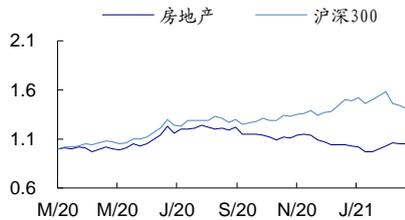


一年该行业与沪深300走势比较



相关研究报告:

《房地产行业周报：“房住不炒”基调延续，热点城市调控频出》——2021-03-09
 《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

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

行业周报

销售景气度延续，多地严查信贷资金违规入市

●销售：新房和二手房市场均延续高景气

截至上周，我们跟踪的28城商品住宅销售面积合计4509.8万平方米，相对2020年同期增长103%，相对2019年同期增长46%，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面积累计同比分别增长131%/194%/281%/140%。样本城市中，除个别城市如无锡、丽江的住宅销售面积累计同比由正转负外，其余城市都有不错表现，尤其大连、东莞、温州、湖州成交面积累计同比分别增长218%/196%/218%/198%。

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15.4万套，相对2020年同期增长84%，相对2019年同期增长49%。样本城市中，北京、杭州、厦门、青岛表现较热，成交套数同比增速分别为158%/165%/119%/105%。

●融资：国内融资上升，海外融资收紧

上周房企发行国内债券122亿元，环比+31%，发行海外债券7亿元，环比-70%，合计债券融资129亿元，环比+11%。截至上周，本年房企累计发行国内债券1332亿元，同比+19%，累计发行海外债券1164亿元，同比-32%，合计债券融资金额2496亿元，同比-12%。

●重要事件

1. 多地严查信贷资金违规流入楼市；2. 多地加强房地产市场专项整治工作；3. 多地调整住房公积金贷款及提取政策；4. 商务部明确“城市一刻钟便民生活圈”概念，建设多业态集聚形成的社区服务商圈；5. 杭州市今年计划完成200个小区综合改造提升。

●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。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

部分焦点城市城市房价延续上涨、土地市场过热引发调控政策超预期。

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。

市场表现一周回顾

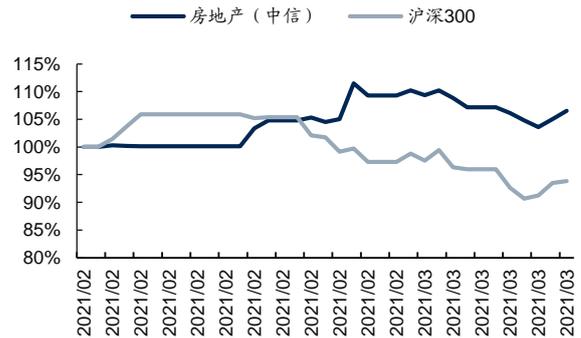
2021.3.8-2021.3.12, 本周沪深 300 指数下跌 2.21%, 房地产指数(中信)小幅下跌 0.61%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 1.60 个百分点, 位居所有行业第 11 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 6.15%, 房地产指数(中信)上涨 6.53%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 12.68 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数上涨 12.25%, 房地产指数(中信)下跌 10.43%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 22.68 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



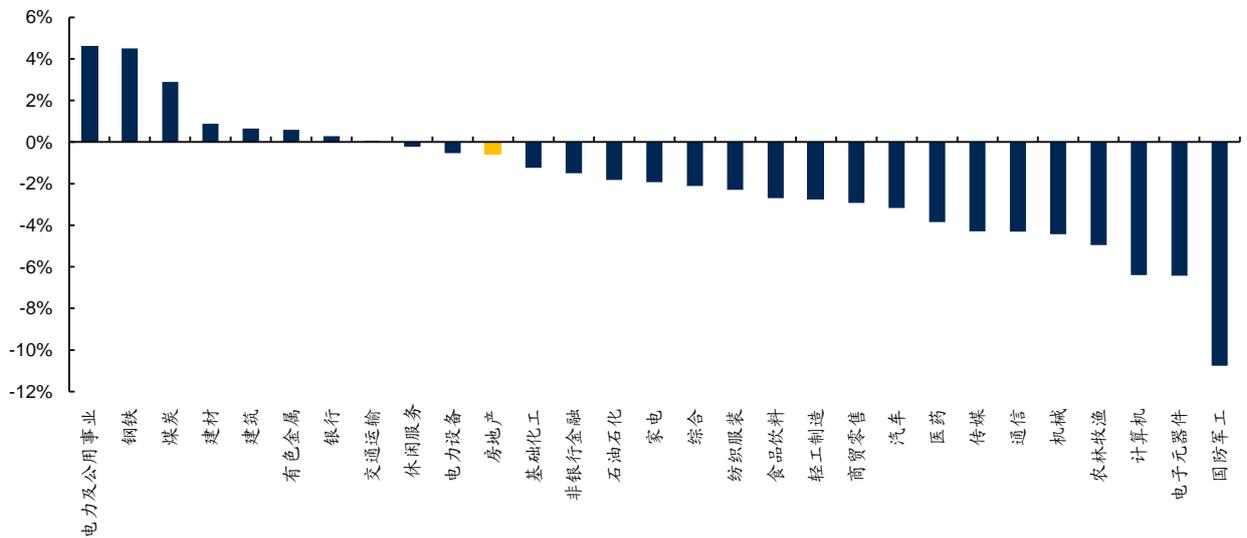
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

