

房地产开发

本周4城集中供地出让延期；衢州、惠州、义乌发布调控新政

行情回顾：涨幅位列首段，领先大盘4.76个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为5.3%，领先大盘4.76个百分点，在29个中信行业板块排名中位列第4名。本周上涨个股共109支，较上周增长28支，下跌股数为26支。（若无特别说明，本周报告中本周指2021/8/7-2021/8/13）。

新房成交情况：本周48个城市新房成交面积为569.7万平方米，环比下降0.2%，同比下降19.4%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为96.8、298.5、174.4万平方米，环比变动分别为6.8%、3.9%、-9.6%。从4周累计环比来看，本周一线城市北京（-29.0%）、上海（-24.7%）、广州（-20.6%）、深圳（-15.4%）环比均有下降。二三线城市中，娄底（68.0%）、吉安（37.1%）、淮南（21.3%）等共计7个城市环比实现增长；其余二三线城市中，盐城（-60.5%）、海门（-57.4%）、南京（-56.5%）等共计37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1.2%。本周11城总成交套数为10068套，环比下降2.0%，同比下降30.8%；总成交面积为101.1万方，环比下降1.2%，同比下降27.6%；样本一线、二线和三线城市成交面积环比变动分别为-14.2%、15.9%、-1.7%。

去化情况：本周我们跟踪的13座样本城市平均去化周期为15.2月，环比下降4.5%。一线城市去化周期为14.6月，环比下降1.9%；样本二线城市去化周期为15.1月，环比下降8.3%；三线城市去化周期为18.2月，环比增长7.8%。

政策追踪：7月CPI/PPI同比上涨1%、9%；自然资源部调整集中出让政策，限制溢价15%；衢州、惠州、义乌发布调控新政；上海、天津、青岛、福州集中供地推迟。
中央政策方面：7月CPI/PPI同比上涨1%、9%。央行发布7月金融统计数据和社会融资规模数据，整体表现不及预期；央行明确坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段；央行发布债券评级新规。自然资源部调整二批次“两集中”土地出让政策，溢价率最高限定15%，达到限价后进行摇号、一次报价确定归属，加强房企购地融资监管，购地资金需为房企自有资金。
地方政策方面：衢州、惠州、义乌等多地发布调控新政，限购、限价持续升级，多项举措并行实施。北京整治房地产市场秩序，重点打击结婚离婚骗购行为，同时遏制房企非理性拿地。深圳通报“深房理”案件进展，严查信贷资金违规流入。广州发布住房发展“十四五”规划，将大力增加住房供应。上海发布自贸区发展“十四五”规划。上海二手房实行“三价就低”，内蒙、贵州二套房贷政策调整。上海、天津、青岛、福州推迟集中供地出让时间，其中天津大幅下调地价溢价率至15%，同时加大竞买企业资金来源审查。

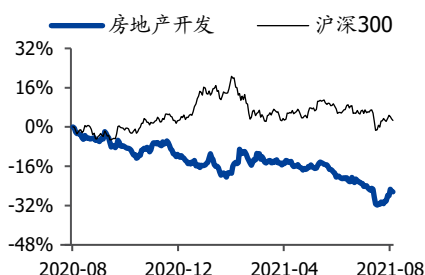
融资情况：发行规模共计116.80亿元，净融资额环比减少13.81亿元。本周（8.9-8.15）共发行房企信用债13只，环比增加2只；发行规模共计116.80亿元，环比增加13.20亿元，总偿还量116.53亿元，环比增加27.01亿元，净融资额为0.27亿元，环比减少13.81亿元。

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：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》2021-08-09
- 2、《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
- 3、《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



内容目录

1. 重要事件及政策梳理	4
2. 行情回顾	9
3. 重点城市成交、去化情况跟踪	11
3.1 新房成交	11
3.2 二手房成交	13
3.3 去化情况	15
4. 重点公司融资情况	16
5. 融资相关指标	17
7. 风险提示	19
附件：各城市商品房销售情况	19

图表目录

图表 1: 中央政策 (8.8-8.14)	6
图表 2: 地方政策 (8.8-8.14)	7
图表 3: 各行业涨跌幅排名	9
图表 4: 本周各交易日指数表现	10
图表 5: 近 52 周地产板块表现	10
图表 6: 本周 (8.7-8.13) 涨幅前五个股	10
图表 7: 本周 (8.7-8.13) 跌幅前五个股	10
图表 8: 重点房企涨跌幅排名	10
图表 9: 本周 (8.7-8.13) 重点房企涨幅前五个股	11
图表 10: 本周 (8.7-8.13) 重点房企跌幅前五个股	11
图表 11: 48 城周度成交面积跟踪 (8.6-8.12)	12
图表 12: 各城市群周度 (8.6-8.12) 成交面积跟踪	12
图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比	13
图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比	13
图表 15: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比	14
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比	14
图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比	14
图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比	14
图表 19: 本周 5 个二线城市二手房成交面积及同环比	14
图表 20: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比	14
图表 21: 本周 11 城二手房成交数据 (8.6-8.12)	15
图表 22: 13 座样本城市去化周期情况 (8.6-8.12)	16
图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额	16
图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分	16
图表 25: 本周房企债券发行以债券类型划分	17
图表 26: 本周房企债券发行以期限划分	17
图表 27: 房企每周融资汇总 (8.9-8.15)	17
图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比	18
图表 29: 近 2 年贷款利率变化	18
图表 30: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比	18
图表 31: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比	18
图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比	18

图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比	18
图表 34: 近 5 年投向房地产的资金信托余额及同比环比	19
图表 35: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比	19
图表 36: 北京商品房销售情况	19
图表 37: 上海商品房销售情况	19
图表 38: 广州商品房销售情况	20
图表 39: 深圳商品房销售情况	20
图表 40: 杭州商品房销售情况	20
图表 41: 南京商品房销售情况	20
图表 42: 武汉商品房销售情况	20
图表 43: 成都商品房销售情况	20
图表 44: 青岛商品房销售情况	21
图表 45: 苏州商品房销售情况	21
图表 46: 宁波商品房销售情况	21
图表 47: 东莞商品房销售情况	21
图表 48: 济南商品房销售情况	21
图表 49: 福州商品房销售情况	21
图表 50: 惠州商品房销售情况	22
图表 51: 扬州商品房销售情况	22
图表 52: 南宁商品房销售情况	22
图表 53: 温州商品房销售情况	22
图表 54: 韶关商品房销售情况	22
图表 55: 淮安商品房销售情况	22

1. 重要事件及政策梳理

中央政策方面：8 月 9 日，国家统计局发布 7 月 CPI、PPI 数据：①CPI：同比上涨 1%，前值上涨 1.1%；环比上涨 0.3%，前值下降 0.4%。②PPI：同比上涨 9%，前值上涨 8.8%；环比上涨 0.5%，前值上涨 0.3%。主要受原油、煤炭及相关产品价格大幅上涨影响，PPI 同比涨幅略有扩大。同日，海关总署公布 7 月全国外贸数据。7 月我国进出口总值 3.27 万亿元，同增 11.5%，比 2019 年同期增长 18.8%。其中出口、进口分别为 1.82 万亿、1.45 万亿，同增 8.1%、16.1%，比 2019 年同期分别增长 18.9%和 18.7%；贸易顺差 3627 亿元，同比减少 15.3%。央行在《2021 年第二季度中国货币政策执行报告》中指出：牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。此外，央行还发布了债券评级新规：①2022 年底前建立并使用能实现合理区分度的评级方法体系；②适时调整监管政策，及各类资金可投资债券的级别门槛；③弱化债券质押式回购对外部评级的依赖；④一次性调整信用评级超过三个子级（含）应立即启动全面的回溯检验。

8 月 10 日，住建部发布城市更新新政征求意见稿，提出：①严格控制大规模、短时间拆迁城中村等城市连片旧区，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造；②不沿用过度房地产化的开发建设方式，鼓励推动由“开发方式”向“经营模式”转变。

8 月 11 日，央行发布 7 月金融统计数据和社会融资规模数据，整体表现不及预期：①M2 同比增长 8.3%，增速较上月末下滑 0.3 个百分点，预期 8.7%；②社融：7 月增量 1.06 万亿，6 月增量 3.67 万亿，同比少增 6362 亿，低于预期的 1.53 万亿元；③人民币贷款：7 月增量 1.08 万亿元，6 月增量 2.12 万亿，同比多增 905 亿元，略低于预期的 1.09 亿元。住户贷款增加 4059 亿元，其中中长期贷款增加 3974 亿元。自然资源部召开闭门会议，调整二批次“两集中”土地出让政策：①限定土拍溢价上限 15%，不得通过调高底价、竞配建等方式抬高实际房价；②到达上限后通过摇号、一次性报价等决定土地归属；③加强对房企购地与融资的监管，股东不得违规为房企提供借贷、担保等融资便利。商务部公开征求《城市商圈建设指南(征求意见稿)》意见，规定了城市商圈建设的总体要求、规划布局、业态配置、环境建设、管理运营等内容。该指南按照城市相关规划和要求，统筹考虑城市规模、人口分布、经济发展水平、自然条件和消费层次等因素，编制城市商圈总体发展规划，合理安排商业网点空间布局、业态结构和发展规模，因地制宜确定不同层级商圈占地面积、辐射范围、建设规模、功能要求、业态配置、消防设施等建设标准。

地方政策方面：衢州市区调控加码：①非本市户籍限购 1 套且需连续 12 个月社保/个税；②暂停向个体公共商户及企事业单位销售商品住房；③限售范围扩大至衢州市区 144 m² 以上新建商品住房（720 新政为智慧新城、老城区新出让土地的 144 m² 以下新房）；④住房转让增值税免征年限 2 年调整为 5 年；⑤热点区域试点建立二手住房参考价格发布机制，商业银行以此为依据发放贷款；⑥二手房源信息禁提“学区”相关概念。

继住建部约谈后，惠州升级楼市调控政策：①临深区域大亚湾、惠阳非本地户籍限购一套；②实行“限房价、限地价、竞配建、竞品质”等土地出让方式；③管控高价盘价格，对半年内成交平均折扣率低于 95 折楼盘的未推售房源备案价格进行调降；④超出“三道红线”以及存在重大失信行为的房企不得参加土拍；⑤严格执行新购住房三年限售。

义乌发布调控新政：①土地端：增加热点区域、中低价住宅用地供应，宅地出让时明确品质具体要求；②市场端：实行房地价联动，根据周边区域房价确定新建商品住宅销售备案价格；③客户端：推行公证摇号，制定“刚需优先户”规则，调整限售政策从网签满 2 年变为取证满 3 年，以及严格更名管理。

