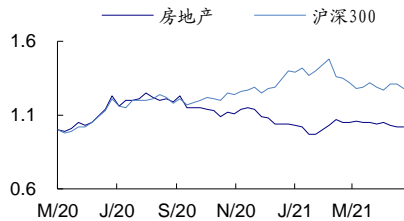


一年该行业与沪深300走势比较

相关研究报告:

《房地产2021年5月投资策略:坚守与等待》——2021-04-29
 《房地产行业周报:销售依旧景气,调控持续进行》——2021-04-27
 《房地产行业周报:短周期景气度向好,关注土地市场变化》——2021-04-20
 《房地产行业周报:销售持续景气,多城市正式实施土地集中出让》——2021-04-07
 《房地产2021年4月投资策略:静以待变,关注土地市场》——2021-04-05

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
政策补丁频出,关注集中供地
●销售:新房、二手房景气持续

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9672.4万平方米,相对2020年同期增长91%,相对2019年同期增长47%,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124%/96%/159%/81%。样本城市大多有不错表现,尤其武汉、温州、福州、大连成交面积累计同比分别增长247%/161%/159%/139%。

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28.9万套,相对2020年同期增长52%,相对2019年同期增长22%。样本城市中,北京、厦门、青岛、苏州表现较热,成交套数同比增速分别为121%/116%/86%/73%。

●融资:房企内、外债发行上周环比下降

上周房企发行国内债券125亿元,环比-54%,发行海外债券47亿元,环比-28%,合计债权融资172亿元,环比-36%。截至上周,本年房企累计发行国内债券2751亿元,同比+21%,累计发行海外债券1455亿元,同比-20%,合计债券融资金额4206亿元,同比-8%。

●重要事件

1、中央政治局会议重申房住不炒,提出防止以学区房等名义炒作房价; 2、各热点城市第一批集中供地结果纷纷出炉,杭州、重庆等城市房地产市场依旧火热; 3、武汉、东莞、成都、绍兴等城市出台补丁政策促进本市房地产市场平稳健康发展。

●投资建议

开发方面,目前地产板块估值仍处历史底部,悲观预期尽显,行业短周期景气度仍处高位,在市场风格切换的过程中,优势地产股拥有较高的配置性价比,土地市场热度的下行,或将成为板块估值修复的主要导火索。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

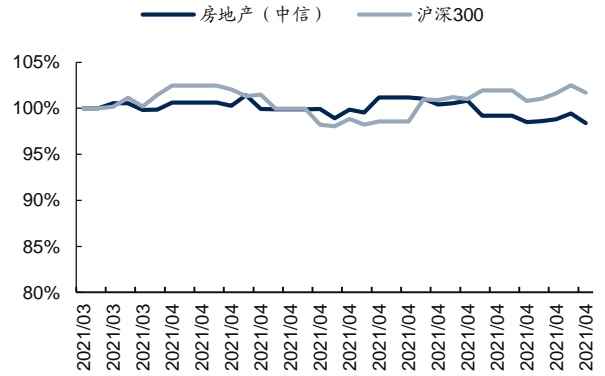
2021.4.26-2021.4.30, 本周沪深 300 指数下跌 0.23%, 房地产指数(中信)下跌 0.79%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 0.55 个百分点, 位居所有行业第 12 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 1.60%, 房地产指数(中信)上涨 1.70%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 3.30 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数上涨 8.15%, 房地产指数(中信)下跌 6.87%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 15.03 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



