

房地产

证券研究报告

2021年09月05日

8月成交量同环比持续下滑，“住有所居”为行业再定调

——房地产销售周报 0905

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

胡孝宇

联系人

huxiaoyu@tfzq.com

行业追踪 (2021.8.30-2021.9.5)

一手房: 环比上升 15.68%，同比下降 25.34%，累计同比上升 21.97%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.08 万套，环比上升 15.68%，同比下降 25.34%，累计同比上升 21.97%，较前一周减少 2.06 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-4.38%、21.39%、39.8%；同比增速分别为-10.1%、-14.22%、-50.52%；累计同比增速分别为 45.36%、23.66%、3.86%，较上周分别增加-3.47、-1.78、-1.95 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-31.72%、-11.19%、50.23%、0.93%；累计同比分别为 55.71%、44.16%、47.94%、32.56%，较上周分别变动-8.07、-3.25、-3.8、0.9 个百分点。

二手房: 环比上升 0.71%，同比下降 42.62%，累计同比上升 8.4%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.82 万套，环比上升 0.71%，同比下降 42.62%，累计同比上升 8.4%，较上周减少 0.73 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-4.52%、5%、16.39%；同比增速分别为-40.59%、-40.44%、-71.53%；累计同比增速分别为 7.94%、7.92%、15.56%，较上周分别变动了 0.75、-1.73、-3.42 个百分点。

库存: 去化周期 19.8 周，环比下降 29.82%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.65 万套，去化周期 19.8 周，环比下降 29.82%，其中一线、二线城市环比增速分别-62.17%、-1.13%。

投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.08 万套，环比上升 15.68%，同比下降 25.34%，累计同比上升 21.97%，较前一周减少 2.06 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.82 万套，环比上升 0.71%，同比下降 42.62%，累计同比上升 8.4%，较上周减少 0.73 个百分点。截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.65 万套，去化周期 19.8 周，环比下降 29.82%，其中一线、二线城市环比增速分别-62.17%、-1.13%。

8月成交量同环比持续下滑。贝壳研究院 8 月 31 日发布《全国新房市场月报》显示，受房产调控政策持续加码影响，8 月 66 城新房市场成交量环比持续下滑。8 月仅一线城市成交量保持 2 成增长，二线、三四线城市成交量均不及去年同期。具体而言，1-8 月新房市场成交套数累计同比增长 25%，成交面积累计同比增长 24%，套数和面积累计同比自 2 月以来持续收窄。同比 2020 年，8 月单月套数和面积同比下降 10%和 14%，下降幅度逐渐加大。从单月成交环比情况来看，8 月新房成交套数和面积环比分别下降 16%和 17%，连续两个月下滑。

中央“住有所居”为行业再定调。8 月 31 日，在国新办举办的以“努力实现全体人民住有所居”为主题的新闻发布会上，住房和城乡建设部相关领导介绍了当前我国住房和城乡建设的相关工作和规划，内容涉及住房保障体系、老旧小区改造、年轻人住房、农村住房、城市建设、房地产长效机制建设等。“住有所居”这一热词，再次为房地产行业刷新了发展基调。

楼市“因城施策”。西安楼市调控升级，有 2 套房夫妻离婚后一年内不可购房。西安 8 月 30 日发布《西安市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》提出，居民家庭在该市落户满 3 年的，方可在限购区域购买第 2 套商品住房；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；同时，经批准引进的 E 类人才在该市已连续缴纳 12 个月社会保险或个人所得税的，方可在限购区域购房。我们认为，**供应端将持续以规范房地产市场秩序为主，需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度，“因城施策”会保持常态化。**

“因城施策”常态化，政策稳定性提高，行业风险溢价率将下降，行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。从房企角度看，三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为，不少企业不得不加速推出降档举措，行业风险溢价率下行，降档房企债性价值提升、股性价值减弱，过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司，我们持续推荐：1) 优质龙头：万科 A、保利地产、金地集团、融创中国、龙湖集团、招商蛇口；2) 优质成长：金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、旭辉控股集团、龙光集团；3) 优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦服务、永升生活服务、绿城服务等；4) 低估价值：城投控股、南山控股、大悦城、光大嘉宝等。持续关注：1) 优质成长：华润置地；2) 优质物管：融创服务。

风险提示：政策变化不及预期；房屋销售不及预期；疫情二次反弹

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评:8 月单月量价齐减，多数房企同比下降—8 月百强房企销售点评》 2021-09-01
- 2 《房地产-行业研究周报:房企上半年实现营收增长，楼市调控持续加码——房地产销售周报 0829》 2021-08-29
- 3 《房地产-行业研究周报:土地市场环比降温，楼市因城施策——房地产土地周报 0829》 2021-08-29

内容目录

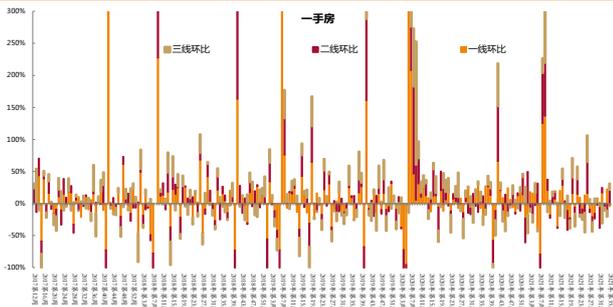
1. 行业追踪（2021.8.30-2021.9.5）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	8
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	12

1. 行业追踪 (2021.8.30-2021.9.5)

