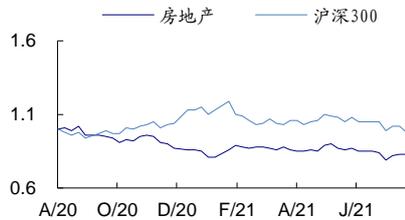


一年该行业与沪深300走势比较



相关研究报告:

《统计局数据背后的行业图景(二):低库存是关键线索,景气拐点仍需观察》——2021-08-17
《房地产行业周报:多城二次供地延期,或全面改变土拍规则》——2021-08-17
《重大事件快评:土地“自由竞争”的减弱,地产业底层逻辑的改善》——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

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

多城出台土拍新政,减弱土地市场竞争

●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17337万平方米,相对2020年同期增长39%,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74%/48%/53%/34%。样本城市中,福州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长156%/90%/75%。
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49.7万套,相对2020年同期增长8%,相对2019年同期增长5%。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50%/37%/28%。

●融资:内债、外债发行均环比下降

上周房企发行国内债券105亿元,环比-6%,发行海外债券0亿元,环比-100%,合计债权融资105亿元,环比-27%。截至上周,本年房企累计发行国内债券4767亿元,同比+4%,累计发行海外债券2285亿元,同比-25%,合计债券融资金额7052亿元,同比-8%。

●重要事件

1、大连市进一步加强房地产市场调控和监管工作,严格管控新购住房可上市交易年限;2、佛山市进一步加强房地产经纪机构和住房租赁企业租赁业务监管;3、北京市加强公共租赁住房资格复核及分配管理,可根据家庭未成年子女数量给予适当照顾;4、苏州、济南、杭州第二次集中土拍延期,对竞拍方式和竞买人提出更多要求,限制溢价率和马甲;5、北京发行全国首单公共租赁住房类REITs产品;6、杭州二手房交易平台上线个人挂牌房源功能,打破依赖中介售房模式。

●投资建议

上半年,销售高景气导致的政策收紧、土地高竞争导致的利润下滑、部分房企信用事件导致的行业忧虑,是地产股估值迭创新低的三大原因。当前,销售景气边际回落、土拍新政减弱土地竞争、行业信用事件逐渐接近尾声,体现了过度悲观预期的地产股估值,有望迎来进一步的估值修复。个股方面,我们推荐金地集团、保利地产、龙湖集团、华润置地。

●风险提示

1、土拍新政仍难以显著改善利润率;2、自由竞争减弱导致行业出清的滞后。

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

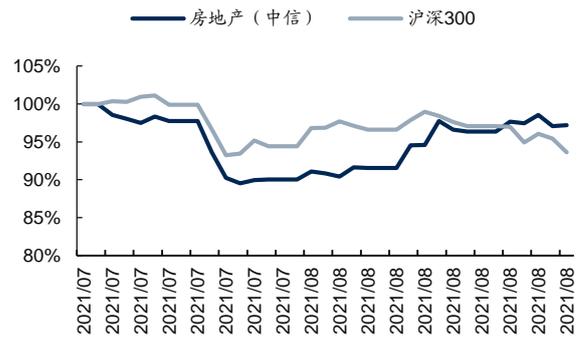
2021.8.16-2021.8.20, 本周沪深 300 指数下跌 3.57%, 房地产指数 (中信) 上涨 0.87%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 4.44 个百分点, 位居所有行业第 4 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 6.39%, 房地产指数 (中信) 下跌 2.79%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 3.60 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数下跌 17.88%, 房地产指数 (中信) 下跌 6.37%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 11.51 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



