

房地产

房地产行业周报

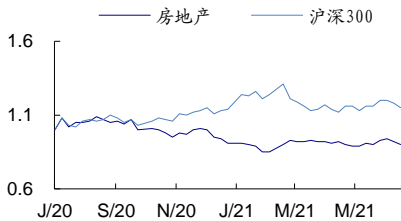
超配

(维持评级)

2021年06月22日

一年该行业与沪深300走势比较

行业周报



上海、合肥迎来集中供地，多地表态坚持“房住不炒”

相关研究报告:

《商业地产行业专题报告(三):轻重模式之辩:冒风险吃有限的肉还是凭实力喝多家的汤?》——2021-06-18
 《REITs 专题报告(一):公募 REITs 扬帆,“新资产”起航》——2021-06-18
 《房地产行业周报: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》——2021-06-16
 《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

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

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 12684 万平方米,相对 2020 年同期增长 60%,相对 2019 年同期增长 39%,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 92%/73%/99%/51%。样本城市中,武汉、福州、大连成交面积累计同比分别增长 190%/164%/101%。

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 38.6 万套,相对 2020 年同期增长 28%,相对 2019 年同期增长 15%。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 69%/68%/52%/51%。

●融资:内债发行环比下降,外债发行环比上升

上周房企发行国内债券 91 亿元,环比-46%,发行海外债券 55 亿元,环比+17%,合计债权融资 146 亿元,环比-32%。截至上周,本年房企累计发行国内债券 3436 亿元,同比+5%,累计发行海外债券 1720 亿元,同比-19%,合计债券融资金额 5156 亿元,同比-5%。

●重要事件

1、上海、无锡等地纷纷表态坚持“房住不炒”; 2、本周上海、合肥等地迎来集中供地土拍; 3、国家统计局发布了 2021 年 1—5 月份全国房地产开发投资和销售情况,主要指标延续高增,开工数据较为弱势。

●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。建议关注融创中国、保利地产、金地集团、龙湖集团、华润置地。

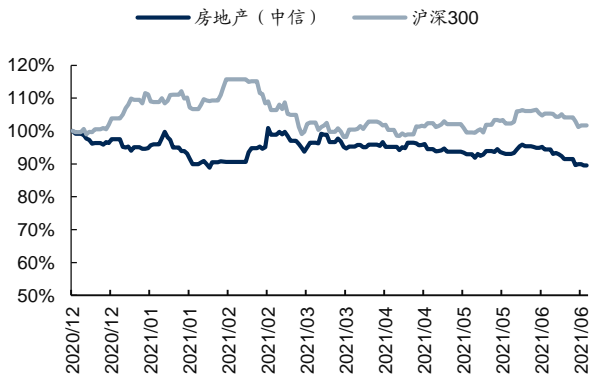
●风险提示

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。

市场表现一周回顾

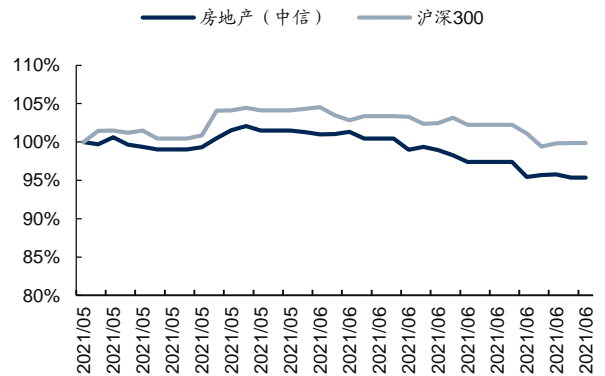
2021.6.14-2021.6.18, 本周沪深 300 指数下跌 2.34%, 房地产指数(中信)下跌 2.10%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 0.24 个百分点, 位居所有行业第 16 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 0.16%, 房地产指数(中信)下跌 4.65%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 4.49 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数上涨 1.69%, 房地产指数(中信)下跌 10.44%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 12.13 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



