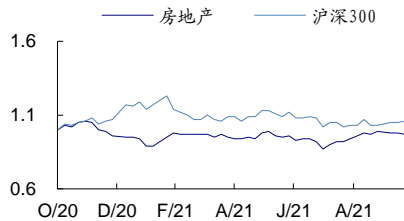


一年该行业与沪深300走势比较



相关研究报告:

《房产税试点点评:用更现实的眼光看待房产税试点》——2021-10-24
《重大事件快评:监管高频发声,政策基调软化》——2021-10-22
《房地产行业周报:央行表态基调软化,银行按揭有望转暖》——2021-10-18
《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

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

涉房贷款政策表态转暖,房地产税改革试点开展

●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20895万平方米,相对2020年同期增长25%,相对2019年同期增长25%,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48%/28%/22%/27%。样本城市中,福州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长90%/50%/40%。

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57.0万套,相对2020年同期减少3.3%,相对2019年同期减少4.9%。样本城市中,北京、厦门、苏州成交套数同比增速分别为31%/18%/17%。

●融资:内债、外债发行环比均下降

上周房企发行国内债券30.8亿元,环比-41%,发行海外债券0亿元,环比-100%,合计债权融资30.8亿元,环比-63%。截至上周,本年房企累计发行国内债券5368亿元,同比-5%,累计发行海外债券2581亿元,同比-28%,合计债券融资金额7949亿元,同比-14%。

●重要事件

1、房地产合理资金需求正在得到满足,发展整体态势不会改变;2、保障好刚需群体信贷需求,维护房地产市场平稳健康发展;3、保障性租赁住房不设收入线门槛,坚持小户型、低租金;4、全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作;5、长沙第二批集中供地落幕,10宗地底价成交收金88.5亿;6、南京第三批集中供地挂牌,61宗地总起价482.86亿元。

●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。

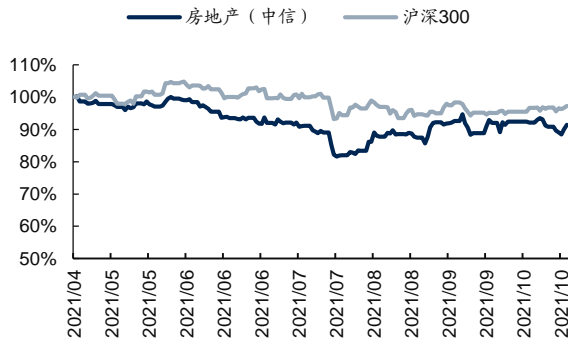
独立性声明:

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

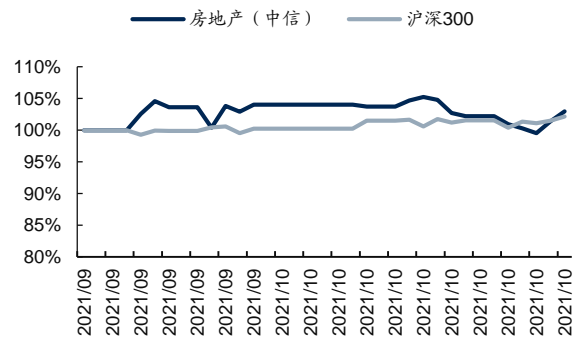
2021.10.18-2021.10.22, 本周沪深 300 指数上涨 0.56%, 房地产指数(中信)上涨 0.71%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 0.15 个百分点, 位居所有行业第 13 位。近一个月, 沪深 300 指数上涨 2.14%, 房地产指数(中信)上涨 2.95%, 房地产板块跑赢沪深 300 指数 0.81 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数下跌 2.73%, 房地产指数(中信)下跌 8.57%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 5.84 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



