

房地产

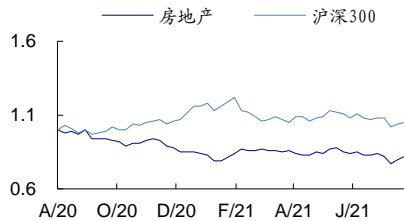
房地产行业周报

超配

(维持评级)

2021年08月17日

一年该行业与沪深300走势比较



行业周报

多城二次供地延期，或全面改变土拍规则

相关研究报告:

《重大事件快评：土地“自由竞争”的减弱，地产底层逻辑的改善》——2021-08-11
《房地产行业周报：曙光或已不再遥远》——2021-08-09
《房地产行业周报：租赁住房加快发展，武汉、东莞加码调控》——2021-08-03
《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

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：新房销售趋稳、二手房销售降温

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16921万平方米，相对2020年同期增长41%，相对2019年同期增长35%，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81%/51%/58%/31%。样本城市中，福州、武汉、南京成交面积累计同比分别增长162%/98%/54%。
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48.7万套，相对2020年同期增长9%，相对2019年同期增长6%。样本城市中，北京、厦门、苏州表现较热，成交套数同比增速分别为52%/40%/30%。

● 融资：内债发行环比下降、外债发行环比上升

上周房企发行国内债券81亿元，环比-22%，发行海外债券31亿元，环比+20%，合计债权融资112亿元，环比-14%。截至上周，本年房企累计发行国内债券4631亿元，同比+6%，累计发行海外债券2176亿元，同比-28%，合计债券融资金额6807亿元，同比-8%。

● 重要事件

1、惠州、义乌等地相继加码楼市调控；2、住建部就城市更新条例征求意见；3、商务部就城市商圈建设征求意见；4、天津、青岛、杭州、福州、深圳、上海等地延期第二次集中供地。

● 投资建议

从行业景气度来看，新房、二手房销售的高增速均在收窄，在一系列因城施策的重压之后，政策大幅收紧的必要性正在迅速减弱。此外，通过直接减弱竞争的方式改变土拍规则，来降低地价水平，预计将会有效的控制土地热度。随着销售景气度及土地热度边际下行，行业整体利润率系统性改善可期，后续集中土拍结果是板块行情持续演绎的关键条件。伴随房企信用事件接近尾声，市场担忧缓解，行业低估值有望逐渐修复，具备优秀管理能力的房企将脱颖而出。个股方面，我们看好好贷值充沛的房企，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。

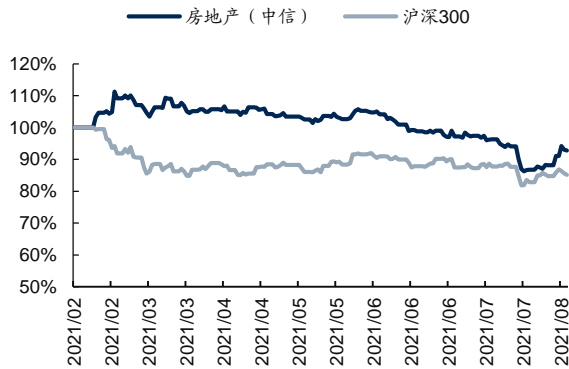
独立性声明:

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

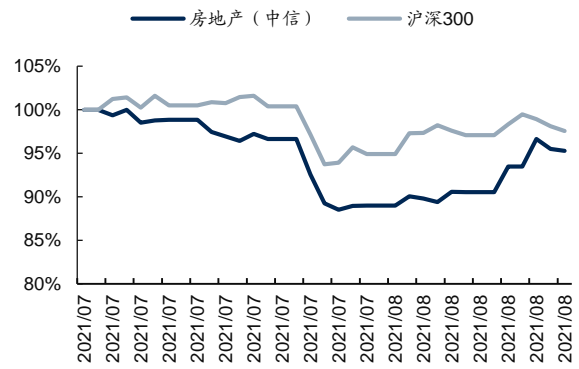
2021.8.9-2021.8.13, 本周沪深 300 指数上涨 0.50%, 房地产指数(中信)上涨 5.26%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 4.76 个百分点, 位居所有行业第 4 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 2.44%, 房地产指数(中信)下跌 4.72%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 2.29 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数下跌 14.84%, 房地产指数(中信)下跌 7.18%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 7.66 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



