

2021年09月19日

统计局数据韧性仍在，集中供地热度下行

房地产行业周报-20210918

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 3.84%，沪深 300 指数下跌 3.14%，相对收益为-0.7%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(09.10-09.16)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 62488 套，同比增速-19.3%，环比增速-2.5%；合计成交面积 630.5 万平方米，同比增速-18.6%，环比增速 0.5%。

本周(09.10-09.16)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 12530 套，同比增速-40.7%，环比增速-0.2%；合计成交面积 122 万平方米，同比增速-41.7%，环比增速-1.7%。

本周(09.10-09.16)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18846.9 万平方米，环比增速 0.5%，去化周期 68.1 周。

本周(09.06-09.12)，供应土地 1180.6 万平方米，同比增速-60.3%；成交土地 992.1 万平方米，同比增速-64%；土地成交金额 522.2 亿元，同比增速-24.3%。

本周(09.10-09.16)房地产企业合计发行信用债 70.9 亿元，同比增速-65.6%，环比增速-35.4%；房地产类集合信托合计发行 101.5 亿元，同比增速-60.9%，环比增速 10.9%。

投资建议

本周，国家统计局发布，2021 年 1-8 月，商品房销售面积 114193 万平方米，同比增长 15.9%，商品房销售额 119047 亿元，同比上升 22.8%，全国房地产开发投资完成额 98060 亿元，同比上升 10.9%。2021 年 7 月当月同比下降 7.1%，8 月当月同比下降 18.7%，销售持续大幅下滑主要受政策调控与高基数原因双重影响，但从两年复合增速来看数据仍然不差，数据回落更多是狂欢后的正常化。集中供地方面，天津第二轮集中供地出让 42 宗土地，2 宗流拍，成交土地溢价率 0.7%，较首轮溢价率下降 9.9pct；苏州第二轮集中供地热度明显下降，22 宗涉宅土地中 2 宗提前中止出让，1 宗流拍，成交土地整体溢价率 1%，较首轮下降 6pct。受销售增速下滑和融资环境持续较紧影响，房企拿地意愿有所下降，土地成交热度下降。同时，溢价率的下行有望使房企利润水平有所修复。

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。

风险提示

市场波动较大，销售不及预期，房地产调控政策收紧。

评级及分析师信息

行业评级：推荐

行业走势图



分析师：于子沛

邮箱：youzpz@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：

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	19.07	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	5.5	5.3	5.2	4.8
600048.SH	保利发展	12.97	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	5.5	5.4	5.0	4.6
000656.SZ	金科股份	4.50	买入	1.06	1.32	1.47	1.62	4.2	3.4	3.1	2.8
000961.SZ	中南建设	4.43	增持	1.12	1.87	1.96	2.17	4.0	2.4	2.3	2.0
000671.SZ	阳光城	4.28	增持	0.90	1.19	1.75	2.09	4.8	3.6	2.4	2.0
601155.SH	新城控股	32.65	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	5.8	4.8	4.0	3.4
002244.SZ	滨江集团	4.57	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	8.8	6.1	5.2	4.2
2007.HK	碧桂园	5.84	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	3.2	3.7	3.1	2.6
0884.HK	旭辉控股集团	3.81	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	4.7	3.9	3.3	2.8
1238.HK	宝龙地产	4.48	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	4.6	3.0	2.4	2.0
6098.HK	碧桂园服务	41.77	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	67.4	43.5	31.6	22.5
001914.SZ	招商积余	12.78	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	31.2	31.2	21.0	16.0
6666.HK	恒大物业	3.85	买入	-	0.24	0.42	0.66	-	16.1	9.1	5.8
1755.HK	新城悦服务	12.57	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	36.5	22.9	15.8	7.1
1995.HK	旭辉永升服务	11.35	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	75.6	47.3	31.5	20.6
002968.SZ	新大正	34.93	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	18.5	28.6	22.5	18.0
603506.SH	南都物业	14.42	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	17.0	14.0	15.3	12.6

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.....	11
4. 行业基本面.....	15
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	15
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	19
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.....	25
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

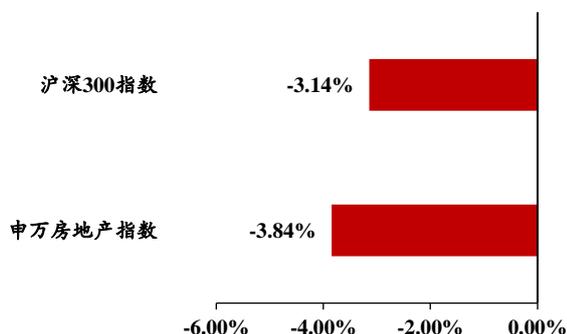
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	15
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	15
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	15
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	15
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	16
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	16
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	16
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	16
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	19
图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	19
图 13 二手房成交面积同比分析（周度）.....	19
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	19
图 15 二手房成交套数同比分析（月度）.....	20
图 16 二手房成交套数环比分析（月度）.....	20
图 17 二手房成交面积同比分析（月度）.....	20
图 18 二手房成交面积环比分析（月度）.....	20
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.....	26
图 28 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率.....	26
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.....	12
表 3 58城一手房成交套数及成交面积.....	17
表 4 16城二手房成交套数及成交面积.....	21
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

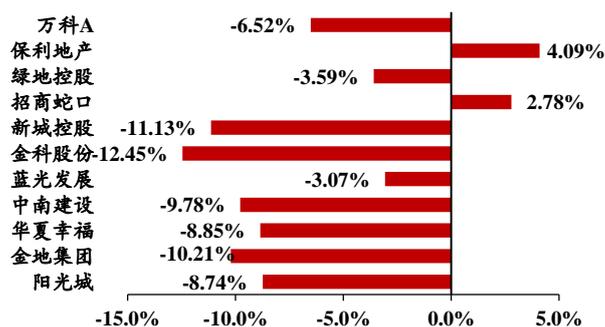
本周，申万房地产指数下跌 3.84%，沪深 300 指数下跌 3.14%，相对收益为-0.7%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：广宇发展、顺发恒业、亚太实业、长春经开、冠城大通，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为世联行、嘉凯城、海航基础、中迪投资、金科股份。

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】住建部：9月10日，住建部印发就《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知(征求意见稿)》公开征求意见的通知，征求意见稿提到，城区常住人口300万人口以下城市严格限制新建150米以上超高层建筑，不得新建250米以上超高层建筑。（观点地产网）

【中央政策】9月10日，住房城乡建设部办公厅日前印发通知，决定开展房屋建筑和市政基础设施工程建设领域整治工作。到2022年6月底，工程建设领域恶性竞标、强揽工程等违法违规行为得到有效遏制，招标投标乱象和突出问题得到有效整治，招标投标监管制度进一步完善。（澎湃新闻）

【中央政策】国务院：9月13日，批复同意《东北全面振兴“十四五”实施方案》，要提高对东北全面振兴重要性、紧迫性的认识，加强组织领导，完善工作机制。（观点地产网）

【地方政策】浙江：9月10日，浙江《关于加快发展保障性租赁住房的指导意见(征求意见稿)》，向社会公开征求意见。在“十四五”期间，人口净流入的大城市，新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到30%以上；其他重点发展城市，新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到15%以上。（浙江新闻）

【地方政策】海南：9月13日，海南省人民政府办公厅发布关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见(试行)，进一步健全和规范全省国有建设用地二级市场，促进存量建设用地集约高效利用。（观点地产网）

【地方政策】上海：9月13日，上海市人民政府办公厅印发《上海市自然资源利用和保护“十四五”规划》，推进建设用地高质量利用，将按照年均12-15平方公里继续推进全市减量化目标任务。（观点地产网）

【地方政策】深圳：近日，一则由深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局联合发布的《关于加强对住宅类历史遗留违法建筑交易查处的通知》流出，明令禁止小产权房、回迁房、安置房交易。（中国经营网）

【地方政策】北京：9月16日，北京住房公积金中心发布《关于持续优化规范住房公积金归集业务的通知》，通知扩大了托收日选择范围，增加了同套房配偶提取住房公积金和住房公积金约定提取业务网上办理渠道，实现了账户封存满半年以上非本市户籍人员离职销户提取网上办结。（光明网）

