

房地产开发

多地集中供地流拍率上升，新房二手房成交面积同比持续下降

行情回顾：涨幅位列前段，领先大盘**3.76**个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为3.6%，领先大盘3.76个百分点，在29个中信行业板块排名中位列第2名。本周上涨个股共71支，较上周增长44支，下跌股数为63支。（若无特别说明，本周报告中本周指2021/9/19-2021/9/25）。

新房成交情况：本周**49**个城市新房成交面积为**481.2**万平方米，环比下降**22.0%**，同比下降**31.7%**（节假日期间部分城市未更新成交数据，造成一定影响）。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为76.5、242.9、161.8万平方米，环比变动分别为-11.1%、-27.3%、-17.8%。从4周累计环比来看，本周一线城市中除广州（11.3%）外，北京（-26.0%）、上海（-19.4%）、深圳（-17.2%）环比均有下降。二三线城市中，绍兴（101.4%）、东营（96.1%）、南京（76.8%）等共计23个城市环比实现增长；其余二三线城市中，莆田（-54.1%）、娄底（-46.4%）、云浮（-37.5%）等共计22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**65.6**万方，环比下降**27.7%**，同比下降**57.8%**。本周11城总成交套数为6848套，环比下降27.2%，同比下降58.1%；总成交面积为65.6万方，环比下降27.7%，同比下降57.8%（节假日期间部分城市未更新成交数据）。样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-23.6%、-29.7%、-29.8%。

去化情况：本周我们跟踪的**13**座样本城市平均去化周期为**17.3**月，环比增长**9.1%**。一线城市去化周期为15.1月，环比增长13.3%；样本二线城市去化周期为18.6月，环比增长6.8%；三线城市去化周期为20.2月，环比增长2.3%。

政策追踪：**1-8**月全国土地出让收入同增**12.1%**；“南向通”上线首日成交**150**笔约**40**亿元交易；厦门发布调控新政；广州发布旧改政策征求意见稿；重庆、苏州第二批集中供地结果出炉；武汉调整**6**宗集中供应地块。

中央政策方面：财政部发布8月财政收支情况，土地出让收入4.71万亿同增12.1%；LPR连续17个月保持不变；国务院批复《推进资源型地区高质量发展“十四五”实施方案》；“南向通”上线首日成交150笔约40亿元交易。**地方政策方面：**上海将对房地产估价机构开展检查；重庆加强预售资金监管；厦门发布楼市调控新政；江西八部门联合发布房市整治三年行动方案；海口收紧人才购房政策；惠州将个人转让二手房的个税核定征收率由2%下调至1%；广州发布旧改政策征求意见稿；重庆集中供地成交28宗地块揽金163亿；苏州集中供地揽金276亿；江苏9宗涉宅地挂牌出让，总建面94.7万㎡；武汉调整6宗集中供地出让情况，1宗调至现场挂牌，3宗下调保证金比例，2宗撤销挂牌；9月26日首日成交16宗地块，收金482.09亿元，8宗地块流拍。

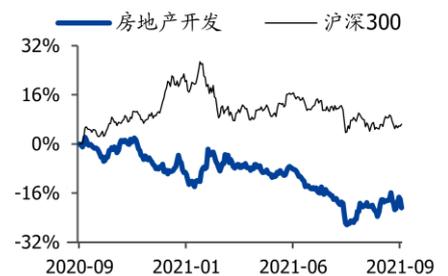
融资情况：发行规模共计**75.05**亿元，净融资额环比减少**180.23**亿元。本周（9.20-9.26）共发行房企信用债10只，环比增加2支；发行规模共计75.05亿元，环比减少24.07亿元，总偿还量273.41亿元，环比增加156.16亿元，净融资额为-198.36亿元，环比减少180.23亿元。

投资建议：1.我们认为随着部分高杠杆房企的暴雷，后续房地产竞争格局将不断优化，龙头房企后市占率提升，竞争减弱修复盈利空间，推荐关注经营稳健、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；2.商业地产长期逻辑未变，推荐关注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；稀缺消费升级奢侈品概念的商管+物管公司：华润万象生活；3.今年保障房政策不断推出，推荐关注逆周期的代建赛道龙头：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 黄诗涛

执业证书编号: S0680518030009

邮箱: huangshitao@gszq.com

相关研究

- 《房地产开发：8月70城房价环比涨幅收窄至0.2%；成都、合肥、苏州土拍结果出炉》2021-09-22
- 《房地产开发：8月统计局数据点评：8月销售量价加速回落，拿地新开工均大幅下行》2021-09-16
- 《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》2021-09-05

内容目录

1. 重要事件及政策梳理.....	4
2. 行情回顾.....	7
3. 重点城市成交、去化情况跟踪.....	9
3.1 新房成交.....	9
3.2 二手房成交.....	11
3.3 去化情况.....	13
4. 重点公司融资情况.....	14
5. 融资相关指标.....	15
6. 风险提示.....	17
附件：各城市商品房销售情况.....	18

图表目录

图表 1: 中央政策 (9.19-9.25)	5
图表 2: 地方政策 (9.19-9.25)	5
图表 3: 各行业涨跌幅排名.....	7
图表 4: 本周各交易日指数表现.....	8
图表 5: 近 52 周地产板块表现.....	8
图表 6: 本周 (9.18-9.24) 涨幅前五个股.....	8
图表 7: 本周 (9.18-9.24) 跌幅前五个股.....	8
图表 8: 重点房企涨跌幅排名.....	8
图表 9: 本周 (9.18-9.24) 重点房企涨幅前五个股.....	9
图表 10: 本周 (9.18-9.24) 重点房企跌幅前五个股.....	9
图表 11: 49 城周度成交面积跟踪 (9.17-9.23)	10
图表 12: 各城市群周度 (9.17-9.23) 成交面积跟踪.....	10
图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比.....	11
图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比.....	11
图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比.....	12
图表 16: 本周 3 个三线城市二手房成交套数及同环比.....	12
图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比.....	12
图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比.....	12
图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比.....	12
图表 20: 本周 3 个三线城市二手房成交面积及同环比.....	12
表 21: 本周 11 城二手房成交数据 (9.17-9.23)	13
图表 22: 14 座样本城市去化周期情况 (9.17-9.23)	14
图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额.....	14
图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分.....	14
图表 25: 本周房企债券发行以债券类型划分.....	15
图表 26: 本周房企债券发行以期限划分.....	15
图表 27: 房企每周融资汇总 (9.20-9.26)	15
图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比.....	16
图表 29: 近 2 年贷款利率变化.....	16
图表 30: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比.....	16
图表 31: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比.....	16

图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比.....	16
图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比.....	16
图表 34: 近 5 年投向房地产的资金信托余额及同比环比.....	17
图表 35: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比.....	17
图表 36: 北京商品房销售情况.....	18
图表 37: 上海商品房销售情况.....	18
图表 38: 广州商品房销售情况.....	18
图表 39: 深圳商品房销售情况.....	18
图表 40: 杭州商品房销售情况.....	18
图表 41: 南京商品房销售情况.....	18
图表 42: 武汉商品房销售情况.....	19
图表 43: 成都商品房销售情况.....	19
图表 44: 青岛商品房销售情况.....	19
图表 45: 苏州商品房销售情况.....	19
图表 46: 宁波商品房销售情况.....	19
图表 47: 东莞商品房销售情况.....	19
图表 48: 济南商品房销售情况.....	20
图表 49: 福州商品房销售情况.....	20
图表 50: 惠州商品房销售情况.....	20
图表 51: 扬州商品房销售情况.....	20
图表 52: 南宁商品房销售情况.....	20
图表 53: 温州商品房销售情况.....	20
图表 54: 韶关商品房销售情况.....	21
图表 55: 淮安商品房销售情况.....	21

1. 重要事件及政策梳理

中央政策方面: 9月17日, 财政部发布8月财政收支情况。1-8月累计, 全国一般公共预算收入15万亿元, 同比增长18.4%; 全国政府性基金预算收入5.36万亿元, 其中, 国有土地使用权出让收入4.71万亿元, 同比增长12.1%。

9月23日, 央行发布9月LPR, 1年期3.85%, 5年期以上4.65%, 均连续17个月不变。

9月24日, 国务院批复同意《推进资源型地区高质量发展“十四五”实施方案》, 强调综合运用投资、财税、金融、土地等政策, 在项目建设、资金投入、体制机制创新等方面给予积极支持。同日, 中国人民银行与香港金管局共同举办“南向通”启动仪式, 首个交易日共有40余家内地机构投资者与11家香港做市商达成了150余笔债券交易, 成交金额约合人民币40亿元, 涵盖了香港市场的主要债券品种。

地方政策方面: 上海为进一步加强本市房地产估价机构和注册房地产估价的事中事后监管, 将于2021年10月-12月对房地产估价机构开展检查。

武汉房管局发布通知加强购房资格管理: 房地产开发企业应于销售前向社会公示购房登记名单, 公示时间不得少于48小时。未完成购房资格认定或购房资格认定结果失效的意向购房人, 开发商不得向其销售房屋。

重庆加强预售资金监管, 提出: ①首付款监管全部按照预售总额35%核定, 不因房企资质、信用等状况调减; ②出现建设资金困难的, 可申请提前使用, 同一项目每年不得超过3次, 每次不得超过监管余额的1/3; ③存在资金风险和已出现资金问题的项目, 预售资金(含首付款和按揭款)全额纳入监管, 确保全额用于项目建设。

厦门发布楼市调控新政: ①商住用地综合采用限房价、限地价、定配建、定品质、摇号等方式出让; ②岛内限售由2年调整为5年; ③参与竞买“法拍房”人员, 应当事先确定在本市具有购房资格; ④根据市场形势变化, 适时适度调整住房贷款最低首付款比例和最低贷款利率。

江西八部门联合印发《持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》, 明确将重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等房地产交易各环节存在的突出问题。

