

房地产

地产估值低估明显，政策微调基本面向下 ——房地产销售周报 0822

行业追踪 (2021.8.16-2021.8.22)

一手房：环比下降 11.33%，同比下降 33.59%，累计同比上升 26.56%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.57 万套，环比下降 11.33%，同比下降 33.59%，累计同比上升 26.56%，较前一周减少 2.39 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-0.34%、-17%、-11.32%；同比增速分别为-8.68%、-36.41%、-47.54%；累计同比增速分别为 52.04%、27.69%、8.61%，较上周分别增加-2.21、-2.85、-1.79 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-35.02%、20.61%、4.62%、-7.42%；累计同比分别为 70.32%、49.75%、56.47%、31.23%，较上周分别变动-3.97、-0.34、-4.06、-1.95 个百分点。

二手房：环比上升 2.62%，同比下降 48.09%，累计同比上升 12.18%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.8 万套，环比上升 2.62%，同比下降 48.09%，累计同比上升 12.18%，较上周减少 1.4 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-6.46%、15.44%、-9.46%；同比增速分别为-43.82%、-49.11%、-70.74%；累计同比增速分别为 11.69%、11.33%、22.66%，较上周分别变动了 0.39、-2.67、-3.94 个百分点。

库存：去化周期 30.5 周，环比下降 20.11%

截止本次统计日 2021 年 8 月 22 日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 67.05 万套，去化周期 30.5 周，环比下降 20.11%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-60.11%、1.41%、-0.31%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.57 万套，环比下降 11.33%，同比下降 33.59%，累计同比上升 26.56%，较前一周减少 2.39 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.8 万套，环比上升 2.62%，同比下降 48.09%，累计同比上升 12.18%，较上周减少 1.4 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 67.05 万套，去化周期 30.5 周，环比下降 20.11%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-60.11%、1.41%、-0.31%。

多地房价涨幅放缓。在楼市调控持续加码的背景下，多地房价涨幅明显放缓。8 月 16 日，国家统计局发布了《2021 年 7 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况》。7 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格环比、同比涨幅总体回落。一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点。一线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点。其中，北京和上海环比均上涨 0.7%，涨幅比上月分别回落 0.6 和 0.3 个百分点；广州上涨 0.6%，涨幅与上月相同；深圳下降 0.4%。

房地产金融监管从严，中小银行成重点。近日，中央政治局会议以及央行、银保监会等部门下半年工作会，多次重申对房地产金融保持监管高压，地方银保监局也加大排查力度，进一步围堵资金漏洞，遏制房地产金融化泡沫化趋势。央行日前发布的《2021 年第二季度中国货币政策执行报告》指出，要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。强监管导向下，银保监系统对信贷资金违规输血房地产毫不手软，上海、广东、宁波等热门区域密集披露相关罚单，其中不乏百万甚至千万级别罚单。在“房住不炒”基调以及金融监管部门严格执法下，房地产贷款迅速增长势头得到有效控制。值得注意的是，部分地区中小银行利用大型银行退出的时机，争抢房地产贷款市场份额。

楼市因城施策。广州收紧人才购房政策，河北严禁无证认购。8 月 18 日，广州市南沙区住房和城乡建设局等部门联合发布关于调整人才及港澳居民购买商品政策的通告，广州南沙人才卡 A 卡、B 卡的持卡人才，可在符合广州市商品住房限购总套数规定(户籍家庭 2 套、单身 1 套；非户籍家庭和单身 1 套，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，不得补缴)的前提下在南沙区范围内购买住房；河北省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。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约和质量监管，防范延期交房问题发生。我们认为，**供应端将持续以规范房地产市场秩序为主，需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度，“因城施策”会保持常态化。**

地产基本面逐渐回落，土地双集中供应压缩房企毛利率但地价未明显下降，我们在年度策略中判断行业销售毛利率有望触底回升，加之目前估值低、持仓低，我们认为地产股的估值或有修复的可能，我们持续看好板块。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、旭辉控股集团、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 22 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

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

- 1 《房地产-行业点评:单月销售年内首次下滑,单月开工偏弱,累计投资增速下降——统计局 7 月数据点评》
2021-08-16
- 2 《房地产-行业研究周报: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》
2021-08-15
- 3 《房地产-行业研究周报:土地供应环比降温,楼市因城施策——房地产土地周报 0815》
2021-08-15

内容目录

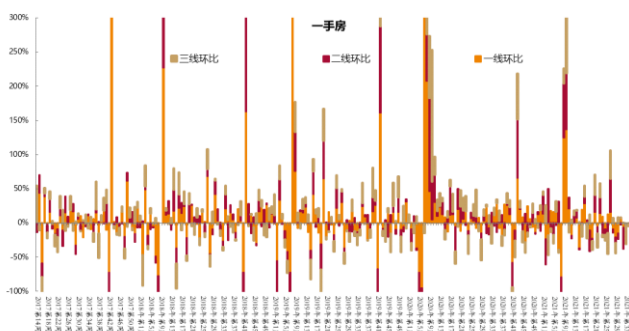
1. 行业追踪（2021.8.16-2021.8.22）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	11

1. 行业追踪 (2021.8.16-2021.8.22)