1.1. 36 城一手房成交回顾

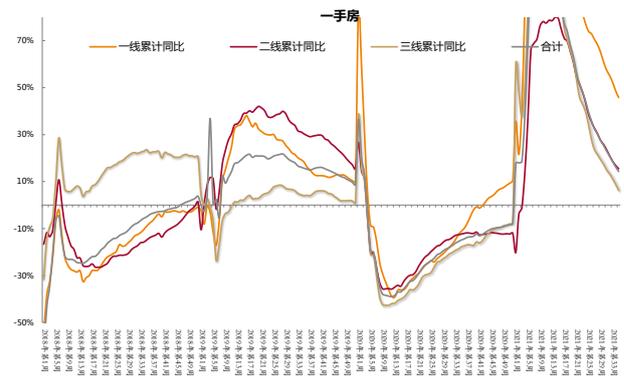
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.08 万套，环比上升 15.68%，同比下降 25.34%，累计同比上升 21.97%，较前一周减少 2.06 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -4.38%、21.39%、39.8%；同比增速分别为 -10.1%、-14.22%、-50.52%；累计同比增速分别为 45.36%、23.66%、3.86%，较上周分别增加 -3.47、-1.78、-1.95 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 -31.72%、-11.19%、50.23%、0.93%；累计同比分别为 55.71%、44.16%、47.94%、32.56%，较上周分别变动 -8.07、-3.25、-3.8、0.9 个百分点。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 -4.38%、21.39%、39.8%；



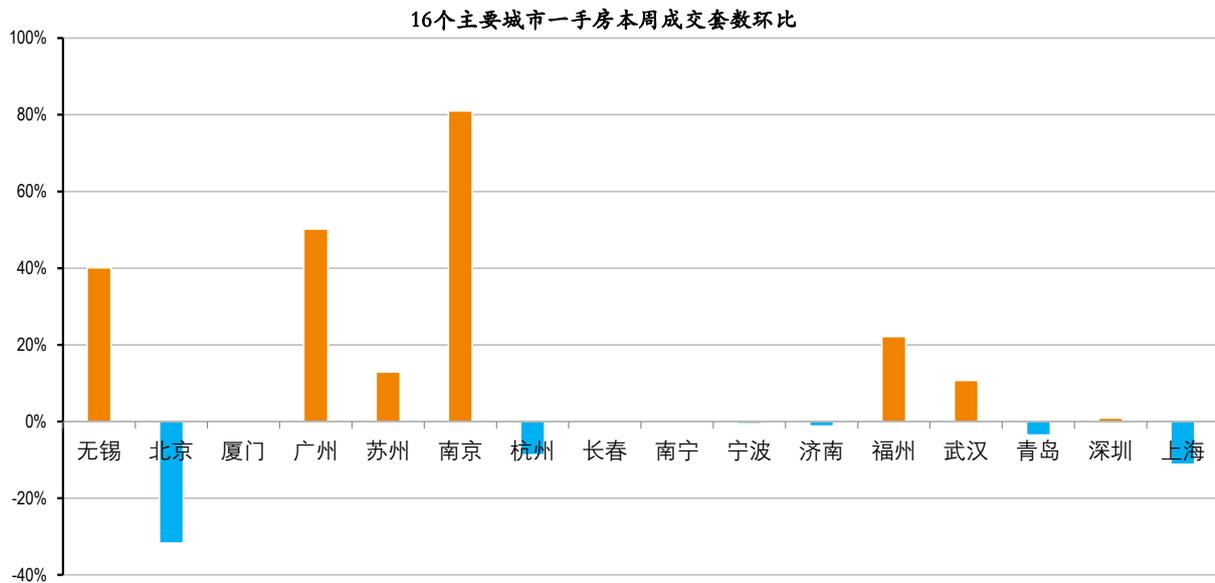
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 45.36%、23.66%、3.86%；



资料来源：wind、天风证券研究所

图 3：16 个主要城市一手房本周成交套数环比：



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：36 城一手房成交明细

		2021/08/23-2021/08/29	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/08/29	累计同比
合计	套数	30,766	15.7%	-25.3%	-2.8%	-33.7%	1,371,043	22.0%
	面积	3,285,988	12.3%	-28.1%	-1.9%	-34.2%	152,853,771	21.2%
一线城市	套数	8,958	-4.4%	-10.1%	22.2%	1.1%	290,739	45.4%
	面积	956,478	-1.1%	-7.5%	19.8%	-0.8%	30,191,756	44.6%
二线城市	套数	15,001	21.4%	-14.2%	-11.2%	-40.8%	753,184	23.7%
	面积	1,694,025	16.0%	-15.7%	-7.5%	-39.1%	87,851,880	22.0%
三线城市	套数	6,807	39.8%	-50.5%	-15.6%	-44.0%	327,120	3.9%
	面积	635,484	27.7%	-58.3%	-16.5%	-49.1%	34,810,135	4.7%
四线城市	套数	928	86.0%	-75.9%	-11.1%	-77.7%	95,547	9.3%
	面积	115,950	91.5%	-74.1%	-7.5%	-74.5%	10,854,055	6.3%
北京	套数	1,421	-31.7%	-15.6%	69.7%	-10.2%	59,827	55.7%
	面积	168,996	-20.5%	-9.9%	38.2%	-7.8%	6,766,315	60.5%
上海	套数	3,475	-11.2%	-18.0%	4.7%	-10.7%	108,508	44.2%
	面积	355,300	-10.1%	-19.1%	5.0%	-15.0%	10,946,977	39.4%
广州	套数	2,001	50.2%	-26.2%	-14.8%	-15.9%	76,709	47.9%
	面积	212,686	47.6%	-28.7%	-14.9%	-17.9%	8,210,545	45.8%
深圳	套数	2,061	0.9%	55.2%	79.8%	103.3%	45,695	32.6%
	面积	219,496	1.8%	101.2%	99.4%	111.2%	4,267,919	33.8%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	116,940	-0.2%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	14,146,561	-0.8%
杭州	套数	1,210	-8.7%	35.8%	-18.5%	-55.2%	73,465	59.2%
	面积	130,842	-18.7%	30.9%	-8.1%	-56.3%	8,447,061	49.0%
南京	套数	965	81.1%	-34.2%	-50.6%	-61.5%	78,189	50.1%
	面积	115,044	71.3%	-31.8%	-47.1%	-59.0%	9,163,704	50.6%
福州	套数	1,565	22.2%	33.3%	18.9%	228.7%	37,910	164.0%
	面积	144,693	28.8%	61.9%	19.8%	179.8%	3,574,285	154.4%
济南	套数	1,898	-1.2%	21.2%	15.0%	-26.5%	66,489	18.7%
	面积	247,545	-3.0%	21.7%	17.2%	-20.0%	8,489,924	20.6%
武汉	套数	2,455	10.7%	-42.2%	11.0%	-56.0%	147,536	78.6%
	面积	281,511	9.3%	-43.5%	12.4%	-51.4%	17,139,000	81.8%
长春	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
南宁	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
宁波	套数	1,238	-0.6%	-30.3%	9.1%	43.1%	48,304	10.1%
	面积	152,413	0.6%	-26.9%	13.4%	39.9%	5,574,982	8.2%
厦门	套数	1,780	-	-	-	338.4%	27,289	142.5%
	面积	162,090	-	-	-	227.0%	2,794,215	122.3%
青岛	套数	2,576	-3.6%	-13.2%	14.3%	-30.3%	90,207	11.3%
	面积	309,523	-2.0%	-11.8%	13.3%	-21.4%	10,574,749	11.2%
苏州	套数	1,314	12.9%	-24.0%	-17.2%	-13.7%	66,855	10.9%
	面积	150,365	7.3%	-27.2%	-21.1%	-22.0%	7,947,400	7.3%