浙江召开房地产工作座谈会，要求：①综合运用土地、金融、税收等调节手段；②要增加土地和住房供给，及强化金融管控；③强化对县市调控指导等。

北京住建委发文遏制房企非理性拿地行为，构建“房地联动、一地一策”机制，根据不同地块具体情况，设定不同的土地竞买或房屋销售条件；另外将加快推进实施城市更新行动。此外，北京住建委发布消息，对短期内多次结、离婚且新购住房的人群，将启动重点监控程序，对骗购行为将追究法律责任，涉及刑事犯罪的将移交公安机关处理。北京住建委将严查违规行为，以群众反映、媒体报道等线索采取巡检暗访、重点检查、集中约谈等方式，持续整治规范市场秩序。

深圳通报“深房理”案件进展：问题贷款金额 10.64 亿，其中涉及经营贷 3.8 亿，相关人员涉嫌伪造国家机关公文、提供虚假资料套取贷款，以多次转账、化整为零、提现等方式规避资金流向监控等扰乱金融市场秩序等。此外，深圳严查信贷资金违规流入房地产领域，截止 7 月底，共发现 21.55 亿经营用途贷款违规流入房地产。

广州发布住房发展“十四五”规划：①未来 5 年将推出 131 万套住房，解决 300 万人住房问题。其中新建商品住房 65 万套，保障性住房 66 万套；②未来 5 年新增不少于 2208 万 m^2 住宅用地(商品房用地不少于 2000 万 m^2)；③提升住房品质，十四五期间人均居住面积扩大至 36 m^2 (十三五为 34.61 m^2)。

上海市政府发布自贸试验区发展“十四五”规划：①陆家嘴片区：强化国际化水平最高、生态功能最完整、营商服务最优三大优势，在区块链、隐私计算等领域构建良好生态，推动数字化转型；加快建设全球人民币金融资产配置中心、世界级总部功能集聚高地和国际化一流营商环境示范区的目标；为此加快增量空间扩展，推动城市更新和楼宇升级。②临港新片区：I. 推进全方位高水平开放，增强创新策源能力和国际创新协同能力，打造世界级先进制造业集群，发展配置全球高端要素资源的现代服务业，打造现代化新城样板间。II. 完善临港新片区租购并举的住房体系，加大住房供应力度，到 2025 年累计新增规划住房建筑总量 1600 万 m^2 ，累计新增各类住房约 20 万套；加强市场调控，建立完善房价地价联动机制。此外，据每日经济新闻报道，上海二手房申请房贷将实行“三价就低”原则：参考合同网签价、银行评估价、涉税评估价。银行审批二手房贷款额度时，将以此“三价”中的最低价作为依据。

内蒙古将对购买家庭第二套住房的缴存职工，在办理住房公积金贷款时，贷款利率按照同期住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行。

贵州住建厅发布通知，从 8 月 6 日起已办理过住房公积金贷款的家庭，须在首套公积金贷款结清满 12 个月以上，方可再次申请；二套房公积金贷款首付不低于 40%，利率按同期首套 1.1 倍执行。

天津发布商品房交易风险提示，提醒购房群体天津实行新建商品房预售资金监管制度，房地产开发企业不得直接收存房价款。

杭州房管局加强对房产中介从业人员信息发布管理，不得发布包括炒作学区房及以个别成交案例、局部区域价格波动炒作市场行情等信息。

东莞 8 月 12 日起暂停受理城市更新新增入库地块申报，进一步加强“三旧”改造地块数据库管理。

国家发改委地区司司长提出，进一步发挥“一线放开、二线管住”进出口管理制度作用，加强试点工作研究，推进土地腾退置换，有效盘活低效闲置用地。加快引入不同类型市场主体，丰富试点应用场景，为海南自由贸易港全岛封关运作做好准备。

集中供地方面，上海、天津、青岛推迟集中供地出让时间。天津对住宅用地出让作出最

新要求：第二批宅地集中供应的 61 宗地块延长至 9 月 10 日出让，采取“限地价+摇号”形式竞拍，最高溢价率不超 15%，同时要求竞买企业提交自有资金承诺及资信证明，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利；上海土地交易市场官网发布公告称，为稳妥推进上海市住宅用地集中出让工作，第二批住宅用地将于 9 月集中出让公告；青岛第二批集中供地 100 幅地块终止出让，再次出让时间待定。

图表 1: 中央政策 (8.8-8.14)

日期	机构部门	概括	文件名/来源	政策要点
2021/8/9	海关总署	7 月外贸数据	《2021 年 7 月全国进出口总值表（人民币值）》	7 月我国进出口总值 3.27 万亿元，同比增长 11.5%，比 2019 年同期增长 18.8%。其中出口 1.82 万亿元，同比增长 8.1%，比 2019 年同期增长 18.9%；进口 1.45 万亿元，同比增长 16.1%，比 2019 年同期增长 18.7%；贸易顺差 3627 亿元，同比减少 15.3%。
2021/8/9	国家统计局	7 月 CPI、PPI 数据	《2021 年 7 月份居民消费价格同比上涨 1.0% 环比上涨 0.3%》《2021 年 7 月份工业生产者出厂价格同比上涨 9.0% 环比上涨 0.5%》	国家统计局发布 7 月数据：①CPI：同比上涨 1%，前值上涨 1.1%；环比上涨 0.3%，前值下降 0.4%。②PPI：同比上涨 9%，前值上涨 8.8%；环比上涨 0.5%，前值上涨 0.3%。主要受原油、煤炭及相关产品价格大幅上涨影响，PPI 同比涨幅略有扩大。
2021/8/9	中国人民银行	货币政策执行报告发布	《2021 年第二季度中国货币政策执行报告》	央行在《2021 年第二季度中国货币政策执行报告》中指出：牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。
2021/8/9	中国人民银行、国家发展改革委、财政部、银保监会、证监会	债券评级新规	《关于促进债券市场信用评级行业健康发展的通知》	央行发布债券评级新规，包括：①2022 年底前建立并使用能实现合理区分度的评级方法体系；②适时调整监管政策，及各类资金可投资债券的级别门槛；③弱化债券质押式回购对外部评级的依赖；④一次性调整信用评级超过三个子级（含）应立即启动全面的回溯检验。
2021/8/10	住房和城乡建设部	防止大拆大建	《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）》	住建部发布城市更新新政征求意见稿，提出：①严格控制大规模、短时间拆迁城中村等城市连片旧区，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造；②不沿用过度房地产化的开发建设方式，鼓励推动由“开发方式”向“经营模式”转变。
2021/8/11	中国人民银行	7 月金融数据发布	《2021 年 7 月金融统计数据报告》《2021 年 7 月社会融资规模增量统计数据报告》	央行发布 7 月金融统计数据和社会融资规模数据，7 月金融数据整体表现不及预期：①M2：同比增长 8.3%，增速较上月末下滑 0.3 个百分点，预期 8.7%；②社融：7 月增量 1.06 万亿，6 月增量 3.67 万亿，同比少增 6362 亿，低于预期的 1.53 万亿元；③人民币贷款：7 月增量 1.08 万亿元，6 月增量 2.12 万亿，同比多增 905 亿元，略低于预期的 1.09 亿元。住户贷款增加 4059 亿元，其中中长期贷款增加 3974 亿元。
2021/8/11	自然资源部	土地出让政策调整	每日经济新闻	据每日经济新闻报道，自然资源部召开闭门会议，调整二批次“两集中”土地出让政策：①限定土拍溢价上限 15%，不得通过调高底价、竞建建等方式抬高实际房价；②到达上限后通过摇号、一次性报价等决定土地归属；③加强对房企购地与融资的监管，股东不得违规为房企提供借贷、担保等融资便利。
2021/8/11	商务部	城市商圈建设指南	《城市商圈建设指南（征求意见稿）》	商务部公开征求《城市商圈建设指南（征求意见稿）》意见，规定了城市商圈建设的总体要求、规划布局、业态配置、环境建设、管理运营等内容，适用于指导地级以上城市商圈发展。 该指南按照城市相关规划和要求，统筹考虑城市规模、人口分布、经济发展水平、自然条件和消费层次等因素，编制城市商圈总体发展规划，合理安排商业网点空间布局、业态结构和发展规模，因地制宜确定不同层级商圈占地面积、辐射范围、建设规模、功能要求、业态配置、消防设施等建设标准。

资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

图表 2: 地方政策 (8.8-8.14)

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/8/9	衢州	调控政策加码	衢州市住房和城乡建设局 《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》	衢州市区调控加码: ①非本市户籍限购 1 套且需连续 12 个月社保/个税; ②暂停向个体公共商户及企事业单位销售商品住房; ③限售范围扩大至衢州市区 144 m ² 以上新建商品住房 (720 新政为智慧新城、老城区新出让土地的 144 m ² 以下新房); ④住房转让增值税免征年限 2 年调整为 5 年; ⑤热点区域试点建立二手住房参考价格发布机制, 商业银行以此为依据发放贷款; ⑥二手房源信息禁提“学区”相关概念。
2021/8/9	惠州	调控政策加码	惠州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》	继住建部约谈后, 惠州升级楼市调控政策: ①临深区域大亚湾、惠阳非本地户籍限购一套; ②实行“限房价、限地价、竞配建、竞品质”等土地出让方式; ③管控高价盘价格, 对半年内成交平均折扣率低于 95 折楼盘的未推售房源备案价格进行调降; ④超出“三道红线”以及存在重大失信行为的房企不得参加土拍; ⑤严格执行新购住房三年限售。
2021/8/10	义乌	调控政策加码	义乌市住房和城乡建设局 《关于进一步加强房地产市场调控的通知》	义乌发布调控新政: ①土地端: 增加热点区域、中低价住宅用地供应, 宅地出让时明确品质具体要求; ②市场端: 实行房地联动, 根据周边区域房价确定新建商品住宅销售备案价格; ③客户端: 推行公证摇号, 制定“刚需优先户”规则, 调整限售政策从网签满 2 年变为取证满 3 年, 以及严格更名管理。
2021/8/10	浙江	加大调控力度	浙江省住房和城乡建设厅	浙江召开房地产工作座谈会, 要求: ①综合运用土地、金融、税收等调节手段; ②要增加土地和住房供给, 及强化金融管控; ③强化对县市调控指导等。
2021/8/11	北京	打击房企非理性拿地	北京市住房和城乡建设委员会 《北京住房和城乡建设发展白皮书 (2021)》	北京住建委发文遏制房企非理性拿地行为, 构建“房地联动、一地一策”机制, 根据不同地块具体情况, 设定不同的土地竞买或房屋销售条件; 另外将加快推进实施城市更新行动。
2021/8/11	北京	离婚限购	北京住建委官微 《关于离婚限购政策常见问题解答 (一)》	北京住建局发布消息, 对短期内多次结、离婚且新购住房的人群, 将启动重点监控程序, 对骗购行为将追究法律责任, 涉及刑事犯罪的将移交公安机关处理。
2021/8/12	北京	整治住房销售秩序	北京住建委官微 《严查违规行为 持续整治规范北京市房地产市场秩序》	北京住建局: 严查违规行为, 以群众反映、媒体报道等线索采取巡检暗访、重点检查、集中约谈等方式, 持续整治规范市场秩序。
2021/8/9	深圳	打击信贷资金违规流入房市	“深圳发布”微信公众号 《对“深房理”涉嫌非法集资开展调查及申报登记的通报》 《深圳严查信贷资金违规流入房地产领域》	①深圳通报“深房理”案件进展: 问题贷款金额 10.64 亿, 其中涉及经营贷 3.8 亿, 相关人员涉嫌伪造国家机关公文、提供虚假资料套取贷款, 以多次转账、化整为零、提现等方式规避资金流向监控等扰乱金融市场秩序等。 ②深圳严查信贷资金违规流入房地产领域, 截止 7 月底, 共发现 21.55 亿经营用途贷款违规流入房地产。
2021/8/9	上海	二手房贷“三价就低”	每日经济新闻	据每日经济新闻报道, 上海二手房申请房贷将实行“三价就低”原则: 参考合同网签价、银行评估价、涉税评估价。银行审批二手房贷款额度时, 将以此“三价”中的最低价作为依据。
2021/8/9	内蒙古	二套房贷利率调整	内蒙古自治区住房资金中心 《关于调整购买第二套住房贷款利率的通知》	内蒙古将对购买家庭第二套住房的缴存职工, 在办理住房公积金贷款时, 贷款利率按照同期住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行。
2021/8/11	贵州	二套房贷政策调整	贵州省住房和城乡建设厅 《关于启动住房公积金流动性风险三级响应的通知》	从 8 月 6 日起, 贵州已办理过住房公积金贷款的家庭, 须在首套公积金贷款结清满 12 个月以上, 方可再次申请; 二套房公积金贷款首付不低于 40%, 利率按同期首套 1.1 倍执行。

