

# 房地产开发

## 本周 5 城集中供地挂牌，出让规则调整；52 城新房成交面积同比下降 20.6%

**行情回顾：**涨幅位列后段，落后大盘 2.45 个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.2%，落后大盘 2.45 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 26 名。本周上涨个股共 93 支，较上周增长 41 支，下跌股数为 43 支。（若无特别说明，本周报告中本周指 2021/8/21-2021/8/27）。

**新房成交情况：**本周 52 个城市新房成交面积为 616.9 万平方米，环比提升 7.3%，同比下降 20.6%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 120.1、267.8、229.0 万平方米，环比变动分别为 18.8%、7.9%、1.4%。从 4 周累计环比来看，本周一线城市中上海（29.4%）、深圳（74.5%）环比上升较大，北京（-16.0%）、广州（-0.9%）环比有所下降。二三线城市中，厦门（136.3%）、云浮（90.1%）、淮南（43.1%）等共计 15 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，武汉（-64.4%）、南京（-54.7%）、绍兴（-40.3%）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 107.8 万方，环比增长 3.1%。本周 11 城总成交套数为 10853 套，环比增长 1.3%，同降 37.1%；总成交面积为 107.8 万方，环比增长 3.1%，同降 34.4%；样本一线、二线和三线城市成交面积环比变动分别为-3.1%、6.3%、7.1%。

**去化情况：**本周我们跟踪的 13 座样本城市平均去化周期为 16.6 月，环比下降 5.1%。一线城市去化周期为 12.4 月，环比下降 10.5%；样本二线城市去化周期为 18.6 月，环比下降 1.3%；三线城市去化周期为 26.6 月，环比增长 2.0%。

**政策追踪：**北京强化租房规范管理，推进教师轮岗；温州建立房地价联动及二手房参考价机制；银川调控收紧，三部门联合整治房市；南京、成都、杭州、广州、合肥发布集中供地出让公告。**中央政策方面：**证监会召开年中监管会议，坚决防范化解重大金融风险，维护市场平稳。银保监会明确遏制房地产金融化泡沫化，防止风险处置过程中引发次生风险。央行要求把促进共同富裕作为金融工作的出发点和着力点。**地方政策方面：**北京强化租房规范管理，发布首部地方性住房租赁条例，建立公积金信用评价管理机制，大面积推进教师轮岗。上海发布第四批集中供应 1.2 万套房源销售信息。成都发文加快租赁住房建设。温州建立房地价联动及二手房参考价机制，严厉打击房市违法违规行为。东莞出台“三限房”建设、分配试点方案。合肥扩大二手限购范围，建立热点学区二手房指导价机制。银川调控收紧，非宁夏籍限购 1 套且 3 年限售，二套首付 50%，优化竞拍并严控溢价；银川等三部门联合整治房市，严查违法违规。云南印发三年行动方案，促进文旅发展。横琴粤澳深度合作区建设总体方案即将出台。南京、成都、杭州、广州、合肥集中供地挂牌出让，溢价率普遍调至 15% 以下，禁马甲参拍且严查资质及资金，多地调整出让规则并新增竞品质概念。

**融资情况：**发行规模共计 79.60 亿元，净融资额环比减少 132.78 亿元。本周（8.23-8.29）共发行房企信用债 10 只，环比减少 3 支；发行规模共计 79.60 亿元，环比减少 54.95 亿元，总偿还量 217.86 亿元，环比增加 77.83 亿元，净融资额为-132.78 亿元，环比减少 132.78 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：16 城 7 月新房售价环比下跌；苏州、济南、杭州、沈阳集中供地出让延期》2021-08-23
- 2、《房地产开发：苏州、济南、杭州推迟集中供地，禁“马甲”公司拿地》2021-08-20
- 3、《房地产开发：7 月统计局数据点评：单月投资增速低至 1.4%，单月销售额同比降低 7.1%》2021-08-18



## 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.....	12
3.1 新房成交.....	12
3.2 二手房成交.....	14
3.3 去化情况.....	17
4. 重点公司融资情况.....	18
5. 融资相关指标.....	19
6. 风险提示.....	21
附件：各城市商品房销售情况.....	22

## 图表目录

图表 1: 中央政策 (8.22-8.28) .....	6
图表 2: 地方政策 (8.22-8.28) .....	7
图表 3: 各行业涨跌幅排名.....	10
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 (8.21-8.27) 涨幅前五个股.....	10
图表 7: 本周 (8.21-8.27) 跌幅前五个股.....	11
图表 8: 重点房企涨跌幅排名.....	11
图表 9: 本周 (8.21-8.27) 重点房企涨幅前五个股.....	11
图表 10: 本周 (8.21-8.27) 重点房企跌幅前五个股.....	11
图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (8.20-8.26) .....	13
图表 12: 各城市群周度 (8.20-8.26) 成交面积跟踪.....	14
图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比.....	15
图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比.....	15
图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比.....	15
图表 16: 本周 3 个三线城市二手房成交套数及同环比.....	15
图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比.....	16
图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比.....	16
图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比.....	16
图表 20: 本周 3 个三线城市二手房成交面积及同环比.....	16
图表 21: 本周 11 城二手房成交数据 (8.20-8.26) .....	17
图表 22: 14 座样本城市去化周期情况 (8.20-8.26) .....	18
图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额.....	18
图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分.....	18
图表 25: 本周房企债券发行以债券类型划分.....	19
图表 26: 本周房企债券发行以期限划分.....	19
图表 27: 房企每周融资汇总 (8.23-8.29) .....	19
图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比.....	20
图表 29: 近 2 年贷款利率变化.....	20
图表 30: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比.....	20
图表 31: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比.....	20

图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比.....	21
图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比.....	21
图表 34: 近 5 年投向房地产的资金信托余额及同比环比.....	21
图表 35: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比.....	21
图表 36: 北京商品房销售情况.....	22
图表 37: 上海商品房销售情况.....	22
图表 38: 广州商品房销售情况.....	22
图表 39: 深圳商品房销售情况.....	22
图表 40: 杭州商品房销售情况.....	22
图表 41: 南京商品房销售情况.....	22
图表 42: 武汉商品房销售情况.....	23
图表 43: 成都商品房销售情况.....	23
图表 44: 青岛商品房销售情况.....	23
图表 45: 苏州商品房销售情况.....	23
图表 46: 宁波商品房销售情况.....	23
图表 47: 东莞商品房销售情况.....	23
图表 48: 济南商品房销售情况.....	24
图表 49: 福州商品房销售情况.....	24
图表 50: 惠州商品房销售情况.....	24
图表 51: 扬州商品房销售情况.....	24
图表 52: 南宁商品房销售情况.....	24
图表 53: 温州商品房销售情况.....	24
图表 54: 韶关商品房销售情况.....	25
图表 55: 淮安商品房销售情况.....	25

## 1. 重要事件及政策梳理

**中央政策方面：**8月23日，证监会召开2021年系统年中监管工作会议，指出：坚决打赢防范化解重大金融风险攻坚战持久战。加强宏观研判，更加突出稳预期，防止在处置其他领域风险过程中引发次生金融风险，努力维护市场平稳运行。继续稳妥有序化解私募基金、债券违约等重点领域风险。同日，银保监会党委传达学习中央财经委员会第十次会议精神并明确：认真做好高风险机构处置、应对不良资产集中反弹、严防高风险影子银行死灰复燃、遏制房地产金融化泡沫化、配合地方政府化解隐性债务风险等重点工作，防止在处置其他领域风险过程中引发次生金融风险。

8月25日，央行要求把促进共同富裕作为金融工作的出发点和着力点，坚持不搞“大水漫灌”，综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，引导贷款合理增长，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。要密切监测、排查重点领域风险点，落实重大金融风险问责、金融风险通报等制度。

8月26日，国常会部署全面推动长江经济带发展的财税支持措施：①支持沿江省市生态保护，国家绿色发展基金重点投向长江经济带；②提升长江黄金水道功能，支持建设沿江铁路、干线公路、机场等；③促进落后产能化解、制造业向智能化绿色化转型、现代服务业发展；④支持沿江省市自贸试验区先行先试，建设综合保税区。

8月27日，财政部发布国有企业经济运行情况：1-7月，国有企业营业总收入414373.7亿元，同比增长26.6%，两年平均增长9.6%。1-7月，国有企业利润总额27852.3亿元，同比增长92.1%，两年平均增长14.2%。

### 地方政策方面：

I. 北京发布首部地方版住房租赁条例，涉及加强租房质量、租金水平、长租公寓等领域监管，要点包括：①违法建设、室内装修空气质量不达标等不得出租；②建立租金监测和发布机制，租金快速上涨时，主管部门可采取措施调控，必要时实行租金指导价；③住房租赁企业单次收取租金一般不超过3个月，超过的应当纳入监管，不得要求承租人使用住房租金贷款。II. 据北京日报报道，北京通州面向途家、爱彼迎、去哪儿等9家短租住房平台进行了规范经营管理的政策宣贯，将严格监管打着长租旗号经营短租等违规行为，不合规房源将在7日内完成下架，后续将严格信息发布审核。III. 北京拟建立公积金信用评价管理机制，将信用等级划分为ABCD四等，其中信用评级为D的缴存单位和职工将接受记入不良信息库、限制业务办理资格、公示失信信息等惩戒措施。IV. 北京正式宣布新学期将大面积推进公办学校干部教师交流轮岗，东城区、密云区为第一批两个试点区，在2021年年底之前，再启动六个区的干部教师交流轮岗试点。

I. 上海发布国际金融中心建设“十四五”规划，明确要打造全球资产管理中心和金融科技中心，打造具备国际影响力的碳定价中心，提高重要大宗商品价格影响力等，目标是到2025年金融市场交易总额2800万亿元左右。II. 上海第四批次集中供应1.2万套房源即将上市销售，约42个项目，总面积约135.8万m<sup>2</sup>，房源分布在除虹口区之外的15个区域，超过八成项目供应房源为刚需型，26个楼盘的房价低于5万/m<sup>2</sup>，其中临港片区有7个项目，供应活跃。

成都发文加快租赁住房建设：①鼓励国有企业将自有存量住房盘活后优先用于保障性租赁住房；②支持国有企业将符合条件的市场存量住房盘活为保障性租赁住房；③严禁以租代售。

温州提出：①建立房价地价联动机制，通过限房价、限溢价、竞地价等组合方式出让土地，严控溢价率和楼面地价；②建立二手住房参考价格机制，重点监测热点住宅小区，



落实在金融信贷等应用；③严厉打击操纵市场价格、挂牌价虚高、抱团涨价等违法违规行为。

金华发布公证摇号细则：①限房价项目及意向登记人数大于房源数项目，采用公证摇号选房；②无房家庭可优先认购1套，要求在市区内近2年无住房持有和交易记录；③房企需向无房家庭提供不少于50%的房源；④参加优先认购的无房家庭，不得同时参加其他项目的意向登记，中选后放弃选房、购房达两次，6个月内不再接受其意向登记。

