.25	2019/1/22	3.75	-0.50
2021/8/5	中国海外发展	公司债	15.00	4	2.75	2021/7/8	3.25	—
2021/8/5	金融街	公司债	19.00	5	3.08	2021/7/9	3.32	-0.24
2021/8/5	阜宁城投	定向工具	3.00	2	6.60	2021/6/2	6.95	-0.35
2021/8/4	南通保障	定向工具	6.00	3	3.92	—	—	—
2021/8/3	滨江集团	公司债	8.50	2	3.84	2021/7/7	3.96	-0.12
2021/8/3	苏州高新	短期融资券	3.00	0.3288	2.49	2021/7/22	2.50	-0.01
2021/8/2	中国铁建	公司债	11.10	5	3.28	2021/2/1	3.95	-0.67
2021/8/2	临港控股	短期融资券	10.00	0.6795	2.56	2021/7/16	2.62	-0.06

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

6. 融资相关指标

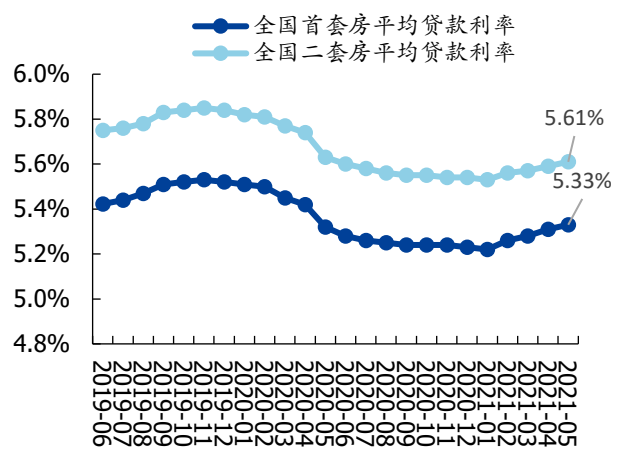
根据 wind 统计数据, 2021 年 6 月新增居民户中长期贷款 5156 亿元, 环比增长 16.5%, 同比降低 18.8%。2021 年 7 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 环比持平, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比持平。2021 年 5 月全国首套房贷平均利率为 5.33%, 环比上升 2bp, 全国二套房贷平均利率为 5.61%, 环比上升 2bp。截至 2021Q1 商业性房地产贷款余额为 50.0 万亿元, 同比增长 10.9%, 房地产开发贷款余额为 12.3 万亿元, 同比增长 2.8%; 投向房地产的资金信托余额为 21725 亿元, 同比降低 15.8%。

图表 31: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



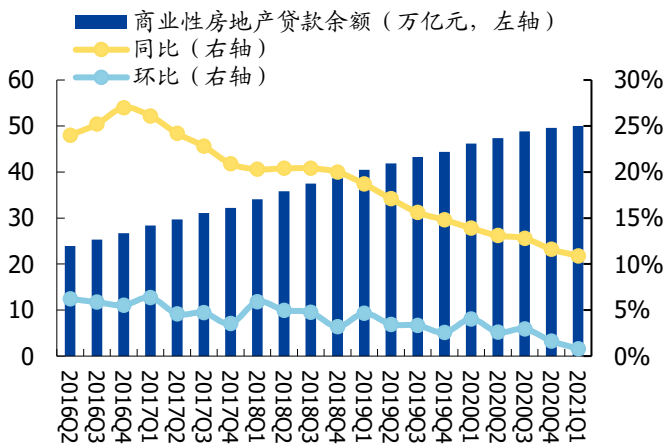
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 近 2 年贷款利率变化