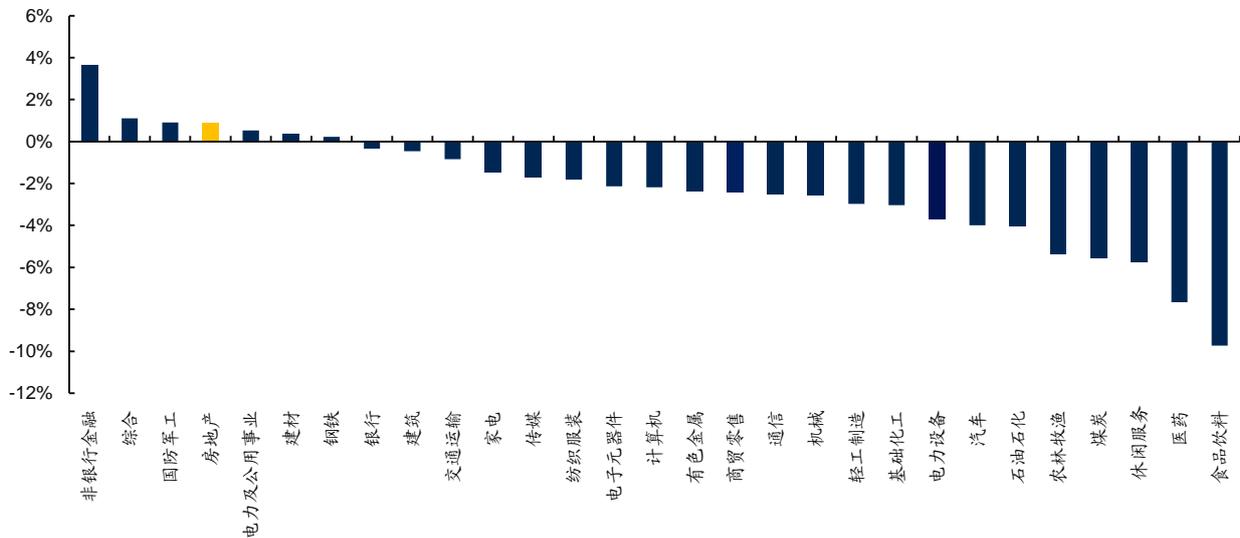
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

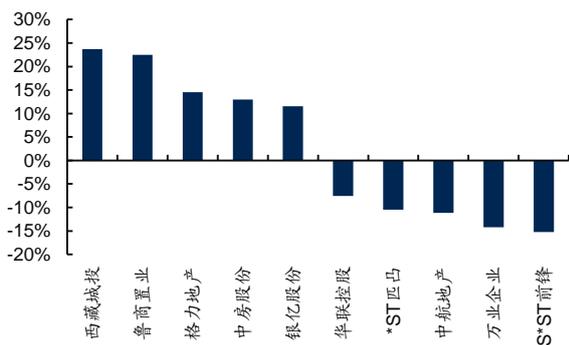
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

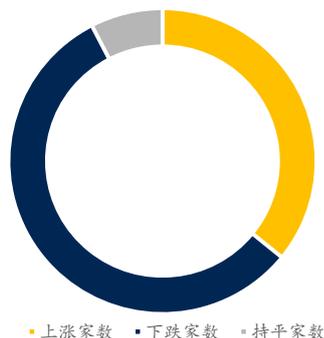
个股方面, 过去一周 52 只个股上涨, 82 只个股下跌, 11 家个股持平, 占比分别为 36%、57%、8%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 西藏城投 (23.71%)、鲁商置业 (22.45%)、格力地产 (14.51%)、中房股份 (12.97%)、银亿股份 (11.56%), 居后 5 位的个股为: S*ST 前锋 (-15.20%)、万业企业 (-14.24%)、中航地产 (-11.14%)、*ST 匹凸 (-10.51%)、华联控股 (-7.56%)。

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

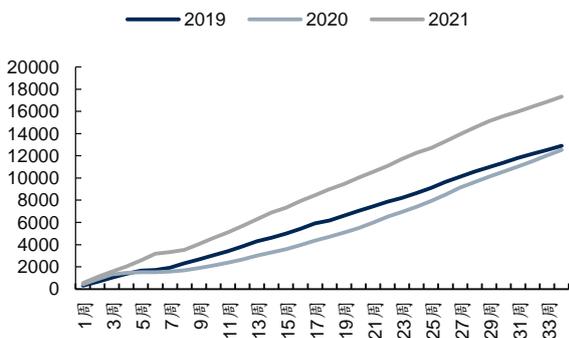
上周高频数据跟踪

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 17337 万平方米，相对 2020 年同期增长 39%，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 74%/48%/53%/34%。样本城市中，福州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长 156%/90%/75%。

