

2021年10月23日

房地产税改革试点，授权国务院开展期限五年

房地产行业周报-20211023

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 0.84%，沪深 300 指数上涨 0.56%，相对收益为 0.28%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(10.15-10.21)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 58447 套，同比增速-36.4%，环比增速-13.1%；合计成交面积 572.1 万平方米，同比增速-38.7%，环比增速-12.4%。

本周(10.15-10.21)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 11688 套，同比增速-43.4%，环比增速-3%；合计成交面积 121.3 万平方米，同比增速-37.9%，环比增速 1.4%。

本周(10.15-10.21)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19190.3 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 80.4 周。

本周(10.11-10.17)，供应土地 1872.7 万平方米，同比增速-41%；成交土地 1805.3 万平方米，同比增速-43.6%；土地成交金额 1512.9 亿元，同比增速 136.3%。

本周(10.15-10.21)房地产企业合计发行信用债 36.3 亿元，同比增速-68.6%，环比增速-22.7%；房地产类集合信托合计发行 61.4 亿元，同比增速-68%，环比增速 54.4%。

投资建议

本周，全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，试点期限五年。试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区，报全国人民代表大会常务委员会备案。试点实施启动时间由国务院确定。银保监会针对房地产市场说明，保障好刚需群体信贷需求。在贷款首付比例和利率方面对首套房购房者予以支持，目前银行个人住房贷款中有 90% 以上都是首套房贷款；坚决落实“房住不炒”政策，房地产贷款增速降至 8.6%，比全部贷款增速低近 3 个百分点。国家统计局发布统计数据，9 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.3% 转为持平；二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.2% 转为持平，二手住宅销售价格环比由上月持平转为下降 0.1%；三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降 0.2%，二手住宅销售价格环比下降 0.2%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。

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

评级及分析师信息

行业评级：推荐

行业走势图



分析师：由子沛

邮箱：youzpz@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：

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。

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	21.33	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	6.2	6.0	5.8	5.4
600048.SH	保利发展	13.71	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	5.8	5.7	5.3	4.8
000656.SZ	金科股份	5.07	买入	1.06	1.32	1.47	1.62	4.8	3.8	3.4	3.1
601155.SH	新城控股	38.95	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	6.9	5.7	4.8	4.1
002244.SZ	滨江集团	4.49	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	8.6	6.0	5.1	4.2
2007.HK	碧桂园	6.84	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	3.8	4.3	3.7	3.1
0884.HK	旭辉控股集团	4.36	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	5.4	4.4	3.8	3.2
1238.HK	宝龙地产	5.07	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	5.2	3.4	2.7	2.3
6098.HK	碧桂园服务	55.14	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	88.9	57.4	41.8	29.6
001914.SZ	招商积余	14.04	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	34.2	34.2	23.0	17.6
1755.HK	新城悦服务	14.41	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	41.8	26.2	18.1	8.2
1995.HK	旭辉永升服务	14.48	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	96.5	60.3	40.2	26.3
002968.SZ	新大正	35.07	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	18.6	28.7	22.6	18.1
603506.SH	南都物业	14.37	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	16.9	14.0	15.3	12.6

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.....	8
4. 行业基本面.....	11
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	11
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	15
4.3. 重点城市库存情况分析.....	19
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	21
4.5. 房地产行业融资分析.....	23
5. 投资观点.....	25
6. 风险提示.....	25

图表目录

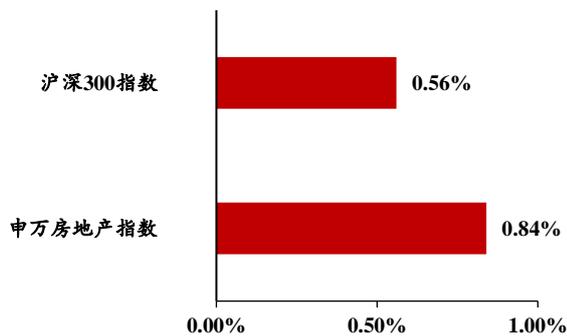
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	11
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	11
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	11
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	11
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	12
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	12
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	12
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	12
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	19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

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.....	13
表 4 16城二手房成交套数及成交面积.....	17
表 5 17城库存面积及去化周期.....	20
表 6 近期房企拿地明细.....	22
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	23

1. 一周行情回顾

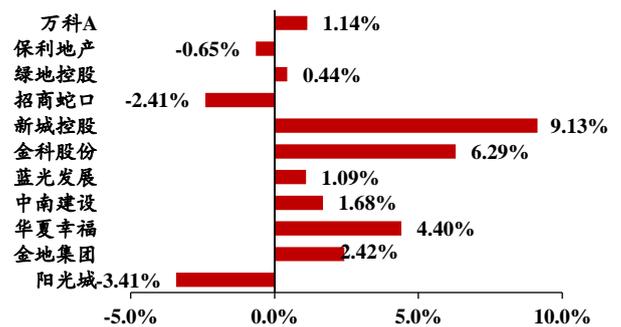
本周，申万房地产指数上涨 0.84%，沪深 300 指数上涨 0.56%，相对收益为 0.28%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：皇庭国际、*ST 津滨、京投发展、广宇发展、ST 新光，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为铁岭新城、中房股份、空港股份、嘉凯城、新大正。

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】国家发改委：国家发展改革委等十部委联合印发《全国特色小镇规范健康发展导则》，特色小镇要严防房地产化倾向，对虚假虚拟的“特色小镇”坚决清理。（ZAKER）

【中央政策】全国人大常委会：全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，试点期限五年。（Wind）

【市场行情】国家统计局：前三季度，房地产增加值两年平均增长 4.8%，比上半年回落 1.3 个百分点，总的影响有限。下一阶段，随着多主体供应、多渠道保障，购租并举住房制度不断完善，市场主体趋于理性，房地产市场有望保持平稳发展。（中国网）

【市场行情】国家统计局：1-9 月份，全国房地产开发投资 112568 亿元，同比 +8.8%；商品房销售面积 130332 万平方米，同比 +11.3%；房地产开发企业房屋施工面积 928065 万平方米，同比 +7.9%。其中，房屋新开工面积 152944 万平方米，下降 4.5%。（国家统计局）

【市场行情】国家统计局：9 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.3% 转为持平；二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.2% 转为持平，二手住宅销售价格环比由上月持平转为下降 0.1%；三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降 0.2%，二手住宅销售价格环比下降 0.2%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。（金十数据）

【市场行情】国家统计局：9 月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 5.3%和 7.7%，涨幅比上月分别回落 0.4 和 1.4 个百分点；二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 4.1%和 3.0%，涨幅比上月分别回落 0.3 和 0.2 个百分点。（金十数据）

