

房地产

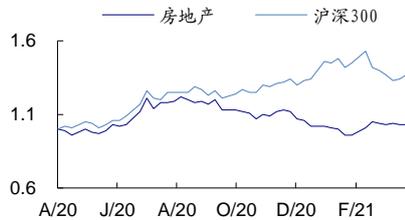
房地产行业周报

超配

(维持评级)

2021年04月07日

一年该行业与沪深300走势比较



相关研究报告:

《房地产2021年4月投资策略:静以待变,关注土地市场》——2021-04-05  
《房地产行业周报:销售、融资保持景气,政策偏紧延续》——2021-03-29  
《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

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

销售持续景气,多城市正式实施土地集中出让

●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6101万平方米,相对2020年同期增长96%,相对2019年同期增长45%,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145%/162%/201%/114%。样本城市中,除丽江、南昌的住宅销售面积累计同比为负外,其余城市都有不错表现,尤其武汉、温州、大连、连云港、湖州成交面积累计同比分别增长296%/209%/171%/167%/167%。

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20.8万套,相对2020年同期增长73%,相对2019年同期增长39%。样本城市中,北京、厦门、杭州、青岛表现较热,成交套数同比增速分别为152%/130%/114%/101%。

●融资:债券融资和信托融资均环比上升

上周房企发行国内债券153亿元,环比+55%,发行海外债券27亿元,环比+91%,合计债权融资180亿元,环比+59%。截至上周,本年房企累计发行国内债券1964亿元,同比+8.6%,累计发行海外债券1285亿元,同比-26%,合计债券融资金额3249亿元,同比-8.5%。

●重要事件

1. 住建部拟加强县城绿色低碳建设,约束县城居住建筑高度,大力发展绿色建筑和建筑节能; 2. 多城市发布进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项的通知,内容涉及加强土地市场调控、强化房地产金融领域监管、收紧限售政策等; 3. 北京、西安、苏州、天津等多城市发布住宅用地出让公告,全年将分批次集中组织国有建设用地公开出让。

●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。

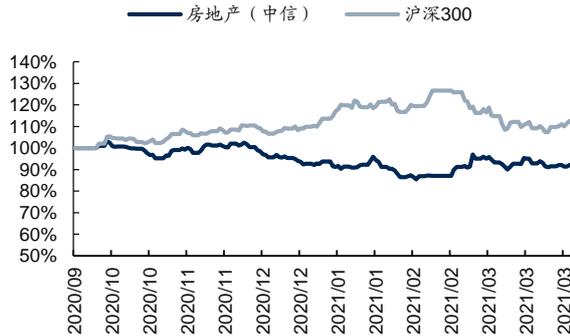
独立性声明:

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

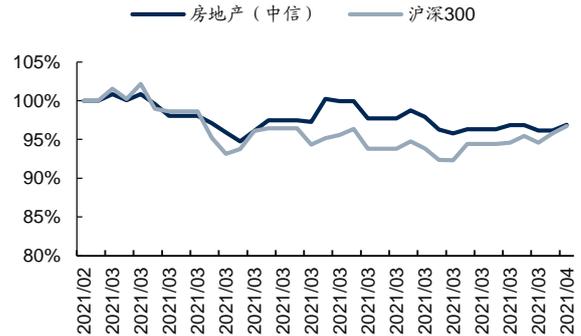
2021.3.29-2021.4.2, 本周沪深 300 指数上涨 2.45%, 房地产指数(中信)小幅上涨 0.60%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 1.85 个百分点, 位居所有行业第 19 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 3.28%, 房地产指数(中信)下跌 3.10%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 0.18 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数上涨 12.52%, 房地产指数(中信)下跌 7.85%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 20.36 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



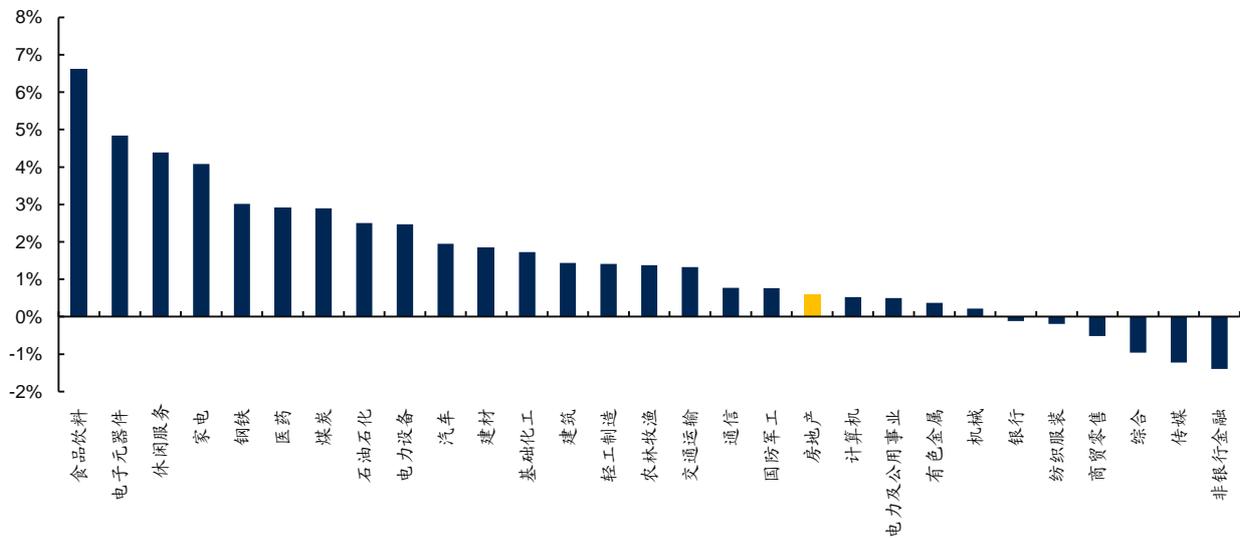
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

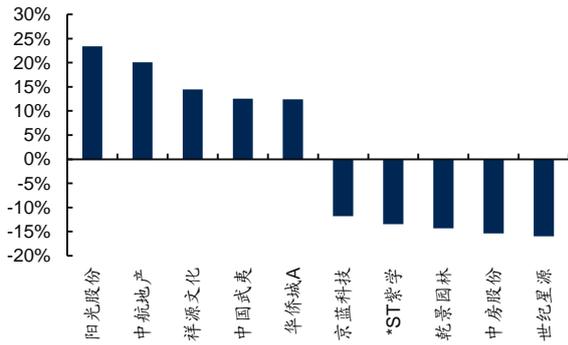
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

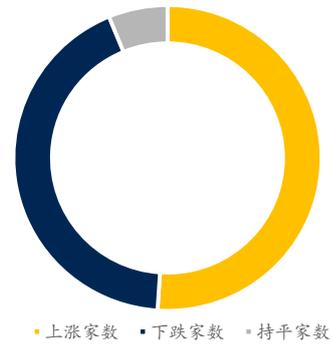
个股方面, 过去一周 74 只个股上涨, 62 只个股下跌, 9 家个股持平, 占比分别为 51%、43%、6%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 阳光股份 (23.40%)、中航地产 (20.12%)、祥源文化 (14.48%)、中国武夷 (12.54%)、华侨城 A (12.45%), 居后 5 位的个股为: 世纪星源 (-16.00%)、中房股份 (-15.42%)、乾景园林 (-14.35%)、\*ST 紫学 (-13.47%)、京蓝科技 (-11.83%)。

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

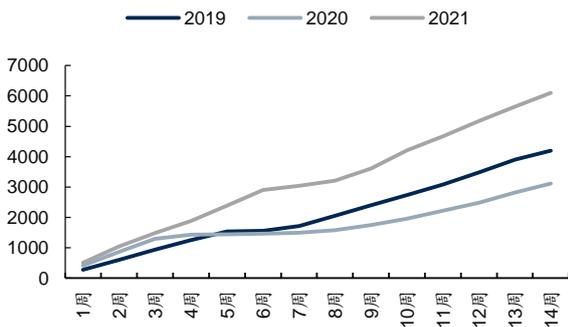
## 上周高频数据跟踪

### 1、销售：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 6101 万平方米,相对 2020 年同期增长 96%,相对 2019 年同期增长 45%,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 145%/162%/201%/114%。样本城市中,除丽江、南昌的住宅销售面积累计同比为负外,其余城市都有不错表现,尤其武汉、温州、大连、连云港、湖州成交面积累计同比分别增长 296%/209%/171%/167%/167%。

