

房地产开发

10月个人住房贷款余额环增1013亿元，住建部通知开展城市更新试点

行情回顾：涨幅位列首段，领先大盘7.60个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为8.6%，领先大盘7.60个百分点，在29个中信行业板块排名中位列第1名。本周上涨个股共125支，较上周增长79支，下跌股数为13支。（若无特别说明，本周报告中本周指2021/11/7-2021/11/13）。

新房成交情况：本周51个城市新房成交面积为557.6万平方米，环比下降15.5%，同比下降27.4%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为91.3、262.1、204.2万平方米，环比变动分别为-14.1%、-9.6%、-22.5%。从4周累计环比来看，本周一线城市中除上海（75.1%）、广州（1.8%）外，北京（-2.5%）、深圳（-9.0%）环比均有下降。二三线城市中，东莞（105.5%）、厦门（84.6%）、镇江（75.3%）等共计32个城市环比实现增长；其余二三线城市中，淮南（-64.5%）、云浮（-61.7%）、娄底（-42.7%）等共计15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77.1万方，环比下降3.5%，同比下降41.8%。本周10城总成交套数为7834套，环比下降5.0%，同比下降43.8%；总成交面积为77.1万方，环比下降3.5%，同比下降41.8%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-11.8%、-1.0%、3.7%。

去化情况：本周我们跟踪的12座样本城市平均去化周期为16.5月，环比增长1.7%。一线城市去化周期为13.9月，环比下降1.8%；样本二线城市去化周期为18.9月，环比增长3.1%；三线城市去化周期为16.7月，环比增长10.8%。

政策追踪：住建部发布通知开展第一批城市更新试点；央行公布10月末个人住房贷款余额较9月增加1013亿元；武汉发文推进总部经济，人才引进购房不受限购政策限制；深圳国务院发展研究中心在深召开深圳房地产形势座谈会；北京发布第五批老旧小区改造项目名单；福州发布三批次集中供地公告。
中央政策方面：住建部发布通知开展第一批城市更新试点；《金融时报》报道高盛近期正买入中国房企债券；央行公布10月末个人住房贷款余额较9月增加1013亿元。
地方政策方面：广东发布加快发展保障性租赁住房实施意见，发文保障商业配套用地；武汉发文推进总部经济，人才引进购房不受限购政策限制；深圳国务院发展研究中心在深召开深圳房地产形势座谈会；北京发布第五批老旧小区改造项目名单；福州发布三批次集中供地公告，43宗地块总起拍价达214亿元。

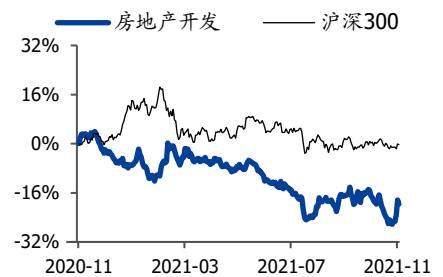
融资情况：发行规模共计38.00亿元，净融资额环比减少58.58亿元。本周（11.08-11.14）共发行房企信用债4只，环比减少5支；发行规模共计38.00亿元，环比减少58.58亿元，总偿还量43.30亿元，环比减少73.10亿元，净融资额为-5.30亿元，环比增加14.52亿元。

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，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：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》2021-11-09
- 2、《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
- 3、《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

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.....	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.....	14
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 (11.07-11.13).....	5
图表 2: 地方政策 (11.07-11.13).....	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 (11.06-11.12) 涨幅前五个股.....	8
图表 7: 本周 (11.06-11.12) 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 (11.06-11.12) 重点房企涨幅前五个股.....	8
图表 10: 本周 (11.06-11.12) 重点房企跌幅前五个股.....	9
图表 11: 51 城周度成交面积跟踪 (11.05-11.11).....	10
图表 12: 各城市群周度 (11.05-11.11) 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 (11.05-11.11).....	12
图表 22: 14 座样本城市去化周期情况 (11.05-11.11).....	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 (11.08-11.13).....	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7日，住建部发布通知开展第一批城市更新试点：①试点目的：因地制宜探索城市更新工作机制、实施模式、支持政策、技术方法和管理制度，形成可复制、可推广的经验做法；②试点范围：包括北京、南京、厦门、成都等21个城市（区）。广东省因2008年已联同国土资源部探索三旧改造试点，故此次试点范围不含广东省内城市；③试点内容：将重点探索城市更新统筹谋划机制、可持续模式及配套制度政策等，为期2年。

11月9日，《金融时报》发文：高盛资本表示近期正买入中国房企债券，并称市场正消化由个别房企风险事件引发的传染风险；目前金茂、世茂、中梁等多家房企正通过回购美元债等方式应对市场疑虑、传递现金流充裕的信号。

11月10日，央行发布公告：10月末，个人住房贷款余额37.7万亿元，当月增加3481亿元，较9月多增1013亿元。同日，中房协会会长冯俊在中国宏观经济论坛上表示：①当前楼市变冷主要受供需矛盾不如此前突出、市场观望情绪加重影响；②现有少部分资金链承压企业不会引起全行业债务风险爆发；③房地产市场发展未进入负通道，但需解决地方财政及经济对其过渡依赖问题。

地方政策方面：石家庄发文规范商品房预售许可要求，提出：传统建筑预售许可形象进度由设计总层数的三分之一提高至主体封顶，其他继续按原政策执行。预售进度调整后，涉及预售资金监管等措施将相应做出调整，重点加强项目预售剩余工程建安成本资金的监督管理。

广东发布《加快发展保障性租赁住房实施意见》：①对象标准：符合条件的新市民、青年人等群体，以建面 ≤ 70 m²户型为主，租金低于同地段同品质市场租金；②重点城市：广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门、湛江；③土地支持：在年度宅地供应计划中单列租赁住房用地，其中广深单列租赁住房用地占比原则上 $\geq 10\%$ ；④金融支持：支持银行业金融机构向自持主体和租赁企业提供长期贷款；⑤监管机制：建立保障性租赁住房租金定价机制，定期公开周边市场租金参考价。

深圳市银保监局等三部门联合提出要严控房地产业务风险：①严格执行房地产金融监管要求，防止资金违规流入楼市，抑制居民杠杆率过快增长；②严格执行房地产调控政策，深入落实房地产贷款集中度管理制度；③加大房地产信贷业务检查力度，严肃查处各类违规房地产融资业务，加强借款主体资质、首付款、还款资金来源审查，严防经营贷、消费贷等违规流入。

佛山拟规定符合条件的商业办公、酒店旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，可将申请改建为保障性租赁住房，以30-45 m²为主，满足新市民、青年人等群体住房需求。

浙江十部门联合开展房地产市场整治行动，力争用3年时间，重点整治房地产开发、房屋交易、住房租赁、物业服务、房地产评估等领域违法违规行为。

广东发文促进城市消费，提出在国土空间规划中统筹优化区域内商业空间格局，结合当地实际将商业用地需求纳入当地年度国有建设用地供应计划，保障商业配套用地。

武汉发文推进总部经济，在支持总部企业人才引进培养方面，针对非本市户籍的总部企业高级管理人员，在武汉市无自有住房的，其在限购区域购买首套自住住房可不受限购政策限制（此前需2年社保）。

深圳国务院发展研究中心在深召开深圳房地产形势座谈会，召集包括万科、佳兆业、卓

越在内的代表性房企、深圳房协以及多家金融机构代表参与座谈。座谈内容包括房地产市场总体形势、当前面临的风险以及对房地产税的看法和意见等。

杭州规划和自然资源局发布补充公告，預告住宅用地預約申請保證金、辦理預約申請手續截止時間從11月10日順延至11月18日。

廣東發布促進城市消費通知，提到：①提升商圈消費、加強文旅消費等九類主要舉措；②將商業用地納入年度供應計劃，對涉及民生商業配套優先安排用地指標；③加快街區1公里內规划建设配套；④加強文旅平台建設，加大文旅消費促銷，促進商旅文體融合。

北京發布第五批老旧小区改造項目名單，包括朝陽、海澱、石景山等8區的61個項目，涉及樓棟516棟，總建面224萬m²。前五批老旧小区共包括555個項目，涉及樓棟3萬多棟，總建面2044萬m²，提前完成400個老旧小区改造項目的全年計劃。

遼寧住建廳等8部門聯合開展整治規範房地產市場秩序三年行動，涉及房地產開發、房屋買賣、住房租賃、物業服務等領域，重點整治未按期動工或中止開發建設住宅項目、虛假宣傳、以學區房名義炒作房價、捂盤惜售、違規套取消費貸及經營貸等問題。

福州發布三批次集中供地公告：①出讓規模：共43宗地塊（33宗宅地），總起拍價達214億元，將於12月1-2日分批次出讓。②出讓規則：所有宅地均限售價，多數延續二批次“限地價+搖號”規則；另有兩宗地塊號採用“限地價、競首期付款比例、搖號”方式拍賣出讓。