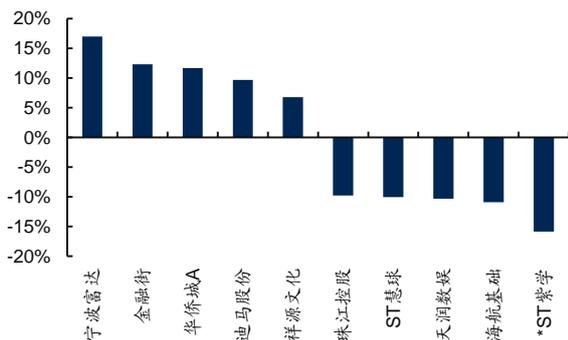
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

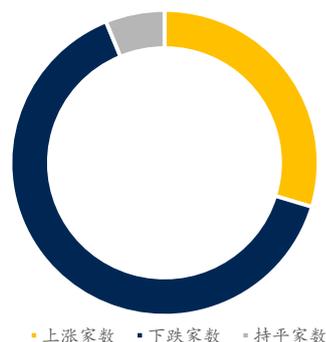
个股方面, 过去一周 43 只个股上涨, 93 只个股下跌, 9 家个股持平, 占比分别为 30%、64%、6%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 宁波富达 (16.96%)、金融街 (12.32%)、华侨城 A (11.65%)、迪马股份 (9.69%)、祥源文化 (6.75%), 居后 5 位的个股为: *ST 紫学 (-15.86%)、海航基础 (-10.91%)、天润数娱 (-10.32%)、ST 慧球 (-10.03%)、珠江控股 (-9.75%)。

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

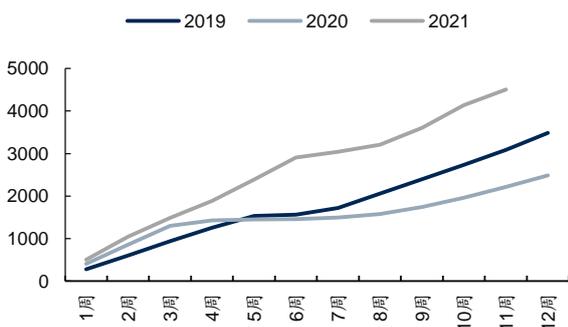
上周高频数据跟踪

1、销售：新房和二手房市场均延续高景气

新房方面，截至上周，我们跟踪的 28 城商品住宅销售面积合计 4509.8 万平方米，相对 2020 年同期增长 103%，相对 2019 年同期增长 46%，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面积累计同比分别增长 131%/194%/281%/140%。样本城市中，除个别城市如无锡、丽江的住宅销售面积累计同比由正转负外，其余城市都有不错表现，尤其大连、东莞、温州、湖州成交面积累计同比分别增长 218%/196%/218%/198%。

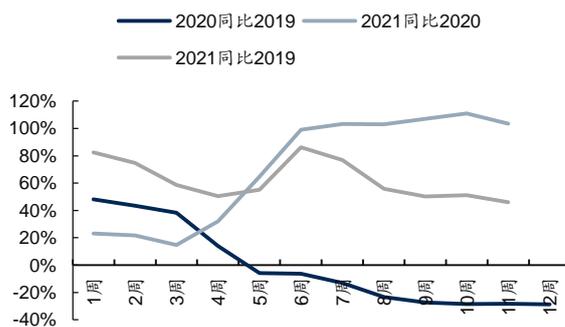
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 15.4 万套，相对 2020 年同期增长 84%，相对 2019 年同期增长 49%。样本城市中，北京、杭州、厦门、青岛表现较热，成交套数同比增速分别为 158%/165%/119%/105%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）