无锡	套数	891	40.1%	-61.2%	-41.6%	-38.6%	35,635	18.5%
	面积	108,800	44.9%	-60.9%	-39.6%	-34.8%	4,169,100	12.6%
佛山	套数	3,839	47.3%	-8.5%	-2.8%	21.9%	135,253	11.3%
	面积	280,768	24.6%	-25.6%	-1.1%	-6.6%	12,035,314	20.0%
东莞	套数	547	12.3%	-73.6%	-17.3%	-63.9%	29,760	-15.8%
	面积	65,869	20.1%	-72.3%	-21.3%	-62.1%	3,413,350	-17.0%
金华	套数	547	-24.0%	-7.4%	116.2%	65.7%	17,625	21.9%
	面积	58,976	-23.7%	-5.1%	123.0%	66.6%	1,888,032	22.7%
温州	套数	1,109	55.1%	-38.7%	-25.7%	31.4%	53,583	6.7%
	面积	127,210	45.7%	-38.0%	-26.0%	18.1%	6,305,895	6.0%
泉州	套数	34	-40.4%	-91.7%	3.6%	-90.7%	5,355	-54.3%
	面积	4,255	-37.7%	-91.3%	-0.2%	-90.2%	685,523	-51.2%
泰安	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,036	-26.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,083,207	-26.2%
赣州	套数	-	-100.0%	-100.0%	-16.7%	-100.0%	46,226	10.7%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-17.4%	-100.0%	5,773,663	10.0%
惠州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	15,498	7.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,780,071	3.2%
韶关	套数	191	25.7%	-22.4%	13.4%	-57.8%	7,444	-22.0%
	面积	23,502	26.0%	-28.7%	15.4%	-49.6%	904,378	-19.2%
扬州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	15,756	26.8%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,895,510	25.0%
岳阳	套数	260	4.4%	-39.8%	23.3%	-30.7%	11,442	-8.6%
	面积	32,371	3.4%	-36.5%	23.7%	-26.1%	1,418,361	-6.1%
江阴	套数	127	7.6%	-86.9%	-	-71.7%	15,802	10.7%
	面积	16,212	-5.1%	-87.4%	-	-72.4%	2,023,804	9.9%
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	-32.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	-32.9%
镇江	套数	928	86.0%	-46.5%	-11.1%	-29.8%	38,096	14.2%
	面积	115,950	91.5%	-42.8%	-7.5%	-20.0%	4,468,348	16.8%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-81.2%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-81.2%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	53,736	52.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	5,897,522	45.2%
吉林	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-

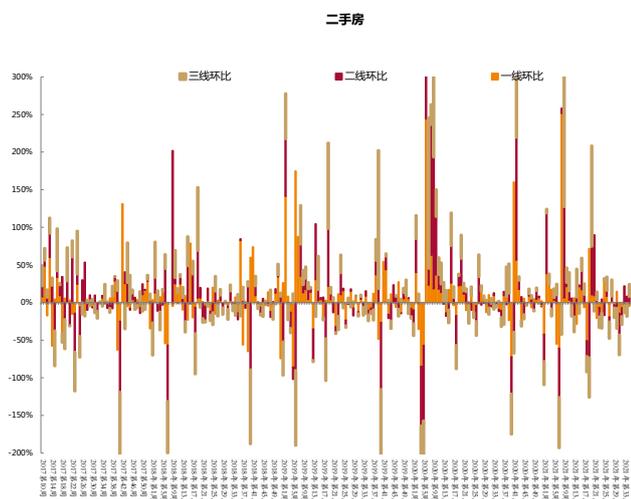
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

