证券研究报告—动态报告

房地产

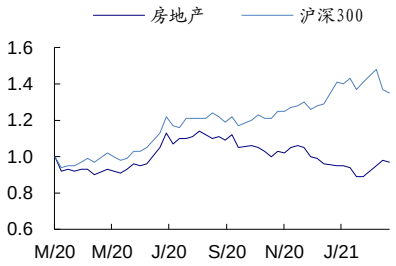
房地产行业周报

超配

（维持评级）

2021 年 03 月 08 日

一年该行业与沪深 300 走势比较



相关研究报告:

《房地产行业周报：集中供地政策发布，多地提高小银行房贷占比上限》 ——2021-03-01

《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

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码：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码：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，通过合理判断并得出结论，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。

行业周报

“房住不炒”基调延续，热点城市调控频出

● 销售：高景气延续

新房方面，截至上周，我们跟踪的 28 城商品住宅面积合计 4136 万平方米，相对 2020 年同期增长 111%，相对 2019 年同期增长 51%，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 121%/194%/291%/155%。从高频数据来看，销售仍然延续高景气状态。样本城市中，东莞、大连、潮州、连云港等表现亦火爆，成交面积累计同比分别增长 202%/226%/225%247%。

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 13.7 万套，相对 2020 年同期增长 87%，其中，北京、杭州、厦门、南京成交套数增速分别为 153%/164%/115%/101%。

● 融资：债券融资环比上升

上周房企发行国内债券 93 亿元，环比+31%，发行海外债券 23 亿元，环比-8%，合计债权融资 116 亿元，环比+21%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 1140 亿元，同比+19%，累计发行海外债券 1274 亿元，同比-31%，合计债券融资金额 2414 亿元，同比+10%。

● 重要事件

1.上海、杭州发布新政，涉及限购、限贷等，并明确要求严厉打击违规贷款流入房地产市场；2. 3 月 5 日，政府工作报告指出，要解决好大城市住房突出问题，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。

● 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。

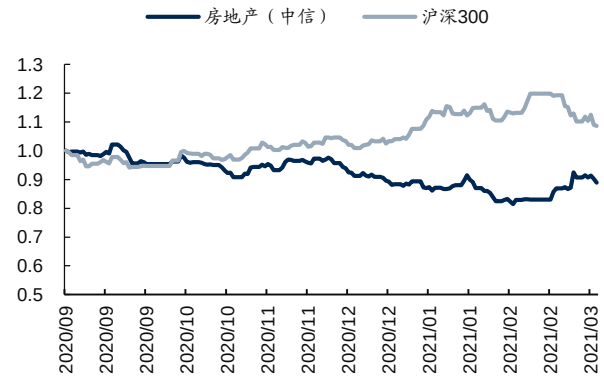
● 风险提示

部分热点城市过热、土地市场过热引发调控政策超预期。

市场表现一周回顾

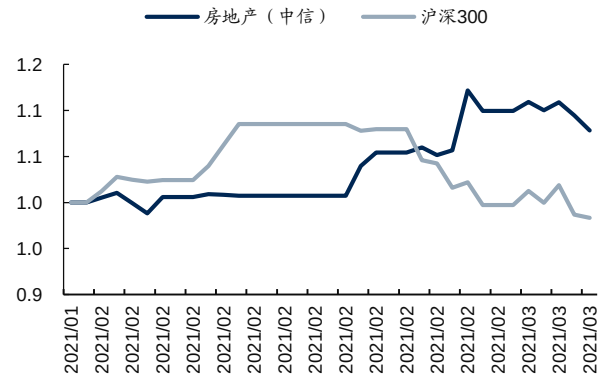
2020.3.01-2020.3.08，本周沪深 300 指数下跌 1.39%，房地产指数（中信）下跌 1.94%，房地产板块跑输沪深 300 指数 0.55 个百分点，位居所有行业第 25 位。近一个月，沪深 300 指数下跌 1.67%，房地产指数（中信）上涨 7.84%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 9.51 个百分点。近半年以来，沪深 300 指数上涨 8.69%，房地产指数（中信）下跌 11.00%，房地产板块跑输沪深 300 指数 19.59 个百分点。

