

# 房地产

证券研究报告

2021年07月18日

## 房价整体稳中有落，楼市调控持续加码

### ——房地产销售周报 0718

行业追踪 (2021.7.5-2021.7.11)

**一手房：环比下降 13.2%，同比下降 5.52%，累计同比上升 37.79%**

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.84 万套，环比下降 13.2%，同比下降 5.52%，累计同比上升 37.79%，较前一周减少 1.79 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-23.25%、-8.58%、-14.83%；同比增速分别为 15.78%、-3.48%、-22.67%；累计同比增速分别为 66.69%、38.4%、18.84%，较上周分别增加-1.51、-1.54、-2.36 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-31.52%、-27.41%、-14.28%、-1.8%；累计同比分别为 84.15%、61.96%、79.67%、40.87%，较上周分别变动 2.98、-1.32、-3.79、-3.15 个百分点。

**二手房：环比下降 0.11%，同比下降 27.54%，累计同比上升 25.45%**

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.08 万套，环比下降 0.11%，同比下降 27.54%，累计同比上升 25.45%，较上周减少 1.19 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-4.1%、0.72%、22.1%；同比增速分别为-32.67%、-22.85%、-27.41%；累计同比增速分别为 22.75%、25.55%、44.12%，较上周分别变动了 0.79、-2.74、-3.5 个百分点。

**库存：去化周期 19.7 周，环比下降 28.48%**

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.97 万套，去化周期 19.7 周，环比下降 28.48%，其中一线、二线城市环比增速分别-59.47%、-0.26%。

**投资建议：**

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.84 万套，环比下降 13.2%，同比下降 5.52%，累计同比上升 37.79%，较前一周减少 1.79 个百分点。周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.08 万套，环比下降 0.11%，同比下降 27.54%，累计同比上升 25.45%，较上周减少 1.19 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 42.97 万套，去化周期 19.7 周，环比下降 28.48%，其中一线、二线城市环比增速分别-59.47%、-0.26%。

**房地产市场预期转向，70 大中城市房价涨幅收窄、整体稳中有落。**7月15日，国家统计局发布6月商品住宅销售价格变动情况统计数据显示，虽然部分城市环比微涨，但整体来看，70个大中城市商品住宅销售价格涨幅已呈现稳中有落的态势。其中，二手住房管控效果更为明显。调控下多方预期已有转向迹象，2021年下半年，随着信贷政策继续收紧，未来房价涨幅有望进一步放缓，楼市将进入新阶段调整。

**住建部发布集中式租赁住房建设标准，推动保障性租赁住房建设。**7月9日，住房和城乡建设部在官网发布《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》，将在工程建设标准方面为集中式租赁住房设计、施工、验收等提供依据。按照使用对象和使用功能，集中式租赁住房可分为宿舍型租赁住房（包括实践中的公寓型租赁住房）和住宅型租赁住房两类，分别执行不同的标准。“精准导向”的政策防范房企杠杆及投机风险，我们认为偿债能力突出、现金充足、杠杆水平相对较低且土储区位优势良好的优质房企或受益。

**热门城市限购加码。**7月15日，江苏省南京市住房保障和房产局发布《关于规范购买新建商品住房报名工作的通知》，《通知》将于7月19日起正式实施。南京建立了全市统一的购买新建商品住房在线报名平台，发布报名信息、统一报名入口、规范报名条件。针对部分关注度较高的商品住房项目，采取集中供应方式销售，申购人自报名之日起至摇号结果公示当日止，仅可参加一个集中供应项目的购房报名。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。建议关注：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

投资评级

行业评级

上次评级

强于大市(维持评级)

强于大市

作者

陈天诚

分析师

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

张春娥

分析师

SAC 执业证书编号：S1110520070001  
zhangchune@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-行业点评:销售稳中有升,竣工改善显著,投资破七万亿——统计局6月数据点评》2021-07-16
- 2 《房地产-行业研究周报: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》2021-07-11
- 3 《房地产-行业研究周报:土地供应环比降温,楼市因城施策——房地产土地周报 0711》2021-07-11

## 内容目录

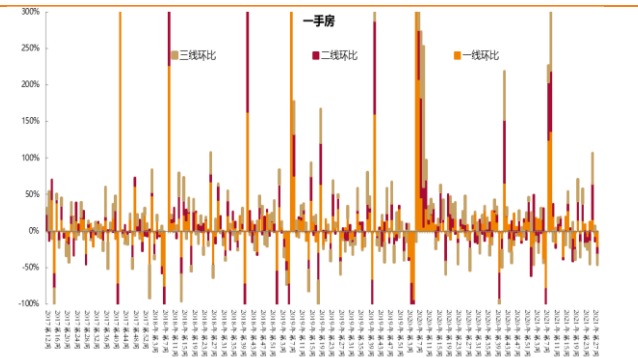
1. 行业追踪（2021.7.5-2021.7.11） .....	3
1.1. 36 城一手房成交回顾 .....	3
1.2. 11 城二手房成交回顾 .....	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾 .....	7
2. 重点公司跟踪（公司公告） .....	9
3. 行业新闻 .....	14

## 1. 行业追踪 (2021.7.5-2021.7.11)

### 1.1. 36 城一手房成交回顾

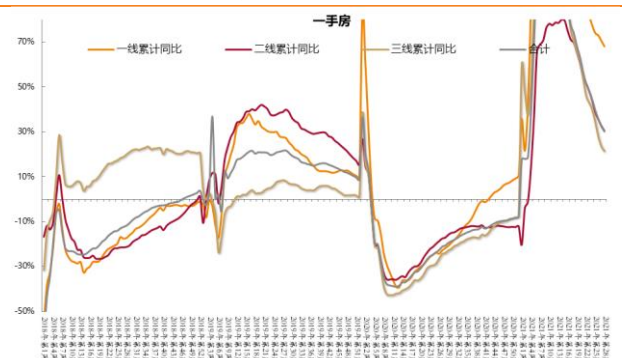
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.84 万套，环比下降 13.2%，同比下降 5.52%，累计同比上升 37.79%，较前一周减少 1.79 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-23.25%、-8.58%、-14.83%；同比增速分别为 15.78%、-3.48%、-22.67%；累计同比增速分别为 66.69%、38.4%、18.84%，较上周分别增加-1.51、-1.54、-2.36 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-31.52%、-27.41%、-14.28%、-1.8%；累计同比分别为 84.15%、61.96%、79.67%、40.87%，较上周分别变动 2.98、-1.32、-3.79、-3.15 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-23.25%、-8.58%、-14.83%；