2021/8/10	天津	商品房交易风险提示	天津市住房和城乡建设委员会《天津市商品房交易风险提示》	天津发布商品房交易风险提示，提醒购房群体天津实行新建商品房预售资金监管制度，房地产开发企业不得直接收存房价款。
2021/8/10	天津	集中供地推迟，成交规则变动	天津市住房和城乡建设委员会《天津市国有建设用地使用权挂牌出让补充公告》	天津对住宅用地出让作出最新要求：第二批宅地集中供应的 61 宗地块延长至 9 月 10 日出让，采取“限地价+摇号”形式竞拍，最高溢价率不超 15%，同时要求竞买企业提交自有资金承诺及资信证明，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。
2021/8/11	青岛	集中供地推迟	青岛市自然资源和规划局	青岛第二批集中供地 100 幅地块终止出让，再次出让时间待定；此前已有深圳、天津等多地推迟第二批集中供地。
2021/8/13	上海	集中供地推迟	上海土地市场	上海土地交易市场官网发布公告称，第二批住宅用地计划于 8-9 月集中出让公告，并于 7 月 30 日发布了信息预告。根据相关工作要求，为稳妥推进上海市住宅用地集中出让工作，第二批住宅用地将于 9 月集中出让公告。
2021/8/13	福州	集中供地推迟	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》的补充公告	第三批集中供地原定于 8 月下旬出让，现调整至 9 月 7 日、9 月 8 日进行。公告显示，本批次共 26 宗地块采取“限地价、摇号”方式出让。其中，19 宗地块的溢价率均调整至 15% 及以下。
2021/8/12	上海	自贸区十四五规划	上海市人民政府《自贸试验区陆家嘴片区发展“十四五”规划》《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区发展“十四五”规划》	上海市政府发布自贸试验区发展“十四五”规划：①陆家嘴片区：强化国际化水平最高、生态功能最完整、营商服务最优三大优势，在区块链、隐私计算等领域构建良好生态，推动数字化转型；加快建设全球人民币金融资产配置中心、世界级总部功能集聚高地和国际化一流营商环境示范区的目标；为此加快增量空间扩展，推动城市更新和楼宇升级。②临港新片区：推进全方位高水平开放，增强创新策源能力和国际创新协同能力，打造世界级先进制造业集群，发展配置全球高端要素资源的现代服务业，打造现代化新城样板间。
2021/8/12	上海	住房体系完善	上海市人民政府《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区发展“十四五”规划》	上海完善临港新片区租购并举的住房体系，加大住房供应力度，到 2025 年累计新增规划住房建筑总量 1600 万 m ² ，累计新增各类住房约 20 万套；加强市场调控，建立完善房价地价联动机制。
2021/8/9	广州	住房发展十四五规划	广州市住房和城乡建设局《广州市住房发展“十四五”规划》	广州发布住房发展“十四五”规划：①未来 5 年将推出 131 万套住房，解决 300 万人住房问题。其中新建商品住房 65 万套，保障性住房 66 万套；②未来 5 年新增不少于 2208 万 m ² 住宅用地（商品房用地不少于 2000 万 m ² ）；③提升住房品质，十四五期间人均居住面积扩大至 36 m ² （十三五为 34.61 m ² ）。
2021/8/10	杭州	加强中介管理	杭州市住房保障和房产管理局《关于规范房地产中介机构及从业人员信息发布的通知》	杭州房管局加强对房产中介从业人员信息发布管理，不得发布包括炒作学区房及以个别成交案例、局部区域价格波动炒作市场行情等信息。
2021/8/10	徐州	项目交付管理	徐州市住房和城乡建设局《徐州市城市房地产开发住宅项目交付管理办法》	徐州住建局明确配套设施应当与住宅同步设计、建设、交付。分期建设的住宅项目，分期交付时，已建设的配套设施应当满足业主的基本生活需要。
2021/8/11	东莞	“三旧”地块数据库管理	东莞市自然资源局《关于开展“三旧”改造地块数据库清理整治工作的通知》	8 月 12 日起，东莞暂停受理城市更新新增入库地块申报，进一步加强“三旧”改造地块数据库管理。
2021/8/12	海南	自贸港建设方案	中共中央、国务院《海南自由贸易港建设总体方案》	国家发改委地区司司长提出，进一步发挥“一线放开、二线管住”进出口管理制度作用，加强试点工作研究，推进土地腾退置换，有效盘活低效闲置用地。加快引入不同类型市场主体，丰富试点应用场景，为海南自由贸易港全岛封关运作做好准备。

2021/8/12	武汉	规范全装修住宅管理	武汉市住房保障和房屋管理局 《关于规范全装修商品住宅建设和销售管理工作的实施意见》	武汉规范全装修住宅建设和销售，实行分户验收及预售需施工许可，加强预售管理；规范销售公示，销售现场和交付样板房公式中不得出现“同等档次”的表述。
2021/8/12	河北	不动产登记	定州市人民政府 不动产登记政策新闻发布会	河北定州市政府新闻办：从今年12月1日起，购房人申请办理不动产登记时，登记机关不再审核当事人婚姻状况。

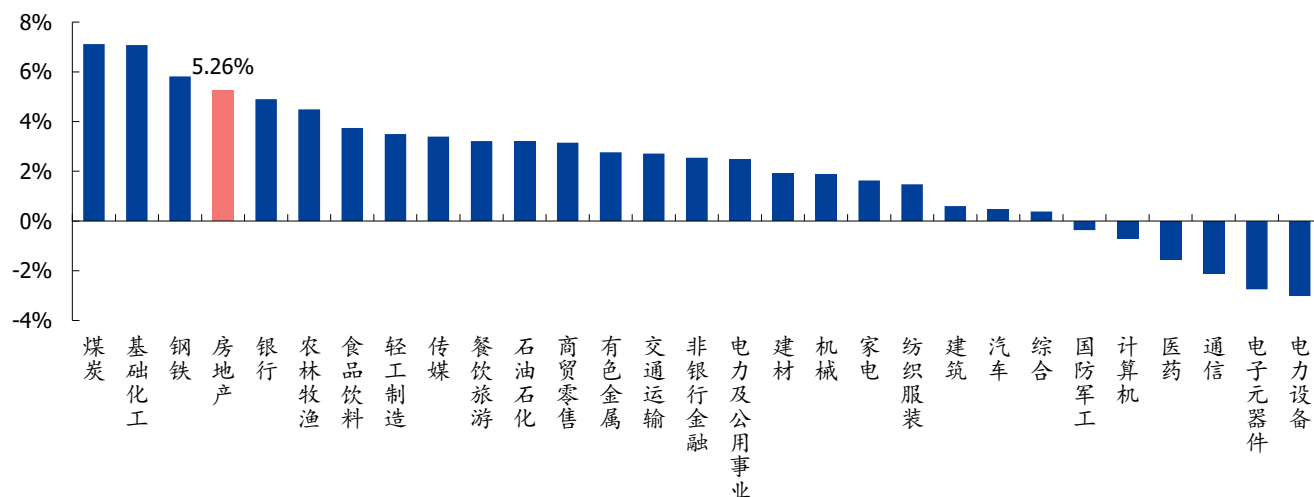
资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

2. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为 5.3%，领先大盘 4.76 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 4 名。本周上涨个股共 109 支，较上周增长 28 支，下跌股数为 26 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为金地集团、新城控股、保利地产、万泽股份、*ST 匹凸，涨幅分别为 13.5%、12.5%、11.8%、11.0%、11.0%。跌幅前五为*ST 运盛、莱茵体育、ST 新梅、天宸股份、中房股份，跌幅分别为-16.1%、-10.8%、-9.1%、-7.6%、-7.4%。

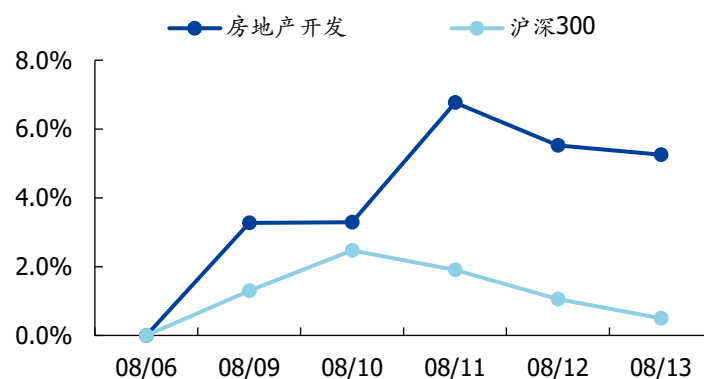
本周 46 家重点房企中共计上涨 40 支，较上周增长 5 支，涨幅位居前五的为绿城中国、旭辉控股集团、中国海外发展、金地集团、新城控股，涨幅分别为 18.0%、15.1%、13.9%、13.5%、12.5%。跌幅前五为佳源集团、中国铁建、华发股份、世联行、禹洲集团，跌幅分别为-1.0%、-1.0%、-0.9%、-0.7%、-0.6%。

