

房地产开发

国务院试点房地产税收改革，西安、长沙集中土拍成交冷淡

行情回顾：涨幅位列中段，领先大盘 0.15 个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为 0.7%，领先大盘 0.15 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 13 名。本周上涨个股共 65 支，较上周增长 27 支，下跌股数为 70 支。（若无特别说明，本周报告中本周指 2021/10/17-2021/10/23）。

新房成交情况：本周 44 个城市新房成交面积为 558.7 万平方米，环比下降 8.8%，同比下降 28.9%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 100.8、257.1、200.8 万平方米，环比变动分别为 23.8%、-22.3%、0.2%。从 4 周累计环比来看，本周一线城市除北京（39.2%）、广州（0.4%）外，上海（-15.6%）、深圳（-9.2%）环比均有下降。二三线城市中，娄底（89.5%）等共计 18 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，金华（-73.1%）、厦门（-59.1%）、东营（-43.5%）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 81.5 万方，环比下降 5.6%。本周 11 城总成交套数为 8482 套，环比下降 2.6%，同比下降 50.4%；总成交面积为 81.5 万方，环比下降 5.6%，同比下降 50.1%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 -3.6%、-0.9%、-24.0%。

去化情况：本周我们跟踪的 13 座样本城市平均去化周期为 17.8 月，环比下降 6.8%。一线城市去化周期为 15.0 月，环比下降 6.3%；样本二线城市去化周期为 20.6 月，环比下降 5.6%；三线城市去化周期为 16.9 月，环比下降 13.7%。

政策追踪：国家统计局发布 9 月房地产行业数据及 70 城房价；国务院印发成渝经济圈建设规划纲要；人大常委会授权国务院试点房地产税改革；广州就实施城市更新发文；湖南放宽人才公积金贷款；北京 1-3 季度商品房销售面积同增 28.2%；西安、长沙集中供地成交遇冷，南京发布第三批集中供地出让公告。**中央政策方面：**国家统计局发布 9 月房地产行业数据，1-9 月房地产开发投资额同增 8.8%，商品房销售额同增 16.6%，房企到位资金同增 11.1%；9 月 70 城中 27 城房价环比上涨；刘鹤表示房地产市场健康发展整体态势不会改变；国务院印发成渝经济圈建设规划纲要；人大常委会授权国务院试点房地产税改革。**地方政策方面：**发改委调研长沙楼市，要求继续贯彻房住不炒；嘉兴海盐发布购房风险提示；义乌发布楼市新政；广州就实施城市更新发文；湖南放宽人才公积金贷款；北京 1-3 季度商品房销售面积同增 28.2%；西安集中供地流拍率 18%，平均溢价率仅 1%；长沙集中供地流拍率 65.6%，10 宗地块均底价成交；南京发布第三批集中供地出让公告。

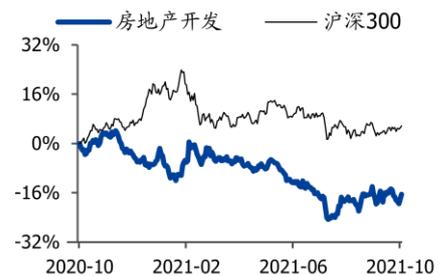
融资情况：发行规模共计 34.81 亿元，净融资额环比减少 34.94 亿元。本周（10.18-10.24）共发行房企信用债 6 只，环比增加 1 支；发行规模共计 34.81 亿元，环比减少 17.69 亿元，总偿还量 157.19 亿元，环比增加 17.25 亿元，净融资额为 -122.38 亿元，环比减少 34.94 亿元。

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：9月统计局数据点评：单月投资增速由正转负，单月竣工增速骤降至1%》2021-10-24
- 2、《房地产开发：央行表态保持房地产信贷平稳投放，房地产税立法改革稳妥推进》2021-10-18
- 3、《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》2021-10-11

内容目录

1. 重要事件及政策梳理	4
2. 行情回顾	6
3. 重点城市成交、去化情况跟踪	8
3.1 新房成交	8
3.2 二手房成交	10
3.3 去化情况	12
4. 重点公司融资情况	13
5. 融资相关指标	14
6. 风险提示	15
附件：各城市商品房销售情况	16

图表目录

图表 1: 中央政策 (10.17-10.23)	5
图表 2: 地方政策 (10.17-10.23)	6
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	7
图表 5: 近 52 周地产板块表现	7
图表 6: 本周 (10.16-10.22) 涨幅前五个股	7
图表 7: 本周 (10.16-10.22) 跌幅前五个股	7
图表 8: 重点房企涨跌幅排名	8
图表 9: 本周 (10.16-10.22) 重点房企涨幅前五个股	8
图表 10: 本周 (10.16-10.22) 重点房企跌幅前五个股	8
图表 11: 49 城周度成交面积跟踪 (10.15-10.21)	9
图表 12: 各城市群周度 (10.15-10.21) 成交面积跟踪	9
图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比	10
图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比	10
图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比	11
图表 16: 本周 3 个三线城市二手房成交套数及同环比	11
图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比	11
图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比	11
图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比	11
图表 20: 本周 3 个三线城市二手房成交面积及同环比	11
表 21: 本周 11 城二手房成交数据 (10.15-10.21)	12
图表 22: 14 座样本城市去化周期情况 (10.15-10.21)	12
图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额	13
图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分	13
图表 25: 本周房企债券发行以债券类型划分	13
图表 26: 本周房企债券发行以期限划分	13
图表 27: 房企每周融资汇总 (10.18-10.24)	14
图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比	14
图表 29: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比	14
图表 30: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比	14
图表 31: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比	15
图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比	15
图表 33: 近 5 年投向房地产的资金信托余额及同比环比	15
图表 34: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比	15
图表 35: 北京商品房销售情况	16
图表 36: 上海商品房销售情况	16
图表 37: 广州商品房销售情况	16
图表 38: 深圳商品房销售情况	16
图表 39: 杭州商品房销售情况	16
图表 40: 南京商品房销售情况	16

图表 41: 武汉商品房销售情况.....	17
图表 42: 成都商品房销售情况.....	17
图表 43: 青岛商品房销售情况.....	17
图表 44: 苏州商品房销售情况.....	17
图表 45: 宁波商品房销售情况.....	17
图表 46: 东莞商品房销售情况.....	17
图表 47: 济南商品房销售情况.....	18
图表 48: 福州商品房销售情况.....	18
图表 49: 惠州商品房销售情况.....	18
图表 50: 扬州商品房销售情况.....	18
图表 51: 南宁商品房销售情况.....	18
图表 52: 温州商品房销售情况.....	18
图表 53: 韶关商品房销售情况.....	19
图表 54: 淮安商品房销售情况.....	19

1. 重要事件及政策梳理

中央政策方面：10月18日，国家统计局发布房地产行业相关数据：①1-9月房地产开发投资总额11.3万亿元，同比增长8.8%，两年平均增长7.2%；其中，住宅投资8.5万亿元，同比增长10.9%。②1-9月商品房销售面积13.0亿 m^2 ，同比增长11.3%，两年平均增长4.6%；商品房销售额13.5万亿元，同比增长16.6%，两年平均增长10.0%。③1-9月房地产开发企业到位资金15.1万亿元，同比增长11.1%，两年平均增长7.7%；其中，国内贷款1.9万亿元，同比下降8.4%；定金及预收款5.7万亿元，同比增长25.6%；个人按揭贷款2.4万亿元，同比增长10.7%。同日，国家统计局在新闻发布会上表示：通过完善长效机制、推动刚性需求平稳释放、限制部分房企依靠举债盲目扩张，房地产市场总体趋于平稳；下阶段有望通过多主体供应、多渠道保障保持平稳发展。

10月20日，国家统计局发布9月70城房价，新房房价中有27城环比上涨，环比减少21城：①一线新房价格环比由上月上涨0.3%转为持平，其中北京持平，上海、广州、深圳分别涨0.2%、跌0.1%、涨0.2%；②二线新房价格环比由上月上涨0.2%转为持平，三线由上月持平转为下降0.2%；其中西安、银川以涨幅0.6%领跑；③二手房方面，一线由上月上涨0.2%转为下降0.4%，北京、上海和广州环比分别由上月上涨0.4%、0.2%和0.5%转为下降0.2%、0.6%和0.4%；深圳下降0.5%，降幅比上月扩大0.1个百分点。同日，金融街论坛年会上国务院副总理刘鹤表示：目前房地产市场出现了个别问题，但风险总体可控，合理的资金需求正在得到满足，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。此外，中共中央、国务院印发《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》：①涵盖范围：重庆中心城区及其下属27个区县，四川省成都、自贡等15个市，总面积达18.5万平方公里。②发展目标：强化重庆、成都中心城市带动作用，引领成渝地区统筹协同发展，促进产业、人口及各类生产要素合理流动、高效集聚，推动成渝地区形成有实力、有特色的双城经济圈。

10月23日，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，以积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展。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，不包括农村宅基地等，房地产税纳税人为土地使用权人、房屋所有权人，非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。授权试点期限为五年，实施启动时间将由国务院确定。

地方政策方面：国家发改委调研长沙楼市，称要继续贯彻落实“房住不炒”要求，保持调控定力，完善长效机制，加强市场监测，尤其是要密切关注一些企业和项目经营问题，把防风险放在首位，保持房地产市场平稳健康发展。

