

房地产开发

广东多地降低个人转让住房交易税率，成都优化预售款监管资金支取条件

行情回顾：涨幅位列尾段，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-3.3%，落后大盘1.99个百分点，在29个中信行业板块排名中位列第22名。本周上涨个股共46支，较上周增长25支，下跌股数为95支。（若无特别说明，本周报告中本周指2021/10/31-2021/11/06）。

新房成交情况：本周44个城市新房成交面积为603.7万平方米，环比提升3.5%，同比下降20.4%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为106.3、282.1、215.3万平方米，环比变动分别为5.6%、9.9%、-4.7%。从4周累计环比来看，本周一线城市除上海（58.7%）外，北京（-3.1%）、广州（-1.1%）、深圳（-10.2%）环比均有下降。二三线城市中，莆田（367.6%）、东莞（143.4%）等共计28个城市环比实现增长；其余二三线城市中，淮南（-59.5%）、台州（-23.9%）等共计12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79.9万方，环比增长0.1%，同比下降41.4%。本周10城总成交套数为8244套，环比下降0.4%，同比下降42.2%；总成交面积为79.9万方，环比增长0.1%，同比下降41.4%；样本一线、二线和三线城市成交面积环比变动分别为-6.1%、-0.2%、15.2%。

去化情况：本周我们跟踪的12座样本城市平均去化周期为16.2月，环比下降12.8%。一线城市去化周期为14.2月，环比增长0.5%；样本二线城市去化周期为18.3月，环比下降21.3%；三线城市去化周期为15.0月，环比下降15.7%。

政策追踪：央行主管发文称房地产信贷政策环境正在改善；住建部表示前三季度全国40个城市的93.6万套保障性租赁住房77%已开工；广东多地降低个人转让住房交易税率；无锡、南通、宁波本周进行集中供地土拍，广州、天津滨海新区、杭州、济南发布第三批集中供地挂牌公告。
中央政策方面：央行主管发文称房地产信贷政策环境正在改善；住建部表示前三季度全国40个城市的93.6万套保障性租赁住房77%已开工。
地方政策方面：东莞、珠海、肇庆、江门、惠州、揭阳等地降低个人转让住房交易税率；西安因地块流拍暂停共有产权房资格审核；北京就商品房预售资金监管公开征求意见；长春首提允许抵押土地使用权或在建建筑办理预售；南京印发“十四五”住房发展规划；深圳就既有非居住房屋改造保障性租赁住房公开征求意见；成都市住建局发文明确预售款监管事项、优化支取条件；广东修改房产税实施细则条款以明确征收范围；无锡、南通、宁波本周进行集中供地土拍，广州、天津滨海新区、杭州、济南发布第三批集中供地挂牌公告。

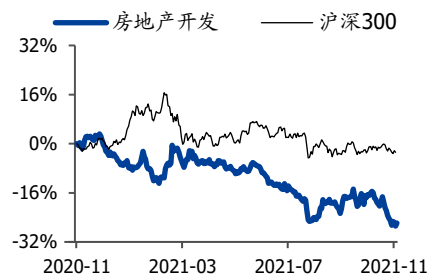
融资情况：发行规模共计96.58亿元，净融资额环比减少44.43亿元。本周（11.01-11.07）共发行房企信用债9只，环比减少2支；发行规模共计96.58亿元，环比增加0.87亿元，总偿还量116.40亿元，环比增加45.30亿元，净融资额为-19.82亿元，环比减少44.43亿元。

投资建议：1.我们认为随着信贷端政策的边际放松，房地产市场合理的资金需求正在得到满足，预计后续房企分化将加速。利好现金流优秀，负债情况良好，土储分布城市能级较高的头部国企和民企，如保利地产、招商蛇口、万科A、金地集团；**2.**推荐关注运营能力逐渐得到市场认同且住宅开发业务相对稳健的龙头商业地产：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；政策放松不及预期；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：发改委召开外债座谈会；苏州、深圳公布第三批集中供地》2021-11-01
- 2、《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
- 3、《房地产开发：国务院试点房产税征收改革，西安、长沙集中土拍成交冷淡》2021-10-24

内容目录

1. 重要事件及政策梳理.....	4
2. 行情回顾	7
3. 重点城市成交、去化情况跟踪	9
3.1 新房成交.....	9
3.2 二手房成交	10
3.3 去化情况.....	13
4. 重点公司融资情况.....	13
5. 融资相关指标.....	15
6. 风险提示	16
附件：各城市商品房销售情况	17

图表目录

图表 1: 中央政策 (10.31-11.06)	5
图表 2: 地方政策 (10.31-11.06)	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	8
图表 5: 近 52 周地产板块表现.....	8
图表 6: 本周 (10.30-11.05) 涨幅前五个股.....	8
图表 7: 本周 (10.30-11.05) 跌幅前五个股.....	8
图表 8: 重点房企涨跌幅排名.....	8
图表 9: 本周 (10.30-11.05) 重点房企涨幅前五个股	9
图表 10: 本周 (10.30-11.05) 重点房企跌幅前五个股	9
图表 11: 44 城周度成交面积跟踪 (10.29-11.04)	10
图表 12: 各城市群周度 (10.29-11.04) 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	11
图表 14: 本周一线城市二手房成交套数及同环比	11
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	12
图表 18: 本周一线城市二手房成交面积及同环比	12
图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比.....	12
图表 20: 本周 3 个三线城市二手房成交面积及同环比.....	12
表 21: 本周 11 城二手房成交数据 (10.29-11.04)	12
图表 22: 14 座样本城市去化周期情况 (10.29-11.04)	13
图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额.....	14
图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分	14
图表 25: 本周房企债券发行以债券类型划分	14
图表 26: 本周房企债券发行以期限划分.....	14
图表 27: 房企每周融资汇总 (11.01-11.07)	14
图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比.....	15
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.....	16
图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比	16
图表 33: 近 5 年投向房地产的资金信托余额及同比环比	16
图表 34: 近 5 年投向房地产的资金信托新增额及同比.....	16

图表 35: 北京商品房销售情况.....	17
图表 36: 上海商品房销售情况.....	17
图表 37: 广州商品房销售情况.....	17
图表 38: 深圳商品房销售情况.....	17
图表 39: 杭州商品房销售情况.....	17
图表 40: 南京商品房销售情况.....	17
图表 41: 武汉商品房销售情况.....	18
图表 42: 成都商品房销售情况.....	18
图表 43: 青岛商品房销售情况.....	18
图表 44: 苏州商品房销售情况.....	18
图表 45: 宁波商品房销售情况.....	18
图表 46: 东莞商品房销售情况.....	18
图表 47: 济南商品房销售情况.....	19
图表 48: 福州商品房销售情况.....	19
图表 49: 惠州商品房销售情况.....	19
图表 50: 扬州商品房销售情况.....	19
图表 51: 南宁商品房销售情况.....	19
图表 52: 温州商品房销售情况.....	19
图表 53: 韶关商品房销售情况.....	20
图表 54: 淮安商品房销售情况.....	20

1. 重要事件及政策梳理

中央政策方面：11月1日，中国人民银行主管《金融时报》发文称，房地产信贷政策环境正在改善。近期已对各地传达了准确把握房地产金融审慎管理政策要求、稳健开展房贷业务和保持房地产信贷平稳有序投放等，部分地区人民银行分支行已开始进行窗口指导；目前更多机构的房地产信贷调整在总量控制情况下进行了跨区域调节。同日，住建部表示，今年全国40个正在建设保障性租赁住房的城市，计划新筹集保障性租赁住房93.6万套。1-9月，已开工72万套，占全年计划的77%，完成投资775亿元。其中，南京、无锡、宁波、佛山、长春、南宁等6城已完成年度计划。

11月2日，上证报发文称，房地产市场合理的资金需求正在得到满足，风险偏好过度收缩的行为逐步得以矫正。目前部分地区和部分银行中，房地产贷款正在“大方向没有改变”的前提下，视具体情况进行一些微调与修正，而在这过程更强调对“合理的资金需求”的满足。此外，据上证报11月3日报道，10月份房地产贷款投放环比和同比均有较大幅度回升，初步估计环比多增约1500-2000亿元。金融机构对房企的融资行为已基本恢复至正常状态。

地方政策方面：据广州日报报道，东莞、珠海、肇庆、江门、惠州、揭阳等地税务局发布公告降低个人转让住房的相关税率，11月1日起实施，其中：①转让二手住宅：个人所得税核定征收率调整为1%（原为2%或差额的20%）；②转让二手非住宅：个人所得税核定征收率调整为1.5%（原为差额的20%），土地增值税调整为5%（原为不少于5%）。

因土地市场共有产权住房地块流拍给后期实际供应造成压力，西安决定11月1日起暂停共有产权住房购房资格审核，此前受理的依然有效，待共有产权住房项目达到预售（销售）条件后，轮候库家庭优先购买。

天津发布经纪机构存量房屋买卖网签工作新规，12月起执行，要求经纪机构员工未经买卖双方同意，不得擅自网签存量房屋买卖协议，不得以逃避税收、资金监管，或骗取银行贷款等为目的，协助买卖双方隐瞒或虚报实际成交价格。

长春首次提出允许抵押土地使用权或在建建筑物来办理预售，但存在信誉不良问题的企业暂不予办理此类业务。

南京印发“十四五”住房发展规划，提出：①全市计划供应各类住房约77万套，其中保障性住房30万套，包括产权类17万套、租赁类13万套；市场化住房47万套，包括产权类40万套、租赁类7万套；②全市年均供应居住用地800万 m^2 左右。

深圳就既有非居住房屋改造保障性租赁住房公开征求意见，改造后的保障性租赁住房将面向新市民、青年人等群体出租，年度租金涨幅不超过5%。

西安正式实施住房租赁行业经营服务规范，提出：①收储房源不得采用“高收低租”、“长收短付”经营模式；②住房租赁企业不得单方面任意提高租金标准，随意变更租金调整频次和租金涨幅。

