

中性

房地产行业第32周周报 (8月7日-8月13日)

集中供地政策调整，房企利润率有望回升，地产估值有望修复

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4.4万套，环比下降7.6%，同比下降23.2%；21个大中城市新房成交套数为2.8万套，环比下降3.4%，同比下降19.6%；一、二、三线城市新房成交环比分别变为+14.0%、-8.8%、-8.5%，同比分别变动+13.6%、-25.7%、-33.4%。18个城市二手房成交套数为1.2万套，环比下降2.4%，同比下降41.5%；13个大中城市二手房成交套数为1.1万套，环比下降1.5%，同比下降42.1%；一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为-13.0%、+14.1%、-10.9%，同比增速分别为-37.7%、-44.9%、-43.6%。

新房库存量相比于上周有所上升，去化周期较上周有所上升。16个城市新房库存套数为100.4万套，环比上升0.7%，去化周期为9.8个月，环比上升0.3个月；9个大中城市新房库存套数为55.4万套，环比上升1.2%，去化周期为7.6个月，环比上升0.3个月；一线城市新房库存套数分别为23.2万套，环比上升0.3%，去化周期为6.8个月，环比下降0.1个月；二线城市新房库存套数为20.0万套，环比上升+3.4%，去化周期为7.6个月，环比上升0.7个月；三线城市新房库存套数为12.2万套，环比上升0.6%，去化周期为9.9个月，环比上升0.3个月。

整体土地市场较上周相比量价齐涨，土地溢价率有所下降。百城成交全类型土地数量为174宗，环比上升23.4%，同比下降17.9%；成交土地规划建筑面积为1525万平方米，环比上升5.3%，同比下降43.5%；成交土地总价为394亿元，环比上升34.8%，同比下降51.9%；成交土地楼面均价为2582元/平方米，环比上升28.1%，同比下降15.0%；百城成交土地溢价率为+3.34%，环比下降49.9%，同比下降74.5%。

投资建议

本周(2021年8月9日-2021年8月13日)申万房地产板块绝对收益5.2%，跑赢沪深300 4.7个百分点。我们认为这一波行情出现的原因主要有四：1) 本周自然资源部对未来的集中供地试点城市作出新的部署，明确要求了“单宗地溢价率不得超过15%”的同时“不得以竞配建等方式增加实际地价”。我们可以看到，新政最大的改变是调控由首轮的“控地价”向“控实际地价”转变，在一定层面上降低了房企的拿地成本，使得首批集中供地以“竞配建”、“竞自持”等方式压缩的利润空间将得到一定的释放。同时房企拿地将更加理性，叠加中央加强购地企业资格和资金审查，参拍企业的数量及要求会受到一定限制，土拍热度得到一定的抑制。我们预计房企在第二批、第三批拿地中的利润率将有所回升。2) 市场对行业整体的信用风险担忧有所缓解。恒大通过出售资产包、旗下上市公司股权等方法进行自救，解决流动性风险。3) 保利集团及高管同步增持保利地产，充分显示出大型央企认为当前股价被低估，这一行为增强了市场信心。4) 8月是房企中报集中中期发布时期，龙头房企业绩确定性强，带来估值修复机会。我们建议关注：1) 开发板块：金地集团、万科A、保利地产、龙湖集团、佳兆业集团。2) 物业板块：碧桂园服务、永升生活服务、华润万象生活、融创服务、新城悦服务、宝龙商业、星盛商业。

风险提示

房地产调控持续升级；销售超预期下行；融资持续收紧。

相关研究报告

《房地产行业7月月报：楼市成交热度明显回落，地市供应断档成交量价齐跌》20210810

《房地产行业第31周周报(7月31日-8月6日)：多地政府调控持续，万物云换股并购阳光智博开创物管行业新型整合模式》20210809

《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》2021072

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

联系人：许佳璐

(8621)20328710

jiayu.xu@bocichina.com

一般证券业务证书编号：S1300121070048

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	23
7 风险提示	24

图表目录

图表 1. 52 个城市新房成交套数为 4.4 万套, 环比下降 7.6%, 同比下降 23.2%.....	6
图表 2. 52 个城市新房成交面积为 475.6 万平方米, 环比下降 6.3%, 同比下降 23.8	6
图表 3. 21 个大中城市新房成交套数为 2.8 万套, 环比下降 3.4%, 同比下降 19.6%.6	6
图表 4. 21 个大中城市新房成交面积为 311.1 万平方米, 环比下降 5.0%, 同比下降 20.8%	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为+14.0%、-8.8%、-8.5%.....	6
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为+12.2%、-8.8%、-14.9%.....	6
图表 7. 其余 31 个城市本周新房成交套数为 1.5 万套, 环比下降 14.4%, 同比下降 29.0%	7
图表 8. 其余 31 个城市成交面积为 164.4 万平方米, 环比下降 8.5%, 同比下降 29.0%	7
图表 9. 16 个城市新房库存套数为 100.4 万套, 环比上升 0.7%, 同比下降 0.5%.....	7
图表 10. 9 个大中城市新房库存套数为 55.4 万套, 环比上升 1.2%, 同比下降 0.1%	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-0.3%、+3.4%、+0.6%.....	7
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 45.1 万套, 环比上升 0.2%, 同比下降 0.9%7	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 9.8、7.6、15.0 个月	8
图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 6.8、7.6、9.9 个月	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 10.3、2.8、10.5、6.1 个月.....	8
图表 16. 15 个城市新房库存面积为 10046.5 万平方米, 环比上升 1.0%, 同比上升 1.0%	8
图表 17. 10 个大中城市新房库存面积为 7244.8 万平方米, 环比上升 1.3%, 同比上升 3.1%	8
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为-0.7%、+3.4%、+1.0%.....	9
图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 2801.7 万平方米, 环比上升 0.3%, 同比下降 4.2%	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 9.2、8.2、13.5 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 7.5、7.4、13.5 个月	9
图表 22. 18 个城市二手房成交套数为 1.2 万套, 环比下降 2.4%, 同比下降 41.5%....	9
图表 23. 18 个城市二手房成交面积为 121.4 万平方米, 环比下降 3.6%, 同比下降 39.0%	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 1.5%, 同比下降 42.1%10	10
图表 25. 13 个大中城市二手房成交面积为 103.3 万平方米, 环比下降 1.6%, 同比下	

降 40.2%.....	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为-13.0%、+14.1%、-10.9%	10
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-11.6%、+11.8%、-10.1%	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 8.1%，同比下降 36.9%	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 13.7%，同比下降 31.5%	10
图表 30. 百城成交全类型土地数量为 174 宗，环比上升 23.4%，同比下降 17.9% ...	11
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 1525 万平方米，环比上升 5.3%，同比下降 43.5%	11
图表 32. 百城成交土地总价为 394 亿元，环比上升 34.8%，同比下降 51.9%.....	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 2582 元/平方米，环比上升 28.1%，同比下降 15.0%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为+3.34%，环比下降 49.9%，同比下降 74.5%.....	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-38.9%、-48.2%、+28.0%	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-58.8%、+13.4%、 +7.8%	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-84.6%、-51.6%、 -24.6%	12
图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-65.3%、-4.0%、+53.0%.	13
图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-97.3%、-87.1%、+95.5%	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-15.6%、-15.4%、+42.0%	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-91.3%、-86.0%、+3.8%	13
图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为+1.85%、+0.25%、3.90%.....	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 48 宗，环比上升 60.0%，同比下降 42.2%	14
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 465 万平方米，环比上升 26.2%，同比下 降 57.9%.....	14
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 332 亿元，环比上升 54.2%，同比下降 49.5% ...	14
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 7136 元/平方米，环比上升 22.2%，同比下降 20.0%	14
图表 48. 百城成交住宅土地溢价率为+3.80%，环比下降 54.5%，同比下降 76.4% ...	14
图表 49. 二、三线城市成交土地数量环比增速分别为+133.3%、+41.7%	15
图表 50. 二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-72.5%、+13.3%.....	15
图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为+150.6%、+6.1%.....	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-82.6%、-0.3%.....	15
图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速为-91.0%、+115.8%	15
图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-91.0%、+115.8%	15
图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速为-42.3%、+46.5%	15
图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-48.3%、+116.5%.....	15
图表 57. 二、三线住宅类平均土地溢价率为+0.06%、+4.27%.....	16
图表 58. 2021 年第 32 周大事件.....	18
图表 59. 房地产行业绝对收益为+5.2%，较上周上涨 3.6 个百分点.....	19
图表 60. 房地产行业相对收益为+4.7%，较上周上涨 5.4 个百分点.....	19
图表 61. 房地产板块 PE 为 7.31X，较上周上升 0.39	20
图表 62. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、新城控股、保利地产.....	20
图表 63. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、中国海外发展、华润置地.....	20
图表 64. 2021 年第 32 周（8 月 9 日-8 月 15 日）重点公司公告汇总	22
图表 65. 报告中提及上市公司估值表	23

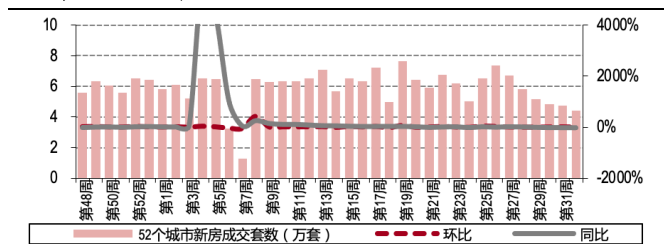
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第32周：8月7日-8月13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上升，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

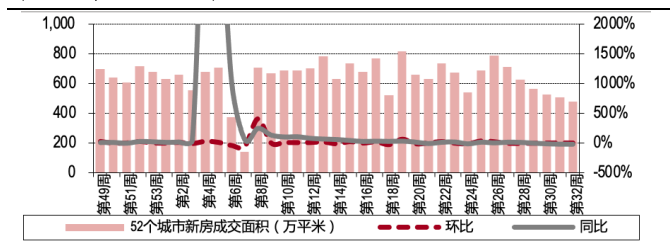
本周52个城市新房成交套数为4.4万套，环比下降7.6%，同比下降23.2%；成交面积为475.6万平方米，环比下降6.3%，同比下降23.8%。其中21个大中城市新房成交套数为2.8万套，环比下降3.4%，同比下降19.6%；成交面积为311.1万平方米，环比下降5.0%，同比下降20.8%；一、二、三线城市新房成交套数分别为0.8、1.6、0.5万套，环比分别变为+14.0%、-8.8%、-8.5%，同比分别变动+13.6%、-25.7%、-33.4%。一、二、三线城市新房成交面积分别为83.9、179.6、47.7万平方米，环比分别变化+12.2%、-8.8%、-14.9%，同比分别变为+11.8%、-26.3%、-35.7%。其余31个城市本周新房成交套数为1.5万套，环比下降14.4%，同比下降29.0%；成交面积为164.4万平方米，环比下降8.5%，同比下降29.0%。