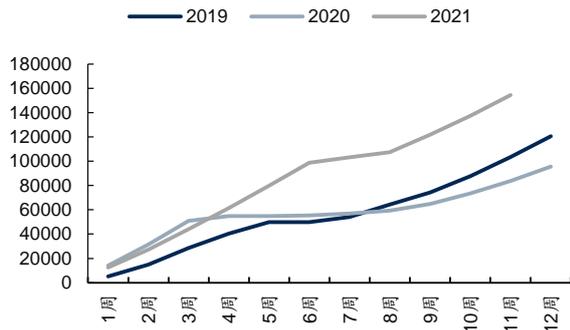


资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

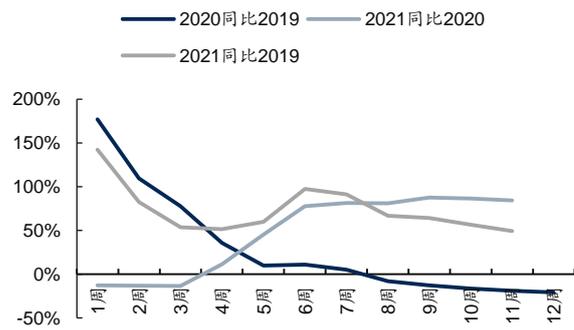
图 7：28 城商品住宅销售面积增速



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：债券融资环比上升，信托融资环比下降

上周房企合计发债 129 亿元，环比+11%

上周房企发行国内债券 122 亿元，环比+31%，发行海外债券 7 亿元，环比-70%，合计债权融资 129 亿元，环比+11%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 1332 亿元，同比+19%，累计发行海外债券 1164 亿元，同比-32%，合计债券融资金额 2496 亿元，同比-12%。

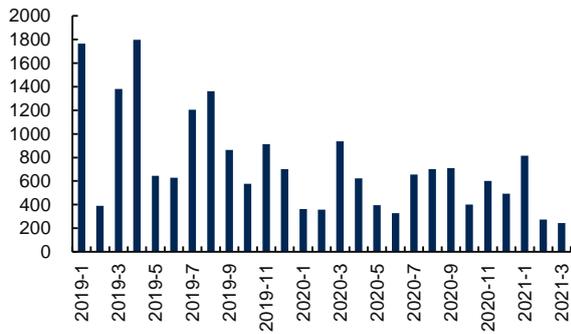
表 1: 上周房企内债发行一览

债券简称	发行日期	发行金额(亿元)	利率	期限(年)	发行人	债券类型
21 保利 04	2021-3-12		品种二票面利率询价区间为 3.40%-4.40%	7	保利发展控股集团股份有限公司	一般公司债
21 保利 03	2021-3-12		品种一票面利率询价区间为 3.20%-4.20%	5	保利发展控股集团股份有限公司	一般公司债
21 首置 01	2021-3-11		20210315-20240314, 票面利率:4.00%;20240315-20260314, 票面利率:4.00%+调整基点	5	首创置业股份有限公司	一般公司债
21 襄阳 01	2021-3-11		本期债券的票面利率询价区间为 3.80%-4.80%	5	襄阳市住房投资有限公司	私募债
21 首开 MTN001	2021-3-11			5	北京首都开发股份有限公司	一般中期票据
21 碧地 01	2021-3-10	20	20210312-20240311, 票面利率:4.8%;20240312-20260311, 票面利率:4.8%+调整基点	5	碧桂园地产集团有限公司	一般公司债
21 下城 01	2021-3-10		20210312-20240311, 票面利率:3.97%;20240312-20260311, 票面利率:3.97%+调整基点	5	杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司	私募债
21 旭辉 01	2021-3-10	14.48	20210312-20240311, 票面利率:4.4%;20240312-20260311, 票面利率:4.4%+调整基点	5	旭辉集团股份有限公司	一般公司债
21 珠投 03	2021-3-10	10.03	20210311-20230310, 票面利率:7.5%;20230311-20250310, 票面利率:7.5%+调整基点;20250311-20260310, 票面利率:7.5%+调整基点	5	广东珠江投资股份有限公司	一般公司债
21 威海城投 MTN001	2021-3-9	18	20210310-20240309, 票面利率:4.3200%;20240310-20260309, 票面利率:4.3200%+调整基点	5	威海城市投资集团有限公司	一般中期票据
21 特房 01	2021-3-12		20210316-20230315, 票面利率:4.07%;20230316-20240315, 票面利率:4.07%+调整基点	3	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	一般公司债
21 海开 02	2021-3-11		本次债券申购利率区间为 5.8%-6.85%	3	海安经济开发区经济技术开发总公司	私募债
21 住宅 01	2021-3-10	14	20210315-20230314, 票面利率:3.89%;20230315-20240314, 票面利率:3.89%+调整基点	3	厦门住宅建设集团有限公司	一般公司债
21 兆润投资 MTN002	2021-3-11			3	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	一般中期票据
21 苏高新 GN001	2021-3-9	2	0.04	3	苏州苏高新集团有限公司	一般中期票据
21 兆润投资 MTN001	2021-3-8	5	0.04	3	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	一般中期票据
21 金地 MTN002	2021-3-8	15	0.04	3	金地(集团)股份有限公司	一般中期票据

