

## 房地产

2021年05月30日

## 单周成交继续回落，多地发布房价调控机制

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

陈鹏（分析师）

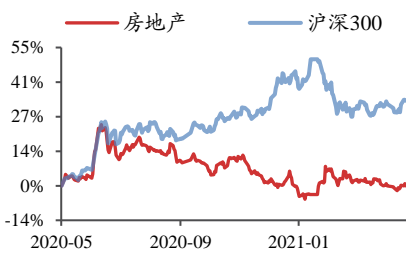
qidong@kysec.cn

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

《行业周报-单周成交有所回落，REITs 试点稳妥推进》-2021.5.23

《行业周报-二季度行业迎解禁高峰期，多地完善物业服务标准》-2021.5.23

《行业周报-单周成交表现一般，城镇化率水平超市场预期》-2021.5.16

### ● 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。

### ● 多地发布房价调控机制，深圳落户政策收紧

周内政策方向多元，目的均是稳定市场平稳健康运营；多地政府对房价走势进行政策指引、规范，此前政治局会议点名防止以学区房名义炒作房价，周内政策符合政治局会议基调，预计后续限价政策将继续从紧。具体而言，集中供地方面，上海、武汉发布第一批集中供地明细，厦门发布第二批供地明细，济南、宁波年内首批集中拿供地结束，市场热度较为可观；苏州发文禁拍地“马甲”，有效确保竞拍公平原则，利于市场理性竞争。市场秩序方面，广州花都区发文加强房地产中介机构及房地产金融管理，坚决打击小产权房非法销售行为及“严禁炒房”等；住建局等四部门提出严查商品房虚假宣传；海南对房地产市场网络虚假宣传等行为开展集中整治，共约谈租赁企业和中介机构 744 家。价格调控方面，深圳进行新房“价格指导”，商品住房和商务公寓的批准售价原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格，同时防止通过精装修变相提价；新华社指出深圳部分热点区域房屋市场价格远高于政府规定的成交参考价格、楼市价格严重失真、市场炒房情绪未被根本扭转。同时，成都发布二手住房成交参考价格；泉州要求经纪机构不使用“学区房”进行推介，不以个别高价成交个案引导卖家涨价等。户籍政策方面，深圳收紧入户政策，大专入户取消，本科入户从 45 岁以下改为 35 岁等。

### ● 成交：一二手单周成交有所回落

(1) 新房：2021 年第 22 周，全国 32 城成交面积 424 万平米，同比下降 28%，环比下降 17%；从累计数值看，年初至今 32 城累计成交面积达 11359 万平米，累计同比增加 64%。(2) 二手房：全国 9 城成交面积为 135 万平米，同比增速 -16%，前值-8%；年初至今累计成交面积 2762 万平米，同比增速 36%，较前值下降 4 个百分点。

### ● 资金：单周信用债、海外债发债规模下滑

2021 年第 22 周，信用债发行 53.8 亿元，同比减少 63%，环比减少 38%，平均加权利率 4.13%，环比增加 56BPs；海外债发行 2.8 亿美元，同比减少 59%，环比减少 85%，平均加权利率 3.02%，环比减少 372BPs。

● 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、多地发布房价调控机制，深圳落户政策收紧 .....	3
2、一二手单周成交下降 .....	4
2.1、32城新房成交同比降幅较大 .....	4
2.2、9城二手房单周成交表现一般 .....	5
3、土地：溢价率有所下降，流拍率增加显著 .....	6
4、资金：单周信用债、海外债发债规模下滑 .....	7
4.1、信用债、海外债发债规模下滑，利率有所分化 .....	7
4.2、LPR连续13月不变，房贷利率继续回升 .....	8
5、投资建议：维持行业“看好”评级 .....	8
6、风险提示 .....	9

