

一年该行业与沪深300走势比较

行业周报



首轮集中供地全面结束，加快发展保障性租赁住房

相关研究报告:

《房地产 2021 年 7 月投资策略: 有信心, 更要有耐心》——2021-07-01
 《房地产行业周报: 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》——2021-06-30
 《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

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

●销售: 新房、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 13474 万平方米, 相对 2020 年同期增长 51%, 相对 2019 年同期增长 36%, 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 95%/69%/86%/47%。样本城市中, 福州、武汉成交面积累计同比分别增长 189%/149%。

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 41.6 万套, 相对 2020 年同期增长 24%, 相对 2019 年同期增长 12%。样本城市中, 北京、厦门、青岛、苏州表现较热, 成交套数同比增速分别为 65%/63%/49%/45%。

●融资: 内债、外债发行均环比下降

上周房企发行国内债券 89.8 亿元, 环比-13%, 发行海外债券 56 亿元, 环比-4%, 合计债权融资 146 亿元, 环比-10%。截至上周, 本年房企累计发行国内债券 3709 亿元, 同比+7%, 累计发行海外债券 1834 亿元, 同比-20%, 合计债券融资金额 5543 亿元, 同比-4%。

●重要事件

1、国务院传达下发加快发展保障性租赁住房的意见; 2、发改委表示将进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金试点; 3、多地首套、二套房贷利率上调; 4、首轮集中供地全面结束, 无锡等城迎来第二轮集中供地。

●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。

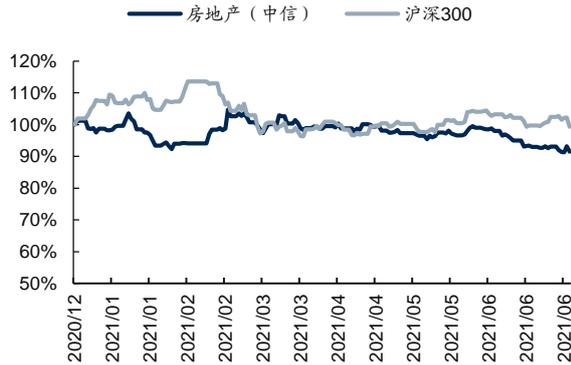
独立性声明:

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

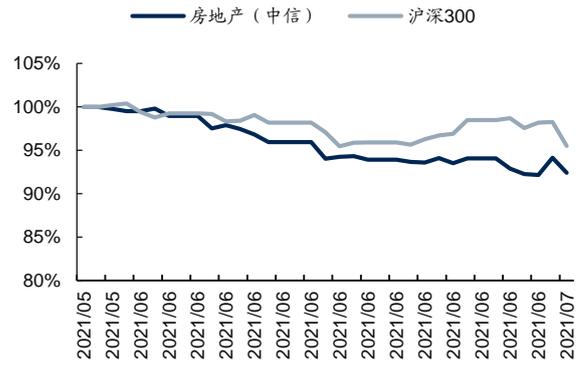
2021.6.28-2021.7.2, 本周沪深 300 指数下跌 3.03%, 房地产指数(中信)下跌 1.74%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 1.29 个百分点, 位居所有行业第 11 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 4.51%, 房地产指数(中信)下跌 7.58%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 3.07 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数下跌 0.64%, 房地产指数(中信)下跌 8.51%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 7.87 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



