

2021年11月28日

# 成都出台促稳政策，销售表现维持弱势

## 房地产行业周报-20211127

### 一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 1.46%，沪深 300 指数下跌 0.61%，相对收益为-0.85%，板块表现弱于大盘。

### 行业基本面

本周(11.19-11.25)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 62604 套，同比增速-26.8%，环比增速-19.3%；合计成交面积 648.6 万平方米，同比增速-22.4%，环比增速-5.8%。

本周(11.19-11.25)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 13816 套，同比增速-30.5%，环比增速 14.2%；合计成交面积 140.8 万平方米，同比增速-26.6%，环比增速 24.3%。

本周(11.19-11.25)，华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19711 万平方米，环比增速 0.8%，去化周期 78.5 周。

本周(11.15-11.21)，供应土地 5662.3 万平方米，同比增速-41.8%；成交土地 973.4 万平方米，同比增速-60.6%；土地成交金额 137.9 亿元，同比增速-70.3%。

本周(11.19-11.25)房地产企业合计发行信用债 126.2 亿元，同比增速 25.5%，环比增速-9.6%。房地产类集合信托合计发行 64.6 亿元，同比增速-65.9%，环比增速 80.9%，平均收益 7.35%。

### 投资建议

本周，11月19日，央行发布2021年第三季度中国货币政策执行报告，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。近日，中央农办、财政部、农业农村部联合印发《关于提高土地出让收入用于农业农村比例的考核办法》，提出到“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%；或达到土地出让收入的 10% 以上。成都住建出台 12 条促进企业稳产满产措施，促进房地产平稳健康发展，包括：(1) 提高房地产审批效率，强化并联审批；(2) 鼓励项目加快上市销售；(3) 提高预售资金监管使用效率；(4) 协调金融机构加大支持力度等。11月25日，南京迎来年内最后一场“两集中”供地竞拍。46 幅地块中，共 35 幅地块底价成交，河西 5 宗地块达到最高限价摇号成交，5 宗地块竞价成交，1 宗地块流拍，本批土拍最终揽金 325 亿元，成交土地面积约 173 万平方米、建筑面积约 386 万平方米。

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。

### 评级及分析师信息

行业评级：推荐

### 行业走势图



分析师：由子沛

邮箱：youzpz@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

## 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

## 盈利预测与估值

重点公司											
股票 代码	股票 名称	收盘价 (元)	投资 评级	EPS (元)				P/E			
				2019A	2020A	2021E	2022E	2019A	2020A	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	18.99	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	5.5	5.3	5.2	4.8
600048.SH	保利发展	14.06	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	6.0	5.8	5.4	5.0
000656.SZ	金科股份	4.19	买入	1.06	1.32	1.47	1.62	4.0	3.2	2.9	2.6
601155.SH	新城控股	32.60	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	5.8	4.8	4.0	3.4
002244.SZ	滨江集团	4.04	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	7.8	5.4	4.6	3.7
2007.HK	碧桂园	5.90	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	3.3	3.7	3.2	2.7
0884.HK	旭辉控股集团	3.64	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	4.5	3.7	3.2	2.7
1238.HK	宝龙地产	3.93	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	4.0	2.7	2.1	1.7
6098.HK	碧桂园服务	39.85	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	64.3	41.5	30.2	21.4
001914.SZ	招商积余	12.73	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	31.0	31.0	20.9	15.9
1755.HK	新城悦服务	11.21	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	32.5	20.4	14.1	6.4
1995.HK	旭辉永升服务	11.35	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	75.6	47.3	31.5	20.6
002968.SZ	新大正	37.10	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	19.6	30.4	23.9	19.1
603506.SH	南都物业	15.33	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	18.0	14.9	16.3	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.....	24
6. 风险提示.....	24

## 图表目录

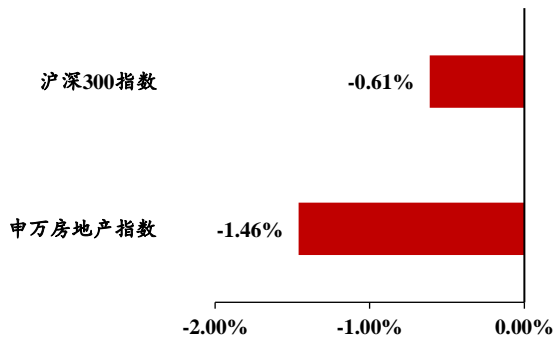
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	11
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	11
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	11
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	11
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	12
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	12
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	12
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	12
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	19
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）.....	23
图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）.....	23
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.....	6
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

## 1. 一周行情回顾

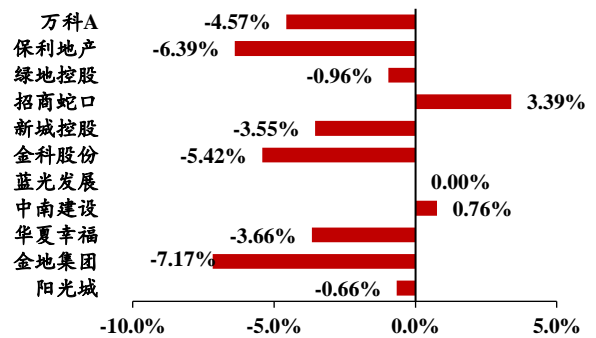
本周，申万房地产指数下跌1.46%，沪深300指数下跌0.61%，相对收益为-0.85%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为：财信发展、西藏城投、鲁商发展、同达创业、ST银亿，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为ST新光、京汉股份、华联控股、金地集团、莱茵体育。

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】**央行：11月19日，央行发布2021年第三季度中国货币政策执行报告，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。（澎湃新闻）

**【中央政策】**财政部：中央农办、财政部、农业农村部近日联合印发《关于提高土地出让收入用于农业农村比例的考核办法》，提出到“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%；或达到土地出让收入的10%以上。（北京日报）

**【地方政策】**上海：11月23日，上海市发改委有关负责人介绍，上海将重点推进本市保障性租赁住房REITs试点工作，加强与企业的沟通对接，加快项目培育，在确保保障性租赁住房资产安全和规范运行的前提下，积极争取本市项目成功纳入REITs试点。（第一财经）

**【市场行情】**南京：11月25日，南京迎来年内最后一场“两集中”供地竞拍。46幅地块中，共35幅地块底价成交，仅河西5块达到最高了限价摇号，5宗地块竞价成交，1宗流拍，本批土拍最终揽金325亿元，成交土地面积约173万平方米、建筑面积约386万平方米。（和讯）