图表 1.52个城市新房成交套数为4.4万套，环比下降7.6%，同比下降23.2%



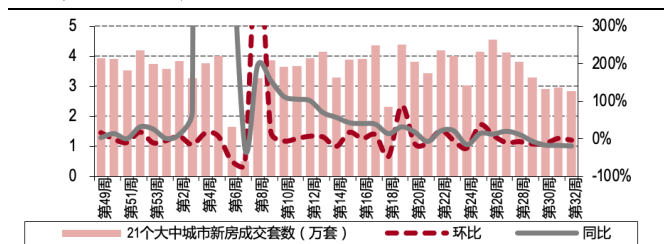
资料来源：万得，中银证券

图表 2.52个城市新房成交面积为475.6万平方米，环比下降6.3%，同比下降23.8%



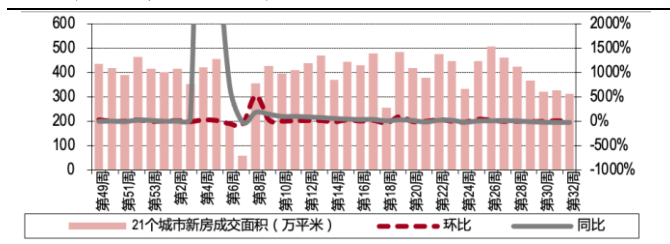
资料来源：万得，中银证券

图表 3.21个大中城市新房成交套数为2.8万套，环比下降3.4%，同比下降19.6%



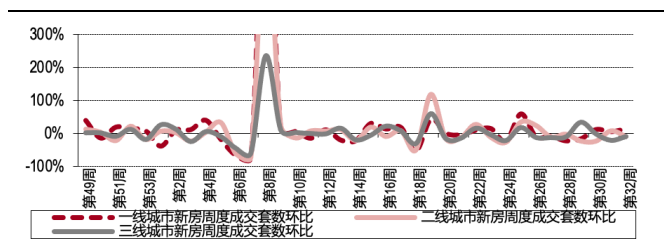
资料来源：万得，中银证券

图表 4.21个大中城市新房成交面积为311.1万平方米，环比下降5.0%，同比下降20.8%



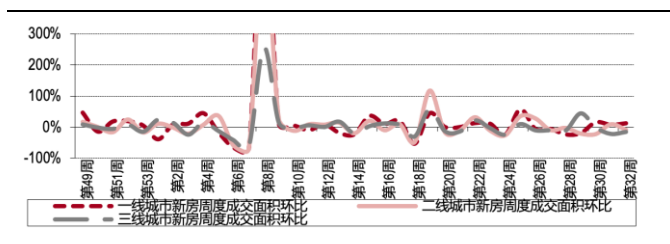
资料来源：万得，中银证券

图表 5.一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为+14.0%、-8.8%、-8.5%



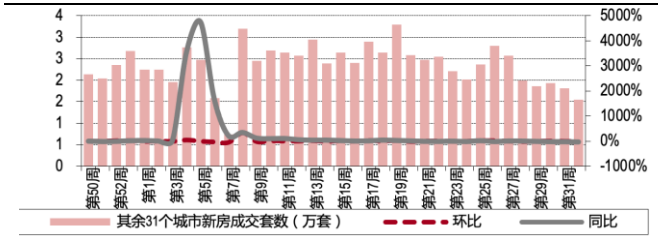
资料来源：万得，中银证券

图表 6.一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为+12.2%、-8.8%、-14.9%



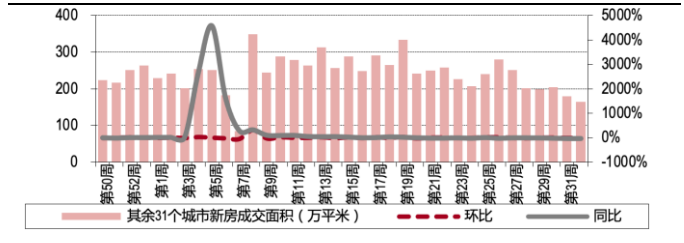
资料来源：万得，中银证券

图表7. 其余31个城市本周新房成交套数为1.5万套，环比下降14.4%，同比下降29.0%



资料来源：万得，中银证券

图表8. 其余31个城市成交面积为164.4万平方米，环比下降8.5%，同比下降29.0%

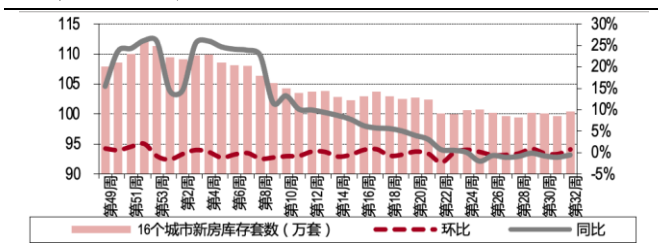


资料来源：万得，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

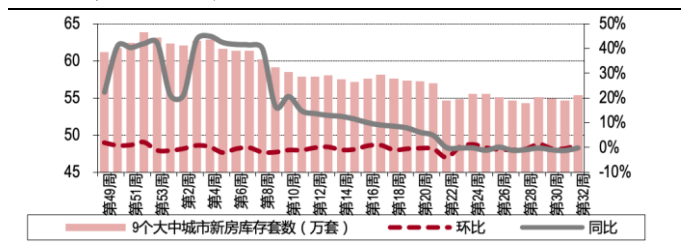
16个城市新房库存套数为100.4万套，环比上升0.7%，同比下降0.5%，其中9个大中城市新房库存套数为55.4万套，环比上升1.2%，同比下降0.1%，一、二、三线城市新房库存套数分别为23.2、20.0、12.2万套，环比增速分别为-0.3%、+3.4%、+0.6%，同比增速分别为-7.4%、-0.3%、+17.9%。其余7个城市新房库存套数为45.1万套，环比上升0.2%，同比下降0.9%。在新房库存套数去化周期方面，16个城市新房库存套数去化周期为9.8个月，环比上升3.1%，同比上升5.4%。其中9个大中城市新房库存套数去化周期为7.6个月，环比上升3.5%，同比下降3.2%，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为6.8、7.6、9.9个月，环比增速分别为-1.0%、+9.6%、+3.4%，同比增速分别为-18.1%、-20.6%、+85.8%。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10.3、2.8、10.5、6.1个月，环比增速分别为-2.1%、-5.9%、+5.9%、-5.7%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-47.5%、-38.6%、+35.6%、+17.4%。其余7个城市新房库存套数去化周期为15.0个月，环比上升2.5%，同比上升26.4%。

图表9. 16个城市新房库存套数为100.4万套，环比上升0.7%，同比下降0.5%



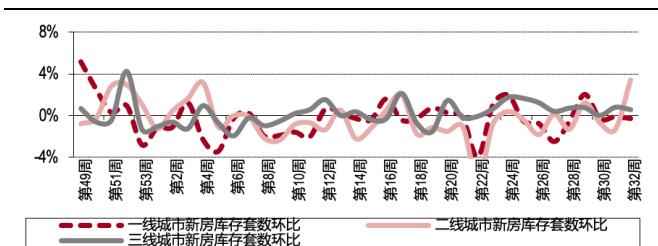
资料来源：万得，中银证券

图表10. 9个大中城市新房库存套数为55.4万套，环比上升1.2%，同比下降0.1%



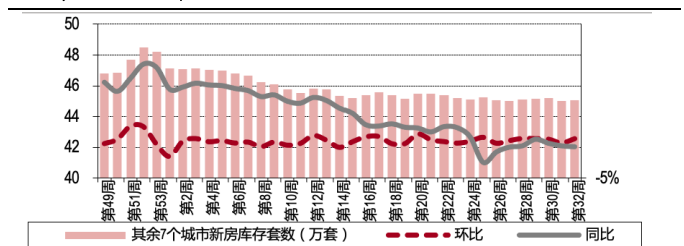
资料来源：万得，中银证券

图表11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-0.3%、+3.4%、+0.6%



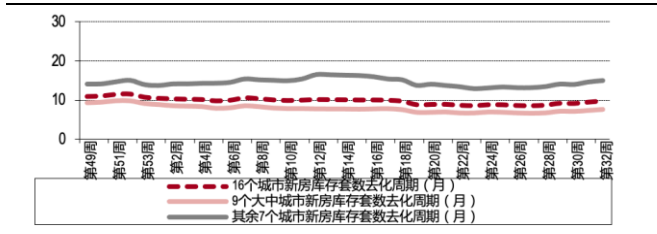
资料来源：万得，中银证券

图表12. 其余7个城市新房库存套数为45.1万套，环比上升0.2%，同比下降0.9%



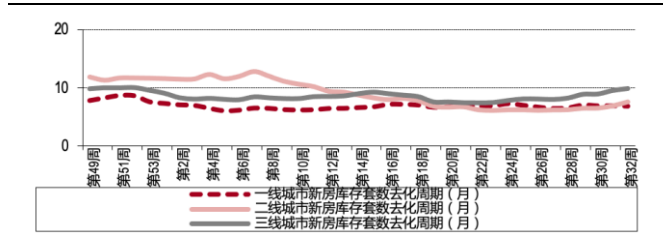
资料来源：万得，中银证券

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9.8、7.6、15.0个月



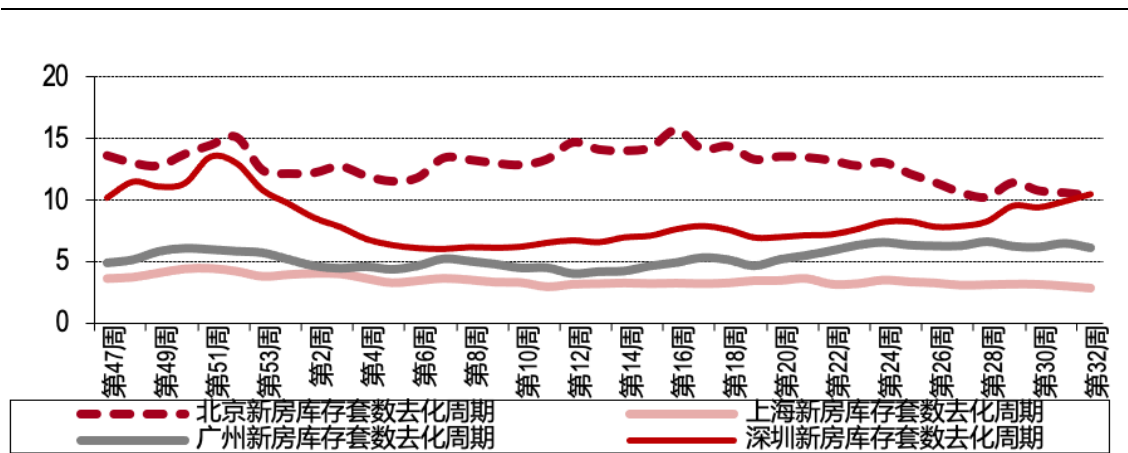
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为6.8、7.6、9.9个月