图表 3：各行业涨跌幅排名



资料来源：wind，国盛证券研究所

图表4: 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: 本周(8.7-8.13)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)
600383.SH	金地集团	13.54%	8.28%	9.16	10.40
601155.SH	新城控股	12.46%	7.21%	32.50	36.55
600048.SH	保利地产	11.81%	6.56%	10.75	12.02
000534.SZ	万泽股份	11.04%	5.78%	14.68	16.30
600696.SH	*ST 匹凸	10.97%	5.72%	37.91	42.07

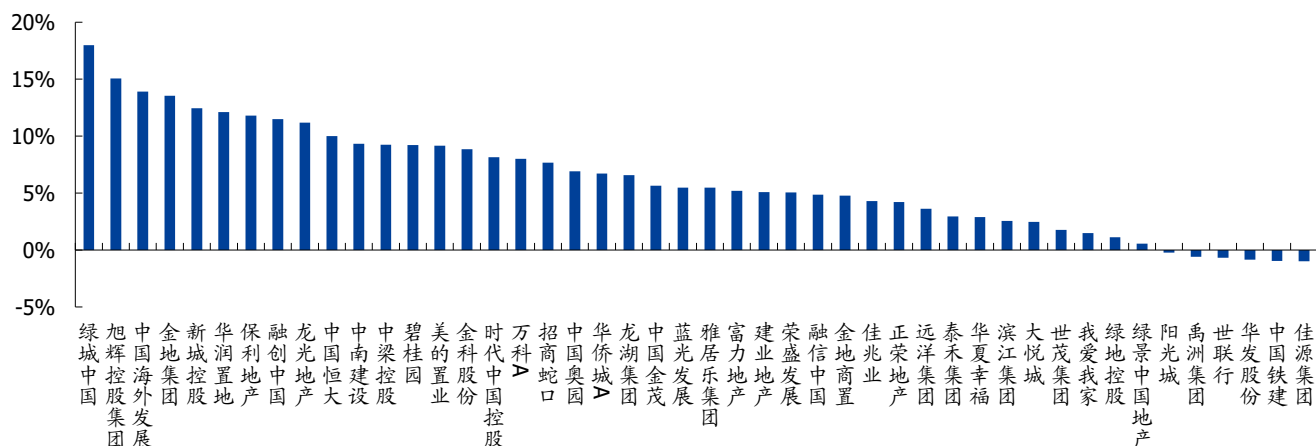
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表7: 本周(8.7-8.13)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)
600767.SH	*ST 运盛	-16.08%	-21.33%	8.46	7.10
000558.SZ	莱茵体育	-10.79%	-16.05%	3.15	2.81
600732.SH	ST 新梅	-9.12%	-14.37%	14.70	13.36
600620.SH	天宸股份	-7.56%	-12.81%	8.44	7.80
600890.SH	中房股份	-7.36%	-12.62%	2.58	2.39

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表8: 重点房企涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表5: 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 (8.7-8.13) 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)
3900.HK	绿城中国	17.97%	12.72%	8.68	10.24
0884.HK	旭辉控股集团	15.05%	9.80%	4.85	5.58
0688.HK	中国海外发展	13.90%	8.65%	16.40	18.68
600383.SH	金地集团	13.54%	8.28%	9.16	10.40
601155.SH	新城控股	12.46%	7.21%	32.50	36.55

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (8.7-8.13) 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)
2768.HK	佳源集团	-0.99%	-6.25%	3.03	3.00
601186.SH	中国铁建	-0.96%	-6.22%	7.28	7.21
600325.SH	华发股份	-0.85%	-6.11%	5.86	5.81
002285.SZ	世联行	-0.67%	-5.93%	7.45	7.40
1628.HK	禹洲集团	-0.59%	-5.85%	1.69	1.68

资料来源: wind, 国盛证券研究所

3. 重点城市成交、去化情况跟踪

3.1 新房成交

本周 48 个城市新房成交面积为 569.7 万平方米, 环比下降 0.2%, 同比下降 19.4%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 96.8、298.5、174.4 万平方米, 环比变动分别为 6.8%、3.9%、-9.6%。

从今年累计 32 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 (19.0%)、上海 (9.1%)、广州 (10.6%)、深圳 (9.3%) CAGR 均为正。二三线城市中芜湖 (98.7%)、厦门 (65.7%)、台州 (42.4%) 等总计 27 城 CAGR 均为正, 泉州 (-39.2%)、常州 (-27.0%)、南宁 (-12.3%) 等总计 17 城 CAGR 为负。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市北京 (-29.0%)、上海 (-24.7%)、广州 (-20.6%)、深圳 (-15.4%) 环比均有下降。二三线城市中, 娄底 (68.0%)、吉安 (37.1%)、淮南 (21.3%) 等共计 7 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 盐城 (-60.5%)、海门 (-57.4%)、南京 (-56.5%) 等共计 37 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 (28.9%)、成渝城市群 (18.3%) 同比实现上升; 北部湾城市群 (-41.4%)、长江中游城市群 (-40.1%)、粤港澳大湾区 (-32.7%)、关中平原城市群 (-31.7%)、长江三角洲城市群 (-20.0%) 同比有所下降。相较上周, 关中平原城市群 (34.7%)、成渝城市群 (22.4%)、北部湾城市群 (7.8%)、长江三角洲城市群 (6.9%)、粤港澳大湾区 (6.2%)、京津冀城市群 (0.5%) 环比实现上升, 长江中游城市群 (-33.0%)、山东半岛城市群 (-12.3%)、海峡西岸城市群 (-10.8%) 环比出现下降。

图表 11: 48 城周度成交面积跟踪 (8.6-8.12)

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	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
1	北京	26.70	0.5%	19.0%	-29.0%	3	连云港	17.20	29.2%	23.5%	-9.3%
1	上海	36.85	17.9%	9.1%	-24.7%	3	柳州	6.44	0.7%	-8.0%	-38.7%
1	广州	22.34	-8.8%	10.6%	-20.6%	3	绍兴	2.81	897.9%	-2.4%	-50.9%
1	深圳	10.87	31.3%	9.3%	-15.4%	3	台州	18.75	-5.8%	42.4%	-6.1%
2	杭州	29.08	-1.1%	28.7%	-18.8%	3	镇江	7.60	-2.6%	-5.0%	-34.1%
2	南京	15.57	110.0%	37.8%	-56.5%	3	淮南	4.74	57.3%	-1.6%	21.3%
2	厦门	10.65	-12.0%	65.7%	-18.0%	3	江门	2.00	60.9%	12.6%	-46.8%
2	苏州	19.81	-8.5%	5.7%	-42.2%	3	肇庆	1.59	-14.6%	0.0%	-35.5%
2	福州	10.97	-2.4%	30.9%	-24.2%	3	泰安	4.12	-13.1%	2.7%	-3.3%
2	南宁	19.27	7.8%	-12.3%	-10.2%	3	芜湖	8.58	-20.9%	98.7%	-31.9%
2	宁波	19.62	111.7%	4.4%	-20.4%	3	盐城	2.76	-27.2%	-1.9%	-60.5%
2	济南	27.86	-16.2%	14.1%	-22.5%	3	宝鸡	6.79	34.7%	16.9%	-9.7%
2	武汉	29.96	-29.2%	13.4%	-42.0%	3	舟山	2.75	73.2%	9.6%	6.4%
2	成都	87.20	22.4%	10.4%	-7.4%	3	东营	2.38	13.2%	3.3%	-44.8%
2	青岛	28.54	-9.8%	7.6%	-20.0%	3	池州	1.61	-26.8%	-10.2%	12.1%
3	温州	14.84	-32.0%	-3.3%	-27.9%	3	海门	0.13	-68.6%	5.4%	-57.4%
3	江阴	2.36	4.5%	3.0%	-44.8%	3	清远	—	—	14.5%	-22.4%
3	泉州	0.91	-45.5%	-39.2%	6.0%	3	娄底	3.27	-30.7%	36.8%	68.0%
3	莆田	4.28	1.3%	-0.2%	-4.5%	3	荆门	—	—	-6.7%	-33.7%
3	金华	3.83	10.8%	20.9%	-6.3%	3	吉安	2.90	-26.9%	-1.2%	37.1%
3	赣州	19.43	11.4%	-0.4%	-34.1%	3	东莞	10.61	24.3%	-2.9%	-27.5%
3	珠海	8.75	3.2%	14.9%	-4.2%	3	扬州	—	—	10.5%	-41.7%
3	常州	2.79	-77.0%	-27.0%	-25.7%	3	岳阳	2.67	-47.5%	5.5%	3.9%
3	淮安	5.74	-36.8%	3.8%	-0.3%	3	韶关	1.62	-19.5%	-5.2%	-22.8%

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 32 周成交面积 / 2019 年累计 32 周成交面积) ^{0.5-1}

图表 12: 各城市群周度 (8.6-8.12) 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	26.70	0.5%	28.9%
长江三角洲城市群	17	174.89	6.9%	-20.0%
粤港澳大湾区	6	56.15	6.2%	-32.7%
海峡西岸城市群	6	61.08	-10.8%	-15.9%
北部湾城市群	1	19.27	7.8%	-41.4%
山东半岛城市群	3	58.78	-12.3%	-19.3%
非城市群	7	39.87	-0.2%	-30.2%
关中平原城市群	1	6.79	34.7%	-31.7%
长江中游城市群	5	38.98	-33.0%	-40.1%
成渝城市群	1	87.20	22.4%	18.3%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

3.2 二手房成交

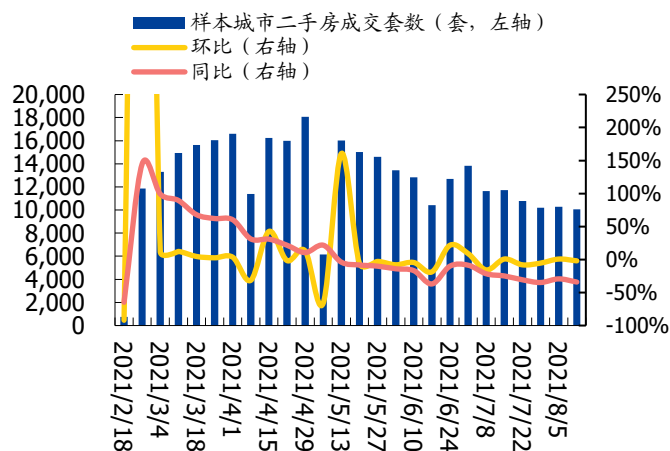
本周 11 城总成交套数为 10068 套，环比下降 2.0%，同比下降 30.8%；总成交面积为 101.1 万方，环比下降 1.2%，同比下降 27.6%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-14.2%、15.9%、-1.7%。

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（-77.8%）、成都（-24.8%）、东莞（-29.3%）。

本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交套数合计 10068 套，环比下降 2.0%，同比下降 30.8%（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 4204、4085、1779 套；环比变动分别为-16.6%、19.0%、-1.1%。年初至今累计二手房成交套数 41.0 万套，同比变动为 13.5%；其中样本一、二、三线城市分别为 16.5、18.1、6.4 万套，同比变动分别为 11.3%、15.8%、12.8%。

