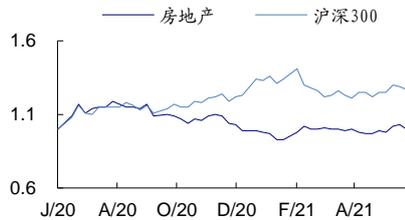


一年该行业与沪深300走势比较



行业周报

成都厦门集中供地热度较高，北京鼓励社会资本参与城市更新

相关研究报告:

《房地产行业周报:土地出让金划归税务征收,长沙苏州土拍热度较高》——2021-06-07
 《土地出让金划转税务征收政策点评:并非针对地产,但潜在影响值得关注》——2021-06-07
 《房地产行业周报:政策补丁有序跟进,二手房调控显成效》——2021-06-01
 《房地产2021年6月投资策略:热度不减,静待待变》——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

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: wangyuelei@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

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。

● 销售:新房、二手房销售较为景气

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12315万平方米,相对2020年同期增长66%,相对2019年同期增长43%,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%/77%/110%/54%。样本城市中,武汉、福州成交面积累计同比分别增长185%/184%。

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37.4万套,相对2020年同期增长32%,相对2019年同期增长17%。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77%/74%/57%/56%。

● 融资:内债发行环比上升,外债发行环比下降

上周房企发行国内债券39亿元,环比+29%,发行海外债券32亿元,环比-57%,合计债权融资71亿元,环比-32%。截至上周,本年房企累计发行国内债券3207亿元,同比+3%,累计发行海外债券1718亿元,同比-12%,合计债券融资金额4925亿元,同比-3%。

● 重要事件

1、成都完成首批集中供地、厦门完成第二批集中供地,土拍热度均较高; 2、北京鼓励市场主体投入资金参与城市更新; 3、北京完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场。

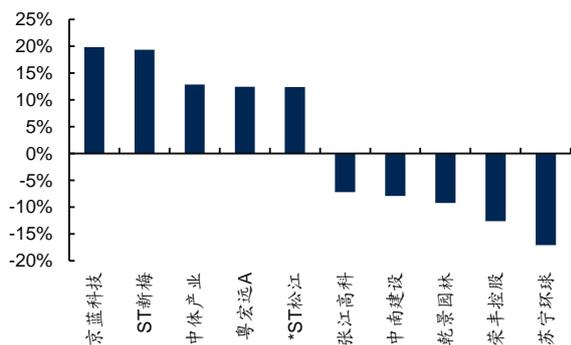
● 投资建议

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。建议关注融创中国、保利地产、金地集团、龙湖集团、华润置地。

● 风险提示

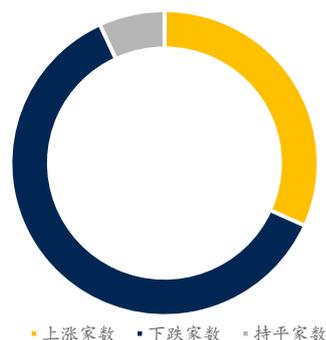
部分焦点城市城市房价延续上涨、土地市场过热引发调控政策超预期。

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

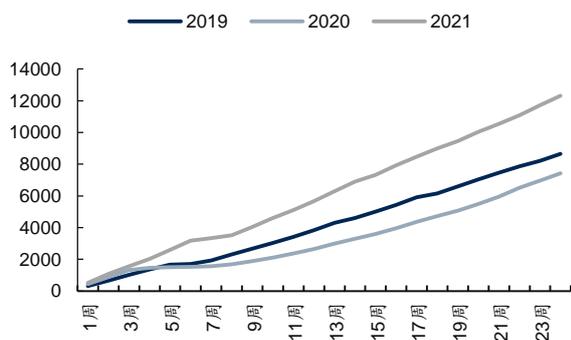
上周高频数据跟踪

1、销售：新房、二手房销售较为景气

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 12315 万平方米，相对 2020 年同期增长 66%，相对 2019 年同期增长 43%，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%/77%/110%/54%。样本城市中，武汉、福州成交面积累计同比分别增长 185%/184%。

