

# 房地产

证券研究报告

2021年09月12日

## 8月二手房价格止涨转跌，楼市“稳字当头”双向调控

——房地产销售周报 0912

行业追踪 (2021.8.30-2021.9.5)

**一手房：环比下降 3.33%，同比下降 25.89%，累计同比上升 20.06%**

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3 万套，环比下降 3.33%，同比下降 25.89%，累计同比上升 20.06%，较前一周减少 1.93 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-15.61%、-2.42%、10.49%；同比增速分别为-5.57%、-29.13%、-34.1%；累计同比增速分别为 42.9%、21.88%、2.04%，较上周分别增加-2.46、-1.78、-1.89 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 0.81%、6.3%、-59.72%、-21.54%；累计同比分别为 53.02%、42.67%、43.12%、31.78%，较上周分别变动-2.68、-1.49、-4.82、-0.77 个百分点。

**二手房：环比下降 12.15%，同比下降 43.78%，累计同比上升 6.78%**

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.73 万套，环比下降 12.15%，同比下降 43.78%，累计同比上升 6.78%，较上周减少 0.47 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-20.54%、-4.88%、-5.05%；同比增速分别为-46.24%、-38.23%、-69.13%；累计同比增速分别为 6.31%、6.44%、12.91%，较上周分别变动了 0.95、-1.48、-2.65 个百分点。

**库存：去化周期 30.9 周，环比下降 21.63%**

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 66.13 万套，去化周期 30.9 周，环比下降 21.63%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-62.62%、-2.11%、0.58%。

### 投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3 万套，环比下降 3.33%，同比下降 25.89%，累计同比上升 20.06%，较前一周减少 1.93 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.73 万套，环比下降 12.15%，同比下降 43.78%，累计同比上升 6.78%，较上周减少 0.47 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 66.13 万套，去化周期 30.9 周，环比下降 21.63%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-62.62%、-2.11%、0.58%。

**8月百城二手房价格止涨转跌。**最新的一项 8 月市场数据研究报告显示，全国 100 个重点城市的二手房均价为 15529 元/㎡，环比下跌 0.20%，在连续 4 个月均价上涨后出现下滑趋势；房价同比上涨 1.38%，同比涨幅较上月收窄 0.37%。分城市等级来看，8 月份仅三四线城市的二手房均价小幅上涨，一、二线城市的二手房均价延续下滑趋势。其中，一线城市均价为 55228 元/㎡，环比下跌 1.17%；二线城市均价为 18881 元/㎡，环比微跌 0.08%，三四线城市的均价为 10142 元/㎡，环比上涨 0.04%，涨幅较上月收窄 0.15 个百分点。

**房地产贷款增速创 8 年新低。**截至 7 月末，房地产融资呈现“五个持续下降”，一是房地产贷款增速创 8 年新低，银行业房地产贷款同比增长 8.7%，低于各项贷款增速 3 个百分点。二是房地产贷款集中度连续 10 个月下降，房地产贷款占各项贷款的比重同比下降 0.95%。三是房地产信托规模自 2019 年 6 月以来持续下降，房地产信托余额同比下降约 15%。四是理财产品投向房地产非标资产规模近一年来持续下降，相关理财产品余额同比下降 42%。五是银行通过特定目的载体投向房地产领域规模连续 18 个月持续下降，相关业务规模同比下降 27%。

**楼市“稳字当头”开启双向调控。**在部分城市升级调控政策为房地产市场降温的同时，有的城市正在着手“逆向”调控限制房价大幅下跌。8 月初，沈阳的沈北新区某楼盘推出降价房源，此举引发多个楼盘加入降价行列，当地会同多个部门对房企进行了约谈。今年 8 月份，由于昆明多个楼盘出现“跳水”，昆明市房地产开发及经纪协会紧急组织房企等召开“稳房价、稳地价、稳预期”工作要求座谈会，严格控制恶意降价行为。我们认为，**供应端将持续以规范房地产市场秩序为主，需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度，“因城施策”会保持常态化。**

**地产基本面逐渐回落，土地双集中供应压缩房企毛利率但地价未明显下降，我们在年度策略中判断行业销售毛利率有望触底回升，加之目前估值低、持仓低，我们认为地产股的估值或有修复的可能，我们持续看好板块。**我们持续推荐：1) 优质龙头：万科 A、保利地产、金地集团、融创中国、龙湖集团、招商蛇口；2) 优质成长：金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、旭辉集团、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

投资评级

行业评级

上次评级

强于大市(维持评级)

强于大市

作者

陈天诚

分析师

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

胡孝宇

联系人

huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:8月成交量环比持续下滑，“住有所居”为行业再定调——房地产销售周报 0905》 2021-09-05
- 2 《房地产-行业研究周报:土地供应环比升温，楼市因城施策——房地产土地周报 0905》 2021-09-05
- 3 《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

