新房成交持续改善，库存水平微增

行业评级：增　持

报告日期：　2020-08-24

行业指数与沪深 300 走势比较



分析师：邹坤

执业证书号：S0010520040001

邮箱：zoukun@hazq.com

研究助理：王洪岩

执业证书号：S0010120060026

邮箱：wanghy@hazq.com

相关报告

《华安证券_行业研究_行业周报_房地产行业：新房成交同比改善，土地市场热度依存》2020-08-17

主要观点：

市场表现：上证指数本周上涨 0.61%，收报于 3380.68 点；创业板指本周下跌 1.36%，收报于 2632.45 点；沪深 300 本周上涨 0.30%，收报于 4718.84 点。房地产板块本周下降 0.70%，在 28 个行业内位列第 21 位。

新房成交：成交面积同比 19.4%，环比-3.2%

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 562 万方，同比 19.4%，环比-3.2%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 95 万方，同比 60.3%、环比 30.1%；二线（13 城）一手房合计成交面积 264 万方，同比 12.1%、环比-16.3%；三线（26 城）一手房合计成交面积 203 万方，同比 15.3%、环比 5.5%。

二手房成交：成交面积同比 7.6%，环比-1.3%

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 181 万方，同比 7.6%，环比-1.3%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 58 万方，同比 57.7%、环比-0.8%；二线（8 城）二手房合计成交面积 92 万方，同比 150.9%、环比-2.7%；三线（7 城）二手房合计成交面积 32 万方，同比 2.6%、环比 2.0%。

新房库存：环比 0.21%，去化周期 9.6 月

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 8673 万方，环比 0.21%，整体去化周期（按面积）约 9.6 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2930 万方，环比 0.06%，去化周期 10.8 月；二线（7 城）新房库存 2499 万方，环比 0.24%，去化周期 6.5 月；三线（7 城市）新房库存 3244 万方，环比 0.31%，去化周期 13.0 月。

土地市场：百城土地成交面积 1368 万方，成交土地总价 413 亿元，土地溢价率 15.06%

上周（8.10-8.16），百城土地供应数量为 155 宗，对应土地供应建面约 1417 万方；百城土地成交数量为 157 宗，对应土地成交建面约 1368 万方，成交土地总价约 413 亿元，百城土地溢价率为 15.06%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 200 万方、359 万方和 808 万方，同比分别为 738%、-58%和-21%，对应土地溢价率分别为 13.04%、13.39%和 19.33%。

投资建议：

本周，海南省住房公积金管理局发布《关于调整住房公积金个人住房贷款业务有关规定的通知》，对住房公积金贷款业务有关规定调整如下：一、提高住房公积金个人住房贷款最高额度；二、放宽异地贷款及商转公贷款申请条件；三、明确二手自住住房贷款最低首付款比例；四、本通知自 2020 年 8 月 20 日起实施。我们认为，当前“经济形势仍然复杂严峻，不稳定性不确定性较大”，地产作为稳经济的重要组成部分，调控政策大幅收紧的可能性较低。7 月政治局会议重申“房住不

炒”，“长效机制”构建下大概率延续“一城一策+高频微调+松紧结合”的“演绎”方式。7 月，商品房销售面积同比增长 9.5%，较前值提升 7.4 个百分点;销售额同比增长 16.6%,较前值提升 7.6 个百分点;累计同比降幅均有所收窄。根据克而瑞榜单，百强 7 月实现权益销售金额同比增长 24.3%，增速高于全国，行业集中度有望进一步提升。销售持续改善，恰印证市场需求仍存韧性。基本面数据多维向好，有望带动板块估值修复。建议关注：（1）低估值、稳增长的规模型房企：万科 A、保利地产、金地集团；（2）受益于边际改善的成长标的：金科股份、华发股份、中南建设、阳光城；（3）A 股物业板块优质标的：招商积余等。

风险提示：

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面超预期收紧等。

正文目录

1 新房成交：同比 19.4%，环比-3.2% 5
2 新房库存：环比 0.21%，去化周期 9.6 月 7
3 二手房市场：成交面积同比 7.6%，环比-1.3% 9
4 土地市场：百城土地成交面积 1368 万方，成交土地总价 413 亿元，土地溢价率 15.06% 11
5 行业新闻： 13
6 公司要闻： 16
风险提示： 16

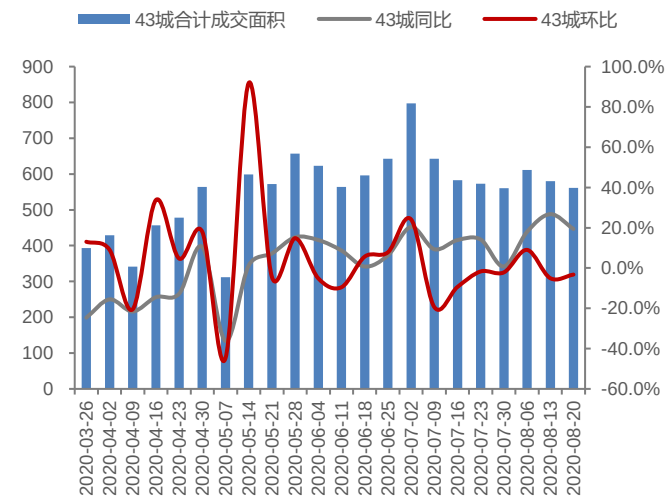
图表目录

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）.....5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）.....5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）.....5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）.....5
图表 5 43 城一手房成交套数及 其同比、环比（套）.....6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）.....6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）.....6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）.....6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比.....7
图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）.....8
图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）.....8
图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）.....8
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）.....8
图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期（套，月）.....9
图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）.....9
图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）.....9
图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）.....9
图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）.....10
图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）.....10
图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）.....10
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）.....10
图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比（套）.....11
图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）.....11
图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）.....11
图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）.....11
图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）.....12
图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）.....12
图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）.....12
图表 29 一二三线土地成交面积环比（周）.....12
图表 30 百城及一二三线土地溢价率（周）.....13

1 新房成交：同比 19.4%，环比-3.2%

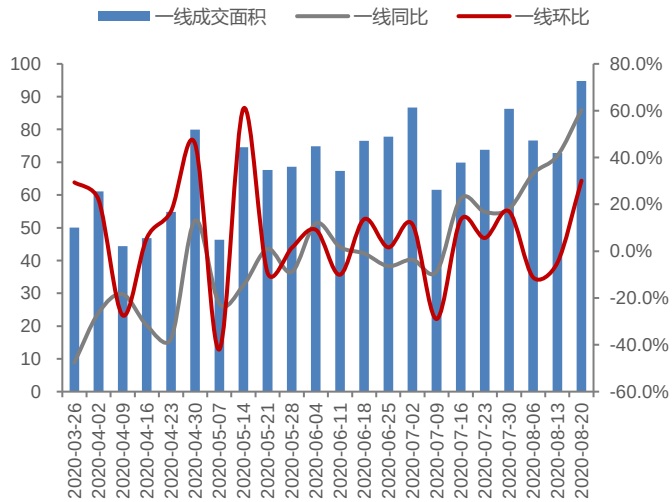
成交面积：本周（8.14-8.20），我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 562 万方，同比 19.4%，环比-3.2%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 95 万方，同比 60.3%、环比 30.1%；二线（13 城）一手房合计成交面积 264 万方，同比 12.1%、环比-16.3%；三线（26 城）一手房合计成交面积 203 万方，同比 15.3%、环比 5.5%。

