

节后市场成交继续回暖,政府工作报告引导住房 回归居住属性

—— (2021.2.27-3.5) 房地产行业周度观点

核心观点:

- **节后市场成交继续回暖,绝对值恢复到节前水平。**从30大中城市成交数据来看,2月27日-3月5日商品房成交面积为408万平方米,成交绝对值恢复到节前水平,同比+152.0%,环比+18.0%,上周市场成交继续回暖。分线来看,一线城市成交面积96万平,同比+220.6%,环比+9.6%;二线城市成交面积214万平,同比+151.8%,环比+23.0%;三线城市成交面积98万平,同比+108.7%,环比+16.6%。
- **节后土地供应回升,成交仍处于低位,一线溢价率回落,二、三线溢价率上升。**2月22日到2月28日,百城供应土地规划建面为1205.88万平方米,同比-61.2%,环比+228.9%。百城成交土地规划建面为770.57万平方米,同比-62.4%,环比+40.8%,成交供应比为0.6。百城土地溢价率为16.51%,较前一周增加6.41个百分点。一、二、三线的土地溢价率分别为0.13%、16.55%、36.96%,较上周分别-10.7pct、+7.0pct、+37.0pct。
- **政府工作报告强调房地产市场的平稳发展,并引导住房回归居住属性。**在继20年12月中央经济会议中首次提及“解决好大城市住房突出问题”之后,政府工作报告又再次提及,显示出中央对解决由大城市房价上涨带来一系列问题的决心。我们认为后续“因城施策”将会继续演绎,房价上涨过快的城市进行政策“打补丁”的情况将成为常态,有助于形成稳定预期。同时,政府工作报告还提出“新开工改造城镇老旧小区5.3万个”,较20年计划改造量3.9万个增加35.9%,较20年实际改造量4.03万个增加31.5%。老旧小区的加速改造扩大了物业管理行业的市场空间,利好品牌效应强、管理服务优质的物管企业。
- **房地产板块估值目前处于历史底部区域。**截至2021年3月5日,房地产行业TTM市盈率(历史整体法)为8.13X,低于1年、3年和5年移动均值;房地产行业PB(整体法)为1.18X。上周,房地产板块涨幅为-1.94%,在30个一级行业中排名第26,子板块中园区综合开发表现相对较优。
- **投资建议:**我们提示板块当前的配置价值。2020年全年基本面表现略超预期,2021年春节后销售平稳复苏,基本面稳健。当前行业估值处于10年来历史低位,随着供给侧改革不断深化,长效机制的不断完善推进,有利于行业平稳健康发展大环境的形成,行业集中度提升逻辑不断得到强化。我们看好当前住宅开发行业、物业管理行业以及经纪服务行业三个细分领域头部企业投资机会。建议关注低估值、高股息的优质住宅开发行业龙头股:万科A、保利地产、金地集团;销售提速、弹性较大的优质成长型个股:阳光城、金科股份、中南建设;A股物业行业龙头公司招商积余;经纪服务行业标的我爱我家。
- **风险提示:**行业面临经济及行业下行压力的风险,销售超预期下行的风险,政策调控不确定性的风险。

房地产行业

推荐 (维持评级)

分析师

潘玮

☎: (8610) 8092 7613

✉: panwei@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130511070002

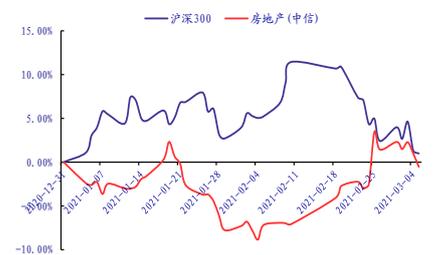
王秋衡

☎: (8610) 8092 7726

✉: wangqiuhe@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130520050006

相对沪深300表现图(年初至今)



资料来源: 中国银河证券研究院

相关研究

【银河地产】行业周度观点-房地产行业-土地供给端迎来新革命,稳地价促龙头房企盈利改善,行业估值提升逻辑不断强化 2.28

【银河地产】行业周度观点-房地产行业-受春节因素扰动市场成交较为低迷,深圳二手房参考价机制助力稳房价稳预期(2021.2.15-2.21)

【银河地产】行业周度观点-房地产行业-土地市场供应紧张,住宅成交热度持续(2021.1.30-2.5)

目 录

一、房地产行业数据跟踪	2
(一) 行业成交数据跟踪	2
(二) 土地市场数据跟踪	2
二、行业新闻跟踪	3
三、行业动态跟踪	5
四、房地产板块市场行情	7
(一) 板块市场表现	7
(二) 个股市场表现	9
(三) 行业估值	9
五、投资建议	10
六、风险提示	10

