

2021年10月31日

召开外债专题座谈会，销售同比持续下降

房地产行业周报-20211030

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 8.1%，沪深 300 指数下跌 1.03%，相对收益为-7.07%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(10.22-10.28)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 65279 套，同比增速-26.7%，环比增速 0%；合计成交面积 623.4 万平方米，同比增速-30.9%，环比增速 0.2%。

本周(10.22-10.28)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 11556 套，同比增速-45.3%，环比增速-1.1%；合计成交面积 106.4 万平方米，同比增速-47.8%，环比增速-12.3%。

本周(10.22-10.28)，华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19273.8 万平方米，环比增速 0.4%，去化周期 80.2 周。

本周(10.18-10.24)，供应土地 1652.7 万平方米，同比增速-51%；供应均价 3681 元/平方米，同比增速 56.9%。成交土地 1200.7 万平方米，同比增速-74.3%；土地成交金额 275.4 亿元，同比增速-77.4%。

本周(10.22-10.28)房地产企业合计发行信用债 54.7 亿元，同比增速-62.3%，环比增速 36.4%。房地产企业合计发行信用债 83.31 亿元，同比增速-74.2%，环比增速-79.6%。

投资建议

本周，10月28日，国家发改委外资司和国家外汇局资本司联合召集了包括万科、世茂、建业等8家房企在京召开了中资房企外债专题座谈会。与会企业大多反映了当前房地产市场面临的困境，并希望监管部门出台政策支持企业的发展。住建部召开发展保障性租赁住房工作现场会，指出要把握好保障性租赁住房工作的政策导向，坚持小户型、低租金面向新市民和青年人，不设收入线门槛，以70平方米以下的小户型为主。10月22日，住房和城乡建设部发布关于加强超高层建筑规划建设管理的通知，指出城区常住人口不足三百万禁建超250米以上超高层建筑。上海统计局发布统计数据，前三季度上海新建商品房销售面积1291.01万平方米，比去年同期增长14.1%，两年平均增长2.0%。其中，新建商品住宅销售面积1052.62万平方米，同比增长15.0%，两年平均增长3.3%。

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、保利发展、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。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

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：

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	18.21	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	5.3	5.1	5.0	4.6
600048.SH	保利发展	12.56	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	5.3	5.2	4.8	4.4
000656.SZ	金科股份	4.44	买入	1.06	1.32	1.47	1.62	4.2	3.4	3.0	2.7
601155.SH	新城控股	34.24	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	6.1	5.1	4.2	3.6
002244.SZ	滨江集团	4.08	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	7.8	5.4	4.6	3.8
2007.HK	碧桂园	6.13	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	3.4	3.9	3.3	2.8
0884.HK	旭辉控股集团	3.62	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	4.5	3.7	3.2	2.7
1238.HK	宝龙地产	4.49	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	4.6	3.1	2.4	2.0
6098.HK	碧桂园服务	50.70	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	81.8	52.8	38.4	27.3
001914.SZ	招商积余	13.50	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	32.9	32.9	22.1	16.9
1755.HK	新城悦服务	12.69	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	36.8	23.1	15.9	7.2
1995.HK	旭辉永升服务	11.83	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	78.9	49.3	32.9	21.5
002968.SZ	新大正	31.85	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	16.9	26.1	20.5	16.4
603506.SH	南都物业	14.04	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	16.5	13.6	14.9	12.3

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

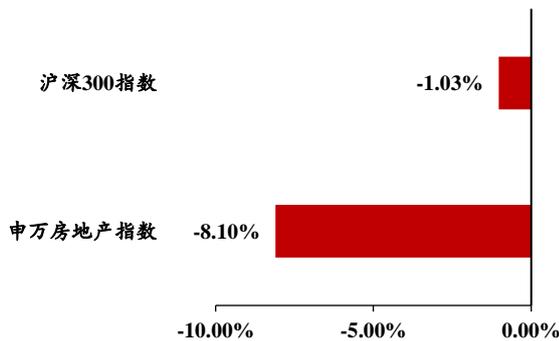
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	11
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	11
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	11
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	11
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	12
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	12
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	12
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	12
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	19
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.....	5
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

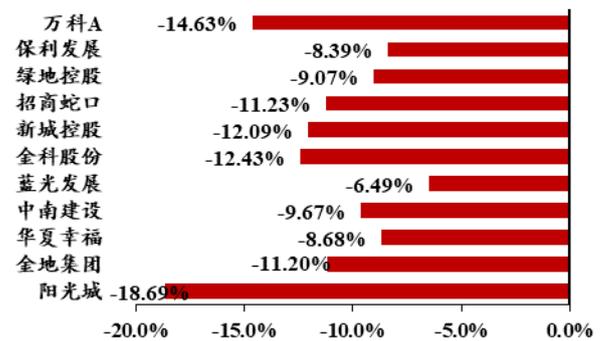
本周，申万房地产指数下跌 8.1%，沪深 300 指数下跌 1.03%，相对收益为-7.07%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：中迪投资、ST 爱旭、万业企业、浙江广厦、ST 新光，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为京投发展、阳光城、皇庭国际、万科 A、首开股份。

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】住建部：召开发展保障性租赁住房工作现场会，指出要把握好保障性租赁住房工作的政策导向，坚持小户型、低租金面向新市民和青年人，不设收入线门槛，以 70 平方米以下的小户型为主。（澎湃新闻）

【中央政策】国家外管局：为房企境内资金偿还境外债开辟“绿色通道”，房企用境内资金偿还境外债时，审批速度明显加快。（财联社）

【地方政策】天津：市住建委房地产市场中心召开会议提出：一要按照全市统一要求，按时限、高标准完成“双随机、一公开”监管工作；二要提高对信息补录工作重要性和紧迫性的思想认识；三要加强网络舆情监测（搜狐）

【市场行情】上海统计局：前三季度上海新建商品房销售面积 1291.01 万平方米，比去年同期增长 14.1%，两年平均增长 2.0%。其中，新建商品住宅销售面积 1052.62 万平方米，同比增长 15.0%，两年平均增长 3.3%。（观点地产网）

【市场行情】深圳：近期，深圳银保监局等三部门发布《关于推动金融业服务新发展格局的指导意见》，持续加大房地产信贷业务检查力度。（观点地产网）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	住建部：召开发展保障性租赁住房工作现场会，指出要把握好保障性租赁住房工作的政策导向，坚持小户型、低	澎湃新闻	2021/10/24