厦门住房局约谈部分网站平台，要求平台坚持“房住不炒”定位，严格把关住房价格信息发布，严禁炒作学区房、小产权房，坚决杜绝利用网络平台引导群众炒房。

东莞出台“三限房”（限房价+限地价+限销售对象）的建设和分配试点方案：①承购人按总价的50%出资购买50%产权，另50%产权由代持机构持有；②享有与普通商品住房同等的教育、医疗、户政等公共服务权益；③限售5年，且入户满3年，可按5-8折购买代持机构份额；④承购条件为家庭在东莞无自有产权住房+3年内无住房转移登记记录+本市户籍累计缴纳养老保险3年/非本市户籍缴纳5年+签订劳动合同+大专或以上学历等。

合肥提出：①扩大二手限购范围，合肥第四十八中学、屯溪路小学、第三十八中学、和平小学学区纳入限购范围；②建立热点学区二手房指导价机制，对二手价格异常的区域适时纳入指导价实施范围。

海口发文加强新房备案价格管理，要求：①初次申报预、现售的新房备案价原则上不超过之前一年内同地段、同类型项目网签价格；②分期开发建设的项目，两次申报价格备案间隔未超过一年的，原则上按照不超过前期备案价格进行申报。

I. 银川调控收紧：①宁夏户籍家庭在银川市辖区限购2套，宁夏以外户籍个人在市辖区限购1套，市辖区内新签订买卖合同满3年后方可转让。②二套房首付比例由不低于40%提高至不低于50%。③杜绝以赠送面积等形式抬高房价，严格执行“一房一价”，入市后严禁涨价。④优化“限房价、控地价、提品质”宅地竞拍规则，严格管控溢价率，强化购地主体与资金审查力度，加强预售资金监管力度。II. 银川住建局等三部门联合整治市场：严查无证销售、价外加价、捂盘惜售、套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等用于购房、收“茶水费”、挪用交易监管资金、协助购房人非法规避房屋交易税费等违法违规行为。

河南省住建厅发文加强对逾期住房公积金个人住房贷款管理，严格审查借款人申请资料，严禁使用住房公积金个人住房贷款进行投机性购房；加大逾期个人贷款催收力度；严格控制新增逾期贷款。

云南印发三年行动方案：①具体包括丰富文旅消费新业态新产品、培育文旅消费集聚区、提升文旅智慧服务水平3项任务；②到2023年，要实现全省文化和旅游总收入达到1.6万亿元，创建一批“诚信经营、放心消费”示范景区、示范市场、示范商场和示范企业等目标。

据澳门日报报道，横琴粤澳深度合作区建设总体方案即将出台。澳门特别行政区行政长官贺一诚表示：①横琴粤澳深度合作区可为澳门带来土地资源、专业人员、大型科技设备共享，以及更趋同澳门的开放市场空间；②合作区将重点推动以中医药研发制造为切入点的产业发展等。

南京发布第二批集中供地公告：①出让规模：集中出让53宗地块，总建面490万 $m^2$ ，总起拍价617亿元，将于9月23日起拍；②出让规则：在此前“限地价+限房价+摇号”基础上新增“定品质”要求；③稳地价：将所有地块最高溢价率由首轮的30%下调至15%以下；④同一竞买人报名地块不得超过总量30%（不含高淳、溧水），部分地块不得合

作开发，购地6个月内不得预售。

成都发布第二批集中供地公告：①出让规模：集中出让75宗地块，总占地面积374万m<sup>2</sup>，总起拍价约600亿元，将于9月15-17日开拍；②出让规则：取消竞配建，采用“限房价+定品质+限地价”方式，具体细节尚未公布；③稳地价：延续首轮基调，将所有地块溢价率控制在10%以内；④严禁马甲参拍，严查房企开发资质及资金来源。

杭州重新发布第二批集中出让公告：①出让规模：涉及的出让地块不变，共31宗，面积191.53万m<sup>2</sup>，将于10月12-13日出让；②出让规则：采用“限地价+竞无偿移交政策性租赁住房”方式出让，部分地块试点“竞品质”后采用“限地价+竞配建”出让③稳地价：一般地块溢价率上限由20%调至15%，“竞品质”试点地块溢价率上限由10%调至5%；④严禁马甲参拍，严查房企开发资质及资金来源，竞买人必须具备一年以上开发资质，严格企业信用监管；⑤除“竞品质”地块外，同一集团成员企业最多只能参与5宗地块竞买。

广州市发布第二批集中出让公告：①出让规模：48宗商品住宅用地出让（其中增城供应22宗），合计用地面积305万m<sup>2</sup>，总建面878.73万m<sup>2</sup>，总起拍价格1124亿元，折合楼面单价12791元/m<sup>2</sup>，计划于9月26日和27日两天集中网上限时竞价，预计9月底完成交易。②出让规则：在“限地价+竞自持+摇号”基础上，增加“限房价”、“限销售对象”、“防马甲”、“一次性书面报价”等方式，黄埔、南沙住宅地块全部采用“限地价、竞自持、限房价”模式，并规定首套住房购房家庭(个人)购房总套数占新建商品住房规划总套数的比例不低于50%；③稳地价：挂牌地价最高溢价率不超15%，地价最高的海珠江泰路地块溢价率限制在9%，大部分土地限制最高楼面价；④严禁马甲参拍，关联公司不得参加同宗地竞买。

合肥市发布第二批集中供地公告：①出让规模：17宗地块挂牌出让，面积共148.7万m<sup>2</sup>，多为纯居住或商住地块，将于9.17日开拍。②出让规则：此前是“价高者得+竞配建租赁住房+摇号”的出让方式，本次取消竞配建，15宗地块采用“价高者得+竞装配率+摇号”方式出让，此外合肥首次提出竞品质概念，2宗地块采用“价高者得+竞品质+摇号”方式出让。③严禁马甲参拍，严查房企开发资质及资金来源。

图表1：中央政策（8.22-8.28）

日期	机构部门	概括	文件名/来源	政策要点
2021/8/23	证监会	防范金融风险	2021年系统年中监管工作会议	证监会召开2021年系统年中监管工作会议，指出：坚决打赢防范化解重大金融风险攻坚战持久战。加强宏观研判，更加突出稳预期，防止在处置其他领域风险过程中引发次生金融风险，努力维护市场平稳运行。继续稳妥有序化解私募基金、债券违约等重点领域风险。
2021/8/23	银保监会	防范金融风险	《银保监会党委传达学习中央财经委员会第十次会议精神》	银保监会党委传达学习中央财经委员会第十次会议精神时明确：认真做好高风险机构处置、应对不良资产集中反弹、严防高风险影子银行死灰复燃、遏制房地产金融化泡沫化、配合地方政府化解隐性债务风险等重点工作，防止在处置其他领域风险过程中引发次生金融风险。
2021/8/25	中国人民银行	央行表态	《人民银行党委传达学习中央财经委员会第十次会议精神》	央行要求把促进共同富裕作为金融工作的出发点和着力点，坚持不搞“大水漫灌”，综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，引导贷款合理增长，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。要密切监测、排查重点领域风险点，落实重大金融风险问责、金融风险通报等制度。
2021/8/26	国务院	长江经济带发展	国务院常务会议	国常会部署全面推动长江经济带发展的财税支持措施：①支持沿江省市生态保护，国家绿色发展基金重点投向长江经济带；②提升长江黄金水道功能，支持建设沿江铁路、干线公路、机场等；③促进落后产能化解、制造业向智能化绿色化转型、现代服务业发展；④支持沿江省市

自贸试验区先行先试，建设综合保税区。

2021/8/27	财政部	国企经济运行情况	《2021年1-7月全国国有及国有控股企业经济运行情况》	财政部发布国有企业经济运行情况：1-7月，国有企业营业总收入414373.7亿元，同比增长26.6%，两年平均增长9.6%。1-7月，国有企业利润总额27852.3亿元，同比增长92.1%，两年平均增长14.2%。
-----------	-----	----------	------------------------------	---

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（8.22-8.28）

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/8/23	上海	集中供应房源销售	上海市房地产交易中心	上海第四批次集中供应1.2万套房源即将上市销售，约42个项目，总面积约135.8万㎡，房源分布在除虹口区之外的15个区域，超过八成项目供应房源为刚需型，26个楼盘的房价低于5万/㎡，其中临港片区有7个项目，供应活跃。
2021/8/23	金华	摇号细则发布	金华市住房和城乡建设局 《关于金华市市区实施新建商品住宅公证摇号公开销售的通知》	金华发布公证摇号细则：①限房价项目及意向登记人数大于房源数项目，采用公证摇号选房；②无房家庭可优先认购1套，要求在市区近2年无住房持有和交易记录；③房企需向无房家庭提供不少于50%的房源；④参加优先认购的无房家庭，不得同时参加其他项目的意向登记，中选后放弃选房、购房达两次，6个月内不再接受其意向登记。
2021/8/23	厦门	打击炒房	厦门市住房保障和房屋管理局	厦门住房局约谈部分网站平台，要求平台坚持“房住不炒”定位，严格把关住房价格信息发布，严禁炒作学区房、小产权房，坚决杜绝利用网络平台引导群众炒房。
2021/8/24	银川	楼市调控收紧	银川市住房和城乡建设局 《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	银川调控收紧：①宁夏户籍家庭在银川市辖区限购2套，宁夏以外户籍个人在市辖区限购1套，市辖区内新签订买卖合同满3年后方可转让。②二套房首付比例由不低于40%提高至不低于50%。③杜绝以赠送面积等形式抬高房价，严格执行“一房一价”，入市后严禁涨价。④优化“限房价、控地价、提品质”宅地竞拍规则，严格管控溢价率，强化购地主体与资金审查力度，加强预售资金监管力度。
2021/8/24	银川	整治房市秩序	银川市住房和城乡建设局 《房地产市场秩序专项整治工作实施方案》	银川住建局等三部门联合整治市场：严查无证销售、价外加价、捂盘惜售、套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等用于购房、收“茶水费”、挪用交易监管资金、协助购房人非法规避房屋交易税费等违法违规行为。
2021/8/24	河南	住房公积金贷款管理	河南省住房和城乡建设厅	河南省住建厅发文加强对逾期住房公积金个人住房贷款管理，严格审查借款人申请资料，严禁使用住房公积金个人住房贷款进行投机性购房；加大逾期个人贷款催收力度；严格控制新增逾期贷款。
2021/8/24	北京	租赁监管	北京日报报道	据北京日报报道，北京通州面向途家、爱彼迎、去哪儿等9家短租住房平台进行了规范经营管理的政策宣贯，将严格监管打着长租旗号经营短租等违规行为，不合规房源将在7日内完成下架，后续将严格信息发布审核。
2021/8/25	上海	国际金融中心建设规划	上海市人民政府 《上海国际金融中心建设“十四五”规划》	上海发布国际金融中心建设“十四五”规划，明确要打造全球资产管理中心和金融科技中心，打造具备国际影响力的碳定价中心，提高重要大宗商品价格影响力等，目标是到2025年金融市场交易总额2800万亿元左右。
2021/8/25	合肥	学区房调控	合肥市住房保障和房产管理局 《关于深化学区房调控政策的通知》 《关于建立热点学区二手房交易指导价发布机制的通知》	合肥提出：①扩大二手限购范围，合肥第四十八中学、屯溪路小学、第三十八中学、和平小学学区纳入限购范围；②建立热点学区二手房指导价机制，对二手价格异常的区域适时纳入指导价实施范围。



