

房地产开发

北京、深圳、武汉发布第二批集中供地；广州建立二手房成交参考价格机制

行情回顾：涨幅位列首段，领先大盘**5.14**个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为**5.5%**，领先大盘**5.14**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117支，较上周增长24支，下跌股数为23支。（若无特别说明，本周报告中本周指2021/8/28-2021/9/4）。

新房成交情况：本周**52**个城市新房成交面积为**664.3**万平方米，环比提升**7.3%**，同比下降**15.0%**。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为103.2、305.3、255.8万平方米，环比变动分别为-14.1%、14.0%、10.8%。从4周累计环比来看，本周一线城市北京（-9.5%）、上海（53.2%）、广州（-2.8%）、深圳（111.7%）环比均有下降。二三线城市中，吉安（81.1%）、淮南（62.1%）、云浮（54.7%）等共计21个城市环比实现增长；其余二三线城市中，武汉（-55.0%）、海门（-49.6%）、常州（-48.8%）等共计27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，环比下降**5.0%**。本周11城总成交套数为10496套，环比下降3.3%，同降37.1%；总成交面积为102.4万方，环比下降5.0%，同降36.0%；样本一线、二线和三线城市成交面积环比变动分别为0.9%、-3.6%、-18.1%。

去化情况：本周我们跟踪的**14**座样本城市平均去化周期为**16.3**月，环比下降**1.4%**。一线城市去化周期为12.2月，环比下降1.6%；样本二线城市去化周期为18.1月，环比下降2.5%；三线城市去化周期为28.5月，环比增长7.2%。

政策追踪：国新办就“努力实现全体人民住有所居”举行发布会，北京证券交易所设立；广州建立二手房成交参考价格机制并发布首批参考价；西安、长春、徐州出台楼市新政；北京、深圳、武汉发布集中供地出让公告；长沙集中出让再次延期。**中央政策方面：**国新办就“努力实现全体人民住有所居”举行发布会，住房矛盾从总量短缺转为结构性供给不足，要建立人、房、地、钱四位一体的联动机制，并重点解决人口净流入重点城市的保障性租赁住房问题。证监会深化新三板改革，组建北京证券交易所。**地方政策方面：**广州建立二手房成交参考价格机制并发布首批热点区域二手房参考价。西安限购升级，新增限购区域，首次限制二套房购买时间及夫妻离异购房，土拍端禁马甲并严查开发商资质及资金来源。长春出台楼市新政，第三次集中出让不再供应宅地，以棚改为主，为人才和农民提供购房补贴，首次允许公积金组合贷，并加大非住宅去化力度。徐州发布新政，市区“双限”及热销商品房项目需摇号销售，打击捂盘、抬价、捆绑销售等行为，并建立市场监测体系。嘉兴第二批集中出让揽金61亿元。北京、深圳、武汉发布第二批集中供地出让公告，长沙市第二批集中供地再度延期。

融资情况：发行规模共计**73.70**亿元，净融资额环比减少**54.08**亿元。本周（8.30-9.5）共发行房企信用债8只，环比减少3支；发行规模共计73.70亿元，环比减少5.90亿元，总偿还量157.88亿元，环比减少59.98亿元，净融资额为-84.18亿元，环比减少54.08亿元。

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：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%》2021-08-30
- 2、《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
- 3、《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



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	16
4. 重点公司融资情况	17
5. 融资相关指标	18
6. 风险提示	20
附件：各城市商品房销售情况	21

图表目录

图表 1: 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	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 (8.21-8.27) 涨幅前五个股	10
图表 7: 本周 (8.21-8.27) 跌幅前五个股	10
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	15
图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比	15
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
表 21: 本周 11 城二手房成交数据 (8.20-8.26)	16
图表 22: 14 座样本城市去化周期情况 (8.20-8.26)	17
图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额	17
图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分	17
图表 25: 本周房企债券发行以债券类型划分	18
图表 26: 本周房企债券发行以期限划分	18
图表 27: 房企每周融资汇总 (8.23-8.29)	18
图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比	19
图表 29: 近 2 年贷款利率变化	19
图表 30: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比	19
图表 31: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比	19

图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比.....	19
图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比.....	19
图表 34: 近 5 年投向房地产的资金信托余额及同比环比.....	20
图表 35: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比.....	20
图表 36: 北京商品房销售情况.....	21
图表 37: 上海商品房销售情况.....	21
图表 38: 广州商品房销售情况.....	21
图表 39: 深圳商品房销售情况.....	21
图表 40: 杭州商品房销售情况.....	21
图表 41: 南京商品房销售情况.....	21
图表 42: 武汉商品房销售情况.....	22
图表 43: 成都商品房销售情况.....	22
图表 44: 青岛商品房销售情况.....	22
图表 45: 苏州商品房销售情况.....	22
图表 46: 宁波商品房销售情况.....	22
图表 47: 东莞商品房销售情况.....	22
图表 48: 济南商品房销售情况.....	23
图表 49: 福州商品房销售情况.....	23
图表 50: 惠州商品房销售情况.....	23
图表 51: 扬州商品房销售情况.....	23
图表 52: 南宁商品房销售情况.....	23
图表 53: 温州商品房销售情况.....	23
图表 54: 韶关商品房销售情况.....	24
图表 55: 淮安商品房销售情况.....	24

1. 重要事件及政策梳理

中央政策方面：8 月 30 日，国新办举行例行吹风会，介绍《“十四五”就业促进规划》有关情况：①到 2025 年，城镇新增就业 5500 万人以上，城镇调查失业率控制在 5.5% 以内，重点群体就业保持稳定；②加快农业转移人口市民化，放开放宽除个别超大城市外的落户限制，试行以经常居住地登记户口制度；③调整城镇建设用地年度指标分配依据，建立同吸纳农业转移人口落户数量和提供保障性住房规模挂钩机制。同日，发改委在《发布推广第三批国家新型城镇化综合试点等地区经验的通知中》指出，在深化户籍制度改革方面，主要是城区常住人口 300 万以上城市降低落户门槛或探索差别化落户、城区常住人口 300 万以下城市落实取消落户限制要求并优化户籍迁移服务等。财政部明确契税法实施后有关优惠政策衔接问题：夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税；城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。同时明确部分继续执行的契税优惠政策，其中包括买房契税优惠税率政策。

8 月 31 日，国新办就“努力实现全体人民住有所居”举行新闻发布会，要点如下：①住房矛盾从总量短缺转为结构性供给不足；城市发展由大规模增量建设，转为存量提质改造和增量结构调整并重等。②以房住不炒为出发点，不断地扎紧房地产市场调控制度的笼子，特别是扎紧防止“炒”的方面；落实城市主体责任，不把房地产作为短期刺激经济的手段；建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制，因城施策，因地制宜，不搞“一刀切”。③保障性租赁住房重点是解决人口净流入的重点城市，城市政府要下决心、下力气解决好新市民和青年人的住房问题。国家统计局公布 8 月 PMI 为 50.1%，低于上月 0.3 个百分点，已连续 18 个月保持在扩张区间，表明制造业总体继续保持扩张态势，但步伐较上月有所放缓。

9 月 1 日，据证券时报报道，8 月财新制造业 PMI 为 49.2，较 7 月下降 1.1 个百分点，为 2020 年 5 月以来首次落入收缩区间，主要受 8 月疫情、汛情影响，及国外疫情持续恶化导致外需回落。自然资源部进一步规范存量住宅用地信息公开工作，要严格按照制定的存量住宅用地信息公开样式表格公开信息，每季度初 10 日内要完成存量住宅用地信息更新。

9 月 2 日，证监会进一步深化新三板改革，以现有的新三板精选层为基础组建北京证券交易所，进一步提升服务中小企业的能力，打造服务创新型中小企业主阵地。建设北京证券交易所将按照分步实施、循序渐进的原则，总体平移精选层各项基础制度，坚持北京证券交易所上市公司由创新层公司产生，维持新三板基础层、创新层与北京证券交易所“层层递进”的市场结构，同步试点证券发行注册制。北京证券交易所新股上市首日不设涨跌幅限制，次日起涨跌幅限制为 30%。

地方政策方面：上海调整第四批次集中上市新房的认购入围比，最高入围比例为 2.5，更多购房者可入围新房摇号。项目认购比高于入围比的，触发计分排序规则。认购比高于 1.3 的，继续实行“5 年限售”政策。

I. 广州住建局建立二手住房交易参考价格发布机制，并发布首批热点区域住宅小区二手房参考价：①参考价基于成交活跃的热点区域，以住宅小区为单位，在过去一年二手房网签价格基础上，综合考虑评估价、周边一手成交价等因素形成。②房地产经纪机构、网络信息发布平台应对挂牌房源自查，下价高价房源。③二手住房交易涉及的相关机构，应将二手住房交易参考价格作为开展业务的参考依据之一。本次首批发布的二手小区涉及 96 个，包括天河、海珠、番禺、越秀、黄埔等五个行政区的热点楼盘，其中天河区某小区二手房指导价与挂牌价最高相差 8.5 万/㎡。II. 广州审议通过土地管理改革措施，强化产业用地配置制度供给，探索建设只租不售的“产业保障房”，支持增加混合产业用地供给，建立工业用地全周期管理制度。III. 广州市花都区住建局发文规范人脸识别设施使用，各房企、中介机构不得随意使用人脸识别设施收集市民身份信息，不得泄露、

买卖市民身份信息。此前，昆明、天津等已出台相关政策。

西安限购升级：①限购区域加码，西咸新区沣西部分区域首次纳入限购区域；②限购条件升级，首次限制二套房购买时间，落户满3年，方可在限购区域购买第2套商品住房；③首次限制夫妻离异购房，离异前家庭在限购区域内拥有2套房及以上，离异一年内任何一方不得在限购区域购房；④土拍端禁马甲，首次提出查开发商购地资金来源，再次提出限开发商资质等。

长春就稳定房地产市场发展发文，要点：①年内第3次集中供地原则上不再供应宅地，以棚改为主，延缓存量消化压力。②鼓励人才和农民购房：首次在主城区购买90m²以下的人才和农民人群提供50/80元/m²补贴，政府提供5000万住房消费补贴，鼓励开发商对此类人群提供优惠下限为备案价85折。③首次允许公积金组合贷：试点商业银行组合贷和家庭组合贷，间接增强购房承压力。④加大非住宅去化力度，再提办公用房设置居住功能。

徐州发布楼市新政：①市区范围“双限”地以及热销商品住房项目所有房源需公证摇号销售，人才首套房家庭、市区户籍无房家庭优先参与摇号；②严厉打击捂盘销售、哄抬房价、捆绑销售等行为；③建立市场预警监测体系，对热点板块加大预警研判，适时出台限购政策（目前不限购）。

