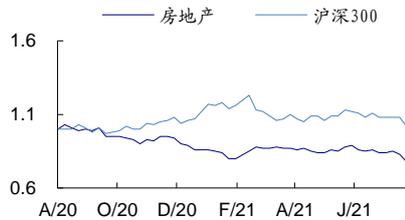


## 一年该行业与沪深300走势比较



## 相关研究报告:

《房地产2021年8月投资策略暨中报前瞻:风雨如晦,守望晴空》——2021-07-30  
 《房地产行业周报:八部门持续整治规范房地产市场秩序,各地加快发展保障性租赁住房》——2021-07-26  
 《八部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知点评:促进有序经营,助力长远发展》——2021-07-25  
 《地产融资专题报告(二):债务“无罪”》——2021-07-23  
 《房地产行业周报:深圳率先全面应用标定地价,北京拟实施共有产权房新规》——2021-07-19

**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

## 行业周报

**租赁住房加快发展,武汉、东莞加码调控**
**● 销售:新房销售增幅趋稳,二手房销售略有降温**

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15862万平方米,相对2020年同期增长44%,相对2019年同期增长34%,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88%/54%/66%/35%。样本城市中,福州、武汉成交面积累计同比分别增长169%/115%。

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46.6万套,相对2020年同期增长14%,相对2019年同期增长8%。样本城市中,北京、厦门表现较热,成交套数同比增速分别为56%/47%。

**● 融资:内债、外债发行均环比下降**

上周房企发行国内债券82亿元,环比-47%,发行海外债券59亿元,环比-45%,合计债权融资141亿元,环比-46%。截至上周,本年房企累计发行国内债券4353亿元,同比+8%,累计发行海外债券2119亿元,同比-23%,合计债券融资金额6471亿元,同比-5%。

**● 重要事件**

1、武汉、东莞相继加码楼市调控;2、银保监会:防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场;3、中央政治局会议:加快发展租赁住房;4、住建部约谈银川等五城,将纳入房地产市场监测重点城市名单。

**● 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。

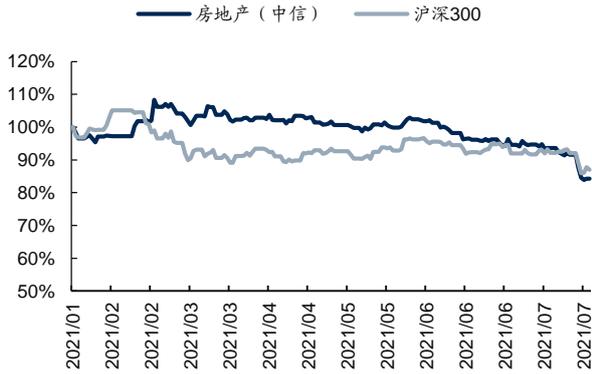
**独立性声明:**

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

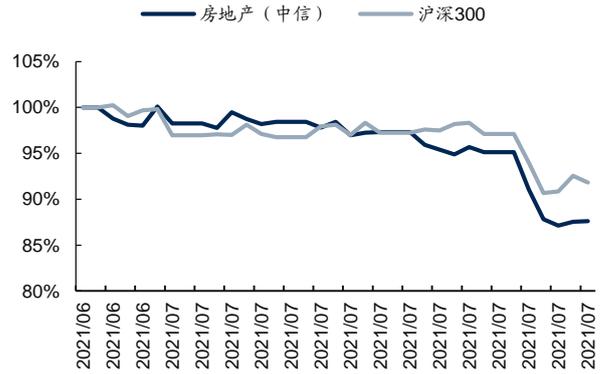
2021.7.26-2021.7.30, 本周沪深 300 指数下跌 5.46%, 房地产指数(中信)下跌 7.89%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 2.43 个百分点, 位居所有行业第 27 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 8.18%, 房地产指数(中信)下跌 12.40%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 4.22 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数下跌 12.97%, 房地产指数(中信)下跌 15.69%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 2.72 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