【市场行情】银保监会：坚决落实“房住不炒”政策，房地产贷款增速降至 8.6%，比全部贷款增速低近 3 个百分点。（证券时报网）

【市场行情】银保监会：目前，银行个人住房贷款中有 90%以上都是首套房贷款。（证券时报网）

【市场行情】中指研究院：9 月房企融资总额跌至谷底，单月融资总额跌至千亿以内，降幅超四成，单月融资规模同比连降 7 个月。（中指研究院）

【市场行情】克而瑞：9 月末库存环比双增突破 6 亿平，三四线涨幅居首；预判 10 月，狭义整体库存仍将延续稳步增长态势，主要基于成交增长动能转弱，供过于求将加剧库存积压。（克而瑞地产研究）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	国家发改委：国家发展改革委等十部委联合印发《全国特色小镇规范健康发展导则》，特色小镇要严防房地产化倾向，对虚假虚拟的“特色小镇”坚决清理。（ZAKER）	ZAKER	2021/10/20
中央政策	全国人大常委会：全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，试点期限五年。（Wind）	Wind	2021/10/23
地方政策	嘉兴：10 月 16 日，为保障购房者合法权益，防范交易风险，嘉兴市建设局发布《商品房交易风险重点提示十五条》，就商品房交易过程中可能存在的风险点进行提示，堪称房产交易的“防诈”版本。（搜狐）	搜狐	2021/10/17
地方政策	义乌：10 月 20 日，义乌发布《关于调整部分房地产市场调控政策的通知》，调控政策松绑，降低预售条件，给予更多营销操作空间。（和讯）	和讯	2021/10/21
市场行情	郑州：10 月 16 日，郑州市公共资源交易中心发布两则土地出让公告，共挂出 15 宗土地，总起价 114.13 亿元，挂牌截止时间为 11 月 19 日。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/17
市场行情	国家统计局：前三季度，房地产增加值两年平均增长 4.8%，比上半年回落 1.3 个百分点，总的影响有限。下一阶段，随着多主体供应、多渠道保障，购租并举住房制度不断完善，市场主体趋于理性，房地产市场有望保持平稳发展。（中国网）	中国网	2021/10/18
市场行情	国家统计局：1-9 月份，全国房地产开发投资 112568 亿元，同比+8.8%；商品房销售面积 130332 万平方米，同	国家统计局	2021/10/18

	比+11.3%；房地产开发企业房屋施工面积 928065 万平方米，同比+7.9%。其中，房屋新开工面积 152944 万平方米，下降 4.5%。（国家统计局）		
市场行情	西安：西安二次供地公开拍卖的 24 宗地已全部成交，加上网上挂牌成交的 13 宗住宅用地，西安此次共出让 37 宗，揽金超过 238 亿。（新京报）	新京报	2021/10/18
市场行情	长沙：10 月 18 日，长沙市国土局交易网站发布第二批集中供地终止公告，又终止 4 宗地块出让，累计终止出让 8 宗地块。截止到 10 月 18 日下午 16 时，长沙第二批集中供地还有 21 宗地块在正常挂牌中，目前仅 3 宗地块出现报价。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/18
市场行情	长沙：10 月 19 日，长沙进行第二轮集中供地竞价出让。原计划 29 宗地块中，16 宗竞拍前终止出让，3 宗竞拍当日流拍，最终仅 10 宗成功出让，且全部为底价成交，总金额 88.48 亿元。（财经网）	财经网	2021/10/19
市场行情	成都：10 月 18 日，成都市公共资源交易中心发布最新土地使用权出让公告，将于 11 月 9 日拍卖位于东部新区的两宗地块。两宗地块均为住兼商用地，将采取“设置土地最高限价+竞建设优惠型人才公寓面积比例”方式进行拍卖。值得一提的是，这是成都土拍中，首提“竞建设优惠型人才公寓面积比例”。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/19
市场行情	呼和浩特：10 月 18 日，呼和浩特市公共资源交易监督管理局发布呼和浩特市挂牌出让国有建设用地使用权公告，以挂牌方式出让 2 宗地块，总起价 12.86 亿。与 10 月 10 日呼国土储告〔2021〕06 号仅间隔 7 天。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/19
市场行情	国家统计局：9 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.3% 转为持平；二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.2% 转为持平，二手住宅销售价格环比由上月持平转为下降 0.1%；三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降 0.2%，二手住宅销售价格环比下降 0.2%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。（金十数据）	金十数据	2021/10/20
市场行情	国家统计局：9 月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 5.3% 和 7.7%，涨幅比上月分别回落 0.4 和 1.4 个百分点；二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 4.1% 和 3.0%，涨幅比上月分别回落 0.3 和 0.2 个百分点。（金十数据）	金十数据	2021/10/20

市场行情	漳州：10月20日，漳州进行今年第三场土拍，原计划出让6宗地中，2幅宅地于昨天临时取消出让，四宗地块共揽金13.31亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/20
市场行情	银保监会：坚决落实“房住不炒”政策，房地产贷款增速降至8.6%，比全部贷款增速低近3个百分点。（证券时报网）	证券时报网	2021/10/21
市场行情	银保监会：目前，银行个人住房贷款中有90%以上都是首套房贷款。（证券时报网）	证券时报网	2021/10/21
市场行情	中指研究院：9月房企融资总额跌至谷底，单月融资总额跌至千亿以内，降幅超四成，单月融资规模同比连降7个月。（中指研究院）	中指研究院	2021/10/21
市场行情	克而瑞：9月末库存同环比双增突破6亿平，三四线涨幅居首；预判10月，狭义整体库存仍将延续稳步增长态势，主要基于成交增长动能转弱，供过于求将加剧库存积压。（克而瑞地产研究）	克而瑞地产研究	2021/10/21

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

【新城控股】9月单月实现合同销售额185.17亿元，同比-22.74%；销售面积209.64万平方米，同比-8.12%；1-9月累计实现销售额1708.08亿元，同比+4.76%；销售面积1634.00万平方米，同比+8.34%。

【金辉控股】间接非全资附属公司金辉投资发行2021年10月到期本金2.5亿美元11.75%优先票据。截至10月18日，金辉投资于公开市场购买该票据本金额7285.0万美元，占本金总额29.14%；10月15日注销票据7000.0万美元，剩余285.0万美元尚未注销。未偿还本金总额1.8亿美元，占本金总额72%。

【世茂服务】10月19日，配售代理按悉数包销基准以配售价每股15.18港元配售1.15亿股现有股份，卖方同意认购且本公司同意配发新股，本公司预计收取款项净额17.35亿港元。

