

## 房地产

2021年08月29日

## 多地第二批供地延期，销售景气度持续下行

——行业周报

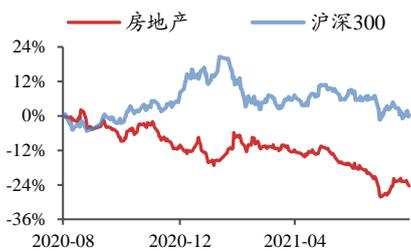
投资评级：看好（维持）

陈鹏（分析师）

chenpeng@kysec.cn

证书编号：S0790520100001

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《行业周报-多地第二批供地延期，销售景气度持续下行》-2021.8.22

《行业点评报告-政策强管控下景气度回落，板块具盈利反转预期》-2021.8.16

《行业周报-土地新政出台，板块盈利反转确定性增强》-2021.8.15

### ● 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，土地新政下新增资产价值有所改善，房企盈利反转确定性强。目前房地产板块估值仍处于历史低位。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。

### ● 多地重新发布第二批集中供地公告，地方仍持续收紧调控

**(1) 多地重新发布第二批集中供地出让公告，溢价率控制在15%以内，竞品质、限马甲、摇号等政策频现。**周内，南京、杭州、成都等城市陆续重新发布第二批集中供地出让公告。南京针对16宗地块采取“不接受联合竞买、不得合作开发”政策。杭州在此前出让基础上进一步调低溢价率，并设置竞买准入条件，明确竞买人必须具备一年以上房地产开发资质。整体而言，“竞品质”趋势日趋明朗，与“摇号”拼运气相比，“竞品质”模式比拼房企综合实力。此外，通过完善准入规则与竞价规则，避免大型房企仗仗资金优势高溢价拿地，稳地价从而稳房价，搭配监管促进地产行业健康发展。**(2) 地方政策层面。多地收紧调控，加强限售限价。**银川12部门联合发布通知，收紧商品住房限购、限售政策，二套房首付比例提高至不低于50%。海口发布通知，新建商品房申报价格不超过一年内同地段、同类型项目网签价。**二手房调控方面**，合肥扩大二手限购范围，并建立热点学区二手房指导价机制。温州建立二手住房参考价格机制，重点监测热点住宅小区。**住房平台监管方面**，厦门住房局约谈部分网站平台，要求平台严禁炒作学区房、小产权房。北京通州面向9家短租住房平台进行了规范经营管理的政策宣贯，要求不合规房源在7日内完成下架。**租赁住房方面**，北京发布首部地方版住房租赁条例，建立租金监测和发布机制。成都印发通知，鼓励国有企业将自有存量住房盘活后优先用于保障性租赁住房。此外，北京新学期起将“大面积”、“大比例”推进干部教师轮岗，学区房进一步降温。

### ● 一二手单周成交持续回落

**(1) 新房：**2021年第35周，全国32城成交面积347万平方米，同比下降34%，环比下降9%；从累计数值看，年初至今32城累计成交面积达17781万平方米，累计同比增加29%。**(2) 二手房：**2021年第35周，全国9城成交面积为85万平方米，同比增速-42%，前值-38%；年初至今累计成交面积4176万平方米，同比增速5%，较前值下降2个百分点。

### ● 资金：信用债规模、利率均有所下降

2021年第35周，信用债发行76.6亿元，同比减少50%，环比减少43%，平均加权利率3.57%，环比减少26BPs；海外债发行0.4亿美元，同比减少97%，平均加权利率6%，上周房企未发行海外债。

● **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、多地重新发布第二批集中供地公告，地方仍持续收紧调控.....	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：信用债规模、利率均有所下降.....	6
3.1、单周信用债发债规模持续下滑.....	6
3.2、LPR连续16月不变.....	7
4、投资建议：维持行业“看好”评级.....	8
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 34%.....	5
图 2：全国 32 城新房成交面积单周环比下降 9%.....	5
图 3：全国 32 城新房成交中一线城市成交情况最佳.....	6
图 4：全国 9 城二手房单周成交面积同比下降 42%.....	6
图 5：全国 9 城二手房成交累计同比增速为 5%.....	6
图 6：2021 年第 35 周房地产信用债发行规模同比下滑.....	7
图 7：2021 年第 35 周房地产海外债发行规模同比下滑.....	7
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 8 月 LPR 利率暂未调整.....	8
图 10：2021 年 5 月首套房贷利率上升 2BP.....	8
表 1：多地重新发布第二批集中供地出让公告，竞品质、限马甲、摇号等政策频现.....	3
表 2：北京将施行“教师轮岗”，多地收紧调控加强监管（2021 年第 35 周）.....	4

