

多城公布集中供地新规，销售规模同比走弱

房地产行业周报-20210828

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 2.04%，沪深 300 指数上涨 1.21%，相对收益为-3.25%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周（08.20-08.26），我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 63610 套，同比增速-19.4%，环比增速 6.6%；合计成交面积 627 万平方米，同比增速-22.1%，环比增速 6.7%。

本周（08.20-08.26），我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 14406 套，同比增速-32.4%，环比增速 1.6%；合计成交面积 139.8 万平方米，同比增速-31.6%，环比增速 0.5%。

本周（08.20-08.26），我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18650 万平方米，环比增速-0.6%，去化周期 63.5 周。

本周（08.16-08.22），供应土地 1984.7 万平方米，同比增速-33%；成交土地 828.1 万平方米，同比增速-76.1%；土地成交金额 131.5 亿元，同比增速-87.8%。

本周（08.20-08.26）房地产企业合计发行信用债 76.6 亿元，同比增速-70.5%，环比增速-49.8%；房地产类集合信托合计发行 140.3 亿元，同比增速-31.5%，环比增速-10.1%。

投资建议

本周，央行维护月末流动性平稳，于 8 月 25 日以利率招标方式开展了 500 亿元 7 天期逆回购操作，中标利率 2.20%；央行公布一年期和五年期贷款市场报价利率（LPR）分别维持在 3.85%和 4.65%不变。集中供地方面，成都、南京、杭州、广州、合肥、东莞均发布了第二批集中供地公告或预告。成都出让面积共约 5686 亩，取消竞配建，严查资金来源，同一企业及控股公司不得参加同一地块的竞买，绝大多数地块溢价率未超过 10%；南京挂牌 53 幅地块，出让总面积约 241.72 万平方米，起始总价约 621.55 亿元，到限价后提高预售条件，买地 6 个月内不得预售；杭州共 31 宗，面积 2873 亩，一般地块溢价率由 20%降至 15%、竞品质地块溢价率由 10%降至 5%；广州推出 48 宗地，挂牌总起拍价格 1124 亿元，总建筑面积 878.73 万平方米，规定关联公司不得参加同宗地竞买，竞自持上限设为 50%；合肥推出 17 宗地，面积合计 2230 亩，其中 15 宗地块拍卖方式为“价高者得+竞装配率+摇号”，竞价达到最高限价时，转竞商品住宅的装配率；东莞预告出让 7 宗土地，占地面积达 25.46 万平方米。地方层面，广州首套房贷利率调整为 5.85%，二套房贷利率调整为 6.05%；北京住建委发布住房租赁条例，着力规范出租行为，北京通州要求短租房平台 7 日内下架不合规房源；银川出台新规，住房限购加限售，二手房首付提至 50%；金华实施新建商品房公开摇号，优先满足无房家庭购房需求；东莞发布物业管理专项整治工作方案，规定提高收费标准、直接或变相增加收费项目违法。

目前，房地产板块估值处低位，业绩确定性强，股息高。我们重

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：youzpe@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：

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。

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	2020E	2021E	2022E
000002.SZ	万科 A	20.90	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	6.0	5.8	4.7	4.1
600048.SH	保利地产	11.20	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	4.8	4.6	3.6	3.1
000656.SZ	金科股份	4.62	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	4.4	3.6	2.9	2.4
000961.SZ	中南建设	4.58	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	4.1	2.4	1.9	1.7
000671.SZ	阳光城	4.37	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	4.9	3.7	2.5	2.1
601155.SH	新城控股	33.46	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	6.0	4.9	4.1	3.5
002244.SZ	滨江集团	4.08	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	7.8	5.4	4.6	3.8
2007.HK	碧桂园	7.16	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	4.0	4.5	3.8	3.2
0884.HK	旭辉控股集团	4.30	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	5.3	4.3	3.8	3.2
1238.HK	宝龙地产	5.17	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	5.3	3.5	2.8	2.3
6098.HK	碧桂园服务	50.28	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	81.1	52.4	38.1	27.0
001914.SZ	招商积余	12.80	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	31.2	31.2	21.0	16.0
6666.HK	恒大物业	4.87	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	20.3	11.5	7.4
1755.HK	新城悦服务	14.77	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	42.8	26.8	18.6	8.4
1995.HK	旭辉永升服务	13.49	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	89.9	56.2	37.5	24.5
002968.SZ	新大正	37.66	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	19.9	30.9	24.3	19.4
603506.SH	南都物业	14.11	买入	0.85	1.03	1.32	1.60	16.6	13.7	10.7	8.8

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.....	17
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	17
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	21
4.3. 重点城市库存情况分析.....	24
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	25
4.5. 房地产行业融资分析.....	28
5. 投资观点.....	30
6. 风险提示.....	30

图表目录

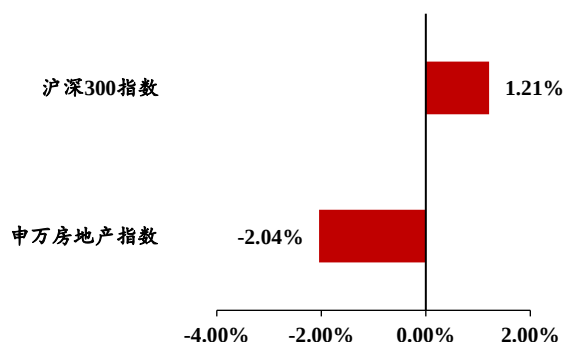
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	17
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	17
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	17
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	17
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	18
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	18
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	18
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	18
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	21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

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	11
表 3 58 城一手房成交套数及成交面积.....	19
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	23
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	25
表 6 近期房企拿地明细.....	27
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	28

1. 一周行情回顾

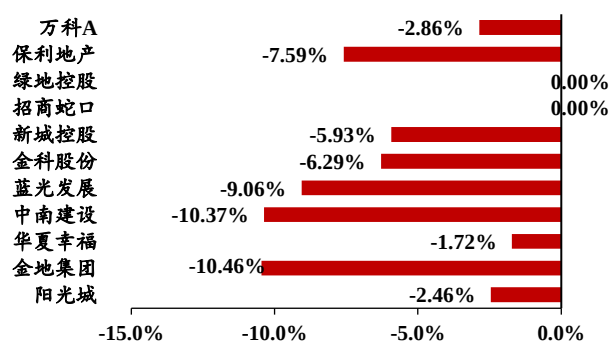
本周，申万房地产指数下跌 2.04%，沪深 300 指数上涨 1.21%，相对收益为-3.25%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：中润资源、财信发展、万业企业、华联控股、ST 银亿，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为金地集团、中南建设、蓝光发展、保利地产、天津松江。

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】央行：央行公告称，为维护月末流动性平稳，8月25日以利率招标方式开展了500亿元7天期逆回购操作，中标利率2.20%。地产板块多只公司债价格上涨。（观点地产网）

【地方政策】广州：房贷利率年内第五次上调，首套房贷利率调整为5.85%（贷款市场报价利率‘LPR’+120BP），二套房房贷利率调整为6.05%（LPR+140BP）（经济观察网）

【地方政策】东莞：发布《2021年东莞市物业管理专项整治工作方案》，详细规定了违法行为明细。如未按物业服务合同约定的事项和标准提供服务，擅自超出合同约定或公示收费项目标准收取费用，提高收费标准，直接或变相增加收费项目。（观点地产网）

【地方政策】北京通州：面向途家、爱彼迎、去哪儿、小猪短租、同程艺龙、携程、美团、木鸟、飞猪等9家短租住房平台进行了政策宣贯，要求短租住房平台7日内下架不合规房源。（观点地产网）

【地方政策】北京住建委：发布首部地方版住房租赁条例《北京市住房租赁条例（征求意见稿）》，着力规范出租行为。（观点地产网）

【地方政策】宁夏银川：出台《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，组合拳收紧楼市，住房限购加限售，二手房首付提至50%。（澎湃新闻网）

【市场行情】央行：一年期和五年期贷款市场报价利率（LPR）分别维持在 3.85%和 4.65%不变，均为连续第 16 个月维持不变。（观点地产网）

【市场行情】成都：成都市第二批的集中供地将在 9 月 15 日-17 日正式出让，总计 75 幅地块，出让面积总计约 5686 亩，绝大多数地块的溢价率未超过 10%。本次土拍取消竞配建，严查资金来源，同一企业及控股公司不得参加同一地块的竞买。（澎湃新闻网）

【市场行情】南京：南京市发布第二批集中供地公告，合计挂牌 53 幅地块，出让总面积约 241.72 万平方米，起始总价约 621.55 亿元。进一步完善竞买规则，到限价后提高预售条件，买地 6 个月内不得预售。（澎湃新闻网）

【市场行情】杭州：杭州市重新发布了 2021 年第二批住宅用地集中出让公告，涉及的出让地块不变，共 31 宗，面积 2873 亩。该批次集中出让土地将于 10 月 12 日及 13 日进行统一出让。规则做出了调整，一是设置竞买准入条件，二是调整土地竞价规则，一般地块溢价率由 20%降至 15%，竞品质地块溢价率由 10%降至 5%；三是规范购地资金来源，四是严格企业信用监管。（观点地产网）

【市场行情】广州：第二批集中供地推出 48 宗地，挂牌总起拍价格 1124 亿元，总建筑面积 878.73 万平方米。关联公司不得参加同宗地竞买；当有两个或两个以上竞买人报出 50%自持商品住房面积时，停止网上竞价，改为摇号确定竞得人，所有接受 50%自持商品住房面积的竞买人参加摇号，摇号时间为限时竞价后 3 个工作日内。（观点地产网）

