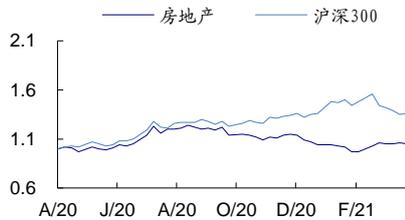


一年该行业与沪深300走势比较



相关研究报告:

《房地产行业周报:升学政策调整降温学区房,经营贷违规入市整顿加码》——2021-03-22  
《房地产行业周报:销售景气度延续,多地严查信贷资金违规入市》——2021-03-16  
《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

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

行业周报

销售、融资保持景气,政策偏紧延续

●销售:新房、二手房保持高景气

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5566.3万平方米,相对2020年同期增长98%,相对2019年同期增长43%,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136%/175%/222%/123%。样本城市中,除丽江的住宅销售面积累计同比持续为负外,其余城市都有不错表现,尤其武汉、温州、湖州成交面积累计同比分别增长261%/207%/191%。

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19.0万套,相对2020年同期增长76%,相对2019年同期增长40%。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155%/129%/128%/103%。

●融资:债券融资、信托融资环比双双上升

上周房企发行国内债券99亿元,环比+24%,发行海外债券14亿元,环比+27%,合计债权融资113亿元,环比+24%。截至上周,本年房企累计发行国内债券1664亿元,同比+0%,累计发行海外债券1241亿元,同比-28%,合计债券融资金额2905亿元,同比-7%。

●重要事件

1. 三部门发布关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知; 2. 西安市明确了商品房预售资金监督管理办法; 3. 成都市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知,加码调控。

●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

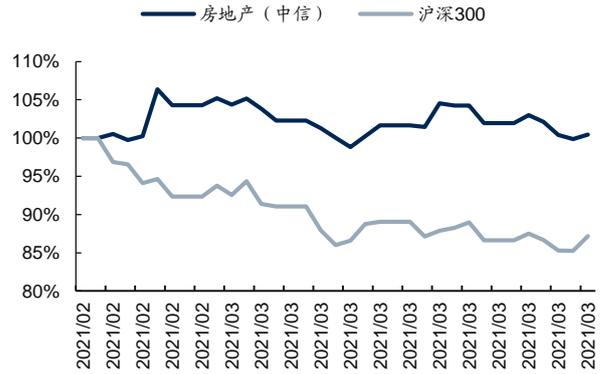
2021.3.22-2021.3.26, 本周沪深 300 指数上涨 0.62%, 房地产指数(中信)下跌 1.45%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 2.06 个百分点, 位居所有行业第 24 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 12.82%, 房地产指数(中信)上涨 0.46%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 13.28 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数上涨 8.29%, 房地产指数(中信)下跌 12.31%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 20.60 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



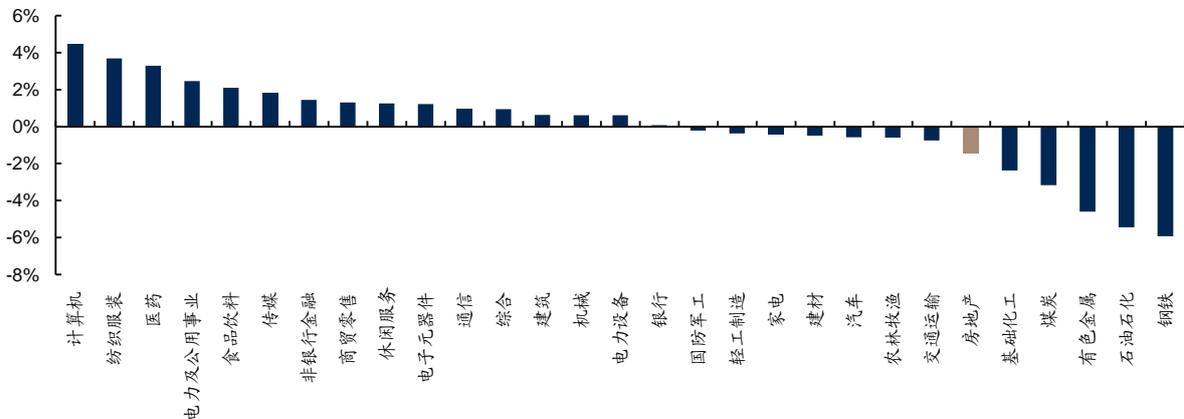
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

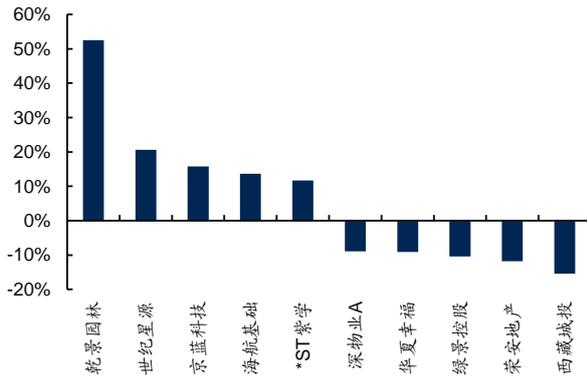
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

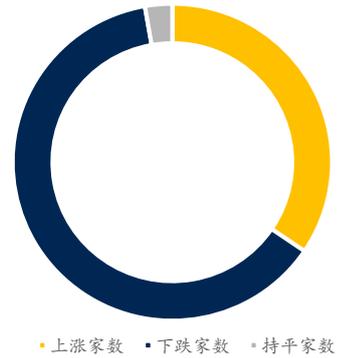
个股方面, 过去一周 50 只个股上涨, 91 只个股下跌, 4 家个股持平, 占比分别为 34%、63%、3%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 乾景园林(52.47%)、世纪星源(20.61%)、京蓝科技(15.77%)、海航基础(13.65%)、\*ST 紫学(11.67%), 居后 5 位的个股为: 西藏城投(-15.41%)、荣安地产(-11.76%)、绿景控股(-10.39%)、华夏幸福(-9.12%)、深物业 A(-8.97%)。

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

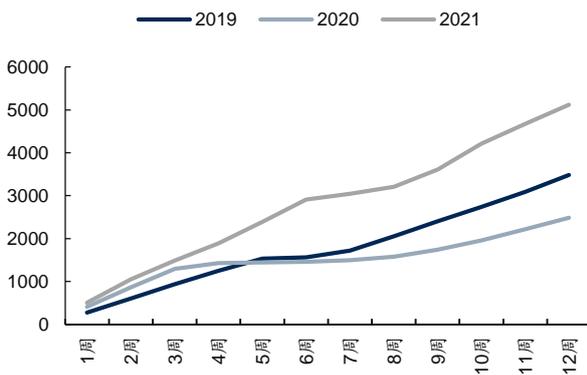
## 上周高频数据跟踪

### 1、销售：新房、二手房保持高景气

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 5566.3 万平方米，相对 2020 年同期增长 98%，相对 2019 年同期增长 43%，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 136%/175%/222%/123%。样本城市中，除丽江的住宅销售面积累计同比持续为负外，其余城市都有不错表现，尤其武汉、温州、湖州成交面积累计同比分别增长 261%/207%/191%。

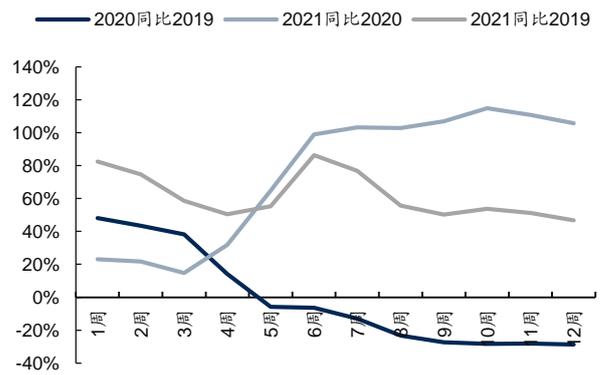
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 19.0 万套，相对 2020 年同期增长 76%，相对 2019 年同期增长 40%。样本城市中，北京、杭州、厦门、青岛表现较热，成交套数同比增速分别为 155%/129%/128%/103%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



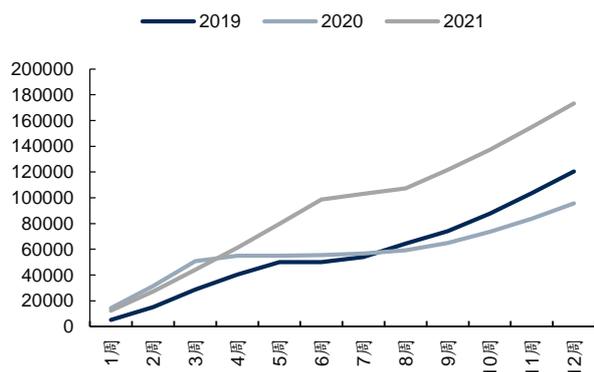
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



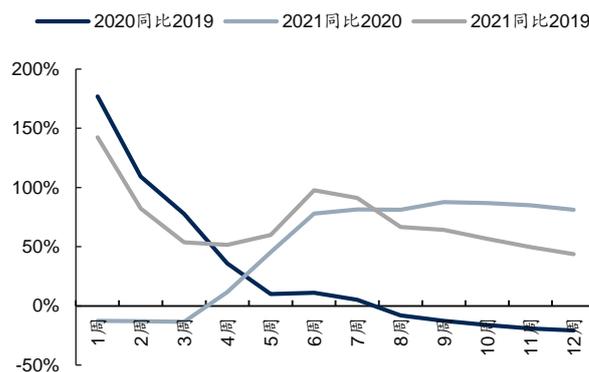
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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、信托融资环比双双上升

### 上周房企合计发债 113 亿元, 环比+24%

上周房企发行国内债券 99 亿元, 环比+24%, 发行海外债券 14 亿元, 环比+27%, 合计债权融资 113 亿元, 环比+24%。截至上周, 本年房企累计发行国内债券 1664 亿元, 同比+0%, 累计发行海外债券 1241 亿元, 同比-28%, 合计债券融资金额 2905 亿元, 同比-7%。

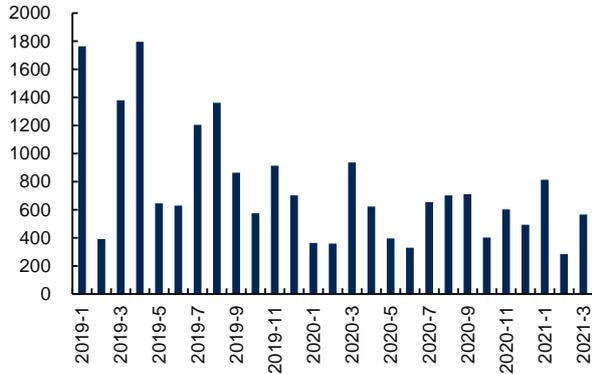
表 1: 上周房企内债发行一览

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 绿城地产 PRN001	2021-03-24	5.00	20210325-20230324, 票面利率:4.30%;20230325-20250324, 票面利率:4.30%+调整基点;20250325-20270324, 票面利率:4.30%+调整基点;20270325-20300324, 票面利率:4.30%+调整基点;20300325-20330324, 票面利率:4.30%+调整基点;20330325-20360324, 票面利率:4.30%+调整基点	15.00	绿城房地产集团有限公司	21 绿城地产 PRN001									
			20210329-20240328, 票面利率:3.97%;20240329-20260328, 票面利率:3.97%+调整基点				5.00	首创置业股份有限公司	21 首置 03						
			本期债券票面利率预设区间为 6.50%-7.50%							5.00	广东珠江投资股份有限公司	21 珠投 04			
			4.8800%										5.00	建发房地产集团有限公司	21 建发地产 MTN001
			20210325-20230324, 票面利率:4.50%;20230325-20250324, 票面利率:4.50%+调整基点;20250325-20260324, 票面利率:4.50%+调整基点												
20210325-20240324, 票面利率:4.70%;20240325-20260324, 票面利率:4.70%+调整基点	5.00	信达地产股份有限公司	21 信地 04												
20210325-20230324, 票面利率:4.9%;20230325-20250324, 票面利率:4.9%+调整基点				4.00	深圳市龙光控股有限公司	21 龙控 01									
4.40%	3.00	华远地产股份有限公司	21 华远 02												
20210326-20230325, 票面利率:7%;20230326-20240325, 票面利率:7%+调整基点				3.00	新力地产集团有限公司	21 新力 01									
3.9800%	3.00	金地(集团)股份有限公司	21 金地 MTN003												

