

## 房地产

2021年08月08日

## 地方政策密集出台，调控持续升级

——行业周报

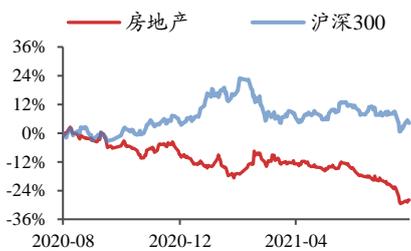
投资评级：看好（维持）

陈鹏（分析师）

chenpeng@kysec.cn

证书编号：S0790520100001

### 行业走势图



数据来源：贝格数据

### 相关研究报告

《行业周报-政策密集出台，房企销售端有所承压》-2021.8.1

《行业周报-八部委发文规范物管行业，公区收入分成影响有限》-2021.8.1

《行业周报-房地产金融监管持续审慎，上海调控再升级》-2021.7.25

### ● 房住不炒基调不变，长效机制持续完善，维持行业看好评级

我们认为，地产仍是当前财政和投资的重要托底工具，政策将会处于当前“房住不炒+因城施策”框架下，但方向和力度则会相机而变。目前销售、区域政策等方面均持续向好，在宽信用的大环境下，限价政策有所松动利好房企利润率修复，存货价值有望得到重估。目前房地产板块估值有所修复，但仍处于历史低位。我们建议2021年3季度继续关注地产板块机会，维持行业看好评级。

### ● 地方政策密集出台，调控持续升级

**(1) 全国多地调控政策持续加码，规范市场力度不断加大。**东莞出台“莞八条”，立足限购政策、税收调节力度、二手房指导价三个方面，实行以“限房价、控地价、提品质”为主导的新型土地出让方式，强化房地联动机制。深圳发布社会建设条例，将完善二手住房价格机制，建立房屋租赁参考价格制度，促进合理定价。杭州发布新政“杭三条”，从加强住房限购、完善新建商品住房销售管理、规范市场秩序三方面进行调控，有效抑制房地产市场热度。北京填补“假离婚买房”漏洞。衢州从实行限购管理、扩大限售范围、加强税收调节等五方面入手加强调控，促进房地产市场平稳健康发展。**(2) 人才政策方面**，广州市黄埔区自8月2日起取消人才住房政策；宁波将试点集中建设面向高层次人才共有产权房。**土地供给方面**，无锡第二轮集中供地共出让涉宅地23宗，成交22宗，所有地块均采用“限地价+摇号”方式出让；深圳中止出让第二批集中供地，竞拍规则有可能发生变化。**公积金管理方面**，深圳明确住房公积金的缴存基数为职工本人上一年度按月发放的劳动报酬平均值；河南调整住房公积金提取政策，购房后2年内凭相关备案手续或发票、完税证明等办理住房公积金提取；唐山市住房公积金管理中心发布通知，规定借款申请人可贷款额度不超过借款申请人（及配偶）账户余额的15倍。**贷款审核方面**，上海房贷将以“三价就低”为原则审批贷款额度。整体来看，各地方政府政策持续趋严，严格限制房价过快上涨，持续升级限购、限售、限贷管理，切实落实“房住不炒”基调。

### ● 成交：一二手单周成交持续回落

**(1) 新房：**2021年第32周，全国32城成交面积358万平方米，同比下降29%，环比下降20%；从累计数值看，年初至今32城累计成交面积达16607万平方米，累计同比增加36%。**(2) 二手房：**2021年第32周，全国9城成交面积为80万平方米，同比增速-44%，前值-37%；年初至今累计成交面积3907万平方米，同比增速11%，较前值下降2个百分点。

### ● 资金：单周发债规模持续下降，利率有所分化

2021年第32周，信用债发行54.6亿元，同比减少62%，环比减少56%，平均加权利率3.5%，环比减少57BPs；海外债发行2.5亿美元，同比减少89%，环比减少73%，平均加权利率12.5%，环比增加725BPs。