成都市住建局发文明确预售款监管事项、优化支取条件：①预售款监管分户账内资金达到监管额度，或未达监管额度但形象工程进度已达规定支取节点项目，开发企业可申请支取多余部分资金（可用于农民工工资支付）；②预售款监管分户账内资金未达监管额度、工程接近停工状态、急需资金用于建设的项目可按规定申请预售款例外支取；③配建人才公寓项目可根据人才选房后价格调整情况，据实申请调整监管额度。

广东修改房产税施行细则部分条款，进一步明确征收范围为：①城市为市行政区（不含

建制镇)的区域;②县城为县城镇行政区的区域范围;③建制镇为镇行政区的区域范围;④工矿区为工商业比较发达,尚未设立镇建制的工矿园区域范围。

广州审议通过《加快电网建设规定》:明确房地产开发项目需配套建设变电站时,应在土地出让公告时予以公布,并将具体建设要求纳入土地出让合同,与项目同步规划审批。

北京就商品房预售资金监管公开征求意见,提出:①预售资金由监管银行重点监管,银行与相关单位共享网签信息等,动态掌握销售情况和入账资金;②监管额度每平方米不低于5000元,较此前提高43%,具体根据企业信用水平、经营状况等综合确定;③预售项目存在重大风险时,区住建部应全面接管监管账户,实施封闭管理,优先用于工程建设。

无锡第三批集中供地土拍落幕,20幅涉宅地块全部出让成功,其中17宗底价成交,3宗溢价成交,最高溢价率2.8%。本次出让总占地面积113.74万m²,成交总金额约273.8亿元。

南通二批次集中供地前三日,共成交13宗地块,成交总价86亿元。除通州区兴东街道低容积率地块溢价15%触顶摇号成交外,其余地块均以底价成交,拿地房企以本土房企及地方国资平台为主。

宁波第二轮集中供地收官,出让46宗地块,最终成交28宗(25宗为底价成交),总成交金额175亿元,18宗流拍,整体土拍热度回落。

广州公布第三批集中供地,将于12月1日出让:①共推出17宗地,总建面296万m²,总起拍价434亿元,出让宗数及建面均低于前两批次;②南沙、黄埔地块取消“限房价”的要求;番禺、白云的“回炉”地块,地价下降1200-3200元/m²。

天津滨海新区公布第三批集中供地,共推出16宗经营性用地,总建面约196万m²。

杭州发布三批次集中供地预告,显示近期将推出51宗涉宅地,总出让面积达253万m²,总建面超600万m²。其中包含42宗宅地、8宗商住地、1宗人才租赁住房用地;从分布区域来看,主城区23宗,近郊13宗,远郊15宗。

济南第三批集中供地共挂牌81宗土地,总面积约3828亩,起始出让总价超269亿元,将于12月6日分批次成交。

图表1: 中央政策(10.31-11.06)

日期	机构部门	概括	文件名/来源	政策要点
2021/11/1	央行	房地产信贷环境改善	金融时报《房地产信贷政策环境正在改善》	中国人民银行主管《金融时报》发文称,房地产信贷政策环境正在改善。近期已对各地传达了准确把握房地产金融审慎管理政策要求、稳健开展房贷业务和保持房地产信贷平稳有序投放等,部分地区人民银行分支行已开始进行窗口指导;目前更多机构的房地产信贷调整在总量控制情况下进行了跨区域调节。
2021/11/1	住建部	保障性住房	《前三季度40城开工建设保障性租赁住房72万套》	住建部表示,今年全国40个正在建设保障性租赁住房的城市,计划新筹集保障性租赁住房93.6万套。1-9月,已开工72万套,占全年计划的77%,完成投资775亿元。其中,南京、无锡、宁波、佛山、长春、南宁等6城已完成年度计划。
2021/11/2	上海证券报	涉房信贷	《聚焦满足合理资金需求 银行涉房信贷审慎基调未变》	上证报发文称,房地产市场合理的资金需求正在得到满足,风险偏好过度收缩的行为逐步得以矫正。目前部分地区和部分银行中,房地产贷款正在“大方向没有改变”的前提下,视具体情况进行一些微调与修正,而在这过程更强调对“合理的资金需求”的满足。
2021/11/3	上海证券报	涉房信贷	《10月金融机构对房地产融资已基本恢复正常》	据上证报报道,10月份房地产贷款投放环比和同比均有较大幅度回升,初步估计环比多增约1500-2000亿元。金融机构对房企的融资行为已基本恢复至正常状态。

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 (10.31-11.06)

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/11/1	东莞、珠海、肇庆、江门、惠州、揭阳	降低住房转让交易税率	广州日报	据广州日报报道, 东莞、珠海、肇庆、江门、惠州、揭阳等地税务局发布公告降低个人转让住房的相关税率, 11月1日起实施, 其中: ①转让二手住宅: 个人所得税核定征收率调整为1% (原为2%或差额的20%); ②转让二手非住宅: 个人所得税核定征收率调整为1.5% (原为差额的20%), 土地增值税调整为5% (原为不少于5%)。
2021/11/2	西安	暂停共有产权住房资格审核	西安市住房保障工作领导小组办公室《关于暂停共有产权住房资格审核的通知》	因土地市场共有产权住房地块流拍给后期实际供应造成压力, 西安决定11月1日起暂停共有产权住房购房资格审核, 此前受理的依然有效, 待共有产权住房项目达到预售 (销售) 条件后, 轮候库家庭优先购买。
2021/11/2	天津	经纪机构存量房屋网签新规	天津市住建委《市住建委关于全面开展经纪机构存量房屋买卖网签工作的通知 (征求意见稿)》	天津发布经纪机构存量房屋买卖网签工作新规, 12月起执行, 要求经纪机构员工未经买卖双方同意, 不得擅自网签存量房屋买卖合同, 不得以逃避税收、资金监管, 或骗取银行贷款等为目的, 协助买卖双方隐瞒或虚报实际成交价格。
2021/11/2	长春	允许抵押土地使用权或在建建筑物办理预售	长春市住房保障和房屋管理局、长春市规划和自然资源局《关于办理在建建筑物抵押、商品房预售等业务的通知》	长春首次提出允许抵押土地使用权或在建建筑物来办理预售, 但存在信誉不良问题的企业暂不予办理此类业务。
2021/11/2	无锡	第三批集中供地	无锡市自然资源与规划局	无锡第三批集中供地土拍落幕, 20幅涉宅地块全部出让成功, 其中17宗底价成交, 3宗溢价成交, 最高溢价率2.8%。本次出让总占地面积113.74万㎡, 成交总金额约273.8亿元。
2021/11/3	广州	第三批集中供地	广州市自然资源与规划局	广州公布第三批集中供地, 将于12月1日出让: ①共推出17宗地, 总建面296万㎡, 总起拍价434亿元, 出让宗数及建面均低于前两批次; ②南沙、黄埔地块取消“限房价”的要求; 番禺、白云的“回炉”地块, 地价下降1200-3200元/㎡。
2021/11/3	天津	第三批集中供地	天津市自然资源与规划局	天津滨海新区公布第三批集中供地, 共推出16宗经营性用地, 总建面约196万㎡。
2021/11/3	南京	“十四五”城镇住房发展规划	南京市人民政府办公厅《南京市“十四五”城镇住房发展规划》	南京印发“十四五”住房发展规划, 提出: ①全市计划供应各类住房约77万套, 其中保障性住房30万套, 包括产权类17万套、租赁类13万套; 市场化住房47万套, 包括产权类40万套、租赁类7万套; ②全市年均供应居住用地800万㎡左右。
2021/11/3	深圳	拟将既有非居住房屋改造保障性租赁住房	深圳市住房和建设局《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知 (征求意见稿)》	深圳就既有非居住房屋改造保障性租赁住房公开征求意见, 改造后的保障性租赁住房将面向新市民、青年人等群体出租, 年度租金涨幅不超过5%。
2021/11/3	西安	正式实施住房租赁行业经营服务规范	西安住房和城乡建设局《西安市住房租赁行业经营服务规范》	西安正式实施住房租赁行业经营服务规范, 提出: ①收储房源不得采用“高收低租”、“长收短付”经营模式; ②住房租赁企业不得单方面任意提高租金标准, 随意变更租金调整频次和租金涨幅。
2021/11/4	南通	第三批集中供地	南通市自然资源与规划局	南通二批次集中供地前三日, 共成交13宗地块, 成交总价86亿元。除通州区兴东街道低容积率地块溢价15%触顶摇号成交外, 其余地块均以底价成交, 拿地房企以本土房企及地方国资平台为主。
2021/11/4	杭州	第三批集中供地	杭州市自然资源与规划局	杭州发布三批次集中供地预告, 显示近期将推出51宗涉宅地, 总出让面积达253万㎡, 总建面超600万㎡。其中包含42宗宅地、8宗商住地、1宗人才租赁住房用地; 从分布区域来看, 主城区23宗, 近郊13宗, 远郊15宗。
2021/11/4	成都	优化预售款支取条件	成都市住房和城乡建设局《成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于进一步明确商品房预售款监管有关事项的通知》	成都市住建局发文明确预售款监管事项, 优化支取条件: ①预售款监管分户账内资金达到监管额度, 或未达监管额度但形象工程进度已达规定支取节点项目, 开发企业可申请支取多余部分资金 (可用于农民工工资支付); ②预售款监管分户账内资金未达监管额度, 工程接近停工状态、急需资金用于建设的项目可按规定申请预售款例外支取; ③配建人才公寓项目可根据人才选房后价格调整情况, 据实申请调整监管额度。
2021/11/4	广东	修改房产税施行细则部分条款	广东省人民政府《广东省人民政府关于废止和修改部分省政府规章的决定》	广东修改房产税施行细则部分条款, 进一步明确征收范围为: ①城市为市辖区 (不含建制镇) 的区域; ②县城为县城镇行政区的区域范围; ③建制镇为镇行政区的区域范围; ④工矿区为工商业比较发达, 尚未设立镇建制的工矿区域范围。
2021/11/4	广州	房地产项目配套变电站公示	《广州市加快电网建设规定》	广州审议通过《加快电网建设规定》: 明确房地产开发项目需配套建设变电站时, 应在土地出让公告时予以公布, 并将具体建设要求纳入土地出让合同, 与项目同步规划审批。
2021/11/5	北京	商品房预售资金监管	北京住建委《北京市商品房预售资金监督管理办法(2021年修订版征求意见稿)》	北京就商品房预售资金监管公开征求意见, 提出: ①预售资金由监管银行重点监管, 银行与相关单位共享网签信息等, 动态掌握销售情况和入账资金; ②监管额度每平方米不低于5000元, 较此前提高43%, 具体根据企业信用水平、经营状况等综合确定; ③预售项目

