

# 部分城市销售下跌收窄 居住属性引导市场分化

——房地产行业研究周报



申港证券  
SHENGANG SECURITIES

## 投资摘要:

每周一谈：部分城市销售下跌收窄 居住属性引导市场分化

- ◆ **事件：**从1-10月部分城市及房企的累计销售情况，我们观察到随着资金流动性退去，10月份城市与房企均表现出分化趋势。一线及部分“炒房”氛围弱的二三线城市率先出现市场下跌趋缓触底迹象，房企中高品质、稳健经营的房企也体现出销售规模后来居上的态势。未来在“房住不炒”的前提下，应更多关注房企的产品品质，理性看待规模属性。
- ◆ **一线城市商品房市场已展现出韧性，二三线城市仍有进一步下行风险。**从克尔瑞重点监控的28个城市10月成交数据来看，一线城市环比成交面积同比增速跌幅已收窄至-14%，相比上个月增加9个百分点，环比增速为-4%，相比上月增加6个百分点。二三线城市销售10月单月同比增速为-30%，连续5个月为负，且跌幅出现进一步扩大，环比增速为-19%，相较上一月下行14个百分点。从曲线的走势来看，一线的商品房市场已逐步走出底部趋势，而二三线城市仍在下行趋势中。
- ◆ **一线城市与市场供求关系健康的、“炒房”氛围弱的二三线城市市场受影响较小。**从分城数据来看，北上广深四座一线城市下行程度均较低，深圳商品房市场更是出现了环比上涨26%的增速。大连、贵阳、兰州、昆明、南昌等炒房氛围不强，房产的居住属性更浓，受到市场下行、住宅市场流动性收紧所带来的压力更小，市场相对健康的居住属性基本面支撑着住宅市场更早的出现底部。此前商品房市场高热的宁波、苏州、青岛等城市在本轮市场下行中受到了较大影响，暂时仍未有企稳现象。
- ◆ **从企业的销售额及排名相对变化来看，龙头房企及部分资金链承压民企销售额及销售排名均有所下行，部分中型房企及品质型房企站位出现提升。**随着本一轮对行业的资金监管政策启动，曾经的高周转、高杠杆模式房企普遍出现了销售增速放缓，如碧桂园、新城控股、中南置地、禹洲集团等房企销售增速均较慢。绿城中国、建发房产均出现了较大的销售同比增速，品质型房企的产品力助力公司在市场中抢占更大的份额。

**数据追踪（11月1-7日）：**

- ◆ **新房市场：**30城成交面积单周同比及累计同比分别为-29PCT、+17 PCT，一线城市-25 PCT，+30 PCT，二线城市-17 PCT，+26PCT，三线城市-34 PCT，-5PCT。
- ◆ **二手房市场：**14城二手房成交面积单周同比-25 PCT，累计同比-5 PCT。
- ◆ **土地市场：**100城土地供应建筑面积累计同比-18PCT，成交建筑面积累计同比-19PCT，成交金额累计同比-8PCT，土地成交溢价率为1%。
- ◆ **城市行情：**本周一线城市北京环比-9PCT、上海-40PCT，广州-39PCT、深圳+143PCT，近期各城市网签数据更新较慢，波动幅度较大。二线城市成都+16PCT，杭州-23PCT，青岛-36PCT。

**投资策略：**政策层面松绑向公司传递仍需时间，近期为行业偿债高峰期，建议关注经营稳健及资信背景较好的龙头房企保利发展、万科A、龙湖集团。

**风险提示：**销售市场加速下行，个别房企出现债务违约暴雷，政策超预期调控。

评级

增持

2021年11月7日

曹旭特

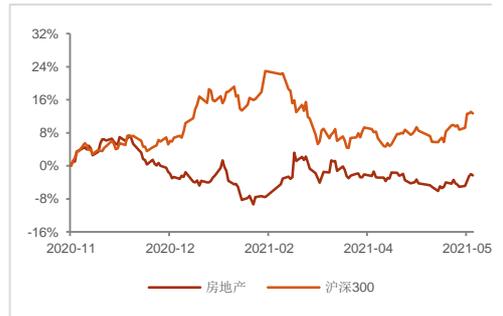
分析师

SAC 执业证书编号：S1660519040001

## 行业基本资料

|         |       |
|---------|-------|
| 股票家数    | 126   |
| 行业平均市盈率 | 8.03  |
| 市场平均市盈率 | 14.85 |

## 行业表现走势图



资料来源：wind 申港证券研究所

- 1、《房地产行业研究周报：政策端资金监管趋缓 市场探底仍需时间》2021-11-01
- 2、《房地产行业研究周报：物业管理行业周报 世茂服务拓展幼儿托育服务》2021-11-01
- 3、《房地产行业研究周报：房产税试点落地 政策空间灵活》2021-10-25

## 内容目录

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1. 每周一谈：部分城市销售下跌收窄 居住属性引导市场分化..... | 3  |
| 1.1 一二线部分城市环比止跌 资金出后市场走向分化.....    | 3  |
| 1.2 销售表现分化 房企迎接产品居住属性回归.....       | 4  |
| 1.3 后市展望.....                      | 6  |
| 1.4 投资策略.....                      | 6  |
| 2. 本周行情回顾.....                     | 6  |
| 3. 行业动态.....                       | 8  |
| 4. 数据追踪.....                       | 9  |
| 4.1 新房成交数据.....                    | 9  |
| 4.2 二手房成交数据.....                   | 10 |
| 4.3 土地成交数据.....                    | 10 |
| 4.4 1-9月房地产销售、投资及开发资金数据.....       | 11 |
| 4.5 部分重点城市周度销售数据.....              | 12 |
| 5. 风险提示.....                       | 12 |