图 1：近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



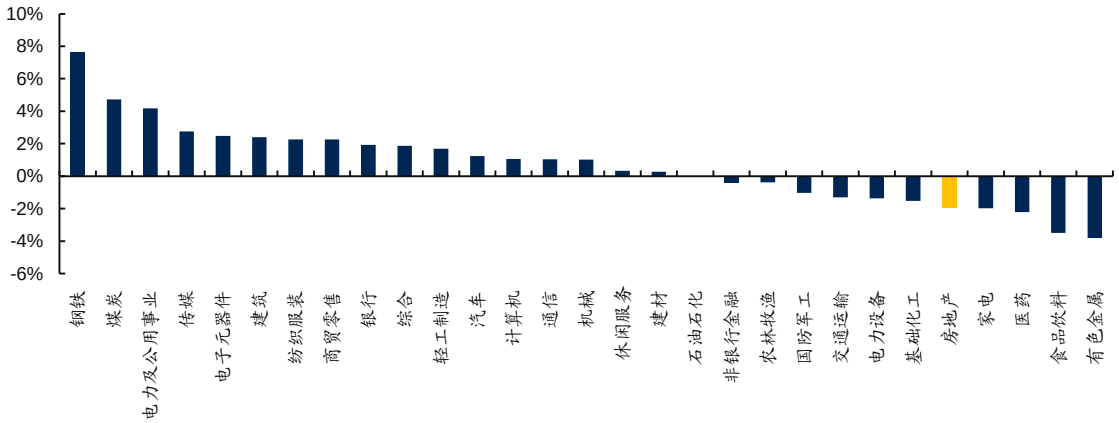
资料来源:WIND、国信证券经济研究所整理

图 2：近 1 个月建材板块与沪深 300 走势比较



资料来源: WIND、国信证券经济研究所整理

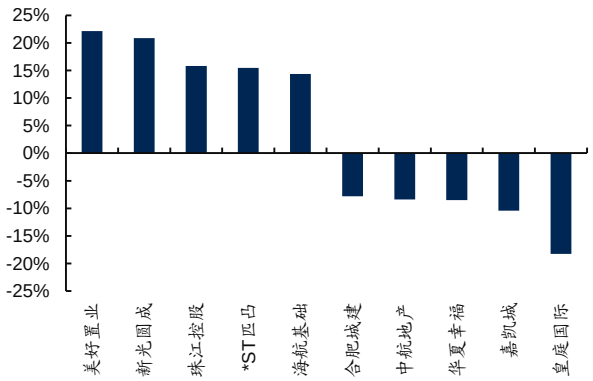
图 3：A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: WIND、国信证券经济研究所整理

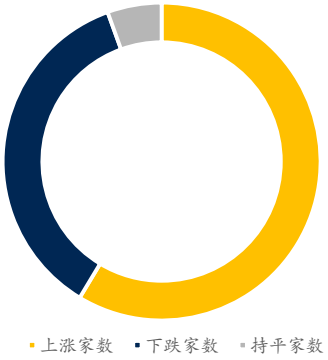
个股方面，过去一周 85 只个股上涨，52 只个股下跌，8 家个股持平，占比分别为 59%、36%、6%。涨跌幅居前 5 位的个股为：美好置业（+22.16%）、新光圆成（+20.87%）、珠江控股（+15.84%）、*ST 匹凸（+15.48%）、海航基础（+14.39%），居后 5 位的个股为：皇庭国际（-18.24%）、嘉凯城（-10.40%）、华夏幸福（-8.49%）、中航地产（-8.41%）、合肥城建（-7.83%）。

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

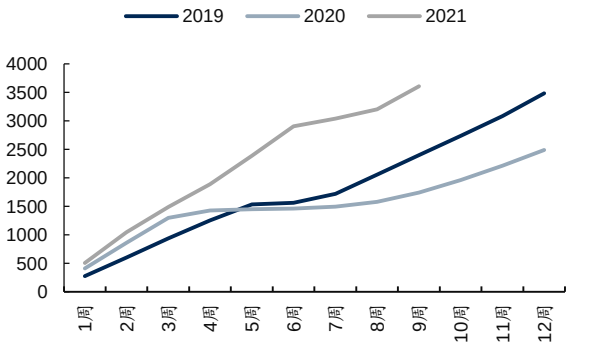
上周高频数据跟踪

1、销售：高景气延续

新房方面，截至上周，我们跟踪的 28 城商品住宅面积合计 4136 万平方米，相对 2020 年同期增长 111%，相对 2019 年同期增长 51%，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 121%/194%/291%/155%。从高频数据来看，销售仍然延续高景气状态。样本城市中，东莞、大连、潮州、连云港等表现亦火爆，成交面积累计同比分别增长 202%/226%/225%247%。

