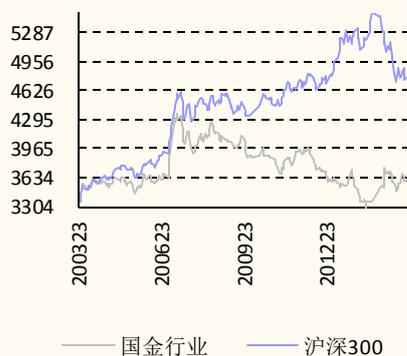


市场数据(人民币)

市场优化平均市盈率	18.90
国金房地产指数	3622
沪深300指数	5057
上证指数	3443
深证成指	13761
中小板综指	12313



相关报告

- 1.《简单明了的基本面恢复周期-行业深度观点及周报》，2021.3.17
- 2.《两会聚焦大城市住房问题-房地产行业周报》，2021.3.8
- 3.《2月销售热度延续；土地集中供给政策出台-房地产行业周报》，2021.3.2
- 4.《就地过年推动一二线城市成交量-房地产行业周报》，2021.2.23
- 5.《生育率下行；顺丰申报物流 RIETS-房地产行业周报》，2021.2.16

赵旭翔 分析师 SAC 执业编号：S1130520030003
zhaoxuxiang@gjzq.com.cn

1-2月房地产销售亮眼，融资平稳

行业点评

- **房地产：**根据统计局公布数据，①**销售端：1-2月全国销售数据亮眼，市场呈现量价齐升。**2021年1-2月全国商品房销售面积为17,363万平方米，累计同比增长104.9%，较2019年增长23.1%；商品房销售额为19,151亿元，累计同比增长133.45%，较2019年增长49.6%。全国房价较2019年增长23.1%。2021年1-2月全国销售数据较2020年和2019年均均有大幅增长，房地产市场呈现量价齐升，除了是由于2020年受疫情影响的低基数，就地过年带来一二城市交易热度提升的原因，还是房地产市场韧性的体现。②**鉴于目前货币政策整体上仍然宽松，我们预计仍然存在更多城市房价上涨的可能，但上涨幅度不会太大。预计2021年商品房销售面积同比增长-1%，同时预计全国平均房价涨幅约6%，销售金额同比增长5%。**③**土地端：**1-2月土地购置面积和土地成交加快分别同比增长33.1%，14.32%；土地价格同比增速为-14.1%。土地价格同比下降一定程度上受到土地集中制度出台，重点城市土地供应及成交大幅减少，非重点城市土地供应增加的结构变化影响。④**融资端，1-2月单月开发贷款增速放缓，按揭贷款发放稳定。**2021年1-2月开发贷款较2019年同期增长4.5%，较2020年12月增速下滑4.7pcts，增速边际放缓。1-2月个人按揭贷款较2019年同期增长43.5%。1-2月按揭贷款增速（43.5%）略低于定金和预收款增速（49.4%），增速基本匹配，说明1-2月银行发放按揭贷款情况稳定。今年以来，已有上海，深圳多地监管层发文严格核查假流水，防范首付贷等，我们认为未来房地产信贷按揭政策将不断趋紧，进行精准调控。

- **非房：1）黑石联手喜达屋资本拟以60亿美元收购美国中端长住酒店(Extended Stay America)。**①2020年该酒店实现平均74%的入住率，远高于全美酒店业的44%。相比单体酒店，品牌连锁酒店在疫情期间的表现更好的抗风险能力。②黑石此次收购不仅是看重酒店本身逆势中优秀的运营表现，同时也是对疫情后经济复苏，旅游业巨大前景的信心表现。③**持有型资产投资通过“投，融，管，退”形成投资闭环，提升资产价值并能够实现退出是关键。**黑石曾2次收购该酒店公司，2004年黑石子公司以31亿美元收购，随后通过重整运营，于2007年以80亿美元将其出售给Lightstone集团，2009年黑石再次联手财团以近40亿美元收购并获利退出，若此次收购完成则是黑石第三次拥有该酒店公司。④此次收购是新冠疫情以来酒店行业最大的一笔交易。虽然疫情对酒店行业冲击巨大，但在疫情之下资产估值相对较低，对于投资人而言是收购的好时机，好的核心资产值得关注。

