

证券研究报告—动态报告

房地产

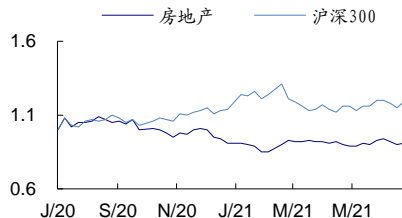
房地产行业周报

超配

(维持评级)

2021年06月30日

一年该行业与沪深300走势比较



行业周报

首批基础设施 REITs 上市表现平稳，上海徐州  
武汉集中供地依旧较热

相关研究报告:

《房地产 2021 年中期投资策略：病树前头万木春》——2021-06-29  
《房地产行业周报：上海、合肥迎来集中供地，多地表态坚持“房住不炒”》——2021-06-22  
《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

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: wangyuele@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 13427 万平方米，相对 2020 年同期增长 58%，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 96%/70%/96%/50%。样本城市中，福州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长 194%/157%/92%。

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 40.1 万套，相对 2020 年同期增长 26%，相对 2019 年同期增长 13%。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 67%/67%/51%/48%。

●融资：内债、外债发行均环比下降

上周房企发行国内债券 77 亿元，环比-15%，发行海外债券 46 亿元，环比-17%，合计债权融资 123 亿元，环比-16%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 3561 亿元，同比+6%，累计发行海外债券 1828 亿元，同比-16%，合计债券融资金额 5389 亿元，同比-3%。

●重要事件

1、上海加快打造具有国际竞争力的不动产投资信托基金发展新高地，推出“上海 REITs 20 条”；2、9 只首批基础设施 REITs 上市首日全部收红；3、上海首批集中供地出让 55 宗地块，宅地平均溢价率 5.4%；4、徐州首批集中供地 20 宗地共揽金 170 亿元，最高溢价率 46.6%；5、武汉首批集中供地两天揽金超 500 亿元，多片区刷新地价纪录。

●投资建议

当前地产开发拿地利润率短期难见拐点，具有持续经营属性的商业地产逐渐得到市场认可，物管高确定和高成长的双重优势打开高估值空间。建议关注货值充沛、拓展手段多样的开发企业保利地产、金地集团、融创中国；重资产开发商华润置地、龙湖集团，轻资产运营商华润万象生活、宝龙商业、星盛商业；开发商背景强或具备品牌优势的优质物管公司碧桂园服务、融创服务，非住赛道龙头保利物业。

●风险提示

行业基本面超预期下行，或政策超预期趋严。

## 市场表现一周回顾

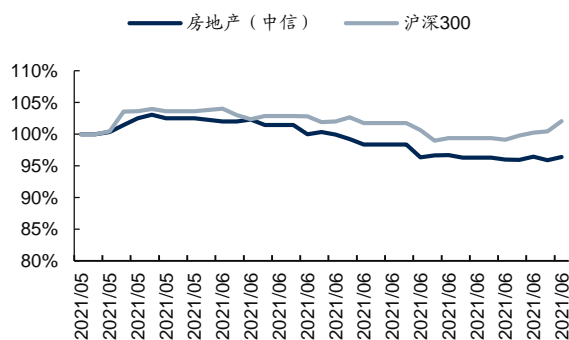
2021.6.21-2021.6.25, 本周沪深 300 指数上涨 2.69%, 房地产指数 (中信) 上涨 0.12%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 2.57 个百分点, 位居所有行业第 26 位 (即倒数第 4 位)。近一个月, 沪深 300 指数上涨 2.06%, 房地产指数 (中信) 下跌 3.59%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 5.65 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数上涨 4.65%, 房地产指数 (中信) 下跌 7.85%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 12.50 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