资料来源：万得，中银证券

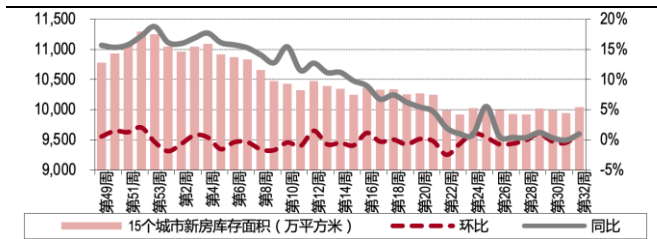
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为10.3、2.8、10.5、6.1个月



资料来源：万得，中银证券

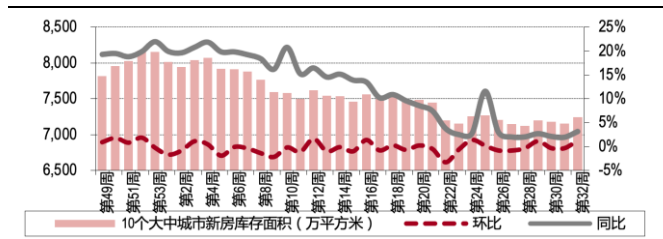
15个城市新房库存面积为10046.5万平方米，环比上升1.0%，同比上升1.0%。其中，10个大中城市新房库存面积为7244.8万平方米，环比上升1.3%，同比上升3.1%，一、二、三线城市新房库存面积分别为2736.6、3068.7、1439.5万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-0.7%、+3.4%、+1.0%，一、二、三线城市同比增速分别为-6.8%、+7.3%、+16.9%。其余5个城市新房库存面积为2801.7万平方米，环比上升0.3%，同比下降4.2%。在新房库存面积去化周期方面，15个城市新房库存面积去化周期为9.2个月，环比上升3.1%，同比上升3.8%。其中10个大中城市新房库存面积去化周期为8.2个月，环比上升3.5%，同比上升1.0%，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为7.5、7.4、13.5个月，环比增速分别为-1.6%、+8.1%、+4.6%，同比增速分别为-16.8%、-1.3%、+76.3%。其他5个城市新房库存面积去化周期为13.5个月，环比上升1.6%，同比上升33.2%。

图表 16. 15个城市新房库存面积为10046.5万平方米，环比上升1.0%，同比上升1.0%



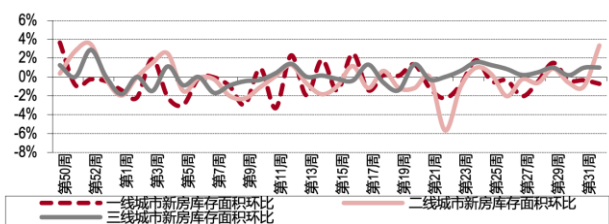
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 10个大中城市新房库存面积为7244.8万平方米，环比上升1.3%，同比上升3.1%



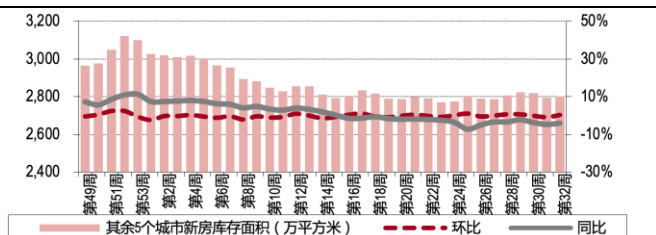
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 -0.7%、+3.4%、+1.0%



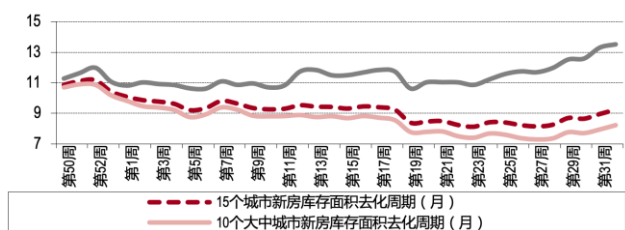
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 2801.7 万平方米，环比上升 0.3%，同比下降 4.2%



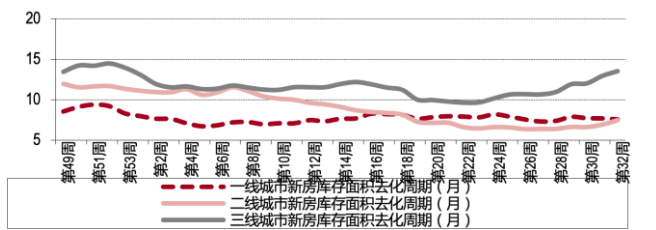
资料来源：万得，中银证券

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 9.2、8.2、13.5 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 7.5、7.4、13.5 个月

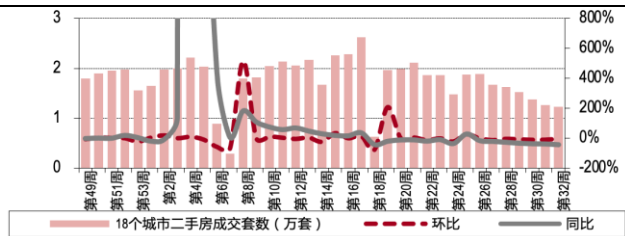


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

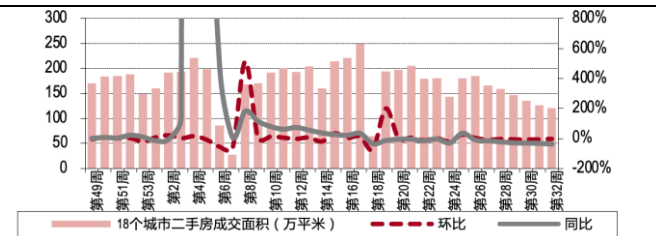
本周 18 个城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比下降 2.4%，同比下降 41.5%；成交面积为 121.4 万平方米，环比下降 3.6%，同比下降 39.0%。其中 13 个大中城市二手房成交套数为 1.1 万套，环比下降 1.5%，同比下降 42.1%；成交面积为 103.3 万平方米，环比下降 1.6%，同比下降 40.2%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.4、0.5、0.2 万套，环比增速分别为 -13.0%、+14.1%、-10.9%，同比增速分别为 -37.7%、-44.9%、-43.6%，一、二、三线城市成交面积分别为 39.0、49.0、15.2 万平方米，环比增速分别为 -11.6%、+11.8%、-10.1%，同比增速分别为 -32.7%、-44.1%、-43.5%。其余 5 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，环比下降 8.1%，同比下降 36.9%；成交面积为 18.2 万平方米，环比下降 13.7%，同比下降 31.5%。

图表 22. 18 个城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比下降 2.4%，同比下降 41.5%



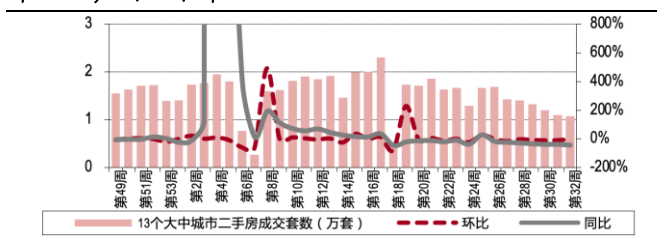
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 18 个城市二手房成交面积为 121.4 万平方米，环比下降 3.6%，同比下降 39.0%



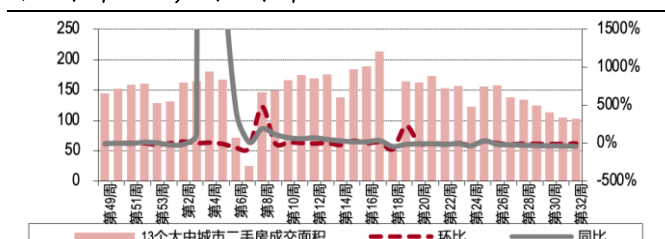
资料来源：万得，中银证券

图表 24.13 大中城市二手房成交套数为 1.1 万套，环比下降 1.5%，同比下降 42.1%



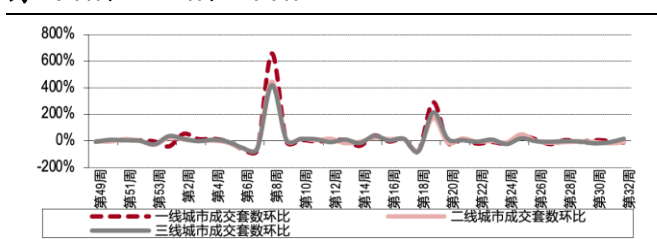
资料来源：万得，中银证券

图表 25.13 13 个大中城市二手房成交面积为 103.3 万平方米，环比下降 1.6%，同比下降 40.2%



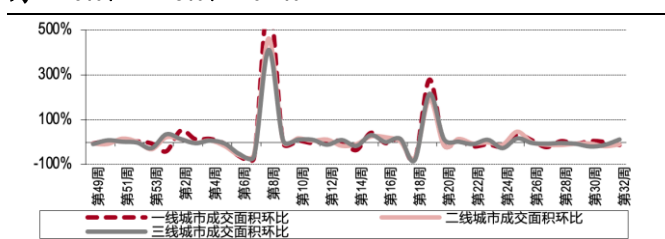
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 -13.0%、+14.1%、-10.9%



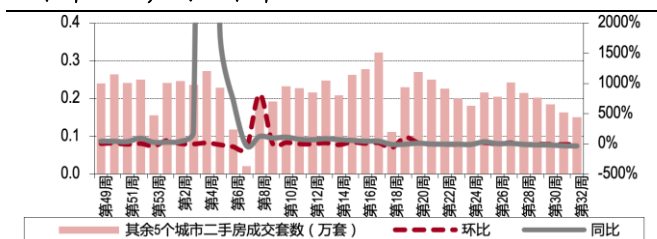
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 -11.6%、+11.8%、-10.1%



