

一年该行业与沪深300走势比较



行业周报

控二手房价严禁炒作学区房，增一手房量加大
居住用地供应

相关研究报告:

《房地产行业周报：首轮集中供地全面结束，加快发展保障性租赁住房》——2021-07-07
《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

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、二手房销售增幅收窄企稳

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14643万平方米，相对2020年同期增长52%，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%/68%/82%/43%。样本城市中，福州、武汉成交面积累计同比分别增长182%/140%。

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42.9万套，相对2020年同期增长21%，相对2019年同期增长11%。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63%/58%/45%/43%。

●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141.4亿元，环比+57%，发行海外债券45亿元，环比-20%，合计债权融资186亿元，环比+28%。截至上周，本年房企累计发行国内债券3871亿元，同比+7%，累计发行海外债券1928亿元，同比-20%，合计债券融资金额5799亿元，同比-4%。

●重要事件

1、西安建立二手住房成交参考价格发布机制；2、深圳拟进一步加大居住用地供应；3、厦门发布存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房的实施方案；4、北京西城区严禁炒作学区房，对于落实不到位企业依法处理；5、深圳发布住房发展2021年度计划，将供应6万套新房及4万套公租房；6、上海市房管局宣布未通过价格核验二手房源不得对外发布。

●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。

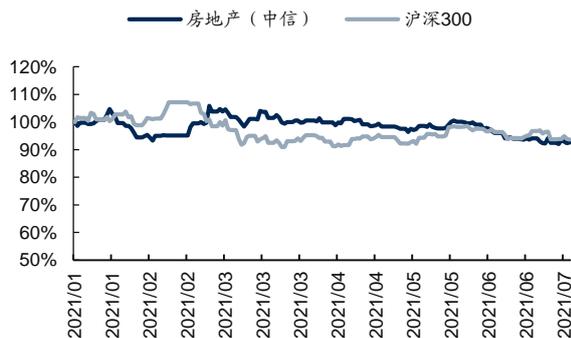
●风险提示

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

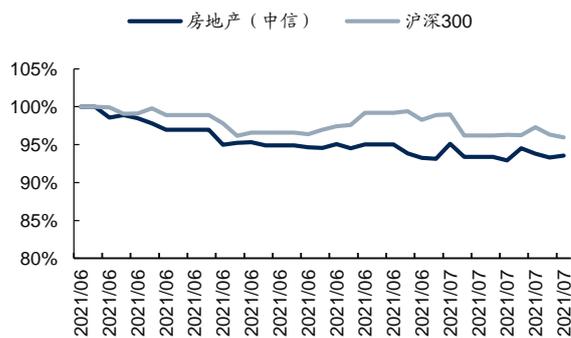
2021.7.5-2021.7.9, 本周沪深 300 指数下跌 0.23%, 房地产指数(中信)上涨 0.17%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 0.40 个百分点, 位居所有行业第 18 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 4.03%, 房地产指数(中信)下跌 6.46%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 2.43 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数下跌 6.43%, 房地产指数(中信)下跌 7.37%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 0.94 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