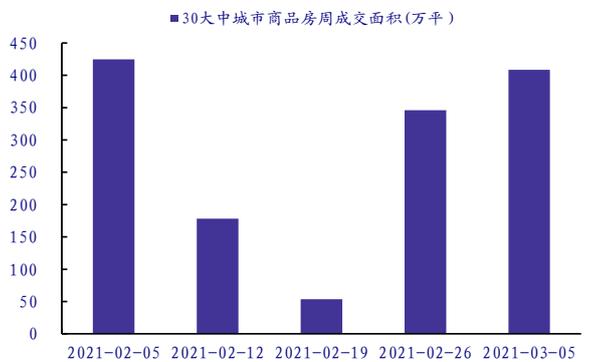
一、房地产行业数据跟踪

(一) 行业成交数据跟踪

新房成交数据:

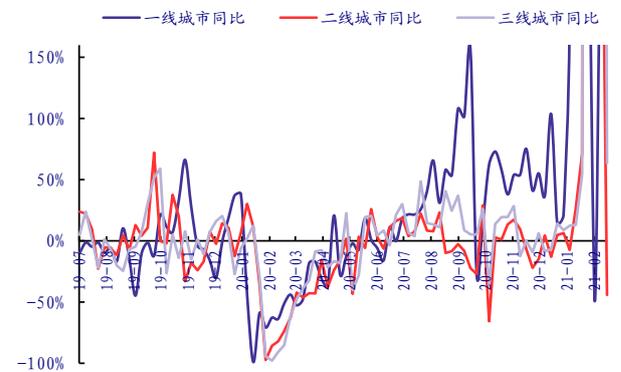
节后新房成交继续回暖，绝对值恢复到节前水平。从30大中城市成交数据来看，2月27日-3月5日商品房成交面积为408万平方米，成交绝对值恢复到节前水平，同比+152.0%，环比+18.0%。由于在去年疫情影响下基数较低，同比数据的波动较大，从环比数据来看，上周市场成交热度继续回暖。分线来看，一线城市成交面积96万平，同比+220.6%，环比+9.6%；二线城市成交面积214万平，同比+151.8%，环比+23.0%；三线城市成交面积98万平，同比+108.7%，环比+16.6%。

图1: 30大中城市商品房周成交面积



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

图2: 一、二、三线城市商品房周成交面积环比(当周值)

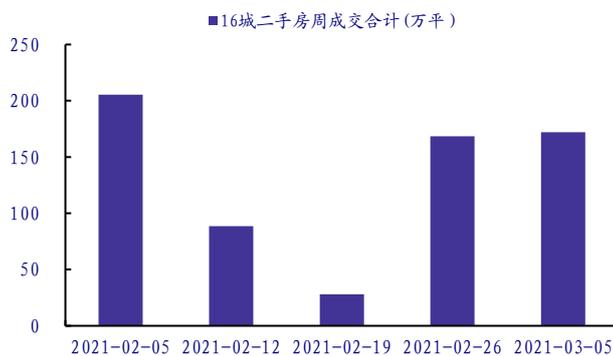


资料来源: wind, 中国银河证券研究院

二手房成交数据:

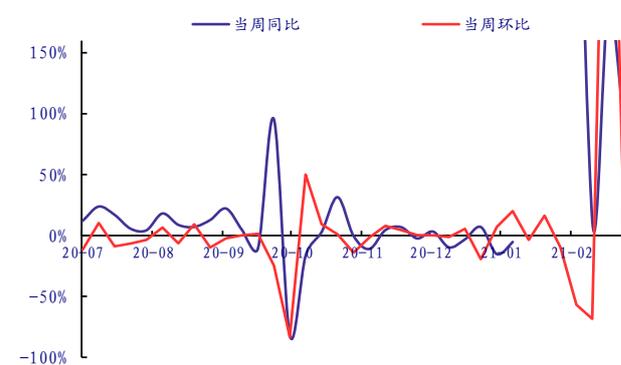
二手房周成交面积较环比小幅增长。2月27日-3月5日,16大中城市二手房成交量为173万方,同比+90.9%,环比+2.7%。成交绝对值向春节前较高水平回归。

图3: 16大中城市二手房周成交合计(万平方米)