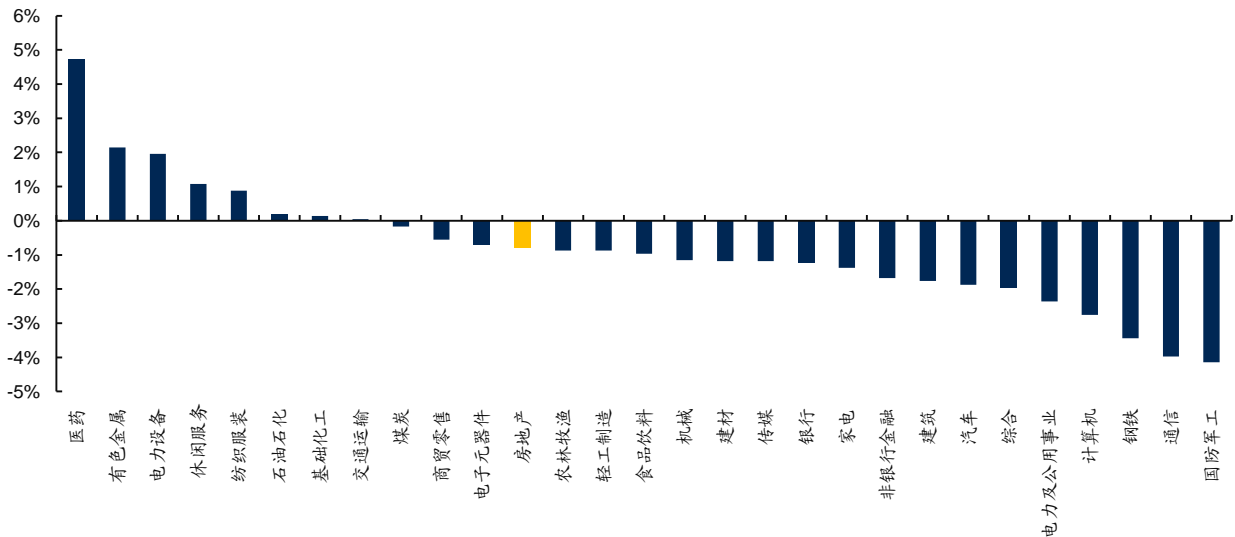
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

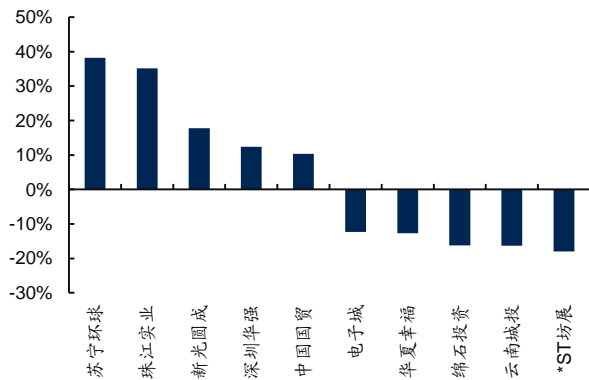
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

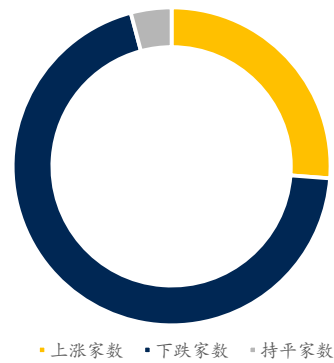
个股方面, 过去一周 38 只个股上涨, 101 只个股下跌, 6 家个股持平, 占比分别为 26%、70%、4%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 苏宁环球 (38.18%)、珠江实业 (35.12%)、新光圆成 (17.82%)、深圳华强 (12.39%)、中国国贸 (10.37%), 居后 5 位的个股为: *ST 坊展 (-17.97%)、云南城投 (-16.28%)、绵石投资 (-16.26%)、华夏幸福 (-12.70%)、电子城 (-12.32%)。

