

# 房地产开发

## 发改委召开外债座谈会；苏州、深圳公布第三批集中供地

**行情回顾：**涨幅位列末段，落后大盘**7.18**个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为-8.2%，落后大盘7.18个百分点，在29个中信行业板块排名中位列第28名。本周上涨个股共21支，较上周减少44支，下跌股数为119支。（若无特别说明，本周报告中本周指2021/10/24-2021/10/30）。

**新房成交情况：**本周**44**个城市新房成交面积为**577.7**万平方米，环比提升**1.2%**，同比下降**26.4%**。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为100.7、256.6、220.4万平方米，环比变动分别为-0.2%、2.0%、1.0%。从4周累计环比来看，本周一线城市除上海（3.2%）外，北京（-4.1%）、广州（-25.1%）、深圳（-9.4%）环比均有下降。二三线城市中，莆田（99.9%）、东莞（62.9%）等共计11个城市环比实现增长；其余二三线城市中，淮南（-69.8%）、台州（-57.2%）等共计29个城市环比出现下降。

**二手房成交情况：**本周**10**城二手房总成交面积为**79.8**万方，环比增长**2.7%**，同比下降**44.6%**。本周10城总成交套数为8281套，环比增长2.6%，同比下降45.4%；总成交面积为79.8万方，环比增长2.7%，同比下降44.6%；样本一线、二线和三线城市成交面积环比变动分别为10.4%、-2.9%、8.9%。

**去化情况：**本周我们跟踪的**12**座样本城市平均去化周期为**19.5**月，环比增长**9.8%**。一线城市去化周期为16.1月，环比增长7.1%；样本二线城市去化周期为23.2月，环比增长13.6%；三线城市去化周期为17.8月，环比增长5.3%。

**政策追踪：**国务院印发推动城乡建设绿色发展意见；发改委召开外债座谈会；财政部预测土地市场不具备长期降温可能；住建部加强超高层建筑规划建设管理；广州试点住房公积金“按月还租”；湖南推进非住宅商品房去库存；苏州、深圳公布第三批集中供地，分别推出**26**宗和**11**宗涉宅地块。**中央政策方面：**国务院印发推动城乡建设绿色发展意见；发改委召开部分重点行业企业外债座谈会；财政部预测土地市场不具备长期降温可能；住建部加强超高层建筑规划建设管理；经济日报发文指出共同富裕需要房市稳健发展；央行表示将准确把握房地产金融审慎管理政策要求。**地方政策方面：**泉州发布楼市新政，刚需房源比例提高，界定条件更严；深圳银保监局等发布推动金融业发展意见，严控房地产金融风险；天津提出建立商品房预售资金监管工作；山西9部门联合开展房市秩序整治；上海开通网签交易服务；广州试点住房公积金“按月还租”；湖南推进非住宅商品房去库存；苏州、深圳公布第三批集中供地，分别推出26宗和11宗涉宅地块。

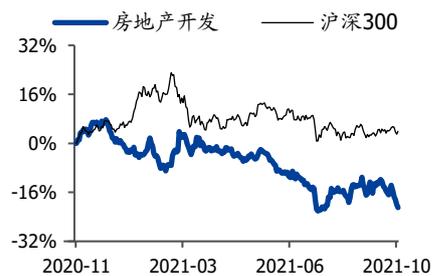
**融资情况：**发行规模共计**91.70**亿元，净融资额环比增加**139.19**亿元。本周（10.25-10.31）共发行房企信用债10只，环比增加3支；发行规模共计91.70亿元，环比增加53.09亿元，总偿还量71.09亿元，环比减少86.10亿元，净融资额为20.61亿元，环比增加139.19亿元。

**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 夏天

执业证书编号：S0680518010001

邮箱：xiatian@gszq.com

### 相关研究

- 1、《房地产开发：房产税专题研究：房产税对行业基本面影响及热点城市测算》2021-10-24
- 2、《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》2021-10-24
- 3、《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

## 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 (10.24-10.30).....	5
图表 2: 地方政策 (10.24-10.30).....	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 (10.23-10.29) 涨幅前五个股.....	7
图表 7: 本周 (10.23-10.29) 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 (10.23-10.29) 重点房企涨幅前五个股.....	8
图表 10: 本周 (10.23-10.29) 重点房企跌幅前五个股.....	8
图表 11: 49 城周度成交面积跟踪 (10.22-10.28).....	9
图表 12: 各城市群周度 (10.22-10.28) 成交面积跟踪.....	10
图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比.....	10
图表 14: 本周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
图表 21: 本周 11 城二手房成交数据 (10.22-10.28).....	12
图表 22: 14 座样本城市去化周期情况 (10.22-10.28).....	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 (10.25-10.31).....	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.....	15
图表 30: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比.....	15
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26日，国务院印发推动城乡建设绿色发展意见，提出：①到2025年城乡建设绿色发展体制机制和政策体系基本建立；到2035年城乡建设全面实现绿色发展。②促进区域和城市群绿色发展等3项主要任务，建设高品质绿色建筑、提高城乡基础设施体系化水平等5个转型要求，统筹城乡规划建设管理等5项方法；③建立乡村建设评价机制，乡村要实现现代化，城乡的差距要缩小，但是城乡的差异要彰显；④表示将加强财政、金融、规划、建设等政策支持。

同日，发改委召开部分重点行业企业外债座谈会：继续在外债备案登记、资金出境等方面满足企业合理合规的外债置换和偿付需求。

此外，住建部联合应急管理部发文，要求城区常住人口300万人口以下城市严格限制新建150米以上超高层建筑，不得新建250米以上超高层建筑；城区常住人口300万以上城市严格限制新建250米以上超高层建筑，不得新建500米以上超高层建筑。

据财政部数据测算，三季度国有土地使用权出让收入的波动并无碍于全年财政收入达标，也难以改变全年土地出让收入实现同比增长的势头。目前来看，土地市场不具备长期降温的可能性。

10月27日，经济日报刊文指出，共同富裕需要房地产市场稳健发展：①增加住房类财产性收入，应建立在房地产市场平稳健康发展的基础上，且必须坚持“房住不炒”定位。②推动共同富裕，要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。③房地产政策将重点在防风险、保刚需、重保障、调分配等方面持续发力。房地产拥有较大行业规模，仍将在推动经济发展方面发挥重要作用，且在住房租赁、城市更新、老旧小区改造等方面仍有广阔结构性发展空间。

10月28日，央行营业管理部召开2021年前三季度北京地区货币信贷工作通报会表示，将准确把握房地产金融审慎管理政策要求，稳健开展房地产贷款业务，保持房地产信贷平稳有序投放。

**地方政策方面：**深圳银保监局等三部门发布推动金融业发展意见，提出：①持续加大房地产信贷业务检查力度，严查各类违规房地产融资业务；②防控房地产业务风险，抑制居民杠杆率过快增长；③逐渐减少金融机构对房地产业务的依赖。

天津住建委等三部门提出建立商品房预售资金监管工作，包括：①房企应按幢或者多幢建立监管账户；②银行购房贷款应发放至监管账户中，根据市房地产市场服务中心或新区住建中心同意，方可给房企拨付核准使用资金。

山西住建厅等9部门联合开展整治规范房地产市场秩序三年行动，涉及房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域。

泉州发布楼市新政，支持刚需购房：①刚需房源比例提高，中心区新盘从60%提高至70%；②刚需界定条件更严格，中心区以外户籍迁入需满12个月（此前为6个月）。

上海在“一网通办”开通存量房买卖双方未通过中介交易网上签订合同（简称“手拉手交易网签”）服务。

苏州公布第三批集中供地，预计11月24日开拍，推出26宗地块：①其中商住地块22宗，总建面358万 $m^2$ ，总起价399亿元；②降低竞拍要求，下调保证金比例，从二批次部分地区50%下调至全部30%；③首次付款比例从二批次60%下调至50%；并取消土地的市场指导价。

深圳公布第三批集中供地，预计11月25日开拍，推出11宗涉宅地块：①推出地块总建筑面积191万m<sup>2</sup>，总起始价352亿元；②2宗地块用于建设出售型人才住房，采用“双限单竞+摇号”方式出让，其余地块用于建设“普通商品住房+公共住房”，均采用“三限双竞+摇号”的方式挂牌出让。

广州试点住房公积金“按月还租”，公积金缴存人可授权住房公积金中心，每月将所缴存的住房公积金直接划转给收租方，用于支付房租。

湖南推进非住宅商品房去库存，要点包括：①严格控制非住宅商品房用地增量，供应总量不得超过上两个年度平均销售总量；②加快盘活非住宅商品房用地存量，对已出让尚未建设的非住宅商品房用地，经批准可按“商改住”进行规划修改；③控制非住宅商品房供应，对连续两个季度非住宅商品房库存去化周期超过36个月的市县，暂停新的非住宅商品房用地挂牌出让；④促进非住宅商品房租售等，鼓励购买或租赁存量公寓作为保障性租赁住房。