2021/8/25	温州	加强商品房销售管理	温州市住房和城乡建设局《关于进一步加强商品住宅销售管理的通知》	温州提出：①建立房价地价联动机制，通过限房价、限溢价、竞地价等组合方式出让土地，严控溢价率和楼面地价；②建立二手住房参考价格机制，重点监测热点住宅小区，落实在金融信贷等应用；③严厉打击操纵市场价格、挂牌价虚高、抱团涨价等违法违规行为。
2021/8/25	东莞	三限房试点方案	东莞市人民政府《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》	东莞出台“三限房”（限房价+限地价+限销售对象）的建设和分配试点方案：①承购人按总价的50%出资购买50%产权，另50%产权由代持机构持有；②享有与普通商品住房同等的教育、医疗、户政等公共服务权益；③限售5年，且入户满3年，可按5-8折购买代持机构份额；④承购条件为家庭在东莞无自有产权住房+3年内无住房转移登记记录+本市户籍累计缴纳养老保险3年/非本市户籍缴纳5年+签订劳动合同+大专或以上学历等。
2021/8/25	北京	住房租赁条例	北京市住房和城乡建设委员会《北京市住房租赁条例》（征求意见稿）	北京发布首部地方版住房租赁条例，涉及加强租房质量、租金水平、长租公寓等领域监管，要点包括：①违法建设、室内装修空气质量不达标等不得出租；②建立租金监测和发布机制，租金快速上涨时，主管部门可采取措施调控，必要时实行租金指导价；③住房租赁企业单次收取租金一般不超过3个月，超过的应当纳入监管，不得要求承租人使用住房租金贷款。
2021/8/26	澳门	横琴粤澳建设方案	澳门日报报道	据澳门日报报道，横琴粤澳深度合作区建设总体方案即将出台。澳门特别行政区行政长官贺一诚表示：①横琴粤澳深度合作区可为澳门带来土地资源、专业人员、大型科技设备共享，以及更趋同澳门的开放市场空间；②合作区将重点推动以中医药研发制造为切入点的产业发展等。
2021/8/26	云南	培育文旅消费	云南省人民政府办公厅《云南省培育发展新型消费释放消费潜力三年行动方案（2021-2023年）》	云南印发三年行动方案：①具体包括丰富文旅消费新业态新产品、培育文旅消费集聚区、提升文旅智慧服务水平3项任务；②到2023年，要实现全省文化和旅游总收入达到1.6万亿元，创建一批“诚信经营、放心消费”示范景区、示范市场、示范商场和示范企业等目标。
2021/8/26	南京	第二批集中供地	南京市规划和自然资源局《南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告（集中供地第二批）（2021年宁出第07号）》	南京发布第二批集中供地公告：①出让规模：集中出让53宗地块，总建面490万m <sup>2</sup> ，总起拍价617亿元，将于9月23日起拍；②出让规则：在此前“限地价+限房价+摇号”基础上新增“定品质”要求；③稳地价：将所有地块最高溢价率由首轮的30%下调至15%以下；④同一竞买人报名地块不得超过总量30%（不含高淳、溧水），部分地块不得合作开发，购地6个月内不得预售。
2021/8/26	成都	第二批集中供地	成都市公共资源交易中心《成都市拍卖出让国有建设用地使用权公告》	成都发布第二批集中供地公告：①出让规模：集中出让75宗地块，总占地面积374万m <sup>2</sup> ，总起拍价约600亿元，将于9月15-17日开拍；②出让规则：取消竞配建，采用“限房价+定品质+限地价”方式，具体细节尚未公布；③稳地价：延续首轮基调，将所有地块溢价率控制在10%以内；④严禁马甲参拍，严查房企开发资质及资金来源。
2021/8/26	杭州	第二批集中供地	杭州市规划和自然资源局《关于重新发布2021年杭州市区第二批住宅用地集中出让的公告》	杭州重新发布第二批集中出让公告：①出让规模：涉及的出让地块不变，共31宗，面积191.53万m <sup>2</sup> ，将于10月12-13日出让；②出让规则：采用“限地价+竞无偿移交政策性租赁住房”方式出让，部分地块试点“竞品质”后采用“限地价+竞配建”出让③稳地价：一般地块溢价率上限由20%调至15%，“竞品质”试点地块溢价率上限由10%调至5%；④严禁马甲参拍，严查房企开发资质及资金来源，竞买人必须具备一年以上开发资质，严格企业信用监管；⑤除“竞品质”地块外，同一集团成员企业最多只能参与5宗地块竞买。



2021/8/26	广州	第二批集中供地	广州公共资源交易中心	<p>广州市发布第二批集中出让公告：①出让规模：48宗商品住宅用地出让（其中增城供应22宗），合计用地面积305万m<sup>2</sup>，总建面878.73万m<sup>2</sup>，总起拍价格1124亿元，折合楼面单价12791元/m<sup>2</sup>，计划于9月26日和27日两天集中网上限时竞价，预计9月底完成交易。②出让规则：在“限地价+竞自持+摇号”基础上，增加“限房价”、“限销售对象”、“防马甲”、“一次性书面报价”等方式，黄埔、南沙住宅地块全部采用“限地价、竞自持、限房价”模式，并规定首套住房购房家庭（个人）购房总套数占新建商品住房规划总套数的比例不低于50%；③稳地价：挂牌地价最高溢价率不超15%，地价最高的海珠江泰路地块溢价率限制在9%，大部分土地限制最高楼面价；④严禁马甲参拍，关联公司不得参加同宗地竞买。</p>
2021/8/26	合肥	第二批集中供地	合肥土地市场网 《合肥市国有建设用地使用权出让公告（合自然资规公告[2021]21号）》	<p>合肥市发布第二批集中供地公告：①出让规模：17宗地块挂牌出让，面积共148.7万m<sup>2</sup>，多为纯居住或商住地块，将于9.17日开拍。②出让规则：此前是“价高者得+竞配建租赁住房+摇号”的出让方式，本次取消竞配建，15宗地块采用“价高者得+竞装配率+摇号”方式出让，此外合肥首次提出竞品质概念，2宗地块采用“价高者得+竞品质+摇号”方式出让。③严禁马甲参拍，严查房企开发资质及资金来源。</p>
2021/8/26	北京	公积金信用评级机制	《北京住房公积金管理中心信用评级管理办法(试行)》	<p>北京拟建立公积金信用评级管理机制，将信用等级划分为ABCD四等，其中信用评级为D的缴存单位和职工将接受记入不良信息库、限制业务办理资格、公示失信信息等惩戒措施。</p>
2021/8/26	北京	推行教师轮岗	北京市教育“双减”工作新闻发布会	<p>北京正式宣布新学期将大面积推进公办学校干部教师交流轮岗，东城区、密云区为第一批两个试点区，在2021年年底之前，再启动六个区的干部教师交流轮岗试点。</p>
2021/8/27	海口	新房备案价格管理	《关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》	<p>海口发文加强新房备案价格管理，要求：①初次申报预、现售的新房备案价原则上不超过之前一年内同地段、同类型项目网签价格；②分期开发建设的项目，两次申报价格备案间隔未超过一年的，原则上按照不超过前期备案价格进行申报。</p>
2021/8/27	成都	租赁住房建设	《关于鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房的实施方案》	<p>成都发文加快租赁住房建设：①鼓励国有企业将自有存量住房盘活后优先用于保障性租赁住房；②支持国有企业将符合条件的市场存量住房盘活为保障性租赁住房；③严禁以租代售。</p>

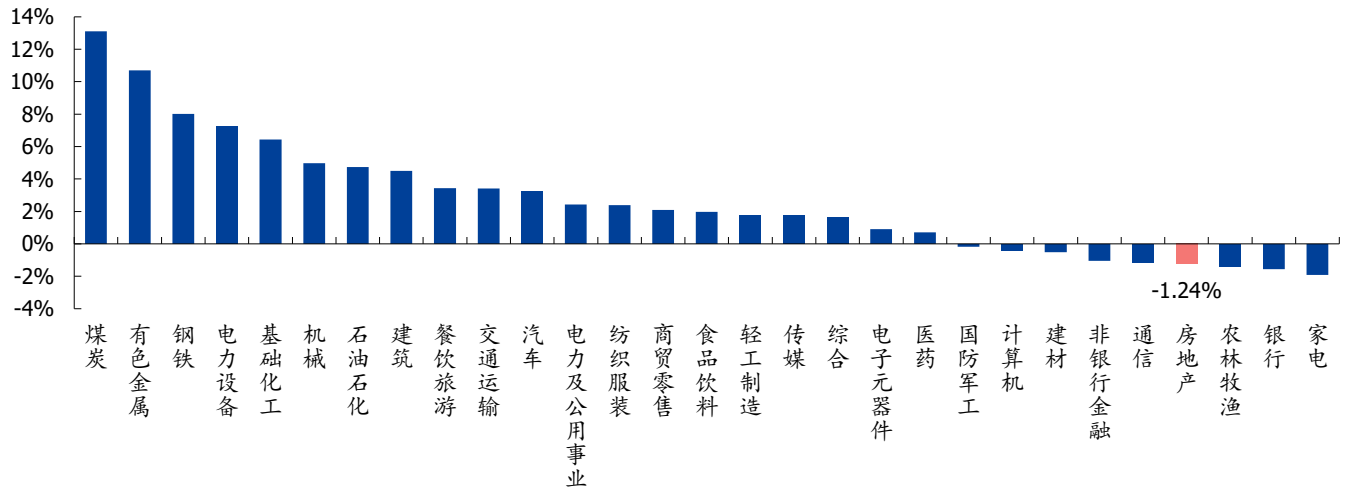
资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

## 2. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.2%，落后大盘2.45个百分点，在29个中信行业板块排名中位列第26名。本周上涨个股共93支，较上周增长41支，下跌股数为43支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为中润资源、财信发展、万业企业、华联控股、银亿股份，涨幅分别为24.6%、22.8%、19.4%、16.1%、15.8%。跌幅前五为金地集团、中南建设、蓝光发展、保利地产、\*ST松江，跌幅分别为-10.5%、-10.4%、-9.1%、-7.6%、-7.2%。

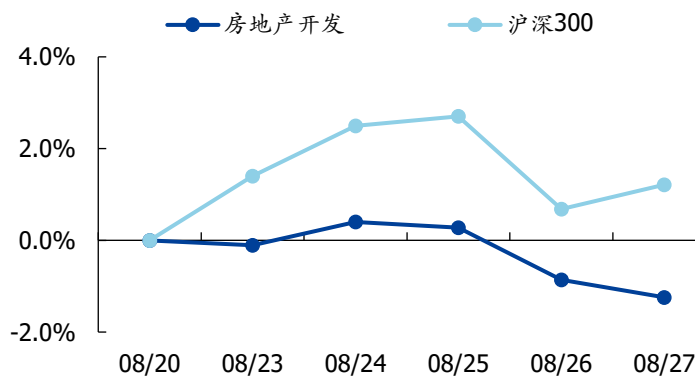
本周46家重点房企中共计上涨20支，较上周增长7支，涨幅位居前五的为佳兆业、绿城中国、中国金茂、华发股份、华润置地，涨幅分别为15.8%、14.3%、12.5%、7.9%、5.3%。跌幅前五为中国恒大、金地集团、中南建设、蓝光发展、保利地产，跌幅分别为-11.2%、-10.5%、-10.4%、-9.1%、-7.6%。