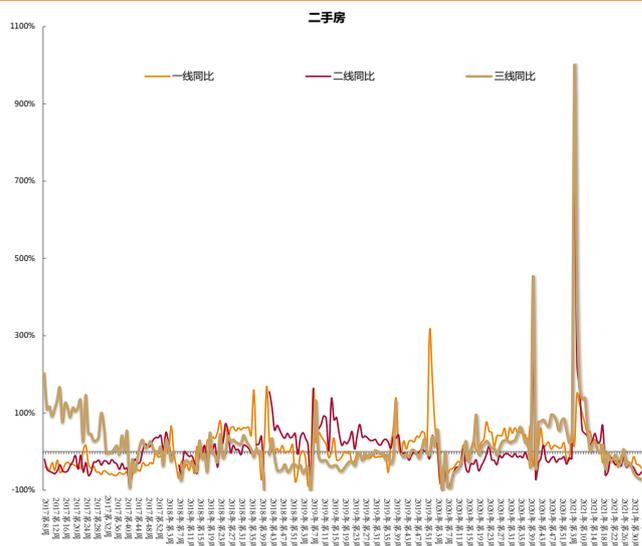
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.82 万套，环比上升 0.71%，同比下降 42.62%，累计同比上升 8.4%，较上周减少 0.73 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-4.52%、5%、16.39%；同比增速分别为-40.59%、-40.44%、-71.53%；累计同比增速分别为 7.94%、7.92%、15.56%，较上周分别变动了 0.75、-1.73、-3.42 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-4.52%、5%、16.39%；



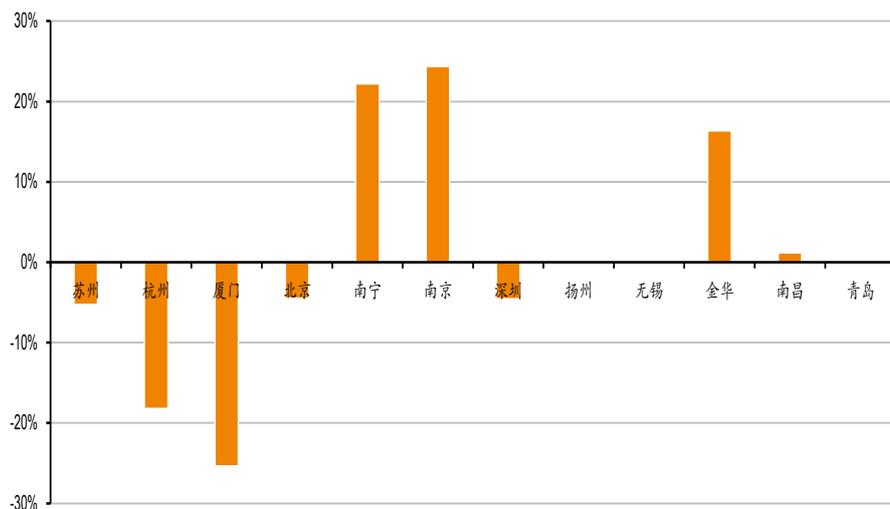
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-40.59%、-40.44%、-71.53%；



资料来源：wind、天风证券研究所

图 6：12 个城市二手房本周成交套数环比



资料来源：wind、天风证券研究所

表 2： 11 城二手房成交明细

		2021/08/23-2021/08/29	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/08/29	累计同比
合计	套数	8,214	0.7%	-42.6%	0.4%	-48.0%	410,358	8.4%
	面积	807,470	2.7%	-39.9%	0.7%	-45.6%	38,536,488	9.0%
一线城市	套数	3,777	-4.5%	-40.6%	-1.5%	-47.2%	178,046	7.9%
	面积	353,800	-3.8%	-37.7%	-0.9%	-45.6%	15,747,663	6.1%
二线城市	套数	4,160	5.0%	-40.4%	3.8%	-48.0%	205,601	7.9%
	面积	412,116	11.7%	-38.2%	-1.4%	-46.2%	19,589,737	10.3%
三线城市	套数	277	16.4%	-71.5%	-17.1%	-57.7%	26,711	15.6%
	面积	41,554	-16.7%	-61.8%	39.3%	-38.9%	3,199,088	15.4%
北京	套数	3,235	-4.5%	-15.9%	-1.7%	-36.9%	141,696	51.2%
	面积	303,076	-3.6%	-13.8%	-1.6%	-35.9%	12,515,822	43.3%
深圳	套数	542	-4.6%	-78.4%	-0.2%	-73.2%	36,350	-49.0%
	面积	50,724	-4.6%	-76.6%	3.5%	-71.4%	3,231,841	-47.0%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	36,206	4.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,405,189	1.2%
杭州	套数	373	-18.2%	-75.0%	-21.2%	-80.1%	41,566	7.2%
	面积	37,637	-16.4%	-74.0%	-21.2%	-79.4%	4,019,471	10.9%
厦门	套数	421	-25.4%	-29.5%	-10.3%	-57.2%	29,726	33.8%
	面积	45,004	-21.5%	-25.6%	-12.5%	-54.3%	2,958,972	34.2%
南京	套数	2,119	24.4%	-23.4%	68.0%	-28.0%	74,842	2.6%
	面积	192,272	38.7%	-23.7%	58.4%	-25.9%	6,616,576	3.4%
南宁	套数	330	22.2%	-60.2%	-8.8%	-41.9%	12,948	-32.3%
	面积	31,623	33.4%	-57.0%	-11.7%	-42.7%	1,162,898	-32.8%
苏州	套数	917	-5.3%	-29.6%	-25.4%	-43.8%	46,519	24.2%
	面积	105,580	1.3%	-22.4%	-23.9%	-37.7%	4,831,819	27.4%
扬州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	10,615	-1.2%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,039,014	-0.9%
金华	套数	277	16.4%	-40.6%	-17.1%	13.0%	16,096	30.1%
	面积	41,554	-16.7%	-33.8%	39.3%	46.3%	2,160,074	25.4%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-