图表1：中央政策（10.24-10.30）

日期	机构部门	概括	文件名/来源	政策要点
2021/10/26	国务院	城乡建设绿色发展	中共中央办公厅 国务院办公厅《关于推动城乡建设绿色发展的意见》	国务院印发推动城乡建设绿色发展意见，提出：①到2025年城乡建设绿色发展体制机制和政策体系基本建立；到2035年城乡建设全面实现绿色发展。②促进区域和城市群绿色发展等3项主要任务，建设高品质绿色建筑、提高城乡基础设施体系化水平等5个转型要求，统筹城乡规划建设管理等5项方法；③建立乡村建设评价机制，乡村要实现现代化，城乡的差距要缩小，但是城乡的差异要彰显；④表示将加强财政、金融、规划、建设等政策支持。
2021/10/26	发改委外资司，外汇局资本司	外债座谈会	部分重点行业企业外债座谈会	发改委召开部分重点行业企业外债座谈会：继续在外债备案登记、资金出境等方面满足企业合理合规的外债置换和偿付需求。
2021/10/26	财政部	土地市场不会长期降温	《2021年前三季度财政收支情况》	据财政部数据测算，三季度国有土地使用权出让收入的波动并无碍于全年财政收入达标，也难以改变全年土地出让收入实现同比增长的势头。目前来看，土地市场不具备长期降温的可能性。
2021/10/26	住建部	建筑限高	住房和城乡建设部 应急管理部《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》	住建部联合应急管理部发文，要求城区常住人口300万人口以下城市严格限制新建150米以上超高层建筑，不得新建250米以上超高层建筑；城区常住人口300万以上城市严格限制新建250米以上超高层建筑，不得新建500米以上超高层建筑。
2021/10/27	经济日报	共同富裕	《共同富裕需要房地产市场稳健发展》	经济日报刊文指出，共同富裕需要房地产市场稳健发展：①增加住房类财产性收入，应建立在房地产市场平稳健康发展的基础上，且必须坚持“房住不炒”定位。②推动共同富裕，要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。③房地产政策将重点在防风险、保刚需、重保障、调分配等方面持续发力。房地产拥有较大行业规模，仍将在推动经济发展方面发挥重要作用，且在住房租赁、城市更新、老旧小区改造等方面仍有广阔结构性发展空间。
2021/10/28	央行	房地产金融审慎管理	前三季度北京地区货币信贷工作通报会	央行营业管理部召开2021年前三季度北京地区货币信贷工作通报会表示，将准确把握房地产金融审慎管理政策要求，稳健开展房地产贷款业务，保持房地产信贷平稳有序投放。

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 (10.24-10.30)

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/10/25	泉州	楼市新政	《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》	泉州发布楼市新政, 支持刚需购房: ①刚需房源比例提高, 中心区新盘从 60% 提高至 70%; ②刚需界定条件更严格, 中心区以外户籍迁入需满 12 个月 (此前为 6 个月)。
2021/10/25	深圳	严控房地产金融风险	深圳市银保监局等三部门《关于推动金融业服务新发展格局的指导意见》	深圳银保监局等三部门发布推动金融业发展意见, 提出: ①持续加大房地产信贷业务检查力度, 严查各类违规房地产融资业务; ②防控房地产业务风险, 抑制居民杠杆率过快增长; ③逐渐减少金融机构对房地产业务的依赖。
2021/10/25	天津	商品房预售资金监管	天津市住建委等三部门《关于明确新建商品房预售资金监管工作有关要求的通知》	天津住建委等三部门提出建立商品房预售资金监管工作, 包括: ①房企应按幢或者多幢建立监管账户; ②银行购房贷款应发放至监管账户中, 根据市房地产市场服务中心或新区住建中心同意, 方可给房企拨付核准使用资金。
2021/10/25	山西	整治房市秩序	山西省住建厅等 9 部门《山西省整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》	山西住建厅等 9 部门联合开展整治规范房地产市场秩序三年行动, 涉及房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域。
2021/10/26	上海	网签交易服务	上海市房地产交易中心	上海在“一网通办”开通存量房买卖双方未通过中介交易网上签订合同 (简称“手拉手交易网签”) 服务。
2021/10/26	苏州	第三批集中供地	苏州市自然资源和规划局《国有土地使用权挂牌出让公告》苏地网挂〔2021〕11 号	苏州公布第三批集中供地, 预计 11 月 24 日开拍, 推出 26 宗地块: ①其中商住地块 22 宗, 总建面 358 万 m <sup>2</sup> , 总起价 399 亿元; ②降低竞拍要求, 下调保证金比例, 从二批次部分地区 50% 下调至全部 30%; ③首次付款比例从二批次 60% 下调至 50%; 并取消土地的市场指导价。
2021/10/27	深圳	第三批集中供地	深圳市土地房产交易中心	深圳公布第三批集中供地, 预计 11 月 25 日开拍, 推出 11 宗涉宅地块: ①推出地块总建面 191 万 m <sup>2</sup> , 总起始价 352 亿元; ② 2 宗地块用于建设出售型人才住房, 采用“双限单竞+摇号”方式出让, 其余地块用于建设“普通商品住房+公共住房”, 均采用“三限双竞+摇号”的方式挂牌出让。
2021/10/27	广州	公积金按月还租	广州住房公积金管理中心《提取住房公积金按月还房租办理指南 (试点)》	广州试点住房公积金“按月还租”, 公积金缴存人可授权住房公积金中心, 每月将所缴存的住房公积金直接划转给收租方, 用于支付房租。
2021/10/28	湖南	非住宅商品房去库存	湖南省住建厅、湖南省发改委等六部门《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》	湖南推进非住宅商品房去库存, 要点包括: ①严格控制非住宅商品房用地增量, 供应总量不得超过上两个年度平均销售总量; ②加快盘活非住宅商品房用地存量, 对已出让尚未建设的非住宅商品房用地, 经批准可按“商改住”进行规划修改; ③控制非住宅商品房供应, 对连续两个季度非住宅商品房库存去化周期超过 36 个月的市县, 暂停新的非住宅商品房用地挂牌出让; ④促进非住宅商品房租售等, 鼓励购买或租赁存量公寓作为保障性租赁住房。

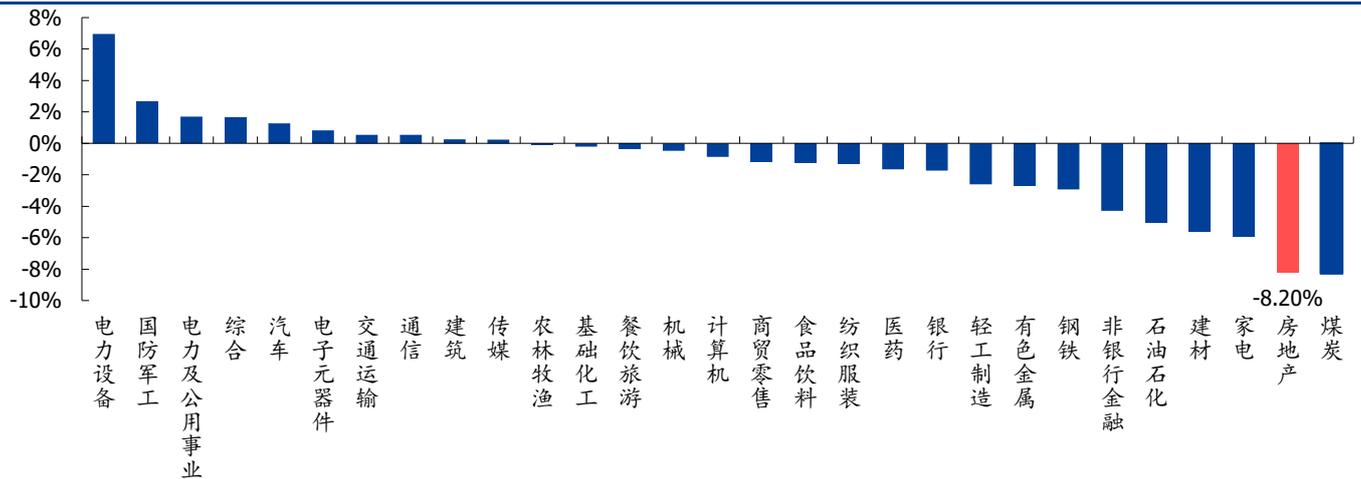
资料来源: 各政府各部门网站, 国盛证券研究所

## 2. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-8.2%, 落后大盘 7.18 个百分点, 在 29 个中信行业板块排名中位列第 28 名。本周上涨个股共 21 支, 较上周减少 44 支, 下跌股数为 119 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为 ST 慧球、绵石投资、ST 新梅、万业企业、海德股份, 涨幅分别为 20.5%、12.9%、11.0%、8.5%、7.8%。跌幅前五为京投发展、\*ST 紫学、阳光城、皇庭国际、万科 A, 跌幅分别为-22.3%、-19.4%、-18.7%、-17.2%、-14.6%。