投资建议

- 当前行业结算利润率下行已充分体现在股价中，同时热点城市的调控对开发商的量价模型影响有限。预计2021年往后销售利润率将企稳回升，基本面改善。房地产贷款集中度管理政策以及三条红线规则等，本质上是对行业的供给侧改革，整体有利于头部资债指标优秀的房企。头部房企地位稳固，仍可兼顾规模，具备溢价性。目前房地产股票估值处于历史低位，基本面处于恢复阶段，我们认为2021年是板块长期估值提升的起点。房地产重点推荐万科A、保利地产；非房重点推荐复星旅游文化、华润万象生活、中天精装。

风险提示

- 房地产调控超预期收紧；销售毛利率恢复低于预期

内容目录

数据跟踪	4
新房成交	4
二手房成交	6
重点城市库存与去化周期	9
300城土地市场	10
涉房贷款	12
行业政策	13
公司动态	14
非房业务	14
行业估值	15
风险提示	16

图表目录

图表 1: 42城新房成交面积及同比增速	4
图表 2: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比	4
图表 3: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比	4
图表 4: 42城新房成交明细	5
图表 5: 2021年2月重点城市商品住宅成交量价环比变化	6
图表 6: 17城二手房成交面积及同比增速(周)	6
图表 7: 高能级城市二手房成交面积月初至今累计同比	7
图表 8: 高能级城市二手房成交面积年初至今累计同比	7
图表 9: 17城二手房成交明细(万平方米)	7
图表 10: 84城二手房销售面积环比(月度)	8
图表 11: 84城二手房销售面积同比(月度)	8
图表 12: 84城二手房销售面积累计同比(年度)	9
图表 13: 12城商品房库存和去化周期	9
图表 14: 12城按城市能级的库存去化周期	9
图表 15: 12个重点城市商品房库存及去化周期	10
图表 16: 11个重点城市商品住宅库存及去化周期	10
图表 17: 周度300城用地供应建面及同比增速	11
图表 18: 年度累计300城住宅类用地供应建面同比增速	11
图表 19: 周度300城土地成交建面及同比增速	11
图表 20: 年度累计300城土地成交建面同比增速	11
图表 21: 周度300城成交土地楼面均价及同比增速	11
图表 22: 年度累计300城住宅类用楼面均价同比增速	11

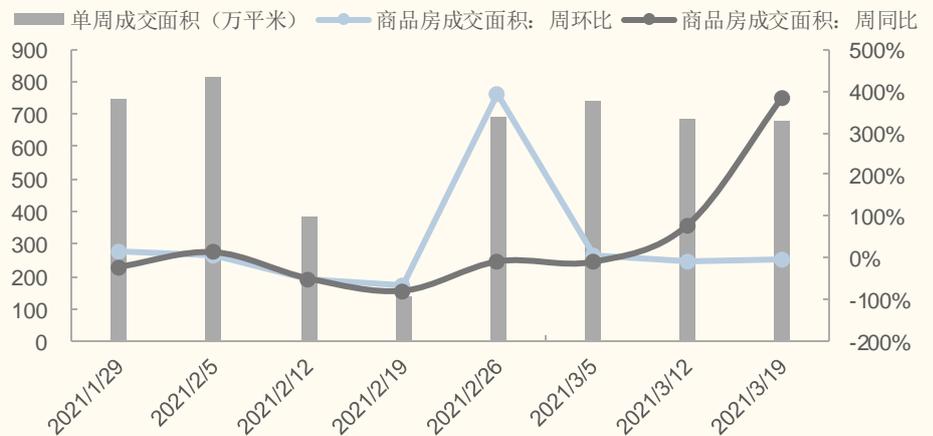
图表 23: 周度 300 城住宅类用成交土地溢价率.....	12
图表 24: 月新增居民中长期贷款及同比增速.....	12
图表 25: 年累计新增居民中长期贷款及同比增速.....	12
图表 26: 月新增开发商贷款及同比增速.....	13
图表 27: 年累计新增开发商贷款及同比增速.....	13
图表 28: 首套房贷平均利率.....	13
图表 29: 二套房贷平均利率.....	13
图表 30: 政策新闻汇总.....	13
图表 31: 上市公司动态.....	14
图表 32: 非住行业资讯.....	14
图表 33: 非住行业公司动态.....	15
图表 34: A 股地产行业 PE-TTM.....	16
图表 35: 香港内房股 PE-TTM.....	16
图表 36: 覆盖公司估值情况.....	16