21 中交 B	2021-03-26	1.68		2.00	中交地产股份有限公司	21 中交 B
21 中交 A	2021-03-26	7.20		2.00	中交地产股份有限公司	21 中交 A
21 栖霞建设 SCP002	2021-03-24	5.00	5.8000%	0.74	南京栖霞建设股份有限公司	21 栖霞建设 SCP002
21 武汉城建 SCP003	2021-03-22	8.00	3.0900%	0.74	武汉城市建设集团有限公司	21 武汉城建 SCP003
21 招商蛇口 SCP002	2021-03-25			0.49	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	21 招商蛇口 SCP002
21 联发集 SCP001	2021-03-22	5.00	3.4800%	0.48	联发集团有限公司	21 联发集 SCP001
21 京城投 SCP002	2021-03-23	10.00	2.8300%	0.23	北京城建投资发展股份有限公司	21 京城投 SCP002

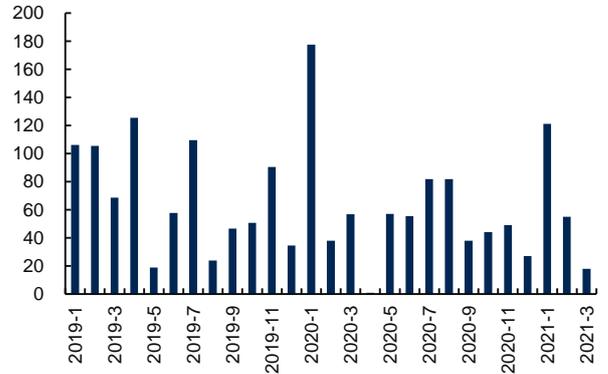
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

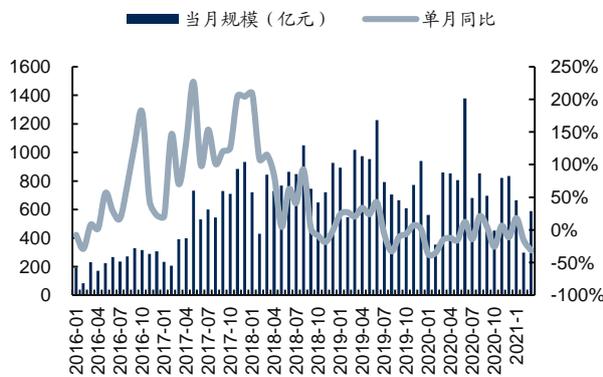


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 175 亿元, 环比+39%

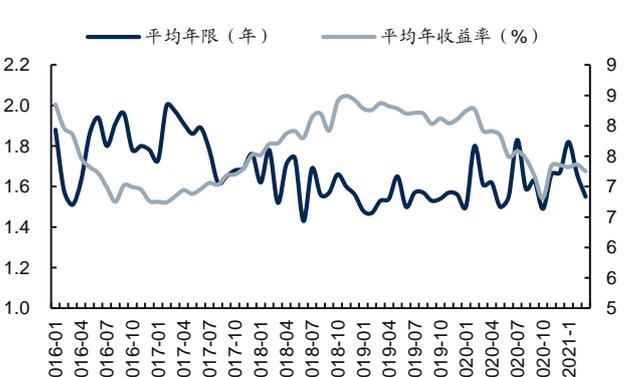
上周共发行房地产信托产品 66 个, 规模总计 194 亿元, 环比+11%, 平均年化收益率 7.12%, 环比下降 0.07pct。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 1197 个, 规模总计 1553 亿元, 同比-12.6%, 平均年化收益率 7.25%, 同比下降 1.02pct。

