

中性

房地产行业第 31 周周报 (7 月 31 日-8 月 6 日)

多地政策调控持续，万物云换股并购阳光智博
开创物管行业新型整合模式

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 4.4%，同比下降 21.4%；21 个大中城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 1.3%，同比下降 18.1%；一、二、三线城市新房成交环比增速分别为+5.8%、+8.7%、-20.8%，同比增速分别为+2.2%、-16.8%、-37.5%。18 个城市二手房成交 1.3 万套，环比下降 9.6%，同比下降 37.2%；13 个大中城市二手房成交 1.1 万套，环比下降 8.3%，同比下降 37.0%；一、二、三线城市二手房成交环比增速分别为+0.7%、-12.2%、-19.0%，一、二、三线城市同比增速为-21.4%、-49.2%、-31.1%。
- 新房库存量相比于上周有所下降，去化周期较上周有所上升。16 个城市库存 99.7 万套，相比上周下降 0.4%，去化周期为 9.5 个月，环比上升 0.4 个月；9 个大中城市库存 54.7 万套，环比下降 0.4%，去化周期为 7.4 个月，较上周上升 0.3 个月。一线城市库存量 23.2 万套，环比下降 0.1%，去化周期为 6.9 个月，较上周基本保持不变。二线城市库存量 19.4 万套，环比下降 1.3%，去化周期为 6.9 个月，环比上升 0.4 个月。
- 整体土地市场较上周相比量跌价涨，土地溢价率有所下降。百城成交全类型土地数量为 108 宗，环比上下下降 44.0%，同比下降 57.3%；成交土地规划建筑面积为 1078 万平，环比下降 34.2%，同比下降 48.6%；成交土地总价为 236 亿元，环比下降 32.5%，同比下降 81.1%；成交土地楼面均价为 2191 元/平，环比上升 2.6%，同比下降 63.2%；百城土地溢价率为+7.01%，环比下降 43.6%，同比下降 60.2%。

相关研究报告

《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》20210802

《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》20210729

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

jialu.xu@bocichina.com

一般证券业务证书编号: S1300121070048

投资建议

- 本周部分重点城市房地产调控持续，杭州限购政策全面升级，上海发布了“合同价、核验价、银行评估价取最低”的房贷新标准，成都加强了赠与管理，东莞法拍房列入限购范围内，衢州限购升级。本周阳光城以旗下物业管理子公司阳光智博 100% 股份战略投资万物云，并换取万物云 4.8% 股份，成为其第三大股东，未来双方将开启在物业管理、商业管理、智慧建造、环保业务、智慧城市、投资生态等多领域的战略合作。从碧桂园服务收购蓝光嘉宝服务到阳光城与万物云的强强联合，我们认为物管行业已经进入更大规模的整合阶段。自 2018 年以来掀起了房企分拆物业板块上市的热潮，我们认为当下物业股普涨的时代已经结束，截至 2021 年 8 月 6 日，上市物管公司的平均 PE 已经降至 23.2X。本次阳光城和万物云的换股模式，或将成为其他物管公司在上市和收并购之外的新的可能。我们认为未来的物管行业中联盟链将比私有链有更高的价值。
- 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。

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
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
2 百城土地市场跟踪	11
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	11
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	13
3 本周行业政策梳理	17
4 本周板块表现回顾	19
5 本周重点公司公告	21
6 投资建议	24
7 风险提示	25

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 4.4%, 同比下降 21.4%.....	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, 环比上升 1.3%, 同比下降 18.1%.....	6
图表 4. 21 个大中城市新房成交面积为 326.9 万平方米, 环比上升 1.5%, 同比下降 20.7%.....	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为+7.2%、+8.8%、-22.4%.....	6
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为+7.2%、+8.8%、-22.4%.....	6
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 13.0%, 同比下降 26.7%.....	7
图表 8. 其余 31 个城市成交面积为 164.8 万平方米, 环比下降 19.3%, 同比下降 33.7%.....	7
图表 9. 16 个城市新房库存套数为 99.7 万套, 相比上周下降 0.4%, 同比下降 1.1%.....	7
图表 10. 9 个大中城市新房库存套数为 54.7 万套, 环比下降 0.4%, 同比下降 1.2%.....	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-0.1%、-1.3%、+0.8%.....	7
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 45.0 万套, 较上周下降 0.5%, 同比下降 0.9%.....	7
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 9.5、7.4、14.7 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、6.9、9.6 个月.....	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 10.6、3.0、9.9、6.5 个月.....	8
图表 16. 15 个城市新房库存面积为 9939.7 万平方米, 环比下降 0.5%, 同比下降 0.1%.....	8
图表 17. 10 个大中城市新房库存面积为 7150.8 万平方米, 环比下降 0.3%, 同比上升 1.9%.....	8
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为-0.3%、+4.6%、+7.6%.....	9
图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 2788.9 万平方米, 环比下降 1.0%, 同比下降 5.0%.....	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 9.0、7.9、13.3 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、6.9、12.9 个月.....	9
图表 22. 18 个城市二手房成交套数为 1.3 万套, 环比下降 9.6%, 同比下降 37.2%.....	9
图表 23. 18 个城市二手房成交面积为 123.1 万平方米, 环比下降 9.1%, 同比下降 35.5%.....	9
图表 24. 13 个大中城市二手房成交套数为 1.1 万套, 环比下降 8.3%, 同比下降 37.0%.....	10

图表 25. 13 个大中城市二手房成交面积为 104.9 万平方米，环比下降 7.9%，同比下降 35.4%.....	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为+0.7%、-12.2%、-19.0%10	
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为+2.3%、-12.1%、-18.8%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 18.1%，同比下降 38.6%	10
图表 29. 其余 5 个城市成交面积为 18.2 万平方米，环比下降 15.7%，同比下降 36.1%	10
图表 30. 百城成交全类型土地数量为 108 宗，环比下降 44.0%，同比下降 57.3% ...	11
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 1078 万平方米，环比下降 34.2%，同比下降 48.6%	11
图表 32. 百城成交土地总价为 236 亿元，环比下降 32.5%，同比下降 81.1%	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 2191 元/平方米，环比上升 2.6%，同比下降 63.2%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为+7.01%，环比下降 43.6%，同比下降 60.2%	12
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为-17.6%、-51.6%、-40.7%12	
图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-17.6%、-56.2%、-63.9%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-48.6%、-22.5%、-40.0%	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-39.6%、-48.1%、-50.7%	12
图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-24.2%、-33.4%、-33.0%13	
图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-93.8%、-91.7%、-53.5%13	
图表 41. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为+47.3%、-14.1%、+11.8%	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-87.3%、-42.2%、+87.4%	13
图表 43. 二、三线城市平均土地溢价率分别为+1.34%、+9.31%	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 23 宗，环比下降 32.4%，同比下降 75.5%	14
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 310 万平方米，环比下降 27.7%，同比下降 76.0%	14
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 184 亿元，环比下降 30.6%，同比下降 84.0% ...	14
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 5931 元/平方米，环比下降 4.0%，同比下降 33.1%	14
图表 48. 百城成交住宅土地溢价率为+8.24%，环比下降 50.4%，同比下降 56.4% ...	14
图表 49. 二、三线城市成交土地数量环比增速为-14.3%、-37.0%	15
图表 50. 二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-87.2%、-56.4%	15
图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为+22.2%、-33.2%	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-92.3%、-50.66%.....	15
图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速为-27.4%、-31.1%.....	15
图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-95.6%、-51.5%.....	15
图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速为-40.6%、+3.1%.....	15
图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-43.6%、-2.0%	15
图表 57. 二、三线住宅类平均土地溢价率为+2.76%、+9.14%.....	16
图表 58. 2021 年第 31 周大事件.....	18
图表 59. 房地产行业绝对收益为+1.6%，较上周上涨 9.6 个百分点.....	19
图表 60. 房地产行业相对收益为-0.7%，较上周上涨 1.8 个百分点	19
图表 61. 房地产板块 PE 为 6.92X，较上周上升 0.90	20
图表 62. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、保利地产、荣盛发展.....	20
图表 63. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金茂、旭辉控股集团、碧桂园 ...	20
图表 64. 2021 年第 31 周（8 月 2 日-8 月 8 日）重点公司公告汇总	22
续 图表 64. 2021 年第 31 周（8 月 2 日-8 月 8 日）重点公司公告汇总	23
图表 65. 报告中提及上市公司估值表	24

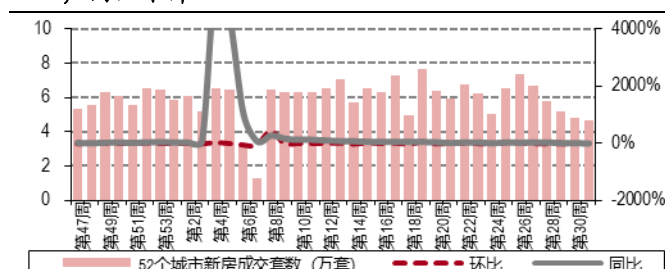
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第31周：7月31日-8月6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上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

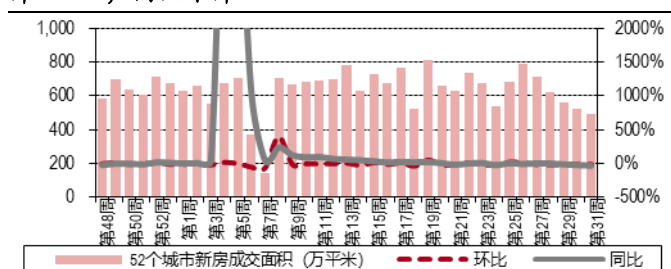
本周 52 个城市新房成交套数为 4.6 万套，环比下降 4.4%，同比下降 21.4%；成交面积为 491.7 万平方米，环比下降 6.5%，同比下降 25.6%。其中 21 个大中城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 1.3%，同比下降 18.1%；成交面积为 326.9 万平方米，环比上升 1.5%，同比下降 20.7%；一、二、三线城市新房成交套数分别为 0.7、1.7、0.5 万套，环比分别变为+5.8%、+8.7%、-20.8%，同比分别变动+2.2%、-16.8%、-37.5%。一、二、三线城市新房成交面积分别为 74.7、196.9、55.3 万平方米，环比分别变化+7.2%、+8.8%、-22.4%，同比分别变为+2.4%、-17.2%、-45.5%。其余 31 个城市本周新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 13.0%，同比下降 26.7%，成交面积为 164.8 万平方米，环比下降 19.3%，同比下降 33.7%。

图表 1. 52 个城市新房成交套数为 4.6 万套，环比下降 4.4%，同比下降 21.4%



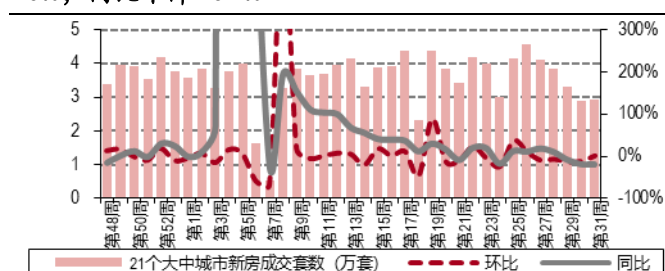
资料来源：万得，中银证券

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%



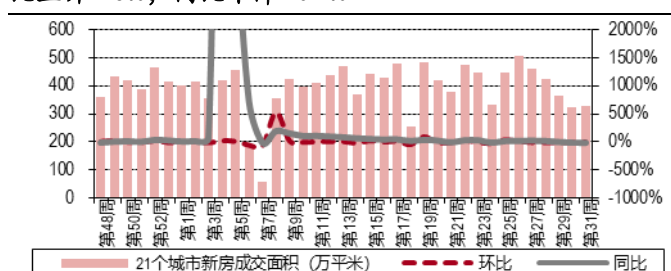
资料来源：万得，中银证券

图表 3. 21 个大中城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 1.3%，同比下降 18.1%



