

## 房地产

2021年05月09日

## 一二手单周成交有所回落，集中供地成交热度可观

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

陈鹏（分析师）

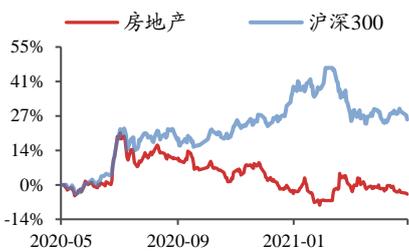
qidong@kysec.cn

chenpeng@kysec.cn

证书编号：S0790520060001

证书编号：S0790520100001

### 行业走势图



数据来源：贝格数据

### 相关研究报告

《行业点评报告-结算压力期到来，静待毛利率拐点，杠杆持续下降》- 2021.5.7

《行业点评报告-维持高增速，价格表现强，TOP30 全年增速均值 10%》- 2021.5.5

《行业周报-政治局会议提出防止学区房炒作，百强房企销售进展可观》- 2021.5.5

### ● 房住不炒基调不变，长效机制持续完善，维持行业看好评级

我们认为，地产仍是当前财政和投资的重要托底工具，政策将会处于当前“房住不炒+因城施策”框架下，但方向和力度则会相机而变。目前销售、区域政策等方面均持续向好，在宽信用的大环境下，限价政策有所松动利好房企利润率修复，存货价值有望得到重估。目前房地产板块估值有所修复，但仍处于历史低位。我们建议 2021 年 2 季度继续关注地产板块机会，维持行业看好评级。

### ● 财政部稳妥推进房地产税立法改革，集中供地成交热度可观

**(1) 财政部积极稳妥推进房地产税立法和改革。**财政部部长刘昆经济日报撰文，健全直接税体系，逐步提高直接税比重，进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度，积极稳妥推进房地产税立法和改革。**(2) 地方政策看，公积金政策方面，**南京住房公积金新规主要包括简化购房提取手续，凭购房合同和发票等可直接提取；逾期或征信问题将被限制贷款；首套、二套首付金额要求为 2 成；细化贷款年限要求。洛阳都市圈区域住房公积金一体化战略合作框架协议签署，未来将信息一体化。广州住房公积金管理中心拟规定贷款期限不超过 30 年，二手房贷款期限与楼龄之和不超过 50 年。**集中供地方面，**宁波首批集中供地共 29 宗涉宅地，总面积 132 万 m<sup>2</sup>，起拍价 286 亿元；郑州首批集中供地共 49 宗涉宅地，总面积 218 万 m<sup>2</sup>，起拍价 374 亿元；无锡首批集中挂牌 16 宗涉宅地全部出让，收金 256 亿元，地块总建面 95 万 m<sup>2</sup>；沈阳首批集中挂牌 22 宗涉宅地全部出让，收金 198 亿元，总出让面积 193 万 m<sup>2</sup>；杭州首批集中供地的 57 宗地块全部出让，总建筑面积约 757.2 万平方米，收金 1178.21 亿元。**租赁市场方面，**天津出台新政支持住房租赁市场，盘活租赁住房奖补。**市场规范方面，**成都多部门联合提示购房风险，涉及无资格的购房人取得购房资格、假借他人名义“代持”购房、挪用经营贷或消费贷资金购房等。**信贷资金方面，**深圳建行首套房贷款利率 5.10%，二套房贷 5.60%，相比之前分别上调 15BP 和 35BP。

### ● 成交：一二手单周成交有所回落

**(1) 新房：**2021 年第 19 周，全国 32 城成交面积 309 万平米，同比下降 13%，环比下降 47%；从累计数值看，年初至今 32 城累计成交面积达 9694 万平米，累计同比增加 81%。**(2) 二手房：**全国 9 城成交面积为 38 万平米，同比增速-59%，前值 48%；年初至今累计成交面积 2337 万平米，同比增速 49%，较前值下降 7 个百分点。

