

22-Aug-21



## 内地房地产周度观察

## 深圳严控小产权房,管控风险稳定预期

### 专题研究:

据深圳本地媒体报导,深圳近期发布《关于加强对住宅类历史遗留违法建筑交易查处的通知》。《通知》主要内容几何?深圳将如何缓解住房供需矛盾?

《通知》明确打击小产权房交易,规范市场行为、管控金融风险、稳定市场预期为重要政策意图。1)规范市场行为:《通知》主要对住宅类历史遗留违法建筑(俗称深圳小产权房)的交易进行了规范,限制了当前部分投资者通过村集体、律所等为交易进行登记背书的渠道,是调控政策的自然延伸。2)管控金融风险:《通知》提到防范信贷资金违规流入小产权房领域,当前部分村集体和当地银行、小贷公司等存在合作开展相关贷款业务的情况,此次新规属于金融监管上的打补丁之举。3)稳定市场预期:《通知》直接对小产权房交易、贷款、宣传、服务等环节进行监管,体现了深圳对于楼市调控的定力。

深圳目前存量住房以小产权房为主,住房和保障房供应相对不足。深圳的小产权房的出现具备历史沿革: 1) 90 年代初期,特区经济快速发展,住房供应不足掀起深圳抢建违建潮; 2)"统征""统转"过程中,土地升值预期与补偿标准存在落差,原村民及基层社区组织纷纷选择"种房保地",小产权房规模进一步增大。深圳目前存量住房以小产权房为主:截至 2016 年,深圳约 1067 万套存量住房中占比最高的为村民自建房,约占 47.8%;产权清晰、能够自由流通且质量相对较好的商品住房占比仅 17.0%,保障性住房占比约 4.1%。

**多渠道供给、租购并举为深圳缓解供需矛盾的主要方向,住房供给有望提速。**《通知》加强了对于房地产市场和金融风险的管控,但深圳当前小产权房占比较高的存量供应格局尚未有明显改善,多渠道供给、租购并举成为深圳缓解供需矛盾的主要方向。近年来,深圳积极增加新供应土地、盘活存量用地,2020及2021年居住用地计划供应量分别同比增长95.5%和23.9%。另一方面,深圳亦逐步推进公共住房建设,2020及2021年计划供应居住用地面积中,公共住房的占比分别约57.4%和58.9%。展望未来,深圳的住房供给有望提速,公共住房将逐步承接更多居住需求。

### 数据要点:

截至8月20日,本周42个主要城市新房成交面积环比下降5%,2021年累计成交面积同比上升23%。

截至8月20日,本周13个主要城市可售面积(库存)环比上升2%;平均去化周期21.4个月,平均环比上升2%。

截至 8 月 20 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 10%。

#### 投资建议:

本周,第二批集中供地延期城市新增苏州、济南、杭州等,土地出让规则及价格或将在更大范围内进一步规范,房企拿地利润率有望迎来边际改善。尽管近期市场整体表现偏弱,但中期业绩的分化态势仍有望带来一定的投资机遇。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. 深圳严控小产权房,管控风险稳定预期

据深圳本地媒体报导,深圳市住建局近期发布《关于加强对住宅类历史遗留违法建筑交易查处的通知》(后简称"《通知》")。《通知》主要内容几何?住宅类历史遗留违法建筑的历史沿革如何?深圳将如何缓解住房供需矛盾?

## 1.1 打击小产权房交易:规范市场行为,管控金融风险

《通知》明确进一步打击小产权房,防范回迁房、安置房炒作,防范信贷资金违规流入小产权房。《通知》主要对住宅类历史遗留违法建筑(俗称深圳小产权房)的交易进行了规范,并明确了各项监管措施的负责部门。《通知》特别提及防范城市更新过程中的回迁房炒作、土地整备过程中的安置房炒作,防范信贷资金违规流入小产权房领域。

小产权房的建造与交易均属违法,长期以来徘徊在灰色地带。小产权房并非法律概念,而是约定俗成的称谓,指在农村集体土地上建设的房屋,未缴纳土地出让金等费用(因而价格通常远低于商品房);其产权证由乡政府或村颁发,而非由国家房管部门颁发。小产权房的交易违反法律法规,2008年后中央多次下发文件监管小产权房,国土资源部、住建部2013年下发紧急通知称"坚决遏制在建、在售小产权房行为"。由于部分城市人口商品房供给偏紧、价格较高、且小产权房存在一定市场规模等原因,此类房屋的交易长期以来一直徘徊在灰色地带。



### 表 1: 《通知》进一步打击小产权房交易

住宅类型	概念	《通知》表述
住宅类历史遗 留违法建筑 (小产权房)	在农村集体土地上建设的房屋, 未缴纳土地出让金等费用, 国家 房管部门不给予购房合同备案	<ul><li>社区股份合作公司不得为住宅类历史遗留违法建筑交易材料加盖公章或者出具相关证明。</li><li>公证机构、律师事务所不得为住宅类历史遗留违法建筑交易行为提供公证或者见证服务。</li></ul>
回迁房	开发商征收土地时, 赔给回迁户 的房屋	城市更新项目纳入更新单元计划前,各区政府应按规定 组织开展住宅类历史遗留违法建筑物业权利人核实工 作;对未开展物业权利人核实且尚未确认实施主体的更 新项目,由各区政府在本通知发布之日起6个月内组织 补充开展物业权利人核实,防范城市更新过程中回迁房 炒作。城市更新市场主体与未经核实确认的物业权利人 签订的搬迁补偿协议不予备案。
安置房	政府进行城市道路建设和其他公 共设施建设项目时,对被拆迁住 户进行安置所建的房屋	土地整备项目在区政府审批实施方案前应开展住宅类历史遗留违法建筑物业权利人核实工作;对已完成实施方案审批的土地整备项目,由各区政府在本通知发布之日起6个月内组织补充开展物业权利人核实,防范土地整备过程中安置房炒作。除本通知发布前已公示的补偿安置协议外,与未经核实确认的物业权利人签订的补偿安置协议不予备案。