## 内容目录

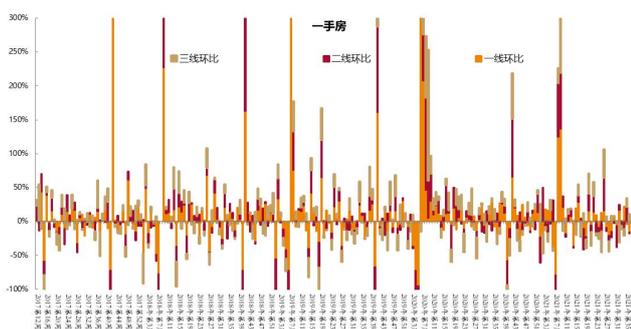
1. 行业追踪（2021.8.30-2021.9.5） .....	3
1.1. 36 城一手房成交回顾.....	3
1.2. 11 城二手房成交回顾.....	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾.....	8
2. 重点公司跟踪（公司公告） .....	9
3. 行业新闻.....	11

## 1. 行业追踪 (2021.8.30-2021.9.5)

### 1.1. 36 城一手房成交回顾

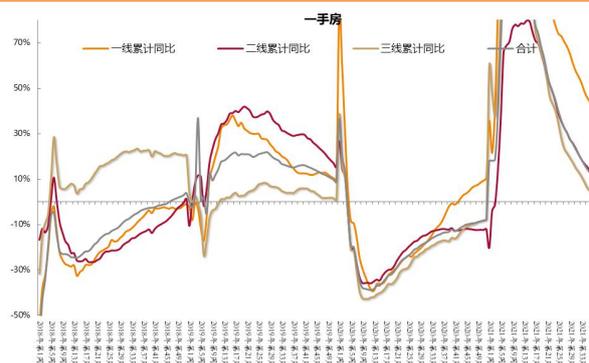
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3 万套，环比下降 3.33%，同比下降 25.89%，累计同比上升 20.06%，较前一周减少 1.93 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-15.61%、-2.42%、10.49%；同比增速分别为-5.57%、-29.13%、-34.1%；累计同比增速分别为 42.9%、21.88%、2.04%，较上周分别增加-2.46、-1.78、-1.89 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 0.81%、6.3%、-59.72%、-21.54%；累计同比分别为 53.02%、42.67%、43.12%、31.78%，较上周分别变动-2.68、-1.49、-4.82、-0.77 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-15.61%、-2.42%、10.49%；



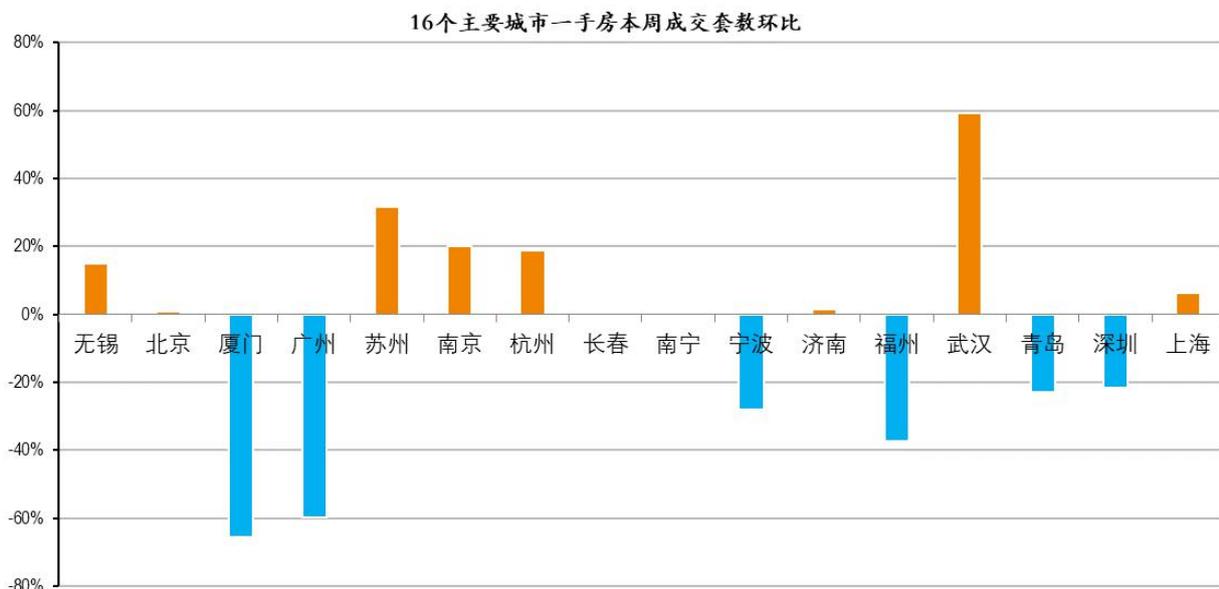
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 42.9%、21.88%、2.04%；