海口收紧人才购房政策: ①新落户人才需累计缴纳12个月社保或个税方可购买第1套住房, 在第1套住房备案满36个月后方可购买第2套住房(原无社保/个税缴纳及购房时限要求); ②在本省工作但未落户人才购房累计缴纳社保或个税要求由12个月延长至24个月; ③非本省户籍人员需累计缴纳60个月社保或个税要求由限购区扩展至非限购区(原非限购区只需累计缴纳24个月社保或个税)。④新增离异购房限制, 自离异之日起3年内购买商品住房的, 其拥有住房套数按离异前家庭拥有总套数计算。

陕西发布城乡建设“十四五”规划: ①2020年至2022年新增高品质租赁住房不低于12万套, 其中新建、改建租赁住房不低于6万套、盘活存量住房不低于6万套, 培育规模化、规范化住房租赁企业总量不低于20家。②“十四五”期间, 全省新建共有产权住房3万套, 新开工棚户区改造3.5万户。

惠州将个人转让二手住宅的个税核定征收率由2%下调为1%。截至目前, 中山、肇庆、珠海和惠州四城下调了二手房交易个税。

宁波房管局发布通知: 个人可通过“浙里办”手机软件线上自主挂牌租售房源或委托中介挂牌租售房源。

广州住建局发布旧改政策征求意见稿：越秀、荔湾、海珠、天河、白云、黄埔、番禺、南沙8区，改造项目融资地块保障性住房和人才公寓等政策性住房的建筑面积占住宅建筑面积的比例原则上分别不低于15%和5%。

重庆第二轮集中土拍共成交28宗地块，总成交土地面积163.8万 m^2 ，成交金额163亿元，最高溢价率仅0.43%。本轮原计划拍卖42宗地块，5宗流拍，9宗提前终止，2宗进入拍卖环节，剩余26宗地块均为挂牌成交。

苏州第二批集中供地共成交14宗涉宅地，1宗吴江区地块因配建条件复杂而流拍，共揽金276亿元，成交总建面228万 m^2 ；成功出让地块中，12宗底价成交，2宗溢价成交（其中工业园科教区地块触顶成交）。

广州将于9月26、27日完成第二批集中供地，9月26日首日成交16宗地块，收金482.09亿元，8宗地块流拍。

南京第二批集中供地中的11宗地块，因故终止出让，而这些地块占本次供地规模的21%。

江苏挂牌9宗涉宅地，分布在南通、扬州、淮安的县市，总建面94.7万 m^2 ，起拍总价41.9亿元，其中南通海安、如东各2宗地以“限房价、限地价”出让，淮安盱眙4宗地以“限地价+竞政府建设保障房建设资金”出让。

武汉发布补充公告调整6宗集中供应地块出让情况：1宗洪山区地块出让方式调整为现场挂牌；2宗蔡甸区及1宗东西湖区地块竞买保证金比例由50%下调至20%或30%；为避免权属瑕疵，2宗江岸区地块撤销挂牌出让。

图表1：中央政策（9.19-9.25）

日期	机构部门	概括	文件名/来源	政策要点
2021/9/22	财政部	财政数据	《2021年8月财政收支情况》	1-8月累计，全国一般公共预算收入15万亿元，同比增长18.4%；全国政府性基金预算收入5.36万亿元，其中，国有土地使用权出让收入4.71万亿元，同比增长12.1%。
2021/9/23	央行	LPR	贷款市场报价利率	9月LPR发布，1年期3.85%，5年期以上4.65%，均连续17个月不变。
2021/9/24	国务院	资源型地区发展“十四五”方案	《关于推进资源型地区高质量发展“十四五”实施方案的批复》	国务院批复同意《推进资源型地区高质量发展“十四五”实施方案》，强调综合运用投资、财税、金融、土地等政策，在项目建设、资金投入、体制机制创新等方面给予积极支持。
2021/9/24	央行 香港金管局	南向通上线	中国人民银行《内地与香港债券通“南向通”业务正式运行》	人民银行与香港金管局共同举办“南向通”启动仪式，首个交易日共有40余家内地机构投资者与11家香港做市商达成了150余笔债券交易，成交金额约合人民币40亿元，涵盖香港市场的主要债券品种。

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（9.19-9.25）

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/9/22	厦门	楼市调控新政	厦门市住房保障和房屋管理局等五部门《关于进一步加强房地产市场调控的通知》	厦门发布楼市调控新政：①商住用地综合采用限房价、限地价、定配建、定品质、摇号等方式出让；②岛内限售由2年调整为5年；③参与竞买“法拍房”人员，应当事先确定在本市具有购房资格；④根据市场形势变化，适时适度调整住房贷款最低首付比例和最低贷款利率。
2021/9/22	海口	人才购房收紧	海口市人民政府办公室《关于调整我市购房政策和人才落户政策的通知》	海口收紧人才购房政策：①新落户人才需累计缴纳12个月社保或个税方可购买第1套住房，在第1套住房备案满36个月后方可购买第2套住房（原无社保/个税缴纳及购房时限要求）；②在本省工作但未落

				<p>户人才购房累计缴纳社保或个税要求由 12 个月延长至 24 个月；③非本省户籍人员需累计缴纳 60 个月社保或个税要求由限购区扩展至非限购区（原非限购区只需累计缴纳 24 个月社保或个税）。④新增离异购房限制，自离异之日起 3 年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭拥有总套数计算。</p>
2021/9/22	江西	整治房市	《持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》	江西八部门联合印发《持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》，明确将重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等房地产交易各环节存在的突出问题。
2021/9/22	武汉	集中供地	武汉市自然资源与规划局	武汉发布补充公告调整 6 宗集中供应地块出让情况：1 宗洪山区地块出让方式调整为现场挂牌；2 宗蔡甸区及 1 宗东西湖区地块竞买保证金比例由 50% 下调至 20% 或 30%；为避免权属瑕疵，2 宗江岸区地块撤销挂牌出让。
2021/9/22	武汉	购房资格管理	武汉市住房保障和房屋管理局 《关于加强购房资格管理工作的通知》	武汉房管局发布通知加强购房资格管理：房地产开发企业应于销售前向社会公示购房登记名单，公示时间不得少于 48 小时。未完成购房资格认定或购房资格认定结果失效的意向购房人，开发商不得向其销售房屋。
2021/9/22	苏州	集中供地	苏州市自然资源与规划局	苏州第二批集中供地共成交 14 宗涉宅地，1 宗吴江区地块因配建条件复杂而流拍，共揽金 276 亿元，成交总建面 228 万 m ² ；成功出让地块中，12 宗底价成交，2 宗溢价成交（其中工业园科教区地块触顶成交）。
2021/9/23	重庆	预售资金监管	重庆市住房和城乡建设委员会 《关于加强房地产开发项目预售资金监管通知	重庆加强预售资金监管，提出：①首付款监管全部按照预售总额 35% 核定，不因房企资质、信用等状况调减；②出现建设资金困难的，可申请提前使用，同一项目每年不得超过 3 次，每次不得超过监管余额的 1/3；③存在资金风险和已出现资金问题的项目，预售资金（含首付款和按揭款）全额纳入监管，确保全额用于项目建设。
2021/9/23	江苏	土地挂牌出让	江苏土地市场网	江苏挂牌 9 宗涉宅地，分布在南通、扬州、淮安的县市，总建面 94.7 万 m ² ，起拍总价 41.9 亿元，其中南通海安、如东各 2 宗地以“限房价、限地价”出让，淮安盱眙 4 宗地以“限地价+竞政府建设保障房建设资金”出让。
2021/9/23	宁波	房源挂牌码上线	宁波市房产市场管理中心 《关于上线房源挂牌码上办应用的通知》	宁波房管局发布通知：个人可通过“浙里办”手机软件线上自主挂牌租赁房源或委托中介挂牌租赁房源。
2021/9/23	南京	第二批集中供地	《关于 NO.2021G81 等地块终止出让的公告》	南京市规划和自然资源局发布公告，第二批集中供地中的 11 宗地块，因故终止出让，而这些地块占本次供地规模的 21%。
2021/9/24	广州	城市更新征求意见	广州住建局《关于城市更新旧村庄全面改造项目政策性住房和中小户型租赁住房配置的意见（征求意见稿）》	广州住建局发布旧改政策征求意见稿：越秀、荔湾、海珠、天河、白云、黄埔、番禺、南沙 8 区，改造项目融资地块保障性住房和人才公寓等政策性住房的建筑面积占住宅建筑面积的比例原则上分别不低于 15% 和 5%。
2021/9/24	重庆	集中供地	重庆市公共资源交易中心	重庆第二轮集中土拍共成交 28 宗地块，总成交土地面积 163.8 万 m ² ，成交金额 163 亿元，最高溢价率仅 0.43%。本轮原计划拍卖 42 宗地块，5 宗流拍，9 宗提前终止，2 宗进入拍卖环节，剩余 26 宗地块均为挂牌成交。
2021/9/24	惠州	下调个税征收率	《关于调整惠州市个人二手房转让个人所得税、土地增值税	惠州将个人转让二手住宅的个税核定征收率由 2% 下调为 1%。截至目前，中山、肇庆、珠海和惠州四城下调了二手房交易个税。

		核定征收率的公告（征求意见稿）》	
2021/9/24	陕西	城乡建设“十四五”规划	陕西省住房和城乡建设厅和省发展改革委《陕西省“十四五”住房和城乡建设事业发展规划》 陕西发布城乡建设“十四五”规划：①2020年至2022年新增高品质租赁住房不低于12万套，其中新建、改建租赁住房不低于6万套、盘活存量住房不低于6万套，培育规模化、规范化住房租赁企业总量不低于20家。②“十四五”期间，全省新建共有产权住房3万套，新开工棚户区改造3.5万户。
2021/9/24	上海	检查房地产估价机构	上海市房屋管理局《关于对本市房地产估价机构开展检查的通知》 上海为进一步加强本市房地产估价机构和注册房地产估价的事中事后监管，将于2021年10月-12月对房地产估价机构开展检查。
2021/9/26	广州	第二批集中供地	广州市规划和自然资源局 广州将于9月26、27日完成第二批集中供地，9月26日首日成交16宗地块，收金482.09亿元，8宗地块流拍。

