

房地产

证券研究报告

2021年09月26日

第二轮集中供地大降温，多地发文规范房地产市场

——房地产销售周报 0926

行业追踪 (2021.9.13-2021.9.19)

一手房：环比上升 0.91%，同比下降 41.45%，累计同比上升 16.09%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.51 万套，环比上升 0.91%，同比下降 41.45%，累计同比上升 16.09%，较前一周减少 2.14 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-15.26%、2.11%、13.88%；同比增速分别为-64.45%、-18.37%、-49.78%；累计同比增速分别为 34.39%、18.86%、-1.23%，较上周分别增加-5.39、-1.47、-1.6 个百分点。一线城市中，北京、上海、深圳环比增速分别为-72.09%、22.13%、-25.11%；累计同比分别为 45.57%、36.91%、24.18%，较上周分别变动-5.76、-3.53、-4.25 个百分点。

二手房：环比下降 19.7%，同比下降 56.11%，累计同比上升 3.71%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.62 万套，环比下降 19.7%，同比下降 56.11%，累计同比上升 3.71%，较上周减少 0.4 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-44.91%、2.19%、26.94%；同比增速分别为-69.61%、-41.29%、-63.02%；累计同比增速分别为 3%、3.61%、9.8%，较上周分别变动了 0.85、-1.36、-1.77 个百分点。

库存：去化周期 20.7 周，环比下降 15.66%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 42.9 万套，去化周期 20.7 周，环比下降 15.66%，其中一线、二线城市环比增速分别-43.24%、1.24%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.51 万套，环比上升 0.91%，同比下降 41.45%，累计同比上升 16.09%，较前一周减少 2.14 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.62 万套，环比下降 19.7%，同比下降 56.11%，累计同比上升 3.71%，较上周减少 0.4 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 42.9 万套，去化周期 20.7 周，环比下降 15.66%，其中一线、二线城市环比增速分别-43.24%、1.24%。

第二轮集中供地大降温：房企资金链偏紧，五城流拍率超 30%。克而瑞研究中心发布报告称，从已完成二轮土拍的城市表现来看，溢价率较首轮明显下降，底价成交成为二轮集中土拍的主旋律。截至 9 月 18 日，22 个重点城市中已经有厦门、福州、苏州、青岛和天津等 9 个城市完成了第二次集中供地的出让。而尚未开始二轮集中土拍的城市，在报名环节就已透露出寒意。杭州市的 10 幅“竞品质”地块仅有 1 幅正式进入竞价环节，其余 9 幅因报名企业未达到 3 家，无法进入后续的竞拍环节，导致地块面临“流拍”。克而瑞认为，流拍率成为二轮集中土拍的关键词。

多地发文规范房地产市场，三年整治行动陆续展开。自今年 7 月份住建部等八部门联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》(以下简称《通知》)以来，一场声势浩大的楼市三年整治行动正在全国范围内展开。中秋小长假前一天，江西省住建厅正式对外发布《江西省持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》，整治范围涵盖房地产交易活动各环节，重点整治 2020 年以来信访投诉多、举报反映问题突出的项目和企业。据《证券日报》记者不完全统计，在此之前，已有云南省、海南省、广东省、河北省、安徽省、福建省以及淄博市、苏州市、呼和浩特市等地区，相继发文整治规范房地产市场秩序。从内容看房地产开发、房屋买卖、住房租赁以及物业服务是整治重点。

楼市“因城施策”。重庆发文加强房地产开发项目预售资金监管。日前重庆针对重庆房地产开发项目预售资金的监管发出通知，规定房地产开发项目预售资金首付款监管全部按照预售总额的 35%核定，也调整了此前有关预售监督资金的规定。重庆市住房和城乡建设委员会表示，新出台的文件是为防范化解房地产领域风险，顺利推进重庆市房地产开发项目建设，切实保障购房群众合法权益。通知自印发之日实施。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，我们认为地产股或有估值修复的可能，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

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-行业研究周报: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》
2021-09-19
- 2 《房地产-行业研究周报:土地供应环比降温，楼市因城施策——房地产土地周报 0919》
2021-09-19
- 3 《房地产-行业点评:8 月商品房销售量价降幅扩大，新开工连续数月同比降低——统计局 8 月数据点评》
2021-09-16