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

		2021/08/30-2021/09/05	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/09/05	累计同比
合计	套数	30,011	-3.3%	-25.9%	16.7%	-35.3%	1,402,719	20.1%
	面积	3,238,071	-2.4%	-27.8%	13.5%	-35.2%	156,256,133	19.2%
一线城市	套数	7,609	-15.6%	-5.6%	-3.7%	-14.2%	298,336	42.9%
	面积	790,384	-17.9%	-8.4%	-0.4%	-18.0%	30,986,661	42.1%
二线城市	套数	14,638	-2.4%	-29.1%	21.4%	-42.3%	769,281	21.9%
	面积	1,715,284	1.3%	-28.1%	16.0%	-38.4%	89,700,542	20.2%
三线城市	套数	7,764	10.5%	-34.1%	44.3%	-36.1%	335,102	2.0%
	面积	732,403	10.6%	-40.8%	33.0%	-41.3%	35,568,931	2.5%
四线城市	套数	1,054	13.6%	-70.3%	86.0%	-74.6%	97,731	7.3%
	面积	117,276	1.1%	-71.7%	91.5%	-74.2%	11,094,698	4.2%
北京	套数	1,492	0.8%	12.0%	-28.9%	-5.8%	61,307	53.0%
	面积	171,107	-2.6%	10.6%	-17.4%	-6.6%	6,941,943	57.9%
上海	套数	3,694	6.3%	21.6%	-11.2%	-5.0%	112,202	42.7%
	面积	372,300	4.8%	8.2%	-10.1%	-11.0%	11,319,277	37.6%
广州	套数	806	-59.7%	-63.7%	50.2%	-66.1%	77,515	43.1%
	面积	86,087	-59.5%	-63.5%	47.6%	-66.8%	8,296,632	41.2%
深圳	套数	1,617	-21.5%	9.9%	0.9%	59.5%	47,312	31.8%
	面积	160,890	-26.7%	25.7%	1.8%	54.8%	4,428,809	33.7%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	116,940	-3.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	14,146,561	-4.2%
杭州	套数	1,437	18.8%	-31.5%	-8.7%	-46.8%	74,902	55.6%
	面积	180,118	37.7%	-25.6%	-18.7%	-39.9%	8,627,179	46.2%
南京	套数	1,159	20.1%	-43.1%	81.1%	-53.7%	79,348	46.5%
	面积	129,584	12.6%	-50.0%	71.3%	-53.9%	9,293,288	46.4%
福州	套数	980	-37.4%	-25.0%	22.2%	105.8%	38,890	147.1%
	面积	94,521	-34.7%	-20.9%	28.8%	82.8%	3,668,806	140.5%
济南	套数	1,926	1.5%	19.9%	-1.2%	-25.4%	68,415	18.7%
	面积	248,098	0.2%	20.5%	-3.0%	-19.8%	8,738,022	20.6%
武汉	套数	3,912	59.3%	-2.6%	10.7%	-29.9%	151,448	74.6%
	面积	446,247	58.5%	-4.3%	9.3%	-23.0%	17,585,247	77.5%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	890	-28.1%	-66.7%	-0.6%	2.9%	49,241	8.1%
	面积	109,889	-27.9%	-62.2%	0.6%	0.9%	5,682,671	6.2%
厦门	套数	615				51.5%	29,069	141.6%
	面积	61,155				23.4%	2,956,305	120.4%
青岛	套数	1,990	-22.7%	-22.1%	-3.6%	-46.1%	92,444	10.4%
	面积	233,556	-24.5%	-21.5%	-2.0%	-40.7%	10,842,948	10.4%
苏州	套数	1,729	31.6%	2.3%	12.9%	13.6%	68,584	10.7%
	面积	212,115	41.1%	5.8%	7.3%	10.0%	8,159,515	7.2%

无锡	套数	1,023	14.8%	34.8%	40.1%	-29.5%	36,658	13.2%
	面积	119,200	9.6%	27.5%	44.9%	-28.6%	4,288,300	7.8%
佛山	套数	3,864	0.7%	-26.4%	47.3%	22.7%	139,117	9.7%
	面积	265,982	-5.3%	-39.0%	24.6%	-11.5%	12,301,296	17.5%
东莞	套数	751	37.3%	-35.8%	12.3%	-50.5%	30,511	-16.7%
	面积	91,235	38.5%	-35.1%	20.1%	-47.5%	3,504,584	-17.8%
金华	套数	644	17.7%	20.6%	-24.0%	95.1%	18,269	21.8%
	面积	67,077	13.7%	15.1%	-23.7%	89.4%	1,955,109	22.4%
温州	套数	1,548	39.6%	12.9%	55.1%	83.4%	55,131	6.8%
	面积	184,334	44.9%	13.3%	45.7%	71.1%	6,490,229	6.1%
泉州	套数	41	20.6%	-83.0%	-40.4%	-88.8%	5,396	-55.0%
	面积	6,214	46.0%	-78.6%	-37.7%	-85.7%	691,737	-51.8%
泰安	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,036	-30.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,083,207	-30.6%
赣州	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	46,226	7.3%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	5,773,663	6.6%
惠州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	15,498	2.3%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,780,071	-1.5%
韶关	套数	186	-2.6%	-35.2%	25.7%	-58.9%	7,630	-22.1%
	面积	23,440	-0.3%	-28.9%	26.0%	-49.8%	927,818	-19.4%
扬州	套数	3	-	-99.5%	-	-99.5%	15,757	21.2%
	面积	347	-	-99.6%	-	-99.5%	1,895,639	19.3%
岳阳	套数	188	-27.7%	-35.4%	4.4%	-49.9%	11,630	-9.5%
	面积	24,495	-24.3%	-31.2%	3.4%	-44.1%	1,442,856	-7.0%
江阴	套数	346	-0.3%	-47.7%	-	-23.0%	16,368	9.2%
	面积	40,597	-5.2%	-50.2%	-	-30.8%	2,091,011	8.3%
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	-36.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	-36.8%
镇江	套数	1,054	13.6%	-31.3%	86.0%	-20.2%	39,150	12.0%
	面积	117,276	1.1%	-32.3%	91.5%	-19.1%	4,585,624	14.4%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-81.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-81.7%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	54,866	49.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	6,020,889	42.4%
吉林	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-