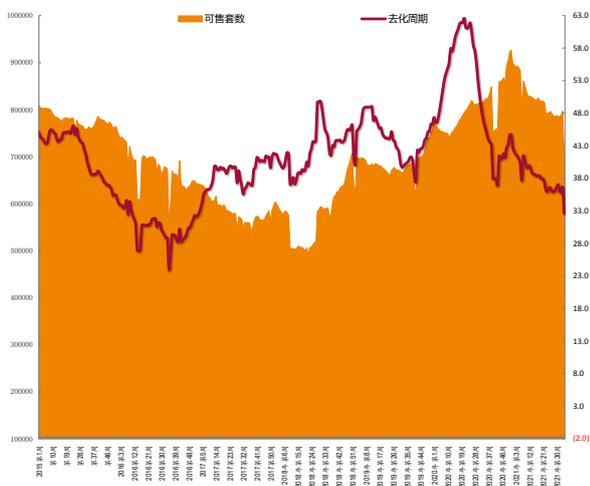
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3. 14 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.65 万套，去化周期 19.8 周，环比下降 29.82%，其中一线、二线城市环比增速分别-62.17%、-1.13%。

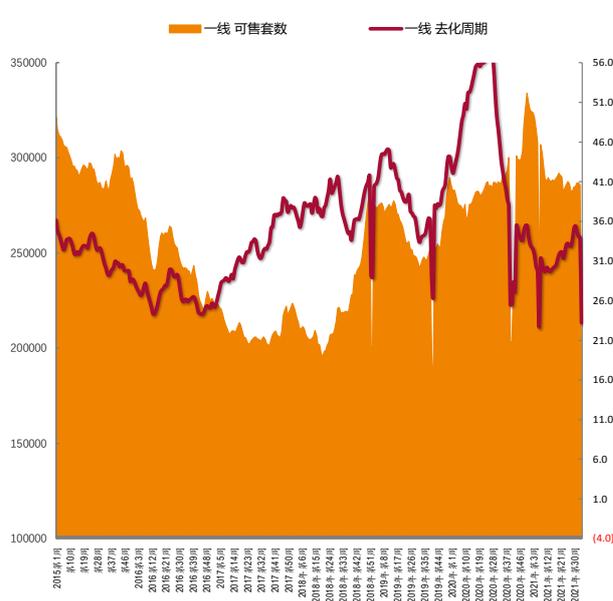
图 7：全国 14 城可售 42.7 万套，去化周期 19.8 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

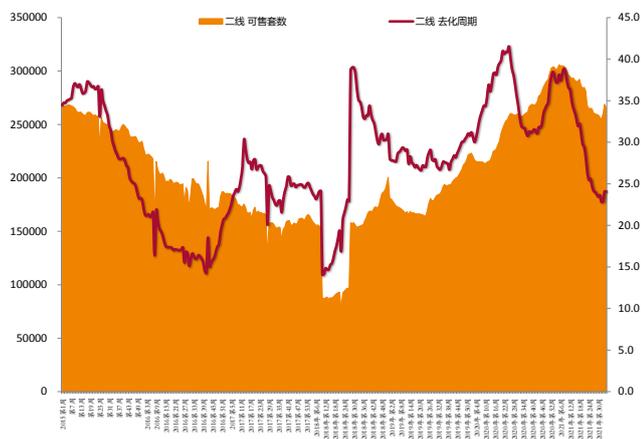
图 8：一线 4 城可售 10.8 万套，去化周期 13 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

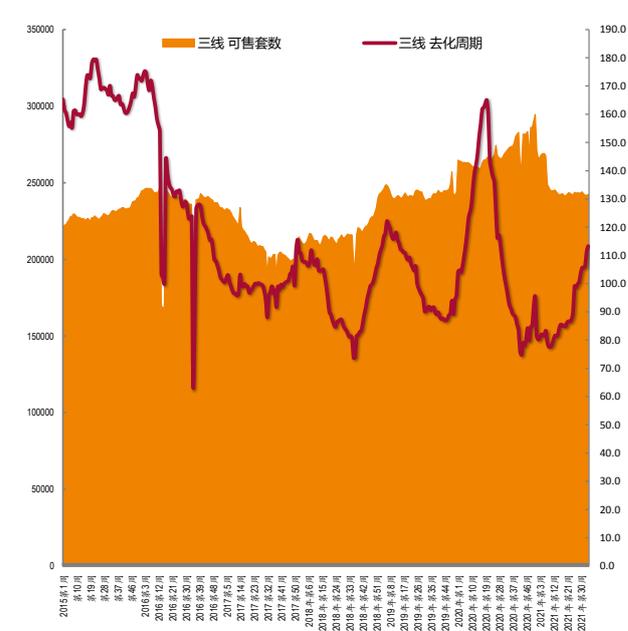
图 9：二线 6 城可售 31.8 万套，去化周期 28.8 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

图 10：三线 4 城 0 万套，去化周期 0 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

表 3：14 城住宅可售套数回顾

		2021/08/23-2021/08/29	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	426,547	-29.8%	21,518	21,768	19.8	27.9
一线城市	套数	108,086	-62.2%	8,327	8,422	13.0	33.9
二线城市	套数	318,461	-1.1%	11,052	11,174	28.8	28.8
三线城市	套数	-	-	2,139	2,172	-	-
北京	套数	-	0.0%	1816.20	1829.24	-	49.2
上海	套数	37,065	-4.5%	3176.96	3251.56	11.7	11.9
广州	套数	85,104	0.5%	2139.88	2157.00	39.8	39.3
深圳	套数	71,020	-1.6%	1194.36	1184.00	59.5	60.9
杭州	套数	21,798	-14.6%	2140.64	2259.80	10.2	11.3
南京	套数	55,176	-1.0%	2410.04	2497.80	22.9	22.3
福州	套数	70,526	-1.7%	1277.36	1255.88	55.2	57.1
济南	套数	105,367	1.2%	2191.00	2127.84	48.1	48.9
厦门	套数	639	-14.0%	780.24	791.56	-	-
苏州	套数	65,594	0.9%	914.44	888.68	0.7	0.8
泉州	套数	145,120	-0.1%	418.64	435.88	-	-
温州	套数	97,279	0.8%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	0.00	0.00	-	-
江阴	套数	-	-	0.00	0.00	-	-

