

15-Aug-21



# 内地房地产周度观察 丰富城市消费场景, 商圈建设提振内需

#### 专题研究:

日前, 商务部起草了《城市商圈建设指南(征求意见稿)》。政策主要内容和出台背景如何? 哪些房企和物管公司有望受益?

首次定义三类商圈,丰富居民短距离消费场景,助力扩大内需。在国际形势复杂、疫情反复的背景下,消费升级、扩大内需为内循环的重要抓手。然而,疫情后消费恢复偏弱(2020年最终消费支出对GDP增长的贡献率为-22%),居民出行半径收缩为原因之一。意见稿首次定义了核心、区域、社区三类商圈,推动居民高端、综合、日常消费升级;同时,意见稿更强调体验式业态占比的提升,有望进一步丰富居民短距离消费场景,助力消费需求的充分释放。

支持中小城市商圈发展,坚持控制总量、优化存量。意见稿的指导方向与国内商业发展现状相匹配:1)支持中小城市建设核心商圈、超大城市建设世界顶级商圈:中小城市商圈建设与消费升级下沉的长期趋势相匹配,城乡居民人均可支配收入比值由 2013 年的 2.81 持续下降至 2020 年的 2.56、2012 年后乡村社会消费品零售总额增速快于城镇;超大城市新兴购物中心供应丰富,但对外影响力和消费吸引力相对有限。2)重点补齐社区商业发展短板:促进居民日常消费需求释放,缓解养育及养老压力。3)坚持总量控制、存量优化:部分城市的商圈建设存在求大求高的现象,近十年全国购物中心体量、数量增速均持续快于社零增速;部分存量商业资源已难以与当前的消费需求相匹配,同时相应城市核心地段土地资源相对稀缺,存量资源亟需优化。

具备下沉能力的商业开发商、商业运营及社区商业表现突出的物管企业有望受益。1)中小城市分布较为分散,万达、新城等具备下沉市场商业拓展能力的房企更能把握机遇。2)超大城市商圈品质要求提升,高端商业品牌力强劲、TOD 开发经验丰富的房企亦更具优势,典型房企如华润等。3)强调补齐社区商业短板,社区商业、家政服务等增值服务将进一步强化物管企业优势,绿城服务、碧桂园服务等已搭建相应业务体系。4)优化存量导向下,万达、华润万象生活等具备轻资产输出能力的大型商管企业有望继续保持优势。

#### 数据要点:

截至8月13日,本周42个主要城市新房成交面积环比下降6%,2021年累计成交面积同比上升26%。

截至8月13日,本周13个主要城市可售面积(库存)环比上升5%;平均去化周期22.4个月,平均环比上升8%。

截至 8 月 13 日,本周 15 个主要城市二手房交易建面环比下降 2%,2021 年累计交易面积同比上升 12%。

#### 投资建议:

第二批集中供地呈现诸多变化,如深圳、天津、上海等地陆续延期,天津下调地块最高限价,杭州试行竞品质规则等;上述变化有望促进土地市场的健康发展。在房企融资及拿地资金来源监管加码的环境下,畅通的融资渠道和丰富的金融资源仍将为房企带来显著的竞争优势。维持行业"强于大市"评级。

### 强于大市

(维持)

微信公众号



### 蔡鸿飞

分析师 +852 3958 4629 caihongfei@cwghl.com SFC CE Ref: BPK 909

### 诸葛莲昕

分析师 +852 3958 4600 zhugelianxin@cwghl.com SFC CE Ref: BPK 789



# 1. 丰富城市消费场景, 商圈建设提振内需

日前, 商务部起草了《城市商圈建设指南(征求意见稿)》(后简称"意见稿"), 指导城市商圈建设。政策主要内容和出台背景如何?哪些房企和物管公司有望受益?

### 1.1丰富短距离消费场景,各类商圈助力扩大内需

消费复苏偏缓,居民生活半径收缩为原因之一。在国际形势复杂、疫情反复的背景下,消费升级、扩大内需为内循环的重要抓手。然而,疫情后消费恢复缓慢,2020年最终消费支出对 GDP 增长的贡献率为-22%,2021年二季度方才回到疫情前的60%以上;居民出行半径收缩为原因之一。

首次定义核心、区域、社区三类商圈,丰富居民的短距离消费场景,助力扩大内需。意见稿首次根据服务范围、对应需求、功能布局、业态配置等因素定义了核心、区域、社区三类商圈:1)服务范围及对应需求:由社区商圈向核心商圈逐层升级。2)功能布局:核心商圈按照城市规模划分功能定位,超大城市核心商圈以世界顶级商圈为目标,中小城市核心商圈则强调提升城市商业活力;区域商圈按照在城市内的位置进行划分,提及郊区新城居民、重点功能区域工作群体等人群的消费需求;社区商圈的完善更具普惠性,覆盖新建及既有社区。3)业态配置:核心及区域商圈整体来看均体现了消费升级趋势,更强调新型、体验式业态。政策对不同层级商圈的定义和更趋细化的建设指导有望加速各类城市的商业建设发展,体验式业态占比的提升有望进一步丰富居民短距离消费场景,助力消费需求的充分释放。



