

房地产

房企融资供需两端收紧，房住不炒定位继续巩固 ——房地产销售周报 0725

行业追踪 (2021.7.12-2021.7.18)

一手房：环比下降 5.46%，同比下降 15.73%，累计同比上升 36.21%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.65 万套，环比下降 5.46%，同比下降 15.73%，累计同比上升 36.21%，较前一周减少 1.58 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-17.23%、-8.6%、13.91%；同比增速分别为-4.67%、-14.59%、-23.88%；累计同比增速分别为 64.12%、37.29%、17%，较上周分别增加-2.57、-1.11、-1.84 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-49.07%、0.95%、-21.66%、3.67%；累计同比分别为 83.41%、60.07%、74.48%、38.61%，较上周分别变动-0.74、-1.9、-5.19、-2.26 个百分点。

二手房：环比下降 6.98%，同比下降 33.93%，累计同比上升 22.84%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.04 万套，环比下降 6.98%，同比下降 33.93%，累计同比上升 22.84%，较上周减少 1.13 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-9.58%、-3.93%、-13.28%；同比增速分别为-38.13%、-29.28%、-39.73%；累计同比增速分别为 20.34%、22.89%、40.45%，较上周分别变动了 0.86、-2.65、-3.67 个百分点。

库存：去化周期 31.7 周，环比下降 20.13%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 67.07 万套，去化周期 31.7 周，环比下降 20.13%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-59.18%、-0.47%、-0.14%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.65 万套，环比下降 5.46%，同比下降 15.73%，累计同比上升 36.21%，较前一周减少 1.58 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 6.98%，同比下降 33.93%，累计同比上升 22.84%，较上周减少 1.13 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 67.07 万套，去化周期 31.7 周，环比下降 20.13%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-59.18%、-0.47%、-0.14%。

融资环境持续收紧，融资规模不断下降。7月14日，银保监会通报了上半年银行保险业运行情况。上半年，人民币贷款增加 12.76 万亿元，同比多增 6677 亿元。各项贷款同比增长 11.9%，其中房地产贷款增速降至 10.3%，继续低于全部贷款增速。7月20日，中指研究院发布《2021 年年中房地产行业融资盘点》显示，2021 年 1-6 月，房地产行业共融资 11089.5 亿元，同比下降 8.1%，环比下降 6.1%，融资收紧态势明显。其中，信用债融资 3323.8 亿元，海外债融资 1899.3 亿元，信托融资 3379.8 亿元，发行 ABS 融资 2486.6 亿元。债券发行仍为房企融资的主要形式；海外债及信托融资额快速下滑，成为房地产行业融资规模下降的主要因素。

落实“房住不炒”，LPR 连续第 15 个月维持不变。近日，中国人民银行表示，近年来我国加快建立健全房地产金融管理长效机制，“三线四档”规则试点房地产企业核心经营财务指标明显改善，银行业金融机构房地产贷款、个人住房贷款集中度稳步降低。下一步，将继续围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，持续完善房地产金融管理长效机制。7月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021 年 7 月 20 日贷款市场报价利率 (LPR) 为：1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%，已连续 15 个月保持不变。

楼市因城施策。上海房贷利率上调，限购政策收严。7月23日，人民银行上海总部与在沪银行召开会议，确定房贷利率上调事宜。首套房贷利率将从现在的 4.65% 调整至 5%，二套房贷利率从 5.25% 上调至 5.7%，新规将于 24 日零时开始实行。7月23日，上海市住房和城乡建设管理委员会等出台加强住房赠与管理规定，进一步深化落实“沪十条”“沪七条”等文件精神，加强房地产市场调控，强化市场监管，进一步严格执行住房限购政策。新规明确，自 2021 年 7 月 24 日起，通过赠与方式转让住房的，该住房自转移登记之日起 5 年内仍记入赠与人拥有住房套数。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 25 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:房价整体稳中有落，楼市调控持续加码——房地产销售周报 0718》2021-07-18
- 2 《房地产-行业研究周报:土地市场环比降温，楼市因城施策——房地产土地周报 0718》2021-07-18
- 3 《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

内容目录

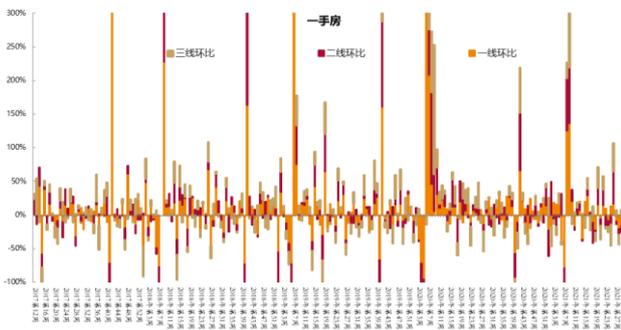
1. 行业追踪（2021.7.12-2021.7.18）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	10