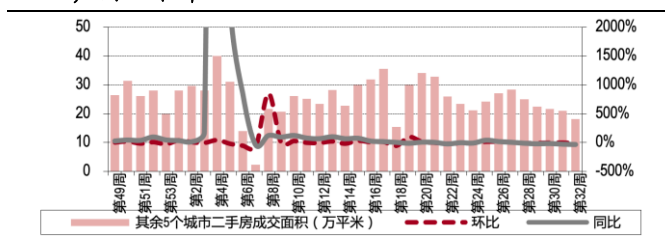
资料来源：万得，中银证券

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 8.1%，同比下降 36.9%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 5 个城市成交面积为 18.2 万平方米，环比下降 13.7%，同比下降 31.5%



资料来源：万得，中银证券

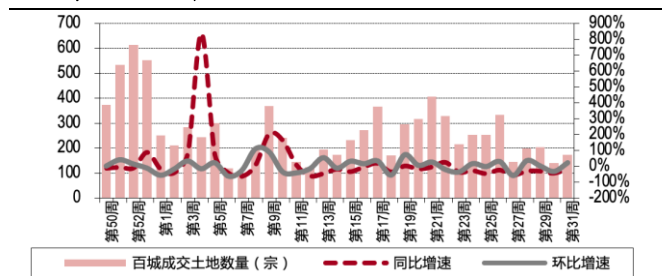
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2021 年第 31 周（8 月 2 日-8 月 8 日）的数据。整体土地市场较上周相比量价齐涨，土地溢价率有所下降。从城市能级来看，与上周相比，一线城市量价齐跌，二线城市量涨价跌，三线城市量价齐涨。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

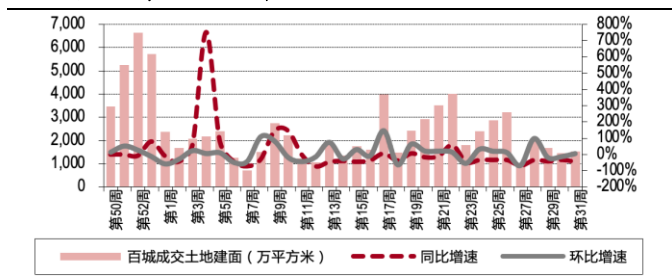
百城成交全类型土地数量为 174 宗，环比上升 23.4%，同比下降 17.9%；成交土地规划建筑面积为 1525 万平方米，环比上升 5.3%，同比下降 43.5%；成交土地总价为 394 亿元，环比上升 34.8%，同比下降 51.9%；成交土地楼面均价为 2582 元/平方米，环比上升 28.1%，同比下降 15.0%；百城成交土地溢价率为+3.34%，环比下降 49.9%，同比下降 74.5%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量为 174 宗，环比上升 23.4%，同比下降 17.9%



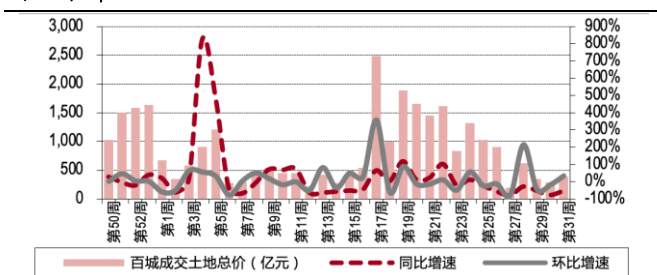
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 1525 万平方米，环比上升 5.3%，同比下降 43.5%



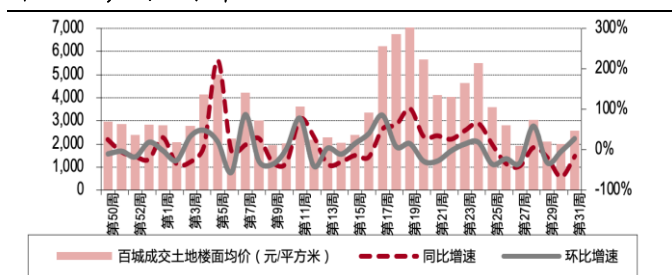
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 394 亿元，环比上升 34.8%，同比下降 51.9%



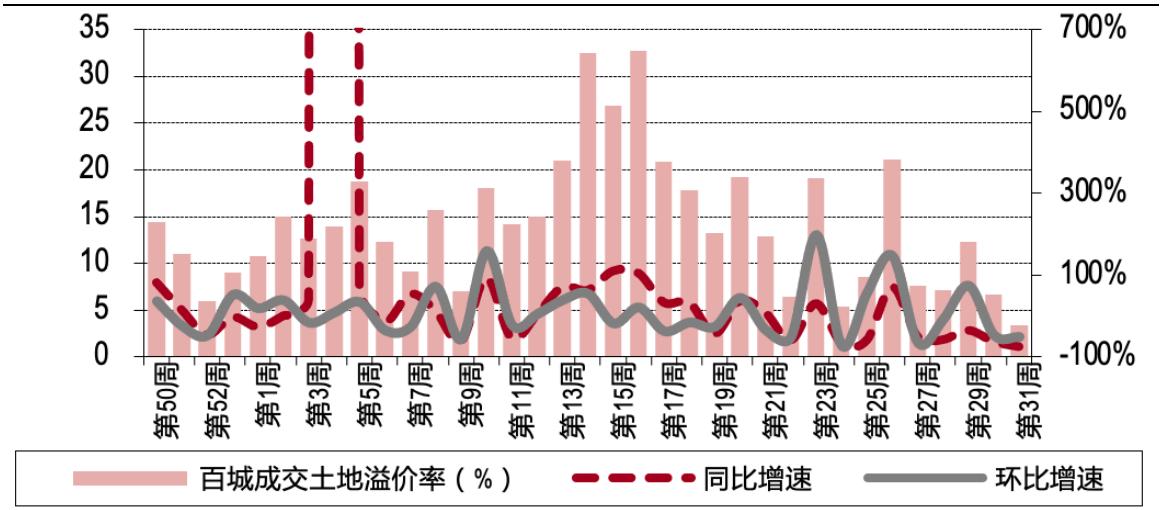
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 2582 元/平方米，环比上升 28.1%，同比下降 15.0%



资料来源：万得，中银证券

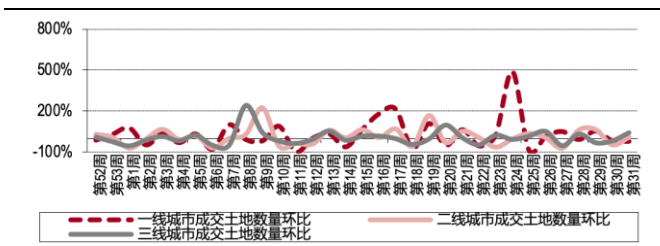
图表 34. 百城成交土地溢价率为+3.34%，环比下降 49.9%，同比下降 74.5%



资料来源：万得，中银证券

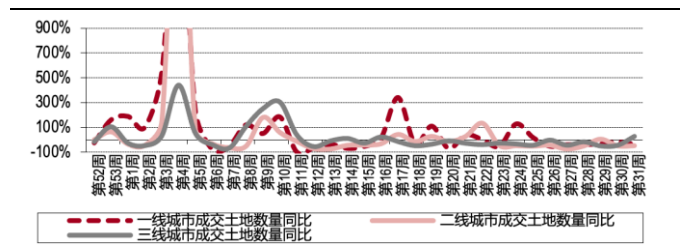
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 11、58、105 宗，一、二、三线城市环比增速为-21.4%、+9.4%、+41.9%，一、二、三线城市同比增速分别为-38.9%、-48.2%、+28.0%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 41.6、622.7、860.7 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-58.8%、+13.4%、+7.8%，一、二、三线城市同比增速分别为-84.6%、-51.6%、-24.6%；一、二、三线城市成交总价分别为 5.7、57.0、331.1 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-65.3%、-4.0%、+53.0%，一、二、三线城市同比增速分别为-97.3%、-87.1%、+95.5%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 1361、915、3846 元/平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-15.6%、-15.4%、+42.0%，一、二、三线城市同比增速分别为-91.3%、-86.0%、+3.8%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为+1.85%、+0.25%、3.90%，二、三线城市环比增速为-79.7%、-54.5%，一、二、三线城市同比增速为-88.4%、-97.4%、-79.4%。

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%



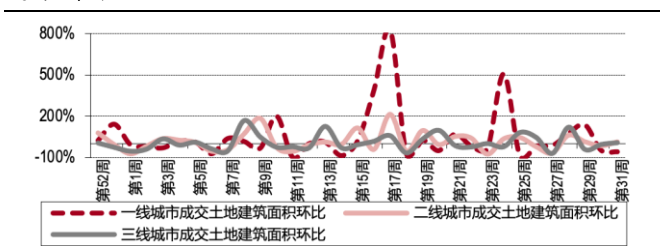
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 -38.9%、-48.2%、+28.0%



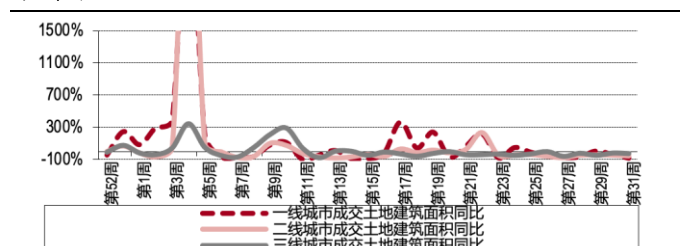
资料来源：万得，中银证券

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-58.8%、+13.4%、+7.8%



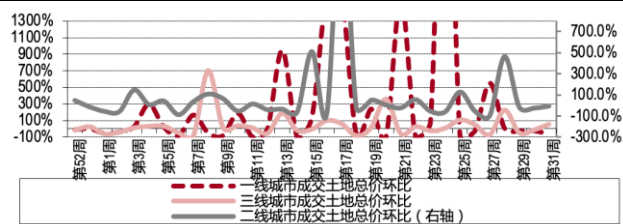
资料来源：万得，中银证券

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-84.6%、-51.6%、-24.6%



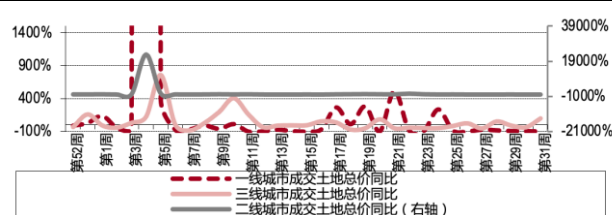
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-65.3%、-4.0%、+53.0%



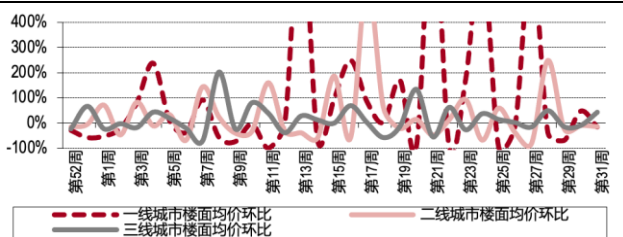
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-97.3%、-87.1%、+95.5%