表 1: 意见稿首次定义三类商圈, 因地制宜确定各类商圈功能布局

商圈种类	核心商圏	区域商圈	社区商圈
商圈位置	城市中心区或特定区域	城市区域中心	社区内部或周边
服务范围	面向全市,辐射周边地区、全国、国 际	面向所在区域、辐射全市	面向所在社区
满足需求	高端购物、文化旅游、特色餐饮、休 闲娱乐、金融商务等多元化消费需求	购物、餐饮、文化、休 闲、康养、体育、娱乐等 综合性消费需求	步行15分钟范围内日常生活需求和品质消费需求 (即一刻钟便民生活圈)
功能布局	・超大城市(常住人口≥1000 万): 世界顶级商圏 ・特大城市(500万≪常住人口< 1000万): 与现代化特大城市相适 应,体现城市活力 ・大城市(100万≪常住人口<500 万): 商业资源向核心商圏集聚,多 元时尚消费中心 ・中小城市(常住人口<100万): 与周边城市差异化、特色化,提升城 市商业活力	•中心城区:结合老城区 更新改造,提升综合性服 务功能 •郊区新城:满足新城居 民消费需求 •重点功能区域:面向高 端人才、产业工人、游客 等群体完善功能	<ul><li>新建社区:高标准打造</li><li>既有社区:改造提升</li><li>商业设施配备相对齐全的社区:优化业态组合</li></ul>
业态配置	<ul> <li>超大城市:融合文化艺术、旅游购物等多种服务业态,引进国际高端品牌首店、个人定制商店等新型业态,进口商品直销等商业形态</li> <li>特大城市:全球精品百货店、体验式业态,国际奢侈品品牌、本地特色式业态,国际奢侈品品牌、本地特色品牌等集聚发展</li> <li>大城市:提升体验式消费业态配比中小城市:适度发展购物中心、型仓储式超市、品牌专卖店等</li> </ul>	•中心城区:大城市及以上引进新兴商业业态;中小城市推动专业市场转型升级。郊区新城:综合性商旅文商业设施,高品质商业配套和高标准服务配套。重点功能区:重点建设高端休闲娱乐、科学探险体,对险体验等新业态	加强基本保障型商业网点 配置,完善社区便民服务 网络

数据来源:政府网站,中达证券研究

意见稿支持各规模城市因地制宜发展各类商圈。与此前商业相关的政策相比,本次政策的主要亮点包含: 1)支持常住人口小于100万的中小城市建设核心商圈,延续此前对超大城市建设世界顶级商圈、各类城市建设一刻钟便民生活圈的支持;针对核心、区域商圈提出结合轨道交通站点建设。2)将补齐社区商业发展短板列为发展重点。3)坚持总量控制、存量优化,提出"对城市中心区商业过度饱和的商圈实行商业设施规模总量控制,严格控制新建、扩建商业建筑规模""将城市商圈更新改造与城市更新相结合"。



表 2: 近期商业、消费相关政策提及新兴消费、城市一刻钟便民生活圈等

时间	部门	文件/事件	概述
2020/9/21	国务院	《关于以新业态新 模式引领新型消费 加快发展的意见》	培育建设国际消费中心城市,着力建设辐射带动能力强、资源整合有优势的区域消费中心,加强中小型消费城市梯队建设; 完善社区便民消费设施。
2021/3/22	发改委等 28部门	《加快培育新型消 费实施方案》	加强各层级消费中心规划布局,培育建设国际消费中心城市, 着力建设辐射带动能力强、资源整合有优势的区域消费中心, 加强中小型消费城市梯队建设;完善社区便民消费服务圈。
2021/7/19	商务部	培育国际消费中心 城市工作推进会	经国务院批准,在上海市、北京市、广州市、天津市、重庆市,率先开展国际消费中心城市培育建设。
2021/7/20	商务部等 12部门	《城市一刻钟便民 生活圈建设指南》	到 2025 年,通过打造"百城千圈",建设一批布局合理、业态齐全、功能完善、智慧便捷、规范有序、服务优质、商居和谐的城市便民生活圈。

数据来源:政府网站,中达证券研究

推动中小城市商圈建设匹配消费升级下沉的长期趋势。一方面,中低收入群体消费能力持续提升,近年来我国城乡居民人均可支配收入比值逐年下降,2020年城镇/农村居民人均可支配收入分别为 43834 元/17131 元,城乡居民人均可支配收入比值已由 2013 年的 2.81 持续下降至 2020 年的 2.56。另一方面,中低收入群体的边际消费倾向更高,因房屋等资产价格较低。从实际消费情况来看,2012 年以来,乡村社会消费品零售总额同比增速持续快于城镇,下沉市场消费活力较高。对中小城市商圈建设的支持与消费升级下沉的长期趋势相匹配。

图 1: 城乡居民人均可支配收入比值持续下降



数据来源: Wind, 国家统计局, 中达证券研究

图 2: 2012 年后乡村社会消费品零售总额增速快于城镇



数据来源: Wind, 国家统计局, 中达证券研究

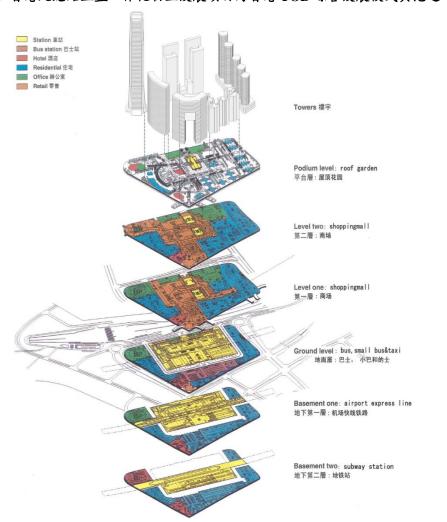
推动超大城市建设世界顶级商圈,提升消费市场国际影响力。意见稿提出支持超大城市建设世界顶级商圈,延续了7月商务部提出将在上海、北京、广州、 天津、重庆五城率先开展国际消费中心城市培育建设的发展方向。当前国内超



大城市商业物业供应丰富、消费活力较高,但对外的影响力和消费吸引力相对有限:以深圳为例,近年来深圳南山万象天地、蛇口海上世界、龙华商圈等新兴商圈相继崛起,但深圳商圈国际知名度较为有限,近些年并未形成如早年华强北电子第一街等具备较大影响力的商圈。

TOD 商圈建设有望提速。在具体建设层面,意见稿对核心和区域商圈均提出了"结合轨道交通枢纽建设""合理规划开发地下商业空间"等。我国城轨运营线路长度快速增长,中国大陆地区开通城轨交通运营的城市已由 2015 年末的 26 座提升至 2020 年末的 45 座,从在建情况看未来将达 61 座(详见专题报告《从轨交发展看城市购房需求》),TOD 商圈的建设也有望随之提速。从被称为"购物天堂"的香港来看,地铁与购物中心、写字楼、住宅等物业的一体化建设对其消费的增长提供了有力的基础设施保障。