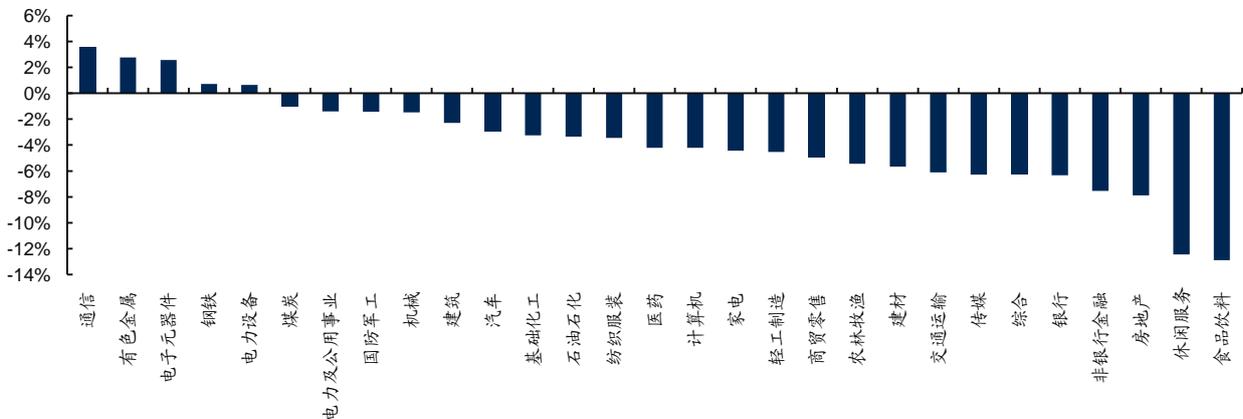
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

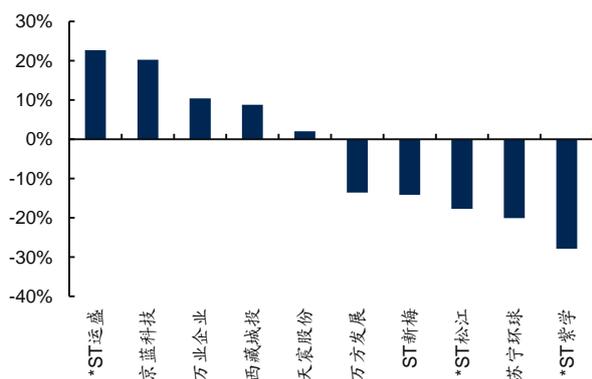
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

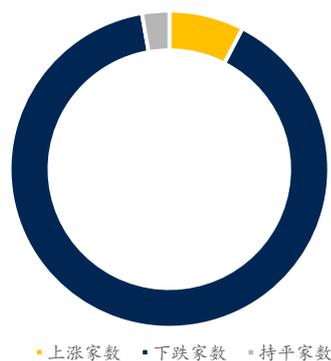
个股方面, 过去一周 11 只个股上涨, 130 只个股下跌, 4 家个股持平, 占比分别为 8%、90%、3%。涨跌幅居前 5 位的个股为: \*ST 运盛 (22.67%)、京蓝科技 (20.27%)、万业企业 (10.44%)、西藏城投 (8.76%)、天宸股份 (2.03%), 居后 5 位的个股为: \*ST 紫学 (-27.83%)、苏宁环球 (-20.06%)、\*ST 松江 (-17.74%)、ST 新梅 (-14.13%)、万方发展 (-13.60%)。

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

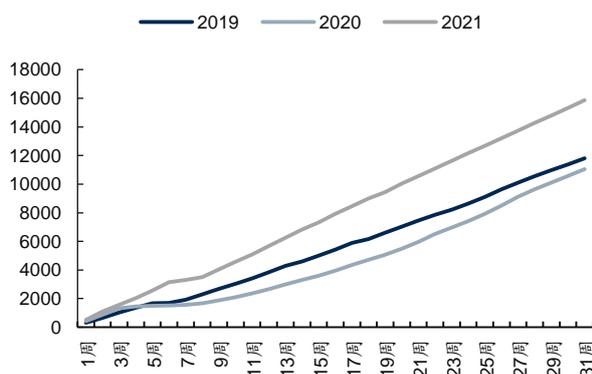
## 上周高频数据跟踪

### 1、销售：新房销售增幅趋稳、二手房销售略有降温

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 15862 万平方米，相对 2020 年同期增长 44%，相对 2019 年同期增长 34%，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 88%/54%/66%/35%。样本城市中，福州、武汉成交面积累计同比分别增长 169%/115%。