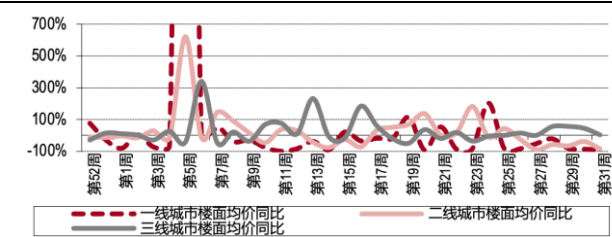
资料来源：万得，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-15.6%、-15.4%、+42.0%



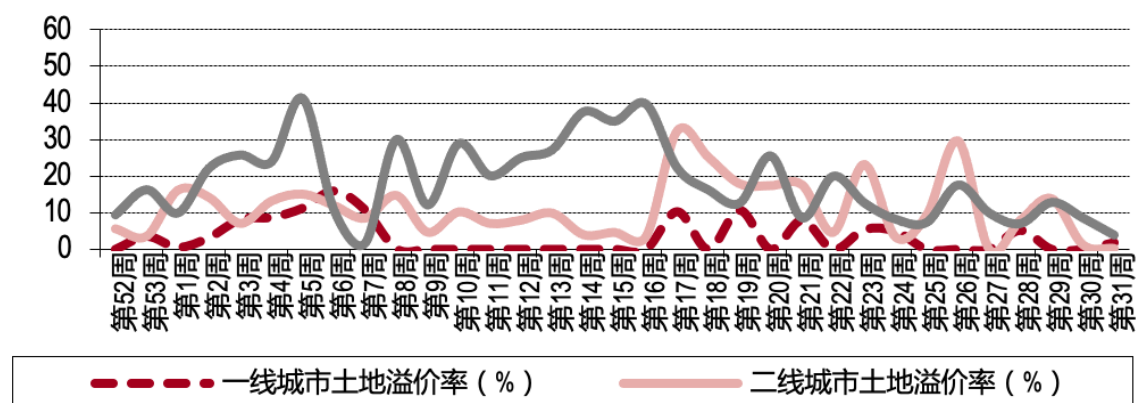
资料来源：万得，中银证券

图表 42. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-91.3%、-86.0%、+3.8%



资料来源：万得，中银证券

图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为+1.85%、+0.25%、3.90%

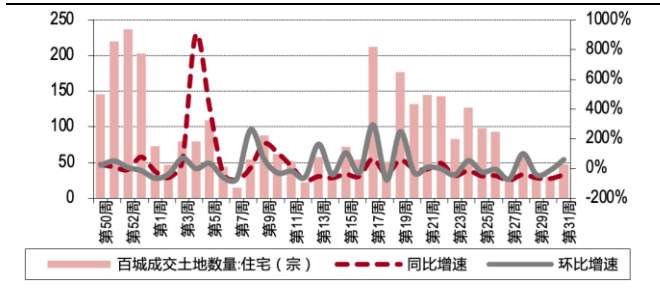


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

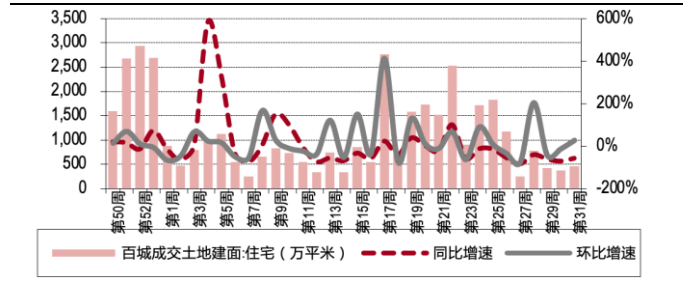
百城成交住宅类土地数量为 48 宗，环比上升 60.0%，同比下降 42.2%；成交住宅土地规划建筑面积为 465 万平方米，环比上升 26.2%，同比下降 57.9%；成交住宅土地总价为 332 亿元，环比上升 54.2%，同比下降 49.5%；成交住宅土地楼面均价为 7136 元/平方米，环比上升 22.2%，同比下降 20.0%；百城成交住宅土地溢价率为 +3.80%，环比下降 54.5%，同比下降 76.4%。

图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 48 宗，环比上升 60.0%，同比下降 42.2%



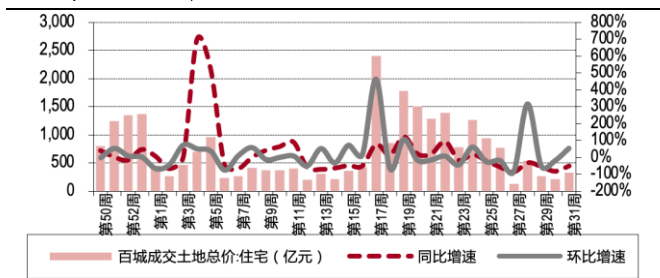
资料来源：万得，中银证券

图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 465 万平方米，环比上升 26.2%，同比下降 57.9%



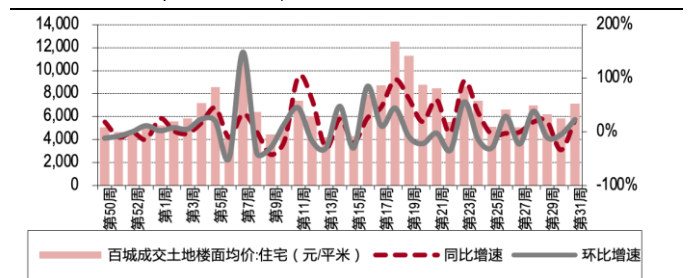
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 332 亿元，环比上升 54.2%，同比下降 49.5%



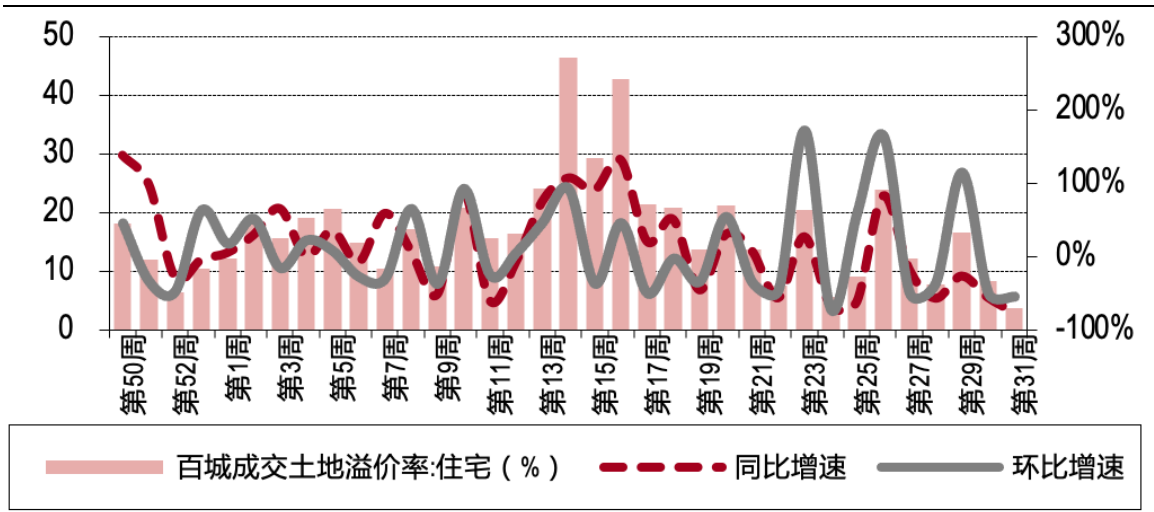
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 7136 元/平方米，环比上升 22.2%，同比下降 20.0%



资料来源：万得，中银证券

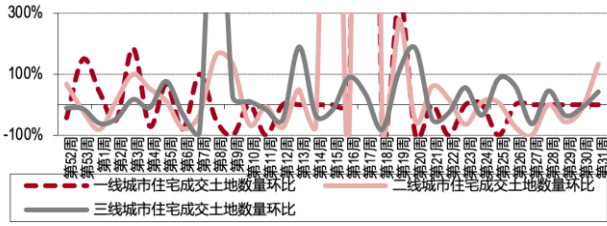
图表 48. 百城成交住宅土地溢价率为+3.80%，环比下降 54.5%，同比下降 76.4%



资料来源：万得，中银证券

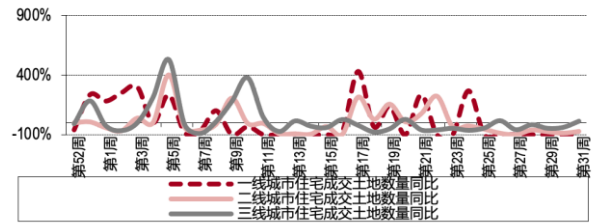
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 14、34 宗，二、三线住宅环比增速为+133.3%、+41.7%，二、三线住宅同比增速分别为-72.5%、+13.3%；二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 128.5、337.0 万平方米，二、三线住宅环比增速为+150.6%、+6.1%，二、三线住宅同比增速分别为-82.6%、-0.3%；二、三线城市住宅类成交总价分别为 35.6、296.6 亿元，二、三线城市住宅环比增速为+44.7%、+55.4%，二、三线城市住宅同比增速分别为-91.0%、+115.8%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 2769、8800 元/平方米，二、三线城市住宅环比增速为-42.3%、+46.5%，二、三线城市住宅同比增速分别为-48.3%、+116.5%；二、三线城市住宅类平均土地溢价率为+0.06%、+4.27%，二、三线住宅环比增速为-97.8%、-53.1%，二、三线住宅同比增速为-99.4%、-82.3%。