21 滨江房产 MTN002	2021-3-8	9.1	0.05	3	杭州滨江房产集团股份有限 公司	票据 一般中期 票据
21 蓝光 MTN001	2021-3-10	10	0.07	2	四川蓝光发展股份有限公司	一般中期 票据
21 高速地产 SCP006	2021-3-10	4.1	0.05	0.38	安徽省高速地产集团有限公 司	超短期融 资债券

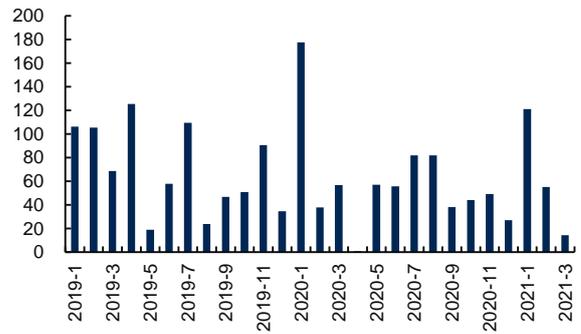
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图 10: 房企内债月发行额 (单位: 亿元)



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

上周房地产信托发行 126 亿元, 环比-12.5%

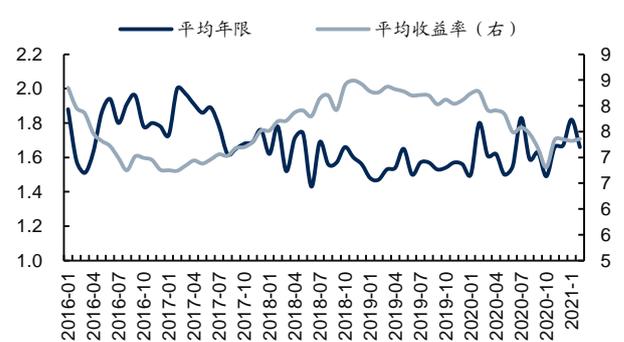
上周共发行房地产信托产品 57 个, 规模总计 126 亿元, 环比-12.5%, 平均年化收益率 7.21%, 环比降低 0.03pct。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 965 个, 规模总计 1234 亿元, 同比-5.2%, 平均年化收益率 7.32%, 同比下降 0.9pct。

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) 《关于征求住房公积金个人住房贷款政策调整意见和建议的通知》

郑州住房公积金管理中心

拟从申请条件、贷款额度、贷款比例等方面政策进行调整。(1) 申请条件: 适当延长申请公积金贷款缴存时限以外;(2) 贷款额度: 结合郑州不同区域的住房价格, 按市区(含市内五区、郑东新区、高新技术开发区、经济技术开发

区)和非市区别设定最高公积金贷款限额;(3)贷款比例:按照缴存和购房情况设定最高贷款比例(贷款金额占房产总价比例)。首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的,最高贷款比例设定为70%;异地贷款及其他情况最高贷款比例设定为40%;(4)贷款能力:参照其他地市和银行商业住房贷款的审批要求,按照公积金贷款月还款额不超过家庭收入的50%认定借款人的还贷能力。

(2)《关于进一步优化住房公积金提取业务的通知(征求意见稿)》

北京住房公积金管理中心

为进一步优化营商环境,方便群众办事,同时加强业务风险防控,根据住房城乡建设部《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》(建金〔2018〕46号)要求,参照《中国银保监会办公厅 中国人民银行办公厅 关于简化提取已故存款人小额存款相关事宜的通知》(银保监办发〔2021〕18号)精神,我中心制定了《关于进一步优化住房公积金提取业务的通知(征求意见稿)》,现向社会公开征求意见,欢迎社会各界提出意见建议。

征求意见稿最新明确,在北京购买二手房申请提取住房公积金,应同时提供该房屋签约备案的购房合同编号,及过户后的房屋所有权证号或不动产权证号,联网核验无误后即可办理。北京住房公积金管理中心解释称,部分职工购买北京市存量住房,撤销购房网签后,仍以购房名义提取公积金,存在违规骗提风险。

