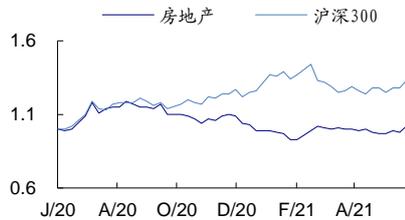


**房地产**
**房地产行业周报**
**超配**

(维持评级)

2021年06月01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6月投资策略:热度不减,静以待变》——2021-05-26  
 《房地产行业周报:销售高增幅略有收窄,短周期景气难言反转》——2021-05-25  
 《房地产行业2020年报综述:身处低谷,静候曙光》——2021-05-24  
 《统计局4月房地产数据点评:数据背后的行业图景,兼论新开工的弱势》——2021-05-18  
 《房地产行业周报:销售端景气延续,土地端热度不减》——2021-05-18

**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: wangyuelel@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**
**政策补丁有序跟进,二手房调控显成效**
**●销售:新房销售维持高增,二手房销售增幅收窄**

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11131万平方米,相对2020年同期增长71%,相对2019年同期增长42%,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98%/76%/128%/66%。样本城市销售大多都表现不错,尤其武汉、福州、大连,成交面积累计同比分别增长195%/173%/113%。

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34.4万套,相对2020年同期增长40%,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90%/84%/65%/63%。

**●融资:内外债发行均环比下降**

上周房企发行国内债券53.8亿元,环比-38%,发行海外债券18.7亿元,环比-85%,合计债权融资72.5亿元,环比-65%。截至上周,本年房企累计发行国内债券3031亿元,同比+3%,累计发行海外债券1612亿元,同比-14%,合计债券融资金额4643亿元,同比-3%。

**●重要事件**

1、广州四部门整治房企虚假宣传学位房,鼓励消费者法律维权;2、深圳拟修订户籍迁入规定,人才底线要求调整为全日制本科;3、上海限购套数最新规定,获新房认购资格即认定为名下购房套数;4、济南首次“两集中”供地,卖地过百宗合计揽金282亿;5、宁波首次集中供地落幕,各大房企争抢29宗地揽金358亿。

**●投资建议**

中短期来看,销售端的高景气可能继续驱动土地端的高热度,房企拿地利润率难见系统性改善。三年放缓扩张导致的整体低库存,也一定程度上降低了房企享受销售高景气的收益。短期内地产股可能仍难有明显超额收益。但中长期来看,房企补库的动机会边际降低,行业整体利润率有望企稳,具备优秀管理能力的房企将脱颖而出。个股方面,我们看好货值充沛的房企,以及持有型资源较多的房企,二者的补库压力相对较小,同时亦能充分分享资产增值的收益。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。建议关注融创中国、保利地产、金地集团、华润置地、碧桂园服务。

**●风险提示**

基本面下行超出市场预期,政策基调再现收紧。

**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

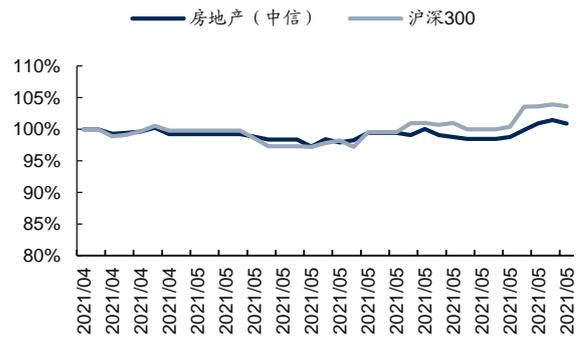
2021.5.24-2021.5.28, 本周沪深 300 指数上涨 3.64%, 房地产指数(中信)上涨 2.50%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 1.14 个百分点, 位居所有行业第 16 位。近一个月, 沪深 300 指数上涨 3.61%, 房地产指数(中信)上涨 0.91%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 2.70 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数上涨 8.36%, 房地产指数(中信)下跌 8.76%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 17.11 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