### ● 资金：单周发债规模下降

2021 年第 19 周，房企未发行信用债发行；海外债发行 4 亿美元，同比减少 58%，环比增加 101%，平均加权利率 3.25%，环比减少 814BPs。

### ● 风险提示：行业销售波动；政策调整导致经营风险；融资环境变动。

## 目 录

1、 财政部稳妥推进房地产税立法改革，集中供地热度可观.....	3
2、 一二手单周成交有所回落.....	4
2.1、 32城新房成交同比增速回落.....	4
2.2、 9城二手房单周成交表现一般.....	5
3、 土地：溢价率有所回落，流拍率低位徘徊.....	5
4、 资金：单周发债规模减少.....	6
4.1、 房企单周末发行信用债，海外债规模环比增加.....	6
4.2、 LPR连续12月不变，房贷利率底部回升.....	7
5、 投资建议：维持行业“看好”评级.....	8
6、 风险提示.....	8

## 图表目录

图 1： 全国 32 城新房成交面积单周同比下降 13%.....	4
图 2： 全国 32 城新房成交面积单周环比下降.....	4
图 3： 全国 32 城新房成交中一线城市成交情况最佳.....	5
图 4： 全国 9 城二手房单周成交面积同比增速下滑.....	5
图 5： 全国 9 城二手房成交同比累计增速 49%.....	5
图 6： 100 城全类型土地成交溢价率环比略有上升.....	6
图 7： 100 城全类型土地流拍率环比下降.....	6
图 8： 2021 年第 19 周房地产企业未发行信用债.....	7
图 9： 2021 年第 19 周房地产海外债发行规模环比增加.....	7
图 10： 信用债累计发债规模同比下降、海外债累计发债规模同比提升.....	7
图 11： 2021 年 4 月 LPR 利率暂未调整.....	8
图 12： 2021 年 4 月首套房贷利率上升 4BP.....	8
表 1： 财政部积极稳妥推进房地产税立法和改革（2021 年第 19 周）.....	3
表 2： 100 城中三线城市全类型土地成交溢价率最高（2021 年第 19 周）.....	6
表 3： 100 城中三线城市宅地成交溢价率最高（2021 年第 19 周）.....	6

## 1、财政部稳妥推进房地产税立法改革，集中供地热度可观

**财政部积极稳妥推进房地产税立法和改革。**财政部部长刘昆经济日报撰文，健全直接税体系，逐步提高直接税比重，进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度，积极稳妥推进房地产税立法和改革。健全地方税体系，培育地方税源，结合立法统筹推进消费税征收环节后移并稳步下划地方。

**地方政策看，公积金政策方面**，南京住房公积金新规于5月1日起正式实行，主要包括简化购房提取手续，凭购房合同和发票等可直接提取；逾期或征信问题将被限制贷款；首套、二套首付金额要求为2成；细化贷款年限要求。洛阳都市圈区域住房公积金一体化战略合作框架协议签署，未来将信息一体化。广州住房公积金管理中心公开征求新修订的《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》，拟规定贷款期限不超过30年，二手房贷款期限与楼龄之和不超过50年。**集中供地方面**，宁波首批集中供地共29宗涉宅地，总面积132万 $m^2$ ，起拍价286亿元，试行“限房价、限地价、竞自持租赁住房”的竞价方式；郑州首批集中供地共49宗涉宅地，总面积218万 $m^2$ ，起拍价374亿元，其中主城区47宗；无锡首批集中挂牌16宗涉宅地全部出让，收金256亿元，地块总建面95万 $m^2$ ，起拍价228亿元；沈阳首批集中挂牌22宗涉宅地全部出让，收金198亿元，总出让面积193万 $m^2$ ，起拍价179亿元；杭州首批集中供地的57宗地块全部成功出让，总建筑面积约757.2万平方米，其中有41宗地块触及最高价，溢价率超过29%，并有13宗地块竞自持比例超过了20%，最高达到40%。**租赁市场方面**，天津出台新政支持住房租赁市场，盘活租赁住房奖补；经相关部门认定的人才租赁住房项目，可给予奖补。**市场规范方面**，成都多部门联合提示购房风险，涉及无资格的购房人取得购房资格、假借他人名义“代持”购房、挪用经营贷或消费贷资金购房等。**信贷资金方面**，深圳建行首套房贷款利率5.10%，二套房贷5.60%，相比之前分别上调15BP和35BP。

