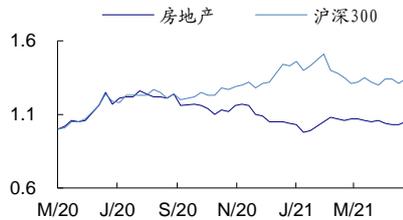


## 一年该行业与沪深300走势比较



## 相关研究报告:

《房地产行业周报: 政策补丁频出, 关注集中供地》——2021-05-13  
 《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

## 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

## 销售端景气延续, 土地端热度不减

## ● 销售: 新房、二手房依旧景气

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 10318 万平方米, 相对 2020 年同期增长 88%, 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 107%/86%/151%/75%。样本城市大多有不错表现, 尤其武汉、福州、温州、大连成交面积累计同比分别增长 247%/167%/151%/133%。

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 30.4 万套, 相对 2020 年同期增长 46%, 相对 2019 年同期增长 18%。样本城市中, 厦门、北京、青岛、苏州表现较热, 成交套数同比增速分别为 100%/99%/76%/68%。

## ● 融资: 内债发行同比上升, 外债发行同比下降

上周房企发行国内债券 84.9 亿元, 环比+35%, 发行海外债券 70 亿元, 环比+170%, 合计债权融资 155 亿元, 环比+74%。截至上周, 本年房企累计发行国内债券 2925 亿元, 同比+9%, 累计发行海外债券 1470 亿元, 同比-19%, 合计债券融资金额 4395 亿元, 同比-2%。

## ● 重要事件

1、财政部等 4 部门在京召开房地产税改革试点工作座谈会; 2、南昌就近入学政策, 招生依据房产年限从 3 年逐步过渡到 6 年; 3、北京、福州、深圳、厦门、青岛、天津等城市第一批集中供地结果纷纷出炉, 土地市场依旧火热, 但多城市运用限地价竞自持等方式控制溢价率水平。

## ● 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

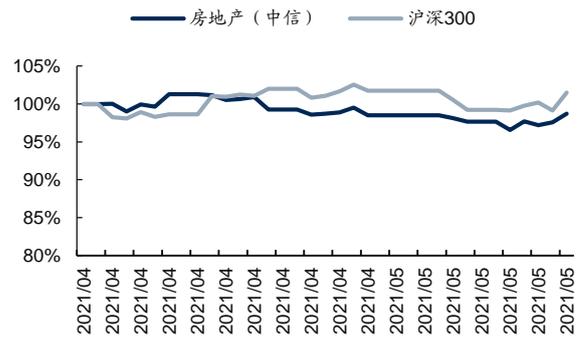
2021.5.10-2021.5.14, 本周沪深 300 指数上涨 2.29%, 房地产指数(中信)上涨 1.07%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 1.23 个百分点, 位居所有行业第 16 位。近一个月, 沪深 300 指数上涨 1.49%, 房地产指数(中信)下跌 1.29%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 2.78 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数上涨 4.19%, 房地产指数(中信)下跌 9.76%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 13.96 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



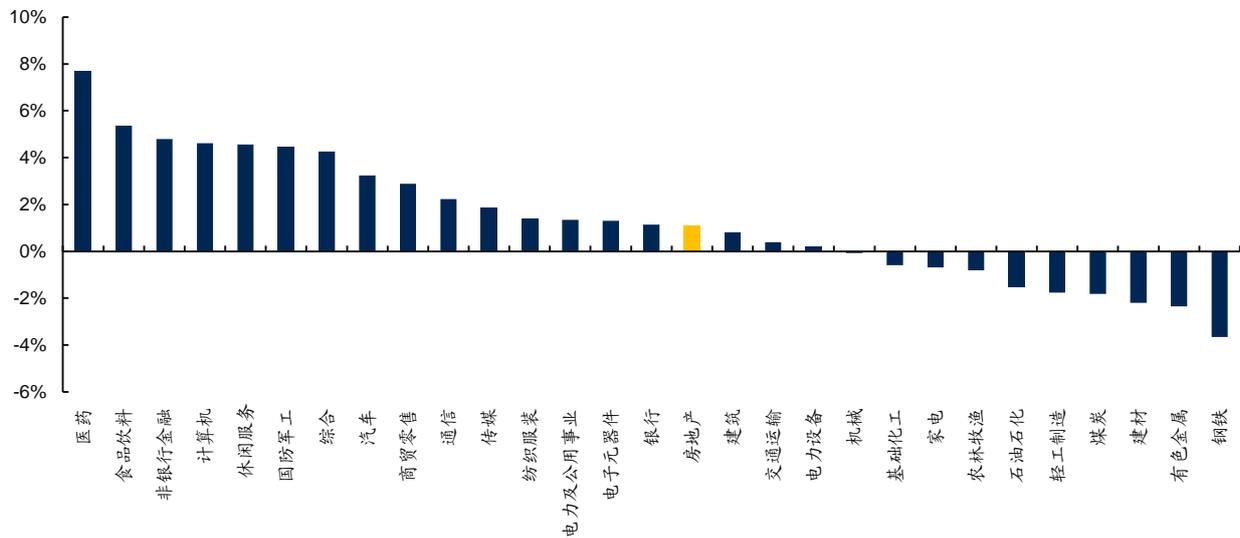
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