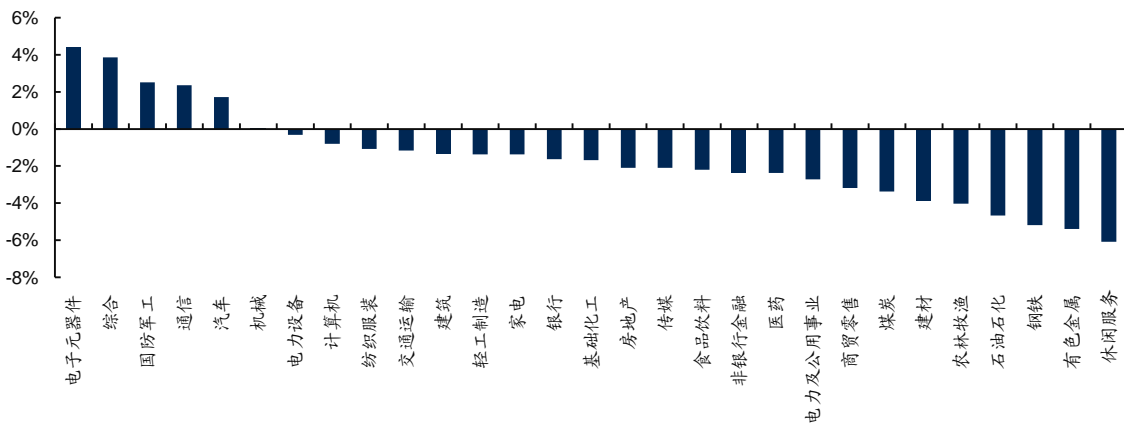
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

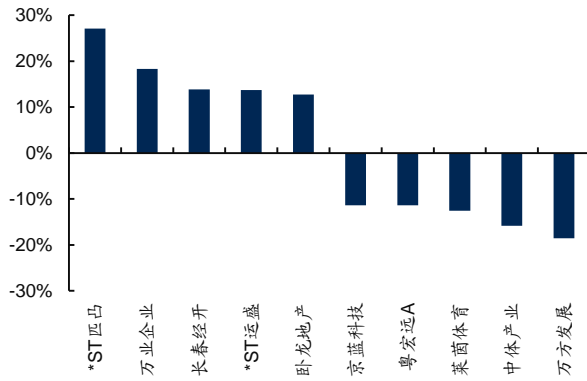
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

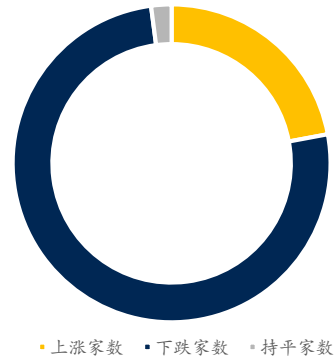
个股方面, 过去一周 32 只个股上涨, 110 只个股下跌, 3 家个股持平, 占比分别为 22%、76%、2%。涨跌幅居前 5 位的个股为: *ST 匹凸 (27.09%)、万业企业 (18.27%)、长春经开 (13.88%)、*ST 运盛 (13.74%)、卧龙地产 (12.73%), 居后 5 位的个股为: 万方发展 (-18.53%)、中体产业 (-15.87%)、莱茵体育 (-12.54%)、粤宏远 A (-11.39%)、京蓝科技 (-11.38%)。

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

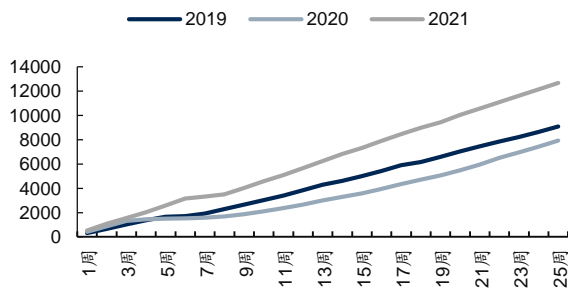
上周高频数据跟踪

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 12684 万平方米，相对 2020 年同期增长 60%，相对 2019 年同期增长 39%，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 92%/73%/99%/51%。样本城市中，武汉、福州、大连成交面积累计同比分别增长 190%/164%/101%。

