

# 东海证券：房地产行业周报

2021.07.12-2021.07.16

分析日期 2021年07月19日

**行业评级：标配(40)**
**证券分析师：姚星辰**

执业证书编号：S0630518080002

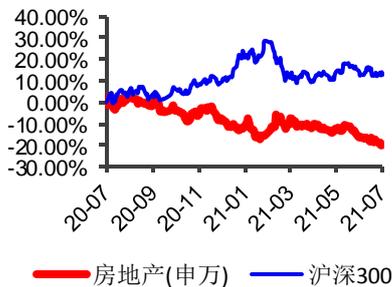
电话：021-20333920

邮箱：yaoxc@longone.com.cn

**联系人：任晓帆**

电话：021-20333619

邮箱：rxf@longone.com.cn

**行业走势图**


## ◎投资要点：

- ◆ **本周房地产行业板块整体点评：**本周沪深 300 环比上升 0.50%；房地产板块整体下跌 1.65%，涨幅在 28 个行业中排倒数第四位，表现弱于大盘。其中房地产开发 II、园区开发 II 子板块分别变动-1.89%、1.26%。
- ◆ **个股方面（申万），**本周涨幅前五的个股有中润资源（33.63%）、\*ST 新光（15.70%）、世联行（13.60%）、\*ST 松江（9.16%）、奥园美谷（7.32%）；跌幅居前五的为嘉凯城(-9.05%)、华夏幸福（-8.80%）、苏宁环球（-8.45%）、财信发展（-8.22%）、新华联（-8.03%）。
- ◆ **行业重要新闻：**1) 国家统计局发布 2021 年 1-6 月房地产开发投资和销售情况数据；2) 南京：建立新房报名统一平台，热盘集中供应，买房人限报 1 盘；3) 北京住建委：共有产权住房将可对外出租。
- ◆ **上市公司重大公告：**1) 保利地产、绿地控股等发布业绩报；2) 新城控股境外子公司完成发行 3 亿美元绿色无抵押固定利率债券。
- ◆ **投资要点：**本周国家统计局公布了 2021 年 1-6 月商品房投资和销售数据，2021 上半年，全国商品房销售面积 88635 万平方米，同比增长了 27.7%；商品房销售额 92931 亿元，首次突破 9 万亿大关，同比增长 38.9%。总体来看，上半年商品房市场仍然火热，但 6 月增速相较于前 5 月已有一定程度的放缓，我们认为随着地产调控政策的收紧，住房信贷的收缩，预计后续销售增速将继续平稳回落。上半年的全国房地产开发投资完成额为 7.2 万亿元，同比增长 15.0%，预计随着第二轮集中土拍的推行，地产开发投资能够稳定保持较为稳定的增速。另外，地产新开工面积 10.1 亿平方米，同比增长 3.8%，预计下半年开工增速能够有所增长。地产新竣工面积超预期增长，上半年商品房竣工面积累计达 3.6 亿平方米，同比增长了 25.7%。竣工的增长主要是由于地产前两年的高开工带动，我们认为下半年竣工仍旧能够维持高位。目前来看地产估值持续走低，政策基调总体来说以维稳为主，融资端政策的积极出台或将进一步使得行业马太效应显现。我们推荐在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势的、背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的优质龙头企业。
- ◆ **风险因素：**1、市场超预期下行 2、融资渠道趋紧，房企偿债压力增高 3、政府政策调控升级。

## 正文目录

1. 投资要点 .....	3
2. 二级市场表现 .....	3
3. 重点上市公司公告 .....	5
4. 行业动态 .....	7
风险因素 .....	8

## 图表目录

[table_volume] .....	3
图 1 指数走势图—房地产行业 and 沪深 300 指数(2020/07/16-2021/07/16) .....	3
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅 (%) .....	4
图 3 各行业最新 PE TTM .....	4
图 4 房地产子板块最新 PE TTM .....	4
图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况 (%) .....	5