**【市场行情】**深圳：11月25日，深圳第三批集中供地，11宗地全部成交，成交总价368.8亿元。本次出让的总土地面积约38.1公顷，总建筑面积约191.6万平方米。（南都报）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	央行：11月19日，央行发布2021年第三季度中国货币政策执行报告，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。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2021/11/22
中央政策	财政部：中央农办、财政部、农业农村部近日联合印发《关于提高土地出让收入用于农业农村比例的考核办法》，提出到“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%；或达到土地出让收入的10%以上。（北京日报）	北京日报	2021/11/26
中央政策	国务院：11月26日，国务院发布的《关于支持北京城市副中心高质量发展的意见》（以下简称《意见》）指出，支持利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设保障性租赁住房，支持通过“商改租”“工改租”等形式将非住宅改建为保障性租赁住房。支持北三县盘活存量土地、合理利用增量土地，与城市副中心合作建设保障性租赁住房等。（证券日报）	证券日报	2021/11/27
地方政策	广州：11月19日，发布消息称《广州市房屋交易监督管理办法》将自2021年12月20日起施行。据悉，该《办法》主要包括新建商品房交易、存量房交易、检查监督等内容。（新京报）	新京报	2021/11/22
地方政策	深圳：11月19日，深圳市房地产中介协会发布《关于新版二手房交易网签系统上线的通知》，明确深圳新版二手房交易网签系统当天上线。（中证网）	中证网	2021/11/22
地方政策	北京：11月22日，北京市发改委和住建委联合发布关于报送2022年房地产投资计划的通知。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/23
地方政策	三亚：11月22日，三亚市发布关于进一步加强二手房市场交易监管工作的通知。通知提出，三亚市房屋交易部门、金融机构、经纪机构等在二手房市场交易业务办理过程中，要以发布的参考价格作为依据，超出参考价格范围的，不得办理交易网签手续。（中新经纬）	中新经纬	2021/11/23
地方政策	上海：11月23日，上海市发改委有关负责人介绍，上海将重点推进本市保障性租赁住房REITs试点工作，加强与企业的沟通对接，加快项目培育，在确保保障性租赁住房资产安全和规范运行的前提下，积极争取本市项目成功纳入REITs试点。（第一财经）	第一财经	2021/11/24

地方政策	广州：11月23日，广州住建局发布《广州市住房和城乡建设局广州市财政局关于印发广州市发展住房租赁市场奖补实施办法的通知》。（新快报）	新快报	2021/11/24
地方政策	海口：11月23日，市住建局发布《关于推行凭购房资格码及房源核验码办理存量住房买卖相关手续的通告》，要求办理存量住房合同备案手续前，须先申请“两码”，再凭“两码”办理购房合同网签备案。（光明网）	光明网	2021/11/24
地方政策	西宁：11月22日，市住房保障和房产管理局、市委网络安全和信息化委员会办公室、市市场监督管理局三部门联合下发《关于严禁炒作“学区房”有关问题的通知》。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/24
地方政策	北京：11月24日上午，北京市十五届人大常委会第三十五次会议召开，会议听取《北京市住房租赁条例（草案）》，未来有望推动住房租赁市场的进一步规范，营造良好的租房环境。（中指院）	中指院	2021/11/25
地方政策	成都：成都市住建局发布《四川省住房和城乡建设厅关于委托下放房地产开发企业二级资质核定等6项行政权力的通知》。（中新经纬）	中新经纬	2021/11/25
地方政策	成都：11月23日，成都市住建局发布《关于精准应对疫情冲击全力实现年度目标的通知》，协调金融机构加大支持力度：协调金融机构增加房地产信贷投放额度，加快发放速度，保障房地产企业和刚需购房人群的合理资金需求，给予重点企业开发贷款展期、降息。（21世纪经济报道）	21世纪经济报道	2021/11/25
地方政策	深圳：日前，深圳市房地产中介协会日前发布《深圳市住房租赁经纪行业从业规范》，规范住房租赁经纪机构及经纪人员行为，维护房地产市场秩序。其中提到，住房租赁经纪人员发布虚假信息，严重者将被吊销服务牌并禁业两年。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/26
市场行情	北京：11月19日，北京共推出12宗住宅用地，总建筑规模约113万平方米，总起始价约为335.44亿元，单宗地块溢价率上限均不超过15%，挂牌竞价截止时间为12月24日下午三点。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/22
市场行情	杭州：11月20日，杭州正式发布第三批集中供地公告，共挂牌35宗宅地，比預告公告时挂牌数量少了16宗。起拍总价达到了713亿元。（界面新闻）	界面新闻	2021/11/22

市场行情	重庆：11月19日，重庆市公布第三批集中供地计划，将出让28宗位于中心城区的地块，占地面积约302.07万平方米，规划建筑面积约542.29万平方米，起始价约359.28亿元。（新京报）	新京报	2021/11/22
市场行情	武汉：11月18日，武汉发布第三批集中出让商品住宅用地公告。共计出让土地49宗，土地总面积约4565亩，建筑总规模约869万㎡，起始价总额约588亿元。（搜狐新闻）	搜狐新闻	2021/11/22
市场行情	太原：11月22日，太原市挂牌出让一位于山西太原小店区的地块，面积约69亩，起始价6.46亿元，起始楼面价4834.17元/平方米。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/23
市场行情	平顶山：11月22日，河南平顶山市公告出让位于新城区的两宗商服用地挂牌出让，已于11月17日开始接受报名，12月8日至17日挂牌竞价，总起拍价约2亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/23
市场行情	天津：11月23日，天津市公布《天津市国有建设用地使用权第三批集中挂牌出让公告》，共计11宗挂牌出让，总起价76.74亿元，预计于12月23日集中挂牌截止。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/24
市场行情	郑州：11月23日，郑州市挂牌第三轮集中供地项目公告。本轮供地共挂牌25宗地块，总起始价约157亿元，总出让面积约1608亩，将于12月27日开始竞价。（财经网）	财经网	2021/11/24
市场行情	苏州：11月24日-11月26日，苏州第三批集中供地迎来出让，共21宗地块总出让面积162.8万平方米，总建面339.12万平方米，总起价393.1亿。（财经网）	财经网	2021/11/25
市场行情	太原：11月23日，太原21宗地块集中出让，地块总面积46.4万平方米，起始总价32.2亿。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/25
市场行情	南宁：11月23日，广西南宁市上架1宗商住地，实际出让面积为4.87万平方米，约合73.03亩，起拍价约合6.21亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/25
市场行情	南京：11月25日，南京迎来年内最后一场“两集中”供地竞拍。46幅地块中，共35幅地块底价成交，仅河西5块达到最高了限价摇号，5宗地块竞价成交，1宗流拍，本批土拍最终揽金325亿元，成交土地面积约173万平方米、建筑面积约386万平方米。（和讯）	和讯	2021/11/26



市场行情	深圳：11月25日，深圳第三批集中供地，11宗地全部成交，成交总价368.8亿元。本次出让的总土地面积约38.1公顷，总建筑面积约191.6万平方米。（南都报）	南都报	2021/11/26
市场行情	苏州：11月25日，苏州第三批集中供地继续出让，共有10宗地于当日出让，全部底价成交，成交总价233.7亿元。（财经网）	财经网	2021/11/26
市场行情	石家庄：11月25日，据石家庄正定县公共资源交易中心公告，成德南街一宗地块挂牌出让，起始价2.6亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/11/26