圖表1：中央政策（11.07-11.13）

日期	機構部門	概括	文件名/來源	政策要點
2021/11/7	住建部辦公廳	第一批城市更新試點	《關於開展第一批城市更新試點工作的通知》	住建部發布通知開展第一批城市更新試點：①試點目的：因地制宜探索城市更新工作機制、實施模式、支持政策、技術方法和管理制度，形成可複製、可推廣的經驗做法；②試點範圍：包括北京、南京、廈門、成都等21個城市（區）。廣東省因2008年已聯同國土資源部探索三旧改造試點，故此試點範圍不含廣東省內城市；③試點內容：將重點探索城市更新統籌謀劃機制、可持續模式及配套制度政策等，為期2年。
2021/11/9	金融時報	房地產金融	《積極信號顯示！這家國際投行正在買入中國房企債券》	《金融時報》發文：高盛資本表示近期正買入中國房企債券，並稱市場正消化由個別房企風險事件引發的傳染風險；目前金茂、世茂、中梁等多家房企正通過回購美元債等方式應對市場疑慮、傳遞現金流充裕的信號。
2021/11/10	央行	個人住房貸款	《2021年10月個人住房貸款統計數據》	央行發布公告：10月末，個人住房貸款餘額37.7萬億元，當月增加3481億元，較9月多增1013億元。
2021/11/10	中國房地產協會	中房協回應樓市變冷	中國宏觀經濟論壇	中房協會長馮俊在中國宏觀經濟論壇上表示：①當前樓市變冷主要受供需矛盾不如此前突出、市場觀望情緒加重影響；②現有少部分資金鏈承压企業不會引起全行業債務風險爆發；③房地產市場發展未進入負通道，但需解決地方財政及經濟對其過渡依賴問題。

資料來源：各政府各部門網站，國盛證券研究所

图表2: 地方政策 (11.07-11.13)

日期	城市	类型	文件名/来源	政策要点
2021/11/7	石家庄	规范商品房预售许可要求	石家庄市住房和城乡建设局《关于调整石家庄市商品房项目预售许可形象进度的公告》	石家庄发文规范商品房预售许可要求, 提出: 传统建筑预售许可形象进度由设计总层数的三分之一提高至主体封顶, 其他继续按原政策执行。预售进度调整后, 涉及预售资金监管等措施将相应做出调整, 重点加强项目预售后剩余工程建安成本资金的监督管理。
2021/11/7	佛山	保障性租赁住房	佛山市住房和城乡建设局《关于非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的指导意见(征求意见稿)》	佛山拟规定符合条件的商业办公、酒店旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋, 将可申请改建为保障性租赁住房, 以 30-45 m ² 为主, 满足新市民、青年人等群体住房需求。
2021/11/7	广东	保障性租赁住房	广东省人民政府办公厅《加快发展保障性租赁住房的实施意见》	广东发布《加快发展保障性租赁住房实施意见》: ①对象标准: 符合条件的新市民、青年人等群体, 以建面≤70 m ² 户型为主, 租金低于同地段同品质市场租金; ②重点城市: 广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门、湛江; ③土地支持: 在年度宅地供应计划中单列租赁住房用地, 其中广深单列租赁住房用地占比原则上≥10%; ④金融支持: 支持银行业金融机构向自持主体和租赁企业提供长期贷款; ⑤监管机制: 建立保障性租赁住房租金定价机制, 定期公开周边市场租金参考价。
2021/11/7	深圳	严控房地产业务风险	深圳银保监局等三部门《关于推动金融业服务新发展格局的指导意见》	深圳市银保监局等三部门联合提出要严控房地产业务风险: ①严格执行房地产金融监管要求, 防止资金违规流入楼市, 抑制居民杠杆率过快增长; ②严格执行房地产调控政策, 深入落实房地产贷款集中度管理制度; ③加大房地产信贷业务检查力度, 严肃查处各类违规房地产融资业务, 加强借款主体资质、首付款、还款资金来源审查, 严防经营贷、消费贷等违规流入。
2021/11/7	浙江	整治房市秩序	浙江省住房和城乡建设厅等 10 部门《浙江省房地产市场秩序整治规范专项行动方案》	浙江十部门联合开展房地产市场整治行动, 力争用 3 年时间, 重点整治房地产开发、房屋交易、住房租赁、物业服务、房地产评估等领域违法违规行为。
2021/11/8	广东	保障商业配套用地	广东省人民政府办公厅《关于促进城市消费若干政策措施的通知》	广东发文促进城市消费, 提出在国土空间规划中统筹优化区域内商业空间格局, 结合当地实际将商业用地需求纳入当地年度国有建设用地供应计划, 保障商业配套用地。
2021/11/8	武汉	人才引进购房不受限购政策限制	武汉市人民政府办公厅《关于印发武汉市加快推进总部经济高质量发展政策措施的通知》	武汉发文推进总部经济, 在支持总部企业人才引进培养方面, 针对非本市户籍的总部企业高级管理人员, 在武汉市无自有住房的, 其在限购区域购买首套自住住房可不受限购政策限制(此前需 2 年社保)。
2021/11/9	深圳	深圳房地产形势座谈会	深圳国务院发展研究中心	深圳国务院发展研究中心在深召开深圳房地产形势座谈会, 召集包括万科, 佳兆业, 卓越在内的代表性房企、深圳房协以及多家金融机构代表参与座谈。座谈内容包括房地产市场总体形势、当前面临的风险以及对房地产税的看法和意见等。
2021/11/9	福州	第三批集中供地	福州市自然资源和规划局《关于 2021 年第四次公开出让国有建设用地使用权的公告》	福州发布三批次集中供地公告: ①出让规模: 共 43 宗地块(33 宗宅地), 总起拍价达 214 亿元, 将于 12 月 1-2 日分批次出让。②出让规则: 所有宅地均限售价, 多数延续二批次“限地价+摇号”规则; 另有两宗地块号采用“限地价、竞首期付款比例、摇号”方式拍卖出让。
2021/11/10	杭州	第三批集中供地	杭州市规划与自然资源局《补充公告》	杭州规划和自然资源局发布补充公告, 预公告住宅用地预约申请保证金、办理预约申请手续截止时间从 11 月 10 日顺延至 11 月 18 日。
2021/11/10	广东	促进城市消费通知	《广东省人民政府办公厅印发关于促进城市消费若干政策措施的通知》	广东发布促进城市消费通知, 提到: ①提升商圈消费、加强文旅消费等九类主要举措; ②将商业用地纳入年度供应计划, 对涉及民生商业配套优先安排用地指标; ③加快街区 1 公里内规划建设配套; ④加强文旅平台建设, 加大文旅消费促销, 促进商旅文体融合。
2021/11/10	北京	老旧小区改造	北京市住房和城乡建设委《关于确认 2021 年第五批老旧小区综合整治项目的通知》	北京发布第五批老旧小区改造项目名单, 包括朝阳、海淀、石景山等 8 区的 61 个项目, 涉及楼栋 516 栋, 总建面 224 万 m ² 。前五批老旧小区共包括 555 个项目, 涉及楼栋 3 万多栋, 总建面 2044 万 m ² , 提前完成 400 个老旧小区改造项目的全年计划。
2021/11/10	辽宁	整治房地产市场秩序	辽宁省住房和城乡建设厅等 8 部门《辽宁省持续整治规范房地产市场秩序行动方案》	辽宁住建厅等 8 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, 重点整治未按期动工或中止开发建设住宅项目、虚假宣传、以学区房名义炒作房价、捂盘惜售、违规套取消费贷及经营贷等问题。

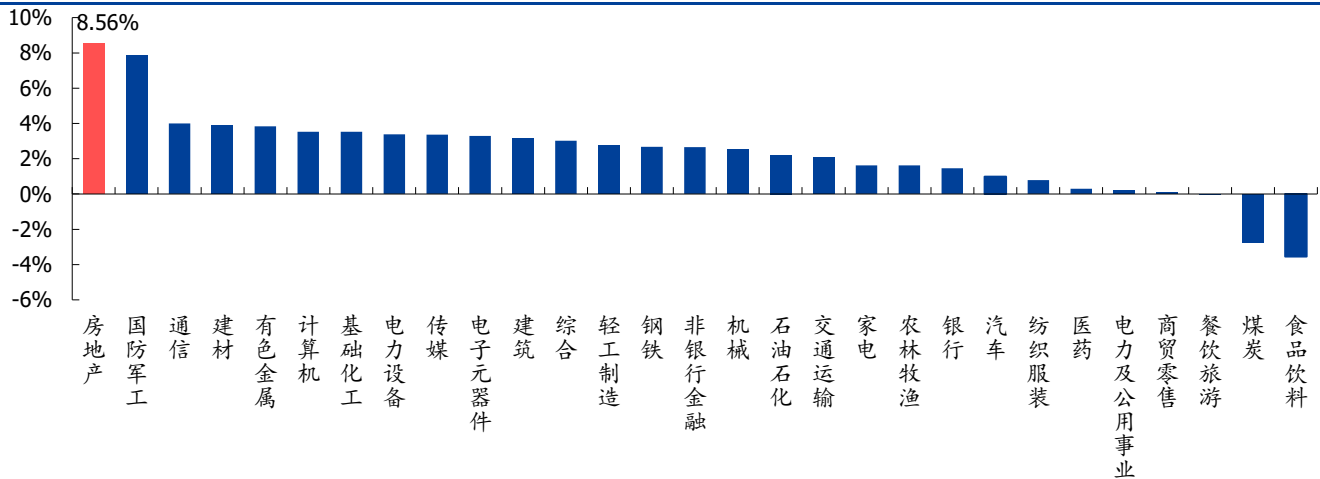
资料来源: 各政府各部门网站, 国盛证券研究所

2. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为 8.6%，领先大盘 7.60 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 1 名。本周上涨个股共 125 支，较上周增长 79 支，下跌股数为 13 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为保利地产、新华联、泰禾集团、招商蛇口、新城控股，涨幅分别为 21.5%、21.4%、21.2%、17.2%、16.9%。跌幅前五为海航创新、皇庭国际、祥源文化、万通地产、*ST 紫学，跌幅分别为 -5.5%、-5.1%、-4.5%、-4.5%、-4.3%。