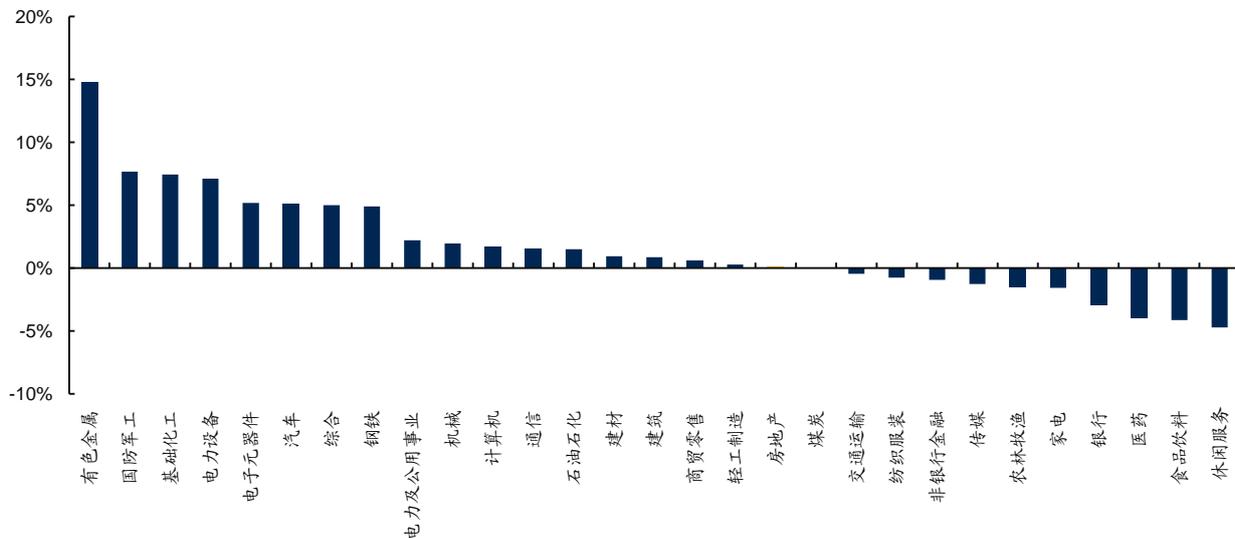
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

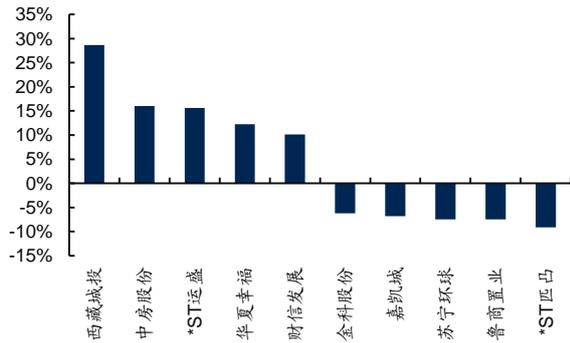
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

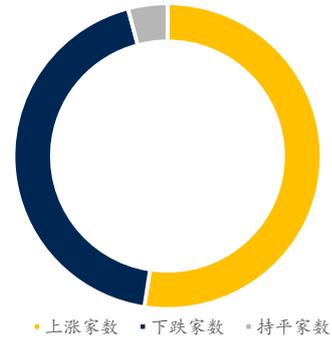
个股方面, 过去一周 76 只个股上涨, 63 只个股下跌, 6 家个股持平, 占比分别为 52%、43%、4%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 西藏城投 (28.69%)、中房股份 (16.00%)、*ST 运盛 (15.62%)、华夏幸福 (12.25%)、财信发展 (10.14%), 居后 5 位的个股为: *ST 匹凸 (-9.16%)、鲁商置业 (-7.47%)、苏宁环球 (-7.47%)、嘉凯城 (-6.79%)、金科股份 (-6.24%)。

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

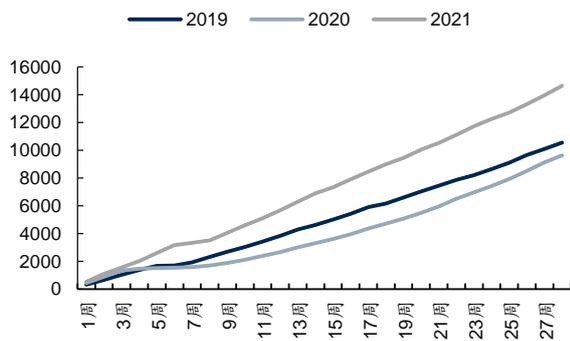
上周高频数据跟踪

1、销售：新房、二手房销售增幅收窄企稳

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 14643 万平方米，相对 2020 年同期增长 52%，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%/68%/82%/43%。样本城市中，福州、武汉成交面积累计同比分别增长 182%/140%。