图表 49. 二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 +133.3%、+41.7%



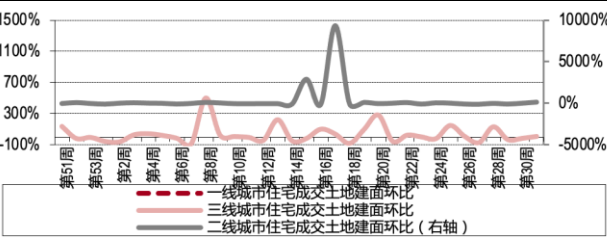
资料来源：万得，中银证券

图表 50. 二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 -72.5%、+13.3%



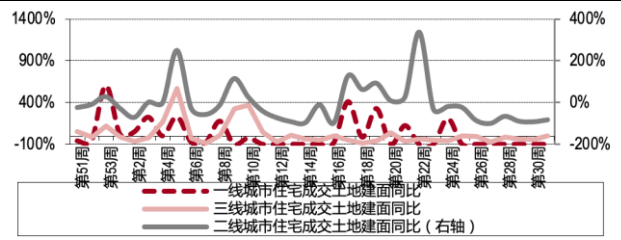
资料来源：万得，中银证券

图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为 +150.6%、+6.1%



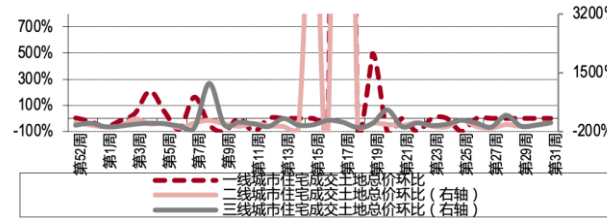
资料来源：万得，中银证券

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 -82.6%、-0.3%



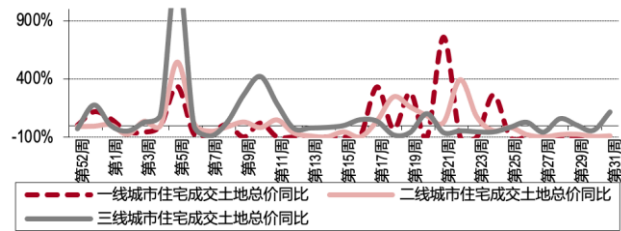
资料来源：万得，中银证券

图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速为 -91.0%、+115.8%



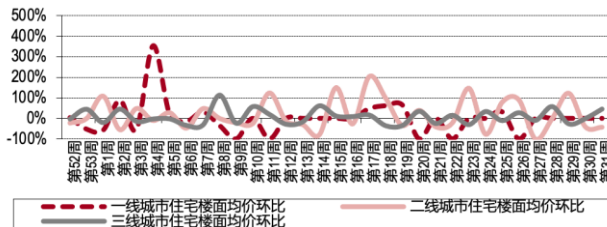
资料来源：万得，中银证券

图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -91.0%、+115.8%



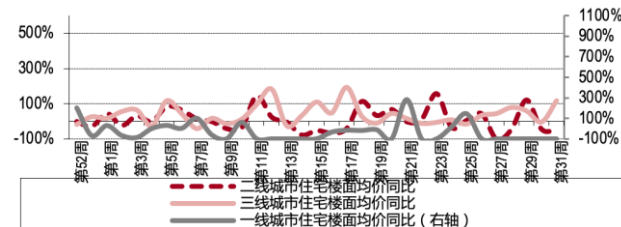
资料来源：万得，中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速为 -42.3%、+46.5%



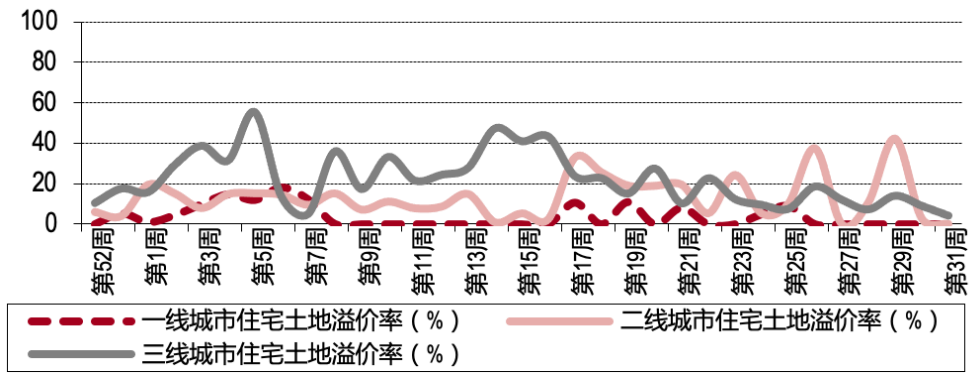
资料来源：万得，中银证券

图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -48.3%、+116.5%



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+0.06%、+4.27%



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9日，**央行**：1) 公布2021年第二季度中国货币政策执行报告，6月末M2同比增长8.6%，社会融资规模存量同比增长11%。2) 上半年，全国固定资产投资同比增长12.6%，其中地产开发投资同比增长15.0%；房地产贷款增速总体平稳，6月末，全国主要金融机构(含外资)房地产贷款余额50.8万亿元，同比增长9.5%。8月10日，**住建部**：就《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》公开征求意见，指出将严格控制大规模拆除，原则上老城区更新单元或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。8月11日，**商务部**：公开征求《城市商圈建设指南》意见，规定了城市商圈建设的总体要求、规划布局、业态配置、环境建设、管理运营等内容，适用于指导地级以上城市商圈发展。

地方层面，**内蒙古**：住房资金中心将对购买家庭第二套住房的缴存职工，在办理住房公积金贷款时，贷款利率按照同期住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行。**广东**：银保监局对4家银行12家分支机构及10名责任人进行处罚，罚款金额合计1090万元，案由均为经营贷、消费贷违规流入房地产领域。**惠州**：出台购房新政，重点片区非户籍居民限制购买新房，同时严格执行2017年4月9日后新购住房三年限售政策，超出“三道红线”的房企不得参与惠州土地招拍挂等。**北京**：(住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书(2021)》，完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，多渠道筹集公租房房源，增加保障性租赁住房有效供给，不断完善共有产权住房制度。**天津**：1) 发布第二批集中供地补充公告，延长挂牌时间；61宗地块最高限价均进行调整，宗地达到最高限价之后，采用摇号方式确定竞得人。2) 发布《天津市商品交易风险提示》，提醒在预售资金方面，天津实行新建商品房预售资金监管制度，房地产开发企业不得直接收存房价款。**义乌**：将进一步加强房地产市场调控，从优化土地供应，加强品质管控，制定房价、地价联审备案制度，推行“公证摇号”等9个方面着手，保障市场平稳健康发展。**杭州**：发布《关于规范房地产中介机构及从业人员信息发布的通知》，从规范信息发布内容、加强信息发布管理、查处违法违规信息三个方面提出明确要求。**上海**：1) 城市管理精细化工作推进小组、市场监督管理局等五部门发布关于加强既有多层住宅加装电梯管理的指导意见。2) 发布《自贸试验区陆家嘴片区发展“十四五”规划》，将打造全球人民币金融资产配置中心。3) 印发《中国(上海)自由贸易试验区临港新片区发展“十四五”规划》，提出要完善租购并举的住房体系，注重职住平衡，加大住房供应力度，到2025年，累计新增规划住房建筑总量约1600万平方米，累计新增各类住房约20万套。4) 印发《上海市住房发展“十四五”规划》，将不断完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，筑牢住房民生保障底线，加强住房的精准供给、制度供给、服务供给和品质供给；同时将加快完善监测指标体系，加强房地产市场监测信息平台建设，健全多部门联合监测机制。进一步优化房地产金融审慎管理制度，防止资金违规流入房地产市场。**贵州**：调整住房公积金个人住房贷款额度计算公式，职工家庭已办理过住房公积金贷款须在首套住房公积金贷款结清满十二个月以上，方可再次申请且最低首付比例不低于40%，贷款利率按同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行。**河南**：受灾害严重影响单位可申请少缴或缓缴公积金，最低不低于5%，期限不超过12个月。**东莞**：发布《关于开展“三旧”改造地块数据库清理整治工作的通知》，发现部分地市存在改造成效面积占数据库的比例较低、数据库与省数据库数据不一致、“三旧”改造地块改造动态标注不清等问题。**合肥**：将有效增加保障性租赁住房房源供应，力争增加保障性租赁住房2万套以上。其中，公租房计划建设998套。截至目前，合肥累计已新增供应约5万套/间，盘活存量房源约20万套/间。**海南**：发布《关于落实最严格耕地保护制度制止耕地“非农化”行为的通知》，将严格执行“六个严禁”，坚决制止耕地“非农化”行为，落实最严格的耕地保护制度。**成都**：印发《关于成都住房公积金管理中心缴存职工在德眉资购房办理公积金贷款相关事宜的通知》，公积金缴存职工可在德阳、眉山、资阳购房。