存在重大风险时，区住建部应全面接管监管账户，实施封闭管理，优先用于工程建设。
 宁波第二轮集中供地收官，出让 46 宗地块，最终成交 28 宗（25 宗为底价成交），总成交金额 175 亿元，18 宗流拍，整体土拍热度回落。
 济南第三批集中供地共挂牌 81 宗土地，总面积约 3828 亩，起始出让总价超 269 亿元，将于 12 月 6 日分批次成交。

2021/11/5	宁波	第二批集中供地	宁波市自然资源与规划局
2021/11/5	济南	第三批集中供地	济南公共资源交易中心

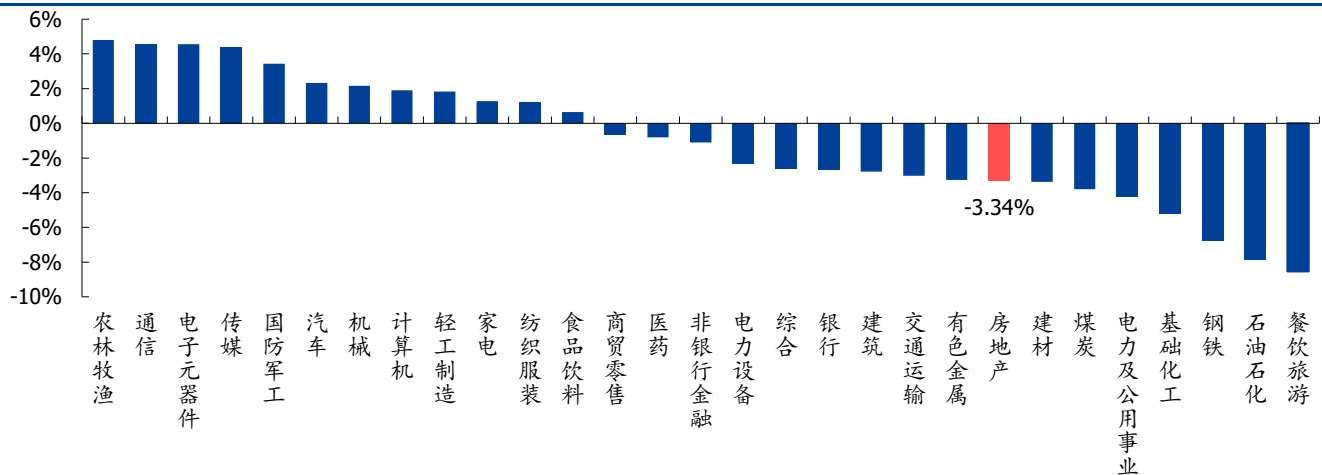
资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

2. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-3.3%，落后大盘 1.99 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 22 名。本周上涨个股共 46 支，较上周增长 25 支，下跌股数为 95 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为 ST 慧球、京投发展、中关村、电子城、皇庭国际，涨幅分别为 29.7%、22.4%、19.3%、15.4%、14.2%。跌幅前五为阳光城、S*ST 前锋、新城控股、鲁商置业、张江高科，跌幅分别为-17.1%、-13.9%、-13.6%、-10.4%、-9.6%。

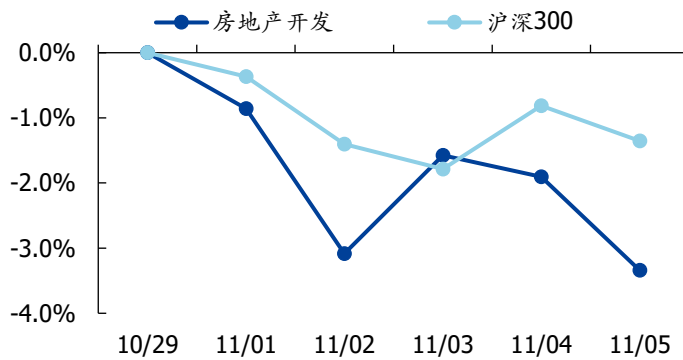
本周 46 家重点房企中共计上涨 2 支，较上周增长 1 支，涨幅位居前五的为远洋集团、大悦城、华发股份、中国恒大、绿地控股，涨幅分别为 2.4%、2.1%、-0.8%、-0.9%、-1.7%。跌幅前五为中国奥园、世茂集团、融创中国、阳光城、时代中国控股，跌幅分别为-28.7%、-20.9%、-18.0%、-17.1%、-15.6%。

图表 3: 各行业涨跌幅排名



资料来源：wind，国盛证券研究所

图表4: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表5: 近52周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表6: 本周(10.30-11.05)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	29.73%	33.08%	10.56	13.70
600683.SH	京投发展	22.42%	25.76%	5.62	6.88
000931.SZ	中关村	19.30%	22.64%	6.58	7.85
600658.SH	电子城	15.38%	18.73%	3.77	4.35
000056.SZ	皇庭国际	14.17%	17.51%	3.60	4.11

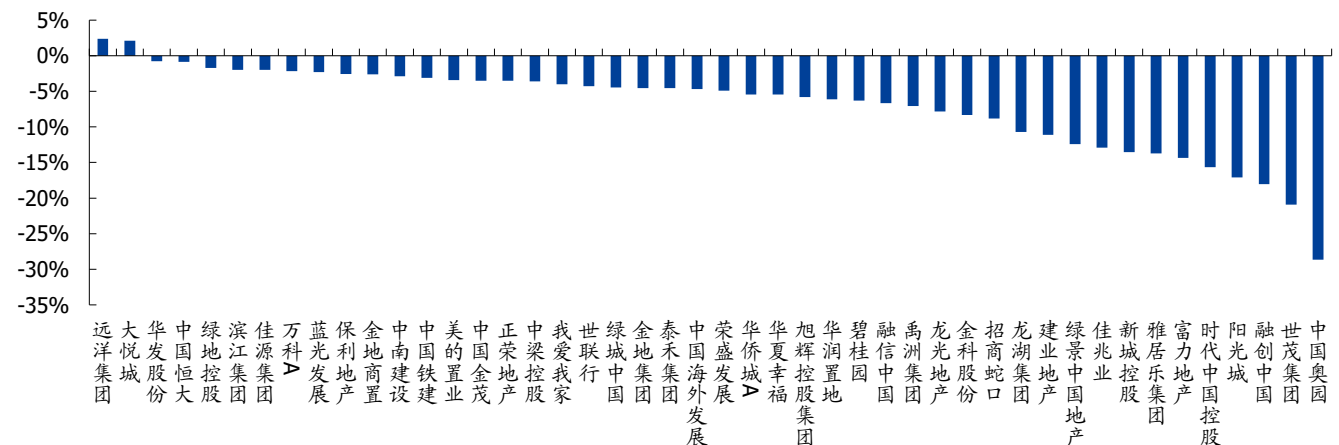
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表7: 本周(10.30-11.05)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)
000671.SZ	阳光城	-17.08%	-13.74%	3.22	2.67
600733.SH	S*ST 前锋	-13.90%	-10.56%	14.10	12.14
601155.SH	新城控股	-13.55%	-10.21%	34.24	29.60
600223.SH	鲁商置业	-10.45%	-7.11%	13.40	12.00
600895.SH	张江高科	-9.59%	-6.24%	16.69	15.09

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 (10.30-11.05) 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)
3377.HK	远洋集团	2.37%	5.71%	1.69	1.73
000031.SZ	大悦城	2.13%	5.47%	3.29	3.36
600325.SH	华发股份	-0.76%	2.58%	5.26	5.22
3333.HK	中国恒大	-0.86%	2.48%	2.32	2.30
600606.SH	绿地控股	-1.70%	1.64%	4.11	4.04

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (10.30-11.05) 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)
3883.HK	中国奥园	-28.66%	-25.32%	3.07	2.19
0813.HK	世茂集团	-20.92%	-17.57%	12.24	9.68
1918.HK	融创中国	-18.02%	-14.68%	16.76	13.74
000671.SZ	阳光城	-17.08%	-13.74%	3.22	2.67
1233.HK	时代中国控股	-15.63%	-12.29%	5.31	4.48

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 603.7 万平方米, 环比提升 3.5%, 同比下降 20.4%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 106.3、282.1、215.3 万平方米, 环比变动分别为 5.6%、9.9%、-4.7%。

