

# 东海证券：房地产行业周报

2021.11.08-2021.11.12

分析日期 2021年11月15日

**行业评级：标配(40)**
**证券分析师：姚星辰**

执业证书编号：S0630518080002

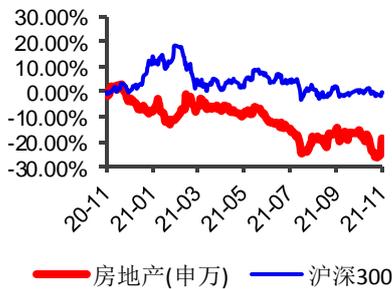
电话：021-20333920

邮箱：yaoxc@longone.com.cn

**联系人：任晓帆**

电话：021-20333619

邮箱：rxf@longone.com.cn

**行业走势图**


## ◎ 投资要点：

- ◆ **本周房地产行业板块整体点评：**本周沪深 300 环比上升 0.95%；房地产板块整体上升 8.46%，涨幅在 28 个行业中排第一位。其中房地产开发 II、园区开发 II 子板块分别变动 8.98%、1.85%。
- ◆ **个股方面（申万），**本周涨幅前五的个股有特发服务（30.74%）、保利发展（21.49%）、新华联（21.39%）、泰禾集团（21.16%）、招商蛇口（17.25%）；跌幅居前五的为奥园美谷（-6.36%）、皇庭国际（-5.11%）、万通发展（-4.49%）、\*ST 基础（-1.62%）、电子城（-0.23%）。
- ◆ **行业重要新闻：**1) 中国银行间市场交易商协会举行房企代表座谈会；2) 央行：10 月新增个人住房贷款较 9 月多增 1013 亿元；3) 央行、银保监会召开会议学习贯彻十九届六中全会精神：维护房地产市场平稳健康发展。
- ◆ **上市公司重大公告：**1) 招商蛇口、保利发展等拟发行中期票据；2) 首开股份、招商蛇口等公布 10 月业绩数据。
- ◆ **投资要点：**本周一系列政策的出台给房地产市场带来了一定的提振作用，房地产板块大幅跑赢了沪深 300 指数 7.51 个百分点。中国银行间市场交易商协会举行房企代表座谈会是房企融资环境松动的新举动，释放了后续房企发债或将松绑的积极信号。央行也是在本周首次单独发布了个人住房贷款单月数据，10 月个人住房贷款的改善，显示出居民购房意愿已经出现了边际提升，信贷环境的宽松有助于促进二手房市场的重新回暖。同时，央行、银保监会贯彻十九届六中全会精神，都再次提到维护促进房地产业健康发展，总体来看基调还是以维稳为主。  
目前来看地产估值持续走低，融资端政策转好或将进一步使得行业马太效应显现。我们推荐在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势的、背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的优质龙头企业。
- ◆ **风险因素：**1、市场超预期下行 2、政府政策调控升级。

## 正文目录

1. 二级市场表现 .....	3
2. 重点上市公司公告 .....	5
3. 行业动态 .....	6
4. 投资要点 .....	7
风险因素 .....	7

