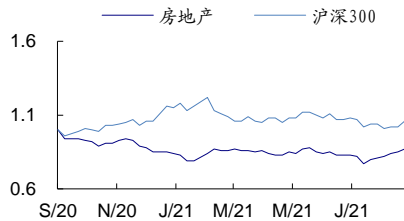


## 一年该行业与沪深300走势比较



## 相关研究报告:

《房地产行业 2021 半年报综述: 重视盈利、信用、政策的“三重修复”》——2021-09-08  
 《房地产行业周报: 强调发展保障性租赁住房, 稳步推进第二批集中供地》——2021-09-07  
 《房地产 2021 年 9 月投资策略: 销售回落土地降温, 估值修复有望延续》——2021-09-03  
 《国新办“努力实现全体人民住有所居有关情况”会议点评: 住房保障强调租购并举, 商品房政策稳定期到来》——2021-09-03  
 《房地产行业周报: 多城重启第二批集中供地, 涉及摇号等规则变化》——2021-09-02

## 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

## 销售持续降温, 第二批集中供地稳步进行

## ● 销售: 新房、二手房销售持续降温

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 19039 万平方米, 相对 2020 年同期增长 37%, 相对 2019 年同期增长 35%, 样本城市销售增幅整体趋稳。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 60%/47%/44%/35%, 样本城市中, 福州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长 128%/74%/62%。

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 52.9 万套, 相对 2020 年同期增长 3%, 相对 2019 年同期增长 2%。样本城市中, 北京、厦门、苏州成交套数同比增速分别为 42%/31%/23%。

## ● 融资: 内外债发行环比下降

上周房企发行国内债券 72 亿元, 环比-15%, 发行海外债券 33 亿元, 环比-23%, 合计债权融资 104 亿元, 环比-17%。截至上周, 本年房企累计发行国内债券 5056 亿元, 同比+1%, 累计发行海外债券 2179 亿元, 同比-31%, 合计债券融资金额 7310 亿元, 同比-12%。

## ● 重要事件

1、国家发展改革委、住房城乡建设部发布关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知; 2、多城发布五年期城市住房规划, 及调控新政; 3、青岛、常州、天津等地举行集中供地。

## ● 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。

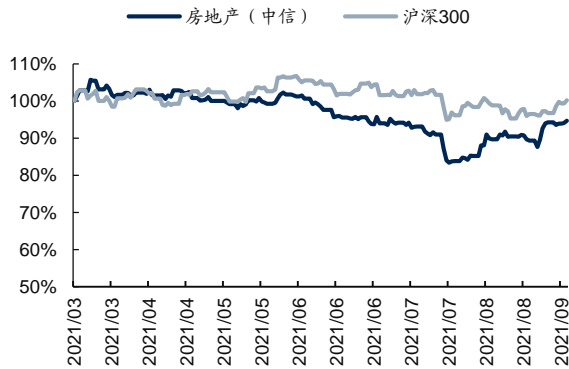
## 独立性声明:

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

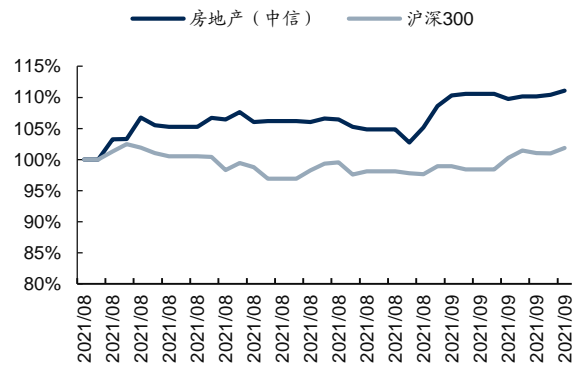
2021.9.6-2021.9.10, 本周沪深 300 指数上涨 3.52%, 房地产指数 (中信) 上涨 0.43%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 3.09 百分点, 位居所有行业第 28 位。近一个月, 沪深 300 指数上涨 1.87%, 房地产指数 (中信) 上涨 11.06%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 9.20 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数上涨 0.20%, 房地产指数 (中信) 下跌 5.32%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 5.52 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



