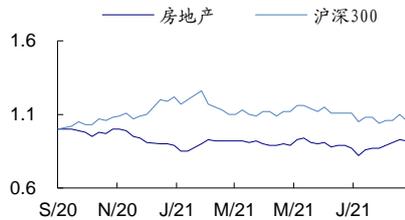


**一年该行业与沪深300走势比较**

**相关研究报告:**

《房地产行业周报:销售持续降温,第二批集中供地稳步进行》——2021-09-14  
 《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

**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**
**持续整治规范行业秩序,土地市场热度下降明显**
**● 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19100万平方米,相对2020年同期增长32%,相对2019年同期增长31%,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54%/42%/37%/31%。样本城市中,福州、武汉成交面积累计同比分别增长113%/71%。

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53.7万套,相对2020年同期增长2%,相对2019年同期增长1%。样本城市中,北京、厦门成交套数同比增速分别为40%/28%。

**● 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74亿元,环比-48%,发行海外债券81亿元,环比+150%,合计债权融资155亿元,环比-11%。截至上周,本年房企累计发行国内债券5202亿元,同比+1%,累计发行海外债券2427亿元,同比-26%,合计债券融资金额7629亿元,同比-9%。

**● 重要事件**

1、江西省、云南省、东莞市、厦门市均持续整治规范房地产市场秩序; 2、上海、长沙、杭州等地推进第二批集中供地工作,成都、合肥、沈阳、苏州完成第二批集中供地,土地流拍事件频现,市场热度较第一批集中供地明显下降; 3、珠海二手住宅个人所得税核定征收率下调至1%。

**● 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、保利发展、龙湖集团、华润置地。

**● 风险提示**

土拍新政仍难以显著改善利润率,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

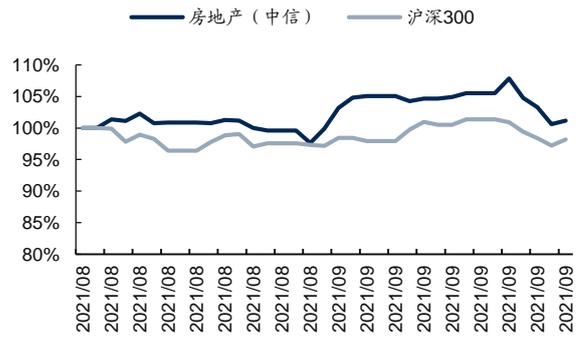
2021.9.13-2021.9.17, 本周沪深 300 指数下跌 3.14%, 房地产指数(中信)下跌 4.12%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 1 个百分点, 位居所有行业第 16 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 1.82%, 房地产指数(中信)上涨 1.18%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 3 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数下跌 4.8%, 房地产指数(中信)下跌 13.9%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 9.1 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



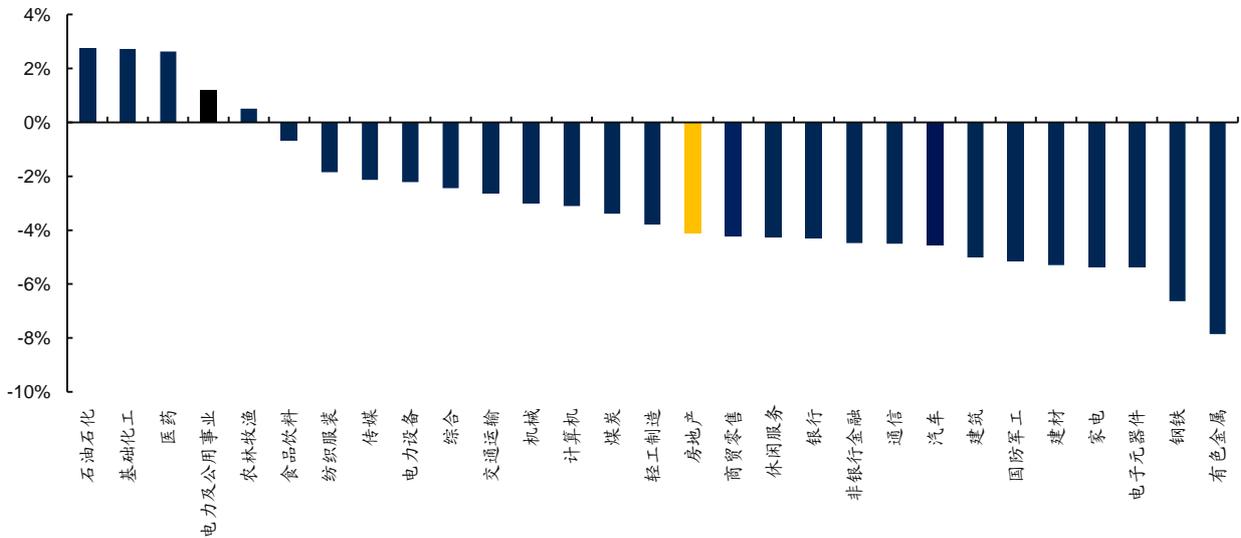
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

