

房地产

证券研究报告

2021年10月25日

9月份商品住宅销售价格稳中有降，楼市“金九”成色不足 ——房地产销售周报 1024

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-行业研究周报:土地成交环比升温,楼市“金九”成色不足——房地产土地周报 1024》 2021-10-25
- 2 《房地产-行业点评:单月商品房销售量价延续负增长,新开工面积同比下滑——统计局 9 月数据点评》 2021-10-20
- 3 《房地产-行业研究周报:“金九银十”交易冷淡,楼市降温明显——房地产销售周报 1017》 2021-10-17

行业追踪 (2021.10.11-2021.10.17)

一手房: 环比下降 37.58%, 同比下降 46.75%, 累计同比上升 9.21%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 1.55 万套, 环比下降 37.58%, 同比下降 46.75%, 累计同比上升 9.21%, 较前一周减少 1.68 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-21.29%、-34.99%、-50.3%; 同比增速分别为-39.35%、-41.97%、-58.16%; 累计同比增速分别为 22.84%、13.54%、-7.75%, 较上周分别增加-2.28、-1.54、-1.48 个百分点。一线城市中, 北京、上海、深圳环比增速分别为 51.63%、-32.22%、-46.74%; 累计同比分别为 41.89%、27.14%、5.57%、20.41%, 较上周分别变动-0.21、-2.15、-4.12、-1.4 个百分点。

二手房: 环比上升 12.77%, 同比下降 37.32%, 累计同比下降 0.72%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.42 万套, 环比上升 12.77%, 同比下降 37.32%, 累计同比下降 0.72%, 较上周减少 0.41 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 148.45%、-42.58%、-65.87%; 同比增速分别为-23.91%、-50.24%、-74.29%; 累计同比增速分别为-0.65%、-1.13%、2.24%, 较上周分别变动了 0.86、-1.29、-2.56 个百分点。

库存: 去化周期 39.8 周, 环比下降 0.37%

截止本次统计日, 全国 14 大城市住宅可售套数合计 77.54 万套, 去化周期 39.8 周, 环比下降 0.37%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别-1.16%、0.03%、-0.22%。

投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 1.55 万套, 环比下降 37.58%, 同比下降 46.75%, 累计同比上升 9.21%, 较前一周减少 1.68 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.42 万套, 环比上升 12.77%, 同比下降 37.32%, 累计同比下降 0.72%, 较上周减少 0.41 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 77.54 万套, 去化周期 39.8 周, 环比下降 0.37%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别-1.16%、0.03%、-0.22%。

9月份商品住宅销售价格稳中有降。国家统计局 10月20日公布的商品住宅销售价格变动情况统计数据显示, 9月份70个大中城市商品住宅销售价格环比总体呈略降态势, 同比涨幅持续回落。70个大中城市中, 36个城市新建商品住宅价格与上月相比下降, 持平的有7个, 上涨的有27个。二手住宅方面, 52个城市与上月相比价格下降, 持平的有1个, 上涨的有17个。

房地产金融监管政策保持连续性稳定性。2021年10月23日, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议作出决定, 授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。截至2021年9月末, 房地产贷款增速降至8.6%, 比全部贷款增速低近3个百分点。中国银行保险监督管理委员会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞表示, 房地产调控工作取得了积极成效, 基本实现了稳地价、稳房价、稳预期的目标。下一步, 银保监会将继续贯彻落实党中央国务院决策部署, 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, 准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度, 保持房地产金融监管政策的连续性、稳定性, 促进房地产市场平稳健康发展。

楼市因城施策。泉州严格界定刚需购房条件: 中心区以外户籍迁入需满12个月。为落实稳地价、稳房价、稳预期, 泉州市近期下发《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》, 从房地联动、供需双向调节、房地产金融、住房保障建设、市场监管等方面入手, 促进房地产市场健康发展。新政重新界定刚需、非刚需, 刚需界定条件更严格, 中心市区以外户籍迁入需满12个月, 提高刚需房源比例和非刚需摇号门槛, 支持刚需购房。同时, 强化房地产市场管理, 整顿二手房市场, 集中打击炒房等市场乱象。

百强销售持续下行, 银保监会坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的目标, 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9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、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, 建议关注旭辉永升服务。