## 图表目录

|   |    |
|---|----|
| 图 1： 2021 年 1-10 月一二线城市月度商品房销售面积同比..... | 3  |
| 图 2： 2021 年 1-10 月一二线城市月度商品房销售面积环比..... | 3  |
| 图 3： 2020 及 2021 年 TOP100 房企销售额.....    | 6  |
| 图 4： 2020 及 2021 年 TOP100 房企销售占比.....   | 6  |
| 图 5： 申万一级行业涨跌幅 (%).....                 | 6  |
| 图 6： 本周涨幅前十 (%).....                    | 7  |
| 图 7： 本周跌幅前十 (%).....                    | 7  |
| 图 8： 房地产行业近三年 PE (TTM).....             | 7  |
| 图 9： 房地产行业近三年 PB (LF).....              | 7  |
| 图 10： 30 大中城市商品房周度成交面积及同比环比增速.....      | 9  |
| 图 11： 一二三线城市 (30 城) 周度成交面积同比.....       | 9  |
| 图 12： 一二三线城市 (30 城) 累计成交面积同比.....       | 10 |
| 图 13： 14 城二手房周度成交面积及同比环比增速.....         | 10 |
| 图 14： 14 城二手房周度成交面积累计同比增速.....          | 10 |
| 图 15： 100 大中城市土地成交及供应建筑面积累计同比.....      | 10 |
| 图 16： 100 大中城市土地成交总价累计同比及周度溢价率.....     | 10 |
| 图 17： 一线城市成交及供应土地建筑面积累计同比.....          | 11 |
| 图 18： 二三线城市成交及供应土地建筑面积累计同比.....         | 11 |
| 图 19： 一二三线城市成交土地总价累计同比.....             | 11 |
| 图 20： 一二三线城市成交土地周度溢价率.....              | 11 |
| 图 21： 1-9 月商品房销收开工面积及投资额累计同比.....       | 11 |
| 图 22： 1-9 月开发资金来源累计同比.....              | 11 |
| 表 1： 28 个重点城市供求同比环比增速.....              | 4  |
| 表 2： 2021 年 1-10 月房企全口径销售额排名.....       | 5  |
| 表 3： 部分重点城市周度销售面积 (万平方米).....           | 12 |

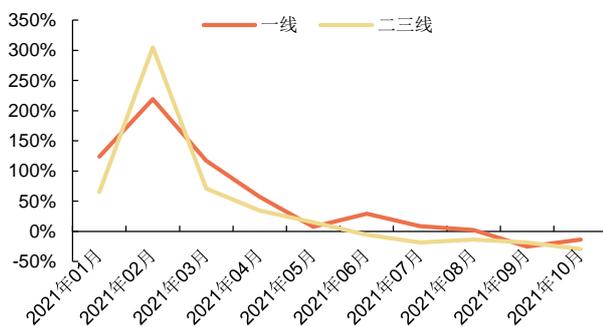
## 1. 每周一谈：部分城市销售下跌收窄 居住属性引导市场分化

从1-10月部分城市及房企的累计销售情况，我们观察到随着资金流动性退去，10月份城市与房企均表现出分化趋势。一线及部分“炒房”氛围弱的二三线城市率先出现市场下跌趋缓触底迹象，房企中高品质、稳健经营的房企也体现出销售规模后来居上的态势。未来在“房住不炒”的前提下，应更多关注房企的产品品质，理性看待规模属性。

### 1.1 一二线城市部分城市环比止跌 资金出后市场走向分化

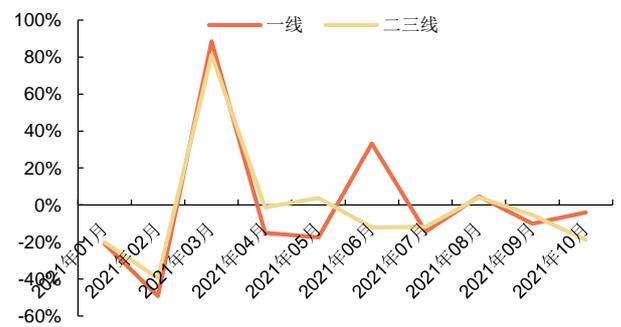
一线城市商品房市场已展现出韧性，二三线城市仍有进一步下行风险。从克尔瑞重点监控的28个城市10月成交数据来看，一线城市环比成交面积同比增速跌幅已收窄至-14%，相比上个月增加9个百分点，环比增速为-4%，相比上月增加6个百分点。二三线城市销售10月单月同比增速为-30%，连续5个月为负，且跌幅出现进一步扩大，环比增速为-19%，相较上一月下行14个百分点。从曲线的走势来看，一线的商品房市场已逐步走出底部趋势，而二三线城市仍在下行趋势中。

图1：2021年1-10月一二线城市月度商品房销售面积同比



资料来源：CRIC 申港证券研究所

图2：2021年1-10月一二线城市月度商品房销售面积环比



资料来源：CRIC 申港证券研究所

一线城市与市场供求关系健康的、“炒房”氛围弱的二三线城市市场受影响较小。从分城数据来看，北上广深四座一线城市下行程度均较低，深圳商品房市场更是出现了环比上涨26%的增速。大连、贵阳、兰州、昆明、南昌等城市环比正增长，市场下行趋势率先趋缓，这些城市普遍炒房氛围不及最为发达的东南沿海城市，房产的居住属性更浓，受到市场下行、住宅市场流动性收紧所带来的压力更小，市场相对健康的居住属性基本面支撑着住宅市场更早的出现底部。此外诸如天津、厦门等此前市场已经提前出现下行的城市，本轮的下跌幅度也好于其他城市。相反来看此前商品房市场高热的宁波、苏州、青岛等城市在本轮市场下行中受到了较大影响，暂时仍未有企稳现象。