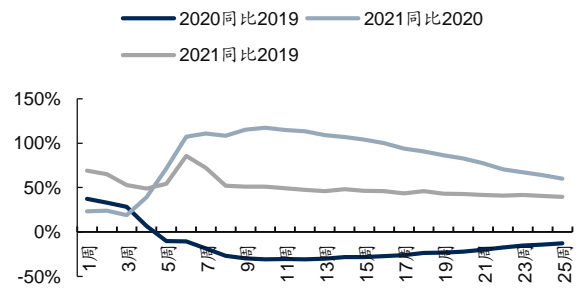
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 38.6 万套，相对 2020 年同期增长 28%，相对 2019 年同期增长 15%。样本城市中，厦门、北京、青岛、苏州表现较热，成交套数同比增速分别为 69%/68%/52%/51%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



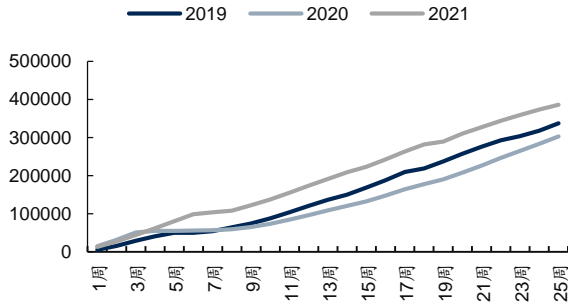
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



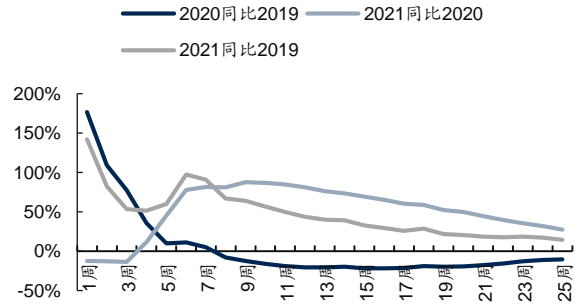
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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：内债发行环比下降，外债发行环比上升

上周房企合计发债 146 亿元，环比-32%

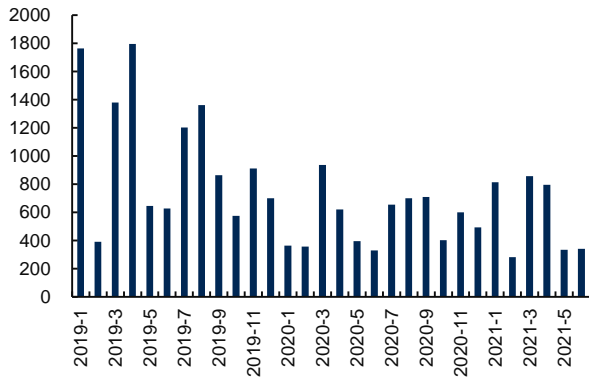
上周房企发行国内债券 91 亿元，环比-46%，发行海外债券 55 亿元，环比+17%，合计债权融资 146 亿元，环比-32%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 3436 亿元，同比+5%，累计发行海外债券 1720 亿元，同比-19%，合计债券融资金额 5156 亿元，同比-5%。

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 郑住投债	2021-06-18	6.00	4.98%	7.00	郑州公共住宅建设投资有限公司	一般企业债
21 金辉 01	2021-06-16	13.50	20210618-20230617,票面利率:6.95%;20230618-20250617,票面利率:6.95%+调整基点;20250618-20260617,票面利率:6.95%+调整基点	5.00	金辉集团股份有限公司	一般公司债
21 陆集 02	2021-06-17		20210622-20240621,票面利率:3.60%;20240622-20260621,票面利率:3.60%+调整基点	5.00	上海陆家嘴(集团)有限公司	一般公司债
21 首开 PPN003	2021-06-16	32.00	20210618-20240617,票面利率:4.15%;20240618-20260617,票面利率:4.15%+调整基点	5.00	北京首都开发股份有限公司	定向工具
21 华鑫置业 PPN001	2021-06-15	7.00	4.7%	3.00	华鑫置业(集团)有限公司	定向工具
21 新控 01	2021-06-18		20210622-20230621,票面利率:6%;20230622-20240621,票面利率:6%+调整基点	3.00	新城控股集团股份有限公司	一般公司债
21 天地源 PPN001	2021-06-16	5.00	7.98%	3.00	天地源股份有限公司	定向工具
21 南通崇川 PPN003	2021-06-17			3.00	南通市崇川城市建设投资有限公司	定向工具
21 格地 02	2021-06-17		6.50%	2.00	格力地产股份有限公司	一般公司债
万科 23 优	2021-06-17	12.70		1.01	万科企业股份有限公司	证监会主管 ABS
21 招商蛇口 SCP004	2021-06-15	15.00	2.6300%	0.25	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	超短期融资债券