### 图 3: 香港九龙站上盖一体化物业发展项目为香港 TOD 综合发展模式典范之一



数据来源: 国际城市设计, 中达证券研究



### 进一步补齐社区商业短板,促进居民日常消费需求释放、缓解养育及养老压力。

社区商业为覆盖居民范围最广的消费场景,社区商业的提升有望促进居民日常消费需求的释放,对应意见稿中菜市场、生鲜超市、餐饮(含早餐)、美容、家政服务、再生资源回收点、物流配送设施等业态。另外,在鼓励人口生育、人口老龄化的趋势下,社区商业的提升方向中也包含幼儿托管、养老服务中心等业态,提出"优先发展对居民生活品质提升最迫切需要的老年养护、运动健身房…幼儿托管等业态"。

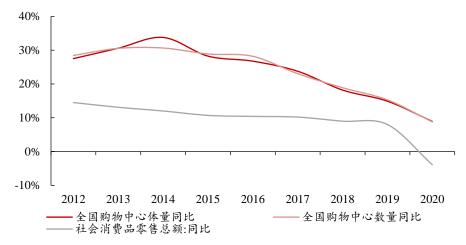
表 3: 完善业态配置要求, 补齐社区商业短板, 促进居民日常消费需求释放

社区商圏业态配置	举例
基本保障类	便利店、综合超市、菜市场、生鲜超市、早餐店、照相文印店、家政服务 点、维修点等
品质提升类	<ul><li>优先发展:老年康护、特色餐饮店、运动健身房、幼儿托管等</li><li>综合发展:蛋糕烘焙店、培训教育点、保健养生店、宠物服务站等</li></ul>

数据来源:政府网站,中达证券研究

城市商圈建设坚持控制总量、优化存量。意见稿明确提出严控过度饱和商圈新增商业建筑规模,将商圈改造与城市更新相结合。其背景在于:1)部分城市在商圈建设过程中未遵循商业发展规律,存在求大求高的现象,盲目增加商业建设总量或难以促进消费的增长;近十年来,全国购物中心体量、数量增速均持续快于社零增速。2)部分商业发展较早大城市中,位于核心区域的存量商业资源已难以与当前的消费需求相匹配;同时相应城市核心地段土地资源相对稀缺,对城市更新供地的依赖度相对较高。

图 4: 购物中心体量增速持续高于社会消费品零售总额增速



数据来源: Wind, 中达证券研究



### 1.2 哪些公司有望受益于商圈建设?

中小城市商圈建设有望提速,具备下沉能力的商业开发特色房企有望受益。意见稿对常住人口小于 100 万的中小城市建设核心商圈提出了支持,而此类中小城市分布通常较为分散,具备下沉市场商业拓展能力的房企更能把握机遇。例如,万达商管 2021 年 3 月末已累计开业万达广场 369 个,分散于全国 200 多座城市;新城 2020 年末已实现 118 个城市、156 座吾悦广场的布局,已开业吾悦广场达到 100 座。

图 5: 万达广场已开业 369座, 分散于 200 余座城市



数据来源:公司票据募集说明书,公司评级报告,中达证券研究

图 6: 2020 年末已开业吾悦广场达 100 座



数据来源:公司公告,中达证券研究

超大城市高端商业运营、TOD 建设等综合要求提升。对超大城市而言,提升商圈影响力、加强商圈与交通轨道的融合为未来发展的重要方向。相应地,高端商业运营品牌力强劲、TOD 开发经验丰富的房企亦将具备更为显著的优势,典型房企包含华润(万象天地、万象城)、新世界发展(K11)等。

图 7: 深圳万象天地效果图



数据来源:公司网站,中达证券研究

图 8: K11 为多地文化零售新地标



数据来源:公司网站,中达证券研究



#### 表 4: 华润、龙湖、万科等房企 TOD 建设经验丰富

房企	TOD 发展情况
华润置地	截至 2021 年 3 月末,已落地位于 31 个城市的 76 个 TOD 综合体,建筑规模超过 3500 万平
一一一	方米。
	截至 2020 年末,持有 TOD 项目 71 个,以 TOD 为核心的各业态开发面积近千万平方米。为
龙湖集团	唯一一家参与了《城市轨道 TOD 综合开发项目通用技术规范》(由中国城市公共交通协会
	和中国房地产业协会共同组织编制,2020年9月已发布)编制的房企。
万科A	截至 2020 年中期,已累计获取 TOD 项目 49 个,涉及建筑面积 1803 万方。
	截至 2020 年末, TOD 项目布局广州黄埔、增城、番禺三大片区,项目总土储 388 万方,占
越秀地广	公司大湾区土储的 28.7%、公司总土储的 15.8%。
绿城中国	截至 2021 年 1 月, 已落地位于长三角、环渤海、大湾区等地的 16 个 TOD 项目。
绿地控股	在全国多地开展轨道工程投资建设业务,同时积极参与地铁沿线区域的城市综合开发。

数据来源:公司网站,公司公告,中达证券研究

强调补齐社区商业短板,社区商业、家政服务等特色社区增值服务优势加速物管企业品牌打造。虽然当前物管公司的收入仍以基础物管业务为主,但社区增值服务亦为支持物管公司品牌力提升的重要途径。从业务开展的角度看,部分物管公司已针对部分社区增值服务搭建业务体系:如碧桂园服务已针对到家服务设立家政专业培训中心,2020年建立26个培训基地,培训学员11230人;绿城服务的零售服务逐步扩展,2021年5月已完成全国1025个绿城社区的前置仓配置,零售服务与业主达到平均500米、最少距离30米的距离。从收入结构的角度看,2020年,世茂服务、旭辉永升服务、保利物业、新城悦服务等社区增值服务占比较高,上述物企的社区增值服务分别贡献了公司约32%、25%、22%、17%的收入。

严控总量、优化存量导向下,轻资产输出能力突出的商管公司更具竞争力。目前已上市的商管公司多以轻资产输出为发展方向,外拓成果逐步有所体现:例如华润万象生活在管的购物中心面积中,来自华润置地的面积占比由 2019 年末的 90.8%降至 2020 年末的 87.7%。另外,万达广场自持项目占比近年持续下降、出租率仍保持高位,对其轻资产输出能力构成了有力印证。在商圈建设严控总量、优化存量的导向下,上述具备商业运营输出能力的企业亦有望受益。