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

图4: 16大中城市二手房成交当周同比及环比



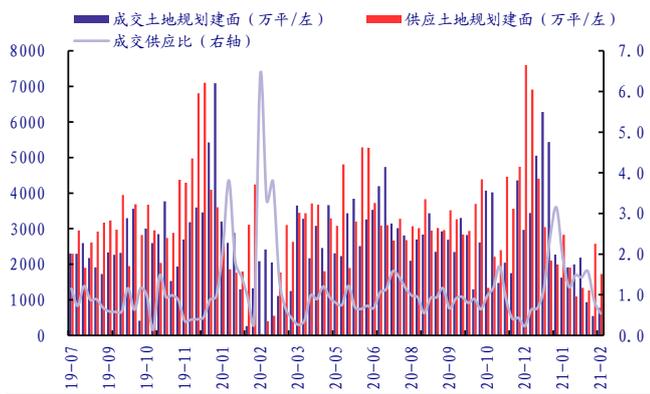
资料来源: wind, 中国银河证券研究院

(二) 土地市场数据跟踪

由于统计数据的滞后因素,我们统计的土地市场数据相对于行业成交数据滞后一周(数据更新日期为2021年2月28日)。

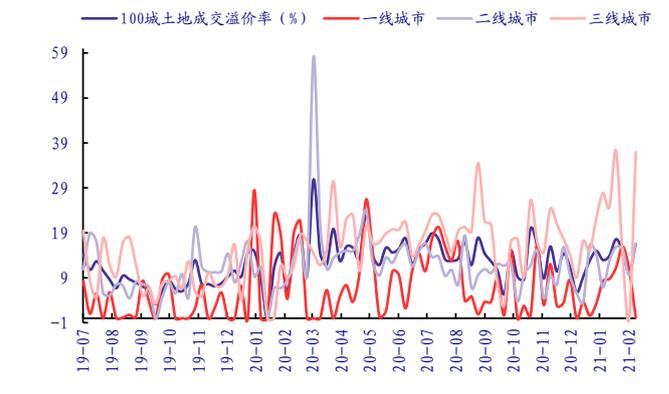
节后土地供应量有所回升，成交量仍处于低位，一线溢价率大幅回落，二线溢价率小幅上涨，三线溢价率大幅攀升。2月22日到2月28日，百城供应土地规划建面为1205.88万平方米，同比-61.2%，环比228.9%。百城成交土地规划建面为770.57万平方米，同比-62.4%，环比40.8%，成交供应比为0.6。百城土地溢价率为16.51%，较前一周增加6.41个百分点。分一二三线城市来看，一线成交面积为78.88万平方米，环比-21.5%，土地溢价率为0.13%；二线成交面积215.22万平，环比1.2%，土地溢价率上涨至16.55%；三线成交面积上涨至476.47万平，环比103.5%，溢价率为由上周的0攀升至36.96%。

图 3: 100 大中城市土地成交、供应数据 (万平方米)



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

图 4: 土地溢价率



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

二、行业新闻跟踪

中央层面，政府工作报告引导住房回归居住属性。2021年3月5日，国务院总理李克强在第十三届全国人民代表大会第四次会议政府工作报告中指出，保障好群众住房需求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

在地方层面，3月3日，北京市政府召开常务会议，提出合理增加居住用地供应，加大向租赁住房倾斜力度。会议研究本市2021年度建设用地供应计划时指出，要做好城市总体规划实施工作，严格落实城乡建设用地减量要求，鼓励和引导存量建设用地利用，统筹做好各领域用地供应工作。坚持“房住不炒”定位，合理增加居住用地供应，加大向租赁住房倾斜力度，多措并举、综合施策，保持房地产市场平稳健康发展。

表 1: 行业重点新闻

时间	发布部门	新闻内容
3月4日	国务院	国务院总理李克强在第十三届人代会政府报告中指出，要保障好群众住房需求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

难。

3月2日 银保监会
在3月2日国务院新闻办新闻发布会上，银保监会主席郭树清表示，美发达国家的金融市场和实体经济严重背道而驰，担心这一情况迟早会被迫调整。目前房地产金融化、泡沫化倾向还比较强，必须既积极又稳妥地促进房地产市场平稳健康发展。

