房地产

2021 年 04 月 11 日

住建部约谈强调三稳目标，多地发布供地计划

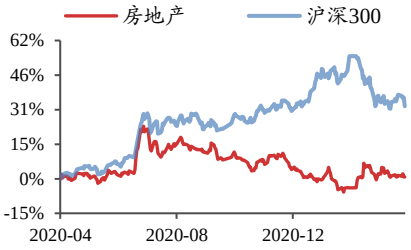
——行业周报

齐东（分析师）
qidong@kysec.cn
证书编号：S0790520060001

陈鹏（分析师）
chenpeng@kysec.cn
证书编号：S0790520100001

投资评级：看好（维持）

行业走势图



数据来源：贝格数据

相关研究报告

《行业周报-百强房企销售景气度可观，多地发布全年供地计划》-2021.4.5

《行业周报-三部委严查楼市经营贷，单周成交表现靓眼》-2021.3.28

《行业周报-投资销售再超预期，区域政策呈现多元化》-2021.3.21

● **房住不炒基调不变，长效机制持续完善，维持行业看好评级**

我们认为，地产仍是当前财政和投资的重要托底工具，政策将会处于当前“房住不炒+因城施策”框架下，但方向和力度则会相机而变。目前销售、区域政策等方面均持续向好，在宽信用的大环境下，限价政策有所松动利好房企利润率修复，存货价值有望得到重估。目前房地产板块估值有所修复，但仍处于历史低位。我们建议 2021 年 2 季度继续关注地产板块机会，维持行业看好评级。

● **住建部约谈五城强调三稳目标，多地发布供地计划**

（1）住建部约谈五城，继续强调三稳目标。住建部约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等 5 城政府负责人，要求切实提高政治站位，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房住不炒，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。同时，经济日报指出房住不炒底线不容突破。**（2）地方政策看，周内多地政府推出全年供地计划。供地规划方面，**合肥、济南市辖区、广州、珠海、杭州、重庆、无锡、南京推出全年计划供地目标。**资金监管方面，**北京已发现涉嫌违规流入房地产市场信贷资金约 3000 万元，并已经启动对 4 家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作；上海银保监局自查发现 123 笔、3.39 亿元经营贷和消费贷涉嫌被挪用于房地产市场，将持续加大对经营贷违规流入房地产问题的监督检查力度。**市场规范方面，**琼海开展房地产市场专项整治，包括购房人规避限购政策骗取购房资格、开发商违规销售商品房、中介机构和人员违规现象、商品房销售现场管理无序等；嘉兴房管中心进一步开展中介市场专项整治行动，规范经纪行为，约谈房产网站。**政策调控方面，**合肥市发布房地产“新政八条”，涵盖学位制、二手住房限购、热点楼盘“摇号+限售”、严控商品房价格、加强住房贷款审慎管理、租赁住房建设等八个方面。

● **成交：一二手成交增长靓眼**

（1）新房：2021 年第 15 周，全国 32 城成交面积 422 万平米，同比增加 33%，环比下降 29%；年初至今 32 城累计成交面积达 7573 万平米，累计同比增加 101%

（2）二手房：全国 9 城成交面积为 118 万平米，同比增速 32%，前值 56%；年初至今累计成交面积 1787 万平米，同比增速 63%，较前值下降 3 个百分点。

● **资金：单周发债规模下降，利率有所分化**

（1）单周发债规模环比下降。2021 年第 15 周，信用债发行 89.6 亿元，同比减少 55%，环比减少 62%，平均加权利率 4.5%，环比增加 9BPs；海外债发行 2.5 亿美元，环比减少 39%，平均加权利率 11.5%，环比增加 650BPs。（2）房贷利率触底回升。2021 年 3 月，全国首套房贷款平均利率为 5.28%，环比上涨 2 个基点；二套房贷款平均利率为 5.57%，环比上涨 1 个基点。