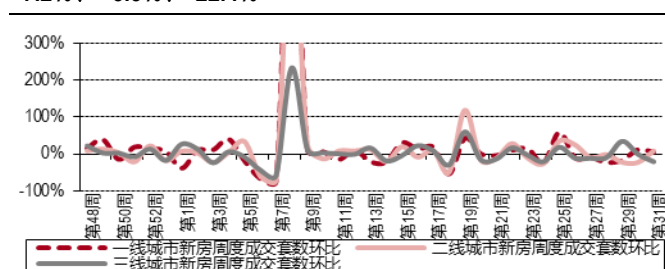
资料来源：万得，中银证券

图表 4. 21 个大中城市新房成交面积为 326.9 万平方米，环比上升 1.5%，同比下降 20.7%



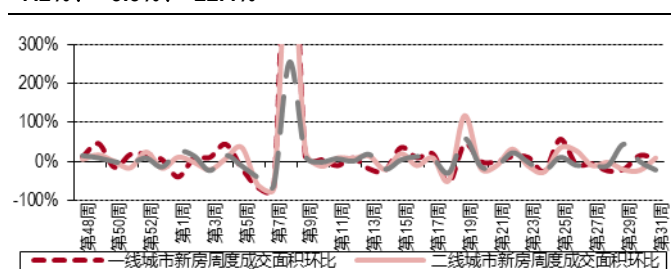
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 +7.2%、+8.8%、-22.4%



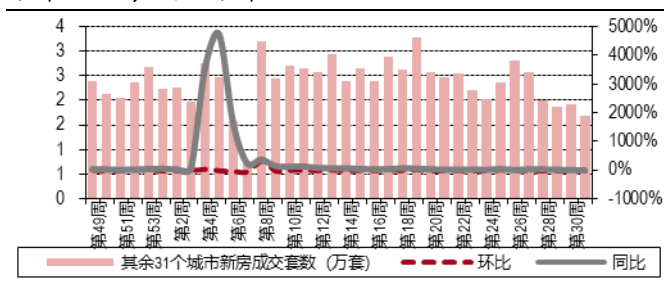
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 +7.2%、+8.8%、-22.4%



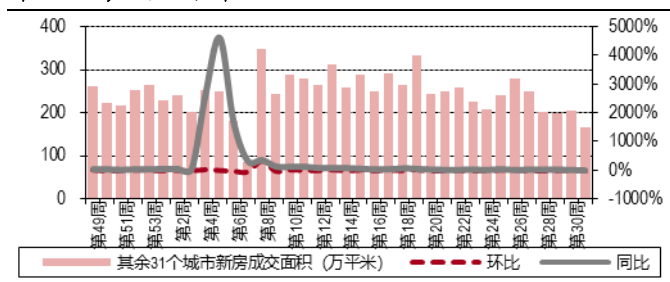
资料来源：万得，中银证券

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 13.0%，同比下降 26.7%



资料来源: 万得, 中银证券

图表 8. 其余 31 个城市成交面积为 164.8 万平方米，环比下降 19.3%，同比下降 33.7%

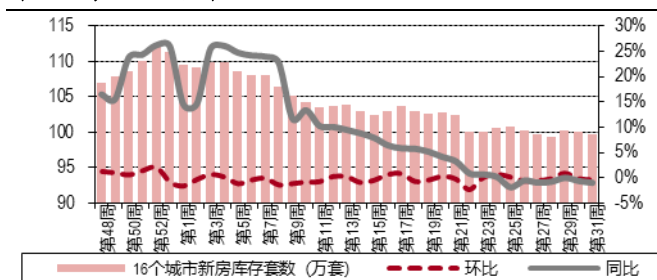


资料来源: 万得, 中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

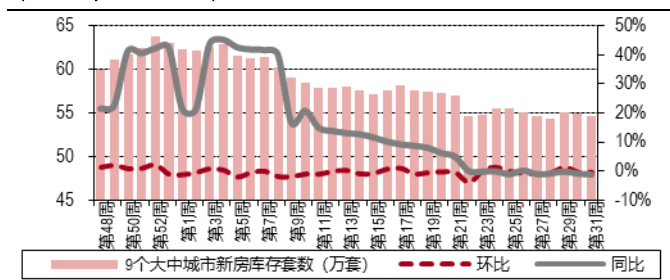
16 个城市新房库存套数为 99.7 万套，相比上周下降 0.4%，同比下降 1.1%，其中 9 个大中城市新房库存套数为 54.7 万套，环比下降 0.4%，同比下降 1.2%，一、二、三线城市新房库存套数分别为 23.2、19.4、12.1 万套，环比增速分别为 -0.1%、-1.3%、+0.8%，同比增速分别为 -7.0%、-3.5%、+17.3%。其余 7 个城市新房库存套数为 45.0 万套，较上周下降 0.5%，同比下降 0.9%。在新房库存套数去化周期方面，16 个城市新房库存套数去化周期为 9.5 个月，环比上升 3.8%，同比上升 2.7%。其中 9 个大中城市新房库存套数去化周期为 7.4 个月，环比上升 3.5%，同比下降 6.8%，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别 6.9、6.9、9.6 个月，环比增速分别为 +0.2%、+5.9%、+6.8%，同比增速分别为 -17.7%、-28.8%、+82.4%。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 10.6、3.0、9.9、6.5 个月，环比增速分别为 -1.6%、-4.5%、+5.3%、+5.0%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为 -46.5%、-33.6%、+24.1%、+16.5%。其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 14.7 个月，环比上升 4.6%，同比上升 25.6%。

图表 9. 16 个城市新房库存套数为 99.7 万套，相比上周下降 0.4%，同比下降 1.1%



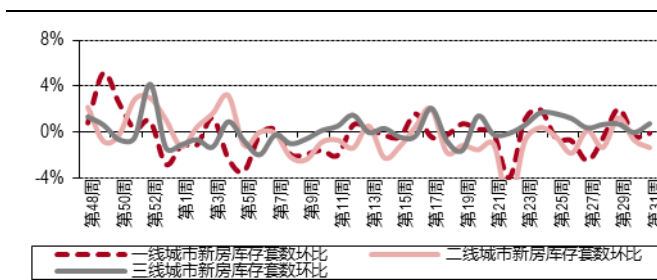
资料来源: 万得, 中银证券

图表 10. 9 个大中城市新房库存套数为 54.7 万套，环比下降 0.4%，同比下降 1.2%



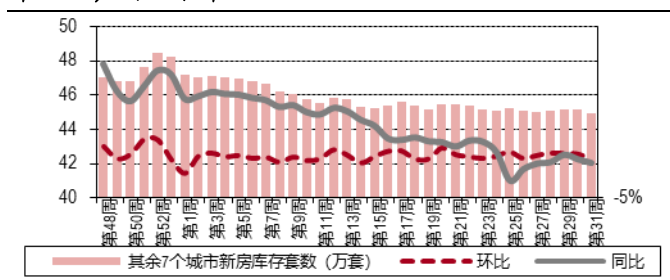
资料来源: 万得, 中银证券

图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.1%、-1.3%、+0.8%



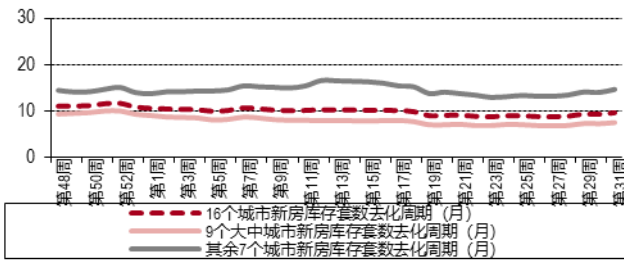
资料来源: 万得, 中银证券

图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 45.0 万套，较上周下降 0.5%，同比下降 0.9%



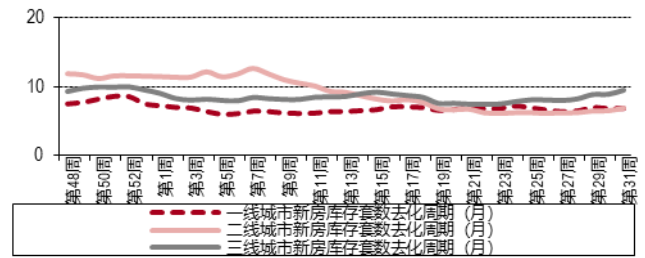
资料来源: 万得, 中银证券

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 9.5、7.4、14.7 个月



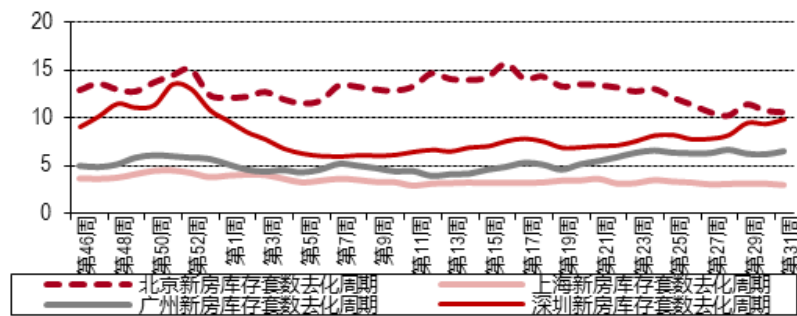
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 6.9、6.9、9.6 个月



资料来源：万得，中银证券

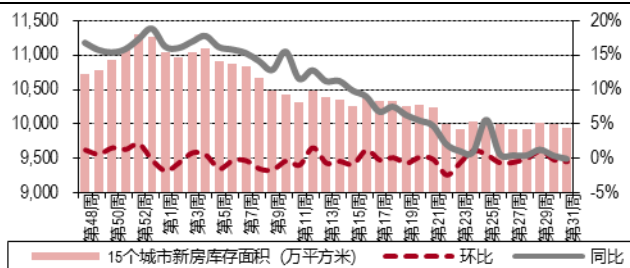
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 10.6、3.0、9.9、6.5 个月