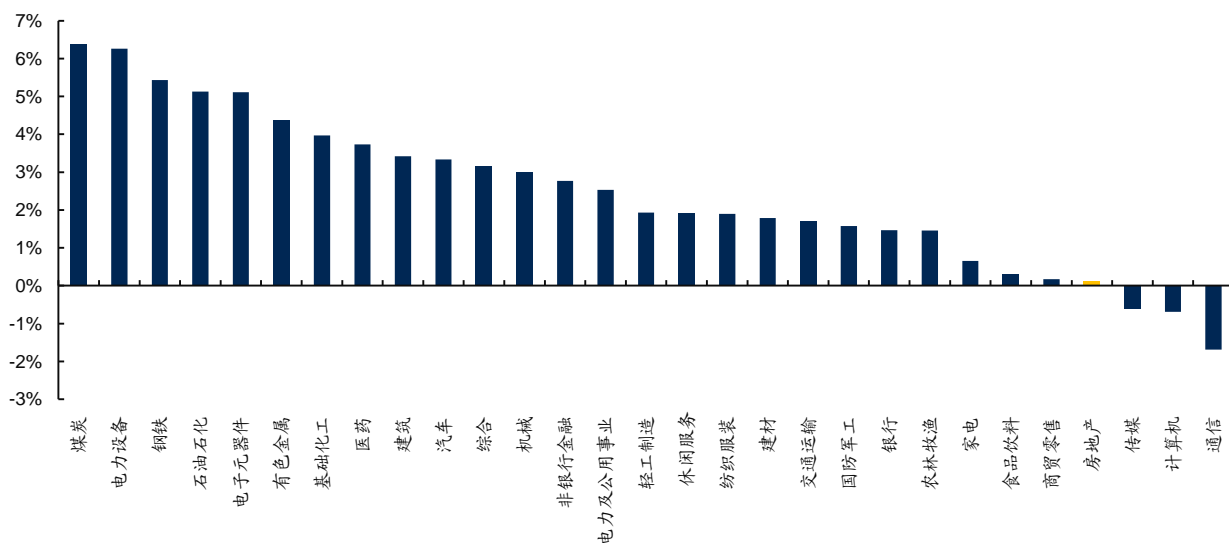
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

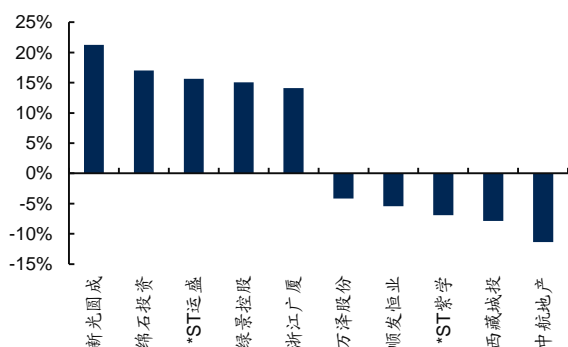
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

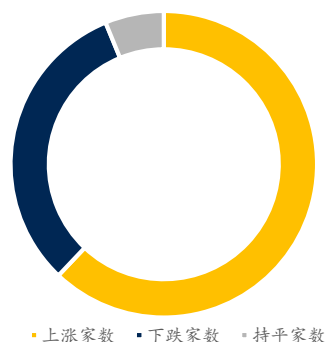
个股方面，过去一周 90 只个股上涨，46 只个股下跌，9 家个股持平，占比分别为 62%、32%、6%。涨跌幅居前 5 位的个股为：新光圆成（21.25%）、绵石投资（17.04%）、\*ST 通盛（15.63%）、绿景控股（15.06%）、浙江广厦（14.11%），居后 5 位的个股为：中航地产（-11.36%）、西藏城投（-7.85%）、\*ST 紫学（-6.94%）、顺发恒业（-5.45%）、万泽股份（-4.19%）。

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

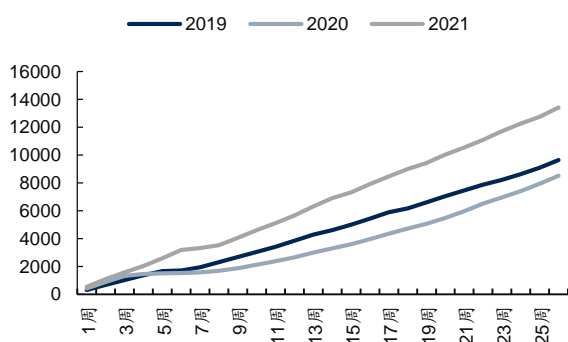
## 上周高频数据跟踪

### 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 13427 万平方米，相对 2020 年同期增长 58%，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 96%/70%/96%/50%。样本城市中，福州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长 194%/157%/92%。