● **风险提示：**行业销售波动；政策调整导致经营风险；融资环境变动。

## 目 录

1、 地方政策密集出台，调控持续升级 .....	3
2、 一二手单周成交持续回落 .....	5
2.1、 32 城新房成交同比降幅持续扩大 .....	5
2.2、 9 城二手房单周成交表现持续回落 .....	6
3、 资金：单周发债规模持续下降、利率有所分化 .....	6
3.1、 单周发债规模持续下滑，海外债利率有所上升 .....	6
3.2、 LPR 连续 15 月不变 .....	7
4、 投资建议：维持行业“看好”评级 .....	7
5、 风险提示 .....	8

## 图表目录

图 1： 全国 32 城新房成交面积单周同比下降 29% .....	5
图 2： 全国 32 城新房成交面积单周环比下降 20% .....	5
图 3： 全国 32 城新房成交中一线城市成交情况最佳 .....	5
图 4： 全国 9 城二手房单周成交面积同比下降 44% .....	6
图 5： 全国 9 城二手房成交累计同比增速达 11% .....	6
图 6： 2021 年第 32 周房地产信用债发行规模环比下降 .....	6
图 7： 2021 年第 32 周房地产海外债发行规模环比下降 .....	6
图 8： 信用债发债规模累计同比下滑、海外债发债规模累计同比降幅扩大 .....	7
图 9： 2021 年 7 月 LPR 利率暂未调整 .....	7
图 10： 2021 年 5 月首套房贷利率上升 2BP .....	7
表 1： 地方政策密集出台，东莞、杭州等地加强调控（2021 年第 32 周） .....	3

## 1、地方政策密集出台，调控持续升级

全国多地调控政策持续加码，规范市场力度不断加大，政策呈现多元化。东莞出台“莞八条”，主要立足于限购政策、税收调节力度以及二手房指导价三个方面，实行以“限房价、控地价、提品质”为主导的新型土地出让方式，强化房地联动机制；严格审核购房人首付资金来源，从严查处消费及经营用途贷款违规流入房地产领域的行为，有利于稳地价、稳房价、稳预期目标的实现。深圳发布《深圳经济特区社会建设条例（草案征求意见稿）》，将完善二手住房价格机制，建立房屋租赁参考价格制度，促进合理定价。杭州发布新政“杭三条”，从加强住房限购、完善新建商品房销售管理、规范市场秩序三方面进行调控，有效抑制房地产市场热度，保障房地产行业稳定发展。北京发布《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》，填补了“假离婚买房”的漏洞。衢州市发布《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》，从实行限购管理、扩大限售范围、加强税收调节等五方面入手加强调控，促进房地产市场平稳健康发展。

**人才政策方面**，广州市黄埔区自8月2日起取消人才住房政策；宁波将试点集中建设面向高层次人才共有产权住房。**土地供给方面**，无锡第二轮集中供地共出让涉宅地23宗，成交22宗，所有地块均采用“限地价+摇号”方式出让；东莞计划于全年供应土地1278公顷，其中住宅用地319公顷。**公积金管理方面**，深圳明确住房公积金的缴存基数为职工本人上一年度按月发放的劳动报酬平均值；河南调整住房公积金提取政策，购房后2年内凭相关备案手续或发票、完税证明等办理住房公积金提取；唐山市住房公积金管理中心发布《关于调整个人住房贷款额度核定方式的通知》，规定借款申请人可贷款额度不超过借款申请人（及配偶）账户余额的15倍。**贷款审核方面**，上海房贷将以“三价就低”为原则审批贷款额度，即银行将根据买卖合同价、交易中心核验价、银行评估价三个价格中，相对最低的价格审批贷款额度。整体来看，各地方政府政策持续趋严，严格限制房价过快上涨，持续升级限购、限售、限贷管理，切实落实“房住不炒”基调。