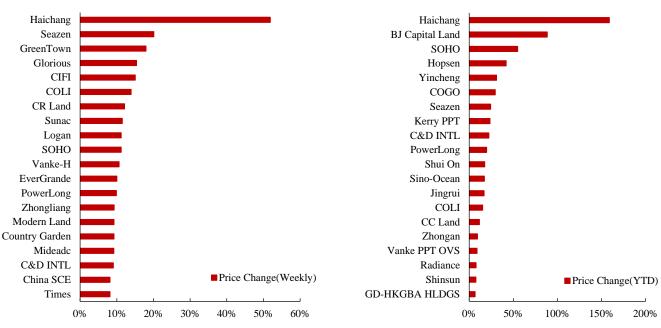


# 2.行业表现

### 2.1 地产开发行业表现

本周,海昌海洋公园、新城发展、绿城中国涨幅居前。海昌海洋公园、首创置业、 SOHO中国年初至今涨幅居前。

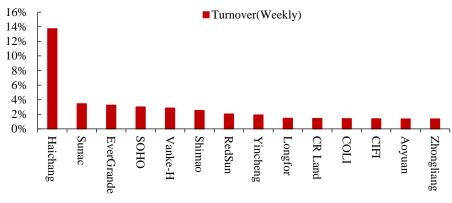
图 9:海昌海洋公园、新城发展、绿城中国本周涨幅 图 10:海昌海洋公园、首创置业、SOHO中国年初至 居前 今涨幅居前



数据来源: Wind, 中达证券研究

数据来源: Wind, 中达证券研究

#### 图 11: 海昌海洋公园、融创中国、中国恒大本周换手率居前



数据来源: Wind, 中达证券研究

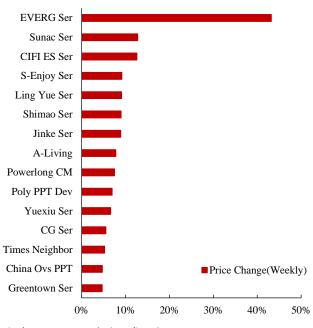


### 2.2 物业管理行业表现

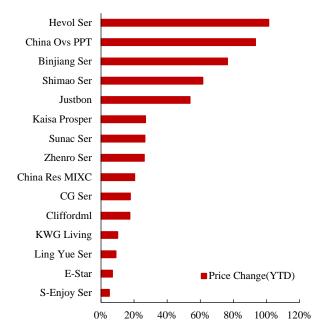
本周, 恒大物业、融创服务、旭辉永升服务涨幅居前。和泓服务、中海物业、 滨江服务年初至今涨幅居前。