内容目录

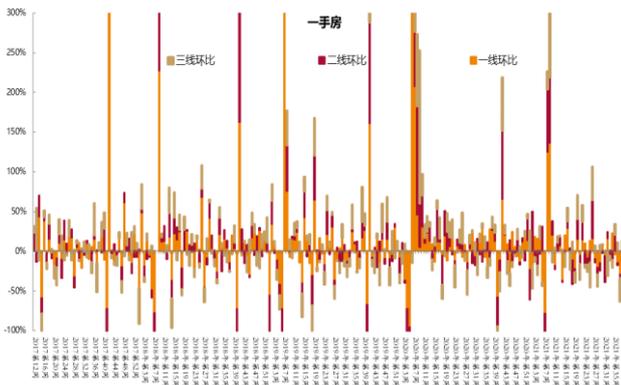
1.1. 行业追踪（2021.9.13-2021.9.19）	3
1.2. 36 城一手房成交回顾	3
1.3. 11 城二手房成交回顾	6
1.4. 14 城住宅可售套数回顾	8
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	10

1.1. 行业追踪 (2021.9.13-2021.9.19)

1.2. 36 城一手房成交回顾

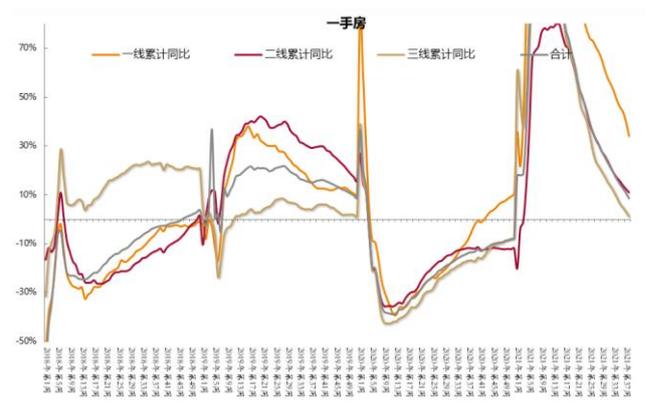
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.51 万套，环比上升 0.91%，同比下降 41.45%，累计同比上升 16.09%，较前一周减少 2.14 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-15.26%、2.11%、13.88%；同比增速分别为-64.45%、-18.37%、-49.78%；累计同比增速分别为 34.39%、18.86%、-1.23%，较上周分别增加-5.39、-1.47、-1.6 个百分点。一线城市中，北京、上海、深圳环比增速分别为-72.09%、22.13%、-25.11%；累计同比分别为 45.57%、36.91%、24.18%，较上周分别变动-5.76、-3.53、-4.25 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-15.26%、2.11%、13.88%；



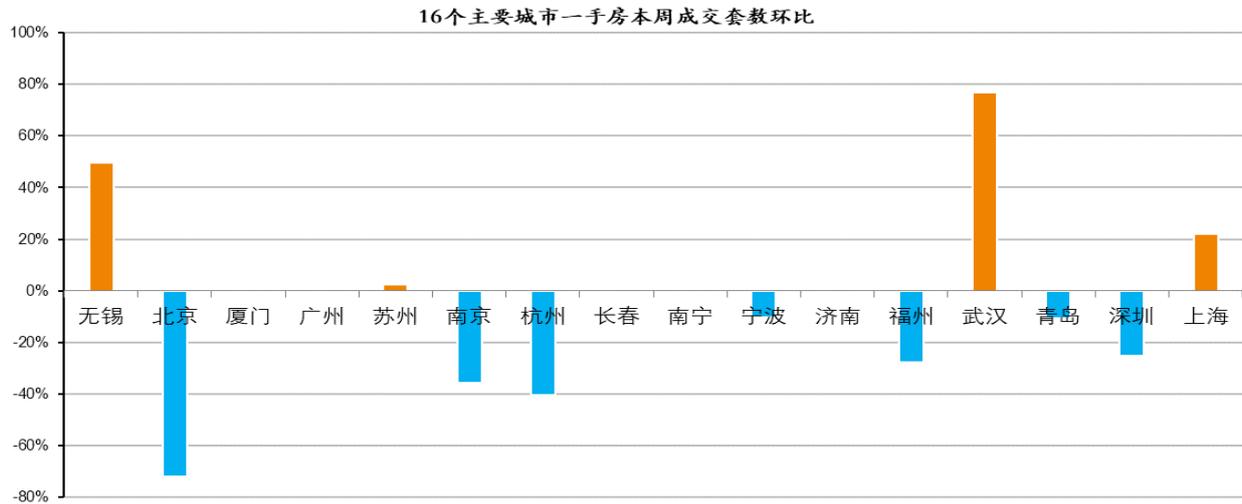
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 34.39%、18.86%、-1.23%；