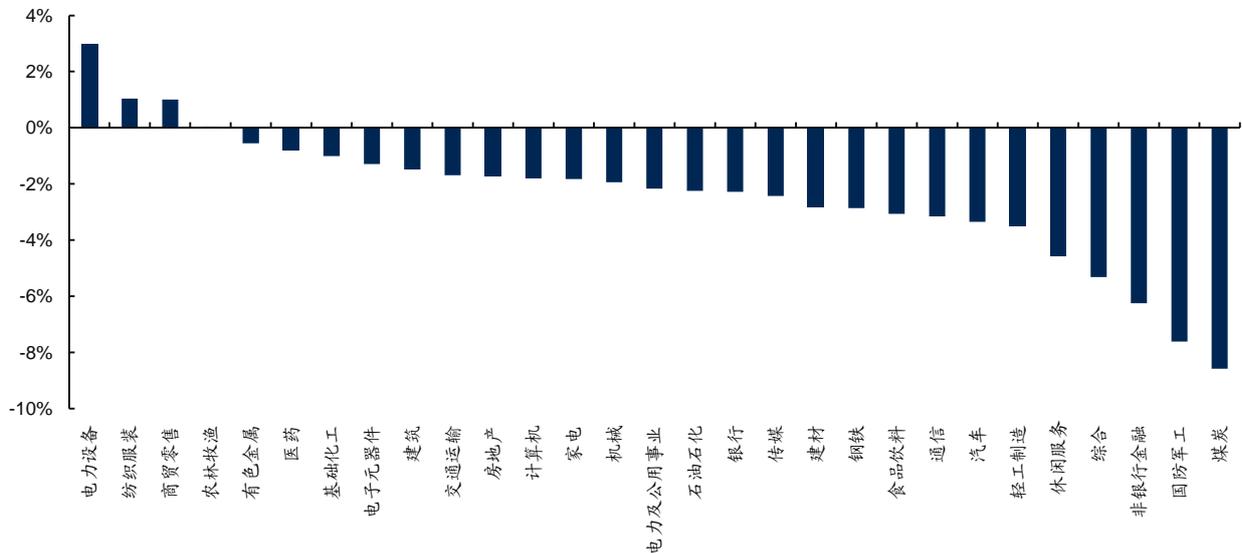
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

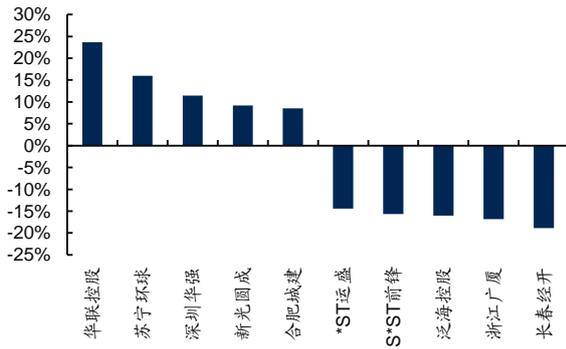
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

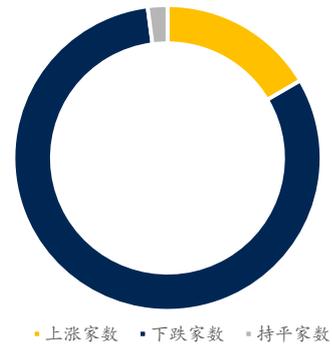
个股方面, 过去一周 24 只个股上涨, 118 只个股下跌, 3 家个股持平, 占比分别为 17%、81%、2%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 华联控股 (23.62%)、苏宁环球 (15.97%)、深圳华强 (11.49%)、新光圆成 (9.20%)、合肥城建 (8.54%), 居后 5 位的个股为: 长春经开 (-18.86%)、浙江广厦 (-16.84%)、泛海控股 (-16.04%)、*ST 前锋 (-15.66%)、*ST 运盛 (-14.44%)。

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

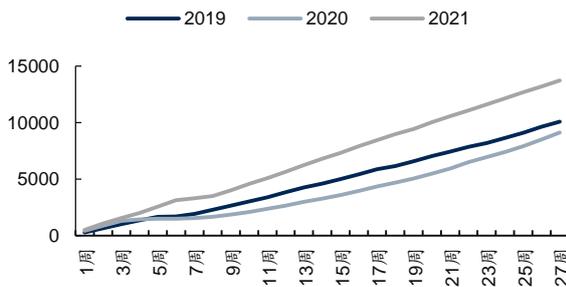
上周高频数据跟踪

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 13474 万平方米, 相对 2020 年同期增长 51%, 相对 2019 年同期增长 36%, 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 95%/69%/86%/47%。样本城市中, 福州、武汉成交面积累计同比分别增长 189%/149%。

