

# 房地产

证券研究报告

2021年08月01日

## “房住不炒”定位不变，楼市调控持续加码 ——房地产销售周报 0801

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:土地供应环比降温, 楼市因城施策 —— 房地产土地周报 0725》2021-07-25
- 2 《房地产-行业研究周报: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》2021-07-25
- 3 《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

行业追踪 (2021.7.19-2021.7.25)

一手房: 环比下降 3.12%, 同比下降 13.11%, 累计同比上升 34.3%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.55 万套, 环比下降 3.12%, 同比下降 13.11%, 累计同比上升 34.3%, 较前一周减少 1.91 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 3.3%、-8.82%、4.83%; 同比增速分别为-18.8%、-6.05%、-20.59%; 累计同比增速分别为 59.92%、36.1%、15.09%, 较上周分别增加-4.21、-1.19、-1.91 个百分点。一线城市中, 北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 35.96%、-16.61%、29.98%、-12.5%; 累计同比分别为 80.17%、54.21%、69.34%、37.96%, 较上周分别变动-3.24、-5.86、-5.14、-0.65 个百分点。

二手房: 环比下降 7.88%, 同比下降 33.08%, 累计同比上升 20.38%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.99 万套, 环比下降 7.88%, 同比下降 33.08%, 累计同比上升 20.38%, 较上周减少 0.96 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-2.54%、-10.07%、-27.03%; 同比增速分别为-25.61%、-35.53%、-56.68%; 累计同比增速分别为 18.67%、19.99%、35.78%, 较上周分别变动了 1.68、-2.9、-4.68 个百分点。

库存: 去化周期 19.9 周, 环比下降 28.1%

截止本次统计日, 全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.75 万套, 去化周期 19.9 周, 环比下降 28.1%, 其中一线、二线城市环比增速分别-59.33%、0.15%。

投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.55 万套, 环比下降 3.12%, 同比下降 13.11%, 累计同比上升 34.3%, 较前一周减少 1.91 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.99 万套, 环比下降 7.88%, 同比下降 33.08%, 累计同比上升 20.38%, 较上周减少 0.96 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 42.75 万套, 去化周期 19.9 周, 环比下降 28.1%, 其中一线、二线城市环比增速分别-59.33%、0.15%。

上半年新房市场总体平稳健康发展, 购房者预期趋于稳定。针对 2021 年上半年房地产业的发展趋势, 58 同城、安居客于近日发布了《2021 年上半年楼市总结》报告。报告显示, 上半年新房市场访问热度同比上升 5.9%, 二手房找房热度同比上升 1.7%; 重点城市整体租房访问热度同比上升 1.5%, 3 月份达到租房访问热度的高峰。

中共中央政治局会议提出坚持“房住不炒”定位。7 月 30 日中共中央政治局召开会议, 分析研究当前经济形势, 部署下半年经济工作。会议要求, 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 稳地价、稳房价、稳预期, 促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房, 落实用地、税收等支持政策。“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良好的优质房企或受益。

热门城市限购加码。7 月 28 日, 湖北省武汉市住房保障和房屋管理局发布关于征求《市住房保障房管局关于加强购房资格管理工作的通知(征求意见稿)》意见的公告。其中提到, 购房者的购房资格认定结果自出具之日起 60 日内有效, 意向购房人可凭有效的认定结果进行购房意向登记和合同网签备案。认定结果逾期未使用的自动失效。政策规范了房屋认筹行为, 购房者最多拥有一张房票, 也只能认购登记一个楼盘, 防止了多个楼盘登记和认筹的行为, 有助于促进购房理性和房地产市场的平稳发展。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

## 内容目录

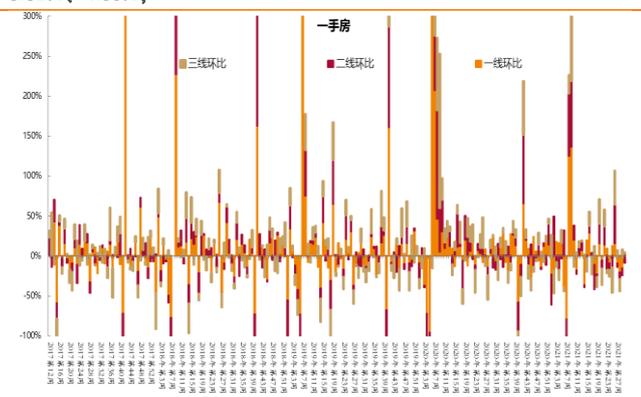
1. 行业追踪（2021.7.19-2021.7.25） .....	3
1.1. 36 城一手房成交回顾 .....	3
1.2. 11 城二手房成交回顾 .....	7
1.3. 14 城住宅可售套数回顾 .....	9
2. 重点公司跟踪（公司公告） .....	10
3. 行业新闻 .....	12