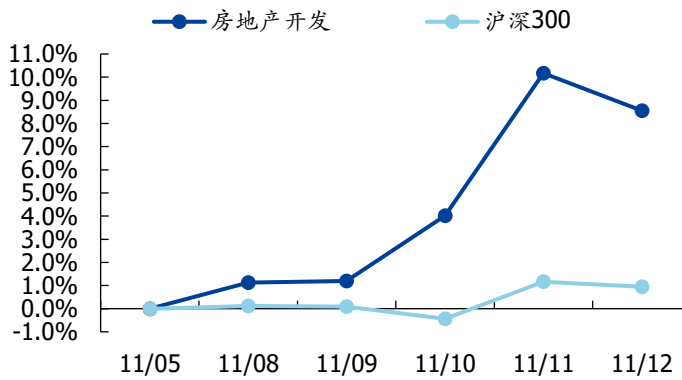
本周 46 家重点房企中共计上涨 44 支，较上周增长 42 支，涨幅位居前五的为融创中国、保利地产、泰禾集团、中国奥园、中国恒大，涨幅分别为 24.0%、21.5%、21.2%、21.0%、20.9%。跌幅前五为佳源集团、佳兆业、远洋集团、蓝光发展、中国铁建，跌幅分别为 -0.3%、0.0%、1.7%、1.8%、1.8%。

图表 3: 各行业涨跌幅排名



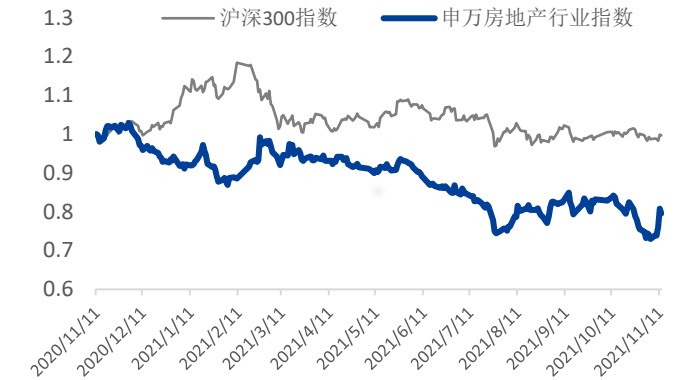
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 (11.06-11.12) 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)
600048.SH	保利地产	21.49%	12.93%	12.24	14.87
000620.SZ	新华联	21.39%	12.83%	1.73	2.10
000732.SZ	泰禾集团	21.16%	12.61%	1.89	2.29
001979.SZ	招商蛇口	17.25%	8.69%	9.51	11.15
601155.SH	新城控股	16.93%	8.37%	29.60	34.61

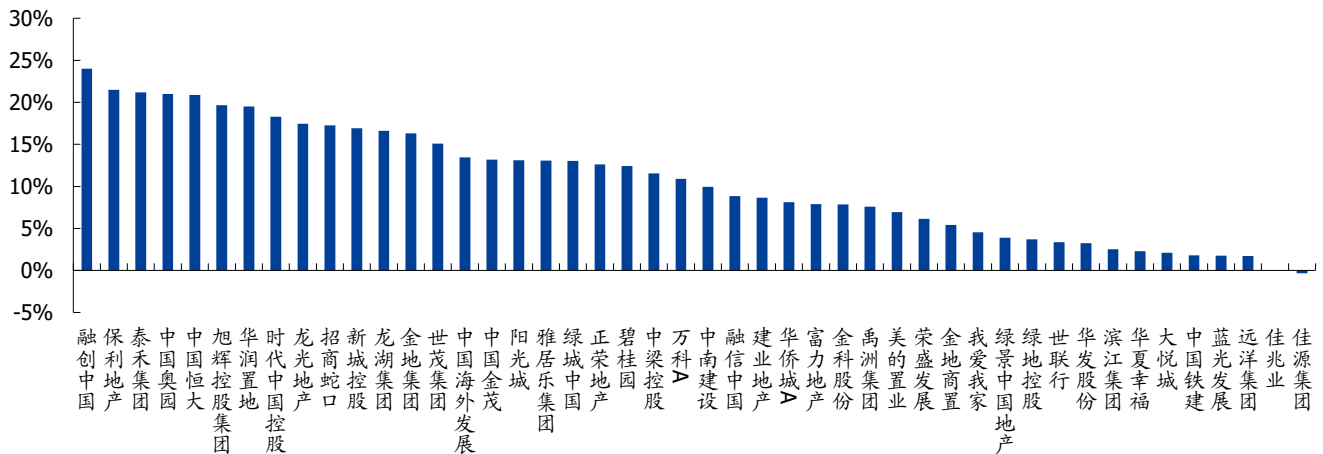
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 7: 本周 (11.06-11.12) 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)
600555.SH	海航创新	-5.52%	-14.08%	1.63	1.54
000056.SZ	皇庭国际	-5.11%	-13.66%	4.11	3.90
600576.SH	祥源文化	-4.50%	-13.05%	4.89	4.67
600246.SH	万通地产	-4.49%	-13.05%	10.68	10.20
000526.SZ	*ST紫学	-4.27%	-12.82%	17.81	17.05

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 (11.06-11.12) 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	24.02%	15.46%	13.74	17.04
600048.SH	保利地产	21.49%	12.93%	12.24	14.87
000732.SZ	泰禾集团	21.16%	12.61%	1.89	2.29
3883.HK	中国奥园	21.00%	12.45%	2.19	2.65
3333.HK	中国恒大	20.87%	12.31%	2.30	2.78

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 本周 (11.06-11.12) 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)
2768.HK	佳源集团	-0.34%	-8.89%	2.95	2.94
1638.HK	佳兆业	0.00%	-8.56%	1.01	1.01
3377.HK	远洋集团	1.73%	-6.82%	1.73	1.76
600466.SH	蓝光发展	1.78%	-6.78%	1.69	1.72
601186.SH	中国铁建	1.80%	-6.75%	7.21	7.34

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 51 个城市新房成交面积为 557.6 万平方米, 环比下降 15.5%, 同比下降 27.4%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 91.3、262.1、204.2 万平方米, 环比变动分别为-14.1%、-9.6%、-22.5%。

从今年累计 45 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 (20.0%)、上海 (10.1%)、广州 (7.8%)、深圳 (10.2%) CAGR 均为正。二三线城市中芜湖 (83.0%)、玉林 (67.3%)、厦门 (59.4%) 等总计 27 城 CAGR 均为正, 泉州 (-45.6%)、常州 (-27.6%)、池州 (-16.2%) 等总计 20 城 CAGR 为负。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市中除上海 (75.1%)、广州 (1.8%) 外, 北京 (-2.5%)、深圳 (-9.0%) 环比均有下降。二三线城市中, 东莞 (105.5%)、厦门 (84.6%)、镇江 (75.3%) 等共计 32 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 淮南 (-64.5%)、云浮 (-61.7%)、娄底 (-42.7%) 等共计 15 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, 同比实现上升; 海峡西岸城市群 (-38.4%)、长江中游城市群 (-35.7%)、成渝城市群 (-32.8%)、关中平原城市群 (-28.6%)、粤港澳大湾区 (-24.0%) 同比有所下降。相较上周, 关中平原城市群 (34.8%)、京津冀城市群 (0.9%)、北部湾城市群 (0.8%) 环比实现上升, 海峡西岸城市群 (-34.5%)、长江三角洲城市群 (-22.5%)、山东半岛城市群 (-22.1%)、成渝城市群 (-15.2%)、粤港澳大湾区 (-2.6%)、长江中游城市群 (-1.3%) 环比出现下降。

图表 11: 51 城周度成交面积跟踪 (11.05-11.11)