## 1. 投资要点

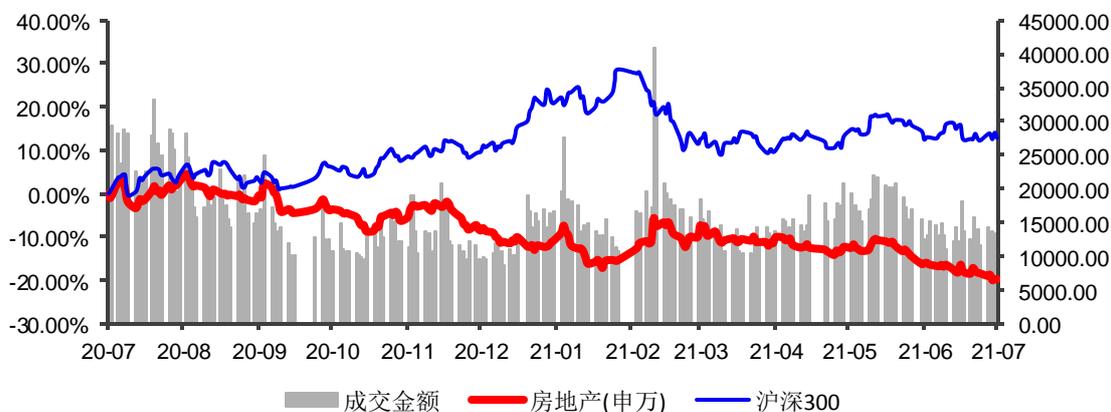
本周国家统计局公布了2021年1-6月商品房投资和销售数据，2021上半年，全国商品房销售面积88635万平方米，同比增长了27.7%；商品房销售额92931亿元，首次突破9万亿大关，同比增长38.9%。总体来看，上半年商品房市场仍然火热，但6月增速相较于前5月已有一定程度的放缓，我们认为随着地产调控政策的收紧，住房信贷的收缩，预计后续销售增速将继续平稳回落。上半年的全国房地产开发投资完成额为7.2万亿元，同比增长15.0%，预计随着第二轮集中土拍的推行，地产开发投资能够稳定保持较为稳定的增速。另外，地产新开工面积10.1亿平方米，同比增长3.8%，预计下半年开工增速能够有所增长。地产新竣工面积超预期增长，上半年商品房竣工面积累计达3.6亿平方米，同比增长了25.7%。竣工的增长主要是由于地产前两年的高开工带动，我们认为下半年竣工仍旧能够维持高位。

目前来看地产估值持续走低，政策基调总体来说以维稳为主，融资端政策的积极出台或将进一步使得行业马太效应显现。我们推荐在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势的、背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的优质龙头企业。

## 2. 二级市场表现

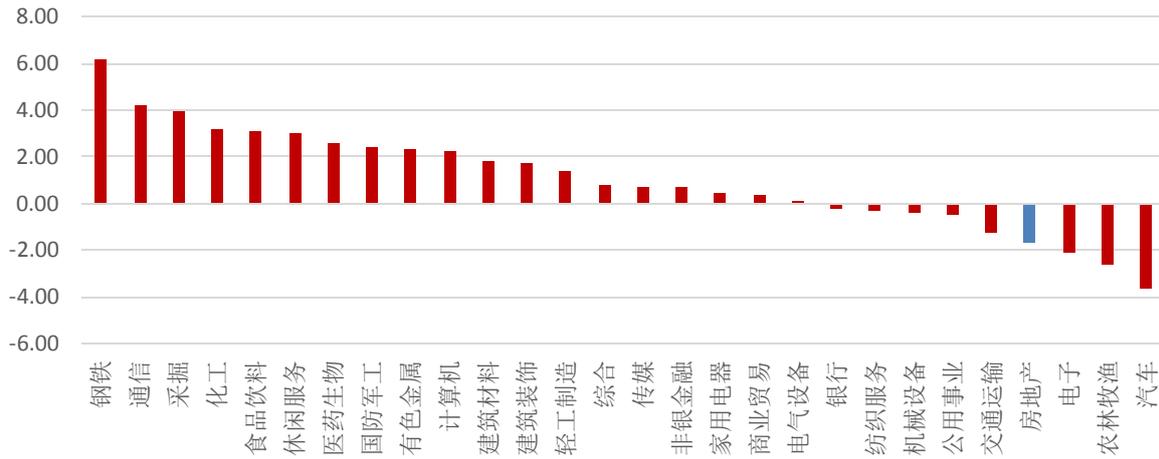
本周沪深300环比上升0.50%；房地产板块整体下跌1.65%，涨幅在28个行业中排倒数第四位，表现弱于大盘。其中房地产开发II、园区开发II子板块分别变动-1.89%、1.26%。

