

房地产

销售改善趋缓，房地产融资再收紧

——房地产销售周报 0110

行业追踪 (2020.12.28-2021.1.3)

一手房：环比下降 17.38%，同比上升 18.94%，累计同比下降 21.44%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.46 万套，环比下降 17.38%，同比上升 18.94%，累计同比下降 21.44%，较前一周减少 13.79 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-24.4%、-41.83%、33.41%；同比增速分别为 33.52%、-19.24%、72.85%；累计同比增速分别为 51.05%、-61.94%、23.44%，较上周分别增加 40.5、-49.32、32.25 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-69.2%、-20.66%、-16.19%、28.18%；累计同比分别为-94.24%、112.42%、38.8%、92.99%，较上周分别变动-104.45、112.53、11.03、82.94 个百分点。

二手房：环比下降 38.42%，同比下降 14.58%，累计同比下降 99.68%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.87 万套，环比下降 38.42%，同比下降 14.58%，累计同比下降 99.68%，较上周减少 103.81 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-46.77%、-31.14%、-31.28%；同比增速分别为-27.54%、-8.23%、51.67%；累计同比增速分别为-99.81%、-90.88%、-100%，较上周分别变动了-117.6、-86.17、-96.17 个百分点。

库存：去化周期 29.6 周，环比下降 14.31%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 61.66 万套，去化周期 29.6 周，环比下降 14.31%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-27.17%、0.83%、-48.19%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.46 万套，环比下降 17.38%，同比上升 18.94%，累计同比下降 21.44%，较前一周减少 13.79 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.87 万套，环比下降 38.42%，同比下降 14.58%，累计同比下降 99.68%，较上周减少 103.81 个百分点。

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 61.66 万套，去化周期 29.6 周，环比下降 14.31%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-27.17%、0.83%、-48.19%。

2020 年末二手房总供给持续下降，14 城新增挂牌价格环比上涨。贝壳研究院数据显示，年末成交翘尾叠加新增挂牌量下降，截至 12 月底，重点 18 城市链家二手房在售房源量同环比均下降，绝对量降至 2019 年初的水平。上海、深圳在售房源量创近两年新低。12 月重点 18 城市中，14 个城市新增挂牌价格环比上涨，上海、大连、西安新增挂牌价环比涨幅在 3% 以上，南京、武汉等 11 个城市涨幅在 3% 以内。天津、烟台、青岛等环渤海城市本月二手房新增挂牌均价环比下降。

房地产融资再收紧，房地产行业持续加杠杆的模式将难以继续。2020 年最后一天，央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，分五档设定房地产贷款以及个人住房贷款占比上限。而在此之前，重点房地产企业已经试点资金监测和融资管理规则，也就是业内所称的“三道红线”。从“三道红线”到“五档分类”，从资金需求侧到资金供给侧，房地产业的金融监管进一步升级。在 2021 年，房地产行业或将经历比以往更多的考验，更多房企将主动“降负”，全年融资规模料保持低位运行。在宏观调控不放松的基调下，“精准导向”的政策防范房企杠杆及投机风险，我们认为偿债能力突出、现金充足、杠杆水平相对较低且土储区位良好的优质房企或受益。

楼市因城施策。福建南平：采取限涨幅、控房价的调控措施，坚决遏制房价上涨。1 月 5 日，福建省南平市发布《进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，成为 2021 年全国第一个出台楼市调控的区域。《通知》明确，对于房价上涨过快的县（市、区），要采取限涨幅、控房价的调控措施，坚决遏制房价上涨态势。同时，延平区、建阳区（含武夷新区）新开盘项目申请预售报备均价不得超过可比楼盘（区位相近、时间相近）上月成交均价的 1.5%，分期开发的项目不得超过本盘上月成交均价的 1%。《通知》还要求，税务部门要严格按照税法及有关政策规定，对定价偏高、涨幅过快的房地产开发项目加大税收风险分析和清算力度，对异常风险企业实施重点稽查。我们认为，供应端将持续以规范房地产市场秩序为主，需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度，“因城施策”会保持常态化。

“因城施策”常态化，政策稳定性提高，行业风险溢价率将下降，行业融资端的再收紧或进一步优化企业间的分化。从房企角度看，三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为，不少企业不得不加速推出降档举措，行业风险溢价率下行，降档房企债性价值提升、股性价值减弱，过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司，我们持续推荐：1) 优质龙头：万科、保利、金地、融创、龙湖、招商；2) 优质成长：金科、中南、阳光、世茂、新城、华润、旭辉、龙光；3) 优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、融创服务、新城悦、永升生活、绿城服务等；4) 低估价值：城投控股、南山控股、大悦城、光大嘉宝等。

风险提示：政策变化不及预期；房屋销售不及预期；疫情二次反弹

证券研究报告

2021 年 01 月 10 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号：S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

张春娥

分析师

SAC 执业证书编号：S1110520070001
zhangchune@tfzq.com

胡孝宇

联系人

huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 《房地产-行业点评:关于加强和改进住宅物业管理工作的通知——政策评价》2021-01-07
- 《房地产-行业点评:龙头房企表现超预期，整体销售目标超额完成——12月百强房企销售点评》2021-01-03
- 《房地产-行业研究周报:地产政策因地制宜，土地市场热度逐渐改善——房地产土地周报 0103》2021-01-03

内容目录

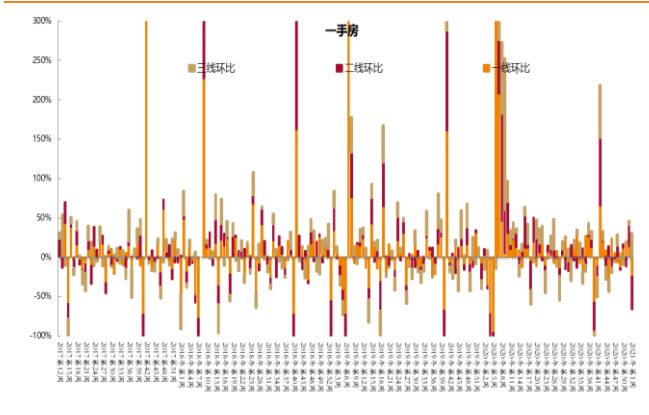
1. 行业追踪（2020.12.28-2021.01.03）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	8
3. 行业新闻	13

1. 行业追踪 (2020.12.28-2021.01.03)