成都住建局：①提出加快发展保障性租赁住房，十四五期间计划筹集建设保障性租赁住房25万套，其中2021年计划筹集建设6万套。②发文规定房屋建筑工程装配率均不得低于40%，政府投资项目、居住建筑部分总建筑面积20万m²以上的项目装配率不低于50%。③发布公积金新政，调整支付购房首付款、提前结清贷款后提取业务办理次数，从五年内只能提取一次变成五年内每月都可提取一次，将还贷提取业务办理次数从每年一次调整为每月一次。

杭州住保房管局表示：将大力推进保障性租赁住房落地，加快发展保障性租赁住房，着力解决好新市民、青年人住房问题，争取在解决好大城市住房突出问题上率先突破。目前正在开展摸底调查、办法制定、机制建立、目标计划确定等工作。

郑州支持和鼓励重大贡献企业利用自有工业土地建设人才租赁住房；在符合相关政策前提下，科学制定产业配套住房建设计划，依法严格规范产业配套住房产权管理。

海南省政府发文表示：①允许符合条件的非居民按按需原则在海南自由贸易港内购买房地产，对符合条件的非居民购房给予汇兑便利；②推动设立海南国际碳排放权交易场所，连接全国碳交易市场与国际市场。

I. 浙江嘉兴发布“真房源”二手房交易服务平台，中介必须在平台申请房源核验，获取统一编码及二维码后方可在网站发布委托出售的房源信息。II. 嘉兴第二批集中供地出让7宗地块，总建面达68万m²，揽金61亿元。其中中海以13亿元竞得科技城两宗：①028地块以上限价7.21亿元+人才住房9100m²竞得，楼面价10040元/m²，溢价率17%，建面7.8万m²；②029地块以上限价5.97亿元+人才住房6500m²竞得，楼面价10040元/m²，溢价率20%，建面6.0万m²；③科技城板块众多品牌房企如绿地香港、融创的项目待入市，目前板块均价1.5~1.9万元/m²。

北京发布第二批宅地出让公告：①出让规模：供应43宗地，总建面496万m²，规模较一批次增44%，供应节奏加快。②供地区域：朝阳11宗，新增顺义、平谷，远郊生态涵养区供应增多。③供地性质：集中建设和配建向保障性租赁住房倾斜，本批次有3宗共有产权用地、1宗独立公租房用地、13宗配建保障性租赁住房用地，租赁用地总建面约27万m²。④土拍规则变化：溢价率整体控制在10%以内，单宗不超过15%；地块普遍触顶竞品质，个别地块新增触顶“防马甲”摇号或竞现房销售。

深圳第二批集中供地重新挂牌：①出让规模：共推出 22 宗地，总出让面积 83.38 万 m²，将于 9 月 28 日出让；②出让规则：地块起始价不变，溢价率上限由 45% 调整为 15%，南山、龙华 2 宗全年期自持租赁住房用地直接摇号确定竞得人，其余用地采用“竞自持租赁住房+摇号”方式确定（最高不超过该宗地普通商品住房面积的 40%）；③稳房价：普通商品住房销售限价在原限价基础上下调 3%-9.2%，安居型下调 2.8%-9.1%；④禁马甲拿地，同一企业最多参与 3 宗地块竞买。

武汉挂牌第二批集中土拍信息：①出让规模：供地 51 宗，出让面积约 352 万 m²，总起拍金额约 592 亿元，涉宅用地 43 宗；②竞拍规则采用“限地价、限房价、竞品质”方式；③在地价到达上限后，依次采取“竞地价款的付款进度”、“竞现房销售的比例”、“竞全装修房屋的比例”等三种方式，优先能力和资金实力强的开发企业参与项目建设，当以上三种方式竞至 100% 时，转而采取“评比建筑品质方案”方式。

8 月 31 日，长沙市自然资源和规划局发布公告，长沙市第二批住宅(含商住)用地集中出让，推迟至 9 月。这是长沙第二批集中供地由 7 月推迟至 8 月后的又一次延期。

图表 1：中央政策（8.29-9.4）

日期	机构部门	概括	文件名/来源	政策要点
2021/8/30	国务院	“十四五”就业促进规划	《“十四五”就业促进规划》国务院政策例行吹风会	国新办举行例行吹风会，介绍《“十四五”就业促进规划》有关情况：①到 2025 年，城镇新增就业 5500 万人以上，城镇调查失业率控制在 5.5% 以内，重点群体就业保持稳定；②加快农业转移人口市民化，放开放宽除个别超大城市外的落户限制，试行以经常居住地登记户口制度；③调整城镇建设用地年度指标分配依据，建立同吸纳农业转移人口落户数量和提供保障性住房规模挂钩机制。
2021/8/30	发改委	新型城镇化综合试点	《关于推广第三批国家新型城镇化综合试点等地区经验的通知》	发改委在《发布推广第三批国家新型城镇化综合试点等地区经验的通知》中指出，在深化户籍制度改革方面，主要是城区常住人口 300 万以上城市降低落户门槛或探索差别化落户、城区常住人口 300 万以下城市落实取消落户限制要求并优化户籍迁移服务等。如：①山东济南和云南昆明全面取消城区落户限制；②江苏南京取消地区年度落户名额限制，降低 6 个市辖区落户门槛；③广东广州 7 个市辖区探索实施与中心城区差别化落户政策，降低学历等落户门槛，允许全日制大专学历等符合条件人员直接落户等。
2021/8/30	财政部	契税法优惠政策	《关于契税法实施后有关优惠政策衔接问题的公告》	财政部明确契税法实施后有关优惠政策衔接问题：夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税；城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。同时明确部分继续执行的契税优惠政策，其中包括买房契税优惠税率政策。
2021/8/31	国务院	努力实现全体人民住有所居	“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会	国新办就“努力实现全体人民住有所居”举行新闻发布会，要点如下：①住房矛盾从总量短缺转为结构性供给不足；城市发展由大规模增量建设，转为存量提质改造和增量结构调整并重。②以房住不炒为出发点，不断地扎紧房地产市场调控制度的笼子，特别是扎紧防止“炒”的方面；落实城市主体责任，不把房地产作为短期刺激经济的手段；建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制，因城施策，因地制宜，不搞“一刀切”。③保障性租赁住房重点是解决人口净流入的重点城市，城市政府要下决心，下力气解决好新市民和青年人的住房问题。
2021/8/31	国家统计局	8 月 PMI	《2021 年 8 月中国采购经理指数运行情况》	国家统计局公布 8 月 PMI 为 50.1%，低于上月 0.3 个百分点，已连续 18 个月保持在扩张区间，表明制造业总体继续保持扩张态势，但步伐较上月有所放缓。
2021/9/1		8 月财新 PMI	证券时报报道	据证券时报报道，8 月财新制造业 PMI 为 49.2，较 7 月下降 1.1 个百

分点，为 2020 年 5 月以来首次落入收缩区间，主要受 8 月疫情、汛情影响，及国外疫情持续恶化导致外需回落。

自然资源部进一步规范存量住宅用地信息公开工作，要严格按照制定的存量住宅用地信息公开样式表格公开信息，每季度初 10 日内要完成存量住宅用地信息更新。

证监会进一步深化新三板改革，以现有的新三板精选层为基础组建北京证券交易所，进一步提升服务中小企业的力量，打造服务创新型中小企业主阵地。建设北京证券交易所将按照分步实施、循序渐进的原则，总体平移精选层各项基础制度，坚持北京证券交易所上市公司由创新层公司产生，维持新三板基础层、创新层与北京证券交易所“层层递进”的市场结构，同步试点证券发行注册制。北京证券交易所新股上市首日不设涨跌幅限制，次日起涨跌幅限制为 30%。

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（8.29-9.4）

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/8/30	深圳	第二批集中供地	深圳市规划和自然资源局《深圳重新发布第二批次居住用地集中挂牌出让公告》	深圳第二批集中供地重新挂牌：①出让规模：共推出 22 宗地，总出让面积 83.38 万 m ² ，将于 9 月 28 日出让；②出让规则：地块起始价不变，溢价率上限由 45%调整为 15%，南山、龙华 2 宗全年期自持租赁住房用地直接摇号确定竞得人，其余用地采用“竞自持租赁住房+摇号”方式确定（最高不超过该宗地普通商品住房面积的 40%）；③稳房价：普通商品住房销售限价在原限价基础上下调 3%-9.2%，安居型下调 2.8%-9.1%；④禁马甲拿地，同一企业最多参与 3 宗地块竞买。
2021/8/30	上海	第四批集中供应房源	上海市房地产交易中心	上海调整第四批集中上市新房的认购入围比，最高入围比例为 2.5，更多购房者可入围新房摇号。项目认购比高于入围比的，触发计分排序规则。认购比高于 1.3 的，继续实行“5 年限售”政策。
2021/8/30	西安	楼市调控升级	西安市人民政府 《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	西安限购升级：①限购区域加码，西咸新区沣西部分区域首次纳入限购区域；②限购条件升级，首次限制二套房购买时间，落户满 3 年，方可在限购区域购买第 2 套商品住房；③首次限制夫妻离异购房，离异前家庭在限购区域内拥有 2 套房及以上，离异一年内任何一方不得在限购区域购房；④土拍端禁马甲，首次提出查开发商购地资金来源，再次提出限开发商资质等。
2021/8/30	嘉兴	二手房平台发布	嘉兴市二手房交易服务平台	浙江嘉兴发布“真房源”二手房交易服务平台，中介必须在平台申请房源核验，获取统一编码及二维码后方可在网站发布委托出售的房源信息。
2021/8/30	嘉兴	集中供地出让结果	新京报报道	据新京报报道，嘉兴第二批集中供地出让 7 宗地块，总建面达 68 万 m ² ，共收金 61 亿元。其中中海以 13 亿元竞得科技城两宗：①028 地块以上限价 7.21 亿元+人才住房 9100 m ² 竞得，楼面价 10040 元/m ² ，溢价率 17%，建面 7.8 万 m ² ；②029 地块以上限价 5.97 亿元+人才住房 6500 m ² 竞得，楼面价 10040 元/m ² ，溢价率 20%，建面 6.0 万 m ² ；③科技城板块众多品牌房企如绿地香港、融创的项目待入市，目前板块均价 1.5~1.9 万元/m ² 。
2021/8/31	北京	第二批集中供地	北京市规划和自然资源委员会	北京发布第二批宅地出让公告：①出让规模：供应 43 宗地，总建面 496 万 m ² ，规模较一批次增 44%，供应节奏加快。②供地区域：朝阳 11 宗，新增顺义、平谷，远郊生态涵养区供应增多。③供地性质：集中建设和配建向保障性租赁住房倾斜，本批次有 3 宗共有产权用地、1 宗独立公