【禹洲集团】10月19日，控股股东林龙安先生于市场上增持300万股本公司股份，总代价287万港元。现林先生共有37.21亿股股份，占总股本59.02%。

【阳光城】2018年面向合格投资者发行公司债（第一期）即将期满，将于10月22日支付利息及剩余本金9.41亿元。

【中国恒大】200亿出售恒大物业股权事项终止，受让方未能符合全面要约收购的先决条件，交易宣告终止，三者股票复牌。

【南山控股】控股子公司宝湾物流拟发行中期票据，注册金额15亿元。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
新城控股	9 月单月实现合同销售额 185.17 亿元，同比-22.74%；销售面积 209.64 万平方米，同比-8.12%；1-9 月累计实现销售额 1708.08 亿元，同比+4.76%；销售面积 1634.00 万平方米，同比+8.34%。	2021/10/18
瑞安房地产	2021Q3 实现营收 38.25 亿元，同比-45.62%；销售面积 5.43 万平方米，同比-44.65%。	2021/10/18
禹洲集团	控股股东林龙安先生 10 月 15 日于市场增持 300 万股股份，总价 292 万港元。现其持有 37.18 亿股，占总股本 58.97%。	2021/10/18
旭辉永生服务	10 月 15 日，全资附属公司永生海南作为买方有条件同意收购，该等卖方出售目标公司 80% 股权，总价 6.96 亿元。	2021/10/18
中梁控股	公司发行 2021 年 11 月到期本金 2.0 亿美元 8.875% 优先票据。10 月 18 日购回该票据本金额 950.0 万美元，占本金总额 4.75%；截至 10 月 18 日，已购回该票据本金额 3300.0 万美元，占本金总额 16.5%。	2021/10/19
金辉控股	间接非全资附属公司金辉投资发行 2021 年 10 月到期本金 2.5 亿美元 11.75% 优先票据。截至 10 月 18 日，金辉投资于公开市场购买该票据本金额 7285.0 万美元，占本金总额 29.14%；10 月 15 日注销票据 7000.0 万美元，剩余 285.0 万美元尚未注销。未偿还本金总额 1.8 亿美元，占本金总额 72%。	2021/10/19
奥园健康	10 月 18 日，公司间接全资附属公司与买方签订协议，出售广东奥若拉健康管理咨询有限公司全部股权之 30%，总价 900 万元。交割后，公司将不再拥有目标公司任何权益。	2021/10/19
新大正	2021Q3 实现营收 5.47 亿元，同比+68.04%；归母净利润 4289.67 万元，同比+18.51%。2021 年前三季度实现营收 14.43 亿元，同比+61.66%；归母净利润 1.17 亿元，同比+30.83%。	2021/10/20
中国海外发展	2021Q3 实现营收 432.4 亿元，同比+45.7%；经营溢利 80.0 亿元，同比+5.8%。2021 年前三季度实现营收 1511.2 亿元，同比+27.7%；经营溢利 394.0 亿元，同比+1.5%。	2021/10/20
华润置地	10 月 20 日，全资附属公司上海泓喆与北京秀领润睿成立合营企业温州润茂，上海泓喆及北京秀领润睿分别按 51% 和 49% 的股权比例持有。	2021/10/21
光明地产	全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司通过公开挂牌方式，转让所持有的上海锦如置业有限公司 60% 股权及相应债权，股权	2021/10/21

	价格不低于 6954.17 万元，债权 9377.97 万元，合计不低于 1.63 亿元。	
世茂服务	10 月 19 日，配售代理按悉数包销基准以配售价每股 15.18 港元配售 1.15 亿股现有股份，卖方同意认购且本公司同意配发新股，本公司预计收取款项净额 17.35 亿港元。	2021/10/21
禹洲集团	10 月 19 日，控股股东林龙安先生于市场上增持 300 万股本公司股份，总代价 287 万港元。现林先生共有 37.21 亿股股份，占总股本 59.02%。	2021/10/21
阳光城	2018 年面向合格投资者发行公司债（第一期）即将期满，将于 10 月 22 日支付利息及剩余本金 9.41 亿元。	2021/10/21
电子城	发行 2021 年度第四期超短期融资券，发行总额 5.5 亿元，票面利率 3.60%，起息日 2021 年 10 月 19 日，兑付日 2022 年 7 月 15 日，期限共 269 天。	2021/10/21
中国恒大	200 亿出售恒大物业股权事项终止，受让方未能符合全面要约收购的先决条件，交易宣告终止，三者股票复牌。	2021/10/22
南山控股	控股子公司宝湾物流拟发行中期票据，注册金额 15 亿元。	2021/10/22
嘉凯城	公司股东广州凯隆 9 月 16 日至 10 月 20 日期间，共减持股票 1.08 亿股，占总股本 5.97%，减持金额 3.03 亿元。广州凯隆持股比例现为 21.88%。	2021/10/22
正荣地产	公司回购优先永续资本证券，回购金额 200 万美元，占本金总额 1%。	2021/10/22

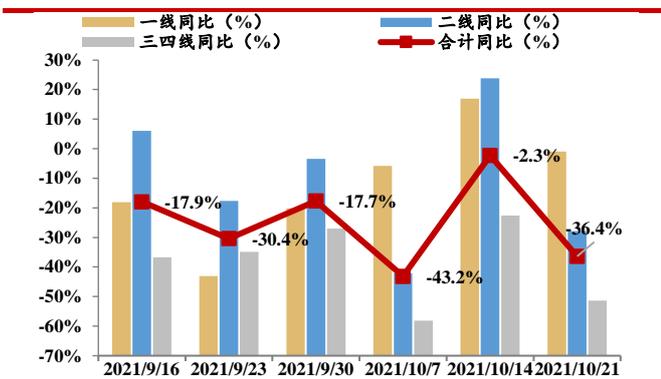
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

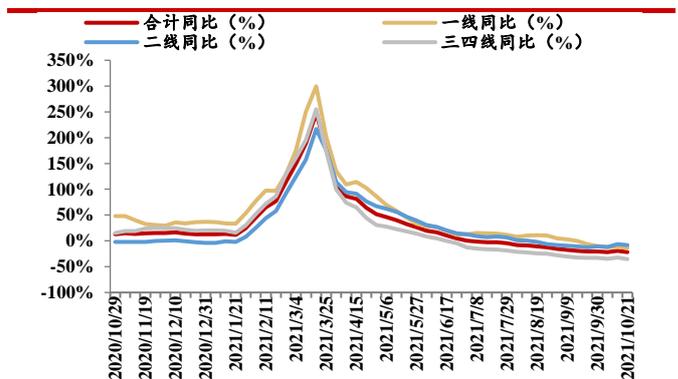
本周(10.15-10.21)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交58447套，同比增速-36.4%，环比增速-13.1%；合计成交面积572.1万平方米，同比增速-38.7%，环比增速-12.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-0.9%、-27.9%和-51.4%，环比增速为17.7%、-18.5%和-19.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-6.6%、-24.4%和-57.6%，环比增速为21.7%、-21.7%和-12.3%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



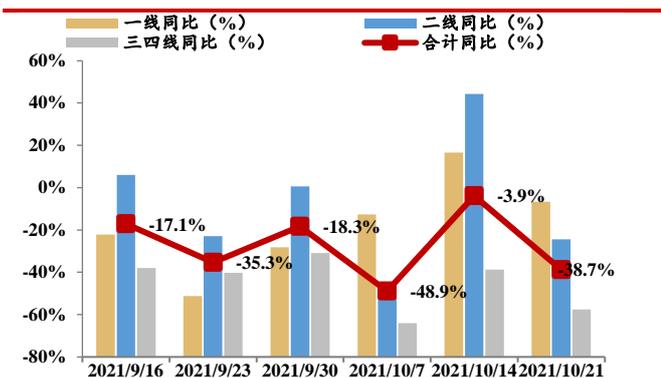
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