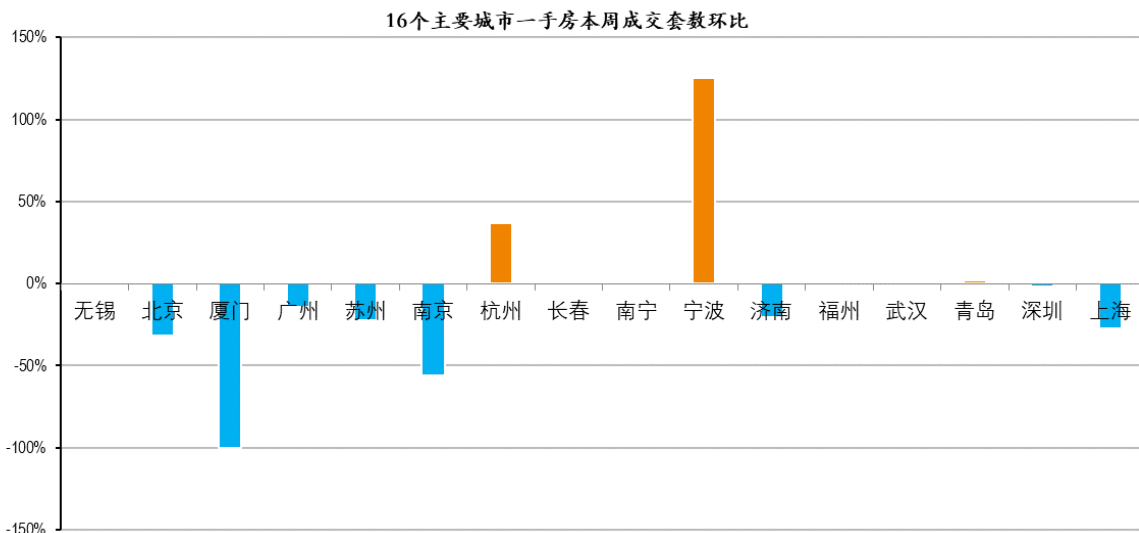
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 66.69%、38.4%、18.84%；



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

		2021/07/05- 2021/07/11	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- 2021/07/11	累计同比
合计	套数	38,388	-13.2%	-5.5%	-3.7%	-17.2%	1,141,731	37.8%
	面积	4,306,601	-15.3%	-5.8%	0.1%	-13.8%	127,555,142	37.1%
一线城市	套数	7,475	-23.3%	15.8%	-9.4%	-15.7%	236,286	66.7%
	面积	817,098	-24.4%	16.7%	-3.3%	-15.3%	24,481,990	65.8%
二线城市	套数	22,565	-8.6%	-3.5%	-4.5%	-11.0%	631,117	38.4%
	面积	2,603,450	-9.7%	-5.2%	-3.7%	-6.4%	73,634,689	36.4%
三线城市	套数	8,348	-14.8%	-22.7%	5.0%	-31.3%	274,328	18.8%
	面积	886,052	-20.8%	-21.4%	15.8%	-29.0%	29,438,463	21.1%
四线城市	套数	883	-42.5%	-70.0%	39.3%	-78.7%	81,645	23.8%
	面积	102,271	-41.6%	-70.4%	33.4%	-77.5%	9,317,520	21.1%
北京	套数	1,849	-31.5%	39.0%	26.6%	16.8%	47,794	84.1%
	面积	216,370	-31.1%	36.7%	19.5%	18.1%	5,384,361	89.3%
上海	套数	2,947	-27.4%	30.3%	7.1%	-24.2%	86,716	62.0%
	面积	328,100	-21.1%	32.1%	12.2%	-21.5%	8,736,177	56.5%
广州	套数	1,699	-14.3%	1.1%	-44.3%	-28.6%	65,188	79.7%
	面积	187,544	-14.4%	3.9%	-41.3%	-27.6%	6,975,736	77.8%
深圳	套数	980	-1.8%	-17.3%	-21.3%	-3.3%	36,588	40.9%
	面积	85,084	-35.3%	-24.7%	19.5%	-18.1%	3,385,715	39.9%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	102,972	15.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	12,498,824	15.8%
杭州	套数	2,924	36.6%	12.6%	15.5%	8.4%	61,022	60.3%
	面积	325,508	23.9%	-0.2%	23.0%	8.7%	7,042,543	50.0%
南京	套数	1,466	-55.9%	-11.4%	-10.8%	-41.5%	71,027	81.4%
	面积	171,969	-53.0%	-9.7%	-16.0%	-38.8%	8,316,577	80.6%
福州	套数	1,283	-0.9%	89.5%	34.6%	169.4%	30,276	205.8%
	面积	127,494	-0.1%	103.0%	46.9%	146.5%	2,857,186	188.5%
济南	套数	2,339	-20.1%	-4.6%	-2.0%	-9.4%	52,999	23.8%
	面积	294,453	-20.6%	-5.0%	-1.9%	-4.9%	6,733,395	25.7%
武汉	套数	8,015	-0.8%	52.9%	48.3%	43.6%	121,349	133.9%
	面积	920,705	-4.5%	55.8%	48.7%	58.8%	14,096,250	138.2%
长春	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
南宁	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
宁波	套数	1,675	125.4%	4.6%	-45.2%	93.7%	41,018	27.4%
	面积	187,847	120.3%	-0.4%	-46.3%	72.5%	4,691,369	24.0%
厦门	套数	-	-	-	-	-100.0%	22,413	164.5%
	面积	-	-	-	-	-100.0%	2,342,043	152.4%
青岛	套数	2,696	2.2%	-15.1%	-30.0%	-27.0%	72,720	21.3%
	面积	310,678	3.0%	-15.1%	-32.5%	-21.1%	8,491,958	21.1%
苏州	套数	2,167	-22.1%	27.6%	-33.3%	42.4%	55,321	11.3%
	面积	264,796	-18.6%	29.0%	-30.4%	37.3%	6,564,544	7.2%
无锡	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	26,868	23.3%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,142,900	17.5%
佛山	套数	4,411	0.0%	13.2%	10.3%	40.0%	110,523	19.9%