嘉兴海盐住建局发文，就商品房交易过程中风险点发布重点提示二十条，主要涉及开发商以优惠为名签订线下合同、明显低于市场价销售、收取费用提供意向房源等为风险。

义乌发布楼市新政：①降低预售条件，取消原有每批次间隔不少于3个月的规定，总建面4万 m^2 以上即可分批次申请，此前为5万 m^2 ，每次批次建面不低于2万 m^2 ，此前为3万 m^2 ；②调整“公证摇号”政策，容积率 <1.2 及层数 <3 层的商品住宅可不采用公证摇号，登记人数大于当期预售房源数的楼盘才实行公证摇号，此前所有楼盘都需摇号。

广州发文提出稳妥实施城市更新，防止大拆大改：①老城区范围内严格控制大规模拆除；②城中村等城市连片旧区不短时间、大规模进行拆迁；③严格落实“三线”（永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界）和绿线、历史文化保护等刚性管控要求；④未纳入项目储备库的，不得开展城市更新前期工作；未纳入年度计划的，不得审批实施等。

湖南发布人才公积金贷款新政：高层次人才申请个人住房公积金贷款额度，最高可放宽至省直中心最高贷款额度的4倍（240万元），配偶如果也属高层次人才，夫妻双方合计最高贷款额度不超过240万元。

北京统计局发布1-3季度全市经济报告：商品房销售面积777万 m^2 ，同比增长28.2%；其中住宅销售面积639万 m^2 ，同比增长34.7%。

西安二批次集中供应45宗土地，7宗撤牌、1宗流拍，流拍率达18%；最终顺利成交37宗地块，揽金238亿元，成交总建面412万 m^2 ；除2宗地块触顶摇号外，多数地块底价成交，平均溢价率仅1%。

长沙第二轮集中供应29宗地块，16宗无人报名而终止/中止，3宗流拍，流拍率65.5%；剩余10宗地块均以底价成交，成交总价为88.5亿元，总建面208.9万 m^2 。

南京公布第三批次集中供应宅地出让公告，挂牌61宗地块，出让总面积274万 m^2 ，总起拍价483亿元，最高限价平均溢价率13.8%，将于11月25日开始竞拍。

图表1：中央政策（10.17-10.23）

日期	机构部门	概括	文件名/来源	政策要点
2021/10/18	国家统计局	房地产行业数据	《2021年1—9月份全国房地产开发投资增长8.8%》	国家统计局发布房地产行业相关数据： ①1-9月房地产开发投资总额11.3万亿元，同比增长8.8%，两年平均增长7.2%；其中，住宅投资8.5万亿元，同比增长10.9%。 ②1-9月商品房销售面积13.0亿 m^2 ，同比增长11.3%，两年平均增长4.6%；商品房销售额13.5万亿元，同比增长16.6%，两年平均增长10.0%。 ③1-9月房地产开发企业到位资金15.1万亿元，同比增长11.1%，两年平均增长7.7%；其中，国内贷款1.9万亿元，同比下降8.4%；定金及预收款5.7万亿元，同比增长25.6%；个人按揭贷款2.4万亿元，同比增长10.7%。
2021/10/18	国家统计局	保障房地产平稳发展	《国家统计局介绍2021年前三季度国民经济运行情况》	国家统计局召开新闻发布会表示：通过完善长效机制、推动刚性需求平稳释放、限制部分房企依靠举债盲目扩张，房地产市场总体趋于平稳；下一阶段有望通过多主体供应、多渠道保障保持平稳发展。
2021/10/20	国家统计局	70城房价	《2021年9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》	国家统计局发布9月70城房价，新房房价中有27城环比上涨，环比减少21城： ①一线新房价格环比由上月上涨0.3%转为持平，其中北京持平，上海、广州、深圳分别涨0.2%、跌0.1%、涨0.2%； ②二线新房价格环比由上月上涨0.2%转为持平，三线由上月持平转为下降0.2%；其中西安、银川以涨幅0.6%领跑； ③二手方面，一线由上月上涨0.2%转为下降0.4%，北京、上海和广州环比分别由上月上涨0.4%、0.2%和0.5%转为下降0.2%、0.6%和0.4%；深圳下降0.5%，降幅比上月扩大0.1个百分点。
2021/10/20	国务院	双城经济圈建设规划纲要	《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》	中共中央、国务院印发《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》：①涵盖范围：重庆中心城区及其下属27个区县，四川省成都、自贡等15个市，总面积达18.5万平方公里。②发展目标：强化重庆、成都中心城市带动作用，引领成渝地区统筹协同发展，促进产业、人口及各类生产要素合理流动、高效集聚，推动成渝地区形成有实力、有特色的双城经济圈。
2021/10/20	国务院	房地产健康发展整体态势不变	金融街论坛年会	金融街论坛年会上国务院副总理刘鹤表示：目前房地产市场出现了个别问题，但风险总体可控，合理的资金需求正在得到满足，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。
2021/10/23	人大常委会	房地产税试点改革	全国人民代表大会常务委员会《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》	为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，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，不包括农村宅基地等，房地产纳税义务人为土地使用权人、房屋所有权人，非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。授权试点期限为五年，实施启动时间将由国务院确定。

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 (10.17-10.23)

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/10/18	西安	第二批集中供地	西安市公共资源交易中心	西安二批次集中供应 45 宗土地, 7 宗撤牌、1 宗流拍, 流拍率达 18%; 最终顺利成交 37 宗地块, 揽金 238 亿元, 成交总建面 412 万 m ² ; 除 2 宗地块触顶摇号外, 多数地块底价成交, 平均溢价率仅 1%。
2021/10/19	嘉兴海盐	商品房交易风险提示	海盐县住建局《商品房交易风险提示重点提示二十条》	嘉兴海盐住建局发文, 就商品房交易过程中风险点发布重点提示二十条, 主要涉及开发商以优惠为名签订线下合同、明显低于市场价销售、收取费用提供意向房源等为风险。
2021/10/19	长沙	第二批集中供地	长沙市国土资源网上交易系统	长沙第二轮集中供应 29 宗地块, 16 宗无人报名而终止/中止, 3 宗流拍, 流拍率 65.5%; 剩余 10 宗地块均以底价成交, 成交总价为 88.5 亿元, 总建面 208.9 万 m ² 。
2021/10/20	长沙	房住不炒	国家发改委价格监测中心	国家发改委调研长沙楼市, 称要继续贯彻落实“房住不炒”要求, 保持调控定力, 完善长效机制, 加强市场监管, 尤其是要密切关注一些企业和项目经营问题, 把防风险放在首位, 保持房地产市场平稳健康发展。
2021/10/20	义乌	发布楼市新政	《关于调整部分房地产市场调控政策的通知》	义乌发布楼市新政: ①降低预售条件, 取消原有每批次间隔不少于 3 个月的规定, 总建面 4 万 m ² 以上即可分批次申请, 此前为 5 万 m ² , 每次批次建面不低于 2 万 m ² , 此前为 3 万 m ² ; ②调整“公证摇号”政策, 容积率 < 1.2 及层数 < 3 层的商品住宅可不采用公证摇号, 登记人数大于当期预售房源数的楼盘才实行公证摇号, 此前所有楼盘都需摇号。
2021/10/20	广州	城市更新	广州市住房和城乡建设局《广州市关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的意见(征求意见稿)》	广州发文提出稳妥实施城市更新, 防止大拆大改: ①老城区范围内严格控制大规模拆除; ②城中村等城市连片旧区不短时间、大规模进行拆迁; ③严格落实“三线”(永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界)和绿线、历史文化保护等刚性管控要求; ④未纳入项目储备库的, 不得开展城市更新前期工作; 未纳入年度计划的, 不得审批实施等。
2021/10/20	北京	1-3 季度住宅销售面积增长	北京市统计局《1—3 季度全市经济持续恢复》	北京统计局发布 1-3 季度全市经济报告: 商品房销售面积 777 万 m ² , 同比增长 28.2%; 其中住宅销售面积 639 万 m ² , 同比增长 34.7%。
2021/10/21	湖南	放宽人才公积金贷款额度	湖南省直单位住房公积金中心《关于湖南省内高层次人才申请省直公积金贷款的通知》	湖南发布人才公积金贷款新政: 高层次人才申请个人住房公积金贷款额度, 最高可放宽至省直中心最高贷款额度的 4 倍(240 万元), 配偶如果也属高层次人才, 夫妻双方合计最高贷款额度不超过 240 万元。
2021/10/24	南京	第三批集中供地	南京土地市场网《南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告(集中供地第三批)》	南京公布第三批集中供应宅地的出让公告, 挂牌 61 宗地块, 出让总面积 274 万 m ² , 总起拍价 483 亿元, 最高限价平均溢价率 13.8%, 将于 11 月 25 日开始竞拍。

