

2021年11月20日

央行再提两维护，销售降幅有所收窄

房地产行业周报-20211120

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨0.44%，沪深300指数上涨0.03%，相对收益为0.41%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(11.12-11.18)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交77421套，同比增速-2.5%，环比增速30.2%；合计成交面积687万平方米，同比增速-13.2%，环比增速17.9%。

本周(11.12-11.18)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交11985套，同比增速-39.2%，环比增速4.5%；合计成交面积113.3万平方米，同比增速-42.6%，环比增速4.3%。

本周(11.12-11.18)，华西地产组跟踪的17个重点城市商品房库存面积19563.9万平方米，环比增速0.4%，去化周期78.6周。

本周(11.08-11.14)，供应土地2785.8万平方米，同比增速-50.9%。成交土地704.8万平方米，同比增速-72.6%；土地成交金额111.4亿元，同比增速-86.1%。

本周(11.12-11.18)房地产企业合计发行信用债126.2亿元，同比增速-41.8%，环比增速131.2%。房地产类集合信托合计发行59.3亿元，同比增速-59.1%，环比增速-13.2%。

投资建议

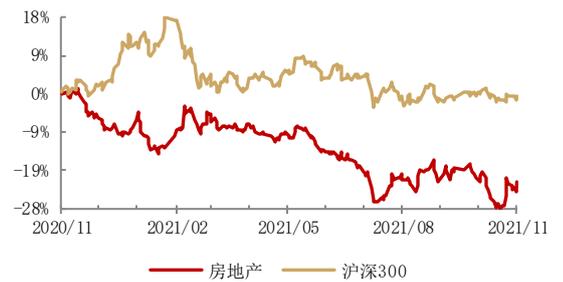
本周，11月12日，银保监会召开党委会强调稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。11月19日，人民银行发布《2021年第三季度中国货币政策执行报告》指出，稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，以我为主，稳字当头，把握好政策力度和节奏，处理好经济发展和防范风险的关系，做好跨周期调节，维护经济大局总体平稳，增强经济发展韧性。央行指出，目前房地产市场风险总体可控，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。总的来看，既要坚定信心，又要正视困难，将改革和调控、短期和长期、内部均衡和外部均衡结合起来，集中精力办好自己的事，努力实现高质量发展。同时，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者的合法权益。11月15日，统计局公布的数据显示，2021年10月份，70个大中城市商品住宅销售价格环比总体延续略降态势，同比涨幅继续回落。

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

评级及分析师信息

行业评级：推荐

行业走势图



分析师：于子沛

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：

服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括龙湖集团、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

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	19.90	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	5.8	5.6	5.4	5.1
600048.SH	保利发展	15.02	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	6.4	6.2	5.8	5.3
000656.SZ	金科股份	4.43	买入	1.06	1.32	1.47	1.62	4.2	3.4	3.0	2.7
601155.SH	新城控股	33.80	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	6.0	5.0	4.2	3.5
002244.SZ	滨江集团	4.09	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	7.9	5.5	4.6	3.8
2007.HK	碧桂园	6.12	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	3.4	3.8	3.3	2.8
0884.HK	旭辉控股集团	3.88	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	4.8	3.9	3.4	2.9
1238.HK	宝龙地产	4.06	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	4.1	2.8	2.2	1.8
6098.HK	碧桂园服务	45.00	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	72.6	46.9	34.1	24.2
001914.SZ	招商积余	13.46	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	32.8	32.8	22.1	16.8
1755.HK	新城悦服务	11.55	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	33.5	21.0	14.5	6.6
1995.HK	旭辉永升服务	11.82	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	78.8	49.2	32.8	21.5
002968.SZ	新大正	37.78	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	20.0	31.0	24.4	19.5
603506.SH	南都物业	15.23	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	17.9	14.8	16.2	13.4

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.....	9
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

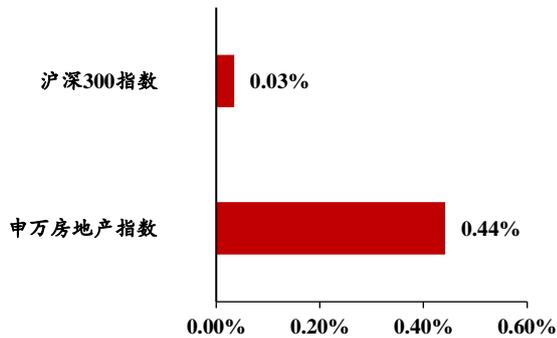
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	11
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	11
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	11
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	11
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	12
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	12
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	12
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	12
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	19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

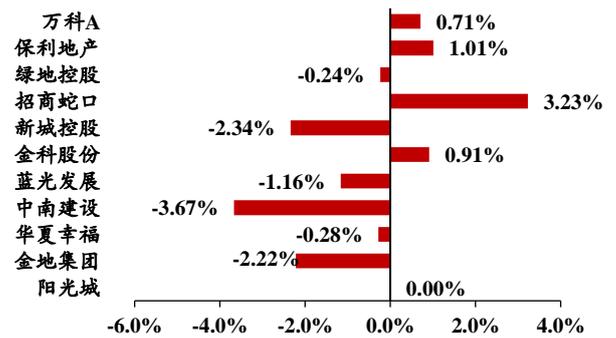
本周，申万房地产指数上涨 0.44%，沪深 300 指数上涨 0.03%，相对收益为 0.41%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：长春经开、西藏城投、卧龙地产、皇庭国际、广宇发展，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为京投发展、新华联、电子城、*ST 津滨、金融街。

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】银保监会：11月12日，银保监会召开党委会议强调稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。（中新经纬）

【中央政策】人民银行：11月19日，发布《2021年第三季度中国货币政策执行报告》指出，稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，以我为主，稳字当头，把握好政策力度和节奏，处理好经济发展和防范风险的关系，做好跨周期调节，维护经济大局总体平稳，增强经济发展韧性。同时，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。（上证报）