	面积	423,456	-13.9%	41.7%	32.8%	40.8%	9,980,072	31.3%
东莞	套数	728	-31.3%	-45.8%	-49.6%	-52.0%	24,534	5.4%
	面积	82,145	-31.0%	-47.9%	-47.9%	-52.7%	2,814,468	3.8%
金华	套数	566	71.5%	-37.7%	-25.5%	71.4%	14,258	31.3%
	面积	53,544	71.1%	-51.6%	-31.1%	51.2%	1,542,243	33.3%
温州	套数	1,322	-46.5%	5.6%	103.0%	56.6%	45,737	18.6%
	面积	155,672	-45.2%	-1.1%	106.0%	44.5%	5,390,719	17.0%
泉州	套数	8	-52.9%	-98.1%	-93.3%	-97.8%	4,959	-37.0%
	面积	899	-50.8%	-98.3%	-93.5%	-97.9%	630,958	-33.2%
泰安	套数	-		-100.0%		-100.0%	9,036	3.2%
	面积	-		-100.0%		-100.0%	1,083,207	4.9%
赣州	套数	1,631	-25.1%	22.1%	29.0%	26.8%	39,148	26.1%
	面积	205,897	-22.4%	-3.8%	28.6%	34.3%	4,898,041	25.3%
惠州	套数	656	-27.7%	29.9%	107.6%	-25.4%	14,479	38.6%
	面积	79,260	-27.4%	32.7%	135.2%	-20.4%	1,665,479	34.7%
韶关	套数	117	-33.5%	-62.0%	-20.0%	-74.2%	6,193	-16.7%
	面积	14,114	-38.3%	-51.6%	-17.3%	-69.8%	752,373	-13.4%
扬州	套数	540	158.4%	-27.3%	-51.3%	-5.5%	14,472	66.7%
	面积	62,302	154.6%	-29.3%	-53.2%	-3.7%	1,745,104	63.9%
岳阳	套数	377	53.3%	-54.2%	-30.1%	0.5%	9,238	7.5%
	面积	44,357	46.0%	-52.9%	-29.9%	1.2%	1,128,915	8.0%
江阴	套数	306	-36.0%	-0.3%		-31.9%	14,482	35.3%
	面积	37,961	-35.0%	-9.2%		-35.3%	1,856,640	33.4%
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	883	-42.5%	-25.5%	39.3%	-33.2%	33,319	29.6%
	面积	102,271	-41.6%	-24.7%	33.4%	-29.5%	3,876,923	32.4%
江门	套数	-		-100.0%		-100.0%	-	-
	面积	-		-100.0%		-100.0%	-	-
莆田	套数	-		-100.0%		-100.0%	1,537	-75.4%
	面积	-		-100.0%		-100.0%	198,431	-75.5%
连云港	套数	-		-100.0%		-100.0%	44,611	71.7%
	面积	-		-100.0%		-100.0%	4,952,412	64.9%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

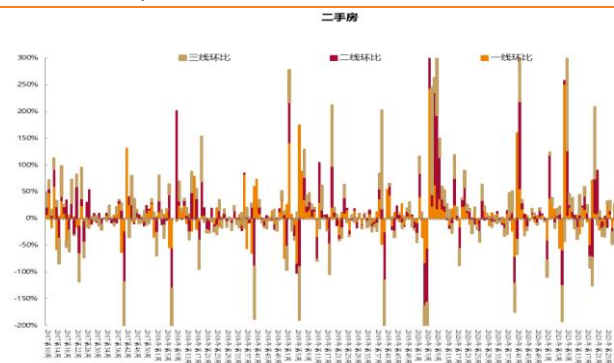
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 1.2. 11 城二手房成交回顾

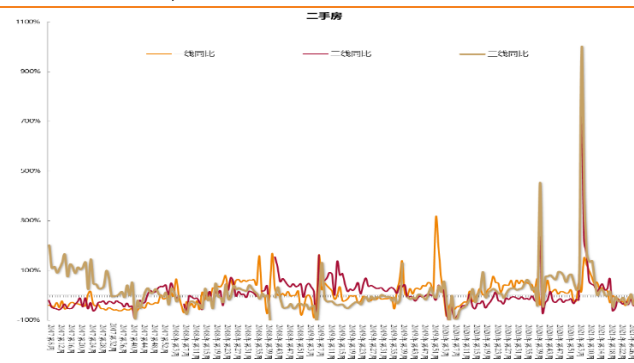
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.08 万套，环比下降 0.11%，同比下降 27.54%，累计同比上升 25.45%，较上周减少 1.19 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-4.1%、0.72%、22.1%；同比增速分别为-32.67%、-22.85%、-27.41%；累计同比增速分别为 22.75%、25.55%、44.12%，较上周分别变动了 0.79、-2.74、-3.5 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-4.1%、0.72%、22.1%；



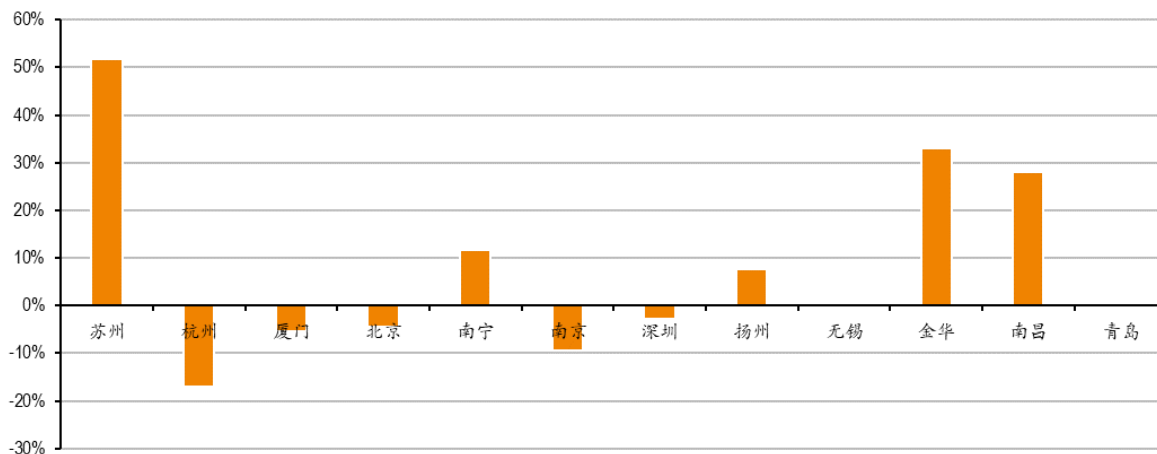
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-32.67%、-22.85%、-27.41%；



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

		2021/07/05-2021/07/11	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/07/11	累计同比
合计	套数	10,815	-0.1%	-27.5%	-13.5%	-31.6%	346,400	25.5%
	面积	1,041,665	-0.2%	-27.3%	-9.8%	-29.8%	32,331,818	25.6%
一线城市	套数	4,469	-4.1%	-32.7%	-19.2%	-37.5%	146,869	22.8%
	面积	417,368	-2.1%	-29.5%	-16.9%	-35.8%	12,818,649	19.5%
二线城市	套数	5,578	0.7%	-22.8%	-6.7%	-30.2%	175,634	25.5%
	面积	540,779	1.9%	-21.3%	-6.1%	-29.4%	16,675,907	28.7%
三线城市	套数	768	22.1%	-27.4%	-22.2%	17.2%	23,897	44.1%