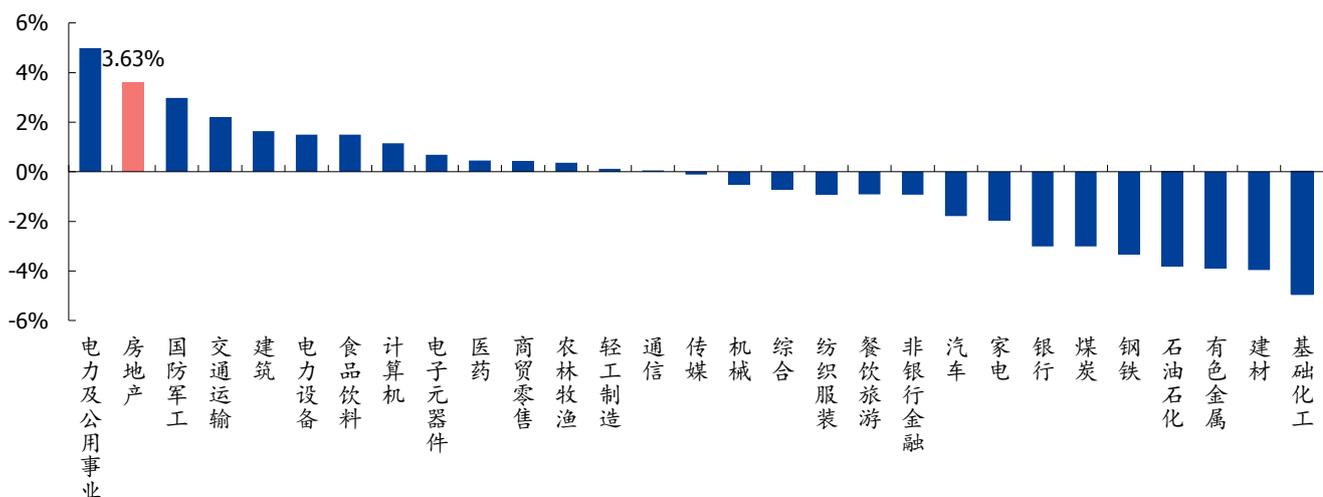
资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

2. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为3.6%，领先大盘3.76个百分点，在29个中信行业板块排名中位列第2名。本周上涨个股共71支，较上周增长44支，下跌股数为63支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为广宇发展、*ST新城、招商蛇口、新城控股、鲁商置业，涨幅分别为33.1%、23.0%、14.6%、12.0%、8.7%。跌幅前五为新光圆成、中房股份、中润资源、西藏城投、万泽股份，跌幅分别为-14.3%、-9.8%、-9.8%、-8.8%、-7.4%。

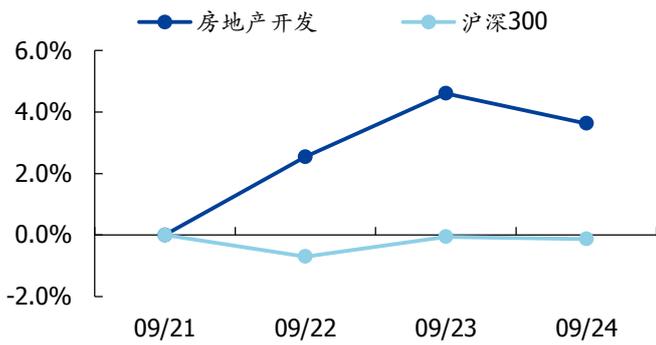
本周46家重点房企中共计上涨32支，较上周增长30支，涨幅位居前五的为招商蛇口、雅居乐集团、新城控股、富力地产、华侨城A，涨幅分别为14.6%、12.3%、12.0%、8.6%、8.5%。跌幅前五为中国恒大、世联行、中梁控股、蓝光发展、建业地产，跌幅分别为-7.1%、-7.0%、-5.2%、-5.0%、-4.4%。

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(9.18-9.24)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)
000537.SZ	广宇发展	33.12%	29.49%	12.50	16.64
000809.SZ	*ST新城	22.98%	19.35%	2.35	2.89
001979.SZ	招商蛇口	14.57%	10.94%	10.71	12.27
601155.SH	新城控股	12.01%	8.38%	32.65	36.57
600223.SH	鲁商置业	8.73%	5.10%	12.83	13.95

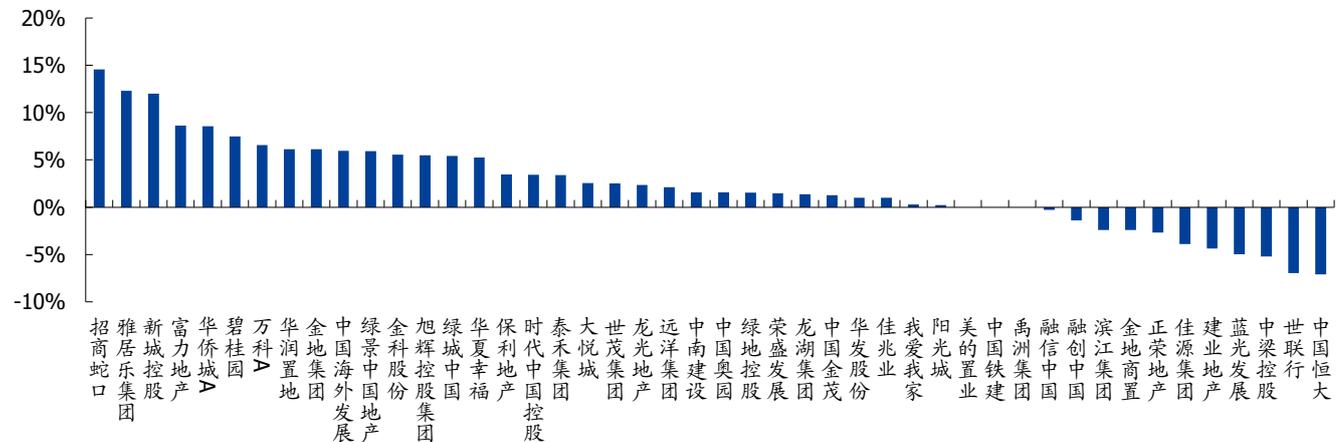
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表7: 本周(9.18-9.24)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)
002147.SZ	新光圆成	-14.29%	-17.91%	4.83	4.14
600890.SH	中房股份	-9.79%	-13.41%	3.27	2.95
000506.SZ	中润资源	-9.76%	-13.38%	3.69	3.33
600773.SH	西藏城投	-8.76%	-12.38%	31.98	29.18
000534.SZ	万泽股份	-7.44%	-11.07%	15.99	14.80

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 (9.18-9.24) 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)
001979.SZ	招商蛇口	14.57%	10.94%	10.71	12.27
3383.HK	雅居乐集团	12.31%	8.68%	6.50	7.30
601155.SH	新城控股	12.01%	8.38%	32.65	36.57
2777.HK	富力地产	8.64%	5.01%	4.63	5.03
000069.SZ	华侨城 A	8.54%	4.91%	6.79	7.37

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (9.18-9.24) 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	-7.09%	-10.71%	2.54	2.36
002285.SZ	世联行	-6.95%	-10.58%	4.17	3.88
2772.HK	中梁控股	-5.21%	-8.84%	4.22	4.00
600466.SH	蓝光发展	-4.98%	-8.61%	2.21	2.10
0832.HK	建业地产	-4.38%	-8.00%	1.60	1.53

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

因江阴、赣州、岳阳 3 城未更新新房成交数据, 本周暂停跟踪上述城市数据, 覆盖城市由此前的 52 城变更为 49 城。本周 49 个城市新房成交面积为 481.2 万平方米, 环比下降 22.0%, 同比下降 31.7% (中秋节期间部分城市未更新新房成交数据, 有一定影响)。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 76.5、242.9、161.8 万平方米, 环比变动分别为 -11.1%、-27.3%、-17.8%。

从今年累计 38 周新房成交面积对比 19 年数据的 CAGR 来看, 本周一线城市, 北京 (18.3%)、上海 (9.3%)、广州 (9.8%)、深圳 (12.1%) CAGR 均为正。二三线城市中芜湖 (87.2%)、厦门 (62.4%)、台州 (38.6%) 等总计 29 城 CAGR 均为正, 泉州 (-42.4%)、抚州 (-31.2%)、常州 (-26.3%) 等总计 16 城 CAGR 为负。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市中除广州 (11.3%) 外, 北京 (-26.0%)、上海 (-19.4%)、深圳 (-17.2%) 环比均有下降。二三线城市中, 绍兴 (101.4%)、东营 (96.1%)、南京 (76.8%) 等共计 23 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 莆田 (-54.1%)、娄底 (-46.4%)、云浮 (-37.5%) 等共计 22 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, 成渝城市群 (26.4%) 同比实现上升; 北部湾城市群 (-60.4%)、关中平原城市群 (-52.3%)、京津冀城市群 (-50.8%)、粤港澳大湾区 (-50.7%)、海峡西岸城市群 (-44.4%)、长江中游城市群 (-44.3%) 同比有所下降。相较上周, 长江中游城市群 (-57.2%)、京津冀城市群 (-50.7%)、北部湾城市群 (-28.8%)、关中平原城市群 (-25.5%)、长江三角洲城市群 (-18.2%)、山东半岛城市群 (-15.2%)、粤港澳大湾区 (-13.7%)、成渝城市群 (-12.2%)、海峡西岸城市群 (-11.5%) 环比出现下降。

图表 11: 49城周度成交面积跟踪 (9.17-9.23)