【市场行情】合肥：8 月 25 日，合肥市土地市场网发布了《合肥市国有建设用地使用权出让公告》，共推出 17 宗地，面积合计 2230 亩，将于 9 月 17 日开拍，其中 15 宗地块拍卖方式为“价高者得+竞装配率+摇号”，竞价达到最高限价时，转竞商品住宅的装配率。（观点地产网）

【市场行情】东莞：8 月 25 日，广东东莞自然资源局公布了近期东莞市建设用地使用权公开出让预告，共包括 7 宗土地，占地面积达 25.46 万平方米，涉及的镇有长安、虎门、凤岗、塘厦，均为城镇住宅用地、商服用地。（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	央行：央行公告称，为维护月末流动性平稳，8 月 25 日以利率招标方式开展了 500 亿元 7 天期逆回购操作，中标利率 2.20%。地产板块多只公司债价格上涨。	观点地产网	2021/8/25
地方政策	广州：房贷利率年内第五次上调，首套房贷利率调整为 5.85%（贷款市场报价利率‘LPR’+120BP），二套房贷利率调整为 6.05%（LPR+140BP）	经济观察网	2021/8/20
地方政策	金华：发布《关于金华市区实施新建商品住宅公证摇号公开销售的通知》，实施新建商品房公开摇号，优先满足无房家庭购房需求。	观点地产网	2021/8/20
地方政策	东莞：发布《2021 年东莞市物业管理专项整治工作方案》，详细规定了违法行为明细。如未按物业服务合同约定的事项和标准提供服务，擅自超出合同约定或公示	观点地产网	2021/8/20

	收费项目标准收取费用，提高收费标准，直接或变相增加收费项目。		
地方政策	北京通州：面向途家、爱彼迎、去哪儿、小猪短租、同程艺龙、携程、美团、木鸟、飞猪等9家短租住房平台进行了政策宣贯，要求短租住房平台7日内下架不合规房源。	观点地产网	2021/8/23
地方政策	宁夏银川：被住建部点名约谈后，银川市加码楼市调控，三部门联合整治房地产市场：严查无证销售、价外加价。	澎湃新闻	2021/8/23
地方政策	北京住建委：发布首部地方版住房租赁条例《北京市住房租赁条例（征求意见稿）》，着力规范出租行为。	观点地产网	2021/8/24
地方政策	浙江温州：发布《关于进一步加强商品住宅销售管理的通知》，通过建立房价地价联动机制、引导房企合理定价、严格控制房价涨幅等6个措施，加强商品住宅销售管理，促进房地产平稳健康发展。	澎湃新闻	2021/8/24
地方政策	河南住建局：进一步加强对逾期住房公积金个人住房贷款管理，严禁使用住房公积金个人住房贷款进行投机性购房。	观点地产网	2021/8/24
地方政策	广东东莞：印发《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》，市民可半价购房产。	观点地产网	2021/8/24
地方政策	宁夏银川：出台《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，组合拳收紧楼市，住房限购加限售，二手房首付提至50%。	澎湃新闻	2021/8/24
地方政策	安徽合肥：建立热点学区二手住房交易指导价发布机制，首批实施范围共16个双学区；扩大二手房限购范围，以单个学区为单位划定限购区域。	澎湃新闻	2021/8/24
地方政策	四川成都：发布《成都市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，“十四五”期间计划筹集建设保障性租赁住房25万套（间），其中2021年计划筹集建设6万套（间），积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，推动实现职住平衡，租金为市场价九折。	澎湃新闻	2021/8/24
地方政策	北京：8月25日，北京住房公积金管理中心发布《北京住房公积金管理中心信用评价管理办法（试行）》，拟为公积金缴存单位和职工建立信用等级，信用评价为差者或将被限制业务办理资格。	观点地产网	2021/8/25
地方政策	温州：8月24日下午，温州市住建局发布了《关于进一步加强商品住宅销售管理的通知》，从建立房价地价联动机制、引导房地产开发企业合理定价、严格控制房价	财联社	2021/8/25

	涨幅、统一公证摇号标准、规范交易市场秩序、及时预售稳定预期等六个方面，对房地产市场加强调控。		
地方政策	南京：南京出台《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》，要求提升住宅规划品质，一般不得设置地面机动车停车位。	澎湃新闻	2021/8/25
地方政策	阜阳：据安徽省住建厅等九部门下发的《安徽省持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》联合部署，未来三年阜阳将持续整治规范房地产市场秩序，此次整治重点在房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务四大领域，对逾期不能偿还债务企业实施重点监管。	澎湃新闻	2021/8/26
市场行情	央行：一年期和五年期贷款市场报价利率（LPR）分别维持在 3.85%和 4.65%不变，均为连续第 16 个月维持不变。	观点地产网	2021/8/20
市场行情	成都：成都市第二批的集中供地将在 9 月 15 日-17 日正式出让，总计 75 幅地块，出让面积总计约 5686 亩，绝大多数地块的溢价率未超过 10%。本次土拍取消竞配建，严查资金来源，同一企业及控股公司不得参加同一地块的竞买。	澎湃新闻	2021/8/25
市场行情	南京：南京市发布第二批集中供地公告，合计挂牌 53 幅地块，出让总面积约 241.72 万平方米，起始总价约 621.55 亿元。进一步完善竞买规则，到限价后提高预售条件，买地 6 个月内不得预售。	澎湃新闻	2021/8/25
市场行情	杭州：杭州市重新发布了 2021 年第二批住宅用地集中出让公告，涉及的出让地块不变，共 31 宗，面积 2873 亩。该批次集中出让土地将于 10 月 12 日及 13 日进行统一出让。规则做出了调整，一是设置竞买准入条件，二是调整土地竞价规则，一般地块溢价率由 20%降至 15%，竞品质地块溢价率由 10%降至 5%；三是规范购地资金来源，四是严格企业信用监管。	观点地产网	2021/8/26
市场行情	广州：第二批集中供地推出 48 宗地，挂牌总起拍价格 1124 亿元，总建筑面积 878.73 万平方米。关联公司不得参加同宗地竞买；当有两个或两个以上竞买人报出 50%自持商品住房面积时，停止网上竞价，改为摇号确定竞得人，所有接受 50%自持商品住房面积的竞买人参加摇号，摇号时间为限时竞价后 3 个工作日内。	观点地产网	2021/8/26
市场行情	合肥：8 月 25 日，合肥市土地市场网发布了《合肥市国有建设用地使用权出让公告》，共推出 17 宗地，面积合计 2230 亩，将于 9 月 17 日开拍，其中 15 宗地块拍卖方式为“价高者得+竞装配率+摇号”，竞价达到最高限价	观点地产网	2021/8/26

	时，转竞商品住宅的装配率。		
市场行情	东莞：8月25日，广东东莞自然资源局公布了近期东莞市建设用地使用权公开出让预告，共包括7宗土地，占地面积达25.46万平方米，涉及的镇有长安、虎门、凤岗、塘厦，均为城镇住宅用地、商服用地。	观点地产网	2021/8/26

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

【碧桂园】公司上半年实现归属本公司股东权益的合同销售金额 3030.9 亿元，同比+14%，合同销售面积 3451 万平方米，同比+8%；净利润 224.2 亿元，同比+2.3%；首批集中供地中共获取 14 块土地，对应权益代价 171 亿；预期明年中至年底后毛利逐步改善；会按计划于明年中前三条红线全部达标；保持一线到六线城市均衡布局的投资策略；新业务研发投入不超过 60 亿元；公司宣派半年期股息每股 0.2098 人民币。

【绿地控股】公司 1-6 月实现营业收入为 2826.96 亿元，同比+34.72%；归母净利润 82.33 亿元，同比+2.67%；基本每股收益 0.64 元。

【中国海外发展】公司 1-6 月实现合约销售金额 2072.1 亿元，同比+20.5%，销售面积 1050.0 万平方米，同比+10.0%；中期股东应占溢利为 207.79 亿元，同比+1.23%；公司将于 9 月 7 日没收未领取的股息；公司坚持在一线城市进行布局。

【保利地产】公司 1-6 月实现营业收入约 899.72 亿元，同比+22.07%；归母净利润 102.98 亿元，同比+1.72%；基本每股收益盈利 0.86 元。

【华润置地】上半年公司实现综合营业额约 737.4 亿元，同比+63.8%；实现毛利约 231.1 亿元，同比+53%；扣除投资物业评估增值后的核心股东应占溢利 99.1 亿元，同比+18.3%；计入投资物业评估增值后的股东应占溢利 131.3 亿元，同比+15.4%。

【中国恒大】预计上半年的净利润为 90 亿元至 105 亿元，同比-29%至-39%。

【龙湖集团】公司 2021H1 实现营收 606.2 亿元，同比+18.5%；归母净利润 74.2 亿元；每股基本盈利 1.26 元。实现销售额 1426.3 亿元，同比+28.4%；销售面积 826 万㎡，同比+26.2%。陈序平获委任为公司执行董事，期限 3 年。

【中国奥园】公司 1-6 月实现营收 325.1 亿元，同比+15.0%；实现归母净利润 20.9 亿元，同比-13.6%；实现销售额 675.8 亿元，同比+33.0%。

【正荣地产】公司 1-6 月实现营收 160.1 亿元，同比+10.1%；实现归母净利润 11.7 亿元，同比+33.1%；实现销售额 823.0 亿元，同比+47.0%。

【中国金茂】公司上半年实现收入 284.56 亿元人民币，同比增长 135%；公司拥有应占溢利 43.01 亿元，同比增长 14%；实现签约额人民币 1302 亿元，同比增长 27%。