数据跟踪

新房成交

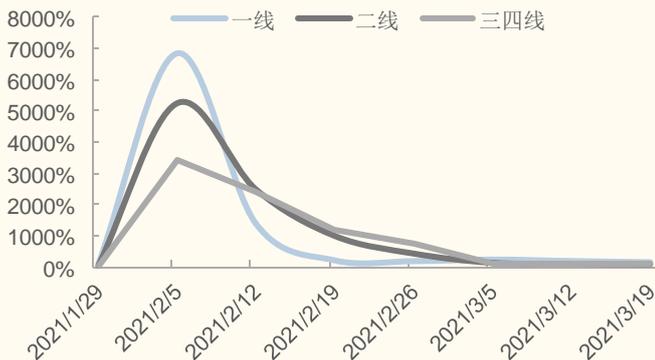
- 根据 wind，本周（3月13日-3月19日），42个城市商品房成交合计 680 万平方米，环比-1.3%，同比+386%，月度累计同比+96%，年度累计同比+109%。其中：
 - 一线城市：周度环比-17%；同比+726%；月度累计同比+150%；年度累计同比+132%；
 - 二线城市：周度环比-11%；同比+580%；月度累计同比+92%；年度累计同比+95%；
 - 三四线城市：周度环比-10%；同比 179%；月度累计同比+80%；年度累计同比+125%。

图表 1：42 城新房成交面积及同比增速



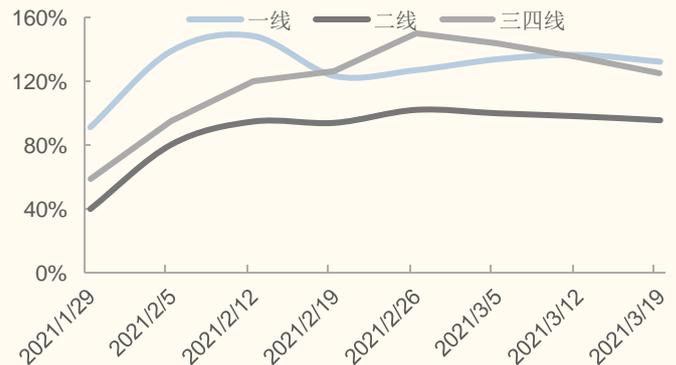
来源：wind，国金证券研究所

图表 2：各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



来源：wind，国金证券研究所

图表 3：各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源：wind，国金证券研究所

图表 4: 42 城新房成交明细

城市	本周成交	上周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	24.0	32.9	-27%	610%	85	293%	270	83%
上海	38.9	44.7	-13%	583%	118	125%	440	130%
广州	33.7	35.4	-5%	862%	95	171%	351	212%
深圳	10.6	15.6	-32%	2541%	39	52%	170	111%
杭州	24.5	27.7	-11%	1825%	100	107%	312	137%
宁波	17.9	18.7	-4%	1246%	52	204%	192	168%
南京	45.7	39.1	17%	1108%	117	165%	306	124%
苏州	25.0	22.3	12%	337%	70	46%	239	59%
武汉	60.0	48.7	23%	685%	146	0%	497	226%
济南	5.9	9.3	-36%	-21%	20	-60%	213	48%
青岛	40.7	33.0	23%	1022%	104	79%	317	90%
成都	68.0	65.3	4%	562%	194	35%	638	41%
福州	11.2	10.2	11%	330%	31	115%	91	83%
厦门	-	-	0%	0%	17	206%	126	322%
佛山	44.5	31.9	39%	1173%	96	87%	347	115%
东莞	6.8	5.2	30%	764%	19	15%	148	134%
南宁	19.9	23.6	-16%	207%	57	66%	226	40%
无锡	15.7	11.7	34%	464%	27	-8%	135	66%
扬州	12.1	13.6	-11%	0%	36	158%	87	128%
常州	9.1	9.6	-5%	576%	27	11%	77	13%
泰州	4.5	3.3	36%	434%	11	83%	35	202%
镇江	12.5	14.5	-14%	364%	39	70%	129	105%
淮安	8.4	11.2	-25%	-4%	32	95%	166	164%
连云港	20.7	22.6	-9%	29%	65	140%	253	226%
江阴	5.6	3.9	41%	348%	14	58%	66	91%
常熟	-	-	-	-	-	-	-	-
盐城	13.4	19.2	-31%	0%	33	41%	123	138%
绍兴	3.7	4.8	-24%	260%	15	64%	46	81%
温州	20.9	19.2	9%	125%	56	123%	249	102%
金华	7.4	7.6	-2%	299%	18	187%	75	337%
舟山	2.1	2.2	-4%	420%	7	66%	22	70%
惠州	5.8	12.5	-53%	414%	23	117%	83	134%
汕头	5.6	4.7	20%	493%	18	61%	57	105%
江门	3.5	9.3	-62%	56%	11	80%	48	200%
清远	8.3	7.4	13%	303%	25	31%	90	77%
韶关	2.7	2.8	-3%	67%	8	-13%	33	44%
泉州	2.5	4.8	-49%	-2%	9	-2%	39	29%
莆田	4.8	8.7	-45%	90%	17	89%	52	96%
芜湖	21.1	17.2	23%	200%	51	360%	162	644%
淮南	4.0	5.3	-24%	181%	14	74%	42	114%
岳阳	3.8	3.2	21%	29%	10	42%	42	66%
泰安	4.4	5.8	-25%	163%	17	173%	56	170%