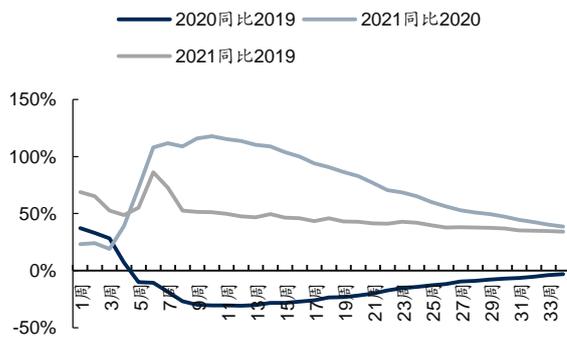
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 49.7 万套，相对 2020 年同期增长 8%，相对 2019 年同期增长 5%。样本城市中，北京、厦门、苏州表现较热，成交套数同比增速分别为 50%/37%/28%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



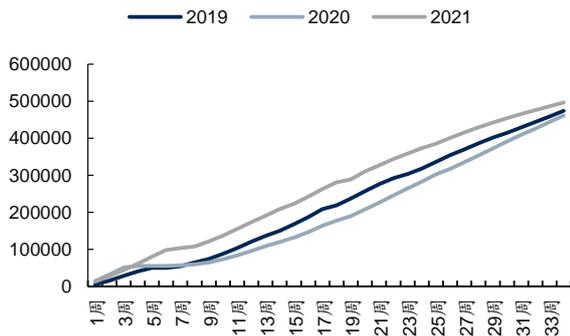
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



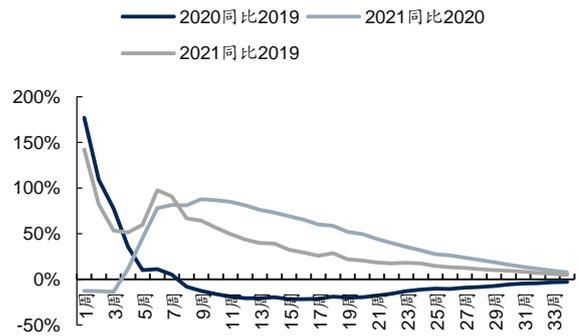
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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 105 亿元，环比-27%

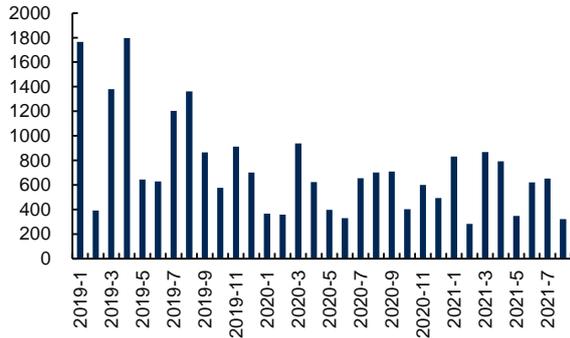
上周房企发行国内债券 105 亿元，环比-6%，发行海外债券 0 亿元，环比-100%，合计债权融资 105 亿元，环比-27%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 4767 亿元，同比+4%，累计发行海外债券 2285 亿元，同比-25%，合计债券融资金额 7052 亿元，同比-8%。