1. 行业追踪 (2021.7.12-2021.7.18)

1.1. 36 城一手房成交回顾

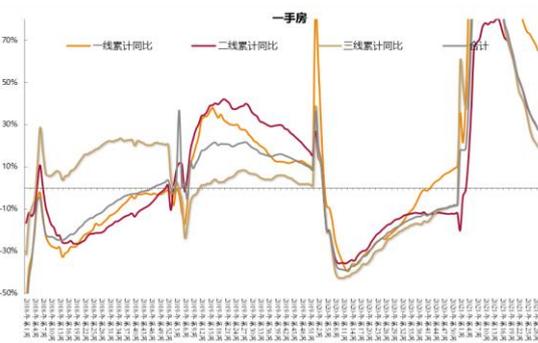
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.65 万套，环比下降 5.46%，同比下降 15.73%，累计同比上升 36.21%，较前一周减少 1.58 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别为 -17.23%、-8.6%、13.91%；同比增速分别为 -4.67%、-14.59%、-23.88%；累计同比增速分别为 64.12%、37.29%、17%，较上周分别增加-2.57、-1.11、-1.84 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-49.07%、0.95%、-21.66%、3.67%；累计同比分别为 83.41%、60.07%、74.48%、38.61%，较上周分别变动-0.74、-1.9、-5.19、-2.26 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-17.23%、-8.6%、13.91%；



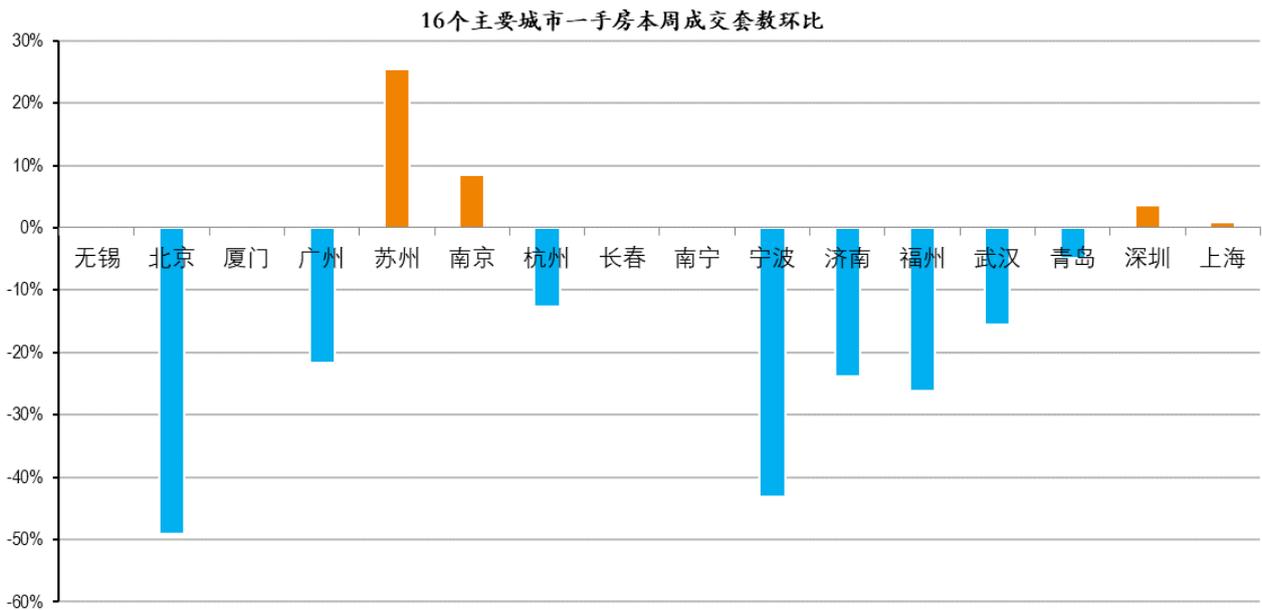
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 64.12%、37.29%、17%；



