

中性

房地产行业第 34 周周报 (8 月 21 日-8 月 27 日)

各地二批集中供地陆续挂牌，百城土地溢价率连续 6 周同比负增长

相关研究报告

《房地产行业第 33 周周报 (8 月 14 日-8 月 20 日：多地集中供地延期调整，新房二手房持续负增长》 20210826

《房地产 2021 年 7 月统计局数据点评：单月增速转负，新开工降幅扩大，土地+建安双降拉低投资》 20210816

《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》 20210816

《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

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

jialu.xu@bocichina.com

一般证券业务证书编号：S1300121070048

核心观点

本周新房成交量相比于上周有所下降、二手房成交量有所上升。52 个城市新房成交套数为 4.5 万套，环比下降 0.1%，同比下降 23.1%；21 个大中城市新房成交套数为 2.8 万套，环比下降 2.5%，同比下降 20.1%；一、二、三线城市新房成交环比分别变化+19.1%、-4.9%、-28.9%，同比分别变动-2.1%、-13.9%、-54.3%。18 个城市二手房成交套数为 1.3 万套，环比上升 0.9%，同比下降 38.4%；13 个大中城市二手房成交套数为 1.1 万套，环比上升 1.4%，同比下降 40.0%；一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为-3.6%、+2.9%、+8.9%，同比增速分别为-39.8%、-35.4%、-51.3%。

新房库存量相比于上周有所下降，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，环比下降 0.7%，去化周期为 10.2 个月，环比上升 0.1 个月；9 个大中城市新房库存套数为 55.0 万套，环比下降 1.6%，去化周期为 7.8 个月，环比持平；一线城市新房库存套数 23.0 万套，环比下降 0.2 万套，库销比为 6.5 个月，环比下降 0.3 个月，二线城市新房库存套数 19.8 万套，环比下降 0.7 万套，库销比为 8.3 个月，环比上升 0.1 个月。三线城市新房库存套数为 12.2 万套，环比持平，去化周期 10.5 个月，环比上升 0.4 个月。

整体土地市场较上周相比量价齐跌，土地溢价率有所上升。百城成交全类型土地数量为 128 宗，环比下降 1.5%，同比下降 60.6%；成交土地规划建筑面积为 828 万平方米，环比下降 27.8%，同比下降 76.1%；成交土地总价为 132 亿元，环比下降 50.9%，同比下降 87.8%；成交土地楼面均价为 1588 元/平方米，环比下降 32.1%，同比下降 49.0%；百城成交土地溢价率为 9.71%，环比下降 12.4%，同比下降 27.6%。

投资建议

本周 (2021 年 8 月 21 日-2021 年 8 月 27 日)，重点城市多地第二批集中供地陆续挂牌。截至目前，厦门、无锡和长春 3 城已经结束了二批土地出让，沈阳、杭州、福州、青岛、天津、南京、济南、苏州、合肥和成都 10 城二批次集中供地已经挂牌。从限定竞得方式角度来看，沈阳、杭州、青岛、南京、合肥、成都六城对产品品质提出了要求；整体而言，响应了 8 月初自然资源部对二三批次集中土地出让最高溢价率低于 15% 的要求，按照各城市最高限制地价计算出来的平均最高溢价率为 13.7% (若考虑长春、厦门、无锡三个已成交的城市，则为 17.0%)，远低于首批的 31.1%。沈阳、厦门二批次出地量较首批翻番，青岛、合肥、成都二批次出地量较首批增长 60% 以上。我们认为，仍需要紧密观察 9 月即将开始的二批集中土地出让是否会带来行业利润率企稳回升拐点的出现。后续集中土地出让对于房企资质及购地资金的审核更加严格，竞品质、定品质的方式也对房企的产品力提出了更高的要求，我们认为融资能力、资金实力、运营能力、产品力、营销能力等综合实力突出的龙头房企优势将更加显著。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。

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	14
3 本周行业政策梳理.....	17
4 本周板块表现回顾.....	18
5 本周重点公司公告.....	20
6 投资建议.....	22
7 风险提示.....	23

图表目录

图表 1. 52 个城市新房成交套数为 4.5 万套, 环比下降 0.1%, 同比下降 23.1%.....	6
图表 2. 52 个城市新房成交面积为 474.7 万平方米, 环比下降 0.7%, 同比下降 25.8%.....	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 2.5%, 同比下降 20.1%.....	6
图表 4. 21 个大中城市新房成交面积为 304.1 万平方米, 环比下降 1.0%, 同比下降 22.5%.....	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为+19.1%、-4.9%、-28.9%.....	6
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为+16.6%、-2.7%、-26.3%.....	6
图表 7. 其余 31 个城市本周新房成交套数为 1.7 万套, 环比上升 4.0%, 同比下降 27.4%.....	7
图表 8. 其余 31 个城市成交面积为 170.6 万平方米, 环比下降 0.3%, 同比下降 30.9%.....	7
图表 9. 16 个城市新房库存套数为 100.4 万套, 环比下降 0.7%, 同比下降 1.4%.....	7
图表 10. 9 个大中城市新房库存套数为 55.0 万套, 环比下降 1.6%, 同比下降 2.5%.....	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-1.1%、-3.2%、+0.2%.....	7
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 45.4 万套, 环比上升 0.4%, 同比下降 0.1%.....	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 10.2、7.8、16.3 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 6.5、8.3、10.5 个月.....	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 10.4、2.4、11.2、4.5 个月.....	8
图表 16. 15 个城市新房库存面积为 10048.9 万平方米, 环比下降 0.8%, 同比持平.....	8
图表 17. 10 个大中城市新房库存面积为 7231.7 万平方米, 环比下降 1.1%, 同比上升 1.4%.....	8
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为-0.9%、-1.9%、+0.2%.....	9
图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 2817.2 万平方米, 环比持平, 同比下降 3.3%.....	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 9.8、8.7、14.6 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 7.3、8.4、14.7 个月.....	9
图表 22. 18 个城市二手房成交套数为 1.3 万套, 环比上升 0.9%, 同比下降 38.4%.....	9
图表 23. 18 个城市二手房成交面积为 127.8 万平方米, 环比上升 2.7%, 同比下降 35.6%.....	9
图表 24. 13 个大中城市二手房成交套数为 1.1 万套, 环比上升 1.4%, 同比下降 40.0%.....	10
图表 25. 13 个大中城市二手房成交面积为 106.2 万平方米, 环比上升 5.0%, 同比下	

降 38.3%.....	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为-3.6%、+2.9%、+8.9%10	
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-4.0%、+9.2%、-1.8% 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 2.3%，同比下降 25.5%	10
图表 29. 其余 5 个城市成交面积为 21.6 万平方米，环比下降 7.3%，同比下降 17.7%10	
图表 30. 百城成交全类型土地数量为 128 宗，环比下降 1.5%，同比下降 60.6%	11
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 828 万平方米，环比下降 27.8%，同比下降 76.1%	11
图表 32. 百城成交土地总价为 132 亿元，环比下降 50.9%，同比下降 87.8%.....	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1588 元/平方米，环比下降 32.1%，同比下降 49.0%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为+9.71%，环比上升 12.4%，同比下降 27.6%	12
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 10.0%、-11.1%、+2.7%.12	
图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-45.0%、-71.6%、-51.3%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+72.6%、-22.4%、-38.5%	13
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-42.1%、-84.8%、-72.1%	13
图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-17.4%、-41.2%、-56.4%13	
图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-92.3%、-96.4%、-66.3%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-52.1%、-24.2%、-29.1%	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-86.7%、-76.3%、+20.6%	13
图表 43.一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 2.89%、0.56%、13.42%	14
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 16 宗，环比下降 38.5%，同比下降 86.1%	14
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 133 万平方米，环比下降 53.4%，同比下降 92.8%.....	14
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 81 亿元，环比下降 41.4%，同比下降 91.6%	15
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 6075 元/平方米，环比上升 25.8%，同比上升 15.8%	15
图表 48. 百城成交住宅土地溢价率为+13.9%，环比下降 19.1%，同比下降 3.9%	15
图表 49. 三线城市住宅成交土地数量环比增速为-42.3%	15
图表 50. 二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为-98.0%、-72.7%.....	15
图表 51.三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-57.6%.....	16
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-98.8、-83.1%.....	16
图表 53.三线城市成交土地总价环比增速为-47.7%	16

图表 54.二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-98.3%、-66.2%	16
图表 55.三线城市成交土地楼面均价环比增速为+23.4%.....	16
图表 56.二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为+46.9%、+99.7%.....	16
图表 57.二、三线住宅类平均土地溢价率分别为+0.47%、+15.75%.....	16
图表 58. 2021 年第 33 周大事件.....	17
图表 59. 房地产行业绝对收益为-2.0%，较上周下跌 2.1 个百分点	18
图表 60. 房地产行业相对收益为-3.2%，较上周下跌 6.9 个百分点	18
图表 61. 房地产板块 PE 为 7.17X，较上周下降 0.15	19
图表 62. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为世联行、光大嘉宝、金融街	19
图表 63. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金茂、华润置地、碧桂园	19
图表 64. 2021 年第 34 周（8 月 23 日-8 月 29 日）重点公司公告汇总	21
图表 65. 报告中提及上市公司估值表	22

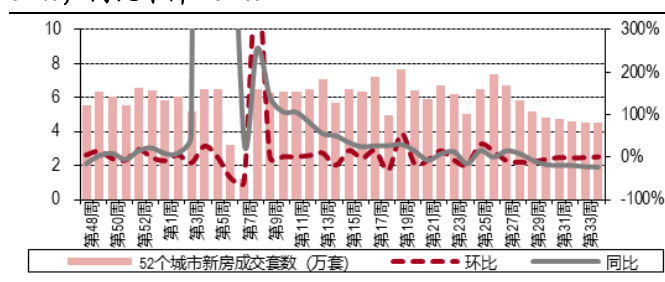
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第34周：8月21日-8月27日）相比于上周，新房成交量有所下降，二手房成交量有所上升，新房库存量相比于上周有所下降，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

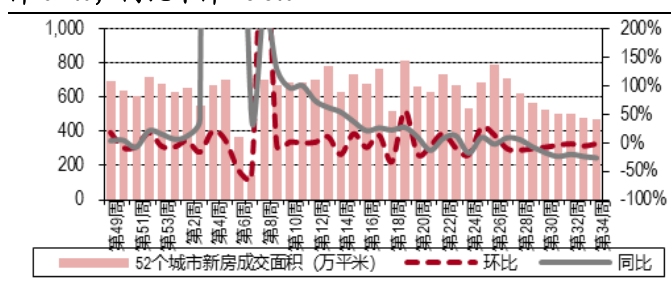
本周52个城市新房成交套数为4.5万套，环比下降0.1%，同比下降23.1%；成交面积为474.7万平方米，环比下降0.7%，同比下降25.8%。其中21个大中城市新房成交套数为2.8万套，环比下降2.5%，同比下降20.1%；成交面积为304.1万平方米，环比下降1.0%，同比下降22.5%；一、二、三线城市新房成交套数分别为1.0、1.5、0.4万套，环比分别变化+19.1%、-4.9%、-28.9%，同比分别变动-2.1%、-13.9%、-54.3%。一、二、三线城市新房成交面积分别为101.9、165.6、36.6万平方米，环比分别变化+16.6%、-2.7%、-26.3%，同比分别变为-2.1%、-15.3%、-60.6%。其余31个城市本周新房成交套数为1.7万套，环比上升4.0%，同比下降27.4%；成交面积为170.6万平方米，环比下降0.3%，同比下降30.9%。

