

房地产

证券研究报告

2021年09月19日

8月楼市热度进一步回落，多地集中供地规则调整

——房地产销售周报 0919

行业追踪 (2021.9.6-2021.9.12)

一手房：环比下降 17.66%，同比下降 37.98%，累计同比上升 18.22%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.48 万套，环比下降 17.66%，同比下降 37.98%，累计同比上升 18.22%，较前一周减少 1.84 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-30.28%、-4.88%、-29.29%；同比增速分别为-47.82%、-25.7%、-49.79%；累计同比增速分别为 39.78%、20.33%、0.37%，较上周分别增加-3.12、-1.55、-1.67 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-3.53%、-26.23%、-100%、-30.55%；累计同比分别为 51.33%、40.44%、37.91%、28.43%，较上周分别变动-1.69、-2.23、-5.21、-3.36 个百分点。

二手房：环比上升 3.12%，同比下降 43.71%，累计同比上升 5.06%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.76 万套，环比上升 3.12%，同比下降 43.71%，累计同比上升 5.06%，较上周减少 0.67 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 14.91%、-5.51%、-6.84%；同比增速分别为-42.41%、-43.5%、-59.3%；累计同比增速分别为 4.26%、4.97%、11.57%，较上周分别变动了 0.33、-1.47、-1.34 个百分点。

库存：去化周期 19.8 周，环比下降 29.51%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 41.91 万套，去化周期 19.8 周，环比下降 29.51%，其中一线、二线城市环比增速分别-63.34%、1.18%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.48 万套，环比下降 17.66%，同比下降 37.98%，累计同比上升 18.22%，较前一周减少 1.84 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.76 万套，环比上升 3.12%，同比下降 43.71%，累计同比上升 5.06%，较上周减少 0.67 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 41.91 万套，去化周期 19.8 周，环比下降 29.51%，其中一线、二线城市环比增速分别-63.34%、1.18%。

8月楼市热度进一步回落。据统计，8月新房、二手房上涨城市数量持续减少，并降至年内最低水平，新房价格涨幅回落、二手房价格止涨转跌，这也是今年以来二手房价格首次出现下降。整体来看，在政策调控更趋精准化、调控重点转向二手房市场之下，政策效应逐渐显现，新房、二手房市场热度均有所下滑，二手房表现更为明显。预计随着接下来金九银十传统旺季的到来，房企加大促销力度，以价换量现象增加，新房价格涨幅或将继续回落。而二手房市场在多措并举之下或将延续降温局面。

多地集中供地规则调整。8月以来，北京、上海、广州等城市发布了第二批集中供地公告，并对相关规则进行调整。9月13日晚间，上海公布第二批集中供地信息。从规则看，上海要求购地资金为自有资金，并在竞拍环节增加“随机值”概念，以增加书面报价过程中拿地的公平性。重点城市拿地成本或出现一定幅度下调。

楼市“因城施策”。海口市政府办公室18日发布新政策，出台系列措施封堵此前房地产调控政策的诸多“漏洞”，尤其对于人才购房政策增加了一些前置条件。据介绍，此次出台的新措施旨在提高调控政策的精准性，促进海口市房地产市场平稳健康发展。政策适度调整了新引进人才、未落户人员的购房条件，实行全域无差异限购，强化住房调控措施，对未真实在海口市工作的人才，加强购房管控。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

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月商品房销售量降幅扩大,新开工连续数月同比降低——统计局8月数据点评》 2021-09-16
- 2 《房地产-行业研究周报: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》 2021-09-12
- 3 《房地产-行业研究周报:土地成交环比降温,楼市因城施策——房地产土地周报 0912》 2021-09-12

内容目录

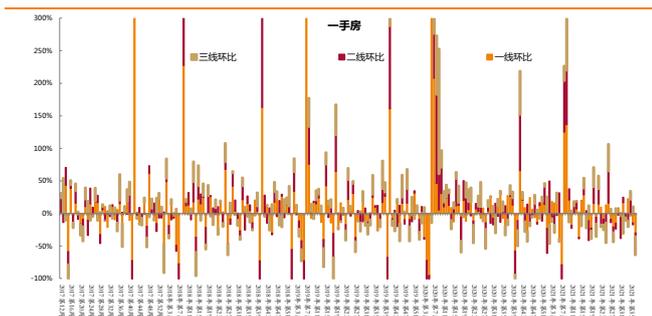
1.1. 行业追踪（2021.9.6-2021.9.12）	3
1.2. 36 城一手房成交回顾	3
1.3. 11 城二手房成交回顾	6
1.4. 14 城住宅可售套数回顾	8
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	10

1.1. 行业追踪 (2021.9.6-2021.9.12)

