

住建部提出住有所居，8月销售同比走弱

房地产行业周报-20210904

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 5.08%，沪深 300 指数上涨 0.33%，相对收益为 4.75%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(08.27-09.02)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 70766 套，同比增速-17.8%，环比增速 10.9%；合计成交面积 676.2 万平方米，同比增速-22.4%，环比增速 7.5%。

本周(08.27-09.02)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 13980 套，同比增速-40.4%，环比增速-3%；合计成交面积 154.6 万平方米，同比增速-36.4%，环比增速 10.6%。

本周(08.27-09.02)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18675.1 万平方米，环比增速 0.1%，去化周期 65.2 周。

本周(08.23-08.29)，供应土地 3688.6 万平方米，同比增速 1.7%；成交土地 584 万平方米，同比增速-75.8%；土地成交金额 80.3 亿元，同比增速-91.3%。

本周(08.27-09.02)，房地产企业合计发行信用债 49.7 亿元，同比增速-44.6%，环比增速-37.6%；房地产类集合信托合计发行 117.4 亿元，同比增速-5.1%，环比增速 15.6%。

投资建议

本周，在“努力实现全体人民住有所居”为主题的新闻发布会上，住建部相关领导表示，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，督促城市政府不把房地产作为短期刺激经济的手段；重点解决大中城市新市民和青年人的住房问题；严格控制大规模拆除，除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑。集中供地方面，深圳重新发布了第二批住宅用地集中出让公告，出让地块共 22 幅，总用地面积约 83.4 公顷。参与本批次用地竞买最多可竞得 3 宗用地(含联合竞买)，地块溢价率上限统一由 45%调整为 15%。北京发布第二批住宅用地出让公告，供应 43 宗用地，土地总面积约 245 公顷，总建筑面积约 496 万平方米，除一宗招标项目以外，起始价总额约 1359 亿元。二批次地块的整体溢价率控制在了 10%以内，单宗溢价率不高于 15%。武汉发布第二批住宅用地出让公告，共计出让 51 宗土地，总面积约 351.66 万平方米，总建筑面积约 862.81 万平方米，起始价约 591.72 亿元。宅地溢价率不突破 15%的上限；到限价后，房企可竞现房销售的比例。重庆发布第二批住宅用地集中出让公告，合计推出 42 宗地块，总面积 4111 亩，将于 9 月组织集中交易。地方层面，西安楼市限购升级，家庭落户满 3 年方可在限购区买第 2 套住房。广州将制定二手房参考价格。长春出台楼市新政，就业人才和农民购房给予补贴，允许公积金家庭组合贷款。海南允许符合条件的非居民按实际需求原则在海南自由贸易港内购买房地产；对符合条件的非居民购房给予汇兑便利。

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：youzp@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

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	20.93	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	6.0	5.8	4.7	4.1
600048.SH	保利地产	12.28	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	5.2	5.1	3.9	3.3
000656.SZ	金科股份	4.99	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	4.8	3.8	3.1	2.6
000961.SZ	中南建设	4.88	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	4.4	2.6	2.0	1.8
000671.SZ	阳光城	4.73	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	5.3	4.0	2.7	2.3
601155.SH	新城控股	36.36	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	6.5	5.4	4.5	3.8
002244.SZ	滨江集团	4.80	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	9.2	6.4	5.5	4.4
2007.HK	碧桂园	7.34	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	4.1	4.6	3.9	3.3
0884.HK	旭辉控股集团	4.44	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	5.5	4.5	3.9	3.3
1238.HK	宝龙地产	5.28	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	5.4	3.6	2.8	2.3
6098.HK	碧桂园服务	52.29	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	84.3	54.5	39.6	28.1
001914.SZ	招商积余	12.87	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	31.4	31.4	21.1	16.1
6666.HK	恒大物业	4.69	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	19.6	11.1	7.1
1755.HK	新城悦服务	15.12	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	43.9	27.5	19.0	8.6
1995.HK	旭辉永升服务	13.66	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	91.1	56.9	37.9	24.8
002968.SZ	新大正	37.78	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	20.0	31.0	24.4	19.5
603506.SH	南都物业	14.42	买入	0.85	1.03	1.32	1.60	17.0	14.0	10.9	9.0

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.....	16
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	16
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	20
4.3. 重点城市库存情况分析.....	23
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	24
4.5. 房地产行业融资分析.....	27
5. 投资观点.....	29
6. 风险提示.....	29

图表目录

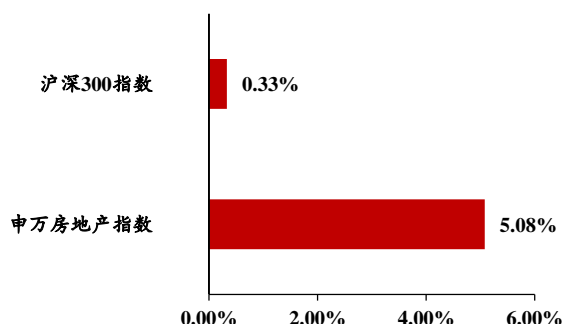
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	16
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	16
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	16
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	16
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	17
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	17
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	17
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	17
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	20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

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	10
表 3 58 城一手房成交套数及成交面积.....	18
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	22
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	24
表 6 近期房企拿地明细.....	26
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	27

1. 一周行情回顾

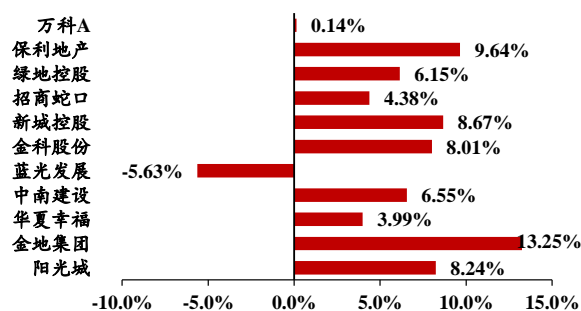
本周，申万房地产指数上涨 5.08%，沪深 300 指数上涨 0.33%，相对收益为 4.75%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：中天金融、京投发展、ST 爱旭、电子城、滨江集团，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为阳光股份、万业企业、蓝光发展、荣丰控股、ST 新光。

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】国务院：“十四五”就业促进通知：放开放宽除个别超大城市外的落户限制。(观点地产网)

【中央政策】住建部：公告今年前 7 个月城镇老旧小区新开工改造情况。1—7 月份，全国新开工改造城镇老旧小区 4.22 万个，占年度目标任务的 78.2%。较 6 月末增加了 10.7 个百分点。(澎湃新闻网)

【中央政策】财政部、税务总局：明确契税法实施后有关优惠政策衔接问题。夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税。城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。(澎湃新闻网)

【中央政策】住建部：坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。落实城市主体责任。督促城市政府不把房地产作为短期刺激经济的手段，多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制，因城施策，因地制宜，坚持从实际出发，不搞“一刀切”。(澎湃新闻网)

【中央政策】住建部：严格控制大规模拆除。除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元(片区)或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%。提倡分类审慎处置既有建筑，推行小规模、渐进式有机更新和微改造。(观点地产网)

【中央政策】住建部：加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。建立了一套较为完整的住房保障政策和管理制度。建成了规模巨大的保障性住房。“十四五”期间，将以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居。(澎湃新闻网)

【地方政策】西安：市人民政府办公厅发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》的相关内容解读，扩大住房限购、限售范围：落户满三年才可在限购区域买第2套房；夫妻离异的，离异前家庭在限购区域拥有2套及以上商品住房，离异后一年内任何一方均不得在限购区域购买商品住房。(观点地产网)

【地方政策】广州：发布关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知。成交活跃的热点区域，以住宅小区为单位，形成二手住房交易参考价格。房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台等应对挂牌房源开展对照自查，不得发布价格虚高的二手住房房源。(观点地产网)

【地方政策】成都：发布公积金新政，全面实行公积金购房、租房按月提取。(观点地产网)

【地方政策】长春：发布《关于房地产市场稳定发展有关情况的通报》，就业人才和农民购房给予补贴，允许公积金家庭组合贷款。(澎湃新闻网)