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



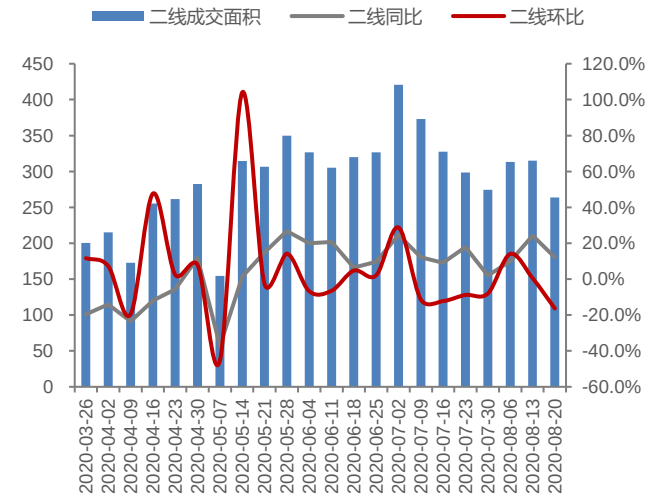
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



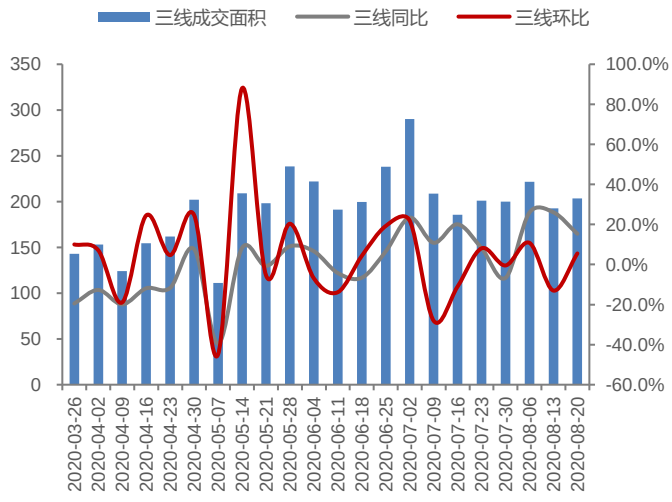
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比(万方)



资料来源：wind，华安证券研究所

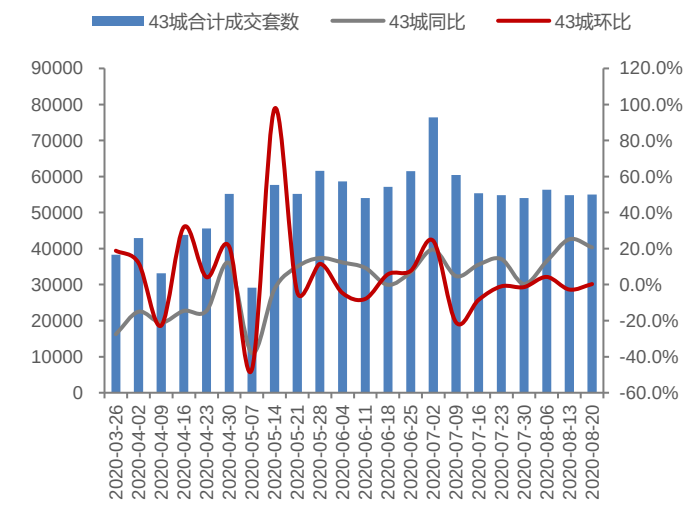
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

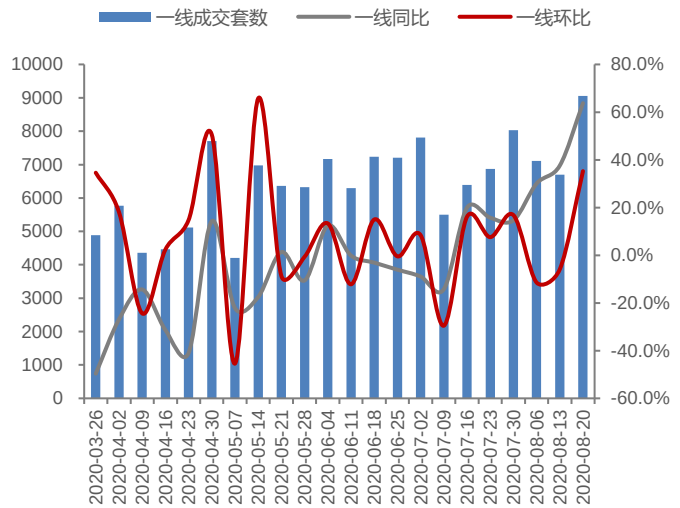
成交套数：本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交套数合计约 54999 套，同比 20.7%，环比 0.3%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 9054 套，同比 63.8%、环比 35.3%；二线（13 城）一手房合计成交套数 23516 套，同比 11.1%、环比-15.8%；三线（26 城）一手房合计成交套数 22429 套，同比 18.7%、环比 11.0%。

图表 5 43 城一手房成交套数及 其同比、环比（套）



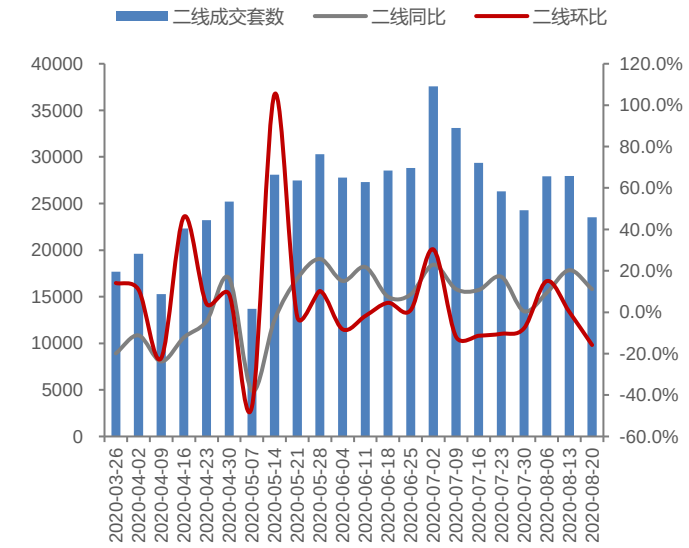
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



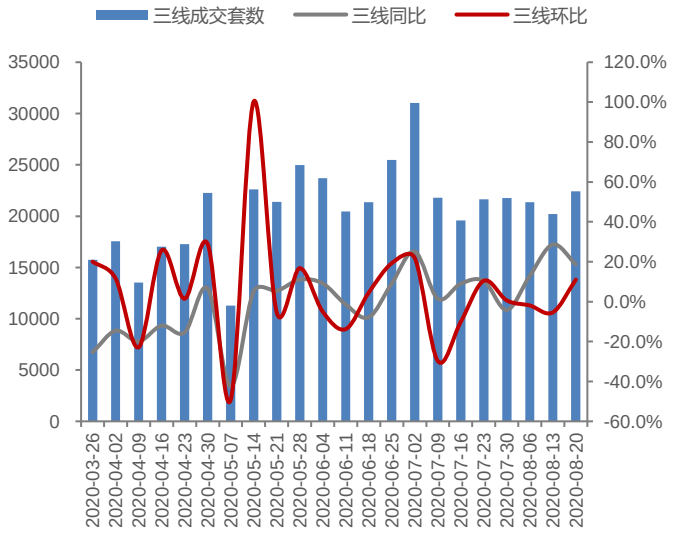
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



