

# 房地产开发

## 黑龙江下调土增税预征率；杭州重庆等多城发布购房风险提示

**行情回顾：**涨幅位列后段，落后大盘 **1.64** 个百分点。10月8日中信房地产指数累计变动幅度为-0.3%，落后大盘 1.64 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 21 名。本周上涨个股共 109 支，较上周增长 84 支，下跌股数为 29 支。（若无特别说明，本周报告中本周指 2021/10/1-2021/10/7）。

**新房成交情况：**本周 **26** 个城市（受国庆期间休假影响，多城未更新数据）**新房成交面积为 126.1 万平方米，环比下降 71.6%，同比下降 16.8%**。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 30.9、48.0、47.2 万平方米，较 20 年国庆假期数据同比变动分别为-9.6%、-24.0%、-13.0%，环比变动分别为-60.4%、-78.3%、-67.3%。从 4 周累计环比来看，本周一线城市广州（11.4%）新房成交面积环比上升，上海（-32.5%）、深圳（-48.6%）环比下降。二三线城市中，南平（57.2%）、娄底（9.4%）、武汉（5.9%）等共计 6 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，莆田（-75.0%）、泉州（-66.2%）、金华（-63.3%）等共计 17 个城市环比出现下降。

**去化情况：**本周我们跟踪的 **10 座** 样本城市平均去化周期为 **17.0 月，环比增长 17.0%**。一线城市去化周期为 16.0 月，环比增长 7.5%；样本二线城市去化周期为 18.3 月，环比增长 29.5%；三线城市去化周期为 16.6 月，环比增长 11.6%。

**政策追踪：**9月制造业 PMI 为 **49.6%**；证监会明确严禁银行保险资金违规流入股市、债市；多城发布购房风险提示；黑龙江下调土增税预征率；无锡第三批集中供地挂牌；上海终止 7 宗地块出让。**中央政策方面：**9月制造业 PMI 为 49.6%；证监会明确严禁银行保险资金违规流入股市、债市。**地方政策方面：**多城发布购房风险提示；东莞发布商品房价格地图，试点购房意向登记，下调二手房个税征收率至 1%；黑龙江下调土增税预征率；合肥发布整治房市秩序三年行动方案；无锡第三批集中供地拟挂牌 20 宗地块，总起价 273.7 亿元，将于 11 月 1 日通过“限地价+摇号”方式出让；上海第二批集中供地终止 7 宗地块出让。

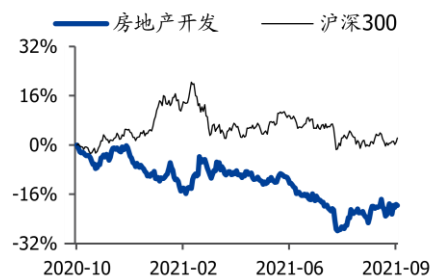
**融资情况：**本周无房企信用债发行，净融资额环比增加 **8.30 亿元**。本周（10.4-10.10）共发行房企信用债 0 只，环比减少 5 支；发行规模环比减少 29.20 亿元，总偿还量 15.60 亿元，环比减少 37.50 亿元，净融资额为-15.60 亿元，环比增加 8.30 亿元。

**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

- 1、《房地产开发：央行例会提出维护房地产行业稳定；深圳集中供地平均溢价率达 12.1%》2021-10-04
- 2、《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》2021-09-27
- 3、《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

## 内容目录

1. 重要事件及政策梳理.....	4
2. 行情回顾.....	5
3. 重点城市成交、去化情况跟踪.....	8
3.1 新房成交.....	8
3.2 去化情况.....	9
4. 重点公司融资情况.....	10
5. 融资相关指标.....	10
6. 风险提示.....	11
附件：各城市商品房销售情况.....	12

## 图表目录

图表 1: 中央政策 (10.1-10.8) .....	4
图表 2: 地方政策 (10.1-10.8) .....	5
图表 3: 各行业涨跌幅排名.....	6
图表 4: 本周各交易日指数表现.....	6
图表 5: 近 52 周地产板块表现.....	6
图表 6: 本周 (10.1-10.8) 涨幅前五个股.....	6
图表 7: 本周 (10.1-10.8) 跌幅前五个股.....	7
图表 8: 重点房企涨跌幅排名.....	7
图表 9: 本周 (10.1-10.8) 重点房企涨幅前五个股.....	7
图表 10: 本周 (10.1-10.8) 重点房企跌幅前五个股.....	7
图表 11: 30 城周度成交面积跟踪 (10.1-10.7) .....	8
图表 12: 各城市群周度 (10.1-10.7) 成交面积跟踪.....	9
图表 13: 10 座样本城市去化周期情况 (10.1-10.7) .....	9
图表 14: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比 .....	10
图表 15: 近 2 年贷款利率变化.....	10
图表 16: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比.....	10
图表 17: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比.....	10
图表 18: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比.....	11
图表 19: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比.....	11
图表 20: 近 5 年投向房地产的资金信托余额及同比环比.....	11
图表 21: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比 .....	11
图表 22: 北京商品房销售情况.....	12
图表 23: 上海商品房销售情况.....	12
图表 24: 广州商品房销售情况.....	12
图表 25: 深圳商品房销售情况.....	12
图表 26: 杭州商品房销售情况.....	12
图表 27: 南京商品房销售情况.....	12
图表 28: 武汉商品房销售情况.....	13
图表 29: 成都商品房销售情况.....	13
图表 30: 青岛商品房销售情况.....	13
图表 31: 苏州商品房销售情况.....	13
图表 32: 宁波商品房销售情况.....	13

图表 33: 东莞商品房销售情况.....	13
图表 34: 济南商品房销售情况.....	14
图表 35: 福州商品房销售情况.....	14
图表 36: 惠州商品房销售情况.....	14
图表 37: 扬州商品房销售情况.....	14
图表 38: 南宁商品房销售情况.....	14
图表 39: 温州商品房销售情况.....	14
图表 40: 韶关商品房销售情况.....	15
图表 41: 淮安商品房销售情况.....	15

## 1. 重要事件及政策梳理

**中央政策方面:** 国家统计局发布 2021 年 9 月中国采购经理指数运行情况。中国 9 月官方制造业 PMI 为 49.6%，低于上月 0.5 个百分点，降至临界点以下，制造业景气水平有所回落；非制造业 PMI 为 53.2%，位于扩张区间。

10 月 5 日，银保监会下发通知明确，严禁利用银行保险资金违规参与煤炭、钢铁等大宗商品投机炒作；严禁银行保险资金违规流入股市、债市；严禁对符合支持条件的煤电、煤炭等企业和项目违规抽贷、断贷。