**表1：财政部积极稳妥推进房地产税立法和改革（2021年第19周）**

时间	政策
2021/5/6	<b>宁波</b> ：（1）2021年计划供地总量2184.4万 $m^2$ ，同比下降5.9%。其中商品住宅用地421.2万 $m^2$ ，同比减少45.5%；保障性住房用地160.7万 $m^2$ ，同比增加10.8%；（2）首批集中供地共29宗涉宅地，总面积132万 $m^2$ ，起拍价286亿元，试行“限房价、限地价、竞自持租赁住房”的竞价方式，鄞州一宅地明确试点现房销售。
2021/5/6	<b>上海</b> ：（1）首批集中供地公告于5月17日-5月20日发布，第二、三批土地将分别于8-9月、10-11月集中出让；（2）首批集中出让52宗地块，实施限价竞价规则：最高报价不超起始价1.1倍，杜绝多个马甲公司参与竞价。
2021/5/6	<b>南京</b> ：住房公积金新规于5月1日起正式实行，简化购房提取手续，凭购房合同和发票等可直接提取；逾期或征信问题将被限制贷款；首套、二套首付金额要求为2成；细化贷款年限要求。
2021/5/6	<b>洛阳</b> ：“洛阳都市圈”区域住房公积金一体化战略合作框架协议签署，未来将信息一体化。
2021/5/6	<b>郑州</b> ：首批集中供地共49宗涉宅地，总面积218万 $m^2$ ，起拍价374亿元，其中主城区47宗。
2021/5/6	<b>无锡</b> ：首批集中挂牌16宗涉宅地全部出让，收金256亿元，地块总建面95万 $m^2$ ，起拍价228亿元。首次采用“竞租赁自持”，13宗达到竞租赁自持要求。
2021/5/6	<b>沈阳</b> ：首批集中挂牌22宗涉宅地全部出让，收金198亿元，总出让面积193万 $m^2$ ，起拍价179亿元，保利、万科各竞得3宗。
2021/5/7	<b>财政部</b> ：将完善和健全税收制度体系，逐步提高直接税比重，积极稳妥推进房地产税立法和改革。
2021/5/7	<b>天津</b> ：出台新政支持住房租赁市场，盘活租赁住房奖补，包括经纪机构盘活房源奖补和住房租赁企业盘活房

时间	政策
	源奖补，最高 100 万元；经相关部门认定的人才租赁住房项目，可给予奖补。
2021/5/7	<b>山东</b> ：发文规范商品房销售环节，合同中应明确标注商品房公摊面积，并约定面积差异处理方式；房企需将房产测绘成果及材料统一明示。
2021/5/7	<b>深圳</b> ：建行将再度上调房贷利率，首套房贷款利率执行 LPR+45BP（5.10%），二套房贷执行 LPR+95BP（5.60%），相比之前分别上调 15BP 和 35BP。
2021/5/7	<b>成都</b> ：（1）多部门联合提示购房风险，涉及无资格的购房人取得购房资格、假借他人名义“代持”购房、挪用经营贷或消费贷资金购房等；（2）发布摇号新规，优化选房排序，扩大公证摇号排序选房基数，增加普通资格家庭购房机会。
2021/5/7	<b>北京</b> ：住建委、市规自委联合出台《关于进一步简化购房资格审核程序的通知》，明确自 2021 年 5 月 1 日起，新提交购房资格申请并联网审核通过的居民家庭，在办理不动产权登记时，不再提交居民家庭购房资格证明材料。
2021/5/8	<b>广州</b> ：（1）传闻南沙、番禺、白云将出台限价新规，内容规定新房预售证备案价涨幅不可高于上一次取证备案价的 3%，且新取证备案价不可超过上一次网签的最高价，目前市场上部分项目正抓紧网签。（2）公积金贷款期限拟延长，公积金贷款年限从 20 年延长至 30 年，明确二手房贷款期限与楼龄之和不超过 50 年（目前现行规定为 40 年）。
2021/5/8	<b>佛山</b> ：市住建局称，当前周边城市房价攀升和调控政策收紧，本市房地产市场预期有所升温，目前正部署开展稳房价专项检查，加大力度查处影响市场平稳的项目，稳定房价预期。
2021/5/8	<b>杭州</b> ：首批集中供地的 57 宗地块全部成功出让，总出让面积约 301.8 万平方米，总建筑面积约 757.2 万平方米。其中，有 41 宗地块触及最高价，溢价率超过 29%，并有 13 宗地块竞自持比例超过了 20%，最高达到 40%；单宗地块最高成交金额为 111.61 亿元。