图1 指数走势图—房地产行业 and 沪深300指数(2020/07/16-2021/07/16)



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

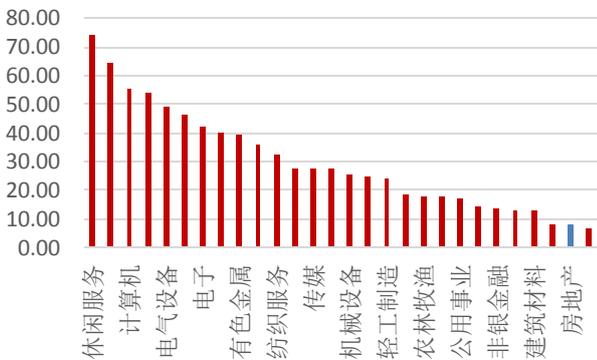
图2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅(%)



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

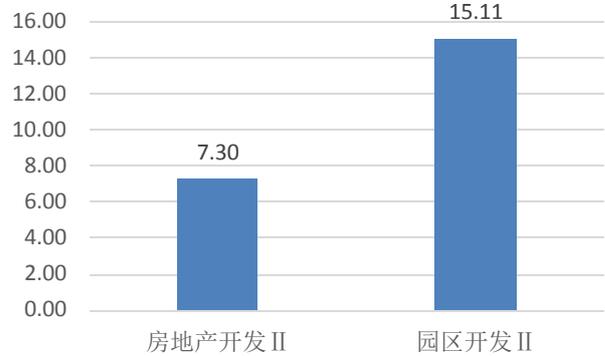
**房地产板块估值目前仍然相对处于行业低位。**目前房地产板块 PE (TTM) 为 7.60, 位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面, 房地产开发为 7.30, 园区开发为 15.11。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位, 总体政策大方向不变, 在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图3 各行业最新 PE TTM