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

		2021/07/12-2021/07/18	环比增 速	同比增 速	前一周环比 增速	相对 2016 年周 均销售	2021/01/01-2021/07/18	累计同比
合计	套数	36,521	-5.5%	-15.7%	-12.7%	-21.3%	1,185,130	36.2%
	面积	3,987,590	-8.0%	-18.6%	-14.8%	-20.2%	132,351,021	35.4%
一线城市	套数	6,387	-17.2%	-4.7%	-20.8%	-28.0%	243,699	64.1%
	面积	661,369	-21.6%	-9.5%	-22.0%	-31.4%	25,258,471	62.9%
二线城市	套数	20,625	-8.6%	-14.6%	-8.6%	-18.7%	657,627	37.3%
	面积	2,398,467	-7.9%	-14.6%	-9.7%	-13.8%	76,729,548	35.4%
三线城市	套数	9,509	13.9%	-23.9%	-14.8%	-21.8%	283,804	17.0%
	面积	927,754	4.7%	-31.8%	-20.8%	-25.7%	30,363,002	18.7%
四线城市	套数	790	-10.5%	-73.5%	-42.5%	-81.0%	83,484	21.1%
	面积	92,639	-9.4%	-73.4%	-41.6%	-79.6%	9,534,630	18.5%
北京	套数	1,065	-49.1%	-3.4%	-22.6%	-32.7%	49,885	83.4%
	面积	127,335	-47.5%	-0.7%	-22.8%	-30.5%	5,626,808	88.0%
上海	套数	2,975	1.0%	18.9%	-27.4%	-23.5%	89,691	60.1%
	面积	300,200	-8.5%	14.3%	-21.1%	-28.2%	9,036,377	54.6%
广州	套数	1,331	-21.7%	-29.1%	-14.3%	-44.0%	66,519	74.5%
	面积	146,918	-21.7%	-29.5%	-14.4%	-43.3%	7,122,654	72.6%
深圳	套数	1,016	3.7%	-16.4%	-1.8%	0.2%	37,604	38.6%
	面积	86,916	2.2%	-33.8%	-35.3%	-16.4%	3,472,632	36.4%
成都	套数	-	-	-	-	-	109,463	17.8%
	面积	-	-	-	-	-	13,258,394	17.5%
杭州	套数	2,553	-12.7%	57.6%	36.6%	-5.4%	63,575	60.3%
	面积	288,998	-11.2%	41.2%	23.9%	-3.5%	7,331,541	49.7%
南京	套数	1,589	8.4%	-30.5%	-55.9%	-36.6%	72,616	75.1%
	面积	186,985	8.7%	-25.0%	-53.0%	-33.4%	8,503,562	75.1%
福州	套数	947	-26.2%	135.0%	-0.9%	98.9%	31,223	202.9%
	面积	91,200	-28.5%	122.9%	-0.1%	76.3%	2,948,386	185.6%
济南	套数	1,782	-23.8%	27.5%	-20.1%	-31.0%	54,781	23.2%
	面积	231,048	-21.5%	30.0%	-20.6%	-25.4%	6,964,444	25.1%
武汉	套数	6,772	-15.5%	35.5%	-0.8%	21.3%	128,121	126.4%
	面积	782,079	-15.1%	39.0%	-4.5%	34.9%	14,878,329	130.5%
长春	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
南宁	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
宁波	套数	952	-43.2%	-78.9%	125.4%	10.1%	41,968	24.2%
	面积	113,147	-39.8%	-77.8%	120.3%	3.9%	4,808,357	21.1%
厦门	套数	748	-	-	-	84.2%	22,413	164.5%
	面积	78,436	-	-	-	58.2%	2,342,043	152.4%
青岛	套数	2,563	-4.9%	-23.3%	2.2%	-30.6%	75,427	19.2%
	面积	314,279	1.2%	-20.8%	3.0%	-20.2%	8,817,654	19.2%
苏州	套数	2,719	25.5%	103.4%	-22.1%	78.7%	58,040	13.5%
	面积	312,295	17.9%	90.8%	-18.6%	62.0%	6,876,839	9.3%
无锡	套数	1,554	-	11.2%	-	7.1%	28,422	25.5%