资料来源：万得，中银证券

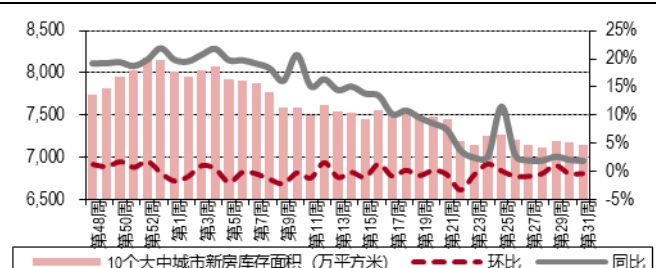
15 个城市新房库存面积为 9939.7 万平方米，环比下降 0.5%，同比下降 0.1%。其中，10 个大中城市新房库存面积为 7150.8 万平方米，环比下降 0.3%，同比上升 1.9%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 2756.3、2969.2、1425.3 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 -0.3%、-1.0%、+1.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 -5.8%、+3.6%、+16.3%。其余 5 个城市新房库存面积为 2788.9 万平方米，环比下降 1.0%，同比下降 5.0%。在新房库存面积去化周期方面，15 个城市新房库存面积去化周期为 9.0 个月，环比上升 3.6%，同比下降 3.7%。其中 10 个大中城市新房库存面积去化周期为 7.9 个月，环比上升 3.2%，同比下降 2.9%，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 7.7、6.9、12.9 个月，环比增速分别为 -0.3%、+4.6%、+7.6%，同比增速分别为 -15.9%、-10.0%、+72.1%。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 13.3 个月，环比上升 5.7%，同比上升 33.3%。

图表 16. 15 个城市新房库存面积为 9939.7 万平方米，环比下降 0.5%，同比下降 0.1%



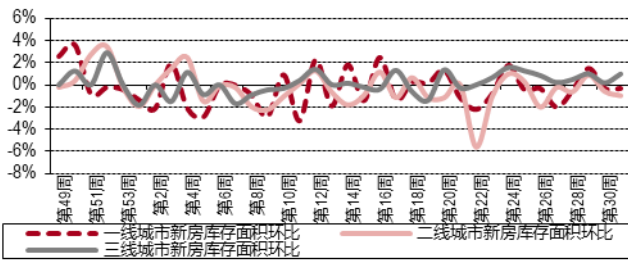
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 10 个大中城市新房库存面积为 7150.8 万平方米，环比下降 0.3%，同比上升 1.9%



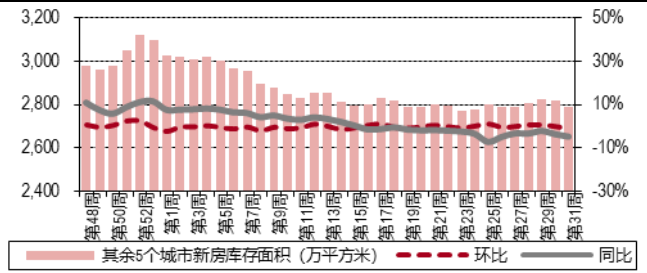
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 -0.3%、+4.6%、+7.6%



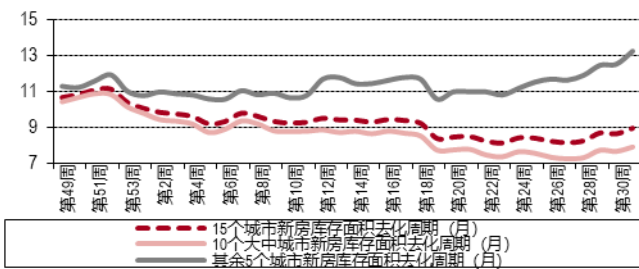
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 2788.9 万平方米，环比下降 1.0%，同比下降 5.0%



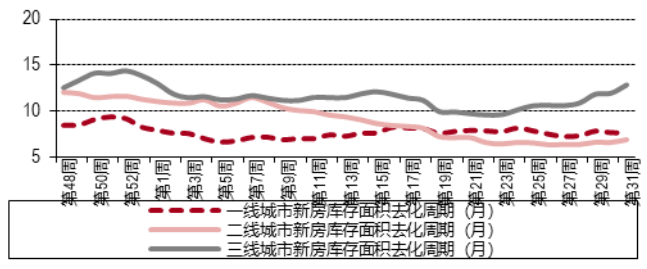
资料来源：万得，中银证券

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为 9.0、7.9、13.3 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、6.9、12.9 个月

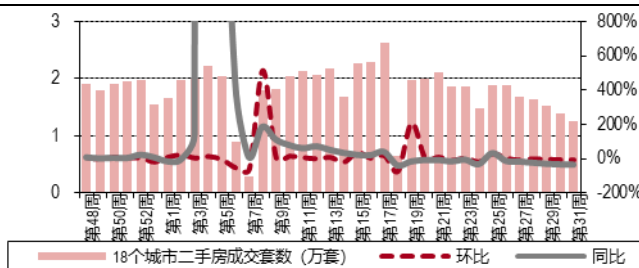


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

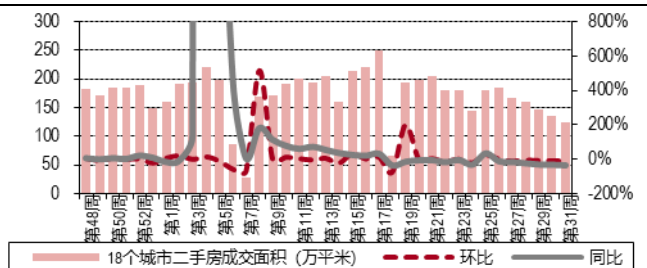
本周 18 个城市二手房成交套数为 1.3 万套，环比下降 9.6%，同比下降 37.2%；成交面积为 123.1 万平方米，环比下降 9.1%，同比下降 35.5%。其中 13 个大中城市二手房成交套数为 1.1 万套，环比下降 8.3%，同比下降 37.0%；成交面积为 104.9 万平方米，环比下降 7.9%，同比下降 35.4%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.5、0.5、0.2 万套，环比增速分别为 +0.7%、-12.2%、-19.0%，同比增速分别为 -21.4%、-49.2%、-31.1%，一、二、三线城市成交面积分别为 44.2、43.9、16.9 万平方米，环比增速分别为 +2.3%、-12.1%、-18.8%，同比增速分别为 -18.9%、-47.2%、-32.1%。其余 5 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，环比下降 18.1%，同比下降 38.6%；成交面积为 18.2 万平方米，环比下降 15.7%，同比下降 36.1%。

图表 22. 18 个城市二手房成交套数为 1.3 万套，环比下降 9.6%，同比下降 37.2%



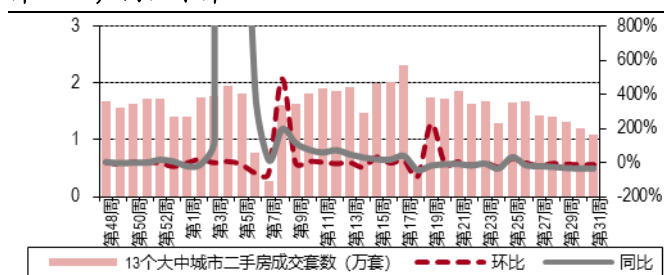
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 18 个城市二手房成交面积为 123.1 万平方米，环比下降 9.1%，同比下降 35.5%



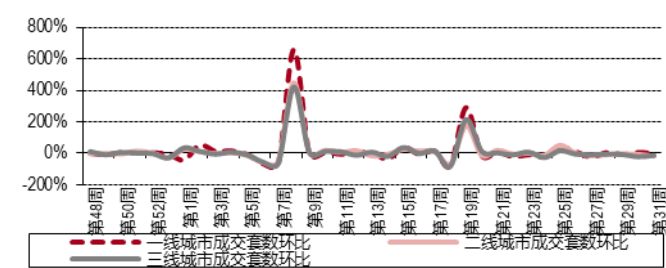
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 13 大中城市二手房成交套数为 1.1 万套，环比下降 8.3%，同比下降 37.0%



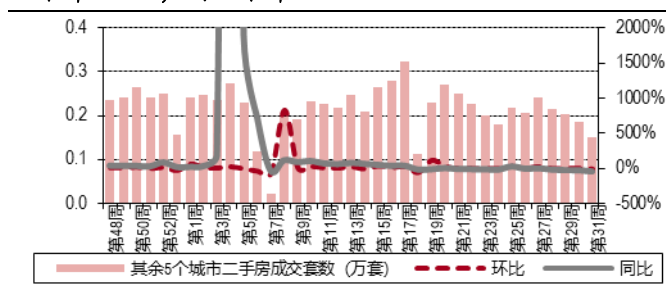
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 +0.7%、-12.2%、-19.0%



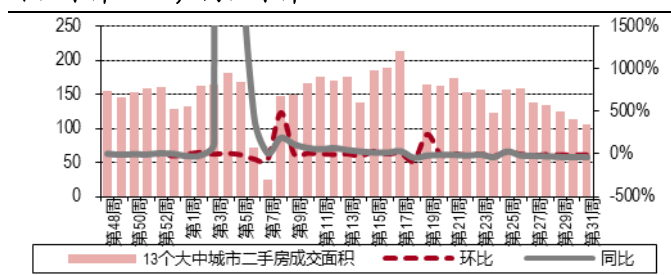
资料来源：万得，中银证券

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 18.1%，同比下降 38.6%



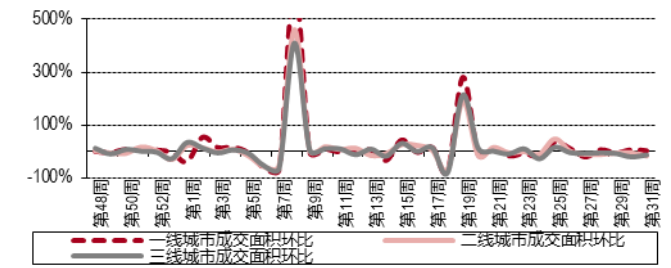
资料来源：万得，中银证券

图表 25. 13 个大中城市二手房成交面积为 104.9 万平方米，环比下降 7.9%，同比下降 35.4%



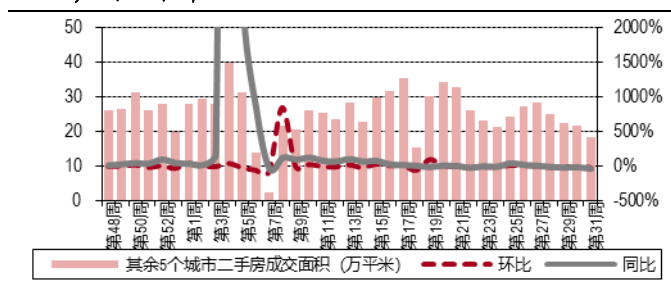
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 +2.3%、-12.1%、-18.8%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 5 个城市成交面积为 18.2 万平方米，环比下降 15.7%，同比下降 36.1%



资料来源：万得，中银证券

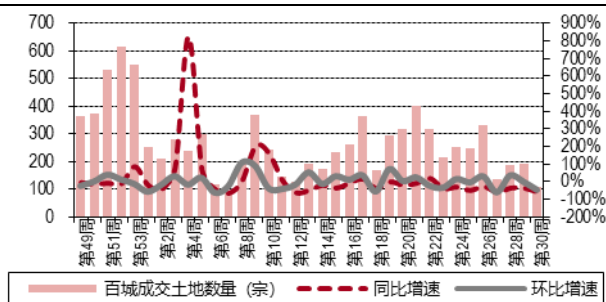
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2021 年第 30 周（7 月 26 日-8 月 1 日）的数据。整体土地市场较上周相比量跌价涨，土地溢价率有所下降。从城市能级来看，与上周相比，一、三线城市量跌价涨，二线城市量价齐跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

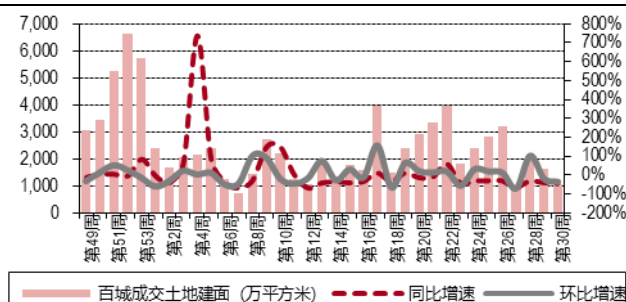
百城成交全类型土地数量为 108 宗，环比下降 44.0%，同比下降 57.3%；成交土地规划建筑面积为 1078 万平方米，环比下降 34.2%，同比下降 48.6%；成交土地总价为 236 亿元，环比下降 32.5%，同比下降 81.1%；成交土地楼面均价为 2191 元/平方米，环比上升 2.6%，同比下降 63.2%；百城成交土地溢价率为 +7.01%，环比下降 43.6%，同比下降 60.2%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量为 108 宗，环比下降 44.0%，同比下降 57.3%



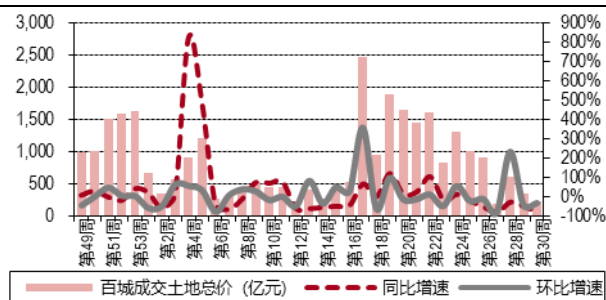
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 1078 万平方米，环比下降 34.2%，同比下降 48.6%



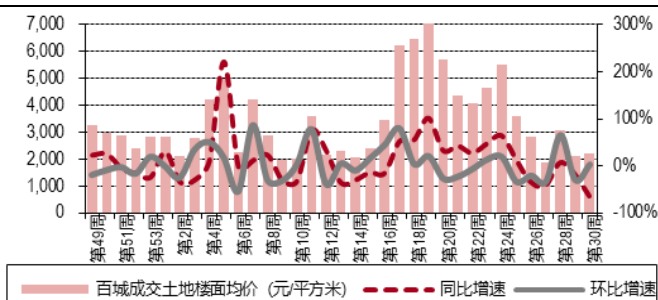
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 236 亿元，环比下降 32.5%，同比下降 81.1%



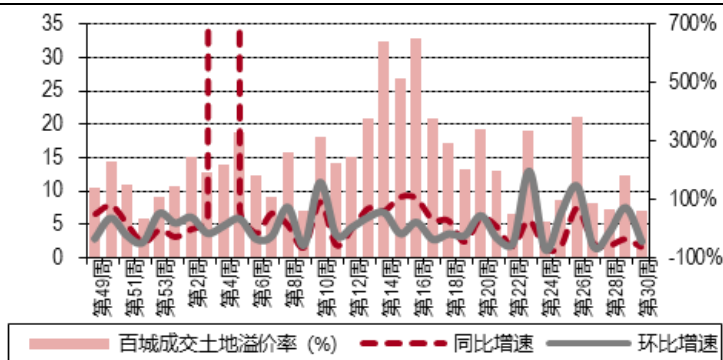
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 2191 元/平方米，环比上升 2.6%，同比下降 63.2%



资料来源：万得，中银证券

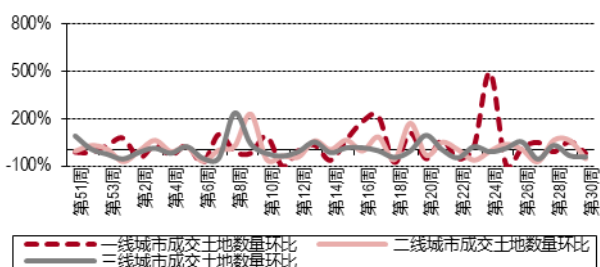
图表 34. 百城成交土地溢价率为+7.01%，环比下降 43.6%，同比下降 60.2%



资料来源：万得，中银证券

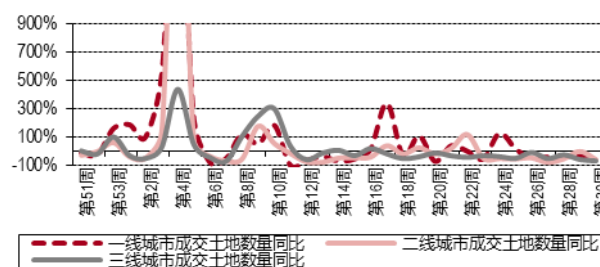
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 14、46、48 宗，一、二、三线城市环比增速分别为-17.6%、-51.6%、-40.7%，一、二、三线城市同比增速分别为-17.6%、-56.2%、-63.9%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 101.0、494.7、481.8 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-48.6%、-22.5%、-40.0%，一、二、三线城市同比增速分别为-39.6%、-48.1%、-50.7%；一、二、三线城市成交总价分别为 16.3、51.6、168.3 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-24.2%、-33.4%、-33.0%，一、二、三线城市同比增速分别为-93.8%、-91.7%、-53.5%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 1613、1043、3492 元/平方米，一、二、三线城市环比增速分别为+47.3%、-14.1%、+11.8%，一、二、三线城市同比增速分别为-87.3%、-42.2%、+87.4%；二、三线城市平均土地溢价率分别为+1.34%、+9.31%，二、三线城市环比增速分别为-90.3%、-28.0%，二、三线城市同比增速分别为-90.3%、-59.3%。

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 -17.6%、-51.6%、-40.7%



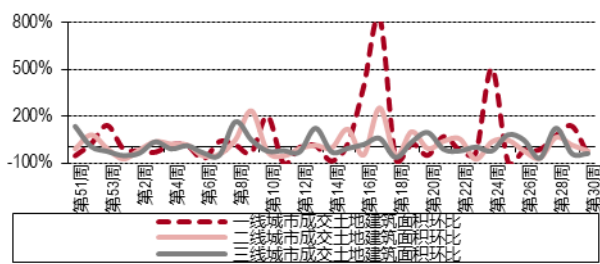
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 -17.6%、-56.2%、-63.9%



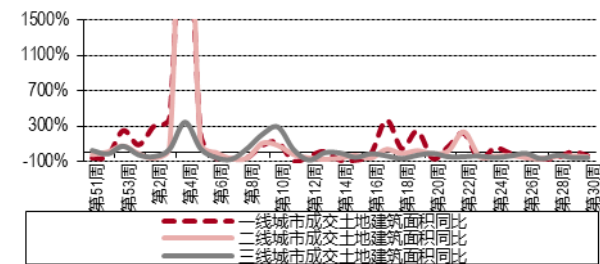
资料来源：万得，中银证券

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-48.6%、-22.5%、-40.0%



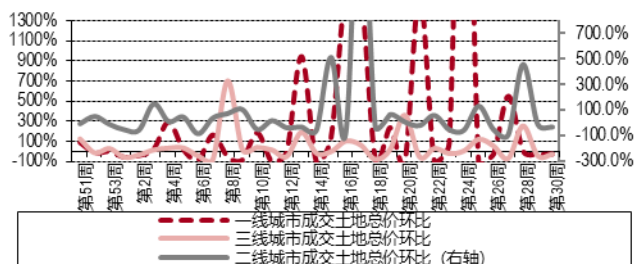
资料来源：万得，中银证券

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-39.6%、-48.1%、-50.7%



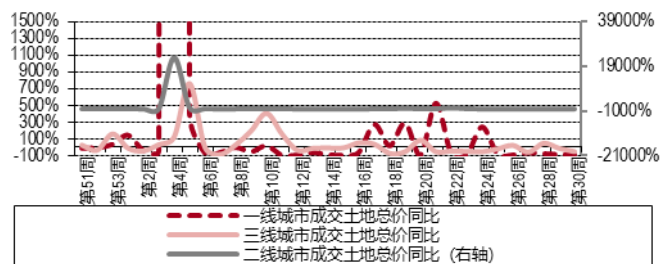
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -24.2%、-33.4%、-33.0%



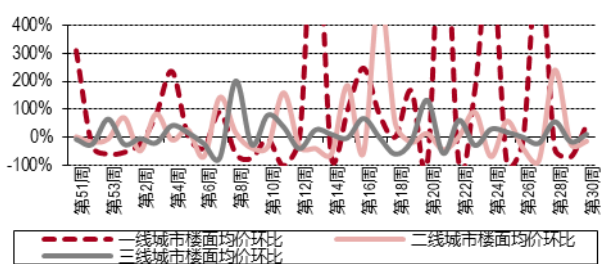
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -93.8%、-91.7%、-53.5%



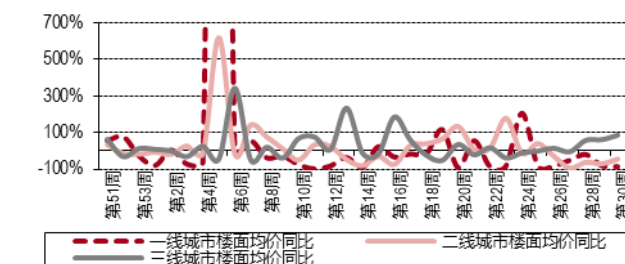
资料来源：万得，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 +47.3%、-14.1%、+11.8%



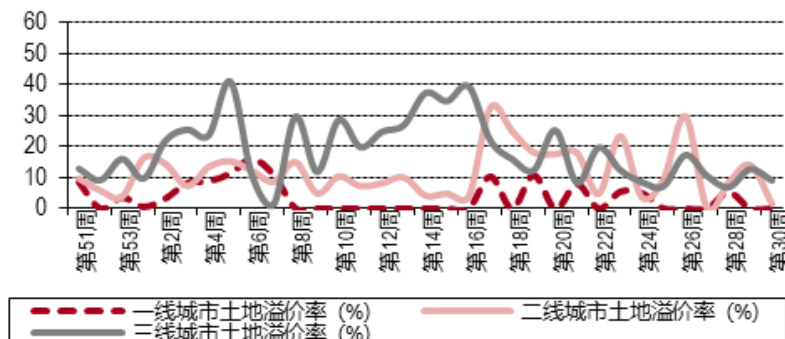
资料来源：万得，中银证券

图表 42. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -87.3%、-42.2%、+87.4%



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 +1.34%、+9.31%

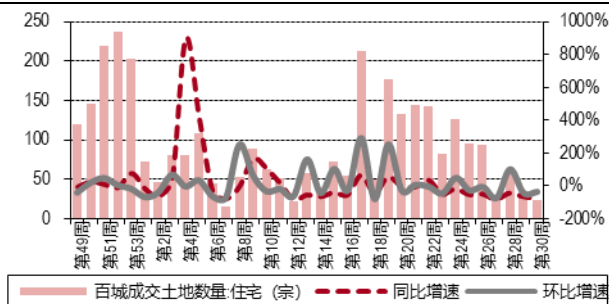


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

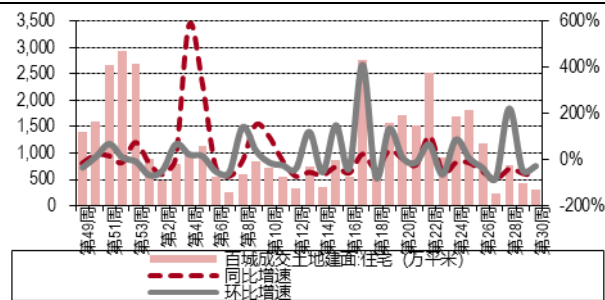
百城成交住宅类土地数量为 23 宗，环比下降 32.4%，同比下降 75.5%；成交住宅土地规划建筑面积为 310 万平方米，环比下降 27.7%，同比下降 76.0%；成交住宅土地总价为 184 亿元，环比下降 30.6%，同比下降 84.0%；成交住宅土地楼面均价为 5931 元/平方米，环比下降 4.0%，同比下降 33.1%；百城成交住宅土地溢价率为 +8.24%，环比下降 50.4%，同比下降 56.4%。

图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 23 宗，环比下降 32.4%，同比下降 75.5%



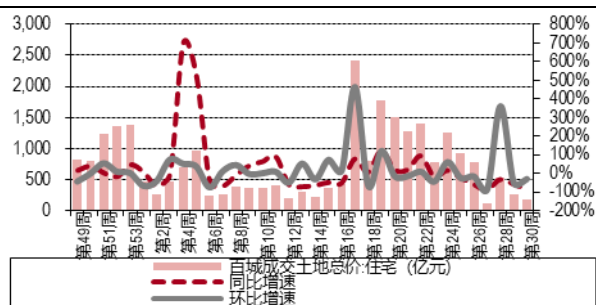
资料来源：万得，中银证券

图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 310 万平方米，环比下降 27.7%，同比下降 76.0%



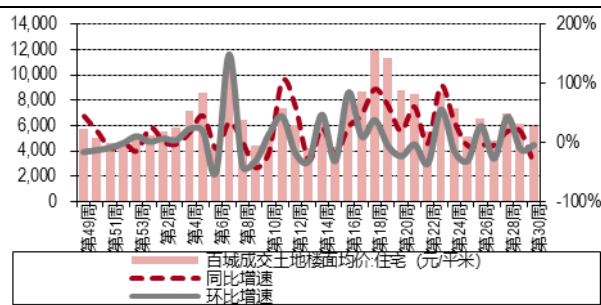
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 184 亿元，环比下降 30.6%，同比下降 84.0%



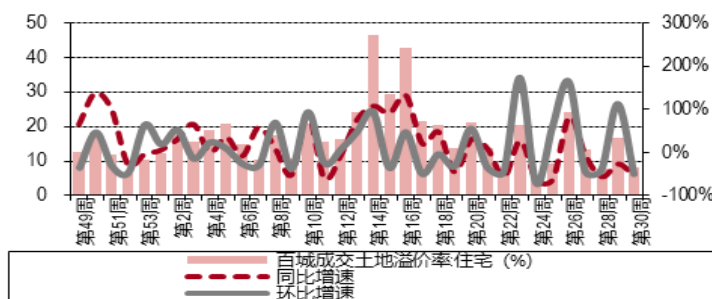
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 5931 元/平方米，环比下降 4.0%，同比下降 33.1%



资料来源：万得，中银证券

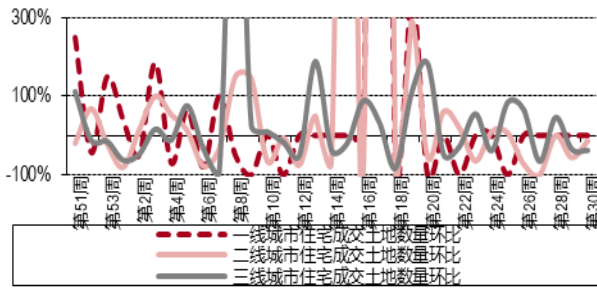
图表 48. 百城成交住宅土地溢价率为+8.24%，环比下降 50.4%，同比下降 56.4%



资料来源：万得，中银证券

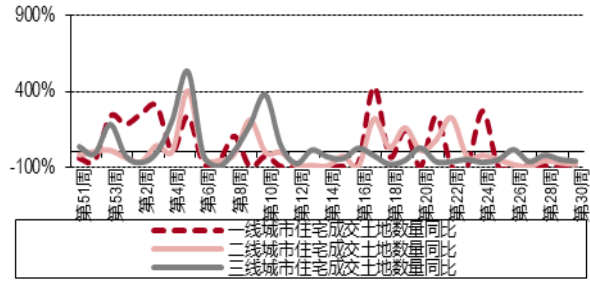
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 6、17 宗，二、三线住宅环比增速为-14.3%、-37.0%，二、三线住宅同比增速分别为-87.2%、-56.4%；二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 51.3、258.3 万平方米，二、三线住宅环比增速为+22.2%、-33.2%，二、三线住宅同比增速分别为-92.3%、-50.66%；二、三线城市住宅类成交总价分别为 24.6、159.0 亿元，二、三线城市住宅环比增速为-27.4%、-31.1%，二、三线城市住宅同比增速分别为-95.6%、-51.5%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 4795、6157 元/平方米，二、三线城市住宅环比增速为-40.6%、+3.1%，二、三线城市住宅同比增速分别为-43.6%、-2.0%；二、三线住宅类平均土地溢价率为+2.76%、+9.14%，二、三线住宅环比增速为-93.4%、-35.2%，二、三线住宅同比增速为-81.3%、-63.2%。

图表 49. 二、三线城市成交土地数量环比增速为-14.3%、-37.0%



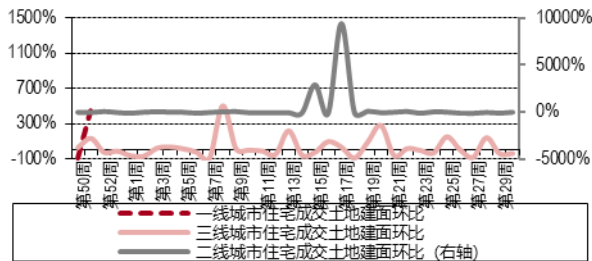
资料来源: 万得, 中银证券

图表 50. 二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-87.2%、-56.4%



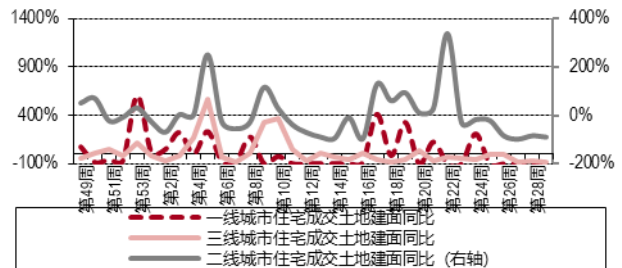
资料来源: 万得, 中银证券

图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为+22.2%、-33.2%



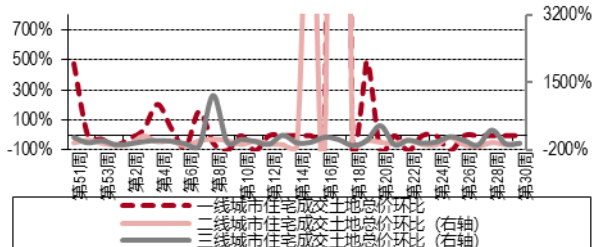
资料来源: 万得, 中银证券

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-92.3%、-50.66%



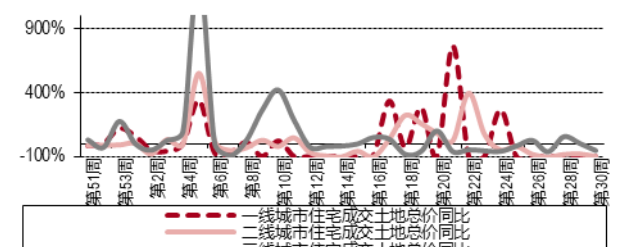
资料来源: 万得, 中银证券

图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速为-27.4%、-31.1%



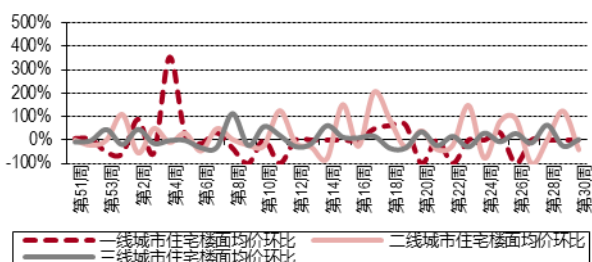
资料来源: 万得, 中银证券

图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-95.6%、-51.5%



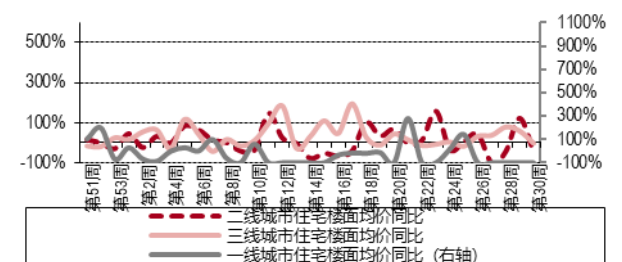
资料来源: 万得, 中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速为-40.6%、+3.1%



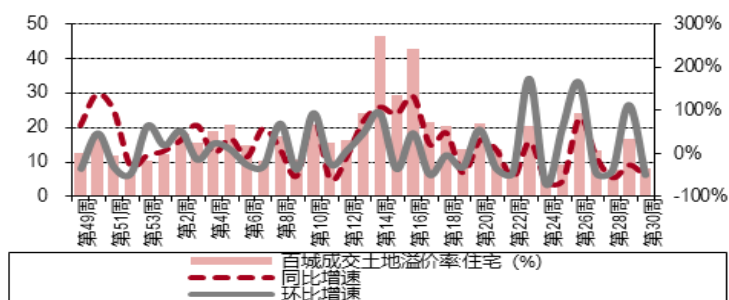
资料来源: 万得, 中银证券

图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-43.6%、-2.0%



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+2.76%、+9.14%



资料来源：万得，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面，8月2日，**住建部**：近日联合辽宁省人民政府《部省共建城市更新先导区实施方案》，沈阳、大连、沈抚示范区将建成辽宁省城市更新示范区。8月3日，**央行**：下半年继续稳妥实施好房地产金融审慎管理。8月4日，**国务院**：召开加快发展保障性租赁住房 and 进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议，强调把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务。

地方层面，**广州**：1) 黄埔住建局发布自8月2日起取消人才住房政策。2) 住建局正式发布《广州市住房发展“十四五”规划》和《关于进一步加强住房保障工作的意见》，未来五年将推出131万套住房。**东莞**：住建局官网发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，正式出台房地产调控新政“莞八条”，暂停向个体工商户销售商品房，法拍房纳入限购范围。3) 相关监管机构已明确要求，之前拿过预售证的项目，再次取证时的备案均价，需较上一期推盘均价下调3%。**海口**：加强打击房地产销售乱象，处罚15家中介机构和2家地产项目，拟处罚共13.618万元。**宁波**：公布人才发展“十四五”规划，“十四五”期间，宁波市人才总量的目标，将从2020年底的228.5万人再新增56.5万人，突破285万人。试点建设人才共有产权住房。**深圳**：发布公积金管理条例征求意见稿，缴存基数有所调整。**北京**：(1) 住建委印发《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》完善限购政策，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。(2) 社保中心、市医保中心联合发布《关于2021年度各项社会保险缴费基数上下限的通告》，职工五项社保缴费基数上下限统一，其中上限调整为28221元，下限调整为5360元。**上海**：(1) 7月23日前完成新房认购和选房，贷款按照原政策执行。

(2) 职工租赁住房属于网签备案范围并经住房租赁公共服务平台办理网签备案的，每户家庭月提取限额为3000元；职工租赁住房不属于网签备案范围的，自今年8月6日起，每户家庭最高月提取限额从原来的2000元提高至2500元。(3) 要聚焦关键领域，牢牢守住风险底线。妥善应对不良资产反弹。稳步推进重点机构风险处置。抓好公司治理“牛鼻子”，防止资本无序扩张。遏制房地产金融化泡沫化，结合上海实际，精准施策，促进房地产市场平稳健康发展。高度警惕金融领域名实不符、“无照驾驶”、伪创新和各类市场乱象，确保上海银行业保险业健康有序发展。(4) 8月6日，包括中新经纬、每日经济新闻在内的多家媒体报道称：“上海自今日起，申请贷款金额，将参考买卖合同价、交易中心核验价、银行评估价三者孰低作为贷款申请房价标准。”**杭州**：发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，非本市户籍社保2年改4年；落户未满5年，需交2年社保；新房摇号中签率低于10%进入社保缴纳月数排序机制；提供虚假材料3年内禁止购买新房摇号。**成都**：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；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，仍计入赠与人家家庭住房总套数审核购房资格。**广东**：(1) 广东省住房和城乡建设厅制定《广东省住房发展“十四五”规划》、《广东省发展保障性租赁住房三年行动计划(2021—2023年)》，计划“十四五”期间筹集建设保障性租赁住房74.05万套/间。(2) 十三届人大常委会第三十三次会议表决通过了《关于广东省契税具体适用税率等事项的决定》，明确广东省契税适用税率继续保持3%，自今年9月1日起施行。**深圳**：严查信贷资金违规流入房地产领域，截至目前共发现21.55亿元经营用途贷款违规流入房地产领域。对排查中发现的信贷资金违规流入房地产领域问题，已督促银行认真落实整改，限期收回问题贷款。**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》，市区购房非户籍家庭限购1套，增值税免征年限增至5年。

图表 58. 2021 年第 31 周大事件

中央	2021/8/2	住建部：近日联合辽宁省人民政府《部省共建城市更新先导区实施方案》，沈阳、大连、沈抚示范区将建成辽宁省城市更新示范区。
	2021/8/3	央行：下半年继续稳妥实施好房地产金融审慎管理。
	2021/8/4	国务院：召开加快发展保障性租赁住房 and 进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议，强调把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务。
地方	2021/8/2	广东：广东省住房和城乡建设厅制定《广东省住房发展“十四五”规划》、《广东省发展保障性租赁住房三年行动计划（2021—2023 年）》，计划“十四五”期间筹集建设保障性租赁住房 74.05 万套/间
	2021/8/2	东莞：住建局官网发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，正式出台房地产调控新政“莞八条”，暂停向个体工商户销售商品房，法拍房纳入限购范围。
	2021/8/3	海口：加强打击房地产销售乱象，处罚 15 家中机构和 2 家地产项目，拟处罚共 13.618 万元。
	2021/8/3	广州：黄埔住建局发布自 8 月 2 日起取消人才住房政策。
	2021/8/4	宁波：公布人才发展“十四五”规划，“十四五”期间，宁波市人才总量的目标，将从 2020 年底的 228.5 万人再新增 56.5 万人，突破 285 万人。试点建设人才共有产权住房。
	2021/8/4	深圳：发布公积金管理条例征求意见稿，缴存基数有所调整。
	2021/8/5	北京：(1) 住建委印发《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》完善限购政策，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。(2) 社保中心、市医保中心联合发布《关于 2021 年度各项社会保险缴费基数上下限的通告》，职工五项社保缴费基数上下限统一，其中上限调整为 28221 元，下限调整为 5360 元。
	2021/8/5-2021/8/6	上海：(1) 7 月 23 日前完成新房认购和选房，贷款按照原政策执行。(2) 职工租赁住房属于网签备案范围并经过住房租赁公共服务平台办理网签备案的，每户家庭月提取限额为 3000 元；职工租赁住房不属于网签备案范围的，自今年 8 月 6 日起，每户家庭最高月提取限额从原来的 2000 元提高至 2500 元。(3) 要聚焦关键领域，牢牢守住风险底线。妥善应对不良资产反弹。稳步推进重点机构风险处置。抓好公司治理“牛鼻子”，防止资本无序扩张。遏制房地产金融化泡沫化，结合上海实际，精准施策，促进房地产市场平稳健康发展。高度警惕金融领域名实不符、“无照驾驶”、伪创新和各类市场乱象，确保上海银行业保险业健康有序发展。(4) 8 月 6 日，包括中新经纬、每日经济新闻在内的媒体报道称：“上海自今日起，申请贷款金额，将参考买卖合同价、交易中心核验价、银行评估价三者孰低作为贷款申请房价标准。”
	2021/8/	杭州：发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，非本市户籍社保 2 年改 4 年；落户未满 5 年，需交 2 年社保；新房摇号中签率低于 10% 进入社保缴纳月数排序机制；提供虚假材料 3 年内禁止购买新房摇号。
	2021/8/5	成都：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；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，仍计入赠与人家家庭住房总套数审核购房资格。
	2021/8/6	广东：十三届人大常委会第三十三次会议表决通过了《关于广东省契税具体适用税率等事项的决定》，明确广东省契税适用税率继续保持 3%，自今年 9 月 1 日起施行。
	2021/8/6	广州：(1) 住建局正式发布《广州市住房发展“十四五”规划》和《关于进一步加强住房保障工作的意见》，未来五年将推出 131 万套住房。(2) 相关监管机构已明确要求，之前拿过预售证的项目，再次取证时的备案均价，需较上一期推盘均价下调 3%。
	2021/8/6	深圳：严查信贷资金违规流入房地产领域，截至目前共发现 21.55 亿元经营用途贷款违规流入房地产领域。对排查中发现的信贷资金违规流入房地产领域问题，已督促银行认真落实整改，限期收回问题贷款。
	2021/8/6	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》，市区购房非户籍家庭限购 1 套，增值税免征年限增至 5 年。

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

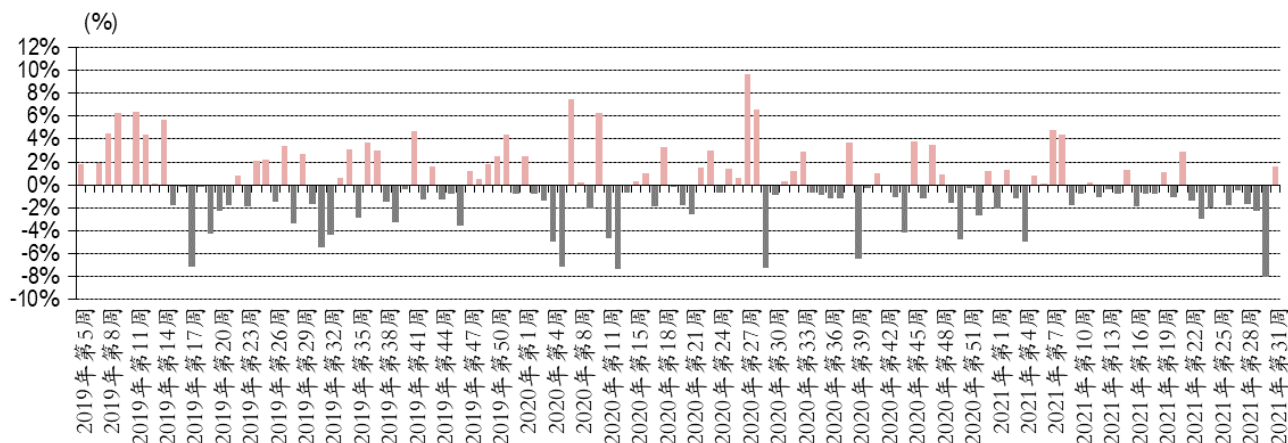
4 本周板块表现回顾

本周（8月2日-8月6日），在大盘表现方面，上证指数收于3458.23点，较上周上涨60.87点，涨幅1.8%；创业板指收于3490.90点，较上周上涨50.72点，涨幅1.5%；沪深300指收于4921.56点，较上周上涨110.39点，涨幅2.3%。

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国防军工、汽车、建筑材料，涨跌幅分别为+10.4%、+8.2%、+7.7%；涨跌幅靠后的行业依次为钢铁、传媒、电子，涨跌幅分别为-3.4%、-2.7%、-0.4%。

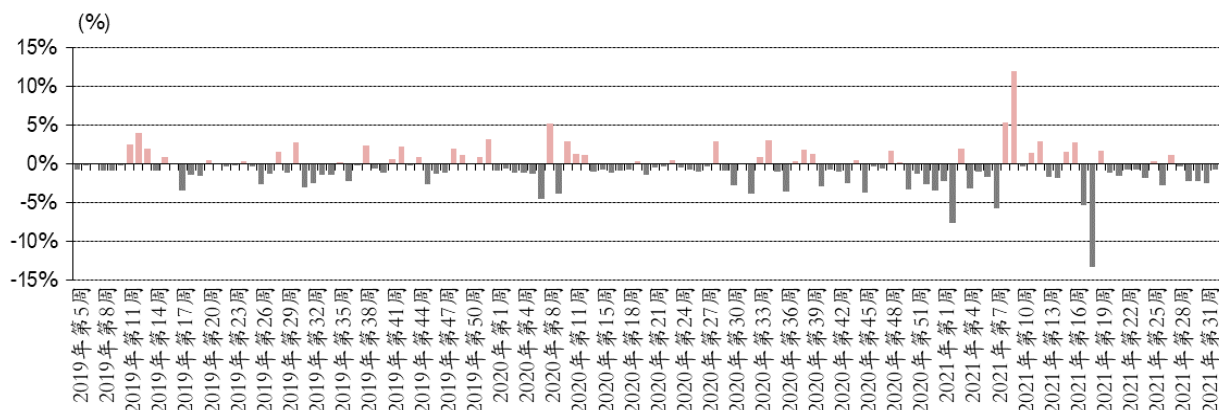
板块收益有所上升，板块估值仍处于历史相对低位。房地产行业绝对收益为+1.6%，较上周上涨9.6个百分点；相对沪深300收益为-0.7%，较上周上涨1.8个百分点。房地产板块PE为6.92X，较上周上升0.90，仍然处在历史相对低位。