从今年累计 44 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 (20.3%)、上海 (10.0%)、广州 (7.6%)、深圳 (10.6%) CAGR 均为正。二三线城市中芜湖 (83.5%)、云浮 (58.5%)、台州 (36.8%) 等总计 24 城 CAGR 均为正, 泉州 (-45.3%)、常州 (-27.3%)、池州 (-15.6%) 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 (58.7%) 外, 北京 (-3.1%)、广州 (-1.1%)、深圳 (-10.2%) 环比均有下降。二三线城市中, 莆田 (367.6%)、东莞 (143.4%) 等共计 28 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 淮南 (-59.5%)、台州 (-23.9%) 等共计 12 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, 长江三角洲城市群 (0.7%) 同比实现上升; 关中平原城市群 (-44.7%)、长江中游城市群 (-39.9%)、北部湾城市群 (-39.4%)、粤港澳大湾区 (-35.8%)、海峡西岸城市群 (-25.6%) 同比有所下降。相较上周, 成渝城市群 (16.5%)、长江中游城市群 (15.4%)、海峡西岸城市群 (9.0%)、长江三角洲城市群 (8.2%)、北部湾城市群 (7.7%) 环比实现上升, 京津冀城市群 (-25.8%)、关中平原城市群 (-10.6%)、粤港澳大湾区 (-4.6%)、山东半岛城市群 (-0.5%) 环比出现下降。

图表 11: 44城周度成交面积跟踪 (10.29-11.04)

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	22.98	-25.8%	20.3%	-3.1%	3	淮安	4.35	-12.5%	-2.2%	6.3%
1	上海	47.04	5.7%	10.0%	58.7%	3	连云港	11.12	28.5%	10.0%	83.6%
1	广州	25.86	2.5%	7.6%	-1.1%	3	柳州	10.81	-13.3%	-9.8%	33.8%
1	深圳	10.39	—	10.6%	-10.2%	3	绍兴	0.47	-85.1%	-6.3%	25.2%
2	杭州	33.79	42.4%	25.5%	28.9%	3	台州	16.67	2.0%	36.8%	-23.9%
2	南京	24.45	27.4%	23.0%	67.7%	3	镇江	18.30	12.8%	-9.4%	70.4%
2	苏州	17.35	-8.0%	1.9%	-6.0%	3	淮南	1.92	8.7%	1.8%	-59.5%
2	福州	9.66	4.8%	25.6%	40.1%	3	江门	3.30	-9.2%	5.9%	28.3%
2	南宁	17.65	7.7%	-15.5%	28.5%	3	泰安	3.67	-4.7%	-1.9%	20.4%
2	宁波	8.92	-32.2%	2.0%	23.1%	3	芜湖	10.42	29.5%	83.5%	82.0%
2	济南	29.65	-10.6%	12.9%	-0.9%	3	宝鸡	4.93	-10.6%	9.4%	46.8%
2	武汉	42.17	16.1%	5.1%	16.8%	3	舟山	1.45	-5.8%	3.8%	13.8%
2	成都	64.17	16.5%	12.1%	-2.7%	3	东营	2.52	16.1%	3.3%	36.1%
2	青岛	34.30	8.9%	2.8%	15.0%	3	池州	0.93	-2.7%	-15.6%	14.3%
3	惠州	3.60	9.2%	-2.3%	6.4%	3	海门	2.86	-15.1%	-7.3%	—
3	温州	24.65	24.0%	-5.4%	30.1%	3	清远	7.12	2.6%	3.9%	21.2%
3	泉州	0.21	-31.7%	-45.3%	66.0%	3	娄底	2.00	3.0%	28.7%	-7.4%
3	莆田	2.41	-43.3%	-7.8%	367.6%	3	云浮	1.05	24.9%	—	—
3	佛山	33.33	-8.2%	0.6%	37.5%	3	南平	0.67	-19.8%	—	-9.2%
3	金华	2.41	-44.7%	15.5%	-7.8%	3	无锡	15.74	31.5%	-11.2%	-21.4%
3	珠海	10.53	4.3%	11.6%	-3.2%	3	东莞	13.05	-50.3%	-7.5%	143.4%
3	常州	2.18	-1.2%	-27.3%	-11.6%	3	韶关	2.60	-28.6%	-6.0%	23.4%

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44周成交面积/2019年累计44周成交面积)^{0.5-1}

图表 12: 各城市群周度 (10.29-11.04) 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	22.98	-25.8%	-23.2%
长江三角洲城市群	15	202.99	8.2%	0.7%
粤港澳大湾区	7	100.07	-4.6%	-35.8%
海峡西岸城市群	5	37.60	9.0%	-25.6%
北部湾城市群	1	17.65	7.7%	-39.4%
山东半岛城市群	3	66.48	-0.5%	-2.4%
非城市群	8	42.65	-1.2%	-37.3%
关中平原城市群	1	4.93	-10.6%	-44.7%
长江中游城市群	2	44.17	15.4%	-39.9%
成渝城市群	1	64.17	16.5%	-11.3%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

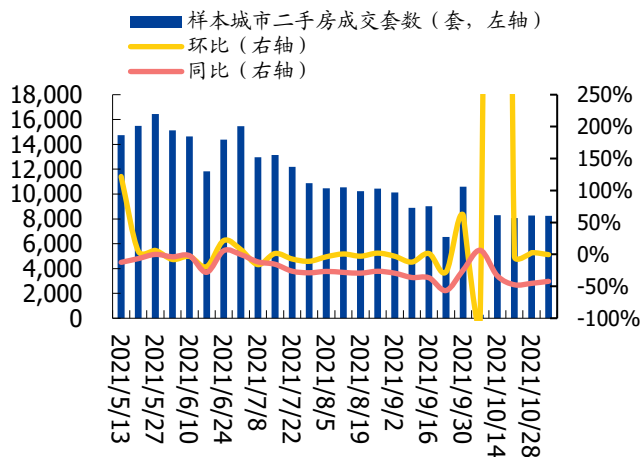
3.2 二手房成交

本周10城总成交套数为8244套, 环比下降0.4%, 同比下降42.2%; 总成交面积为79.9万方, 环比增长0.1%, 同比下降41.4%; 样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-6.1%、-0.2%、15.2%。

本周我们跟踪的 10 个重点城市二手房成交套数合计 8244 套，环比下降 0.4%，同比下降 42.2%。其中样本一、二、三线城市分别为 2751、4338、1155 套；环比变动分别为 -4.9%、-1.2%、15.6%。年初至今累计二手房成交套数 54.1 万套，同比变动为 4.4%；其中样本一、二、三线城市分别为 16.7、30.3、7.1 万套，同比变动分别为 28.2%、-3.3%、-4.8%。

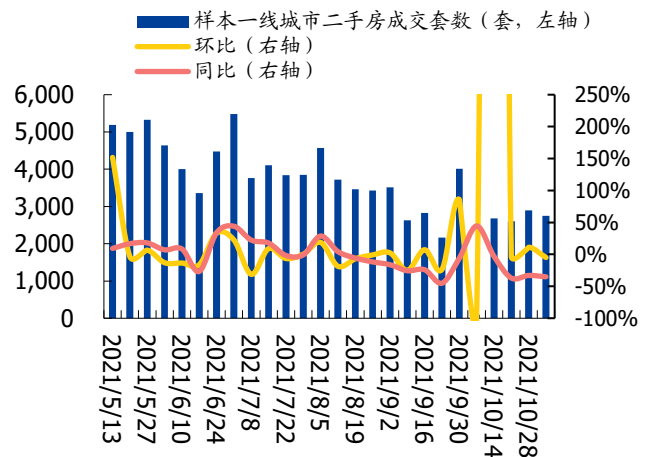
本周我们跟踪的 10 个重点城市二手房成交面积合计 79.9 万方，环比增长 0.1%，同比下降 41.4%。其中样本一、二、三线城市分别为 24.5、41.9、13.5 万方；环比变动分别为 -6.1%、-0.2%、15.2%。年初至今累计二手房成交面积为 5071.1 万方，同比变动为 3.0%；其中样本一、二、三线城市分别为 1484.8、2792.4、793.9 万方，同比变动分别为 27.1%、-4.7%、-3.5%。

图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



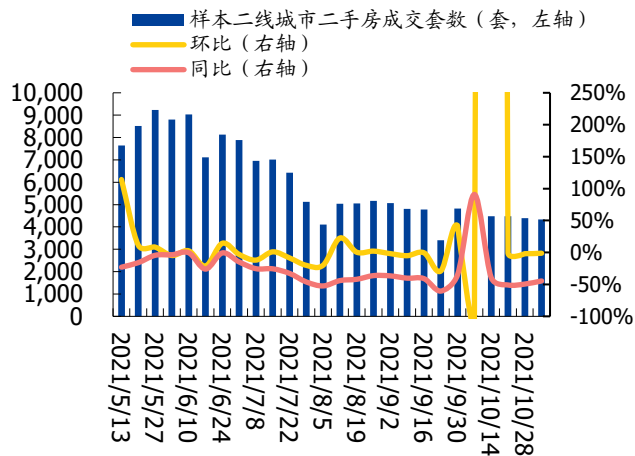
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周一线城市二手房成交套数及同环比



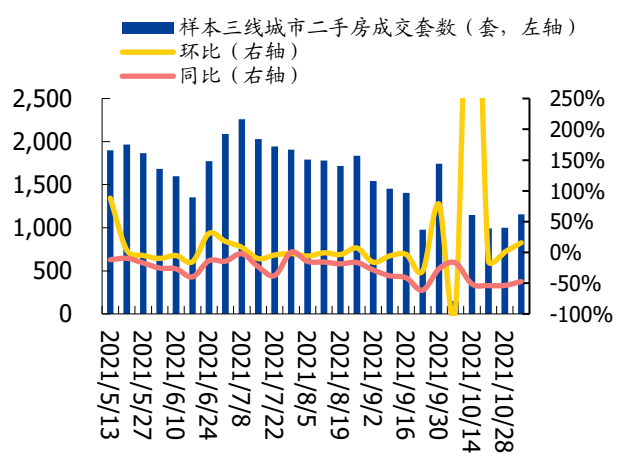
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比



