

房地产

证券研究报告

2021 年 10 月 17 日

“金九银十”交易冷淡，楼市降温明显 ——房地产销售周报 1017

行业追踪 (2021.10.4-2021.10.10)

一手房：环比下降 38.54%，同比下降 47.57%，累计同比上升 10.89%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 1.53 万套，环比下降 38.54%，同比下降 47.57%，累计同比上升 10.89%，较前一周减少 0.8 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-26.95%、-34.99%、-50.3%；同比增速分别为-43.71%、-41.97%、-58.16%；累计同比增速分别为 25.11%、15.08%、-6.27%，较上周分别增加-0.78、-0.53、-1.16 个百分点。一线城市中，北京、上海、深圳环比增速分别为 21.68%、-32.22%、-46.74%；累计同比分别为 42.1%、29.29%、9.69%，较上周分别变动 1.24、-1.35、-1.69、-0.18 个百分点。

二手房：环比上升 7.14%，同比下降 40.45%，累计同比下降 0.2%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.4 万套，环比上升 7.14%，同比下降 40.45%，累计同比下降 0.2%，较上周减少 0.13 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 132.03%、-43.73%、-65.87%；同比增速分别为-28.94%、-51.24%、-74.29%；累计同比增速分别为-1.29%、0.16%、4.8%，较上周分别变动了 0.24、-0.38、-0.93 个百分点。

库存：去化周期 35.1 周，环比下降 12.15%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 68.37 万套，去化周期 35.1 周，环比下降 12.15%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-45.26%、0.03%、-0.22%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 1.53 万套，环比下降 38.54%，同比下降 47.57%，累计同比上升 10.89%，较前一周减少 0.8 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.4 万套，环比上升 7.14%，同比下降 40.45%，累计同比下降 0.2%，较上周减少 0.13 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 68.37 万套，去化周期 35.1 周，环比下降 12.15%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-45.26%、0.03%、-0.22%。

“金九银十”楼市交易冷淡。58 安居客房产研究院数据显示，其重点监测的 63 个城市中，有 55 个城市今年 9 月新房成交量同比下滑，平均下滑幅度达 47%。中国指数研究院的数据显示，今年“十一”长假期间，其重点监测城市新建商品住宅成交面积较去年同期下降 33%，二、三、四线城市市场降温更为明显，各线代表城市平均降幅均超四成。金九银十销售业绩冷淡，楼市整体观望情绪浓。

土地市场降温流拍率上升。中国多地在今年第二批土地集中出让中，土地市场明显降温。截至 9 月份，中国已有 15 个城市完成今年第二批集中供地。与首批集中供地相比，此次地块流拍和提前终止出让的情形明显增加，成交占比不到一半。当日发布的数据显示，9 月份，完成集中供地的城市有 12 个，加上此前的无锡、长春、厦门，目前已经有 15 个城市完成今年的二批集中供地。据中指研究院统计，第二批推出用地 1051 宗(不包括宁波和长沙)，成交土地宗数 486 宗，成交占比 46.24%，合计土地出让收入 4443.25 亿元(人民币，下同)。10 月份，还将有武汉、上海、北京、杭州、长沙 5 个城市进行第二批“两集中”土拍。中指研究院统计数据显示，2021 年 1-9 月份，全国 300 个城市住宅用地成交规划建筑面积同比下降 23.27%；住宅用地出让金约 3.49 万亿元，同比下降 4.28%。期间，共流拍地块 762 宗，流拍率 12.12%，较去年同期增加 2.6 个百分点。

楼市因城施策。广东：压降房地产贷款 重点投向制造业。从广东银保监局获悉，广东严格落实房地产贷款集中度管理制度和重点房地产企业融资管理规定，防范房地产贷款过度集中，促进房地产市场平稳健康发展。截至 9 月末，广东银保监局辖区（不含深圳）房地产贷款占各项贷款比重 YoY 下降 1.5 个百分点，个人住房贷款首套房占比超过 90%，住房租赁市场贷款快速增长。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。

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漲动力等，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

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:土地成交环比降温，重点城市流拍率走高——房地产土地周报 1010》2021-10-10
- 2 《房地产-行业研究周报：“金九银十”规律不再，十一楼市成交冷热并存——房地产销售周报 1010》2021-10-10
- 3 《房地产-行业专题研究:天风问答系列：基本面下行刚开始，风险事件频发或促使政策边际宽松——房地产问答系列（一）》2021-10-08

内容目录

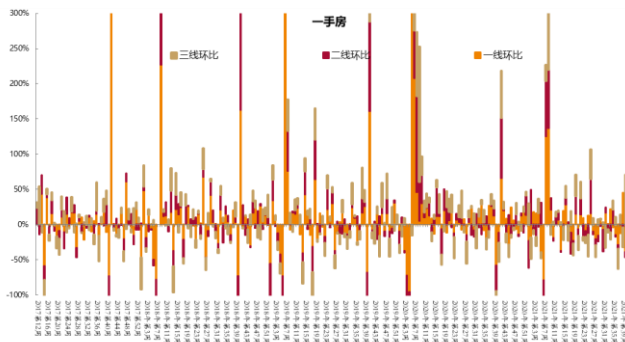
1. 行业追踪（2021.10.4-2021.10.10）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	5
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	10

