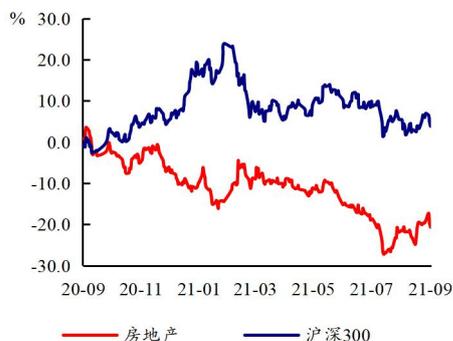


评级 推荐（维持）

## 报告作者

 作者姓名 金文曦  
 资格证书 S1710521010004  
 电子邮箱 jinwx@easec.com.cn

## 股价走势



## 相关研究

《碧波荡漾千尺潭，乘舟侧畔万重山》  
2021.09.15

《基础物管行稳致远，增值服务百花齐放》  
2021.09.15

《天津、济南二批集中供地收官，苏州整治规范房地产市场秩序》  
2021.09.14

《住建部提出“住有所居”，西安限购扩围》  
2021.09.06

《建立地产长效调控机制，促进行业健康发展》  
2021.09.01

## 地产销售继续降温，竣工持续修复

## ——2021年8月地产数据点评

## 事件点评

9月15日，国家统计局发布数据：1-8月份，全国房地产开发投资9.8万亿元，同比增长10.9%；比2019年1-8月份增长15.9%，两年平均增长7.7%。全国房地产住宅开发投资7.40万亿元，增长13.0%。

**8月商品房销售市场延续降温。**楼市调控政策延续常态化，全国商品房销售面积、销售金额累计同比增幅持续缩减。1-8月份，商品住宅销售面积10.16亿平方米，累计同比16.50%，8月销售面积1.10亿平方米，同比下跌17.61%；商品住宅销售金额10.81亿元，累计同比24.50%。全国商品住宅销售规模增速延续放缓态势，考虑到房企对全年整体业绩的要求，我们预期下半年各房企将会通过“抢开盘、抢去化”的销售竞速模式来保证资金回笼。

**房企到位资金增幅放缓，国内贷款累计同比降幅持续扩大。**1-8月，房地产开发企业到位资金13.44万亿元，同比增长14.8%，较2019年1-8月增长18.1%，其中，受银行贷款“两集中”等政策的影响，1-8月国内贷款1.69万亿元，累计同比下降6.1%，降幅较上月扩大1.6pct；利用外资53亿元，累计同比下降47.5%；自筹资金4.08万亿元，累计同比增长9.3%。

**受“两集中”政策影响，土地市场热度下降。**部分城市土拍规则中设置“房企资金来源审查”“设置溢价率上限”“竞品质”等内容，房地产市场调控力度进一步加大。第一批集中供地后重点城市陆续调整第二批土拍规则，抑制土地价格非理性上涨，房企拿地更加慎重。1-8月份，房地产开发企业土地购置面积1.07亿平方米，同比下降10.2%；土地成交价款0.66万亿元，下降6.2%。

**新开工面积累计同比年内首次转负，竣工持续修复。**2017年、2018年新开工、竣工面积剪刀差扩大，刚性交付压力下预计2021年是竣工大年。从竣工面积来看，1-8月，全国商品住宅竣工面积3.38万亿平方米，累计同比增长27.4%，增幅连续4个月扩大。销售不达预期催生新开工面积单月销售持续负增长。1-8月住宅新开工面积10.08亿平方米，累计同比下降1.7%，年内首次转负；8月商品住宅新开工面积1.23万亿，同比下跌14.63%，降幅较上月收窄6.86pct。