**地方政策方面:** 近期杭州、宁波、湖州、重庆、珠海、南昌等 11 城发布购房风险提示或出台限跌令，主要针对近期楼盘销量下滑、房企回款压力加剧而采取大幅降价方式进行销售，多地住建局指出低价甩卖行为可能扰乱市场环境并引起风险。

东莞：①发布商品住房价格地图，地图中标识价格代表各镇街相应地段的新房价格水平（精装修交付标准），作为未来住宅用地限房价出让的重要参考。房价由高到低被分为 I-VII 共 7 个等级，III 级及以上的价格区域多集中在临深片区、东城街道、南城街道及周边。②选取部分项目试点购房意向登记，当登记人数 > 可售房源时进行公证摇号销售，> 3 倍房源时按积分排序选取摇号（积分规则涉及家庭、户籍、住房及转让记录和社保）。③拟将二手住宅个税核定征收率由此前 2% 调整为 1%，一定程度利好二手交易。此前珠海、肇庆、中山、惠州亦有此调整。

黑龙江省税务局、省财政厅、省住建厅三部门联合发布调整土增税预征率的公告，普通标准住宅、非普通标准住宅、其他类型房地产土地塔值税预征率分别由 4%、4.5%、5% 调整至 1.5%、2%、2.5% 执行。

合肥发布整治规范房地产市场秩序三年行动方案意见稿。在房屋买卖方面，将整治发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；挪用交易监管资金；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房等行为。

无锡第三批集中供地拟挂牌 20 宗地块，总起价 273.7 亿元。其中，涉宅用地 18 宗、定销房用地 2 宗，将于 11 月 1 日通过“限地价+摇号”方式出让，地块总出让面积为 113.74 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积 207.68 万 m<sup>2</sup>。

上海土地市场官网发布通知，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 7 宗地块出让的通知。此前上海发布的第二批集中供应商品住宅地块共计 25 宗。此番撤回 7 宗地后，还有有 18 宗地块在第二轮出让，较首次共 28 宗涉宅地块有所减少；总起价也从原本的 561.5 亿元，降至约 410.35 亿元。

图表 1: 中央政策 (10.1-10.8)

日期	机构部门	概括	文件名/来源	政策要点
2021/10/1	国家统计局	9月 PMI	《2021 年 9 月中国采购经理指数运行情况》	中国 9 月官方制造业 PMI 为 49.6%，低于上月 0.5 个百分点，降至临界点以下，制造业景气水平有所回落；非制造业 PMI 为 53.2%，位于扩张区间。
2021/10/5	银保监会	加强资金监管	《关于服务煤电行业正常生产和商品市场有序流通保障经济平稳运行有关事项的通知》	银保监会下发通知明确，严禁利用银行保险资金违规参与煤炭、钢铁等大宗商品投机炒作；严禁银行保险资金违规流入股市、债市；严禁对符合支持条件的煤电、煤炭等企业和项目违规抽贷、断贷。

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 (10.1-10.8)

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/10/1	全国多城	购房风险提示	各地住建局官网通知	近期杭州、宁波、湖州、重庆、珠海、南昌等 11 城发布购房风险提示或出台限跌令, 主要针对近期楼盘销量下滑、房企回款压力加剧而采取大幅降价方式进行销售, 多地住建局指出低价甩卖行为可能扰乱市场环境并引起风险。
2021/10/1	东莞	房价等级划分	东莞市住房和城乡建设局《关于发布商品住房价格地图的通知》	东莞发布商品住房价格地图, 地图中标识价格代表各镇街相应地段的新房价格水平(精装修交付标准), 作为未来住宅用地限房价出让的重要参考。房价由高到低被分为 I-VII 共 7 个等级, III 级及以上的价格区域多集中在临深片区、东城街道、南城街道及周边。
2021/10/1	东莞	购房意向登记	东莞市住房和城乡建设局《关于启用购房意向登记系统的通知(东建房[2021]9号)》	东莞选取部分项目试点购房意向登记, 当登记人数>可售房源时进行公证摇号销售,>3 倍房源时按积分排序选取摇号(积分规则涉及家庭、户籍、住房及转让记录和社保)。
2021/10/1	东莞	下调二手住宅个税	东莞市税务局《关于调整东莞市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告(征求意见稿)》	东莞拟将二手住宅个税核定征收率由此前 2% 调整为 1%, 一定程度利好二手交易。此前珠海、肇庆、中山、惠州亦有此调整。
2021/10/1	黑龙江	调整土增税预征率	黑龙江省税务局、省财政厅、省住建厅《关于调整土地增值税预征率的公告》	黑龙江省税务局、省财政厅、省住建厅三部门联合发布调整土增税预征率的公告, 普通标准住宅、非普通标准住宅、其他类型房地产土地增值税预征率分别由 4%、4.5%、5% 调整至 1.5%、2%、2.5% 执行。
2021/10/1	合肥	整治房市秩序	合肥市住房保障和房产管理局《合肥市持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》(征求意见稿)	合肥发布整治规范房地产市场秩序三年行动方案意见稿。在房屋买卖方面, 将整治发布虚假违法房地产广告, 发布虚假房源信息; 捂盘惜售, 囤积房源; 挪用交易监管资金; 套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房等行为。
2021/10/1	无锡	第三批集中供地	江苏土地市场网《无锡市国有建设用地使用权挂牌出让公告锡经告字[2021]6号》	无锡第三批集中供地拟挂牌 20 宗地块, 总起价 273.7 亿元。其中, 涉宅用地 18 宗、定销房用地 2 宗, 将于 11 月 1 日通过“限地价+摇号”方式出让, 地块总出让面积为 113.74 万 m <sup>2</sup> , 总建筑面积 207.68 万 m <sup>2</sup> 。
2021/10/8	上海	第二批集中供地终止出让	上海土地市场官网《关于终止松江区永丰街道 SJC10011 单元 H17-02、H17-07 号等地块出让活动的通知》	上海土地市场官网发布通知, 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 7 宗地块出让的通知。此前上海发布的第二批集中供应商品住宅地块共计 25 宗。此番撤回 7 宗地后, 还有 18 宗地块在第二轮出让, 较首批次共 28 宗涉宅地块有所减少; 总起价也从原本的 561.5 亿元, 降至约 410.35 亿元。