## 1、多地重新发布第二批集中供地公告，地方仍持续收紧调控

多地重新发布第二批集中供地出让公告，溢价率控制在15%以内，竞品质、限马甲、摇号等政策频现。自然资源部调整集中供地出让政策后，8月中旬以来多地延期或中止第二批集中供地出让。周内，南京、杭州、成都等城市陆续重新发布第二批集中供地出让公告。南京针对16宗地块采取“不接受联合竞买、不得合作开发”政策，同时施行“在竞得土地后6个月内，住宅部分不得申领预售许可证”，对房企高周转模式进行扼制，结合“竞品质”模式确保住宅质量。杭州在此前出让基础上进一步调低溢价率，非“竞品质”地块溢价率上限由20%下调至15%，“竞品质”地块溢价率上限由10%下调至5%。同时，杭州设置竞买准入条件，明确竞买人必须具备一年以上房地产开发资质，除“竞品质”地块外，同一集团成员企业最多只能参与5宗地块竞买。整体而言，“竞品质”趋势日趋明朗，与“摇号”拼运气相比，“竞品质”模式比拼房企综合实力。此外，通过完善准入规则与竞价规则，避免大型房企仗仗资金优势高溢价拿地，稳地价从而稳房价，搭配监管促进地产行业健康发展。

表1: 多地重新发布第二批集中供地出让公告，竞品质、限马甲、摇号等政策频现

时间	政策
2021/8/26	<b>南京:</b> 发布第二批集中供地公告，(1)集中出让53宗地块，总建面490万平方米，总起拍价617亿元，将于9月23日起拍；(2)出让规则在此前“限地价+限房价+摇号”基础上新增“定品质”要求；(3)将所有地块最高溢价率由首轮的30%下调至15%以下；(4)同一竞买人报名地块不得超过总量30%(不含高淳、溧水)，部分地块不得合作开发，购地6个月内不得预售。
2021/8/26	<b>成都:</b> 发布第二批集中供地公告，(1)集中出让75宗地块，总占地面积374万平方米，总起拍价约600亿元，将于9月15-17日开拍；(2)出让规则取消竞配建，采用“限房价+定品质+限地价”方式；(3)延续首轮基调，将所有地块溢价率控制在10%以内；(4)严禁马甲参拍，严查房企开发资质及资金来源。
2021/8/27	<b>广州:</b> 发布第二批集中供地公告。(1)共推出48宗地，总建面878.73万平方米，总起拍价格1124亿元，将于9月26日-27日开拍；(2)出让规则在“限地价+竞自持+摇号”基础上，增加“限房价”、“限销售对象”、“防马甲”、“一次性书面报价”等方式，黄埔、南沙住宅地块全部采用“限地价、竞自持、限房价”模式；(3)稳地价方面，本次多宗地块溢价率在9%-15%区间；(4)禁马甲拿地，关联公司不得参加同宗地竞买，海珠、黄埔及南沙地块首套住房购房家庭/个人购房套数占规划的50%。
2021/8/27	<b>杭州:</b> 发布第二批集中供地公告。(1)共推出31宗地，地块面积约191.53万平方米，将于10月12日-13日开拍；(2)出让规则采用“限地价+竞无偿移交政策性租赁住房”方式出让，部分地块试点“竞品质”后采用“限地价+竞配建”出让；(3)溢价率上限由20%调整为15%，“竞品质”试点地块的溢价率上限由10%调整为5%；(4)禁马甲拿地，同一集团成员企业最多只能参与5宗地块竞买，要求竞买人必须具备一年以上开发资质。
2021/8/27	<b>合肥:</b> 发布第二批集中供地公告。(1)共推出17宗地，地块面积合计2230亩，将于9月17日开拍；(2)出让规则取消竞配建，调整为“限地价+竞装配率+摇号”、“限地价+竞品质+摇号”两种方式；(3)限竞买人拿地“马甲”。