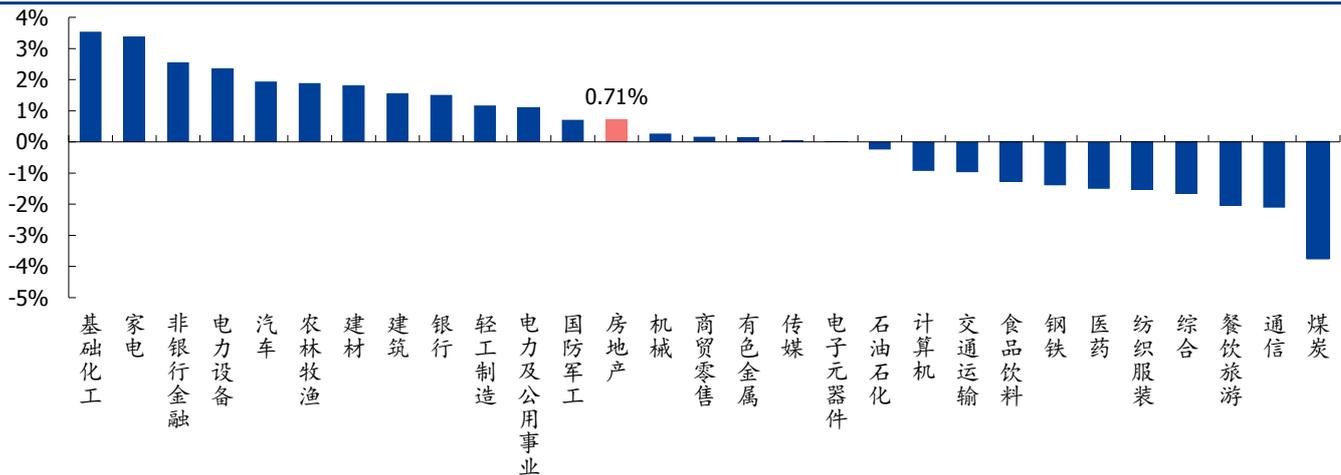
资料来源: 各政府各部门网站, 国盛证券研究所

2. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为 0.7%, 领先大盘 0.15 个百分点, 在 29 个中信行业板块排名中位列第 13 名。本周上涨个股共 65 支, 较上周增长 27 支, 下跌股数为 70 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为皇庭国际、津滨发展、京投发展、广宇发展、新光圆成, 涨幅分别为 32.6%、20.5%、16.1%、15.7%、14.2%。跌幅前五为 *ST 新城、中房股份、空港股份、嘉凯城、万泽股份, 跌幅分别为 -14.9%、-12.5%、-9.1%、-8.7%、-8.0%。

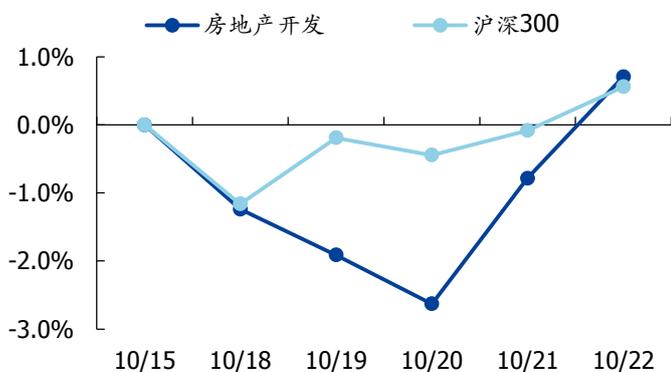
本周 46 家重点房企中共计上涨 37 支, 较上周增长 30 支, 涨幅位居前五的为融创中国、龙湖集团、时代中国控股、富力地产、世茂集团, 涨幅分别为 23.9%、13.5%、13.3%、12.8%、12.6%。跌幅前五为中国恒大、佳兆业、阳光城、招商蛇口、中国铁建, 跌幅分别为 -8.8%、-4.0%、-3.4%、-2.4%、-0.8%。

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(10.16-10.22)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)
000056.SZ	皇庭国际	32.62%	33.35%	3.28	4.35
000897.SZ	津滨发展	20.55%	21.28%	2.19	2.64
600683.SH	京投发展	16.05%	16.78%	6.23	7.23
000537.SZ	广宇发展	15.75%	16.47%	14.48	16.76
002147.SZ	新光圆成	14.19%	14.92%	4.58	5.23

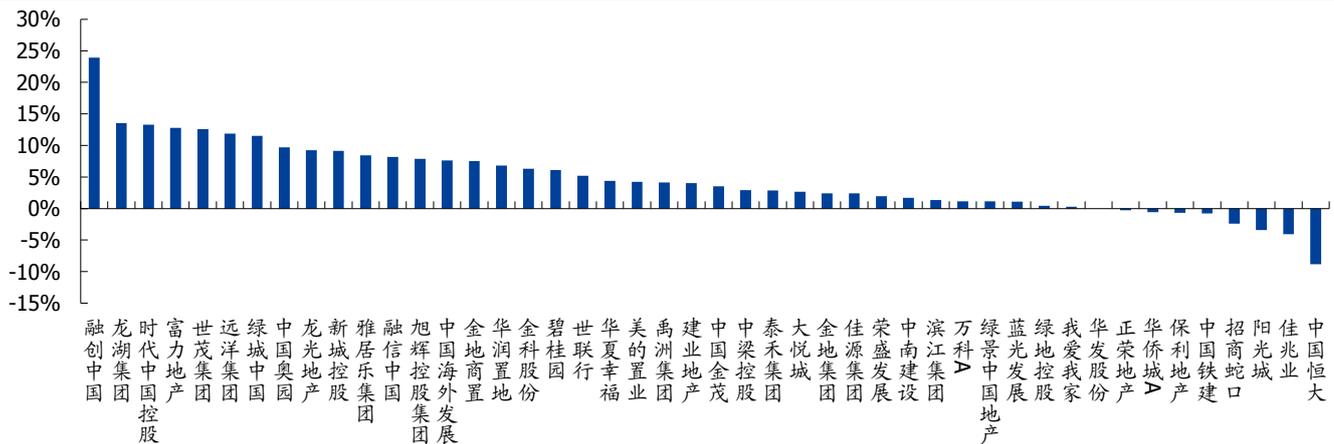
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表7: 本周(10.16-10.22)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)
000809.SZ	*ST新城	-14.86%	-14.13%	3.50	2.98
600890.SH	中房股份	-12.54%	-11.81%	3.11	2.72
600463.SH	空港股份	-9.15%	-8.42%	6.67	6.06
000918.SZ	嘉凯城	-8.67%	-7.94%	3.00	2.74
000534.SZ	万泽股份	-8.03%	-7.30%	14.07	12.94

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 (10.16-10.22) 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)
1918.HK	融创中国	23.93%	23.22%	15.88	19.68
0960.HK	龙湖集团	13.53%	12.83%	35.10	39.85
1233.HK	时代中国控股	13.30%	12.59%	5.49	6.22
2777.HK	富力地产	12.76%	12.06%	5.25	5.92
0813.HK	世茂集团	12.56%	11.85%	12.90	14.52

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (10.16-10.22) 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	-8.81%	-9.52%	2.95	2.69
1638.HK	佳兆业	-4.05%	-4.75%	1.73	1.66
000671.SZ	阳光城	-3.41%	-4.12%	4.10	3.96
001979.SZ	招商蛇口	-2.41%	-3.12%	12.04	11.75
601186.SH	中国铁建	-0.79%	-1.49%	7.63	7.57

资料来源: wind, 国盛证券研究所

3. 重点城市成交、去化情况跟踪

3.1 新房成交

本周 44 个城市新房成交面积为 558.7 万平方米, 环比下降 8.8%, 同比下降 28.9%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 100.8、257.1、200.8 万平方米, 环比变动分别为 23.8%、-22.3%、0.2%。

从今年累计 42 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 (20.2%)、上海 (9.0%)、广州 (8.1%)、深圳 (12.3%) CAGR 均为正。二三线城市中芜湖 (84.6%)、厦门 (59.6%) 等总计 23 城 CAGR 均为正, 泉州 (-44.2%)、常州 (-26.8%)、南宁 (-14.3%) 等总计 17 城 CAGR 为负。

从4周累计环比来看，本周一线城市除北京（39.2%）、广州（0.4%）外，上海（-15.6%）、深圳（-9.2%）环比均有下降。二三线城市中，娄底（89.5%）等共计18个城市环比实现增长；其余二三线城市中，金华（-73.1%）、厦门（-59.1%）、东营（-43.5%）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，北部湾城市群（24.1%）、京津冀城市群（22.0%）同比实现上升；关中平原城市群（-48.4%）、长江中游城市群（-40.5%）、山东半岛城市群（-38.6%）、海峡西岸城市群（-37.7%）、粤港澳大湾区（-35.0%）同比有所下降。相较上周，粤港澳大湾区（15.7%）、海峡西岸城市群（14.8%）、京津冀城市群（5.7%）环比实现上升，成渝城市群（-34.3%）、关中平原城市群（-23.6%）、长江中游城市群（-19.7%）、山东半岛城市群（-16.9%）、北部湾城市群（-16.0%）、长江三角洲城市群（-6.6%）环比出现下降。

图表 11: 49城周度成交面积跟踪 (10.15-10.21)

