

过热区域调控升级下，楼市将逐步平稳

—房地产行业周报 20210222

房地产行业周报

2021年02月22日

报告摘要：

● 行业要闻

上海、深圳等地近一个月连续多次加码楼市调控，一二手市场联合降温，今年楼市有望进入稳定期。

● 重点城市销售

上周(2.13-02.19)，重点监测43城商品房合计成交面积为138万平方米，同比增速40.6%，环比增速-61.65%。其中，一线城市成交面积13万平米，同比增速-63.8%，环比增速-72.38%；二线城市成交面积42万平方米，同比增速4.8%，环比增速-66.56%；三四线城市成交面积83万平方米，同比增速276.48%，环比增速-55.62%。

● 土地供应与成交

1月，土地供应面积方面，百城土地供应建筑面积为5595万平方米，同比增速-42.35%，环比增速-57.06%。其中，一线、二线、三四线城市土地供应建筑面积分别为374、2323、2899万平方米。土地成交面积方面，百城土地成交建筑面积7385万平方米，同比增速-3.7%，环比增速-65.61%。其中，一线、二线、三四线城市土地成交建筑面积分别为1104、2533、3747万平方米。

● 融资情况

上周(02.13-02.19)，申万房地产板块未发行信用债，年初至今累计发行信用债939.77亿元，同比上升121.36%。房地产类集合信托发行33.49亿元，平均利率7.37%，发行数量11个，年初至今集合信托发行883.26亿元，同比上升16.71%。

● 投资建议

重点布局超跌地产开发标的，推荐：中南建设、荣盛发展、荣安地产，建议关注：绿城中国(H股)；布局房地产交易端持续超预期标的，建议关注：我爱我家；以及优质物业管理标的，建议关注：新城悦服务(H股)。

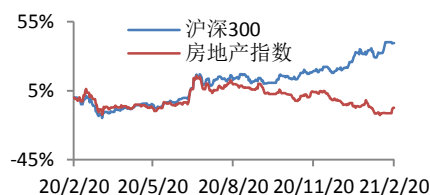
● 风险提示

1. 政策超预期收紧；2. 外围不确定性风险加大

推荐

维持评级

行业与沪深300走势比较



资料来源：WIND，民生证券研究院

分析师：赵翔

执业证号：S0100520010001

电话：021-60876730

邮箱：zhaoxiang@mszq.com

相关研究

- 1.【民生地产】房地产行业2021年度策略报告：开发看修复，物业看反转
- 2.【民生地产】行业事件点评：个人按揭端杠杆将适度收缩

盈利预测与财务指标

代码	重点公司	现价 2月19日	EPS			PE			评级
			2019	2020E	2021E	2019	2020E	2021E	
002146	荣盛发展	6.66	2.10	2.65	3.11	3.17	2.51	2.14	推荐
000961	中南建设	8.17	1.12	1.89	2.43	7.29	4.32	3.36	推荐
000560	我爱我家	3.86	0.35	0.20	0.36	11.03	19.30	10.72	—
000718	荣安地产	2.85	0.59	0.72	0.88	4.83	3.96	3.24	推荐

资料来源：公司公告、民生证券研究院（其中，我爱我家使用WIND一致预期）

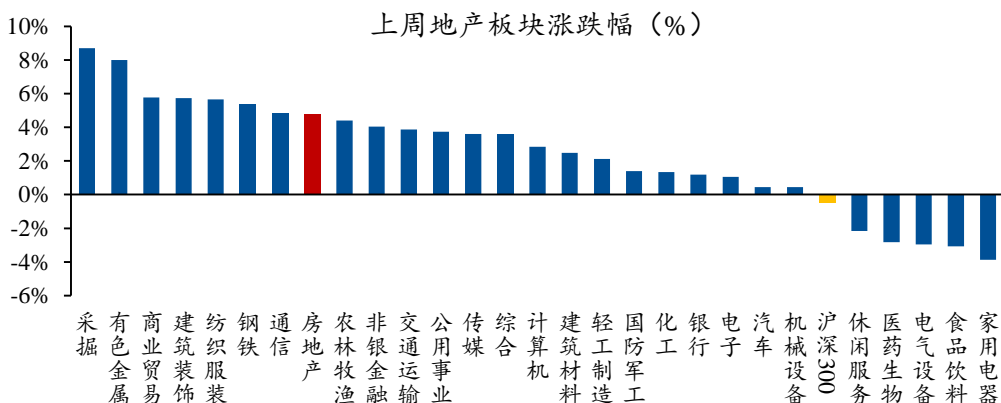
目录

1	市场行情	3
2	行业要闻	4
3	重点城市销售	5
4	土地供应与成交	7
5	融资情况	10
6	投资建议	10
7	风险提示	10
	插图目录	11
	表格目录	11