图表3: 各行业涨跌幅排名



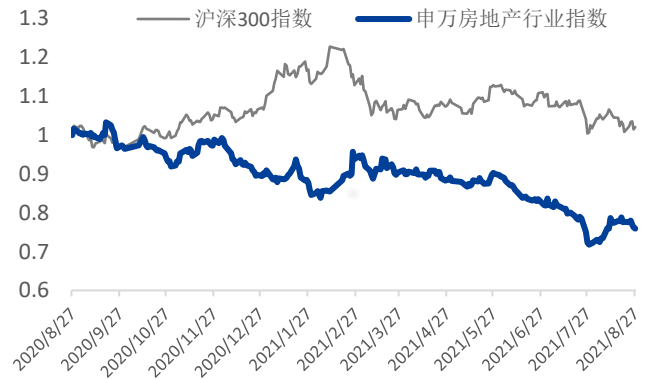
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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5: 近52周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表6: 本周(8.21-8.27)涨幅前五个股

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价(元)	本周五收盘价(元)
000506.SZ	中润资源	24.58%	25.83%	3.01	3.75
000838.SZ	财信发展	22.78%	24.02%	2.59	3.18
600641.SH	万业企业	19.36%	20.60%	21.44	25.59
000036.SZ	华联控股	16.08%	17.32%	3.67	4.26
000981.SZ	银亿股份	15.77%	17.01%	2.22	2.57

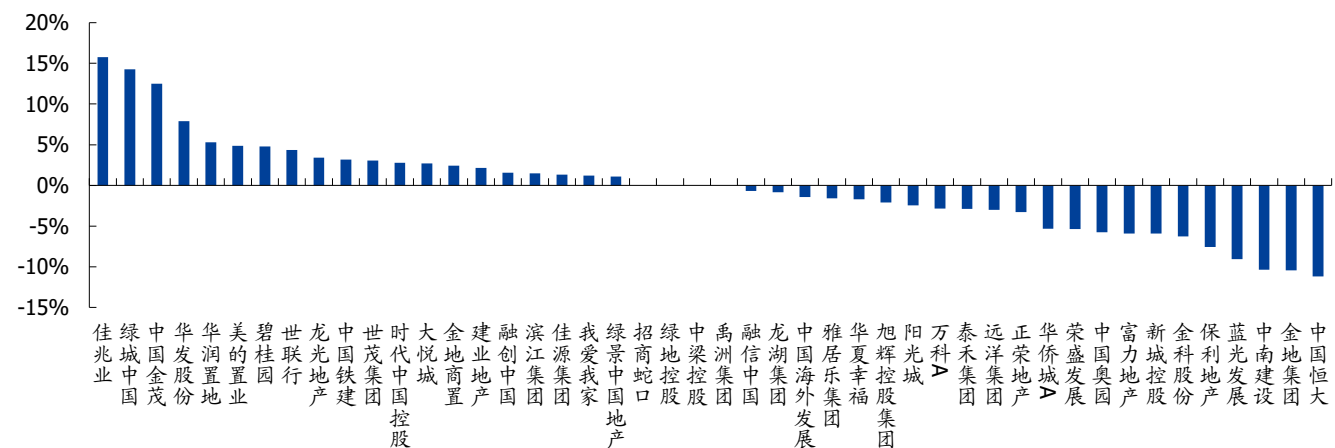
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表7: 本周(8.21-8.27)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)
600383.SH	金地集团	-10.46%	-9.22%	11.38	10.19
000961.SZ	中南建设	-10.37%	-9.13%	5.11	4.58
600466.SH	蓝光发展	-9.06%	-7.81%	2.54	2.31
600048.SH	保利地产	-7.59%	-6.35%	12.12	11.20
600225.SH	*ST 松江	-7.21%	-5.97%	3.19	2.96

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9: 本周(8.21-8.27)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	15.77%	17.01%	2.22	2.57
3900.HK	绿城中国	14.26%	15.50%	10.10	11.54
0817.HK	中国金茂	12.50%	13.74%	2.24	2.52
600325.SH	华发股份	7.91%	9.15%	6.07	6.55
1109.HK	华润置地	5.28%	6.52%	27.45	28.90

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表10: 本周(8.21-8.27)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)
3333.HK	中国恒大	-11.18%	-9.94%	4.92	4.37
600383.SH	金地集团	-10.46%	-9.22%	11.38	10.19
000961.SZ	中南建设	-10.37%	-9.13%	5.11	4.58
600466.SH	蓝光发展	-9.06%	-7.81%	2.54	2.31
600048.SH	保利地产	-7.59%	-6.35%	12.12	11.20

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

因肇庆、荆门、扬州3城已连续两周以上未更新新房成交数据（荆门、扬州或因疫情影响），本周暂停跟踪上述城市数据。此外，本周周报更新惠州、佛山、抚州、衢州、云浮、南平、无锡共计7个城市的新房成交数据，故覆盖城市由此前的48城变更为52城。

本周52个城市新房成交面积为616.9万平方米，环比提升7.3%，同比下降20.6%，其中一、二、三线城市新房成交面积分别为120.1、267.8、229.0万平方米，环比变动分别为18.8%、7.9%、1.4%。

从今年累计34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（20.2%）、上海（10.4%）、广州（10.2%）、深圳（11.9%）CAGR均为正。二三线城市中芜湖（95.7%）、厦门（61.1%）、台州（41.9%）等总计31城CAGR均为正，泉州（-40.0%）、抚州（-29.6%）、常州（-26.7%）等总计17城CAGR为负。

从4周累计环比来看，本周一线城市中上海（29.4%）、深圳（74.5%）环比上升较大，北京（-16.0%）、广州（-0.9%）环比有所下降。二三线城市中，厦门（136.3%）、云浮（90.1%）、淮南（43.1%）等共计15个城市环比实现增长；其余二三线城市中，武汉（-64.4%）、南京（-54.7%）、绍兴（-40.3%）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，京津冀城市群（17.7%）、成渝城市群（5.3%）同比实现上升；北部湾城市群（-46.2%）、长江中游城市群（-38.8%）、长江三角洲城市群（-26.6%）、粤港澳大湾区（-26.5%）、海峡西岸城市群（-17.0%）同比有所下降。相较上周，京津冀城市群（27.8%）、海峡西岸城市群（26.7%）、关中平原城市群（18.0%）、长江中游城市群（12.6%）、长江三角洲城市群（10.9%）、粤港澳大湾区（8.0%）、山东半岛城市群（6.4%）环比实现上升，北部湾城市群（-23.0%）、成渝城市群（-5.5%）环比出现下降。



图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (8.20-8.26)

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	34.89	27.8%	20.2%	-16.0%	3	连云	10.63	-26.2%	21.8%	-1.8%
1	上海	42.57	11.9%	10.4%	29.4%	3	柳州	9.46	21.7%	-8.0%	7.7%
1	广州	20.30	3.2%	10.2%	-0.9%	3	绍兴	0.83	-58.3%	-3.7%	-40.3%
1	深圳	22.34	39.2%	11.9%	74.5%	3	台州	30.88	95.0%	41.9%	-2.2%
2	杭州	13.97	-34.2%	27.6%	-21.6%	3	镇江	9.33	67.1%	-6.2%	-21.3%
2	南京	7.58	-8.0%	35.1%	-54.7%	3	淮南	3.99	-52.5%	-0.5%	43.1%
2	厦门	14.62	—	61.1%	136.3%	3	江门	3.48	40.3%	11.0%	-27.7%
2	苏州	18.08	15.3%	4.7%	-28.8%	3	泰安	4.24	-9.6%	2.3%	2.3%
2	福州	15.94	43.6%	31.7%	6.3%	3	芜湖	9.63	7.4%	95.7%	14.7%
2	南宁	15.35	-23.0%	-12.2%	-13.3%	3	盐城	3.47	6.3%	-2.5%	16.3%
2	宁波	13.83	21.3%	3.3%	-8.9%	3	宝鸡	8.99	18.0%	13.4%	16.7%
2	济南	30.91	5.9%	14.5%	-8.5%	3	舟山	2.44	35.7%	9.8%	-0.6%
2	武汉	32.89	25.7%	11.5%	-64.4%	3	东营	2.15	-34.2%	4.0%	-18.6%
2	成都	70.70	-5.5%	10.8%	-2.0%	3	池州	1.03	37.7%	-11.1%	-6.5%
2	青岛	33.97	11.2%	7.4%	-11.1%	3	抚州	0.93	115.4%	-29.6%	-16.1%
3	惠州	2.79	-32.8%	5.0%	-39.0%	3	海门	0.10	-61.8%	3.1%	-29.0%
3	温州	14.27	10.9%	-4.1%	-12.3%	3	清远	7.71	10.6%	14.4%	-1.3%
3	江阴	2.27	13.9%	1.5%	-30.0%	3	娄底	0.21	-94.9%	37.3%	1.2%
3	泉州	0.77	-18.1%	-40.0%	55.2%	3	衢州	1.61	-13.0%	—	-0.4%
3	莆田	2.70	-27.6%	-0.2%	-14.1%	3	云浮	2.66	1.1%	—	90.1%
3	佛山	23.59	0.4%	1.0%	-31.9%	3	南平	0.62	-27.0%	—	9.7%
3	金华	7.13	29.8%	22.0%	4.9%	3	吉安	3.91	63.5%	-1.5%	—
3	赣州	14.29	-28.9%	-0.7%	-6.9%	3	无锡	8.93	-36.9%	-6.7%	28.0%
3	珠海	9.66	0.0%	13.5%	-23.5%	3	东莞	7.07	-0.4%	-4.6%	-29.0%
3	常州	5.01	1.0%	-26.7%	-38.4%	3	岳阳	3.62	2.8%	4.7%	-29.1%
3	淮安	6.62	57.6%	2.6%	-3.6%	3	韶关	1.99	-38.0%	-5.9%	-17.2%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

 注: 年度至今累计面积较 19 年 CAGR = (2021 年累计 34 周成交面积 / 2019 年累计 34 周成交面积)<sup>0.5-1</sup>

图表 12: 各城市群周度 (8.20-8.26) 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	34.89	27.8%	17.7%
长江三角洲城市群	17	177.08	10.9%	-26.6%
粤港澳大湾区	7	89.23	8.0%	-26.5%
海峡西岸城市群	9	65.75	26.7%	-17.0%
北部湾城市群	1	15.35	-23.0%	-46.2%
山东半岛城市群	3	67.03	6.4%	-10.7%
非城市群	8	47.30	-9.5%	-20.3%
关中平原城市群	1	8.99	18.0%	-1.1%
长江中游城市群	4	40.62	12.6%	-38.8%
成渝城市群	1	70.70	-5.5%	5.3%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

### 3.2 二手房成交

因扬州已连续三周末更新二手房成交数据, 本周暂停跟踪上述城市数据, 并恢复跟踪南京的二手房成交数据, 二手房成交覆盖城市数量仍保持 11 城不变。

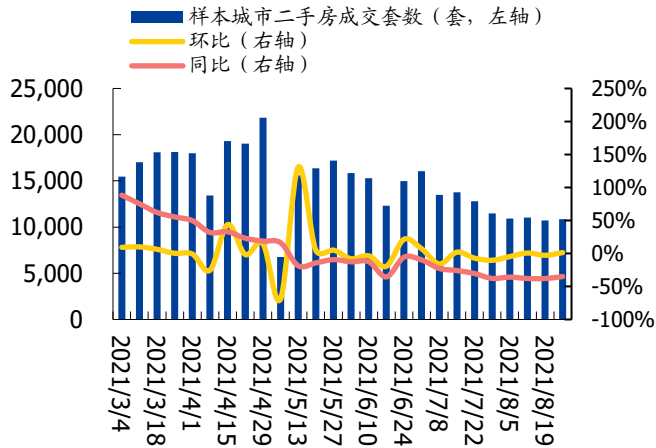
本周 11 城总成交套数为 10853 套, 环比增长 1.3%, 同比下降 37.1%; 总成交面积为 107.8 万方, 环比增长 3.1%, 同比下降 34.4%; 样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-3.1%、6.3%、7.1%。