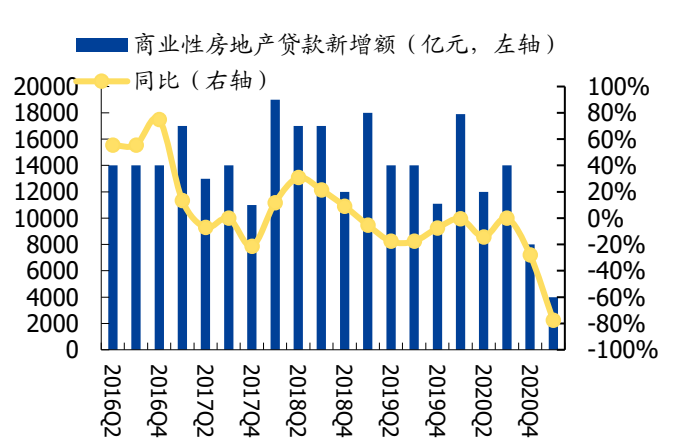
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比



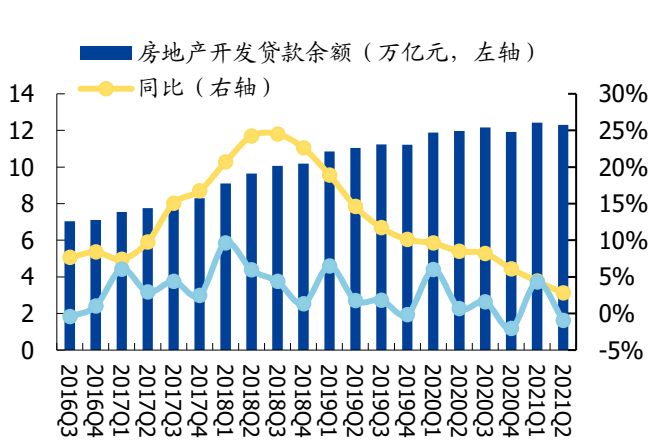
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比



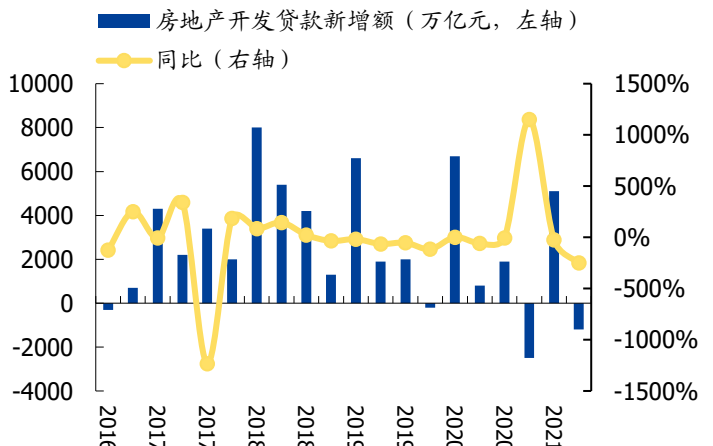
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同环比



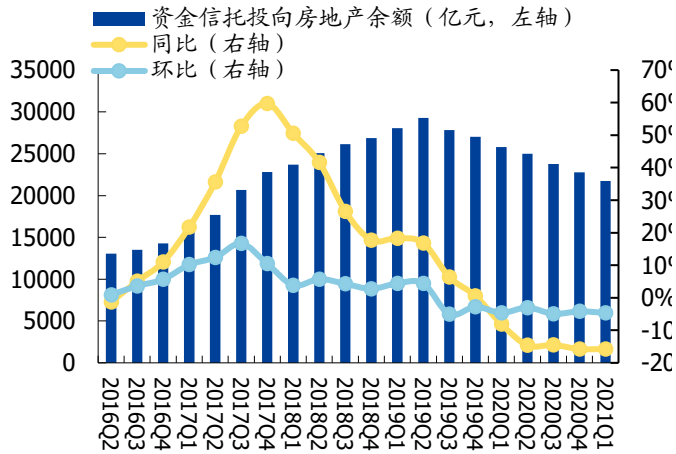
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比



