

房地产

证券研究报告

2021年10月04日

百强房企9月操盘金额业绩同环比双降，金融机构配合维持房地产市场稳定

——房地产销售周报 1003

行业追踪 (2021.9.20-2021.9.26)

一手房：环比下降 5.29%，同比下降 49.03%，累计同比上升 13.19%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.39 万套，环比下降 5.29%，同比下降 49.03%，累计同比上升 13.19%，较前一周减少 2.9 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 26.9%、-6.37%、-27.37%；同比增速分别为-58.81%、-28.94%、-66.29%；累计同比增速分别为 27.59%、16.84%、-3.49%，较上周分别增加-6.81、-2.02、-2.26 个百分点。一线城市中，北京、上海、深圳环比增速分别为 348.41%、-19.47%、-17.84%；累计同比分别为 39.33%、33.16%、15.72%、21.29%，较上周分别变动-6.24、-3.75、-13.55、-2.89 个百分点。

二手房：环比下降 10.97%，同比下降 53.37%，累计同比上升 1.81%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.61 万套，环比下降 10.97%，同比下降 53.37%，累计同比上升 1.81%，较上周减少 0.98 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 21.85%、-33.75%、-15.43%；同比增速分别为-35.72%、-62.53%、-77.56%；累计同比增速分别为 1.15%、1.77%、6.95%，较上周分别变动了 0.22、-1.83、-2.85 个百分点。

库存：去化周期 21.3 周，环比下降 16.29%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 43.6 万套，去化周期 21.3 周，环比下降 16.29%，其中一线、二线城市环比增速分别-43.97%、1.12%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.39 万套，环比下降 5.29%，同比下降 49.03%，累计同比上升 13.19%，较前一周减少 2.9 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.61 万套，环比下降 10.97%，同比下降 53.37%，累计同比上升 1.81%，较上周减少 0.98 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 43.6 万套，去化周期 21.3 周，环比下降 16.29%，其中一线、二线城市环比增速分别-43.97%、1.12%。

百强房企 9 月操盘金额业绩同环比双降。克而瑞研究中心发布的百强房企 9 月份业绩显示，9 月份房地产市场下行压力加剧，28 个重点监测城市商品住宅成交面积环比再降 7%，同比跌幅进一步扩至 25%，较 2019 年同期下降 17%。一线城市成交全线回落，二、三线城市成交持续走低，近八成二、三线城市成交同比转降。9 月份 TOP100 房企实现单月销售操盘金额 7596 亿元，环比下降 1.8%，同比下降 36.2%。从累计业绩表现来看，前三季度百强房企累计销售操盘金额较 2019 年和去年同期分别增长 22.8%和 12.5%，累计业绩增速也在加速放缓。

金融机构配合维持房地产市场稳定。9 月 29 日，人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会。会议强调，金融部门要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。会议要求，金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。

各地加强对房企资金监管。为了保障房企的稳健发展与资金安全，各地加强对房企资格及购地资金的穿透式监管：上海市更新的土地竞买规则要求，申请人竞买资金必须是自有资金，且不得是来源于非地产业务的资金，竞买主体股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。9 月 17 日晚，北京也发布第二轮集中供地补充公告，明确要求参与竞拍房企需补充购地资金来源说明，竞得人须在缴清全部土地出让价款后 2 个工作日内提交购地资金来源说明和能支持“购地资金来源说明”。

百强销售继续下行，在行业风险事件频出的阶段，央行例会罕见提及房地产“两维护”，随着杭州等多地出现土地拍卖流拍，地方政府压力将逐渐显现，结合宏观经济压力、信用风险事件以及房价暂无上涨动力等，地方政府在限价限贷、网签进度、按揭额度、购房资格和首付款审核等多方面都有边际放松的空间，这是符合“房住不炒”政策下的“因城施策”，我们维持 8 月看好地产板块的净利率触底、地产供给侧改革、持仓低、估值低的四个原因，持续推荐：1) 优质龙头：金地集团、保利发展、融创中国、万科 A、龙湖集团、招商蛇口；2) 优质成长：金科股份、阳光城、新城控股、中南建设、旭辉控股集团、龙光集团；3) 优质物管：碧桂园服务、新城悦服务、旭辉永升服务、绿城服务、招商积余、保利物业等；4) 低估价值：城投控股、南山控股等。

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-行业点评:9 月单月量价齐减，多数房企同比下降—9 月百强房企销售点评》 2021-10-01
- 2 《房地产-行业点评:央行首提房地产“两维护”，政策调控有望边际放松》 2021-09-29
- 3 《房地产-行业深度研究:体验性消费或为主流，引领商业地产业态多样性——商业地产深度研究（一）》 2021-09-27

内容目录

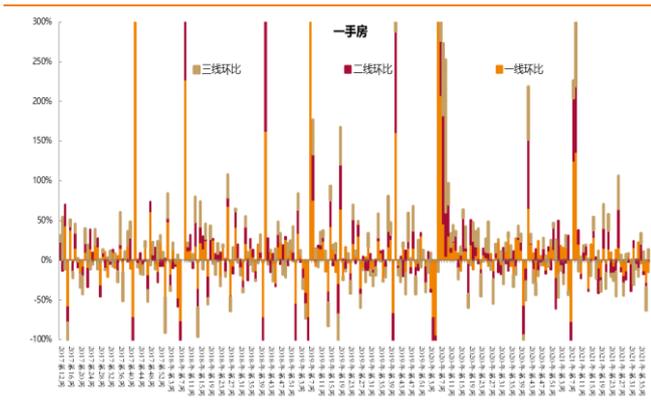
1.1. 行业追踪（2021.9.20-2021.9.26）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	8
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	11