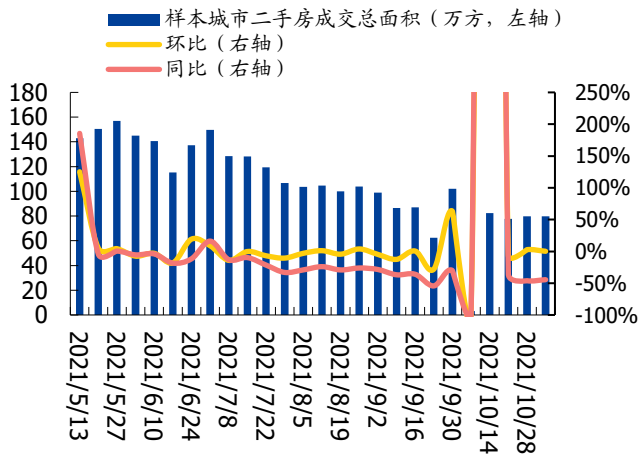
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 3 个三线城市二手房成交套数及同环比



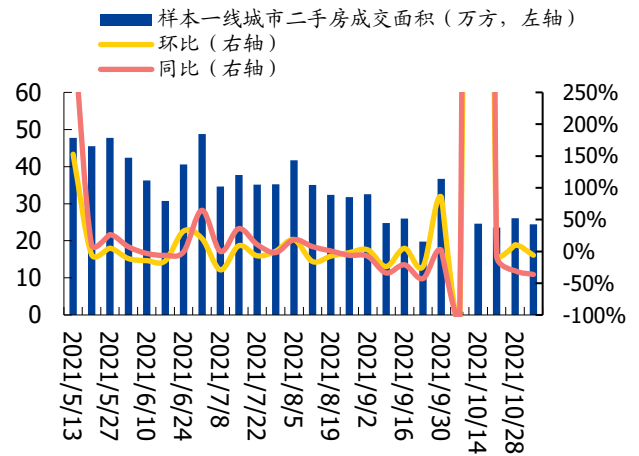
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



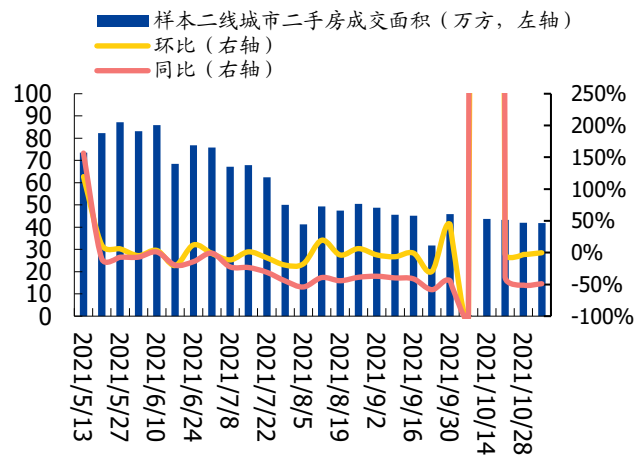
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周一线城市二手房成交面积及同环比



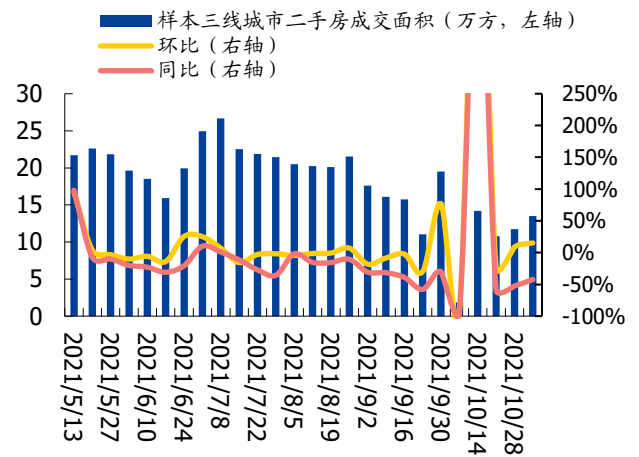
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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

表 21: 本周 11 城二手房成交数据 (10.29-11.04)

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	24.5	-6.1%	-34.5%	-28.7%	29.6%	2751	-4.9%	-35.1%	-29.3%	28.2%
杭州	2	3.4	4.5%	-66.7%	-77.4%	-9.0%	334	4.0%	-68.2%	-78.2%	-11.7%
南京	2	13.6	-9.6%	-48.2%	-40.2%	-4.1%	1589	-12.1%	-46.8%	-38.8%	-4.0%
成都	2	5.5	-9.8%	-19.6%	-17.9%	-24.1%	577	-10.0%	-17.2%	-14.3%	-23.9%
青岛	2	4.3	98.2%	-62.0%	-72.8%	-2.9%	456	94.0%	-63.7%	-73.8%	-5.0%
苏州	2	10.8	-3.3%	-1.3%	-11.2%	19.4%	1035	0.1%	-1.4%	-14.4%	16.3%
厦门	2	4.1	0.3%	-46.8%	-39.8%	16.4%	347	-1.1%	-55.7%	-48.1%	15.1%
东莞	3	3.4	109.2%	-29.3%	-57.5%	-29.5%	314	116.6%	-28.1%	-58.1%	-31.7%
佛山	3	9.2	2.3%	-50.3%	-47.6%	12.6%	741	-0.5%	-52.3%	-50.0%	8.0%
江门	3	1.0	-15.6%	-50.6%	-44.7%	1.3%	100	-8.3%	-51.0%	-47.3%	-0.8%

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12座样本城市平均去化周期为16.2月，环比下降12.8%。一线城市去化周期为14.2月，环比增长0.5%；样本二线城市去化周期为18.3月，环比下降21.3%；三线城市去化周期为15.0月，环比下降15.7%。

分城市看，12城中北京（1.3%）、总计1城去化月数环比上升，区域市场活跃度降低。南京（-29.4%）、杭州（-26.1%）、上海（-21.9%）、苏州（-18.7%）、南宁（-18.3%）、福州（-16.8%）、莆田（-15.7%）、温州（-15.7%）、广州（-15.3%）、宁波（-8.8%）、总计10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（3.3月）、宁波（7.0月）、杭州（7.7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 (10.29-11.04)

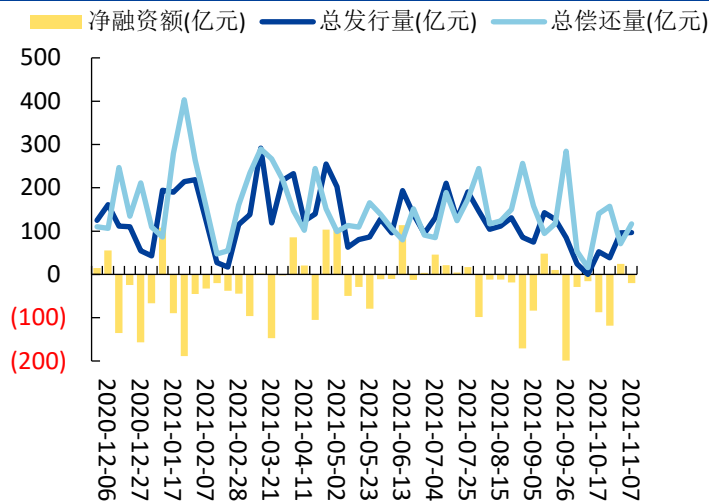
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近4周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	22.98	-25.8%	20.3%	2362.5	105.2	22.5	22.2	1.3%
上海	47.04	5.7%	10.0%	501.7	153.4	3.3	4.2	-21.9%
广州	25.86	2.5%	7.6%	1976.3	98.0	20.2	23.8	-15.3%
深圳	10.39	—	10.6%	687.6	32.6	21.1	0.0	—
杭州	33.79	42.4%	25.5%	886.7	115.9	7.7	10.3	-26.1%
南京	24.45	27.4%	23.0%	2564.4	82.8	31.0	43.9	-29.4%
苏州	17.35	-8.0%	1.9%	1581.1	71.3	22.2	27.3	-18.7%
福州	9.66	4.8%	25.6%	1428.7	36.0	39.7	47.7	-16.8%
南宁	17.65	7.7%	-15.5%	996.8	69.2	14.4	17.6	-18.3%
温州	24.65	24.0%	-5.4%	1127.4	90.1	12.5	14.9	-15.7%
宁波	8.92	-32.2%	2.0%	365.0	52.4	7.0	7.6	-8.8%
莆田	2.41	-43.3%	-7.8%	424.7	13.1	32.3	38.3	-15.7%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4. 重点公司融资情况

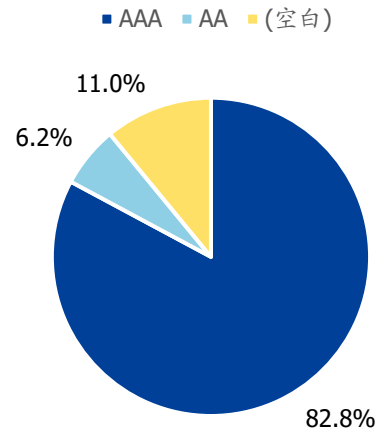
根据申万行业-房地产指标统计，本周（11.01-11.07）共发行房企信用债9只，环比减少2支；发行规模共计96.58亿元，环比增加0.87亿元，总偿还量116.40亿元，环比增加45.30亿元，净融资额为-19.82亿元，环比减少44.43亿元。主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以AAA（82.8%）为主要构成。债券类型方面，本周房企债券发行以一般中期票据（80.8%）为主要构成。债券期限方面，本周以1-3年（87.0%）的债券为主。