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

【南山控股】11月18日，公司控股股东中国南山集团当日以自有资金通过大宗交易方式受让了全资子公司上海南山所持公司3801.23万股股份，增持比例超过公司总股本1%。

【招商蛇口】11月19日发布公告成功发行了2021年度第九期超短期融资券，实际发行总额30亿，利率2.84%；成功发行了2021年度第一期中期票据，分为3年期及5年期两个品种，实际发行总额都为15亿，利率分别为3.23%和3.55%。

【中梁控股】本月注销购回票据累计本金总额达9947.2万美元，有关于到期时偿还2021年11月票据的资金导出至受托人。

【电子城】发布公司股东及董监高集中竞价减持股份进展公告，弘创投资、资管计划及联想控股计划自本公告披露之日起15个交易日后至2021年12月31日通过集中竞价交易方式进行，拟减持股份不超过1118.6万股，减持比例不超过公司股份总数的1%。

表2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
南山控股	11月18日，公司控股股东中国南山集团当日以自有资金通过大宗交易方式受让了全资子公司上海南山所持公司3801.23万股股份，增持比例超过公司总股本1%。	2021/11/22
招商蛇口	11月19日发布公告成功发行了2021年度第九期超短期融资券，实际发行总额30亿，利率2.84%；成功发行了2021年度第一期中期票据，分为3年期及5年期两个品种，实际发行总额都为15亿，利率分别为3.23%和3.55%。	2021/11/22
绿城服务	发布有关收购杭州健成资产管理有限公司20%股权的关连交易的公告。	2021/11/22

中梁控股	本月注销购回票据累计本金总额达 9947.2 万美元，有关于到期时偿还 2021 年 11 月票据的资金导出至受托人。	2021/11/22
新城控股	债券赎回申报期内，投资者合计申报美元债券 2.9 亿美元。公司已于 2021 年 11 月 19 日按照债券票面的原价支付本金及应计未付利息，并于同日根据相关规定及债券条款注销已赎回的美元债券。	2021/11/23
正荣地产	进一步回购 2.5 亿美元 2022 年到期年息 6.5% 的优先票据和 2 亿美元的优先永续资本证券。	2021/11/23
华夏幸福	发布关于控股股东集中竞价被动减持股份进展公告，被动减持后，华夏控股持有公司股份 8.78 亿股，占公司目前总股本的 22.44%。	2021/11/23
保利发展	发布发行公司债券预案公告，称此次发行的公司债券规模为不超过人民币 98 亿元，期限为不超过 10 年。	2021/11/23
电子城	发布公司股东及董监高集中竞价减持股份进展公告，弘创投资、资管计划及联想控股计划自本公告披露之日起 15 个交易日后至 2021 年 12 月 31 日通过集中竞价交易方式进行，拟减持股份不超过 1118.6 万股，减持比例不超过公司股份总数的 1%。	2021/11/24
华夏幸福	公司于 2021 年 11 月 23 日收到控股股东华夏控股通知，相关金融机构于 2021 年 9 月 9 日至 2021 年 11 月 23 日强制处置华夏控股持有的 5259.48 万股公司股份，占公司当前总股本 39.14 亿股的 1.34%。	2021/11/24
华发股份	发布关于股东持股在一致行动人之间内部转让计划完成的公告，华发集团子公司华发综合作为单一委托人设立了相关的资管计划，并拟向该资管计划转让合计不超过公司总股本 2% 的股份，即不超过 4234.37 万股。	2021/11/24
嘉凯城	广州凯隆本次合计减持本公司股票 9554 万股，占总股本的 5.29%，目前持有嘉凯城无限售流通股 3.17 亿股，占总股本的 17.56%。	2021/11/25
华夏幸福	相关金融机构对华夏控股持有的华夏幸福股票执行强制处置程序，以集中竞价交易方式和大宗交易方式强制处置华夏控股持有的 1.59 亿股股份，导致华夏控股累计被动减持 1.96 亿股股份，占华夏幸福目前总股本的 5%。	2021/11/25
光明地产	发布了关于 2021 年度第三期中期票据发行结果的公告，实际发行额 5.8 亿，发行利率 4.73%。	2021/11/25
易居企业控股	完成收购合资企业股权，于买卖协议完成及认购事项完成后，合资企业由易居持有约 70.23% 的股权。	2021/11/25
佳兆业集团	公司的股份于 2021 年 11 月 25 日上午 9 时正起恢复买卖。	2021/11/26
大悦城	公司拟通过“北交所”以公开挂牌的方式分层出售位于深圳市福田区福华一路 1 号深圳国际交易广场的 2 层办公房产，标的资产评估值为 3.3 亿元。	2021/11/26

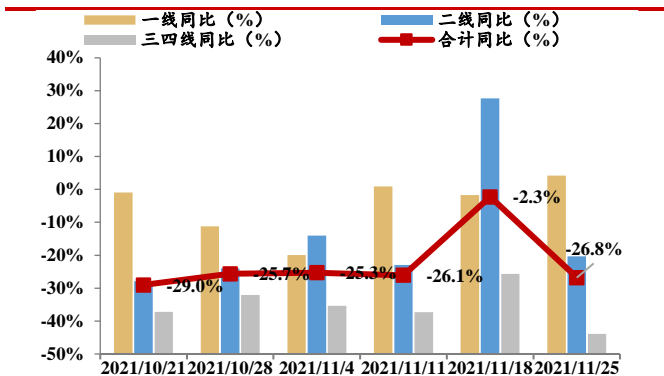
资料来源：公司公告、华西证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1. 重点城市一手房成交分析

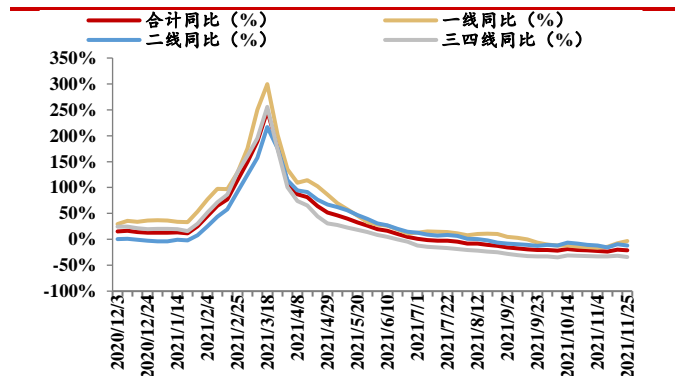
本周(11.19-11.25)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交62604套，同比增速-26.8%，环比增速-19.3%；合计成交面积648.6万平方米，同比增速-22.4%，环比增速-5.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为4.2%、-20.3%和-43.9%，环比增速为16.4%、-33.3%和-18.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为4.3%、-17.5%和-36.2%，环比增速为15.9%、-11.2%和-9.1%