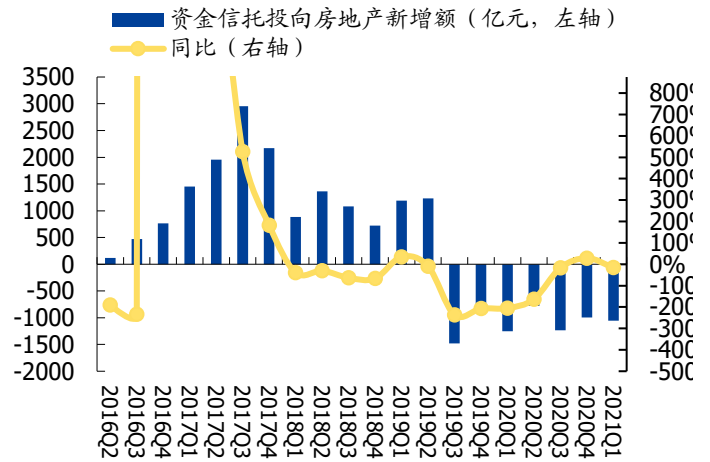
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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



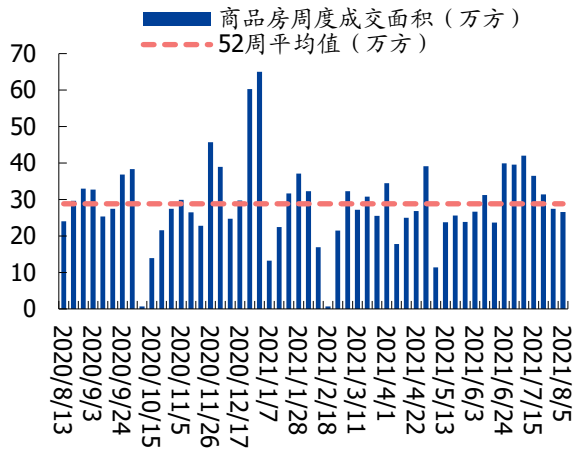
资料来源: wind, 国盛证券研究所

7. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

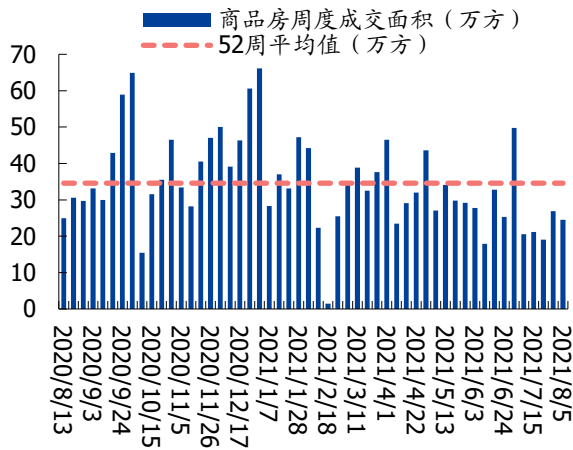
附件：各城市商品房销售情况

图表 39: 北京商品房销售情况



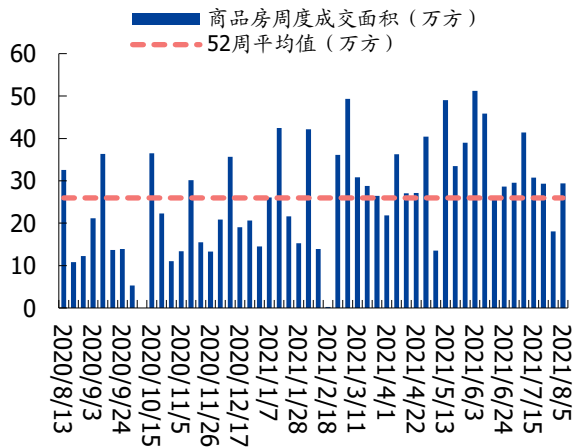
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 广州商品房销售情况