表 1: 上周房企内债发行一览

债券简称	发行日期	发行金额(亿元)	利率	期限(年)	发行人	债券类型
21 常高 02	2021-08-18	6.75	20210820-20240819, 票面利率:3.59%;20240820-20260819, 票面利率:3.59%+调整基点	5.00	常高新集团有限公司	私募债
21 绿城 05	2021-08-17	10.00	20210819-20240818, 票面利率:3.34%;20240819-20260818, 票面利率:3.34%+调整基点	5.00	绿城房地产集团有限公司	一般公司债
21 首股 01	2021-08-16	34.20	20210818-20240817, 票面利率:3.45%;20240818-20260817, 票面利率:3.45%+调整基点	5.00	北京首都开发股份有限公司	一般公司债
21 榕建 02	2021-08-17	8.00	20210818-20240817, 票面利率:3.5%;20240818-20260817, 票面利率:3.5%+调整基点	5.00	福州市建设发展集团有限公司	私募债
21 龙控 03	2021-08-19		20210823-20230822, 票面利率:4.7%;20230823-20250822, 票面利率:4.7%+调整基点	4.00	深圳市龙光控股有限公司	一般公司债
21 粤珠江 MTN002	2021-08-19			3.00	广州珠江实业集团有限公司	一般中期票据
21 苏州高新 MTN006	2021-08-18	10.00	3.6500%	3.00	苏州苏高新集团有限公司	一般中期票据
21 贾汪城投 MTN002	2021-08-18	3.60	20210820-20230819, 票面利率:6.3000%;20230820-20240819, 票面利率:6.3000%+调整基点	3.00	徐州市贾汪城市建设投资有限公司	一般中期票据
21 金桥开发 MTN001	2021-08-17	6.00	3.1800%	3.00	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	一般中期票据
21 城建 02	2021-08-16	4.00	4.5%	3.00	北京城建保定房地产开发有限公司	私募债
21 华远 04	2021-08-16	10.00	3.73%	3.00	华远地产股份有限公司	一般公司债
21 京电子城 SCP003	2021-08-17	7.00	3.3000%	0.65	北京电子城高科技集团股份有限公司	超短期融资债券
21 苏州高新 SCP017	2021-08-18	5.00	2.3500%	0.41	苏州苏高新集团有限公司	超短期融资债券

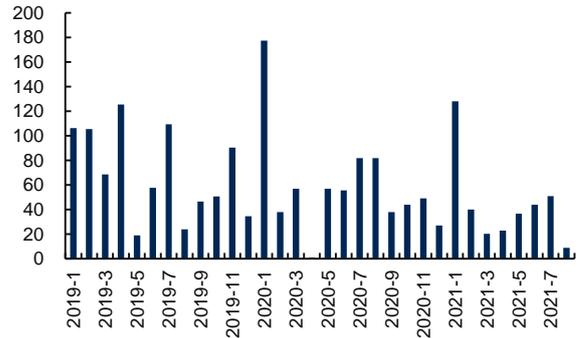
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

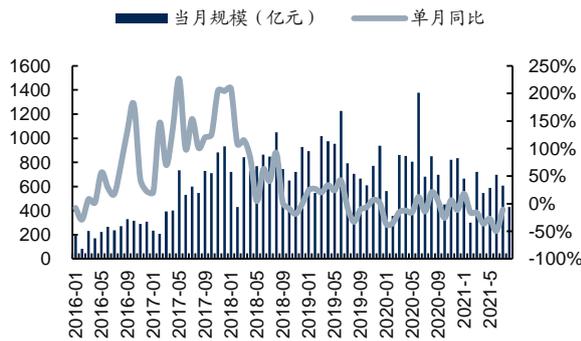


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 139 亿元, 全年总规模 4835 亿元, 同比-22%

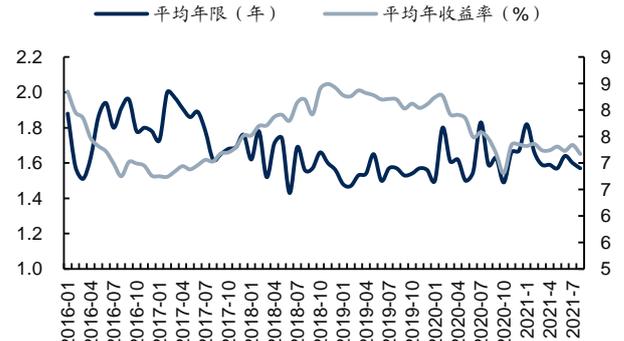
上周共发行房地产信托产品 80 个, 规模总计 139 亿元, 平均年化收益率 7.14%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 4129 个, 规模总计 4835 亿元, 同比-22%, 平均年化收益率 7.29%, 同比下降 0.56pct。