城市能级	城市	本周成交		年度至今		城市能级	城市	本周成交		年度至今	
		交(万方)	环比	累计面积较19年	近4周累计环比			交(万方)	环比	累计面积较19年	近4周累计环比
				CAGR						CAGR	
1	北京	13.51	-50.7%	18.3%	-26.0%	3	柳州	7.38	-0.4%	-9.5%	15.2%
1	上海	27.31	-9.0%	9.3%	-19.4%	3	绍兴	2.46	-68.3%	-3.4%	101.4%
1	广州	29.05	46.0%	9.8%	11.3%	3	台州	20.83	24.8%	38.6%	-11.7%
1	深圳	6.61	-24.3%	12.1%	-17.2%	3	镇江	6.84	-31.9%	-8.2%	25.2%
2	杭州	21.14	-20.3%	25.9%	14.9%	3	淮南	8.34	-0.1%	2.2%	18.0%
2	南京	12.84	-24.7%	30.3%	76.8%	3	江门	2.31	2.5%	8.6%	7.8%
2	厦门	4.62	-24.4%	62.4%	-27.9%	3	泰安	3.11	-35.1%	0.6%	-7.2%
2	苏州	12.91	-24.9%	3.8%	-5.3%	3	芜湖	6.48	-14.1%	87.2%	-31.6%
2	福州	5.56	-7.0%	28.2%	-28.3%	3	盐城	1.53	-6.3%	-6.2%	-30.9%
2	南宁	11.28	-28.8%	-13.4%	-12.8%	3	宝鸡	4.58	-25.5%	13.2%	-8.0%
2	宁波	9.50	-46.1%	3.1%	1.2%	3	舟山	0.94	-47.9%	6.5%	-36.5%
2	济南	28.25	-21.7%	14.4%	6.3%	3	东营	3.17	12.3%	3.2%	96.1%
2	武汉	27.76	-59.4%	9.0%	39.2%	3	池州	0.97	-31.7%	-13.1%	-15.8%
2	成都	85.44	-12.2%	12.8%	7.2%	3	抚州	0.43	47.2%	-31.2%	13.3%
2	青岛	23.64	-9.1%	5.2%	-5.9%	3	海门	0.04	-91.4%	-7.8%	11.0%
3	惠州	3.13	-23.0%	1.8%	10.4%	3	清远	5.73	-8.7%	9.5%	2.2%
3	温州	15.20	-3.2%	-5.4%	10.2%	3	娄底	1.61	-28.5%	30.5%	-46.4%
3	泉州	0.25	-49.9%	-42.4%	-34.5%	3	衢州	1.96	-1.9%	—	6.5%
3	莆田	0.37	-77.4%	-3.5%	-54.1%	3	云浮	1.74	79.8%	—	-37.5%
3	佛山	22.94	-17.0%	0.1%	0.9%	3	南平	1.03	3.1%	—	23.7%
3	金华	1.74	-59.8%	22.4%	-5.5%	3	吉安	2.29	-29.7%	-3.7%	-17.5%
3	珠海	—	—	11.2%	-27.0%	3	无锡	13.71	48.7%	-8.8%	-12.7%
3	常州	2.57	-35.8%	-26.3%	-30.4%	3	东莞	4.90	-42.4%	-6.8%	0.4%
3	淮安	5.35	-32.4%	0.5%	4.2%	3	韶关	3.03	58.1%	-7.3%	21.1%
3	连云港	4.83	-34.7%	14.6%	-26.0%						

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38周成交面积/2019年累计38周成交面积)^{0.5-1}

图表 12: 各城市群周度 (9.17-9.23) 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	13.51	-50.7%	-50.8%
长江三角洲城市群	16	141.79	-18.2%	-23.4%
粤港澳大湾区	7	68.94	-13.7%	-50.7%
海峡西岸城市群	8	29.43	-11.5%	-44.4%
北部湾城市群	1	11.28	-28.8%	-60.4%
山东半岛城市群	3	55.06	-15.2%	-24.5%
非城市群	8	39.51	-12.2%	-38.7%
关中平原城市群	1	4.58	-25.5%	-52.3%
长江中游城市群	3	31.65	-57.2%	-44.3%
成渝城市群	1	85.44	-12.2%	26.4%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

3.2 二手房成交

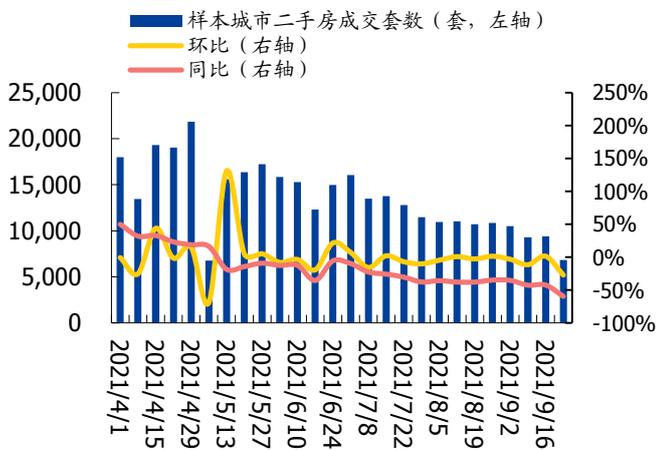
本周 11 城总成交套数为 6848 套，环比下降 27.2%，同比下降 58.1%；总成交面积为 65.6 万方，环比下降 27.7%，同比下降 57.8%（中秋节期间部分城市未更新二手房成交数据，造成一定影响）。样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-23.6%、-29.7%、-29.8%。

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（-81.3%）、青岛（-69.7%）、杭州（-69.5%），其中深圳市发布了二手住房成交参考价格机制。

本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交套数合计 6848 套，环比下降 27.2%，同比下降 58.1%。其中样本一、二、三线城市分别为 2473、3398、977 套；环比变动分别为-23.3%、-29.0%、-30.4%。年初至今累计二手房成交套数 53.0 万套，同比变动为 2.0%；其中样本一、二、三线城市分别为 18.5、28.0、6.5 万套，同比变动分别为 0.0%、3.0%、3.1%。

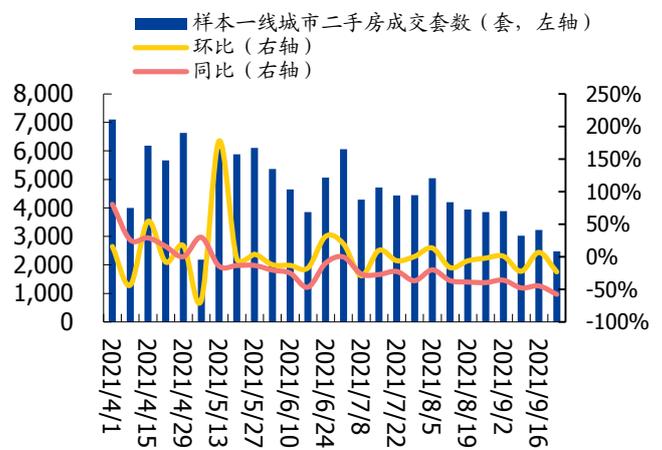
本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交面积合计 65.6 万方，环比下降 27.7%，同比下降 57.8%。其中样本一、二、三线城市分别为 22.8、31.8、11.0 万方；环比变动分别为-23.6%、-29.7%、-29.8%。年初至今累计二手房成交面积为 4926.8 万方，同比变动为 1.4%；其中样本一、二、三线城市分别为 1629.2、2575.3、722.3 万方，同比变动分别为 0.1%、1.4%、4.4%。

图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



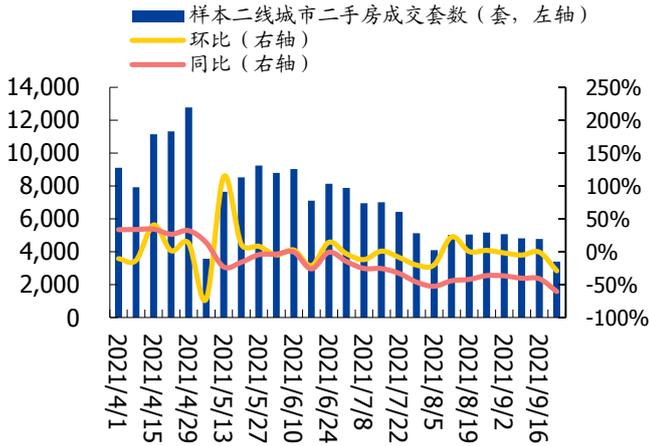
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



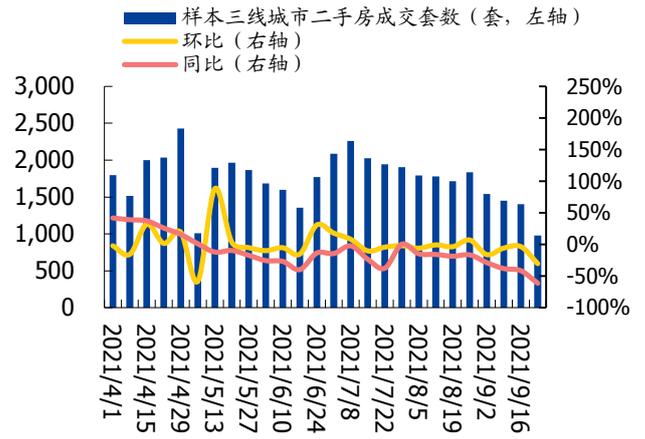
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比



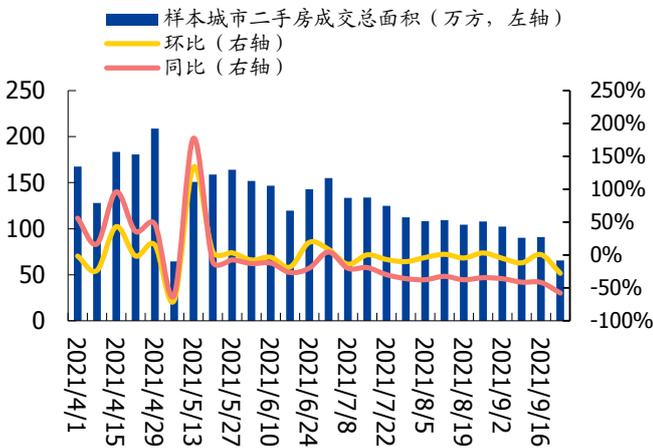
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 3 个三线城市二手房成交套数及同环比