1.1. 36 城一手房成交回顾

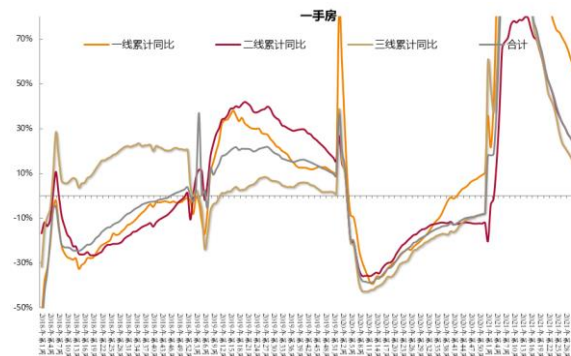
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.57 万套，环比下降 11.33%，同比下降 33.59%，累计同比上升 26.56%，较前一周减少 2.39 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -0.34%、-17%、-11.32%；同比增速分别为-8.68%、-36.41%、-47.54%；累计同比增速分别为 52.04%、27.69%、8.61%，较上周分别增加-2.21、-2.85、-1.79 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-35.02%、20.61%、4.62%、-7.42%；累计同比分别为 70.32%、49.75%、56.47%、31.23%，较上周分别变动-3.97、-0.34、-4.06、-1.95 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-0.34%、-17%、-11.32%；



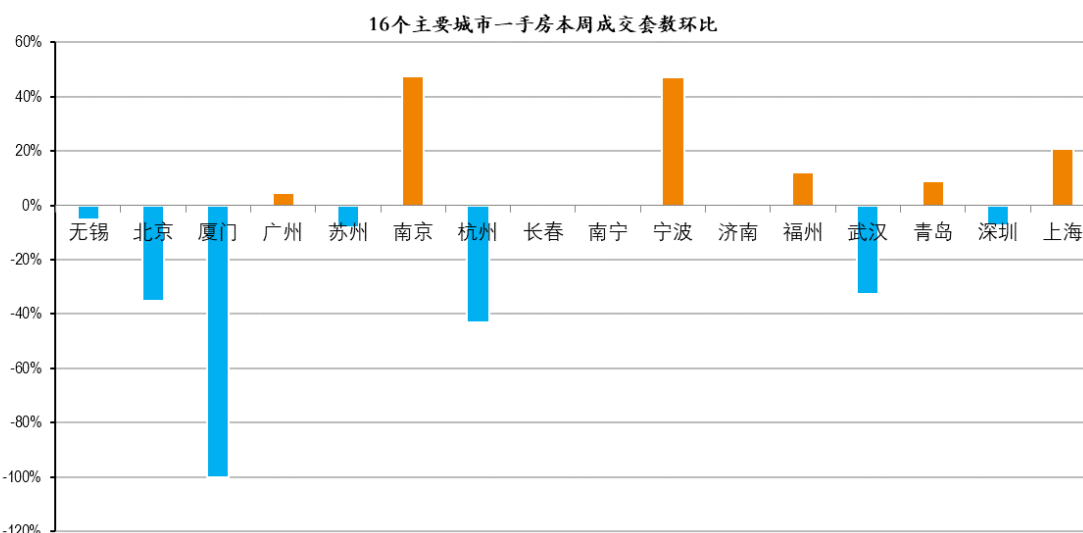
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 52.04%、27.69%、8.61%；



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

		2021/08/09-2021/08/15	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/08/15	累计同比
合计	套数	25,734	-11.3%	-33.6%	-2.5%	-44.5%	1,314,614	26.6%
	面积	2,832,684	-11.3%	-35.2%	-3.8%	-43.3%	113,065,104	-3.1%
一线城市	套数	7,631	-0.3%	-8.7%	16.7%	-13.9%	272,608	52.0%
	面积	803,545	-1.3%	-7.1%	18.5%	-16.7%	28,283,050	50.8%
二线城市	套数	12,335	-17.0%	-36.4%	7.9%	-51.4%	726,562	27.7%
	面积	1,432,794	-16.7%	-37.3%	5.3%	-48.5%	84,782,055	25.9%
三线城市	套数	5,768	-11.3%	-47.5%	-31.1%	-52.6%	315,444	8.6%
	面积	596,345	-9.6%	-51.1%	-34.0%	-52.2%	-	-
四线城市	套数	561	-2.9%	-80.8%	-13.9%	-86.5%	91,342	14.6%
	面积	65,450	-9.9%	-80.5%	-12.9%	-85.6%	-	-
北京	套数	1,193	-35.0%	-44.2%	11.5%	-24.6%	56,520	70.3%
	面积	150,072	-28.2%	-34.0%	10.7%	-18.1%	6,399,749	74.7%
上海	套数	3,739	20.6%	38.2%	47.0%	-3.9%	101,120	49.7%
	面积	376,100	12.7%	30.8%	53.8%	-10.1%	10,196,677	44.5%
广州	套数	1,563	4.6%	-29.7%	-27.8%	-34.3%	73,376	56.5%
	面积	169,244	2.9%	-28.2%	-23.1%	-34.7%	7,853,786	54.7%
深圳	套数	1,136	-7.4%	-12.1%	66.7%	12.0%	41,592	31.2%
	面积	108,129	1.0%	-5.5%	59.2%	4.0%	3,832,837	29.8%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	116,940	6.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	14,146,561	6.2%
杭州	套数	1,625	-43.2%	-24.0%	84.2%	-39.8%	70,930	57.7%
	面积	174,987	-46.3%	-32.3%	87.1%	-41.6%	8,155,333	47.3%
南京	套数	1,080	47.5%	-18.7%	-30.0%	-56.9%	76,691	57.3%
	面积	127,029	45.4%	-17.5%	-29.3%	-54.8%	8,981,519	57.3%
福州	套数	1,077	12.1%	77.1%	15.0%	126.2%	35,064	181.4%
	面积	93,773	-4.7%	63.7%	16.6%	81.3%	3,317,239	166.7%
济南	套数	1,672	-0.4%	-10.7%	-21.1%	-35.3%	62,669	19.4%
	面积	217,900	-0.6%	-9.0%	-20.7%	-29.6%	7,987,079	21.2%
武汉	套数	1,998	-32.7%	-51.7%	-6.9%	-64.2%	142,864	92.5%
	面积	229,182	-33.6%	-51.8%	-7.5%	-60.5%	16,599,965	96.3%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	1,141	47.0%	-12.2%	-18.3%	31.9%	46,368	17.1%
	面积	133,609	44.2%	-16.7%	-20.8%	22.7%	5,338,464	14.3%
厦门	套数	-				-100.0%	25,705	140.1%
	面积	-				-100.0%	2,648,012	121.1%
青岛	套数	2,336	8.8%	-21.0%	-6.0%	-36.8%	84,954	13.3%
	面积	278,858	8.0%	-20.3%	-3.0%	-29.2%	9,950,921	13.2%
苏州	套数	1,406	-8.1%	-6.6%	-14.4%	-7.6%	64,377	12.6%
	面积	177,455	-4.4%	-1.6%	-14.9%	-8.0%	7,656,962	8.9%