注：1. 套数单位套，面积单位万平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、厦门、苏州 6 个城市；三线城市包括：泉州、温州、莆田、江阴 4 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

2. 重点公司跟踪（公司公告）

【融创中国】8月30日，融创中国发布2021年中期业绩报告。期内，集团收入约为人民币958.2亿元，YOY+23.9%；毛利约为人民币199.8亿元，YOY+12.5%；公司拥有人应占溢利约为人民币119.9亿元，YOY+9.4%；核心净利润1约为人民币131.5亿元，YOY+0.8%。

【新力控股集团】8月30日，新力控股集团发布2021年中期业绩报告。期内，总收入同比增长约28.9%至人民币112.18亿元。毛利为人民币24.38亿元，毛利率为21.7%。溢利同比增长约2.4%至人民币8.91亿元。净利润率为7.9%。母公司拥有人应占核心利润为人民币7.3亿元，YOY+7.4%。归属股东净利润7.64亿元，YOY-7.06%。

【格力地产】8月30日，格力地产发布2021年半年度报告。报告期内，公司实现营业收入33.91亿元，YOY+13.86%，实现归属于上市公司股东的净利润4.69亿元，YOY+11.15%。报告期内，公司收入、利润双增长，房地产板块实现营业收入30.54亿元，YOY+13.96%，实现利润总额6.01亿元，YOY+8.26%。

【中国铁建】8月30日，中国铁建发布2021年半年度报告。报告期内，集团实现营业收入4885.149亿元，YOY+31.75%。截至2021年6月30日，本集团海外经营业务遍及世界135个国家和香港、澳门等地区，拥有在建项目1,058个，海外业务的发展稳定正常。

【光大嘉宝】8月30日，光大嘉宝发布2021年半年度报告。报告期内，实现营业收入12.93亿元，YOY-32.77%；归属于上市公司股东的净利润9527万元。YOY-8.31%。

【世茂集团】8月30日，世茂集团发布2021年中期业绩报告。期内，营业额上升13.7%至人民币734.01亿元。毛利额上升7.7%至人民币210.13亿元。毛利率为28.6%。核心业务净利润上升13.6%至约人民币93.75亿元。股东应占核心业务净利润上升11.5%至约人民币61.99亿元。股东应占核心业务净利润率为12.5%。

【金地集团】8月30日，金地集团发布2021年半年度报告。2021年上半年，公司实现营业收入342.74亿元，YOY+72.45%；报告期内公司实现归属于上市公司股东的净利润18.25亿元，YOY-38.79%。

【恒大物业】8月31日，恒大物业披露2021年半年报业绩。财报数据显示，公司上半年营业收入78.73亿元，YOY+68.3%；毛利润29.39亿元，YOY+68.7%；净利润19.34亿元，YOY+68.6%；资产总值227.09亿元。公司银行存款和现金约为140.28亿元，受限制银行存款2420万元。短期借款1.53亿元，长期借款2亿元。从收入构成来看，恒大物业的主要收入来源于三个方面。其中，物业管理服务收入47.57亿元，YOY+68.4%，占总收入比约60.4%；社区增值服务收入11.38亿元，YOY+83.1%，占总收入比约为14.5%；非业主增值服务收入19.77亿元，YOY+60.6%，占总收入比约25.1%。

【融信中国】8月31日，融信发布2021年中期业绩报告，公司上半年业绩表现稳中有进，实现营收217.4亿元，合约销售额829.66亿元，YOY+37.5%，以52%的完成率超额达成全年销售目标的一半；合约建筑面积约403.45万平方米，平均合约售价为每平方米20,564元。其中，长三角合约销售额占比达71%，发挥稳定。截至6月30日，融信在全国共计拥有282个项目，覆盖全国54个城市，总土储面积达3,162万平方米。其中，总土储面积在长三角占比达到67%，在优质一二线城市的占比达82%以上。融信深耕长三角的优势进一步巩固，支撑业绩的长期稳健增长。

【中国金茂】8月31日晚间，中国金茂发布公告称，公司建议分拆附属公司金茂物业发展股份有限公司的股份并于上交所主板独立上市。公告显示，于2021年8月31日，分拆公司向上交所提交上市申请表格，申请分拆公司股份于上交所主板上市及批准买卖。

【正荣地产】8月31日，正荣地产发布公告称，拟发行2.5亿美元绿色优先票据，该票据将在上交所上市。公告显示，本次绿色优先票据的票面利率为6.5%，将于2022年9月1日到期。

【香江控股】9月1日，香江控股发布关于以集中竞价交易方式回购公司股份的进展公告，称截至2021年8月31日，香江控股已累计回购股份28,145,400股，占公司总股本的0.829%，成交的最高价格为1.95元/股，成交的最低价格为1.75元/股，交易总金额为51,429,029.50元（不含印花税、佣金等交易费用）。

【万业企业】9月1日，万业企业发布股东减持股份计划公告，称拟自披露该减持计划公告日起15个交易日后的6个月内，即2021年9月27日至2022年3月25日期间，采取集中竞价交易与大宗交易方式减持股份数量不超过公司股份总数2.1%，即不超过20,116,538股。