资料来源: Wind、政府官网、保利投顾研究院、开源证券研究所

**地方政策层面。多地收紧调控，加强限售限价。**银川12部门联合发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，收紧商品住房限购、限售政策，二套房首付比例提高至不低于50%。海口发布《关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》，新建商品房申报价格不超过一年内同地段、同类型项目网签价。二手

**房调控方面**，合肥扩大二手限购范围，并建立热点学区二手房指导价机制。温州建立二手住房参考价格机制，重点监测热点住宅小区。**住房平台监管方面**，厦门住房局约谈部分网站平台，要求平台严禁炒作学区房、小产权房。北京通州面向 9 家短租住房平台进行了规范经营管理的政策宣贯，要求不合规房源在 7 日内完成下架。**租赁住房方面**，北京发布首部地方版住房租赁条例，建立租金监测和发布机制，着力规范出租行为。成都印发《关于鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房的实施方案》，鼓励国有企业将自有存量住房盘活后优先用于保障性租赁住房。此外，北京召开教育“双减”工作发布会，新学期起将“大面积”、“大比例”推进干部教师轮岗，学区房进一步降温。

**表2: 北京将施行“教师轮岗”，多地收紧调控加强监管（2021年第35周）**

时间	政策
2021/8/23	<b>厦门</b> ：住房局约谈部分网站平台，要求平台坚持“房住不炒”定位，严格把关住房价格信息发布，严禁炒作学区房、小产权房，坚决杜绝利用网络平台引导群众炒房。
2021/8/24	<b>银川</b> ：收紧调控，（1）宁夏户籍家庭在银川市辖区限购 2 套，宁夏以外户籍个人在市辖区限购 1 套，市辖区新签订买卖合同满 3 年后方可转让。（2）二套房首付比例由不低于 40% 提高至不低于 50%。（3）杜绝以赠送面积等形式抬高房价，严格执行“一房一价”，入市后严禁涨价。（4）优化“限房价、控地价、提品质”宅地竞拍规则，严格管控溢价率，强化购地主体与资金审查力度，加强预售资金监管力度。（5）住建局等三部门联合整治市场，严查无证销售、价外加价、捂盘惜售、套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等用于购房、收“茶水费”、挪用交易监管资金、协助购房人非法规避房屋交易税费等违法违规行为。
2021/8/24	<b>河南</b> ：省住建厅发文加强对逾期住房公积金个人住房贷款管理，严格审查借款人申请资料，严禁使用住房公积金个人住房贷款进行投机性购房；加大逾期个人贷款催收力度；严格控制新增逾期贷款。
2021/8/24	<b>北京</b> ：通州面向途家、爱彼迎、去哪儿等 9 家短租住房平台进行了规范经营管理的政策宣贯，将严格监管打着长租旗号经营短租等违规行为，不合规房源将在 7 日内完成下架，后续将严格信息发布审核。
2021/8/24	<b>上海</b> ：第四批次集中供应 1.2 万套房源将上市销售。共计项目 42 个，总面积 135.8 万平方米；房源分布于除虹口区外的 15 个区域，超八成项目供应房源为刚需型，26 个楼盘的房价低于 5 万/平方米。
2021/8/25	<b>合肥</b> ：（1）扩大二手限购范围，合肥第四十八中学、屯溪路小学、第三十八中学、和平小学学区纳入限购范围；（2）建立热点学区二手房指导价机制，对二手价格异常的区域适时纳入指导价实施范围。
2021/8/25	<b>温州</b> ：（1）建立房价地价联动机制，通过限房价、限溢价、竞地价等组合方式出让土地，严控溢价率和楼面地价；（2）建立二手住房参考价格机制，重点监测热点住宅小区，落实在金融信贷等应用；（3）严厉打击操纵市场价格、挂牌价虚高、抱团涨价等违法违规行为。
2021/8/25	<b>东莞</b> ：出台“三限房”（限房价+限地价+限销售对象）的建设和分配试点方案，（1）承购人按总价的 50% 出资购买 50% 产权，另 50% 产权由代持机构持有；（2）享有与普通商品住房同等的教育、医疗、户政等公共服务权益；（3）限售 5 年，且入户满 3 年，可按 5-8 折购买代持机构份额；（4）承购条件为家庭在东莞无自有产权住房+3 年内无住房转移登记记录+本市户籍累计缴纳养老保险 3 年/非本市户籍缴纳 5 年+签订劳动合同+大专或以上学历等。
2021/8/25	<b>北京</b> ：发布首部地方版住房租赁条例，（1）违法建设、室内装修空气质量不达标等不得出租；（2）建立租金监测和发布机制，租金快速上涨时，主管部门可采取措施调控，必要时实行租金指导价；（3）住房租赁企业单次收取租金一般不超过 3 个月，超过的应当纳入监管，不得要求承租人使用住房租金贷款。
2021/8/26	<b>北京</b> ：（1）拟建立公积金信用评价管理机制，将信用等级划分为 ABCD 四等，其中信用评级为 D 的缴存单位和职工将接受记入不良信息库、限制业务办理资格、公示失信信息等惩戒措施；（2）正式宣布新学期将大面积推进公办学校干部教师交流轮岗，东城区、密云区为第一批两个试点区，在 2021 年年底之前，再启动六个区的干部教师交流轮岗试点。