租房用地、13 宗配建保障性租赁住房用地，租赁用地总建面约 27 万 m²。④土拍规则变化：溢价率整体控制在 10%以内，单宗不超过 15%；地块普遍触顶竞品质，个别地块新增触顶“防马甲”摇号或竞现房销售。

8 月 31 日，长沙市自然资源和规划局发布公告，长沙市第二批住宅(含商住)用地集中出让，推迟至 9 月。这是长沙第二批集中供地由 7 月推迟至 8 月后的又一次延期。

长春就稳定房地产市场发展发文，要点：①年内第 3 次集中供地原则上不再供应宅地，以棚改为主，延缓存量消化压力。②鼓励人才和农民购房：首次在主城区购买 90 m²以下的人才和农民人群提供 50/80 元/m²补贴，政府提供 5000 万住房消费补贴，鼓励开发商对此类人群提供优惠下限为备案价 85 折。③首次允许公积金组合贷：试点商业银行组合贷和家庭组合贷，间接增强购房承压力。④加大非住宅去化力度，再提办公用房设置居住功能。

徐州发布楼市新政：①市区范围“双限”地以及热销商品住房项目所有房源需公证摇号销售，人才首套房家庭、市区户籍无房家庭优先参与摇号；②严厉打击捂盘销售、哄抬房价、捆绑销售等行为；③建立市场预警监测体系，对热点板块加大预警研判，适时出台限购政策（目前不限购）。

广州住建局建立二手住房交易参考价格发布机制，并发布首批热点区域住宅小区二手房参考价：①参考价基于成交活跃的热点区域，以住宅小区为单位，在过去一年二手网签价格基础上，综合考虑评估价、周边一手成交价等因素形成。②房地产经纪机构、网络信息发布平台应对挂牌房源自查，下价高价房源。③二手住房交易涉及的相关机构，应将二手住房交易参考价格作为开展业务的参考依据之一。本次首批发布的二手小区涉及 96 个，包括天河、海珠、番禺、越秀、黄埔等五个行政区的热点楼盘，其中天河区某小区二手房指导价与挂牌价最高相差 8.5 万/m²。

武汉挂牌第二批集中土拍信息：①此次供地共 51 宗，出让面积约 352 万 m²，总起拍金额约 592 亿元，涉宅用地 43 宗；②竞拍规则采用“限地价、限房价、竞品质”方式；③在地价到达上限后，依次采取“竞地价款的付款进度”、“竞现房销售的比例”、“竞全装修房屋的比例”等三种方式，优先能力和资金实力强的开发企业参与项目建设，当以上三种方式竞至 100%时，转而采取“评比建筑品质方案”方式。

成都住建局：①提出加快发展保障性租赁住房，十四五期间计划筹集建设保障性租赁住房 25 万套，其中 2021 年计划筹集建设 6 万套。②发文规定房屋建筑工程装配率均不得低 40%，政府投资项目、居住建筑部分总建筑面积 20 万 m²以上的项目装配率不低于 50%。③发布公积金新政，调整支付购房首付款、提前结清贷款后提取业务办理次数，从五年内只能提取一次变成五年内每月都可提取一次，将还贷提取业务办理次数从每年一次调整为每月一次。

郑州支持和鼓励重大贡献企业利用自有工业土地建设人才租赁住房；在符合相关政策前提下，科学制定产业配套住房建设计划，依法严格规范产业配套住房产权管理。

海南省人民政府《关于贯彻落实金融支持海南全面深化改革开放意见的实施方案》

海南省政府发文表示：①允许符合条件的非居民按实需原则在海南自由贸易港内购买房地产，对符合条件的非居民购房给予汇兑便利；②

2021/8/31	长沙	集中供地推迟	长沙市自然资源和规划局
2021/8/31	长春	稳定房市	《长春房地产业协会关于房地产市场稳定发展有关情况通报》
2021/8/31	徐州	楼市新政出台	《市委办公室 市政府办公室关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》
2021/8/31	广州	二手房参考价	广州市住房和城乡建设局《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》
2021/9/1	武汉	第二批集中供地	武汉市自然资源和规划局 武汉土地市场网
2021/9/1	成都	保障性租赁住房等政策	成都市住房和城乡建设局
2021/9/2	郑州	配套住房建设	郑州市委财经委员会第一次会议
2021/9/2	海南	允许非居民购房	海南省人民政府《关于贯彻落实金融支持海南全面深化改革开放意见的实施方案》

推动设立海南国际碳排放权交易场所，连接全国碳交易市场与国际市场。

2021/9/2	广州	土地改革方案	《广州市贯彻落实〈广东省土地管理改革 2021 年度工作方案〉措施》	广州审议通过土地管理改革措施，强化产业用地配置制度供给，探索建设只租不售的“产业保障房”，支持增加混合产业用地供给，建立工业用地全周期管理制度。
2021/9/2	广州	规范人脸识别	《广州市花都区住房和城乡建设局关于规范使用人脸识别设施的通知》	广州市花都区住建局发文规范人脸识别设施使用，各房企、中介机构不得随意使用人脸识别设施收集市民身份信息，不得泄露、买卖市民身份信息。此前，昆明、天津等已出台相关政策。
2021/9/2	杭州	发展保障性租赁住房	杭州市住房保障和房产管理局	杭州住保房管局表示：将大力推进保障性租赁住房落地，加快发展保障性租赁住房，着力解决好新市民、青年人住房问题，争取在解决好大城市住房突出问题上率先突破。目前正在开展摸底调查、办法制定、机制建立、目标计划确定等工作。

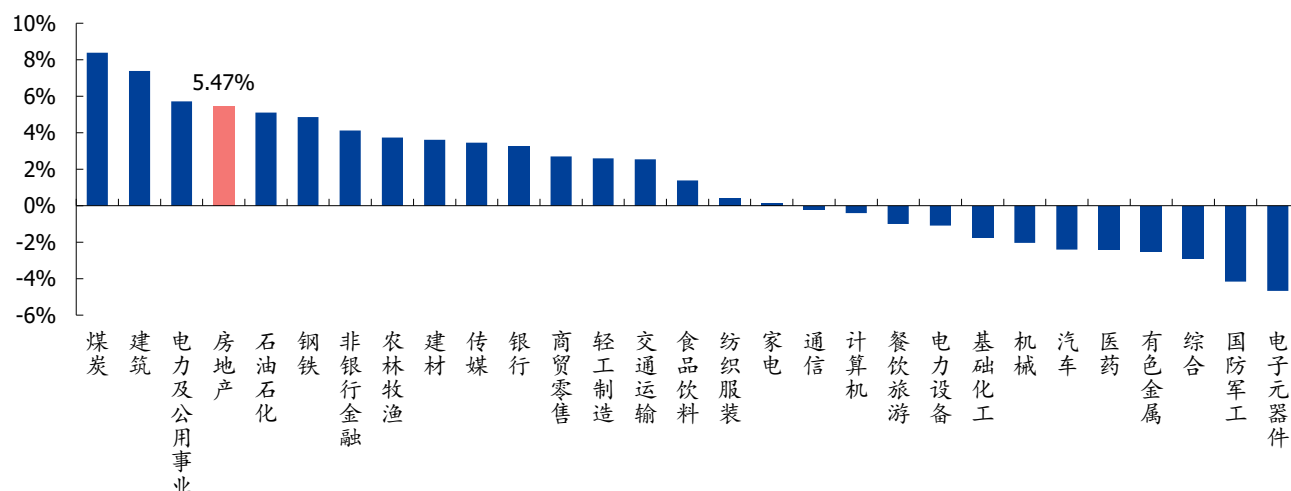
资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

2. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为 5.5%，领先大盘 5.14 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 117 支，较上周增长 24 支，下跌股数为 23 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为中天金融、中关村、京投发展、深赛格、ST 新梅，涨幅分别为 46.6%、24.0%、23.5%、23.0%、20.9%。跌幅前五为阳光股份、*ST 匹凸、万业企业、蓝光发展、荣丰控股，跌幅分别为-13.4%、-12.1%、-8.9%、-5.6%、-5.2%。

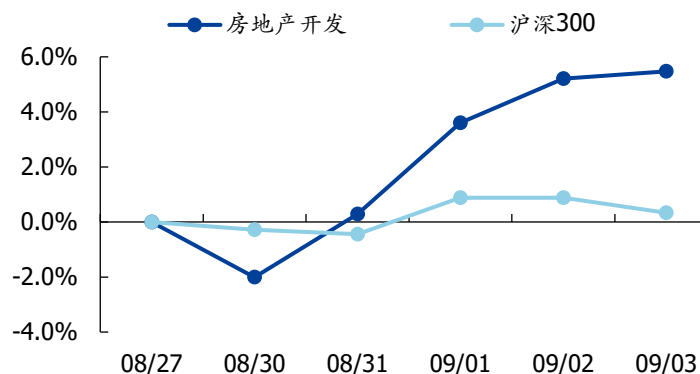
本周 46 家重点房企中共计上涨 33 支，较上周增长 13 支，涨幅位居前五的为滨江集团、金地集团、中国铁建、保利地产、新城控股，涨幅分别为 17.6%、13.2%、12.0%、9.6%、8.7%。跌幅前五为中国恒大、蓝光发展、禹洲集团、建业地产、富力地产，跌幅分别为-10.8%、-5.6%、-1.9%、-1.2%、-1.2%。

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(8.28-9.3)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)
000540.SZ	中天金融	46.64%	41.17%	2.23	3.27
000931.SZ	中关村	23.97%	18.50%	6.30	7.81
600683.SH	京投发展	23.53%	18.06%	3.57	4.41
000058.SZ	深赛格	23.01%	17.54%	5.52	6.79
600732.SH	ST新梅	20.92%	15.44%	13.10	15.84