图表 58. 2021 年第 32 周大事件

日期	事件
2021/8/9	央行: 1) 公布 2021 年第二季度中国货币政策执行报告, 6 月末 M2 同比增长 8.6%, 社会融资规模存量同比增长 11%。2) 明确下一阶段货币政策思路。将保持货币政策稳定性, 增强前瞻性、有效性, 继续聚焦支持实体经济, 助力中小企业和困难行业持续恢复。3) 上半年, 全国固定资产投资同比增长 12.6%, 其中地产开发投资同比增长 15.0%; 房地产贷款增速总体平稳, 6 月末, 全国主要金融机构(含外资)房地产贷款余额 50.8 万亿元, 同比增长 9.5%。4) 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。
2021/8/10	住建部: 就《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》公开征求意见, 指出将严格控制大规模拆除, 原则上老城区更新单元或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%。
2021/8/11	央行: 1) 发布 2021 年 7 月社会融资规模存量统计数据报告, 7 月末社会融资规模存量为 302.49 万亿元, 同比增长 10.7%; 其中对实体经济发放的人民币贷款余额为 185.38 万亿元, 同比增长 12.4%。2) 将试点取消非金融企业债务融资工具发行环节信用评级的要求以进一步市场主体使用外部评级的积极性。
2021/8/9	内蒙古: 住房资金中心将对购买家庭第二套住房的缴存职工, 在办理住房公积金贷款时, 贷款利率按照同期住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行。
2021/8/9	广东: 银保监会对 4 家银行 12 家分支机构及 10 名责任人进行处罚, 罚款金额合计 1090 万元, 案由均为经营贷、消费贷违规流入房地产领域。
2021/8/9	惠州: 出台购房新政, 重点片区非户籍居民限制购买新房, 同时严格执行 2017 年 4 月 9 日后新购住房三年限售政策, 超出“三道红线”的房企不得参与惠州土地招拍挂等。
2021/8/10	北京: 住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书(2021)》, 完善以公租房、保障性租赁住房 and 共有产权住房为主体的住房保障体系, 多渠道筹集公租房房源, 增加保障性租赁住房有效供给, 不断完善共有产权住房制度。
2021/8/10	浙江: 将综合系统谋划、整体推进, 综合运用土地、金融、税收等调节手段, 合力发挥政府调控和市场调节作用, 系统推进市场平稳健康。
2021/8/10	天津: 发布《天津市商品交易风险提示》, 提醒在预售资金方面, 天津实行新建商品房预售资金监管制度, 房地产开发企业不得直接收存房价款。
2021/8/10	义乌: 将进一步加强房地产市场调控, 从优化土地供应, 加强品质管控, 制定房价、地价联审备案制度, 推行“公证摇号”等 9 个方面着手, 保障市场平稳健康发展。
2021/8/10	杭州: 发布《关于规范房地产中介机构及从业人员信息发布的通知》, 从规范信息发布内容、加强信息发布管理、查处违法违规信息三个方面提出明确要求。
2021/8/10	内蒙古: 将调整购买第二套住房贷款利率, 对购买家庭第二套住房的缴存职工, 在办理住房公积金贷款时, 贷款利率按照同期住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行。
2021/8/10	徐州: 住宅项目交付时, 房地产开发企业应当主动向购房人公示多个文件的原件或扫描件, 其中包括一个不少于三分之一的购房人签署的“预看房”认可意见。
2021/8/11	上海: 城市管理精细化工作推进小组、市场监督管理局等五部门发布关于加强既有多层住宅加装电梯管理的指导意见。
2021/8/11	贵州: 调整住房公积金个人住房贷款额度计算公式, 职工家庭已办理过住房公积金贷款须在首套住房公积金贷款还清满十二个月以上, 方可再次申请且最低首付比例不低于 40%, 贷款利率按同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行。
2021/8/11	青岛: 7 月 30 日公示的第二批集中出让的 100 宗地因故终止, 再次公开时间将另行公告。
2021/8/11	河南: 受灾害严重影响单位可申请少缴或缓缴公积金, 最低不低于 5%, 期限不超过 12 个月。
2021/8/11	东莞: 发布《关于开展“三旧”改造地块数据库清理整治工作的通知》, 发现部分地市存在改造成效面积占数据库的比例较低、数据库与省数据库数据不一致、“三旧”改造地块改造动态标注不清等问题。
2021/8/12	北京: 将采取巡检暗访、重点检查、集中约谈等方式, 对开发企业、房地产经纪机构及从业人员违法违规行为, 坚决予以打击治理, 从严惩处、公示曝光。
2021/8/12	上海: 发布《自贸试验区陆家嘴片区发展“十四五”规划》, 将打造全球人民币金融资产配置中心。2) 印发《中国(上海)自由贸易试验区临港新片区发展“十四五”规划》, 提出要完善租购并举的住房体系, 注重职住平衡, 加大住房供应力度, 到 2025 年, 累计新增规划住房建筑总量约 1600 万平方米, 累计新增各类住房约 20 万套。
2021/8/12	合肥: 将有效增加保障性租赁住房房源供应, 力争增加保障性租赁住房 2 万套以上。其中, 公租房计划建设 998 套。截至目前, 合肥累计已新增供应约 5 万套/间, 盘活存量房源约 20 万套/间。
2021/8/12	海南: 发布《关于落实最严格耕地保护制度制止耕地“非农化”行为的通知》, 将严格执行“六个严禁”, 坚决制止耕地“非农化”行为, 落实最严格的耕地保护制度。
2021/8/13	北京: 印发《关于促进平原新城高质量发展提升平原新城综合承载能力的实施方案》, 提出促进平原新城高质量发展的 4 个领域 18 个方面具体措施。
2021/8/13	上海: 印发《上海市住房发展“十四五”规划》, 将不断完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度, 筑牢住房民生保障底线, 加强住房的精准供给、制度供给、服务供给和品质供给; 同时将加快完善监测指标体系, 加强房地产市场监测信息平台建设, 健全多部门联合监测机制。进一步优化房地产金融审慎管理制度, 防止资金违规流入房地产市场。
2021/8/13	珠海: 就《珠海市住房发展“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》公开征求意见, 重点明确“十四五”时期珠海市住房发展的指导思想、基本原则、发展目标及指引, 并对 2035 年远景目标进行展望。
2021/8/13	成都: 印发《关于成都住房公积金管理中心缴存职工在德眉资购房办理公积金贷款相关事宜的通知》, 公积金缴存职工可在德阳、眉山、资阳购房。

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

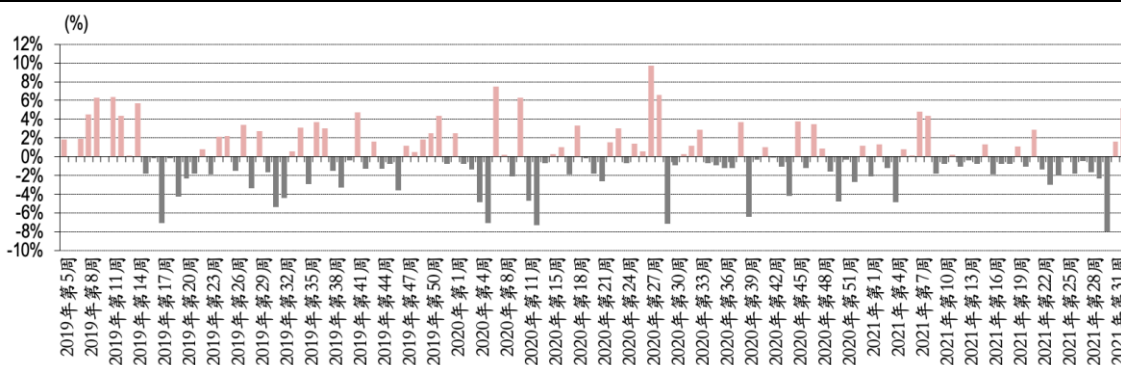
4 本周板块表现回顾

本周（8月9日-8月13日），在大盘表现方面，上证指数收于3516.30点，较上周上涨58.07点，涨幅1.7%；创业板指收于3345.13点，较上周下跌145.77点，跌幅4.2%；沪深300指收于4945.98点，较上周上涨24.42点，涨幅0.5%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为钢铁、采掘、银行和房地产，涨跌幅分别为+6.2%、+6.0%、+5.2%；涨跌幅靠后的行业依次为电气设备、电子、通信，涨跌幅分别为-3.3%、-2.5%、-1.8%。

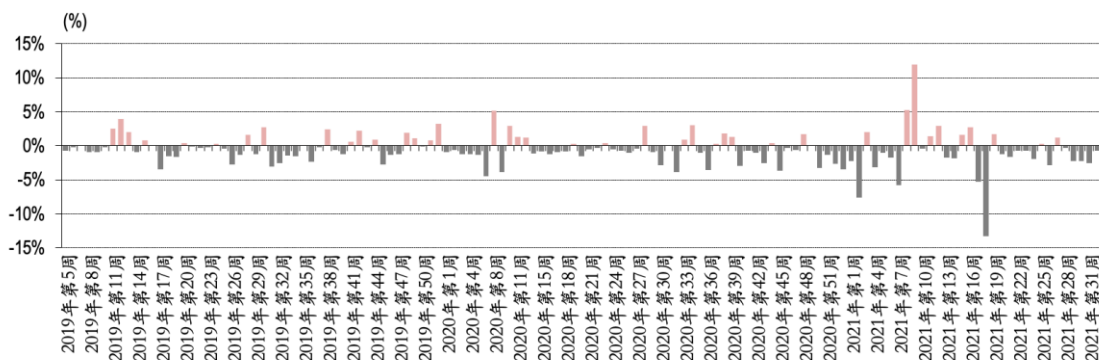
板块收益有所上升，板块估值仍处于历史相对低位。房地产行业绝对收益为+5.2%，较上周上涨3.6个百分点；相对沪深300收益为+4.7%，较上周上涨5.4个百分点。房地产板块PE为7.31X，较上周上升0.39，仍然处在历史相对低位。

图表 59. 房地产行业绝对收益为+5.2%，较上周上涨 3.6 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+4.7%，较上周上涨 5.4 个百分点



资料来源：万得，中银证券

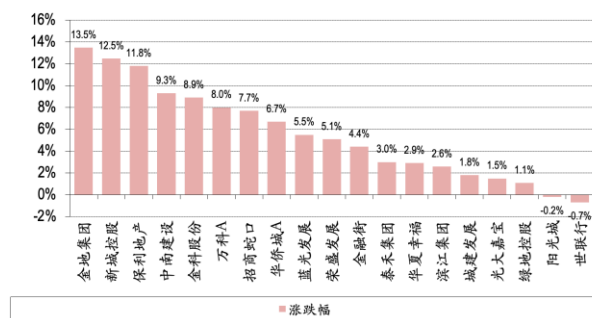
图表 61. 房地产板块 PE 为 7.31X，较上周上升 0.39



资料来源：公司公告，中银证券

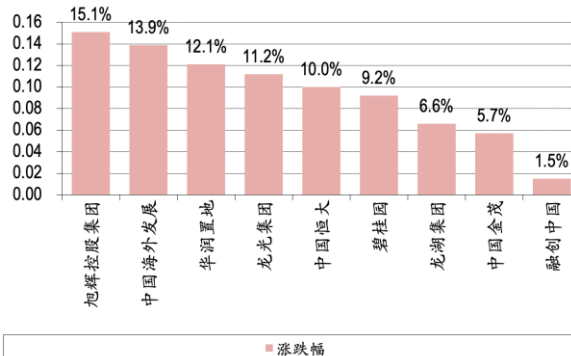
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为金地集团、新城控股、保利地产、中南建设、金科股份，涨跌幅分别为+13.5%、+12.5%、+11.8%、+9.3%、+8.9%，涨跌幅靠后的三家公司依次为世联行、阳光城、绿地控股，涨跌幅分别为-0.7%、-0.2%、+1.1%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为旭辉控股集团、中国海外发展、华润置地、龙光集团、中国恒大，涨跌幅分别为+15.1%、+13.9%、+12.1%、+11.2%、+10.0%，涨跌幅靠后的三家公司依次为融创中国、中国金茂、龙湖集团，涨跌幅分别为+1.5%、+5.7%、+6.6%。

图表 62. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、新城控股、保利地产



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旭辉控股集团、中国海外发展、华润置地



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，时代邻里公布中期业绩，上半年实现营业收入 11.6 亿元，同比增加 65.5%，归母净利润 1.5 亿元，同比增加 81.8%。**建业新生活**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 15.6 亿元，同比增长 47.4%，归母净利润 2.7 亿元，同比增加 43.3%。**越秀服务**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 9.6 亿元，同比增长 108.2%，归母净利润 1.8 亿元，同比增加 134.0%。