图表 1. 52个城市新房成交套数为4.5万套，环比下降0.1%，同比下降23.1%



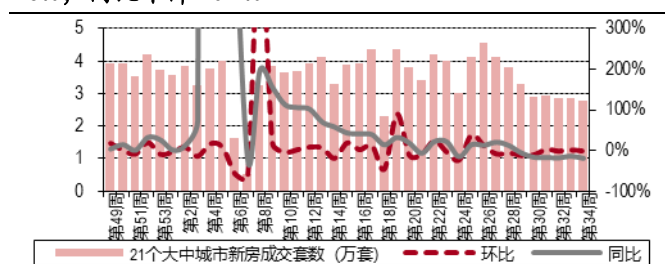
资料来源：万得，中银证券

图表 2. 52个城市新房成交面积为474.7万平方米，环比下降0.7%，同比下降25.8%



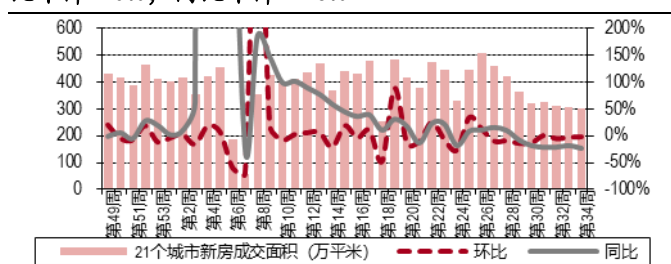
资料来源：万得，中银证券

图表 3. 21个大中城市新房成交套数为2.8万套，环比下降2.5%，同比下降20.1%



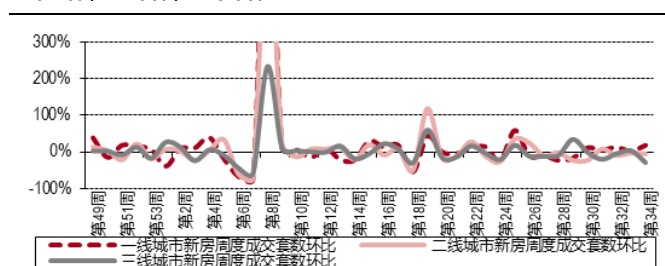
资料来源：万得，中银证券

图表 4. 21个大中城市新房成交面积为304.1万平方米，环比下降1.0%，同比下降22.5%



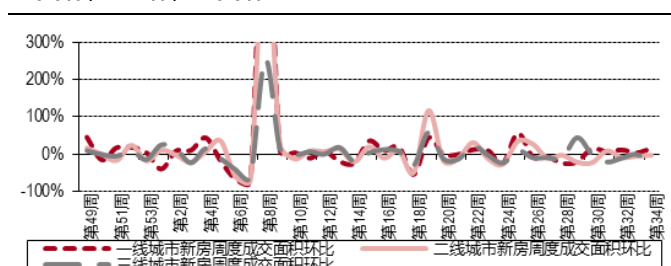
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为+19.1%、-4.9%、-28.9%



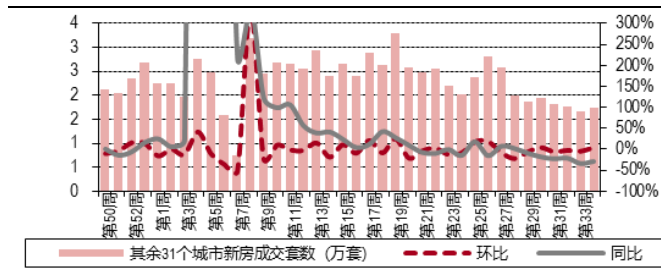
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为+16.6%、-2.7%、-26.3%



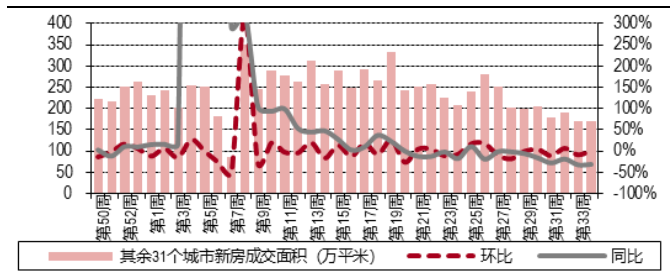
资料来源：万得，中银证券

图表7. 其余31个城市本周新房成交套数为1.7万套，环比上升4.0%，同比下降27.4%



资料来源: 万得, 中银证券

图表8. 其余31个城市成交面积为170.6万平方米，环比下降0.3%，同比下降30.9%

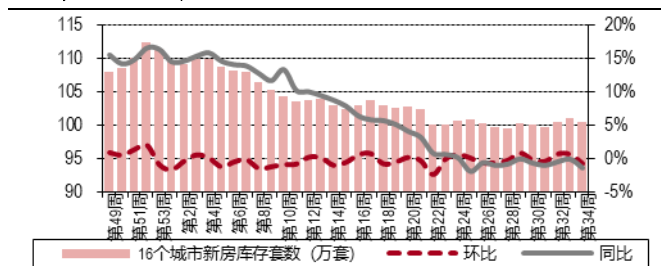


资料来源: 万得, 中银证券

1.2 重点城市新库存情况跟踪

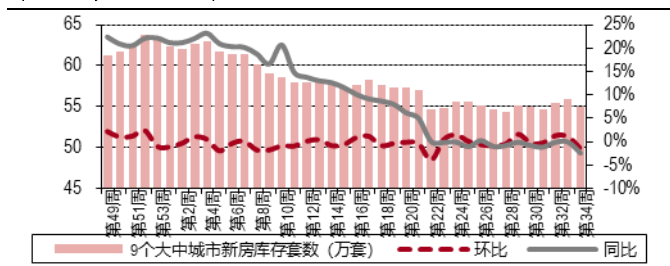
16个城市新房库存套数为100.4万套，环比下降0.7%，同比下降1.4%，其中9个大中城市新房库存套数为55.0万套，环比下降1.6%，同比下降2.5%，一、二、三线城市新房库存套数分别为23.0、19.8、12.2万套，环比增速分别为-1.1%、-3.2%、+0.2%，同比增速分别为-10.2%、-2.9%、+17.0%。其余7个城市新房库存套数为45.4万套，环比上升0.4%，同比下降0.1%。在新房库存套数去化周期方面，16个城市新房库存套数去化周期为10.2个月，环比上升1.5%，同比上升8.0%。其中9个大中城市新房库存套数去化周期为7.8个月，环比下降0.1%，同比下降2.0%，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为6.5、8.3、10.5个月，环比增速分别为-3.2%、+2.1%、+4.5%，同比增速分别为-17.9%、-18.8%、+90.7%。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10.4、2.4、11.2、4.5个月，环比增速分别为-0.4%、-7.2%、+1.6%、-15.1%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-32.9%、-46.9%、+50.2%、-38.6%。其余7个城市新房库存套数去化周期为16.3个月，环比上升4.2%，同比上升32.3%。

图表9. 16个城市新房库存套数为100.4万套，环比下降0.7%，同比下降1.4%



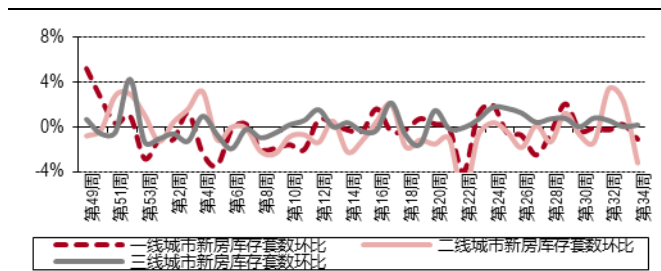
资料来源: 万得, 中银证券

图表10. 9个大中城市新房库存套数为55.0万套，环比下降1.6%，同比下降2.5%



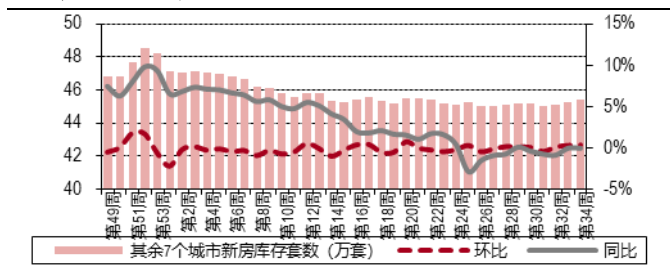
资料来源: 万得, 中银证券

图表11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-1.1%、-3.2%、+0.2%



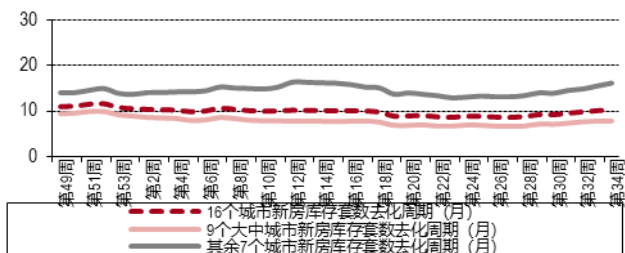
资料来源: 万得, 中银证券

图表12. 其余7个城市新房库存套数为45.4万套，环比上升0.4%，同比下降0.1%



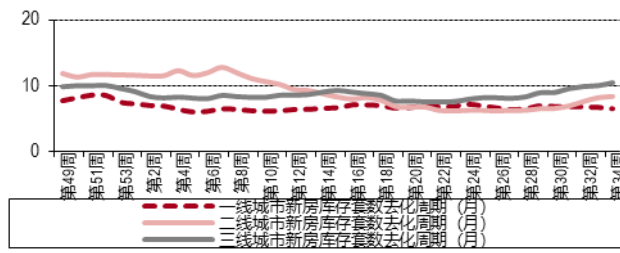
资料来源: 万得, 中银证券

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 10.2、7.8、16.3 个月



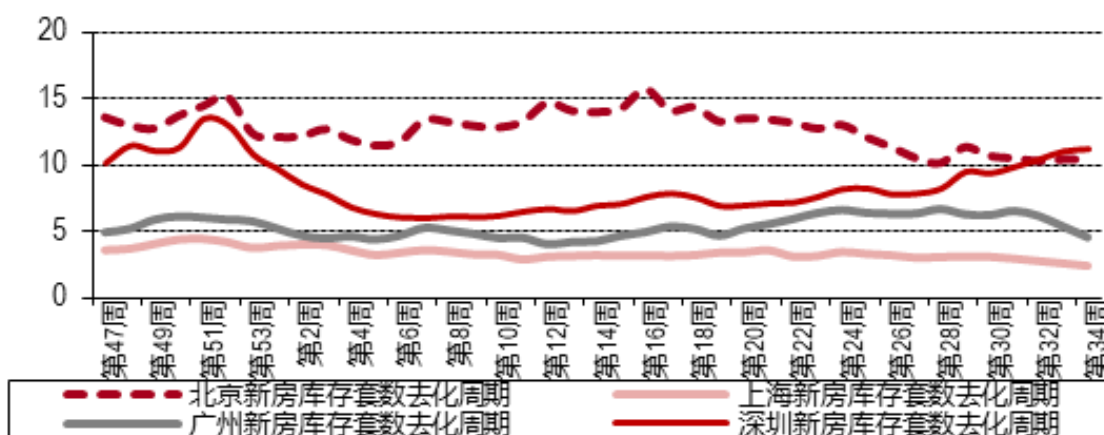
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 6.5、8.3、10.5 个月