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



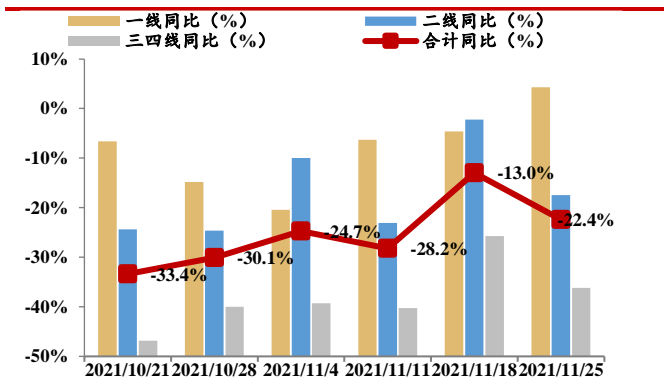
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



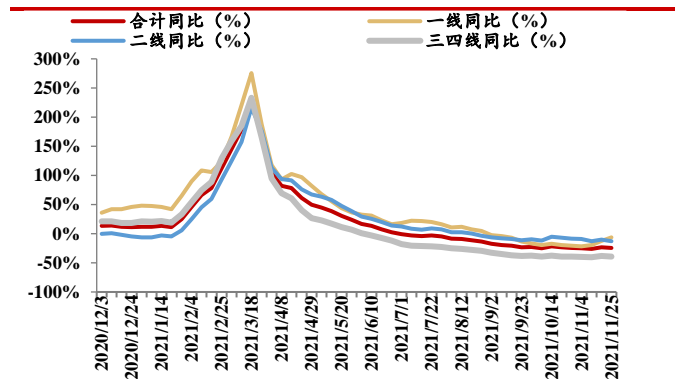
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

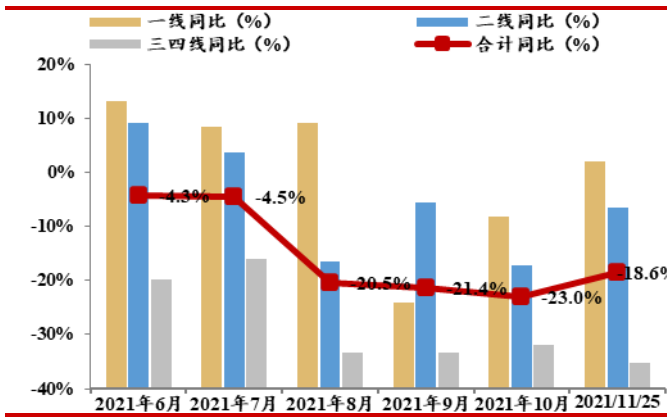
图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

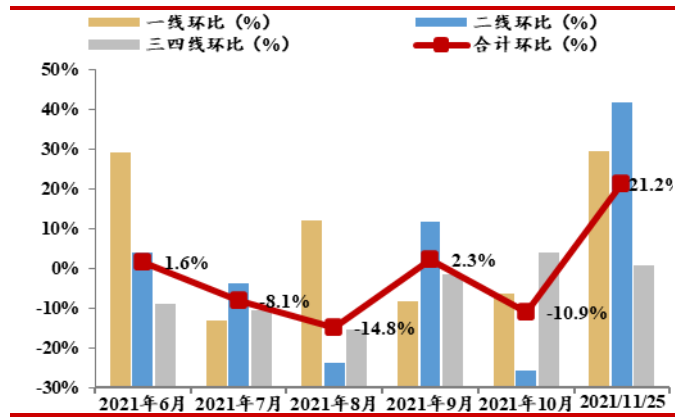
本月至今(11.01-11.25)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交236457套，同比增速-18.6%，环比增速21.2%；合计成交面积2292.2万平方米，同比增速-20.4%，环比增速25.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为1.9%、-6.6%和-35.3%，环比增速为29.5%、41.7%和0.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为0.4%、-12.4%和-34.7%，环比增速为32.9%、27.8%和19.7%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



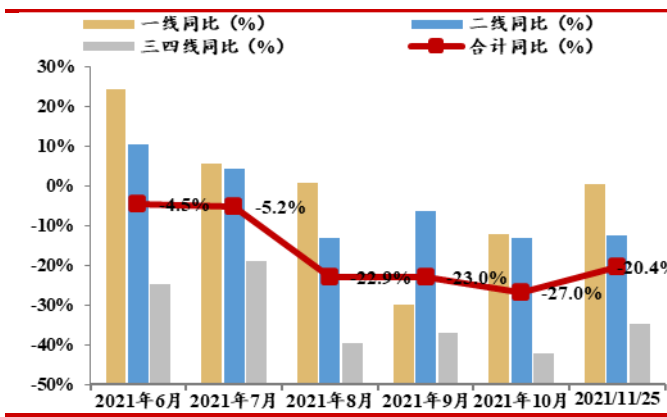
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



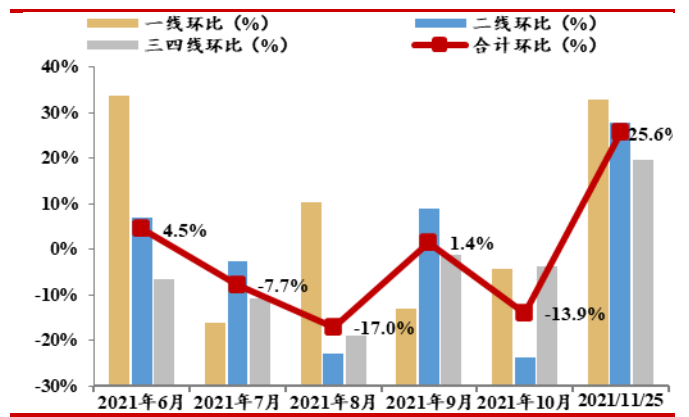
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	62604	-26.8%	-19.3%	61517
	成交面积 (万平)	648.6	-22.4%	-5.8%	590
一线城市	套数 (套)	16050	4.2%	16.4%	12345
	成交面积 (万平)	134.6	4.3%	15.9%	104
二线城市	套数 (套)	24303	-20.3%	-33.3%	24232
	成交面积 (万平)	277.9	-17.5%	-11.2%	267
三四线城市	套数 (套)	22251	-43.9%	-18.7%	24940
	成交面积 (万平)	236.1	-36.2%	-9.1%	219
<b>部分重点城市</b>					
北京	套数 (套)	4811	28.3%	48.8%	3390
	成交面积 (万平)	44.6	33.6%	56.0%	28
上海	套数 (套)	5265	18.7%	10.7%	4523
	成交面积 (万平)	38.2	11.2%	-0.2%	39
广州	套数 (套)	4434	-15.7%	-0.4%	3329
	成交面积 (万平)	37.1	-14.3%	2.0%	26
深圳	套数 (套)	1540	-21.1%	14.8%	1104
	成交面积 (万平)	14.8	-18.3%	14.5%	11
杭州	套数 (套)	2378	84.1%	-23.2%	2359
	成交面积 (万平)	27.0	132.7%	-27.4%	28
南京	套数 (套)	1298	-30.7%	-1.1%	1279
	成交面积 (万平)	16.8	-30.3%	-5.3%	16
武汉	套数 (套)	5167	-21.7%	40.0%	3727
	成交面积 (万平)	55.0	-23.6%	35.2%	41
成都	套数 (套)	2652	-18.6%	-15.6%	2694
	成交面积 (万平)	61.7	5.2%	8.6%	57
青岛	套数 (套)	2278	-38.2%	-2.3%	2363
	成交面积 (万平)	26.6	-39.1%	-1.3%	26
福州	套数 (套)	1218	1.6%	6.7%	1100
	成交面积 (万平)	9.5	7.6%	28.2%	8
厦门	套数 (套)	803	-41.4%	-17.5%	822
	成交面积 (万平)	4.9	-59.5%	-27.7%	7
济南	套数 (套)	2662	-32.7%	-10.1%	2980
	成交面积 (万平)	21.1	-34.4%	-8.6%	24
宁波	套数 (套)	699	-35.5%	13.7%	838
	成交面积 (万平)	9.4	-23.5%	20.4%	11