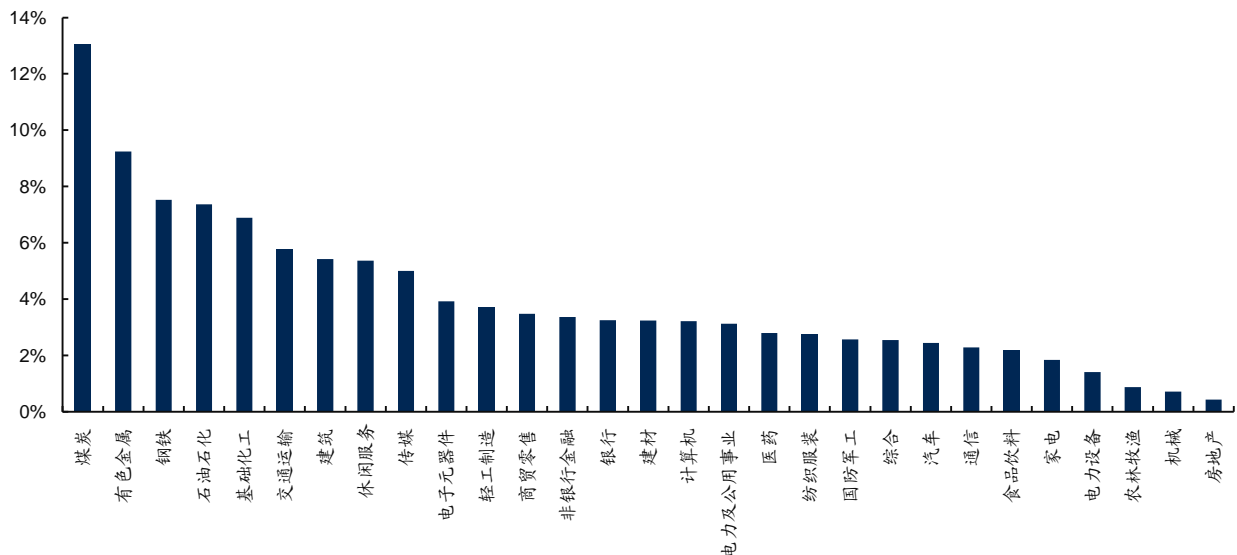
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

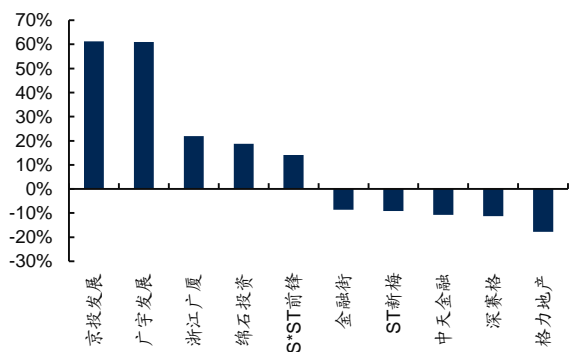
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

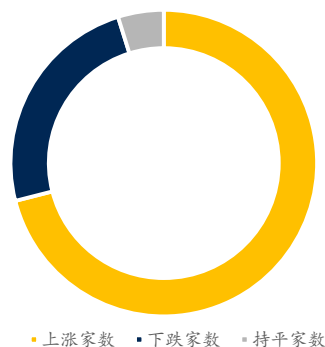
个股方面, 过去一周 103 只个股上涨, 35 只个股下跌, 7 家个股持平, 占比分别为 71%、24%、5%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 京投发展 (61.22%)、广宇发展 (61.00%)、浙江广厦 (21.89%)、绵石投资 (18.75%)、\*ST 前锋 (14.08%), 居后 5 位的个股为: 格力地产 (-17.82%)、深赛格 (-11.34%)、中天金融 (-10.70%)、ST 新梅 (-9.22%)、金融街 (-8.65%)。