(3)《关于印发海南省2021年房地产市场专项整治工作方案的通知》

海南省人民政府办公厅

全面清理整治房地产企业和中介机构违法违规行为,严厉打击规避限购政策骗购、变相涨价、违规销售等违法违规行为。通过加强房地产市场整治,进一步压实市县主体责任,维护限购政策的持续性、稳定性和严肃性,遏制房地产市场各类违法违规行为多发势头,整顿和规范房地产市场秩序,促进房地产业持续稳定健康发展,营造海南自由贸易港良好营商环境。

(4)《城市一刻钟便民生活圈建设指南(征求意见稿)》

商务部

明确了“城市一刻钟便民生活圈”的概念,即伴随社区商业发展而产生,是以社区居民为服务对象,在步行不超过15分钟的范围内,以满足居民日常生活日常消费和品质消费等为目标,以多业态集聚形成的社区服务商圈。提出到2025年,建设一批布局合理、业态齐全、功能完善、智慧便捷、规范有序、服务优质、商居和谐的城市便民生活圈,社区商业便利化、标准化、数字化、品质化水平全面提升,在改善服务基本民生、促进消费升级、畅通城市经济微循环方面发挥更大作用。

2、上周行业要闻

(1)多地严查信贷资金违规流入楼市

中国证券报

近期,上海、杭州、海南、广州等楼市热点地区严查消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。如果违规将消费贷、经营贷用于楼市交易,银行有权要求提前归还。提前“抽贷”对投资客有震慑作用。

(2) 杭州市今年计划完成 200 个小区综合改造提升

观点地产网

3月9日杭州市建委发布消息称,今年全市老旧小区综合改造提升持续发力,融入未来社区、连片改造理念,推动片区资源统筹配置、多元主体参与改造。“十四五”期间,杭州市计划实施老旧小区综合改造 900 个,约 2800 万平方米。2021 年,老旧小区改造工作再次入选杭州市政府民生实事工程,将完成 200 个小区的综合改造提升。目前正在制定符合杭州市城市特点的老旧小区改造实施意见。另据杭州市建委透露,今年杭州将以市场化运作方式,吸引更多社会力量参与老旧小区改造、管理和运营。

(3) 上海市通报多起房地产市场整治违法违规典型案例

观点地产网

3月9日上海市市房管局、市市场监管局、市城管执法局等多部门通报房地产市场整治违法违规典型案例。近期,为进一步规范房地产市场秩序,市区房管、市场监管和城管执法等部门坚持管执联动,加大行政监管和执法力度,严肃查处了一批违法违规案件,通报 6 起典型案例。

3、上周重点公司信息

表 2: 过去一周公司重点信息摘录

房地产公司	主要内容
保利地产	2021 年 1-2 月,公司实现签约面积 418.03 万平方米,同比增加 44.71%;实现签约金额 750.77 亿元,同比增加 72.00%。
招商蛇口	2021 年 1-2 月,公司累计实现签约销售面积 173.97 万平方米,同比增加 214.76%;累计实现签约销售金额 418.36 亿元,同比增加 189.94%。
阳光城	2021 年 1-2 月,公司实现销售面积 186.00 万平方米,权益销售面积 127.17 万平方米;实现销售金额 305.62 亿元,权益销售金额 195.78 亿元。
阳光城	调整“19 阳城 02”票面利率,存续期后一年票面利率由 7.5%降至 5.8%
金地集团	2021 年 3 月 10 日,公司完成 2021 年第二期中期票据的发行。本期中期票据产品简称为“21 金地 MTN002”,产品代码为“102100372”,发行规模 15 亿元人民币,发行期限 3 年,发行利率为 3.96%。
宝龙地产	2021 年 1-2 月,公司实现签约销售面积 97.80 万平方米,同比增加 219.5%;实现签约销售金额 151.01 亿元,同比增加 213.2%。
禹洲集团	2021 年 1-2 月,公司实现签约销售面积 76.87 万平方米;实现签约销售金额 135.37 亿元。
龙光集团	2021 年 1-2 月,公司实现权益签约销售面积 101.5 万平方米,实现权益签约销售金额 281 亿元,同比增加 221.6%。
龙湖集团	2021 年 1-2 月,公司实现签约销售面积 212.9 万平方米;实现签约销售金额 352.8 亿元。
融创中国	2020 年公司营业收入约为 2,305.9 亿元,同比增长约 36.2%;公司归母净利润约为 356.4 亿元,同比增长约 36.9%;核心净利润约为 302.6 亿元,同比增长约 11.8%。
华润置地	2021 年 2 月,公司实现签约销售面积 110.42 万平方米,同比增加 222.1%;实现签约销售金额 175.3 亿元,同比增加 220.7%。

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