

统计局数据销售回落，多城集中供地延期

房地产行业周报-20210821

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 0.13%，沪深 300 指数下跌 3.57%，相对收益为 3.7%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(08.13-08.19)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 59015 套，同比增速-26.7%，环比增速-2.2%；合计成交面积 583.5 万平方米，同比增速-29.9%，环比增速-6.3%。

本周(08.13-08.19)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 14185 套，同比增速-38.8%，环比增速-3.4%；合计成交面积 139 万平方米，同比增速-38.7%，环比增速-5.5%。

本周(08.13-08.19)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18767.5 万平方米，环比增速 0.5%，去化周期 62.7 周。

本周(08.09-08.15)，供应土地 1071.8 万平方米，同比增速-64.5%；成交土地 698.3 万平方米，同比增速-75.4%；土地成交金额 149 亿元，同比增速-78.8%。

本周(08.13-08.19)，房地产企业合计发行信用债 122.6 亿元，同比增速 1.1%，环比增速 18.1%；房地产类集合信托合计发行 220.9 亿元，同比增速 7.7%，环比增速 138.3%。

投资建议

本周，国家统计局公布数据显示，2021 年 1-7 月，商品房销售面积 101648 万平方米，同比增长 21.5%，商品房销售额 106430 亿元，同比+30.7%。受政策调控与高基数原因双重影响，行业销售增速逐月回落，但累计数据表现仍强。下半年，受行业两集中以及融资政策影响，销售增速或将继续表现弱势。全国房地产开发投资 84895 亿元，同比+12.7%，较 2021 年 1-6 月下降 2.3pct，投资较为稳定。整体来看，房地产投资数据仍处于历史高位，新开工短期受阻但竣工将持续表现良好，预计未来投资将继续保持韧性。集中供地方面，苏州第二次集中供地土拍延期，规定禁止马甲，且竞买人须说明资金来源情况；济南第二批集中供地延至 9 月挂牌，规定宅地溢价率不超过 15%；沈阳第二批集中土拍延期至 9 月，规定参与城市商品住宅用地竞买的企业须具有房地产开发资质，同一企业及其控股（参股）的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。青岛二次集中供地重新挂牌 87 宗地块，减少 13 宗，总建面 765 万平方米，起拍总价 312 亿。地方层面，截至 8 月 18 日，除了上海市外，已有 30 个省（自治区、直辖市）明确了契税税率，其中，北京市等 26 个地方将契税税率设定为 3%，即最低税率。大连发布新政，中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新区新房网签满 5 年方可交易，二手住房需取得《不动产权证书》满 3 年方可交易。北京发布商品住房销售新规，热销项目摇号出售，严禁虚假宣传。此外，加强公租房资格复核及分配管理，多子女轮候家庭优先配租。杭州市二手房交易监管服务平台上线“个人自主挂牌房源”功能，个人直接挂牌，房源全部经过验证。佛山住建局发布公告要求住房租赁企业不得变相开展金融业务。河北省强调，严禁以学区房等名义炒作房价。

目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利地产、金科股份、中南建

评级及分析师信息

行业评级：推荐

行业走势图



分析师：由子沛

邮箱：youzp@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

设、阳光城、新城控股、滨江集团、旭辉控股集团、碧桂园、宝龙地产以及物管板块碧桂园服务、恒大物业、招商积余、新城悦服务、永升生活服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

盈利预测与估值

重点公司											
股票代码	股票名称	收盘价 (元)	投资评级	EPS (元)				P/E			
				2019A	2020A	2021E	2022E	2019A	2020A	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	22.75	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	6.6	6.3	5.1	4.5
600048.SH	保利地产	12.12	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	5.2	5.0	3.9	3.3
000656.SZ	金科股份	4.93	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	4.7	3.8	3.0	2.6
000961.SZ	中南建设	5.11	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	4.6	2.7	2.1	1.9
000671.SZ	阳光城	4.48	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	5.0	3.8	2.6	2.1
601155.SH	新城控股	35.57	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	6.3	5.2	4.4	3.7
002244.SZ	滨江集团	4.02	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	7.7	5.4	4.6	3.7
2007.HK	碧桂园	6.83	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	3.8	4.3	3.7	3.1
0884.HK	旭辉控股集团	4.39	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	5.4	4.4	3.9	3.2
1238.HK	宝龙地产	5.42	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	5.5	3.7	2.9	2.4
6098.HK	碧桂园服务	45.21	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	72.9	47.1	34.3	24.3
001914.SZ	招商积余	12.36	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	30.1	30.1	20.3	15.5
6666.HK	恒大物业	5.04	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	21.0	11.9	7.7
1755.HK	新城悦服务	13.16	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	38.2	23.9	16.5	7.5
1995.HK	旭辉永升服务	12.30	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	82.0	51.3	34.2	22.4
002968.SZ	新大正	38.75	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	20.5	31.8	25.0	20.0
603506.SH	南都物业	13.07	买入	0.85	1.03	1.32	1.60	15.4	12.7	9.9	8.2

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8380 元

正文目录

1. 一周行情回顾.....	5
2. 行业新闻跟踪.....	5
3. 个股公告跟踪.....	9
4. 行业基本面.....	14
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	14
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	18
4.3. 重点城市库存情况分析.....	21
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	22
4.5. 房地产行业融资分析.....	25
5. 投资观点.....	27
6. 风险提示.....	27

图表目录

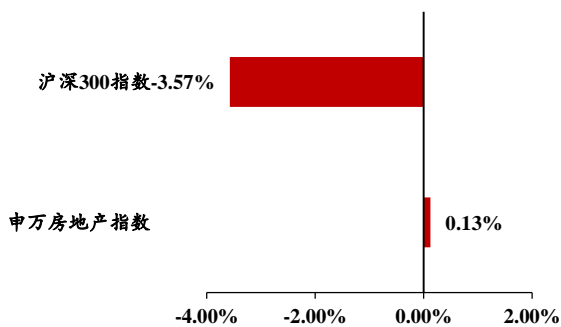
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	14
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	14
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	14
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	14
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	15
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	15
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	15
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	15
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	18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

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	10
表 3 58城一手房成交套数及成交面积.....	16
表 4 16城二手房成交套数及成交面积.....	20
表 5 17城库存面积及去化周期.....	22
表 6 近期房企拿地明细.....	24
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	25

1. 一周行情回顾

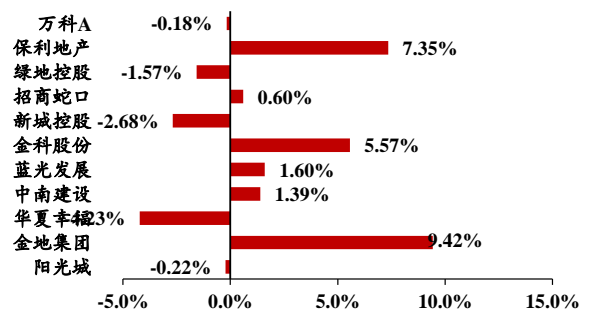
本周，申万房地产指数上涨 0.13%，沪深 300 指数下跌 3.57%，相对收益为 3.7%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：西藏城投、鲁商发展、格力地产、中房股份、ST 银亿，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为万业企业、招商积余、新大正、三湘印象、华联控股。

图 1 本周板块涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 2 本周龙头企业涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【中央政策】统计局：国新办举行 7 月国民经济运行情况发布会，国家统计局指出下阶段坚持房住不炒，继续完善多主体供应住房制度；2021 年 1-7 月，全国房地产开发投资 84895 亿元，同比增长 12.7%；2021 年 7 月，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 6.0%和 10.0%，涨幅比上月分别回落 0.1 和 0.5 个百分点。（观点地产网）

【中央政策】央行、银保监会：约谈恒大集团高管，指出恒大集团作为房地产行业的头部企业，必须认真落实中央关于房地产市场平稳健康发展的战略部署，努力保持经营稳定，积极化解债务风险，维护房地产市场和金融稳定；依法依规做好重大事项真实信息披露，不传播并及时澄清不实信息。（观点地产网）

【地方政策】辽宁大连：发布《大连市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控和监管工作的通知》，新商品房网签 5 年可上市交易，加强住宅用地出让价格管控，降低市内 4 区宅地溢价率。（观点地产网）

【地方政策】北京：商品住房销售新规：热销项目摇号出售，严禁虚假宣传。（澎湃新闻）

【地方政策】佛山：8 月 17 日，佛山市住房和城乡建设局发布《关于进一步加强房地产经纪机构和住房租赁企业租赁业务监管的意见(修订稿)》，提出单次收取租金超过 3 个月的，或单次收取押金超过 1 个月的，住房租赁企业应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。（观点地产网）

【地方政策】北京：发布《关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》，明确对本市公租房资格实行动态管理、精准保障。公租房资格备案家庭在轮候