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	23.19	0.9%	20.0%	-2.5%	3	柳州	10.36	-4.2%	-9.6%	6.8%
1	上海	26.95	-42.7%	10.1%	75.1%	3	绍兴	7.75	1553.0%	-5.2%	—
1	广州	27.09	4.8%	7.8%	1.8%	3	台州	9.01	-52.4%	35.9%	-20.6%
1	深圳	14.05	35.2%	10.2%	-9.0%	3	镇江	13.30	-27.3%	-9.0%	75.3%
2	杭州	39.90	18.1%	25.8%	18.0%	3	淮南	1.50	-22.2%	1.1%	-64.5%
2	南京	12.87	-47.4%	22.4%	20.7%	3	江门	3.54	7.1%	5.7%	35.0%
2	厦门	5.63	-28.8%	59.4%	84.6%	3	泰安	4.27	16.4%	-2.3%	11.2%
2	苏州	19.10	10.1%	1.8%	-1.6%	3	芜湖	6.10	-41.5%	83.0%	—
2	福州	8.70	-9.9%	25.4%	36.2%	3	盐城	0.80	-77.2%	-12.4%	-21.5%
2	南宁	19.08	8.1%	-16.1%	21.1%	3	宝鸡	6.64	34.8%	8.4%	28.5%
2	宁波	10.31	15.6%	1.9%	19.1%	3	舟山	0.99	-31.7%	3.6%	0.4%
2	济南	23.54	-20.6%	12.4%	2.8%	3	东营	3.12	23.5%	2.7%	-5.1%
2	武汉	43.42	3.0%	4.8%	18.5%	3	池州	0.78	-15.9%	-16.2%	-13.8%
2	成都	54.40	-15.2%	11.9%	-15.0%	3	海门	0.76	-73.3%	-8.6%	—
2	青岛	25.11	-26.8%	2.7%	3.2%	3	清远	6.35	-10.8%	3.4%	17.7%
3	惠州	3.84	6.5%	-3.0%	15.9%	3	玉林	5.37	-18.7%	67.3%	4.1%
3	温州	13.52	-45.1%	-5.4%	8.9%	3	娄底	1.53	-23.3%	28.4%	-42.7%
3	泉州	0.89	325.4%	-45.6%	-18.4%	3	荆门	3.92	-8.5%	-11.0%	—
3	莆田	3.20	32.9%	-7.6%	—	3	云浮	1.53	45.0%	—	-61.7%
3	佛山	29.60	-11.2%	1.6%	23.5%	3	南平	0.46	-31.0%	—	-39.1%
3	金华	1.23	-49.0%	14.9%	41.3%	3	吉安	1.56	-41.4%	-8.4%	—
3	赣州	13.24	-45.2%	-1.9%	-2.3%	3	无锡	10.45	-33.6%	-11.2%	0.0%
3	珠海	10.71	1.6%	11.6%	29.8%	3	东莞	8.63	-33.9%	-7.7%	105.5%
3	常州	1.37	-37.2%	-27.6%	-26.6%	3	扬州	3.69	-20.9%	0.8%	20.1%
3	淮安	5.61	28.8%	-2.6%	1.9%	3	韶关	2.03	-22.2%	-6.6%	-9.7%
3	连云港	6.60	-40.6%	9.3%	13.8%						

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 45 周成交面积 / 2019 年累计 45 周成交面积)^{0.5-1}

图表 12: 各城市群周度 (11.05-11.11) 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	23.19	0.9%	-12.4%
长江三角洲城市群	17	165.38	-22.5%	-23.8%
粤港澳大湾区	7	97.45	-2.6%	-24.0%
海峡西岸城市群	7	45.65	-34.5%	-38.4%
北部湾城市群	2	24.45	0.8%	-22.1%
山东半岛城市群	3	51.77	-22.1%	-20.9%
非城市群	8	38.24	-10.3%	-32.4%
关中平原城市群	1	6.64	34.8%	-28.6%
长江中游城市群	4	50.42	-1.3%	-35.7%
成渝城市群	1	54.40	-15.2%	-32.8%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

3.2 二手房成交

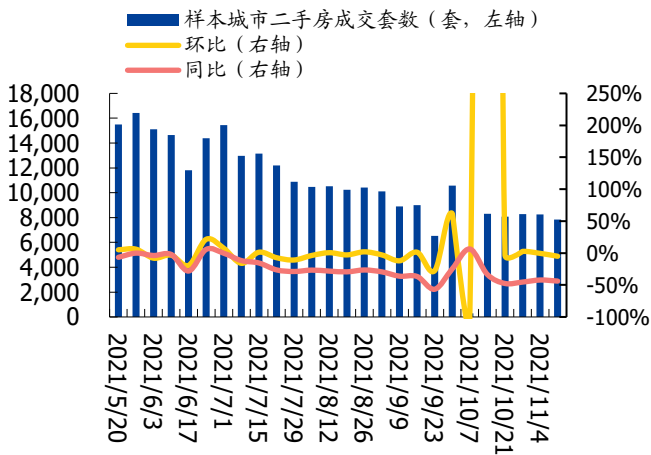
本周 10 城总成交套数为 7834 套, 环比下降 5.0%, 同比下降 43.8%; 总成交面积为

77.1 万方，环比下降 3.5%，同比下降 41.8%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-11.8%、-1.0%、3.7%。

本周我们跟踪的 10 个重点城市二手房成交套数合计 7834 套，环比下降 5.0%，同比下降 43.8%。其中样本一、二、三线城市分别为 2366、4252、1216 套；环比变动分别为-14.0%、-2.0%、5.3%。年初至今累计二手房成交套数 54.8 万套，同比变动为 3.1%；其中样本一、二、三线城市分别为 16.9、30.7、7.2 万套，同比变动分别为 25.9%、-4.3%、-6.0%。

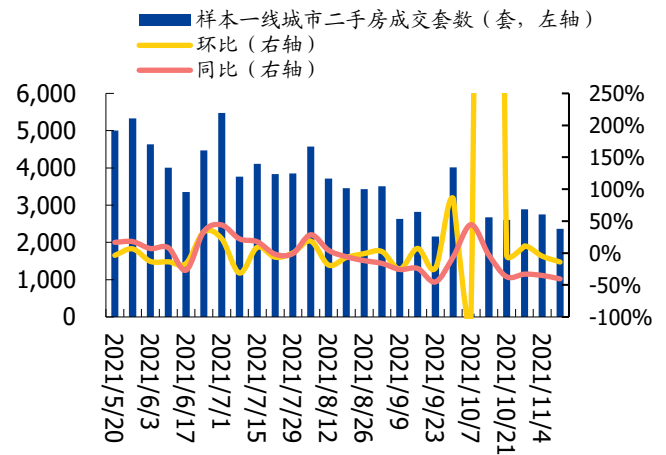
本周我们跟踪的 10 个重点城市二手房成交面积合计 77.1 万方，环比下降 3.5%，同比下降 41.8%。其中样本一、二、三线城市分别为 21.6、41.5、14.0 万方；环比变动分别为-11.8%、-1.0%、3.7%。年初至今累计二手房成交面积为 5148.2 万方，同比变动为 1.8%；其中样本一、二、三线城市分别为 1506.4、2833.8、807.9 万方，同比变动分别为 25.0%、-5.7%、-4.7%。

图表 13: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



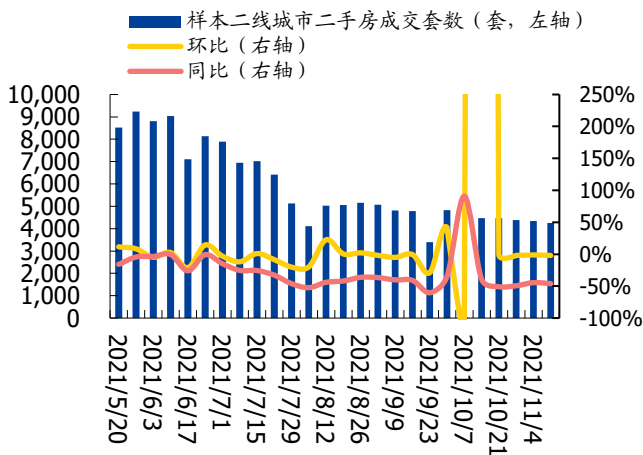
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周一线城市二手房成交套数及同环比



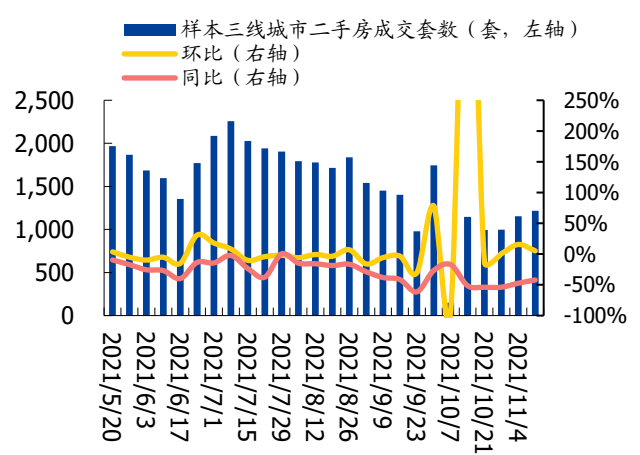
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比



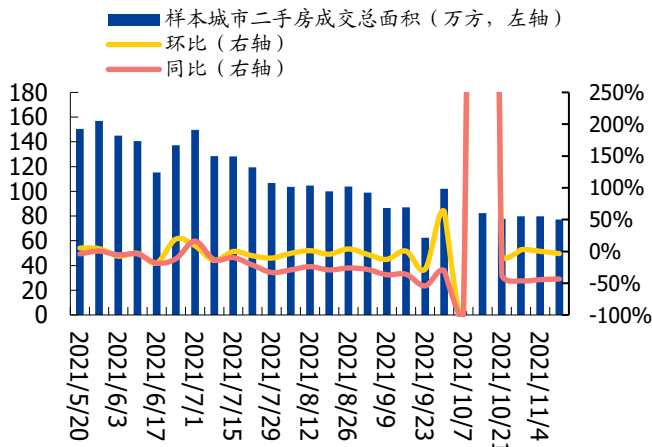
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 3 个三线城市二手房成交套数及同环比