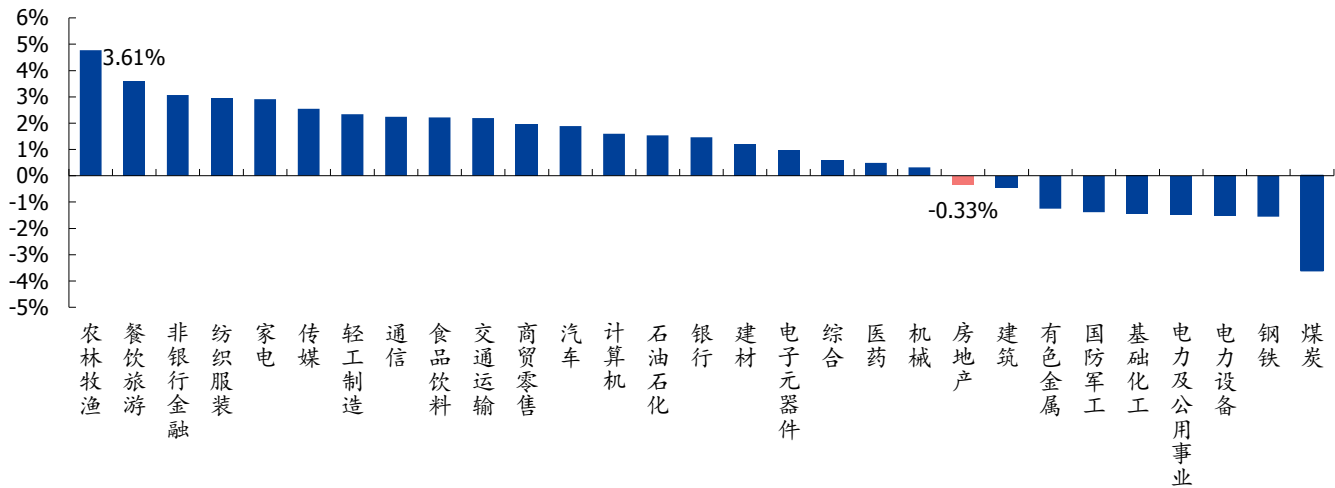
资料来源: 各政府各部门网站, 国盛证券研究所

## 2. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-0.3%, 落后大盘 1.64 个百分点, 在 29 个中信行业板块排名中位列第 21 名。本周上涨个股共 109 支, 较上周增长 84 支, 下跌股数为 29 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为中体产业、华夏幸福、莱茵体育、荣丰控股、\*ST 宏盛, 涨幅分别为 10.0%、10.0%、7.4%、6.9%、6.4%。跌幅前五为海航基础、西藏城投、银亿股份、京投发展、新城控股, 跌幅分别为-5.0%、-4.8%、-4.5%、-4.1%、-4.1%。

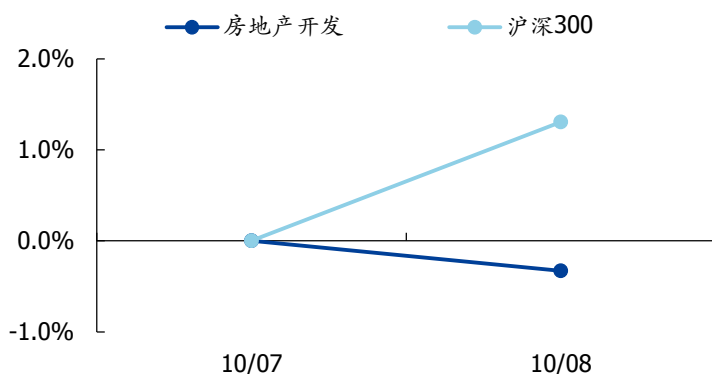
本周46家重点房企中共计上涨17支,较上周减少17支,涨幅位居前五的为华夏幸福、中国金茂、世联行、蓝光发展、龙光地产,涨幅分别为10.0%、7.5%、4.9%、4.5%、4.4%。跌幅前五为佳兆业、中国奥园、富力地产、融创中国、世茂集团,跌幅分别为-13.2%、-9.2%、-8.9%、-8.0%、-5.6%。

图表3: 各行业涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表4: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表5: 近52周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表6: 本周(10.1-10.8)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)	本周四收盘价(元)
600158.SH	中体产业	10.02%	10.35%	12.08	13.29
600340.SH	华夏幸福	9.98%	10.31%	4.01	4.41
000558.SZ	莱茵体育	7.42%	7.75%	3.10	3.33
000668.SZ	荣丰控股	6.92%	7.25%	13.88	14.84
600817.SH	*ST宏盛	6.38%	6.71%	14.10	15.00

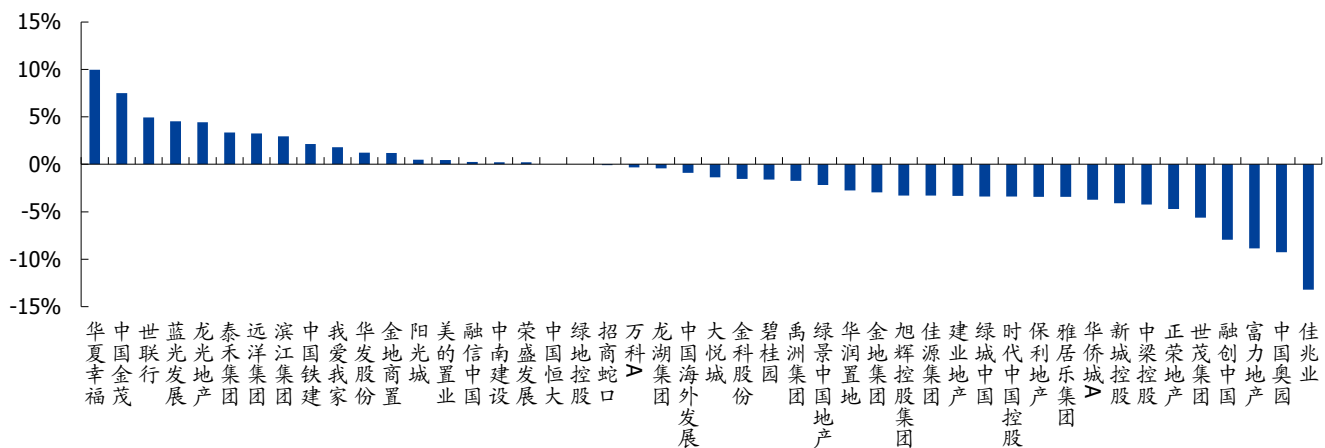
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表7: 本周(10.1-10.8)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)	本周四收盘价(元)
600515.SH	海航基础	-5.00%	-4.67%	11.40	10.83
600773.SH	西藏城投	-4.79%	-4.46%	26.51	25.24
000981.SZ	银亿股份	-4.51%	-4.18%	2.88	2.75
600683.SH	京投发展	-4.11%	-3.78%	6.33	6.07
601155.SH	新城控股	-4.10%	-3.77%	37.28	35.75

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(10.1-10.8)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)	本周四收盘价(单位为原始货币)
600340.SH	华夏幸福	9.98%	10.31%	4.01	4.41
0817.HK	中国金茂	7.50%	7.83%	2.80	3.01
002285.SZ	世联行	4.94%	5.27%	3.85	4.04
600466.SH	蓝光发展	4.55%	4.88%	1.98	2.07
3380.HK	龙光地产	4.42%	4.75%	8.14	8.50

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表10: 本周(10.1-10.8)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)	本周四收盘价(单位为原始货币)
1638.HK	佳兆业	-13.21%	-12.88%	2.12	1.84
3883.HK	中国奥园	-9.25%	-8.91%	4.11	3.73
2777.HK	富力地产	-8.86%	-8.53%	5.98	5.45
1918.HK	融创中国	-7.95%	-7.62%	16.60	15.28
0813.HK	世茂集团	-5.61%	-5.28%	14.26	13.46