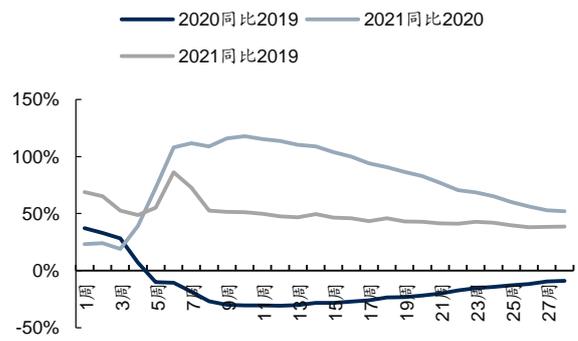
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 42.9 万套，相对 2020 年同期增长 21%，相对 2019 年同期增长 11%。样本城市中，北京、厦门、青岛、苏州表现较热，成交套数同比增速分别为 63%/58%/45%/43%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



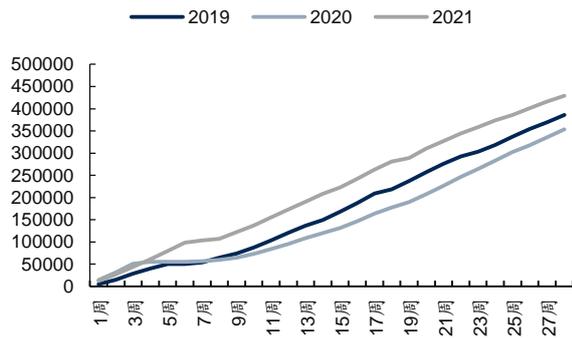
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



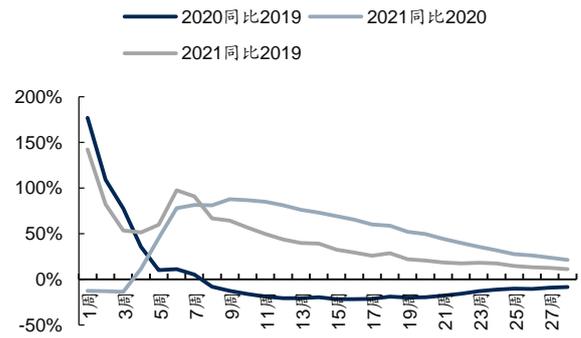
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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 186 亿元，环比+28%

上周房企发行国内债券 141.4 亿元，环比+57%，发行海外债券 45 亿元，环比-20%，合计债权融资 186 亿元，环比+28%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 3871 亿元，同比+7%，累计发行海外债券 1928 亿元，同比-20%，合计债券融资金额 5799 亿元，同比-4%。

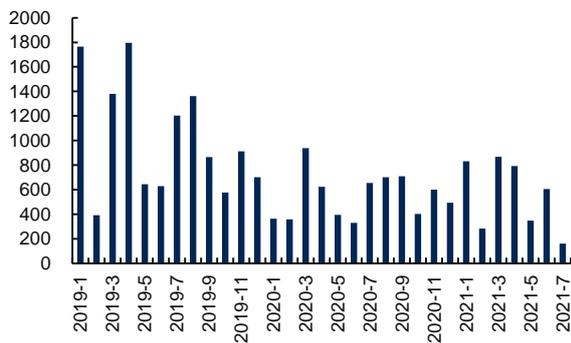
表 1: 上周房企内债发行一览

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 远洋控股 ABN001 优先	2021-07-06	32.00	4.19%	17.90	远洋控股集团(中国)有限公司	交易商协会 ABN
21 远洋控股 ABN001 次	2021-07-06	0.01		17.90	远洋控股集团(中国)有限公司	交易商协会 ABN
21 建房 01	2021-07-08		20210713-20260712,票面利率:4.38%;20260713-20280712,票面利率:4.38%+调整基点	7.00	建发房地产集团有限公司	一般公司债
21 金街 03	2021-07-09		20210713-20240712,票面利率:3.32%;20240713-20260712,票面利率:3.32%+调整基点	5.00	金融街控股股份有限公司	一般公司债
21 哈居 01	2021-07-09		20210712-20240711,票面利率:6.80%;20240712-20260711,票面利率:6.80%+调整基点	5.00	哈尔滨好民居建设投资发展有限公司	私募债
21 特房 04	2021-07-07	10.63	20210709-20240708,票面利率:4.00%;20240709-20260708,票面利率:4.00%+调整基点	5.00	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	一般公司债
21 希望 01	2021-07-09		20210713-20230712,票面利率:5.25%;20230713-20250712,票面利率:5.25%+调整基点	4.00	四川新希望房地产开发有限公司	一般公司债
21 阳城 02	2021-07-08		20210712-20230711,票面利率:7.30%;20230712-20250711,票面利率:7.30%+调整基点	4.00	阳光城集团股份有限公司	一般公司债
21 中海 04	2021-07-08	20.00	20210712-20240711,票面利率:3.25%;20240712-20250711,票面利率:3.25%+调整基点	4.00	中海企业发展集团有限公司	一般公司债
21 中海 03	2021-07-08	10.00	20210712-20230711,票面利率:3.1%;20230712-20250711,票面利率:3.1%+调整基点	4.00	中海企业发展集团有限公司	一般公司债
21 光明房产 MTN002	2021-07-08			3.00	光明房地产集团股份有限公司	一般中期票据
21 大悦城 MTN002	2021-07-05	12.00	3.5000%	3.00	大悦城控股集团股份有限公司	一般中期票据
21 滨房 01	2021-07-07	6.00	3.96%	2.00	杭州滨江房产集团股份有限公司	一般公司债
21 万通 02	2021-07-07	3.40	9.00%	2.00	广西万通房地产有限公司	私募债