## 1. 行业追踪 (2021.7.19-2021.7.25)

### 1.1. 36 城一手房成交回顾

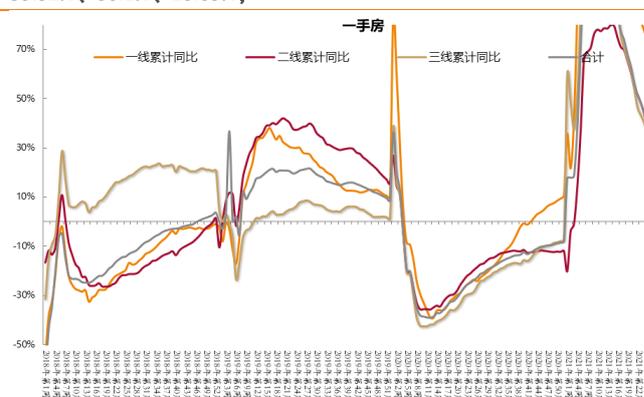
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.55 万套，环比下降 3.12%，同比下降 13.11%，累计同比上升 34.3%，较前一周减少 1.91 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 3.3%、-8.82%、4.83%；同比增速分别为-18.8%、-6.05%、-20.59%；累计同比增速分别为 59.92%、36.1%、15.09%，较上周分别增加-4.21、-1.19、-1.91 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 35.96%、-16.61%、29.98%、-12.5%；累计同比分别为 80.17%、54.21%、69.34%、37.96%，较上周分别变动-3.24、-5.86、-5.14、-0.65 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 3.3%、-8.82%、4.83%；



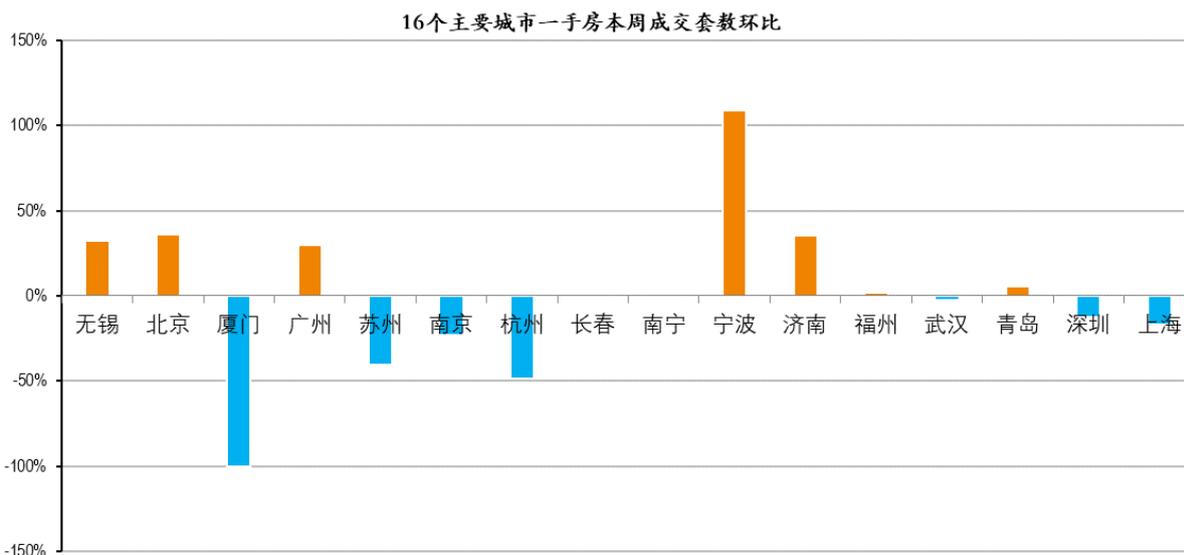
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 59.92%、36.1%、15.09%；



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

		2021/07/19- 2021/07/25	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- 2021/07/25	累计同比
合计	套数	35,530	-3.1%	-13.1%	-5.1%	-23.4%	1,224,760	34.3%
	面积	3,986,902	-0.5%	-11.2%	-7.6%	-20.2%	136,805,035	33.6%
一线城市	套数	6,756	3.3%	-18.8%	-15.3%	-23.8%	250,017	59.9%
	面积	698,787	2.9%	-19.7%	-19.5%	-27.5%	25,898,301	58.6%
二线城市	套数	18,806	-8.8%	-6.1%	-8.6%	-25.8%	681,006	36.1%
	面积	2,226,486	-7.2%	-5.2%	-7.9%	-20.0%	79,485,380	34.3%
三线城市	套数	9,968	4.8%	-20.6%	13.9%	-18.0%	293,737	15.1%
	面积	1,061,628	14.4%	-16.6%	4.7%	-14.9%	31,421,354	16.9%
四线城市	套数	750	-5.1%	-71.6%	-10.5%	-81.9%	85,162	19.0%
	面积	100,740	8.7%	-67.5%	-9.4%	-77.9%	9,749,775	16.7%
北京	套数	1,656	36.0%	8.0%	-41.8%	4.6%	51,103	80.2%
	面积	204,100	40.6%	18.1%	-40.1%	11.4%	5,771,950	84.5%
上海	套数	2,481	-16.6%	-35.4%	1.0%	-36.2%	92,172	54.2%
	面积	233,500	-22.2%	-40.9%	-8.5%	-44.2%	9,269,877	48.9%
广州	套数	1,730	30.0%	-21.3%	-21.7%	-27.2%	68,249	69.3%
	面积	183,368	24.8%	-23.2%	-21.7%	-29.2%	7,306,022	67.3%
深圳	套数	889	-12.5%	19.0%	3.7%	-12.3%	38,493	38.0%
	面积	77,820	-10.5%	23.5%	2.2%	-25.1%	3,550,451	36.0%
成都	套数	-					114,762	19.2%
	面积	-					13,886,511	18.8%
杭州	套数	1,317	-48.4%	88.1%	-12.7%	-51.2%	64,892	60.5%
	面积	148,994	-48.4%	74.5%	-11.2%	-50.3%	7,480,535	49.9%
南京	套数	1,218	-23.3%	-31.1%	8.4%	-51.4%	73,834	70.8%
	面积	139,895	-25.2%	-32.7%	8.7%	-50.2%	8,643,457	70.6%
福州	套数	967	2.1%	97.3%	-26.2%	103.1%	32,190	198.8%
	面积	92,256	1.2%	86.1%	-28.5%	78.4%	3,040,642	181.7%
济南	套数	2,410	35.2%	6.9%	-23.8%	-6.7%	57,191	23.1%
	面积	309,186	33.8%	8.7%	-21.5%	-0.1%	7,273,630	24.9%
武汉	套数		-2.8%	39.2%	-15.5%	17.9%		118.8%