	面积	179,200	-	7.2%	-	7.3%	3,322,100	19.4%
佛山	套数	4,490	1.8%	6.6%	0.0%	42.5%	115,013	19.3%
	面积	344,182	-18.7%	-6.3%	-13.9%	14.5%	10,324,254	29.6%
东莞	套数	814	11.8%	-39.3%	-31.3%	-46.3%	25,348	3.1%
	面积	92,318	12.4%	-43.7%	-31.0%	-46.9%	2,906,786	1.4%
金华	套数	402	-29.0%	-29.5%	71.5%	21.8%	14,660	28.1%
	面积	38,914	-27.3%	-37.0%	71.1%	9.9%	1,581,157	29.6%
温州	套数	1,467	11.0%	5.4%	-46.5%	73.8%	47,204	18.2%
	面积	170,446	9.5%	1.1%	-45.2%	58.2%	5,561,166	16.5%
泉州	套数	4	-50.0%	-99.5%	-52.9%	-98.9%	4,963	-42.3%
	面积	1,369	52.2%	-98.6%	-50.8%	-96.9%	632,327	-38.7%
泰安	套数	-	-	-	-	-	9,036	-2.7%
	面积	-	-	-	-	-	1,083,207	-1.1%
赣州	套数	1,301	-20.2%	-23.7%	-25.1%	1.2%	40,449	25.1%
	面积	159,205	-22.7%	-8.7%	-22.4%	3.8%	5,057,246	24.3%
惠州	套数	52	-92.1%	-90.8%	-27.7%	-94.1%	14,531	32.6%
	面积	5,631	-92.9%	-91.5%	-27.4%	-94.3%	1,671,110	28.8%
韶关	套数	270	130.8%	8.0%	-33.5%	-40.4%	6,463	-16.6%
	面积	32,966	133.6%	-21.0%	-38.3%	-29.3%	785,339	-13.1%
扬州	套数	535	-0.9%	-27.9%	158.4%	-6.4%	14,974	59.5%
	面积	63,811	2.4%	-26.7%	154.6%	-1.4%	1,805,700	57.1%
岳阳	套数	350	-7.2%	-60.2%	53.3%	-6.7%	9,588	1.6%
	面积	40,944	-7.7%	-60.0%	46.0%	-6.6%	1,169,859	2.3%
江阴	套数	243	-20.6%	-60.4%	-	-45.9%	14,725	30.4%
	面积	29,853	-21.4%	-61.5%	-	-49.1%	1,886,493	28.6%
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-	-	-	2,178	-15.8%
	面积	-	-	-	-	-	289,754	-16.5%
镇江	套数	790	-10.5%	-23.4%	-42.5%	-40.2%	34,109	27.4%
	面积	92,639	-9.4%	-23.3%	-41.6%	-36.1%	3,969,562	30.0%
江门	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
莆田	套数	-	-	-	-	-	1,537	-76.0%
	面积	-	-	-	-	-	198,431	-76.1%
连云港	套数	-	-	-	-	-	45,660	66.2%
	面积	-	-	-	-	-	5,076,883	59.7%
吉林	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-

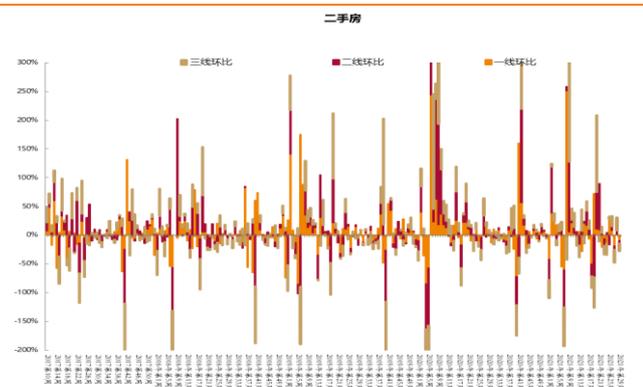
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

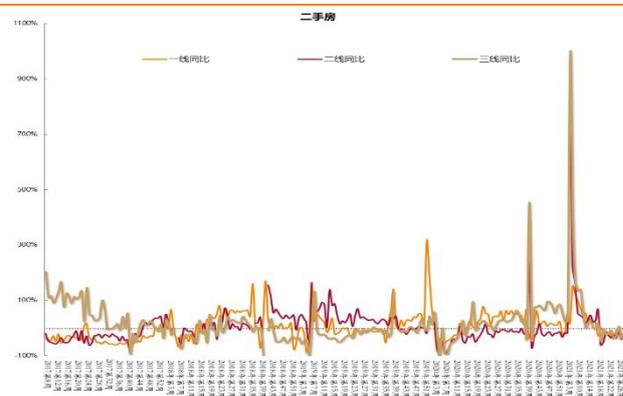
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.04 万套，环比下降 6.98%，同比下降 33.93%，累计同比上升 22.84%，较上周减少 1.13 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -9.58%、-3.93%、-13.28%；同比增速分别为-38.13%、-29.28%、-39.73%；累计同比增速分别为 20.34%、22.89%、40.45%，较上周分别变动了 0.86、-2.65、-3.67 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-9.58%、-3.93%、-13.28%；



