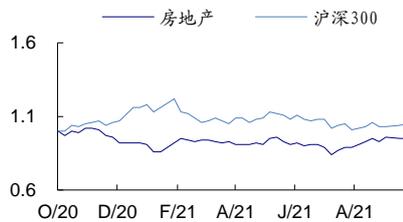


一年该行业与沪深300走势比较

相关研究报告:

《房地产行业周报:销售、土地热度下降,维护行业平稳发展政策可期》——2021-10-09
 《房地产2021年10月投资策略:三重修复,行情可期》——2021-09-30
 《房地产行业周报:销售、土地热度下降明显,部分城市政策放松》——2021-09-30
 《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进行》——2021-09-14

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
央行表态基调软化,银行按揭有望转暖
●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21687万平方米,相对2020年同期增长34%,相对2019年同期增长33%,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50%/32%/24%/28%,样本城市中,福州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长91%/55%/44%。

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56.1万套,相对2020年同期下降2%,相对2019年同期下降4%。样本城市中,北京、厦门、苏州成交套数同比增速分别为33%/20%/19%。

●融资:内外债发行环比增长

上周房企发行国内债券24亿元(上周为0),发行海外债券18亿元,环比+3%,合计债权融资42亿元,环比+139%。截至上周,本年房企累计发行国内债券5285亿元,同比-4%,累计发行海外债券2499亿元,同比-29%,合计债券融资金额7784亿元,同比-14%。

●重要事件

1、中国房协召集10家房企座谈,各家公司代表大体结合各自经营情况及市场现状发表观点;2、央行召开新闻发布会并回应房地产金融相关问题,明确了银行对房地产贷款过于收紧应予以纠偏,并认为恒大集团债务风险对金融行业的外溢性可控,房地产行业总体是健康的。

●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,受上半年政策压制的行业估值有望修复。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

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

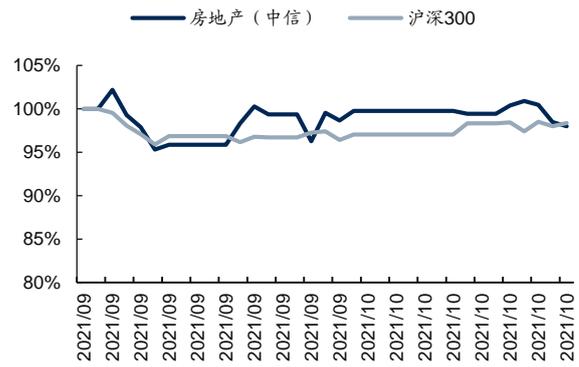
2021.10.11-2021.10.15, 本周沪深 300 指数上涨 0.04%, 房地产指数(中信)下跌 1.43%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 1.47 个百分点, 位居所有行业第 18 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 1.62%, 房地产指数(中信)下跌 1.98%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 0.36 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数下跌 0.97%, 房地产指数(中信)下跌 8.55%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 7.58 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



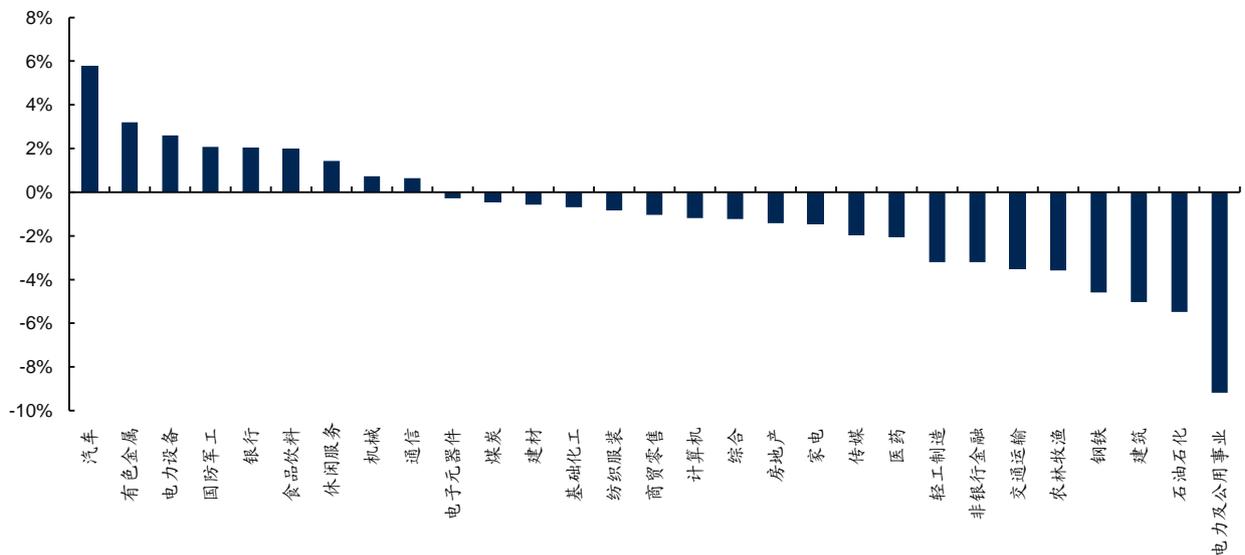
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