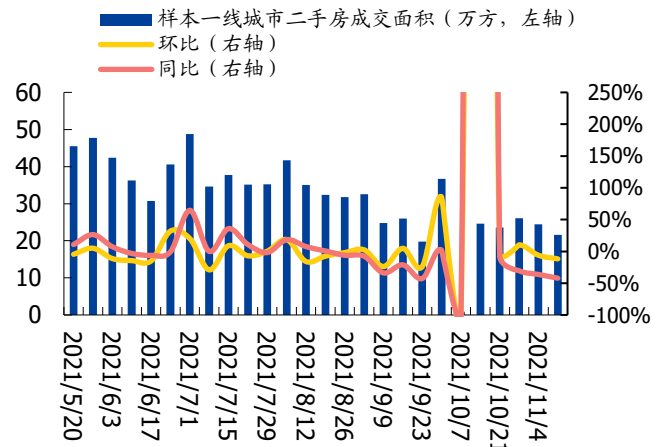
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



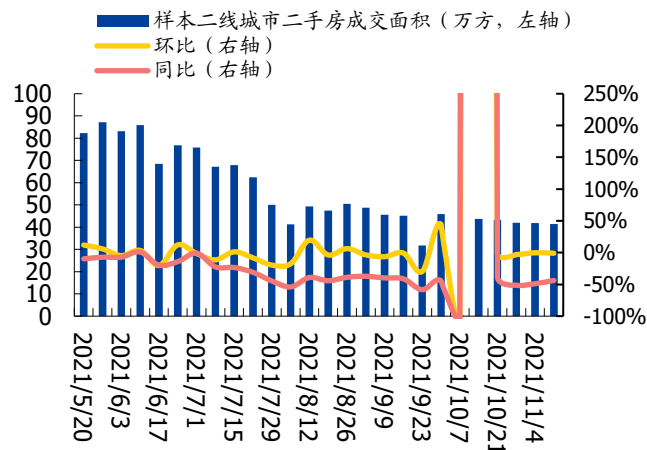
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周一线城市二手房成交面积及同环比



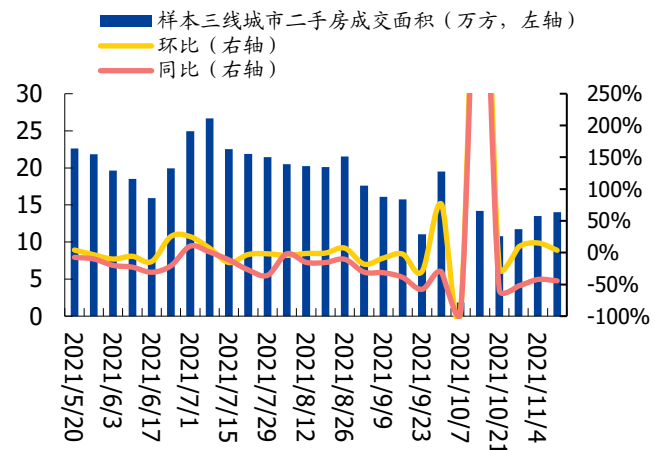
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 (11.05-11.11)

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	21.6	-11.8%	-38.5%	-35.4%	27.4%	2366	-14.0%	-40.4%	-36.3%	25.9%
杭州	2	3.4	-0.2%	-66.3%	-75.7%	-10.3%	349	4.5%	-66.3%	-76.2%	-12.8%
南京	2	11.7	-14.6%	-45.7%	-41.8%	-5.7%	1337	-15.9%	-45.6%	-40.1%	-5.5%
成都	2	4.2	-23.1%	-51.7%	-36.2%	-24.4%	420	-27.2%	-54.1%	-34.5%	-24.2%
青岛	2	3.1	-28.0%	-72.4%	-74.6%	-4.6%	324	-28.9%	-74.2%	-75.8%	-6.7%
苏州	2	15.1	40.1%	7.2%	-7.0%	19.8%	1462	41.3%	4.6%	-10.1%	16.8%
厦门	2	3.9	-6.4%	-51.8%	-47.5%	14.6%	360	3.7%	-56.0%	-55.2%	13.3%
东莞	3	3.2	-5.6%	-28.8%	-50.3%	-29.6%	284	-9.6%	-35.3%	-51.2%	-31.7%
佛山	3	9.8	6.7%	-42.9%	-48.1%	10.6%	830	12.0%	-43.1%	-48.9%	6.2%
江门	3	1.1	7.9%	-45.0%	-45.3%	0.0%	102	2.0%	-49.3%	-48.0%	-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 12 座样本城市平均去化周期为 16.5 月，环比增长 1.7%。一线城市去化周期为 13.9 月，环比下降 1.8%；样本二线城市去化周期为 18.9 月，环比增长 3.1%；三线城市去化周期为 16.7 月，环比增长 10.8%。

分城市看，12 城中南京（17.9%）、温州（12.7%）、宁波（12.2%）、莆田（2.9%）、北京（1.5%）、南宁（1.0%）、杭州（0.9%）总计 7 城去化月数环比上升，区域市场活跃度降低。深圳（-4.6%）、广州（-4.6%）、苏州（-3.6%）、福州（-3.3%）、上海（-0.3%）总计 5 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）、杭州（7.7 月）、宁波（7.8 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 (11.05-11.11)

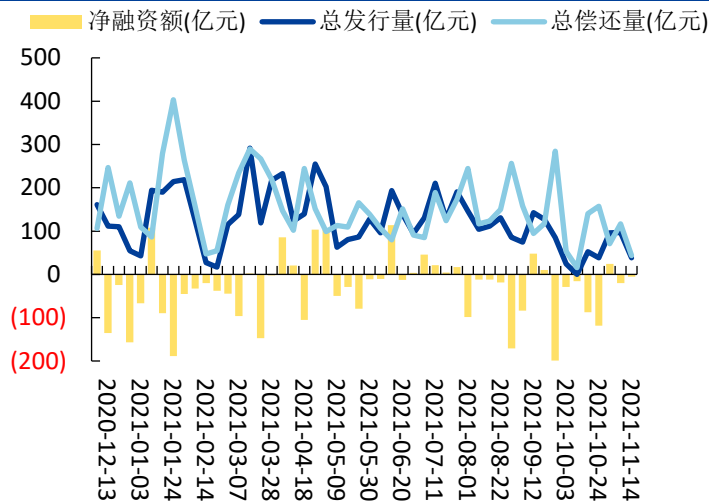
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	23.19	0.9%	20.0%	2356.9	103.5	22.8	22.5	1.5%
上海	26.95	-42.7%	10.1%	512.7	157.1	3.3	3.3	-0.3%
广州	27.09	4.8%	7.8%	1983.7	103.0	19.3	20.2	-4.6%
深圳	14.05	35.2%	10.2%	711.2	35.4	20.1	21.1	-4.6%
杭州	39.90	18.1%	25.8%	916.0	118.6	7.7	7.7	0.9%
南京	12.87	-47.4%	22.4%	2555.7	70.0	36.5	31.0	17.9%
苏州	19.10	10.1%	1.8%	1579.6	73.9	21.4	22.2	-3.6%
福州	8.70	-9.9%	25.4%	1424.8	37.1	38.4	39.7	-3.3%
南宁	19.08	8.1%	-16.1%	1005.8	69.2	14.5	14.4	1.0%
温州	13.52	-45.1%	-5.4%	1155.6	81.9	14.1	12.5	12.7%
宁波	10.31	15.6%	1.9%	372.6	47.6	7.8	7.0	12.2%
莆田	3.20	32.9%	-7.6%	421.2	12.7	33.2	32.3	2.9%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

4. 重点公司融资情况

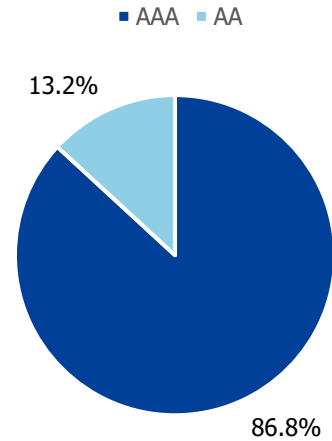
根据申万行业-房地产指标统计，本周（11.08-11.14）共发行房企信用债 4 只，环比减少 5 支；发行规模共计 38.00 亿元，环比减少 58.58 亿元，总偿还量 43.30 亿元，环比减少 73.10 亿元，净融资额为-5.30 亿元，环比增加 14.52 亿元。主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA（86.8%）为主要构成。债券类型方面，本周房企债券发行以一般中期票据（60.5%）为主要构成。债券期限方面，本周以 1-3 年（60.5%）的债券为主。

图表 23: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



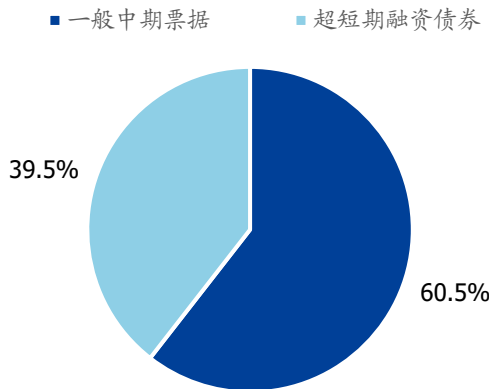
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分