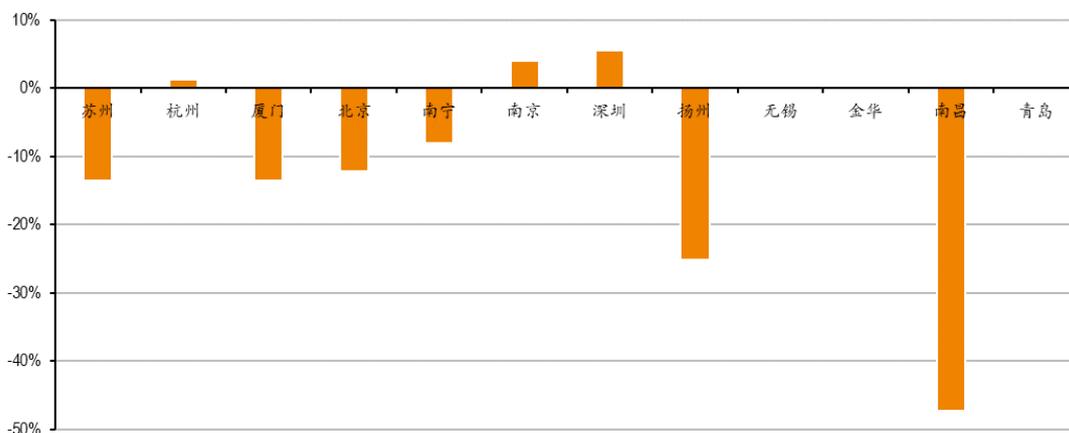
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-38.13%、-29.28%、-39.73%；



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

		2021/07/12-2021/07/18	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/07/18	累计同比
合计	套数	10,377	-7.0%	-33.9%	3.0%	-34.4%	357,450	22.8%
	面积	1,003,142	-6.4%	-30.9%	2.7%	-32.4%	33,389,178	23.0%
一线城市	套数	4,303	-9.6%	-38.1%	2.1%	-39.9%	151,667	20.3%
	面积	401,679	-9.3%	-35.1%	3.8%	-38.2%	13,254,722	17.1%
二线城市	套数	5,408	-3.9%	-29.3%	1.6%	-32.4%	181,143	22.9%
	面积	524,015	-3.9%	-28.0%	2.8%	-31.6%	17,209,535	25.9%

三线城市	套数	666	-13.3%	-39.7%	22.1%	1.6%	24,640	40.5%
	面积	77,449	-7.3%	-25.9%	-3.0%	13.9%	2,924,921	35.9%
北京	套数	3,557	-12.2%	-7.5%	3.0%	-30.7%	118,975	66.3%
	面积	327,676	-11.5%	-6.8%	2.2%	-30.7%	10,358,263	55.1%
深圳	套数	746	5.5%	-76.0%	-2.8%	-63.2%	32,692	-40.0%
	面积	74,003	2.0%	-72.4%	12.7%	-58.3%	2,896,458	-37.6%
成都	套数	-	-	-	-	-	33,134	16.1%
	面积	-	-	-	-	-	3,121,951	12.7%
杭州	套数	930	1.2%	-41.7%	-16.9%	-50.3%	37,960	23.1%
	面积	92,049	3.7%	-41.8%	-16.5%	-49.7%	3,662,348	27.7%
厦门	套数	646	-13.5%	-31.1%	1.6%	-34.3%	26,053	52.5%
	面积	67,307	-12.5%	-26.5%	1.5%	-31.7%	2,582,959	53.0%
南京	套数	2,263	4.0%	-28.1%	-9.5%	-23.1%	66,129	18.8%
	面积	205,981	4.5%	-27.6%	-8.8%	-20.7%	5,850,673	20.7%
南宁	套数	441	-8.1%	-27.1%	11.6%	-22.3%	10,591	-26.7%
	面积	39,317	-10.2%	-26.3%	9.5%	-28.7%	948,092	-27.5%
苏州	套数	1,128	-13.6%	-17.1%	51.7%	-30.8%	40,410	37.5%
	面积	119,361	-14.1%	-14.9%	50.2%	-29.6%	4,165,464	40.6%
扬州	套数	220	-25.2%	-25.4%	7.7%	2.6%	10,245	23.9%
	面积	20,116	-27.9%	-20.0%	14.2%	2.9%	1,001,194	29.1%
金华	套数	446	-5.9%	-21.2%	33.1%	82.0%	14,395	55.2%
	面积	57,333	3.1%	5.7%	-9.8%	101.8%	1,923,727	39.6%
江门	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、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 67.07 万套，去化周期 31.7 周，环比下降 20.13%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-59.18%、-0.47%、-0.14%。