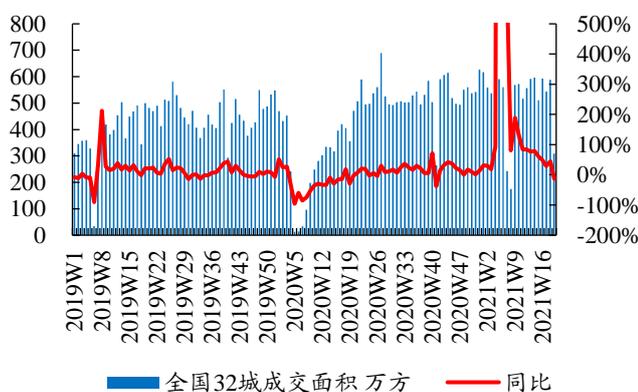
资料来源：Wind、政府官网、保利投顾研究院、开源证券研究所

## 2、一二手单周成交有所回落

### 2.1、32 城新房成交同比增速回落

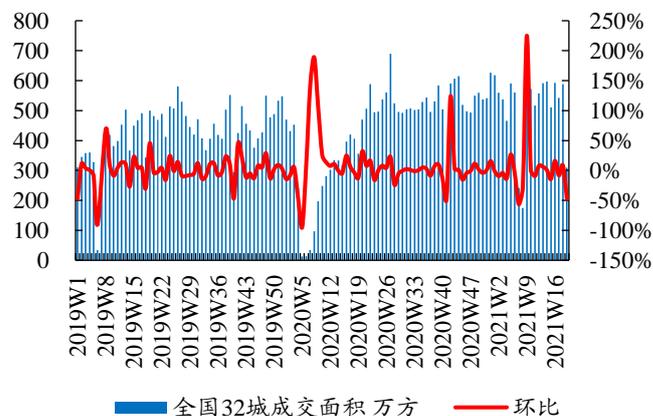
根据房管局数据，2021 年第 19 周，全国 32 城成交面积 309 万平米，同比下降 13%，环比下降 47%；从累计数值看，年初至今 32 城累计成交面积达 9694 万平米，累计同比增加 81%。