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

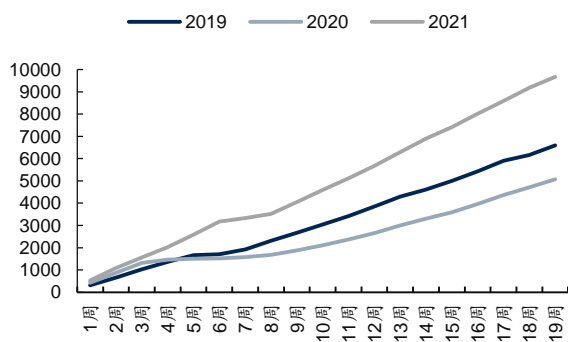
上周高频数据跟踪

1、销售：新房、二手房景气持续

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 9672.4 万平方米，相对 2020 年同期增长 91%，相对 2019 年同期增长 47%，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 124%/96%/159%/81%。样本城市大多有不错表现，尤其武汉、温州、福州、大连成交面积累计同比分别增长 247%/161%/159%/139%。

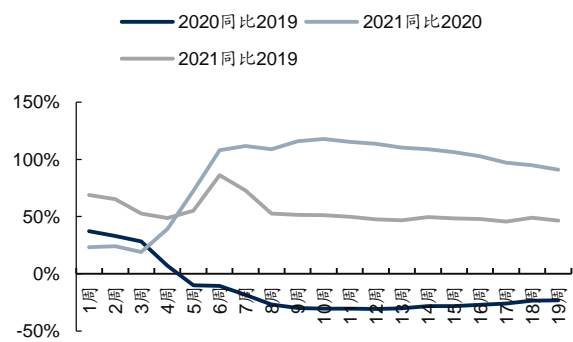
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 28.9 万套，相对 2020 年同期增长 52%，相对 2019 年同期增长 22%。样本城市中，北京、厦门、青岛、苏州表现较热，成交套数同比增速分别为 121%/116%/86%/73%。

图 6: 28 城商品住宅销售面积 (单位: 万平方米)



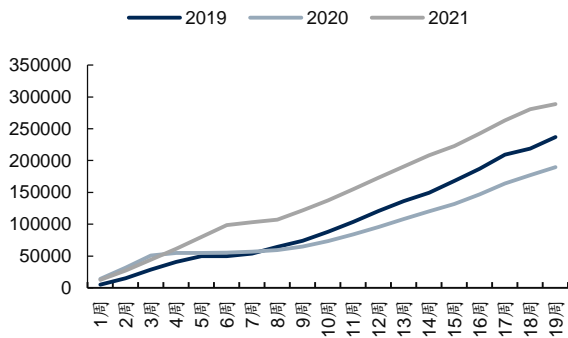
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7: 28 城商品住宅销售面积增速



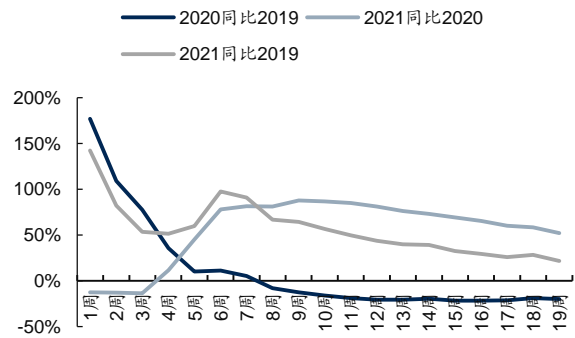
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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：房企内、外债发行上周环比下降

上周房企合计发债 172 亿元，环比-36%

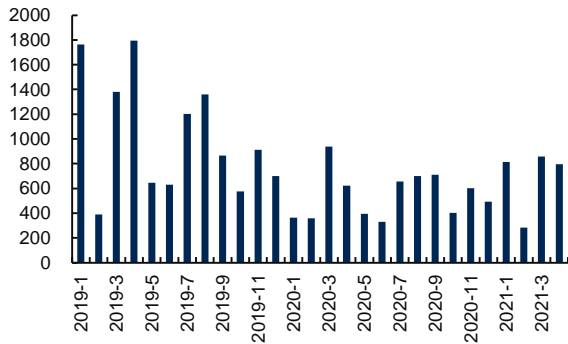
上周房企发行国内债券 125 亿元，环比-54%，发行海外债券 47 亿元，环比-28%，合计债权融资 172 亿元，环比-36%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 2751 亿元，同比+21%，累计发行海外债券 1455 亿元，同比-20%，合计债券融资金额 4206 亿元，同比-8%。