【地方政策】海南：人民政府办公厅转发《关于贯彻落实金融支持海南全面深化改革开放意见的实施方案》，允许符合条件的非居民按按需原则在海南自由贸易港内购买房地产，给予汇兑便利。非居民从境外汇入购房款的，凭身份证明、购房合同及房地产主管部门备案证明直接在银行办理资金汇入及结汇等手续，无需办理外汇登记及开立外汇账。(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	国务院：“十四五”就业促进通知：放开放宽除个别超大城市外的落户限制。	观点地产网	2021/8/27
中央政策	住建部：公告今年前7个月城镇老旧小区新开工改造情况。1—7月份，全国新开工改造城镇老旧小区4.22万个，占年度目标任务的78.2%。较6月末增加了10.7个百分点。	澎湃新闻网	2021/8/30
中央政策	财政部、税务总局：明确契税法实施后有关优惠政策衔接问题。夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税。城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。	澎湃新闻网	2021/8/30
中央政策	住建部：坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。落实城市主体责任。督促城市政府不把房地产作为短期刺激经济的手段，多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制，因城施策，因地制宜，坚持从实际出发，不搞“一刀切”。	澎湃新闻网	2021/8/31
中央政策	住建部：严格控制大规模拆除。除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元(片区)或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。提倡分类审慎处置既有建筑，推行小规模、渐进式有机	观点地产网	2021/8/31

	更新和微改造。		
中央政策	住建部：加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。建立了一套较为完整的住房保障政策和管理制度。建成了规模巨大的保障性住房。“十四五”期间，将以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居。	澎湃新闻	2021/8/31
中央政策	发改委：发布关于推广第三批国家新型城镇化综合试点等地区经验的通知。提出，坚持尊重意愿、存量优先、循序渐进的原则，以农业转移人口为重点、兼顾其他非户籍常住人口，统筹推进户籍制度改革和城镇基本公共服务均等化。	观点地产网	2021/8/31
中央政策	自然资源部：布关于进一步规范存量住宅用地信息公开工作的函。要严格按照部制定的存量住宅用地信息公开样式表格公开信息，准确完整地列出每个住宅用地项目的具体位置、土地面积、开发企业等信息，不得缺项漏项，不得使用名称简称。	观点地产网	2021/9/1
地方政策	上海：上海调整新建商品住房认购入围比，最高达1:2.5。	观点地产网	2021/8/27
地方政策	江苏：“十四五住房规划”发布：城镇老旧小区改造5000个。	澎湃新闻	2021/8/27
地方政策	成都：成都土拍明确新规则，提出竞销售型一类人才公寓。	观点地产网	2021/8/27
地方政策	西安：市人民政府办公厅发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》的相关内容解读，扩大住房限购、限售范围：落户满三年才可在限购区域买第2套房；夫妻离异的，离异前家庭在限购区域拥有2套及以上商品住房，离异后一年内任何一方均不得在限购区域购买商品住房。	观点地产网	2021/8/30
地方政策	海口：拟对《海口市房地产中介服务管理办法》进行修订，加强房源信息管理。	观点地产网	2021/8/30
地方政策	北京：印发《北京市城市更新行动计划(2021-2025年)》，实施城市更新行动，聚焦城市建成区存量空间资源提质增效，不搞大拆大建；到2025年，力争完成全市2000年底前建成需改造的1.6亿平方米老旧小区改造任务；同时，基本完成134个在途城镇棚户区改造项目，完成30000户改造任务。	澎湃新闻	2021/8/31
地方政策	广州：发布关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知。成交活跃的热点区域，以住宅小区为单位，形成	观点地产网	2021/8/31

	二手住房交易参考价格。房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台等应对挂牌房源开展对照自查，不得发布价格虚高的二手住房房源。		
地方政策	天津：天津市和平区发布了“天津市和平区小学就学和初中入学政策调整办法”，小学一年级登记入学，须持有与和平区户籍地址相同的房产满三年，并设政策过渡期。	澎湃新闻	2021/8/31
地方政策	成都：发布了《关于进一步提升我市建设工程装配式要求的通知》，要求所有房屋建筑工程项目装配率均不低于40%；政府投资项目、总建筑面积20万平方米以上的居住建筑项目、居住建筑部分总建筑面积20万平方米以上的混合类项目，装配率不低于50%。	观点地产网	2021/9/1
地方政策	成都：出台了《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》，将着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。“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）。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/1
地方政策	成都：发布公积金新政，全面实行公积金购房、租房按月提取。	观点地产网	2021/9/1
地方政策	长春：发布《关于房地产市场稳定发展有关情况的通报》，就业人才和农民购房给予补贴，允许公积金家庭组合贷款。	澎湃新闻	2021/9/1
地方政策	海南：人民政府办公厅转发《关于贯彻落实金融支持海南全面深化改革开放意见的实施方案》，允许符合条件的非居民按按需原则在海南自由贸易港内购买房地产，给予汇兑便利。非居民从境外汇入购房款的，凭身份证明、购房合同及房地产主管部门备案证明直接在银行办理资金汇入及结汇等手续，无需办理外汇登记及开立外汇账。	观点地产网	2021/9/2
地方政策	郑州：郑州市委财经委员会召开第一次会议，指出要支持和鼓励重大贡献企业利用自有工业土地建设人才租赁住房。	观点地产网	2021/9/2
市场行情	广东深圳：第二批集中供地重启：溢价率调整为15%、一家企业限购3宗。	观点地产网	2021/8/29
市场行情	嘉兴：第二批集中供地结束，7宗地块均成功出让，共收金61亿元。	观点地产网	2021/8/30
市场行情	济南：第二批集中供地中历城区两个组团共14宗地块因故终止出让。	观点地产网	2021/8/30

市场行情	北京：公布第二批住宅用地集中出让公告。共推出 43 宗地，土地总面积约 245 万平方米，总建筑面积约 496 万平方米。除一宗招标项目以外，起始总价约 1359 亿元。本次集中供地继续实施商品住宅销售价格承诺制，要求开发企业在土地竞买环节提交《房屋销售承诺书》。此外，土地整体溢价率控制在 10% 以内，单宗溢价率不高于 15%。	观点地产网	2021/8/31
市场行情	武汉：发布 2021 年度第二批次住宅用地“两集中”出让公告，共计出让土地 51 宗，出让总面积约 351.66 公顷，总建筑面积约为 862.81 万平方米，起始价总额 591.72 亿元。宅地溢价率上限 15%。	观点地产网	2021/8/31
市场行情	重庆：第二批次住宅用地集中出让公告，合计推出 42 宗地块，总面积 4111 亩，将于 9 月组织集中交易。	观点地产网	2021/8/31
市场行情	长沙：长沙市第二批住宅（含商住）用地集中出让，推迟至 9 月。	观点地产网	2021/8/31
市场行情	长春：第 3 次集中供地原则上不再供应住宅用地。	观点地产网	2021/8/31
市场行情	江苏：挂牌 17 宗涉宅地块，总出让面积 82.28 万方，总建筑面积 134.56 万方，总起价 54.8 亿元。镇江市首次推出限价地块。	观点地产网	2021/9/1
市场行情	武汉：发布第二批集中供地，共计出让土地 51 宗，土地总面积约 351.66 万平方米，总建筑面积约 862.81 万平方米，起始价总额约 591.72 亿元。达到限价后，房企可竞现房销售的比例。	澎湃新闻	2021/9/1
市场行情	苏州：常熟挂牌 2 宗宅地，总出让面积 5.85 万平方米，总建筑面积 9.36 万平方米，总起价 8.8 亿元，地块将于 10 月 9 日出让。	观点地产网	2021/9/1

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

【中国恒大】公司 2021H1 实现销售额 3567.9 亿元，同比+2.3%；销售面积 4301.4 万平方米，同比+11.3%。实现营收 2226.9 亿元，同比-16.48%；归母净利润 143.83 亿元，同比+119.92%。每股收益为 1.085 元/股，同比+119.19%。董事会议决不宣派中期股息。

【融创中国】公司 2021H1 实现销售金额 3207.6 亿元，同比+64.3%。实现营收 958.2 亿元，同比+23.9%；归母净利润 119.9 亿元，同比+9.4%。每股收益为 2.62 元/股，同比+8.7%。

【世茂集团】公司 2021H1 实现签约金额 1527.95 亿元，同比+38.3%；签约面积 861 万平方米，同比+36.7%。实现营业额 734.01 亿元，同比+13.7%；毛利 210.13 亿

元，同比+7.7%，毛利率约为 28.6%；归母净利润 61.99 亿元，同比+11.5%。中期股息每股 70 港仙。

【万科 A】公司上半年实现营业收入 1671.1 亿元，同比+14.2%；实现归属于上市公司股东的净利润 110.5 亿元，同比-11.7%。

【融信中国】公司 2021H1 实现销售额 829.66 亿元，同比+37.46%。实现营业收入 217.39 亿元，同比+3.20%；归母净利润 6.85 亿元，同比-24.65%。每股收益为 0.41 元/股，同比-22.64%。

【融信中国】8 月合约销售额约 110.23 亿元，同比-8.4%；合约建筑面积约 55.8 万平方米，同比-8.8%。1-8 月累计合约销售额约 1098.42 亿元，同比+29.94%；合约建筑面积约 535.64 万平方米，同比+41.3%。