		6,585					134,706	
	面积	773,613	-1.1%	44.2%	-15.1%	33.5%	15,651,942	123.1%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	1,989	108.9%	1.4%	-43.2%	130.0%	42,744	22.7%
	面积	240,422	112.5%	6.2%	-39.8%	120.8%	4,900,991	19.5%
厦门	套数	-				-100.0%	23,161	150.9%
	面积	-				-100.0%	2,420,479	136.0%
青岛	套数	2,706	5.6%	-16.8%	-4.9%	-26.7%	77,872	17.3%
	面积	323,106	2.8%	-16.9%	1.2%	-17.9%	9,111,340	17.2%
苏州	套数	1,614	-40.6%	26.2%	25.5%	6.0%	59,654	14.0%
	面积	199,014	-36.3%	27.2%	17.9%	3.2%	7,075,853	9.9%
无锡	套数	2,058	32.4%	43.0%		41.8%	30,480	26.8%
	面积	237,100	32.3%	35.1%		42.0%	3,559,200	20.7%
佛山	套数	3,862	-14.0%	-15.9%	1.8%	22.6%	118,875	17.8%
	面积	355,200	3.2%	13.3%	-18.7%	18.1%	10,679,454	28.9%
东莞	套数	972	19.4%	-42.0%	11.8%	-35.9%	26,320	0.2%
	面积	114,124	23.6%	-43.3%	12.4%	-34.3%	3,020,910	-1.7%
金华	套数	457	13.7%	-13.9%	-29.0%	38.4%	15,117	26.3%
	面积	49,002	25.9%	-13.2%	-27.3%	38.4%	1,630,159	27.8%
温州	套数	1,149	-21.7%	-11.4%	11.0%	36.1%	48,353	17.3%
	面积	129,562	-24.0%	-19.5%	9.5%	20.3%	5,690,728	15.4%
泉州	套数	16	300.0%	-97.5%	-50.0%	-95.6%	4,979	-46.7%
	面积	4,032	194.6%	-94.6%	52.2%	-90.7%	636,359	-43.2%
泰安	套数	-					9,036	-6.9%
	面积	-					1,083,207	-5.4%
赣州	套数	902	-30.7%	-35.3%	-20.2%	-29.9%	41,351	21.5%
	面积	112,560	-29.3%	-46.4%	-22.7%	-26.6%	5,169,806	20.8%
惠州	套数	435	736.5%	-9.4%	-92.1%	-50.5%	14,966	30.0%

	面积	50,834	802.8%	-10.1%	-92.9%	-49.0%	1,721,944	26.5%
韶关	套数	174	-35.6%	-51.8%	130.8%	-61.6%	6,637	-17.0%
	面积	20,671	-37.3%	-33.7%	133.6%	-55.7%	806,010	-13.6%
扬州	套数	814	52.1%	11.2%	-0.9%	42.4%	15,753	55.5%
	面积	92,722	45.3%	7.5%	2.4%	43.3%	1,895,146	53.1%
岳阳	套数	457	30.6%	-42.0%	-7.2%	21.8%	10,045	-2.0%
	面积	53,522	30.7%	-42.7%	-7.7%	22.1%	1,223,381	-1.3%
江阴	套数	205	-15.6%	-59.7%		-54.4%	14,930	26.2%
	面积	24,532	-17.8%	-60.5%		-58.2%	1,911,025	24.7%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	-					2,178	-15.8%
	面积	-					289,754	-16.5%
镇江	套数	750	-5.1%	7.6%	-10.5%	-43.2%	34,859	27.2%
	面积	100,740	8.7%	16.7%	-9.4%	-30.5%	4,070,301	30.0%
江门	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
莆田	套数	-					1,537	-76.9%
	面积	-					198,431	-76.9%
连云港	套数	-					46,588	61.9%
	面积	-					5,191,288	56.0%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