	租金面向新市民和青年人，不设收入线门槛，以 70 平方米以下的小户型为主。（澎湃新闻）		
中央政策	国家外管局：为房企境内资金偿还境外债开辟“绿色通道”，房企用境内资金偿还境外债时，审批速度明显加快。（财联社）	财联社	2021/10/26
中央政策	住建部：城区常住人口不足三百万严禁超 250 米以上超高层建筑。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2021/10/26
中央政策	发改委：10 月 28 日，国家发改委外资司和国家外汇局资本司联合召集了包括万科、世茂、建业等 8 家房企在京召开了中资房企外债专题座谈会。与会企业大多反映了当前房地产市场面临的困境，并希望监管部门出台政策支持企业的发展。（财联社）	财联社	2021/10/28
市场行情	发改委：10 月 29 日发布《关于推进体育公园建设的指导意见》，其中明确发展目标为，到 2025 年，全国新建或改扩建 1000 个左右体育公园。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/29
地方政策	湖南：10 月 22 日，湖南省住建厅正式印发《湖南省公共租赁住房分配和运营管理办法》，《办法》对公租房保障范围、保障方式及标准、租金管理、盘活处置等方面进行规范和明确，进一步规范公租房管理制度，堵塞管理漏洞，提升管理水平，促进解决城镇低收入、中等偏下收入家庭和新市民的住房困难问题。（腾讯新闻）	腾讯新闻	2021/10/22
地方政策	天津：10 月 22 日，天津规划和自然资源局下发三则补充公告，将津南双港（挂）2011-118 号、津辰双青（挂）2011-133 号、津辰双青（挂）2011-132 号三宗地块限价房以及剩余房源全部调整为普通商品房。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/22
地方政策	重庆：10 月 26 日，重庆市房地产业协会发布《倡议书》，明确提出建立支持人才优先选房机制及设置人才购房专项优惠。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2021/10/26
地方政策	天津：市住建委房地产市场中心召开会议提出：一要按照全市统一要求，按时限、高标准完成“双随机、一公开”监管工作；二要提高对信息补录工作重要性和紧迫性的思想认识；三要加强网络舆情监测（搜狐）	搜狐	2021/10/26
地方政策	广州：广州住房公积金管理中心在保障性租赁住房中，率先试点公积金“按月还租”，缴存人可授权住房公积金中心直接划转公积金给收租方，用于支付房租。（财经网）	财经网	2021/10/27

地方政策	陕西：住建部与自然资源和规划局发布通知，自持租赁住房应按整幢或整单元方式集中配建，不足整单元的，按由低至高的顺序提供房源。自持租赁住房，自持年限应不低于10年。（澎湃新闻网）	澎湃新闻	2021/10/29
市场行情	上海统计局：前三季度上海新建商品房销售面积1291.01万平方米，比去年同期增长14.1%，两年平均增长2.0%。其中，新建商品住宅销售面积1052.62万平方米，同比增长15.0%，两年平均增长3.3%。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/24
市场行情	南京：10月24日，南京市第三批集中供地拟出让61宗地块，总起始价约482.86亿元，合计出让面积约274.16万平方米，将于2021年11月25日开始限时竞价。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/24
市场行情	住建部：2021年1-9月份，全国新开工改造城镇老旧小区5.12万个，占年度目标任务的94.8%。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2021/10/25
市场行情	深圳：近期，深圳银保监局等三部门发布《关于推动金融业服务新发展格局的指导意见》，持续加大房地产信贷业务检查力度。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/25
市场行情	深圳：10月25日，深圳住建部相关数据显示，上周深圳二手房网签量持续低迷，仅为456套（含自助网签），环比上升4%，但仍未突破500套关口。（证券时报网）	证券时报网	2021/10/25
市场行情	南京：10月25日，南京市挂出了第三批集中供地的信息，总供地数达61幅，将在11月25日正式出让。土地出让面积总计274.16万平方米，总起拍价达482.86亿元，总最高限价549.43亿元。（澎湃新闻网）	澎湃新闻	2021/10/25
市场行情	苏州：10月25日，苏州市自然资源和规划局发布苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告。据悉，此次共出让26宗地块。（金融界）	金融界	2021/10/25
市场行情	长沙：长沙第二批集中供地，8宗地块中止、8宗地块终止、10宗地块底价成交、3宗流拍，成交总价为88.48亿元，总出让面积67.62万平方米。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/26
市场行情	北京：10月26日，北京市规自委底价成交了6宗商业金融服务业用地，合计建面约29万平方米，成交总价105.7亿元。（中房网）	中房网	2021/10/27
市场行情	四川：10月27日，四川眉山拍卖出让4宗地块的国有建设用地使用权，总出让面积约633.4亩，总起拍价约4.7亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/27

市场行情	深圳：10月27日，深圳市发布第三批集中供地地块出让信息，11宗地总建面约191.6万平方米，总起始价约352亿元。（财经网）	财经网	2021/10/27
市场行情	西安：西安住建局通报上半年房企“双随机、一公开”抽查，在抽查的84家房地产企业中，46家企业检查结果为合格，38家企业检查结果为不合格，其中20家未报送资料，18家资料不合格。同时，住建局要求各单位对不合格企业暂停办理审批业务，规范行业秩序。（新浪财经）	新浪财经	2021/10/28
市场行情	贵阳：三季度，贵阳市房地产商品房屋销售面积734.39万平方米，比上年同期下降14.0%，增速较二季度回落14.5个百分点；商品房屋销售额658.52亿元，比上年同期下降15.4%，增速较二季度月回落17.5个百分点。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/28
市场行情	深圳：10月28日，深圳公告一宗前海商业用地，将于11月16日出让。土地面积26846.06平方米，总建筑面积29998平方米，租赁挂牌起始价3.47亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/28
市场行情	上海：上海第三批集中出让住宅用地共计27宗，有1宗是“双定双限房”商品住房项目。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/29
市场行情	央行：三季度末房地产贷款余额51.4万亿元 同比增7.6%。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/30
市场行情	深圳：发改委发布2021年1-9月深圳市重大项目进展情况。1-9月，406个市重大建设项目累计完成投资1899.8亿元，完成年度投资计划82.9%。（南都讯）	南都讯	2021/10/30

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

【万科A】2021Q3 实现营收 1043.8 亿元，同比+9.70%；归母净利润 56.4 亿元，同比-23.30%。前三季度实现营收 2714.9 亿元，同比+12.42%；归母净利润 166.9 亿元，同比-15.98%。

【华侨城A】2021Q3 实现营收 264.31 亿元，同比+62.21%；归母净利润 18.35 亿元，同比-41.00%。前三季度实现营收 494.45 亿元，同比+47.97%；归母净利润 34.19 亿元，同比-34.85%。

【华发股份】2021Q3 实现营收 78.96 亿元，同比+33.94%；归母净利润 3.66 亿元，同比+26.69%。前三季度实现营收 286.70 亿元，同比-0.32%；归母净利润 20.53 亿元，同比+16.95%。