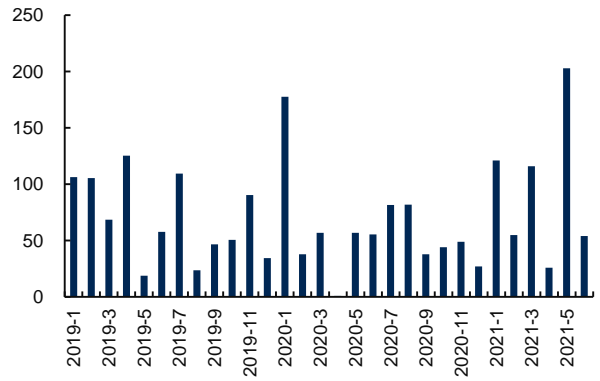
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

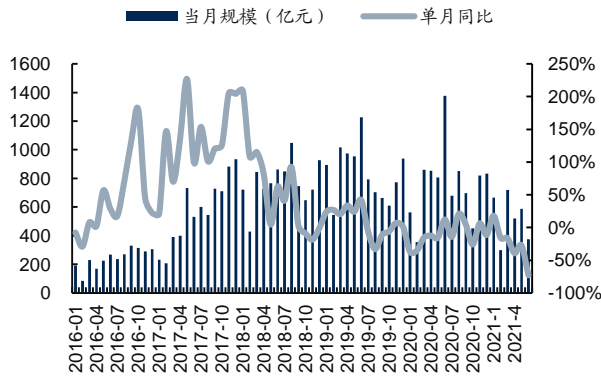


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 100 亿元, 全年总规模 3282 亿元, 同比-27%

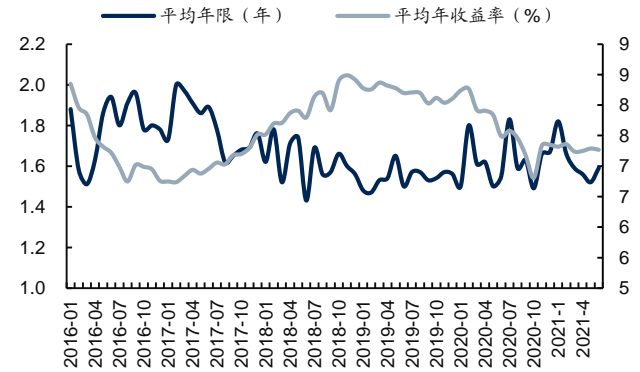
上周共发行房地产信托产品 57 个, 规模总计 100 亿元, 平均年化收益率 7.33%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 2586 个, 规模总计 3282 亿元, 同比-27%, 平均年化收益率 7.28%, 同比下降 0.67pct。

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 6 月 15 日	海南	《海南经济特区物业管理条例》	物业管理区域符合“房屋已出售且交付业主的专有部分面积达到建筑物总面积二分之一以上”或者“首套房屋出售并交付使用满两年”这两种情形之一的, 可以召开首次业主大会会议, 选举业主委员会。 如明确物业服务合同的权利义务终止后, 物业服务人不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等理由拒绝办理移交手续、退出物业管理区域。同时, 进一步明确业主的救济方式, 规定业主有权拒付物业服务合同权利义务终止后的物业服务费。	海南省人大常委会
2	2021 年 6 月 16 日	中央	《关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的公告》	两个或两个以上企业合并为一个企业, 且原企业投资主体存续的, 对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业, 暂不征土地增值税。改制重组后再转让房地产并申报缴纳土地增值	财政部、税务总局