期间，需每满 24 个月主动申报家庭情况，进行资格复核。多子女轮候家庭可优先配租。(观点地产网)

【地方政策】河北：制定关于进一步加强房地产开发项目全流程监管的若干措施，在强化项目立项管理、规范土地供应管理、严格房屋销售监管、加强房屋交付管理等方面规范房地产市场秩序。其中，严禁无证认购、认筹等变相售房行为，加强房屋交付合同履行和质量监管，防范延期交房问题发生。(澎湃新闻网)

【地方政策】杭州：二手房交易监管服务平台正式上线“个人自主挂牌房源”功能，打破了传统依赖中介机构的房屋销售模式。(澎湃新闻网)

【市场行情】央行：LPR1 年期及 5 年期以上品种利率 3.85%及 4.65%维持不变。(观点地产网)

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	统计局：国新办举行 7 月国民经济运行情况发布会，国家统计局指出下阶段坚持房住不炒，继续完善多主体供应住房制度；2021 年 1-7 月，全国房地产开发投资 84895 亿元，同比增长 12.7%；2021 年 7 月，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 6.0%和 10.0%，涨幅比上月分别回落 0.1 和 0.5 个百分点。	观点地产网	2021/8/16
中央政策	央行、银保监会：约谈恒大集团高管，指出恒大集团作为房地产行业的头部企业，必须认真落实中央关于房地产市场平稳健康发展的战略部署，努力保持经营稳定，积极化解债务风险，维护房地产市场和金融稳定；依法依规做好重大事项真实信息披露，不传播并及时澄清不实信息。	观点地产网	2021/8/19
中央政策	央行、发改委等六部门：联合发布《关于推动公司债券市场改革开放高质量发展的指导意见》，明确债券发行应符合国家宏观经济发展和产业政策，匹配实体经济需求。限制高杠杆企业过度发债，强化对债券募集资金的管理，禁止结构化发债行为。	观点地产网	2021/8/19
地方政策	北京：发布《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》，5 座平原新城将多渠道筹集房源，推动实现职住平衡，加大平原新城、产业园区及开发区周边等租赁房源有效供给，有针对性地配套建设一批集体土地租赁住房。	观点地产网	2021/8/13
地方政策	上海：发布《上海市住房发展“十四五”规划》，以住有宜居为目标，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。	观点地产网	2021/8/13
地方政策	成都：发布《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	观点地产网	2021/8/13

	缴存职工可在德阳、眉山、资阳购房。		
地方政策	珠海：发布关于《珠海市住房发展“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要（征求意见稿）》，“十四五”的目标是住房供应结构持续优化。逐步扩大住房保障覆盖面，在热点区域探索实施“限房价、控地价、竞品质”土地出让方式。	观点地产网	2021/8/13
地方政策	江苏：发布《关于完善商业网点规划管理的指导意见》政策解读，明确了城乡六个级别商业中心的建设参考标准，并指出各级商业中心建设规模，具体可根据当地城市和农村服务人口数量因地制宜、合理确定。	观点地产网	2021/8/15
地方政策	广东省：广东省政府网站发布《广东省促进建筑业高质量发展若干措施》，提出支持推动符合条件的建筑业企业挂牌上市、发行债券，鼓励各地对上市的本地建筑业企业予以补助。	澎湃新闻	2021/8/16
地方政策	辽宁大连：发布《大连市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控和监管工作的通知》，新商品房网签5年可上市交易，加强住宅用地出让价格管控，降低市内4区宅地溢价率。	观点地产网	2021/8/16
地方政策	江苏扬州：10宗地块延期拍卖，最高起拍总价14.51亿元。	观点地产网	2021/8/16
地方政策	北京：商品住房销售新规：热销项目摇号出售，严禁虚假宣传。	澎湃新闻	2021/8/17
地方政策	广东佛山住建局：加强租赁业务监管修订稿：非常规租押金纳入监管账户。	观点地产网	2021/8/17
地方政策	佛山：8月17日，佛山市住房和城乡建设局发布《关于进一步加强房地产经纪机构和住房租赁企业租赁业务监管的意见（修订稿）》，提出单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，住房租赁企业应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。	观点地产网	2021/8/17
地方政策	苏州：8月17日，苏州第二次集中供地土拍延期，禁止马甲，且竞买人须说明资金来源情况。	观点地产网	2021/8/17
地方政策	济南：济南第二批集中供地延至9月挂牌，宅地溢价率不超过15%。	澎湃新闻	2021/8/17
地方政策	北京：发布《关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》，明确对本市公租房资格实行动态管理、精准保障。公租房资格备案家庭在轮候期间，需每满24个月主动申报家庭情况，进行资格复核。多子女轮候家庭	观点地产网	2021/8/18

	可优先配租。		
地方政策	河北：发布《关于进一步加强房地产开发项目全流程监管的若干措施》，商品住房预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。各地要引导房地产开发企业理性定价，做好房价稳控等工作。	观点地产网	2021/8/18
地方政策	广西：起草《广西房地产开发企业信用信息管理暂行办法（征求意见稿）》，将房地产开发企业信用等级划分为4个等级，通过“黑名单”对企业经营行为有所制约，通过“红名单”鼓励开发企业规范经营，保证房地产交易的顺利进行，维护购房者的合法权益。	观点地产网	2021/8/18
地方政策	广州：南沙区发布《关于调整人才及港澳居民购买商品住房政策的通知》，人才卡持卡人需符合广州市商品住房限购总套数规定，且能提供购房之日前1年在南沙区连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明才可购房，不得补缴。	观点地产网	2021/8/18
地方政策	安徽：九部门联合印发《安徽省持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》，方案针对房地产开发企业违法违规开工建设、未按施工图设计文件开发建设、未按房屋买卖合同约定如期交付等问题，房屋买卖中存在的发布虚假违法房地产广告、捂盘惜售、捆绑销售车位等问题进行整治。	观点地产网	2021/8/19
地方政策	河北：制定关于进一步加强房地产开发项目全流程监管的若干措施，在强化项目立项管理、规范土地供应管理、严格房屋销售监管、加强房屋交付管理等方面规范房地产市场秩序。其中，严禁无证认购、认筹等变相售房行为，加强房屋交付合同履行和质量监管，防范延期交房问题发生。	澎湃新闻	2021/8/19
地方政策	广西：发布了全区盘活存量土地三年行动计划（2021—2023年）的通知，其中规定释放农村存量土地潜力，对国土空间规划确定为工业、商业、旅游等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或个人使用。	观点地产网	2021/8/19
地方政策	北京：发行全国首单公共租赁住房类REITs产品，发行总额4亿元。	观点地产网	2021/8/19
地方政策	广州：住建局发布《广州市住房发展“十四五”规划》的通知，提到广州新增新建商品住房供应力争达到65万套；筹建公共租赁住房3万套，保障性租赁住房(含人才公寓)60万套，共有产权住房3万套；居民人均住房建筑面积力争达到36平方米；基本完成2000年底前建成的需改造老旧小区改造任务；商品住房消化周期在36个月	观点地产网	2021/8/19

	以上的区域，应停止供地；商品住房消化周期在 36-18 个月的，要减少供地；商品住房消化周期在 12-6 个月的，要增加供地；商品住房消化周期在 6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏；强化商品住房价格监管，加强对新建商品住房预售价格、现房销售价格的指导；严厉打击违法违规销售行为。		
地方政策	沈阳：发布集中土拍延期公告，第二次集中土拍延期至 9 月，规定参与城市商品住宅用地竞买的企业须具有房地产开发资质。同一企业及其控股（参股）的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。	观点地产网	2021/8/19
地方政策	成都：成都武侯区城市更新项目集中启动，总投资超 700 亿元。	观点地产网	2021/8/19
地方政策	杭州：二手房交易监管服务平台正式上线“个人自主挂牌房源”功能，打破了传统依赖中介机构的房屋销售模式。	澎湃新闻	2021/8/19
市场行情	央行：LPR1 年期及 5 年期以上品种利率 3.85%及 4.65%维持不变。	观点地产网	2021/8/20

资料来源：Wind，公开资料整理、华西证券研究所

3. 个股公告跟踪

【禹洲集团】公司 1-6 月实现营收 120.8 亿元，同比+494.9%；实现净利润 12.8 亿元，归母净利润 7.9 亿元，同比扭亏为盈；实现销售额 527.1 亿元，同比+23.0%。公司于公开市场回购 200 万美元 2025 年票据，占发行本金总额 0.4%；回购 100 万美元 2026 年票据，占发行本金总额 0.16%。公司根据股份奖励计划购买 100 万股公司股份，占公司总股本 0.02%，每股平均代价 1.69 港元。