由此我们也能看出，本一轮房地产市场的调控，由资金端入手逐步影响到商品房市场，其底层逻辑仍是对房地产居住属性的回归。失去了流动性的支持，投资属性的需求退潮的迹象很明显。一座城市商品房市场究竟何时能企稳，更多是取决于此前的销售过程中掺杂了多少非居住型的需求。投资投机者越多的城市，往往市场下

行的空间也会更大。

表1：28个重点城市供求同比环比增速

| 城市   |    | 同比          | 环比          | 城市    |    | 同比          | 环比          |
|------|----|-------------|-------------|-------|----|-------------|-------------|
| 上海   | 供应 | 56%         | 221%        | 南昌    | 供应 | -61%        | -49%        |
|      | 成交 | -2%         | -4%         |       | 成交 | 14%         | 65%         |
| 北京   | 供应 | 64%         | -45%        | 南京    | 供应 | -26%        | -56%        |
|      | 成交 | 9%          | -10%        |       | 成交 | -38%        | -12%        |
| 广州   | 供应 | -5%         | -63%        | 南宁    | 供应 | -41%        | -50%        |
|      | 成交 | -42%        | -10%        |       | 成交 | -40%        | 13%         |
| 深圳   | 供应 | -3%         | -53%        | 宁波    | 供应 | -40%        | -56%        |
|      | 成交 | -6%         | 26%         |       | 成交 | -36%        | -16%        |
| 一线合计 | 供应 | <b>28%</b>  | <b>-28%</b> | 青岛    | 供应 | -42%        | -41%        |
|      | 成交 | <b>-14%</b> | <b>-4%</b>  |       | 成交 | -22%        | -23%        |
| 成都   | 供应 | 133%        | -23%        | 厦门    | 供应 | 43%         | 22%         |
|      | 成交 | 1%          | -39%        |       | 成交 | -23%        | -2%         |
| 大连   | 供应 | 15%         | 338%        | 苏州    | 供应 | -44%        | -57%        |
|      | 成交 | -41%        | 9%          |       | 成交 | -23%        | -17%        |
| 福州   | 供应 | -42%        | -52%        | 天津    | 供应 | -33%        | -52%        |
|      | 成交 | 8%          | 6%          |       | 成交 | -14%        | -1%         |
| 贵阳   | 供应 | -35%        | 121%        | 武汉    | 供应 | -41%        | -49%        |
|      | 成交 | -83%        | 5%          |       | 成交 | -43%        | -20%        |
| 杭州   | 供应 | 32%         | -43%        | 西安    | 供应 | -55%        | -56%        |
|      | 成交 | 6%          | -17%        |       | 成交 | 6%          | -22%        |
| 合肥   | 供应 | 8%          | -44%        | 西宁    | 供应 | 93%         | -57%        |
|      | 成交 | -22%        | -8%         |       | 成交 | -45%        | -21%        |
| 呼和浩特 | 供应 | -35%        | -33%        | 长春    | 供应 | -33%        | -69%        |
|      | 成交 | -61%        | -77%        |       | 成交 | -16%        | -5%         |
| 济南   | 供应 | -72%        | -74%        | 长沙    | 供应 | -8%         | 27%         |
|      | 成交 | 8%          | -30%        |       | 成交 | -64%        | -11%        |
| 昆明   | 供应 | -54%        | -67%        | 拉萨    | 供应 | -25%        | -53%        |
|      | 成交 | -39%        | 8%          |       | 成交 | -24%        | -55%        |
| 兰州   | 供应 | -74%        | -94%        | 二三线合计 | 供应 | <b>-27%</b> | <b>-48%</b> |
|      | 成交 | -11%        | 22%         |       | 成交 | <b>-30%</b> | <b>-19%</b> |

资料来源：CRIC 申港证券研究所

## 1.2 销售表现分化 房企迎接产品居住属性回归

1-10月房企销售额累计同比保持正增长，但受近期市场下行影响，未来部分企业恐难维持销售增长态势。从克尔瑞公布的1-10月累计房企全口径销售额排名来看，TOP50房企平均同比增速为17%，TOP1-10房企平均同比增速6%，TOP11-20为10%，TOP21-30为22%，TOP31-50为25%，房企普遍保持了一定的增速，其中增速最高为华侨城（145%）、建发（60%）、绿城（56%）、卓越集团（51%）中国铁建（40%）。降幅最大为中国恒大（-30%）、富力地产（-6%）、金科集团（-6%）、万科（-5%）。然而近期商品房市场出现较明显走弱，11-12月市场压力较大，部分销售额负增长的房企销售增速恐难转正，增速较低的房企也有落入负增长的可能。

从销售额来看，龙头房企销售规模门槛再度提升。TOP10 的销售门槛由 2162 亿提升至 2450 亿，同比增长 13%，TOP20 由 1307 亿提升至 1433 亿，同比增长 10%，TOP30、TOP50 的门槛则分别提升 134 亿、112 亿，同比增长 15%、9%。

从企业的销售额及排名相对变化来看，龙头房企及部分资金链承压民企销售额及销售排名均有所下行，部分中型房企及品质型房企站位出现提升。随着本一轮对行业的资金监管政策启动，曾经的高周转、高杠杆模式房企普遍出现了销售增速放缓，如碧桂园、新城控股、中南置地、禹洲集团等房企销售增速均较慢。此外出现过资金紧张问题的房企如中国恒大、阳光城、新力地产等也表现不佳，一方面负面消息对公司的销售会产生巨大影响，另一方面，公司自身在土地市场通过杠杆资金撬动的高价地无法兑现，导致销售滞缓，进而影响公司的资金运作。房企中绿城中国、建发房产均出现了较大的销售同比增速，一方面来源于公司近期的规模扩张，另一方面当“房住不炒”的概念逐步深入人心，未来品质型房企的产品力也能助力公司在市场中抢占更大的份额。