【绿地控股】2021Q3 实现营收 1440.71 亿元，同比+29.73%；归母净利润 29.31 亿元，同比-27.12%；合同销售金额 661.47 亿元，同比-22.00%；合同销售面积 523.60 万平方米，同比-28.20%。前三季度实现营收 4267.67 亿元，同比+32.99%；归母净利润 111.65 亿元，同比-7.28%；合同销售金额 2302.21 亿元，同比+5.70%；合同销售面积 1817.10 万平方米，同比+3.20%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
合生创展	2021 年前三季度，公司实现合约销售金额 302 亿元，同比+37.2%；合约销售面积 76.54 万平方米，同比-36.94%。	2021/10/24
旭辉永升服务	10 月 23 日，按配售价 15.76 港元配售 8.4 亿股现有股份，相当于本公告日期已发行股份总数 5%。	2021/10/24
越秀地产	10 月 24 日，公司出售在广州拥有商业物业的目标公司 100% 股权，所得款项净额为 39.19 亿港元。	2021/10/24
中梁控股	10 月 22 日购回 2021 年 11 月票据累计本金额达 1200 万美元，占 2021 年 11 月票据初始发行本金总额的 6%。	2021/10/24
绿地控股	2021Q3 实现营收 1440.71 亿元，同比+29.73%；归母净利润 29.31 亿元，同比-27.12%；合同销售金额 661.47 亿元，同比-22.00%；合同销售面积 523.60 万平方米，同比-28.20%。 前三季度实现营收 4267.67 亿元，同比+32.99%；归母净利润 111.65 亿元，同比-7.28%；合同销售金额 2302.21 亿元，同比+5.70%；合同销售面积 1817.10 万平方米，同比+3.20%。	2021/10/25
华侨城 A	2021Q3 实现营收 264.31 亿元，同比+62.21%；归母净利润 18.35 亿元，同比-41.00%。前三季度实现营收 494.45 亿元，同比+47.97%；归母净利润 34.19 亿元，同比-34.85%。	2021/10/25
南都物业	2021Q3 实现营收 4.06 亿元，同比+13.66%；归母净利润 5035.38 万元，同比+35.88%。前三季度实现营收 11.70 亿元，同比+15.04%；归母净利润 1.35 亿元，同比+28.54%。	2021/10/25
我爱我家	公司股东东银玉衡减持股份 7066.50 万股，占总股本 3%；现其持有 1.75 万股，占总股本 7.43%。	2021/10/25
美好置业	2021Q3 实现营收 11.85 亿元，同比+372.37%；归母净利润-2.63 亿元，同比-48.01%。前三季度实现营收 19.30 亿元，同比-11.69%；归母净利润-5.74 亿元，同比-301.02%。	2021/10/25
华发股份	2021Q3 实现营收 78.96 亿元，同比+33.94%；归母净利润 3.66 亿元，同比+26.69%。前三季度实现营收 286.70 亿元，同比-0.32%；归母净利润 20.53 亿元，同比+16.95%。	2021/10/26
华夏幸福	2021Q3 销售额 71.9 亿元，同比-60.4%；销售面积 24.0 万平方米，同比-78.6%。2021 年前三季度销售额 207.3 亿元，同比-65.5%。销售面积 93.1 万平方米，同比-71.8%。	2021/10/26
大悦城地产	前三季度实现合同销售金额 205.57 亿元，同比+75.69%；合同销售面积 51.64 万平方米，同比+52.60%。	2021/10/26

苏宁环球	2021Q3 实现营收 6.77 亿元，同比-0.96%；归母净利润 1.1 亿元，同比-49.10%。前三季度实现营收 24.37 亿元，同比-5.13%；归母净利润 7.41 亿元，同比-14.22%。	2021/10/26
招商蛇口	公司前三季度实现营收约 817.9 亿元，同比+63.1%；实现归母净利润 63.5 亿元，同比+189.8%。Q3 实现营收约 371.0 亿元，同比+43.8%；实现归母净利润 21.0 亿元，同比+64.3%	2021/10/27
招商积余	公司前三季度实现营收约 75.9 亿元，同比+27.0%；实现归母净利润 3.8 亿元，同比+15.8%。Q3 实现营收约 28.1 亿元，同比+33.3%；实现归母净利润 1.3 亿元，同比-11.4%	2021/10/27
彩生活	10 月 27 日上午 9 点正式复牌	2021/10/27
中梁控股	购回 2021 年 11 月票据、2022 年 1 月票据及 2022 年 7 月票据	2021/10/27
正荣地产	进一步回购 2 亿美元 2021 年到期年息 5.95% 的优先票据	2021/10/27
万科 A	2021Q3 实现营收 1043.8 亿元，同比+9.70%；归母净利润 56.4 亿元，同比-23.30%。前三季度实现营收 2714.9 亿元，同比+12.42%；归母净利润 166.9 亿元，同比-15.98%。	2021/10/28
新城控股	2021Q3 实现营收 300.2 亿元，同比-7.22%；归母净利润 15.8 亿元，同比 3.01%。前三季度实现营收 1091.2 亿元，同比+55.69%；归母净利润 58.8 亿元，同比+24.24%。	2021/10/28
我爱我家	2021Q3 实现营收 28.2 亿元，同比-0.06%；归母净利润 9694.9 万元，同比-52.40%。前三季度实现营收 89.5 亿元，同比+32.51%；归母净利润 4.8 亿元，同比+95.40%。	2021/10/28
特发服务	2021 年 Q3 实现营收 4.5 亿元，同比+59.92%；归母净利润 2896.3 万元，同比+0.67%。前三季度实现营收 12.2 亿元，同比+58.90%；归母净利润 8533.3 万元，同比+17.15%。	2021/10/28
世联行	2021 年 Q3 实现营收 15.8 亿元，同比-5.57%；归母净利润 4207.9 万元，同比+625.95%。前三季度实现营收 44.8 亿元，同比-0.08%；归母净利润 1.1 亿元，同比+264.54%。	2021/10/28
世茂股份	2021 年 Q3 实现营收 31.7 亿元，同比+11.00%；归母净利润 4681.5 万元，同比 10.76%。前三季度实现营收 150.7 亿元，同比+25.46%；归母净利润 11.9 亿元，同比+10.06%。	2021/10/28
荣盛发展	2021Q3 实现营收 117.0 亿元，同比-33.20%；归母净利润 5.7 亿元，同比-60.99%。前三季度实现营收 459.2 亿元，同比+5.17%；归母净利润 31.0 亿元，同比-29.57%。	2021/10/28
华夏幸福	2021 年 Q3 实现营收 73.6 亿元，同比-62.02%；归母净利润-39.8 亿元，同比-426.56%。前三季度实现营收 284.2 亿元，同比-49.90%；归母净利润-134.6 亿元，同比-284.84%。	2021/10/28

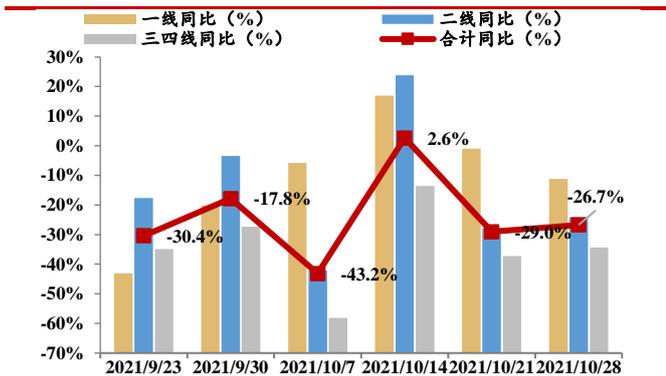
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

