

# 中性

## 房地产行业第30周周报（7月24日-7月30日）

“房住不炒”主基调不变，各地政策加严，新房二手房持续负增长

### 核心观点

本周新房成交量相比于上周有所下降、二手房成交量有所下降。52个城市新房成交套数为4.6万套，环比下降10.8%，同比下降21.2%；21个大中城市新房成交套数为2.9万套，环比下降12.3%，同比下降17.8%；一、二、三线城市新房成交环比增速分别为+12.0%、-22.5%、-2.4%，同比增速分别为-18.4%、-16.1%、-21.1%。18个城市二手房成交1.4万套，环比下降10.4%，同比下降36.1%；13个大中城市二手房成交1.2万套，环比下降9.4%，同比下降37.0%；一、二、三线城市二手房成交环比增速分别为+6.7%、-20.4%、-9.1%，一、二、三线城市同比增速为-34.8%、-44.8%、-14.2%。

新房库存量相比于上周有所下降，去化周期较上周有所下降。16个城市库存100.1万套，相比上周下降0.2%，去化周期为9.2个月，较上周基本保持不变；9个大中城市库存54.9万套，环比下降0.3%，去化周期为7.1个月，较上周有所下降。一线城市库存量23.3万套，环比下降0.3%，去化周期为6.0个月，环比下降0.1个月。二线城市库存量19.6万套，环比下降0.7%，去化周期为6.5个月，较上周基本保持不变。

整体土地市场较上周相比量价齐跌，土地溢价率有所下降。百城成交全类型土地数量为107宗，环比上下下降19.5%，同比下降64.0%；成交土地规划建筑面积为814万平，环比下降38.5%，同比下降71.1%；成交土地总价为135亿元，环比下降48.0%，同比下降81.4%；成交土地楼面均价为1655元/平，环比下降15.4%，同比下降35.6%；百城土地溢价率为+7.97%，环比下降20.3%，同比下降57.8%。

### 投资建议

本周，中央政治局会议重申“房住不炒”和“三稳”的主基调外，还提出“加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策”，与今年中央定调的主要任务相契合；同时财政部也在本周提出要完善住房租赁有关税收政策，包括住房租赁企业向个人出租住房减按1.5%缴纳增值税等。地方层面，热点城市调控持续加码，住建部约谈银川等5城市要求稳定市场，并将其纳入监测名单；武汉“一房一票”的新政旨在解决分化矛盾以及合理引导购房需求。当前房地产市场调控政策仍处于趋紧状态，行业整体发展在经历调整后更趋良性，向“管理运营驱动”转化，利好资金、市场研判、运营管理、产品力、营销能力等综合实力强劲的头部房企。我们建议关注：1) 开发板块：金地集团、万科A、保利地产、龙湖集团、佳兆业集团。2) 物业板块：碧桂园服务、永升生活服务、华润万象生活、融创服务、新城悦服务、宝龙商业、星盛商业。

### 风险提示

房地产调控持续升级；销售超预期下行；融资持续收紧。

### 相关研究报告

《武汉加强购房资格管理意见稿点评：武汉“一房一票”旨在解决分化矛盾以及合理引导购房需求》2021072

中银国际证券股份有限公司  
具备证券投资咨询业务资格

### 房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

联系人：许佳璐

(8621)20328710

jjalu.xu@bocichina.com

一般证券业务证书编号：S1300121070048

## 目录

<b>1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪</b> .....	<b>6</b>
1.1 重点城市新房成交情况跟踪 .....	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪 .....	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪.....	9
<b>2 百城土地市场跟踪</b> .....	<b>11</b>
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪 .....	11
2.2 城成交土地（住宅类）市场情况跟踪.....	13
<b>3 本周行业政策梳理</b> .....	<b>16</b>
<b>4 本周板块表现回顾</b> .....	<b>18</b>
<b>5 本周重点公司公告</b> .....	<b>20</b>
<b>6 投资建议</b> .....	<b>22</b>
<b>7 风险提示</b> .....	<b>23</b>

## 图表目录

图表 1. 52 个城市新房成交套数为 4.6 万套, 环比下降 10.8%, 同比下降 21.2%.....	6
图表 2. 52 个城市新房成交面积为 497.5 万平方米, 环比下降 12.0%, 同比下降 21.3% .....	6
图表 3. 21 个大中城市新房成交套数为 2.9 万套, 环比下降 12.3%, 同比下降 17.8%	6
图表 4. 21 个大中城市新房成交面积为 320.4 万平方米, 环比下降 12.5%, 同比下降 17.7% .....	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为+12.0%、-22.5%、-2.4%.....	7
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为+15.6%、-22.8%、-2.5%.....	7
图表 7. 其余 31 个城市本周新房成交套数为 1.7 万套, 环比下降 8.1%, 同比下降 26.3% .....	7
图表 8. 其余 31 个城市成交面积为 177.1 万平方米, 环比下降 11.0%, 同比下降 27.0% .....	7
图表 9. 16 个城市新房库存套数为 100.1 万套, 相比上周下降 0.2%, 同比下降 0.7%	7
图表 10. 9 个大中城市新房库存套数为 54.9 万套, 环比下降 0.3%, 同比下降 0.9% .....	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-0.3%、-0.7%、+0.2%.....	8
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 45.2 万套, 较上周上升 0.1%, 同比下降 0.5% .....	8
图表 13. 16 个城市、9 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 9.2、7.1、 14.0 个月.....	8
图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 6.9、6.5、9.2 个月.....	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 10.7、3.1、9.4、6.2 个月.....	8
图表 16. 15 个城市新房库存面积为 9338.3 万平方米, 环比下降 0.4%, 同比下降 1.6% .....	9
图表 17. 10 个大中城市新房库存面积为 6519.4 万平方米, 环比下降 0.4%, 同比下降 0.6% .....	9
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为-0.3%、-0.6%、-0.3%.....	9
图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 2818.9 万平方米, 环比下降 0.1%, 同比下降 3.8% .....	9
图表 20. 15 个城市、10 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 8.6、 7.5、12.6 个月.....	9
图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 7.7、7.5、6.9 个月.....	9
图表 22. 18 个城市二手房成交套数为 1.4 万套, 环比下降 10.4%, 同比下降 36.1%	10
图表 23. 18 个城市二手房成交面积为 133.7 万平方米, 环比下降 9.3%, 同比下降 33.0% .....	10
图表 24. 13 个大中城市二手房成交套数为 1.2 万套, 环比下降 9.4%, 同比下降 37.0%	10

图表 25. 13 个大中城市二手房成交面积为 113.9 万平方米, 环比下降 8.8%, 同比下降 33.7%.....	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为+6.7%、-20.4%、-9.1%10	
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为+6.2%、-19.5%、-6.3%10	
图表 28. 其余 5 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套, 环比下降 17.4%, 同比下降 28.9% .....	10
图表 29. 其余 5 个城市成交面积为 19.8 万平方米, 环比下降 12.0%, 同比下降 21.7% .....	10
图表 30. 百城成交全类型土地数量为 107 宗, 环比下降 19.5%, 同比下降 64.0% ...11	
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 814 万平方米, 环比下降 38.5%, 同比下降 71.1% .....	11
图表 32. 百城成交土地总价为 135 亿元, 环比下降 48.0%, 同比下降 81.4%.....	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1655 元/平方米, 环比下降 15.4%, 同比下降 35.6% .....	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为+7.97%, 环比下降 20.3%, 同比下降 57.8%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为+54.5%、+55.0%、-65.9%12	
图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-34.6%、-34.0%、-84.1%12	
图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为+136.7%、-0.7%、-74.3% .....	12
图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为+4.5%、-61.5%、-86.4% .....	12
图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-24.9%、+51.2%、-72.0%12	
图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-91.0%、-68.3%、-81.8%12	
图表 41. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-68.3%、+52.2%、+8.9% .....	13
图表 42. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-81.9%、-60.4%、+29.7% .....	13
图表 43. 二、三线城市平均土地溢价率分别为+17.9%、+1.77% .....	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 11 宗, 环比下降 59.3%, 同比下降 88.0%.....	13
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 122 万平方米, 环比下降 57.0%, 同比下降 89.2%.....	13
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 79 亿元, 环比下降 59.0%, 同比下降 86.4% .....	14
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 6506 元/平方米, 环比下降 4.7%, 同比上升 25.7% .....	14
图表 48. 百城成交住宅土地溢价率为+13.90%, 环比上升 11.5%, 同比下降 38.6%..14	
图表 49. 三线城市成交土地数量环比增速为-76.2% .....	14
图表 50. 二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-79.3%、-90.0%.....	14
图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-55.9%、-57.4% .....	15

图表 52. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-92.0%、-85.0%.....	15
图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速为+44.8%、-72.1%.....	15
图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-78.8%、-78.5%.....	15
图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速为+228.1%、-34.5%.....	15
图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为+163.2%、+43.2%.....	15
图表 57. 二、三线住宅类平均土地溢价率为+46.24%、+1.84%.....	15
图表 58. 2021 年第 30 周大事件.....	17
图表 59. 房地产行业绝对收益为-8.0%，较上周下跌 5.7 个百分点.....	18
图表 60. 房地产行业相对收益为-2.5%，较上周上涨 0.3 个百分点.....	18
图表 61. 房地产板块 PE 为 6.83X，较上周下降 0.60.....	19
图表 62. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为世联行、城建发展、招商蛇口.....	19
图表 63. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为龙湖集团、中国海外发展、碧桂园... ..	19
图表 64. 2021 年第 30 周（7 月 26 日-8 月 1 日）重点公司公告汇总.....	21
图表 65. 报告中提及上市公司估值表.....	22

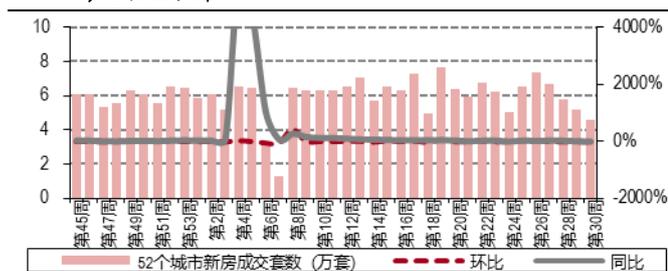
## 1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第30周：7月24日-7月30日）相比于上周，新房成交量有所下降，二手房成交量有所下降，新房库存量相比于上周有所下降，去化周期较上周有所下降。