图表 59. 房地产行业绝对收益为+1.6%，较上周上涨 9.6 个百分点



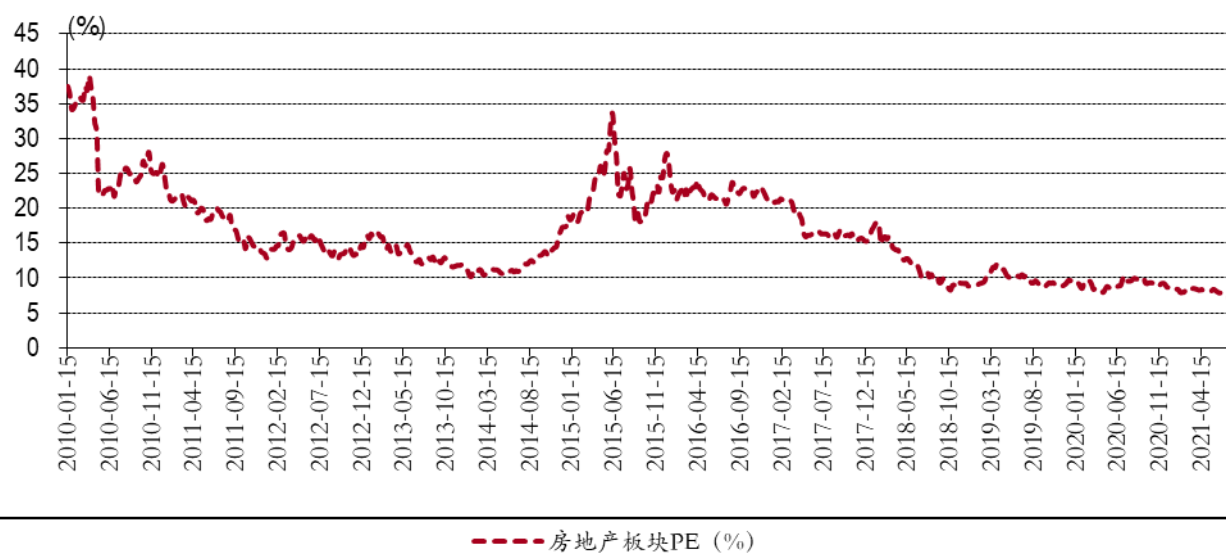
资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相对收益为-0.7%，较上周上涨 1.8 个百分点



资料来源：万得，中银证券

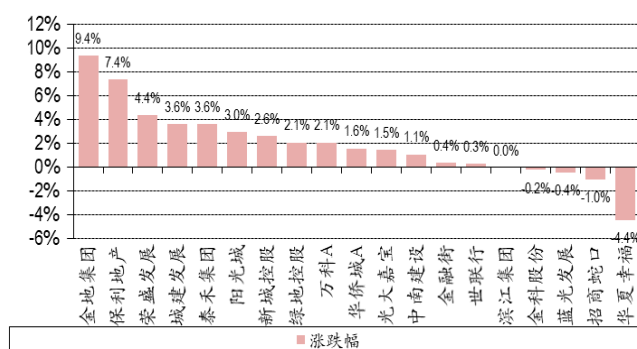
图表 61. 房地产板块 PE 为 6.92X, 较上周上升 0.90



资料来源: 公司公告, 中银证券

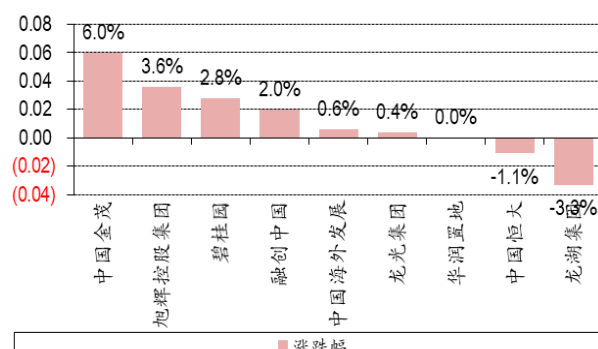
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为金地集团、保利地产、荣盛发展、城建发展、泰禾集团, 涨跌幅分别为+9.4%、+7.4%、+4.4%、+3.6%、+3.6, 涨跌幅靠后的三家公司依次为华夏幸福、招商蛇口、蓝光发展, 涨跌幅分别为-4.4%、-1.0%、-0.4%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为中国金茂、旭辉控股集团、碧桂园、融创中国、中国海外发展, 涨跌幅分别为+6.0%、+3.6%、+2.8%、+2.0%、+0.6%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为龙湖集团、中国恒大、华润置地, 涨跌幅分别为-3.3%、-1.1%、0.0%。

图表 62. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、保利地产、荣盛发展



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中国金茂、旭辉控股集团、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，**碧桂园服务**预计截至 2021 年 6 月 30 日止收入、税前利润、期内净利润及股东应占利润同比增长超过 50.0%。**苏宁环球**收购后三家医院经营有所改善并逐步扭亏为盈，无锡苏亚、唐山苏亚、石家庄苏亚 2020 年净利润分别为 797.29 万元、694.89 万元、601.65 万元，合计 2,093.83 万元，2021 年上半年净利润合计 807.74 万元。**滨江服务**预计上半年净利润将同比增长超过 40.0%。

销售经营数据方面，**中国恒大**7 月销售金额 437.8 亿元，同比减少 13.0%，销售面积 543.5 万平方米，同比增长 0.9%；公司 1-7 月累计实现销售金额 4005.6 亿元，同比增长 0.4%，累积实现销售面积 4844.9 万平方米，同比增长 10.1%。**荣盛发展**公司 7 月销售金额 96.4 亿元，同比增长 24.6%，销售面积 90.3 万平方米，同比增长 29.3%；公司 1-7 月累计实现销售金额 695.7 亿元，同比增长 24.3%，累积实现销售面积 607.0 万平方米，同比增长 20.4%。**旭辉控股集团**7 月销售金额 208.8 亿元，同比减少 5.0%，销售面积 100.6 万平方米，同比减少 34.3%；公司 1-7 月累计实现销售金额 1570.3 亿元，同比增长 52.9%，累积实现销售面积 897.9 万平方米，同比增长 39.7%。**中南建设**公司 7 月销售金额 176.7 亿元，同比减少 0.8%，销售面积 128.9 万平方米，同比增长 5.1%；公司 1-7 月累计实现销售金额 1266.5 亿元，同比增长 27.7%，累积实现销售面积 919.0 万平方米，同比增长 25.6%。**碧桂园**公司 7 月销售金额 542.8 亿元，与去年同期基本保持不变，销售面积 650.0 万平方米，同比增加 2.0%；公司 1-7 月累计实现销售金额 4807.0 亿元，同比增长 7.8%，累积实现销售面积 5551.4 万平方米，同比增长 8.3%。**万科 A**7 月销售金额 515.4 亿元，同比减少 12.7%，销售面积 307.1 万平方米，同比减少 22.1%；公司 1-7 月累计实现销售金额 4059.8 亿元，同比增长 7.0%，累积实现销售面积 2498.8 万平方米，同比增长 1.1%。**中国金茂**公司 7 月销售金额 175.0 亿元，同比减少 18.3%，销售面积 118.8 万平方米，同比减少 1.1%；公司 1-7 月累计实现销售金额 1476.5 亿元，同比增长 18.8%，累积实现销售面积 871.1 万平方米，同比增长 30.4%。**融创中国**公司 7 月销售金额 493.5 亿元，同比减少 5.6%，销售面积 351.2 万平方米，同比减少 5.8%；公司 1-7 月累计实现销售金额 3701.1 亿元，同比增长 49.5%，累积实现销售面积 2545.7 万平方米，同比增长 43.3%。**保利地产**公司 7 月销售金额 421.6 亿元，同比减少 13.3%，销售面积 312.8 万平方米，同比减少 2.9%；公司 1-7 月累计实现销售金额 3273.4 亿元，同比增长 19.8%，累积实现销售面积 1984.1 万平方米，同比增长 9.4%。**新城控股**公司 7 月销售金额 168.9 亿元，同比减少 19.4%，销售面积 155.4 万平方米，同比减少 21.5%；公司 1-7 月累计实现销售金额 1345.5 亿元，同比增长 13.6%，累积实现销售面积 1242.4 万平方米，同比增长 15.5%。**世茂集团**公司 7 月销售金额 220.8 亿元，同比减少 23.8%，销售面积 123.7 万平方米，同比减少 24.5%；公司 1-7 月累计实现销售金额 1748.8 亿元，同比增长 25.0%，累积实现销售面积 984.6 万平方米，同比增长 24.0%。**金地集团**公司 7 月销售金额 256.4 亿元，同比增长 22.4%，销售面积 121.9 万平方米，同比增长 13.9%；公司 1-7 月累计实现销售金额 1884.7 亿元，同比增长 53.8%，累积实现销售面积 874.8 万平方米，同比增长 47.8%。

其他重大交易公告方面，**金地集团**南京子公司南京威新拟出资 5000.0 万元投资私募基金。**中南建设**公司控股股东中南城投解除质押 0.9 亿股股份，占公司总股本的 2.5%，解除质押后，又质押 1.2 亿股股份，占公司总股本的 3.2%，累计质押 20.7 亿股股份，占公司总股本的 35.6%。**荣盛发展**：1) 公司控股股东子公司荣盛创投拟继续增持 1.0 亿元，约为 2173.9 万股股份，占公司总股本的 0.5%，增持完成后，累计持有股份 6708 万股股份，占公司总股本的 1.5%。2) 公司控股股东荣盛控股解除质押 1.6 亿股股份，占公司总股本的 3.7%，解除质押后又质押股份 0.7 亿股，占公司总股本的 1.7%。**旭辉控股集团**公司控股股东林中先生、林伟先生及林峰先生以股代息增持 9301.7 万股股份，增持完成后，累计持有股份 46.2 亿股股份，占公司总股本的 55.2%。**皇庭国际**：拟收购意发功率股权以围绕“商管+科技”发展战略布局半导体行业。**保利地产**：1) 董事长刘平及全体高管 2021 年 8 月 4 日起 6 个月内拟增持公司股份，合计增持金额不低于人民币 800.0 万元、不超过人民币 1500.0 万元，增持价格不超过 15.06 元/股。**绿地控股**公司控股股东格林兰质押 0.2 亿股股份，占公司总股本的 0.2%，质押后，累计质押股份 13.7 亿股，占公司总股本的 10.8%。**世茂股份**公司第二大股东世茂企业质押 0.4 亿股股份，占公司总股本的 1.1%，质押后，累计质押股份 2.6 亿股，占公司总股本的 6.8%。**阳光城**把物业板块装入万物云，换取 4.8% 股份。**泰禾集团**公司控股股东泰禾投资及一致行动人黄敏被动减持 0.3 亿股股份，占公司总股本的 1.2%，减持完成后，累计持有股份 12.0 亿股股份，占公司总股本的 48.2%。

图表 64. 2021 年第 31 周 (8 月 2 日-8 月 8 日) 重点公司公告汇总

融资公告	金融街	公司拟发行 2021 年第四期公司债, 发行规模不超过 19.0 亿元, 票面利率区间 2.60%-3.60%, 期限 5 年。
	中南建设	拟开展住房尾款资产支持证券业务, 融资总规模不超 5 亿元。
	滨江集团	公司发行 2021 年第二期公司债券, 实际发行规模 8.5 亿元, 票面利率 3.84%。
	上海临港	公司发行 2021 年第六期超短期融资券, 发行规模 10.0 亿元, 票面利率 2.56%, 期限 248 天。
业绩公告	碧桂园服务	预计截至 2021 年 6 月 30 日止收入、税前利润、期内净利润及股东应占利润同比增长超过 50.0%。
	苏宁环球	收购后三家医院经营有所改善并逐步扭亏为盈, 无锡苏亚、唐山苏亚、石家庄苏亚 2020 年净利润分别为 797.29 万元、694.89 万元、601.65 万元, 合计 2,093.83 万元, 2021 年上半年净利润合计 807.74 万元。
	渝开发	公司发布半年报, 实现营业收入 1.4 亿元, 同比增长 55.4%; 实现归母净利润-0.1 亿元, 同比下降 148.4%。
	大名城	公司发布半年报, 实现营业收入 42.0 亿元, 同比减少 45.2%; 实现归母净利润 2.4 亿元, 同比下降 21.1%。
	城建发展	公司发布半年报, 实现营业收入 107.6 亿元, 同比增加 213.1%; 实现归母净利润 6.2 亿元, 同比下降 145.7%。
	滨江服务	预计上半年净利润将同比增长超过 40.0%。
	佳兆业集团	公司 7 月销售金额 101.0 亿元, 同比增长 5.9%, 销售面积 59.0 万平米, 同比增长 5.1%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 740.0 亿元, 同比增长 62.3%, 累积实现销售面积 439.6 万平米, 同比增长 64.0%。
	富力地产	公司 7 月销售金额 82.6 亿元, 同比下降 22.8%, 销售面积 61.2 万平米, 同比下降 38.7%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 733.4 亿元, 同比增长 10.0%, 累积实现销售面积 546.4 万平米, 同比增长 3.0%。
	中国恒大	公司 7 月销售金额 437.8 亿元, 同比减少 13.0%, 销售面积 543.5 万平米, 同比增长 0.9%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 4005.6 亿元, 同比增长 0.4%, 累积实现销售面积 4844.9 万平米, 同比增长 10.1%。
	荣盛发展	公司 7 月销售金额 96.4 亿元, 同比增长 24.6%, 销售面积 90.3 万平米, 同比增长 29.3%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 695.7 亿元, 同比增长 24.3%, 累积实现销售面积 607.0 万平米, 同比增长 20.4%。
销售经营数据公告	旭辉控股集团	公司 7 月销售金额 208.8 亿元, 同比减少 5.0%, 销售面积 100.6 万平米, 同比减少 34.3%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 1570.3 亿元, 同比增长 52.9%, 累积实现销售面积 897.9 万平米, 同比增长 39.7%。
	融信中国	公司 7 月销售金额 158.3 亿元, 同比增长 30.5%, 销售面积 76.4 万平米, 同比增长 26.0%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 988.2 亿元, 同比增长 36.3%, 累积实现销售面积 479.8 万平米, 同比增长 50.9%。
	中南建设	公司 7 月销售金额 176.7 亿元, 同比减少 0.8%, 销售面积 128.9 万平米, 同比增长 5.1%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 1266.5 亿元, 同比增长 27.7%, 累积实现销售面积 919.0 万平米, 同比增长 25.6%。
	碧桂园	公司 7 月销售金额 542.8 亿元, 与去年同期基本保持不变, 销售面积 650.0 万平米, 同比增加 2.0%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 4807.0 亿元, 同比增长 7.8%, 累积实现销售面积 5551.4 万平米, 同比增长 8.3%。
	万科 A	公司 7 月销售金额 515.4 亿元, 同比减少 12.7%, 销售面积 307.1 万平米, 同比减少 22.1%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 4059.8 亿元, 同比增长 7.0%, 累积实现销售面积 2498.8 万平米, 同比增长 1.1%。
	雅居乐集团	公司 7 月销售金额 82.0 亿元, 同比减少 22.7%, 销售面积 52.0 万平米, 同比减少 31.8%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 835.3 亿元, 同比增长 27.1%, 累积实现销售面积 536.8 万平米, 同比增长 11.6%。
	中国金茂	公司 7 月销售金额 175.0 亿元, 同比减少 18.3%, 销售面积 118.8 万平米, 同比减少 1.1%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 1476.5 亿元, 同比增长 18.8%, 累积实现销售面积 871.1 万平米, 同比增长 30.4%。
	融创中国	公司 7 月销售金额 493.5 亿元, 同比减少 5.6%, 销售面积 351.2 万平米, 同比减少 5.8%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 3701.1 亿元, 同比增长 49.5%, 累积实现销售面积 2545.7 万平米, 同比增长 43.3%。
	正荣地产	公司 7 月销售金额 120.4 亿元, 同比减少 11.5%, 销售面积 73.0 万平米, 同比减少 19.2%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 943.4 亿元, 同比增长 35.6%, 累积实现销售面积 570.1 万平米, 同比增长 25.2%。
	保利地产	公司 7 月销售金额 421.6 亿元, 同比减少 13.3%, 销售面积 312.8 万平米, 同比减少 2.9%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 3273.4 亿元, 同比增长 19.8%, 累积实现销售面积 1984.1 万平米, 同比增长 9.4%。
	新城控股	公司 7 月销售金额 168.9 亿元, 同比减少 19.4%, 销售面积 155.4 万平米, 同比减少 21.5%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 1345.5 亿元, 同比增长 13.6%, 累积实现销售面积 1242.4 万平米, 同比增长 15.5%。
	世茂集团	公司 7 月销售金额 220.8 亿元, 同比减少 23.8%, 销售面积 123.7 万平米, 同比减少 24.5%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 1748.8 亿元, 同比增长 25.0%, 累积实现销售面积 984.6 万平米, 同比增长 24.0%。
	金地集团	公司 7 月销售金额 256.4 亿元, 同比增长 22.4%, 销售面积 121.9 万平米, 同比增长 13.9%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 1884.7 亿元, 同比增长 53.8%, 累积实现销售面积 874.8 万平米, 同比增长 47.8%。
	龙光集团	公司 7 月销售金额 100.1 亿元, 同比减少 9.7%, 销售面积 61.6 万平米, 同比减少 10.7%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 836.5 亿元, 同比增长 21.1%, 累积实现销售面积 452.1 万平米, 同比增长 15.5%。
	世茂股份	公司 7 月销售金额 12.0 亿元, 销售面积 30.0 万平米; 公司 1-7 月累计实现销售金额 196.0 亿元, 同比增长 94.0%, 累积实现销售面积 90.0 万平米, 同比增长 100.0%。
	合景泰富集团	公司 7 月销售金额 81.3 亿元, 同比减少 11.9%, 销售面积 40.8 万平米, 同比减少 31.9%。
	宋都股份	公司 7 月销售金额 120.4 亿元, 同比减少 11.5%, 销售面积 73.0 万平米, 同比减少 19.2%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 943.4 亿元, 同比增长 35.6%, 累积实现销售面积 570.1 万平米, 同比增长 25.2%。

资料来源: 公司公告, 中银证券

续 图表 64. 2021 年第 31 周（8 月 2 日-8 月 8 日）重点公司公告汇总

其他重大 交易公告	金地集团	南京子公司南京威新拟出资 5000.0 万元投资私募基金。
	中南建设	司控股股东中南城投解除质押 0.9 亿股股份，占公司总股本的 2.5%，解除质押后，又质押 1.2 亿股股份，占公司总股本的 3.2%，累计质押 20.7 亿股股份，占公司总股本的 35.6%。
	市北高新	6000.0 万元认购中叶至源基金，占总认缴出资额的 19.76%。
	荣盛发展	荣盛发展：1) 公司控股股东子公司荣盛创投拟继续增持 1.0 亿元，约为 2173.9 万股股份，占公司总股本的 0.5%，增持完成后，累计持有股份 6708 万股股份，占公司总股本的 1.5%。2) 公司控股股东荣盛控股解除质押 1.6 亿股股份，占公司总股本的 3.7%，解除质押后又质押股份 0.7 亿股，占公司总股本的 1.7%。
	旭辉控股集团	公司控股股东林中先生、林伟先生及林峰先生以股代息增持 9301.7 万股股份，增持完成后，累计持有股份 46.2 亿股股份，占公司总股本的 55.2%。
	中南建设	公司在乐清获得 1 宗地块，拿地总金额 6.8 亿元，规划建面 6.7 万平米，楼面均价 10134 元/平米。
	万科 A	公司在福州武汉等地获得 14 宗地块，拿地总金额 149.3 亿元，规划建面 196.8 万平米，楼面均价 7584 元/平米。
	保利地产	1) 董事长刘平及全体高管 2021 年 8 月 4 日起 6 个月内拟增持公司股份，合计增持金额不低于人民币 800.0 万元、不超过人民币 1500.0 万元，增持价格不超过 15.06 元/股。2) 公司在上海苏州等地获得 13 宗地块，拿地总金额 280.1 亿元，规划建筑面积 280.0 万平米，楼面均价 10001 元/平米。
	绿地控股	公司控股股东格林兰质押 0.2 亿股股份，占公司总股本的 0.2%，质押后，累计质押股份 13.7 亿股，占公司总股本的 10.8%。

资料来源：公司公告，中银证券

6 投资建议

本周部分重点城市房地产调控持续，杭州限购政策全面升级，上海发布了“合同价、核验价、银行评估价取最低”的房贷新标准，成都加强了赠与管理，东莞法拍房列入限购范围内，衢州限购升级。本周阳光城以旗下物业管理子公司阳光智博 100% 股份战略投资万物云，并换取万物云 4.8% 股份，成为其第三大股东，未来双方将开启在物业管理、商业管理、智慧建造、环保业务、智慧城市、投资生态等多领域的战略合作。从碧桂园服务收购蓝光嘉宝服务到阳光城与万物云的强强联合，我们认为物管行业已经进入更大规模的整合阶段。自 2018 年以来掀起了房企分拆物业板块上市的热潮，我们认为当下物业股普涨的时代已经结束，截至 2021 年 8 月 6 日，上市物管公司的平均 PE 已经降至 23.2X。本次阳光城和万物云的换股模式，或将成为其他物管公司在上市和收并购之外的新的可能。我们认为未来的物管行业中联盟链将比私有链有更高的价值。

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	市值	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产
			(元)	(亿元)	2020A	2021E	2020A	2021E	(元/股)
600383.SH	金地集团	未有评级	9.16	413.54	2.30	2.54	3.98	3.61	12.72
000002.SZ	万科 A	未有评级	21.10	2451.34	3.62	3.85	5.83	5.47	19.32
600048.SH	保利地产	未有评级	10.75	1,286.79	2.42	2.63	4.44	4.09	13.37
0960.HK	龙湖集团	未有评级	35.05	2126.13	3.41	4.15	10.28	8.44	17.88
1638.HK	佳兆业集团	未有评级	2.33	163.46	0.89	0.94	2.62	2.47	5.27
6098.HK	碧桂园服务	未有评级	58.35	1882.94	0.98	1.27	59.77	45.98	4.97
1516.HK	融创服务	未有评级	19.20	595.87	0.25	0.41	76.80	46.89	3.12
1209.HK	华润万象生活	未有评级	42.95	980.33	0.49	0.66	88.56	65.17	5.46
1995.HK	永升生活服务	未有评级	14.78	246.89	0.24	0.37	60.92	39.73	1.73
1755.HK	新城悦服务	未有评级	16.86	147.03	0.55	0.76	30.65	22.06	1.56
9909.HK	宝龙商业	未有评级	21.45	138.14	0.49	0.69	43.67	31.08	3.34
6668.HK	星盛商业	未有评级	4.10	41.85	0.17	0.18	24.25	22.56	0.16

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日 8 月 6 日，未有评级公司盈利预测来自万得一致预期

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