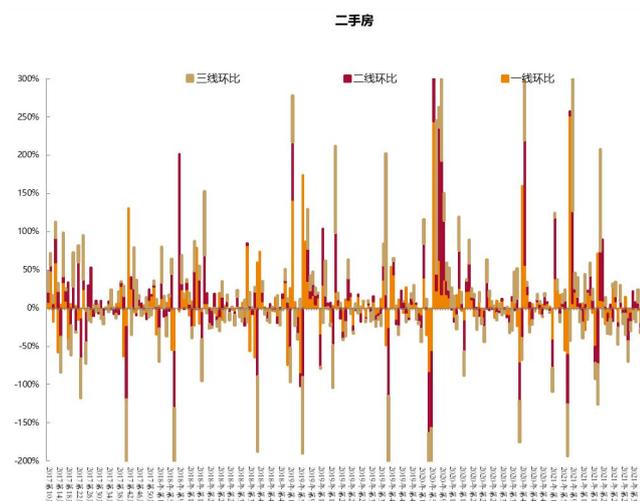
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 1.2. 11 城二手房成交回顾

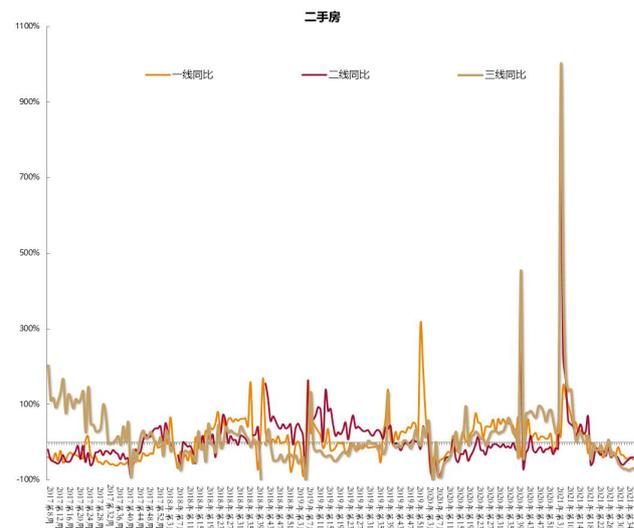
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.73 万套，环比下降 12.15%，同比下降 43.78%，累计同比上升 6.78%，较上周减少 0.47 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -20.54%、-4.88%、-5.05%；同比增速分别为 -46.24%、-38.23%、-69.13%；累计同比增速分别为 6.31%、6.44%、12.91%，较上周分别变动了 0.95、-1.48、-2.65 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-20.54%、-4.88%、-5.05%；



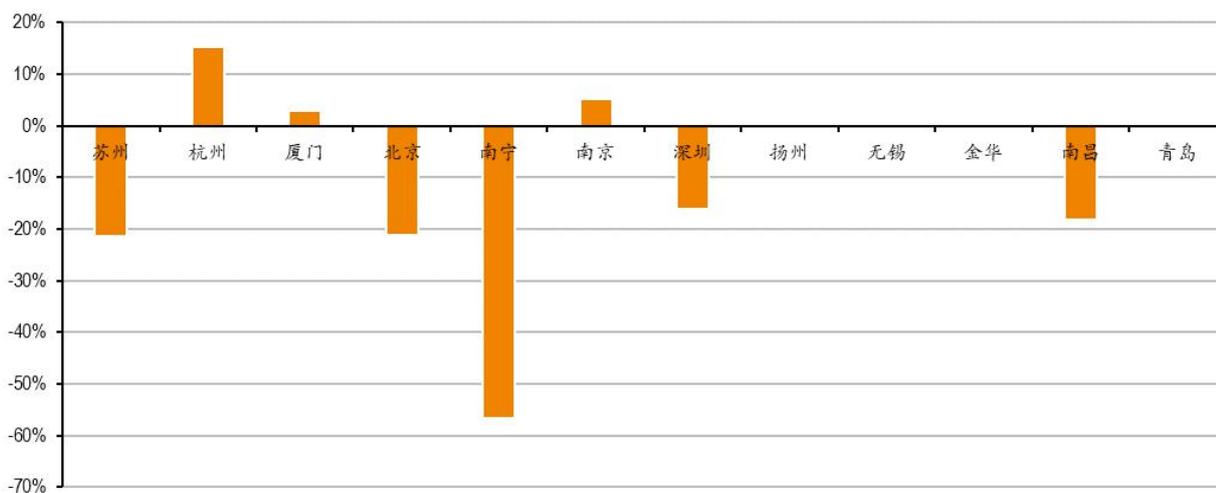
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-46.24%、-38.23%、-69.13%；