数据来源:深圳地产网,中达证券研究

新规意在查漏补缺,炒作难度明显加大。根据报道中提及的文件,深圳要求社 区股份合作公司不得为住宅类历史遗留违法建筑交易材料加盖公章或者出具相 关证明;公证机构、律师事务所不得为住宅类历史遗留违法建筑交易行为提供 公证或者见证服务。就目前深圳的小产权房领域而言,确实存在通过上述方式 完成交易的现象(实际上是为了一定程度解决一房多卖、原业主反口等小产权 房交易中的问题)。新规实际上限制了投资者通过村集体、律所等为交易进行 登记背书的渠道,是调控政策的自然延伸。

金融风险管控是此次新规的重要政策意图。文件提到,深圳银保监局应严格规范辖内商业银行与房地产中介机构的业务合作,加强信贷业务内控合规管理,依法追究违法违规人员责任,防范信贷资金违规流入住宅类历史遗留违法建筑领域。小产权房虽无法从银行获取正规的按揭贷款,但从实际情况看,部分村集体和当地银行、小贷公司等存在合作开展相关贷款业务的情况。相较于常规的按揭贷,这种带有明显灰色地带色彩的贷款业务透明度较低,且抵押品质量显著低于商品住宅,金融风险更大。考虑到目前房地产金融的管控思路,此次新规属于金融监管上的打补丁之举。



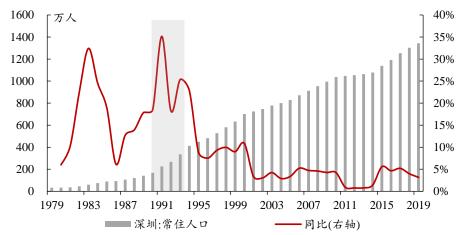
新政延续此前调控基调,体现政策方面定力。近两年的房价上涨和投机资金外溢使得深圳小产权房市场热度较高,今年 4 月央视财经暗访中,有中介称去年至今部分小产权房涨幅达 50%。此次新政直接对小产权房交易、贷款、宣传、服务等环节进行监管,体现了深圳对于楼市调控的定力。尽管政策最终实施效果依赖于具体执行的持续性,但对于违法交易小产权房的监管有利于规范市场行为,对于房企开展的合法合规城市更新业务也具有积极意义。

## 1.2 历史沿革问题下,深圳存量住房以小产权房为主

深圳的小产权房的出现源于特区历史上快速发展时期的房屋需求、农村土地城市化过程中补偿标准与土地升值预期的落差等。

90 年代初期,特区经济快速发展,住房供应不足掀起深圳抢建违建潮。90 年代初期,深圳特区快速发展,常住人口数量增速明显提升,住房供应出现短缺;同时,房地产开发逐渐兴起,刺激了特区内原居民的建房热情。在上述因素的共同作用下,特区内原村民在原有住房上加盖楼层、建设非法住宅区,形成了一定规模的违法建筑。

图 1:90 年代初深圳常住人口快速增长



数据来源: Wind, 深圳市统计局, 中达证券研究

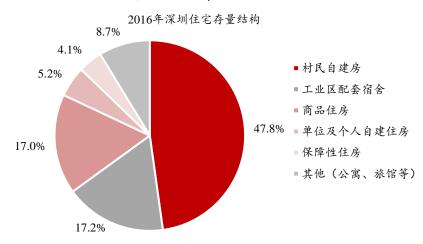
"统征""统转"完成深圳土地国有化。1992年,深圳出台了《关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定》,对当时特区内(现罗湖、福田、南山、盐田)所有尚未被征用的土地实行一次性征收("统征")和土地费补偿,实现关内农村土地的国有化。2004年,深圳出台《深圳市宝安、龙岗两区城市化土地管理办法》,将关外土地转为国有土地("统转"),并给予土地补偿费、青苗补偿费和地上附着物补偿费。至此,深圳全域实现了土地国有化。



土地升值预期与补偿标准存在落差,带动违法建筑数量增长。随着 1998 年房改的启动,房地产行业蓬勃发展,带动房价、地价快速提升。在此背景下, 2004年"统转"过程中,原村民能够获取的补偿与已经形成的地价上升预期形成了较大落差,因而原村民及基层社区组织纷纷选择"种房保地",进一步增大了违法建筑的规模。

深圳目前存量住房以小产权房为主, 商品住宅占比相对较小。由于前述历史沿草问题的影响, 截至 2016 年深圳约 1067 万套 (间) 存量住房中占比最高的为村民自建房, 占比约为 47.8%; 工业区配套住宅占比为 17.2%, 而产权清晰、能够自由流通且质量相对较好的商品住房占比仅约 17.0%, 对应大约 181 万套。单位及个人自建住房、保障性住房和其他住房(主要为各类公寓、旅馆等)占比分别为 5.2%、4.1%和 8.7%。从目前的存量供应情况看, 城中村、小产权房占据了深圳住房供应的半壁江山; 深圳住宅的存量结构也为投机资金提供了一定炒作的基础。