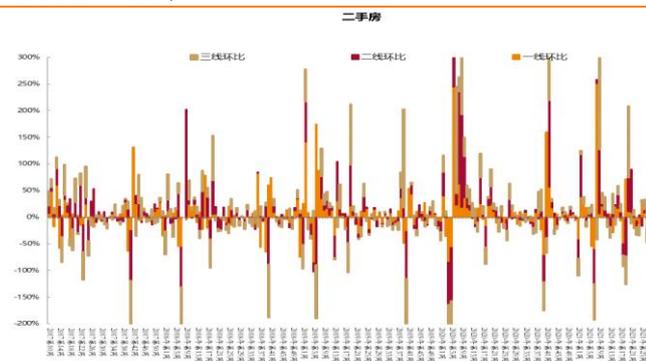
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 1.2. 11 城二手房成交回顾

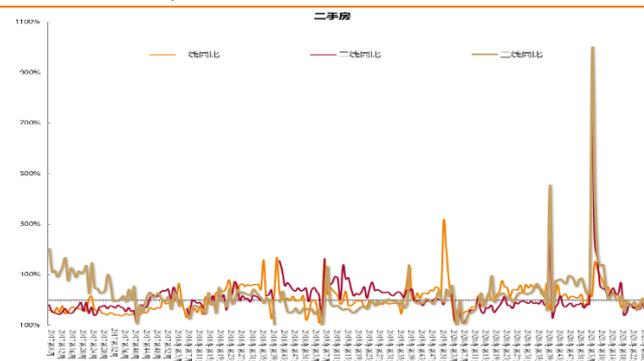
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.99 万套，环比下降 7.88%，同比下降 33.08%，累计同比上升 20.38%，较上周减少 0.96 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-2.54%、-10.07%、-27.03%；同比增速分别为-25.61%、-35.53%、-56.68%；累计同比增速分别为 18.67%、19.99%、35.78%，较上周分别变动了 1.68、-2.9、-4.68 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-2.54%、-10.07%、-27.03%；



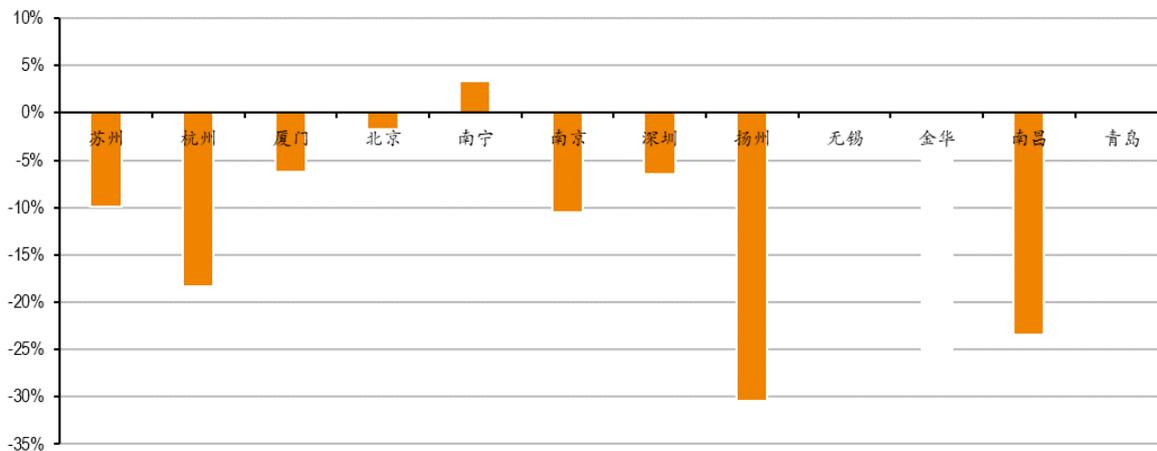
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-25.61%、-35.53%、-56.68%；



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

		2021/07/19-2021/07/25	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/07/25	累计同比
合计	套数	9,886	-7.9%	-33.1%	-3.8%	-37.5%	367,506	20.4%
	面积	930,769	-10.1%	-32.7%	-3.4%	-37.3%	34,356,035	20.4%
一线城市	套数	4,497	-2.5%	-25.6%	-3.0%	-37.2%	156,233	18.7%
	面积	408,794	-4.8%	-25.1%	-3.0%	-37.1%	13,686,607	15.4%