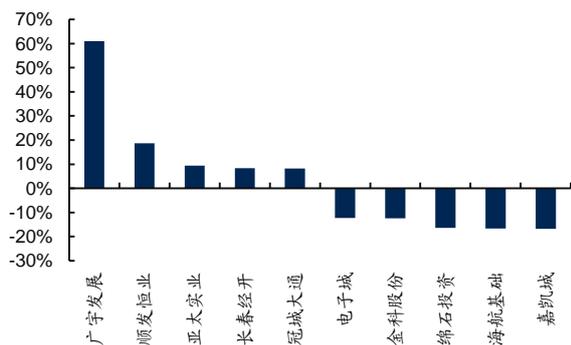
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

个股方面, 过去一周 27 只个股上涨, 113 只个股下跌, 5 家个股持平, 占比分别为 78%、19%、3%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 广宇发展 (61.08%)、顺发恒业 (18.67%)、亚太实业 (9.45%)、长春经开 (8.41%)、冠城大通 (8.22%), 居后 5 位的个股为: 嘉凯城 (-16.83%)、海航基础 (-16.73%)、绵石投资 (-16.47%)、金科股份 (-12.45%)、电子城 (-12.28%)。

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

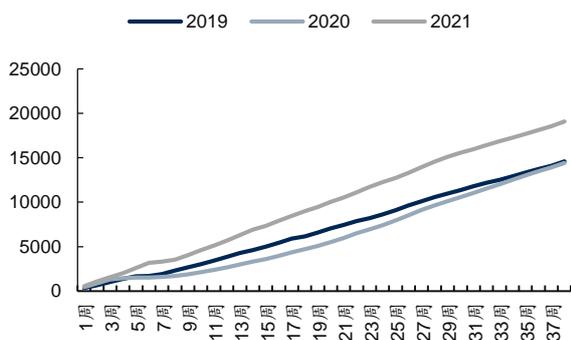
## 上周高频数据跟踪

### 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 19100 万平方米，相对 2020 年同期增长 32%，相对 2019 年同期增长 31%，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 54%/42%/37%/31%。样本城市中，福州、武汉成交面积累计同比分别增长 113%/71%。

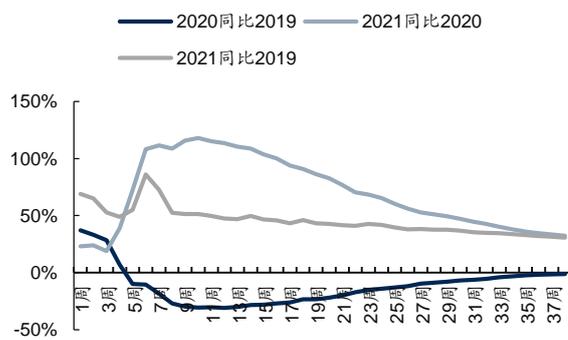
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 53.7 万套，相对 2020 年同期增长 2%，相对 2019 年同期增长 1%。样本城市中，北京、厦门成交套数同比增速分别为 40%/28%。

图 6: 28 城商品住宅销售面积 (单位: 万平方米)