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

受国庆期间休假影响，本周多城未更新新房成交数据，因此周报仅选取数据具有可比性的26个城市进行跟踪，具体城市名单见图表11。本周26个城市新房成交面积为126.1万平方米，环比下降71.6%，同比下降16.8%，其中一、二、三线城市新房成交面积分别为30.9、48.0、47.2万平方米，较20年国庆假期数据同比变动分别为-9.6%、-24.0%、-13.0%；环比变动分别为-60.4%、-78.3%、-67.3%。

从今年累计40周新房成交面积对比19年数据的CAGR来看，本周一线城市，上海(8.5%)、广州(8.1%)、深圳(12.3%)CAGR均为正。二三线城市中南平(68.8%)、娄底(26.7%)、福州(26.7%)等总计14城CAGR均为正，泉州(-43.5%)、南宁(-13.7%)、池州(-12.7%)等总计9城CAGR为负。

从4周累计环比来看，本周一线城市广州(11.4%)新房成交面积环比上升，上海(-32.5%)、深圳(-48.6%)环比下降。二三线城市中，南平(57.2%)、娄底(9.4%)、武汉(5.9%)等共计6个城市环比实现增长；其余二三线城市中，莆田(-75.0%)、泉州(-66.2%)、金华(-63.3%)等共计17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，同比实现上升；同比有所下降。相较上周，环比实现上升，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，粤港澳大湾区安(31.0%)、山东半岛城市群(18.6%)同比实现上升；关中平原城市群(-80.4%)、北部湾城市群(-39.5%)、长江中游城市群(-37.1%)、海峡西岸城市群(-34.6%)、长江三角洲城市群(-28.8%)同比有所下降。相较上周，关中平原城市群(-90.0%)、山东半岛城市群(-77.2%)、长江三角洲城市群(-75.6%)、北部湾城市群(-75.6%)、长江中游城市群(-74.4%)、海峡西岸城市群(-63.0%)、粤港澳大湾区(-61.2%)环比出现下降。

图表 11: 26城周度成交面积跟踪 (10.1-10.7)

城市能级	城市	本周成交(万方)	环比	年度至今		城市能级	城市	本周成交(万方)	环比	年度至今	
				累计面积较19年CAGR	近4周累计环比					累计面积较19年CAGR	近4周累计环比
1	上海	10.93	-61.5%	8.5%	-32.5%	3	莆田	0.36	-18.8%	-6.0%	-75.0%
1	广州	8.76	-78.1%	8.1%	11.4%	3	佛山	14.36	-58.4%	-0.9%	-0.8%
1	深圳	11.25	15.3%	12.3%	-48.6%	3	金华	1.56	-6.3%	20.0%	-63.3%
2	苏州	3.27	-92.3%	3.2%	1.2%	3	连云港	2.84	-75.4%	12.0%	-50.7%
2	福州	3.45	-67.7%	26.7%	-49.5%	3	柳州	4.10	-75.5%	-10.1%	-4.0%
2	南宁	5.24	-75.6%	-13.7%	-24.5%	3	镇江	3.05	-74.3%	-9.5%	-11.7%
2	宁波	4.20	-59.1%	2.6%	-19.5%	3	宝鸡	0.51	-90.0%	11.9%	-49.0%
2	济南	9.18	-79.9%	13.6%	-4.4%	3	舟山	0.45	-81.3%	5.1%	-19.5%
2	武汉	11.40	-75.6%	7.5%	5.9%	3	池州	0.49	-60.2%	-12.7%	1.4%
2	青岛	11.21	-74.5%	3.8%	-20.8%	3	清远	2.34	-74.6%	7.0%	-14.0%
3	惠州	0.57	-89.9%	0.2%	-14.1%	3	娄底	1.88	-63.2%	26.7%	9.4%
3	温州	10.60	-61.8%	-5.7%	4.1%	3	南平	0.56	-69.2%	68.8%	57.2%
3	泉州	0.21	-28.5%	-43.5%	-66.2%	3	东莞	3.30	-62.9%	-9.1%	-25.1%

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40周成交面积/2019年累计40周成交面积)<sup>0.5-1</sup>



图表 12: 各城市群周度 (10.1-10.7) 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	—	—	—
长江三角洲城市群	7	23.95	-75.6%	-28.8%
粤港澳大湾区	5	38.23	-61.2%	31.0%
海峡西岸城市群	5	15.18	-63.0%	-34.6%
北部湾城市群	1	5.24	-75.6%	-39.5%
山东半岛城市群	2	20.39	-77.2%	18.6%
非城市群	3	9.28	-75.2%	-41.7%
关中平原城市群	1	0.51	-90.0%	-80.4%
长江中游城市群	2	13.28	-74.4%	-37.1%
成渝城市群	1	—	—	—

资料来源: wind, 国盛证券研究所

### 3.2 去化情况

本周我们跟踪的 10 座样本城市平均去化周期为 17.0 月, 环比增长 17.0%。一线城市去化周期为 16.0 月, 环比增长 7.5%; 样本二线城市去化周期为 18.3 月, 环比增长 29.5%; 三线城市去化周期为 16.6 月, 环比增长 11.6%。

分城市看, 10 城中宁波 (34.9%)、杭州 (33.0%)、南宁 (27.0%)、苏州 (24.0%)、福州 (23.4%)、上海 (18.0%)、广州 (12.0%)、温州 (11.6%) 总计 8 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。北京 (-1.7%)、深圳 (-0.2%) 总计 2 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 (5.0 月)、宁波 (8.8 月)、杭州 (9.9 月) 供应略显不足, 房价存在上涨动力。

图表 13: 10 座样本城市去化周期情况 (10.1-10.7)

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	22.47	-50.3%	20.3%	2324.8	108.6	21.4	21.8	-1.7%
上海	10.93	-61.5%	8.5%	486.7	96.6	5.0	4.3	18.0%
广州	8.76	-78.1%	8.1%	1941.7	97.6	19.9	17.8	12.0%
深圳	11.25	15.3%	12.3%	671.6	36.3	18.5	18.5	-0.2%
杭州	3.30	-91.5%	24.7%	887.8	89.9	9.9	7.4	33.0%
苏州	3.27	-92.3%	3.2%	1562.3	75.8	20.6	16.6	24.0%
福州	3.45	-67.7%	26.7%	1431.0	25.7	55.7	45.2	23.4%
南宁	5.24	-75.6%	-13.7%	1009.5	53.9	18.7	14.8	27.0%
温州	10.60	-61.8%	-5.7%	1148.0	69.2	16.6	14.9	11.6%
宁波	4.20	-59.1%	2.6%	374.1	42.6	8.8	6.5	34.9%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