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

		2021/09/13-2021/09/19	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对2016年周均销售	2021/01/01-2021/09/19	累计同比
合计	套数	25,084	0.9%	-41.5%	-17.3%	-45.9%	1,455,468	16.1%
	面积	2,810,472	2.1%	-38.9%	-15.2%	-43.7%	162,134,659	15.4%
一线城市	套数	4,615	-15.3%	-64.4%	-29.0%	-47.9%	309,509	34.4%
	面积	455,298	-19.7%	-65.8%	-29.0%	-52.8%	32,135,266	33.7%
二线城市	套数	14,217	2.1%	-18.4%	-4.9%	-43.9%	799,139	18.9%
	面积	1,706,897	4.7%	-13.9%	-4.9%	-38.7%	93,228,161	17.4%
三线城市	套数	6,252	13.9%	-49.8%	-29.3%	-48.6%	346,820	-1.2%
	面积	648,276	16.6%	-49.7%	-24.1%	-48.1%	36,771,231	-0.8%
四线城市	套数	692	-9.9%	-78.8%	-27.1%	-83.3%	101,140	3.0%
	面积	94,420	1.2%	-75.6%	-20.4%	-79.3%	11,471,516	-0.1%
北京	套数	446	-72.1%	-80.0%	2.6%	-71.8%	64,463	45.6%
	面积	52,366	-70.8%	-77.8%	0.4%	-71.4%	7,300,229	50.4%
上海	套数	3,328	22.1%	-32.4%	-26.2%	-14.4%	118,255	36.9%
	面积	325,300	17.1%	-33.7%	-25.4%	-22.2%	11,922,377	32.2%
广州	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	77,515	29.3%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	8,296,632	27.4%
深圳	套数	841	-25.1%	-56.5%	-30.6%	-17.1%	49,276	24.2%
	面积	77,632	-29.2%	-55.5%	-31.9%	-25.3%	4,616,029	26.3%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	116,940	-9.8%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	14,146,561	-10.5%
杭州	套数	1,568	-40.6%	122.7%	83.8%	-41.9%	79,111	54.4%
	面积	182,809	-38.2%	112.6%	64.2%	-39.0%	9,105,824	45.3%
南京	套数	1,120	-35.9%	-4.0%	50.8%	-55.3%	82,216	45.8%
	面积	133,928	-36.8%	1.5%	63.4%	-52.3%	9,638,964	45.9%
福州	套数	534	-27.8%	-69.6%	-24.5%	12.1%	40,164	118.4%
	面积	51,207	-29.2%	-64.5%	-23.4%	-1.0%	3,792,380	116.6%
济南	套数	1,656	-0.9%	15.3%	-13.2%	-35.9%	71,742	18.3%
	面积	212,168	-1.9%	15.6%	-12.9%	-31.5%	9,166,390	20.2%
武汉	套数	4,767	76.8%	2.2%	-31.1%	-14.6%	158,912	66.9%
	面积	593,617	93.9%	11.0%	-31.4%	2.4%	18,485,024	69.8%
长春	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
南宁	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
宁波	套数	937	-10.4%	-45.7%	17.5%	8.3%	52,464	7.4%
	面积	107,689	-15.0%	-46.5%	15.2%	-1.1%	6,064,609	5.8%
厦门	套数	428	-	-	-	5.4%	29,684	135.4%
	面积	46,221	-	-	-	-6.8%	3,017,460	114.9%
青岛	套数	1,744	-10.6%	-47.9%	-2.0%	-52.8%	96,429	7.8%
	面积	212,326	-6.5%	-45.8%	-2.8%	-46.1%	11,309,712	7.8%
苏州	套数	1,463	2.3%	-23.4%	-17.3%	-3.9%	71,477	8.9%
	面积	166,933	-4.5%	-25.2%	-17.6%	-13.4%	8,501,236	5.7%
无锡	套数	974	49.6%	-18.5%	-36.4%	-32.9%	38,283	13.1%

	面积	118,000	56.7%	-21.7%	-36.8%	-29.3%	4,481,600	7.7%
佛山	套数	3,367	28.1%	-36.3%	-32.0%	6.9%	145,112	6.3%
	面积	306,291	38.9%	-26.9%	-17.1%	1.9%	12,828,157	13.7%
东莞	套数	417	-34.6%	-64.2%	-15.0%	-72.5%	31,566	-19.0%
	面积	47,403	-36.4%	-65.3%	-18.3%	-72.7%	3,626,560	-20.1%
金华	套数	395	-24.2%	-38.2%	-19.1%	19.6%	19,185	21.2%
	面积	38,784	-28.1%	-43.3%	-19.6%	9.5%	2,047,817	21.6%
温州	套数	1,154	-11.0%	-18.1%	-16.3%	36.7%	57,581	5.5%
	面积	136,745	-10.6%	-14.5%	-17.0%	26.9%	6,779,972	4.9%
泉州	套数	7	-88.7%	-98.8%	51.2%	-98.1%	5,465	-57.8%
	面积	861	-88.3%	-98.8%	18.7%	-98.0%	699,972	-55.0%
泰安	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,036	-37.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,083,207	-37.8%
赣州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	46,226	1.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	5,773,663	0.5%
惠州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	15,498	-3.4%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,780,071	-7.1%
韶关	套数	191	70.5%	-36.5%	-39.8%	-57.8%	7,933	-23.4%
	面积	23,536	73.0%	-38.6%	-41.9%	-49.6%	964,962	-20.7%
扬州	套数	333	1347.8%	-62.1%	666.7%	-41.7%	16,089	13.0%
	面积	38,976	1512.6%	-64.4%	596.5%	-39.8%	1,935,253	11.4%
岳阳	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	11,630	-13.7%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	1,442,856	-11.4%
江阴	套数	-	-100.0%	-100.0%	-	-100.0%	16,560	3.4%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-	-100.0%	2,113,584	2.9%
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	-42.4%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	-42.3%
镇江	套数	692	-9.9%	-43.6%	-27.1%	-47.6%	40,610	7.0%
	面积	94,420	1.2%	-34.5%	-20.4%	-34.9%	4,773,390	9.0%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-82.4%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-82.4%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	56,815	43.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	6,209,941	36.5%
吉林	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-