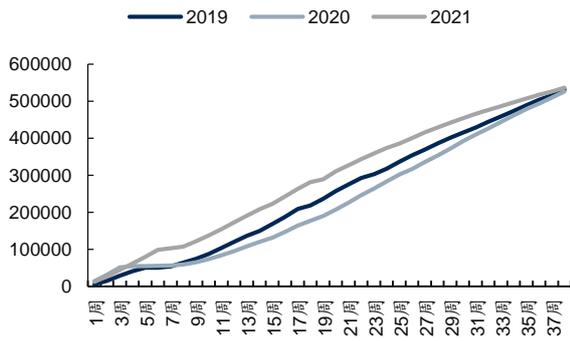
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7: 28 城商品住宅销售面积增速



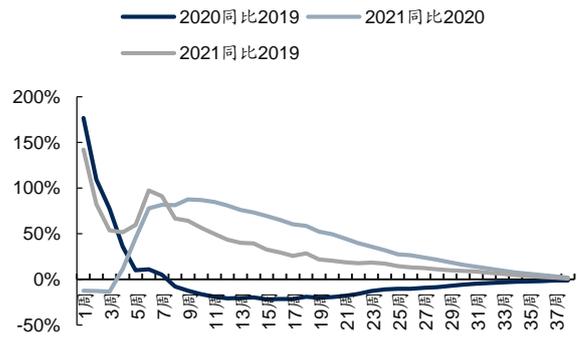
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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：内债发行环比下降、外债发行环比上升

### 上周房企合计发债 155 亿元，环比-11%

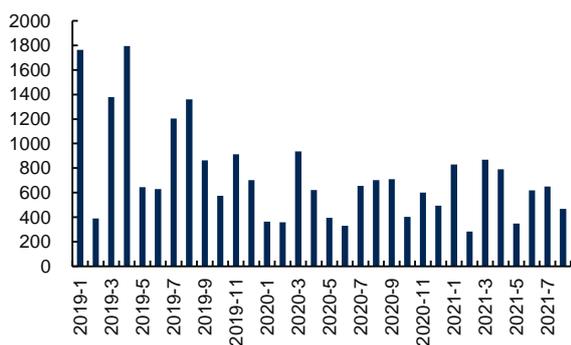
上周房企发行国内债券 74 亿元，环比-48%，发行海外债券 81 亿元，环比+150%，合计债权融资 155 亿元，环比-11%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 5202 亿元，同比+1%，累计发行海外债券 2427 亿元，同比-26%，合计债券融资金额 7629 亿元，同比-9%。

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
沪地产 3A	2021-09-17	34.50	20210917-20240825, 票面利率:3.6%;20240826-20460825, 票面利率:3.6%+调整基点	24.96	上海地产住房保障有限公司	证监会主管 ABS
沪地产 3C	2021-09-17	1.82		24.96	上海地产住房保障有限公司	证监会主管 ABS
21 金街 05	2021-09-16		20210922-20240921, 票面利率:3.33%;20240922-20260921, 票面利率:3.33%+调整基点	5.00	金融街控股股份有限公司	一般公司债
21 昆城 F1	2021-09-15	10.00	20210917-20240916, 票面利率:3.5%;20240917-20260916, 票面利率:3.5%+调整基点	5.00	昆山城市建设投资发展集团有限公司	私募债
21 临债 04	2021-09-14	3.00	20210916-20240915, 票面利率:3.23%;20240916-20260915, 票面利率:3.23%+调整基点	5.00	上海临港控股股份有限公司	一般公司债
21 珠江 01	2021-09-13	13.10	20210915-20240914, 票面利率:4.65%;20240915-20260914, 票面利率:4.65%+调整基点	5.00	广州珠江实业集团有限公司	一般公司债
21 临债 03	2021-09-14	7.00	20210916-20230915, 票面利率:3.05%;20230916-20250915, 票面利率:3.05%+调整基点	4.00	上海临港控股股份有限公司	一般公司债
21 郑州公宅 PPN002	2021-09-14	4.70	3.89%	3.00	郑州公共住宅建设投资有限公司	定向工具