1 市场行情

上周(02.18-02.19),申万房地产板块指数上涨4.78%,沪深300指数下跌0.5%,地产板块表现超大盘,行业排名第8。

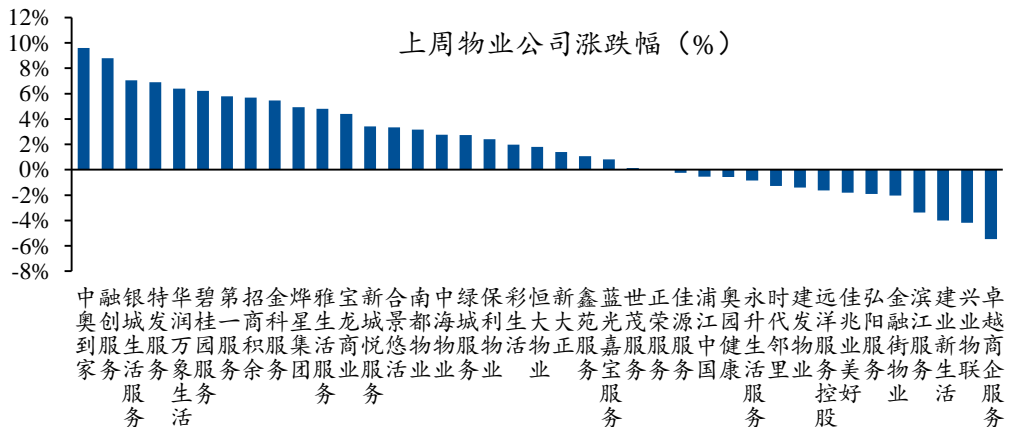
图1:上周板块涨跌幅



资料来源: Wind, 民生证券研究院

上周(02.18-02.19),39家重点关注的物业公司中24家涨跌幅为正,其中中奥到家、融创服务、银城生活服务涨幅排名前三,分别为9.59%、8.80%、7.05%。

图2:上周板块涨跌幅



资料来源: Wind, 民生证券研究院

2 行业要闻

近一个月，深圳连续多次出台楼市调控政策，包括加强审查商品住房购房资格、对涉嫌违规申购商品住房人员暂停网签、优化租房积分入学政策，推进租房、买房落户同等待遇等政策。上海推出楼市调控组合拳，包括法拍房纳入限购，规范租房市场等政策。全国加码楼市调控，今年楼市进入稳定期。

表 1: 行业要闻 (2 月初至今)

日期	城市	文件	政策
2021/02/01	深圳	《关于开展住房租赁资金监管的通知》	要求在深圳市经营的住房租赁企业须在我市确立唯一住房租赁资金专用账户，用于收取其经营下所有承租人押金及租金。
2021/02/01	深圳	《关于进一步促进我市住房租赁市场平稳健康发展的若干措施》	针对目前租房、购房在入户、入学政策中的差异化积分现状，一方面结合深圳市户籍迁入的相关政策，逐步推进租赁住房在积分入户政策中与购买住房享受同等待遇；另一方面在加大学前教育和义务教育学位供给的同时，优化租赁住房积分入学政策。
2021/02/02	郑州	《关于提高租赁住房提取公积金额度的通知》	承租郑州市其他住房的，本人及配偶的提取总额不得高于租房时期内住房公积金缴存总额的 50%；郑州市区内本人及配偶每月合计提取的最高限额为 2000 元，县（市）和上街区本人及配偶每月合计提取的最高限额为 1200 元。
2021/02/03	上海	《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》	全面启动以拆除重建（含原址改建）为主的 280 万平方米不成套职工住宅和小梁薄板房屋的更新改造；力争实现“2000 年底之前建成的、纳入改造范围的、符合改造条件的各类旧住房改造”全覆盖；实施 5000 万平方米各类旧住房的更高水平更新改造。
2021/02/04	上海	《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》	住房租赁合同未经网签备案的，金融机构不得为其办理个人“租金贷”业务。对于新发生的个人“租金贷”业务，金额机构经与住房租赁经营机构、承租人协商一致，应当直接放款至监管账户。
2021/02/06	上海	《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》	新房摇号采用计分制，优先满足“无房家庭”自住购房需求。购房人在认购后，将综合家庭、户籍、拥有的住房状况、5 年内沪购房记录以及在沪缴纳社保五大因素，拥有一个积分；再按照摇号人数比房源多 30% 的原则，按积分高低排序，选取进入公证摇号选房的人员名单。
2021/02/08	深圳	《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》	深圳市房地产和城市建设和发展研究中心在调查分析基础上，以二手住房网签价格为基础，参考周边一手住房价格，综合形成全市住宅小区二手住房成交参考价格，并按照市域全覆盖、区域网格化原则，以住宅小区为区域网格单元，发布全市 3595 个住宅小区二手住房成交参考价格。
2021/02/10	西安	《西安市支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法》	支持房地产企业将已建成普通商品住房自持用于住房租赁经营，按自持租赁住房建筑面积，每年 100 元/平方米的标准进行经营奖励。
2021/02/10	北京	《关于加强个人经营性贷款管理防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》	要求银行有针对性地加强个人经营性贷款业务全流程管理。一是严格实施贷前调查，加强客户资质和信用状况审核，关注客户获得经营性贷款借款人资格的时间，审慎发放仅以企业实际控制人身份申请的个人经营性贷款。二是切实加强支付管理，防止信贷资金转入与借款人经营活动无关的账户。三是尽职落实贷后管理。
2021/02/19	广州南沙	《广州南沙新区创建国际化人才特区实施方案》	广州南沙拟加强人才安居保障。建立涵盖人才住房补贴、人才公寓、共有产权房的人才安居体系，力争三年内新增 10000 套人才公寓和共有产权房。