二线城市	套数	4,903	-10.1%	-35.5%	-3.1%	-38.7%	186,089	20.0%
	面积	472,944	-10.5%	-33.9%	-3.2%	-38.2%	17,688,285	22.9%
三线城市	套数	486	-27.0%	-56.7%	-13.3%	-25.8%	25,184	35.8%
	面积	49,032	-36.7%	-59.8%	-7.3%	-27.9%	2,981,143	29.9%
北京	套数	3,799	-1.8%	-5.8%	-4.5%	-25.9%	122,843	63.5%
	面积	347,033	-2.3%	-4.7%	-4.0%	-26.6%	10,728,387	52.6%
深圳	套数	698	-6.4%	-65.3%	5.5%	-65.5%	33,390	-40.9%
	面积	61,761	-16.5%	-65.9%	2.0%	-65.2%	2,958,219	-38.7%
成都	套数	-					35,259	18.7%
	面积	-					3,316,168	14.9%
杭州	套数	759	-18.4%	-48.2%	1.2%	-59.4%	38,719	20.1%
	面积	74,742	-18.8%	-47.0%	3.7%	-59.2%	3,737,090	24.4%
厦门	套数	647	-6.2%	-19.3%	-7.6%	-34.2%	26,743	48.4%
	面积	65,728	-8.1%	-19.6%	-7.0%	-33.3%	2,654,493	49.1%
南京	套数	2,025	-10.5%	-34.4%	4.0%	-31.2%	68,154	16.0%
	面积	182,668	-11.3%	-33.8%	4.5%	-29.6%	6,033,341	17.8%
南宁	套数	456	3.4%	-42.4%	-8.1%	-19.7%	11,047	-27.5%
	面积	40,298	2.5%	-42.7%	-10.2%	-27.0%	988,389	-28.3%
苏州	套数	1,016	-9.9%	-30.4%	-13.6%	-37.7%	41,426	34.3%
	面积	109,509	-8.3%	-25.4%	-14.1%	-35.4%	4,274,973	37.5%
扬州	套数	153	-30.5%	-44.2%	-25.2%	-28.6%	10,456	20.9%
	面积	14,200	-29.4%	-44.0%	-27.9%	-27.4%	1,022,584	21.2%
金华	套数	333	-25.3%	-46.5%	-5.9%	35.9%	14,728	48.8%
	面积	34,832	-39.2%	-52.4%	3.1%	22.6%	1,958,559	35.0%
江门	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

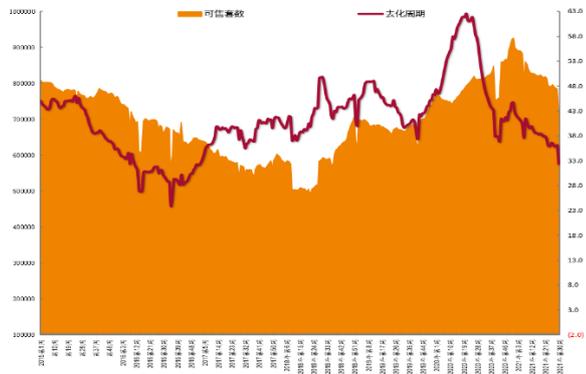
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

### 1.3. 14 城住宅可售套数回顾

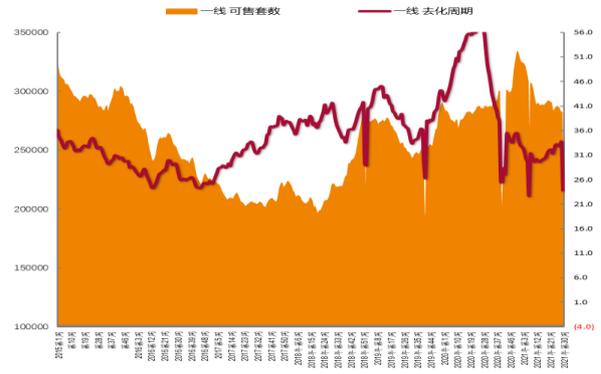
截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.75 万套，去化周期 19.9 周，环比下降 28.1%，其中一线、二线城市环比增速分别-59.33%、0.15%。

图 7：全国 14 城可售 42.8 万套，去化周期 19.9 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 14.2 周



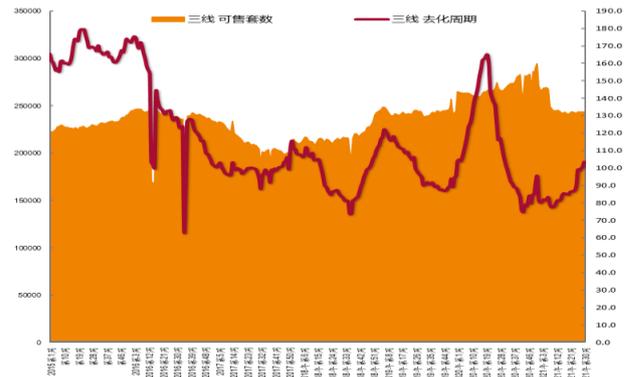
（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）  
资料来源：wind、天风证券研究所

图 9：二线 6 城可售 31.3 万套，去化周期 28.4 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 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

		2021/07/19- 2021/07/25	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	427,533	-28.1%	21,444	21,734	19.9	27.4
一线城市	套数	114,873	-59.3%	8,100	8,383	14.2	33.7
二线城市	套数	312,660	0.2%	10,990	10,933	28.4	28.6
三线城市	套数	-	-	2,353	2,418	-	-
北京	套数	-	0.0%	1736.56	1727.80	-	52.7
上海	套数	43,641	0.7%	3050.24	3192.44	14.3	13.6
广州	套数	78,082	2.6%	2181.12	2282.24	35.8	33.3
深圳	套数	71,232	-1.1%	1132.20	1180.56	62.9	61.0
杭州	套数	15,934	4.9%	2294.44	2260.24	6.9	6.7
南京	套数	56,689	1.2%	2597.64	2663.72	21.8	21.0
福州	套数	73,476	-0.1%	1191.96	1182.08	61.6	62.2
济南	套数	102,055	-0.6%	2000.68	1930.88	51.0	53.2