无锡	套数	1,089	-5.2%	-22.6%	-17.3%	-25.0%	34,108	22.8%
	面积	124,300	-7.0%	-29.5%	-20.5%	-25.6%	-	-
佛山	套数	2,681	-7.7%	-21.3%	-33.2%	-14.9%	128,807	13.4%
	面积	227,922	0.9%	-27.9%	-43.0%	-24.2%	-	-
东莞	套数	589	-11.8%	-69.0%	-41.9%	-61.1%	28,726	-9.1%
	面积	69,706	-9.1%	-67.8%	-38.8%	-59.9%	-	-
金华	套数	333	-26.5%	-30.9%	-0.4%	0.9%	16,358	21.2%
	面积	34,633	-12.6%	-28.2%	-16.3%	-2.2%	-	-
温州	套数	962	-19.0%	-32.8%	-5.6%	14.0%	51,759	12.7%
	面积	117,973	-17.8%	-32.3%	3.1%	9.5%	-	-
泉州	套数	55	-16.7%	-85.8%	-59.8%	-85.0%	5,264	-52.4%
	面积	6,843	-28.1%	-85.0%	-56.2%	-84.3%	-	-
泰安	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,036	-17.8%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
赣州	套数	1,361	47.1%	-1.0%	-36.4%	5.8%	45,092	16.2%
	面积	169,108	49.7%	-13.4%	-38.0%	10.3%	-	-
惠州	套数	-	-100.0%	-100.0%	-50.6%	-100.0%	15,498	16.0%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-60.7%	-100.0%	-	-
韶关	套数	134	32.7%	-51.3%	-55.9%	-70.4%	7,101	-20.1%
	面积	16,163	39.5%	-67.7%	-59.3%	-65.4%	-	-
扬州	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	15,756	36.8%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	-	-
岳阳	套数	202	-5.2%	-45.3%	-55.0%	-46.2%	10,933	-6.2%
	面积	25,295	-31.0%	-42.6%	-47.1%	-42.3%	-	-
江阴	套数	190	34.8%	-56.5%	-	-57.7%	15,557	20.5%
	面积	24,305	40.0%	-51.5%	-	-58.6%	-	-
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	-25.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
镇江	套数	561	-2.9%	-53.7%	-13.9%	-57.5%	36,669	22.0%
	面积	65,450	-9.9%	-53.3%	-12.9%	-54.9%	-	-
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-78.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	50,958	56.4%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
吉林	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-

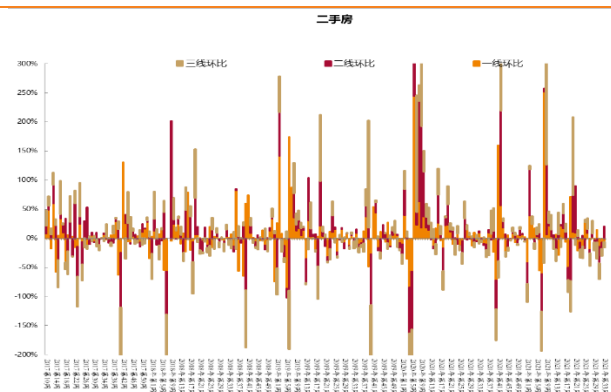
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

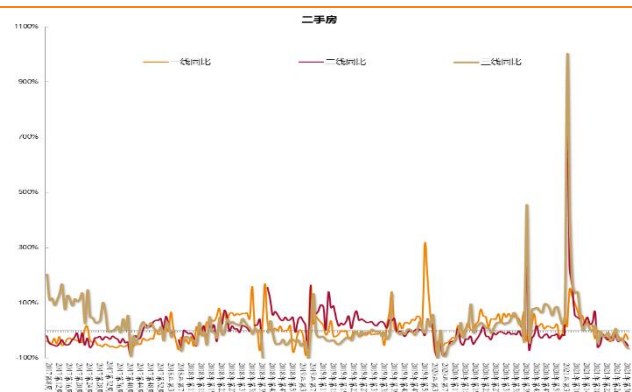
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.8 万套，环比上升 2.62%，同比下降 48.09%，累计同比上升 12.18%，较上周减少 1.4 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -6.46%、15.44%、-9.46%；同比增速分别为 -43.82%、-49.11%、-70.74%；累计同比增速分别为 11.69%、11.33%、22.66%，较上周分别变动了 0.39、-2.67、-3.94 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-6.46%、15.44%、-9.46%；