【富力地产】公司上半年总营业额 394.9 亿元，同比+18%；协议销售金额 650.8 亿元，同比+18%；毛利及纯利分别为 85.7 亿元和 31.8 亿元；总土地储备面积 5552 万平方米；公司三条红线目标于明年可以完全达标；限跌令对公司影响不大；旧改目标暂无大改，对广州城更特别关注。

【中梁控股】公司上半年实现营业收入 329.1 亿元，同比+39%；实现核心归母净利润 15 亿元，同比+15%；毛利润 68.3 亿元，同比+27%；上半年合约销售金额 950 亿元，同比+40.3%，完成全年 1800 亿元销售目标的 53%；合约销售均价 12600 元/平方米；公司宣派半年期股息每股 0.184 港元；公司于公开市场购买 2021 年 9 月票据累计本金总额达 620 万美元，占 2021 年 9 月票据初始发行本金总额约 1.55%。

【佳兆业集团】公司 2021H1 实现营收 300.7 亿元，同比+34.8%；归母净利润 30.0 亿元，同比+8.5%；每股基本盈利 46.8 分，同比+5.2%。实现销售额 638.5 亿元，同比+77.2%；销售面积 380.6 万 m²，同比+79.6%。

【中国金茂】公司 2021H1 实现营收 262.97 亿元，同比+139.8%；净利润 42.01 亿元，同比-12.3%；归母净利润 22.89 亿元，同比-30.7%。

【碧桂园服务】公司 2021H1 实现营收 115.6 亿元，同比+84.3%；净利润为 22.3 亿元，同比+66.7%；归母净利润 21.1 亿元，同比+60.7%；每股基本盈利为 69.87 分，同比+44.8%。

【中南建设】上半年公司营业收入 384.8 亿元，同比+29.6%；归属于上市公司股东的净利润 17.5 亿元，同比减少 14.7%；基本每股盈利 0.46 元。

【旭辉控股集团】上半年公司收入约人民币 363.73 亿元，同比+57.99%；股东权益应占净利润约 36.03 亿元，同比+6.94%；每股基本盈利 0.44 元；股息为每股 10 分。

【龙光集团】公司上半年收入 351.7 亿元，同比+13.3%；股东应占核心溢利为人民币 55.8 亿元，同比+4.6%；期间净利润为人民币 65.0 亿元，同比+7.2%；股息 0.49 港元。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
中国奥园	公司 1-6 月实现营收 325.1 亿元，同比+15.0%；实现归母净利润 20.9 亿元，同比-13.6%；实现销售额 675.8 亿元，同比+33.0%。	2021/8/23
正荣地产	公司 1-6 月实现营收 160.1 亿元，同比+10.1%；实现归母净利润 11.7 亿元，同比+33.1%；实现销售额 823.0 亿元，同比+47.0%。	2021/8/23
正荣服务	公司 1-6 月实现营收 6.8 亿元，同比+54.2%；实现归母净利润 1.0 亿元，同比+69.6%。	2021/8/23
新城悦服务	公司 1-6 月实现营收 18.8 亿元，同比+53.6%；实现归母净利润 2.9 亿元，同比+51.6%。	2021/8/23
银城生活服务	公司 1-6 月实现营收 5.9 亿元，同比+41.0%；实现归母净利润 4019.1 万元，同比+36.1%。	2021/8/23
南都物业	公司 1-6 月实现营收 7.6 亿元，同比+15.8%；实现归母净利润 8468.7 万元，同比+24.6%。	2021/8/23
奥园健康	公司 1-6 月实现营收 10.0 亿元，同比+83.0%；实现归母净利润 1.8 亿元，同比+60.2%。	2021/8/23

阳光城	公司已于公开市场回购 2023 年 11 月 25 日到期的境外债券，回购本金合计 400 万美元。	2021/8/23
时代中国控股	公司赎回本金总额为 1 亿美元的所有尚未赎回 2022 年票据，总赎回价约为 1.05 亿美元。	2021/8/23
蓝光发展	截至 2021 年 7 月 31 日，蓝光集团及其下属控股公司向公司提供借款余额为 3.9 亿元；公司控股股东蓝光集团所持 2.3 亿股公司股份将被司法拍卖，占公司总股本 7.7%。	2021/8/23
宝龙地产	公司回购 100 万股公司股份，占公司总股本 0.02%，回购价格区间为 6.25 港元~6.47 港元。	2021/8/23
宝龙商业	公司回购 30 万股公司股份，占公司总股本 0.05%，回购价格区间为 22.15 港元~22.6 港元。	2021/8/23
建业地产	公司根据购股权计划向若干合资格参与者授出 1.37 亿股购股权，行使价为每股 1.89 港元。	2021/8/23
南山控股	公司控股东南山集团通过大宗交易方式受让上海南山所持 2707.8 万股公司股份，增持均价每股 2.72 元，增持比例 1%。	2021/8/23
嘉凯城	广州凯隆协议转让华建控股 4 亿股公司股份，占公司总股本 22.3%，已完成过户手续。	2021/8/23
世茂服务	公司收购一智慧环保整体解决方案公司 60%股权，交易代价为 8.4 亿元。	2021/8/23
世联行	公司实际控制人由珠海市横琴新区国资委变更为珠海市国资委，本次公司实际控制人变更不涉及公司控股股东发生变化。	2021/8/23
保利地产	公司 1-6 月实现营业收入约 899.72 亿元，同比+22.07%；归母净利润 102.98 亿元，同比+1.72%；基本每股收益盈利 0.86 元。	2021/8/24
绿地控股	公司 1-6 月实现营业收入为 2826.96 亿元，同比+34.72%；归母净利润 82.33 亿元，同比+2.67%；基本每股收益 0.64 元。	2021/8/24
中国海外发展	公司 1-6 月实现合约销售金额 2072.1 亿元，同比+20.5%，销售面积 1050.0 万平方米，同比+10.0%；中期股东应占溢利为 207.79 亿元，同比+1.23%；公司将于 9 月 7 日没收未领取的股息；公司坚持在一线城市进行布局。	2021/8/24
正荣地产	公司有信心完成销售目标 1500 亿元，上半年已经完成 53%；公司今年新增的 24 个项目里 21 个都有合作方，下半年新增的土地也会保持在 50%左右的合作比例。	2021/8/24
金地商置	公司 1-6 月实现营业收入 49.97 亿元，同比-14%；归属股东净利润 10.66 亿元，同比-34%。	2021/8/24
保利物业	公司 1-6 月实现营业收入 51.53 亿元，同比+43.1%；公司拥有人应占期内溢利 4.91 亿元，同比+22.8%；每股基本盈利 0.89 元。	2021/8/24

中国奥园	公司高管对公司股票回购及增持累计达 10.3 亿港元；下半年到期债务约 200 亿；明年底可达成三条红线指标全绿；目前在投资方面更多关注现有的旧改项目转化；未来一到两年仍会维持 25%的毛利率水平；目前没有其它业务的分拆计划。	2021/8/24
新城悦服务	公司 1-6 月物业服务的毛利率为 30.9%，同比-1.1%；公司增值服务内部投资回报率约在 10-12 倍区间；下半年进一步发展非居和城市服务业态，争取相关并购突破；公司修订股份奖励计划，根据股份奖励计划授出的最高股份数目累计不得超过本公司已发行股本总数的 5.0%。	2021/8/24
金融街	公司将于 8 月 25 日对“20 金街 03”公司债券付息，票面利率为 3.60%，每手派发利息 36 元。	2021/8/24
宁波富达	公司 1-6 月实现营业收入 9.12 亿元，同比-14.83%；归属于上市公司股东的净利润 1.61 亿元，同比+2.70%；1-6 月出租房地产楼面面积 16.28 万平方米，取得租金总收入 1.82 亿元。	2021/8/24
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，已于 8 月 20 日完成。	2021/8/24
中海物业	公司委任马福军及郭磊为非执行董事。	2021/8/24
中交地产	公司延长 11 亿元公司债簿记建档结束时间。	2021/8/24
碧桂园	公司上半年实现归属本公司股东权益的合同销售金额 3030.9 亿元，同比+14%，合同销售面积 3451 万平方米，同比+8%；净利润 224.2 亿元，同比+2.3%；首批集中供地中共获取 14 块土地，对应权益代价 171 亿；预期明年中至年底后毛利逐步改善；会按计划于明年中前三条红线全部达标；保持一线到六线城市均衡布局的投资策略；新业务研发投入不超过 60 亿元；公司宣派半年期股息每股 0.2098 人民币。	2021/8/25
中国金茂	公司上半年实现收入 284.56 亿元人民币，同比增长 135%；公司拥有应占溢利 43.01 亿元，同比增长 14%；实现签约额人民币 1302 亿元，同比增长 27%。	2021/8/25
富力地产	公司上半年总营业额 394.9 亿元，同比+18%；协议销售金额 650.8 亿元，同比+18%；毛利及纯利分别为 85.7 亿元和 31.8 亿元；总土地储备面积 5552 万平方米；公司三条红线目标于明年可以完全达标；限跌令对公司影响不大；旧改目标暂无大改，对广州城更特别关注。	2021/8/25
万科 A	公司 H 股股东“以股代息”选择权已实施完毕，公司将新增 H 股股份 765.12 万股，并将于 8 月 25 日在香港联合交易所上市交易；公司为香港公司 14.87 亿港元贷款提供连带责任担保。	2021/8/25
瑞安房地产	公司上半年溢利人民币 12.88 亿元，股东应占溢利总额人民币 10.82 亿元，较 2020 年同期大幅回升；毛利率为 41%，净利润率 11%；公	2021/8/25