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)《西安市商品房预售资金监督管理办法》

陕西省西安市住房和城乡建设局

《办法》中明确确政府部门为预售资金监管主体调整了预售资金监管的主体，将此前银行作为监管主体的模式调整为由项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会作为监管主体，具体负责本辖区商品房开发项目预售资金交存、支出、使用等活动的监督管理。

同时，为保障购房款安全、专款专用，《办法》要求购房款必须全部进入监管账户。购房款的范畴包括，定（订）金（包括诚意金、认筹金等形式）、首付款、按揭贷款、分期付款等所有形式的全部房款。。

### (2)《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》

中国银保监会办公厅、住建部办公厅、央行办公厅

《通知》要求，房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金；在提供新房、二手房买卖经纪服务时，应要求购房人书面承诺，购房资金不存在挪用银行信贷资金等问题。各地住房和城乡建设部门建立房地产中介机构和人员违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露。。

### (3)《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》

成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室

强化住宅用地供应管理，增加住宅用地供应，2021年度全市住宅用地供应总量增长20%以上，占经营性用地比例不低于65%，单列租赁住房用地计划，保障性住房用地“应保尽保”；中心城区商品住宅用地严格实行集中公告、集中出让，合理制定土地出让方案，坚决遏制非理性拿地，切实稳定地价和市场预期；加强土地竞买主体资格审查，超出房地产开发企业“三道红线”、存在重大失信行为的竞买人，不得参与我市土地竞拍。

深化房价地价联动机制，中心城区商品住宅用地全面实施“限房价、定品质、竞地价”出让。竞买人在参与商品住宅用地竞拍前，应签署知晓出让地块房价地价品质联动要求以及理性竞价的承诺书，承诺书纳入土地出让合同。

加强住房交易管理，登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的项目，所购商品住房限售期限由3年延长到5年，建立二手住房成交参考价格发布机制，加强预售资金监管，保障购房人合法权益。

## 2、上周行业要闻

### (1) 住建部叫停南昌楼市新政 将其列入房地产市场监测重点城市名单

3月25日，住建部派出督导组赴南昌市现场督导房地产调控工作。南昌市政府表示，立即收回关于房地产新政的文件。住建部方面表示，南昌市政府此前印发的《促进全市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》中“有的条款与稳地价、稳房价、稳预期的要求不符”，并与江西省政府通过视频会议进行会商。同时，住建部已将南昌市列入房地产市场监测重点城市名单，加强对南昌市房地产市场的监督管理。3月23日，南昌市人民政府办公室印发了《做大全市工业经济总量的若干政策措施》等5个行业通知，其中《促进全市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》，对宅地供应、购房政策、人才住房支持、住宅销售限价定价机制、商品房预售资金监管等9个方面做了调整。原定实施时间从

4月20日起至2023年12月31日结束。

### 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
龙湖集团	2020年公司实现营业收入1845.5亿元,同比增长22.2%;实现核心归母净利186.9亿元,同比增长20.2%。
旭辉控股集团	2020年公司实现营业收入718亿元,同比增长27.2%;实现归母核心净利80.3亿元,同比增长16.3%
龙光集团	2020年,公司实现收入710.8亿元,同比增长23.7%;实现归母核心净利润120.4亿元,同比增长20.1%。
佳兆业集团	2020年公司实现营业收入557.7亿元,同比增长16.1%;实现归母净利润54.47亿元,同比增长18.6%。
碧桂园	2020年年公司实现营业收入4629亿元,同比下降5%;归母核心净利润324亿元,同比下降19%。
碧桂园服务	2020年公司实现营业收入156.0亿元,同比增长61.7%;实现归母净利润26.9亿元,同比增长60.8%。
保利物业	收入约为人民币80.37亿元,较2019年同期增长约34.7%;;公司拥有人应占年内溢利约为人民币6.74亿元,较2019年同期增长约37.3%。
永升生活服务	2020年收入约为31.196亿元,较2019年约18.778亿元增长66.1%;2020年的本公司拥有人应占溢利约为3.904亿元,较2019年约2.238亿元增长74.4%。

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