● **风险提示：**行业销售波动；政策调整导致经营风险；融资环境变动。

目 录

1、 住建部约谈五城强调三稳目标，多地发布供地计划 3
2、 一二手单周成交靓眼 4
2.1、 全国重点 32 城新房成交同比增速可观 4
2.2、 9 城二手房成交表现可观 5
3、 土地：溢价率持续高位，流拍率低位徘徊 6
4、 资金：单周发债规模下降，利率有所分化 7
4.1、 房企单周发债规模环比下降 7
4.2、 LPR 连续 11 月不变，房贷利率底部回升 8
5、 投资建议：维持行业“看好”评级 8
6、 风险提示 9

图表目录

图 1： 全国 32 城新房成交面积单周同比增速 33% 5
图 2： 全国 32 城新房成交面积单周环比下降 5
图 3： 全国 32 城新房成交中一线城市成交情况最佳 5
图 4： 全国 9 城二手房单周成交面积同比增速可观 6
图 5： 全国 9 城二手房成交同比累计增速 63% 6
图 6： 100 城全类型土地成交溢价率环比提升 7
图 7： 100 城全类型土地流拍率环比略有下降 7
图 8： 2021 年第 15 周房地产信用债发行规模环比减少 7
图 9： 2021 年第 15 周房地产海外债发行规模环比减少 7
图 10： 信用债累计发债规模同比略有回落，海外债累计发债规模同比持平 8
图 11： 2021 年 3 月 LPR 利率暂未调整 8
图 12： 2021 年 3 月首套房贷利率上升 2BP 8

表 1： 多地推出两集中供地明细、严查资金违规流入市场（2021 年第 15 周） 3
表 2： 100 城中三线城市全类型土地成交溢价率最高（2021 年第 15 周） 6
表 3： 100 城中三线城市宅地成交流拍率最高（2021 年第 15 周） 6

1、 住建部约谈五城强调三稳目标，多地发布供地计划

住建部约谈五城，继续强调三稳目标。住建部约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等 5 城政府负责人，要求切实提高政治站位，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。同时，经济日报指出，面对房地产市场过热苗头，多地出台楼市调控措施，有关部委调研督导、出台相关政策，行政、金融、土地等手段多管齐下遏制楼市过快上涨势头，传递出“房住不炒”底线不容突破的鲜明态度。此外，发改委、住建部两部委将再投资 422.33 亿元用于支持城镇老旧小区改造和棚户区改造配套基础设施建设。

地方政策看，周内多地政府推出全年供地计划。供地规划方面，合肥 2021 年确保不少于 9000 亩；济南市辖区住宅用地计划供应 864 公顷；广州发布 2021-2023 年住宅用地供应三年滚动计划，全市计划供应宅地 1910 万㎡，年均计划供应 637 万㎡；珠海 2021 年计划出让地块面积超 1550 万㎡，杭州 2021 年计划供地 5527 公顷，其中住宅用地供应计划为 1107 公顷；重庆首批次“两集中”宅地共 119 宗，总建面 1486 万㎡；无锡 2021 年预计供应土地占地面积不低于 300 万㎡；南京拟集中推 52 宗地起价 867 亿，按“限房价、竞地价”出让；徐州实行土地供应“两集中”，建立熔断机制、制定住房最高限价。**资金监管方面，**北京已发现涉嫌违规流入房地产市场信贷资金约 3000 万元，并已经启动对 4 家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作；上海银保监局自查发现 123 笔、3.39 亿元经营贷和消费贷涉嫌被挪用于房地产市场，将持续加大对经营贷违规流入房地产问题的监督检查力度。**市场规范方面，**琼海开展房地产市场专项整治，包括购房人规避限购政策骗取购房资格、开发商违规销售商品房、中介机构和人员违规现象、商品房销售现场管理无序等；嘉兴房管中心进一步开展中介市场专项整治行动，规范经纪行为，约谈房产网站。**政策调控方面，**合肥市发布房地产“新政八条”，涵盖学位制、二手住房限购、热点楼盘“摇号+限售”、严控商品房价格、加强住房贷款审慎管理、租赁住房建设等八个方面。