城市能级	城市	本周成交(万方)	环比	年度至今累计面积较19年CAGR	近4周累计环比	城市能级	城市	本周成交(万方)	环比	年度至今累计面积较19年CAGR	近4周累计环比
1	北京	26.36	5.7%	20.2%	39.2%	3	常州	3.67	1.3%	-26.8%	-19.5%
1	上海	38.65	66.9%	9.0%	-15.6%	3	淮安	7.98	9.7%	-0.9%	-6.0%
1	广州	24.86	13.0%	8.1%	0.4%	3	连云港	13.75	-12.0%	11.4%	6.3%
1	深圳	10.95	-3.0%	12.3%	-9.2%	3	柳州	10.88	-19.4%	-10.1%	30.5%
2	杭州	21.21	-42.9%	25.3%	-6.5%	3	绍兴	7.34	84.7%	-4.8%	9.4%
2	南京	13.52	-47.4%	23.8%	-14.4%	3	镇江	9.61	-9.9%	-10.0%	-7.3%
2	厦门	5.38	222.2%	59.6%	-59.1%	3	淮南	2.48	-41.5%	2.5%	-37.3%
2	苏州	18.56	12.5%	2.6%	13.4%	3	江门	2.57	1.8%	6.5%	0.2%
2	福州	9.53	26.0%	26.0%	-11.6%	3	泰安	4.08	-20.8%	-1.2%	-7.6%
2	南宁	16.07	-16.0%	-14.3%	-2.0%	3	芜湖	8.89	-16.3%	84.6%	1.2%
2	宁波	15.25	1.3%	3.0%	-19.6%	3	宝鸡	5.86	-23.6%	10.7%	-26.8%
2	济南	27.49	-0.8%	13.5%	-14.6%	3	舟山	1.59	-10.3%	5.2%	13.8%
2	武汉	46.03	-17.5%	6.6%	-12.5%	3	东营	2.88	-41.4%	4.0%	-43.5%
2	成都	61.00	-34.3%	12.6%	-22.8%	3	池州	1.04	-51.7%	-13.4%	4.6%
2	青岛	23.04	-27.2%	3.5%	-6.4%	3	海门	0.98	-65.7%	-9.8%	—
3	惠州	3.92	16.2%	-0.9%	-14.8%	3	清远	7.81	16.7%	5.4%	5.4%
3	温州	23.87	10.2%	-5.5%	19.3%	3	娄底	2.23	-48.6%	28.5%	89.5%
3	泉州	0.28	-78.5%	-44.2%	-25.0%	3	云浮	1.02	-27.0%	—	—
3	莆田	2.82	-23.4%	-6.9%	6.5%	3	南平	1.02	-31.3%	—	45.8%
3	佛山	34.23	-1.7%	-0.3%	15.2%	3	无锡	7.31	63.9%	-10.9%	-20.7%
3	金华	0.67	-42.1%	17.1%	-73.1%	3	东莞	11.31	-3.5%	-8.2%	5.4%
3	珠海	15.66	324.5%	12.1%	-12.0%	3	韶关	5.07	22.1%	-5.6%	57.0%

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42周成交面积/2019年累计42周成交面积)^{0.5-1}

图表 12: 各城市群周度 (10.15-10.21) 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	26.36	5.7%	22.0%
长江三角洲城市群	14	148.27	-6.6%	-21.2%
粤港澳大湾区	7	103.51	15.7%	-35.0%
海峡西岸城市群	6	42.89	14.8%	-37.7%
北部湾城市群	1	16.07	-16.0%	24.1%

山东半岛城市群	3	53.40	-16.9%	-38.6%
非城市群	8	53.06	-8.5%	-41.3%
关中平原城市群	1	5.86	-23.6%	-48.4%
长江中游城市群	2	48.26	-19.7%	-40.5%
成渝城市群	1	61.00	-34.3%	-6.8%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

3.2 二手房成交

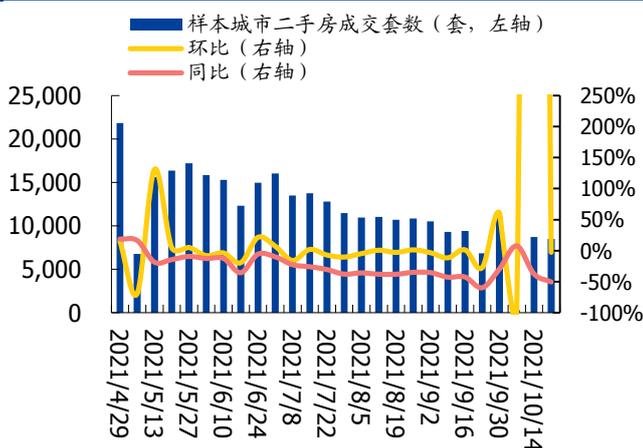
本周 11 城总成交套数为 8482 套, 环比下降 2.6%, 同比下降 50.4%; 总成交面积为 81.5 万方, 环比下降 5.6%, 同比下降 50.1%; 样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-3.6%、-0.9%、-24.0%。

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: 杭州 (-75.5%)、深圳 (-72.7%)、青岛 (-67.8%), 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 8482 套, 环比下降 2.6%, 同比下降 50.4%。其中样本一、二、三线城市分别为 3017、4473、992 套; 环比变动分别为-2.4%、0.0%、-13.5%。年初至今累计二手房成交套数 55.9 万套, 同比变动为-1.4%; 其中样本一、二、三线城市分别为 19.6、29.4、6.9 万套, 同比变动分别为-2.6%、-0.4%、-2.1%。

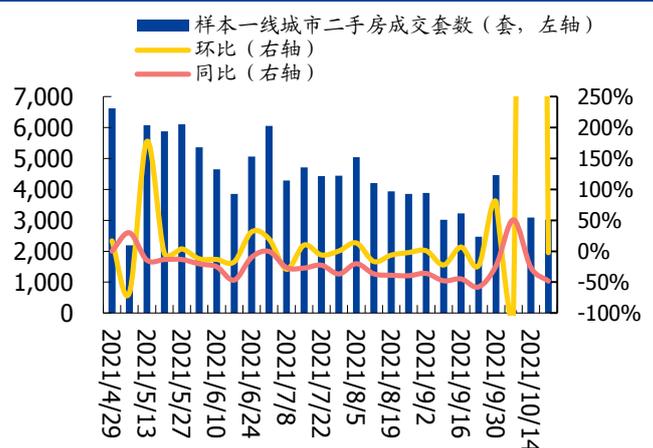
本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交面积合计 81.5 万方, 环比下降 5.6%, 同比下降 50.1%。其中样本一、二、三线城市分别为 27.5、43.2、10.8 万方; 环比变动分别为-3.6%、-0.9%、-24.0%。年初至今累计二手房成交面积为 5204.2 万方, 同比变动为-2.0%; 其中样本一、二、三线城市分别为 1727.0、2708.5、768.7 万方, 同比变动分别为-2.6%、-2.0%、-0.8%。

图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



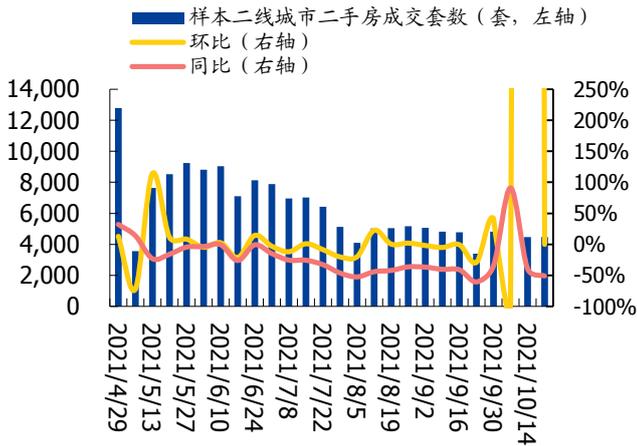
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



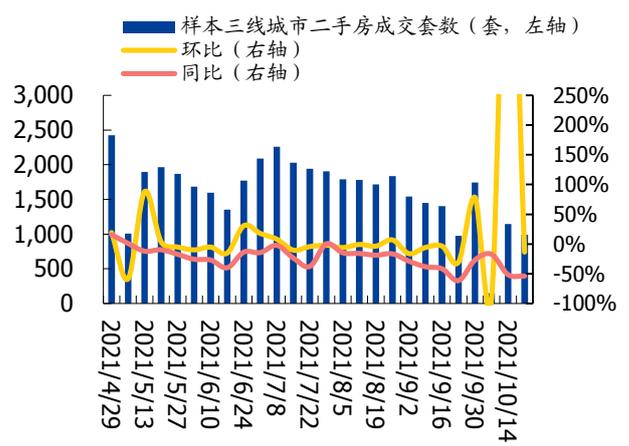
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比



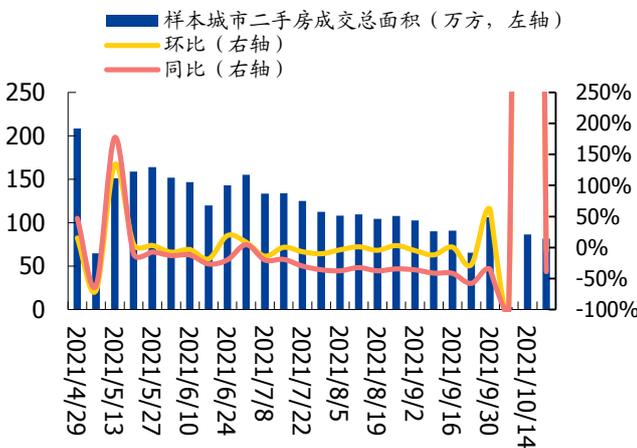
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 3 个三线城市二手房成交套数及同环比