【地方政策】上海：11月15日，2021年度上海市个人住房房产税已开启征缴。这已经是上海个人征收房产税试点的第11年。（财经网）

【市场行情】统计局：11月15日，统计局公布的数据显示，2021年10月份，70个大中城市商品住宅销售价格环比总体延续略降态势，同比涨幅继续回落。（金融界）

【市场行情】中指院：11月18日，中指研究院发布数据显示，房企海外债发行在2017-2020年出现快速增长，2022年是房企海外债到期的主要年份，年度到期债务规模3560.2亿元。（财经网）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	银保监会：11月12日，银保监会召开党委会议强调稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。（中新经纬）	中新经纬	2021/11/15
中央政策	自然资源部：自然资源部近日印发《关于规范临时用地的通知》，突出耕地保护要求，进一步严格和完善政策措施，坚决防范“临时变永久”，着力解决临时用地范围过宽、审批层级低、期限不尽合理、监管不到位等主要问题。（中新网）	中新网	2021/11/18
中央政策	银保监会：11月18日，银保监会网站消息，中国银行3家分支机构同日领罚单，因违规向不符合条件个人发放“年龄接力”住房按揭贷款等，合计被罚款175万元。（中新经纬）	中新经纬	2021/11/19
中央政策	中央农办、财政部、农业农村部：近日联合印发文件，明确通过年度和“十四五”期末考核相结合的方式，对各省（自治区、直辖市）人民政府提高土地出让收入用于农业农村比例政策落实情况进行考核，到“十四五”期末，用于农业农村比例应达到土地出让收益50%以上的同时，不低于土地出让收入的8%，或者达到土地出让收入的10%以上。（央视网）	央视网	2021/11/20
中央政策	人民银行：11月19日，发布《2021年第三季度中国货币政策执行报告》指出，稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，以我为主，稳字当头，把握好政策力度和节奏，处理好经济发展和防范风险的关系，做好跨周期调节，维护经济大局总体平稳，增强经济发展韧性。同时，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。（上证报）	上证报	2021/11/20
中央政策	国资委：11月19日，国务院国资委印发《关于加强中央企业融资担保管理工作的通知》，从完善担保管理制度等八个方面作出明确要求，包括集团内无直接股权关系的子企业之间不得互保，严格控制融资担保规模，严格控制超股比融资担保等。中央企业主业含担保的金融子企业开展的担保以及房地产企业为购房人按揭贷款提供的阶段性担保不在文件要求的排查整改范围内。（证券时报）	证券时报	2021/11/20
地方政策	佛山：11月9日，佛山发布《国家税务总局佛山市税务局关于调整佛山市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告（征求意见稿）》向社会公开征	珠江时报	2021/11/15

	求意见的通知，二手住宅转让个税拟调整至1%。（珠江时报）		
地方政策	北京：11月15日，北京市住房和城乡建设委员会发布北京市政府重点任务及民生实事进展情况，保障房建设方面，截至9月底，北京全市建设筹集政策性住房55067套，完成全年任务的110%。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2021/11/16
地方政策	上海：11月15日，2021年度上海市个人住房房产税已开启征缴。这已经是上海个人征收房产税试点的第11年。（财经网）	财经网	2021/11/17
地方政策	山东：11月15日，省政府办公厅印发了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》。17日下午，省政府新闻办召开新闻发布会，解读《实施意见》有关内容。（山东发布）	山东发布	2021/11/18
地方政策	厦门：厦门市司法局近日就《厦门市商品房预售管理规定（修订草案征求意见稿）》公开征求意见。（财经网）	财经网	2021/11/18
地方政策	佛山：11月16日，佛山市住建局公布了《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）》。意见稿提出，佛山市行政区域内权属清晰的非居住存量房屋，符合条件可申请改建为保障性租赁住房。（广州日报）	广州日报	2021/11/18
地方政策	无锡：11月18日，《无锡市市区“十四五”城镇住房发展规划》由江苏无锡市政府办公室正式印发。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/19
市场行情	长沙：11月12日下午，长沙市举行住宅用地集中推介会，共44宗地块集中推介，总面积达4828.74亩。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/15
市场行情	北京：11月12日，北京证券交易所发布消息，将于11月15日开市。（北交所官网）	北交所官网	2021/11/15
市场行情	嘉兴：11月12日，嘉兴桐乡挂牌1宗住宅用地，该地块出让面积31406.7平方米。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/15
市场行情	盐城：盐城阜宁县4.6亿挂牌4商住地，将于12月15日，采用“限地价+竞政府保障房建设资金”的方式出让。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/15
市场行情	统计局：11月15日，统计局公布的数据显示，2021年10月份，70个大中城市商品住宅销售价格环比总体延续略降态势，同比涨幅继续回落。（金融界）	金融界	2021/11/16

市场行情	成都：11月15日，成都市第三轮集中供地公告已发布。本轮共计挂牌40宗地块，土地面积共约2765亩，起拍总价约369亿元，将于12月7日-9日拍出。（财经网）	财经网	2021/11/16
市场行情	扬州：11月15日，江苏扬州高邮镇挂出7幅商业地块，总出让面积11.13万平方米，总起拍价7.76亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/16
市场行情	深圳：11月15日，2021年深圳龙岗区城市更新单元计划第七批计划公布，本次计划包含10个项目，分别位于园山、平湖、吉华、坪地、宝龙及横岗等街道，拟拆除范围用地总面积141.06万m ² 。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/17
市场行情	成都：成都市第三批集中供地共40宗地块，共计2765.23亩，将于12月7日、8日、9日三天拍卖。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/17
市场行情	海口：11月15日，据海口市自然资源和规划局网站公示，海口市集中挂牌6宗地块，均位于美安科技新城。6宗地块总面积为9.01万平方米（合约135.20亩），挂牌起始总价为7414.93万元。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/17
市场行情	泰州：11月15日，泰州兴化市挂牌2宗相邻宅地，总出让面积8.39万m ² ，总建筑面积15.56万m ² ，总起价8.6亿元，将于12月17日采用“限地价+竞政府保障房建设资金”方式出让。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/17
市场行情	厦门：11月17日，厦门发布第三批集中供地出让公告，共挂牌14宗地块，总起始价356.4亿元，建筑面积超140万平方米，将于12月8日-9日出让。（财经网）	财经网	2021/11/18
市场行情	徐州：11月17日，徐州进行第二批次集中供地。共推出29宗涉宅地块，有4宗地块突然终止出让，最终25宗地块成交，成交总金额约72.5亿元。（贝壳财经）	贝壳财经	2021/11/18
市场行情	滁州：11月16日，滁州市发布土地出让公告，共出让3宗地块，出让起始总价4.16亿元，将于12月9日进行土拍。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/18
市场行情	中指院：11月18日，中指研究院发布数据显示，房企海外债发行在2017-2020年出现快速增长，2022年是房企海外债到期的主要年份，年度到期债务规模3560.2亿元。（财经网）	财经网	2021/11/19
市场行情	银川：11月18日，银川土拍网挂牌2宗新地，总起价6.29亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/19

市场行情	南昌：11月18日，南昌西湖区3.99亿元挂牌1宗住宅用地，住宅限价13444元/平方米。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/19
市场行情	太原：11月18日，太原迎泽区一宗商住用地挂牌出让，起始价为2.34亿元，起始楼面价2862.33元/平方米。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/19
市场行情	北京：11月19日，北京土地交易市场发布本年度第三批次商品住宅用地出让公告，共计12宗，土地总面积约62公顷，总建筑面积约113万平方米，起始价总额336亿元，将于12月下旬集中成交。（和讯）	和讯	2021/11/20