表2：2021年1-10月房企全口径销售额排名

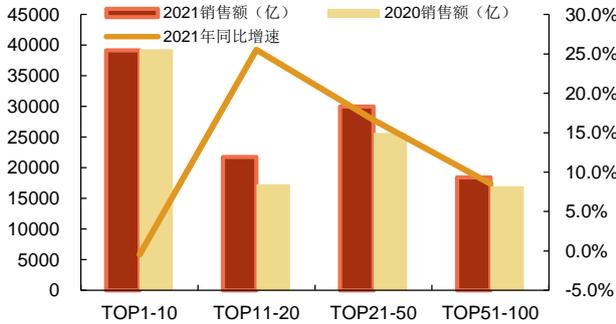
| 名次 | 房企   | 全口径销售额<br>(亿) | 销售额同比 | 名次<br>变化 | 名次 | 房企   | 全口径销售额<br>(亿) | 销售额同比 | 名次<br>变化 |
|----|------|---------------|-------|----------|----|------|---------------|-------|----------|
| 1  | 碧桂园  | 6761          | -2%   | -        | 26 | 美的置业 | 1192          | 22%   | 3        |
| 2  | 万科地产 | 5181          | -5%   | 1        | 27 | 佳兆业  | 1175          | 12%   | -        |
| 3  | 融创中国 | 5126          | 14%   | 1        | 28 | 雅居乐  | 1131          | 8%    | -2       |
| 4  | 保利发展 | 4602          | 9%    | 1        | 29 | 奥园集团 | 1086          | 10%   | -1       |
| 5  | 中国恒大 | 4428          | -30%  | -3       | 30 | 远洋集团 | 1054          | 15%   | -        |
| 6  | 中海地产 | 3028          | 6%    | 0        | 31 | 卓越集团 | 1045          | 51%   | 16       |
| 7  | 招商蛇口 | 2577          | 19%   | 3        | 32 | 富力地产 | 1039          | -6%   | -8       |
| 8  | 绿地控股 | 2512          | 4%    | -1       | 33 | 祥生集团 | 1000          | 13%   | -2       |
| 9  | 华润置地 | 2502          | 15%   | -        | 34 | 荣盛发展 | 998           | 20%   | 1        |
| 10 | 金地集团 | 2450          | 29%   | 3        | 35 | 首开股份 | 990           | 32%   | 6        |
| 11 | 世茂集团 | 2418          | 5%    | -3       | 36 | 中国铁建 | 983           | 40%   | 9        |
| 12 | 龙湖集团 | 2280          | 6%    | -1       | 37 | 新希望  | 933           | 23%   | 3        |
| 13 | 绿城中国 | 2203          | 56%   | 6        | 38 | 华发股份 | 912           | 10%   | -2       |
| 14 | 旭辉集团 | 2093          | 20%   | 1        | 39 | 中骏集团 | 902           | 13%   | -2       |
| 15 | 中国金茂 | 1959          | 9%    | -1       | 40 | 禹洲集团 | 901           | 2%    | -8       |
| 16 | 新城控股 | 1944          | 2%    | -4       | 41 | 合景泰富 | 861           | 10%   | -3       |
| 17 | 中南置地 | 1695          | 1%    | 1        | 42 | 宝龙地产 | 848           | 36%   | 9        |
| 18 | 阳光城  | 1645          | -3%   | -1       | 43 | 新力地产 | 813           | -3%   | -9       |
| 19 | 金科集团 | 1622          | -6%   | -3       | 44 | 越秀地产 | 811           | 10%   | -2       |
| 20 | 中梁控股 | 1433          | 10%   | -        | 45 | 金辉集团 | 804           | 14%   | -1       |
| 21 | 滨江集团 | 1408          | 34%   | 4        | 46 | 时代中国 | 758           | 7%    | -3       |
| 22 | 建发房产 | 1398          | 60%   | 11       | 47 | 华侨城  | 747           | 145%  | 28       |
| 23 | 龙光集团 | 1393          | 24%   | -1       | 48 | 弘阳地产 | 740           | 15%   | 1        |
| 24 | 融信集团 | 1355          | 18%   | -3       | 49 | 中交地产 | 739           | 28%   | 5        |
| 25 | 正荣集团 | 1274          | 15%   | -2       | 50 | 海伦堡  | 680           | 33%   | 7        |

资料来源：CRIC 申港证券研究所

从市场集中度来看，受恒大暴雷事件及市场整体下行影响，TOP10 房企销售规模在

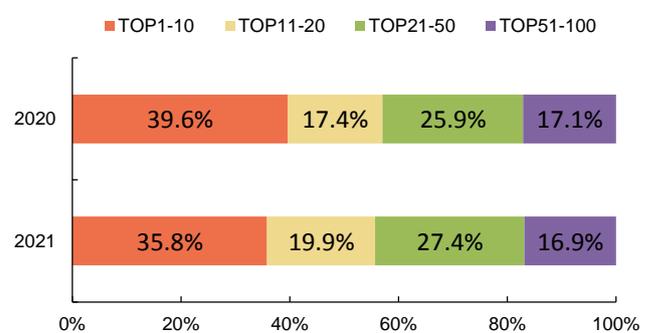
百强房企占比降低，但长期来看，随着部分房企受资金影响收缩规模，行业集中度提高是必然。尽管 TOP10 房企销售规模占比出现下滑，但是 TOP11-20, TOP20-50 房企的市场份额均出现提升。

图3：2020 及 2021 年 TOP100 房企销售额



资料来源：CRIC 申港证券研究所

图4：2020 及 2021 年 TOP100 房企销售占比



资料来源：CRIC 申港证券研究所

### 1.3 后市展望

无论从城市层面或房企层面，均可以观察到随着资金退潮，“房住不炒”的威力在城市的销售表现，以及不同类型的房企销售表现上均有所体现。曾经“炒房热”的城市市场在下行通道仍未企稳，通过高周转的模式跑马圈地的房企如今也承受着杠杆带来的资金压力，以及产品力薄弱带来的苦果。提升产品力，合理运用杠杆，稳健运营是房企重新把握主动的关键。