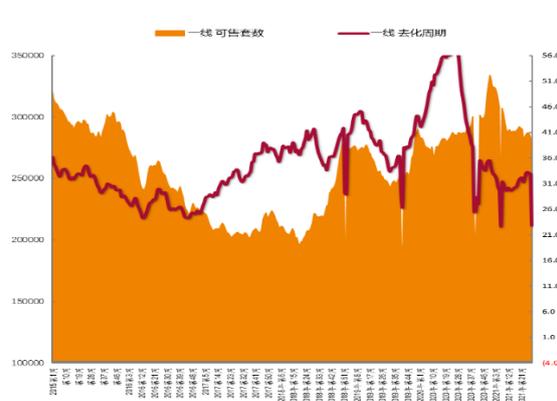
图 7：全国 14 城可售 67.1 万套，去化周期 31.7 周



(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 11.5 万套，去化周期 13.8 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 31.2 万套，去化周期 28.6 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 10：三线 4 城 24.3 万套，去化周期 130.3 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

		2021/07/12-2021/07/18	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	670,711	-20.1%	21,176	21,300	31.7	39.4
一线城市	套数	115,351	-59.2%	8,377	8,596	13.8	32.9
二线城市	套数	312,177	-0.5%	10,933	10,831	28.6	29.0
三线城市	套数	243,183	-0.1%	1,866	1,872	130.3	130.1
北京	套数	-	0.0%	1721.68	1804.20	-	50.0
上海	套数	43,351	-2.9%	3192.44	3201.80	13.6	13.9
广州	套数	76,072	-0.4%	2282.24	2353.48	33.3	32.4
深圳	套数	72,000	0.9%	1180.56	1236.96	61.0	57.7
杭州	套数	15,192	0.7%	2260.24	2205.00	6.7	6.8
南京	套数	56,007	-1.0%	2663.72	2702.52	21.0	20.9
福州	套数	73,572	-1.2%	1182.08	1165.36	62.2	63.9
济南	套数	102,669	-0.6%	1930.88	1898.40	53.2	54.4
厦门	套数	832	-12.6%	797.84	819.16	-	-
苏州	套数	64,737	0.8%	813.92	826.16	1.0	1.2
泉州	套数	146,586	0.0%	471.28	491.64	-	-
温州	套数	96,597	-0.3%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	-	34.52	43.28	-	-
江阴	套数	-	-	-	-	-	-

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）

【绿城服务】7月19日，绿城物业服务集团有限公司新增投资企业厦门聚芯汇智信息科技有限公司。聚芯汇智注的注册资本为500万元，法人代表为陈玮，经营范围包括：科技推广和应用服务、企业管理、家政服务等。目前，由绿城服务100%持股。

【金科股份】7月19日，股东新质押合计2000万股，拟回购公司股份用于股权激励。金科股份控股股东金科控股及黄红云分别质押了1000万股股份，各占其所持股份的2.58%和1.71%，自7月13日起开始质押。质押用途分别为生产经营和资金需求。截至目前，金科控股累计质押股份数量约1.23亿股，占其所持股份比例为31.77%，占金科股份总股本的2.30%；黄红云累计质押股份数量约3.45亿股，占其所持股份比例为58.84%，占金科股份总股本的6.46%。

【华侨城】7月19日，华侨城拟发行20亿中期票据。用于偿还到期债券。其中品种一期限为3年期，初始发行规模10亿元；品种二期限为5年期，初始发行规模10亿元。

【金融街】7月19日，金融街发布公告称，20亿元公司债券将于20日在深交所上市。发行期限为5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权，票面利率为3.32%。债券主承销商、债券受托管理人、簿记管理人为中信建投证券，起息日为2021年7月13日。

【华夏幸福】7月19日，华夏幸福发布公告，4-6月全口径销售额合计63.14亿元，YOY-75.52%。1-6月全口径销售额合计135.43亿元，YOY-67.42%。

【恒大物业】7月19日，恒大物业发布2021年半年度业绩预告，预计今年上半年股东应分配利润YOY+70%左右。以今年上半年股东应分配利润11.5亿估算，恒大物业今年上半年股东应分配利润达19.6亿左右。

【阳光城集团】阳光城集团股份有限公司的全资子公司杭州高光置业有限公司拟以61.45亿元收购永康市智信企业管理有限公司（以下简称“永康市智信”）持有的金华虹光置业有限公司（以下简称“金华虹光”或“标的公司”）100%股权以及对标的公司的应收债权。

【中南建设】江苏中南建设集团股份有限公司发布2021年度第一期中期票据发行文件。

中南建设本期拟发行中期票据金额为12亿元，票据面值100元，期限2+2年（附第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

【首开股份】首开股份拟发行16.3亿元超短期融资券。募集说明书显示，本期债券全称为北京首都开发股份有限公司2021年度第三期超短期融资券，本期超短期融资券的利率为固定利率，发行利率由发行人与主承销商根据集中簿记建档、集中配售结果最终确定，发行期限为28天。

【南京高科】7月22日，南京高科发布公告称成功发行3亿元公司债券。本期债券全称为南京高科股份有限公司2021年度第五期超短期融资券。发行期限为180天，票面利率2.80%。