图 2: 深圳目前存量住房以小产权房为主, 商品住宅占比相对较小



数据来源:深圳市房地产研究中心,中达证券研究

商品住房和保障房供应相对不足是深圳目前面临的直接问题。根据深圳市房地产研究中心的数据,截至2016年深圳存量住房中商品房占比仅约17%,保障性住房占比约为4.1%,在整体存量中占比较低。2016年至2018年,深圳新增住宅用地建面平均仅58.6万方,2019及2020年明显增加,达到131.1万方及521.4万方,但相较过去每年50-60万新增常住人口而言仍显捉襟见肘。根据贝壳研究院2019年发布的《粤港澳大湾区房地产市场白皮书》,深圳城中村容纳了约1500万人口,占实际总人口75%的份额,但相应的住房条件则较差,存在明显的供应不合理问题。

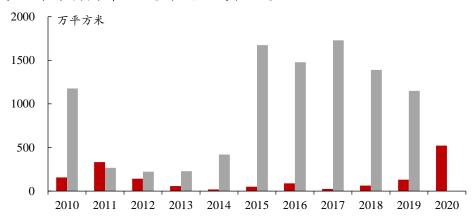


## 1.3 深圳将如何缓解住房供需矛盾?

商品房市场供需矛盾仍待解决。《通知》的意义在于继续加强了对于房地产市场的调控,同时也能一定程度管控潜在的金融领域风险。不过,深圳当前小产权房占比较高的存量供应格局尚未有明显改善。由于涉及利益的复杂性等原因,小产权房问题的解决路径仍有待明确,中期房价压力仍需观察未来 3-5 年的土地供应和人口流入情况。

深圳过去数年的住宅用地供给存在一定短缺。即使仅计算新增常住人口带来的购房需求,深圳的住宅用地供给也存在一定短缺: 2010-2020 年深圳新增常住人口(713.6 万人,人口普查口径)对应的住房建筑面积(以国家统计局公布的2012 年深圳人均住宅面积 27.9 平方米计算)合计 1.99 亿平方米,而 2011-2020年深圳成交住宅类用地的规划建筑面积合计约 1429.6 万平方米。

### 图 3: 深圳过去十年的住宅用地供给存在一定短缺



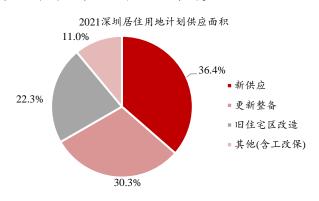
■深圳:成交土地规划建筑面积:住宅类用地 ■深圳新增常住人口对应住房建筑面积

数据来源: Wind, 深圳市统计局, 中达证券研究; 注: 本图中年度人口数据来自深圳市统计局, 与人口普查数据存在一定差异

**多渠道供给为当前深圳缓解供需矛盾的重要方向。**近年来,深圳通过增加建设用地、盘活存量用地等方式增加住宅用地供给,2020及2021年居住用地计划供应量分别同比增长95.5%和23.9%。深圳居住用地的供应对城市更新的依赖度较高,如2021年计划供应的363.3万方居住用地中,来自更新整备、旧住宅区改造的分别达到110万方和81万方,新供应土地仅132.3万方,占比约1/3。过去数年深圳商品房成交面积持续大于公开市场宅地供应面积,也反映了深圳居住用地土地来源的这一特点。新供应土地近年来亦有所增加,2020及2021年计划新供应居住用地分别同比增长130.7%和2.4%。

# 中達證券 CENTRAL WEALTH

### 图 4: 深圳当前住宅用地供应渠道多元



数据来源:政府网站,中达证券研究

图 5: 深圳新供应宅地建面持续小于商品房销售面积



数据来源: Wind, 国家统计局, 中达证券研究

租购并举为深圳住房供应与保障体系的另一重要方向。深圳当前的住房体系以租购并举为建设方向,2018 年发布的《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》提出,建立由市场商品住房、人才住房、安居型商品房、公共租赁住房四类住房构成的4:2:2:2住房供应与保障体系。四类住房的供应形式、供应对象、面积标准和价格均有所不同,分别匹配各类人群的住房需求。从土地供应的角度来看,近年深圳用于公共住房的居住用地占比的确高于商品住房,深圳2020及2021年计划供应居住用地面积中,公共住房的占比分别约57.4%和58.9%。从保障住房供应的实际情况来看,根据新华社的报导,近两年深圳已累计建设筹集公共住房21.7万套。

表 2: 租购并举为深圳住房供应与保障体系的另一重要方向

住房多	住房类型		供应形式	供应形式 供应对象 面积标准		价格
市场商品	品住房	40%左右	可租可售 符合条件的各类居民 、		中小户型为主	继续实施宏观调控
	人才	20%左右	可租可售	符合条件的各类人才	建筑面积小于	租售价格为市价
政策性支	住房	20%左石	与租与告	付合宋什的合头八个	90平方米为主	60%左右
持住房	安居型	20%左右	可租可售	符合收入财产限额标	建筑面积小于	租售价格为市价
	商品房	20% 左石	以售为主	准等条件的户籍居民	70 平方米为主	50%左右
				符合条件的户籍中低		租金为市场租金
				收入居民、为社会提	母然石和 20	30%左右;特困人
公共租赁住	责住房	20%左右	只租不售	供基本公共服务的相	建筑面积 30- 60 平方米为主	员、低保及低保边
				关行业人员、先进制	00 十万个万王	缘家庭租金为公共
				造业职工等群体		租赁住房租金 10%