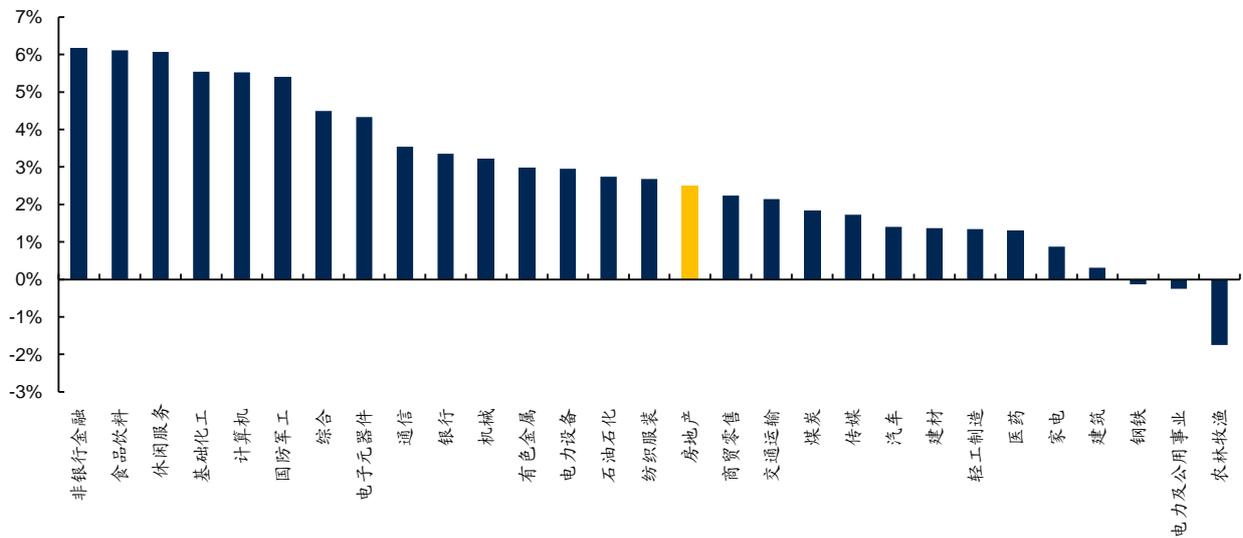
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

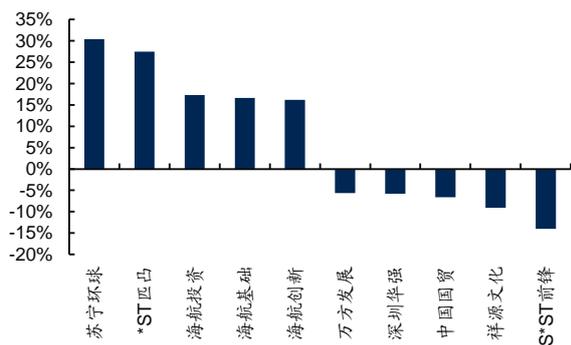
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

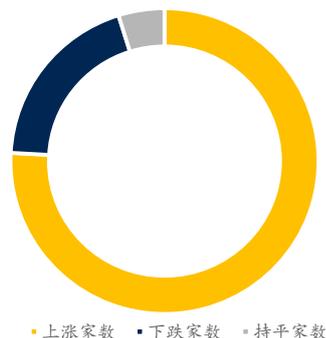
个股方面, 过去一周 110 只个股上涨, 28 只个股下跌, 7 家个股持平, 占比分别为 76%、19%、5%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 苏宁环球 (30.42%)、\*ST 匹凸 (27.45%)、海航投资 (17.32%)、海航基础 (16.67%)、海航创新 (16.22%), 居后 5 位的个股为: S\*ST 前锋 (-13.98%)、祥源文化 (-9.07%)、中国国贸 (-6.61%)、深圳华强 (-5.82%)、万方发展 (-5.61%)。

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

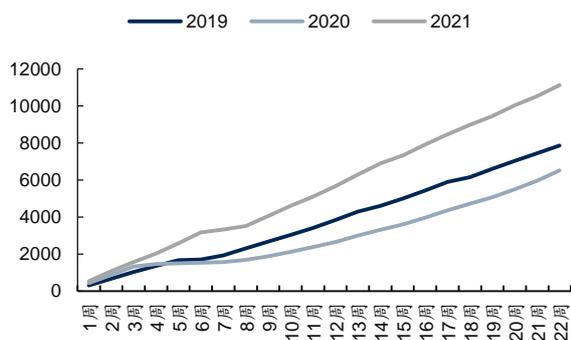
## 上周高频数据跟踪

### 1、销售：新房销售维持高增，二手房销售增幅收窄

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 11131 万平方米，相对 2020 年同期增长 71%，相对 2019 年同期增长 42%，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 98%/76%/128%/66%。样本城市销售大多都表现不错，尤其武汉、福州、大连，成交面积累计同比分别增长 195%/173%/113%。

