

杭州成都出台新政，7月销售同比回落

房地产行业周报-20210807

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 1.65%，沪深 300 指数上涨 2.29%，相对收益为-0.65%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(07.30-08.05)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 64583 套，同比增速-18.9%，环比增速-1%；合计成交面积 641.5 万平方米，同比增速-20.8%，环比增速-0.8%。

本周(07.30-08.05)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 14653 套，同比增速-33%，环比增速-6.9%；合计成交面积 145.9 万平方米，同比增速-29.7%，环比增速-3.5%。

本周(07.30-08.05)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18603.7 万平方米，环比增速-0.3%，去化周期 59.2 周。

本周(07.26-08.01)，供应土地 3773.7 万平方米，同比增速-1.6%；成交土地 1077.6 万平方米，同比增速-48.6%；土地成交金额 236.1 亿元，同比增速-81.1%。

本周(07.30-08.05)，房地产企业合计发行信用债 54.6 亿元，同比增速-56%，环比增速-59%；房地产类集合信托合计发行 149.4 亿元，同比增速-19.4%，环比增速 20.9%。

投资建议

本周，中指院发布数据显示，1-7 月，TOP100 房企销售额均值为 794.7 亿元，增长率均值为 36.2%；权益销售额均值为 587.5 亿元，权益销售面积均值为 416.1 万平方米。中国社科院蓝皮书指出，2020 年住房租金出现 1998 年来的首次负增长，租售价差进一步被拉大。集中供地方面，无锡第二批集中供地共出让 22 宗地，收金 262.25 亿元，1 宗地块流拍。深圳第二批集中供地中止。天津第二批集中供地拟出让 61 宗地块，于 8 月 21、22 日竞价。宁波挂牌 6 宗意向预申请“租赁用房”地块，总出让面积 18.94 万平方米。地方层面，东莞下发调控新政，暂停向个体工商户销售商品房，法拍房纳入限购范围。杭州进一步加强房地产市场调控，非户籍家庭社保满 4 年方可在限购范围内购买 1 套住房。北京完善调控政策，原家庭住房套数超过限购套数，离婚 3 年内不得买房。成都发布通知，赠与的住房计入受赠人家庭住房总套数审核购房资格。浙江两地发布新政，金华新购住宅取得房产证满 3 年后方可交易，衢州市购房非户籍家庭限购 1 套，增值税免征年限增至 5 年。上海发布公告，7 月 23 日前完成新房认购和选房，贷款按照原政策执行。

目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、滨江集团、旭辉控股集团、碧桂园、宝龙地产以及物管板块碧桂园服务、恒大物业、招商积余、新城悦服务、永升生活服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

评级及分析师信息

行业评级：推荐

行业走势图



分析师：由子沛

邮箱：youzpz@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

盈利预测与估值

重点公司											
股票代码	股票名称	收盘价(元)	投资评级	EPS(元)				P/E			
				2019A	2020A	2021E	2022E	2019A	2020A	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	21.10	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	6.1	5.8	4.7	4.2
600048.SH	保利地产	10.75	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	4.6	4.4	3.5	2.9
000656.SZ	金科股份	4.29	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	4.1	3.3	2.6	2.2
000961.SZ	中南建设	4.61	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	4.1	2.5	1.9	1.7
000671.SZ	阳光城	4.50	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	5.0	3.8	2.6	2.2
601155.SH	新城控股	32.50	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	5.8	4.8	4.0	3.4
002244.SZ	滨江集团	3.90	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	7.5	5.2	4.4	3.6
2007.HK	碧桂园	6.54	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	3.6	4.1	3.5	3.0
0884.HK	旭辉控股集团	4.06	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	5.0	4.1	3.6	3.0
1238.HK	宝龙地产	4.67	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	4.8	3.2	2.5	2.1
6098.HK	碧桂园服务	48.90	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	78.9	50.9	37.0	26.3
001914.SZ	招商积余	13.20	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	32.2	32.2	21.6	16.5
6666.HK	恒大物业	4.25	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	17.7	10.0	6.4
1755.HK	新城悦服务	14.13	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	41.0	25.7	17.8	8.0
1995.HK	旭辉永升服务	12.39	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	82.6	51.6	34.4	22.5
002968.SZ	新大正	41.70	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	22.1	34.2	26.9	21.5
603506.SH	南都物业	12.83	买入	0.85	1.03	1.32	1.60	15.1	12.5	9.7	8.0

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8380 元

正文目录

1. 一周行情回顾.....	5
2. 行业新闻跟踪.....	5
3. 个股公告跟踪.....	9
4. 行业基本面.....	15
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	15
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	19
4.3. 重点城市库存情况分析.....	22
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	23
4.5. 房地产行业融资分析.....	26
5. 投资观点.....	28
6. 风险提示.....	28

图表目录

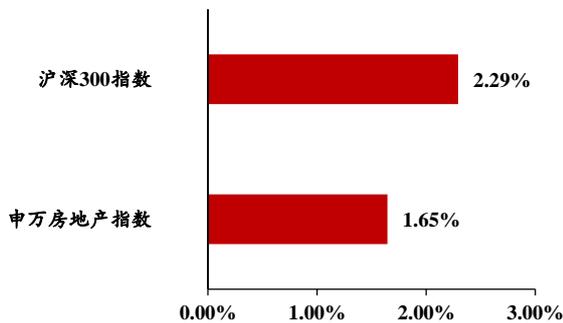
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	15
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	15
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	15
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	15
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	16
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	16
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	16
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	16
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	19
图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	19
图 13 二手房成交面积同比分析（周度）.....	19
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	19
图 15 二手房成交套数同比分析（月度）.....	20
图 16 二手房成交套数环比分析（月度）.....	20
图 17 二手房成交面积同比分析（月度）.....	20
图 18 二手房成交面积环比分析（月度）.....	20
图 19 17城合计库存面积及去化周期.....	22
图 20 一线城市库存面积及去化周期.....	22
图 21 二线城市库存面积及去化周期.....	22
图 22 三线城市库存面积及去化周期.....	22
图 23 100大中城市商品房土地供应面积.....	24
图 24 100大中城市商品房土地供应均价.....	24
图 25 100大中城市商品房土地成交面积.....	24
图 26 100大中城市商品房土地成交金额.....	24
图 27 100大中城市商品成交土地楼面价及溢价率.....	24
图 28 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率.....	24
图 29 房企信用债发行额（周度）.....	26
图 30 房企信用债发行额（月度）.....	26
图 31 房地产信托发行额（周度）.....	27
图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）.....	27
图 33 房地产信托发行额（月度）.....	27
图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）.....	27

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	10
表 3 58 城一手房成交套数及成交面积.....	17
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	21
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	23
表 6 近期房企拿地明细.....	25
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	26

1. 一周行情回顾

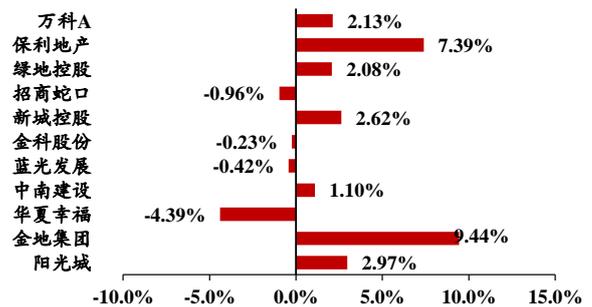
本周，申万房地产指数上涨 1.65%，沪深 300 指数上涨 2.29%，相对收益为-0.65%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：莱茵体育、中迪投资、ST 爱旭、皇庭国际、天津松江，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中润资源、京汉股份、海航基础、我爱我家、中新集团。

图 1 本周板块涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 2 本周龙头企业涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【中央政策】社科院：中国社科院蓝皮书指出，2020 年住房租金出现 1998 年来的首次负增长，租售价差进一步被拉大。（澎湃新闻网）

【市场行情】中指研究院：2021 年 1-7 月，TOP100 房企销售额均值为 794.7 亿元，增长率均值为 36.2%；其中销售额超千亿房企 21 家，较去年同期增加 3 家；超百亿房企 136 家。TOP100 房企权益销售额均值为 587.5 亿元，权益销售面积均值为 416.1 万平方米。TOP101-200 房企销售额均值为 92.6 亿元。业绩排名中中间阵营加速奔跑，200-300 亿企业增速最快；此外，TOP100 门槛值 196.7 亿，同比增长 40.6%。（智通财经）

【地方政策】东莞：8 部门联合下发《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，实行以“限房价、控地价、提品质”为主导的新型土地出让方式，禁止个体工商户购买商品住房，将法拍房纳入限购范围，将个人住房转让增值税免征年限由 2 年调整为 5 年，建立二手房成交指导价制度。（财联社）

【地方政策】北京：市住建委印发《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》，要求夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起 3 年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。（观点地产网）

【地方政策】南京：发布关于《南京市国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法》的政策解读，明确房地产开发用地转让时须完成开发投资总额 25% 以上的三种认定情形。（观点地产网）

【地方政策】上海：市房地产交易中心发布公告称，7 月 23 日，上海市调整了个人住房贷款利率。按工作实施方案，对 7 月 23 日之前（含 7 月 23 日）已完成一手

住房认购且选定房源的购房人，申请个人住房贷款按照调整前的政策执行。(澎湃新闻网)