数据来源:政府网站,中达证券研究



深圳将继续通过提高开发强度、改变土地用途等方式增加宅地供给,住房供给有望提速。2021年7月,深圳发布的《关于进一步加大居住用地供应的若干措施(征求意见稿)》中提出,预计到2035年新增各类住房200万套以上,以1900万常住人口人均住房面积40平方米为资源配置目标。从供地渠道上来看,该政策提及提高密度分区容积率上限、原批准用途为商业的土地整备留用地可申请调整为居住用途、未批划及已批划更新项目建设住宅等,通过更多渠道提升住宅供给总规模。值得注意的是,上述土地调整用途后,将主要建设公共住房而非普通商品房,如前述商业用地调整为居住用途后,住宅建筑面积将按照"30%商品房+70%安居型商品房"进行分配,公共住房建设有望进一步提速。在上述住房供应与保障体系之下,深圳的住房供给有望提速,公共住房将逐渐承接更多居住需求。

表 3: 深圳部分商业及更新项目可申请调整为居住用途, 主要建设为公共住房

土地/项目类型	具体措施
居住用地	通过提高密度分区容积率上限、鼓励轨道站点综合开发等措施来综合提高开发强度
原批准用途为商业的	可申请将部分或全部商业建筑面积调整为居住用途,建筑面积"30%商品房+70%安居
土地整备留用地	型商品房"
	原计划公告更新方向或法定图则主导功能为商业的,将项目更新方向调整为居住方
不机规划艾胡坝日	向,出售的公共住房不低于规划容积(不含公共配套设施)的60%
口址切划西新西日	位于已建、在建及已纳入近期建设规划的轨道站点 500 米范围内的项目可调整更新方
已批规划更新项目	向或规划容积率,增加的住宅建筑面积全部用于建设出售的公共住房

数据来源:政府网站,中达证券研究



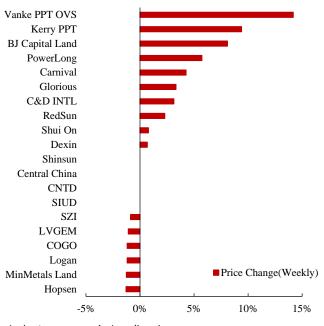
# 2.行业表现

## 2.1 地产开发行业表现

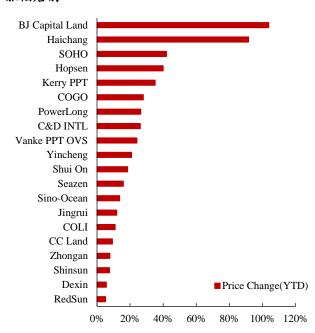
本周,万科海外、嘉里建设、首创置业涨幅居前。首创置业、海昌海洋公园、 SOHO中国年初至今涨幅居前。

图 6: 万科海外、嘉里建设、首创置业本周涨幅居前

图 7: 首创置业、海昌海洋公园、SOHO 中国年初至 今涨幅居前

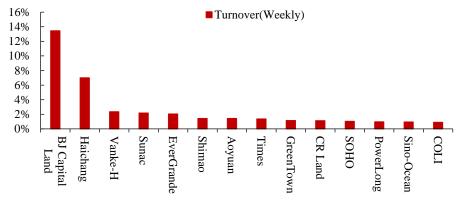


数据来源: Wind, 中达证券研究



数据来源: Wind, 中达证券研究

### 图 8: 首创置业、海昌海洋公园、万科海外本周换手率居前



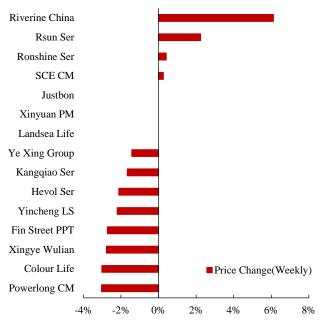
数据来源: Wind, 中达证券研究



## 2.2 物业管理行业表现

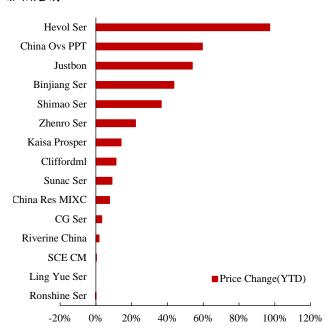
本周, 浦江中国、荣万家、融信服务涨幅居前。和泓服务、中海物业、蓝光嘉 宝服务年初至今涨幅居前。

图 9: 浦江中国、荣万家、融信服务本周涨幅居前



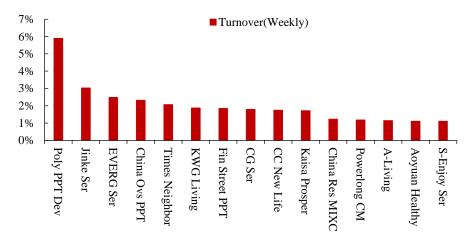
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 10: 和泓服务、中海物业、蓝光嘉宝服务年初至今涨幅居前