	司宣派半年期股息每股 0.036 港元。	
中梁控股	公司上半年实现营业收入 329.1 亿元，同比+39%；实现核心归母净利润 15 亿元，同比+15%；毛利润 68.3 亿元，同比+27%；上半年合约销售金额 950 亿元，同比+40.3%，完成全年 1800 亿元销售目标的 53%；合约销售均价 12600 元/平方米；公司宣派半年期股息每股 0.184 港元；公司于公开市场购买 2021 年 9 月票据累计本金总额达 620 万美元，占 2021 年 9 月票据初始发行本金总额约 1.55%。	2021/8/25
世联行	公司上半年营业收入约 28.91 亿元，同比+3.21%；归属于上市公司股东的净利润约 7101 万元，同比+195.28%。	2021/8/25
中南建设	公司 6.53 亿与上海爱建设立房地产投资基金，持股 50.1%。	2021/8/25
时代邻里	公司获得控股股东卓源创投斥资 626 万港元增持 122.77 万股。	2021/8/25
中交地产	公司 11 亿元公司债券票面利率最终确定为 3.52%。	2021/8/25
新城悦服务	公司受托人就股份奖励计划于市场购买合共 30 万股股份，每股平均代价约 18.23 港元，总代价约 547 万港元。	2021/8/25
金融街	公司拟下调“16 金街 02”票面利率；为参股公司武夷房地产提供 6 亿元担保，提供对内担保的余额为 188.81 亿元。	2021/8/25
阳光城	公司为子公司阳光城广西公司和南宁伊美奇公司提供 0.4 亿元和 0.24 亿元融资担保。	2021/8/25
龙湖集团	公司 2021H1 实现营收 606.2 亿元，同比+18.5%；归母净利润 74.2 亿元；每股基本盈利 1.26 元。实现销售额 1426.3 亿元，同比+28.4%；销售面积 826 万 m²，同比+26.2%。 陈序平获委任为公司执行董事，期限 3 年。	2021/8/26
佳兆业集团	公司 2021H1 实现营收 300.7 亿元，同比+34.8%；归母净利润 30.0 亿元，同比+8.5%；每股基本盈利 46.8 分，同比+5.2%。实现销售额 638.5 亿元，同比+77.2%；销售面积 380.6 万 m²，同比+79.6%。	2021/8/26
阳光城	公司 2021H1 实现营收 299.3 亿元，同比+24.1%；归母净利润 19.94 亿元，同比+17.1%。每股基本盈利 0.45 元，同比+21.6%；销售金额 1013.1 亿元，同比增长 12.6%。 拟回购“16 阳城 02”、“18 阳城 01”，回购总额为 2.4 亿元。 注销 2018 年股票期权激励计划预留股份第一个行权期 891.3 万份期权，占比 2.58%；同意 111 名激励对象的 1403.8596 万份期权在第二个行权期内行权，行权价格 6.31 元/股。	2021/8/26
中国金茂	公司 2021H1 实现营收 262.97 亿元，同比+139.8%；净利润 42.01 亿元，同比-12.3%；归母净利润 22.89 亿元，同比-30.7%。	2021/8/26
碧桂园服务	公司 2021H1 实现营收 115.6 亿元，同比+84.3%；净利润为 22.3 亿元，同比+66.7%；归母净利润 21.1 亿元，同比+60.7%；每股基本盈	2021/8/26

	利为 69.87 分，同比+44.8%。	
华侨城 A	公司 2021H1 实现营收 230.1 亿元，同比+34.4%；归母净利润 15.8 亿元，同比-25.9%；基本每股收益 0.1971 元，同比-24.4%；实现销售面积 226 万 m ² ，同比+58%；销售金额达 447 亿元，同比+41%。	2021/8/26
建业地产	公司 2021H1 实现营收 203.6 亿元，同比+56.4%；归母净利润 7.3 亿元，同比+0.3%；每股基本盈利为 25.63 分，同比-3.0%。	2021/8/26
合生创展集团	公司 2021H1 实现营收 160.7 亿港元，同比+49.71%；归母净利润 56.3 亿港元，同比+10.4%；每股基本盈利为每股 2.341 港元；销售及预售的物业总额达 212.3 亿元。	2021/8/26
中交地产	公司 2021H1 实现营收 49.5 亿元，同比-17.5%；归母净利润 1.6 亿元，同比+29.5%；基本每股收益 0.23 元，同比+27.8%。实现销售面积 123.2 万 m ² ，同比+88.2%；销售金额 320 亿元，同比+160.6%。公司拟开展 20 亿购房尾款资产证券化业务。	2021/8/26
世茂服务	公司 2021H1 实现营收 42.3 亿元，同比+170.6%；归母净利润 5.8 亿元，同比+135.6%；每股基本盈利 0.24 元，同比+100.0%。	2021/8/26
苏宁环球	公司 2021H1 实现营收 16.9 亿元，同比-8.2%；归母净利润 6.2 亿元，同比-4.1%；每股基本盈利 0.2051 元，同比-4.1%。	2021/8/26
美好置业	公司 2021H1 实现营收 7.5 亿元，同比-61.5%；归母净利润-3.11 亿元，同比-998.78%；基本每股收益-0.1261 元/股；实现销售面积 226 万 m ² ，同比+58%；销售金额达 27.4 亿元。	2021/8/26
花样年控股	公司控股股东赎回 400 万美元 2021 年到期的 7.375% 的优先票据以及 640 万美元 2021 年到期的 15% 的优先票据。	2021/8/26
华润置地	上半年公司实现综合营业额约 737.4 亿元，同比+63.8%；实现毛利约 231.1 亿元，同比+53%；扣除投资物业评估增值后的核心股东应占溢利 99.1 亿元，同比+18.3%；计入投资物业评估增值后的股东应占溢利 131.3 亿元，同比+15.4%。	2021/8/27
中国恒大	预计上半年的净利润为 90 亿元至 105 亿元，同比-29%至-39%。	2021/8/27
华润万象生活	上半年公司收入 40.14 亿元，同比+28.1%；毛利润为 12.93 亿元，同比+71.1%；股东应占溢利为 8.06 亿元，同比+138.1%。	2021/8/27
中南建设	上半年公司营业收入 384.8 亿元，同比+29.6%；归属于上市公司股东的净利润 17.5 亿元，同比减少 14.7%；基本每股盈利 0.46 元。	2021/8/27
保利置业	上半年公司营业收入约 140.7 亿港元，同比+8.4%；毛利润为 53.4 亿港元，同比+9.4%；股东应占溢利约 16.63 亿港元，同比+100.8%。	2021/8/27
旭辉控股集团	上半年公司收入约人民币 363.73 亿元，同比+57.99%；股东权益应占净利润约 36.03 亿元，同比+6.94%；每股基本盈利 0.44 元；股息为	2021/8/27

	每股 10 分。	
绿地香港	上半年公司实现收入约 134.49 亿元，同比+33%；股东应占溢利约 14.27 亿元，同比+46%；实现毛利约 41.28 亿元，同比+22%；每股溢利约 0.52 元。	2021/8/27
阳光城	上半年公司营业收入约 299.32 亿元，同比+24.1%；归属于上市公司股东的净利润约 19.94 亿元，同比+17.09%；归属于上市公司股东的扣非净利润约 18.39 亿元，同比+3.33%；每股收益 0.45 元。	2021/8/27
滨江集团	上半年公司营业收入 193.9 亿元，同比+88.1%；归属于上市公司股东的净利润 12.7 亿元，同比+46.5%；基本每股收益 0.41 元。	2021/8/27
龙光集团	公司上半年收入 351.7 亿元，同比+13.3%；股东应占核心溢利为人民币 55.8 亿元，同比+4.6%；期间净利润为人民币 65.0 亿元，同比+7.2%；股息 0.49 港元。	2021/8/27
大悦城地产	上半年公司营业收入约 46.72 亿元，同比+32.5%；其中，投资物业租金及相关服务收入约 19.88 亿元，同比+21.9%；上半年公司溢利约 9.51 亿元，同比+114.4%；股东应占溢利约 6.14 亿元，同比+435.2%。 公司间接附属公司成都鹏悦及成都悦街与借款人订立补充协议，内容有关根据补充协议的条款及条件按年利率 10%向借款人重续总额为人民币 2.6 亿元且为期一年的股东贷款。	2021/8/27
德信中国	上半年公司收入约 130.71 亿元，同比+68.5%；毛利润约人民币 28.5 亿元，同比+37.7%；净利润约 13.78 亿元，同比+2.6%。	2021/8/27
弘阳地产	上半年公司实现收入 129.64 亿元，同比+34.7%；毛利为 27.30 亿元，同比+12.15%；归属股东净利润 7.39 亿元，同比+9.14%。	2021/8/27
佳源国际控股	上半年公司总收益 93.64 亿元，同比+0.1%；净利润 21.7 亿元，同比+24%；股东应占溢利 19.8 亿元，同比+22%。	2021/8/27
花样年控股	上半年公司营业收入约 109.52 亿元，同比+18.5%；公司毛利约为 22.77 亿元，同比-26.8%；归属于公司持有人的净利润约为 1.53 亿元，同比+58.7%；每股基本盈利为 0.0265 元。	2021/8/27
彩生活	上半年公司总收益约 17.92 亿元，同比+0.7%；股东应占溢利 2.5 亿元，同比+5.8%；集团的经营性现金流净额 5.4 亿元，同比+142%。	2021/8/27
特发服务	上半年公司营业收入约 7.7 亿元，同比+58.31%；归属于上市公司股东的净利润 5637 万元，同比+27.9%；基本每股收益 0.43 元。	2021/8/27
金融街物业	上半年公司收入 6.04 亿元，同比+18.81%；毛利 1.34 亿元，同比+27.86%；股东应占利润约为人民币 7568 万元，同比+30.06%。	2021/8/27
华夏幸福	上半年公司实现营业收入为 210.68 亿元，同比-43.63%；上半年亏损 94.8 亿元，去年同期盈利 60.62 亿元。	2021/8/27