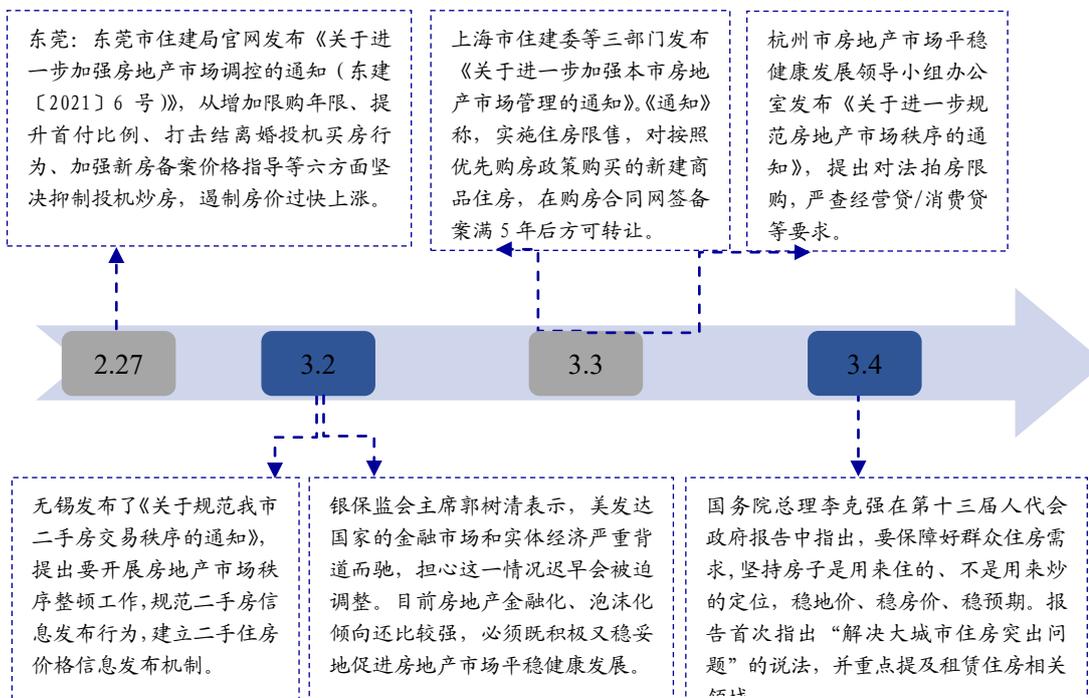
资料来源：wind、国家发改委官网、人民银行官网、中国银河证券研究院

表 2：各地区房地产新政及新闻

时间	城市	内容
3月3日	杭州	杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，提出对法拍房限购，严查经营贷/消费贷等要求。
3月3日	上海	上海市住建委等三部门发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》。《通知》称，实施住房限售，对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让。
3月2日	无锡	无锡发布了《关于规范我市二手房交易秩序的通知》，提出要开展房地产市场秩序整顿工作，规范二手房信息发布行为，建立二手住房价格信息发布机制。
2月27日	东莞	东莞市住房和城乡建设局官网发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知（东建〔2021〕6号）》，从增加限购年限、提升首付比例、打击结离婚投机买房行为、加强新房备案价格指导等六方面坚决抑制投机炒房，遏制房价过快上涨。

资料来源：wind、各地方政府网站，中国银河证券研究院

图 5：国家和地区房地产重点政策



资料来源：wind、各地方政府网站，中国银河证券研究院

三、行业动态跟踪

政府工作报告依旧强调房地产市场的平稳发展

中央对房地产的表述延续之前“以稳为主”的基调，同时今年强调保障性住房的重要性，引导住房回归居住属性。2021年3月5日，国务院发布政府工作报告，其中关于房地产的直接表述为“保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。”今年对保障性住房和长租公寓着墨较多，并首次提出“尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难”，预计大城市租赁住房的发展将加速，引导住房回归居住属性，抑制市场投机行为。

在继20年12月中央经济会议中首次提及“解决好大城市住房突出问题”之后，政府工作报告又再次提及，显示出中央对解决由大城市房价上涨带来一系列问题的决心。今年深圳、上海、杭州等房价上涨过快的城市相继出台了调控政策，对过热的房地产市场进行精准降温，我们认为后续“因城施策”将会继续演绎，房价上涨过快的城市进行政策“打补丁”的情况将成为常态，有助于形成稳定预期。在房地产长效机制的不断完善下，房价、地价和预期的波动性将减小，行业周期性减弱，内卷现象缓解，有助于行业整体利润率止跌企稳，利好头部优质企业。

同时，政府工作报告还提出“新开工改造城镇老旧小区5.3万个”，较20年计划改造量3.9万个增加35.9%，较20年实际改造量4.03万个增加31.5%。老旧小区的加速改造扩大了物业管理行业的市场空间，利好品牌效应强、管理服务优质的物管企业。

表3: 十九大以来中央重大会议及重要媒体关于房地产的表述

时间	会议	关于房地产的主要表述
2017.10.18	十九大报告	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。
2017.12.08	中央政治局会议	加快住房制度改革和长效机制建设。
2017.12.20	中央经济工作会议	加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差异化调控。
2017.12.23	全国住房城乡建设工作会议	深化住房体制改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。
2018.03.05	国务院政府工作报告	更好解决群众住房问题。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，继续实行差异化调控，建立健全长效机制。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
2018.04.23	中共中央政治局会议	要推动信贷、股市、债市、汇市、楼市健康发展，及时跟进监督，消除隐患。
2018.5	《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作	重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，并对进一步做好房地产调控工作提出明确要求：一是加快制定实施住房发展规划。二是抓紧调整住房和