### 1.4 投资策略

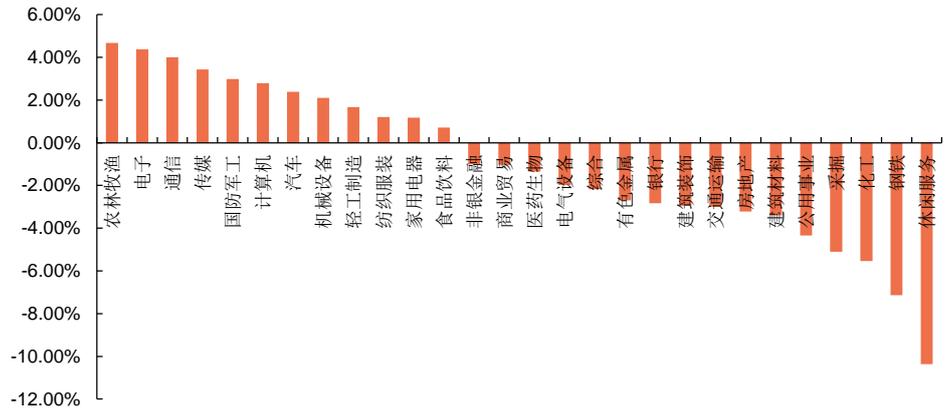
政策层面松绑向公司传递仍需时间，近期为行业偿债高峰期，建议关注经营稳健及资信背景较好的龙头房企保利发展、万科 A、龙湖集团。

## 2. 本周行情回顾

上周沪深 300 指数下跌 1.35%，在申万一级行业中，农林牧渔 (+4.67%)、电子 (+4.37%)、通信 (+4.00%) 等板块领涨，休闲服务 (-10.37%)、钢铁 (-7.14%)、化工 (-5.54%) 等板块跌幅最大。

上周申万房地产板块涨跌幅-3.22%，在申万一级行业中排名 22/28，跑输沪深 300 指数 1.87 个百分点。具体个股方面，涨幅前五个股为京投发展 (+22.4%)、铁岭新城 (+17.0%)、电子城 (+15.4%)、新大正 (+13.8%)、万业企业 (+10.3%)，跌幅前五个股为阳光城 (-25.4%)、新城控股 (-13.6%)、招商蛇口 (-13.6%)、鲁商发展 (-10.5%)、张江高科 (-9.6%)。

图5：申万一级行业涨跌幅 (%)



资料来源: wind 申港证券研究所

图6: 本周涨幅前十 (%)

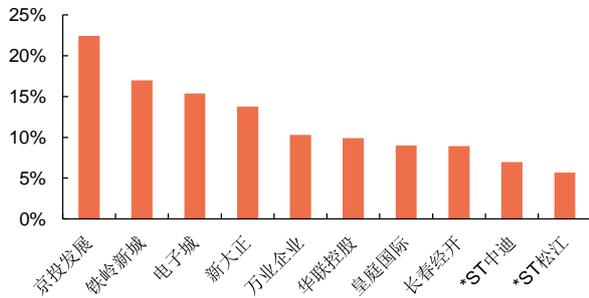


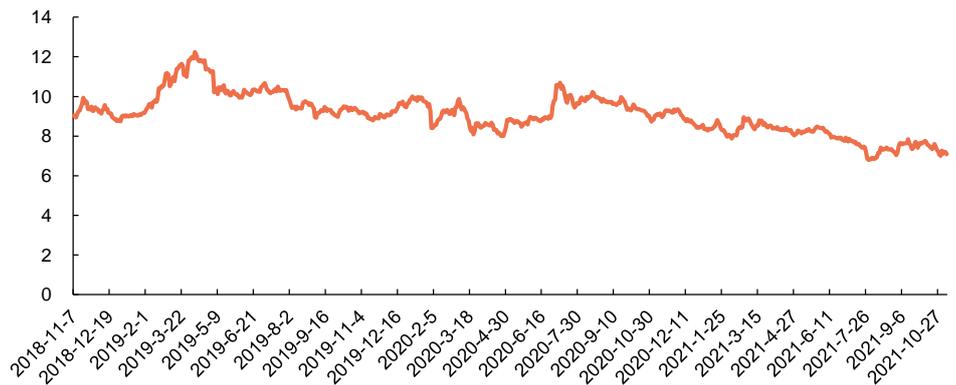
图7: 本周跌幅前十 (%)

资料来源: wind 申港证券研究所

资料来源: wind 申港证券研究所

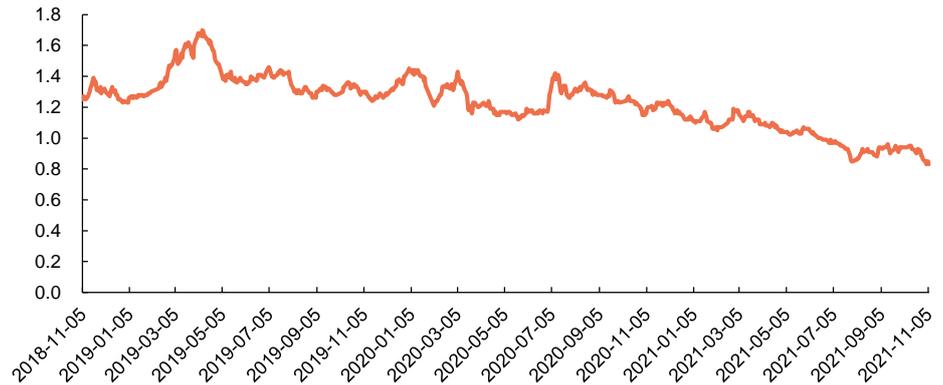
上周申万房地产行业 PE (TTM) 为 7.09 倍, 近三年均值为 9.09 倍; PB (LF) 为 0.83 倍, 近三年均值为 1.23 倍。估值较前一周出现轻微回升, 但仍然处于历史最低点附近。