南宁	套数 (套)	2462	0.6%	-83.3%	3749
	成交面积 (万平)	14.6	-18.7%	-75.0%	21
苏州	套数 (套)	1775	-21.5%	25.3%	1368
	成交面积 (万平)	21.0	-22.2%	25.9%	16
无锡	套数 (套)	911	-38.2%	-8.0%	952
	成交面积 (万平)	10.3	-37.3%	-22.4%	11

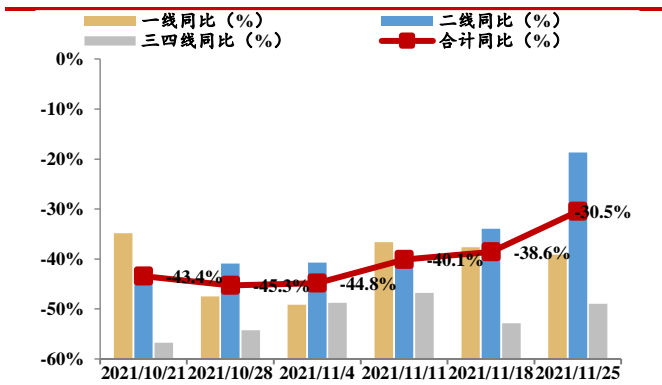
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

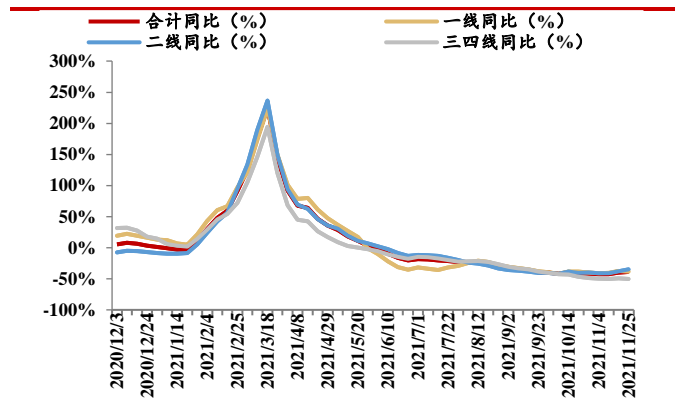
本周(11.19-11.25)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交13816套，同比增速-30.5%，环比增速14.2%；合计成交面积140.8万平方米，同比增速-26.6%，环比增速24.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-39.1%、-18.7%和-49%，环比增速为1.8%、23.6%和4.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-39.3%、-15.9%和-37.7%，环比增速为1.5%、43.9%和4.8%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



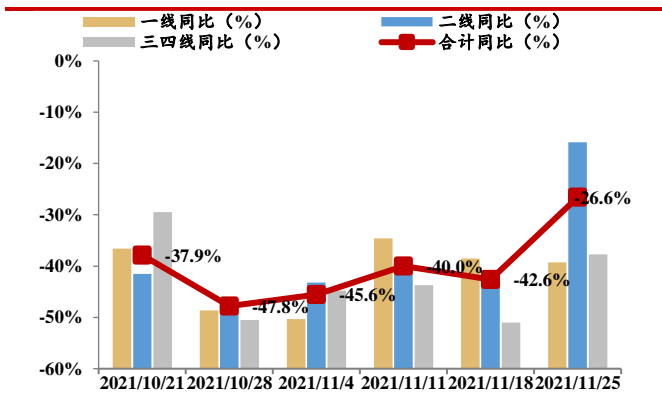
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



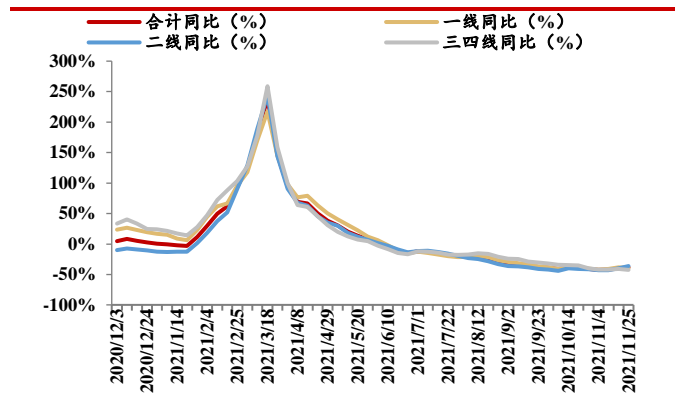
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

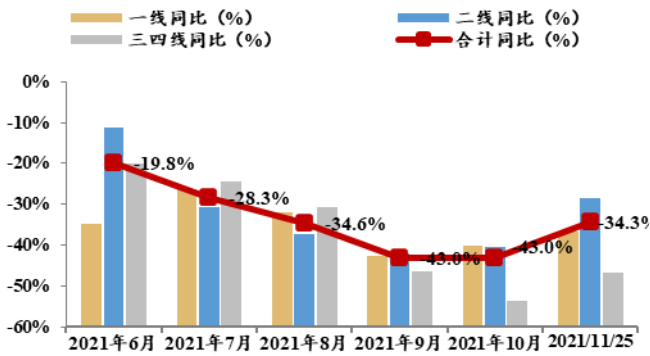
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

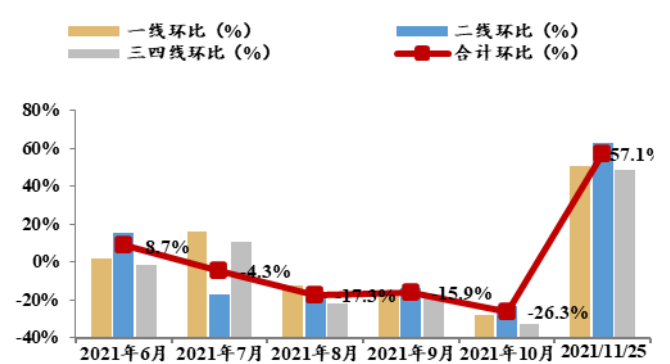
本月至今（11.01-11.25），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 45460 套，同比增速-34.3%，环比增速 57.1%；合计成交面积 442.5 万平方米，同比增速-34.1%，环比增速 53.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-36.8%、-28.5%和-46.6%，环比增速为 50.9%、63.1%和 48.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-36.5%、-29.9%和-41.5%，环比增速为 53.5%、60.6%和 34.5%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



