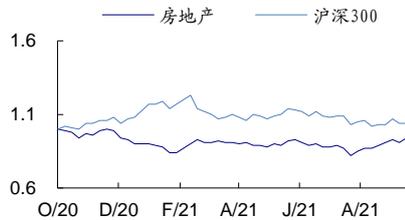


一年该行业与沪深300走势比较

相关研究报告:

《房地产行业周报:持续整治规范行业秩序,土地市场热度下降明显》——2021-09-22
 《房地产行业周报:销售持续降温,第二批集中供地稳步推进》——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

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、土地热度下降明显,部分城市政策放松
●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 20098 万平方米,相对 2020 年同期增长 34%,相对 2019 年同期增长 32%,样本城市销售增幅整体下降。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 29%/28%/40%/42%,样本城市中,福州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长 101%/67%/53%。

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 54.3 万套,相对 2020 年同期增长 0%,相对 2019 年同期下降 1%。样本城市中,北京、厦门、苏州成交套数同比增速分别为 37%/24%/20%。

●融资:内外债发行环比下降

上周房企发行国内债券 39 亿元,环比-61%,发行海外债券 63 亿元,环比-33%,合计债权融资 102 亿元,环比-47%。截至上周,本年房企累计发行国内债券 5225 亿元,同比-1%,累计发行海外债券 2430 亿元,同比-30%,合计债券融资金额 7655 亿元,同比-12%。

●重要事件

1、惠州调整转让二手住宅的个人所得税核定征收率;2、张家口市出台限跌令;3、重庆、南京等地中止出让部分土地;4、广州、南京第二次集中供地开拍。

●投资建议

当前地产板块面临“三重修复”,四季度地产板块行情值得期待:1.土拍新政叠加景气下行,拿地利润率有望边际改善,远期利润表将得到修复。2.2016 年至 2018 年景气高点积累下来的信用风险,当前已接近暴露期尾声,行业信用边际修复。3.销售下行压力增加,政策将稳中趋暖。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

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

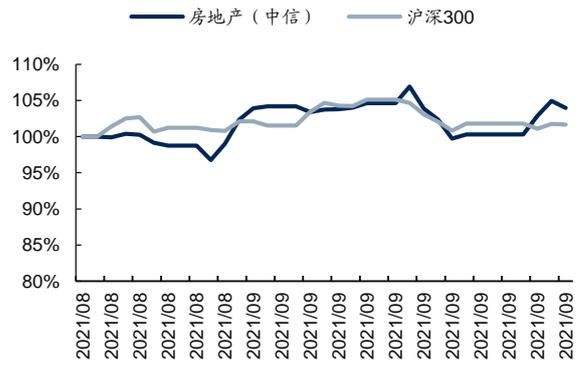
2021.9.20-2021.9.24, 本周沪深 300 指数下跌 0.13%, 房地产指数(中信)上涨 3.63%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 3.76 个百分点, 位居所有行业第 2 位。近一个月, 沪深 300 指数上涨 1.68%, 房地产指数(中信)上涨 3.95%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 2.27 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数下跌 1.61%, 房地产指数(中信)下跌 7.39%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 5.79 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



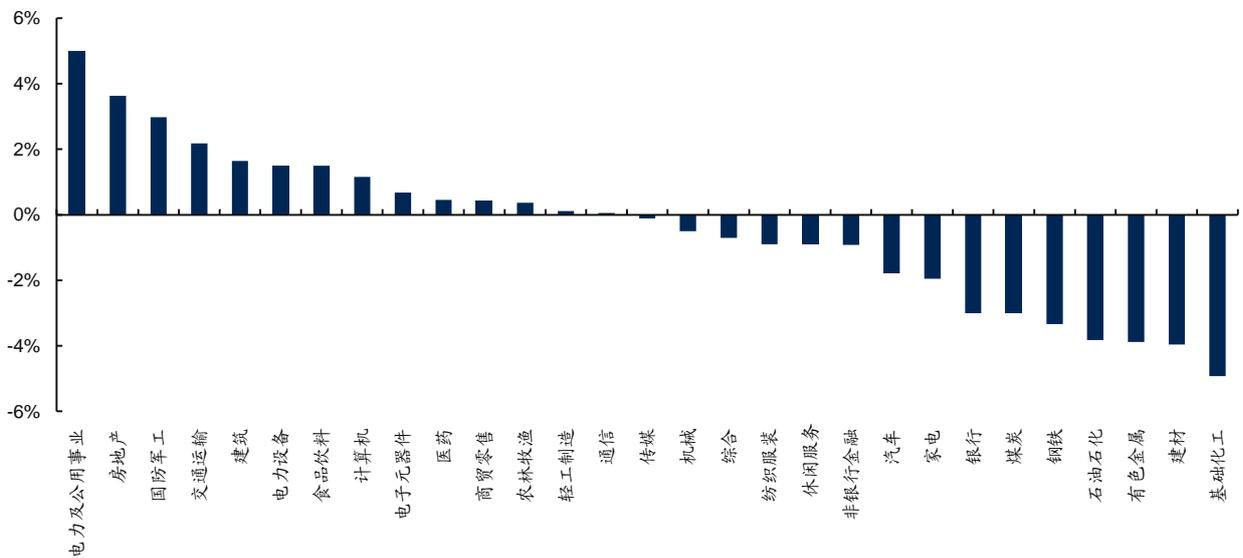
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