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 华润控股 MTN001C	2021-05			5.00	华润置地控股有限公司	一般中期票据
21 建发地产 MTN003	2021-04	10.00	4.64%	5.00	建发房地产集团有限公司	一般中期票据
21 首创置业 MTN001	2021-04	18.50	20210430-20240429,票面利率:4.1900%;20240430-20260429,票面利率:4.1900%+调整基点	5.00	首创置业股份有限公司	一般中期票据
21 华润控股 MTN001B	2021-05			3.00	华润置地控股有限公司	一般中期票据
21 迪马 01	2021-04	4.50	20210430-20230429,票面利率:8.5%;20230430-20240429,票面利率:8.5%+调整基点	3.00	重庆市迪马实业股份有限公司	私募债
21 临桂城投 PPN002	2021-04	4.00	6.50%	3.00	桂林新城投资开发集团有限公司	定向工具
21 皖投置业 PRN001	2021-04	10.00	5.19%	3.00	安徽皖投置业有限责任公司	项目收益票据
21 宁建发	2021-04	10.00	4.29%	3.00	南京建设发展集团有限公司	
21 沛县城投 PPN002	2021-04	6.00	20210429-20230428,票面利率:5.49%;20230429-20240428,票面利率:5.49%+调整基点	3.00	沛县城市投资开发有限公司	定向工具
21 万科 MTN002	2021-04	20.00	3.52%	3.00	万科企业股份有限公司	一般中期票据
21 华润控股 MTN001A	2021-05			2.00	华润置地控股有限公司	一般中期票据
21 沪世茂 MTN002	2021-04	6.40	5.50%	2.00	上海世茂股份有限公司	一般中期票据
21 思明国控 SCP002	2021-04	3.20	3.43%	0.73	厦门思明国有控股集团有限公司	超短期融资债券
21 陆金开 SCP002	2021-04	20.00	2.98%	0.74	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	超短期融资债券
21 黑牡丹 SCP001	2021-04	6.50	3.55%	0.74	黑牡丹(集团)股份有限公司	超短期融资债券
21 温州城建 SCP002	2021-04	6.00	2.87%	0.49	温州市城市建设发展集团有限公司	超短期融资债券
21 苏州高新 SCP007	2021-05			0.24	苏州苏高新集团有限公司	超短期融资债券

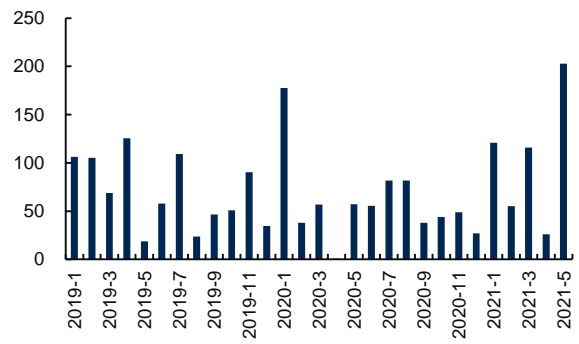
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

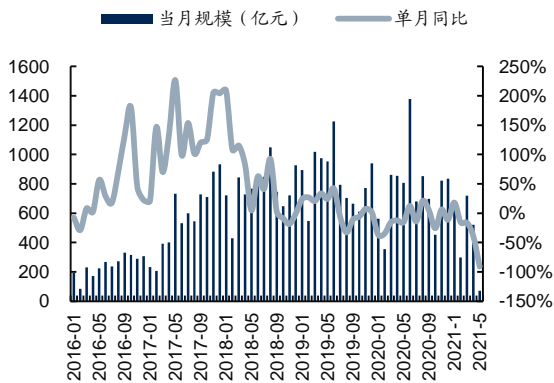


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 72 亿元, 全年总规模 2297 亿元, 同比-19%