## 图表目录

图 1：全国 32 城新房成交面积单周同比下降 28% .....	5
图 2：全国 32 城新房成交面积单周环比下降 17% .....	5
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 .....	6
图 5：全国 9 城二手房成交同比累计增速 36% .....	6
图 6：100 城全类型土地成交溢价率环比下降 .....	7
图 7：100 城全类型土地流拍率环比增加 .....	7
图 8：2021 年第 22 周房地产信用债发行规模环比减少 .....	7
图 9：2021 年第 22 周房地产海外债发行规模环比减少 .....	7
图 10：信用债、海外债发债规模累计同比增速均有回落 .....	8
图 11：2021 年 5 月 LPR 利率暂未调整 .....	8
图 12：2021 年 5 月首套房贷利率上升 2BP .....	8
表 1：多地政府发布房价调控规范政策（2021 年第 22 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 22 周） .....	6
表 3：100 城中三线城市宅地成交溢价率最高（2021 年第 22 周） .....	6

## 1、多地发布房价调控机制，深圳落户政策收紧

周内政策方向多元，目的均是稳定市场平稳健康运营；多地政府对房价走势进行政策指引、规范，此前政治局会议点名防止以学区房名义炒作房价，周内政策符合政治局会议基调，预计后续限价政策将继续从紧。具体而言，集中供地方面，上海、武汉发布第一批集中供地明细，厦门发布第二批供地明细，济南、宁波年内首批集中拿供地结束，市场热度较为可观；苏州发文禁拍地“马甲”，有效确保竞拍公平原则，利于市场理性竞争。**市场秩序方面**，广州花都区发文加强房地产中介机构及房地产金融管理，坚决打击小产权房非法销售行为及“严禁炒房”等；住建局等四部门提出严查商品房虚假宣传，严厉整治房企对教育配套无中生有、夸大事实、信息不完整以及告知缺位等宣传，将作出行政处罚、限制土拍等惩戒。海南对房地产市场网络虚假宣传等行为开展集中整治，共约谈租赁企业和中介机构 744 家。**价格调控方面**，深圳进行新房“价格指导”，商品住房和商务公寓的批准售价原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格，同时防止通过精装修变相提价；新华社指出深圳部分热点区域房屋市场价格远高于政府规定的成交参考价格、楼市价格严重失真、市场炒房情绪未被根本扭转。同时，成都发布二手住房成交参考价格；泉州要求经纪机构不使用“学区房”进行推介，不以个别高价成交个案引导卖家涨价等。**户籍政策方面**，深圳收紧入户政策，大专入户取消；本科入户从 45 岁以下改为 35 岁；技术型人才底线从“中级职称+中专”调整为“中级职称+全日制大专”；父母投靠，原政策子女入深户满八年即可投靠，改为满十五年等。

表1: 多地政府发布房价调控规范政策（2021年第22周）

时间	政策
2021/5/24	<b>上海</b> : 发布第一批集中供地公告，共 56 宗，涉及居住用地、商住办、科技设计用地、征收安置房、办公楼、租赁住房用地。其中涉宅类用地 28 宗，总建面 367.63 万 m <sup>2</sup> ，总起拍价 699.7 亿元，竞价方式由原举牌竞价调整为“举牌竞价+一次书面报价”；另外，确定了各宅地新房指导价，实现“房地价联动”。
2021/5/24	<b>厦门</b> : 发布第二批集中供地公告，将于 6 月 10 日集中拍卖 11 幅地块，总建面超 145 万 m <sup>2</sup> ，总起拍价 274.3 亿元。从区域看，湖里 1 幅，海沧 3 幅，集美 1 幅，翔安 2 幅，同安 4 幅。。
2021/5/24	<b>杭州</b> : 多家银行上调房贷利率。调整后，首套房利率 5.4%，二套房 5.5%；此前利率水平为首套 5.2%、二套 5.38%。
2021/5/24	<b>苏州</b> : 发文禁拍地“马甲”，要求房企直接控股子公司不得竞买同一商住或住宅地块。对于违约竞得人，三年内将不得参与苏州市区土地招拍挂活动；对于违规的竞得人，有权取消其竞得资格，所支付的全部保证金不予退还。
2021/5/25	<b>住建部</b> : 在沈阳、广州召开发展保障性租赁住房座谈会，提出保障性租赁住房 2021 年计划。
2021/5/25	<b>广州</b> : 花都区发文加强房地产中介机构及房地产金融管理，坚决打击小产权房非法销售行为及“严禁炒房”等。
2021/5/25	<b>上海</b> : 试点公积金提取用于异地还款。上海缴存职工，在上海无自有住房的，于苏州吴江区、嘉兴嘉善区购买住房并在当地获得住房贷款的可以申请提取上海公积金账户余额用于异地还款。
2021/5/25	<b>济南</b> : 首场集中土拍出让 114 宗地块，成交 108 宗，揽金近 282 亿元，其中 30 宗溢价成交。
2021/5/26	<b>南京</b> : 规划资源局明确，（1）二类宅地、商住地和老年公寓用地容积率应大于 1.0，建筑高度不低于 12 米；（2）严禁审批独栋、双拼和联排户型，严禁将低多层户型设计成“别墅”，低多层核准图不得出现“别墅”、“叠墅”等标注。
2021/5/26	<b>广州</b> : 住建局等四部门提出严查商品房虚假宣传，严厉整治房企对教育配套无中生有、夸大事实、信息不