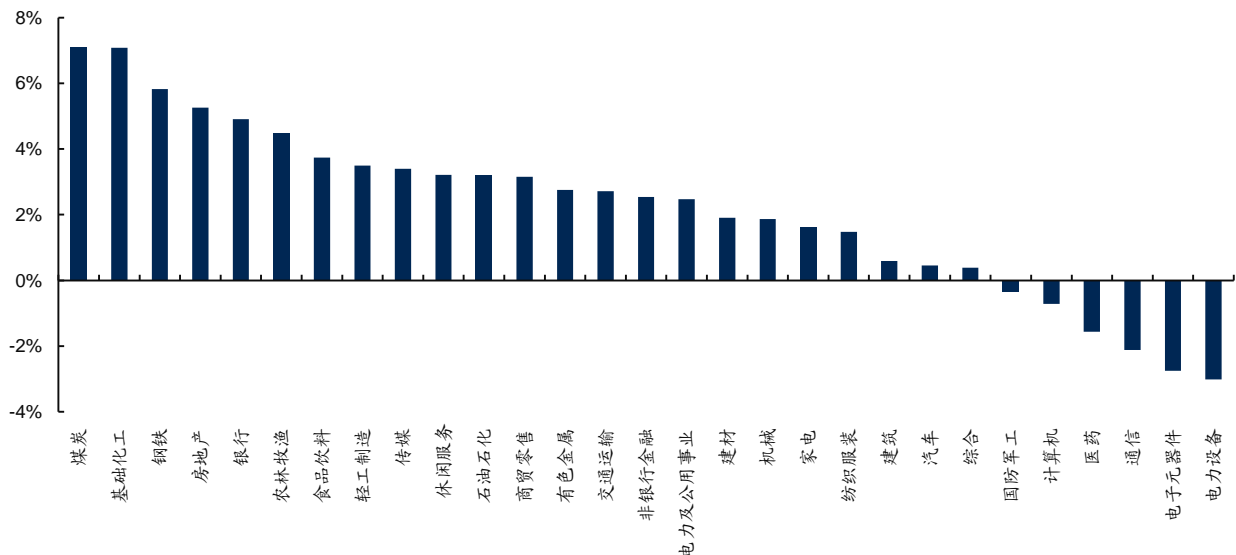
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

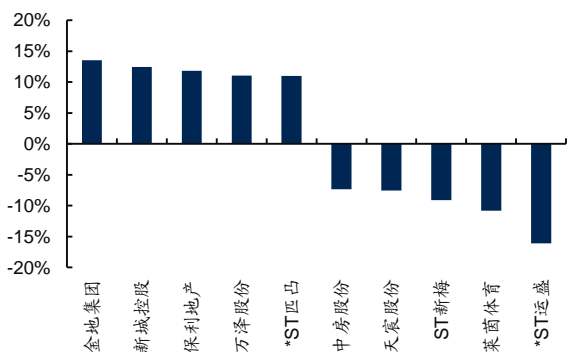
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

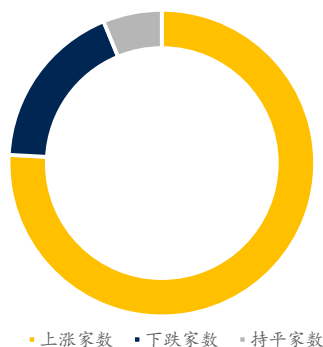
个股方面, 过去一周 110 只个股上涨, 26 只个股下跌, 9 家个股持平, 占比分别为 76%、18%、6%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 金地集团(13.54%)、新城控股(12.46%)、保利地产(11.81%)、万泽股份(11.04%)、*ST 凹凸(10.97%), 居后 5 位的个股为: *ST 运盛(-16.08%)、莱茵体育(-10.79%)、ST 新梅(-9.12%)、天宸股份(-7.56%)、中房股份(-7.36%)。