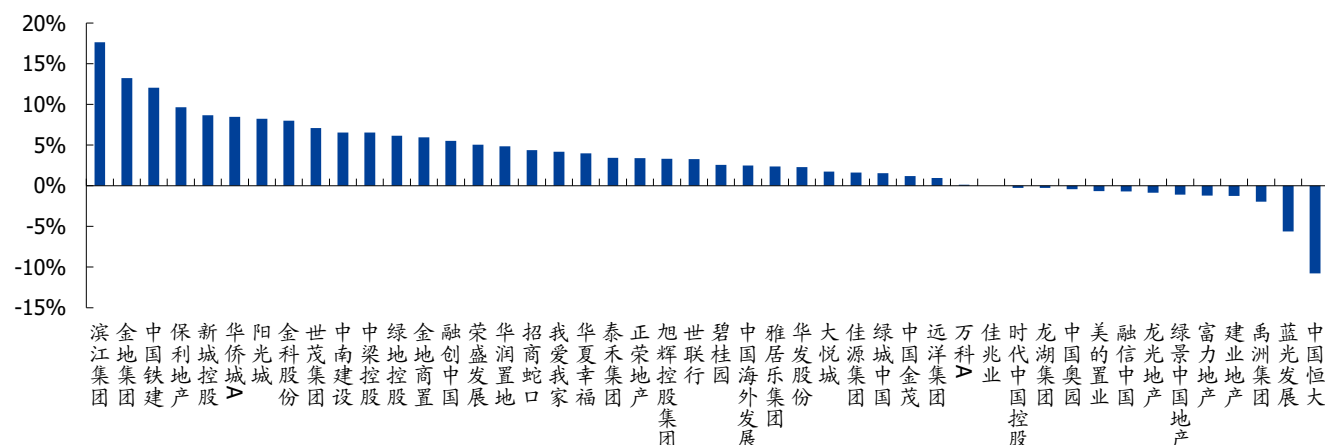
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表7: 本周(8.28-9.3)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)
000608.SZ	阳光股份	-13.40%	-18.88%	3.73	3.23
600696.SH	*ST匹凸	-12.13%	-17.60%	38.18	33.55
600641.SH	万业企业	-8.95%	-14.42%	25.59	23.30
600466.SH	蓝光发展	-5.63%	-11.10%	2.31	2.18
000668.SZ	荣丰控股	-5.22%	-10.69%	15.32	14.52

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 (8.28-9.3) 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）
002244.SZ	滨江集团	17.65%	12.18%	4.08	4.80
600383.SH	金地集团	13.25%	7.78%	10.19	11.54
601186.SH	中国铁建	12.03%	6.56%	7.48	8.38
600048.SH	保利地产	9.64%	4.17%	11.20	12.28
601155.SH	新城控股	8.67%	3.20%	33.46	36.36

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (8.28-9.3) 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	-10.76%	-16.23%	4.37	3.90
600466.SH	蓝光发展	-5.63%	-11.10%	2.31	2.18
1628.HK	禹洲集团	-1.95%	-7.42%	1.54	1.51
0832.HK	建业地产	-1.24%	-6.71%	1.75	1.73
2777.HK	富力地产	-1.23%	-6.70%	6.53	6.45

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 52 个城市新房成交面积为 664.3 万平方米，环比提升 7.3%，同比下降 15.0%，其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 103.2、305.3、255.8 万平方米，环比变动分别为-14.1%、14.0%、10.8%。

从今年累计 35 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(19.4%)、上海(10.1%)、广州(10.0%)、深圳(13.4%) CAGR 均为正。二三线城市中芜湖(94.1%)、厦门(65.7%)、台州(41.4%)等总计 30 城 CAGR 均为正，泉州(-40.7%)、抚州(-29.1%)、常州(-26.5%)等总计 18 城 CAGR 为负。

从 4 周累计环比来看，本周一线城市中北京(-9.5%)、广州(-2.8%)、环比均有下降，上海(53.2%)、深圳(111.7%)环比大幅上升。二三线城市中，吉安(81.1%)、淮南(62.1%)、云浮(54.7%)等共计 21 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，武汉(-55.0%)、海门(-49.6%)、常州(-48.8%)等共计 27 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(7.4%)、山东半岛城市群(2.3%)同比实现上升；北部湾城市群(-57.1%)、京津冀城市群(-34.8%)、长江三角洲城市群(-18.2%)、关中平原城市群(-17.9%)、海峡西岸城市群(-17.5%)同比有所下降。相较上周，长江中游城市群(34.7%)、山东半岛城市群(16.9%)、粤港澳大湾区(16.6%)、海峡西岸城市群(15.8%)、北部湾城市群(3.9%)、长江三角洲城市群(0.9%)环比实现上升，京津冀城市群(-38.4%)、成渝城市群(-3.2%)、关中平原城市群(-1.0%)环比出现下降。

图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (8.27-9.2)

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	21.50	-38.4%	19.4%	-9.5%	3	连云港	15.75	48.2%	21.2%	19.5%
1	上海	34.56	-18.8%	10.1%	53.2%	3	柳州	11.43	20.8%	-8.2%	41.8%
1	广州	26.69	31.5%	10.0%	-2.8%	3	绍兴	0.61	-26.4%	-4.7%	-18.1%
1	深圳	20.46	-8.4%	13.4%	111.7%	3	台州	22.24	-28.0%	41.4%	5.1%
2	杭州	24.79	77.4%	27.7%	-17.2%	3	镇江	14.14	51.5%	-6.6%	3.9%
2	南京	16.82	121.9%	34.5%	-22.6%	3	淮南	4.27	7.2%	-0.4%	62.1%
2	厦门	16.21	10.9%	65.7%	48.6%	3	江门	3.43	-1.4%	10.4%	9.8%
2	苏州	19.47	7.7%	4.6%	-27.9%	3	泰安	4.01	-5.5%	2.7%	-0.7%
2	福州	14.59	-8.5%	32.0%	16.6%	3	芜湖	6.02	-37.5%	94.1%	-10.5%
2	南宁	15.96	3.9%	-12.0%	-8.3%	3	盐城	3.95	13.9%	-3.1%	13.6%
2	宁波	8.39	-39.3%	3.1%	14.2%	3	宝鸡	8.90	-1.0%	13.0%	37.0%
2	济南	31.78	2.8%	14.4%	-9.0%	3	舟山	1.73	-29.1%	8.4%	2.4%
2	武汉	47.72	45.1%	10.9%	-55.0%	3	东营	5.46	153.5%	1.7%	37.8%
2	成都	68.42	-3.2%	10.8%	3.7%	3	池州	1.45	40.7%	-11.1%	-28.8%
2	青岛	41.14	21.1%	7.2%	-3.1%	3	抚州	1.05	12.6%	-29.1%	53.1%
3	惠州	3.34	19.8%	4.0%	-15.8%	3	海门	0.27	171.1%	-0.5%	-49.6%
3	温州	20.55	44.0%	-4.3%	-14.0%	3	清远	7.50	-2.7%	12.8%	25.8%
3	江阴	—	—	—	—	3	娄底	2.03	-3.5%	37.0%	-23.4%
3	泉州	0.75	-2.6%	-40.7%	-18.4%	3	衢州	1.24	-23.1%	—	-22.0%
3	莆田	1.73	-35.7%	-0.8%	-30.7%	3	云浮	1.60	-39.9%	—	54.7%
3	佛山	30.95	31.2%	0.9%	-29.8%	3	南平	0.85	36.6%	—	10.0%
3	金华	6.07	-14.9%	22.4%	29.2%	3	吉安	3.33	-14.7%	-2.5%	—
3	赣州	19.20	34.4%	-0.6%	3.7%	3	无锡	12.42	39.1%	-7.7%	-19.7%
3	珠海	9.16	-5.2%	12.9%	-13.9%	3	东莞	10.06	42.3%	-5.3%	-23.5%
3	常州	5.78	15.2%	-26.5%	-48.8%	3	岳阳	4.19	15.9%	4.3%	-37.5%
3	淮安	6.28	-5.2%	2.1%	-19.3%	3	韶关	4.09	105.3%	-6.2%	-1.3%

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 35 周成交面积 / 2019 年累计 35 周成交面积)^{0.5-1}

图表 12: 各城市群周度 (8.27-9.2) 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	21.50	-38.4%	-34.8%
长江三角洲城市群	17	178.70	0.9%	-18.2%
粤港澳大湾区	7	104.09	16.6%	-14.6%
海峡西岸城市群	9	76.16	15.8%	-17.5%
北部湾城市群	1	15.96	3.9%	-57.1%
山东半岛城市群	3	78.37	16.9%	2.3%
非城市群	8	54.92	16.1%	-16.0%
关中平原城市群	1	8.90	-1.0%	-17.9%
长江中游城市群	4	57.27	34.7%	-7.5%
成渝城市群	1	68.42	-3.2%	7.4%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

3.2 二手房成交

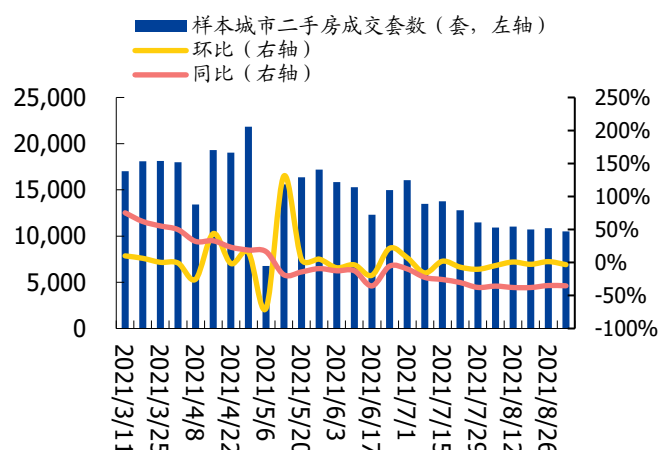
本周 11 城总成交套数为 10496 套, 环比下降 3.3%, 同比下降 37.1%; 总成交面积为 102.4 万方, 环比下降 5.0%, 同比下降 36.0%; 样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 0.9%、-3.6%、-18.1%。

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 (-82.5%)、青岛 (-60.0%)、杭州 (-57.9%)、南京 (-41.7%), 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 (23.3%) 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 10496 套, 环比下降 3.3%, 同比下降 37.1%。其中样本一、二、三线城市分别为 3888、5067、1541 套; 环比变动分别为 0.8%、-1.8%、-16.1%。年初至今累计二手房成交套数 50.5 万套, 同比变动为 7.1%; 其中样本一、二、三线城市分别为 17.6、26.7、6.1 万套, 同比变动分别为 5.4%、7.9%、9.0%。

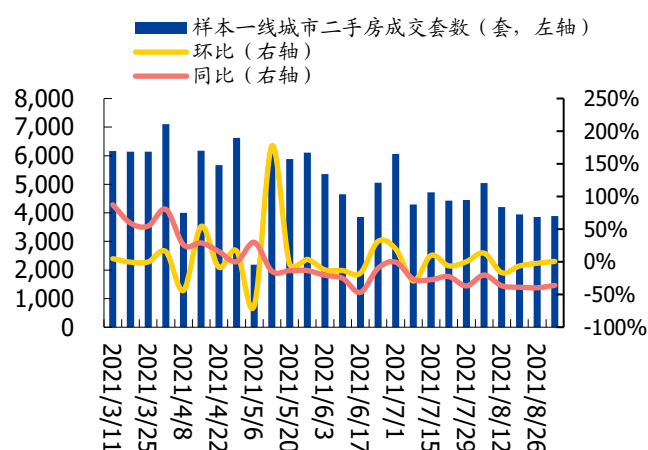
本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交面积合计 102.4 万方, 环比下降 5.0%, 同比下降 36.0%。其中样本一、二、三线城市分别为 36.1、48.7、17.6 万方; 环比变动分别为 0.9%、-3.6%、-18.1%。年初至今累计二手房成交面积为 4680.1 万方, 同比变动为 6.4%; 其中样本一、二、三线城市分别为 1547.8、2452.8、679.5 万方, 同比变动分别为 5.4%、6.1%、10.2%。