时间	政策
	完整以及告知缺位等宣传，将作出行政处罚、限制土拍等惩戒。
2021/5/27	<b>新华社</b> ：深圳部分热点区域房屋市场价格远高于政府规定的成交参考价格、楼市价格严重失真、市场炒房情绪未被根本扭转；楼市调控需保持高压，更需持续且稳定执行的长效政策，以便购房者对房价走势、购房时点有更稳定的预期。
2021/5/27	<b>深圳</b> ：收紧入户政策，大专入户取消；本科入户从45岁以下改为35岁；技术型人才底线从“中级职称+中专”调整为“中级职称+全日制大专”；父母投靠，原政策子女入深户满八年即可投靠，改为满十五年等。
2021/5/27	<b>上海</b> ：计划2021到2022年完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造约110余万m <sup>2</sup> 。
2021/5/27	<b>泉州</b> ：发文规范楼市，经纪机构不使用“学区房”进行推介；不鼓动卖家以明显高于市场价格挂牌出售房产；不以个别高价成交个案引导卖家涨价等。
2021/5/27	<b>海南</b> ：对房地产市场网络虚假宣传等行为开展集中整治，共约谈租赁企业和中介机构744家，停业整顿83家，取消备案44家。
2021/5/28	<b>深圳</b> ：发布调控规范新房价格，预、现售住宅和公寓的批准销售价格原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格；两次申请备案时间未超过一年的分期开发项目，原则上按照前期备案价批复；预售转现售的项目原则上备案价不得上调；精装价格区间限制为3000-6000元/m <sup>2</sup> 。
2021/5/28	<b>宁波</b> ：首次集中土拍结束，29宗地全部成交，总建面302.44万m <sup>2</sup> ，总成交金额70.58亿元，其中20宗地触顶成交
2021/5/28	<b>武汉</b> ：拟于2021年5月、8月、10-11月分三次集中发布住宅用地出让公告，首批集中出让挂牌60宗宅地，总起始价约724.66亿元。
2021/5/28	<b>成都</b> ：住房和城乡建设局表示，发布二手住房成交参考价格有利于加大二手住房交易信息公开力度，引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款，防控个人住房信贷风险，稳定市场预期。