【市场行情】国家统计局：中国1-8月份，全国房地产开发投资98060亿元，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%。中国1-8月份，商品房销售面积114193万平方米，同比增长15.9%；比2019年1-8月份增长12.1%，两年平均增长5.9%。中国1-8月份，房地产开发企业房屋施工面积909992万平方米，同比增长8.4%。其中，房屋新开工面积135502万平方米，下降3.2%。（统计局）

【市场行情】博鳌房地产论坛：9月16日上午，在2021博鳌房地产论坛的全体大会主旨演讲中，中国经济体制改革研究会副会长、国民经济研究所所长樊纲认为，我们应坚持软着陆化解风险，增供给抑制房价。（观点地产网）

【市场行情】博鳌房地产论坛：9月16日，中国房地产业协会原副会长兼秘书长朱中一作主旨演讲中指出，在城镇绝大多数居民的住房条件得到明显改善后，住房矛盾已从总量短缺转为结构性区域性供给不足，随着住房供应和保障体系不断完善，调控机制与政策措施不断配套，房地产金融监管更加严格到位，过去房企靠高负债、高杠杆发展的模式一去不返。（中新网）

表1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	住建部：9月10日，住建部印发就《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知(征求意见稿)》公开征求意见的通知，征求意见稿提到，城区常住人口300万人口以下城市严格限制新建150米以上超高层建筑，不得新建250米以上超高层建筑。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/12
中央政策	9月10日，住房和城乡建设部办公厅日前印发通知，决定开展房屋建筑和市政基础设施工程建设领域整治工作。到2022年6月底，工程建设领域恶意竞标、强揽工程等违法违规行为得到有效遏制，招标投标乱象和突出问题得到有效整治，招标投标监管制度进一步完善。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2021/9/12
中央政策	国务院：9月13日，批复同意《东北全面振兴“十四五”实施方案》，要提高对东北全面振兴重要性、紧迫性的认识，加强组织领导，完善工作机制。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/13

地方政策	浙江：9月10日，浙江《关于加快发展保障性租赁住房的指导意见（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。在“十四五”期间，人口净流入的大城市，新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到30%以上；其他重点发展城市，新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到15%以上。（浙江新闻）	浙江新闻	2021/9/12
地方政策	苏州：9月10日，苏州市住建局等八部门联合发布通知，印发《关于持续整治规范房地产市场秩序实施方案》，将持续整治规范房地产市场秩序。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/12
地方政策	济源：济源市在全市范围内全面开展二手房市场专项整治行动，对“黑中介”、炒房等市场乱象进行整治。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2021/9/12
地方政策	海南：9月13日，海南省人民政府办公厅发布关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见（试行），进一步健全和规范全省国有建设用地二级市场，促进存量建设用地集约高效利用。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/13
地方政策	上海：9月13日，上海市人民政府办公厅印发《上海市自然资源利用和保护“十四五”规划》，推进建设用地高质量利用，将按照年均12-15平方公里继续推进全市减量化目标任务。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/13
地方政策	上海：“十四五”期间上海市将持续构建住房租赁体系。加快促进租赁住房有效供应，加大保障性租赁住房推进力度。聚焦不同群体的租赁需求，实现租赁住房精准供应。切实增加宿舍床位租赁居住供给，形成“一张床、一间房、一套房”的多层次租赁住房供应体系。将形成供应租赁住房超过42万套（间、宿舍床位），占住房供应总套数的40%。（我的钢铁）	我的钢铁	2021/9/14
地方政策	深圳：近日，一则由深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局联合发布的《关于加强对住宅类历史遗留违法建筑交易查处的通知》流出，明令禁止小产权房、回迁房、安置房交易。（中国经营网）	中国经营网	2021/9/14
地方政策	天津：9月14日，天津市住房公积金管理中心发布《关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知》（以下简称《通知》），自9月22日起执行，职工家庭在本市购买第二套住房，申请个人住房公积金贷款的，贷款利率为同期首套个人住房公积金贷款利率的1.1倍。贷款受	财经网	2021/9/14

	理日期在 2021 年 9 月 22 日之前的，仍按原政策文件执行。（财经网）		
地方政策	苏州：9 月 13 日，苏州市住建局等八部门联合发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的实施方案》，方案指出，主要从房地产开发、房屋买卖、住房租赁和物业服务四个方面进行重点整治，力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。（钢企网）	钢企网	2021/9/14
地方政策	长春：9 月 13 日，长春市住房保障和房屋管理局官方网站发布《留（来）长人才、农民购房补贴和购房消费券办理流程》，2021 年 9 月 1 日至 12 月 31 日期间在长春市购房并符合相关条件的可以申请补贴和消费券。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2021/9/14
地方政策	深圳：9 月 13 日，深圳市罗湖区城市更新和土地整备局发布关于南湖街道船步街片区棚户区改造项目专项规划公告和《2021 年深圳市城市更新单元计划罗湖区第一批计划》（草案）的公示，该批次仅包含罗湖区笋岗街道 DY01 单元北区城市更新单元一个项目。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/14
地方政策	东莞：9 月 14 日，东莞市住建局发布了《关于加强商品房预售款收存管理的通知》，通知重点强调了“预售款”专用账户的管理，不按规定的将暂停监管资金拨付和网签。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/15
地方政策	杭州：9 月 14 日，杭州住保房管局对外发布《关于将人才专项租赁住房项目纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金支持范围的通知》，将人才专项租赁住房项目纳入 3 年 24 亿中央财政专项资金奖补范围，助力发展杭州市住房租赁市场。《通知》将于 9 月 30 日起实施。（债券时报网）	债券时报网	2021/9/15
地方政策	北京：9 月 16 日，北京住房公积金中心发布《关于持续优化规范住房公积金归集业务的通知》，通知扩大了托收日选择范围，增加了同套房配偶提取住房公积金和住房公积金约定提取业务网上办理渠道，实现了账户封存满半年以上非本市户籍人员离职销户提取网上办结。（光明网）	光明网	2021/9/16
市场行情	济南：9 月 10 日，济南第二轮集中土拍举行，80 宗地将在 1 天内公开出让。开拍前夕，济南公共资源交易中心发布公告，长清区平安片区 2 宗住宅地块、1 宗商务金融地块以及南北康片区 A-10 商务金融地块终止挂牌。在正式开拍之前，济南已挂牌待成交地块仅剩 76 宗。包含 2 宗住宅地和金融商务用地。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/12

市场行情	金华：9月10日，浙江金华磐安县云山省级旅游度假区3宗商住地出让，总面积104亩，总建筑面积7.59万平方米，3宗地均被浙江之心房地产开发有限公司收入囊中，总成交价9828万元。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/12
市场行情	常州：9月10日，常州第二批13宗“双限”涉宅地块剩余5宗地块开拍，分别为奔牛星光城南地块、罗溪星光城南地块、孟河嘉凯城地块、金东方西侧地块、清英外国语西侧地块，总起价35.11亿元，总出让面积24.44万m ² 。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/12
市场行情	天津：9月10日、11日，天津第二轮集中供地共计42宗地块即将成交。地块总出让土地面积超239.7万m ² ，规划总体量合计约435.6万平方米，挂牌起始总价约合343.415亿元。其中，共有11宗地块出让要求配建自持租赁住房，合计不低于18.4万平方米、3066套。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/12
市场行情	上海：上海第二批集中供地合计挂牌48宗地块，总出让面积251.59万平方米。其中共推出25宗商品住宅地块，与此前预公告相比，地块数量增加2宗。（搜狐）	搜狐	2021/9/14
市场行情	宜昌：9月14日，经湖北宜昌市人民政府批准，宜昌市自然资源和规划局决定以拍卖方式出让P（2021）8号地块国有建设用地使用权，拍卖时间2021年10月9日。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/14
市场行情	海口：9月14日，海口市自然资源和规划局挂牌1宗城镇住宅用地，面积为19540.31平方米，挂牌起始价为10854.64万元。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/14
市场行情	国家统计局：2021年8月份，各地全面落实房地产长效机制，持续加强房地产市场调控，70个大中城市商品住宅销售价格环比、同比涨幅总体延续回落态势。一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中，北京、上海和深圳环比分别上涨0.2%、0.4%和1.0%，广州由上月上涨0.2%转为下降0.1%。（金十数据）	金十数据	2021/9/15
市场行情	国家统计局：中国1-8月份，全国房地产开发投资98060亿元，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%。中国1-8月份，商品房销售面积114193万平方米，同比增长15.9%；比2019年1-8月份增长12.1%，两年平均增长5.9%。中国1-8月份，房地产开发企业房屋施工面积909992万平方米，同比增	统计局	2021/9/15