3	2021年6月17日	宁波	《宁波市关于非住宅改建租赁住房的指导意见（试行）》	税时，对“取得土地使用权所支付的金额”，按照改制重组前取得该宗国有土地使用权所支付的地价款和按国家规定缴纳的有关费用确定；经批准以国有土地使用权作价出资入股的，作为价入股时县级以上自然资源部门批准的评估价格。 宁波市行政区域内闲置的商业、办公、工业等非居住类型，且未列入征收计划的存量闲置建筑，可改建为租赁住房，于7月15日起实施。要求企业合理确定网签备案价格，对不接受政府指导意见的项目，将暂不予办理交易网签备案及暂不核发预售许可证；同时要求严格执行“明码标价”“一房一价”，不得以“捆绑销售”、“双合同”或者附加条件、抵扣房价等限定方式迫使购房人接收其商品或者服务价格，变相实行价外加价。	宁波市住建局、市资规局
4	2021年6月18日	广州	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》		广州市天河区住房和城乡建设局和园林局

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）无锡市住建局：坚持“房住不炒”，构建住房保障体系

6月15日，无锡市发布《市县联动、促进房地产市场平稳健康发展》的通知。无锡市住建局表示，江阴、宜兴要坚持“房住不炒”定位，牢牢把握“稳地价、稳房价、稳预期”目标开展工作。

（2）上海：坚持“房住不炒”，进一步完善房地产市场监测

6月15日，上海市委副书记、市长龚正主持召开市政府常务会议。会议原则同意《上海市住房发展“十四五”规划》并指出，要坚持“房住不炒”，进一步完善房地产市场监测，着力稳房价、稳地价、稳预期。此外，上海市发改委、上海市住建委等部门3月14日召开上海市住房城乡建设管理工作会议，上海市住建委表示将着力优化住房供应体系，严格执行限购政策，同时在细节上更加收紧。上海市住建委表示，将着力优化住房供应体系，完善“四位一体”的住房保障体系，完善购租并举的房地产市场体系。大力推进旧区、城中村和旧住房综合改造，稳步推进保障性安居工程建设。

（3）统计局：前5月商品房销售额70534亿元，住宅销售额增长56.5%

6月16日，国家统计局发布了2021年1—5月份全国房地产开发投资和销售情况。在商品房销售和待售情况方面，1—5月份，商品房销售面积66383万平方米，同比增长36.3%；比2019年1—5月份增长19.6%，两年平均增长9.3%，商品房销售额70534亿元，增长52.4%。其中，住宅销售额增长56.5%，办公楼销售额增长24.9%，商业营业用房销售额增长10.3%。东部地区的销售状况最好，商品房销售面积28385万平方米，销售额41511亿元。

（4）上海公布第一批集中供地时间

6月17日，上海市土地交易市场公布第一批集中供地时间，首批集中供地的27块涉宅地中，15宗地块采用挂牌方式出让，12宗地块采用有竞价招标方式出让。

（5）合肥迎来集中供地

6月18日，合肥迎来集中供地，将一次性出让12宗地块。在本次土地出让中，长丰县4宗共317亩，肥东县4宗共251亩，巢湖市1宗共86.93亩，庐江县2宗共155亩，肥西县一宗共8.97亩，除却肥西为商业地块外，其余全部为居住地块。

2、上周重点公司信息

表 3: 过去一周公司重点信息摘录

公司	主要内容
金科股份	近日, 金科地产集团股份有限公司(以下简称“公司”或“金科股份”)收到公司实际控制人黄红云先生、控股股东重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司(以下简称“金科控股”)、重庆虹淘文化传媒有限公司(以下简称“虹淘公司”)及陶虹遐女士签署的《告知函》, 获悉黄红云先生与陶虹遐女士经法院调解达成一致, 同意将金科控股持有金科股份的 371,670,000 股(占公司总股本的 6.96%)无限售条件流通股份转让给双方以存续分立方式设立的虹淘公司。
禹洲集团	公司获林龙安先生增持 1000000 股股份, 总代价约为 2007000 港元, 增持后, 林龙安先生共有公司 58.81%权益。

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