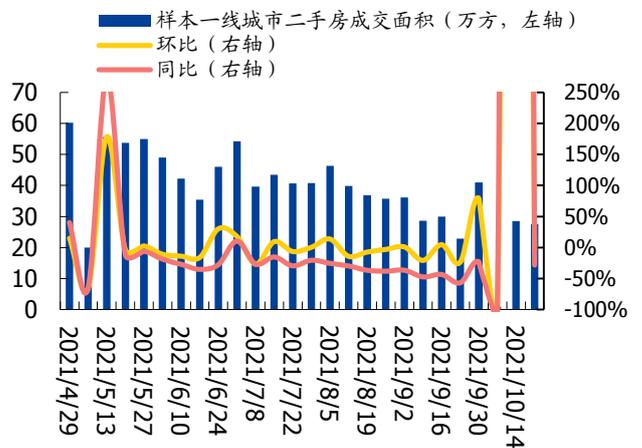
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



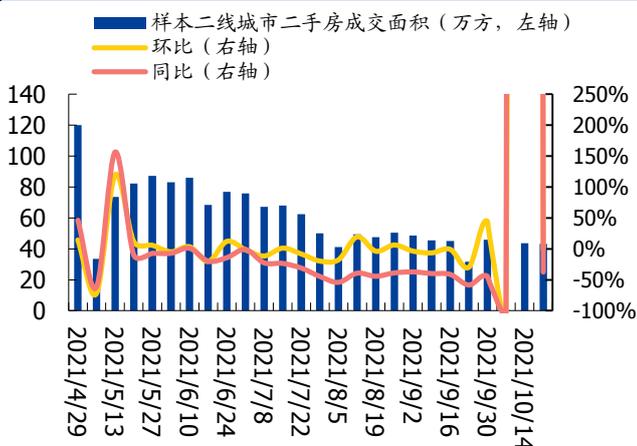
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



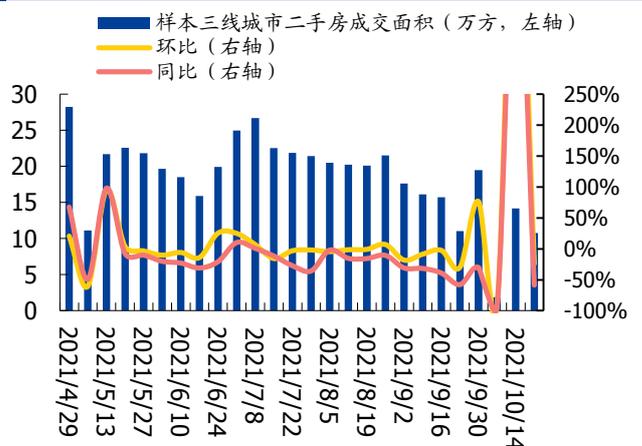
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 (10.15-10.21)

城市	城市能级	本周成交面积(万方)	本周环比	本周同比	4周累计较19年CAGR	年初至今累计较19年CAGR	本周成交套数(套)	本周环比	本周同比	4周累计较19年CAGR	年初至今累计较19年CAGR
北京	1	23.6	-4.1%	-36.9%	-15.9%	33.9%	2603	-2.8%	-37.0%	-16.4%	32.4%
深圳	1	3.9	-0.2%	-74.4%	-71.4%	-55.0%	414	-0.2%	-75.6%	-72.7%	-56.4%
杭州	2	2.7	-12.7%	-84.8%	-74.6%	-3.8%	291	-2.7%	-84.5%	-75.5%	-6.8%
南京	2	14.7	10.3%	-35.1%	-33.2%	-2.0%	1691	13.6%	-33.5%	-31.8%	-2.1%
成都	2	6.1	-9.5%	-39.3%	-13.5%	-23.5%	664	-5.8%	-35.9%	-12.5%	-23.4%
青岛	2	2.4	-44.5%	-80.4%	-66.4%	1.2%	260	-44.6%	-80.8%	-67.8%	-0.8%
苏州	2	12.2	15.4%	-12.9%	-10.6%	21.9%	1132	13.5%	-18.7%	-13.8%	18.8%
厦门	2	5.1	-8.4%	-43.4%	-45.0%	20.8%	435	-15.2%	-51.8%	-51.1%	20.0%
东莞	3	1.6	-30.4%	-67.0%	-37.4%	-28.5%	164	-23.0%	-64.0%	-39.5%	-30.7%
佛山	3	8.0	-25.6%	-54.7%	-43.7%	16.7%	713	-13.5%	-51.9%	-44.5%	11.9%
江门	3	1.2	4.2%	-45.4%	-39.2%	4.5%	115	4.5%	-46.3%	-40.8%	2.3%

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 17.8 月, 环比下降 6.8%。一线城市去化周期为 15.0 月, 环比下降 6.3%; 样本二线城市去化周期为 20.6 月, 环比下降 5.6%; 三线城市去化周期为 16.9 月, 环比下降 13.7%。

分城市看, 13 城中广州(4.6%)、杭州(0.6%)总计 2 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。莆田(-34.0%)、宁波(-13.6%)、上海(-13.4%)、福州(-12.8%)、温州(-12.2%)、北京(-10.0%)、南宁(-9.6%)、深圳(-8.1%)、苏州(-7.5%)、厦门(-6.5%)、南京(-0.7%)总计 11 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(4.7 月)、宁波(8.0 月)、杭州(9.1 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 (10.15-10.21)

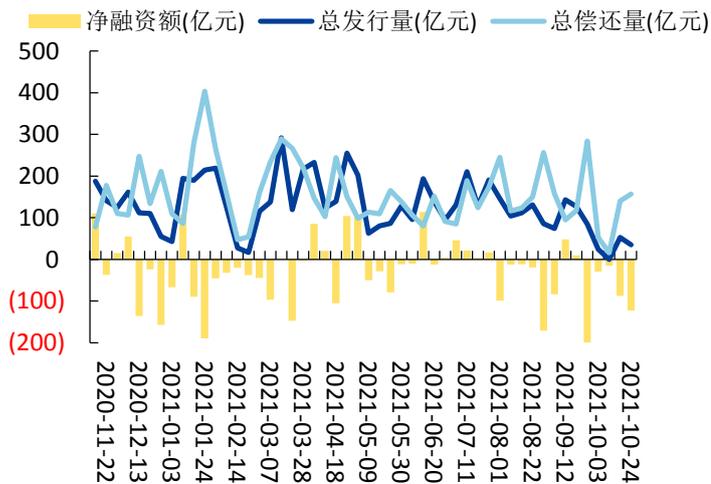
城市	本周成交面积(万方)	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期(月)	去化周期前值(月)	去化周期环比
北京	26.36	5.7%	20.2%	2321.4	119.0	19.5	21.7	-10.0%
上海	38.65	66.9%	9.0%	478.3	101.1	4.7	5.5	-13.4%
广州	24.86	13.0%	8.1%	1950.2	97.0	20.1	19.2	4.6%
深圳	10.95	-3.0%	12.3%	672.2	43.2	15.5	16.9	-8.1%
杭州	21.21	-42.9%	25.3%	913.5	100.6	9.1	9.0	0.6%
南京	13.52	-47.4%	23.8%	2500.2	58.7	42.6	42.9	-0.7%
厦门	5.38	—	59.6%	284.3	11.0	25.8	27.6	-6.5%
苏州	18.56	12.5%	2.6%	1543.6	80.7	19.1	20.7	-7.5%
福州	9.53	26.0%	26.0%	1416.6	31.2	45.4	52.1	-12.8%
南宁	16.07	-16.0%	-14.3%	1000.5	61.9	16.2	17.9	-9.6%
温州	23.87	10.2%	-5.5%	1121.1	83.9	13.4	15.2	-12.2%
宁波	15.25	1.3%	3.0%	360.2	44.8	8.0	9.3	-13.6%
莆田	2.82	-23.4%	-6.9%	423.3	7.3	58.1	88.0	-34.0%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4. 重点公司融资情况

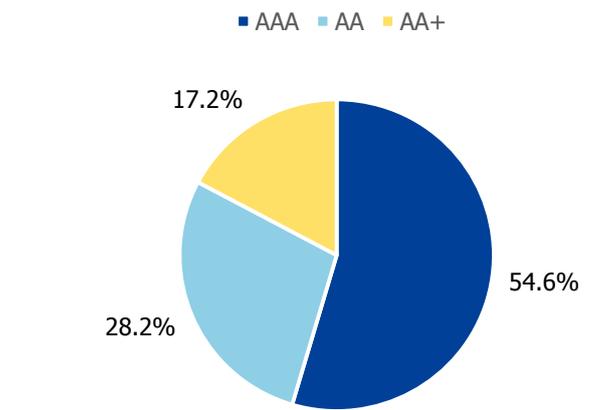
根据申万行业-房地产指标统计,本周(10.18-10.24)共发行房企信用债6只,环比增加1支;发行规模共计34.81亿元,环比减少17.69亿元,总偿还量157.19亿元,环比增加17.25亿元,净融资额为-122.38亿元,环比减少34.94亿元。主体评级方面,本周房企债券发行已披露的主体评级以AAA(54.6%)为主要构成。债券类型方面,本周房企债券发行以一般中期票据(40.2%)为主要构成。债券期限方面,本周以1-3年(63.2%)的债券为主。