	有关问题的通知》	用地供应结构。三是切实加强资金管控。四是大力整顿规范市场秩序。五是加强舆论引导和预期管理。六是进一步落实地方调控主体责任。
2018.7	中共中央政治局会议	下决心解决好房地产市场问题， 坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨 。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
2018.7	住建部吹风会	因地制宜推进棚改货币化安置 。商品住房库存不足，房价上涨压力较大的地方，应有针对性地及时调整棚改安置政策。因地制宜推进棚改货币化安置，商品住房库存量较大的地方，可以继续推进棚改货币化安置。
2018.10	国务院例会	明确提出要调整完善棚改货币化安置政策，商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县，要尽快取消货币化安置优惠政策。
2018.12	中央经济工作会议	要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系 。要推动城镇发展，抓好已经在城镇就业的农业转移人口的落户工作，督促落实2020年1亿人落户目标，提高大城市精细化管理水平。
2019.2	中央一号文件	在修改相关法律的基础上，完善配套制度，全面推开集体经营性建设用地入市改革。
2019.3	政府工作报告	强调首次将“市场体系”和“保障体系”并列 ，这个变化代表了对房地产更清晰的定位：市场的归市场，保障的归保障。要把稳低价、稳房价、稳预期的责任落到实处，只有百姓对房地产市场的预期稳了，建设市场长效机制才能赢得时间和空间。
2019.4	中共中央政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制 。
2019.7	中共中央政治局会议	会议强调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位， 落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段 。“ 不将房地产作为短期刺激经济的手段 ”的提法属于历史首次。
2019.11	2019年第三季度中国货币政策执行报告	重申按照“因城施策”的基本原则， 落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段 。
2019.11	中国人民银行《中国金融稳定报告（2019）》	2018年，我国住户部门债务水平上升趋势有所放缓，个人住房贷款的较快增长势头得到一定程度的抑制，短期消费贷款在经历2017年的异常增长后企稳回落，经营贷款增速小幅回升，互联网金融行业个人贷款增速有所减缓。下一步，应坚持从宏观审慎视角密切关注住户部门债务风险变化，防范住户部门债务水平的过快上涨。
2019.12	中共中央政治局会议	12月6日召开的中央政治局会议指出“国内经济结构性矛盾凸显，经济下行压力较大”，在政策层面则要求“宏观政策要稳、微观政策要活”。作为中国经济的支柱产业， 房地产没有被提及 。
2020.2	中共中央政治局会议	要更好地发挥积极的财政政策作用，同时也要保持稳健的货币政策灵活适度， 未特别提及房地产 。
2020.3	中央政治局会议	会议提出要加大宏观政策调节和实施力度。要抓紧研究提出积极应对的一揽子宏观政策措施，适当提高财政赤字率，发行特别国债，增加地方政府专项债券规模，引导贷款市场利率下行等。 房地产没有被提及 。

2020.4	中共中央政治局会议	中共中央政治局4月17日会议指出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,促进房地产市场平稳健康发展。同时指出要以更大的宏观政策力度对冲疫情影响,运用降准、降息、再贷款等手段,保持流动性合理充裕。
2020.5	政府工作报告	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策,促进房地产市场平稳健康发展。完善便民设施,让城市更宜业宜居。
2020.6	国务院常务会议	引导金融机构进一步向企业合理让利,助力稳住经济基本盘。会议要求加快降费政策落地见效,为市场主体减负。房地产没有被提及。
2020.7	房地产工作座谈会	要坚持从全局出发,进一步提高认识、统一思想,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,因城施策、一城一策,从各地实际出发,采取差异化调控措施,及时科学精准调控,确保房地产市场平稳健康发展。
2020.7	中央政治局会议	会议重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,促进房地产市场平稳健康发展。
2020.8	重点房地产企业座谈会	为进一步落实房地产长效机制,实施好房地产金融审慎管理制度,增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度,人民银行、住房城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上,形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。
2020.11	十四五规划建议	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,租购并举、因城施策,促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给,完善土地出让收入分配机制,探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房,完善长租房政策,扩大保障性租赁住房供给。未提及房产税。
2020.12	中央经济工作会议	解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因地制宜、多策并举,促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设,加快完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利,规范发展长租房市场。要降低租赁住房税费负担,整顿租赁市场秩序,规范市场行为,对租金水平进行合理调控。
2020.12	住建部工作会议	全力实施城市更新行动,推动城市高质量发展;稳妥实施房地产长效机制方案,促进房地产市场平稳健康发展;大力发展租赁住房,解决好大城市住房突出问题等。
2021.3	政府工作报告	保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题,通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法,切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给,规范发展长租房市场,降低租赁住房税费负担,尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

资料来源: WIND, 中国银河证券研究院

四、房地产板块市场行情

(一) 板块市场表现

2021年3月1日至3月5日(上周),以中信一级行业统计的各板块涨跌互现,其中

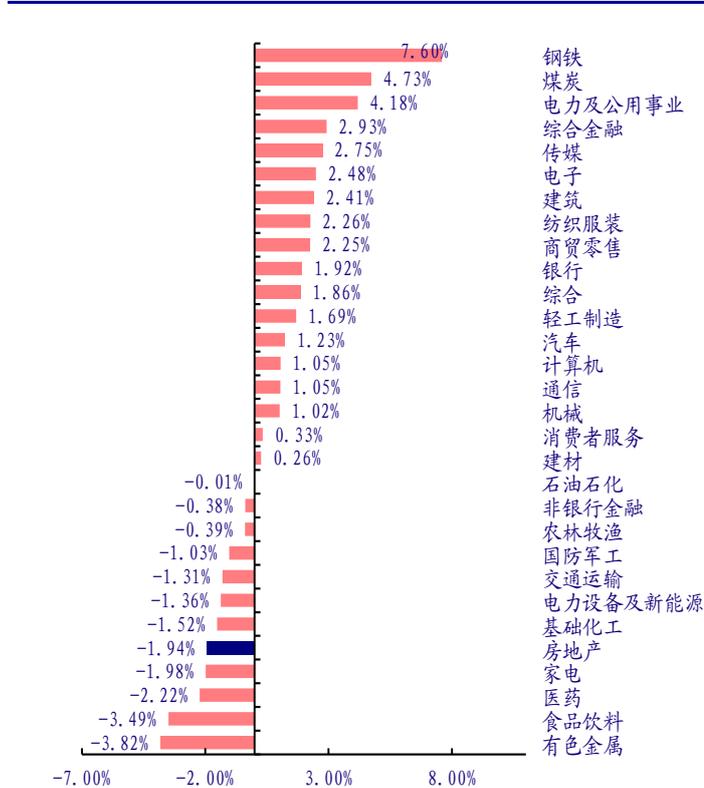
房地产板块涨幅为-1.94%，在 30 个一级行业中排名第 26，同期上证综指涨幅为-0.20%，沪深 300 涨-1.39%，房地产指数表现不及上证综指和沪深 300。子板块中园区综合开发展现相对较优。

