

2021年10月17日

稳妥推进房地产税，销售同比降幅收窄

房地产行业周报-20211016

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 1.39%，沪深 300 指数上涨 0.04%，相对收益为-1.43%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(10.08-10.14)，我们跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 66660 套，同比增速-3.2%，环比增速 183.9%；合计成交面积 649 万平方米，同比增速-4.5%，环比增速 223.9%。

本周(10.08-10.14)，我们跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 12014 套，同比增速-4.1%，环比增速 3112.3%；合计成交面积 119.2 万平方米，同比增速-1.5%，环比增速 3043.2%。

本周(10.08-10.14)，我们跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19213.1 万平方米，环比增速-0.2%，去化周期 80.5 周。

本周(10.04-10.10)，供应土地 489.5 万平方米，同比增速-70.4%；成交土地 488.9 万平方米，同比增速-68.2%；土地成交金额 148.9 亿元，同比增速-68.4%。

本周(10.08-10.14)房地产企业合计发行信用债 24 亿元，同比增速-61.6%，环比增速-29.8%；房地产类集合信托合计发行 12.6 亿元，同比增速-85%，环比增速-80.1%。

投资建议

本周，10月16日出版的第20期《求是》杂志将发表国家主席习近平的重要文章《扎实推动共同富裕》。文章指出，在依法保护合法收入的同时，要防止两极分化、消除分配不公。要合理调节过高收入，完善个人所得税制度，规范资本性所得管理。要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。要加大消费环节税收调节力度，研究扩大消费税征收范围。中国房地产业协会召集 10 家房企在京座谈，住建部相关官员在会上听取了房企意见。参会企业包括保利、中海、万科、融创、金地、龙湖、中梁、新城、绿城及旭辉等 10 家房企，各家公司代表大体结合各自经营情况及市场现状发表观点，主要诉求集中在希冀调控政策在坚持“房住不炒”的前提下适当松绑，包括稳定市场预期、支持刚需购房及调整土地价格等。

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、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、招商积余、新城悦服务、旭辉永升服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括龙湖集团、中国金茂、保利物业、绿城服务等。

风险提示

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：由子沛

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	2020A	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	21.09	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	6.1	5.9	5.8	5.4
600048.SH	保利发展	13.80	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	5.9	5.7	5.3	4.9
000656.SZ	金科股份	4.77	买入	1.06	1.32	1.47	1.62	4.5	3.6	3.2	2.9
601155.SH	新城控股	35.69	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	6.4	5.3	4.4	3.7
002244.SZ	滨江集团	4.43	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	8.5	5.9	5.0	4.1
2007.HK	碧桂园	6.44	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	3.6	4.1	3.5	2.9
0884.HK	旭辉控股集团	4.04	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	5.0	4.1	3.5	3.0
1238.HK	宝龙地产	4.43	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	4.5	3.0	2.4	2.0
6098.HK	碧桂园服务	52.54	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	84.7	54.7	39.8	28.2
001914.SZ	招商积余	14.17	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	34.6	34.6	23.2	17.7
1755.HK	新城悦服务	13.64	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	39.6	24.8	17.1	7.8
1995.HK	旭辉永升服务	13.07	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	87.2	54.5	36.3	23.8
002968.SZ	新大正	38.26	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	20.2	31.4	24.7	19.7
603506.SH	南都物业	14.00	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	16.5	13.6	14.9	12.3

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.....	10
4. 行业基本面.....	13
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	13
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	17
4.3. 重点城市库存情况分析.....	21
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	23
4.5. 房地产行业融资分析.....	25
5. 投资观点.....	27
6. 风险提示.....	27

图表目录

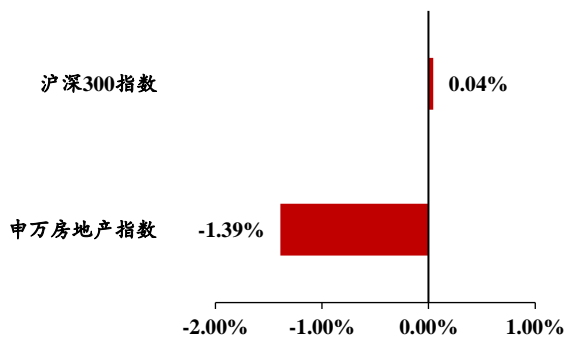
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	13
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	13
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	13
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	13
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	14
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	14
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	14
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	14
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	17
图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	17
图 13 二手房成交面积同比分析（周度）.....	17
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	17
图 15 二手房成交套数同比分析（月度）.....	18
图 16 二手房成交套数环比分析（月度）.....	18
图 17 二手房成交面积同比分析（月度）.....	18
图 18 二手房成交面积环比分析（月度）.....	18
图 19 17城合计库存面积及去化周期.....	21
图 20 一线城市库存面积及去化周期.....	21
图 21 二线城市库存面积及去化周期.....	21
图 22 三线城市库存面积及去化周期.....	21
图 23 100大中城市商品房土地供应面积.....	23
图 24 100大中城市商品房土地供应均价.....	23
图 25 100大中城市商品房土地成交面积.....	23
图 26 100大中城市商品房土地成交金额.....	23
图 27 100大中城市商品成交土地楼面价及溢价率.....	24
图 28 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率.....	24
图 29 房企信用债发行额（周度）.....	25
图 30 房企信用债发行额（月度）.....	25
图 31 房地产信托发行额（周度）.....	26
图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）.....	26
图 33 房地产信托发行额（月度）.....	26
图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）.....	26

表 1 本周新闻汇总.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	10
表 3 58城一手房成交套数及成交面积.....	15
表 4 16城二手房成交套数及成交面积.....	19
表 5 17城库存面积及去化周期.....	22
表 6 近期房企拿地明细.....	24
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总.....	25

1. 一周行情回顾

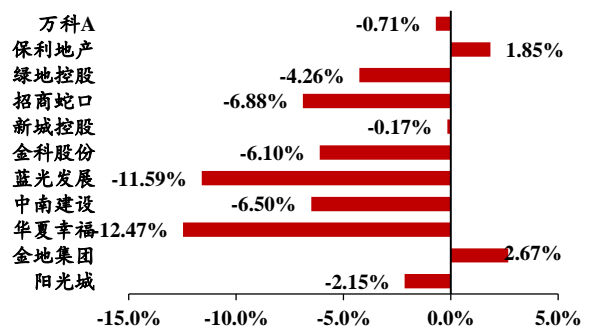
本周，申万房地产指数下跌1.39%，沪深300指数上涨0.04%，相对收益为-1.43%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为：ST新光、铁岭新城、万通地产、莱茵体育、ST爱旭，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为嘉凯城、华夏幸福、蓝光发展、西藏城投、冠城大通。

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】 人民银行金融市场司司长邹澜表示，近期个别大型房企风险暴露，金融机构对房地产行业的风险偏好明显下降，出现了一致性的收缩行为，房地产开发贷款增速出现较大幅度下滑，这种短期过激反应是正常的市场现象。针对这些情况，人民银行、银保监会已于9月底召开房地产金融工作座谈会，指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理政策，保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场平稳健康发展。（证券时报）

【中央政策】 《求是》：10月16日出版的第20期《求是》杂志将发表国家主席习近平的重要文章《扎实推动共同富裕》。文章指出，在依法保护合法收入的同时，要防止两极分化、消除分配不公。要合理调节过高收入，完善个人所得税制度，规范资本性所得管理。要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。要加大消费环节税收调节力度，研究扩大消费税征收范围。（财联社）

【中央政策】 住建部：一位接近主管部门的人士表示，住建部拟加强预售资金监管，目前文件正在起草中，现阶段正要求各地方住建部门汇报相关意见及建议。（经济观察报）

【地方政策】 杭州：10月9日，杭州公安局发布《关于调整杭州市大学毕业生落户政策的公告》，调整大学毕业生落户政策，博士生可享受“先落户、后就业”。（观点地产网）

【地方政策】广东：10月13日，发布《广东省住房和城乡建设厅关于进一步做好商品房交易风险提示的通知》，发布房产交易风险提示，含装修“双合同”等13种风险。（观点地产网）