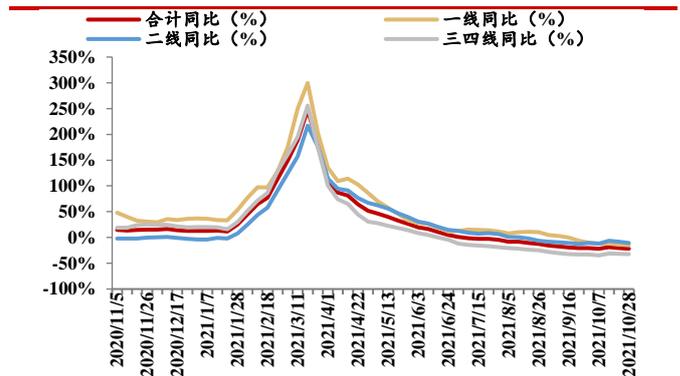
本周(10.22-10.28)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交65279套，同比增速-26.7%，环比增速0%；合计成交面积623.4万平方米，同比增速-30.9%，环比增速0.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-11.2%、-24.1%和-34.3%，环比增速为7.3%、6.9%和-8.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-14.8%、-24.6%和-41.7%，环比增速为0.3%、5.8%和-5.8%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



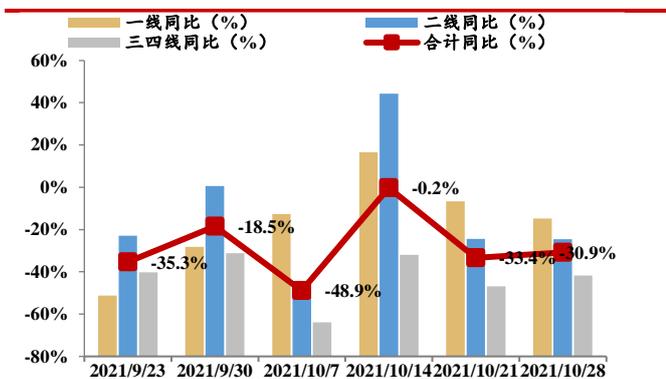
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



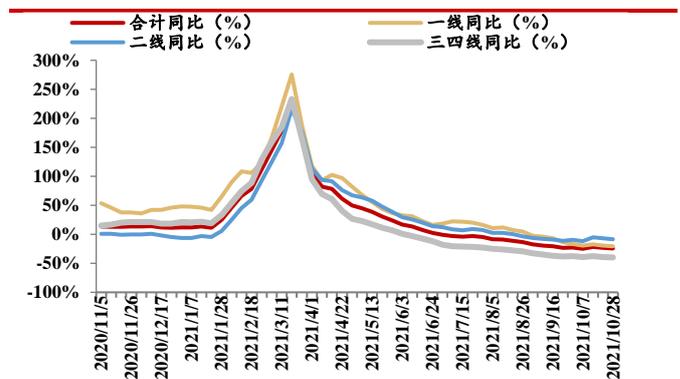
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

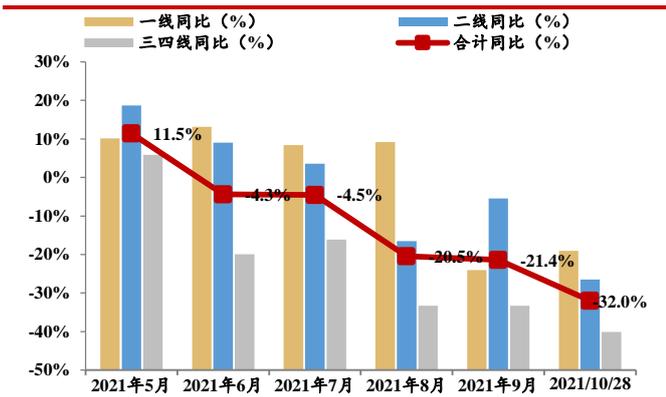
图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

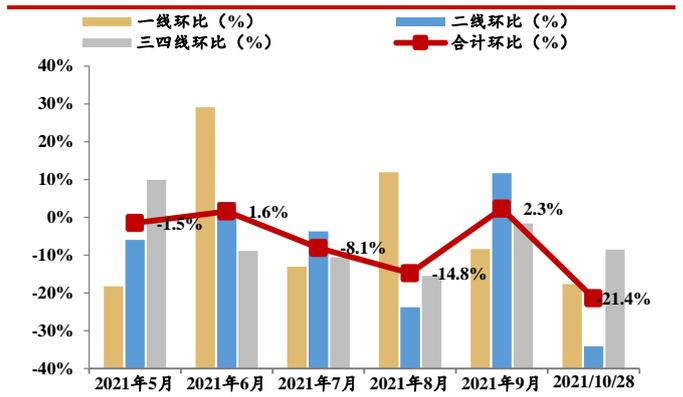
本月至今(10.01-10.28)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交225573套，同比增速-32%，环比增速-21.4%；合计成交面积2131.4万平方米，同比增速-35.8%，环比增速-24.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-19.1%、-26.5%和-40.1%，环比增速为-17.7%、-34.1%和-8.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-22.9%、-23.1%和-49.6%，环比增速为-16%、-32.4%和-16%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



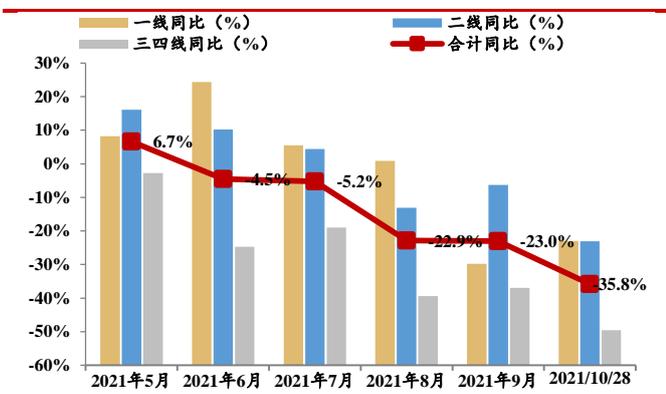
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