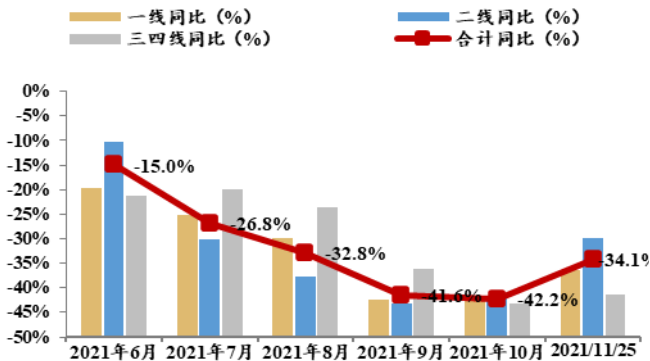
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



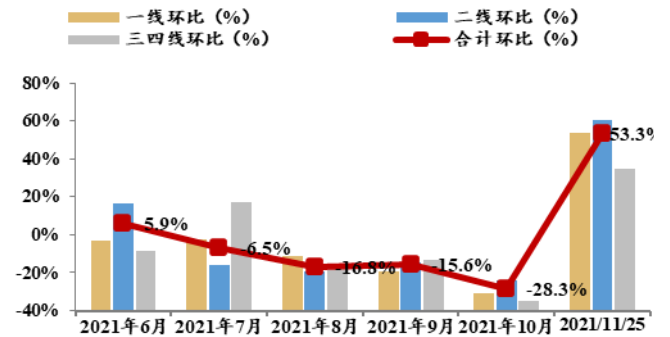
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	13816	-30.5%	14.2%	10565
	成交面积 (万平)	140.8	-26.6%	24.3%	103
一线城市	套数 (套)	3773	-39.1%	1.8%	3111
	成交面积 (万平)	32.9	-39.3%	1.5%	27
二线城市	套数 (套)	8231	-18.7%	23.6%	5818
	成交面积 (万平)	85.3	-15.9%	43.9%	56
三四线城市	套数 (套)	1812	-49.0%	4.4%	1636
	成交面积 (万平)	22.6	-37.7%	4.8%	20
<b>重点城市</b>					
北京	套数 (套)	3224	-29.7%	7.5%	2713
	成交面积 (万平)	28.1	-30.2%	8.9%	23
深圳	套数 (套)	549	-65.9%	-22.7%	398
	成交面积 (万平)	4.8	-65.4%	-27.4%	4
杭州	套数 (套)	489	-67.7%	-6.5%	418
	成交面积 (万平)	4.6	-68.1%	8.7%	4
南京	套数 (套)	1837	-16.0%	13.8%	1421
	成交面积 (万平)	15.4	-16.3%	14.3%	12
成都	套数 (套)	2363	179.0%	199.1%	770
	成交面积 (万平)	26.1	144.0%	187.4%	9
青岛	套数 (套)	832	-42.1%	-8.8%	697
	成交面积 (万平)	8.3	-39.3%	0.3%	7
厦门	套数 (套)	662	-36.7%	43.9%	550
	成交面积 (万平)	10.4	-24.1%	117.4%	7
南宁	套数 (套)	313	-29.8%	-3.1%	253
	成交面积 (万平)	3.1	-19.2%	3.0%	2
苏州	套数 (套)	1143	-20.1%	-18.4%	1126
	成交面积 (万平)	17.3	12.7%	5.9%	13
无锡	套数 (套)	592	-51.4%	-6.6%	583
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	2
东莞	套数 (套)	395	-27.0%	11.9%	295
	成交面积 (万平)	5.8	-3.5%	74.7%	3
扬州	套数 (套)	99	-69.9%	-28.8%	130
	成交面积 (万平)	1.0	-64.9%	-24.9%	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)	943	-48.1%	12.4%	897
	成交面积 (万平)	12.4	-33.5%	27.9%	11
金华	套数 (套)	212	-61.0%	6.0%	179
	成交面积 (万平)	2.2	-62.2%	-60.8%	3
江门	套数 (套)	163	-36.8%	-20.1%	136
	成交面积 (万平)	1.2	-46.0%	-22.2%	2

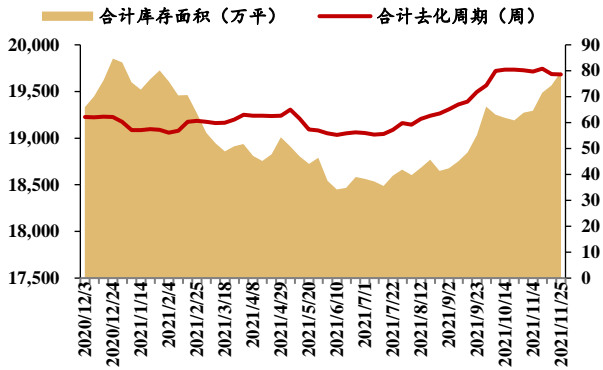
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

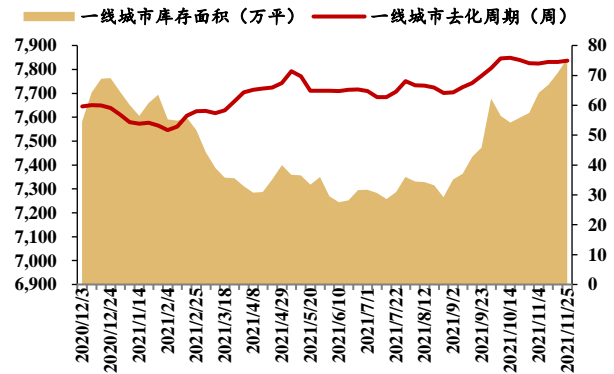
本周（11.19-11.25），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19711.3 万平方米，环比增速 0.8%，去化周期 78.5 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.8%、1.1%、0%，去化周期分别为 74.9 周、76.3 周、94.8 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



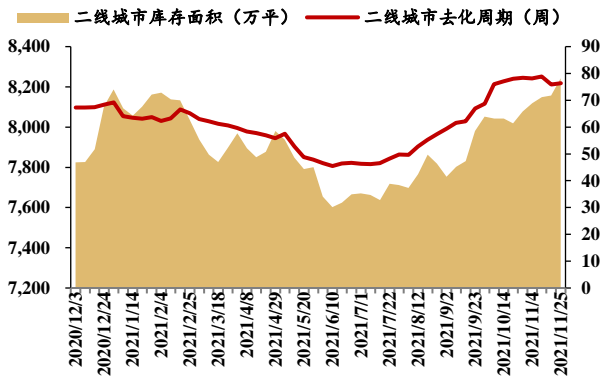
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