1.1. 36 城一手房成交回顾

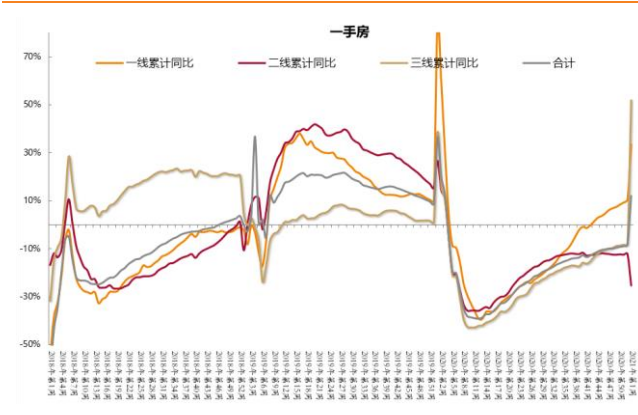
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.46 万套，环比下降 17.38%，同比上升 18.94%，累计同比下降 21.44%，较前一周减少 13.79 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-24.4%、-41.83%、33.41%；同比增速分别为 33.52%、-19.24%、72.85%；累计同比增速分别为 51.05%、-61.94%、23.44%，较上周分别增加 40.5、-49.32、32.25 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-69.2%、-20.66%、-16.19%、28.18%；累计同比分别为-94.24%、112.42%、38.8%、92.99%，较上周分别变动-104.45、112.53、11.03、82.94 个百分点。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别-24.4%、-41.83%、33.41%



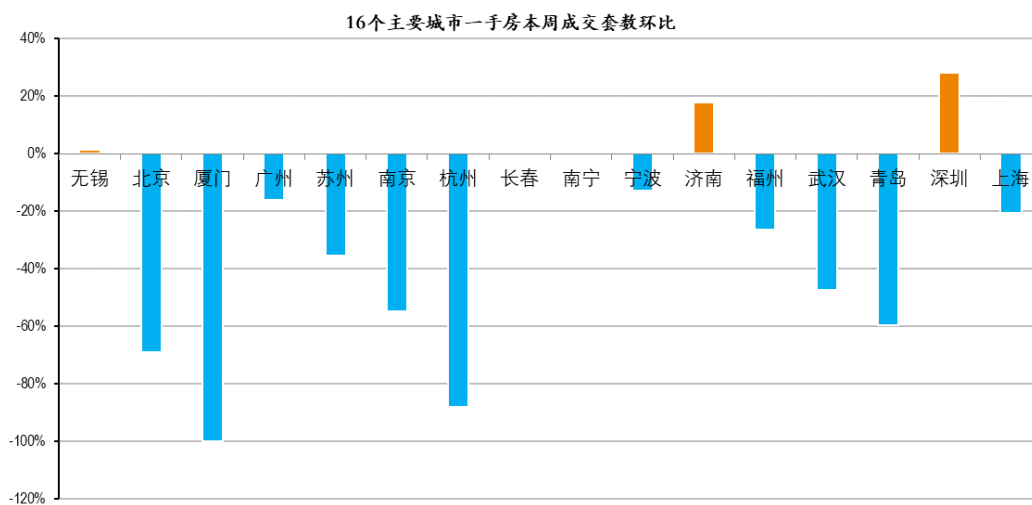
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 51.05%、-61.94%、23.44%



资料来源：wind、天风证券研究所

图 3：16 个主要城市一手房本周成交套数环比：



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：36 城一手房成交明细

		2020/12/28-2021/01/03	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2020/01/01-2021/01/03	累计同比
合计	套数	44,646	-17.4%	18.9%	16.6%	-3.7%	10,910	-21.4%
	面积	4,890,621	-17.7%	19.6%	17.6%	-2.1%	1,128,298	-26.7%
一线城市	套数	10,424	-24.4%	33.5%	14.0%	17.6%	3,468	51.0%
	面积	1,121,099	-23.5%	43.6%	14.7%	16.2%	356,624	44.7%
二线城市	套数	15,053	-41.8%	-19.2%	27.3%	-40.6%	3,061	-61.9%
	面积	1,802,823	-40.1%	-17.6%	26.3%	-35.2%	341,534	-64.2%
三线城市	套数	19,169	33.4%	72.8%	3.3%	57.7%	4,381	23.4%
	面积	1,966,699	33.9%	75.6%	5.6%	57.6%	430,140	26.8%
四线城市	套数	3,452	-7.7%	36.5%	-7.6%	-16.9%	726	-20.0%
	面积	402,242	-5.7%	34.3%	-10.5%	-11.6%	90,207	-12.9%
北京	套数	913	-69.2%	-64.8%	37.4%	-42.3%	25	-94.2%
	面积	107,423	-67.3%	-55.6%	24.9%	-41.4%	3,923	-92.5%
上海	套数	4,025	-20.7%	86.3%	26.8%	3.5%	1,608	112.4%
	面积	422,600	-21.7%	84.5%	30.1%	1.1%	169,000	103.1%
广州	套数	3,562	-16.2%	131.3%	3.0%	49.8%	762	38.8%
	面积	376,504	-18.4%	128.7%	4.0%	45.3%	77,370	36.5%
深圳	套数	1,924	28.2%	27.4%	-17.3%	89.8%	1,073	93.0%
	面积	214,572	58.5%	47.8%	-13.3%	106.5%	106,331	95.3%
成都	套数	2,781	0.1%	47.4%	-1.5%	93.8%	59	-96.7%
	面积	341,218	5.3%	49.0%	-7.1%	138.7%	6,707	-97.0%
杭州	套数	150	-88.3%	-92.1%	67.8%	-94.4%	-	-
	面积	18,832	-87.7%	-91.8%	76.0%	-93.7%	-	-
南京	套数	1,015	-54.8%	-41.6%	21.6%	-59.5%	246	-60.9%
	面积	122,323	-58.1%	-41.6%	35.9%	-56.4%	28,660	-66.1%
福州	套数	591	-26.5%	11.1%	73.3%	24.1%	104	-47.5%
	面积	64,200	-13.1%	21.3%	60.3%	24.1%	10,598	-42.7%
济南	套数	2,302	17.8%	85.8%	29.3%	-10.9%	593	16.0%
	面积	284,589	22.2%	84.8%	25.5%	-8.1%	72,279	13.5%
武汉	套数	3,814	-47.6%	2.4%	39.8%	-31.7%	602	-58.7%
	面积	444,178	-46.3%	2.5%	43.2%	-23.4%	68,981	-59.0%
长春	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
南宁	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
宁波	套数	830	-12.9%	-58.0%	-40.5%	-4.0%	720	3.7%
	面积	103,413	-11.1%	-53.1%	-37.5%	-5.0%	67,702	-12.3%
厦门	套数	-				-100.0%	-	-
	面积	-				-100.0%	-	-
青岛	套数	1,805	-59.7%	-19.8%	24.7%	-51.1%	413	-49.5%
	面积	209,716	-58.1%	-20.2%	17.8%	-46.7%	47,848	-47.7%
苏州	套数	1,765	-35.4%	-8.1%	8.8%	16.0%	324	-63.6%
	面积	214,354	-35.3%	-8.1%	5.5%	11.2%	38,758	-64.0%
无锡	套数	934	1.2%	19.7%	20.7%	-35.6%	934	#DIV/0!