图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



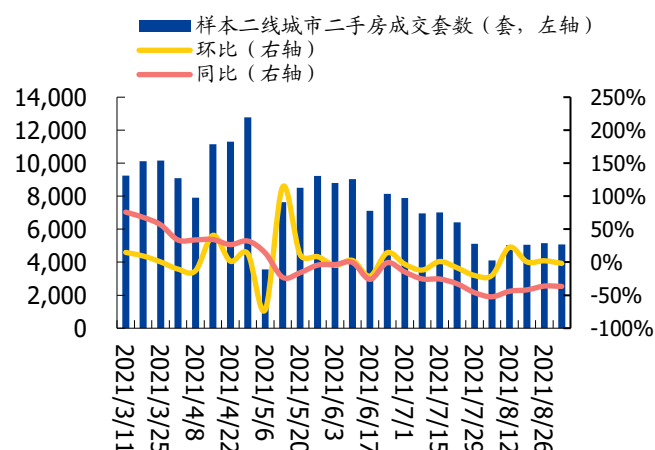
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



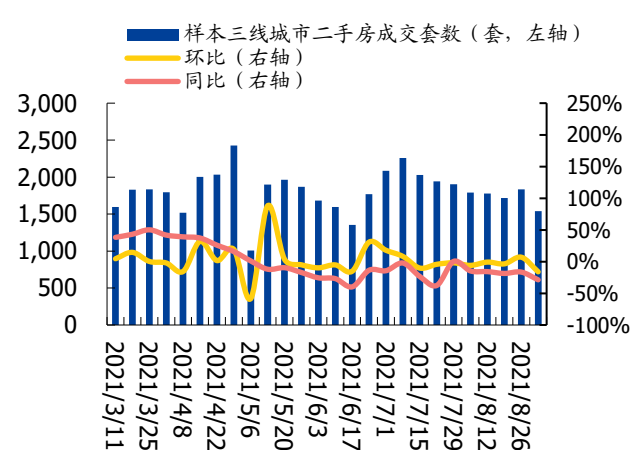
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比



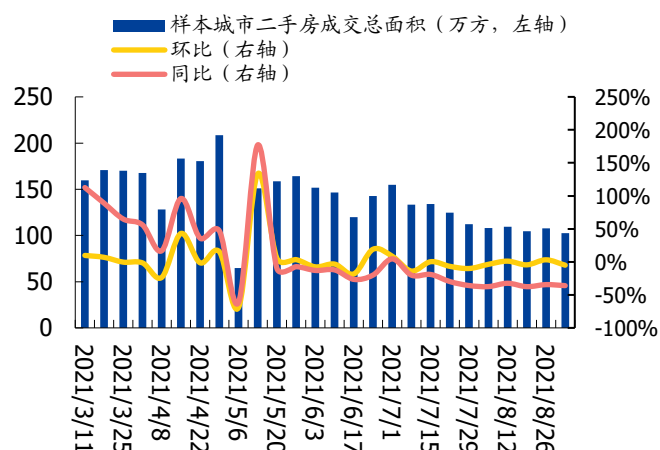
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 3 个三线城市二手房成交套数及同环比



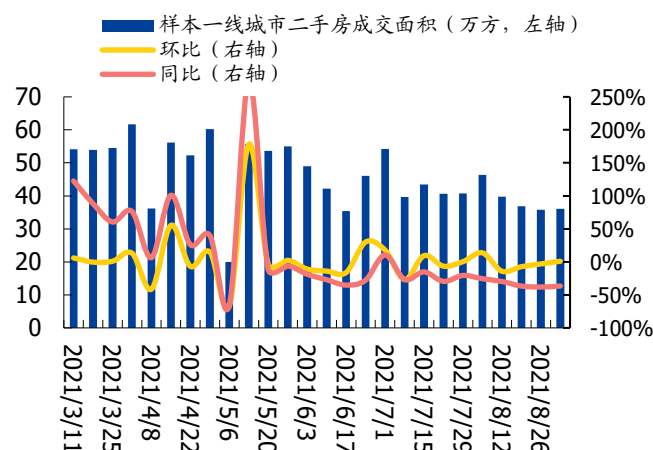
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



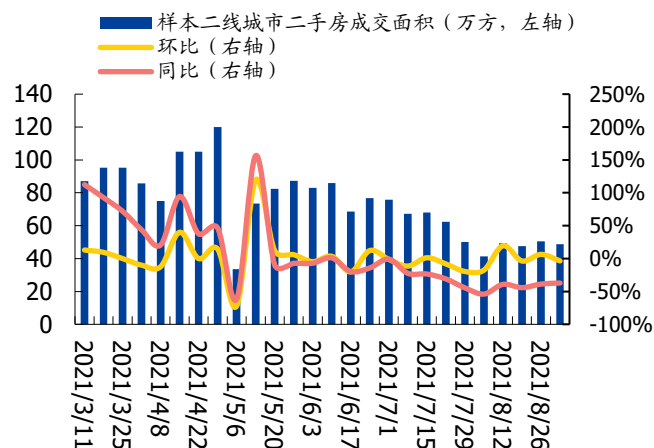
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



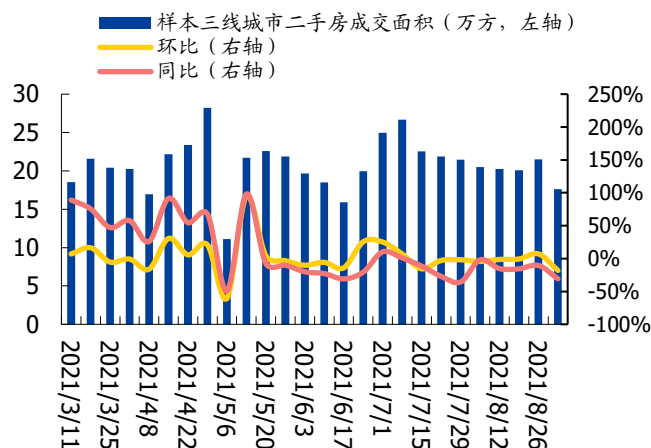
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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

表 21: 本周 11 城二手房成交数据 (8.27-9.2)

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	32.6	2.5%	-7.7%	-1.6%	47.4%	3511	2.4%	-9.7%	-3.8%	45.3%
深圳	1	3.5	-11.3%	-83.7%	-82.5%	-51.3%	377	-11.9%	-84.9%	-84.0%	-52.8%
杭州	2	4.0	-11.2%	-51.6%	-57.9%	10.7%	388	-13.2%	-53.9%	-59.5%	6.8%
南京	2	21.0	21.5%	-15.2%	-41.7%	4.4%	2335	20.7%	-14.6%	-39.8%	3.6%
成都	2	6.0	-25.1%	-41.9%	-25.5%	-23.1%	644	-21.9%	-39.3%	-24.3%	-23.0%
青岛	2	4.9	20.4%	-61.5%	-60.0%	16.2%	516	21.4%	-62.4%	-61.4%	13.7%
苏州	2	8.2	-21.5%	-39.4%	-17.3%	28.8%	744	-19.7%	-43.1%	-21.4%	25.4%
厦门	2	4.6	-25.4%	-42.4%	-32.8%	33.8%	440	-27.0%	-43.2%	-34.1%	33.2%
东莞	3	5.3	-17.8%	5.6%	23.3%	-26.3%	480	-17.8%	7.9%	28.7%	-28.6%
佛山	3	10.9	-17.7%	-40.9%	-27.5%	34.6%	925	-16.1%	-40.7%	-30.3%	28.7%
江门	3	1.4	-22.3%	-28.6%	-29.4%	14.1%	136	-8.7%	-29.5%	-32.3%	12.1%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

注: 年度至今累计较 19 年 CAGR = (2021 年累计数据/2019 年累计数据)^{0.5-1}

3.3 去化情况

本周我们跟踪的 14 座样本城市平均去化周期为 16.3 月, 环比下降 1.4%。一线城市去化周期为 12.2 月, 环比下降 1.6%; 样本二线城市去化周期为 18.1 月, 环比下降 2.5%; 三线城市去化周期为 28.5 月, 环比增长 7.2%。

分城市看, 14 城中泉州 (27.3%)、莆田 (19.6%)、北京 (6.3%)、宁波 (4.6%)、温州 (4.6%)、苏州 (4.5%)、南宁 (3.7%)、广州 (1.1%) 总计 8 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。南京 (-20.1%)、深圳 (-18.0%)、厦门 (-10.2%)、上海 (-6.6%)、福州 (-6.4%)、杭州 (-4.5%) 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 (3.0 月)、宁波 (6.7 月)、厦门 (6.8 月)、深圳 (8.9 月)、杭州 (9.5 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 (8.27-9.2)

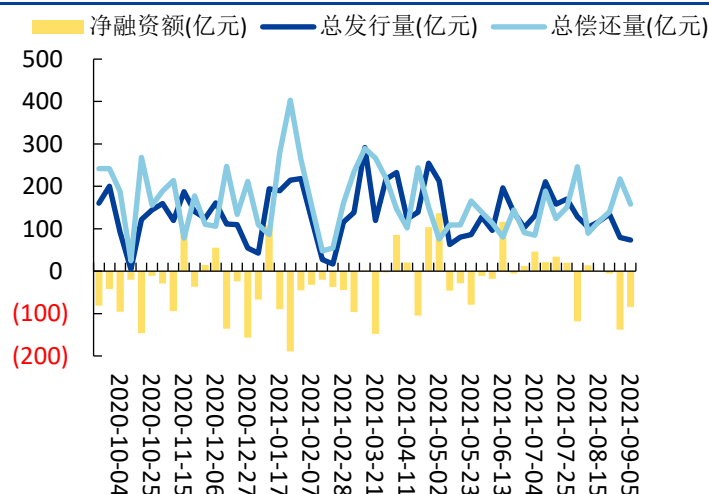
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	21.50	-38.4%	19.4%	2293.6	110.4	20.8	19.6	6.3%
上海	34.56	-18.8%	10.1%	455.8	152.0	3.0	3.2	-6.6%
广州	26.69	31.5%	10.0%	1785.6	89.0	20.1	19.8	1.1%
深圳	20.46	-8.4%	13.4%	620.3	69.7	8.9	10.9	-18.0%
杭州	24.79	77.4%	27.7%	847.5	89.1	9.5	10.0	-4.5%
南京	16.82	121.9%	34.5%	2341.5	48.2	48.6	60.8	-20.1%
厦门	16.21	10.9%	65.7%	282.2	41.5	6.8	7.6	-10.2%
苏州	19.47	7.7%	4.6%	1507.6	73.0	20.6	19.8	4.5%
福州	14.59	-8.5%	32.0%	1423.9	52.6	27.1	28.9	-6.4%
南宁	15.96	3.9%	-12.0%	993.3	70.5	14.1	13.6	3.7%
温州	20.55	44.0%	-4.3%	1130.8	62.5	18.1	17.3	4.6%
泉州	0.75	-2.6%	-40.7%	678.6	3.4	202.2	158.8	27.3%
宁波	8.39	-39.3%	3.1%	357.0	53.2	6.7	6.4	4.6%
莆田	1.73	-35.7%	-0.8%	419.7	12.4	33.8	28.2	19.6%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4. 重点公司融资情况