## 投资建议

整体来看，在“房住不炒”“稳房价、稳地价、稳预期”目标的指导之下，“三道红线”、集中供地、银行贷款两集中从融资、拿地、销售等方面建立房地产调控长效机制。我们预期下半年房地产市场政策调控将延续常态化，金融管理持续完善。白银时代马太效应逐步显现，后期两类地产股值得关注：（1）融资成本具有比较优势、能在22城持续拿地的龙头房企，如绿城中国（3900.HK）、龙湖集团（0960.HK）等；（2）受此次“两集中”土地政策影响较小，勾地能力较强的房企，如新城控股（601155.SH）、宝龙地产（1238.HK）等。

## 风险提示

提示一：融资环境进一步收紧；  
提示二：调控政策超预期收紧。

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，东亚前海证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师声明

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及东亚前海证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 分析师介绍

**金文曦**，5年卖方行研经验；曾联合发布京东天灏线上消费月报和财新电商消费指数，组织“溯源寻根”房地产产业链系列专题等具有影响力的内容，多次被上证报、中国房地产金融、证券之星、每日经济新闻等媒体采访报道。

## 投资评级说明

### 东亚前海证券行业评级体系：推荐、中性、回避

推荐：未来6—12个月，预计该行业指数表现强于同期市场基准指数。

中性：未来6—12个月，预计该行业指数表现基本与同期市场基准指数持平。

回避：未来6—12个月，预计该行业指数表现弱于同期市场基准指数。

市场基准指数为沪深300指数。

### 东亚前海证券公司评级体系：强烈推荐、推荐、中性、回避

强烈推荐：未来6—12个月，预计该公司股价相对同期市场基准指数涨幅在20%以上。该评级由分析师给出。

推荐：未来6—12个月，预计该公司股价相对同期市场基准指数涨幅介于5%—20%。该评级由分析师给出。

中性：未来6—12个月，预计该公司股价相对同期市场基准指数变动幅度介于-5%—5%。该评级由分析师给出。

回避：未来6—12个月，预计该公司股价相对同期市场基准指数跌幅在5%以上。该评级由分析师给出。

市场基准指数为沪深300指数。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 免责声明

东亚前海证券有限责任公司经中国证券监督管理委员会批复，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告由东亚前海证券有限责任公司（以下简称东亚前海证券）向其机构或个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或意图违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。

东亚前海证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给东亚前海证券客户的，属于机密材料，只有东亚前海证券客户才能参考或使用，如接收人并非东亚前海证券客户，请及时退回并删除。

本报告所载的全部内容只供客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。东亚前海证券根据公开资料或信息客观、公正地撰写本报告，但不保证该公开资料或信息内容的准确性或完整性。客户请勿将本报告视为投资决策的唯一依据而取代个人的独立判断。

东亚前海证券不需要采取任何行动以确保本报告涉及的内容适合于客户。东亚前海证券建议客户如有任何疑问应当咨询证券投资顾问并独自进行投资判断。本报告并不构成投资、法律、会计或税务建议或担保任何内容适合客户，本报告不构成给予客户个人咨询建议。

本报告所载内容反映的是东亚前海证券在发表本报告当日的判断，东亚前海证券可能发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但东亚前海证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。东亚前海证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的东亚前海证券网站以外的地址或超级链接，东亚前海证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

东亚前海证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。东亚前海证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

除非另有说明，所有本报告的版权属于东亚前海证券。未经东亚前海证券事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式更改、复制、传播本报告中的任何材料，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为东亚前海证券的商标、服务标识及标记。

东亚前海证券版权所有并保留一切权利。

## 机构销售通讯录

地区	联系人	联系电话	邮箱
北京地区	林泽娜	15622207263	linzn716@easec.com.cn
上海地区	朱虹	15201727233	zhuh731@easec.com.cn
广深地区	刘海华	13710051355	liuhh717@easec.com.cn

## 联系我们

### 东亚前海证券有限责任公司 研究所

北京地区：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座二层

邮编：100086

上海地区：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号27楼

邮编：200120

广深地区：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场第一座第23层

邮编：518046

公司网址：<http://www.easec.com.cn/>