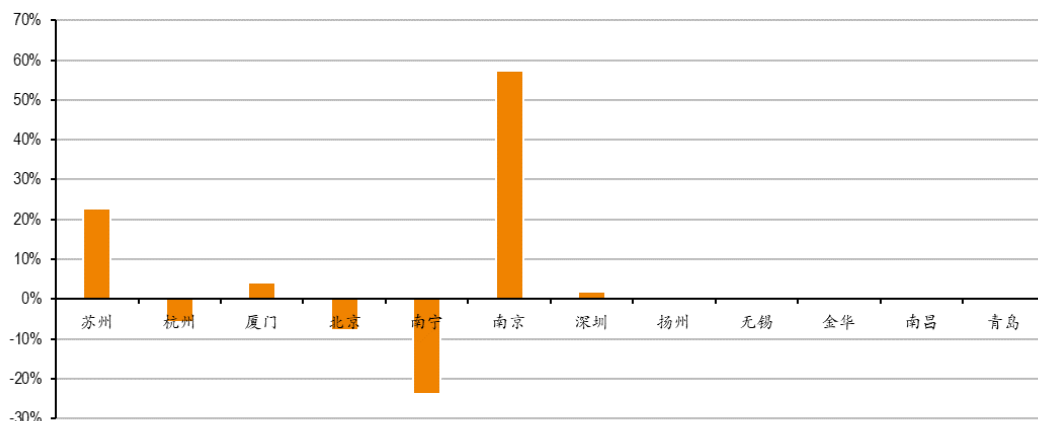
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-43.82%、-49.11%、-70.74%；



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

		2021/08/09-2021/08/15	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/08/15	累计同比
合计	套数	7,985	2.6%	-48.1%	-10.4%	-49.5%	393,567	12.2%
	面积	768,147	0.4%	-45.8%	-8.1%	-48.2%	36,877,391	12.7%
一线城市	套数	3,923	-6.5%	-43.8%	-7.2%	-45.2%	170,100	11.7%
	面积	362,810	-8.3%	-41.2%	-5.6%	-44.2%	14,981,540	9.7%

二线城市	套数	3,775	15.4%	-49.1%	-14.2%	-52.8%	197,271	11.3%
	面积	369,523	12.8%	-47.6%	-11.7%	-51.8%	18,788,202	14.0%
三线城市	套数	287	-9.5%	-70.7%	-11.2%	-56.2%	26,196	22.7%
	面积	35,814	-14.0%	-61.9%	-1.9%	-47.3%	3,107,648	20.6%
北京	套数	3,354	-7.7%	-10.5%	-4.3%	-34.6%	134,860	56.0%
	面积	311,411	-9.1%	-9.9%	-3.2%	-34.1%	11,853,610	47.6%
深圳	套数	569	1.8%	-82.4%	-22.6%	-71.9%	35,240	-46.5%
	面积	51,399	-3.5%	-81.0%	-18.2%	-71.0%	3,127,931	-44.5%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	36,206	10.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,405,189	7.3%
杭州	套数	579	-5.7%	-63.2%	-25.6%	-69.0%	40,737	10.3%
	面积	57,160	-6.6%	-61.5%	-24.7%	-68.8%	3,936,811	14.2%
厦门	套数	588	4.1%	-32.4%	5.0%	-40.2%	28,533	38.8%
	面积	61,168	4.2%	-31.4%	9.7%	-37.9%	2,836,074	39.4%
南京	套数	1,014	57.2%	-64.0%	-48.0%	-65.6%	71,019	5.4%
	面积	87,497	56.5%	-65.5%	-48.7%	-66.3%	6,285,695	6.6%
南宁	套数	296	-23.9%	-63.1%	9.6%	-47.9%	12,348	-29.4%
	面积	26,839	-23.1%	-63.5%	2.5%	-51.4%	1,107,571	-30.1%
苏州	套数	1,298	22.8%	-4.2%	23.9%	-20.4%	44,634	28.1%
	面积	136,858	17.1%	-3.1%	25.3%	-19.3%	4,622,052	31.3%
扬州	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	10,615	7.4%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	1,039,014	8.2%
金华	套数	287	-9.5%	-38.8%	27.3%	17.1%	15,581	35.8%
	面积	35,814	-14.0%	-22.8%	27.6%	26.1%	2,068,634	28.0%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-

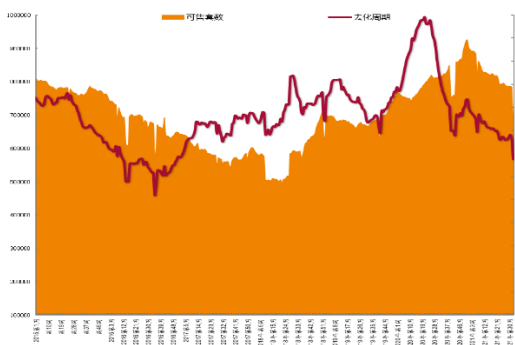
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3. 14 城住宅可售套数回顾