表1：地方政策密集出台，东莞、杭州等地加强调控（2021年第32周）

时间	政策
2021/8/2	<b>东莞</b> ：出台房地产调控新政“莞八条”，（1）强化限购。将“法拍房”纳入限购范围；暂停向个体工商户销售商品住房；新入户家庭购买首套住房，需落户满半年且前2年内连续缴交社保半年，或在购房之日前2年内连续缴交社保满1年。（2）加大税收调节力度。将个人住房转让增值税免征年限由2年调整为5年。（3）将发布二手房指导价，热点楼盘住宅限售期限由取得不动产权证后3年延长到5年。
2021/8/2	<b>河南</b> ：调整住房公积金提取政策，购房后2年内凭相关备案手续或发票、完税证明等办理住房公积金提取。住房公积金贷款结清前，借款人及其配偶的缴存账户余额不得再以其他原因提取。
2021/8/2	<b>南京</b> ：发布积分落户实施办法，至少需累计缴纳社保不少于12个月。指标由基础指标、加分指标和减分指标组成，符合办法规定，累计积分达到100分，即符合落户条件。
2021/8/2	<b>宁波</b> ：拟试行国有建设用地使用权出让预审申请制度，主要包括意向预审申请和用地预审申请。出让方案尚未明确的，可以采用意向预审申请形式；开发商在提交用地预审申请时，需缴纳预审申请保证金最高5000万。
2021/8/2	<b>深圳</b> ：发布城市更新未签约部分房屋征收规定，新建、改建、扩建、改变房屋和土地用途等7种行为导致增加房屋征收补偿费用的，对增加部分将不予补偿。
2021/8/3	<b>广州</b> ：黄埔区自8月2日起取消人才住房政策。8月2日24点之前已网签，或者签订认购书或购房合同的，按原政策执行。
2021/8/3	<b>南京</b> ：出台《土地二级市场管理办法》，列出七种不得进入土地二级市场交易的情形，并明确房地产开发用地转让时须完成开发投资总额25%以上的三种认定情形。