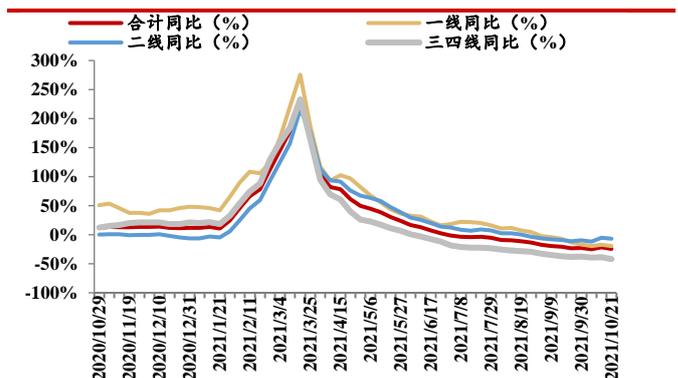
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

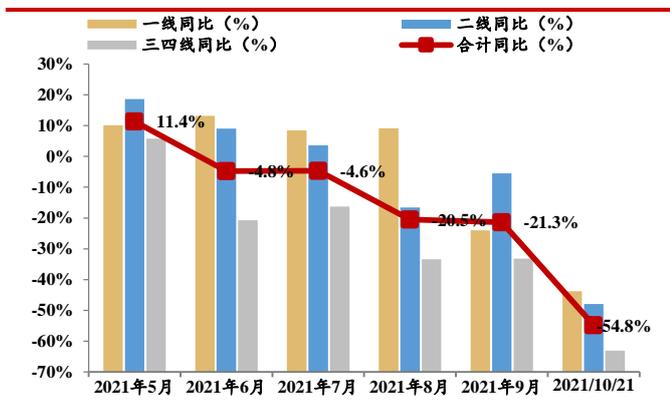
图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

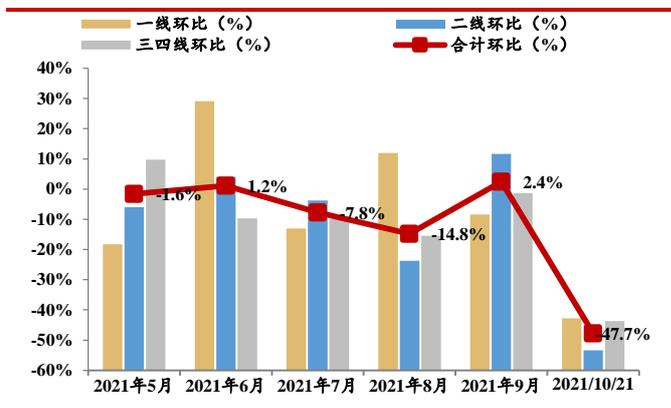
本月至今（10.01-10.21），华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 150102 套，同比增速-54.8%，环比增速-47.7%；合计成交面积 1432.8 万平方米，同比增速-56.8%，环比增速-49.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-43.8%、-48%和-63.1%，环比增速为-42.8%、-53.3%和-43.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-46.1%、-45.4%和-69%，环比增速为-41.2%、-52%和-48.5%。

图 7 一手房成交套数同比分析（月度）



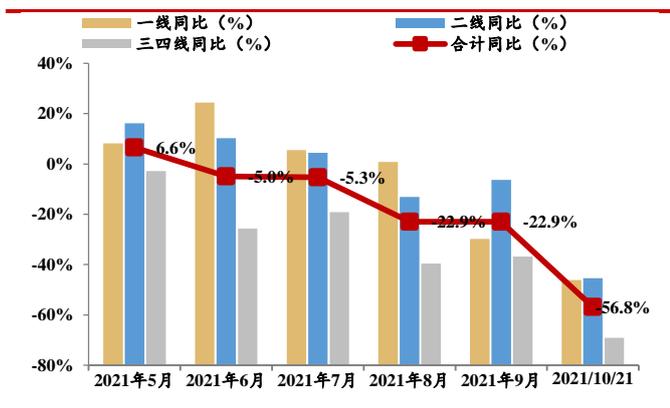
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 8 一手房成交套数环比分析（月度）



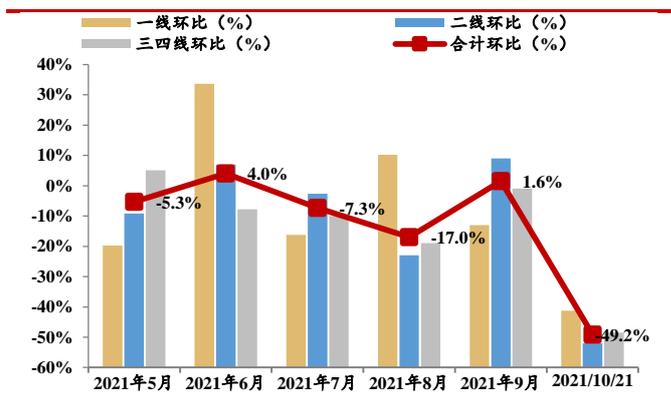
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	58447	-36.4%	-13.1%	61062
	成交面积 (万平)	572.1	-38.7%	-12.4%	592
一线城市	套数 (套)	12575	-0.9%	17.7%	11928
	成交面积 (万平)	110.0	-6.6%	21.7%	98
二线城市	套数 (套)	22596	-27.9%	-18.5%	25430
	成交面积 (万平)	263.6	-24.4%	-21.7%	290
三四线城市	套数 (套)	23276	-51.4%	-19.4%	23704
	成交面积 (万平)	198.4	-57.6%	-12.3%	204
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3210	84.0%	10.3%	3061
	成交面积 (万平)	26.4	40.4%	5.7%	26
上海	套数 (套)	5291	11.7%	48.0%	4416
	成交面积 (万平)	47.8	9.9%	48.7%	37
广州	套数 (套)	2955	-33.0%	-2.8%	3287
	成交面积 (万平)	24.9	-36.2%	13.0%	24
深圳	套数 (套)	1119	-37.9%	-3.3%	1165
	成交面积 (万平)	11.0	-34.0%	-3.0%	11
杭州	套数 (套)	1880	-21.4%	-42.1%	2328
	成交面积 (万平)	21.2	-13.9%	-42.9%	26
南京	套数 (套)	1285	-16.0%	-36.1%	1262
	成交面积 (万平)	13.5	-43.6%	-47.4%	16
武汉	套数 (套)	4212	-48.6%	-17.7%	3866
	成交面积 (万平)	46.0	-47.2%	-17.5%	43
成都	套数 (套)	2793	-12.2%	-39.9%	3813
	成交面积 (万平)	61.0	9.7%	-34.3%	72
青岛	套数 (套)	2048	-42.0%	-31.3%	2610
	成交面积 (万平)	23.0	-44.1%	-27.2%	28
福州	套数 (套)	1233	20.6%	20.8%	1094
	成交面积 (万平)	9.5	32.7%	26.0%	8
厦门	套数 (套)	492	-43.0%	24.2%	967
	成交面积 (万平)	4.6	-32.0%	47.9%	8
济南	套数 (套)	3059	-33.4%	-5.9%	3680
	成交面积 (万平)	27.5	-31.7%	-0.8%	30
宁波	套数 (套)	1206	-26.6%	-1.5%	1047
	成交面积 (万平)	15.2	-15.4%	1.3%	13