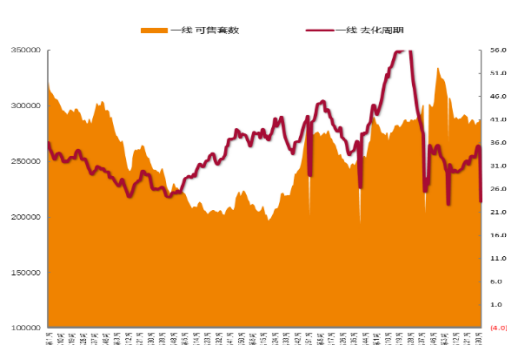
截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 67.05 万套，去化周期 30.5 周，环比下降 20.11%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-60.11%、1.41%、-0.31%。

图 7：全国 14 城可售 67 万套，去化周期 30.5 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

图 8：一线 4 城可售 11.4 万套，去化周期 13.6 周

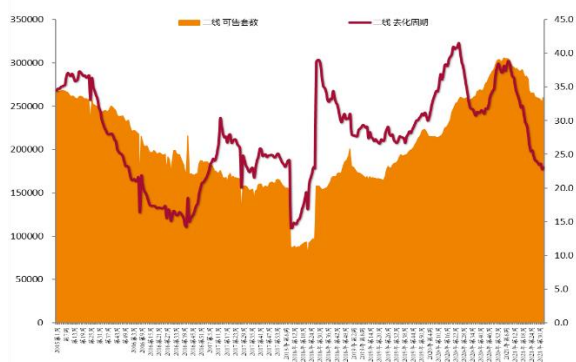


(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

资料来源：wind、天风证券研究所

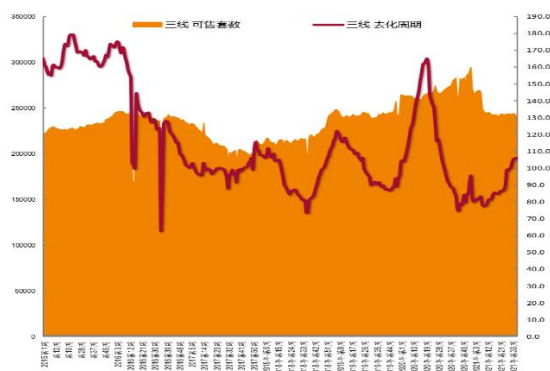
图 9：二线 6 城可售 31.4 万套，去化周期 27.9 周



(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 24.2 万套，去化周期 106.3 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

		2021/08/09-2021/08/15	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	670,477	-20.1%	21,968	21,734	30.5	38.6
一线城市	套数	114,439	-60.1%	8,420	8,274	13.6	34.7
二线城市	套数	314,150	1.4%	11,272	11,163	27.9	27.8
三线城市	套数	241,888	-0.3%	2,276	2,298	106.3	105.6
北京	套数	-	0.0%	1810.72	1827.44	-	49.6
上海	套数	40,396	-4.1%	3226.60	3114.48	12.5	13.5
广州	套数	81,939	2.5%	2213.76	2184.44	37.0	36.6
深圳	套数	74,043	-0.1%	1169.40	1147.20	63.3	64.6
杭州	套数	18,854	43.2%	2342.64	2306.08	8.0	5.7
南京	套数	56,123	-0.5%	2591.16	2570.04	21.7	21.9
福州	套数	71,520	-1.5%	1250.60	1221.64	57.2	59.5
济南	套数	103,524	0.1%	2104.56	2070.16	49.2	50.0
厦门	套数	727	1.8%	804.92	811.64	-	-
苏州	套数	64,128	0.0%	825.32	867.72	0.9	0.8
泉州	套数	145,549	-0.2%	457.76	464.68	-	-
温州	套数	96,340	-0.5%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	0.00	0.00	-	-
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）

【华润置地】8月16日，华润置地发布2021年7月销售简报。2021年7月31日止一个月，公司实现总合同销售金额约人民币230.1亿元，总合同销售建筑面积约1,298,854平方米，分别按年减少4.0%及增长14.6%。同期，权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约154.7亿元及1,014,643平方米，YOY+8.0%、26.1%。2021年累计合同销售金额约人民币1878.1亿元，总合同销售建筑面积约10,932,426平方米，YOY+39.3%、46.7%。

【阳光城】8月16日，阳光城发布2021年7月经营简报。2021年前7月，公司实现房地产销售金额总计1138.09亿元，实现房地产权益销售金额总计729.36亿元，实现房地产销售面积总计701.8万平，实现房地产权益销售面积总计485.11万平。2021年7月，公司共计获得2个土地项目，新增计容面积107.74万平方米，截至本公告日，公司需按权益承担对价款71.24亿元。

【万科海外】8月16日，万科海外发布2021年上半年盈利预告。预期集团将录得股东应占盈利上升不少于390%，而去年同期录得股东应占盈利约港币5490万元。预期，不计投资物业公允价值变动；及投资物业公允价值变动及应占联营公司业绩，集团于本期间相关盈利将分别上升不少于170%及10%，而去年同期分别录得相关盈利约港币8250万元及港币9900万元。

【绿城集团】8月16日，据上交所消息，绿城集团拟发行10亿元公司债券，本期债券分为两个品种，引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。其中，品种一期限为5年，票面利率询价区间为3.00%-3.80%。品种二期限为7年，票面利率询价区间为3.40%-4.20%。

