

2021年10月09日

上海取消7宗地出让，销售同比持续下降

房地产行业周报-20211009

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌0.3%，沪深300指数上涨1.31%，相对收益为-1.6%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(10.01-10.07)，我们跟踪的58个重点城市一手房合计成交23119套，同比增速-45.9%，环比增速-71.4%；合计成交面积198.6万平方米，同比增速-50.9%，环比增速-75.1%。

本周(10.01-10.07)，我们跟踪的16个重点城市二手房合计成交356套，同比增速-91.2%，环比增速-97.6%；合计成交面积3.6万平方米，同比增速-90.6%，环比增速-97.5%。

本周(10.01-10.07)，我们跟踪的17个重点城市商品房库存面积19252.5万平方米，环比增速-0.4%，去化周期79.9周。

本周(09.27-10.03)，供应土地1155.1万平方米，同比增速-77.6%；成交土地516.4万平方米，同比增速-84.2%；土地成交金额711.1亿元，同比增速-25.5%。

本周(09.24-09.30)房地产企业合计发行信用债34.2亿元，同比增速-76%，环比增速-67.8%；房地产类集合信托合计发行63.4亿元，同比增速-55.6%，环比增速-2.4%。

投资建议

本周，上海土地市场网站发布通知，因需对地块规划建设条件作进一步调整优化等原因，根据出让人的申请，终止了7幅商品住宅地块出让活动。其中包括松江永丰街道、奉贤新城地块、宝山新城、金山朱泾镇、崇明陈家镇双宅地等共计7幅宅地。地方层面，东莞住建局发布了《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知(东建房〔2021〕10号)》，宣布建立二手住房交易参考价格发布机制，并同步公布成交活跃住宅小区二手住房交易参考价格表。

目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科A、保利地产、金科股份、新城控股、滨江集团、旭辉控股集团、碧桂园、宝龙地产以及物管板块碧桂园服务、招商积余、新城悦服务、旭辉永升服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括龙湖集团、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

评级及分析师信息

行业评级：推荐

行业走势图



分析师：由于沛

邮箱：youzpd@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

盈利预测与估值

重点公司											
股票代码	股票名称	收盘价 (元)	投资 评级	EPS (元)				P/E			
				2019A	2020A	2021E	2022E	2019A	2020A	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	21.24	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	6.2	5.9	5.8	5.4
600048.SH	保利发展	13.55	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	5.8	5.6	5.2	4.8
000656.SZ	金科股份	5.08	买入	1.06	1.32	1.47	1.62	4.8	3.8	3.5	3.1
601155.SH	新城控股	35.75	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	6.4	5.3	4.4	3.7
002244.SZ	滨江集团	4.53	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	8.7	6.0	5.1	4.2
2007.HK	碧桂园	6.49	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	3.6	4.1	3.5	2.9
0884.HK	旭辉控股集团	4.23	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	5.2	4.3	3.7	3.1
1238.HK	宝龙地产	4.62	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	4.7	3.1	2.5	2.1
6098.HK	碧桂园服务	51.08	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	82.4	53.2	38.7	27.5
001914.SZ	招商积余	15.31	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	37.3	37.3	25.1	19.1
1755.HK	新城悦服务	13.46	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	39.0	24.5	16.9	7.6
1995.HK	旭辉永升服务	13.24	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	88.3	55.2	36.8	24.1
002968.SZ	新大正	36.95	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	19.6	30.3	23.8	19.0
603506.SH	南都物业	14.25	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	16.8	13.8	15.2	12.5

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8380 元

正文目录

1. 一周行情回顾.....	5
2. 行业新闻跟踪.....	5
3. 个股公告跟踪.....	9
4. 行业基本面.....	12
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	12
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	16
4.3. 重点城市库存情况分析.....	20
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	22
4.5. 房地产行业融资分析.....	24
5. 投资观点.....	26
6. 风险提示.....	26

图表目录

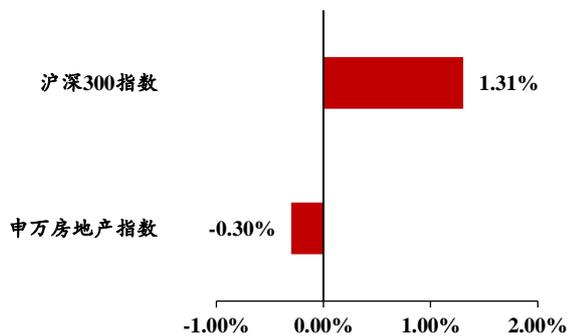
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	12
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	12
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	12
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	12
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	13
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	13
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	13
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	13
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	19
图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	19
图 13 二手房成交面积同比分析（周度）.....	19
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	19
图 15 二手房成交套数同比分析（月度）.....	17
图 16 二手房成交套数环比分析（月度）.....	17
图 17 二手房成交面积同比分析（月度）.....	17
图 18 二手房成交面积环比分析（月度）.....	17
图 19 17城合计库存面积及去化周期.....	20
图 20 一线城市库存面积及去化周期.....	20
图 21 二线城市库存面积及去化周期.....	20
图 22 三线城市库存面积及去化周期.....	20
图 23 100大中城市商品房土地供应面积.....	22
图 24 100大中城市商品房土地供应均价.....	22
图 25 100大中城市商品房土地成交面积.....	22
图 26 100大中城市商品房土地成交金额.....	22
图 27 100大中城市商品成交土地楼面价及溢价率.....	23
图 28 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率.....	23
图 29 房企信用债发行额（周度）.....	24
图 30 房企信用债发行额（月度）.....	24
图 31 房地产信托发行额（周度）.....	25
图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）.....	25
图 33 房地产信托发行额（月度）.....	25
图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）.....	25

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	9
表 3 58城一手房成交套数及成交面积.....	14
表 4 16城二手房成交套数及成交面积.....	18
表 5 17城库存面积及去化周期.....	21
表 6 近期房企拿地明细.....	23
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	24

1. 一周行情回顾

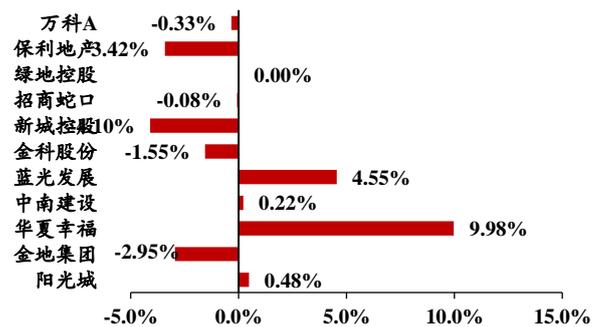
本周，申万房地产指数下跌0.3%，沪深300指数上涨1.31%，相对收益为-1.6%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为：华夏幸福、莱茵体育、荣丰控股、顺发恒业、鲁商发展，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为海航基础、国创高新、西藏城投、ST银亿、京投发展。

图1 本周板块涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

图2 本周龙头企业涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【中央政策】发改委：9月30日，国家发改委、自然资源部等十部门近日联合印发的《全国特色小镇规范健康发展导则》明确，要严防房地产化倾向，特色小镇建设用地主要用于发展特色产业，其中住宅用地主要用于满足特色小镇内就业人员自住需求和职住平衡要求。（中证网）

【地方政策】北京：为切实维护节日期间房地产市场秩序，落实市委市政府干部在岗、群众过节，抓防疫，保平安的工作要求，确保群众利益，十一期间，市委领导亲自带队，北京市住建委执法部门联合主管业务处室采取线上与线下相结合、明察与暗访相结合的检查方式，坚持查市场必查疫情防控，持续开展房地产市场秩序检查。（光明网）