图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



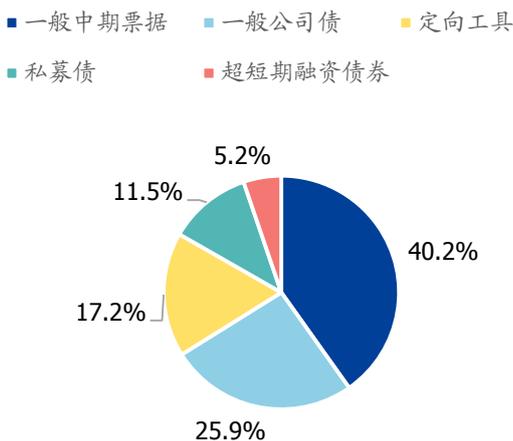
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分



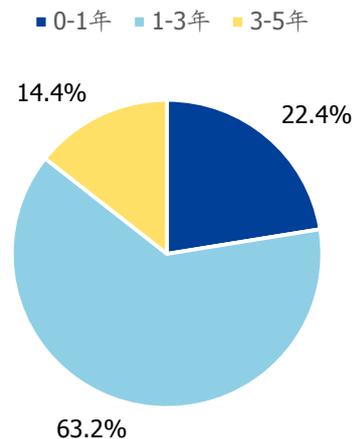
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 25: 本周房企债券发行以债券类型划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 本周房企债券发行以期限划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

融资成本来看,高速地产(100bp)、天保基建(50bp)、灵天建设(11bp)的融资成本小幅上升,绿城中国(-30bp)、张江高科(-12bp)的债券利率较公司之前发行的同类型同期限的可比债券下降。

图表 27: 房企每周融资汇总 (10.18-10.24)

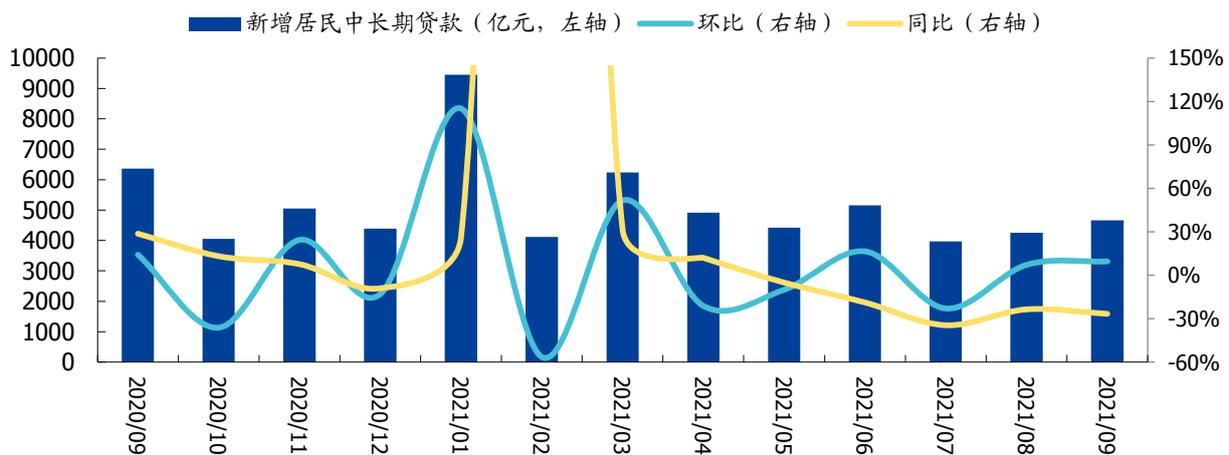
公告日期	公司简称	类型	规模(亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券发行时间	可比债券利率(%)	利率差(%)
2021/10/22	江苏博融	公司债	4.00	2	—	—	—	—
2021/10/19	绿城中国	中期票据	14.00	3	3.90	2020/4/24	4.20	-0.30
2021/10/19	灵天建设	定向工具	6.00	0.7397	3.30	2021/8/23	3.19	0.11
2021/10/19	高速地产	短期融资券	1.81	0.7397	4.50	2021/7/27	3.50	1.00
2021/10/18	张江高科	公司债	5.00	5	3.37	2021/7/15	3.49	-0.12
2021/10/18	天保基建	公司债	4.00	3	6.50	2019/12/6	6.00	0.50

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

5. 融资相关指标

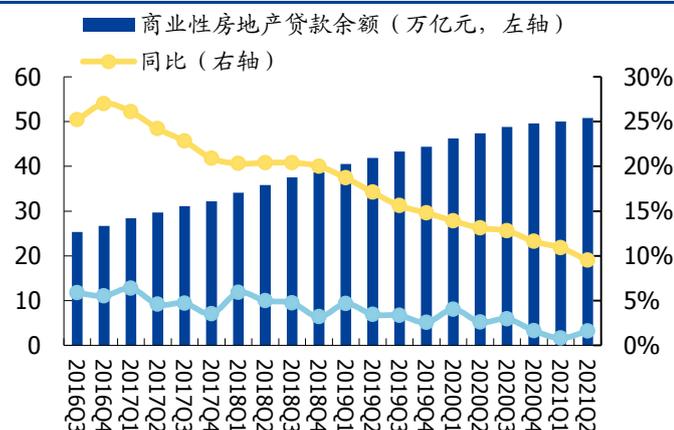
根据 wind 统计数据, 2021 年 9 月新增居民户中长期贷款 4667 亿元, 环比增长 9.6%, 同比降低 26.6%。2021 年 10 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 环比持平, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比持平。截至 2021Q2 商业性房地产贷款余额为 50.8 万亿元, 同比增长 9.5%, 房地产开发贷款余额为 12.3 万亿元, 同比增长 2.8%; 截止 2021Q2 投向房地产的资金信托余额为 20772 亿元, 同比降低 16.9%。

图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及环比



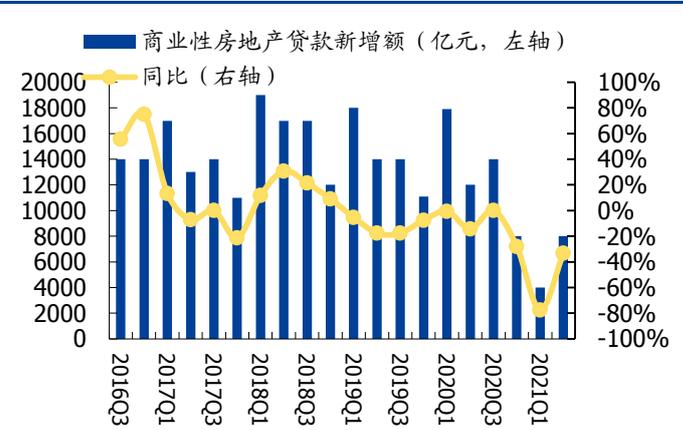
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比



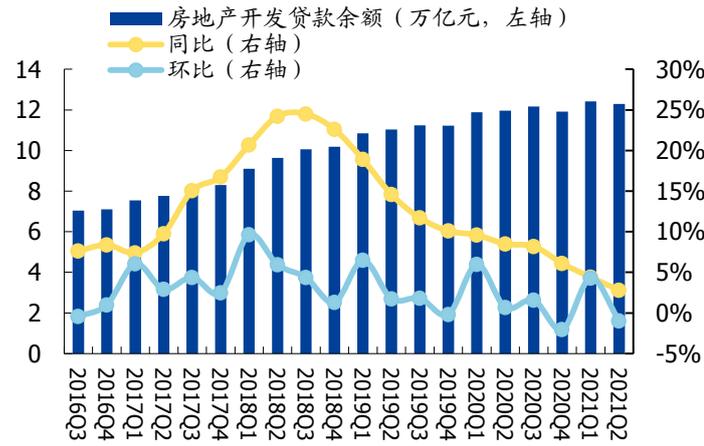
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 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 31: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比



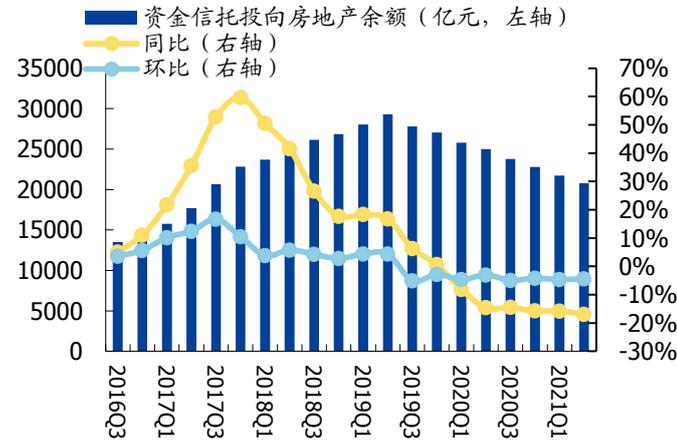
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比