资料来源：万得，中银证券

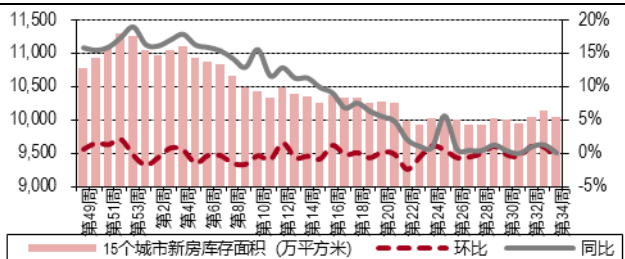
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 10.4、2.4、11.2、4.5 个月



资料来源：万得，中银证券

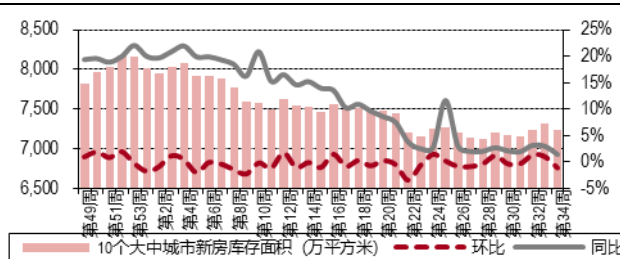
15 个城市新房库存面积为 10048.9 万平方米，环比下降 0.8%，同比持平。其中，10 个大中城市新房库存面积为 7231.7 万平方米，环比下降 1.1%，同比上升 1.4%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 2715.7、3073.5、1442.5 万平米，一、二、三线城市环比增速分别为-0.9%、-1.9%、+0.2%，一、二、三线城市同比增速分别为-8.6%、+5.2%、+16.5%。其余 5 个城市新房库存面积为 2817.2 万平方米，环比持平，同比下降 3.3%。在新房库存面积去化周期方面，15 个城市新房库存面积去化周期为 9.8 个月，环比上升 2.2%，同比上升 8.9%。其中 10 个大中城市新房库存面积去化周期为 8.7 个月，环比上升 1.6%，同比上升 2.7%，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 7.3、8.4、14.7 个月，环比增速分别为-2.5%、+4.2%、+6.5%，同比增速分别为-15.8%、-0.9%、+89.5%。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 14.6 个月，环比上升 4.4%，同比上升 37.0%。

图表 16. 15 个城市新房库存面积为 10048.9 万平方米，环比下降 0.8%，同比持平



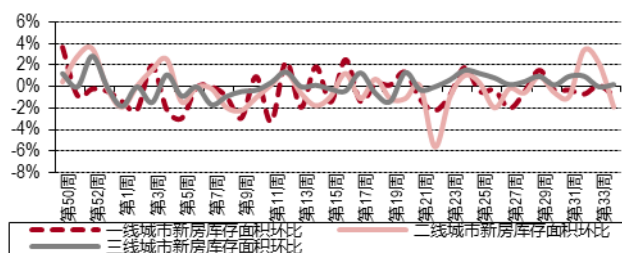
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 10 个大中城市新房库存面积为 7231.7 万平方米，环比下降 1.1%，同比上升 1.4%



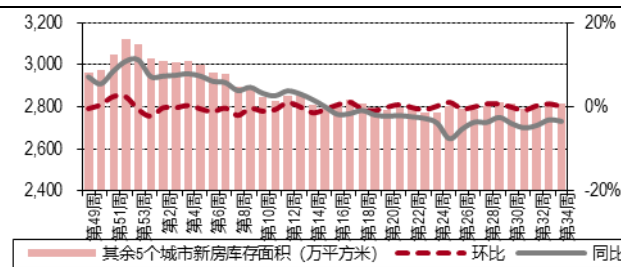
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 -0.9%、-1.9%、+0.2%



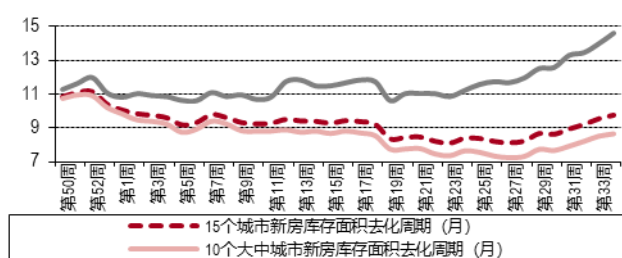
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 2817.2 万平方米，环比持平，同比下降 3.3%



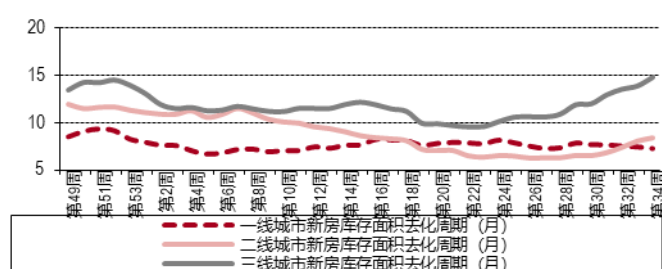
资料来源：万得，中银证券

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 9.8、8.7、14.6 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 7.3、8.4、14.7 个月

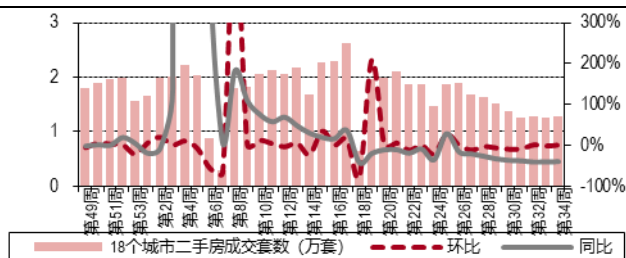


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

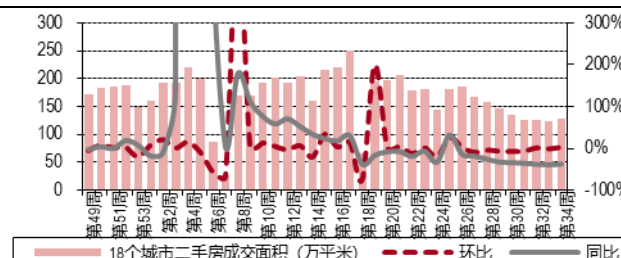
本周 18 个城市二手房成交套数为 1.3 万套，环比上升 0.9%，同比下降 38.4%；成交面积为 127.8 万平方米，环比上升 2.7%，同比下降 35.6%。其中 13 个大中城市二手房成交套数为 1.1 万套，环比上升 1.4%，同比下降 40.0%；成交面积为 106.2 万平方米，环比上升 5.0%，同比下降 38.3%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.4、0.5、0.2 万套，环比增速分别为 -3.6%、+2.9%、+8.9%，同比增速分别为 -39.8%、-35.4%、-51.3%，一、二、三线城市成交面积分别为 35.0、53.6、17.6 万平方米，环比增速分别为 -4.0%、+9.2%、-1.8%，同比增速分别为 -37.3%、-34.2%、-49.6%。其余 5 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，环比下降 2.3%，同比下降 25.5%；成交面积为 21.6 万平方米，环比下降 7.3%，同比下降 17.7%。

图表 22. 18 个城市二手房成交套数为 1.3 万套，环比上升 0.9%，同比下降 38.4%



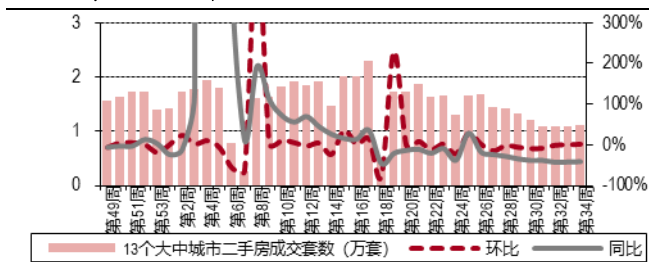
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 18 个城市二手房成交面积为 127.8 万平方米，环比上升 2.7%，同比下降 35.6%



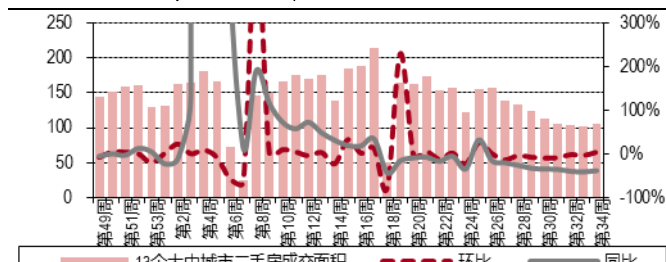
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 13 个大中城市二手房成交套数为 1.1 万套，环比上升 1.4%，同比下降 40.0%



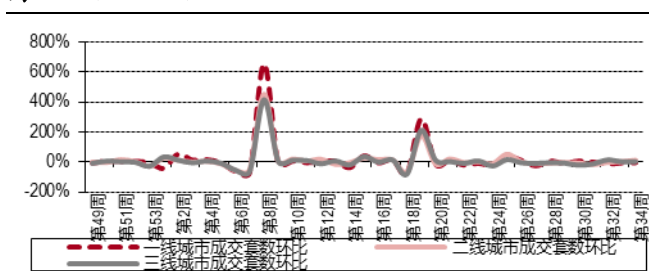
资料来源：万得，中银证券

图表 25. 13 个大中城市二手房成交面积为 106.2 万平方米，环比上升 5.0%，同比下降 38.3%



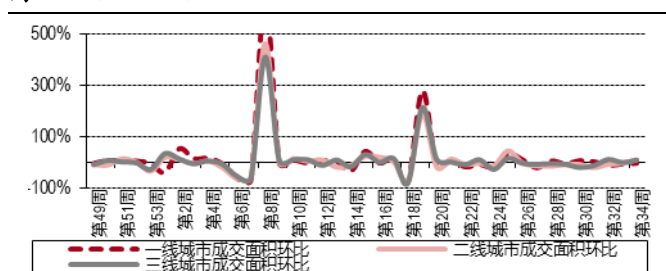
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 -3.6%、+2.9%、+8.9%



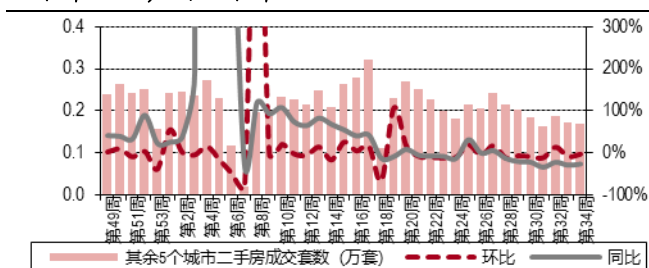
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 -4.0%、+9.2%、-1.8%