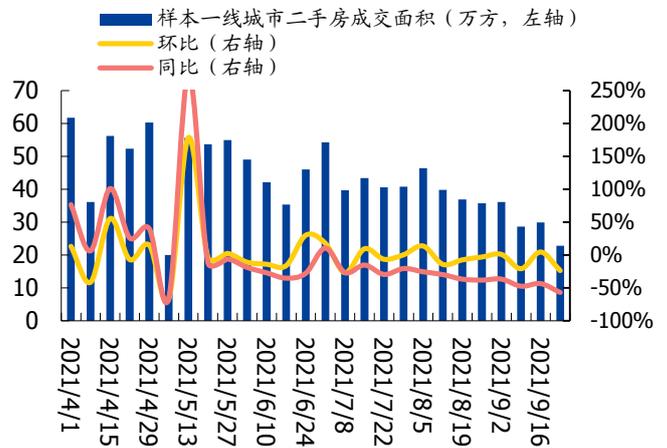
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



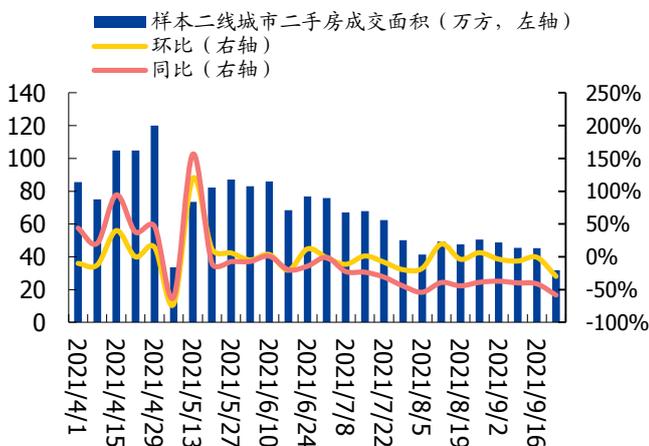
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



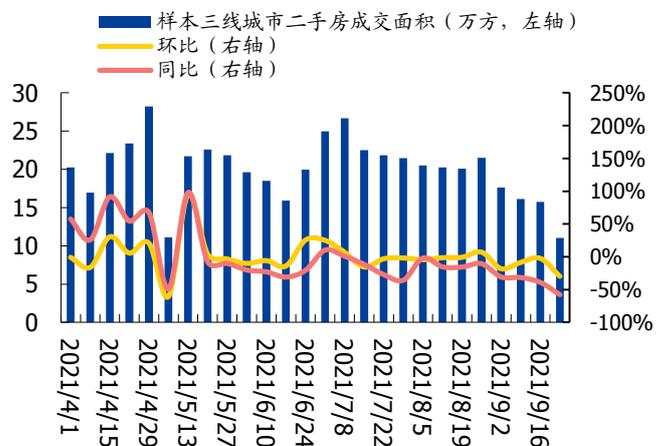
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 (9.17-9.23)

城市	城市能级	本周成交			4周累计较		年初至今			4周累计		年初至今
		面积(万方)	本周环比	本周同比	19年 CAGR	年初至今累计较19年 CAGR	本周成交套数	本周环比	本周同比	较19年 CAGR	年初至今累计较19年 CAGR	
北京	1	19.8	-23.9%	-42.8%	-26.5%	38.9%	2160	-23.5%	-41.9%	-27.4%	37.2%	
深圳	1	3.1	-21.9%	-83.3%	-81.3%	-53.8%	313	-21.9%	-85.2%	-83.1%	-55.2%	
杭州	2	3.3	-19.1%	-70.5%	-69.5%	2.4%	316	-21.2%	-73.4%	-70.9%	-0.9%	
南京	2	12.2	-27.5%	-45.2%	-26.0%	1.2%	1487	-26.6%	-41.1%	-22.5%	0.9%	
成都	2	4.5	-25.4%	-51.3%	-41.5%	-24.5%	484	-21.3%	-50.4%	-40.9%	-24.4%	
青岛	2	3.0	-21.8%	-77.8%	-69.7%	7.5%	309	-23.1%	-78.8%	-70.7%	5.4%	
苏州	2	8.4	-22.2%	-33.2%	-23.6%	24.7%	771	-23.5%	-37.5%	-27.0%	21.4%	
厦门	2	—	—	—	-53.7%	26.1%	31	-90.7%	-95.7%	-55.6%	25.5%	
东莞	3	3.2	-42.7%	-53.6%	-25.6%	-26.9%	261	-50.9%	-60.2%	-26.4%	-29.1%	
佛山	3	7.0	-20.9%	-60.0%	-46.0%	24.9%	625	-14.0%	-59.2%	-47.3%	19.5%	
江门	3	0.9	-34.8%	-53.1%	-35.2%	9.1%	91	-36.8%	-56.5%	-36.9%	6.9%	

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 17.3 月, 环比增长 9.1%。一线城市去化周期为 15.1 月, 环比增长 13.3%; 样本二线城市去化周期为 18.6 月, 环比增长 6.8%; 三线城市去化周期为 20.2 月, 环比增长 2.3%。

分城市看, 13 城中深圳 (38.2%)、厦门 (38.0%)、莆田 (34.1%)、福州 (29.5%)、北京 (25.7%)、宁波 (20.2%)、上海 (13.8%)、苏州 (10.3%)、南宁 (6.8%)、总计 9 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。广州 (-9.1%)、南京 (-5.9%)、杭州 (-5.7%)、温州 (-0.6%)、总计 4 城去化月数环比下降, 区域市场活跃度提高。去化周期低于 12 个月的城市为上海 (4.0 月)、宁波 (6.8 月)、杭州 (8.3 月)、厦门 (10.3 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 (9.17-9.23)

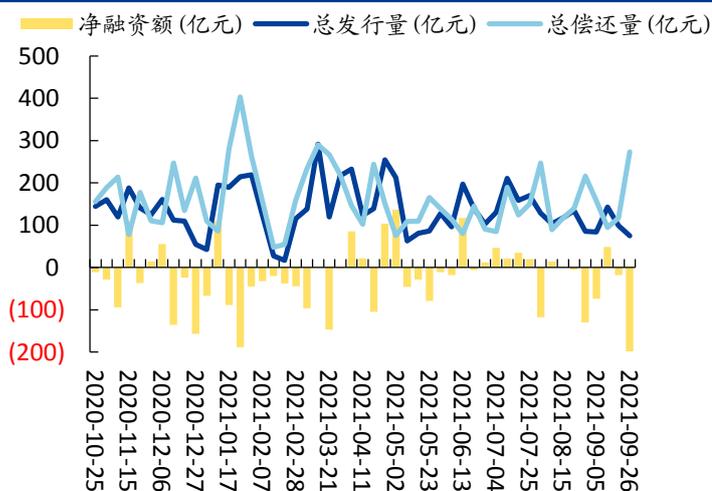
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	13.51	-50.7%	18.3%	2308.8	85.5	27.0	21.5	25.7%
上海	27.31	-9.0%	9.3%	482.7	119.8	4.0	3.5	13.8%
广州	29.05	46.0%	9.8%	1830.9	96.6	19.0	20.9	-9.1%
深圳	6.61	-24.3%	12.1%	668.8	47.7	14.0	10.2	38.2%
杭州	21.14	-20.3%	25.9%	894.8	107.6	8.3	8.8	-5.7%
南京	12.84	-24.7%	30.3%	2458.9	68.6	35.8	38.1	-5.9%
厦门	4.62	-24.4%	62.4%	277.2	26.9	10.3	7.5	38.0%
苏州	12.91	-24.9%	3.8%	1542.8	71.2	21.7	19.6	10.3%
福州	5.56	-7.0%	28.2%	1426.0	35.3	40.4	31.2	29.5%
南宁	11.28	-28.8%	-13.4%	999.8	63.2	15.8	14.8	6.8%
温州	15.20	-3.2%	-5.4%	1139.7	70.3	16.2	16.3	-0.6%
宁波	10.46	-40.6%	3.2%	380.4	55.7	6.8	5.7	20.2%
莆田	0.37	-77.4%	-3.5%	417.1	6.8	60.9	45.4	34.1%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4. 重点公司融资情况

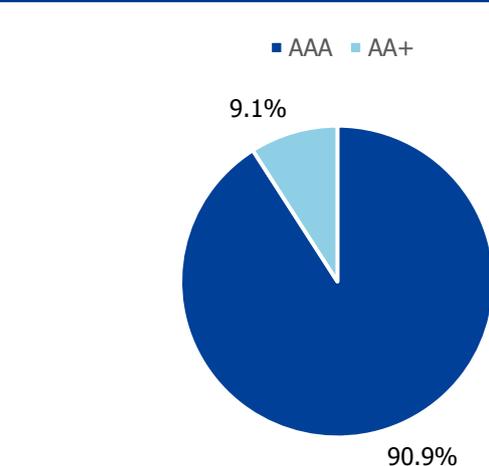
根据申万行业-房地产指标统计, 本周(9.20-9.26)共发行房企信用债 10 只, 环比增加 2 支; 发行规模共计 75.05 亿元, 环比减少 24.07 亿元, 总偿还量 273.41 亿元, 环比增加 156.16 亿元, 净融资额为-198.36 亿元, 环比减少 180.23 亿元。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA (90.9%) 为主要构成。债券类型方面, 本周房企债券发行以超短期融资债券 (39.3%) 和一般公司债 (33.0%) 为主要构成。债券期限方面, 本周以 0-1 年 (39.3%) 和 5 年以上 (38.3%) 的债券为主。