表 4: 主要指数表现

2021/2/26	指数代码	指数名称	最新股价	本周涨幅	本月涨幅	年初至今涨幅
主要指数	000001.SH	上证综指	3,501.99	-0.20	-0.20	0.83
	000300.SH	沪深 300	5,262.80	-1.39	-1.39	0.99
	399001.SZ	深证成指	14,412.31	-0.66	-0.66	-0.40
	399006.SZ	创业板指	2,871.97	-1.45	-1.45	-3.18
地产一级行业	CI005023.WI	房地产(中信)	6,182.47	-1.94	-1.94	-0.53
地产二级行业	CI005168.WI	房地产开发和运营(中信)	6,188.64	-1.92	-1.92	-0.34
	CI005829.WI	房地产服务(中信)	1,077.66	-2.55	-2.55	-7.22
地产三级行业	CI005349.WI	住宅物业开发(中信)	7,057.48	-2.55	-2.55	-0.67
	CI005350.WI	非住宅物业开发和运营(中信)	4,008.79	-0.37	-0.37	2.46
	CI005351.WI	园区综合开发(中信)	3,650.33	1.63	1.63	-0.22
	CI005528.WI	物业经纪服务(中信)	1,140.59	-0.72	-0.72	-6.73
	CI005529.WI	物业管理服务(中信)	1,015.01	-4.69	-4.69	-7.75

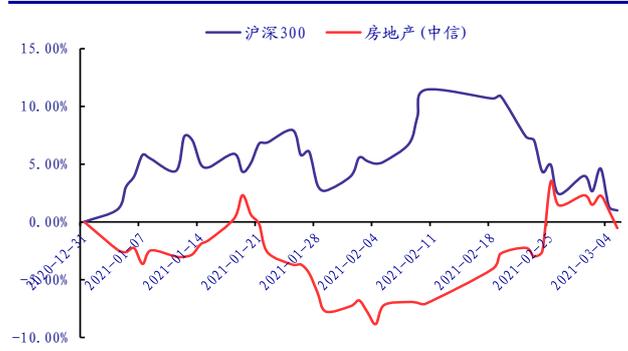
资料来源: wind, 中国银河证券研究院

图 6: 全行业涨跌幅比较(上周)



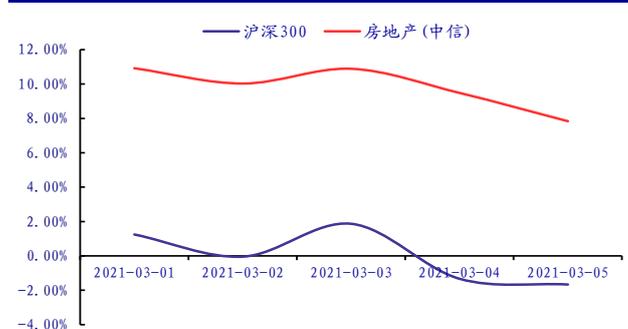
资料来源: wind, 中国银河证券研究院

图 7: 房地产行业指数相对于沪深 300 表现(2021 年初至今)



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

图 8: 房地产行业指数相对于沪深 300 表现(上周)