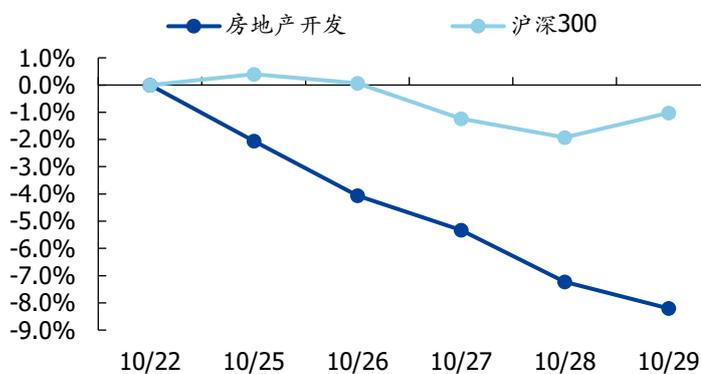
本周 46 家重点房企中共计上涨 1 支, 较上周减少 36 支, 涨幅位居前五的为佳源集团、绿景中国地产、中国铁建、美的置业、大悦城, 涨幅分别为 0.3%、-1.7%、-1.7%、-2.5%、-4.4%。跌幅前五为兆业、阳光城、中国奥园、富力地产、旭辉控股集团, 跌幅分别为-27.7%、-18.7%、-17.7%、-17.6%、-16.9%。

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(10.23-10.29)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)
600556.SH	ST慧球	20.55%	28.75%	8.76	10.56
000609.SZ	绵石投资	12.95%	21.15%	4.17	4.71
600732.SH	ST新梅	11.04%	19.24%	17.58	19.52
600641.SH	万业企业	8.49%	16.69%	28.50	30.92
000567.SZ	海德股份	7.82%	16.03%	17.13	18.47

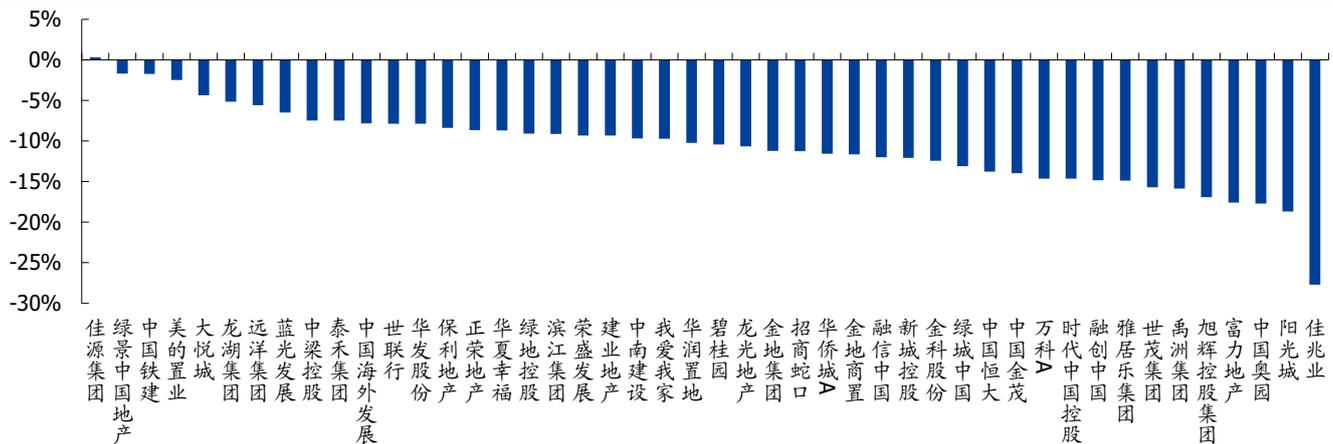
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表7: 本周(10.23-10.29)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)
600683.SH	京投发展	-22.27%	-14.07%	7.23	5.62
000526.SZ	*ST紫学	-19.37%	-11.17%	22.97	18.52
000671.SZ	阳光城	-18.69%	-10.48%	3.96	3.22
000056.SZ	皇庭国际	-17.24%	-9.04%	4.35	3.60
000002.SZ	万科A	-14.63%	-6.42%	21.33	18.21

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 (10.23-10.29) 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)
2768.HK	佳源集团	0.33%	8.54%	3.00	3.01
0095.HK	绿景中国地产	-1.67%	6.54%	1.80	1.77
601186.SH	中国铁建	-1.72%	6.49%	7.57	7.44
3990.HK	美的置业	-2.47%	5.73%	13.76	13.42
000031.SZ	大悦城	-4.36%	3.84%	3.44	3.29

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (10.23-10.29) 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)
1638.HK	佳兆业	-27.71%	-19.51%	1.66	1.20
000671.SZ	阳光城	-18.69%	-10.48%	3.96	3.22
3883.HK	中国奥园	-17.69%	-9.49%	3.73	3.07
2777.HK	富力地产	-17.57%	-9.36%	5.92	4.88
0884.HK	旭辉控股集团	-16.92%	-8.72%	5.20	4.32

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 577.7 万平方米, 环比提升 1.2%, 同比下降 26.4%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 100.7、256.6、220.4 万平方米, 环比变动分别为 -0.2%、2.0%、1.0%。

从今年累计 43 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 (20.5%)、上海 (9.6%)、广州 (8.1%)、深圳 (10.8%) CAGR 均为正。二三线城市中芜湖 (85.0%)、台州 (38.8%) 等总计 24 城 CAGR 均为正, 泉州 (-44.8%)、常州 (-27.2%)、池州 (-15.1%) 等总计 16 城 CAGR 为负。

从4周累计环比来看，本周一线城市除上海（3.2%）外，北京（-4.1%）、广州（-25.1%）、深圳（-9.4%）环比均有下降。二三线城市中，莆田（99.9%）、东莞（62.9%）等共计11个城市环比实现增长；其余二三线城市中，淮南（-69.8%）、台州（-57.2%）等共计29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，京津冀城市群（12.9%）同比实现上升；长江中游城市群（-55.8%）、关中平原城市群（-44.1%）、粤港澳大湾区（-36.4%）、北部湾城市群（-24.3%）、山东半岛城市群（-20.5%）同比有所下降。相较上周，山东半岛城市群（25.2%）、京津冀城市群（17.4%）、长江三角洲城市群（9.8%）、北部湾城市群（2.0%）、粤港澳大湾区（1.3%）环比实现上升，长江中游城市群（-21.4%）、成渝城市群（-9.7%）、海峡西岸城市群（-8.1%）、关中平原城市群（-5.9%）环比出现下降。

图表 11: 49城周度成交面积跟踪 (10.22-10.28)

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	30.95	17.4%	20.5%	-4.1%	3	淮安	4.98	-37.7%	-1.6%	-3.0%
1	上海	44.50	15.1%	9.6%	3.2%	3	连云港	8.65	-34.6%	10.4%	10.1%
1	广州	25.22	1.4%	8.1%	-25.1%	3	柳州	12.47	14.6%	-9.9%	2.6%
1	深圳	—	—	10.8%	-9.4%	3	绍兴	3.15	-57.1%	-5.0%	12.3%
2	杭州	23.72	11.8%	25.0%	-29.9%	3	台州	11.24	-39.5%	38.8%	-57.2%
2	南京	19.19	41.9%	22.4%	-18.1%	3	镇江	16.22	81.3%	-9.6%	9.0%
2	苏州	18.86	1.7%	2.3%	-39.3%	3	淮南	1.77	-28.5%	1.9%	-69.8%
2	福州	9.22	-3.2%	25.7%	-5.3%	3	江门	3.64	41.4%	6.2%	1.4%
2	南宁	16.39	2.0%	-14.8%	-17.3%	3	泰安	3.85	-5.7%	-1.4%	-18.2%
2	宁波	13.16	-13.7%	3.0%	-17.3%	3	芜湖	8.05	-9.4%	85.0%	6.7%
2	济南	33.18	20.7%	13.3%	-31.6%	3	宝鸡	5.51	-5.9%	10.0%	-12.6%
2	武汉	36.33	-21.1%	5.7%	-17.8%	3	舟山	1.54	-2.9%	5.1%	-12.4%
2	成都	55.10	-9.7%	12.1%	-36.5%	3	东营	2.17	-24.4%	3.4%	-37.5%
2	青岛	31.49	36.7%	3.1%	-18.9%	3	池州	0.95	-8.1%	-15.1%	-5.4%
3	惠州	3.30	-15.7%	-1.5%	-38.1%	3	海门	3.37	—	-8.0%	—
3	温州	19.88	-16.7%	-5.5%	-1.9%	3	清远	6.93	-11.2%	4.6%	-10.0%
3	泉州	0.31	9.5%	-44.8%	-10.4%	3	娄底	1.60	-28.3%	28.7%	-2.5%
3	莆田	4.25	50.8%	-7.0%	99.9%	3	云浮	0.84	-17.3%	—	—
3	佛山	36.31	6.1%	0.3%	13.1%	3	南平	0.83	-18.4%	—	-9.8%
3	金华	4.36	—	16.6%	-46.3%	3	无锡	11.97	63.7%	-11.1%	-17.5%
3	珠海	10.10	-35.5%	11.8%	-14.9%	3	东莞	26.27	132.2%	-7.1%	62.9%
3	常州	2.20	-39.9%	-27.2%	-46.1%	3	韶关	3.65	-28.0%	-5.3%	28.3%