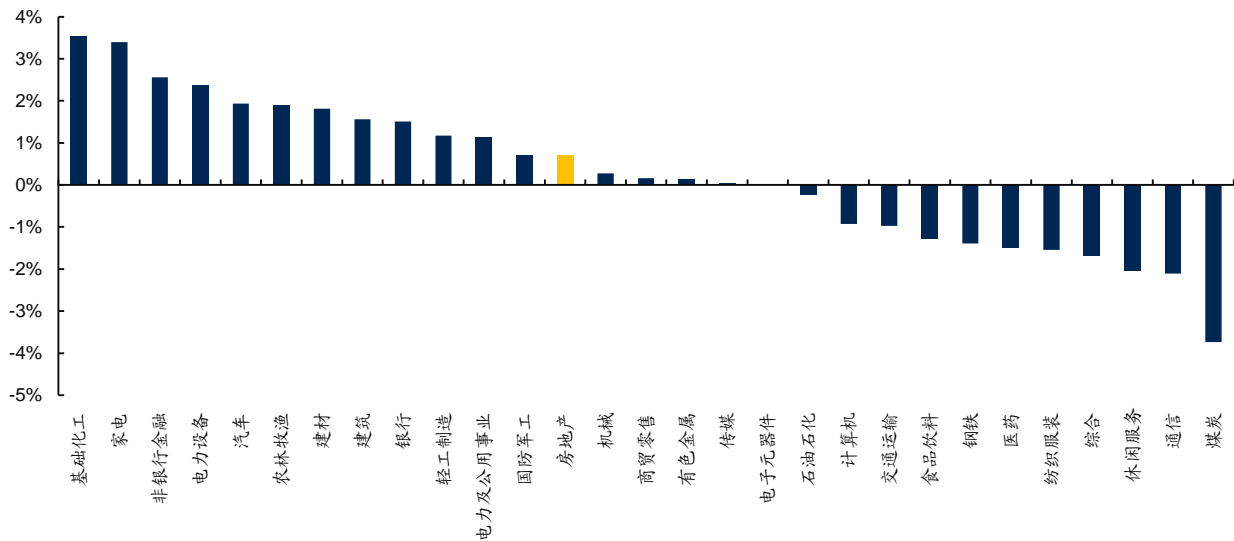
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

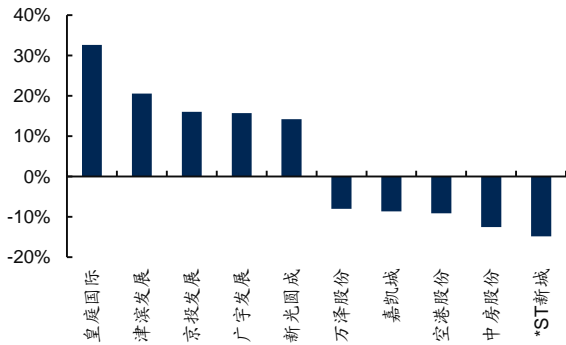
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

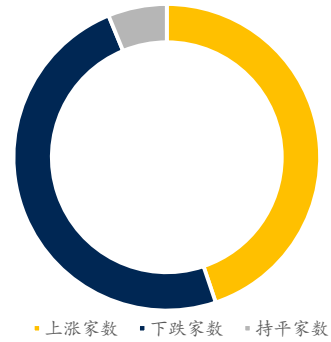
个股方面, 过去一周 65 只个股上涨, 71 只个股下跌, 9 家个股持平, 占比分别为 45%、49%、6%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 皇庭国际 (32.62%)、津滨发展 (20.55%)、京投发展 (16.05%)、广宇发展 (15.75%)、新光圆成 (14.19%), 居后 5 位的个股为: *ST 新城 (-14.86%)、中房股份 (-12.54%)、空港股份 (-9.15%)、嘉凯城 (-8.67%)、万泽股份 (-8.03%)。

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

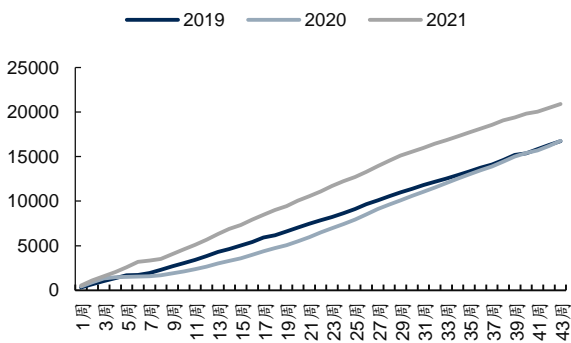
上周高频数据跟踪

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 20895 万平方米，相对 2020 年同期增长 25%，相对 2019 年同期增长 25%，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 48%/28%/22%/27%。样本城市中，福州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长 90%/50%/40%。