	面积	83,518	-3.0%	-45.8%	11.0%	22.8%	2,837,262	37.6%
北京	套数	3,762	-4.3%	4.2%	-22.2%	-26.7%	114,923	68.3%
	面积	344,850	-4.8%	3.6%	-19.7%	-27.0%	9,996,193	57.5%
深圳	套数	707	-2.8%	-76.6%	1.7%	-65.1%	31,946	-37.8%
	面积	72,517	12.7%	-72.0%	2.8%	-59.2%	2,822,456	-35.5%
成都	套数	-		-100.0%		-100.0%	31,221	13.8%
	面积	-		-100.0%		-100.0%	2,947,463	10.8%
杭州	套数	919	-16.9%	-26.5%	-8.1%	-50.9%	37,030	26.3%
	面积	88,728	-16.5%	-27.2%	-8.2%	-51.5%	3,570,299	31.4%
厦门	套数	696	-5.3%	-21.4%	-8.2%	-29.3%	25,306	56.2%
	面积	72,201	-4.8%	-19.8%	-7.9%	-26.7%	2,506,039	56.8%
南京	套数	2,177	-9.5%	-26.8%	-4.4%	-26.0%	63,866	21.7%
	面积	197,075	-8.8%	-25.7%	-3.4%	-24.1%	5,644,692	23.7%
南宁	套数	480	11.6%	-37.5%	8.3%	-15.5%	10,150	-26.7%
	面积	43,773	9.5%	-38.0%	11.3%	-20.7%	908,775	-27.5%
苏州	套数	1,306	51.7%	-3.3%	-15.3%	-19.9%	39,282	40.2%
	面积	139,003	50.2%	-0.1%	-14.1%	-18.0%	4,046,103	43.4%
扬州	套数	294	7.7%	12.6%	-12.8%	37.2%	9,948	26.4%
	面积	27,908	14.2%	20.1%	-11.5%	42.8%	970,868	31.6%
金华	套数	474	33.1%	-20.2%	-28.1%	93.4%	13,949	60.1%
	面积	55,610	-9.8%	-48.8%	23.5%	95.7%	1,866,394	41.0%
江门	套数	-		-100.0%		-100.0%	-	-
	面积	-		-100.0%		-100.0%	-	-

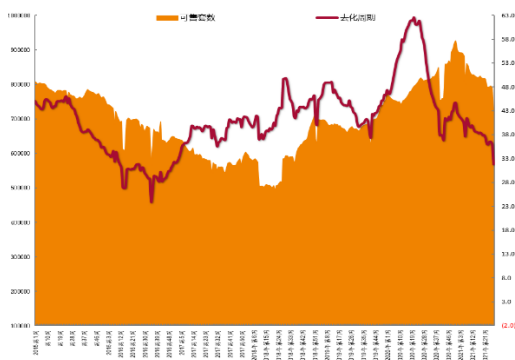
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

### 1.3. 14 城住宅可售套数回顾

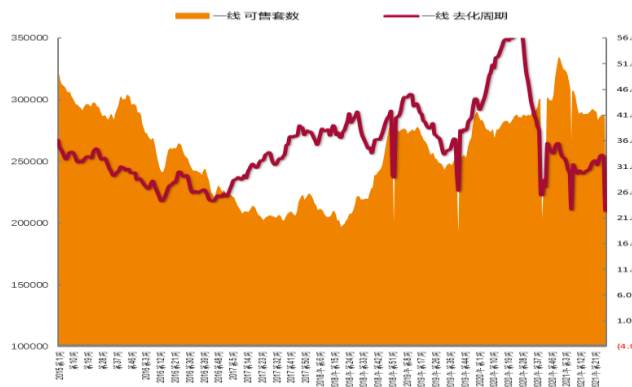
截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.97 万套，去化周期 19.7 周，环比下降 28.48%，其中一线、二线城市环比增速分别-59.47%、-0.26%。

图 7：全国 14 城可售 43 万套，去化周期 19.7 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

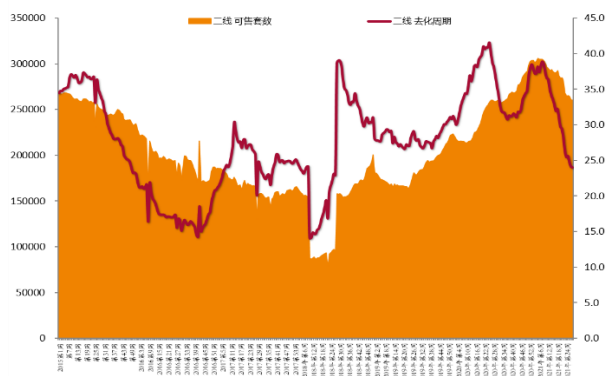
图 8：一线 4 城可售 11.6 万套，去化周期 13.5 周



（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 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

		2021/07/05- 2021/07/11	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	429,666	-28.5%	21,858	21,969	19.7	27.3
一线城市	套数	116,016	-59.5%	8,587	8,698	13.5	32.9
二线城市	套数	313,650	-0.3%	10,831	10,806	29.0	29.1
三线城市	套数	-	-	2,440	2,465	-	-
北京	套数	-	0.0%	1794.52	1809.32	-	51.1
上海	套数	44,640	-3.7%	3201.80	3206.24	13.9	14.5
广州	套数	76,356	-1.5%	2353.48	2397.00	32.4	32.3
深圳	套数	71,377	2.1%	1236.96	1285.04	57.7	54.4
杭州	套数	15,091	0.9%	2205.00	2186.28	6.8	6.8
南京	套数	56,594	-0.7%	2702.52	2697.72	20.9	21.1
福州	套数	74,431	-0.2%	1165.36	1133.48	63.9	65.8
济南	套数	103,291	0.4%	1898.40	1905.36	54.4	54.0
厦门	套数	879	-6.5%	819.16	825.88	-	-
苏州	套数	64,243	-1.2%	826.16	856.32	1.1	1.1
泉州	套数	146,615	0.0%	491.64	500.04	-	-
温州	套数	96,897	0.5%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	-	43.28	51.64	-	-
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）

【越秀地产】7月9日晚间，越秀地产发布前6月销售简报。6月，公司实现合同销售金额约为人民币65.40亿元，YOY-44%，实现合同销售面积约为31.16万平方米，YOY-39%。前6月，公司累计合同销售金额约人民币473.83亿元，YOY+26%，累计合同销售面积约179.16万平方米，YOY+18%。累计合同销售金额约占2021年合同销售目标人民币1,122亿元的42%。