【远洋服务】8月16日，远洋服务发布2021年中期业绩报告。报告期内，收入YOY+53%至人民币13.85亿元。毛利YOY+72%至人民币4.41亿元。毛利率为32%，YOY+4%。公司拥有人应占溢利YOY+73%至人民币2.61亿元。每股基本盈利YOY+29%至人民币0.22元。报告期内，合约建筑面积约82.6百万平方米，在管建筑面积约57.8百万平方米，YOY+16%、27%。

【招商积余】8月16日，招商积余发布2021年上半年度报告。报告期内，公司实现营业收入47.78亿元，YOY+23.56%；利润总额3.64亿元，YOY+33.50%；归属于上市公司股东的净利润2.48亿元，YOY+38.85%。截至报告期末总资产163.59亿元，较期初增长0.03%；归属于上市公司股东的净资产84.06亿元，较期初增长1.28%；资产负债率48.97%，较期初下降0.39%。

【中原建业】8月16日晚间，中原建业发布中期业绩报告。报告期内，实现收入6.34亿元，YOY+32%。期内净利润3.62亿元，YOY+20%。归属股东净利润3.62亿元，YOY+20%。2021年上半年，新签代建项目52个，新增合约建筑面积5,733,600平方米，YOY+21.5%，其中，本集团在管项目的合约销售金额约168.16亿元，YOY+30.0%。截至2021年6月30日，本集团在管项目250个，在管项目建筑面积约3,008万平方米。

【阳光城】8月17日，阳光城发布关于2021年7月份经营情况的公告，称1-7月房地产销售金额总计1138.09亿元，权益销售金额729.36亿元；销售面积701.80万平方米，权益销售面积485.11万平方米。2021年七月共计获得2个土地项目，新增计容面积107.74万平方米。

【金融街】8月17日，金融街发布2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)在深圳证券交易所上市的公告。债券简称21金街04，债券代码149586，发行总额19亿元，债券期限为5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权，票面年利率3.08%，起息日为2021年8月9日。

【雅居乐】截至2021年6月30日，雅居乐营业收入、净利润、股东应占利润等多项核心指标稳健向好。其中，营业收入录得385.88亿元，较去年同期增长15.1%；净利润为64.71亿元，同比增长2.1%；股东应占利润为52.90亿元，同比增长3.2%。此外，雅居乐宣布派发截至2021年6月30日止六个月期间的中期股息为50港仙。

【招商局置地】8月18日，招商局置地发布2021年中期业绩报告。报告期内，溢利为人民币5.6亿元，去年同期为人民币1.67亿元，较去年同期增加约234%。公司拥有人应占溢利为人民币2.96亿元，较去年同期增加约258%。集团营业额为人民币73.04亿元，较去年同期增加约145%。于2021年上半年，佛山、广州、重庆、南京、西安及香港的项目占集团总营业额之比例分别为31%、11%、29%、27%、1%及1%。报告期内，实现合同销售总额人民币288.53亿元，同比增长47%。合同销售总面积为1,248,742平方米，同比增长12%。平均售价约为每平方米人民币23,106元，同比上升31%。于2021年6月30日，未售或未预售物业项目可售建筑面积为559.75万平方米。

【南京高科】8月19日，南京高科发布2021年上半年年度报告。报告期内，公司业务整体发展稳健，实现营业收入36.18亿元，yoy+70.14%；归属于母公司所有者的净利润14.32亿元，yoy+0.68%；每股收益1.159元，加权平均净资产收益率10.33%。

【华发股份】8月19日，华发股份发布2021年上半年年度报告。报告期内，实现营业收入207.73亿元；实现净利润23.66亿元，yoy+10.54%；实现归属于母公司的净利润16.87亿元，yoy+15.03%，盈利能力进一步增强。

【世茂股份】8月19日，世茂股份发布2021年中期业绩报告。报告期内，世茂股份实现营利双增，多项核心指标表现亮眼，其中营业收入119亿元，yoy+30%；毛利润45.9亿元，yoy+33%；综合融资成本5.2%，在手资金充裕，财务结构稳健。综合商业地产开发和销售方面，世茂股份2021年上半年销售签约166亿元，yoy+77%；销售面积78万平米，yoy+95%，其中二线及以上城市的产值贡献近9成。

【SOHO中国】8月19日，SOHO中国发布2021年中期业绩报告。报告期内，实现租金收入约人民币8.05亿元，2020年同期租金收入约人民币7.82亿元，yoy+3%。期间公司决定不销售物业，没有物业销售收入。报告期内，实现公司权益股东应占净利润约人民币3.4亿元，2020年同期约为人民币2.04亿元，yoy+67%。租赁业务产生的净利润较2020年同期有显著提升。

【雅居乐集团】公告显示，2021年上半年雅居乐营业收入为385.9亿元，yoy+15.1%；净利润为64.7亿元，yoy+2.1%；股东应占利润为52.9亿元，yoy+3.2%。

【银城国际控股】8月20日，银城国际控股发布2021年中期业绩报告。报告期内，实现收入37.88亿元，同比减少YOY-16.8%。期内毛利6.89亿元，同比减少YOY-3.4%。毛利率约为18.2%，同比增加YOY+2.5%。归属股东净利润8040万元，同比减少YOY-21.5%。实现合约销售金额约为165.35亿元，较2020年同期增加约YOY+170.1%；合约销售建筑面积约为81.15万平方米，较2020年同期增加约YOY+141.3%。集团总共获取12块优质地块，主要位于南京、无锡及杭州等长三角区域核心城市的热门区域。新获取地块总建筑面积超过240万平方米，平均拿地成本约为人民币5396元/平方米。集团总土地储备建筑面积超过757万平方米，其中集团应占权益土地储备建筑面积约522万平方米。