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

		2021/08/30-2021/09/05	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/09/05	累计同比
合计	套数	7,273	-12.2%	-43.8%	1.5%	-54.0%	418,321	6.8%
	面积	832,297	2.2%	-31.3%	3.5%	-43.9%	39,441,785	7.8%
一线城市	套数	3,053	-20.5%	-46.2%	-2.9%	-57.3%	181,801	6.3%
	面积	282,800	-21.5%	-45.3%	-2.0%	-56.5%	16,104,375	4.7%
二线城市	套数	3,957	-4.9%	-38.2%	5.0%	-50.5%	209,546	6.4%
	面积	378,344	-8.2%	-38.2%	11.7%	-50.6%	19,967,169	8.8%
三线城市	套数	263	-5.1%	-69.1%	16.4%	-59.9%	26,974	12.9%
	面积	171,153	311.9%	108.4%	-16.7%	151.7%	3,370,241	18.4%
北京	套数	2,598	-21.3%	-28.9%	-2.6%	-49.4%	144,996	48.4%
	面积	240,550	-22.3%	-28.4%	-1.5%	-49.1%	12,830,284	41.1%
深圳	套数	455	-16.1%	-77.5%	-4.6%	-77.5%	36,805	-49.8%
	面积	42,250	-16.7%	-76.7%	-4.6%	-76.2%	3,274,091	-47.9%
成都	套数	-	#DIV/0!	-100.0%	#DIV/0!	-100.0%	36,206	1.8%
	面积	-	#DIV/0!	-100.0%	#DIV/0!	-100.0%	3,405,189	-1.4%
杭州	套数	430	15.3%	-68.9%	-18.2%	-77.0%	41,996	4.5%
	面积	42,937	14.1%	-68.3%	-16.4%	-76.5%	4,062,408	7.9%
厦门	套数	433	2.9%	-37.0%	-25.4%	-56.0%	30,147	32.1%
	面积	45,916	2.0%	-36.1%	-21.5%	-53.4%	3,003,976	32.6%
南京	套数	2,230	5.2%	-12.0%	24.4%	-24.2%	77,072	2.1%
	面积	196,888	2.4%	-13.1%	38.7%	-24.2%	6,813,464	2.8%
南宁	套数	143	-56.7%	-79.8%	22.2%	-74.8%	13,091	-33.9%
	面积	13,206	-58.2%	-79.4%	33.4%	-76.1%	1,176,105	-34.4%
苏州	套数	721	-21.4%	-34.2%	-5.3%	-55.8%	47,240	22.5%
	面积	79,397	-24.8%	-30.4%	1.3%	-53.2%	4,911,216	25.7%
扬州	套数	-	#DIV/0!	-100.0%	#DIV/0!	-100.0%	10,615	-4.3%
	面积	-	#DIV/0!	-100.0%	#DIV/0!	-100.0%	1,039,014	-4.1%
金华	套数	263	-5.1%	-37.8%	16.4%	7.3%	16,359	27.8%
	面积	171,153	311.9%	310.7%	-16.7%	502.4%	2,331,227	32.1%
江门	套数	-	#DIV/0!	-100.0%	#DIV/0!	-100.0%	-	-
	面积	-	#DIV/0!	-100.0%	#DIV/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 66.13 万套，去化周期 30.9 周，环比下降 21.63%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-62.62%、-2.11%、0.58%。

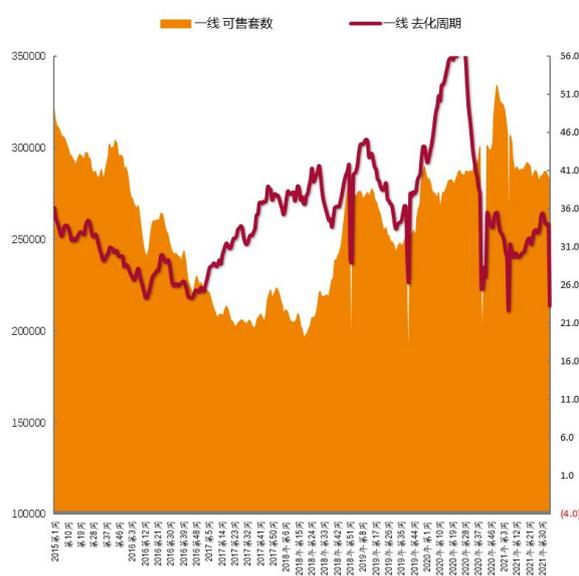
图 7： 全国 14 城可售 66.1 万套，去化周期 30.9 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