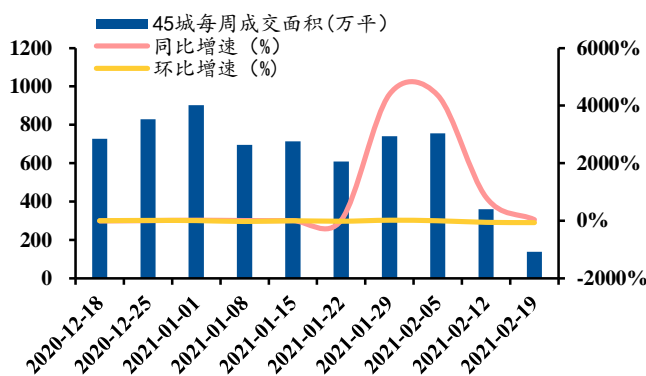
资料来源：Wind，澎湃新闻，观点地产

3 重点城市销售

上周(2.13-02.19),重点监测43城商品房合计成交面积为138万平方米,同比增速40.6%,环比增速-61.65%。其中,一线城市成交面积13万平米,同比增速-63.8%,环比增速-72.38%;二线城市成交面积42万平方米,同比增速4.8%,环比增速-66.56%;三四线城市成交面积83万平方米,同比增速276.48%,环比增速-55.62%。

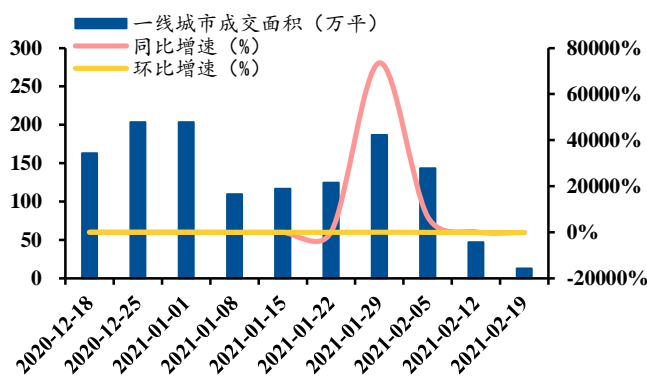
年初至今,43城商品房累计成交面积4071万平方米,同比增速92.55%。其中,一线城市累计成交面积757万平方米,同比增速122.82%;二线城市累计成交面积1534万平方米,同比增速72.47%;三四线城市累计成交面积1779万平方米,同比增速101.12%。

图3: 45城每周商品房成交面积、同比、环比



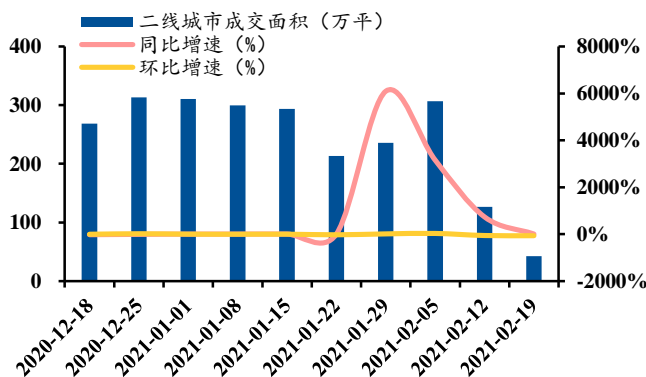
资料来源: Wind, 民生证券研究院

图4: 一线城市商品房成交面积、同比、环比



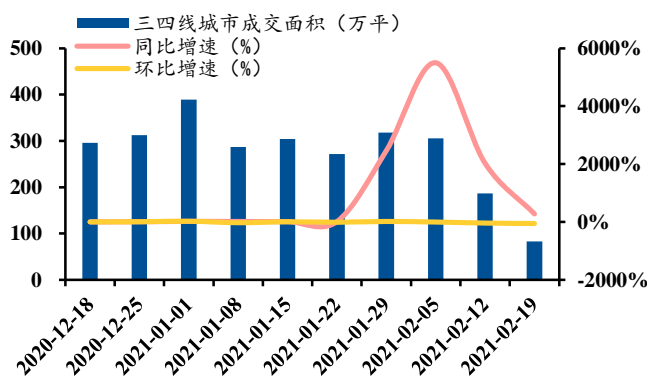
资料来源: Wind, 民生证券研究院

图5: 二线重点城市商品房成交面积、同比、环比



资料来源: Wind, 民生证券研究院

图6: 三四线重点城市商品房成交面积、同比、环比



资料来源: Wind, 民生证券研究院

表2: 重点城市销售情况

能级	城市	上周成交面			累计成交面	
		积 (万平方米)	同比增速	环比增速	积 (万平方米)	累计同比
一线城市	北京	3	-63.5%	-73.1%	157	51.96%
	上海	6	-11.6%	-60.7%	273	118.00%
	广州	4	-59.1%	-79.1%	216	237.85%
	深圳	0	-96.5%	-87.5%	112	135.11%

二线城市	杭州	1	107.3%	-85.1%	163	130.90%
	南京	4	-61.1%	-58.6%	150	105.48%
	武汉	8	-	-62.9%	302	97.80%
	成都	10	108.6%	-74.2%	387	50.42%
	青岛	4	-46.2%	-72.4%	176	96.24%
	苏州	6	7.2%	-48.9%	147	82.70%
	南昌	0	-	-	0	-
	福州	3	-47.7%	-45.0%	45	79.04%
	长春	0	-100.0%	-	0	-100.00%
	济南	7	49.4%	-61.8%	165	104.25%
大连	0	-	-	0	-	
三四线城市	无锡	3	-39.8%	-81.9%	90	97.54%
	东莞	1	-49.6%	-78.4%	116	185.21%
	惠州	1	20.0%	-36.8%	52	148.41%
	扬州	0	-100.0%	-100.0%	43	82.75%
	安庆	0	-	-	0	-
	岳阳	3	986.8%	-16.0%	26	59.43%
	韶关	2	107.6%	-46.6%	20	76.26%
	南宁	6	1442.3%	-38.1%	150	26.91%
	江阴	1	9648.3%	-72.5%	41	77.59%
	佛山	3	-2.7%	-83.6%	212	134.66%
	吉林	0	-	-	0	-
	温州	9	6145.6%	-60.1%	150	65.88%
	金华	2	851.1%	-50.6%	53	468.79%
	泉州	3	281.5%	72.2%	27	45.43%
	襄阳	0	-	-	0	-
	赣州	4	-	-82.0%	130	78.65%
	珠海	0	-100.0%	-	56	96.52%
	常州	1	-	-54.1%	43	14.59%
	淮安	9	798.5%	-26.7%	112	175.20%
	连云港	16	1400.5%	3.4%	148	228.24%
	绍兴	1	13.7%	-54.0%	24	91.25%
	泰州	1	-	-49.4%	19	245.03%
	镇江	3	703.9%	-71.9%	71	95.56%
	牡丹江	0	-	-	0	-
	淮南	1	297.0%	-14.7%	21	131.61%
	江门	1	133.7%	-63.8%	31	266.89%
莆田	3	5.9%	-46.3%	26	96.59%	
泰安	2	5821.2%	-40.6%	31	126.52%	
芜湖	7	-	-40.8%	75	793.22%	
湛江	0	-100.0%	-	0	-100.00%	

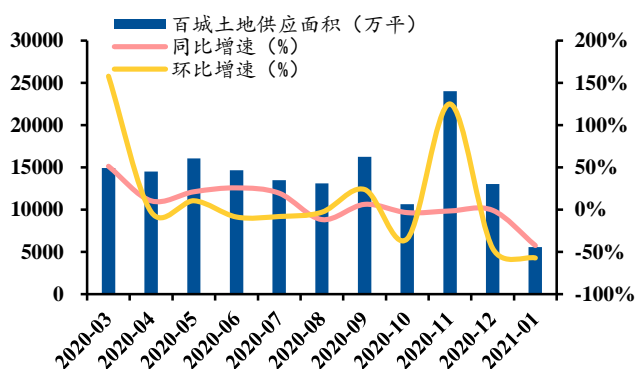
资料来源: Wind, 民生证券研究院

4 土地供应与成交

1月,土地供应面积方面,百城土地供应建筑面积为5595万平方米,同比增速-42.35%,环比增速-57.06%。其中,一线、二线、三四线城市土地供应建筑面积分别为374、2323、2899万平方米,同比增速为-47.33%、-48.38%、-35.54%,环比增速为-79.06%、-52.84%、-54.12%。
土地成交面积方面,百城土地成交建筑面积7385万平方米,同比增速-3.7%,环比增速-65.61%。其中,一线、二线、三四线城市土地成交建筑面积分别为1104、2533、3747万平方米,同比增速为139.78%、-13.39%、-12.51%,环比增速为-11.36%、-72.32%、-66.16%。

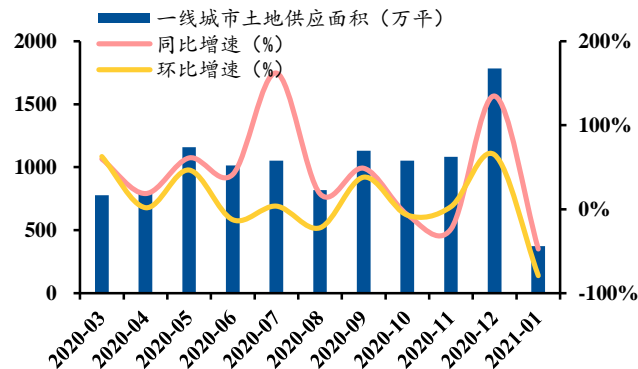
年初至今,百城土地累计供应建筑面积5595万平方米,同比增速-42.35%,百城土地累计成交建筑面积7385万平方米,供求比0.76,整体供应小于需求。

图7:百城土地供应面积、同比、环比



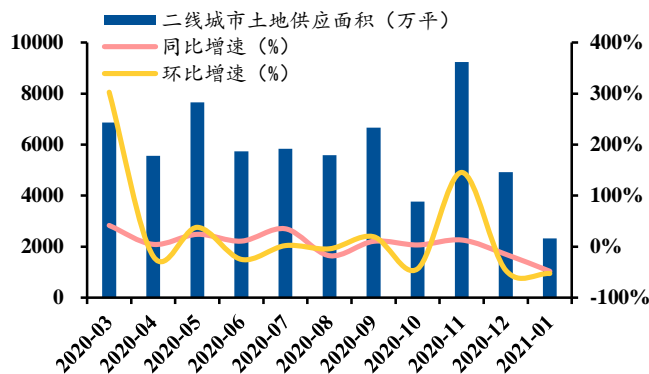
资料来源:Wind,民生证券研究院

图8:一线城市土地供应面积、同比、环比



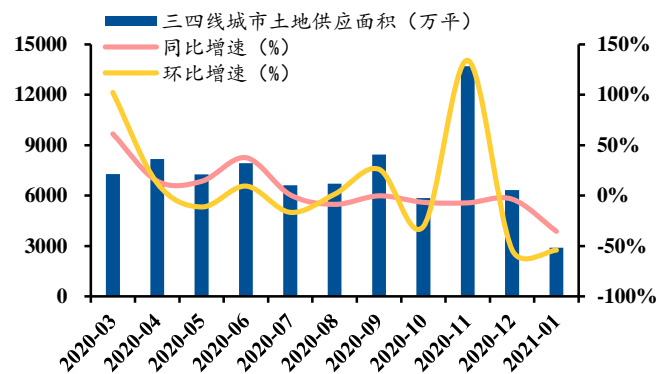
资料来源:Wind,民生证券研究院

图9:二线城市土地供应面积、同比、环比



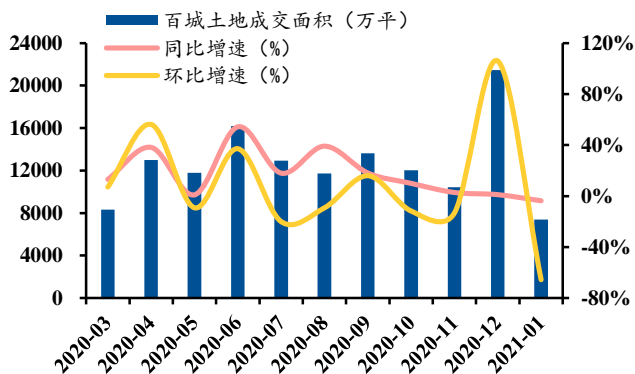
资料来源:Wind,民生证券研究院

图10:三四线城市土地供应面积、同比、环比



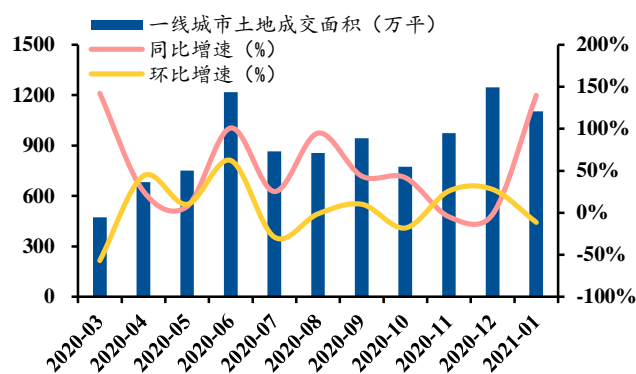
资料来源:Wind,民生证券研究院

图 11: 百城土地成交建筑面积、同比、环比



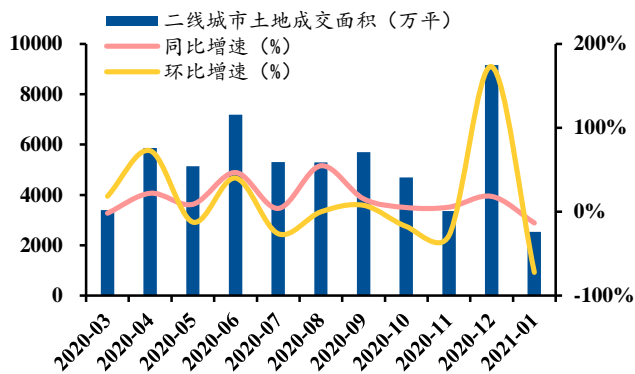
资料来源: Wind, 民生证券研究院

图 12: 一线城市土地成交建筑面积、同比、环比



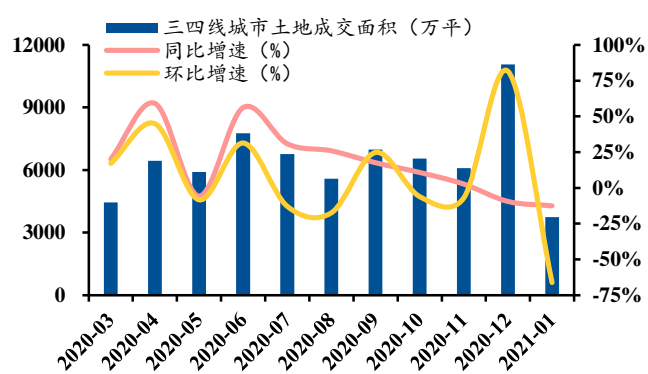