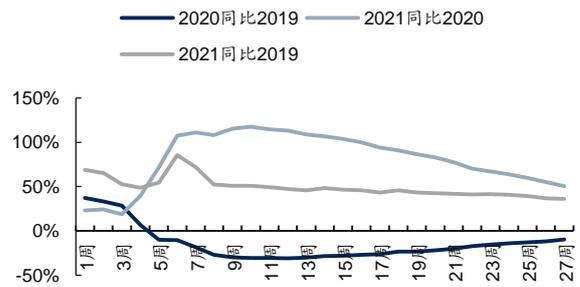
二手房方面, 截至上周, 我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 41.6 万套, 相对 2020 年同期增长 24%, 相对 2019 年同期增长 12%。样本城市中, 北京、厦门、青岛、苏州表现较热, 成交套数同比增速分别为 65%/63%/49%/45%。

图 6: 28 城商品住宅销售面积 (单位: 万平方米)



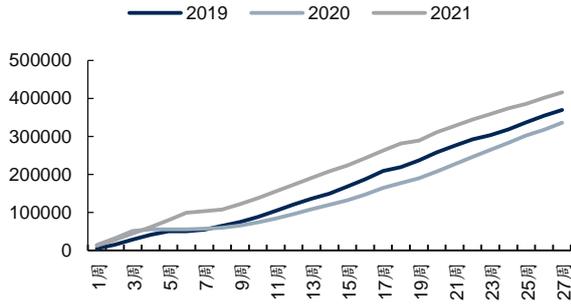
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7: 28 城商品住宅销售面积增速



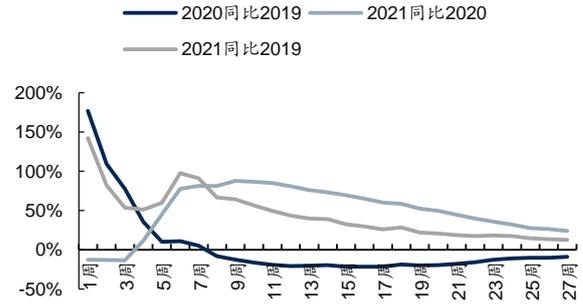
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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 146 亿元，环比-10%

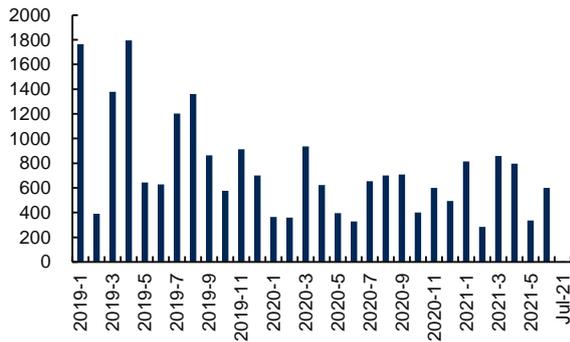
上周房企发行国内债券 89.8 亿元，环比-13%，发行海外债券 56 亿元，环比-4%，合计债权融资 146 亿元，环比-10%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 3709 亿元，同比+7%，累计发行海外债券 1834 亿元，同比-20%，合计债券融资金额 5543 亿元，同比-4%。

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 融信 03	2021-07-02		20210706-20230705,票面利率:6.50%;20230706-20250705,票面利率:6.50%+调整基点;20250706-20260705,票面利率:6.50%+调整基点	5.00	融信(福建)投资集团有限公司	一般公司债
21 福州城乡 MTN001	2021-07-01	4.00	3.7500%	5.00	福州市城乡建设集团有限公司	一般中期票据
21 华润控股 MTN002B	2021-06-30	15.00	3.7000%	5.00	华润置地控股有限公司	一般中期票据
21 海怡 01	2021-06-29	11.00	20210630-20230629,票面利率:8.5%;20230630-20250629,票面利率:8.5%+调整基点;20250630-20260629,票面利率:8.5%+调整基点	5.00	广州番禺海怡房地产开发有限公司	一般公司债
21 奥园债	2021-06-29	18.20	20210702-20230701,票面利率:6.80%;20230702-20250701,票面利率:6.80%+调整基点	4.00	奥园集团有限公司	一般公司债
21 融侨 01	2021-06-28	10.60	20210630-20230629,票面利率:7%;20230630-20240629,票面利率:7%+调整基点;20240630-20250629,票面利率:7%+调整基点	4.00	融侨集团股份有限公司	一般公司债
21 华宇 01	2021-07-01		20210705-20220704,票面利率:7%;20220705-20230704,票面利率:7%+调整基点;20230705-20240704,票面利率:7%+调整基点	3.00	重庆华宇集团有限公司	一般公司债
21 华润控股 MTN002A	2021-06-30	20.00	3.3800%	3.00	华润置地控股有限公司	一般中期票据
21 南京高科 SCP004	2021-06-30	3.00	3.0000%	0.49	南京高科股份有限公司	超短期融资债券
21 张江高科 SCP003	2021-06-30	8.00	2.4600%	0.08	上海张江高科技园区开发股份有限公司	超短期融资债券

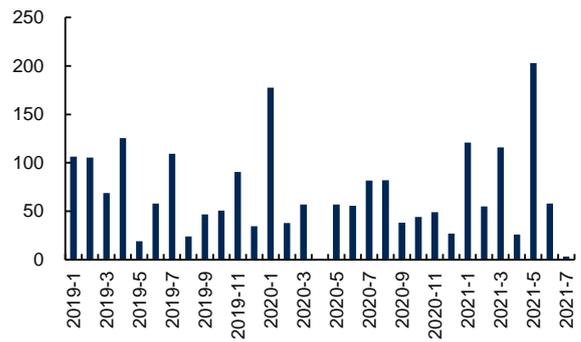
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

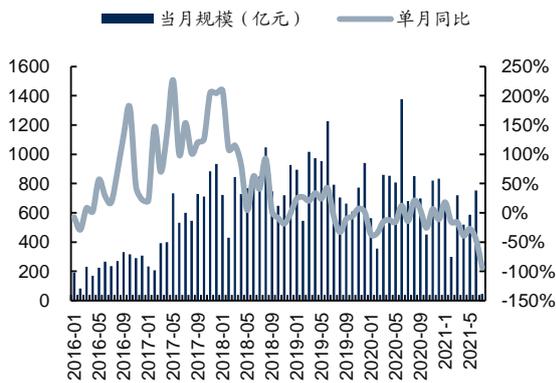


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 166 亿元, 全年总规模 3670 亿元, 同比-26%

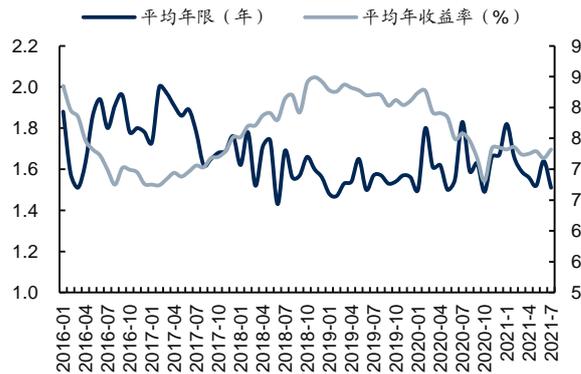
上周共发行房地产信托产品 79 个, 规模总计 166 亿元, 平均年化收益率 7.17%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 2903 个, 规模总计 3670 亿元, 同比-26%, 平均年化收益率 7.26%, 同比下降 0.65pct。

