

房地产

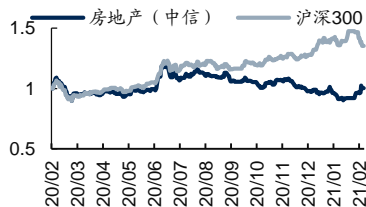
房地产行业周报

超配

(维持评级)

2021年03月01日

一年该行业与沪深300走势比较



行业周报

集中供地政策发布，多地提高小银行房贷占比上限

相关研究报告:

《青岛土地集中出让政策点评:底层逻辑改善,迎接开发“新古典主义”时代》——2021-02-25
《房地产行业2020年报前瞻暨3月投资策略:精选品种,择优布局》——2021-02-24
《房地产2021年2月投资策略:春耕播种正当时》——2021-01-29
《地产融资专题报告:当我们谈论融资时,我们在谈论什么》——2021-01-27
《商业地产行业专题报告(二):商业地产三大模式:求快,求优还是求精?》——2021-01-25

证券分析师:任鹤

电话:010-88005315
E-MAIL: renhe@guosen.com.cn
证券投资咨询执业资格证书编号: S0980520040006

证券分析师:王粤雷

电话:0755-81981019
E-MAIL: wangyuelei@guosen.com.cn
证券投资咨询执业资格证书编号: S0980520030001

联系人:王静

电话:021-60893314
E-MAIL: wangjing20@guosen.com.cn

独立性声明:

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道,分析逻辑基于本人的职业理解,通过合理判断得出结论,力求客观、公正,其结论不受其它任何第三方的授意、影响,特此声明。

●销售:景气延续

截至上周,我们跟踪的28城商品住宅面积合计3608.9万平方米,相对2020年同期增长107%,相对2019年同期增长50%,样本城市销售整体延续较为景气的表现。从单城来看,北上广深四大一线城市商品住宅成交火爆,成交面积累计同比分别增长111%/193%/303%/171%,且增速相对上周加快。在当前的市场背景下,销售增速拐点可能已经并不取决于行业本身的供求关系,因此拐点难以判断。样本城市中,除南宁、绍兴等个别城市外,多数城市都有不错表现。

二手房方面,截至上周,我们跟踪的10城二手房成交套数合计12.2万套,相对2020年同期增长88%,累计增速创54周新高。其中,北京、杭州、厦门、南京成交套数增速分别为150%/162%/123%/115%。

●融资:环比收紧

上周房企发行国内债券71亿元,环比+318%,发行海外债券25亿元,环比+93%,合计债权融资96亿元,环比+217%。截至上周,本年房企累计发行国内债券1047亿元,同比+61%,累计发行海外债券1139亿元,同比-16%,合计债券融资金额2186亿元,同比+9%。

●重要事件

1.多地发布土地集中出让相关政策; 2.多地提高中小银行房地产贷款占比; 3.东莞收紧调控; 4.深圳明确二手房按揭贷款将以官方参考价作为参考; 5.北京打击恶习炒作学区房; 6.江西全面取消城镇落户限制。7.统计局公布70城新建商品住宅价格指数,各能级城市延续上涨,且涨幅有所扩大。

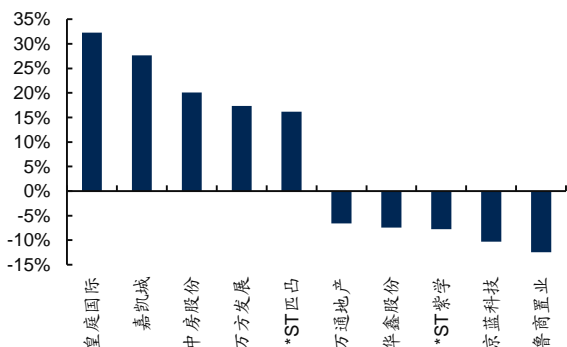
●投资建议

开发方面,政策催化下,地价下行机会显现,潜在利润率大概率修复,“高景气+低地价”黄金组合有望出现,极大地改善地产板块的底层逻辑,前期持续处于低位的地产股将迎来估值的强烈修复。我们认为,当前地产板块出现的是贝塔机会,买多少比买什么更重要。个股方面推荐关注保利地产、阳光城、新城控股、华润置地、龙湖集团、佳兆业集团。