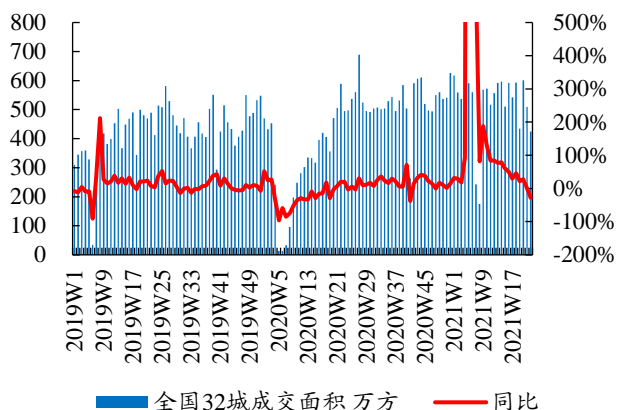
资料来源：Wind、政府官网、保利投顾研究院、开源证券研究所

## 2、一二手单周成交下降

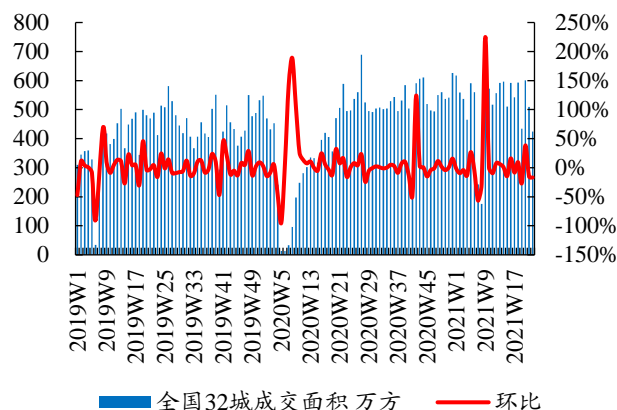
### 2.1、32城新房成交同比降幅较大

根据房管局数据，2021年第22周，全国32城成交面积424万平米，同比下降28%，环比下降17%；从累计数值看，年初至今32城累计成交面积达11359万平米，累计同比增加64%。

### 图1: 全国 32 城新房成交面积单周同比下降 28%



### 图2: 全国 32 城新房成交面积单周环比下降 17%

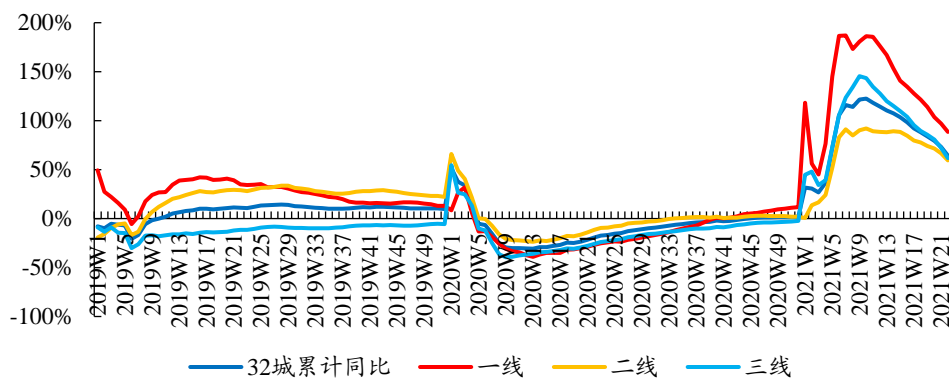


数据来源: Wind、开源证券研究所 (横坐标 W 代表周, 下同)

数据来源: Wind、开源证券研究所

根据房管局数据, 2021 年第 22 周, 全国 32 城成交面积同比增速-28%, 年初至今累计增速为 64%。各线城市走势基本一致, 一、二、三线单周成交同比增速分别为-17%、-16%、-50%, 年初至今累计增速 88%、59%、62%。

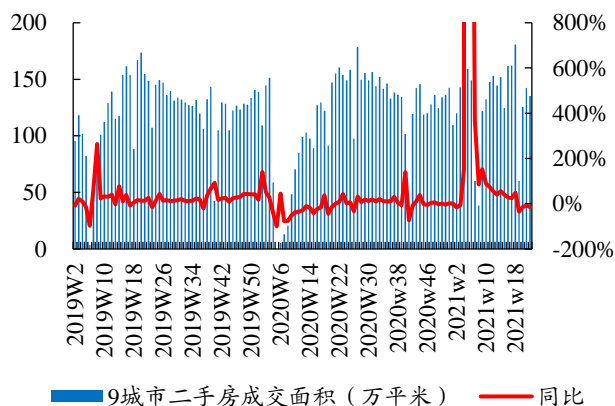
### 图3: 全国 32 城新房成交中一线城市成交情况最佳



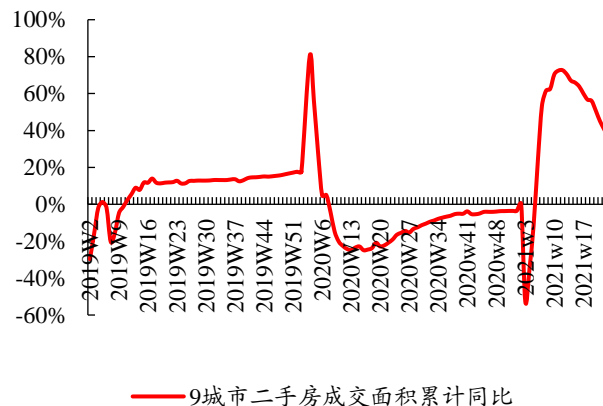
数据来源: Wind、开源证券研究所

## 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 36%。**2021 年第 22 周, 全国 9 城成交面积为 135 万平米, 同比增速-16%, 前值-8%; 年初至今累计成交面积 2762 万平米, 同比增速 36%, 较前值下降 4 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36%**