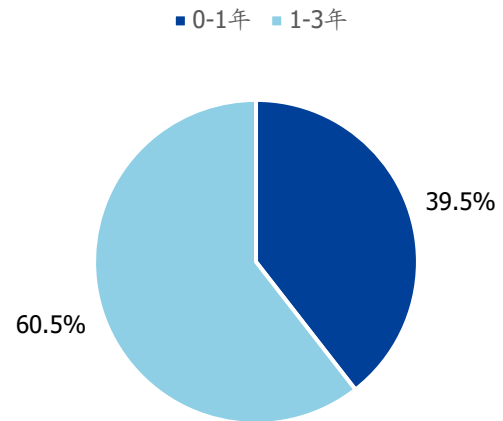
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 (11.08-11.13)

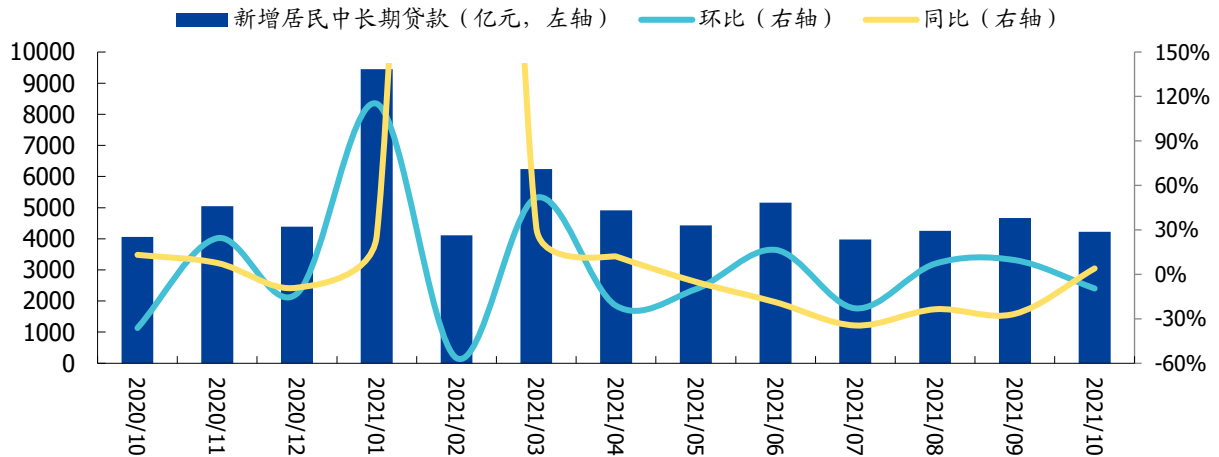
公告日期	公司简称	类型	规模(亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券发行时间	可比债券利率(%)	利率差(%)
2021/11/11	张江高科	中期票据	8.00	3	—	2021/11/1	3.18	—
2021/11/10	海安经开	短期融资券	5.00	0.4932	3.10	2021/7/28	2.90	0.20
2021/11/10	珠江实业	短期融资券	10.00	0.7397	3.70	2021/10/27	3.82	-0.12
2021/11/8	金地集团	中期票据	15.00	3	4.17	2021/6/10	3.79	0.38

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

5. 融资相关指标

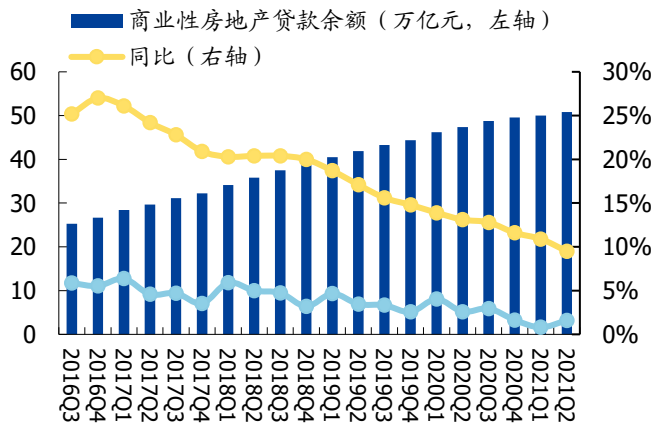
根据wind统计数据，2021年10月新增居民中长期贷款4221亿元，环比减少9.6%，同比增长4.0%。2021年10月1年期LPR为3.85%，环比持平，5年期LPR为4.65%，环比持平。截至2021Q2商业性房地产贷款余额为50.8万亿元，同比增长9.5%；截止2021Q2投向房地产的资金信托余额为20772亿元，同比降低16.9%；截止2021Q3房地产开发贷款余额为12.2万亿元，同比持平。

图表 28: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



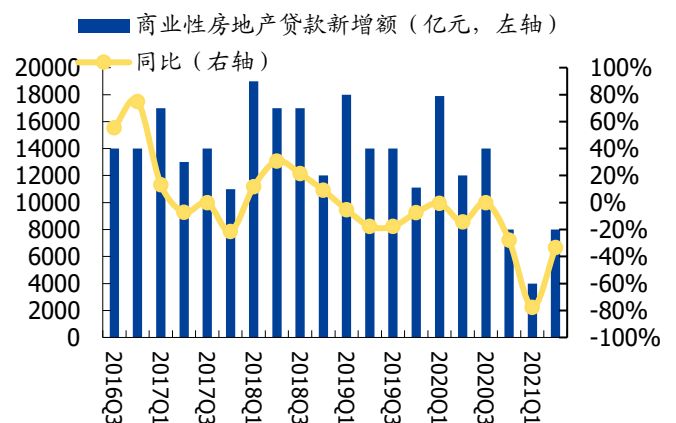
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比



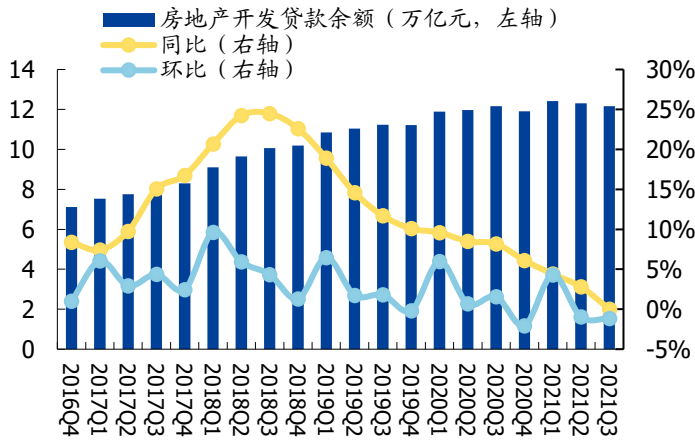
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 近 5 年商业性房地产贷款新增额及同比



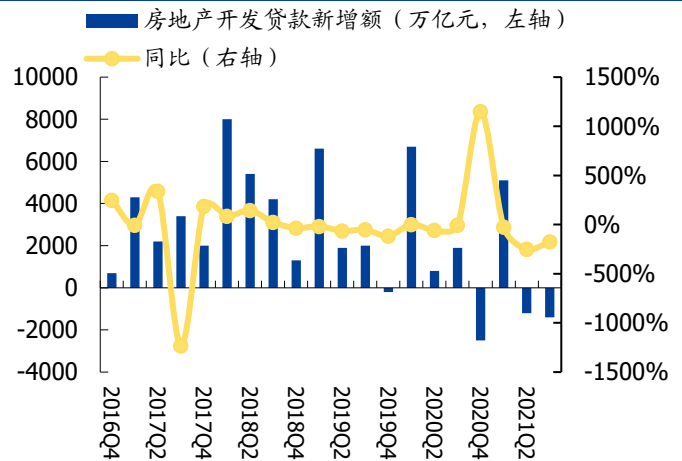
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同比环比



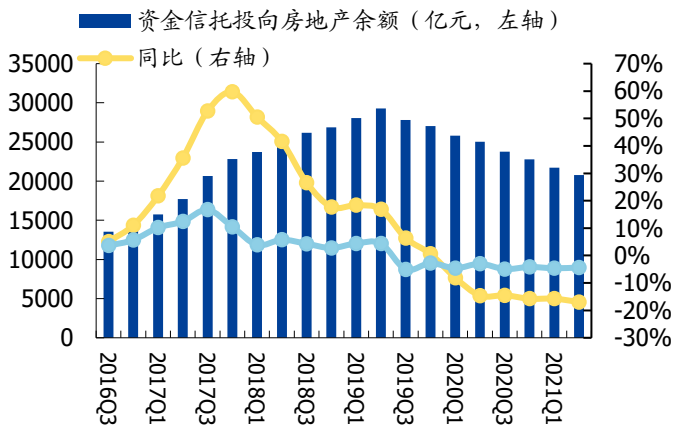
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 近 5 年贷房地产开发贷款新增额及同比