绿城 21 优	2021-07-05	17.36		1.99	绿城房地产集团有限公司	证监会主管 ABS
21 中盛投资 CP001	2021-07-06	5.10	5.6000%	1.00	淮安市中盛投资发展有限公司	一般短期融 资券
永乐 2 优	2021-07-05	8.90		0.98	保利发展控股集团股份有限 公司	证监会主管 ABS
21 金桥开发 SCP002	2021-07-08	6.00	2.7600%	0.73	上海金桥出口 加工区开发股 份有限公司	超短期融资 债券
21 临港控股 SCP004	2021-07-05	10.00	2.8300%	0.64	上海临港控股 股份有限公司	超短期融资 债券

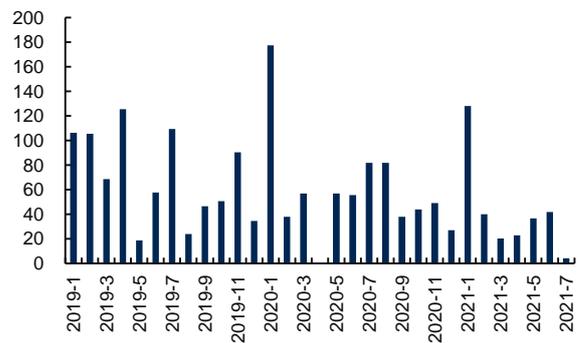
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

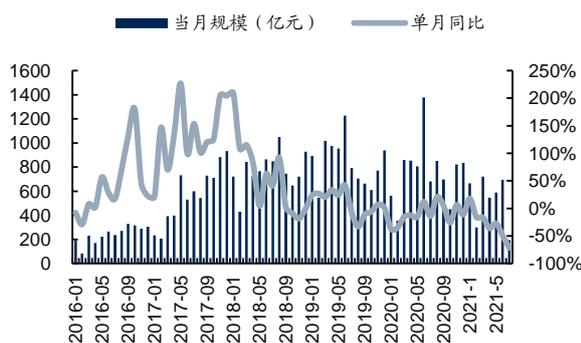


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 114 亿元, 全年总规模 3818 亿元, 同比-26%

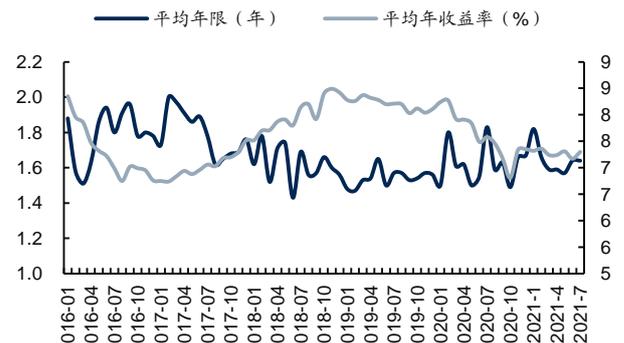
上周共发行房地产信托产品 78 个, 规模总计 114 亿元, 平均年化收益率 7.23%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 3103 个, 规模总计 3818 亿元, 同比-26%, 平均年化收益率 7.26%, 同比下降 0.64pct。