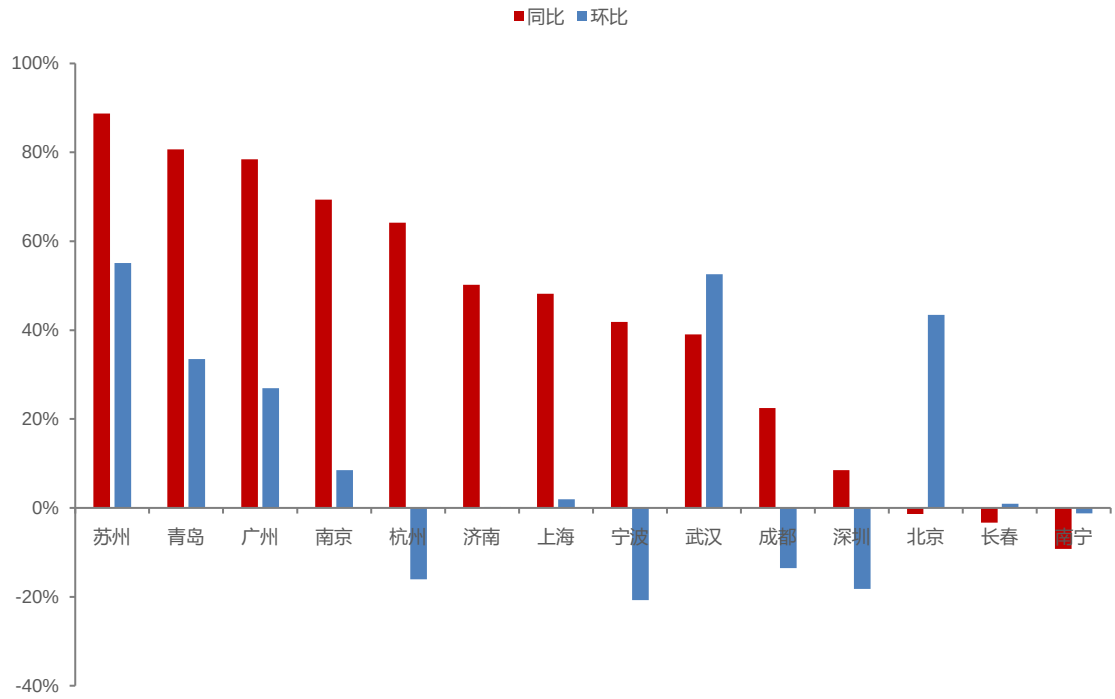
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比

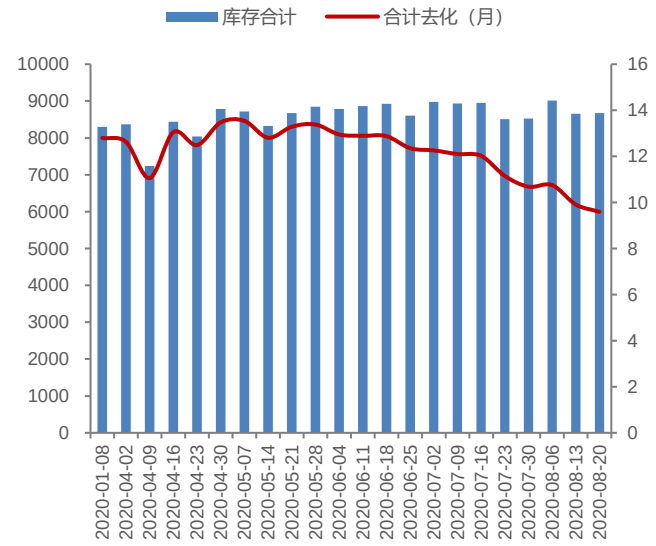


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：环比 0.21%，去化周期 9.6 月

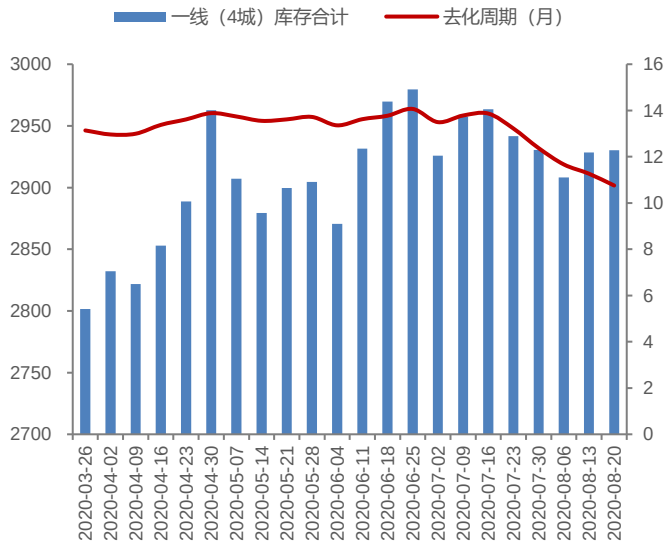
库存面积：截至（2020.08.20），我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 8673 万方，环比 0.21%，整体去化周期（按面积）约 9.6 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2930 万方，环比 0.06%，去化周期 10.8 月；二线（7 城）新房库存 2499 万方，环比 0.24%，去化周期 6.5 月；三线（7 城市）新房库存 3244 万方，环比 0.31%，去化周期 13.0 月。

图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



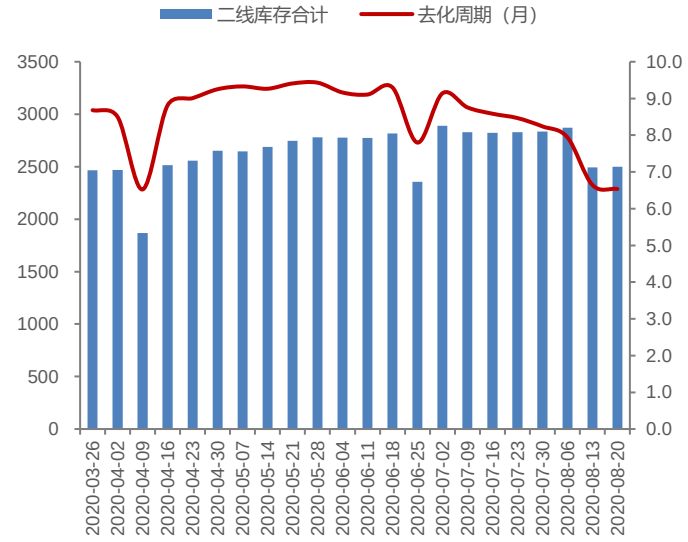
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