表1：多地推出两集中供地明细、严查资金违规流入市场（2021 年第 15 周）

时间	政策
2021/4/5	经济日报：面对房地产市场过热苗头，多地出台楼市调控措施，有关部委调研督导、出台相关政策，行政、金融、土地等手段多管齐下遏制楼市过快上涨势头，传递出“房住不炒”底线不容突破的鲜明态度。
2021/4/5	发改委、住建部：将再投资 422.33 亿元用于支持城镇老旧小区改造和棚户区改造配套基础设施建设。
2021/4/5	广州：加大土地端供应，部分区域限房价、竞地价；将出台一手房指导价；享受人才政策的购房者限售由 2 年延长至 3 年；严格审查经营贷款；禁止中介炒房；禁止网络平台散布上涨言论。
2021/4/5	北京：市住建委对海淀区、西城区等价格快速上涨区域进行专项执法检查，保持对房地产经纪机构制造紧张气氛、炒作学区房等行为的高压监管态势。（2）已发现涉嫌违规流入房地产市场信贷资金约 3000 万元，并已经启动对 4 家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作。
2021/4/5	合肥：稳定增加居住用地供应，2021 年确保不少于 9000 亩；热点学区同一套住宅，6 年内只能享有学区内小学一个学位，3 年内只能享有学区内初中 1 个学位；热点区域二手房限购；热点楼盘“摇号+限售”，并优先保障刚需群体等。
2021/4/5	海南琼海：开展房地产市场专项整治，整治重点内容包括：购房人规避限购政策骗取购房资格、开发商违规销售商品房、中介机构和人员违规现象、商品房销售现场管理无序等。
2021/4/5	重庆高新区：推出“交房即交证”改革试点，房地产企业在项目竣工核实阶段同步提交不动产登记申请，实现