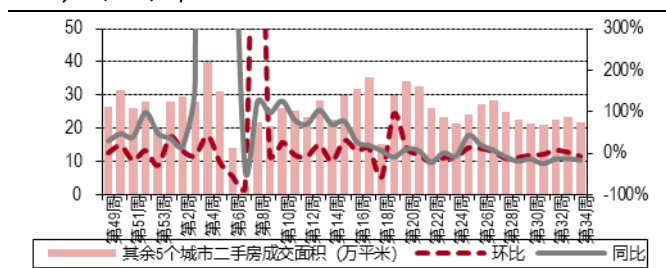
资料来源：万得，中银证券

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 2.3%，同比下降 25.5%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 5 个城市成交面积为 21.6 万平方米，环比下降 7.3%，同比下降 17.7%



资料来源：万得，中银证券

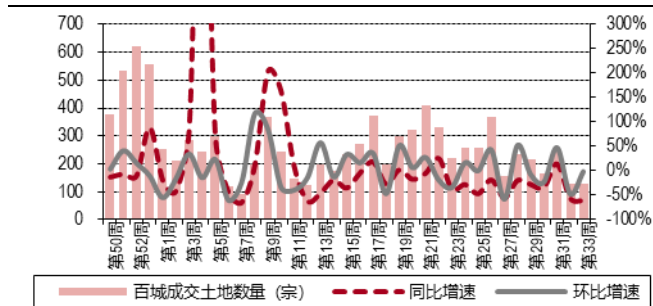
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2021 年第 33 周（8 月 16 日-8 月 22 日）的数据。整体土地市场较上周相比量价齐跌，土地溢价率有所上升。从城市能级来看，与上周相比，一线城市量涨价跌，二、三线城市量价齐跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

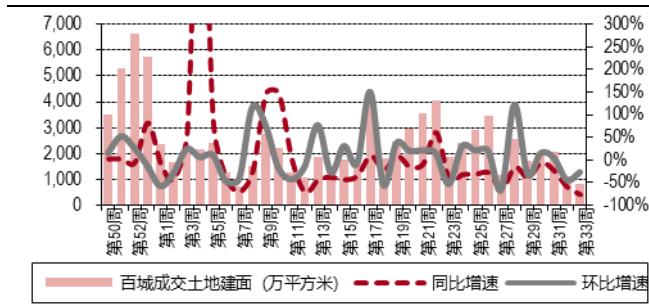
百城成交全类型土地数量为 128 宗，环比下降 1.5%，同比下降 60.6%；成交土地规划建筑面积为 828 万平方米，环比下降 27.8%，同比下降 76.1%；成交土地总价为 132 亿元，环比下降 50.9%，同比下降 87.8%；成交土地楼面均价为 1588 元/平方米，环比下降 32.1%，同比下降 49.0%；百城成交土地溢价率为 9.71%，环比上升 12.4%，同比下降 27.6%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量为 128 宗，环比下降 1.5%，同比下降 60.6%



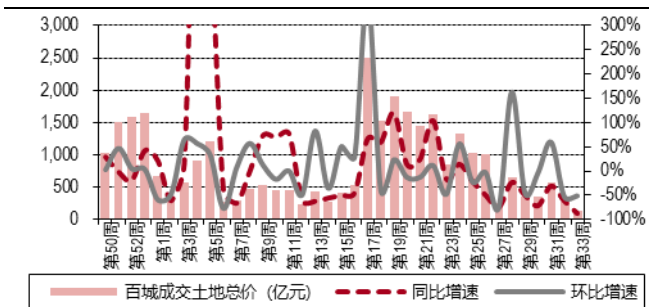
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 828 万平方米，环比下降 27.8%，同比下降 76.1%



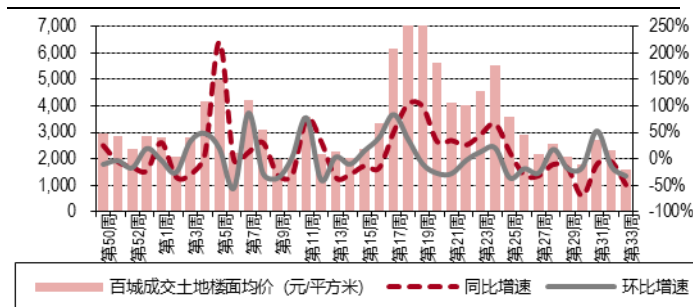
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 132 亿元，环比下降 50.9%，同比下降 87.8%



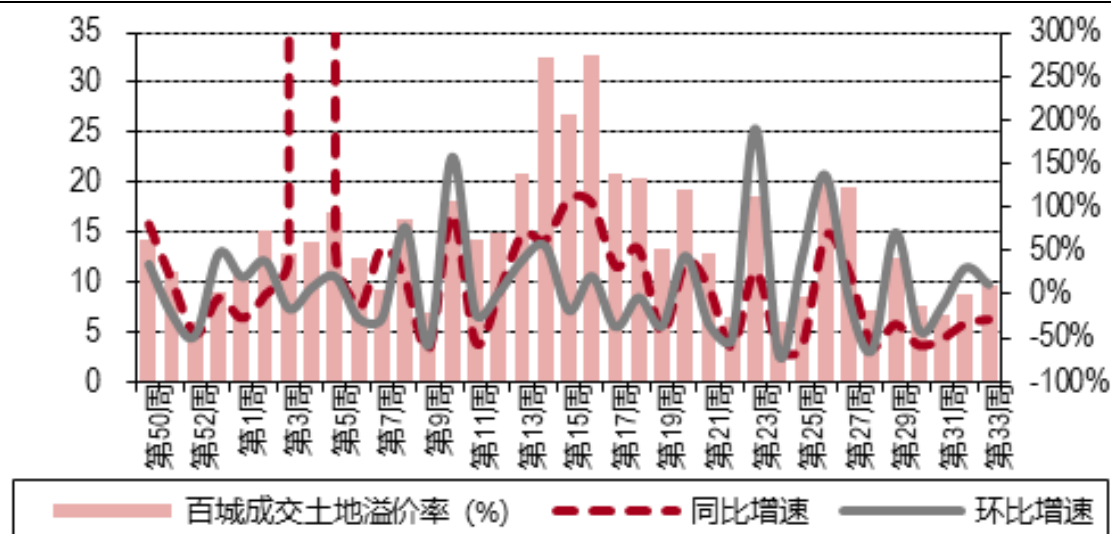
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1588 元/平方米，环比下降 32.1%，同比下降 49.0%



资料来源：万得，中银证券

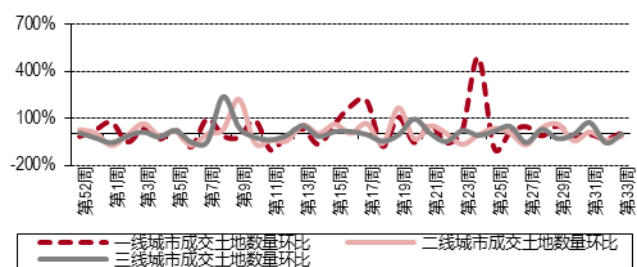
图表 34. 百城成交土地溢价率为+9.71%，环比上升 12.4%，同比下降 27.6%



资料来源：万得，中银证券

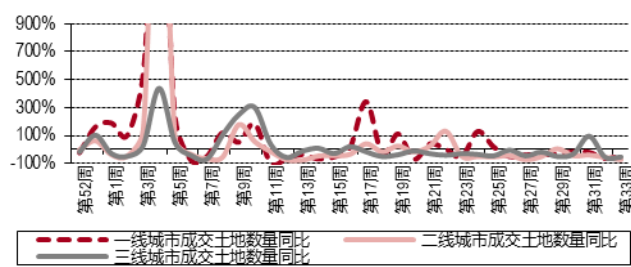
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 11、40、77 宗，一、二、三线城市环比增速分别为 10.0%、-11.1%、+2.7%，一、二、三线城市同比增速分别为-45.0%、-71.6%、-51.3%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 117.8、228.8、481.5 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为+72.6%、-22.4%、-38.5%，一、二、三线城市同比增速分别为-42.1%、-84.8%、-72.1%；一、二、三线城市成交总价分别为 20.6、19.1、91.8 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-17.4%、-41.2%、-56.4%，一、二、三线城市同比增速分别为-92.3%、-96.4%、-66.3%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 1749、835、1906 元/平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-52.1%、-24.2%、-29.1%，一、二、三线城市同比增速分别为-86.7%、-76.3%、+20.6%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 2.89%、0.56%、13.42%，一二线城市上周无地块成交，三线城市环比增速为+18.6%，一、二、三线城市同比增速分别为-83.0%、-92.6%、-30.6%。

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 10.0%、-11.1%、+2.7%



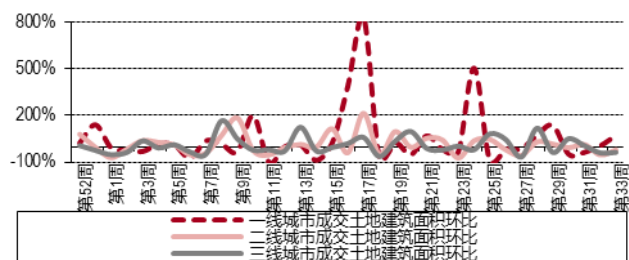
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 -45.0%、-71.6%、-51.3%



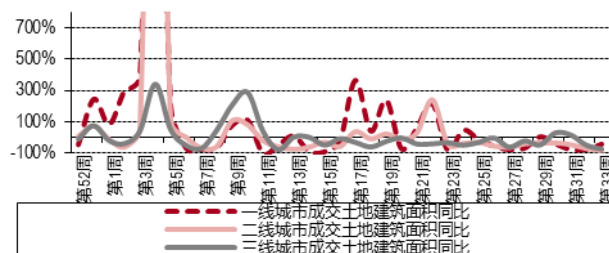
资料来源：万得，中银证券

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+72.6%、-22.4%、-38.5%



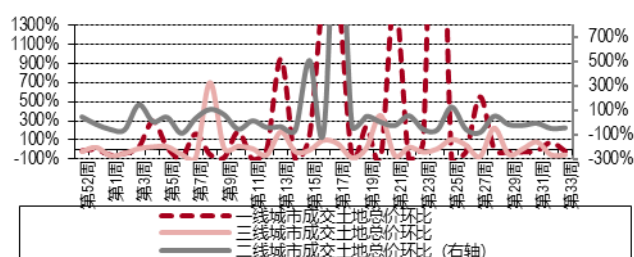
资料来源：万得，中银证券

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-42.1%、-84.8%、-72.1%



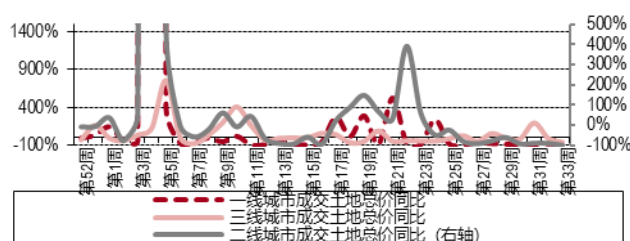
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-17.4%、-41.2%、-56.4%