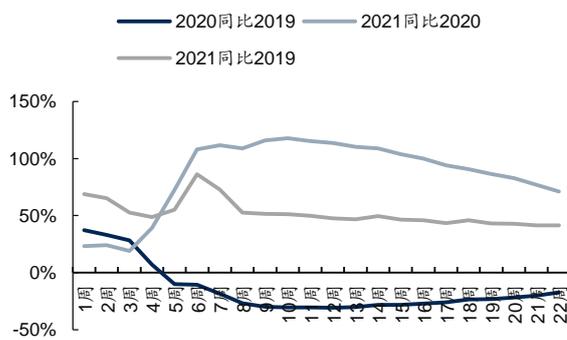
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 34.4 万套，相对 2020 年同期增长 40%，相对 2019 年同期增长 18%。样本城市中，厦门、北京、青岛、苏州表现较热，成交套数同比增速分别为 90%/84%/65%/63%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



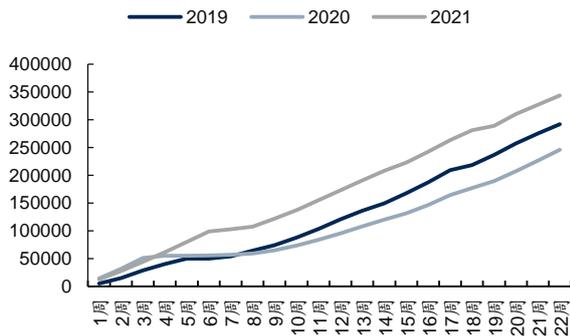
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



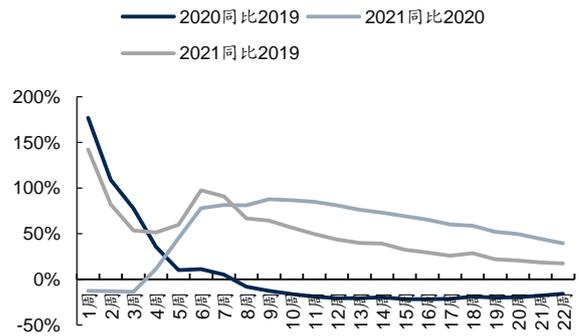
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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：内外债发行均环比下降

### 上周房企合计发债 72.5 亿元，环比-65%

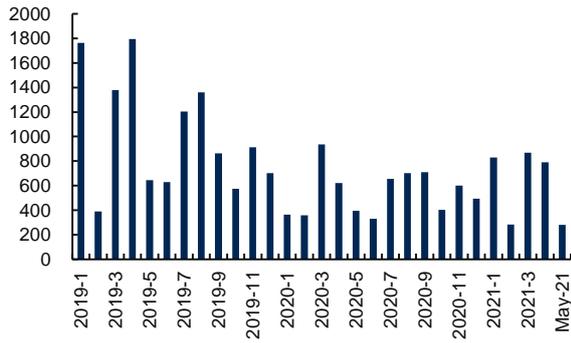
上周房企发行国内债券 53.8 亿元，环比-38%，发行海外债券 18.7 亿元，环比-85%，合计债权融资 72.5 亿元，环比-65%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 3031 亿元，同比+3%，累计发行海外债券 1612 亿元，同比-14%，合计债券融资金额 4643 亿元，同比-3%。