时间	政策
2021/8/3	<b>深圳</b> : 经济特区社会建设条例征求意见稿发布, (1) 加强商品住房建设和交易管理, 完善二手住房价格引导机制; (2) 提高居住用地和公共设施用地比例, 并在新增居住用地中提高公共住房用地的比例; (3) 建立房屋租赁参考价格制度, 对租金水平进行合理调控; (4) 探索租售同权制度, 推动租房居民在基本公共服务方面享有同等待遇。
2021/8/3	<b>无锡</b> : 第二轮集中供地共出让涉宅地 23 宗, 成交 22 宗, 揽金 262 亿元, 所有地块均采用“限地价+摇号”方式出让。
2021/8/4	<b>海口</b> : 加强打击房地产销售乱象, 处罚 15 家中介机构和 2 家地产项目, 拟处罚共 13.6 万元。
2021/8/4	<b>金华</b> : 发布调控新政, (1) 市区新房及二手房限售三年; (2) 限房价项目和意向登记人数大于当期批售房源数的新上市项目, 实行公证摇号销售, 优先满足“无房家庭”、“引进人才”首套购房需求; (3) 加强二手住宅价格监管, 市区试点发布二手交易参考价格。
2021/8/5	<b>东莞</b> : 2021 年计划供应土地指标为 1278 公顷, 其中住宅用地 319 公顷, 同比 2020 年计划增长 53%。
2021/8/5	<b>宁波</b> : 发布人才发展“十四五”规划, 明确打造全方位的人才安居支持体系, 除购房补贴、人才优先购房、加大人才房建设力度外, 将试点集中建设面向高层次人才共有产权房。
2021/8/5	<b>深圳</b> : 发布公积金管理条例, 明确住房公积金的缴存基数为职工本人上一年度按月发放的劳动报酬平均值, 同时鼓励单位将年终奖、季度奖等劳动报酬纳入住房公积金缴存基数计算范畴。
2021/8/6	<b>北京</b> : 完善调控政策。夫妻离异的, 原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房的限购政策规定的, 自离异之日起 3 年内, 任何一方均不得在本市购买商品住房。
2021/8/6	<b>成都</b> : 加强赠与与管理、优化购房资格复核顺位。(1) 若受赠人具备购房资格, 则赠与行为属于一次交易, 视为发生过住房转让, 赠与的住房计入受赠人家庭住房总套数审核购房资格; (2) 若受赠人不具备购房资格, 则赠与的住房自产权登记之日起 5 年内, 仍计入赠与人家庭住房总套数审核购房资格。
2021/8/6	<b>杭州</b> : 发布调控新政, (1) 限购加码。落户未满 5 年需满足限购范围内连续 2 年社保限购 1 套; 非本市户籍家庭, 需满足限购范围内连续 48 个月社保/个税; 落户临安区、建德市、桐庐县、淳安县未满 5 年的, 需落户满 2 年且满足连续社保 24 个月。(2) 公证摇号加码。扩大摇号范围、刚需倾斜加码、社保排序未入围者在摇号结果公示后方可登记其他项目。(3) 加强销售管理。市区公证摇号过程中, 存在虚假信息、瞒报、干扰公证摇号等, 3 年内暂停其购房资格。
2021/8/6	<b>上海</b> : 房地产交易中心发布通知, 7 月 23 日(含)前已完成一手住房认购、且选定房源的购房人房贷按调整前政策执行, 之后的按新政执行。
2021/8/6	<b>深圳</b> : 中止第二批集中地块供应, 出让时间待定。22 宗地块原定于 8 月 9 日集中出让。
2021/8/6	<b>唐山</b> : 住房公积金管理中心发布《关于调整个人住房贷款额度核定方式的通知》, 规定借款申请人可贷款额度不超过借款申请人(及配偶)账户余额的 15 倍。借款人(及配偶)3 年内未提取过公积金的, 贷款额度增加 20%。
2021/8/6	<b>天津</b> : 住房城乡建设委等六部门联合印发通知, 提出规范住房租赁市场发展的 10 方面意见。包括严格登记备案管理、规范房源信息发布、强化网络平台监管、严格租赁合同签订、规范租赁服务收费、保障租赁房屋安全、管控租赁金融业务、加强租赁企业监管、建立纠纷调处机制、加强部门协调联动。
2021/8/7	<b>上海</b> : 上海各银行审核贷款金额以“三价就低”为原则, 即银行将根据买卖合同价、交易中心核验价、银行评估价三个价格中, 相对最低的价格审批贷款额度。
2021/8/7	<b>衢州</b> : 发布《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》, 明确暂停向在市区范围内拥有 1 套及以上住房的非该市户籍家庭出售新建商品住房和二手住房, 并在市区热点区域试点建立二手住房成交参考价格发布机制, 二手住房房源挂牌信息中不得出现“学区”等相关概念; 个人住房转让增值税免征年限由 2 年调整为 5, 将购买不足 5 年的住房对外销售的, 按照 5% 的征收率全额缴纳增值税。

资料来源: Wind、政府官网、保利投顾研究院、开源证券研究所

## 2、一二手单周成交持续回落

### 2.1、32城新房成交同比降幅持续扩大

根据房管局数据，2021年第32周，全国32城成交面积358万平方米，同比下降29%，环比下降20%；从累计数值看，年初至今32城累计成交面积达16607万平方米，累计同比增加36%。