雅居乐集团	公司拟进行优先票据的国际发售。	2021/8/27
新城悦服务	受托人就股份奖励计划于市场购买合共 30 万股股份，每股股份平均代价约 17.79 港元，所购买股份总代价约 534 万港元。	2021/8/27

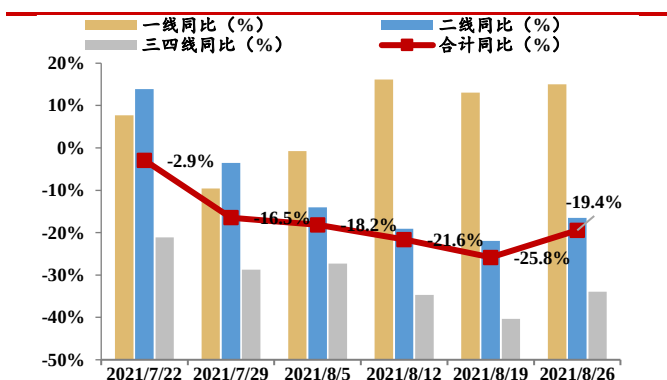
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

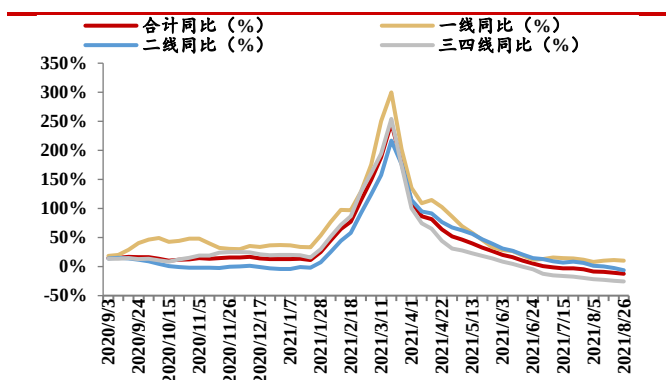
本周（08.20-08.26），华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 63610 套，同比增速-19.4%，环比增速 6.6%；合计成交面积 627 万平方米，同比增速-22.1%，环比增速 6.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 15%、-16.5%和-34%，环比增速为 15.9%、2.6%和 5.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 11%、-15.5%和-39.1%，环比增速为 21%、2%和 5.3%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



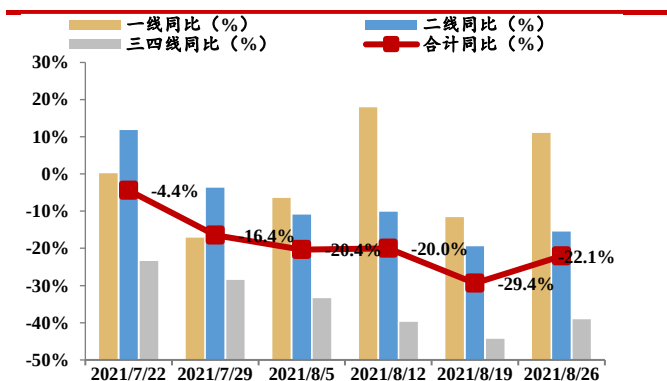
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



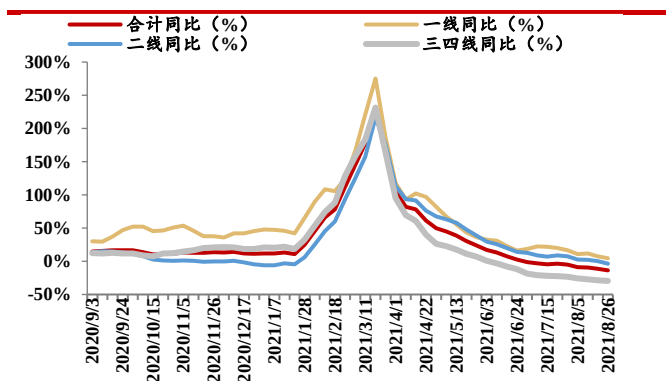
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

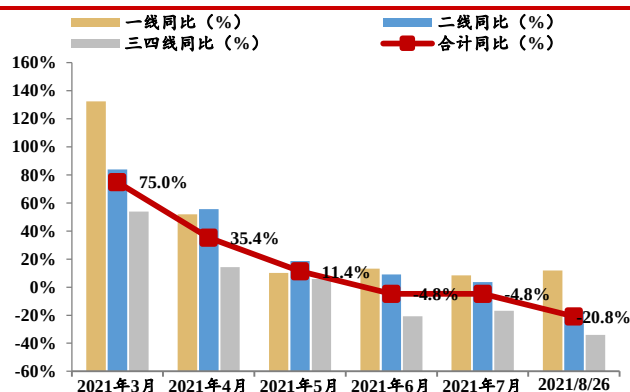
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

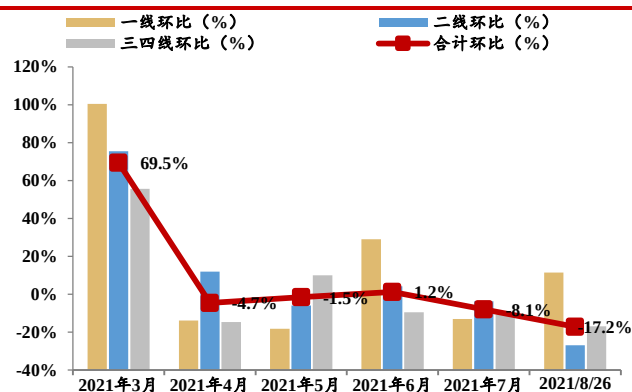
本月至今（08.01-08.26），华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 228978 套，同比增速-20.8%，环比增速-17.2%；合计成交面积 2288.8 万平方米，同比增速-22.6%，环比增速-19%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 11.9%、-17.2%和-34.1%，环比增速为 11.3%、-27%和-17%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 3.7%、-13%和-39.9%，环比增速为 7.7%、-25.3%和-20.1%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



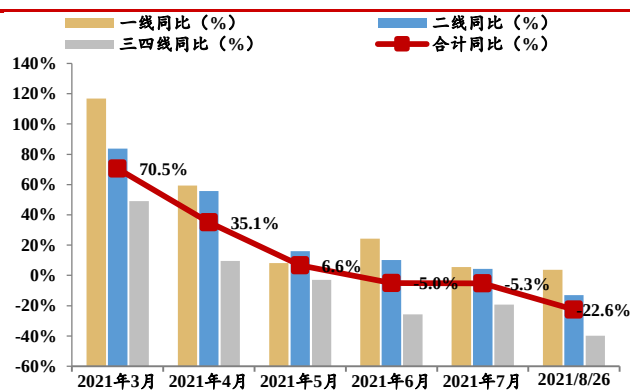
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



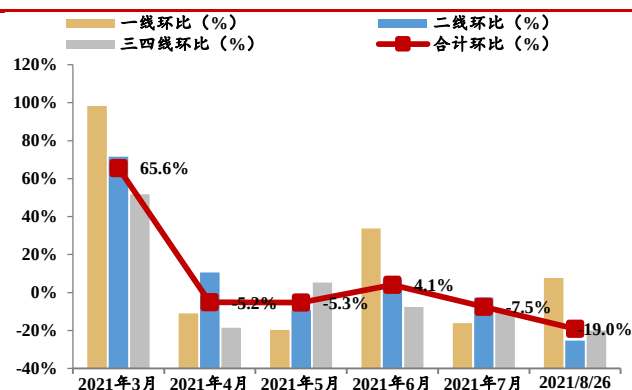
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	63610	-19.4%	6.6%	67892
	成交面积 (万平)	627.0	-22.1%	6.7%	685
一线城市	套数 (套)	15023	15.0%	15.9%	12223
	成交面积 (万平)	131.0	11.0%	21.0%	106
二线城市	套数 (套)	24214	-16.5%	2.6%	29301
	成交面积 (万平)	278.6	-15.5%	2.0%	339
三四线城市	套数 (套)	24373	-34.0%	5.4%	26367
	成交面积 (万平)	217.4	-39.1%	5.3%	240
部分重点城市					
北京	套数 (套)	4216	36.5%	12.3%	3772
	成交面积 (万平)	34.9	13.0%	27.8%	32
上海	套数 (套)	5914	21.5%	20.4%	4350
	成交面积 (万平)	53.4	19.5%	18.3%	41
广州	套数 (套)	2787	-24.4%	2.6%	2904
	成交面积 (万平)	20.3	-32.9%	3.2%	22
深圳	套数 (套)	2106	48.0%	33.6%	1198
	成交面积 (万平)	22.3	83.6%	39.2%	11
杭州	套数 (套)	1346	133.3%	-31.8%	2470
	成交面积 (万平)	14.0	127.1%	-34.2%	27
南京	套数 (套)	597	-71.2%	9.1%	1213
	成交面积 (万平)	7.6	-70.2%	-8.0%	16
武汉	套数 (套)	2741	-44.6%	11.4%	5573
	成交面积 (万平)	32.9	-39.9%	25.7%	62
成都	套数 (套)	3533	-11.1%	-4.1%	3887
	成交面积 (万平)	70.7	11.8%	-5.5%	77
青岛	套数 (套)	2963	-14.7%	12.7%	2906
	成交面积 (万平)	34.0	-15.7%	11.2%	33
福州	套数 (套)	1931	67.0%	31.4%	1486
	成交面积 (万平)	15.9	43.8%	43.6%	12
厦门	套数 (套)	1781	132.9%	31.3%	1480
	成交面积 (万平)	16.5	169.6%	55.6%	12
济南	套数 (套)	3754	26.1%	18.5%	3551
	成交面积 (万平)	30.9	20.1%	5.9%	32
宁波	套数 (套)	1146	-54.7%	25.5%	1169
	成交面积 (万平)	13.8	-50.3%	21.3%	14
南宁	套数 (套)	1983	-44.2%	-25.9%	2393
	成交面积 (万平)	15.4	-56.6%	-23.0%	19