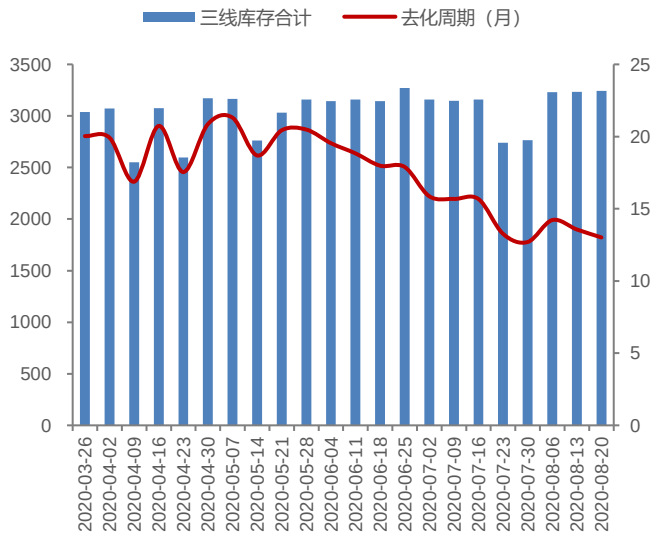
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

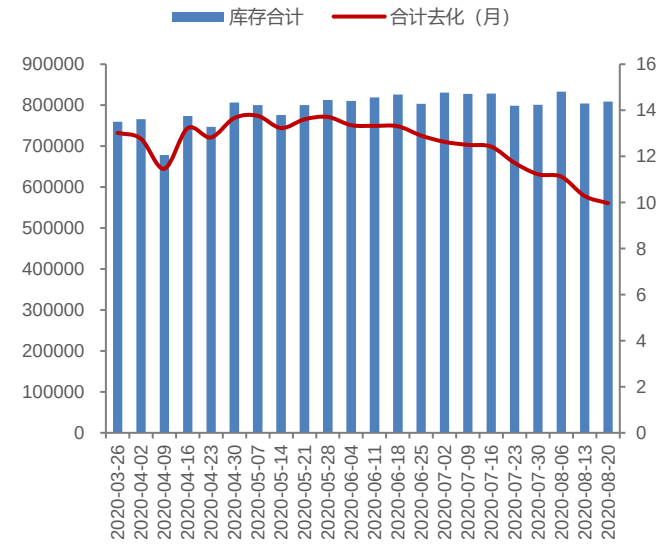
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

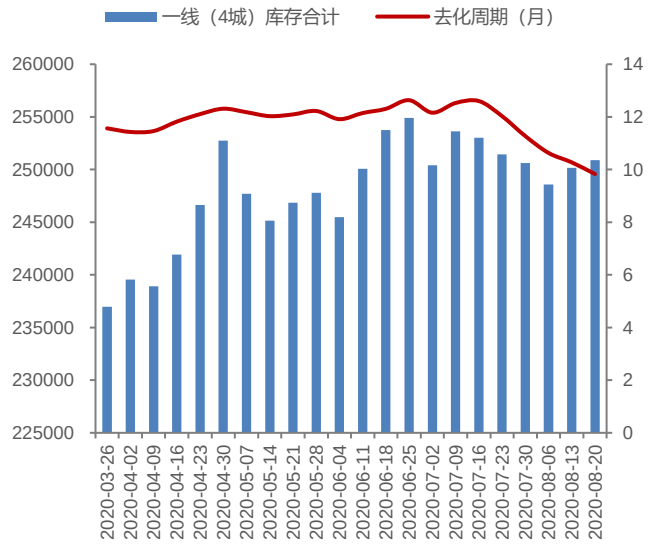
库存套数：本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 808895 套，环比 0.61%，整体去化周期（按套数）约 10.0 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 250886 套，环比 0.29%，去化周期 9.8 月；二线（7 城）新房库存套数 217088 套，环比 1.56%，去化周期 6.7 月；三线（7 城）新房库存套数 340921 套，环比 0.24%，去化周期 14.6 月。

图表 1418 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



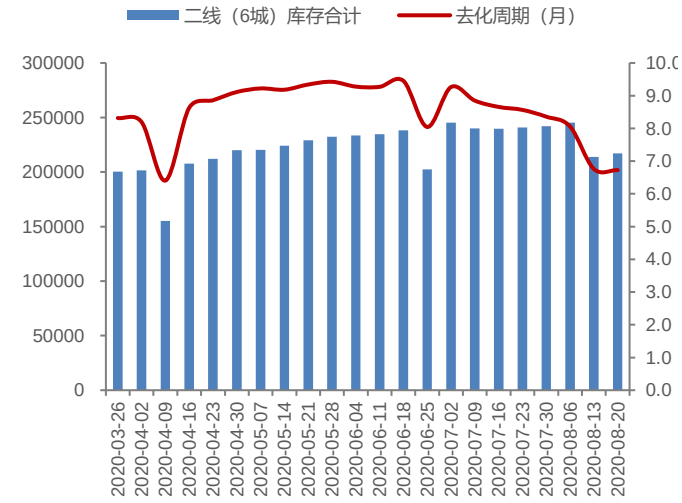
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



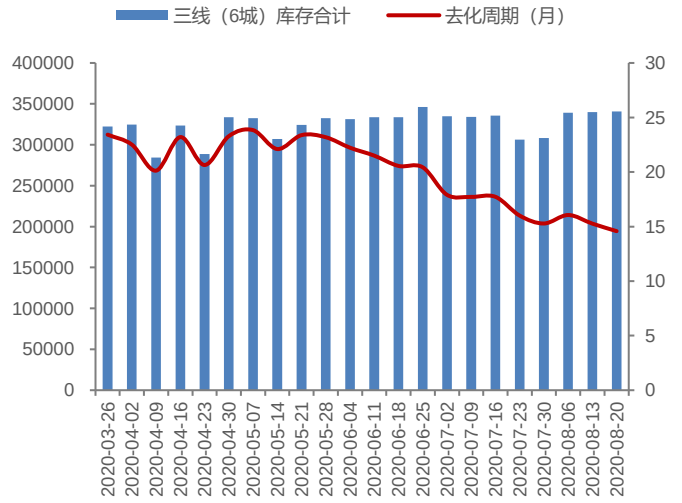
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）

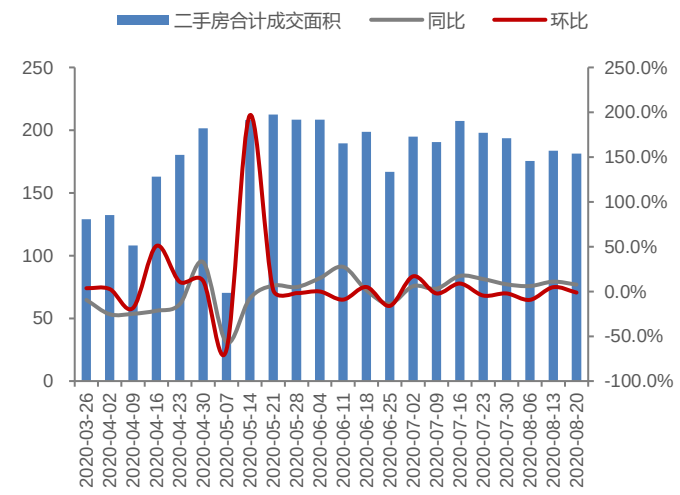


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房市场：成交面积同比 7.6%，环比-1.3%

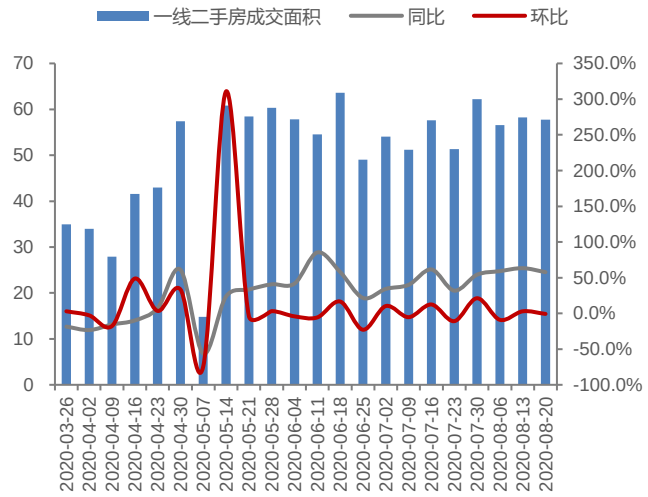
成交面积：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 181 万方，同比 7.6%，环比-1.3%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 58 万方，同比 57.7%、环比-0.8%；二线（8 城）二手房合计成交面积 92 万方，同比 150.9%、环比-2.7%；三线（7 城）二手房合计成交面积 32 万方，同比 2.6%、环比 2.0%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）