【地方政策】广东：近日，广东省印发《2022—2024年广东省政策性农村住房保险实施方案》及赔偿标准，明年1月起，广东省农户每户每年住房保险金额提高至11万元。（澎湃新闻网）

【市场行情】杭州：10月11日，杭州市规划和自然资源局发布第二次集中土拍“终止”公告，终止17宗地块的挂牌出让活动，目前仅剩14宗地块出让。（浙江日报）

【市场行情】北京：10月12日，北京第二批集中供地16宗地报名终止，5宗地底价成交收金130.48亿。（观点地产网）

【市场行情】央行：10月15日，在2021年第三季度金融统计数据新闻发布会上，央行金融市场司司长邹澜回应恒大债务风险时表示，恒大集团资产总规模超过2万亿元，其中房地产开发项目约占60%，涉及到1000多家作为独立法人的项目子公司。近年来，这家公司经营管理不善，未能根据市场形势变化审慎经营，反而盲目多元化扩张，造成经营和财务指标严重恶化，最终爆发风险。（贝壳财经）

【市场行情】央行：2021年10月15日，人民银行举行2021年第三季度金融统计数据新闻发布会。9月末，M2的余额是234.28万亿元，同比增长8.3%，比上月末高0.1个百分点，社会融资规模的余额是308.05万亿元，同比增长10%，比上月末低0.3个百分点。前三季度，新增的人民币贷款是16.72万亿元，同比多增4624亿元。9月末，人民币各项贷款余额189.46万亿元，同比增长11.9%，比上月末低0.2个百分点，保持基本平稳。今年上半年，我国的宏观杠杆率是274.9%，比上年末低4.5个百分点，非金融企业、政府和住户部门的杠杆率分别回落3.1个、1个和0.4个百分点，均出现不同程度的下降。（中国人民银行）

【市场行情】中房协：10月16日，中国房地产业协会召集10家房企在京座谈，住建部相关官员在会上听取了房企意见。参会企业包括保利、中海、万科、融创、金地、龙湖、中梁、新城、绿城及旭辉等10家房企。知情人士透露，各家公司代表大体结合各自经营情况及市场现状发表观点，主要诉求集中在希冀调控政策在坚持“房住不炒”的前提下适当松绑，包括稳定市场预期、支持刚需购房及调整土地价格等。（财联社）

表1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	中房协：10月11日获悉，中房协预计于10月15日召集部分房企在京开座谈会，或摸底房企面临的困难。（财联社）	财联网	2021/10/11
中央政策	国务院：10月10日，中共中央、国务院引发《国家标准化发展纲要》，推进房地产建设完善房地产信息数据、物业服务等标准。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/11
中央政策	《民法典》：10月13日，新中国首部《民法典》增加“居住权”这一新型用益物权后，深圳目前已完成多例居住权登记。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/14

中央政策	<p>人民银行金融市场司司长邹澜表示，近期个别大型房企风险暴露，金融机构对房地产行业的风险偏好明显下降，出现了一致性的收缩行为，房地产开发贷款增速出现较大幅度下滑，这种短期过激反应是正常的市场现象。针对这些情况，人民银行、银保监会已于9月底召开房地产金融工作座谈会，指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理政策，保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场平稳健康发展。（证券时报）</p>	证券时报	2021/10/15
中央政策	<p>《求是》：10月16日出版的第20期《求是》杂志将发表国家主席习近平的重要文章《扎实推动共同富裕》。文章指出，在依法保护合法收入的同时，要防止两极分化、消除分配不公。要合理调节过高收入，完善个人所得税制度，规范资本性所得管理。要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。要加大消费环节税收调节力度，研究扩大消费税征收范围。（财联社）</p>	财联社	2021/10/16
中央政策	<p>住建部：一位接近主管部门的人士表示，住建部拟加强预售资金监管，目前文件正在起草中，现阶段正要求各地方住建部门汇报相关意见及建议。（经济观察报）</p>	经济观察报	2021/10/16
地方政策	<p>哈尔滨：10月9日，哈尔滨出台《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》，确保开发企业资金，加快预售资金返还、降低购房门槛。（观点地产网）</p>	观点地产网	2021/10/10
地方政策	<p>杭州：10月9日，杭州公安局发布《关于调整杭州市大学毕业生落户政策的公告》，调整大学毕业生落户政策，博士生可享受“先落户、后就业”。（观点地产网）</p>	观点地产网	2021/10/10
地方政策	<p>广州：10月9日，广州住房公积金管理中心发布一份关于广州住房公积金提取的清单，在佛山、东莞等省内7城购房可提取广州住房公积金。（观点地产网）</p>	观点地产网	2021/10/10
地方政策	<p>云南：近日，云南印发《关于实施住房租赁税收优惠政策有关事项的通知》，住房租赁企业增值税一般纳税人按照5%征收率减按1.5%计税。（观点地产网）</p>	观点地产网	2021/10/10
地方政策	<p>东莞：10月8日，东莞住建局发布《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》，颁布二手住房交易参考价，通知自发布之日起施行。（观点地产网）</p>	观点地产网	2021/10/10
地方政策	<p>武汉：10月8日，武汉房管局发布《市房管局等八部门关于进一步做好住房租赁市场管理工作的通知》，强化租赁房市场管理，非住房改建租赁房应先安全鉴定。（观点地产网）</p>	观点地产网	2021/10/10

地方政策	惠州：10月8日，惠州自然资源局印发《惠州市集体土地征收与补偿办法》，公布集体土地征收与补偿办法，鼓励选择一次性货币补偿。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/10
地方政策	宁波：10月11日，宁波奉化区人力社保局《宁波市奉化区人才购房补贴申请公告》，启动人才购房补贴，国家级人才最高补贴百万元。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/11
地方政策	北京：10月8日，北京市朝阳区发布《2021年朝阳区面向“未成年子女数量较多”轮候家庭组织选房的公告》，优先向未成年子女数量较多的轮候家庭配租。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/11
地方政策	广州：日前，广州市住房和城乡建设局印发《广州市公共租赁住房 and 共有产权住房使用监管办法》，符合条件者可将户籍迁入公共租赁住房、共有产权住房。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/12
地方政策	天津：10月11日，发布《天津市培育建设国际消费中心城市实施方案（2021-2025年）》，“十四五”将天津培育建设国际消费中心城市。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/12
地方政策	烟台：10月11日，烟台住建局发布《关于加强商品房现售管理的通知》，加强商品房现售管理 现售前须备案。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/12
地方政策	广东：10月13日，发布《广东省住房和城乡建设厅关于进一步做好商品房交易风险提示的通知》，发布房产交易风险提示，含装修“双合同”等13种风险。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/13
地方政策	合肥：10月13日，合肥房管局发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（征求意见稿），“十四五”期间计划筹集保障性租赁住房15万套/间。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/13
地方政策	宁波：10月12日，宁波住建局发布《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》（征求意见稿），共有产权房份额家庭占6至8成，取证满10年后可上市转让。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/13
地方政策	海南：10月12日，发布《关于加强商业、办公类建设项目全过程管理的意见》，加强商办类项目监管 遏制商办项目变相改造“类住宅”。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/13