【弘阳地产】7月9日晚间，弘阳地产发布前6月销售简报。2021年6月份，集团的合约销售金额为人民币95.44亿元；销售面积为55.2万平方米；平均销售价格为每平方米人民币17,285元。2021年1-6月，集团实现累计合约销售金额为人民币491.5亿元；累计销售面积为290.48万平方米；平均销售价格为每平方米人民币16,920元。

【龙湖集团】7月9日晚间，龙湖集团发布前6月销售简报。前6月，集团累计实现合同销售金额人民币1426.3亿元，合同销售面积825.8万平方米。六月单月实现合同销售金额人民币308.0亿元，合同销售面积172.0万平方米。

【绿地香港】7月9日晚间，绿地香港发布前6月销售简报。前6月，公司合约销售额约为人民币188.11亿元，已售合约总建筑面积则约为140.8万平方米。相关平均售价约为每平方米人民币13,354元。

【宝龙地产】7月9日，宝龙地产发布公告称，获最多2亿美元贷款融资。公告显示，公司就金额最多为等值2亿美元（包括增量融资）的42个月定期双币三层贷款融资订立一份融资协议。定期贷款融资用作为集团现有债务进行再融资及为一般营运资金融资。

【金科服务】7月11日，金科服务发布2021年上半年盈利预告。预计报告期内，公司拥有应占溢利为人民币2.93亿元，YOY+70%。有关增长主要是由于集团的物业管理在管面积的增加和社区增值服务与非业主增值服务收入的综合上升，带来综合纯利的提升。

【中南建设】7月10日，中南建设发布公告称，公司控股股东中南城投于2021年7月8日起质押公司1400万股股份，占其所持股份比例0.68%，占公司总股本比例0.37%。截至公告披露日，股东中南城投持中南建设有20.58亿股股份，持股比例53.78%，累计质押股份数量12.54亿股股份，占其所持股份比例60.96%，占公司总股本比例32.78%；7月10日，中南建设发布公告称，为合肥丰庆、沈阳中南屹盛2家公司提供借款担保，担保金额合计15亿元。

【金融街】7月11日，金融街发布公告称，金融街控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）票面利率为3.32%。募集说明书显示，本期债券发行规模不超过20亿元（含），发行期限为5年期。

【阳光城】7月12日，据深交所披露，阳光城集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）票面利率确定为7.3%，发行规模不超过15亿元，发行期限为4年期。

【招商局置地】7月12日，招商局置地发布2021年前6月及第二季度销售简报。2021年前6月集团获得合同销售总额约为人民币288.53亿元，YOY+47%；合同销售总面积约为124.87万平方米，YOY+12%，平均售价约为每平方米人民币23,106元。2021年第二季度，集团获得合同销售总额约为人民币146.45亿，YOY-2%；而合同销售总面积约为66.80万平方米，YOY-19%，平均售价约为每平方米人民币21,922元。

【首开股份】7月12日，首开股份发布公告称，公司全资子公司中晟置业拟为北京绿州提供9.3亿元贷款担保，期限7年。公告显示，北京绿州现主要开发北京市密云区长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目。

【上海金桥】7月12日，上海金桥出口加工区开发股份有限公司发布关于2021年度第二期超短期融资券发行情况公告。本期实际发行金额6亿元，期限为266日，票面利率为2.76%。

【南京高科】7月12日，南京高科发布2021年前6月房地产业务销售简报。2021年4月至6月，公司房地产业务新开工面积15.46万平方米，YOY-55.12%；竣工面积10.96万平方米，YOY+128.81%。同期，公司房地产业务实现合同销售面积0.05万平方米（均为商品住宅销售项目），去年同期无商品房销售；实现合同销售金额为4198.22万元（包括商品住宅、车位等销售），YOY+4590.75%。

【鲁商发展】7月12日，鲁商发展发布前6月销售简报。2021年4-6月，公司房地产项目实现签约金额58.68亿元，YOY+5.11%；1-6月实现签约金额90.55亿元，YOY+26.34%。2021年4-6月实现签约面积54.24万平方米，YOY+1.72%；1-6月实现签约面积82.69万平方米，YOY+21.93%。2021年4-6月新开工面积36.56万平方米，YOY-40.09%；1-6月新开工面积94.97万平方米，YOY-5.04%。2021年4-6月竣工面积23.24万平方米，YOY-48.98%；1-6月竣工面积48.62万平方米，YOY-19.98%。

【金科股份】7月12日，金科股份披露2021年6月份销售情况，2021年6月，公司及所投资的公司实现销售金额约172亿元，房地产销售面积约187万平方米。2021年1-6月，公司及所投资的公司实现销售金额约1021亿元，房地产销售面积约1005万平方米。

【浦东金桥】2021年7月8日，上海金桥出口加工区开发股份有限公司发行2021年度第二期超短期融资券，本期实际发行金额6亿元，期限为266日，起息日为2021年7月9日，兑付日为2022年4月1日，发行价格为100元，票面利率为2.76%。募集资金已经于2021年7月9日全额到账。

【上海临港】上海临港控股股份有限公司于2021年3月4日发行了上海临港控股股份有限公司2021年度第一期超短期融资券，本期融资券发行总额人民币10亿元，票面利率2.95%，期限为126天。2021年7月9日，公司完成了本期融资券的兑付工作，兑付本息合计人民币1,010,183,561.64元。

【鲁商发展】2021年4-6月，公司房地产项目实现签约金额58.68亿元，同比增加5.11%；1-6月实现签约金额90.55亿元，YOY+26.34%。2021年4-6月实现签约面积54.24万平方米，YOY+1.72%；1-6月实现签约面积82.69万平方米，YOY+21.93%。2021年4-6月新开工面积36.56万平方米，YOY-40.09%；1-6月新开工面积94.97万平方米，YOY-5.04%。2021年4-6月竣工面积23.24万平方米，YOY-48.98%；1-6月竣工面积48.62万平方米，YOY-19.98%。

【南京高科】2021年4-6月，公司房地产业务新开工面积15.46万平方米，YOY-55.12%；竣工面积10.96万平方米，YOY+128.81%。2021年1-6月，公司房地产业务新开工面积21.63万平方米，YOY-37.21%；竣工面积10.96万平方米，YOY-68.93%。2021年4-6月，公司房地产业务实现合同销售面积0.05万平方米，实现合同销售金额为4,198.22万元，YOY+4,590.75%。2021年1-6月，公司房地产业务实现合同销售面积0.10万平方米，YOY-98.90%；实现合同销售金额5,673.37万元，同比减少90.31%。2021年6月末，公司出租房地产总面积14.23万平方米。2021年4-6月，公司房地产业务取得租金总收入1,590.64万元。2021年1-6月，公司房地产业务取得租金总收入2,976.09万元。