【华润置地】公司 1-7 月实现合约销售金额 1878.10 亿元，同比+39.34%，合约销售面积 1093.24 万平方米，同比+46.66%；7 月实现合约销售金额 230.10 亿元，同比-4.01%，合约销售面积 129.89 万平方米，同比+14.56%。

【阳光城】公司 1-7 月实现合约销售金额 1138.09 亿元，同比+5.38%，合约销售面积 701.80 万平方米，同比-16.14%；公司 7 月共计获得 2 个土地项目，新增计容面积 107.74 万平方米。

【雅居乐集团】公司 1-6 月实现营收 385.9 亿元，同比+15.1%；实现净利润 64.7 亿元，同比+2.1%；实现归母净利润 52.9 亿元，同比+3.2%。公司计划派发中期股息，每股 0.5 港元，股息派发日为 9 月 16 日。

【世茂股份】上半年实现营业收入 119.01 亿元，同比+30%；实现综合毛利润 45.9 亿元，同比+33%；净利润 21.8 亿元，同比+26%；归属于上市公司股东净利润 11.43 亿元，同比+10%。累计实现合约销售金额 166 亿元，同比+77%；合约销售面积 78 万平方米，同比+95%。

【时代中国控股】公司 1-6 月实现营收 181.9 亿元，同比+21.8%；实现净利润 19.2 亿元，同比+6.2%；实现归母净利润 16.3 亿元，同比+6.0%。

【金辉控股】公司 1-6 月实现营收 160.7 亿元，同比+44.1%；实现净利润 20.1 亿元，同比+92.4%；实现归母净利润 18.3 亿元，同比+200.3%。

【远洋集团】上半年公司合同销售总额为 523.7 亿元，同比+25%；营业收入 205.13 亿元，同比+6%；公司将以现金派发中期股息，每股人民币 0.046 元。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
禹洲集团	公司 1-6 月实现营收 120.8 亿元，同比+494.9%；实现净利润 12.8 亿元，归母净利润 7.9 亿元，同比扭亏为盈；实现销售额 527.1 亿元，同比+23.0%。公司于公开市场回购 200 万美元 2025 年票据，占发行本金总额 0.4%；回购 100 万美元 2026 年票据，占发行本金总额 0.16%。公司根据股份奖励计划购买 100 万股公司股份，占公司总股本 0.02%，每股平均代价 1.69 港元。	2021/8/16
金辉控股	公司 1-6 月实现营收 160.7 亿元，同比+44.1%；实现净利润 20.1 亿元，同比+92.4%；实现归母净利润 18.3 亿元，同比+200.3%。	2021/8/16
阳光城	公司拟使用自有资金对公司债券“16 阳城 02”、“18 阳城 0” 1 进行购回，购回资金总额为 2.38 亿元。	2021/8/16
融信中国	公司安排资金偿还 2021 年 8 月 22 日到期美元债，本息金额总计 5.9 亿美元。	2021/8/16
花样年控股	公司于公开市场购回 100 万美元尚未偿还的 2023 年 10 月票据，100 万美元尚未偿还的 2024 年 3 月票据。	2021/8/16
中梁控股	公司于公开市场购回 1940 万美元 2021 年 9 月票据，占发行总金额 4.85%。	2021/8/16
祥生控股集团	公司拟发行 2 亿美元 2 年期优先票据，利率 12 厘，每半年付息一次。	2021/8/16
金科股份	公司控股子公司拟出资 3000 万元认购厦门融汇汇广股权投资合伙企业（有限合伙）部分新增份额，占本次新增份额后标的基金认缴总出资额 6.4%；以集中竞价交易方式累计回购公司股份 3734.7 万股，占公司总股本 0.7%，交易总金额 1.7 亿元。	2021/8/16
南山控股	公司控股股东中国南山开发（集团）股份有限公司增持公司股份 2.7 亿股，增持比例达公司总股本 1%。	2021/8/16
蓝光嘉宝	公司要约收购已截止，将于 8 月 19 日撤销上市。	2021/8/16
鑫苑服务	公司与河南鑫苑置业订立贷款协议，提供最高金额人民币 4800 万元借款。	2021/8/16
华润置地	公司 1-7 月实现合约销售金额 1878.10 亿元，同比+39.34%，合约销售面积 1093.24 万平方米，同比+46.66%；7 月实现合约销售金额 230.10 亿元，同比-4.01%，合约销售面积 129.89 万平方米，同比	2021/8/17

	+14.56%。	
阳光城	公司 1-7 月实现合约销售金额 1138.09 亿元，同比+5.38%，合约销售面积 701.80 万平方米，同比-16.14%；公司 7 月共计获得 2 个土地项目，新增计容面积 107.74 万平方米。	2021/8/17
远洋服务	公司 1-6 月实现收入 13.85 亿元，同比+53%，其中物业管理服务收入 7.45 亿元，社区增值服务收入 3.72 亿元，非业主增值服务收入 2.68 亿元，分别同比增长 15%、265%、74%。	2021/8/17
招商积余	公司实现营业收入 47.78 亿元，同期+23.56%；利润总额 3.64 亿元，同期+33.50%；归属于上市公司股东的净利润 2.48 亿元，同期+38.85%。	2021/8/17
合富辉煌	公司公布盈利警告，预期截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月，股东应占溢利下降超过 50%。	2021/8/17
佳源国际控股	公司以现金要约购买未偿还于 2022 年到期的 13.75% 优先票据及未偿还于 2023 年到期的 13.75% 优先票据。	2021/8/17
张江高科	公司 1.3 亿挂牌转让成都张江房地产开发有限公司 48% 股权，未征集到合格受让方。	2021/8/17
绿地控股	公司为 2 家下属子公司提供 24.40 亿元人民币担保，截至目前，绿地控股逾期担保金额为 5000 万元人民币。	2021/8/17
华夏幸福	公司控股股东华夏控股及其一致行动人持有公司股份累计质押合计约 5.71 亿股，占其持有公司股份的 56.48%，占公司总股本的 14.58%。	2021/8/17
中海物业	公司 2021H1 实现营收 43.0 亿港元，同比+50.7%；归母净利润 3.9 亿港元，同比+40.4%；基本每股收益 11.96 港仙，同比+40.4%；在管面积 2.3 亿 m ² ，同比+24.3%。	2021/8/18
金融街	公司发行 19 亿元 5 年期公司债券，利率 3.08%，将于 8 月 18 日上市。 公司以总价 6.7 亿元竞得无锡市 1 宗土地，土地面积为 2.3 万 m ² ，土地用途为居住用地。	2021/8/18
万科 A	公司 2020 年度 A 股派息，每 10 股派发现金红利（含税）人民币 12.5 元，8 月 25 日发放。	2021/8/18
新大正	公司股东罗渝陵女士的股份减持计划已经过半，以每股均价约 45.83 元减持 26.1 万股公司股份。	2021/8/18
滨江集团	公司子公司杭州滨祝以 7.7 亿元竞得台州市 1 宗地块，土地面积 4.2 万 m ² ，土地用途为住宅用地。	2021/8/18
中南建设	2021 年 3 月 13 日至 2021 年 7 月 21 日间，中南城投通过深交所交易系统增持中南建设股份 189.3 万股，持股数量增加至 20.6 亿股，持	2021/8/18