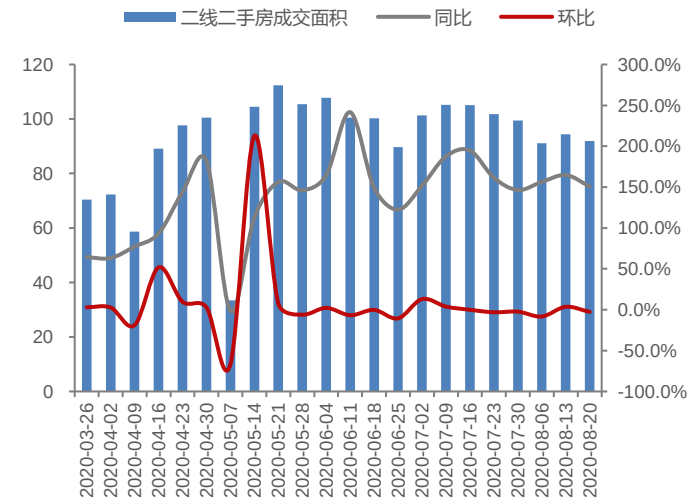
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



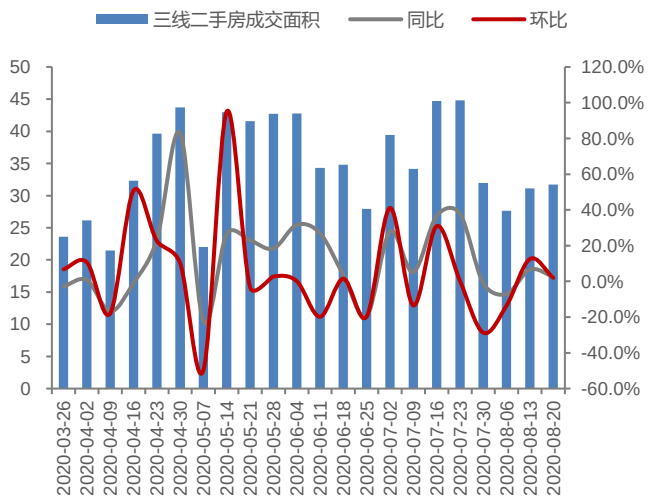
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

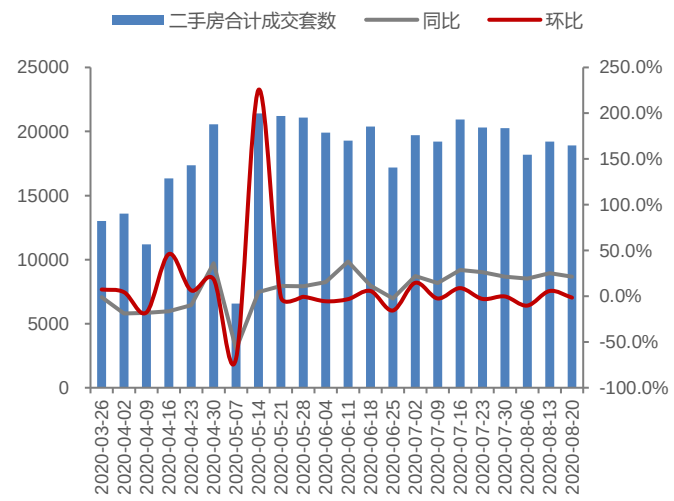
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

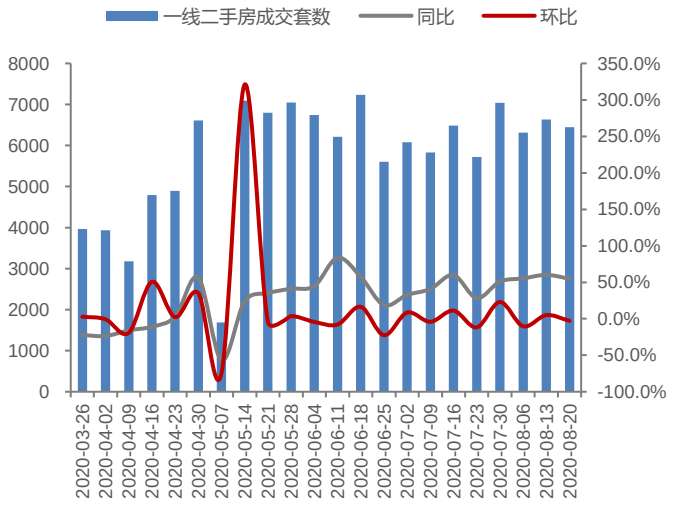
成交套数：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 18915 套，同比 21.3%，环比-1.5%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 6445 套，同比 54.9%、环比-2.8%；二线（8 城）二手房合计成交套数 7736 套，同比 3.1%、环比-2.6%；三线（7 城）二手房合计成交套数 4734 套，同比 20.5%、环比 2.2%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比（套）



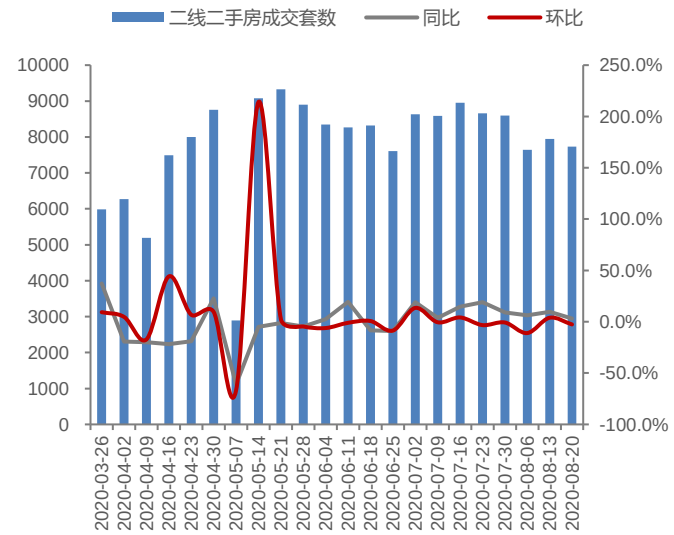
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