1.1. 行业追踪 (2021.9.20-2021.9.26)

1.1.1. 36 城一手房成交回顾

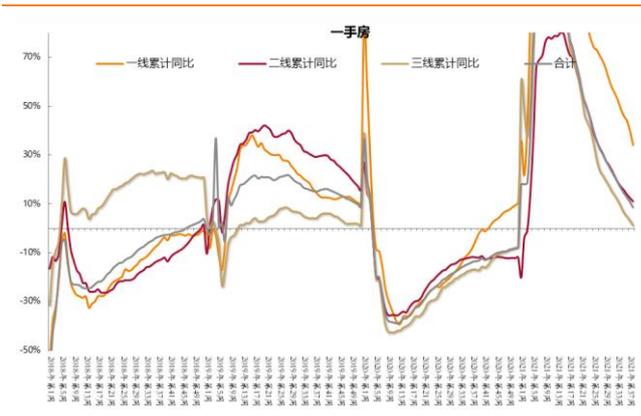
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.39 万套，环比下降 5.29%，同比下降 49.03%，累计同比上升 13.19%，较前一周减少 2.9 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 26.9%、-6.37%、-27.37%；同比增速分别为-58.81%、-28.94%、-66.29%；累计同比增速分别为 27.59%、16.84%、-3.49%，较上周分别增加-6.81、-2.02、-2.26 个百分点。一线城市中，北京、上海、深圳环比增速分别为 348.41%、-19.47%、-17.84%；累计同比分别为 39.33%、33.16%、15.72%、21.29%，较上周分别变动-6.24、-3.75、-13.55、-2.89 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 26.9%、-6.37%、-27.37%；



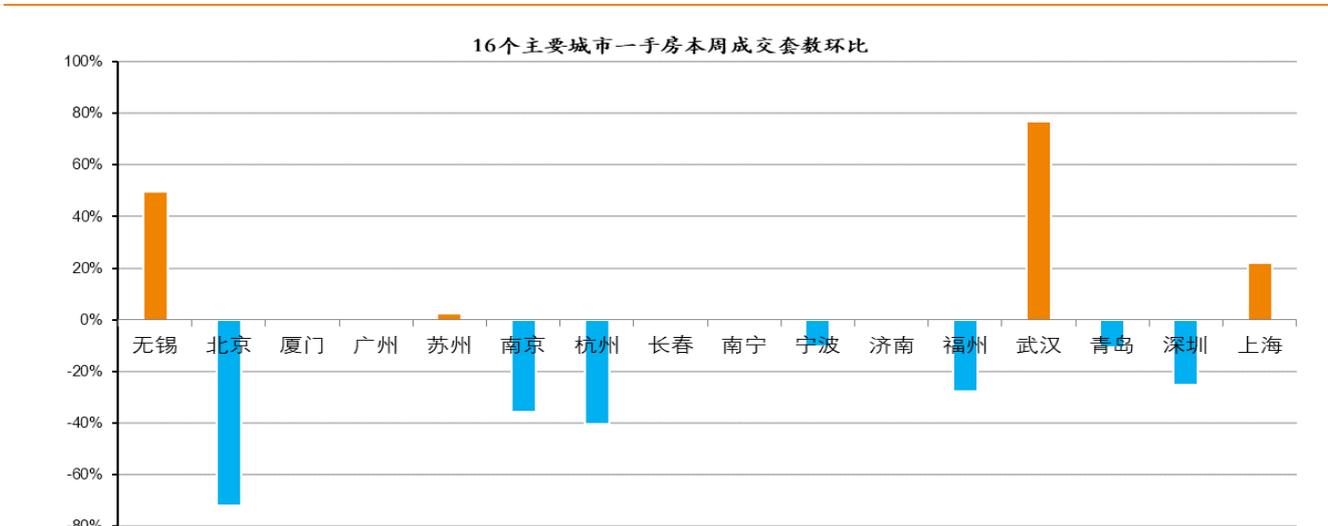
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 27.59%、16.84%、-3.49%；