图 12: 恒大物业、融创服务、旭辉永升服务本周涨幅居前

图 13: 和泓服务、中海物业、滨江服务年初至今涨幅居前

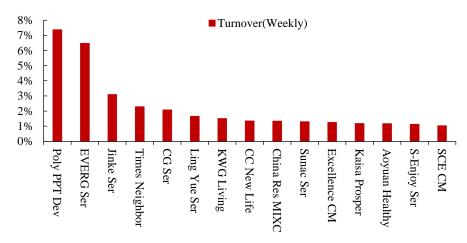


数据来源: Wind, 中达证券研究



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 14: 保利物业、恒大物业、金科服务本周换手率居前



数据来源: Wind, 中达证券研究



# 3.主要城市成交表现

## 3.1 新房成交数据

表 5: 主要城市交易量情况,本周新房成交环比下降 1 1447日 1 2430日

		过去7日			过去30日		] ;	本月截至 8-1	.3	本年截	至 8-13
城市 / 区域	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	208,513	11%	38%	832	-35%	21%	383	-31%	34%	6,372	78%
上海	374,100	17%	39%	1,225	-23%	-4%	673	3%	41%	10,123	45%
广州	163,955	-2%	-22%	762	-22%	-23%	292	-10%	-24%	7,796	56%
深圳	91,972	27%	-4%	296	6%	-16%	164	40%	-15%	2,889	32%
一线城市	838,539	12%	15%	3,115	-25%	-6%	1,511	-8%	13%	27,180	53%
二线城市	2,069,577	-4%	-28%	10,073	-25%	-13%	4,015	-31%	-22%	84,690	29%
三线城市	1,290,095	-18%	-48%	7,027	-27%	-35%	2,594	-30%	-44%	72,613	14%
北京	208,513	<b>11%</b>	<b>1</b> 38%	832	₩-35%	<b>1</b> 21%	383	<b>J</b> -31%	34%	6,372	<b>78%</b>
青岛	263,253	<b>9%</b>	<b>-12%</b>	1,270	₩-18%	-17%	465	<b>J</b> -16%	<b>-15%</b>	9,904	<b>14%</b>
济南	224,334	<b>J</b> -5%	<b>J</b> -9%	1,121	<b>1</b> -19%	<b>8%</b>	420	<b>J</b> -14%	<b>⊸</b> -2%	7,947	22%
东营	34.679	<b>₩</b> -35%	<b>₩</b> -85%	187	<b>U</b> -28%	<b>₩</b> -73%	78	-27%	<b>♣</b> -78%	1.683	<b>44%</b>
<b>环渤海</b>	730,779	<b>1</b> 2%	<b>₩</b> -22%	3,409	<b>₩</b> -24%	<b>J</b> -14%	1,345	<b>₩</b> -21%	<b>J</b> -17%	25,906	<b>19%</b>
上海	374,100	17%		1,225	<b>₩</b> -23%	<b>⊸</b> -4%	673	3%	↑ 41%	10,123	45%
南京	131,242	♠ 60%	<b>₩</b> -32%	542	<b>₩-58%</b>	-42%	211	₩ -54%	-56%	8,978	↑ 58%
杭州	168,153	<b>₩ -48%</b>	<b>⊸</b> -32% <b>⊸</b> -41%	982	<b>U</b> -12%	42%	469	-54% -15%	<b>№</b> 14%	8,123	<b>№</b> 38%
苏州	179,351	<b>⊸</b> -8%	-5%	898	<b>₩</b> -38%	13%	354	-30%	↑ 4%	7,637	= =
扬州	179,331	-070	-570			₩ -54%		<b>⊸</b> -30% <b>⊸</b> -100%	=		=
初州	25 065	- <b>№</b> 46%	<b>49%</b>	127	<b>₩</b> -42% <b>₩-47%</b>	<b>₩</b> -54%	0 39	<b>₩ -100%</b> <b>₩ -39%</b>	<b>₩</b> -100% <b>₩</b> -50%	1,896	<b>№</b> 37%
	25,865	_	•	115	<b>₩-4</b> /%	<b>₩</b> -52% <b>₩</b> -27%			•	1,986	<b>20%</b>
温州 金华	116,212	<b>₩-28%</b>	<b>₩-40%</b>	575	<b>₩-29%</b> <b>₩-9</b> %	<b>₩ -27%</b> <b>₩ -26%</b>	258 70	<ul><li></li></ul>	•	6,073	11%
	35,221	-2%	-22%	181	•				•	1,745	22%
常州	17,637	-81%	-72%	273	9%	<b>₩</b> -14%	96	-50% -8%	•	1,769	-5%
淮安	42,025	-53%	-65%	281	-6%	-37%	122	9 0,0	*	3,346	<b>1</b> 24%
连云港	156,910	<b>№</b> 7%	<b>24%</b>	566	<b>-10%</b>	-14%	296	-7%	11%	5,592	<b>50%</b>
绍兴	27,836	2487%	-75%	75	-59%	-65%	29	-47%	-81%	1,413	9%
镇江	65,246	<b>-12%</b>	-52%	360	<b>W</b> -36%	-16%	128	-29%	-44%	4,277	25%
嘉兴	-		-	87	<b>-47%</b>	-80%	38	-38%	-85%	1,054	-45%
芜湖	72,727	-27%	<b>42%</b>	381	₩-35%	<b>62%</b>	155	<b>1</b> 7%	63%	4,686	<b>1</b> 301%
盐城	27,024	<del>-14</del> %	<b>-70%</b>	101	<b>-69%</b>	<b>-72%</b>	27	-54%	-87%	2,207	<b>10%</b>
舟山	26,013	<b>103%</b>	<b>1</b> 59%	102	<b>1</b> 2%	<b>-11%</b>	37	<b>1</b> 30%	<b>1</b> 28%	876	<b>9%</b>
池州	16,232	<b>-20%</b>	<b>-17%</b>	74	<b>1</b> 5%	<b>-10%</b>	36	45%	<b>15%</b>	667	<b>1</b> 25%
宁波	170,686	<b>1</b> 36%	<b>-</b> 5%	568	<b>₩</b> -17%	-25%	286	-18%	-29%	5,320	<b>1</b> 6%
长三角	1,652,479	<b>-11%</b>	<b>₩-28%</b>	7,511	<b>-30%</b>	<b>-19%</b>	3,322	<b>-23%</b>	<b>J</b> -23%	77,767	<b>11%</b>
广州	163,955	-2%	-22%	762	<b>₩</b> -22%	-23%	292	<b>⊎</b> -10%	-24%	7,796	<b>1</b> 56%
深圳	91,972	<b>1</b> 27%	<b>⊸</b> -4%	296	<b>1</b> 6%	-16%	164	<b>1</b> 40%	<b>₩</b> -15%	2,889	<b>1</b> 32%
福州	100,056	<b>1</b> 9%	<b>98%</b>	387	<b>₩</b> -25%	<b>17%</b>	171	·20%	<b>1</b> 96%	3,287	<b>168%</b>
东莞	87,458	<b>1</b> 27%	-51%	430	<b>₩</b> -28%	<b>₩</b> -48%	141	<b>⊎</b> -11%	-54%	3,281	-9%
泉州	6,923	<b>42%</b>	₩-88%	41	<b>23%</b>	<b>-88%</b>	14	<b>189%</b>	<b>-89%</b>	672	<b>49%</b>
莆田	28,743	<b>16%</b>	<b>14%</b>	141	<b>-23%</b>	<b>33%</b>	47	-21%	<b>16%</b>	1,361	<b>47%</b>
惠州	16,733	<b>-</b> 56%	<b>-79%</b>	147	₩-46%	-53%	49	-62%	-67%	1,813	<b>15%</b>
韶关	10,707	<b></b> -27%	-68%	87	<b>₩</b> -13%	<b>-</b> 41%	21	-37%	-62%	855	<b>J</b> -17%
佛山	159,458	<b>1%</b>	<b>-27%</b>	843	<b>-27%</b>	<b>-22%</b>	265	<b>-</b> 49%	<b>J</b> -36%	7,837	<b>••• 14%</b>
肇庆	6,489	<b>-38%</b>	<b>-86%</b>	78	<b>-40%</b>	<b>-70%</b>	16	<b>J</b> -65%	<b>J</b> -86%	1,393	₩ 0%
清远	-	-	-	132	<b>-23%</b>	<b>-68%</b>	-	-	-	1,836	<b>J</b> -23%
江门	12,093	<b>70%</b>	<b>-58%</b>	65	<b>-53%</b>	<b>J</b> -57%	19	-59%	<b>J</b> -63%	1,021	<b>133%</b>
珠三角及南部其它城市	684,587	<b>1%</b>	<b>-39%</b>	3,410	<b>-25%</b>	<b>-35%</b>	1,199	<b>J</b> -30%	<b>-42%</b>	34,041	<b>1</b> 20%
泰安	34,801	<b>-22</b> %	<b>J</b> -22%	180	<b>₩</b> -12%	<b>-19</b> %	75	<del>-</del> 9%	<b>-</b> 16%	1,639	<b>1</b> 28%
北部	34,801	<b>₩-22%</b>	<b>₩-22%</b>	180	<b>₩-12%</b>	<b>-19%</b>	75	<b>J</b> -9%	<b>-16%</b>	1,639	<b>1</b> 28%
武汉	246,666	<b>J</b> -33%	<b>-51</b> %	2,113	₩-35%	<b>J</b> -4%	550	-66%	<b>J</b> -34%	16,545	<b>1</b> 99%
岳阳	17,883	<b>J</b> -57%	-61%	194	₩ -9%	<b>J</b> -42%	54	<b>J</b> -28%	<b>J</b> -43%	1,344	<b>J</b> -4%
宝鸡	54,933	<b>13%</b>	<b>J</b> -24%	247	<b>-17%</b>	<b>44%</b>	100	<b>J</b> -1%	<b>J</b> -36%	2,482	<b>1</b> 25%
中部	319,482	₩-30%	₩-48%	2,554	₩-32%	<b>-14%</b>	704	<b>-61%</b>	<b>J</b> -35%	20,372	<b>74%</b>
成都	538,244	<b>15%</b>	<b>⊸</b> -25%	2,051	₩ -6%	₩ -8%	988	-3%	<b>J</b> -18%	14,807	12%
柳州	53,371	<b>J</b> -5%	<b>J</b> -26%	267	<b>J</b> -41%	<b>₩-41%</b>	107	<b>J</b> -24%	<b>J</b> -24%	3,144	<b>J</b> -14%
南宁	184,468	<b>⊸</b> -12%	<b>♣</b> -29%	833	<b>⊸</b> -3%	<b>J</b> -39%	380	<b>⊸</b> -4%	J -29%	6,808	<b>J</b> -11%
西部	776,082	<b>№</b> 6%	<b>₩</b> -26%	3,150	<b>U</b> -10%	<b>₩-22%</b>	1,476	J -5%	<b>₩</b> -22%	24,759	1%
总计	4,198,211	-6%	-31%	20,215	-26%	-21%	8,121	-27%	-27%	184,484	26%
							-,			,	
上升城市数目		17	7		4	7		6	10		30