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

【华侨城 A】10月单月实现销售金额45.06亿元，同比-42.7%；实现销售面积30.84万平方米，同比-7.6%。1-10月，累计实现销售金额708.6亿元，同比+3.1%；累计实现销售面积342.9万平方米，同比+20.4%。

【新力控股集团】10月单月实现销售金额8.2亿元，同比-91.9%；实现销售面积5.4万平方米，同比-92.5%。1-10月，累计实现销售金额800.6亿元，同比-4.2%；累计实现销售面积528.4万平方米，同比-10.6%。

【中梁控股】发布公告购回2021年11月票据累计本金总额达4637.2万美元，购回2022年1月票据累计本金总额达981万美元。

【中国恒大】2021年11月17日，本公司之附属公司作为卖方同意出售其持有的所有恒腾股份予买方联合资源投资控股有限公司，总代价为21.3港元。交易完成后，本公司将不再持有任何恒腾股份。

表2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
华侨城 A	10月单月实现销售金额45.06亿元，同比-42.7%；实现销售面积30.84万平方米，同比-7.6%。1-10月，累计实现销售金额708.6亿元，同比+3.1%；累计实现销售面积342.9万平方米，同比+20.4%。	2021/11/15
新力控股集团	10月单月实现销售金额8.2亿元，同比-91.9%；实现销售面积5.4万平方米，同比-92.5%。1-10月，累计实现销售金额800.6亿元，同比-4.2%；累计实现销售面积528.4万平方米，同比-10.6%。	2021/11/15
保利物业	发布限制性股票激励计划及首次授予方案。激励对象包括本公司董事（不含独立非执行董事）、高级管理人员、管理骨干及技术骨干；授予的限制性股票总量累计不超过本公司股本总额的10%，任一激励对象通过本计划累计获得的股票总量，不超过本公司股本总额的1%；本计划对每次限制性股票解锁设置业绩条件，并根据个人绩效考核相关办法，达到条件可以解锁。	2021/11/16

金融街	大家人寿累计减持本公司股份合计已达公司总股本的1%。	2021/11/16
招商蛇口	发布公司债“17蛇口01”和“20蛇口01”的付息公告。	2021/11/16
首开股份	公司按34%的持股比例为控股子公司的房地产开发贷提供5831万元连带责任保证担保。保证期间为主债务履行期限届满之日起三年。	2021/11/16
嘉凯城	持股5%以上的股东广州凯隆拟通过协议转让的方式将其持有的嘉凯城7200万股流通股股份（占嘉凯城已发行股份总数的3.99%）转让给深圳市康曼德资本管理有限公司。	2021/11/17
正荣地产	发布公告称完成赎回及除牌2亿美元2021年到期年息5.95%的优先票据。	2021/11/17
张江高科	发布公告称于近日完成了“上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年度第三期中期票据”的发行，实际发行总额8亿，发行利率3.16%。	2021/11/17
保利置业集团	11月16日，发布关于收购保利贵州33.5%股权的补充公告。	2021/11/17
佳兆业美好	发布公告11月16日上午九时起复牌。	2021/11/17
新大正	发布特定股东减持股份计划期限届满暨减持结果的公告，罗渝陵女士以集中竞价交易或大宗交易方式减持本公司股份共89.94万股。	2021/11/18
融创中国	根据配售及认购协议的条款及条件，配售代理已将3.35亿股配售股份以配售价每股15.18港元配售予不少于六名承配人；根据融创服务股份配售协议的条款及条件，配售代理已将1.58亿股现有融创服务股份以每股14.75港元配售予不少于六名承配人。	2021/11/18
雅居乐集团	发布公告称全数赎回未偿还的利率为3.85%优先票据，本金为1.9亿美元，已汇出资金至受托人指定的银行账户。	2021/11/18
荣盛发展	发布关于控股股东荣盛控股持有的本公司部分股份解除质押及质押的公告，共解除质押5400万股，占公司总股本比例1.24%。	2021/11/18
张江高科	公司于近日完成了“上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年度第四期超短期融资券”的发行，实际发行总额8亿元，发行利率2.5%。	2021/11/19
雅生活服务	2021年11月17日，雅居乐集团全资附属公司远航金门有条件同意发行本金总额为24.2亿港元的可交换债券，债券可交换为8799.1万股雅生活服务股份。	2021/11/19
中国恒大	2021年11月17日，本公司之附属公司作为卖方同意出售其持有的所有恒腾股份予买方联合资源投资控股有限公司，总代价为21.3港元。交易完成后，本公司将不再持有任何恒腾股份。	2021/11/19

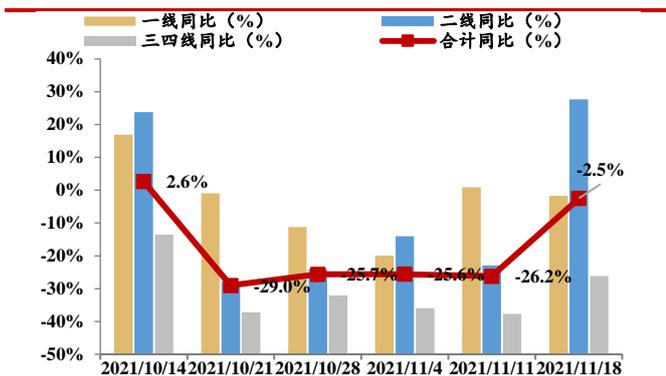
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

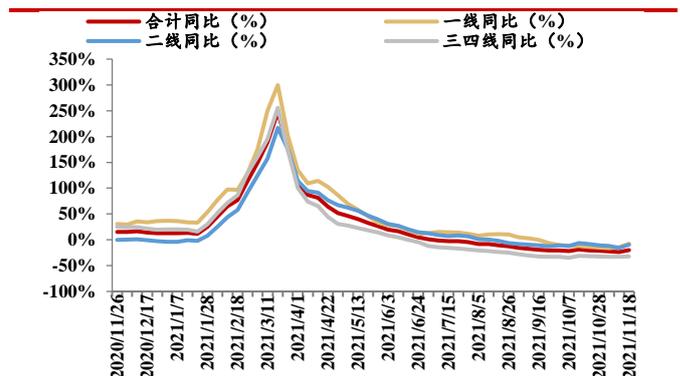
本周(11.12-11.18)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交77421套，同比增速-2.5%，环比增速30.2%；合计成交面积687万平方米，同比增速-13.2%，环比增速17.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-1.7%、27.6%和-26.2%，环比增速为16.7%、47.8%和18.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-4.6%、-2.2%和-26.2%，环比增速为16.7%、13.2%和24.8%