图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



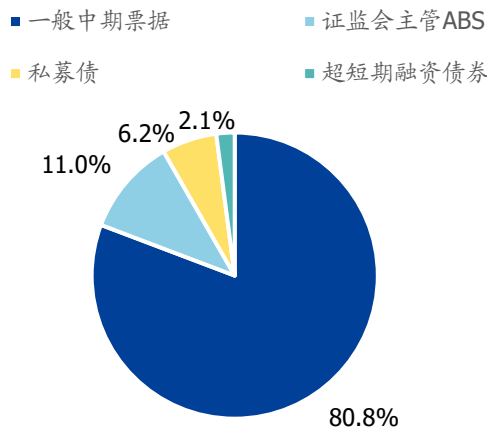
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分



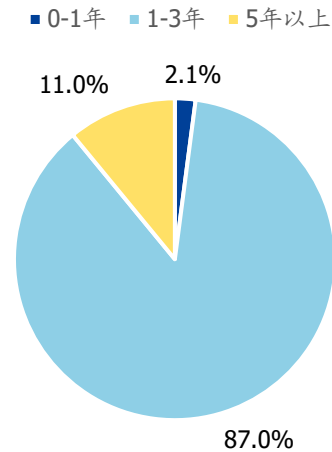
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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, 新静安集团 (11bp)、张江高科 (1bp) 的融资成本上升, 保利发展 (-30bp)、常州高新 (-28bp)、中交地产 (-22bp)、苏州高新 (-5bp) 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 (11.01-11.07)

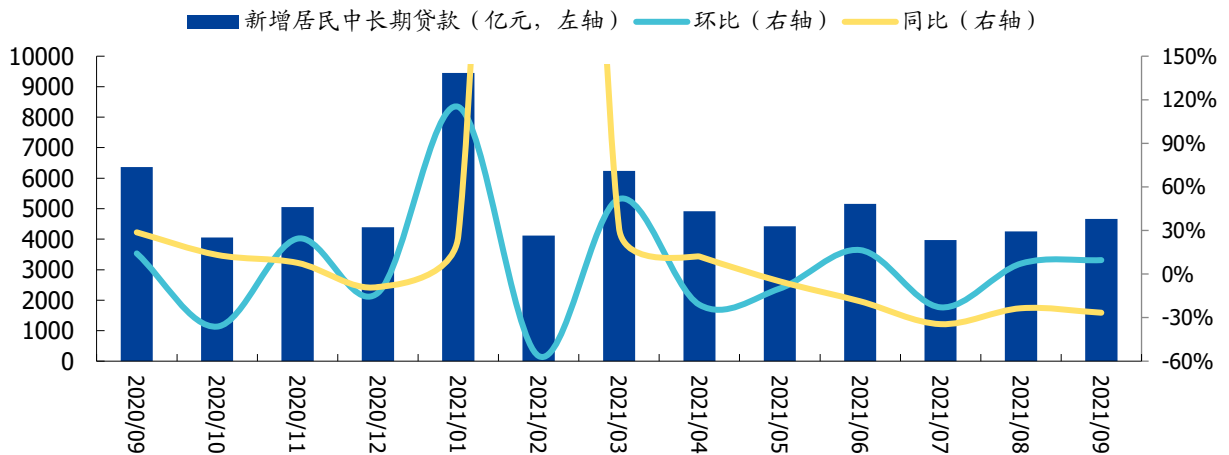
公告日期	公司简称	类型	规模(亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券发行时间	可比债券利率(%)	利率差(%)
2021/11/5	印力商置	资产支持证券	0.53	18	—	2021/3/11	0.00	—
2021/11/5	印力商置	资产支持证券	10.05	18	—	2021/3/11	0.00	—
2021/11/5	江苏博融	公司债	6.00	2	—	2021/10/22	7.30	—
2021/11/2	保利发展	中期票据	30.00	3	3.25	2021/4/20	3.55	-0.30
2021/11/2	新静安集团	中期票据	10.00	3	3.31	2021/8/25	3.20	0.11
2021/11/2	常州高新	中期票据	10.00	3	3.29	2021/8/23	3.57	-0.28
2021/11/1	张江高科	中期票据	8.00	3	3.18	2021/7/26	3.17	0.01
2021/11/1	中交地产	中期票据	20.00	3	3.68	2020/3/25	3.90	-0.22
2021/11/1	苏州高新	短期融资券	2.00	0.737	2.80	2021/10/28	2.85	-0.05

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

5. 融资相关指标

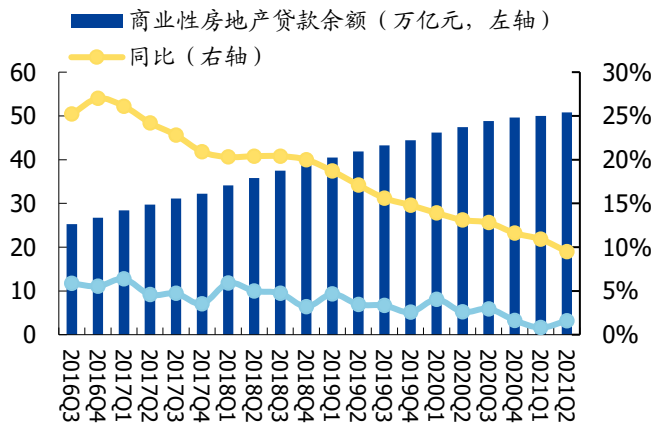
根据 wind 统计数据，2021 年 9 月新增居民户中长期贷款 4667 亿元，环比增长 9.6%，同比降低 26.6%。2021 年 10 月 1 年期 LPR 为 3.85%，环比持平，5 年期 LPR 为 4.65%，环比持平。截至 2021Q2 商业性房地产贷款余额为 50.8 万亿元，同比增长 9.5%；截止 2021Q2 投向房地产的资金信托余额为 20772 亿元，同比降低 16.9%；截止 2021Q3 房地产开发贷款余额为 12.2 万亿元，同比持平。

图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



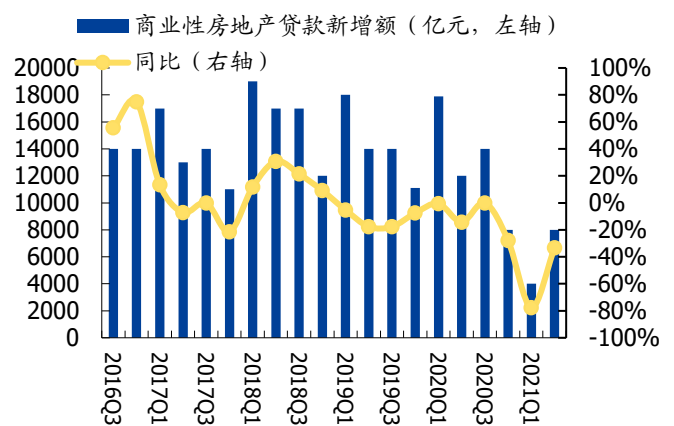
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同比环比



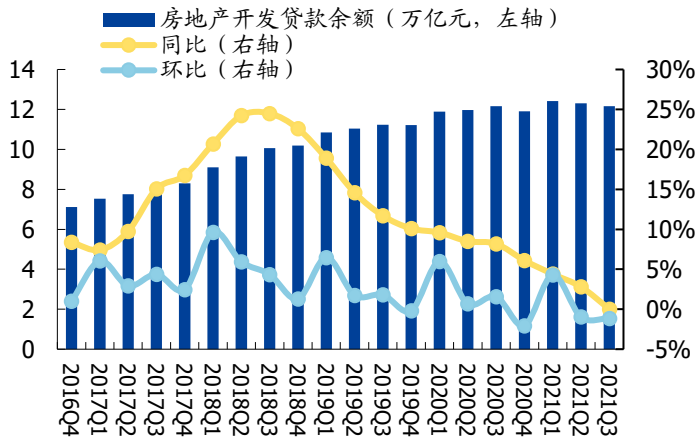
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比



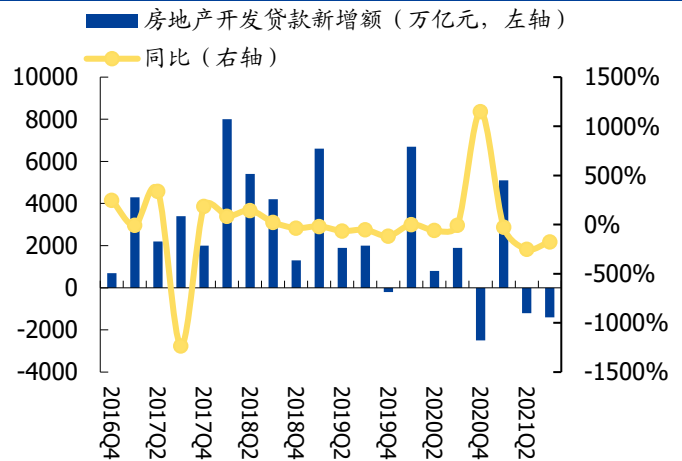
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比



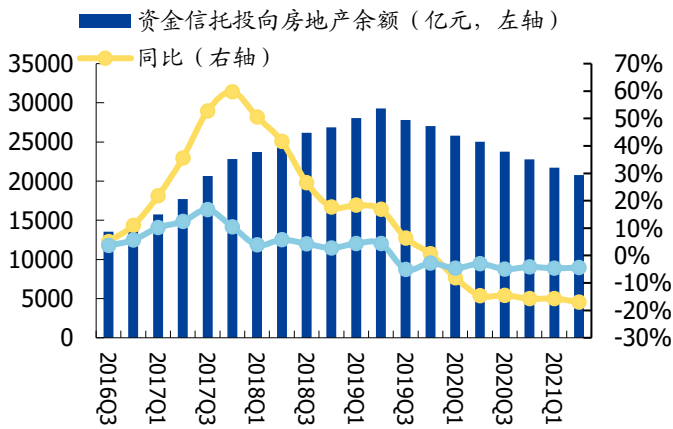
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比