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43周成交面积/2019年累计43周成交面积)<sup>0.5-1</sup>

图表 12: 各城市群周度 (10.22-10.28) 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	30.95	17.4%	12.9%
长江三角洲城市群	15	182.50	9.8%	-8.2%
粤港澳大湾区	7	104.84	1.3%	-36.4%
海峡西岸城市群	5	34.48	-8.1%	-12.7%
北部湾城市群	1	16.39	2.0%	-24.3%
山东半岛城市群	3	66.84	25.2%	-20.5%
非城市群	8	43.15	-17.9%	-48.6%
关中平原城市群	1	5.51	-5.9%	-44.1%
长江中游城市群	2	37.93	-21.4%	-55.8%
成渝城市群	1	55.10	-9.7%	-19.9%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

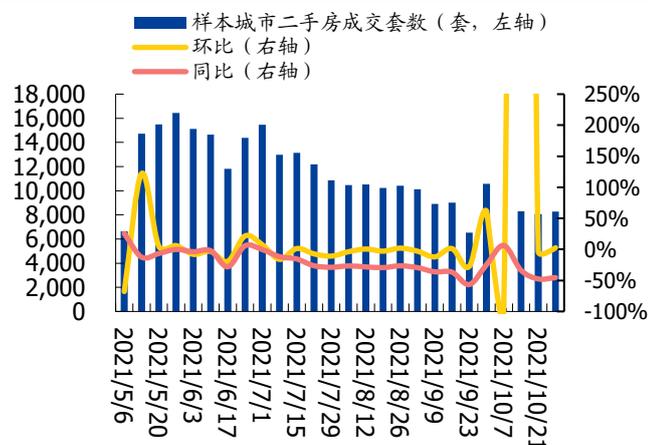
### 3.2 二手房成交

本周 10 城总成交套数为 8281 套, 环比增长 2.6%, 同比下降 45.4%; 总成交面积为 79.8 万方, 环比增长 2.7%, 同比下降 44.6%; 样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 10.4%、-2.9%、8.9%。

本周我们跟踪的 10 个重点城市二手房成交套数合计 8281 套, 环比增长 2.6%, 同比下降 45.4%。其中样本一、二、三线城市分别为 2893、4389、999 套; 环比变动分别为 11.1%、-1.9%、0.7%。年初至今累计二手房成交套数 53.2 万套, 同比变动为 5.9%; 其中样本一、二、三线城市分别为 16.4、29.8、7.0 万套, 同比变动分别为 30.4%、-2.0%、-3.6%。

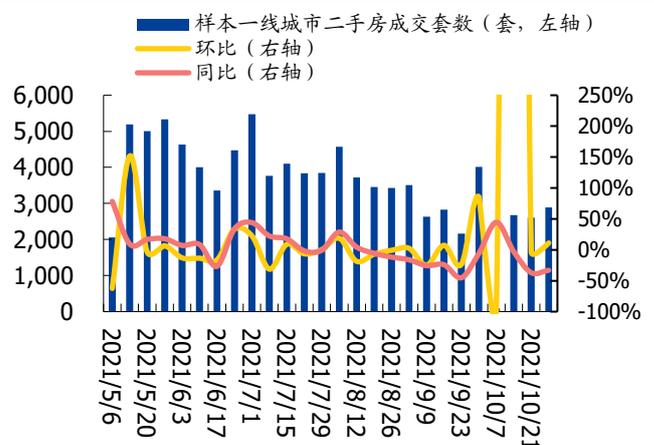
本周我们跟踪的 10 个重点城市二手房成交面积合计 79.8 万方, 环比增长 2.7%, 同比下降 44.6%。其中样本一、二、三线城市分别为 26.1、42.0、11.7 万方; 环比变动分别为 10.4%、-2.9%、8.9%。年初至今累计二手房成交面积为 4991.3 万方, 同比变动为 4.5%; 其中样本一、二、三线城市分别为 1460.3、2750.5、780.4 万方, 同比变动分别为 29.3%、-3.5%、-2.4%。

图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



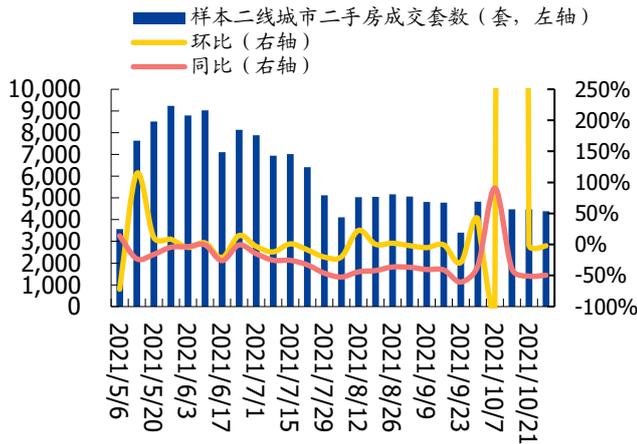
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周一线城市二手房成交套数及同环比



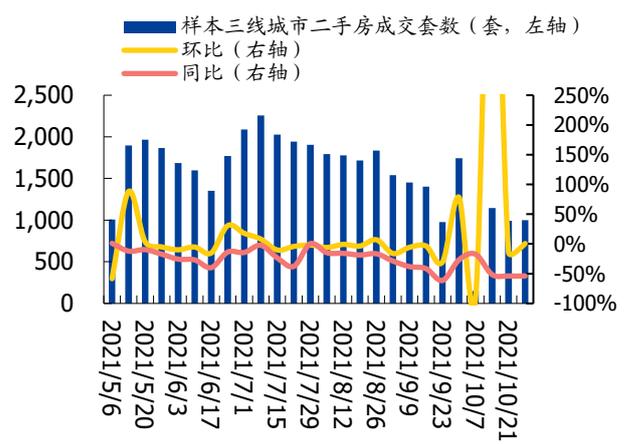
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比



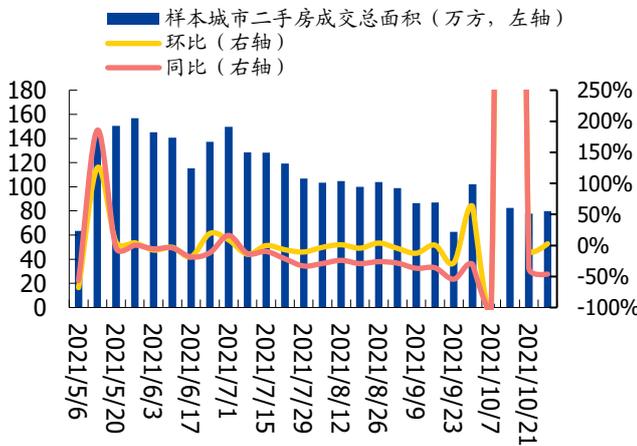
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 3 个三线城市二手房成交套数及同环比



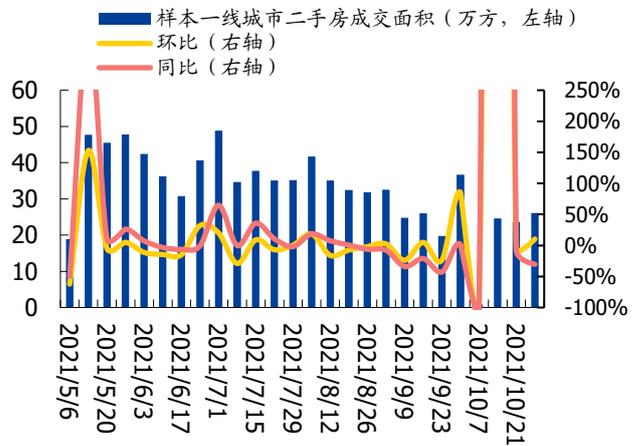
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