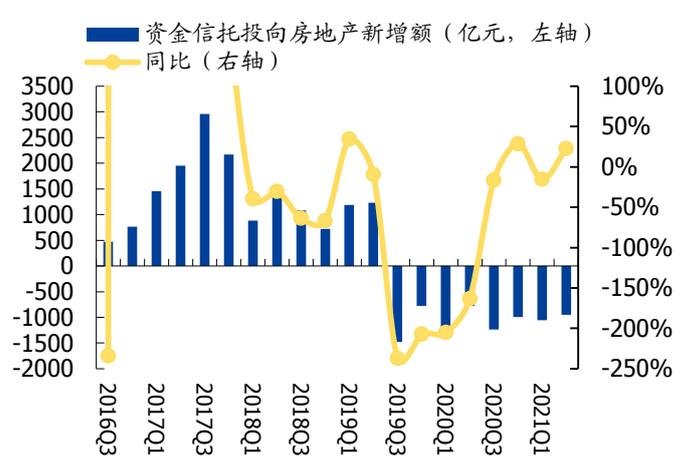
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 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 34: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比



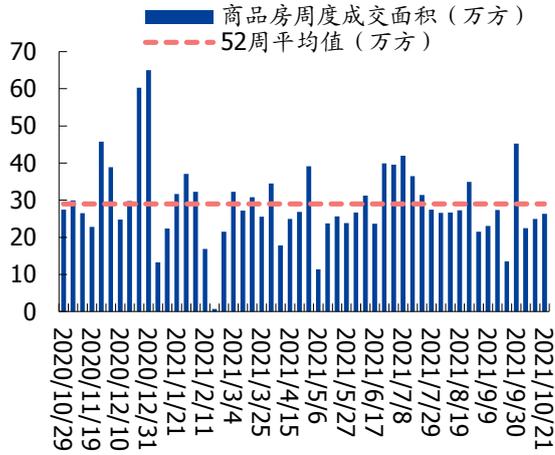
资料来源: wind, 国盛证券研究所

6. 风险提示

疫情影响超预期, 销售超预期下行。

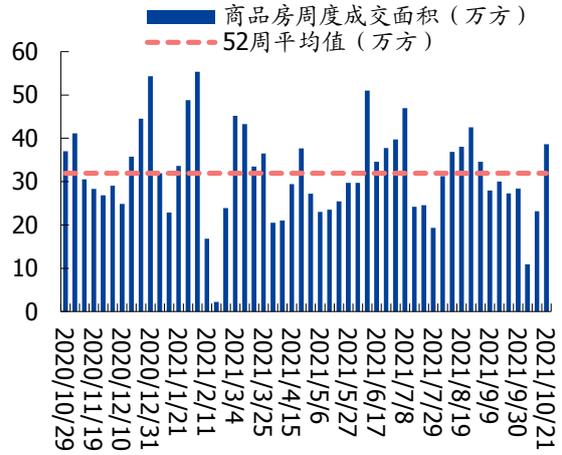
附件：各城市商品房销售情况

图表 35: 北京商品房销售情况



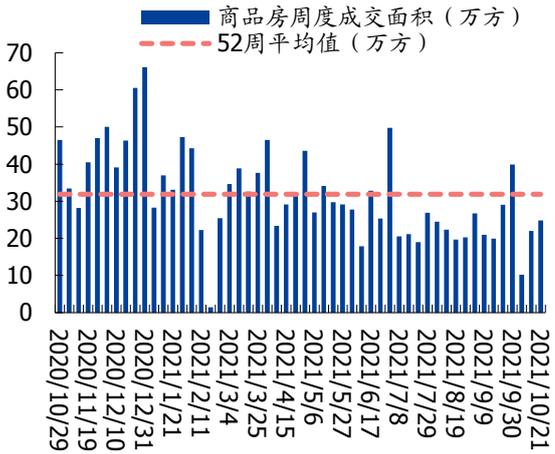
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 上海商品房销售情况



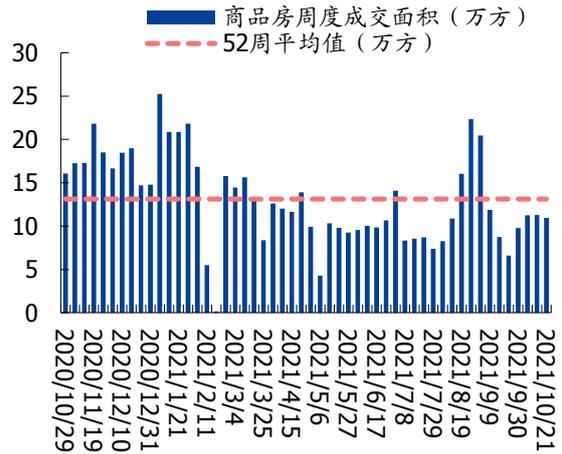
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 广州商品房销售情况



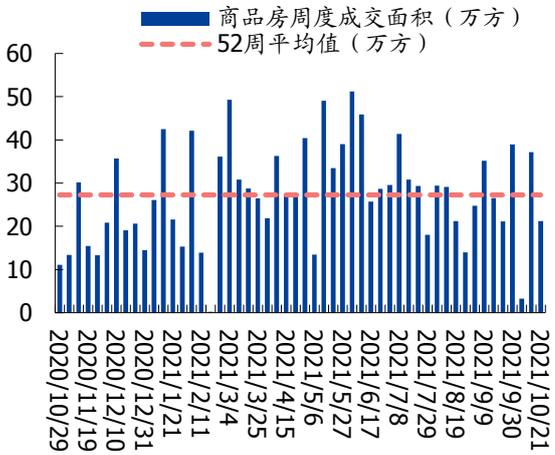
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 深圳商品房销售情况



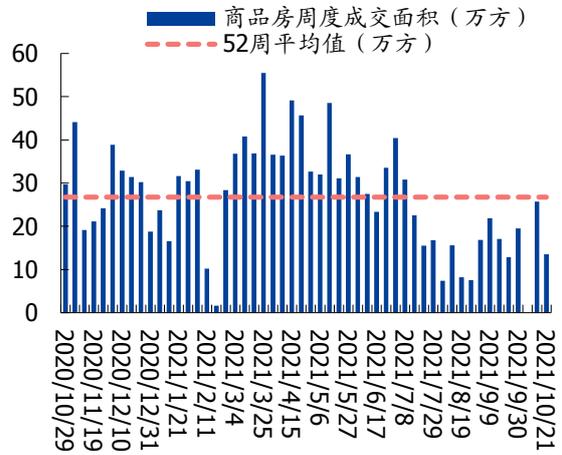
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 杭州商品房销售情况



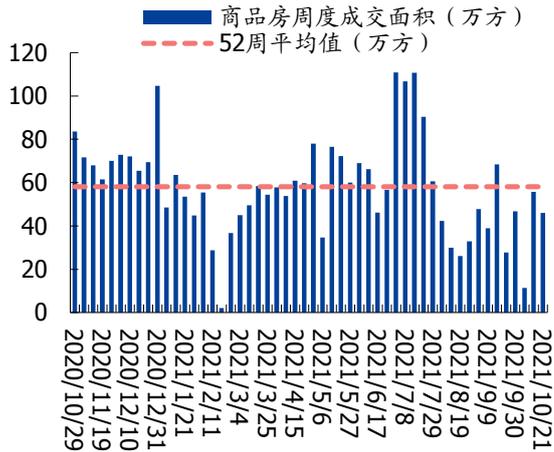
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 南京商品房销售情况



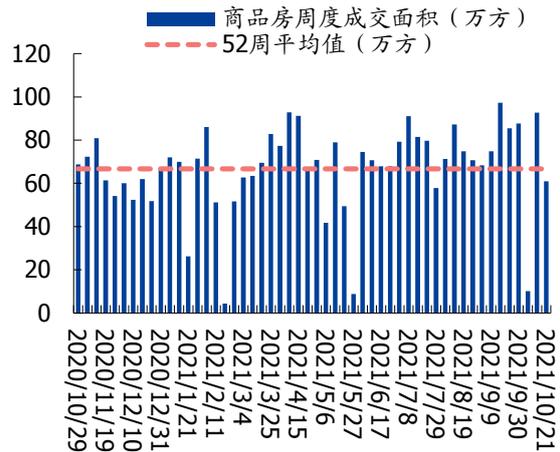
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 武汉商品房销售情况



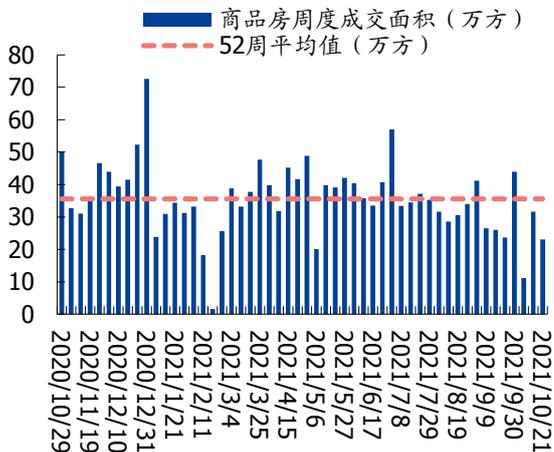
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 成都商品房销售情况



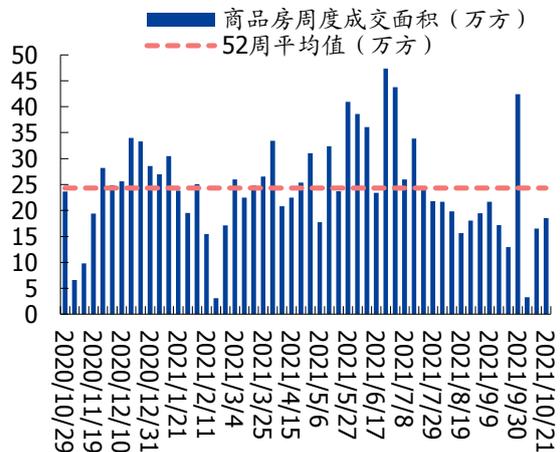
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 青岛商品房销售情况