图1：全国32城新房成交面积单周同比下降29%

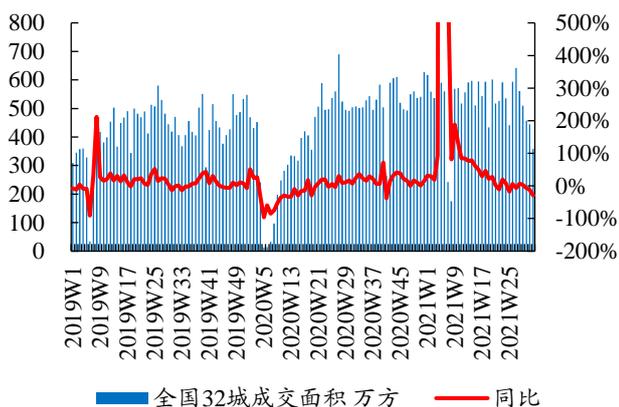
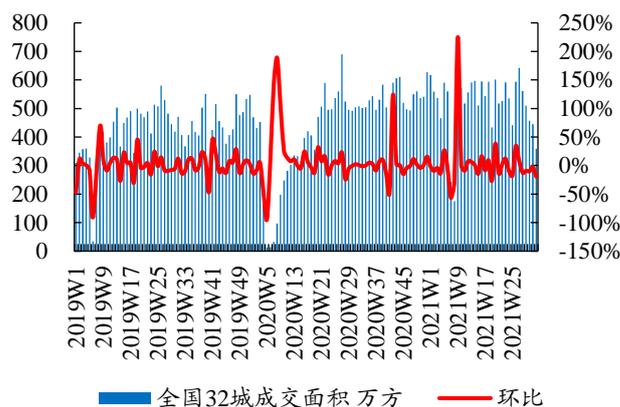


图2：全国32城新房成交面积单周环比下降20%

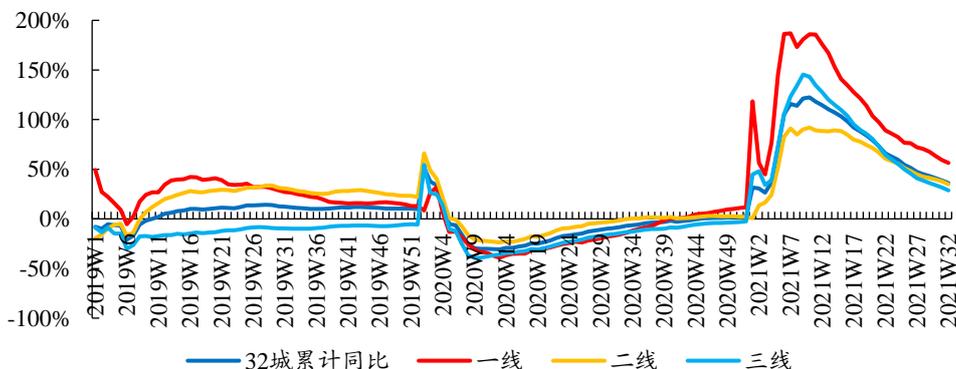


数据来源：Wind、开源证券研究所（横坐标W代表周，下同）

数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2021年第32周，全国32城成交面积同比增速-29%，年初至今累计增速36%。各线城市走势基本一致，一、二、三线单周成交同比增速分别为-8%、-28%、-42%，年初至今累计增速56%、35%、29%。

