

一年该行业与沪深300走势比较



相关研究报告:

《房地产行业周报:多城出台土拍新政,减弱土地市场竞争》——2021-08-24
《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

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

多城重启第二批集中供地,涉及摇号等规则变化

● 新房销售趋稳,二手房销售降温明显

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17980万平方米,相对2020年同期增长38%,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64%/46%/49%/39%。样本城市中,福州、武汉成交面积累计同比分别增长150%/83%。

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50.8万套,相对2020年同期增长6%,相对2019年同期增长4%。样本城市中,北京、厦门成交套数同比增速分别为47%/35%。

● 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77亿元,环比-43%,发行海外债券4亿元(上周为0),合计债权融资80亿元,环比-40%。截至上周,本年房企累计发行国内债券4874亿元,同比+3%,累计发行海外债券2179亿元,同比-32%,合计债券融资金额7052亿元,同比-11%。

● 重要事件

1、银川、温州、合肥等地相继加码楼市调控;2、深圳、广州、杭州、南京、成都、合肥、东莞等地重启第二批集中供地。

● 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

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。

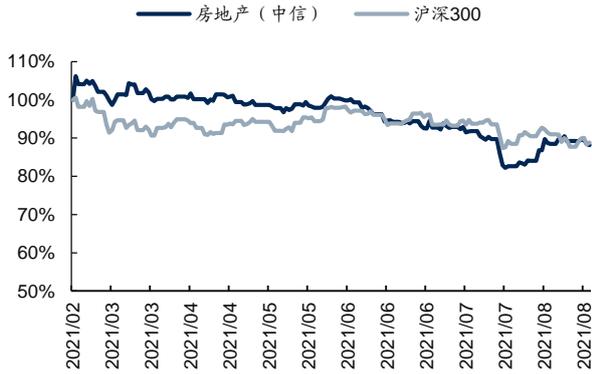
独立性声明:

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

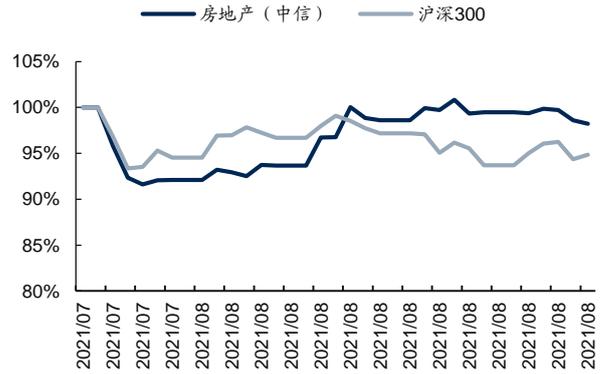
2021.8.23-2021.8.27, 本周沪深 300 指数上涨 1.21%, 房地产指数(中信)下跌 1.24%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 2.45 个百分点, 位居所有行业第 18 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 5.15%, 房地产指数(中信)下跌 1.78%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 3.37 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数下跌 11.23%, 房地产指数(中信)下跌 11.86%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 0.63 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



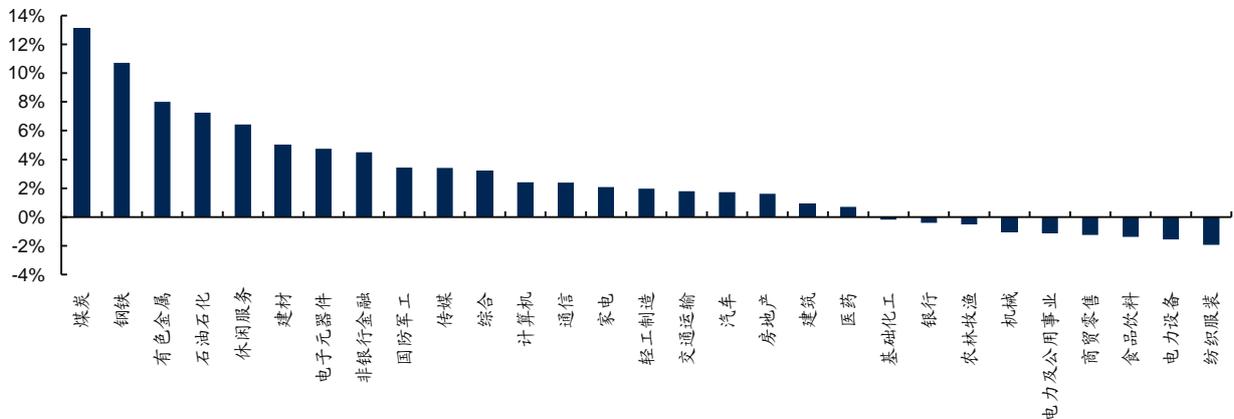
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