图3 一手房成交套数同比分析（周度）



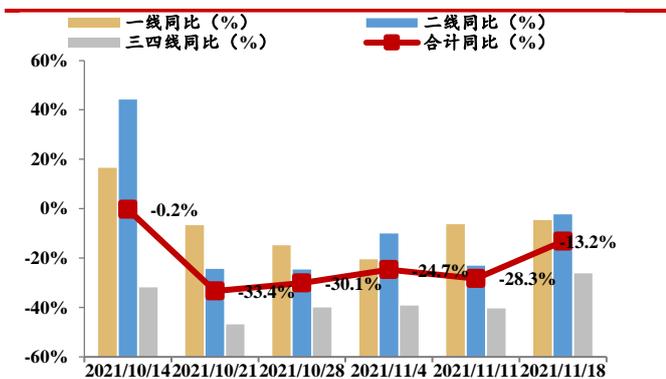
资料来源：Wind，华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）



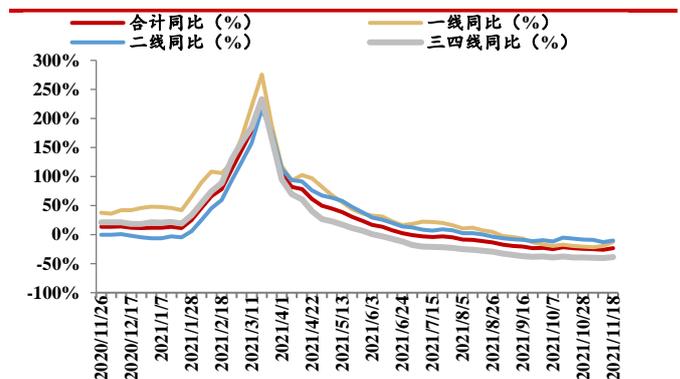
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

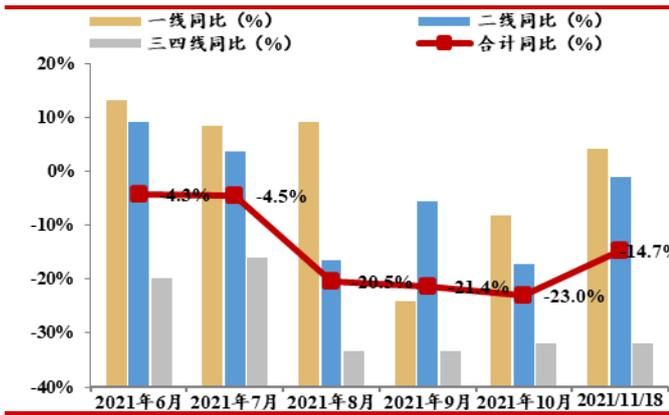
图6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

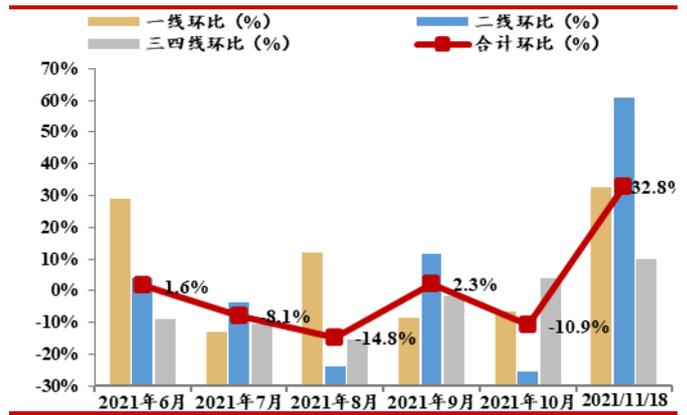
本月至今(11.01-11.18)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交173276套，同比增速-14.7%，环比增速32.8%；合计成交面积1641.5万平方米，同比增速-19.3%，环比增速36.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为4.1%、-1.2%和-32%，环比增速为32.5%、61%和10.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为1%、-10.6%和-34%，环比增速为37.5%、40.4%和30.2%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



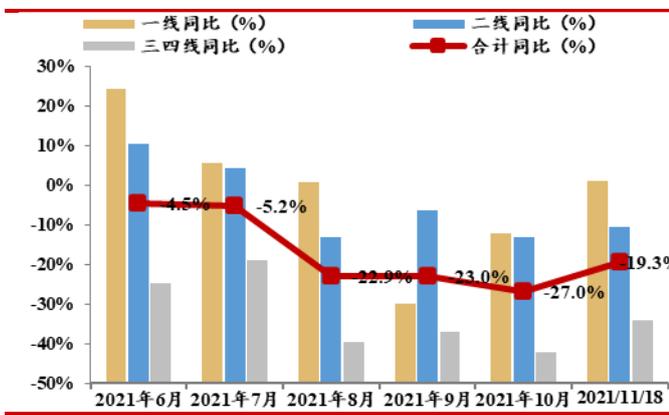
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



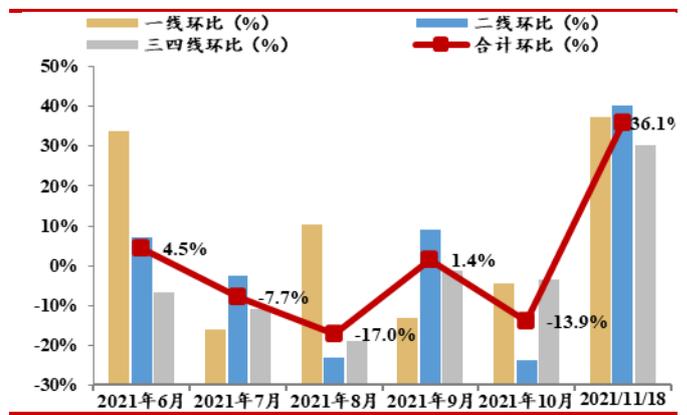
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	77421	-2.5%	30.2%	64022
	成交面积 (万平)	687.0	-13.2%	17.9%	611
一线城市	套数 (套)	13784	-1.7%	16.7%	12679
	成交面积 (万平)	116.1	-4.6%	16.7%	105
二线城市	套数 (套)	36446	27.6%	47.8%	25212
	成交面积 (万平)	312.9	-2.2%	13.2%	280
三四线城市	套数 (套)	27191	-26.2%	18.3%	26131
	成交面积 (万平)	258.0	-26.2%	24.8%	225
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3234	22.1%	14.2%	3406
	成交面积 (万平)	28.6	23.3%	23.2%	28
上海	套数 (套)	4757	12.9%	17.2%	4692
	成交面积 (万平)	38.3	4.5%	8.9%	40
广州	套数 (套)	4452	-1.0%	27.6%	3532
	成交面积 (万平)	36.4	-6.0%	34.3%	26
深圳	套数 (套)	1341	-49.7%	-6.0%	1049
	成交面积 (万平)	12.9	-44.4%	-8.2%	10
杭州	套数 (套)	3095	82.8%	-6.6%	2478
	成交面积 (万平)	37.1	120.3%	-6.9%	29
南京	套数 (套)	1313	-14.0%	49.7%	1307
	成交面积 (万平)	17.7	-2.4%	37.7%	17
武汉	套数 (套)	3690	-35.4%	-5.7%	3622
	成交面积 (万平)	40.7	-34.6%	-6.3%	40
成都	套数 (套)	3142	-22.7%	8.7%	2786
	成交面积 (万平)	56.8	-20.6%	4.4%	60
青岛	套数 (套)	2331	-21.9%	9.9%	2542
	成交面积 (万平)	26.9	-23.6%	7.1%	28
福州	套数 (套)	1142	-0.6%	4.7%	1123
	成交面积 (万平)	7.4	-20.0%	-14.6%	8
厦门	套数 (套)	974	-50.6%	-22.8%	813
	成交面积 (万平)	6.8	-57.4%	-27.6%	7
济南	套数 (套)	2962	-9.5%	-4.5%	3370
	成交面积 (万平)	23.1	-19.3%	-1.9%	27
宁波	套数 (套)	615	-56.5%	-21.8%	854
	成交面积 (万平)	7.8	-49.6%	-24.0%	11