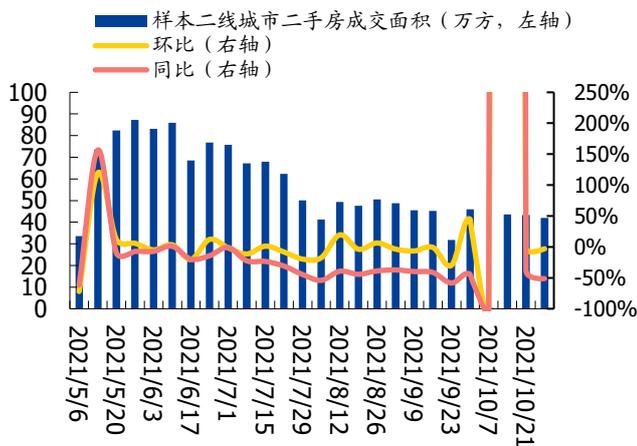
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周一线城市二手房成交面积及同环比



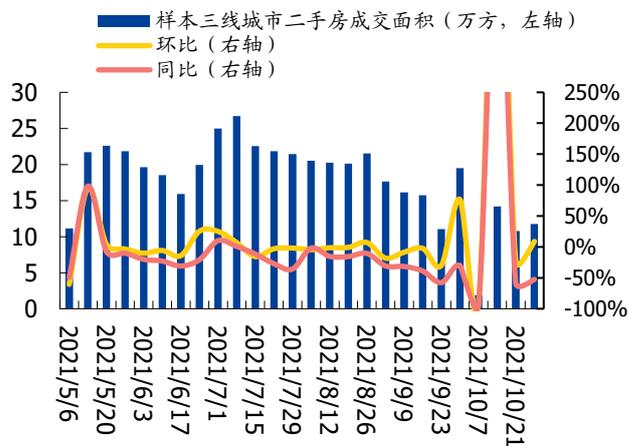
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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

图表 21: 本周 11 城二手房成交数据 (10.22-10.28)

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	26.1	10.4%	-32.2%	-26.1%	31.8%	2893	11.1%	-33.0%	-26.7%	30.4%
杭州	2	3.3	19.6%	-77.3%	-78.9%	-6.9%	321	10.3%	-78.4%	-79.7%	-9.7%
南京	2	15.1	2.7%	-37.8%	-37.2%	-2.9%	1807	6.9%	-34.2%	-35.7%	-2.8%
成都	2	6.1	-0.1%	-30.1%	-17.3%	-23.9%	641	-3.5%	-26.1%	-13.4%	-23.7%
青岛	2	2.2	-8.0%	-82.5%	-76.2%	-1.1%	235	-9.6%	-83.3%	-76.9%	-3.1%
苏州	2	11.2	-8.7%	-20.0%	-13.9%	20.6%	1034	-8.7%	-23.0%	-18.0%	17.5%
厦门	2	4.1	-18.9%	-48.7%	-37.5%	18.3%	351	-19.3%	-57.7%	-45.6%	17.4%
东莞	3	1.6	-0.9%	-70.9%	-65.9%	-29.3%	145	-11.6%	-72.4%	-66.7%	-31.5%
佛山	3	8.9	12.4%	-43.8%	-45.1%	14.4%	745	4.5%	-48.0%	-47.8%	9.8%
江门	3	1.2	-1.1%	-40.1%	-42.8%	2.8%	109	-5.2%	-45.8%	-46.0%	0.7%

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)<sup>0.5-1</sup>

### 3.3 去化情况

本周我们跟踪的 12 座样本城市平均去化周期为 19.5 月, 环比增长 9.8%。一线城市去化周期为 16.1 月, 环比增长 7.1%; 样本二线城市去化周期为 23.2 月, 环比增长 13.6%; 三线城市去化周期为 17.8 月, 环比增长 5.3%。

分城市看, 12 城中苏州 (42.8%)、深圳 (29.1%)、广州 (18.4%)、杭州 (14.0%)、北京 (13.6%)、温州 (11.1%)、南宁 (9.0%)、福州 (5.2%)、南京 (3.0%) 总计 9 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。莆田 (-34.0%)、上海 (-11.4%)、宁波 (-5.0%) 总计 3 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 (4.2 月)、宁波 (7.6 月)、杭州 (10.3 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 (10.22-10.28)

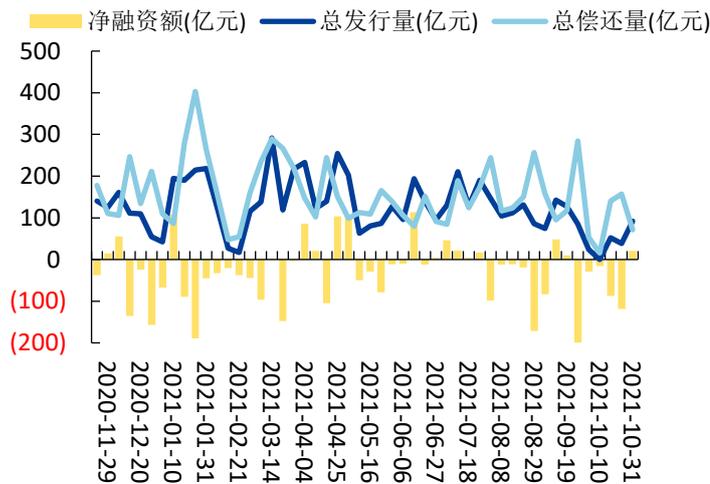
城市	本周成交面积(万方)	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期(月)	去化周期前值(月)	去化周期环比
北京	30.95	17.4%	20.5%	2321.9	104.7	22.2	19.5	13.6%
上海	44.50	15.1%	9.6%	491.3	117.2	4.2	4.7	-11.4%
广州	25.22	1.4%	8.1%	1959.6	82.3	23.8	20.1	18.4%
深圳	—	—	10.8%	672.2	33.5	20.1	15.5	29.1%
杭州	23.72	11.8%	25.0%	883.7	85.4	10.3	9.1	14.0%
南京	19.19	41.9%	22.4%	2561.5	58.4	43.9	42.6	3.0%
苏州	18.86	1.7%	2.3%	1561.0	57.2	27.3	19.1	42.8%
福州	9.22	-3.2%	25.7%	1420.5	29.8	47.7	45.4	5.2%
南宁	16.39	2.0%	-14.8%	1001.1	56.8	17.6	16.2	9.0%
温州	19.88	-16.7%	-5.5%	1129.0	76.0	14.9	13.4	11.1%
宁波	13.16	-13.7%	3.0%	364.2	47.7	7.6	8.0	-5.0%
莆田	4.25	50.8%	-7.0%	425.2	11.1	38.3	58.1	-34.0%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 4. 重点公司融资情况

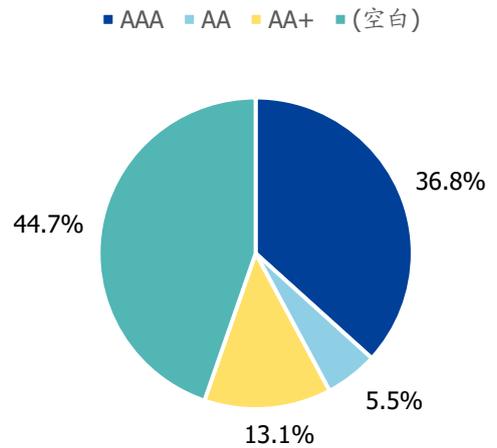
根据申万行业-房地产指标统计，本周（10.25-10.31）共发行房企信用债10只，环比增加3支；发行规模共计91.70亿元，环比增加53.09亿元，总偿还量71.09亿元，环比减少86.10亿元，净融资额为20.61亿元，环比增加139.19亿元。主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以AAA（36.8%）为主要构成。债券类型方面，本周房企债券发行以一般证监会主管ABS（44.7%）为主要构成。债券期限方面，本周以5年以上（44.7%）的债券为主。

图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



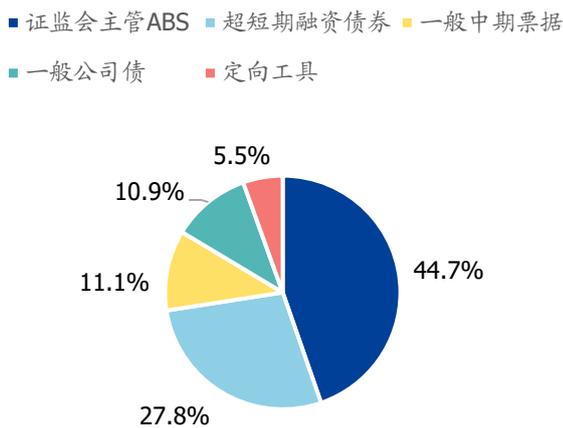
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分