时间	政策
	了房屋交付时购房者即可同步领取不动产权证。
2021/4/5	济南：发布 2021 年供地计划，市辖区住宅用地计划供应 863.53 公顷，其中产权住宅用地 647.27 公顷（全部为商品住宅用地），租赁住宅用地 54.33 公顷（全部为保障性租赁住宅用地），其他住宅用地 161.93 公顷（全部为安置房用地）。
2021/4/5	三门峡：调整住房公积金贷款政策，其中，购买首套房且首次申请公积金贷款的，最低首付比例不低于房屋总价的 20%，最高贷款限额为 40 万元。
2021/4/6	广州：发布 2021-2023 年住宅用地供应三年滚动计划，全市计划供应宅地 1910 万㎡，年均计划供应 637 万㎡；其中商品住宅用地计划供应 1441 万㎡，占总用地的 75.4%；非商品住宅用地计划供应 469 万㎡，占总用地的 24.6%。
2021/4/6	珠海：发布 2021 年国有建设用地供应计划，2021 年计划出让地块面积超 1550 万㎡，其中住宅用地面积约 259 万㎡。各区方面，金湾区计划供应 610 万㎡，斗门区 394 万㎡。
2021/4/6	杭州：2021 年计划供地 5526.77 公顷，其中住宅用地供应计划为 1106.64 公顷，占计划总量的 20.02%，市区住宅用地供应计划为 1001.52 公顷
2021/4/7	重庆：首批次“两集中”宅地共 119 宗，总建面 1486 万㎡，总起始价 549.23 亿元，其中中心城区 46 宗，总建面超 600 万㎡，渝北唐家沱、两江新区为供地主力。
2021/4/7	上海：银保监局自查发现 123 笔、3.39 亿元经营贷和消费贷涉嫌被挪用于房地产市场，部分银行首套房认定不准确、数据填报不规范以及外部“助贷”机构违规问题突出等情况，将持续加大对经营贷违规流入房地产问题的监督检查力度。
2021/4/7	济南：市区范围内商品房预售资金监管实行“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”，购买预售商品房的购房者将预售资金、定金、首付款等存入监管账户。
2021/4/7	长沙：市自然资源和规划局发布《关于长沙市第一批住宅（含商住）用地集中出让预公告》，计划于 4 月、7 月、10 月三次集中发布住宅用地，首批挂出 39 宗地，合计出让面积为 294 万平方米。
2021/4/7	青岛：发布《青岛市 2021 年 4 月拟招拍挂出让国有建设用地使用权预公告》，预公告 4 月出让 73 宗地块 住宅用地面积约 1516 亩。
2021/4/8	无锡：2021 年预计供应土地占地面积不低于 300 万㎡，并且每批次地块注重区域均衡，保证金也会依据地块热度采取差异化设置，剩下 2 批次计划为 5 月、9 月出让，每批次拟出让土地面积 100 万㎡左右。
2021/4/8	深圳：发布关于对涉及“深房理”的举报事项进行调查处理的通告，提到“深房理”协助借款人骗贷购房若属实，相关当事人将被列入失信名单并受联合惩戒，金融机构将提前收回贷款。
2021/4/9	住建部：约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等 5 城政府负责人，要求切实提高政治站位，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。
2021/4/9	嘉兴：房管中心进一步开展中介市场专项整治行动，规范经纪行为，约谈房产网站，自查清查 70 个楼盘，下架虚假房源。
2021/4/9	南京：拟集中推 52 宗地起价 867 亿，按“限房价、竞地价”出让，总出让面积 278.45 万平方米，总建筑面积 671.94 万平方米。
2021/4/10	徐州：实行土地供应“两集中”，建立熔断机制、制定住房最高限价。

资料来源：Wind、政府官网、保利投顾研究院、开源证券研究所

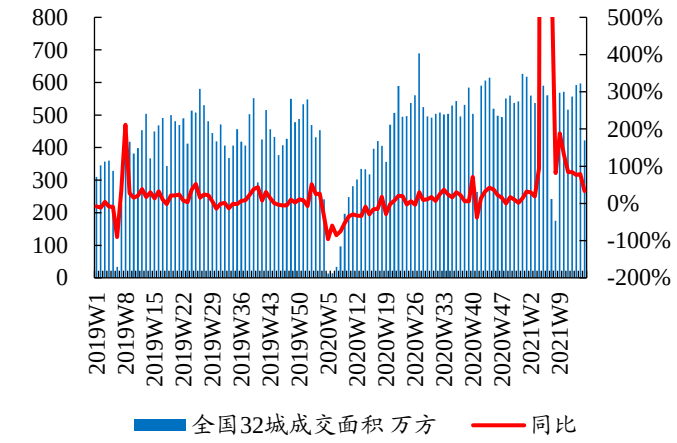
2、 一二手单周成交靓眼

2.1、 全国重点 32 城新房成交同比增速可观

根据房管局数据，2021 年第 15 周，全国 32 城成交面积 422 万平米，同比增加

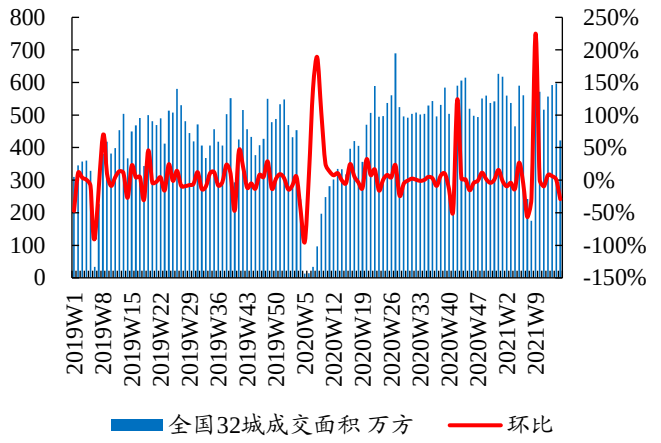
33%，环比下降 29%；从累计数值看，年初至今 32 城累计成交面积达 7573 万平米，累计同比增加 101%。