南宁	套数 (套)	14775	599.2%	419.9%	3739
	成交面积 (万平)	58.6	245.2%	207.2%	22
苏州	套数 (套)	1417	-14.8%	-7.6%	1604
	成交面积 (万平)	16.7	-13.7%	-12.7%	19
无锡	套数 (套)	990	0.3%	6.2%	974
	成交面积 (万平)	13.2	28.5%	26.5%	11

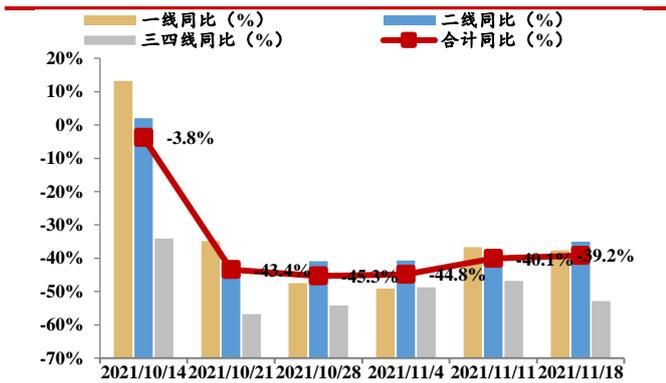
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

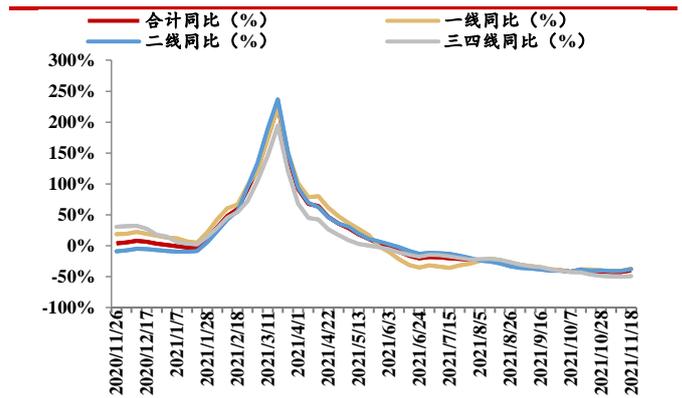
本周(11.12-11.18)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交11985套，同比增速-39.2%，环比增速4.5%；合计成交面积113.3万平方米，同比增速-42.6%，环比增速4.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-37.6%、-35.1%和-52.9%，环比增速为7.2%、8%和-11%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-38.6%、-41.1%和-51%，环比增速为6.6%、5%和-0.6%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



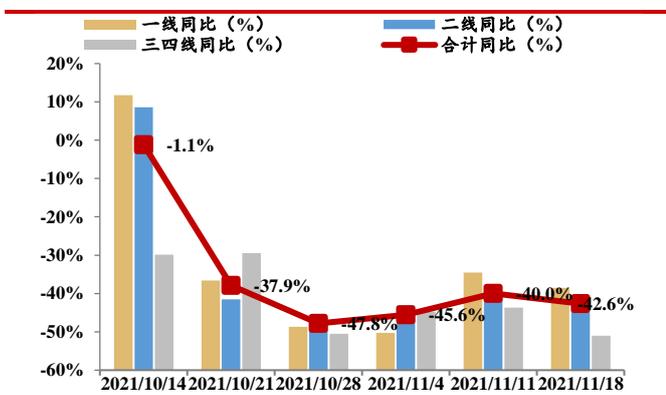
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



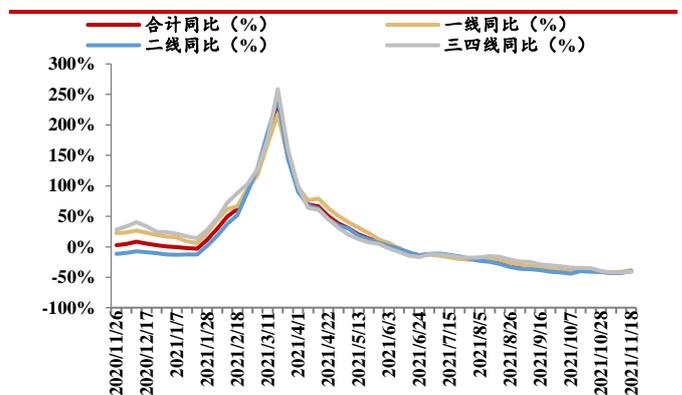
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

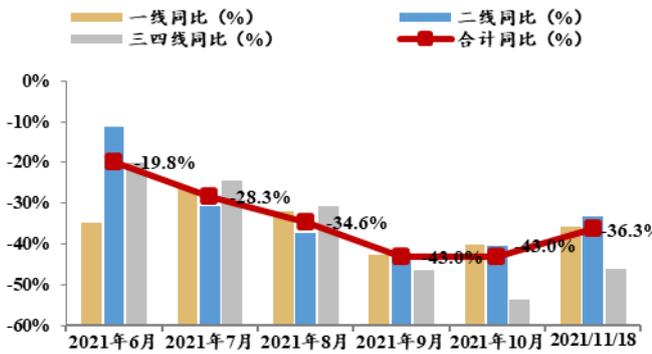
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