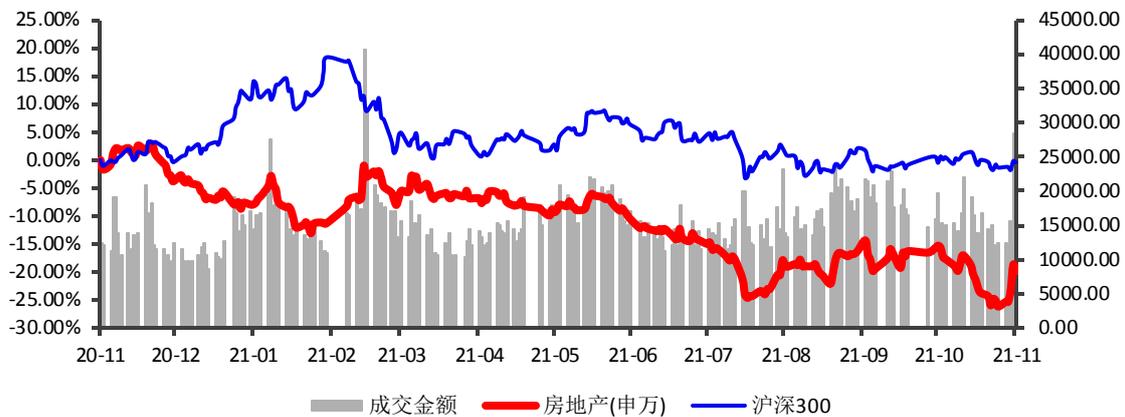
## 图表目录

[table_volume] .....	3
图 1 指数走势图—房地产行业 and 沪深 300 指数(2020/11/12-2021/11/12) .....	3
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅 (%) .....	3
图 3 各行业最新 PE TTM .....	4
图 4 房地产子板块最新 PE TTM .....	4
图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况 (%) .....	4

## 1. 二级市场表现

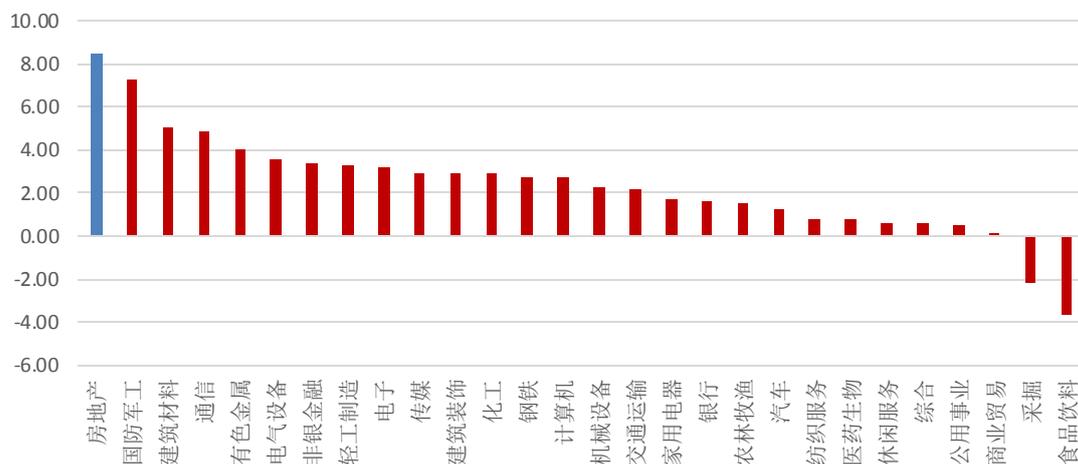
本周沪深 300 环比上升 0.95%；房地产板块整体上升 8.46%，涨幅在 28 个行业中排第一位。其中房地产开发 II、园区开发 II 子板块分别变动 8.98%、1.85%。

图 1 指数走势图—房地产行业 and 沪深 300 指数(2020/11/12-2021/11/12)



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

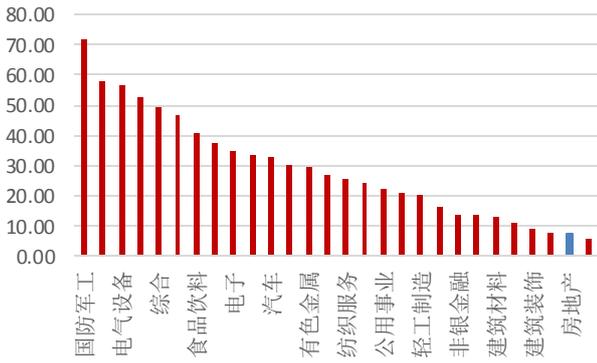
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源：wind 数据库，东海证券研究所