图1：全国 32 城新房成交面积单周同比下降 13%



数据来源：Wind、开源证券研究所（横坐标 W 代表周，下同）

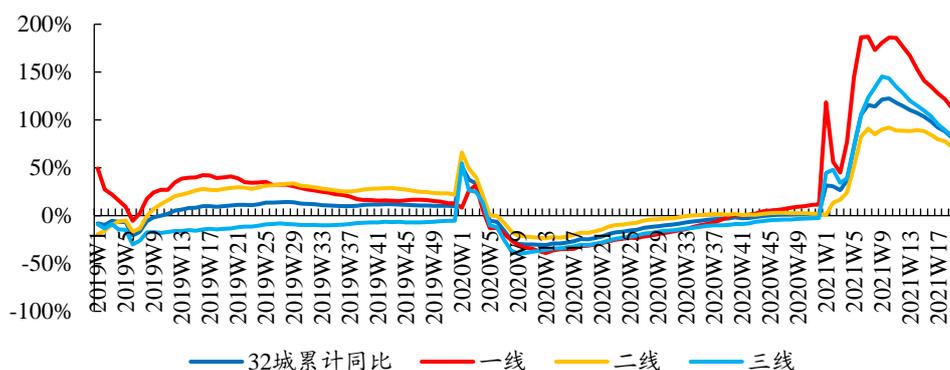
图2：全国 32 城新房成交面积单周环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2021年第19周，全国32城成交面积同比增速-13%，年初至今累计增速81%。各线城市走势一致，一、二、三线单周成交同比增速分别为-19%、-14%、-10%，年初至今累计增速112%、72%、83%。

图3：全国32城新房成交中一线城市成交情况最佳

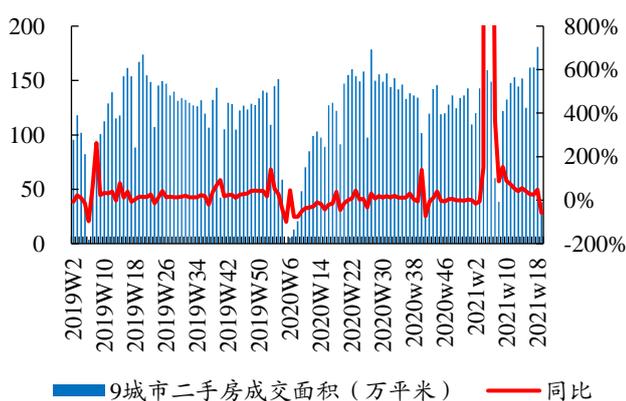


数据来源：Wind、开源证券研究所

## 2.2、9城二手房单周成交表现一般

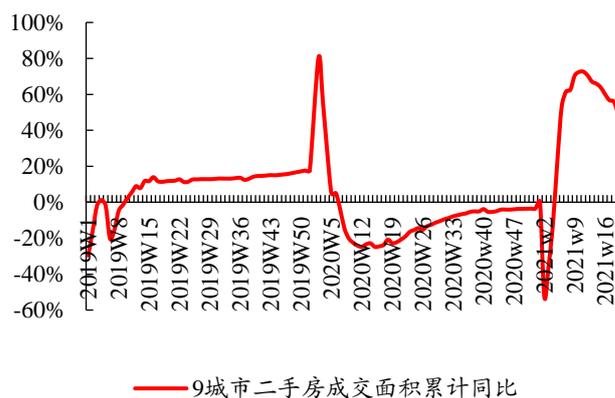
9城二手房成交累计增速达49%。2021年第19周，全国9城成交面积为38万平方米，同比增速-59%，前值48%；年初至今累计成交面积2337万平方米，同比增速49%，较前值下降7个百分点。

图4：全国9城二手房单周成交面积同比增速下滑



数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：全国9城二手房成交同比累计增速49%



数据来源：Wind、开源证券研究所

## 3、土地：溢价率有所回落，流拍率低位徘徊

全国100城土地市场成交热度有所回升。2021年第19周，全国100城全类型土地成交溢价率25.5%，流拍率1.6%；宅地成交溢价率27.0%，流拍率1.1%。

**表2: 100 城中三线城市全类型土地成交溢价率最高 (2021 年第 19 周)**

	推出地块规划建筑面积 (万方)	流拍率	成交地块规划建面 (万方)	成交楼面价 (元/平米)	平均溢价率
一线	167	0.0%	14	2544	0.0%
二线	1881	1.3%	860	11971	24.8%
三线	2323	1.9%	704	2641	30.1%
合计	4371	1.6%	1579	7724	25.5%