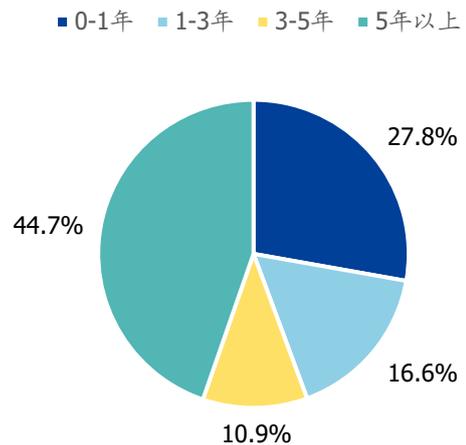
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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，华发股份（82bp）、苏州高新（50bp）、温州城建（19bp）的融资成本上升，珠江股份（-10bp）、常州高新（-7bp）、大悦城（-6bp）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 (10.25-10.31)

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(%)
2021/10/29	华润置地	资产支持证券	41.00	17.8356	—	—	—	—
2021/10/28	苏州高新	短期融资券	4.00	0.726	2.85	2021/8/18	2.35	0.50
2021/10/28	常州高新	短期融资券	5.00	0.4932	2.89	2021/10/12	2.96	-0.07
2021/10/27	大悦城	中期票据	8.20	3	3.44	2021/7/5	3.50	-0.06
2021/10/27	海安经开	定向工具	5.00	1	5.40	—	—	—
2021/10/27	珠江股份	短期融资券	10.00	0.7397	3.82	2021/10/14	3.92	-0.10
2021/10/26	浦东软件园	中期票据	2.00	3	3.54	—	—	—
2021/10/26	温州城建	短期融资券	3.00	0.7397	2.85	2021/8/26	2.66	0.19
2021/10/26	珠江投资	公司债	10.00	5	7.50	2021/3/26	7.50	0.00
2021/10/25	华发股份	短期融资券	3.50	0.4932	3.72	2020/10/21	2.90	0.82

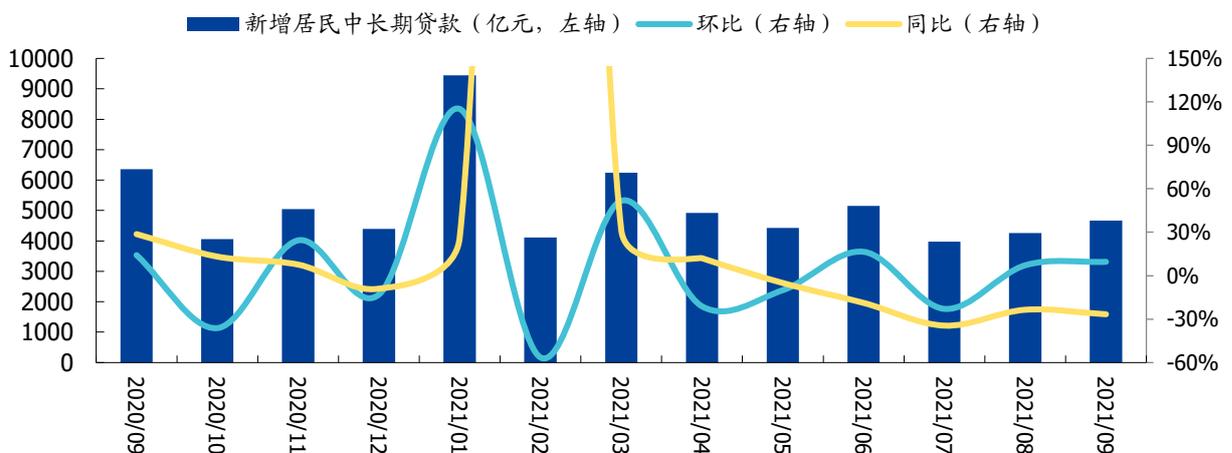
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

## 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%。

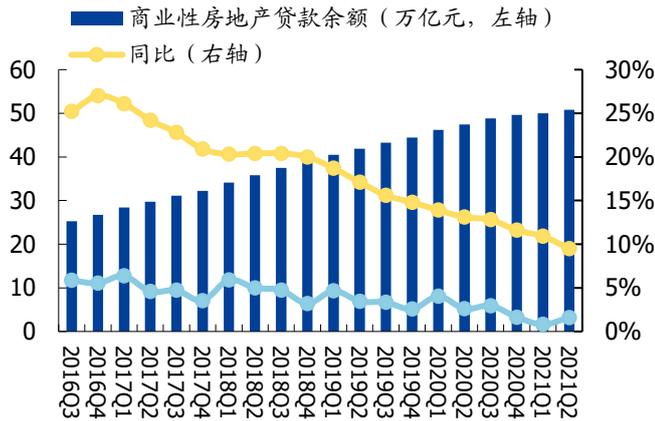
根据 wind 统计数据, 2021 年 9 月新增居民户中长期贷款 4667 亿元, 环比增长 9.6%, 同比降低 26.6%。2021 年 10 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 环比持平, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比持平。截至 2021Q2 商业性房地产贷款余额为 50.8 万亿元, 同比增长 9.5%; 截止 2021Q2 投向房地产的资金信托余额为 20772 亿元, 同比降低 16.9%; 截止 2021Q3 房地产开发贷款余额为 12.2 万亿元, 同比持平。

图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



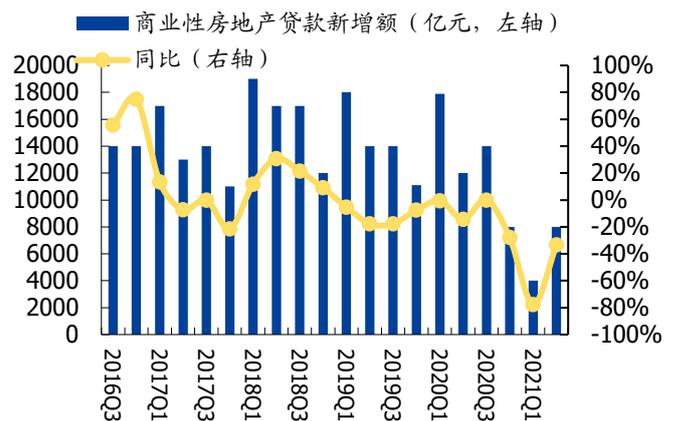
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比



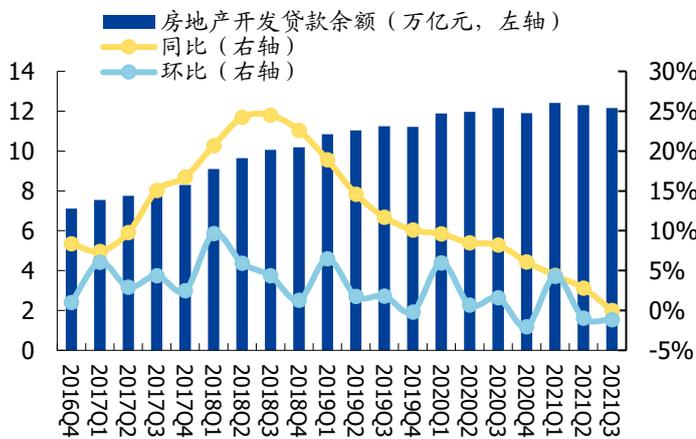
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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



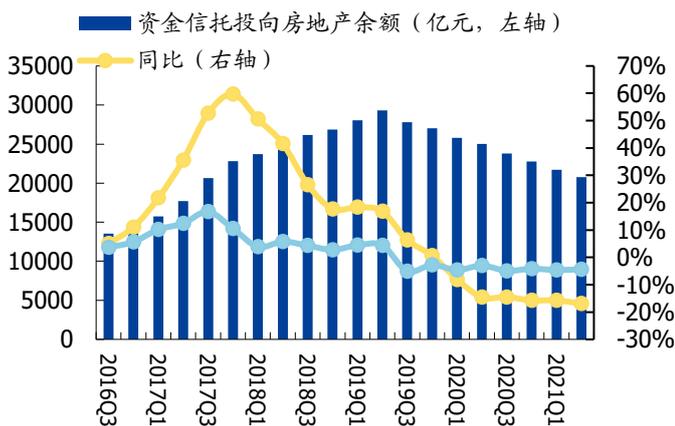
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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



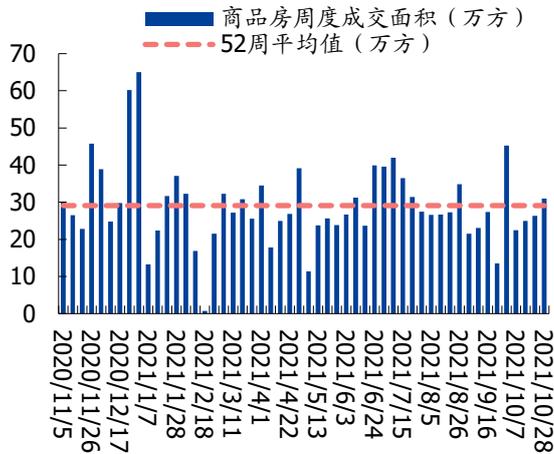
资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 6. 风险提示