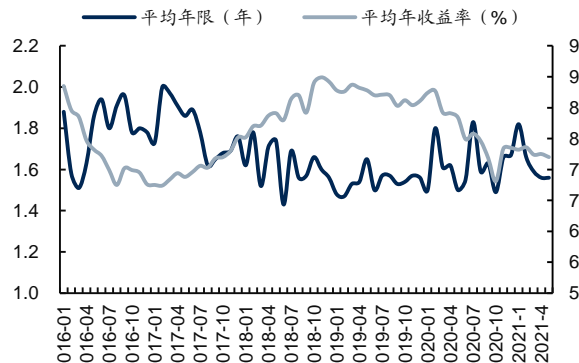
上周共发行房地产信托产品 33 个, 规模总计 72 亿元, 平均年化收益率 7.20%。
截至上周, 本年共发行房地产信托产品 1850 个, 规模总计 2297 亿元, 同比-19%,
平均年化收益率 7.28%, 同比下降 0.77pct。

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

表 2: 上周行业政策一览

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	2021 年 4 月 28 日	武汉	《关于进一步加强新建商品房销售全过程监管的通知》	申请预售许可的新建商品房项目, 主体结构施工形象进度应达到以下要求: 十五层及以下建筑达到总层数的二分之一; 十五层以上建筑达到总层数的三分之一且不少于七层。建筑物有地下层的, 每层可抵减主体结构一层; 底商和裙楼应结构封顶。	武汉市住房保障房管局

2	2021年4月29日	东莞	《关于进一步加强新建商品住房销售价格指导的通知》（东建房〔2021〕4号）	1、同一批次不同幢（栋）申报均价相差幅度不超过10%（地面建筑层数4层及以下的住宅同一批次不同幢（栋）栋申报均价相差幅度不超过40%），同一幢（栋）单价最高与单价最低的住宅单价相差幅度不超过25%。 2、通过协议转让等方式取得土地的新建商品住房项目，自本通知施行之日起首批首次申请办理预售许可或现房备案的，其销售价格定价原则参照招拍挂取得土地的商品住房项目，其中可售楼面地价按照不高于所在镇街（园区）上一年度挂牌出让住宅用地平均可售楼面地价的90%确定，上一年度无住宅用地挂牌出让的，参照房价水平相当的周边镇街（园区），按不高于其上一年度挂牌出让住宅用地平均可售楼面地价的90%确定。 3、未售出的新建商品住房上调销售价格的间隔时间，由取得预售许可证（现房备案证书）后半段延长至一年，涨幅不超过3%（含本数）。下调销售价格的间隔时间维持半年不变，降幅不限。	东莞市住房和城乡建设局、东莞市市场监督管理局、东莞市不动产登记中心
3	2021年5月7日	成都	《成都市住房和城乡建设局成都市司法局关于进一步完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的通知》	1、对于登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的商品住房项目，按以下要求进行购房资格复核、公证摇号排序和选房。 2、对于登记购房人数在当期准售房源数1.2倍及以上的商品住房项目，商品住房买卖合同备案前，购房人依公证摇号排序结果选房后剩余及退出房源，按以下要求进行销售。 3、登记报名人数在房源数1.2倍及以上的商品住房项目，已通过购房资格复核并纳入公证摇号排序选房的登记购房人，其本人及其家庭成员12个月内累计未在开盘销售公告公布的选房时期到场达到3次的，自其第3次起，12个月内不得参与购买商品住房的报名登记。	成都市住房和城乡建设局、成都市司法局
4	2021年5月8日	绍兴	《关于进一步促进绍兴市房地产市场平稳健康发展的通知》	1、要切实加大住宅用地供应，严格净地出让，加大“做地”考核力度，确保年度住宅用地供应量不少于前三年的平均供应量，进一步优化供应结构，重点加大供需紧张、热点区域住宅用地的供应量，对保障性租赁住房用地，实行应保尽保。 2、要试行公证摇号公开销售，采用“限房价、限地价”方式出让的住宅用地项目，意向购房数与可售房源数比值过大的楼盘，实行公证摇号公开销售；对市区范围内部分供需紧张区域的热门楼盘，试行公证摇号公开销售，在试点基础上适时在市区范围内推广。 3、要提高预售许可条件，绍兴全市范围内2021年5月1日以后新受让的住宅用地项目，房地产开发企业申请商品住房预售许可时，6层及以下建筑工程形象进度须达到地上主体结构的二分之一以上；7-11（含）层建筑工程形象进度须达到地上主体结构的三分之一以上；11层以上建筑工程形象进度须达到地上主体结构的四分之一以上。	绍兴市房地产市场持续健康发展协调领导小组办公室

资料来源：各地政府官网、国信证券经济研究所整理

2、上周行业要闻

（1）杭州集中供地：57宗地成交1178.53亿、最高自持40%

5月8日，历时两天的杭州首批集中供地拍卖亦全部结束。最终，57宗地以1178.53亿成交，44宗地达到封顶价，最高自持比例达40%，为杭州地上房地产集团有限公司（地上）以10.92亿元上限价竞得的城东滨湖新区单元G-R21-01地块。另外，华润封顶价111.61亿获杭州未来科技城一宗地成为余杭区历史上的首个百亿地块。

（2）成都首批集中供地40宗、3450亩，设限房价、竞地价要求

5月8日，成都市公共资源交易服务中心发布3则公告。据公告，成都市将于6月7日、6月9日以拍卖方式组织出让14宗地，总出让面积56.36万平米。其

中成华区 3 宗，青羊区、金牛区、武侯区、高新区各 2 宗，锦江区、郫都区、天府新区各 1 宗。上述大部分地块拍卖以增价方式自由竞价，拍卖宗地均采用“设置可售商品住房清水最高销售均价+配建并自持固定体量租赁住房+设置土地最高限价+续竞自持租赁住房面积比例”方式进行拍卖。

(3) 北京集中供地：25 宗地 5 月 10-11 日分批出让，另有 4 宗地或以底价成交

5 月 8 日，北京市规划和自然资源委员会发布 2021 年度首批商品住宅用地现场竞价有关安排，将于 5 月 10 日和 11 日分上、下午两批次组织预计 25 宗地的现场竞价，现场竞价顺序按照宗地交易文件编号进行。

(4) 政治局会议：坚持“房住不炒”，防止以学区房等名义炒作房价

4 月 30 日新华社消息，中共中央政治局 4 月 30 日召开会议，会议要求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。

(5) 重庆集中供地：大杨石、界石板块 7 宗地成功出让，两天收金 635 亿

4 月 28 日-4 月 29 日，重庆中心城区首批集中供地土拍启动。共有 46 宗地，主要分布于大渡口、茶园、中央公园、空港、西永、大学城、大杨石等区域，总起拍价超 444 亿元。本次土拍吸引参拍房企近 50 家，最终 46 宗地均成功出让，总成交额高达 635 亿元。

3、上周重点公司信息

表 3：过去一周公司重点信息摘录

房地产公司	主要内容
金地集团	2020 年公司实现营业收入 4016 亿元，同比增长 20%；实现归母净利 104 亿元，同比增长 3%
阳光城	2020 年公司实现营业收入 822 亿元，同比增长 35%；实现归母净利 52 亿元，同比增长 30%
华润置地	2021 年 3 月，公司实现单月销售额 260.5 亿元，销售面积 144.8 万平方米，分别同增 16.2%及 10.3%
融创服务	拟对价 8 亿元收购彰泰服务 80%股权

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