物业方面,物管行业未来2到3年内整体仍受益于新房交付带来的高毛利项目注入,收费面积和盈利能力仍将继续提升;同时,在1月初的十部委新规推动之下,老盘有望迎来合理调价契机,行业逻辑继续改善。此外,碧桂园服务对蓝光嘉宝的收购,一定程度上可能昭示着行业整合的到来。建议关注碧桂园服务、保利物业、绿城服务、永升生活服务。

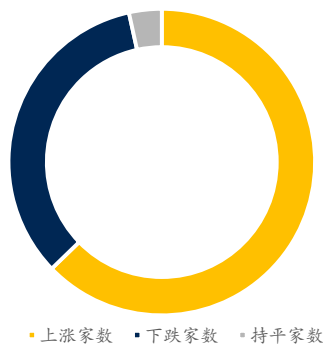
●风险提示:部分城市房价延续上涨引发调控政策超预期,土地集中出让政策落地效果不及预期。

图 4：涨跌幅前五个股



资料来源:WIND、国信证券经济研究所整理

图 5：板块上涨、下跌及持平家数



资料来源:WIND、国信证券经济研究所整理

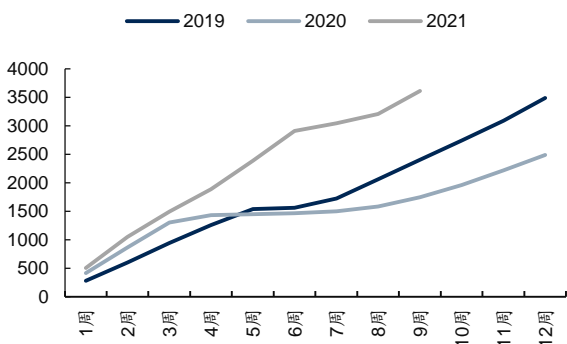
上周高频数据跟踪

1、销售：整体延续高景气，销售拐点难以判断

新房方面，截至上周，我们跟踪的 28 城商品住宅面积合计 3608.9 万平方米，相对 2020 年同期增长 107%，相对 2019 年同期增长 50%，样本城市销售整体延续较为景气的表现。从单城来看，北上广深四大一线城市商品住宅成交火爆，成交面积累计同比分别增长 111%/193%/303%/171%，且增速相对上周加快。在当前的市场背景下，销售增速拐点可能已经并不取决于行业本身的供求关系，因此拐点难以判断。样本城市中，除南宁、绍兴等个别城市外，多数城市都有不错表现。

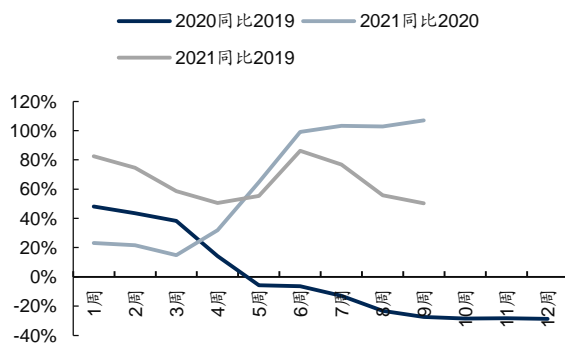
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 12.2 万套，相对 2020 年同期增长 88%，累计增速创 54 周新高。其中，北京、杭州、厦门、南京成交套数增速分别为 150%/162%/123%/115%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



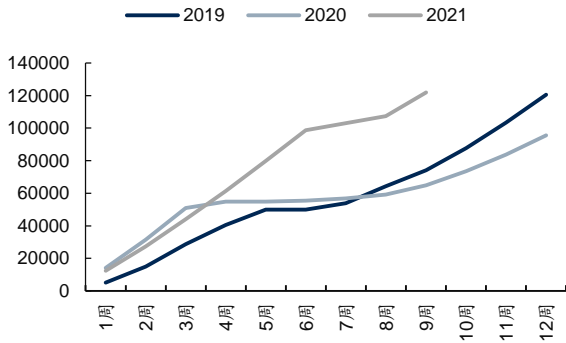
资料来源: ifinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