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 年 8 月 16 日	大连市	《大连市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控和监管工作的通知》	1、进一步严格限制新购住房上市交易: 商品住房需自网签备案之日起满 5 年方可上市交易; 二手住房需取得《不动产权证书》满 3 年方可上市交易。 2、严格住宅用地出让价格管控: 严格限制我市住宅用地出让溢价率, 合理确定住宅用地出让底价; 房地产开发企业竞配建的政策性住房部分不计入商品住房开发建设成本; 加大热点区域土地供应, 提高竞买保证金比例。 3、进一步加强新建商品住房价格指导: 严格实行新建商品住房预售价格备案制度, 指导各开发企业合理确定销售均价, 确保分期预售项目均价保持稳定, 严格控制价格涨幅。	大连市政府办公室

2	2021年8月17日	佛山市	《关于进一步加强房地产经纪机构和住房租赁企业租赁业务监管的意见(修订稿)》	1、加强房源信息发布管理：房地产经纪机构和住房租赁企业应当通过佛山市住房租赁管理服务平台发布房源信息，且应当与门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息相一致。对委托人取消委托或已出租的房屋，房地产经纪机构或住房租赁企业应当在委托取消之日或租赁合同签订之日起2个工作日内，将房源信息从门店、网站等各类渠道上撤除。 2、加强住房租赁资金监管：单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，住房租赁企业应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。 3、强化住房租赁金融业务管控：住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款。	佛山市住房和城乡建设局
3	2021年8月17日	北京市	《关于加强公租房住房资格复核及分配管理的通知》	1、建立资格“有效期”制度。在目前实施的摇号前复核、合同到期前复核基础上，实施定期复核制度，即公租房资格备案家庭在轮候期间应当自取得公租房备案资格之日起每满24个月，并提前1个月向申请街道（乡镇）住房保障管理部门申报家庭情况，进一步完善资格动态管理机制，让真正有需要的困难群众及时精准获得保障。 2、优化公租房分配方式，提升配租工作效率。在公开摇号之外，进一步拓展“快速配租”、“实时配租”高效方式，对取得公租房备案资格的低保（含分散供养特困家庭）、低收入、重残、大病等特殊困难家庭，未成年子女数量较多的家庭以及轮候时间超过5年的家庭，区住房保障管理部门也可结合本区实际，直接发放选房通知单组织选房。有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。	北京市住房和城乡建设委

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）苏州第二次集中土拍延期，竞买人须说明资金来源情况

8月17日，苏州自然资源和规划局发布《关于苏地网挂〔2021〕7号公告的补充公告》，对第二次集中土拍进行了相关的补充说明。要求同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买，申请参与住宅及商住地块的房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等，竞买人须说明资金来源情况，在报名时提交资金来源情况申报表。此外，公告时间延长至2021年9月5日，报名时间调整为2021年9月6日至9月14日。挂牌截止时间调整至2021年9月16日。

（2）济南市第二次土拍延期，调整最高限价、抽签决定竞得人

8月17日，济南市自然资源和规划局发布《济南市国有建设用地使用权网上挂牌出让补充公告》，公告显示，对8月30日即将迎来的济南第二次集中土地拍卖的挂牌截止时间延后至9月10日，规定同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗商品住宅用地的竞买。此外，执行溢价率15%的规定，如两家及以上竞买企业最终报价均达到最高限价，则采用现场抽签方式确定竞得人。