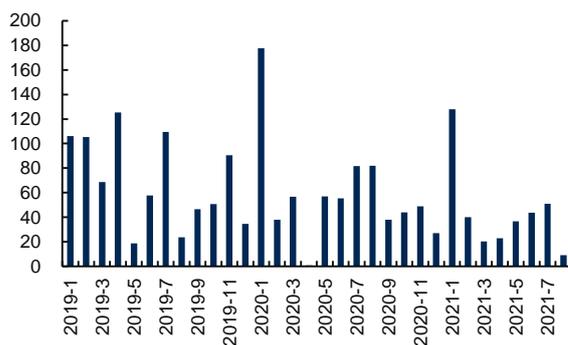
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

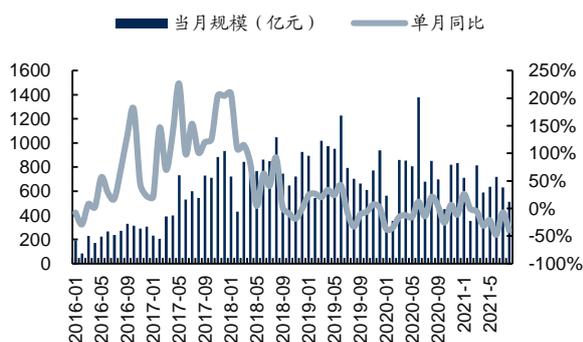


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

**上周房地产信托发行 73 亿元, 全年总规模 5218 亿元, 同比-25%**

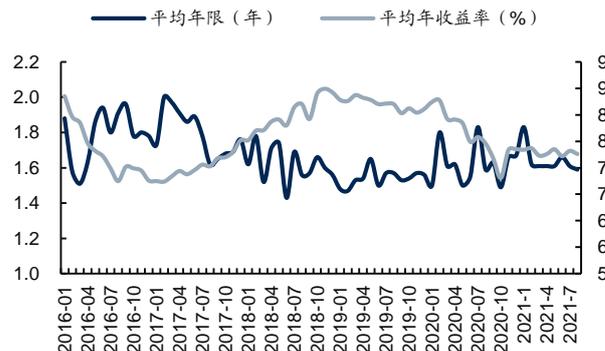
上周共发行房地产信托产品 76 个, 规模总计 73 亿元, 平均年化收益率 7.26%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 4684 个, 规模总计 5218 亿元, 同比-25%, 平均年化收益率 7.28%, 同比下降 0.52pct。

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 14 日	东莞市	《关于加强商品房预售款收存管理的通知》	一、各房地产开发企业要在项目销售现场明显位置张贴购房支付提示牌, 标注“为保证专款专用, 维护买卖双方权益, 请预购人将商品房预售款存入预售许可登记的预售款专用账户”的提示信息。 二、各房地产开发企业要按照有关规定, 将商品房预售资金, 包括购房人按照认购协议、合同等约定支付的全部房价款 (含定金、首付款、分期款、全款及按揭贷款等所有预售款) 全部存入预售款专用账户。 三、各房地产开发企业不按规定交存、使用商品房预售资金的, 我局将暂停监管资金拨付和商品房网签, 并依法依规作出行政处罚处理。	东莞市住房和城乡建设局