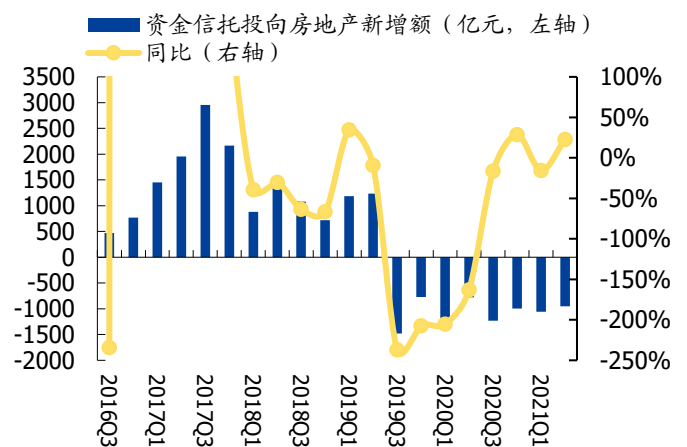
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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



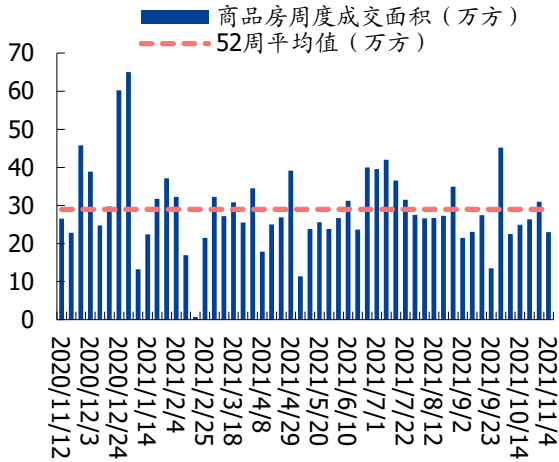
资料来源: wind, 国盛证券研究所

6. 风险提示

疫情影响超预期; 政策放松不及预期; 销售超预期下行。

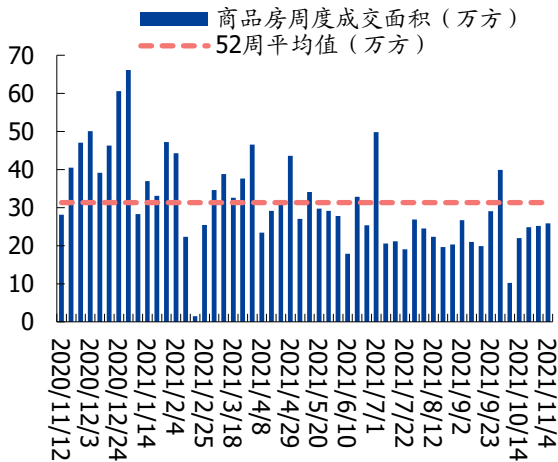
附件：各城市商品房销售情况

图表 35: 北京商品房销售情况



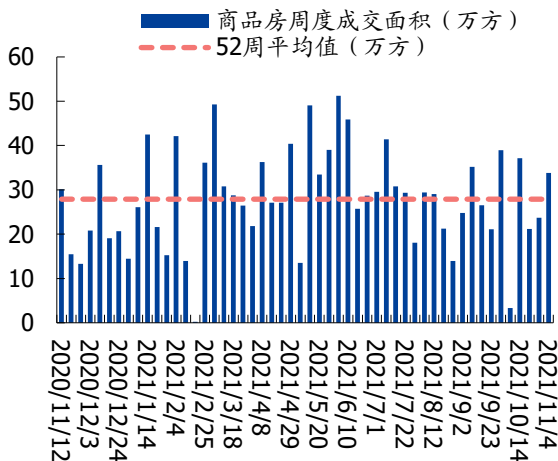
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 广州商品房销售情况



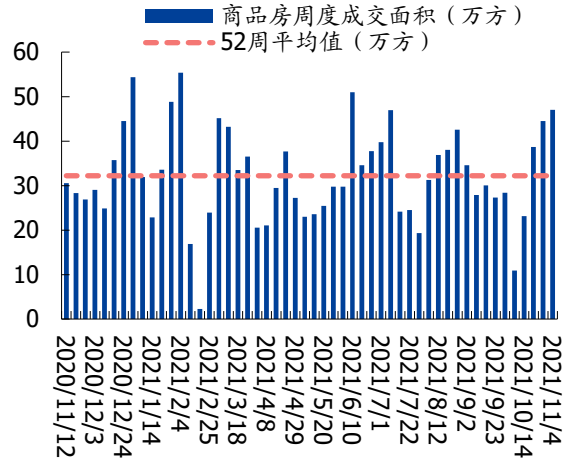
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 杭州商品房销售情况



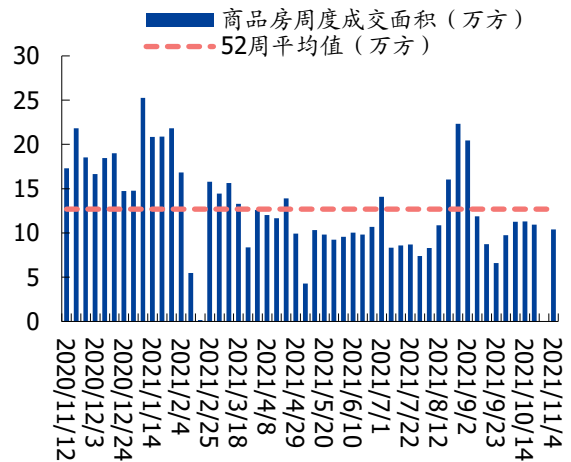
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 上海商品房销售情况



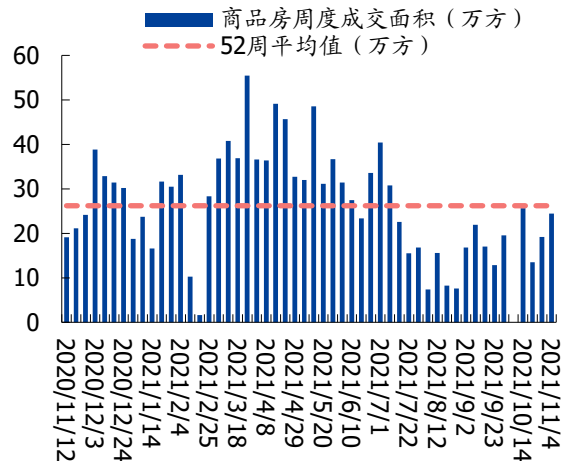
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 深圳商品房销售情况



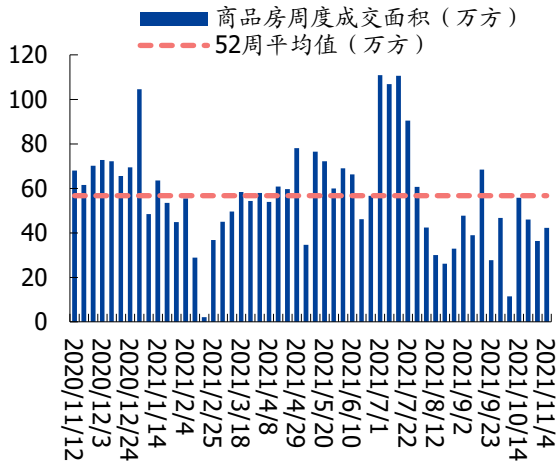
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 南京商品房销售情况



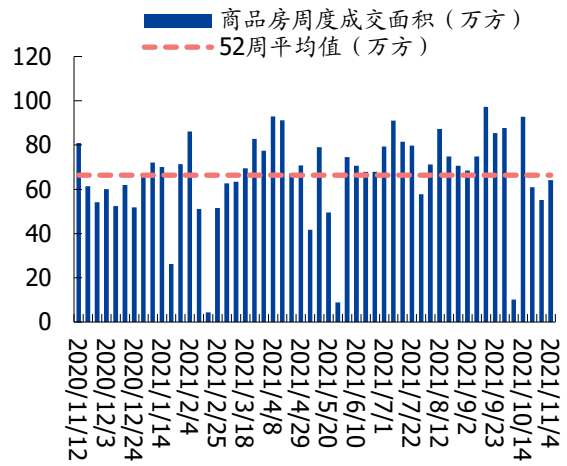
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 武汉商品房销售情况



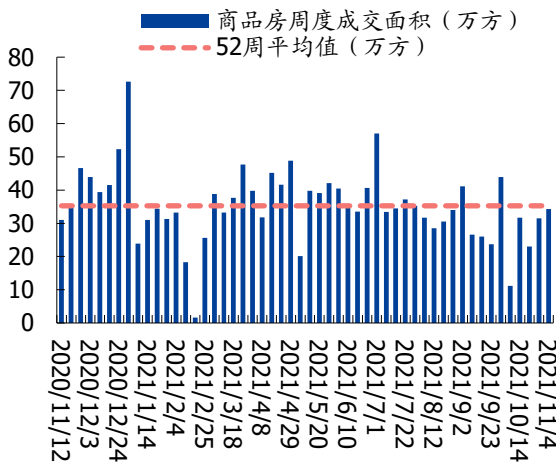
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 成都商品房销售情况