厦门	套数	932	5.1%	797.08	809.44	-	-
苏州	套数	64,506	-0.4%	813.92	813.92	1.1	1.1
泉州	套数	146,435	-0.1%	463.20	471.28	-	-
温州	套数	97,071	0.5%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	21.32	34.52	-	-
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）

【正荣地产】7月26日，据上交所披露，正荣地产控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）于2021年7月23日结束，本期债券实际发行规模为品种一人民币13.2亿元，票面利率6.3%；品种二未发行。

【越秀地产】7月23日，越秀地产发布公告称，公司附属公司广州越秀华城房地产开发有限公司与公司控股股东广州越秀集团股份有限公司订立股权转让协议。据此，广州越秀华城房地产开发有限公司收购广州市佰城投资发展有限公司98%股权，股权转让代价约为人民币18.73亿元。

【华发集团】7月26日，据上清所披露，华发集团于2021年7月22日完成发行10亿元超短期融资券，票面利率3.47%。

【花样年控股】7月26日，花样年、彩生活联合发布公告称，拟分拆商业及综合混合用途物业管理业务、商业营运服务业务于联交所单独上市。分拆完成后，分拆集团将从事提供有关商业物业，综合混合用途物业，公共设施，及综合混合用途物业的物业管理服务，商业营运服务。

【招商蛇口】7月26日，据上清所披露，招商蛇口拟发行10亿元超短期融资券。债券名称招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年度第五期超短期融资券，发行期限270天。

【华侨城】7月26日，据上清所披露，华侨城于2021年7月21日至2021年7月22日完成发行20亿元中期票据，债券分为两个品种。

【中南建设】7月26日，据上清所披露，中南建设于2021年7月23日完成发行10亿元中期票据，票面利率6.8%。债券名称江苏中南建设集团股份有限公司2021年度第一期中期票据，债券简称21中南建设MTN001，债券代码102101384，发行金额上限12亿元，发行期限2+2年。

【SOHO中国】7月27日，SOHO中国发布自愿全面要约，披露高盛（亚洲）有限责任公司代表高盛集团有限公司与其相关机构于2021年7月26日的证券交易，合计参照证券数目598.7万，已收支总金额2316.15万元。

【数源科技】7月27日，数源科技发布公告称与杭州趣链科技有限公司、新湖地产集团有限公司、浙江新湖绿城物业服务有限公司签订了《未来社区战略合作协议》。各方拟充分发挥各自优势和资源，在遵守国家法律及行业有关规定的前提下，通过云计算、区块链、大数据、AI智能等新技术，打造有归属感、舒适感和未来感的新型城市功能单元的未来社区。

【招商蛇口】7月27日，招商蛇口发布为福州中欣担保的公告，称福州中欣因项目开发需要分别向中国银行股份有限公司长乐支行、招商银行股份有限公司福州分行申请6.7亿

元和 6 亿元授信额度。招商蛇口拟按照持股比例为福州中欣该授信项下借款提供连带责任担保，担保本金金额分别不超过 3.283 亿元和 2.94 亿元，保利发展按其持股比例提供连带责任担保，保证期间为自担保合同生效之日起至最后一期债务履行期届满之日后三年。

【电子城】7 月 27 日，电子城发布拟注销部分股票期权的公告，称公司拟注销 2019 年股票期权首期已授予股票期权的第一个行权期已获授但未获准行权部分股票期权（3,332,491 份），及预留部分已授予股票期权的第一个行权期已获授但未获准行权部分股票期权（372,784 份），合计为 3,705,275 份股票期权。

【滨江集团】7 月 27 日，滨江集团发布公司债券发行预案公告，证券代码 002244，证券简称 滨江集团。本次公司债券仅向专业投资者公开发售，公司债券规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），可分期发行，发行期限不超过 5 年（含 5 年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。

【华鑫股份】7 月 27 日，华鑫股份发布关于全资子公司华鑫证券有限责任公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）发行结果的公告，称公司全资子公司华鑫证券有限责任公司于 2021 年 7 月 26 日完成 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期），实际发行规模为人民币 10 亿元，期限为 2 年，票面利率为 3.60%。

【绿城】7 月 28 日，据上交所披露，华夏资本-绿城 2021 年度应收款资产支持专项计划已获上交所受理。债券品种 ABS，拟发行金额 21.32 亿元，原始权益人绿城房地产集团有限公司，计划管理人华夏资本管理有限公司。

【厦门国贸】7 月 28 日，据上清所披露，厦门国贸于 2021 年 7 月 21 日完成发行 10 亿元中期票据，票面利率 4.03%。其中 5 亿元用于归还发行人即将到期的厦门国贸控股集团有限公司 2021 年度第三期超短期融资券，剩余募集资金用于补充发行人子公司国贸股份营运资金。

【正荣地产】7 月 28 日，正荣地产发布公告称，人民币 3 亿元 2022 年到期年息 7.125% 的优先票据上市及买卖许可将于 2021 年 7 月 29 日生效，并将与 2021 年 7 月 2 日发行的人民币 13 亿元 2022 年到期年息 7.125% 的优先票据合并及构成单一系列。

【合景控股】7 月 28 日，据上交所披露，合景控股拟发行 20 亿元公司债券，申购利率区间为 6%-7%。本期债券募集资金拟用于偿还到期或回售公司债券。

【新潮中宝】7 月 28 日，新潮中宝发布 2020 年年度权益分派实施公告，新潮中宝以总股本 8,599,343,536 股扣除截至股权登记日公司已累计回购股份 165,454,236 股后的股份数 8,433,889,300 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.56 元（含税），共计派发现金红利 472,297,800.80 元（含税）。

【东百集团】7 月 28 日，东百集团公布，公司控股股东丰琪投资原拟自 2021 年 6 月 18 日起 6 个月内通过上交所系统增持公司股份，合计累计增持数量不低于公司总股本的 3%，不超过公司总股本的 6%，增持价格不超过 6.00 元/股。

【滨江集团】7 月 28 日，滨江集团发布公告显示，公司董事长、实际控制人戚金兴于 7 月 26 日、27 日通过二级市场合计增持公司股票 516.97 万股，占公司总股本的 0.166%，增持后持股比例为 11.94%。

【浙江广厦】7 月 28 日，浙江广厦公布，公司拟通过全国股转系统，采用集合竞价交易和盘后大宗交易相结合的方式购买浙江正蓝节能科技股份有限公司（“正蓝节能”）50.54% 股份。该次拟交易的正蓝节能 50.54% 股份交易总对价约为 1.56 亿元。

【城投控股】7 月 29 日，上海城投控股股份有限公司关于全资子公司置地集团收购新江湾城投资公司 36% 股权的公告公司全资子公司置地集团以人民币 88,400 万元收购鼎盛股权投资持有的新江湾城投资公司 36% 股权，本次股权收购完成后，城投控股直接与间接持有新江湾城投资公司共计 96% 股权。

【南京高科】7月29日，南京高科(SH600064)发布2021年度第六期超短期融资券发行结果公告，募集资金于2021年7月29日全额到账。本期债券简称“21南京高科SCP006”，代码012102777，发行总额为3亿元，期限为270天，起息日为2021年7月29日，兑付日为2022年4月25日，利率为2.95%。本期超短期融资券的簿记管理人及主承销商为南京银行股份有限公司，联席主承销商为浙商银行股份有限公司。

【张江高科】7月29日完成发行10亿元中期票据，利率3.17%。债券简称21张江高科MTN001，债券代码102101407，期限3年。计划发行总额10亿元，实际发行总额10亿元，发行利率3.17%。主承销商为上海浦东发展银行股份有限公司，联席主承销商为兴业银行股份有限公司。起息日2021年7月28日，兑付日2024年7月28日。发行已于近日完成。

【绿城管理控股】7月29日，绿城管理控股(09979.HK)发布公告，截至2021年6月30日止6个月，公司收入10.8亿元人民币，YOY+32.6%；毛利5.13亿元，YOY+51%；持续经营业务归属于公司股东的净利润2.7亿元，YOY+82.8%；归属于公司股东的持续经营业务净利润率达到了25.0%，较上年同期18.2%，YOY+6.8个百分点；每股盈利0.14元。

【新城发展】新城发展(01030)公布，新城控股(601155.SH)正筹划将通过境外控股子公司间接持有的、主要位于长三角区域和部分二线省会城市的9个商业物业作为底层资产在新加坡设立信托基金，再申请向相关投资者发行信托份额以实现于新加坡证券交易所主板上市。本事项完成后，新城控股预计将间接持有上述信托基金51%-55%的信托份额。

【阳光城集团】根据《阳光城集团股份有限公司关于16阳城01、16阳城02、18阳城01、18阳光04债券购回基本方案的公告》，阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”）分别于2021年7月21日、2021年7月22日、2021年7月23日和2021年7月24日发布了《阳光城集团股份有限公司关于16阳城01、16阳城02、18阳城01、18阳光04债券购回基本方案第一次提示性公告》、《阳光城集团股份有限公司关于16阳城01、16阳城02、18阳城01、18阳光04债券购回基本方案第二次提示性公告》、《阳光城集团股份有限公司关于16阳城01、16阳城

【招商蛇口】为满足项目建设需要，招商局蛇口工业区控股股份有限公司之全资子公司沈阳招泰房地产开发有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司沈阳分行申请授信额度人民币7亿元，授信期限为3年。本公司按照持有沈阳招泰的股权比例为该授信项下的债务提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币7亿元，保证期间自每笔债权合同债务履行期届满之日起至该债权合同约定的债务履行期届满之日后两年止。

### 3. 行业新闻

财政部完善住房租赁有关税收政策

7月26日，财政部网站发布《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，提出住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。另外，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