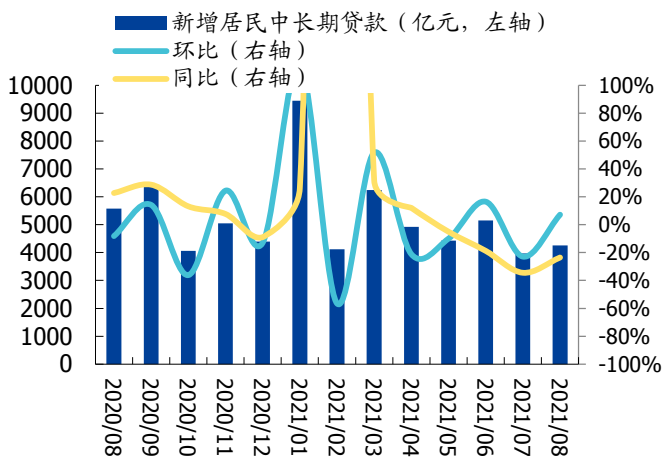
## 4. 重点公司融资情况

根据申万行业-房地产指标统计，本周（10.4-10.10）共发行房企信用债0只，环比减少5支；发行规模环比减少29.20亿元，总偿还量15.60亿元，环比减少37.50亿元，净融资额为-15.60亿元，环比增加8.30亿元。

## 5. 融资相关指标

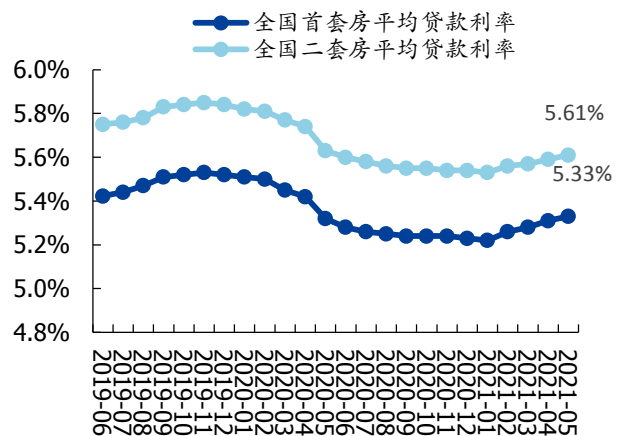
根据wind统计数据，2021年8月新增居民户中长期贷款4259亿元，环比增长7.2%，同比降低23.6%。2021年9月1年期LPR为3.85%，环比持平，5年期LPR为4.65%，环比持平。2021年5月全国首套房贷平均利率为5.33%，环比上升2bp，全国二套房贷平均利率为5.61%，环比上升2bp。截至2021Q2商业性房地产贷款余额为50.8万亿元，同比增长9.5%，房地产开发贷款余额为12.3万亿元，同比增长2.8%；截止2021Q2投向房地产的资金信托余额为20772亿元，同比降低16.9%。

图表 14: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



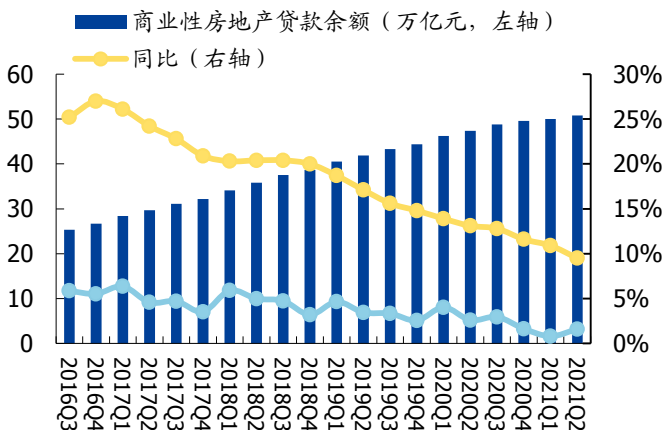
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 近 2 年贷款利率变化



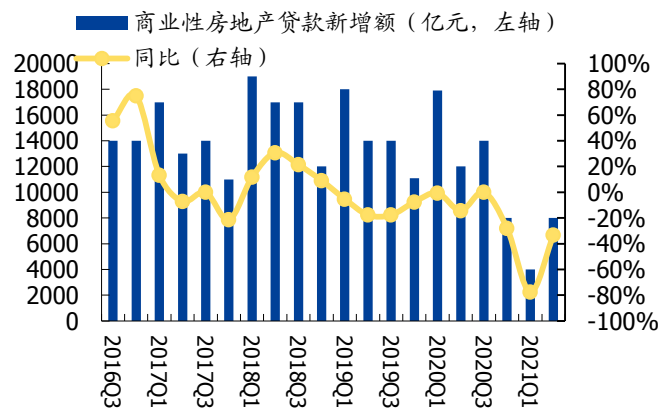
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比



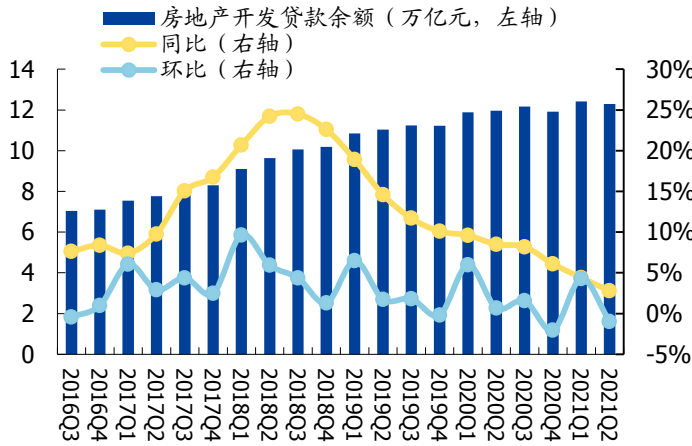
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比



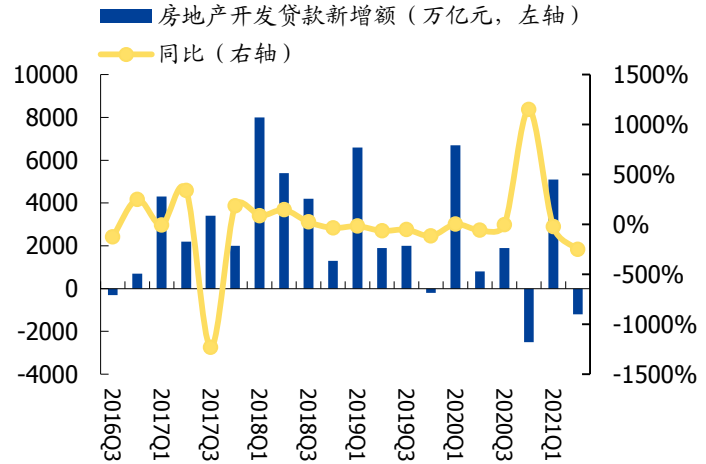
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比