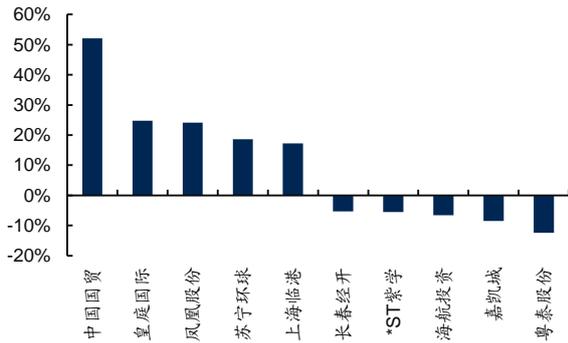
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

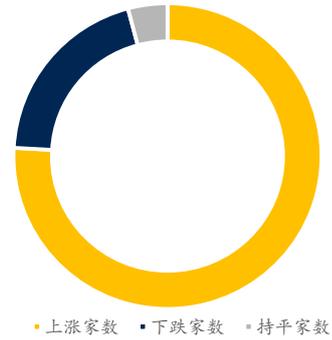
个股方面, 过去一周 110 只个股上涨, 29 只个股下跌, 6 家个股持平, 占比分别为 76%、20%、4%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 中国国贸 (52.09%)、皇庭国际 (24.72%)、凤凰股份 (24.13%)、苏宁环球 (18.57%)、上海临港 (17.26%), 居后 5 位的个股为: 粤泰股份 (-12.43%)、嘉凯城 (-8.46%)、海航投资 (-6.58%)、\*ST 紫学 (-5.58%)、长春经开 (-5.31%)。

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

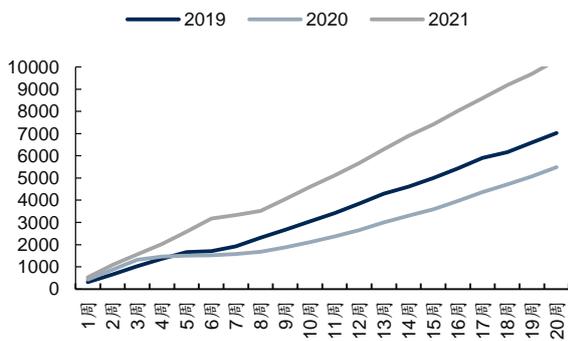
## 上周高频数据跟踪

### 1、销售：新房、二手房依旧景气

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 10318 万平方米，相对 2020 年同期增长 88%，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 107%/86%/151%/75%。样本城市大多有不错表现，尤其武汉、福州、温州、大连成交面积累计同比分别增长 247%/167%/151%/133%。

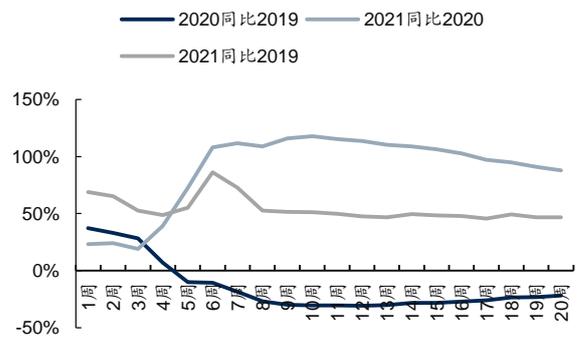
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 30.4 万套，相对 2020 年同期增长 46%，相对 2019 年同期增长 18%。样本城市中，厦门、北京、青岛、苏州表现较热，成交套数同比增速分别为 100%/99%/76%/68%。

图 6: 28 城商品住宅销售面积 (单位: 万平方米)