1. 行业追踪（2021.10.4-2021.10.10）

1.1. 36 城一手房成交回顾

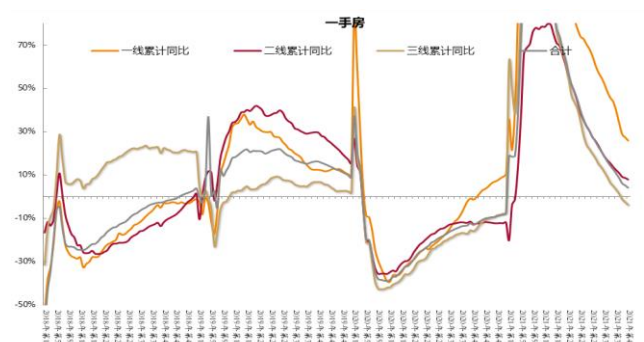
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 1.53 万套，环比下降 38.54%，同比下降 47.57%，累计同比上升 10.89%，较前一周减少 0.8 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -26.95%、-34.99%、-50.3%；同比增速分别为 -43.71%、-41.97%、-58.16%；累计同比增速分别为 25.11%、15.08%、-6.27%，较上周分别增加 -0.78、-0.53、-1.16 个百分点。一线城市中，北京、上海、深圳环比增速分别为 21.68%、-32.22%、-46.74%；累计同比分别为 42.1%、29.29%、9.69%，较上周分别变动 1.24、-1.35、-1.69、-0.18 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-26.95%、-34.99%、-50.3%；



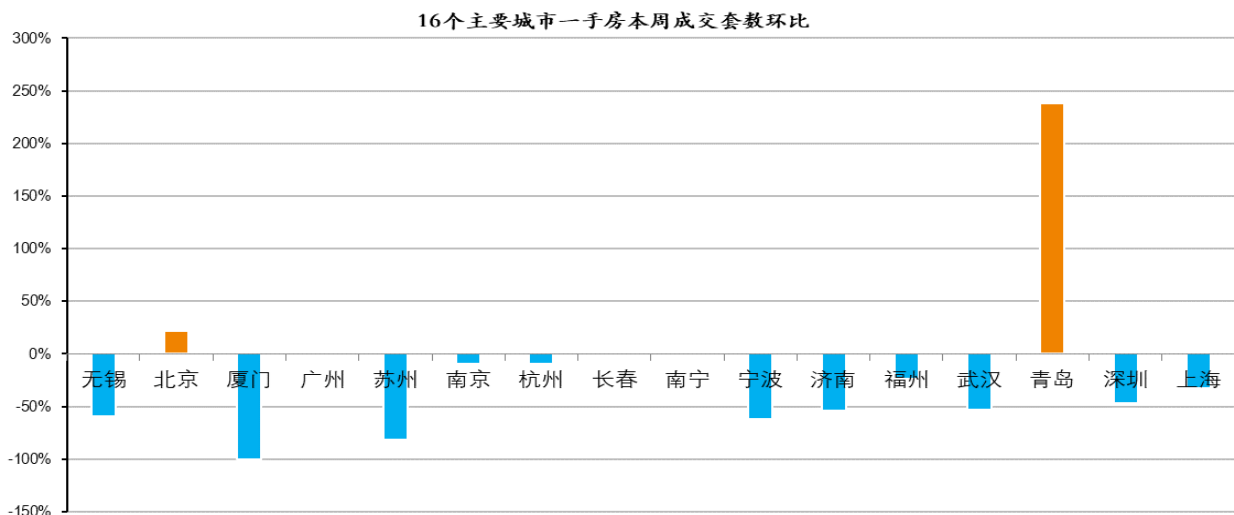
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 25.11%、15.08%、-6.27%；