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 1：65 城一手房成交明细

		2021/09/20-2021/09/26	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/09/26	累计同比
合计	套数	23,900	-5.3%	-49.0%	1.5%	-48.5%	1,475,697	13.2%
	面积	2,742,102	-3.1%	-46.8%	2.8%	-45.1%	164,399,176	12.6%
一线城市	套数	6,048	26.9%	-58.8%	-12.5%	-31.8%	313,477	27.6%
	面积	687,671	44.5%	-52.9%	-16.0%	-28.7%	32,536,725	27.3%
二线城市	套数	13,311	-6.4%	-28.9%	2.1%	-47.5%	810,887	16.8%
	面积	1,566,918	-8.2%	-27.2%	4.7%	-43.7%	94,605,820	15.5%
三线城市	套数	4,541	-27.4%	-66.3%	13.9%	-62.6%	351,333	-3.5%
	面积	487,513	-24.8%	-68.4%	16.6%	-60.9%	37,256,632	-3.3%
四线城市	套数	598	-13.6%	-82.1%	-9.9%	-85.6%	102,464	1.2%
	面积	69,479	-26.4%	-81.2%	1.2%	-84.7%	11,618,082	-1.8%
北京	套数	2,677	348.4%	49.2%	-62.6%	69.1%	65,060	39.3%
	面积	359,231	392.0%	85.6%	-59.3%	96.0%	7,373,247	44.5%
上海	套数	2,680	-19.5%	-38.8%	22.1%	-31.1%	120,935	33.2%
	面积	266,200	-18.2%	-40.2%	17.1%	-36.3%	12,188,577	28.7%
广州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	77,515	15.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	8,296,632	15.2%
深圳	套数	691	-17.8%	-53.6%	-25.1%	-31.8%	49,967	21.3%
	面积	62,240	-19.8%	-54.0%	-29.2%	-40.1%	4,678,268	23.4%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	116,940	-12.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	14,146,561	-13.4%
杭州	套数	2,096	33.7%	219.5%	-40.6%	-22.3%	81,207	56.6%
	面积	234,423	28.2%	198.8%	-38.2%	-21.8%	9,340,247	47.4%
南京	套数	1,378	23.0%	-12.2%	-35.9%	-45.0%	83,594	44.8%
	面积	154,486	15.4%	-13.1%	-36.8%	-45.0%	9,793,450	44.9%
福州	套数	508	-4.9%	-68.5%	-27.8%	6.7%	40,672	102.0%
	面积	54,445	6.3%	-59.8%	-29.2%	5.3%	3,846,826	103.0%
济南	套数	1,346	-18.7%	-32.9%	-0.9%	-47.9%	73,088	16.8%
	面积	172,466	-18.7%	-33.0%	-1.9%	-44.3%	9,338,856	18.5%
武汉	套数	2,086	-56.2%	-47.7%	76.8%	-62.6%	160,998	62.4%
	面积	237,510	-60.0%	-48.0%	93.9%	-59.0%	18,722,534	65.1%
长春	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
南宁	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
宁波	套数	1,600	70.8%	-5.2%	-10.4%	85.0%	53,079	4.8%
	面积	202,046	87.6%	5.0%	-15.0%	85.5%	6,139,168	3.3%
厦门	套数	-	-	-	-	-100.0%	30,112	129.0%
	面积	-	-	-	-	-100.0%	3,063,681	110.1%
青岛	套数	3,167	81.6%	-6.7%	-10.6%	-14.3%	98,590	6.1%
	面积	375,461	76.8%	-7.5%	-6.5%	-4.6%	11,577,179	6.2%
苏州	套数	1,130	-22.8%	-51.6%	2.3%	-25.8%	72,607	7.5%
	面积	136,080	-18.5%	-49.6%	-4.5%	-29.4%	8,637,317	4.6%

无锡	套数	738	-24.2%	-31.7%	49.6%	-49.1%	39,021	11.3%
	面积	91,400	-22.5%	-28.2%	56.7%	-45.3%	4,573,000	6.1%
佛山	套数	2,185	-35.1%	-54.9%	28.1%	-30.6%	147,297	4.2%
	面积	215,567	-29.6%	-50.8%	38.9%	-28.3%	13,043,724	11.4%
东莞	套数	411	-1.4%	-79.6%	-34.6%	-72.9%	31,977	-21.6%
	面积	44,812	-5.5%	-80.6%	-36.4%	-74.2%	3,671,371	-22.7%
金华	套数	130	-67.1%	-27.8%	-24.2%	-60.6%	19,315	20.5%
	面积	10,683	-72.5%	-40.3%	-28.1%	-69.8%	2,058,500	20.8%
温州	套数	923	-20.0%	-58.2%	-11.0%	9.4%	58,504	3.2%
	面积	103,373	-24.4%	-60.6%	-10.6%	-4.1%	6,883,344	2.5%
泉州	套数	5	-28.6%	-98.8%	-88.7%	-98.6%	5,470	-58.8%
	面积	507	-41.2%	-99.0%	-88.3%	-98.8%	700,478	-56.0%
泰安	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,036	-39.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,083,207	-40.3%
赣州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	46,226	-2.4%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	5,773,663	-3.0%
惠州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	15,498	-5.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,780,071	-9.2%
韶关	套数	233	22.0%	-10.4%	70.5%	-48.6%	8,166	-23.2%
	面积	29,575	25.7%	-38.2%	73.0%	-36.6%	994,537	-20.7%
扬州	套数	279	-16.2%	-52.0%	1347.8%	-51.2%	16,340	9.9%
	面积	31,855	-18.3%	-65.7%	1512.6%	-50.8%	1,964,995	8.3%
岳阳	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	11,630	-15.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,442,856	-13.5%
江阴	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	16,560	-1.3%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,113,584	-3.0%
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	-44.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	-44.5%
镇江	套数	598	-13.6%	-46.0%	-9.9%	-54.7%	41,208	5.7%
	面积	69,479	-26.4%	-44.7%	1.2%	-52.1%	4,842,869	7.7%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-82.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-82.8%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	57,541	40.8%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	6,287,028	34.2%
吉林	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-