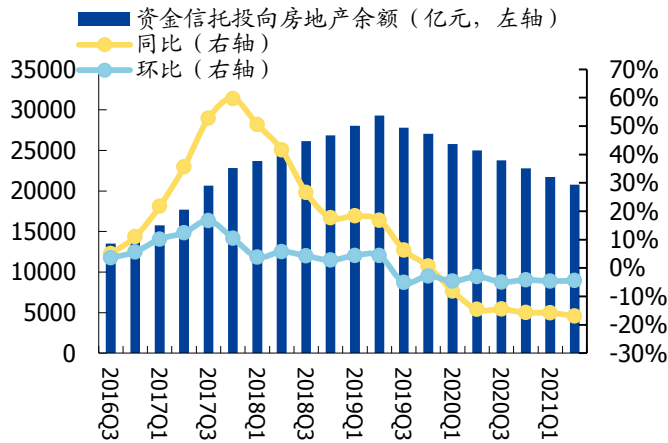
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比



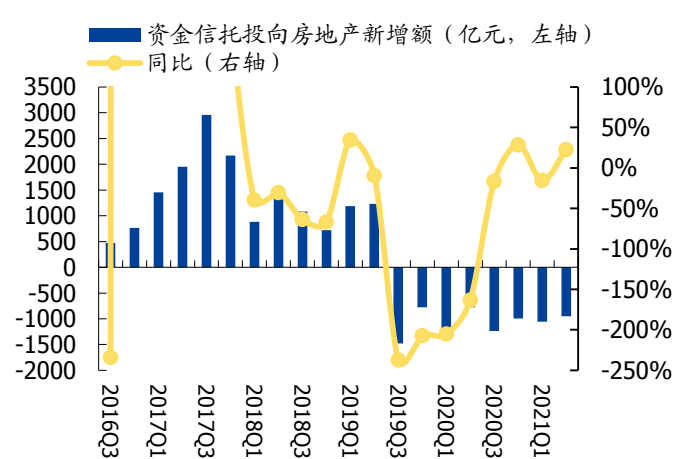
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 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 21: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比



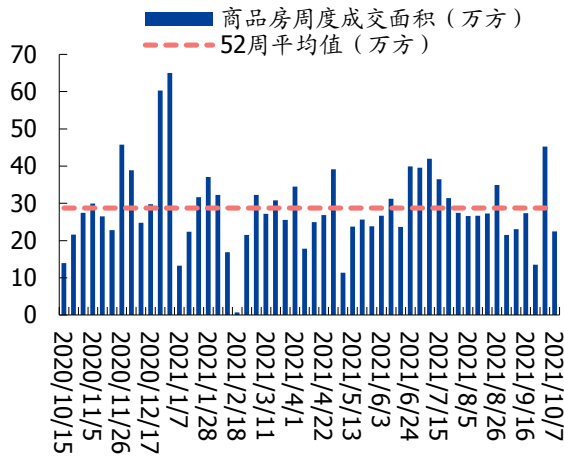
资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 6. 风险提示

疫情影响超预期, 销售超预期下行。

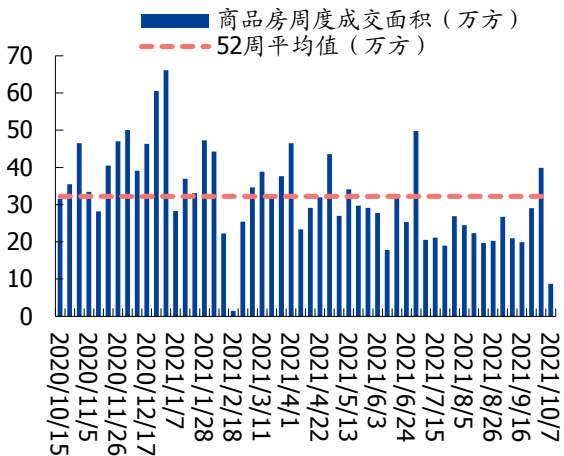
附件：各城市商品房销售情况

图表 22: 北京商品房销售情况



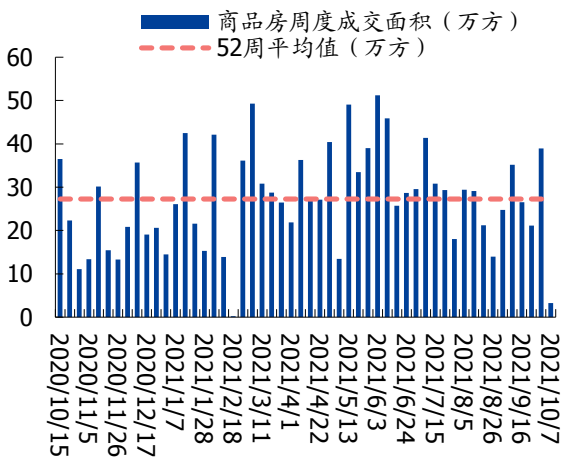
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 广州商品房销售情况



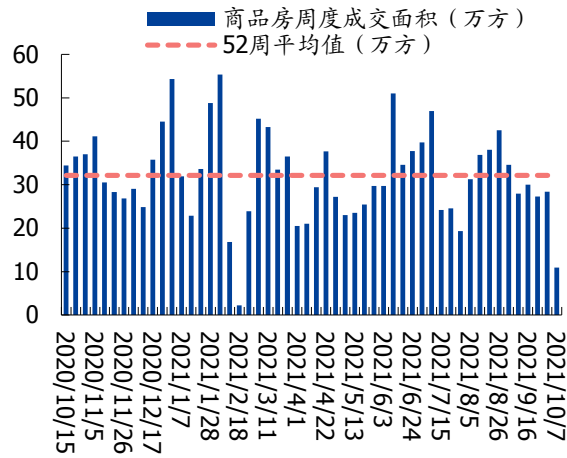
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 杭州商品房销售情况



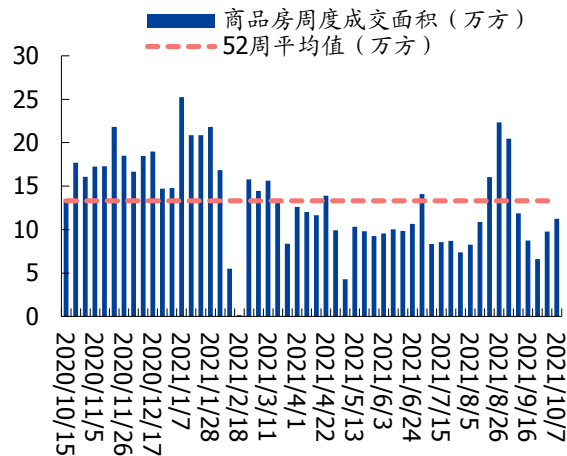
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 23: 上海商品房销售情况