1.2. 36 城一手房成交回顾

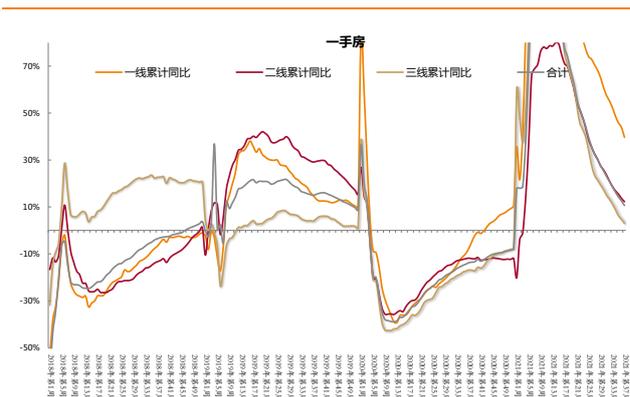
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.48 万套，环比下降 17.66%，同比下降 37.98%，累计同比上升 18.22%，较前一周减少 1.84 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -30.28%、-4.88%、-29.29%；同比增速分别为-47.82%、-25.7%、-49.79%；累计同比增速分别为 39.78%、20.33%、0.37%，较上周分别增加-3.12、-1.55、-1.67 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-3.53%、-26.23%、-100%、-30.55%；累计同比分别为 51.33%、40.44%、37.91%、28.43%，较上周分别变动-1.69、-2.23、-5.21、-3.36 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-30.28%、-4.88%、-29.29%；



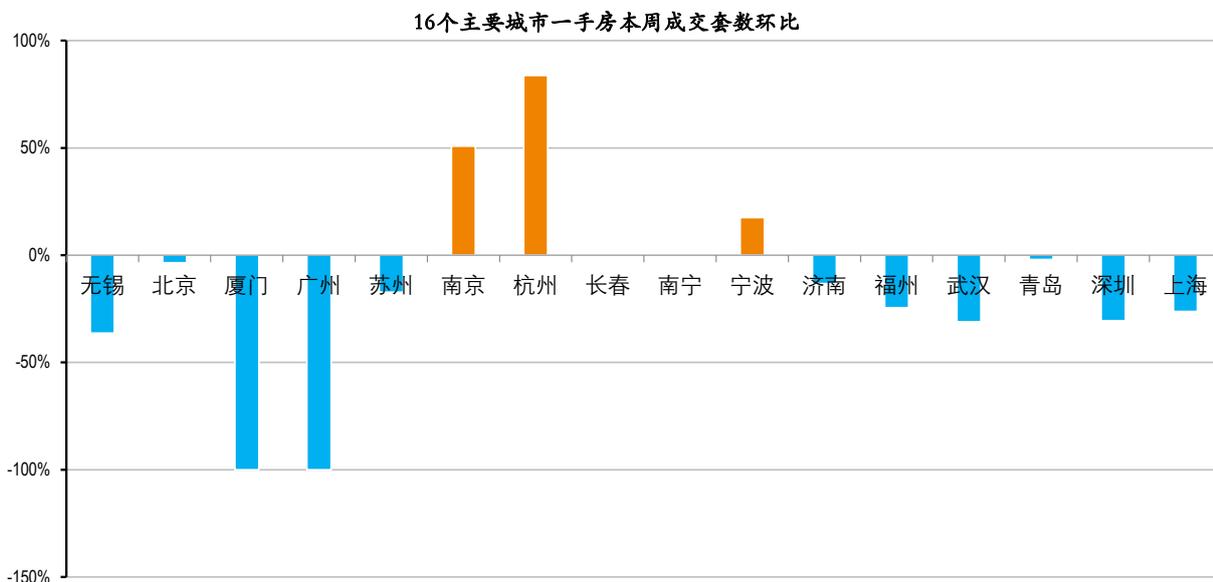
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 39.78%、20.33%、0.37%；