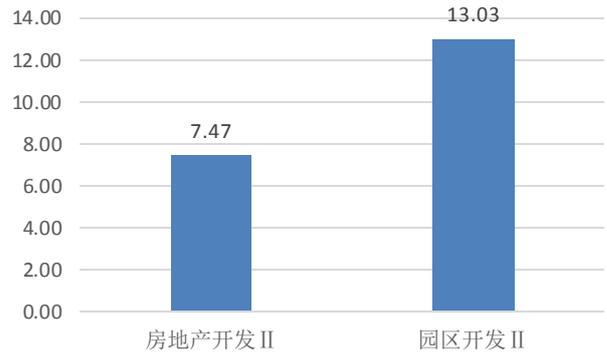
房地产板块估值目前仍然相对处于行业低位。目前房地产板块 PE (TTM) 为 7.70 倍，低于沪深 300 的 13.07 倍，估值处于近五年的 6.16%分位，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 7.47，园区开发为 13.03。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位，总体政策大方向不变，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图3 各行业最新PE TTM



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

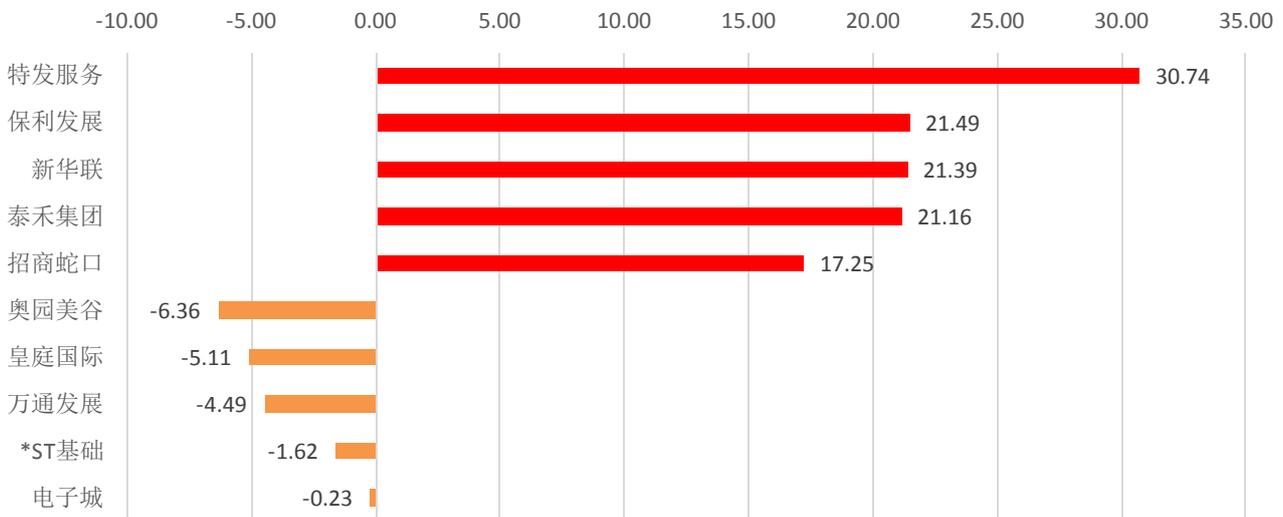
图4 房地产子板块最新PE TTM



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

个股方面(申万), 本周涨幅前五的个股有特发服务(30.74%)、保利发展(21.49%)、新华联(21.39%)、泰禾集团(21.16%)、招商蛇口(17.25%); 跌幅居前五的为奥园美谷(-6.36%)、皇庭国际(-5.11%)、万通发展(-4.49%)、\*ST基础(-1.62%)、电子城(-0.23%)。

图5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况(%)



资料来源: wind 数据库, 东海证券研究所

## 2.重点上市公司公告

【万科A】11月5日晚间，万科企业股份有限公司发布《关于拟分拆子公司到香港联交所上市的公告》，拟分拆所属子公司万物云空间科技服务股份有限公司到香港联交所上市。截至公告日，万科直接或间接持有万物云62.889%股权。分拆后，万科仍将保持对万物云的控股权。