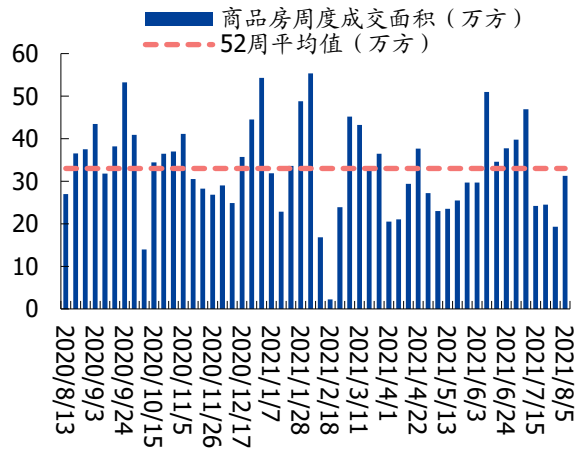
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 杭州商品房销售情况



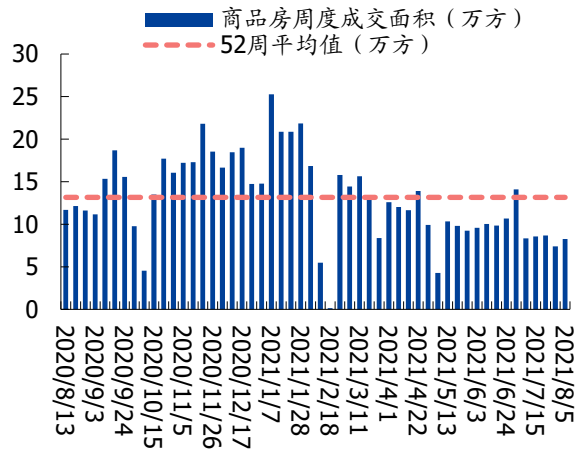
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 上海商品房销售情况



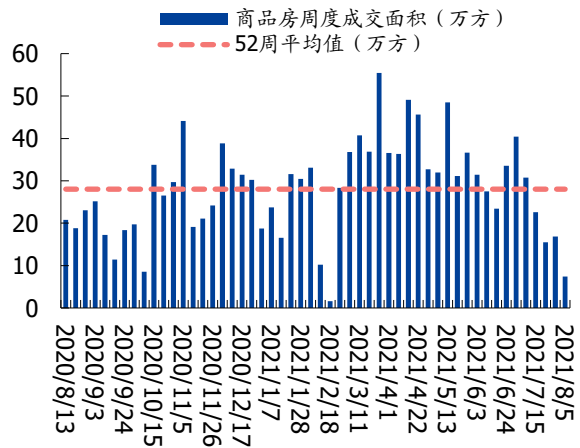
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 深圳商品房销售情况



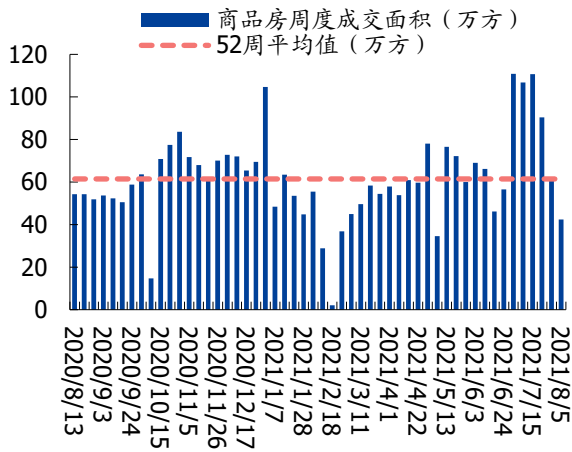
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 南京商品房销售情况