图1：全国 32 城新房成交面积单周同比增速 33%



数据来源：Wind、开源证券研究所（横坐标 W 代表周，下同）

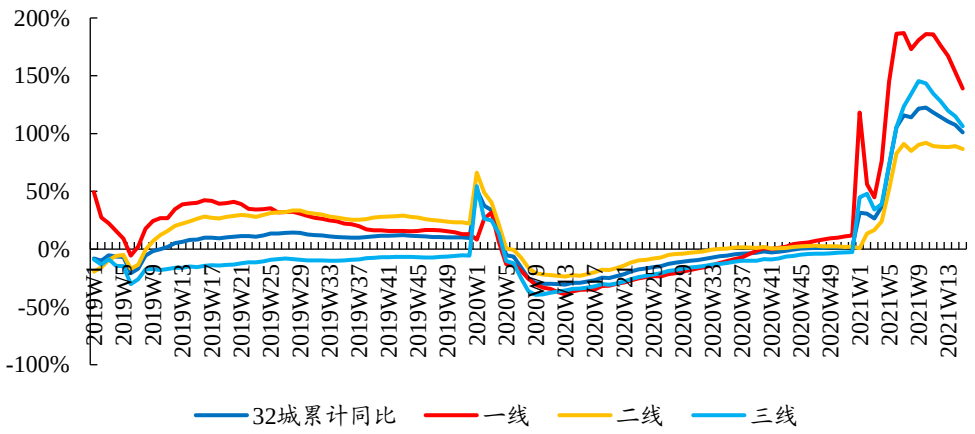
图2：全国 32 城新房成交面积单周环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2021 年第 15 周，全国 32 城成交面积同比增速 33%，年初至今累计增速 101%。各线城市走势基本一致，一、二、三线单周成交同比增速分别为 4%、59%、8%，年初至今累计增速 139%、87%、106%。

图3：全国 32 城新房成交中一线城市成交情况最佳

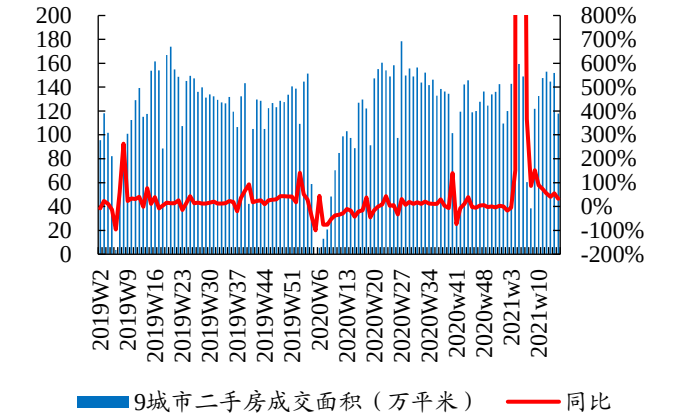


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、 9 城二手房成交表现可观

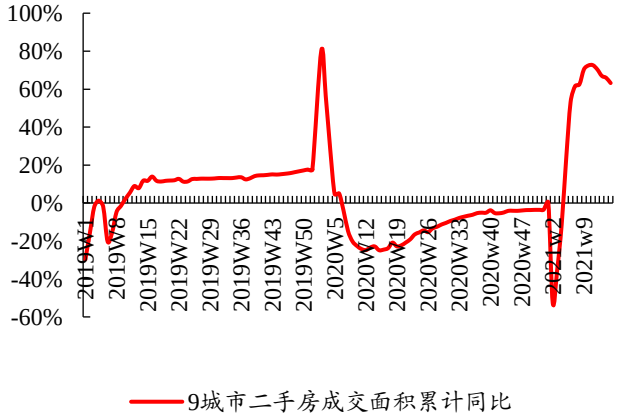
9 城二手房成交累计增速达 63%。2021 年第 15 周，全国 9 城成交面积为 118 万平米，同比增速 32%，前值 56%；年初至今累计成交面积 1787 万平米，同比增速 63%，较前值下降 3 个百分点。