【地方政策】东莞：10月8日，东莞住建局发布了《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知（东建房〔2021〕10号）》，宣布建立二手住房交易参考价格发布机制，并同步公布成交活跃住宅小区二手住房交易参考价格表。（南都报）

【市场行情】上海：10月8日，上海土地市场网发布关于终止松江区永丰街道SJC10011单元H17-02、H17-07号等7宗地块出让活动的通知。（金融界）

【市场行情】武汉：10月9日，武汉第二轮集中供地拉开序幕，此次武汉第二轮集中供地原定出让49宗地，49宗地总出让价577.68亿元，总建筑面积850.48万m²。今日共成交24宗房地产用地，成交土地面积155.60公顷，规划建筑面积375.76万m²，成交总金额240.17亿元。（土地情报）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	央行：9月24日，北京召开中国人民银行货币政策委员会2021年第三季度（总第94次）例会，会议指出应维护房地产市场健康发展，维护住房消费者合法权益。（万德通讯社）	万德通讯社	2021/9/27
中央政策	央行：9月29日，人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会。会议要求，金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。（金十数据）	金十数据	2021/9/29
中央政策	发改委：9月30日，国家发改委、自然资源部等十部门近日联合印发的《全国特色小镇规范健康发展导则》明确，要严防房地产化倾向，特色小镇建设用地主要用于发展特色产业，其中住宅用地主要用于满足特色小镇内就业人员自住需求和职住平衡要求。（中证网）	中证网	2021/10/1
地方政策	杭州：9月24日，杭州规划和自然资源局发布了针对2021年第二批住宅用地集中出让公告的补充说明，进一步明确了竞买人的购地资金（含竞买保证金、出让价款）来源途径、房地产开发资质认定等内容。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/26
地方政策	西安：近日，西安住建局发布《关于推进经纪机构租赁房源核验及租赁合同网签备案工作的通知》，强调房地产经纪机构受托发布住房租赁房源信息的，须通过“西安市房地产经纪机构开户和二手房交易管理系统”进行房屋权属核验及备案获取房源核验码。未经交易系统房屋权属核验及备案获取房源核验码的房源，各网络信息平台不得发布。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/26
地方政策	沈阳：近日，沈阳市房产局、沈阳市互联网信息办公室、沈阳市市场监督管理局联合发布了《关于规范房地产销售宣传的通知》。《通知》提出，房地产中介机构在居间代理二手房买卖过程中，不得以学区房名义挂牌二手房；不得以明显高于市场价格或政府公布的交易参考价格挂牌二手房；不得组织出售方联合抬高报价；不得协助交易双方签订阴阳合同。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/26
地方政策	杭州：9月29日，浙江省杭州市住房保障和房产管理局发布谨防七个“凡是”“购房重大风险提示”，保障购房者合法权益，防范交易风险。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2021/9/29

地方政策	北京：为切实维护节日期间房地产市场秩序，落实市委市政府干部在岗、群众过节，抓防疫，保平安的工作要求，确保群众利益，十一期间，市委领导亲自带队，北京市住建委执法部门联合主管业务处室采取线上与线下相结合、明察与暗访相结合的检查方式，坚持查市场必查疫情防控，持续开展房地产市场秩序检查。（光明网）	光明网	2021/10/2
地方政策	湖州：10月2日，浙江省湖州市住房和城乡建设局发布《湖州市商品房购买风险提示》，就商品房购买环节中的十大风险进行提示。（搜狐）	搜狐	2021/10/2
地方政策	东莞：10月8日，东莞住建局发布了《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知（东建房〔2021〕10号）》，宣布建立二手住房交易参考价格发布机制，并同步公布成交活跃住宅小区二手住房交易参考价格表。（南都报）	南都报	2021/10/8
市场行情	广州：9月26日，广州第二批集中出让地块正式出让，共48宗地，总出让面积270.76万平方米，总建面878.74万平方米，总起价1124亿元，计划将于9月26、27日分6个时间段出让。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/26
市场行情	深圳：近日，深圳龙华区公示两则城市更新单元规划（草案），分别为观澜街道大布巷片区城市更新单元规划、观湖街道观城第一期城市更新单元规划。另外，龙华区大浪街道龙华老街地块城市更新单元计划有效期调整公告，有效期调整为自2019年6月12日起至2022年9月11日止。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/26
市场行情	南京：9月26日，南京进行第二批土地集中出让，共出让42宗地块，总起价493.75亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/26
市场行情	金华：武义县自然资源和规划局于9月24日公告，于2021年8月27日通过浙江省土地使用权网上交易系统发布的原张氏包装待出让地块（武土让告字〔2021〕41号）因故终止。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/26
市场行情	南京：9月26日，南京第二批集中供地市场降温，房企积极度、参与度下降，且在开盘前夕11幅地块终止出让。本批土拍共推出42幅地块，最终揽金507亿元，11块达到最高限价摇号，成交土地面积约152.78万m ² 、建筑面积约362万m ² 。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/27
市场行情	广州：9月27日，广州第二批集中供地出让次日，两日共推出48宗地，总出让面积270.76万平方米，总建面878.74万平方米，总起价1124亿元。共有23宗地成	观点地产网	2021/9/27

	交，总成交金额达 569.37 亿元；25 宗地流拍，流拍率达 52.08%。（观点地产网）		
市场行情	合肥：9 月 26 日，据合肥市土地市场网消息，合肥市新增 6 宗地块暂定 10 月 28 日出让，总面积 381.47 亩，涉及庐阳 2 宗、瑶海 2 宗、经开 1 宗、包河 1 宗。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/27
市场行情	深圳：深圳第二批集中供地最终成交 21 块土地，仅出现一宗土地流拍，共吸金约 450 亿元，其中共有 17 宗地块触及最高价，溢价率也基本到了 15% 的上限。（21 世纪经济报道）	21 世纪经济报道	2021/9/28
市场行情	连云港：9 月 26 日，连云港市自然资源和规划局挂牌 4 宗地块，出让总面积约为 19.95 万 m ² ，起拍总价 20.4 亿起，将于 10 月 28 日进行土拍出让。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/28
市场行情	漳州：9 月 29 日，福建漳州市自然资源局发布公告，将于 10 月 20 日出让 6 宗地块，总出让面积 26.48 万平方米，总建筑面积 58.22 万平方米，起拍总价 20.29 亿元，最高起拍价楼面价 6762 元/平方米，分别位于芗城区、龙文区、高新区，其中 2021P08、2021P10 这 2 宗地块为带回购方案出让项目。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/29
市场行情	清远：近日，清远国土资源局挂牌 4 宗商住宅地，总起价约 18 亿元，总出让面积 27.71 万平方米。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/29
市场行情	无锡：9 月 30 日，无锡三批次集中供地挂牌 20 宗地块，总起价 273.7 亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/30
市场行情	上海：10 月 8 日，上海土地市场网发布关于终止松江区永丰街道 SJC10011 单元 H17-02、H17-07 号等 7 宗地块出让活动的通知。（金融界）	金融界	2021/10/8
市场行情	石家庄：10 月 8 日，石家庄市公共资源交易中心发布了两则国有建设用地使用权挂牌出让公告，涉及主城区 11 宗地块，起始价为 49.98 亿元，将于 11 月 5 日出让。（贝壳财经）	贝壳财经	2021/10/8
市场行情	武汉：10 月 9 日，武汉第二轮集中供地拉开序幕，此次武汉第二轮集中供地原定出让 49 宗地，49 宗地总出让价 577.68 亿元，总建筑面积 850.48 万 m ² 。今日共成交 24 宗房地产用地，成交土地面积 155.60 公顷，规划建筑面积 375.76 万 m ² ，成交总金额 240.17 亿元。（土地情报）	土地情报	2021/10/9