图3：全国32城新房成交中一线城市成交情况最佳

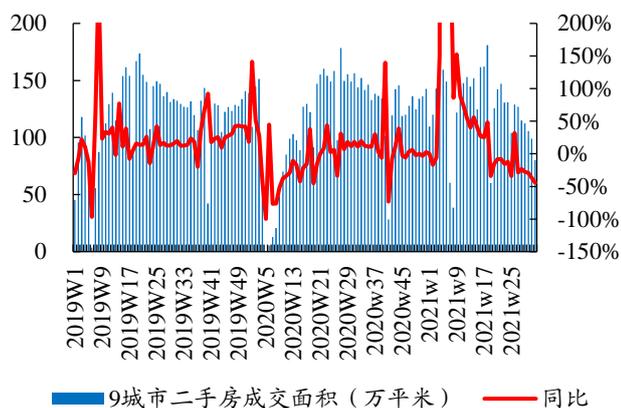


数据来源：Wind、开源证券研究所

## 2.2、9城二手房单周成交表现持续回落

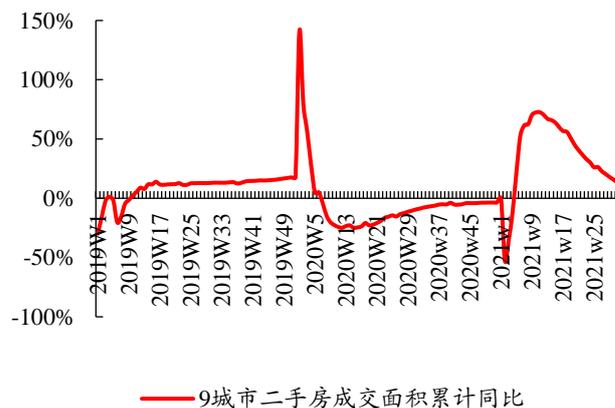
9城二手房成交累计增速达11%。2021年第32周，全国9城成交面积为80万平方米，同比增速-44%，前值-37%；年初至今累计成交面积3907万平方米，同比增速11%，较前值下降2个百分点。

图4：全国9城二手房单周成交面积同比下降44%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：全国9城二手房成交累计同比增速达11%



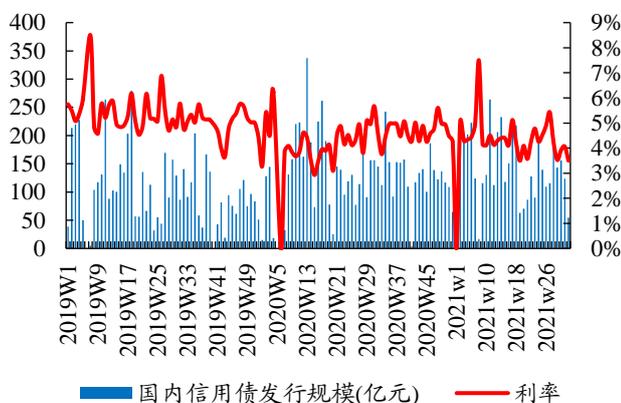
数据来源：Wind、开源证券研究所

## 3、资金：单周发债规模持续下降、利率有所分化

### 3.1、单周发债规模持续下滑，海外债利率有所上升

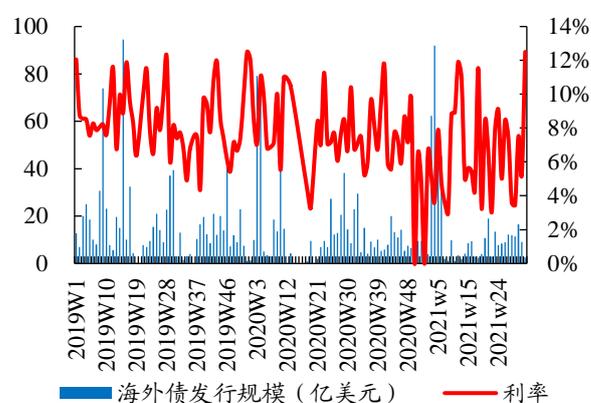
2021年第32周，信用债发行54.6亿元，同比减少62%，环比减少56%，平均加权利率3.5%，环比减少57BPs；海外债发行2.5亿美元，同比减少89%，环比减少73%，平均加权利率12.5%，环比增加725BPs。