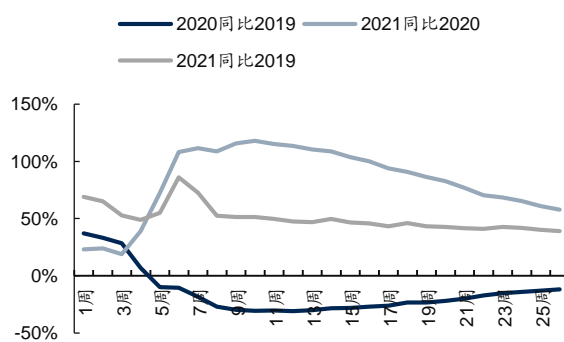
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 40.1 万套，相对 2020 年同期增长 26%，相对 2019 年同期增长 13%。样本城市中，厦门、北京、青岛、苏州表现较热，成交套数同比增速分别为 67%/67%/51%/48%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）

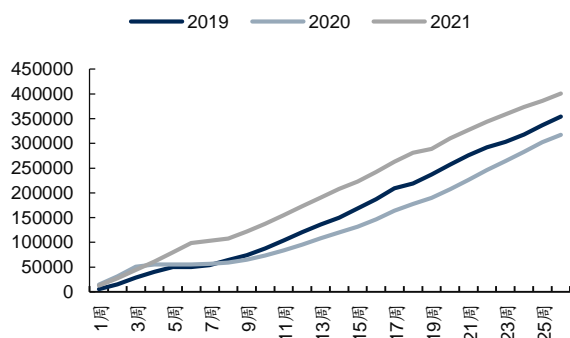


资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

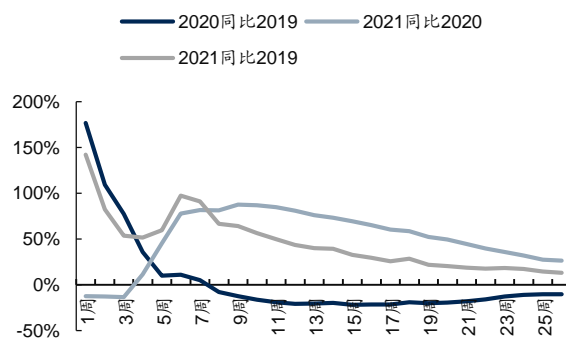
图 7：28 城商品住宅销售面积增速



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、外债发行均环比下降

### 上周房企合计发债 123 亿元，环比-16%

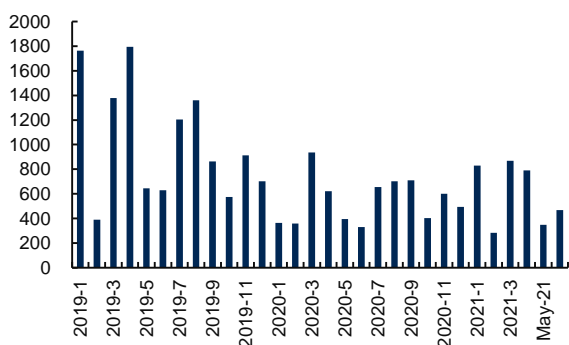
上周房企发行国内债券 77 亿元，环比-15%，发行海外债券 46 亿元，环比-17%，合计债权融资 123 亿元，环比-16%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 3561 亿元，同比+6%，累计发行海外债券 1828 亿元，同比-16%，合计债券融资金额 5389 亿元，同比-3%。

**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 华发实业 MTN002	2021-06-23	6.90	20210624-20230623, 票面利率:5.0000%;20230624-20250623, 票面利率:5.0000%+调整基点;20250624-20260623, 票面利率:5.0000%+调整基点	5.00	珠海华发实业股份有限公司	一般中期票据
21 融创 04	2021-06-25		本期债券的票面利率预设区间为 6.5%-7.5%	4.00	融创房地产集团有限公司	私募债
21 金科 04	2021-06-23	10.00	20210624-20230623, 票面利率:6.3%;20230624-20250623, 票面利率:6.3%+调整基点	4.00	金科地产集团股份有限公司	一般公司债
21 龙控 02	2021-06-22	13.47	20210624-20230623, 票面利率:4.8%;20230624-20250623, 票面利率:4.8%+调整基点	4.00	深圳市龙光控股有限公司	一般公司债
21 沛县城投 MTN001	2021-06-25			3.00	沛县城市投资开发有限公司	一般中期票据
21 高邮建投 MTN001	2021-06-21	2.00	4.9900%	3.00	高邮市建设投资发展集团有限公司	一般中期票据
21 苏州高新 MTN005	2021-06-21	10.00	4.0600%	3.00	苏州苏高新集团有限公司	一般中期票据
21 吴中灵天 PPN001	2021-06-21	6.00	4%	3.00	苏州市吴中灵天建设发展有限公司	定向工具
21 佳房 01	2021-06-24	3.00	20210625-20220624, 票面利率:7.0%;20220625-20230624, 票面利率:7.0%+调整基点	2.00	佳兆业集团(深圳)有限公司	私募债
万科 24 优	2021-06-24	12.85	预期收益率 3.25%	1.01	万科企业股份有限公司	证监会主管 ABS
万科 24 次	2021-06-24	0.70		1.01	万科企业股份有限公司	证监会主管 ABS
21 福建阳光 SCP001	2021-06-24	5.00	6.5000%	0.74	福建阳光集团有限公司	超短期融资债券
21 高速地产 SCP008	2021-06-21	5.20	4.2000%	0.74	安徽省高速地产集团有限公司	超短期融资债券
21 苏州高新 SCP010	2021-06-23	2.00	2.7900%	0.48	苏州苏高新集团有限公司	超短期融资债券