数据来源: Wind、开源证券研究所

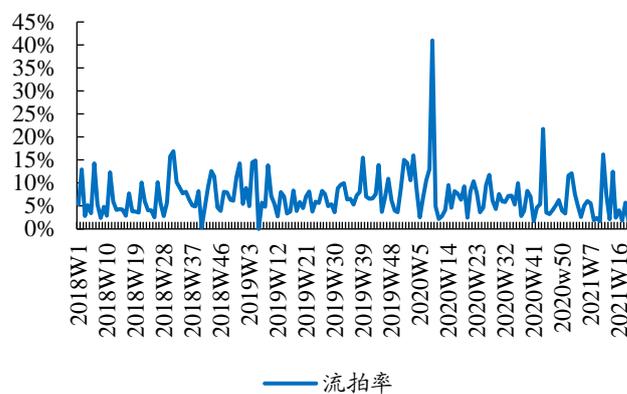
**表3: 100 城中三线城市宅地成交溢价率最高 (2021 年第 19 周)**

	推出地块规划建筑面积 (万方)	流拍率	成交地块规划建面 (万方)	成交楼面价 (元/平米)	平均溢价率
一线	91	0.0%	0	0	0.0%
二线	1031	1.6%	608	16555	25.5%
三线	968	0.6%	241	6359	37.7%
合计	2091	1.1%	849	13658	27.0%