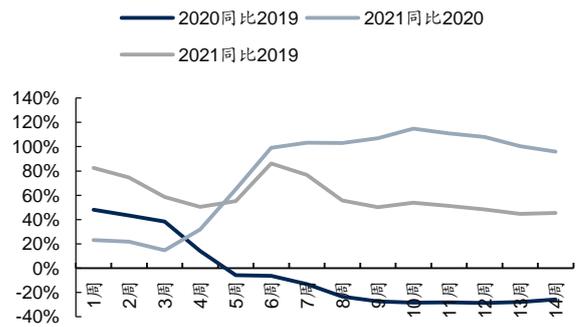
二手房方面,截至上周,我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 20.8 万套,相对 2020 年同期增长 73%,相对 2019 年同期增长 39%。样本城市中,北京、厦门、杭州、青岛表现较热,成交套数同比增速分别为 152%/130%/114%/101%。

图 6: 28 城商品住宅销售面积 (单位: 万平方米)



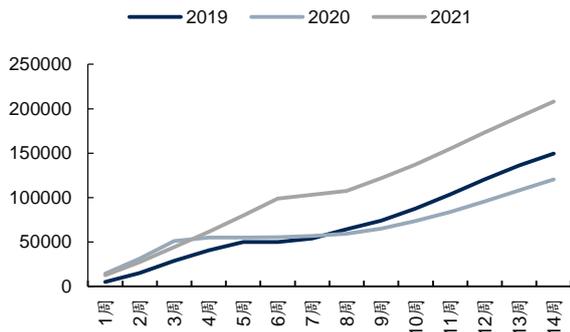
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7: 28 城商品住宅销售面积增速



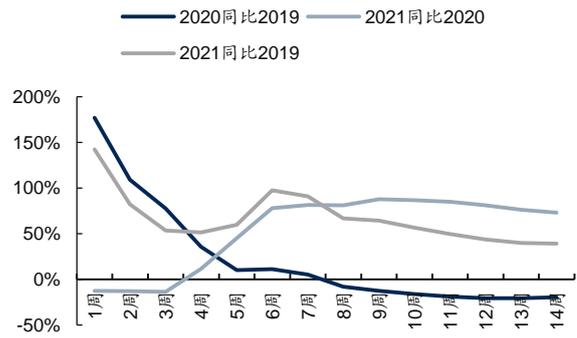
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 8: 10 城二手房成交套数 (单位: 套)



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均环比上升

### 上周房企合计发债 180 亿元，环比+59%

上周房企发行国内债券 153 亿元，环比+55%，发行海外债券 27 亿元，环比+91%，合计债权融资 180 亿元，环比+59%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 1964 亿元，同比+8.6%，累计发行海外债券 1285 亿元，同比-26%，合计债券融资金额 3249 亿元，同比-8.5%。