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

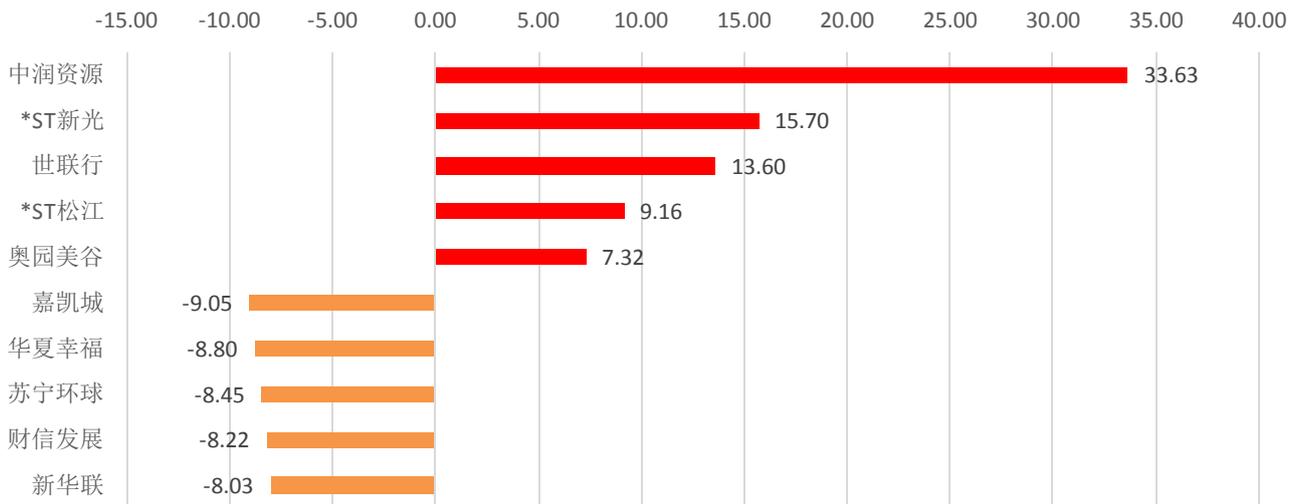
图4 房地产子板块最新 PE TTM



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

个股方面 (申万), 本周涨幅前五的个股有中润资源 (33.63%)、\*ST 新光 (15.70%)、世联行 (13.60%)、\*ST 松江 (9.16%)、奥园美谷 (7.32%); 跌幅居前五的为嘉凯城 (-9.05%)、华夏幸福 (-8.80%)、苏宁环球 (-8.45%)、财信发展 (-8.22%)、新华联 (-8.03%)。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况 (%)



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

### 3.重点上市公司公告

【保利地产】公司 2021 年 1-6 月实现签约金额 2851.85 亿元，同比增加 27.01%；实现营业总收入 901.1 亿元，同比增长 22.25%。同时，归属于上市公司股东的净利润 102.98 亿元，同比增长 1.72%；加权平均净资产收益率 5.56%，同比下降 0.67 个百分点。

【中国武夷】公司预计 2021 年 1-6 月实现归属于上市公司股东的净利润 3000 万元 -4100 万元，上年同期为亏损 5661.41 万元，同比实现扭亏为盈。业绩扭亏的主要原因系：1、报告期内，公司已售房地产项目可结转的收入同比增加。同时，境外新冠肺炎疫情持续影响，公司国际工程项目施工进度不同程度受阻，也影响报告期净利润。

2、报告期内，完成全资子公司福建工程建设监理有限公司股权转让，预计该项非经常性损益对公司净利润的影响约为 1900 万元。

【绿地控股】公司 2021 年 1-6 月实现营业总收入 2829 亿元，同比增长 34.74%；实现利润总额 158 亿元，同比增长 3.29%；实现归属于上市公司股东的净利润 82 亿元，同比增长 2.67%。

【深振业 A】预计公司 2021 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润 34787.23 万元 -39135.63 万元，同比增长 60%-80%。2021 年半年度业绩上升，主要系本期房地产结转收入及合作开发项目投资收益增加所致。

【金融街】公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)发行规模为不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元)。本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。发行价格为每张人民币 100 元，采取网下面向专业投资者询价配售的方式发行。本次发行工作已于 2021 年 7 月 13 日结束，实际发行规模为 20 亿元人民币，票面利率为 3.32%。

【\*ST 绿景】公司预计上半年归属于上市公司股东的净利润亏损 600 万元 - 1000 万元；扣除非经常性损益后的净利润亏损 850 万元-1250 万元；基本每股亏损 0.032 元/股 - 0.054 元/股。

【保利地产】7 月 14 日，公司发布公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）发行公告。本期债券发行规模不超过 11.90 亿元，拟于上交所上市。经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。债券分为两个品种，其中：品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。品种一票面利率询价区间为 2.80%-3.80%，品种二票面利率询价区间为 3.00%-4.00%。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。其中 8.33 亿元拟用于公司住房租赁项目建设，3.57 亿元拟用于补充公司流动资金。

【滨江集团】公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）将于 2021 年 7 月 15 日起在深交所挂牌交易。债券简称 21 滨房 01，发行总额 6 亿元，期限为 2 年期，票面年利率 3.96%。发行人主体及债项信用等级均为 AAA。