图4：全国 9 城二手房单周成交面积同比增速可观



数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：全国 9 城二手房成交同比累计增速 63%



数据来源：Wind、开源证券研究所

3、 土地：溢价率持续高位，流拍率低位徘徊

全国 100 城土地市场成交热度有所回升，溢价率环比大幅上升，流拍率环比略有下降。2021 年第 15 周，全国 100 城全类型土地成交溢价率 35%，流拍率 2.9%；宅地成交溢价率 43.4%，流拍率 1%。

表2：100 城中三线城市全类型土地成交溢价率最高（2021 年第 15 周）

	推出地块规划建筑面积（万方）	流拍率	成交地块规划建筑面积（万方）	成交楼面均价（元/平米）	平均溢价率
一线	36	0.0%	14	864	0.0%
二线	2225	1.2%	757	1987	28.5%
三线	1923	5.0%	1077	2584	39.0%
合计	4184	2.9%	1847	2327	35.0%

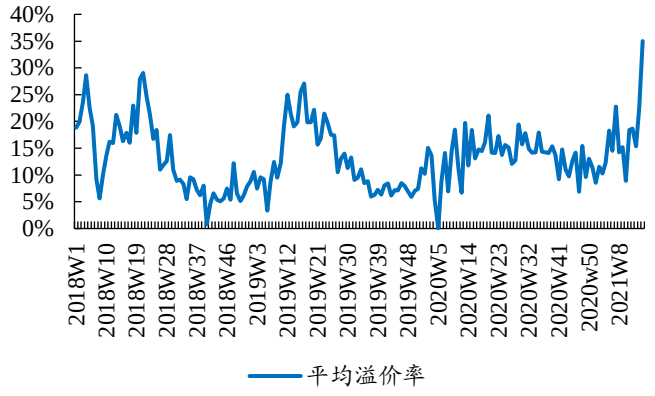
数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：100 城中三线城市宅地成交流拍率最高（2021 年第 15 周）

	推出地块规划建筑面积	流拍率	成交地块规划建筑面积	成交楼面均价	平均溢价率
一线	0	-	0	-	-
二线	1173	0.0%	159	7492	38.7%
三线	884	2.3%	348	7018	45.8%
合计	2058	1.0%	507	7166	43.4%