我们跟踪的 11 城中, 近 4 周累计成交面积较 19 年 CAGR 下降幅度较大的城市有: 深圳 (-82.3%)、青岛 (-59.7%)、南京 (-58.0%)、杭州 (-57.6%), 其中深圳市发布了二手住房成交参考价格机制; 而同样发布了二手住房成交参考价格机制的城市东莞(36.6%)成交面积上升幅度较大。

本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交套数合计 10853 套, 环比增长 1.3%, 同比下降 37.1% (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 3857、5160、1836 套; 环比变动分别为-2.1%、2.1%、7.0%。年初至今累计二手房成交套数 49.4 万套, 同比变动为 8.7%; 其中样本一、二、三线城市分别为 17.3、26.2、6.0 万套, 同比变动分别为 7.1%、9.4%、10.6%。

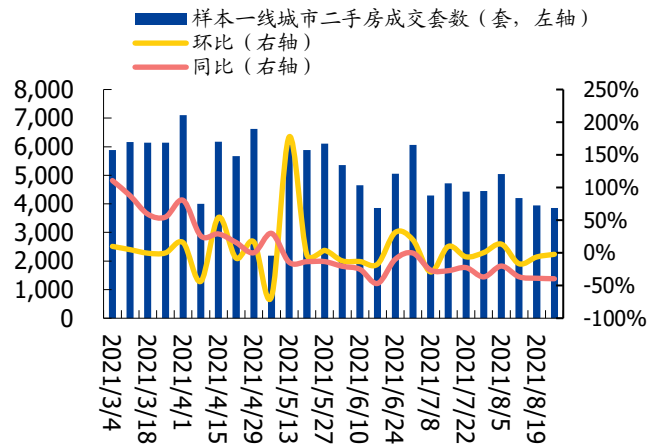
本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交面积合计 107.8 万方, 环比增长 3.1%, 同比下降 34.4% (去年同期受疫情影响出现反弹, 二手房交易大涨)。其中样本一、二、三线城市分别为 35.8、50.5、21.5 万方; 环比变动分别为-3.1%、6.3%、7.1%。年初至今累计二手房成交面积为 4577.7 万方, 同比变动为 8.0%; 其中样本一、二、三线城市分别为 1511.8、2404.1、661.8 万方, 同比变动分别为 7.1%、7.6%、12.0%。

图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



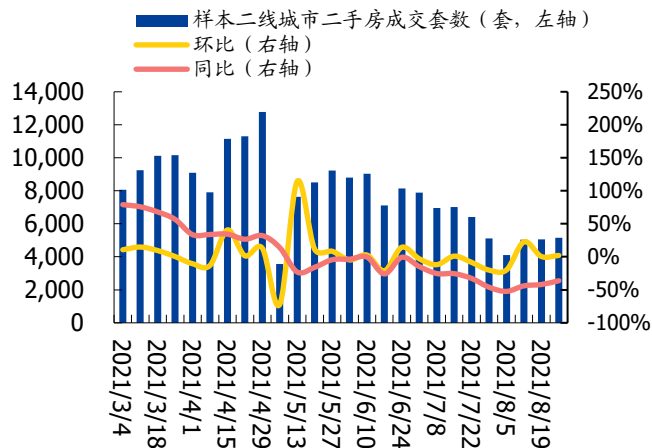
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



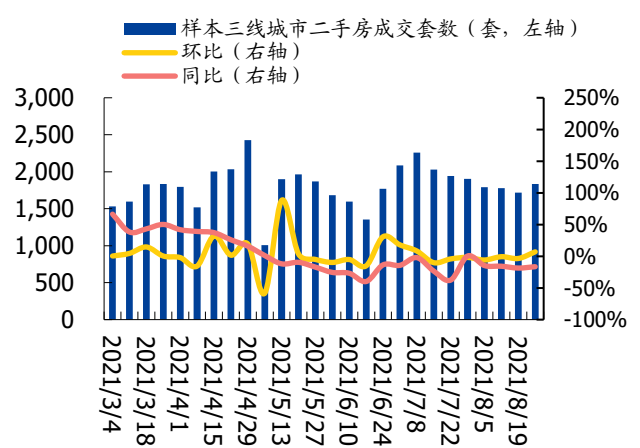
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比



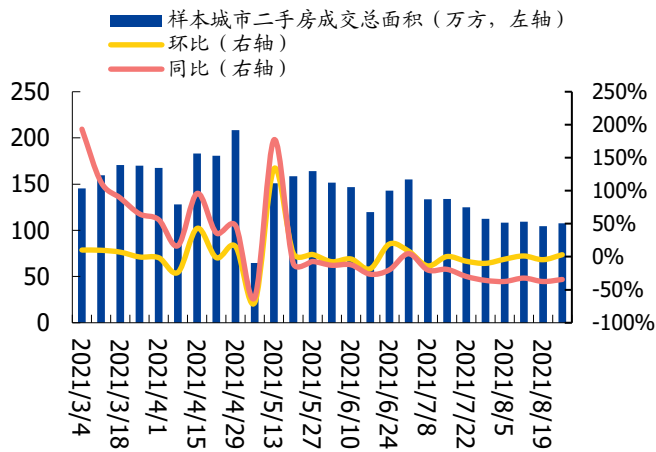
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 3 个三线城市二手房成交套数及同环比



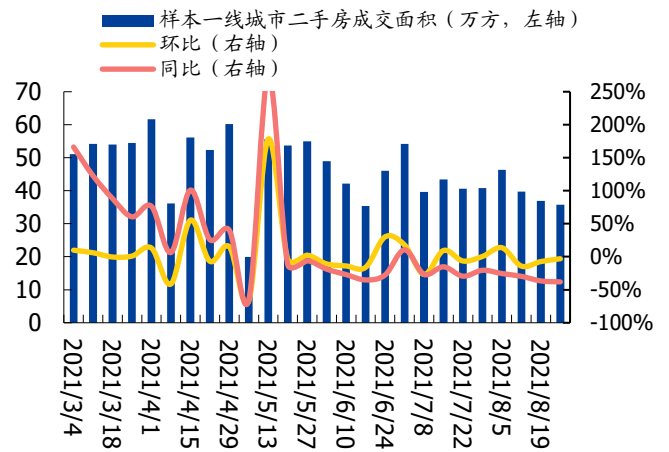
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



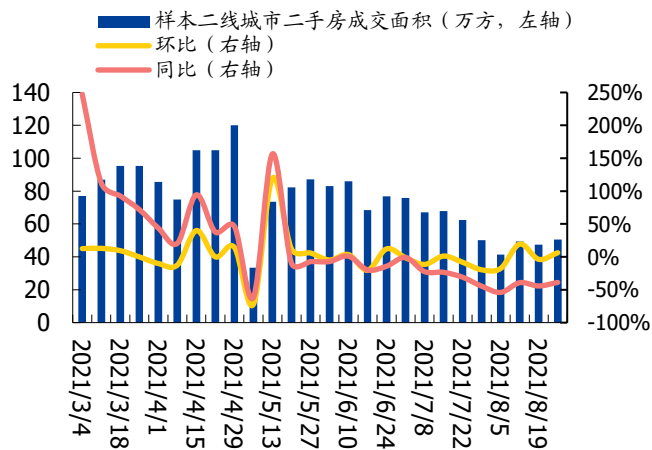
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



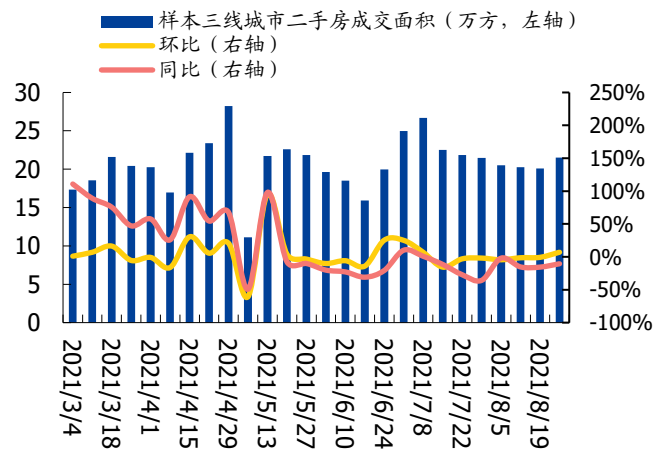
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 6 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 3 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 (8.20-8.26)

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	31.8	-1.9%	-6.2%	5.3%	49.7%	3429	-0.8%	-6.5%	3.5%	47.6%
深圳	1	4.0	-11.2%	-83.4%	-82.3%	-50.0%	428	-11.4%	-84.6%	-84.1%	-51.5%
杭州	2	4.5	-4.8%	-49.9%	-57.6%	12.1%	447	-7.1%	-53.8%	-59.3%	8.2%
南京	2	17.3	38.1%	-35.2%	-58.0%	5.2%	1934	23.9%	-34.7%	-55.9%	4.3%
成都	2	8.0	6.5%	-14.8%	-19.6%	-22.6%	825	3.1%	-15.1%	-19.9%	-22.5%
青岛	2	4.0	-29.0%	-72.4%	-59.7%	19.1%	425	-29.2%	-73.0%	-61.7%	16.5%
苏州	2	10.5	-3.5%	-23.3%	-15.6%	31.3%	926	-7.7%	-29.7%	-20.5%	27.9%
厦门	2	6.2	-0.1%	-33.2%	-32.1%	36.7%	603	-1.0%	-34.1%	-33.2%	35.9%
东莞	3	6.4	26.4%	51.0%	36.6%	-27.1%	584	17.5%	49.0%	42.2%	-29.5%
佛山	3	13.3	-2.6%	-24.8%	-20.4%	38.5%	1103	1.7%	-26.6%	-24.9%	32.2%
江门	3	1.8	32.1%	-14.4%	-29.2%	15.7%	149	11.2%	-30.4%	-29.8%	13.7%

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>

### 3.3 去化情况

本周新增泉州去化数据, 去化情况覆盖城市数量由此前的 13 城增至 14 城。本周跟踪的 14 座样本城市平均去化周期为 16.6 月, 环比下降 5.1%。一线城市去化周期为 12.4 月, 环比下降 10.5%; 样本二线城市去化周期为 18.6 月, 环比下降 1.3%; 三线城市去化周期为 26.6 月, 环比增长 2.0%。

分城市看, 14 城中南京 (23.3%)、泉州 (21.3%)、广州 (8.1%)、苏州 (6.0%)、南宁 (2.4%)、杭州 (1.1%)、宁波 (0.8%) 总计 7 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。厦门 (-42.2%)、深圳 (-28.2%)、上海 (-19.3%)、福州 (-14.1%)、北京 (-7.2%)、温州 (-2.6%) 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 (3.2 月)、宁波 (6.4 月)、厦门 (7.6 月)、杭州 (10.0 月)、深圳 (10.9 月) 供应略显不足, 房价存在上涨动力。