资料来源：Wind，公开资料整理、华西证券研究所

3. 个股公告跟踪

【新力控股集团】公司逾期付款共 3874.21 万元；延迟派付股息 5.00 亿元；股份及债券将继续暂停买卖。

【中国恒大】公司股票将于 10 月 4 日上午九时起短暂停止买卖。

【世茂集团】9 月单月实现合同销售金额 225.8 亿元，同比-29.9%；合同销售建筑面积 128.35 万平方米，同比-30.49%；1-9 月实现合同销售金额 2215.03 亿元，同比+10%；合同销售建筑面积 1248.99 万平方米，同比+9%。

【金辉控股】9 月单月实现合同销售金额 30.2 亿元，同比-63.9%；合同销售建筑面积 13 万平方米。1-9 月实现合同销售金额 733.5 亿元，同比+19.9%；合同销售建筑面积 434.2 万平方米。

【合生创展集团】公司股票将于 10 月 4 日上午九时起短暂停止买卖。

【中国恒大】9 日凌晨，恒大集团官网发布公告称，恒大集团 6 名提前赎回恒大财富投资产品的管理人员，已于 10 月 8 日前将所有提前赎回的款项全额归还到恒大财富指定账户。公司已对上述 6 名管理人员进行问责惩处。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
蓝光发展	公司及下属子公司新增到期未能偿还的债务本息金额 28.43 亿元，截止 9 月 24 日，公司累计到期未能偿还的债务本息金额合计 215.07 亿元。	2021/9/27
招商蛇口	9 月 22 日，公司成功发行 2021 年度第七期超短期融资券，期限 180 天，2022 年 3 月 22 日到期，发行总额 15 亿元，票面利率 2.74%，发行价格 100 元/张。	2021/9/27
金融街	面向专业投资者公开发行公司债券（第五期），将于 9 月 27 日发行，发行总额 25 亿元，债券期限 5 年期，票面利率 3.33%，每年付息一次，2026 年 9 月 22 日到期，债券面值 100 元。	2021/9/27
嘉凯城	股东国大集团及其一致行动人浙商糖酒持有公司股份 1.19 亿股，占总股本 6.58%；计划自 9 月 24 日起 15 个交易日后的 6 个月内以集中竞价方式减持不超过 3600 万股，不超过总股本 2.00%。	2021/9/27
合景泰富集团	公司宣派截至 2021 年 6 月 30 日六个月的中期股息，每股 0.37 元，以每股 0.446012 港元现金派付。	2021/9/27
嘉凯城	公司股东广州凯隆持有公司股票 4.85 亿股，占总股本 26.87%，于 9 月 24 日与中信证券签署股份转让协议，将 7200 万股股票转让给中信证券，占总股本 3.99%。	2021/9/28

滨江集团	子公司杭州缤楚获得东阳市某地块，土地总价款 16.25 亿元；子公司杭州缤彤获得东阳市某地块，土地总价款 9.16 亿元；子公司杭州滨渝获得东阳市某地块，总价款 6.88 亿元。	2021/9/28
富力地产	公司已成功支付到期日 2021 年 9 月 27 日票据的所有尚未偿还本金总额为 2 亿美元。	2021/9/28
佳兆业集团	大昌投资有限公司以均价每股 1.98 港元购入 414.20 万股公司股票，现共持有 17.84 亿股股票，占总股本 25.43%。	2021/9/28
阳光城	公司于公开市场回购 2024 年 4 月 15 日到期的境外债券 XS2203986927，回购本金合计 500 万美元；回购 2025 年 2 月 17 日到期的境外债券 XS2248032653，回购本金合计 300 万美元。	2021/9/29
电子城	公司股东燕东微电子持有公司股份 229.12 万股，占总股本 0.205%，截至 9 月 28 日，已通过公开竞价的方式全部减持完毕。	2021/9/29
中国恒大	9 月 28 日，本公司一家全资子公司作为转让方，与受让方签订协议，将其持有盛京银行 17.53 亿股股票进行转让，占盛京银行已发行股份 19.93%，对价为每股 5.70 元，总额 99.93 亿元。	2021/9/30
金融街	9 月 26 日，公司将全资子公司德胜公司 100% 股权及债券转让给凯龙公司，转让价格为 15.75 亿元。9 月 28 日完成价款支付，交易完成。	2021/9/30
花样年控股	花样年控股股份(代码 01777)于 9 月 29 日上午 9 时起短暂停止买卖。	2021/9/30
华夏幸福	公司股票将于 2021 年 10 月 8 日(星期五)开市起复牌。	2021/9/31
新力控股集团	公司逾期付款共 3874.21 万元；延迟派付股息 5.00 亿元；股份及债券将继续暂停买卖。	2021/10/3
中国恒大	公司股票将于 10 月 4 日上午九时起短暂停止买卖。	2021/10/4
世茂集团	9 月单月实现合同销售金额 225.8 亿元，同比-29.9%；合同销售建筑面积 128.35 万平方米，同比-30.49%；1-9 月实现合同销售金额 2215.03 亿元，同比+10%；合同销售建筑面积 1248.99 万平方米，同比+9%。	2021/10/4
碧桂园	9 月单月实现合同销售金额 456.6 亿元，同比-29.35%；合同销售建筑面积 576 万平方米，同比-24.11%。	2021/10/4
建业地产	9 月单月实现合同销售金额 53.75 亿元，同比-17.5%；合同销售建筑面积 73.01 万平方米，同比-10.9%。	2021/10/4

金辉控股	9月单月实现合同销售金额30.2亿元，同比-63.9%；合同销售建筑面积13万平方米。1-9月实现合同销售金额733.5亿元，同比+19.9%；合同销售建筑面积434.2万平方米。	2021/10/4
合生创展集团	公司股票将于10月4日上午九时起短暂停止买卖。	2021/10/4
佳兆业集团	1-9月实现合同销售金额875.49亿元，同比+32.9%；合同销售建筑面积515.52万平方米，同比+34.2%。	2021/10/5
旭辉永升服务	9月30日，公司全资附属公司永升海南收购目标公司51%股权代价为5819.1万元。	2021/10/5
中国恒大	9日凌晨，恒大集团官网发布公告称，恒大集团6名提前赎回恒大财富投资产品的管理人员，已于10月8日前将所有提前赎回的款项全额归还到恒大财富指定账户。公司已对上述6名管理人员进行问责惩处。	2021/10/9

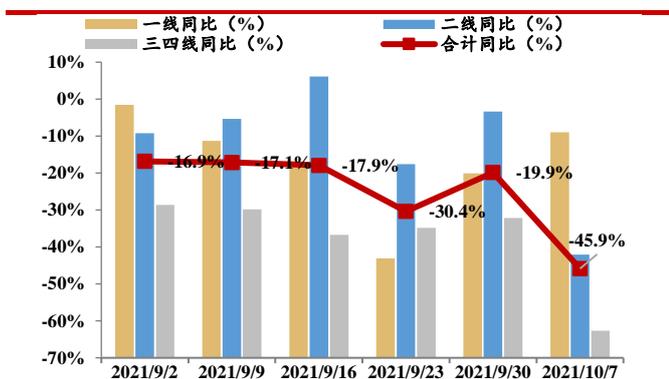
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