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

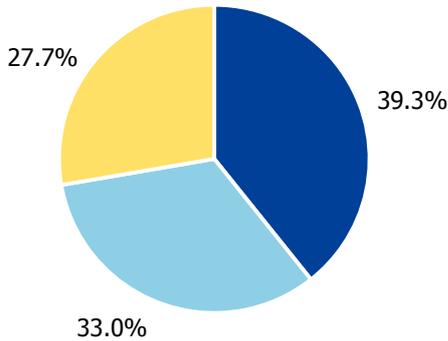
图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分



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

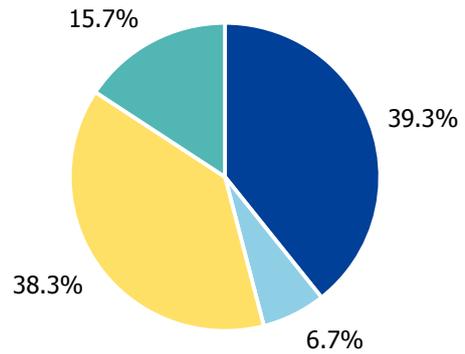
■ 超短期融资债券 ■ 一般公司债 ■ 一般中期票据



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

■ 0-1年 ■ 1-3年 ■ 3-5年 ■ 5年以上



资料来源: wind, 国盛证券研究所

融资成本来看, 昆山城投 (+127bp)、金科股份 (+90bp)、招商蛇口 (+5bp)、联发集团 (+4bp) 的债券利率较公司之前发行的同类型同期限的可比债券上升。

图表 27: 房企每周融资汇总 (9.20-9.26)

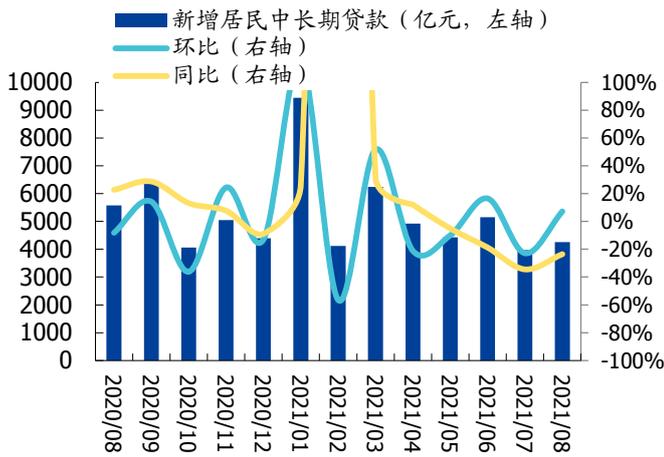
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券发行时间	可比债券利率(%)	利率差 (%)
2021/9/24	广州城建	公司债	7.50	7	—	2021/9/9	3.55	—
2021/9/24	广州城建	公司债	7.50	5	—	2021/9/9	3.17	—
2021/9/23	首开股份	中期票据	11.50	5	—	2021/8/9	3.44	—
2021/9/23	远洋集团	公司债	9.75	5	4.06	2021/5/10	4.20	—
2021/9/22	联发集团	中期票据	4.30	6	3.79	2021/9/1	3.75	0.04
2021/9/22	常州高新	中期票据	5.00	3	4.50	—	—	—
2021/9/22	金科股份	短期融资券	10.00	0.7397	6.80	2021/4/8	5.90	0.90
2021/9/22	昆山城投	短期融资券	2.00	0.7397	2.85	2020/6/16	1.58	1.27
2021/9/22	招商蛇口	短期融资券	15.00	0.4932	2.74	2021/9/8	2.69	0.05
2021/9/22	阳光集团	短期融资券	2.50	0.7397	6.50	2021/8/26	6.50	0.00

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

5. 融资相关指标

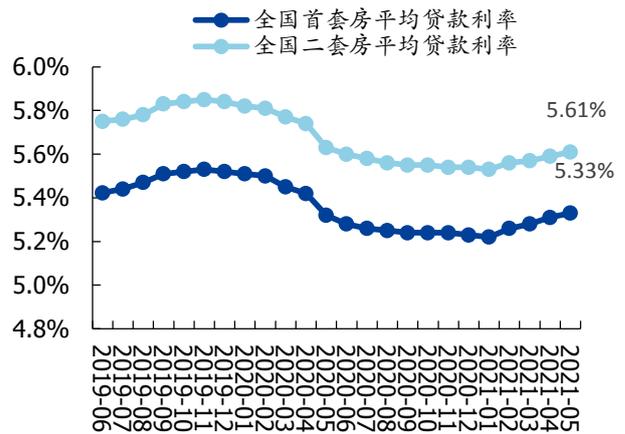
根据 wind 统计数据, 2021 年 8 月新增居民户中长期贷款 4259 亿元, 环比增长 7.2%, 同比降低 23.6%。2021 年 9 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 环比持平, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比持平。2021 年 5 月全国首套房贷平均利率为 5.33%, 环比上升 2bp, 全国二套房贷平均利率为 5.61%, 环比上升 2bp。截至 2021Q2 商业性房地产贷款余额为 50.8 万亿元, 同比增长 9.5%, 房地产开发贷款余额为 12.3 万亿元, 同比增长 2.8%; 截止 2021Q2 投向房地产的资金信托余额为 20772 亿元, 同比降低 16.9%。

图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及环比



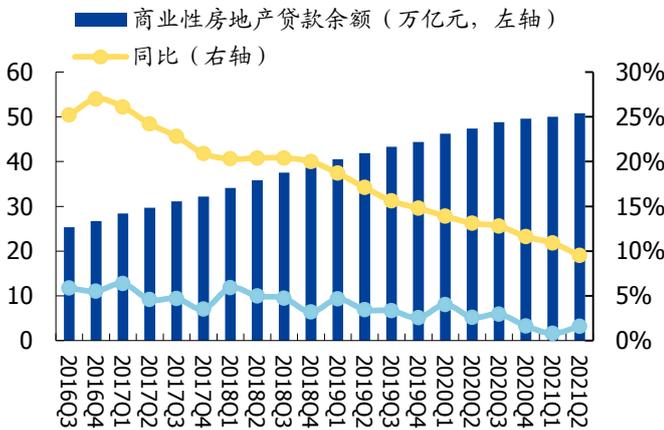
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 近 2 年贷款利率变化



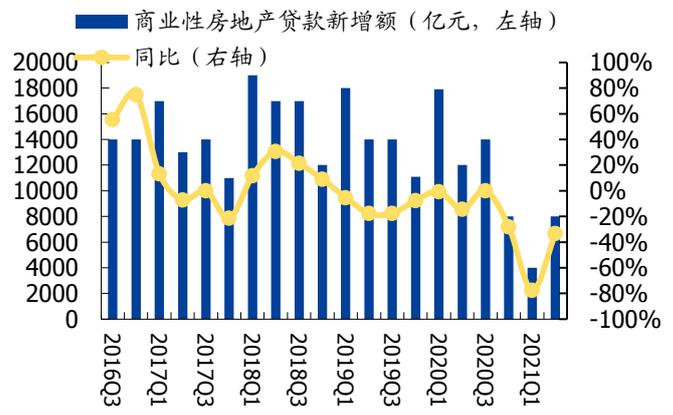
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比



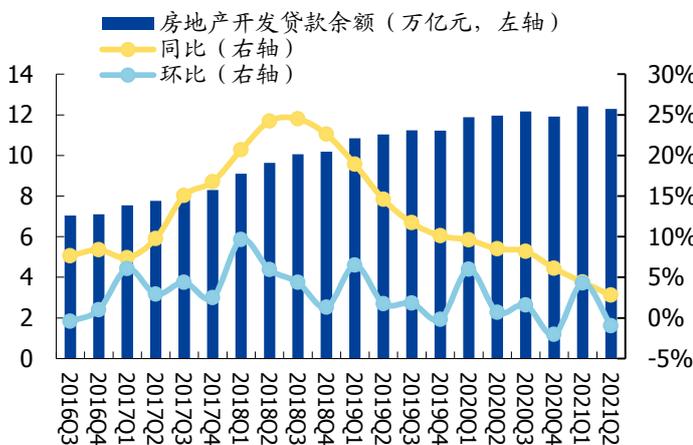
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比



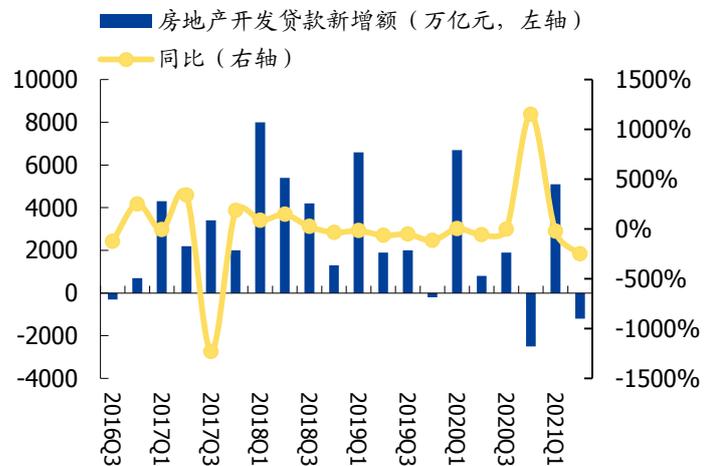
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比



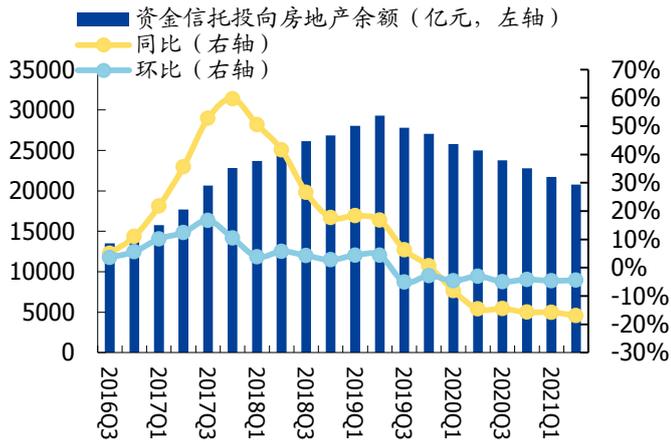
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比