【地方政策】杭州：市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，进一步加强住房限购、非本市户籍家庭限购范围内社保满4年方可限购1套住房；进一步完善新建商品住房销售管理；进一步规范市场秩序。(观点地产网)

【地方政策】成都：正式出台《关于加强赠与管理和优化购房资格复核顺位相关事宜的通知》，严格认定赠与住房行为，若受赠人具备购房资格，则赠与行为属于一次交易，视为发生过住房转让，赠与的住房计入受赠人家庭住房总套数审核购房资格；若受赠人不具备购房资格，则赠与的住房自产权登记之日起5年内，仍计入赠与与受赠人家庭住房总套数审核购房资格。(澎湃新闻网)

【地方政策】浙江金华：出台楼市调控新政，买房3年限售。(澎湃新闻网)

【地方政策】浙江衢州：发布《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》，暂停向在市区范围内拥有1套及以上住房的非该市户籍家庭出售新建商品住房和二手住房；对非该市户籍无房家庭，需在该市范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满12个月，可在市区范围内购买1套新建商品住房或二手住房。个人住房转让增值税免征年限由2年调整为5年。(澎湃新闻网)

表1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	中共中央政治局会议：坚持“房住不炒”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。	观点地产网	2021/7/30
中央政策	银保监会：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》，信托公司不得新增境内一级非金融子公司；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，房地产贷款增速创8年最低，严防资金违规流入房地产市场。	观点地产网	2021/7/30
中央政策	住建部：约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州5个城市政府负责人，五城将纳入房地产市场监测重点城市名单。	观点地产网	2021/7/30
中央政策	住建部、辽宁省政府：联合印发《部省共建城市更新先导区实施方案》，将沈阳、大连和沈抚示范区打造成为辽宁省城市更新示范区，形成120个更新区域典型案例；基本完成2000年年底建成的、需改造的城镇老旧小区综合改造，实现改造后小区物业管理全覆盖。	观点地产网	2021/8/2
中央政策	社科院：中国社科院蓝皮书指出，2020年住房租金出现1998年来的首次负增长，租售价差进一步被拉大。	澎湃新闻网	2021/8/3
地方政策	广州：发文强调加强城市更新工作的系统谋划，统筹房地产开发、公共服务设施建设和产业发展空间布局，促	观点地产网	2021/7/30

	进产城融合、职住平衡，提高城市更新的整体效能。		
地方政策	南京：发布市政府关于印发南京市积分落户实施办法的通知，适用条件含至少需满12月社保，符合办法规定，累计积分达到100分，即符合落户条件。	观点地产网	2021/7/30
地方政策	无锡：第二批集中供地结束，包含9宗封顶摇号地块在内，22宗地共收金262.25亿元，1宗地块流拍。	观点地产网	2021/8/2
地方政策	东莞：8部门联合下发《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，实行以“限房价、控地价、提品质”为主导的新型土地出让方式，禁止个体工商户购买商品住房，将法拍房纳入限购范围，将个人住房转让增值税免征年限由2年调整为5年，建立二手房成交指导价制度。	财联社	2021/8/2
地方政策	深圳：发布《深圳经济特区社会建设条例（草案征求意见稿）》，明确推行大学区招生和办学管理模式，建立义务教育学校教师交流制度，为学区房降温。	观点地产网	2021/8/2
地方政策	南京：发布关于《南京市国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法》的政策解读，明确房地产开发用地转让时须完成开发投资总额25%以上的三种认定情形。	观点地产网	2021/8/2
地方政策	央行上海总部：2021年下半年继续稳妥实施好房地产金融审慎管理。	观点地产网	2021/8/3
地方政策	浙江金华：被住建部点名约谈后，浙江省金华市出台楼市调控新政，买房3年限售。	澎湃新闻	2021/8/3
地方政策	深圳：深圳前海11宗地用地规划调整，新增4块宅地。	观点地产网	2021/8/3
地方政策	深圳：8月3日，深圳市人大常委会办公厅发布《深圳经济特区住房公积金管理条例（草案）》，将住房公积金的缴存基数调整为职工本人上一年度按月发放的劳动报酬平均值，同时鼓励单位将年终奖、季度奖等劳动报酬纳入住房公积金缴存基数计算范畴。	观点地产网	2021/8/4
地方政策	宁波：宁波市人民政府发布《宁波市人才发展“十四五”规划》，明确将打造全方位的人才安居支持体系，除购房补贴、人才优先购房、加大人才房建设力度外，还提出，将试点集中建设面向高层次人才共有产权房。	观点地产网	2021/8/4
地方政策	福州：福州滨海新城出台日前出台《福州滨海新城人才住房实施细则（试行）》的补充意见，放宽了配售型人才住房购房面积，扩大了供应范围，创造条件让优秀的企业人才先行购房、安居乐业。	福州晚报	2021/8/4

地方政策	重庆：重庆出台中小企业集聚区规划建设，重点培育特色主导产业，特别是作为中小企业集聚区的工业园区体系建设，却是承接产业发展的重要平台。	上游新闻	2021/8/4
地方政策	东莞：东莞市发布 2021 年度国有建设用地供应计划，全年计划供应土地 1278.3 公顷，其中新增建设用地 482.3 公顷，存量建设用地 796.1 公顷(三旧改造用地面积 131.51 公顷)。	澎湃新闻	2021/8/4
地方政策	上海：市房地产交易中心发布公告称，7 月 23 日，上海市调整了个人住房贷款利率。按工作实施方案，对 7 月 23 日之前(含 7 月 23 日)已完成一手住房认购且选定房源的购房人，申请个人住房贷款按照调整前的政策执行。	澎湃新闻	2021/8/5
地方政策	北京：市住建委印发《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》，要求夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起 3 年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。	观点地产网	2021/8/5
地方政策	杭州：市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，进一步加强住房限购、非本市户籍家庭限购范围内社保满 4 年方可限购 1 套住房；进一步完善新建商品住房销售管理；进一步规范市场秩序。	观点地产网	2021/8/5
地方政策	成都：正式出台《关于加强赠与管理和优化购房资格复核顺位相关事宜的通知》，严格认定赠与住房行为，若受赠人具备购房资格，则赠与行为属于一次交易，视为发生过住房转让，赠与的住房计入受赠人家庭住房总套数审核购房资格；若受赠人不具备购房资格，则赠与的住房自产权登记之日起 5 年内，仍计入赠与人家庭住房总套数审核购房资格。优化购房资格复核顺位。该文件主要是为了解决群众反映要求“防止通过迁移户籍、社保获取靠前顺位，以及通过赠与方式获取购房资格”的情况。	澎湃新闻	2021/8/5
地方政策	浙江衢州：发布《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》，暂停向在市区范围内拥有 1 套及以上住房的非该市户籍家庭出售新建商品住房和二手住房；对非该市户籍无房家庭，需在该市范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满 12 个月，可在市区范围内购买 1 套新建商品住房或二手住房。个人住房转让增值税免征年限由 2 年调整为 5 年。	澎湃新闻	2021/8/7
市场行情	央行：2021 年二季度末，人民币房地产贷款余额 50.78 万亿元，同比增长 9.5%，低于各项贷款增速 2.8pct。房地产开发贷款余额 12.3 万亿元，同比增长 2.8%。保障性	观点地产网	2021/7/30

	住房开发贷款余额 4.65 万亿元，同比减少 1.5%。个人住房贷款余额 36.58 万亿元，同比增长 13%。		
市场行情	中指研究院：2021 年 1-7 月，TOP100 房企销售额均值为 794.7 亿元，增长率均值为 36.2%；其中销售额超千亿房企 21 家，较去年同期增加 3 家；超百亿房企 136 家。 TOP100 房企权益销售额均值为 587.5 亿元，权益销售面积均值为 416.1 万平方米。TOP101-200 房企销售额均值为 92.6 亿元。业绩排名中中间阵营加速奔跑，200-300 亿企业增速最快；此外，TOP100 门槛值 196.7 亿，同比增长 40.6%。	智通财经	2021/8/2

资料来源：Wind，公开资料整理、华西证券研究所

3. 个股公告跟踪

【万科 A】公司 7 月份实现销售金额 515.4 亿元，同比-12.7%，销售面积 307.1 万²，同比-22.1%；1-7 月份累计实现销售金额 4059.8 亿元，同比+7.0%，累计实现销售面积 2498.8 万²，同比+1.1%。公司 7 月份共新增加开发项目 14 个，计容积率建筑面积 196.8 万²，权益建筑面积 158.8 万²，需支付权益地价 131.8 亿元。

【碧桂园】公司 7 月份实现权益销售金额 542.8 亿元，同比+0.0%，权益销售面积 650 万²，同比+2.04%。

【碧桂园服务】预期 2021 年上半年未经审核收入及利润等增长均超 50%。

【中国海外发展】7 月销售金额约 226.99 亿元，同比+5.6%；销售面积约 102.86 万平方米，同比-15.7%。1-7 月累计销售金额约 2299.06 亿元，同比+18.8%；累计销售面积 1152.41 万平方米，同比+7.1%。

【融创中国】7 月合约销售金额约 493.5 亿元，同比-5.6%；合约销售面积约 351.2 万平方米，同比-5.8%。1-7 月累计合约销售金额约 3701.1 亿元，同比+50%；累计合约销售面积 2545.7 万平方米，同比+43.3%。

【中国金茂】公司 7 月份实现销售金额 175 亿元，销售面积 118.8 万²；1-7 月份累计实现销售金额 1476.5 亿元，累计实现销售面积 871.1 万²。