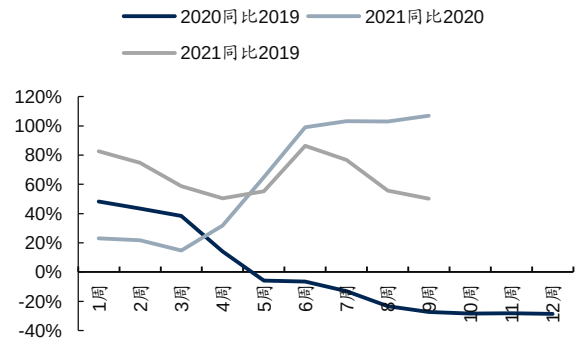
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 13.7 万套，相对 2020 年同期增长 87%，其中，北京、杭州、厦门、南京成交套数增速分别为 153%/164%/115%/101%。

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

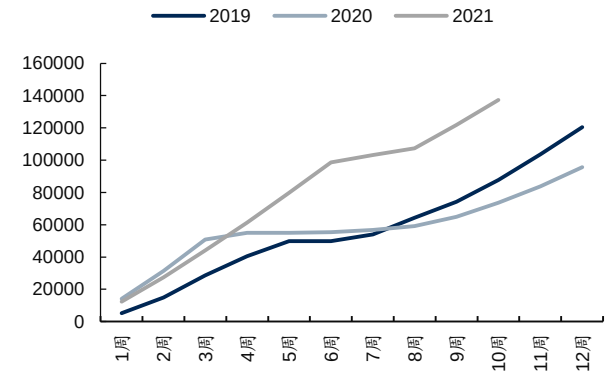
图 7：28 城商品住宅销售面积增速



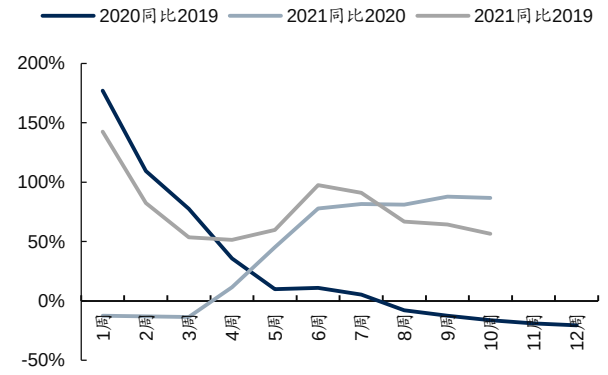
资料来源：ifinD、国信证券经济研究所整理

图 8：10 城二手房成交套数（单位：套）

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



资料来源: ifinD、国信证券经济研究所整理

2、融资：债券融资环比上升，信托融资环比下降

上周房企合计发债 116 亿元，环比+21%

上周房企发行国内债券 93 亿元，环比+31%，发行海外债券 23 亿元，环比-8%，合计债权融资 116 亿元，环比+21%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 1140 亿元，同比+19%，累计发行海外债券 1274 亿元，同比-31%，合计债券融资金额 2414 亿元，同比+10%。