【金科股份】公司上半年实现营业收入 439.73 亿元，同比+45.10%；实现净利润 48.66 亿元，同比+14.26%，其中归母净利润 37.05 亿元。

【首开股份】公司上半年实现营业收入 333.18 亿元，同比+84.83%；归属于上市公司股东的净利润 8.48 亿元，同比-33.75%。

【新城控股】公司上半年实现营业收入 791.05 亿元，同比+109.63%；归属于上市公司股东的净利润 43.06 亿元，同比+34.40%。

【佳兆业集团】8 月合约销售额约 78.98 亿元，同比-15.6%；合约建筑面积约为 45.4 万平方米，同比-13.7%。1-8 月累计合约销售约 818.48 亿元，同比+49%；总合约建筑面积约为 484.94 万平方米，同比+51.3%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
万科 A	公司上半年实现营业收入 1671.1 亿元，同比+14.2%；实现归属于上市公司股东的净利润 110.5 亿元，同比-11.7%。	2021/8/30
金科股份	公司上半年实现营业收入 439.73 亿元，同比+45.10%；实现净利润 48.66 亿元，同比+14.26%，其中归母净利润 37.05 亿元。	2021/8/30
首开股份	公司上半年实现营业收入 333.18 亿元，同比+84.83%；归属于上市公司股东的净利润 8.48 亿元，同比-33.75%。	2021/8/30
新城控股	公司上半年实现营业收入 791.05 亿元，同比+109.63%；归属于上市公司股东的净利润 43.06 亿元，同比+34.40%。	2021/8/30
泰禾集团	公司上半年实现营业收入 6.62 亿元，同比-73.11%；归属于上市公司股东的净亏损 8.53 亿元，同比+46.08%。	2021/8/30
中南建设	公司上半年实现合约销售规模 1089 亿元，实现全年 10%的销售增速存在压力；年末可能现金流维持紧平衡；公司正在转型期。	2021/8/30
合景泰富	公司上半年按权益合并收入为人民币 222.22 亿元，同比+10.8%；期内来自持续经营业务的核心利润为人民币 33.25 亿元，同比+4.6%。	2021/8/30
金融街	公司上半年实现营业收入 54.73 亿元，同比-6.71%；归属于上市公司股东的净利润 6.04 亿元，同比+140.39%。	2021/8/30

大悦城	公司上半年实现营业收入 142.48 亿元，同比+16.92%；归母净利润 6.15 亿元，同比+8.65%。	2021/8/30
光明地产	公司上半年实现营业收入 93.1 亿元，同比+294.09%；归属于上市公司股东的净利润 4447.9 万元，同比+142.99%。	2021/8/30
嘉凯城	公司上半年实现营业收入 6.83 亿元，同比+116.59%；归属于上市公司股东的净利润为-4.27 亿元，同比+30.22%。	2021/8/30
绿城服务	公司实现收入 55.96 亿元，同比+27.2%；经营利润为 7 亿元，同比+41.1%。	2021/8/30
和泓服务	公司上半年实现营业收入 3.079 亿元，同比+91.9%；毛利约为 1.105 亿元，同比+102.1%；除税后净利润为 4360 万元，同比+100.9%。	2021/8/30
雅居乐集团	公司拟发行 2022 年到期 4 亿美元 4.85% 利率优先票据。	2021/8/30
中梁控股	公司购回 380 万美元 2021 年 9 月到期票据。	2021/8/30
宝龙地产	公司计划分拆宝龙房托基金在香港上市。	2021/8/30
禹洲集团	公司拟发行 2023 年到期 2 亿美元 9.95% 绿色优先票据。	2021/8/30
世茂股份	公司拟以自有资金 2.25 亿元回购部分境内债券。	2021/8/30
新城悦服务	公司受托人再根据股份奖励计划购买新城悦服务 30 万股，两日（26 日和 27 日）合计 60 万股。	2021/8/30
融创中国	公司 2021H1 实现销售金额 3207.6 亿元，同比+64.3%。实现营收 958.2 亿元，同比+23.9%；归母净利润 119.9 亿元，同比+9.4%。每股收益为 2.62 元/股，同比+8.7%。	2021/8/31
世茂集团	公司 2021H1 实现签约金额 1527.95 亿元，同比+38.3%；签约面积 861 万平方米，同比+36.7%。实现营业额 734.01 亿元，同比+13.7%；毛利 210.13 亿元，同比+7.7%，毛利率约为 28.6%；归母净利润 61.99 亿元，同比+11.5%。中期股息每股 70 港仙。	2021/8/31
蓝光发展	公司 2021H1 实现签约金额 343.90 亿元，同比-9.64%；签约面积 335.82 万平方米，同比-19.60%。实现营收 119.31 亿元，同比-24.51%；归母净利润-47.21 亿元，同比-446.64%。每股收益为-1.58 元/股，同比-493.69%。	2021/8/31
合景泰富集团	公司 2021H1 实现营收 129.75 亿元，同比+0.3%；按权益合并收入为 222.22 亿元，同比+10.8%。	2021/8/31
融创服务	公司 2021H1 实现营收 33.2 亿元，同比+85.4%；毛利 10.3 亿元，同比+121.5%，毛利率约为 31%；归母净利润 6.1 亿元，同比+154.4%；每股基本盈利 0.2 元。	2021/8/31
新力控股集团	上半年公司实现收入 112.2 亿元，同比+28.9%；股东应占溢利约 8.9	2021/8/31

	亿元，同比+2.3%。	
南山控股	公司 2021H1 实现营收 41.0 亿元，同比+170.33%；归母净利润 4.03 亿元，同比+276.24%。每股收益为 0.15 元/股，同比+276.30%。	2021/8/31
格力地产	公司 2021H1 实现营收 33.91 亿元，同比+13.86%；归母净利润 4.69 亿元，同比+11015%。每股收益为 0.25 元/股，同比+8.7%。	2021/8/31
合富辉煌	公司 2021H1 实现营收 39.3 亿元，同比+50.7%；归母净利润 0.3 亿元，同比-54.7%；每股基本盈利 4.87 港仙，同比-54.6%。	2021/8/31
光大嘉宝	公司 2021H1 实现营收 12.94 亿元，同比-32.77%；归母净利润 0.95 亿元，同比-8.31%。每股收益为 0.06 元/股，同比-14.29%。	2021/8/31
张江高科	公司 2021H1 实现营收 14.75 亿元，同比+313.62%；归母净利润 17.02 亿元，同比+85.91%。每股收益为 1.10 元/股，同比+86.44%。	2021/8/31
首程控股	公司 2021H1 实现营收 6.39 亿港元，同比+148%；拥有人应估亏损 13.95 亿港元。	2021/8/31
滨江集团	公司以 9.16 亿元竞得丽水市一土地使用权，土地面积 6.2 万平方米，容积率 1.5-1.6。	2021/8/31
保利地产	董事长刘平等保利高管以自有资金或自筹资金增持公司股份，累计增持金额 501.49 万元。	2021/8/31
中南建设	获控股股东中南城投增持 188.64 万股，增持后，占公司总股份的 53.88%。	2021/8/31
佳兆业集团	大昌投资有限公司（由执行董事及董事会主席郭英成先生全资拥有的公司）以平均价每股 2.51 港元的价格购入公司股份 790 万股。	2021/8/31
新城悦服务	根据股份奖励计划再次于市场购买合共 30 万股股份。	2021/8/31
合生创展集团	购回 1 万股股份，回购价 29.85 港元/股。	2021/8/31
禹洲集团	将间接附属子公司禹洲鸿图发行的境内公司债券的票面利率由 7.85% 调整至 6.98%。截至 2021 年 8 月 30 日，该公司已按其尚未偿还本金额人民币 10 亿元连同累计至到期日的利息悉数赎回境内债券。	2021/8/31
中国恒大	公司 2021H1 实现销售额 3567.9 亿元，同比+2.3%；销售面积 4301.4 万平方米，同比+11.3%。实现营收 2226.9 亿元，同比-16.48%；归母净利润 143.83 亿元，同比+119.92%。每股收益为 1.085 元/股，同比+119.19%。董事会议决不宣派中期股息。	2021/9/1
融信中国	公司 2021H1 实现销售额 829.66 亿元，同比+37.46%。实现营收 217.39 亿元，同比+3.20%；归母净利润 6.85 亿元，同比-24.65%。每股收益为 0.41 元/股，同比-22.64%。	2021/9/1
恒大物业	公司 2021H1 实现营收 78.73 亿元，同比+68.3%；归母净利润 19.34 亿元，同比+68.6%。每股收益为 0.18 元/股，同比+63.6%。上半年	2021/9/1