	股占比增加至 53.85%。	
雅居乐集团	公司 1-6 月实现营收 385.9 亿元，同比+15.1%；实现净利润 64.7 亿元，同比+2.1%；实现归母净利润 52.9 亿元，同比+3.2%。公司计划派发中期股息，每股 0.5 港元，股息派发日为 9 月 16 日。	2021/8/19
时代中国控股	公司 1-6 月实现营收 181.9 亿元，同比+21.8%；实现净利润 19.2 亿元，同比+6.2%；实现归母净利润 16.3 亿元，同比+6.0%。	2021/8/19
越秀地产	公司 1-6 月实现营收 242.4 亿元，同比+2.2%；实现归母净利润 23.0 亿元，同比+15.3%。	2021/8/19
宝龙商业	公司 1-6 月实现营收 11.7 亿元，同比+34.8%；实现利润 2.0 亿元，同比+41.3%；实现归母净利润 2.0 亿元，同比+40.3%。公司计划派发中期股息，每股 0.15 港元，股息派发日为 12 月 15 日。	2021/8/19
中奥到家	公司全资附属公司广东中奥物业管理有限公司作为买方已行使认沽期权，行权价 3690 万元。	2021/8/19
我爱我家	公司拟向控股股东西藏太和先机投资管理有限公司非公开发行 A 股股票，发行量不超过 2.3 亿股，拟募集资金不超过 7 亿元，该申请已被证监会受理。	2021/8/19
世茂股份	上半年实现营业收入 119.01 亿元，同比+30%；实现综合毛利润 45.9 亿元，同比+33%；净利润 21.8 亿元，同比+26%；归属于上市公司股东净利润 11.43 亿元，同比+10%。累计实现合约销售金额 166 亿元，同比+77%；合约销售面积 78 万平方米，同比+95%。	2021/8/20
荣盛发展	上半年，公司实现营业收入 342.24 亿元，同比+30.9%；归属于上市公司股东的净利润 25.33 亿元，同比-14.0%。 上半年公司合同销售金额 599.22 亿元，同比+24.3%；合同销售面积 516.71 万平方米，同比+19.0%。	2021/8/20
远洋集团	上半年公司合同销售总额为 523.7 亿元，同比+25%；营业收入 205.13 亿元，同比+6%；毛利润为 46.12 亿元，同比+3%，毛利率 22.5%；每股基本及摊薄溢利为 0.13 元，同比-17%。公司将以现金派发中期股息，每股人民币 0.046 元。	2021/8/20
华发股份	上半年公司实现合同销售金额 640.85 亿元；实现营业收入 207.73 亿元；实现净利润 23.66 亿元，同比+10.5%；归属于母公司的净利润 16.87 亿元，同比+15.0%。 公司实现销售金额 640.85 亿元，同比+45.4%；销售面积 247.13 万平方米，同比+40.1%。 公司新增南京、珠海、江门、义乌等地 8 个项目，分别约占 30-60% 权益。 公司出租房地产总面积为 19.98 万平方米；上半年公司累计租金收入合计为 1.5 亿元。	2021/8/20
佳兆业美好	上半年公司实现收入 13.25 亿元，同比+78.8%；毛利约 4.32 亿元，同比+72.6%；归属股东净利润 2.09 亿元，同比+75.6%。	2021/8/20

	2021年6月30日物业管理总合同总建筑面积及总在管建筑面积分别约为1.21亿平方米及8630万平方米，较2020年12月31日增加约56.4%及50.1%。	
SOHO 中国	公司上半年租金收入约人民币8.05亿元，同比+3%；归属股东净利润3.4亿元，投资物业平均出租率90%	2021/8/20
电子城	公司完成发行7亿元超短期融资券，期限为239日，利率为3.30%。	2021/8/20
禹洲集团	大股东林龙安于市场上增持100万股公司股份，总代价约为154万港元。	2021/8/20
金融街	公司以25.56亿元对价竞得昆山市一宗面积9.46万平米的商住用地。	2021/8/20
蓝光嘉宝服务	公司自愿撤销在港上市地位。	2021/8/20
大悦城	董事会聘任吴立鹏先生为公司总会计师（财务负责人）。	2021/8/20
光明地产	因连任公司独立董事即将满六年，独立董事杨国平、史剑梅辞职。	2021/8/20

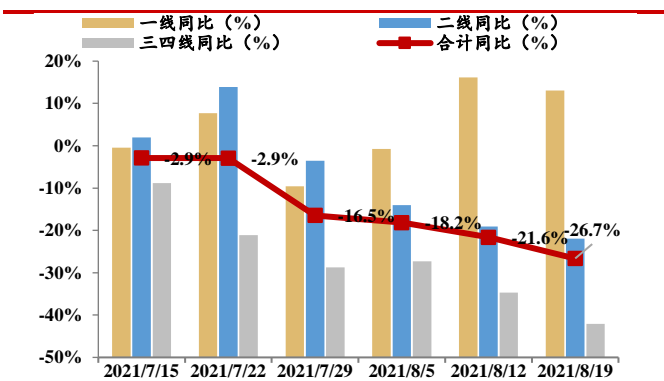
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

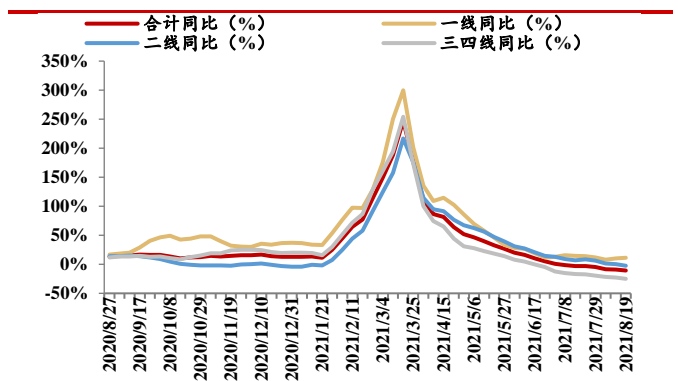
本周(08.13-08.19)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 59015 套，同比增速-26.7%，环比增速-2.2%；合计成交面积 583.5 万平方米，同比增速-29.9%，环比增速-6.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 13%、-21.9%和-42.1%，环比增速为 13.9%、-10.1%和-1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-11.6%、-19.5%和-45.4%，环比增速为 5.9%、-13.4%和-1.5%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



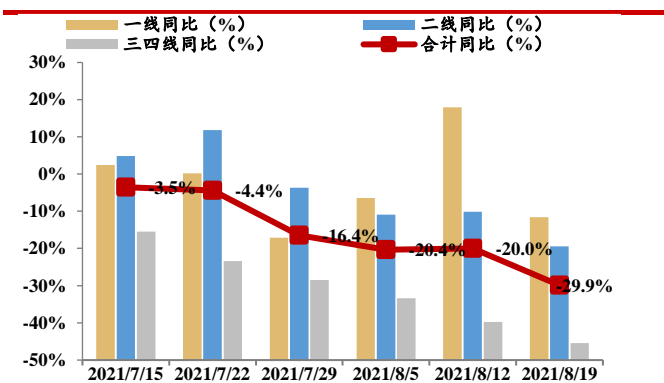
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



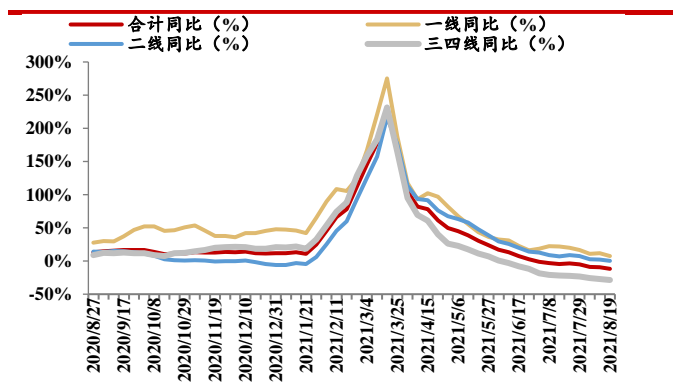
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 5 一手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）

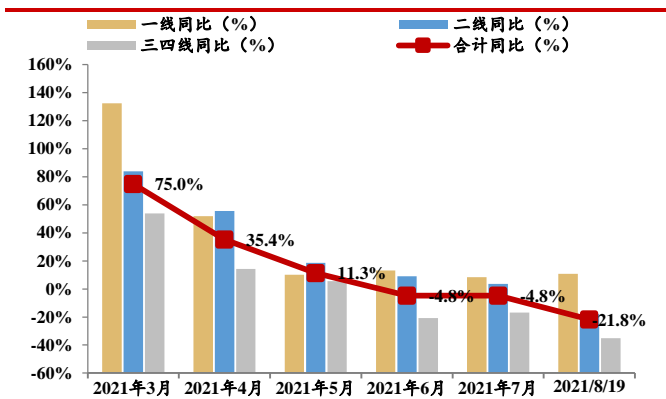


资料来源：Wind，华西证券研究所

本月至今(08.01-08.19)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 164711 套，同比增速-21.8%，环比增速-21.8%；合计成交面积 1657.7 万平方米，同比增速-23.1%，环比增速-23.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 10.9%、-17.9%和-35.1%，环比增速为 1.3%、-29.9%和-21.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 0.4%、-12.2%和-40.7%，环比增速为-4.2%、-28.1%和-23.3%。

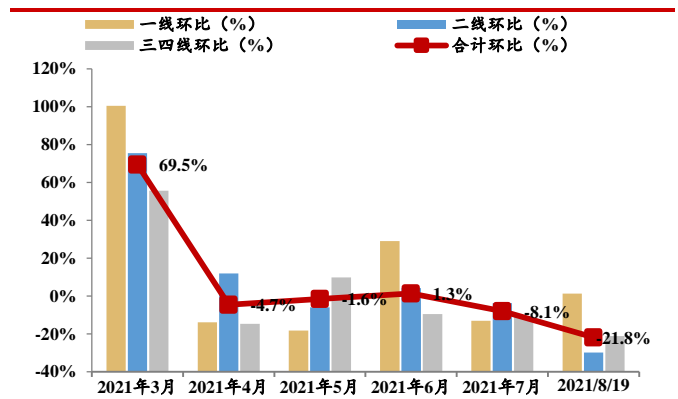
请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