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

		2021/10/04-2021/10/10	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/10/10	累计同比
合计	套数	15,251	-38.5%	-47.6%	-1.4%	-67.1%	1,521,020	10.9%
	面积	1,655,799	-39.4%	-48.1%	-5.1%	-66.9%	169,460,827	10.4%
一线城市	套数	3,088	-26.9%	-43.7%	-39.0%	-65.2%	323,377	25.1%
	面积	336,280	-25.3%	-41.7%	-42.0%	-65.1%	33,650,695	25.1%
二线城市	套数	8,199	-35.0%	-42.0%	-7.5%	-67.7%	831,643	15.1%
	面积	943,093	-36.4%	-41.7%	-7.7%	-66.1%	97,042,126	13.9%
三线城市	套数	3,964	-50.3%	-58.2%	72.8%	-67.4%	366,000	-6.3%
	面积	376,426	-53.1%	-62.1%	61.6%	-69.8%	38,768,005	-6.3%
四线城市	套数	-	-100.0%	-100.0%	2.7%	-100.0%	104,552	-1.7%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	17.4%	-100.0%	11,863,533	-4.6%
北京	套数	971	21.7%	3.2%	-77.6%	-38.7%	69,414	42.1%
	面积	121,531	23.1%	4.5%	-78.0%	-33.7%	7,920,684	48.3%
上海	套数	1,357	-32.2%	-40.7%	-25.3%	-65.1%	124,294	29.3%
	面积	138,400	-36.8%	-42.2%	-17.7%	-66.9%	12,546,077	25.1%
广州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	77,515	9.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	8,296,632	9.1%
深圳	套数	760	-46.7%	-8.9%	106.5%	-25.0%	52,154	21.8%
	面积	76,349	-42.5%	7.7%	113.2%	-26.5%	4,887,303	24.3%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	116,940	-15.2%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	14,146,561	-15.9%
杭州	套数	1,210	-9.5%	-19.6%	-36.2%	-55.2%	83,754	57.6%
	面积	147,820	-16.1%	-12.0%	-24.8%	-50.7%	9,664,357	49.0%
南京	套数	822	-9.8%	-48.8%	-33.9%	-67.2%	85,327	40.8%
	面积	98,530	-8.6%	-45.7%	-30.2%	-64.9%	9,999,815	41.0%
福州	套数	445	-23.8%	24.0%	15.0%	-6.5%	41,701	92.3%
	面积	40,499	-30.8%	16.5%	7.5%	-21.7%	3,945,873	93.6%
济南	套数	781	-54.2%	-9.8%	26.6%	-69.8%	75,573	16.2%
	面积	102,067	-53.1%	-6.9%	26.3%	-67.0%	9,658,669	17.9%
武汉	套数	1,280	-53.1%	-46.4%	30.9%	-77.1%	165,009	57.8%
	面积	143,936	-53.8%	-45.3%	31.3%	-75.2%	19,178,277	60.5%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	615	-62.1%	-69.0%	1.4%	-28.9%	54,271	1.3%
	面积	74,559	-58.6%	-66.9%	-11.0%	-31.5%	6,279,381	0.2%
厦门	套数	-				-100.0%	30,582	109.9%
	面积	-				-100.0%	3,120,013	92.0%
青岛	套数	2,523	237.8%	-17.5%	-76.4%	-31.7%	102,535	6.0%
	面积	271,750	225.2%	-23.2%	-77.7%	-31.0%	12,018,213	5.9%
苏州	套数	523	-81.5%	-38.9%	149.6%	-65.6%	75,951	7.7%
	面积	63,931	-80.6%	-43.7%	142.3%	-66.8%	9,030,967	4.7%
无锡	套数	338	-59.2%	-5.8%	12.2%	-76.7%	40,187	7.6%

	面积	41,100	-57.3%	-12.0%	5.4%	-75.4%	4,710,400	2.9%
佛山	套数	2,334	-44.8%	-22.9%	93.4%	-25.9%	153,857	3.5%
	面积	174,496	-48.3%	-31.1%	56.6%	-42.0%	13,555,716	10.3%
东莞	套数	281	-48.0%	-63.7%	31.4%	-81.5%	32,798	-24.3%
	面积	32,857	-45.9%	-59.9%	35.5%	-81.1%	3,764,927	-25.2%
金华	套数	107	-52.7%	-72.0%	73.8%	-67.6%	19,648	18.0%
	面积	12,495	-42.9%	-66.4%	104.9%	-64.7%	2,092,887	18.3%
温州	套数	780	-56.5%	-68.6%	94.1%	-7.6%	61,076	-1.2%
	面积	101,427	-57.1%	-63.0%	128.8%	-5.9%	7,221,264	-1.1%
泉州	套数	82	355.6%	-87.1%	260.0%	-77.6%	5,570	-62.0%
	面积	10,271	380.4%	-86.9%	321.8%	-76.4%	712,888	-59.5%
泰安	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,036	-44.4%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,083,207	-44.6%
赣州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	46,226	-5.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	5,773,663	-6.2%
惠州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	15,498	-13.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,780,071	-16.9%
韶关	套数	373	26.0%	-33.5%	27.0%	-17.6%	8,835	-21.5%
	面积	31,393	-18.4%	-12.6%	30.1%	-32.7%	1,064,409	-20.3%
扬州	套数	149	-74.0%	-46.8%	61.6%	-73.9%	19,788	8.6%
	面积	16,274	-76.3%	-56.2%	68.9%	-74.8%	2,383,093	7.0%
岳阳	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	11,630	-20.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,442,856	-18.5%
江阴	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	16,560	-5.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,113,584	-8.4%
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	-47.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	-47.5%
镇江	套数	-	-100.0%	-100.0%	2.7%	-100.0%	41,822	2.0%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	17.4%	-100.0%	4,924,450	4.0%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-83.7%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-83.7%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	59,015	37.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	6,450,898	31.5%
吉林	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-