图8: 房地产行业近三年 PE (TTM)



资料来源: wind 申港证券研究所

图9: 房地产行业近三年 PB (LF)



资料来源: wind 申港证券研究所

### 3. 行业动态

#### 佳兆业担保理财产品兑付预期 公司将积极处置资产处理

11月4日由锦恒财富发行、佳兆业集团底层资产为担保的产品理财出现兑付逾期。据了解理财产品的总规模本金119亿, 预计到期利息8.7亿, 合计约128亿, 本次预期的产品总金额约3个亿, 主要是因为佳兆业集团出现流动性不充足现象。公司的股价当日跌幅15个点以上。

公司管理层公布了初步的兑付方案, 按时间顺序兑付本金利息, 本金到期当月兑付10%, 此后每个三个月兑付10%, 利息在本金兑付后兑付当月25%, 之后每三个月兑付25%, 一年内兑付完毕。佳兆业计划处置资产818亿18个深圳项目用以换取流动资金。但投资者表示对此兑付方案并不满意。今年12月7日, 佳兆业尚有一笔存量2.5亿美元的海外债需偿付, 届时企业资金将进一步受到考验。

#### 多座城市集中供地开拍 土地市场持续低温

11月1-4日无锡、宁波、南通等多座城市土拍, 底价成交、低溢价成交、政府托底以及流拍现象频出, 土地市场表现冷淡。其中, 无锡三批次集中供应出让20宗土地全部为底价或低溢价成交, 17宗土地为政府联合企业开发, 仅3宗土地由房企摘牌; 宁波二批次32宗商品房用地中, 流拍17宗, 成交15宗, 地块普遍为底价低溢价成交, 5宗地块由房企竞得, 大型房企仅保利置业及招商现身, 部分地块成交价出现下滑; 南通二批次出让17宗涉宅用地全部成交, 地块普遍以低溢价率成交, 其中9块为政府托底, 5宗由房企摘牌, 大型房企仅龙湖现身。商品房市场的冷淡以及资金的持续紧张仍然对房企在土地市场端发力形成了较大压力, 土地市场持续保持冷淡。

土地市场转冷给地方政府的土地财政带来了较大压力, 部分城市的土地市场也出现了放松迹象。杭州三批次土地集中出让51宗地块预告公告挂牌, 部分地块的房价限价将较目前板块精装均价有一定幅度的提升, 部分地块的地价起拍价将降低。竞品政策或改为政府制定品质。广州三批次土地挂牌, 部分二批次流拍地块起拍价降低, 部分地块取消限价要求。部分城市土地市场出现要求放低, 价格下调迹象。

## 多家房企拟出让旗下物业公司股权换取流动性资金

11月1日，当代置业旗下第一服务控股与融创服务发布联合公告，融创将以折合2.62港元每股价格收购第一服务3.22亿股份，总计6.93亿元。当代置业此前一笔12.85%利率的票据未能按时兑付本息，此举为筹措资金，被迫出让公司物业公司股份。另外本周首创置业也在北京产交所挂牌出让旗下首置物业100%股权和首万誉业51%股权。此前另有花样年、蓝光、富力多家房企受资金流动性不足影响出让物业资产。作为有“地产未来”之称的物业公司毫无疑问是当前地产公司的核心资产，有较好的变现能力，转让物业公司实为无奈之举，部分地产公司的资金仍然紧张。

## 《北京市商品房预售资金监督管理办法》对外征求意见

11月4日，北京市住建委官网发文，将会同北京银保监局、人行营管部对现行政策进行修订，形成《北京市商品房预售资金监督管理办法（2021年修订版公开征求意见稿）》，并对外征求意见。

征求意见稿提出，项目预售过程中，购房人支付的定金、首付款等购房款应由购房人账户直接存入监管账户，开发企业不得转存入其它账户。监管银行将经公开招标选定，以两年为周期组织考核评价，淘汰未履行预售资金监管职责，以及无法承担预售资金监管工作的银行。项目重点监管额度由区建主管部门根据项目综合建设费用、交付使用条件、开发企业信用水平和经营状况等综合确定，每平方米不得低于5000元等内容，整体的各项监管力度都有所提升。

## 万科拟分拆物业服务万物云 赴港交所上市

11月5日，万科公告声称将拆分旗下物业公司万物云于港交所上市。2021年上半年万物云实现营业收入103.8亿元，同比增长33.3%，其中住宅物业服务收入57.1亿元，占比55.0%；商业物业及设施服务31.6亿元，占比30.4%；智慧城市服务6.3亿元，占比6.1%；社区生活服务收入5.6亿元，占比5.4%；万物成长收入3.2亿元，占比3.1%。

早在2015年万科高层就曾表态期望通过拆分业务实现多个平台上市，但是对于物业万物云板块的上市节奏，万科一度表现得很克制。根据万物云官网，万物云是一家以空间科技为先导，以空间服务为根基，以成长型生态链为助力的城市空间科技服务平台型公司，尽管科技物业的理念尚未完全实现，但此时上市一方面可以为公司提供更充足而宝贵的流动性支持，另一方面也可以借助资本的力量加速公司科技化的速度，仍不失为合适的时点。