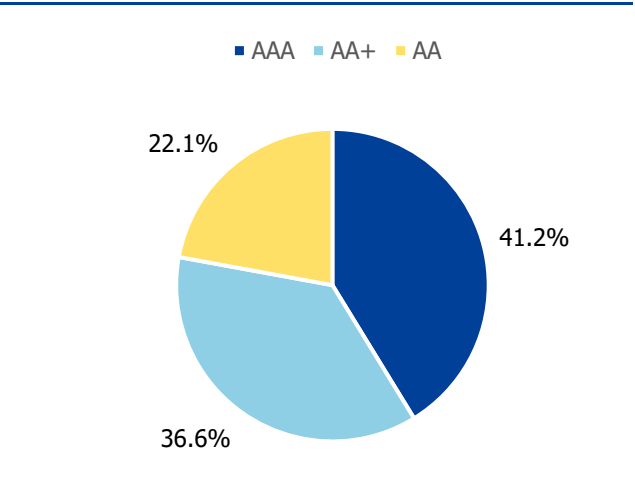
根据申万行业-房地产指标统计, 本周 (8.30-9.5) 共发行房企信用债 8 只, 环比减少 3 支; 发行规模共计 73.70 亿元, 环比减少 5.90 亿元, 总偿还量 157.88 亿元, 环比减少 59.98 亿元, 净融资额为 -84.18 亿元, 环比增加 54.08 亿元。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA (41.2%) 和 AA+ (36.6%) 为主要构成。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般中期票据 (71.5%) 为主要构成。债券期限方面, 本周以 1-3 年 (58.9%) 的债券为主。

图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



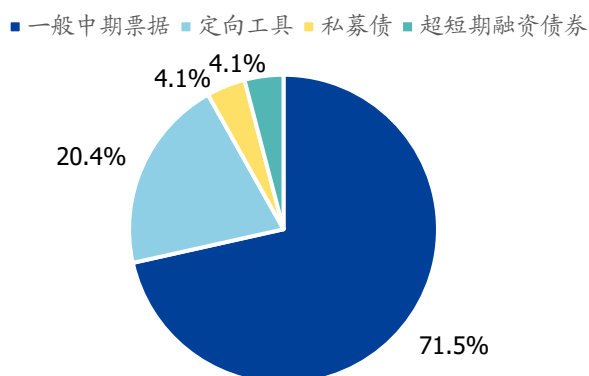
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分



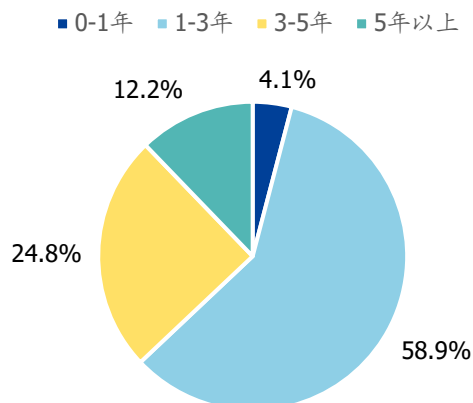
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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，联发集团（-75bp）、宝龙地产（-70bp）、华发股份（-50bp）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)

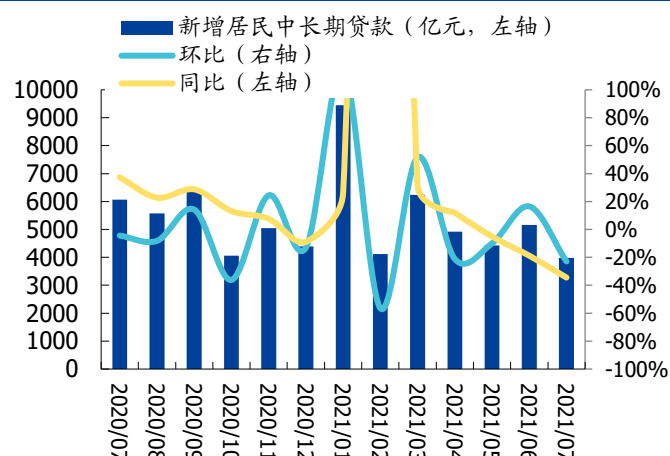
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率(%)	利率差 (%)
2021/9/2	万科 A	中期票据	20.00	3	—	2021/4/28	3.52	—
2021/9/2	沛县城投	中期票据	10.00	3	—	2021/6/25	5.35	—
2021/9/1	联发集团	中期票据	9.00	7	3.75	2020/11/25	4.50	-0.75
2021/9/1	渝开发	中期票据	3.30	5	3.60	—	—	—
2021/8/31	华发股份	中期票据	10.40	3	4.50	2021/6/23	5.00	-0.50
2021/8/30	滕州房开	公司债	3.00	3	7.00	2020/7/6	7.00	0.00
2021/8/30	下城投	定向工具	15.00	5	3.45	—	—	—
2021/8/30	宝龙地产	短期融资券	3.00	0.4932	5.00	2021/1/25	5.70	-0.70

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

5. 融资相关指标

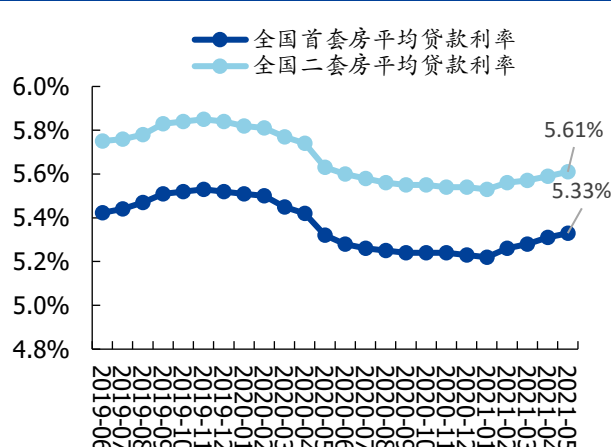
根据 wind 统计数据, 2021 年 7 月新增居民户中长期贷款 3974 亿元, 环比降低 22.9%, 同比降低 34.5%。2021 年 8 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 环比持平, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比持平。2021 年 5 月全国首套房贷平均利率为 5.33%, 环比上升 2bp, 全国二套房贷平均利率为 5.61%, 环比上升 2bp。截至 2021Q2 商业性房地产贷款余额为 50.8 万亿元, 同比增长 9.5%, 房地产开发贷款余额为 12.3 万亿元, 同比增长 2.8%; 截止 2021Q2 投向房地产的资金信托余额为 20772 亿元,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



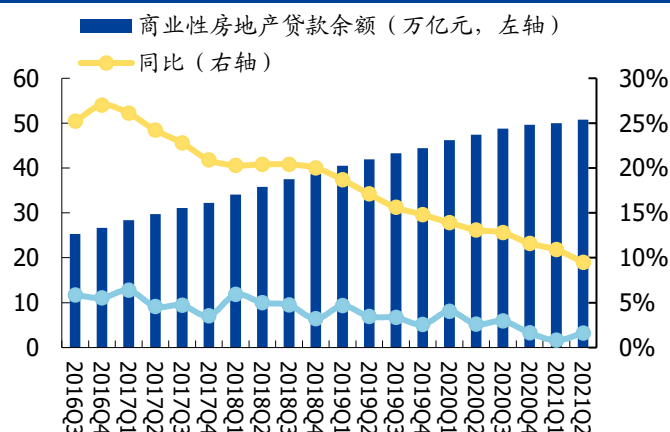
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 近 2 年贷款利率变化



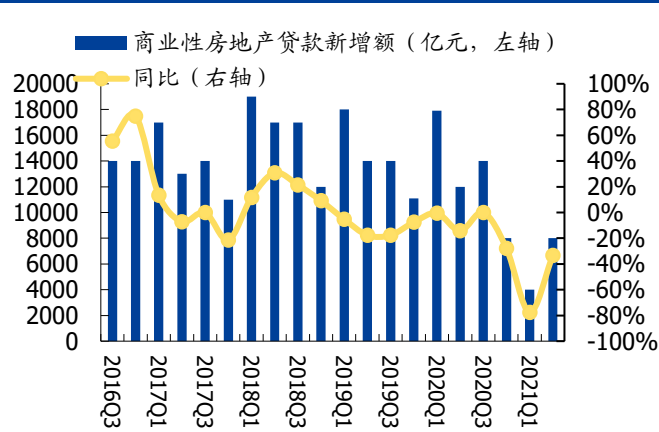
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比



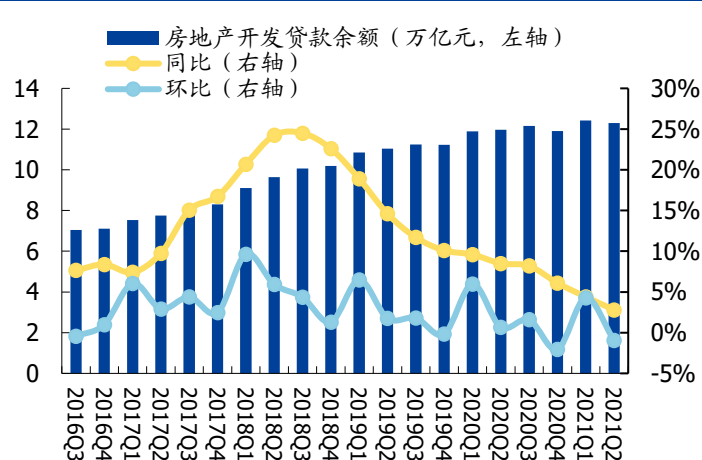
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比