图表 22: 14 座样本城市去化周期情况 (8.20-8.26)

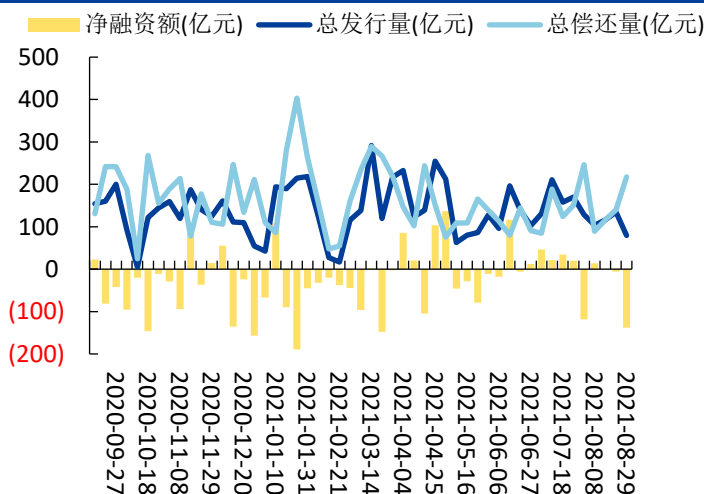
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	34.89	27.8%	20.2%	2257.5	115.5	19.6	21.1	-7.2%
上海	42.57	11.9%	10.4%	477.4	148.7	3.2	4.0	-19.3%
广州	20.30	3.2%	10.2%	1722.0	86.8	19.8	18.3	8.1%
深圳	22.34	39.2%	11.9%	624.6	57.5	10.9	15.1	-28.2%
杭州	13.97	-34.2%	27.6%	933.5	93.7	10.0	9.9	1.1%
南京	7.58	-8.0%	35.1%	2360.1	38.8	60.8	49.3	23.3%
厦门	14.62	—	61.1%	283.2	37.4	7.6	13.1	-42.2%
苏州	18.08	15.3%	4.7%	1486.1	75.2	19.8	18.6	6.0%
福州	15.94	43.6%	31.7%	1424.5	49.3	28.9	33.7	-14.1%
南宁	15.35	-23.0%	-12.2%	984.0	72.4	13.6	13.3	2.4%
温州	14.27	10.9%	-4.1%	1103.1	63.8	17.3	17.7	-2.6%
泉州	0.77	-18.1%	-40.0%	679.5	4.3	158.8	130.9	21.3%
宁波	13.83	21.3%	3.3%	346.8	54.1	6.4	6.4	0.8%
莆田	2.70	-27.6%	-0.2%	421.1	14.9	28.2	24.3	16.1%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 4. 重点公司融资情况

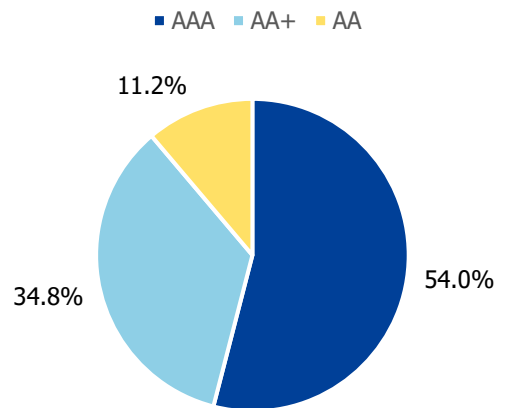
根据申万行业-房地产指标统计, 本周(8.23-8.29)共发行房企信用债 10 只, 环比减少 3 支; 发行规模共计 79.60 亿元, 环比减少 54.95 亿元, 总偿还量 217.86 亿元, 环比增加 77.83 亿元, 净融资额为-138.26 亿元, 环比减少 132.78 亿元。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA (54.0%) 和 AA+ (34.8%) 为主要构成。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般中期票据 (38.8%) 和定向工具 (26.0%) 为主要构成。债券期限方面, 本周以 1-3 年 (64.8%) 的债券为主。

图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



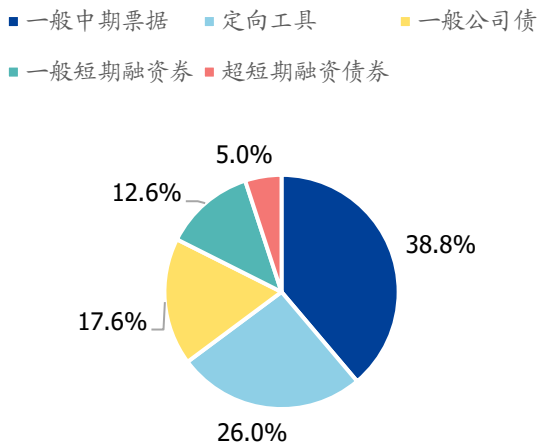
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分



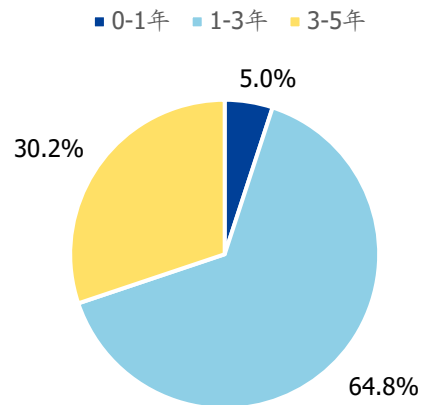
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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, 栖霞国资 (-169bp)、灵天建设 (-81bp)、城建发展 (-55bp)、中交地产 (-28bp)、苏州高新 (-8bp) 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 (8.23-8.29)

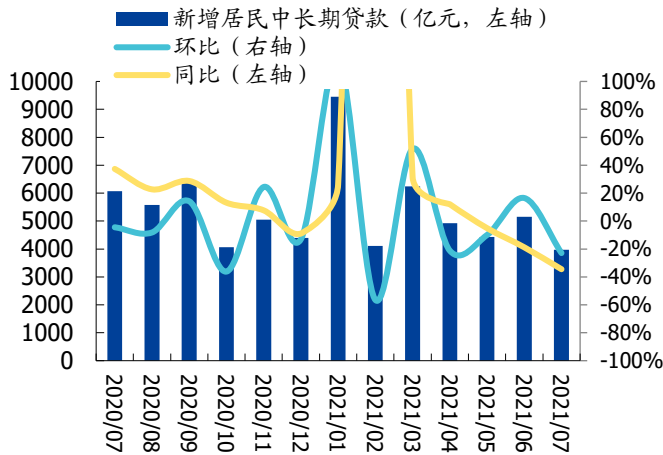
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券发行时间	可比债券利率(%)	利率差 (%)
2021/8/26	温州城建	短期融资券	3.00	0.7397	—	2021/4/27	2.87	—
2021/8/26	阳光集团	短期融资券	1.00	0.7397	6.50	2021/6/24	6.50	0.00
2021/8/25	新静安集团	中期票据	12.00	3	3.20	—	—	—
2021/8/24	常州高新	公司债	3.00	5	3.75	2021/8/18	3.59	—
2021/8/24	栖霞国资	短期融资券	10.00	1	2.80	2018/7/23	4.49	-1.69
2021/8/24	城建发展	定向工具	15.00	3	3.55	2021/1/11	4.10	-0.55
2021/8/23	中交地产	公司债	11.00	5	3.52	2020/8/3	3.80	-0.28
2021/8/23	栖霞建设	中期票据	8.90	3	4.90	—	—	—
2021/8/23	苏州高新	中期票据	10.00	5	3.57	2021/8/18	3.65	-0.08
2021/8/23	灵天建设	定向工具	5.70	1	3.19	2021/6/21	4.00	-0.81

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

## 5. 融资相关指标

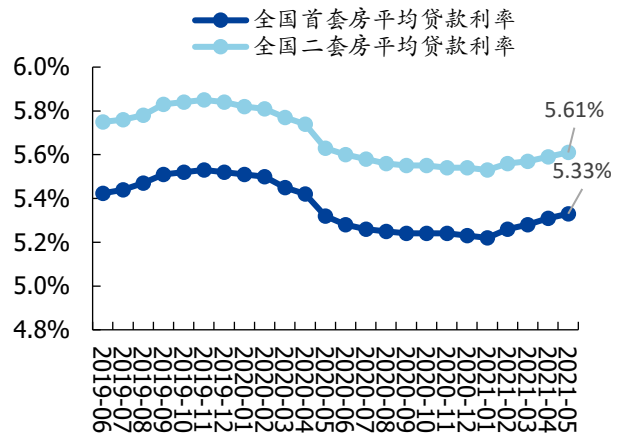
根据 wind 统计数据, 2021 年 7 月新增居民户中长期贷款 3974 亿元, 环比降低 22.9%, 同比降低 34.5%。2021 年 8 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 环比持平, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比持平。2021 年 5 月全国首套房贷平均利率为 5.33%, 环比上升 2bp, 全国二套房贷平均利率为 5.61%, 环比上升 2bp。截至 2021Q2 商业性房地产贷款余额为 50.8 万亿元, 同比增长 9.5%, 房地产开发贷款余额为 12.3 万亿元, 同比增长 2.8%; 截止 2021Q2 投向房地产的资金信托余额为 20772 亿元, 同比降低 16.9%。

图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



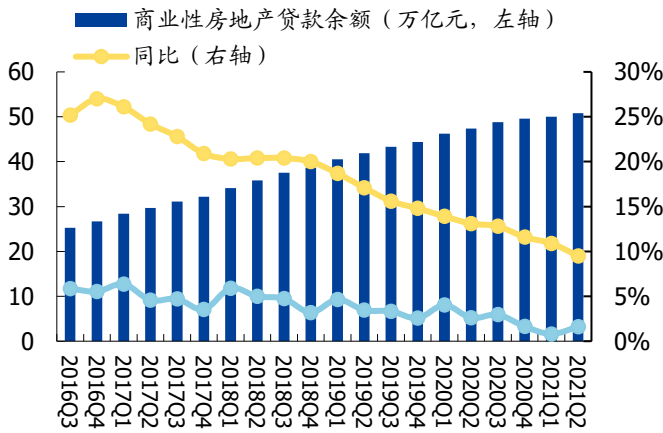
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 近 2 年贷款利率变化



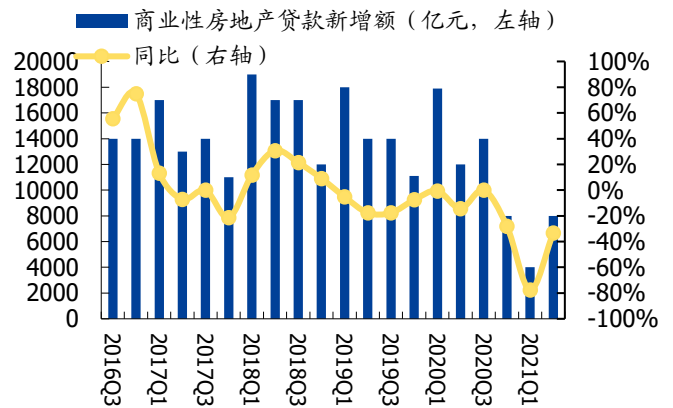
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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