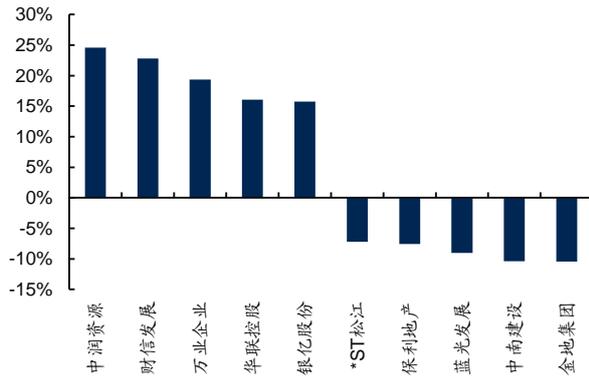
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

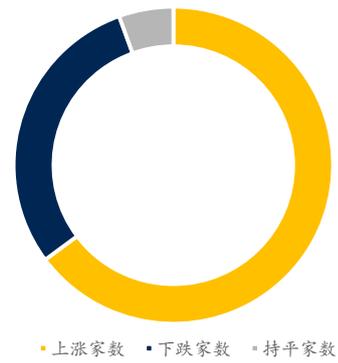
个股方面, 过去一周 94 只个股上涨, 43 只个股下跌, 8 家个股持平, 占比分别为 65%、30%、6%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 中润资源 (24.58%)、财信发展 (22.78%)、万业企业 (19.36%)、华联控股 (16.08%)、银亿股份 (15.77%), 居后 5 位的个股为: 金地集团 (-10.46%)、中南建设 (-10.37%)、蓝光发展 (-9.06%)、保利地产 (-7.59%)、*ST 松江 (-7.21%)。

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

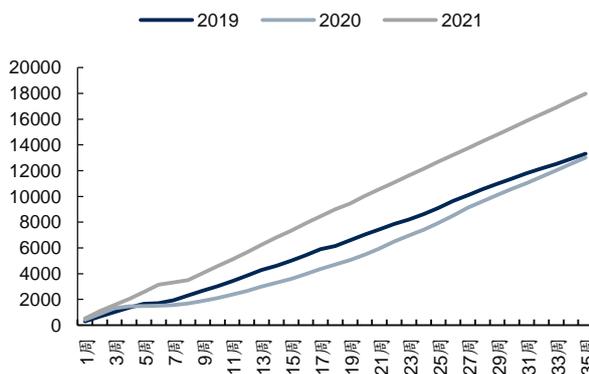
上周高频数据跟踪

1、销售：新房销售趋稳、二手房销售降温明显

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 17980 万平方米，相对 2020 年同期增长 38%，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 64%/46%/49%/39%。样本城市中，福州、武汉成交面积累计同比分别增长 150%/83%。

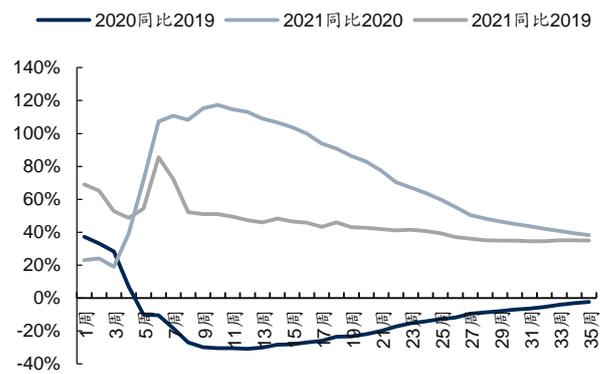
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 50.8 万套，相对 2020 年同期增长 6%，相对 2019 年同期增长 4%。样本城市中，北京、厦门成交套数同比增速分别为 47%/35%。