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2021/8/13



表 6: 主要城市新房库存与去化周期情况,本周主要城市平均去化周期约 22.4 个月

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	上期	环比	同比
北京	11,241	-2%	-8%	13.5	12.4	9%	-24%
上海	5,141	-4%	-27%	4.2	4.9	-14%	-24%
广州	9,089	3%	11%	11.9	11.4	5%	44%
深圳	1,895	-3%	7%	6.4	7.3	-13%	27%
一线城市		-1%	-4%	9.0	9.0	-3%	6%
杭州	2,788	71%	-17%	2.8	1.6	81%	-41%
南京	6,887	-1%	21%	12.7	11.0	15%	110%
苏州	8,240	0%	26%	9.2	8.0	15%	11%
福州	6,436	-2%	2%	16.6	15.6	6%	-43%
南宁	9,841	1%	24%	11.8	11.6	1%	104%
温州	10,996	0%	-2%	19.1	17.1	12%	35%
泉州	6,812	0%	-3%	167.6	198.9	-16%	716%
宁波	3,310	0%	10%	5.8	5.8	0%	46%
东营	1,772	0%	1%	9.5	9.0	5%	276%
平均		<b>5%</b>	3%	22.4	24.2	8%	95%

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2021/8/13;平均环比及平均同比为各城市变动平均值

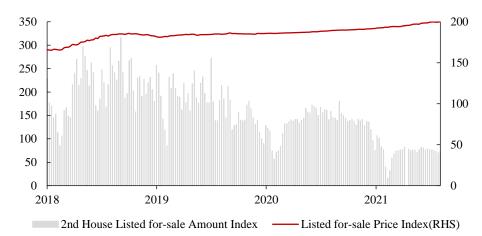
## 3.2 二手房成交及价格数据

表 7: 主要城市二手房成交量情况,北京、厦门本年至今涨幅较大

		过去7日			过去30日			本月至今		本年	至今
城市	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	345,640	<b>-13%</b>	<b>1</b> 7%	1,624	<b>-6%</b>	<b>9</b> %	680	<b>6</b> %	<b>1</b> 21%	12,172	<b>1</b> 53%
深圳	44,766	<b>J</b> -3%	<b>-83%</b>	225	<b>J</b> -5%	<b>J</b> -78%	91	<b>₩</b> -6%	<b>-79%</b>	2,724	<b>J</b> -48%
杭州	60,607	<b>J</b> -9%	<b>J</b> -59%	312	<b>J</b> -33%	<b>J</b> -50%	114	<b>J</b> -33%	<b>J</b> -56%	3,926	<b>15%</b>
南京	87,107	<b>••</b> 64%	<b>J</b> -65%	530	<b>J</b> -44%	<b>J</b> -54%	140	<b>-61%</b>	<b>J</b> -68%	6,283	<b>%</b> 8%
成都	74,594	<b>J</b> -2%	<b>J</b> -25%	342	<b>J</b> -4%	<b>J</b> -23%	149	<b>7%</b>	<b>J</b> -20%	2,465	<b>J</b> -22%
青岛	62,468	<b>1</b> 8%	<b>J</b> -51%	282	<b>J</b> -50%	<b>-51</b> %	119	<b>⊎</b> -38%	<b>J</b> -48%	3,910	<b>1</b> 24%
无锡	79,043	<b>J</b> -3%	<b>-</b> 49%	405	<b>43</b> %	<b>J</b> -37%	160	<b>⊎</b> -26%	<b>J</b> -38%	3,693	<b>J</b> -2%
苏州	137,185	<b>17%</b>	<b>⊸</b> -2%	503	<b>J</b> -3%	<b>-17</b> %	253	10%	<b>1</b> 6%	4,621	<b>1</b> 32%
厦门	57,385	<b>7%</b>	<b>J</b> -35%	282	<b>J</b> -25%	<b>J</b> -26%	107	<b>J</b> -24%	<b>J</b> -28%	2,831	<b>41%</b>
扬州	-	-	-	30	<b>J</b> -74%	<b>J</b> -74%	-	-	-	717	<b>13%</b>
东莞	52,030	<b>J</b> -4%	<b>1</b> 24%	246	<b>4%</b>	<b>J</b> -19%	106	<b>⊸-8%</b>	<b>1</b> 30%	1,233	<b>J</b> -30%
南宁	20,965	<b>₩-38%</b>	<b>-70%</b>	144	<b>J</b> -9%	<b>J</b> -52%	55	<b>J</b> -30%	<b>J</b> -56%	1,077	<b>J</b> -31%
佛山	134,877	<b>₩ -2%</b>	<b>J</b> -23%	609	<b>J</b> -10%	<b>J</b> -17%	257	<b>J</b> -15%	<b>J</b> -20%	4,693	<b>40%</b>
金华	36,472	<b>₩-12%</b>	<b>J</b> -26%	164	<b>J</b> -35%	<b>J</b> -37%	77	<b>J</b> -34%	<b>J</b> -21%	2,069	<b>29%</b>
江门	9,190	<b>J</b> -36%	<b>J</b> -56%	63	<b>J</b> -22%	<b>J</b> -36%	23	<b>J</b> -30%	<b>J</b> -38%	556	<b>16%</b>
总计	1,202,331	-2%	-39%	5,760	-22%	-34%	2,332	-19%	-33%	52,970	12%
上升城市数目		4	2		1	1		3	3		10
下降城市数目		10	12		14	14		11	11		5