图 7 一手房成交套数同比分析（月度）



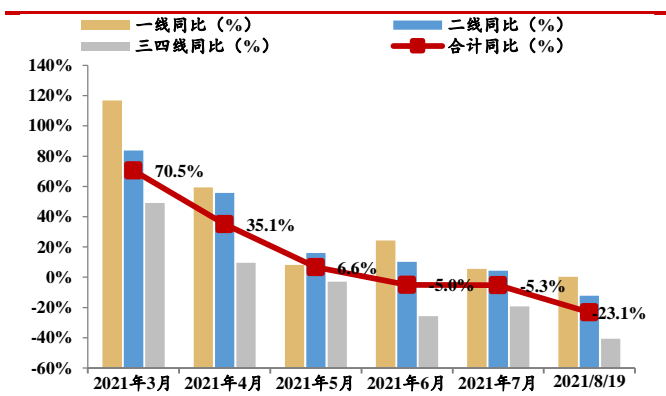
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 8 一手房成交套数环比分析（月度）



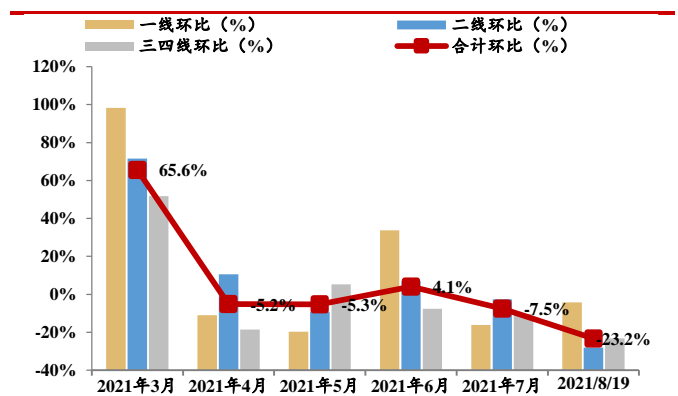
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 9 一手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 10 一手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 3 58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	59015	-26.7%	-2.2%	72413
	成交面积 (万平)	583.5	-29.9%	-6.3%	732
一线城市	套数 (套)	12958	13.0%	13.9%	12612
	成交面积 (万平)	108.2	-11.6%	5.9%	109
二线城市	套数 (套)	23600	-21.9%	-10.1%	31723
	成交面积 (万平)	273.1	-19.5%	-13.4%	367
三四线城市	套数 (套)	22457	-42.1%	-1.0%	28077
	成交面积 (万平)	202.3	-45.4%	-1.5%	257
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3755	24.7%	21.0%	3780
	成交面积 (万平)	27.3	-9.4%	2.3%	32
上海	套数 (套)	4911	32.3%	10.4%	4429
	成交面积 (万平)	45.2	-11.8%	6.9%	41
广州	套数 (套)	2716	-20.1%	3.1%	3332
	成交面积 (万平)	19.7	-32.5%	-11.9%	25
深圳	套数 (套)	1576	17.4%	32.5%	1071
	成交面积 (万平)	16.0	34.9%	47.6%	10
杭州	套数 (套)	1973	-6.4%	-29.8%	2627
	成交面积 (万平)	21.2	-6.6%	-26.9%	29
南京	套数 (套)	547	-52.4%	-52.2%	1538
	成交面积 (万平)	8.2	-43.2%	-47.1%	20
武汉	套数 (套)	2461	-46.5%	-7.8%	6440
	成交面积 (万平)	26.2	-48.8%	-12.7%	72
成都	套数 (套)	3683	-30.2%	-15.8%	3922
	成交面积 (万平)	74.8	-10.9%	-14.2%	78
青岛	套数 (套)	2629	-17.0%	9.5%	3279
	成交面积 (万平)	30.6	-16.8%	7.1%	36
福州	套数 (套)	1469	42.8%	18.0%	1488
	成交面积 (万平)	11.1	42.3%	1.2%	12
厦门	套数 (套)	1357	107.7%	-8.7%	1499
	成交面积 (万平)	10.6	85.9%	-16.9%	12
济南	套数 (套)	3168	-10.1%	0.6%	3897
	成交面积 (万平)	29.2	-4.5%	4.8%	36
宁波	套数 (套)	913	-53.7%	-41.3%	1160
	成交面积 (万平)	11.4	-49.6%	-41.9%	14
南宁	套数 (套)	2675	-20.4%	13.9%	2516
	成交面积 (万平)	19.9	-21.4%	3.5%	20

苏州	套数 (套)	1411	-17.0%	-19.3%	2323
	成交面积 (万平)	15.7	-14.6%	-20.9%	26
无锡	套数 (套)	1314	-22.5%	-0.9%	1035
	成交面积 (万平)	14.2	-28.0%	-4.1%	11

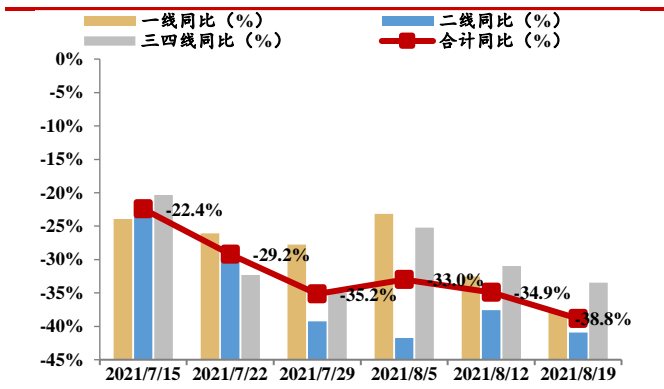
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

4.2. 重点城市二手房成交分析

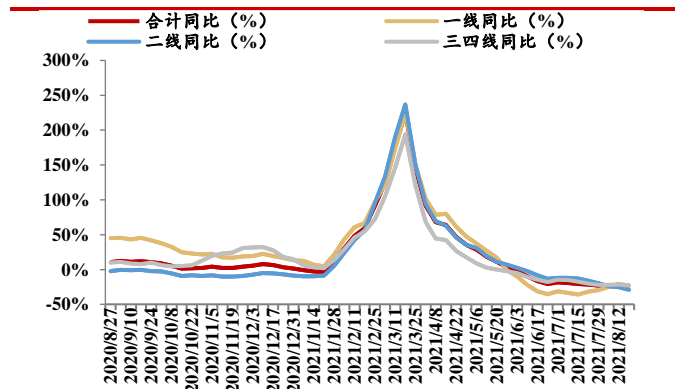
本周(08.13-08.19)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 14185 套，同比增速-38.8%，环比增速-3.4%；合计成交面积 139 万平方米，同比增速-38.7%，环比增速-5.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-37.9%、-40.9%和-33.4%，环比增速为-5.2%、-0.5%和-8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-34.9%、-44.3%和-27.7%，环比增速为-5.2%、-6.1%和-4.8%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



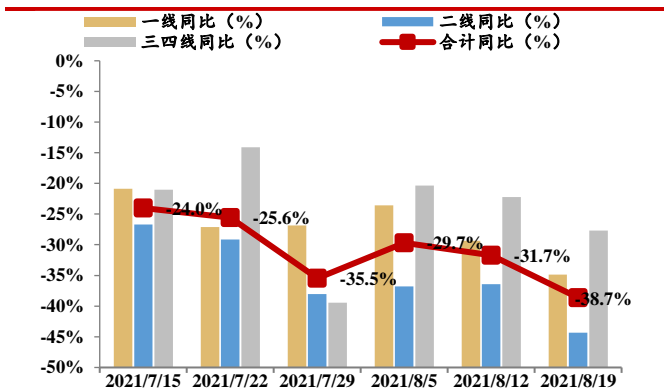
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



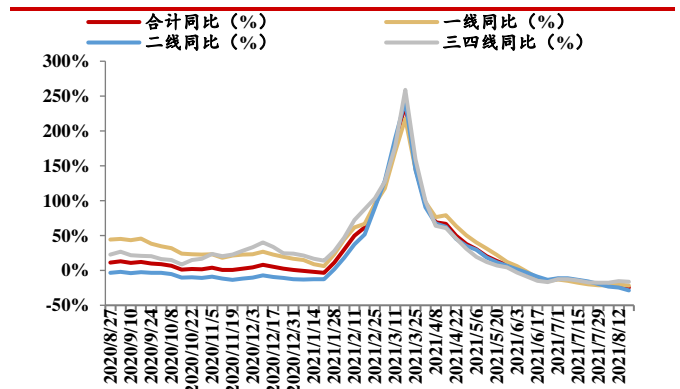
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 13 二手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