图 6: 28 城商品住宅销售面积 (单位: 万平方米)



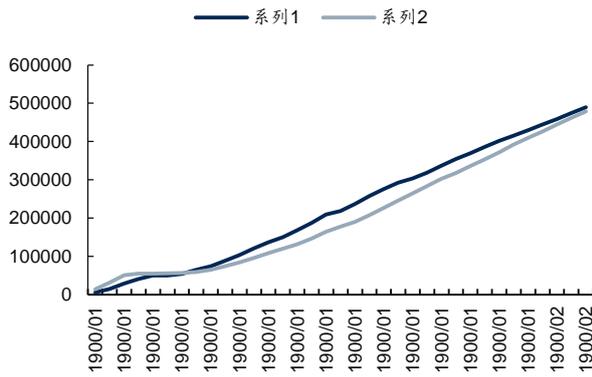
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7: 28 城商品住宅销售面积增速



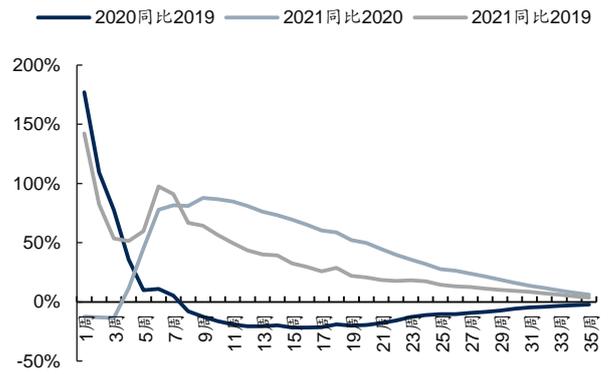
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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 80 亿元，环比-40%

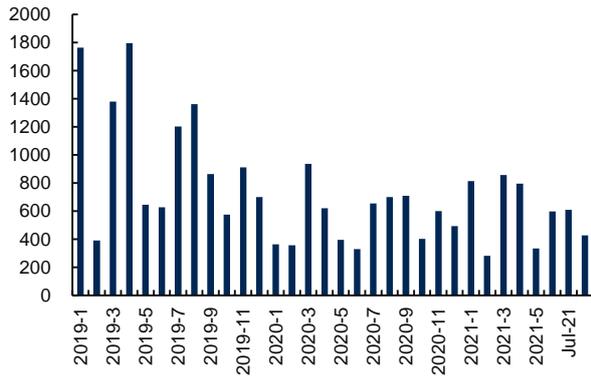
上周房企发行国内债券 77 亿元，环比-43%，发行海外债券 4 亿元(上周为 0)，合计债权融资 80 亿元，环比-40%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 4874 亿元，同比+3%，累计发行海外债券 2179 亿元，同比-32%，合计债券融资金额 7052 亿元，同比-11%。

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 常高 G3	2021-08-24	3.00	3.75%	5.00	常高新集团有限公司	一般公司债
21 苏州高新 MTN007	2021-08-23	10.00	3.5700%	5.00	苏州苏高新集团有限公司	一般中期票据
21 中交债	2021-08-23	11.00	20210825-20240824,票面利率:3.52%;20240825-20260824,票面利率:3.52%+调整基点	5.00	中交地产股份有限公司	
21 新静安 MTN001	2021-08-25	12.00	3.2000%	3.00	上海新静安(集团)有限公司	一般中期票据
21 京城投 PPN002	2021-08-24	15.00	3.55%	3.00	北京城建投资发展股份有限公司	定向工具
21 栖霞建设 MTN001	2021-08-23	8.90	4.9000%	3.00	南京栖霞建设股份有限公司	
21 栖霞国资 CP001	2021-08-24	10.00	2.8000%	1.00	南京栖霞国有资产经营有限公司	一般短期融资券
21 吴中灵天 PPN004	2021-08-23	5.70	3.19%	1.00	苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司	定向工具
21 温州城建 SCP003	2021-08-26			0.74	温州市城市建设发展集团有限公司	超短期融资债券
21 福建阳光 SCP002	2021-08-26	1.00	6.5000%	0.74	福建阳光集团有限公司	超短期融资债券