	面积	110,600	-1.9%	21.0%	15.8%	-33.8%	110,600	#DIV/0!
佛山	套数	6,791	6.9%	48.3%	1.0%	115.6%	1,841	6.1%
	面积	515,508	-3.0%	59.5%	7.8%	71.4%	130,704	14.0%
东莞	套数	2,460	22.4%	145.8%	7.3%	62.3%	561	122.6%
	面积	276,836	22.8%	134.6%	11.3%	59.3%	62,216	113.9%
金华	套数	435	-37.3%	76.8%	32.4%	31.8%	113	59.2%
	面积	46,798	-34.6%	58.1%	28.3%	32.2%	11,603	46.5%
温州	套数	6,754	201.4%	303.9%	41.3%	700.3%	185	-58.3%
	面积	789,004	189.7%	261.1%	42.7%	632.3%	22,809	-61.6%
泉州	套数	390	204.7%	-19.9%	-75.2%	6.4%	291	21.3%
	面积	49,889	221.5%	-16.6%	-75.7%	14.5%	36,488	22.8%
泰安	套数	439	-4.6%	0.2%	-5.5%	-8.1%	78	-32.8%
	面积	51,307	-2.6%	5.4%	-8.4%	-7.5%	8,998	-32.4%
赣州	套数	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
	面积	-	-	-100.0%	-	-100.0%	-	-
惠州	套数	388	-19.7%	-26.7%	-20.8%	-55.9%	123	1.7%
	面积	44,040	-16.6%	-27.8%	-24.7%	-55.8%	13,625	-2.1%
韶关	套数	305	33.8%	127.6%	-3.0%	-32.7%	32	-49.2%
	面积	37,312	27.5%	46.3%	1.1%	-20.0%	4,027	-44.5%
扬州	套数	214	-75.6%	-41.5%	-3.3%	-62.6%	203	-6.9%
	面积	24,996	-74.0%	-42.7%	-8.8%	-61.4%	24,527	-7.6%
岳阳	套数	334	-7.0%	-17.9%	-14.7%	-11.0%	68	-24.4%
	面积	41,473	-5.9%	-19.4%	-11.9%	-5.4%	8,115	-29.9%
江阴	套数	465	-12.8%	-44.0%		3.5%	97	-70.9%
	面积	63,047	-4.7%	-39.5%		7.4%	12,057	-70.5%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	159	-41.5%	114.9%	25.9%	-41.9%	47	-36.5%
	面积	22,378	-37.2%	110.1%	25.3%	-31.4%	8,334	-21.8%
镇江	套数	1,836	82.9%	78.6%	-23.5%	39.0%	131	-57.6%
	面积	209,557	80.1%	59.1%	-24.0%	44.5%	16,337	-53.9%
江门	套数	24	-95.3%	-90.6%	11.3%	-94.9%	-	-
	面积	2,973	-94.5%	-90.1%	7.5%	-94.2%	-	-
莆田	套数	117	0.0%	0.0%	0.0%	-69.5%	47	56.7%
	面积	14,723	0.0%	0.0%	0.0%	-69.6%	6,094	44.5%
连云港	套数	1,316	-28.2%	24.6%	-5.5%	13.8%	501	16.2%
	面积	152,610	-25.7%	35.9%	-10.6%	20.9%	59,442	29.9%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

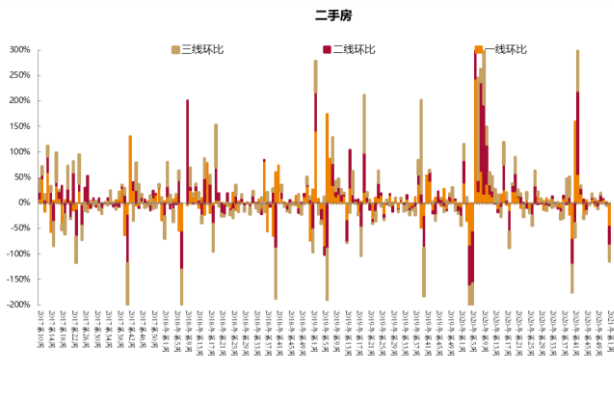
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

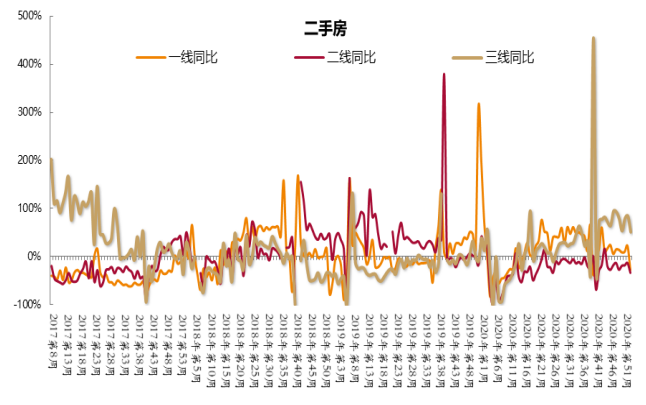
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.87 万套，环比下降 38.42%，同比下降 14.58%，累计同比下降 99.68%，较上周减少 103.81 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-46.77%、-31.14%、-31.28%；同比增速分别为-27.54%、-8.23%、51.67%；累计同比增速分别为-99.81%、-90.88%、-100%，较上周分别变动了-117.6、-86.17、-96.17 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-46.77%、-31.14%、-31.28%



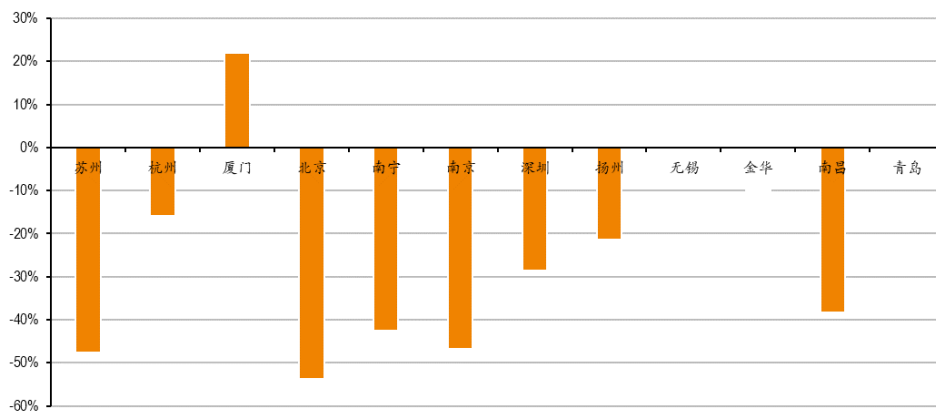
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-27.54%、-8.23%、51.67%