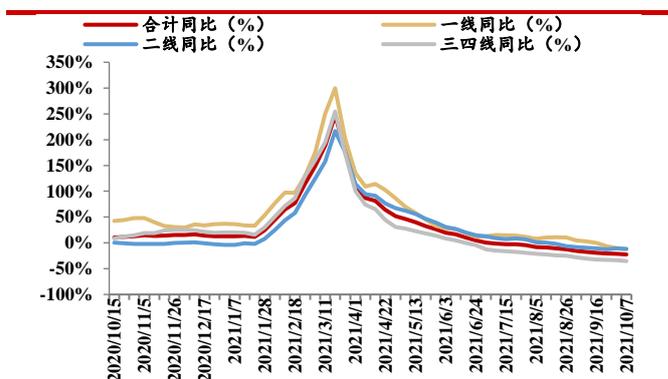
本周(10.01-10.07)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交23119套，同比增速-45.9%，环比增速-71.4%；合计成交面积198.6万平方米，同比增速-50.9%，环比增速-75.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-9%、-42.1%和-62.7%，环比增速为-61.5%、-74.4%和-74.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-14.9%、-45.6%和-67.6%，环比增速为-61.2%、-78.7%和-77.4%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



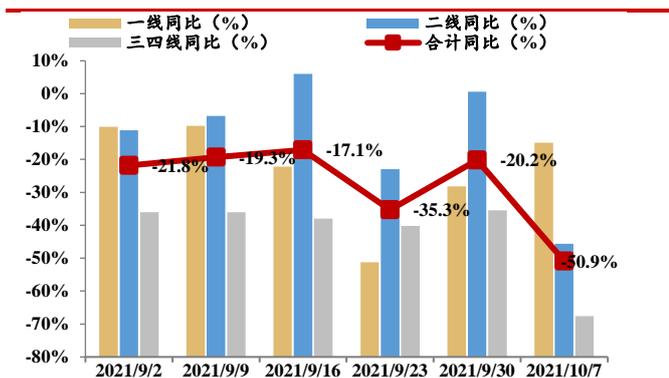
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



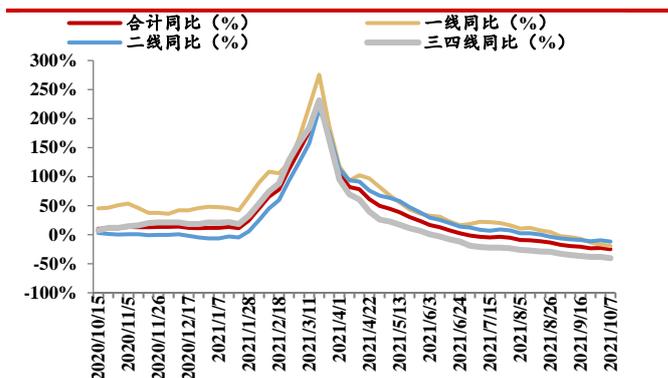
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图5 一手房成交面积同比分析(周度)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)

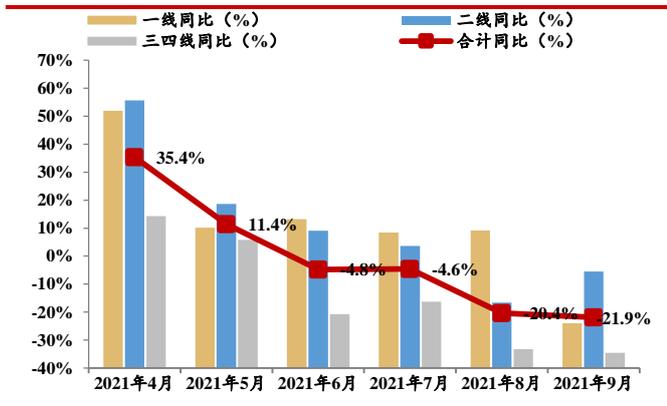


资料来源: Wind, 华西证券研究所

本月至今(09.01-09.30)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交284713套，同比增速-21.9%，环比增速1.5%；合计成交面积2795.8万平方米，同比增速-23.4%，环比增速0.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-24%、-5.5%和-34.5%，环比增速为-8.4%、11.7%和-3.6%；一线城市、

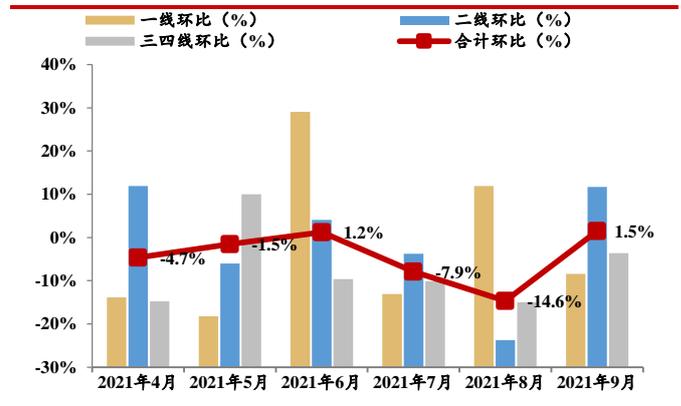
二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-29.8%、-6.3%和-38%，环比增速为-13%、9.1%和-3.3%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



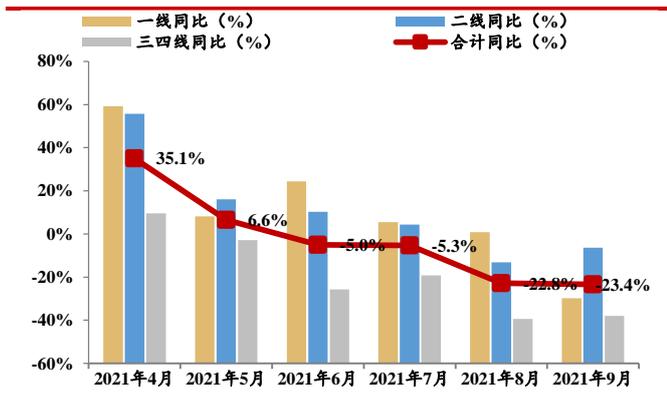
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



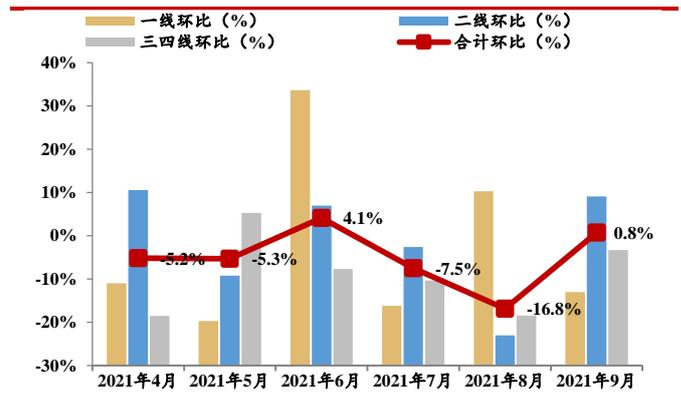
资料来源：Wind，华西证券研究所

图9 一手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图10 一手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 3 58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	23119	-45.9%	-71.4%	60326
	成交面积 (万平)	198.6	-50.9%	-75.1%	587
一线城市	套数 (套)	7198	-9.0%	-61.5%	12487
	成交面积 (万平)	55.3	-14.9%	-61.2%	103
二线城市	套数 (套)	8241	-42.1%	-74.4%	25116
	成交面积 (万平)	82.4	-45.6%	-78.7%	284
三四线城市	套数 (套)	7680	-62.7%	-74.4%	22723
	成交面积 (万平)	60.9	-67.6%	-77.4%	200
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3104	161.3%	-37.2%	3293
	成交面积 (万平)	22.5	145.0%	-50.3%	27
上海	套数 (套)	1332	-54.9%	-79.9%	4660
	成交面积 (万平)	12.8	-53.1%	-73.1%	40
广州	套数 (套)	1640	-48.1%	-72.9%	3194
	成交面积 (万平)	8.8	-61.8%	-78.1%	23
深圳	套数 (套)	1122	84.8%	2.1%	1341
	成交面积 (万平)	11.2	101.0%	15.3%	13
杭州	套数 (套)	308	105.3%	-90.8%	2101
	成交面积 (万平)	3.3	148.5%	-91.5%	23
南京	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	993
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	13
武汉	套数 (套)	1047	-60.3%	-75.8%	3350
	成交面积 (万平)	11.4	-60.5%	-75.6%	38
成都	套数 (套)	52	-93.9%	-98.5%	3785
	成交面积 (万平)	10.2	-31.0%	-88.4%	71
青岛	套数 (套)	1245	-14.6%	-66.5%	2681
	成交面积 (万平)	11.2	-32.0%	-74.5%	30
福州	套数 (套)	483	-41.0%	-65.5%	1237
	成交面积 (万平)	3.5	-45.8%	-67.7%	10
厦门	套数 (套)	601	-49.6%	-17.5%	1248
	成交面积 (万平)	5.0	-48.8%	-37.2%	10
济南	套数 (套)	1512	-4.9%	-73.8%	3756
	成交面积 (万平)	9.2	-32.9%	-79.9%	30
宁波	套数 (套)	404	-50.8%	-51.1%	1000
	成交面积 (万平)	4.2	-54.0%	-59.1%	12