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

		2021/09/06-2021/09/12	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/09/12	累计同比
合计	套数	24,764	-17.7%	-38.0%	-3.1%	-46.6%	1,428,683	18.2%
	面积	2,743,047	-15.5%	-37.6%	-2.2%	-45.1%	159,146,816	17.3%
一线城市	套数	5,351	-30.3%	-47.8%	-14.9%	-39.6%	303,742	39.8%
	面积	556,429	-30.3%	-47.2%	-17.1%	-42.3%	31,552,817	38.9%
二线城市	套数	13,923	-4.9%	-25.7%	-2.4%	-45.1%	784,355	20.3%
	面积	1,630,815	-4.9%	-25.0%	1.3%	-41.4%	91,469,649	18.7%
三线城市	套数	5,490	-29.3%	-49.8%	10.5%	-54.8%	340,586	0.4%
	面积	555,803	-24.1%	-52.5%	10.6%	-55.5%	36,124,351	0.7%
四线城市	套数	768	-27.1%	-79.9%	13.6%	-81.5%	99,683	5.1%
	面积	93,346	-20.4%	-79.6%	1.1%	-79.5%	11,311,527	2.0%
北京	套数	1,503	-3.5%	-51.1%	5.3%	-5.1%	62,865	51.3%
	面积	169,041	-5.4%	-46.6%	1.8%	-7.7%	7,120,711	56.0%
上海	套数	2,725	-26.2%	-16.9%	6.3%	-29.9%	114,927	40.4%
	面积	277,800	-25.4%	-19.5%	4.8%	-33.6%	11,597,077	35.3%
广州	套数	-	-100.0%	-100.0%	-59.7%	-100.0%	77,515	37.9%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-59.5%	-100.0%	8,296,632	36.0%
深圳	套数	1,123	-30.6%	-39.9%	-21.5%	10.8%	48,435	28.4%
	面积	109,588	-31.9%	-35.0%	-26.7%	5.5%	4,538,396	30.6%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	116,940	-6.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	14,146,561	-7.5%
杭州	套数	2,641	83.8%	14.0%	18.8%	-2.1%	77,543	53.5%
	面积	295,836	64.2%	9.3%	37.7%	-1.3%	8,923,015	44.5%
南京	套数	1,748	50.8%	64.8%	20.1%	-30.2%	81,096	46.9%
	面积	211,748	63.4%	69.4%	12.6%	-24.6%	9,505,036	46.8%
福州	套数	740	-24.5%	-27.9%	-37.4%	55.4%	39,630	136.5%
	面积	72,368	-23.4%	-20.3%	-34.7%	39.9%	3,741,173	131.4%
济南	套数	1,671	-13.2%	2.8%	1.5%	-35.3%	70,086	18.2%
	面积	216,200	-12.9%	4.9%	0.2%	-30.2%	8,954,222	20.0%
武汉	套数	2,697	-31.1%	-29.3%	59.3%	-51.7%	154,145	70.2%
	面积	306,159	-31.4%	-31.7%	58.5%	-47.2%	17,891,407	72.8%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	1,046	17.5%	-24.5%	-28.1%	20.9%	50,841	7.7%
	面积	126,629	15.2%	-27.1%	-27.9%	16.3%	5,884,717	6.1%
厦门	套数	-				-100.0%	29,684	135.4%
	面积	-				-100.0%	3,017,460	114.9%
青岛	套数	1,950	-2.0%	-33.2%	-22.7%	-47.2%	94,376	9.2%
	面积	227,087	-2.8%	-32.3%	-24.5%	-42.3%	11,071,754	9.2%
苏州	套数	1,430	-17.3%	-17.3%	31.6%	-6.0%	70,014	9.9%
	面积	174,788	-17.6%	-12.5%	41.1%	-9.4%	8,334,303	6.7%

无锡	套数	651	-36.4%	-10.5%	14.8%	-55.1%	37,309	12.6%
	面积	75,300	-36.8%	-14.0%	9.6%	-54.9%	4,363,600	7.1%
佛山	套数	2,628	-32.0%	-40.9%	0.7%	-16.6%	141,745	8.1%
	面积	220,570	-17.1%	-42.7%	-5.3%	-26.6%	12,521,866	15.4%
东莞	套数	638	-15.0%	-48.4%	37.3%	-57.9%	31,149	-17.7%
	面积	74,572	-18.3%	-48.4%	38.5%	-57.1%	3,579,157	-18.7%
金华	套数	521	-19.1%	171.4%	17.7%	57.8%	18,790	23.2%
	面积	53,924	-19.6%	189.4%	13.7%	52.3%	2,009,033	23.9%
温州	套数	1,296	-16.3%	-18.7%	39.6%	53.6%	56,427	6.1%
	面积	152,997	-17.0%	-21.1%	44.9%	42.0%	6,643,227	5.3%
泉州	套数	62	51.2%	-85.1%	20.6%	-83.1%	5,458	-55.9%
	面积	7,374	18.7%	-85.4%	46.0%	-83.1%	699,110	-52.9%
泰安	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,036	-34.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,083,207	-35.0%
赣州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	46,226	4.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	5,773,663	3.4%
惠州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	15,498	-0.1%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,780,071	-3.8%
韶关	套数	112	-39.8%	-58.5%	-2.6%	-75.3%	7,742	-23.2%
	面积	13,608	-41.9%	-64.2%	-0.3%	-70.8%	941,426	-20.5%
扬州	套数	23	666.7%	-96.0%	-	-96.0%	15,774	16.4%
	面积	2,417	596.5%	-96.5%	-	-96.3%	1,897,673	14.6%
岳阳	套数	-	-100.0%	-100.0%	-27.7%	-100.0%	11,630	-11.4%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-24.3%	-100.0%	1,442,856	-8.9%
江阴	套数	192	-44.5%	-65.0%	-	-57.2%	16,560	6.4%
	面积	22,573	-44.4%	-64.7%	-	-61.5%	2,113,584	5.8%
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	-38.8%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	-38.9%
镇江	套数	768	-27.1%	-57.5%	13.6%	-41.9%	39,918	8.8%
	面积	93,346	-20.4%	-59.0%	1.1%	-35.6%	4,678,970	10.6%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-82.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-82.0%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	56,050	46.8%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	6,144,372	39.8%
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。