疫情影响超预期, 销售超预期下行。

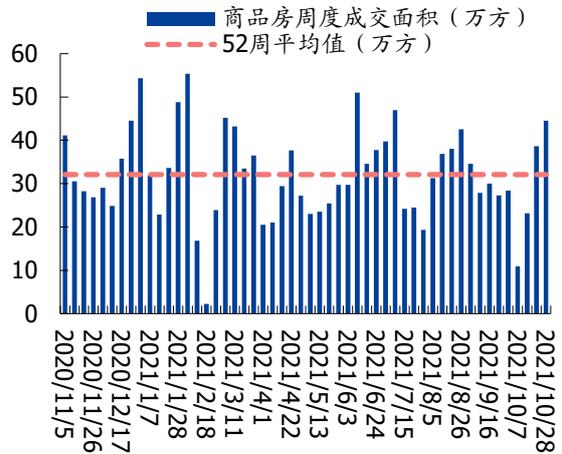
附件：各城市商品房销售情况

图表 35: 北京商品房销售情况



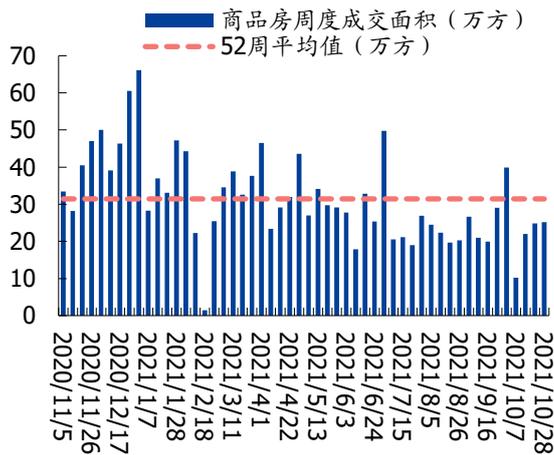
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 上海商品房销售情况



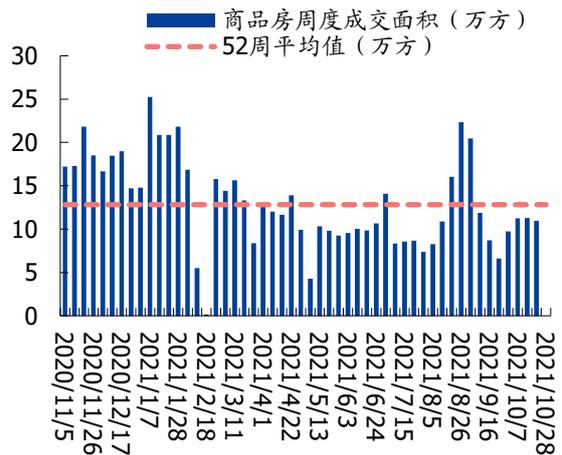
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 广州商品房销售情况



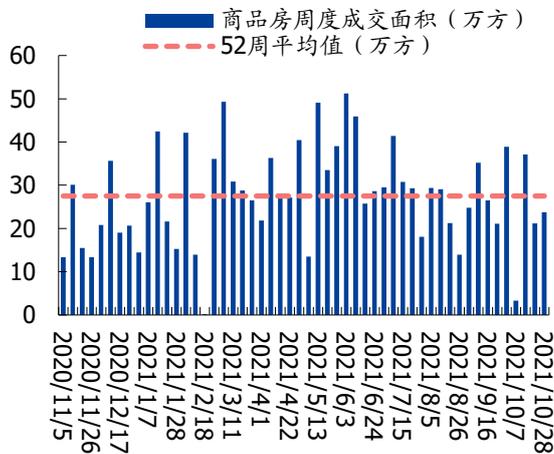
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 深圳商品房销售情况



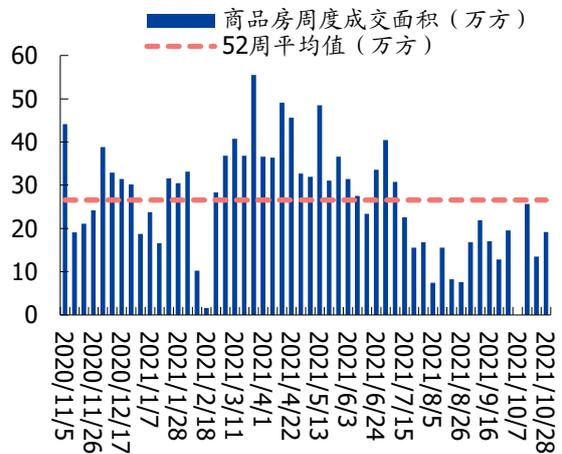
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 杭州商品房销售情况



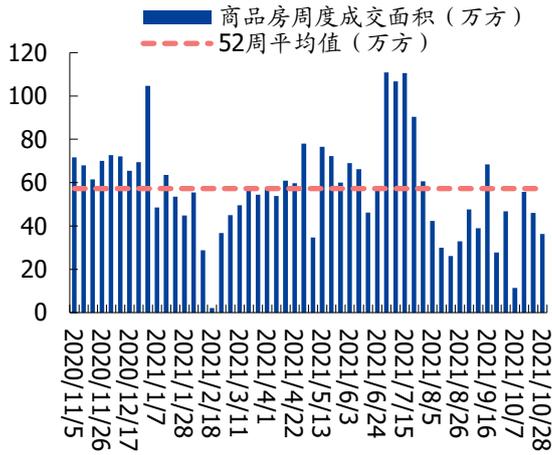
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 南京商品房销售情况



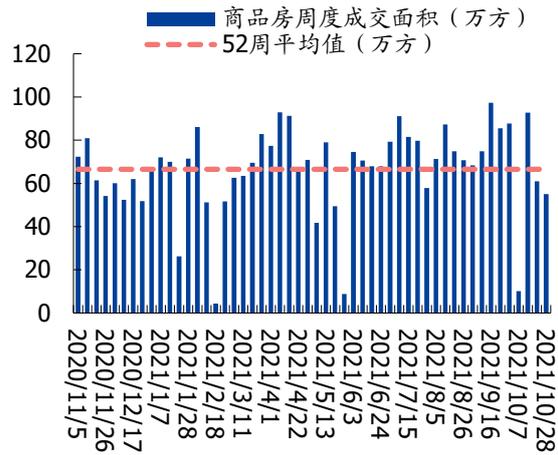
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 武汉商品房销售情况



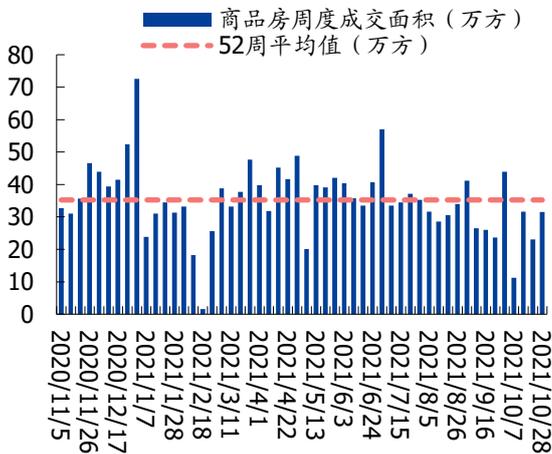
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 成都商品房销售情况



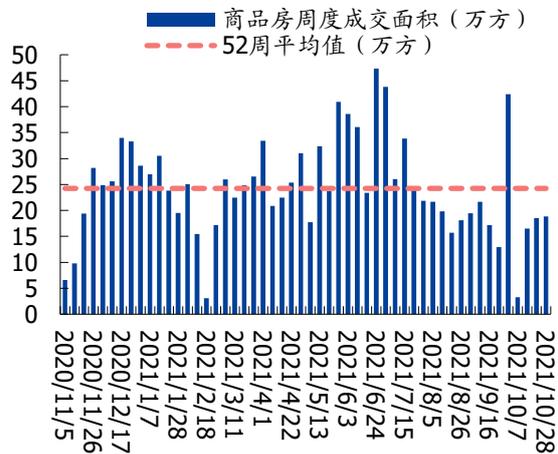
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 青岛商品房销售情况