	长 8.4%。其中，房屋新开工面积 135502 万平方米，下降 3.2%。（统计局）		
市场行情	成都：9 月 15-17 日，成都二批次土地集中土拍正式开拍，本次拍卖宗地采取“限房价、定品质、竞地价”拍卖措施，共出让 75 宗地块，总出让面积 5686 亩。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/15
市场行情	长沙：9 月 15 日，长沙市国土资源交易网站发布了编号为 ZRZY-CSS-2021580、ZRZY-WCQ-2021111 的《长沙市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》和《望城区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》，共公示了 29 宗地块的出让信息，将于 10 月 5 日上午 8 时正式挂牌，10 月 15 日上午 10 时挂牌截止。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/15
市场行情	博鳌房地产论坛：9 月 16 日上午，在 2021 博鳌房地产论坛的全体大会主旨演讲中，中国经济体制改革研究会副会长、国民经济研究所所长樊纲认为，我们应坚持软着陆化解风险，增供给抑制房价。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/16
市场行情	博鳌房地产论坛：9 月 16 日，中国房地产业协会原副会长兼秘书长朱中一作主旨演讲中指出，在城镇绝大多数居民的住房条件得到明显改善后，住房矛盾已从总量短缺转为结构性区域性供给不足，随着住房供应和保障体系不断完善，调控机制与政策措施不断配套，房地产金融监管更加严格到位，过去房企靠高负债、高杠杆发展的模式一去不返。（中新网）	中新网	2021/9/16
市场行情	北京：1-8 月，全市房地产开发企业房屋新开工面积为 1227.3 万平方米，同比下降 18.5%。全市房屋竣工面积为 747.8 万平方米，同比增长 84.1%。全市商品房销售面积为 674.8 万平方米，同比增长 37.9%。全市房地产开发企业到位资金为 3744.6 亿元，同比增长 19%。（北京统计局）	北京统计局	2021/9/16
市场行情	成都：9 月 16 日，成都二批次土地集中土拍开拍第二日，本次拍卖宗地采取“限房价、定品质、竞地价”拍卖措施，共出让 75 宗地块，总出让面积 5686 亩。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/16
市场行情	苏州：9 月 16 日，苏州启动第二批次土地集中出让，包括相城区 4 地、苏州工业园区 3 地、吴江区 3 地、高新区 2 地、苏相合作区 2 地及吴中区 1 地，15 宗涉宅地块总起价 279.8 亿，将分为 3 日出让。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/16

市场行情	枣庄：9月16日，山东省成功出让2宗商住地，分别位于滕州市、枣庄市，总出让面积6.65万平方米，总成交价4.71亿元。（观点地产网）	观点地产网	2021/9/16
------	--	-------	-----------

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

【金科股份】8月单月实现签约销售金额约124亿元，同比-35.08%；销售面积约125万平方米，同比-30.56%；1-8月累计实现销售金额约1311亿元，同比+5.81%；销售面积约1271万平方米，同比+5.82%。

【万科A】9月10日，德宇众持有并质押给招商财富的1748.05万股万科H股在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股权质押解除手续。

【中国金茂】9月10日，间接全资附属公司金茂北方同意向宁诚置业收购其所持项目公司30%的股权，并按照其所持项目公司的股权比例向项目公司缴付注册资本10.8亿元，及向项目公司提供总额不超过21.6亿元的股东借款。本次交易完成后，宁诚置业及金茂北方将分别持有项目公司70%及30%的股权。

【正荣地产】8月单月实现合约销售金额约为114.70亿元，同比-6.77%；合约销售建筑面积约为68.50万平方米，同比-10.57%；1-8月累计合约销售金额约为1058.09亿元，同比+29.20%；合约销售建筑面积约为639.21万平方米，同比+20.09%。

【远洋集团】8月单月实现合同销售金额104.5亿元，同比+14.58%；合同销售面积59.28万平方米，同比+20.32%；1-8月累计实现合同销售金额732.0亿元，同比+22.00%；合同销售面积397.85万平方米，同比+25.83%。

【恒大物业】公司上半年实现营业收入78.73亿元，同比+68.3%；毛利润约29.39亿元，同比+68.7%；净利润约19.34亿元，同比68.6%；股东应占利润约为19.35亿元，同比+68.6%；每股基本盈利约0.18元。

【华润置地】2021年1-8月累计合同销售金额2080.5亿元，同比+28.4%；总合同销售建筑面积约1199.5万平方米，同比+37.8%。其中，8月份实现总合同销售金额202.3亿元，同比-25.7%；总合同销售建筑面积约106.2万平方米，同比-15.2%。同期，权益合同销售金额为145.4亿元，同比+10.6%；权益合同销售建筑面积79.2万平方米，同比+8.0%。

【华侨城A】8月单月实现合同销售金额95.89亿元，合同销售面积33.44万平方米；1-8月份累计实现合同销售金额594.42亿元，同比+10%；合同销售面积286.64万平方米，同比+26%。

【世茂集团】发行本金总额3.00亿美元之2023年票据，于2023年9月16日到期，票面利率3.975%，自2022年3月16日开始在每半年期末（3月16日及9月16日）支付。发行本金总额7.48亿美元之2027年票据，于2027年1月16日到期，票面利率5.200%，自2022年1月16日开始在每半年期末（1月16日及7月16日）支付。"

【阳光城】1-8月份累计实现销售金额1329.10亿元，同比+3.53%；销售面积824.05万平方米，同比-14.31%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
绿地控股	获得山东泰安市泰山区范家灌庄项目，土地总价款 1.43 亿元，计容建面 4.97 万平方米。	2021/9/13
金科股份	8 月单月实现签约销售金额约 124 亿元，同比-35.08%；销售面积约 125 万平方米，同比-30.56%；1-8 月累计实现销售金额约 1311 亿元，同比+5.81%；销售面积约 1271 万平方米，同比+5.82%。	2021/9/13
中交地产	大股东减持：重庆渝富持有我公司股份 7430.96 万股，占我司总股本比例 10.69%；本次计划减持我公司股份不超过 1390.87 万股，占我司总股本比例 2%。	2021/9/13
万科 A	9 月 10 日，德宇众持有并质押给招商财富的 1748.05 万股万科 H 股在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股权质押解除手续。	2021/9/13
中国金茂	9 月 10 日，间接全资附属公司金茂北方同意向宁诚置业收购其所持项目公司 30% 的股权，并按照其所持项目公司的股权比例向项目公司缴付注册资本 10.8 亿元，及向项目公司提供总额不超过 21.6 亿元的股东借款。本次交易完成后，宁诚置业及金茂北方将分别持有项目公司 70% 及 30% 的股权。	2021/9/13
正荣服务	上半年公司收入 6.84 亿元，同比+54.2%；溢利为 1.03 亿元，同比+69.4%；母公司拥有人应占期内溢利为 1.01 亿元，同比+69.6%。	2021/9/13
正荣地产	8 月单月实现合约销售金额约为 114.70 亿元，同比-6.77%；合约销售建筑面积约为 68.50 万平方米，同比-10.57%；1-8 月累计合约销售金额约为 1058.09 亿元，同比+29.20%；合约销售建筑面积约为 639.21 万平方米，同比+20.09%。	2021/9/13
越秀地产	2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第二期）发行规模不超过 20 亿元，品种一为 5 年期，票面利率 3.17%；品种二为 7 年期，票面利率 3.55%。	2021/9/13
远洋集团	8 月单月实现合同销售金额 104.5 亿元，同比+14.58%；合同销售面积 59.28 万平方米，同比+20.32%；1-8 月累计实现合同销售金额 732.0 亿元，同比+22.00%；合同销售面积 397.85 万平方米，同比+25.83%。	2021/9/13
佳源国际控股	8 月单月实现合同销售金额约 25.61 亿元，同比-16%；合同销售面积约 21.00 万平方米，同比-27%；1-8 月实现合同销售金额约 241.93 亿元，同比+43%；合同销售面积约 188.34 万平方米，同比+20%。	2021/9/13
花样年控股	9 月 10 日开始，进一步于公开市场购买其未偿还之优先票据，本金总额共 300 万美元，包括(1)本金总额为约 150 万美元之部分尚未偿	2021/9/13