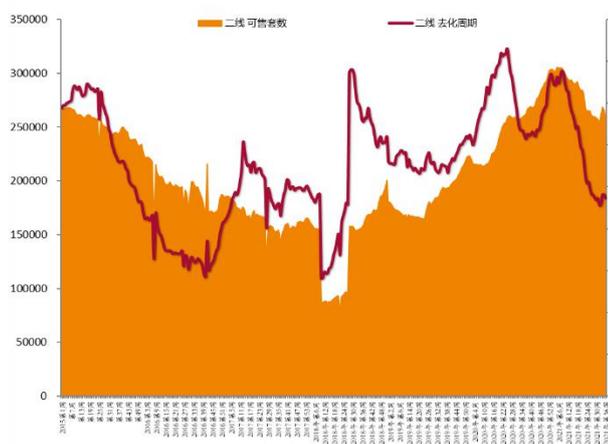
图 8： 一线 4 城可售 10.6 万套，去化周期 12.8 周



(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

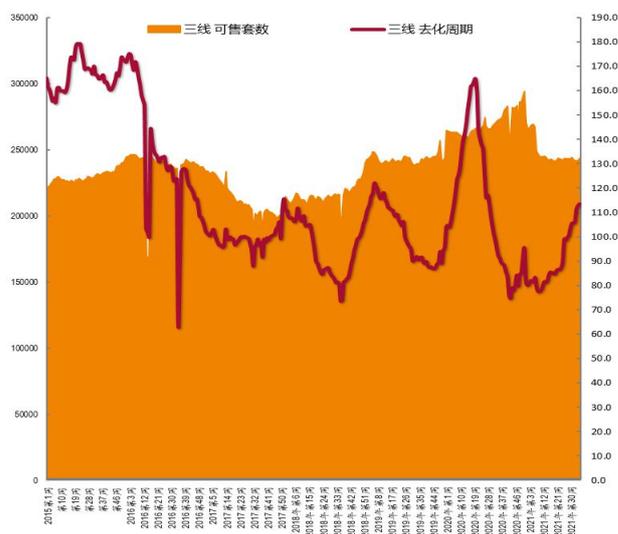
图 9： 二线 6 城可售 31.2 万套，去化周期 28.3 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

图 10： 三线 4 城 24.4 万套，去化周期 113.6 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

表 3： 14 城住宅可售套数回顾

		2021/08/30-2021/09/05	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	661,325	-21.6%	21,415	21,529	30.9	39.2
一线城市	套数	105,781	-62.6%	8,265	8,330	12.8	34.0
二线城市	套数	311,741	-2.1%	11,003	11,052	28.3	28.8
三线城市	套数	243,803	0.6%	2,147	2,148	113.6	112.9
北京	套数	-	0.0%	1820.88	1818.56	-	49.4
上海	套数	35,241	-4.9%	3189.68	3176.96	11.0	11.7
广州	套数	86,744	1.9%	2064.04	2139.88	42.0	39.8
深圳	套数	70,540	-0.7%	1190.04	1194.36	59.3	59.5
杭州	套数	15,352	-29.6%	2124.36	2140.64	7.2	10.2
南京	套数	53,887	-2.3%	2339.64	2410.04	23.0	22.9
福州	套数	69,383	-1.6%	1277.24	1277.36	54.3	55.2
济南	套数	106,072	0.7%	2244.96	2191.00	47.2	48.1
厦门	套数	595	-6.9%	767.76	780.24	-	-
苏州	套数	67,047	2.2%	898.72	914.44	0.7	0.7
泉州	套数	144,851	-0.2%	402.00	418.64	-	-
温州	套数	98,952	1.7%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	-	0.0%	0.00	0.00	-	-
江阴	套数	-	0.0%	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）

【德信中国】9月6日，德信中国发布2021年8月销售简报。2021年8月，集团实现合约销售金额约人民币58.1亿元，合约销售面积约29.3万平方米。2021年前8月，集团实现累计合约销售金额约人民币532.2亿元，累计合约销售面积约253.6万平方米。

【中南建设】9月6日，中南建设发布公告称，控股股东中南城投合计质押公司4390万股股份，占其所持持股比例2.13%，占公司总股本比例1.15%。

【中海地产】9月6日，中海地产发布2021年8月销售简报。2021年8月，中国海外系列公司的合约物业销售金额约人民币250.23亿元，YOY-13.1%；相应的已售楼面面积约为134.51万平方米，YOY-1.7%。

【中国海外宏洋】9月6日，中国海外宏洋发布2021年8月销售简报。2021年8月份，中海宏洋系列公司实现合约销售额人民币44.65亿元及合约销售面积44.72万平方米，分别按年增加0.4%及21.9%。2021年1至8月份，累计合约销售额人民币520.33亿元及合约销售面积403.5万平方米，分别按年增加42.4%及29.4%。截至2021年8月底，累计认购未签约额人民币14.47亿元及认购未签约面积11.71万平方米。

【越秀地产】9月6日，越秀地产发布2021年8月销售简报。2021年8月合同销售金额约126.69亿元，YOY+65%；合同销售面积约40.61万平，YOY+32%。2021年前8月累计合同销售金额651.85亿元，YOY+26%；累计合同销售面积约239.43万平，YOY+15%。

【金地商置】9月6日，金地商置发布2021年8月销售简报。2021年8月，集团录得合

约销售总额约人民币 48.27 亿元，合约销售总面积约 27.62 万平方米，销售均价为每平方米约人民币 17500 元。2021 年前 8 月，集团累计合约销售总额约人民币 538.75 亿元，累计销售总面积约 250.79 万平方米。

【花样年控股】9 月 6 日，花样年控股发布 2021 年 8 月销售简报。2021 年 8 月，公司及其附属公司的销售额为约人民币 40.33 亿元。相应已售建筑面积为约 29.95 万平方米。平均售价为每平方米约人民币 13,463 元。截至 2021 年 8 月，集团已累积的销售额为约人民币 372.67 亿元。相应已售建筑面积为约 235.54 万平方米。平均售价为每平方米约人民币 15,822 元。

【绿城中国】9 月 6 日，绿城中国发布 2021 年 8 月销售简报。2021 年 8 月，绿城集团自投项目取得销售 6161 套，销售面积约 81 万平方米，当月销售金额约为人民币 287 亿元，销售均价约为每平方米人民币 35,396 元。2021 年 1-8 月，绿城集团取得合同销售面积约 615 万平方米，合同销售金额约人民币 1,744 亿元，YOY+85%；其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币 935 亿元；于 2021 年 8 月 31 日，另有累计已签订认购协议未转销售合同的金额约人民币 104 亿元，其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币 71 亿元。