销售经营数据方面，招商蛇口公司 7 月销售金额 203.0 亿元，同比减少 11.2%，销售面积 87.1 万平米，同比减少 16.4%；公司 1-7 月累计实现销售金额 1972.8 亿元，同比增长 47.7%，累积实现销售面积 857.3 万平米，同比增长 42.5%。**远洋集团**公司 7 月销售金额 130.8 亿元，同比增长 14.8%，销售面积 55.1 万平米，同比增长 14.1%；公司 1-7 月累计实现销售金额 627.5 亿元，同比增长 23.3%，累积实现销售面积 338.6 万平米，同比增长 26.9%。**金科股份**公司 7 月销售金额 166 亿元，销售面积 141 万平米；公司 1-7 月累计实现销售金额 1187 亿元，累积实现销售面积 1147 万平米。**龙湖集团**公司 7 月销售金额 190.2 亿元，销售面积 114.7 万平米；公司 1-7 月累计实现销售金额 1615.5 亿元，同比增长 22.4%，累积实现销售面积 940.5 万平米。

其他重大交易公告方面，新城悦服务拟与吾盛能源及春树投资成立合资子公司以开发基于城市空间的汽车和自行车充电场景的应用，出资金额为 800 万元，占比 40%。**阳光城**拟在 2022 年 3 月 31 日之前对已发行、尚在存续期的境内外各类债券开展主动购回，购回方式为现金要约收购或公开市场回购，拟购回标的债券包括但不限于公司债、中期票据、美元债等。**中梁控股**近期公司在公开市场购买 2021 年 9 月票据 780 万美元，占 9 月票据初始发行总额约 2.0%。**奥园美谷**公司将资金需求量大且竞争激烈的房地产业务的剥离，一定程度上缓解上市公司经营压力，公司现金流状况将得到改善，为公司聚焦医疗美容战略转型提供必要的资金支持。**绿地控股**公司 7 月新增房地产项目 1 个，位于广东佛山，土地面积 4.0 万平方米，总地价 8.9 亿元，公司拥有 50%权益。**荣盛发展**公司控股股东荣盛控股所持有的 5700 万股份解除质押，占公司总股本比例 1.3%。**金科股份**公司控股股东黄红云质押 0.8 亿股股份，占公司总股本的 1.5%，质押后，累计质押股份 4.4 亿股，占公司总股本的 8.3%。**招商蛇口**公司近期新增 4 个项目，分别位于杭州、金华、成都、南通，总土地面积 19.2 万平方米，总成交价 63.6 亿元。

图表 64. 2021 年第 32 周 (8 月 9 日-8 月 15 日) 重点公司公告汇总

融资公告	金融街	公司成功发行 2021 年第四期公司债券, 发行规模为 19 亿, 票面利率为 3.1%, 期限 5 年。
	中梁控股	公司拟发行 1.5 亿美元于 2022 年到期的优先票据, 票面利率为 11.0%。
	滨江集团	公司拟发行 2021 年第二期公司债券, 规模为 8.5 亿元, 票面利率 3.8%, 期限 2 年。
业绩公告	荣万家	发布正面盈利预告, 预计 2021 年上半年净利润同比增长超 110%。
	时代邻里	公布中期业绩, 上半年实现营业收入 11.6 亿元, 同比增加 65.5%, 归母净利润 1.5 亿元, 同比增加 81.8%。
	建业新生活	发布 2021 年中期业绩报告, 实现营收 15.6 亿元, 同比增长 47.4%, 归母净利润 2.7 亿元, 同比增加 43.3%。
	越秀服务	发布 2021 年中期业绩报告, 实现营收 9.6 亿元, 同比增长 108.2%, 归母净利润 1.8 亿元, 同比增加 134.0%。
销售经营数据公告	三湘印象	发布半年报, 实现营业收入 26.2 亿元, 同比增长 430.0%; 实现归母净利润 2 亿元, 同比增长 169.2%。
	招商蛇口	公司 7 月销售金额 203.0 亿元, 同比减少 11.2%, 销售面积 87.1 万平米, 同比减少 16.4%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 1972.8 亿元, 同比增长 47.7%, 累积实现销售面积 857.3 万平米, 同比增长 42.5%。
	远洋集团	公司 7 月销售金额 130.8 亿元, 同比增长 14.8%, 销售面积 55.1 万平米, 同比增长 14.1%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 627.5 亿元, 同比增长 23.3%, 累积实现销售面积 338.6 万平米, 同比增长 26.9%。
	首开股份	公司 7 月销售金额 104.4 亿元, 销售面积 31.4 万平米; 公司 1-7 月累计实现销售金额 767.03 亿元, 同比增长 47.1%, 累积实现销售面积 237.9 万平米, 同比增长 31.7%。
	首创置业	公司 7 月销售金额 22.9 亿元, 同比减少 30.8%, 销售面积 13.8 万平米, 同比增长 27.8%; 公司 1-7 月累计实现销售金额 425.6 亿元, 同比增长 15.0%, 累积实现销售面积 188.1 万平米, 同比增长 26.9%。
	金科股份	公司 7 月销售金额 166 亿元, 销售面积 141 万平米; 公司 1-7 月累计实现销售金额 1187 亿元, 累积实现销售面积 1147 万平米。
	龙湖集团	公司 7 月销售金额 190.2 亿元, 销售面积 114.7 万平米; 公司 1-7 月累计实现销售金额 1615.5 亿元, 同比增长 22.4%, 累积实现销售面积 940.5 万平米。
	新城悦服务	拟与吾盛能源及春树投资成立合资子公司以开发基于城市空间的汽车和自行车充电场景的应用, 出资金额为 800 万元, 占比 40%。
	阳光城	拟在 2022 年 3 月 31 日之前对已发行、尚在存续期的境内外各类债券开展主动购回, 购回方式为现金要约收购或公开市场回购, 拟购回标的债券包括但不限于公司债、中期票据、美元债等。
	中梁控股	近期公司在公开市场购买 2021 年 9 月票据 780 万美元, 占 9 月票据初始发行总额约 2.0%。
其他重大交易公告	奥园美谷	公司将资金需求量大且竞争激烈的房地产业务的剥离, 一定程度上缓解上市公司经营压力, 公司现金流状况将得到改善, 为公司聚焦医疗美容战略转型提供必要的资金支持。
	深大通	发布半年报, 实现营业收入 19.7 亿元, 同比增加 229.5%; 实现归母净利润 0.3 亿元, 同比下降 62.4%。
	绿地控股	公司 7 月新增房地产项目 1 个, 位于广东佛山, 土地面积 4.0 万平方米, 总地价 8.9 亿元, 公司拥有 50% 权益。
	荣盛发展	公司控股股东荣盛控股所持有的 5700 万股份解除质押, 占公司总股本比例 1.3%;
	南山控股	公司竞得南通一宗地, 面积为 6.5 万平方米, 总地价为 3.7 亿元。
	宋都股份	公司流动资金整体状况良好, 放弃杭政储出【2021】8 号地块主要原因因为祥生、宝龙单方面爽约, 已提出诉讼请求。
	上海临港	公司全资子公司拟作为有限合伙人出资人民币 1.5 亿元设立申创产城基金, 占出资总额的 3.9%, 投资科技创新、传统产业转型升级、战略新兴产业发展、国资国企改革等行业和领域。
	金科股份	公司控股股东黄红云质押 0.8 亿股股份, 占公司总股本的 1.5%, 质押后, 累计质押股份 4.4 亿股, 占公司总股本的 8.3%。
	亚太实业	公司控股股东东兰州亚太工贸集团近日解除质押 617 万股, 占公司总股本比例为 1.91%。
	和泓服务	完成对贵州兴隆物业管理 70% 股份的收购, 对价为 1.6 亿元。
城投控股	获得上海闵行一宗地块, 为征收安置房, 面积为 3.3 万平方米, 总地价为 4.7 亿元。	
ST 粤泰	公司控股股东粤泰控股所持有的公司约 0.5 亿股股份将被拍卖, 占其所持公司股份的 3.66%, 占公司总股本的 1.9%。	
招商蛇口	公司近期新增 4 个项目, 分别位于杭州、金华、成都、南通, 总土地面积 19.2 万平方米, 总成交价 63.6 亿元。	

资料来源: 公司公告, 中银证券

6 投资建议

本周（2021年8月9日-2021年8月13日）申万房地产板块绝对收益5.2%，跑赢沪深300 4.7个百分点。我们认为这一波行情出现的原因主要有四：1) 本周自然资源部对未来的集中供地试点城市作出新的部署，明确要求了“单宗地溢价率不得超过15%”的同时“不得以竞配建等方式增加实际地价”。我们可以看到，新政最大的改变是调控由首轮的“控地价”向“控实际地价”转变，在一定层面上降低了房企的拿地成本，使得首批集中供地以“竞配建”、“竞自持”等方式压缩的利润空间将得到一定的释放。同时房企拿地将更加理性，叠加中央加强购地企业资格和资金审查，参拍企业的数量及要求会受到一定限制，土拍热度得到一定的抑制。我们预计房企在第二批、第三批拿地中的利润率将有所回升。2) 市场对行业整体的信用风险担忧有所缓解。恒大通过出售资产包、旗下上市公司股权等方法进行自救，解决流动性风险。3) 保利集团及高管同步增持保利地产，充分显示出大型央企认为当前股价被低估，这一行为增强了市场信心。4) 8月是房企中报集中发布时期，龙头房企业绩确定性强，带来估值修复机会。我们建议关注：1) 开发板块：金地集团、万科A、保利地产、龙湖集团、佳兆业集团。2) 物业板块：碧桂园服务、永升生活服务、华润万象生活、融创服务、新城悦服务、宝龙商业、星盛商业。

图表 65. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2020A	2021E	2020A	2021E	
600383.SH	金地集团	未有评级	10.40	469.52	2.30	2.54	4.52	4.09	12.72
000002.SZ	万科A	未有评级	22.79	2647.68	3.62	3.85	6.30	5.92	19.32
600048.SH	保利地产	未有评级	12.02	1,438.81	2.42	2.63	4.97	4.58	13.37
0960.HK	龙湖集团	未有评级	37.35	2265.65	3.41	4.15	10.95	8.99	17.88
1638.HK	佳兆业集团	未有评级	2.43	170.48	0.89	0.94	2.73	2.58	5.27
6098.HK	碧桂园服务	未有评级	61.55	1986.44	0.98	1.27	63.05	48.62	4.97
1516.HK	融创服务	未有评级	21.65	671.30	0.25	0.41	86.60	52.82	3.12
1209.HK	华润万象生活	未有评级	43.10	983.76	0.49	0.66	88.87	65.40	5.46
1995.HK	永升生活服务	未有评级	16.64	277.95	0.24	0.37	68.59	44.73	1.73
1755.HK	新城悦服务	未有评级	18.40	160.46	0.55	0.76	33.45	24.07	1.56
9909.HK	宝龙商业	未有评级	23.05	148.44	0.49	0.69	46.93	33.34	3.34
6668.HK	星盛商业	未有评级	4.23	43.17	0.17	0.18	25.01	23.28	0.16

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日8月13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