【华润置地】截至2021年6月30日止一个月，华润置地有限公司及其附属公司实现总合同销售金额约人民币387.1亿元，总合同销售建筑面积约2,417,798平方米，分别按年增长21.8%及35.8%。同期，权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约243.1亿元及1,566,164平方米，分别按年增长21.1%及19.8%。2021年累计合同销售金额约人民币1,648.0亿元，总合同销售建筑面积约9,633,571平方米，分别按年增长48.7%及52.4%。

【华润置地】截至2021年6月，华润置地有限公司在郑州、成都、昆明、珠海、长春、淮安及佛山收购了7幅地块，总楼面面积约1,981,109平方米。本集团就该等土地收购应付的权益对价约为人民币105.9亿元。

【金科股份】2021年6月，金科地产集团股份有限公司及所投资的公司实现销售金额约172亿元，房地产销售面积约187万平方米。2021年1-6月，本公司及所投资的公司实现销售金额约1,021亿元，房地产销售面积约1,005万平方米。

【绿地控股】2021年4-6月，公司新增房地产项目储备21个，土地面积185.36万平方米，权益土地面积143.40万平方米；2021年1-6月，公司新增房地产项目储备34个，土地面积322.64万平方米，权益土地面积258.56万平方米；2021年4-6月，公司完成新开工面积445.0万平方米，YOY-50.4%。2021年1-6月，公司完成新开工面积983.6万平方米，YOY-39.8%。2021年4-6月，公司实现合同销售面积701.1万平方米，YOY+15.6%；实现合同销售金额938.65亿元，YOY+13.7%。2021年1-6月，公司实现合同销售面积1293.5万平方米，YOY+25.4%；实现合同销售金额1640.74亿元，YOY+23.3%。

【华侨城A】2021年6月份公司实现合同销售面积40.54万平方米，合同销售金额83.68亿元；2021年1-6月份公司累计实现合同销售面积225.84万平方米，YOY+49%；合同销售金额447.38亿元，YOY+36%。

【光明地产】公司本次发行2021年度第二期中期票据，发行金额为人民币6.7亿元，于2021年7月8日-7月9日实施了发行。

【金融街】金融街控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）发行规模为不超过人民币20亿元（含20亿元）。本期债券为5年期固定利率债券。发行价格为每张人民币100元。本次发行工作已于2021年7月13日结束，实际发行规模为20亿元人民币，票面利率为3.32%。

【南国置业】7月14日，南国置业(002305,股吧)股份有限公司发布2021年半年度业绩预告，预计经营业绩为亏损。报告期内，南国置业归属于上市公司股东的净利润亏损35000万元-43000万元，而上年同期亏损29929.29万元，同比增加16.94%-43.67%；基本每股收益亏损0.25元/股-0.20元/股，上年同期亏损0.17元/股。公告表示，业绩变动原因是报告期内新型冠状病毒肺炎疫情对部分商业项目日常经营仍存在一定持续影响。同时，部分商业项目处于调改和商业培育期。

【美好置业】7月14日，美好置业(000667,股吧)集团股份有限公司发布2021年半年度业绩预告，预计经营业绩亏损。据公告显示，报告期内，美好置业归属于上市公司股东的净利润本报告期亏损2.9亿元—4.1亿元，上年同期盈利3462万元；基本每股收益本报告期亏损0.1176元/股-0.1662元/股，上年同期盈利0.0140元/股。公告称，业绩变动主要原因说明有装配式建筑业务尚未达到相应的规模，本报告期产生经营亏损2亿元；受房地产开发周期影响，2021年1-6月房地产项目结算面积、结算收入较少，造成美好置业本报告期业绩亏损。

【金地集团】7月14日，金地（集团）股份有限公司发布申请综合融资额度暨关联交易的公告。据公告显示，金地（集团）股份有限公司基于业务发展需要，拟向招商银行股份有限公司申请总额为260亿元人民币的综合融资额度，用途包括但不限于：综合授信、债券投资等，期限不超过两年。由于公司董事罗胜同时担任招商银行(600036,股吧)的董事，因此招商银行构成公司于中国证监会和上海证券交易所监管口径的关联方。本次交易构成关联交易。

【嘉凯城】7月14日，嘉凯城(000918,股吧)集团股份有限公司公布2021年半年度业绩预告。公告显示，期内归属于上市公司股东的净利润将亏损约4.3亿元，而去年同期是亏损6.12亿元。同时，期内基本每股收益亏损约0.24元，去年同期是亏损约0.34元。

【金融街】7月14日，金融街(000402,股吧)控股股份有限公司发布2021年半年度业绩预告，业绩预期为同向上升。报告期内，归属于上市公司股东的净利润约5.78亿元~6.28亿元，比上年同期上升约130%-150%；基本每股收益约0.19-0.21元，上年同期盈利0.08元。本次业绩预告未经注册会计师审计。

【滨江集团】7月14日，滨江集团(002244,股吧)发布公告称，6亿元公司债券于2021年7月15日在深交所上市，票面利率3.96%。债券名称杭州滨江房产集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称21滨房01，债券代码149540.SZ，发行期限2年。主承销商、簿记管理人兼债券受托管理人为中信证券(600030,股吧)。发行人主体及债项信用等级均为AAA。本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还“16滨房01”。



【福晟国际】7月14日，福晟国际控股集团有限公司发布独立调查的主要调查结果概要。根据独立调查结果，嘉兴铂金无法或延迟向公司及核数师提交相关财务资料，导致延迟刊发2020年全年业绩，乃与2020年10月或前后发生的一项事件有关，当中一间在中国香港注册成立并拥有嘉兴铂金25%股权的有限公司中铂国际(中国)投资有限公司(少数股东)试图限制嘉兴铂金的人员取得若干公司项目，特别是嘉兴铂金的公司印章以及会计账簿及记录。

【德信服务】7月14日，德信服务发布公告，最终发售价已厘定为每股发售价3.06港元，估计公司将自全球发售收取的所得款项净额约为6.97亿港元。预期公司股份将于2021年7月15日上午九时正开始于联交所买卖。公告显示，香港公开发售已获超额认购，合共接获21154份有效申请，认购合共7707.4万股香港发售股份，相当于香港公开发售项下初步可供认购的2500万股香港发售股份总数约3.08倍。

【中国海外发展有限公司】7月15日，中国海外发展有限公司发布自愿性公告称于2021年6月3日至2021年7月14日期间，中国海外集团在公开市场上进一步增持共1022500股本公司股份。增持事项后，中国海外集团共持有6138405183股股份。

【荣安地产】7月15日，荣安地产发布关于股东部分股权质押及解除质押的公告，称本次合计解除质押股数8100万股，占其所持股份比例5.30%，占公司总股本比例2.54%。