	还 15%2021 年 12 月票价；及(2) 本金总额为约 150 万美元之部分尚未偿还 2023 年 6 月票据。	
恒大物业	公司上半年实现营业收入 78.73 亿元，同比+68.3%；毛利润约 29.39 亿元，同比+68.7%；净利润约 19.34 亿元，同比 68.6%；股东应占利润约为 19.35 亿元，同比+68.6%；每股基本盈利约 0.18 元。	2021/9/13
合景泰富集团	9 月 13 日将发行于 2025 年到期 1 亿美元优先票据，票面利率 5.95%。	2021/9/13
奥园健康	公司上半年总收入为 10.04 亿元，同比+83.0%；毛利润为 3.47 亿元，同比+57.2%；净利润为 1.86 亿元，同比+66.3%。	2021/9/13
华润置地	2021 年 1-8 月累计合同销售金额 2080.5 亿元，同比+28.4%；总合同销售建筑面积约 1199.5 万平方米，同比+37.8%。其中，8 月份实现总合同销售金额 202.3 亿元，同比-25.7%；总合同销售建筑面积约 106.2 万平方米，同比-15.2%。同期，权益合同销售金额为 145.4 亿元，同比+10.6%；权益合同销售建筑面积 79.2 万平方米，同比+8.0%。	2021/9/14
新悦城服务	公司于 2021 年 9 月 13 日以平均价约每股 16.87 港元赎回 13.7 万股股份，约占发行股份总数 0.016%。公司就股份赎回合计动用 231.1 万港元，由公司现有可用现金储备摊付。	2021/9/14
绿地控股	公司第一大股东格林兰将占其持股数量比例为 39.2%的 14.6 亿股，质押给信达资管。	2021/9/14
华侨城 A	8 月单月实现合同销售金额 95.89 亿元，合同销售面积 33.44 万平方米；1-8 月份累计实现合同销售金额 594.42 亿元，同比+10%；合同销售面积 286.64 万平方米，同比+26%。	2021/9/15
金融街	金融街控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期），简称为“21 金街 05”，债券代码“149639”。发行规模不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）。债券每张面值为 100 元，发行数量为不超过 2500 万张，发行价格为人民币 100 元/张。	2021/9/15
阳光城	16 阳城 02 债券购回数量 122.30 万张，债券购回金额 1.29 亿元，剩余托管数量为 1100.71 万张。 18 阳城 01 债券购回数量 104.50 万张，债券购回金额 1.09 亿元，剩余托管数量为 940.50 万张。	2021/9/15
世茂集团	发行本金总额 3.00 亿美元之 2023 年票据，于 2023 年 9 月 16 日到期，票面利率 3.975%，自 2022 年 3 月 16 日开始在每半年期末（3 月 16 日及 9 月 16 日）支付。 发行本金总额 7.48 亿美元之 2027 年票据，于 2027 年 1 月 16 日到期，票面利率 5.200%，自 2022 年 1 月 16 日开始在每半年期末（1 月 16 日及 7 月 16 日）支付。	2021/9/15

金辉控股	于9月20日发行本金总额为3亿美元的票据，于2024年3月20日到期，票面利率7.80%，于每年3月20日及9月20日每半年支付一次。	2021/9/15
弘阳地产	发行于2023年9月20日到期本金总额为2亿美元的优先票据，票面利率9.50%，自2022年3月20日开始在每半年期末（3月20日及9月20日）支付。	2021/9/15
阳光城	1-8月份累计实现销售金额1329.10亿元，同比+3.53%；销售面积824.05万平方米，同比-14.31%。	2021/9/16
阳光城	公司及控股子公司阳光智博各股东拟以其持有的阳光智博100%股权战略投资万物云Pre-IPO轮，换取万物云4.8%的股份。公司将不再直接持有阳光智博股权，阳光智博移出公司合并报表范围。鉴于上述战略合作，公司决定终止筹划阳光智博发行H股股票事项并撤回申请文件。 此事项不会对公司的经营业绩和财务状况产生重大影响，不存在损害公司及股东，特别是中小股东利益的情形。	2021/9/17
电子城	9月16日，公司股东弘创投资、德邦基金—浦发银行—中融信托—中融—融昱28号集合资金信托计划及联想控股共持有公司股份1.34亿股，占公司总股本的11.94%。计划自本公告披露之日起15个交易日后至2021年12月31日通过集中竞价交易方式进行减持，拟减持股份不超过1118.59万股，减持比例不超过公司股份总数的1%。	2021/9/17

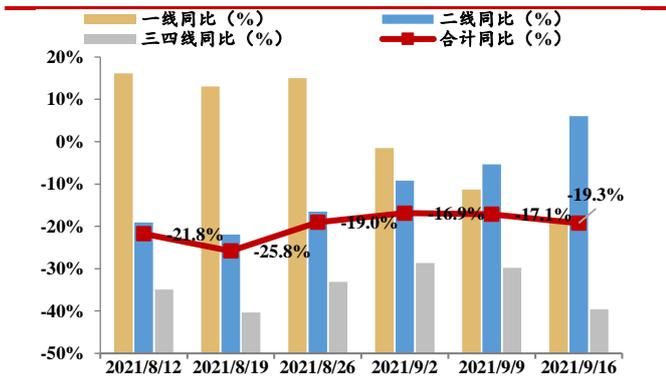
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

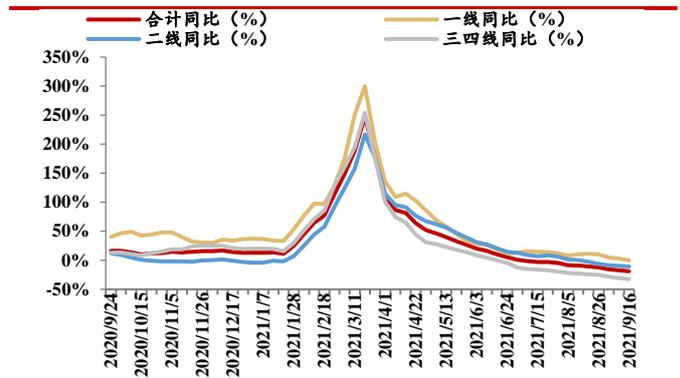
本周(09.10-09.16)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交62488套，同比增速-19.3%，环比增速-2.5%；合计成交面积630.5万平方米，同比增速-18.6%，环比增速0.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-18.1%、6%和-39.6%，环比增速为4.9%、1.3%和-10.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-22.2%、4.5%和-40%，环比增速为0.7%、3%和-3.6%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



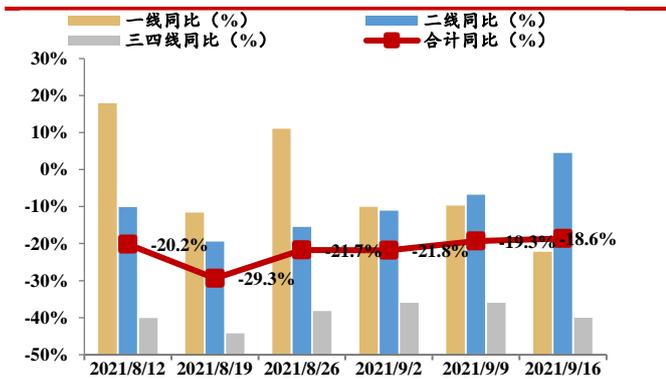
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



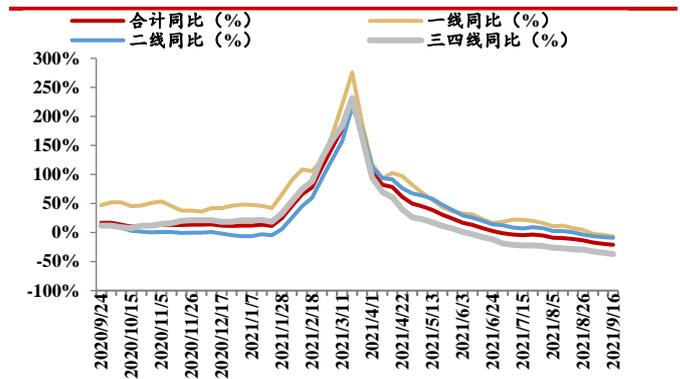
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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)