资料来源：wind、天风证券研究所

图 6：12 个城市二手房本周成交套数环比



资料来源：wind、天风证券研究所

表 2： 11 城二手房成交明细

		2020/12/28-2021/01/03	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2020/01/01-2021/01/03	累计同比
合计	套数	8,727	-38.4%	-14.6%	0.6%	-44.8%	453	-99.7%
	面积	809,915	-37.7%	-12.9%	0.2%	-45.4%	14,647,677	3812.1%
一线城市	套数	3,509	-46.8%	-27.5%	2.1%	-51.0%	262	-99.8%
	面积	317,057	-45.5%	-25.3%	2.2%	-51.2%	14,631,060	9913.4%
二线城市	套数	4,493	-31.1%	-8.2%	-0.7%	-43.8%	191	-90.9%
	面积	427,867	-30.0%	-5.7%	-2.3%	-44.1%	16,618	-91.7%

三线城市	套数	725	-31.3%	51.7%	-0.3%	10.6%	0	-100.0%
	面积	64,991	-38.7%	26.9%	4.2%	-4.4%	0	-100.0%
北京	套数	2,200	-53.8%	-24.0%	0.9%	-57.1%	262	-99.8%
	面积	204,111	-51.7%	-21.9%	0.2%	-56.8%	14,631,060	20520.3%
深圳	套数	1,309	-28.5%	-32.8%	5.3%	-35.4%	-	-
	面积	112,946	-29.4%	-30.8%	7.6%	-36.4%	-	-
成都	套数	520	-43.2%	-69.7%	0.0%	-65.7%	-	-
	面积	50,997	-42.0%	-69.0%	0.0%	-63.9%	-	-
杭州	套数	1,313	-15.8%	29.9%	25.7%	-29.8%	191	-48.7%
	面积	124,163	-17.1%	34.2%	25.0%	-32.2%	16,618	-51.2%
厦门	套数	928	21.9%	FALSE	-27.2%	-5.7%	-	-
	面积	90,164	21.4%	5.9%	-26.8%	-8.5%	-	-
南京	套数	1,382	-46.8%	-22.6%	4.3%	-53.1%	-	-
	面积	123,815	-45.4%	-20.8%	-2.2%	-52.3%	-	-
南宁	套数	303	-42.6%	-52.2%	-5.4%	-46.6%	-	-
	面积	27,090	-44.9%	-51.8%	-1.0%	-50.9%	-	-
苏州	套数	567	-47.5%	-9.4%	-12.5%	-65.2%	-	-
	面积	62,636	-43.7%	-1.6%	-9.6%	-63.1%	-	-
扬州	套数	181	-21.3%	2.3%	-17.3%	-15.6%	-	-
	面积	15,781	-19.6%	2.0%	-17.5%	-19.3%	-	-
金华	套数	462	-18.5%	93.3%	-0.9%	88.5%	-	-
	面积	40,710	-31.5%	33.9%	3.4%	43.3%	-	-
江门	套数	82	-68.2%	32.3%	24.0%	-58.1%	-	-
	面积	8,500	-68.5%	59.6%	31.7%	-57.6%	-	-

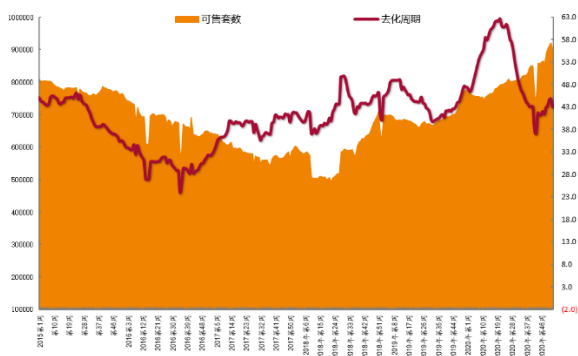
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3. 14 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 61.66 万套，去化周期 29.6 周，环比下降 14.31%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-27.17%、0.83%、-48.19%。

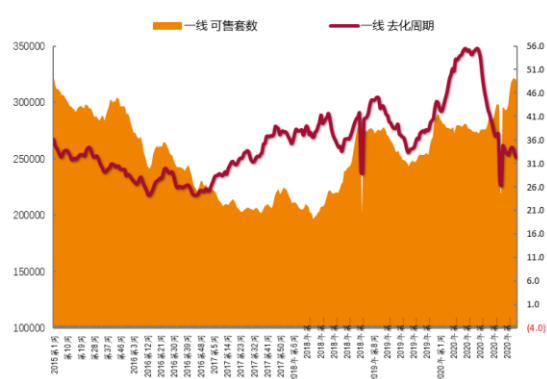
图 7：全国 14 城可售 61.7 万套，去化周期 29.6 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

图 8：一线 4 城可售 23.3 万套，去化周期 23.7 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

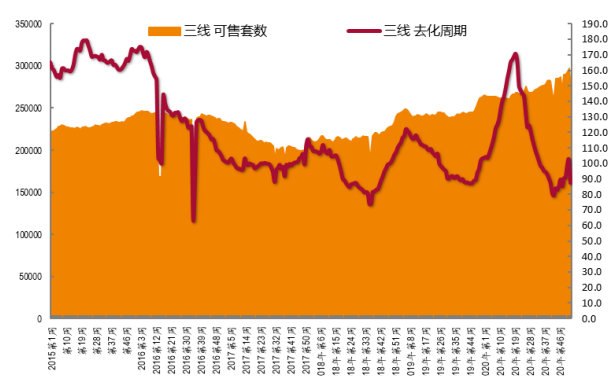
图 9：二线 6 城可售 36.3 万套，去化周期 46.2 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

图 10：三线 4 城 2 万套，去化周期 6.5 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

表 3：14 城住宅可售套数回顾

		2020/12/28-2021/01/03	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	616,553	-14.3%	20,807	20,553	29.6	35.0
一线城市	套数	233,072	-27.2%	9,819	9,661	23.7	33.1
二线城市	套数	363,037	0.8%	7,859	7,989	46.2	45.1
三线城市	套数	20,444	-48.2%	3,129	2,904	6.5	13.6
北京	套数	94,345	0.0%	1829.52	1846.20	51.6	51.1
上海	套数	54,415	-5.4%	3342.00	3271.44	16.3	17.6
广州	套数	83,869	0.3%	3051.48	2976.20	27.5	28.1
深圳	套数	84,311	-0.2%	1596.48	1566.92	52.8	53.9
杭州	套数	43,547	-0.3%	1219.28	1317.16	35.7	33.1
南京	套数	61,782	1.4%	1853.76	1879.36	33.3	32.4
福州	套数	77,075	1.9%	788.16	791.60	97.8	95.6
济南	套数	110,383	-0.5%	1786.00	1792.00	61.8	61.9
厦门	套数	1,134	17.1%	764.04	757.52	-	-
苏州	套数	70,250	2.0%	597.96	597.96	1.9	1.6
泉州	套数	147,954	0.2%	720.08	724.76	-	-
温州	套数	105,197	-4.4%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	20,444	0.0%	117.00	117.00	174.7	174.7
江阴	套数	-	-100.0%	0.00	0.00	-	-