数据来源: Wind、开源证券研究所

### 3、土地：溢价率有所下降，流拍率增加显著

全国100城土地市场成交热度有所回升。2021年第22周，全国100城全类型土地成交溢价率14.5%，流拍率9.6%；宅地成交溢价率15.1%，流拍率9.1%。

**表2: 100城中三线城市全类型土地成交溢价率最高（2021年第22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	62	0.0%	215	17968	7.9%
二线	1120	12.8%	2202	3864	16.7%
三线	1450	7.5%	2026	1651	17.1%
合计	2631	9.6%	4444	3539	14.5%

数据来源: Wind、开源证券研究所

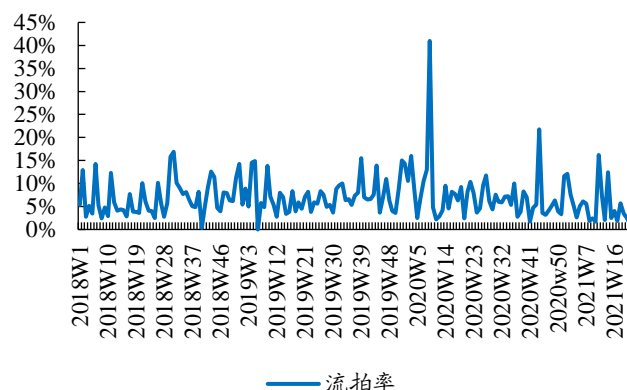
**表3: 100城中三线城市宅地成交溢价率最高（2021年第22周）**

	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	0	0	101	37475	8.1%
二线	602	15.5%	1255	5770	17.1%
三线	703	3.6%	644	4328	20.2%
合计	1305	9.1%	2000	6905	15.1%

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下降**


数据来源：Wind、开源证券研究所

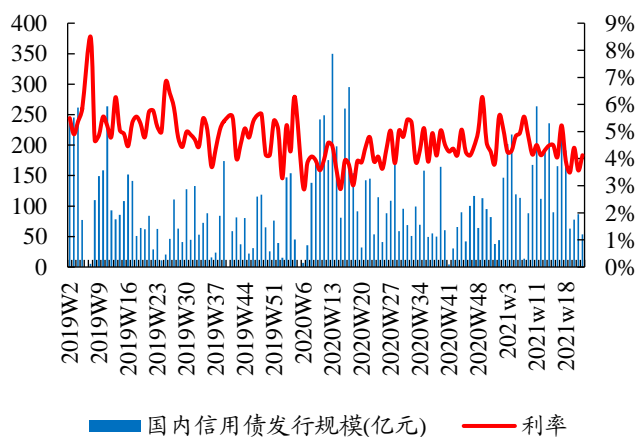
**图7：100城全类型土地流拍率环比增加**


数据来源：Wind、开源证券研究所

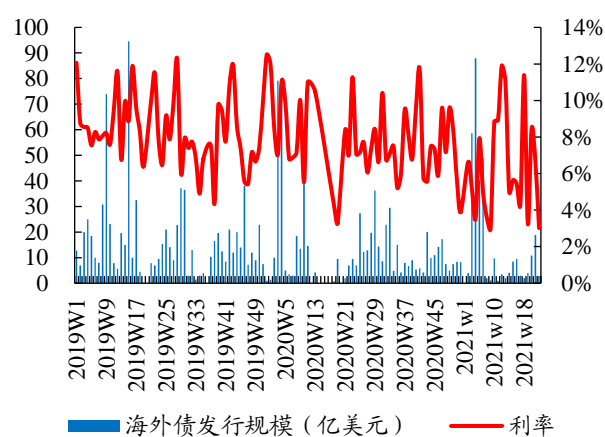
## 4、资金：单周信用债、海外债发债规模下滑

### 4.1、信用债、海外债发债规模下滑，利率有所分化

2021年第22周，信用债发行53.8亿元，同比减少63%，环比减少38%，平均加权利率4.13%，环比增加56BP；海外债发行2.8亿美元，同比减少59%，环比减少85%，平均加权利率3.02%，环比减少372BP。