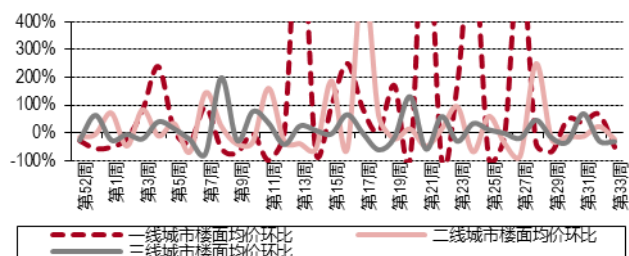
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-92.3%、-96.4%、-66.3%



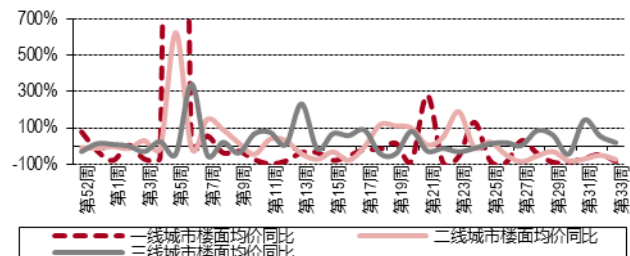
资料来源：万得，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-52.1%、-24.2%、-29.1%



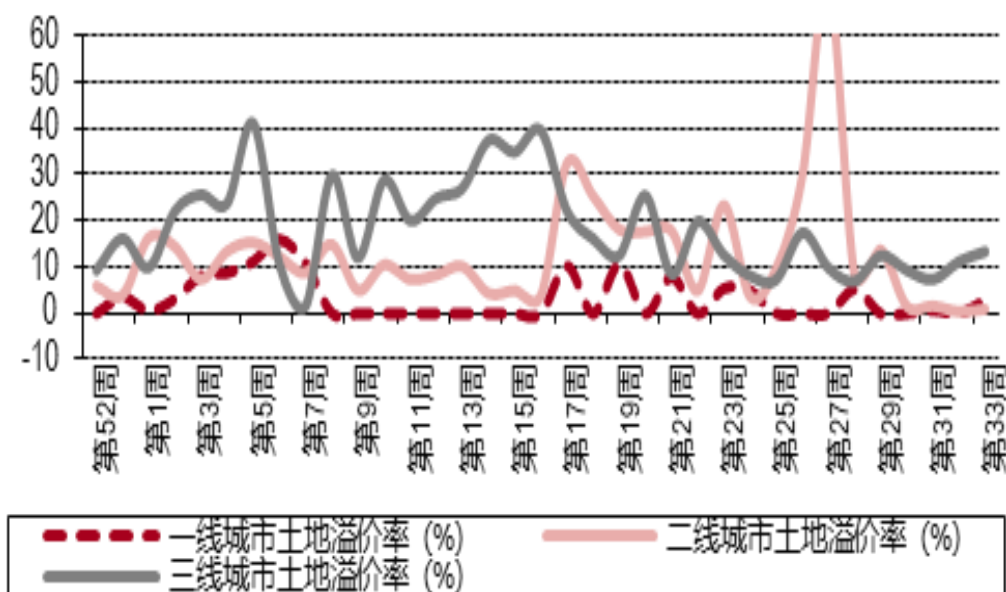
资料来源：万得，中银证券

图表 42. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-86.7%、-76.3%、+20.6%



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 2.89%、0.56%、13.42%

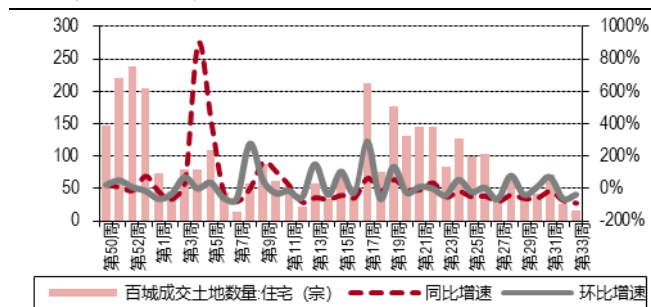


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

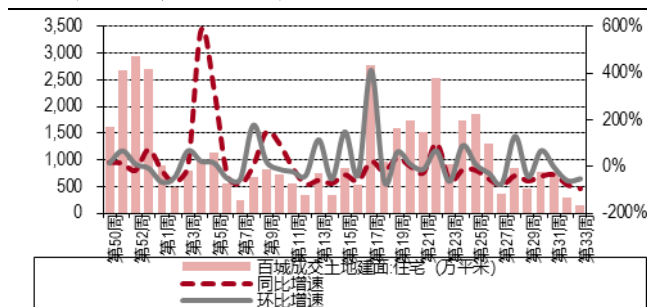
百城成交住宅类土地数量为 16 宗，环比下降 38.5%，同比下降 86.1%；成交住宅土地规划建筑面积为 133 万平方米，环比下降 53.4%，同比下降 92.8%；成交住宅土地总价为 81 亿元，环比下降 41.4%，同比下降 91.6%；成交住宅土地楼面均价为 6075 元/平方米，环比上升 25.8%，同比上升 15.8%；百城成交住宅土地溢价率为+13.9%，环比下降 19.1%，同比下降 3.9%。

图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 16 宗，环比下降 38.5%，同比下降 86.1%



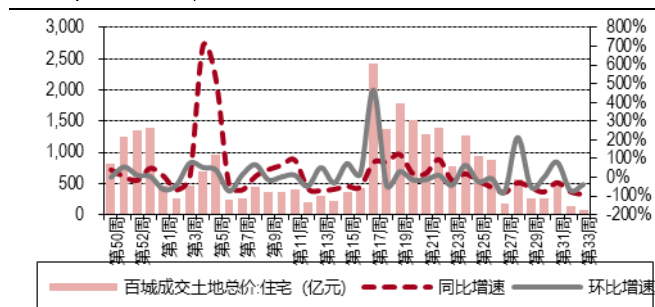
资料来源：万得，中银证券

图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 133 万平方米，环比下降 53.4%，同比下降 92.8%



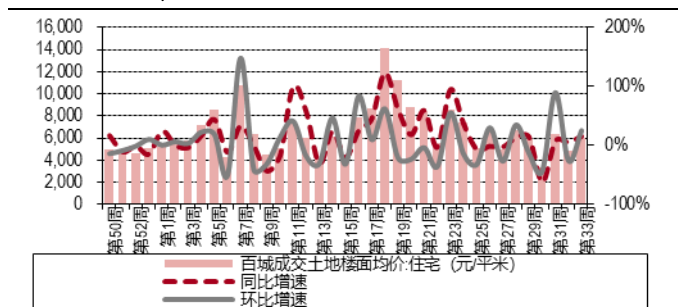
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 81 亿元，环比下降 41.4%，同比下降 91.6%



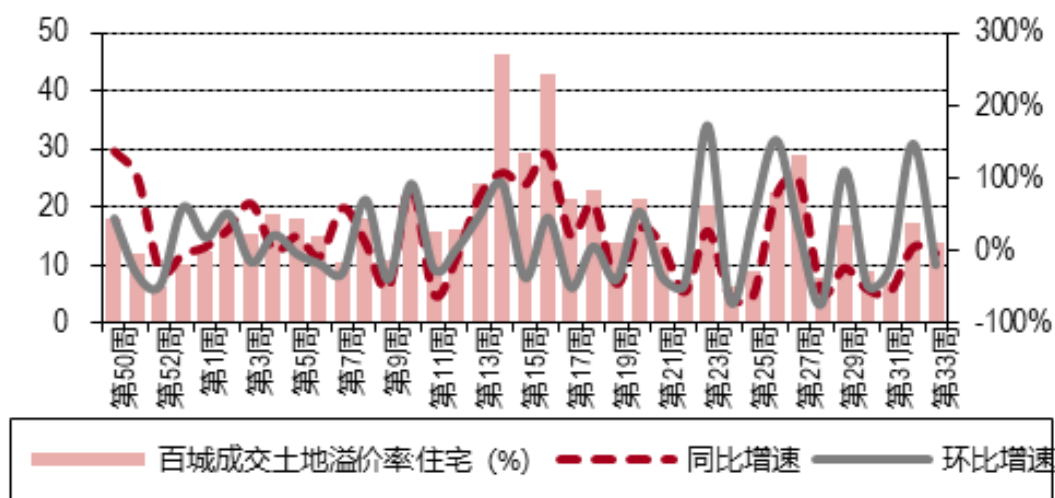
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 6075 元/平方米，环比上升 25.8%，同比上升 15.8%



资料来源：万得，中银证券

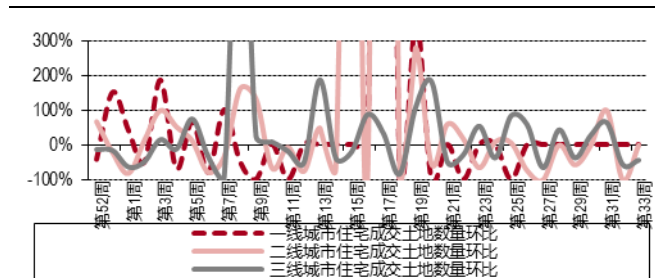
图表 48. 百城成交住宅土地溢价率为 +13.9%，环比下降 19.1%，同比下降 3.9%



资料来源：万得，中银证券

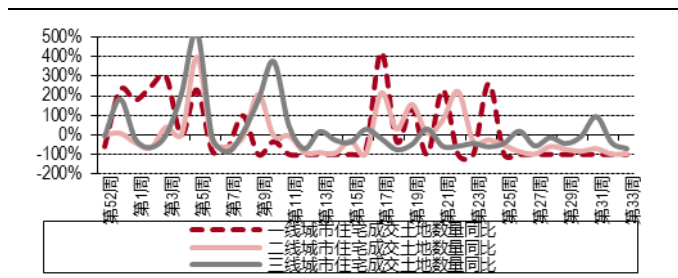
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一线城市无住宅类用地成交，二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 1、15 宗，三线城市住宅环比增速为 -42.3%，二、三线城市住宅同比增速分别为 -98.0%、-72.7%；二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 11.9、121.3 万平方米，三线城市住宅环比增速为 -57.6%，二、三线城市住宅同比增速分别为 -98.8%、-83.1%；二、三线城市住宅类成交总价分别为 8.6、72.2 亿元，三线城市住宅环比增速为 -47.7%，二、三线城市住宅同比增速分别为 -98.3%、-66.2%；二、三线城市住宅类平均楼面价为 7261、5958 元/平方米，三线城市住宅环比增速为 +23.4%，二、三线城市住宅同比增速分别为 +46.9%、+99.7%；二、三线城市住宅类平均土地溢价率分别为 +0.47%、+15.75%，三线城市住宅环比增速为 -8.3%，二、三线城市住宅同比增速为 -94.0%、-33.3%。