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

内容目录

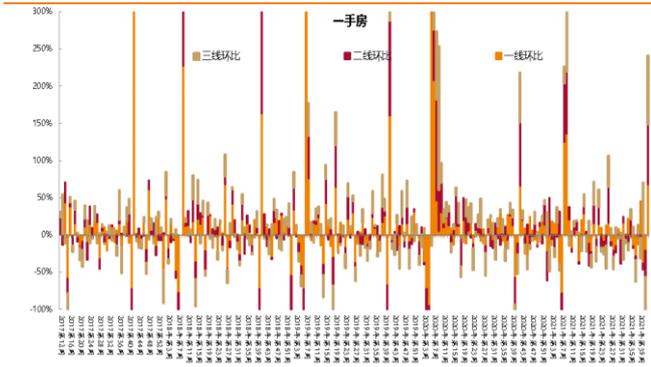
1. 行业追踪（2021.10.11-2021.10.17）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	5
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	8
3. 行业新闻	10

1. 行业追踪 (2021.10.11-2021.10.17)

1.1. 36 城一手房成交回顾

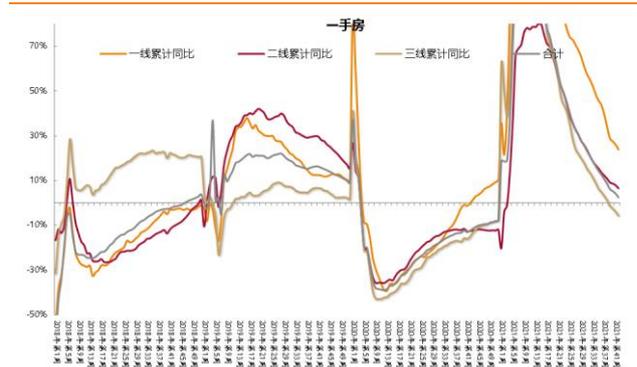
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 1.55 万套，环比下降 37.58%，同比下降 46.75%，累计同比上升 9.21%，较前一周减少 1.68 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -21.29%、-34.99%、-50.3%；同比增速分别为-39.35%、-41.97%、-58.16%；累计同比增速分别为 22.84%、13.54%、-7.75%，较上周分别增加-2.28、-1.54、-1.48 个百分点。一线城市中，北京、上海、深圳环比增速分别为 51.63%、-32.22%、-46.74%；累计同比分别为 41.89%、27.14%、5.57%、20.41%，较上周分别变动-0.21、-2.15、-4.12、-1.4 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-21.29%、-34.99%、-50.3%；



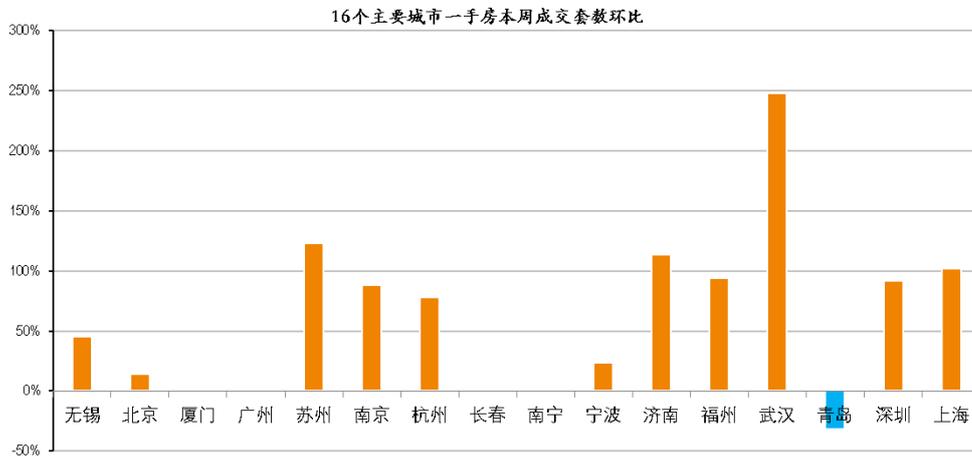
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 22.84%、13.54%、-7.75%；



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

	2021/10/11-2021/10/17	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/10/17	累计同比

合计	套数	15,490	-37.6%	-46.8%	-1.4%	-66.6%	1,548,529	9.2%
	面积	1,681,179	-38.5%	-47.3%	-5.1%	-66.3%	172,350,709	8.7%
一线城市	套数	3,327	-21.3%	-39.4%	-39.0%	-62.5%	328,026	22.8%
	面积	361,660	-19.7%	-37.3%	-42.0%	-62.5%	34,132,323	22.8%
二线城市	套数	8,199	-35.0%	-42.0%	-7.5%	-67.7%	846,873	13.5%
	面积	943,093	-36.4%	-41.7%	-7.7%	-66.1%	98,799,514	12.4%
三线城市	套数	3,964	-50.3%	-58.2%	72.8%	-67.4%	373,630	-7.8%
	面积	376,426	-53.1%	-62.1%	61.6%	-69.8%	39,418,872	-8.1%
四线城市	套数	-	-100.0%	-100.0%	2.7%	-100.0%	105,927	-4.5%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	17.4%	-100.0%	11,999,578	-7.5%
北京	套数	1,210	51.6%	28.6%	-77.6%	-23.6%	70,624	41.9%
	面积	146,910	48.9%	26.4%	-78.0%	-19.8%	8,067,594	47.9%
上海	套数	1,357	-32.2%	-40.7%	-25.3%	-65.1%	126,275	27.1%
	面积	138,400	-36.8%	-42.2%	-17.7%	-66.9%	12,739,077	22.9%
广州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	77,515	5.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	8,296,632	5.1%
深圳	套数	760	-46.7%	-8.9%	106.5%	-25.0%	53,612	20.4%
	面积	76,349	-42.5%	7.7%	113.2%	-26.5%	5,029,020	22.9%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	116,940	-16.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	14,146,561	-17.2%
杭州	套数	1,210	-9.5%	-19.6%	-36.2%	-55.2%	85,909	55.2%
	面积	147,820	-16.1%	-12.0%	-24.8%	-50.7%	9,918,440	47.2%
南京	套数	822	-9.8%	-48.8%	-33.9%	-67.2%	86,874	38.8%
	面积	98,530	-8.6%	-45.7%	-30.2%	-64.9%	10,179,018	38.7%
福州	套数	445	-23.8%	24.0%	15.0%	-6.5%	42,565	90.7%
	面积	40,499	-30.8%	16.5%	7.5%	-21.7%	4,022,349	91.8%
济南	套数	781	-54.2%	-9.8%	26.6%	-69.8%	77,241	14.9%
	面积	102,067	-53.1%	-6.9%	26.3%	-67.0%	9,873,487	16.6%
武汉	套数	1,280	-53.1%	-46.4%	30.9%	-77.1%	169,461	51.1%
	面积	143,936	-53.8%	-45.3%	31.3%	-75.2%	19,673,332	54.1%
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%	55,741	1.1%
	面积	74,559	-58.6%	-66.9%	-11.0%	-31.5%	6,454,963	0.1%
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%	104,443	4.5%
	面积	271,750	225.2%	-23.2%	-77.7%	-31.0%	12,233,478	4.4%
苏州	套数	523	-81.5%	-38.9%	149.6%	-65.6%	77,117	6.9%
	面积	63,931	-80.6%	-43.7%	142.3%	-66.8%	9,177,875	4.0%
无锡	套数	338	-59.2%	-5.8%	12.2%	-76.7%	40,187	6.6%
	面积	41,100	-57.3%	-12.0%	5.4%	-75.4%	4,710,400	1.9%
佛山	套数	2,334	-44.8%	-22.9%	93.4%	-25.9%	159,137	3.0%
	面积	174,496	-48.3%	-31.1%	56.6%	-42.0%	13,932,194	8.7%
东莞	套数	281	-48.0%	-63.7%	31.4%	-81.5%	33,711	-25.2%

	面积	32,857	-45.9%	-59.9%	35.5%	-81.1%	3,868,136	-26.0%
金华	套数	107	-52.7%	-72.0%	73.8%	-67.6%	19,701	14.6%
	面积	12,495	-42.9%	-66.4%	104.9%	-64.7%	2,100,129	15.1%
温州	套数	780	-56.5%	-68.6%	94.1%	-7.6%	62,207	-2.1%
	面积	101,427	-57.1%	-63.0%	128.8%	-5.9%	7,354,468	-1.8%
泉州	套数	82	355.6%	-87.1%	260.0%	-77.6%	5,578	-63.0%
	面积	10,271	380.4%	-86.9%	321.8%	-76.4%	715,000	-60.5%
泰安	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,036	-47.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,083,207	-47.4%
赣州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	46,516	-9.3%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	5,810,150	-9.7%
惠州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	15,498	-19.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,780,071	-21.7%
韶关	套数	373	26.0%	-33.5%	27.0%	-17.6%	9,160	-22.6%
	面积	31,393	-18.4%	-12.6%	30.1%	-32.7%	1,104,436	-21.3%
扬州	套数	149	-74.0%	-46.8%	61.6%	-73.9%	20,086	5.4%
	面积	16,274	-76.3%	-56.2%	68.9%	-74.8%	2,418,956	4.0%
岳阳	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	11,630	-24.1%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,442,856	-22.1%
江阴	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	16,560	-10.1%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,113,584	-12.2%
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	-50.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	-50.7%
镇江	套数	-	-100.0%	-100.0%	2.7%	-100.0%	41,822	-1.7%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	17.4%	-100.0%	4,924,450	0.2%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-84.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-84.7%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	60,390	35.6%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	6,586,943	29.0%
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

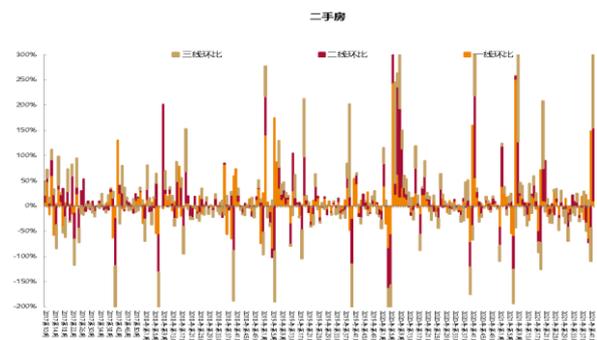
1.2.11 城二手房成交回顾

本周跟踪的11个城市二手房成交合计0.42万套，环比上升12.77%，同比下降37.32%，累计同比下降0.72%，较上周减少0.41个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别148.45%、-42.58%、-65.87%；同比增速分别为-23.91%、-50.24%、-74.29%；累计同比增速分别为-0.65%、-1.13%、2.24%，较上周分别变动了0.86、-1.29、-2.56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148.45%、

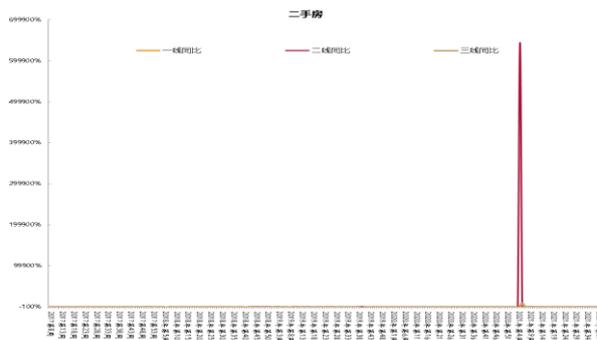
图5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-23.91%、

-42.58%、-65.87%;



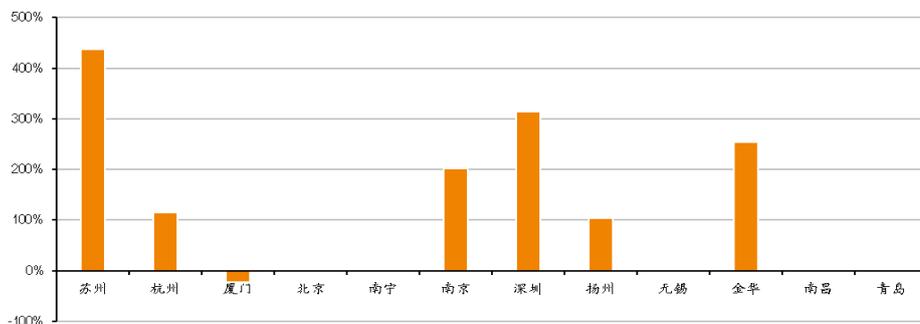
资料来源: wind、天风证券研究所

-50.24%、-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

		2021/10/11-2021/10/17	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/10/17	累计同比
合计	套数	4,247	12.8%	-37.3%	-38.3%	-73.1%	453,912	-0.7%
	面积	394,670	5.2%	-36.9%	-37.6%	-73.4%	42,963,547	0.7%
一线城市	套数	2,800	148.4%	-23.9%	-65.9%	-60.9%	198,637	-0.7%
	面积	249,556	132.1%	-24.5%	-64.6%	-61.6%	17,727,928	-1.2%
二线城市	套数	1,347	-42.6%	-50.2%	-7.5%	-83.2%	226,637	-1.1%
	面积	135,264	-40.1%	-47.3%	-3.8%	-82.3%	21,591,581	0.8%
三线城市	套数	100	-65.9%	-74.3%	11.4%	-84.7%	28,638	2.2%
	面积	9,851	-76.5%	-74.2%	-33.2%	-85.5%	3,644,039	10.4%
北京	套数	2,669	241.7%	-17.6%	-72.8%	-48.0%	159,336	36.5%
	面积	238,597	213.6%	-18.3%	-71.1%	-49.5%	14,218,565	31.9%
深圳	套数	131	-62.1%	-70.2%	-20.1%	-93.5%	39,301	-52.7%
	面积	10,958	-65.1%	-71.4%	-22.7%	-93.8%	3,509,363	-51.0%
成都	套数	-	-	-	-	-100.0%	36,206	-9.0%
	面积	-	-	-	-	-100.0%	3,405,189	-11.8%
杭州	套数	152	-36.1%	-74.4%	-15.3%	-91.9%	43,754	-6.4%

	面积	15,364	-36.8%	-74.0%	-19.8%	-91.6%	4,241,650	-3.5%
厦门	套数	513	297.7%	-36.8%	168.8%	-47.9%	31,523	20.0%
	面积	54,787	289.1%	-31.1%	157.8%	-44.4%	3,151,889	20.5%
南京	套数	479	-64.0%	-36.3%	-11.9%	-83.7%	86,143	-2.5%
	面积	42,894	-63.0%	-35.7%	-6.3%	-83.5%	7,584,890	-2.5%
南宁	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	13,091	-43.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,176,105	-44.2%
苏州	套数	203	-68.8%	-29.8%	-7.0%	-87.6%	52,126	17.1%
	面积	22,219	-68.8%	-23.2%	-5.1%	-86.9%	5,437,047	20.0%
扬州	套数	46	-57.4%	-58.2%	-1.8%	-78.5%	11,207	-14.8%
	面积	4,286	-58.7%	-57.4%	1.3%	-78.1%	1,097,943	-13.9%
金华	套数	54	-70.8%	-73.1%	20.9%	-78.0%	17,431	17.3%
	面积	5,565	-82.4%	-72.6%	-39.9%	-80.4%	2,546,096	25.7%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-

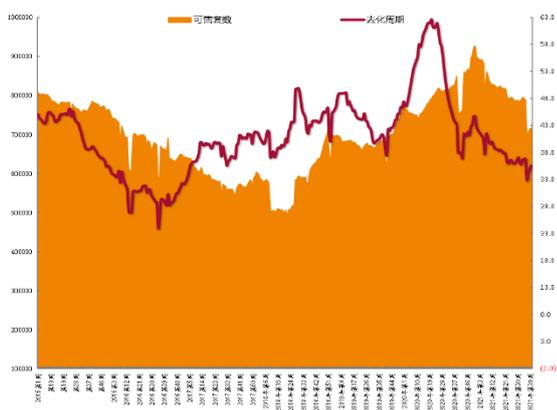
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

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 77.54 万套，去化周期 39.8 周，环比下降 0.37%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-1.16%、0.03%、-0.22%。

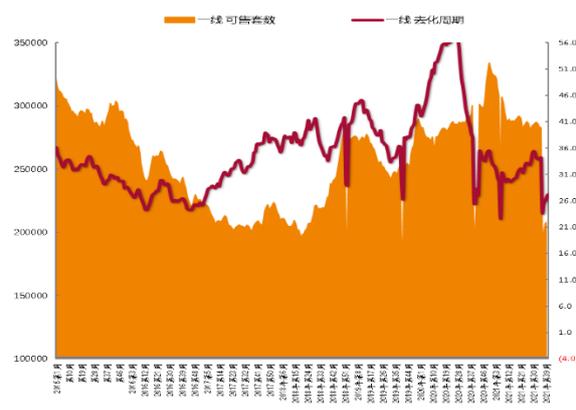
图 7：全国 14 城可售 77.5 万套，去化周期 39.8 周



（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

图 8：一线 4 城可售 20.6 万套，去化周期 27.2 周

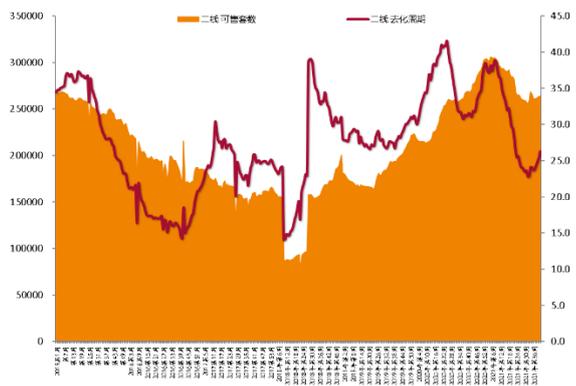


（左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周）

资料来源：wind、天风证券研究所

图 9：二线 6 城可售 32.6 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

		2021/10/11-2021/10/17	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	775,372	-0.4%	19,487	20,158	39.8	38.6
一线城市	套数	205,552	-1.2%	7,547	7,802	27.2	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	91,705	0.0%	1771.28	1829.60	51.8	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	789	317.5%	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)

【金地集团】10月17日, 金地集团发布 2021 年第三季度报告。2021 年第三季度, 公司

营业收入为 196.09 亿元，YOY-4.64%；归属于上市公司股东的净利润 14.84 亿元，YOY-26.19%；基本每股收益 0.33 元/股，YOY-26.67%。2021 年前第三季度，公司营业收入为 538.83 亿元，YOY+33.25%；归属于上市公司股东的净利润 33.09 亿元，YOY-33.72%；基本每股收益 0.73 元/股，YOY-34.23%。2021 年前三季度，公司利用多元化投资方式获取土地 101 宗，总投资额约 1,135 亿元，权益投资额约 460 亿元，新增土地储备 1,492 万平方米，其中权益储备约 599 万平方米。从区域分布来看，新获取土地储备主要分布在华南、华东和东南区域，分别占比 26%、25%和 19%。2021 年前三季度，公司累计完成新开工面积约 1,462 万平方米，YOY+27%；累计完成竣工面积约 698 万平方米，YOY+37%。2021 年前三季度，公司累计实现签约面积 1,062 万平方米，YOY+29%；累计实现签约金额 2,287 亿元，YOY+34%。

【中海宏洋】10 月 15 日，中国海外宏洋集团有限公司（简称“中海宏洋”）披露其 2021 年第三季度财务及业务回顾。公告显示，今年前三季度，中海宏洋及其附属公司营业额约 373.77 亿元，YOY+33.1%；经营溢利约 73.15 亿元，YOY+6.7%。其中，在第三季度，中海宏洋及其附属公司分别录得营业额及经营溢利 116.39 亿元、22.04 亿元。从销售方面来看，今年前 9 个月，中海宏洋及其附属公司、联营公司和合营公司总累计合约销售额约 560.31 亿元，涉及合约面积约 440.87 万平方米，相比去年同期分别增长 25.6%及 18.2%。其中，今年第三季度，上述公司整体合约销售额共约 127.44 亿元，涉及合约面积约 122.32 万平方米。

【中国奥园】10 月 18 日，中国奥园发布公告，公司已进一步回购总额为 300 万美元的优先票据，其中包括 2022 年 1 月份到期的年息 4.2%的 100 万美元优先票据、2022 年 1 月到期的年息 8.5%的 100 万美元优先票据，以及 2022 年 9 月份到期的年息 5.375%的 100 万美元优先票据。中国奥园管理层表示，2021 年至今公司已回购本金总额 1500 万美元的债券，中国奥园主席兼控股股东郭梓文增持与认购及公司回购奥园股份涉资约 7 亿港元。

【张江高科】10 月 19 日，上海张江高科技园区开发股份有限公司发布 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）票面利率公告。本期债券发行规模为不超过 5 亿元（含 5 亿元），期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券最终票面利率为 3.37%。

【招商蛇口】10 月 19 日，招商蛇口完成发行 13 亿元超短期融资券。债券全称为招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第八期超短期融资券，债券简称 21 招商蛇口 SCP008，债券代码 012103748，发行期限 270 天，票面利率 2.88%。

【迪马股份】10 月 19 日，迪马股份(SH600565)发布 2021 年三季度经营情况简报。2021 年 1-9 月，迪马股份房地产业务实现销售面积 238.20 万平方米，销售金额 304.94 亿元，其中合并报表权益销售面积 136.66 万平方米，合并报表权益销售金额为 162.24 亿元。房地产项目开竣工情况为，2021 年 1-9 月，迪马股份房地产项目新开工面积 351.25 万平方米，竣工面积 141.28 万平方米。新增项目方面，2021 年 1-9 月，迪马股份新增房地产项目 11 宗，计容建筑面积 188.94 万平方米。

【新城控股】10 月 19 日，新城控股(SH601155)发布关于回购注销部分限制性股票及注销已回购股票的减资公告。公告显示，根据相关规定，新城控股拟对已离职激励对象已获授的 10.68 万股限制性股票进行回购注销，对 42.76 万股未授出的已回购股票进行注销，本次回购注销限制性股票及注销未授出的已回购股票完成后，公司总股本将减至 2,260,063,539 股。

【南山控股】10 月 19 日，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司发布关于对外担保的进展公告，为三下属公司提供共 13.83 亿元担保。

【新潮中宝】10 月 20 日，新潮中宝股份有限公司发布关于境外美元债券发行进展公告。据公告，2021 年 9 月 28 日，Xinhu(BVI)2018HoldingCompanyLimited 完成在境外发行总额 2.5 亿美元的债券（债券简称“XINHUBVIN2409”）。10 月 19 日，Xinhu(BVI)2018HoldingCompanyLimited 按 XINHUBVIN2409 相同的条款和条件，完成向境外机构投资者增发总额 2.5 亿美元、票面年利率 11%的 3 年期债券。

【金地集团】10月17日晚，金地集团发布2021年第三季度报告。前三季度，金地集团营收增长但净利润下滑。受此影响，18日，金地集团股价下跌。截至收盘，金地集团报10.86元，跌幅2.69%。

今年第三季度，金地集团实现营业收入196.10亿元，YoY-4.64%；归属于上市公司股东的净利润14.84亿元，YoY-26.19%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润14.15亿元，YoY-28.21%。

【招商蛇口】招商蛇口(001979.SZ)发布公告，为满足项目改造需要，该公司之间接全资子公司招商局集团大厦有限公司(以下简称“集团大厦”)向星展银行香港分行申请了20亿港元融资额度，融资期限为四年。公司之全资子公司达峰国际股份有限公司(以下简称“达峰国际”)按照100%的持股比例为集团大厦上述融资提供连带保证责任，担保本金金额不超过20亿港元，保证期间为借款合同项下债务履行期届满之日起四年。

【禹州集团】禹洲集团(01628)公布，执行董事、董事会主席兼公司一名控股股东林龙安于2021年10月19日于市场上增持300万股公司股份，总代价约为287万港元(平均价格约为每股股份0.9567港元)。增持事项充分体现林龙安对公司总体发展前景及增长潜力的信心。

【中国中车】10月20日，据上清所消息，中国中车完成发行20亿元超短期融资券。债券全称为中国中车集团有限公司2021年度第一期超短期融资券，债券简称21中车集SCP001，债券代码012103788，发行期限为268天，票面利率为2.71%。发行人为中国中车集团有限公司，主承销商、簿记管理人为中国银行，起息日为2021年10月20日。

【世茂服务】10月20日，世茂服务控股有限公司(简称“世茂服务”)公告称，拟发行一宗可换股债券，以及拟配售发行现有股份，合计募资约48.45亿港元。据悉，Morgan Stanley(作为牵头经办人)已同意认购世茂服务将发行本金总额为31.1亿港元的债券，债券将由世茂服务无条件及不可撤回地担保。根据公告，按初始转换价每股18.22港元计算，假设债券按该价格全部转换，将可转换成1.71亿股股份，占公司已发行股本约7.22%，以及经扩大后的公司已发行股本约6.73%。世茂服务方面表示，拟将所得款项净额用于潜在并购、业务扩张、一般营运资金及一般公司用途。

3. 行业新闻

前9个月房地产开发投资增速8.8%，9月销售额下降15%

10月18日，国家统计局发布2021年1-9月份全国房地产开发投资和销售情况。数据显示，自今年2月达到小高峰后，全国房地产开发投资增速持续收窄，目前房地产开发投资增速已连续7个月收窄，且该指标今年以来首次进入个位数的水平。国家统计局数据显示，1-9月份，全国房地产开发投资112568亿元，同比增长8.8%；比2019年1-9月份增长14.9%，两年平均增长7.2%。其中，住宅投资84906亿元，增长10.9%。今年2月开发投资以38.3%的增速创下2004年3月以来新高后，开发投资增速持续放缓，截至目前，房地产开发投资增速已连续7个月收窄。

穆迪下调多家开发商评级至负面：融资减弱、流动性紧张

10月18日，国际评级机构穆迪下调了多家房地产的企业评级，包括富力地产(02777.HK)、中国奥园(03883.HK)、祥生控股集团(02599.HK)、佳兆业集团(01638.HK)、合生创展集团(00754.HK)、阳光城(000671.SZ)、绿地控股(600606.SH)等等。

穆迪将佳兆业企业家族评级由B1下调至B2，且将评级列入负面观察。穆迪预计，佳兆业在未来6-12个月流动性将减弱并增加融资风险，鉴于佳兆业在未来12-18个月内是否有足够现金流偿还所有到期的离岸债券存在不确定性，因此进一步下调其评级。

2021 年 1-9 月典型房企销售目标完成率排行榜

根据中房网监测，1-9 月份典型房企销售目标完成率整体超过七成。相比去年同期，提升了 1.92 个百分点。截至 9 月末，在监测的 53 家房企中，仍有近半数房企销售目标完成率不及七成，四季度去化压力较大。1-9 月典型房企销售目标完成率整体达 71.86%

泉州严格界定刚需购房条件：中心区以外户籍迁入需满 12 个月

为落实稳地价、稳房价、稳预期，泉州市近期下发《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，从房地联动、供需双向调节、房地产金融、住房保障建设、市场监管等方面入手，促进房地产市场健康发展。新政重新界定刚需、非刚需，提高刚需房源比例从 60% 提高到 70% 和非刚需摇号门槛，支持刚需购房。同时，强化房地产市场管理，整顿二手房市场，集中打击炒房等市场乱象。

国家发改委：坚决清理虚假虚拟“特色小镇”

10 月 20 日电 20 日，国家发改委召开 10 月份新闻发布会，国家发展改革委推进城镇化工作办公室综合组组长吴越涛先生在会上表示，对虚假虚拟的“特色小镇”要坚决清理，撤除宣传内容、消除负面影响，同时切实防止清单外的单体项目命名为“特色小镇”。吴越涛表示，下一步，国家发展改革委将继续会同各地区各有关部门，深入贯彻落实党中央、国务院决策部署和国办文件要求，切实推动《导则》落实落地，对近年来的规范纠偏工作开展“回头看”行动，进一步规范特色小镇建设秩序，提升全国特色小镇发展的质量和水平。

济南：集体建设用地可用于保障性公共租赁住房等项目建设

10 月 19 日，济南市人民政府办公厅发布《济南市人民政府办公厅关于印发济南市集体建设用地管理办法（试行）的通知》，通知中表明集体建设用地可用于保障性公共租赁住房等项目建设。

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 /HKD)	评级	最新评级日期 最新评级日期	2021-致预 期净利润(亿 元)	2021-致预期 净利润增速 (%)
		2018A	2019A	2020A	2021E	2022E	2018A	2019A	2020A	2021E	2022E					
000002.SZ	万科A	3.1	3.3	3.6	3.8	4.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	买入	2021/7/6	447.8	7.9
300048.SH	保利发展	1.6	2.3	2.4	2.5	2.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	买入	2021/4/24	315.5	9.0
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	7.8	8.2	8.8	0.0	0.0	0.0	4.6	0.0	0.0	买入	2021/1/15	372.0	4.4
000671.SZ	阳光城	0.8	1.0	1.3	1.7	1.8	0.0	6.5	5.0	3.9	3.6	0.0	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	0.0	4.5	2.6	2.1	1.9	0.0	买入	2021/7/6	89.1	25.9
300383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.3	2.5	2.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	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	0.0	6.3	8.3	7.7	6.9	0.0	买入	2021/7/14	142.3	16.1
301155.SH	新城控股	4.7	5.6	6.8	8.0	9.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	买入	2021/4/3	184.3	20.8
002146.SZ	荣盛发展	1.7	2.1	2.4	3.0	3.6	3.5	2.9	2.5	2.0	1.7	0.0	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	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	买入	2021/4/8	83.7	19.1
300340.SH	华夏幸福	3.9	4.9	0.9	-	-	0.0	0.0	0.0	-	-	0.0	买入	2019/10/19	-	-
001914.SZ	招商积余	1.3	0.3	0.4	0.8	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	买入	2021/3/25	6.9	57.8
300622.SH	光大嘉宝	0.8	0.3	0.3	-	-	0.0	0.0	0.0	-	-	0.0	买入	2020/4/29	-	-
6098.HK	碧桂园服务	0.4	0.6	1.0	1.4	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	买入	2021/3/25	40.6	51.1
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	-	0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0	买入	2020/8/23	9.8	37.5
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0	买入	2020/8/20	23.4	33.1
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0	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