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

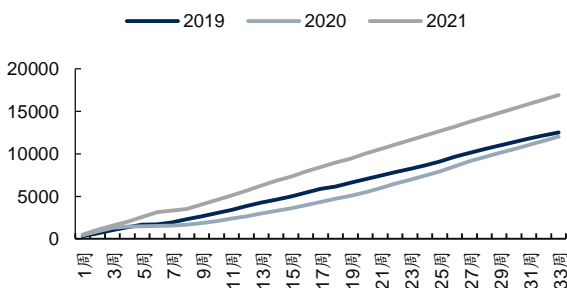
上周高频数据跟踪

1、销售：新房销售趋稳、二手房销售降温

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 16921 万平方米，相对 2020 年同期增长 41%，相对 2019 年同期增长 35%，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 81%/51%/58%/31%。样本城市中，福州、武汉、南京成交面积累计同比分别增长 162%/98%/54%。

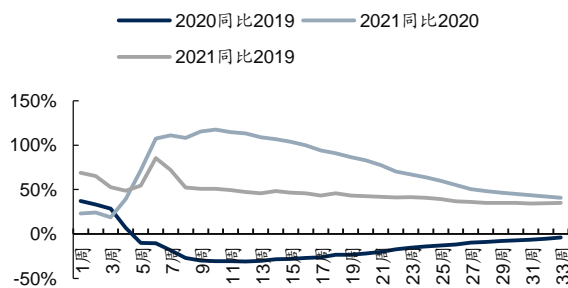
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 48.7 万套，相对 2020 年同期增长 9%，相对 2019 年同期增长 6%。样本城市中，北京、厦门、苏州表现较热，成交套数同比增速分别为 52%/40%/30%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



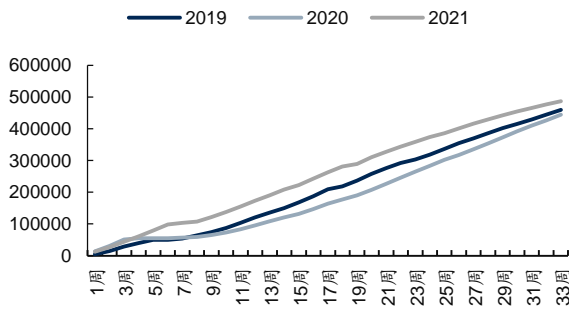
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



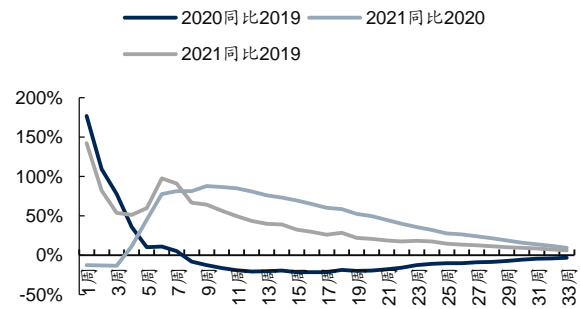
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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：内债发行环比下降、外债发行环比上升

上周房企合计发债 112 亿元，环比-14%

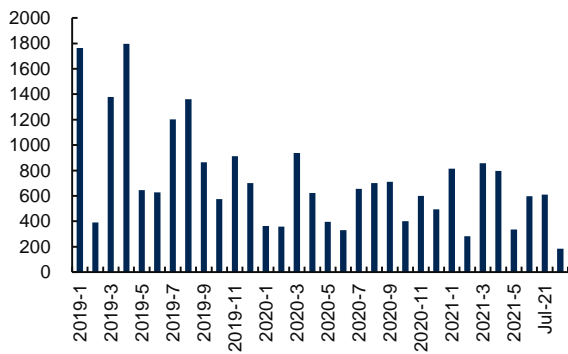
上周房企发行国内债券 81 亿元，环比-22%，发行海外债券 31 亿元，环比+20%，合计债权融资 112 亿元，环比-14%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 4631 亿元，同比+6%，累计发行海外债券 2176 亿元，同比-28%，合计债券融资金额 6807 亿元，同比-8%。