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 8 日	西安市	《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》	一、西安市房产交易中心以住宅小区为单位，充分参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素，经调查分析，形成二手住房成交参考价格，在西安市住房和城乡建设局官方网站、微信公众号等网络平台发布。 二、房地产经纪机构、房地产销售服务人员不得以“学区房”“学位房”等名义炒作房价，不得诱导小区业主参与哄抬房价。 三、涉及二手房交易各环节的有关机构要将二手住房成交参考价格作为参考依据，引导二手住房理性交易，稳定市场预期。 四、房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台要对已挂牌房源开展自查，下架价格虚高的二手住房房源。各区住建局、各开发区住建管理部门要对辖区房源挂牌情况开展全面检查，对于不按规定执行的，抄报网信、市场监管等部门实施联合惩戒。	西安市住房和城乡建设局
2	2021 年 7 月 9 日	深圳市	关于公开征求《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》(征求意见稿)意见的通告	一、明确居住空间保障目标。确保至 2035 年全市常住人口人均住房面积达到 40 平方米以上，年度居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的 30%。 二、优化居住用地结构布局。调整用地结构，提高居住用地比例。适当提高都市核心区及各综合性服务中心地区居住用地比例。 三、打造宜居适度居住空间。 四、提高居住用地开发强度。 五、统筹公共设施规划建设。 六、加大新增用地保障力度。加快建立整备先行、规划预调、供应高效、滚动推进的居住用地供给机制，保障新增居住用地供给。创新居住用地整备模式，划定以居住为主的成片整备片区，加大土地整备实施力度，确保“十四五”期间整备居住潜力用地不少于 10 平方公里，2021-2023 年内整备的居住潜力用地不少于 7 平方公里。科学合理、分类分批将储备土地中的发展备用地、商业用地等调整为居住用地。在不影响城市韧性前提下，可对不符合城市发展需求的各类控制线进行优化，释放用地潜力增加居住用地供给。 七、有序扩大租赁住房用地供给。	深圳市规划和自然资源局
3	2021 年 7 月 9 日	厦门市	《存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房实施方案》	一、改建范围：本市行政辖区内经合法批建并已建成的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非住宅类存量房屋，可申请改建为保障性租赁住房。其中，商办类房屋应以地块、楼栋（梯）或独立楼层为申请单元，厂房、仓储类应以地块、楼栋为申请单元，旅馆、科研教育类应以地块为申请单元。 二、改建原则：1.政府引导，市场参与；2.市区统筹，分级审批；3.整体产权，用地性质不变；4.纳入备案，强化监管。 三、改建条件及要求：1.权属合法；2.主体明确；3.改建规模；4.安全环保。 四、改建流程：1.受理申请；2.审核认定；3.组织实施；4.项目验收；5.投用管理；6.退出及监管。	厦门市住房保障和房屋管理局、厦门市自然资源和规划局、厦门市建设局

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) 北京西城区：严禁炒作学区房 对于落实不到位企业依法处理

7月6日，据北京市西城区房屋管理局官方发布，区房管局组织辖区内链家、我爱我家、21世纪不动产、麦田、中原等主要房地产经纪机构于7月4日召开工作会，就房地产经纪机构积极配合教改政策落地提出工作要求，再次强调了严禁炒作学区房的工作要求，要求各机构加强房源发布管理，不得以学区房为卖点发布房源；规范业务承接管理，不接受价格明显高于市场价格的委托；强化从业人员管理与培训，及时组织学习，严格落实相关规定，不得参与炒作学区房的任何活动。

(2) 深圳发布住房发展 2021 年度计划：供应 6 万套新房及 4 万套公共房

7月7日，深圳市住建局发布《深圳市住房发展 2021 年度实施计划》，公示了 2020 年商品住房、公共住房、租赁住房完成情况及 2021 年实施计划。2021 年深圳计划供应商品住房用地 149.3 公顷，计划批准预售和现售商品住房面积为 600 万平方米，约 6 万套。2021 年深圳计划供应公共住房用地 214 公顷，2021 年计划供应公共住房 3.5 万套，力争供应 4 万套。2021 年深圳计划供应租赁住房用地 37 公顷。全市计划建设筹集租赁住房 10 万套（间）。深圳市将