11月9日，万科董事会决议提名雷江松为第十九届董事会的非独立董事候选人，任期自股东大会选举通过之日起至本届董事会届满。

【华侨城A】11月8日公司在投资者互动平台表示，公司将以纯地产为主要销售标的的项目划分为房地产业务，以景区、文化创意、旅行社、酒店、商业租赁、物业服务、城区综合配套服务及商业综合体等多业态混合经营的项目划分为文旅综合业务。

【首开股份】2021年10月份，公司共实现签约面积26.75万平方米，签约金额73.91亿元；2021年1-10月份，公司共实现签约面积323.35万平方米，同比增长18.39%；签约金额1003.92亿元，同比增长30.60%。

【招商蛇口】2021年1-10月，公司累计实现签约销售面积1116.34万平方米，同比增加18.31%；累计实现签约销售金额2575.06亿元，同比增加19.1%。10月单月公司实现签约销售面积78.35万平方米，同比减少35.90%；实现签约销售金额165.45亿元，同比减少36.44%。

【\*ST基础】11月9日公司公告称，因个人原因，杨惟尧先生申请辞去公司第九届董事会董事、公司副总裁及所有相关职务，同日公告，拟终止武汉临空产业园项目并将剩余募集资金永久补充流动资金。

【保利发展】公司10月签约面积317.95万平方米，同比减少22.89%；签约金额499.73亿元，同比减少9.75%。2021年1-10月，公司实现签约面积2861.68万平方米，同比增加0.18%；实现签约金额4602.04亿元，同比增加8.86%。

【金地集团】公司于2021年11月10日完成2021年第六期中期票据15亿元人民币的发行。本期中期票据产品简称为“21金地MTN006”，发行规模15亿，发行期限3年，发行利率为4.17%，起息日为2021年11月10日，到期日为2024年11月10日。

【保利发展】11月11日，据上清所披露，保利发展控股集团股份有限公司2021年度第四期中期票据募集说明书。本期发行金额为人民币20亿元，本期中期票据期限为5年，票面利率为固定利率，由集中簿记建档结果确定，起息日为2021年11月17日。

【城建发展】11月11日，据上清所披露，北京城建投资发展股份有限公司发布2021年度第三期中期票据募集说明书。本期中期票据基础发行金额为1亿元，发行金额上限为17.3亿元，5年期。本期中期票据募集资金拟全部用于偿还债务融资工具本息。

【招商蛇口】11月12日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布2021年度第一期中期票据募集说明书。本期票据拟发行金额30亿元，其中品种一期限为3年期，初始发行规模15亿元；品种二期限为5年期，初始发行规模15亿元，采用固定利率方式。票据发行日为11月16日。

【栖霞建设】11月12日，南京栖霞建设股份有限公司发布2021年度第二期中期票据募集说明书。本期票据拟发行金额4.2亿元，发行期限3年，由南京栖霞国有资产经营有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

【张江高科】1月12日，公司发布2021年度第四期超短期融资券发行文件，本期发行金额8亿元，期限180天，按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定。

【绿地控股】11月12日公司公告，10月公司新增房地产项目1个，总地价20.60亿元。公司拥有该项目50%权益。同日公告，鉴于公司基建产业的收入占比已超过50%，公司所属行业类别已由“房地产业”变更为“土木工程建筑业”。

### 3.行业动态

#### \*中国银行间市场交易商协会举行房企代表座谈会

11月9日，中国银行间市场交易商协会举行房企代表座谈会。据悉，部分参会房企有计划近期在银行间市场注册发行债务融资工具。有债券从业人士表示，座谈会的召开，意味着房地产企业境内发债的相关政策会有所松动。