时间

政策

2021/8/27	<b>海口:</b> 发文加强新房备案价格管理, 要求, (1) 初次申报预、现售的新房备案价原则上不超过之前一年内同地段、同类型项目网签价格; (2) 分期开发建设的项目, 两次申报价格备案间隔未超过一年的, 原则上按照不超过前期备案价格进行申报。
2021/8/27	<b>成都:</b> 发文加快租赁住房建设。(1) 鼓励国有企业将自有存量住房盘活后优先用于保障性租赁住房; (2) 支持国有企业将符合条件的市场存量住房盘活为保障性租赁住房; (3) 严禁以租代售。

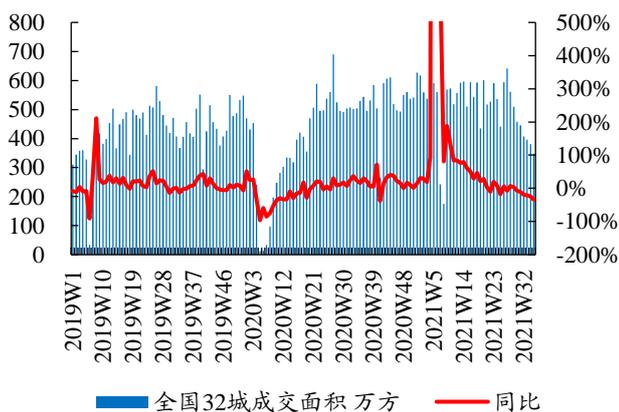
资料来源: Wind、政府官网、保利投顾研究院、开源证券研究所

## 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

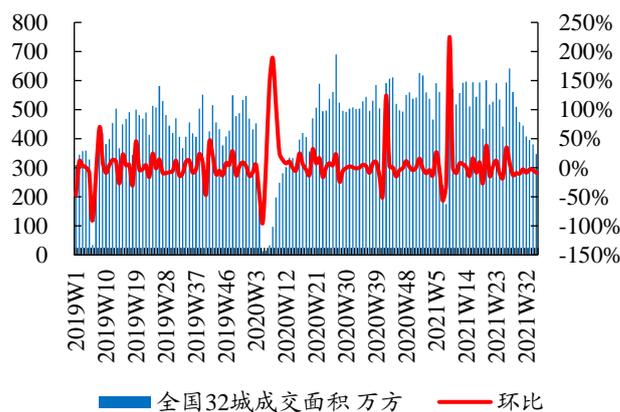
根据房管局数据, 2021年第35周, 全国32城成交面积347万平方米, 同比下降34%, 环比下降9%; 从累计数值看, 年初至今32城累计成交面积达17781万平方米, 累计同比增加29%。