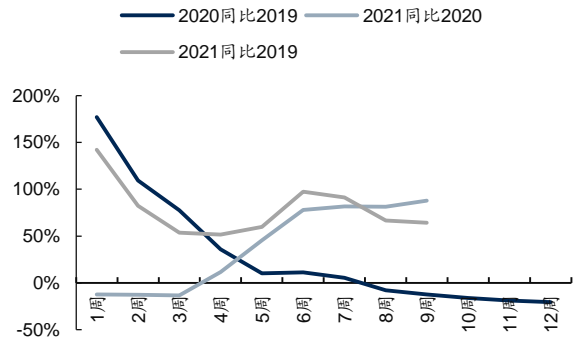
资料来源: ifinD、国信证券经济研究所整理

图 8: 10 城二手房成交套数 (单位: 套)



资料来源: ifinD、国信证券经济研究所整理

图 9: 10 城二手房成交套数增速



资料来源: ifinD、国信证券经济研究所整理

2、融资: 债券融资和信托融资环比双降

上周房企合计发债 96 亿元, 环比+217%

上周房企发行国内债券 71 亿元, 环比+318%, 发行海外债券 25 亿元, 环比+93%, 合计债权融资 96 亿元, 环比+217%。截至上周, 本年房企累计发行国内债券 1047 亿元, 同比+61%, 累计发行海外债券 1139 亿元, 同比-16%, 合计债券融资金额 2186 亿元, 同比+9%。

表 1: 上周房企内债发行一览

债券简称	发行日期	发行面额(亿元)	利率	期限(年)	发行人	债券类型
21 金地 01	2021-02-25		20210301-20240229, 票面利率:3.93%;20240301-20260228, 票面利率:3.93%+调整基点	5.00	金地(集团)股份有限公司	一般公司债
21 张江高科 SCP001	2021-02-25	8.00	2.6500%	0.25	上海张江高科技园区开发股份有限公司	超短期融资债券
21 陆金开 MTN001	2021-02-24	10.00	20210226-20240225, 票面利率:3.8000%;20240226-20260225, 票面利率:3.8000%+调整基点	5.00	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	一般中期票据
21 远洋控股 PPN002	2021-02-24	30.00	4.30%	2.00	远洋控股集团(中国)有限公司	定向工具
21 京电子城 SCP001	2021-02-24	5.50	4.1700%	0.65	北京电子城高科技集团股份有限公司	超短期融资债券
21 高速地产 SCP005	2021-02-24	3.00	4.9000%	0.41	安徽省高速地产集团有限公司	超短期融资债券
21 栖霞建设 SCP001	2021-02-23	4.80	5.8000%	0.74	南京栖霞建设股份有限公司	超短期融资债券
21 滨江房产 MTN001	2021-02-22	10.00	4.5600%	3.00	杭州滨江房产集团股份有限公司	一般中期票据

资料来源: wind, 国信证券经济研究所整理

图 10: 房企内债月发行额 (单位: 亿元)

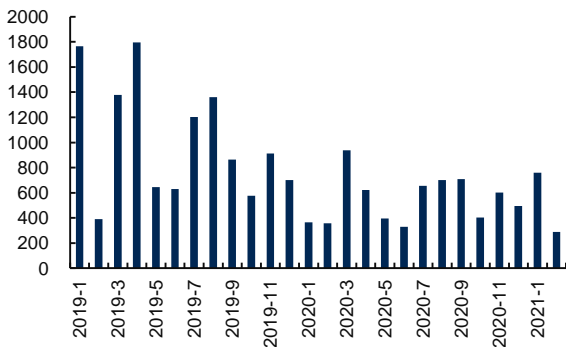
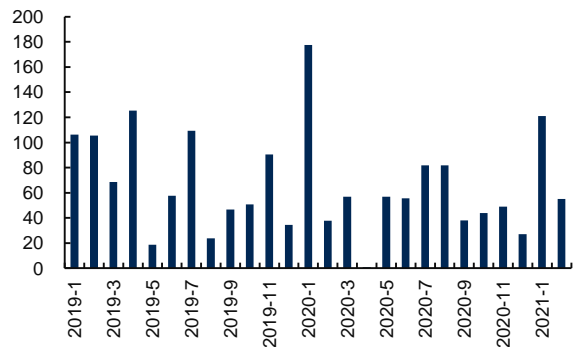


图 11: 房企外债月发行额 (单位: 亿美元)