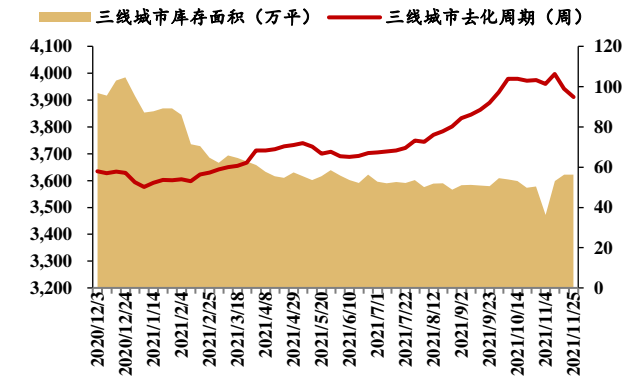
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	19711	0.8%	251.0	78.5	78.7
一线城市	7845	0.8%	104.8	74.9	74.5
二线城市	8243	1.1%	108.0	76.3	75.9
三四线城市	3623	0.0%	38.2	94.8	99.1
<b>重点城市</b>					
北京	2406	1.3%	27.3	88.2	89.5
上海	2711	0.6%	39.9	67.9	65.6
广州	1983	-0.1%	26.6	74.7	78.6
深圳	745	2.2%	11.0	67.7	62.9
杭州	885	-0.4%	28.4	31.1	32.4
南京	2630	2.4%	16.8	156.6	159.5
南宁	1010	-0.5%	19.3	52.2	52.3
福州	1438	0.2%	8.5	168.3	158.8
厦门	312	6.6%	4.5	69.4	58.0
宁波	386	1.6%	11.6	33.4	31.9
苏州	1583	0.2%	18.8	84.0	84.8
江阴	469	0.0%	0.6	806.3	542.6
温州	1146	-0.4%	22.9	50.1	53.7
泉州	681	0.7%	0.6	1230.5	1213.0
莆田	420	0.3%	2.4	174.3	168.3
宝鸡	628	-0.2%	5.6	111.4	106.4
东营	279	0.0%	6.1	45.4	52.5

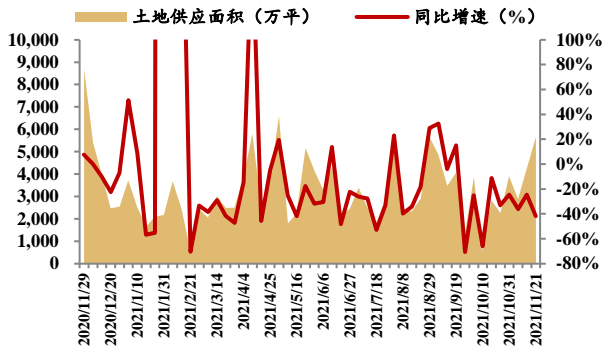
资料来源：Wind，华西证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（7 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州；三四线城市（6 个）包括江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

#### 4.4. 土地市场供给与成交分析

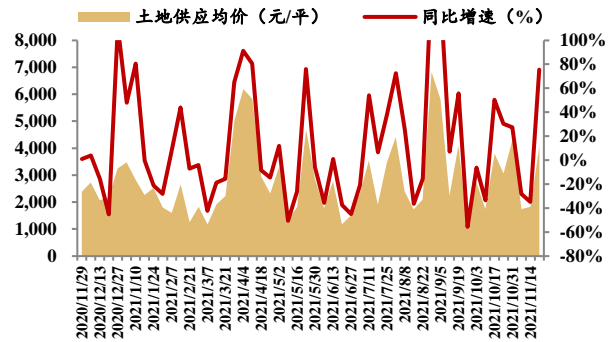
本周（11.15-11.21），土地供给方面，本周供应土地 5662.3 万平方米，同比增速-41.8%；供应均价 4084 元/平方米，同比增速 75.4%。土地成交方面，本周成交土地 973.4 万平方米，同比增速-60.6%；土地成交金额 137.9 亿元，同比增速-70.3%。本周土地成交楼面价 1416 元/平方米，溢价率 0.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、0%、2.3%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



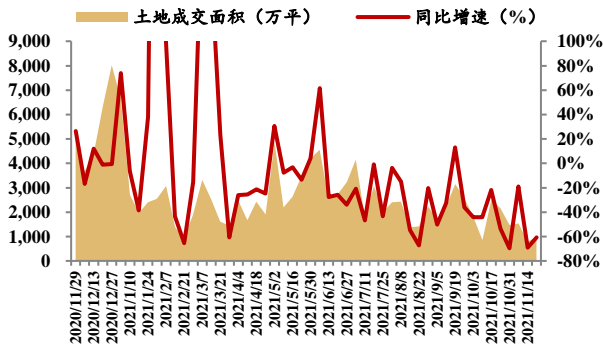
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



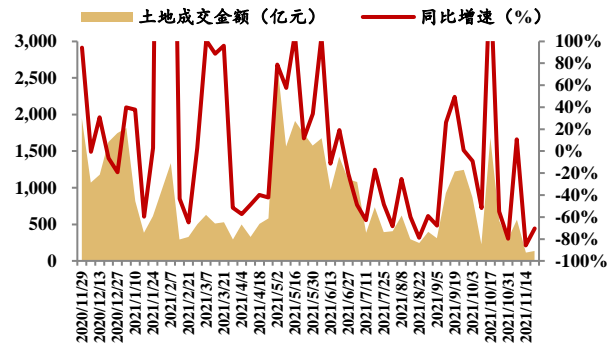
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



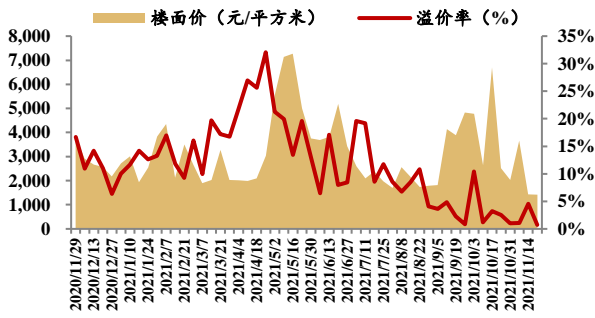
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



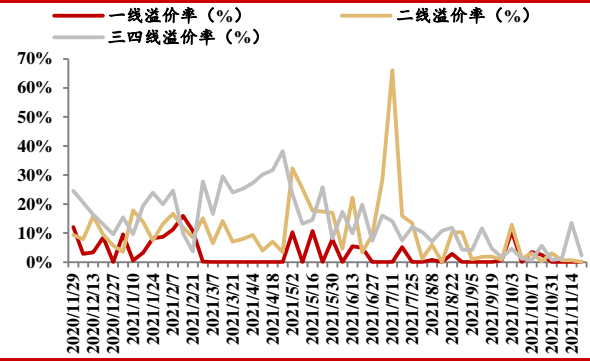
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