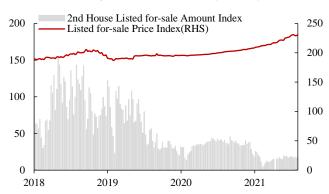
数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/8/13

### 图 15: 二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



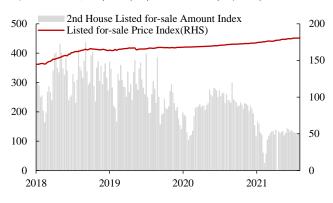
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2021/8/8

#### 图 16: 一线城市二手房价格指数有所提升



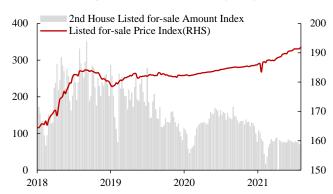
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2021/8/8

### 图 18: 三线城市二手房价格指数有所提升



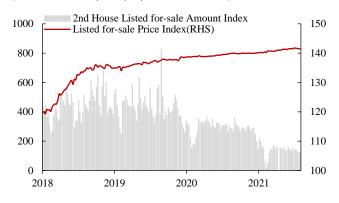
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2021/8/8

#### 图 17: 二线城市二手房价格指数略有提升



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2021/8/8

### 图 19: 四线城市二手房价格指数缓慢上涨



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2021/8/8



# 4.重要政策及动态

## 4.1 本周重要行业政策与新闻

表 8: 本周要闻: 青岛、上海、福州等地推迟集中供地

日期	地区/部门	简述
2021-08-07	衢州	暂停向在市区范围内拥有1套及以上住房的非本市户籍家庭出售新建商品住房和
2021-06-07	1471	二手住房;在市区热点区域试点建立二手住房成交参考价格发布机制。
2021-08-09	内蒙古	购买家庭第二套住房的缴存职工,在办理住房公积金贷款时,贷款利率按照同期
2021-00-09	门外占	住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行。
2021-08-09	惠州	大亚湾经济技术开发区、惠阳区暂停向区域内拥有一套及以上住房的非本市户籍
2021-00-09	<b>心</b> 川	居民出售新建商品住房。
2021-08-10	北京	将构建"房地联动、一地一策"机制,根据不同地块具体情况,设定不同的土地
2021-00-10	40 V	竞买或房屋销售条件, 遏制非理性拿地行为, 坚决稳地价、稳房价、稳预期。
2021-08-10	义乌	支持自住需求;在义乌区域新购买的新建商品住宅和二手住宅,在取得《不动产
2021-00-10	<b>7</b> - <b>7</b> - <b>1</b>	权证》满3年后方可上市交易。
		职工家庭已办理过住房公积金贷款的,须在首套住房公积金贷款结清满十二个月
2021-08-11	贵州	以上,方可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房,且最低首付款比例不低
		于 40%,贷款利率按同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行。
2021-08-11	北京	将对短期内多次结、离婚且新购住房的人群,将启动重点监控程序。
2021-08-11	青岛	7月30日青岛公示的第二批次集中出让的100宗地拍卖活动因故"终止"。
		完善临港片区租购并举的住房体系,注重职住平衡,加大住房供应力度;到 2025
2021-08-12	上海	年,临港片区累计新增规划住房建筑总量约 1600 万平方米,累计新增各类住房
		约 20 万套。
2021-08-13	福州	福州六区土拍延期至9月,最高溢价率均下调至15%。
2021-08-13	上海	上海第二批集中供地延期,将延迟到9月集中发布公告。

数据来源: Wind, 政府网站, 中达证券研究



### 4.2 本周重点公司新闻及公告

表 9: 本周公司动态: 中国恒大可能出售恒大汽车、恒大物业部分权益

日期	对象	简述
		就金额最多为等值 2.1 亿美元(包括增量融资)的 42 个月定期双币双层贷
2021-08-09	宝龙地产	款融资订立融资协议,各个利息期间的定期贷款融资利率为下列各项的总
2021-08-09	玉龙地广	和:(i)每年3.25%;及(ii)(a)就甲层信贷融资而言为香港银行同业拆息;或
		(b)就乙层信贷融资而言为伦敦银行同业拆息。
		正在接触几家潜在独立第三方投资者探讨有关出售公司旗下部分资产,包
2021-08-10	中国恒大	括但不限于出售中国恒大新能源汽车集团有限公司(708.HK)及恒大物业集
		团有限公司(6666.HK)的部分权益。
		拟在 2022 年 3 月 31 日之前对已发行、尚在存续期的境内外各类债券开展
2021 00 11	the A LL	主动购回,公司债、中期票据、美元债目前合计存续本金 160.57 亿元
2021-08-11	阳光城	+22.82 亿美元,拟购回数量上限为存续张数的 10%(不含已实施购回金
		额)。
2021-08-12	祥生控股集团	发行 2 亿美元于 2023 年到期的 12%优先票据。