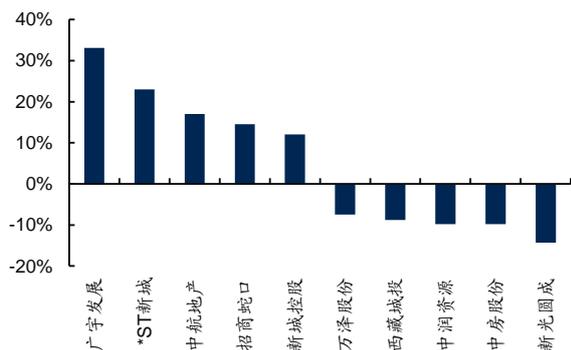
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

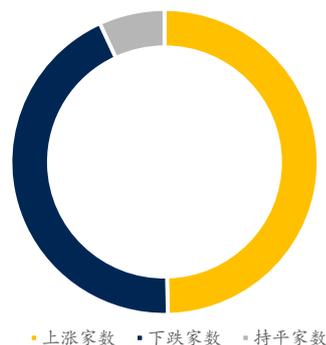
个股方面, 过去一周 72 只个股上涨, 63 只个股下跌, 10 家个股持平, 占比分别为 50%、43%、7%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 广宇发展 (33.12%)、*ST 新城 (22.98%)、中航地产 (16.98%)、招商蛇口 (14.97%)、新城控股 (12.01%), 居后 5 位的个股为: 新光圆成 (-14.29%)、中房股份 (-9.79%)、中润资源 (-9.76%)、西藏城投 (-8.76%)、万泽股份 (-7.44%)。

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

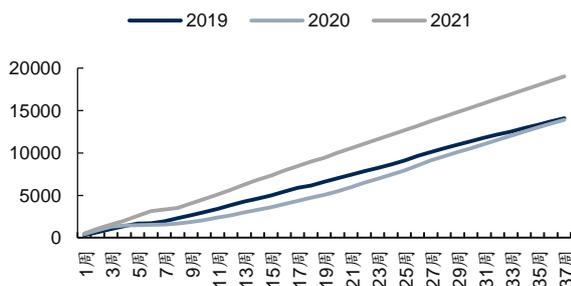
上周高频数据跟踪

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 20098 万平方米，相对 2020 年同期增长 34%，相对 2019 年同期增长 32%，样本城市销售增幅整体下降。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 29%/28%/40%/42%，样本城市中，福州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长 101%/67%/53%。

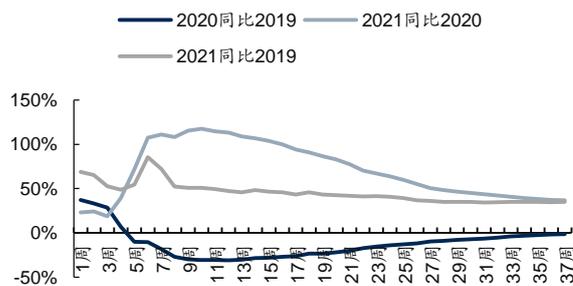
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 54.3 万套，相对 2020 年同期增长 0%，相对 2019 年同期下降 1%。样本城市中，北京、厦门、苏州成交套数同比增速分别为 37%/24%/20%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



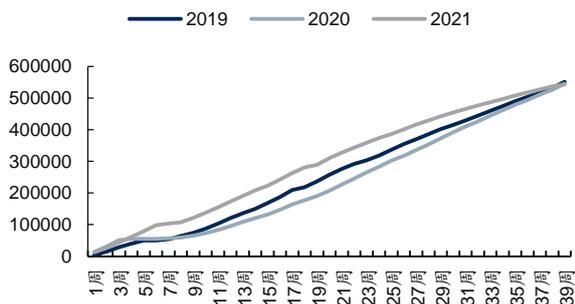
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