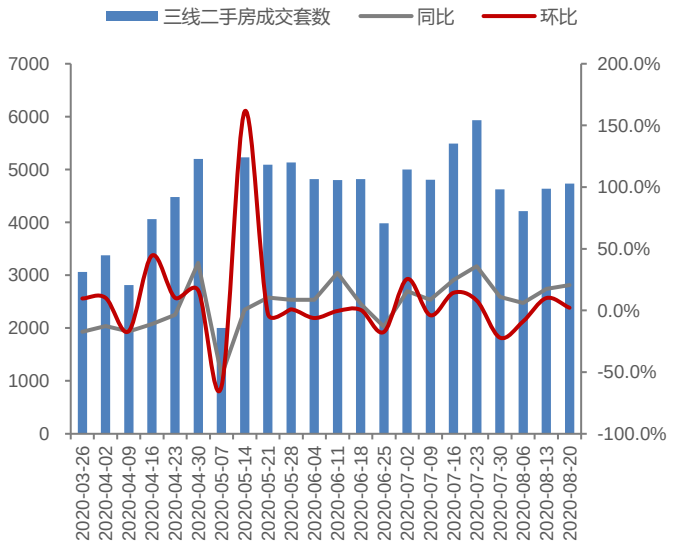
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）

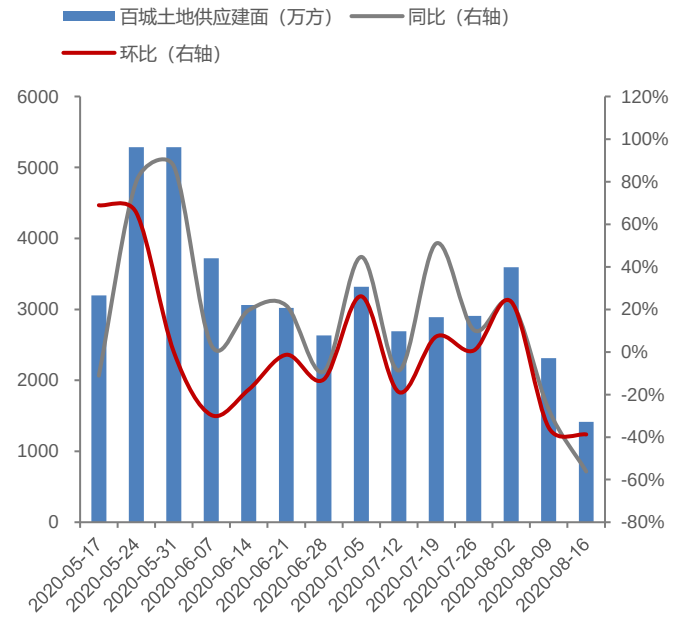


资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 1368 万方，成交土地总价 413 亿元，土地溢价率 15.06%

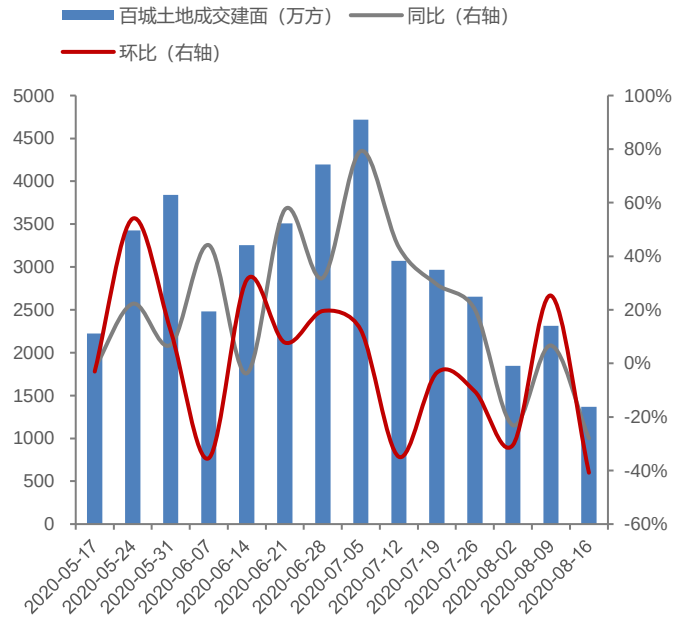
上周（8.10-8.16），百城土地供应数量为 155 宗，对应土地供应建面约 1417 万方；百城土地成交数量为 157 宗，对应土地成交建面约 1368 万方，成交土地总价约 413 亿元，百城土地溢价率为 15.06%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 200 万方、359 万方和 808 万方，同比分别为 738%、-58%和-21%，对应土地溢价率分别为 13.04%、13.39%和 19.33%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



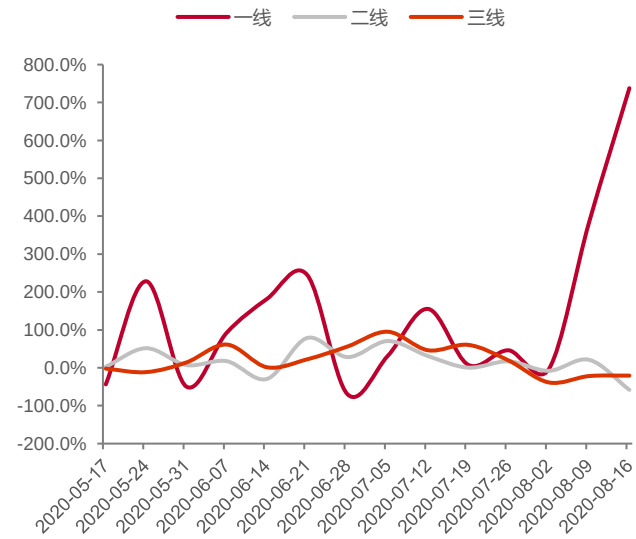
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



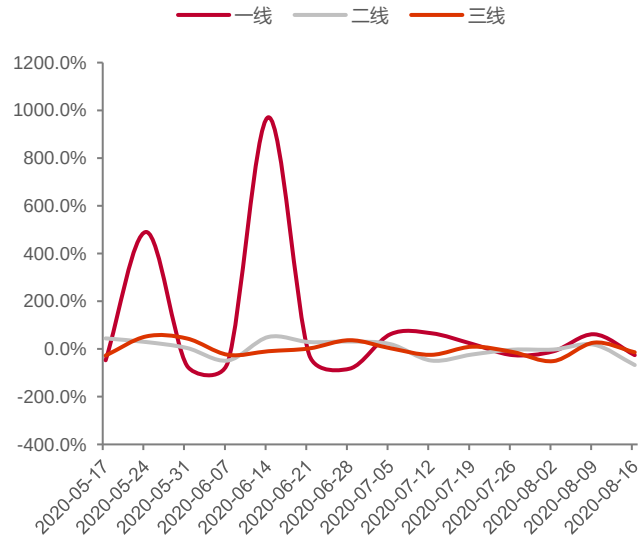
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