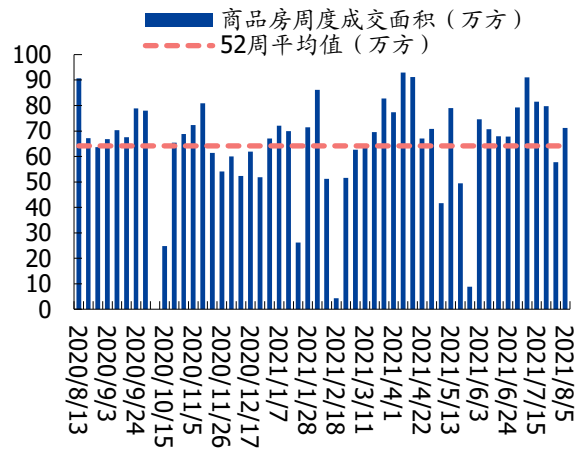
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 武汉商品房销售情况



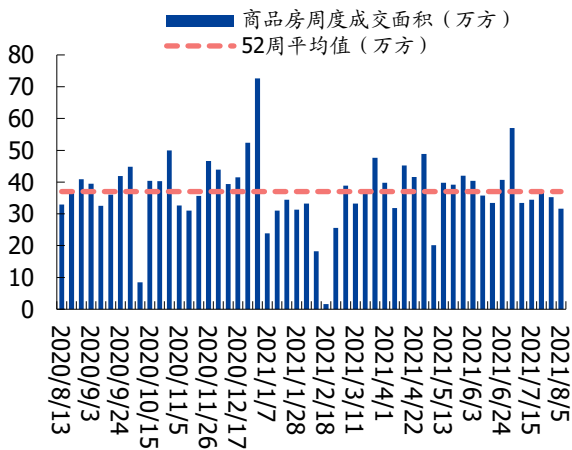
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 成都商品房销售情况



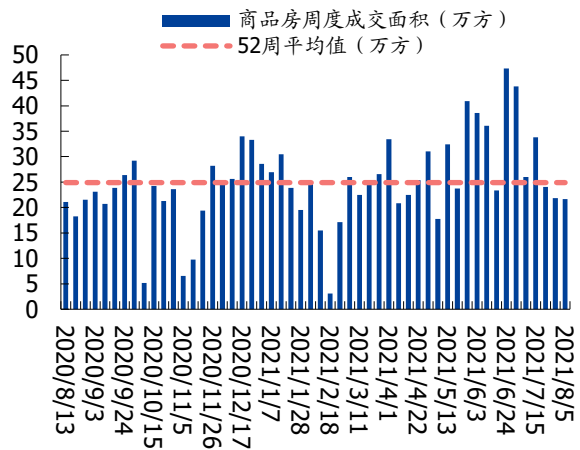
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 青岛商品房销售情况



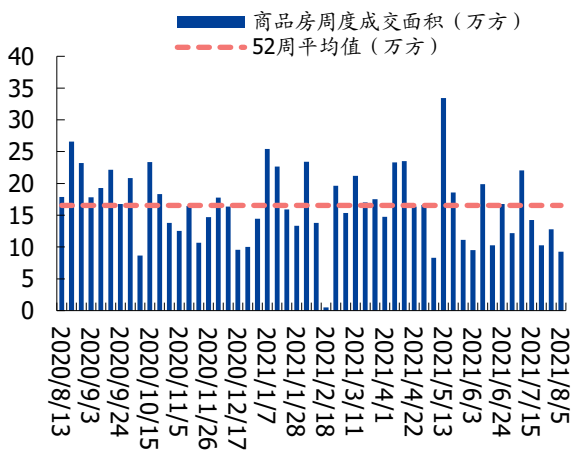
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 苏州商品房销售情况