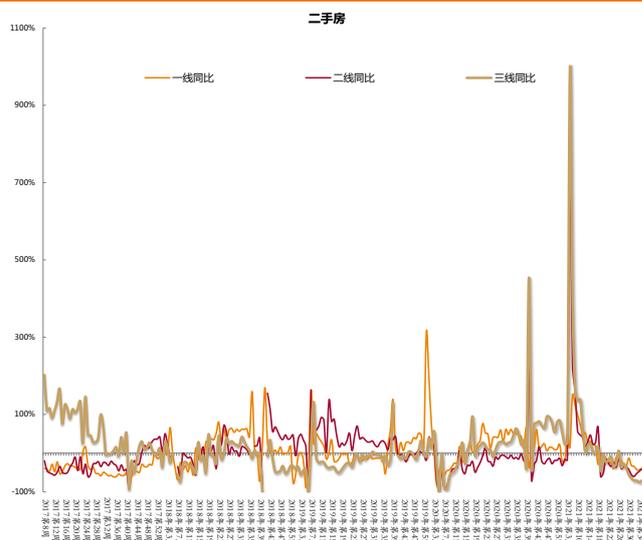
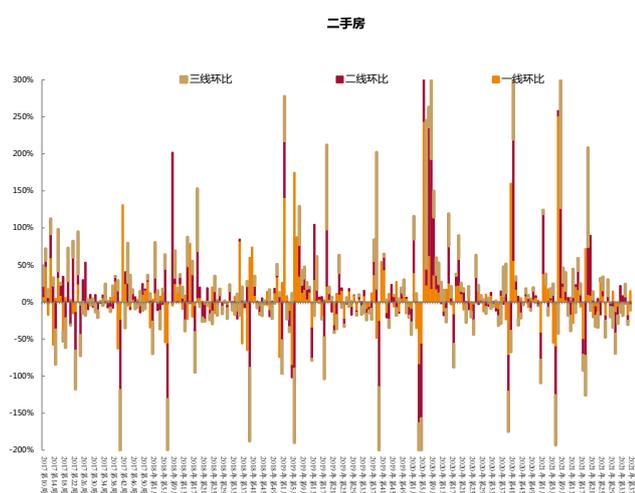
资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3. 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 0.76 万套，环比上升 3.12%，同比下降 43.71%，累计同比上升 5.06%，较上周减少 0.67 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 14.91%、-5.51%、-6.84%；同比增速分别为-42.41%、-43.5%、-59.3%；累计同比增速分别为 4.26%、4.97%、11.57%，较上周分别变动了 0.33、-1.47、-1.34 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 14.91%、-5.51%、-6.84%；

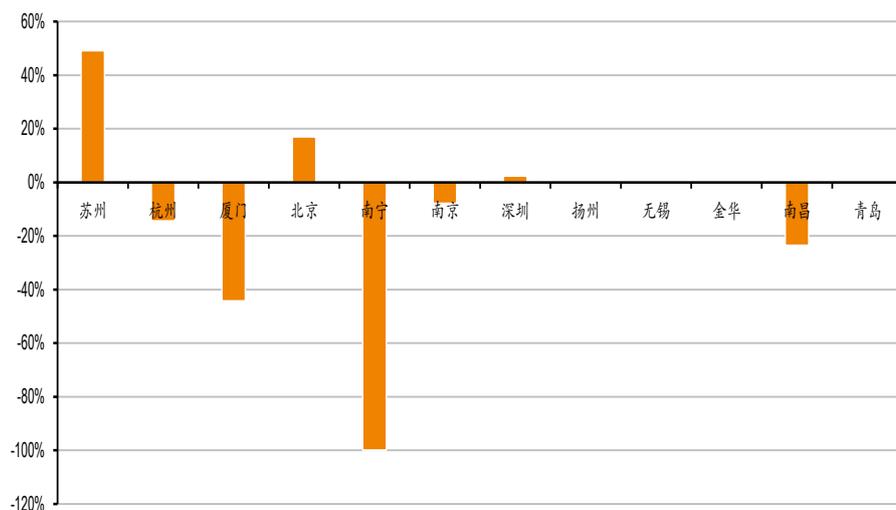
图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-42.41%、-43.5%、-59.3%；