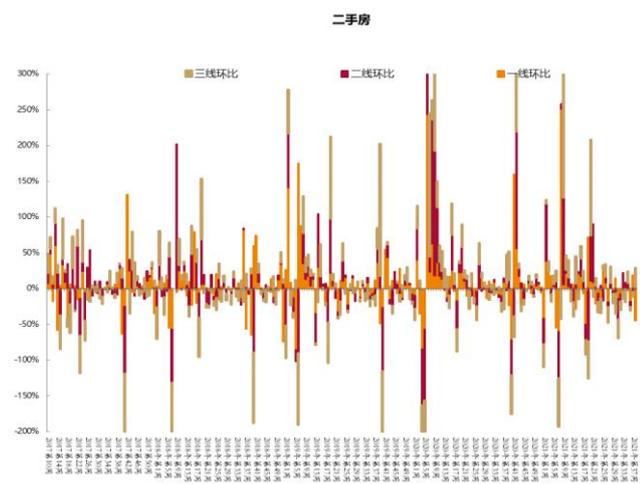
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3. 11 城二手房成交回顾

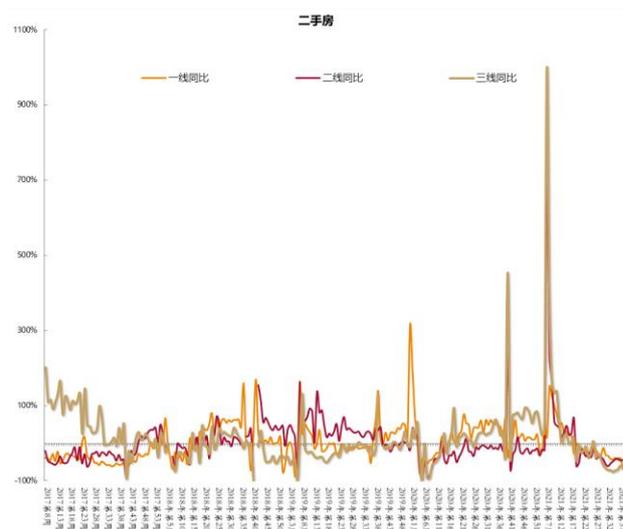
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.62 万套，环比下降 19.7%，同比下降 56.11%，累计同比上升 3.71%，较上周减少 0.4 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别为 -44.91%、2.19%、26.94%；同比增速分别为 -69.61%、-41.29%、-63.02%；累计同比增速分别为 3%、3.61%、9.8%，较上周分别变动了 0.85、-1.36、-1.77 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 -44.91%、2.19%、26.94%；



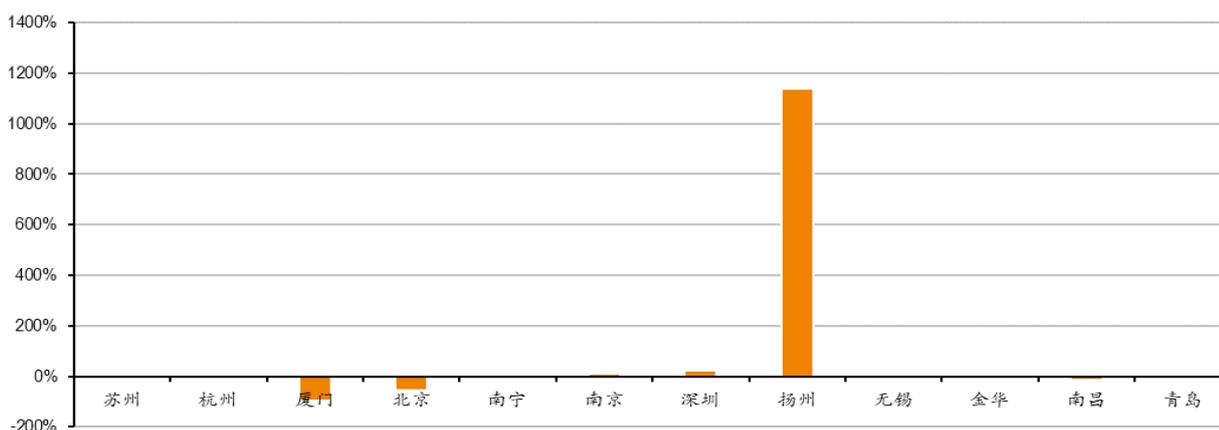
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 -69.61%、-41.29%、-63.02%；