### 1.1 重点城市新房成交情况跟踪

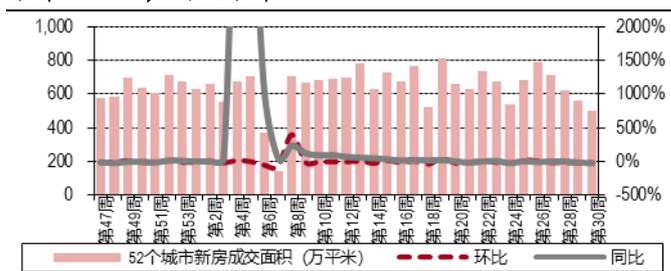
本周52个城市新房成交套数为4.6万套，环比下降10.8%，同比下降21.2%；成交面积为497.5万平方米，环比下降12.0%，同比下降21.3%。其中21个大中城市新房成交套数为2.9万套，环比下降12.3%，同比下降17.8%；成交面积为320.4万平方米，环比下降12.5%，同比下降17.7%；一、二、三线城市新房成交套数分别为0.7、1.6、0.7万套，环比分别变为+12.0%、-22.5%、-2.4%，同比分别变动-18.4%、-16.1%、-21.1%。一、二、三线城市新房成交面积分别为69.7、181.0、69.7万平方米，环比分别变化+15.6%、-22.8%、-2.5%，同比分别变为-19.5%、-16.1%、-19.7%。其余31个城市本周新房成交套数为1.7万套，环比下降8.1%，同比下降26.3%；成交面积为177.1万平方米，环比下降11.0%，同比下降27.0%。

图表 1. 52个城市新房成交套数为4.6万套，环比下降10.8%，同比下降21.2%



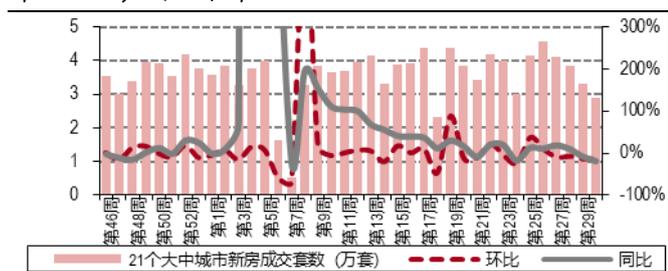
资料来源：万得，中银证券

图表 2. 52个城市新房成交面积为497.5万平方米，环比下降12.0%，同比下降21.3%



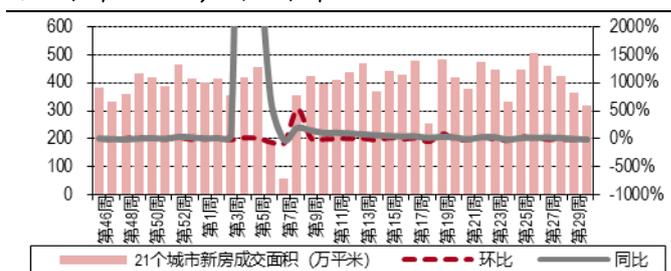
资料来源：万得，中银证券

图表 3. 21个大中城市新房成交套数为2.9万套，环比下降12.3%，同比下降17.8%



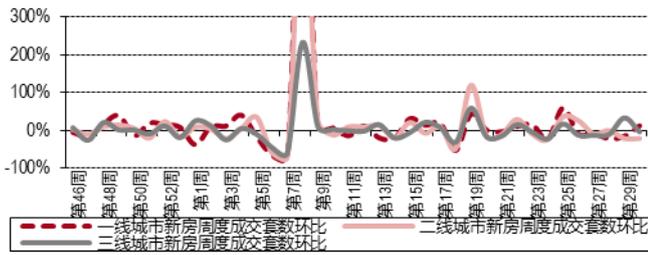
资料来源：万得，中银证券

图表 4. 21个大中城市新房成交面积为320.4万平方米，环比下降12.5%，同比下降17.7%



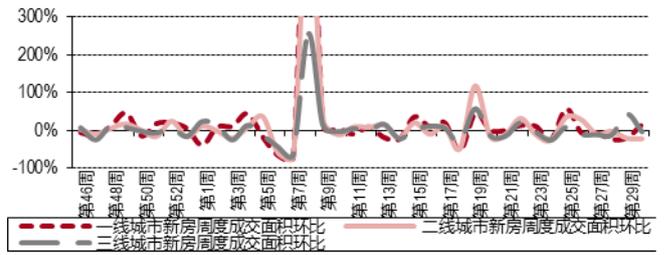
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 +12.0%、-22.5%、-2.4%



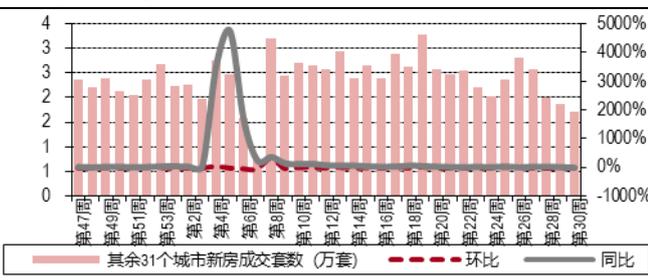
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 +15.6%、-22.8%、-2.5%



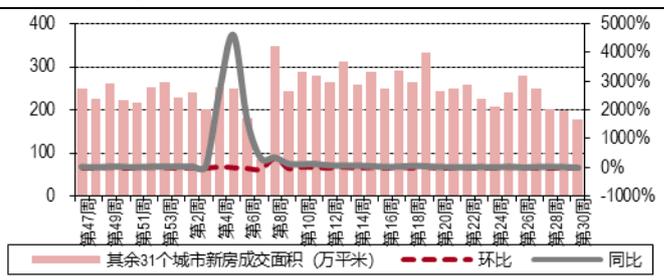
资料来源：万得，中银证券

图表 7. 其余 31 个城市本周新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 8.1%，同比下降 26.3%



资料来源：万得，中银证券

图表 8. 其余 31 个城市成交面积为 177.1 万平方米，环比下降 11.0%，同比下降 27.0%

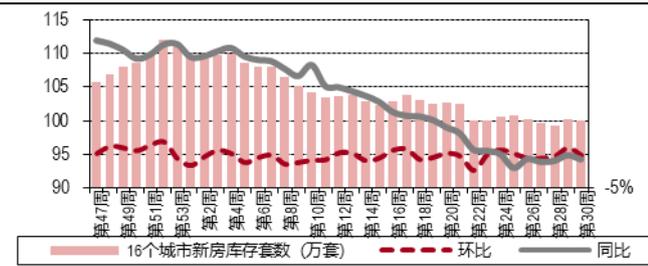


资料来源：万得，中银证券

## 1.2 重点城市新房库存情况跟踪

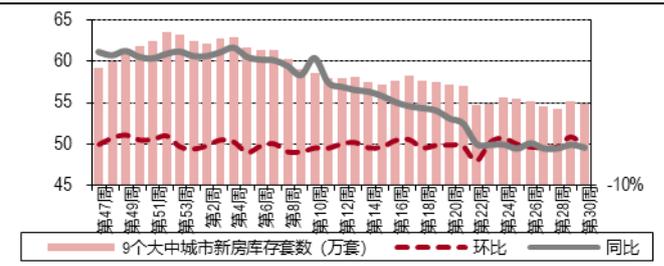
16 个城市新房库存套数为 100.1 万套，相比上周下降 0.2%，同比下降 0.7%，其中 9 个大中城市新房库存套数为 54.9 万套，环比下降 0.3%，同比下降 0.9%，一、二、三线城市新房库存套数分别为 23.3、19.6、12.0 万套，环比增速分别为 -0.3%、-0.7%、+0.2%，同比增速分别为 -7.6%、-1.8%、+17.6%。其余 7 个城市新房库存套数为 45.2 万套，较上周上升 0.1%，同比下降 0.5%。在新房库存套数去化周期方面，16 个城市新房库存套数去化周期为 9.2 个月，环比下降 0.5%，同比下降 1.7%。其中 9 个大中城市新房库存套数去化周期为 7.1 个月，环比下降 0.6%，同比下降 11.2%，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别 6.9、6.5、9.2 个月，环比增速分别为 -2.0%、+0.3%、+0.7%，同比增速分别为 -18.2%、-32.3%、+63.6%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 10.7、3.1、9.4、6.2 个月，环比增速分别为 -5.7%、-0.6%、-1.3%、-1.1%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为 -43.7%、-28.8%、+16.8%、+0.8%。其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 14.0 个月，环比下降 0.4%，同比上升 20.9%。

图表 9. 16 个城市新房库存套数为 100.1 万套，相比上周下降 0.2%，同比下降 0.7%



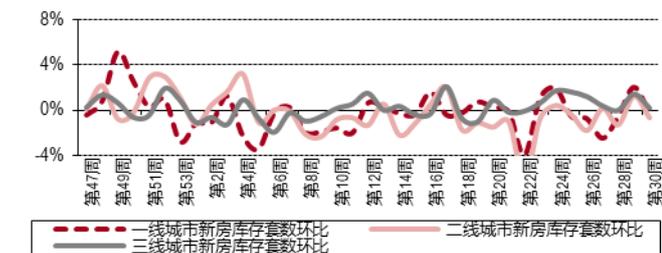
资料来源：万得，中银证券

图表 10. 9 个大中城市新房库存套数为 54.9 万套，环比下降 0.3%，同比下降 0.9%



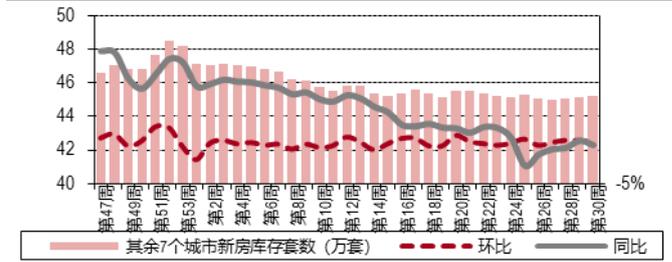
资料来源：万得，中银证券

图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-0.3%、-0.7%、+0.2%



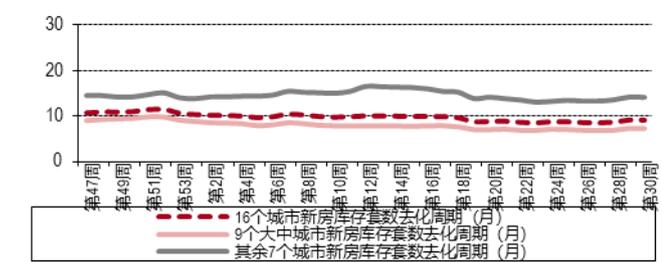
资料来源：万得，中银证券

图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 45.2 万套，较上周上升 0.1%，同比下降 0.5%



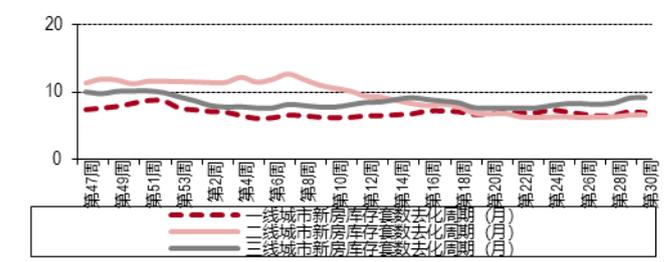
资料来源：万得，中银证券

图表 13. 16 个城市、9 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 9.2、7.1、14.0 个月