南宁	套数 (套)	2200	45.8%	6.2%	2136
	成交面积 (万平)	16.1	35.9%	-16.0%	16
苏州	套数 (套)	1508	-15.5%	10.8%	1615
	成交面积 (万平)	18.6	-13.8%	12.5%	19
无锡	套数 (套)	680	-39.1%	70.4%	1013
	成交面积 (万平)	7.3	-29.6%	63.9%	11

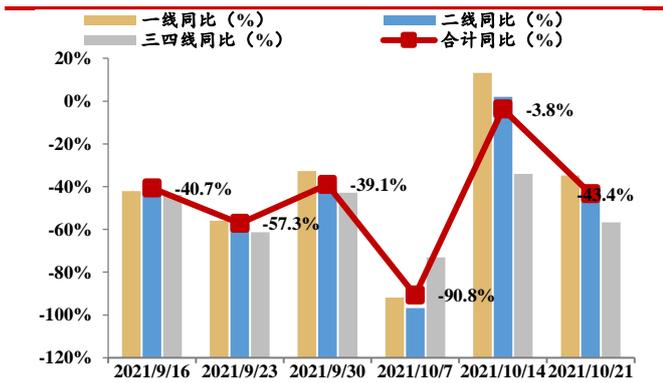
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

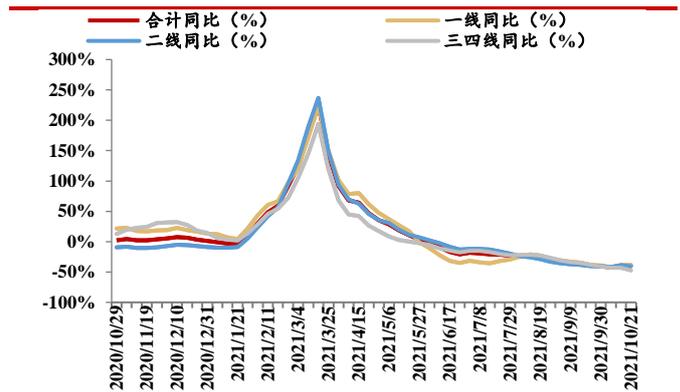
本周(10.15-10.21)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交11688套，同比增速-43.4%，环比增速-3%；合计成交面积121.3万平方米，同比增速-37.9%，环比增速1.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-34.8%、-42.9%和-56.7%，环比增速为-2.2%、-0.3%和-13.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-36.6%、-41.5%和-29.5%，环比增速为-3.6%、-2.7%和19.8%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



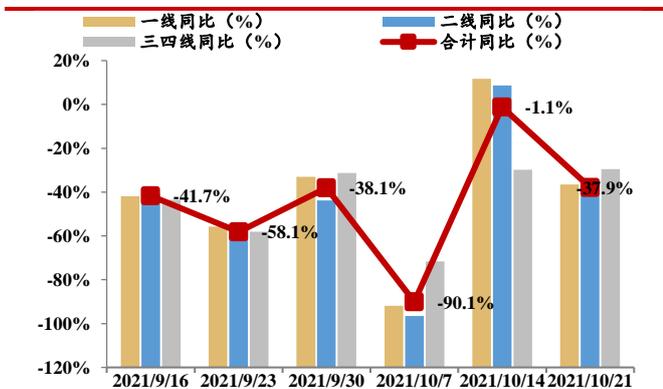
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



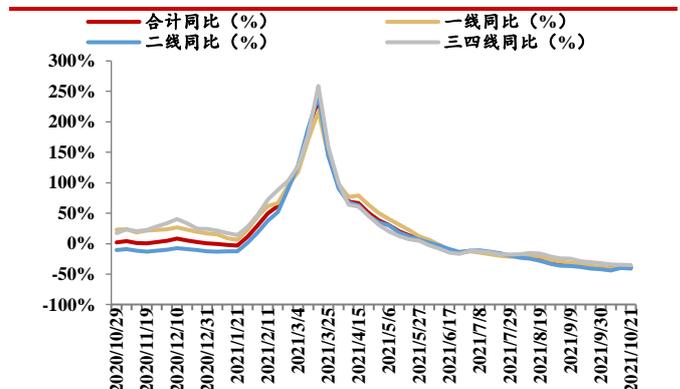
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

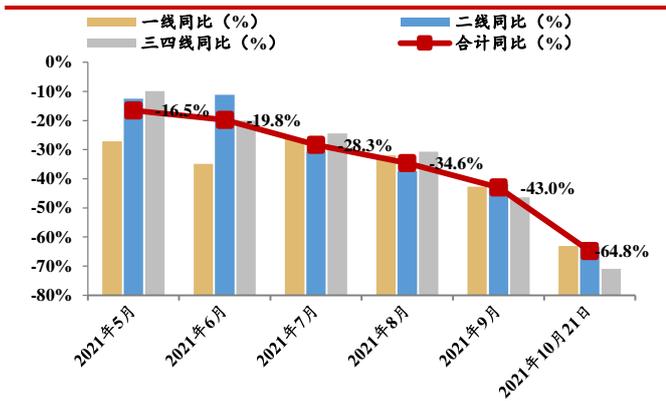
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

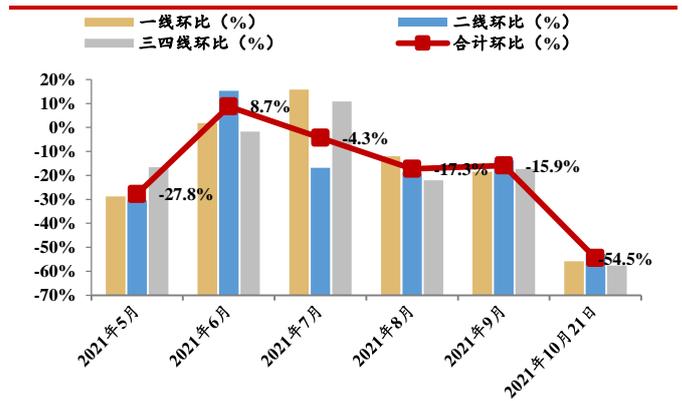
本月至今（10.01-10.21），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 24112 套，同比增速-64.8%，环比增速-54.5%；合计成交面积 244.7 万平方米，同比增速-62.9%，环比增速-54%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-63.1%、-63.4%和-71%，环比增速为-55.8%、-52.7%和-57.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-63.8%、-62.9%和-61.7%，环比增速为-57.2%、-51.3%和-56.1%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