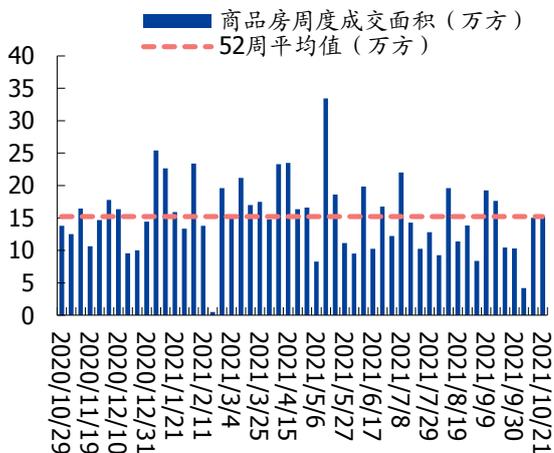
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 苏州商品房销售情况



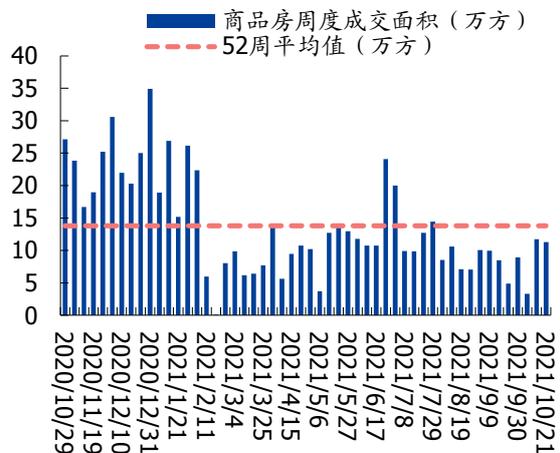
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 宁波商品房销售情况



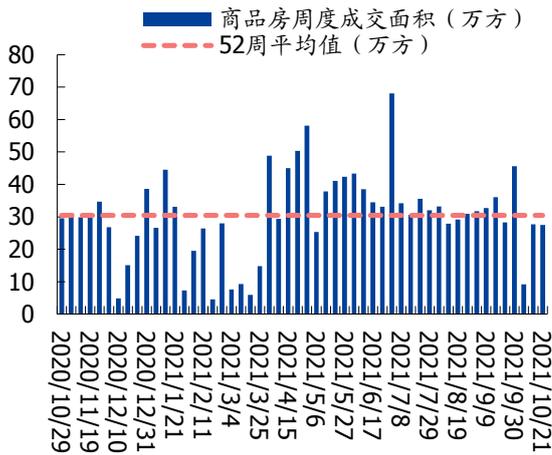
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 东莞商品房销售情况



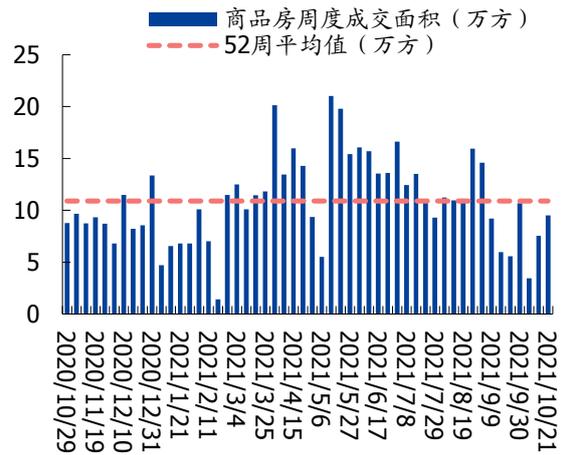
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 济南商品房销售情况



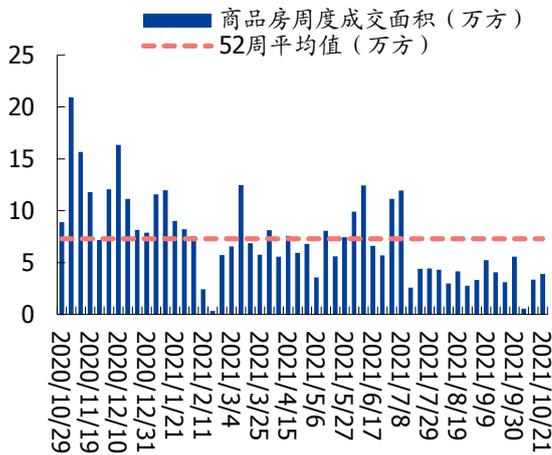
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 福州商品房销售情况



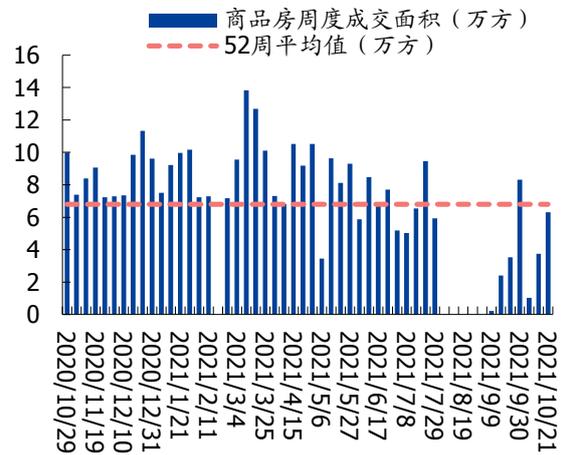
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 惠州商品房销售情况



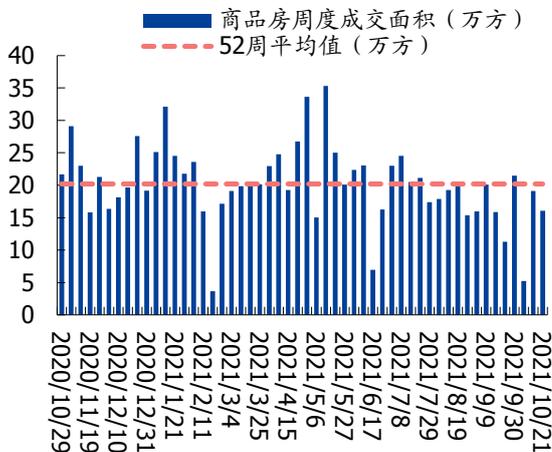
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 扬州商品房销售情况



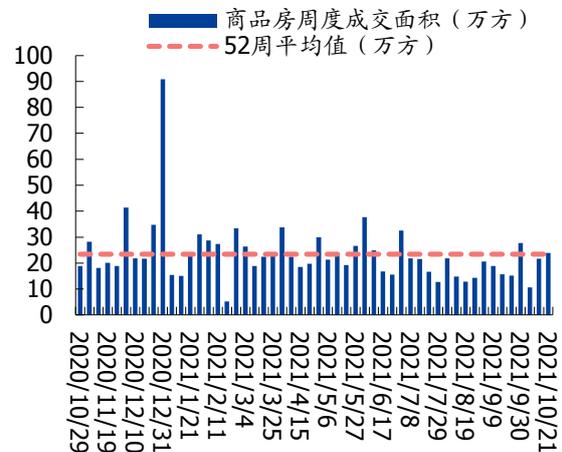
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 南宁商品房销售情况



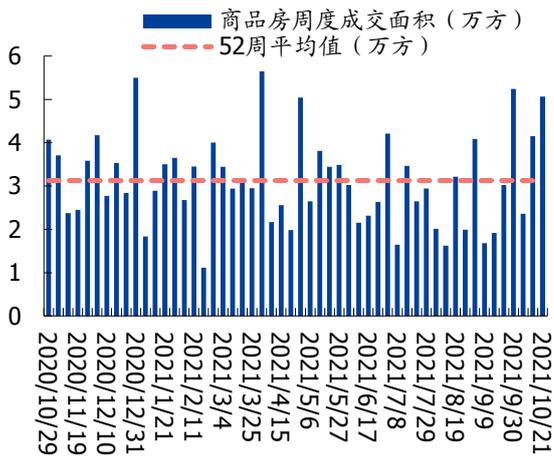
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 温州商品房销售情况



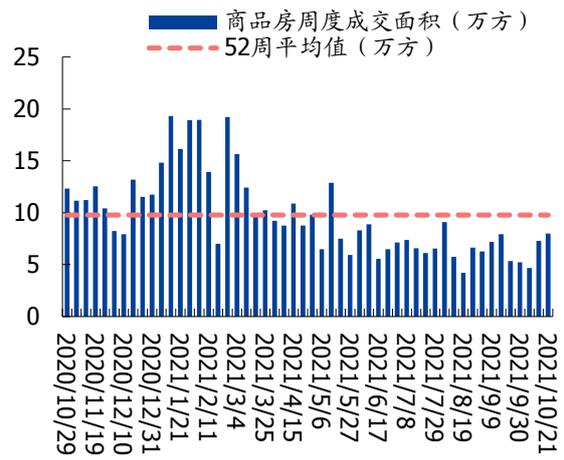
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 54: 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