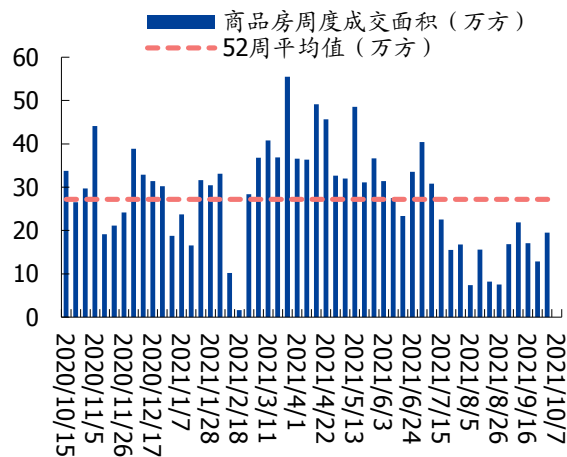
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 25: 深圳商品房销售情况



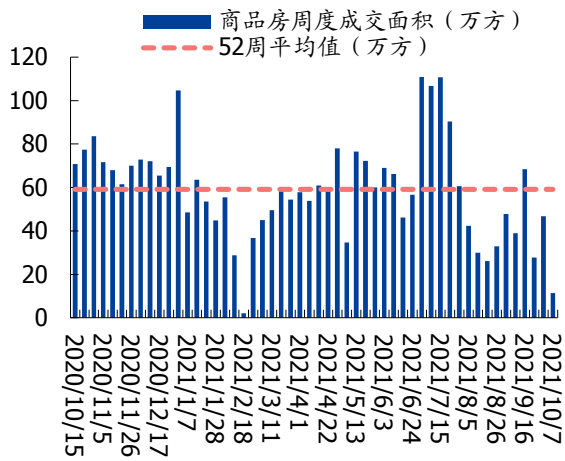
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 27: 南京商品房销售情况



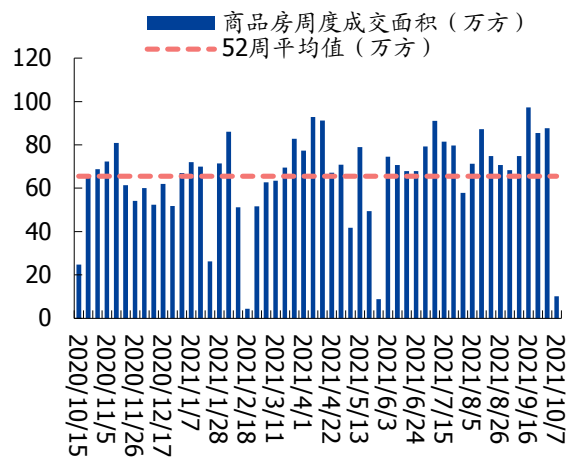
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 28: 武汉商品房销售情况



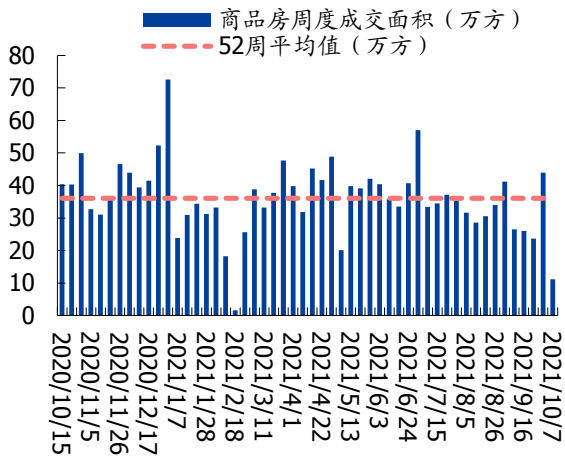
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 成都商品房销售情况



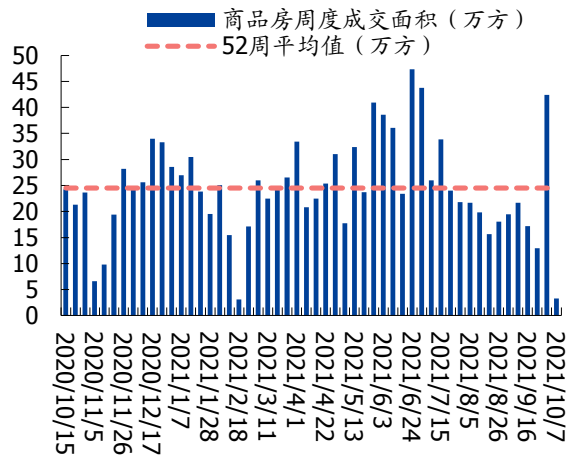
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 青岛商品房销售情况



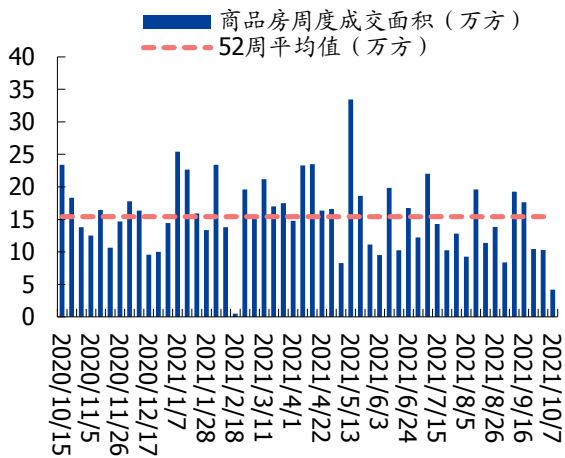
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 苏州商品房销售情况



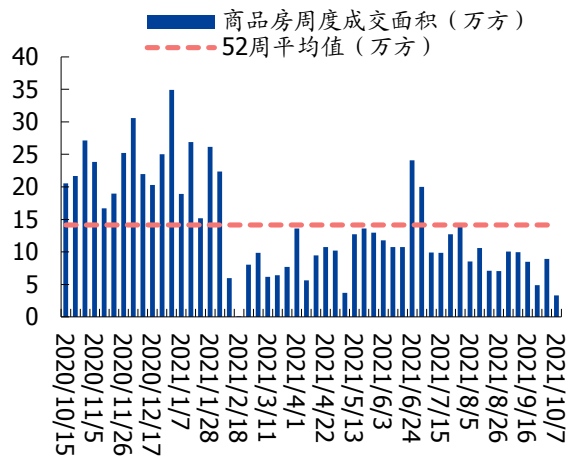
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 宁波商品房销售情况



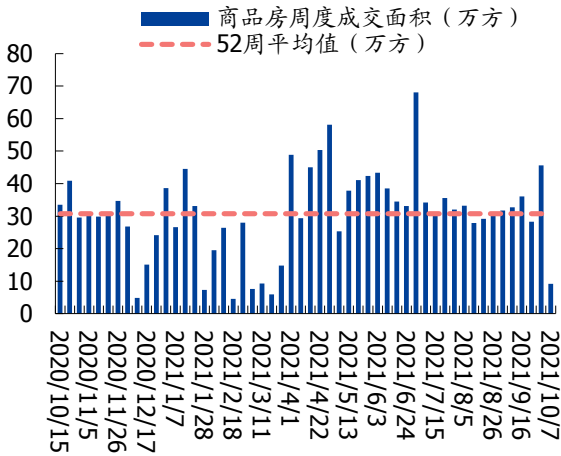
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 东莞商品房销售情况