注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后

来源: wind, 中指数据, 国金证券研究所

图表 5：2021 年 2 月重点城市商品住宅成交量价环比变化



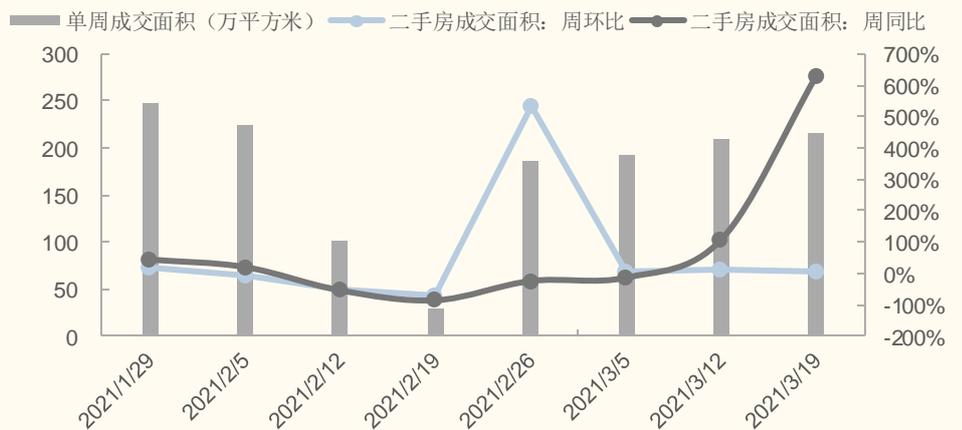
注：本图样本城市 39 个，将根据披露数据进行动态跟踪，截至 3 月 7 日，已公开数据城市 22 个

来源：中指数据，国金证券研究所

二手房成交

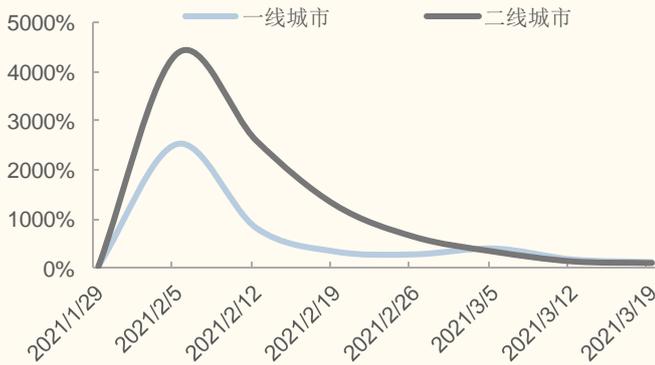
- 根据 wind 数据，本周（3 月 13 日- 3 月 19 日），17 个重点城市二手房成交合计 215 万平方米，环比+3%，同比+631%，月度累计同比+116%，年初至今累计同比+99%。其中：
 - 一线城市：周度环比-7%；同比+605%；月初至今累计同比+121%；年初至今累计同比+97%；
 - 二线城市：周度环比+10%；同比+631%；月初至今累计同比+103%；年初至今累计同比+89%。