注：1. 套数单位套，面积单位万平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、厦门、苏州 6 个城市；三线城市包括：泉州、温州、莆田、江阴 4 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

2. 重点公司跟踪（公司公告）

【中梁控股】1月4日早间，中梁控股发布12月销售简报，2020年合约销售金额1688亿元。

【领地控股】1月4日，领地控股发布公告称，部分行使超额配股权，涉及2694.5万股。

【佳源服务】1月3日，佳源服务发布公告称，行使部分超额配股权，涉及1170.9万股股份。

【龙湖集团】1月4日，龙湖集团发布公告称，龙湖拓展拟发行30亿元公司债券。

【第一服务】1月4日，第一服务公告称，董事长张鹏增持236万股公司股份 耗资249万港元。

【弘阳服务】1月4日，弘阳服务公告称，2.16亿元收购汇得行物业80%股权。

【中交地产】1月3日，中交地产发布公告称，为19亿元融资向地产集团提供反担保。

【鲁能集团】1月4日，据上交所披露，鲁能集团8.16亿元公司债券将于1月5日起在上交所上市。

【美凯龙】1月4日，美凯龙发布公告称，截至2020年12月31日，公司经营了92家自营商场、273家委管商场，通过战略合作经营11家家居商场。

【豫园股份】1月4日，豫园股份发布公告称，公司回购专用证券账户所持有的586.6万股公司股票已于2020年12月31日过户至公司第一期员工持股计划，过户价格为3.70元/股。

【香江控股】1月4日，香江控股发布公告称，累计回购3358.3万股公司股份，占总股本的0.9890%。

【景瑞控股】1月4日，景瑞控股发布2020年全年销售简报，2020年合约销售额约255.07亿元。

【富力地产】富力地产，2020年全年，权益合约销售金额约人民币1387.9亿元。

【世纪金源】1月4日，世纪金源9.36亿元摘得上海市金山区一宗商住用地。

【融信中国】融信中国，2020年合约销售额1551.73亿元。

【大发地产】1月4日，大发地产发布2020年全年销售简报，2020年全年合同销售金额约303.2亿元，YOY+44.3%。

【雅居乐】1月4日，雅居乐集团发布2020年全年销售简报，2020年全年合约销售额约1381.9亿元，YOY+17%。

【绿城管理控股】1月4日，绿城管理控股发布2020年全年销售简报，2020年全年合同销售额约745亿元。

【合景泰富】合景泰富，2020年全年销售金额约1036.08亿元。

【光明地产】1月4日，光明地产发布公告称，光明食品集团0.431%国有股权将划转给上海财政局。

【荣盛发展】1月4日，荣盛发展发布2020年全年销售简报，2020年全年累计签约金额1270.97亿元，YOY+10.18%。

【荣盛发展】1月4日，荣盛发展发布公告称，12月取得唐山市丰润区2宗地块使用权，金额3.65亿元。

【碧桂园】碧桂园，2020年权益合同销售金额约5706.6亿元，YOY+3.34%。

【蓝光发展】1月4日，蓝光发展发布公告称，累计回购1421.59万股公司股份，占总股本的0.47%。

- 【中国奥园】2020年12月，中国奥园实现未经审核物业合同销售额约人民币192.5亿元，YOY15%。
- 【绿城中国】2020年绿城中国合约销售金额2892亿元，YOY+43%。
- 【佳兆业集团】佳兆业集团2020年合约销售金额1068.96亿元，YOY+21.3%。
- 【力高集团】力高集团，2020年合约销售金额409.75亿元，YOY+49.5%。
- 【时代中国】时代中国，2020年合约销售金额1003.81亿元。
- 【德信中国】德信中国，2020年合约销售金额635.30亿元。
- 【世茂集团】1月5日早间，世茂集团公告称，拟发行8.72亿美元优先票据，该票据将于2031年到期，票面利率3.45%。
- 【正荣地产】1月5日早间，正荣地产公告称，拟发行4亿美元票据，该票据将于2026年到期，票面利率6.63%。
- 【中梁控股】1月5日早间，中梁控股公告称，拟以现金要约购买2021年到期的8.75%利率美元票据。票据未偿还本金额2.5亿美元。票据原定于2021年1月13日到期。
- 【禹洲集团】1月5日早间，禹洲集团公告称，拟发行5.62亿美元票据，该票据将于2027年到期，票面利率6.35%。
- 【花样年】花样年，2020年合约销售492.07亿元，YOY+36%。
- 【中国金茂】中国金茂，2020年合约销售金额2311亿元。
- 【云南城投】云南城投拟向康旅集团及其下属公司新增180亿元借款额度。
- 【华侨城A】1月4日，华侨城A发布公告称，截至2020年12月31日，公司通过回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购了1.63亿股，占公司截至2020年12月31日总股本的1.985%。
- 【中国金茂】1月4日，中国金茂发布公告称，赎回次级担保永久资本证券。该债权为公司全资附属公司方兴光耀有限公司发行及由公司担保的5亿美元年息6%之次级担保永久资本证券。
- 【越秀集团】1月5日，据上交所披露，越秀集团拟发行18亿元公司债券。
- 【鑫苑置业】1月5日，据上交所披露，鑫苑（中国）置业有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）最终确定品种一票面利率为8.35%，本期债券品种二未发行，本期债券的发行总规模不超过10亿元（含）。
- 【远洋集团】1月5日，远洋集团以3.7亿元成功获取佛山顺德区勒流街道大晚星光大道8号地块，新增土地储备6.48万平方米。
- 【广宇发展】1月5日，广宇发展发布公告称，9.89亿元竞得四川宜宾1宗商住用地。
- 【建发国际】建发国际集团2020年合约销售金额907.7亿元，YOY+78.75%；合同销售面积约465.30万平方米，YOY+58.70%。
- 【弘阳服务】12月31日，弘阳服务旗下全资附属公司弘生活物业管理与汇得行物业控股达成合作，同意向汇得行物业控股收购汇得行精英物业(目标公司)80%的权益。
- 【龙光控股】1月5日，据上交所披露，龙光控股30亿元资产支持ABS已获上交所受理。
- 【时代控股】1月4日，据上交所披露，时代控股54.1亿元公司债券已获上交所受理。
- 【天地源】天地源，2020年商品房签约金额107.64亿元，YOY+42.56%。
- 【王府井】1月5日，王府井发布公告称，近日，王府井收到控股股东首旅集团的通知，