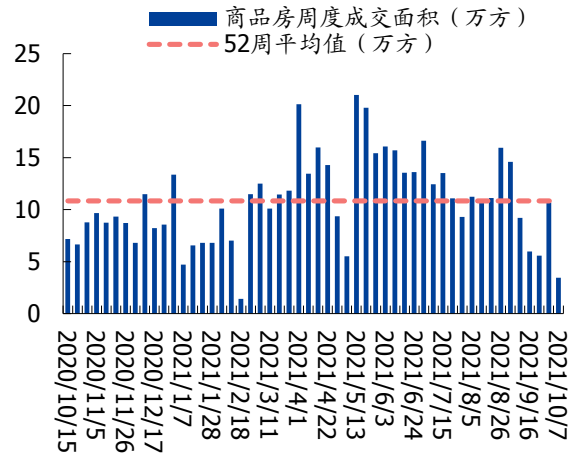
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 济南商品房销售情况



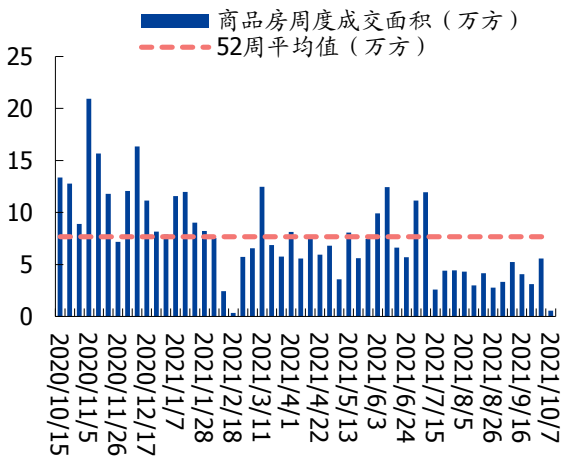
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 福州商品房销售情况



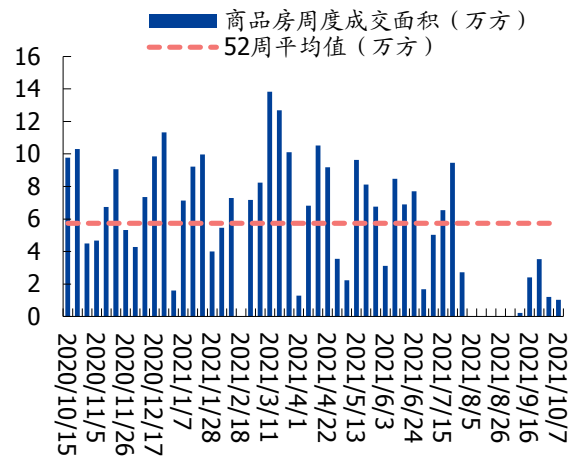
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 惠州商品房销售情况



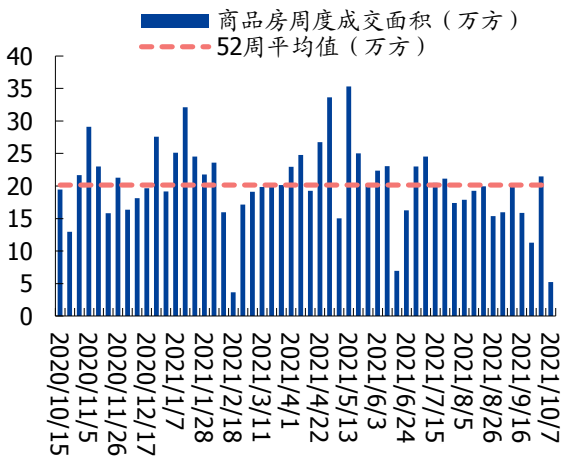
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 扬州商品房销售情况



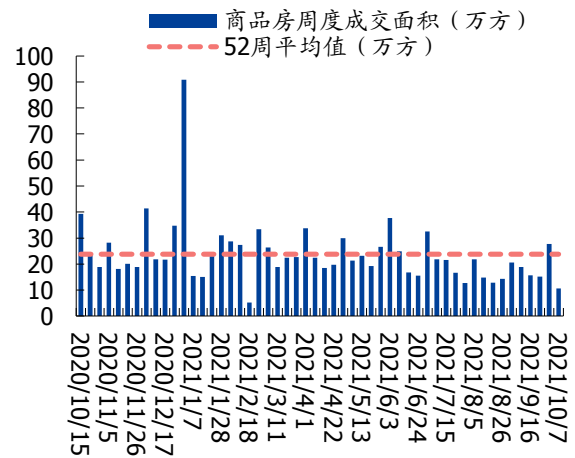
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 南宁商品房销售情况



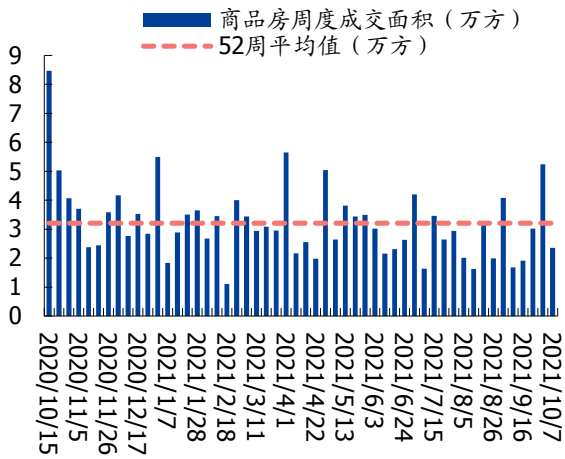
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 温州商品房销售情况



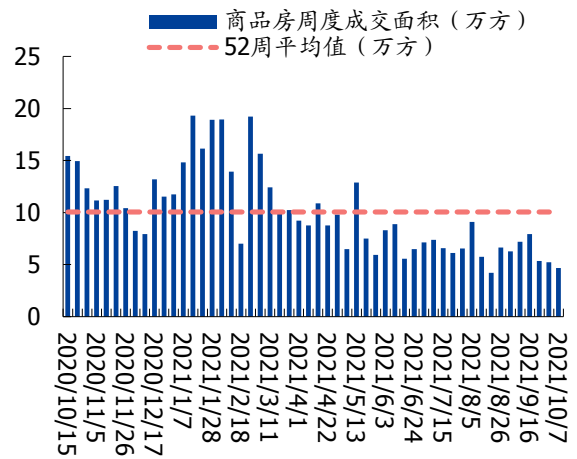
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 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