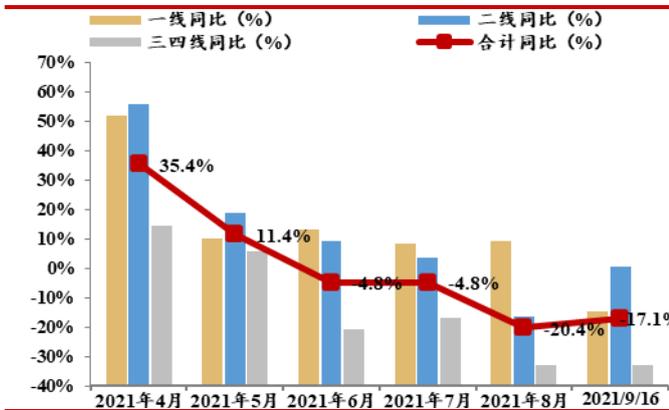


资料来源: Wind, 华西证券研究所

本月至今(09.01-09.16)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交147419套，同比增速-17.1%，环比增速8%；合计成交面积1466万平方米，同比增速-18.2%，环比增速6.9%。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-14.9%、0.5%和-32.8%，环比增速为-8.7%、21.2%和2.4%；一线城市、

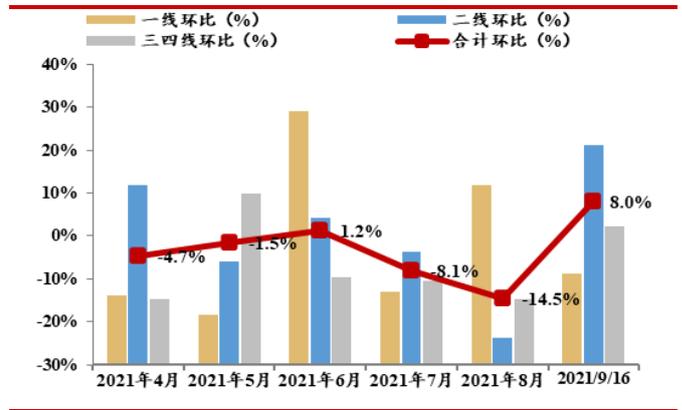
二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-16.9%、-1%和-36.7%，环比增速为-6.9%、15.4%和 1.4%

图 7 一手房成交套数同比分析（月度）



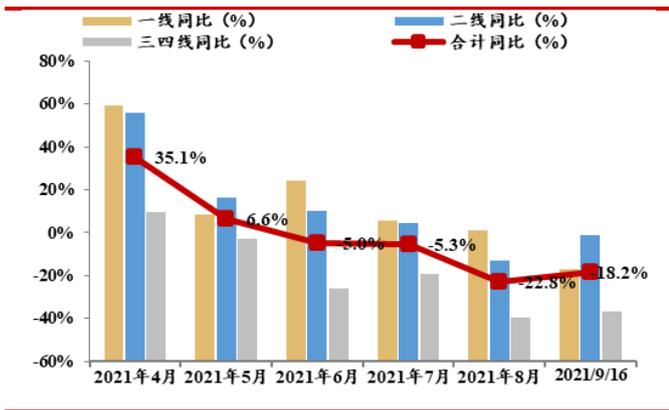
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 8 一手房成交套数环比分析（月度）



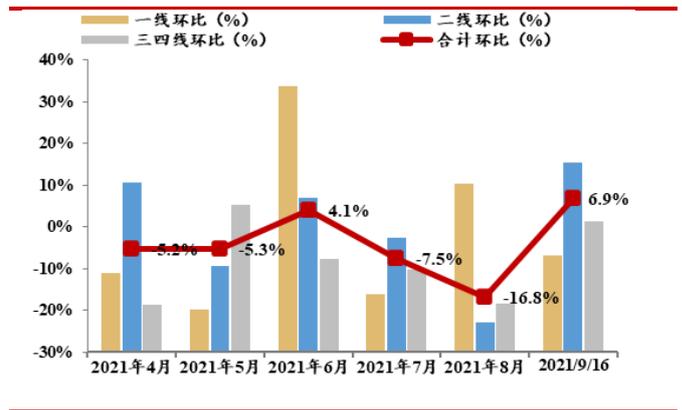
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	62488	-19.3%	-2.5%	64043
	成交面积 (万平)	630.5	-18.6%	0.5%	634
一线城市	套数 (套)	10657	-18.1%	4.9%	12278
	成交面积 (万平)	92.2	-22.2%	0.7%	104
二线城市	套数 (套)	30079	6.0%	1.3%	27002
	成交面积 (万平)	339.1	4.5%	3.0%	309
三四线城市	套数 (套)	21752	-39.6%	-10.1%	24763
	成交面积 (万平)	199.1	-40.0%	-3.6%	221
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3124	34.6%	14.6%	3294
	成交面积 (万平)	27.4	24.9%	18.9%	27
上海	套数 (套)	4157	-12.6%	9.5%	4603
	成交面积 (万平)	36.2	-16.3%	1.4%	42
广州	套数 (套)	2462	-36.3%	2.2%	3041
	成交面积 (万平)	19.9	-42.6%	-5.1%	23
深圳	套数 (套)	914	-55.8%	-25.7%	1340
	成交面积 (万平)	8.7	-53.1%	-26.5%	13
杭州	套数 (套)	2495	3.9%	-17.5%	2293
	成交面积 (万平)	26.5	4.7%	-24.6%	25
南京	套数 (套)	1207	40.2%	-29.1%	1061
	成交面积 (万平)	17.0	49.2%	-22.2%	14
武汉	套数 (套)	6047	40.7%	80.2%	3846
	成交面积 (万平)	68.4	44.0%	75.9%	43
成都	套数 (套)	5919	56.1%	42.4%	3878
	成交面积 (万平)	97.3	51.7%	30.0%	75
青岛	套数 (套)	2240	-29.5%	-2.4%	2829
	成交面积 (万平)	26.0	-27.5%	-2.0%	32
福州	套数 (套)	795	-47.7%	-31.2%	1422
	成交面积 (万平)	6.0	-46.6%	-34.9%	11
厦门	套数 (套)	970	4.4%	-52.9%	1468
	成交面积 (万平)	1.9	-78.2%	-87.5%	11
济南	套数 (套)	4272	36.4%	5.2%	3661
	成交面积 (万平)	36.1	7.5%	10.4%	32
宁波	套数 (套)	1481	-20.9%	-5.0%	1158
	成交面积 (万平)	17.6	-17.3%	-8.5%	14

南宁	套数 (套)	2253	-32.0%	-32.5%	2370
	成交面积 (万平)	15.9	-51.4%	-21.2%	18
苏州	套数 (套)	1501	-27.3%	-17.2%	1701
	成交面积 (万平)	17.2	-23.7%	-20.6%	19
无锡	套数 (套)	899	-10.0%	-24.0%	1316
	成交面积 (万平)	9.2	-10.2%	-33.6%	15

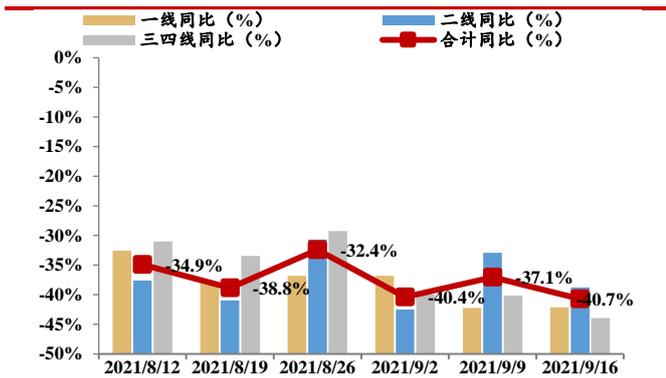
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

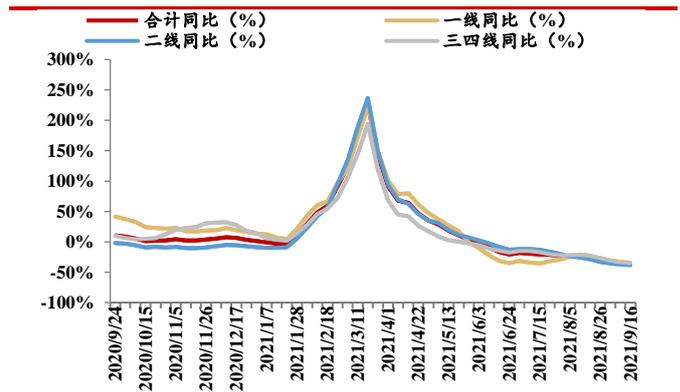
本周(09.10-09.16)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交12530套，同比增速-40.7%，环比增速-0.2%；合计成交面积122万平方米，同比增速-41.7%，环比增速-1.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-42.2%、-38.8%和-43.9%，环比增速为5.1%、-2.7%和-0.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-42%、-40.9%和-43.5%，环比增速为2.9%、-2.9%和-4.4%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