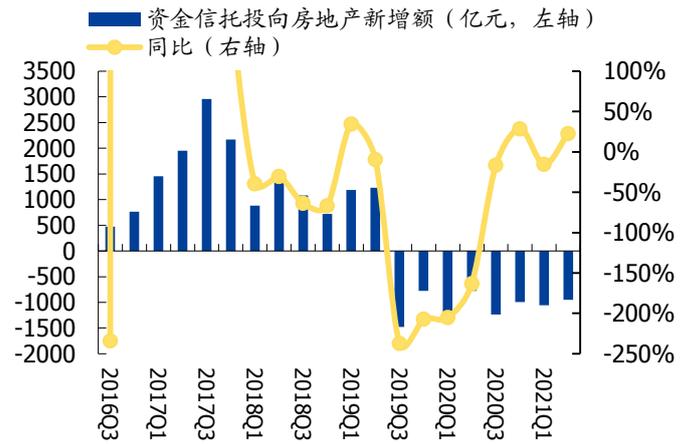
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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



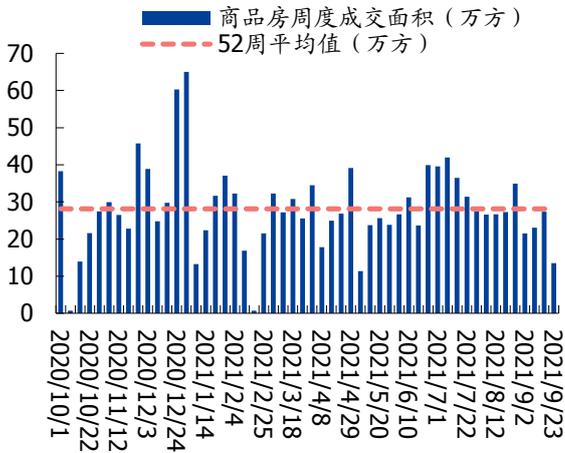
资料来源: wind, 国盛证券研究所

6. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

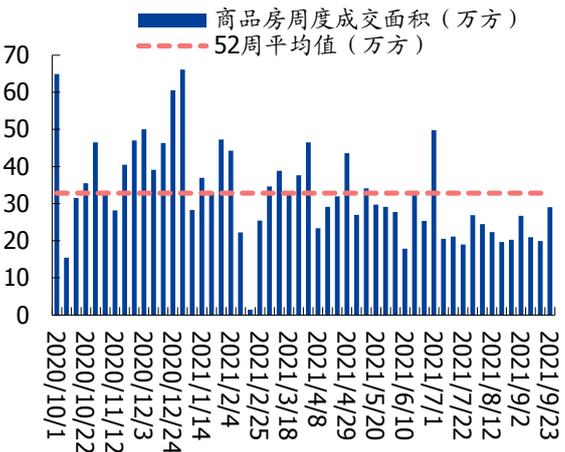
附件：各城市商品房销售情况

图表 36: 北京商品房销售情况



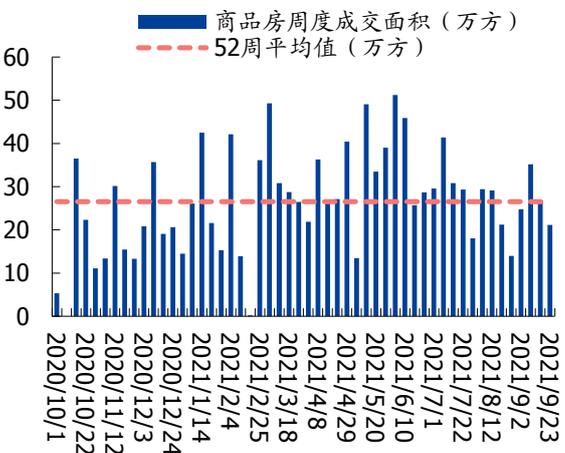
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 广州商品房销售情况



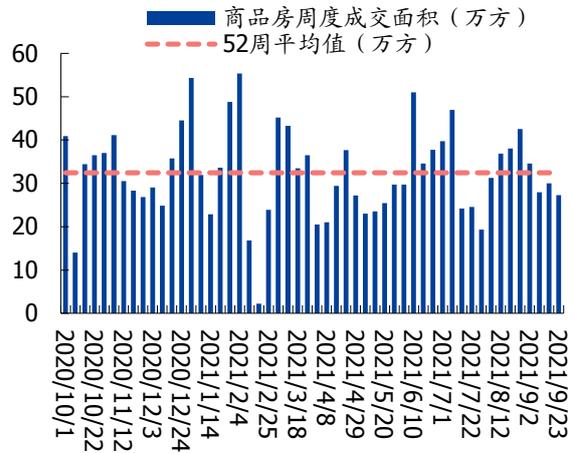
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 杭州商品房销售情况



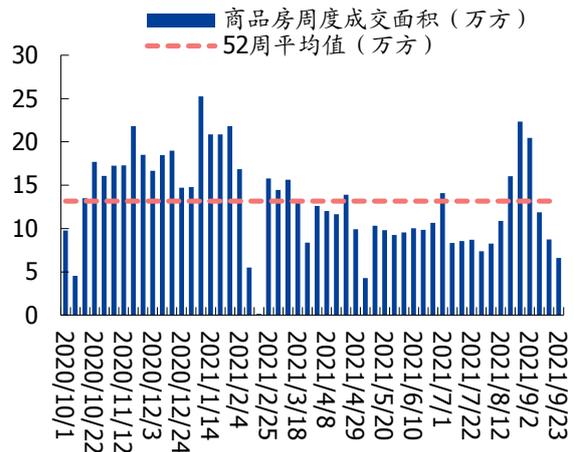
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 上海商品房销售情况



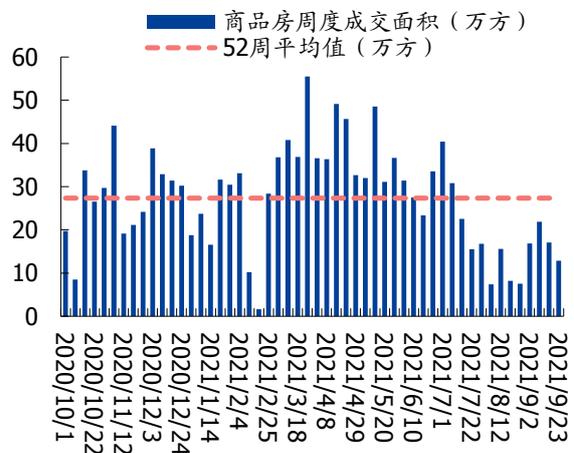
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 深圳商品房销售情况



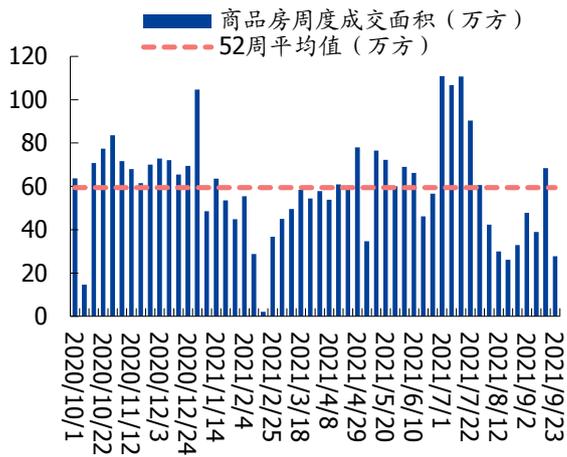
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 南京商品房销售情况



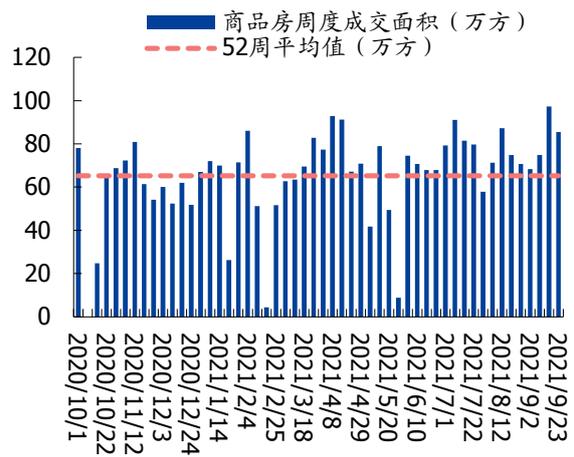
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 武汉商品房销售情况



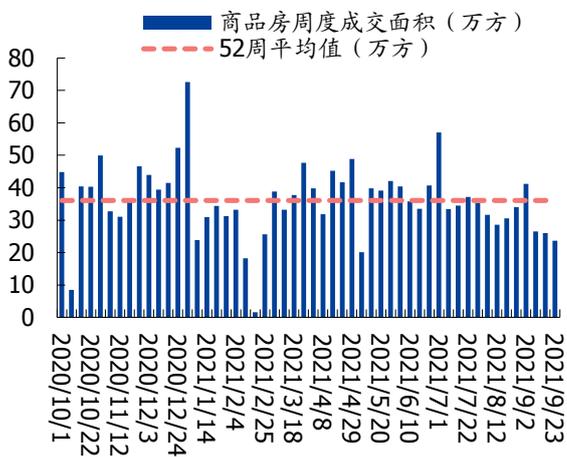
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 成都商品房销售情况