图1: 全国32城新房成交面积单周同比下降34%



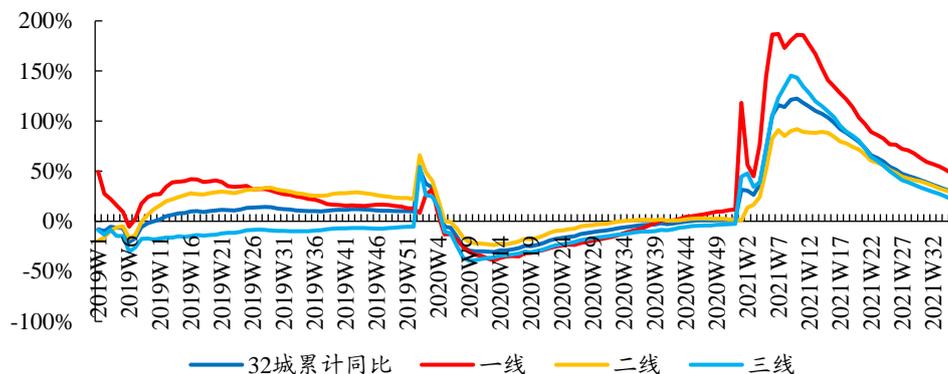
数据来源: Wind、开源证券研究所 (横坐标W代表周, 下同)

图2: 全国32城新房成交面积单周环比下降9%



数据来源: Wind、开源证券研究所

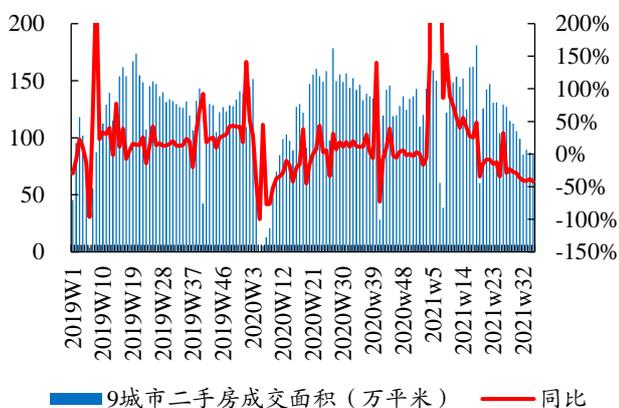
根据房管局数据, 2021年第35周, 全国32城成交面积同比增速-34%, 年初至今累计增速29%。各线城市走势基本一致, 一、二、三线单周成交同比增速分别为-19%、-29%、-53%, 年初至今累计增速48%、29%、22%。

**图3: 全国 32 城新房成交中一线城市成交情况最佳**


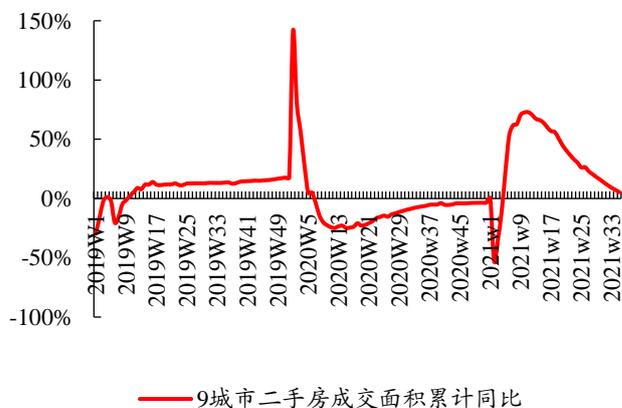
数据来源: Wind、开源证券研究所

## 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为 5%。2021 年第 35 周，全国 9 城成交面积为 85 万平米，同比增速-42%，前值-38%；年初至今累计成交面积 4176 万平米，同比增速 5%，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 42%**