数据来源: Wind、开源证券研究所

**图6: 100 城全类型土地成交溢价率环比略有上升**


数据来源: Wind、开源证券研究所

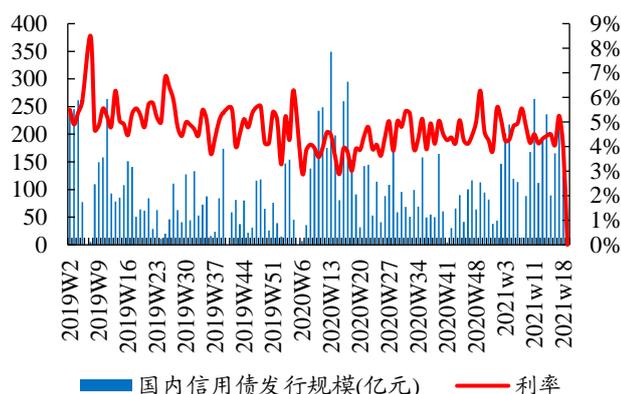
**图7: 100 城全类型土地流拍率环比下降**


数据来源: Wind、开源证券研究所

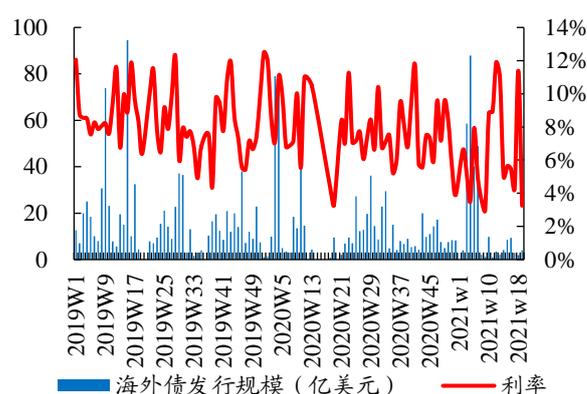
## 4、资金：单周发债规模减少

### 4.1、房企单周末发行信用债，海外债规模环比增加

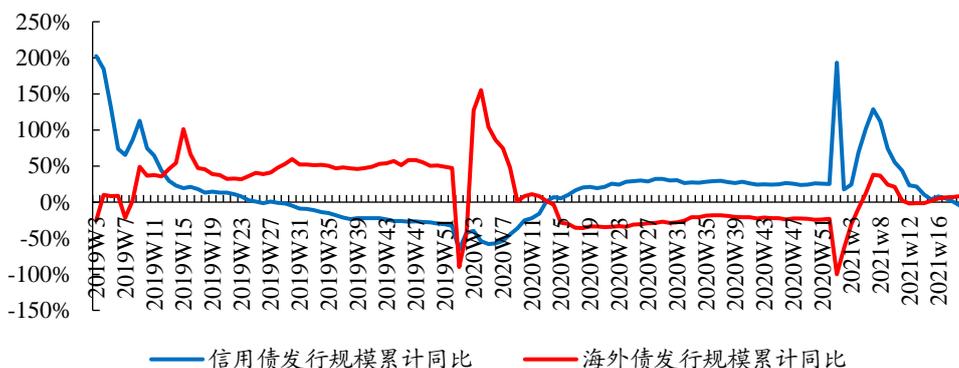
2021 年第 19 周，房企未发行信用债发行；海外债发行 4 亿美元，同比减少 58%，环比增加 101%，平均加权利率 3.25%，环比减少 814BPs。

**图8：2021年第19周房地产企业未发行信用债**


数据来源：Wind、开源证券研究所

**图9：2021年第19周房地产海外债发行规模环比增加**


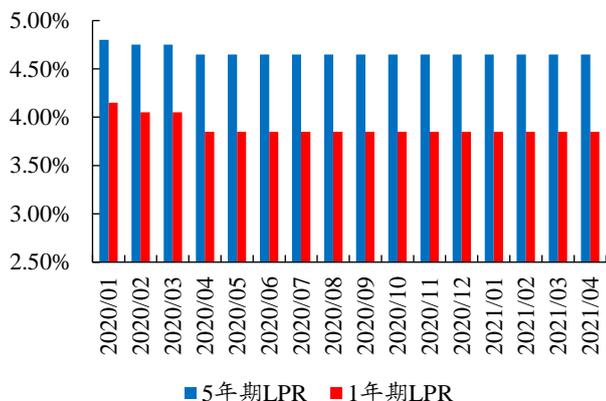
数据来源：Wind、开源证券研究所

**图10：信用债累计发债规模同比下降、海外债累计发债规模同比提升**


数据来源：Wind、开源证券研究所

## 4.2、LPR 连续 12 月不变，房贷利率底部回升

4月居民端房贷利率有所回升。4月20日，央行公布4月LPR，1年期LPR报价3.85%、5年期为4.65%，连续12个月不变。融360表示，2021年4月，全国首套房贷款平均利率为5.31%，环比上涨4个基点；二套房贷款平均利率为5.59%，环比上涨2个基点。目前虽然银行整体信贷资金较为充裕，但贷款投向仍要严格遵循政策引导扶持实体经济融资的大方向，严防资金违规流入楼市。

**图11: 2021年4月LPR利率暂未调整**


数据来源: Wind、开源证券研究所

**图12: 2021年4月首套房贷利率上升4BP**


数据来源: Wind、开源证券研究所

## 5、投资建议: 维持行业“看好”评级

我们认为,地产仍是当前财政和投资的重要托底工具,政策将会处于当前“房住不炒+因城施策”框架下,但方向和力度则会相机而变。目前销售、区域政策等方面均持续向好,在宽信用的大环境下,限价政策有所松动利好房企利润率修复,存货价值有望得到重估。目前房地产板块估值有所修复,但仍处于历史低位。我们建议2021年2季度继续关注地产板块机会,维持行业看好评级。

## 6、风险提示

- (1) 行业销售规模波动较大: 行业销售规模整体下滑,房企销售回款将产生困难。
- (2) 政策调整导致经营风险: 按揭贷款利率大幅上行,购房者购房按揭还款金额将明显上升; 税收政策持续收紧,房地产销售将承压,带来销售规模下滑。
- (3) 融资环境全面收紧: 银行贷款额度紧张,债券发行利率上行,加剧企业流动性压力。

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 -5%~+5%之间波动；
	减持	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的6~12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中A股基准指数为沪深300指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普500或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于机密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源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。开源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。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座16层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn