

房地产

部分房企销售趋势放缓，“因城施策”定位持续巩固

——房地产销售周报 0815

行业追踪 (2021.8.9-2021.8.15)

一手房：环比下降 2.71%，同比下降 22.96%，累计同比上升 28.95%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.9 万套，环比下降 2.71%，同比下降 22.96%，累计同比上升 28.95%，较前一周减少 2.76 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 15.8%、7.89%、-31.07%；同比增速分别为 1.48%、-27.02%、-33.27%；累计同比增速分别为 54.25%、30.54%、10.4%，较上周分别增加-2.13、-3.35、-2.07 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 7.95%、46.99%、-27.83%、66.71%；累计同比分别为 74.29%、50.08%、60.53%、33.18%，较上周分别变动-2.75、-0.74、-3.63、-2.29 个百分点。

二手房：环比下降 12.26%，同比下降 47.71%，累计同比上升 14.64%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.76 万套，环比下降 12.26%，同比下降 47.71%，累计同比上升 14.64%，较上周减少 1.39 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-9.65%、-15.45%、-11.2%；同比增速分别为-35.95%、-54.76%、-70.65%；累计同比增速分别为 13.89%、13.85%、26.61%，较上周分别变动了 0.79、-2.93、-4.73 个百分点。

库存：去化周期 19.6 周，环比下降 28.63%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.6 万套，去化周期 19.6 周，环比下降 28.63%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-59.18%、-0.77%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.9 万套，环比下降 2.71%，同比下降 22.96%，累计同比上升 28.95%，较前一周减少 2.76 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.76 万套，环比下降 12.26%，同比下降 47.71%，累计同比上升 14.64%，较上周减少 1.39 个百分点。截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.6 万套，去化周期 19.6 周，环比下降 28.63%，其中一线、二线城市环比增速分别-59.18%、-0.77%。

部分房企上半年业绩不佳，房地产开发项目隐含利润有望边际改善。从目前上市房企披露的半年报看，受融资收紧、高毛利项目尚未结转、销售放缓等因素影响，不少公司上半年业绩不及预期。近期多个实行“两集中”土地出让政策的地区下调土地最高限价，房地产开发项目隐含利润有望边际改善。其中业绩不佳的上市房企拿地态度普遍比较谨慎，有的房企干脆不拿地。而上半年业绩表现突出的上市房企，基本上都提到加快项目周转的措施，抓营销促回款。

央行指出推动“两高”项目绿色转型，坚持“房住不炒”理念。央行于 8 月 9 日发布《第二季度中国货币政策执行报告》。报告指出，严格控制高耗能高排放项目信贷规模，推动“两高”项目绿色转型升级。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。

重点城市持续聚焦精准施策。8 月 13 日，上海发布《上海市人民政府办公厅关于印发〈上海市住房发展“十四五”规划〉的通知》。“十四五”时期，上海将聚焦精准施策，保持房地产市场平稳健康发展。规划要求，上海进一步发挥市促进房地产市场健康发展联席会议的作用，保持政策的稳定性和连续性，增强政策的针对性和可操作性，提高管理的精准性、精细化程度。规划指出，十四五期间，上海坚持以中小套型普通住房供应为主，满足居民刚性住房需求。根据不同区域、家庭不同阶段住房需求，适当优化各类商品住房套型比例。

“因城施策”常态化，政策稳定性提高，行业风险溢价率将下降，行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。从房企角度看，三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为，不少企业不得不加速推出降档举措，行业风险溢价率下行，降档房企债性价值提升、股性价值减弱，过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司，我们持续推荐：1) 优质龙头：万科 A、保利地产、金地集团、融创中国、龙湖集团、招商蛇口；2) 优质成长：金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、旭辉集团、龙光集团；3) 优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦服务、永升生活服务、绿城服务等；4) 低估价值：城投控股、南山控股、大悦城、光大嘉宝等。持续关注：1) 优质成长：华润置地；2) 优质物管：融创服务。

风险提示：政策变化不及预期；房屋销售不及预期；疫情二次反弹

证券研究报告

2021 年 08 月 15 日

投资评级

行业评级

上次评级

强于大市(维持评级)

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号：S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

胡孝宇

联系人

huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 《房地产-行业深度研究:轻资产高毛利，助力地产轻重分离——代建行业深度研究（一）》 2021-08-12
- 《房地产-行业点评:地产估值有望修复：销售利率回升及供给政策微调》 2021-08-12
- 《房地产-行业研究周报:房价上涨态势放缓，楼市调控持续加码 ——房地产销售周报 0808》 2021-08-08

内容目录

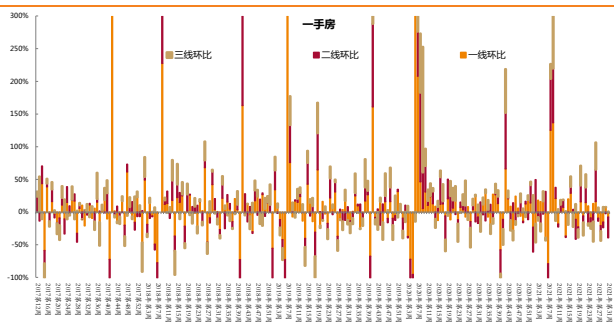
1. 行业追踪（2021.8.9-2021.8.15）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	8
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	11

1. 行业追踪 (2021.8.9-2021.8.15)

1.1. 36 城一手房成交回顾

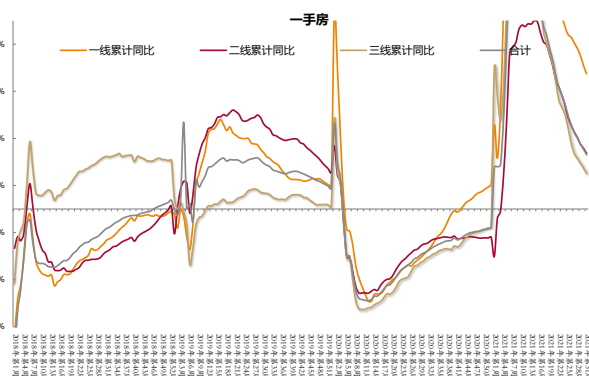
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.9 万套，环比下降 2.71%，同比下降 22.96%，累计同比上升 28.95%，较前一周减少 2.76 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 15.8%、7.89%、-31.07%；同比增速分别为 1.48%、-27.02%、-33.27%；累计同比增速分别为 54.25%、30.54%、10.4%，较上周分别增加-2.13、-3.35、-2.07 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 7.95%、46.99%、-27.83%、66.71%；累计同比分别为 74.29%、50.08%、60.53%、33.18%，较上周分别变动-2.75、-0.74、-3.63、-2.29 个百分点。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 15.8%、7.89%、-31.07%；



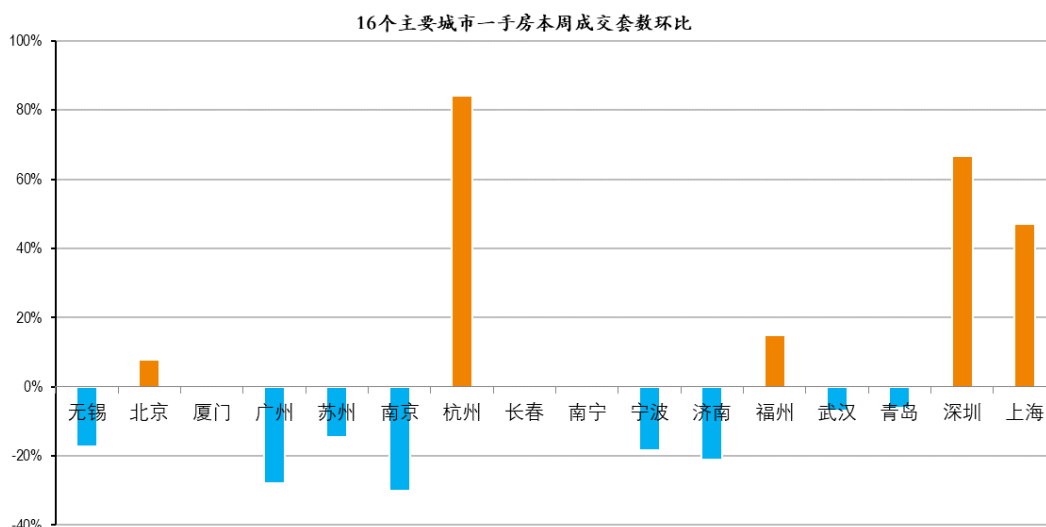
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 1.48%、-27.02%、-33.27%；



资料来源：wind、天风证券研究所

图 3：16 个主要城市一手房本周成交套数环比；



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：36 城一手房成交明细

		2021/08/02-2021/08/08	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/08/08	累计同比
合计	套数	28,964	-2.7%	-23.0%	-19.9%	-37.5%	1,287,076	29.0%
	面积	3,185,269	-4.1%	-24.9%	-19.7%	-36.2%	143,740,243	28.3%
一线城市	套数	7,599	15.8%	1.5%	-6.7%	-14.3%	264,334	54.2%
	面积	806,683	17.4%	3.0%	-5.2%	-16.4%	27,420,509	52.9%
二线城市	套数	14,861	7.9%	-27.0%	-31.6%	-41.4%	713,066	30.5%
	面积	1,719,013	5.3%	-27.4%	-30.4%	-38.2%	83,239,194	28.8%
三线城市	套数	6,504	-31.1%	-33.3%	-5.3%	-46.5%	309,676	10.4%
	面积	659,574	-34.0%	-39.6%	-5.8%	-47.2%	33,080,539	12.0%
四线城市	套数	578	-13.9%	-80.3%	-10.5%	-86.1%	89,401	16.3%
	面积	72,642	-12.9%	-78.9%	-17.2%	-84.0%	10,201,312	13.6%
北京	套数	1,778	8.0%	-1.9%	-14.8%	12.3%	54,684	74.3%
	面积	201,423	6.7%	3.4%	-17.9%	9.9%	6,190,682	78.4%
上海	套数	3,100	47.0%	30.2%	-15.0%	-20.3%	97,381	50.1%
	面积	333,700	53.8%	30.8%	-7.1%	-20.2%	9,820,577	45.0%
广州	套数	1,494	-27.8%	-21.6%	19.7%	-37.2%	71,813	60.5%
	面积	164,540	-23.1%	-20.9%	16.7%	-36.5%	7,684,542	58.5%
深圳	套数	1,227	66.7%	-11.7%	-17.2%	21.0%	40,456	33.2%
	面积	107,019	59.2%	-14.8%	-13.6%	3.0%	3,724,708	31.3%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	116,940	12.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	14,146,561	11.9%
杭州	套数	2,860	84.2%	53.0%	17.9%	6.0%	69,305	62.1%
	面积	325,710	87.1%	48.3%	16.9%	8.7%	7,980,346	51.4%
南京	套数	732	-30.0%	-70.1%	-14.2%	-70.8%	75,611	59.4%
	面积	87,370	-29.3%	-69.3%	-11.6%	-68.9%	8,854,490	59.4%
福州	套数	961	15.0%	82.7%	-13.5%	101.8%	33,987	185.7%
	面积	98,404	16.6%	101.1%	-8.5%	90.3%	3,223,466	170.8%
济南	套数	1,678	-21.1%	-10.4%	-11.7%	-35.0%	60,997	20.6%
	面积	219,220	-20.7%	-8.3%	-10.6%	-29.2%	7,769,179	22.5%
武汉	套数	2,970	-6.9%	-30.1%	-51.6%	-46.8%	140,866	100.7%
	面积	345,386	-7.5%	-27.9%	-51.7%	-40.4%	16,370,783	104.8%
长春	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
南宁	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
宁波	套数	776	-18.3%	-20.6%	-52.2%	-10.3%	45,130	18.7%
	面积	92,635	-20.8%	-23.5%	-51.3%	-14.9%	5,186,051	15.7%
厦门	套数	1,206	-	-	-	197.0%	24,499	140.3%
	面积	106,527	-	-	-	114.9%	2,541,485	122.9%
青岛	套数	2,148	-6.0%	-14.5%	-15.6%	-41.9%	82,760	14.6%
	面积	258,151	-3.0%	-13.8%	-17.6%	-34.4%	9,687,327	14.4%
苏州	套数	1,530	-14.4%	1.5%	10.7%	0.5%	62,971	13.1%
	面积	185,608	-14.9%	0.1%	9.6%	-3.7%	7,479,507	9.2%

无锡	套数	1,149	-17.3%	86.5%	-32.5%	-20.8%	33,019	21.6%
	面积	133,600	-20.5%	67.4%	-29.1%	-20.0%	3,860,900	15.8%
佛山	套数	2,904	-33.2%	-5.6%	12.6%	-7.8%	126,126	14.3%
	面积	225,854	-43.0%	-19.2%	11.5%	-24.9%	11,301,304	25.1%
东莞	套数	668	-41.9%	-49.8%	18.2%	-55.9%	28,137	-5.4%
	面积	76,679	-38.8%	-50.7%	9.8%	-55.9%	3,222,937	-7.1%
金华	套数	453	-0.4%	4.9%	-0.4%	37.2%	16,025	23.1%
	面积	39,648	-16.3%	-10.9%	-3.3%	12.0%	1,717,176	23.8%
温州	套数	1,187	-5.6%	-24.3%	9.4%	40.6%	50,797	14.0%
	面积	143,482	3.1%	-22.9%	7.4%	33.2%	5,973,411	12.0%
泉州	套数	66	-59.8%	-89.8%	925.0%	-82.0%	5,209	-51.1%
	面积	9,511	-56.2%	-88.3%	438.9%	-78.2%	667,596	-47.8%
泰安	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,036	-14.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,083,207	-13.5%
赣州	套数	925	-36.4%	-45.3%	61.3%	-28.1%	43,731	18.1%
	面积	112,960	-38.0%	-33.6%	61.8%	-26.3%	5,464,898	17.3%
惠州	套数	176	-50.6%	-71.1%	-18.2%	-80.0%	15,498	21.5%
	面积	16,403	-60.7%	-78.5%	-17.9%	-83.5%	1,780,071	17.5%
韶关	套数	101	-55.9%	-57.4%	31.6%	-77.7%	6,967	-19.3%
	面积	11,584	-59.3%	-67.2%	37.7%	-75.2%	846,055	-15.9%
扬州	套数	-	-100.0%	-100.0%	-99.6%	-100.0%	15,756	43.5%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-99.6%	-100.0%	1,895,510	41.3%
岳阳	套数	213	-55.0%	-48.3%	3.5%	-43.2%	10,731	-4.9%
	面积	36,686	-47.1%	-26.1%	29.5%	-16.3%	1,329,400	-2.5%
江阴	套数	141	-52.4%	-51.2%	-	-68.6%	15,367	23.4%
	面积	17,358	-54.1%	-53.6%	-	-70.4%	1,966,203	22.2%
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	-24.1%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	-24.9%
镇江	套数	578	-13.9%	-41.1%	-10.5%	-56.2%	36,108	25.2%
	面积	72,642	-12.9%	-38.6%	-17.2%	-49.9%	4,226,389	27.9%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-78.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-78.0%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	49,578	57.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	5,486,737	50.8%
吉林	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-

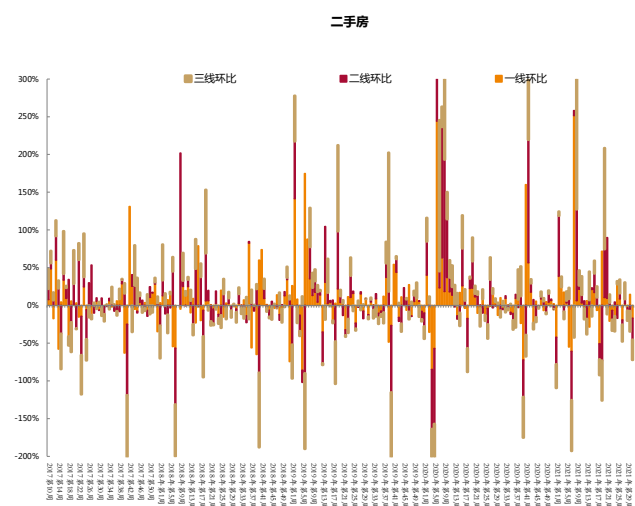
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2.11 城二手房成交回顾

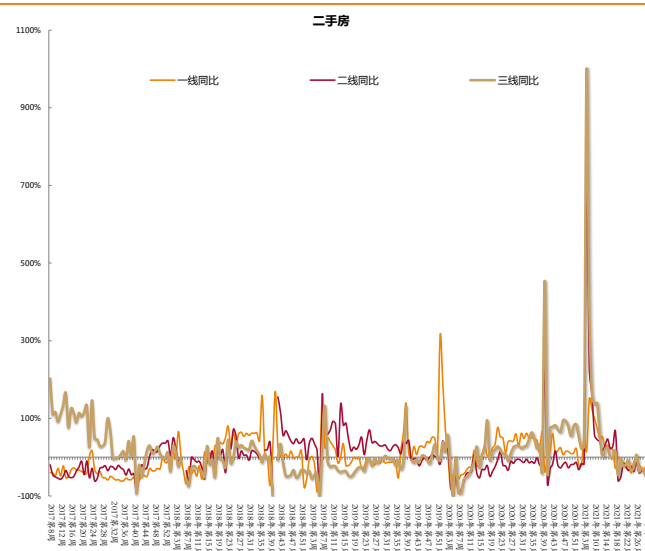
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.76 万套，环比下降 12.26%，同比下降 47.71%，累计同比上升 14.64%，较上周减少 1.39 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -9.65%、-15.45%、-11.2%；同比增速分别为 -35.95%、-54.76%、-70.65%；累计同比增速分别为 13.89%、13.85%、26.61%，较上周分别变动了 0.79、-2.93、-4.73 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-9.65%、-15.45%、-11.2%；



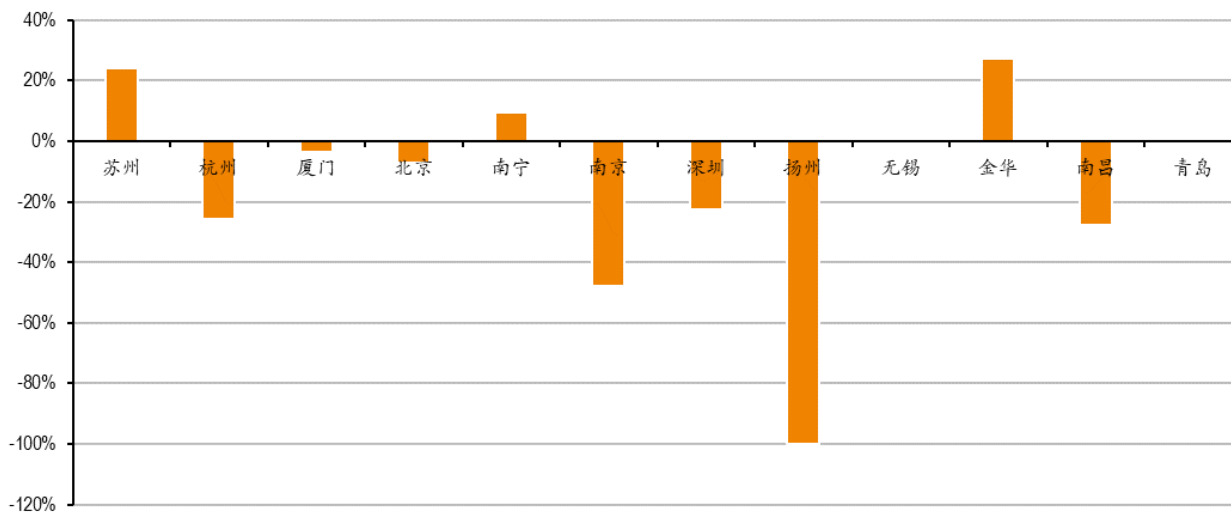
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-35.95%、-54.76%、-70.65%；



资料来源：wind、天风证券研究所

图 6：12 个城市二手房本周成交套数环比



资料来源：wind、天风证券研究所

表 2： 11 城二手房成交明细

		2021/08/02-2021/08/08	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/08/08	累计同比
合计	套数	7,624	-12.3%	-47.7%	-18.9%	-51.8%	385,063	14.6%
	面积	750,054	-9.9%	-44.3%	-17.0%	-49.5%	36,045,716	15.0%
一线城市	套数	4,084	-9.6%	-35.9%	-14.4%	-42.9%	165,896	13.9%
	面积	385,495	-8.0%	-32.1%	-12.3%	-40.7%	14,576,158	11.5%
二线城市	套数	3,223	-15.5%	-54.8%	-22.9%	-59.7%	193,258	13.9%
	面积	322,927	-13.0%	-51.8%	-22.1%	-57.8%	18,397,724	16.6%
三线城市	套数	317	-11.2%	-70.6%	-26.5%	-51.6%	25,909	26.6%
	面积	41,632	-1.9%	-61.1%	-13.5%	-38.8%	3,071,834	23.4%
北京	套数	3,525	-7.2%	-0.4%	-17.1%	-31.3%	131,225	58.0%
	面积	332,255	-6.1%	3.6%	-14.9%	-29.7%	11,499,626	49.2%
深圳	套数	559	-22.6%	-80.3%	3.4%	-72.4%	34,671	-44.6%
	面积	53,240	-18.2%	-78.5%	5.4%	-70.0%	3,076,532	-42.6%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	36,206	14.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,405,189	10.9%
杭州	套数	614	-25.6%	-58.3%	8.7%	-67.2%	40,158	13.6%
	面积	61,226	-24.7%	-56.4%	8.8%	-66.5%	3,879,650	17.6%
厦门	套数	518	-3.7%	-42.4%	-21.7%	-47.3%	27,968	42.2%
	面积	54,013	1.0%	-39.0%	-23.0%	-45.2%	2,777,392	42.7%
南京	套数	645	-48.0%	-76.7%	-38.7%	-78.1%	70,005	8.5%
	面积	55,895	-48.7%	-77.3%	-40.3%	-78.5%	6,198,198	9.9%
南宁	套数	389	9.6%	-46.2%	-22.1%	-31.5%	11,791	-29.4%
	面积	34,883	2.5%	-47.5%	-15.6%	-36.8%	1,057,290	-30.1%
苏州	套数	1,057	23.9%	-16.4%	-16.0%	-35.2%	43,336	29.4%
	面积	116,911	25.3%	-9.2%	-14.8%	-31.0%	4,485,193	32.7%
扬州	套数	-	-100.0%	-100.0%	-29.4%	-100.0%	10,615	12.2%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-31.0%	-100.0%	1,039,014	12.9%
金华	套数	317	27.3%	-43.4%	-25.2%	29.3%	15,294	39.0%
	面积	41,632	27.6%	-29.5%	-6.3%	46.5%	2,032,820	29.5%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-

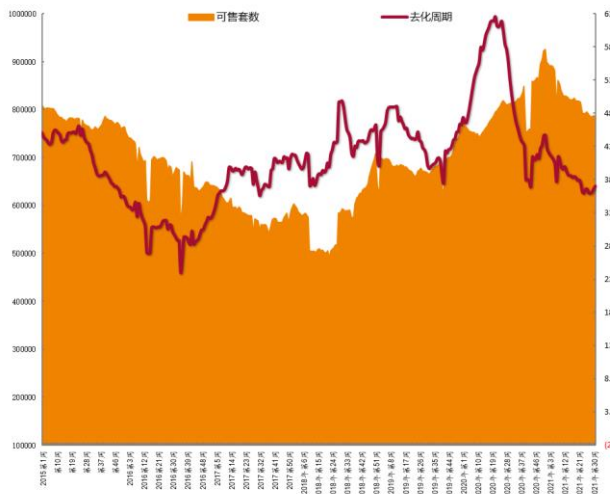
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3. 14 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.6 万套，去化周期 19.6 周，环比下降 28.63%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -59.18%、-0.77%。

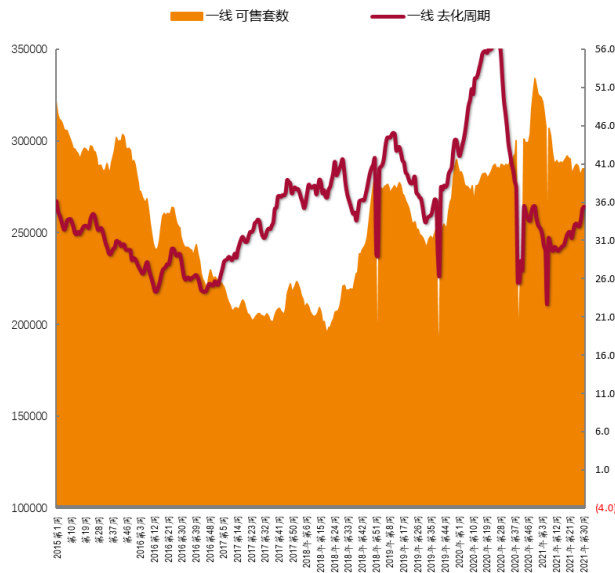
图 7：全国 14 城可售 42.6 万套，去化周期 19.6 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

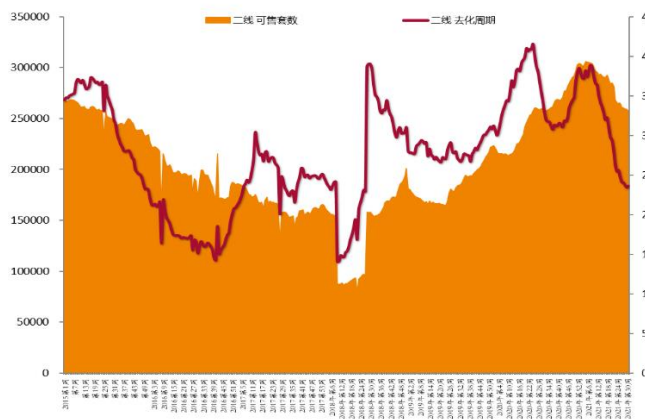
图 8：一线 4 城可售 11.4 万套，去化周期 14.2 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

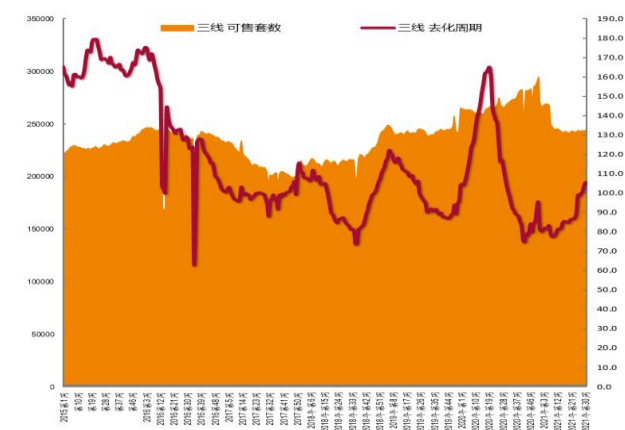
图 9：二线 6 城可售 31.2 万套，去化周期 28.7 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

图 10：三线 4 城 0 万套，去化周期 0 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

表 3：14 城住宅可售套数回顾

		2021/08/02- 2021/08/08	环比增速	前六月周均 销售	上周对应前六 月周均销售	去化周 期	前一周去 化周期
合计	套数	426,040	-28.6%	21,732	21,237	19.6	28.1
一线城市	套数	116,252	-59.2%	8,271	8,038	14.1	35.4
二线城市	套数	309,788	-0.8%	11,163	10,888	27.8	28.7
三线城市	套数	-	-	2,298	2,311	-	-
北京	套数	-	0.0%	1825.12	1787.32	-	51.1
上海	套数	42,106	-2.9%	3114.48	3002.60	13.5	14.4
广州	套数	79,923	0.6%	2184.44	2149.56	36.6	37.0
深圳	套数	74,146	4.8%	1147.20	1098.12	64.6	64.4
杭州	套数	13,164	-11.2%	2306.08	2198.84	5.7	6.7
南京	套数	56,406	-1.2%	2570.04	2557.72	21.9	22.3
福州	套数	72,641	-1.0%	1221.64	1192.36	59.5	61.5
济南	套数	103,437	0.7%	2070.16	2024.36	50.0	50.7
厦门	套数	656	-4.8%	806.04	797.00	-	-
苏州	套数	64,139	-0.1%	867.72	831.36	0.8	0.8
泉州	套数	145,845	-0.3%	464.68	459.84	-	-
温州	套数	96,797	-1.1%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	0.00	9.36	-	-
江阴	套数	-	-	0.00	0.00	-	-

注：1. 套数单位套，面积单位万平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、厦门、苏州 6 个城市；三线城市包括：泉州、温州、莆田、江阴 4 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

2. 重点公司跟踪（公司公告）

【新城发展】8月9日，新城发展控股有限公司发布正面盈利预告，预期于截至2021年6月30日止6个月集团归属于本公司权益持有人的合并净利润将同期增长至少40%。新城发展2021年1月至5月累计合同销售金额约人民币946.39亿元，YOY+32.44%；累计销售面积约903.8万平方米，较2020年增长38.16%。

【保利发展】8月9日，保利发展控股集团股份有限公司(SH:600048)披露2021年7月销售情况简报显示，2021年1-7月，公司实现签约面积1984.10万平方米，YOY+9.35%；实现签约金额3273.40亿元，YOY+19.84%。7月单月，保利地产实现签约面积312.81万平方米，同比减少2.92%；实现签约金额421.55亿元，YOY-13.29%。

【金地集团】8月9日，金地集团近日发布7月销售及获取项目情况的公告。数据显示，

金地集团 7 月实现签约金额 256.4 亿元, YOY+22.41%; 对应签约面积 121.9 万平方米, YOY+13.90%。今年前 7 个月, 金地集团累计实现签约金额 1884.7 亿元, YOY+53.76%; 对应签约面积 874.8 万平方米, YOY+47.79%。此外, 金地集团 7 月还在上海、西安等地新增 5 宗土地, 总成交价 36.81 亿元。

【世茂股份】8 月 9 日, 上海世茂股份有限公司 (SH:600823) 发布 2021 年 7 月房地产项目经营情况简报显示, 2021 年 1-7 月, 世茂股份销售签约面积约 90 万平方米, YOY+100%; 销售签约金额约 196 亿元, YOY+94%; 完成年度签约目标 380 亿元的约 51.58%。

【首开股份】8 月 9 日, 首开股份晚间发布公告称, 2021 年 7 月份, 公司共实现签约面积 31.43 万平方米, 签约金额 104.40 亿元。其中: 1) 公司及控股子公司共实现签约面积 14.43 万平方米 (含地下车库等), 签约金额 37.57 亿元。2) 公司合作项目共实现签约面积 17.00 万平方米 (含地下车库等), 签约金额 66.83 亿元。2021 年 1-7 月份, 公司共实现签约面积 237.89 万平方米, YOY+31.70%; 签约金额 767.03 亿元, YOY+47.06%。

【招商蛇口】8 月 9 日, 招商蛇口晚间公告称, 7 月公司实现签约销售面积 87.09 万平方米, YOY-16.37%; 实现签约销售金额 203.04 亿元, YOY-11.17%。1-7 月, 公司累计实现签约销售面积 857.31 万平方米, YOY+42.54%; 累计实现签约销售金额 1,972.80 亿元, YOY+47.70%。

【高新发展】8 月 9 日, 高新发展(000628.SZ)披露 2021 年半年度报告, 报告期实现营收 28.53 亿元, YOY+48.03%; 归母净利润 9181 万元, YOY+27.38%; 扣非净利润 8761 万元, YOY+26.36%。基本每股收益 0.261 元。

【滨江集团】根据深圳证券交易所债券上市的有关规定, 杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第二期) 符合深圳证券交易所债券上市条件, 将于 2021 年 8 月 11 日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易, 并面向合格投资者交易。债券代码为 149585.SZ, 发行总额 8.5 亿元, 发行期限为 2 年, 票面利率 3.84%

【上海临港】上海临港控股股份有限公司于 2021 年 4 月 2 日发行了上海临港控股股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券, 本期融资券发行总额人民币 10 亿元, 票面利率 2.78%, 期限为 122 天, 到期兑付日为 2021 年 8 月 6 日。2021 年 8 月 6 日, 公司完成了本期融资券的兑付工作, 本期融资券兑付本息合计人民币 1,009,292,054.79 元。