北京国资委将首旅集团 10%股权无偿划转给北京财政局。

【金地集团】金地集团，2020 年签约金额 2426.8 亿元，YOY+15.23%。

【当代置业】当代置业，2020 年合约销售额约人民币 422.12 亿元。

【美的置业】美的置业，2020 年全年合同销售金额约 1261.6 亿元。

【银城国际控股】银城国际控股，2020 年总合约销售额约 232.08 亿元。

【金地商置】金地商置，2020 年合约销售总额约人民币 751.65 亿元。

【中国恒大】中国恒大，2020 年实现合约销售金额 7232.5 亿元人民币，YOY+20.3%。

【城投控股】1 月 5 日，城投控股发布公告称，公司与上海建工集团联合竞得上海市黄浦区豫园街道一宗商办用地，成交价 176 亿元。

【泛海控股】1 月 5 日晚间，泛海控股公告称，30.65 亿元向绿城转让武汉中央商务区部分地块。

【中南建设】1 月 5 日晚间，中南建设发布 2020 年销售简报，2020 年合约销售金额 2238.3 亿，YOY+14.2%。

【金辉控股】金辉控股，2020 年合约销售金额 972 亿元。

【融创中国】融创中国，2020 年合约销售金额 5752.6 亿元。

【旭辉控股】1 月 6 日早间，旭辉控股公告称，拟发行 4.19 亿美元优先票据，该票据将于 2027 年到期，票面利率 4.375%。

【中梁控股】1 月 6 日早间，中梁控股公告称，拟额外增发 2 亿美元票据，该票据将于 2022 年到期，票面利率 9.5%。同时，该票据将与早前一宗 5 亿美元合并发行。

【碧桂园】碧桂园公告称，拟发行 5 亿美元优先票据，利率 2.7%，该票据将于 2026 年到期。拟发行 7 亿美元优先票据，利率 3.3%，该票据将于 2031 年到期。

【当代置业】1 月 6 日早间，当代置业公告称，拟发行 2.5 亿美元票据，该票据将于 2023 年到期，票面利率 9.8%。

【绿地控股】1 月 6 日，据上交所披露，绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）品种一票面利率为 7.00%，本期债券品种二票面利率为 6.50%。募集说明书显示，本期债券发行规模为不超过 30 亿元（含）。

【龙湖拓展】1 月 6 日，据上交所披露，重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）品种一票面利率为 3.95%，品种二票面利率为 4.40%。2021 年公司债券（第一期）的发行规模为不超过人民币 30 亿元。

【华侨城 A】1 月 6 日，据深交所披露，华侨城 A 拟发行 25 亿元公司债券。

【万达集团】2020 年全国万达广场出租率 99.4%，租金收缴率 99.9%。

【金科地产】1 月 6 日，据上清所披露，金科地产拟发行 10 亿元超短期融资券，发行期限 260 天。

【珠海华发】1 月 6 日，据上清所披露，珠海华发集团有限公司于 2021 年 01 月 05 日成功发行了 21 华发集团 MTN001，发行金额 15 亿元，票面利率 4.2%。

【香江控股】1 月 6 日，香江控股发布公告称，截至 2021 年 1 月 5 日，公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份数量为 3420.15 万股，占公司总股本的 1.0072%。

【滨江集团】1 月 6 日，滨江集团发布公告称，全资子公司杭州滨璟企业管理有限公司以人民币 49.08 亿元竞得萧政储出(2021)1 号地块的国有建设用地使用权。

【鲁商发展】1月6日，鲁商发展发布公告称，第四季度，公司新增2宗地块，成交总价16.14亿元。

【鲁商发展】1月6日，鲁商发展发布2020年年度业绩预增公告，预计2020年归属股东净利润同比增60%到90%。

【融创中国】融创中国董事会主席孙宏斌于2020年12月30日，斥资约4,982万港元在公开市场增持融创中国(01918.HK)股票180万股。

【中海外宏洋】中海外宏洋，2020年合约销售金额647.09亿元，YOY+20.4%。

【中海地产】中海地产，2020年合约销售金额3607.23亿元，YOY+12.5%。

【中海地产】1月6日，中海地产发布公告称，12月公司新增7宗地块，土地出让金约人民币104.5亿元。

【万科A】万科A，2020年合约销售金额7041.5亿元。

【建业地产】建业地产2020年合约销售金额1026.42亿元，YOY+1.5%。

【新城发展】1月7日早间，新城发展公告称，拟发行3亿美元优先票据，票面利率4.45%，票据将于2025年到期。

【金融街】1月6日，金融街发布公告称，拟发行9亿元公司债券，发行期限为5年。

【葛洲坝】1月6日，葛洲坝发布公告称，葛洲坝生态环境公司拟以协议转让方式受让博天环境2088.92万股股份，受让后，葛洲坝生态环境公司持有博天环境5%的股权。

【越秀集团】1月7日，据上交所披露，越秀集团发行了面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），品种一的票面利率为3.50%，本期债券品种二的票面利率为3.80%。发行规模不超过18亿元。

【碧桂园】1月7日午间，碧桂园公告称，赎回一宗2022年到期的7.125%利率票据，该票据未偿还本金金额为5.5亿美元。

【华发集团】1月7日，据上清所披露，华发集团拟发行10亿元中期票据，发行期限3+N（3）年期。

【金地集团】1月7日，据上清所披露，金地集团拟发行15亿元中期票据，发行期限为3年。

【信达地产】1月7日，据上清所披露，信达地产拟发行9亿元中期票据，发行期限为3年。

【万达集团】1月7日，据万达集团消息称，截至2020年12月31日，新开业45座万达广场，已开业广场达368座。

【恒大物业】恒大物业预期截至2020年12月31日止年度录得之股东应分配利润约26亿元人民币，较去年同期大幅上升。

【融创中国】根据港交所公开披露信息显示，融创中国董事会主席孙宏斌于2020年1月4日，斥资约7796万港元在公开市场增持融创中国(01918.HK)股票290万股。

【迪马股份】1月7日，迪马股份发布公告称，控股子公司杭州东原睿至科技有限公司13.98亿元竞得杭钱塘储出[2020]11号地块的国有建设用地使用权。

【王府井】1月7日，王府井发布公告称，2.07亿股限售股将上市流通，上市流通日期为2021年1月14日。

【彰泰集团、旭辉集团】2021年1月7日，彰泰集团与旭辉集团在广西南宁签署战略合作框架协议。根据协议，旭辉集团与彰泰集团将按照65%：35%的股权比例共同合作成立平台公司。