（3）杭州终止第二批集中供地31宗地块挂牌，月底将重新公告

8月18日，杭州规划和自然资源局发布补充公告，终止第二批31宗土地集中挂牌。此前在7月30日凌晨，杭州市发布了2021年第二批住宅用地集中出让公告，共31宗，总出让面积191.55万平方米，总出让建筑面积466.02万平方米，总起拍价633.78亿元，原定于9月7-8日陆续出让。竞买单位需足额缴纳20%竞买保证金后方可参与竞买，溢价率上限由30%调整为20%，“竞品质”试点地块的溢价率上限为10%，出让地块达到上限价格后，由原来的“竞自持房屋”改为“竞无偿移交政策性租赁住房”。

（4）青岛二次集中供地重新挂牌87宗地块，限制溢价率和马甲

8月18日，青岛二次集中供地重新挂牌共87宗地块，相较首次挂牌公告减少13宗地块，起拍总价312亿元。此次土拍规则出现变化，同一企业及其控股的各个公司不得参加同一宗地的竞买，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资。供地把控溢价，其中高新区的溢价率限制在15%以内，其他

最高限价在土地拍卖前输入网上交易系统，达到限价后，转到线下竞高品质住宅建设环节。竞买人提交的资质证明文件不符合要求，或同一企业及其控股的各个公司参加同一宗地的竞买，取消竞得人（暂定）资格，扣除 5% 竞买保证金作为违约金不予退还，竞买人 3 年内不得在青岛参与土地竞买。

（5）北京发行全国首单公共租赁住房类 REITs 产品

8 月 18 日，北京保障房中心簿记发行全国首单公共租赁住房类 REITs 产品——国开-北京保障房中心公租房资产支持专项计划。该专项计划由国家开发银行和北京金控集团担任统一协调人，北京保障房中心担任专项计划资产服务机构，底层资产为北京保障房中心持有的远洋沁山水公共租赁住房。

该专项计划发行总额 4 亿元，其中，优先级规模 3.8 亿元，次级规模 0.2 亿元，期限 18（3+3+3+3+3+3）年，优先级证券评级为 AAA。本期产品优先级票面利率 3.35%，创今年以来不动产资产证券化产品新低，创公租房资产证券化产品有史以来最低。

（6）杭州二手房交易平台上线个人挂牌房源功能，打破依赖中介售房模式

8 月 18 日，“个人自主挂牌房源”功能正式上线杭州市“二手房交易监管服务平台”，标志着杭州的二手房自主交易有了更规范、更安全、更便捷、更完善的线上官方新渠道。杭州自 2016 年 11 月在全国范围率先上线“杭州市二手房交易监管服务平台”以来，通过系统优化、功能更新、服务升级等途径，打造了集经纪机构与人员管理、房源挂牌管理、信息公示等多功能为一体的综合性管理服务平台。“个人自主挂牌房源”功能，打破了传统依赖中介机构的房屋销售模式，改善了二手房交易过程中买卖双方和中介机构房源信息不对称的弊端。

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
华发股份	2021 年上半年公司实现营业收入 208 亿元，同比减少 9.15%；实现归母净利润 17 亿元，同比增长 15.03%。
荣盛发展	2021 年上半年公司实现营业收入 342 亿元，同比增长 30.85%；实现归母净利润 25 亿元，同比减少 14.02%。
宝龙地产	2021 年上半年公司实现营业收入 207 亿元，同比增长 20.7%；实现归母核心净利润 25 亿元，同比增长 41.8%。
世茂集团	2021 年上半年公司实现营业收入 119 亿元，同比增长 30.0%；实现归母净利润 11 亿元，同比增长 10.0%。
阳光城	2021 年 1-7 月，公司累计实现合同销售金额人民币 1138 亿元，权益销售金额人民币 729 亿元；累计合同销售面积 702 万平方米，权益销售面积 485 万平方米。
华润置地	2021 年 7 月，公司实现合同销售金额约人民币 230 亿元，同比减少 4.0%，合同销售面积约 130 万平方米，同比增长 14.6%。1-7 月，公司累计实现合同销售金额约人民币 1878 亿元，同比增长 39.3%，累计合同销售面积约 1093 万平方米，同比增长 46.7%。

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