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 11: 保利物业、金科服务、恒大物业本周换手率居前



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

		过去7日			过去30日			本月截至 8-20			本年截至 8-20	
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	171,762	-18%	-24%	833	-31%	9%	555	-23%	8%	6,543	72%	
上海	388,100	4%	6%	1,360	-8%	0%	1,061	17%	26%	10,511	43%	
广州	154,073	-6%	-42%	761	-22%	-26%	446	-7%	-31%	7,950	51%	
深圳	159,403	73%	73%	391	38%	6%	324	79%	14%	3,049	34%	
一线城市	873,338	4%	-8%	3,345	-15%	-5%	2,384	4%	4%	28,054	50%	
二线城市	1,859,699	-10%	-28%	9,029	-35%	-21%	5,875	-33%	-24%	86,550	27%	
三线城市	1,451,065	-3%	-45%	6,869	-26%	-38%	4,266	-23%	-41%	74,314	12%	
北京	171,762	<b>⊎</b> -18%	<b>⊌</b> -24%	833	₩-31%	<b>1</b> 9%	555	<b>J</b> -23%	<b>1</b> 8%	6,543	<b>72%</b>	
青岛	295,762	<b>12%</b>	<b>₩</b> -15%	1,236	₩-18%	<b>-16%</b>	761	<b>J</b> -14%	<b>-15%</b>	10,200	<b>13%</b>	
济南	249,374	<b>11%</b>	<b>4%</b>	1,082	<b>₩-21%</b>	<b>₩</b> -2%	669	<b>J</b> -14%	₩ 0%	8,196	<b>121%</b>	
东营	56,458	<b>8%</b>	<b>-74%</b>	221	<b>₩-8%</b>	<b>J</b> -73%	152	<b>1</b> 4%	<b>J</b> -74%	1,757	<b>45%</b>	
环渤海	773,356	₼ 3%	<b>J</b> -25%	3,372	<b>J</b> -22%	<b>J</b> -19%	2,136	<b>J</b> -16%	<b>J</b> -19%	26,697	<b>17%</b>	
上海	388,100	<b>4</b> %	♠ 6%	1,360	<b>₩</b> -8%	₩ 0%	1,061	17%	♠ 26%	10,511	43%	
南京	61,056	-53%	<b>⊎</b> -64%	456	<b>₩</b> -61%	-52%	272	-55%	-58%	9,039	₱ 55%	
杭州	183,759	<b>№</b> 9%	<b>100%</b>	872	<b>U</b> -25%	<b>№</b> 39%	653	-23%	<b>№</b> 29%	8,307	<b>49%</b>	
苏州	140,261	-22%	J-17%	793	<b>₩</b> -45%	-1%	494	-34%	-3%	7,777	<b>1</b> 9%	
扬州	140,201	- 2270	- 1770	38	<b>U-84%</b>	<b>₩-86%</b>	0	<b>-100%</b>	-100%	1,896		
70 / J	21,171	<b>-</b> -18%	<b>J</b> -58%	108	<b>U</b> -44%	<b>₩</b> -46%	60	-35%	<b>■</b> -54%	2,008	18%	
温州	92,229	<b>⊸</b> -18% <b>⊸</b> -21%	<b>₩-38</b> / <b>8</b>	529	<b>U</b> -35%	<b>₩</b> -35%	350	<b>⊸</b> -35% <b>⊸</b> -26%	<b>₩</b> -30%	6,165	⊕ 9%	
金华	57,918	<b>1</b> 64%	26%	194	2%	<b>-33</b> % <b>-17</b> %	127	<b>⊸</b> -20% <b>⊸</b> -3%	<b>30</b> √ -30 % -10%	1,803	1 22%	
亚 十 常州	36,550	107%	<b>₩ -38%</b>	247	₩-24%	<b>17%</b> -17%	133	<b>⊸</b> -3% <b>⊸</b> -48%	<b>3</b> -25%	1,805	₩ -6%	
市川 淮安	54,519	107% 107%	<b>₩</b> -40%	281	<b>₩-24</b> %	<b>₩</b> -38%	180	-48%	₩ -25 % ₩ -41%	3,404	22%	
连云港	142,807	₩ -9%	<b>₩</b> -2%	597	<b>⊸</b> -7/8 <b>⊸</b> -2%	<b>⊸</b> -38 /6 <b>⊸</b> -7%	439	2%	↑ 6%	5,735	↑ 48%	
绍兴	11,680	<b>₩</b> -68%	<b>₩</b> -79%	68	<b>₩</b> -50%	<b>₩</b> -72%	50	₩ -40%	<b>₩</b> -76%	1,434	₩ -11%	
領江	60,362	<b>₩</b> -17%	₩-65%	323	<b>₩-39%</b>	<b>₩</b> -72%	196	-40%	-70%	4,344	11%	
嘉兴	8,122	<b>₩</b> -77%	<b>₩</b> -87%	104	<b>₩-39</b> %	<b>₩</b> -75%	87	-51% -6%	<b>31</b> √ -72%	1,103	₩ -44%	
若湖 芜湖		<b>№</b> -77%	43%	352	<b>₩</b> -41%	<b>№</b> -73%	255	<b>⊸</b> -0% <b>⊸</b> -7%	*		•	