地方政策	西安：10月13日，发布《关于发布第二批住宅小区二手住房成交参考价格的通告》，第二次发布二手住房成交参考价，涉及13个区域内103个小区。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/14
地方政策	湖北孝感：近日，发布《关于进一步规范新建商品房预（销）售价格备案工作的通知》，商品房售价涨跌超10%均需重新备案。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/14
地方政策	广东：近日，广东省印发《2022—2024年广东省政策性农村住房保险实施方案》及赔偿标准，明年1月起，广东省农户每户每年住房保险金额提高至11万元。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2021/10/14
市场行情	杭州：10月11日，杭州市规划和自然资源发布第二次集中土拍“终止”公告，终止17宗地块的挂牌出让活动，目前仅剩14宗地块出让。（浙江日报）	浙江日报	2021/10/11
市场行情	杭州：10月12日，杭州租赁住房用地供应规模约1215亩，今明两年将增加4万套租赁住房。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/12
市场行情	北京：10月12日，北京第二批集中供地16宗地报名终止，5宗地底价成交收金130.48亿。（观点地产网）	观点地产网	2021/10/12
市场行情	央行：10月13日，中国9月社会融资规模增量为2.9万亿元，比上年同期少5675亿元，预期3.24万亿元，前值2.96万亿元。（万得通讯社）	万得通讯社	2021/10/13
市场行情	央行：10月15日，在2021年第三季度金融统计数据新闻发布会上，央行金融市场司司长邹澜回应恒大债务风险时表示，恒大集团资产总规模超过2万亿元，其中房地产开发项目约占60%，涉及到1000多家作为独立法人的项目子公司。近年来，这家公司经营管理不善，未能根据市场形势变化审慎经营，反而盲目多元化扩张，造成经营和财务指标严重恶化，最终爆发风险。（贝壳财经）	贝壳财经	2021/10/15
市场行情	央行：2021年10月15日，人民银行举行2021年第三季度金融统计数据新闻发布会。9月末，M2的余额是234.28万亿元，同比增长8.3%，比上月末高0.1个百分点，社会融资规模的余额是308.05万亿元，同比增长10%，比上月末低0.3个百分点。前三季度，新增的人民币贷款是16.72万亿元，同比多增4624亿元。9月末，人民币各项贷款余额189.46万亿元，同比增长11.9%，比上月末低0.2个百分点，保持基本平稳。今年上半年，我国的宏观杠杆率是274.9%，比上年末低4.5个百分点，非金融企业、政府和住户部门的杠杆率分别回落3.1个、1个和0.4个百分点，均出现不同程度的下降。（中国人民银行）	中国人民银行	2021/10/15

<p>市场行情</p>	<p>中房协：10月16日，中国房地产业协会召集10家房企在京座谈，住建部相关官员在会上听取了房企意见。参会企业包括保利、中海、万科、融创、金地、龙湖、中梁、新城、绿城及旭辉等10家房企。知情人士透露，各家公司代表大体结合各自经营情况及市场现状发表观点，主要诉求集中在希冀调控政策在坚持“房住不炒”的前提下适当松绑，包括稳定市场预期、支持刚需购房及调整土地价格等。（财联社）</p>	<p>财联社</p>	<p>2021/10/16</p>
-------------	---	------------	-------------------

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

【万科A】公司9月单月实现销售额361.1亿元，同比-30.3%；销售面积228.2万平方米，同比-31.8%；1-9月累计实现销售额4791.3亿元，同比-2.8%；销售面积2946.4万平方米，同比-3.1%。

【融创中国】公司9月实现销售额466.5亿元，同比-32.7%；销售面积336.7万平方米，同比-32.8%；1-9月累计实现销售额4618.2亿元，同比+21%；销售面积3204.7万平方米，同比+17.6%。

【富力地产】公司9月实现销售额105.1亿元，同比-28.3%；销售面积94.6万平方米，同比-6.2%；1-9月累计实现销售额932亿元，同比+2.7%；销售面积706.5万平方米，同比-4.6%。

【世茂股份】公司9月单月实现销售额225.8亿元，同比-29.9%；销售面积129.8万平方米，同比-27.2%；1-9月累计实现销售额2215.0亿元，同比+10.1%；销售面积1249万平方米，同比+8.8%。

【华润置地】公司9月单月实现销售额221.0亿元，同比-23.8%；销售面积113.4万平方米，同比-2.7%；1-9月累计实现销售额2301.6亿元，同比+20.5%；销售面积1312.9万平方米，同比+33%。

【金科股份】公司9月实现销售额152.0亿元，同比-41.3%；销售面积191.0万平方米，同比-4.9%；1-9月累计实现销售额1463.0亿元，同比-0.9%；销售面积1462.0万平方米，同比+2.5%。

表2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
万科A	公司9月单月实现销售额361.1亿元，同比-30.3%；销售面积228.2万平方米，同比-31.8%；1-9月累计实现销售额4791.3亿元，同比-2.8%；销售面积2946.4万平方米，同比-3.1%。	2021/10/11
融创中国	公司9月实现销售额466.5亿元，同比-32.7%；销售面积336.7万平方米，同比-32.8%；1-9月累计实现销售额4618.2亿元，同比+21%；销售面积3204.7万平方米，同比+17.6%。	2021/10/11

旭辉控股集团	公司9月实现销售额160.0亿元，同比-38.5%；销售面积91.9万平方米，同比-60%；1-9月累计实现销售额约1930.5亿元，同比+25.1%；销售面积1102.6万平方米，同比+6.4%。	2021/10/11
中南建设	公司9月实现合同销售额128.5亿元，同比-45.8%；销售面积94.8万平方米，同比-46.6%；1-9月累计实现销售额1536.8亿元，同比+7.4%，销售面积1117.0万平方米，同比+4.3%。	2021/10/11
花样年控股	2021年10月4日，公司委任华利安（中国）有限公司为其财务顾问，以评估资本架构、流动资金及相关可行解决方案。本公司股份于2021年9月29日上午9时在联交所暂停买卖，直至另行通知。	2021/10/11
花样年控股	公司9月实现销售额36亿元，同比-31.9%；销售面积24.7万平方米，同比-31%；1-9月累计实现销售额408.7亿元，同比+25.0%；销售面积260.3万平方米，同比+9.6%。	2021/10/11
富力地产	公司9月实现销售额105.1亿元，同比-28.3%；销售面积94.6万平方米，同比-6.2%；1-9月累计实现销售额932亿元，同比+2.7%；销售面积706.5万平方米，同比-4.6%。	2021/10/11
龙光地产	公司9月实现权益销售额97.6亿元，同比-25.2%；权益销售面积64.1万平方米，同比+78.1%；1-9月累计实现权益销售总额1042.6亿元，同比+24.8%，权益销售面积约590.0万平方米，同比+16.6%。	2021/10/11
保利地产	公司9月实现销售额360.2亿元，同比-28.4%；销售面积247.6万平方米，同比-28.8%；1-9月累计实现销售额约4102.3亿元，同比+11.7%；销售面积2543.7万平方米，同比+4.1%。	2021/10/12
世茂股份	公司9月单月实现销售额225.8亿元，同比-29.9%；销售面积129.8万平方米，同比-27.2%；1-9月累计实现销售额2215.0亿元，同比+10.1%；销售面积1249万平方米，同比+8.8%。	2021/10/12
中国金茂	公司9月实现销售额138.0亿元，同比-13.8%；销售面积60.2万平方米，同比-28.8%；1-9月累计实现销售额1758.0亿元，同比+8.6%；销售面积994.9万平方米，同比+16.6%。	2021/10/12
正荣地产	公司9月实现销售额101.0亿元，同比-36.4%；销售面积60.2万平方米，同比-26.9%；1-9月累计实现销售额1159.1亿元，同比+14.9%；销售面积699.4万平方米，同比+7.1%。	2021/10/12
华润置地	公司9月单月实现销售额221.0亿元，同比-23.8%；销售面积113.4万平方米，同比-2.7%；1-9月累计实现销售额2301.6亿元，同比+20.5%；销售面积1312.9万平方米，同比+33%。	2021/10/13
龙湖集团	公司9月实现销售额202.0亿元，同比-32.8%；销售面积126.1万平方米，同比-29.4%；1-9月累计实现销售额约2019.3亿元，同比+8.4%；销售面积1183.0万平方米，同比+7.6%。	2021/10/13