	合约面积 8.1 亿平方米，同比+57.9%；在管面积 4.5 亿平方米，同比+77.2%。	
富力地产	发布 2021 年中期报告，公司 2021H1 实现营收 394.9 亿元，同比+18%；归母净利润 30.8 亿元，同比-18.8%。每股收益为 0.82 元/股，同比-24.3%。	2021/9/1
易居企业控股	公司 2021H1 实现营收 62.48 亿元，同比+119.6%；归母净利润-14.23 亿元，每股收益为-0.81 元/股。	2021/9/1
金融街	下调“16 金街 02”后两年票面利率至 1%，存续期前 5 年票面利率为 3.2%。	2021/9/1
正荣地产	拟发行 2.5 亿美元 1 年期优先票据，利率 6.5%。	2021/9/1
佳兆业集团	拟发行优先票据。	2021/9/1
中国金茂	建议分拆金茂物业发展股份有限公司于香港联合交易所有限公司主板独立上市。	2021/9/1
合生创展集团	购回 66.47 万股股份，回购价 29.6-30.4 港元/股。	2021/9/1
碧桂园服务	购回 40.2 万股股份，回购价 59.05-59.50 港元/股。	2021/9/1
中交地产	为中交富力置业提供不超过 2.7 亿元财务资助。其中，提供股东借款到期续借不超过 1.2 亿元，期限不超过 6 个月；提供财务资助不超过 1.5 亿元，期限不超过 12 个月。	2021/9/1
滨江集团	控股股东一致行动人增持公司股份超过 1%，变动后，滨江控股及其一致行动人合计持有滨江集团 18.82 亿股股份，占总股本的 60.49%。	2021/9/1
建业新生活	杜依雯女士已辞去及不再担任公司秘书及法定代表，曾浩邦先生接任。	2021/9/1
富力地产	公司 8 月单月实现销售额 93.6 亿元，同比+13%；销售面积 65.49 万平方米，同比+7%。1-8 月累计实现销售额 826.9 亿元，同比+5%；销售面积 611.9 万平方米，同比-8%。	2021/9/2
荣盛发展	公司 8 月单月实现销售额 116.23 亿元，同比+13.55%；销售面积 108.29 万平方米，同比+16.72%。1-8 月累计实现销售额 811.88 亿元，同比+22.64%；销售面积 715.31 万平方米，同比+19.84%。	2021/9/2
滨江集团	公司以 13.92 亿元竞得浙江金华义乌市 1 宗商住地，建筑面积 80844.05 m ² 。融信、滨江、东厦建设联合以 28.48 亿竞得温州乐清商住地，出让面积 7.03 万平方米，滨江集团占 30%权益。	2021/9/2
佳兆业集团	发行 3 亿美元 2022 年到期的优先票据，利率 10.5%。	2021/9/2

金融街	下调“16金街02”后2年票面利率至1.00%，前5年票面利率为3.20%。	2021/9/2
万科A	拟下调“18万科02”公司债券票面利率。	2021/9/2
碧桂园服务	购回41.5万股股份，回购价60.4-60.75港元/股。	2021/9/2
合生创展集团	购回2.77万股股份，回购价30.45-31港元/股。	2021/9/2
金科股份	控股子公司金科服务境内未上市股份申请全流通获香港联交所批准上市。	2021/9/2
特发服务	公司使用不超过4亿元的暂时闲置募集资金进行现金管理，使用期限自公司股东大会审议通过之日起12个月内有效。 李林先生因工作调动原因辞去公司副总经理职务。	2021/9/2
易居企业控股	阿里巴巴中国订立第二份战略合作修订协议，阿里巴巴中国同意致使向合资企业间接全资附属添玳好房授予一项独家权利。 李思龙先生和黄浩俊先生辞任公司非执行董事，汤兴先生和吕沛美先生接任。	2021/9/2
融信中国	8月合约销售额约110.23亿元，同比-8.4%；合约建筑面积约55.8万平方米，同比-8.8%。1-8月累计合约销售额约1098.42亿元，同比+29.94%；合约建筑面积约535.64万平方米，同比+41.3%。	2021/9/3
佳兆业集团	8月合约销售额约78.98亿元，同比-15.6%；合约建筑面积约为45.4万平方米，同比-13.7%。1-8月累计合约销售约818.48亿元，同比+49%；总合约建筑面积约为484.94万平方米，同比+51.3%。	2021/9/3
招商蛇口	公司股东招为投资于2021年7月5日至9月2日期间减持公司股份约2635万股，减持股份占公司总股份为0.33%，至此已按预披露减持计划减持过半数量。	2021/9/3
金科股份	公司以1.69亿元对价累计回购股份数量约为3785万股，约占公司总股本的0.71%。	2021/9/3
滨江集团	公司控股股东一致行动人增持公司股票2895万股，占公司总股本的0.93%，不排除进一步增持公司股票的可能。	2021/9/3
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18.21港元，所购买股份总代价546万港元。	2021/9/3
旭辉控股集团	附属公司上海昌煜置业拟以2.13亿元对价向上海家迪及平安不动产出售上海安标管理咨询30%股权，其中上海家迪是公司间接持股50%的领寓国际的全资子公司。	2021/9/3
南山控股	下属公司以6.77亿对价竞得都江堰市一住宅用地使用权，地块面积6.94万平方米。	2021/9/3
越秀地产	附属子公司以18.75亿元对价竞得东莞市一居住用地项目，计容建	2021/9/3

	筑面积约 14.5 万平方米。	
华南城	全资附属公司华南城集团与招商蛇口签订战略合作框架协议，作重点研究现有板块的资产整合及存量开发事宜。	2021/9/3

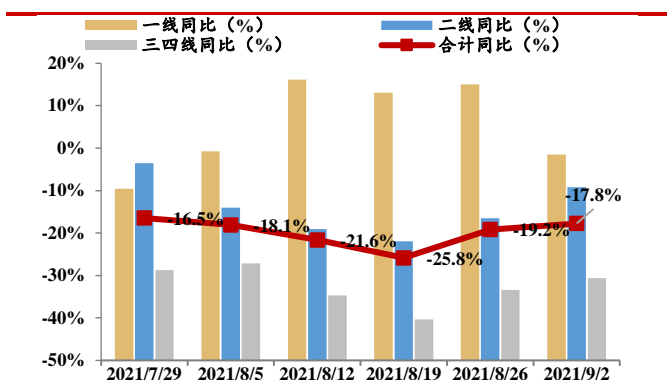
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

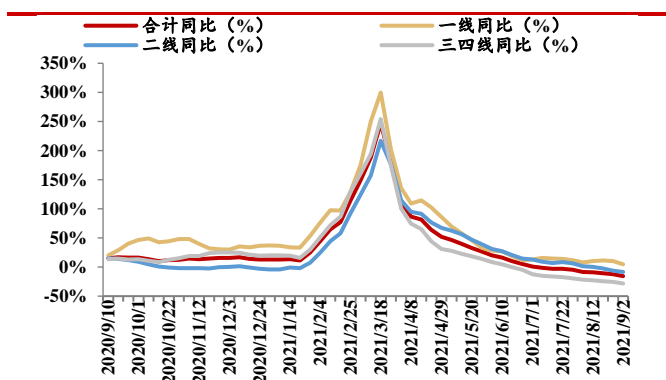
本周(08.27-09.02)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 70766 套，同比增速-17.8%，环比增速 10.9%；合计成交面积 676.2 万平方米，同比增速-22.4%，环比增速 7.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-1.5%、-9.2%和-30.6%，环比增速为-2%、17.6%和 12.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-10.1%、-11.1%和-37.3%，环比增速为-6.2%、13.1%和 8.6%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



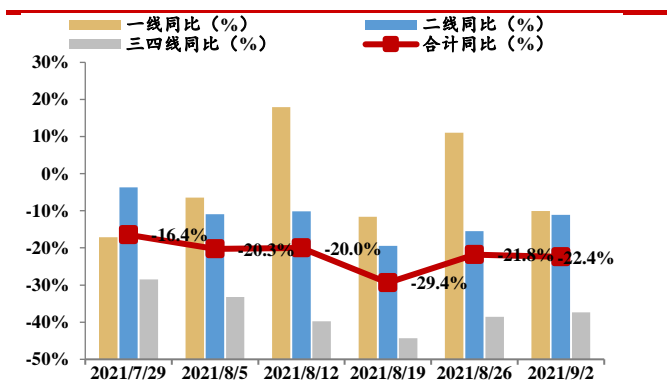
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