【越秀地产】1月7日晚间，越秀地产发布2020年销售简报，2020年全年，累计合同销售金额约人民币957.63亿元，YOY+33%。

【旭辉控股】1月7日晚间，旭辉控股发布2020年销售简报，2020年全年，累计合同销售金额约人民币2310.0亿元。

【时代中国】1月8日早间，时代中国公告称，拟发行3.5亿美元优先票据，该票据将于2027年到期，票面利率5.75%。

【万通发展】1月7日，万通发展发布公告，拟回购1.5亿元-3亿元股份，回购价不超10.93元/股。

【龙湖集团】1月8日，龙湖集团发布公告，龙湖拓展成功发行30亿元公司债券，票面利率最高4.40%。

【华侨城】1月8日，华侨城发布公告，拟发行25亿元公司债券，票面利率最高为3.89%。

【绿地控股】1月8日，据上交所披露，绿地控股成功发行26亿元公司债券，票面利率最高为7%。

【华发股份】1月8日，华发股份发布公告，74.69亿元竞得武汉1宗商住用地。

【绿地控股】1月8日，绿地控股发布公告，12月公司新增4宗地块，总地价7.26亿元。

【龙湖集团】1月8日，龙湖集团发布2020年销售简报，2020年合同销售金额2706.1亿元，YOY+11.59%。

【宝龙地产】1月8日，宝龙地产发布2020年全年销售简报，2020年全年合约销售额815.51亿元，YOY+35.1%。

【正荣地产】1月8日，正荣地产发布2020年销售简报，2020年合约销售金额约为1419.01亿元，YOY+8.56%。

【世茂集团】1月8日晚间，世茂集团发布2020年销售简报，2020年合约销售金额3003.1亿元，YOY+15%。

【保利置业】1月8日，保利置业发布2020年全年销售简报，2020年全年合约销售额约521亿元。

【金辉集团】2021年1月8日，标准普尔全球评级公司(S&P Global Ratings)将其对金辉集团的长期发行人信用评级上调至“B+”，并将其对公司无担保票据的长期发行评级上调至“B”。

【保利地产】8日晚间，保利地产发布2020年销售简报，2020年签约销售金额5028.48亿元，YOY+8.88%。

【新城控股】1月8日晚间，新城控股发布2020年销售业绩简报，2020年合约销售金额2509.63亿元，YOY-7.33%。

【招商蛇口】8日晚间，招商蛇口发布2020年销售简报，2020年签约销售金额2776.08亿元，YOY+25.91%。

3. 行业新闻

住建部等12部门：培育新时代建筑工人，享城市基本公共服务

2021年前夕(2020年12月30日)，中国住房和城乡建设部及国家发展改革委、教育部、工业和信息化部等共12个部门共同印发《关于加快培育新时代建筑产业工人队伍指导意见》，提出用人单位应与招用的建筑工人依法签订劳动合同，严禁用劳务合同代替劳动

合同，依法规范劳务派遣用工；应依法为建筑工人缴纳社会保险。引导建筑企业加强对装配式建筑、机器人建造等新型建造方式和建造科技的探索和应用，提升智能建造水平，通过技术升级推动建筑工人从传统建造方式向新型建造方式转变。

海南省整治房地产市场 处罚违法违规房企、中介及个人

海南省住房和城乡建设厅 2 日通报，该省持续开展房地产市场整治，对价外加价、捆绑销售、捂盘惜售、规避限购政策骗取购房资格、未按规定办理注销或变更手续等违法违规行为进行重点整治。据悉，海南省住建厅对违法违规房地产企业、中介机构和个人，分别给予取消备案资格、暂停网签资格和取消购房资格等处罚，并对部分企业进行集体约谈，加大警示震慑。

报告：2020 年 50 大城市卖地 42058 亿 同比上涨 18%

土地市场在 2020 年继续刷新历史记录，据中原地产研究中心统计数据显示，2020 年全年，50 大城卖地 42058 亿，同比上涨 18%；50 大房企拿地 2.59 万亿，同比上涨 13.4%。累计来看，有 14 个城市卖地超过千亿，其中，上海、杭州、广州、南京 4 个城市卖地超过 2000 亿，北京、武汉、宁波等 10 个城市卖地超过千亿。

住建部等十部门发文：鼓励物业服务企业开展养老、托幼等服务

1 月 5 日，住房和城乡建设部、中央政法委、中央文明办、发展改革委、公安部、财政部、人力资源社会保障部、应急部、市场监管总局和银保监会十部门联合发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（以下简称《通知》）。《通知》称，鼓励物业服务企业运用物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，提升物业智慧管理服务水平。采集房屋、设施设备、业主委员会、物业服务企业等数据，共享城市管理数据，汇集购物、家政、养老等生活服务数据。鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。

报告显示：房地产行业转型加速

日前，贝壳研究院在京举办了 2020 年度报告发布会，发布了《数字化居住：2021 年新居住展望》报告，对 2021 年房地产市场发展进行了分析和展望。报告认为，中国房地产市场已经走过了大规模投资建设的历史阶段，未来更多是要解决结构问题。随着人们对房屋品质和居住综合环境提出更高要求，房地产行业转型步伐将明显加快。房地产营销数字化程度将进一步提高、房企将围绕上下游产业链转型、房地产经纪业务职业化程度提升。

2020 年全国重点 40 城租金水平下降 租客议价空间上涨

贝壳研究院日前发布《全国重点 40 城租金监测报告》显示，2020 年全年，八成城市租金同比下降，上海同比涨幅居榜首；近九成城市套均租金同比下降；徐州房源成交周期最高，北京租客选房最长；八成城市租金收益率下降，哈尔滨市居榜首。

福建南平：采取限涨幅、控房价的调控措施，坚决遏制房价上涨

1 月 5 日，福建省南平市发布《进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，成为 2021 年全国第一个出台楼市调控的区域。《通知》明确，对于房价上涨过快的县（市、区），要采取限涨幅、控房价的调控措施，坚决遏制房价上涨态势。同时，延平区、建阳区（含武

夷新区) 新开盘项目申请预售报备均价不得超过可比楼盘(区位相近、时间相近) 上月成交均价的 1.5%，分期开发的项目不得超过本盘上月成交均价的 1%。《通知》还要求，税务部门要严格按照税法及有关政策规定，对定价偏高、涨幅过快的房地产开发项目加大税收风险分析和清算力度，对异常风险企业实施重点稽查。

房地产融资“闸门”再拧紧！金融监管严控“灰犀牛”

金融管理部门近日出台银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，对不同类型不同规模的银行机构分档设置房地产贷款余额占比、个人住房贷款余额占比“两条红线”。前者从 40%到 12.5%不等，后者从 32.5%到 7.5%不等。中国人民银行、银保监会明确表示：提高金融体系韧性和稳健性，促进房地产市场平稳健康发展；优化信贷结构，支持制造业、科技等经济社会发展重点领域和小微、“三农”等薄弱环节融资，推动金融、房地产同实体经济均衡发展。

广州出台政策促融资租赁业发展

近日，广州印发《关于促进广州市融资租赁业高质量发展的实施意见》(下称《实施意见》)，其中提到，到 2025 年，建立全国一流、稳健规范、配套完善的现代融资租赁服务体系，培育一批整体优势突出的龙头企业和专业特点鲜明的优质企业。

房企今年偿债规模或破万亿，6 天 45 亿美元，开年融资井喷

多家研究机构的统计数据显示，2020 年 95 家典型房企融资总量为 15220.80 亿元，同比微升 0.1%；房企境内外债券融资累计约 12132 亿元人民币，规模创历史新高，但增速连续两年收窄。开年房企融资继续井喷。中原地产研究中心统计，开年 6 天房企美元融资已经超过 45 亿美元，而且大部分成本刷新企业历史最低记录。业内人士认为，当下融资井喷的主要原因是房企未雨绸缪，加大融资避免可能的政策风险。预计 2021 年房企偿债规模或破万亿大关，房企偿债压力继续攀升，但在扩大适用融资新规的影响下，更多房企主动“降负”，全年融资规模将保持低位。中小型房企或将率先感受到债市的紧张压力。

杭州发布全国首个老旧小区住宅加装电梯规章，4 月 1 日起执行

近日，杭州市人民政府发布《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》，《办法》将于 2021 年 4 月 1 日起正式施行。杭州成为全国首个通过地方政府规章来规范老旧小区住宅加装电梯的城市。杭州市自启动老旧小区加装电梯工程以来，已连续三年将其列入市政府“十大民生实事”项目。截至 2020 年底，全市已累计完成 1800 余处加梯项目，惠及住户约 2.2 万户，位居全省第一、全国前列。依法规范老旧小区住宅加装电梯工作，关系人民群众的切身利益。《办法》的制定出台，对完善老旧小区住宅使用功能、促进无障碍环境建设、适应老龄化社会需求、提升城市生活品质具有重要意义，对总结形成老旧小区住宅加装电梯“杭州方案”，实现这一领域的制度创新具有积极意义。

报告：2020 年末二手房总供给持续下降 14 城新增挂牌价格环比上涨

贝壳研究院数据显示，年末成交翘尾叠加新增挂牌量下降，截至 12 月底，重点 18 城市链家二手房在售房源量同环比均下降，绝对量降至 2019 年初的水平。上海、深圳在售房源量创近两年新低。12 月重点 18 城市中，14 个城市新增挂牌价格环比上涨，上海、大连、西安新增挂牌价环比涨幅在 3%以上，南京、武汉等 11 个城市涨幅在 3%以内。天津、烟台、青岛等环渤海城市本月二手房新增挂牌均价环比下降。

房地产融资再收紧，房地产行业持续加杠杆的模式将难以继续

2020 年最后一天，央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，分五档设定房地产贷款以及个人住房贷款占比上限。而在此之前，重点房地产企业已经试点资金监测和融资管理规则，也就是业内所称的“三道红线”。业内人士表示，从“三道红线”到“五档分类”，从资金需求侧到资金供给侧，房地产业的金融监管进一步升级。在 2021 年，房地产行业或将经历比以往更多的考验，更多房企将主动“降负”，全年融资规模料保持低位运行。

上海再成交 5 宗租赁住宅地块，至少提供 8156 套租赁住房

1 月 7 日，上海成交 5 宗租赁住宅用地，涉及浦东新区国际医学社区、周浦镇西社区和孙桥社区，合计出让面积 13.32 万平方米，规划建筑面积 28.44 万平方米，起始总价为 14.02 亿元。未来，5 宗地块至少提供 8156 套租赁住房。出让文件要求，租赁住房物业严格按照“只租不售”模式管理，仅用于出租，不得出售。由受让人建立统一的管理及服务平台，对租赁住房进行租赁管理，禁止改变用途使用、转租、群租、闲置及其他违反相关规定的行为。租约原则不超过 6 年。

资料来源：中国经济网、澎湃网

表 4: 重点公司盈利预测表 (股价日期: 2021 年 01 月 10 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	目标价 (元/HKD)	评级	最新评级日期 最新评级日期	2020一致预期 净利润(亿元)	2020一致预期净 利润增速(%)
		2018A	2019A	2020E	2021E	2022E	2018A	2019A	2020E	2021E	2022E						
000002.SZ	万科A	2.9	3.4	3.7	4.1	4.6	9.5	8.3	7.9	6.0	6.4	29.3	-	买入	2020/7/3	445.3	14.6
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.9	3.6	4.3	9.7	6.5	5.2	4.2	3.5	15.2	-	买入	2020/6/5	324.1	15.9
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	6.1	7.0	7.4	10.9	7.0	4.7	4.6	4.4	29.0	-	买入	2020/3/28	291.2	11.9
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	2.1	9.0	6.8	4.8	3.7	3.1	6.4	-	买入	2020/6/9	52.8	31.3
000961.SZ	中南建设	0.6	1.1	1.9	2.4	2.7	13.5	7.1	4.2	3.2	2.8	7.7	-	买入	2020/7/4	70.9	70.3
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.2	2.4	2.7	7.3	5.9	5.7	5.3	4.8	12.7	-	买入	2020/7/3	112.8	11.9
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	2.1	2.4	2.9	8.9	8.5	6.4	5.6	4.7	13.3	-	买入	2020/6/1	164.3	2.5
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	7.5	9.7	11.0	6.6	5.5	4.5	3.5	3.1	34.1	-	买入	2020/6/5	155.0	22.5
002146.SZ	荣盛发展	1.7	2.1	2.4	3.0	3.6	4.6	3.9	2.6	2.2	1.8	6.4	-	买入	2020/4/8	106.2	16.4
000656.SZ	金科股份	0.7	1.1	1.3	1.6	1.9	11.4	7.8	5.4	4.5	3.7	7.1	-	买入	2020/4/15	70.0	23.3
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	7.1	9.1	-	6.5	5.9	1.7	1.3	-	12.2	-	买入	2019/10/19	156.5	7.1
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.6	0.7	1.0	31.3	93.7	43.8	32.5	24.8	24.1	-	买入	2020/4/14	6.0	108.6
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.3	0.3	0.4	0.6	7.0	13.7	9.6	7.4	5.7	3.2	-	买入	2020/4/29	5.0	10.1
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	0.7	0.8	1.0	16.6	9.7	6.3	5.1	4.3	4.3	-	买入	2020/4/1	24.0	1.0
6098.HK	碧桂园服务	0.4	0.6	0.9	1.3	-	29.5	38.2	71.9	50.4	-	64.0	-	买入	2020/3/22	25.0	49.7
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	-	30.2	44.5	44.6	33.1	-	10.3	-	买入	2020/4/2	6.7	40.9
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.2	1.6	-	15.5	26.1	30.7	24.0	-	38.1	-	买入	2020/3/24	17.3	40.3
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	18.7	29.9	22.0	16.5	-	5.3	-	买入	2020/8/21	6.8	27.1

资料来源: wind、天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99	上海市浦东新区兰花路 333	深圳市福田区益田路 5033 号
邮编：100031	号保利广场 A 座 37 楼	号 333 世纪大厦 20 楼	平安金融中心 71 楼
邮箱：research@tfzq.com	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com