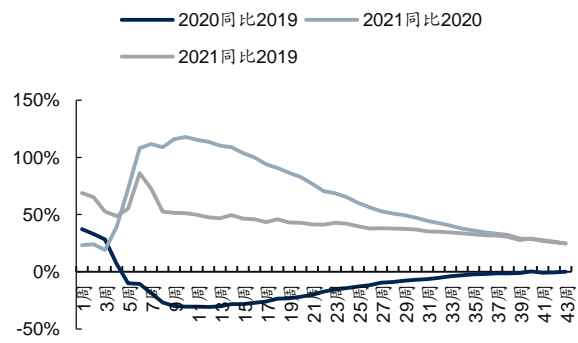
二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 57.0 万套，相对 2020 年同期减少 3.3%，相对 2019 年同期减少 4.9%。样本城市中，北京、厦门、苏州成交套数同比增速分别为 31%/18%/17%。

图 6：28 城商品住宅销售面积（单位：万平方米）



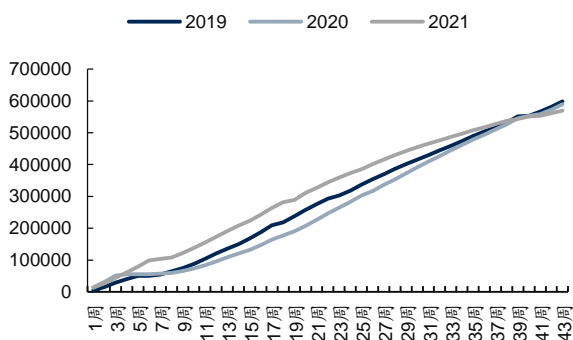
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 7：28 城商品住宅销售面积增速



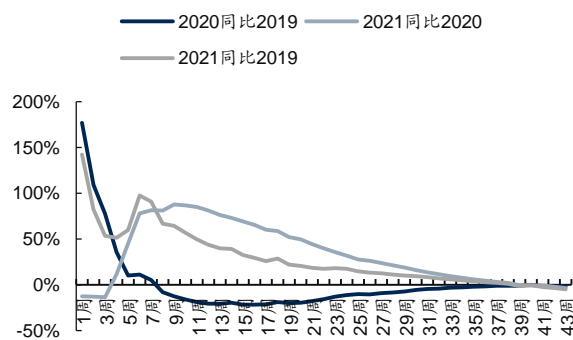
资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

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、外债发行环比均下降

上周房企合计发债 30.8 亿元，环比-63%

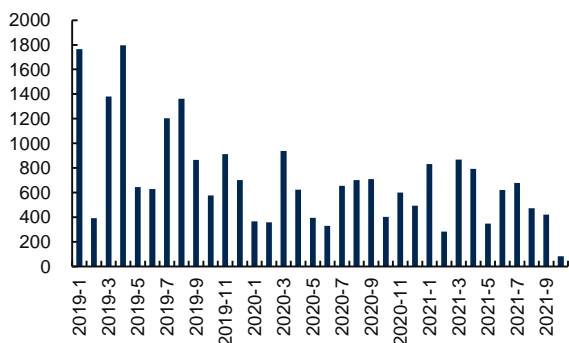
上周房企发行国内债券 30.8 亿元，环比-41%，发行海外债券 0 亿元，环比-100%，合计债权融资 30.8 亿元，环比-63%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 5368 亿元，同比-5%，累计发行海外债券 2581 亿元，同比-28%，合计债券融资金额 7949 亿元，同比-14%。

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 张江 03	2021-10-18	5.00	20211020-20241019, 票面利率: 3.37%; 20241020-20261019, 票面利率: 3.37%+调整基点	5.00	上海张江高科技园区开发股份有限公司	一般公司债
21 绿城房产 MTN001	2021-10-19	14.00	3.90%	3.00	绿城房地产集团有限公司	一般中期票据
21 基建 01	2021-10-18	4.00	20211019-20231018, 票面利率: 6.5%; 20231019-20241018, 票面利率: 6.5%+调整基点	3.00	天津天保基建股份有限公司	一般公司债
21 博融 C1	2021-10-22			2.00	江苏博融农业发展有限公司	私募债
21 吴中灵天 PPN002	2021-10-19	6.00	3.30%	0.74	苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司	定向工具
21 高速地产 SCP011	2021-10-19	1.81	4.50%	0.74	安徽省高速地产集团有限公司	超短期融资债券