【富力地产】7 月合约销售收入约 82.6 亿元，销售面积达约 61.24 万平方米。1-7 月合约销售收入约 733.4 亿元，同比+10%；销售面积约 546.41 万平方米，同比-3%。

【融信中国】公司 7 月实现合约销售额 158.53 亿元，同比+30.54%，合约销售面积 76.40 万平方米，同比+26.01%；1-7 月实现合约销售额 988.19 亿元，同比+36.30%，合约销售面积 479.84 万平方米，同比+50.92%。

【金地商置】公司预计截至 2021 年 6 月 30 日止六个月的未经审核归母净利润约为人民币 10.3~11.0 亿元。

【瑞安房地产】公司预计截至 2021 年 6 月 30 日止六个月的未经审核归母净利润约为人民币 10 亿元。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
金地商置	公司预计截至 2021 年 6 月 30 日止六个月的未经审核归母净利润约为人民币 10.3~11.0 亿元。	2021/8/2
瑞安房地产	公司预计截至 2021 年 6 月 30 日止六个月的未经审核归母净利润约为人民币 10 亿元。	2021/8/2
首创置业	公司预计截至 2021 年 6 月 30 日止六个月的未经审核归母净利润约为人民币 2~3 亿元。	2021/8/2
金辉控股	公司预期截至 2021 年 6 月 30 日止六个月的收入及净利润相较 2020 年同期分别增长 40%及 80%；于 2021 年 6 月 30 日，公司净负债率低于 100%，现金短债比大于 1，剔除预收款项后的资产负债率低于 70%。 公司间接非全资附属公司金辉集团股份有限公司将发行金辉商业物业资产支持证券，发行总规模为人民币 17.5 亿元。	2021/8/2
新城控股	公司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，预计将间接持有 51%-55%的信托份额。	2021/8/2
阳光城	公司回购债券“16 阳城 01”共 6687 万元，债券“16 阳城 02”共 6783 万元，债券“18 阳城 01”共 5778 万元，债券“18 阳城 04”共 3473 万元。	2021/8/2
滨江集团	公司拟发行 2 年期公司债券“21 滨房 02”，发行规模不超过 8.56 亿元，询价区间为 3.40%~4.40%	2021/8/2
泰禾集团	公司由于自身债务规模庞大、债务集中到付等问题，无法按期完成债券“H8 泰禾 01”本息兑付。	2021/8/2
华夏幸福	近期公司及下属子公司新增到期未偿还债务本息和 85 亿元，累计未能偿还债务本息和 816 亿元；公司控股股东华夏控股计划通过竞价交易减持不超过 7827 万股公司股份，减持比例不超过 2%，按市场价格减持。	2021/8/2
中梁集团	公司于公开市场回购票据 300 万美元，占发行本金总额 0.75%。	2021/8/2
世茂集团	公司回购 150 万股公司股份，价格区间 15.12~15.32 港元，占总股本 0.04%。	2021/8/2
旭辉控股集团	公司根据以股代息计划配发 9757 万股公司股份，发行价 6.05 港元，占总股本 1.18%。	2021/8/2
宝龙地产	公司有意向于公开市场回购不多于 4 亿股公司股份。	2021/8/2
宝龙商业	公司有意向于公开市场回购不多于 6440 万股公司股份。	2021/8/2

佳源国际控股	公司根据以股代息计划配发 1409 万股公司股份，发行价 3.59 港元，占总股本 0.29%。	2021/8/2
保利置业集团	公司根据以股代息计划配发 5183 万股公司股份，发行价 2.07 港元，占总股本 1.42%。	2021/8/2
中奥到家	公司控股股东启昌国际有限公司于公开市场购入 1737 万股公司股份，总代价为 1226 万港元。	2021/8/2
碧桂园服务	预期 2021 年上半年未经审核收入及利润等增长均超 50%。	2021/8/3
富力地产	7 月合约销售收入约 82.6 亿元，销售面积达到约 61.24 万平方米。1-7 月合约销售收入约 733.4 亿元，同比+10%；销售面积约 546.41 万平方米，同比-3%。	2021/8/3
金辉控股	7 月合约销售金额 84.0 亿元，同比-3.1%；合约销售面积约 53.9 万平方米；1-7 月，公司累计合约销售金额约 641.7 亿元，同比+39.4%；累计合约销售面积约 375.9 万平方米。	2021/8/3
远洋集团	公司赎回 7 亿美元浮息有担保票据，代价 4.9 亿美元。	2021/8/3
保利置业集团	公司正式发行 5183.13 万股代息股份，每股代息股份按 2.07 港元发行，而 5183.13 万股代息股份的发行总额约为 1.07 亿港元，其中向控股股东中国保利集团发行 4572.34 万股代息股份。	2021/8/3
蓝光发展	公司及下属子公司新增到期未能偿还的债务本息金额 54.13 亿元。截止 8 月 2 日，公司累计到期未能偿还的债务本息金额合计 159.97 亿元。	2021/8/3
旭辉控股集团	公司拟与恒基地产成立合营公司开发重庆地产项目，双方预计各占 50% 权益，预计承担 10 亿元。	2021/8/3
中奥到家	公司控股股东启昌国际增持公司 1737 万股股份，总代价为 1226.2 万港元，增持后累计持股达 53%。	2021/8/3
特发服务	公司股东南通三建累计被冻结股份 1950 万股，占其所持股份的 100%，占公司总股本的 15%。	2021/8/3
弘阳服务	李晓航已获委任为公司独立非执行董事及分别为董事会提名委员会、审核委员会及薪酬委员会成员。	2021/8/3
中国恒大	公司 7 月实现合约销售额 437.80 亿元，同比-14.89%，合约销售面积 543.50 万平方米，同比-0.89%；1-7 月实现合约销售额 4005.60 亿元，同比+0.36%，合约销售面积 4844.90 万平方米，同比+10.06%。	2021/8/4
融信中国	公司 7 月实现合约销售额 158.53 亿元，同比+30.54%，合约销售面积 76.40 万平方米，同比+26.01%；1-7 月实现合约销售额 988.19 亿元，同比+36.30%，合约销售面积 479.84 万平方米，同比+50.92%。	2021/8/4

德信中国	公司 7 月实现合约销售额 43.80 亿元，同比-28.31%，合约销售面积 20.20 万平方米，同比-17.33%；1-7 月实现合约销售额 474.1 亿元，同比+51.32%，合约销售面积 224.3 万平方米，同比+54.48%。	2021/8/4
荣盛发展	公司 7 月份实现签约面积 90.31 万平方米，同比+29.25%，签约金额 96.43 亿元，同比+24.57%；1-7 月累计实现签约面积 607.02 万平方米，同比+20.42%，累计签约金额 695.65 亿元，同比+24.30%；截至 8 月 3 日，公司控股股东增持公司股份 4534.67 万股，累计增持金额 2.77 亿元，计划自 2021 年 8 月 4 日起六个月内，以不低于 1 亿元增持公司股份。	2021/8/4
祥生控股集团	公司 7 月实现合约销售额 55.60 亿元，合约销售面积 42.12 万平方米；公司 1-7 月实现合约销售额 552.40 亿元，合约销售面积 418.48 万平方米。	2021/8/4
金科股份	截至 7 月 31 日，公司累计回购公司股份 2365.9 万股，交易总金额 1.06 亿元，约占公司总股本的 0.44%。	2021/8/4
旭辉控股集团	公司控股股东以股代息增持股份，7 月 8 日至 7 月 26 日间在公开市场购买合共 2637.2 万股股份，总代价约为 1.38 亿港元，持股合共升至 55.18%。	2021/8/4
金融街	公司拟发行不超过 19 亿元公司债券，债券利率的询价区间为 2.60%-3.60%。	2021/8/4
美好置业	截至 7 月 31 日，公司累计回购公司股份 2285.08 万股，支付总金额 3999.51 万元。	2021/8/4
中交地产	公司“20 中交债”将于 8 月 5 日付息，票面利率为 3.80%；公司为子公司厦门中泓提供不超过 11.22 亿元贷款担保。	2021/8/4
合富辉煌	公司延迟配售股份交割日期至 8 月 16 日，配售价每股 2.4 港元。	2021/8/4
万科 A	公司 7 月份实现销售金额 515.4 亿元，同比-12.7%，销售面积 307.1 万 m ² ，同比-22.1%；1-7 月份累计实现销售金额 4059.8 亿元，同比+7.0%，累计实现销售面积 2498.8 万 m ² ，同比+1.1%。 公司 7 月份共新增加开发项目 14 个，计容积率建筑面积 196.8 万 m ² ，权益建筑面积 158.8 万 m ² ，需支付权益地价 131.8 亿元。	2021/8/5
碧桂园	公司 7 月份实现权益销售金额 542.8 亿元，同比+0.0%，权益销售面积 650 万 m ² ，同比+2.04%。	2021/8/5
中国金茂	公司 7 月份实现销售金额 175 亿元，销售面积 118.8 万 m ² ；1-7 月份累计实现销售金额 1476.5 亿元，累计实现销售面积 871.1 万 m ² 。	2021/8/5
美的置业	公司 1-7 月份累计实现销售金额 930.8 亿元，累计实现销售面积 768.0 万 m ² 。	2021/8/5
雅居乐集团	公司 7 月份实现销售金额 82 亿元，同比-22.7%，销售面积 52 万 m ² ；1-7 月份累计实现销售金额 835.3 亿元，同比+27.1%，累计实现	2021/8/5

	销售面积 536.8 万 m ² 。	
时代中国控股	公司 7 月份实现销售金额 79.0 亿元，同比+0.19%，销售面积 37.4 万 m ² ，同比-33.8%；1-7 月份累计实现销售金额 532.7 亿元，同比+31.7%，累计实现销售面积 272.3 万 m ² ，同比-6.3%。	2021/8/5
金地商置	公司 7 月份实现销售金额 72.9 亿元，同比+29.1%，销售面积 33.1 万 m ² ；1-7 月份累计实现销售金额 490.5 亿元，同比+33.2%，累计实现销售面积 223.2 万 m ² 。	2021/8/5
首创置业	公司 2021H1 实现营收 110.1 亿元，同比+19%，归母净利润为 2.3 亿元，同比-73%，基本每股收益为人民币 0.01 元；实现销售金额 402.7 亿元，同比+19.5%，销售面积 174.3 万 m ² 。	2021/8/5
中国海外发展	公司拟发行不超过 30 亿元公司债券，品种一为 4 年期，询价区间为 2.50%-3.30%，品种二为 7 年期，询价区间为 3.00%-3.80%。	2021/8/5
滨江集团	公司拟发行不超过 8.56 亿元公司债券，票面利率确定为 3.84%。	2021/8/5
保利地产	保利集团增持 50 万股公司股份，约占总股本的 0.0042%；董事长及全体高级管理人员计划增持公司股份，金额不低于人民币 800 万元、不超过人民币 1500 万元，增持价格不超过 15.06 元/股。	2021/8/5
瑞安房地产	公司考虑可能分拆的商业投资地产及物业管理及资产管理业务并于港交所独立上市。	2021/8/5
中国海外发展	7 月销售金额约 226.99 亿元，同比+5.6%；销售面积约 102.86 万平方米，同比-15.7%。1-7 月累计销售金额约 2299.06 亿元，同比+18.8%；累计销售面积 1152.41 万平方米，同比+7.1%。	2021/8/6
融创中国	7 月合约销售金额约 493.5 亿元，同比-5.6%；合约销售面积约 351.2 万平方米，同比-5.8%。1-7 月累计合约销售金额约 3701.1 亿元，同比+50%；累计合约销售面积 2545.7 万平方米，同比+43.3%。	2021/8/6
中国海外宏洋集团	7 月合约销售金额 42.8 亿元，同比+1.3%；合约销售面积 40.24 万平方米，同比+21.6%。1-7 月累计合约销售金额 475.67 亿元，同比+48.2%；合约销售面积 358.78 万平方米，同比+30.4%。	2021/8/6
中国奥园	7 月合约销售金额 96.2 亿元，同比+0.7%；合约销售面积约 88 万平方米；1-7 月，公司累计合约销售金额约 771.9 亿元，同比+28%；累计合约销售面积 684.3 万平方米，同比+13.4%。	2021/8/6
禹洲集团	7 月合约销售金额 96.51 亿元，同比-12.5%；销售面积约 45.71 万平方米，同比-32.41%。1-7 月累计销售金额 623.65 亿元，同比+15.8%；销售面积 330.24 万平方米，同比+0.5%。	2021/8/6
正荣地产	7 月合约销售金额 120.40 亿元，同比-11.5%；合约销售建筑面积约为 72.96 万平方米，同比-19.18%。1-7 月累计合约销售金额约 943.39 亿元，同比增长 35.6%；合约销售建筑面积约为 570.7 万平方米，同比+25.2%。	2021/8/6

花样年控股	7月合约销售金额51.17亿元，同比+6.5%；合约销售面积31.99万平方米，同比增长3.9%。1-7月，累计销售金额为332.34亿元，同比+49.0%；合约销售面积205.59万平方米，同比+23.7%。	2021/8/6
合生创展集团	1-7月，累计销售金额为243.92亿元，同比+57.1%；合约销售面积约65.11万平方米，同比-28.3%。	2021/8/6
万科 A	公司2018年发行的15亿元5年期（附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）利率为4.05%的债券已全额回售，因此将在深交所摘牌。	2021/8/6
滨江集团	公司完成发行8.5亿元2年期公司债券，利率3.84%。	2021/8/6
华侨城	受疫情影响，武汉欢乐谷、南京欢乐谷、西安玛雅海滩水公园、扬州梦幻之城等景区已暂时闭园。	2021/8/6
阳光城	公司及阳光智博股东拟以其持有的阳光智博100%股份战略投资万物云，换取万物云增发的4.8%的股份。交易完成后，公司可以继续以公允价格投资增持万物云，将持股比例提升至5%以上。公司将与万物云共同设立合资公司，承接未来新增交付的项目。	2021/8/6
格力地产	全资子公司珠海保联与圣湘生物签署了《<股份转让协议>之终止协议》，珠海保联终止其将所持有的科华生物9586.3万股转让给圣湘生物协议。	2021/8/6
苏宁环球	公司回复深交所关注函，主要围绕溢价并购的合理性及关联交易。公司认为交易标的最近一年又一期净利润未包含较大比例的非经常性损益；最近一年又一期毛利率、净利润波动没有发现异常，数据波动具有合理性；对比同行业上市公司同类业务的毛利率、净利润，交易标的毛利率和净利润处于合理水平。高溢价因采用资产基础法，未能合理反映交易标的价值。	2021/8/6

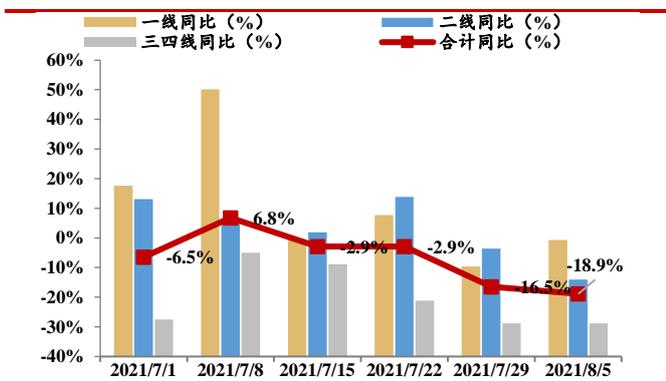
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

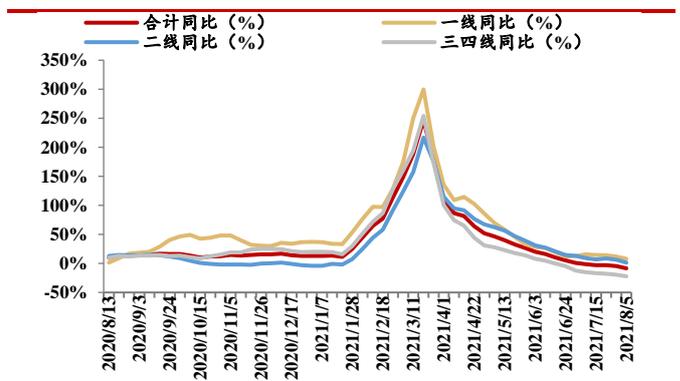
本周(07.30-08.05)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 64583 套，同比增速-18.9%，环比增速-1%；合计成交面积 641.5 万平方米，同比增速-20.8%，环比增速-0.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-0.7%、-14.1%和-28.8%，环比增速为 9.3%、-6.2%和 0.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-6.5%、-10.9%和-34.3%，环比增速为 11.7%、-2.7%和-2.9%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



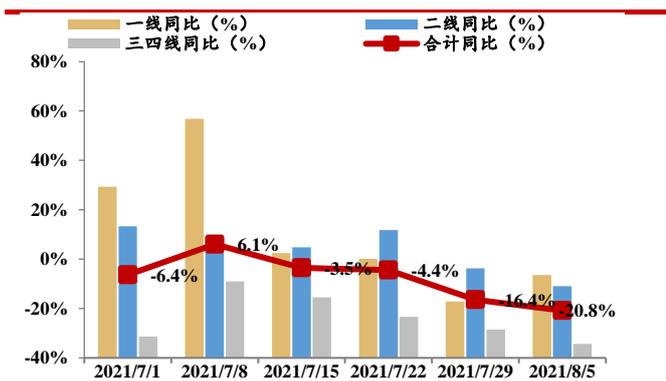
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



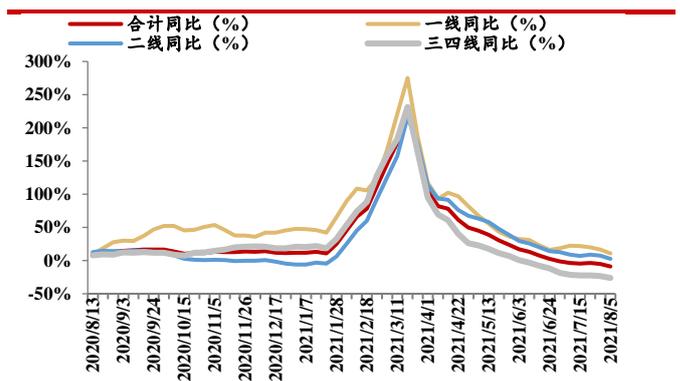
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 5 一手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）

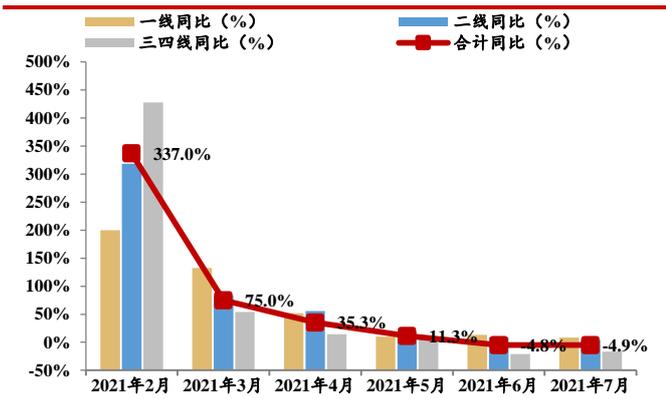


资料来源：Wind，华西证券研究所

7 月份，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 327717 套，同比增速 -4.9%，环比增速 -8.1%；合计成交面积 3333.7 万平方米，同比增速 -5.3%，环比增速 -7.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 8.4%、3.6%和 -16.9%，环比增速为 -13.1%、-3.7%和 -10.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 5.5%、4.4%和 -19.3%，环比增速为 -16.2%、-2.6%和 -10.4%。

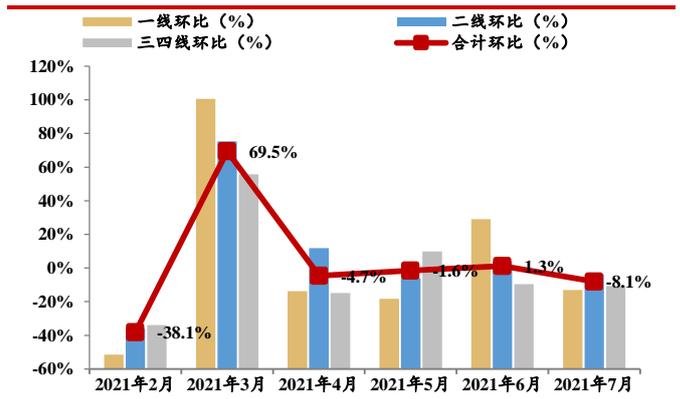
请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



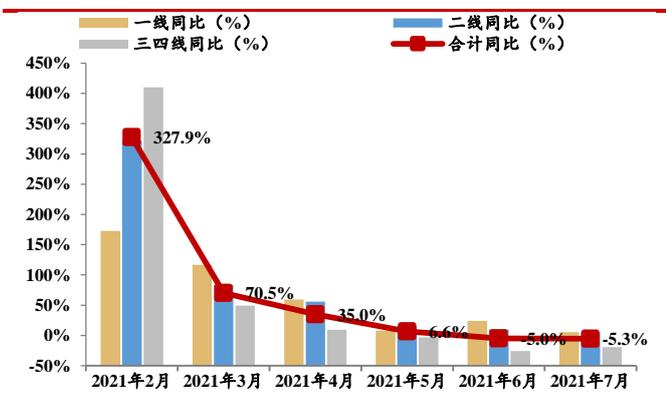
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



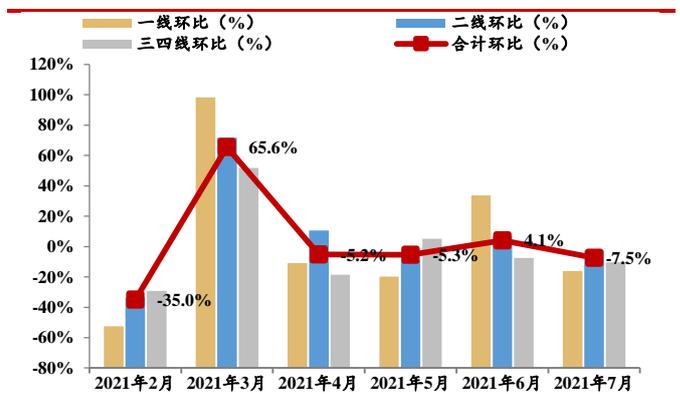
资料来源：Wind，华西证券研究所

图9 一手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图10 一手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 3 58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	64583	-18.9%	-1.0%	75775
	成交面积 (万平)	641.5	-20.8%	-0.8%	765
一线城市	套数 (套)	12177	-0.7%	9.3%	12807
	成交面积 (万平)	98.6	-6.5%	11.7%	112
二线城市	套数 (套)	25987	-14.1%	-6.2%	33045
	成交面积 (万平)	306.2	-10.9%	-2.7%	379
三四线城市	套数 (套)	26419	-28.8%	0.2%	29923
	成交面积 (万平)	236.7	-34.3%	-2.9%	275
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3345	31.0%	-7.2%	3835
	成交面积 (万平)	26.6	21.6%	-3.3%	33
上海	套数 (套)	3938	-15.4%	25.9%	4678
	成交面积 (万平)	39.3	-6.9%	47.9%	41
广州	套数 (套)	3961	5.1%	10.6%	3288
	成交面积 (万平)	24.5	-16.2%	-8.9%	27
深圳	套数 (套)	933	-27.6%	12.5%	1006
	成交面积 (万平)	8.3	-32.1%	12.1%	9
杭州	套数 (套)	2627	115.9%	53.2%	2661
	成交面积 (万平)	29.4	135.8%	62.7%	29
南京	套数 (套)	631	-71.1%	-54.1%	1917
	成交面积 (万平)	7.4	-72.4%	-55.9%	24
武汉	套数 (套)	3719	-21.7%	-31.5%	6929
	成交面积 (万平)	42.3	-18.6%	-30.2%	78
成都	套数 (套)	3416	-6.4%	28.8%	3709
	成交面积 (万平)	71.2	11.7%	23.2%	75
青岛	套数 (套)	2728	-17.8%	-10.9%	3450
	成交面积 (万平)	31.6	-16.6%	-10.2%	38
福州	套数 (套)	1532	42.5%	22.9%	1571
	成交面积 (万平)	11.2	30.1%	21.0%	13
厦门	套数 (套)	1358	28.0%	25.0%	1625
	成交面积 (万平)	12.3	38.8%	56.0%	13
济南	套数 (套)	3651	4.9%	1.6%	4043
	成交面积 (万平)	33.2	-6.4%	3.8%	38
宁波	套数 (套)	809	-56.0%	-26.5%	1148
	成交面积 (万平)	9.3	-58.1%	-27.6%	13
南宁	套数 (套)	2039	-46.9%	-8.4%	2341
	成交面积 (万平)	17.9	-41.6%	2.8%	18

苏州	套数 (套)	1860	-3.9%	-4.9%	2732
	成交面积 (万平)	21.6	-5.0%	-0.8%	30
无锡	套数 (套)	1617	-14.8%	-28.9%	919
	成交面积 (万平)	18.6	-16.4%	-25.8%	10

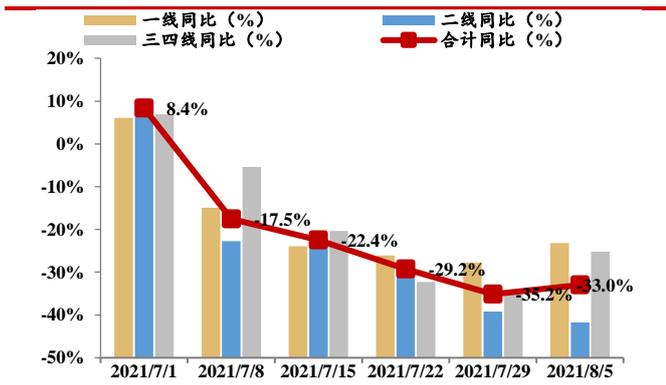
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (12 个) 包括杭州、南京、武汉、成都、青岛、福州、厦门、济南、宁波、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (42 个) 包括东莞、惠州、扬州、岳阳、韶关、江阴、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、台州、泰州、镇江、常德、淮南、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、盐城、湛江、舟山、东营、池州、抚州、宿州、龙岩、焦作、娄底、新余、荆门、宜宾和吉安; 成交套数除南京、成都、宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径, 成交面积除宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.2. 重点城市二手房成交分析

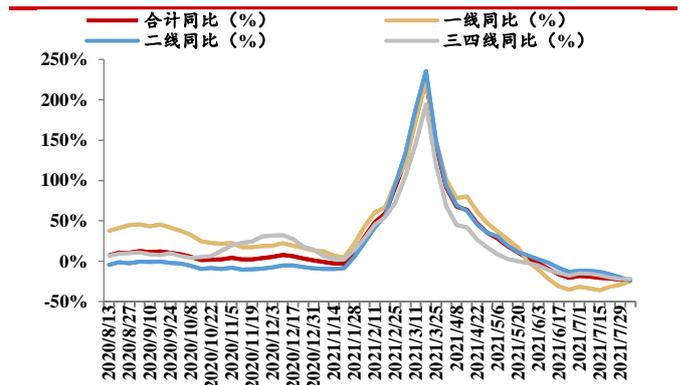
本周(07.30-08.05)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 14653 套，同比增速-33%，环比增速-6.9%；合计成交面积 145.9 万平方米，同比增速-29.7%，环比增速-3.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-23.2%、-41.7%和-25.2%，环比增速为 11%、-16.7%和-11.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-23.6%、-36.8%和-20.3%，环比增速为 10.9%、-12.4%和-2.3%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



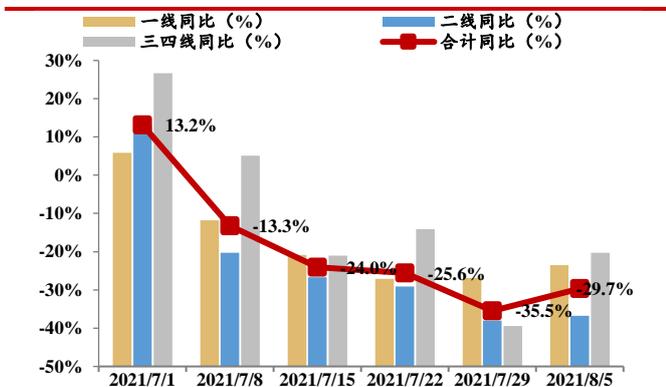
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



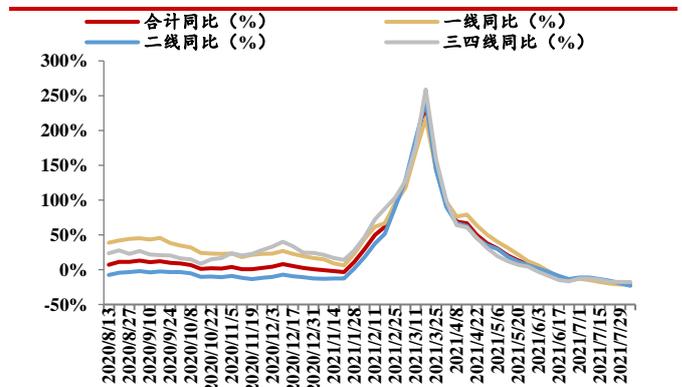
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 13 二手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

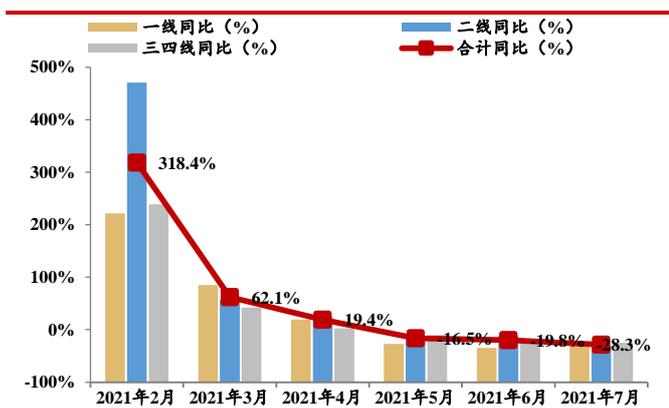
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

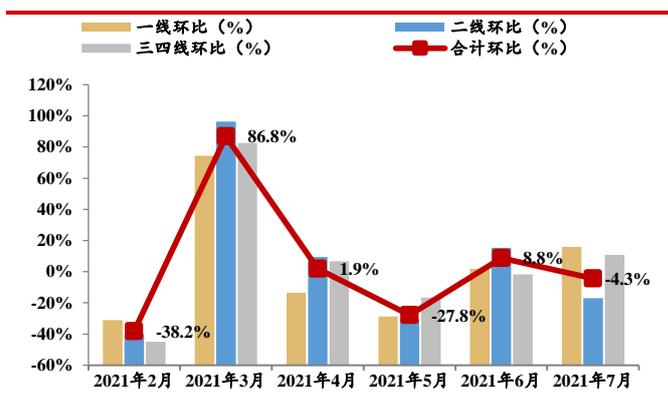
7月份，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交76263套，同比增速-28.3%，环比增速-4.3%；合计成交面积757.3万平方米，同比增速-26.8%，环比增速-6.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-26.3%、-30.7%和-24.4%，环比增速为15.8%、-16.9%和10.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-25.2%、-30.2%和-20%，环比增速为-2.5%、-15.7%和17%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



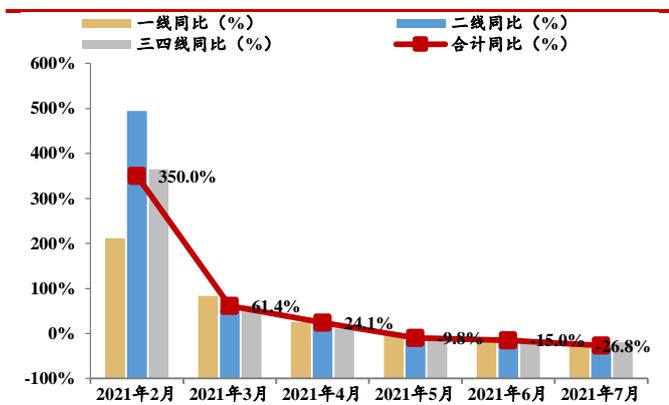
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



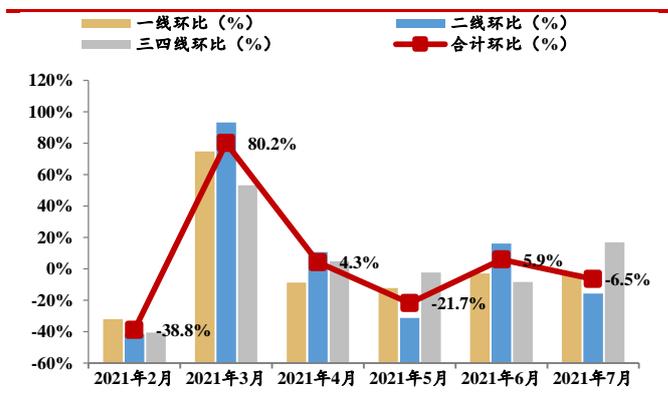
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 17 二手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 18 二手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 4 16 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	14653	-33.0%	-6.9%	17420
	成交面积 (万平)	145.9	-29.7%	-3.5%	173
一线城市	套数 (套)	5563	-23.2%	11.0%	5114
	成交面积 (万平)	49.0	-23.6%	10.9%	47
二线城市	套数 (套)	6518	-41.7%	-16.7%	9230
	成交面积 (万平)	66.5	-36.8%	-12.4%	91
三四线城市	套数 (套)	2572	-25.2%	-11.4%	3076
	成交面积 (万平)	30.3	-20.3%	-2.3%	36
重点城市					
北京	套数 (套)	4995	20.0%	16.5%	4430
	成交面积 (万平)	43.8	19.2%	16.1%	40
深圳	套数 (套)	568	-81.5%	-21.8%	684
	成交面积 (万平)	5.2	-81.0%	-19.7%	6
杭州	套数 (套)	1014	-40.9%	14.7%	1115
	成交面积 (万平)	9.0	-40.6%	13.9%	10
南京	套数 (套)	671	-76.2%	-52.0%	1988
	成交面积 (万平)	5.8	-76.9%	-53.0%	18
成都	套数 (套)	707	-23.2%	-12.4%	796
	成交面积 (万平)	8.4	-22.5%	-7.2%	10
青岛	套数 (套)	1186	-16.4%	-9.2%	1404
	成交面积 (万平)	11.0	-13.8%	-9.2%	13
厦门	套数 (套)	741	-25.5%	-22.4%	989
	成交面积 (万平)	6.5	-31.7%	-26.9%	10
南宁	套数 (套)	283	-60.2%	-41.6%	377
	成交面积 (万平)	2.6	-60.6%	-44.8%	3
苏州	套数 (套)	1025	-28.3%	4.2%	1177
	成交面积 (万平)	14.9	5.3%	29.4%	13
无锡	套数 (套)	891	-24.2%	-11.5%	1385
	成交面积 (万平)	8.4	-25.6%	-11.4%	13
东莞	套数 (套)	644	129.2%	-3.0%	622
	成交面积 (万平)	7.5	169.4%	20.2%	7
扬州	套数 (套)	18	-95.3%	-90.1%	279
	成交面积 (万平)	0.2	-94.7%	-90.2%	3
岳阳	套数 (套)	0	-100.0%	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
佛山	套数 (套)	1456	-20.4%	-8.8%	1571
	成交面积 (万平)	17.2	-18.4%	-1.3%	18

金华	套数 (套)	268	-48.5%	0.8%	393
	成交面积 (万平)	3.7	-38.5%	7.8%	5
江门	套数 (套)	186	-16.2%	-4.6%	211
	成交面积 (万平)	1.7	-31.4%	-15.6%	2

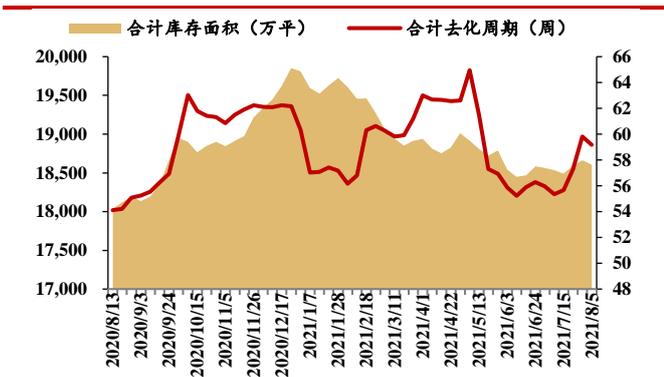
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3. 重点城市库存情况分析