图表 49. 三线城市住宅成交土地数量环比增速为 -42.3%



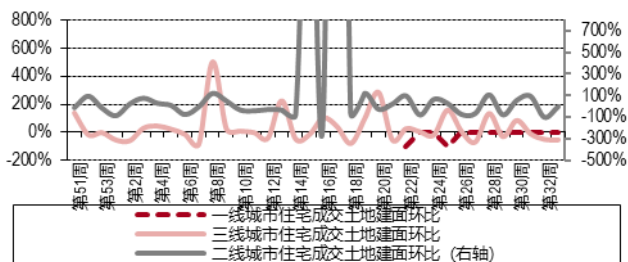
资料来源：万得，中银证券

图表 50. 二、三线城市住宅成交土地数量同比增速分别为 -98.0%、-72.7%



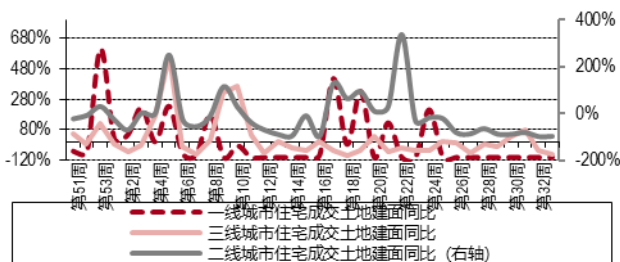
资料来源：万得，中银证券

图表 51.三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-57.6%



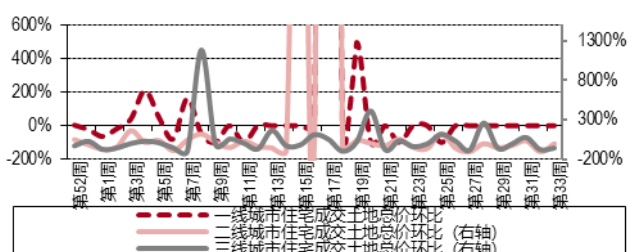
资料来源：万得，中银证券

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-98.8%、-83.1%



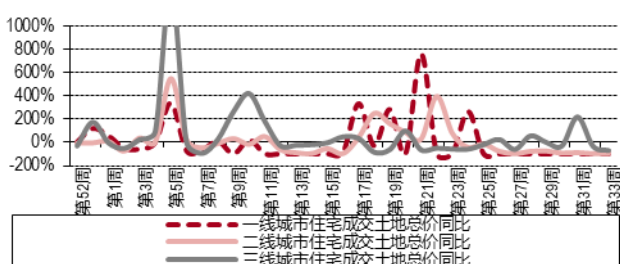
资料来源：万得，中银证券

图表 53.三线城市成交土地总价环比增速为-47.7%



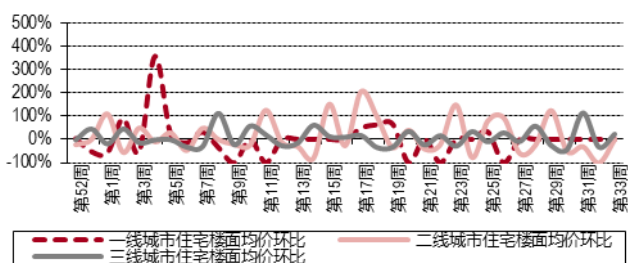
资料来源：万得，中银证券

图表 54.二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-98.3%、-66.2%



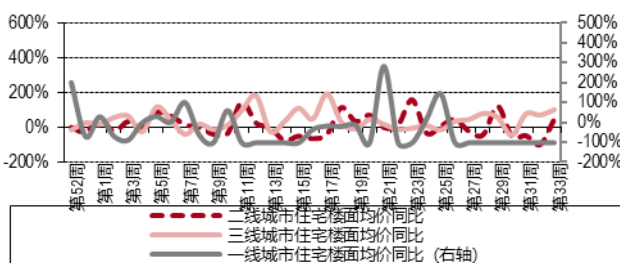
资料来源：万得，中银证券

图表 55.三线城市成交土地楼面均价环比增速为+23.4%



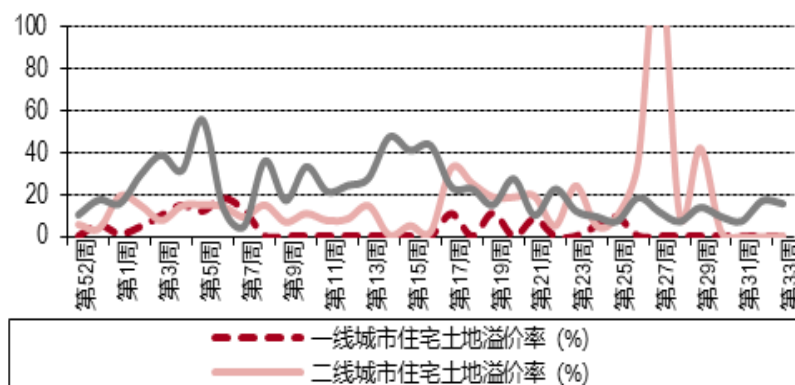
资料来源：万得，中银证券

图表 56.二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为+46.9%、+99.7%



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分别为+0.47%、+15.75%



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23日，**央行**：召开金融机构货币信贷形势分析座谈会，将保持货币政策稳定性，增强前瞻性，把服务实体经济放到更加突出的位置，以适度的货币增长支持经济高质量发展。8月27日，**国务院**：印发“十四五”就业促进规划的通知，将放开放宽除个别超大城市外的落户限制。

地方层面，**北京**：1) 通州区网信、住建等部门联合召开规范短租住房经营管理工作部署会，要求爱彼迎、携程等9家短租住房平台7日内下架不合规房源；2) 住建委起草《北京市住房租赁条例（征求意见稿）》，房住不炒拟写入立法，对长租公寓监管、租金贷、网络房源发布、群租房等热点问题予以规范。3) 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》，拟为公积金缴存单位和职工建立信用等级，评价为差者将被限制业务办理资格。**河南**：住建局发布通知，将进一步加强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。**上海**：1) 出台酒店价格诚信自律公约，从明码标价、渠道管理等多个方面，对酒店企业、在线平台等经营主体提出行业自律要求，帮助酒店等旅游企业规范价格行为，更好的维护旅游者合法权益；2) 第四批次集中上市的新建商品住房房源中，调整部分项目的认购入围比，最高达到1:2.5，其中高于1:1.3的继续实行5年限售政策。**海口**：发改委、市住建局、市市场监管局联合印发《关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》，新建商品房申报价格不得超过一年内同地段、同类型项目网签价。

图表 58. 2021 年第 33 周大事件

中央	2021/8/23	央行：召开金融机构货币信贷形势分析座谈会，将保持货币政策稳定性，增强前瞻性，把服务实体经济放到更加突出的位置，以适度的货币增长支持经济高质量发展。
	2021/8/27	国务院：印发“十四五”就业促进规划的通知，将放开放宽除个别超大城市外的落户限制。
地方	2021/08/23	北京：通州区网信、住建等部门联合召开规范短租住房经营管理工作部署会，要求爱彼迎、携程等9家短租住房平台7日内下架不合规房源。
	2021/08/23	贵州：省公安厅、自然资源厅等联合发布《关于严厉打击土地违法犯罪行为的通告》，打击耕地“非农化”，土地违法活动需于9月前应主动拆除违建并恢复原状。
	2021/08/24	北京：住建委起草《北京市住房租赁条例（征求意见稿）》，房住不炒拟写入立法，对长租公寓监管、租金贷、网络房源发布、群租房等热点问题予以规范。
	2021/08/24	东莞：出台“三限房”建设和分配试点方案，指商业住房土地出让时，限房价、限地价、限销售对象的房产，承购人按房产总价的50%出资购买50%产权。交付一定年限后，经市政府同意，可获得完全产权。
	2021/08/24	银川：住建局出台《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，通过更为严格调控手段，进一步使银川市房地产市场逐步调整到理性状态。
	2021/08/24	河南：住建局发布通知，将进一步加强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。
	2021/08/24	合肥：扩大二手房限购范围，同时建立热点学区二手房交易指导价发布机制，价格异常区域将适时调整。
	2021/08/24	温州：进一步加强商品房销售管理，将建立二手房交易参考价格发布机制、严厉打击二手房抱团涨价。
	2021/08/24	上海：出台酒店价格诚信自律公约，从明码标价、渠道管理等多个方面，对酒店企业、在线平台等经营主体提出行业自律要求，帮助酒店等旅游企业规范价格行为，更好的维护旅游者合法权益。
	2021/08/25	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》，拟为公积金缴存单位和职工建立信用等级，评价为差者将被限制业务办理资格。
	2021/08/25	成都：第二批集中供地共推出75宗地，总出让面积约373.8万平方米，将采取“限房价、定品质、竞地价”拍卖措施，分别于9月15、16、17日拍卖。
	2021/08/25	南京：1) 第二批集中供地共推出53宗地，总出让面积约490万平方米，总起价617.0亿元，将于9月26日拍卖。2) 发布《关于进一步完善住宅用地出让工作的通知》，土拍将实行“限房价、定品质、竞地价”模式。3) 发布《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》，在既有规划条件已约定相关规划品质的基础上，从公共空间、建筑单体、停车设施等方面进一步拓宽管控内容。
	2021/08/25	海口：发改委、市住建局、市市场监管局联合印发《关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》，新建商品房申报价格不得超过一年内同地段、同类型项目网签价。
	2021/08/26	杭州：重新发布第二批集中供地出让公告，涉及的出让地块不变，在竞买准入条件、竞价规则等方面进行调整，将于10月12日、13日正式出让。
	2021/08/26	广州：第二批集中供地共推出48宗地，总建面约878.7万平方米，总起价1124亿元，将采取限“马甲”、限地价、限溢价等措施，计划于9月26、27日集中竞价。
	2021/08/26	合肥：第二批集中供地共推出17宗地块，总出让面积约148.7万平方米，采取竞品质、达到限价摇号等规则，拟于9月17日公开拍卖。
	2021/08/26	成都：市住建局等5部门印发《关于鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房的实施方案》，鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房，禁止“以租代售”。
	2021/08/26	西藏：自2021年9月1日起西藏将开征契税，明确契税适用税率为最低档3%。
	2021/08/27	上海：第四批次集中上市的新建商品住房房源中，调整部分项目的认购入围比，最高达到1:2.5，其中高于1:1.3的继续实行5年限售政策。
	2021/08/27	江苏：发布十四五住房规划，主要目标包括加强住房保障、全面推进城镇老旧小区改造等。
	2021/08/29	深圳：第二批集中供地的22宗地重新挂牌，最高限价均有所下调，采取触顶摇号等措施，将于9月28日集中出让。