苏州	套数 (套)	1635	-6.4%	15.9%	2040
	成交面积 (万平)	18.1	-13.2%	15.3%	23
无锡	套数 (套)	804	-34.7%	-38.8%	1135
	成交面积 (万平)	8.9	-30.9%	-36.9%	13

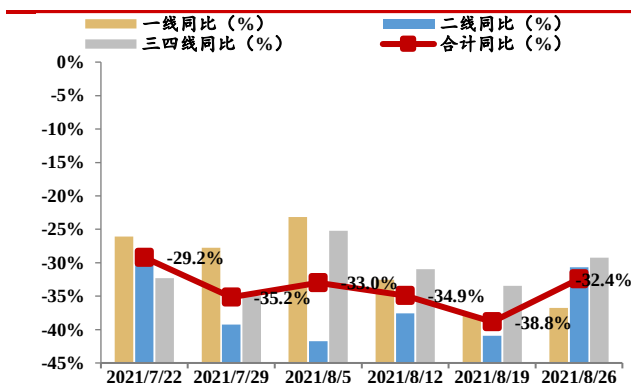
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

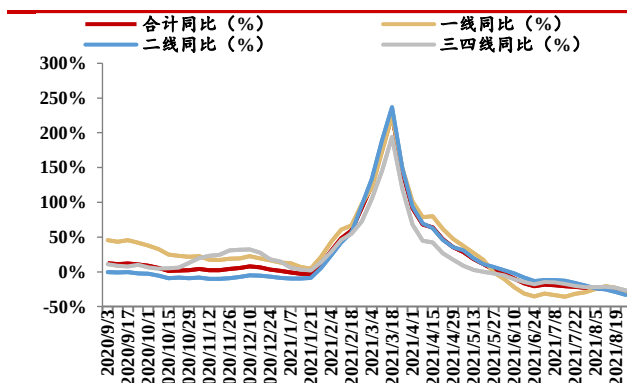
本周（08.20-08.26），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 14406 套，同比增速-32.4%，环比增速 1.6%；合计成交面积 139.8 万平方米，同比增速-31.6%，环比增速 0.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-36.8%、-30.7%和-29.2%，环比增速为-0.3%、0.3%和 8.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-36.2%、-32%和-23.5%，环比增速为-2%、2.9%和-1.4%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



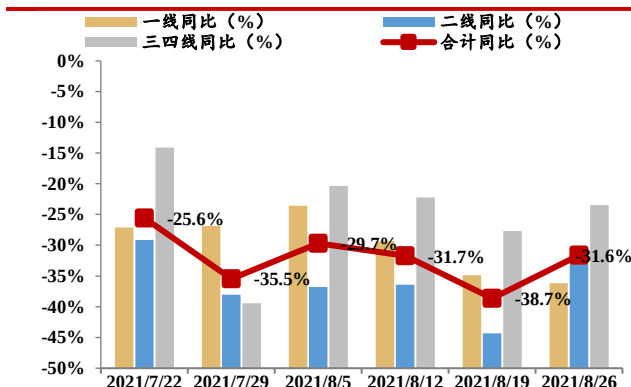
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



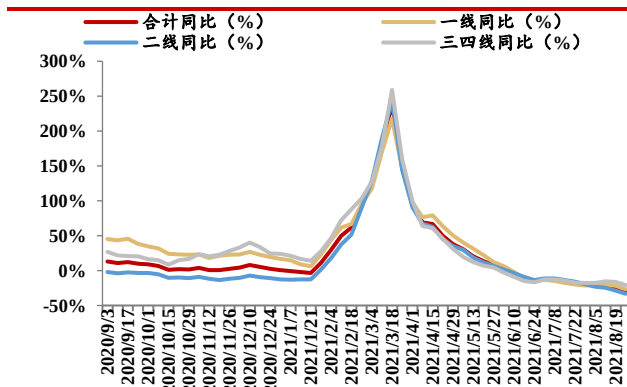
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

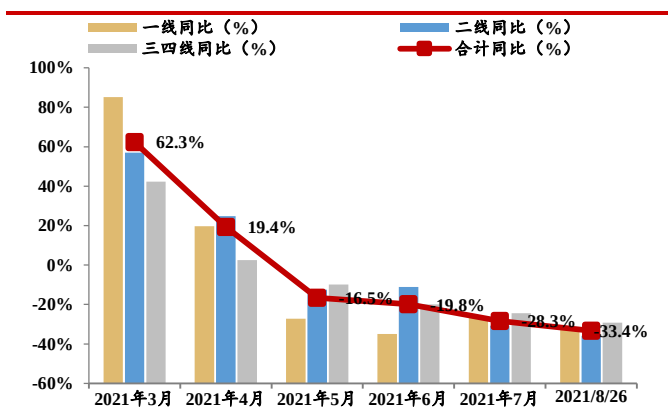
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

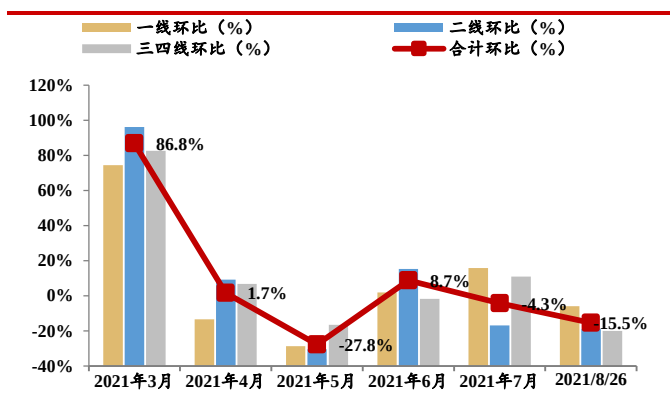
本月至今（08.01-08.26），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 53397 套，同比增速-33.4%，环比增速-15.5%；合计成交面积 529.9 万平方米，同比增速-31.2%，环比增速-16.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-31.4%、-35.8%和-29.3%，环比增速为-6%、-19%和-20%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-29.3%、-35.6%和-21.6%，环比增速为-5.6%、-20.1%和-19.7%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



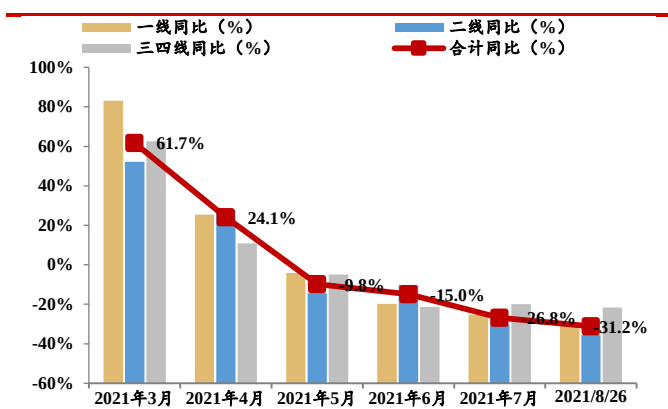
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



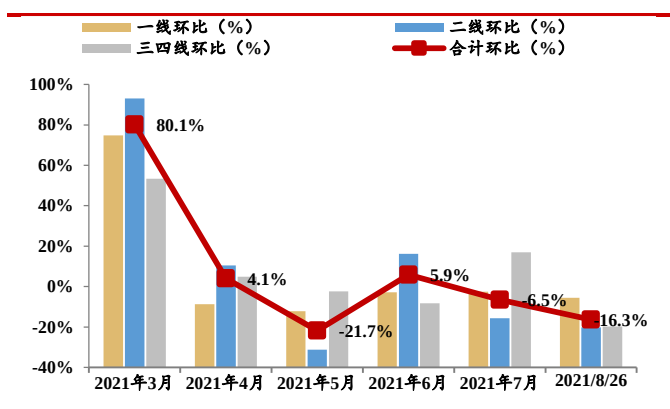
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	14406	-32.4%	1.6%	15852
	成交面积 (万平)	139.8	-31.6%	0.5%	157
一线城市	套数 (套)	4412	-36.8%	-0.3%	4894
	成交面积 (万平)	39.3	-36.2%	-2.0%	44
二线城市	套数 (套)	7367	-30.7%	0.3%	8052
	成交面积 (万平)	70.3	-32.0%	2.9%	79
三四线城市	套数 (套)	2627	-29.2%	8.8%	2906
	成交面积 (万平)	30.2	-23.5%	-1.4%	35
重点城市					
北京	套数 (套)	3889	-8.4%	1.3%	4252
	成交面积 (万平)	34.4	-9.3%	-0.7%	38
深圳	套数 (套)	523	-80.9%	-10.9%	642
	成交面积 (万平)	4.9	-79.4%	-10.7%	6
杭州	套数 (套)	699	44.4%	-1.0%	908
	成交面积 (万平)	6.2	32.0%	6.3%	8
南京	套数 (套)	1934	-28.5%	23.9%	1637
	成交面积 (万平)	17.3	-29.1%	38.1%	14
成都	套数 (套)	825	-17.5%	3.1%	798
	成交面积 (万平)	9.4	-18.5%	7.4%	9
青岛	套数 (套)	939	-37.6%	-22.6%	1252
	成交面积 (万平)	8.5	-39.9%	-24.9%	12
厦门	套数 (套)	805	-21.0%	6.6%	854
	成交面积 (万平)	7.0	-32.3%	-6.8%	8
南宁	套数 (套)	237	-69.9%	-10.9%	378
	成交面积 (万平)	2.3	-67.5%	-3.0%	3
苏州	套数 (套)	1089	-27.5%	-9.3%	1220
	成交面积 (万平)	11.7	-25.3%	-4.2%	14
无锡	套数 (套)	839	-48.3%	-0.6%	1004
	成交面积 (万平)	7.9	-49.0%	1.3%	10
东莞	套数 (套)	729	49.1%	21.1%	684
	成交面积 (万平)	7.0	37.0%	21.0%	8
扬州	套数 (套)	0	-100.0%	-	142
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	1
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)	1433	-26.2%	1.9%	1551
	成交面积 (万平)	15.2	-30.1%	-13.1%	18