【中南建设】7月22日，据上清所消息，中南建设拟发行12亿元中期票据。募集说明书显示，债券全称为江苏中南建设集团股份有限公司2021年度第一期中期票据，发行上限为12亿元，发行期限为2+2年。

【张江高科】7月22日，据上清所消息，张江高科拟发行两个品种共10亿元中期票据。其中，品种一发行规模为7亿元，期限为3年；品种二发行规模为3亿元，期限为5年。

【中国交通建设】7月22日，据上交所消息，中国交通建设股份有限公司成功发行15亿元公司债券。品种一发行规模为7亿元，票面利率为3.30%。

【粤海控股集团】7月22日，据上清所消息，粤海控股集团成功发行20亿元超短期融资券。本期债券全称为广东粤海控股集团有限公司2021年度第三期超短期融资券。发行期限为150天，票面利率为2.30%。

【中国铁建】7月23日，中国铁建发布2021年第二季度主要经营数据公告。数据显示，2021年4-6月房地产板块签约销售金额409.997亿元；本年累计签约销售金额686.72亿元，YOY+114.76%。

【旭辉集团】7月23日，据上交所消息，旭辉集团股份有限公司成功发行2021年公司债券（第二期）（面向专业投资者）。消息显示，本期债券发行工作已于2021年7月22日结束，实际发行规模30亿元，票面利率为4.20%，期限为5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券。

【金辉集团】7月23日，据上交所消息，金辉集团股份有限公司拟发行2021年公司债券（第二期）（面向专业投资者）。募集说明书显示，本期债券发行总额不超过8.50亿元（含），票面利率询价区间为6.20%-7.20%，债券期限为5年期。

3. 行业新闻

深圳：出台地下空间开发利用管理办法 鼓励地下空间建设

6月28日，为促进地下空间综合、系统开发，集约节约利用城市空间资源，适应城市现代化和可持续发展需要，深圳司法局发布了《深圳市地下空间开发利用管理办法》（下称《管理办法》），从规划管理、用地管理、建设管理、使用管理等方面予以明确规定。《管理办法》自2021年8月1日起施行。根据《管理办法》，地下空间优先用于建设交通、市政工程、防空防灾、环境保护等城市基础设施和公共服务设施；鼓励地下空间建设商业、工业、仓储、物流设施以及体育、文化等项目；禁止地下空间建设住宅、幼儿园（托儿所）生活用房、养老生活用房等项目以及中小学普通教室。

房地产市场趋于理性 房住不炒定位继续巩固

国家统计局最新发布数据显示，2021年6月，70个大中城市商品住宅销售价格涨幅整体呈现稳中有落的态势。其中，新建商品住宅与上月相比价格下降的城市有12个，持平的有3个；二手住宅价格环比下降的城市有16个，持平的有6个。当前区域房价的差异化表现，与过去某些时期相似，但内在驱动却已经发生根本性变化。这种房地产市场预期逐渐分化的表现，伴随着房地产市场运行长效机制的建立，正得到进一步固化。值得注意的是，房地产开发投资增速回落明显加快，房地产开发企业购地更加谨慎，个人投资者盲目加杠杆投机炒作之风也显著收敛。

央行：7月份LPR连续第15个月维持不变

央行7月20日消息，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年7月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，均与上期持平。中国人民银行将一年期和五年期贷款市场报价利率（LPR）分别维持在3.85%和4.65%，已连续15个月保持不变

上海、北京、广州、天津、重庆：五城市率先开展国际消费中心城市培育建设

商务部19日公布了率先开展国际消费中心城市培育建设名单：经国务院批准，上海、北京、广州、天津、重庆五个城市榜上有名。商务部于当日召开培育国际消费中心城市工作推进会。商务部部长王文涛在会上强调，培育国际消费中心城市，要准确把握政府引导、市场运作，问题导向、突出特色，科学布局、循序渐进的基本原则和六大重点任务。具体来说，要聚焦“国际”，广泛聚集全球优质市场主体和优质商品、服务，加快培育本土品牌，努力构建融合全球消费资源的集聚地。要紧扣“消费”，高标准推进商圈建设，引领