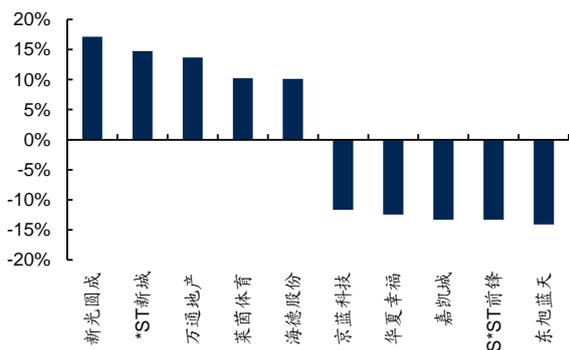
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

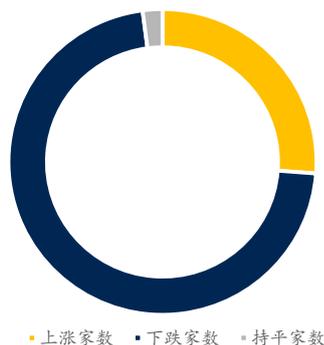
个股方面, 过去一周 38 只个股上涨, 104 只个股下跌, 3 家个股持平, 占比分别为 26%、72%、2%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 新光圆成 (17.14%)、*ST 新城 (14.75%)、万通地产 (13.66%)、莱茵体育 (10.21%)、海德股份 (10.10%), 居后 5 位的个股为: 东旭蓝天 (-14.10%)、*ST 前锋 (-13.31%)、嘉凯城 (-13.29%)、华夏幸福 (-12.47%)、京蓝科技 (-11.69%)。

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

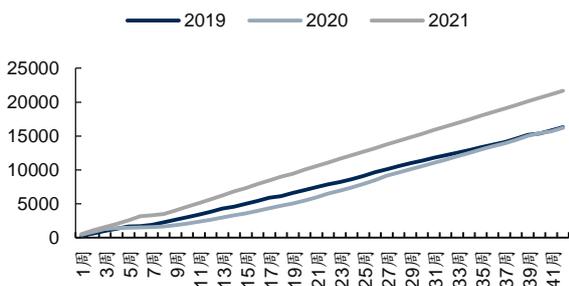
上周高频数据跟踪

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 21687 万平方米，相对 2020 年同期增长 34%，相对 2019 年同期增长 33%，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 50%/32%/24%/28%，样本城市中，福州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长 91%/55%/44%。

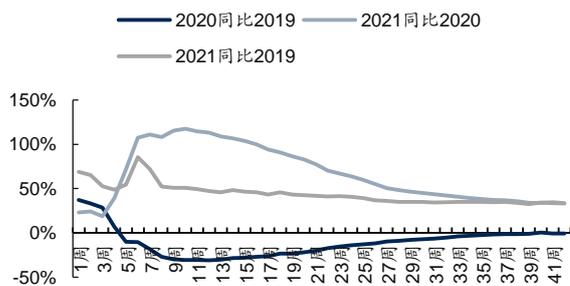
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 56.1 万套，相对 2020 年同期下降 2%，相对 2019 年同期下降 4%。样本城市中，北京、厦门、苏州成交套数同比增速分别为 33%/20%/19%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



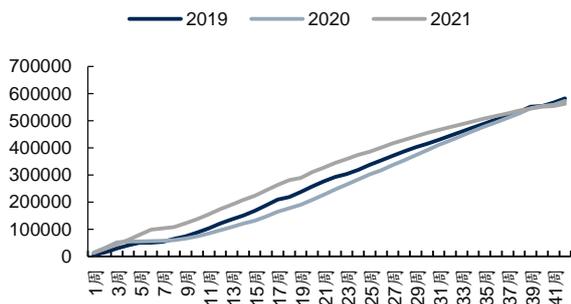
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