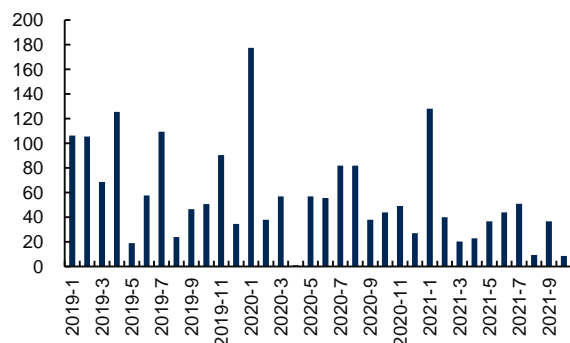
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)

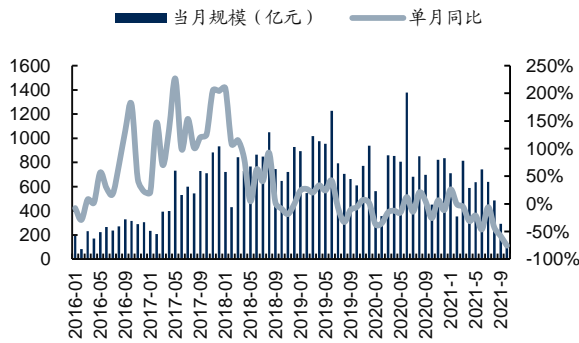


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 54 亿元，全年总规模 5388 亿元，同比-28%

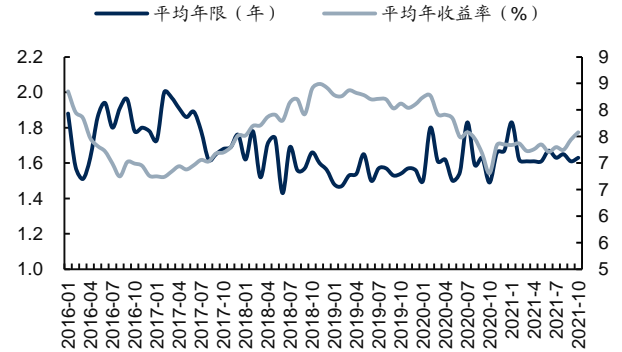
上周共发行房地产信托产品 54 个，规模总计 34 亿元，平均年化收益率 7.57%。
截至上周，本年共发行房地产信托产品 5097 个，规模总计 5388 亿元，同比-28%，
平均年化收益率 7.31%，同比下降 0.43pct。