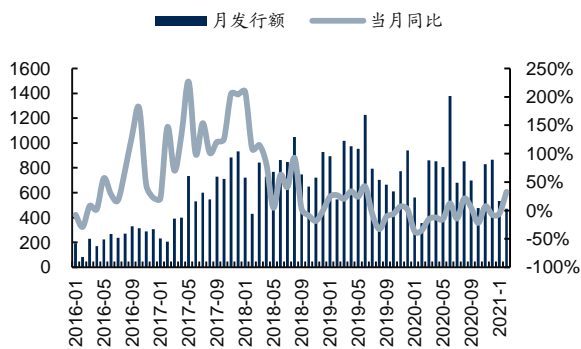
资料来源:wind、国信证券经济研究所整理

资料来源:wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 62 亿元，环比-41%

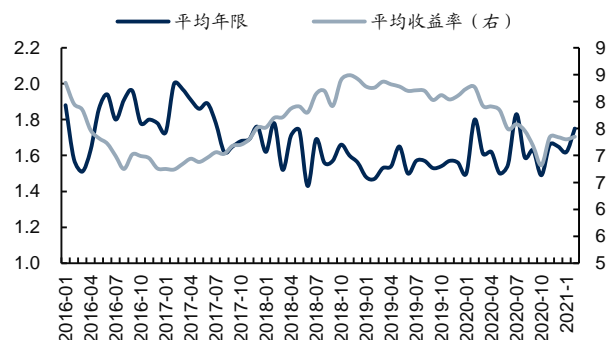
上周共发行房地产信托产品 29 个，规模总计 62 亿元，环比-41%，平均年化收益率 7.07%，环比降低 0.37pct。截至月末本年共发行房地产信托产品 751 个，规模总计 1004 亿元，同比+9.4%，平均年化收益率 7.35%，同比下降 0.9pct。

图 12: 房地产信托月发行金额及增速 (单位: 亿元)



资料来源: 用益信托网、国信证券经济研究所整理

图 13: 房地产信托年限及收益率 (单位: 年, %)



资料来源: 用益信托网、国信证券经济研究所整理

行业政策、要闻及上市公司重点信息一览

1、上周行业政策

(1) 加强保障性安居工程配套基础设施建设

发改委

为加强保障性安居工程配套基础设施建设，现将保障性安居工程 2021 年第一批中央预算内投资计划 296.93 亿元以投资补助方式切块下达，用于支持城镇老旧小区改造和棚户区改造配套基础设施建设。

(2) 《关于进一步做好国有土地上房屋征收补偿决定有关工作的通知》

北京市住建委

新规明确，区政府原则上应自征收补偿方案确定的签约期满之日起六个月内作出补偿决定。

(3) 上调房地产贷款占比

央行广州分行、广东银保监局

辖内第三档、第四档银行房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别提高 2 个百分点、2 个百分点；2.5 个百分点、2.5 个百分点。

(4) 建行、农行明确深圳二手房按揭贷款将以官方参考价作为参考

建行、农行明确深圳二手房按揭贷款将以官方参考价作为参考。其中，深圳建行根据《深圳市住房和建设局关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》

发布的二手住房成交参考价格作为按揭贷款参考依据,自2月23日起开始执行。

(5)《关于开展房地产经纪机构二手住房成交参考价格应用情况专项检查的通知》

深圳市住建局

要求严厉查处房地产经纪机构二手住房挂牌价格超出成交参考价格的行为,引导理性交易,稳定市场预期。

(6)多地明确严格实行住宅用地“两集中”同步公开出让

天津、郑州、青岛、济南、深圳等城市主管部门

对于住宅用地“两集中”同步公开出让,即集中发布出让公告、集中组织出让活动,全年将分3批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂活动新的政策要求,要在深刻理解、准确把握、做好研判的基础上,合理安排供地时序,科学编制实施方案,提高集中组织能力,切实保障全市房地产市场平稳健康发展。

(7)《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的实施意见》

江西省人民政府

江西省人民政府官网23日发布的《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的实施意见》(简称《实施意见》)提出,全面放开全省城镇落户条件,全面取消城市落户限制。

(8)《关于进一步加强房地产市场调控的通知(东建〔2021〕6号)》

东莞市住房和城乡建设局

非本市户籍居民家庭在本市购买第二套商品住房(新建商品住房或二手商品住房),须在购房之日前四年内在本市逐月连续缴纳社保满三年。新入户居民家庭购买第一套新建商品住房的,须在本市落户满半年、且在购房前两年内逐月连续缴纳社保满半年。