【融创中国】9 月 7 日，融创中国发布 2021 年 8 月销售简报。2021 年 8 月，集团实现合同销售金额约人民币 450.6 亿元，合同销售面积约 322.3 万平方米，合同销售均价约人民币 13980 元/平方米。截至 2021 年 8 月底，集团累计实现合同销售金额约人民币 4151.7 亿元，YOY+33%，累计合同销售面积约 2868 万平方米，合同销售均价约人民币 14480 元/平方米。

【花样年控股】9 月 7 日，花样年控股发布公告称，公司进一步于公开市场购买其未偿还优先票据，本金总额合共 550 万美元，其中包括本金总额为约 300 万美元部分尚未偿还 2021 年 10 月票据；本金总额为约 50 万美元部分尚未偿还 6.95%2021 年 12 月票据；本金总额为约 50 万美元部分尚未偿还 15%2021 年 12 月票据；本金总额为约 50 万美元部分尚未偿还 2023 年 1 月票据；及本金总额为约 100 万美元部分尚未偿还 2023 年 6 月票据。

【美的置业】9 月 7 日，美的置业发布 2021 年前 8 月销售简报。截至 2021 年 8 月 31 日止八个月，集团合同销售金额约人民币 1012.3 亿元，而相应的已售建筑面积约 842.1 万平方米。

【中骏集团】9 月 7 日，中骏集团控股发布 2021 年 8 月销售简报。2021 年 8 月，集团连同其合营公司及联营公司实现合同销售金额约人民币 80.55 亿元，合同销售面积 614,183 平方米，YOY-13%、12%。平均销售价格为每平方米人民币 13,115 元。截至 2021 年 8 月，集团连同其合营公司及联营公司实现累计合同销售金额约人民币 751.36 亿元，累计合同销售面积 4,899,886 平方米，YOY+32%、21%。平均销售价格为每平方米人民币 15,334 元。

【雅居乐】9 月 6 日，雅居乐集团发布 2021 年 8 月销售简报。于 2021 年 8 月的预售金额合计为人民币 85.3 亿元而对应建筑面积为 57.8 万平方米；平均价为每平方米人民币 14,758 元。截至 2021 年 8 月 31 日止八个月，集团连同集团合营公司及联营公司以及雅居乐项目的预售金额合计为人民币 920.5 亿元而对应建筑面积为 594.6 万平方米；平均价为每平方米人民币 15,482 元。

【保利置业】9 月 8 日，保利置业发布截至 2021 年 8 月 31 日止 8 个月之物业销售简报，称期内集团合约销售额折合人民币约 364 亿元，合约销售面积约 211.8 万平方米。

【宝龙地产】9 月 8 日，宝龙地产发布 2021 年 8 月未经审核营运数据，称集团于 2021 年 8 月的合约销售额（连同共同控制实体及联营公司的合约销售额）为人民币 8496 百万元，YOY+53.6%，合约销售面积为 512378 平方米，YOY+48.2%。

【首开股份】9 月 8 日，首开股份发布 2021 年 8 月份销售及取得房地产项目情况简报，称期内公司共实现签约面积 32.37 万平方米，签约金额 83.62 亿元。其中：公司及控股子公司共实现签约面积 21.06 万平方米（含地下车库等），签约金额 50.49 亿元。公司合作项目共实现签约面积 11.31 万平方米（含地下车库等），签约金额 33.13 亿元。2021 年 1-8 月份，公司共实现签约面积 270.26 万平方米，YOY+30.14%；签约金额 850.65 亿元，YOY+43.23%。

【花样年控股】9月8日，花样年控股发布公告，称本公告日期后，公司进一步于公开市场购买为偿还之优先票据，本金总额共 600 万美元。

【招商蛇口】9月8日，招商蛇口发布关于子公司为招商东莞提供担保的公告，称子公司深圳招商按 100%比例为招商东莞提供连带保证责任，担保本金金额不超过 0.8 亿，保证期间为自担保书生效之日起至债务到期之日起另加两年。

### 3. 行业新闻

#### 房企进入深度调整期

上市房地产企业陆续发布的 2021 年中期业绩报告，是了解房地产行业发展状况的重要窗口。通过上市房企中报可以看出，“房住不炒”的大背景下，房地产企业进入深度调整期。众多房企正通过精耕细作和拓展布局谋求更多发展机遇。增收少增利成为今年上半年房地产企业经营情况的真实写照。如碧桂园、保利、融创营业收入增幅均达 20%以上，万科增长 14.2%。而净利润却增减不一，且增幅不大。头部企业万科净利润同比下降 11.68%，为 12 年来首次出现半年净利润下降。融创净利润同比增长 9.4%，碧桂园净利润同比仅增 2.3%，保利地产则同比仅增 1.72%。其实，增收少增利的情况并不是今年才发生，随着近年来房地产调控持续发力，推进房地产长效机制建设，房企也随之迎来发展换挡期，正逐步告别过去粗放和高利润的发展阶段。面临深度调整的房企，规模和速度不应再是唯一目标。众多房企中期报告显示，政策助推下，经营安全正成为追求重要目标。高融资、高负债、高杠杆是过去相当长时间以来房企重要特征。房地产金融调控下，房企“三高”显著改善，降负债、降杠杆取得积极成效。