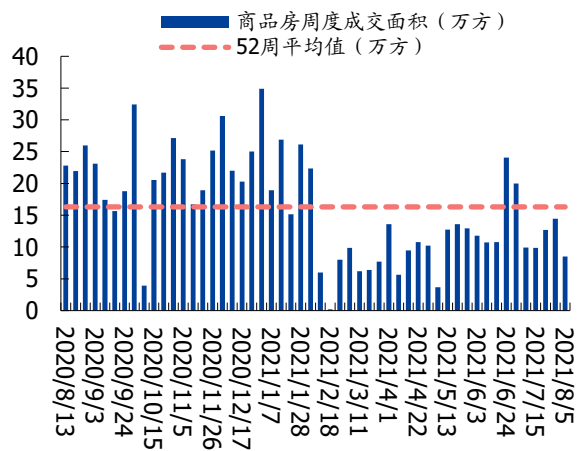
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 宁波商品房销售情况



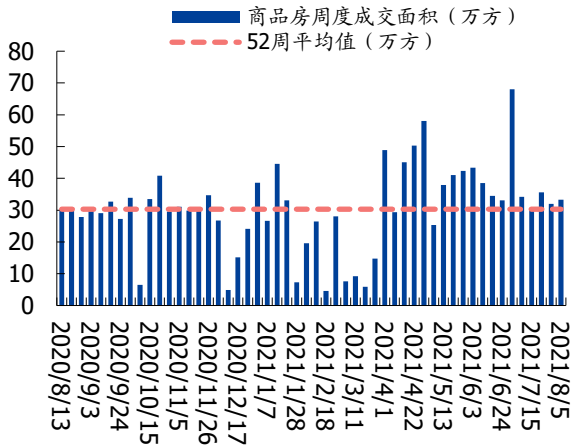
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 东莞商品房销售情况



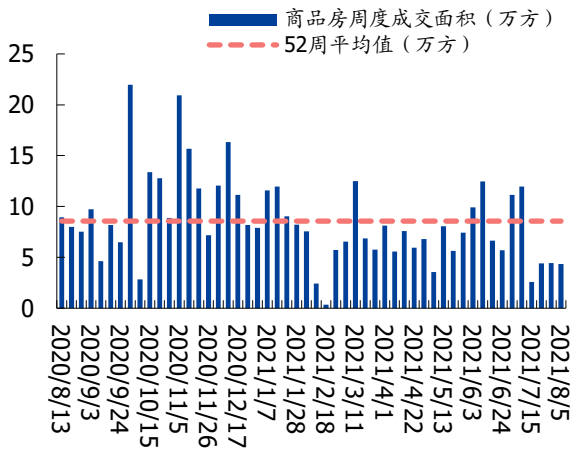
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 济南商品房销售情况



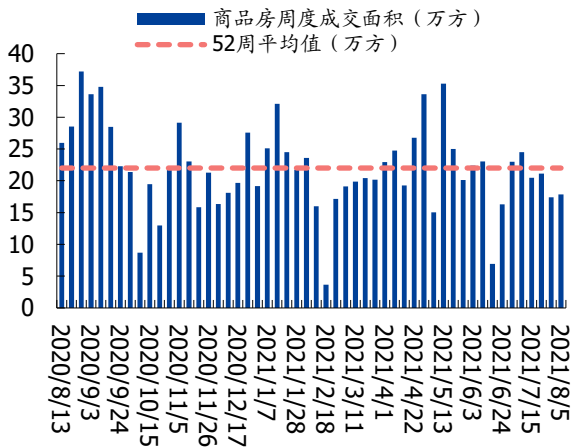
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 惠州商品房销售情况



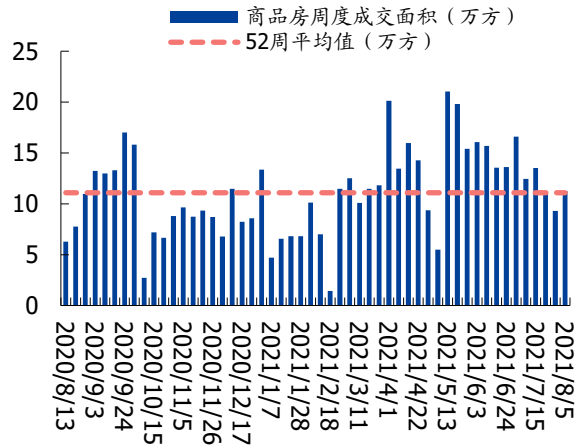
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 55: 南宁商品房销售情况