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 龙湖 06	2021-08-09	10.00	20210811-20260810,票面利率:3.7%;20260811-20280810,票面利率:3.7%+调整基点	7.00	重庆龙湖企业拓展有限公司	一般公司债
21 龙山城投债	2021-08-10	2.50	20210811-20260810,票面利率:6.5%;20260811-20280810,票面利率:6.5%+调整基点	7.00	龙山县城市建设投资开发集团有限公司	一般企业债
21 绿景 02	2021-08-13		品种二的票面利率询价区间为 7.80%-8.80%	5.00	正兴隆房地产(深圳)有限公司	一般公司债
21 绿景 01	2021-08-13		品种一的票面利率询价区间为 7.50%-8.50%	5.00	正兴隆房地产(深圳)有限公司	一般公司债
21 威海城投 MTN002	2021-08-12	11.00	20210813-20240812,票面利率:3.4900%;20240813-20260812,票面利率:3.4900%+调整基点	5.00	威海城市投资集团有限公司	一般中期票据
21 京城投 MTN002	2021-08-11	11.20	3.6500%	5.00	北京城建投资发展股份有限公司	一般中期票据
21 常高 G2	2021-08-10	3.00	3.69%	5.00	常高新集团有限公司	一般公司债
21 龙湖 05	2021-08-09	20.00	20210811-20240810,票面利率:3.35%;20240811-20260810,票面利率:3.35%+调整基点	5.00	重庆龙湖企业拓展有限公司	一般公司债
21 首开 MTN003	2021-08-09	16.80	20210811-20240810,票面利率:3.4400%;20240811-20260810,票面利率:3.4400%+调整基点	5.00	北京首都开发股份有限公司	一般中期票据
21 宋都 01	2021-08-13		本期债券的票面利率簿记建档区间为 8.0%-8.50%	3	宋都基业投资股份有限公司	私募债
21 崇川城投 PPN004	2021-08-12			3.00	南通市崇川城市建设投资有限公司	定向工具
21 苏州高新 SCP016	2021-08-12			0.74	苏州苏高新集团有限公司	超短期融资债券
21 南京高科 SCP007	2021-08-10	6.00	2.8000%	0.66	南京高科股份有限公司	超短期融资债券

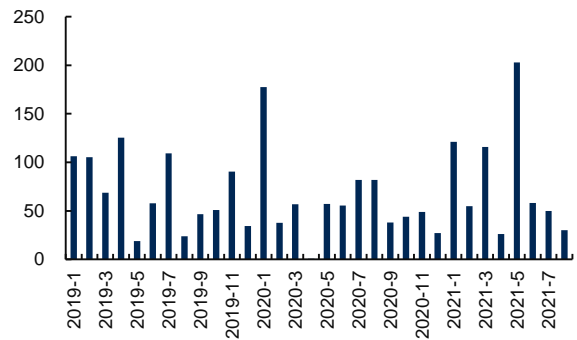
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

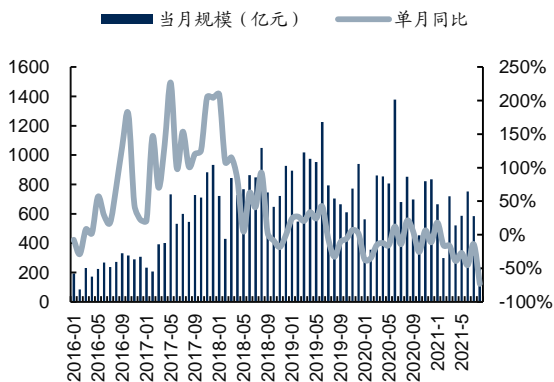


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 119 亿元, 全年总规模 4589 亿元, 同比-24%