<b></b>	89,495	-	=		<b>1</b> -26%	<b>1</b> 40% <b>1</b> -74%		-7%	<b>№</b> 62% <b>№</b> -82%	4,786	289%	
	32,195	19%	<b>₩ -74%</b> <b>₩ -26%</b>	108 97	<b>₩</b> -26%	•	59 57	2070	*	2,239	<b>№</b> 5%	
舟山 池州	16,398	<b>₩</b> -44% <b>₩</b> -48%	<b>₩</b> -26%	70	<u>*</u>	<b>№</b> 2% <b>№</b> -22%	44	=	<b>♠</b> 11% <b>⋓</b> -16%	904	10%	
宁波	8,475 110,560	<b>35</b> % <b>35</b> %	<b>₩</b> -58%	584	<b>№</b> 6% <b>№</b> -12%	-22% -31%	397	↑ 19%  ↓ -10%	<b>⊸</b> -10% <b>⊸</b> -41%	675 5,430	<b>№</b> 21%	
长三角	1,515,656	<b>⊸</b> -33% <b>⊸</b> -12%	<b>⊸</b> -32%	7,181	<b>⊸</b> -12% <b>⊸</b> -30%	₩ -25%	4,912	-10% -21%	-41% -25%	79,365	11% <b>29%</b>	
广州		<b>₩</b> -6%	<b>32 √6 42</b> %		<b>₩</b> -22%	<b>⊎</b> -26%	446	<b>3</b> -21 % <b>3</b> -7%	-31%		1 29% 1 51%	
深圳	154,073 159,403	73%	73%	761 391	<b>№</b> -22%	<ul><li>→ -26%</li><li>♠ 6%</li></ul>	324	79%	-31% 14%	7,950 3,049	↑ 31% ↑ 34%	
福州	99,432	₩ -1%	↑ 51%	391	<b>₩</b> -15%	↑ 62%	271	₩ -12%	=		162%	
		₩ -1% ₩ -39%	₩ -72%		₩-13% ₩-32%	₩ -56%	194	· ·	=	3,386		
东莞 泉州	53,602 6,975	1%	₩-72% ₩-81%	380	<b>1</b> 62%	<b>₩ -83%</b>	21	<ul><li></li></ul>	<ul> <li>4 -61%</li> <li>4 -87%</li> </ul>	3,335 679	-12% -50%	
永州 莆田		₩ -32%	₩-81% ₩-54%	45 137	₩-20%	₩ -83% ₩ -2%	83	<b>₩</b> 414%	-8/% -15%		•	
	26,232	*	•		<b>₩-20%</b>	<b>⊸</b> -47%		· ·	¥	1,397	42%	
惠州	40,309		-42% -42%	169	•		103		<u> </u>	1,866	14%	
韶关	19,394	31%	-22%	83	-21%	-39%	45	•	•	878	-17%	
佛山 肇庆	131,130	<b>J</b> -18%	<b>J</b> -54%	753	<b>₩-37%</b>	<b>₩</b> -33%	397	- 1770	¥ 10.71	7,968	11%	
	42.050	- Jk 270/		49	<b>₩-63%</b>	<b>₩</b> -81%	16	- 11.11	•	1,393	<b>₩</b> -4%	
清远	43,059	-27%	<b>₩</b> -50%	202	9%	-50%	107	<b>↓</b> -13% <b>↓</b> -42%		1,965	-20%	
江门 味:各五本如甘中以古	19,753	<b>№</b> 44%	<b>₩ -20%</b>	63	₩-54%	<b>₩</b> -53%	40	- 1270		1,042	<b>№</b> 31%	
珠三角及南部其它城市	753,361	-2%	<b>40%</b>	3,423	<b>₩-24%</b>	-35%	2,045	-20%	-38%	34,909	18%	
泰安	45,484	2%	-41%	197	5%	-18%	130	7%	-22%	1,694	25%	
北部	45,484	2%	<b>41%</b>	197	₱ 5%	-18%	130	7%	-22%	1,694	25%	
武汉	244,955	-1%	-50%	1,608	<b>-55%</b>	-24%	795	-66%	<ul><li>↓ -40%</li><li>↓ -44%</li></ul>	16,790	91%	
岳阳	23,417	3%	-55%	175	-1%	-37%	82	-33%		1,373	-5%	
宝鸡	81,198	<b>35%</b>	<b>₩ -9%</b>	270	4%	-35%	186	14%	-24%	2,568	24%	
中部	349,570	6%	45%	2,053	49%	-27%	1,063	-60%	-38%	20,731	68%	
成都	462,119	-14%	-9%	1,904	-18%	-15%	1,450	-11%	-16%	15,269	11%	
柳州	76,361	9%	<b>-43%</b>	307	<b>-27%</b>	-39%	200	4%	-27%	3,237	-14%	
南宁	208,195	13%	-27%	804	<b>-20%</b>	-40%	589	-7%	-29%	7,017	-12%	
西部	746,674	<b>-6%</b>	<b>-19%</b>	3,015	<b>-19%</b>	<b>-26%</b>	2,239	-9%	-20%	25,523	<b>1</b> 0%	
总计	4,184,101	-5%	-32%	19,242	-29%	-26%	12,526	-24%	-27%	188,918	23%	
上升城市数目		20	7		7	6		10	8		30	
下降城市数目		20	33		35	36		32	34		12	