金科股份	公司 9 月实现销售额 152.0 亿元，同比-41.3%；销售面积 191.0 万平方米，同比-4.9%；1-9 月累计实现销售额 1463.0 亿元，同比-0.9%；销售面积 1462.0 万平方米，同比+2.5%。	2021/10/13
招商蛇口	2021 年第三季度业绩预增公告，三季度归属于上市公司净利润 17.5-23.5 亿元，同比+36.9%-83.8%，每股收益约 0.17-0.25 元；1-9 月归属于上市公司净利润 60-66 亿元，同比+173.8%-201.1%，每股收益约 0.64-0.72 元。	2021/10/14
华侨城 A	10 月 13 日，公司持股 5%以上股东前海人寿及钜盛华减持不超过 1.6 亿股，即不超过公司总股本的 2%，3 个月内通过集中竞价交易方式减持的股份总数不超过公司股份总数的 1%。	2021/10/14
阳光城	中诚信国际决定将阳光城集团股份有限公司的评级展望由正面调整为稳定，维持其主体信用等级为 AA+，维持“18 阳城 01”的债项信用等级为 AA+。	2021/10/14
世茂集团	公司于 10 月 12 日到期赎回 2021 年到期之 6.4%优先票据，偿还金额 8.2 亿美元，并于 10 月 15 日按时兑付。	2021/10/14
华侨城 A	公司 9 月单月实现销售额 69.0 亿元；销售面积 25.4 万平方米；1-9 月累计实现销售额 663.4 亿元，同比+9%；销售面积 312.0 万平方米，同比+24%。	2021/10/15
金融街	2021 年第三季度业绩预告，三季度归属于上市公司净利润 4.6-5.9 亿元，同比+10%-30%，每股收益约 0.15-0.2 元；1-9 月归属于上市公司净利润 10.0-12.7 亿元，同比+10%-40%，每股收益约 0.33-0.42 元。	2021/10/15
泰禾集团	2021 年第三季度业绩预告，三季度归属于上市公司净利润 0.9-1.2 亿元，每股收益约 0.03-0.05 元；1-9 月归属于上市公司净利润-6.4—8.7 亿元，每股收益约-0.26—0.35 元。	2021/10/15
正荣地产	公司自愿性回购优先票据，原已发行票据总金额为 20.2 亿美元，本次全部回购 3300 万美元，占原发行票据 1.6%。	2021/10/15
嘉凯城集团	公司持股 5%以上股东广州凯隆通过协议转让的方式将其持有公司的 72,000,000 股无限售流通股股份转让给中信证券。	2021/10/15

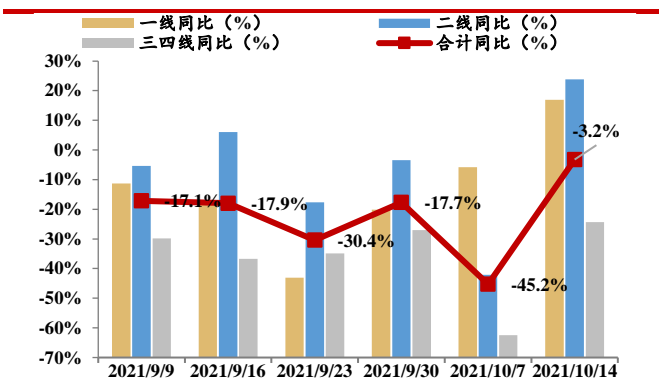
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

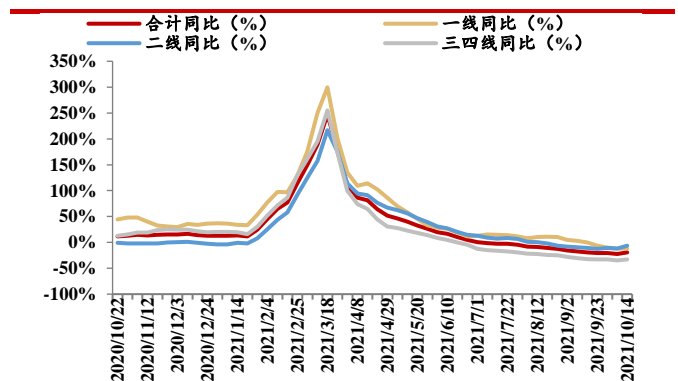
本周(10.08-10.14)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交66660套，同比增速-3.2%，环比增速183.9%；合计成交面积649万平方米，同比增速-4.5%，环比增速223.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为16.9%、23.8%和-24.3%，环比增速为43.4%、236.5%和262.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为16.6%、44.2%和-39.8%，环比增速为59.4%、308.3%和262.5%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



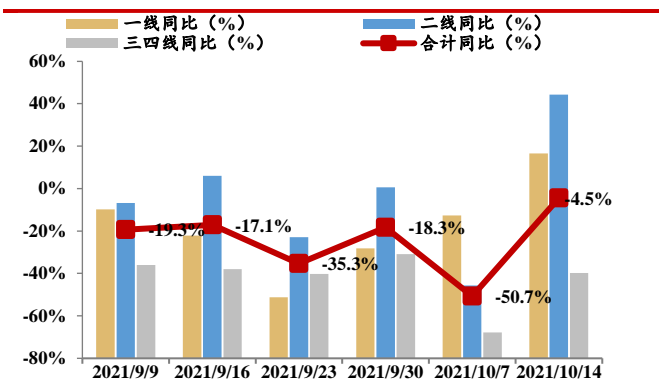
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



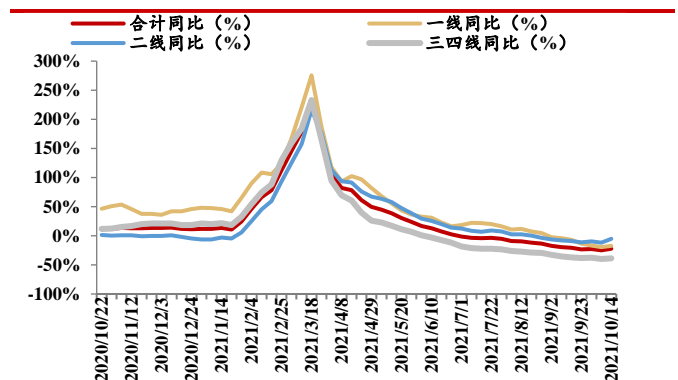
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

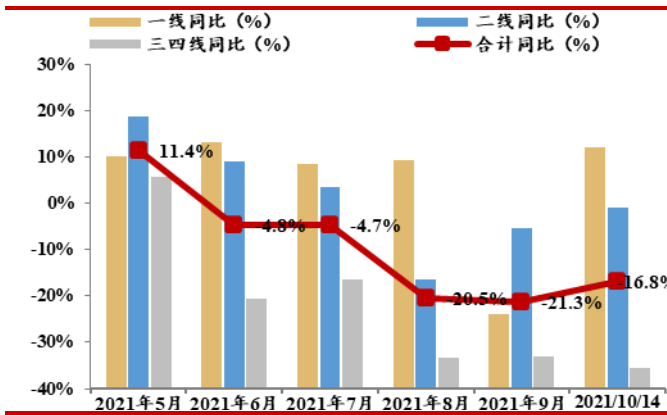
图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

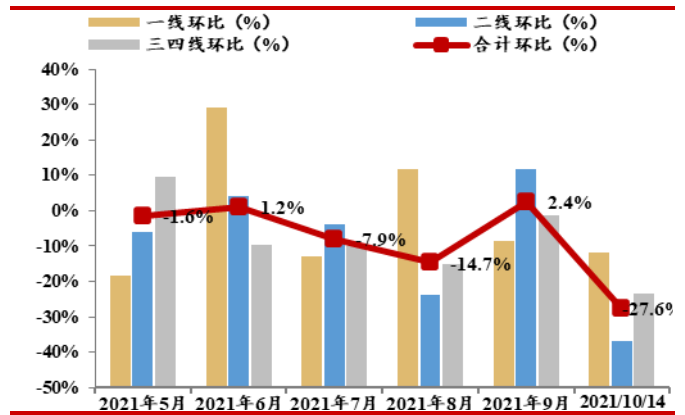
本月至今（10.01-10.14），华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 90140 套，同比增速-16.8%，环比增速-27.6%；合计成交面积 849.4 万平方米，同比增速-20.1%，环比增速-30.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 12.2%、-0.8%和-35.5%，环比增速为-11.8%、-36.8%和-23.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 7%、12.3%和-48.7%，环比增速为-17.9%、-34.4%和-30.6%。