金华	套数 (套)	280	-34.6%	15.2%	333
	成交面积 (万平)	4.2	-2.0%	-15.5%	5
江门	套数 (套)	185	-23.9%	13.5%	196
	成交面积 (万平)	3.8	43.8%	59.9%	2

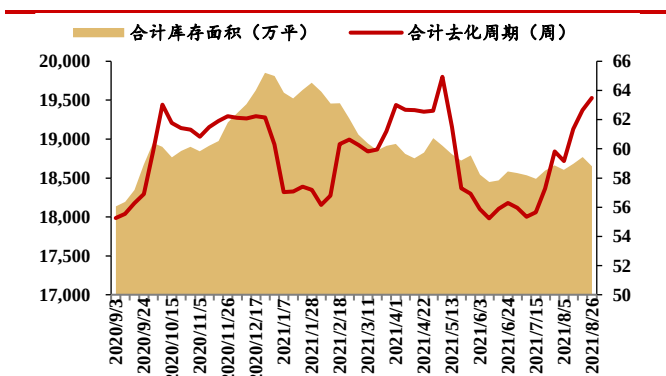
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

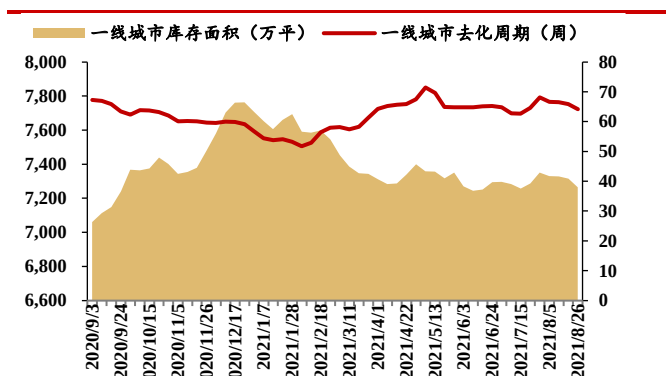
本周 (08.20-08.26), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18650 万平方米, 环比增速-0.6%, 去化周期 63.5 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.7%、-0.6%、-0.7%, 去化周期分别为 64.1 周、57.4 周、80.4 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



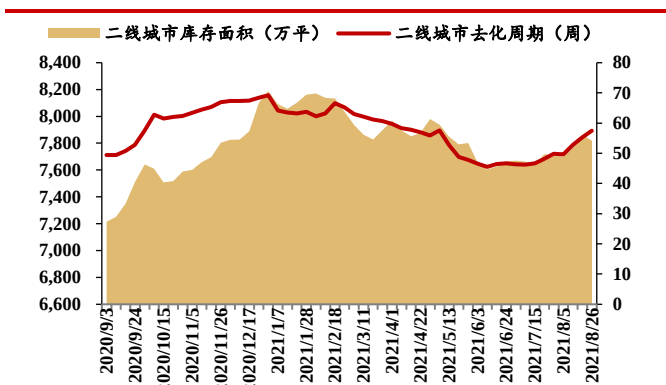
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



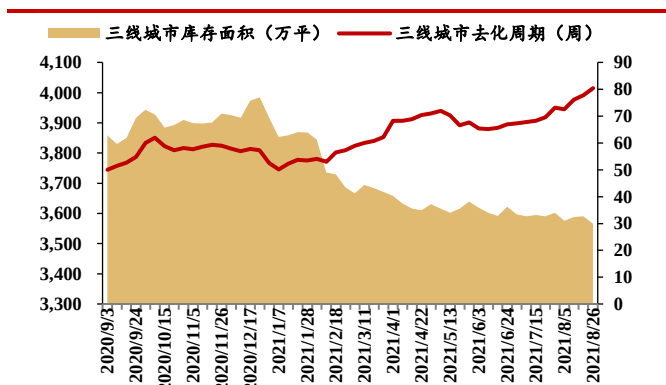
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18650	-0.6%	293.8	63.5	62.7
一线城市	7265	-0.7%	113.3	64.1	65.9
二线城市	7818	-0.6%	136.2	57.4	55.2
三四线城市	3566	-0.7%	44.3	80.4	77.8
重点城市					
北京	2257	-0.9%	31.8	70.9	73.5
上海	2661	-0.7%	45.1	59.0	61.0
广州	1722	0.5%	25.2	68.3	66.1
深圳	625	-3.0%	11.1	56.1	63.6
杭州	933	-3.1%	30.3	30.8	29.9
南京	2360	-0.4%	21.6	109.3	99.4
南宁	984	-0.4%	19.0	51.7	50.9
福州	1424	-0.7%	13.2	108.2	109.3
厦门	283	-5.0%	9.6	29.6	30.7
宁波	347	2.8%	14.0	24.8	24.4
苏州	1486	1.0%	28.5	52.2	48.7
江阴	469	0.0%	4.5	104.6	91.7
温州	1103	0.0%	20.3	54.4	52.0
泉州	679	-0.1%	1.3	540.6	540.5
莆田	421	0.3%	4.5	92.7	91.1
宝鸡	603	-1.7%	7.0	85.7	85.9
东营	290	-4.4%	6.7	43.2	44.6

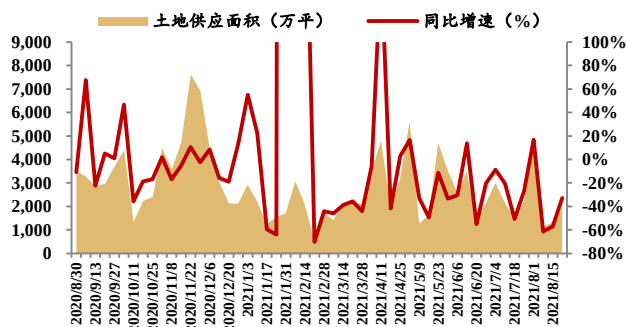
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

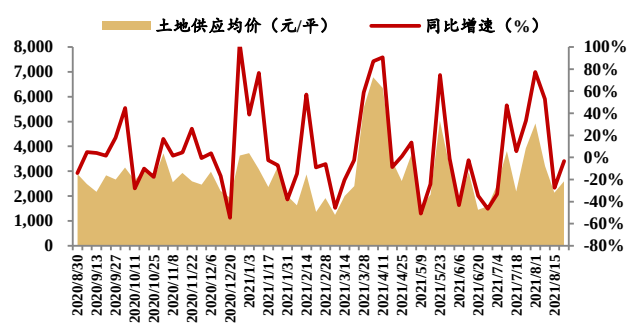
本周（08.16-08.22），土地供给方面，本周供应土地 1984.7 万平方米，同比增速-33%；供应均价 2588 元/平方米，同比增速-3.3%。土地成交方面，本周成交土地 828.1 万平方米，同比增速-76.1%；土地成交金额 131.5 亿元，同比增速-87.8%。本周土地成交楼面价 1588 元/平方米，溢价率 9.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 2.9%、0.6%、13.4%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



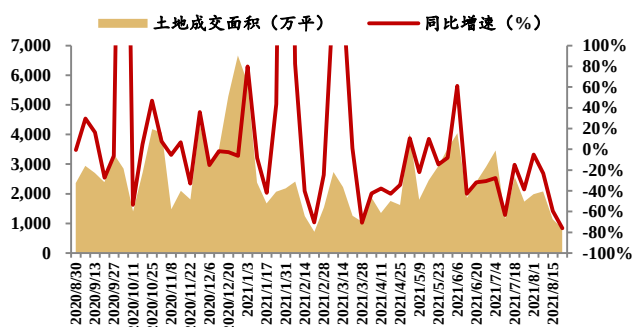
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



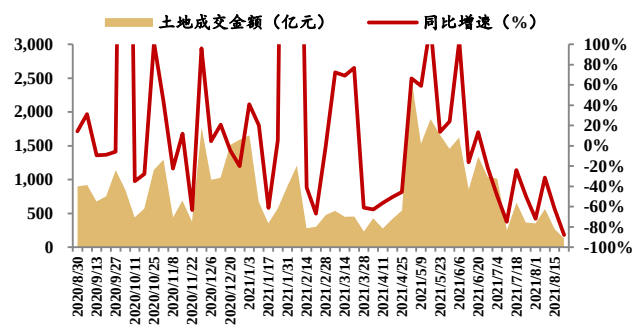
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