南宁	套数 (套)	893	-33.1%	-62.5%	2185
	成交面积 (万平)	5.2	-56.8%	-75.6%	16
苏州	套数 (套)	246	-72.8%	-93.3%	1637
	成交面积 (万平)	3.3	-70.5%	-92.3%	19
无锡	套数 (套)	1450	-0.6%	33.9%	1143
	成交面积 (万平)	16.0	4.4%	41.4%	12

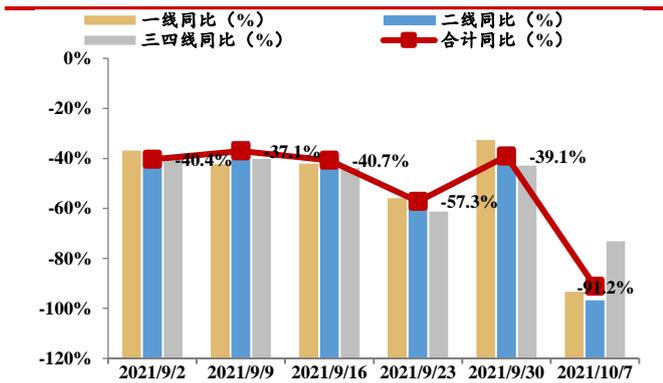
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (12 个) 包括杭州、南京、武汉、成都、青岛、福州、厦门、济南、宁波、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (42 个) 包括东莞、惠州、扬州、岳阳、韶关、江阴、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、台州、泰州、镇江、常德、淮南、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、盐城、湛江、舟山、东营、池州、抚州、宿州、龙岩、焦作、娄底、新余、荆门、宜宾和吉安; 成交套数除南京、成都、宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径, 成交面积除宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.2. 重点城市二手房成交分析

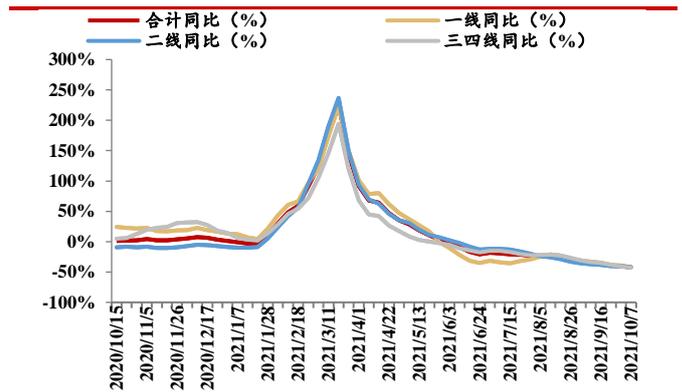
本周(10.01-10.07)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交356套，同比增速-91.2%，环比增速-97.6%；合计成交面积3.6万平方米，同比增速-90.6%，环比增速-97.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-93.3%、-96.8%和-73.1%，环比增速为-98.2%、-99.1%和-92.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-93.6%、-96.5%和-71.7%，环比增速为-98.3%、-99%和-93.5%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



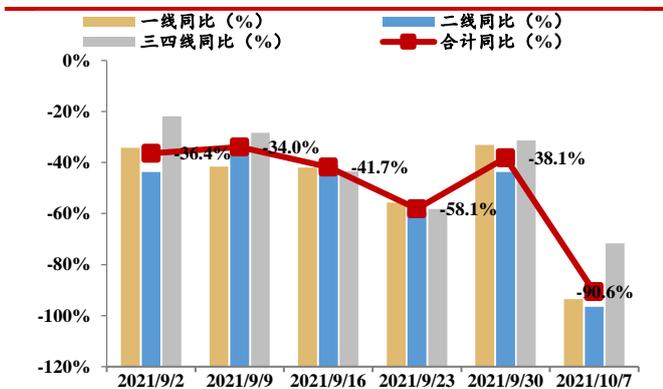
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）



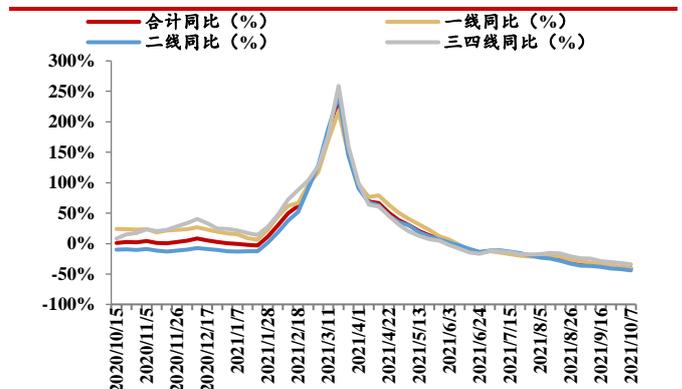
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 13 二手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

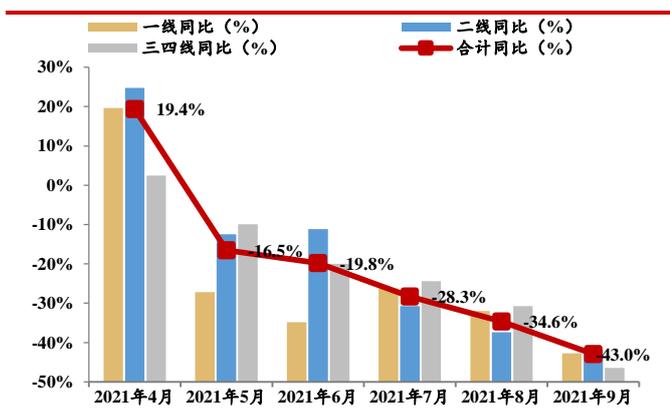
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

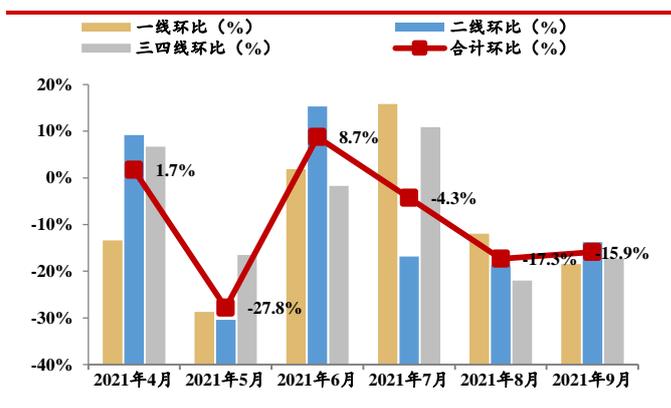
本月至今（09.01-09.30），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 53009 套，同比增速-43%，环比增速-15.9%；合计成交面积 531.8 万平方米，同比增速-41.6%，环比增速-15.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-42.8%、-41.8%和-46.4%，环比增速为-18.5%、-13.8%和-17.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-42.5%、-43.3%和-36.1%，环比增速为-19.1%、-14.6%和-13.4%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