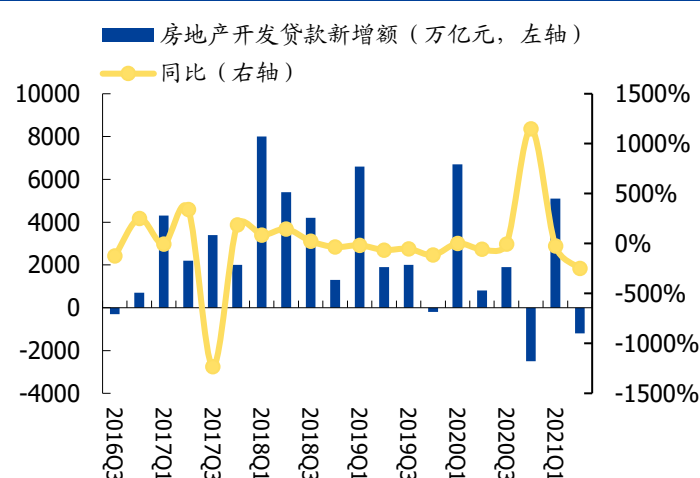
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比



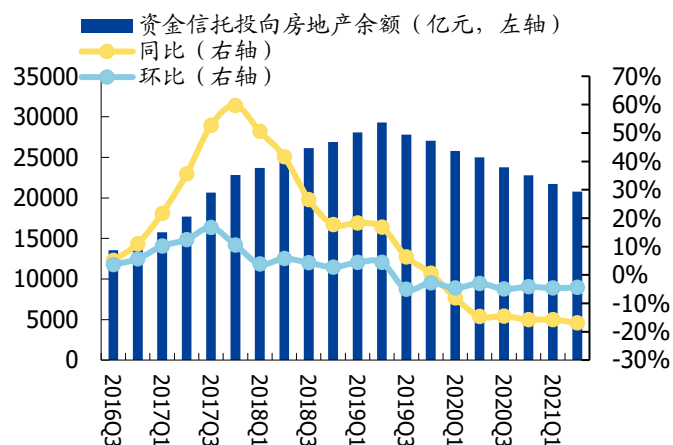
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比



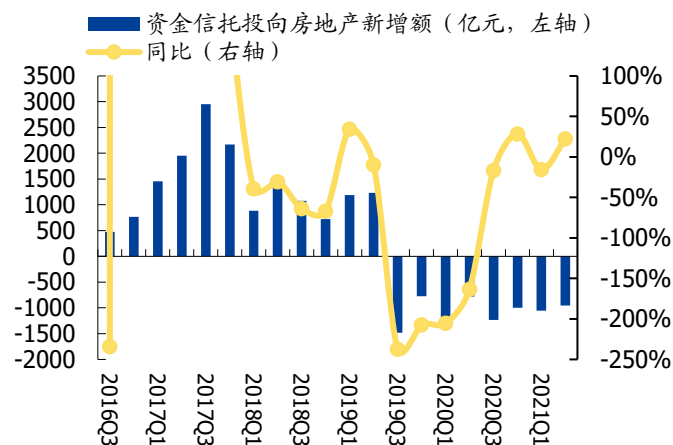
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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



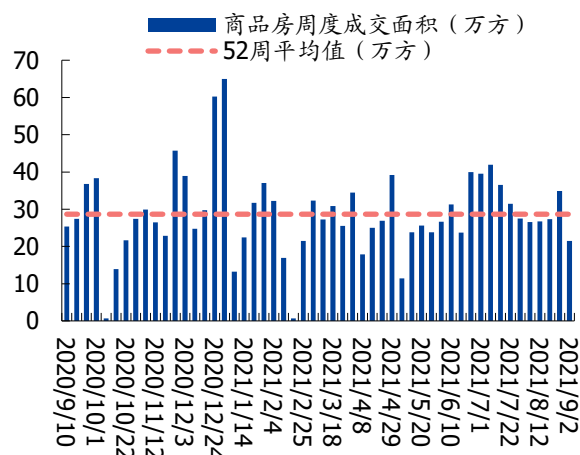
资料来源: wind, 国盛证券研究所

6. 风险提示

疫情影响超预期, 销售超预期下行。

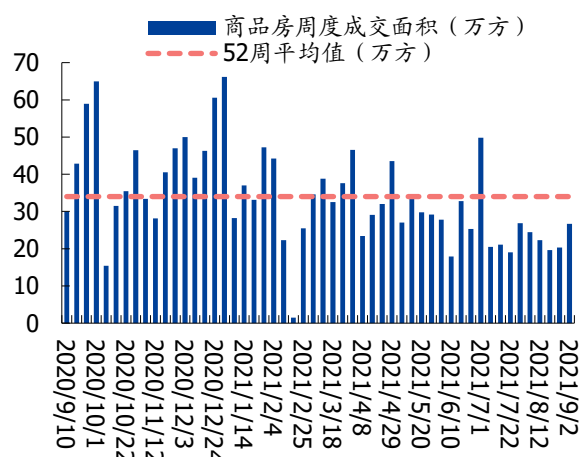
附件：各城市商品房销售情况

图表 36: 北京商品房销售情况



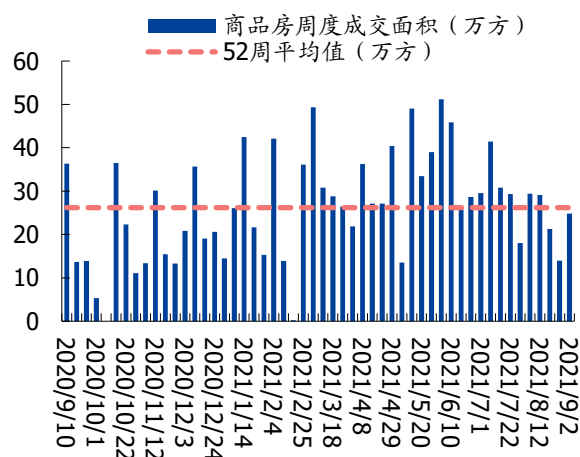
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 广州商品房销售情况



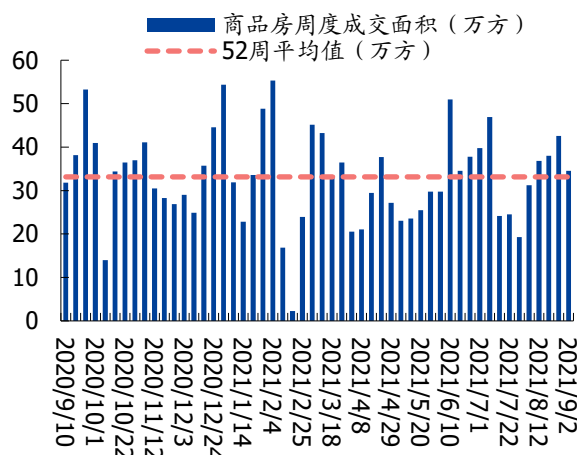
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 杭州商品房销售情况



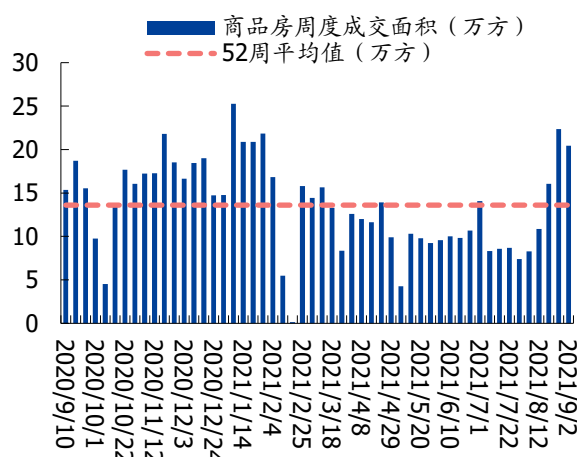
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 上海商品房销售情况



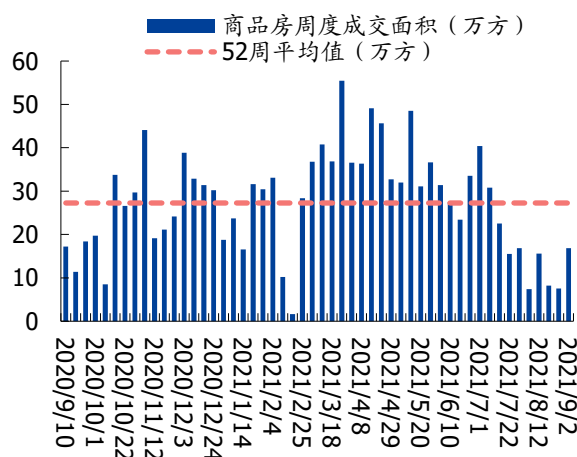
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 深圳商品房销售情况



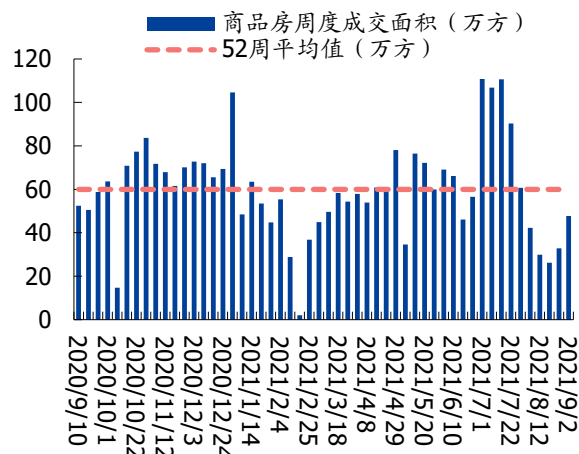
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 南京商品房销售情况



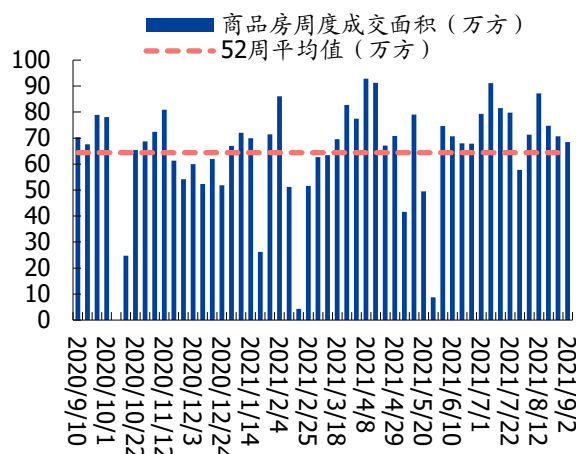
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 武汉商品房销售情况