图表 6：17 城二手房成交面积及同比增速（周）



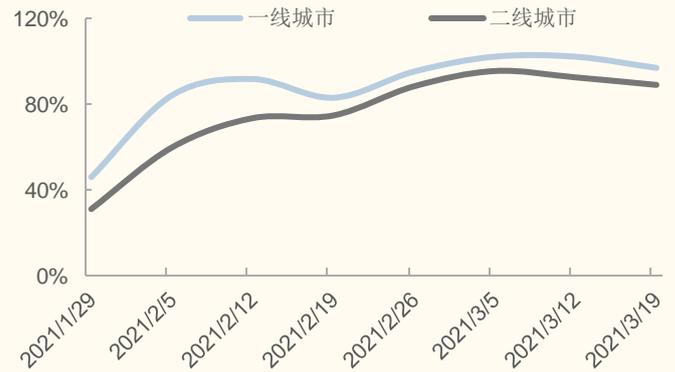
来源：wind，国金证券研究所

图表 7: 高能级城市二手房成交面积月初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 8: 高能级城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 9: 17城二手房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	上周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	45.2	43.5	4%	684%	91.9	154%	309.3	154%
深圳	8.6	14.4	-40%	360%	122.9	165%	399.8	165%
杭州	19.7	17.0	16%	0%	36.5	11%	134.8	11%
南京	25.8	22.3	15%	438%	48.1	189%	140.7	189%
苏州	18.8	17.5	8%	575%	68.2	125%	232.0	125%
成都	11.5	11.2	3%	262%	54.0	96%	190.8	96%
厦门	13.6	12.9	6%	655%	33.3	1%	102.2	1%
南宁	2.3	3.5	-35%	194%	35.7	112%	120.3	112%
青岛	15.4	14.0	11%	446%	8.8	20%	34.2	20%
佛山	20.3	17.4	16%	1305%	40.7	119%	127.6	119%
东莞	4.7	3.9	19%	965%	50.4	104%	183.2	104%
无锡	12.5	11.3	11%	800%	11.5	16%	45.3	16%
扬州	4.7	4.5	3%	525%	33.8	79%	94.7	79%
衢州	3.7	4.8	-23%	532%	12.3	148%	32.5	148%
金华	5.0	7.4	-32%	948%	12.2	992%	50.2	992%
江门	1.2	1.5	-18%	392%	18.2	293%	76.3	293%
清远	2.3	3.0	-22%	642%	4.5	96%	21.3	96%

注: 成交数据为各地房管局披露, 为各地交易中心口径, 可能较实际市场情况滞后

来源: wind, 国金证券研究所

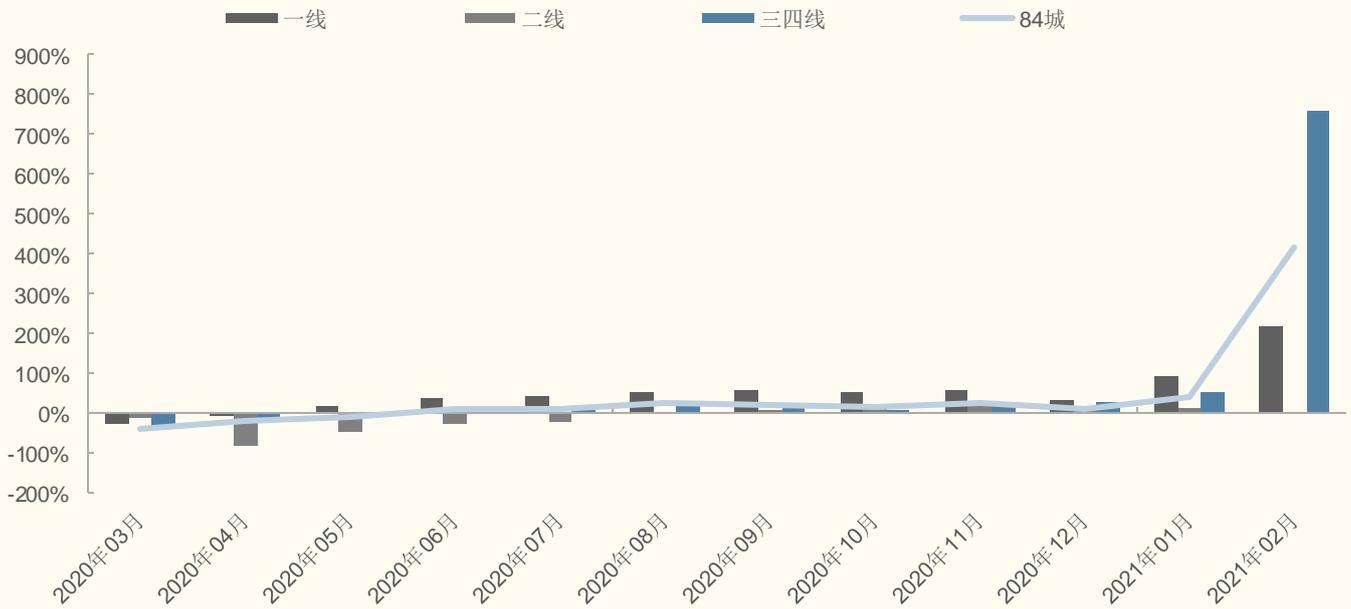
- 根据中指数据, 2021年2月, 84个样本城市二手房成交合计1281万平方米, 环比-41%, 同比+417%, 年度累计同比+89%。其中,
 - 一线城市: 环比-48%, 同比+217%; 年初至今累计同比为+122%;
 - 二线城市: 环比-42%, 同比+450%; 年初至今累计同比为+60%。
 - 三线城市: 环比-32%, 同比+759%; 年初至今累计同比为+129%。