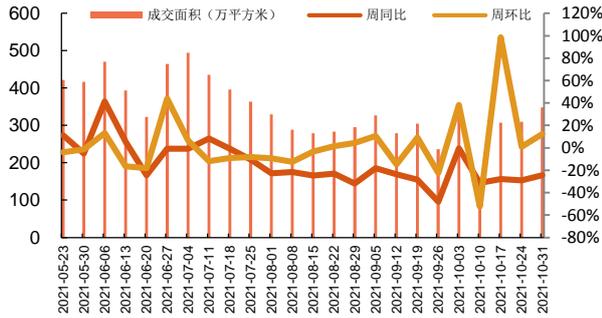
本次拟发行的H股股数不高于万物云发行后总股本的15%，并授予承销商不超过上述发行的H股股数15%的超额配售选择权，拆分上市后万科将仍保有公司的控制权。

## 4. 数据追踪

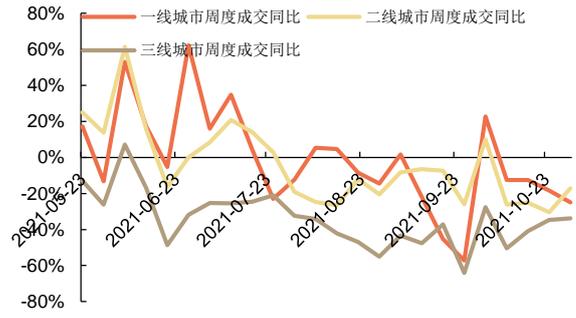
### 4.1 新房成交数据

图10：30大中城市商品房周度成交面积及同比环比增速

图11：一二三线城市（30城）周度成交面积同比

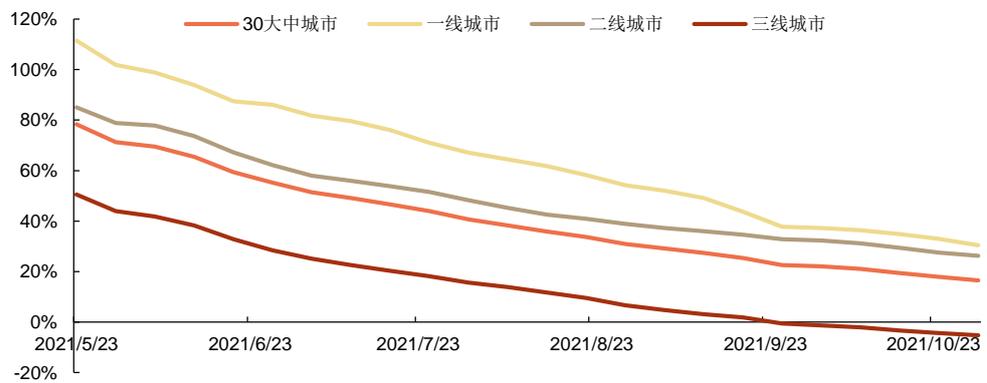


资料来源: wind 申港证券研究所



资料来源: wind 申港证券研究所

图12: 一二三线城市（30城）累计成交面积同比



资料来源: wind 申港证券研究所

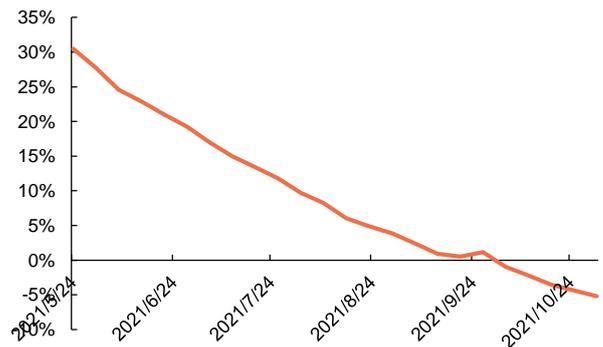
## 4.2 二手房成交数据

图13: 14城二手房周度成交面积及同比环比增速



资料来源: wind 申港证券研究所

图14: 14城二手房周度成交面积累计同比增速



资料来源: wind 申港证券研究所

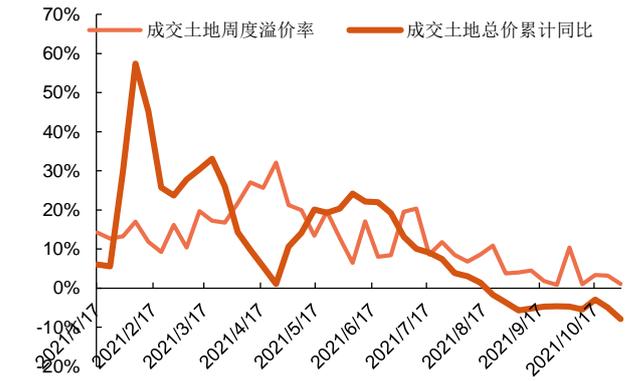
## 4.3 土地成交数据

图15: 100大中城市土地成交及供应建筑面积累计同比

图16: 100大中城市土地成交总价累计同比及周度溢价率



资料来源: wind 申港证券研究所



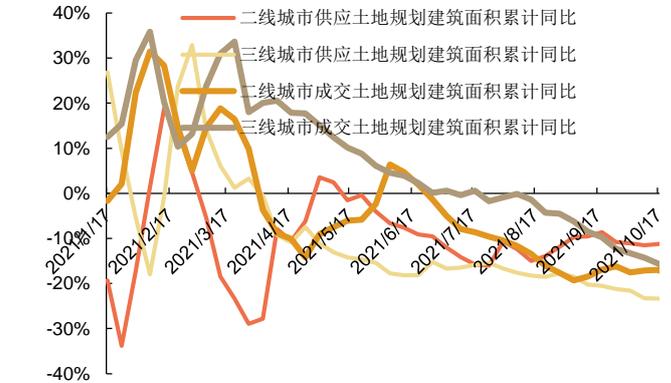
资料来源: wind 申港证券研究所

图17: 一线城市成交及供应土地建筑面积累计同比

图18: 二线城市成交及供应土地建筑面积累计同比



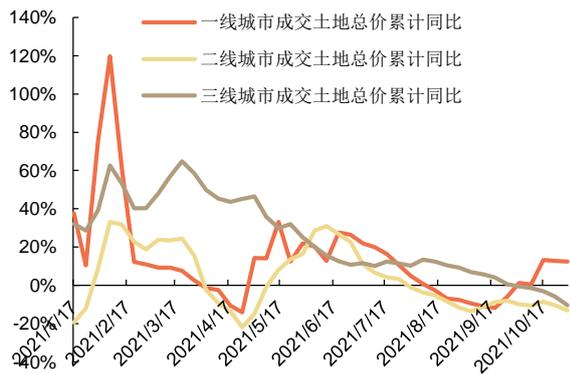
资料来源: wind 申港证券研究所



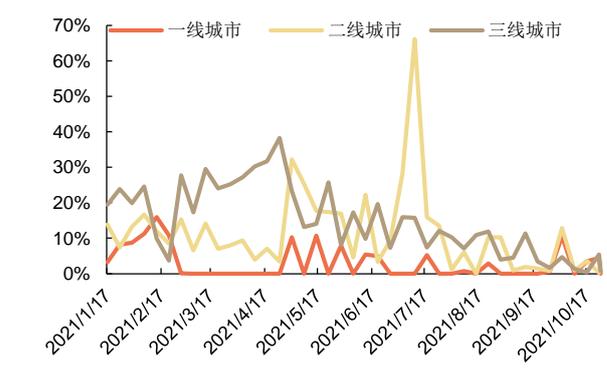
资料来源: wind 申港证券研究所

图19: 一二三线城市成交土地总价累计同比

图20: 一二三线城市成交土地周度溢价率



资料来源: wind 申港证券研究所

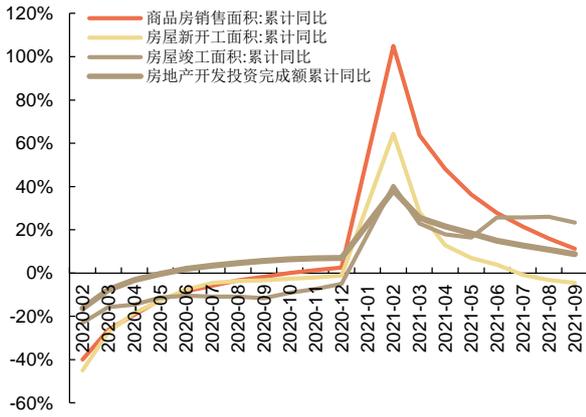


资料来源: wind 申港证券研究所

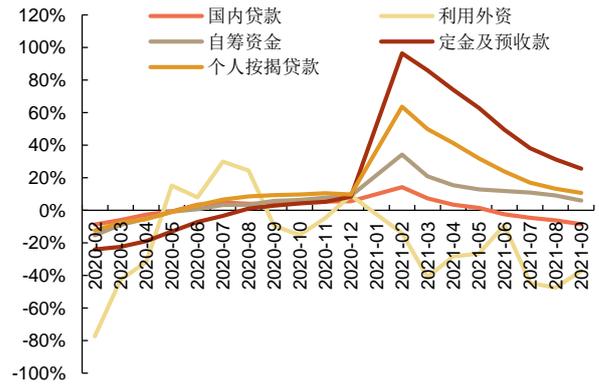
#### 4.4 1-9月房地产销售、投资及开发资金数据

图21: 1-9月商品房销收开工面积及投资额累计同比

图22: 1-9月开发资金来源累计同比



资料来源: wind 申港证券研究所



资料来源: wind 申港证券研究所

### 4.5 部分重点城市周度销售数据

表3: 部分重点城市周度销售面积 (万平方米)

| 城市 | 10. 11-10. 17 | 10. 18-10. 24 | 10. 25-10. 31 | 11. 1-11. 6 | 周度环比 |
|----|---------------|---------------|---------------|-------------|------|
| 北京 | 16.1          | 21.0          | 27.1          | 24.6        | -9%  |
| 上海 | 16.8          | 35.9          | 61.2          | 36.7        | -40% |
| 广州 | 14.1          | 25.6          | 29.7          | 18.1        | -39% |
| 深圳 | 7.6           | 14.2          | 4.0           | 9.8         | 143% |
| 杭州 | 17.4          | 29.9          | 31.8          | 24.6        | -23% |
| 南京 | 10.4          | 19.4          | 21.4          | 18.4        | -14% |
| 武汉 | 20.7          | 57.8          | 37.2          | 35.3        | -5%  |