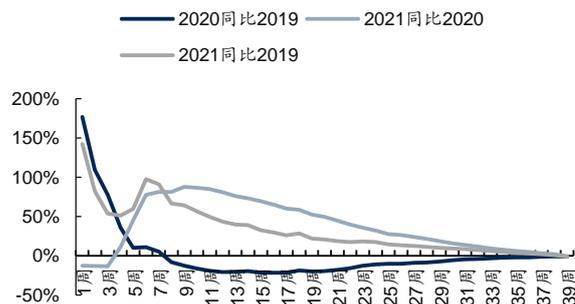
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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 102 亿元，环比-47%

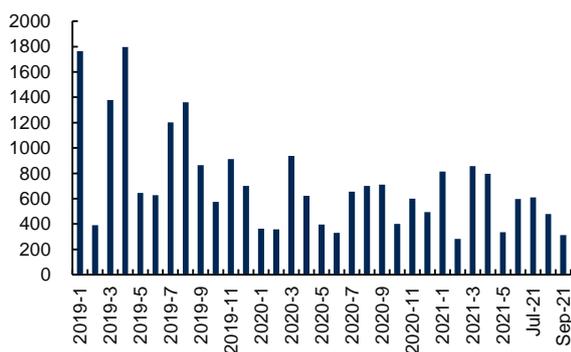
上周房企发行国内债券 39 亿元，环比-61%，发行海外债券 63 亿元，环比-33%，合计债权融资 102 亿元，环比-47%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 5225 亿元，同比-1%，累计发行海外债券 2430 亿元，同比-30%，合计债券融资金额 7655 亿元，同比-12%。

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	一般公司债
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	一般中期票据
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发展集团有限公司	一般中期票据
21 昆城投债 02	2021-09-08	7.00	3.78%	7.00	昆山市城市建设投资发展集团有限公司	一般中期票据
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	定向工具
21 联发集 MTN002	2021-09-22	4.30	20210924-20240923,票面利率:3.7900%;20240924-20270923,票面利率:3.7900%+调整基点	6.00	联发集团有限公司	一般中期票据
21 穗建 05	2021-09-24		20210928-20240927,票面利率:3.29%;20240928-20260927,票面利率:3.29%+调整基点	5.00	广州市城市建设开发有限公司	一般公司债
21 远洋 02	2021-09-23		20210927-20240926,票面利率:4.06%;20240927-20260926,票面利率:4.06%+调整基点	5.00	远洋控股集团(中国)有限公司	一般公司债
21 首开 MTN004	2021-09-23			5.00	北京首都开发股份有限公司	一般中期票据
21 常高新 MTN001	2021-09-22	5.00	4.5000%	3.00	常高新集团有限公司	一般中期票据
21 昆山城投 SCP001	2021-09-22	2.00	2.8500%	0.74	昆山市城市建设投资发展集团有限公司	超短期融资债券
21 金科地产 SCP003	2021-09-22	10.00	6.8000%	0.74	金科地产集团股份有限公司	超短期融资债券
21 福建阳光 SCP003	2021-09-22	2.50	6.5000%	0.74	福建阳光集团有限公司	超短期融资债券
21 招商蛇口 SCP007	2021-09-22	15.00	2.7400%	0.49	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	超短期融资债券

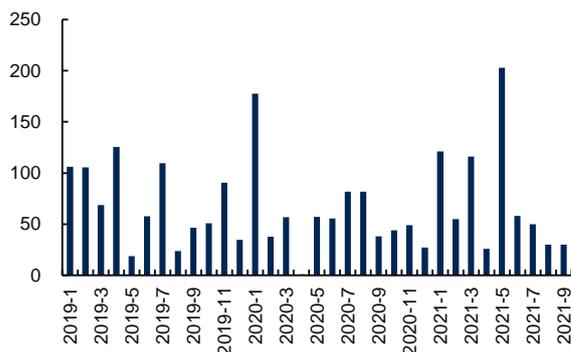
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

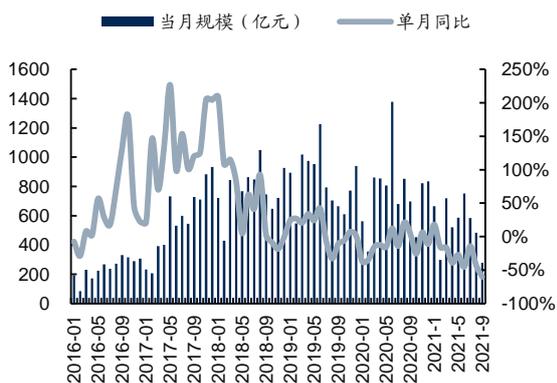


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 30 亿元, 全年总规模 5266 亿元, 同比-25%

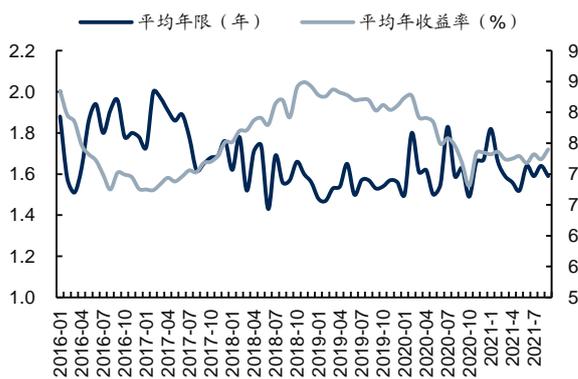
上周共发行房地产信托产品 41 个, 规模总计 30 亿元, 平均年化收益率 7.64%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 4777 个, 规模总计 5266 亿元, 同比-25%, 平均年化收益率 7.29%, 同比下降 0.540pct。

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 22 日	惠州	《关于调整惠州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)》	自 11 月 1 日起执行, 个人(不包括个体工商户)转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为 1%, 转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为 1.5%。同时, 个人(包括个体工商户)转让二手非住宅的土地增值税核定征收率调整为 5%。 “稳房价”要严格执行商品房销售明码标价, 一房一价制度, 所有项目不得超出备案价格对外销售。已取得预售许可的项目不得低于成本进行销售, 新取得预售许可的项目不得低于备案价格的 85% 进行销售。 “稳地价”要坚持和完善土地招拍挂出让制度, 严格落实资金来源审查机制, 建立土地拍卖熔断机制, 土地招拍挂过程中, 当溢价率达 50% 或超过设置的最高限价时, 中止网上竞价, 采取摇号方式确定竞买人。	国家税务总局惠州市税务局
2	2021 年 9 月 25 日	张家口	《关于进一步加快完善房地产长效机制的通知》	“稳地价”要坚持和完善土地招拍挂出让制度, 严格落实资金来源审查机制, 建立土地拍卖熔断机制, 土地招拍挂过程中, 当溢价率达 50% 或超过设置的最高限价时, 中止网上竞价, 采取摇号方式确定竞买人。	张家口市住房和城乡建设局
3	2021 年 9 月 26 日	沈阳	《关于规范房地产销售宣传的通知》	房地产中介机构在居间代理二手房买卖过程中, 不得以学区房名义挂牌二手房; 不得以明显高于市场价格	沈阳市房产局、沈阳市互联网信息办公室、沈

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) 杭州发布第二批供地补充公告：明确竞买人资金来源、资质认定

9月24日，杭州规划和自然资源局发布了针对2021年第二批住宅用地集中出让公告的补充说明，进一步明确了竞买人的购地资金（含竞买保证金、出让价款）来源途径、房地产开发资质认定等内容。公告提到，竞买人的购地资金（含竞买保证金、出让价款）来源应为经营性资金、公司注册资金、提供有关协议、票证、流水等证明材料的投资收益性资金或其他提供相关证明材料的资金。竞得人需根据上述资金来源要求就购地资金来源进行申报。第一次申报应在缴纳不少于50%土地出让金后15天内；第二次申报应在足额缴纳全部土地出让金后15天内。此外，公告明确，竞买人应当持有中华人民共和国房地产开发企业资质一级、二级、三级、四级证书或暂定资质证书。联合竞买的，各方均应具有房地产开发资质证书。房地产开发企业资质证书在报名时应在有效期内，且具备房地产开发资质一年以上。

(2) 宁波：9月26日起个人可通过线上自主挂牌租售房源

9月23日，宁波市房产市场管理中心发布《关于上线房源挂牌码上办应用的通知》，指9月26日房东在租售房屋时，可以通过线上自主发布或委托房源。

(3) 南京11幅地块终止出让：涉及栖霞区、江宁区等

9月23日，南京市规划和自然资源局发布公告称，南京市国有建设用地使用权公开出让公告（2021年宁出第07号）中的11幅地块，因故终止出让。上述地块具体交易时间另行发布公告。

(4) 重庆第二批集中供地9宗地块因故终止出让，剩余33宗地块继续拍卖

9月23日，重庆市公共资源交易中心发布公告称，重庆二次集中土拍九宗地块终止出让。此次集中供地中心城区原本推出42宗、4111亩住宅用地。此次集中出让结合地块起始价和市场情况，设置了宗地最高限价。按照竞买规则，在土地拍卖达到最高限价后将转为竞自持租赁住房方式；部分地块根据实际情况和市场导向采取竞方案、竞品质等方式；落实国家保障性租赁住房供给要求，推出的42宗地中有17宗配有租赁住房。

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