八部门四方面出手调控楼市，上海、绍兴、杭州应声加码

上周，高层、多部委针对楼市密集发声。尤其是7月23日住建部等八部门发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（以下简称《通知》），进一步加大了业内对于下半年楼市调控从严、从紧的预期。在《通知》落地后的48小时内，多地就楼市调控发布新的举措。其中，上海、绍兴、杭州于7月23日“应声”加码房地产市场调控政策。上海发布的《关于加强住房赠与管理的通知》提出，7月24日起，通过赠与方式转让住房的，在住房限购政策执行中，该住房自转移登记之日起5年内仍记入赠与人与拥有住房套数；

受赠人应符合国家和本市住房限购政策。绍兴发布的《关于加强二手住房市场监管的通知》则提出，建立二手住房成交参考价格发布机制；落实二手住房成交参考价格金融信贷等应用；严厉打击中介机构违法违规行等。杭州则在《关于开展房地地名使用专项检查的通知》中明确，将于7月25日至9月30日在全市范围内开展房地地名使用专项检查，重点检查房地产开发企业未取得预售许可证进行项目推广宣传等5大类行为。

深圳市公共住房面积标准出炉，最小建筑面积为35平方米

7月27日，深圳市住房和建设局与深圳市发展和改革委员会组织编制了《公共住房建设标准》(以下简称《标准》)，其中提到，公共住房最小建筑面积为35平方米，最大建筑面积为150平方米。公共住房层高不应小于2.8米；居住空间的室内净高不应小于2.55米，局部净高不应小于2.2米，且其面积不应大于居住空间使用面积的1/3；厨房、卫生间的室内净高不应小于2.3米，局部净高不应小于2.0米，且其面积不应大于厨房、卫生间使用面积的1/3。《标准》还考虑到不同地段、不同层次、不同类型住户的需求，规定可以结合所在区域配套设施情况，增设公共会客厅、公共书吧、公共健身房、公共厨房、公共食堂、公共洗衣房等公共设施，以有效完善住区配套，提升整体居住品质。

广州：进一步规范房源信息发布，严厉查处制造市场恐慌等行为

为进一步规范房源信息发布行为，维护房地产市场正常秩序，广州市发布《关于进一步规范房源信息发布的通知》。《通知》主要聚焦两个方面，一是房地产中介服务机构及其从业人员应规范房地产信息发布行为，二是房地产网络信息发布平台应加强房源信息发布的管理，进一步完善管理制度。广州市住建局表示，将加强对房地产中介服务机构、房地产网络信息发布平台房源信息的检查力度，严厉查处发布虚假信息、制造市场恐慌、扰乱房地产市场秩序的行为。

银保监会：防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场

7月30日，银保监会召开全系统2021年年中工作座谈会暨纪检监察工作(电视电话)座谈会，会议强调，要毫不松懈地防范化解金融风险。按照“一行一策”“一地一策”原则，加快高风险机构处置。加大对违法违规股东惩处力度。积极应对不良资产集中反弹。严防高风险影子银行死灰复燃。严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。深入整治保险市场乱象。依法规范互联网平台金融业务。研究遏制非法金融活动的长效机制，推动防范和处置非法集资条例落地实施。

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 08 月 01 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	7.1	6.2	5.8	5.4	5.1	20.7	买入	2021/7/6	447.8	7.9
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	6.3	4.3	4.1	4.0	3.6	10.0	买入	2021/4/24	315.5	9.0
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	7.8	8.2	8.8	5.4	3.4	2.6	4.6	2.3	20.2	买入	2021/1/15	372.0	4.4
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	1.8	5.9	4.5	3.5	2.6	2.5	4.4	买入	2021/4/18	64.2	22.9
000961.SZ	中南建设	0.6	1.1	1.9	2.4	2.6	7.9	4.1	2.5	1.9	1.8	4.6	买入	2021/7/6	89.1	25.9
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	4.7	3.8	3.6	3.4	3.1	8.4	买入	2021/7/9	115.3	10.9
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	1.6	1.7	1.9	4.9	4.6	6.0	5.6	5.0	9.4	买入	2021/7/14	142.3	16.1
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	6.8	8.0	9.1	6.8	5.6	4.7	4.0	3.5	31.7	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	2.6	2.2	2.6	1.5	1.3	4.6	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	5.9	4.1	3.3	2.6	2.1	4.3	买入	2021/4/8	83.7	19.1
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	1.0	9.1	-	1.1	0.9	4.5	0.5	-	4.3	买入	2019/10/19	-	-
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.4	0.8	1.1	16.6	49.7	32.7	16.4	12.5	13.4	买入	2021/3/25	6.9	57.8
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.3	0.3	0.4	0.6	4.5	8.8	9.4	6.1	4.7	2.6	买入	2020/4/29	-	-
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	-0.1	0.8	1.0	10.1	5.9	-35.9	3.8	3.2	3.2	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	170.6	100.5	64.3	44.7	28.8	63.1	买入	2021/3/25	40.6	51.1
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	44.5	44.5	36.7	29.1	22.8	8.5	买入	2020/8/23	9.8	37.5
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	47.9	32.3	22.5	18.1	-	29.7	买入	2020/8/20	23.4	33.1
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	59.4	44.4	40.4	22.7	-	7.3	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 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	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