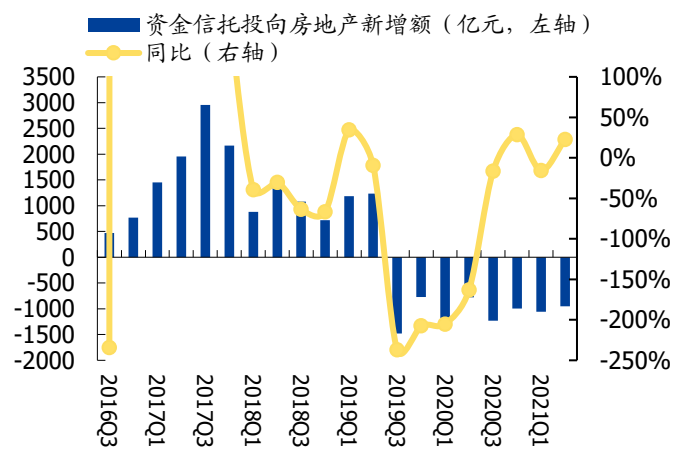
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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



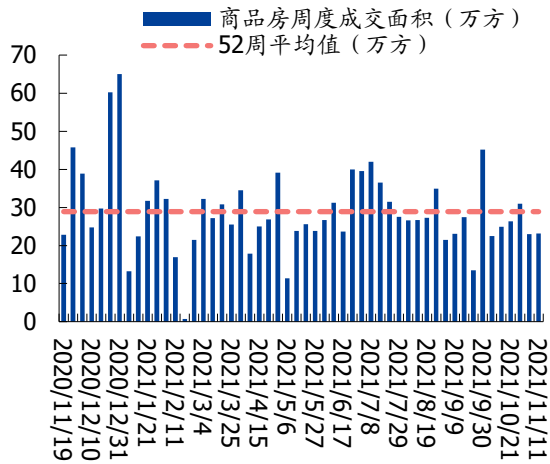
资料来源: wind, 国盛证券研究所

6. 风险提示

疫情影响超预期, 销售超预期下行。

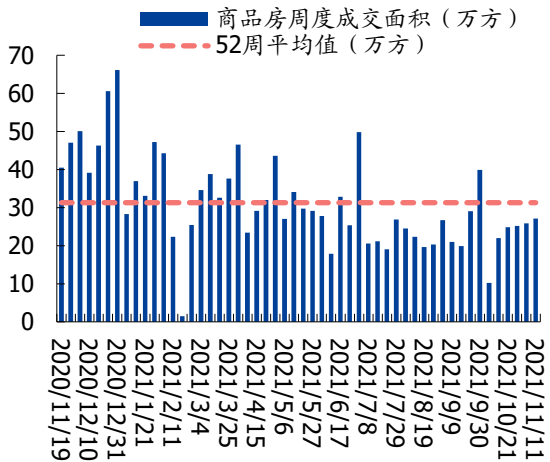
附件：各城市商品房销售情况

图表 35: 北京商品房销售情况



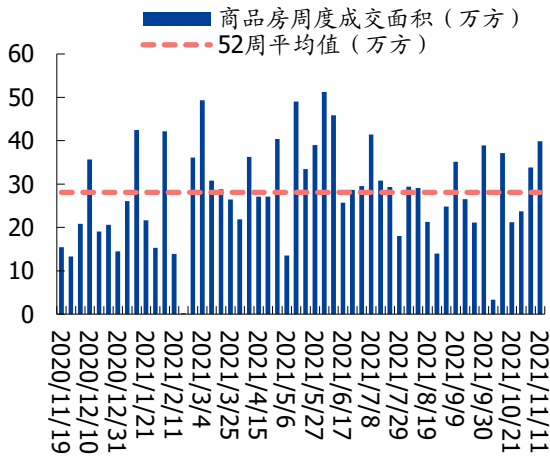
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 广州商品房销售情况



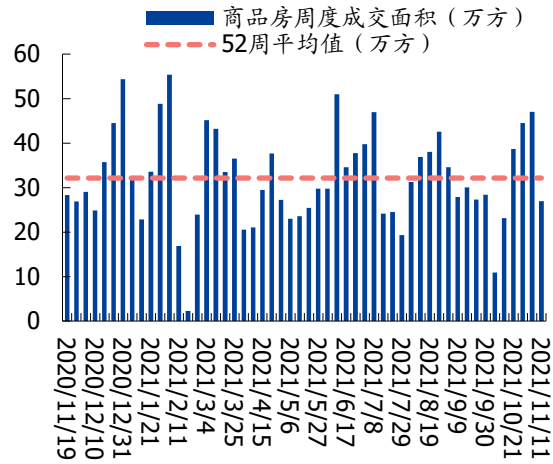
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 杭州商品房销售情况



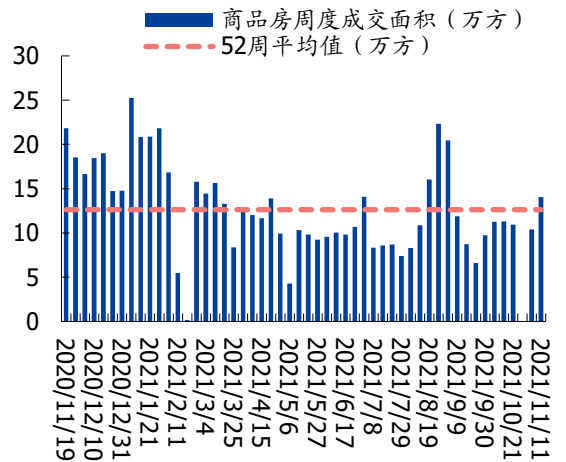
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 上海商品房销售情况



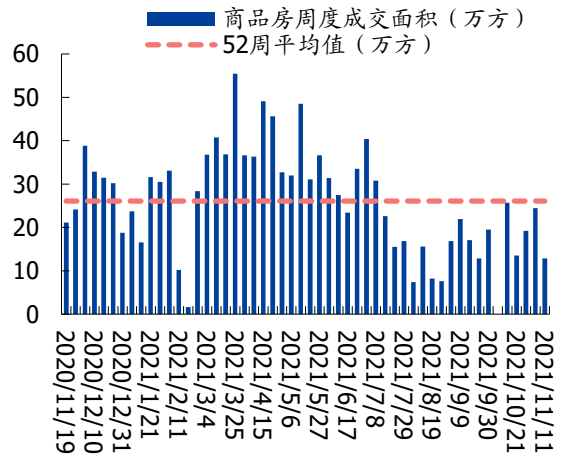
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 深圳商品房销售情况



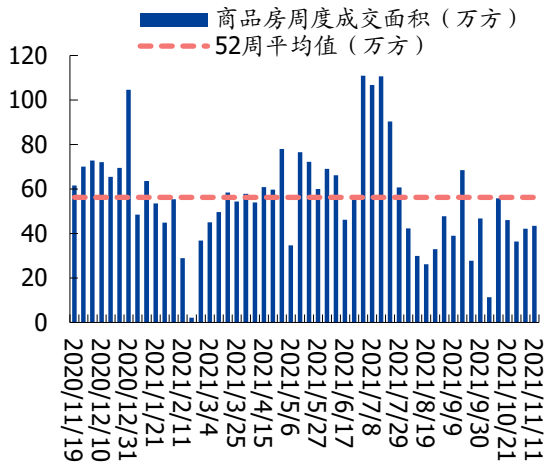
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 南京商品房销售情况



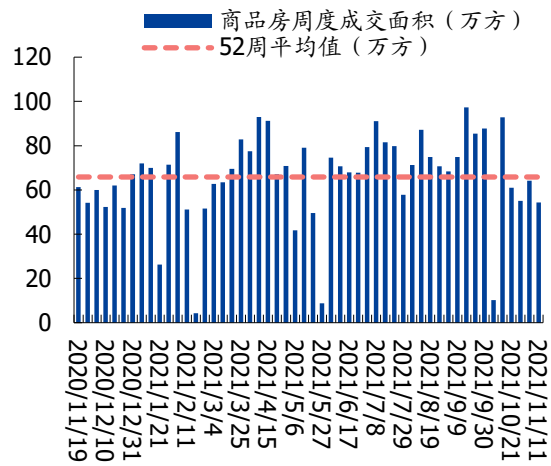
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 武汉商品房销售情况



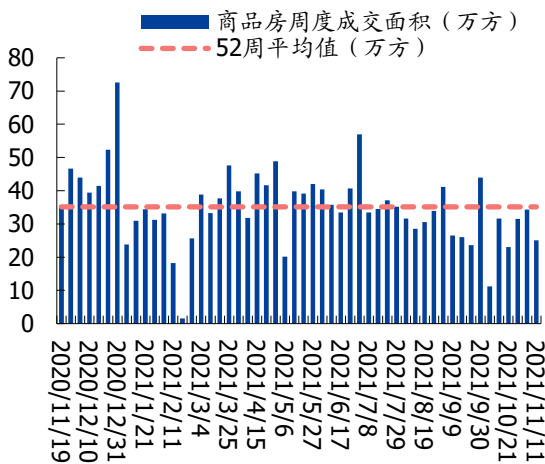
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 成都商品房销售情况