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2021/8/20



表 5: 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 21.4 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	11,359	1%	-6%	13.6	13.5	1%	-14%
上海	4,961	-4%	-33%	3.6	4.2	-13%	-33%
广州	9,271	2%	15%	12.2	11.9	2%	56%
深圳	1,801	-5%	2%	4.6	6.4	-28%	-4%
一线城市		-1%	-6%	8.5	9.0	-10%	1%
杭州	3,349	20%	-2%	3.8	2.8	35%	-30%
南京	6,837	-1%	18%	15.0	12.7	18%	143%
苏州	8,331	1%	25%	10.5	9.2	14%	26%
福州	6,488	1%	3%	16.6	16.6	0%	-36%
南宁	9,883	0%	23%	12.3	11.8	4%	103%
温州	11,028	0%	-2%	20.9	19.1	9%	52%
泉州	6,801	0%	-3%	150.8	167.6	-10%	468%
宁波	3,499	6%	23%	6.0	5.8	3%	79%
东营	1,761	-1%	0%	8.0	8.7	-8%	274%
平均		2%	5%	21.4	22.3	2%	83%

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2021/8/20;平均环比及平均同比为各城市变动平均值

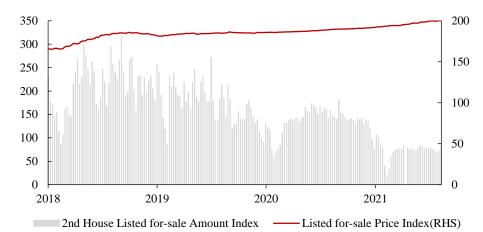
## 3.2 二手房成交及价格数据

表 6: 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	<b>-至今</b>
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	320,759	<b>-7%</b>	<b>J</b> -5%	1,586	<b>-8%</b>	<b>1%</b>	1,001	₩ 0%	<b>11%</b>	12,493	<b>1</b> 51%
深圳	43,577	<b>J</b> -3%	<b>-82%</b>	214	<b>J</b> -9%	<b>-80%</b>	134	<b>-11%</b>	<b>-80%</b>	2,768	<b>49%</b>
杭州	44,569	<b>-26%</b>	<b>J</b> -50%	273	<b>J</b> -35%	<b>J</b> -53%	158	<b>J</b> -37%	<b>J</b> -54%	3,970	<b>14%</b>
南京	132,704	<b>1</b> 52%	<b>J</b> -50%	455	<b>J</b> -50%	<b>-60%</b>	273	<b>J</b> -52%	<b>J</b> -61%	6,415	<b>1</b> 5%
成都	76,479	<b>13%</b>	<b>J</b> -19%	332	<b>J</b> -5%	<b>J</b> -22%	225	₩ 0%	<b>J</b> -20%	2,542	<b>J</b> -22%
青岛	53,926	<b>-14</b> %	<b>J</b> -63%	265	<b>J</b> -46%	<b>-54</b> %	173	<b>⊎</b> -34%	<b>-54</b> %	3,964	<b>1</b> 20%
无锡	78,045	<b>J</b> -1%	<b>J</b> -53%	372	<b>-</b> 41%	<b>-</b> 42%	238	<b>J</b> -27%	<b>-44</b> %	3,771	<b>J</b> -5%
苏州	104,389	<b>₩-24%</b>	<b>-24</b> %	493	<b>J</b> -2%	<b>-19</b> %	357	<b>4</b> %	<b>J</b> -5%	4,725	<b>1</b> 30%
厦门	65,837	<b>15%</b>	<b>J</b> -29%	274	<b>J</b> -24%	<b>J</b> -28%	173	<b>J</b> -19%	<b>J</b> -29%	2,897	<b>18%</b>
扬州	-	-	-	15	<b>J-86%</b>	<b>-87%</b>	-	-	-	717	<b>9%</b>
东莞	55,072	<b>6%</b>	<b>10%</b>	240	<b>J</b> -10%	<b>1</b> 0%	161	<b>⋓</b> -8%	<b>10%</b>	1,288	<b>J</b> -29%
南宁	23,439	<b>J</b> -17%	<b>-68%</b>	137	<b>J</b> -24%	<b>J</b> -55%	85	<b>J</b> -26%	<b>J</b> -57%	1,131	<b>J</b> -31%
佛山	132,429	<b>J</b> -2%	<b>J</b> -25%	596	<b>J</b> -14%	<b>J</b> -20%	390	<b>J</b> -13%	<b>J</b> -22%	4,825	<b>17%</b>
金华	49,326	<b>1</b> 35%	<b>10%</b>	176	<b>J</b> -24%	<b>J</b> -30%	127	<b>J</b> -18%	<b>J</b> -12%	2,118	<b>128%</b>
江门	14,177	<b>13%</b>	<b>J</b> -34%	62	<b>J</b> -23%	<b>J</b> -35%	41	<b>J</b> -22%	<b>J</b> -31%	574	<b>14%</b>
总计	1,194,728	-2%	-39%	5,490	-23%	-36%	3,537	-19%	-35%	54,199	10%
上升城市数目		6	2		0	2		1	2		10
下降城市数目		8	12		15	13		13	12		5

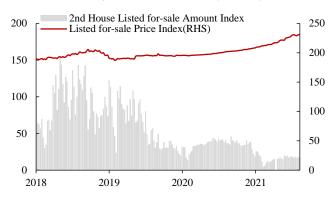
数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/8/20