资料来源: Wind, 民生证券研究院

图 13: 二线城市土地成交建筑面积、同比、环比



资料来源: Wind, 民生证券研究院

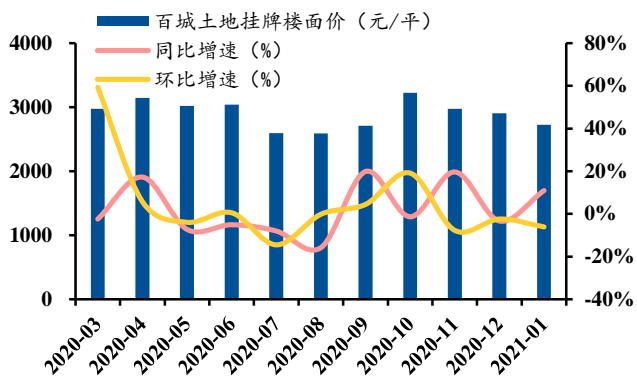
图 14: 三四线城市土地成交建筑面积、同比、环比



资料来源: Wind, 民生证券研究院

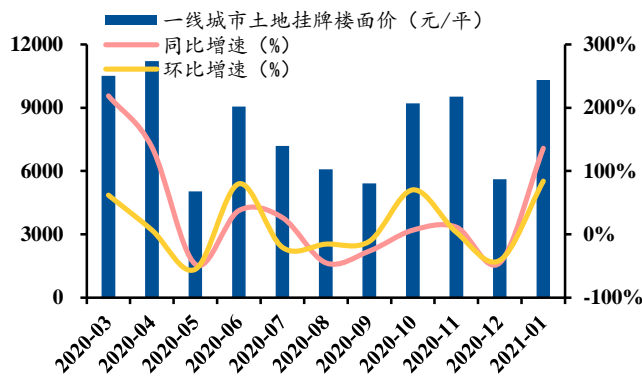
1 月, 土地挂牌均价方面, 百城土地挂牌楼面均价 2727 元/平方米, 同比增速 10.94%, 环比增速-6.1%。其中一线、二线、三四线城市土地挂牌楼面均价为 10323、3085、1438 元/平方米, 同比增速 136.01%、-8.4%、13.95%, 环比增速 84.08%、-13.56%、-11.12%。土地成交楼面价方面, 百城土地成交楼面均价为 2949 元/平方米, 同比增速-7.96%, 环比增速 3.62%, 年初至今累计土地成交楼面价为 2949 元/平方米。其中一线、二线、三四线城市土地成交楼面均价分别为 5052、3677、1837 元/平方米, 同比增速-54.54%、-1.37%、-7.97%, 环比增速-42.64%、24.22%、-11.68%。溢价率方面, 百城成交土地溢价率为 14%。其中, 一线、二线、三四线城市溢价率为 4.78%/11.48%/25.57%。

图 15: 百城土地挂牌楼面价、同比、环比



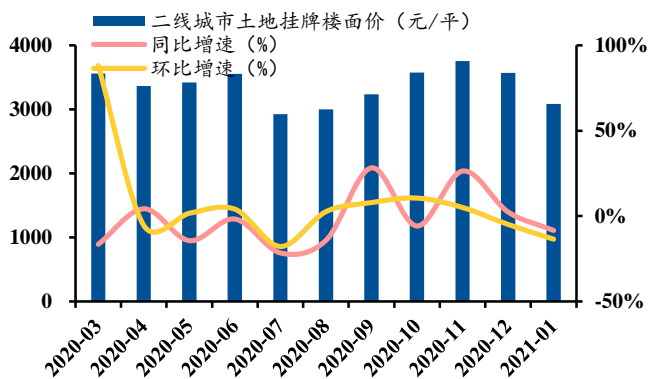
资料来源: Wind, 民生证券研究院

图 16: 一线城市土地挂牌楼面价、同比、环比



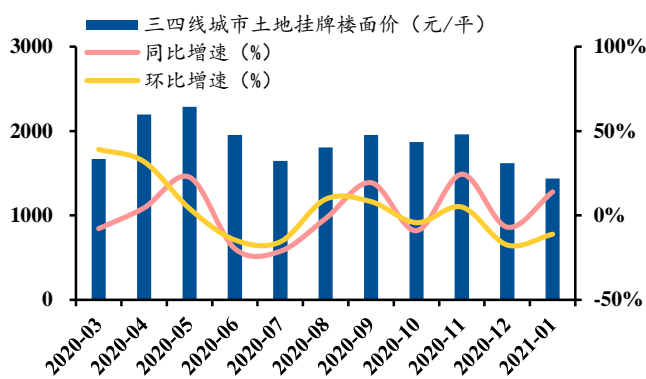
资料来源: Wind, 民生证券研究院

图 17: 二线城市土地挂牌楼面价、同比、环比



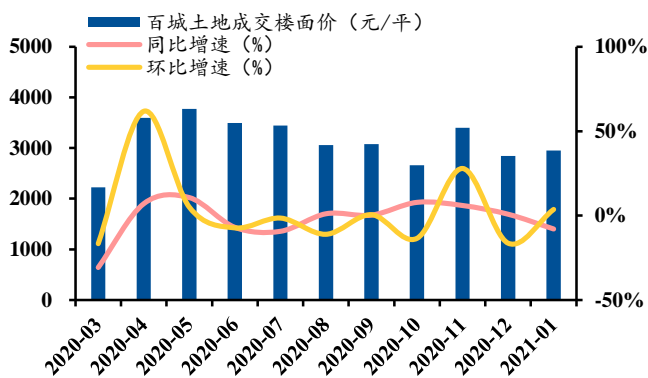
资料来源: Wind, 民生证券研究院

图 18: 三四线城市土地挂牌楼面价、同比、环比



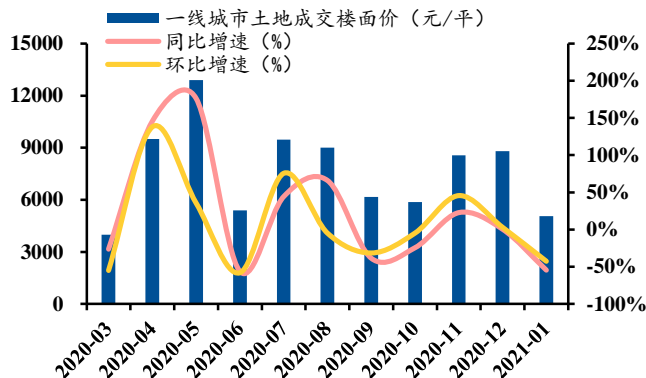
资料来源: Wind, 民生证券研究院

图 19: 百城土地成交楼面价、同比、环比



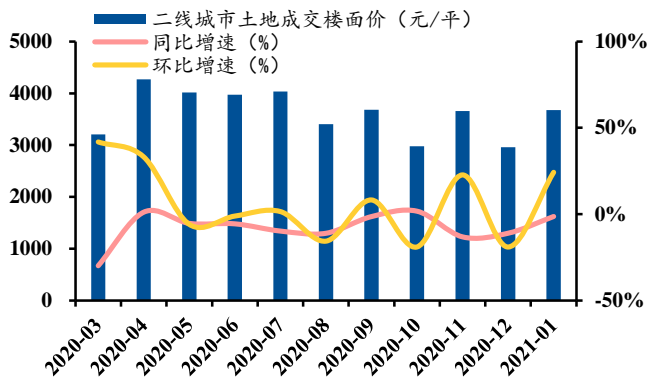
资料来源: Wind, 民生证券研究院

图 20: 一线城市土地成交楼面价、同比、环比



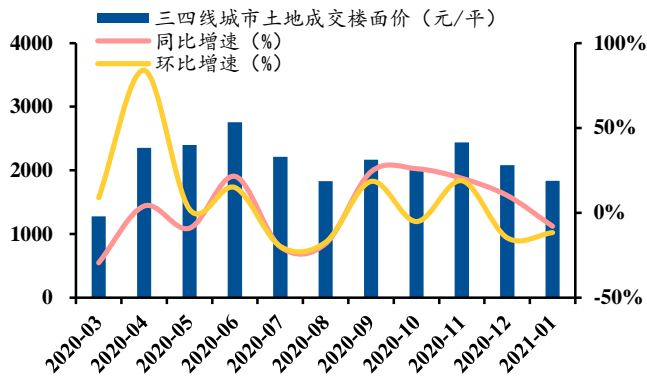
资料来源: Wind, 民生证券研究院

图 21: 二线土地成交楼面价、同比、环比



资料来源: Wind, 民生证券研究院

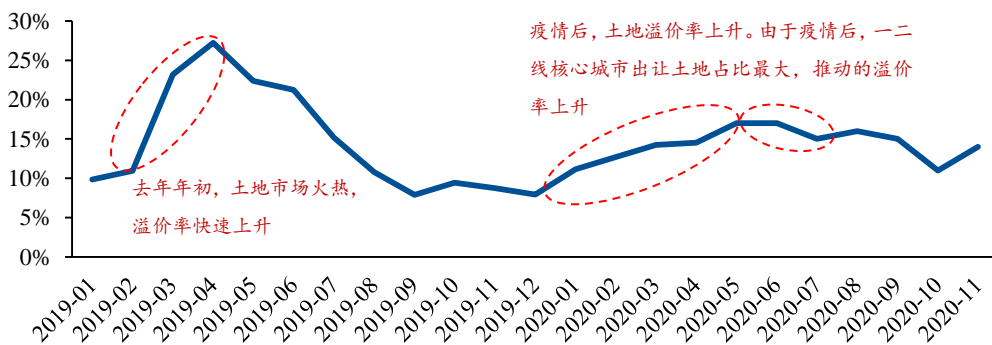
图 22: 三四线城市土地成交楼面价、同比、环比



资料来源: Wind, 民生证券研究院

图 23: 300 城土地溢价率

全国300城市土地平均溢价率



资料来源: Wind, 民生证券研究院

5 融资情况

上周 (02.13-02.19), 申万房地产板块未发行信用债, 年初至今累计发行信用债 939.77 亿元, 同比上升 121.36%。房地产类集合信托发行 33.49 亿元, 平均利率 7.37%, 发行数量 11 个, 年初至今集合信托发行 883.26 亿元, 同比上升 16.71%。

6 投资建议

重点布局超跌地产开发标的, 推荐: 中南建设、荣盛发展、荣安地产; 建议关注: 绿城中国 (H股); 布局房地产交易端持续超预期标的, 建议关注: 我爱我家; 以及优质物业管理标的, 建议关注: 新城悦服务 (H股)。

7 风险提示

1. 政策超预期收紧; 2. 外围不确定性风险加大。

插图目录

图 1: 上周板块涨跌幅.....	3
图 2: 上周板块涨跌幅.....	3
图 3: 45 城每周商品房成交面积、同比、环比.....	5
图 4: 一线城市商品房成交面积、同比、环比.....	5
图 5: 二线重点城市商品房成交面积、同比、环比.....	5
图 6: 三四线重点城市商品房成交面积、同比、环比.....	5
图 7: 百城土地供应面积、同比、环比.....	7
图 8: 一线土地供应面积、同比、环比.....	7
图 9: 二线土地供应面积、同比、环比.....	7
图 10: 三四线土地供应面积、同比、环比.....	7
图 11: 百城土地成交建筑面积、同比、环比.....	8
图 12: 一线城市土地成交建筑面积、同比、环比.....	8
图 13: 二线土地成交建筑面积、同比、环比.....	8
图 14: 三四线土地成交建筑面积、同比、环比.....	8
图 15: 百城土地挂牌楼面价、同比、环比.....	9
图 16: 一线土地挂牌楼面价、同比、环比.....	9
图 17: 二线土地挂牌楼面价、同比、环比.....	9