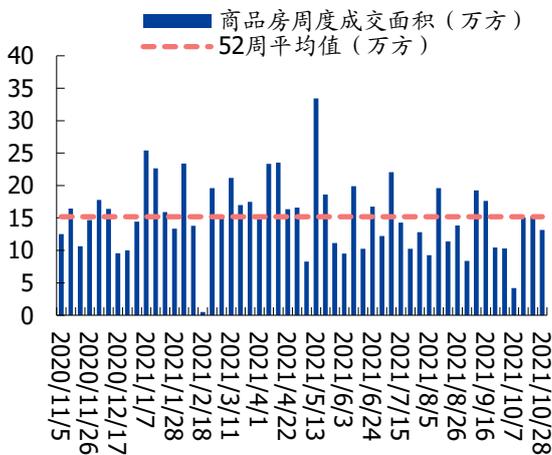
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 苏州商品房销售情况



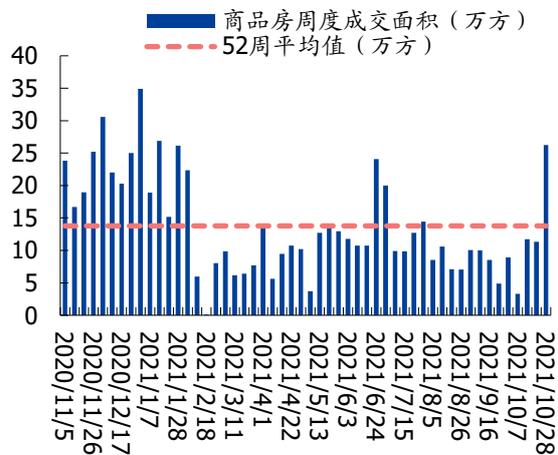
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 宁波商品房销售情况



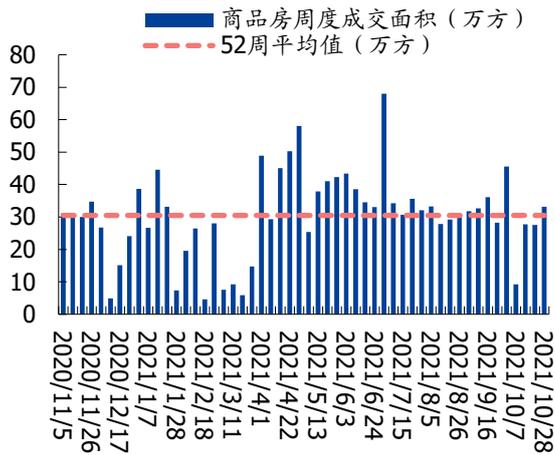
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 东莞商品房销售情况



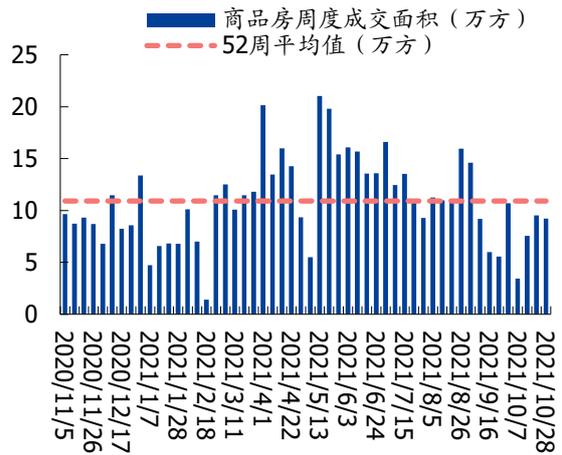
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 济南商品房销售情况



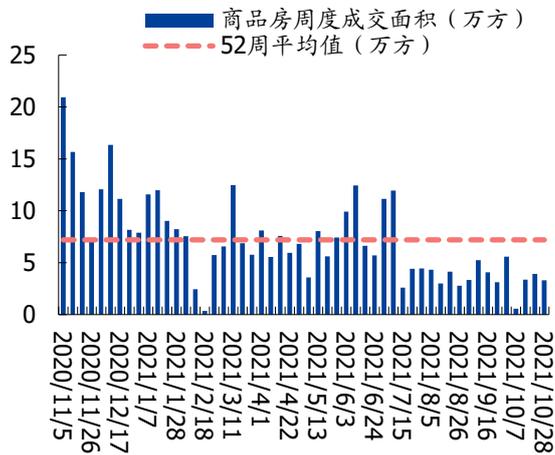
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 福州商品房销售情况



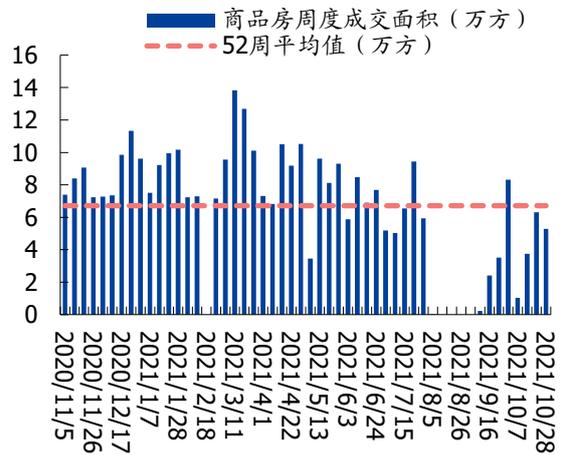
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 惠州商品房销售情况



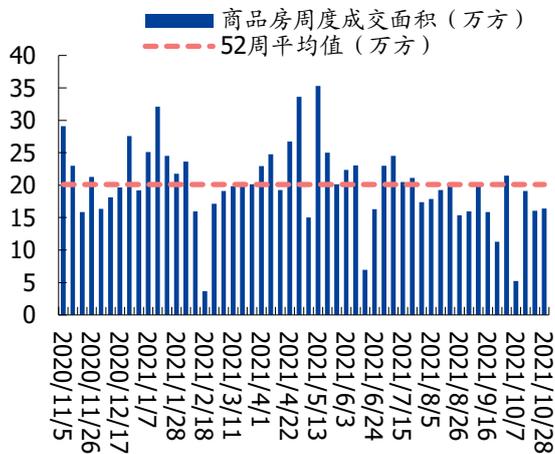
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 扬州商品房销售情况



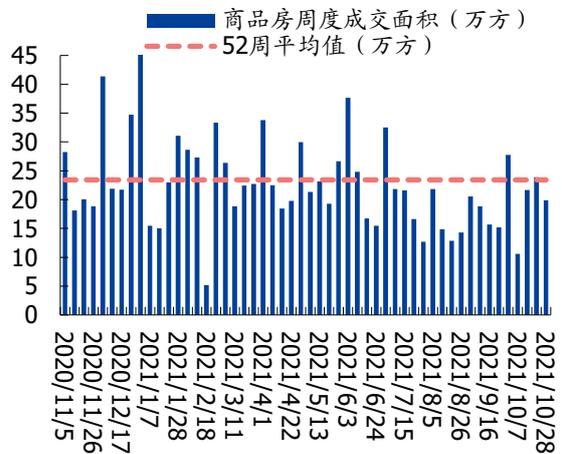
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 南宁商品房销售情况



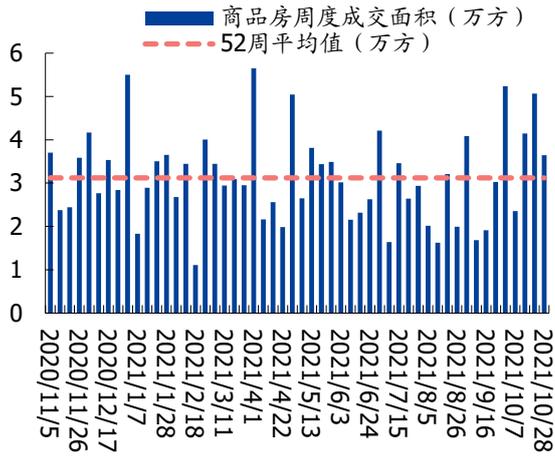
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 温州商品房销售情况



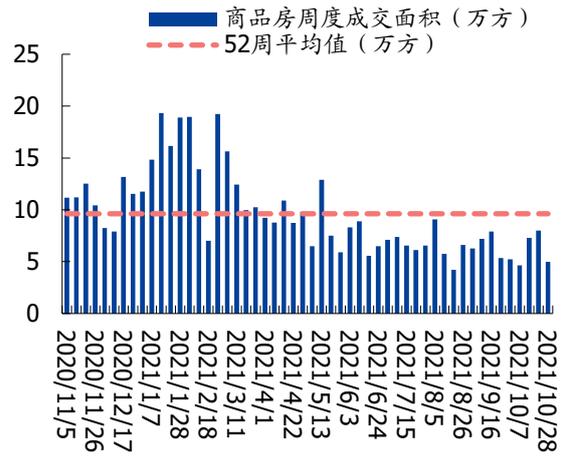
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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
	行业评级	减持	相对同期基准指数跌幅在5%以上
		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