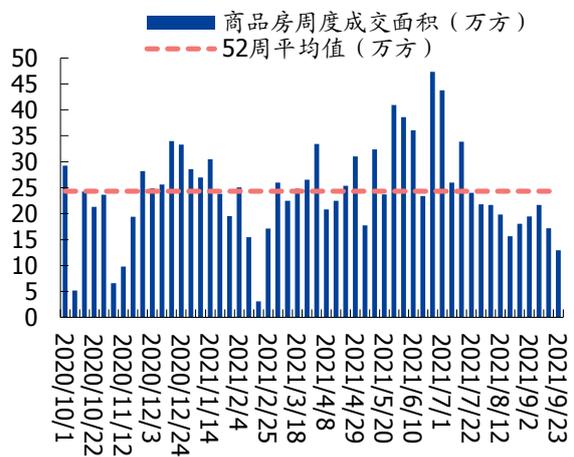
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 青岛商品房销售情况



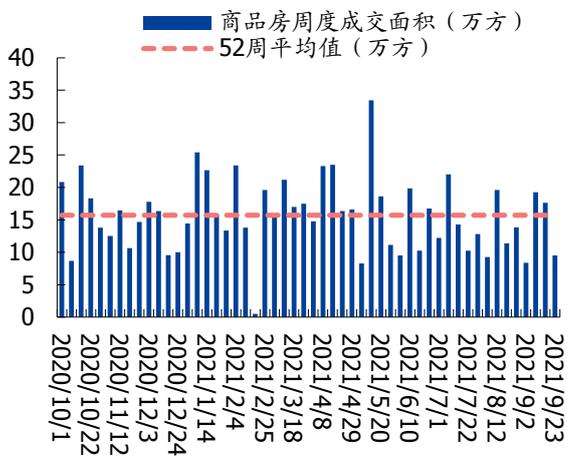
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 苏州商品房销售情况



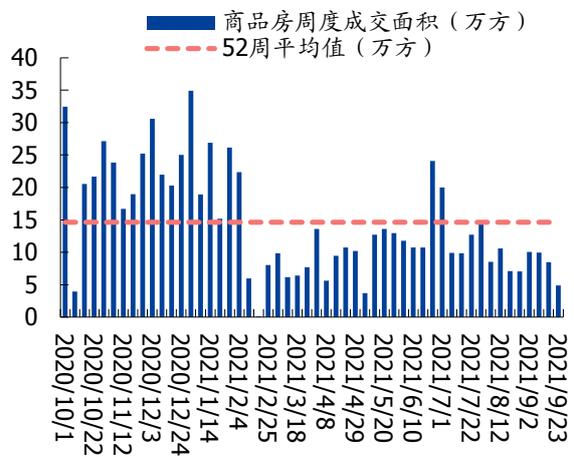
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 宁波商品房销售情况



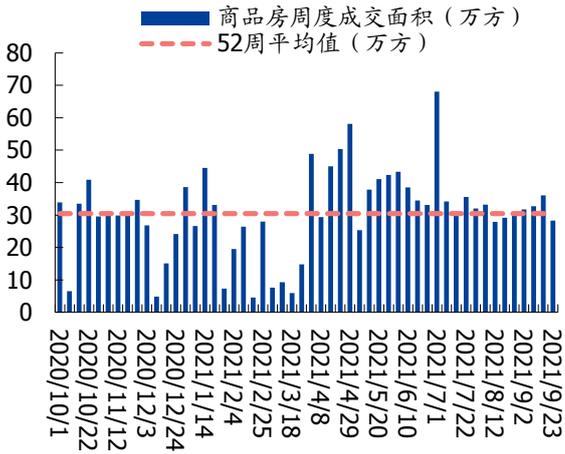
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 东莞商品房销售情况



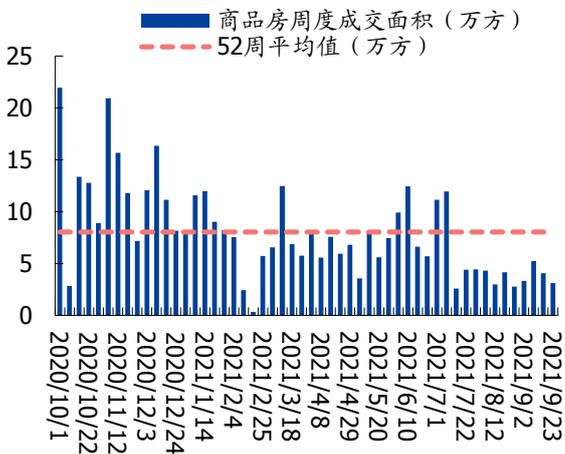
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 济南商品房销售情况



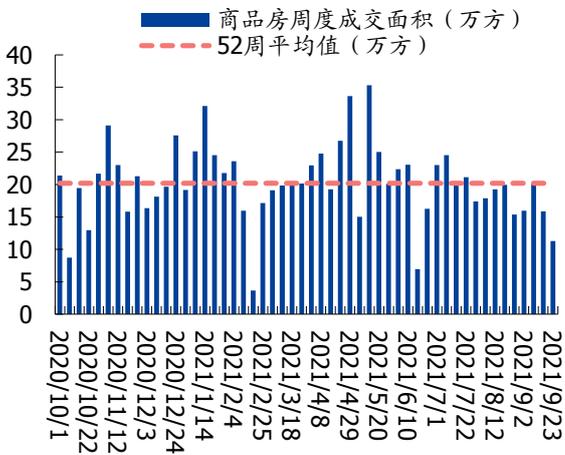
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 惠州商品房销售情况



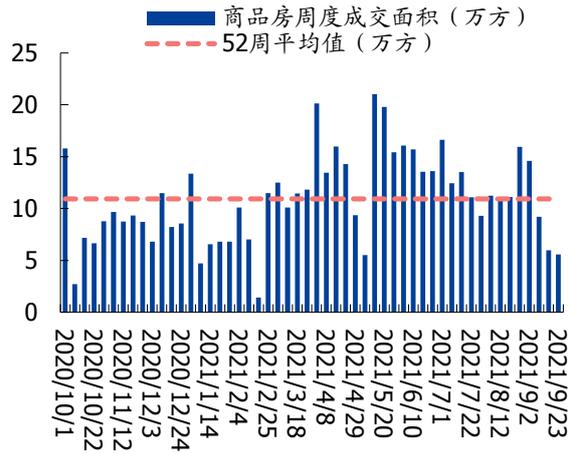
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 南宁商品房销售情况



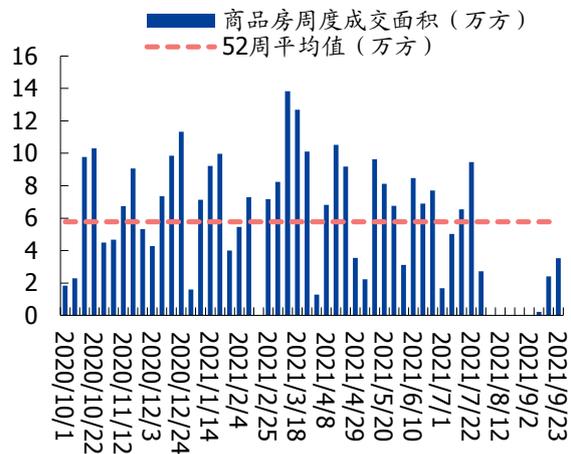
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 福州商品房销售情况



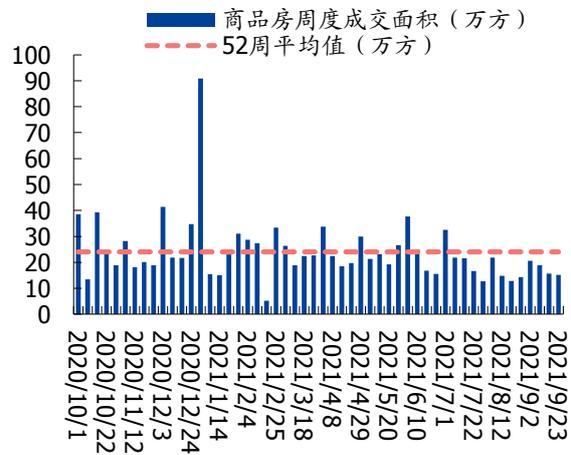
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 扬州商品房销售情况



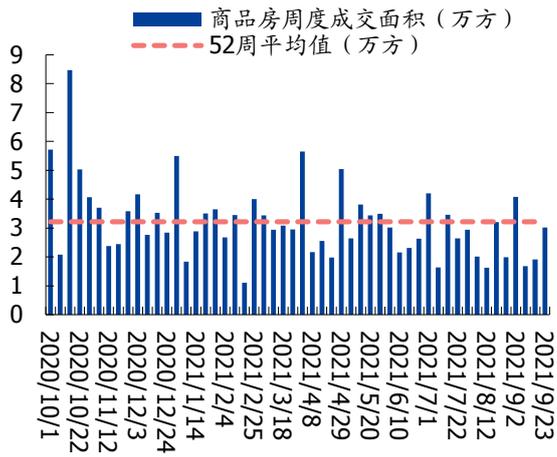
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 温州商品房销售情况



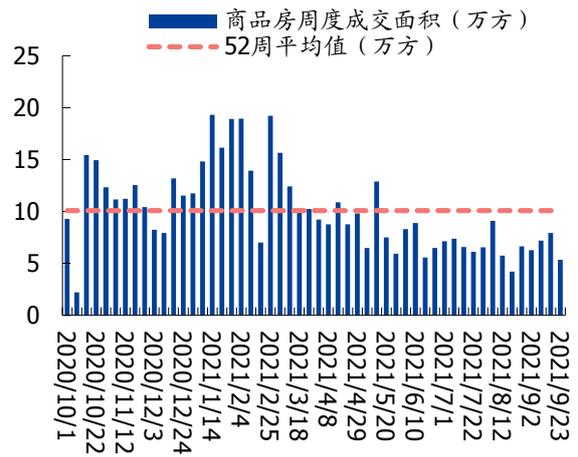
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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