房地产

2021 年 03 月 14 日

单周成交靓眼，地方政策以规范市场为主

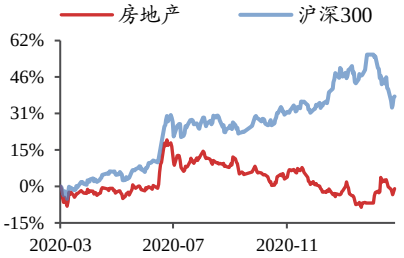
——行业周报

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-成交靓眼，房住不炒基调不变，多城发布调控新政》-2021.3.7

《行业周报-一二手成交靓眼，土拍新政下龙头房企受益明显》-2021.2.28

《行业点评报告-住宅土地出让“零售改批发”，未来拿地溢价率有望回落，利好一二线龙头房企》-2021.2.25

● 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。目前房地产板块估值有所修复，但仍处于历史低位。伴随疫情影响逐渐消散，预计全年结算将回到增长轨道。我们建议 2021 年 1 季度继续关注地产板块机会，维持行业看好评级。

● 住户部门中长期信贷表现靓眼，地方政策以规范市场为主

（1）住房保障持续推进，住户部门中长期信贷增长靓眼。国家发改委副主任宁吉喆持续强调要切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，保障好群众住房需求。2 月人民币贷款增加 1.36 万亿元，同比多增 4529 亿元。分部门看，住户贷款增加 1421 亿元，其中，短期贷款减少 2691 亿元，中长期贷款增加 4113 亿元，新增房地产贷款占人民币贷款比重为 30.2%。住户部门中长期信贷增长靓眼，主要源于居民端购房需求回暖明显，与 2020 年同期低基数相比表现优异。**（2）地方政策上，政策调控方面，**郑州拟适当延长申请公积金贷款的缴存时限，并按市区和非市区分别设定最高公积金贷款限额，公积金贷款及异地贷款最高比例分别为 70%、40%。浙江提出要发挥税费调节作用，房价上涨快的城市可依法调整住房交易契税税率；加大闲置土地处置力度。旧改方面，杭州在“十四五”期间计划实施老旧小区综合改造 900 个，约 2800 万平；广州发布南沙旧村改造指引，建立“N”个旧村储备项目。**市场规范方面，**海口将对房地产中介服务机构实施信用等级量化评分；全面清理整治购房者、房企和中介机构违法违规行为。三亚住建局约谈房企自媒体，要求撤销海南购房条件的不实消息，不得炒作市场行情，不得制造购房恐慌情绪。杭州住建局要求第三方平台不得发布未经政府监管平台核验的房源，规范挂牌价格，目前已下架 660 余套房源。上海房管局通报多起房地产市场违规案例，进一步规范房地产市场秩序。**人才新政方面，**翠亨新区发布人才新政，高层次人才可获市区合计购房补助 50-600 万元。本周多城市发布调控新政，中央政策持续维稳，房住不炒基调不变。

● 成交：一二手成交增长靓眼

（1）新房：2021 年第 11 周，全国 32 城成交面积 438 万平米，同比增加 56%，环比下降 23%；从累计数值看，年初至今 32 城累计成交面积达 5327 万平米，累计同比增加 115%。**（2）二手房：**9 城二手房成交累计增速达 71%。2021 年第 11 周，全国 9 城成交面积为 140 万平米，同比增速 64%，前值 89%；年初至今累计成交面积 1212 万平米，同比增速 71%，较前值下降 1 个百分点。

● 资金：单周发债规模下降，利率有所回升

2021 年第 11 周，信用债发行 121.7 亿元，同比减少 50%，环比减少 27%，平均加权利率 4.83%，环比增加 69BPs；海外债发行 1 亿美元，同比减少 97%，环比减少 90%，平均加权利率 8.91%，环比增加 7BPs。

● 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、 住户部门中长期信贷表现靓眼，多城市强化市场规范 3
2、 一二手单周成交靓眼 5
2.1、 全国重点 32 城新房成交增速可观 5
2.2、 9 城二手房成交表现可观 5
3、 土地：溢价率持续高位，流拍率低位回升 6
4、 资金：单周发债规模下降，利率有所回升 7
4.1、 房企单周发债规模同比下降 7
4.2、 LPR 连续 10 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