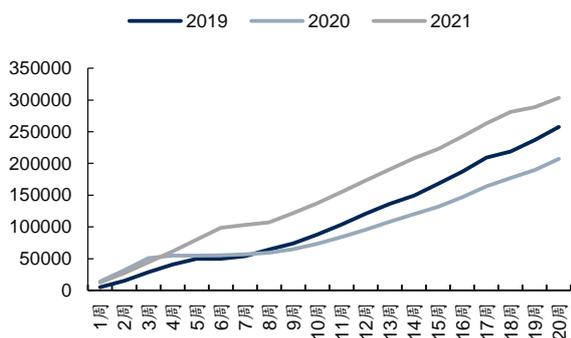
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7: 28 城商品住宅销售面积增速



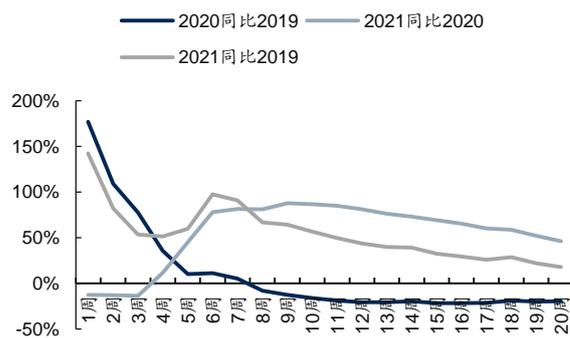
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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：内债发行同比上升，外债发行同比下降

### 上周房企合计发债 155 亿元，环比+74%

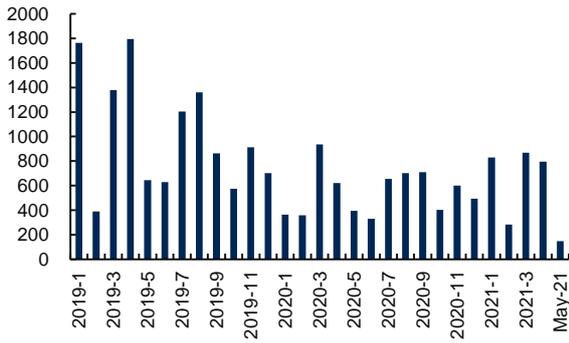
上周房企发行国内债券 84.9 亿元，环比+35%，发行海外债券 70 亿元，环比+170%，合计债权融资 155 亿元，环比+74%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 2925 亿元，同比+9%，累计发行海外债券 1470 亿元，同比-19%，合计债券融资金额 4395 亿元，同比-2%。

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 陆集 01	2021-05-11	20.00	20210513-20240512,票面利率:3.43%; 20240513-20260512,票面利率:3.43%+ 调整基点	5.00	上海陆家嘴(集团)有限公司	一般公司债
21 金街 02	2021-05-11	11.30	20210513-20240512,票面利率:3.48%; 20240513-20260512,票面利率:3.48%+ 调整基点	5.00	金融街控股股份有限公司	一般公司债
21 远洋 01	2021-05-10	26.00	20210512-20240511,票面利率:4.2%; 20240512-20260511,票面利率:4.2%+调 整基点	5.00	远洋控股集团(中国)有限公司	一般公司债
21 钦临 01	2021-05-13	7.00	7.5%	3.00	广西钦州临海工业投资集团有限公司	私募债
21 君粤 1C	2021-05-11	0.55		2.00	美的置业集团有限公司	证监会主管 ABS
21 君粤 1A	2021-05-11	10.35	预期收益率 5.8%	2.00	美的置业集团有限公司	证监会主管 ABS
永乐 1 优	2021-05-10	7.40		0.96	保利发展控股集团股份有限公司	证监会主管 ABS
21 高速地产 SCP007	2021-05-12	2.30	4.0000%	0.22	安徽省高速地产集团有限公司	超短期融资债券

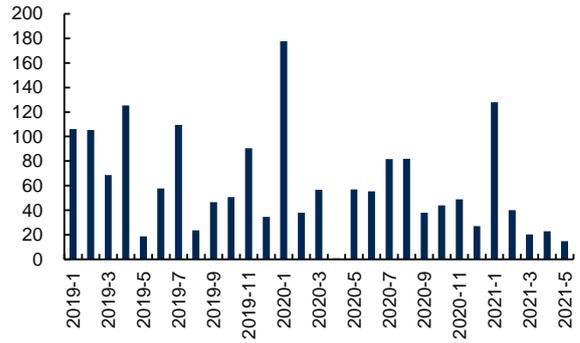
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