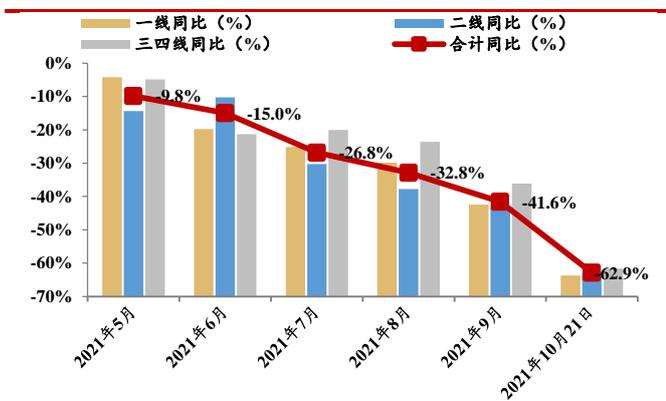
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



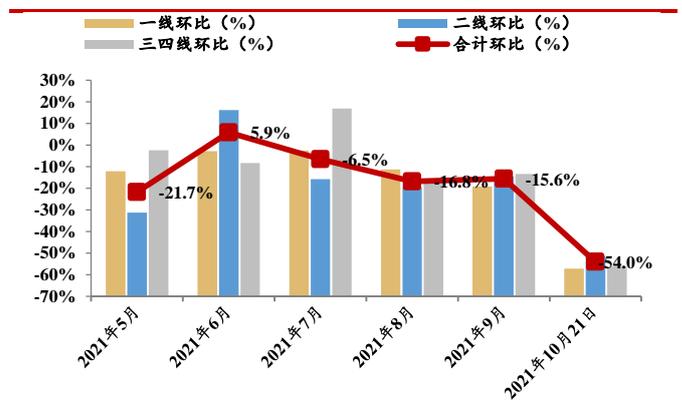
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	11688	-43.4%	-3.0%	10847
	成交面积 (万平)	121.3	-37.9%	1.4%	110
一线城市	套数 (套)	3531	-34.8%	-2.2%	3348
	成交面积 (万平)	30.3	-36.6%	-3.6%	30
二线城市	套数 (套)	6446	-42.9%	-0.3%	5672
	成交面积 (万平)	63.3	-41.5%	-2.7%	55
三四线城市	套数 (套)	1711	-56.7%	-13.4%	1827
	成交面积 (万平)	27.7	-29.5%	19.8%	25
重点城市					
北京	套数 (套)	3024	-17.0%	-1.9%	2918
	成交面积 (万平)	25.7	-19.3%	-3.6%	26
深圳	套数 (套)	507	-71.4%	-3.8%	429
	成交面积 (万平)	4.5	-71.4%	-3.2%	4
杭州	套数 (套)	418	-80.1%	-4.1%	483
	成交面积 (万平)	3.8	-80.6%	-6.6%	4
南京	套数 (套)	1691	-34.9%	13.6%	1653
	成交面积 (万平)	14.7	-35.8%	10.3%	14
成都	套数 (套)	664	-25.4%	-5.8%	554
	成交面积 (万平)	7.6	-30.9%	-13.8%	7
青岛	套数 (套)	656	-51.4%	-30.7%	755
	成交面积 (万平)	6.0	-51.5%	-30.4%	7
厦门	套数 (套)	761	-32.9%	3.7%	411
	成交面积 (万平)	8.6	-20.7%	-4.3%	5
南宁	套数 (套)	297	-28.8%	15.6%	247
	成交面积 (万平)	2.8	-20.8%	18.4%	2
苏州	套数 (套)	1314	-14.3%	16.2%	945
	成交面积 (万平)	13.7	-15.6%	20.5%	10
无锡	套数 (套)	645	-48.6%	-15.7%	625
	成交面积 (万平)	6.2	-47.3%	-18.4%	6
东莞	套数 (套)	248	-52.2%	-20.5%	430
	成交面积 (万平)	4.0	-22.7%	14.0%	5
扬州	套数 (套)	171	-63.1%	1.8%	91
	成交面积 (万平)	1.8	-59.7%	10.4%	1
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)	949	-50.3%	-16.8%	969
	成交面积 (万平)	12.2	-37.6%	-3.5%	11
金华	套数 (套)	180	-70.5%	-12.2%	190
	成交面积 (万平)	3.8	-39.8%	-4.5%	5
江门	套数 (套)	163	-40.5%	7.9%	146
	成交面积 (万平)	6.0	178.1%	319.4%	2

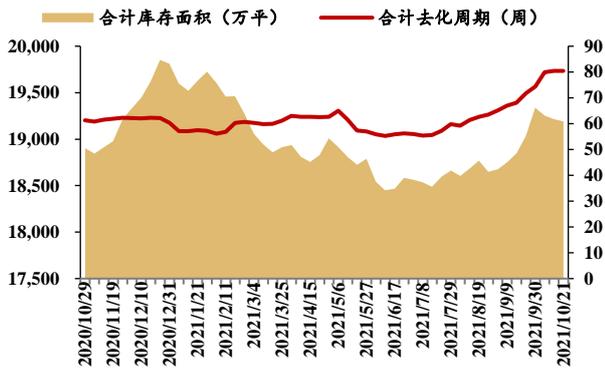
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

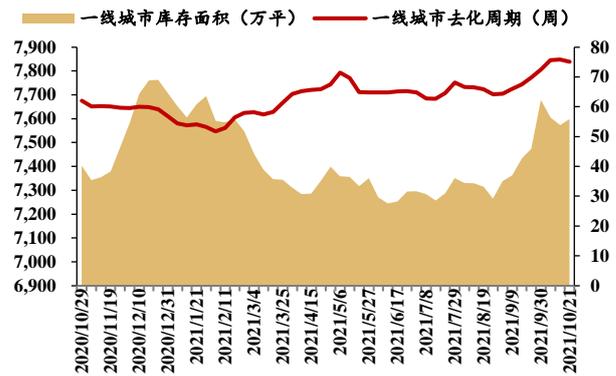
本周（10.15-10.21），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19190.3 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 80.4 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.3%、-0.3%、-0.7%，去化周期分别为 75.1 周、78 周、102.9 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



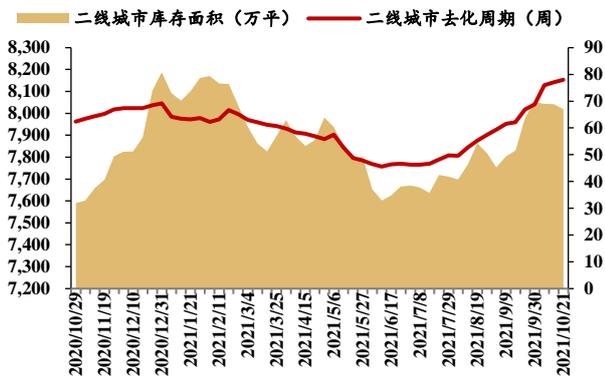
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