资料来源：wind、天风证券研究所

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

		2021/09/06-2021/09/12	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/09/12	累计同比
合计	套数	7,567	3.1%	-43.7%	-11.4%	-52.1%	425,628	5.1%
	面积	718,261	-14.3%	-43.6%	2.9%	-51.6%	40,199,065	6.3%
一线城市	套数	3,583	14.9%	-42.4%	-18.8%	-49.9%	184,930	4.3%
	面积	335,233	16.2%	-40.7%	-19.9%	-48.4%	16,458,622	3.3%
二线城市	套数	3,739	-5.5%	-43.5%	-4.9%	-53.2%	213,477	5.0%
	面积	348,310	-7.9%	-44.4%	-8.2%	-54.5%	20,335,273	7.2%
三线城市	套数	245	-6.8%	-59.3%	-5.1%	-62.6%	27,221	11.6%
	面积	34,718	-79.7%	-57.4%	311.9%	-48.9%	3,405,169	16.5%
北京	套数	3,117	17.0%	-17.3%	-19.3%	-39.2%	147,659	45.3%
	面积	290,659	18.0%	-17.3%	-20.5%	-38.5%	13,139,956	39.4%
深圳	套数	466	2.4%	-81.0%	-16.1%	-77.0%	37,271	-50.8%
	面积	44,575	5.5%	-79.1%	-16.7%	-74.9%	3,318,666	-48.9%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	36,206	-1.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,405,189	-4.1%
杭州	套数	368	-14.4%	-73.8%	15.3%	-80.3%	42,364	1.8%
	面积	35,647	-17.0%	-73.6%	14.1%	-80.5%	4,098,055	5.1%
厦门	套数	241	-44.3%	-69.6%	2.9%	-75.5%	30,580	30.1%
	面积	26,121	-43.1%	-67.4%	2.0%	-73.5%	3,049,892	30.5%
南京	套数	2,054	-7.9%	-16.7%	5.2%	-30.2%	79,126	1.5%
	面积	173,325	-12.0%	-20.9%	2.4%	-33.2%	6,986,789	2.1%
南宁	套数	-	-100.0%	-100.0%	-56.7%	-100.0%	13,091	-36.5%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-58.2%	-100.0%	1,176,105	-36.9%
苏州	套数	1,076	49.2%	-8.7%	-21.4%	-34.0%	48,316	21.6%
	面积	113,216	42.6%	-7.2%	-24.8%	-33.2%	5,024,433	24.7%
扬州	套数	5	-	-98.3%	-	-97.7%	10,622	-7.4%
	面积	376	--	-98.6%	-	-98.1%	1,039,600	-7.2%
金华	套数	240	-8.7%	93.5%	-5.1%	-2.1%	16,599	28.3%
	面积	34,342	-79.9%	-9.2%	311.9%	20.9%	2,365,569	31.2%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-

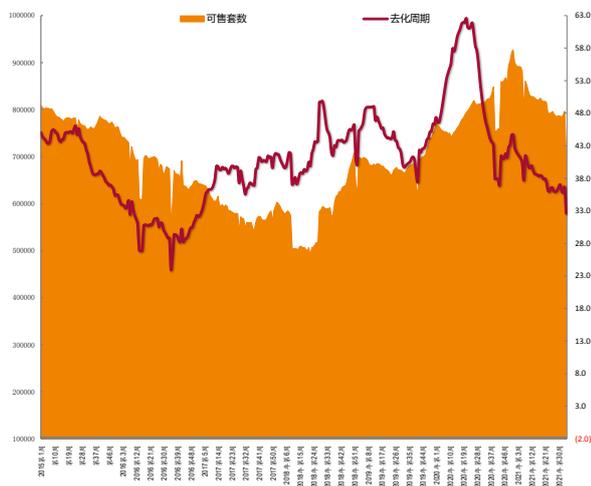
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.4. 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 41.91 万套，去化周期 19.8 周，环比下降 29.51%，其中一线、二线城市环比增速分别-63.34%、1.18%。

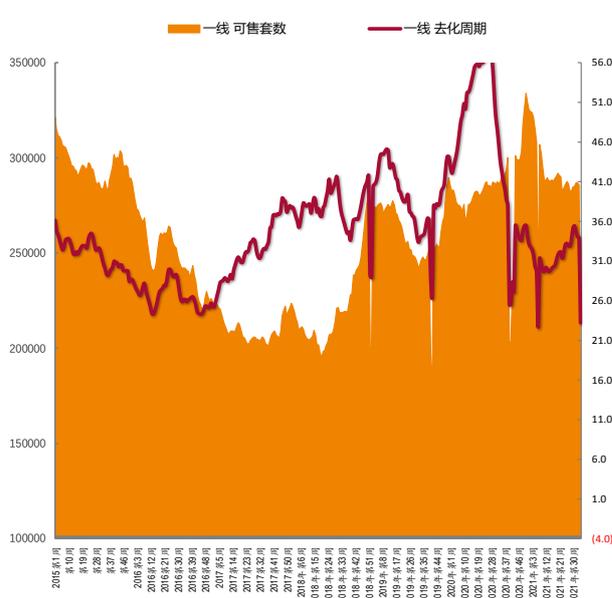
图 7：全国 14 城可售 41.9 万套，去化周期 19.8 周



（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

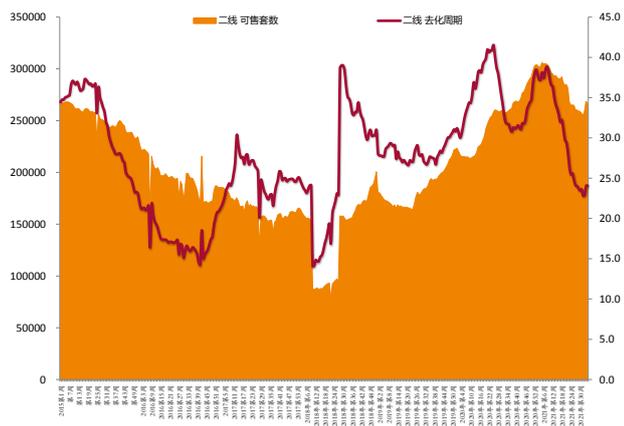
图 8：一线 4 城可售 10.4 万套，去化周期 12.8 周



（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

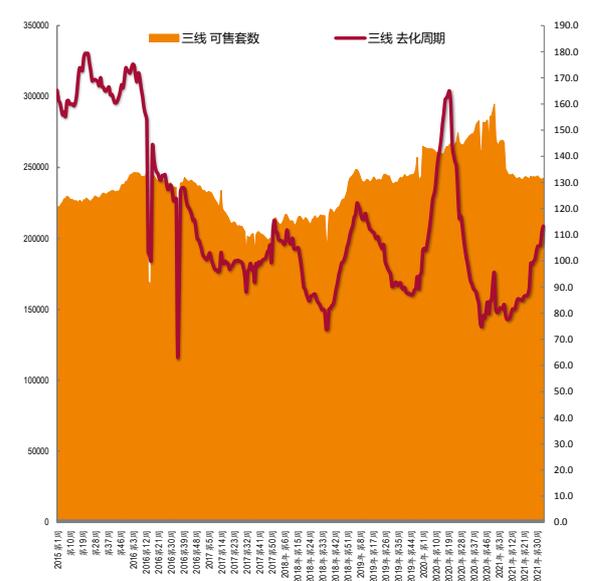
图 9：二线 6 城可售 31.5 万套，去化周期 28.8 周



（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

		2021/09/06-2021/09/12	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	419,108	-29.5%	21,199	21,417	19.8	27.8
一线城市	套数	103,693	-63.3%	8,111	8,267	12.8	34.2
二线城市	套数	315,415	1.2%	10,959	11,003	28.8	28.3
三线城市	套数	-	-	2,129	2,147	-	-
北京	套数	-	0.0%	1804.08	1823.52	-	49.5
上海	套数	35,787	1.5%	3157.64	3189.68	11.3	11.0
广州	套数	-	-100.0%	1951.04	2064.04	-	42.0
深圳	套数	67,906	-3.7%	1198.12	1190.04	56.7	59.3
杭州	套数	16,286	6.1%	2160.24	2124.36	7.5	7.2
南京	套数	56,727	5.3%	2238.04	2339.64	25.3	23.0
福州	套数	68,740	-0.9%	1267.88	1277.24	54.2	54.3
济南	套数	106,988	0.9%	2296.76	2244.96	46.6	47.2
厦门	套数	301	-49.4%	737.52	767.76	-	-
苏州	套数	66,674	-0.6%	898.72	898.72	0.3	0.7
泉州	套数	144,462	-0.3%	384.28	402.00	-	-
温州	套数	98,987	0.0%	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）

【亿达中国】9月13日，亿达中国发布2021年8月销售简报。于2021年8月，集团的合约销售金额约为人民币3.15亿元及集团的权益合约销售金额约为人民币2.99亿元。同期，集团的销售面积为24,772平方米及权益销售面积为22,265平方米，销售均价约为每平方米人民币12,726元及权益销售均价约为每平方米人民币13,441元。

【华润置地】9月13日，华润置地发布2021年8月销售简报。2021年8月，公司及其附属公司实现总合同销售金额约人民币202.3亿元，总合同销售建筑面积约106.23万平方米，分别YOY-25.7%及15.2%。同期，权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约145.4亿元及792,036平方米，分别YOY+10.6%及8.0%。2021年累计合同销售金额约人民币2080.5亿元，总合同销售建筑面积约1199.47万平方米，分别YOY+28.4%及37.8%。

【招商蛇口】9月13日，据上清所消息，招商蛇口完成发行15亿元超短期融资券，票面利率2.69%。

【首开股份】9月13日，首开股份发布公告称，为全资子公司福州福泰、厦门同理共24亿元借款提供担保。

【新湖中宝】9月13日，新湖中宝发布公告称，浙江恒兴力解除质押公司股份8670万，随后质押股份8845万股。

【中国建筑】9月13日，中国建筑发布2021年前8月经营简报。2021年前8月，公司新签合同总额21530亿元，YOY+11.3%。2021年前8月，公司建筑业务新签合同金额18795亿元，YOY+10.9%。2021年前8月，公司房地产业务合约销售额2735亿元，YOY+14.5%；合约销售面积1271万平，YOY-2.6%；期末土地储备11472万平；新购置土地储备924万平。

【金融街】9月14日，金融街发布公告称，公司拟发行25亿元公司债券，票面利率预设区间为2.6%-3.6%。发行期限为5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权，发行首日2021年9月17日，起息日为2021年9月22日。本期债券的发行规模为不超过25亿元（含25亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期或回售的公司债券本金。

【金辉控股】9月14日，金辉控股发布公告称，发行3亿美元于2024年到期的7.8厘优先票据。公司拟根据其绿色金融框架，将票据发行所得款项净额用于为其现有债项再融资。公司可能会因应持续转变的市况调整其计划，并因而重新分配所得款项净额的用途。

【旭辉控股】9月15日，据上交所消息，旭辉控股集团完成发行18.75亿元公司债券。

【世茂服务】9月16日，世茂服务发布公告称，公司于2021年9月16日购回但尚未注销股份50万股，已发行股份占有关股份发行前的现有已发行股份数目为0.0212%，每股价格最高为13.68港元，每股价格最低为13.4港元，付出总额为678.45万港元。公告显示，于2021年9月16日公司结存股份数量约为23.64亿股。

【华侨城】9月16日，据上清所消息，华侨城完成发行20亿元超短期融资券。发行期限270天，票面利率2.7%。发行人本期超短期融资券发行金额20亿元，拟用于偿还于2021年9月18日到期的21华侨城SCP002。

【绿地控股】9月16日，绿地控股发布公告称，于2021年9月15日公司的第一大股东格林兰解除质押公司股份1.93亿股，占其所持股比例5.19%，占公司总股本比例1.51%，质权人国金证券股份有限公司。格林兰持有公司股份数量为37.22亿股，占公司总股本的比例为29.13%。本次质押解除后，格林兰持有的公司股份累计质押数量为12.66亿股，占其持股数量的比例为34.03%。

【金融街】9月17日，金融街发布公告称，公司拟发行25亿元公司债券，票面利率最终确定为3.33%。

【豫园股份】9月17日，豫园股份发布公告称，回购注销8名激励对象已获授但尚未解除限售的52.41万股限制性股票。

3. 行业新闻

三四线城市迎楼市“逆向”调控，至少七城发布房价“限跌令”

在一线城市及热点二线城市纷纷加码楼市调控的同时，部分三四线城市正迎来“逆向”调控，“限跌令”在各地落地。据不完全统计，已有至少7城通过约谈房企或出台政策的形式，限制房企降价行为。但在降价行为背后，债务压力大，资金回笼慢是部分房企不得不面对的现实，一场房价保卫战正在上演。

广州建立二手住房交易参考价格发布机制

近日，广东省广州市住房和城乡建设局发布《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》（以下简称《通知》），旨在规范二手住房市场交易秩序、推动二手住房市场运行更加健康平稳、建立二手住房交易参考价格发布机制。

银行房地产不良贷款现“双升”，警惕违约风险向金融体系蔓延

从国有大行已披露数据看，截至2021年6月末，中国工商银行、中国建设银行、交通银

行的房地产业不良贷款余额分别为 319.11 亿元、115.64 亿元、64.61 亿元，较去年年末上升 156.73 亿元、25.53 亿元、17.50 亿元；房地产业不良贷款率分别为 4.29%、1.56%、1.69%，较去年年末上升 1.97 个百分点、0.25 个百分点、0.34 个百分点。部分股份行的房地产不良贷款也出现“双升”。例如，截至 2021 年 6 月末，招商银行、民生银行、平安银行的房地产不良贷款率分别为 1.07%、1.04%、0.57%，较去年年末上升 0.77 个百分点、0.35 个百分点、0.36 个百分点。相较于国有大行、股份行，房地产业信用风险对中小银行尤其是城市商业银行的冲击更明显。截至 2021 年 6 月末，宁波银行、上海银行房地产业不良贷款余额分别为 5.37 亿元、47.16 亿元，较去年年末上升 0.35 亿元、9.69 亿元；房地产业不良贷款率分别为 1.48%、2.73%，较去年年末上升 0.11 个百分点、0.34 个百分点。

广州加强住房保障，到 2025 年建设筹集 66 万套保障性住房

9 月 14 日，为进一步加强住房保障工作，广州市政府办公厅发布《关于进一步加强住房保障工作的意见》（简称《意见》）。

《意见》指出，以解决新市民、青年人等群体的住房问题为主要出发点，充分发挥政府、企事业单位和社会组织等各类主体作用，多渠道筹集建设保障性住房，不断完善符合广州实际的住房保障体系。到 2025 年，全面完成 66 万套保障性住房建设筹集任务（含公租房 3 万套、保障性租赁住房 60 万套、共有产权住房 3 万套）；逐步提高户籍中等偏下收入住房困难家庭的住房保障标准，帮助新市民、青年人等缓解住房困难。《意见》提到，加大用地保障力度，多渠道供应土地，其中包括推动集体建设用地建设保障性租赁住房；支持企事业单位利用自有存量土地建设保障性租赁住房；支持产业园区配建保障性租赁住房；鼓励非居住存量房屋改建为保障性租赁住房以及加大保障性租赁住房用地供应力度。

前 8 月房地产开发投资增速降至 10.9%，8 月销售明显下滑

9 月 15 日，国家统计局发布 2021 年 1-8 月份全国房地产开发投资和销售情况。数据显示，自 2 月达小高峰后，全国房地产开发投资增速持续收窄。同时，由于 8 月处于传统销售淡季，叠加调控政策趋严，单月销售成交规模不及去年同期。国家统计局数据显示，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%。其中，住宅投资 73971 亿元，增长 13.0%。今年 2 月开发投资以 38.3% 的增速创下 2004 年 3 月以来新高后，3 月份开始开发投资增速有所放缓，8 月开发投资增速继续放缓。

8 月 70 城房价涨幅总体继续回落

国家统计局 15 日公布 8 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。国家统计局城市司首席统计师绳国庆介绍，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。数据显示，无论是新建商品住宅还是二手住宅，与上月相比价格下降城市个数较上月均继续增加，再创年内新高。

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 19 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	6.2	5.7	5.3	5.0	4.7	19.1	买入	2021/7/6	447.8	7.9
600048.SH	保利发展	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	8.2	5.5	5.4	5.2	4.7	13.0	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	3.9	2.5	1.9	4.6	1.6	14.5	买入	2021/11/15	372.0	4.4
000671.SZ	阳光城	0.8	1.0	1.3	1.7	1.8	5.7	4.4	3.4	2.6	2.4	4.3	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	7.5	4.1	2.4	1.9	1.7	4.4	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	5.8	4.7	4.5	4.2	3.8	10.5	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	5.5	5.3	6.9	6.5	5.7	10.7	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	7.0	5.8	4.8	4.1	3.6	32.7	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	2.7	2.7	2.3	2.0	1.6	4.7	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	6.2	4.2	3.4	2.9	2.4	4.5	买入	2021/4/8	83.7	19.1
600340.SH	华夏幸福	3.9	4.9	0.9	-	-	1.0	0.8	4.1	-	-	3.8	买入	2019/10/19	-	-
001914.SZ	招商积余	1.3	0.3	0.4	0.8	1.1	10.0	47.3	31.2	15.8	12.1	12.8	买入	2021/3/25	6.9	57.8
600622.SH	光大嘉宝	0.8	0.3	0.3	-	-	3.7	9.4	10.0	-	-	2.8	买入	2020/4/29	-	-
000031.SZ	大悦城	0.8	0.6	-0.1	0.4	0.4	4.6	6.4	-39.2	9.8	8.6	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	134.9	79.5	50.9	35.4	22.8	49.9	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	39.9	39.9	33.0	26.2	20.5	7.6	买入	2020/8/23	9.8	37.5
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	45.0	30.3	21.1	17.0	-	27.9	买入	2020/8/20	23.4	33.1
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	48.7	36.4	33.1	18.6	-	6.0	买入	2020/8/21	9.2	31.4

资料来源：wind、天风证券研究所 (其中，大悦城 EPS 数据来源为 wind 一致预期)

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