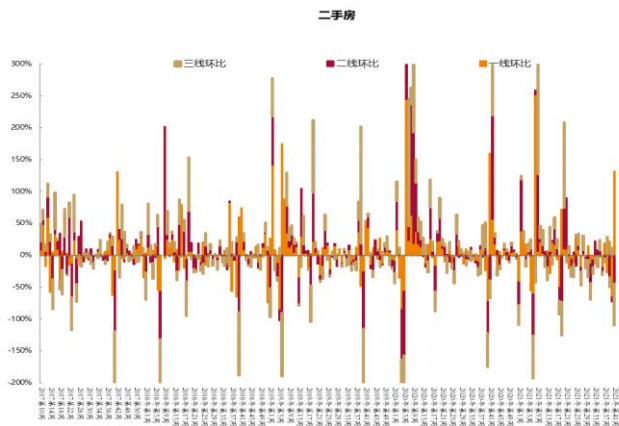
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

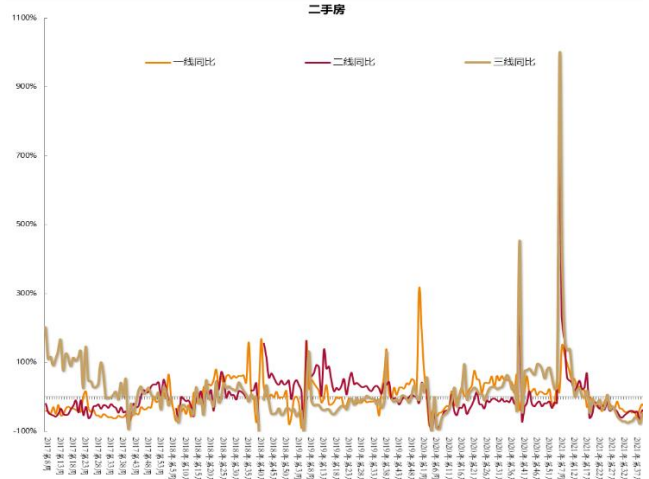
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.4 万套，环比上升 7.14%，同比下降 40.45%，累计同比下降 0.2%，较上周减少 0.13 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 132.03%、-43.73%、-65.87%；同比增速分别为 -28.94%、-51.24%、-74.29%；累计同比增速分别为 -1.29%、0.16%、4.8%，较上周分别变动了 0.24、-0.38、-0.93 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 132.03%、-43.73%、-65.87%；



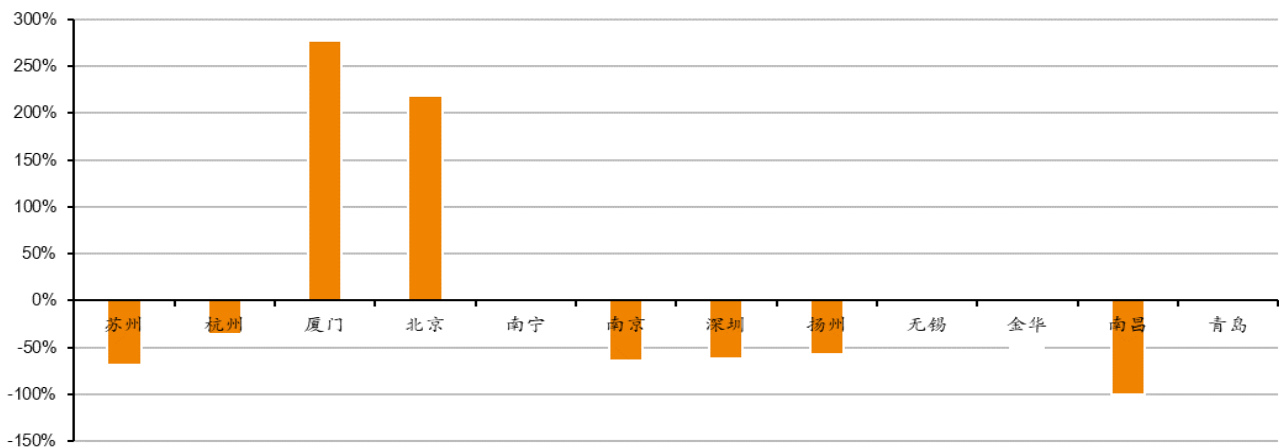
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 -28.94%、-51.24%、-74.29%；



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

		2021/10/04-2021/10/10	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/10/10	累计同比
合计	套数	4,035	7.1%	-40.5%	-38.3%	-74.5%	446,994	-0.2%
	面积	375,424	0.0%	-40.0%	-37.6%	-74.7%	42,450,953	2.2%