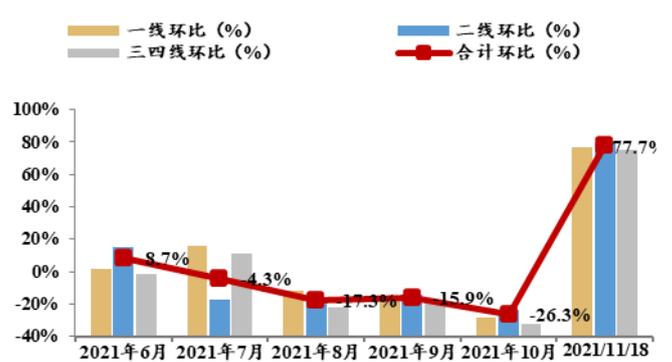
本月至今（11.01-11.18），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 31529 套，同比增速-36.3%，环比增速 77.7%；合计成交面积 301.7 万平方米，同比增速-37%，环比增速 72.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-35.7%、-33.2%和-45.9%，环比增速为 76.9%、78.8%和 75.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-35.2%、-35.6%和-42.9%，环比增速为 79.1%、65.6%和 82.9%

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



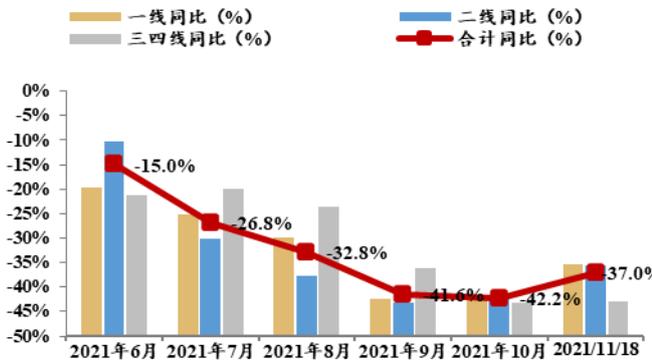
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



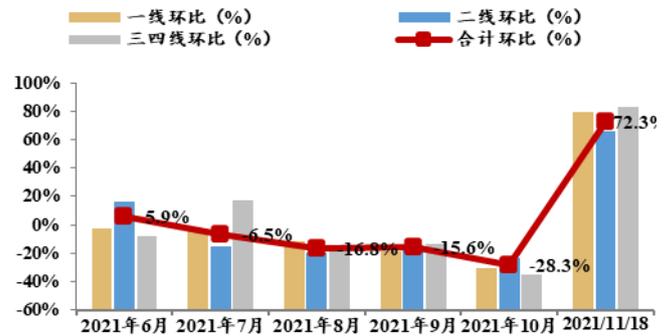
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	11985	-39.2%	4.5%	10644
	成交面积 (万平)	113.3	-42.6%	4.3%	103
一线城市	套数 (套)	3708	-37.6%	7.2%	3269
	成交面积 (万平)	32.4	-38.6%	6.6%	28
二线城市	套数 (套)	6542	-35.1%	8.0%	5629
	成交面积 (万平)	59.3	-41.1%	5.0%	54
三四线城市	套数 (套)	1735	-52.9%	-11.0%	1746
	成交面积 (万平)	21.6	-51.0%	-0.6%	21
重点城市					
北京	套数 (套)	2998	-32.2%	5.8%	2869
	成交面积 (万平)	25.8	-34.4%	4.8%	25
深圳	套数 (套)	710	-53.4%	13.6%	400
	成交面积 (万平)	6.6	-50.8%	14.2%	4
杭州	套数 (套)	523	-65.8%	15.5%	423
	成交面积 (万平)	4.3	-70.8%	3.3%	4
南京	套数 (套)	1614	-12.7%	20.7%	1456
	成交面积 (万平)	13.5	-15.8%	15.7%	12
成都	套数 (套)	790	-13.2%	88.1%	566
	成交面积 (万平)	9.1	-16.9%	61.7%	7
青岛	套数 (套)	912	-34.0%	23.2%	728
	成交面积 (万平)	8.3	-35.0%	20.1%	7
厦门	套数 (套)	460	-57.6%	-11.4%	475
	成交面积 (万平)	4.8	-61.5%	-21.3%	6
南宁	套数 (套)	323	-42.6%	9.9%	250
	成交面积 (万平)	3.0	-39.6%	5.4%	2
苏州	套数 (套)	1401	-7.1%	-15.1%	1126
	成交面积 (万平)	16.4	-5.3%	-14.7%	12
无锡	套数 (套)	519	-58.6%	-19.7%	607
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	3
东莞	套数 (套)	353	-30.1%	-10.6%	340
	成交面积 (万平)	3.3	-36.7%	-10.0%	4
扬州	套数 (套)	139	-59.2%	-7.3%	144
	成交面积 (万平)	1.4	-57.6%	-7.2%	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)	839	-56.1%	-21.1%	937
	成交面积 (万平)	9.7	-59.4%	-15.9%	11
金华	套数 (套)	200	-59.8%	-6.5%	187
	成交面积 (万平)	5.6	-9.2%	48.0%	4
江门	套数 (套)	204	-21.8%	59.4%	138
	成交面积 (万平)	1.6	-59.9%	28.7%	2

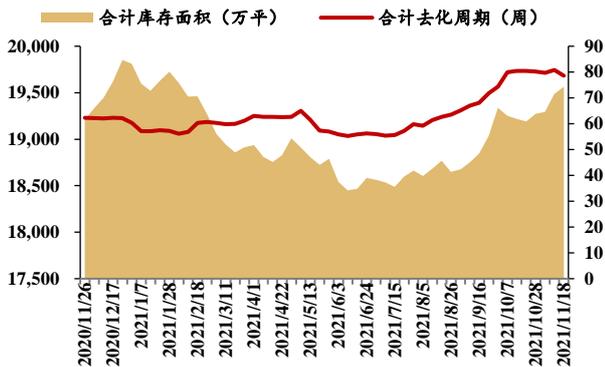
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

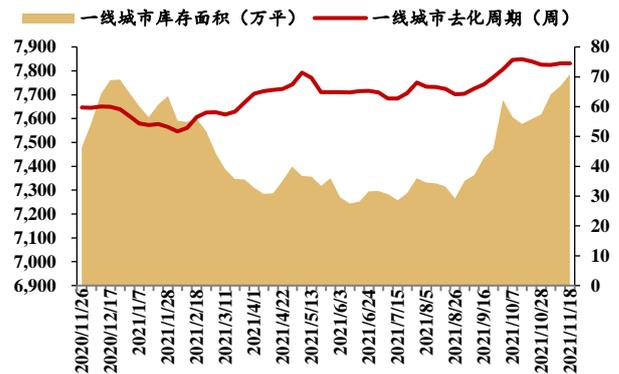
本周（11.12-11.18），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19563.9 万平方米，环比增速 0.4%，去化周期 78.6 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.6%、0.1%、0.7%，去化周期分别为 74.5 周、75.6 周、99.1 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