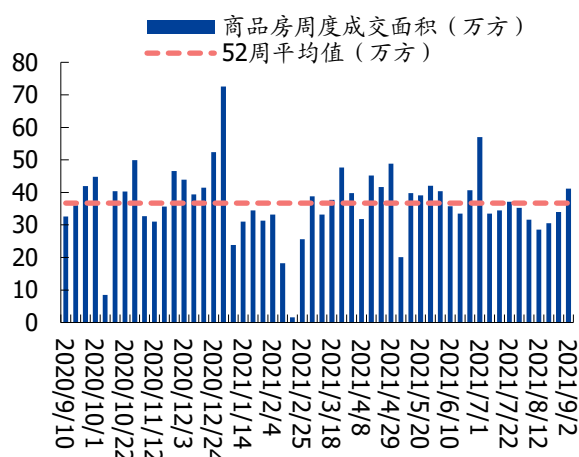
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 成都商品房销售情况



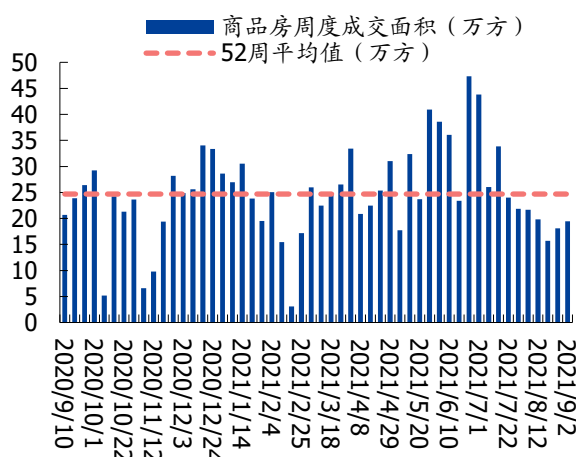
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 青岛商品房销售情况



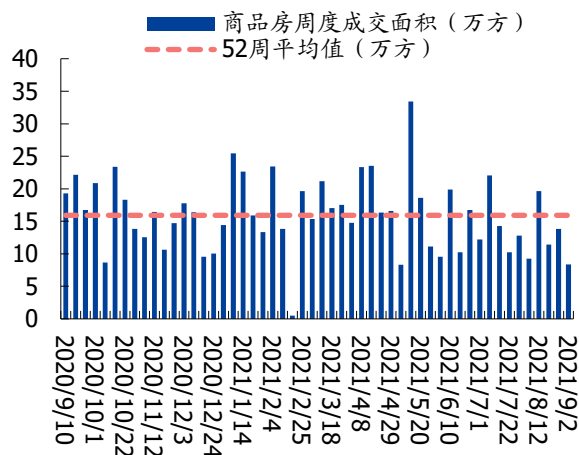
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 苏州商品房销售情况



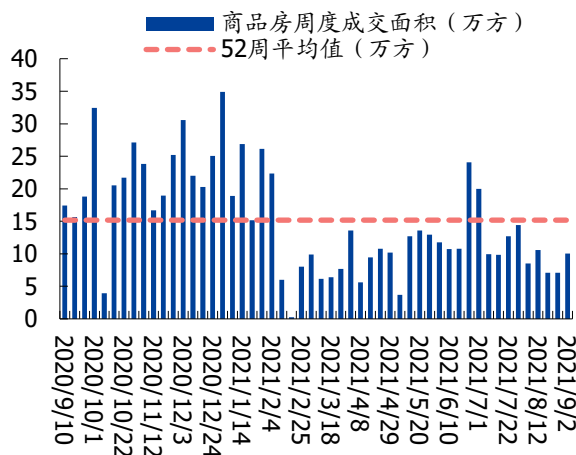
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 宁波商品房销售情况



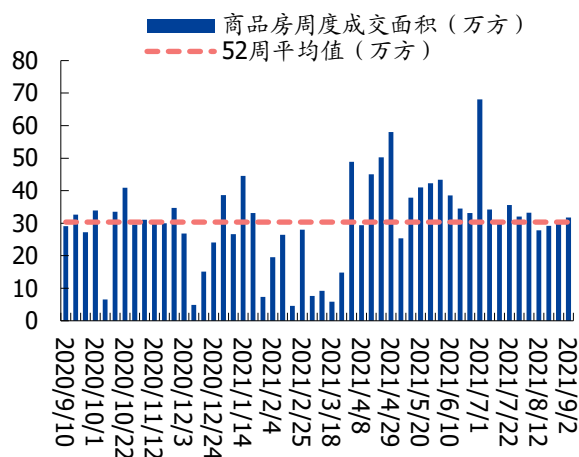
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 东莞商品房销售情况



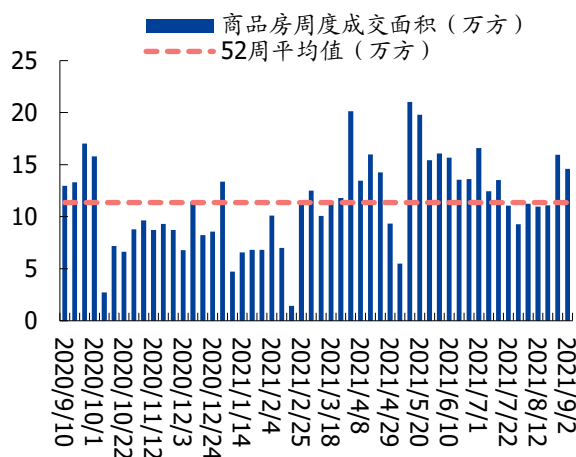
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 济南商品房销售情况



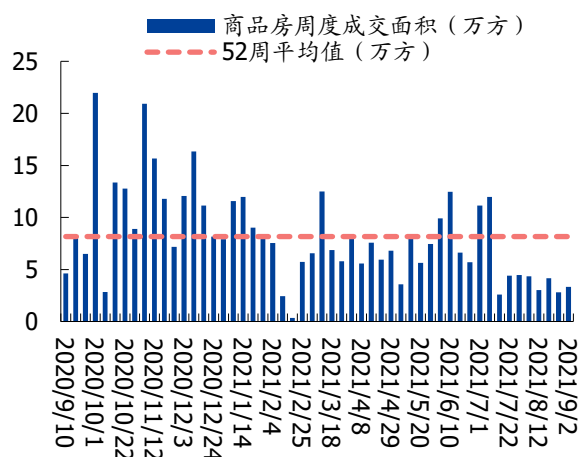
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 福州商品房销售情况



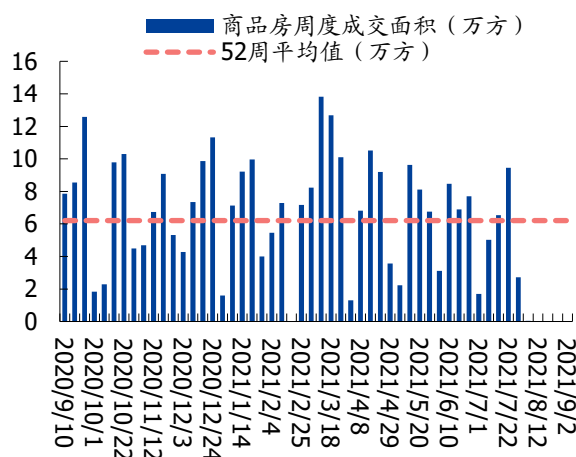
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 惠州商品房销售情况



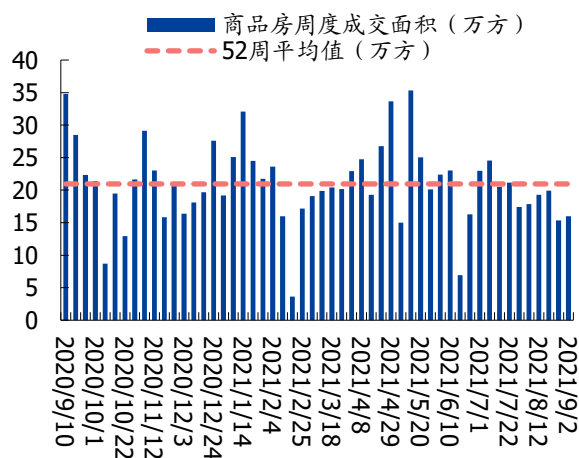
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 扬州商品房销售情况



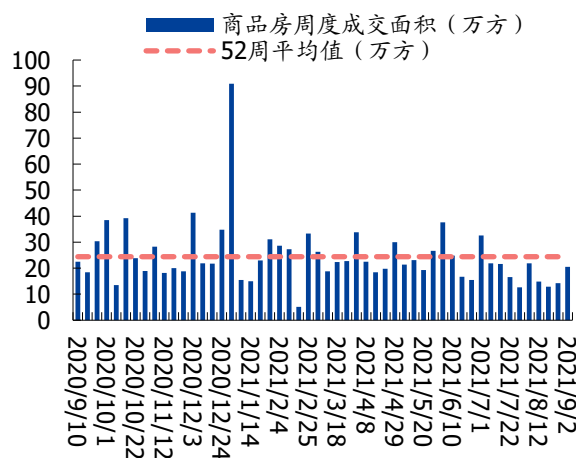
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 南宁商品房销售情况



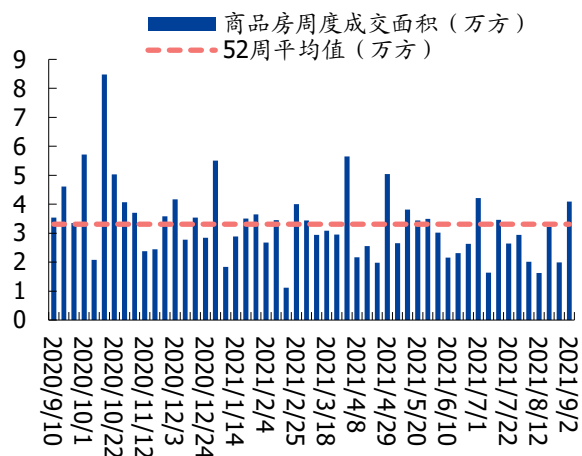
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 温州商品房销售情况



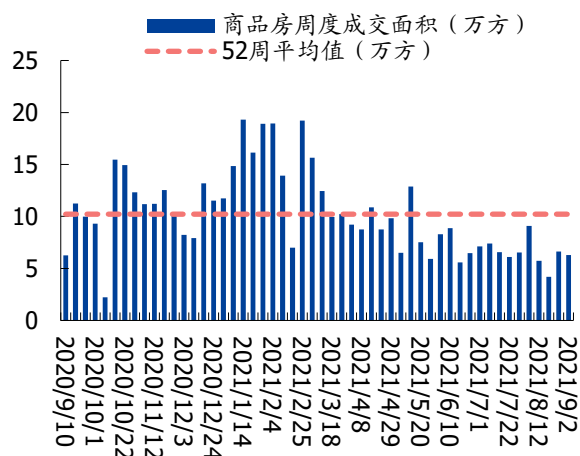
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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