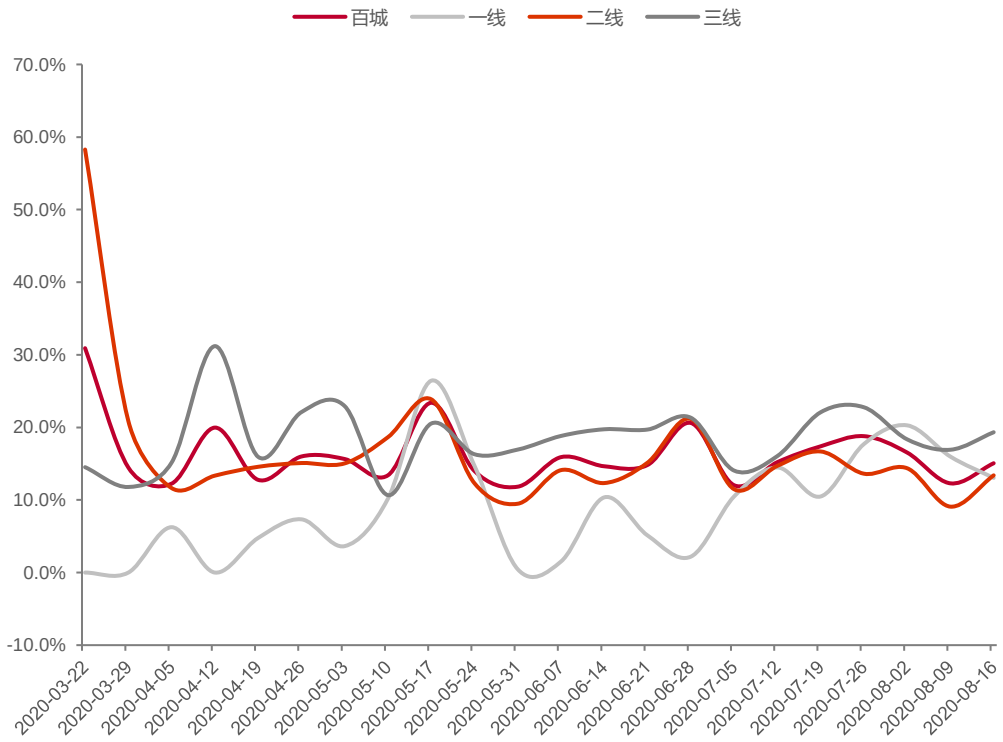
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 29 一二三线土地成交面积环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 30 百城及一二三线土地溢价率（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

5 行业新闻：

1、发改委：推进县城城镇化建设将聚焦政策和项目落地 （国家发改委）

国家发改委新闻发言人孟玮表示，发改委将聚焦政策和项目落地，重点抓好四个方面工作。一是压实地方主体责任。推动各地区加快制定实施方案，组织各市县加强项目谋划设计，加快推进项目前期工作。二是持续加强示范带动。引导 120 个示范地区推进建设示范性项目，创新资金投入方式和运营模式，尽快形成示范效应。三是促进形成投资合力。引导各地统筹利用各类财政性资金，积极吸引社会资本投入，建立政银企对接的长效机制，加大中长期信贷和企业债券融资支持力度，重点保障县城城镇化补短板强弱项各项任务落实。四是加强监督检查评估。重点盯住五个“严防”，即严防地方政府隐形债务风险、严防“大水漫灌”，严防“半拉子工程”，严防“大拆大建”，严防“贪大求洋”，加大督查力度，引导各地区尽力而为、量力而行，确保投资精准有效，不留后遗症。

2、杭州进一步落实住房租赁资金监管：存量托管房源缴 30%风险防控金 （杭州市住房保障和房产管理局官网）

杭州市住房保障和房产管理局为确保《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）》落地实施，稳妥有序推进风险防控金缴交工作，同时减轻疫情对企业的影响，确保住房租赁市场平稳健康发展，根据《关于印发<杭州市住房租赁资金监管办法（试行）>的通知》(杭房局〔2019〕212 号)的相关规定：一、2020 年 8 月 31 日起，住房租赁企业向房屋委托出租人支付的租金以及向房屋承租人收缴的租金、押金和利用“租金贷”

获得的资金等租赁资金均应缴入租赁资金专用存款账户管理。二、2020 年 9 月 30 日前，“托管式”住房租赁企业对 2020 年新增委托房源，应将对应房源的风险防控金缴交到位；对存量委托房源，应缴交风险防控金 30%，剩余风险防控金缴纳时间按规定顺延执行。三、对未按本规定做好住房租赁资金监管相关工作的住房租赁企业，将按《办法》第十条的规定进行处理。

3、海南省住房公积金管理局发布《关于调整住房公积金个人住房贷款业务有关规定的通知》及解读（海南省住房公积金管理局官网）

住房公积金贷款业务有关规定调整如下：一、提高住房公积金个人住房贷款最高额度。（一）购买新建自住住房。借款人夫妻双方均在我省缴存住房公积金的家庭，贷款最高额度为 100 万元；借款人仅单方在我省缴存的，贷款最高额度为 70 万元。（二）购买二手自住住房。借款人夫妻双方均在我省缴存住房公积金的家庭，贷款最高额度为 70 万元；借款人仅单方在我省缴存的，贷款最高额度为 40 万元。（三）建造（翻建）自住住房。借款人夫妻双方均在我省缴存住房公积金的家庭，贷款最高额度为 40 万元；借款人仅单方在我省缴存的，贷款最高额度为 20 万元。（四）大修自住住房。借款人夫妻双方均在我省缴存住房公积金的家庭，贷款最高额度为 20 万元；借款人仅单方在我省缴存的，贷款最高额度为 10 万元。（五）省外缴存住房公积金的职工在本省购置住房。借款人夫妻双方或借款人仅单方在省外缴存住房公积金的，在我省购买新建或二手自住住房申请使用住房公积金贷款（以下简称异地贷款），贷款最高额度分别参照上述相应贷款类型的最高额度标准的 60%执行。（六）商转公贷款。在我省缴存住房公积金的借款人参照购买新建自住住房的贷款最高额度执行；在省外缴存住房公积金的借款人参照异地贷款的最高额度执行。同时，商转公贷款额度不得超过原商业贷款余额。上述规定的借款人夫妻双方或借款人仅单方，均要求在申请住房公积金贷款时连续足额缴存住房公积金 6 个月及以上，且缴交状态为“正常”。各直属管理局根据职工家庭的购（建）房总价、还贷能力、可贷年限、缴存住房公积金及信用记录等情况，在最高额度内合理审批借款人家庭的实际贷款额度。

二、放宽异地贷款及商转公贷款申请条件。进一步落实住房和城乡建设部的有关规定，在省外缴存住房公积金的借款人，申请我省住房公积金贷款不再仅限“海南户籍职工”，并取消提供“户口本原件及复印件”材料。

三、明确二手自住住房贷款最低首付款比例。借款人购买二手自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例为 40%。我局将根据中央以及我省房地产市场调控政策的要求，适时调整二手自住住房贷款的最低首付款比例。

四、本通知自 2020 年 8 月 20 日起实施。2020 年 8 月 20 日前，借款人已提交完整的住房公积金贷款申请材料，并经前台人员受理的，执行原有的住房公积金贷款业务规定。

4、陕西省西安市住房和城乡建设局发布关于《西安市住房租赁资金监督管理实施意见（试行）》的通知（西安市住房和城乡建设局官网）

其中：第二章　监管协议的签订及专用账户的设立：第四条、“托管式”租赁企业在开展业务前需与本市范围内的商业银行签订《住房租赁资金监管协议书》，并由企业在监管银行开立存量住房租赁交易资金监管专用账户(以下简称监管专用账户)。租赁企业在我市只能开设唯一监管专用账户，该账户不得支取现金、不得归集其他性质的资金。第五条、“托管式”租赁企业在监管银行开立存量住房租赁交易资金监管专用账户后，需在住房租赁服务平台填报监管账户信息并开展相关业务。监管银行通过平台系统对接方式核实企业填报的账户信息并进行租赁交易资金日常监管，同时将核实后的账户相关信息定时报送金融管理部门。