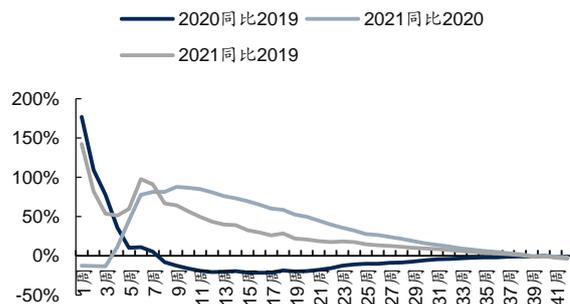
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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：内外债发行环比增长

上周房企合计发债 42 亿元，环比+139%

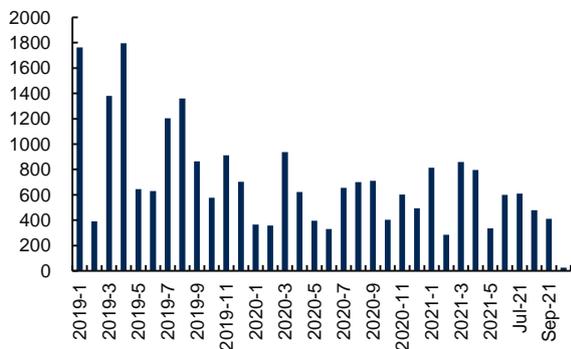
上周房企发行国内债券 24 亿元(上周为 0)，发行海外债券 18 亿元，环比+3%，合计债权融资 42 亿元，环比+139%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 5285 亿元，同比-4%，累计发行海外债券 2499 亿元，同比-29%，合计债券融资金额 7784 亿元，同比-14%。

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 金茂投资 MTN002	2021-10-12	20.00	3.6500%	3.00	上海金茂投资管理集团有限公司	一般中期票据
21 京电子城 SCP004	2021-10-15	-	-	0.74	北京电子城高科技集团股份有限公司	超短期融资债券
21 粤珠江 SCP002	2021-10-14	-	-	0.74	广州珠江实业集团有限公司	超短期融资债券
21 招商蛇口 SCP008	2021-10-14	-	-	0.74	招商局蛇口工业控股股份有限公司	超短期融资债券
21 常高新 SCP001	2021-10-12	4.00	2.9600%	0.74	常高新集团有限公司	超短期融资债券

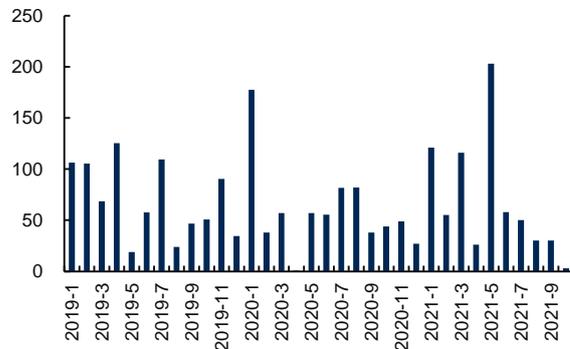
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)



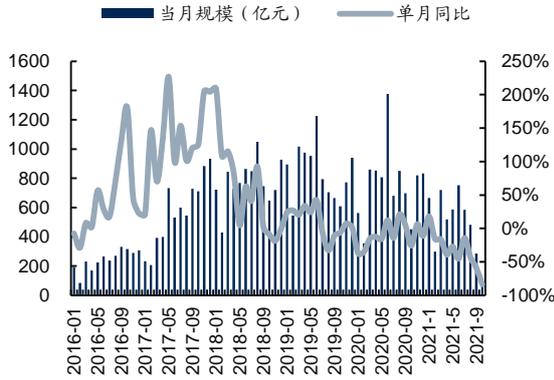
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 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 36 个，规模总计 39 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 5008 个，规模总计 5344 亿元，同比-27%，