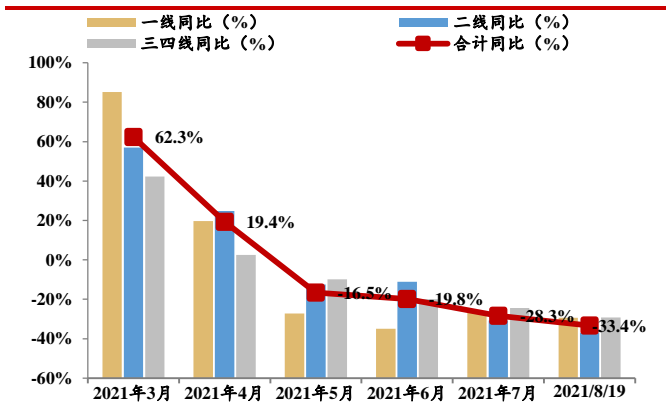
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

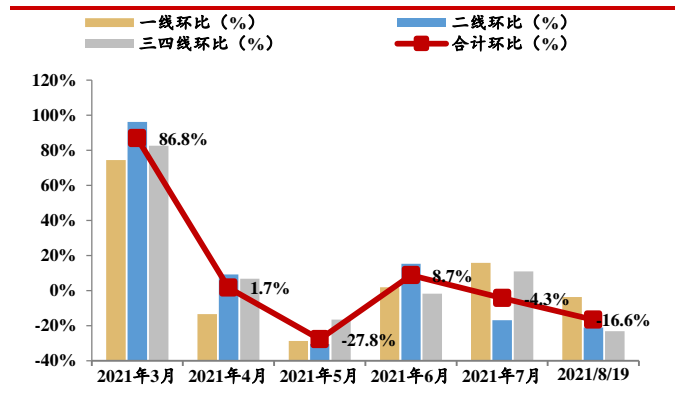
本月至今（08.01-08.19），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 38991 套，同比增速-33.4%，环比增速-16.6%；合计成交面积 390.1 万平方米，同比增速-30.8%，环比增速-16.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-29.4%、-37%和-29.2%，环比增速为-3.6%、-21.1%和-23.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-27%、-36.3%和-21%，环比增速为-3.3%、-22.3%和-18%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



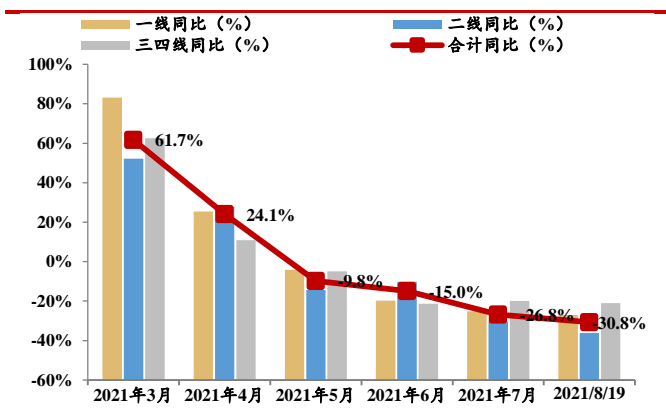
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



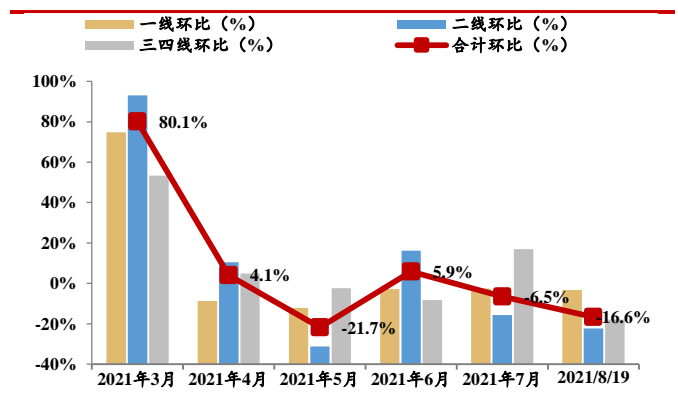
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 17 二手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 18 二手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 4 16 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	14185	-38.8%	-3.4%	16685
	成交面积 (万平)	139.0	-38.7%	-5.5%	165
一线城市	套数 (套)	4425	-37.9%	-5.2%	5176
	成交面积 (万平)	40.1	-34.9%	-5.2%	46
二线城市	套数 (套)	7346	-40.9%	-0.5%	8511
	成交面积 (万平)	68.3	-44.3%	-6.1%	83
三四线城市	套数 (套)	2414	-33.4%	-8.0%	2997
	成交面积 (万平)	30.6	-27.7%	-4.8%	36
重点城市					
北京	套数 (套)	3838	-1.8%	-6.1%	4509
	成交面积 (万平)	34.7	1.0%	-5.9%	40
深圳	套数 (套)	587	-81.7%	1.0%	668
	成交面积 (万平)	5.5	-80.0%	-0.4%	6
杭州	套数 (套)	706	-53.7%	-17.9%	995
	成交面积 (万平)	5.8	-57.7%	-19.0%	9
南京	套数 (套)	1561	-47.3%	64.5%	1707
	成交面积 (万平)	12.5	-52.9%	52.0%	15
成都	套数 (套)	800	-20.6%	0.5%	792
	成交面积 (万平)	8.7	-26.6%	-2.7%	9
青岛	套数 (套)	1213	-21.8%	-2.2%	1337
	成交面积 (万平)	11.3	-19.8%	-3.4%	13
厦门	套数 (套)	755	-40.9%	5.3%	910
	成交面积 (万平)	7.5	-43.3%	-2.3%	9
南宁	套数 (套)	266	-69.5%	-34.0%	406
	成交面积 (万平)	2.3	-70.2%	-35.2%	4
苏州	套数 (套)	1201	-23.1%	-25.2%	1218
	成交面积 (万平)	12.2	-34.6%	-30.0%	14
无锡	套数 (套)	844	-49.9%	3.8%	1147
	成交面积 (万平)	7.8	-52.7%	0.1%	11
东莞	套数 (套)	602	35.9%	-5.0%	684
	成交面积 (万平)	5.8	-27.7%	-16.4%	8
扬州	套数 (套)	0	-100.0%	-	189
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	2
岳阳	套数 (套)	0	-100.0%	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
佛山	套数 (套)	1406	-24.7%	-6.8%	1584
	成交面积 (万平)	17.5	-15.9%	-4.2%	19

金华	套数 (套)	243	-47.1%	-27.5%	341
	成交面积 (万平)	5.0	12.7%	21.2%	5
江门	套数 (套)	163	-34.3%	11.6%	199
	成交面积 (万平)	2.4	2.3%	-18.1%	2

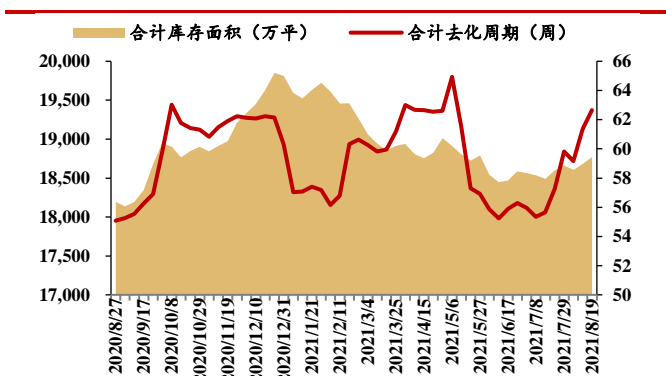
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

4.3. 重点城市库存情况分析

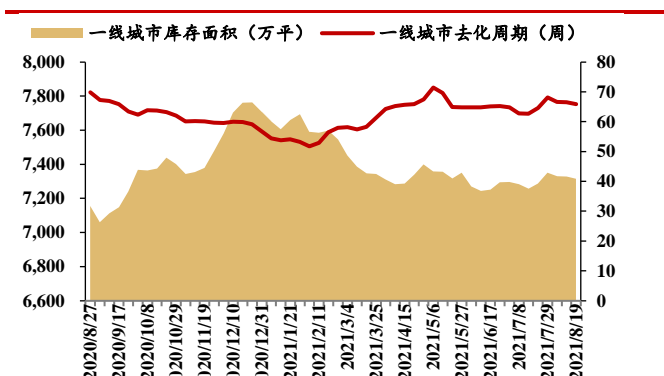
本周 (08.13-08.19), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18767.5 万平方米, 环比增速 0.5%, 去化周期 62.7 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 -0.2%、1.3%、0%, 去化周期分别为 65.9 周、55.2 周、77.8 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



