



房地产行业周报：二次土拍流 拍达 3 成 限跌令城市扩围 至 9 城



本期投资提示:

?房地产行业数据: 上周 (21/09/18-21/09/24) 45 个重点城市新房合计成交 403 万平

米, 环比-28%; 其中, 一二线环比-24%、三四线环比-49%; 9 月截至上周一手房月成

交同比-28%, 较 8 月-7pct; 其中, 一二线同比-23%、三四线同比-45%, 分别较 8 月-

5pct 和-14pct。上周 14 个重点城市二手房成交 67 万平方米, 环比-30%; 9 月截至上周

累计成交-44%, 较 8 月-7pct。库存方面, 上周 15 城推盘 280 万平方米, 环比+22%; 对

应周成交/推盘比 (去化率指标) 为 0.50 倍, 最近 3 个月 (21 年 6-8 月) 分别为 1.07

倍、1.01 倍和 1.10 倍。截至上周末, 15 城可售面积为 9,262 万平方米, 环比+2%; 3 个

月移动平均去化月数为 10.7 个月, 环比上升 0.8 个月, 目前行业处于低库存阶段。

?主要政策新闻: 宏观方面, 统计局表示, 个别房企出现债务危机, 对

整个行业的影响仍需

进一步观察；中国金融学会会长、中国人民银行前行长周小川表示，住房贷款是一个重要

的再分配金融工具。因城施策方面，林郑月娥认为香港发展商愿意配合政府土地发展计

划；惠州税务局发布公告，个人转让二手住宅个税核定征收率由 2% 调整为 1%；张家口

出台房价限跌令，不得低于备案价格 85% 进行销售；经我们统计，截至目前已经有岳

阳、桂林、菏泽、昆明、沈阳、江阴、株洲、唐山、张家口等 9 个城市出台了限跌令。

本周集中供地方面，重庆共推出 42 宗地，开拍前终止出让 9 宗地块，流拍 5 宗；杭州

10 宗竞品质地块报名截止，9 宗地块报名未达标，另 1 块因报名房企没收到确认书流

拍；武汉二批计划供地 51 块，其中调整 6 宗地块出让情况，包括 3 块降低保证金、2 块

撤销出让；南京二批计划供地 53 块，其中 11 幅地块终止出让；我们

统计了福州、青

岛、济南、天津、杭州、成都、苏州、合肥、沈阳、重庆、南京合计 11 个城市的二次土

拍情况，自 9 月 7 日开始合计推出 475 宗地，终止 118 宗地，流拍 28 宗地，终止+流

拍合计 146 宗，估算合计等效流拍率达 31%。此外，广州南沙住建局印发通知，将恒大

阳光半岛项目所有收入缴入政府专户；新城控股获 MSCI 上调 ESG 评级至 BB。

?公司动态跟踪：ESR 于 9/21-22 共回购 120 万股股份，耗资 2,813 万港元。宝龙地产注

销公司于 8/19-20 所购回的共 200 万股普通股，占比 0.05%。截至 2021/9/17，蓝光投

资控股集团有限公司累计减持蓝光发展股份 1.5 亿股，占比 5%；截至 2021/9/24，蓝光

发展累计到期未能偿还的债务本息金额合计 215 亿元。招商蛇口职工代表大会选举王奎

先生、裴莉莉女士为公司第三届监事会职工代表监事。华夏幸福流动

性出现阶段性紧张，

将在省市政府的指导下开展综合性风险化解方案制定工作，股票将于
9月24日开市起停

牌，预计停牌时间不超过5个交易日。中国海外发展发行的公司债券
“16中海01”回售

有效期登记数量为413万手，回售金额为人民币41亿元。

?一周板块回顾：板块表现方面，SW 房地产指数上涨 3.43%，沪深
300 指数下跌 0.13%，

相对收益为 3.56%，板块表现强于大市，在 28 个板块排名中排第 2
位。个股表现方面，

SW 房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：广宇发展、
铁岭新城、招商积

余、鲁商发展、华侨城 A，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_26960