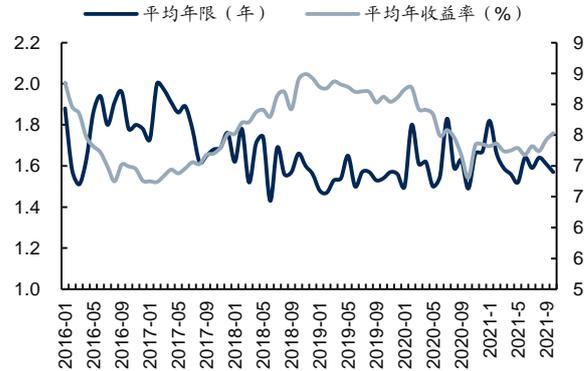
平均年化收益率 7.30%，同比下降 0.46pct。

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 30 日	东莞	《国家税务总局东莞市税务局关于调整东莞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)》	个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为 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。个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率调整为 5%。	国家税务总局东莞市税务局
2	2021 年 10 月 8 日	东莞	《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》	市住房城乡建设局在二手住房网签交易价格基础上，综合考虑税务部门、金融部门的评估价格、周边新建商品住房网签价格等因素，经调查分析，形成二手住房交易参考价格，在局官方网站、微信公众号等发布，并视市场运行情况适时调整更新。	东莞市住房和城乡建设局
3	2021 年 10 月 12 日	烟台	《关于加强商品房现售管理的通知》	对于信用评级 B 级的企业，将会限制企业申请财政资金或者政策支持，取消已经享受绿色通道、容缺受理等行政便利措施等等。而对于信用评级 C 的企业，还将向有关部门和银行业金融机构通报情况，进行联合惩戒或风险提示，禁止企业参加新的土地招拍挂出让。	烟台市住房和城乡建设局
4	2021 年 10 月 13 日	合肥	《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	“十四五”期间，计划筹集保障性租赁住房 15 万套/间，原则上年度租赁住房用地供应面积按不低于出让住宅用地供应面积的 10% 确定，力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例达到 30% 以上。	合肥市住房保障和房产管理局
5	2021 年 10 月 13 日	宁波	《宁波市共有产权住房管理办法(试行)》	取得不动产权证书满 10 年的共有产权住房可以上市转让；对于取得不动产权证书满 4 年(含)、不满 5 年(不含)的共有产权住房，未持有其他自有住房的承购人可以按照原购房价格一次性购买政府产权份额，准予上市交易时间不变。	浙江省宁波市住房和城乡建设局

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) 郑州二轮集中供地 15 宗地叫价 114 亿，禁“马甲”、严查购地资金来源

10 月 16 日，郑州市公共资源交易中心发布两则土地出让公告，共挂出 15 宗土地，总起价 114.13 亿元，挂牌截止时间为 11 月 19 日。根据土拍公告，此次土拍有“五不得”规定，包括参与竞买的企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。购地资金不得直接或间接使用金融机构的各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与

竞买企业控股的非房地产企业融资等。

(2) 青岛預告拟招拍挂出讓 105 宗地塊，涉宅用地 17 宗

10月15日，青島市自然資源和規劃局發布2021年10月擬招拍掛出讓國有建設用地使用權預告。公告顯示，本次預告地塊105宗，總面積約6131畝，其中工業、倉儲用地67宗，面積約3704畝；新型產業用地(M0)3宗，面積約61畝。

(3) 中國房協召集 10 家房企座談

10月15日消息，中國房地產業協會召集10家房企在京座談，住建部相關官員在會上聽取了房企意見。財聯社報道稱，參會企業包括保利、中海、萬科、融创、金地、龍湖、中梁、新城、綠城及旭輝等10家房企。其中，知情人士透露，各家公司代表大體結合各自經營情況及市場現狀發表觀點，主要訴求集中在希冀調控政策在堅持“房住不炒”的前提下適當鬆綁，包括穩定市場預期、支持剛需購房及調整土地價格等。

(4) 央行回應房地產金融相關問題

10月15日，央行召開新聞發布會並回應房地產金融相關問題。

央行明確，中央堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，堅持不將房地產作為短期刺激經濟的手段，堅持穩地價、穩房價、穩預期，是做好房地產金融工作的長期遵循。

但央行也明確了銀行對房地產貸款過於收緊應予以糾偏。央行會上指出，(1)部分金融機構對於30家試點房企“三線四檔”融資管理規則也存在一些誤解，將要求“紅檔”企業有息負債餘額不得新增，誤解為銀行不得新發放開發貸款，企業銷售回款償還貸款後，原本應該合理支持的新開工項目得不到貸款，也一定程度上造成了一些企業資金鏈緊張。(2)近期個別大型房企風險暴露，金融機構對房地產行業的風險偏好明顯下降，出現了一致性的收縮行為，房地產開發貸款增速出現較大幅度下滑，這種短期過激反應是正常的市場現象。(3)央行、銀保監會已於9月底召開房地產金融工作座談會，指導主要銀行準確把握和執行好房地產金融審慎管理制度，保持房地產信貸平穩有序投放，維護房地產市場平穩健康發展。

央行認為恒大集團債務風險對金融行業的外溢性可控，房地產行業總體是健康的。一方面，相關部門和地方政府正在按照法治化、市場化原則，依法依規開展恒大集團風險處置化解工作。另一方面，恒大集團的問題在房地產行業是個別現象，房地產行業總體是健康的。

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