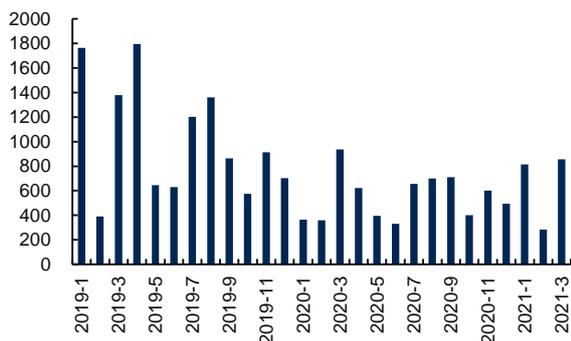
表 1: 上周房企内债发行一览

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
鹭洲 1A	2021-3-31	10	预期收益率 4.4%	18.01	建发房地产集团有限公司	证监会主管 ABS
鹭洲 1C	2021-3-31	1		18.01	建发房地产集团有限公司	证监会主管 ABS
国财 1C	2021-3-31	0.5		17.85	中华企业股份有限公司	证监会主管 ABS
国财 1A	2021-3-31	20.13	预期收益率 4.15%	17.85	中华企业股份有限公司	证监会主管 ABS
国财 1B	2021-3-31	6.87		17.85	中华企业股份有限公司	证监会主管 ABS
21 侨城 06	2021-4-1		20210407-20260406,票面利率:3.95%;20260407-20280406,票面利率:3.95%+调整基点	7.00	深圳华侨城股份有限公司	一般公司债
21 金地 03	2021-4-1		20210407-20240406,票面利率:3.91%;20240407-20260406,票面利率:3.91%+调整基点	5.00	金地(集团)股份有限公司	一般公司债
21 杭湾 01	2021-4-2		本期债券票面利率预设区间为 4.00%-5.00%	5.00	海盐杭州湾投资发展集团有限公司	私募债
21 侨城 05	2021-4-1		20210407-20240406,票面利率:3.55%;20240407-20260406,票面利率:3.55%+调整基点	5.00	深圳华侨城股份有限公司	一般公司债
21 金地 04	2021-4-1		4.30%	5.00	金地(集团)股份有限公司	一般公司债
21 交房 01	2021-4-1		20210406-20240405,票面利率:3.85%;20240406-20260405,票面利率:3.85%+调整基点	5.00	中交房地产集团有限公司	一般公司债
21 人居债	2021-3-31	15	20210402-20240401,票面利率:4.27%;20240402-20260401,票面利率:4.27%+调整基点	5.00	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	一般公司债
21 苏新 01	2021-3-30	8	20210401-20240331,票面利率:3.85%;20240401-20260331,票面利率:3.85%+调整基点	5.00	苏州新区高新技术产业股份有限公司	一般公司债
21 融创 03	2021-3-31	20	20210402-20230401,票面利率:7%;20230402-20250401,票面利率:7%+调整基点	4.00	融创房地产集团有限公司	一般公司债
21 金科地产 MTN001	2021-3-30	5	20210331-20230330,票面利率:6.3000%;20230331-20250330,票面利率:6.3000%+调整基点	4.00	金科地产集团股份有限公司	一般中期票据
21 三阳 01	2021-4-2		本期债券的票面利率簿记建档区间为 4.0%-5.0%	3.00	杭州萧山三阳房地产投资管理咨询有限公司	私募债
21 复地 01	2021-4-1		20210406-20230405,票面利率:4.95%;20230406-20240405,票面利率:4.95%+调整基点	3.00	复地(集团)股份有限公司	一般公司债

21 保利发展 MTN001	2021-3-29	25	3.6300%	3.00	保利发展控股集团股份有限 公司	一般中期 票据
21 南新建总 PPN001	2021-3-30	3.5	5.60%	3.00	南宁新技术产业建设开发总 公司	定向工具
21 万通 01	2021-3-30	5.6	9.00%	3.00	广西万通房地产有限公司	私募债
21 川新优	2021-3-29	7.65		2.00	四川新希望房地产开发有限 公司	证监会主 管 ABS
万科 18 优	2021-3-31	10.1		1.00	万科企业股份有限公司	证监会主 管 ABS
21 联发集 SCP002	2021-3-30	5	3.4200%	0.43	联发集团有限公司	超短期融 资债券
21 临港控股 SCP003	2021-4-1	10	2.7800%	0.33	上海临港控股股份有限公司	超短期融 资债券

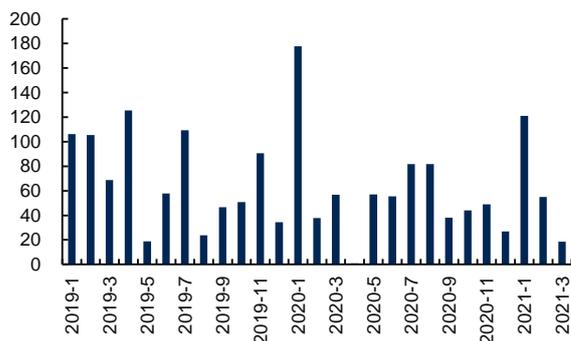
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图 10: 房企内债月发行额 (单位: 亿元)



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)