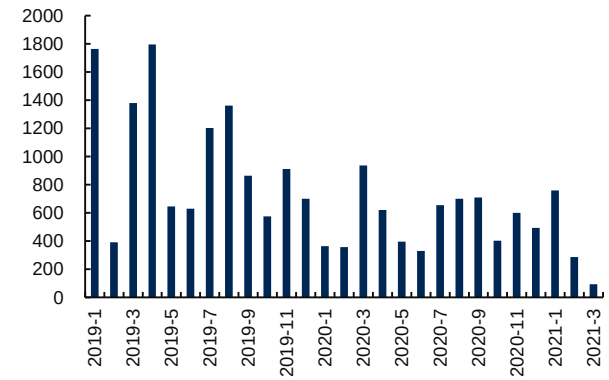
表 1：上周房企内债发行一览

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 昆城投债 01	2021-03-03	8.00	4.14%	7.00	昆山城市建设投资发展集团有限公司	一般企业债
21 威海债 01	2021-03-02	10.00	20210304-20240303,票面利率:3.92%;20240304-20280303,票面利率:3.92%+调整基点	7.00	威海城市投资集团有限公司	一般企业债
21 首开 01	2021-03-04		20210308-20240307,票面利率:3.8%;20240308-20260307,票面利率:3.8%+调整基点	5.00	北京首都开发控股(集团)有限公司	一般公司债
21 浦房 01	2021-03-03		20210305-20240304,票面利率:3.75%;20240305-20260304,票面利率:3.75%+调整基点	5.00	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司	一般公司债
21 金科 03	2021-03-02	22.00	20210304-20230303,票面利率:6.3%;20230304-20250303,票面利率:6.3%+调整基点	4.00	金科地产集团股份有限公司	一般公司债
21 崇川城投 PPN002	2021-03-05			3.00	南通市崇川城市建设投资有限公司	定向工具
21 昆山城投 MTN001	2021-03-04			3.00	昆山城市建设投资发展集团有限公司	一般中期票据
21 苏州高新 MTN002	2021-03-03	10.00	3.8000%	3.00	苏州苏高新集团有限公司	一般中期票据
21 荆门高新 PPN002	2021-03-03	3.00	20210305-20230304,票面利率:6.50%;20230305-20240304,票面利率:6.50%+调整基点	3.00	荆门高新技术产业开发有限责任公司	定向工具
21 滨江房产 CP003	2021-03-01	7.00	3.8500%	1.00	杭州滨江房产集团股份有限公司	一般短期融资券
21 临海集团 SCP001	2021-03-02	1.50	6.5000%	0.74	广西钦州临海工业投资集团有限公司	超短期融资债券
21 京城投 SCP001	2021-03-01	10.00	3.2800%	0.73	北京城建投资发展股份有限公司	超短期融资债券
21 粤珠江 SCP001	2021-03-03	10.00	3.3900%	0.49	广州珠江实业集团有限公司	超短期融资债券
21 临港控股 SCP001	2021-03-03	10.00	2.9500%	0.35	上海临港控股股份有限公司	超短期融资债券
21 苏州高技 SCP001	2021-03-02	1.50	2.6000%	0.08	苏州新区高新技术产业股份有限公司	超短期融资债券

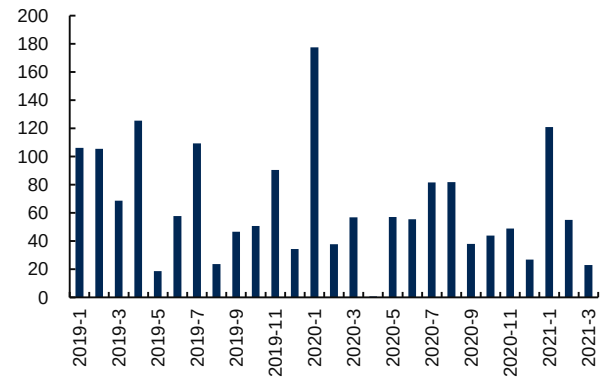
资料来源:wind，国信证券经济研究所整理

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

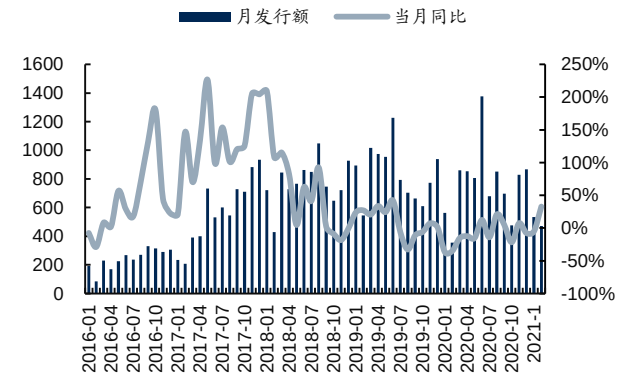


资料来源:wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 28 亿元，环比-55%

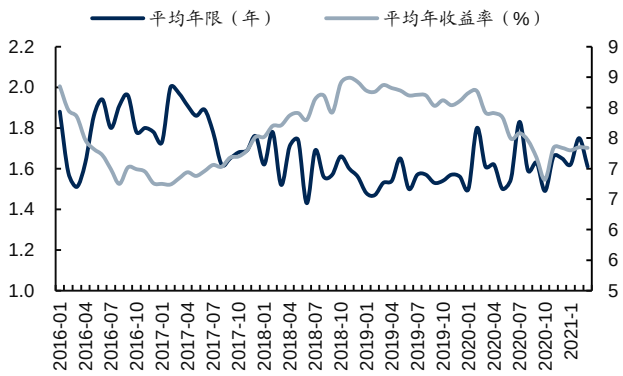
上周共发行房地产信托产品 19 个，规模总计 28 亿元，环比-55%，平均年化收益率 6.97%，环比降低 0.3pct。截至月末本年共发行房地产信托产品 751 个，规模总计 1023 亿元，同比+6.1%，平均年化收益率 7.34%，同比下降 0.6pct。

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）关于进一步加强本市房地产市场管理的通知

上海住建局

在房价地价联动的基础上，商品住宅用地出让实行限价竞价；房管部门进一步强化新建商品住房项目价格备案复核，坚决防止上市销售项目备案价格过高。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。