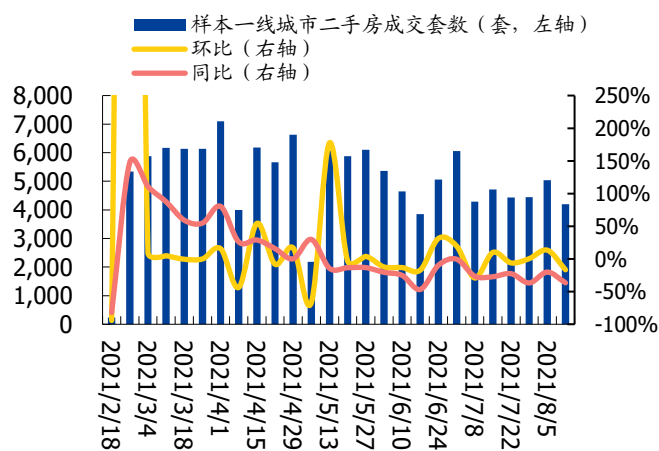
本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交面积合计 101.1 万方，环比下降 1.2%，同比下降 27.6%（去年同期受疫情影响出现反弹，二手房交易大涨）。其中样本一、二、三线城市分别为 39.8、41.1、20.2 万方；环比变动分别为-14.2%、15.9%、-1.7%。年初至今累计二手房成交面积为 3831.3 万方，同比变动为 12.8%；其中样本一、二、三线城市分别为 1439.1、1702.2、689.9 万方，同比变动分别为 11.1%、13.8%、14.1%。

图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



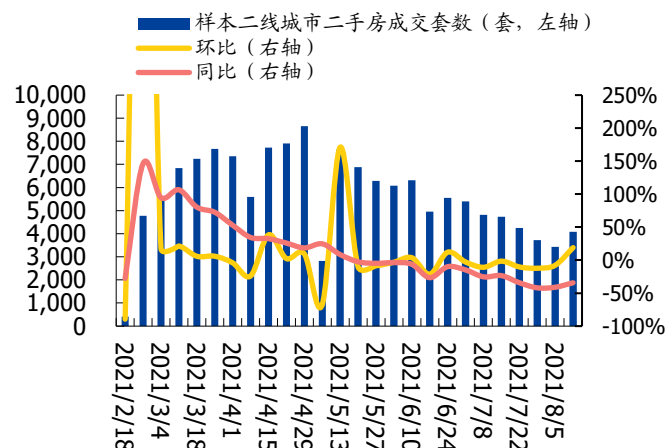
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



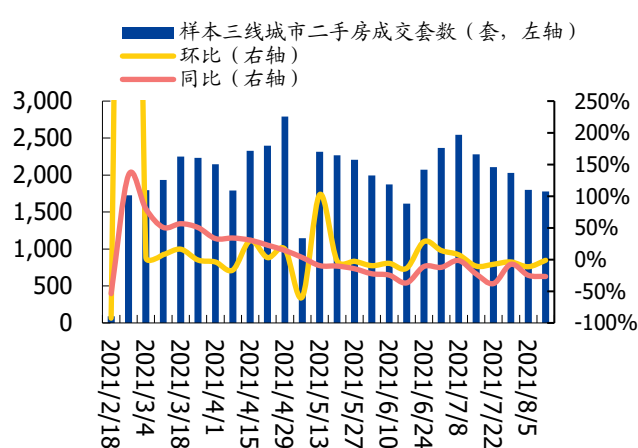
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比



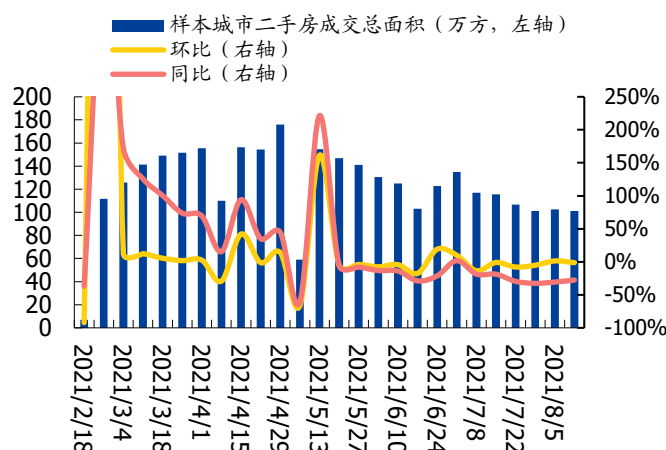
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



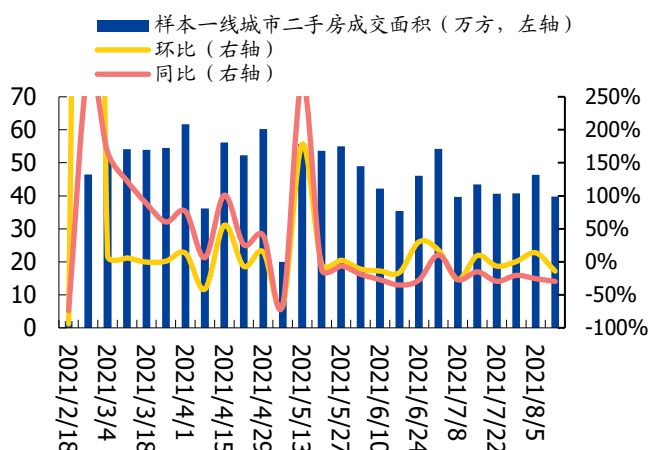
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



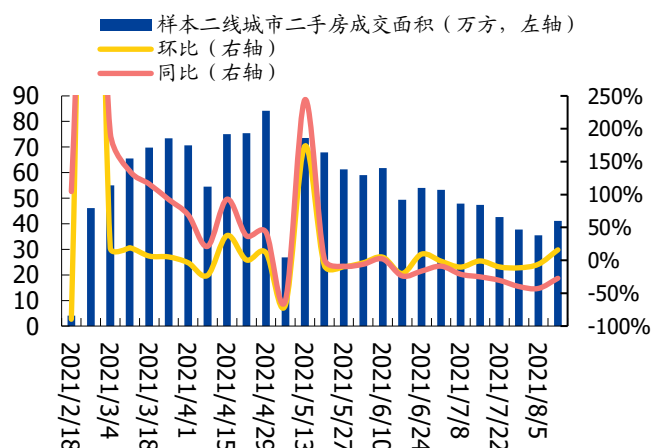
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



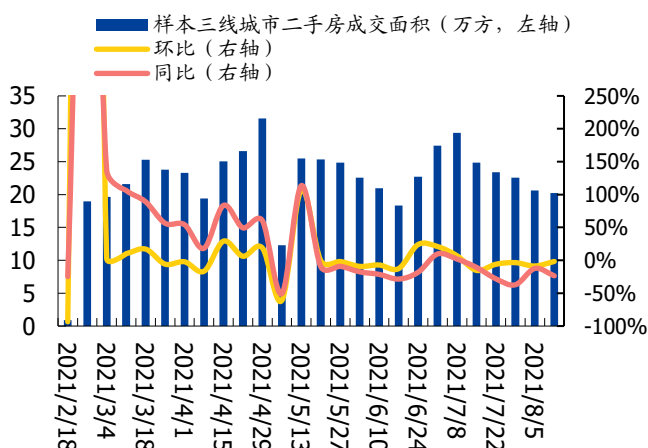
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 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 20: 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 21: 本周 11 城二手房成交数据 (8.6-8.12)

城市	城市能级	本周成交面积 (万方)	本周环比	本周同比	4 周累计较 19 年 CAGR	年初至今累计较 19 年 CAGR	本周成交套数 (套)	本周环比	本周同比	4 周累计较 19 年 CAGR	年初至今累计较 19 年 CAGR
北京	1	35.0	-16.0%	7.5%	8.6%	54.1%	3717	-18.7%	4.6%	7.8%	51.8%
深圳	1	4.7	1.9%	-80.2%	-77.8%	-46.8%	487	3.4%	-82.4%	-80.0%	-48.3%
杭州	2	6.1	-18.3%	-55.7%	-48.4%	17.3%	626	-15.5%	-56.6%	-49.6%	13.2%
成都	2	7.7	7.8%	-19.6%	-24.8%	-22.7%	796	12.6%	-18.0%	-23.8%	-22.7%
青岛	2	6.4	19.8%	-48.8%	-52.7%	26.5%	661	18.9%	-51.5%	-55.3%	23.6%
苏州	2	15.0	49.4%	18.3%	-18.3%	35.7%	1429	60.2%	14.2%	-22.6%	32.3%
厦门	2	5.9	7.7%	-26.7%	-27.0%	42.9%	573	6.5%	-28.4%	-28.6%	42.1%
东莞	3	5.4	-2.9%	18.6%	-29.3%	-30.2%	507	0.4%	38.9%	-29.1%	-32.6%
扬州	3	—	—	—	-73.6%	-16.2%	—	—	—	-74.3%	12.5%
佛山	3	13.7	1.6%	-21.2%	-16.9%	45.3%	1143	1.4%	-25.7%	-20.4%	38.5%
江门	3	1.2	-21.8%	-41.9%	-36.9%	19.3%	129	-19.4%	-35.2%	-31.6%	17.9%

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}

3.3 去化情况

本周我们跟踪的 13 座样本城市平均去化周期为 15.2 月, 环比下降 4.5%。一线城市去化周期为 14.6 月, 环比下降 1.9%; 样本二线城市去化周期为 15.1 月, 环比下降 8.3%; 三线城市去化周期为 18.2 月, 环比增长 7.8%。

分城市看, 13 城中苏州 (15.5%)、南京 (12.3%)、杭州 (11.4%)、温州 (10.3%)、北京 (8.5%)、福州 (5.1%)、南宁 (3.7%) 总计 7 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。上海 (-14.5%)、宁波 (-11.0%)、厦门 (-8.8%)、深圳 (-6.0%)、莆田 (-1.1%)、广州 (-0.3%) 总计 6 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 (4.6 月)、宁波 (6.4 月)、杭州 (8.3 月)、厦门 (9.7 月) 供应略显不足, 房价存在上涨动力。

图表 22: 13 座样本城市去化周期情况 (8.6-8.12)