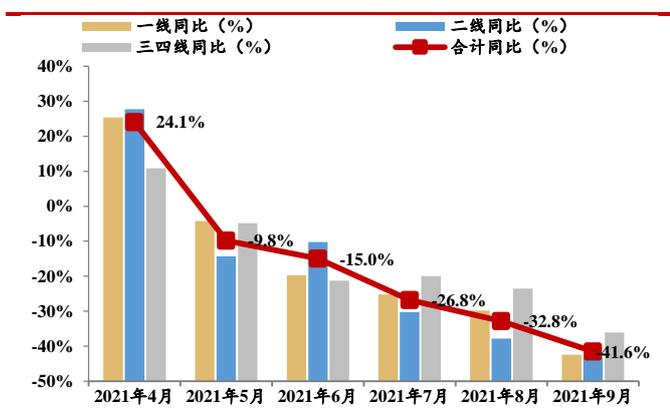
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



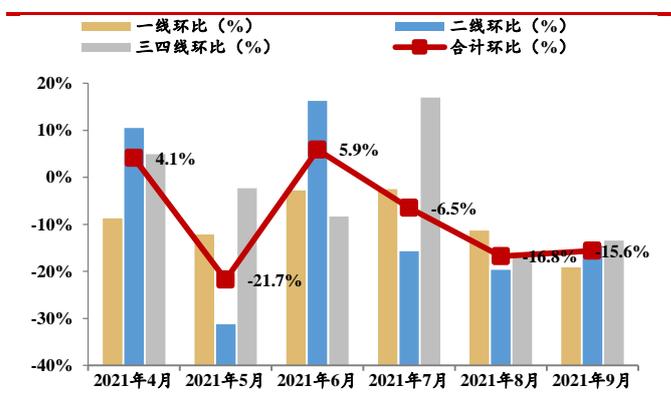
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 17 二手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 18 二手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 4 16 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	356	-91.2%	-97.6%	11451
	成交面积 (万平)	3.6	-90.6%	-97.5%	114
一线城市	套数 (套)	90	-93.3%	-98.2%	3557
	成交面积 (万平)	0.8	-93.6%	-98.3%	32
二线城市	套数 (套)	62	-96.8%	-99.1%	5898
	成交面积 (万平)	0.6	-96.5%	-99.0%	57
三四线城市	套数 (套)	204	-73.1%	-92.4%	1996
	成交面积 (万平)	2.2	-71.7%	-93.5%	26
重点城市					
北京	套数 (套)	83	-92.3%	-98.1%	3119
	成交面积 (万平)	0.7	-92.5%	-98.2%	28
深圳	套数 (套)	7	-97.2%	-98.8%	439
	成交面积 (万平)	0.0	-98.0%	-99.1%	4
杭州	套数 (套)	45	-82.8%	-91.5%	552
	成交面积 (万平)	0.5	-82.2%	-91.0%	5
南京	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	1692
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	14
成都	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	586
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	7
青岛	套数 (套)	2	-98.9%	-99.8%	823
	成交面积 (万平)	0.0	-98.7%	-99.8%	8
厦门	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	419
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	4
南宁	套数 (套)	10	-92.0%	-96.6%	241
	成交面积 (万平)	0.1	-91.7%	-96.7%	2
苏州	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	926
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	10
无锡	套数 (套)	5	-97.5%	-99.4%	659
	成交面积 (万平)	0.1	-97.3%	-99.3%	6
东莞	套数 (套)	9	-91.5%	-98.8%	527
	成交面积 (万平)	0.1	-94.6%	-99.4%	6
扬州	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	49
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	0
岳阳	套数 (套)	0	-100.0%	--	0
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	--	0

佛山	套数 (套)	195	-55.8%	-84.6%	1063
	成交面积 (万平)	2.1	-54.7%	-83.5%	12
金华	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	208
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	5
江门	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	151
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	2

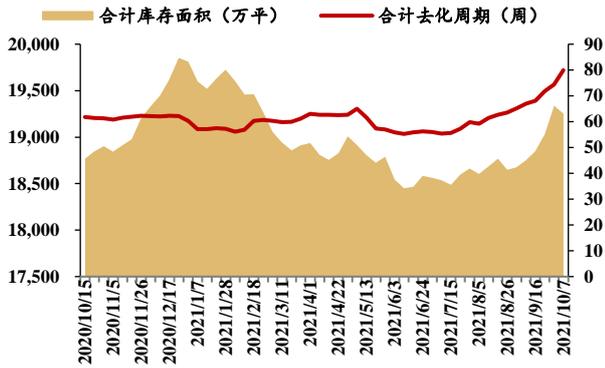
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3. 重点城市库存情况分析

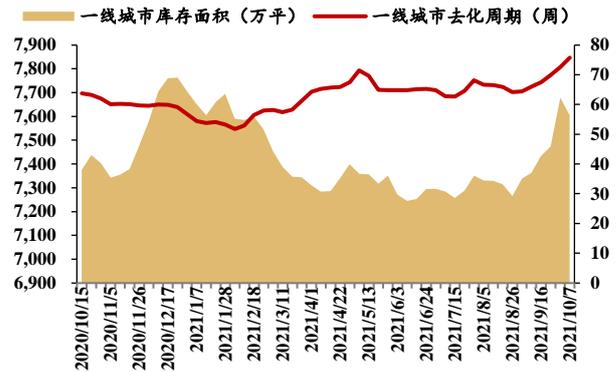
本周（10.01-10.07），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19252.5 万平方米，环比增速-0.4%，去化周期 79.9 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-1%、-0.1%、-0.1%，去化周期分别为 75.7 周、76 周、103.9 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



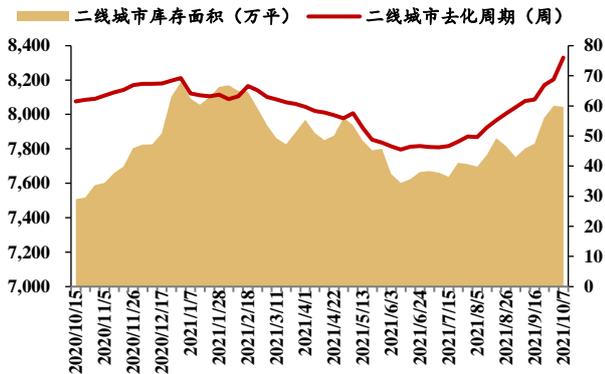
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



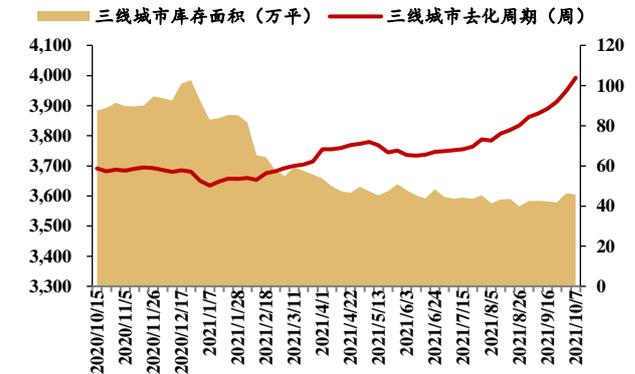
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 21 二线城市库存面积及去化周期