一线城市	套数	2,615	132.0%	-28.9%	-65.9%	-63.5%	195,425	-1.3%
	面积	233,212	116.9%	-29.4%	-64.6%	-64.1%	17,602,056	0.6%
二线城市	套数	1,320	-43.7%	-51.2%	-7.5%	-83.5%	223,262	0.2%
	面积	132,361	-41.4%	-48.4%	-3.8%	-82.7%	21,256,758	2.1%
三线城市	套数	100	-65.9%	-74.3%	11.4%	-84.7%	28,307	4.8%
	面积	9,851	-76.5%	-74.2%	-33.2%	-85.5%	3,592,139	12.2%
北京	套数	2,484	218.1%	-23.4%	-72.8%	-51.6%	156,667	34.7%
	面积	222,254	192.1%	-23.9%	-71.1%	-53.0%	14,142,490	34.9%
深圳	套数	131	-62.1%	-70.2%	-20.1%	-93.5%	38,758	-52.5%
	面积	10,958	-65.1%	-71.4%	-22.7%	-93.8%	3,459,567	-50.7%
成都	套数	-	-	-	-	-100.0%	36,206	-7.4%
	面积	-	-	-	-	-100.0%	3,405,189	-10.2%
杭州	套数	152	-36.1%	-74.4%	-15.3%	-91.9%	43,427	-4.0%
	面积	15,364	-36.8%	-74.0%	-19.8%	-91.6%	4,208,059	-1.0%
厦门	套数	486	276.7%	-40.1%	168.8%	-50.6%	31,010	21.8%
	面积	51,884	268.5%	-34.8%	157.8%	-47.4%	3,097,102	22.1%
南京	套数	479	-64.0%	-36.3%	-11.9%	-83.7%	84,698	-1.5%
	面积	42,894	-63.0%	-35.7%	-6.3%	-83.5%	7,454,318	-1.4%
南宁	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	13,091	-42.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,176,105	-43.2%
苏州	套数	203	-68.8%	-29.8%	-7.0%	-87.6%	51,036	17.7%
	面积	22,219	-68.8%	-23.2%	-5.1%	-86.9%	5,321,175	20.7%
扬州	套数	46	-57.4%	-58.2%	-1.8%	-78.5%	11,067	-13.0%
	面积	4,286	-58.7%	-57.4%	1.3%	-78.1%	1,084,413	-12.3%
金华	套数	54	-70.8%	-73.1%	20.9%	-78.0%	17,240	20.7%
	面积	5,565	-82.4%	-72.6%	-39.9%	-80.4%	2,507,726	27.6%
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。

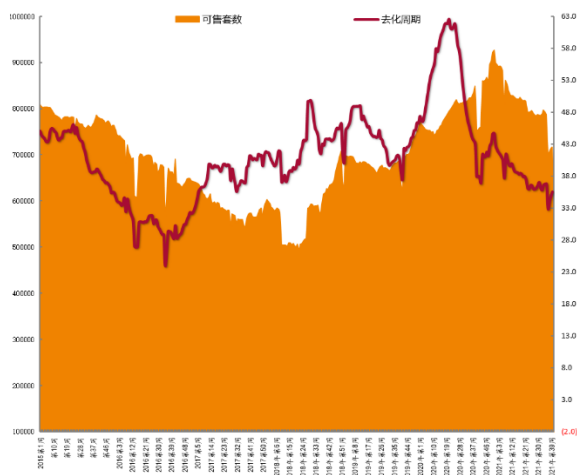
资料来源：Wind、天风证券研究所

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 68.37 万套，去化周期 35.1 周，环比下降 12.15%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -45.26%、0.03%、-0.22%。

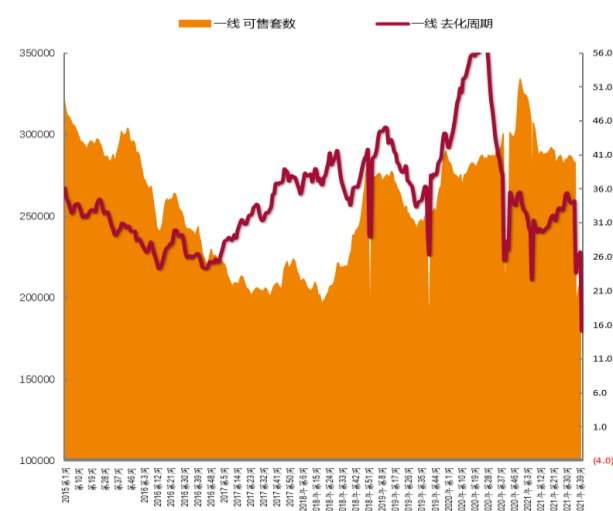
图 7：全国 14 城可售 68.4 万套，去化周期 35.1 周

图 8：一线 4 城可售 11.4 万套，去化周期 15.1 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

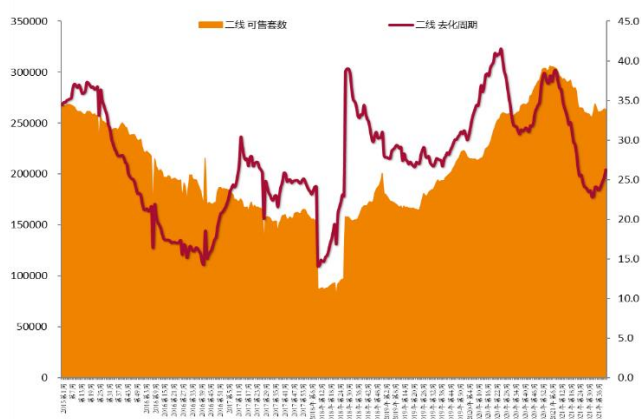


(左轴为可售套数, 单位套; 右轴为去化周期, 单位周)

资料来源: wind、天风证券研究所

图 9: 二线 6 城可售 32.6 万套, 去化周期 32.5 周

图 10: 三线 4 城 24.4 万套, 去化周期 128.1 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



(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

		2021/10/04-2021/10/10	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	683,667	-12.2%	19,478	20,158	35.1	38.6
一线城市	套数	113,847	-45.3%	7,537	7,802	15.1	26.7
二线城市	套数	325,757	0.0%	10,036	10,412	32.5	31.3
三线城市	套数	244,063	-0.2%	1,905	1,944	128.1	125.8
北京	套数	-	0.0%	1761.72	1829.60	-	50.8
上海	套数	38,378	-0.2%	3076.96	3167.20	12.5	12.1
广州	套数	-	-	1557.92	1649.92	-	-
深圳	套数	75,469	-1.5%	1140.68	1155.16	66.2	66.3

杭州	套数	17,319	-0.6%	2104.12	2144.48	8.2	8.1
南京	套数	63,500	0.2%	1859.52	1979.92	34.1	32.0
福州	套数	67,530	-0.4%	1109.00	1151.88	60.9	58.9
济南	套数	106,723	0.0%	2154.92	2232.52	49.5	47.8
厦门	套数	748	295.8%	640.72	686.60	-	-
苏州	套数	70,685	0.4%	773.44	818.20	1.0	0.2
泉州	套数	143,914	-0.1%	303.24	319.64	-	-
温州	套数	100,149	-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）

【世茂股份】世茂股份（600823.SH）发布运营数据，9 月，公司无新增房地产储备项目。1 至 9 月，世茂股份实现销售签约金额约 241 亿元，YoY+50%，完成年度目标的 63%；实现销售签约面积约 122 万平方米，YoY+100%；公司房地产开工面积约 127 万平方米，YoY-34%；竣工面积约 96 万平方米，YoY+35%。

【保利发展】保利发展控股集团股份有限公司发布 2021 年 9 月份销售情况简报。2021 年 9 月，保利发展实现签约面积 247.55 万平方米，YoY-28.75%；实现签约金额 360.18 亿元，YoY-28.42%。2021 年 1-9 月，保利发展实现签约面积 2543.73 万平方米，YoY+4.08%；实现签约金额 4102.32 亿元，YoY+11.66%。

【万科 A】10 月 10 日晚，万科 A(22.100, 0.86, 4.05%)发布公告，公布 2021 年 9 月销售及近期新增项目情况。2021 年 9 月，万科实现合同销售面积 228.2 万平方米，合同销售金额 361.1 亿元，YoY-33.79%。2021 年 1-9 月，该公司累计实现合同销售面积 2946.4 万平方米，合同销售金额 4791.3 亿元。万科前三季度销售 4791.3 亿元，9 月单月销售 361.1 亿元。

【中国金茂】10 月 11 日，中国金茂（00817.HK）披露，公司 9 月份的签约销售金额约 138 亿元，签约销售建筑面积约 602268.7 平方米。截至目前，中国金茂在今年前 9 个月累计销售额约 1758 亿元，累计销售建筑面积 9949239.39 平方米。另外，公司已认购未签约的物业销售金额约 50.2 亿元。

【华润置地】10 月 12 日，华润置地发布 2021 年 9 月销售简报。截至 2021 年 9 月 30 日止一个月，公司及其附属公司实现总合同销售金额约人民币 221 亿元，总合同销售建筑面积约 113.45 万平方米，YOY-23.8%及-2.7%。同期，权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约 149.8 亿元及 79.92 万平方米，YOY-13.3%及-8.1%。2021 年累计合同销售金额约人民币 2301.6 亿元，总合同销售建筑面积约 1312.92 万平方米，YOY+20.5%及 33%。2021 年 9 月份投资物业实现租金收入约人民币 16.1 亿元，YOY+32.2%。2021 年累计投资物业实现租金收入约人民币 132.4 亿元，YOY+52.8%。

【龙湖集团】10 月 12 日，龙湖集团发布 2021 年 9 月销售简报。截至 2021 年 9 月末，集团累计实现合同销售金额人民币 2019.3 亿元，合同销售面积 1183 万平方米。9 月单月实现合同销售金额人民币 202 亿元，合同销售面积 126.1 万平方米。

【首开股份】10 月 12 日，首开股份发布 2021 年 9 月销售简报。2021 年 9 月份，公司共实现签约面积 26.34 万平方米，签约金额 79.36 亿元。其中，公司及控股子公司共实现签

约面积 17.39 万平方米（含地下车库等），签约金额 48.07 亿元。公司合作项目共实现签约面积 8.95 万平方米（含地下车库等），签约金额 31.29 亿元。2021 年 1-9 月份，公司共实现签约面积 296.60 万平方米，YOY+26.33%；签约金额 930.01 亿元，YOY+37.68%。

【新大正】10 月 11 日，新大正物业集团股份有限公司发布 2021 年前三季度业绩预告。今年前三季度，新大正物业预计营业收入 14.28 亿元至 14.46 亿元，YOY+60%至 62%；净利润也维持增长，预计盈利 1.16 亿元至 1.18 亿元，YOY+29%至 31%。

【金科股份】10 月 13 日，金科地产集团股份有限公司发布 2021 年 9 月销售情况显示，2021 年 1-9 月，金科股份及所投资的公司实现销售金额约 1463 亿元，YOY-0.75%；房地产销售面积约 1462 万平方米，YOY+2.81%。

【首开股份】10 月 13 日，北京首都开发股份有限公司（简称：首开股份，600376.SH）发布 2021 年 9 月份销售及取得房地产项目情况简报显示，2021 年 1-9 月份，首开股份共实现签约面积 296.60 万平方米，YOY+26.33%；签约金额 930.01 亿元，YOY+37.68%。

【招商蛇口】10 月 13 日，招商蛇口发布 2021 年第三季度业绩预增公告，公告显示前三季度净利 60 亿元-66 亿元，YOY+173.75%-201.12%。公司房地产业务结转规模同比大幅增长；以公司万融大厦、万海大厦两处产业园物业作为底层资产的蛇口产业园 REIT 作为首批基础设施公募 REITs 之一成功上市，产生税后收益 14.58 亿元。

【华侨城 A】10 月 14 日，华侨城 A 发布今年 9 月主要业务经营情况公告。公告显示，9 月单月，华侨城实现合同销售金额 69 亿元，合同销售面积 25.38 万平方米。整体来看，今年前 9 个月，华侨城累计实现合同销售金额 663.42 亿元，YoY+9%；合同销售面积 312.02 万平方米，YoY+24%。

【京能置业】10 月 14 日，京能置业(600791.SH)发布 2021 年第三季度房地产项目经营情况简报。据简报，京能置业参股公司于 2021 年第三季度实现签约面积 0.34 万平方米，YoY-54.61%；签约金额为 0.41 亿元，YoY-54.62%。

【京投发展】10 月 14 日，京投发展发布 2021 年第三季度主要经营数据。2021 年 7-9 月，公司主要房地产项目签约销售金额 50.69 亿元，YoY+59.70%；签约销售面积 20.04 万平方米，YoY+137.16%。2021 年 1-9 月，公司主要房地产项目签约销售金额 143.64 亿元，YoY+88.7%；签约销售面积 43.69 万平方米，YoY+71.47%。

【南京高科】10 月 15 日，南京高科公布 2021 年第 3 季度房地产业务主要经营数据，2021 年 1-9 月，公司房地产业务实现合同销售面积 3.53 万平方米(均为商品房销售项目)，YOY-61.59%(注：去年同期经济适用房销售面积较大)；实现合同销售金额 13.917 亿元(包括商品住宅、车位等销售)，YOY+136.98%。

【绿地控股】10 月 15 日，绿地控股公布 2021 年 9 月新增房地产项目情况简报，2021 年 9 月，公司新增房地产项目 5 个，总地价 23.17 亿元。

【新城控股】10 月 15 日，新城控股公告 9 月份公司实现合同销售金额约 185.17 亿元，YOY-22.74%；1-9 月累计合同销售金额约 1,708.08 亿元，YOY+4.76%。

【阳光城】10 月 15 日，阳光城发布关于 2021 年 9 月份经营情况的公告。2021 年 1-9 月，阳光城实现销售金额 1539.07 亿元，实现销售面积 938.63 万 m²。

3. 行业新闻

中国 15 城完成第二批集中供地：市场降温 流拍率上升

中指研究院土地事业部指出，截至 9 月份，中国已有 15 个城市完成今年第二批集中供地。与首批集中供地相比，此次地块流拍和提前终止出让的情形明显增加，成交占比不到一半。

据中指研究院统计，第二批次推出用地 1051 宗(不包括宁波和长沙)，成交土地宗数 486 宗，

成交占比 46.24%，合计土地出让收入 4443.25 亿元(人民币，下同)。10 月份，还将有武汉、上海、北京、杭州、长沙 5 城市进行第二批“两集中”土拍。

今年年初，中国自然资源部明确提出，重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应。此后，多地土拍规则调整，提出包括限地价、禁止房企使用“马甲”参与拍卖、限溢价率等条件。受此影响，在第二次集中供地过程中，多个城市的土地出让出现延期或重新挂牌。“返场”后的土地市场热度并不高。

多城出台政策调控房租上涨

近期全国主要城市的房屋租金出现了上涨，其中部分重点城市房租已连续上涨多月，整体平均涨幅接近 10%。从中央经济工作会议到“十四五”规划，都提出要发展保障性租赁住房，解决新青年、新市民的居住问题。面对这一民生问题，近期多个城市出台政策严控租金涨幅，还有的城市发布租房补贴，缓解人才租房压力。克而瑞统计数据显示，2021 年至今，全国主要城市房租均呈现连续上涨趋势，截至 8 月，全国重点监测的 55 城个人房源租金平均值为 34.05 元/平方米/月，较去年同期上涨 9.49%。其中，排名前十的城市分别为北京、上海、深圳、杭州、广州、厦门、南京、武汉、天津、成都。北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、武汉、成都是租赁市场较为典型的 8 个重点城市，从个人房源租金水平来看，达到 73.08 元/平方米/月，相比去年同期平均水平上涨了 24.55%

楼市总体观望情绪浓，这个“金九银十”有点冷

58 安居客房产研究院数据显示，其重点监测的 63 个城市中，有 55 个城市今年 9 月新房成交量同比下滑，平均下滑幅度达 47%。中国指数研究院的数据显示，今年“十一”长假期间，其重点监测城市新建商品住宅成交面积较去年同期下降 33%，二、三、四线城市市场降温更为明显，各线代表城市平均降幅均超四成。一些三四线城市售楼处甚至出现鲜有购房者问津的情况。就连上半年火爆的北京热点区域学区房市场，成交量也明显下降，且出现价格松动。

房企评级扎堆下调，困局之下市场迎来新的走向

近期，国际评级机构标普接连下调了包括恒大地产、新力控股、花样年、鑫苑置业、建业地产、荣盛发展等多家地产公司的评级级别及评级展望。今年以来，在“三道红线”、“两个集中”以及房贷五档管理等政策压力下，企业销售增速下滑，投资增速下滑，短期偿债压力加大。近期市场对于地产风险的担忧明显加大，甚至有“中国式雷曼时刻”的声音出现，房企频频被机构下调评级似乎已变得屡见不鲜。市场分析人士指出，下调评级是当前行业整体面临的问题，近期政策调控，很多企业债务压力较大，金九银十的销售数据表现不佳，尤其是流动性的问题使评级机构更加谨慎，从评级角度来讲会比较悲观。

广东：压降房地产贷款 重点投向制造业

日前从广东银保监局获悉，广东严格落实房地产贷款集中度管理制度和重点房地产企业融资管理规定，防范房地产贷款过度集中，促进房地产市场平稳健康发展。截至 9 月末，广东银保监局辖区（不含深圳）房地产贷款占各项贷款比重 YoY 下降 1.5 个百分点，个人住房贷款首套房占比超过 90%，住房租赁市场贷款快速增长。

杭州二次集中供地超半数地块“流拍”，二手房成交数据六连跌

杭州第二次集中供地的 31 宗出让宅地最终仅成交 14 宗，总出让金额 257.5 亿元，较首批集中出让的成交金额 1178.21 亿元有明显落差。且相比首批集中出让时大量地块出现的高

溢价情况，本批次的溢价率也相对较低，部分地块以底价成交；出现溢价的地块中，溢价率也大多在 5%上下。

资料来源：中国经济网、澎湃网、中国网地产

表 4：重点公司盈利预测表 (股价日期：2021 年 10 月 17 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HK)	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	6.9	6.3	5.9	5.6	5.2	21.1	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	8.7	5.9	5.7	5.5	5.0	13.8	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	4.2	2.7	2.0	4.6	1.8	15.9	买入	2021/1/15	372.0	4.4
000671.SZ	阳光城	0.8	1.0	1.3	1.7	1.8	5.5	4.2	3.3	2.5	2.3	4.1	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	7.1	3.8	2.3	1.8	1.6	4.2	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	4.9	4.5	4.1	11.2	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	6.2	6.0	7.8	7.3	6.4	12.0	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	7.7	6.4	5.3	4.5	3.9	35.7	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	2.2	1.9	1.6	4.6	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	2.6	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	4.1	-	-	3.9	买入	2019/10/19	-	-
001914.SZ	招商积余	1.3	0.3	0.4	0.8	1.1	11.1	52.5	34.6	17.5	13.4	14.2	买入	2021/3/25	6.9	57.8
600622.SH	光大嘉宝	0.8	0.3	0.3	-	-	3.6	9.2	9.8	-	-	2.8	买入	2020/4/29	-	-
000031.SZ	大悦城	0.8	0.6	-0.1	0.4	0.4	4.4	6.1	-37.2	9.3	8.2	3.4	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	169.6	100.0	64.0	44.5	28.6	62.7	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	44.9	44.9	37.1	29.4	23.1	8.5	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	-	58.2	43.5	39.6	22.3	-	7.1	买入	2020/8/21	9.2	31.4

资料来源：wind、天风证券研究所

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