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究

## 4.3 重点公司 2021 年中期业绩情况

表 10: 2021 年上半年,越秀服务、时代邻里归母净利润分别同比增长 134.0%、81.9%

公司	代码	营业	<b>上收入</b>	归母核心净利润			
公司	八鸡	(亿元)	同比	(亿元)	同比		
地产开发							
禹洲集团	1628.HK	120.1	494.9%	7.9	-		
金辉控股	9993.HK	160.7	44.1%	-	-		
物业管理				归母	净利润		
时代邻里	9928.HK	11.6	65.6%	1.5	81.9%		
越秀服务	6626.HK	9.6	108.2%	1.8	134.0%		
建业新生活	9983.HK	15.6	47.4%	2.6	41.5%		

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究



## 4.4 重点公司 2021 年 7 月销售情况

表 11: 景瑞、绿城等前 7月累计销售金额增速居前

	代码	1-7月累计销售金额		1-7月累计	销售面积	7月销	售金额	7月销售面积	
公司		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
万科A	000002.SZ	4060	7.0%	2499	1.1%	515	-12. <mark>7</mark> %	307	-2 <mark>2.</mark> 1%
中国恒大	3333.HK	4006	0.4%	4845	10.1%	438	-13. <mark>0</mark> %	544	0.9%
融创中国	1918.HK	3701	49.5%	2546	43.3%	494	-5.6%	351	-5. <mark>8</mark> %
碧桂园	2007.HK	3574	11.3%	4101	7.3%	543	0.0%	650	2.0%
保利地产	600048.SH	3273	19.8%	1984	9.3%	422	-13 <mark>.3</mark> %	313	-2.9%
中国海外发展	0688.HK	2299	18.8%	1152	7.1%	227	5.6%	103	-15.7%
招商蛇口	001979.SZ	1973	47.7%	857	42.5%	203	-11. <mark>2</mark> %	87	-16.4%
金地集团	600383.SH	1885	53.8%	875	47.8%	256	22.4%	122	13.9%
世茂集团	0813.HK	1749	25.4%	985	24.1%	221	-2 <mark>3.8</mark> %	124	-24.5%
龙湖集团	0960.HK	1617	22.4%	941	20.9%	190	-9.3 <mark>%</mark>	115	-7.
旭辉控股集团	0884.HK	1570	52.9%	898	39.7%	209	-5.0%	101	-34.3%
绿城中国	3900.HK	1504	89.2%	534	79.2%	146	20.7%	61	29.8%
中国金茂	0817.HK	1477	18.8%	871	30.4%	175	-18 <mark>.3</mark> %	119	-1.1%
新城控股	601155.SH	1346	13.6%	1242	15.5%	169	-19 <mark>.4</mark> %	155	-21.5%
中南建设	000961.SZ	1267	<b>2</b> 7.7%	919	25.6%	177	-0.8%	129	5.1%
融信中国	3301.HK	988	36.3%	411	29.1%	159	30.5%	76	26.0%
正荣地产	6158.HK	943	35.6%	571	24.9%	120	-11. <mark>5</mark> %	73	-19.2%
美的置业	3990.HK	931	58.5%	768	44.2%	105	-0.2%	81	-14.1%
龙光集团	3380.HK	836	45.6%	452	21.1%	100	-9.7%	62	-10.7%
雅居乐集团	3383.HK	835	27.1%	537	11.5%	82	-2 <mark>2.7</mark> %	52	-31.8%
佳兆业集团	1638.HK	739	62.3%	440	64.0%	101	5.9%	59	5.1%
富力地产	2777.HK	733	10.0%	546	-3.0%	83		61	
荣盛发展	002146.SZ	678	21.2%	625	23.9%	96	24.6%	90	29.2%
中骏集团控股	1966.HK	671	40.3%	429	27.8%	80	3.9%	58	-7. <mark>3</mark> %
远洋集团	3377.HK	628	23.3%	339	26.9%	104	14.8%	55	14.1%
宝龙地产	1238.HK	625	60.1%	396	55.3%	94	26.1%	57	13.9%
禹洲集团	1628.HK	624	15.7%	330	0.5%	97	-12. <mark>5</mark> %	46	-32.4%
时代中国控股	1233.HK	533	31.7%	272	-6.3%	79	0.2%	37	-33.8%
越秀地产	0123.HK	525	19.4%	199	11.6%	51	-20 <mark>.3</mark> %	20	-2 <mark>5.</mark> 2%
首创置业	2868.HK	426	15.0%	188	70.1%	23	-3 <mark>0.8</mark> %	14	27.8%
建业地产	0832.HK	413	-15.4%	574	-15.1%	23	-60.6%	31	-65.1%
中国海外宏洋集团	0081.HK	396	35.6%	359	30.4%	36	-6.6	40	21.6%
保利置业集团	0119.HK	339	48.0%	197	<b>55</b> .6%	26	-21 <mark>.2</mark> %	18	-21.2%
花样年控股	1777.HK	332	49.0%	206	23.7%	51	6.5%	32	3.9%
当代置业	1107.HK	255	42.3%	249	41.4%	42	4.8%	41	2.9%
合生创展集团	0754.HK	244	65.9%	65	-28.3%	32	26.1%	8	-36.7%
景瑞控股	1862.HK	212	119.9%	113	166.2%	25	26.1%	16	50.7%

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究; 注: 碧桂园、佳兆业、龙光为权益口径



### 风险提示:

- 1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性,影响上市公司销售业绩;
- 2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响;
- 3.疫情控制具有不确定性。



### 分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明:

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法:
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系:
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告;
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内;
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员;
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

#### 评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准,A股市场以沪深300指数为基准,港股市场以恒生指数为基准。

#### 1) 股票评级:

买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上;

增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间;

持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间;

卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

#### 2) 行业评级:

强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上:

中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间:

弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

#### 免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此,投资者应该意识到公司可能存在利益冲突,这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时,应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考,并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力, 也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险, 在签订任何投资合同之前,个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源,但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面,中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息,本报告中提到的投资价值和来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变,中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。



过往业绩不能代表未来表现,未来回报不可保证,并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下,本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者(定义见《证券及期货条例》(香港法律第571章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权,任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。