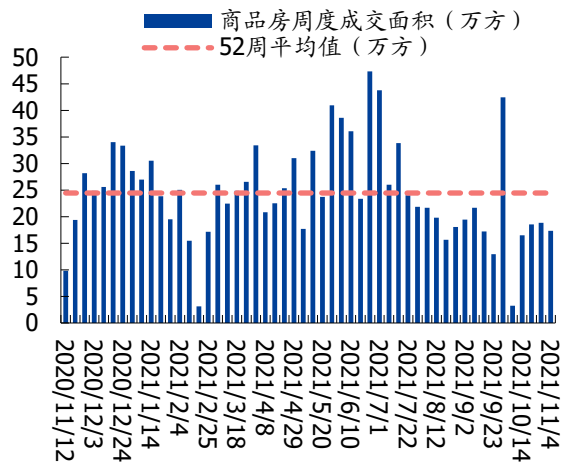
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 青岛商品房销售情况



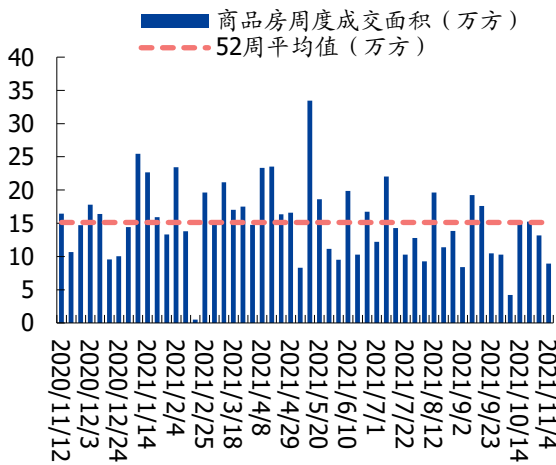
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 苏州商品房销售情况



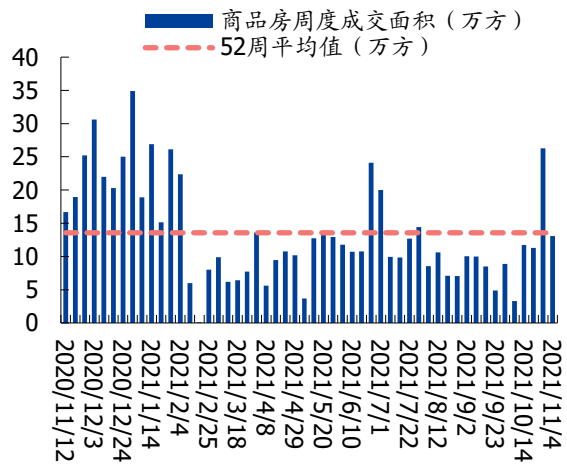
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 宁波商品房销售情况



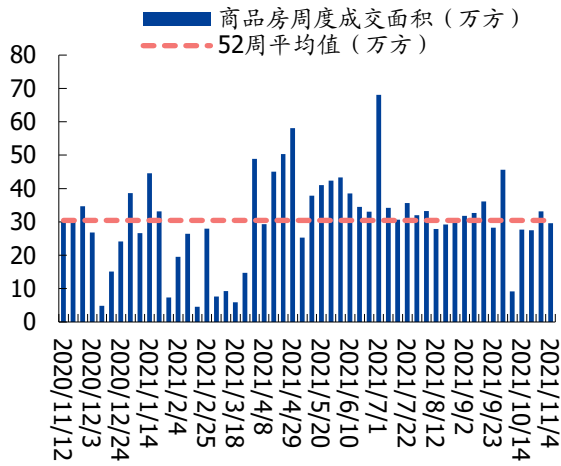
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 东莞商品房销售情况



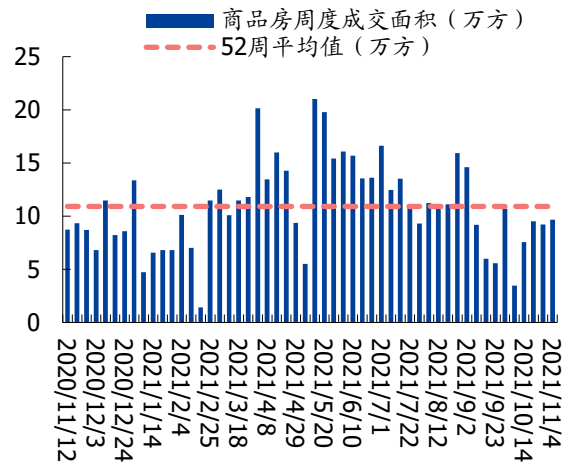
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 济南商品房销售情况



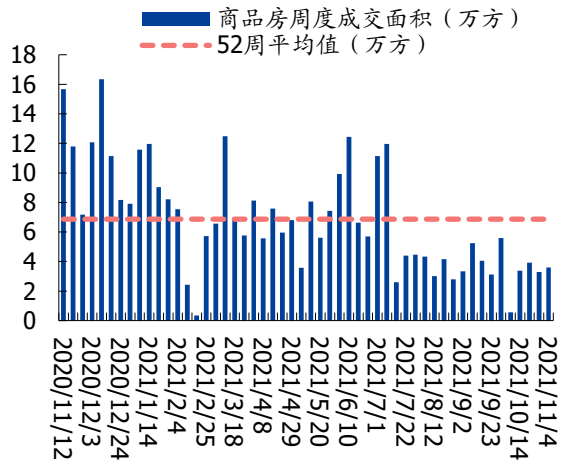
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 福州商品房销售情况



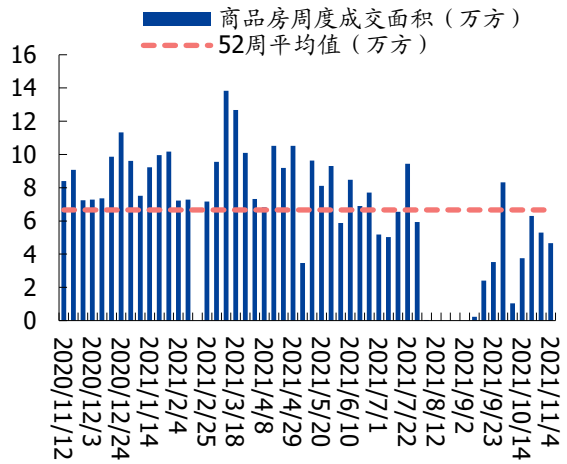
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 惠州商品房销售情况



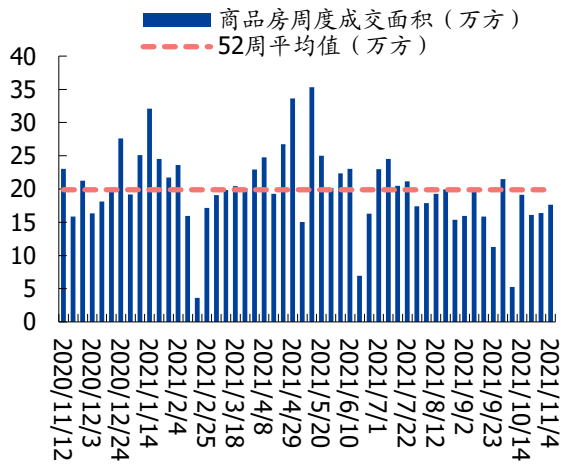
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 扬州商品房销售情况



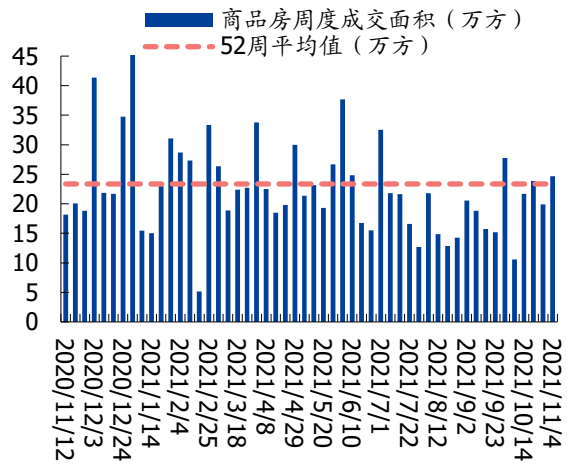
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 南宁商品房销售情况



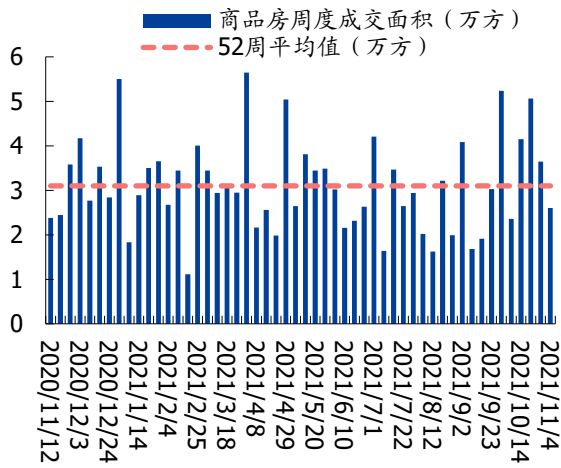
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 温州商品房销售情况



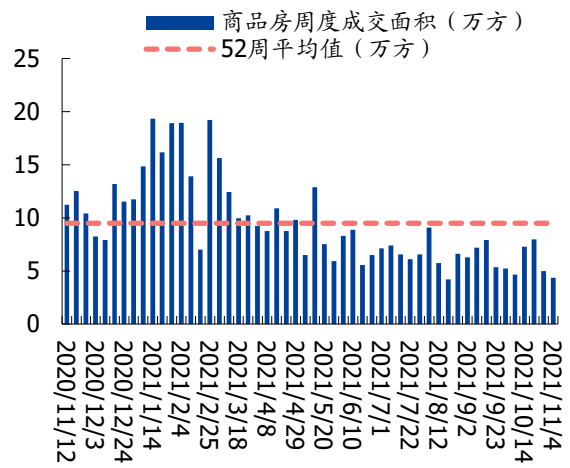
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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