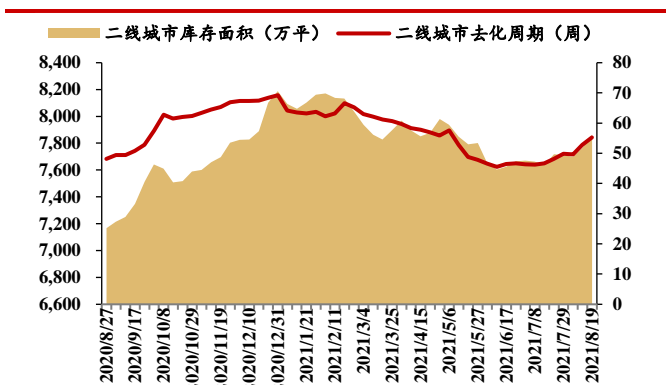
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



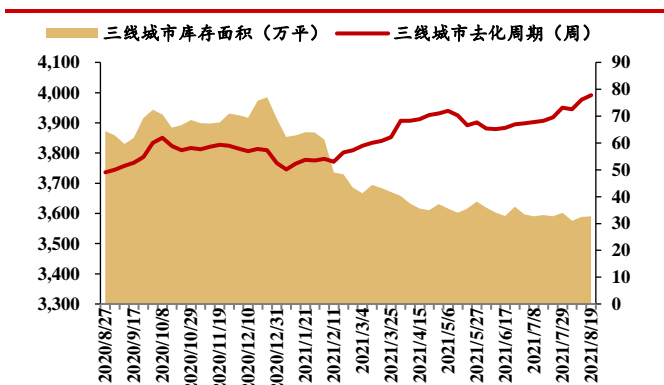
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 21 二线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 22 三线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 华西证券研究所

表 5 17 城库存面积及去化周期

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	18767	0.5%	299.5	62.7	61.4
一线城市	7315	-0.2%	111.0	65.9	66.5
二线城市	7862	1.3%	142.4	55.2	52.8
三四线城市	3590	0.0%	46.2	77.8	76.1
重点城市					
北京	2278	0.2%	31.0	73.5	73.7
上海	2680	-0.8%	44.0	61.0	62.9
广州	1713	1.2%	25.9	66.1	63.5
深圳	644	-2.6%	10.1	63.6	68.5
杭州	964	9.7%	32.3	29.9	26.5
南京	2369	-0.3%	23.8	99.4	92.8
南宁	988	0.2%	19.4	50.9	49.8
福州	1435	0.2%	13.1	109.3	103.8
厦门	298	0.1%	9.7	30.7	31.0
宁波	337	1.8%	13.8	24.4	23.1
苏州	1471	0.5%	30.2	48.7	47.5
江阴	469	0.0%	5.1	91.7	85.1
温州	1104	0.2%	21.2	52.0	50.7
泉州	680	-0.2%	1.3	540.5	512.2
莆田	420	-0.9%	4.6	91.1	92.5
宝鸡	614	0.1%	7.1	85.9	82.2
东营	303	1.3%	6.8	44.6	45.8

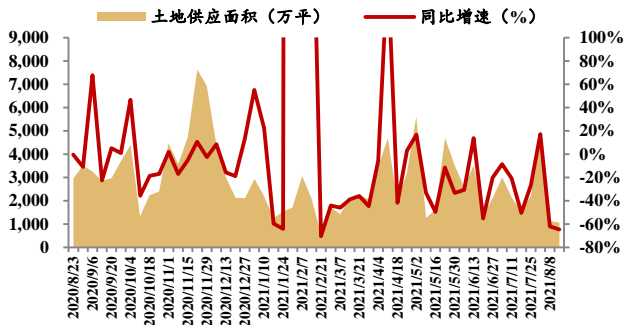
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

4.4. 土地市场供给与成交分析

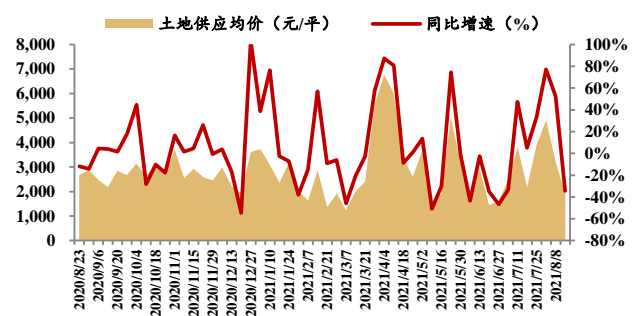
本周（08.09-08.15），土地供给方面，本周供应土地 1071.8 万平方米，同比增速-64.5%；供应均价 1927 元/平方米，同比增速-34.5%。土地成交方面，本周成交土地 698.3 万平方米，同比增速-75.4%；土地成交金额 149 亿元，同比增速-78.8%。本周土地成交楼面价 2133 元/平方米，溢价率 8.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、0%、14.7%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



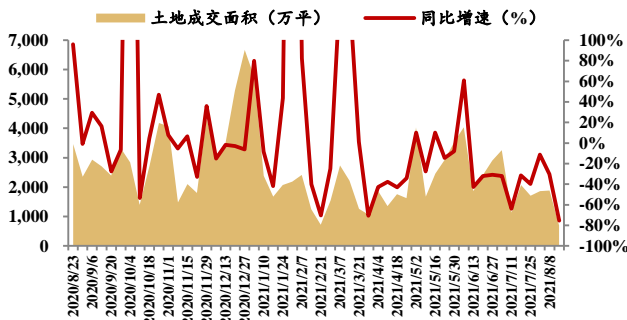
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



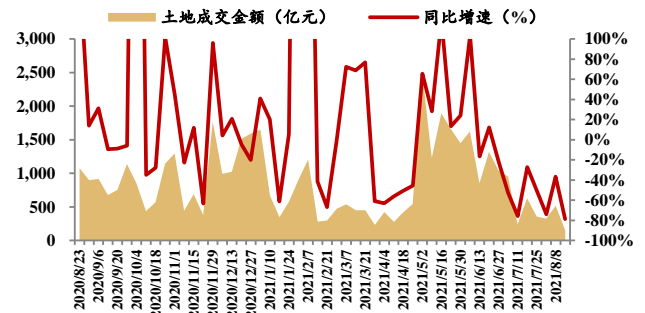
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



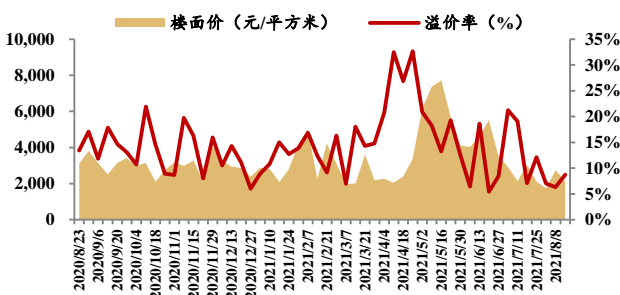
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



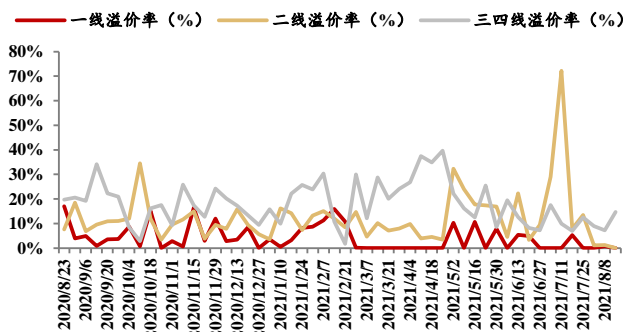
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 27 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 28 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 6 近期房企拿地明细