【广宇集团】公司预计 2021 年 1-6 月实现归属于上市公司股东的净利润 1.50 亿元 -2.00 亿元，同比增长 194.18%-292.25%。

【合肥城建】上半年预计净利润约 5.83 亿元~6.75 亿元，同比增长 99.38%~130.87%。

【三湘印象】预计 2021 年半年度归属于上市公司股东的净利润 2.14 亿元，同比增长 187.39%。

【南山控股】2021 年 1-6 月预计归属于上市公司股东的净利润 3.78 亿元至 4.28 亿元，同比增长 265.3%-287.18%，上年同期亏损 2.29 亿元；基本每股收益 0.1395 元/股-0.158 元/股，上年同期基本每股亏损 0.0844 元/股。

【阳光城】7 月 16 日，公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）在深圳证券交易所上市的公告。该期债券发行规模 10 亿元，简称“21 阳城 02”，代码 149545，信用评级主体评级为 AAA 级，债项评级为 AAA 级，票面利率为 7.3%，为固定利率，单利按年计息，不计复利。该债券发行日为 2021 年 7 月 9 日、2021 年 7 月 12 日，起息日为 2021 年 7 月 12 日。

【国创高新】7 月 15 日，公司公告称持股 7.8356%的股东深圳茂源拟在本减持计划公告之日起 15 个交易日之后的 6 个月内，以集中竞价或大宗交易方式减持公司股份合计不超过 54,960,000 股，即不超过公司总股本的 6%。

【大龙地产】2021 年 1-6 月，公司累计实现签约面积 9616.02 平方米，同比减少 17.84%；实现签约金额 2.11 亿元，同比增加 0.38%。

【新城控股】2021 年 7 月 16 日，公司境外子公司 NEW METRO GLOBAL LIMITED 完成在境外发行总额为 3 亿美元的绿色无抵押固定利率债券，并获得新加坡证券交易所的原则性上市批准，相关债券已于 2021 年 7 月 16 日在新加坡证券交易所上市。债券期限为 4.25 年，票面年息为 4.625%，每半年支付一次。

【阳光城】公司 1-6 月房地产销售金额总计 1013.16 亿元，权益销售金额 648.80 亿元；销售面积 627.63 万 m<sup>2</sup>，权益销售面积 434.64 万 m<sup>2</sup>。

## 4. 行业动态

### \*国家统计局公布 2021 年 1-6 月房地产开发投资和销售情况

房地产开发投资完成情况方面，1-6 月份，全国房地产开发投资 72179 亿元，同比增长 15.0%；比 2019 年 1-6 月份增长 17.2%，两年平均增长 8.2%。其中，住宅投资 54244 亿元，增长 17.0%。1-6 月份，东部地区房地产开发投资 38544 亿元，同比增长 13.6%；中部地区投资 15053 亿元，增长 22.7%；西部地区投资 15981 亿元，增长 12.2%；东北地区投资 2601 亿元，增长 11.8%。

1-6 月份，房地产开发企业房屋施工面积 873251 万平方米，同比增长 10.2%。其中，住宅施工面积 617480 万平方米，增长 10.5%。房屋新开工面积 101288 万平方米，增长 3.8%。其中，住宅新开工面积 75515 万平方米，增长 5.5%。房屋竣工面积 36481 万平方米，增长 25.7%。其中，住宅竣工面积 26254 万平方米，增长 27.0%。

1-6 月份，房地产开发企业土地购置面积 7021 万平方米，同比下降 11.8%；土地成交价款 3808 亿元，下降 5.7%。

商品房销售和待售情况，1-6 月份，商品房销售面积 88635 万平方米，同比增长 27.7%；比 2019 年 1—6 月份增长 17.0%，两年平均增长 8.1%。其中，住宅销售面积增长 29.4%，办公楼销售面积增长 10.0%，商业营业用房销售面积增长 5.7%。商品房销售额 92931 亿元，增长 38.9%；比 2019 年 1—6 月份增长 31.4%，两年平均增长 14.7%。其中，住宅销售额增长 41.9%，办公楼销售额增长 10.7%，商业营业用房销售额增长 8.8%。