图 18: 三四线土地挂牌楼面价、同比、环比.....	9
图 19: 百城土地成交楼面价、同比、环比.....	9
图 20: 一线土地成交楼面价、同比、环比.....	9
图 21: 二线土地成交楼面价、同比、环比.....	10
图 22: 三四线土地成交楼面价、同比、环比.....	10
图 23: 300 城土地溢价率.....	10

表格目录

表 1: 行业要闻 (2 月初至今)	4
表 2: 重点城市销售情况.....	5

分析师简介

赵翔，民生证券房地产行业首席分析师，六年以上地产研究经验，曾就职于华泰证券研究所、浙商证券研究所、上市房地产企业管理岗位，2019年加入民生证券。

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 12 个月内公司股价的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来股价涨幅 15%以上
	谨慎推荐	分析师预测未来股价涨幅 5%~15%之间
	中性	分析师预测未来股价涨幅-5%~5%之间
	回避	分析师预测未来股价跌幅 5%以上
行业评级标准		
以报告发布日后的 12 个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来行业指数涨幅 5%以上
	中性	分析师预测未来行业指数涨幅-5%~5%之间
	回避	分析师预测未来行业指数跌幅 5%以上

民生证券研究院：

北京：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座17层； 100005

上海：上海市浦东新区世纪大道1239号世纪大都会1201A-C单元； 200122

深圳：广东省深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6701-01 单元； 518001

免责声明

本报告仅供民生证券股份有限公司（以下简称“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。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。本公司也不对因客户使用本报告而导致的任何可能的损失负任何责任。

本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。

本公司在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或参与本报告所提及的公司的金融交易，亦可向有关公司提供或获取服务。本公司的一位或多位董事、高级职员或/和员工可能担任本报告所提及的公司的董事。

本公司及公司员工在当地法律允许的条件下可以向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务以及顾问、咨询业务在内的服务或业务支持。本公司可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。

未经本公司事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以其他方式发送、传播本报告。本公司版权所有并保留一切权利。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。