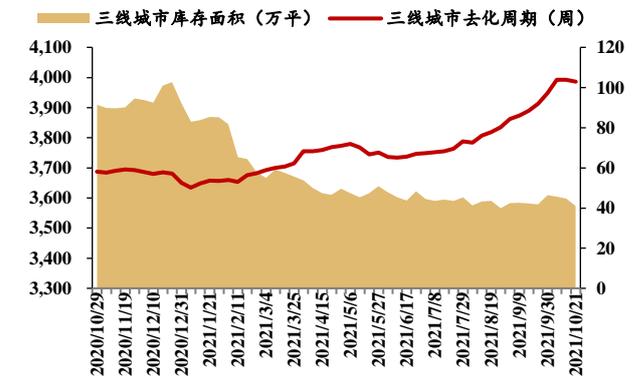
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	19190	-0.1%	238.7	80.4	80.5
一线城市	7598	0.3%	101.2	75.1	75.9
二线城市	8019	-0.3%	102.8	78.0	77.1
三四线城市	3573	-0.7%	34.7	102.9	104.0
重点城市					
北京	2321	0.9%	26.7	86.9	84.9
上海	2655	-0.5%	38.8	68.4	70.8
广州	1950	0.3%	23.6	82.5	83.9
深圳	672	2.1%	12.0	56.1	55.7
杭州	913	0.7%	24.6	37.1	36.0
南京	2500	0.5%	14.1	177.6	174.8
南宁	1001	-2.0%	16.5	60.5	60.3
福州	1417	-0.2%	9.6	147.2	145.6
厦门	284	0.5%	5.9	48.3	45.9
宁波	360	-3.2%	12.9	28.0	29.8
苏州	1544	-0.5%	19.2	80.6	79.3
江阴	469	0.0%	1.6	289.8	257.2
温州	1121	-2.1%	17.7	63.2	66.7
泉州	674	0.0%	0.8	806.1	787.4
莆田	423	-0.7%	2.6	161.3	154.9
宝鸡	608	0.8%	6.2	98.5	97.2
东营	278	-0.9%	5.7	48.5	48.4

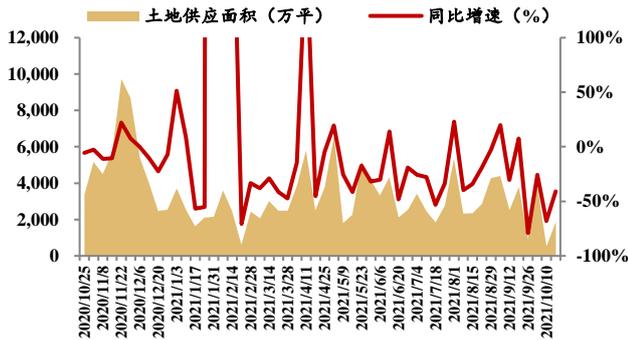
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

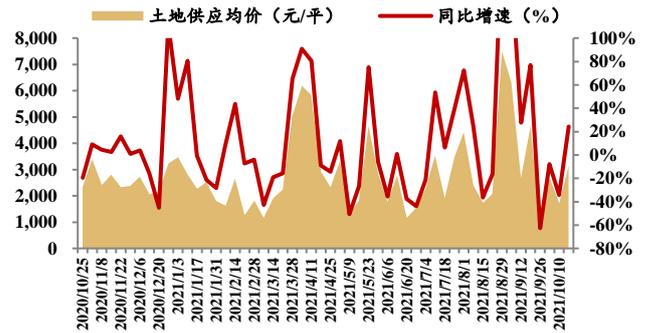
本周（10.11-10.17），土地供给方面，本周供应土地 1872.7 万平方米，同比增速-41%；供应均价 3139 元/平方米，同比增速 24.4%。土地成交方面，本周成交土地 1805.3 万平方米，同比增速-43.6%；土地成交金额 1512.9 亿元，同比增速 136.3%。本周土地成交楼面价 8380 元/平方米，溢价率 3.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 3.5%、3.6%、0%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



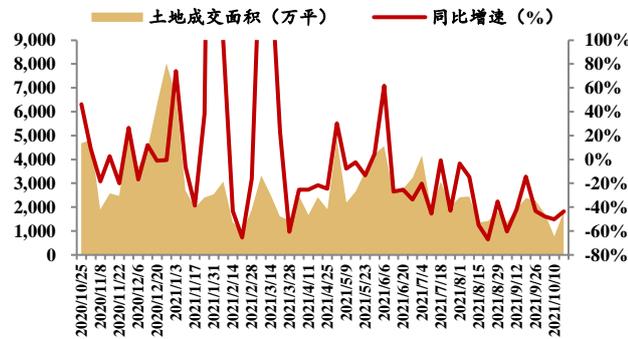
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



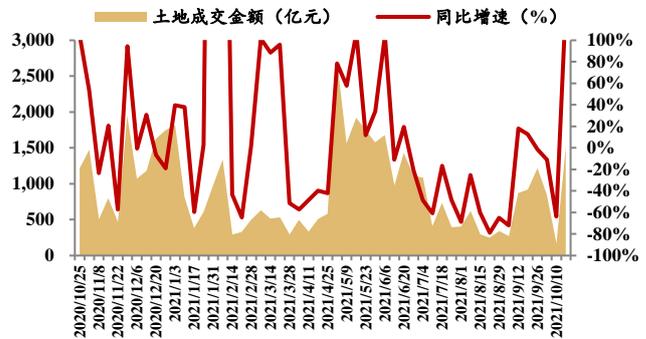
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



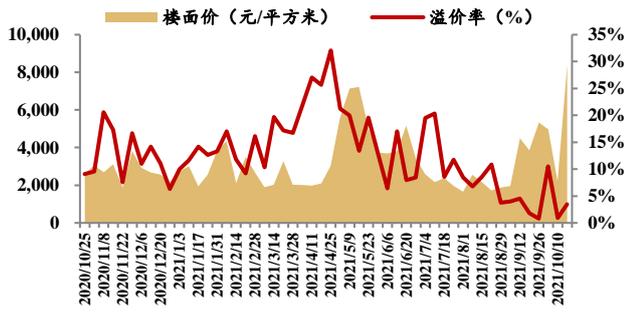
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