2	2021年9月15日	江西省	《江西省持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》	<p>一、房地产开发。房地产开发企业违法违规开工建设；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。</p> <p>二、房屋买卖。未取得预售许可擅自预售商品房；未按规定落实商品房预（销）售信息公示及售前告知有关要求；未落实商品房明码标价、“一房一价”制度；发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；挪用交易监管资金（包括预售监管资金、二手房交易托管资金）；限制或拒绝购房人使用住房公积金贷款；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；协助购房人规避限购政策；协助购房人非法规避房屋交易税费；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益；捆绑销售车位、储藏室；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序；经纪从业人员未进行实名登记、未接受继续教育和培训。</p> <p>三、住房租赁。未提交开业报告即开展经营活动；未按规定如实完整报送相关租赁信息；网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；克扣租金押金；采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；违规开展住房租赁消费贷款业务；存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为；未按规定办理租金监管。</p> <p>四、物业服务。未按规定开展承接查验或承接查验发现问题未整改；未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务；未按规定公示物业服务收费项目标准、业主共有部分的经营与收益情况、维修资金使用情况等相关信息；超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占、挪用业主共有部分经营收益；物业服务合同依法解除或者终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目；对违规装修、高空抛物、违规占用消防通道等问题未尽劝阻、报告义务；未按规定将物业服务合同和临时管理规约报送备案；建设单位拒不履行质量保修责任。</p>	江西省住房和城乡建设厅、江西省发展改革委、江西省公安厅、江西省自然资源厅、江西国税厅、江西省税务局、江西省市场监管局、江西银保监局、江西省委网信办
3	2021年9月15日	云南省	《关于印发云南省持续整治规范房地产市场秩序工作方案的通知》	<p>一、房地产开发。未完成施工图设计文件审查备案、未按施工图设计文件开发建设等违法违规开工建设；非不可抗力因素未按房屋买卖合同约定如期交付；将未进行工程质量竣工验收备案的房屋交付使用；未按规定向买受人提供《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》；房屋工程质量或装修质量问题突出，未按《住宅质量保证书》约定承担保修责任；未按规划或设计部门审批的建设标准建设配套设施、公共区域权属界定不清、未兑现前期服务承诺，引发社会矛盾。</p> <p>二、房屋买卖。未按规定执行预售资金监管，侵占、挪用、逃避交易监管资金；收取购房人购房款后，未将购房款及时归集资金监管账户，未及时为购房人办理商品房购销合同网签备案；捂盘惜售或者变相囤积房源；销售不能销售或不能网签备案的商品房；采取威胁、恐吓等暴力手段强制提供代办服务、担保服务；通过中介、装修公司等违规收取“茶水费”、“团购费、活动费”等或收取“价外价”的行为；或以捆绑搭售车位、储藏室、附加条件等限定方式，变相价外加价；通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款；限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；垄断房源、操纵房价，炒卖房号、赚取差价，就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”，协助购房人非法规避房屋交易税费，与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益。</p> <p>三、住房租赁。发布虚假委托、虚假状况、虚假价格的租赁住房房源信息；在不同渠道发布不一致的房源信息，或已成交或撤销委托的房源信息未在5个工作日内在各种渠道上撤销；违规出租或代理不符合出租条件的房屋；采取“高进低出”、“长收短付”经营模式。</p> <p>四、物业服务。未按规定在物业区域显著位置公示物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准，业主共有部分的经营与收益情况、维修资金使用情况等相关信息；超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；擅自利用业主共有部分开展经营活动，如发布广告、停车等，侵占、挪用业主共有部分经营收益。</p>	云南省住房和城乡建设厅、云南省发展改革委、云南省公安厅、云南省自然资源厅、国税总局云南省税务局、云南省市场监管局、云南银保监局、云南省互联网信息办公室
4	2021年9月18日	厦门市	《关于进一步加强房地产市场调控的通知》	<p>一、深化房价地价联动机制。商住用地综合采用限价房、限地价、定配建、定品质、摇号等房地联动出让方式。</p> <p>二、加强商品住房价格管理。实行新建商品住房项目价格备案复核，严格控制上市销售项目备案价格过快上涨。</p> <p>三、加强住房限购限售管理。在继续执行现有限购政策的基础上，参与竞买“法拍房”的人员，应当事先确定在本市具有购房资格。在岛内新购买的一手住房，需取得产权证后满5年方可上市交易。</p> <p>四、加强住房金融管理。严格执行“认房又认贷”的差别化住房贷款政策，根据市场形势变化，适时适度调整住房贷款最低首付款比例、最低贷款利率。银行业金融机构应严格评估借款人的还款能力，防范通过虚假收入证明、虚假流水、虚假交易骗取贷款；严格审查购房资金来源，监控消费贷款、个人经营性贷款资金去向，防止挪用非住房类贷款用于购房。</p> <p>五、加强市场秩序整治。贯彻落实福建省住建厅等8部门《关于持续整治规范房地产市场的通知》要求，进一步规范房地产市场秩序及新建商品住房销售行为，巩固二手房市场专项整治，打击“学区房”炒作的成果，强化一、二手房联动，同步推进新建商品住房市场和二手房市场专项整治。</p>	厦门市住房保障和房屋管理局、厦门市自然资源和规划局、厦门市市场监督管理局、人民银行厦门市中心支行、中国银行保险监督管理委员会厦门监管局

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) 上海第二批集中供地共挂牌 48 宗地，起始总价约 574 亿元