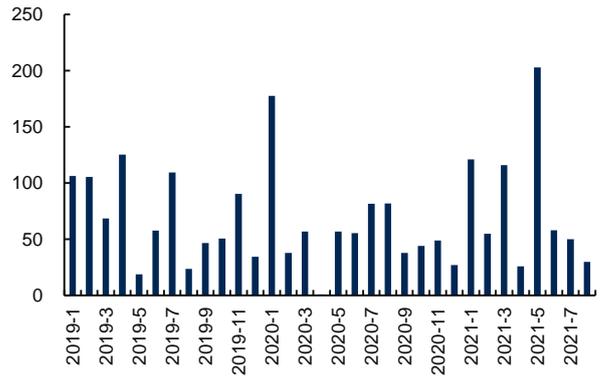
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

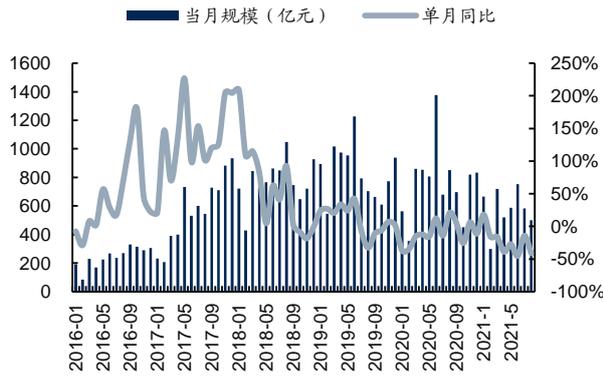


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 84 亿元, 全年总规模 4926 亿元, 同比-23%

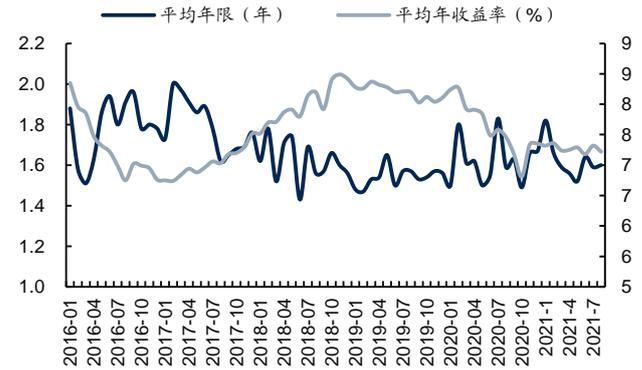
上周共发行房地产信托产品 84 个, 规模总计 117 亿元, 平均年化收益率 7.33%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 4286 个, 规模总计 4926 亿元, 同比-23%, 平均年化收益率 7.29%, 同比下降 0.55pct。

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 23 日	银川	《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	宁夏户籍居民家庭在银川市辖区限购 2 套住房, 宁夏以外户籍个人在银川市辖区限购 1 套住房, 市辖区新签订的商品房买卖合同满 3 年后方可转让; 调整差别化住房信贷政策, 二套房首付比例由不低于 40% 提高至不低于 50%。	银川市住房和城乡建设局
2	2021 年 8 月 23 日	温州	《关于进一步加强商品住宅销售管理的通知》	建立房价地价联动机制; 建立二手房交易参考价格发布机制, 重点对热点住宅小区二手房交易价格进行监测, 落实交易参考价格在金融信贷等应用。	温州市城乡住房工作协调委员会办公室
3	2021 年 8 月 24 日	合肥	《关于深化学区区房调控政策的通知》	暂停合肥市市区范围内拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭在合肥市第四十八中学、合肥市电溪路小学、合肥市第三十八中学、合肥市和平小学学区范围内购买二手房。另外, 合肥市房地产市场调控工作联席会议办公室发布《关于建立热点学区二手房交易指导价发布机制的通知》, 以住宅小区为单位, 委托专业机构参考近两年实际成交价, 综合评定交易指导价, 适时对外发布, 引导市场预期。	合肥市房地产市场调控工作联席会议办公室