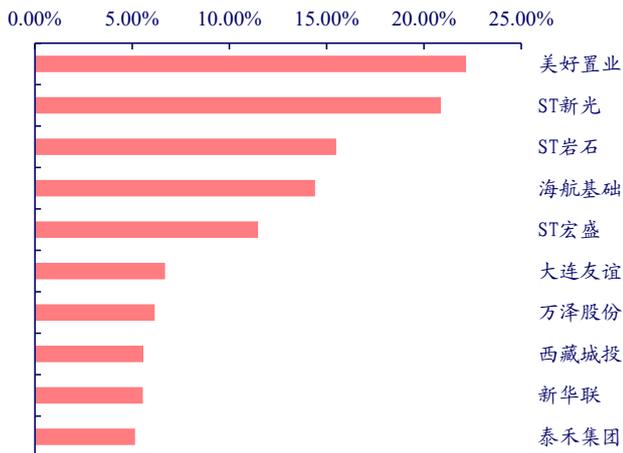


资料来源: wind, 中国银河证券研究院

(二) 个股市场表现

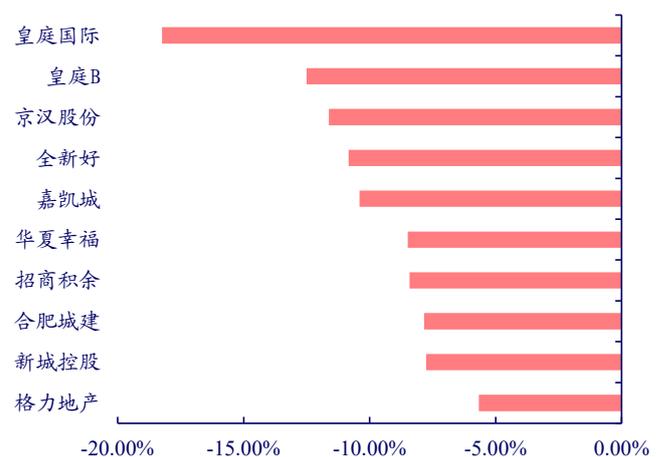
2021年3月1日至3月5日(上周)房地产板块个股涨多跌少。本周房地产板块个股涨幅排名前三的是美好置业(+22.16%)、ST新光(+20.87%)、ST岩石(+15.48%);个股涨幅排名靠后的是皇庭国际(-18.24%)、皇庭B(-12.50%)、京汉股份(-11.62%)。

图 9: 地产行业周涨幅排名前十的个股



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

图 10: 地产行业周跌幅排名前十的股票



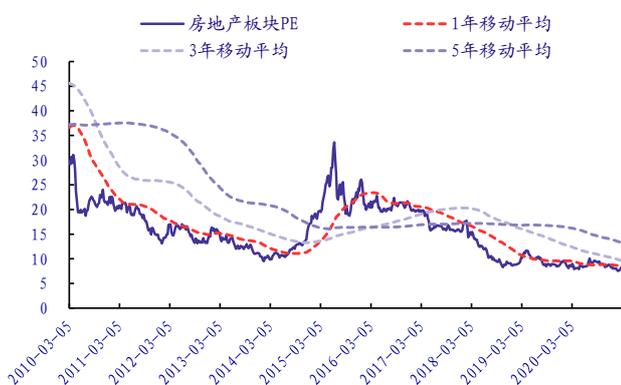
资料来源: wind, 中国银河证券研究院

(三) 行业估值

1、房地产板块 PE、PB 估值比较

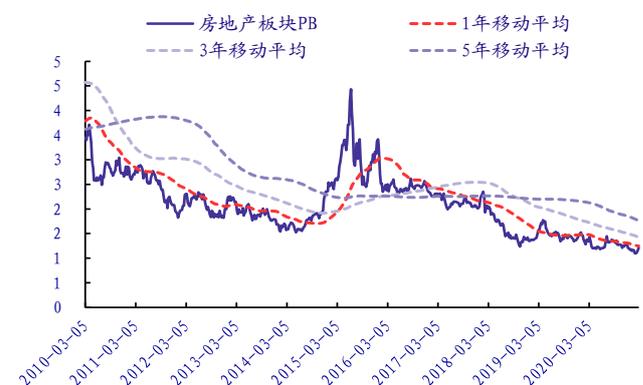
房地产板块估值目前处于历史底部区域,修复空间较大。截至2021年3月5日,房地产行业 TTM 市盈率(历史整体法)为 8.13X, 低于 1 年移动均值 8.59X, 同时低于 3 年和 5 年移动均值;房地产行业 PB(整体法)为 1.18X, 低于 1 年移动均值 1.24X, 同时低于 3 年和 5 年移动均值,当前板块 PE 和 PB 均处于 10 年以来的底部区域。

图 11: 房地产板块 PE



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

图 12: 房地产板块 PB



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

2、房地产板块与各行业 PE、PB 估值比较

截止到 2021 年 2 月 19 日, PE 最低的是银行行业(7.2X), 房地产行业 PE 为 8.1X, 排名

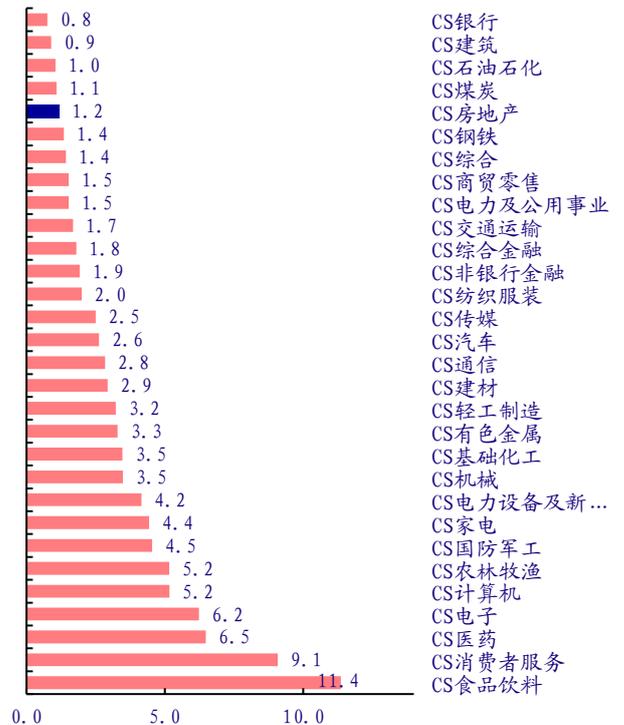
倒数第 2。PB 最低的是银行业，仅 0.8 倍 PB，其次是建筑和石油石化，房地产行业排倒数第 5，市净率为 1.2X，从行业纵比的角度，房地产的 PB 估值也偏低。