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为 5%**


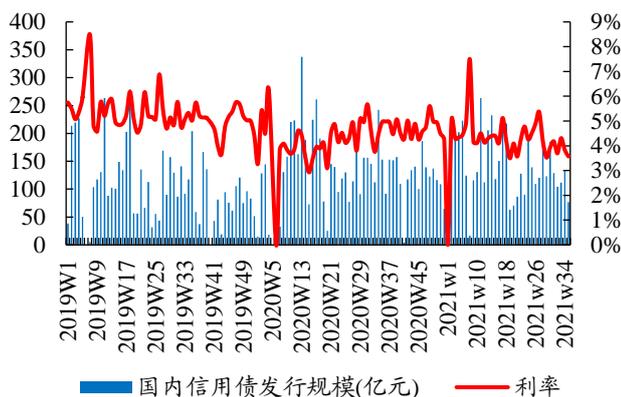
数据来源: Wind、开源证券研究所

## 3、资金：信用债规模、利率均有所下降

### 3.1、单周信用债发债规模持续下滑

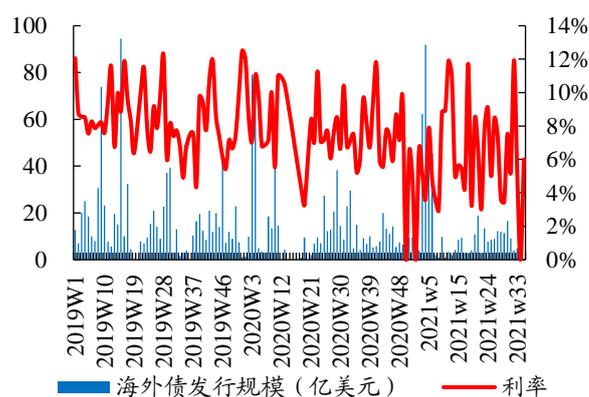
2021 年第 35 周，信用债发行 76.6 亿元，同比减少 50%，环比减少 43%，平均加权利率 3.57%，环比减少 26BPs；海外债发行 0.4 亿美元，同比减少 97%，平均加权利率 6%，上周房企未发行海外债。

图6：2021年第35周房地产信用债发行规模同比下滑



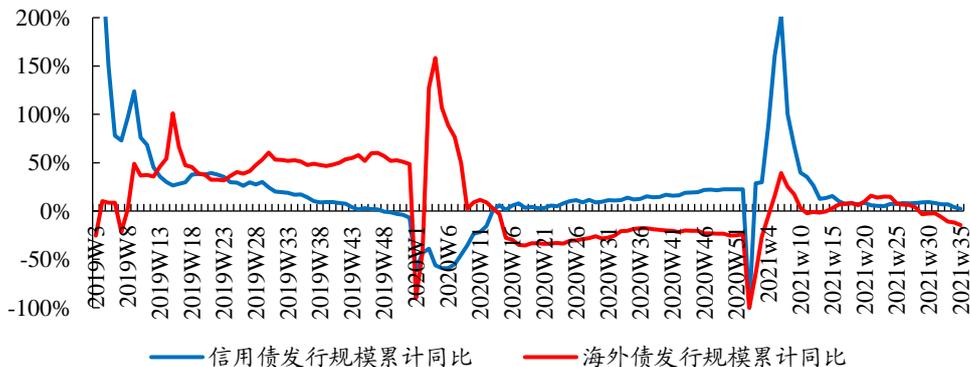
数据来源：Wind、开源证券研究所

图7：2021年第35周房地产海外债发行规模同比下滑



数据来源：Wind、开源证券研究所

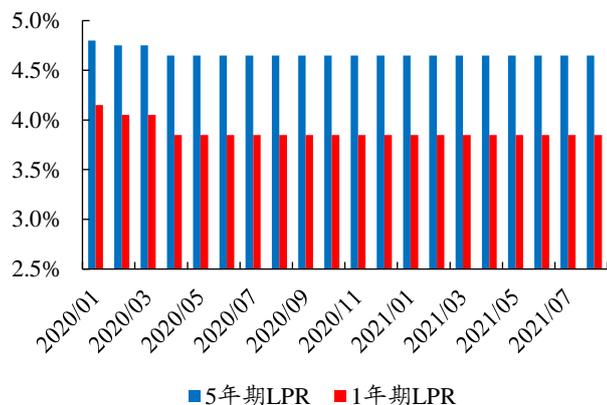
图8：信用债发债规模累计同比下滑、海外债发债规模累计同比降幅扩大



数据来源：Wind、开源证券研究所

### 3.2、LPR 连续 16 月不变

**LPR 连续 16 个月维持不变。**8月20日，央行公布8月LPR，1年期LPR报价3.85%、5年期为4.65%，连续16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8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，土地新政下新增资产价值有所改善，房企盈利反转确定性强。目前房地产板块估值仍处于历史低位。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的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