2、上周行业要闻

(1)多地上调小银行房贷占比上限

中国经济网

除了广东、海南上调了部分银行房贷占比上限外,2月23日,第一财经记者获悉,上海、浙江等地对相关银行的房贷占比指标也有上浮。其中,上海对第三档和第五档银行的房地产贷款占比和个人住房贷款占比上限分别上调了2个百分点和1.5个百分点;浙江对第四档和第五档银行两项指标的上限分别上调了1个百分点和2个百分点;此外,辽宁对第三档至第五档银行的个人住房贷款占比上限上调了1~2个百分点。

(2)2月24日,河北省政府新闻办召开“河北省2021年20项民生工程”新闻发布会

中国房地产网

2021年,河北省继续把老旧小区改造纳入20项民生工程大力推进。今年,全省计划改造老旧小区3057个,涉及居民52万户,是近年来改造任务量最多的一年。

(3) 北京住建委：恶意炒作学区房，坚决遏制、精准打击

北京市住建委微信号“安居北京”

近期监测到，有部分投机性需求恶意炒作学区房，我们将坚决遏制、精准打击，严格执行多校划片、派位入学政策，严肃查处违规使用信贷资金购房问题。此外，支持合理住房需求，鼓励先租后买梯度消费，广大居民可根据自身情况和实际需要理性租购住房。

(4) 今年北京市将完成不少于 300 公顷商品住房供地，并提高共有产权住房供应比例

北京商报

今年北京市将完成不少于 300 公顷商品住房供地，并提高共有产权住房供应比例。加大公租房、集租房等保障性租赁住房供应力度，在土地供应计划中单列。

截至目前，北京市场上可售住房约 9.4 万套，其中限竞房、共有产权住房分别 2.8、1.4 万套，此外还有拿地未开工和开工未入市的在途商品住房 1600 万平方米左右、约 15 万套，可为满足住房刚需家庭提供有力保障。

(5) 供地节奏大调整：重点城市全年最多集中供地三次

21 世纪经济报

2 月 23 日，“全国 2021 年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议”召开，自然资源部开发利用司开发利用司副司长莫晓辉对 2021 年住宅用地供应分类调控工作进行了安排部署。

自然资源部要求，“各地要主动采取有效措施引导住宅用地市场理性竞争。住宅用地出让方案应当包括溢价率、竞价轮次和最高限价稳控预案。”“重点城市要合理安排招拍挂出让住宅用地的时序，实行‘两集中’同步公开出让。”

所谓“两集中”，即集中发布出让公告、集中组织出让活动。按照要求，原则上发布出让公告全年不得了超过 3 次，时间间隔和地块数量要相对均衡。

3、上周重点公司信息

表 2：过去一周公司重点信息摘录

建材公司	主要内容
荣盛发展	公司控股子公司荣盛兴城投资有限责任公司被确定为河北省廊坊市香河县北运河香河段综合整治清分工程 PPP 项目中标人并取得项目中标通知书，中标价为 297,500 万元，项目合作期为 25 年，其中建设期为 3 年，运营期为 22 年。
碧桂园服务	预计 2020 年营业收入、税前利润、净利润和归母净利润较 2019 年同比增长超过 50%。
蓝光发展	拟将其持有的四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司 64.62% 的股份转让给碧桂园服务控股有限公司，暂估价 484,650 万元。
碧桂园服务	子公司碧桂园香港拟收购蓝光嘉宝 64.62% 股权。
华润万象生活	预计 2020 年归母净利润同比增长 120%-130%
招商蛇口	预计 2020 年公司营业总收入 12,962,081.84 万元，同比增加 32.71%；利润总额 2,410,943.32 万元，同比减少 7.71%；归属于上市公司股东的净利润 1,225,286.48 万元，同比减少 23.58%。主因在于：1. 地产结算毛利率下降；2. 计提减值准备 31.01 亿元，同比增加 9.7 亿元；2. 上年同期公司转让子公司产生投资收益较本报告期多 31.17 亿元。

资料来源：Wind，国信证券经济研究所整理

国信证券投资评级

类别	级别	定义
股票 投资评级	买入	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 20%以上
	增持	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	预计 6 个月内，股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	卖出	预计 6 个月内，股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	超配	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 10%以上
	中性	预计 6 个月内，行业指数表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	低配	预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 10%以上

分析师承诺

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，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。

风险提示

本报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有，仅供我公司客户使用。未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料，但不保证及时公开发布。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询业务是指取得监管部门颁发的相关资格的机构及其咨询人员为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议，并直接或间接收取服务费用的活动。

证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 18 层

邮编：518001 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 楼

邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层

邮编：100032