4	2021年8月25日	南京	《关于进一步完善住宅用地出让工作的通知》	1、在现行的“限房价、竞地价”出让方式基础上，进一步确立“限房价、定品质、竞地价”的出让方式，即在发布土地出让公告时，除了公布所建住宅销售毛坯均价、土地出让最高限价外，同时将住宅项目规划品质要求一并公布；2、规划品质要求主要内容须在规划条件和土地出让合同中明确，并在房屋销售现场进行公示；3、落实批次集中出让土地的要求，防止过度竞争，适当控制地块报名数量。同一竞买人及同一集团成员企业在同一批次出让公告中所报地块数量不得超过本次公告地块总量的30%。	南京市规划和自然资源局、南京市发展和改革委员会、南京市城乡建设委员会、南京市住房保障和房产局
5	2021年8月25日	海口	《关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》	即日起实施，有效期两年，明确初次申报预、现售的商品住房销售价格备案时，申报价格原则上不超过之前一年内同地段、同类型项目网签价格。开发企业不得在备案价格之外加价销售商品住房，若存在违法违规行为，市场监管部门将依法依规从严查处。	海口市市发改委、市住建局、市市场监管局

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) 深圳第二批集中供地重启：溢价率调整为15%、一家企业限购3宗

此次供地中，普通商品住房销售限价在原限价基础上下调3%-9.2%不等，安居型商品房销售限价在原限价基础上下调2.8%-9.1%；地块溢价率调整为15%，限全年期自持租赁住房面积；地块达到封顶后，通过公开摇号确定竞得人；同一企业最多参与3宗地块竞买。

(2) 广州第二批集中供地：挂牌48宗地起价1124亿元

此次挂牌总起拍价格1124亿元，总建筑面积878.73万平方米。据出让文件测算，多宗地块溢价率在9%-15%区间。根据出让文件，同一申请人只能进行一次交易申请（含联合申请）；凡与申请人之间有参股、控股等关联关系的法人或其他组织，也视为同一申请人，但申请人的母公司为上市公司的，该上市公司的非控股股东除外。

(3) 杭州第二批集中供地：重新挂牌31宗地，出让规则进行调整

一是设置竞买准入条件，二是调整土地竞价规则，三是规范购地资金来源，四是严格企业信用监管，竞买人的开发资质、购地资金等必须符合出让公告要求，并对建设品质进行事先承诺。

(4) 南京第二批集中供地：推出53宗地块，起价近617亿

本次地块所建普通商品住宅（毛坯）销售均价不得超过上述核定价格（装修价格另行核定），最高销售单价不得超过售价均价的110%（装修价格另行核定）；所建商品住宅项目须按照《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》（宁规划资源规[2021]6号）执行。根据要求，竞拍的最高溢价率由之前的30%下调至15%，竞得土地后6个月内商品住宅不得上市，同一竞买人在同一批次报名地块不得超过总量30%。

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
万科A	2021年上半年公司实现营业收入1671亿元，同比增长14%；实现归母核心净利润110亿元，同比下降12%。
金科股份	2021年上半年公司实现营业收入440亿元，同比增长45%；实现归母核心净利润37亿元，同比增长2%。
新城控股	2021年上半年公司实现营业收入791亿元，同比增长110%；实现归母核心净利润43亿元，同比增长34%。
中南建设	2021年上半年公司实现营业收入385亿元，同比增长30%；实现归母核心净利润17亿元，同比下降15%。

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