【蓝光发展】9月1日，蓝光发展发布关于控股股东股份解除冻结的公告，称于2021年8月31日解冻15493万无限售流通股，占其所持股份比例9.00%，占公司总股本比例5.10%。

【荣盛发展】9月1日，荣盛发展发布关于2021年8月份销售、近期新增土地储备及产业园招商的自愿性信息披露公告，称2021年8月，公司实现签约面积108.29万平方米，YOY+16.72%；签约金额116.23亿元，YOY+13.55%。2021年1-8月，公司累计实现签约面积715.31万平方米，YOY+19.84%；累计签约金额811.88亿元，YOY+22.64%。

【滨江集团】杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2021年9月2日接到公司控股股东杭州滨江投资控股有限公司（以下简称“滨江控股”）通知，滨江控股全资子公司杭州滨江创业投资有限公司、杭州普特股权投资管理有限公司通过其共同投资及控制的阿巴马资产管理有限公司-阿巴马元享红利74号私募证券投资基金（以下简称“元享74号”），于2021年9月2日以大宗交易方式增持公司股票28,950,000股，占公司总股本的0.93%。

【万科A】9月3日，万科A发布2021年8月销售简报。8月实现合同销售面积219.4万平方米，合同销售金额370.3亿元。1至8月公司累计实现合同销售面积2718.2万平方米，合同销售金额4430.1亿元。

【金地集团】9月3日，金地集团发布8月销售简报。简报显示，金地集团2021年8月份签约金额190.3亿元，YOY-12.21%；签约面积89.5万平方米，YOY-16.75%。前8月签约金额2074.9亿元，YOY+43.85%；签约面积964.3万平方米，YOY+37.87%。

【碧桂园】9月3日，碧桂园发布2021年8月销售简报。2021年8月单月，实现归属公司股东权益的合同销售金额约人民币452.1亿元，归属公司股东权益的合同销售建筑面积约550万平方米。

【中南建设】9月3日，中南建设发布8月销售简报。简报显示，中南建设2021年前8月累计合同销售金额1408.4亿元，YOY+17.9%；累计销售面积1022.2万平方米，YOY+15.0%。8月份合同销售金额141.9亿元YOY-30.0%；销售面积103.2万平方米，YOY-34.4%。

【世茂集团】9月3日，世茂集团发布2021年8月销售简报。2021年8月，集团合约销售额约为人民币240.4亿元，合约销售面积为135.99万平方米，平均销售价格为每平方米人民币17676元。2021年前8月，集团累计合约销售总额约为人民币1989.2亿元，YOY+18%；集团的累计合约销售总面积为1120.64万平方米，YOY+16%，平均销售价格为每平方米人民币17750元。

【美好置业】9月3日，美好置业发布公告称，截至2021年8月31日，公司通过回购专用证券账户以集中竞价方式累计回购公司股份2285.08万股，占公司总股份比例0.93%，最高成交价格2元/股，最低成交价1.6元/股，支付总金额3999.51万元。

【时代中国控股】9月3日，时代中国控股发布2021年8月销售简报。截至2021年8月31日止八个月累计合同销售金额约为人民币600.24亿元，签约建筑面积约为304.2万平方米。于2021年8月，集团合同销售金额约为人民币67.5亿元，签约建筑面积约为319,000平方米。

【禹洲集团】9月3日，禹洲集团发布2021年8月销售简报。2021年8月份，集团实现合约销售金额为人民币90.11亿元；销售面积为43.12万平方米；平均销售价格为每平方米人民币20898元。2021年前8月，集团实现累计销售金额为人民币713.76亿元；累计销售面积为373.36万平方米；平均销售价格为每平方米人民币19117元。

【中梁控股】9月3日，中梁控股发布2021年8月销售简报。于2021年1月至8月，集团累计合约销售金额约人民币1190亿元，累计合约销售面积约945.2万平方米。合约销售均价约人民币12,600元/平方米。

【新城控股】9月3日，新城控股发布2021年8月经营简报。2021年8月份，公司实现合同销售金额约177.39亿元，比上年同YOY-期下降13.91%；销售面积约182.01万平方米，YOY-11.01%。2021年1-8月，公司实现累计合同销售金额约1522.91亿元，YOY+9.5%；累计销售面积约1424.36万平方米，YOY+11.28%。

【金科股份】9月2日，金科股份发布公告称，截至2021年8月31日，公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购股份数量为3784.71万股，约占公司总股本的0.71%，最高成交价为4.81元/股，最低成交价为4.24元/股，交易总金额1.69亿元。

【旭辉控股】9月2日，旭辉控股集团发布2021年8月销售简报。于2021年1月至8月，集团累计合同销售金额约人民币1770.5亿元，合同销售面积约1010.78万平方米。合同销售均价约人民币17900元/平方米。于2021年8月，集团合同销售（连合营企业及联营公司的合同销售）金额约人民币200.2亿元，合同销售面积约1,128,400平方米。合同销售均价约人民币18,800元/平方米。

【佳兆业集团】9月2日，佳兆业集团发布2021年8月销售简报。集团于2021年8月份录得约人民币78.98亿元的合约销售，合约建筑面积约为453,724平方米。集团于截至2021年8月31日止八个月的总合约销售约为人民币818.48亿元，YOY+49.0%；总合约建筑面

积约为 4,849,430 平方米，YOY+51.3%。

3. 行业新闻

住建部：中国建成世界上最大住房保障体系

8月31日，住房和城乡建设部部长王蒙徽在努力实现全体人民住有所居发布会上指出，住房发展取得巨大成就，建成了世界上最大的住房保障体系。2019年，城镇居民人均住房建筑面积达到39.8平方米，农村居民人均住房建筑面积达到48.9平方米。我们加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，累计建设各类保障性住房和棚改安置住房8000多万套，帮助2亿多困难群众改善住房条件，低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保，中等偏下收入家庭住房条件有效改善。