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 22 三线城市库存面积及去化周期



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 5 17 城库存面积及去化周期

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19252	-0.4%	240.9	79.9	74.4
一线城市	7605	-1.0%	100.4	75.7	72.5
二线城市	8043	-0.1%	105.8	76.0	68.8
三四线城市	3604	-0.1%	34.7	103.9	97.2
重点城市					
北京	2325	-2.2%	28.0	83.0	80.6
上海	2667	0.0%	37.8	70.5	64.9
广州	1942	-0.5%	23.0	84.4	81.6
深圳	672	-1.9%	11.6	57.9	60.2
杭州	888	-1.8%	24.7	35.9	32.7
南京	2501	0.2%	14.0	178.7	152.5
南宁	1010	-0.4%	17.0	59.3	54.8
福州	1431	0.8%	10.2	140.3	130.3
厦门	277	-0.1%	6.5	42.5	38.8
宁波	374	-0.4%	12.4	30.1	27.2
苏州	1562	-0.2%	20.9	74.7	69.1
江阴	469	0.0%	2.1	222.4	199.9
温州	1148	-0.3%	17.2	66.8	63.8
泉州	675	0.0%	0.8	874.5	866.5
莆田	424	-0.1%	2.8	152.1	139.5
宝鸡	604	-0.1%	6.1	99.7	93.5
东营	283	-0.3%	5.8	49.0	44.0

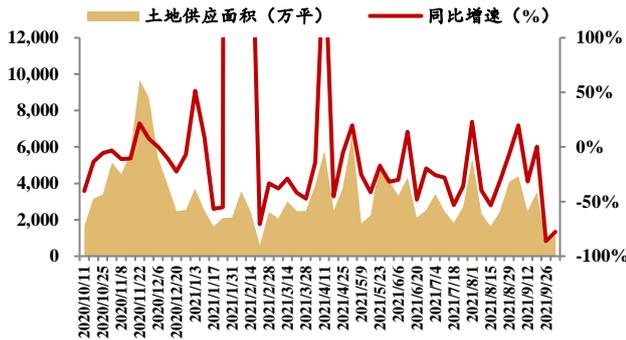
资料来源：Wind，华西证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（7 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州；三四线城市（6 个）包括江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

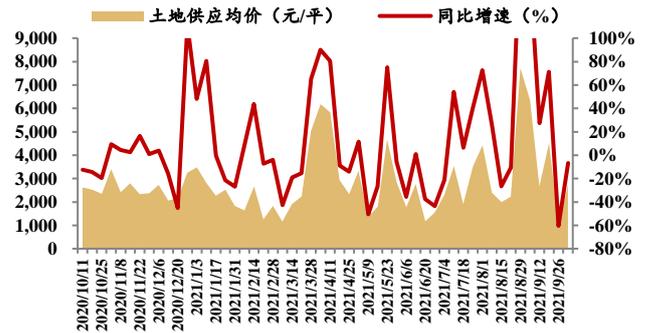
本周（09.27-10.03），土地供给方面，本周供应土地 1155.1 万平方米，同比增速-77.6%；供应均价 2728 元/平方米，同比增速-6.6%。土地成交方面，本周成交土地 516.4 万平方米，同比增速-84.2%；土地成交金额 711.1 亿元，同比增速-25.5%。本周土地成交楼面价 13770 元/平方米，溢价率 11.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 10.6%、14.6%、0%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



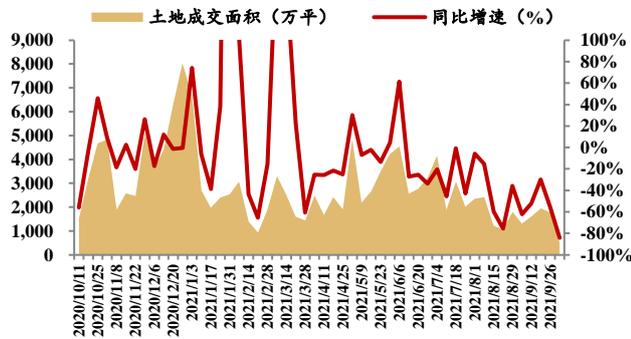
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



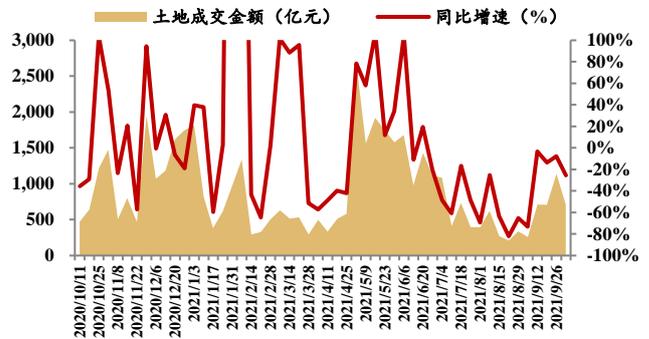
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



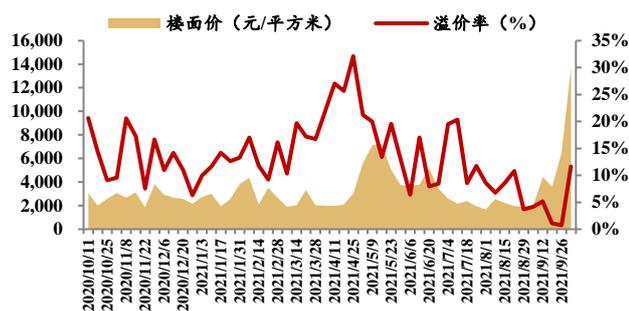
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



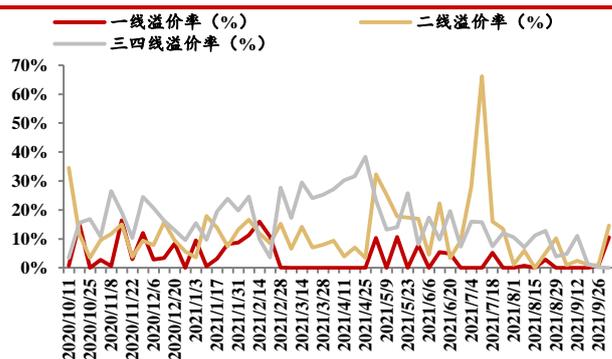
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 27 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 28 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 6 近期房企拿地明细

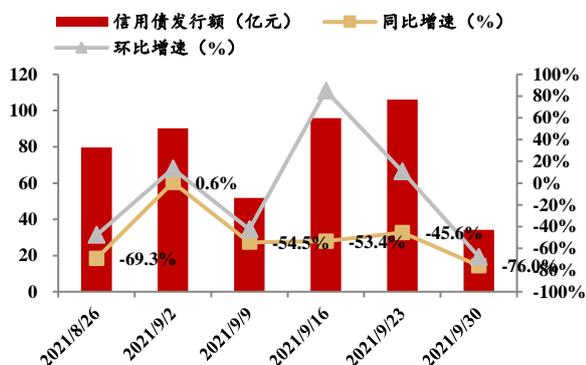
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
金隅集团	常州市	钟楼区	58,912.00	117,824.00	163,900.00	100	2021-09-09
旭辉控股集团	天津市	南开区	19,532.50	48,800.00	146,800.00	100	2021-09-10
新城发展	天津市	宝坻区	25,507.70	45,913.86	20,800.00	100	2021-09-10
城建发展	天津市	武清区	43,740.60	96,229.32	95,400.00	100	2021-09-10
城建发展	成都市	金牛区	67,738.00	120,574.00	115,751.00	50	2021-09-15
旭辉控股集团	济南市	天桥区	66,902.00	194,015.80	85,430.00	100	2021-09-16
苏州高新	苏州市	相城区	47,195.00	117,987.50	206,478.00	100	2021-09-16
碧桂园	广州市	增城区	20,819.00	62,457.00	65,580.00	100	2021-09-27