### 图 12: 二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



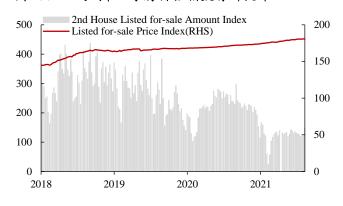
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2021/8/15

### 图 13: 一线城市二手房价格指数有所提升



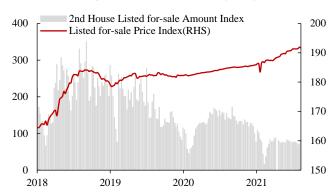
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2021/8/15

### 图 15: 三线城市二手房价格指数有所提升



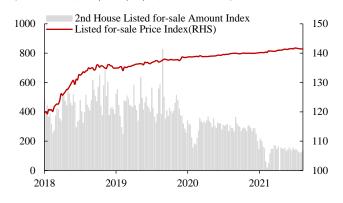
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2021/8/15

### 图 14: 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 2021/8/15

### 图 16: 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 2021/8/15



# 4.重要政策及动态

## 4.1 本周重要行业政策与新闻

表 7: 本周要闻: 苏州、济南、杭州等地推迟集中供地

日期	地区/部门	简述
2021-08-17	苏州	第二次集中土拍延期,竟买人须说明资金来源情况。
2021-08-17	济南	推迟集中供地出让时间,参与竞买企业要说明购地资金来源,将采用限价抽签、禁止马甲公司参拍。
2021-08-18	央行等六部门	债券发行应符合国家宏观经济发展和产业政策, 匹配实体经济需求。限制高杠杆企业过度发债, 强化对债券募集资金的管理, 禁止结构化发债行为。
2021-08-18	北京	加强公共租赁住房资格复核及分配管理,多子女轮候家庭可优先配租。
2021-08-18	杭州	终止第二批 31 宗土地集中挂牌, 8月 31 日前将重新公告。
2021-08-19	深圳	严禁信贷资金买卖小产权房、回迁房等住宅类历史违建;防范城市更新过程中回 迁房炒作,防范土地整备过程中安置房炒作。
2021-08-20	金华	市区内新建住宅项目,需公开当期批准销售房源和购房意向登记人数,并一次性上市销售;限房价地块商品住宅项目以及购房意向登记人数大于当期批准销售房源数的新上市商品住宅项目,实施新建商品房公开摇号;优先满足无房家庭购房需求。

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 8: 本周公司动态: 央行、银保监会约谈恒大

日期	对象	简述
2021-08-20	恒大集团	2021年8月19日,恒大集团接受了人民银行、银保监会的约谈。恒大集团将全面落实约谈要求,坚定不移贯彻落实中央关于房地产市场平稳健康发展的战略部署,切实履行企业主体责任,全力以赴、想尽一切办法确保工程建设,保质保量完成楼盘交付;坚决依法依规做好重大事项信息披露,绝不传播并及时澄清不实信息;以最大决心、最大力度保持公司经营稳定,化解债务风险,维护房地产市场和金融稳定。

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 9: 2021 年上半年, 宝龙地产归母核心净利润同比增长 41.8%, 金科服务归母净利润同比增长 80.4%

 公司	代码	营业	收入	归母核心	2净利润	归母净利润		
~可	11/49	(亿元)	同比	(亿元)	同比	(亿元)	同比	
地产开发								
雅居乐集团	3383.HK	385.9	15.1%	-	-	52.9	3.2%	
荣盛发展	002146.SZ	330.1	31.1%	26.2	-13.6%	25.3	-14.0%	
中国奥园	3883.HK	325.1	<b>15</b> .1%	-	-	20.9	-13.6%	
中国海外宏洋	0081.HK	257.4	59.8%	-		27.0	32.7%	
越秀地产	0123.HK	242.4	2.2%	21.0	<b>5</b> .6%	23.0	<b>15</b> .3%	
宝龙地产	1238.HK	207.3	20.7%	25.5	41.8%	39.1	76.1%	
远洋集团	3377.HK	205.1	5.9%	-	-	10.1	-17.4%	
建业地产	0832.HK	203.6	56.4%	-		7.3	0.3%	
时代中国控股	1233.HK	136.4	-8.6%	16.4	5.4%	16.3	6.0%	
银城国际控股	1902.HK	37.9	-16.8%	-	-	0.8	-21.5%	
物业管理				归母为	争利润			
雅生活服务	3319.HK	62.5	56.1%	11.4	50.7%			
中海物业	2669.HK	43.0	50.7%	3.9	40.4%			
金科服务	9666.HK	25.9	88.8%	5.3	80.4%			
新城悦服务	1755.HK	18.8	53.6%	2.9	51.6%			
远洋服务	6677.HK	13.8	53.2%	2.6	73.3%			
佳兆业美好	2168.HK	13.2	78.8%	2.1	75.6%			
宝龙商业	9909.HK	11.7	34.8%	2.0	40.3%			
奥园健康	3662.HK	10.0	83.5%	1.8	60.1%			
银城生活服务	1922.HK	5.9	41.0%	0.4	36.1%			

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究; 注: A 股归母核心净利润指扣非后归母净利润; 中海物业货币单位为港元



### 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。