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

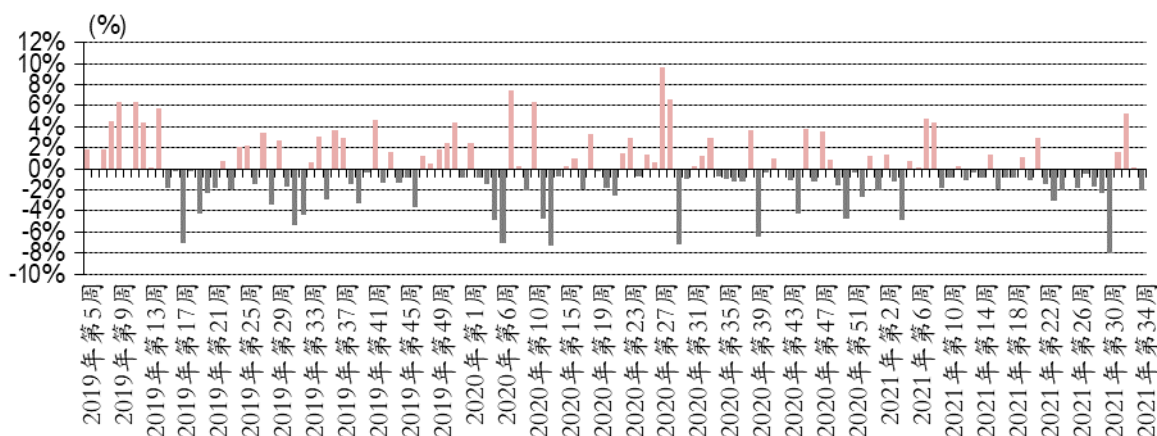
4 本周板块表现回顾

本周（8月23日-8月27日），在大盘表现方面，上证指数收于3522.16点，较上周上涨94.83点，涨幅2.8%；创业板指收于3257.07点，较上周上涨64.17点，涨幅2.0%；沪深300指收于4827.04点，较上周上涨57.77点，涨幅1.2%。

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采掘、有色金属、钢铁，涨跌幅分别为+12.2%、+11.4%、+7.1%；涨跌幅靠后的行业依次为家用电器、通信、房地产，涨跌幅分别为-3.3%、-2.3%、-2.0%。

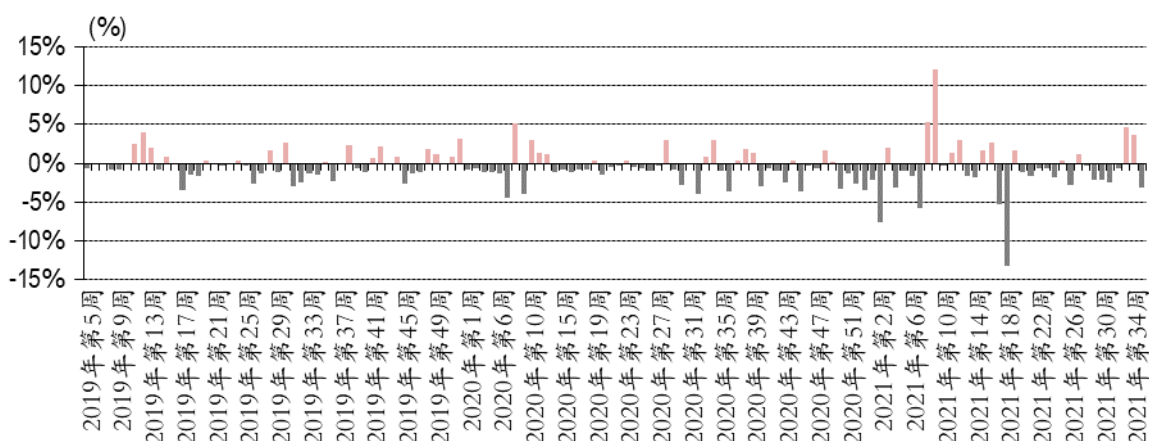
板块收益有所上升，板块估值仍处于历史相对低位。房地产行业绝对收益为-2.0%，较上周下跌2.1个百分点；相对沪深300收益为-3.2%，较上周下跌6.9个百分点。房地产板块PE为7.17X，较上周下降0.15，仍然处在历史相对低位。

图表 59. 房地产行业绝对收益为-2.0%，较上周下跌 2.1 个百分点



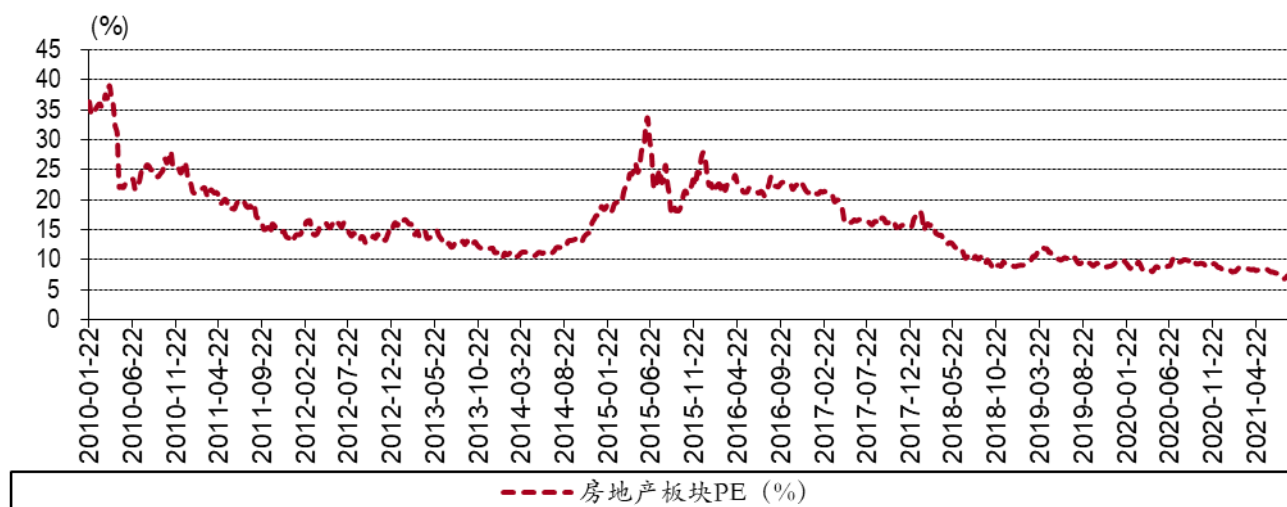
资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相对收益为-3.2%，较上周下跌 6.9 个百分点



资料来源：万得，中银证券

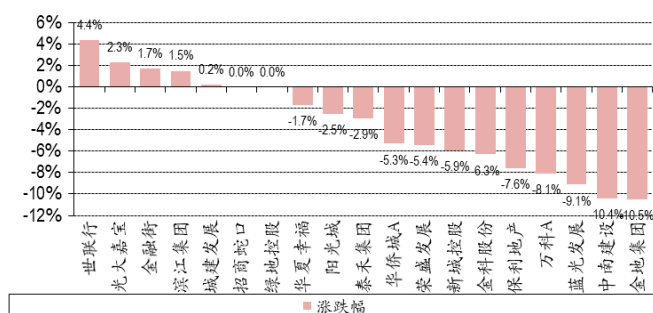
图表 61. 房地产板块 PE 为 7.17X，较上周下降 0.15



资料来源：公司公告，中银证券

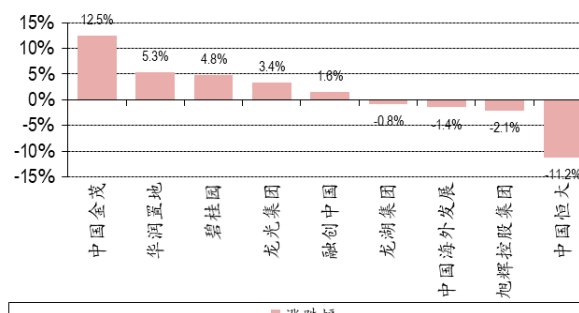
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为世联行、光大嘉宝、金融街、滨江集团、城建发展，涨跌幅分别为+4.4%、+2.3%、+1.7%、+1.5%、+0.2%，涨跌幅靠后的三家公司依次为金地集团、中南建设、蓝光发展，涨跌幅分别为-10.5%、-10.4%、-9.1%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为中国金茂、华润置地、碧桂园、龙光集团、融创中国，涨跌幅分别为+12.5%、+5.3%、+4.8%、+3.4%、+1.6%，涨跌幅靠后的三家公司依次为中国恒大、旭辉控股集团、中国海外发展，涨跌幅分别为-11.2%、-2.1%、-1.4%。

图表 62. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为世联行、光大嘉宝、金融街



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中国金茂、华润置地、碧桂园



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，**龙湖集团**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 606.2 亿元，同比增长 84.3%；归母净利润为 74.2 亿元，同比增长 17.1%。**中国海外发展**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 1078.8 亿元，同比增长 21.7%；归母净利润为 207.8 亿元，同比增长 10.9%。**华润置地**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 737.4 亿元，同比增长 63.8%；归母净利润为 131.3 亿元，同比增长 15.4%。**碧桂园**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 2349.3 亿；归母净利润为 152.2 亿元，同比增长 4.2%。**碧桂园服务**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 115.6 亿元，同比增长 84.3%；归母净利润为 21.1 亿元，同比增长 60.7%。**保利地产**发布 2021 年半年度报告，实现营收 899.1 亿元，同比增长 22.0%；归母净利润为 103.0 亿元，同比增长 1.7%。**华润万象生活**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 40.1 亿元，同比增长 28.1%；归母净利润为 8.1 亿元，同比增长 138.1%。**招商蛇口**发布 2021 年半年度报告，实现营收 446.6 亿元，同比增长 83.6%；归母净利润为 42.5 亿元，同比增长 365.3%。**中国恒大**发布盈利预警公告，预期上半年净利润为 90-105 亿元，同比下降为 29%-39%。**华侨城 A**发布 2021 年半年度报告，实现营收 230.1 亿元，同比增长 34.4%；归母净利润为 15.8 亿元，同比减少 25.9%。**绿地控股**发布 2021 年半年度报告，实现营收 2827.0 亿元，同比增长 34.7%；归母净利润为 82.3 亿元，同比增长 2.7%。**龙光集团**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 351.7 亿元，同比增长 13.3%；归母净利润为 61.8 亿元，同比增长 0.4%。**旭辉控股集团**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 364 亿元，同比增长 58.0%；核心净利润为 33.5 亿元，同比增长 4.8%。**上海临港**发布 2021 年半年度报告，实现营收 34.2 亿元，同比增长 61.6%；归母净利润为 10.0 亿元，同比增长 25.7%。**中国金茂**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 284.6 亿，同比增长 135%；归母净利润为 43 亿元，同比增长 14%。**富力地产**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 394.9 亿，同比增长 18%；归母净利润为 31.8 亿元。**旭辉永升服务**发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 20.6 亿，同比增长 53.1%；归母净利润为 2.8 亿元，同比增长 65.3%。

其他重大交易公告方面，**旭辉控股集团**与恒基中国地产成立一家合资企业，以开发位于中国武汉市的武汉地段，权益比例为 50%。**中南建设**出资 6.5 亿元与上海爱建设成立房地产投资基金，持股比例为 50.1%。**中梁控股**近期公司于公开市场购买 2021 年 9 月票据累计本金总额达 7600 万美元，占 2021 年 9 月票据初始发行本金总额约 19.0%。**时代邻里**公司控股股东卓源创投于近期增持公司 122.8 万股股份，累计持有公司 47.5% 的股份。