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 保利 06	2021-05-28		品种二票面利率询价区间为 3.30%-4.30%	7.00	保利发展控股集团 股份有限公司	一般公司债
21 保利 05	2021-05-28		品种一票面利率询价区间为 3.00%-4.00%	5.00	保利发展控股集团 股份有限公司	一般公司债
21 建发地产 PPN002	2021-05-28			5.00	建发房地产集团 有限公司	定向工具
21 建发地产 MTN004	2021-05-26	3.00	4.50%	5.00	建发房地产集团 有限公司	一般中期票 据
21 景瑞 01	2021-05-28		本期债券的票面利率询价区间为 6.50%-8.50%	3.00	景瑞地产(集团) 有限公司	一般公司债
21 孝感高创 PPN001	2021-05-26	8.00	20210528-20220527, 票面利率: 5.48%; 20220528-20230527, 票面利率: 5.48%+调整基点; 20230528-20240527, 票面利率: 5.48%+调整基点	3.00	孝感市高创投资 有限公司	定向工具
21 金地 MTN004	2021-05-25	20.00	3.72%	3.00	金地(集团)股 份有限公司	一般中期票 据
21 金融城建 GN002(碳中 和债)	2021-05-24	10.00	3.75%	3.00	南京金融城建 发展股份有 限公司	一般中期票 据
万科 22 优	2021-05-28	12.80		1.02	万科企业股份 有限公司	证监会主管 ABS
21 招商积余 SCP001	2021-05-27		3%	0.74	招商局积余产 业运营服务股 份有限公司	超短期融资 债券
21 汉光谷 SCP001	2021-05-27		5.50%	0.74	武汉光谷联合 集团有限公司	超短期融资 债券

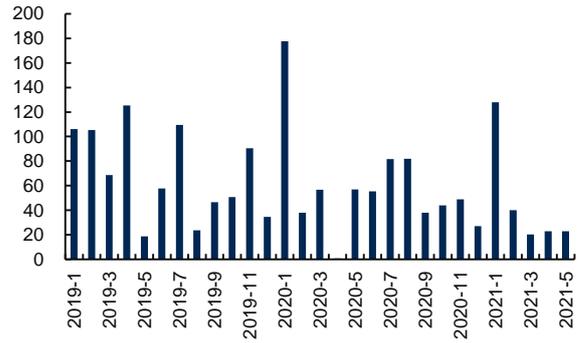
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

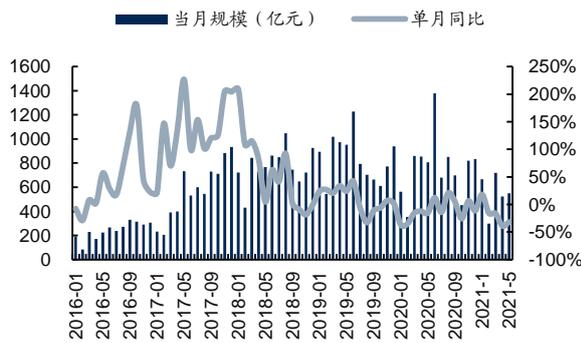


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

**上周房地产信托发行 97.2 亿元, 全年总规模 2793 亿元, 同比-18%**

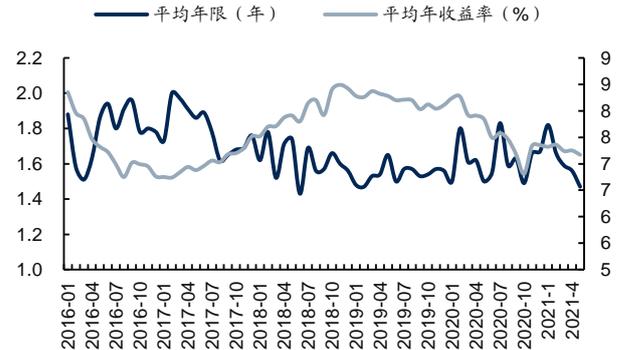
上周共发行房地产信托产品 57 个, 规模总计 97.2 亿元, 平均年化收益率 6.77%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 2185 个, 规模总计 2793 亿元, 同比-18%, 平均年化收益率 7.26%, 同比下降 0.76pct。

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 27 日	深圳	《深圳市住建局关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》	1. 预、现售商品住房和商务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; 2. 对于分期开发的项目, 两次申请价格备案时间间隔未超过一年的, 原则上按照前期备案价格进行批复; 3. 对于预售商品住房和商务公寓项目转现售的, 原则上备案价格不得向上调整。	深圳市住建局
2	2021 年 5 月 28 日	成都	《成都市住房和城乡建设局关于建立二手房成交参考价格发布机制的通知》	为提高二手房市场信息透明度, 促进市场理性交易, 确保我市房地产市场平稳健康发展, 经成都市房地产市场平稳健康发展领导小组同意, 建立二手房成交参考价格发布机制。成都市城市建设发展研究院利用大数据手段, 经调查分析, 形成我市区域板块二手房成交参考价, 并在成都市住房和城乡建设局官方网站、微信公众号、成都住房租赁交易服务平台等网络平台发布。	成都市住建局