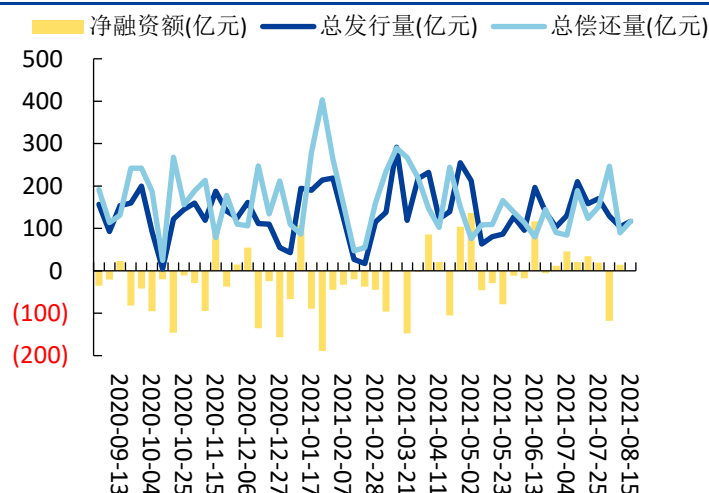
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	26.70	0.5%	19.0%	2273.7	112.2	20.3	18.7	8.5%
上海	36.85	17.9%	9.1%	516.8	111.9	4.6	5.4	-14.5%
广州	22.34	-8.8%	10.6%	1693.4	92.7	18.3	18.3	-0.3%
深圳	10.87	31.3%	9.3%	660.9	35.2	18.8	20.0	-6.0%
杭州	29.08	-1.1%	28.7%	878.7	105.8	8.3	7.4	11.4%
南京	15.57	110.0%	37.8%	2375.1	55.3	42.9	38.2	12.3%
厦门	10.65	-12.0%	65.7%	297.7	30.6	9.7	10.7	-8.8%
苏州	19.81	-8.5%	5.7%	1463.6	87.3	16.8	14.5	15.5%
福州	10.97	-2.4%	30.9%	1432.0	42.6	33.6	32.0	5.1%
南宁	19.27	7.8%	-12.3%	986.5	75.7	13.0	12.6	3.7%
温州	14.84	-32.0%	-3.3%	1102.0	65.9	16.7	15.2	10.3%
宁波	19.62	111.7%	4.4%	331.6	52.0	6.4	7.2	-11.0%
莆田	4.28	1.3%	-0.2%	423.9	18.0	23.5	23.8	-1.1%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4. 重点公司融资情况

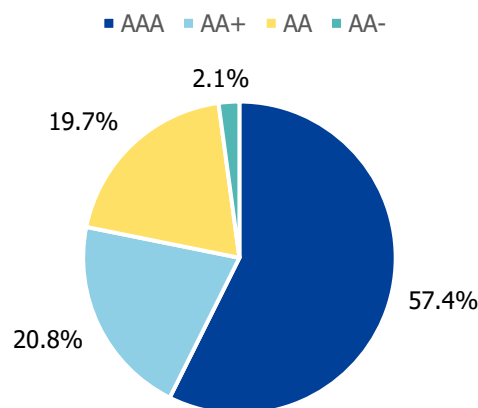
根据申万行业-房地产指标统计, 本周(8.9-8.15)共发行房企信用债 13 只, 环比增加 2 只; 发行规模共计 116.80 亿元, 环比增加 13.20 亿元, 总偿还量 116.53 亿元, 环比增加 27.01 亿元, 净融资额为 0.27 亿元, 环比减少 13.81 亿元。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA (57.4%) 为主要构成。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般公司债 (46.2%) 和一般中期票据 (33.4%) 为主要构成。债券期限方面, 本周以 3-5 年 (71.1%) 的债券为主。

图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



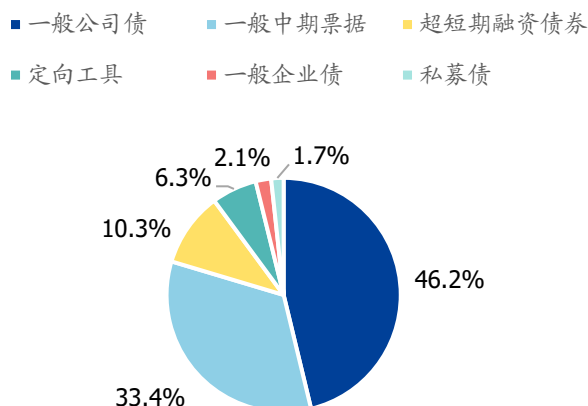
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分



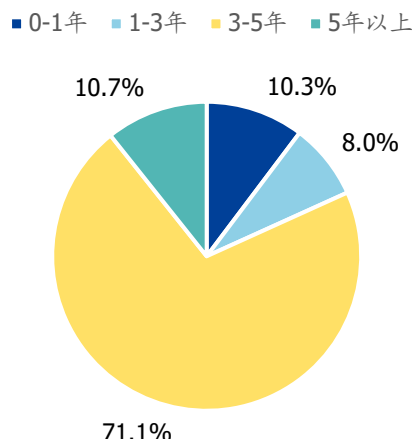
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 25: 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 26: 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，威海城投（-83bp）、城建发展（-35bp）、首开股份（-34bp）、龙湖集团（-23bp 和-15bp）、南京高科（-15bp）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 27: 房企每周融资汇总 (8.9-8.15)

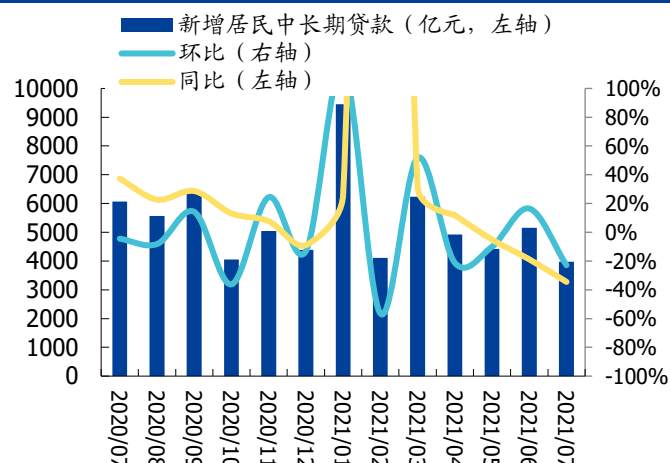
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率(%)	利率差 (%)
2021/8/13	宋都股份	公司债	2.00	3	—	2019/8/27	8.50	—
2021/8/13	绿景控股	公司债	10.50	5	—	—	—	—
2021/8/13	绿景控股	公司债	10.50	5	—	—	—	—
2021/8/12	崇川城投	定向工具	7.30	3	—	2021/6/17	4.18	—
2021/8/12	苏州高新	短期融资券	6.00	0.7397	—	2021/8/3	2.49	—
2021/8/12	威海城投	中期票据	11.00	5	3.49	2021/3/9	4.32	-0.83
2021/8/11	城建发展	中期票据	11.20	5	3.65	2021/4/22	4.00	-0.35
2021/8/10	龙山城投	企业债	2.50	7	6.50	—	—	—
2021/8/10	常州高新	公司债	3.00	5	3.69	—	—	—
2021/8/10	南京高科	短期融资券	6.00	0.6575	2.80	2021/7/28	2.95	-0.15
2021/8/9	龙湖集团	公司债	10.00	7	3.70	2021/5/19	3.93	-0.23
2021/8/9	龙湖集团	公司债	20.00	5	3.35	2021/5/19	3.50	-0.15
2021/8/9	首开股份	中期票据	16.80	5	3.44	2021/4/22	3.78	-0.34

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

5. 融资相关指标

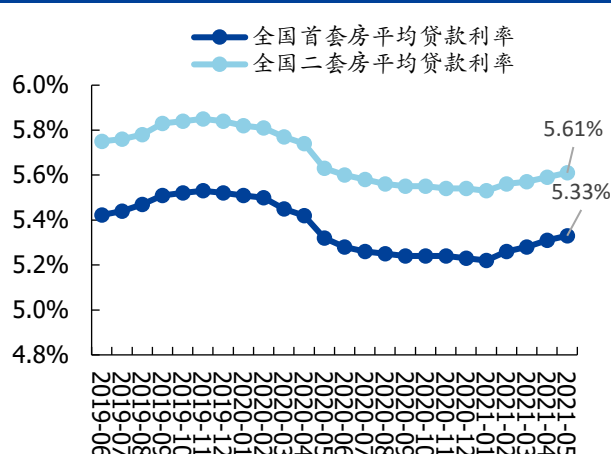
根据 wind 统计数据，2021 年 7 月新增居民中长期贷款 3974 亿元，环比降低 22.9%，同比降低 34.5%。2021 年 7 月 1 年期 LPR 为 3.85%，环比持平，5 年期 LPR 为 4.65%，环比持平。2021 年 5 月全国首套房贷平均利率为 5.33%，环比上升 2bp，全国二套房贷平均利率为 5.61%，环比上升 2bp。截至 2021Q2 商业性房地产贷款余额为 50.8 万亿元，同比增长 9.5%，房地产开发贷款余额为 12.3 万亿元，同比增长 2.8%；截至 2021Q1 投向房地产的资金信托余额为 21725 亿元，同比降低 15.8%。

图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



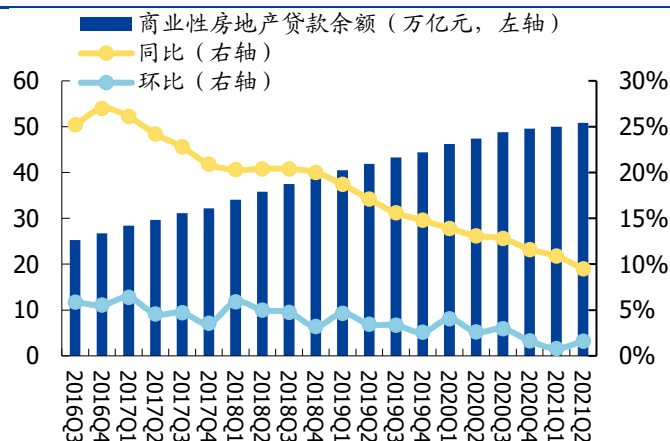
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 近 2 年贷款利率变化



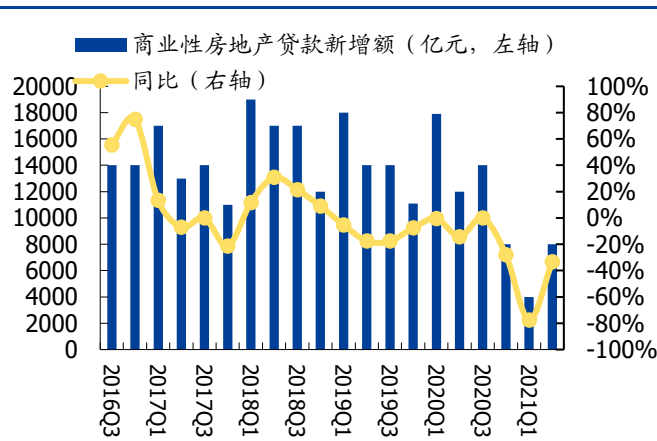
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比