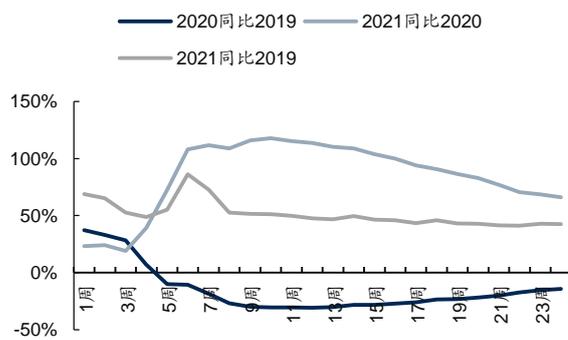
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 37.4 万套，相对 2020 年同期增长 32%，相对 2019 年同期增长 17%。样本城市中，厦门、北京、青岛、苏州表现较热，成交套数同比增速分别为 77%/74%/57%/56%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



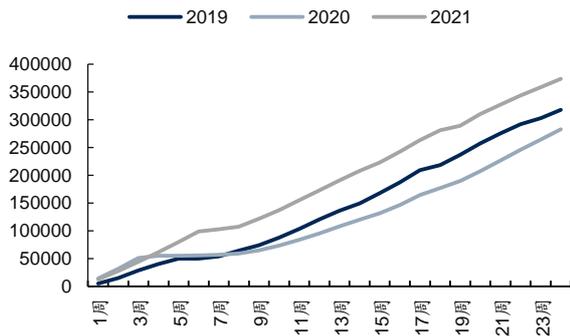
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



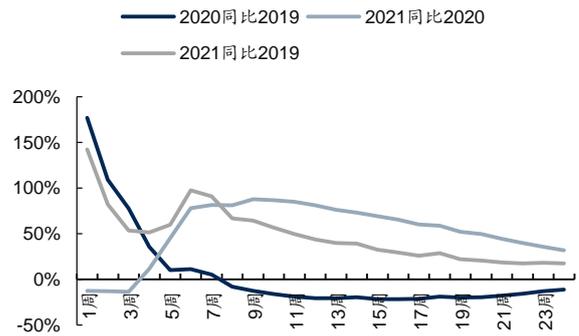
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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：内债发行环比上升，外债发行环比下降

上周房企合计发债 71 亿元，环比-32%

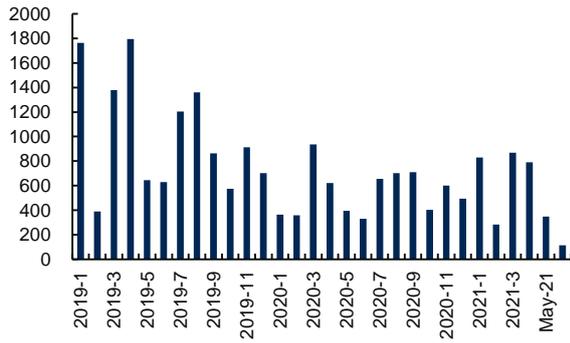
上周房企发行国内债券 39 亿元，环比+29%，发行海外债券 32 亿元，环比-57%，合计债权融资 71 亿元，环比-32%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 3207 亿元，同比+3%，累计发行海外债券 1718 亿元，同比-12%，合计债券融资金额 4925 亿元，同比-3%。

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 首创置业 MTN002A	2021-06-10		20210615-20240614,票面利率:4.80%;20240615-20260614,票面利率:4.80%+调整基点	5.00	首创置业股份有限公司	一般中期票据
21 碧地 02	2021-06-10			5.00	碧桂园地产集团有限公司	一般公司债
21 中海 02	2021-06-10		3.55%	5.00	中海企业发展集团有限公司	一般公司债
21 首创置业 MTN002B	2021-06-10		20210615-20240614,票面利率:3.70%;20240615-20260614,票面利率:3.70%+调整基点	5.00	首创置业股份有限公司	一般中期票据
21 中企 01	2021-06-10		20210610-20230609,票面利率:5.7%;20230610-20250609,票面利率:5.7%+调整基点;20250610-20260609,票面利率:5.7%+调整基点	5.00	中华企业股份有限公司	一般公司债
21 宝龙 03	2021-06-08	4.70		5.00	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	一般公司债
21 金地 MTN005	2021-06-10			3.00	金地(集团)股份有限公司	一般中期票据
21 中海 01	2021-06-10		3.25%	3.00	中海企业发展集团有限公司	一般公司债
21 华远 03	2021-06-09	21.00	4.20%	3.00	华远地产股份有限公司	一般公司债
21 桂新 01	2021-06-08	3.00	6.50%	3.00	桂林新城投资开发集团有限公司	私募债
21 昆城 D1	2021-06-07	5.00	3.05%	1.00	昆山城市建设投资发展集团有限公司	私募债
21 栖霞建设 SCP003	2021-06-11			0.74	南京栖霞建设股份有限公司	超短期融资债券
21 苏州高新 SCP009	2021-06-07	5.00	3.00%	0.73	苏州苏高新集团有限公司	超短期融资债券