图 13: 各行业 PE 比较 (统计时间 2021.3.5)



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

图 14: 各行业 PB 比较 (统计时间 2021.3.5)



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

五、投资建议

本周，政府工作报告依旧强调房地产市场的平稳发展，并对保障性租赁住房着墨较多，引导住房回归居住属性。同时，部分房价上涨过快城市相继出台了调控政策，对过热的房地产市场进行精准降温，我们认为后续“因城施策”将会继续演绎，政策“打补丁”的情况将成为常态，有助于形成稳定预期。随着住宅用地“两集中”政策的落地，大政策方面逐渐形成完整闭环，有利于地产行业平稳健康发展大环境的形成。

我们看好行业当前的配置价值。2020 年全年基本面表现略超预期，2021 年春节后销售平稳复苏，基本面稳健。当前地产行业估值处于近 10 年低位，龙头房企 2021 年市盈率 5.5 倍，2019 年主流地产公司分红率均值 31%，投资性价比凸显。长效机制的不断完善推进有利于行业平稳健康发展大环境的形成，行业集中度提升逻辑不断得到强化，建议关注优质住宅开发行业龙头股：万科 A、保利地产、中南建设；物业龙头招商积余；经纪服务行业标的我爱我家。

六、风险提示

行业面临经济及行业下行压力的风险，销售超预期下行的风险，政策调控不确定性的风险。

插图目录

图 1: 30 大中城市商品房周成交面积	2
图 2: 一、二、三线城市商品房周成交面积环比 (当周值)	2
图 3: 16 大中城市二手房周成交合计 (万平方米)	2
图 4: 16 大中城市二手房成交当周同比及环比	2
图 3: 100 大中城市土地成交、供应数据 (万平方米)	3
图 4: 土地溢价率	3
图 5: 国家和地区房地产重点政策	4
图 6: 全行业涨跌幅比较 (上周)	8
图 7: 房地产行业指数相对于沪深 300 表现 (2021 年初至今)	8
图 8: 房地产行业指数相对于沪深 300 表现 (上周)	8
图 9: 地产行业周涨幅排名前十的个股	9
图 10: 地产行业周跌幅排名前十的股票	9
图 11: 房地产板块 PE	9
图 12: 房地产板块 PB	9
图 13: 各行业 PE 比较 (统计时间 2021.3.5)	10
图 14: 各行业 PB 比较 (统计时间 2021.3.5)	10

表格目录

表 1: 行业重点新闻	3
表 2: 各地区房地产新政及新闻	4
表 3: 十九大以来中央重大会议及重要媒体关于房地产的表述	5
表 4: 主要指数表现	8

分析师承诺及简介

本人承诺，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

分析师：潘玮，房地产行业分析师，清华大学管理学硕士。2008年进入银河证券研究部，曾获新财富、东方财富、金融界等多个分析师评选奖项。2013年团队获得新财富最佳分析师房地产行业第五名；2019年获得东方财富最佳分析师榜单房地产行业第一名。

分析师：王秋蘅，房地产行业分析师，英国杜伦大学金融学硕士，北京交通大学金融学学士，2018年5月加入中国银河证券研究院至今，主要从事房地产行业及上下游相关产业链的研究工作。

评级标准

行业评级体系

未来6-12个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）相对于基准指数（交易所指数或市场中主要的指数）

推荐：行业指数超越基准指数平均回报20%及以上。

谨慎推荐：行业指数超越基准指数平均回报。

中性：行业指数与基准指数平均回报相当。

回避：行业指数低于基准指数平均回报10%及以上。

公司评级体系

推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报20%及以上。

谨慎推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%-20%。

中性：指未来6-12个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。

回避：指未来6-12个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%及以上。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其机构客户和认定为专业投资者的个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，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而取代自我独立判断。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券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进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券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。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的机构专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险，应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失，在此之前，请勿接收或使用本报告中的任何信息。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

银河证券版权所有并保留一切权利。

联系

中国银河证券股份有限公司研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦15层

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：崔香兰 0755-83471963 cuixianglan@chinastock.com.cn

上海地区：何婷婷 021-20252612 hetingting@chinastock.com.cn

北京地区：耿尤淼 010-80928023 gengyouyou@ChinaStock.com.cn