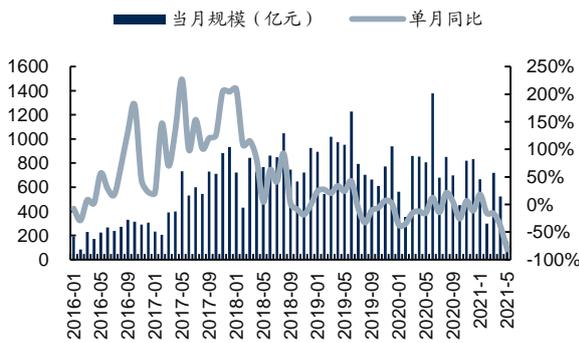


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

**上周房地产信托发行 82 亿元, 全年总规模 2377 亿元, 同比-22%**

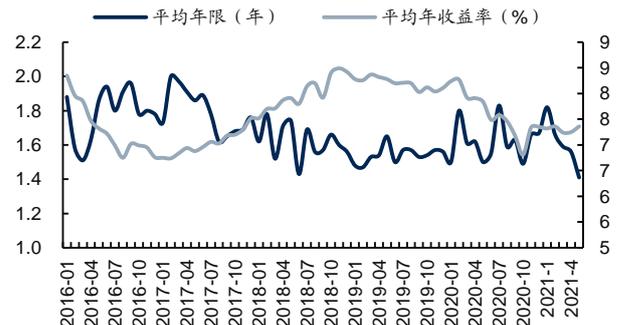
上周共发行房地产信托产品 42 个, 规模总计 82 亿元, 平均年化收益率 7.34%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 1927 个, 规模总计 2377 亿元, 同比-22%, 平均年化收益率 7.28%, 同比下降 0.76pct。

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**

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 5 月 10 日	北京	关于印发《2021 年北京市老旧小区综合整治工作方案》的通知	1、全市列入老旧小区综合整治计划确保实现 400 个小区、建筑面积 1500 万平方米; 力争实现 600 个小区、建筑面积 2300 万平方米。 2、全市老旧小区综合整治新开工确保实现 300 个小区、建筑面积 1100 万平方米; 力争实现 400 个小区、建筑面积 1500 万平方米。 3、全市老旧小区综合整治新完工确保实现 100 个小区、建筑面积 400 万平方米; 力争实现 150 个小区、建筑面积 600 万平方米。 4、加强协调配合, 力争已列入中央和国家本级综合整治计划的 211 个项目全面开工。 5、加强制度机制建设。鼓励社会资本根据居民意愿以市场化方式参与老旧小区综合整治。激发居民参与改造的主动性、积极性。充分调动小区关联单位和社会力量支持参与。发挥基层党建引领作用, 将社区治理能力建设融入改造过程, 促进小区治理模式创新, 健全小区长效管理机制。	北京市住房和城乡建设委员会

2	2021年5月10日	福建	关于进一步加强福建省市政工程质量工作的若干措施	<p>1、突出联合惩戒。建立住宅工程安全质量与房屋预售联动机制，对发生一般及以上安全事故的项目一律责令全面停工整顿，一律由监管事故项目的建设主管部门通报房地产主管部门，暂停其项目预售或房屋交易合同网签备案，待批准复工后方可恢复。工程安全事故的建设单位和施工总承包单位涉及国有企业的，一律由监管事故项目的建设主管部门通报其国资监管部门。</p> <p>2、突出首要责任。建设单位要严格落实项目负责人责任制，严格履行基本建设程序，依法依规发包工程。招投标文件和施工总承包合同应约定工程安全质量目标、措施及违约责任。要坚持进度服从安全质量，严禁盲目赶工期、抢进度，按时支付工程款，严格按照规定计取并及时、足额拨付安全文明施工措施费。凡因参建队伍选择、工程款拨付、安全文明施工措施费拨付、工期要求等问题影响工程安全质量的，要严肃追究建设单位法定代表人和项目负责人的责任。</p>	福建省住房和城乡建设厅
---	------------	----	-------------------------	---	-------------

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) 财政部等4部门在京召开房地产税改革试点工作座谈会

中国财政部官网

5月11日，财政部新闻办公室发布消息称，财政部等4部门在京召开房地产税改革试点工作座谈会。财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。

### (2) 南昌颁就近入学政策：招生依据房产年限从3年逐步过渡到6年

观点地产网

5月12日，南昌市教育局召开新闻发布会，发布了《关于做好2021年义务教育免试就近入学工作的实施意见》。公告中体现了一系列的政策变化，公办小学招生依据中，房产年限从3年逐步过渡到6年。2021年小学新生入学，一套城区房产在3年之内只作为一个家庭适龄儿童、少年招生依据；2022年小学新生入学，一套城区房产在4年之内只作为一个家庭适龄儿童、少年招生依据；2023年小学新生入学，一套城区房产在5年之内只作为一个家庭适龄儿童、少年招生依据；2024年及以后小学新生入学的一套城区房产，在6年之内只作为一个家庭适龄儿童、少年招生依据。