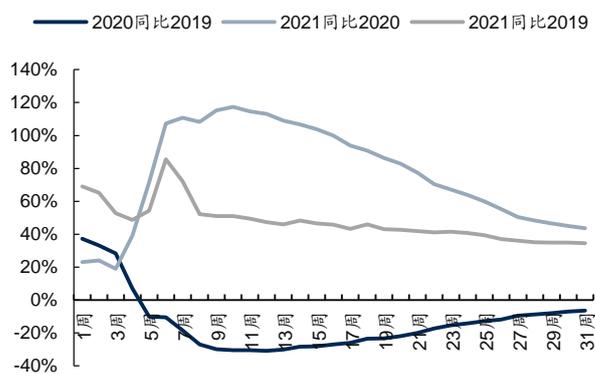
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 46.6 万套，相对 2020 年同期增长 14%，相对 2019 年同期增长 8%。样本城市中，北京、厦门表现较热，成交套数同比增速分别为 56%/47%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



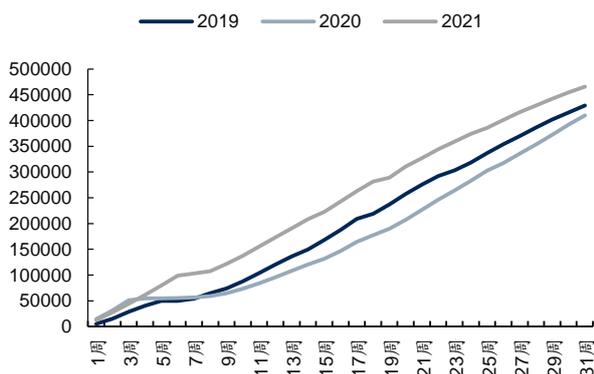
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



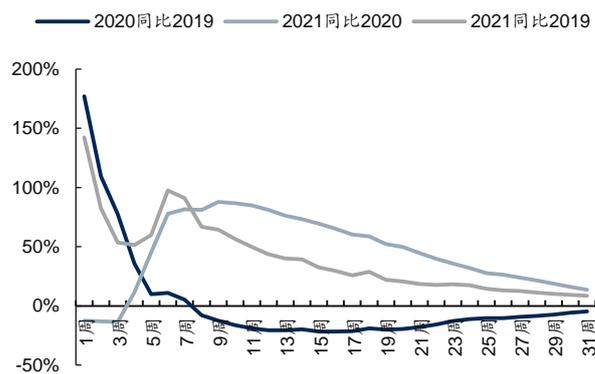
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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 82 亿元，环比-47%

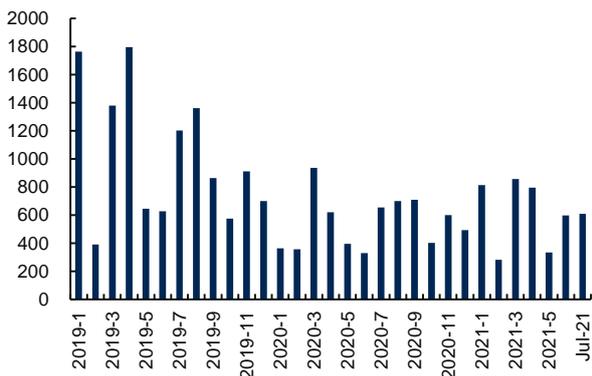
上周房企发行国内债券 82 亿元，环比-47%，发行海外债券 59 亿元，环比-45%，合计债权融资 141 亿元，环比-46%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 4353 亿元，同比+8%，累计发行海外债券 2119 亿元，同比-23%，合计债券融资金额 6471 亿元，同比-5%。