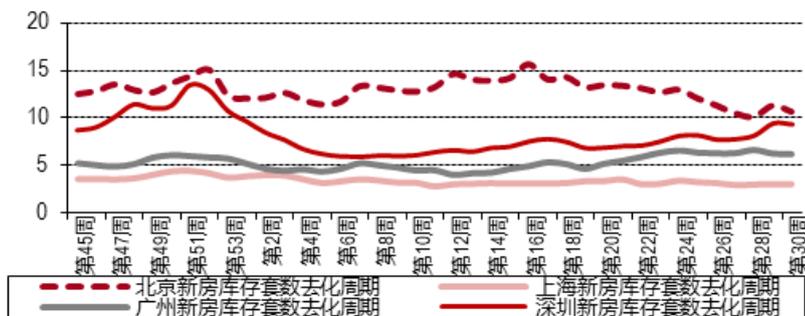
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 6.9、6.5、9.2 个月



资料来源：万得，中银证券

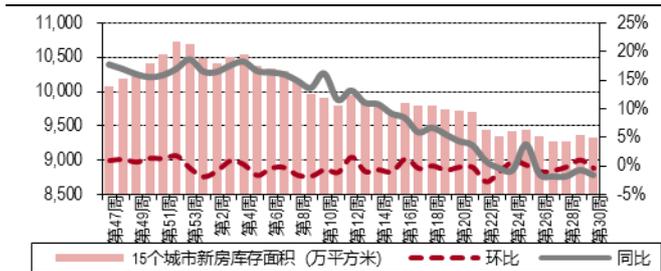
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 10.7、3.1、9.4、6.2 个月



资料来源：万得，中银证券

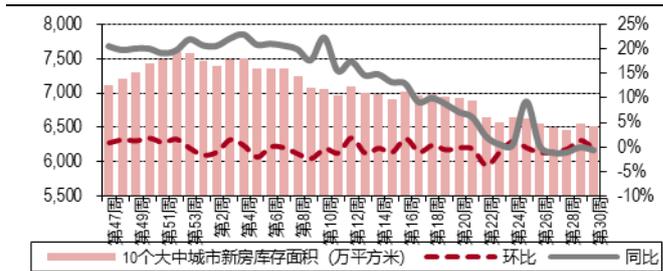
15 个城市新房库存面积为 9338.3 万平方米，环比下降 0.4%，同比下降 1.6%。其中，10 个大中城市新房库存面积为 6519.4 万平方米，环比下降 0.4%，同比下降 0.6%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 2765.6、2998.6、755.2 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-0.3%、-0.6%、-0.3%，一、二、三线城市同比增速分别为-6.1%、+4.3%、+2.2%。其余 5 个城市新房库存面积为 2818.9 万平方米，环比下降 0.1%，同比下降 3.8%。在新房库存面积去化周期方面，15 个城市新房库存面积去化周期为 8.6 个月，环比下降 0.7%，同比下降 6.0%。其中 10 个大中城市新房库存面积去化周期为 7.5 个月，环比下降 1.2%，同比下降 14.1%，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 7.7、7.5、6.9 个月，环比增速分别为-2.1%、-0.2%、-1.3%，同比增速分别为-16.0%、-7.1%、-31.8%。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 12.6 个月，环比上升 0.8%，同比上升 25.9%。

图表 16. 15 个城市新房库存面积为 9338.3 万平方米，环比下降 0.4%，同比下降 1.6%



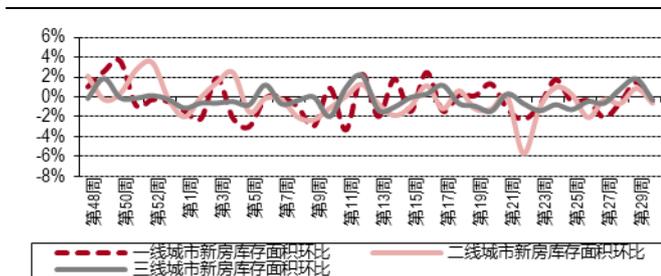
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 10 个大中城市新房库存面积为 6519.4 万平方米，环比下降 0.4%，同比下降 0.6%



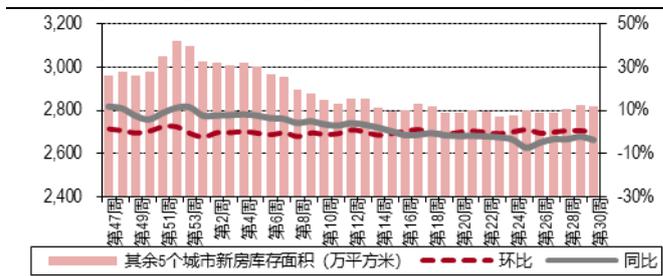
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 -0.3%、-0.6%、-0.3%



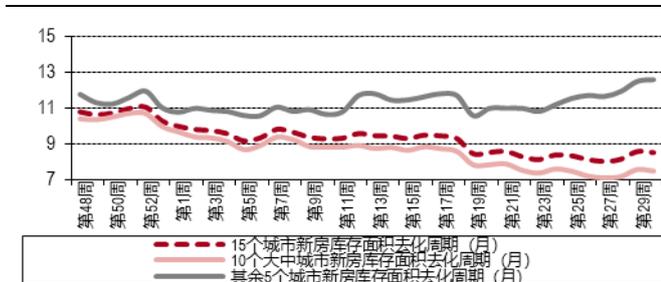
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 2818.9 万平方米，环比下降 0.1%，同比下降 3.8%



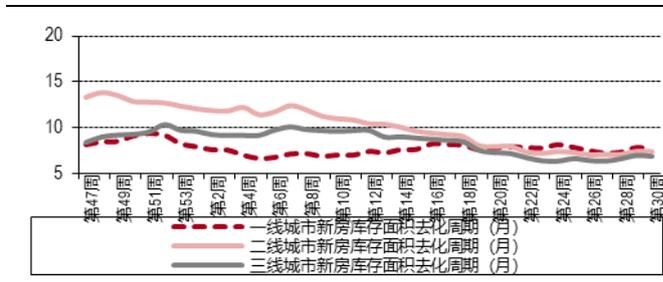
资料来源：万得，中银证券

图表 20. 15 个城市、10 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期分别为 8.6、7.5、12.6 个月



资料来源：万得，中银证券

图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 7.7、7.5、6.9 个月

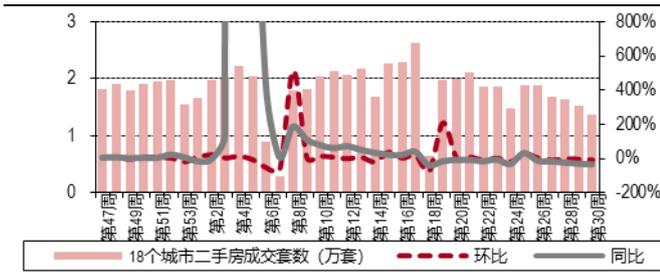


资料来源：万得，中银证券

### 1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

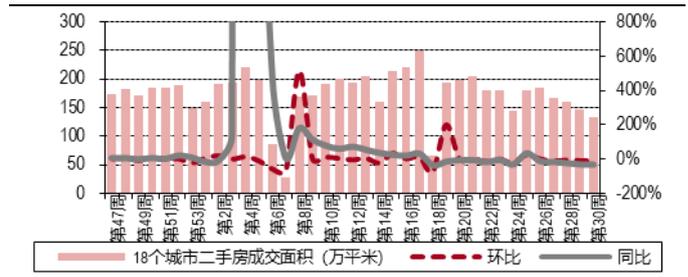
本周 18 个城市二手房成交套数为 1.4 万套，环比下降 10.4%，同比下降 36.1%；成交面积为 133.7 万平方米，环比下降 9.3%，同比下降 33.0%。其中 13 大中城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比下降 9.4%，同比下降 37.0%；成交面积为 113.9 万平方米，环比下降 8.8%，同比下降 33.7%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.5、0.5、0.2 万套，环比增速分别为 +6.7%、-20.4%、-9.1%，同比增速分别为 -34.8%、-44.8%、-14.2%，一、二、三线城市成交面积分别为 43.2、49.9、20.8 万平方米，环比增速分别为 +6.2%、-19.5%、-6.3%，同比增速分别为 -32.2%、-42.5%、-13.1%。其余 5 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，环比下降 17.4%，同比下降 28.9%；成交面积为 19.8 万平方米，环比下降 12.0%，同比下降 21.7%。

图表 22. 18 个城市二手房成交套数为 1.4 万套，环比下降 10.4%，同比下降 36.1%



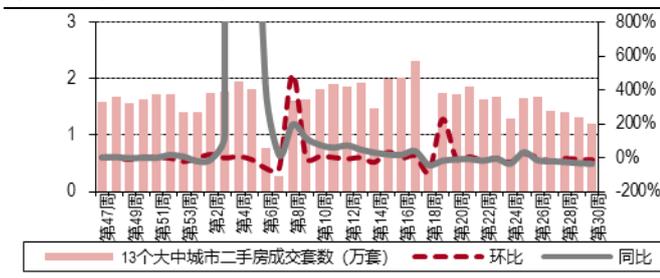
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 18 个城市二手房成交面积为 133.7 万平方米，环比下降 9.3%，同比下降 33.0%



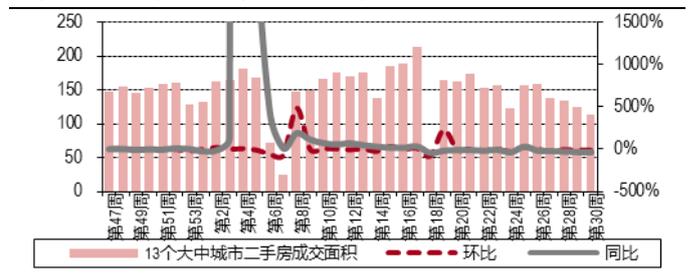
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 13 大中城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比下降 9.4%，同比下降 37.0%



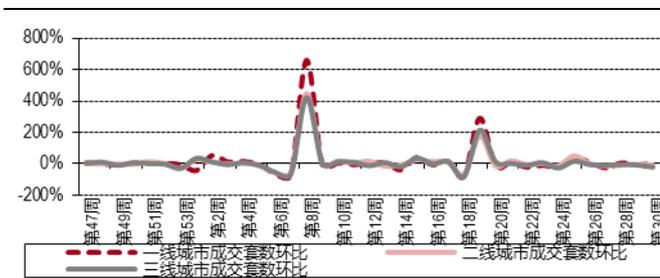
资料来源：万得，中银证券

图表 25. 13 个大中城市二手房成交面积为 113.9 万平方米，环比下降 8.8%，同比下降 33.7%



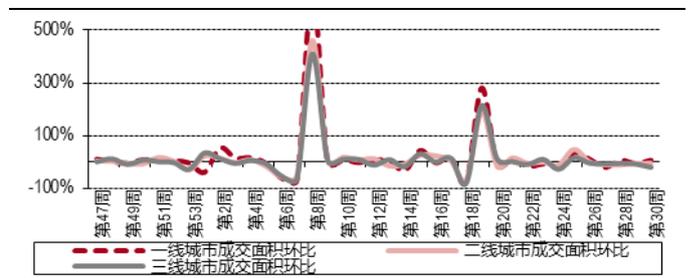
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为+6.7%、-20.4%、-9.1%



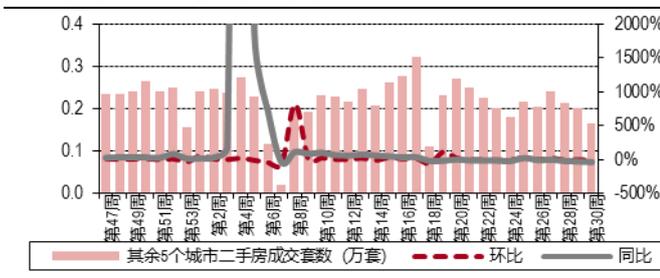
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为+6.2%、-19.5%、-6.3%



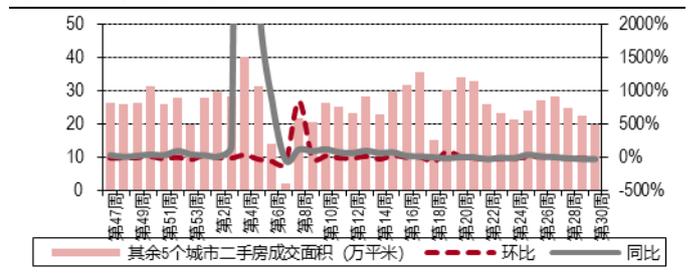
资料来源：万得，中银证券

图表 28. 其余 5 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，环比下降 17.4%，同比下降 28.9%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 5 个城市成交面积为 19.8 万平方米，环比下降 12.0%，同比下降 21.7%



资料来源：万得，中银证券

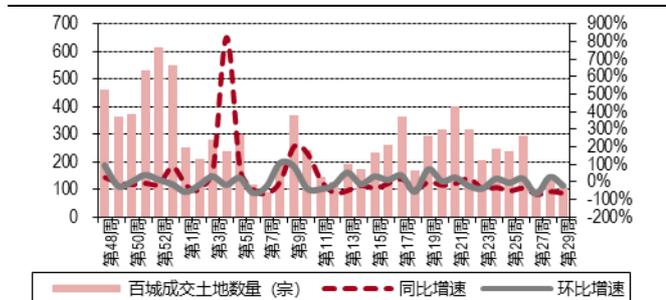
## 2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2021 年第 29 周（7 月 19 日-7 月 25 日）的数据。整体土地市场较上周相比量价齐跌，土地溢价率有所下降。从城市能级来看，与上周相比，一线城市量涨价跌，二、三线城市量跌价涨。

### 2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

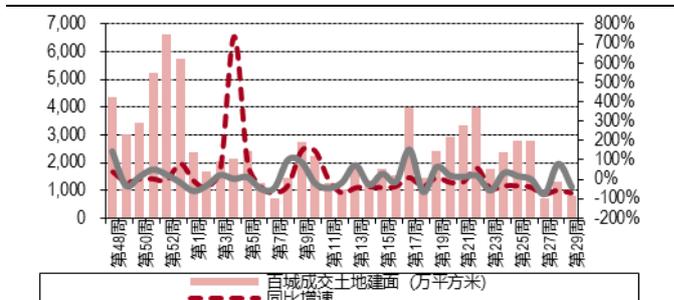
百城成交全类型土地数量为 107 宗，环比下降 19.5%，同比下降 64.0%；成交土地规划建筑面积为 814 万平方米，环比下降 38.5%，同比下降 71.1%；成交土地总价为 135 亿元，环比下降 48.0%，同比下降 81.4%；成交土地楼面均价为 1655 元/平方米，环比下降 15.4%，同比下降 35.6%；百城成交土地溢价率为+7.97%，环比下降 20.3%，同比下降 57.8%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量为 107 宗，环比下降 19.5%，同比下降 64.0%



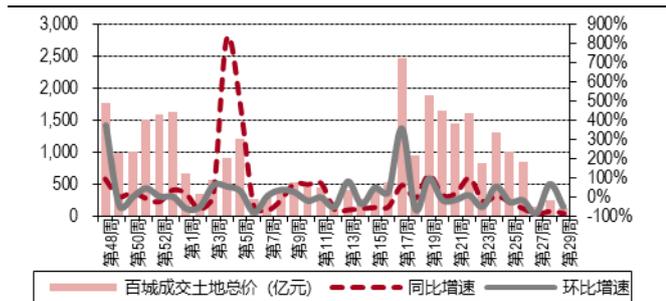
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 814 万平方米，环比下降 38.5%，同比下降 71.1%



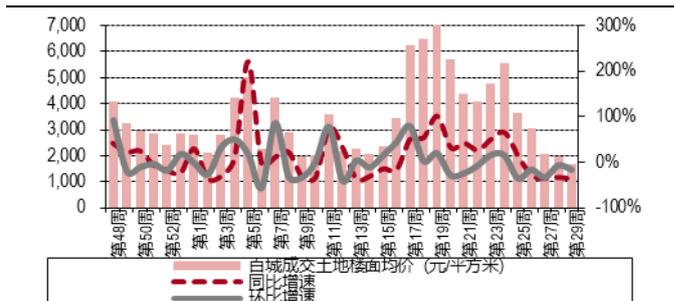
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 135 亿元，环比下降 48.0%，同比下降 81.4%



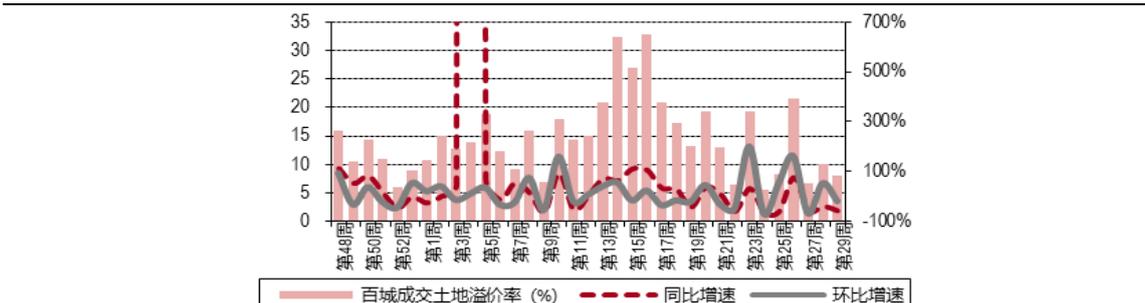
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1655 元/平方米，环比下降 15.4%，同比下降 35.6%



资料来源：万得，中银证券

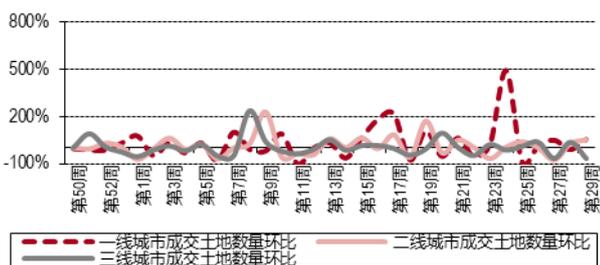
图表 34. 百城成交土地溢价率为+7.97%，环比下降 20.3%，同比下降 57.8%



资料来源：万得，中银证券

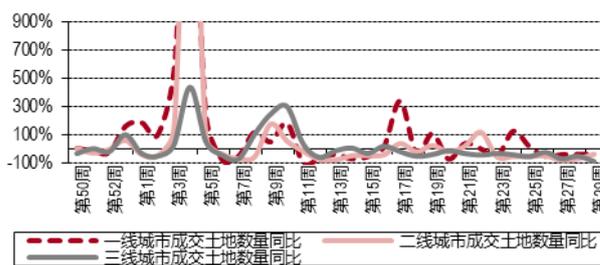
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 17、62、28 宗，一、二、三线城市环比增速为+54.5%、+55.0%、-65.9%，一、二、三线城市同比增速分别为-34.6%、-34.0%、-84.1%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 196.4、402.6、214.7 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为+136.7%、-0.7%、-74.3%，一、二、三线城市同比增速分别为+4.5%、-61.5%、-86.4%；一、二、三线城市成交总价分别为 21.5、59.7、53.5 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-24.9%、+51.2%、-72.0%，一、二、三线城市同比增速分别为-91.0%、-68.3%、-81.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 1095、1482、2489 元/平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-68.3%、+52.2%、+8.9%，一、二、三线城市同比增速分别为-81.9%、-60.4%、+29.7%；二、三线城市平均土地溢价率分别为 17.9%、+1.77%，三线城市环比增速为-86.4%，二、三线城市同比增速为+31.5%、-92.3%。

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为+54.5%、+55.0%、-65.9%



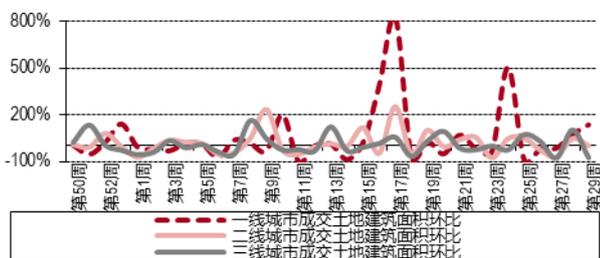
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-34.6%、-34.0%、-84.1%



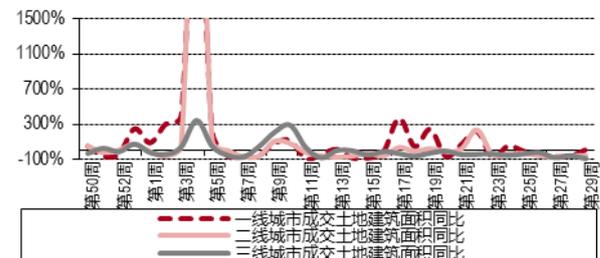
资料来源：万得，中银证券

图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为+136.7%、-0.7%、-74.3%



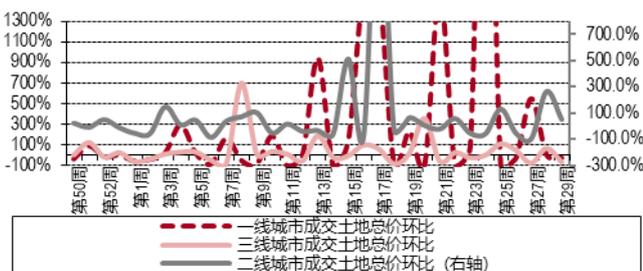
资料来源：万得，中银证券

图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为+4.5%、-61.5%、-86.4%



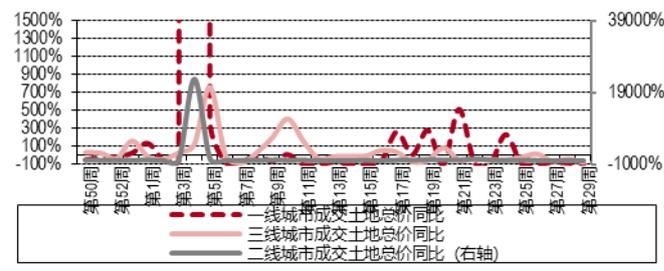
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-24.9%、+51.2%、-72.0%



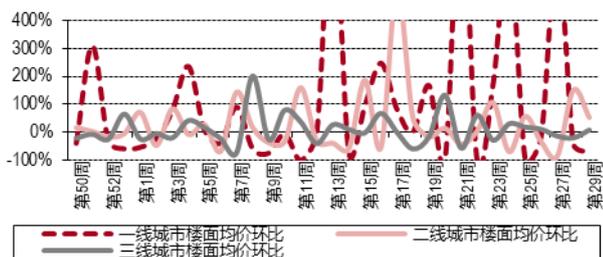
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-91.0%、-68.3%、-81.8%



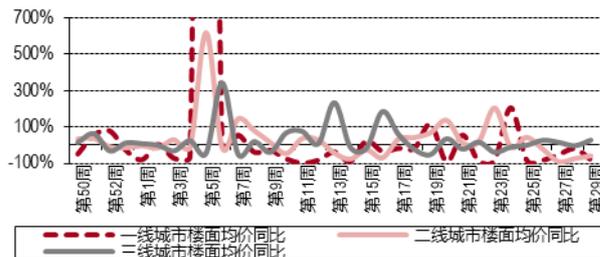
资料来源：万得，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-68.3%、+52.2%、+8.9%



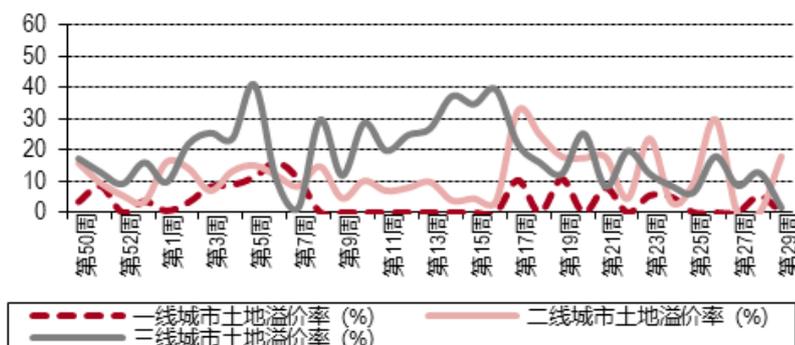
资料来源：万得，中银证券

图表 42. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-81.9%、-60.4%、+29.7%



资料来源：万得，中银证券

图表 43. 二、三线城市平均土地溢价率分别为+17.9%、+1.77%

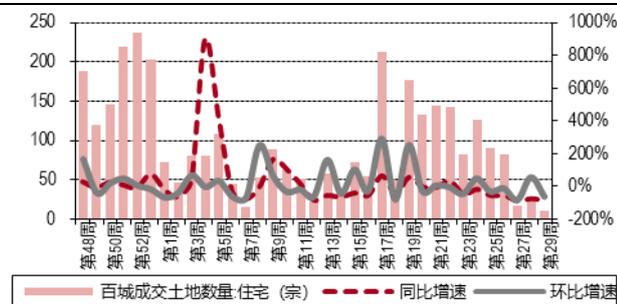


资料来源：万得，中银证券

## 2.2 城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

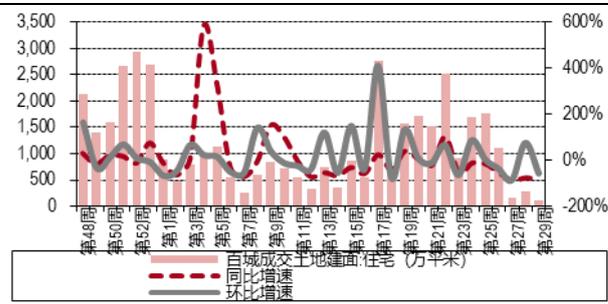
百城成交住宅类土地数量为 11 宗，环比下降 59.3%，同比下降 88.0%；成交住宅土地规划建筑面积为 122 万平方米，环比下降 57.0%，同比下降 89.2%；成交住宅土地总价为 79 亿元，环比下降 59.0%，同比下降 86.4%；成交住宅土地楼面均价为 6506 元/平方米，环比下降 4.7%，同比上升 25.7%；百城成交住宅土地溢价率为+13.90%，环比上升 11.5%，同比下降 38.6%。

图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 11 宗，环比下降 59.3%，同比下降 88.0%



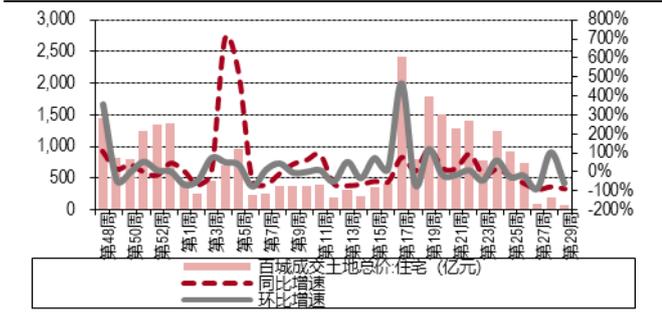
资料来源：万得，中银证券

图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 122 万平方米，环比下降 57.0%，同比下降 89.2%



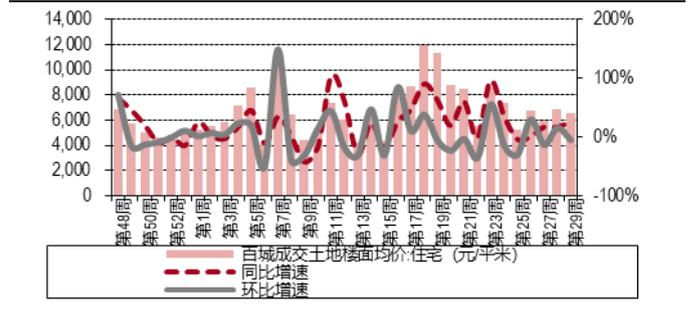
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 79 亿元，环比下降 59.0%，同比下降 86.4%



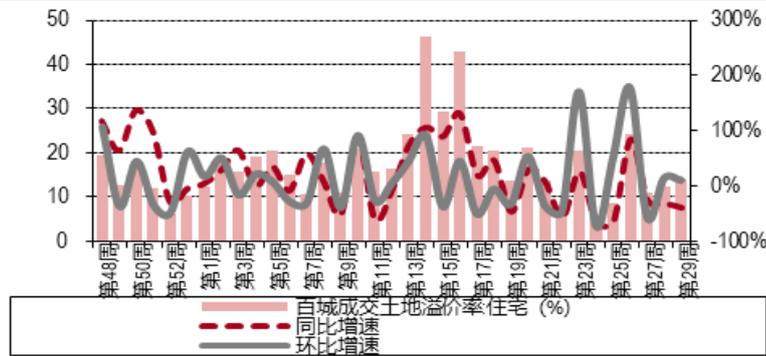
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 6506 元/平方米，环比下降 4.7%，同比上升 25.7%



资料来源：万得，中银证券

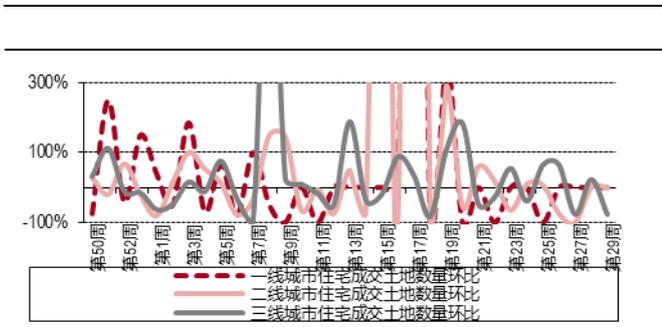
图表 48. 百城成交住宅土地溢价率为+13.90%，环比上升 11.5%，同比下降 38.6%



资料来源：万得，中银证券

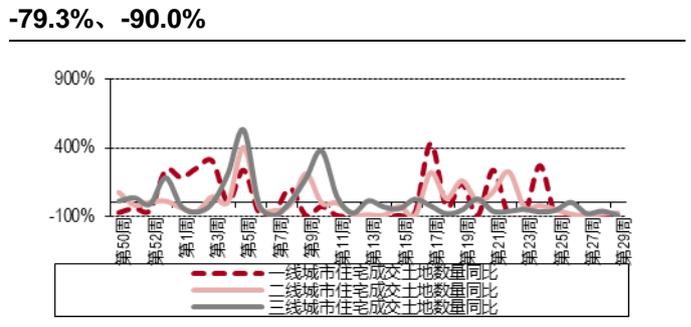
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 6、5 宗，三线住宅环比增速为-76.2%，二、三线住宅同比增速分别为-79.3%、-90.0%；二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 32.6、89.1 万平方米，二、三线住宅环比增速为-55.9%、-57.4%，二、三线住宅同比增速分别为-92.0%、-85.0%；二、三线城市住宅类成交总价分别为 31.2、47.9 亿元，二、三线城市住宅环比增速为+44.8%、-72.1%，二、三线城市住宅同比增速分别为-78.8%、-78.5%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 9570、5383 元/平方米，二、三线城市住宅环比增速为+228.1%、-34.5%，二、三线城市住宅同比增速分别为+163.2%、+43.2%；二、三线住宅类平均土地溢价率为+46.24%、+1.84%，三线住宅环比增速为-87.1%，二、三线住宅同比增速为+170.4%、-93.5%。

图表 49. 三线城市成交土地数量环比增速为-76.2%



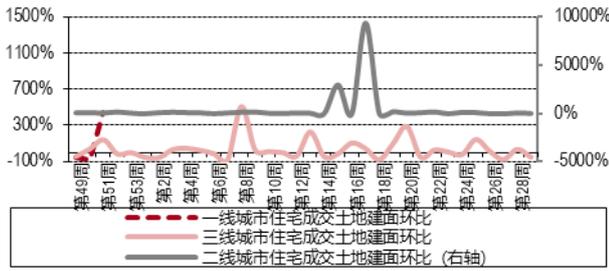
资料来源：万得，中银证券

图表 50. 二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 -79.3%、-90.0%



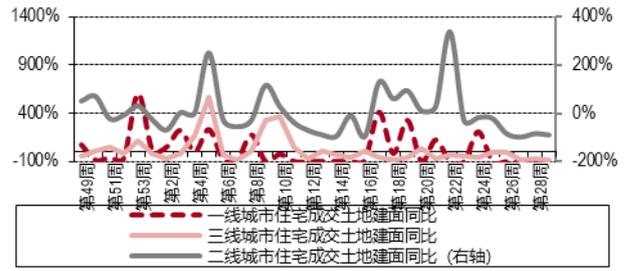
资料来源：万得，中银证券

图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-55.9%、-57.4%



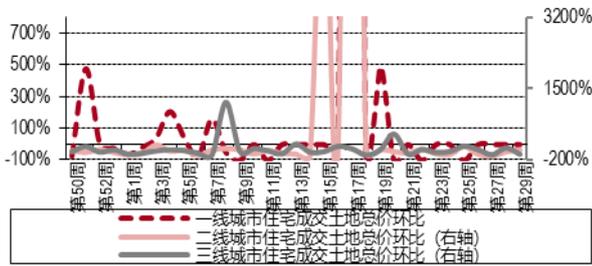
资料来源：万得，中银证券

图表 52. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-92.0%、-85.0%



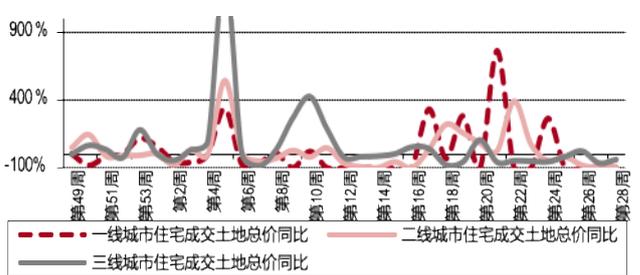
资料来源：万得，中银证券

图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速为+44.8%、-72.1%



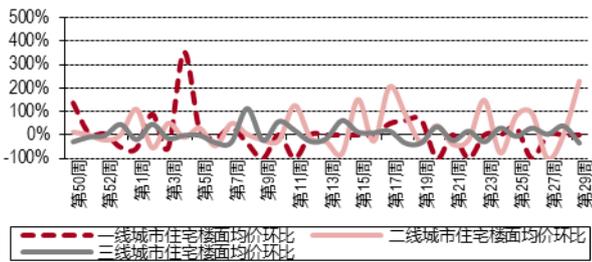
资料来源：万得，中银证券

图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-78.8%、-78.5%



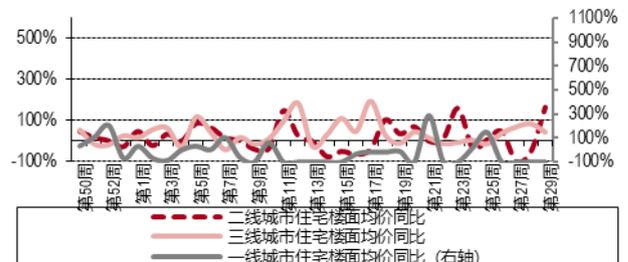
资料来源：万得，中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速为+228.1%、-34.5%



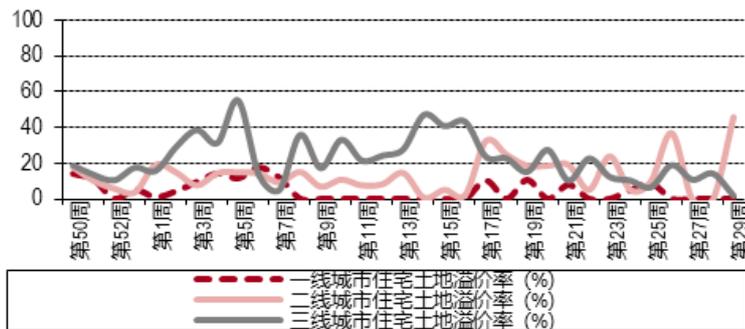
资料来源：万得，中银证券

图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为+163.2%、+43.2%



资料来源：万得，中银证券

图表 57. 二、三线住宅类平均土地溢价率为+46.24%、+1.84%



资料来源：万得，中银证券

### 3 本周行业政策梳理

中央层面，7月26日，财政部：发布关于完善住房租赁有关税收政策的公告，包括住房租赁企业向个人出租住房减按1.5%缴纳增值税等四条内容，自2021年10月1日起执行。央行：被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，已被监管部门要求买地金额不得超年度销售额40%，限制包括公开市场拿地和收并购方式购地。7月27日，财政部、税务总局和住房城乡建设部：近日发布《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，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。7月29日，住建部：副部长倪虹约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州5个城市政府负责同志，要求坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，切实履行城市主体责任。7月30日，中共中央政治局：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。银保监会：1) 2021年上半年房地产贷款增速创8年最低；要严格执行“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。2) 发布《中国银保监会办公厅关于清理规范信托公司非金融子公司业务的通知》，共七条，以“压缩层级、规范业务”为主要思路，加强信托公司境内一级非金融子公司管控，明确清理规范工作安排。央行：2021年二季度末，金融机构人民币各项贷款余额185.5万亿元，同比增长12.3%，人民币房地产贷款余额50.8万亿元同比增长9.5%

地方层面，合肥：调整新房摇号销售政策，将缩短新房摇号资格锁定时间。无锡：建立二手住房成交参考价格发布机制，将在无锡市住房和城乡建设局门户网站、微信公众号、无锡房地产市场网等平台发布。厦门：1) 《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，将扩大保障性租赁住房供给，满足新市民、青年人等住房困难群体的租房需求。2) 发展保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场标准。济南：1) 近期济南市房地产市场存在的问题，进一步明确商品房销售相关监管事项，规范商品房销售市场秩序，认筹户数不得超过准售房源的1.5倍。2) 第二批集中供地挂牌76宗地块，总出让面积251.5万平方米，于8月30日出让。河南：今年9月1日起，河南省住房权属转移契税税率将由现在的4%下调至3%，其他房屋和土地权属转移契税税率为4%。杭州：1) 因提供虚假购房资料，杭州已累计取消68户家庭购房资格一年。2) 第二批集中供地挂牌31宗地块，总起价633.8亿元，总出让面积191.55万平方米，总建面466.02万平方米，于9月7日-9月8日出让。南京：1) 疫情期间房地产相关企业经营，管控群体性活动，暂停开展公证摇号、集中选房等活动。2) 发布积分落户实施办法，累计积分达100分即符合落户条件，包含满12月社保等。深圳：1) 编制《公共住房建设标准》，突出“以人为本、住有宜居”的理念，结合深圳市经济、气候、人文特征，对建造技术、居住环境、套型空间、公共配套等方面作出了高品质要求。2) 市中介协会发布《关于开展房地产中介机构规范经营专项整治工作的通知》对房地产中介机构及相关从业人员开展规范经营专项整治工作。上海：1) 银保监会开出17张罚单，五大行均在被罚之列，其中建设银行被罚410万元，主要违法违规事实均涉及房地产市场。2) 第二批集中供地公告拟于8月第二周发布，总计23宗地块。广州：1) 发布《关于进一步规范房源信息发布的通知》，进一步规范房源信息发布，严厉查处制造市场恐慌等行为。2) 就市长到天河区调研强调发文，将多措并举稳房价稳地价稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。武汉：发布《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)》，公告提到未来将凭房票买房，有效期60天，一次只能登记一个楼盘。兰州：发布一则关于41家单位欠缴土地出让金公告，要求欠缴单位尽快缴纳土地出让金，其中一半均为恒大下属公司。宁波：决定试行国有建设用地使用权出让预审申请制度，市区范围内公开出让的国有建设用地均可试行该预审申请制度。沈阳：第二批集中供地挂牌46宗地块，总起价376亿元，总出让面积391.7万平方米，交易时间为8月19日-8月30日。苏州：第二批集中供地挂牌23宗地块，总起价309亿元，总出让面积137.0万平方米，总建面269.0万平方米，于9月1日-9月3日出让。青岛：第二批集中供地挂牌100宗地块，其中住宅79宗，总起价364.7亿元，总建面839万平方米，于8月23日-8月25日出让。上海：1) 第二批集中供地公告拟于8月第二周发布，总计23宗地块。2) 上海市场龚正发言称发展租赁住房是平抑房价的重要手段上半年新增供应2.76万套。宁波：试行国有建设用地使用权出让预审申请制度，市区范围内公开出让的国有建设用地均可试行该预审申请制度。

图表 58. 2021 年第 30 周大事件

中央	2021/7/26	<b>财政部:</b> 发布关于完善住房租赁有关税收政策的公告, 包括住房租赁企业向个人出租住房减按 1.5% 缴纳增值税等四条内容, 自 2021 年 10 月 1 日起执行。
	2021/7/26	<b>央行:</b> 被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企, 已被监管部门要求买地金额不得超年度销售额 40%, 限制包括公开市场拿地和收并购方式拿地。
	2021/7/27	<b>财政部、税务总局和住房城乡建设部:</b> 近日发布《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》, 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。
	2021/7/29	<b>住建部:</b> 1) 副部长倪虹约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州 5 个城市政府负责同志, 要求切实稳定房地产市场, 将其纳入房地产市场监测重点城市名单。坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署, 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 不把房地产作为短期刺激经济的手段, 切实履行城市主体责任。2) 第一, 必须加快建立和完善房价地价联动机制, 优化土地竞拍规则, 限房价、控地价、提品质, 坚决稳定地价、稳定房价。第二, 必须加快发展保障性租赁住房, 解决新市民、青年人住房困难问题。第三, 必须果断采取措施, 实施供需双向调节, 规范市场秩序, 促进房地产市场平稳健康发展。
	2021/7/30	<b>中共中央政治局:</b> 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。
	2021/7/30	<b>银保监会:</b> 1) 2021 年上半年房地产贷款增速创 8 年最低; 要严格执行“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。2) 发布《中国银保监会办公厅关于清理规范信托公司非金融子公司业务的通知》, 共七条, 以“压缩层级、规范业务”为主要思路, 加强信托公司境内一级非金融子公司管控, 明确清理规范工作安排。
	2021/7/30	<b>央行:</b> 2021 年二季度末, 金融机构人民币各项贷款余额 185.5 万亿元, 同比增长 12.3%, 人民币房地产贷款余额 50.8 万亿元, 同比增长 9.5%。
	2021/7/26	<b>合肥:</b> 调整新房摇号销售政策, 将缩短新房摇号资格锁定时间。
	2021/7/26	<b>无锡:</b> 建立二手住房成交参考价格发布机制, 将在无锡市住房和城乡建设局门户网站、微信公众号、无锡房地产市场网等平台发布。
	2021/7/28	<b>厦门:</b> 印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》, 将扩大保障性租赁住房供给, 满足新市民、青年人等住房困难群体的租房需求。
2021/7/29	<b>济南:</b> 近期济南市房地产市场存在的问题, 进一步明确商品房销售相关监管事项, 规范商品房销售市场秩序, 认筹户数不得超过准售房源的 1.5 倍。	
2021/7/29	<b>河南:</b> 今年 9 月 1 日起, 河南省住房权属转移契税税率将由现在的 4% 下调至 3%, 其他房屋和土地权属转移契税税率为 4%。	
2021/7/29	<b>厦门:</b> 加快发展保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场标准。	
2021/7/30	<b>杭州:</b> 因提供虚假购房资料, 杭州已累计取消 68 户家庭购房资格一年。	
2021/7/30	<b>南京:</b> 规范疫情期间房地产相关企业经营, 管控群体性活动, 暂停开展公证摇号、集中选房等活动。	
2021/7/30	<b>深圳:</b> 编制《公共住房建设标准》, 突出“以人为本、住有宜居”的理念, 结合深圳市经济、气候、人文特征, 对建造技术、居住环境、套型空间、公共配套等方面作出了高品质要求。	
2021/7/30	<b>上海:</b> 银保监会开出 17 张罚单, 五大行均在被罚之列, 其中建设银行被罚 410 万元, 主要违法违规事实均涉及房地产市场。	
2021/7/28	<b>广州:</b> 发布《关于进一步规范房源信息发布的通知》, 进一步规范房源信息发布, 严厉查处制造市场恐慌等行为。	
2021/7/29	<b>武汉:</b> 发布《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)》, 公告提到未来将凭房票买房, 有效期 60 天, 一次只能登记一个楼盘。	
2021/7/29	<b>兰州:</b> 发布一则关于 41 家单位欠缴土地出让金公告, 要求欠缴单位尽快缴纳土地出让金, 其中一半均为恒大下属公司。	
2021/7/29	<b>深圳:</b> 市中介协会发布《关于开展房地产中介机构规范经营专项整治工作的通知》对房地产中介机构及相关从业人员开展规范经营专项整治工作。	
2021/7/30	<b>上海:</b> 1) 第二批集中供地公告拟于 8 月第二周发布, 总计 23 宗地块。2) 上海市场龔正发言称发展租赁住房是平抑房价的重要手段上半年新增供应 2.76 万套。	
2021/7/30	<b>宁波:</b> 试行国有建设用地使用权出让预审申请制度, 市区范围内公开出让的国有建设用地均可试行该预审申请制度。	