【阳光城】8 月 11 日, 阳光城发布公告称, 截至本公告日, 公司已于公开市场回购 2023 年 2 月 12 日到期的境外债券 XS2056435246, 回购本金合计 300 万美元, 公司将根据相关法律法规及债券条款注销已回购债券。

【中梁控股】8 月 11 日, 中梁控股发布公告称, 于 2021 年 8 月 11 日, 集团于公开市场购买 2021 年 9 月票据累计本金总额达 500 万美元, 占 2021 年 9 月票据初始发行本金总额约 1.25%。上述票据为 2021 年 9 月到期本金总额为 4 亿美元的 11.5% 有优先票据, 该票据于联交所上市。

【中交一公局】8 月 11 日, 据上交所披露, 中交一公局集团供应链 1-50 期资产支持专项计划已获上交所受理。债券品种 ABS, 拟发行金额 100 亿元。

【万科地产】8 月 11 日, 据深交所披露, 万科-国信证券购房尾款资产支持专项计划第二十九期已获深交所受理。债券类别 ABS, 拟发行金额 12.8 亿元。

【万科地产】8 月 11 日, 万科-国信证券购房尾款资产支持专项计划第三十期已获深交所受理。债券类别为 ABS, 拟发行金额 13.2 亿元。

【葛洲坝】8 月 11 日, 葛洲坝发布公告称, 公司于当天收到中国证监会通知, 中国能源建设换股吸收合并葛洲坝暨关联交易事项获得无条件通过, 葛洲坝股票将自 2021 年 8 月 12 日 (星期四) 开市起复牌。中国能源建设 A 股发行价格为 1.98 元/股, 葛洲坝换股价格以定价基准日前 20 个交易日的均价 6.04 元/股为基准, 给予 45% 的溢价率, 即 8.76 元/股。

【太古地产】8月12日，太古地产发布2021年中期业绩报告。报告期内，公司实现收入90.68亿港元，同比增YOY+38%。归属股东净利润为19.84亿港元，去年同期为10.29亿港元。基本溢利上升港币7.6亿元至港币45.13亿元，主要反映出出售香港投资物业的收益。

【中通快递】8月12日，天眼查App显示，上海通寓置业有限公司于2021年8月12日成立，注册资本2亿人民币，法定代表人为王吉雷，所属行业为房地产业。

【亿达中国】8月12日，亿达中国发布2021年7月销售简报。2021年7月，集团的合约销售金额约为人民币3.41亿元及集团的权益合约销售金额约为人民币3.17亿元。同期，集团的销售面积为3.24万平方米及权益销售面积为2.82万平方米，集团的销售均价约为每平方米人民币10516元及权益销售均价约为每平方米人民币11250元。2021年前7月，集团的合约销售金额约为人民币29.46亿元及集团的权益合约销售金额约为人民币27.38亿元。同期，集团的销售面积为22.04万平方米及权益销售面积为18.94万平方米，集团的销售均价约为每平方米人民币13366元及权益销售均价约为每平方米人民币14461元。

【越秀服务】8月12日，越秀服务发布2021年中期业绩报告。报告期内，总收入为人民币9.58亿元，同比增长YOY+108.2%；毛利率为35.8%，同比增长YOY+3.6%；公司拥有人应占盈利为人民币1.77亿元，同比增长YOY+134.0%；每股基本盈利为人民币0.16元，同比增长YOY+128.6%；集团在管面积为35.0百万平方米，同比增长YOY+44.6%，及集团合约面积为52.7百万平方米，同比增长YOY+33.9%。

【建业新生活】8月12日，建业新生活发布2021年中期业绩报告。报告期内，实现收入15.63亿元，同比增YOY+47.4%。期内净利润2.70亿元，同比增YOY+43.3%。归属股东净利润2.60亿元，同比增YOY+41.5%。

【金辉控股】2021年8月12日晚，金辉控股（集团）有限公司披露其2021年上半年业绩。报告显示，2021年上半年，金辉控股确认收入达160.7亿元人民币，同比增幅YOY+44.1%；实现毛利润33.9亿元，同比增长YOY+33.2%；实现净利润20.1亿元，同比增长YOY+92.4%。同时净利润率也增至YOY+12.5%，盈利能力大幅提升

【禹洲集团】8月13日，禹洲集团发布公告称，公司已于公开市场购买本金总额为200万美元的2025年票据，占2025年票据初始发行本金总额约0.4%。另外，公司已于公开市场购买本金总额达100万美元的2026年票据，占2026年票据初始发行本金总额约0.16%。

【首开股份】8月13日，据上交所披露，首开股份拟发行34.2亿元公司债券，票面利率询价区间为3%-4.3%，发行期限为5年期，发行首日2021年8月17日，本期债券的起息日为2021年8月18日。本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将用于偿付公司部分已发行公司债券的到期或回售本金。

【中国中冶】8月13日，中国中冶发布2021年1-7月销售简报。2021年1-7月，公司新签合同额人民币7033.3亿元，YOY+36.9%。7月，公司新签单笔合同额在人民币10亿元以上的重大工程承包合同金额合计373.7亿元。

3. 行业新闻

惠州发布楼市新政：惠阳、大亚湾非本地户籍限购一套

8月9日凌晨，惠州市住房和城乡建设局等8部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，通知规定：严格执行新购住房三年限售政策，重点片区暂停向区域内拥有一套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房，坚决遏制投机炒房。

杭州首次对中介信息发布提出明确要求 全网禁止炒作学区房

今日，杭州市住房保障和房产管理局向各房地产中介机构下发了《关于规范房地产中介机构及从业人员信息发布的通知》。《通知》明确，房地产中介机构及从业人员不得发布包括

炒作学区房及以个别成交案例、局部区域价格波动炒作市场行情的信息；恶意哄抬房价、捏造房价涨跌及通过各种方式制造购房恐慌情绪的信息等 6 类信息。

精准调控再发力 多地更新土拍规则

从 7 月下旬开始，多地发布第二次土地集中供应公告及预告，目前已经有厦门、长春和无锡等地完成了第二轮土拍。值得关注的是，在土拍规则方面，第二轮集中供地竞拍规则较首轮更加完善和细化，体现了精准调控的方向，如，杭州、苏州等城市均针对其首轮拍地时暴露出的问题出台了“打补丁”新规，甚至有城市中止了第二轮土拍。8 月 6 日晚间，深圳公共资源交易中心发布公告称，中止第二批集中供地的挂牌出让工作，具体出让时间另行公告。

上海住房发展“十四五”规划：着力保持房地产市场平稳健康

8 月 13 日，上海发布《上海市人民政府办公厅关于印发〈上海市住房发展“十四五”规划〉的通知》。“十四五”时期，上海将聚焦精准施策，保持房地产市场平稳健康发展。规划要求，上海进一步发挥市促进房地产市场健康发展联席会议的作用，保持政策的稳定性和连续性，增强政策的针对性和可操作性，提高管理的精准性、精细化程度。规划指出，十四五期间，上海坚持以中小套型普通住房供应为主，满足居民刚性住房需求。根据不同区域、家庭不同阶段住房需求，适当优化各类商品住房套型比例。

福州六区土拍延期至 9 月 7 日，地块最高溢价率下调至 15% 内

8 月 13 日，福建省福州市自然资源和规划局发布《关于 2021 年第三次公开出让国有建设用地使用权的公告》的补充公告（以下简称《补充公告》），称涉及的四城区（鼓楼区、台江区、晋安区、仓山区）、马尾区和长乐区含有住宅用途的宗地出让时间推迟至 9 月 7 日-9 月 8 日。《补充公告》称，此次地块出让将采取“限地价、摇号”方式，同一申请人不得与其所属集团参加同一宗住宅地块的竞买，也不得与申请人或其所属集团的控股企业参加同一宗住宅地块的竞买。

资料来源：中国经济网、澎湃网

表 4：重点公司盈利预测表 (股价日期：2021 年 08 月 15 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	评级	最新评级日期	最新评级日期	2021—致预期 净利润 (亿元)	2021—致预期净 利润增速 (%)
		2018A	2019A	2020A	2021E	2022E	2018A	2019A	2020A	2021E	2022E						
000002.SZ	万科A	3.1	3.4	3.6	3.8	4.1	6.9	6.1	5.9	5.6	5.2	22.8	买入	2021/7/6		447.8	7.9
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	6.8	4.6	4.5	4.3	3.9	12.0	买入	2021/4/24		315.5	9.0
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	7.8	8.2	8.8	5.5	3.5	2.6	4.6	2.3	20.9	买入	2021/1/15		372.0	4.4
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	1.8	6.1	4.6	3.6	2.7	2.5	4.5	买入	2021/4/18		64.2	22.9
000961.SZ	中南建设	0.6	1.1	1.9	2.4	2.6	7.9	4.2	2.5	2.0	1.8	5.0	买入	2021/7/6		89.1	25.9
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	5.1	4.1	4.0	3.7	3.4	10.4	买入	2021/7/9		115.3	10.9
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	1.6	1.7	1.9	4.8	4.6	6.0	5.6	5.0	10.0	买入	2021/7/14		142.3	16.1
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	6.8	8.0	9.1	7.0	5.8	4.8	4.1	3.6	36.6	买入	2021/4/3		184.3	20.8
002146.SZ	荣盛发展	1.7	2.1	1.7	3.0	3.6	2.8	2.3	2.8	1.6	1.3	5.0	买入	2021/2/4		96.4	28.5
000656.SZ	金科股份	0.7	1.1	1.3	1.7	2.1	5.9	4.1	3.3	2.6	2.1	4.7	买入	2021/4/8		83.7	19.1
600340.SH	华夏幸福	3.9	4.9	0.9	-	-	1.0	0.8	4.4	-	-	4.3	买入	2019/10/19		-	-
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.4	0.8	1.1	16.3	48.9	32.2	16.1	12.3	13.9	买入	2021/3/25		6.9	57.8
600622.SH	光大嘉宝	0.8	0.3	0.3	-	-	3.6	9.0	9.6	-	-	2.7	买入	2020/4/29		-	-
000031.SZ	大悦城	0.8	0.6	-0.1	0.4	0.4	4.2	5.8	-35.6	8.6	7.4	3.3	买入	2020/4/1		15.7	506.6
6098.HK	碧桂园服务	0.4	0.6	1.0	1.4	2.2	158.0	93.1	59.6	41.4	26.7	61.6	买入	2021/3/25		40.6	51.1
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	44.2	44.2	36.5	29.0	22.7	8.7	买入	2020/8/23		9.8	37.5
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	46.8	31.5	22.0	17.7	-	31.3	买入	2020/8/20		23.4	33.1
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	60.5	45.2	41.1	23.1	-	7.8	买入	2020/8/21		9.2	31.4

资料来源：wind、天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com