| 成都 | 37.8          | 73.0          | 55.4          | 64.2        | 16%  |
| 青岛 | 19.2          | 25.0          | 38.0          | 24.2        | -36% |
| 苏州 | 7.3           | 16.3          | 18.4          | 18.2        | -1%  |

资料来源: wind 申港证券研究所

## 5. 风险提示

销售市场加速下行, 个别房企出现债务违约暴雷, 政策超预期调控。

## 分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人独立研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处，不受任何第三方的影响和授意。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

## 风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

## 免责声明

本报告由申港证券股份有限公司研究所撰写，申港证券股份有限公司（简称“本公司”）是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本报告中所引用信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见或推测不一致的报告。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下作出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

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头寸并进行交易，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。本报告版权仅为我公司所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为申港证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本报告的风险等级定级为 R3 仅供符合本公司投资者适当性管理要求的客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为当然客户。未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

## 行业评级体系

### 申港证券行业评级体系：增持、中性、减持

|    |                                       |
|----|---------------------------------------|
| 增持 | 报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5% 以上       |
| 中性 | 报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间 |
| 减持 | 报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上       |

市场基准指数为沪深 300 指数

### 申港证券公司评级体系：买入、增持、中性、减持

|    |                                       |
|----|---------------------------------------|
| 买入 | 报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 15% 以上      |
| 增持 | 报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间   |
| 中性 | 报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间 |
| 减持 | 报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上       |