1-6 月份，东部地区商品房销售面积 37433 万平方米，同比增长 31.3%；销售额 54169 亿元，增长 45.9%。中部地区商品房销售面积 24609 万平方米，增长 33.4%；销售额 18582 亿元，增长 41.3%。西部地区商品房销售面积 23621 万平方米，增长 18.6%；销售额 17684 亿元，增长 22.1%。东北地区商品房销售面积 2972 万平方米，增长 17.3%；销售额 2497 亿元，增长 16.5%。

6 月末，商品房待售面积 51079 万平方米，比 5 月末增加 53 万平方米。其中，住宅待售面积减少 180 万平方米，办公楼待售面积增加 66 万平方米，商业营业用房待售面积增加 47 万平方米。

房地产开发企业到位资金情况方面，1-6 月份，房地产开发企业到位资金 102898 亿元，同比增长 23.5%；比 2019 年 1—6 月份增长 21.1%，两年平均增长 10.0%。其中，国内贷款 13465 亿元，下降 2.4%；利用外资 42 亿元，下降 9.1%；自筹资金 30153 亿元，增长 11.9%；定金及预收款 39625 亿元，增长 49.7%；个人按揭贷款 16355 亿元，增长 23.9%。

房地产开发景气指数情况方面，6 月份，房地产开发景气指数为 101.05。

### \*南京：建立新房报名统一平台，热盘集中供应，买房人限报 1 盘

7 月 15 日晚间，南京市出台《关于规范购买新建商品住房报名工作的通知》，将建立全市统一的购买新建商品住房在线报名平台（南京房产微政务“宁小通”），针对部分关注度较高的商品住房项目，将采取集中供应的方式上市销售，申购人自报名之日起至摇号结果公示当日止，仅可参加一个集中供应项目的购房报名。

**\*北京住建委：共有产权住房将可对外出租**

7月16日，北京市住建委网站发布《关于规范共有产权住房出租管理工作的通知（试行）》（征求意见稿），公开征集意见。共有产权住房租赁活动，拟统一通过市级代持机构建立的网络服务平台进行，并明确了租金收取方式。

**风险因素**

**风险因素：**1、市场超预期下行 2、融资渠道趋紧，房企偿债压力增高 3、政府政策调控升级。

## 分析师简介:

姚星辰, 香港城市大学金融硕士, 5年行业研究经验。

## 附注:

### 一、市场指数评级

看多——未来6个月内上证综指上升幅度达到或超过20%

看平——未来6个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间

看空——未来6个月内上证综指下跌幅度达到或超过20%

### 二、行业指数评级

超配——未来6个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过10%

标配——未来6个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间

低配——未来6个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

### 三、公司股票评级

买入——未来6个月内股价相对强于上证指数达到或超过15%

增持——未来6个月内股价相对强于上证指数在5%—15%之间

中性——未来6个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间

减持——未来6个月内股价相对弱于上证指数5%—15%之间

卖出——未来6个月内股价相对弱于上证指数达到或超过15%

### 四、风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用,并不构成对客户投资建议,并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证,建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

### 五、免责条款

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料,但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断,并不代表东海证券股份有限公司,或任何其附属或联营公司的立场,本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致,敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下,本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易,并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务,本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

分析师承诺“本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在利益关系”。本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有,未经本公司书面授权,任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

### 六、资格说明

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构,已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者,参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构,注意防范非法证券活动。

## 上海 东海证券研究所

地址:上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦

网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)

电话: (8621) 20333619

传真: (8621) 50585608

邮编: 200215

## 北京 东海证券研究所

地址:北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F

网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)

电话: (8610) 66216231

传真: (8610) 59707100

邮编: 100089