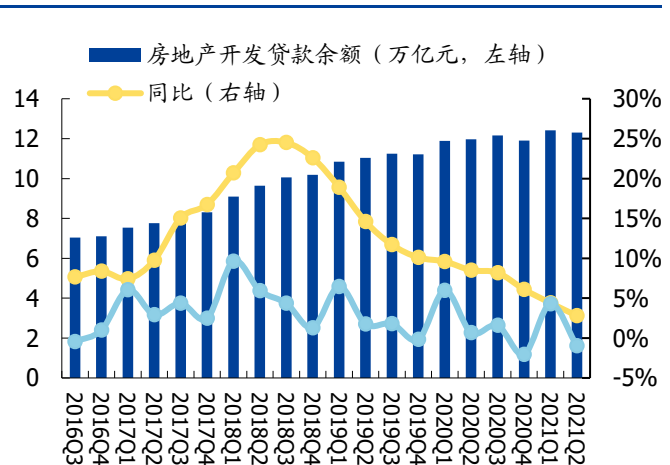
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比



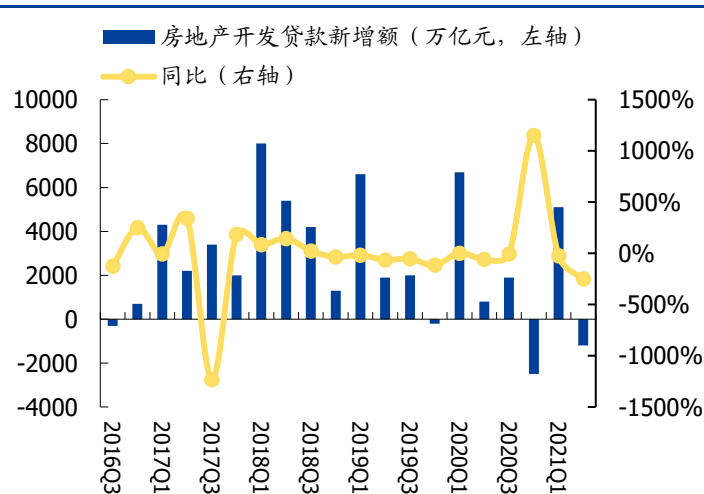
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比



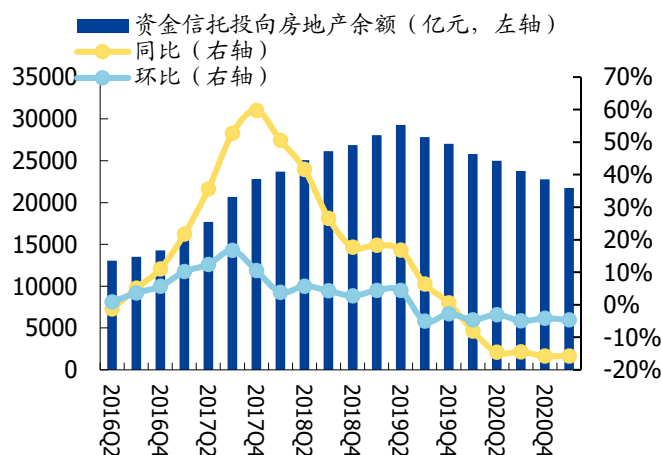
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比



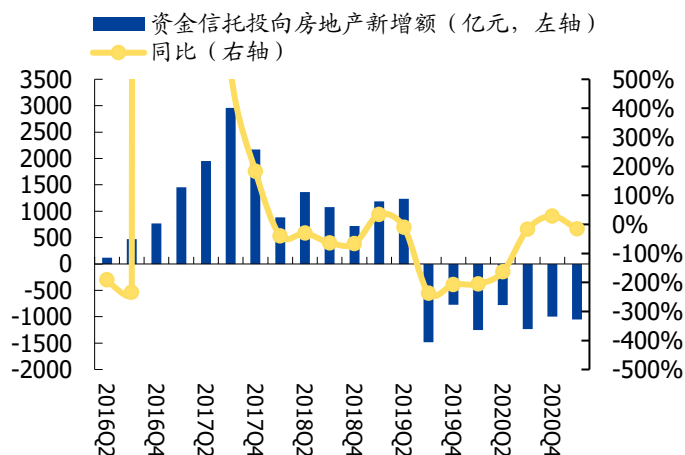
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 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 35: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比



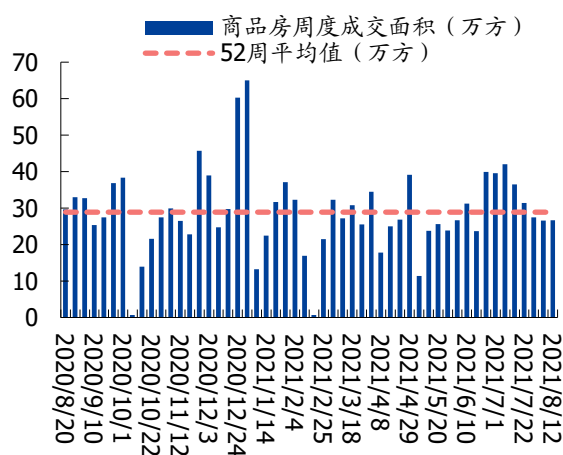
资料来源: wind, 国盛证券研究所

7. 风险提示

疫情影响超预期, 销售超预期下行。

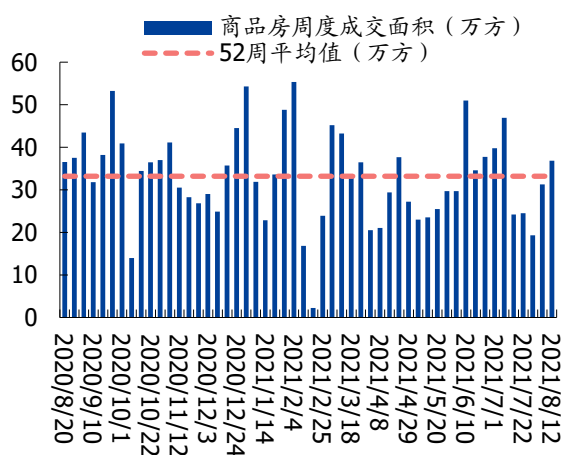
附件: 各城市商品房销售情况

图表 36: 北京商品房销售情况



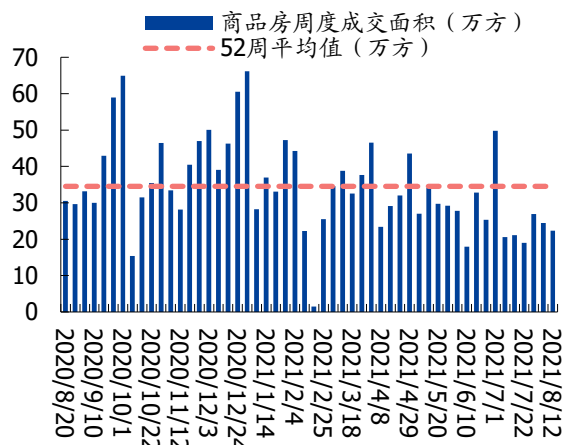
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 上海商品房销售情况



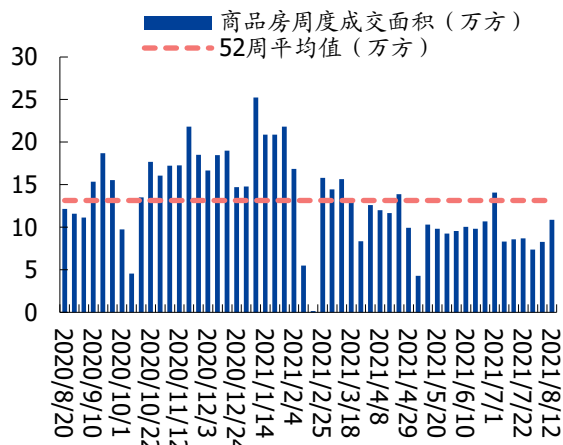
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 广州商品房销售情况



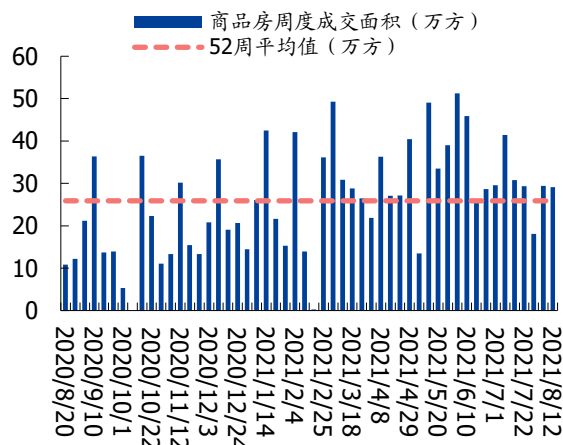
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 深圳商品房销售情况



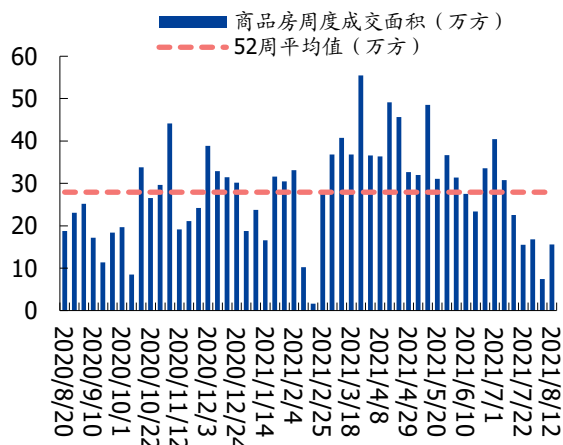
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 杭州商品房销售情况



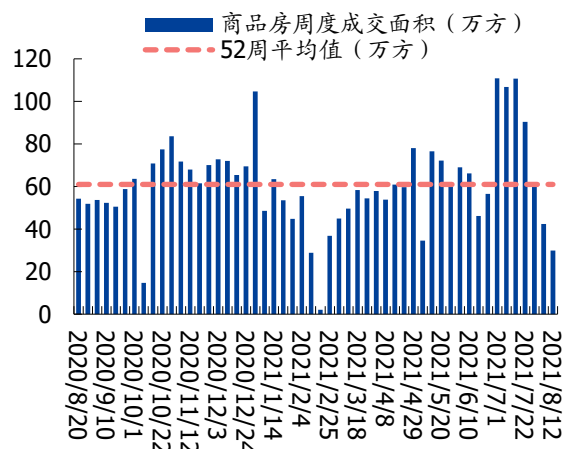
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 南京商品房销售情况