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) 广州四部门整治房企虚假宣传学位房，鼓励消费者法律维权

澎湃新闻

5月24日晚间，广东省广州市教育局、广州市住房与城乡建设局、广州市规划与自然资源局、广州市市场监督管理局联合发布关于印发《关于规范房地产配套教育设施广告宣传的意见》的通知。四部门联合制定的《意见》监管的主要宣传范围为，开发商对商品房配套教育设施无中生有、夸大事实、信息不完整以及告知缺位的宣传。

### (2) 深圳拟修订户籍迁入规定 人才底线要求调整为全日制本科

观点地产网

5月25日，深圳市发展和改革委员会公开征求《深圳市户籍迁入若干规定（征求意见稿）》意见。主要包括以下内容：1、优化人才引进入户条件。将核准类学历型人才的底线要求调整为全日制本科，技术型人才底线要求调整为“中级职称+全日制大专”，技能型人才的底线要求调整为技师。将在深圳合法稳定居住、就业的基本年限要求由5年调整为10年。2、完善政策性入户条件。夫妻投靠基本要求由结婚时间及被投靠人入深户时间满2年调整为满5年，并增加高层次人才、高级职称、高级技师和硕士以上学历人员原则上只享受一次不受时间限制优先解决配偶随迁问题的条件；老人随迁将子女入深户时间要求由8年调整为15年，并增加子女在深圳缴纳社保连续满15年的要求。

### (3) 上海限购套数最新规定：获新房认购资格即认定为名下购房套数

观点地产网

5月28日，据上海市房地产交易中心消息称，上海日前发布限购套数最新规定，将从严执行住房限购政策。在最新规定中，即日起，在上海已取得产证，已网签备案，已取得新房入围获得认购资格等3种情况，在购买二手房查询名下套数中，均认定为购房套数。值得注意的是，在此规定中，购房者已经获得一手房认购资格的，也将被认定为购房套数。

### (4) 济南首次“两集中”供地 卖地过百宗合计揽金282亿

第一财经

5月24日，济南首批“两集中”供地落幕，本次共计出让114宗地块，总出让面积342.7万平，全部地块起始总价276.27亿元，总成交价282亿元，整体溢价率仅为2%。从成交结果来看，本次出让的114宗地块里，6宗地块流拍，30宗地块溢价成交，78宗地块底价成交，底价成交的比例为68%。整体来看，济南土地市场整体热度一般，并未出现开发商蜂拥抢地的现象。

### (5) 宁波首次集中供地落幕：各大房企争抢 29宗地揽金358亿

新京报

5月26日-27日，宁波迎来首次集中供地，共推出29宗地块，全部顺利出让，揽金358亿。其中，19宗地块竞拍触及“封顶价”，占比65.5%。此次宁波土拍竞价方式首次推出租赁住房用地计划，即部分地块从“限房价、限地价、竞配建人才安居房”，转变为试行“限房价、限地价、竞自持租赁住房”的竞价方式。在两日成交的29宗地块中，竞自持租赁住房的地块达到10宗。

### 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
碧桂园服务	2021 年 5 月 24 日, 公司发布公告, 以 75.25 港元/股的价格配售 1.39 亿股, 占已发行股本的 4.55%、配售后总股本 4.35%; 同时, 公司将发行 50.38 亿港元可转债, 按初始转换价 97.83 港元/股计算可转换成 5149.7 万股股份, 占已发行股本的 1.68%, 转换后总股本 1.65%。
宝龙地产	2021 年 5 月 27 日, 上海嘉纳 (宝龙商业全资附属公司, 且为本公司非全资附属公司)、深圳腾讯、管理层股东、上海悦悦及上海悦悦商订立增资协议, 据此, (i)上海嘉纳同意向上海悦悦商出资人民币 50,000,000 元; 及(ii)深圳腾讯同意向上海悦悦商出资人民币 50,000,000 元。增资完成后, 上海嘉纳将拥有上海悦悦商约 8.3%权益, 而上海悦悦商将作为宝龙商业及本公司的采用权益法入账的投资入账。

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