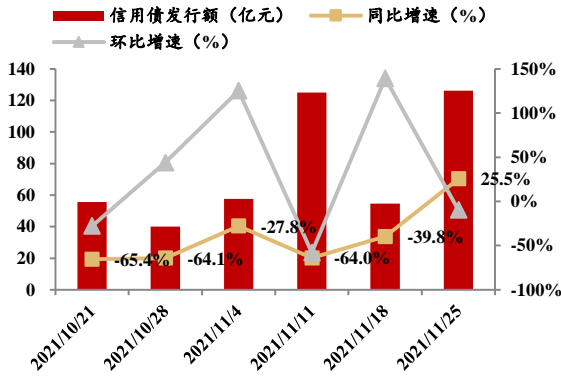
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
华润置地	北京市	海淀区	55,613.32	83,419.98	449,500.00	50	2021-10-13
中铁置业	北京市	昌平区	27,077.63	56,500.00	94,875.00	100	2021-10-13
中铁置业	北京市	大兴区	54,389.09	123,172.00	378,400.00	50	2021-10-13
城建发展	北京市	昌平区	79,675.40	178,405.88	366,000.00	33	2021-10-13
城建发展	北京市	丰台区	43,632.26	101,601.00	418,000.00	33	2021-10-13
绿地控股	台州市	黄岩区	184,034.00	588,908.80	206,000.00	50	2021-10-18
合景泰富集团	台州市	黄岩区	184,034.00	588,908.80	206,000.00	50	2021-10-18
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
龙湖集团	南昌市	青云谱区	29,064.58	78,765.01	38,583.35	50.00	2021-11-17
华润置地	郑州市	郑东新区	113,849.72	284,624.30	200,100.00	100.00	2021-11-19

资料来源：Wind，华西证券研究所

## 4.5. 房地产行业融资分析

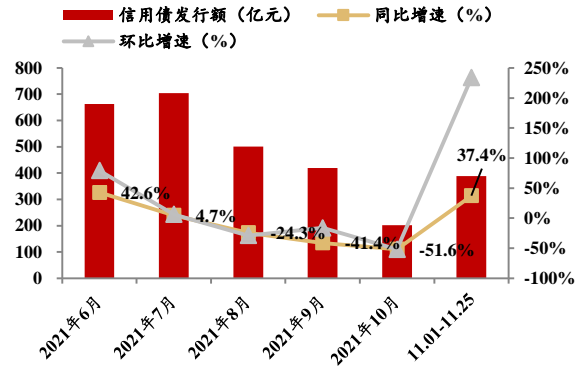
本周（11.19-11.25）房地产企业合计发行信用债126.2亿元，同比增速25.5%，环比增速-9.6%。本月至今（11.01-11.25）房地产企业合计发行信用债388.18亿元，同比增速37.4%，环比增速233.7%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

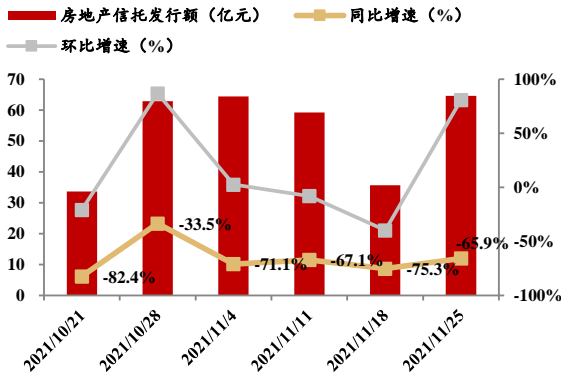
图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

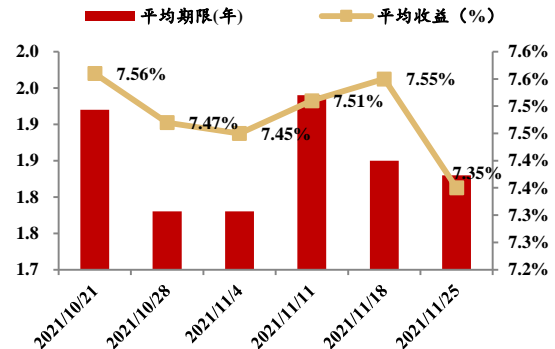
本周（11.19-11.25），房地产类集合信托合计发行64.6亿元，同比增速-65.9%，环比增速80.9%，平均收益7.35%。本月至今（11.01-11.25）房地产类集合信托合计发行215.1亿元，同比增速-68.7%，环比增速159.2%，平均收益为7.46%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



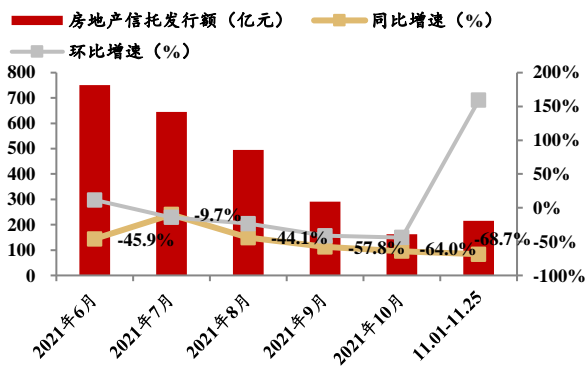
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



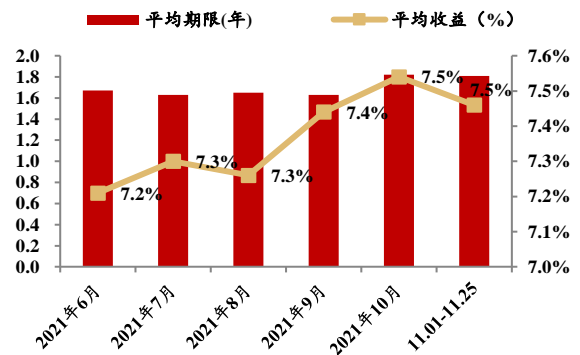
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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19日，央行发布2021年第三季度中国货币政策执行报告，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。近日，中央农办、财政部、农业农村部联合印发《关于提高土地出让收入用于农业农村比例的考核办法》，提出到“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%；或达到土地出让收入的10%以上。成都住建出台12条促进企业稳产满产措施，促进房地产平稳健康发展，包括：（1）提高房地产审批效率，强化并联审批；（2）鼓励项目加快上市销售；（3）提高预售资金监管使用效率；（4）协调金融机构加大支持力度等。11月25日，南京迎来年内最后一场“两集中”供地竞拍。46幅地块中，共35幅地块底价成交，河西5宗地块达到最高限价摇号成交，5宗地块竞价成交，1宗地块流拍，本批土拍最终揽金325亿元，成交土地面积约173万平方米、建筑面积约386万平方米。

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。