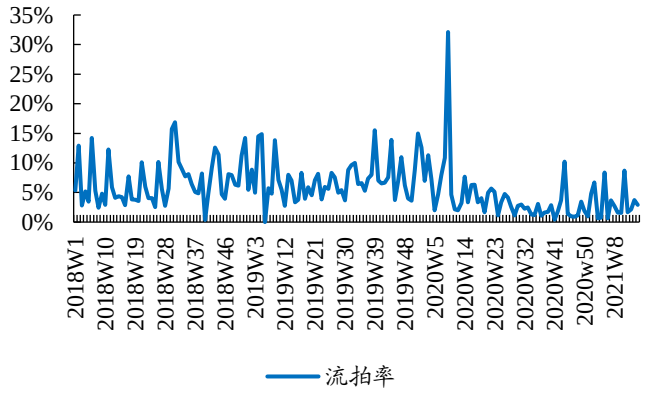
数据来源：Wind、开源证券研究所

图6：100 城全类型土地成交溢价率环比提升



数据来源：Wind、开源证券研究所

图7：100 城全类型土地流拍率环比略有下降



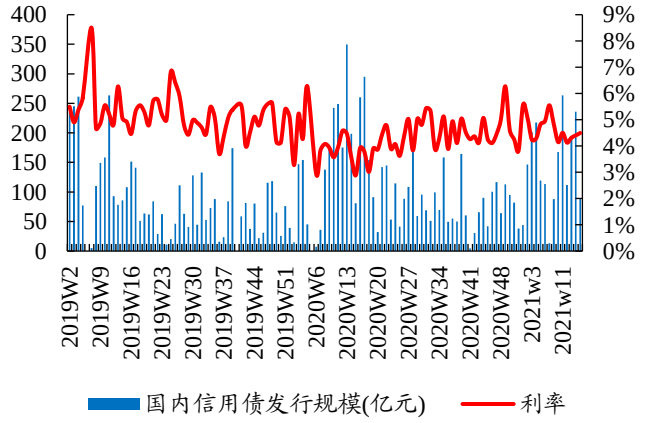
数据来源：Wind、开源证券研究所

4、 资金：单周发债规模下降，利率有所分化

4.1、 房企单周发债规模环比下降

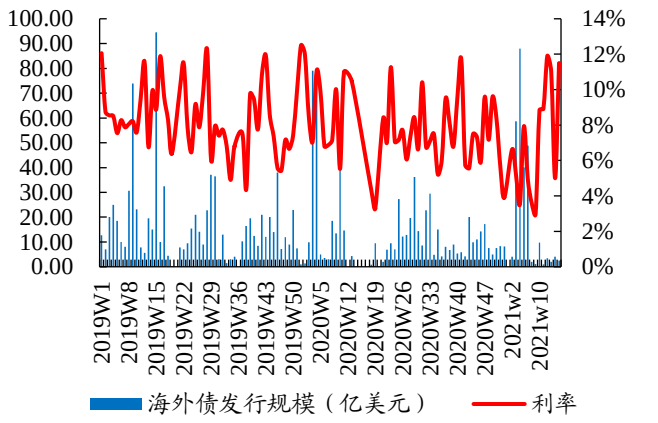
2021 年第 15 周，信用债发行 89.6 亿元，同比减少 55%，环比减少 62%，平均加权利率 4.5%，环比增加 9BPs；海外债发行 2.5 亿美元，环比减少 39%，平均加权利率 11.5%，环比增加 650BPs。

图8：2021 年第 15 周房地产信用债发行规模环比减少



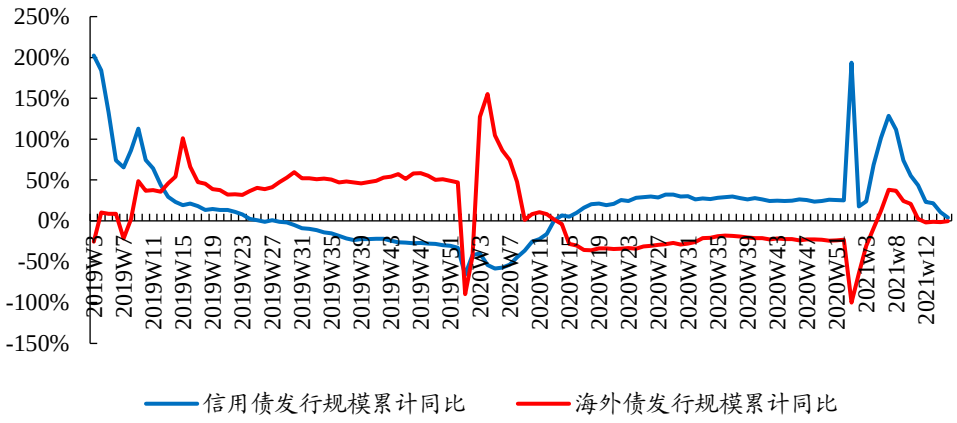
数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：2021 年第 15 周房地产海外债发行规模环比减少