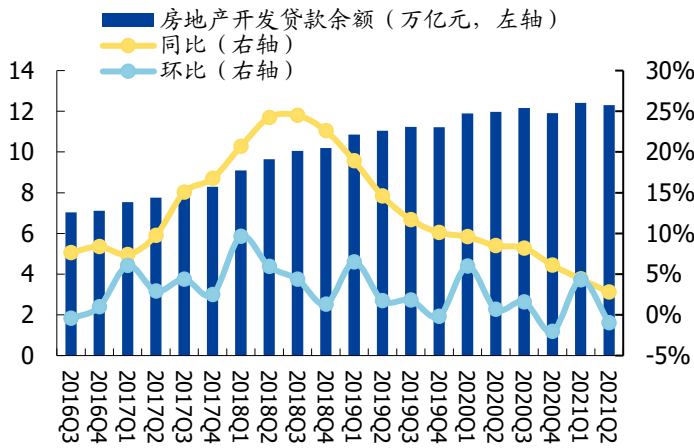
图表 31: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

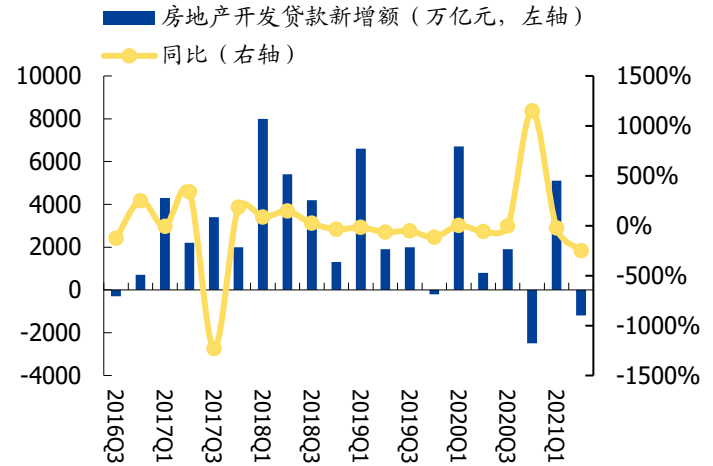


图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比



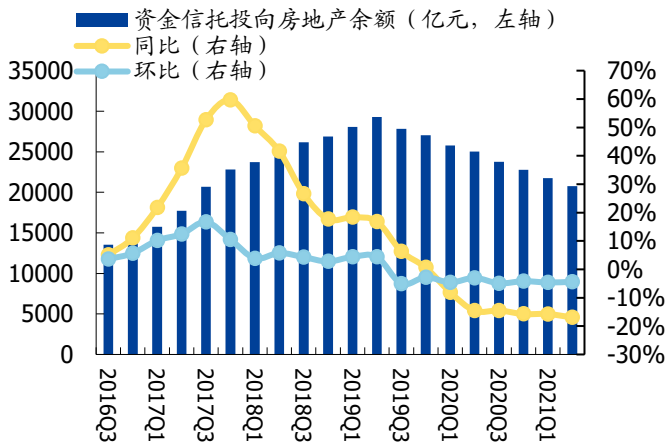
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比



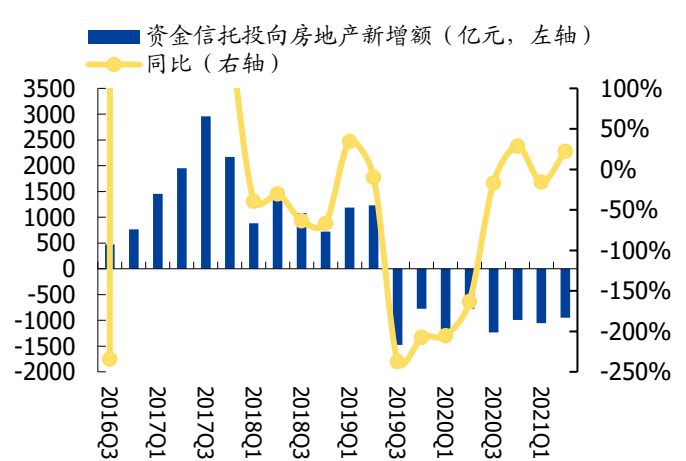
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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



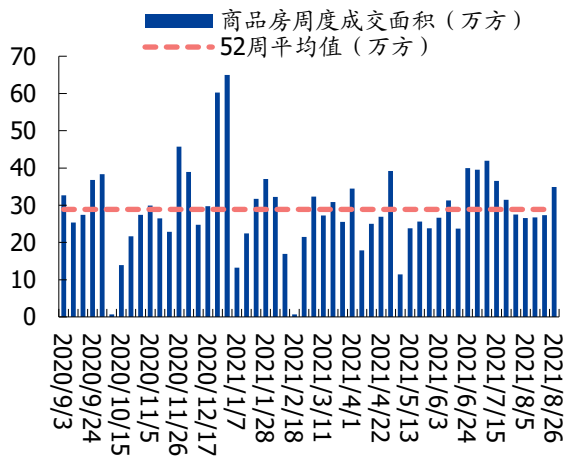
资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 6. 风险提示

疫情影响超预期, 销售超预期下行。

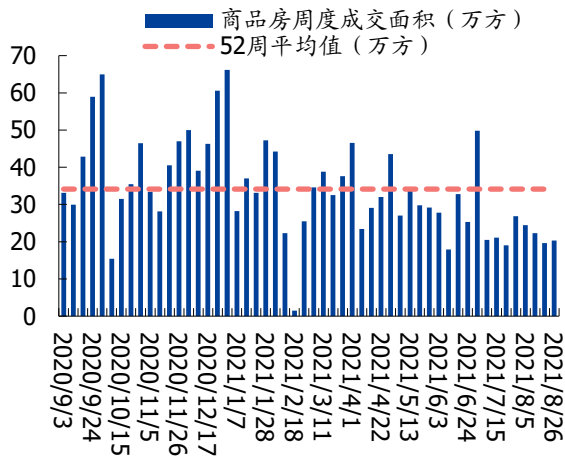
附件：各城市商品房销售情况

图表 36: 北京商品房销售情况



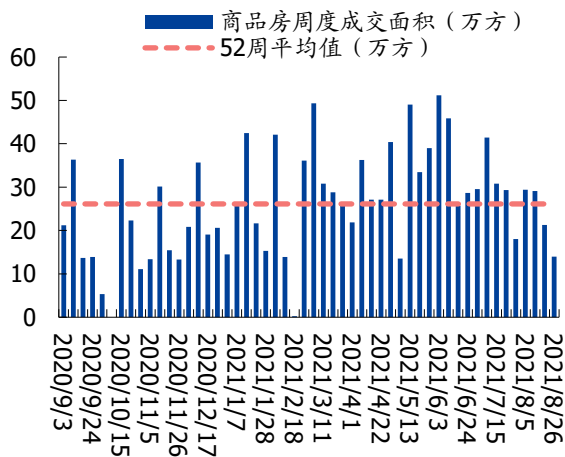
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 广州商品房销售情况



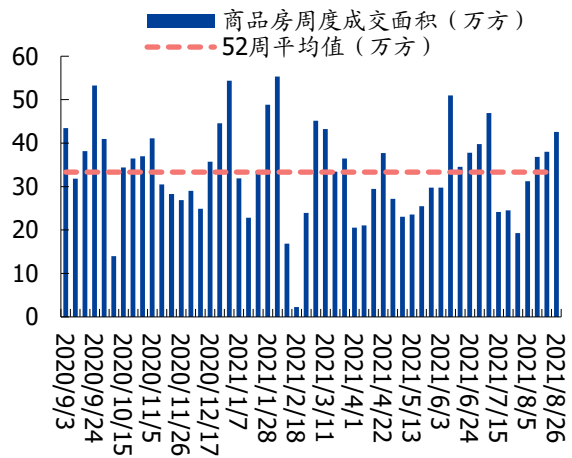
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 杭州商品房销售情况



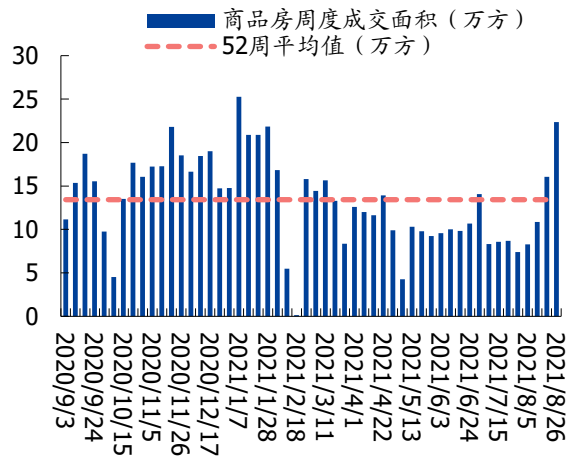
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 上海商品房销售情况



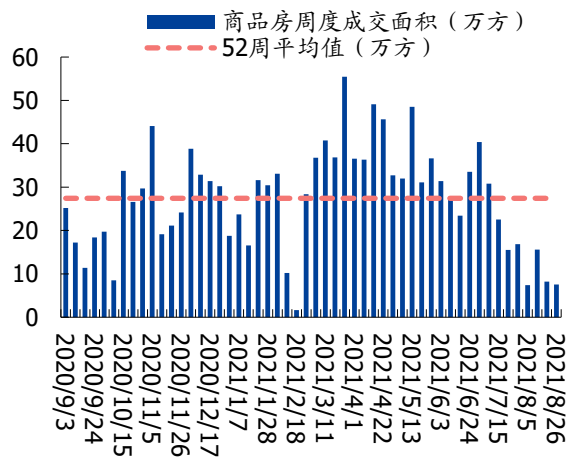
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 深圳商品房销售情况



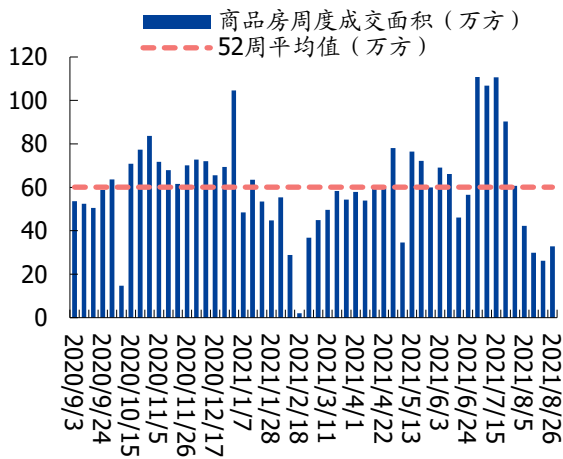
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 南京商品房销售情况



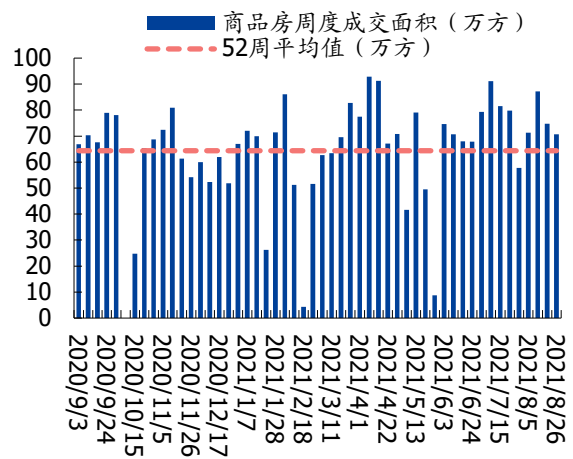
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 武汉商品房销售情况