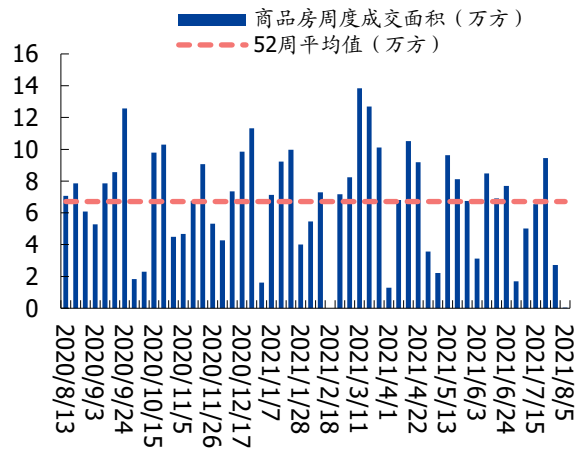
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 福州商品房销售情况



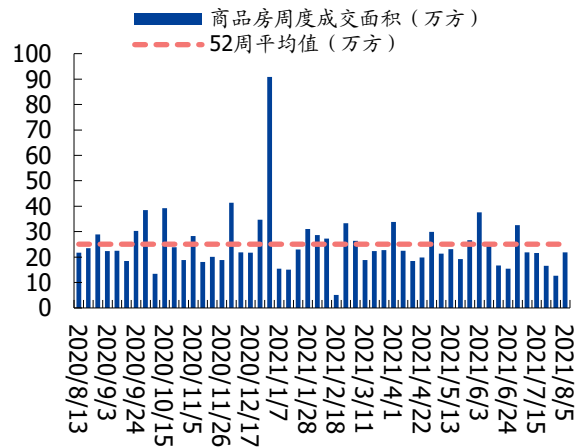
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 54: 扬州商品房销售情况



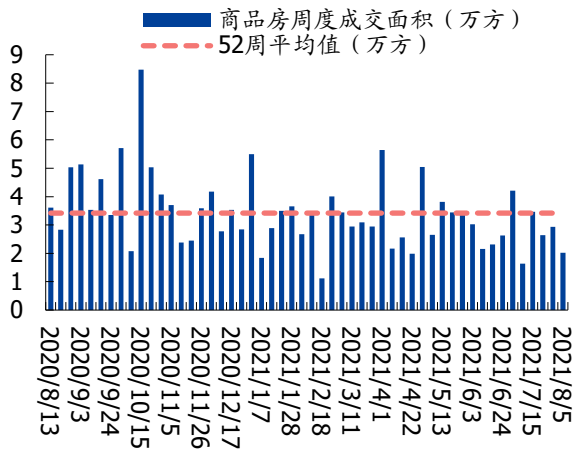
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 56: 温州商品房销售情况



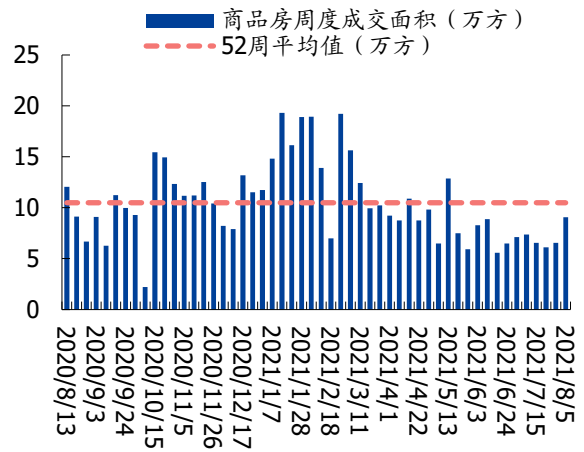
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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