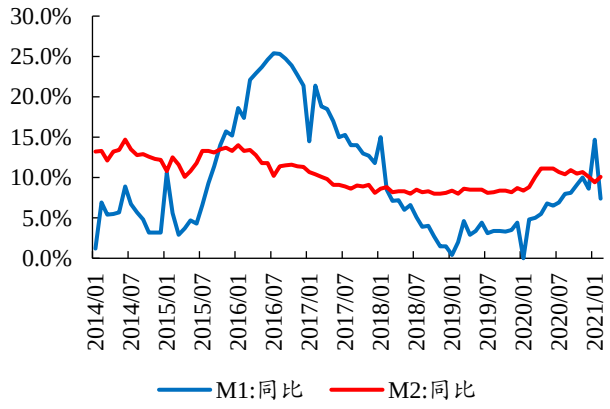
图 1： 2 月 M1、M2 同比增速分别为 7.4%、10.1% 3
图 2： 2 月住户部门中长期信贷增长靓眼 3
图 3： 全国 32 城新房成交面积单周同比增速 56% 5
图 4： 全国 32 城新房成交面积单周环比下降 5
图 5： 全国 32 城新房成交中一线城市表现最佳 5
图 6： 全国 9 城二手房单周成交面积同比增速可观 6
图 7： 全国 9 城二手房成交同比累计增速 71% 6
图 8： 100 城全类型土地成交溢价率环比提升 7
图 9： 100 城全类型土地流拍率环比提升 7
图 10： 2021 年第 11 周房地产信用债发行规模同比减少 7
图 11： 2021 年第 11 周房地产海外债发行规模同比减少 7
图 12： 信用债、海外债累计发债规模同比略有回落 8
图 13： 2021 年 2 月 LPR 利率暂未调整 8
图 14： 2021 年 2 月首套房贷利率上升 4BP 8

表 1： 住户部门中长期信贷表现靓眼，多城市强化市场规范（2021 年第 11 周） 4
表 2： 100 城中三线城市全类型土地成交溢价率最高（2021 年第 11 周） 6
表 3： 100 城中三线城市宅地成交流拍率最高（2021 年第 11 周） 6

1、 住户部门中长期信贷表现靓眼，多城市强化市场规范

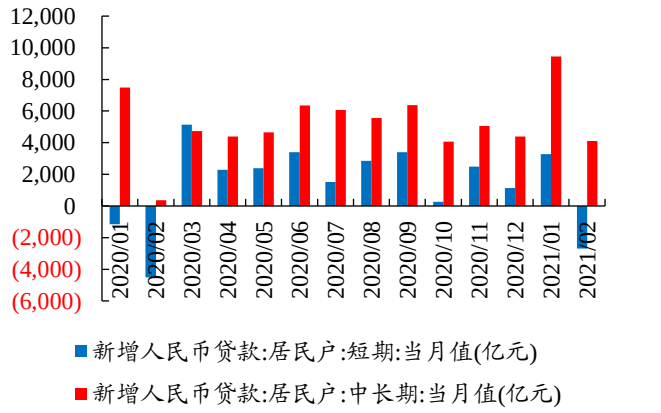
住房保障持续推进，住户部门中长期信贷增长靓眼。国家发改委副主任宁吉喆提出，要切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，缓解新市民、青年人住房困难，保障好群众住房需求。央行发布 2021 年 2 月金融数据，M2 余额 223.6 万亿元，同比增长 10.1%，增速环比上涨 0.7 个百分点，较 2020 年同期上涨 1.3 个百分点；M1 余额 59.35 万亿元，同比增长 7.4%，增速环比下降 7.3 个百分点，较 2020 年同期上涨 2.6 个百分点；人民币贷款增加 1.36 万亿元，同比多增 4529 亿元。分部门看，住户贷款增加 1421 亿元，其中，短期贷款减少 2691 亿元，中长期贷款增加 4113 亿元，新增房地产贷款占人民币贷款比重为 30.2%。住户部门中长期信贷增长靓眼，主要源于居民端购房需求回暖明显，与 2020 年同期低基数相比表现优异。

图1：2 月 M1、M2 同比增速分别为 7.4%、10.1%



数据来源：Wind、开源证券研究所（横坐标 W 代表周，下同）

图2：2 月住户部门中长期信贷增长靓眼



数据来源：Wind、开源证券研究所

地方政策看，市场规范方面，海南将全面清理整治购房者、房企和中介机构违法违规行为。上海房管局通报多起房地产市场违规案例，其中包含发布违规广告用语、未经授权擅自发布房源、未经卖售人同意擅自交易房屋以及签订“阴阳合同”骗取银行贷款等。三亚住建局约谈房企自媒体，要求撤销海南购房条件的不实消息，不得以个别成交案例、局部价格波动炒作市场行情，不得诱导和主推各类信贷资金违规进入楼市等。杭州住建局整顿中介市场，召集多家第三方平台，要求不得发布未经政府监管平台核验的房源，规范挂牌价格。**公积金新政方面，**郑州拟适当延长申请公积金贷款的缴存时限，并按市区和非市区分别设定最高公积金贷款限额（此前首套房均为 80 万）；首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的，最高贷款比例为 70%，异地贷款及其他情况最高贷款比例为 40%（此前无限制）。**人才新政方面，**中山翠亨新区发布人才新政，高层次人才可获购房补助或住房补贴，市区合计购房补助 50-600 万元。**旧改进展方面，**广州发布南沙旧村改造指引，建立“N”个旧村储备项目，进一步强化产业导入，支持和鼓励区属国企参与旧村改造。**政策规划方面，**浙江发布城镇住房 “十四五”征求意见稿，提出要发挥税费调节作用，房价上涨快的城市，可依法调整住房交易契税税率，配合做好房地产税立法工作；加大闲置土地处置力度，因企业自身原因导致的闲置土地，未动工开发满 1-2 年的，需征缴土地闲置费或无偿收回使用权。周内地方政策呈现多元化，主要集中在市场规范方面，调控的最终目的

均是保持当地市场平稳健康发展。

表1：住户部门中长期信贷表现靓眼，多城市强化市场规范（2021 年第 11 周）

时间	政策
2021/3/8	海口：规范房地产中介市场，将对房地产中介服务机构实施信用等级量化评分，年度信用分值不足 70 分者将被评定为 D（差）级，停止使用存量房网上交易管理系统权限资格
2021/3/8	无锡：整顿土拍市场，禁止马甲公司抢地，违者一年内禁入市场
2021/3/9	发改委：国家发改委副主任宁吉喆提出，要切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，保障好群众住房需求
2021/3/9	海南：将全面清理违法违规行为，具体包括：严厉打击购房人规避限购政策骗取购房资格；打击房企无证销售，以认购、预定等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等行为；打击销售或中介人员诱导、协助不具备购房资格的购房人规避限购政策，骗取购房资格
2021/3/9	郑州：拟适当延长申请公积金贷款的缴存时限，并按市区和非市区分别设定最高公积金贷款限额（此前首套房均为 80 万）；首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的，最高贷款比例为 70%，异地贷款及其他情况最高贷款比例为 40%（此前无限制）
2021/3/10	信贷监管：网传北京、上海、广州、深圳和杭州目前正严查消费贷、经营贷违规流向楼市的情况，如果发现有此现象，将要求借款人提前偿还违规流向楼市的信贷资金
2021/3/10	上海：房管局通报多起房地产市场违规案例，其中包含：发布违规广告用语、未经授权擅自发布房源、未经卖售人同意擅自交易房屋以及签订“阴阳合同”骗取银行贷款等，进一步规范房地产市场秩序
2021/3/10	杭州：今年全市老旧小区综合改造提升将持续发力，“十四五”期间，计划实施老旧小区综合改造 900 个，约 2800 万平
2021/3/10	央行：2 月份社会融资规模增量为 1.71 万亿元，比上年同期多 8392 亿元；住户中长期贷款增加 4113 亿元，比上月和去年同期少增 5335 亿、多增 3742 亿；企（事）业单位中长期贷款增加 1.1 万亿元
2021/3/11	浙江：发布城镇住房“十四五”征求意见稿，提出：要发挥税费调节作用，房价上涨快的城市，可依法调整住房交易契税税率，配合做好房地产税立法工作；加大闲置土地处置力度，因企业自身原因导致的闲置土地，未动工开发满 1-2 年的，需征缴土地闲置费或无偿收回使用权
2021/3/11	三亚：住建局约谈房企自媒体，要求撤销海南购房条件的不实消息，不得以个别成交案例、局部价格波动炒作市场行情，不得用各种方式制造购房恐慌情绪，不得诱导和主推各类信贷资金违规进入楼市等
2021/3/11	杭州：住建局根据 3 月 3 日新政整顿中介市场，召集多家第三方平台，要求不得发布未经政府监管平台核验的房源，规范挂牌价格，目前已下架 660 余套房源
2021/3/11	中山：翠亨新区发布人才新政，高层次人才可获购房补助或住房补贴，市区合计购房补助 50-600 万元
2021/3/11	广州：发布南沙旧村改造指引，建立“N”个旧村储备项目，进一步强化产业导入，支持和鼓励区属国企参与旧村改造
2021/3/12	北京：首批建设三大集体土地租赁房项目封顶，平谷白各庄、顺义张镇和房山下坡店三大项目共将提供约 2500 套房源，预计今年启动预租，最快将在明年上半年实现入住。房源未来租金价格水平将与周边市场房源基本一致，根据户型不同，每套价格大约两三千元
2021/3/12	南京：出台建筑功能新审查办法，提及八种建筑使用功能变更严重影响城市规划和周边环境的情况，其中强调未经批准擅自将非住宅建筑改为住宅、酒店式公寓的，可直接不予受理施工许可、消防设计审查或消防验收备案。该办法 4 月 9 日起实施
2021/3/12	大连：为加强社会信用体系建设，要求个人住房公积金贷款信息 3 月 1 日起纳入人民银行征信系统，公积金贷款相关的逾期信息会进入征信报告，作为金融机构判断个人信用情况的依据之一

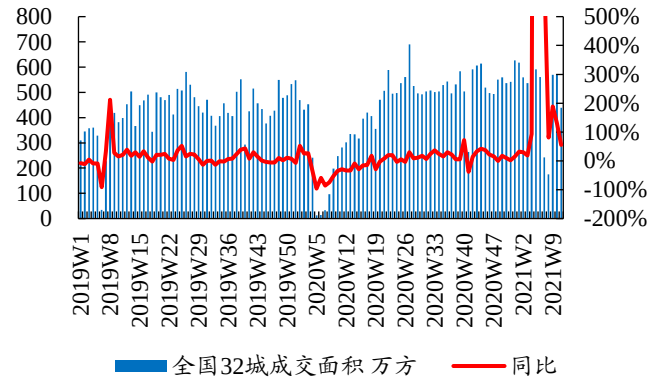
资料来源：Wind、政府官网、保利投顾研究院、开源证券研究所

2、 一二手单周成交靓眼

2.1、 全国重点 32 城新房成交增速可观

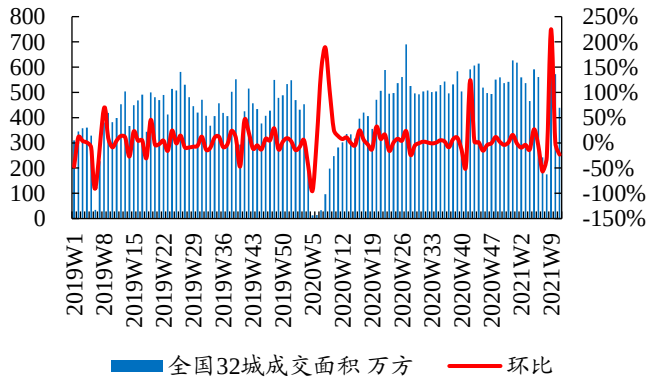
根据房管局数据，2021 年第 11 周，全国 32 城成交面积 438 万平米，同比增加 56%，环比下降 23%；从累计数值看，年初至今 32 城累计成交面积达 5327 万平米，累计同比增加 115%。

图3：全国 32 城新房成交面积单周同比增速 56%



数据来源：Wind、开源证券研究所（横坐标 W 代表周，下同）

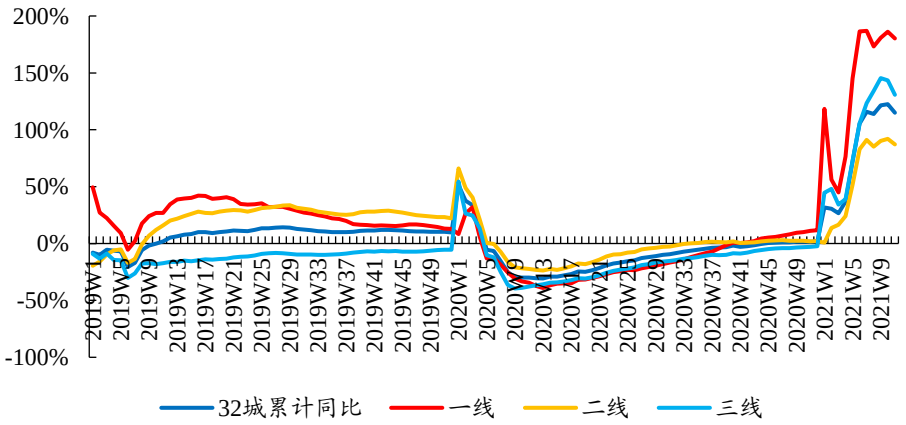
图4：全国 32 城新房成交面积单周环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2021 年第 11 周，全国 32 城成交面积同比增速 56%，年初至今累计增速 115%。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 125%、45%、47%，累计成交同比增速 180%、87%、131%。

图5：全国 32 城新房成交中一线城市表现最佳



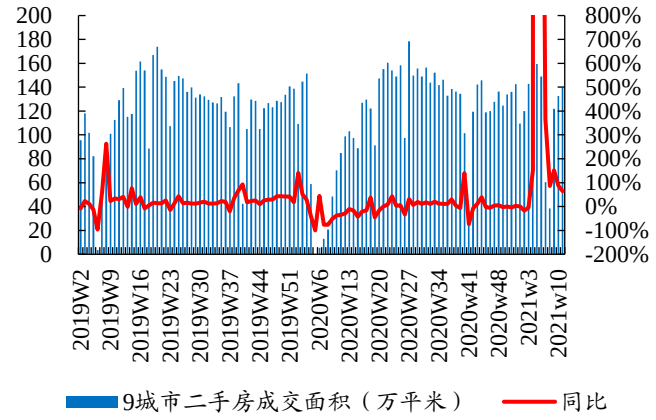
数据来源：Wind、开源证券研究所

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 71%。2021 年第 11 周，全国 9 城成交面积为 140 万

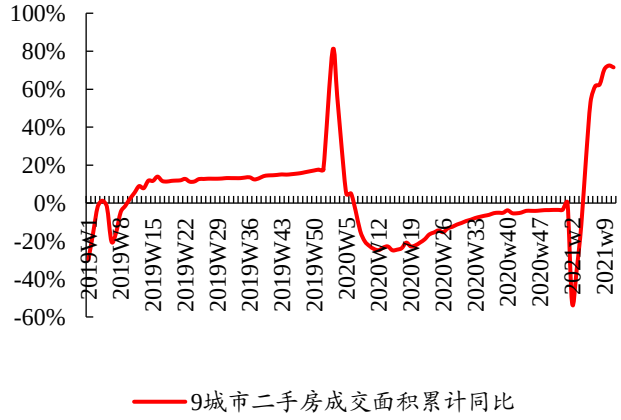
平米，同比增速 64%，前值 89%；年初至今累计成交面积 1212 万平米，同比增速 71%，较前值下降 1 个百分点。

图6：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7：全国 9 城二手房成交同比累计增速 71%



数据来源：Wind、开源证券研究所

3、 土地：溢价率持续高位，流拍率低位回升

全国 100 城土地市场成交热度有所回升，溢价率环比提升，流拍率环比提升。2021 年第 11 周，全国 100 城全类型土地成交溢价率 18.4%，流拍率 8.7%；宅地成交溢价率 22.3%，流拍率 10.4%。

表2：100 城中三线城市全类型土地成交溢价率最高（2021 年第 11 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	81	0.0%	259	1851	0.0%
二线	814	0.0%	1660	1907	14.1%
三线	3733	10.8%	4048	1225	23.7%
合计	4628	8.7%	5967	1448	18.4%

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 11 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	0.0%	29	12685	0.0%
二线	318	0.0%	619	4447	15.8%
三线	1823	12.2%	1106	3640	29.8%
合计	2140	10.4%	1754	4072	22.3%

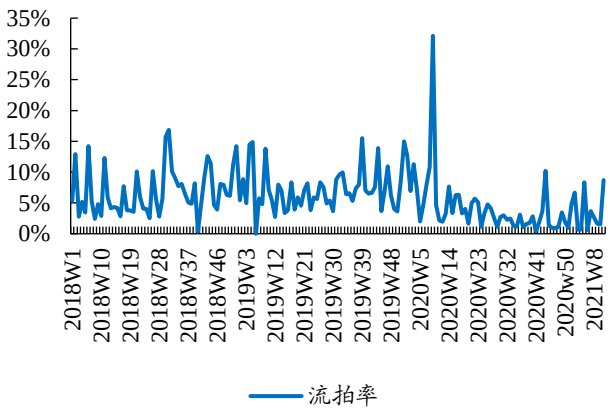
数据来源：Wind、开源证券研究所

图8：100 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9：100 城全类型土地流拍率环比提升



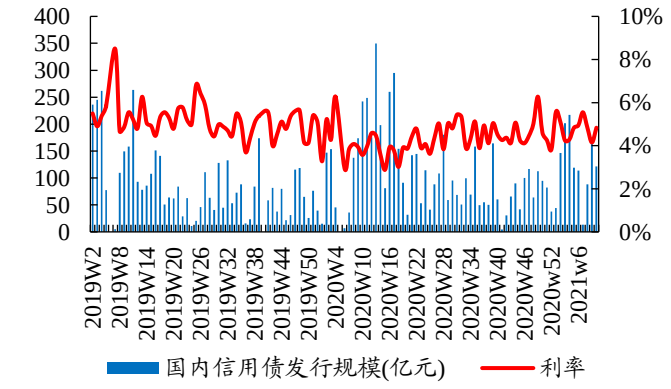
数据来源：Wind、开源证券研究所

4、 资金：单周发债规模下降，利率有所回升

4.1、 房企单周发债规模同比下降

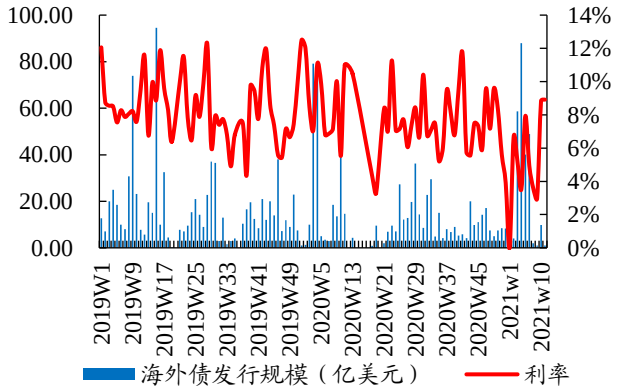
2021 年第 11 周，信用债发行 121.7 亿元，同比减少 50%，环比减少 27%，平均加权利率 4.83%，环比增加 69BPs；海外债发行 1 亿美元，同比减少 97%，环比减少 90%，平均加权利率 8.91%，环比增加 7BPs。

图10：2021 年第 11 周房地产信用债发行规模同比减少



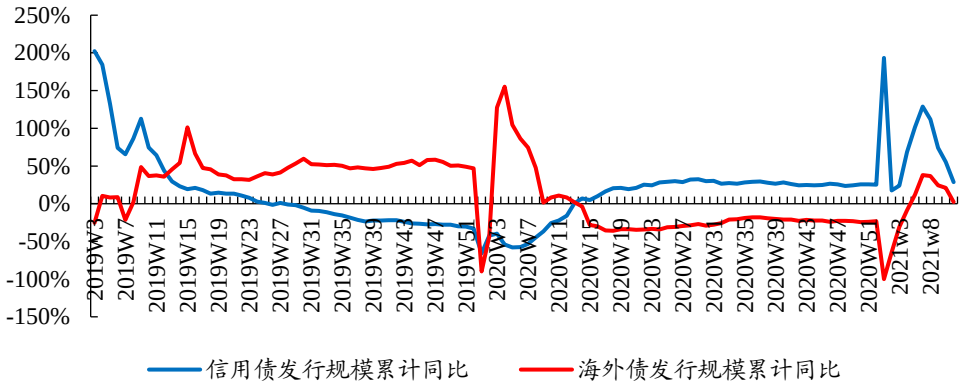
数据来源：Wind、开源证券研究所

图11：2021 年第 11 周房地产海外债发行规模同比减少



数据来源：Wind、开源证券研究所

图12：信用债、海外债累计发债规模同比略有回落

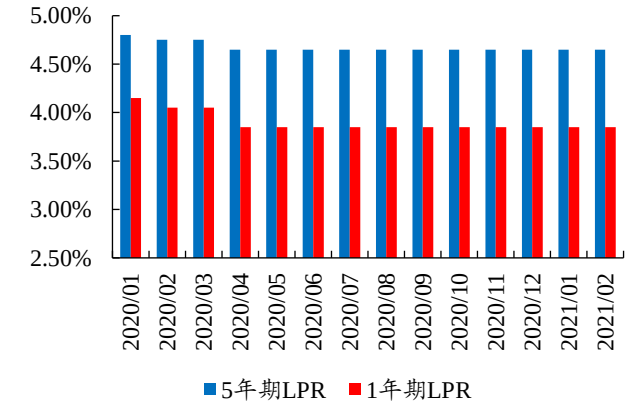


数据来源：Wind、开源证券研究所

4.2、 LPR 连续 10 月不变，房贷利率底部回升

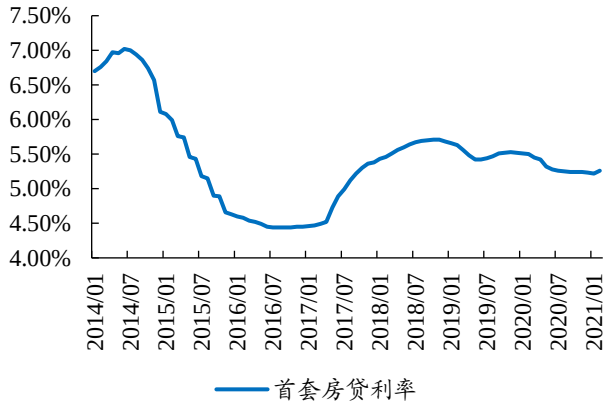
2 月居民端房贷利率有所回升。2 月 20 日，央行公布 2 月 LPR，1 年期 LPR 报价 3.85%、5 年期为 4.65%，连续 10 个月不变。融 360 表示，2021 年 2 月，全国首套房贷款平均利率为 5.26%，环比上涨 4BP；二套房贷款平均利率为 5.56%，环比上涨 3BP。目前虽然银行整体信贷资金较为充裕，但贷款投向仍要严格遵循政策引导扶持实体经济融资的大方向，严防资金违规流入楼市。

图13：2021 年 2 月 LPR 利率暂未调整



数据来源：Wind、开源证券研究所

图14：2021 年 2 月首套房贷利率上升 4BP



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。伴随疫情影响逐渐消散，预计全年结算将回到增长轨道。我们建议 2021 年 1 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