9月13日，上海土地市场网站公布2021年第二批集中供应住宅用地详细信息。此次集中供地共出让48幅地块，涉及27幅商品住宅用地，起始出让总价约为574亿元，出让时间待定。供地中涉及7块租赁用地、14块征收安置房，集中出让的商品宅地，一次书面报价最高不超过起始价的约10%。

### (2) 长沙第二批集中供地总起价 298.8 亿元共 29 宗地块，10 月 15 日开拍

9月15日，长沙市国土资源交易网站公示了29宗地块的出让信息，将于10月5日上午8时正式挂牌。长沙内五区共25宗地块，20宗为限房价竞自持租赁住房地块，5宗为限房价竞地价地块。望城区共4宗地块，均为限房价竞自持租赁住房地块。29宗地块总出让面积265.99万平方米，总起价298.8亿元。

### (3) 杭州第二批集中供地 9 宗地块报名未达标而“流拍”

9月15日午间，杭州第二批集中供地中的十宗竞品质地块报名截止，均停止递交申请文件及缴纳保证金。全部十宗竞品质地块中，九宗地块报名未达标，无法进入后续正式竞价环节，相当于“流拍”。仅富阳富春湾新城地块的报名情况符合要求。

### (4) 成都第二次集中供地冰火两重天，52 宗收金 446 亿元

9月17日，成都第二次集中供地落下帷幕，推出58宗地块，总成交52宗地块，总成交面积3664亩，合计成交金额约446亿元。距离开拍不足24小时，有17宗地块因故终止出让公告的发布，剩余58宗地块继续拍卖。据统计，有38宗地块底价成交，占比达73%。市场冷热不均，对优质地块“趋之若鹜”，偏远地块则底价成交，可谓“冰火两重天”。国央企十分强势，斩获了大部分地块。

### (5) 合肥第二批集中供地 8 宗地揽金 134.74 亿

9月17日，合肥第二轮集中供地开拍，原本17宗涉宅地只剩下8宗，分别位于包河区2宗、瑶海区1宗、庐阳区2宗、经开区3宗。总面积达1089亩，起拍总价超127.3亿元，总成交价约134.74亿元，龙湖、华润置地、招商蛇口等均有落子。

### (6) 沈阳第二批集中供地收金 139 亿

9月17日，沈阳进行第二批集中供地，19宗地块仅1小时悉数拍出，13家房企成功摘地。19宗土地成交总金额139亿元，总面积145.82万㎡，建筑面积258.85万㎡，平均容积率1.78，比首轮土拍容积率（1.89）进一步降低。成功出让的19宗地块中，14宗底价成交，5宗有溢价。5宗有溢价地块为开拍前的热门地块。

### (7) 苏州第二批集中供地 14 宗地共收金 272.3 亿

9月18日，苏州第二批集中供地结束，包括相城区4地、苏州工业园区3地、吴江区3地、高新区2地、苏相合作区2地及吴中区1地，15宗涉宅地块总起价279.8亿，共成功出让14宗，1宗地块流拍，总成交价272.3亿元。

### (8) 珠海二手住宅个人所得税核定征收率下调至 1%

9月16日，珠海市横琴新区税务局发布了关于《调整珠海市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告（征求意见稿）》，公告从11月1日起执行。公告指出，个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率由目前的2%调整

为 1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为 1.5%。对拍卖等特殊情形转让的，按相关税收政策规定执行。另外，个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率调整为 5%。

### 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
金地集团	2021 年 9 月 3 日至 9 月 9 日，大家人寿通过集中竞价累计减持公司股份 45,049,216 股，占公司总股本的 0.99%； 2021 年 9 月 14 日，大家人寿通过大宗交易减持公司股份 60,540,000 股，占公司总股本的 1.34%。本次权益变动后，信息披露义务人持有上市公司股份比例从 20.43%减少至 18.09%。
阳光城	2021 年 1-8 月，公司累计实现签约面积 824 万㎡，累计签约金额 1329 亿元。
碧桂园服务	2021 年 9 月 20 日，公司与富力物业签订股权转让协议，同意以不超过人民币 100 亿元的代价收购富良环球，由此间接收购富良环球所持之各目标公司 100%股权。

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