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

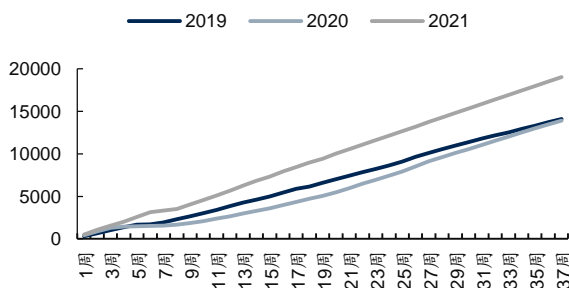
## 上周高频数据跟踪

### 1、销售：新房、二手房销售持续降温

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 19039 万平方米，相对 2020 年同期增长 37%，相对 2019 年同期增长 35%，样本城市销售增幅整体趋稳。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 60%/47%/44%/35%，样本城市中，福州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长 128%/74%/62%。

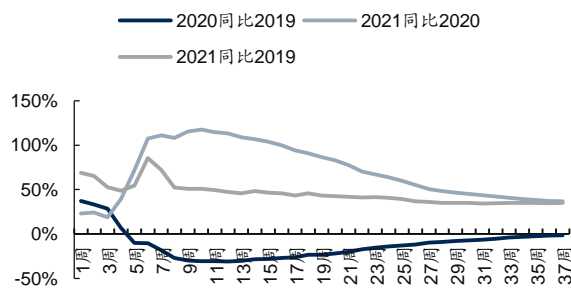
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 52.9 万套，相对 2020 年同期增长 3%，相对 2019 年同期增长 2%。样本城市中，北京、厦门、苏州成交套数同比增速分别为 42%/31%/23%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



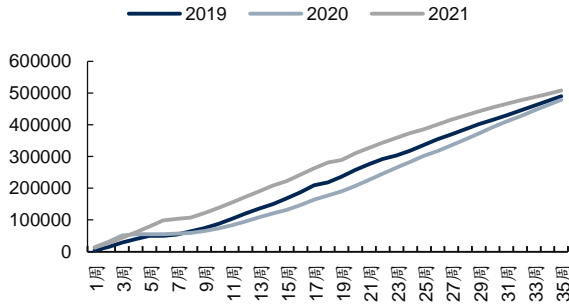
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



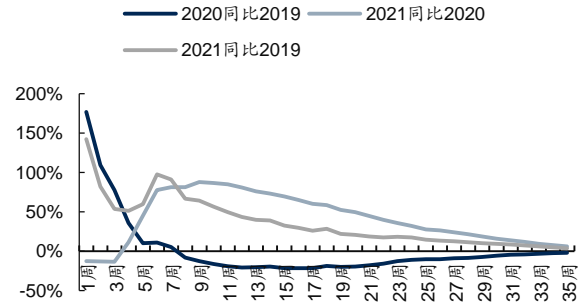
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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：内外债发行环比下降

### 上周房企合计发债 104 亿元，环比-17%

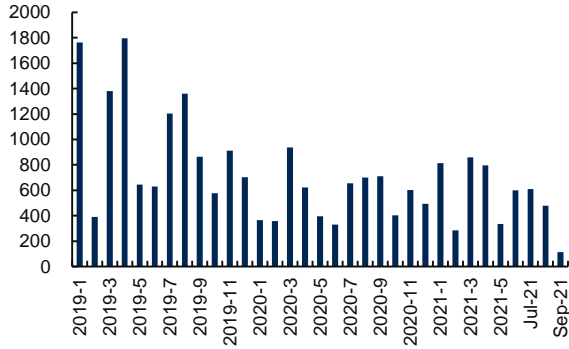
上周房企发行国内债券 72 亿元，环比-15%，发行海外债券 33 亿元，环比-23%，合计债权融资 104 亿元，环比-17%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 5056 亿元，同比+1%，累计发行海外债券 2179 亿元，同比-31%，合计债券融资金额 7310 亿元，同比-12%。

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 枣阳城投债 01	2021-09-09	6.70	4.95%	7.00	枣阳市城市建设投资经营有限公司	21 枣阳城投债 01
21 穗建 04	2021-09-09	5.00	20210913-20260912,票面利率:3.55%;20260913-20280912,票面利率:3.55%+调整基点	7.00	广州市城市建设开发有限公司	21 穗建 04
21 龙山城投 02	2021-09-09	2.50	20210913-20260912,票面利率:6.5%;20260913-20280912,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	21 龙山城投 02
21 昆城投债 02	2021-09-08	7.00	3.78%	7.00	昆山城市建设投资发展集团有限公司	21 昆城投债 02
21 穗建 03	2021-09-09	15.00	20210913-20240912,票面利率:3.17%;20240913-20260912,票面利率:3.17%+调整基点	5.00	广州市城市建设开发有限公司	21 穗建 03
21 华发 03	2021-09-09		20210913-20230912,票面利率:4.69%;20230913-20250912,票面利率:4.69%+调整基点;20250913-20260912,票面利率:4.69%+调整基点	5.00	珠海华发实业股份有限公司	21 华发 03
21 麓谷实业 PPN001	2021-09-06	8.00	20210909-20240908,票面利率:4.6%;20240909-20260908,票面利率:4.6%+调整基点	5.00	长沙麓谷实业发展股份有限公司	21 麓谷实业 PPN001
21 保置 01	2021-09-06	6.26	20210908-20240907,票面利率:3.29%;20240908-20260907,票面利率:3.29%+调整基点	5.00	保利置业集团有限公司(上海)	21 保置 01
21 碧地 03	2021-09-10		20210914-20230913,票面利率:4.33%;20230914-20250913,票面利率:4.33%+调整基点	4.00	碧桂园地产集团有限公司	21 碧地 03
21 旭辉 03	2021-09-10		20210914-20230913,票面利率:3.9%;20230914-20250913,票面利率:3.9%+调整基点	4.00	旭辉集团股份有限公司	21 旭辉 03
21 郑州公宅 PPN001	2021-09-06	4.00	3.8%	3.00	郑州公共住宅建设投资有限公司	21 郑州公宅 PPN001
21 招商蛇口 SCP006	2021-09-08	15.00	2.6900%	0.49	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	21 招商蛇口 SCP006
21 苏州高技 SCP002	2021-09-08	2.40	2.3500%	0.25	苏州新区高新技术产业股份有限公司	21 苏州高技 SCP002

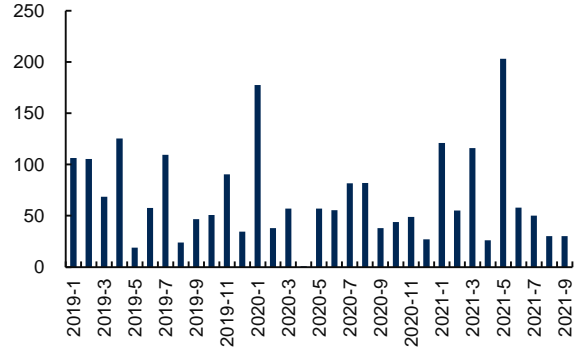
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

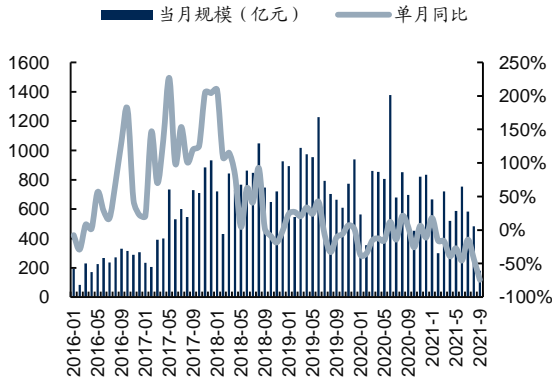


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

**上周房地产信托发行 84 亿元, 全年总规模 5183 亿元, 同比-23%**

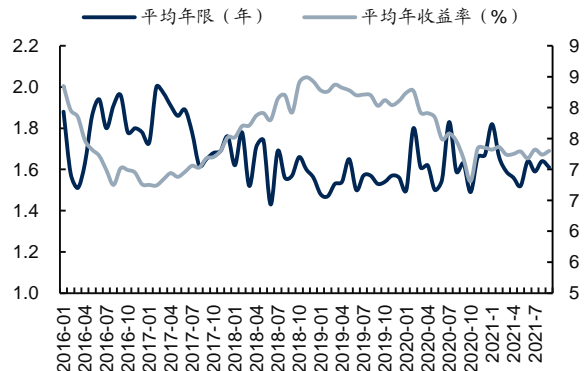
上周共发行房地产信托产品 84 个, 规模总计 119 亿元, 平均年化收益率 7.34%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 4560 个, 规模总计 5183 亿元, 同比-23%, 平均年化收益率 7.28%, 同比下降 0.54pct。

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 9 月 9 日	全国	《国家发展改革委住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》	中央预算内投资全部用于城镇老旧小区改造配套设施建设项目。推动发挥开发性、政策性金融支持城镇老旧小区改造的重要作用, 积极争取利用长期低成本资金, 支持小区整体改造项目和水电气热等专项改造项目。鼓励金融机构参与投资地方政府设立的老旧小区改造等城市更新基金。	国家发展改革委、住房城乡建设部
2	2021 年 9 月 9 日	东莞	《关于进一步严格住宅用地竞买有关事项的通知》	限制关联公司参与竞拍, 该通知对竞买申请人应具备的资格条件, 从开发资质、关联关系、购地资金来源等方面进行明确。要求竞买人具备房地产暂定或以上开发资质; 同一竞买申请人及同一集团成员企业不得同时报名竞买 (含联合竞买) 同一宗住宅用地 (含商住用地); 购地资金须为合规自有资金。在网上申请阶段, 竞买人要通过网上交易系统提前上传相应的资质证书及承诺函。	东莞市自然资源局

3	2021年9月10日	浙江	《关于加快发展保障性租赁住房的指导意见（征求意见稿）》	在“十四五”期间，人口净流入的大城市，新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到30%以上；其他重点发展城市，新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到15%以上。	浙江省住房和城乡建设厅
---	------------	----	-----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

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）苏州八部门联合发文，持续整治规范房地产市场秩序

9月10日，苏州市住建局等八部门联合发布通知，印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的实施方案》，将持续整治规范房地产市场秩序。《方案》提出整治房地产开发企业无资质或超等级开发；强制交付未达到竣工交付条件的房屋；违法违规开工建设；未按施工图设计文件开发建设；未按房屋买卖合同约定如期交付；房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出；未按完整居住社区建设标准建设配套设施。

### （2）武汉发布落户新政：调整就业创业落户条件，推行积分入户常态化

9月11日，武汉市人民政府发布关于调整完善落户政策相关条件的实施意见，《意见》明确引进企业员工落户条件，《意见》自印发之日起施行，有效期为5年。《意见》推行积分入户常态化，增加基础指标权重，由占总分值50%调增到占比60%，保障普通劳动者落户。探索积分入户常态化申办机制，由每年集中受理一次调整为常态受理，申请人达到规定积分值即可办理落户；新城区户籍人员在中心城区、功能区有自有产权房屋，并在中心城区、功能区就业创业的，由就业创业满2年调整为就业单位缴纳或者个人缴纳本市企业职工基本养老保险连续1年以上，创业的正常经营1年以上，均可申请落户。

### （3）南昌公布住房发展规划：重点推进轨道交通沿线住宅开发

近日，南昌市住房保障和房产管理局发布了南昌市住房发展规划（2021-2025年），规划范围统筹全域，重点为市本级，并对三县一区（南昌县、进贤县、安义县、新建区）提出规划指引，划期限为2021-2025年。主要提出推进轨道交通沿线住宅开发、构建符合市情的住房供应和保障体系、加大重点新城新区住房供应、优化完善住房保障体系以及促进住房市场平稳健康发展。

## 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
华润置地	2021年1-8月公司累计销售额2080.5亿元，销售面积1199.5万平方米，分别增长28.4%及37.8%。
保利地产	2021年1-8月，公司实现签约面积2296.18万平方米，同比增加9.52%；实现签约金额3742.14亿元，同比增加18.03%。
龙湖集团	2021年1-8月公司累计销售额1817.3亿元，累计销售面积1056.9万平方米。
龙光集团	2021年1-8月公司累计权益销售额945亿元，同比增长34.1%，权益销售面积525.8万平方米。
融创中国	2021年1-8月公司累计销售额4151.7亿元，同比增长33%。

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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，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