#### \*央行：10月新增个人住房贷款较9月多增1013亿元

11月10日晚间，央行公布：2021年10月末，个人住房贷款余额37.7万亿元，当月增加3481亿元，较9月多增1013亿元。

#### \*央行、银保监会召开会议学习贯彻十九届六中全会精神：维护房地产市场平稳健康发展

11月12日，央行、银保监会分别召开会议学习贯彻十九届六中全会精神，并研究部署本系统落实措施，其中都再次提到维护促进房地产业健康发展。根据两部门公告，央行在上述会议中提出，要“维护房地产市场平稳健康发展”。银保监会的要求是“稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展”。

#### \*广东：要保障商业配套用地推动商圈提升

11月9日，广东省人民政府办公厅发布《广东省人民政府办公厅印发关于促进城市消费若干政策措施的通知》。其中通知提到，在国土空间规划中统筹优化区域内商业空间格局，结合当地实际将商业用地需求纳入当地年度国有建设用地供应计划，保障商业配套用地。

#### \*武汉：非武汉市户籍总部企业高级管理人员首套房不限购

近日，武汉市人民政府印发《武汉市加快推进总部经济高质量发展政策措施的通知》，其中为进一步引进、培育和壮大总部企业，现提出安居保障政策支持。总部企业可以按照规定申请设立单位集体户，纳入武汉市常住户口管理，方便职工办理其他社会事务。各区可统筹安排总部企业人才住房，支持有条件的总部企业利用自有土地建设保障性租赁住房，供总部企业人才租住。积极落实大学生保障房配租配售政策和外来务工人员公租房保障政策。非武汉市户籍的总部企业高级管理人员，在武汉市无自有住房的，其在限购区域购买首套自住住房可不受限购政策限制。

## 4. 投资要点

本周一系列政策的出台给房地产市场带来了一定的提振作用，房地产板块大幅跑赢了沪深 300 指数 7.51 个百分点。中国银行间市场交易商协会举行房企代表座谈会是房企融资环境松动的新举动，释放了后续房企发债或将松绑的积极信号。央行也是在本周首次单独发布了个人住房贷款单月数据，10 月个人住房贷款的改善，显示出居民购房意愿已经出现了边际提升，信贷环境的宽松有助于促进二手房市场的重新回暖。同时，央行、银保监会贯彻十九届六中全会精神，都再次提到维护促进房地产业健康发展，总体来看基调还是以维稳为主。

目前来看地产估值持续走低，融资端政策转好或将进一步使得行业马太效应显现。我们推荐在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势的、背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的优质龙头企业。

## 风险因素

**风险因素：**1、市场超预期下行 2、政府政策调控升级。

## 分析师简介:

姚星辰, 香港城市大学金融硕士, 5年行业研究经验。

## 附注:

### 一、市场指数评级

看多——未来6个月内上证综指上升幅度达到或超过20%

看平——未来6个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间

看空——未来6个月内上证综指下跌幅度达到或超过20%

### 二、行业指数评级

超配——未来6个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过10%

标配——未来6个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间

低配——未来6个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

### 三、公司股票评级

买入——未来6个月内股价相对强于上证指数达到或超过15%

增持——未来6个月内股价相对强于上证指数在5%—15%之间

中性——未来6个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间

减持——未来6个月内股价相对弱于上证指数5%—15%之间

卖出——未来6个月内股价相对弱于上证指数达到或超过15%

### 四、风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用,并不构成对客户投资建议,并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证,建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

### 五、免责条款

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料,但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断,并不代表东海证券股份有限公司,或任何其附属或联营公司的立场,本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致,敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下,本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易,并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务,本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

分析师承诺“本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在利益关系”。本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有,未经本公司书面授权,任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

### 六、资格说明

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构,已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者,参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构,注意防范非法证券活动。

## 上海 东海证券研究所

地址: 上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦

网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)

电话: (8621) 20333619

传真: (8621) 50585608

邮编: 200215

## 北京 东海证券研究所

地址: 北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F

网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)

电话: (8610) 66216231

传真: (8610) 59707100

邮编: 100089