图表 64. 2021 年第 34 周（8 月 23 日-8 月 29 日）重点公司公告汇总

业绩公告	上海临港	发布 2021 年半年度报告，实现营收 34.2 亿元，同比增长 61.6%；归母净利润为 10.0 亿元，同比增长 25.7%。
	中国金茂	发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 284.6 亿，同比增长 135%；归母净利润为 43 亿元，同比增长 14%。
	富力地产	发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 394.9 亿，同比增长 18%；归母净利润为 31.8 亿元。
	旭辉永升服务	发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 20.6 亿，同比增长 53.1%；归母净利润为 2.8 亿元，同比增长 65.3%。
	保利物业	发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 51.5 亿元，同比增长 43.1%；归母净利润为 4.9 亿元，同比增长 22.8%。
	阳光城	发布 2021 年半年度报告，实现营收 299.3 亿元，同比增长 24.1%；归母净利润 19.9 亿元，同比增长 17.1%。
	苏宁环球	发布 2021 年半年报，实现营收 16.9 亿元，同比减少 8.2%；净利润为 6.2 亿元，同比减少 4.1%。
	华夏幸福	发布 2021 年半年度报告，实现营收 210.7 亿元，同比下降 43.6%；归母净利润亏损 94.8 亿元，同比减少 256.4%。
	中梁控股	发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 329.1 亿，同比增长 38.5%；归母净利润为 15.0 亿元，同比增长 14.5%。
	佳兆业集团	发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 300.7 亿元，同比增长 34.8%；归母净利润为 30.0 亿元，同比增长 8.5%。
	中国国贸	发布 2021 年半年度报告，实现营收 17.5 亿元，同比增长 22.1%；归母净利润为 5.1 亿元，同比增长 25.6%。
	外高桥	发布 2021 年半年报，实现营收 38.5 亿元，同比减少 10.2%；归母净利润为 4.4 亿元，同比增长 15.9%。
	世联行	发布 2021 年半年报，实现营收 28.9 亿元，同比增长 3.21%；归母净利润为 0.7 亿元，同比增长 195.3%。
	鲁商发展	发布 2021 年半年报，实现营收 40.7 亿元，同比增长 14.7%；归母净利润为 3.1 亿元，同比增长 30.0%。
	滨江集团	发布 2021 年半年度报告，实现营收 193.9 亿元，同比增长 88.1%；归母净利润为 12.7 亿元，同比增长 46.5%。
	天健集团	发布 2021 年半年度报告，实现营收 77.6 亿元，同比增长 6.9%；归母净利润为 13.0 亿元，同比增长 4.3%。
	黑牡丹	发布 2021 年半年度报告，实现营收 50.7 亿元，同比增长 41.7%；归母净利润为 5.1 亿元，同比增长 40.2%。
	广宇发展	发布 2021 年半年度报告，实现营收 99.0 亿元，同比下降 1.9%；归母净利润为 9.5 亿元，同比下降 31.1%。
	我爱我家	发布 2021 年半年度报告，实现营收 61.3 亿元，同比增长 55.9%；归母净利润为 3.8 亿元，同比增长 840.2%。
	顺发恒业	发布 2021 年半年度报告，实现营收 1.2 亿元，同比下降 69.7%；归母净利润为 4164.7 万元，同比下降 71.9%。
	卓越商企服务	发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 16.5 亿元，同比增长 42.2%；归母净利润为 2.7 亿元，同比增长 60.3%。
	深振业 A	发布 2021 年半年度报告，实现营收 14.7 亿元，同比增长 22.6%；归母净利润为 3.9 亿元，同比增长 78.5%。
	合肥城建	发布 2021 年半年报，实现营收 45.6 亿元，同比增长 116.5%；归母净利润为 6.6 亿元，同比增长 126.7%。
	大悦城地产	发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 46.7 亿元，同比增长 32.5%；归母净利润为 6.1 亿元，同比增长 435.2%。
	香江控股	发布 2021 年半年报，实现营收 18.3 亿元，同比增长 72.8%；归母净利润为 4.1 亿元。
	华丽家族	发布 2021 年半年报，实现营收 4.8 亿元，同比减少 18.2%；归母净利润为 1.2 亿元，同比增长 12.4%。
	宁波富达	发布 2021 年半年度报告，实现营收 9.1 亿元，同比减少 14.8%；归母净利润为 1.6 亿元，同比增长 2.8%。
	京粮控股	发布 2021 年半年报，实现营收 53.3 亿，同比增长 42.1%；归母净利润为 8832 万元，同比增长 19.8%。
	中关村	发布 2021 年半年报，实现营收 9.5 亿元，同比增长 24.4%；归母净利润为 1524.2 万元，同比增长 25.7%。
	大港股份	发布 2021 年半年报，实现营收 2.9 亿元，同比减少 26.0%；归母净利润为 9617 万元，同比增长 201.7%。
	中国武夷	发布 2021 年半年报，实现营收 28.6 亿元，同比增长 193.8%；归母净利润为 3259 万元。
	中交地产	发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 49.5 亿元，同比减少 17.5%；归母净利润为 1.6 亿元，同比增加 29.5%。
	美好置业	发布 2021 年半年报，实现营收 7.5 亿元，同比减少 61.5%；归母净利润亏损为 3.1 亿元，同比减少 998.8%。
	星盛商业	发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 2.6 亿元，同比增长 27.8%；归母净利润为 0.8 亿元，同比增长 43.0%。
	特发服务	发布 2021 年半年度报告，实现营收 7.7 亿元，同比增长 58.3%；归母净利润 5637 万元，同比增长 27.9%。
	阳光股份	发布 2021 年半年度报告，实现营收 1.8 亿元，同比增长 102.9%；归母公净利润亏损 530.4 万元，同比增长 89.6%。
	财信发展	发布 2021 年半年度报告，实现营收 21.65 亿元，同比增长 37.6%；归母净利润为 297.4 万元，同比下降 87.7%。
	珠江股份	发布 2021 年半年报，实现营收 21.1 亿元，同比增长 44.9%；归母净利润为 3.4 亿元。
	京投发展	发布 2021 年半年度报告，实现营收 20.4 亿元，同比下降 0.3%；归母净利润为 1.6 亿元，同比增长 43.8%。
	天保基建	发布 2021 年半年报，实现营收 1.5 亿元，同比减少 78.6%；归母净利润亏损 1 亿元，同比减少 227.3%。
	荣丰控股	发布 2021 年半年度报告，实现营收 3649 万元，同比增长 58.7%；归母净利润亏损 2563 万元，同比下降 58.44%。
	空港股份	发布 2021 年半年报，实现营收 30.2 亿元，同比减少 5.5%；归母净利润为 12.7 亿元，同比增长 1.9%。
	京能置业	发布 2021 年半年度报告，实现营收 8.5 亿元，同比增长 673.1%；归母公净利润 423.9 万元。
	沙河股份	发布 2021 年半年度报告，实现营收 1787.4 万元，同比下降 91.5%；归母净利润亏损 2146.1 万元。
	第一服务控股	发布 2021 年中期业绩报告，实现营收 5.1 亿，同比增长 53.8%；净利润为 0.7 亿元，同比增长 109.9%。
	ST 松江	发布 2021 年半年报，实现营收 1.7 亿元，同比减少 63.1%；归母净利润亏损为 3.8 亿元。
	ST 绿景	发布 2021 年半年度报告，实现营收 1173.8 万元，同比增长 48.2%；归母净利润亏损 772 万元。
其他重大交易公告	旭辉控股集团	与恒基中国地产成立一家合资企业，以开发位于中国武汉市的武汉地段，权益比例为 50%。
	东方银星	公司控股股东中庚集团认购公司非公开发行股票方案的全部股份，累计持股比例达 36.5%。
	中南建设	出资 6.5 亿元与上海爱建设成立房地产投资基金，持股比例为 50.1%。
	中梁控股	近期公司于公开市场购买 2021 年 9 月票据累计本金总额达 7600 万美元，占 2021 年 9 月票据初始发行本金总额约 19.0%。
	时代邻里	公司控股股东卓源创投于近期增持公司 122.8 万股股份，累计持有公司 47.5% 的股份。
	ST 万方	控股股东万方源与惠德实业签订《表决权委托协议》，以部分表决权委托及部分表决权放弃的方式，使惠德实业成为公司的控股股东、获取公司控制权。
	ST 松江	目前重整战略投资者招募具有不确定性，仍存在退市风险。
	ST 粤泰	控股股东粤泰控股及一致行动人广州城启、广州豪城等 5 家公司被申请破产重整，合计持有公司股份 11.79 亿股，占公司总股本的 46.5%。

资料来源：公司公告，中银证券

6 投资建议

本周（2021年8月21日-2021年8月27日），重点城市多地第二批集中供地陆续挂牌。截至目前，厦门、无锡和长春3城已经结束了二批土地出让，沈阳、杭州、福州、青岛、天津、南京、济南、苏州、合肥和成都10城二批次集中供地已经挂牌。从限定竞得方式角度来看，沈阳、杭州、青岛、南京、合肥、成都六城对产品品质提出了要求；整体而言，响应了8月初自然资源部对二三批次集中土地出让最高溢价率低于15%的要求，按照各城市最高限制地价计算出来的平均最高溢价率为13.7%（若考虑长春、厦门、无锡三个已成交的城市，则为17.0%），远低于首批的31.1%。沈阳、厦门二批次出地量较首批翻番，青岛、合肥、成都二批次出地量较首批增长60%以上。我们认为，仍需要紧密观察9月即将开始的二批集中土地出让是否会带来行业利润率企稳回升拐点的出现。后续集中土地出让对于房企资质及购地资金的审核更加严格，竞品质、定品质的方式也对房企的产品力提出了更高的要求，我们认为融资能力、资金实力、运营能力、产品力、营销能力等综合实力突出的龙头房企优势将更加显著。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	市值	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产
			(元)	(亿元)	2020A	2021E	2020A	2021E	(元/股)
600383.SH	金地集团	未有评级	10.19	460.04	2.30	2.54	4.43	4.01	12.72
000002.SZ	万科A	未有评级	20.90	2429.71	3.62	3.85	5.77	5.43	19.32
600048.SH	保利地产	未有评级	11.20	1,340.65	2.42	2.60	4.63	4.30	13.37
0960.HK	龙湖集团	未有评级	36.15	2192.85	3.41	4.15	10.60	8.71	17.88
1638.HK	佳兆业集团	未有评级	2.57	180.30	0.89	0.93	2.88	2.75	5.27
6098.HK	碧桂园服务	未有评级	60.00	1936.42	0.98	1.30	61.46	46.27	4.97
1516.HK	融创服务	未有评级	20.70	641.84	0.25	0.41	82.80	50.50	3.12
1209.HK	华润万象生活	未有评级	41.55	948.38	0.49	0.66	85.67	62.78	5.46
1995.HK	永升生活服务	未有评级	16.10	268.93	0.24	0.37	66.36	43.13	1.73
1755.HK	新城悦服务	未有评级	17.62	153.66	0.55	0.76	32.04	23.14	1.56
9909.HK	宝龙商业	未有评级	22.30	143.61	0.49	0.70	45.40	32.06	3.34
6668.HK	星盛商业	未有评级	3.93	40.11	0.17	0.18	23.24	21.63	0.16

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日8月27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