#### 银保监会：房地产贷款增速创 8 年新低

数据显示，截至 7 月末，房地产融资呈现“五个持续下降”，一是房地产贷款增速创 8 年新低，银行业房地产贷款同比增长 8.7%，低于各项贷款增速 3 个百分点。二是房地产贷款集中度连续 10 个月下降，房地产贷款占各项贷款的比重同比下降 0.95%。三是房地产信托规模自 2019 年 6 月以来持续下降，房地产信托余额同比下降约 15%。四是理财产品投向房地产非标资产规模近一年来持续下降，相关理财产品余额同比下降 42%。五是银行通过特定目的载体投向房地产领域规模连续 18 个月持续下降，相关业务规模同比下降 27%。

#### 两部门：鼓励金融机构参与投资老旧小区改造等城市更新基金

据国家发改委网站 7 日消息，国家发展改革委、住房城乡建设部发布《加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》(简称《通知》)。《通知》指出，支持小区整体改造项目和水电气热等专项改造项目。鼓励金融机构参与投资地方政府设立的老旧小区改造等城市更新基金。

#### 房地产税或年底前试点开征，税率不超过总价 1%

8 月 18 日，财政部副部长许宏才在第十三届全国人大常委会第三十次会议上报告今年以来预算执行情况时表示，健全地方税、直接税体系，研究后移部分品目消费税征收环节改革并稳步下划地方方案，积极稳妥推进房地产税立法和改革，配合做好增值税法、消费税法、关税法等立法审核工作。此前的 5 月 11 日，财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。

### 杭州再度放宽公租房申请条件 完善住房保障体系

为完善住房保障体系,自9月4日起,杭州市本级公租房(城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业大学毕业生和创业人员)再次放宽收入准入标准,申请家庭上年度人均可支配收入标准从低于66068元调整至低于68666元,新的收入标准比往年放宽了2598元。

### 8月全国百城二手房价格止涨转跌南京挂牌价仍小幅上涨

来自诸葛找房最新发布的8月市场报告显示,全国100个重点城市的二手房均价为15529元/㎡,环比下跌0.20%,在连续4个月均价上涨后出现下滑趋势;房价同比上涨1.38%,同比涨幅较上月收窄0.37%。分城市等级来看,8月份仅三四线城市的二手房均价小幅上涨,一、二线城市的二手房均价延续下滑趋势。其中,一线城市均价为55228元/㎡,环比下跌1.17%;二线城市均价为18881元/㎡,环比微跌0.08%,三四线城市的均价为10142元/㎡,环比上涨0.04%,涨幅较上月收窄0.15个百分点。

### 全国多地发布房价“限跌令”,楼市“稳字当头”开启双向调控

调控不断升级叠加信贷收紧背景下,大中城市楼市房价涨幅明显放缓。不过,在部分城市升级调控政策为房地产市场降温的同时,有的城市着手“逆向”调控限制房价大幅下跌。8月初,沈阳的沈北新区某楼盘推出降价房源,住宅房源从万元以上降到8000元每平方米,此举引发多个楼盘加入降价行列,当地会同多个部门对房企进行了约谈。今年8月份,由于昆明多个楼盘出现“跳水”,昆明市房地产开发及经纪协会紧急组织房企等召开“稳房价、稳地价、稳预期”工作要求座谈会,严格控制恶意降价行为。

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 12 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	评级	最新评级日期	2021—致预期 净利润(亿 元)	2021—致预期 净利润增速 (%)
		2018A	2019A	2020A	2021E	2022E	2018A	2019A	2020A	2021E	2022E					
000002.SZ	万科A	3.1	3.3	3.6	3.8	4.1	6.7	6.1	5.7	5.4	5.0	20.4	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	7.8	5.3	5.1	5.0	4.5	12.5	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	5.0	3.2	2.4	4.6	2.1	18.7	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	4.8	3.7	2.8	2.6	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	2.7	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	6.5	5.2	5.1	4.7	4.3	11.7	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	6.7	6.3	5.6	10.4	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	7.9	6.5	5.4	4.6	4.0	36.7	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	5.1	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	7.0	4.8	3.9	3.3	2.7	5.1	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	10.8	51.1	33.6	17.0	13.0	13.8	买入	2021/3/25	6.9	57.8
600622.SH	光大嘉宝	0.8	0.3	0.3	-	-	3.8	9.6	10.3	-	-	2.9	买入	2020/4/29	-	-
000031.SZ	大悦城	0.8	0.6	-0.1	0.4	0.4	4.7	6.5	-40.0	10.0	8.8	3.6	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	164.4	96.8	62.0	43.1	27.7	60.8	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	44.2	44.2	36.5	28.9	22.7	8.4	买入	2020/8/23	9.8	37.5
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	50.7	34.2	23.8	19.2	-	31.5	买入	2020/8/20	23.4	33.1
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	52.7	39.4	35.8	20.2	-	6.5	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 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 邮编：430071 电话：(8627)-87618889 传真：(8627)-87618863 邮箱：research@tfzq.com	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 邮编：201204 电话：(8621)-68815388 传真：(8621)-68812910 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com