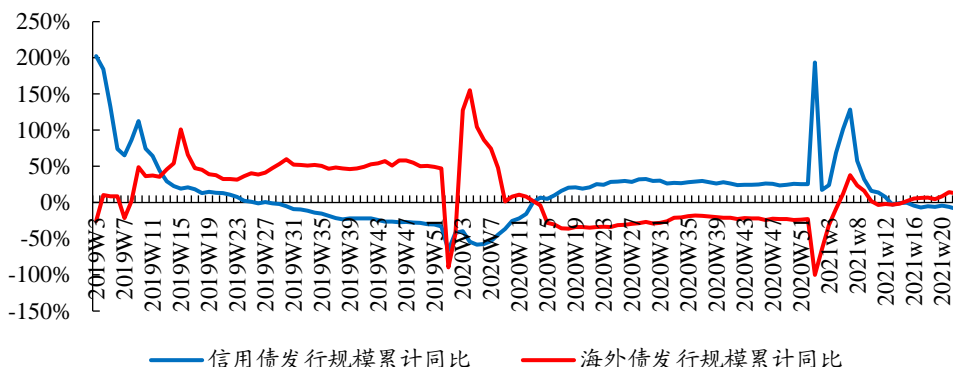
**图8：2021年第22周房地产信用债发行规模环比减少**


数据来源：Wind、开源证券研究所

**图9：2021年第22周房地产海外债发行规模环比减少**


数据来源：Wind、开源证券研究所

图10: 信用债、海外债发债规模累计同比增速均有回落

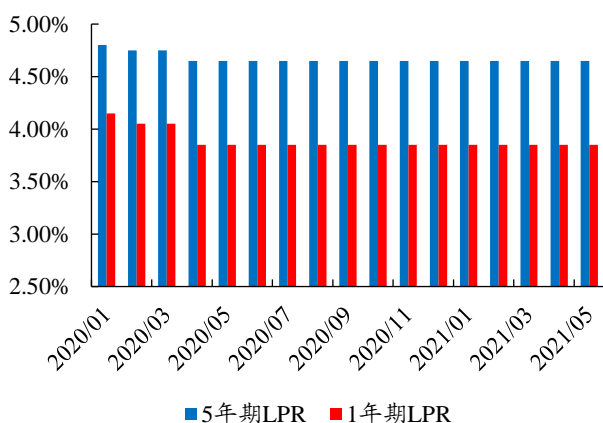


数据来源: Wind、开源证券研究所

## 4.2、LPR 连续 13 月不变，房贷利率继续回升

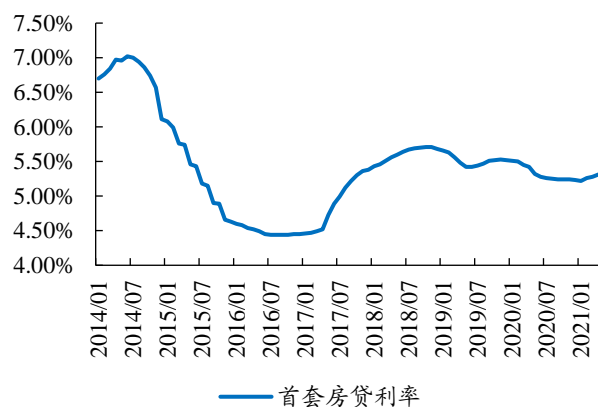
5 月居民端房贷利率继续回升。5 月 20 日，央行公布 4 月 LPR，1 年期 LPR 报价 3.85%、5 年期为 4.65%，连续 13 个月不变。融 360 表示，2021 年 5 月，全国首套房贷款平均利率为 5.33%，二套房贷款平均利率为 5.61%，环比均上涨 2BP。目前虽然银行整体信贷资金较为充裕，但贷款投向仍要严格遵循政策引导扶持实体经济融资的大方向，严防资金违规流入楼市。

图11: 2021 年 5 月 LPR 利率暂未调整



数据来源: Wind、开源证券研究所

图12: 2021 年 5 月首套房贷利率上升 2BP



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