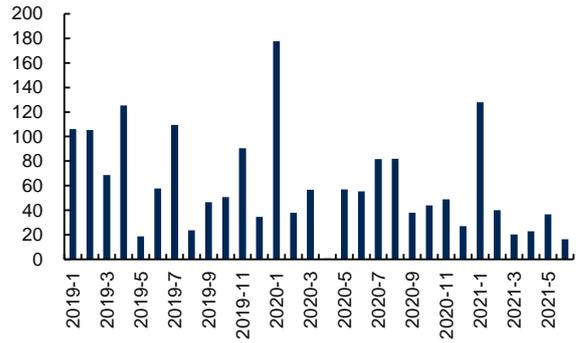
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

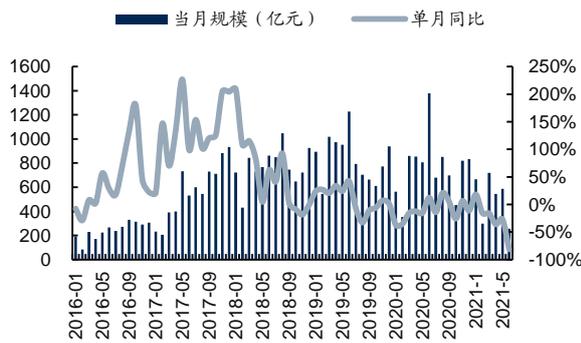


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 180 亿元, 全年总规模 3155 亿元, 同比-20%

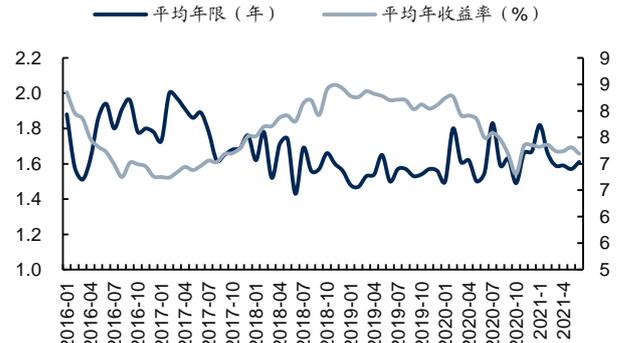
上周共发行房地产信托产品 62 个, 规模总计 180 亿元, 平均年化收益率 7.26%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 2458 个, 规模总计 3155 亿元, 同比-20%, 平均年化收益率 7.28%, 同比下降 0.68pct。

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	6月8日	广州	《广州住房公积金管理中心关于印发广州住房公积金个人购房贷款实施办法的通知》	1.支持人才引进, 在符合我市人才购房政策前提下, 增加持人才绿卡副证或区人才绿卡的缴存职工申请住房公积金贷款的, 享有本市户籍缴存职工待遇。 2.增加对转业军人优先提供住房公积金贷款的规定。 3.增加不予贷款情形, 防范贷款风险。包括: 房屋用途为别墅、房屋为独立成栋住宅、仅购买住房部分产权份额(共有产权住房除外)。 4.二手房贷款最长期限参照其他公积金中心和商业银行规定, 由 20 年调整至 30 年, 楼龄加贷款年限由不超过 40 年调整至 50 年。	广州住房公积金管理中心
2	6月8日	长春	《坚持房地产市场调控 保持市场平稳健康发展通知》	针对近期有房地产企业按商品房申报备案价格与购房者签订购房合同, 收取购房款后在一定期限内予以部分退款。该行为涉嫌返本销售或变相返本销售, 严重扰乱正常市场秩序, 违背房地产调控政策精神。为此, 该局对该涉事企业予以惩处: 按相关法规规定予以立案调查, 继而进行行政处罚; 停止涉事项目剩余房源商品房合同网签备案; 在长春市销售商品房按最高比例实行预售资金监管。	长春市住房保障和房屋管理局