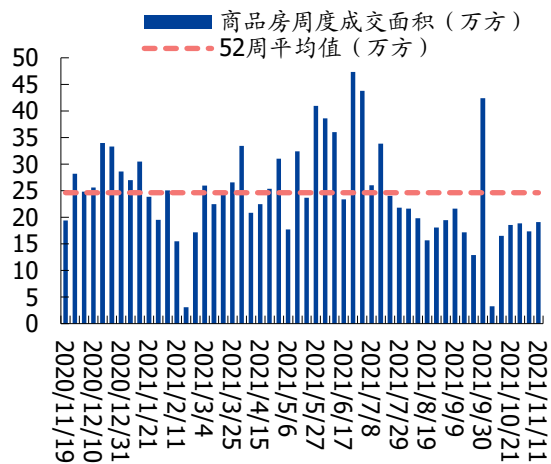
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 青岛商品房销售情况



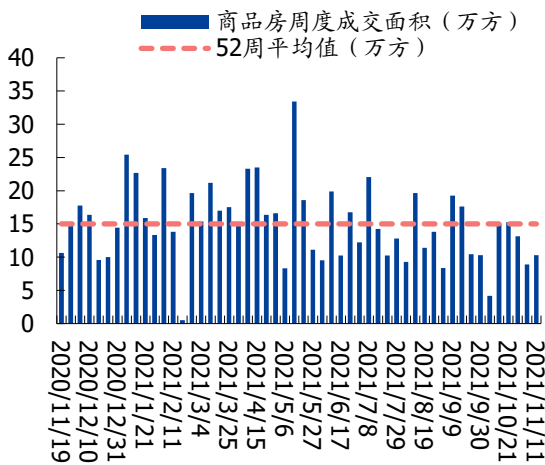
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 苏州商品房销售情况



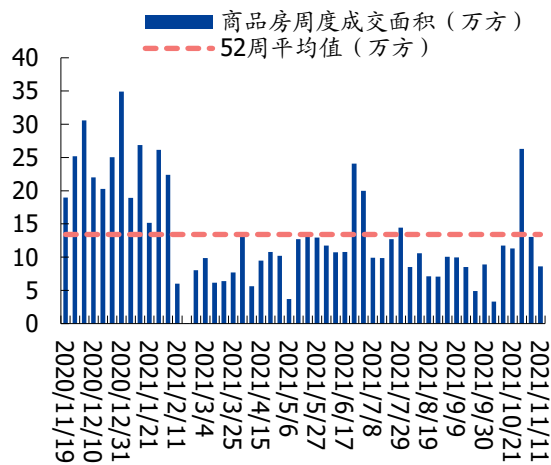
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 宁波商品房销售情况



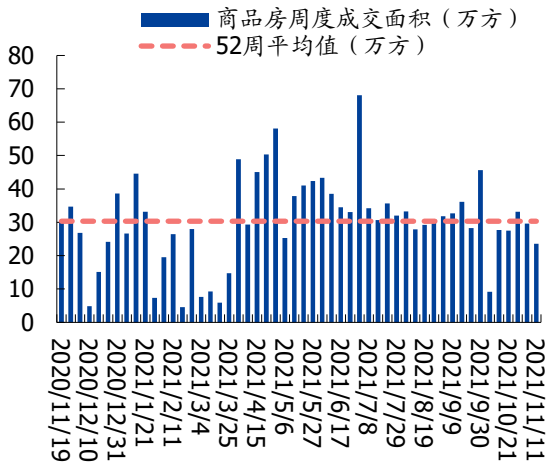
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 东莞商品房销售情况



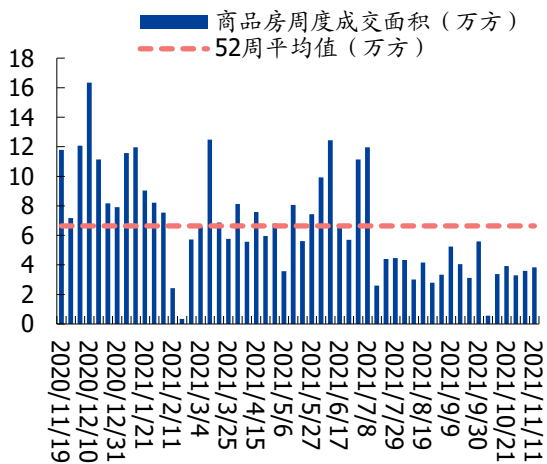
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 济南商品房销售情况



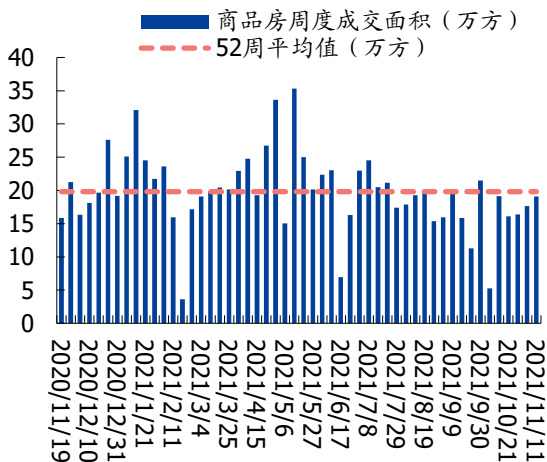
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 惠州商品房销售情况



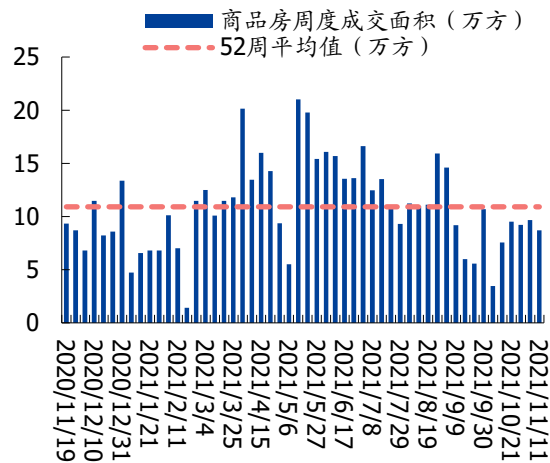
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 南宁商品房销售情况



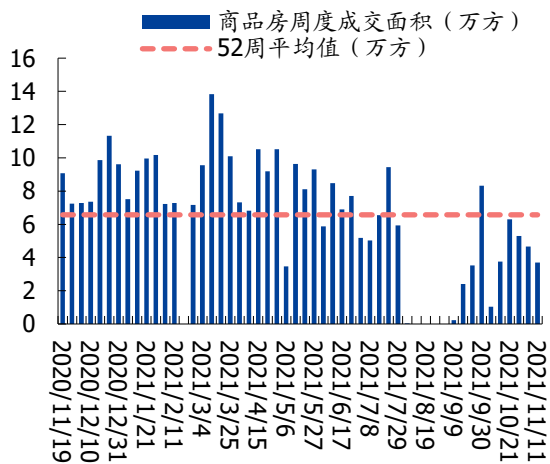
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 福州商品房销售情况



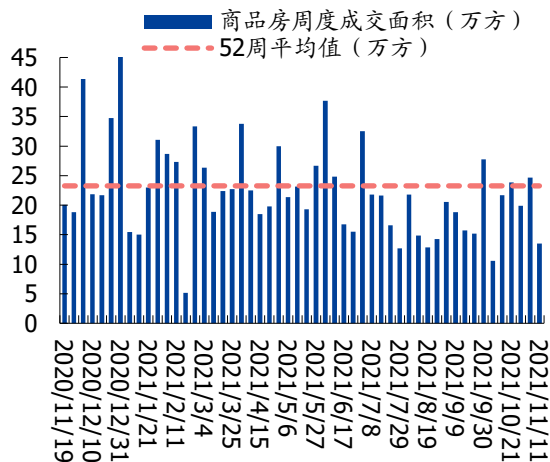
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 扬州商品房销售情况



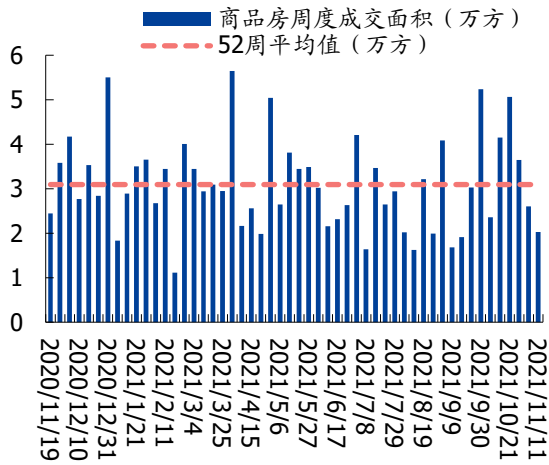
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 温州商品房销售情况



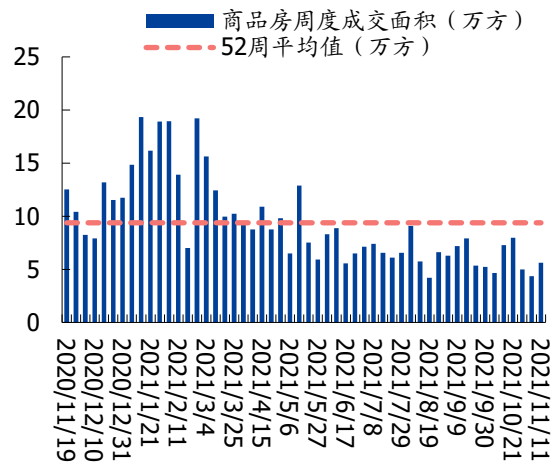
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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