图 7 一手房成交套数同比分析（月度）



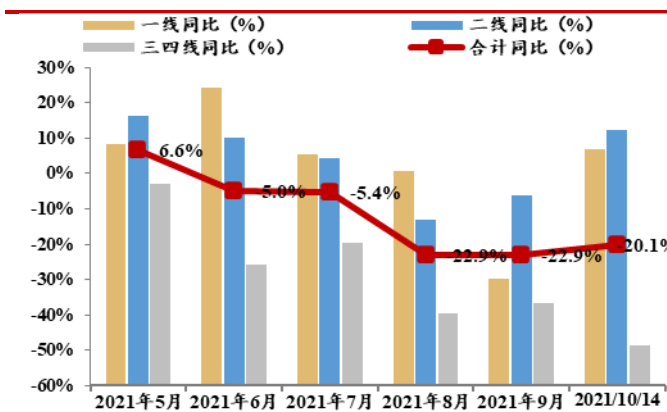
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 8 一手房成交套数环比分析（月度）



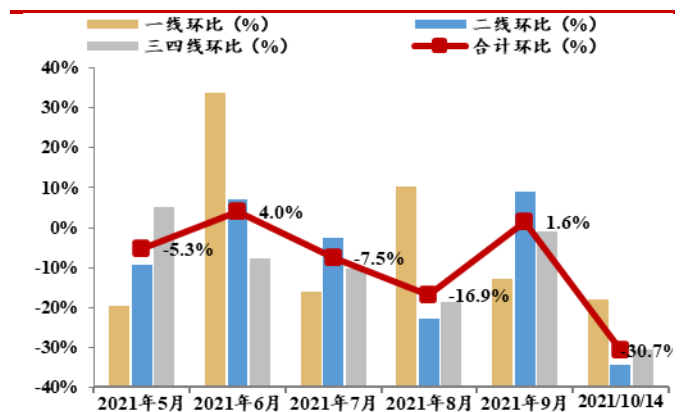
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	66660	-3.2%	183.9%	61559
	成交面积 (万平)	649.0	-4.5%	223.9%	598
一线城市	套数 (套)	10681	16.9%	43.4%	12234
	成交面积 (万平)	90.4	16.6%	59.4%	101
二线城市	套数 (套)	27727	23.8%	236.5%	25632
	成交面积 (万平)	336.6	44.2%	308.3%	292
三四线城市	套数 (套)	28252	-24.3%	262.6%	23693
	成交面积 (万平)	222.0	-39.8%	262.5%	205
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2909	179.4%	-6.3%	3187
	成交面积 (万平)	24.9	158.8%	11.0%	27
上海	套数 (套)	3575	-15.4%	168.4%	4493
	成交面积 (万平)	32.2	-12.1%	151.4%	38
广州	套数 (套)	3040	12.7%	60.9%	3266
	成交面积 (万平)	22.0	3.8%	115.6%	24
深圳	套数 (套)	1157	-1.1%	3.1%	1288
	成交面积 (万平)	11.3	12.0%	0.4%	13
杭州	套数 (套)	3248	29.3%	954.5%	2261
	成交面积 (万平)	37.1	39.7%	1025.1%	25
南京	套数 (套)	2011	-9.6%	#DIV/0!	1176
	成交面积 (万平)	25.7	-10.4%	#DIV/0!	15
武汉	套数 (套)	5118	31.6%	388.8%	3682
	成交面积 (万平)	55.8	34.3%	389.1%	41
成都	套数 (套)	4645	998.1%	8832.7%	3906
	成交面积 (万平)	92.8	1029.5%	809.8%	73
青岛	套数 (套)	2980	16.5%	139.4%	2725
	成交面积 (万平)	31.7	10.4%	182.5%	30
福州	套数 (套)	1021	25.3%	111.4%	1181
	成交面积 (万平)	7.6	34.2%	119.1%	9
厦门	套数 (套)	396	-59.4%	-34.0%	1128
	成交面积 (万平)	3.1	-59.8%	-37.9%	9
济南	套数 (套)	3252	17.2%	115.1%	3766
	成交面积 (万平)	27.7	25.6%	201.9%	30
宁波	套数 (套)	1224	-35.2%	203.0%	1039
	成交面积 (万平)	15.1	-30.3%	258.3%	12

南宁	套数 (套)	2072	-10.9%	132.0%	2109
	成交面积 (万平)	19.1	-0.6%	264.8%	16
苏州	套数 (套)	1361	-9.0%	453.3%	1631
	成交面积 (万平)	16.5	-8.6%	405.2%	19
无锡	套数 (套)	399	-23.4%	-72.5%	1029
	成交面积 (万平)	4.5	-17.1%	-72.1%	11

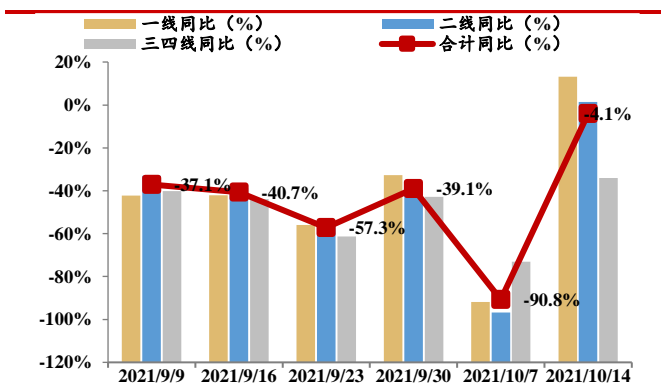
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

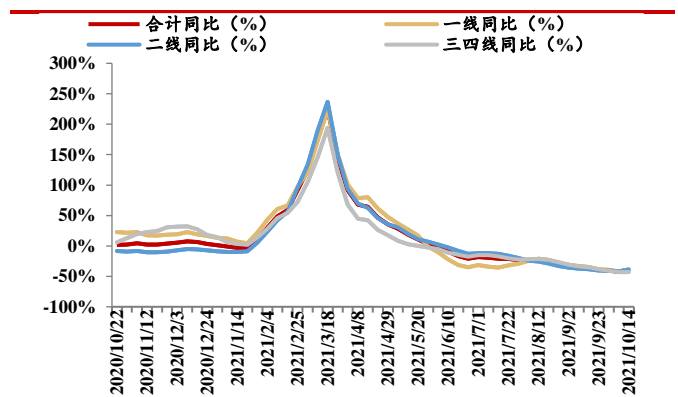
本周(10.08-10.14)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交12014套，同比增速-4.1%，环比增速3112.3%；合计成交面积119.2万平方米，同比增速-1.5%，环比增速3043.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为13.2%、1.5%和-34.1%，环比增速为3243.5%、10266.1%和868.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为11.8%、8%和-29.9%，环比增速为3178%、9929.6%和955.7%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



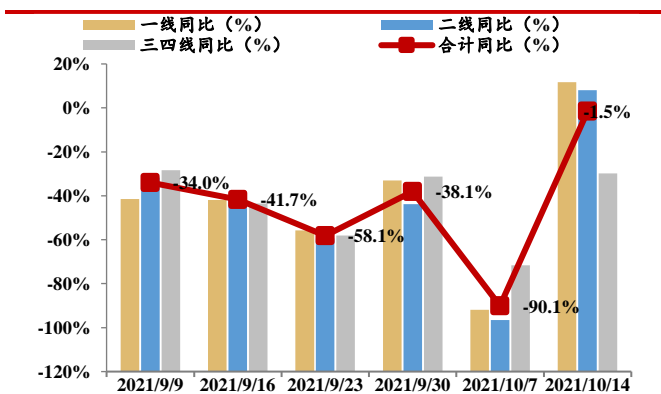
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）



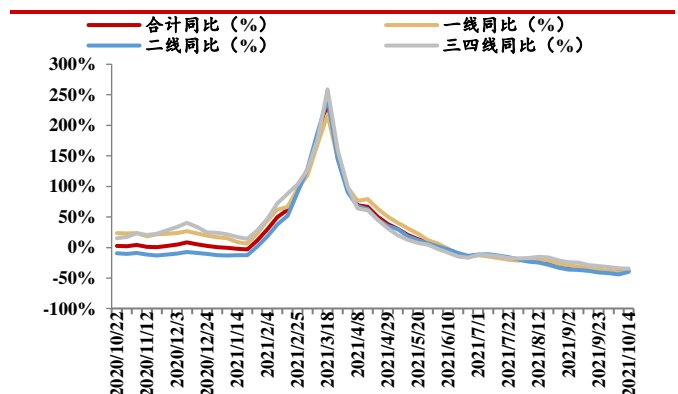
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

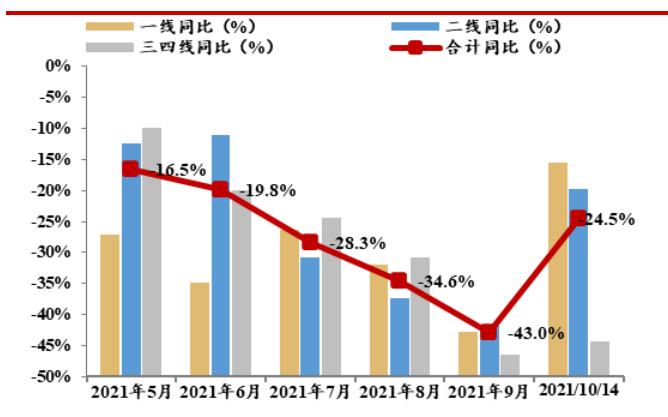
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

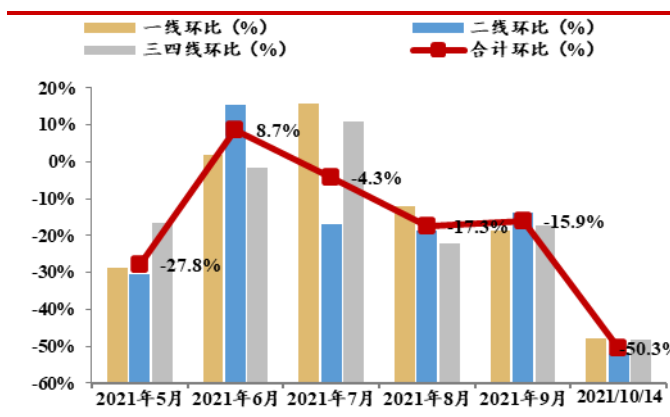
本月至今（10.01-10.14），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 12388 套，同比增速-24.5%，环比增速-50.3%；合计成交面积 123 万平方米，同比增速-21.5%，环比增速-51.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-15.5%、-19.7%和-44.3%，环比增速为-47.9%、-52.2%和-48.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-16.7%、-14.2%和-39.4%，环比增速为-49.6%、-49.8%和-57.1%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



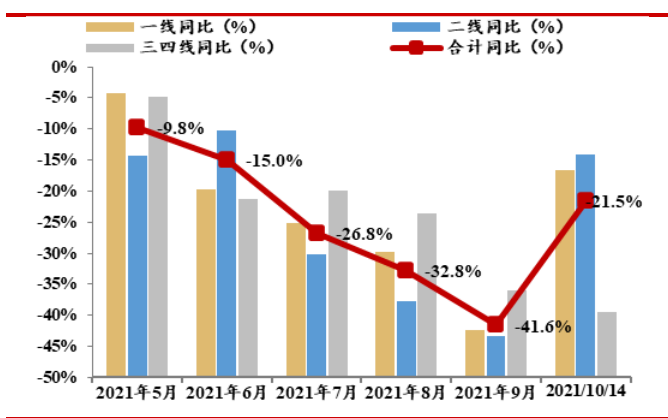
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



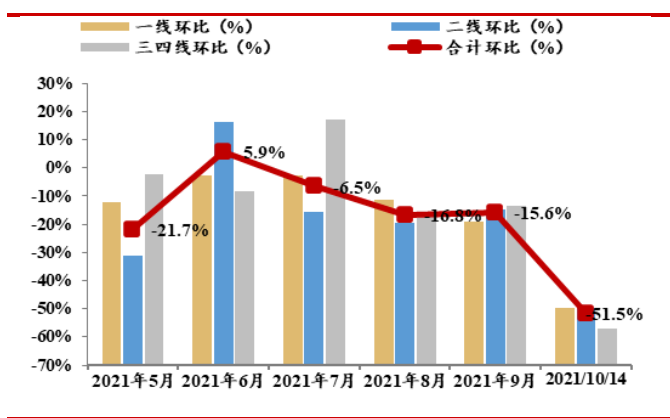
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	12014	-4.1%	3112.3%	11182
	成交面积 (万平)	119.2	-1.5%	3043.2%	112
一线城市	套数 (套)	3611	13.2%	3243.5%	3458
	成交面积 (万平)	31.4	11.8%	3178.0%	31
二线城市	套数 (套)	6427	1.5%	10266.1%	5783
	成交面积 (万平)	64.7	8.0%	9929.6%	56
三四线城市	套数 (套)	1976	-34.1%	868.6%	1941
	成交面积 (万平)	23.1	-29.9%	955.7%	25
重点城市					
北京	套数 (套)	3084	38.0%	2953.5%	3027
	成交面积 (万平)	26.7	36.4%	2828.2%	27
深圳	套数 (套)	527	-44.8%	7428.6%	431
	成交面积 (万平)	4.7	-45.1%	10281.5%	4
杭州	套数 (套)	436	-50.8%	868.9%	518
	成交面积 (万平)	4.1	-51.3%	771.6%	5
南京	套数 (套)	1489	-6.9%	--	1683
	成交面积 (万平)	13.3	-5.3%	--	15
成都	套数 (套)	705	234.1%	--	574
	成交面积 (万平)	8.8	232.8%	--	7
青岛	套数 (套)	946	-4.7%	47200.0%	790
	成交面积 (万平)	8.6	-3.5%	39078.4%	7
厦门	套数 (套)	734	48.3%	--	416
	成交面积 (万平)	8.9	62.5%	--	4
南宁	套数 (套)	221	-47.5%	2110.0%	235
	成交面积 (万平)	2.0	-45.6%	2005.7%	2
苏州	套数 (套)	1131	47.5%	--	917
	成交面积 (万平)	11.4	45.2%	--	10
无锡	套数 (套)	765	-20.4%	15200.0%	649
	成交面积 (万平)	7.6	-14.4%	13253.3%	6
东莞	套数 (套)	312	-33.0%	3366.7%	490
	成交面积 (万平)	3.5	-18.2%	6446.9%	6
扬州	套数 (套)	168	-44.6%	--	70
	成交面积 (万平)	1.6	-43.0%	--	1
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)	1140	-24.6%	484.6%	1030
	成交面积 (万平)	12.6	-33.0%	490.6%	11
金华	套数 (套)	205	-51.3%	--	203
	成交面积 (万平)	4.0	-7.1%	--	5
江门	套数 (套)	151	-14.7%	--	149
	成交面积 (万平)	1.4	-8.6%	--	2

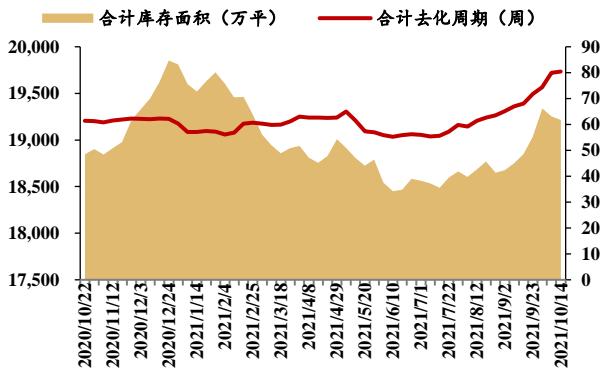
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

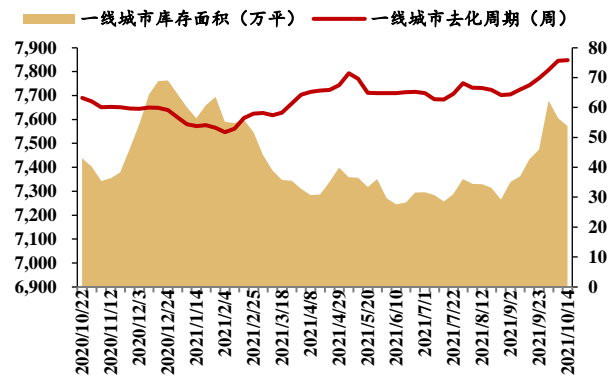
本周（10.08-10.14），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19213.1 万平方米，环比增速-0.2%，去化周期 80.5 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.4%、0%、-0.2%，去化周期分别为 75.9 周、77.1 周、104 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



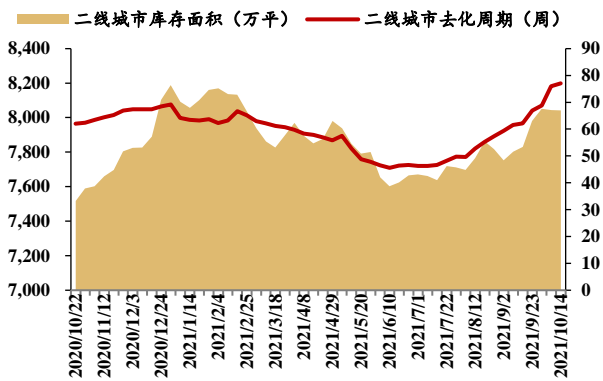
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



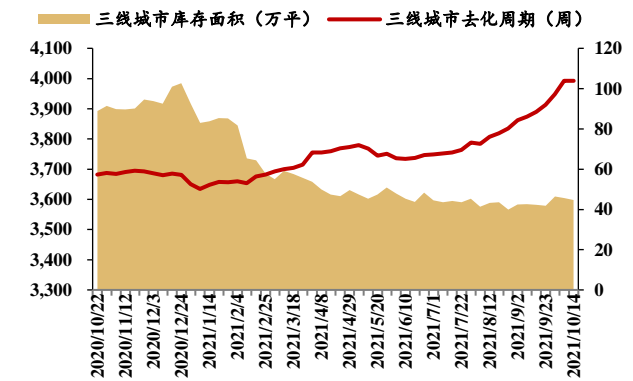
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	19213	-0.2%	238.8	80.5	79.9
一线城市	7573	-0.4%	99.8	75.9	75.6
二线城市	8042	0.0%	104.4	77.1	76.0
三四线城市	3598	-0.2%	34.6	104.0	103.9
重点城市					
北京	2301	-1.0%	27.1	84.9	83.0
上海	2669	0.1%	37.7	70.8	70.5
广州	1944	0.1%	23.2	83.9	84.0
深圳	658	-2.0%	11.8	55.7	57.9
杭州	907	2.2%	25.2	36.0	35.9
南京	2488	-0.5%	14.2	174.8	178.7
南宁	1021	1.1%	16.9	60.3	59.3
福州	1419	-0.8%	9.7	145.6	140.3
厦门	283	2.0%	6.2	45.9	42.5
宁波	372	-0.5%	12.5	29.8	30.1
苏州	1552	-0.7%	19.6	79.3	74.7
江阴	469	0.0%	1.8	257.2	222.4
温州	1145	-0.2%	17.2	66.7	66.8
泉州	674	-0.2%	0.9	787.4	874.5
莆田	426	0.4%	2.8	154.9	152.1
宝鸡	603	-0.2%	6.2	97.2	99.7
东营	281	-0.9%	5.8	48.4	49.0

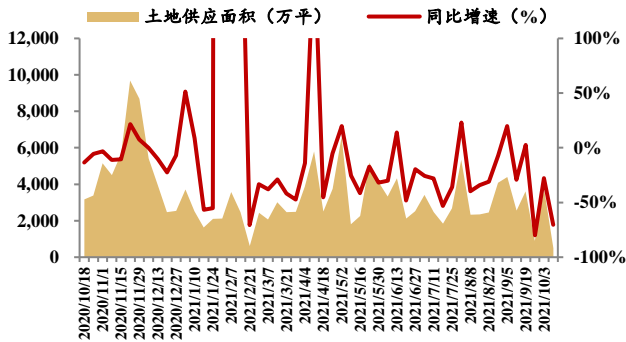
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

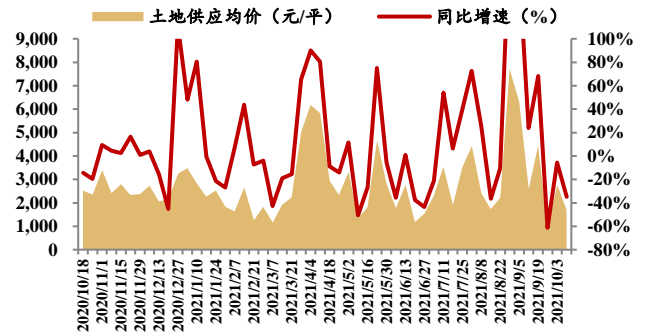
本周（10.04-10.10），土地供给方面，本周供应土地 489.5 万平方米，同比增速-70.4%；供应均价 1704 元/平方米，同比增速-34.8%。土地成交方面，本周成交土地 488.9 万平方米，同比增速-68.2%；土地成交金额 148.9 亿元，同比增速-68.4%。本周土地成交楼面价 3045 元/平方米，溢价率 1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、1%、0.4%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



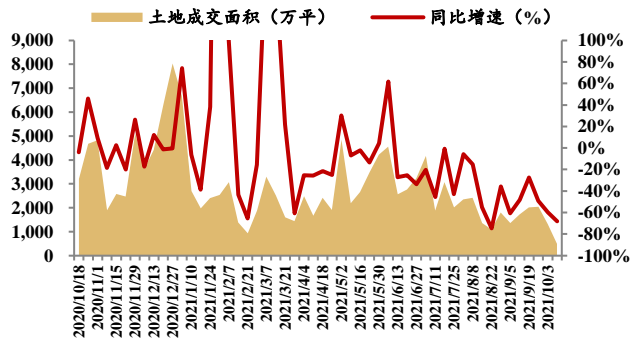
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



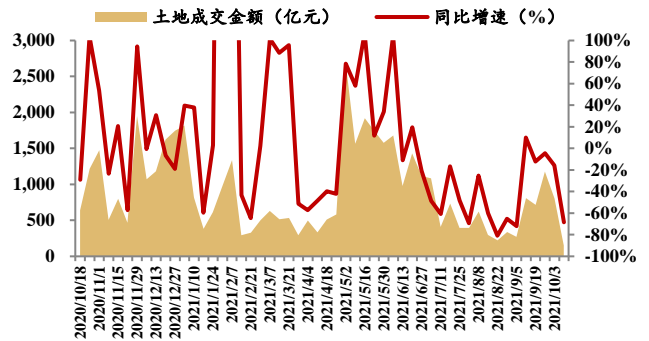
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



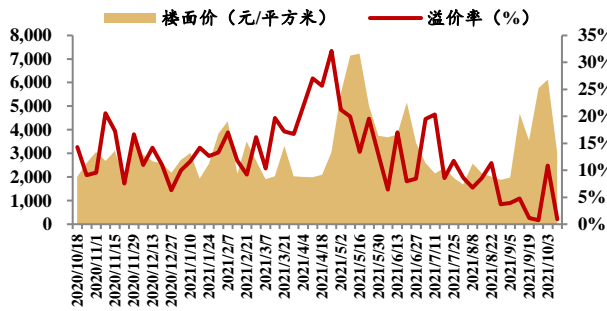
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



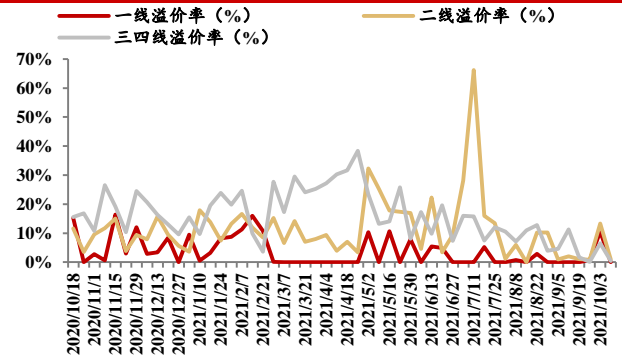
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

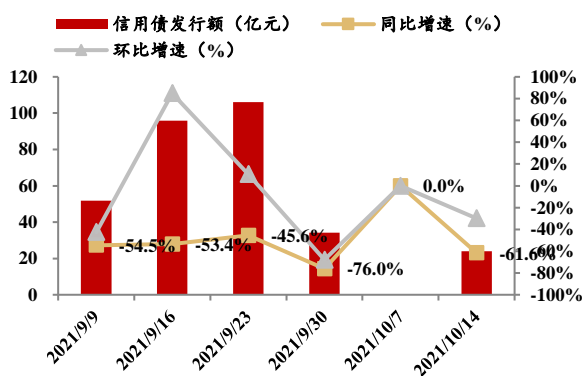
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
滨江集团	义乌市	义乌市	29,942.24	80,844.05	139,178.00	100	2021-09-01
碧桂园	江门市	蓬江区	43,234.05	102,897.04	57,737.00	100	2021-09-01
金隅集团	常州市	钟楼区	58,912.00	117,824.00	163,900.00	100	2021-09-09
旭辉控股集团	天津市	南开区	19,532.50	48,800.00	146,800.00	100	2021-09-10
新城发展	天津市	宝坻区	25,507.70	45,913.86	20,800.00	100	2021-09-10
城建发展	天津市	武清区	43,740.60	96,229.32	95,400.00	100	2021-09-10
城建发展	成都市	金牛区	67,738.00	120,574.00	115,751.00	50	2021-09-15
旭辉控股集团	济南市	天桥区	66,902.00	194,015.80	85,430.00	100	2021-09-16
苏州高新	苏州市	相城区	47,195.00	117,987.50	206,478.00	100	2021-09-16
碧桂园	广州市	增城区	20,819.00	62,457.00	65,580.00	100	2021-09-27
雅戈尔	上海市	浦东新区	46,207.40	110,897.76	175,618.00	100	2021-10-13

资料来源：Wind，华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

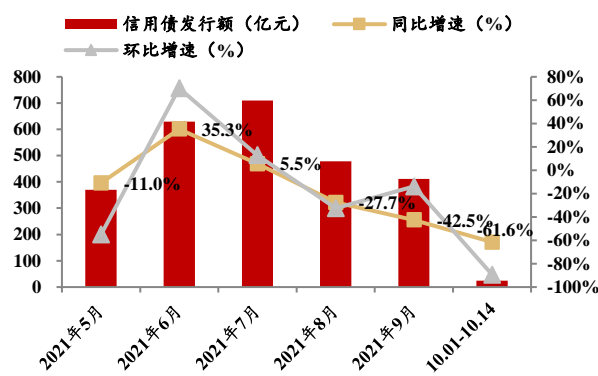
本周（10.08-10.14）房地产企业合计发行信用债 24 亿元，同比增速-61.6%，环比增速-29.8%。本月至今（10.01-10.14）房地产企业合计发行信用债 24 亿元，同比增速-61.6%，环比增速-89.6%。

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

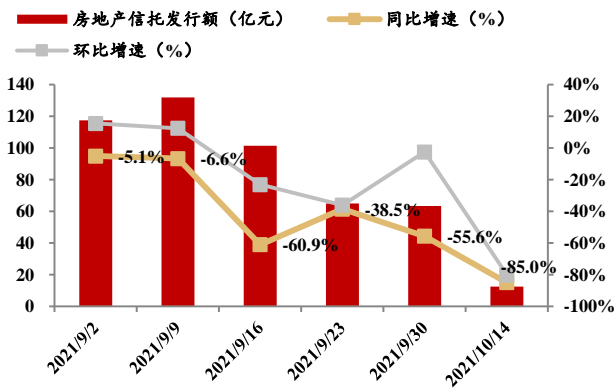
表 7 年初至今房地产企业发行信用债汇总

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	13	2.26	116.80	2.18	113.9%
一般企业债	13	2.26	116.80	2.18	113.9%
公司债	197	34.32	2,361.48	44.08	4.7%
一般公司债	160	27.87	2,093.72	39.08	14.8%
私募债	37	6.45	267.76	5.00	-38.0%
中期票据	95	16.55	1,075.54	20.08	9.5%
一般中期票据	95	16.55	1,075.54	20.08	9.5%
短期融资券	110	19.16	740.90	13.83	-21.8%
一般短期融资券	8	1.39	56.70	1.06	-51.2%
超短期融资债券	102	17.77	684.20	12.77	-17.7%
定向工具	37	6.45	323.20	6.03	24.3%
资产支持证券	121	21.08	734.13	13.70	-23.9%
交易商协会 ABN	5	0.87	44.03	0.82	-9.4%
证监会主管 ABS	116	20.21	690.10	12.88	-24.7%
项目收益票据	1	0.17	5	0.09	-70.6%
可交换债	-	-	-	-	-
合计	574	100.00	5,357.05	100.00	-2.9%

资料来源：Wind，华西证券研究所

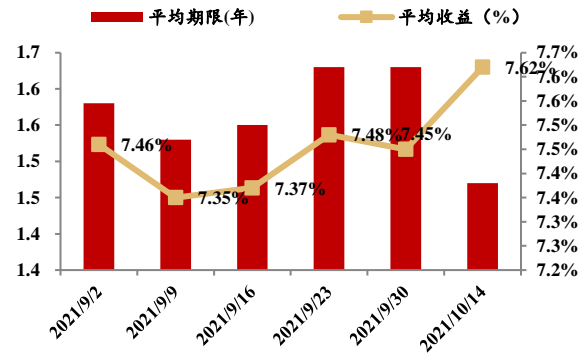
本周（10.08-10.14），房地产类集合信托合计发行 12.6 亿元，同比增速-85%，环比增速-80.1%，平均收益 7.62%。本月至今（10.01-10.14）房地产类集合信托合计发行 12.6 亿元，同比增速-90.6%，环比增速-93.7%，平均收益为 7.62%

图 31 房地产信托发行额（周度）



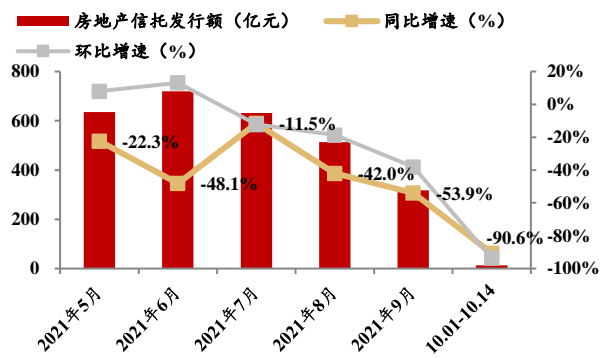
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



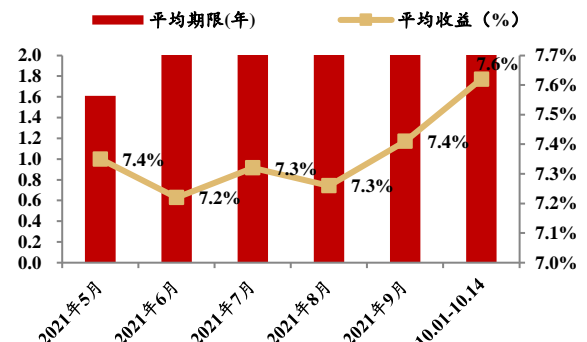
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，10月16日出版的第20期《求是》杂志将发表国家主席习近平的重要文章《扎实推动共同富裕》。文章指出，在依法保护合法收入的同时，要防止两极分化、消除分配不公。要合理调节过高收入，完善个人所得税制度，规范资本性所得管理。要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。要加大消费环节税收调节力度，研究扩大消费税征收范围。中国房地产业协会召集10家房企在京座谈，住建部相关官员在会上听取了房企意见。参会企业包括保利、中海、万科、融创、金地、龙湖、中梁、新城、绿城及旭辉等10家房企，各家公司代表大体结合各自经营情况及市场现状发表观点，主要诉求集中在希冀调控政策在坚持“房住不炒”的前提下适当松绑，包括稳定市场预期、支持刚需购房及调整土地价格等。

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、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、招商积余、新城悦服务、旭辉永升服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括龙湖集团、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。