资料来源: 财政部、央行、税务总局、住建部、银保监会、各地政府官网, 中银证券

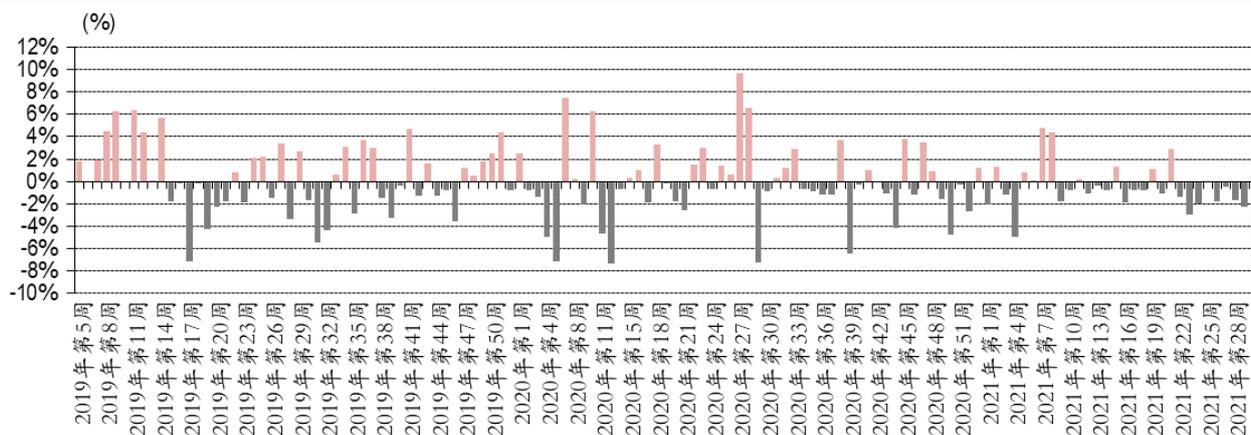
## 4 本周板块表现回顾

本周（7月24日-7月30日），在大盘表现方面，上证指数收于3397.36点，较上周下跌153.04点，跌幅4.3%；创业板指收于3440.18点，较上周下跌29.69点，跌幅0.9%；沪深300指收于4811.17点，较上周下跌278.06点，跌幅5.5%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为通信、有色金属、电子，涨跌幅分别为+2.3%、+1.9%、+1.3%；涨跌幅靠后的行业依次为休闲服务、食品饮料、房地产，涨跌幅分别为-13.1%、-13.0%、-8.0%。

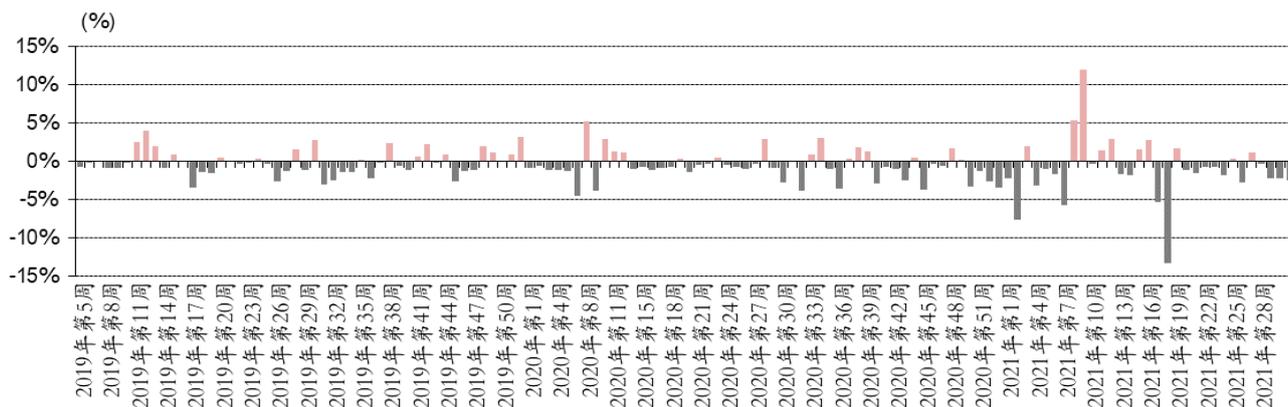
板块收益有所下降，板块估值仍处于历史相对低位。房地产行业绝对收益为-8.0%，较上周下跌5.7个百分点；相对沪深300收益为-2.5%，较上周上涨0.3个百分点。房地产板块PE为6.83X，较上周下降0.60，仍然处在历史相对低位。

图表 59. 房地产行业绝对收益为-8.0%，较上周下跌 5.7 个百分点



资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相对收益为-2.5%，较上周上涨 0.3 个百分点



资料来源：万得，中银证券

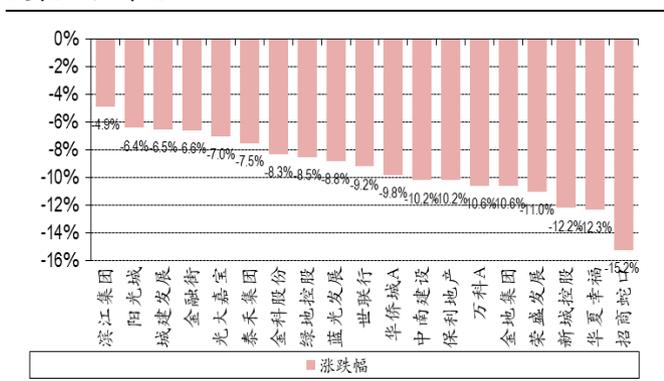
图表 61. 房地产板块 PE 为 6.83X, 较上周下降 0.60



资料来源: 公司公告, 中银证券

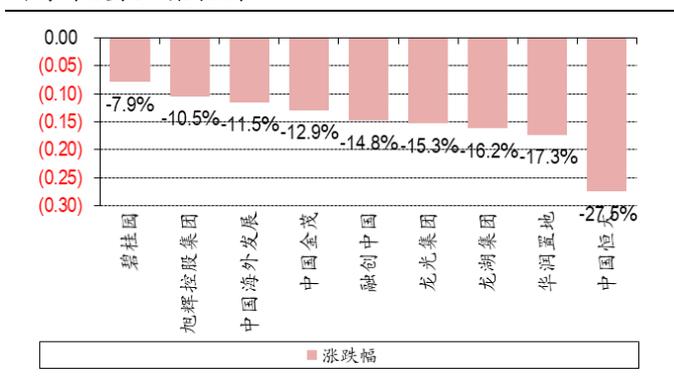
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为滨江集团、阳光城、城建发展、金融街、光大嘉宝, 涨跌幅分别为-4.9%、-6.4%、-6.5%、-6.6%、-7.0%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为招商蛇口、华夏幸福、新城控股, 涨跌幅分别为-15.2%、-12.3%、-12.2%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为碧桂园、旭辉控股集团、中国海外发展、中国金茂、融创中国, 涨跌幅分别为-7.9%、-10.5%、-11.5%、-12.9%、-14.8%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为中国恒大、华润置地、龙湖集团, 涨跌幅分别为-27.5%、-17.3%、-16.2%。

图表 62. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为世联行、城建发展、招商蛇口



资料来源: 万得, 中银证券

图表 63. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为龙湖集团、中国海外发展、碧桂园



资料来源: 万得, 中银证券

## 5 本周重点公司公告

业绩公告方面，新城悦服务发布正面盈利预告，预计 2021 年上半年净利润同比增长超 45%。华润万象生活发布正面盈利预告，预计 2021 年上半年净利润同比增长超 130%。世茂服务发布正面盈利预告，预计 2021 年上半年净利润同比增长超 120%。第一服务控股发布正面盈利预告，预计 2021 年上半年净利润同比增长超 55%。雅生活服务发布正面盈利预告，预计 2021 年上半年净利润同比增长超 45%。旭辉永升服务发布正面盈利预告，预计 2021 年上半年净利润同比增长超 55%。远洋服务发布正面盈利预告，预计 2021 年上半年净利润同比增长超 60%。佳兆业美好发布正面盈利及业绩进展公告，2021 年上半年净利润同比增长超 70%。星盛商业发布正面盈利及业绩进展公告，2021 年上半年净利润同比增长超 40%。万通发展公司发布半年报，实现营业收入 4.6 亿元，同比减少 18.3%；实现归母净利润 4.4 亿元，同比增长 4822.6%。陆家嘴公司发布半年报快报，实现营业收入 57.8 亿元，同比减少 12.8%；实现归母净利润 20.6 亿元，同比增长 22.5%。绿城管理控股发布年中业绩报告，实现营业收入 10.8 亿元，同比增长 32.6%；实现归母净利润 2.7 亿元，同比增长 82.8%。

融资方面，万科 A 公司完成发行 2021 年第三期公司债，发行规模为 30 亿元，其中品种一票面利率为 3.2%，期限 5 年，品种二票面利率为 3.5%，期限 7 年。中南建设公司完成发行 2021 年第一期中期票据，发行规模为 10 亿元，票面利率为 6.8%，期限 2+2 年。北辰实业公司完成发行 2021 年第一期公司债，发行规模为 3.2 亿元，票面利率为 3.5%，期限 5 年。招商蛇口公司成功发行 2021 年第五期超短期融资券，规模为 10 亿元，票面利率 2.7%，期限 270 天。正荣地产公司成功发行 2021 年优先票据，实际发行规模 3 亿元，票面利率 7.1%，期限 1 年。南京高科公司成功发行 2021 年第三期超短期融资券，规模为 3 亿元，票面利率 3.0%，期限 90 天。滨江集团公司拟发行 2021 年第二期公司债，规模为 8.6 亿元，票面利率 3.4%-4.4%，期限 2 年。

销售经营数据公告方面，万通发展 2021 年上半年，公司销售面积为 1.6 万平方米，与上年同期持平，销售金额 0.3 亿元，同比减少 12%。珠江股份 2021 年上半年，公司销售金额为 8.3 亿，同比增长 79.5%，销售面积为 4.5 万平方米，同比增长 74.9%。陆家嘴 2021 年上半年，公司销售面积为 3.6 万平方米，同比增长 208%，销售金额 28.5 亿元，同比增长 819%。

其他重大交易公告方面，星盛商业公司全资附属子公司拟出资 2100 万元与广州健康城成立一家合资公司，以提供与项目物业有关的商业物业营运服务。绿城服务拟向公司若干董事、高管授出 3313 万份购股权，行权价 8.902 港元/股，购股权有效期为十年。中国恒大 1) 综合考虑当下市场环境、股东及债权人权益、集团各产业长远发展等因素，决定取消特别分红方案。2) 澄清公司并不是合同主体，淮北矿业涉诉无法律和合同依据，已提出异议。奥园美谷剥离房地产业务公开挂牌程序完成，凯弦投资拟以 10.2 亿元购买奥园美谷转让的三家公司股权。时代邻里公司控股股东卓源创投增持 158 万股股份，完成后累计持有 4.7 亿股股份，占比 47.3%。新城悦服务公司拟在公开市场购回不多于 8700 万股股份，即于股东周年大会日期之已发行股份总数之 10%。时代邻里公司控股股东卓源增持公司 65 万股股份，增持后累计持股占公司已发行股本总数约 47.38%。蓝光发展近期新增到期未能偿还的债务本息金额 60.3 亿元，累计到期未能偿还的债务本息金额合计 105.8 亿元，公司流动性阶段性紧张导致债务逾期，将会对公司经营和融资产生较大影响。宝龙商业拟在适当时机于公开市场回购公司不超过 10% 的股份。

高管变动公告方面，大悦城地产张建国辞任公司财务总监，吴立鹏接替。保利地产公司董事长宋广菊退休，现公司总经理刘平接任。

图表 64. 2021 年第 30 周 (7 月 26 日-8 月 1 日) 重点公司公告汇总

融资公告	万科 A	公司完成发行 2021 年第三期公司债, 发行规模为 30 亿元, 其中品种一票面利率为 3.2%, 期限 5 年, 品种二票面利率为 3.5%, 期限 7 年。
	中南建设	公司完成发行 2021 年第一期中期票据, 发行规模为 10 亿元, 票面利率为 6.8%, 期限 2+2 年。
	北辰实业	公司完成发行 2021 年第一期公司债, 发行规模为 3.2 亿元, 票面利率为 3.5%, 期限 5 年。
	招商蛇口	公司成功发行 2021 年第五期超短期融资券, 规模为 10 亿元, 票面利率 2.7%, 期限 270 天。
	正荣地产	公司成功发行 2021 年优先票据, 实际发行规模 3 亿元, 票面利率 7.1%, 期限 1 年。
	南京高科	公司成功发行 2021 年第三期超短期融资券, 规模为 3 亿元, 票面利率 3.0%, 期限 90 天。
业绩公告	滨江集团	公司拟发行 2021 第二期公司债, 规模为 8.6 亿元, 票面利率 3.4%-4.4%, 期限 2 年。
	新城悦服务	预计 2021 年上半年净利润同比增长超 45%。
	华润万象生活	预计 2021 年上半年净利润同比增长超 130%。
	世茂服务	预计 2021 年上半年净利润同比增长超 120%。
	第一服务控股	预计 2021 年上半年净利润同比增长超 55%。
	雅生活服务	预计 2021 年上半年净利润同比增长超 45%。
	旭辉永升服务	预计 2021 年上半年净利润同比增长超 55%。
	远洋服务	预计 2021 年上半年净利润同比增长超 60%。
	佳兆业美好	2021 年上半年净利润同比增长超 70%。
	星盛商业	2021 年上半年净利润同比增长超 40%。
	万通发展	公司发布半年报, 实现营业收入 4.6 亿元, 同比减少 18.3%, 实现归母净利润 4.4 亿元, 同比增长 4822.6%。
	陆家嘴	公司发布半年报快报, 实现营业收入 57.8 亿元, 同比减少 12.8%; 实现归母净利润 20.6 亿元, 同比增长 22.5%。
	绿城管理控股	发布年中业绩报告, 实现营收收入 10.8 亿元, 同比增长 32.6%; 实现归母净利润 2.7 亿元, 同比增长 82.8%。
	首创置业	发布盈利预警, 2021 年上半年公司归母净利润为 2-3 亿元, 同比有所下滑。
	万通发展	2021 年上半年, 公司销售面积为 1.6 万平方米, 与上年同期持平, 销售金额 0.3 亿元, 同比减少 12%。
珠江股份	2021 年上半年, 公司销售金额为 8.3 亿, 同比增长 79.5%, 销售面积为 4.5 万平方米, 同比增长 74.9%。	
陆家嘴	2021 年上半年, 公司销售面积为 3.6 万平方米, 同比增长 208%, 销售金额 28.5 亿元, 同比增长 819%。	
高管变动公告	大悦城地产	张建国辞任公司财务总监, 吴立鹏接替。
	保利地产	公司董事长宋广菊退休, 现公司总经理刘平接任。
	星盛商业	公司全资附属子公司拟出资 2100 万元与广州健康城成立一家合资公司, 以提供与项目物业有关的商业物业运营服务。
	绿城服务	拟向公司若干董事、高管授出 3313 万份购股权, 行权价 8.902 港元/股, 购股权有效期为十年。
其他重大交易公告	长春经开	公司控股股东锦源投资近期累计增持公司股份约 489 万股, 增持金额约 3276 万元, 增持比例达到公司已发行总股本的 1.1%。
	中国恒大	1) 综合考虑当下市场环境、股东及债权人权益、集团各产业长远发展等因素, 决定取消特别分红方案。2) 澄清公司并不是合同主体, 淮北矿业涉诉无法律和合同依据, 已提出异议。
	奥园美谷	剥离房地产业务公开挂牌程序完成, 凯弦投资拟以 10.2 亿元购买奥园美谷转让的三家公司股权。
	中润资源	公司与紫金矿业签署合作框架协议, 两矿场项目拟由其投资运营。
	时代邻里	公司控股股东卓源创投增持 158 万股股份, 完成后累计持有 4.7 亿股股份, 占比 47.3%。
	新城悦服务	公司拟在公开市场购回不多于 8700 万股股份, 即于股东周年大会日期之已发行股份总数之 10%。
	合景悠活	公司拟在公开市场购回不多于 2 亿股股份, 即于股东周年大会日期之已发行股份总数之 10%。
	城投控股	公司全资子公司上海城投置地拟以 8.84 亿元收购上海新江湾城投资 36% 股权。
	泛海控股	因债务纠纷, 公司控股股东中国泛海集团所持有的 2.8 亿股被冻结, 占公司总股本的 5.3%。
	时代邻里	公司控股股东卓源增持公司 65 万股股份, 增持后累计持股占公司已发行股本总数约 47.38%。
	蓝光发展	近期新增到期未能偿还的债务本息金额 60.3 亿元, 累计到期未能偿还的债务本息金额合计 105.8 亿元, 公司流动性阶段性紧张导致债务逾期, 将会对公司经营和融资产生较大影响。
	浙江广厦	公司拟以 1.6 亿元收购正蓝节能 50.5% 的股份, 作为公司转型的尝试及现有影视业务的补充。
	廊坊发展	恒大集团所持公司 7603.2 万股股份被冻结, 占廊坊发展总股本的 20%, 占其持股总数的 100%。
	第一服务控股	控股股东雪松已采纳股份奖励计划, 经甄选的合资格人士是雪松董事会认为对集团的业务和发展有重大贡献的任何人士, 包括但不限于本集团或雪松集团的任何雇员和董事。
	宝龙商业	拟在适当时机于公开市场回购公司不超过 10% 的股份。

资料来源: 公司公告, 中银证券

## 6 投资建议

本周，中央政治局会议重申“房住不炒”和“三稳”的主基调外，还提出“加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策”，与今年中央定调的主要任务相契合；同时财政部也在本周提出要完善住房租赁有关税收政策，包括住房租赁企业向个人出租住房减按1.5%缴纳增值税等。地方层面，热点城市调控持续加码，住建部约谈银川等5城市要求稳定市场，并将其纳入监测名单；武汉“一房一票”的新政旨在解决分化矛盾以及合理引导购房需求。当前房地产市场调控政策仍处于趋紧状态，行业整体发展在经历调整后更趋良性，向“管理运营驱动”转化，利好资金、市场研判、运营管理、产品力、营销能力等综合实力强劲的头部房企。我们建议关注：1) 开发板块：金地集团、万科A、保利地产、龙湖集团、佳兆业集团。2) 物业板块：碧桂园服务、永升生活服务、华润万象生活、融创服务、新城悦服务、宝龙商业、星盛商业。

图表 65. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2020A	2021E	2020A	2021E	
600383.SH	金地集团	未有评级	8.33	376.06	2.30	2.55	3.62	3.26	12.72
000002.SZ	万科A	未有评级	20.60	2393.25	3.62	3.87	5.69	5.32	19.32
600048.SH	保利地产	未有评级	10.02	1,199.40	2.42	2.64	4.14	3.80	13.37
0960.HK	龙湖集团	未有评级	39.20	2377.77	3.41	4.15	11.50	9.44	17.88
1638.HK	佳兆业集团	未有评级	2.17	152.24	0.89	0.94	2.44	2.30	5.27
6098.HK	碧桂园服务	未有评级	64.40	2078.17	0.98	1.26	65.97	51.22	4.97
1516.HK	融创服务	未有评级	22.20	688.98	0.25	0.41	88.80	54.27	3.12
1209.HK	华润万象生活	未有评级	47.10	1075.06	0.49	0.66	97.11	71.86	5.46
1995.HK	永升生活服务	未有评级	15.56	259.91	0.24	0.37	64.14	41.87	1.73
1755.HK	新城悦服务	未有评级	18.88	164.65	0.55	0.76	34.33	24.70	1.56
9909.HK	宝龙商业	未有评级	23.85	153.59	0.49	0.69	48.55	34.56	3.34
6668.HK	星盛商业	未有评级	4.71	48.07	0.17	0.18	27.85	25.92	0.16

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日7月30日，未有评级公司盈利预测来自万得一预期

## 7 风险提示

房地产调控持续升级；销售超预期下行；融资持续收紧。

## 披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

## 评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

### 公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在 -10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

### 行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

## 风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人士，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

## 中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东  
银城中路 200 号  
中银大厦 39 楼  
邮编 200121  
电话: (8621) 6860 4866  
传真: (8621) 5888 3554

## 相关关联机构:

### 中银国际研究有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
致电香港免费电话:  
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065  
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065  
新加坡客户请拨打: 800 852 3392  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际证券有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区  
西单北大街 110 号 8 层  
邮编: 100032  
电话: (8610) 8326 2000  
传真: (8610) 8326 2291

### 中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury  
London EC2R 7DB  
United Kingdom  
电话: (4420) 3651 8888  
传真: (4420) 3651 8877

### 中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号  
7 Bryant Park 15 楼  
NY 10018  
电话: (1) 212 259 0888  
传真: (1) 212 259 0889

### 中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z  
新加坡百得利路四号  
中国银行大厦四楼(049908)  
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587  
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371