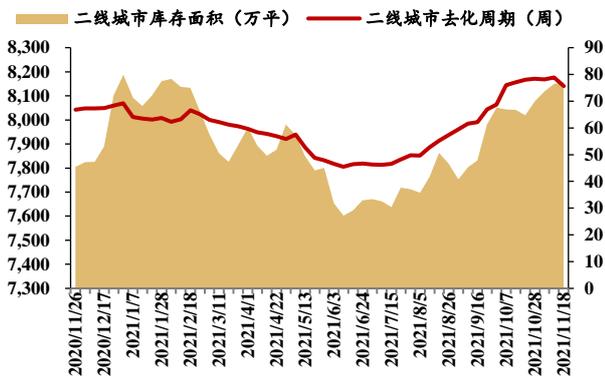
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



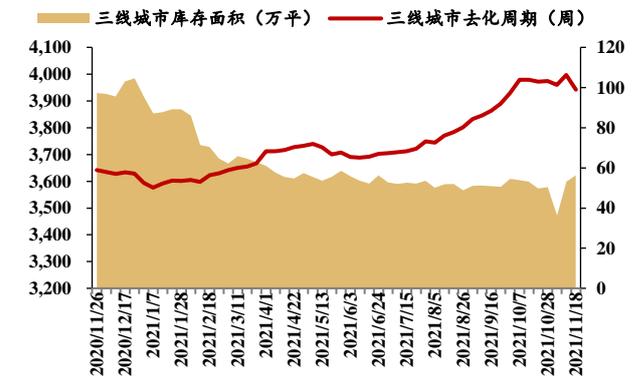
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	19564	0.4%	248.9	78.6	80.8
一线城市	7785	0.6%	104.5	74.5	74.5
二线城市	8156	0.1%	107.9	75.6	78.8
三四线城市	3623	0.7%	36.6	99.1	106.3
重点城市					
北京	2376	0.8%	26.5	89.5	89.1
上海	2694	0.4%	41.1	65.6	64.5
广州	1985	0.1%	25.3	78.6	82.7
深圳	729	2.5%	11.6	62.9	60.1
杭州	889	-3.0%	27.4	32.4	34.9
南京	2567	0.4%	16.1	159.5	166.4
南宁	1014	0.9%	19.4	52.3	61.2
福州	1435	0.7%	9.0	158.8	152.8
厦门	293	-0.8%	5.4	54.3	55.1
宁波	379	1.8%	11.9	31.9	30.6
苏州	1580	0.0%	18.6	84.8	85.2
江阴	469	0.0%	0.9	542.6	461.0
温州	1150	-0.4%	21.4	53.7	62.8
泉州	676	0.6%	0.6	1213.0	1089.6
莆田	419	-0.6%	2.5	168.3	180.1
宝鸡	630	5.8%	5.9	106.4	98.0
东营	279	-2.0%	5.3	52.5	52.7

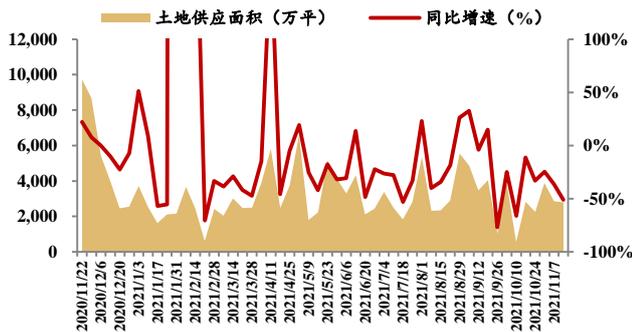
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

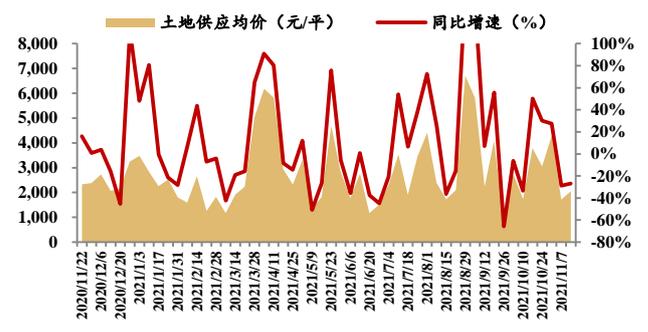
本周（11.08-11.14），土地供给方面，本周供应土地 2785.8 万平方米，同比增速-50.9%；供应均价 2050 元/平方米，同比增速-26.9%。土地成交方面，本周成交土地 704.8 万平方米，同比增速-72.6%；土地成交金额 111.4 亿元，同比增速-86.1%。本周土地成交楼面价 1581 元/平方米，溢价率 4.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、0.6%、13.6%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



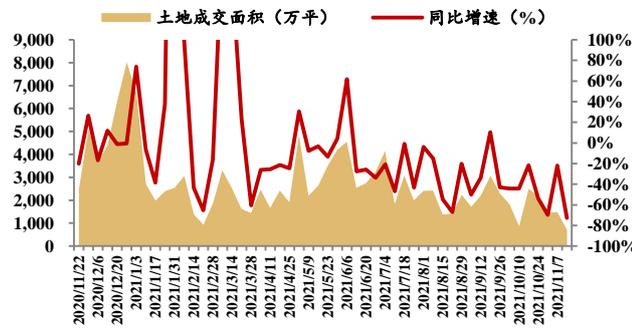
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



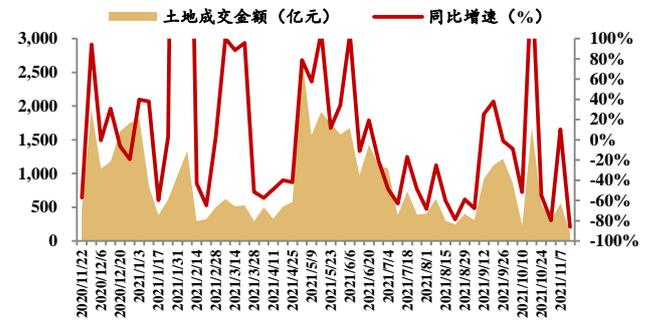
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



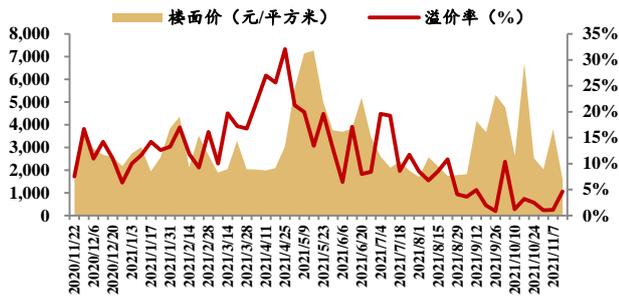
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