（2）关于加强经营性用地出让管理的意见

济南市自然资源和规划局

业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地采取公开招拍挂方式出让，出让年限不得高于法定最高出让年限。对功能实现、运营管理、建设条件等方面有特别要求的出让地块，可通过拟供应计划公示、预申请、招商信息发布等形式，提

前公开入市信息。商品住宅用地原则上不得搭配其他用途土地出让；确需搭配供应的，须按照一事一议的原则报请市政府批准。位于城市重要特定地区、具有重要功能性的商业、旅游、娱乐等经营性用地，可采用附带规划设计方案、基础设施要求、功能建设要求、运营管理要求的方式实施出让。

（3）关于进一步规范房地产市场秩序的通知

杭州市住房保障和房产管理局

进一步加强住房限购。规定参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合本市住房限购政策。

严格防范经营贷、消费贷违规流入房地产市场。严禁发放用于购房首付款或偿还首付款借贷资金的个人经营性贷款和消费贷款，严格个人经营贷和消费贷真实性审查，加强贷后资金管理。

2、上周行业要闻

（1）政府工作报告：规范发展长租房市场，解决好大城市住房突出问题

观点地产网

3 月 5 日，国务院总理李克强代表国务院向十三届全国人大四次会议作 2021 年政府工作报告，他强调，要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。

（2）3 月 3 日，深圳市规划和自然资源局发布关于《深圳市城市规划标准与准则》局部条款修订公开展示的通告

中国房地产网

删除了 2019 年修订的《深标》中 C1 商业用地中关于“适建商务公寓”的表述，在“建筑与设施用途分类指引”上，也删除了商务公寓。

（3）3 月 2 日，北京市政府召开常务会议，研究 2021 年度建设用地供应计划等事项

观点地产网

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。。

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
金科股份	2021 年 1-2 月，本公司及所投资的公司实现销售金额约 295 亿元，房地产销售面积约 296 万平方米。
新城控股	1-2 月累计合同销售金额约 290.92 亿元，比上年同期增长 73.97%；累计销售面积约 319.37 万平方米，比上年同期增长 114.14%。
金地集团	2021 年 1-2 月公司累计实现签约面积 170.7 万平方米，同比上升 129.10%；累计实现签约金额 416.2 亿元，同比

表 2：过去一周公司重点信息摘录

	上升 173.22%。
中南建设	公司 2021 年 1-2 月份累计合同销售金额 247.0 亿元，比上年同期增长 126.3%；累计销售面积 181.8 万平方米，比上年同期增长 116.7%。
荣盛发展	2021 年 1-2 月，公司累计实现签约面积 101.27 万平方米，同比增长 62.58%；累计签约金额 124.85 亿元，同比增长 102.94%。
融创中国	截至 2021 年 2 月底，本集团累计实现合同销售金额约人民币 684.2 亿元，同比增长 122%，累计合同销售面积约 442.0 万平方米，合同销售均价约人民币 15,480 元/平方米。
世茂集团	截至 2021 年 2 月底，本集团累计实现合同销售金额约人民币 370.2 亿元，同比增长 122%，累计合同销售面积约 210.2 万平方米，同比增长 119%，合同销售均价约人民币 17,611 元/平方米。
时代中国控股	截至 2021 年 2 月底，本集团累计实现合同销售金额约人民币 118.9 亿元，累计合同销售面积约 60.7 万平方米。
碧桂园	2021 年 2 月单月集团实现权益销售金额 465.5 亿元，权益销售面积 526 万平方米。
旭辉控股集团	2021 年 1-2 月集团累计合同销售额 307.0 亿元，合同销售面积 190.9 万平方米。
佳兆业集团	截至 2021 年 2 月底，集团总合约销售额 174.69 亿元，合约建筑面积 103.82 万平方米，分别同比增长 160.7%及 200.9%。
宝龙地产	截至 2020 年 12 月 31 日止年度，公司收入 354.95 亿元，同比增长 36.3%，核心归母净利润 35.96 亿元，同比增长 34.2%。
世茂服务	2020 年度预期本集团净利润较 2019 年同期录得不少于 80%的增长。
宝龙商业	2020 年度集团收入 19.2 亿元，同比增长 18.6%。归母净利润 3.1 亿元，同比增长 70.8%。

资料来源：Wind，国信证券经济研究所整理

风险提示

部分热点城市过热、土地市场过热引发调控政策超预期。

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 ±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 ±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