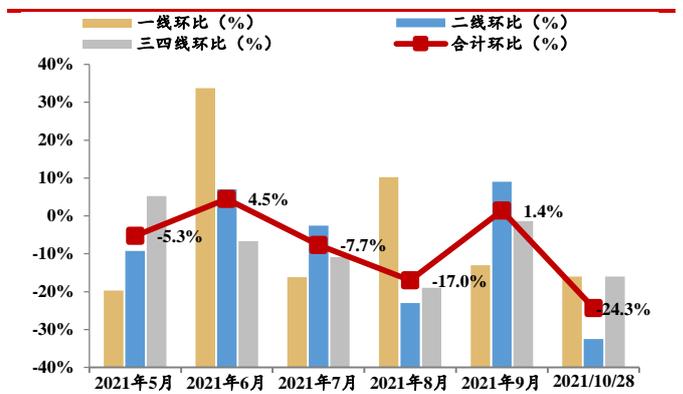
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	65279	-26.7%	0.0%	61534
	成交面积 (万平)	623.4	-30.9%	0.2%	594
一线城市	套数 (套)	13489	-11.2%	7.3%	11773
	成交面积 (万平)	110.3	-14.8%	0.3%	97
二线城市	套数 (套)	24159	-24.1%	6.9%	24892
	成交面积 (万平)	278.8	-24.6%	5.8%	285
三四线城市	套数 (套)	27631	-34.3%	-8.1%	24870
	成交面积 (万平)	234.3	-41.7%	-5.8%	212
部分重点城市					
北京	套数 (套)	4318	70.9%	34.5%	3291
	成交面积 (万平)	31.0	26.4%	17.4%	27
上海	套数 (套)	6154	11.1%	16.3%	4369
	成交面积 (万平)	54.1	13.1%	13.1%	37
广州	套数 (套)	3017	-42.1%	2.1%	3191
	成交面积 (万平)	25.2	-37.0%	1.4%	24
深圳	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	922
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	9
杭州	套数 (套)	2118	31.7%	12.7%	2298
	成交面积 (万平)	23.7	45.1%	11.8%	26
南京	套数 (套)	1517	-36.5%	18.1%	1291
	成交面积 (万平)	19.2	-36.9%	41.9%	16
武汉	套数 (套)	3237	-49.2%	-23.1%	3728
	成交面积 (万平)	36.3	-52.9%	-21.1%	41
成都	套数 (套)	2430	-43.5%	-13.0%	3706
	成交面积 (万平)	55.1	-24.6%	-9.7%	71
青岛	套数 (套)	2841	-29.3%	38.7%	2426
	成交面积 (万平)	31.5	-31.0%	36.7%	27
福州	套数 (套)	1247	19.2%	1.1%	1000
	成交面积 (万平)	9.2	22.0%	-3.2%	8
厦门	套数 (套)	937	-20.3%	90.3%	878
	成交面积 (万平)	10.2	0.8%	122.2%	8
济南	套数 (套)	3878	21.9%	26.8%	3709
	成交面积 (万平)	33.2	11.1%	20.7%	30
宁波	套数 (套)	1040	-15.9%	-13.8%	1089
	成交面积 (万平)	13.2	-7.3%	-13.7%	13

南宁	套数 (套)	2243	-13.7%	2.0%	2155
	成交面积 (万平)	16.4	-21.3%	2.0%	16
苏州	套数 (套)	1571	-17.5%	4.2%	1601
	成交面积 (万平)	18.9	-17.4%	1.7%	19
无锡	套数 (套)	1100	-44.8%	61.8%	1012
	成交面积 (万平)	12.0	-45.2%	63.7%	11

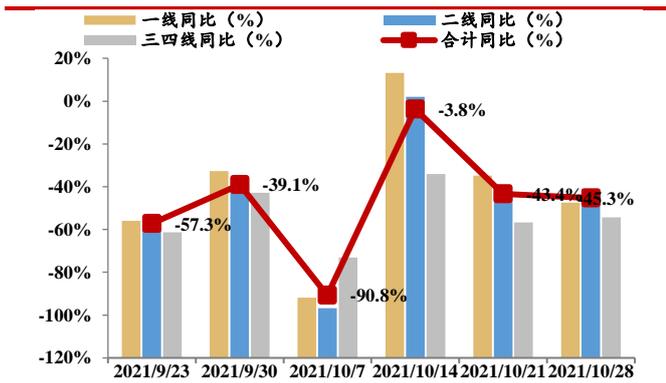
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

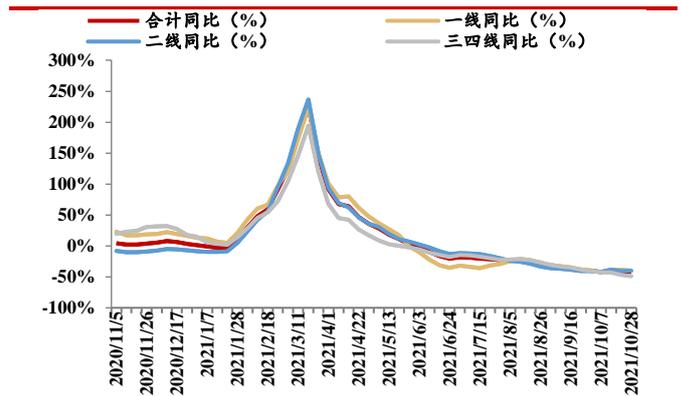
本周(10.22-10.28)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交11556套，同比增速-45.3%，环比增速-1.1%；合计成交面积106.4万平方米，同比增速-47.8%，环比增速-12.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-47.5%、-40.9%和-54.2%，环比增速为-5.6%、0.2%和3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-48.7%、-46.4%和-50.5%，环比增速为-5.6%、-7.5%和-30.5%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



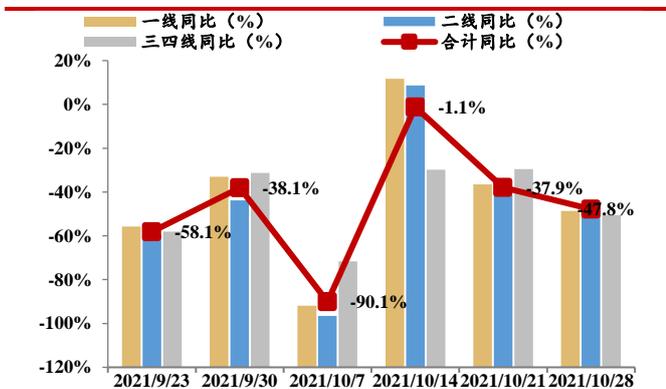
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



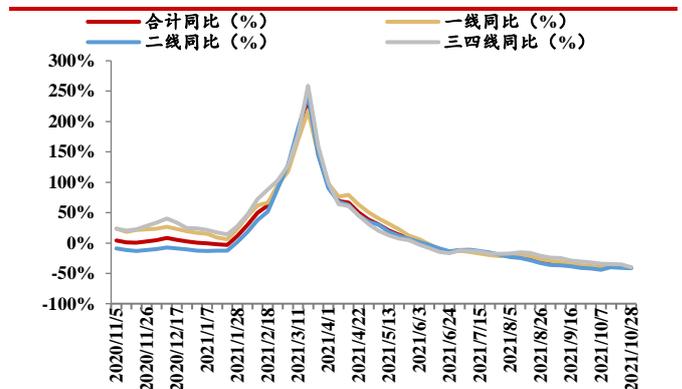
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

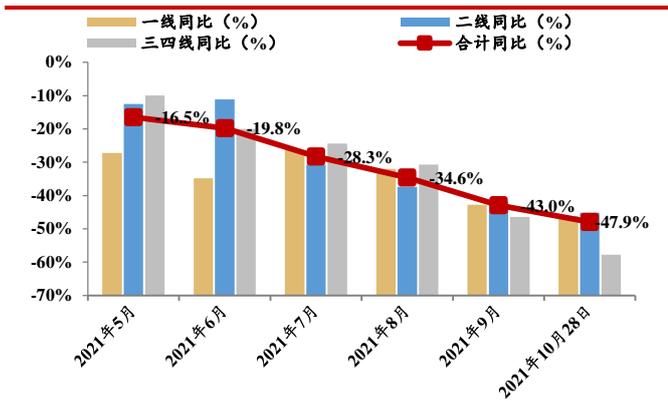
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