重点规范城中村住房规模化租赁改造。

(3) 上海市房管局：未通过价格核验二手房源不得对外发布

7月9日，上海市房管局召开上海市规范二手住房房源挂牌管理会议，坚持“房住不炒”，落实“沪计条”“沪七条”关于规范二手住房价格等信息发布行为要求。上海在已实施房源挂牌核验的基础上，增加价格信息的核验。上海市房地产交易管理部门将以市场真实价格为依据，对每套房源进行核验，没有通过价格核验的房源不得对外发布。

3、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
碧桂园	公司 2021 年 6 月单月共实现权益合同销售金额约人民币 533.3 亿元，权益合同销售建筑面积约 630 万平方米。
万科 A	公司 2021 年 6 月单月实现合同销售面积 396.0 万平方米，合同销售金额 676.3 亿元；2021 年 1-6 月公司累计实现合同销售面积 2,191.7 万平方米，合同销售金额 3,544.3 亿元。
融创中国	公司 2021 年 6 月单月实现合同销售金额约人民币 789.4 亿元，同比增长 45%，合同销售面积约 530.5 万平方米。2021 年 1-6 月累计实现合同销售金额约人民币 3,207.6 亿元，同比增长 64%，累计合同销售面积约 2,194.5 万平方米，权益合同销售金额约人民币 2,007.6 亿元。
保利地产	公司 2021 年 6 月单月实现签约面积 232.92 万平方米，同比减少 47.12%；实现签约金额 502.87 亿元，同比减少 26.96%。2021 年 1-6 月实现签约面积 1671.29 万平方米，同比增加 12.00%；实现签约金额 2851.85 亿元，同比增加 27.01%。
金地集团	公司 2021 年 6 月单月实现签约面积 178.6 万平方米，同比上升 2.69%；实现签约金额 340.3 亿元，同比上升 0.63%。2021 年 1-6 月累计实现签约面积 753.0 万平方米，同比上升 55.27%；累计实现签约金额 1628.3 亿元，同比上升 60.22%。
招商蛇口	公司 2021 年 6 月单月实现签约销售面积 190.66 万平方米，同比增加 18.05%；实现签约销售金额 443.31 亿元，同比增加 36.10%。2021 年 1-6 月累计实现签约销售面积 770.22 万平方米，同比增加 54.88%；累计实现签约销售金额 1,769.76 亿元，同比增加 59.85%。
龙湖集团	公司 2021 年 6 月单月实现合同销售金额人民币 308.0 亿元，合同销售面积 172.0 万平方米。2021 年 1-6 月累计实现合同销售金额人民币 1,426.3 亿元，合同销售面积 825.8 万平方米。
新城控股	公司 2021 年 6 月单月实现合同销售金额约 230.25 亿元，比上年同期下降 11.67%；销售面积约 183.16 万平方米，比上年同期下降 18.00%。2021 年 1-6 月累计合同销售金额约 1,176.64 亿元，比上年同期增长 20.65%，累计销售面积约 1,086.96 万平方米，比上年同期增长 23.87%。
旭辉控股集团	公司 2021 年 6 月单月合同销售金额约人民币 260.9 亿元，合同销售面积约 148 万平方米。2021 年 1-6 月累计合同销售金额约人民币 1,361.5 亿元，合同销售面积约 793 万平方米。
宝龙地产	公司 2021 年 6 月单月的合约销售额及合约销售面积分别约为人民币 105 亿元及 67 万平方米。2021 年 1-6 月累计合约销售总额及合约销售总面积分别约为人民币 530 亿元及 339 万平方米，合约销售总额年同比增加约 68.2%，而合约销售总面积年同比增加约 65.4%。
龙光集团	公司 2021 年 6 月单月权益合约销售额约为人民币 100.3 亿元，同比增长 10.2%，权益合约销售面积约 61 万平方米。2021 年 1-6 月，权益合约销售额约为人民币 736.4 亿元，同比增长 58.9%，权益合约销售面积约 391 平方米。

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