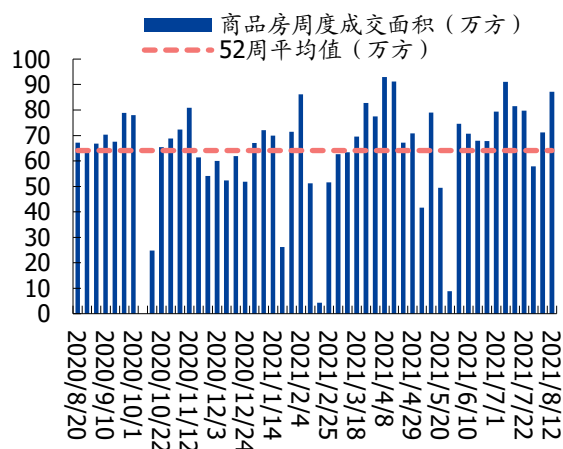
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 武汉商品房销售情况



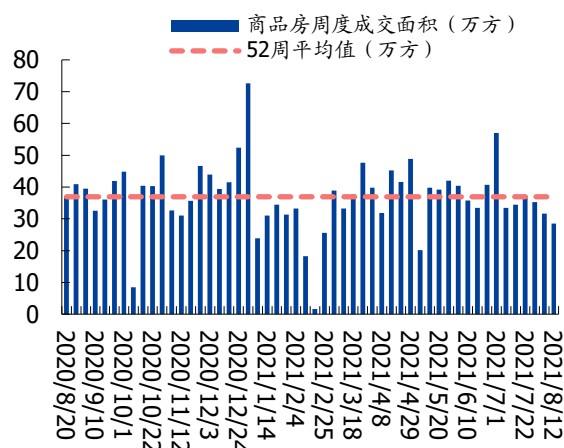
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 成都商品房销售情况



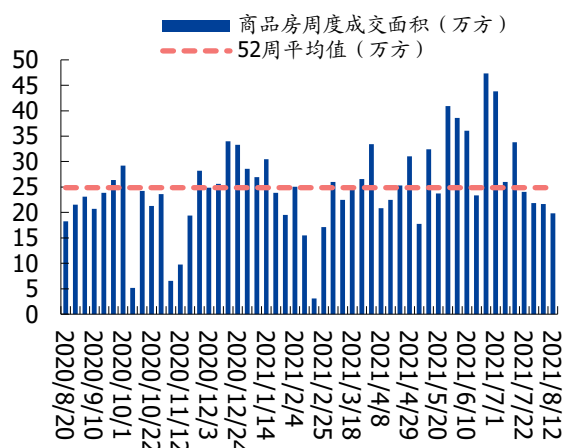
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 青岛商品房销售情况



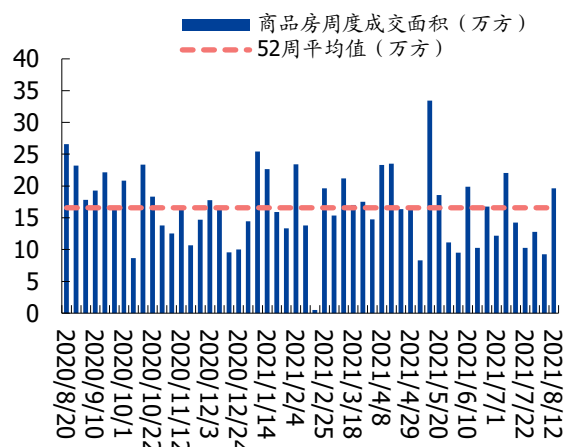
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 苏州商品房销售情况



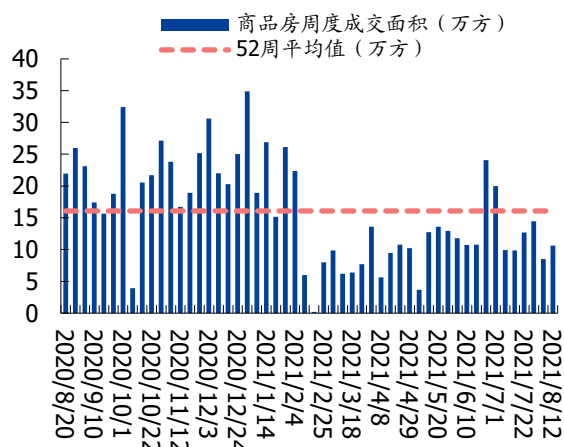
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 宁波商品房销售情况



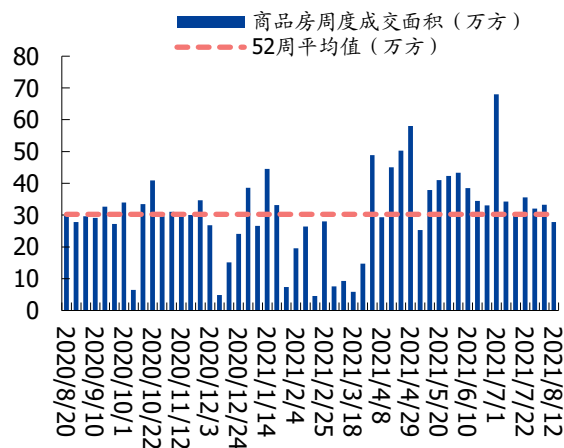
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 东莞商品房销售情况



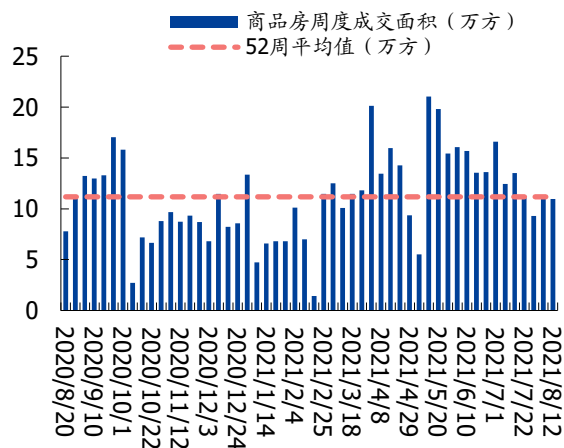
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 济南商品房销售情况



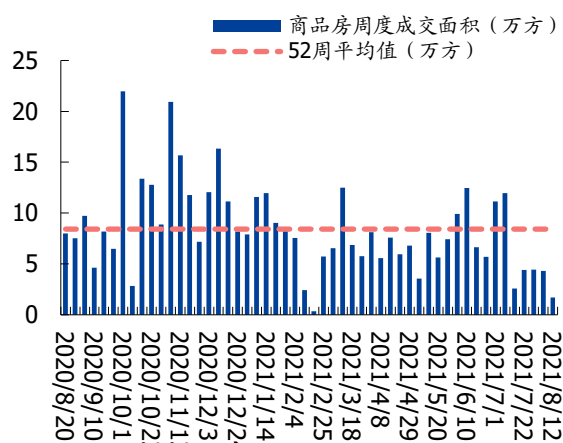
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 福州商品房销售情况



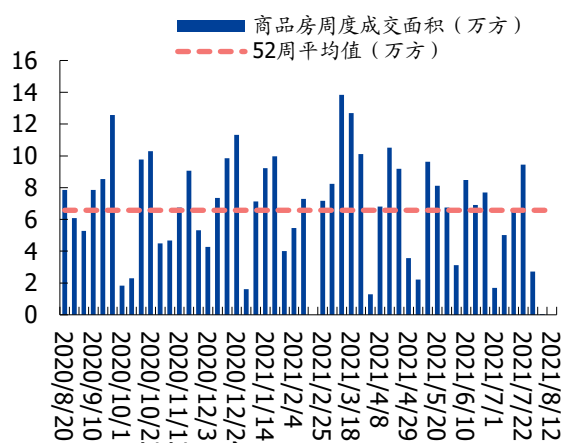
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 惠州商品房销售情况



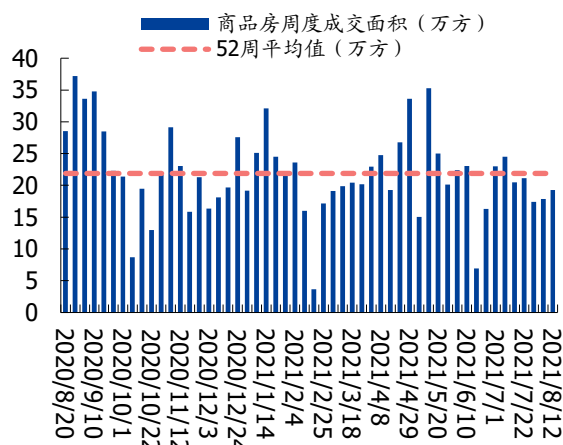
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 扬州商品房销售情况



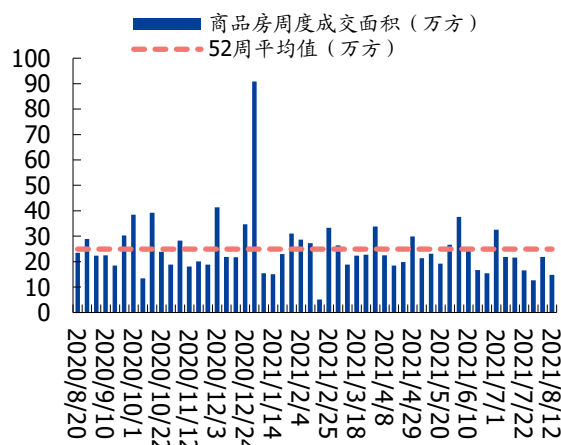
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 南宁商品房销售情况



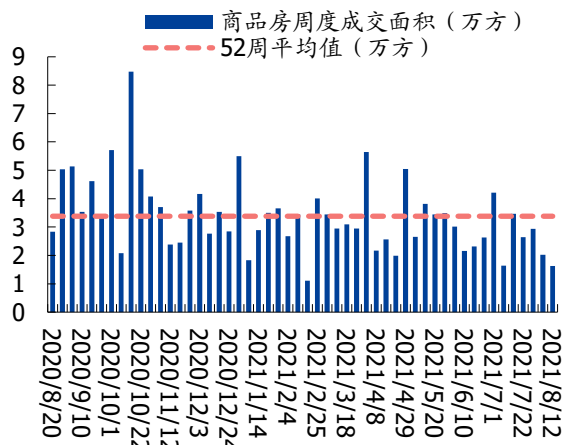
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 温州商品房销售情况



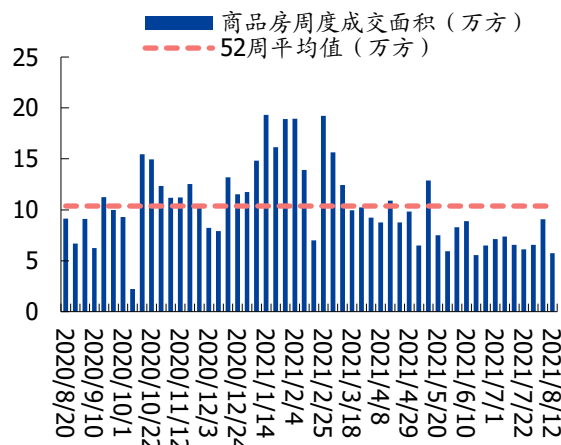
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 54: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 55: 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