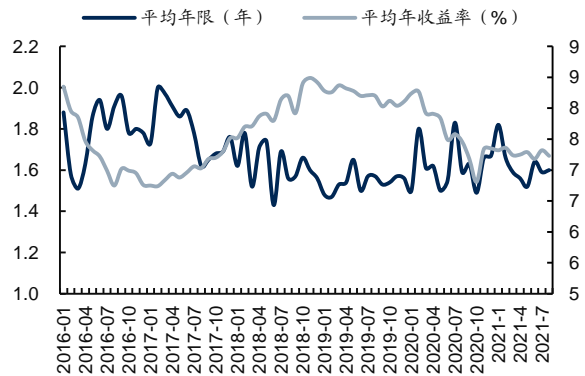
上周共发行房地产信托产品 69 个, 规模总计 119 亿元, 平均年化收益率 7.05%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 3972 个, 规模总计 4589 亿元, 同比-24%, 平均年化收益率 7.30%, 同比下降 0.56pct。

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	2021-8-9	惠州	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	严格执行新购住房三年限售政策, 重点片区暂停向区域内拥有一套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房, 坚决遏制投机炒房 优化土地供应, 加强品质管控, 制定房价、地价联审备案制度, 推行“公证摇号”, 支持自住需求, 调整住宅限售政策, 严格更名管理, 完善人才住房保障政策, 加大租赁住房保障力度, 凡在义乌区域新购买的新建商品住宅和二手住宅, 在取得《不动产权证》满 3 年后方可上市交易	惠州市住房和城乡建设局
2	2021-8-10	义乌	-	除增建必要的公共服务设施外, 不大规模新增建设规模, 不突破老城区原有密度强度, 不增加资源环境承载压力。严格控制老城区改扩建、新建建筑规模和建设强度, 原则上更新单元(片区)或项目内拆建比不宜大于 2。不大规模、强制性搬迁居民, 改变社会人口结构, 割断人、地和文化的关系。不大规模、短时间拆迁城中村等城市连片旧区, 导致住房租赁市场供	义乌市房地产市场平稳健康发展领导小组
3	2021-8-10	全国	《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知(征求意见稿)》		住建部

4 2021-8-11 全国

《城市商圈建设指南（征求意见稿）》

需失衡，加剧新市民、低收入困难群众租房困难。
 按照城市相关规划和要求，统筹考虑城市规模、人口分布、经济发展水平、自然条件和消费层次等因素，编制城市商圈总体发展规划，合理安排商业网点空间布局、业态结构和发展规模，因地制宜确定不同层级商圈占地面积、辐射范围、建设规模、功能要求、业态配置、消防设施等建设标准。

商务部

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）上海第二批集中供地出让延期，推迟至 9 月公布

上海土地市场发布公告称，上海市第二批住宅用地计划于 8-9 月集中出让公告，并于 7 月 30 日发布了信息预告。根据相关工作要求，为稳妥推进上海市住宅用地集中出让工作，第二批住宅用地将于 9 月集中出让公告。

（2）扬州 10 宗地块延期拍卖，最高起拍总价 14.51 亿元

8 月 15 日，扬州发布关于扬州市本级[2021]4 号公告地块延期公告，根据疫情防控需要，决定对扬州市本级[2021]4 号公告所有地块(GZ299、GZ300、GZ301、GZ302、GZ303、GZ305、GZ306、GZ307、GZ308、GZ309)延期出让。

（3）江苏政府发文：严控大型商业综合体规模和数量

江苏省发布《关于完善商业网点规划管理的指导意见》，强调要合理规划和建设商业综合体，从严控制大型商业综合体的规模和数量，避免出现商业过剩和同质化竞争；不得以商业综合体作为房地产开发的卖点，进行虚假宣传；建设单位不得采取返本销售或变相返本销售的方式销售商业综合体，不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工的商业综合体。

（4）福州六区土拍延期至 9 月，最高溢价率均下调至 15%

8 月 13 日，福州市自然资源和规划局发布《关于 2021 年第三次公开出让国有建设用地使用权的公告》的补充公告，公告指福州土拍时间推迟至 9 月 7 日-9 月 8 日。四城区、马尾区、长乐区出让总计 19 幅宅地的最高溢价率下调至 15% 及以下。

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
禹洲集团	2021 年上半年公司实现营业收入 120.8 亿元，同比增长 495%；实现归母核心净利润 7.9 亿元。

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