【绿城集团】8月20日，据上交所消息，绿城集团10亿元公司债券成功发行，票面利率为3.34%，发行期限为5年。

【荣盛发展】8月20日，荣盛发展发布2021年上半年业绩公告。公告显示，2021年上半年荣盛发展营业收入为342.23亿元，较去年同期增长YOY+30.85%；归属于上市公司股东的净利润为25.32亿元。实现签约金额599.22亿元、签约面积516.71万平方米，同比分别增长YOY+24.26%、YOY+19.00%，完成年度签约计划的46.09%。报告期内，荣盛发展结转项目面积为331.54万平方米，同比上升YOY+56.28%；结算收入315.78亿元，同比上升YOY+39.48%。资产负债率为80.16%，较期初下降YOY-2.09%；现金短债比为1.16；净负债率66.50%，较期初下降YOY-13.68%，剔除预收账款后的资产负债率为70.81%，较期初下降YOY-2.97%。经营活动产生的现金流量净额为12.47亿元，较去年同期增长YOY+131.97%。

【贝壳】8月20日，贝壳发布二季度及上半年财报。上半年贝壳总交易额突破至2.29万亿元，同比增长72.3%，营业收入449亿元，同比增长64.6%，调整后净利润31.40亿元，同比增长68.77%。但单看二季度业绩会发现，贝壳的净利润同比出现大幅下滑。

3. 行业新闻

国家统计局：下阶段房地产市场有望保持平稳发展

8月16日,国务院新闻办公室就2021年7月份国民经济运行情况举行新闻发布会,会上,国家统计局新闻发言人付凌晖表示,今年以来,随着经济恢复特别是融资条件的改善,部分地区的房价上涨比较明显。对此,相关部门加强了市场调节,落实城市的主体责任,抑制不合理需求,促进房地产市场总体趋稳。付凌晖指出,下阶段,各地区各部门坚持房住不炒,持续稳地价、稳房价、稳预期,继续完善“多主体供应、多渠道保障、租购并举”的住房制度,房地产市场有望保持平稳发展。

大连：4区新房网签满5年方可交易，降低宅地出让溢价率

8月16日,辽宁省大连市发布《关于进一步加强房地产市场调控和监管工作的通知》,部分区域严格限制新购住房上市交易,降低宅地挂牌交易时的最高溢价率,进一步加强新建商品住房价格指导。《通知》要求,凡在大连中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新区新购买住房的严格限制上市交易。新建商品住房需自网签备案之日起满5年方可上市交易;二手住房需取得《不动产权证书》满3年方可上市交易。

济南第二轮集中供地延期 出让方式调整为限地价及抽签

8月17日,济南公共资源交易中心和济南市自然资源和规划局联合发布济南市国有建设用地使用权网上挂牌出让补充公告。本次出让方式由“限地价,竞政府储备性商品房”调整为“限地价,抽签确定竞得人”,即根据住宅用地设定的最高限价,如竞买企业最终报价未达到最高限价则价高者得;如两家以上(含两家)竞买企业最终报价均达到最高限价,则采用现场抽签方式确定竞得人;具体时间和地点另行通知。此外,参与商品住宅用地竞买的企业须具有相应的房地产开发资质。同一企业及其控股的各个公司,不得参加同一宗商品住宅用地的竞买。参与商品住宅用地竞买的企业须由自有账户交纳竞买保证金,同时竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。参与竞买企业要说明购地资金来源、提供相应证明并对上述要求做出承诺。

北京商品住房销售新规：热销项目摇号出售，严禁虚假宣传

8月16日,北京市住房和城乡建设委员会正式印发《关于进一步规范新建商品住房销售行为的通知》。完善修改后的《通知》依然保持了五部分15条的结构,包括:规范设置交付样板间、规范新建商品住房销售推广、落实交付前房屋质量查验制度、压实开发企业主体责任、其他等五部分内容。根据《通知》,在设置交付样板间方面,特别明确了:一是,设置在项目范围内临建中的样板间,确因竣工验收需要拆除无法保留的,布设内容应委托第三方公证。二是,企业未设置交付样板间前,不得设置展示(宣传)样板间,且交付样板间、工艺样板区及展示(宣传)样板间应设置在同一场所内。展示(宣传)样板间应在显著位置标注屋内装修、装饰仅用于展示。《通知》对样板间提出“三个一致”的要求,对销售人员提出了“四严禁”。“三个一致”即:样板间的装修标准应与预售方案中所列的清单内容保持一致、与购房合同约定的交付标准保持一致、与项目实际的交房状况保持一致,不得增加交付标准以外的其他装饰和设施。同时要求,样板间应保留至项目交付三个月后。“四严禁”即:严禁虚假不实宣传、严禁误导客户处置占有公共部位、严禁宣传周边未建设的公共服务设施、严禁渲染紧张氛围促销。