### (3) 北京首批集中供地：收金1110亿，10宗尚存悬念

新华网

截止5月11日，北京市首批商品住宅用地集中出让活动现场部分已完成，30宗商品住宅用地土地总面积约169公顷，规划建筑规模约345万平方米，共实现土地出让价款约1110亿元，地块平均溢价率6.4%。在30宗住宅用地中，1宗招标用地和19宗挂牌用地已成交，其余10宗挂牌用地进入了高标准商品住宅建设方案投报程序。

### (4) 福州首批集中供地：26宗地成交158亿，溢价21%

焦点研究院

5月12日-13日，2021年福建福州房地产开发用地集中供应首批地块挂牌出让结束。此次出让涉及33宗地块，面积103.33万平方米，约合1550亩。其中，3宗地块挂牌出让取消，4宗地块则转入5月17日至20日采用招投标方式确定出让结果。最终，两天时间，上述33宗地块中，有26宗地块成交，成交面

积 95 万平方米，约合 1430 亩，成交价 158 亿元，成交单价 1105 万元/亩。

#### (5) 深圳首批集中供地：6 宗地成交 138 亿元，配建 24 万平米公共住房

澎湃新闻

5 月 13 日，深圳市规划和自然资源局组织第一批住宅用地集中挂牌交易，6 宗用地全部成交，总土地面积约 36.19 万平方米，总成交价 138.44 亿元。此次集中挂牌的 6 宗用地总建筑面积约 69 万平方米，挂牌起始价 105.7 亿元，项目建成后最高限价 8.3 万元/平方米。6 宗住宅用地建成后，可供应市场商品住房 41.28 万平方米，公共住房 24.20 万平方米（其中，出售型人才住房 19.98 万平方米，租赁型人才住房 4.22 万平方米）。

#### (6) 厦门集中供地：5 宗地收金 190.05 亿元

观点地产网

5 月 13 日，厦门首批集中供地迎来正式出让，包括思明、湖里、海沧、集美、同安共 5 宗商住地块，总用地面积 19.25 万平方米，计价总建筑面积 53.05 万平方米，总起拍价 146.9 亿元。最终 5 宗地共成交了 190.05 亿。其中，2 宗地块未达上限价，中海国贸联合体则以 92.3 亿+3.62 万平配建夺思明商住地，为当日成交最高。

#### (7) 青岛首批集中供地：60 宗地收金 128.66 亿元

东方财富网

5 月 12 日-14 日，青岛市首批集中供地正式开始进行网上拍卖，涉及 63 宗地块，总占地面积 161.8 万平，合计约 2427 亩，总建面 329.64 万 m<sup>2</sup>，起始总价 125 亿元。最终，2 宗地流拍；1 宗地达上限价网上土地竞价中止，将转入网下竞自持面积；故 60 宗地块以 128.66 亿元成交。

#### (8) 天津首批集中供地：揽金 498 亿元，13 宗“因故”停牌

经济观察网

5 月 15 日，天津首批集中供地收官。挂牌的 58 宗地，除了 13 宗因故停牌外，剩余 45 宗地全部成交，揽金 498 亿元。5 月 14 日，天津集中供地首日现场竞拍 19 宗地，合计成交金额 170 亿元。其中有 16 宗地以底价成交，仅滨海新区空港一期、二期及响螺湾地块 3 宗地进入竞价环节。5 月 15 日竞拍的 26 宗地，全部溢价成交，平均溢价率 17.4%，平均楼面价 12897 元/平方米，合计成交金额 327.89 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
保利地产	2021 年 1-4 月，公司实现签约面积 1049 万平方米，同比增加 43%；实现签约金额 1755 亿元，同比增加 62%。
新城控股	2021 年 1-4 月，公司合同销售金额约 704 亿元，同比增长 44%；累计销售面积约 685 万平方米，同比增长 52%。
我爱我家	公司发布第二期员工持股计划，拟持有的股票数量合计不超过 78,627,649 股，约占公司目前股本总额的 3.34%。
宝龙地产	2021 年 1-4 月，公司实现签约面积 214 万平方米，同比增加 140%；实现签约金额 331 亿元，同比增加 139%。
龙湖集团	2021 年 1-4 月，公司实现签约面积 479 万平方米；实现签约金额 823 亿元。
华润置地	2021 年 1-4 月，公司实现签约面积 580 万平方米，同比增加 78%；实现签约金额 1010 亿元，同比增加 75%。

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