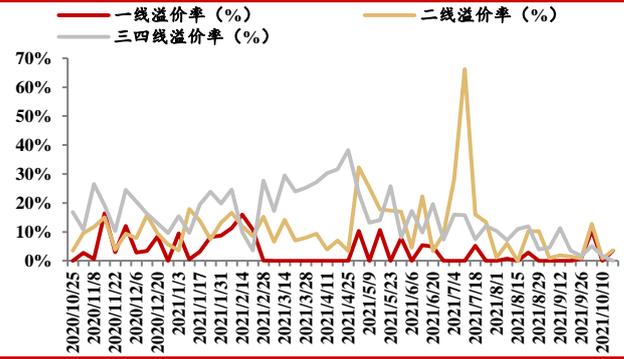
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	规划计容积率 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
中铁置业	上海市	奉贤区	27,124.60	67,811.50	144,800.00	100	2021-10-12
招商蛇口	上海市	青浦区	77,368.90	170,211.58	639,470.00	33	2021-10-12
华润置地	北京市	大兴区	71,316.90	178,292.25	685,000.00	50	2021-10-12
中铁置业	北京市	大兴区	71,316.90	178,292.25	685,000.00	50	2021-10-12
绿城中国	杭州市	临安区	85,694.00	214,235.00	291,500.00	33	2021-10-12
绿城中国	杭州市	萧山区	35,131.00	87,827.50	211,295.00	100	2021-10-12
滨江集团	杭州市	萧山区	35,303.00	88,257.50	207,226.00	100	2021-10-12
雅戈尔	上海市	浦东新区	46,207.40	110,897.76	175,618.00	100	2021-10-13
保利置业集团	上海市	杨浦区	25,381.40	63,453.50	368,100.00	100	2021-10-13
华润置地	北京市	海淀区	55,613.32	83,419.98	449,500.00	50	2021-10-13
中铁置业	北京市	昌平区	27,077.63	56,500.00	94,875.00	100	2021-10-13
城建发展	北京市	昌平区	79,675.40	178,405.88	366,000.00	33	2021-10-13
城建发展	北京市	丰台区	43,632.26	101,601.00	418,000.00	33	2021-10-13
绿地控股	台州市	黄岩区	184,034.00	588,908.80	206,000.00	50	2021-10-18
合景泰富集团	台州市	黄岩区	184,034.00	588,908.80	206,000.00	50	2021-10-18

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（10.15-10.21）房地产企业合计发行信用债 36.3 亿元，同比增速-68.6%，环比增速-22.7%。本月至今（10.01-10.21）房地产企业合计发行信用债 83.31 亿元，同比增速-53.3%，环比增速-73%。

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

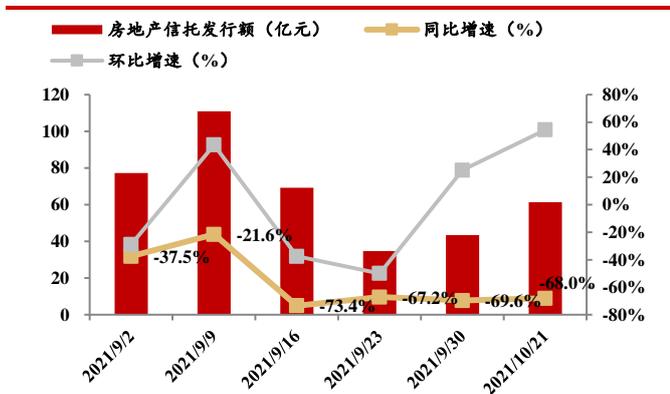
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	14	2.36	122.80	2.26	124.9%
一般企业债	14	2.36	122.80	2.26	124.9%
公司债	204	34.46	2,382.48	43.79	2.9%
一般公司债	162	27.36	2,102.72	38.65	12.8%
私募债	42	7.09	279.76	5.14	-38.2%
中期票据	96	16.22	1,089.54	20.03	10.1%
一般中期票据	96	16.22	1,089.54	20.03	10.1%
短期融资券	112	18.92	771.21	14.18	-21.1%
一般短期融资券	8	1.35	56.70	1.04	-51.2%
超短期融资债券	104	17.57	714.51	13.13	-17.0%
定向工具	38	6.42	329.20	6.05	26.6%
资产支持证券	127	21.45	740.33	13.61	-24.7%
交易商协会 ABN	5	0.84	44.03	0.81	-9.4%
证监会主管 ABS	122	20.61	696.30	12.80	-25.5%
项目收益票据	1	0.17	5	0.09	-70.6%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	592	100.00	5,440.56	100.00	-3.4%

资料来源：Wind，华西证券研究所

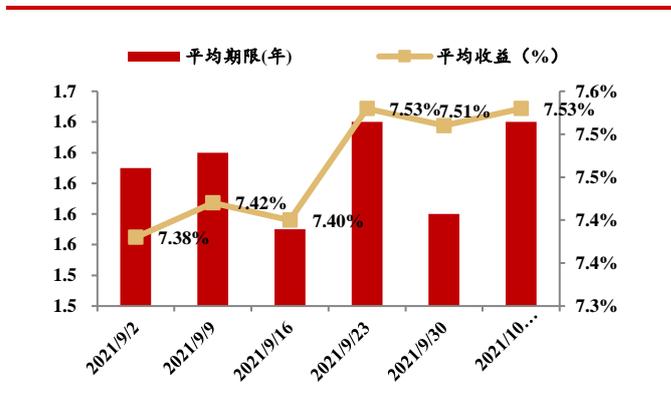
本周（10.15-10.21），房地产类集合信托合计发行 61.4 亿元，同比增速-68%，环比增速 54.4%，平均收益 7.53%。本月至今（10.01-10.21）房地产类集合信托合计发行 107.4 亿元，同比增速-67%，环比增速-52.4%，平均收益为 7.6%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



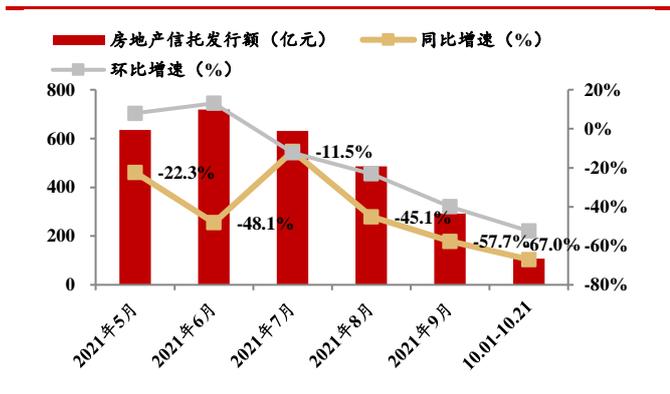
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，试点期限五年。试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区，报全国人民代表大会常务委员会备案。试点实施启动时间由国务院确定。银保监会针对房地产市场说明，保障好刚需群体信贷需求。在贷款首付比例和利率方面对首套房购房者予以支持，目前银行个人住房贷款中有 90% 以上都是首套房贷款；坚决落实“房住不炒”政策，房地产贷款增速降至 8.6%，比全部贷款增速低近 3 个百分点。国家统计局发布统计数据，9 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.3% 转为持平；二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.2% 转为持平，二手住宅销售价格环比由上月持平转为下降 0.1%；三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降 0.2%，二手住宅销售价格环比下降 0.2%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。

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。