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 7 月 2 日	国务院办公厅	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度, 支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款; 按照依法合规、风险可控、商业可持续原则, 向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计, 在实施房地产信贷管理时予以差别化对待支持银行业金融机构发行金融债券, 募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券, 用于保障性租赁住房建设运营。	国务院办公厅

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) 多地房贷利率上调，杭州二套房贷利率时隔三年重回 6%

多地上调房贷利率，杭州方面，从 7 月 2 日开始上调房贷利率的系工行，而此前首套和二套房贷利率分别为 5.6% 和 5.7%。这一最新利率，不光针对二手房，也针对新房。这也是 2018 年之后，主流银行二套房贷利率首次站上 6%。

(2) 武汉集中供地：成交 54 宗地收金 788 亿，总体溢价率 17.01%

6 月 29 日，武汉“两集中”第三场揭牌活动结束，至此武汉首批住宅用地集中出让活动圆满收官。经过 6 月 25 日、26 日和 29 日三场揭牌，全市共成交房地产用地 54 宗，总出让土地面积 376.52 万平方米，规划建筑面积 1000.87 万平方米，成交总价 788.02 亿元，总体溢价率 17.01%。

(3) 扬州集中拍地：8 宗地已成交 3 宗 总成交金额 17.5 亿

6 月 30 日，扬州市区挂牌的 8 宗土地上市拍卖，这 8 宗地块中，住宅用地 2 宗，建面 20.49 万平方米，剩下 6 宗均是商住用地。截至 7 月 2 日，全市共成交房地产用地 3 宗，总出让土地面积 54.71 万平方米，总建面 23.19 万平方米，成交总价 17.5 亿元。

(4) 西安集中供地：两宗流拍一宗中止

西安首次集中供地共计 21 宗，住宅用地 20 宗、1644 亩，涵盖商品住房、共有产权房、保障住房、租赁住房多种业态，其中 16 宗为网上挂牌、5 宗为现场拍卖。网上挂牌的 16 宗土地中，居住用地 15 宗，商业用地 1 宗。现场拍卖的 5 宗地于 6 月 29 日拍卖，16 宗挂牌用地在 6 月 30 日挂牌截止。

(5) 无锡第二批集中供地挂牌 23 宗地块，总起价 253.4 亿

7 月 1 日，无锡正式挂牌第二批集中供应地块，共 23 宗，总出让面积 123.24 万平方米（1849 亩），总建筑面积 221.63 万平方米，总起价 253.4 亿，将于 8 月 2 日采用“限地价+摇号”方式出让。

(6) 发改委：进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金试点

6 月 29 日，国家发改委发布关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知。通知发布基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报要求，其中提到试点行业包括：交通基础设施、能源基础设施、市政基础设施、生态环保基础设施、仓储物流基础设施、园区基础设施、新型基础设施、保障性租赁住房等。

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
中南建设	公司 2021 年 1-6 月份累计合同销售金额 1,089.8 亿元，比上年同期增长 33.9%；累计销售面积 790.1 万平方米，比上年同期增长 29.7%。
佳兆业集团	公司 2021 年 1-6 月份累计合同销售金额 638.54 亿元，比上年同期增长 77.2%；累计销售面积 380.59 万平方米，比上年同期增长 79.6%。
中国恒大	2020 年 1-6 月，公司累计合同销售金额 3567.9 亿元，销售面积 4301.4 万平方米，回款 3211.9 亿元。
招商蛇口	公司 2021 年上半年预计归母净利润 37 至 47 亿元，同比大幅增长，主要系：1、房地产业务结转同比大幅增长；2、以公司万融大厦、万海大厦两处产业园物业作为底层资产的蛇口产业园 REIT（基金代码“180101”）作为首批基础

表 3: 过去一周公司重点信息摘录

设施公募 REITs 之一成功上市, 贡献报告期归属于上市公司股东的净利润约 14 亿元。

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