【SOHO中国】7月15日，SOHO中国发布交易披露，称2021年7月14日，高盛(亚洲)有限责任公司代表高盛集团有限公司与其相关机构交易衍生工具，参照证券数目合计约155万，总金额约653万美元。

【阳光城】7月15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)在深圳证券交易所上市的公告，债券代码149545.发行总额10亿元，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，票面利率7.30%。

【华南城】7月15日，华南城发布公告称截至2021年6月30日止之2021、22财政年度第一季度实现合约销售约40.22亿港元，YOY+8.4%；以平均售价约9500港元/平方米签订建筑面积约424500平方米的合约销售。

【迪马股份】7月15日，迪马股份发布2021年半年度经营情况简报，称2021年1-6月，公司房地产业务实现销售面积177.76万平方米，销售金额233.58亿元，其中合并报表权益销售面积101.14万平方米，合并报表权益销售金额为121.51亿元。公司房地产项目新开工面积177.02万平方米，竣工面积68.44万平方米。公司新增房地产项目10宗，计容建筑面积181.18万平方米。

【三六五网】7月15日，三六五网发布关于董事减持计划实施完毕的公告，称计划在公告发布之日起15个交易日后6个月内，以集中竞价方式合计减持不超过47800股的公司股份。

【宋都股份】7月15日，宋都股份发布2020年年度权益分派实施公告，称根据《关于公司2020年度利润分配方案的议案》以实施权益分派股权登记日的股份总数扣除届时回购专户上累计已回购股份数量76,570,025股后的股份数量，即1,263,552,301股为基准，向全体股东每股派发的现金红利为0.01元(含税)，共计派发现金红利12,635,523.01元(含税)。

【国创高新】7月15日，国创高新发布5%以上股东减持股份预披露公告，称持有公司股份71,799,577股(占公司股份总数的7.8356%)的股东深圳市茂源进出口有限公司拟在本减持计划公告之日起15个交易日之后的6个月内以集中竞价或大宗交易方式减持公司股份合计不超过54,960,000股，即不超过公司总股本的6%。

【荣丰控股】7月15日，荣丰控股发布2021年半年度业绩预告，称2021年1月1日至2021年6月30日，预计亏损2500万元-3200万元，YOY-54.54%-97.81%，基本每股收益亏损0.17元/股-0.22元/股。

【蓝光发展】7月15日，蓝光发展发布关于延缓实施公司2020年度利润分配方案的公告，

称截止 2020 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 1,661,199,620.74 元。拟定利润分配预案为：以利润分配实施股权登记日实际有权参与股数为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.85 元（含税），不进行送股和资本公积金转增股本。

【京能置业】7 月 16 日，京能置业发布 2021 年第二季度房地产项目经营情况简报。2021 年第二季度，公司及控股子公司全口径签约面积 2.52 万平，YOY-73.87%；签约金额 10.16 亿元，YOY-58.52%；权益口径签约面积 1.31 万平，YOY-77.57%；权益口径签约金额 5.21 亿元，YOY-61.27%。

【栖霞建设】7 月 16 日，栖霞建设发布第二季度销售简报。2021 年第二季度，公司新开工面积 5.64 万平方米，上年同期无新开工面积；无竣工面积，上年同期亦无竣工面积。前 6 月公司新开工面积 11.47 万平方米，上年同期新开工面积 12.55 万平方米；竣工面积 8.73 万平方米，上年同期无竣工面积。第二季度商品房权益合同销售面积 6.70 万平方米，上年同期商品房合同销售面积 2.41 万平方米；商品房权益合同销售金额 17.84 亿元，上年同期商品房合同销售金额 5.90 亿元。前 6 月商品房权益合同销售面积 12.09 万平方米，上年同期商品房合同销售面积 2.73 万平方米；商品房权益合同销售金额 35.99 亿元，上年同期商品房合同销售金额 6.57 亿元。截止 2021 年 6 月 30 日，公司出租物业总面积为 8.76 万平方米。2021 年第二季度，公司确认的租赁收入为 1768.64 万元，上年同期为 1797.73 万元。2021 年前 6 月，公司确认的租赁收入为 3548.37 万元，上年同期为 3403.67 万元。

【中国电建】7 月 16 日，中国电建发布 2021 年 1 月至 6 月销售简报。2021 年 1 月至 6 月，公司新签合同总额约为人民币 3822.66 亿元，YOY+13.7%。前述新签合同总额中，国内新签合同额约为人民币 3117.76 亿元，YOY+21.91%；国外新签合同额折合人民币约为 704.90 亿元，YOY-12.38%。

【保利地产】保利地产 2021 年 7 月 16 日晚间发布业绩快报称，上半年归属于母公司所有者的净利润 102.98 亿元，YOY+1.72%；营业收入 901.09 亿元，YOY+22.25%；基本每股收益 0.86 元，YOY+1.41%。

【雅居乐集团】7 月 16 日，雅居乐集团发布公告称，发行于 2025 年到期 3.14 亿美元 5.5% 的优先票据。公司有意将票据所得款项净额用于为若干将于一年内到期的现有中期至长期离岸债务再融资。

【佳兆业集团】7 月 16 日，佳兆业集团发布公告称，发行 2022 年到期的 2 亿美元 8.65% 优先票据。公司拟将票据发行所得款项净额用于现有债务再融资及一般公司用途。

【五矿地产】7 月 16 日，五矿地产发布公告称，发行于 2026 年到期 3 亿美元 4.95% 有担保优先债券。公司拟根据可持续发展融资框架将债券发行所得款项净额用作现有债务再融资。

【张江高科】7 月 16 日，据上交所披露，张江高科 15 亿元公司债券票利率最终确定，品种一票面发行期限为 5 年，利率为 3.2%；品种二发行期限为 7 年，票面利率为 3.49%。本期发行的债券募集资金，在扣除必要的发行费用后，拟用于偿还有息债务。

【雅居乐集团】7 月 16 日，雅居乐集团发布公告称，间接全资附属公司远航金门增持他生活服务 5000 万股境外上市股。于购买事项完成后，公司将于雅生活 7.71 亿股境外上市股中拥有权益，占于本公告日期雅生活已发行股本总额约 54.31%。

【新城控股】7 月 16 日，新城控股境外子公司新城环球完成在境外发行总额为 3 亿美元的绿色无抵押固定利率债券，并获得新加坡证券交易所的原则性上市批准，票面年息为 4.625%。