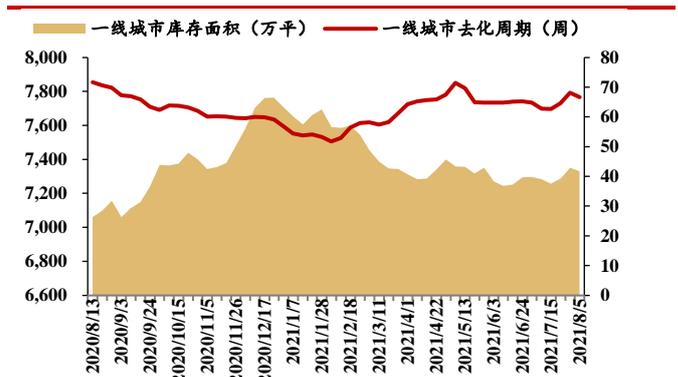
本周 (07.30-08.05), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18603.7 万平方米, 环比增速-0.3%, 去化周期 59.2 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.3%、-0.2%、-0.7%, 去化周期分别为 66.7 周、49.6 周、72.6 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



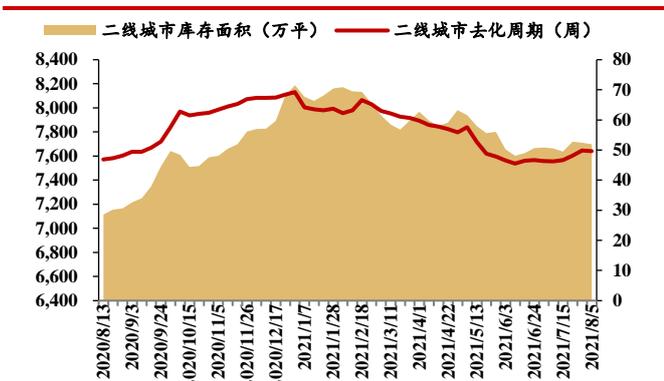
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



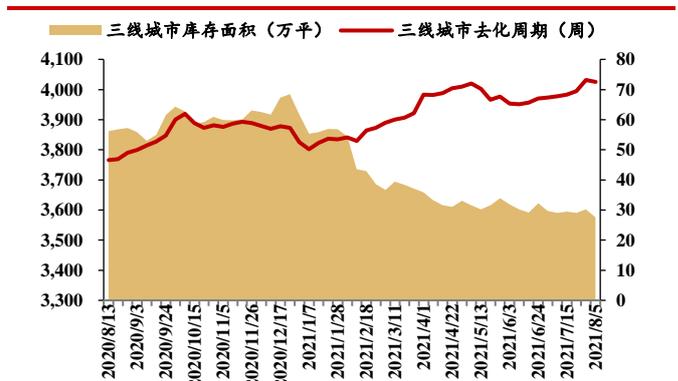
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 21 二线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 22 三线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 华西证券研究所

表 5 17 城库存面积及去化周期

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	18604	-0.3%	314.4	59.2	59.8
一线城市	7331	-0.3%	110.0	66.7	68.1
二线城市	7697	-0.2%	155.2	49.6	49.8
三四线城市	3575	-0.7%	49.2	72.6	73.2
重点城市					
北京	2278	-0.7%	30.6	74.4	77.9
上海	2718	-0.5%	42.2	64.5	66.0
广州	1677	-0.1%	27.6	60.8	60.4
深圳	657	2.1%	9.6	68.4	69.2
杭州	801	-1.6%	34.7	23.1	24.3
南京	2382	-0.3%	28.1	84.7	79.6
南宁	967	1.1%	21.0	46.0	45.9
福州	1444	-0.3%	14.6	99.2	102.6
厦门	298	-0.4%	9.5	31.4	31.3
宁波	334	0.2%	15.4	21.7	21.7
苏州	1471	0.0%	31.8	46.2	46.7
江阴	469	0.0%	5.9	79.7	77.0
温州	1102	-1.5%	22.4	49.3	50.1
泉州	683	-0.5%	1.7	409.2	371.4
莆田	426	-0.4%	4.8	88.4	89.4
宝鸡	592	-0.6%	7.8	75.5	76.6
东营	302	-0.7%	6.6	45.5	47.8

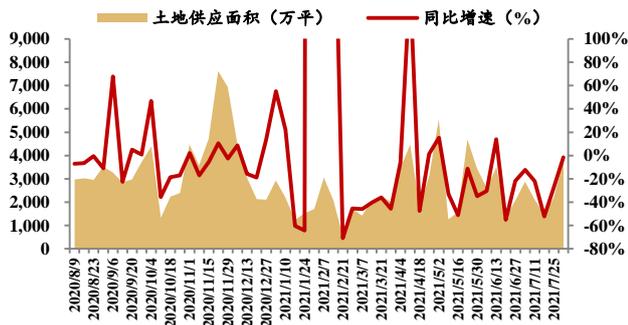
资料来源：Wind，华西证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（7 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州；三四线城市（6 个）包括江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

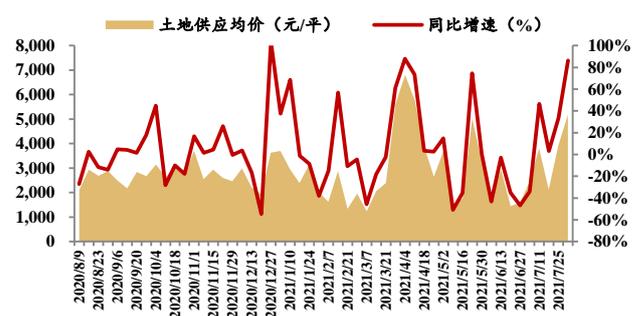
本周（07.26-08.01），土地供给方面，本周供应土地 3773.7 万平方米，同比增速-1.6%；供应均价 5177 元/平方米，同比增速 86.4%。土地成交方面，本周成交土地 1077.6 万平方米，同比增速-48.6%；土地成交金额 236.1 亿元，同比增速-81.1%。本周土地成交楼面价 2191 元/平方米，溢价率 7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、1.3%、9.3%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



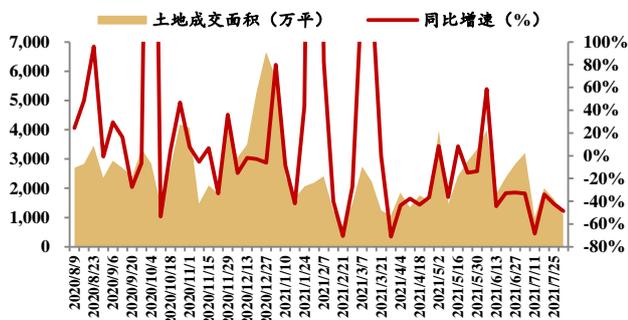
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



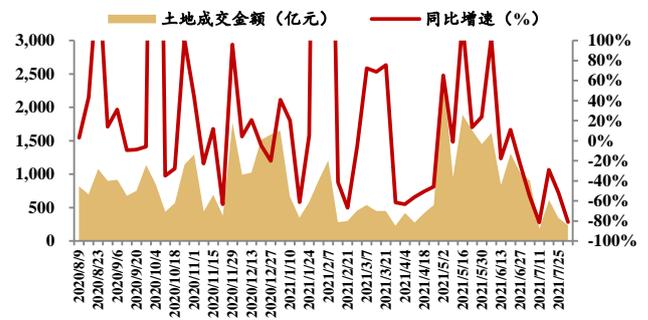
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



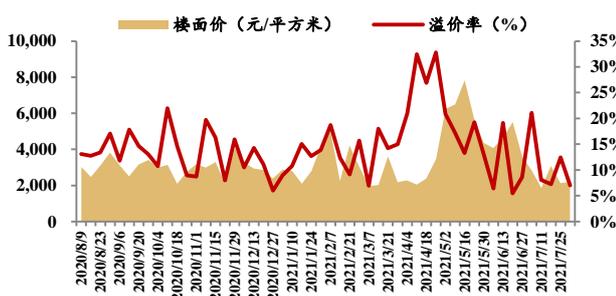
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



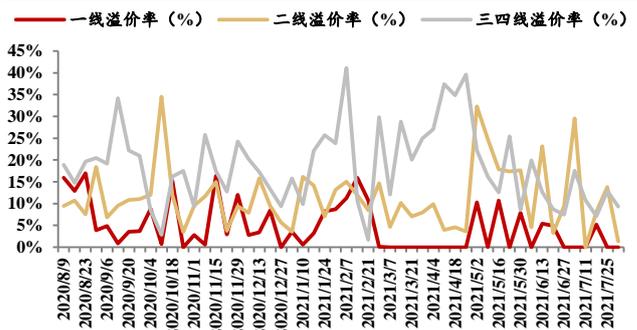
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 27 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 28 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 6 近期房企拿地明细

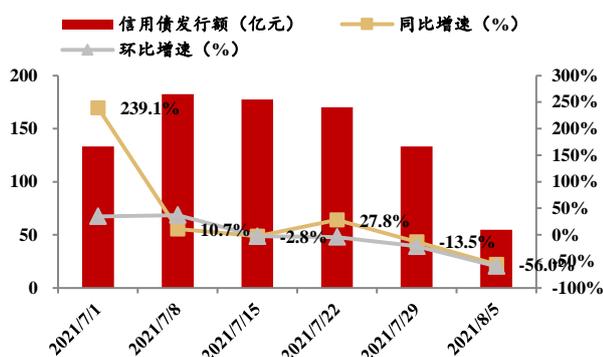
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
万科	成都市	郫都区	86,355.63	172,711.26	58,721.83	100	2021-06-11
中南建设	佛山市	顺德区	95,208.56	285,625.68	187,166.00	30	2021-06-16
中国海外发展	长春市	绿园区	101,180.00	252,950.00	61,922.16	50	2021-06-17
中国海外发展	海口市	琼山区	14,858.07	59,432.28	89,500.00	100	2021-06-17
雅居乐集团	上海市	松江区	88,442.40	101,708.76	256,100.00	100	2021-06-18
金融街	上海市	奉贤区	32,617.30	71,758.06	129,020.00	100	2021-06-18
万科	长春市	绿园区	170,500.00	341,000.00	123,156.91	100	2021-06-18
万科	长春市	二道区	82,282.00	205,705.00	74,712.06	80	2021-06-18
中国海外发展	佛山市	南海区	55,145.23	172,604.57	328,431.00	100	2021-06-23
雅居乐集团	中山市	中山市	503,617.20	1,510,851.60	382,000.00	49	2021-06-23
碧桂园	盐城市	亭湖区	84,022.00	193,250.60	143,814.00	100	2021-06-24
保利地产	佛山市	禅城区	54,383.04	190,340.64	209,375.00	100	2021-06-25
中国海外发展	佛山市	顺德区	98,084.65	297,196.49	560,000.00	100	2021-06-28
保利地产	佛山市	南海区	25,200.31	113,401.40	127,500.00	51	2021-06-29
荣盛发展	汉中市	南郑区	113,824.36	398,385.26	40,976.76	80	2021-06-30

资料来源: Wind, 华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

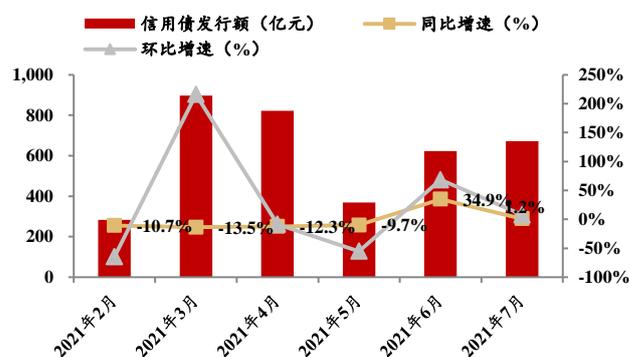
本周（07.30-08.05）房地产企业合计发行信用债 54.6 亿元，同比增速-56%，环比增速-59%。7 月份，房地产企业合计发行信用债 672.21 亿元，同比增速 1.2%，环比增速 7.9%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

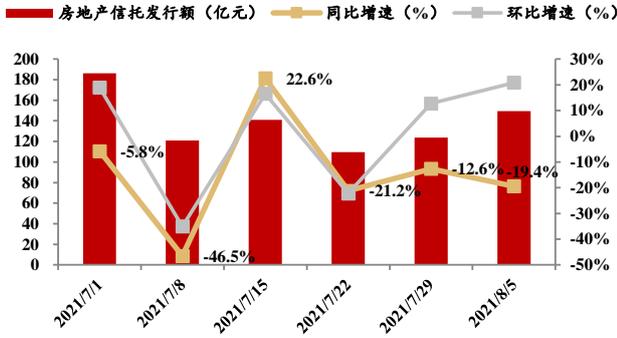
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

类别	发行只数	只数比重 (%)	发行额 (亿元)	面额比重 (%)	同比增速 (%)
企业债	8	1.66	93.10	2.06	169.1%
一般企业债	8	1.66	93.10	2.06	169.1%
公司债	167	34.58	1,983.57	43.92	25.2%
一般公司债	135	27.95	1,740.56	38.54	38.1%
私募债	32	6.63	243.01	5.38	-25.0%
中期票据	79	16.36	898.64	19.90	13.2%
一般中期票据	79	16.36	898.64	19.90	13.2%
短期融资券	89	18.43	625.70	13.86	-21.9%
一般短期融资券	5	1.04	34.70	0.77	-64.7%
超短期融资债券	84	17.39	591.00	13.09	-16.0%
定向工具	35	7.25	287.40	6.36	38.8%
资产支持证券	104	21.53	622.52	13.78	-17.9%
交易商协会 ABN	5	1.04	44.03	0.97	22.0%
证监会主管 ABS	99	20.50	578.49	12.81	-19.9%
项目收益票据	1	0.21	5.00	0.11	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	483	100.00	4,515.93	100.00	6.9%

资料来源：Wind，华西证券研究所

本周（07.30-08.05），房地产类集合信托合计发行 149.4 亿元，同比增速-19.4%，环比增速 20.9%，平均收益 7.36%。7 月份，房地产类集合信托合计发行 607.9 亿元，同比增速-14.8%，环比增速-12.8%，平均收益为 7.34%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



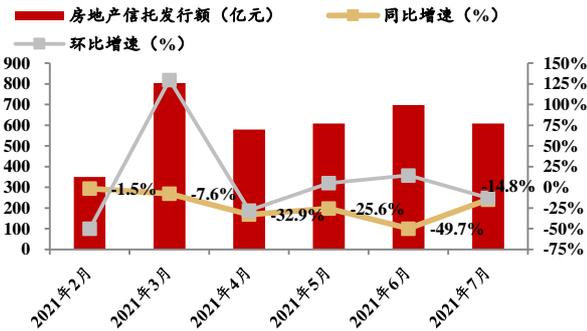
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 33 房地产信托发行额（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

5. 投资观点

本周，中指院发布数据显示，1-7月，TOP100房企销售额均值为794.7亿元，增长率均值为36.2%；权益销售额均值为587.5亿元，权益销售面积均值为416.1万平方米。中国社科院蓝皮书指出，2020年住房租金出现1998年来的首次负增长，租售价差进一步被拉大。集中供地方面，无锡第二批集中供地共出让22宗地，收金262.25亿元，1宗地块流拍。深圳第二批集中供地中止。天津第二批集中供地拟出让61宗地块，于8月21、22日竞价。宁波挂牌6宗意向预申请“租赁用房”地块，总出让面积18.94万平方米。地方层面，东莞下发调控新政，暂停向个体工商户销售商品房，法拍房纳入限购范围。杭州进一步加强房地产市场调控，非户籍家庭社保满4年方可在限购范围内购买1套住房。北京完善调控政策，原家庭住房套数超过限购套数，离婚3年内不得买房。成都发布通知，赠与的住房计入受赠人家庭住房总套数审核购房资格。浙江两地发布新政，金华新购住宅取得房产证满3年后方可交易，衢州市购房非户籍家庭限购1套，增值税免征年限增至5年。上海发布公告，7月23日前完成新房认购和选房，贷款按照原政策执行。

目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、滨江集团、旭辉控股集团、碧桂园、宝龙地产以及物管板块碧桂园服务、恒大物业、招商积余、新城悦服务、永升生活服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

分析师与研究助理简介

由子沛：华西证券房地产行业首席分析师，同济大学及美国西北大学联合培养土木工程专业博士，获得三项国家发明专利，擅长房地产行业政策研究与数据分析，曾就职于民生证券研究院任房地产行业首席分析师；中国财富网“社区金融高峰论坛”特邀嘉宾，证券时报第二届中国证券分析师“金翼奖”房地产行业第三名，第八届Wind“金牌分析师”房地产行业第一名。

侯希得：悉尼大学硕士学位，曾就职于民生证券，2019年加入华西证券任房地产行业分析师。

肖峰：同济大学土木工程专业学士，上海财经大学金融硕士，2020年加入华西证券任房地产行业助理分析师。

分析师承诺

作者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，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的6个月内公司股价相对上证指数的涨跌幅为基准。	买入	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数达到或超过15%
	增持	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数在5%—15%之间
	中性	分析师预测在此期间股价相对上证指数在-5%—5%之间
	减持	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数5%—15%之间
	卖出	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数达到或超过15%
行业评级标准		
以报告发布日后的6个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测在此期间行业指数相对强于上证指数达到或超过10%
	中性	分析师预测在此期间行业指数相对上证指数在-10%—10%之间
	回避	分析师预测在此期间行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

华西证券研究所：

地址：北京市西城区太平桥大街丰汇园11号丰汇时代大厦南座5层

网址：<http://www.hx168.com.cn/hxzq/hxindex.html>

华西证券免责声明

华西证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司签约客户使用。本公司不会因接收人收到或者经由其他渠道转发收到本报告而直接视其为本公司客户。

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为的已经公开的资料或者研究人员的实地调研资料，但本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载资料、意见以及推测仅于本报告发布当日的判断，且这种判断受到研究方法、研究依据等多方面的制约。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及预测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息始终保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者需自行关注相应更新或修改。

在任何情况下，本报告仅提供给签约客户参考使用，任何信息或所表述的意见绝不构成对任何人的投资建议。市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告视为做出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在任何情况下，本报告均未考虑到个别客户的特殊投资目标、财务状况或需求，不能作为客户进行客户买卖、认购证券或者其他金融工具的保证或邀请。在任何情况下，本公司、本公司员工或者其他关联方均不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告而导致的任何可能损失负有任何责任。投资者因使用本公司研究报告做出的任何投资决策均是独立行为，与本公司、本公司员工及其他关联方无关。

本公司建立起信息隔离墙制度、跨墙制度来规范管理跨部门、跨关联机构之间的信息流动。务请投资者注意，在法律许可的前提下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的前提下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华西证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。