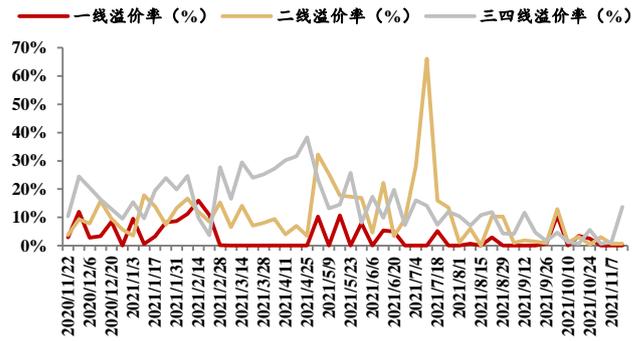
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

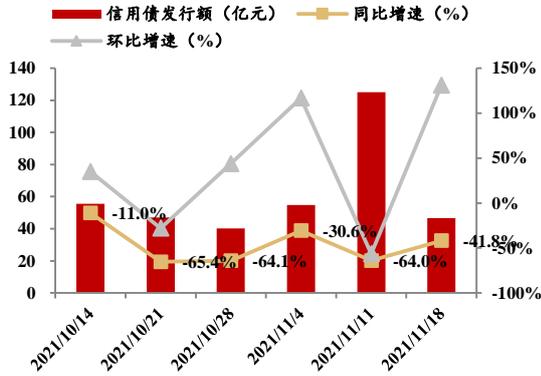
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
保利置业集团	上海市	杨浦区	25,381.40	63,453.50	368,100.00	100	2021-10-13
华润置地	北京市	海淀区	55,613.32	83,419.98	449,500.00	50	2021-10-13
中铁置业	北京市	昌平区	27,077.63	56,500.00	94,875.00	100	2021-10-13
中铁置业	北京市	大兴区	54,389.09	123,172.00	378,400.00	50	2021-10-13
城建发展	北京市	昌平区	79,675.40	178,405.88	366,000.00	33	2021-10-13
雅戈尔	上海市	浦东新区	46,207.40	110,897.76	175,618.00	100	2021-10-13
招商蛇口	太原市	小店区	323.53	1,132.36	380.00	100	2021-10-15
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
万科	兰州市	兰州新区	407,000.00	1,179,000.00	122,941.18	51	2021-10-31
招商蛇口	长沙市	岳麓区	20,604.78	146,293.94	30,431.00	100	2021-11-02
雅戈尔	宁波市	鄞州区	34,536.00	93,247.20	194,156.76	100	2021-11-10

资料来源：Wind，华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

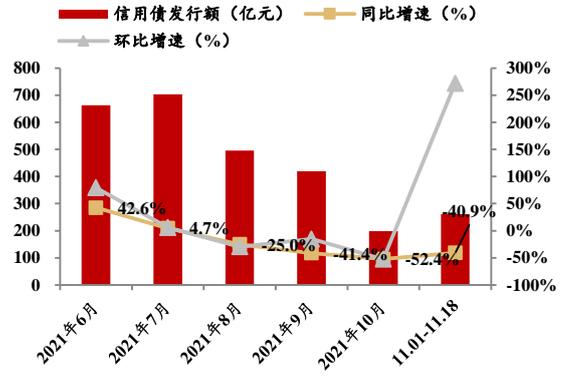
本周（11.12-11.18）房地产企业合计发行信用债 126.2 亿元，同比增速-41.8%，环比增速 131.2%。本月至今（11.01-11.18）房地产企业合计发行信用债 260.78 亿元，同比增速-40.9%，环比增速 272%。

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	16	2.49	162.80	2.73	198.2%
一般企业债	16	2.49	162.80	2.73	198.2%
公司债	217	33.80	2,502.08	41.98	-1.5%
一般公司债	163	25.39	2,112.72	35.45	4.0%
私募债	54	8.41	389.36	6.53	-23.4%
中期票据	112	17.45	1,272.94	21.36	9.4%
一般中期票据	112	17.45	1,272.94	21.36	9.4%
短期融资券	122	19.00	851.71	14.29	-20.1%
一般短期融资券	8	1.25	56.70	0.95	-51.2%
超短期融资债券	114	17.76	795.01	13.34	-16.3%
定向工具	43	6.70	370.00	6.21	8.7%
资产支持证券	131	20.40	795.92	13.35	-31.7%
交易商协会 ABN	5	0.78	44.03	0.74	-9.4%
证监会主管 ABS	126	19.63	751.89	12.61	-32.7%
项目收益票据	1	0.16	5	0.08	-70.6%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	642	100.00	5,960.45	100.00	-6.6%

资料来源：Wind，华西证券研究所

本周（11.12-11.18），房地产类集合信托合计发行 59.3 亿元，同比增速-59.1%，环比增速-13.2%，平均收益 7.4%。本月至今（11.01-11.18）房地产类集合信托合计发行 175.4 亿元，同比增速-64.8%，环比增速 111.4%，平均收益为 7.48%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



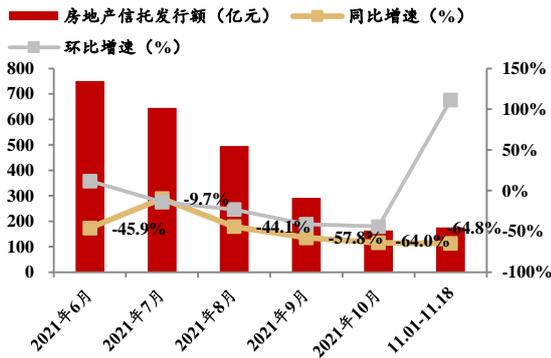
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，11月12日，银保监会召开党委会议强调稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。11月19日，人民银行发布《2021年第三季度中国货币政策执行报告》指出，稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，以我为主，稳字当头，把握好政策力度和节奏，处理好经济发展和防范风险的关系，做好跨周期调节，维护经济大局总体平稳，增强经济发展韧性。央行指出，目前房地产市场风险总体可控，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。总的来看，既要坚定信心，又要正视困难，将改革和调控、短期和长期、内部均衡和外部均衡结合起来，集中精力办好自己的事，努力实现高质量发展。同时，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者的合法权益。11月15日，统计局公布的数据显示，2021年10月份，70个大中城市商品住宅销售价格环比总体延续略降态势，同比涨幅继续回落。

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。相关受益标的包括龙湖集团、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。