青岛第二轮集中供地重新挂牌 87宗地块 并调整出让规则

从青岛市自然资源和规划局获悉,青岛市第二轮集中供地重新挂牌,本次挂牌共计87宗

地块，总建面达 765 万平，起始总价 312 亿元，相较于第一次挂牌减少 13 宗地块。本次集中供地竞拍时间将于 9 月 8-9 月 10 日进行。本次集中供地出让规则具有新的调整。首先，竞买人须为中华人民共和国境内外的具有房地产开发资质的企业，除法律法规另有限制或《出让须知》规定禁止参加者外，均可申请参加。同一企业及其控股的各个公司不得参加同一宗地的竞买。其次，竞买人竞买本次出让宗地所缴纳的资金须为企业自有资金。参与竞买的企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保和其他相关融资便利等。竞买人提交竞买申请时须说明购地资金来源，竞得人（暂定）在签订成交确认书时须提交由具有资质的会计师事务所出具的购地资金来源的审计报告。另外，本次供地把控溢价，其中高新区的溢价率限制在 15% 以内，其他最高限价在土地拍卖前输入网上交易系统，达到限价后，转到线下竞高品质住宅建设环节。

北京市将发 13 亿元地方债助力棚改

昨天，北京市财政局表示，将于 8 月 20 日通过商业银行柜台市场发行 13 亿元地方政府债券（简称“地方债”），用于本市两个棚户区改造项目。个人和中小机构投资者可在 8 月 23 日至 8 月 25 日期间，通过银行柜台网点或手机银行和网上银行进行认购，起投金额为 100 元。此次地方债发行日为 8 月 20 日，分销日为 8 月 23 日至 25 日，个人和中小机构投资者可进行认购。债券面值 100 元，起投金额仅需 100 元，投资者认购债券数量为 100 元面值的整数倍即可。债券期限为三年，票面利率将在 8 月 20 日采取公开招标方式确定。

河北：严禁无证认购、认筹等变相售房行为

河北省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约和质量监管，防范延期交房问题发生。

严查信贷违规流入楼市，中小银行成房地产金融监管重点

近日，中央政治局会议以及央行、银保监会等部门下半年工作会，多次重申对房地产金融保持监管高压，地方银保监局也加大排查力度，进一步围堵资金漏洞，遏制房地产金融化泡沫化趋势。强监管导向下，银保监系统对信贷资金违规输血房地产毫不手软，上海、广东、宁波等热门区域密集披露相关罚单，其中不乏百万甚至千万级别罚单。

杭州：第二批宅地集中出让终止 土拍竞拍规则或将调整

8 月 18 日讯 今天上午，杭州市规划和自然资源局发布补充公告称，2021 年 7 月 30 日发布的《杭州市国有建设用地使用权挂牌出让公告》出让的 31 宗住宅用地终止挂牌，上述地块将于 8 月 31 日前重新公告。这已是杭州第二次延期，此外，近期已有苏州、济南、长沙、深圳、天津、青岛、福州等多城市的第二次集中供地都相继被叫停或延期。

调控效果显现 70 个大中城市房价涨幅总体回落

在楼市调控持续加码的背景下，多地房价涨幅明显放缓。8 月 16 日，国家统计局发布了《2021 年 7 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况》。7 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点。一线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点。

资料来源：中国经济网、澎湃网、中国网地产

表 4：重点公司盈利预测表 (股价日期：2021 年 08 月 22 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	评级	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	2.9	3.4	3.6	3.8	4.1	7.8	6.8	6.4	6.0	5.6	22.8	买入	2021/4/12	449.6	8.3
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	7.7	5.2	5.0	4.8	4.4	12.1	买入	2021/4/24	317.7	9.7
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	7.8	8.2	8.8	5.1	3.3	2.4	4.6	2.2	19.1	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	64.6	23.7
000961.SZ	中南建设	0.6	1.1	1.9	2.4	2.6	8.8	4.6	2.8	2.2	2.0	5.1	买入	2021/5/8	88.3	24.8
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	6.4	5.1	4.9	4.6	4.2	11.4	买入	2021/4/20	115.3	10.9
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	1.6	1.7	1.9	5.2	5.0	6.5	6.0	5.4	10.0	买入	2021/2/10	142.3	16.1
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	6.8	8.0	9.1	7.6	6.3	5.3	4.4	3.9	35.6	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	2.9	2.4	2.9	1.7	1.4	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	6.8	4.7	3.7	3.0	2.4	4.9	买入	2021/4/8	83.7	19.1
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	1.0	9.1	-	1.1	0.9	4.2	0.4	-	4.1	买入	2019/10/19	-	-
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.4	0.8	1.1	15.3	45.8	30.1	15.1	11.6	12.4	买入	2021/3/25	6.8	56.9
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.3	0.3	0.4	0.6	4.5	8.8	9.5	6.2	4.7	2.7	买入	2020/4/29	-	-
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	-0.1	0.8	1.0	10.5	6.1	-37.2	4.0	3.4	3.4	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	146.0	86.0	55.1	38.3	24.6	54.0	买入	2021/3/25	40.5	50.9
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	41.5	41.5	34.3	27.2	21.3	7.9	买入	2020/8/23	9.8	37.5
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	47.2	31.8	22.2	17.8	-	29.3	买入	2020/8/20	23.4	33.1
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	52.4	39.2	35.6	20.0	-	6.4	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	上海市浦东新区兰花路 333	深圳市福田区益田路 5033 号
邮编：100031	号保利广场 A 座 37 楼	号 333 世纪大厦 20 楼	平安金融中心 71 楼
邮箱：research@tfzq.com	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
	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