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

		2021/09/13-2021/09/19	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/09/19	累计同比
合计	套数	6,171	-19.7%	-56.1%	4.7%	-61.0%	433,838	3.7%
	面积	602,676	-17.2%	-54.2%	-13.2%	-59.4%	40,943,895	4.8%
一线城市	套数	2,039	-44.9%	-69.6%	18.7%	-71.5%	188,742	3.0%
	面积	191,098	-44.6%	-68.2%	19.5%	-70.6%	16,762,746	1.8%
二线城市	套数	3,821	2.2%	-41.3%	-5.5%	-52.2%	217,534	3.6%
	面积	353,508	1.5%	-42.8%	-7.9%	-53.8%	20,714,258	5.7%
三线城市	套数	311	26.9%	-63.0%	-6.8%	-52.5%	27,562	9.8%
	面积	58,070	67.3%	-40.3%	-79.7%	-14.6%	3,466,891	15.2%
北京	套数	1,462	-54.8%	-67.6%	21.5%	-71.5%	150,894	43.3%
	面积	133,282	-55.6%	-67.6%	21.9%	-71.8%	13,386,265	36.9%
深圳	套数	577	23.8%	-73.8%	2.4%	-71.5%	37,848	-51.4%
	面积	57,816	29.7%	-69.6%	5.5%	-67.4%	3,376,482	-49.5%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	36,206	-3.4%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,405,189	-6.3%
杭州	套数	392	6.5%	-70.5%	-14.4%	-79.0%	42,756	-0.3%
	面积	39,999	12.2%	-68.2%	-17.0%	-78.1%	4,138,055	2.9%
厦门	套数	5	-97.9%	-99.2%	-44.3%	-99.5%	30,821	26.8%
	面积	645	-97.5%	-99.1%	-43.1%	-99.3%	3,076,013	27.3%
南京	套数	2,256	9.8%	-10.2%	-7.9%	-23.4%	81,382	1.2%
	面积	184,762	6.6%	-17.8%	-12.0%	-28.8%	7,171,551	1.4%
南宁	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	13,091	-38.8%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	1,176,105	-39.2%
苏州	套数	1,168	8.6%	-4.3%	49.2%	-28.4%	49,484	20.8%
	面积	128,102	13.1%	2.3%	42.6%	-24.4%	5,152,535	24.0%
扬州	套数	62	1140.0%	-78.1%	-	-71.1%	10,714	-9.6%
	面积	5,683	1411.8%	-76.1%	-	-70.9%	1,048,935	-9.2%
金华	套数	249	3.8%	-28.7%	-8.7%	1.6%	16,848	27.1%
	面积	52,387	52.5%	-1.8%	-79.9%	84.4%	2,417,956	30.4%
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

1.4. 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 42.9 万套，去化周期 20.7 周，环比下降 15.66%，其中一线、二线城市环比增速分别-43.24%、1.24%。

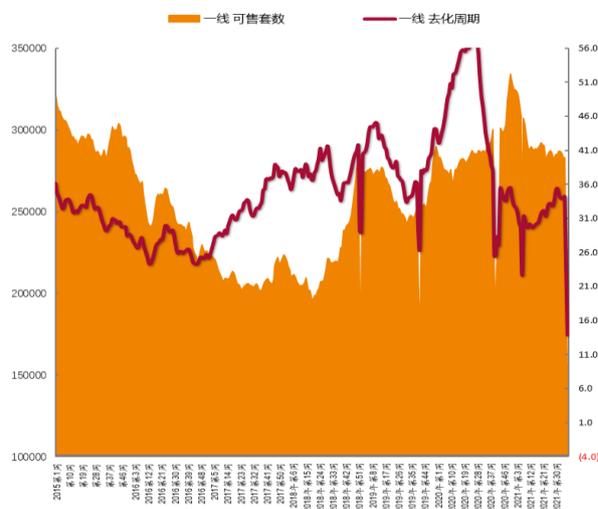
图 7：全国 14 城可售 42.9 万套，去化周期 20.7 周



(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

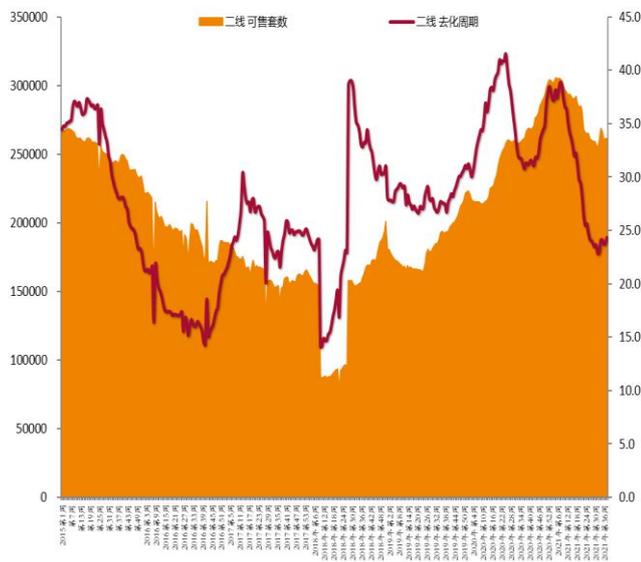
图 8：一线 4 城可售 11 万套，去化周期 13.9 周



(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

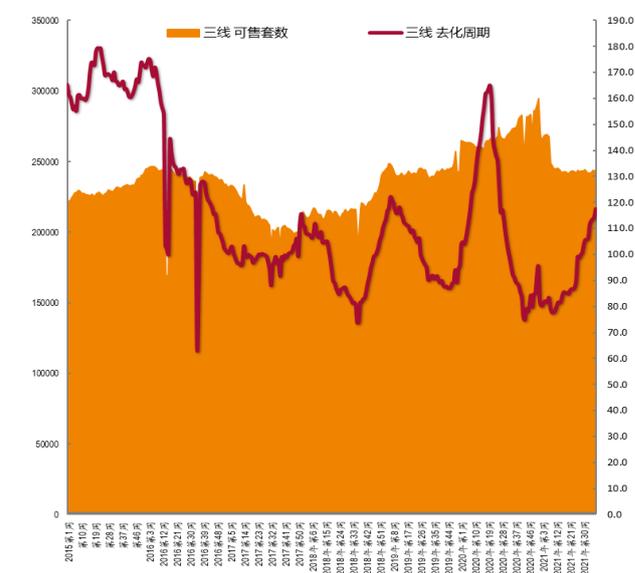
图 9：二线 6 城可售 31.9 万套，去化周期 29.7 周



(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

		2021/09/13-2021/09/19	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	429,007	-15.7%	20,722	21,203	20.7	24.0
一线城市	套数	109,668	-43.2%	7,902	8,115	13.9	23.8
二线城市	套数	319,339	1.2%	10,746	10,959	29.7	28.8
三线城市	套数	-	-	2,074	2,129	-	-
北京	套数	-	0.0%	1751.28	1807.88	-	49.5
上海	套数	37,170	3.9%	3152.12	3157.64	11.8	11.3
广州	套数	-	-	1821.32	1951.04	-	-
深圳	套数	72,498	6.8%	1177.16	1198.12	61.6	56.7
杭州	套数	16,619	2.0%	2160.52	2160.24	7.7	7.5
南京	套数	60,308	6.3%	2146.76	2238.04	28.1	25.3
福州	套数	68,532	-0.3%	1231.20	1267.88	55.7	54.2
济南	套数	107,448	0.4%	2287.64	2296.76	47.0	46.6
厦门	套数	7	-97.7%	721.60	747.00	-	-
苏州	套数	66,431	-0.4%	846.32	898.72	0.0	0.3
泉州	套数	144,224	-0.2%	361.00	384.28	-	-
温州	套数	99,407	0.4%	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）

【龙光集团】9月21日，龙光集团发布公告显示，公司于当日在香港交易所回购共50万股本公司股份，每股作价介于6.64港元至6.96港元，总价值约为340.39万港元。

【万科A】9月22日，万科A今日在互动平台表示，8月份公司推盘金额同比有所下降，且因部分城市销售放缓，公司的销售去化也受到一定影响。将继续坚持积极销售，关注市场变化，加快资源转化效率。万科A表示，行业已经进入到管理红利时代，游戏规则已经发生了深刻变化。过去追求规模、速度为导向的线性发展思路已经难以为继。万科A还表示，关于和泰禾的股权投资交易，能否最终达成仍取决于相关先决条件能否满足，当前仍存在不确定性。

【厦门国贸】9月22日，厦门国贸发布公告称，公司的控股股东国贸控股于2021年9月22日通过上交所交易系统集中竞价交易方式增持公司股份145.1万股，占公司已发行股份的0.07%。公告显示，国贸控股及其一致行动人计划继续增持公司股份，未来6个月内累计增持（含本次增持）股份数量不低于500万股，不超过公司已发行股份的2%。本次增持计划未设定价格区间。

【金融街】9月22日，金融街发布公告称，公司于2021年9月22日完成发行25亿元公司债券，票面利率为3.33%。

【远洋集团】9月22日，据上交所披露，远洋控股集团拟发行19.5亿元公司债券。债券分为两个品种，发行规模引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。品种一发行期限为

5 年期，设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；票面利率询价区间为 3.4%-4.4%。品种二发行期限为 7 年期，设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；票面利率询价区间为 3.7%-4.7%。

【招商蛇口】9 月 23 日，据上清所披露，招商蛇口于 2021 年 9 月 22 日完成发行 15 亿元超短期融资券，票面利率 2.74%。债券名称招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第七期超短期融资券，债券简称 21 招商蛇口 SCP007，债券代码 012103500，发行期限 180 日。

【蓝光发展】9 月 23 日，蓝光发展公告，控股股东蓝光集团因股票质押融资违约事宜，以集中竞价交易、大宗交易和司法拍卖方式被动减持公司股票，2021 年 6 月 23 日至 9 月 17 日累计减持公司股份 1.52 亿股，占公司总股本比例 5.02%。

【禹洲集团】9 月 23 日，禹洲集团发布公告称，公司已于 2021 年 9 月 23 日完成发行 2022 年到期金额为 1.2 亿美元的 8.50%绿色优先票据。公告显示，票据发行的所得款项净额将用于为公司将于一年内到期的现有中长期境外债务再融资。

【华夏幸福】9 月 23 日晚间公告称，受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性出现阶段性紧张。经公司申请，公司股票将于 2021 年 9 月 24 日（星期五）开市起停牌，预计停牌时间不超过 5 个交易日。

【招商蛇口】9 月 23 日，据北京产权交易所消息，招商蛇口旗下扬州威盛置业有限公司引入上海城玺置业有限公司投资 10516.296 万元，对应持股比例 30%。

【新湖中宝】9 月 23 日，标普全球评级宣布授予 Xinhua (BVI)2018 Holding Co. Ltd.拟发行的优先无抵押美元债券长期债项评级 “B-”。

【新城控股】9 月 23 日，MSCI 明晟将新城控股的 ESG（环境、社会及公司治理）评级上调至 BB 级，体现了资本市场对企业长期投资价值 and ESG 管理水平的充分肯定。

【越秀地产】9 月 23 日，越秀地产股份有限公司发布公告称，附属公司于中国公开发行 2021 年第 3 期担保公司债券，广州城建开发拟发行 15 亿元公司债。

【阳光城】9 月 24 日，阳光城集团股份有限公司新增投资企业嘉兴臻阳房地产开发有限公司，投资比例为 100%。

【华夏幸福】9 月 23 日，华夏幸福基业股份有限公司(SH:600340)发布重大事项停牌公告。公告称，受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，华夏幸福流动性出现阶段性紧张。华夏幸福在省市政府的指导下开展综合性风险化解方案制定工作。

【金融街】9 月 24 日，深交所公告，根据深圳证券交易所债券上市的有关规定，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）符合深圳证券交易所债券上市条件，将于 2021 年 9 月 27 日起在深圳证券交易所上市，该债券简称 21 金街 05，代码 149639，发行总额 25 亿元，票面年利率 3.33%，期限 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。

【阳光城】9 月 24 日晚间阳光城公告称，已进一步于公开市场回购 2024 年 4 月 15 到期的境外债券 XS2203986927，回购本金合计 700 万美元。

3. 行业新闻

第二轮集中供地大降温：房企资金链偏紧，五城流拍率超 30%

9 月 22 日，克而瑞研究中心发布报告称，从已完成二轮土拍的城市表现来看，溢价率较首轮明显下降，底价成交成为二轮集中土拍的主旋律。截至 9 月 18 日，22 个重点城市中已经有厦门、福州、苏州、青岛和天津等 9 个城市完成了第二次集中供地的出让。而尚未开

始二轮集中土拍的城市，在报名环节就已透露出寒意。杭州市的 10 幅“竞品质”地块仅有 1 幅正式进入竞价环节，其余 9 幅因报名企业未达到 3 家，无法进入后续的竞拍环节，导致地块面临“流拍”。克而瑞认为，流拍率成为二轮集中土拍的关键词。

多地发文规范房地产市场，三年整治行动陆续展开

自今年 7 月份住建部等八部门联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》(以下简称《通知》)以来，一场声势浩大的楼市三年整治行动正在全国范围内展开。

中秋小长假的前一天，江西省住建厅正式对外发布《江西省持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》，整治范围涵盖房地产交易活动各环节，重点整治 2020 年以来信访投诉多、举报反映问题突出的项目和企业。据《证券日报》记者不完全统计，在此之前，已有云南省、海南省、广东省、河北省、安徽省、福建省以及淄博市、苏州市、呼和浩特市等地区，相继发文整治规范房地产市场秩序。从内容看，房地产开发、房屋买卖、住房租赁以及物业服务是整治重点。

中秋楼市交易情绪低落：北上深商品住宅累计成交同比降六成

9 月 22 日，根据中指研究院公布的数据，今年“中秋”期间(9 月 19 日-21 日)，部分重点监测城市商品住宅成交面积较去年同期下降 69%，与去年“中秋”假期低基数相比，亦下降 39%。具体来看，一线城市成交规模同比降幅最小，三四线代表城市降幅最大。“中秋”期间，上海、北京、深圳新建商品住宅累计成交 12.46 万平方米，较去年同期下降 65%，与去年“中秋”假期相比增长 30%。

中指研究院指数事业部指出，主要原因在于房地产监管环境依旧较严，多地调控政策逐渐显效，导致购房者置业意愿快速下滑，市场观望情绪浓厚，商品住宅成交规模有所下降。

重庆发文加强房地产开发项目预售资金监管

日前，重庆针对重庆房地产开发项目预售资金的监管发出通知，规定重庆市房地产开发项目预售资金首付款监管全部按照预售总额的 35%核定，也调整了此前有关预售监督资金的规定。

重庆市住房和城乡建设委员会表示，新出台的文件是为防范化解房地产领域风险，顺利推进重庆市房地产开发项目建设，切实保障购房群众合法权益。通知自印发之日实施。

重点城市二轮集中土拍“降温”将成大概率事件，流拍明显增多

在“一次性报价区间上限下调”、“禁马甲”和“提升保证金比例”等调控手段下，苏州、沈阳、成都等城市，第二轮集中拍地热度和首次相比热度明显下降。以苏州为例，苏州溢价率降至 1%；19 宗成功出让地块中仅 3 宗溢价成交、1 宗突破最高限价成交。

克而瑞研究中心研究员马千里表示，近期从市场、资金和政策环境来看，重点城市第二轮集中土拍“降温”将是大概率事件，就连一直以来市场热度跻身高位的杭州，十宗竞品质地块中，九宗地块报名未达标，无法进入后续正式竞价环节，相当于“流拍”；加之日前杭州、南通均出现“退地”风波，重点城市集中土拍热度下滑成为普遍现象。

土地供应规模方面，苏州二轮集中土拍供应宅地较首轮明显减少，涉及 22 宗宅地，总供应建面仅 267 万平方米，较首轮总供应规模减少了 40%。但 22 宗土地，仍有 2 宗提前中止出让，余下的 20 宗地中有 1 宗流拍，成交 19 宗，流拍率高达 14%，与首轮零流拍的情况形成鲜明对比。

深圳：加强房企购地融资监管 违反要求 1 年内禁止参与土地竞买

9 月 24 日，深圳市地方金融监督管理局等六部门发布《关于加强商品住房用地土地购置资金来源核查要求的通知》。

《通知》指出，经审查发现违反上述购地资金监管要求的企业，将取消其竞得资格、没收竞买保证金不予退还，1 年内禁止该企业参加我市国有建设用地竞买活动，并及时向社会公开处理结果。

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 26 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	评级	最新评级日期	2021一致预期 净利润(亿元)	2021一致预期 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	6.6	6.1	5.7	5.4	5.0	20.3	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	8.4	5.7	5.5	5.4	4.9	13.4	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	3.8	2.4	1.8	4.6	1.6	14.3	买入	2021/1/15	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	7.6	4.1	2.4	1.9	1.7	4.5	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	6.2	5.0	4.8	4.5	4.1	11.1	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	6.4	6.1	7.9	7.4	6.6	12.3	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	36.6	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	2.8	2.8	2.3	2.0	1.6	4.8	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	6.5	4.5	3.6	3.1	2.5	4.8	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	4.3	-	-	4.0	买入	2019/10/19	-	-
001914.SZ	招商积余	1.3	0.3	0.4	0.8	1.1	11.7	55.4	36.5	18.5	14.1	15.0	买入	2021/3/25	6.9	57.8
600622.SH	光大嘉宝	0.8	0.3	0.3	-	-	3.7	9.5	10.1	-	-	2.8	买入	2020/4/29	-	-
000031.SZ	大悦城	0.8	0.6	-0.1	0.4	0.4	4.7	6.6	-40.2	10.1	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	145.2	85.5	54.7	38.0	24.5	53.7	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	42.5	42.5	35.1	27.9	21.8	8.1	买入	2020/8/23	9.8	37.5
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	44.8	30.2	21.1	17.0	-	27.8	买入	2020/8/20	23.4	33.1
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	50.9	38.0	34.6	19.4	-	6.2	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