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

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 10 月 20 日	义乌市	《关于调整部分房地产市场调控政策的通知》	1. 降低预售条件。一是取消原有每批次间隔时间不少于 3 个月的规定。二是总建筑面积在 4 万平方米以下的，须一次性申请预售；总建筑面积在 4 万平方米（含本数）以上申请分批次办理预售许可的，每批次的建筑面积不低于 2 万平方米（末次除外）。 2. 调整“公证摇号”政策。一是容积率≤1.2 的商品住宅小区以及建筑层数≤3 层的商品住宅，可以不采用公证摇号排序选房的开盘销售方式。二是原定“所有新取得预售许可（含现售）商品房项目的住宅销售，实行公证摇号”，现改为经公证处公证，登记人数与当期预售房源数相比大于等于 1 的，实行公证摇号。	义乌市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室
2	2021 年 10 月 21 日	青岛市	关于对《青岛市商品房预售资金监管暂行实施细则》公开征求意见的通知	1. 监管账户是预售资金收存的唯一账户，预售人销售商品房时，应当将预售资金监管相关规定告知承购人，并将承办银行、监管账号等信息在商品房销售场所显著位置公示和记载于《商品房预售合同》。承购人须将全部预付购房款直接存入监管账户。预售人不得直接收存购房款，不得提供任何其它预售资金收存账户。 2. 商品房预售资金监管按照工程建设进度一般分为 4 个控制节点，分别为建成层数达到规划总层数一半、主体结构封顶、单体竣工验收合格、完成商品房现售备案。建成层数达到规划总层数一半时，协议监管资金留存比例为 60%；主体结构封顶，取得《主体结构工程质量验收报告》时，协议监管资金留存比例为 30%；取得《房屋建筑工程竣工验收备案表》时，协议监管资金留存比例为 15%；当取得项目现售备案证明并足额交存房屋专项维修资金时，监管终止。规划设计总层数为 18 层（含 18 层）以上的建筑，建成层数达到规划总层数三分之一时，协议监管资金留存比例为 70%；建成层数达到规划总层数三分之二时，协议监管资金留存比例为 45%。	青岛市住房和城乡建设局
3	2021 年 10 月 21 日	广州市	关于对《广州市关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的意见（征求意见稿）》公开征求意见的公告	1. 在注重保护、利用、传承好历史文化遗产，坚决杜绝防止大拆大建方面，《征求意见稿》提出，在老城区范围内，广州将严格控制大规模拆除，严格控制大规模增建，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力。 2. 在城中村等城市连片旧区，广州不进行短时间、大规模拆迁，尊重居民安置意愿，稳步实施城中村改造，严格控制城市住房租金年度涨幅，防止出现住房租赁市场供需失衡加剧新市民、低收入困难群众租房困难。	广州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) 房地产合理资金需求正在得到满足，发展整体态势不会改变

10月20日，2021金融街论坛年会开幕，中共中央政治局委员、国务院副总理刘鹤于会上表示，统筹做好金融风险防控，实现防风险和稳发展的动态平衡。要推动中小金融机构改革化险，处置好少数大型企业违约风险。目前房地产市场出现了个别问题，但风险总体可控，合理的资金需求正在得到满足，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。

(2) 保障好刚需群体信贷需求，维护房地产市场平稳健康发展

10月21日，国新办就2021年三季度银行业保险业数据信息暨监管重点工作有关情况举行发布会。会上银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞强调了过去保障好刚需群体信贷需求的工作，并提出指导银行保险机构准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产金融监管政策的连续性、稳定性，促进房地产市场平稳健康发展。按照市场化、法治化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者的合法权益。

(3) 保障性租赁住房不设收入线门槛，坚持小户型、低租金

10月21日至22日，住房和城乡建设部在福建省福州市召开发展保障性租赁住房工作现场会。会议指出，《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》印发后，各地区、各部门认真贯彻落实，推动发展保障性租赁住房取得初步成效，形成了一批可复制、可推广的经验。其中包括，注重把握好保障性租赁住房工作的政策导向，坚持小户型、低租金面向新市民和青年人，各地均明确保障性租赁住房主要面向无房新市民、青年人，不设收入线门槛，以70平方米以下的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

(4) 全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作

10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。主要内容有：1. 试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。非居住房地产沿用以往相关规定；2. 国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则；3. 授权的试点期限为五年，条件成熟时，及时制定法律。

(5) 长沙第二批集中供地落幕，10宗地底价成交收金88.5亿

10月19日，长沙迎来第二批集中供地，此前共有8宗地块中止、8宗地块终止，其余13宗地块在当日从清晨9点竞价开始，到拍地结束，仅用时十分钟。最终10宗地块底价成交、3宗流拍，无地块溢价成交。此次长沙集中拍地的土地成交总价为88.48亿元，总出让面积67.62万平方米。

(6) 南京第三批集中供地挂牌，61宗地总起价482.86亿元

10月24日，南京市规划和自然资源局公布第三批集中供地，宗地总数达61宗，将于11月25日正式出让。合计土地出让面积274.16万平方米，总起拍价达482.86亿元，总最高限价549.43亿元。出让公告还披露了46宗地块的商品住房（毛坯）销售均价。出让条件还显示，本批次出让地块按“限房价、定品质、竞地价”方式出让，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）。当网上交易达到最高限价须通过摇号确定竞得人的地块，对商品住宅预售条件提高至完成住宅部分投资额的50%。

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