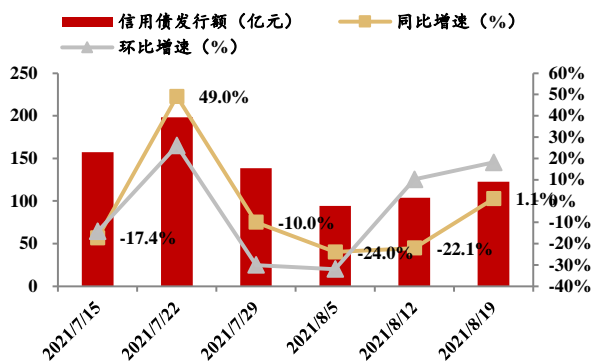
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
万科	徐州市	云龙区	26,830.20	58,489.84	33,600.00	100	2021-07-02
万科	徐州市	泉山区	9,745.90	25,826.64	37,500.00	100	2021-07-02
万科	徐州市	鼓楼区	76,730.20	85,937.82	116,800.00	100	2021-07-02
保利地产	大连市	金州新区	55,876.00	111,752.00	31,391.00	100	2021-07-02
万科	徐州市	云龙区	68,868.30	151,510.26	166,800.00	100	2021-07-02
万科	烟台市	芝罘区	42,599.00	102,200.00	20,400.00	51	2021-07-07
五矿地产	成都市	大邑县	66,669.16	133,338.32	16,000.59	100	2021-07-07
五矿地产	成都市	大邑县	43,860.97	87,721.94	10,526.64	100	2021-07-07
保利置业集团	佛山市	顺德区	51,066.63	153,199.89	128,346.00	100	2021-07-10
首开股份	太原市	小店区	15,656.31	15,656.31	2,680.00	100	2021-07-13
保利地产	太原市	小店区	6,058.34	21,204.19	8,220.00	30	2021-07-13
阳光城	东莞市	东莞市	67,117.82	201,353.46	310,023.05	100	2021-07-20
华侨城	东莞市	东莞市	67,110.98	167,777.45	162,832.02	100	2021-07-22
保利地产	武汉市	武昌区	8,270.00	41,350.00	34,290.00	99	2021-07-23
保利地产	湘潭市	湘潭高新区	64,843.69	168,593.59	29,181.00	70	2021-07-24
保利地产	湘潭市	湘潭高新区	128,161.08	333,218.81	57,673.00	70	2021-07-24
保利地产	湘潭市	湘潭高新区	95,009.17	247,023.84	42,755.00	70	2021-07-24
保利地产	湘潭市	湘潭高新区	39,995.40	179,979.30	13,619.00	70	2021-07-24
首开股份	南通市	通州区	47,143.07	64,586.01	72,977.47	100	2021-07-29
金融街	无锡市	锡山区	66,209.00	92,692.60	137,130.00	100	2021-08-02

资料来源: Wind, 华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

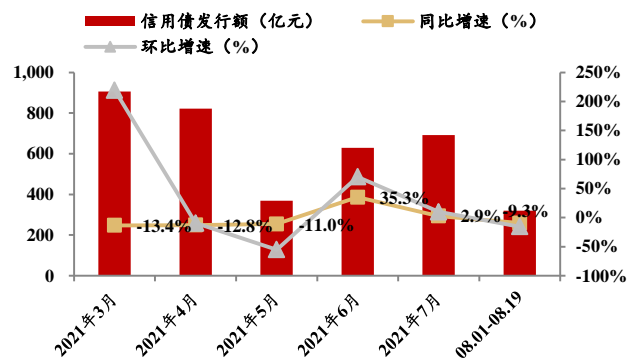
本周（08.13-08.19）房地产企业合计发行信用债 122.6 亿元，同比增速 1.1%，环比增速 18.1%。本月至今（08.01-08.19）房地产企业合计发行信用债 320.65 亿元，同比增速-9.3%，环比增速-15.4%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

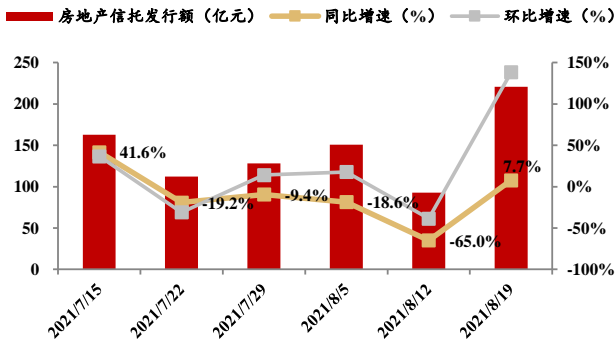
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

类别	发行只数	只数比重 (%)	发行额 (亿元)	面额比重 (%)	同比增速 (%)
企业债	9	1.72	95.60	1.98	141.4%
一般企业债	9	1.72	95.60	1.98	141.4%
公司债	183	34.92	2,170.52	44.85	26.4%
一般公司债	146	27.86	1,902.76	39.32	39.4%
私募债	37	7.06	267.76	5.53	-23.9%
中期票据	86	16.41	957.24	19.78	8.3%
一般中期票据	86	16.41	957.24	19.78	8.3%
短期融资券	95	18.13	661.70	13.67	-21.7%
一般短期融资券	7	1.34	46.70	0.96	-54.3%
超短期融资债券	88	16.79	615.00	12.71	-17.2%
定向工具	39	7.44	311.70	6.44	31.5%
资产支持证券	111	21.18	637.71	13.18	-16.8%
交易商协会 ABN	5	0.95	44.03	0.91	22.0%
证监会主管 ABS	106	20.23	593.68	12.27	-18.7%
项目收益票据	1	0.19	5.00	0.10	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	524	100.00	4,839.47	100.00	6.7%

资料来源：Wind，华西证券研究所

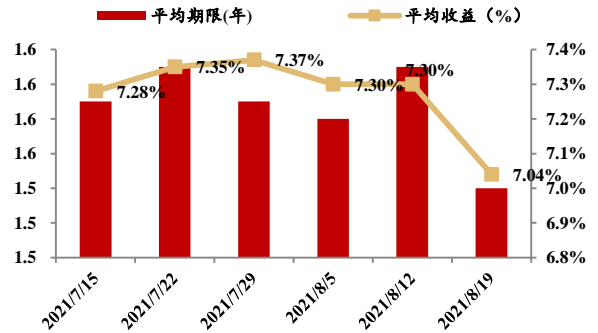
本周（08.13-08.19），房地产类集合信托合计发行 220.9 亿元，同比增速 7.7%，环比增速 138.3%，平均收益 7.04%。本月至今（08.01-08.19）房地产类集合信托合计发行 412.1 亿元，同比增速-30.7%，环比增速 5.8%，平均收益为 7.2%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



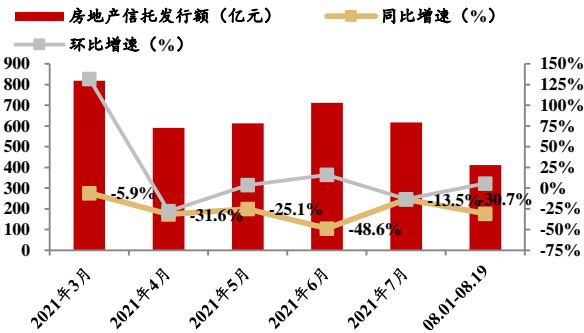
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



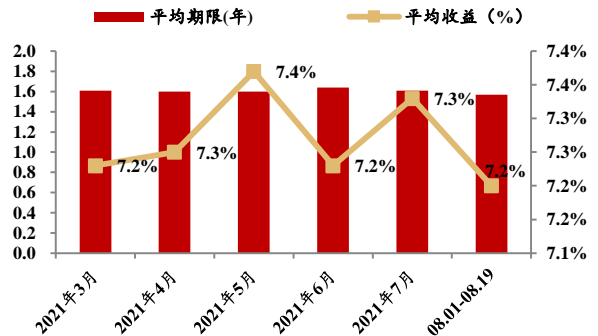
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 33 房地产信托发行额（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

5. 投资观点

本周，国家统计局公布数据显示，2021年1-7月，商品房销售面积101648万平方米，同比增长21.5%，商品房销售额106430亿元，同比+30.7%。受政策调控与高基数原因双重影响，行业销售增速逐月回落，但累计数据表现仍强。下半年，受行业两集中以及融资政策影响，销售增速或将继续表现弱势。全国房地产开发投资84895亿元，同比+12.7%，较2021年1-6月下降2.3pct，投资较为稳定。整体来看，房地产投资数据仍处于历史高位，新开工短期受阻但竣工将持续表现良好，预计未来投资将继续保持韧性。集中供地方面，苏州第二次集中供地土拍延期，规定禁止马甲，且竞买人须说明资金来源情况；济南第二批集中供地延至9月挂牌，规定宅地溢价率不超过15%；沈阳第二次集中土拍延期至9月，规定参与城市商品住宅用地竞买的的企业须具有房地产开发资质，同一企业及其控股（参股）的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。青岛二次集中供地重新挂牌87宗地块，减少13宗，总建面765万平方米，起拍总价312亿。地方层面，截至8月18日，除了上海市外，已有30个省（自治区、直辖市）明确了契税税率，其中，北京市等26个地方将契税税率设定为3%，即最低税率。大连发布新政，中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新区新房网签满5年方可交易，二手住房需取得《不动产权证书》满3年方可交易。北京发布商品住房销售新规，热销项目摇号出售，严禁虚假宣传。此外，加强公租房资格复核及分配管理，多子女轮候家庭优先配租。杭州市二手房交易监管服务平台上线“个人自主挂牌房源”功能，个人直接挂牌，房源全部经过验证。佛山住建局发布公告要求住房租赁企业不得变相开展金融业务。河北省强调，严禁以学区房等名义炒作房价。

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

6. 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

分析师与研究助理简介

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

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

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

分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明

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

华西证券研究所：

地址：北京市西城区太平桥大街丰汇园11号丰汇时代大厦南座5层

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

华西证券免责声明

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

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

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

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

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