图6：2021年第32周房地产信用债发行规模环比下降

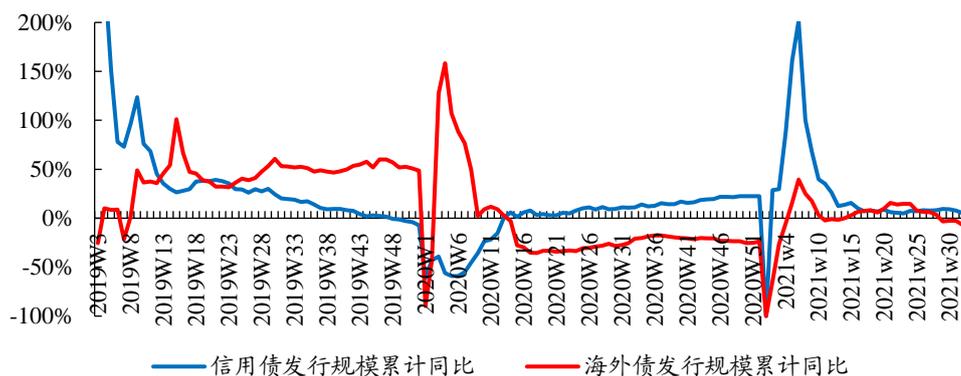


数据来源：Wind、开源证券研究所

图7：2021年第32周房地产海外债发行规模环比下降



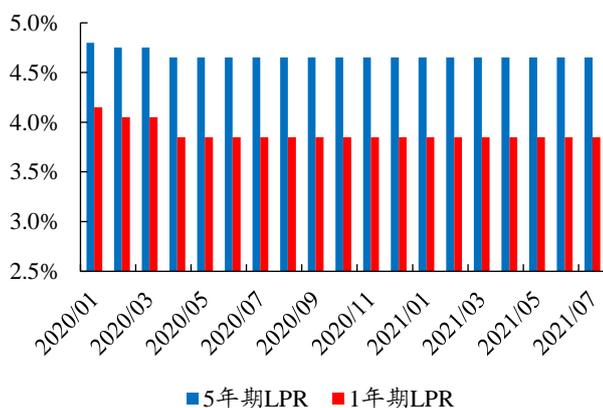
数据来源：Wind、开源证券研究所

**图8：信用债发债规模累计同比下滑、海外债发债规模累计同比降幅扩大**


数据来源：Wind、开源证券研究所

### 3.2、LPR 连续 15 月不变

**LPR 连续 15 个月维持不变。**7 月 20 日，央行公布 7 月 LPR，1 年期 LPR 报价 3.85%、5 年期为 4.65%，连续 15 个月不变。融 360 表示，2021 年 5 月，全国首套房贷款平均利率为 5.33%，二套房贷款平均利率为 5.61%，环比均上涨 2BP。根据贝壳研究院监测的 6 月份 72 城主流首套房贷利率为 5.52%，二套利率为 5.77%，分别较 5 月上浮 5 个、4 个基点。目前按揭资金持续收紧，部分城市出现按揭额度收窄、放款周期持续拉长的现象。

**图9：2021 年 7 月 LPR 利率暂未调整**


数据来源：Wind、开源证券研究所

**图10：2021 年 5 月首套房贷利率上升 2BP**


数据来源：Wind、开源证券研究所

## 4、投资建议：维持行业“看好”评级

我们认为，地产仍是当前财政和投资的重要托底工具，政策将会处于当前“房住不炒+因城施策”框架下，但方向和力度则会相机而变。目前销售、区域政策等方面均持续向好，在宽信用的大环境下，限价政策有所松动利好房企利润率修复，存货价值有望得到重估。目前房地产板块估值有所修复，但仍处于历史低位。我们建议 2021

年3季度继续关注地产板块机会，维持行业看好评级。

## 5、风险提示

(1) 行业销售规模波动较大：行业销售规模整体下滑，房企销售回款将产生困难。

(2) 政策调整导致经营风险：按揭贷款利率大幅上行，购房者购房按揭还款金额将明显上升；税收政策持续收紧，房地产销售将承压，带来销售规模下滑。

(3) 融资环境全面收紧：银行贷款额度紧张，债券发行利率上行，加剧企业流动性压力。

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 -5%~+5%之间波动；
	减持	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的6~12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中A股基准指数为沪深300指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普500或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于机密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座16层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn