

房地产

证券研究报告

2021年10月31日

房地产税改革试点工作启动，前三季度房贷增速持续放缓

——房地产销售周报 1031

行业追踪 (2021.10.18-2021.10.24)

一手房：环比下降 0.12%，同比下降 41.71%，累计同比上升 7.56%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.86 万套，环比下降 0.12%，同比下降 41.71%，累计同比上升 7.56%，较前一周减少 1.73 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 19.91%、-16.96%、16.69%；同比增速分别为-38.39%、-42.27%、-43.17%；累计同比增速分别为 21.03%、11.74%、-8.93%，较上周分别增加-2.09、-1.8、-1.29 个百分点。一线城市中，北京、上海、深圳环比增速分别为 24.25%、61.88%、-63.37%；累计同比分别为 40.41%、27.85%、16.73%，较上周分别变动-1.48、-0.06、-3.68 个百分点。

二手房：环比上升 7.09%，同比下降 51.29%，累计同比下降 2.02%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.72 万套，环比上升 7.09%，同比下降 51.29%，累计同比下降 2.02%，较上周减少 0.6 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 6.83%、7.5%、5.26%；同比增速分别为-49.73%、-49.25%、-73.24%；累计同比增速分别为-1.68%、-2.55%、-0.05%，较上周分别变动了 0.57、-1.42、-2.29 个百分点。

库存：去化周期 36.2 周，环比下降 12.08%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 68.02 万套，去化周期 36.2 周，环比下降 12.08%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-44.65%、-0.34%、-0.4%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.86 万套，环比下降 0.12%，同比下降 41.71%，累计同比上升 7.56%，较前一周减少 1.73 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.72 万套，环比上升 7.09%，同比下降 51.29%，累计同比下降 2.02%，较上周减少 0.6 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 68.02 万套，去化周期 36.2 周，环比下降 12.08%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-44.65%、-0.34%、-0.4%。

房地产税改革试点工作正式启动。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做出决定，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。主要内容包括：试点地区的房地产税征税对象为居住和非居住等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅；国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则；按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区；试点期限为五年，条件成熟时，及时制定法律。

前三季度房地产贷款增速持续放缓。2021 年 10 月 29 日，中国人民银行发布《2021 年三季度金融机构贷款投向统计报告》。统计数据显示，前三季度，绿色贷款保持高速增长，房地产贷款增速持续放缓。2021 年三季度末，房地产业中长期贷款余额同比增长 0.2%，增速比上季末低 3 个百分点。人民币房地产贷款余额同比增长 7.6%，低于各项贷款增速 4.3 个百分点，比上季末增速低 1.9 个百分点；前三季度增加 3.03 万亿元，占同期各项贷款增量的 18.1%，占比较上季末下降 0.8 个百分点，比上年全年水平低 7.3 个百分点。

楼市因城施策。多城加强住房租赁资金监管分类管控。10 月 27 日，杭州市住房保障和房产管理局发布《关于进一步明确杭州市住房租赁资金监管分类管控的通知（征求意见稿）》。对已落实住房租赁资金监管要求公示名单中的企业进行住房租赁资金监管分类管控。天津市住建委等三部门于近日联合印发《关于明确新建商品房预售资金监管工作有关要求的通知》。《通知》指出，房地产开发企业应当按幢或者多幢建立新建商品房预售资金监管账户。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。

房地产税改革试点工作正式启动，短期可能对市场预期形成较大冲击，长期量价仍由住房供求基本面决定。随着百强销售下行，多地出现土地流拍，行业风险事件频出，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，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: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》2021-10-25
- 2 《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
- 3 《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

内容目录

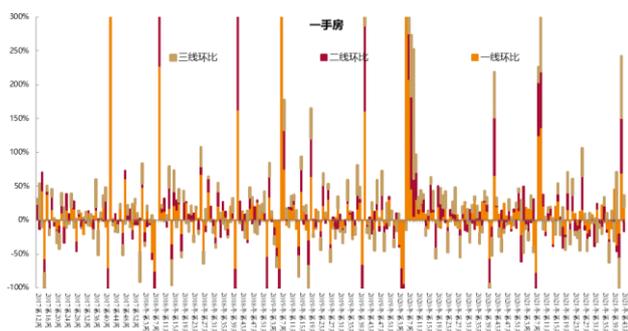
1. 行业追踪（2021.10.18-2021.10.24）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	11

1. 行业追踪 (2021.10.18-2021.10.24)

1.1. 36 城一手房成交回顾

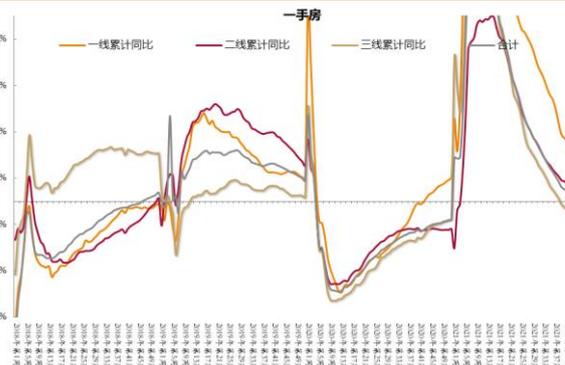
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.86 万套，环比下降 0.12%，同比下降 41.71%，累计同比上升 7.56%，较前一周减少 1.73 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 19.91%、-16.96%、16.69%；同比增速分别为-38.39%、-42.27%、-43.17%；累计同比增速分别为 21.03%、11.74%、-8.93%，较上周分别增加-2.09、-1.8、-1.29 个百分点。一线城市中，北京、上海、深圳环比增速分别为 24.25%、61.88%、-63.37%；累计同比分别为 40.41%、27.85%、16.73%，较上周分别变动-1.48、-0.06、-3.68 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 19.91%、-16.96%、16.69%；



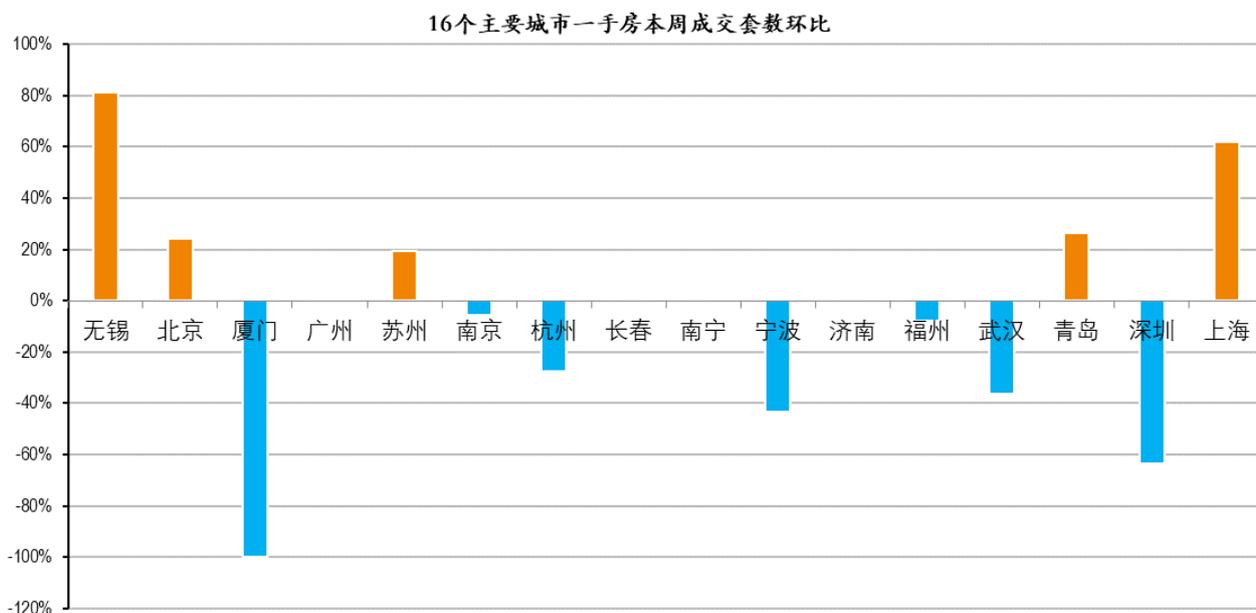
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 21.03%、11.74%、-8.93%；



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

		2021/10/18-2021/10/24	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/10/24	累计同比
合计	套数	28,614	-0.1%	-41.7%	84.9%	-38.3%	1,578,674	7.6%
	面积	3,018,517	0.3%	-43.7%	78.9%	-39.6%	175,571,716	7.0%
一线城市	套数	6,764	19.9%	-38.4%	69.6%	-23.7%	335,204	21.0%
	面积	671,921	14.7%	-41.3%	61.9%	-30.3%	34,866,527	21.0%
二线城市	套数	12,329	-17.0%	-42.3%	81.1%	-51.4%	859,863	11.7%
	面积	1,425,946	-16.6%	-42.5%	81.4%	-48.8%	100,312,254	10.7%
三线城市	套数	9,521	16.7%	-43.2%	105.8%	-21.7%	383,607	-8.9%
	面积	920,649	29.3%	-47.1%	89.2%	-26.2%	40,392,935	-9.3%
四线城市	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	107,003	-6.4%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	12,113,077	-9.5%
北京	套数	1,788	24.3%	-23.6%	18.9%	12.9%	72,063	40.4%
	面积	188,554	8.1%	-30.7%	18.7%	2.9%	8,242,030	46.4%
上海	套数	4,442	61.9%	20.9%	102.2%	14.2%	131,480	27.8%
	面积	430,500	59.8%	14.1%	94.7%	2.9%	13,245,977	23.5%
广州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	77,515	1.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	8,296,632	1.1%
深圳	套数	534	-63.4%	-71.3%	91.8%	-47.3%	54,146	16.7%
	面积	52,868	-62.7%	-68.4%	85.6%	-49.1%	5,081,888	19.3%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	116,940	-18.8%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	14,146,561	-19.4%
杭州	套数	1,558	-27.7%	24.4%	78.1%	-42.3%	87,467	54.4%
	面积	181,851	-28.4%	20.6%	71.9%	-39.3%	10,100,291	46.5%
南京	套数	1,459	-5.7%	-23.6%	88.2%	-41.8%	88,333	37.2%
	面积	160,945	-10.2%	-30.0%	81.9%	-42.7%	10,339,963	36.8%
福州	套数	796	-7.9%	48.2%	94.2%	67.2%	43,361	89.7%
	面积	72,242	-5.5%	38.6%	88.8%	39.7%	4,094,591	90.5%
济南	套数	1,687	1.1%	-43.8%	113.6%	-34.7%	78,928	12.4%
	面积	217,622	1.3%	-40.2%	110.5%	-29.7%	10,091,108	14.2%
武汉	套数	2,834	-36.3%	-47.5%	247.8%	-49.2%	172,295	46.1%
	面积	318,191	-35.7%	-48.3%	243.9%	-45.1%	19,991,523	49.0%
长春	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
南宁	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
宁波	套数	432	-43.2%	-74.8%	23.6%	-50.1%	56,712	0.1%
	面积	51,127	-42.6%	-73.3%	19.5%	-53.1%	6,582,579	-0.5%
厦门	套数	-	-	-	-	-100.0%	31,096	100.7%
	面积	-	-	-	-	-100.0%	3,173,832	83.7%
青岛	套数	2,174	26.3%	-39.8%	-31.8%	-41.1%	106,225	2.8%
	面积	248,769	23.8%	-41.0%	-26.0%	-36.8%	12,438,732	2.7%
苏州	套数	1,389	19.1%	-8.2%	122.9%	-8.7%	78,506	6.5%
	面积	175,199	19.3%	-7.8%	129.8%	-9.1%	9,353,074	3.7%

无锡	套数	889	81.1%	-47.7%	45.3%	-38.7%	41,567	8.3%
	面积	107,000	82.6%	-46.4%	42.6%	-35.9%	4,876,000	3.7%
佛山	套数	5,008	-5.2%	-14.8%	126.2%	59.0%	164,145	2.1%
	面积	367,605	-2.4%	-23.2%	115.8%	22.2%	14,299,799	7.4%
东莞	套数	1,257	37.7%	-40.2%	224.9%	-17.1%	34,968	-25.9%
	面积	156,397	51.5%	-31.4%	214.1%	-10.0%	4,024,533	-26.2%
金华	套数	152	186.8%	-73.7%	-50.5%	-54.0%	19,853	11.6%
	面积	16,331	125.5%	-73.3%	-42.0%	-53.9%	2,116,460	12.2%
温州	套数	1,760	55.6%	11.7%	45.0%	108.5%	63,967	-1.9%
	面积	215,105	61.5%	19.2%	31.3%	99.6%	7,569,573	-1.5%
泉州	套数	6	-25.0%	-99.6%	-90.2%	-98.4%	5,584	-66.7%
	面积	803	-62.0%	-99.6%	-79.4%	-98.2%	715,803	-64.5%
泰安	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	9,036	-49.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,083,207	-49.7%
赣州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	46,516	-13.4%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	5,810,150	-13.8%
惠州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	15,498	-23.0%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,780,071	-25.4%
韶关	套数	304	-6.5%	6.3%	-12.9%	-32.9%	9,464	-22.2%
	面积	35,490	-11.3%	63.7%	27.5%	-23.9%	1,139,926	-21.0%
扬州	套数	601	78.9%	-39.3%	125.5%	5.2%	20,652	3.3%
	面积	73,739	91.0%	-37.4%	137.3%	14.0%	2,487,509	2.1%
岳阳	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	11,630	-25.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,442,856	-24.0%
江阴	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	16,560	-13.3%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,113,584	-15.4%
常州	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-
泰州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	2,178	-52.2%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	289,754	-52.1%
镇江	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	41,822	-4.5%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	4,924,450	-2.7%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
莆田	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,537	-85.1%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	198,431	-85.3%
连云港	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	61,466	34.3%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	6,700,442	27.6%
吉林	套数	-	-	-	-	-	-	-
	面积	-	-	-	-	-	-	-

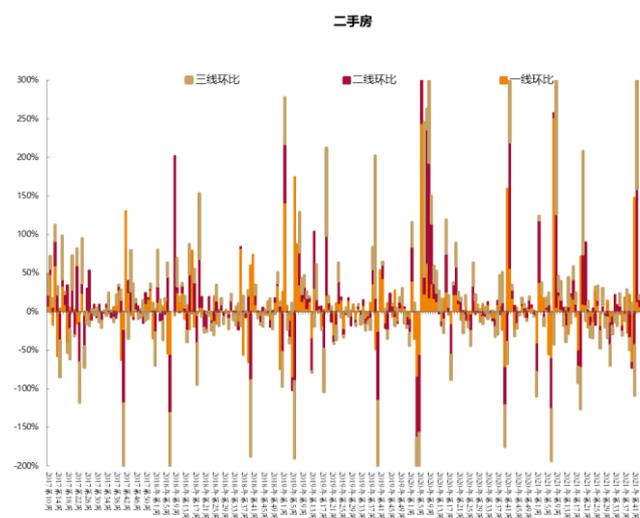
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

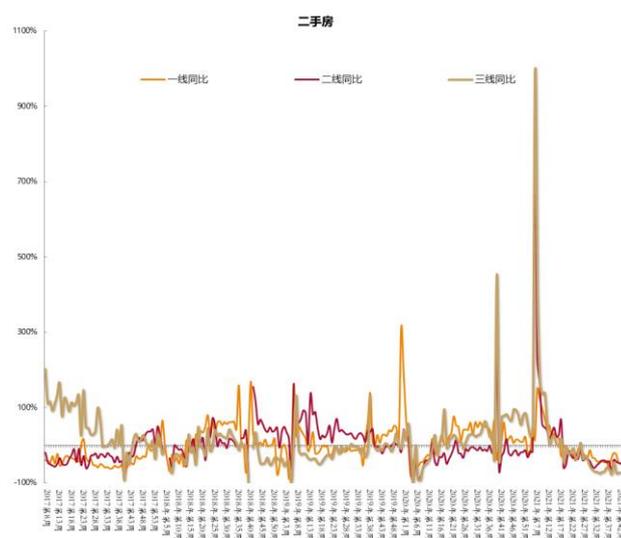
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.72 万套，环比上升 7.09%，同比下降 51.29%，累计同比下降 2.02%，较上周减少 0.6 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 6.83%、7.5%、5.26%；同比增速分别为-49.73%、-49.25%、-73.24%；累计同比增速分别为-1.68%、-2.55%、-0.05%，较上周分别变动了 0.57、-1.42、-2.29 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 6.83%、7.5%、5.26%；



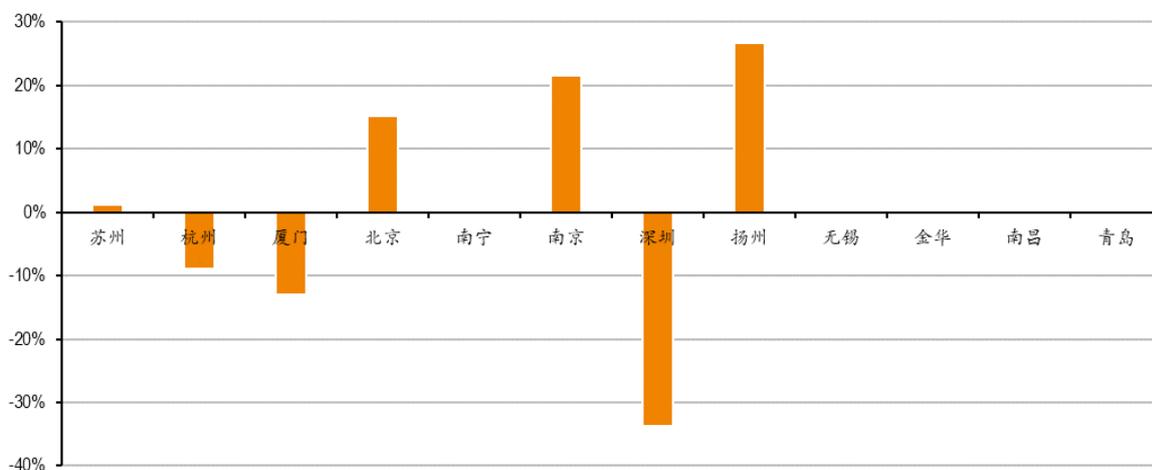
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-49.73%、-49.25%、-73.24%；



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

		2021/10/18-2021/10/24	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2021/01/01-2021/10/24	累计同比
合计	套数	7,207	7.1%	-51.3%	58.5%	-54.4%	460,827	-2.0%
	面积	686,193	3.6%	-49.8%	67.9%	-53.8%	43,630,255	-0.8%
一线城市	套数	3,408	6.8%	-49.7%	13.9%	-52.4%	201,644	-1.7%
	面积	303,585	5.0%	-49.2%	15.8%	-53.3%	17,997,506	-2.6%
二线城市	套数	3,499	7.5%	-49.3%	141.6%	-56.2%	230,187	-2.5%
	面积	335,034	2.5%	-49.1%	141.7%	-56.3%	21,933,590	-0.7%
三线城市	套数	300	5.3%	-73.2%	185.0%	-54.2%	28,996	-0.1%
	面积	47,574	2.3%	-57.3%	372.0%	-30.0%	3,699,159	8.7%
北京	套数	3,048	15.1%	-37.8%	-0.8%	-40.6%	161,983	34.9%
	面积	272,604	13.9%	-36.7%	0.3%	-42.3%	14,457,163	29.5%
深圳	套数	360	-33.7%	-80.9%	314.5%	-82.2%	39,661	-53.4%
	面积	30,980	-37.8%	-81.4%	354.4%	-82.5%	3,540,343	-51.7%
成都	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	36,206	-11.2%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	3,405,189	-13.9%
杭州	套数	298	-8.9%	-82.1%	115.1%	-84.1%	44,052	-9.0%
	面积	28,838	-14.1%	-82.3%	118.6%	-84.2%	4,270,488	-6.3%
厦门	套数	342	-13.0%	-58.7%	-23.4%	-65.2%	31,916	17.5%
	面积	39,952	-14.9%	-50.2%	-14.3%	-59.5%	3,198,816	18.3%
南京	套数	1,756	21.5%	-32.2%	201.7%	-40.3%	87,899	-3.4%
	面积	146,375	12.1%	-37.2%	204.4%	-43.6%	7,731,265	-3.5%
南宁	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	13,091	-44.9%
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	1,176,105	-45.2%
苏州	套数	1,103	1.2%	-21.2%	436.9%	-32.4%	53,229	15.9%
	面积	119,869	3.4%	-15.3%	421.5%	-29.3%	5,556,916	19.0%
扬州	套数	119	26.6%	-63.8%	104.3%	-44.5%	11,384	-16.2%
	面积	10,171	25.2%	-63.9%	89.6%	-48.0%	1,115,660	-15.3%
金华	套数	181	-5.2%	-68.9%	253.7%	-26.1%	17,612	14.2%
	面积	37,403	-2.5%	-39.5%	589.5%	31.6%	2,583,499	23.9%
江门	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-

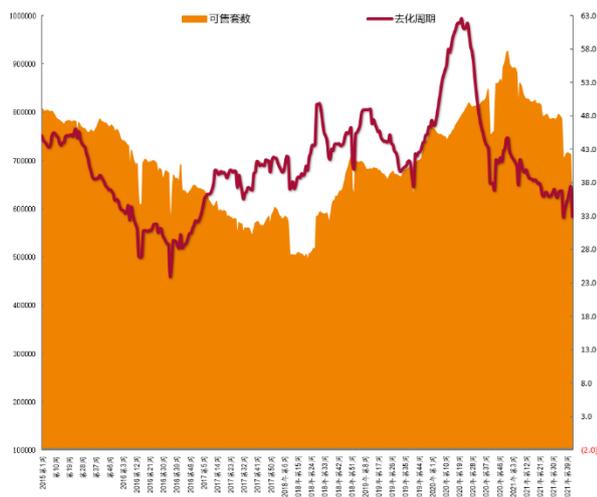
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3 个城市。

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 68.02 万套，去化周期 36.2 周，环比下降 12.08%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-44.65%、-0.34%、-0.4%。

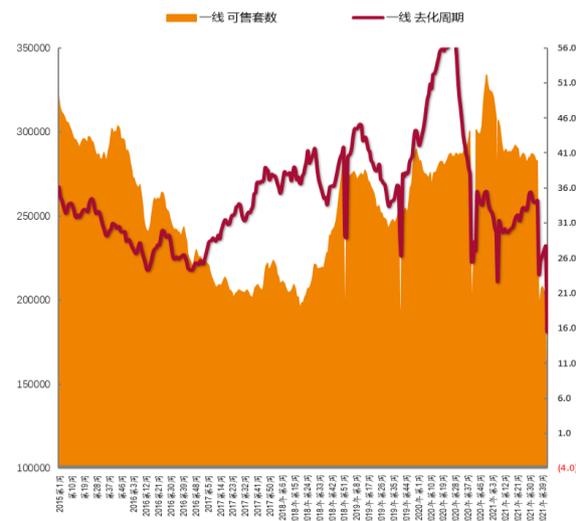
图 7：全国 14 城可售 68 万套，去化周期 36.2 周



(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

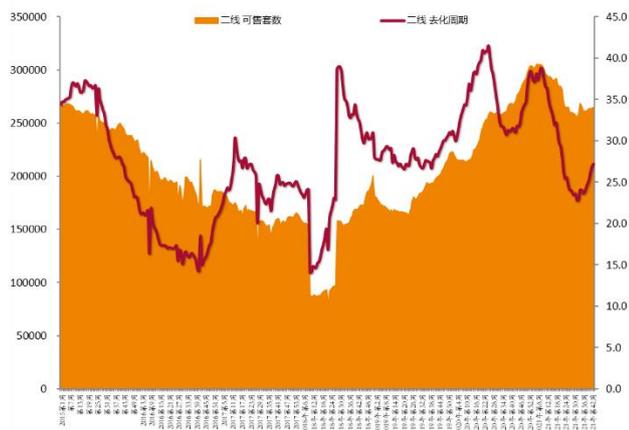
图 8：一线 4 城可售 11.3 万套，去化周期 15.5 周



(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 32.5 万套，去化周期 33.5 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 24.2 万套，去化周期 136 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

		2021/10/18-2021/10/24	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	680,196	-12.1%	18,801	19,061	36.2	40.6
一线城市	套数	113,270	-44.7%	7,316	7,387	15.5	27.7
二线城市	套数	324,769	-0.3%	9,705	9,825	33.5	33.2
三线城市	套数	242,158	-0.4%	1,780	1,848	136.0	131.5
北京	套数	-	0.0%	1776.84	1735.24	-	52.3
上海	套数	37,835	-3.5%	3095.12	3060.64	12.2	12.8

广州	套数	-	-	1311.60	1444.96	-	-
深圳	套数	75,435	1.0%	1132.48	1146.32	66.6	65.1
杭州	套数	17,224	1.3%	2073.24	2092.56	8.3	8.1
南京	套数	63,082	-0.5%	1770.80	1787.72	35.6	35.5
福州	套数	66,513	-0.4%	1109.92	1098.60	59.9	60.8
济南	套数	108,593	-0.1%	2042.68	2101.00	53.2	51.7
厦门	套数	751	16.8%	548.48	593.28	-	-
苏州	套数	69,358	-0.9%	751.08	751.08	1.0	0.9
泉州	套数	143,634	-0.1%	269.12	287.24	-	-
温州	套数	98,525	-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）

【华侨城 A】华侨城 A，2021 年 10 月 25 日晚间发布前三季度报告称，前三季度归属于母公司所有者的净利润 34.19 亿元，YoY+34.85%；营业收入 494.45 亿元，YoY+47.97%；基本每股收益 0.4253 元，YoY-34.04%。

【金地集团】公司发布 2021 年三季报，2021 年前三季度公司实现营业收入 538.84 亿元，YoY+33.25%；归母净利润 33.09 亿元，YoY- 33.72%；实现基本每股收益 0.73 元/股，YoY-34.23%。

【大悦城】10 月 25 日，据上清所披露，大悦城拟发行 8.2 亿元中期票据。债券名称大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据，发行期限 3 年，主承销商为中国建设银行股份有限公司，联席主承销商为中国农业银行股份有限公司。起息日 2021 年 10 月 29 日，上市流通日 2021 年 11 月 1 日。发行人拟发行 8.2 亿元的中期票据，全部用于偿还发行人在银行间债券市场的存量债务融资工具的本金

【越秀集团】10 月 22 日，据上清所披露，越秀集团于 2021 年 10 月 19 日至 2021 年 10 月 21 日完成发行 10 亿元绿色中期票据，票面利率 3.6%。债券名称广州越秀集团股份有限公司 2021 年度第三期绿色中期票据，债券简称 21 越秀集团 GN003，债券代码 132100099，发行期限 5 年，计划发行总额 10 亿元。

【招商蛇口】10 月 26 日在投资者互动平台表示，2021 年招商蛇口销售目标 3,300 亿元，截至 2021 年 9 月，公司累计实现签约销售金额 2,409.61 亿元。

【华侨城】10 月 26 日，华侨城拟面向专业投资者公开发行的公司债券规模不超过 100 亿元，募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售/到期的公司债券等有息债务、补充流动资金等符合国家法律法规规定及政策要求的企业经营活动以及根据法律法规最新要求、监管机构最新政策所允许的用途。

【华夏幸福】10 月 26 日，华夏幸福(600340.SH)发布 2021 年 7-9 月经营情况简报。2021 年 7-9 月，公司房地产开发签约销售额全口径 43.15 亿元，同比下降 61.65%。2021 年 1-9 月，公司房地产开发签约销售额全口径 118.04 亿元，同比下降 61.82%。

【招商蛇口】10 月 25 日，太原出让 1 宗商住用地，招商仁和太原置业(招商蛇口)380 万元竞得该地块，溢价率 46.15%。

【南国置业】10月26日晚间南国置业发布三季度业绩公告称，第三季度公司实现营业收入约6.44亿元，同比下降53.11%。实现归属于上市公司股东的净利润约-1.9亿元，同比下降123.49%。实现基本每股收益-0.1097元，同比下降123.42%。

【正荣集团】10月27日，正荣地产发布公告称，公司已进一步回购本金额为450万美元的2021年票据，占已发行2021年票据本金总额的2.25%，该票据为2021年到期本金总额为2亿美元的5.95%优先票据。公司表示，董事会可酌情决定回购的2021年票据会否注销，公司将继续监察市场状况及其财务结构，并可能于适当时候进一步回购优先票据及或资本证券。

【彩生活】10月26日，彩生活发布公告称，已向碧桂园服务转让邻里乐100%股份。公告显示，2021年9月30日，彩生活及深圳彩生活与碧桂园服务订立贷款协议，据此，碧桂园服务同意向彩生活提供贷款，贷款于2021年10月4日到期偿还。由于彩生活拖欠贷款，碧桂园服务已强制执行其于贷款协议项下的权利，并要求彩生活向其转让邻里乐全部已发行股本。截至本公告日期，邻里乐全部股份已转让碧桂园服务。邻里乐经营范围为商业及综合混合用途物业及住宅社区的物业管理。

【招商蛇口】10月27日，招商蛇口发布2021年第三季度报告。2021年第三季度，公司实现营业收入371.01亿元，YOY+43.81%；归属于上市公司股东的净利润21亿元，YOY+64.31%；基本每股收益0.22元，YOY+57.14%。2021年前三季度，公司实现营业收入817.57亿元，YOY+63.13%；归属于上市公司股东的净利润63.51亿元，YOY+189.76%；基本每股收益0.69元，YOY+263.16%。

【招商积余】10月27日，招商积余发布2021年第三季度报告。2021年第三季度，公司实现营业收入28.12亿元，YOY+33.26%；归属于上市公司股东的净利润1.34亿元，YOY-11.42%；基本每股收益0.12元，YOY-11.41%。2021年前三季度，公司实现营业收入75.91亿元，YOY+26.98%；归属于上市公司股东的净利润3.82亿元，YOY+15.78%；基本每股收益0.36元，YOY+15.77%

【云南城投】10月27日，云南城投发布2021年第三季度报告。2021年第三季度，公司实现营业收入15.24亿元，YOY+74.54%；归属于上市公司股东的净亏损2.56亿元；基本每股亏损0.16元。2021年前三季度，公司实现营业收入32.18亿元，YOY-13.14%；归属于上市公司股东的净利润1.39亿元；基本每股盈利0.09元。

【万科A】10月28日，万科企业股份有限公司（万科A，000002.SZ）发布2021年第三季度报告，1-9月，万科累计实现营业收入2714.9亿元人民币，YoY+12.4%；实现归属于上市公司股东的净利润166.9亿元，YoY-16.0%。其中，第三季度万科实现营业收入1043.7亿元，YoY+9.7%；实现归属于上市公司股东的净利润56.4亿元，YoY-23.3%。

【世联行】10月28日消息，世联行发布三季度报告。公告显示，公司前三季度营业收入4,475,145,252.83元，YoY-0.08%，归属上市公司股东的净利润113,089,009.63元。

【北辰实业】10月28日消息，北辰实业发布三季度报告。公告显示，公司前三季度营业收入17,193,994,904.00元，YoY+256.32%，归属上市公司股东的净利润302,317,371.00元，YoY+134.84%。

【荣盛发展】10月28日，荣盛房地产发展股份有限公司(SZ002146)披露第三季度报告。2021年第三季度，荣盛发展实现营业收入116.95亿元，YoY-33.2%。2021年前三季度，荣盛发展实现营业收入459.18亿元，YoY+5.17%。

【华夏幸福】10月28日，华夏幸福发布2021年第三季度报告。2021年第三季度，华夏幸福营业收入约为73.55亿元，YoY-62.02%；归母净利润约为-39.76亿元，YoY-426.56%。2021年前三季度，华夏幸福营业收入约为284.22亿元，YoY-49.90%；归母净利润约为-134.56亿元，YoY-284.84%；经营活动产生的现金流量净额约为-48.93亿元。

【滨江集团】10月28日，杭州滨江房产集团股份有限公司（简称“滨江集团”）发布2021年第三季度报告。公告显示，今年第三季度，滨江集团实现营收50.49亿元，YoY+94.76%；

归属于上市公司股东的净利润 0.57 亿元，YoY+144.67%。

【保利发展】10 月 28 日，保利发展(600048.SH)发布 2021 年第三季度报告。第三季度公司实现营业收入约 484.73 亿元，YoY+10.85%。实现归属于上市公司股东的净利润约 32.85 亿元，YoY+6.67%。实现基本每股收益 0.27 元。前三季度公司实现营业收入约 1383.87 亿元，YoY+17.87%。实现归属于上市公司股东的净利润约 135.83 亿元，YoY+2.88%。实现基本每股收益 1.13 元。

【世茂股份】世茂股份(600823)10 月 28 日晚间发布 2021 年三季报，2021 年前三季度，公司实现营业收入 150.70 亿元，YoY+25.46%；实现归母净利润 11.90 亿元，YoY+10.06%；每股收益 0.32 元。第三季度，公司实现营业收入 31.69 亿元，YoY+11.00%；实现归母净利润 4681 万元，YoY+10.76%。

【新城控股】10 月 28 日，新城控股集团股份有限公司（简称“新城控股”）发布 2021 年第三季度报告。今年第三季度，新城控股营业收入为 300.17 亿元，YoY 下降 7.22%；归属于上市公司股东的净利润为 15.78 亿元，YoY+3.01%。整体来看，今年前三季度，新城控股营业收入 1091.22 亿元，YoY+55.69%；归属于上市公司股东的净利润为 58.84 亿元，YoY+24.24%。

3. 行业新闻

住建部：前 9 个月全国城镇老旧小区改造完成全年目标 94%

10 月 25 日从住房和城乡建设部获悉，经汇总各地统计、上报情况，2021 年 1-9 月份，全国新开工改造城镇老旧小区 5.12 万个，占年度目标任务的 94.8%。其中，2021 年计划任务全部开工的地区：上海、安徽、新疆生产建设兵团、河南、山东、河北、江苏、黑龙江、新疆、江西、吉林、甘肃、青海、海南；开工进展排名靠后的地区：湖南、福建、山西、西藏。

天津：开发商应按幢或多幢建立预售资金监管账户

据天津市住建委网站消息，为进一步明确和细化新建商品房预售资金监管工作，天津市住建委、央行天津分行、天津银保监局近日发布《关于明确新建商品房预售资金监管工作有关要求的通知》。通知自 2021 年 10 月 1 日起施行，有效期五年。

通知要求，房地产开发企业应当按幢或者多幢建立新建商品房预售资金监管专用账户(以下简称监管账户)；各商业银行应当根据市房地产市场服务中心或新区住建中心出具的《新建商品房预售资金监管账户建立通知书》开立监管账户。

两部门要求各地严格控制新建超高层建筑

住房和城乡建设部、应急管理部近日印发关于加强超高层建筑规划建设管理的通知，要求各地严格控制新建超高层建筑。实行超高层建筑决策责任终身制。城区常住人口 300 万以下城市新建 150 米以上超高层建筑，城区常住人口 300 万以上城市新建 250 米以上超高层建筑，应按照《重大行政决策程序暂行条例》，作为重大公共建设项目报城市党委政府审定，实行责任终身追究。

上海开通二手房“手拉手”交易网上签合同，目前成交占比较小

10 月 26 日，上海市房地产交易中心主办的“网上房地产”官网公告，为持续优化营商环境，进一步推进政务服务“一网通办”，让信息多跑路、群众少跑腿，方便人民群众存量房买卖合同网上签约，定于 2021 年 10 月 26 日在“一网通办”开通存量房买卖双方未通

过中介交易网上签订合同（简称“手拉手交易网签”）服务。10月26日，上海市房地产交易中心主办的“网上房地产”官网公告，为持续优化营商环境，进一步推进政务服务“一网通办”，让信息多跑路、群众少跑腿，方便人民群众存量房买卖合同网上签约，定于2021年10月26日在“一网通办”开通存量房买卖双方未通过中介交易网上签订合同（简称“手拉手交易网签”）服务。

中指研究院：“二手房参考价”稳定市场预期 四季度市场有望逐步回稳

近日，中指研究院分析称，长期来看，“二手住房成交参考价”政策对维护整个房地产市场的健康稳定发展起到重要作用。二手房参考价政策发挥了价格的“价值尺度”作用，引导中介规范房源挂牌，引导金融机构合理贷款，进而稳定市场预期，抑制市场投机需求，促进市场理性交易，维护二手房市场平稳健康发展。随着我国越来越多的城市步入存量房时代，针对二手房市场的调控也愈发重要，“二手住房成交参考价”政策进一步完善了二手房市场政策监管体系，对维护二手房市场乃至整个房地产市场的稳定健康发展起到重要作用。

杭州加强住房租赁资金监管分类管控

10月27日，杭州市住房保障和房产管理局发布《关于进一步明确杭州市住房租赁资金监管分类管控的通知（征求意见稿）》。对已落实住房租赁资金监管要求公示名单中的企业，建立年度评审机制，从合法经营、依法纳税、财务健康、接受监督管理等多个维度进行综合评审，按评审结果对企业进行住房租赁资金监管分类管控。分类管控的评审条件、评审标准等，由市住保房管局根据当年住房租赁市场发展情况制定、发布。

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 10 月 31 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元 /HKD)	评级	最新评级日期	2021—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	6.0	5.5	5.1	4.8	4.5	18.2	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	7.9	5.4	5.2	5.0	4.6	12.6	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	4.5	2.9	2.1	4.6	1.9	16.8	买入	2021/1/15	372.0	4.4
000671.SZ	阳光城	0.8	1.0	1.3	1.7	1.8	4.3	3.3	2.6	2.0	1.8	3.2	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	6.5	3.5	2.1	1.6	1.5	3.8	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	5.7	4.6	4.4	4.1	3.7	10.2	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	5.4	5.2	6.7	6.3	5.6	10.4	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	7.4	6.1	5.1	4.3	3.8	34.2	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	2.5	2.5	2.0	1.8	1.4	4.3	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	6.1	4.2	3.4	2.9	2.4	4.4	买入	2021/4/8	83.7	19.1
600340.SH	华夏幸福	3.9	4.9	0.9	-	-	0.9	0.8	3.9	-	-	3.7	买入	2019/10/19	-	-
001914.SZ	招商积余	1.3	0.3	0.4	0.8	1.1	10.5	50.0	32.9	16.7	12.7	13.5	买入	2021/3/25	6.9	57.8
600622.SH	光大嘉宝	0.8	0.3	0.3	-	-	3.4	8.6	9.3	-	-	2.6	买入	2020/4/29	-	-
000031.SZ	大悦城	0.8	0.6	-0.1	0.4	0.4	4.3	6.0	-36.6	9.1	8.0	3.3	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	163.7	96.4	61.7	42.9	27.6	60.5	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	40.7	40.7	33.6	26.7	20.9	7.7	买入	2020/8/23	9.8	37.5
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.3	1.6	-	42.1	28.4	19.8	15.9	-	26.1	买入	2020/8/20	23.4	33.1
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	57.2	42.8	38.9	21.9	-	7.0	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	上海市虹口区北外滩国际	深圳市福田区益田路 5033 号
邮编：100031	号保利广场 A 座 37 楼	客运中心 6 号楼 4 层	平安金融中心 71 楼
邮箱：research@tfzq.com	邮编：430071	邮编：200086	邮编：518000
	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-65055515	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-61069806	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com