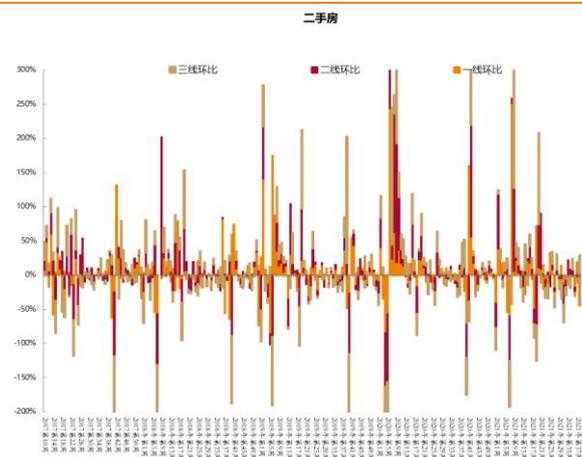
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

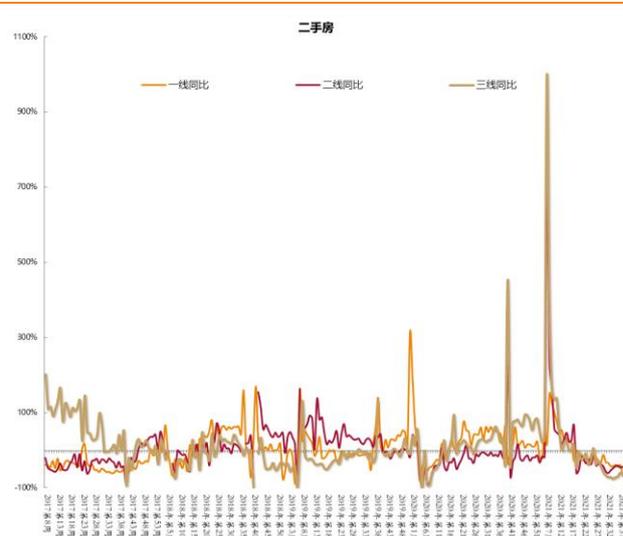
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.61 万套，环比下降 10.97%，同比下降 53.37%，累计同比上升 1.81%，较上周减少 0.98 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 21.85%、-33.75%、-15.43%；同比增速分别为 -35.72%、-62.53%、-77.56%；累计同比增速分别为 1.15%、1.77%、6.95%，较上周分别变动了 0.22、-1.83、-2.85 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 21.85%、-33.75%、-15.43%；



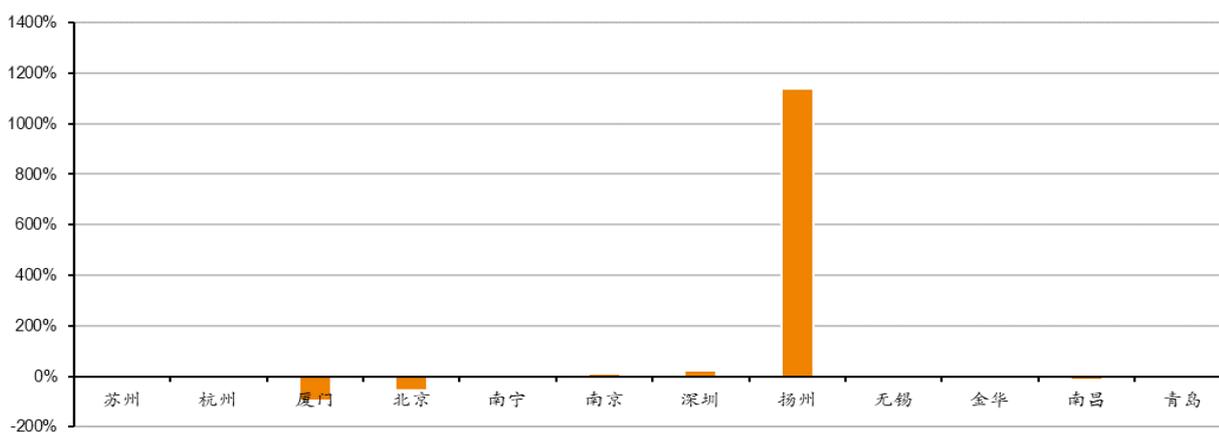
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 -35.72%、-62.53%、-77.56%；



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

		2021/09/20-2021/09/26	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/09/26	累计同比
合计	套数	6,089	-11.0%	-53.4%	-11.0%	-61.5%	439,195	1.8%
	面积	600,168	-9.5%	-50.9%	-8.8%	-59.6%	41,583,214	3.2%
一线城市	套数	3,290	21.9%	-35.7%	-27.0%	-54.0%	191,298	1.2%
	面积	302,565	20.6%	-34.5%	-27.2%	-53.5%	17,103,616	0.5%
二线城市	套数	2,536	-33.8%	-62.5%	2.4%	-68.3%	220,034	1.8%
	面积	234,752	-33.8%	-63.6%	1.8%	-69.3%	20,945,094	3.7%
三线城市	套数	263	-15.4%	-77.6%	26.9%	-59.9%	27,863	6.9%
	面积	62,851	8.2%	-45.4%	67.3%	-7.6%	3,534,505	13.9%
北京	套数	2,857	34.6%	8.2%	-34.4%	-44.3%	153,017	40.3%
	面积	261,881	35.6%	9.1%	-35.7%	-44.6%	13,686,450	35.1%
深圳	套数	433	-25.0%	-82.5%	23.8%	-78.6%	38,281	-52.2%
	面积	40,684	-29.6%	-81.7%	29.7%	-77.1%	3,417,166	-50.3%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	36,206	-5.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,405,189	-8.5%
杭州	套数	281	-28.3%	-73.0%	6.5%	-85.0%	43,037	-2.0%
	面积	30,323	-24.2%	-70.2%	12.2%	-83.4%	4,168,378	1.1%
厦门	套数	48	300.0%	-87.4%	-95.0%	-95.1%	30,833	24.1%
	面积	5,462	253.3%	-85.5%	-94.1%	-94.5%	3,077,559	24.3%
南京	套数	1,508	-33.2%	-50.1%	9.8%	-48.8%	82,890	-0.2%
	面积	123,843	-33.0%	-54.5%	6.6%	-52.3%	7,295,394	-0.2%
南宁	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	13,091	-40.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,176,105	-41.2%
苏州	套数	699	-40.2%	-52.8%	8.6%	-57.1%	50,183	18.8%
	面积	75,124	-41.4%	-52.7%	13.1%	-55.7%	5,227,658	21.8%
扬州	套数	110	77.4%	-69.9%	1140.0%	-48.7%	10,862	-11.5%
	面积	10,257	80.5%	-67.7%	1411.8%	-47.5%	1,063,955	-10.9%
金华	套数	153	-38.6%	-72.7%	3.8%	-37.6%	17,001	23.4%
	面积	52,594	0.4%	-11.1%	52.5%	85.1%	2,470,550	29.4%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-

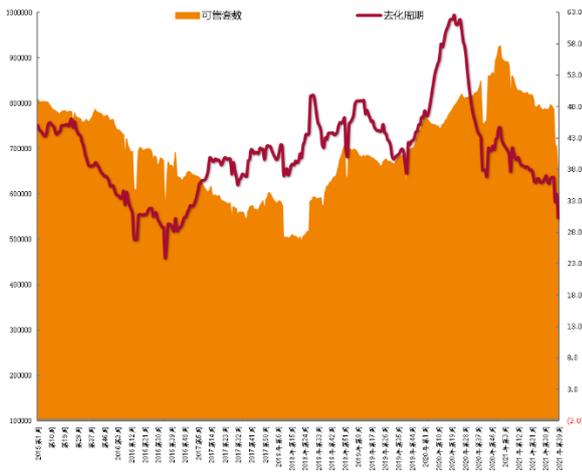
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3. 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 43.6 万套，去化周期 21.3 周，环比下降 16.29%，其中一线、二线城市环比增速分别-43.97%、1.12%。

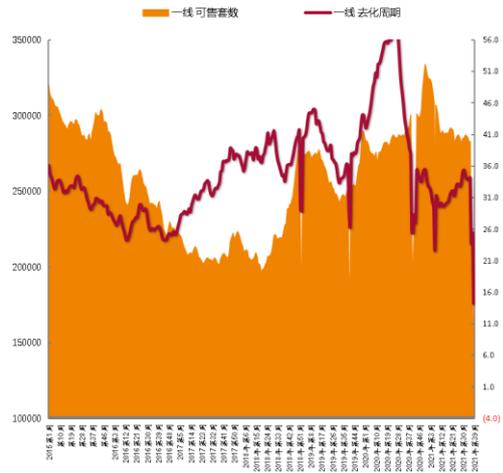
图 7：全国 14 城可售 43.6 万套，去化周期 21.3 周



（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

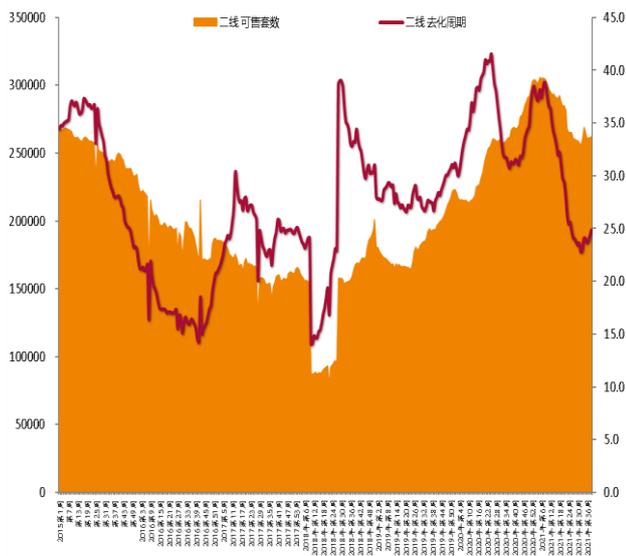
图 8：一线 4 城可售 11.3 万套，去化周期 14.3 周



（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

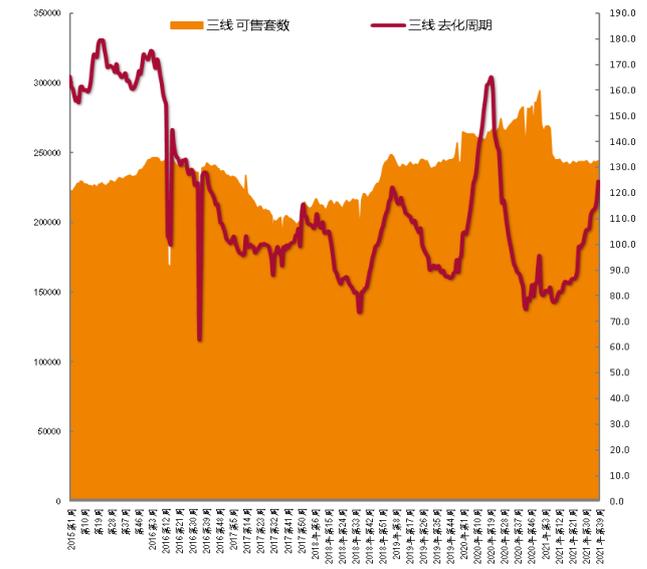
图 9：二线 6 城可售 32.3 万套，去化周期 30.6 周



（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

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

		2021/09/20-2021/09/26	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	435,529	-16.3%	20,412	20,728	21.3	25.1
一线城市	套数	112,601	-44.0%	7,899	7,908	14.3	25.4
二线城市	套数	322,928	1.1%	10,549	10,746	30.6	29.7
三线城市	套数	-	-	1,964	2,074	-	-
北京	套数	-	0.0%	1825.72	1757.32	-	52.0
上海	套数	37,649	1.3%	3194.84	3152.12	11.8	11.8
广州	套数	-	-	1727.96	1821.32	-	-
深圳	套数	74,952	3.4%	1150.20	1177.16	65.2	61.6
杭州	套数	16,385	-1.4%	2186.56	2160.52	7.5	7.7
南京	套数	62,206	3.1%	2080.44	2146.76	29.9	28.1
福州	套数	68,329	-0.3%	1185.84	1231.20	57.6	55.7
济南	套数	107,295	-0.1%	2255.68	2287.64	47.6	47.0
厦门	套数	58	286.7%	688.32	721.60	-	-
苏州	套数	68,713	3.4%	799.40	846.32	0.1	0.0
泉州	套数	144,149	-0.1%	338.68	361.00	-	-
温州	套数	100,329	0.9%	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）

【招商蛇口】9月27日，招商蛇口发布公告称，为2家公司提供合计4.24亿元担保。公司控股子公司广州招商地产拟按其持有佛山美璟的股权比例为其融资提供连带责任保证，担保本金金额不超过3.75亿元，担保期限自保证合同生效之日起至债务履行期限届满之日后三年止。公司全资子公司上海招商置业拟按持有平湖恒璟的股权比例为其融资提供连带责任保证，担保本金金额不超过0.49亿元，担保期限自保证合同生效之日起至全部债务履行期限届满之日起另加三年。

【顺发恒业】9月27日，据悉，持有顺发恒业股份公司157,034,235股股份（占公司总股本6.46%）的股东浙江航民实业集团有限公司计划自公司发布减持预披露公告之日起15个交易日后的6个月内，通过集中竞价交易方式减持公司股份不超过48,650,383股；计划自公司发布减持预披露公告后的6个月内通过大宗交易方式减持公司股份不超过97,300,767股；减持数量合计不超过145,951,150股（占公司总股本比例不超过6%）

【合生创展集团】合生创展集团(00754.HK)发布公告，2021年9月27日耗资999.95万港元回购37.7万股，回购价格每股26.15-26.75港元。

【荣盛发展】9月27日，荣盛发展发布公告称，控股股东荣盛控股合计质押公司股份1.76亿股，占其所持股份比例11.35%，占公司总股本比例4.05%。截至2021年9月24日，荣盛控股及其一致行动人合计持有27.56亿股股份，持股比例63.38%，累计质押及设定信托

数量 12.78 亿股，占其所持股份比例 46.38%，占公司总股本比例 29.39%。

【康桥悦生活】9月27日，康桥悦生活正式刊发了上市后的首份中期业绩报告。中报数据显示，上半年，康桥悦生活录得收入约为 3.974 亿元，同比增加 82.6%；期内溢利约为 0.548 亿元，同比增长 13.2%；剔除上市费用约 0.09 亿元，报告期内溢利约为 0.638 亿元，同比增长 31.9%；毛利约为 1.124 亿元，较 2020 年同期增加 38.5%。

【禹洲集团】9月27日，禹洲集团发布公告称，到期赎回公司全资附属公司发行的两项境内公司债券。公告显示，2018年9月25日，禹洲集团间接全资附属公司厦门禹洲鸿图地产向合格机构投资者发行本金额为 12 亿元的境内公司债券，固定票面利率为每年 7.8%，三年到期。其中，固定票面利率于 2019年9月25日至 2020年9月24日期间由每年 7.8% 调整至 6.98%，并于 2020年9月25日至 2021年9月24日期间进一步将利率由每年 6.98% 调整至 5.98%。

【世联行】世联行 9月26日在投资者互动平台表示，截至 2021年8月31日，公司与恒大集团之间应收票据余额为 5.51 亿元，应收账款余额为 6.94 亿元。截至 9月16日，公司与恒大集团已就应收款项中约 2.46 亿元达成抵房解决方案，尚有应收款项余额 9.99 亿元。

【新城控股】9月28日，新城控股(601155.SH)发布公告，根据《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》，因激励对象离职，公司拟对已离职激励对象已获授但尚未行权的 49.38 万份股票期权予以注销，对已获授的 10.68 万股限制性股票进行回购注销；因 42.76 万股已回购股票未于《激励计划》规定期限内授出，已自动失效，公司拟对上述剩余 42.76 万股已回购股票进行注销。

【金融街】9月27日，金融街控股股份有限公司（简称“金融街”）发布关于挂牌出售北京德胜投资有限责任公司（简称“德胜公司”）股权和债权的进展公告，同意将公司全资子公司北京德胜投资有限责任公司（以下简称“德胜公司”）100%股权及债权通过北京产权交易所公开挂牌出售，挂牌起始价格暂定为 15.75 亿元。

【滨江集团】9月28日，杭州滨江房产集团股份有限公司发布关于为控股子公司杭州滨欣房地产开发有限公司提供担保的公告，担保金额为 2 亿元。

【首开股份】9月28日，北京首都开发股份有限公司新增投资企业东莞市煜泰房地产有限公司，投资比例 100%。

【万科 A】9月28日，据浙江省土地使用权网上交易系统显示，嘉兴万贤建设开发有限公司（万科）以 10.11 亿元竞得嘉兴南湖区余新镇 1 宗商住用地，楼面价 5475 元/平，溢价率 4.01%。

【中交地产】9月27日，据北京产权交易所披露，中交地产旗下公司拟挂牌转让两家公司股权——慈溪中交港城置业有限公司（简称“慈溪港城置业”）50%股权、厦门中泓房地产有限公司（简称“厦门中泓地产”）2%股权。

【阳光城】9月28日，阳光城通过境外全资子公司阳光城嘉世国际有限公司完成在境外发行债券（债券代码：XS2203986927，XS2248032653），金额共 800 万美元，该债券已在新加坡交易所挂牌上市，公司于 2021年8月11日披露了《阳光城集团股份有限公司关于拟开展债券购回的提示性公告》。

【花样年控股】9月29日，花样年发布公告称，应公司要求，公司股份自 2021年9月29日（星期三）上午九时正起在香港联合交易所有限公司短暂停止买卖，以待刊发有关公司的一项建议非常重大出售交易的公告。

【碧桂园服务】9月28日，碧桂园服务发布公告称，于 2021年9月28日（于交易时段后），碧桂园物业香港（公司间接全资附属公司）与彩生活服务签订股权转让协议。据此，集团同意收购邻里乐控股集团有限公司 100%股权。目标集团为中国领先的物业管理及社区服务运营商彩生活服务核心资产。完成收购事项后，集团将持有邻里乐控股集团有限公司 100%股权，并间接持有核心资产公司 100%股权，而目标集团将成为集团的附属公司，其业绩、资产及负债将会于集团账目内综合入账。收购事项总代价最高不高于人民币 33 亿元，

代价将以碧桂园物业香港的自有资金及或股权融资或贷款等方式进行支付。

【越秀集团】9月28日，据深交所披露，广州越秀集团股份有限公司2021年面向专业投资者非公开发行可交换公司债券已获深交所受理。债券类别为私募，拟发行金额50亿元，发行人为广州越秀集团股份有限公司，承销商/管理人为中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

【厦门国贸】9月28日，据上清所消息，厦门国贸完成发行8亿元中期票据。债券全称为厦门国贸控股集团有限公司2021年度第七期中期票据，发行期限为3年，票面利率4.18%。

【中国恒大】9月29日下午消息。中国恒大早间在港交所公告，以99.93亿元出售17.5亿股盛京银行股份，出售全部所得款项需用作偿还集团对盛京银行的相关债务。

【融创中国】9月28日，融创中国控股有限公司官方微信公众号“融创中国”发布声明，对于近日网络流传的绍兴公司相关内容回应称，绍兴“求助信”系员工误操作，公司从未有过、也没有任何需求和意愿向政府提交类似报告。融创集团在全国范围内的项目建设运营正常、销售良好，整体经营健康。

【华夏幸福】出现流动性危机8个月之后，华夏幸福于9月30日公告了初步拟定的债务重组计划，包含清偿方案和企业持续经营计划两部分，公司股票将于10月8日开市起复牌。

公告显示，华夏幸福计划通过以下方式清偿2192亿元金融债务：卖出资产回笼资金约750亿元，其中约570亿元用于兑付金融债务；出售资产带走金融债务约500亿元；优先类金融债务展期或清偿约352亿元；以持有型物业等约220亿元资产设立的信托受益份额抵偿相关金融债务；剩余约550亿元金融债务由公司承接，展期、降息，通过后续经营发展逐步清偿。

【世联行】9月30日，世联行在网上投资者交流中表示，2020年公司对恒大地产集团有限公司的销售额为7.15亿元。截至2021年8月31日，世联行与恒大集团之间应收票据余额为5.51亿元，应收账款余额为6.94亿元。截至公告日，世联行与恒大集团已就应收款项中约2.46亿元达成抵房解决方案，尚有应收款项余额9.99亿元。世联行表示，公司正与恒大集团积极协商，寻求更多的解决方案。不排除通过财产保全、法律诉讼等途径维护公司及广大投资者合法权益。

【东百集团】东百集团(600693.SH)公布，近日，公司接到控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰关于部分股份解除质押的通知，其中，丰琪投资解质3214万股，施章峰解质3500万股。

【华侨城】9月30日，据全国产权交易中心，深圳市华城荷坳发展有限公司20%股权挂牌转让，底价2.4亿元，信息披露公告期为9月30日-11月2日，共20个工作日。据转让方信息显示，转让方为深圳东部华侨城有限公司，该公司成立于2003年7月31日，法定代表人为贾涛，注册资本为22亿元人民币，经营范围包括从事生态旅游项目的投资建设、开发经营；房地产开发业务；物业管理等。

【新潮中宝】2021年9月28日，Xinhu(BVI) 2018 Holding Company Limited完成在境外发行总额2.5亿美元的债券。债券由本公司提供无条件及不可撤销的跨境担保，票面年利率为11%，发行价格为债券票面值的100%，期限为36个月。本次债券发行依据美国证券法S规则向境外投资者发售，并在香港联交所上市，上市日期为2021年9月29日，债券简称为XINHU BVI N2409，债券代码为40868。

【天健集团】9月29日，天健集团不超过50亿元公司债券获深交所通过。募集说明书显示，债券名称为深圳市天健(集团)股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行可续期公司债券，基础发行期限为3年，在每个周期末发行人有权选择将本次债券期限延长1个周期，票面利率将根据网下簿记建档结果在利率区间内确定。

3. 行业新闻

中指研究院：9月一三线城市楼市整体成交量环比下降 二线城市环比上升

分城市来看，仅二线城市环比上升。监测城市库存总量环比上升 3.61，深圳升幅较大。土地市场供求量同比下滑，出让金同比降近一成；房企融资类型以公司债券为主，房企拿地城市主要集中在大连、义乌、佛山、金华等城市。一线城市成交环比下降，深圳降幅明显九月一线城市整体环比下降 23.49%，深圳降幅较大，为 45.9%；上海居次位，降幅为 26.2%。同比来看，整体成交下行，降幅为 39.1%，其中广州降幅显著，为 54.6%；北京降幅居次位，为 32.3%。二三线城市近 4 成城市成交上升，南京升幅明显二线代表城市环比上升 4.38%，同比下降 31.0%。环比上升的城市中，南京升幅显著，为 60.6%；武汉次之，升幅为 30.9%，温州升幅为 5.5%，位居第三；重点监测的城市中，福州环比降幅较大，为 50.5%。三线代表城市成交量环比下降 12.5%，连云港降幅较大，为 48.8%，另外东莞降幅居次位，为 4.1%。同比来看，整体下降 54.5%。

央行：维护房地产市场健康发展 维护住房消费者合法权益

中国人民银行 9 月 27 日官网消息，中国人民银行货币政策委员会 2021 年第三季度(总第 94 次)例会于 9 月 24 日在北京召开，会议明确提出，要维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。会议分析了国内外经济金融形势。会议认为，今年以来我国统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，有效实施宏观政策，经济总体延续恢复态势。稳健的货币政策保持连续性、稳定性、可持续性，科学管理市场预期，努力服务实体经济，有效防控金融风险。贷款市场报价利率改革红利持续释放，货币政策传导效率增强，贷款利率稳中有降，人民币汇率预期平稳，双向浮动弹性增强，发挥了宏观经济稳定器功能。

第二轮集中供地拉开序幕 资金监管力度空前

上海、北京、成都、长沙等热点城市第二轮集中供地纷纷拉开序幕。政策调整之后，第二轮集中供地发生了非常明显的变化，其中重要的一点是对房企资格及购地资金进行穿透式的监管。如上海市更新的土地竞买规则要求，申请人竞买资金必须是自有资金，且不得是来源于非地产业务的资金，竞买主体股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。9 月 17 日晚间，北京也发布第二轮集中供地补充公告，明确要求参与竞拍房企需补充购地资金来源说明，竞得人须在缴清全部土地出让价款后 2 个工作日内提交购地资金来源说明和能支持“购地资金来源说明”中涉及事项的相关资料。

央行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会

9 月 29 日，人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会。会议强调，金融部门要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。会议要求，金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。

9 月 4 个落实二手房参考价城市挂牌价环比下降

9 月 29 日，58 同城、安居客发布 2021 年《9 月国民安居指数报告》(简称“报告”)。报告显示，2021 年 9 月，全国重点监测 65 城新房在线均价 17388 元/平方米，环比微涨 0.15%；二手房在线挂牌均价 17012 元/平方米，环比微跌 0.05%。在落实二手房参考价制度的 10 个城市中，有 4 个城市二手房挂牌价环比出现下降趋势。

报告指出，今年 9 月，各地因城施策，发布限跌令、商品房预售款监管、大力发展共有产权房及公租房等一系列政策，有效打击了房地产市场乱象，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，房地产调控政策实施的效果初步显现，各地楼市实现稳步发展。

杭州新规征求意见：保障性租赁住房租金标准不高于市场租金 90%

9 月 27 日，由杭州住保房管局起草的《杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案》(简称《实施方案》)，在杭州市政府网站正式开始公开征求意见。《实施方案》明确，“十四五”期间，杭州年度租赁住房用地供应面积占出让住宅用地供应面积的比例达到 10%以上，新

增保障性租赁住房套数占新增住房供应套数的比例力争达到 30%以上。在保障对象方面，《实施方案》指出，保障性租赁住房主要面向一定区域内无房新市民、青年人等群体供应，解决阶段性住房困难。

《实施方案》明确保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，住宅型保障性租赁住房建筑面积标准要求 70 平方米以下户型不少于 80%，一般不超过 100 平方米；宿舍型保障性租赁住房建筑面积标准要求 20~45 平方米户型不少于 80%

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	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