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 南京安居债 01	2021-07-28	22.50	20210802-20240801,票面利率:3.25%;20240802-20260801,票面利率:3.25%+调整基点	5.00	南京安居建设集团有限公司	一般企业债
21 华住 01	2021-07-28	5.00	20210730-20230729,票面利率:4.68%;20230730-20250729,票面利率:4.68%+调整基点;20250730-20260729,票面利率:4.68%+调整基点	5.00	珠海华发实业股份有限公司	一般公司债
21 金辉 02	2021-07-27	8.50	20210729-20230728,票面利率:6.95%;20230729-20250728,票面利率:6.95%+调整基点;20250729-20260728,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 首开 02	2021-07-26	15.00	20210728-20240727,票面利率:3.29%;20240728-20260727,票面利率:3.29%+调整基点	5.00	北京首都开发控股(集团)有限公司	一般公司债
21 合景 01	2021-07-29		20210802-20230801,票面利率:6.20%;20230802-20240801,票面利率:6.20%+调整基点	3.00	广州合景控股集团有限公司	
21 张江高科 MTN001	2021-07-26	10.00	3.1700%	3.00	上海张江高科技园区开发股份有限公司	一般中期票据
21 南京高科 SCP006	2021-07-28	3.00	2.9500%	0.74	南京高科股份有限公司	超短期融资债券
21 招商蛇口 SCP005	2021-07-27	10.00	2.7000%	0.74	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	超短期融资债券
21 高速地产 SCP010	2021-07-27	3.30	3.5000%	0.58	安徽省高速公路集团有限公司	超短期融资债券
21 海安经开 SCP002	2021-07-28	5.00	2.9000%	0.49	海安经济技术开发区控股集团有限公司	

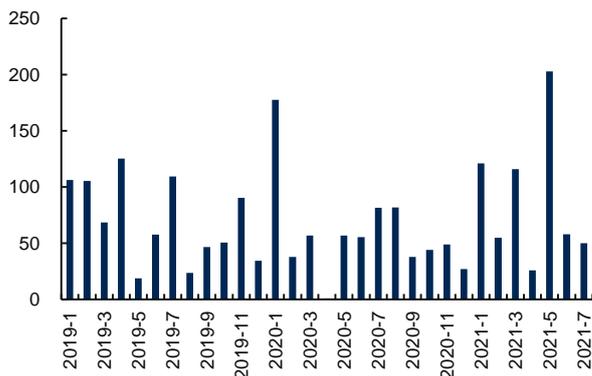
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

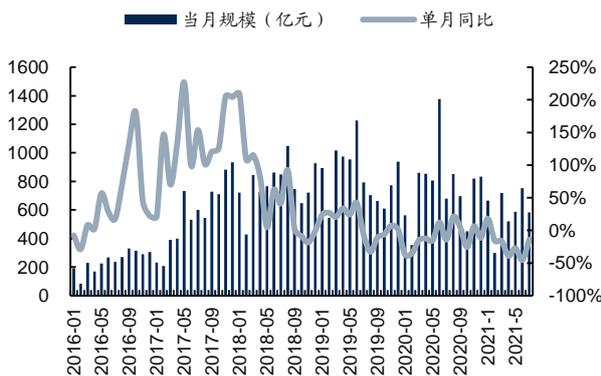


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

**上周房地产信托发行 140 亿元, 全年总规模 4298 亿元, 同比-23%**

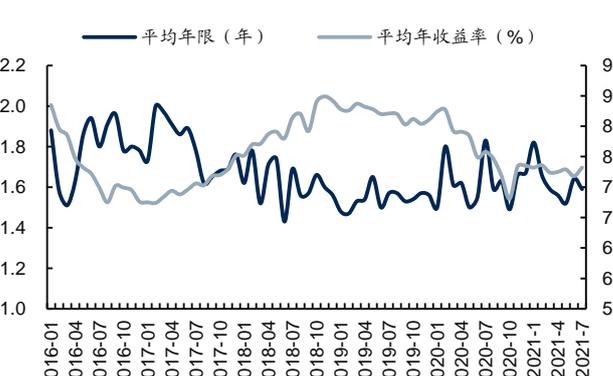
上周共发行房地产信托产品 99 个, 规模总计 140 亿元, 平均年化收益率 7.32%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 3688 个, 规模总计 4298 亿元, 同比-23%, 平均年化收益率 7.29%, 同比下降 0.59pct。