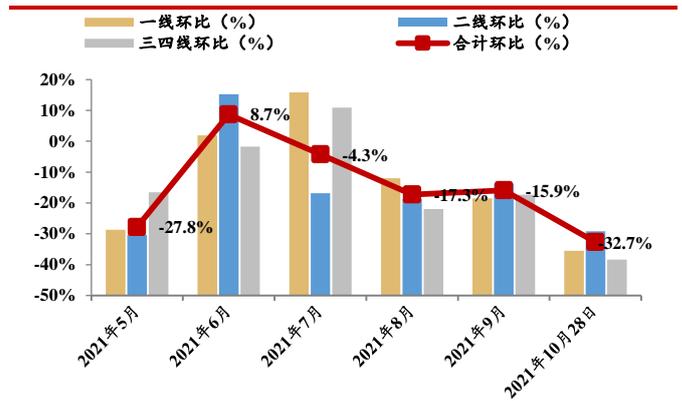
本月至今（10.01-10.28），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 35668 套，同比增速-47.9%，环比增速-32.7%；合计成交面积 351.1 万平方米，同比增速-46.7%，环比增速-34%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-46.1%、-45.2%和-57.8%，环比增速为-35.5%、-29.2%和-38.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-47.2%、-46.1%和-47.7%，环比增速为-37.6%、-29.1%和-40.2%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



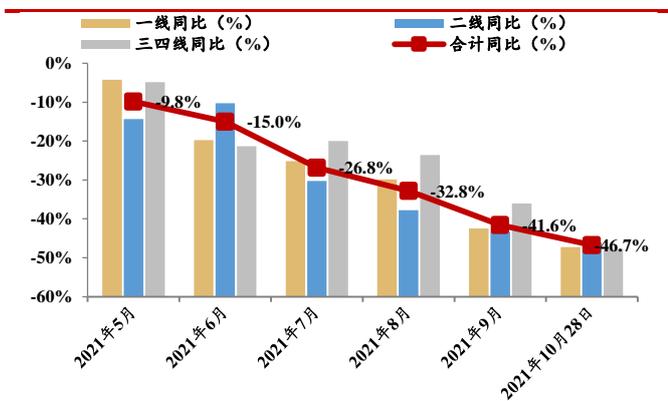
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



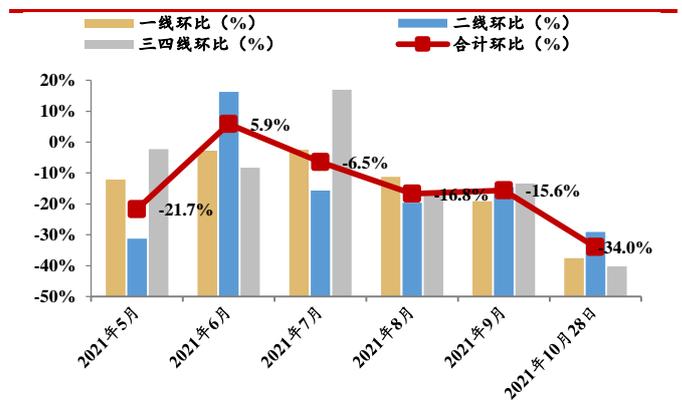
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	11556	-45.3%	-1.1%	10544
	成交面积 (万平)	106.4	-47.8%	-12.3%	104
一线城市	套数 (套)	3335	-47.5%	-5.6%	3215
	成交面积 (万平)	28.6	-48.7%	-5.6%	28
二线城市	套数 (套)	6458	-40.9%	0.2%	5568
	成交面积 (万平)	58.6	-46.4%	-7.5%	54
三四线城市	套数 (套)	1763	-54.2%	3.0%	1761
	成交面积 (万平)	19.3	-50.5%	-30.5%	22
重点城市					
北京	套数 (套)	3335	-26.1%	10.3%	2847
	成交面积 (万平)	28.6	-27.2%	10.9%	25
深圳	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	368
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	3
杭州	套数 (套)	515	-69.6%	23.2%	461
	成交面积 (万平)	4.5	-72.2%	16.3%	4
南京	套数 (套)	1807	-28.7%	6.9%	1587
	成交面积 (万平)	15.1	-33.8%	2.7%	13
成都	套数 (套)	641	-30.3%	-3.5%	554
	成交面积 (万平)	7.5	-41.1%	-0.5%	7
青岛	套数 (套)	566	-61.1%	-13.7%	692
	成交面积 (万平)	5.1	-61.1%	-15.4%	6
厦门	套数 (套)	770	-24.4%	1.2%	427
	成交面积 (万平)	8.9	-20.5%	4.0%	5
南宁	套数 (套)	249	-49.9%	-16.2%	248
	成交面积 (万平)	2.3	-53.0%	-17.2%	2
苏州	套数 (套)	1177	-25.7%	-10.4%	984
	成交面积 (万平)	13.7	-20.7%	-0.3%	10
无锡	套数 (套)	733	-40.5%	13.6%	616
	成交面积 (万平)	1.6	-86.2%	-75.0%	5
东莞	套数 (套)	217	-61.4%	-12.5%	384
	成交面积 (万平)	2.5	-54.1%	-36.6%	5
扬州	套数 (套)	167	-59.1%	-2.3%	112
	成交面积 (万平)	1.6	-58.8%	-11.0%	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)	1021	-46.2%	7.6%	944
	成交面积 (万平)	11.0	-43.8%	-9.4%	10
金华	套数 (套)	220	-59.6%	22.2%	184
	成交面积 (万平)	2.8	-51.6%	-24.9%	4
江门	套数 (套)	138	-44.4%	-15.3%	137
	成交面积 (万平)	1.3	-44.8%	-79.0%	2

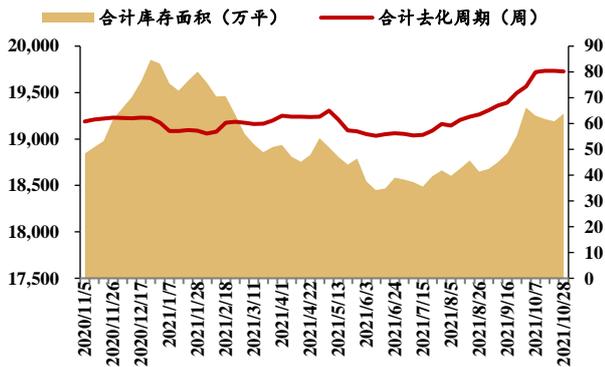
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