数据来源：Wind、开源证券研究所

图10：信用债累计发债规模同比略有回落，海外债累计发债规模同比持平

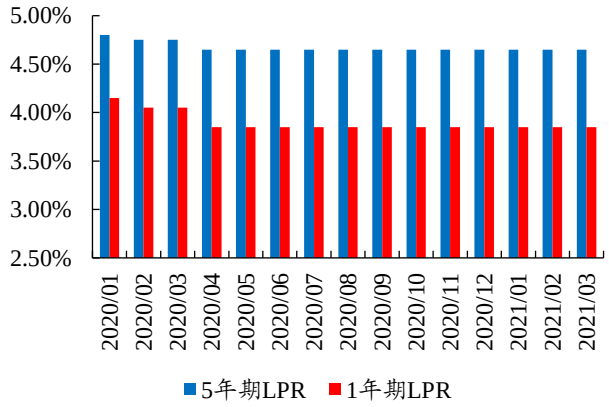


数据来源：Wind、开源证券研究所

4.2、 LPR 连续 11 月不变，房贷利率底部回升

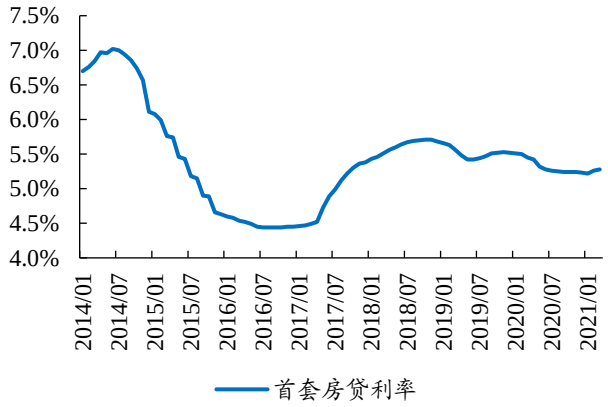
3 月居民端房贷利率有所回升。3 月 20 日，央行公布 3 月 LPR，1 年期 LPR 报价 3.85%、5 年期为 4.65%，连续 11 个月不变。融 360 表示，2021 年 3 月，全国首套房贷款平均利率为 5.28%，环比上涨 2 个基点；二套房贷款平均利率为 5.57%，环比上涨 1 个基点。目前虽然银行整体信贷资金较为充裕，但贷款投向仍要严格遵循政策引导扶持实体经济融资的大方向，严防资金违规流入楼市。

图11：2021 年 3 月 LPR 利率暂未调整



数据来源：Wind、开源证券研究所

图12：2021 年 3 月首套房贷利率上升 2BP



数据来源：Wind、开源证券研究所

5、 投资建议：维持行业“看好”评级

我们认为，地产仍是当前财政和投资的重要托底工具，政策将会处于当前“房住不炒+因城施策”框架下，但方向和力度则会相机而变。目前销售、区域政策等方面

均持续向好，在宽信用的大环境下，限价政策有所松动利好房企利润率修复，存货价值有望得到重估。目前房地产板块估值有所修复，但仍处于历史低位。我们建议 2021 年 2 季度继续关注地产板块机会，维持行业看好评级。

6、 风险提示

（1）行业销售规模波动较大：行业销售规模整体下滑，房企销售回款将产生困难。

（2）政策调整导致经营风险：按揭贷款利率大幅上行，购房者购房按揭还款金额将明显上升；税收政策持续收紧，房地产销售将承压，带来销售规模下滑。

（3）融资环境全面收紧：银行贷款额度紧张，债券发行利率上行，加剧企业流动性压力。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。
因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%～20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在－5%～＋5%之间波动；
	减持	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡	预计行业弱于整体市场表现。
备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。		

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于机密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海
地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳
地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京
地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座16层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安
地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn