

# 房地产

## 6月全国新房市场热度下降，多地房贷利率上调 ——房地产销售周报 0711

行业追踪 (2021.7.05-2021.7.11)

**一手房：环比下降 5.71%，同比下降 14.1%，累计同比上升 39.59%**

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.33 万套，环比下降 5.71%，同比下降 14.1%，累计同比上升 39.59%，较前一周减少 4.56 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-11.49%、-7.43%、5.71%；同比增速分别为 25.67%、-11.23%、-37.92%；累计同比增速分别为 68.21%、39.94%、21.23%，较上周分别增加-3.93、-4.04、-5.63 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 16.13%、7.07%、-44.31%、-21.29%；累计同比分别为 81.17%、63.28%、83.45%、44.03%，较上周分别变动-2.4、-1.61、-10.41、-2.43 个百分点。

**二手房：环比下降 16.74%，同比下降 28.83%，累计同比上升 28.72%**

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.04 万套，环比下降 16.74%，同比下降 28.83%，累计同比上升 28.72%，较上周减少 2.01 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-25.37%、-7.6%、-22.15%；同比增速分别为-25.28%、-30.51%、-36.14%；累计同比增速分别为 26.6%、28.29%、47.62%，较上周分别变动了 1.8、-5、-5.95 个百分点。

**库存：去化周期 19.6 周，环比下降 28.84%**

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 43.08 万套，去化周期 19.6 周，环比下降 28.84%，其中一线、二线城市环比增速分别为-59.55%、-1.07%。

### 投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.33 万套，环比下降 5.71%，同比下降 14.1%，累计同比上升 39.59%，较前一周减少 4.56 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.04 万套，环比下降 16.74%，同比下降 28.83%，累计同比上升 28.72%，较上周减少 2.01 个百分点。截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 43.08 万套，去化周期 19.6 周，环比下降 28.84%，其中一线、二线城市环比增速分别为-59.55%、-1.07%。

**6月全国新房市场热度下降。**58 同城、安居客 6 日发布的《6 月国民安居指数报告》显示，6 月份，中国新房找房热度环比下跌 3.7%，其中，一线城市找房热度环比下跌 8.3%，在各线城市中下滑幅度最大。报告显示，6 月新房找房热度有小幅波动。其中，一线城市找房热度环比下跌 8.3%，二线城市找房热度环比下跌 2.9%，三四线城市找房热度下跌 3.3%。当月，找房活跃城市排行前六位的主要为二三线城市，分别为临沂、沈阳、南昌、郑州、珠海和鞍山。

**多地房贷利率上调。**近期，杭州、广州等多个城市主流银行对房贷利率进行了上调，房贷放款周期也从之前的 1 个月延长至 2 个月左右。究其原因，今年一季度，房地产市场交投热情较高，核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放，二手房市场交易增长较快，也带动信贷扩张。

**重点城市楼市政策趋严。**为坚持“房住不炒”，落实“沪十条”“沪七条”关于规范二手住房价格等信息发布行为要求，7 月 9 日，上海市房管局召开上海市规范二手住房房源挂牌管理会议。会议要求，7 月 9 日起，上海在已实施房源挂牌核验的基础上，增加价格信息的核验。上海市房地产交易管理部门将以市场真实价格为依据，对每套房源进行核验，没有通过价格核验的房源不得对外发布。我们认为，**供应端将持续以规范房地产市场秩序为主，需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度，“因城施策”会保持常态化。**

**“因城施策”常态化，政策稳定性提高，行业风险溢价率将下降，行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。**从房企角度看，三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为，不少企业不得不加速推出降档举措，行业风险溢价率下行，降档房企债性价值提升、股性价值减弱，过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司，我们持续推荐：1) 优质龙头：万科 A、保利地产、金地集团、融创中国、龙湖集团、招商蛇口；2) 优质成长：金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、旭辉控股集团、龙光集团；3) 优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦服务、永升生活服务、绿城服务等；4) 低估价值：城投控股、南山控股、大悦城、光大嘉宝等。持续关注：1) 优质成长：华润置地；2) 优质物管：融创服务。

**风险提示：**政策变化不及预期；房屋销售不及预期；疫情二次反弹

证券研究报告

2021 年 07 月 11 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号：S1110517110001  
chentiancheng@tfzq.com

胡孝宇

联系人

huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:上半年房价稳中有升，珠三角热度与调控并行——房地产销售周报 0704》2021-07-04
- 2 《房地产-行业研究周报:土地市场降温，楼市因城施策——房地产土地周报 0704》2021-07-04
- 3 《房地产-行业点评:6 月单月同比增速改善，多数龙头房企增长明显——6 月百强房企销售点评》2021-07-01

## 内容目录

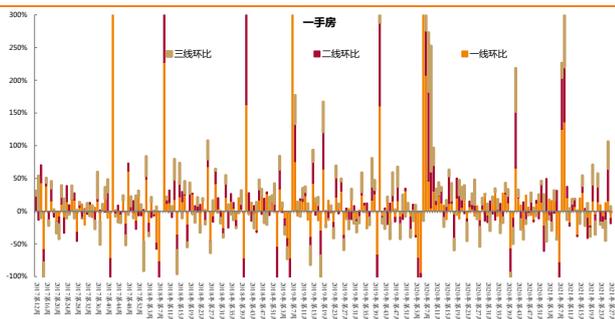
1. 行业追踪（2021.7.05-2021.7.11） .....	3
1.1. 36 城一手房成交回顾 .....	3
1.2. 11 城二手房成交回顾 .....	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾 .....	8
2. 重点公司跟踪（公司公告） .....	9
3. 行业新闻 .....	11

## 1. 行业追踪 (2021.7.05-2021.7.11)

### 1.1. 36 城一手房成交回顾

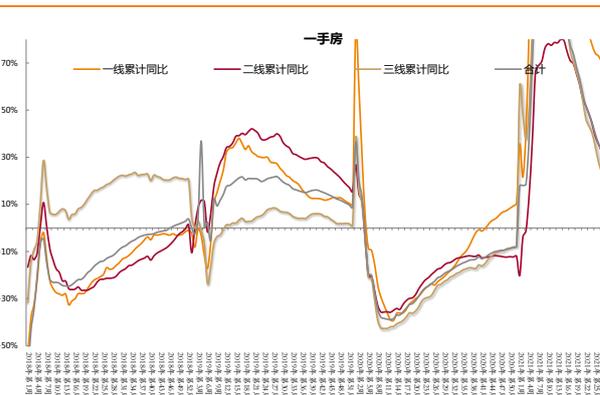
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.33 万套，环比下降 5.71%，同比下降 14.1%，累计同比上升 39.59%，较前一周减少 4.56 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -11.49%、-7.43%、5.71%；同比增速分别为 25.67%、-11.23%、-37.92%；累计同比增速分别为 68.21%、39.94%、21.23%，较上周分别增加-3.93、-4.04、-5.63 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 16.13%、7.07%、-44.31%、-21.29%；累计同比分别为 81.17%、63.28%、83.45%、44.03%，较上周分别变动-2.4、-1.61、-10.41、-2.43 个百分点。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 -11.49%、-7.43%、5.71%；



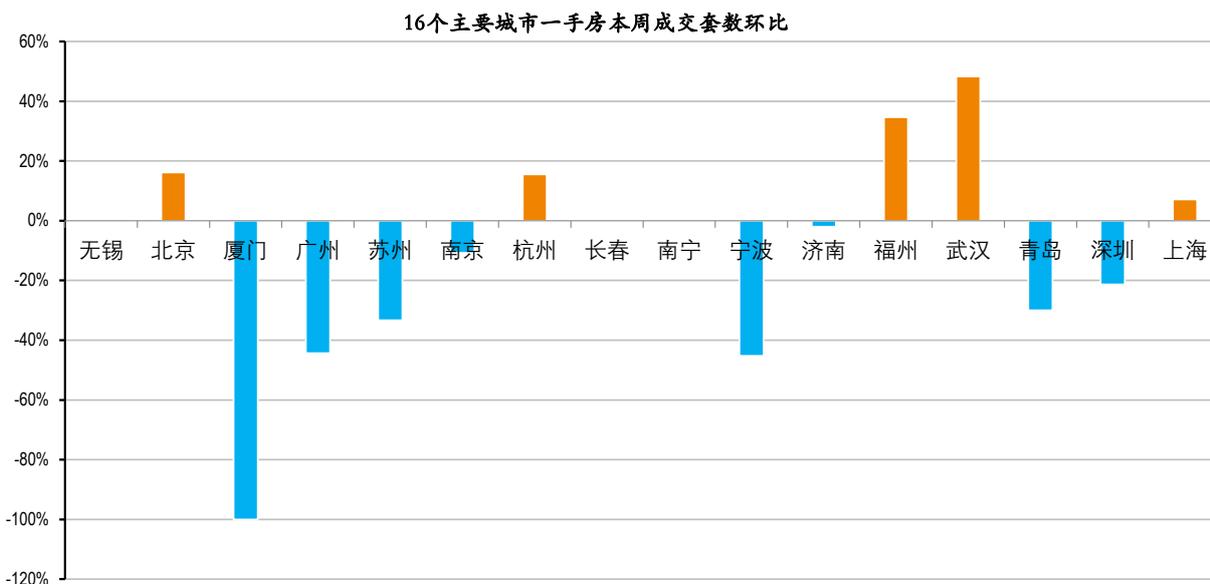
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 68.21%、39.94%、21.23%；



资料来源：wind、天风证券研究所

图 3：16 个主要城市一手房本周成交套数环比：



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：36 城一手房成交明细

		2021/06/28-2021/07/04	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/07/04	累计同比
合计	套数	43,314	-5.7%	-14.1%	37.6%	-6.6%	1,095,323	39.6%
	面积	4,984,143	-1.8%	-11.9%	37.3%	-0.2%	122,310,069	38.8%
一线城市	套数	9,517	-11.5%	25.7%	16.2%	7.4%	227,960	68.2%
	面积	1,053,356	-5.7%	27.2%	16.4%	9.2%	23,567,216	67.3%
二线城市	套数	23,929	-7.4%	-11.2%	48.8%	-5.6%	601,282	39.9%
	面积	2,803,391	-6.3%	-10.5%	49.4%	0.7%	70,180,034	37.9%
三线城市	套数	9,868	5.7%	-37.9%	38.1%	-18.8%	266,081	21.2%
	面积	1,127,396	16.7%	-33.6%	31.9%	-9.7%	28,562,818	23.6%
四线城市	套数	1,536	39.3%	-64.3%	4.2%	-63.0%	79,449	26.3%
	面积	175,221	33.4%	-65.2%	9.6%	-61.5%	9,070,153	23.5%
北京	套数	2,477	16.1%	137.5%	-35.6%	56.5%	45,094	81.2%
	面积	286,575	9.0%	105.2%	-27.1%	56.4%	5,070,316	87.6%
上海	套数	4,060	7.1%	49.0%	8.2%	4.4%	83,769	63.3%
	面积	416,100	12.2%	36.8%	8.2%	-0.5%	8,408,077	57.6%
广州	套数	1,982	-44.3%	-27.1%	161.3%	-16.7%	63,489	83.5%
	面积	219,194	-41.3%	-24.1%	146.7%	-15.4%	6,788,192	81.2%
深圳	套数	998	-21.3%	-8.2%	18.1%	-1.6%	35,608	44.0%
	面积	131,487	19.5%	37.9%	4.9%	26.5%	3,300,631	43.4%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	96,849	14.3%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	11,784,333	14.8%
杭州	套数	2,141	15.5%	-30.4%	0.5%	-20.7%	58,098	64.8%
	面积	262,768	23.0%	-27.9%	-0.5%	-12.3%	6,717,034	54.6%
南京	套数	3,324	-10.8%	5.8%	92.3%	32.7%	69,561	85.9%
	面积	366,142	-16.0%	1.7%	102.0%	30.4%	8,144,608	84.9%
福州	套数	1,295	34.6%	143.4%	-39.1%	172.0%	28,993	214.8%
	面积	127,566	46.9%	149.4%	-37.6%	146.7%	2,729,692	194.3%
济南	套数	2,929	-2.0%	25.7%	38.3%	13.4%	50,660	25.4%
	面积	370,641	-1.9%	24.9%	36.1%	19.7%	6,438,943	27.4%
武汉	套数	8,077	48.3%	64.2%	61.8%	44.7%	113,334	143.1%
	面积	964,270	48.7%	73.1%	60.8%	66.3%	13,175,546	147.4%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	743	-45.2%	-25.8%	-7.8%	-14.1%	39,029	31.4%
	面积	85,278	-46.3%	-29.0%	-3.2%	-21.7%	4,450,948	27.1%
厦门	套数	-				-100.0%	21,658	176.8%
	面积	-				-100.0%	2,262,332	163.6%
青岛	套数	2,638	-30.0%	-8.3%	18.0%	-28.6%	69,946	22.8%
	面积	301,621	-32.5%	-7.6%	19.5%	-23.4%	8,176,852	22.5%
苏州	套数	2,782	-33.3%	-15.8%	128.9%	82.8%	53,154	10.5%
	面积	325,105	-30.4%	-19.1%	116.5%	68.6%	6,299,747	6.3%

无锡	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	26,868	32.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,142,900	26.0%
佛山	套数	4,479	11.9%	-20.7%	60.6%	42.2%	106,179	20.3%
	面积	499,897	34.9%	5.3%	57.2%	66.2%	9,564,628	31.0%
东莞	套数	1,059	-49.6%	-46.5%	73.4%	-30.1%	23,806	8.4%
	面积	119,071	-47.9%	-48.0%	74.7%	-31.5%	2,732,322	6.8%
金华	套数	330	-25.5%	-79.4%	-8.7%	0.0%	13,692	39.8%
	面积	31,288	-31.1%	-80.7%	-5.0%	-11.6%	1,488,699	44.5%
温州	套数	2,473	103.0%	-36.8%	13.2%	193.0%	44,415	18.9%
	面积	284,189	106.0%	-38.2%	9.4%	163.8%	5,235,047	17.5%
泉州	套数	17	-93.3%	-94.9%	1593.3%	-95.4%	4,951	-33.4%
	面积	1,828	-93.5%	-95.4%	1661.1%	-95.8%	630,059	-29.3%
泰安	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,036	11.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,083,207	13.0%
赣州	套数	2,177	29.0%	63.8%	102.3%	69.3%	37,517	26.6%
	面积	265,398	28.6%	62.3%	98.1%	73.1%	4,692,145	25.7%
惠州	套数	907	107.6%	29.2%	24.5%	3.2%	13,823	39.6%
	面积	109,147	135.2%	30.0%	13.7%	9.6%	1,586,219	35.3%
韶关	套数	176	-20.0%	-50.0%	22.9%	-61.1%	6,076	-14.2%
	面积	22,877	-17.3%	-35.3%	25.5%	-51.0%	738,259	-10.6%
扬州	套数	209	-51.3%	-38.7%	-27.5%	-63.4%	13,966	75.1%
	面积	24,466	-53.2%	-38.6%	-27.0%	-62.2%	1,685,198	71.6%
岳阳	套数	246	-30.1%	-49.3%	-46.3%	-34.5%	8,861	14.2%
	面积	30,384	-29.9%	-49.1%	-44.5%	-30.7%	1,084,558	14.2%
江阴	套数	478	-11.8%	-9.1%		6.4%	14,176	36.4%
	面积	58,414	-0.9%	-12.0%		-0.5%	1,818,679	34.7%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	-	-	-	-	-100.0%	2,178	-15.8%
	面积	-	-	-	-	-100.0%	289,754	-16.5%
镇江	套数	1,536	39.3%	-10.5%	4.2%	16.3%	32,436	32.4%
	面积	175,221	33.4%	-11.3%	9.6%	20.8%	3,774,651	35.3%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-74.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-74.7%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	43,298	76.3%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	4,807,317	69.5%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

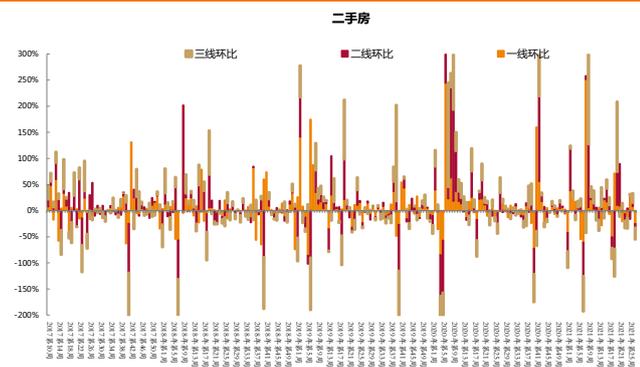
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

### 1.2. 11 城二手房成交回顾

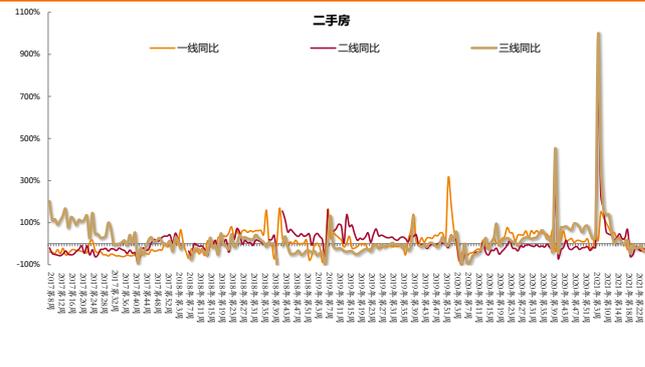
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.04 万套，环比下降 16.74%，同比下降 28.83%，累计同比上升 28.72%，较上周减少 2.01 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -25.37%、-7.6%、-22.15%；同比增速分别为 -25.28%、-30.51%、-36.14%；累计同比增速分别为 26.6%、28.29%、47.62%，较上周分别变动了 1.8、-5、-5.95 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 -25.37%、-7.6%、-22.15%；



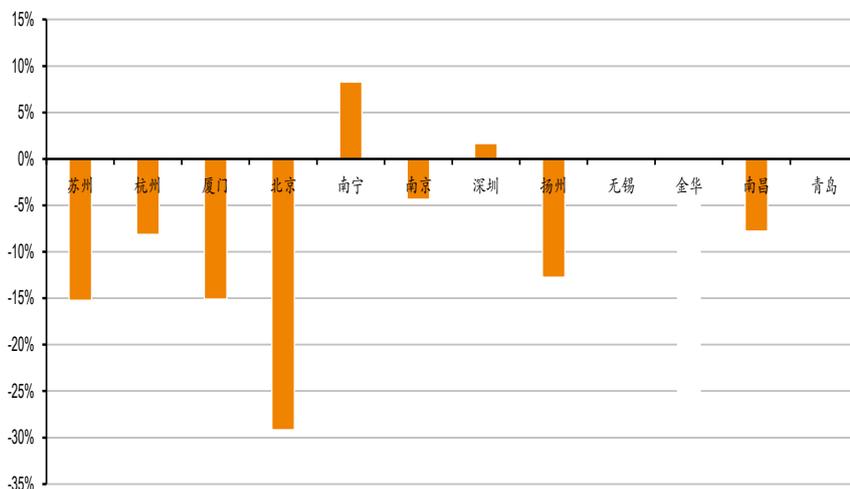
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 -25.28%、-30.51%、-36.14%；



资料来源：wind、天风证券研究所

图 6：12 个城市二手房本周成交套数环比



资料来源：wind、天风证券研究所

表 2： 11 城二手房成交明细

		2021/06/28-2021/07/04	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/07/04	累计同比
合计	套数	10,418	-16.7%	-28.8%	8.0%	-34.1%	335,275	28.7%
	面积	1,005,260	-13.1%	-26.3%	6.9%	-32.3%	31,168,713	28.1%
一线城市	套数	4,306	-25.4%	-25.3%	8.6%	-39.8%	142,229	26.6%
	面积	394,025	-23.2%	-23.7%	7.1%	-39.4%	12,295,387	20.9%
二线城市	套数	5,483	-7.6%	-30.5%	6.1%	-31.4%	170,017	28.3%
	面积	525,150	-7.1%	-29.6%	6.0%	-31.4%	16,131,525	31.6%
三线城市	套数	629	-22.2%	-36.1%	18.1%	-4.0%	23,029	47.6%
	面积	86,086	11.0%	-15.1%	12.8%	26.6%	2,741,800	43.2%
北京	套数	3,579	-29.2%	8.5%	6.5%	-30.2%	110,990	73.4%
	面积	329,652	-26.9%	11.1%	5.3%	-30.2%	9,545,449	57.7%
深圳	套数	727	1.7%	-70.5%	27.0%	-64.1%	31,239	-35.4%
	面积	64,373	2.8%	-70.7%	22.4%	-63.7%	2,749,938	-33.2%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	29,430	12.2%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,779,761	9.3%
杭州	套数	1,106	-8.1%	-36.1%	4.3%	-40.9%	36,111	29.0%
	面积	106,293	-8.2%	-36.1%	3.3%	-41.9%	3,481,571	34.4%
厦门	套数	680	-15.1%	-28.1%	-18.9%	-30.9%	24,571	61.1%
	面积	70,161	-14.8%	-27.5%	-16.8%	-28.8%	2,430,235	61.8%
南京	套数	2,406	-4.4%	-23.5%	11.5%	-18.3%	61,689	24.6%
	面积	216,171	-3.4%	-22.9%	12.3%	-16.7%	5,447,617	26.8%
南宁	套数	430	8.3%	-42.9%	132.2%	-24.3%	9,670	-26.1%
	面积	39,960	11.3%	-41.7%	140.3%	-27.6%	865,002	-26.9%
苏州	套数	861	-15.3%	-34.5%	-0.8%	-47.2%	37,976	42.4%
	面积	92,564	-14.1%	-30.6%	-0.4%	-45.4%	3,907,100	45.6%
扬州	套数	273	-12.8%	4.2%	27.2%	27.4%	9,554	27.5%
	面积	24,428	-11.5%	2.2%	19.6%	25.0%	931,016	32.9%
金华	套数	356	-28.1%	-34.1%	13.0%	45.3%	13,475	66.2%
	面积	61,658	23.5%	5.3%	9.3%	117.0%	1,810,784	49.2%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-

注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

### 1.3. 14 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 43.08 万套，去化周期 19.6 周，环比下降 28.84%，其中一线、二线城市环比增速分别为 -59.55%、-1.07%。

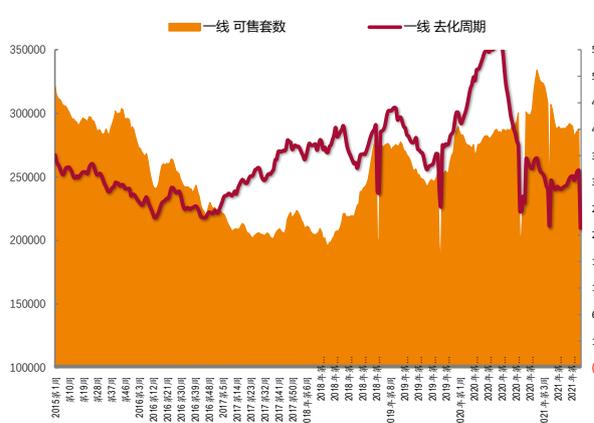
图 7：全国 14 城可售 43.1 万套，去化周期 19.6 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

图 8：一线 4 城可售 11.6 万套，去化周期 13.4 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

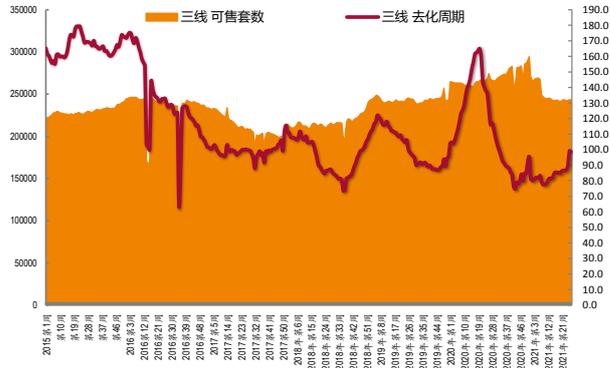
图 9：二线 6 城可售 31.4 万套，去化周期 29.2 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

图 10：三线 4 城 0 万套，去化周期 0 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

表 3：14 城住宅可售套数回顾

		2021/06/28-2021/07/04	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	430,759	-28.8%	21,929	21,810	19.6	27.8
一线城市	套数	116,296	-59.5%	8,689	8,655	13.4	33.2
二线城市	套数	314,463	-1.1%	10,776	10,695	29.2	29.7
三线城市	套数	-	-	2,465	2,460	-	-
北京	套数	-	0.0%	1800.40	1759.68	-	53.3
上海	套数	46,357	1.7%	3206.24	3124.04	14.5	14.6
广州	套数	77,500	-0.9%	2397.00	2429.80	32.3	32.2

深圳	套数	69,939	0.0%	1285.04	1341.48	54.4	52.1
杭州	套数	14,955	-16.8%	2186.28	2238.28	6.8	8.0
南京	套数	57,018	0.6%	2697.72	2639.64	21.1	21.5
福州	套数	74,548	0.0%	1133.48	1103.76	65.8	67.5
济南	套数	102,921	-0.6%	1905.36	1885.52	54.0	54.9
厦门	套数	869	-18.6%	825.88	837.36	-	-
苏州	套数	65,021	-0.2%	826.12	826.12	1.1	1.3
泉州	套数	146,591	0.1%	500.04	511.72	-	-
温州	套数	96,429	-1.0%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	51.64	59.60	-	-
江阴	套数	-	-	0.00	0.00	-	-

注：1. 套数单位套，面积单位万平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、厦门、苏州 6 个城市；三线城市包括：泉州、温州、莆田、江阴 4 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 2. 重点公司跟踪（公司公告）

【融创中国】7月5日，融创中国发布2021年6月未经审核营运数据。公告显示，2021年6月，融创中国实现合同销售金额约人民币789.4亿元，同比增长45%，合同销售面积约530.5万平方米，合同销售均价约人民币14880元/平方米。2021年上半年，融创中国累计实现合约销售额3207.6亿元，同比增长64%，累计合约销售面积约2194.5万平方米，合约销售均价约14620元/平方米。2021年上半年，归属于本公司的权益合同销售金额为2007.6亿元。

【奥园集团】7月5日，奥园集团有限公司发布2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行结果公告。根据公告，本期债券发行工作已于2021年7月2日结束，实际发行规模18.20亿元，最终票面利率为6.80%。本期债券发行规模为不超过18.20亿元（含18.20亿元），期限为4年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券发行价格为每张人民币100元，全部采用网下面向专业投资者中的机构投资者簿记建档的方式发行。

【旭辉控股】7月5日，旭辉控股发布2021年6月的未经审核营运数据显示。公告显示，旭辉控股6月单月实现合约销售260.9亿元，2021年1-6月累计实现合约销售额1361.5亿元，同比增长约69%，完成全年2650亿元销售目标的约51.4%。公告显示，2021年前6月，旭辉合同销售面积约797.33万平方米，合同销售均价约人民币17,100元/平方米，其中，2021年6月合同销售面积约147.86万平方米，合同销售均价约人民币17,600元/平方米。

【中国金茂】7月5日，中国金茂发布公告，2021年6月份，集团取得签约销售金额人民币200亿元，签约销售建筑面积约91.411万平方米。截至2021年6月30日止6个月，集团累计取得签约销售金额共计人民币1301.50亿元，以及累计签约销售建筑面积约752.31万平方米。此外，于2021年6月30日，集团已录得已认购（未签约）物业销售金额共计人民币54.58亿元。

【合生创展集团】7月6日，合生创展集团发布公告称截止2021年6月30日止6个月，其集团及合营联营公司合约销售金额约212.27亿元，YOY+63.1%；其中物业合约销售约201.45亿元，YOY+121.3%，装修合约销售约10.82亿元，YOY+121.3%。

【阳光城】7月6日，阳光城发布2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级公告，称本次债券信用等级为AAA。本次债券发行总额不超过80亿元，本期发行

金额不超过（含）15.00 亿元。债券期限为 4 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

【荣丰控股】7 月 6 日，荣丰控股发布重组报告书（二次修订稿），拟采用支付现金的方式购买盛世达持有标的公司的全部 30.15%股权、拟以现金 0.60 亿元对标的公司进行增资，标的公司的其他股东均放弃优先购买权和优先认缴权。交易实施完成后，上市公司将控制标的公司 76.65%股权，实现对标的公司的控制。

【金地集团】7 月 6 日，金地集团发布关于公司 2021 年 6 月份销售及获取项目情况的公告。2021 年 6 月实现签约面积 178.6 万平方米，YOY+2.69%；实现签约金额 340.3 亿元，YOY+0.63%

【保利地产】7 月 7 日，保利地产发布前 6 月销售简报。2021 年 6 月，公司实现签约面积 232.92 万平方米，yoy-47.12%；实现签约金额 502.87 亿元，yoy-26.96%。2021 年 1-6 月，公司实现签约面积 1671.29 万平方米，yoy+12.00%；实现签约金额 2851.85 亿元，yoy+27.01%。

【中海地产】7 月 7 日，中海企业发展发布前 6 月销售简报。6 月，中国海外系列公司的合约物业销售金额约人民币 517.92 亿元，yoy-10.0%；而相应的已售楼面面积约为 281.99 万平方米，yoy-13.8%。前 6 月，中国海外系列公司累计合约物业销售金额约人民币 2072.07 亿元，yoy+20.5%；相应的累计已售楼面面积约 1049.56 万平方米，yoy+10.0%。

此外，截至二零二一年六月三十日，中国海外系列公司录得已认购物业销售约人民币 177.27 亿元，预期将于往后数月内转化为合约物业销售。

【中国海外宏洋】7 月 7 日，中国海外宏洋发布前 6 月销售简报。在 2021 年 6 月份，中海宏洋系列公司实现合约销售额人民币 115.05 亿元，yoy-8.7%；合约销售面积 86.08 万平方米，yoy-6.6%。在 2021 年 1 至 6 月份，累计合约销售额人民币 432.87 亿元，yoy+55.3%；合约销售面积 318.55 万平方米，yoy+31.6%。截至 2021 年 6 月底，累计认购未签约额人民币 14.73 亿元及认购未签约面积 11.13 万平方米。

【正荣地产】7 月 7 日，正荣地产集团有限公司发布 6 月及前 6 月销售简报。公告显示，6 月，集团的累计合约销售金额约为人民币 130.89 亿元，合约销售建筑面积约为 78.94 万平方米，合约平均售价约为每平方米人民币 16,600 元。前 6 月，集团的累计合约销售金额约为人民币 822.99 亿元，合约销售建筑面积约为 497.74 万平方米及合约平均售价约为每平方米人民币 16,500 元。

【阳光 100 中国】7 月 7 日，阳光 100 中国发布 2021 年 6 月销售简报。2021 年 6 月，集团实现合同销售额约人民币 2.98 亿元（包含小股操盘项目人民币 2300 万元），对应合同销售面积约 2.37 万平方米。2021 年 1 月至 6 月，集团实现合同销售额约人民币 21.09 亿元（包含小股操盘项目人民币 5.09 亿元），对应合同销售面积约 19.53 万平方米。

【世茂股份】7 月 7 日，世茂股份发布前 6 月销售简报。2021 年 6 月，公司无新增房地产储备项目。2021 年 1-6 月，公司房地产开工面积约 108 万平方米，yoy-11%；竣工面积约 86 万平方米，yoy+105%；销售签约面积约 78 万平方米，yoy+95%；销售签约金额约 166 亿元，yoy+77%，完成年度签约目标的约 44%。2021 年 1-6 月，公司房地产出租面积约 172 万平方米，取得租赁收入约 6.4 亿元，综合出租率约为 86%。

【远洋集团】7 月 7 日，远洋集团发布公告称，发行于 2025 年到期的 3.2 亿美元 2.70%有担保绿色票据，票据发售价将为票据本金额的 99.369%。

【龙光集团】7 月 6 日，龙光集团发布公告称，3 亿美元 2026 年到期年息 4.7%的优先票据将自 2021 年 7 月 7 日起在港交所上市。

【中骏集团控股】7 月 8 日，中骏集团控股发布 2021 年 6 月销售简报。2021 年 6 月，集团连同其合营公司及联营公司实现合同销售金额约人民币 124.42 亿元，合同销售面积 83.92 万平方米，YOY+分别为 4%和 3%。平均销售价格为每平方米人民币 14,827 元。截至 2021 年 6 月 30 日止六个月，集团连同其合营公司及联营公司实现累计合同销售金额约人民币 590.51 亿元，累计合同销售面积 370.67 万平方米，YOY+分别为 47%及 36%。平均销

售价格为每平方米人民币 15,931 元。

【宝龙地产】7月8日，宝龙地产发布前6月销售简报。2021年6月，集团合约销售额105.37亿元，合约销售面积约67.06万平方米。前6月，集团合约销售总额530.39亿元，YOY+约68.2%；合约销售总面积约338.58万平方米，YOY+约65.4%。

【祥生控股】7月8日，祥生控股发布2021年6月销售简报。2021年6月，集团总合约销售额约为人民币99.35亿元；合约建筑面积约为65.85万平方米；平均合约售价约为每平方米人民币15,086元。截至2021年6月30日止六个月，归属集团合约销售总额（包括联合营公司之合约销售）约为人民币496.8亿元；归属集团合约建筑面积约为376.36万平方米；及归属集团平均合约售价约为每平方米人民币13,200元。

【首开股份】7月8日，首开股份发布前6月销售简报。2021年6月份，公司共实现签约面积49.32万平方米，签约金额149.51亿元。其中：公司及控股子公司共实现签约面积27.18万平方米（含地下车库等），签约金额82.60亿元。公司合作项目共实现签约面积22.14万平方米（含地下车库等），签约金额66.90亿元。2021年1-6月份，公司共实现签约面积206.46万平方米，YOY+35.43%；签约金额662.63亿元，YOY+49.48%。

【新城控股】7月8日，新城控股发布前6月销售简报及2021年6月经营简报。6月份公司实现合同销售金额约230.25亿元，YOY-11.67%；销售面积约183.16万平方米，YOY-18.00%。1-6月累计合同销售金额约1176.64亿元，YOY+20.65%，累计销售面积约1086.96万平方米，YOY+23.87%。近期，公司新增土地项目6宗，总代价27.48亿元。

【招商蛇口】2021年6月，公司实现签约销售面积190.66万平方米，同比增加18.05%；实现签约销售金额443.31亿元，同比增加36.10%。2021年1-6月，公司累计实现签约销售面积770.22万平方米，同比增加54.88%；累计实现签约销售金额1,769.76亿元，同比增加59.85%。

### 3. 行业新闻

在实现全体人民“住有所居”的目标之下，保障性租赁住房再次迎来重大政策支持

7月2日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（以下简称《意见》），从土地支持、优化行政审批、资金支持、减税降费和金融支持等五方面入手，明确保障性租赁住房基础制度和支持政策。同日，国家发改委印发了《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》。《通知》明确，将保障性租赁住房纳入基础设施REITs试点项目，从资金端为加快发展保障性租赁住房提供助力。

一年过半，在集中供地推动下，全国热点城市土地出让金数据亮眼

中指研究院统计显示，300个城市土地出让金总额达2.55万亿元，同比上涨12.4%，其中，杭州土地出让金超过2000亿元，集中供地就为其贡献了千亿元。与此同时，上海、北京、南京和广州上半年土地出让金也超千亿元。在业内人士看来，集中供地并没有使土地市场降温，成交楼面价仍处历史高位。在土地出让金排名TOP20的城市中，重庆、徐州、盐城、西安溢价率均超过40%，土地市场相对较热。而下半年，随着土拍规则愈加公平，竞拍热度存在回调的可能性。

全国新房找房热度下跌，二手房新增挂牌房源量环比降10%

7月6日，58同城、安居客发布2021年《6月国民安居指数报告》。报告显示，2021年6月，全国找房热度下降3.7%；二手房方面，全国新增挂牌房源量环比下跌10.2%。一线四城均出现了不同程度的环比下跌情况。全国新房找房热度下降3.7%。报告显示，6月全国重点监测65城新房在线均价为17406元/平方米，环比微跌0.05%，其中有33城新房房价

环比上涨。

上半年 100 家房企融资 6090 亿，为 2018 年来最低水平

7 月 6 日，澎湃新闻从克而瑞研究中心发布的报告中了解到，2021 年上半年 100 家典型房企的融资额为 6090 亿元，同比下降 34%，环比下降 29%，是 2018 年以来的最低水平。

分季度来看，一季度融资额同环比双降，且仅高于 2018 年第三季度水平，二季度下降幅度更大。在“三道红线”出台叠加房贷集中度管理政策出台后，房企融资环境持续收紧，房企融资压力持续凸显，同时部分房企降杠杆意愿增强，整体融资量下降明显。

深圳 2021 年计划供应商品住房约 6 万套

深圳市住房和建设局 7 日发布《深圳市住房发展 2021 年度实施计划》(简称《实施计划》)。该《实施计划》分商品住房、公共住房和租赁住房三部分，其中商品住房计划新开工建筑面积 700 万平方米(约 7 万套)，批准预售和现售面积 600 万平方米(约 6 万套)；公共住房计划建设筹集 8.3 万套，基本建成(含竣工)2.7 万套，供应任务 3.5 万套(力争 4 万套)。

浙江桐乡加码调控：严格实行购房实名制，认购后不得更名

桐乡市 7 月 5 日发布《关于进一步规范商品住房销售管理的通知》，进一步加码楼市调控。通知指出，为进一步落实房地产市场平稳健康发展城市主体责任，防范房地产领域系统性风险，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，对桐乡市商品住房销售管理加强规范。此次公布的文件主要包括三个方面，一是加强商品住房销售管理；二是完善合同撤销备案机制；三是集中公开销售流程。

超 7.5 万宗上半年二手住宅交易更理性

广州 2021 年上半年二手市场网签量数据出炉。根据广州中原研究发展部的监测数据，2021 年上半年，广州市二手住宅共成交 75212 宗(包含中介网签+自助网签)，虽然环比去年下半年小降近 1 成，但同比去年上半年仍有近 6 成的涨幅。从历年成交情况对比来看，2021 年上半年整体交投氛围保持活跃状态，买家入市热情较高，成交量达到近 4 年来 1~6 月网签量同比最高位。

坚持小户型、低租金 扩大保障性租赁住房供给

国务院办公厅日前印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(以下简称《意见》)，7 日，国新办举行国务院政策例行吹风会介绍了相关情况。住房和城乡建设部副部长倪虹介绍，经过多年发展，特别是党的十八大以来，我国住房保障能力持续增强，累计建设各类保障性住房和棚改安置住房 8000 多万套，帮助 2 亿多困难群众改善了住房条件。同时，随着城镇化进程加速和流动人口规模扩大，新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

深圳发布公积金新规：其他住房消费提取须在深有房

7 月 8 日，深圳市公积金中心发布《关于进一步规范我市住房公积金缴存提取等业务管理有关事项的通知》。为进一步规范其他住房消费提取行为，此次新规明确职工需在本市范围内有住房(含商品住房、政策性住房或保障性住房)的前提条件，提取额度和提取方式都不作调整。职工无需提供相关房产证明材料，由深圳市公积金中心通过政务数据信息共

享对职工本人或其家庭成员的本市房产信息进行自动核查，核查通过的即可办理其他住房消费提取。

#### 深圳拟加大居住用地供应：降低商业比例 引导更新项目建住宅

7月9日，深圳市规划和自然资源局发布关于公开征求《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》(征求意见稿)意见的通告。《若干措施》在国土空间总体规划中合理安排生产、生活、生态空间，在保障总体用地结构均衡的前提下，逐步提高居住和公共设施用地规模和比例，确保至2035年深圳全市常住人口人均住房面积达到40平方米以上，年度居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的30%。

资料来源：中国经济网、澎湃网

表 4：重点公司盈利预测表 (股价日期：2021 年 07 月 11 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	评级	最新评级日期	最新评级日期	2021—致预期 净利润 (亿元)	2021—致预期净 利润增速 (%)
		2018A	2019A	2020A	2021E	2022E	2018A	2019A	2020A	2021E	2022E						
000002.SZ	万科A	2.9	3.4	3.6	3.8	4.1	8.3	7.2	6.7	6.3	5.9	24.1	买入	2021/4/12		454.2	9.4
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	7.7	5.2	5.0	4.9	4.4	12.2	买入	2021/4/24		317.9	9.8
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	7.8	8.2	8.8	6.4	4.1	3.1	4.6	2.7	24.2	买入	2021/1/15		369.1	3.6
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	1.8	6.5	4.9	3.8	2.9	2.7	4.8	买入	2021/4/18		63.6	21.9
000961.SZ	中南建设	0.6	1.1	1.9	2.4	2.6	10.3	5.4	3.2	2.5	2.3	6.0	买入	2021/5/8		89.3	26.2
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	5.6	4.5	4.4	4.0	3.7	10.1	买入	2021/4/20		116.5	12.1
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	1.5	2.4	2.9	5.9	5.6	7.7	4.7	4.0	11.3	买入	2021/2/10		146.0	19.1
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	6.8	8.0	9.1	8.7	7.3	6.0	5.1	4.5	40.7	买入	2021/4/3		184.6	21.0
002146.SZ	荣盛发展	1.7	2.1	1.7	3.0	3.6	3.2	2.7	3.3	1.9	1.6	5.6	买入	2021/2/4		96.4	28.5
000656.SZ	金科股份	0.7	1.1	1.3	1.7	2.1	7.0	4.8	3.8	3.0	2.5	5.1	买入	2021/4/8		83.8	19.3
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	1.0	9.1	-	1.5	1.2	5.9	0.6	-	5.7	买入	2019/10/19		144.7	294.9
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.4	0.8	1.1	19.6	58.9	38.8	19.4	14.9	15.9	买入	2021/3/25		6.8	57.0
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.3	0.3	0.4	0.6	5.1	10.0	10.7	7.0	5.4	3.0	买入	2020/4/29		0.0	0.0
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	-0.1	0.8	1.0	11.2	6.5	-39.9	4.3	3.6	3.6	买入	2020/4/1		15.7	506.6
6098.HK	碧桂园服务	0.4	0.6	1.0	1.4	2.2	205.6	121.2	77.6	53.9	34.7	76.0	买入	2021/3/25		39.5	47.0
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	48.7	48.7	40.3	31.9	25.0	9.3	买入	2020/8/23		9.2	29.9
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	53.4	36.0	25.1	20.2	-	33.1	买入	2020/8/20		23.0	31.3
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	63.4	47.4	43.1	24.2	-	7.8	买入	2020/8/21		7.6	31.3

资料来源：wind、天风证券研究所

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

## 天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99	上海市浦东新区兰花路 333	深圳市福田区益田路 5033 号
邮编：100031	号保利广场 A 座 37 楼	号 333 世纪大厦 20 楼	平安金融中心 71 楼
邮箱：research@tfzq.com	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com