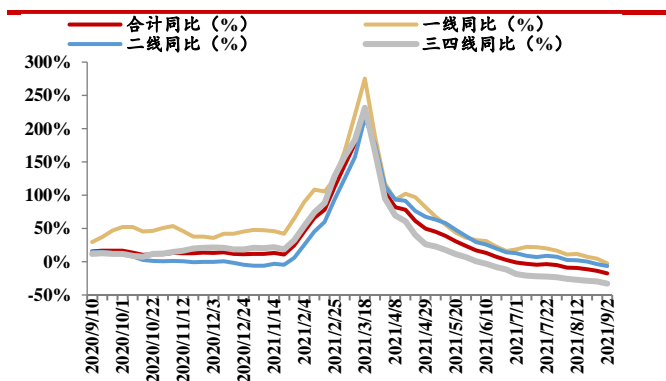
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

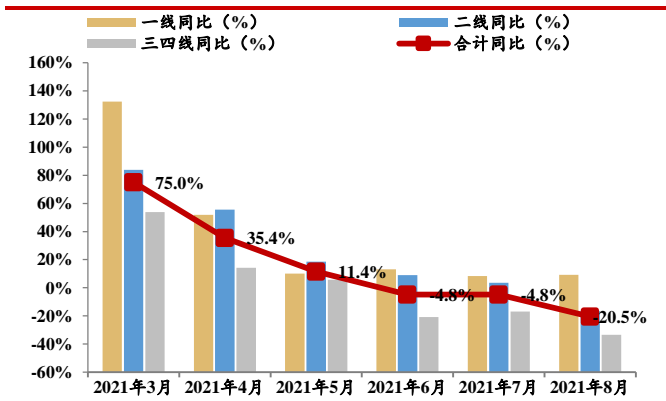
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

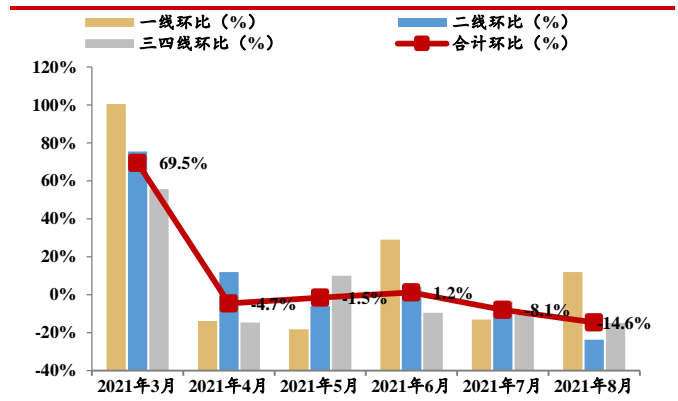
8 月份，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 280094 套，同比增速 -20.5%，环比增速-14.6%；合计成交面积 2770.6 万平方米，同比增速-22.9%，环比增速-16.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 9.2%、-16.6%和-33.5%，环比增速为 11.9%、-23.8%和-14.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 0.8%、-13.1%和-39.6%，环比增速为 10.3%、-23%和-18.7%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



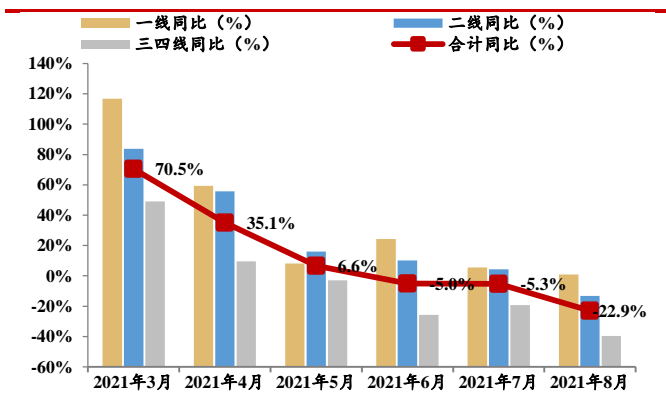
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



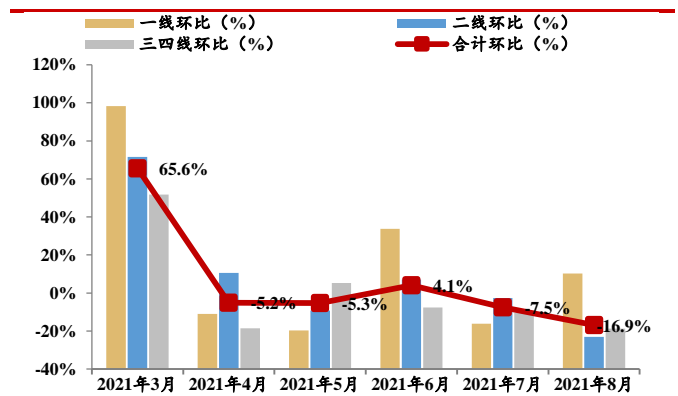
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	70766	-17.8%	10.9%	66211
	成交面积 (万平)	676.2	-22.4%	7.5%	662
一线城市	套数 (套)	14730	-1.5%	-2.0%	12307
	成交面积 (万平)	122.9	-10.1%	-6.2%	105
二线城市	套数 (套)	28465	-9.2%	17.6%	28059
	成交面积 (万平)	315.1	-11.1%	13.1%	323
三四线城市	套数 (套)	27571	-30.6%	12.1%	25846
	成交面积 (万平)	238.2	-37.3%	8.6%	233
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2478	-37.1%	-41.2%	3463
	成交面积 (万平)	21.5	-43.2%	-38.4%	29
上海	套数 (套)	6526	21.1%	10.3%	4485
	成交面积 (万平)	54.2	1.4%	1.5%	41
广州	套数 (套)	3780	-12.3%	35.6%	3038
	成交面积 (万平)	26.7	-22.3%	31.5%	23
深圳	套数 (套)	1946	46.6%	-7.6%	1321
	成交面积 (万平)	20.5	85.6%	-8.4%	13
杭州	套数 (套)	2355	72.7%	75.0%	2302
	成交面积 (万平)	24.8	67.6%	77.4%	25
南京	套数 (套)	1284	-22.9%	115.1%	1056
	成交面积 (万平)	16.8	-23.2%	121.9%	14
武汉	套数 (套)	4341	-13.4%	58.4%	4885
	成交面积 (万平)	47.7	-16.0%	45.1%	55
成都	套数 (套)	3289	-9.8%	-6.9%	3687
	成交面积 (万平)	68.4	10.4%	-3.2%	74
青岛	套数 (套)	4316	21.0%	45.7%	3071
	成交面积 (万平)	41.1	-1.2%	21.1%	34
福州	套数 (套)	1999	11.7%	3.5%	1545
	成交面积 (万平)	14.6	23.6%	-8.5%	12
厦门	套数 (套)	1645	117.3%	-7.6%	1389
	成交面积 (万平)	13.6	134.6%	-17.6%	12
济南	套数 (套)	3640	5.9%	-3.0%	3555
	成交面积 (万平)	31.8	-2.3%	2.8%	31
宁波	套数 (套)	699	-45.0%	-39.0%	1034
	成交面积 (万平)	8.4	-47.5%	-39.3%	12
南宁	套数 (套)	2096	-34.6%	5.7%	2289
	成交面积 (万平)	16.0	-50.2%	3.9%	18

苏州	套数 (套)	1688	-18.3%	3.2%	1972
	成交面积 (万平)	19.5	-18.4%	7.7%	22
无锡	套数 (套)	1113	-68.9%	38.4%	1274
	成交面积 (万平)	12.4	-65.0%	39.1%	14

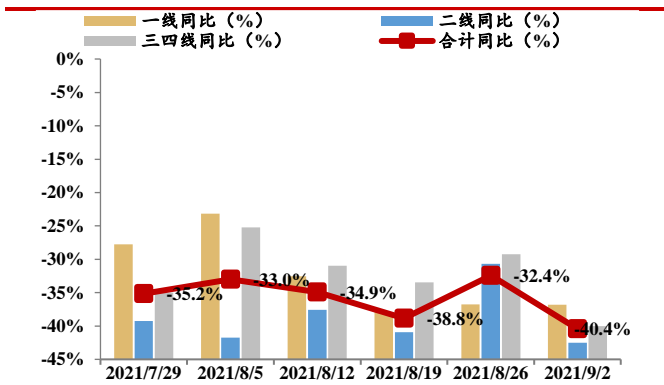
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

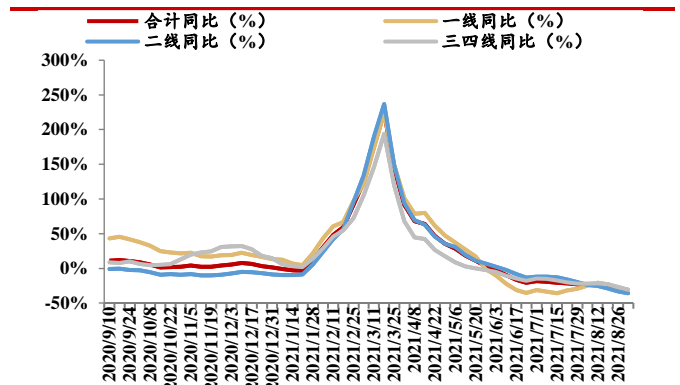
本周(08.27-09.02)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交13980套，同比增速-40.4%，环比增速-3%；合计成交面积154.6万平方米，同比增速-36.4%，环比增速10.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-36.8%、-42.5%和-40%，环比增速为-0.4%、-1%和-12.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-34.2%、-43.7%和-21.8%，环比增速为-0.2%、2.3%和44.1%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



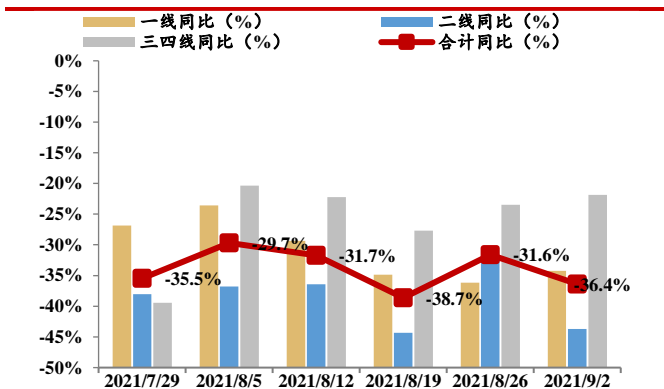
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



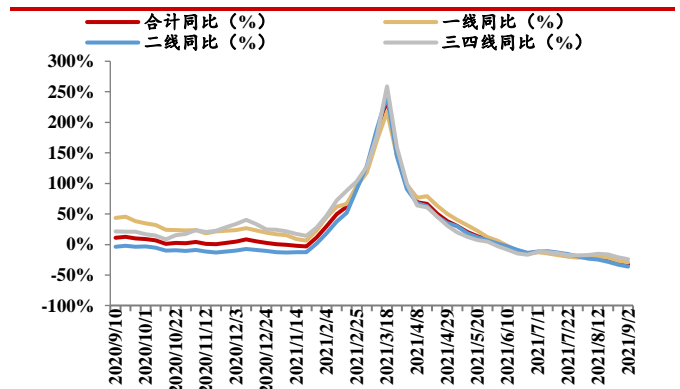
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

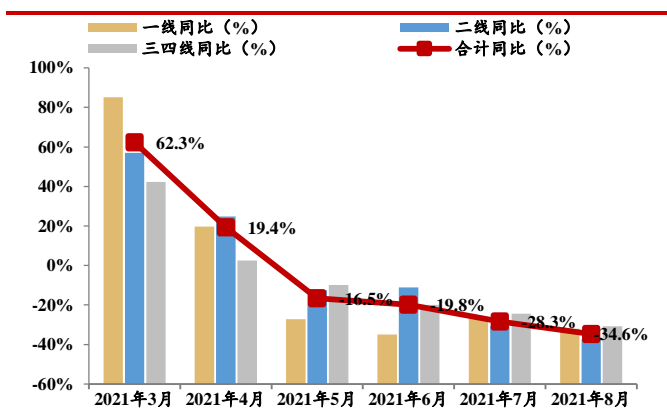
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

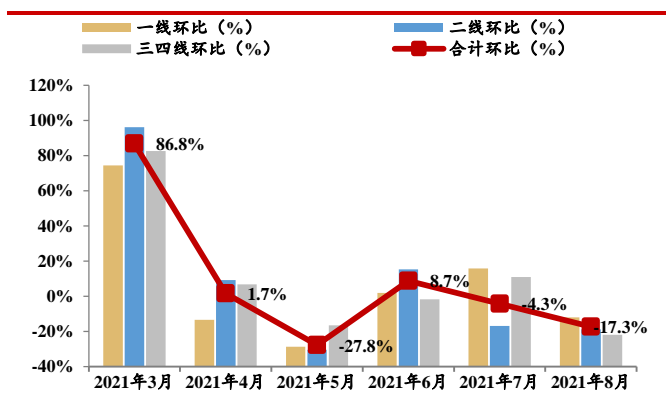
8月份，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交63052套，同比增速-34.6%，环比增速-17.3%；合计成交面积630.3万平方米，同比增速-32.8%，环比增速-16.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-32%、-37.4%和-30.7%，环比增速为-12%、-18.7%和-22%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-29.8%、-37.8%和-23.6%，环比增速为-11.3%、-19.6%和-16.8%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



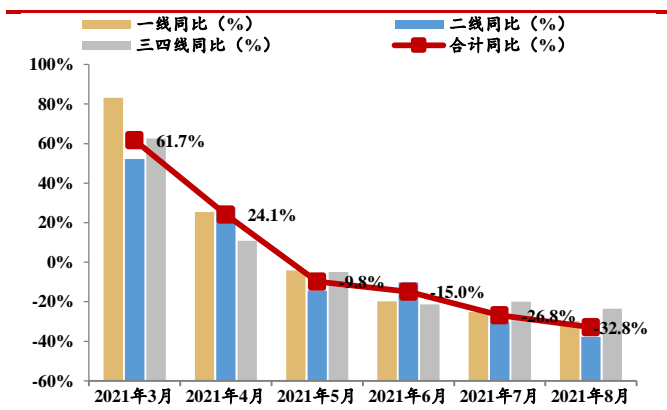
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



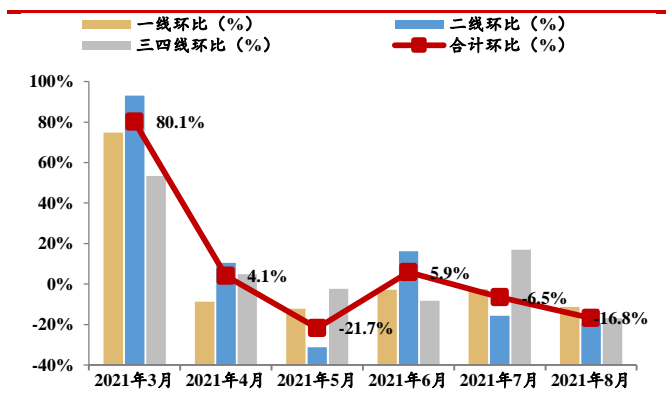
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	13980	-40.4%	-3.0%	15349
	成交面积 (万平)	154.6	-36.4%	10.6%	154
一线城市	套数 (套)	4396	-36.8%	-0.4%	4838
	成交面积 (万平)	39.2	-34.2%	-0.2%	43
二线城市	套数 (套)	7294	-42.5%	-1.0%	7787
	成交面积 (万平)	71.9	-43.7%	2.3%	76
三四线城市	套数 (套)	2290	-40.0%	-12.8%	2724
	成交面积 (万平)	43.5	-21.8%	44.1%	35
重点城市					
北京	套数 (套)	3907	-17.2%	0.5%	4220
	成交面积 (万平)	34.9	-13.4%	1.4%	37
深圳	套数 (套)	489	-78.2%	-6.5%	618
	成交面积 (万平)	4.3	-77.7%	-11.5%	6
杭州	套数 (套)	692	-59.8%	-1.0%	872
	成交面积 (万平)	5.9	-64.1%	-4.5%	8
南京	套数 (套)	2335	-12.4%	20.7%	1662
	成交面积 (万平)	21.0	-12.3%	21.5%	15
成都	套数 (套)	644	-30.9%	-21.9%	784
	成交面积 (万平)	7.5	-30.4%	-20.1%	9
青岛	套数 (套)	1068	-26.9%	13.7%	1186
	成交面积 (万平)	10.3	-25.9%	21.2%	11
厦门	套数 (套)	641	-31.5%	-20.4%	812
	成交面积 (万平)	7.4	-38.9%	5.9%	8
南宁	套数 (套)	240	-67.9%	1.3%	349
	成交面积 (万平)	2.2	-66.7%	-1.6%	3
苏州	套数 (套)	869	-38.8%	-20.2%	1168
	成交面积 (万平)	9.8	-39.9%	-16.2%	13
无锡	套数 (套)	805	-71.3%	-4.1%	952
	成交面积 (万平)	7.7	-71.8%	-2.5%	9
东莞	套数 (套)	586	-5.3%	-19.6%	655
	成交面积 (万平)	10.2	-51.4%	46.0%	8
扬州	套数 (套)	0	-100.0%	-	95
	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)	1223	-37.1%	-14.7%	1480
	成交面积 (万平)	16.6	-17.4%	9.3%	18

金华	套数 (套)	271	-39.0%	-3.2%	305
	成交面积 (万平)	14.1	134.5%	237.1%	5
江门	套数 (套)	210	-13.2%	13.5%	189
	成交面积 (万平)	2.5	-17.7%	-33.8%	2