第三章 租赁资金的收支：第六条、住房租赁行业管理部门对“托管式”租赁企业的监管专用账户日常收支情况进行监督。第七条、次承租人和住房租赁企业通过住房租赁服务平台网签房屋租赁合同后，次承租人应按照合同约定的支付周期和数额将租金存入该企业的监管专用账户。第八条、住房租赁监管资金的释放以房屋产权人足额收到住房租赁企业支付的租金为依据，由租赁企业通过服务平台申请释放已付租赁周期内监管账户收到的租金。第九条、服务平台将企业申请释放信息推送给监管银行，经监管银行核实房屋产权人账户收款信息后，平台方可通过该次申请。第十条、如需变更月租金额、支付周期、租期等重要条款，双方应先协商一致解除原租赁合同，并在 5 个工作日内按照新的协议内容在住房租赁服务平台重新进行合同网签备案，按照新合同约定的内容接受资金监管。

5、吉林省长春市住房保障和房屋管理局印发《关于进一步加强房地产开发建设项目全过程监管的通知》的通知（澎湃新闻）

通知明确：交房时间自《商品房买卖合同》签订之日起，不得超过两年；同时对哄抬房价、捂盘惜售、虚假宣传、违规销售等扰乱房地产市场秩序行为，依法严肃处理。《通知》包括规划许可、土地出让使用监管；涉及施工监管；人防工程建设监管；房屋交易、权属登记监管；各城区、开发区属地监管等事前事中事后监管工作。《通知》明确，落实供后用地情况监管。逾期未开发或者竣工的，将向将向房地产开发建设单位发出督查开工建设函，并追究违约责任。未按合同约定开工建设，未动工开发满一年的,按照土地出让或者划拨价款的 20%征缴土地闲置费。未动工开发满两年的，无偿收回房地产开发建设单位国有建设用地使用权。加强建设用地违法建设动态监管方面，规划和自然资源部门对已批用地和房地产项目开发建设情况进行现场巡查，重点对项目用地、规划许可建设等情况进行监管。不按照批准的用途使用国有土地的，责令交还土地，处以罚款。房屋交易、权属登记监管方面，《通知》要求，健全房地产企业信用评价体系、强化房地产市场监管、加强《商品房买卖合同》备案管理。对于房地产开发企业存在逾期办理产权、逾期交房、违规交房等问题且未整改完毕的，该企业（包括其股东参股的企业、其母公司和子公司参股的企业）所有开发项目的预售资金初始监管额度按最高额度予以监管。严厉查处哄抬房价、捂盘惜售、虚假宣传、违规销售等扰乱房地产市场秩序行为，对一经查实的案件，依法严肃处理，并予以公开曝光。关于交房时间：双方合同约定的商品房交付时间自《商品房买卖合同》签订之日起，不得超过两年，因特殊原因不能按时交房的，重新签订补充协议不得超过 1 年。商品房交付使用后，权属登记办理时间最多不得超过 60 天。

6、土地出让：

上海：近日接连推出多宗地块，包括宝山区杨行镇的 1 宗城中村改造项目，以及 8 宗位于自贸区临港新片区地块。其中 8 宗临港地块总建筑面积 60.39 万平方米，总起价 26.7 亿元。

广州：出让横沥岛一宗宅地。经过 69 轮竞拍，达到最高限制地价 40.05 亿元及人才公寓配建面积 2.32 万平方米上限，进入摇号环节，折合楼面价 19140 元/平方米，再次刷新南沙区最高楼面价纪录。

南京：82 亿挂牌 9 宗地块，出让公告明确：进一步严格住宅用地公开出让，从调整竞价成交方式、严格开发资质要求、提高竞买资金要求、严格竞买资金审查、限制竞买地块数量五个方面加强土地市场调控。

武汉：原本定于现场挂牌出让的 7 宗地块，延期至 8 月 21 日上午出让。该 7 宗地块出让总面积达 242.29 万平方米，起拍总价 164.3 亿元。

厦门：出让四宗地块，分别位于湖里区，翔安区和同安区，总出让面积达到 15.2

万平方米，起拍价 92.55 亿元。

东莞：挂牌 3 幅商住用地，总起始价约 15.13 亿元，总出让面积约 22.77 万平方米，地块都将于 9 月 16 日出让。住宅要求带装修销售，且限定最高销售房价不高于 1.15 万元/平方米。3 宗地块的商业建面均不超过各自地块总建面的 5%，并要求全部由竞得者自持（年限 40 年）,不可外售。

佛山：高明区推出 16 宗地，总占地面积 987 亩。高明区近年来发展的重点为：首先,今年高明区将推动 108 个省市区重点项目加快建设,力争完成投资 128 亿元以上；其次，高明将构建“双核联动，多中心支撑”发展格局；第三，打造湾区西部综合交通枢纽同步推进临空经济区与珠三角枢纽（广州新）机场规划建设。（观点地产网）

6 公司要闻：

1、【阳光城】公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）。本次债券总规模不超过 80 亿元，其中本期为第二期发行，发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），票面金额为 100 元，按面值平价发行，本期债券为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,本期债券存续期内前 2 年的票面利率将由公司与主承销商按照国家有关规定根据簿记建档结果确定。

2、【新城控股】公司发布 2020 年半年度报，营业收入为 377.36 亿，比上年同期增加 121.15%；归属上市公司股东的净利润为 32.04 亿，同比增加 23.59%。

3、【中南建设】公司近日收到控股股东中南城市建设投资有限公司有关所持公司股份质押情况的通知：中南城投作为公司控股股东质押 74,211,503 股，占其所持股份 3.61%，占公司总股本比例 · 1.97%，质押期从 2020.8.13 到 2021.8.12，用途为补充流动资金。

4、【华发股份】华发股份发布半年度报告：上半年，公司实现合同销售金额 440.7 亿元；实现营业收入 228.66 亿元；实现净利润 21.40 亿元。截至报告期末，公司总资产为 2,654.16 亿元，比上年度末增长 13.37%。

5、【滨江集团】公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），期限为 3 年期，发行规模不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元），票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，债券按面值平价发行。

6、【金融街】公司将于 2020 年 8 月 20 日支付 2015 年公司债券（第一期）（品种二）自 2019 年 8 月 20 日到 2020 年 8 月 19 日期间的利息，此债券发行规模 10 亿元，期限 10 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，债券利率为 4.20%。

7、【深深房 A】公司发布 2020 年半年度报，营业收入为 5.96 亿，比上年同期减少 52.35%；归母净利润为 0.97 亿，同比减少 70.8%。

8、【世联行】公司发布 2020 年半年度报，营业收入为 28.0 亿，比上年同期减少 9.68%；归母净利润为-0.7 亿，同比减少 216.67%。

风险提示：

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面超预期收紧等。

重要声明

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的执业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

华安证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。本报告中的信息均来源于合规渠道，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证，据此投资，责任自负。本报告不构成个人投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。华安证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。

投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于同期沪深 300 指数的涨跌幅为标准，定义如下：

行业评级体系

增持—未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5%以上；

中性—未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-5%至 5%；

减持—未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5%以上；

公司评级体系

买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；

增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；

中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；

减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；

卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上；

无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。 市场基准指数为沪深 300 指数。