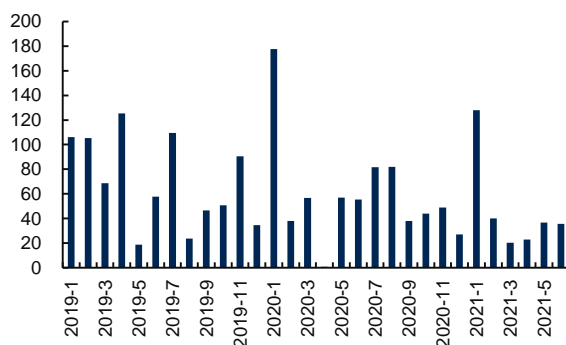
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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)

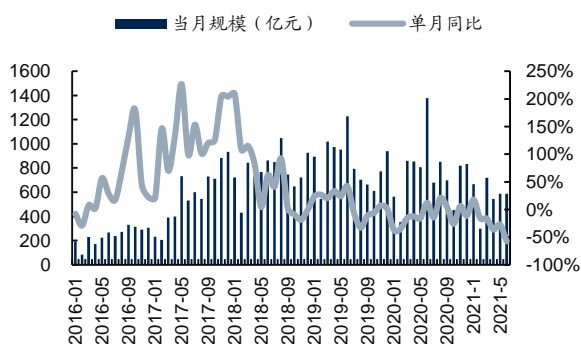


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 181 亿元, 全年总规模 3498 亿元, 同比-26%

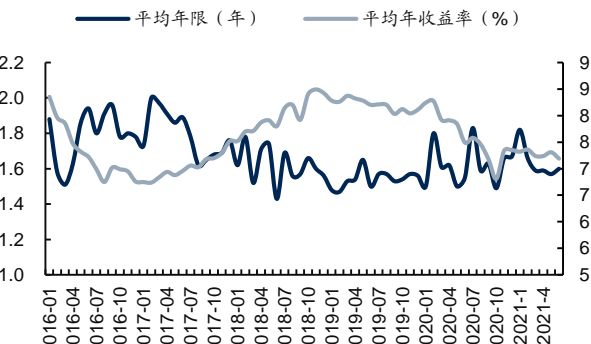
上周共发行房地产信托产品 62 个, 规模总计 181 亿元, 平均年化收益率 6.98%。  
截至上周, 本年共发行房地产信托产品 2722 个, 规模总计 3498 亿元, 同比-26%,  
平均年化收益率 7.27%, 同比下降 0.66pct。

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 21 日	上海	《关于印发上海加快打造具有国际竞争力的不动产投资信托基金 (REITs) 发展新高地实施意见的通知》	一、依托金融中心优势, 加快打造 REITs 产品发行交易首选地; 二、发挥长三角一体化优势, 强化长三角基础设施 REITs 联动发展; 三、优化项目运营管理, 持续推动基础设施高质量发展; 四、加强项目梳理初储备, 挖掘基础设施存量资源; 五、完善项目遴选审核, 建立健全项目申报绿色通道; 六、强化组织保障和风险防范, 推动基础设施 REITs 持续健康规范发展。	上海市发改委
2	2021 年 6 月 21 日	青岛	《青岛市新型城镇化规划 (2021—2035 年)》(征求意见稿)	一、在户籍制度改革方面, 放宽放开城镇落户限制, 建立按经常居住地登记户口的管理制度, 健全与居住年限等条件挂钩的基本公共服务提供机制, 增强流动人口长期留居意愿, 促进城镇非户籍常住人口完全市民化。 2、可负担住房保障方面, 建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度, 统筹城镇中等及以下收入家庭、新市民和引进人才住房保障需求, 实现城镇常住人口住房保障全覆盖。优化公共住房布局, 按 TOD 模式在轨道交通沿线集中建设大型公共住房片区。结合城镇棚户区改造和老旧小区改造, 有效增加公共住房供应。 3、完善公共住房准入、使用、退出和运营管理, 完善动态调节机制和租金定价机制。加快发展住房租赁市场, 完善长租房政策。	青岛市住房和城乡建设局

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) 9只首批基础设施 REITs 上市首日全部收红

6月21日，首批基础设施 REITs 上市，首日涨跌幅限制比例为 30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 10%。上市首日运行平稳，截至当日收盘，9 只产品全线飘红，涨幅最大的蛇口产业园达到 14.72%，其次是首钢绿能涨 9.95%，广州广河涨幅最小，为 0.68%。9 只产品合计成交额 18.6 亿元。其中，中金普洛斯仓储物流 REIT 以 3.05 亿元成交额居首，红土创新盐田港仓储物流 REIT 成交金额最小，为 1.21 亿。

### (2) 上海首批集中供地：出让 55 宗地块，宅地平均溢价率 5.4%

6月25日，上海首批集中供地收官，此次集中供地更新了此前的竞买规则，将土地最高报价限定为底价的 110%，同时设置房地联动机制下的指导房价。55 宗涉宅地块共收获出让金约 852 亿元。其中，31 宗涉及普通商品住宅的经营性地块成交总金额约 773.8 亿元，平均溢价率 5.46%，楼板均价 19649 元/平方米，其中有 20 宗地进入一次性报价环节。上述 31 宗地块合计出让面积 191.82 万平方米，规划建筑面积为 393.82 万平方米。其中，位于五个新城的地块规划建筑面积约 273 万平方米，占总规划建设面积的 70%。

### (3) 徐州首批集中供地：20 宗地共揽金 170 亿元，最高溢价率 46.6%

6月25日，江苏徐州首批集中供地，共出让 20 宗涉宅地块，总出让面积 86.8 万平方米，总起价 132.3 亿元，总成交价 169.68 亿元，平均楼面价 9483 元/平方米，平均溢价率 28.25%，其中 19 宗触达顶价于 26 日摇号确定竞得人。20 宗地块被 15 家房企分食，分别是万科、美的、中天、中海、金地、保利、水利、碧桂园、宿迁亚新、徐州国资、新希望、通银、建发、华发、重庆昕晖。其中，万科一举斩获 4 宗地块，成为本轮集中供地中拿地最多房企。华发、建发、中天美好、重庆昕晖、新希望、宿迁亚新等房企则是首进徐州。

### (4) 武汉首批集中供地：两天揽金超 500 亿元，多片区刷新地价纪录

武汉集中供地鸣枪开启，也意味着今年 22 城首轮集中供地将正式收官。据武汉土地市场网公告，武汉首轮集中供地将分 3 天进行，共计出让 57 幅地块按照“错峰分批”模式组织揭牌。6月25日，武汉集中供地首日，原计划出让 34 幅地块，其中 3 幅地块临时撤销挂牌，剩余 31 幅成功出让，成交总建面 608.7 万平方米，成交总价 401.6 亿元。溢价率方面，有 25 幅地块底价成交，占比约 80%。而在次日进行的武汉集中供地第二场中，10 幅地块全部顺利出让，其中 2 幅地块底价成交，8 幅地块溢价成交，成交总价 146.05 亿元，溢价率最高达 109.74%。

## 3、上周重点公司信息

表 3：过去一周公司重点信息摘要

公司	主要内容
万科 A	公司拟下调债券“18 万科 01”的票面利率，即本期债券在存续期前 3 年票面利率为 4.05%，在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择调整存续期后 2 年的票面利率为 2.80%。根据《募集说明书》中约定的投资者回售选择权，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。
佳兆业集团	由于派付末期股息，调整 10.5%2021 年到期可换股债券的换股价，由每股股份 4.47 港元（现有换股价）调整至每股股份 4.31 港元（经调整换股价），自二零二一年六月三十日起生效。

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