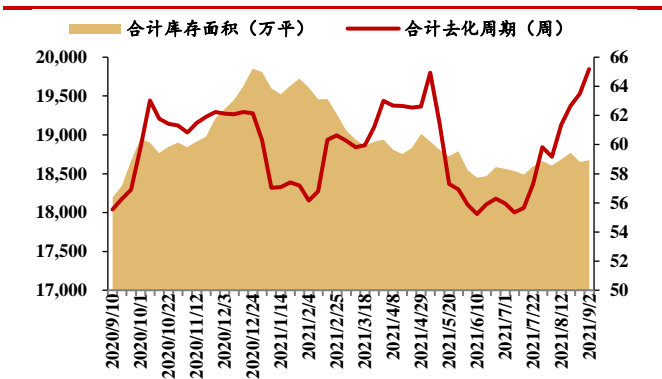
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

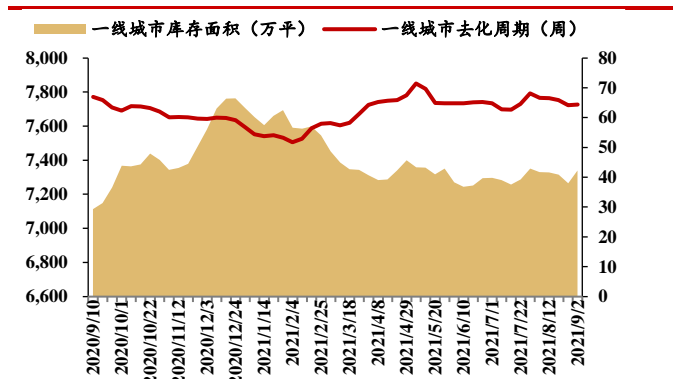
本周 (08.27-09.02), 华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18675.1 万平方米, 环比增速 0.1%, 去化周期 65.2 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 1%、-0.8%、0.5%, 去化周期分别为 64.3 周、59.4 周、85.2 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



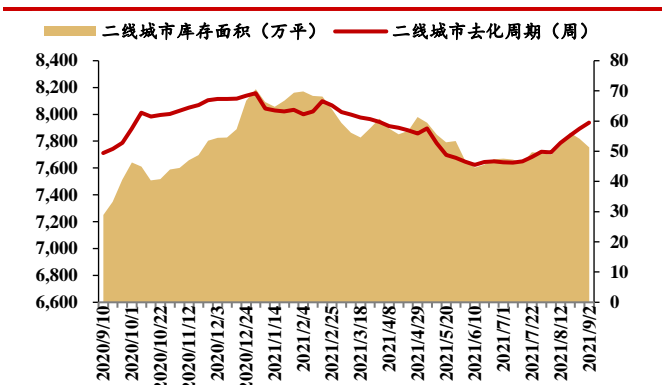
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



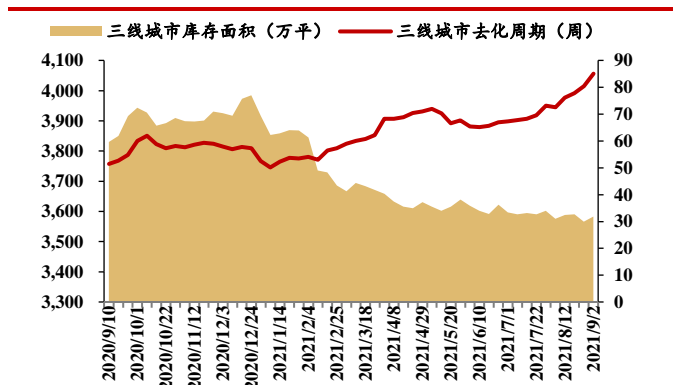
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	18675	0.1%	286.6	65.2	63.5
一线城市	7339	1.0%	114.1	64.3	64.1
二线城市	7753	-0.8%	130.4	59.4	57.4
三四线城市	3583	0.5%	42.1	85.2	80.4
重点城市					
北京	2294	1.6%	31.4	72.9	70.9
上海	2640	-0.8%	45.5	58.0	59.0
广州	1786	3.7%	25.1	71.0	68.3
深圳	620	-0.7%	12.0	51.8	56.1
杭州	847	-9.2%	28.3	29.9	30.8
南京	2341	-0.8%	20.5	114.4	109.3
南宁	993	0.9%	18.6	53.5	51.7
福州	1424	0.0%	13.0	109.1	108.2
厦门	282	-0.4%	9.1	30.9	29.6
宁波	357	2.9%	13.9	25.6	24.8
苏州	1508	1.4%	27.0	55.8	52.2
江阴	469	0.0%	3.6	129.8	104.6
温州	1131	2.5%	19.0	59.6	54.4
泉州	679	-0.1%	1.2	571.2	540.6
莆田	420	-0.3%	4.4	95.4	92.7
宝鸡	599	-0.8%	7.0	85.2	85.7
东营	286	-1.4%	6.9	41.6	43.2

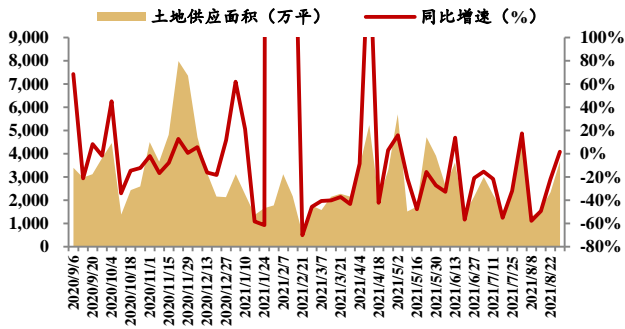
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

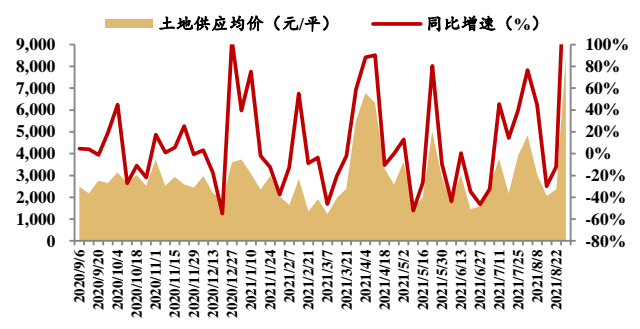
本周（08.23-08.29），土地供给方面，本周供应土地 3688.6 万平方米，同比增速 1.7%；供应均价 8499 元/平方米，同比增速 196.2%。土地成交方面，本周成交土地 584 万平方米，同比增速-75.8%；土地成交金额 80.3 亿元，同比增速-91.3%。本周土地成交楼面价 1376 元/平方米，溢价率 2.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、19.9%、0.3%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



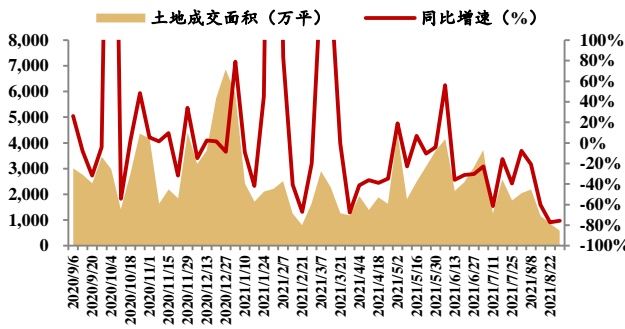
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



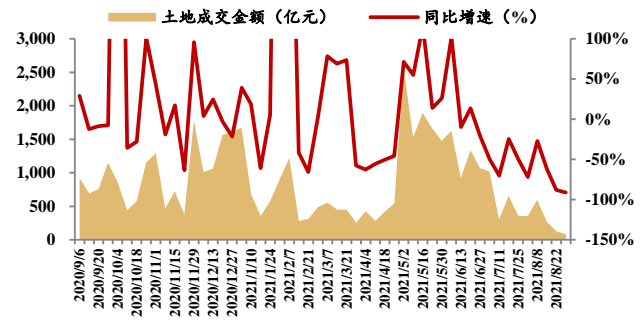
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



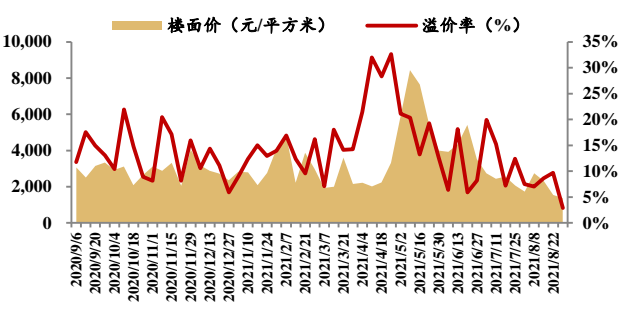
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



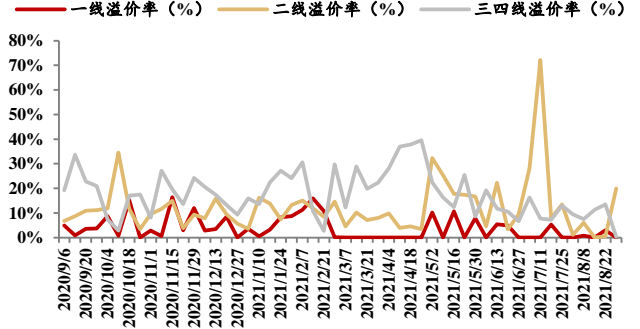
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

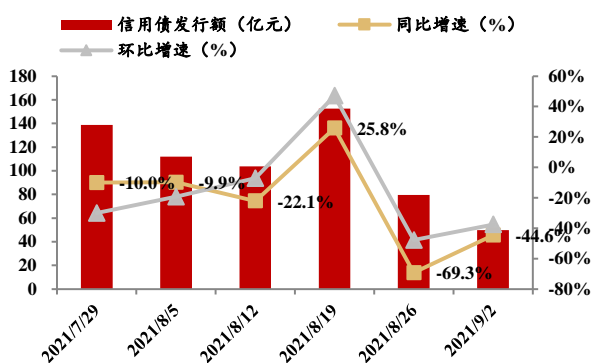
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
保利置业集团	佛山市	顺德区	51,066.63	153,199.89	128,346.00	100	2021-07-10
保利地产	太原市	小店区	6,058.34	21,204.19	8,220.00	30	2021-07-13
首开股份	太原市	小店区	15,656.31	15,656.31	2,680.00	100	2021-07-13
阳光城	东莞市	东莞市	67,117.82	201,353.46	310,023.05	100	2021-07-20
华侨城	东莞市	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	39,995.40	179,979.30	13,619.00	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	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
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

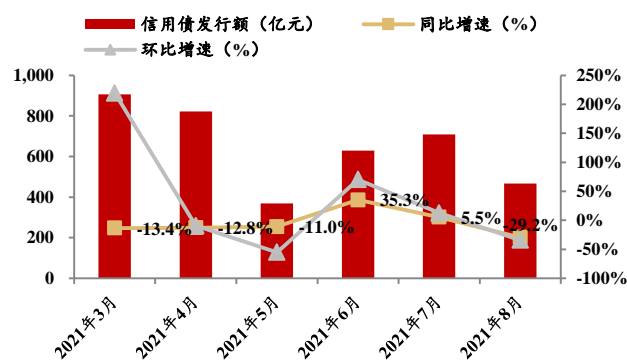
本周（08.27-09.02）房地产企业合计发行信用债 49.7 亿元，同比增速-44.6%，环比增速-37.6%。8 月份，房地产企业合计发行信用债 467.65 亿元，同比增速-29.2%，环比增速-34.1%。

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

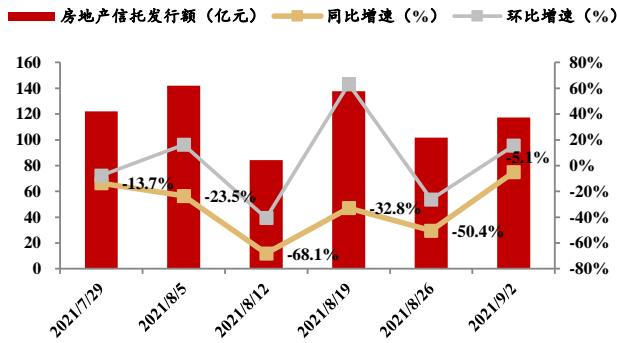
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	1.65	95.60	1.91	92.7%
一般企业债	9	1.65	95.60	1.91	92.7%
公司债	186	34.07	2,202.52	43.91	16.8%
一般公司债	148	27.11	1,931.76	38.51	28.4%
私募债	38	6.96	270.76	5.40	-29.1%
中期票据	94	17.22	1,025.84	20.45	8.0%
一般中期票据	94	17.22	1,025.84	20.45	8.0%
短期融资券	99	18.13	678.70	13.53	-24.8%
一般短期融资券	8	1.47	56.70	1.13	-49.5%
超短期融资债券	91	16.67	622.00	12.40	-21.3%
定向工具	43	7.88	353.40	7.05	36.4%
资产支持证券	114	20.88	655.21	13.06	-17.2%
交易商协会 ABN	5	0.92	44.03	0.88	-0.6%
证监会主管 ABS	109	19.96	611.18	12.18	-18.2%
项目收益票据	1	0.18	5.00	0.10	-58.3%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	546	100.00	5,016.27	100.00	2.7%

资料来源：Wind，华西证券研究所

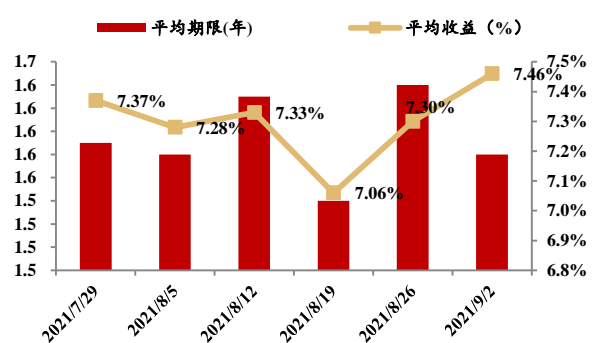
本周（08.27-09.02），房地产类集合信托合计发行 117.4 亿元，同比增速-5.1%，环比增速 15.6%，平均收益 7.46%。8 月份，房地产类集合信托合计发行 513.7 亿元，同比增速-42%，环比增速-18.6%，平均收益为 7.26%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



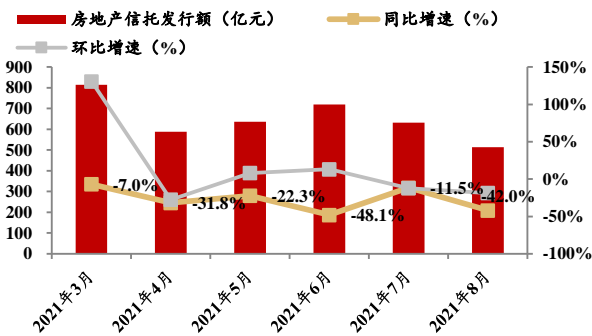
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



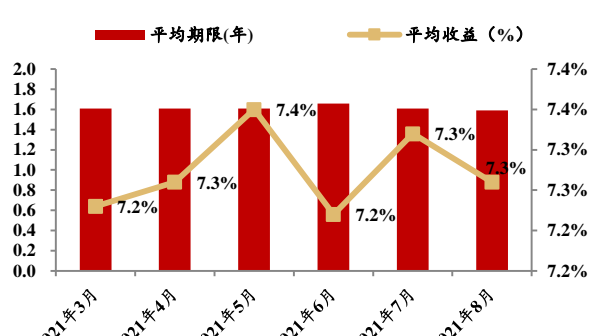
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，在“努力实现全体人民住有所居”为主题的新闻发布会上，住建部相关领导表示，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，督促城市政府不把房地产作为短期刺激经济的手段；重点解决大中城市新市民和青年人的住房问题；严格控制大规模拆除，除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑。集中供地方面，深圳重新发布了第二批住宅用地集中出让公告，出让地块共 22 幅，总用地面积约 83.4 公顷。参与本批次用地竞买最多可竞得 3 宗用地(含联合竞买)，地块溢价率上限统一由 45%调整为 15%。北京发布第二批住宅用地出让公告，供应 43 宗用地，土地总面积约 245 公顷，总建筑面积约 496 万平方米，除一宗招标项目以外，起始价总额约 1359 亿元。二批次地块的整体溢价率控制在 10%以内，单宗溢价率不高于 15%。武汉发布第二批住宅用地出让公告，共计出让 51 宗土地，总面积约 351.66 万平方米，总建筑面积约 862.81 万平方米，起始价约 591.72 亿元。宅地溢价率不突破 15%的上限；到限价后，房企可竞现房销售的比例。重庆发布第二批住宅用地集中出让公告，合计推出 42 宗地块，总面积 4111 亩，将于 9 月组织集中交易。地方层面，西安楼市限购升级，家庭落户满 3 年方可在限购区买第 2 套住房。广州将制定二手房参考价格。长春出台楼市新政，就业人才和农民购房给予补贴，允许公积金家庭组合贷款。海南允许符合条件的非居民按按需原则在海南自由贸易港内购买房地产；对符合条件的非居民购房给予汇兑便利。

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。