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	2021-7-28	武汉	《市住房保障房管局关于加强购房资格管理工作的通知(征求意见稿)》	购房先申请购房资格, 符合条件才能领到购房的“房票”, 有效期 60 天。在完成公示后, 一张房票一次只能登记一个楼盘, 登记一次后即时锁定, 不能再去别的楼盘登记, 等到开盘销售后, 购房资格认定结果自动解除锁定。	武汉市房管局
2	2021-8-1	东莞	《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》	1、稳控住宅用地出让价格优化土地竞拍规则。实行以“限价、控地价、提品质”为主导的新型土地出让方式, 结合竞保障性住房, 研究更多灵活组合的方式, 强化房价地价联动机制; 2、强化住房限购措施; 3、加强房地产金融管理; 4、建立二手房成交指导价制度; 5、加强房地产税收监管和调节力度; 6、加强商品住房销售监管。	东莞市住建局

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) 调控再度升级，房企拿地面临“限购”

7月26日，据市场报道，被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，已被监管部门要求购地金额不得超过年销售金额的40%。这一比例限制不仅包括房企在公开市场拿地，还包括通过收并购方式获地的支出。上述消息被一些房企确认。

### (2) 杭州第二批集中出让地块挂牌，“竞品质”地块需现房销售

7月30日，杭州市发布了2021年第二批住宅用地集中出让公告，挂牌31宗涉宅用地，面积2873亩，定于9月7日、9月8日两天出让。此次集中出让首次在十城区推出“竞品质”试点地块，采取一次性公告和线下“竞品质”、线上“竞地价”两阶段操作方式，从源头上引导房地产市场供应高品质住宅产品。“竞品质”阶段建设品质模块得分最高的建设品质标准表将作为“竞地价”阶段的报价依据及土地竞得后的项目建设标准。值得一提的是本次试点地块全部实行现房销售，通过竣工备案等验收手续并通过政府组织的履约监管核验后方可销售，商品住宅建成后实现“品质可视化、标准可固化、指标可量化”总体目标。

### (3) 银保监会：防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场

7月30日，银保监会召开全系统2021年年中工作座谈会暨纪检监察工作（电视电话）座谈会，会议强调，要毫不松懈地防范化解金融风险。按照“一行一策”“一地一策”原则，加快高风险机构处置。加大对违法违规股东惩处力度。积极应对不良资产集中反弹。严防高风险影子银行死灰复燃。严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。深入整治保险市场乱象。依法规范互联网平台金融业务。研究遏制非法金融活动的长效机制，推动防范和处置非法集资条例落地实施。

### (4) 苏州第二批集中供地出炉：23宗地起价313.2亿9月初出让

7月30日，苏州市第二批集中供地正式挂牌，共有23宗地块，总出让面积136.97万平方米，总建筑面积269.01万平方米，总起价313.2亿元，将于9.1-9.3三天内出让。

### (5) 中央政治局会议：加快发展租赁住房

7月30日，中共中央政治局召开会议分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议要求，要防范化解重点领域风险，落实地方党政主要领导负责的财政金融风险处置机制，完善企业境外上市监管制度。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。

### (6) 住建部约谈银川等五城，将纳入房地产市场监测重点城市名单

7月29日，住房和城乡建设部副部长倪虹约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州5个城市政府负责人，要求坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，切实履行城市主体责任，针对上半年房地产市场出现的新情况、新问题，加大调控和监管力度，促进房地产市场平稳健康发展。

## 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
旭辉永生服务	2021 上半年公司预计归母净利润较去年同期同比增长超过 55%。
星盛商业	2021 上半年公司预计归母净利润较去年同期同比增长超过 40%。
远洋服务	2021 上半年公司预计归母净利润较去年同期同比增长超过 60%。

资料来源:公司公告、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。

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