资料来源：Wind，华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

本周（09.24-09.30）房地产企业合计发行信用债 34.2 亿元，同比增速-76%，环比增速-67.8%。本月至今（09.01-09.30）房地产企业合计发行信用债 406.28 亿元，同比增速-41.3%，环比增速-12.5%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

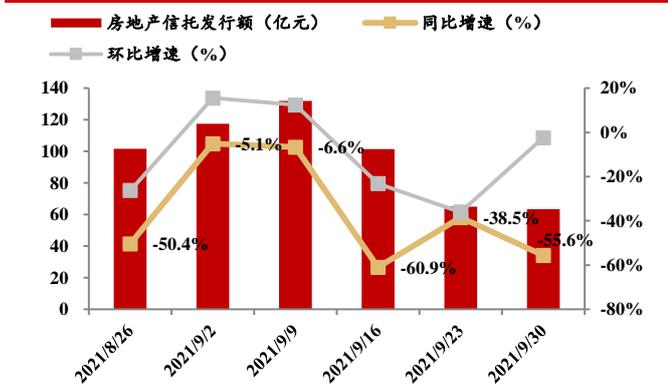
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

类别	发行只数	只数比重 (%)	发行额 (亿元)	面额比重 (%)	同比增速 (%)
企业债	13	2.25	111.80	2.08	104.8%
一般企业债	13	2.25	111.80	2.08	104.8%
公司债	198	34.20	2,371.48	44.11	6.3%
一般公司债	160	27.63	2,093.72	38.94	17.0%
私募债	38	6.56	277.76	5.17	-37.2%
中期票据	94	16.23	1,055.54	19.63	8.5%
一般中期票据	94	16.23	1,055.54	19.63	8.5%
短期融资券	107	18.48	736.90	13.71	-21.9%
一般短期融资券	8	1.38	56.70	1.05	-49.5%
超短期融资债券	99	17.10	680.20	12.65	-18.2%
定向工具	41	7.08	348.10	6.47	35.4%
资产支持证券	125	21.59	747.93	13.91	-21.6%
交易商协会 ABN	5	0.86	44.03	0.82	-0.6%
证监会主管 ABS	120	20.73	703.90	13.09	-22.6%
项目收益票据	1	0.17	5	0.09	-70.6%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	579	100.00	5,376.75	100.00	-1.6%

资料来源：Wind，华西证券研究所

本周（09.24-09.30），房地产类集合信托合计发行 63.4 亿元，同比增速-55.6%，环比增速-2.4%，平均收益 7.45%。本月至今（09.01-09.30）房地产类集合信托合计发行 318.1 亿元，同比增速-53.8%，环比增速-32.8%，平均收益为 7.41%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



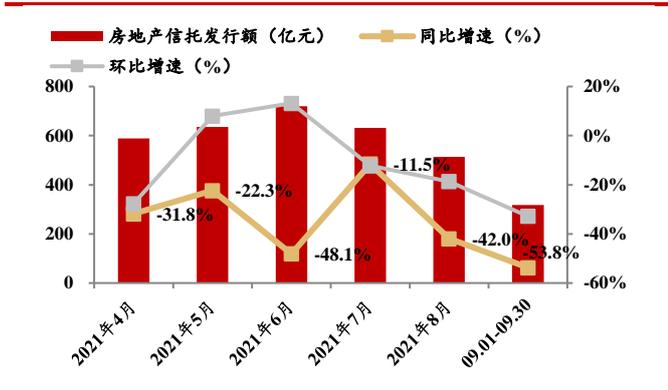
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



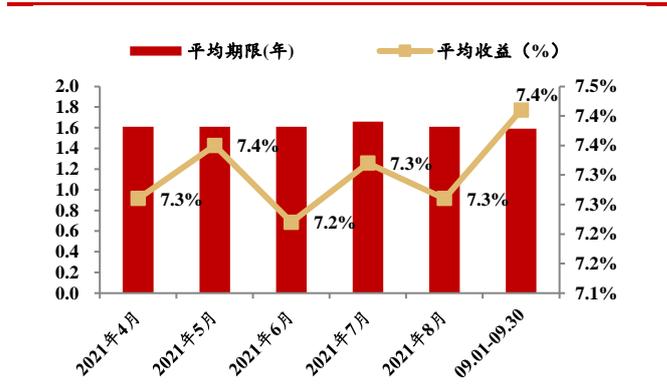
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 33 房地产信托发行额（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

5. 投资观点

本周，上海土地市场网站发布通知，因需对地块规划建设条件作进一步调整优化等原因，根据出让人的申请，终止了7幅商品住宅地块出让活动。其中包括松江永丰街道、奉贤新城地块、宝山新城、金山朱泾镇、崇明陈家镇双宅地等共计7幅宅地。地方层面，东莞住建局发布了《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知（东建房〔2021〕10号）》，宣布建立二手住房交易参考价格发布机制，并同步公布成交活跃住宅小区二手住房交易参考价格表。

目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利地产、金科股份、新城控股、滨江集团、旭辉控股集团、碧桂园、宝龙地产以及物管板块碧桂园服务、招商积余、新城悦服务、旭辉永升服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括龙湖集团、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

分析师与研究助理简介

由子沛：华西证券房地产行业首席分析师，同济大学及美国西北大学联合培养土木工程专业博士，获得三项国家发明专利，擅长房地产行业政策研究与数据分析，曾就职于民生证券研究院任房地产行业首席分析师；中国财富网“社区金融高峰论坛”特邀嘉宾，证券时报第二届中国证券分析师“金翼奖”房地产行业第三名，第八届Wind“金牌分析师”房地产行业第一名。

侯希得：悉尼大学硕士学位，曾就职于民生证券，2019年加入华西证券任房地产行业分析师。

肖峰：同济大学土木工程专业学士，上海财经大学金融硕士，2020年加入华西证券任房地产行业助理分析师。

分析师承诺

作者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，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的6个月内公司股价相对上证指数的涨跌幅为基准。	买入	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数达到或超过15%
	增持	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数在5%—15%之间
	中性	分析师预测在此期间股价相对上证指数在-5%—5%之间
	减持	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数5%—15%之间
	卖出	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数达到或超过15%
行业评级标准		
以报告发布日后的6个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测在此期间行业指数相对强于上证指数达到或超过10%
	中性	分析师预测在此期间行业指数相对上证指数在-10%—10%之间
	回避	分析师预测在此期间行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

华西证券研究所：

地址：北京市西城区太平桥大街丰汇园11号丰汇时代大厦南座5层

网址：<http://www.hx168.com.cn/hxzq/hxindex.html>

华西证券免责声明

华西证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司签约客户使用。本公司不会因接收人收到或者经由其他渠道转发收到本报告而直接视其为本公司客户。

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为的已经公开的资料或者研究人员的实地调研资料，但本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载资料、意见以及推测仅于本报告发布当日的判断，且这种判断受到研究方法、研究依据等多方面的制约。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及预测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息始终保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者需自行关注相应更新或修改。

在任何情况下，本报告仅提供给签约客户参考使用，任何信息或所表述的意见绝不构成对任何人的投资建议。市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告视为做出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在任何情况下，本报告均未考虑到个别客户的特殊投资目标、财务状况或需求，不能作为客户进行客户买卖、认购证券或者其他金融工具的保证或邀请。在任何情况下，本公司、本公司员工或者其他关联方均不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告而导致的任何可能损失负有任何责任。投资者因使用本公司研究报告做出的任何投资决策均是独立行为，与本公司、本公司员工及其他关联方无关。

本公司建立起信息隔离墙制度、跨墙制度来规范管理跨部门、跨关联机构之间的信息流动。务请投资者注意，在法律许可的前提下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的前提下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华西证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。