3	6月8日	南昌	《南昌市人民政府办公室关于进一步加强住宅用地供应调控工作的通知》	<p>1.合理确定住宅用地房屋限价。市自然资源局按照“分类调控”的原则,结合各区域房地产市场形势,在年度土地供应计划中合理确定住宅用地规模和具体地块。市房管局根据拟出让住宅用地周边新建商品住房和二手房价格等情况科学制定房屋最高限价。</p> <p>2.住宅用地可实行“限地价”出让。市区(东湖、西湖、青云谱、青山湖、红谷滩区,经开、高新区,湾里管理局)范围内设置了房屋最高限价的住宅用地可根据房地产市场形势和调控需求实行“限地价”出让,出让时一并设置房屋最高限价、土地竞价上限和一次性报价区间,交易方式采取“网上拍卖+一次性报价”复合模式。“网上拍卖”阶段竞价超过竞价上限时,转入“一次性报价”阶段;在“一次性报价”阶段,按最接近所有报价平均值的原則确定竞得入选人。</p> <p>3.严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。“限房价、限地价”地块的竞买人应满足土地出让公告中明确的竞买要求,并在报名时书面承诺其关联公司不参加同一宗地竞买。土地一次性报价结束后,将竞买人名单对外公布并接受监督,如有关联公司同时参加一宗地竞买情况被举报或投诉,经市场监督管理局查实后,则依法依规严肃处理。</p>	南昌市人民政府办公室
---	------	----	----------------------------------	---	------------

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) 成都首批集中供地揽金 355 亿元

2021年成都首批集中土拍于6月11日落幕,最终40宗地全部成交,总成交金额为354.8亿元,整体成交溢价率7.4%,较2020年全年土地成交溢价率下滑8个百分点左右。本次土拍最值得关注的是,成都采取了新的游戏规则“限地价、限清水房价、竞自持”。出让的40宗土地中,除两宗没有要求竞自持外,其余38宗在出让文件中或明确有“竞自持租赁住房面积比例”的要求,或规定了产业引入。40宗地块中有31宗地块触顶转入竞自持阶段,个别地块自持比例超50%。

(2) 厦门第二批集中供地收金 343.85 亿

6月10日,厦门第二批集中供地迎来正式拍卖,共11幅地块,总建面超145万平方米,起拍总价274.3亿元。地块均采用“限房价、限地价、竞配建”方式拍卖,当竞买人报价达到上限价格时,转为竞报无偿移交政府的居住建筑面积。本轮土拍所有地块均是溢价成交,平均溢价率达25.99%,总收金343.85亿元,落子房企包括建发、保利、正荣、住宅、金茂、中海等。

(3) 北京鼓励市场主体投入资金参与城市更新

6月10日,北京市政府就城市更新行动发布《北京市人民政府关于实施城市更新的指导意见》,统筹城市更新推进动作。资金政策上,城市更新所需经费涉及政府投资的主要由区级财政承担,各级政府应统筹市级相关补助资金支持本区更新项目。对老旧小区改造、危旧楼房改建、首都功能核心区平房(院落)申请式退租和修缮等更新项目,市级财政按照有关政策给予支持。对老旧小区市政管线改造、老旧厂房改造等符合条件的更新项目,市政府固定资产投资可按照相应比例给予支持。鼓励市场主体投入资金参与城市更新;鼓励不动产权人自筹资金用于更新改造;鼓励金融机构创新金融产品,支持城市更新。

(4) 北京完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场: 建立交易平台

6月10日,北京市人民政府办公厅发布关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见,以《北京城市总体规划(2016年-2035年)》为统领,以建立城乡统一的建设用地市场为方向,以促进土地要素流通顺畅为重点,以提高存量土地资源效率为目的,以不动产统一登记为基础,与国土空间规划、相关产业规划及城市更新行动计划相衔接,着力完善土地二级市场规则,健全服务和监管体系,提高节约集约用地水平,为推动经济高质量发展提供用地保障。目标为到2022年底,初步形成产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场,市场规则健全完善,交易平台功能齐全,服务和监管落实到位,市场秩序更加规范,土地资源效率显著提高,形成一二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。

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 1-5 月，公司实现签约面积 1438 万 m^2 ，同比增加 37%；实现签约金额 2349 亿元，同比增加 51%。
阳光城	2021 年 1-5 月，公司实现签约面积 513 万 m^2 ，权益面积 357 万 m^2 ；实现签约金额 813 亿元，权益金额 521 亿元。
宝龙地产	2021 年 1-5 月，公司实现签约面积 272 万 m^2 ，同比增加 97%；实现签约金额 425 亿元，同比增加 100%。
龙湖集团	2021 年 1-5 月，公司实现签约面积 654 万 m^2 ；实现签约金额 1118 亿元。
龙光集团	2021 年 1-5 月，公司实现权益签约面积 329 万 m^2 ；实现权益签约金额 636 亿元，同比增加 71%。
华润置地	2021 年 1-5 月，公司实现签约面积 722 万 m^2 ，同比增加 59%；实现签约金额 1261 亿元，同比增加 60%。

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