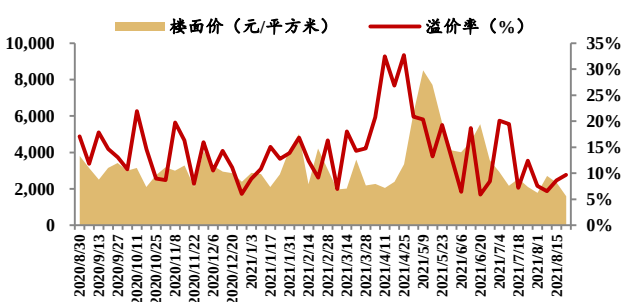
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



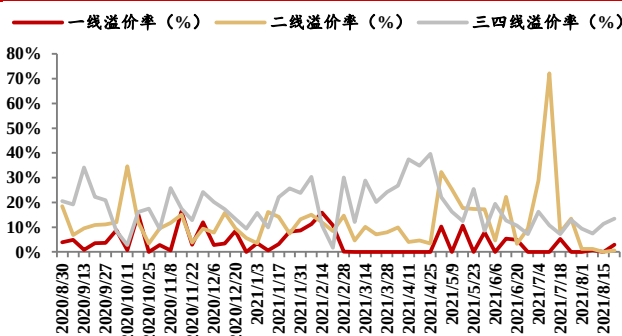
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

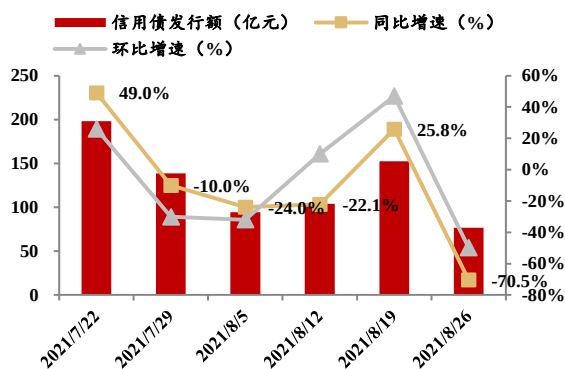
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
五矿地产	成都市	大邑县	66,669.16	133,338.32	16,000.59	100	2021-07-07
五矿地产	成都市	大邑县	43,860.97	87,721.94	10,526.64	100	2021-07-07
万科	烟台市	芝罘区	42,599.00	102,200.00	20,400.00	51	2021-07-07
保利置业集团	佛山市	顺德区	51,066.63	153,199.89	128,346.00	100	2021-07-10
保利地产	太原市	小店区	6,058.34	21,204.19	8,220.00	30	2021-07-13
首开股份	太原市	小店区	15,656.31	15,656.31	2,680.00	100	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	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	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	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
建业地产	济源市	济源市	14,702.00	36,755.00	3,477.02	33	2021-07-30
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

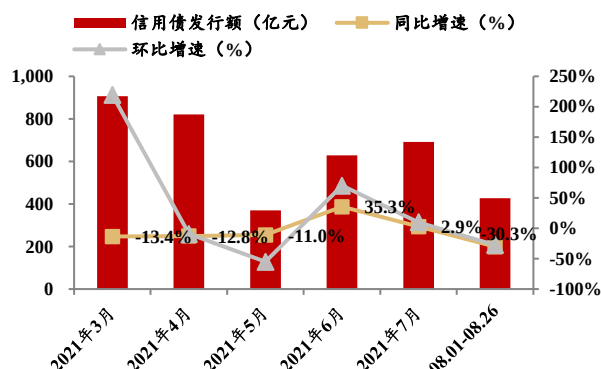
本周（08.20-08.26）房地产企业合计发行信用债 76.6 亿元，同比增速-70.5%，环比增速-49.8%。本月至今（08.01-08.26）房地产企业合计发行信用债 427.25 亿元，同比增速-30.3%，环比增速-27.4%。

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

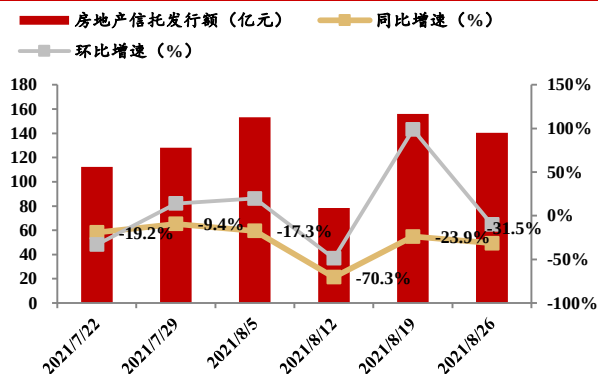
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

类别	发行只数	只数比重 (%)	发行额 (亿)	面额比重 (%)	同比增速 (%)
企业债	9	1.69	95.60	1.93	92.7%
一般企业债	9	1.69	95.60	1.93	92.7%
公司债	185	34.64	2,199.52	44.47	19.1%
一般公司债	148	27.72	1,931.76	39.06	31.9%
私募债	37	6.93	267.76	5.41	-29.9%
中期票据	89	16.67	1,003.14	20.28	7.2%
一般中期票据	89	16.67	1,003.14	20.28	7.2%
短期融资券	98	18.35	672.70	13.60	-24.6%
一般短期融资券	8	1.50	56.70	1.15	-49.5%
超短期融资债券	90	16.85	616.00	12.45	-21.0%
定向工具	41	7.68	332.40	6.72	31.1%
资产支持证券	111	20.79	637.71	12.89	-17.4%
交易商协会 ABN	5	0.94	44.03	0.89	22.0%
证监会主管 ABS	106	19.85	593.68	12.00	-19.3%
项目收益票据	1	0.19	5.00	0.10	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	534	100.00	4,946.07	100.00	3.2%

资料来源：Wind，华西证券研究所

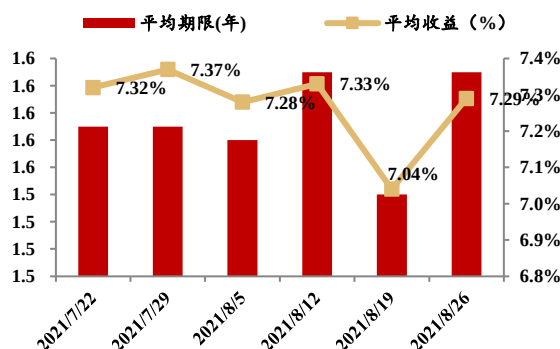
本周（08.20-08.26），房地产类集合信托合计发行 140.3 亿元，同比增速-31.5%，环比增速-10.1%，平均收益 7.29%。本月至今（08.01-08.26）房地产类集合信托合计发行 488.6 亿元，同比增速-38.9%，环比增速-7.6%，平均收益为 7.21%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



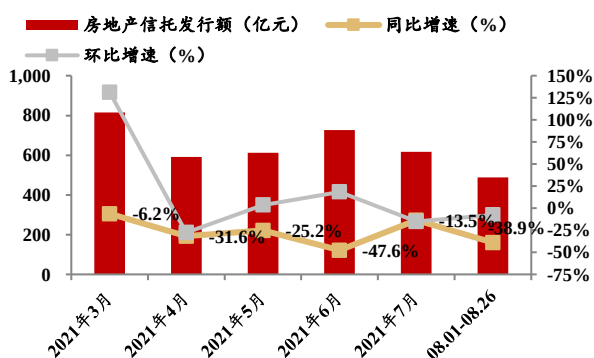
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



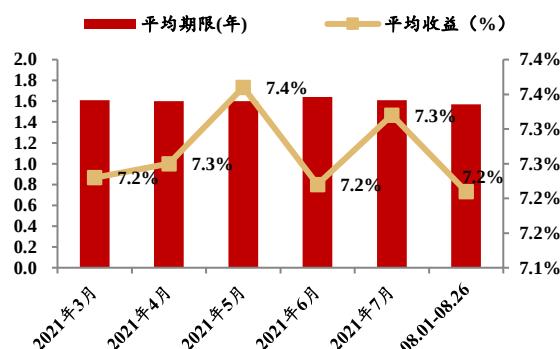
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，央行为维护月末流动性平稳，于 8 月 25 日以利率招标方式开展了 500 亿元 7 天期逆回购操作，中标利率 2.20%；央行公布一年期和五年期贷款市场报价利率（LPR）分别维持在 3.85% 和 4.65% 不变。集中供地方面，成都、南京、杭州、广州、合肥、东莞均发布了第二批集中供地公告或预告。成都出让面积共约 5686 亩，取消竞配建，严查资金来源，同一企业及控股公司不得参加同一地块的竞买，绝大多数地块溢价率未超过 10%；南京挂牌 53 幅地块，出让总面积约 241.72 万平方米，起始总价约 621.55 亿元，到限价后提高预售条件，买地 6 个月内不得预售；杭州共 31 宗，面积 2873 亩，一般地块溢价率由 20% 降至 15%、竞品质地块溢价率由 10% 降至 5%；广州推出 48 宗地，挂牌总起拍价格 1124 亿元，总建筑面积 878.73 万平方米，规定关联公司不得参加同宗地竞买，竞自持上限设为 50%；合肥推出 17 宗地，面积合计 2230 亩，其中 15 宗地块拍卖方式为“价高者得+竞装配率+摇号”，竞价达到最高限价时，转竞商品住宅的装配率；东莞预告出让 7 宗土地，占地面积达 25.46 万平方米。地方层面，广州首套房贷利率调整为 5.85%，二套房贷利率调整为 6.05%；北京住建委发布住房租赁条例，着力规范出租行为，北京通州要求短租房平台 7 日内下架不合规房源；银川出台新规，住房限购加限售，二手房首付提至 50%；金华实施新建商品房公开摇号，优先满足无房家庭购房需求；东莞发布物业管理专项整治工作方案，规定提高收费标准、直接或变相增加收费项目违法。

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。