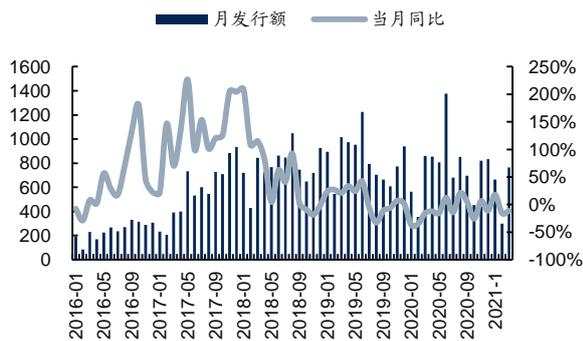


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

**上周房地产信托发行 204 亿元, 环比+5%**

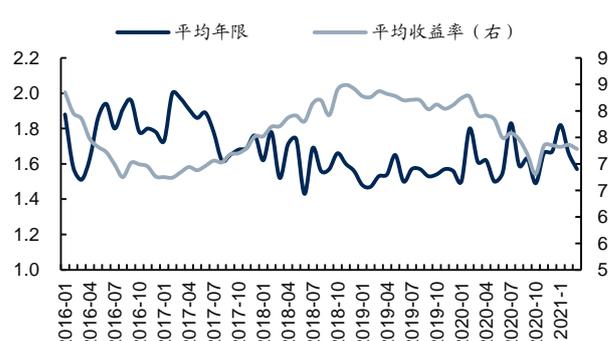
上周共发行房地产信托产品 76 个, 规模总计 204 亿元, 环比+5%, 平均年化收益率 7.27%, 环比提高 0.15pct。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 1334 个, 规模总计 1790 亿元, 同比-9.3%, 平均年化收益率 7.32%, 同比下降 0.76pct。

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)《关于加强县城绿色低碳建设的通知（征求意见稿）》

住房和城乡建设部

**限制县城居住建筑高度。**县城居住建筑高度要与消防救援能力相匹配。县城新建住宅以6层为主，6层及以下住宅占比应不低于75%。县城新建住宅最高不超过18层。确需建设18层以上居住建筑的，应严格充分论证，并加强消防应急、市政配套设施等建设。

**大力发展绿色建筑和建筑节能。**县城新建建筑要普遍达到基本级绿色建筑要求。鼓励发展星级绿色建筑。加快推行绿色建筑和建筑节能标准，加强设计、施工和运行管理，不断提高新建建筑中绿色建筑的比例。推进老旧小区节能改造和功能提升。大力推广应用绿色建材。推行装配式钢结构等新型建造方式。

#### (2)《广州市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的意见》

广州市人民政府办公厅

**加大住宅用地供应力度。**积极推进土地供给侧结构性改革，进一步增大用地供应力度。调整土地供应结构，根据市场需求加大住宅用地供应比例，合理确定租赁住房建设规模，并在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排。土地公开出让时，采取竞配建、竞自持等多种方式有效控制地价快速上涨。

**加强房地产开发企业和中介机构监管。**加强商品房价格监管，引导开发企业理性定价，继续对新建商品住房预售价格、现房销售价格实行价格指导，对不接受政府价格指导的项目，暂不核发预售许可证或不予办理交易网签备案。

**加强住房保障工作。**认真落实人才绿卡制度，建立健全高层次人才住房支持机制。进一步扩大公租房覆盖面，多渠道筹集城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员公共租赁住房房源，逐步解决其居住困难。培育发展租赁市场，积极推进租购并举的住房制度。

#### (3)《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项的通知》

义乌市住房和城乡建设局

**加强土地市场调控。**加大住宅用地供应力度，优化供应结构，视情采用住宅用地“限房价、限地价”、“限地价、竞政策性住房面积”、“带方案出让”等出让方式。定期公开土地出让计划和已出让土地开工情况，接受社会监督。

**加强房地产金融领域监管。**严格实施差别化住房信贷政策，强化借款人资格审查。严格执行收入认定标准和月供收入比要求，准确核定借款人真实收入。严格审查购房首付资金来源，严防消费贷款、个人经营性贷款等违规挪用于购房。

**提高预售许可条件。**全市范围内，申请商品房预售许可的项目，工程形象进度须达到总层数（含地下室层数）的25%以上。

**实行限制转让政策。**自2021年10月1日起购买的新建商品住房（以网签时间为准），自取得不动产权证后满2年方可转让。

## 2、上周行业要闻

### (1) 西安统一实行“限房价、定品质、竞地价”，住房满5年方可交易

观点地产网

3月30日，西安市在市政府网站发布关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知，明确建立完善房地联动机制，合理确定年度住宅用地供应规模，科学调节供地节奏。除部分地区，全市商品住宅、共有产权住房用地均实行“限房价、定品质、竞地价”出让。通知强调，每年按季度集中发布住宅用地出让公告，集中组织国有建设用地公开出让。

另外，通知还明确，住房限购区域内，商品住房买卖合同网签备案满5年且已办理《不动产权证书》、二手住房《不动产权证书》办理满5年的方可上市交易。将“刚需家庭”无住房转让记录的年限要求调整为购房前48个月。

### (2) 佛山收紧公积金贷款，个人贷款最高额度由50万降为30万

澎湃新闻

3月31日，佛山市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金抵押贷款政策的通知，收紧贷款额度，同时“劝退”了大户型住宅的贷款。此次调整举措包括三个方面。一是非住宅不予发放贷款，住房贷款限制面积段，144平方米以上大户型产品不能贷款；二是个人贷款最高额度由50万降为30万元；三是调整房屋套数认定标准，停止向已有两套住房的缴存职工家庭发放贷款，缴存职工家庭成员名下只要有未结清公积金贷款的，不得再次申请。

### (3) 天津首次集中挂牌，推出58宗地块、起始价超500亿

观点地产网

3月31日晚间，天津市规划和自然资源局发布《天津市国有建设用地使用权挂牌出让公告》，集中挂牌58宗住宅用地，出让土地面积合计约375.5万平方米，总起始总价约502亿元。该批地块将于5月10日至14日五天期间集中挂牌成交。天津宅地出让“两集中”2021年计划将分为3、6、9月三批挂牌。

### (4) 北京集中挂出30宗宅地，采用售价引导、共有产权等规则

观点地产网

4月1日，北京市规划和自然资源委员会和北京市住房和城乡建设委员会联合发布了2021年度第一批商品住宅用地出让公告。该次合共推地30宗，土地面积约169公顷，建筑规模约345万平方米。按照公告，北京将在3月、7月、11月分三批次发布商品住宅用地出让公告。

该次土地出让首次引入了房屋销售价格引导机制，由过去预售环节引导前置到土地出让环节，每一地块房屋销售价格指导在公告期对外告知，开发企业在土地竞买环节将提交房屋销售的价格承诺，作为未来办理预售的前置条件。在户型限制要求方面，近三分之二的项目设置了套内“70/90”户型要求，兼顾刚需及改善型需求。

### (5) 苏州2021年供地计划：供应116宗宅地、面积615.2万平方米

观点地产网

4月1日，苏州市自然资源和规划局发布苏州市2021年度国有建设用地和住宅用地供应计划，供地计划编制的范围为6个主城区，包括吴江区、姑苏区、吴中区、相城区、工业园区、高新区。

据了解，2021 年，苏州市区（含吴江）国有建设用地供应计划总量为 2231.7 万平方米。其中商服用地供应计划为 197.6 万平方米，占比 8.9%；住宅用地供应计划为 615.2 万平方米，占比 27.6%。

住宅用地计划供应时间集中在今年的 4 月、7 月以及 10 月，2021 年苏州推出的宅地数量为 116 宗，已出让 9 宗，已公告 1 宗，还有 106 宗宅地待公告。

### 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
金科股份	2020 年公司实现营业收入 877 亿元，同比增长 29.41%；实现归母净利润 70.30 亿元，同比增长 23.86%。
华润置地	2020 年公司实现营业收入 1,795.5 亿元，同比增长 21.2%；实现归母核心净利润 241.4 亿元，同比增长 11.6%。
中国恒大	2020 年公司实现营业收入 5,072.5 亿元，同比增长 6.2%；实现归母核心净利润 301.3 亿元，同比下降 26.2%。
碧桂园	2021 年 3 月公司实现权益销售面积 594 万平方米，权益销售金额 526.9 亿元。
中国金茂	2021 年 3 月公司实现合同销售面积 115.6 万平方米，合同销售金额 225.0 亿元；2021 年 1-3 月公司累计实现合同销售面积 372.9 万平方米，合同销售金额 864.8 亿元。
佳兆业集团	2021 年 3 月公司实现合同销售面积 79.8 万平方米，合同销售金额 133.8 亿元；2021 年 1-3 月公司累计实现合同销售面积 183.7 万平方米，合同销售金额 308.4 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