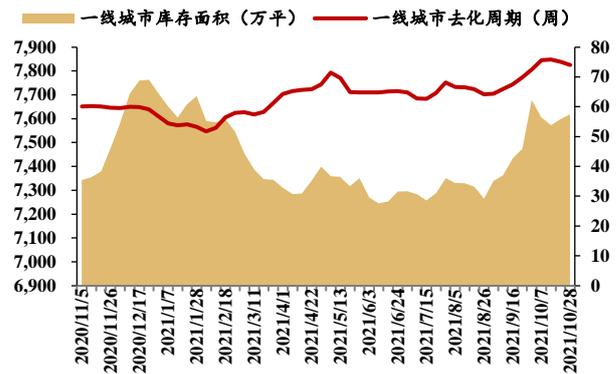
本周（10.22-10.28），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19273.8 万平方米，环比增速 0.4%，去化周期 80.2 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.3%、0.7%、0.1%，去化周期分别为 74.1 周、78.4 周、103.4 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



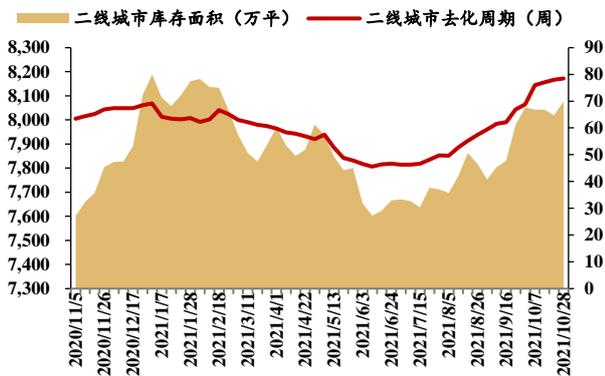
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



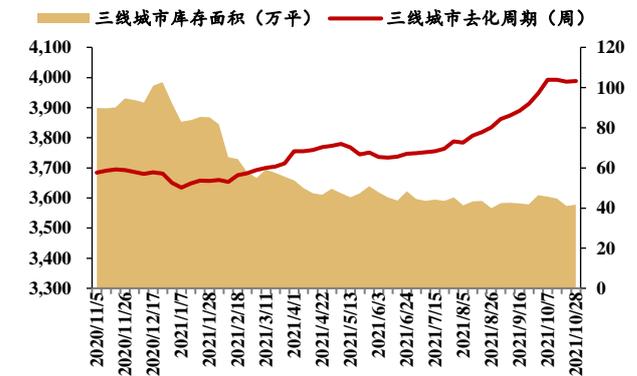
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	19274	0.4%	240.5	80.2	80.4
一线城市	7618	0.3%	102.9	74.1	75.1
二线城市	8077	0.7%	103.0	78.4	78.0
三四线城市	3578	0.1%	34.6	103.4	102.9
重点城市					
北京	2322	0.0%	27.0	86.0	86.9
上海	2665	0.4%	41.0	65.1	68.4
广州	1960	0.5%	23.5	83.4	82.5
深圳	672	0.0%	11.4	58.9	56.1
杭州	884	-3.3%	25.0	35.3	37.1
南京	2561	2.4%	14.3	179.7	177.6
南宁	1001	0.1%	16.5	60.8	60.5
福州	1421	0.3%	9.6	147.7	147.2
厦门	285	0.4%	5.8	49.6	48.3
宁波	364	1.1%	12.9	28.2	28.0
苏州	1561	1.1%	18.9	82.5	80.6
江阴	469	0.0%	1.4	341.9	289.8
温州	1129	0.7%	18.3	61.7	63.2
泉州	673	-0.1%	0.7	922.1	806.1
莆田	425	0.5%	2.6	166.0	161.3
宝鸡	602	-0.9%	6.1	98.8	98.5
东营	279	0.3%	5.6	50.1	48.5

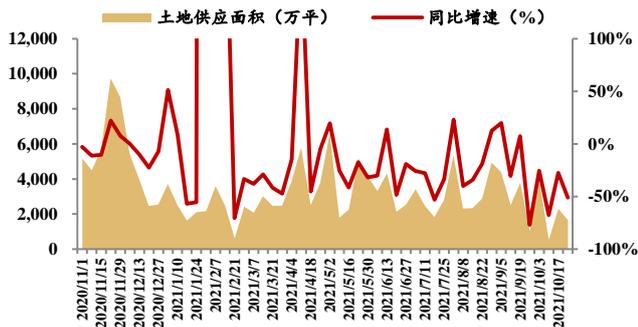
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

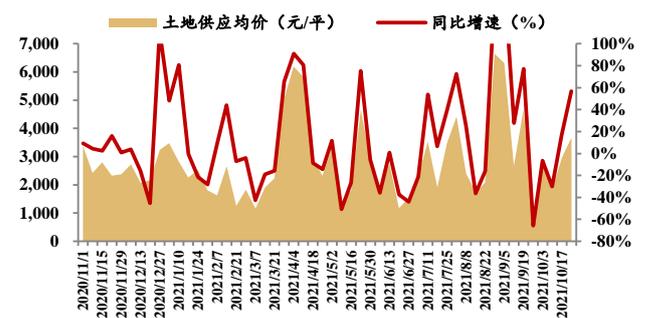
本周（10.18-10.24），土地供给方面，本周供应土地 1652.7 万平方米，同比增速-51%；供应均价 3681 元/平方米，同比增速 56.9%。土地成交方面，本周成交土地 1200.7 万平方米，同比增速-74.3%；土地成交金额 275.4 亿元，同比增速-77.4%。本周土地成交楼面价 2294 元/平方米，溢价率 4.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 4.6%、0.1%、6.8%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



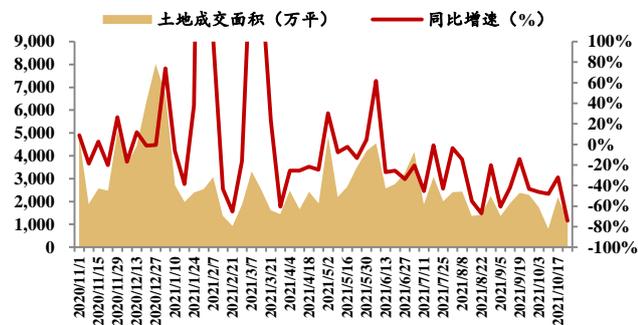
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



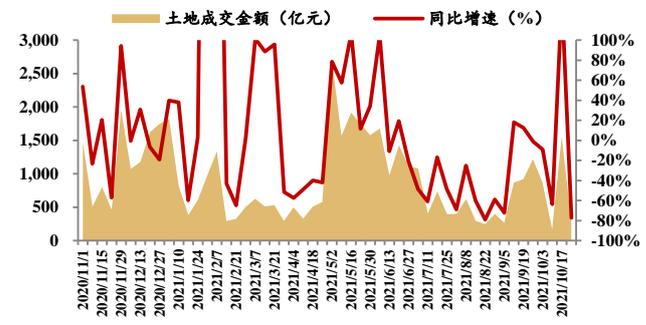
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