消费潮流风尚，加强市场监管服务，全力打造消费升级新高地。

杭州：购买共有产权住房享有购买商品住房同等公共服务权益

为健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，增加本市共有产权保障住房供应，保障市民住房基本需求，浙江杭州市住房保障和房产管理局 7 月 21 日发布《杭州市共有产权保障住房管理办法（征求意见稿）》。《管理办法》体例上总共 41 条，包括总则、建设管理、定价和权属、申请供应、使用管理、监督管理、附则共七章；主要明确规划用地、建设方式、建设要求，价格管理、产权份额、定价程序，准入条件、申请程序、合同签订，使用限制、上市限制、回购管理，违规使用、违规申请的责任等内容。杭州将共有产权住房定名为共有产权保障住房，明确共有产权保障住房是指由政府提供政策，建设单位开发建设，限定面积、销售价格、使用处分权利，面向符合条件的市区户籍和稳定就业的非市区户籍家庭供应，实行政府与购房家庭按份共有产权的保障性质住房；购买共有产权住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益。

海南房地产业协会：非住宅类地产项目不得宣传不限购、不限贷

7 月 21 日，海南省房地产业协会发布《关于规范房地产市场销售和宣传行为的倡议书》，倡议房企及从业人员严格遵照执行现行限购政策，规范广告宣传行为，严格执行海南省限购调控政策等六项措施。倡议书显示，根据海南省房地产市场专项整治和房地产网络宣传广告治理有关工作部署，为进一步维护房地产市场稳定健康，倡导诚实守信的从业精神，不断规范房地产市场秩序，海南省房地产业协会号召各会员单位、各房地产企业及行业从业人员加强自律，严格遵守房地产各项调控政策规定，共同促进房地产业的持续健康有序发展。

杭州拟规定：共有产权保障住房可增购和上市

据杭州市住房保障和房产管理局官方微博消息，杭州市住保房管局起草了《杭州市共有产权保障住房管理办法(征求意见稿)》(以下简称《办法》)，21 日起在杭州市政府网站上公开征求意见。《办法》拟规定，共有产权保障住房可以增购和上市。《办法》全文共 41 条，规范了共有产权保障住房的概念定义、申请条件、价格和权属，明确了建设、供应、使用、退出及监督管理等要求。

住建部：持续抓好城市排水防涝等工作，排查整治安全隐患

据住建部网站消息，河南郑州等地持续遭遇强降雨，造成重大人员伤亡和财产损失。住房和城乡建设部党组书记、部长王蒙徽作出批示，要求积极指导帮助河南省全力开展抢险救灾、转移避险等工作，最大限度减少人员伤亡和财产损失。做好城市供水、供气等生命线工程保障和垃圾清运、排水防涝设施疏通等工作，防止“大灾之后有大疫”。

海南房协倡议：销售非住宅类项目不使用“不限贷”等信息

海南省房地产业协会 21 日发布《关于规范房地产市场销售和宣传行为的倡议书》提到，对商业、办公、loft、公寓等非住宅类房地产项目进行销售和宣传时，一律不得使用“不限购”“不限贷”等广告信息误导购房人购房。

住房和城乡建设部等 8 部门：持续开展整治规范房地产市场秩序

住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等 8 部门近日联合印发了《住房和城乡建设

部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》。8 部门将通过持续开展整治工作，力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。

完善住房保障体系解决新市民住房困难

住房和城乡建设部住房保障司有关负责人 23 日表示，随着城镇化进程加速和流动人口规模扩大，进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人的住房困难问题日益凸显，须加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

资料来源：中国经济网、澎湃网、中国网地产

表 4：重点公司盈利预测表 (股价日期：2021 年 07 月 25 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—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	7.9	6.9	6.5	6.1	5.7	23.1	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	7.1	4.8	4.6	4.5	4.0	11.2	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	6.3	4.0	3.0	4.6	2.7	23.7	买入	2021/1/15	372.0	4.4
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	1.8	6.3	4.8	3.7	2.8	2.6	4.7	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	8.8	4.6	2.7	2.2	2.0	5.1	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	5.2	4.2	4.1	3.8	3.4	9.4	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	7.1	6.7	5.9	11.0	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	7.8	6.4	5.3	4.5	4.0	36.1	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	2.9	2.4	3.0	1.7	1.4	5.1	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	6.4	4.4	3.6	2.8	2.3	4.7	买入	2021/4/8	83.7	19.1
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	1.0	9.1	-	1.3	1.0	5.1	0.5	-	4.9	买入	2019/10/19	-	-
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.4	0.8	1.1	17.6	52.9	34.8	17.4	13.3	14.3	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	4.8	9.5	10.1	6.6	5.1	2.8	买入	2020/4/29	-	-
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	-0.1	0.8	1.0	11.0	6.4	-39.0	4.2	3.5	3.5	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	193.2	113.8	72.9	50.6	32.6	71.4	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	47.1	47.1	38.9	30.8	24.2	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	-	58.5	39.5	27.5	22.1	-	36.3	买入	2020/8/20	23.4	33.1
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	66.2	49.5	45.0	25.3	-	8.1	买入	2020/8/21	9.2	31.4

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