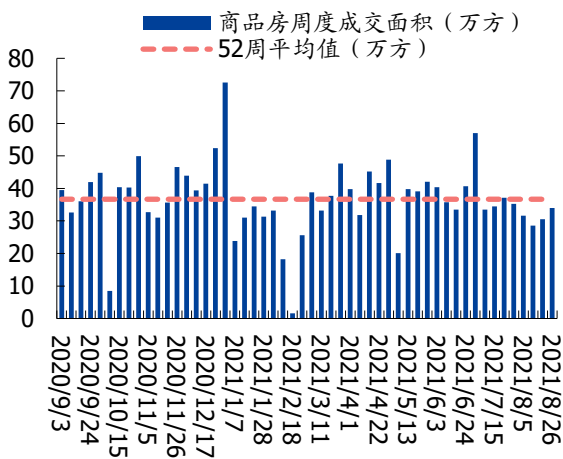
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 成都商品房销售情况



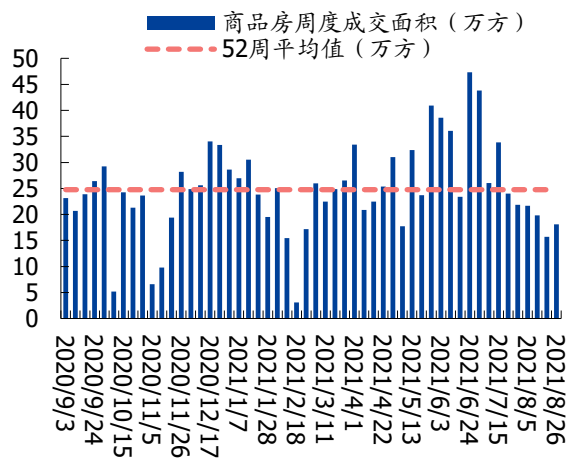
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 青岛商品房销售情况



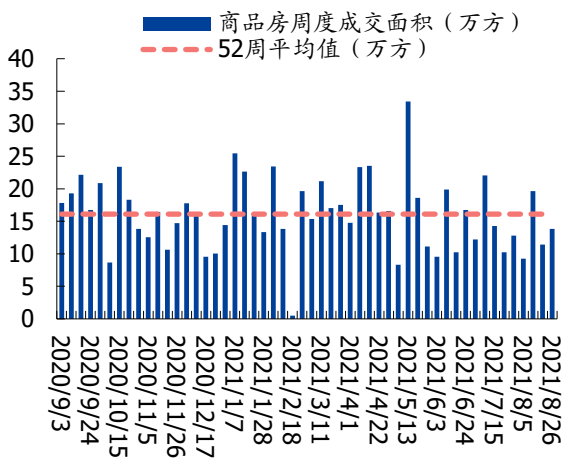
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 苏州商品房销售情况



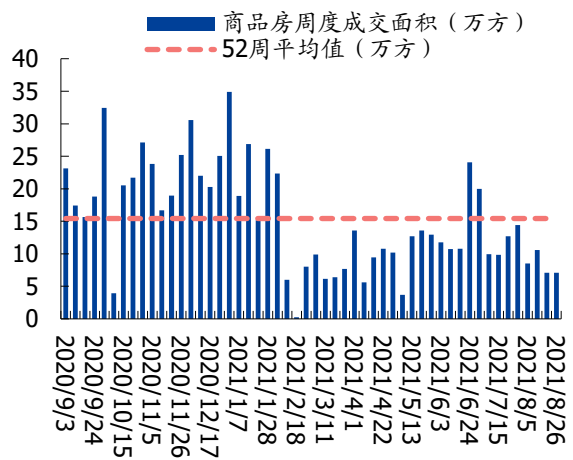
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 宁波商品房销售情况



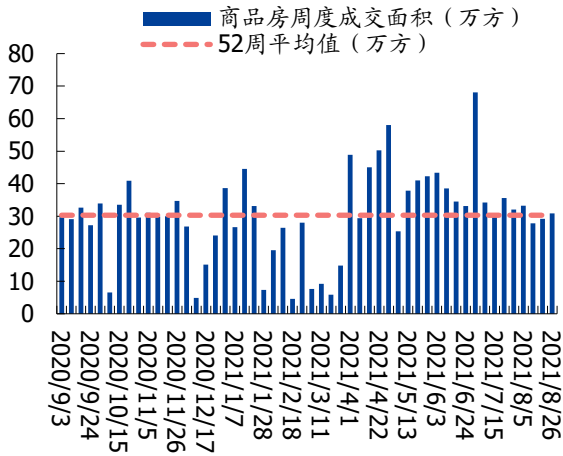
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 东莞商品房销售情况



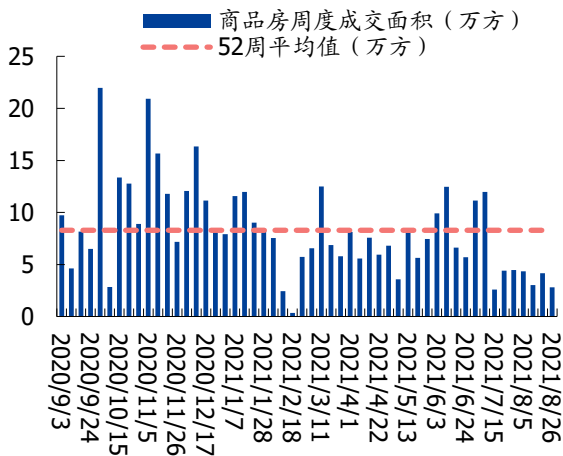
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 济南商品房销售情况



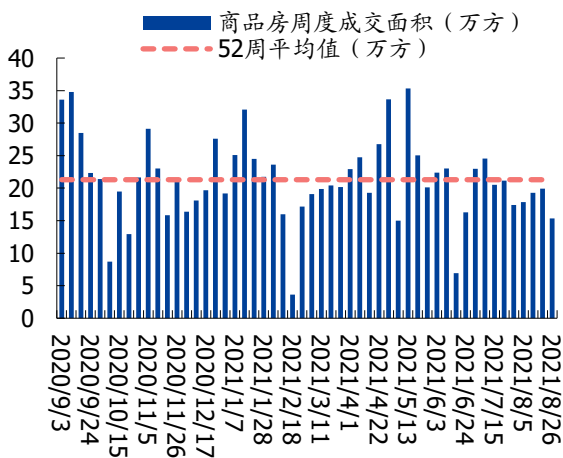
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 惠州商品房销售情况



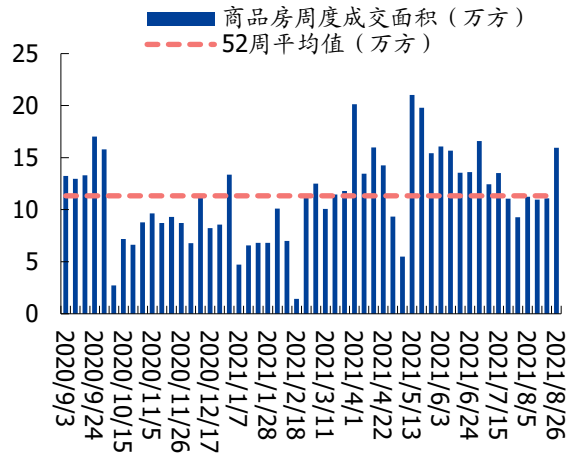
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 南宁商品房销售情况



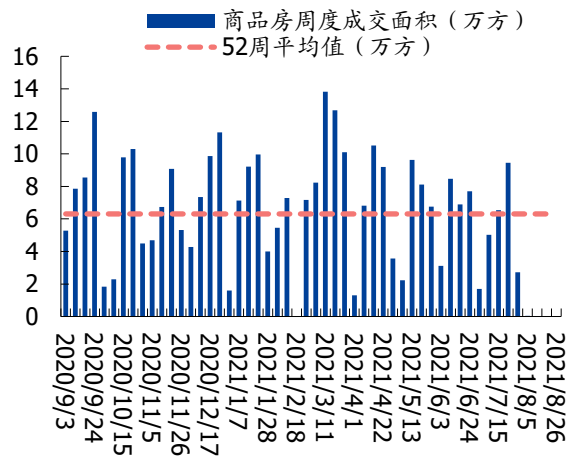
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 福州商品房销售情况



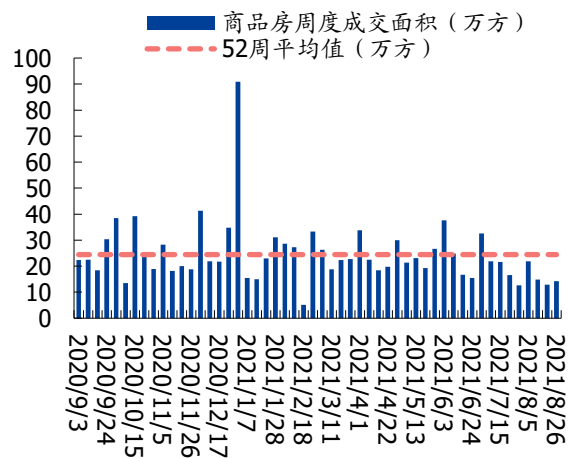
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 扬州商品房销售情况



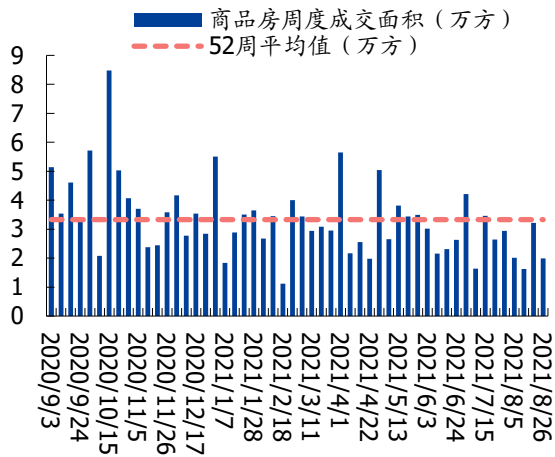
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 温州商品房销售情况



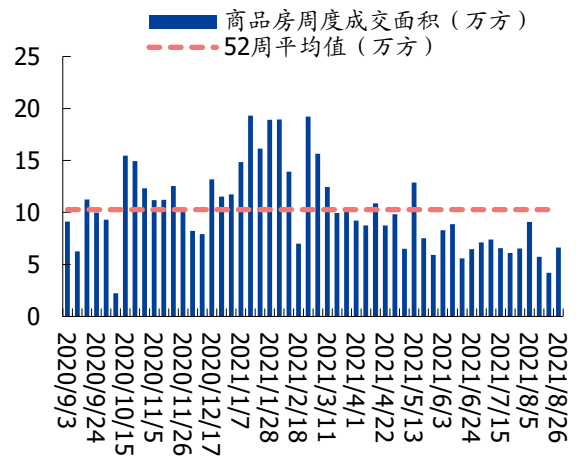
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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