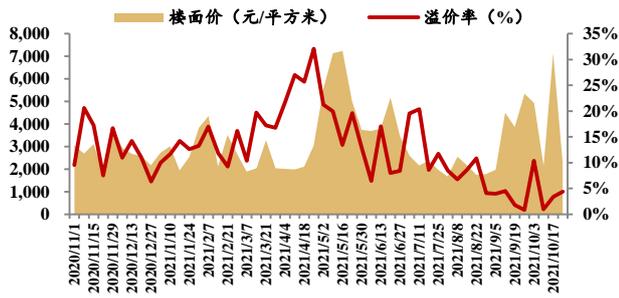
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



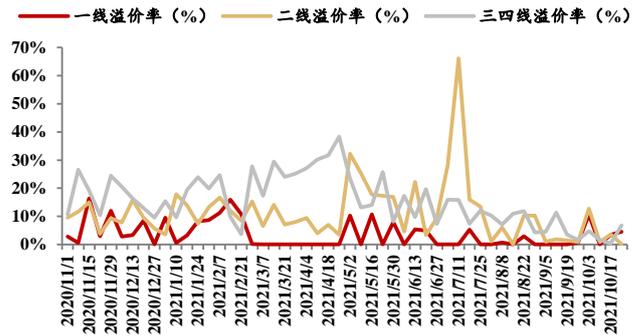
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

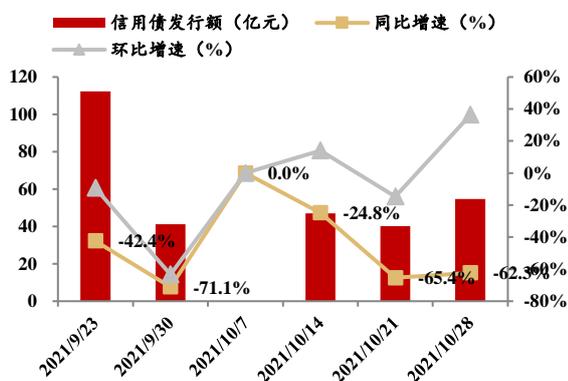
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
保利置业集团	上海市	杨浦区	25,381.40	63,453.50	368,100.00	100	2021-10-13
华润置地	北京市	海淀区	55,613.32	83,419.98	449,500.00	50	2021-10-13
中铁置业	北京市	昌平区	27,077.63	56,500.00	94,875.00	100	2021-10-13
中铁置业	北京市	大兴区	54,389.09	123,172.00	378,400.00	50	2021-10-13
城建发展	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（10.22-10.28）房地产企业合计发行信用债 54.7 亿元，同比增速-62.3%，环比增速 36.4%。本月至今（10.01-10.28）房地产企业合计发行信用债 83.31 亿元，同比增速-74.2%，环比增速-79.6%。

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

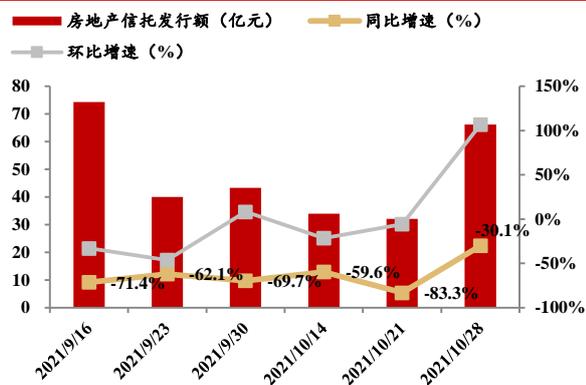
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	2.32	122.80	2.23	124.9%
一般企业债	14	2.32	122.80	2.23	124.9%
公司债	206	34.16	2,396.48	43.58	2.4%
一般公司债	163	27.03	2,112.72	38.42	12.3%
私募债	43	7.13	283.76	5.16	-38.4%
中期票据	98	16.25	1,099.74	20.00	4.3%
一般中期票据	98	16.25	1,099.74	20.00	4.3%
短期融资券	117	19.40	796.71	14.49	-20.5%
一般短期融资券	8	1.33	56.70	1.03	-51.2%
超短期融资债券	109	18.08	740.01	13.46	-16.5%
定向工具	40	6.63	338.00	6.15	27.5%
资产支持证券	127	21.06	740.33	13.46	-26.3%
交易商协会 ABN	5	0.83	44.03	0.80	-9.4%
证监会主管 ABS	122	20.23	696.30	12.66	-27.1%
项目收益票据	1	0.17	5	0.09	-70.6%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	603	100.00	5,499.06	100.00	-4.7%

资料来源：Wind，华西证券研究所

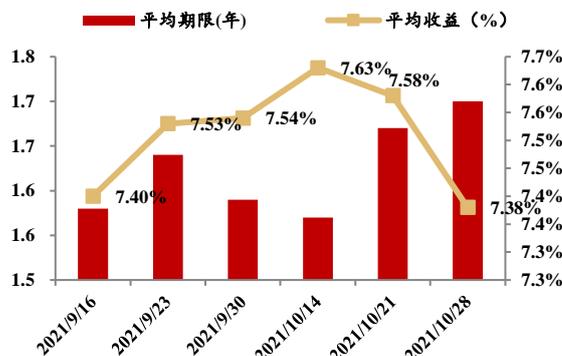
本周（10.22-10.28），房地产类集合信托合计发行 66.2 亿元，同比增速-30.1%，环比增速 106.7%，平均收益 7.38%。本月至今（10.01-10.28）房地产类集合信托合计发行 147.5 亿元，同比增速-64.9%，环比增速-46.8%，平均收益为 7.53%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



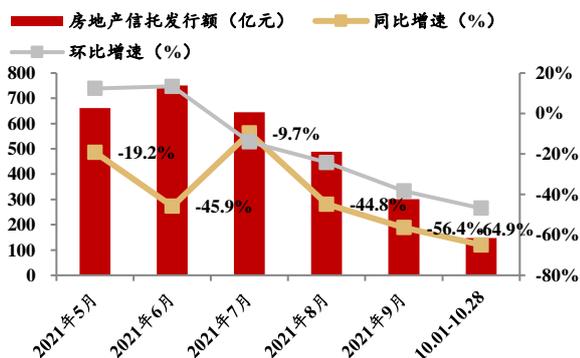
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，10月28日，国家发改委外资司和国家外汇局资本司联合召集了包括万科、世茂、建业等8家房企在京召开了中资房企外债专题座谈会。与会企业大多反映了当前房地产市场面临的困境，并希望监管部门出台政策支持企业的发展。住建部召开发展保障性租赁住房工作现场会，指出要把握好保障性租赁住房工作的政策导向，坚持小户型、低租金面向新市民和青年人，不设收入线门槛，以70平方米以下的小户型为主。10月22日，住建部和应急管理部发布关于加强超高层建筑规划建设管理的通知，指出城区常住人口不足三百万禁建超250米以上超高层建筑。上海统计局发布统计数据，前三季度上海新建商品房销售面积1291.01万平方米，比去年同期增长14.1%，两年平均增长2.0%。其中，新建商品住宅销售面积1052.62万平方米，同比增长15.0%，两年平均增长3.3%。

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、保利发展、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。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、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。