北京城市更新行动计划：不搞大拆大建，加强与社会资本合作

8月31日，北京市政府官网全文印发《北京市城市更新行动计划(2021-2025年)》(简称“行动计划”)。《行动计划》明确，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。

自然资源部：进一步规范存量住宅用地信息公开工作

9月1日，自然资源部办公厅发布关于进一步规范存量住宅用地信息公开工作的函。认真贯彻7月22日国务院加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议精神，进一步规范存量住宅用地信息公开工作，切实发挥充分信息对稳定市场预期的重要作用。

杭州房管部门检查泊寓等9家住房租赁企业，督促落实行业规范

据杭州市住房保障和房产管理局消息，近日，杭州住保房管部门组织人员集中检查了建信住房服务(浙江)有限责任公司、杭州冠寓投资管理有限公司、杭州宁巢公寓运营管理有限公司、杭州泊寓公寓管理有限公司等9家住房租赁企业。在实地检查住房租赁企业及所运营管理的住房租赁项目的同时，检查小组还监督检查了租赁企业在市租赁管理平台开户、租赁房源纳入平台管理、租赁交易网签备案、租赁资金监管等监管措施落实情况，并就监管措施在执行中的情况征求企业相关意见。针对部分企业存在租赁房源未及时上传市租赁平台、租赁合同未及时更新等不规范经营行为，检查小组指导住房租赁企业及时整改，督促企业落实行业主管部门管理规范，确保此次检查活动真实有效，不走过场。

融资全面收紧 房企降杠杆提速

目前，距离去年8月人民银行、住建部出台重点房地产企业资金监测和融资管理规则已逾一年。一年间，多家房企积极降低负债规模，扩张速度明显下降。实际上，自去年下半年以来，包括“三道红线”、银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度在内多个政策陆续出台，与此同时，多地严查经营贷款违规入市，多项数据显示，房企融资渠道持续收紧。

部分一线城市房贷收紧 个人房贷审批难度加大

今年年初以来，部分热点城市的楼市有所升温。在此背景下，国有银行率先上调房贷利率。随着各地楼市调控政策的不断加码，银行的房贷利率呈现上升趋势，个人房贷获批难度加大。

资料来源：中国经济网、澎湃网

表 4：重点公司盈利预测表 (股价日期：2021 年 09 月 05 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	评级	最新评级日期 最新评级日期	2021—致预期 净利润 (亿元)	2021—致预期净 利润增速 (%)
		2018A	2019A	2020A	2021E	2022E	2018A	2019A	2020A	2021E	2022E					
000002.SZ	万科A	3.1	3.3	3.6	3.8	4.1	6.8	6.3	5.9	5.5	5.2	20.9	买入	2021/7/6	447.8	7.9
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	7.7	5.2	5.1	4.9	4.4	12.3	买入	2021/4/24	315.5	9.0
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	7.8	8.2	8.8	5.4	3.5	2.6	4.6	2.3	20.5	买入	2021/1/15	372.0	4.4
000671.SZ	阳光城	0.8	1.0	1.3	1.7	1.8	6.3	4.9	3.8	2.9	2.7	4.7	买入	2021/4/18	64.2	22.9
000961.SZ	中南建设	0.6	1.1	1.9	2.4	2.6	8.3	4.5	2.6	2.1	1.9	4.9	买入	2021/7/6	89.1	25.9
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	6.4	5.2	5.0	4.7	4.2	11.5	买入	2021/7/9	115.3	10.9
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	1.6	1.7	1.9	5.4	5.2	6.8	6.3	5.6	10.5	买入	2021/7/14	142.3	16.1
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	6.8	8.0	9.1	7.8	6.5	5.4	4.5	4.0	36.4	买入	2021/4/3	184.3	20.8
002146.SZ	荣盛发展	1.7	1.7	2.1	2.4	3.0	2.9	2.9	2.4	2.1	1.7	5.0	买入	2021/2/4	96.4	28.5
000656.SZ	金科股份	0.7	1.1	1.3	1.5	1.9	6.8	4.7	3.8	3.2	2.7	5.0	买入	2021/4/8	83.7	19.1
600340.SH	华夏幸福	3.9	4.9	0.9	-	-	1.1	0.9	4.4	-	-	4.2	买入	2019/10/19	-	-
001914.SZ	招商积余	1.3	0.3	0.4	0.8	1.1	10.1	47.7	31.4	15.9	12.1	12.9	买入	2021/3/25	6.9	57.8
600622.SH	光大嘉宝	0.8	0.3	0.3	-	-	3.7	9.3	10.0	-	-	2.8	买入	2020/4/29	-	-
000031.SZ	大悦城	0.8	0.6	-0.1	0.4	0.4	4.5	6.4	-38.9	9.7	8.5	3.5	买入	2020/4/1	15.7	506.6
6098.HK	碧桂园服务	0.4	0.6	1.0	1.4	2.2	168.8	99.5	63.7	44.3	28.5	62.4	买入	2021/3/25	40.6	51.1
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	45.0	45.0	37.2	29.5	23.1	8.6	买入	2020/8/23	9.8	37.5
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	49.7	33.5	23.3	18.8	-	30.8	买入	2020/8/20	23.4	33.1
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	54.5	40.7	37.0	20.8	-	6.7	买入	2020/8/21	9.2	31.4

资料来源：wind、天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99	上海市浦东新区兰花路 333	深圳市福田区益田路 5033 号
邮编：100031	号保利广场 A 座 37 楼	号 333 世纪大厦 20 楼	平安金融中心 71 楼
邮箱：research@tfzq.com	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com