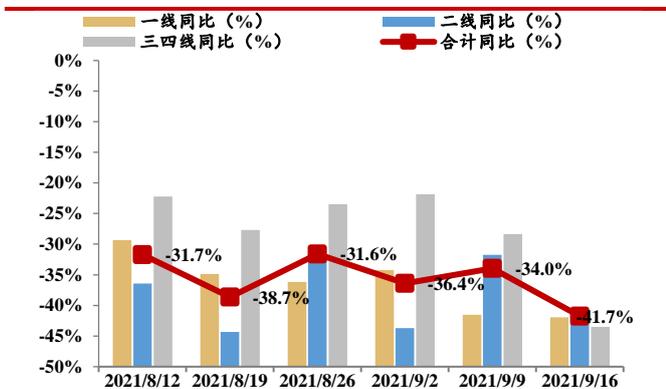
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



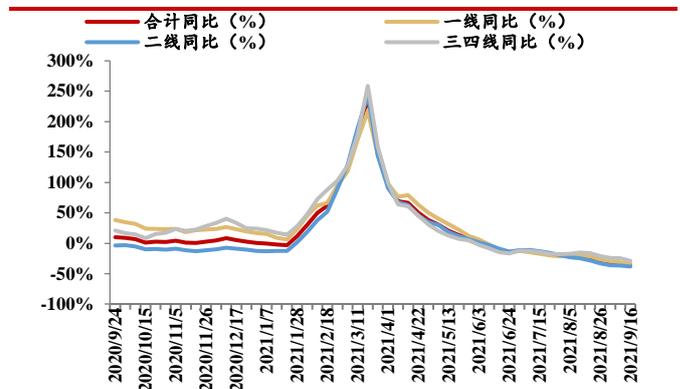
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

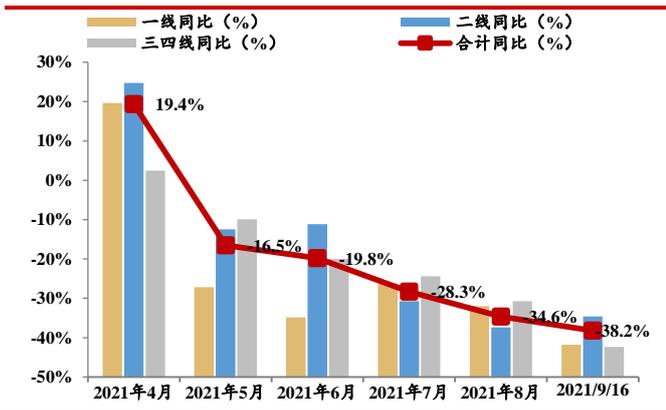
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

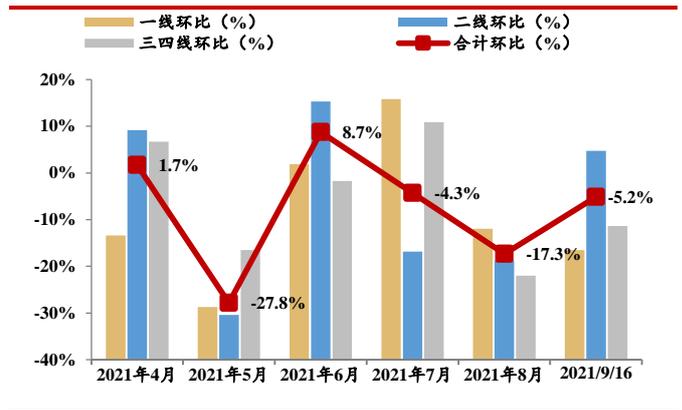
本月至今（09.01-09.16），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 29404 套，同比增速-38.2%，环比增速-5.2%；合计成交面积 300.4 万平方米，同比增速-35.6%，环比增速-4.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-41.8%、-34.6%和-42.3%，环比增速为-16.6%、4.7%和-11.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-41.1%、-34.9%和-30.2%，环比增速为-17%、1.7%和-1.2%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



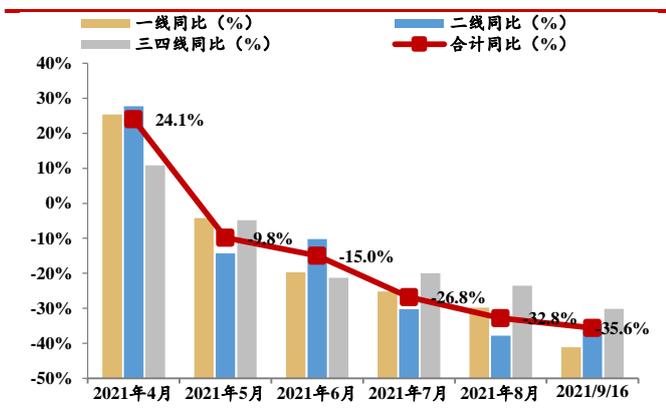
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



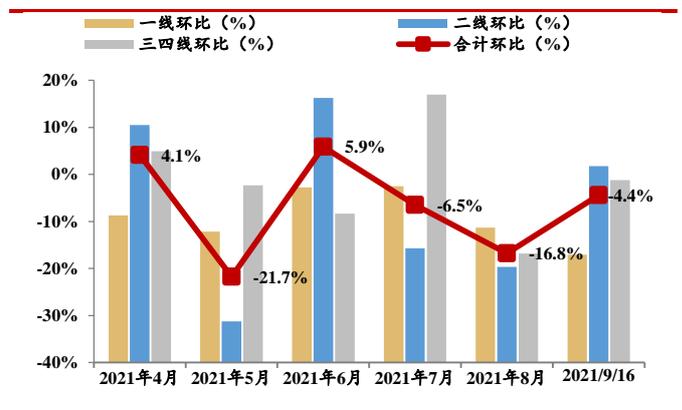
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	12530	-40.7%	-0.2%	14090
	成交面积 (万平)	122.0	-41.7%	-1.7%	140
一线城市	套数 (套)	3715	-42.2%	5.1%	4466
	成交面积 (万平)	33.1	-42.0%	2.9%	40
二线城市	套数 (套)	6719	-38.8%	-2.7%	7169
	成交面积 (万平)	64.3	-40.9%	-2.9%	70
三四线城市	套数 (套)	2096	-43.9%	-0.8%	2455
	成交面积 (万平)	24.7	-43.5%	-4.4%	31
重点城市					
北京	套数 (套)	3226	-20.6%	4.7%	3914
	成交面积 (万平)	28.1	-22.8%	2.1%	35
深圳	套数 (套)	489	-79.3%	7.9%	552
	成交面积 (万平)	5.0	-75.9%	7.2%	5
杭州	套数 (套)	662	-57.2%	8.0%	766
	成交面积 (万平)	6.3	-56.6%	27.0%	7
南京	套数 (套)	2027	-20.4%	-2.3%	1619
	成交面积 (万平)	16.9	-25.2%	-3.9%	14
成都	套数 (套)	615	-37.4%	3.5%	724
	成交面积 (万平)	8.0	-27.6%	9.3%	8
青岛	套数 (套)	835	-44.8%	2.7%	1075
	成交面积 (万平)	8.1	-41.8%	8.0%	10
厦门	套数 (套)	424	-50.9%	-31.5%	707
	成交面积 (万平)	4.0	-55.2%	-38.7%	7
南宁	套数 (套)	331	-57.8%	-10.1%	327
	成交面积 (万平)	2.9	-58.8%	-17.6%	3
苏州	套数 (套)	1143	-16.9%	2.9%	1129
	成交面积 (万平)	11.5	-35.9%	-3.0%	13
无锡	套数 (套)	682	-49.8%	-3.9%	824
	成交面积 (万平)	6.5	-48.5%	-5.0%	8
东莞	套数 (套)	641	-18.3%	13.9%	633
	成交面积 (万平)	8.2	2.7%	59.7%	7
扬州	套数 (套)	77	-79.6%	-	35
	成交面积 (万平)	0.8	-78.2%	-	0
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)	994	-46.7%	-13.9%	1347
	成交面积 (万平)	10.3	-50.9%	-19.1%	16
金华	套数 (套)	203	-27.5%	-6.9%	261
	成交面积 (万平)	3.4	-54.3%	-47.5%	6
江门	套数 (套)	181	-26.1%	2.8%	180
	成交面积 (万平)	2.0	1.0%	30.0%	2

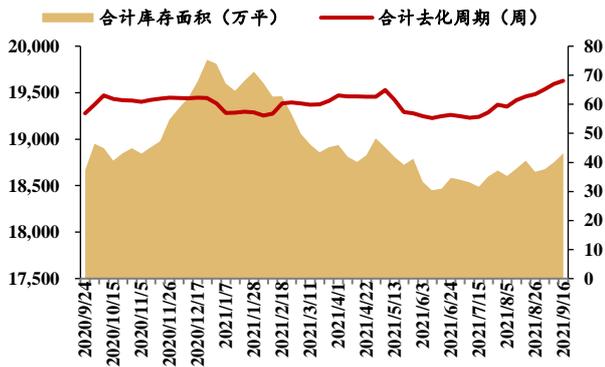
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

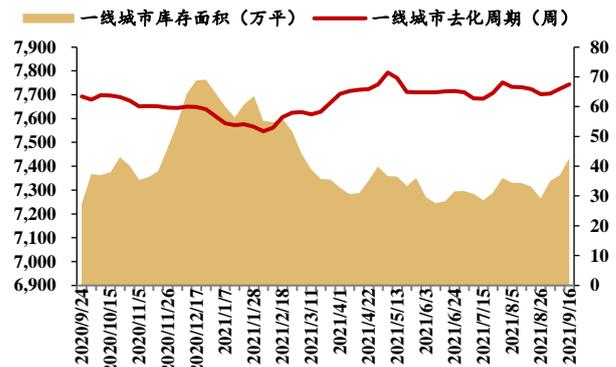
本周（09.10-09.16），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18846.9 万平方米，环比增速 0.5%，去化周期 68.1 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 1%、0.4%、-0.1%，去化周期分别为 67.4 周、62.1 周、88.5 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



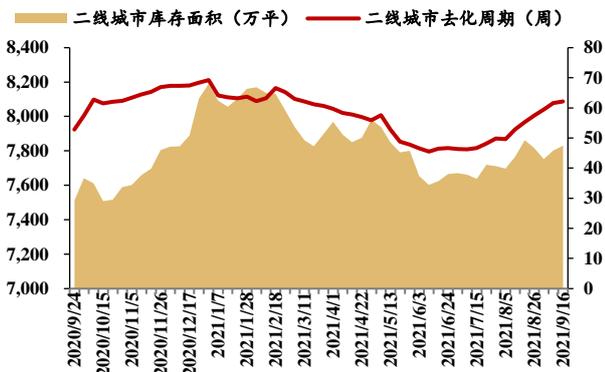
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



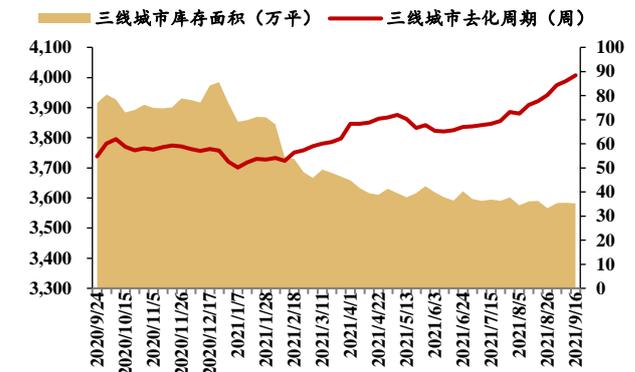
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	18847	0.5%	276.8	68.1	67.0
一线城市	7434	1.0%	110.2	67.4	66.0
二线城市	7831	0.4%	126.1	62.1	61.6
三四线城市	3582	-0.1%	40.5	88.5	86.1
重点城市					
北京	2296	-1.4%	31.1	73.8	75.5
上海	2662	0.6%	42.7	62.3	61.3
广州	1833	2.3%	24.4	75.1	70.5
深圳	644	7.7%	12.0	53.5	49.3
杭州	886	1.2%	27.5	32.2	31.9
南京	2412	1.6%	19.6	123.3	118.5
南宁	997	-0.2%	19.0	52.4	54.5
福州	1425	0.0%	12.0	119.0	113.6
厦门	275	-1.1%	8.1	33.8	32.5
宁波	336	-2.3%	14.4	23.2	24.8
苏州	1500	-0.4%	25.4	59.0	58.2
江阴	469	0.0%	3.3	142.8	123.8
温州	1132	-0.2%	18.4	61.4	61.3
泉州	676	-0.1%	1.0	647.4	603.0
莆田	417	-0.2%	3.8	108.8	101.2
宝鸡	601	-0.6%	6.9	86.8	87.2
东营	287	2.1%	7.0	41.2	39.3

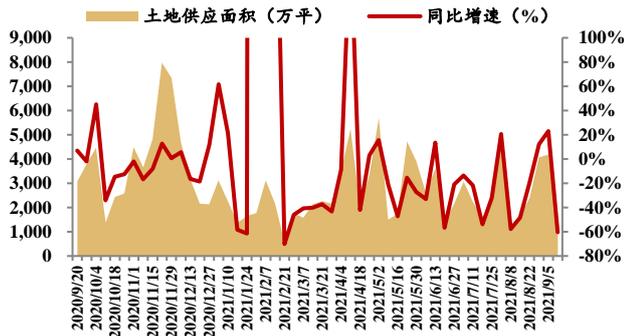
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

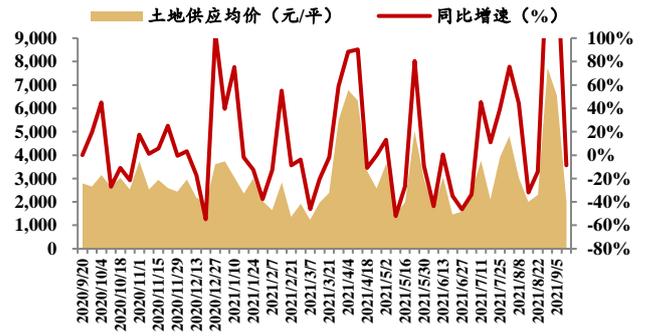
本周（09.06-09.12），土地供给方面，本周供应土地 1180.6 万平方米，同比增速-60.3%；供应均价 1986 元/平方米，同比增速-8.6%。土地成交方面，本周成交土地 992.1 万平方米，同比增速-64%；土地成交金额 522.2 亿元，同比增速-24.3%。本周土地成交楼面价 5264 元/平方米，溢价率 3.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、2.7%、6.5%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



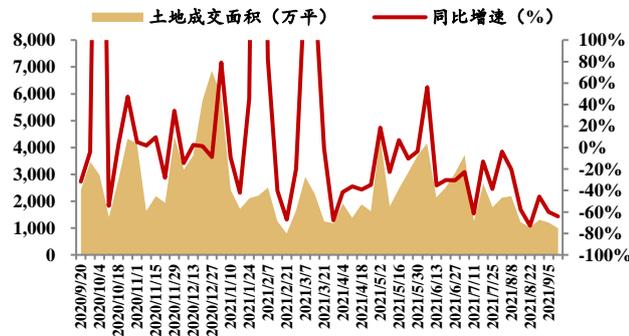
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



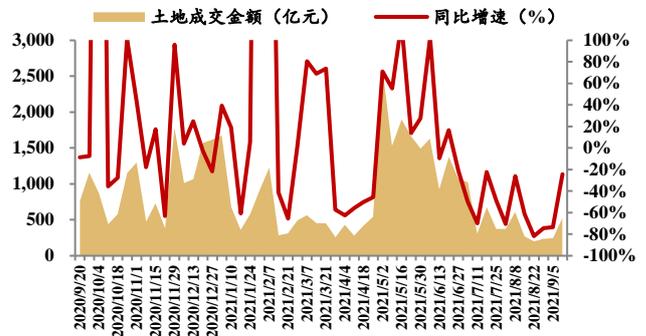
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



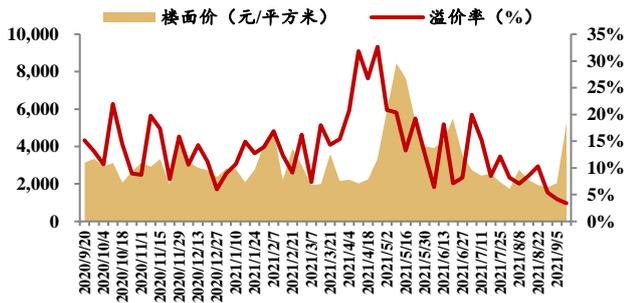
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



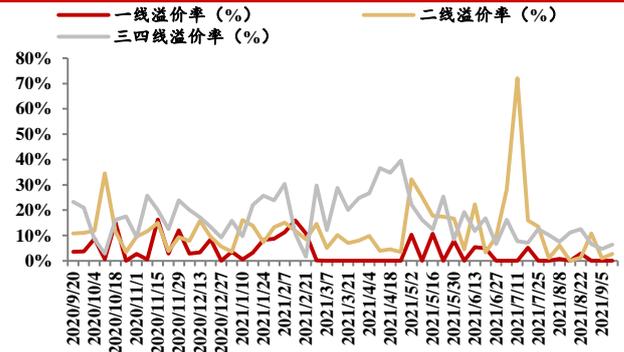
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

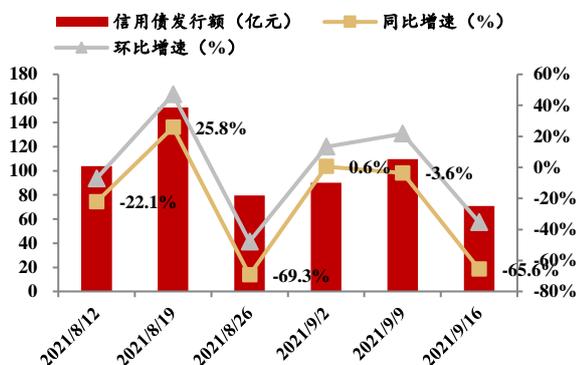
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
中国海外发展	贵阳市	白云区	53,918.38	134,795.95	80,877.57	100	2021-08-05
招商蛇口	东莞市	东莞市	15,138.46	128,676.91	55,196.00	70	2021-08-06
中国海外发展	嘉兴市	南湖区	35,907.40	71,814.80	72,102.00	100	2021-08-30
中国海外发展	嘉兴市	南湖区	34,972.00	59,452.40	59,690.00	100	2021-08-30
中国海外发展	太原市	小店区	21,382.82	49,180.49	13,230.00	100	2021-08-30
万科	平度市	平度市	26,000.00	57,000.00	10,285.71	70	2021-08-31
万科	惠州市	惠阳区	9,000.00	21,000.00	13,421.05	38	2021-08-31
万科	银川市	贺兰县	52,000.00	64,000.00	14,489.80	49	2021-08-31
万科	银川市	金凤区	129,000.00	275,000.00	50,357.14	28	2021-08-31
招商蛇口	上海市	虹口区	37,334.00	41,068.00	421,785.00	41	2021-08-31
招商蛇口	昆山市	昆山市	12,932.20	33,623.72	57,723.18	30.55	2021-08-31
滨江集团	义乌市	义乌市	29,942.24	80,844.05	139,178.00	100	2021-09-01
苏州高新	苏州市	相城区	47,195.00	117,987.50	206,478.00	100	2021-09-16

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（09.10-09.16）房地产企业合计发行信用债 70.9 亿元，同比增速-65.6%，环比增速-35.4%。本月至今（09.01-09.16）房地产企业合计发行信用债 222.96 亿元，同比增速-38.4%，环比增速-15.6%。

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

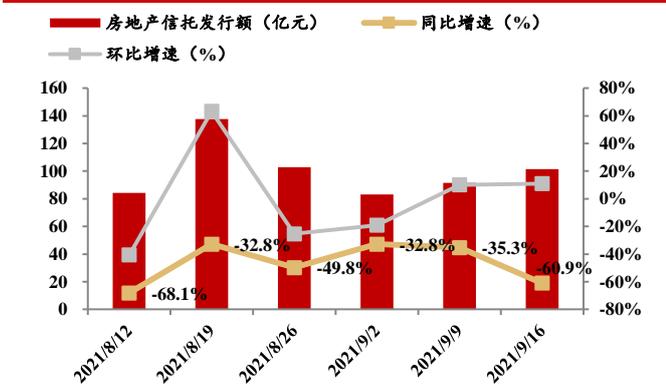
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

类别	发行只数	只数比重 (%)	发行额 (亿元)	面额比重 (%)	同比增速 (%)
企业债	12	2.11	111.80	2.13	104.8%
一般企业债	12	2.11	111.80	2.13	104.8%
公司债	197	34.56	2,314.98	44.20	13.5%
私募债	39	6.84	280.76	5.36	-82.8%
一般公司债	158	27.72	2,034.22	38.84	396.4%
中期票据	94	16.49	1,055.84	20.16	10.7%
一般中期票据	94	16.49	1,055.84	20.16	10.7%
短期融资券	101	17.72	696.10	13.29	-23.7%
一般短期融资券	8	1.40	56.70	1.08	-49.5%
超短期融资债券	93	16.32	639.40	12.21	-20.0%
定向工具	46	8.07	370.10	7.07	39.1%
资产支持证券	119	20.88	683.61	13.05	-25.7%
交易商协会 ABN	5	0.88	44.03	0.84	-0.6%
证监会主管 ABS	114	20.00	639.58	12.21	-27.0%
项目收益票据	1	0.18	5	0.10	-84.9%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	570	100.00	5,237.43	100.00	0.9%

资料来源：Wind，华西证券研究所

本周（09.10-09.16），房地产类集合信托合计发行 101.5 亿元，同比增速-60.9%，环比增速 10.9%，平均收益 7.37%。本月至今（09.01-09.16）房地产类集合信托合计发行 230.6 亿元，同比增速-47.6%，环比增速-20.8%，平均收益为 7.34%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



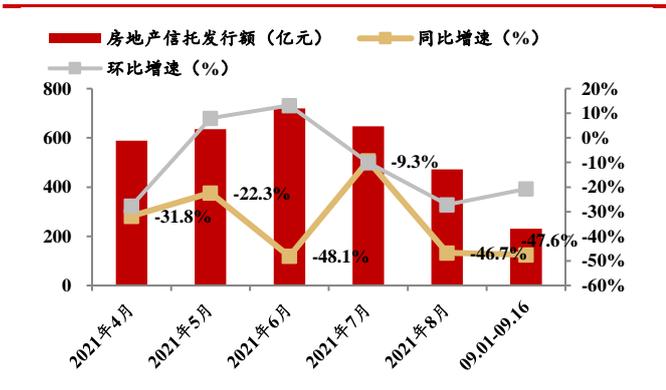
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



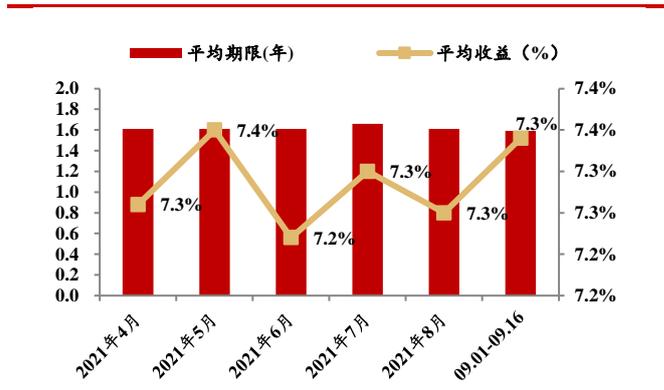
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，国家统计局发布，2021年1-8月，商品房销售面积114193万平方米，同比增长15.9%，商品房销售额119047亿元，同比上升22.8%，全国房地产开发投资完成额98060亿元，同比上升10.9%。2021年7月当月同比下降7.1%，8月当月同比下降18.7%，销售持续大幅下滑主要受政策调控与高基数原因双重影响，但从两年复合增速来看数据仍然不差，数据回落更多是狂欢后的正常化。集中供地方面，天津第二轮集中供地出让42宗土地，2宗流拍，成交土地溢价率0.7%，较首轮溢价率下降9.9pct；苏州第二轮集中供地热度明显下降，22宗涉宅土地中2宗提前中止出让，1宗流拍，成交土地整体溢价率1%，较首轮下降6pct。受销售增速下滑和融资环境持续较紧影响，房企拿地意愿有所下降，土地成交热度下降。同时，溢价率的下行有望使房企利润水平有所修复。

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。