【招商蛇口】7 月 16 日，招商蛇口发布公告称，公司的控股子公司启东招盈向招商银行股份有限公司南通分行申请融资额度 10 亿元，融资期限为 3 年。公司的全资子公司上海招商按照 51% 的持股比例为启东招盈上述融资提供连带责任担保，担保本金金额不超过 5.1 亿元，担保期限自借款合同及其补充协议项下债务期限届满日后三年止。

【中南建设】7月16日晚间，中南建设发布公告称，为东台锦玺、青岛中南世纪城、淄博锦泉、济南鸿义提供担保，担保金额 20.56 亿元。

【世联行】7月16日晚间，世联行发布公告称，公司全资子公司深圳市世联小额贷款有限公司拟向招商银行股份有限公司深圳分行申请不超过人民币 20,000 万元整的综合授信，公司作为保证人对世联小贷提供连带责任保证担保。

### 3. 行业新闻

上海整顿挂牌价虚高 将核验二手房源价格

上海市房屋管理局 9 日召开规范二手住房房源挂牌管理会议。会议明确，上海市在已实施房源挂牌核验的基础上，将增加价格信息的核验，以规范二手住房价格等信息发布行为。上海市房屋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将禁止对外发布。上海市房屋管理局有关负责人表示，实施二手房源价格核验是为了进一步规范整顿房地产经纪机构和房地产信息服务平台企业的经营行为，也是加强房地产市场调控和监管的重要举措。

南京：满 5 年买卖共有产权保障住房，价格不得低于年度指导价

《细则》自 7 月 1 日起施行《细则》明确，共有产权保障性住房自首次购房发票记载时间起满五年，符合相关条件的可买卖，买卖的住房不再作为共有产权保障性住房。共有产权人自首次购买产权五年内，按原价购买剩余产权份额的，还应向公有产权人支付首次购买份额发票记载之日起至份额增购之日止的增购房款利息。

新政解决行业痛点 长租公寓市场热度回升

经历了 2020 年的调整之后，长租公寓行业在 2021 年迎来了新的发展机遇。近期，租赁行业好消息不断，6 月 18 日召开的国务院常务会议明确，将于 10 月 1 日起，对住房租赁企业实施“减税”政策。7 月，又迎来一系列政策支持，从基础制度、土地、审批、资金、金融以及税收政策等几大方面，支持保障性租赁住房的发展。数据显示，百强房企半数已进入长租公寓，在新的发展机遇之下，头部企业正渐渐显出优势。

统计局：1-6 月全国商品房销售额 92931 亿元 增长 38.9%

今日，国家统计局发布 2021 年 1—6 月份全国房地产开发投资和销售情况。数据显示，1—6 月份商品房销售额 92931 亿元，增长 38.9%；比 2019 年 1—6 月份增长 31.4%，两年平均增长 14.7%。其中，住宅销售额增长 41.9%。6 月份，房地产开发景气指数为 101.05。从房地产开发投资完成情况来看，1—6 月份，全国房地产开发投资 72179 亿元，同比增长 15.0%；比 2019 年 1—6 月份增长 17.2%，两年平均增长 8.2%。其中，住宅投资 54244 亿元，增长 17.0%。

上半年中国商品房销售面积、金额均创历史同期新高

中国国家统计局 15 日发布的数据显示，上半年，全国商品房销售面积为 8.86 亿平方米、销售金额为 9.29 万亿元(人民币，下同)，同比分别增长 27.7%和 38.9%。中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞 15 日在中新社“国是论坛：2021 年中经济形势分析会”上指出，从需求来看，上半年，商品房销售面积同比增长 27.7%。在 2019 年的较高基数上，两年平均增长 8.1%，是一个非常高的增幅，创下历年同期新高。虽受到疫情影响，但 2020 年中国商品房销售面积和销售额，分别为 17.6 亿平方米和 17.36 万亿元，均创历史新高。在此基础上，今年房地产市场规模可能出现新的突破。

北京：今起购买外地住房提取公积金可由本人申请办理

北京住房公积金管理中心 7 月 16 日发布《关于进一步优化住房公积金归集业务提升便民服务的通知》，自今日起，缴存职工因购买北京市行政区域外住房，以及使用商业银行贷款及使用异地公积金贷款购买北京市行政区域外住房的，均可由本人申请提取住房公积金。此前，对于购买北京市行政区域外住房申请提取住房公积金，以及使用商业银行贷款及使用异地公积金贷款购买北京市行政区域外住房申请提取住房公积金，按照相关规定，仅可由单位经办人办理。通知提出，取消这两项规定，所有提取事项都可由提取人本人申请办理。

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 18 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	评级	最新评级日期	2021一致预期 净利润(亿元)	2021一致预期 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	8.2	7.1	6.7	6.3	5.9	24.0	买入	2021/4/12	449.6	8.3
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	7.5	5.0	4.9	4.7	4.3	11.8	买入	2021/4/24	317.7	9.7
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	7.8	8.2	8.8	6.6	4.3	3.2	4.6	2.8	24.9	买入	2021/1/15	372.0	4.4
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	64.6	23.7
000961.SZ	中南建设	0.6	1.1	1.9	2.4	2.6	9.2	4.8	2.9	2.3	2.1	5.3	买入	2021/5/8	88.3	24.8
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	5.5	4.4	4.3	4.0	3.6	9.9	买入	2021/4/20	115.3	10.9
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	1.6	1.7	1.9	5.8	5.5	7.2	6.7	6.0	11.2	买入	2021/2/10	142.3	16.1
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	6.8	8.0	9.1	8.2	6.8	5.6	4.7	4.2	38.0	买入	2021/4/3	184.3	20.8
002146.SZ	荣盛发展	1.7	2.1	1.7	3.0	3.6	3.2	2.7	3.2	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	6.8	4.7	3.8	3.0	2.4	5.0	买入	2021/4/8	83.7	19.1
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	1.0	9.1	-	1.4	1.1	5.3	0.6	-	5.2	买入	2019/10/19	-	-
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.4	0.8	1.1	18.4	55.2	36.3	18.2	13.9	14.9	买入	2021/3/25	6.8	56.9
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.3	0.3	0.4	0.6	4.9	9.7	10.4	6.8	5.2	2.9	买入	2020/4/29	-	-
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	-0.1	0.8	1.0	11.2	6.5	-39.7	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	210.6	124.1	79.4	55.2	35.5	77.9	买入	2021/3/25	40.5	50.9
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	46.7	46.7	38.6	30.6	24.0	8.9	买入	2020/8/23	9.8	37.5
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	55.7	37.6	26.2	21.1	-	34.6	买入	2020/8/20	23.4	33.1
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	71.5	53.5	48.6	27.3	-	8.8	买入	2020/8/21	9.2	31.4

资料来源：wind、天风证券研究所

注：2021 一致预期净利润及增速数据来源为 wind 盈利预测-一致预测

## 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