图表 10: 84 城二手房销售面积环比 (月度)



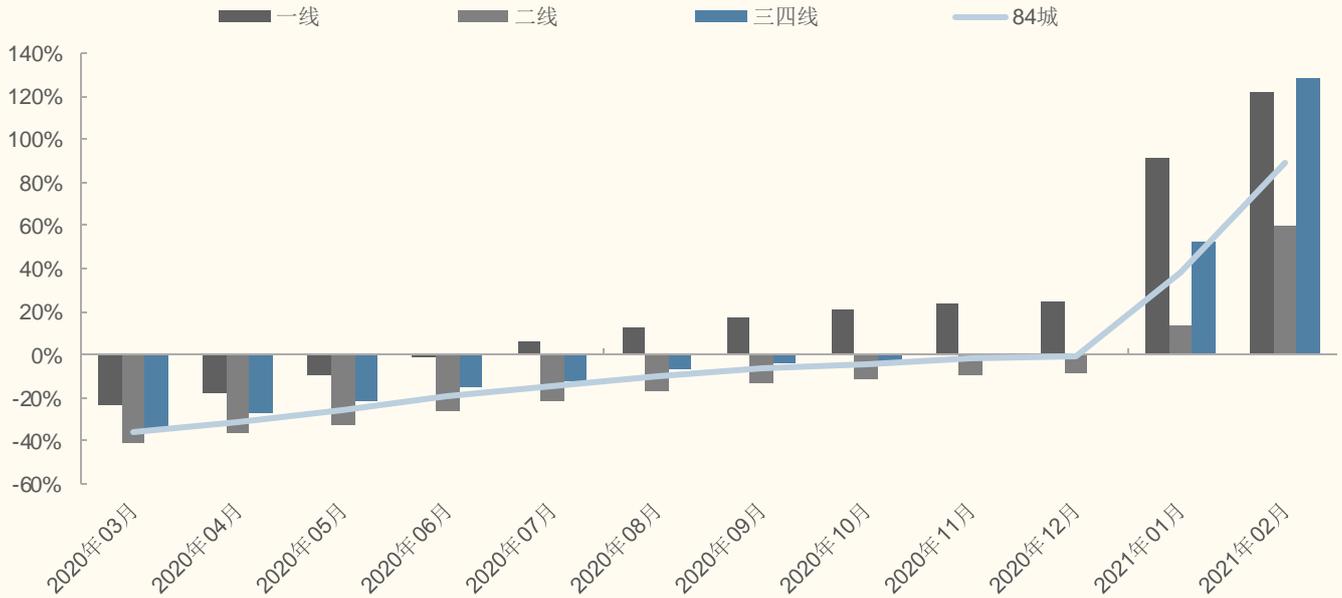
来源: 中指数据库, 国金证券研究所

图表 11: 84 城二手房销售面积同比 (月度)



来源: 中指数据库, 国金证券研究所

图表 12: 84 城二手房销售面积累计同比 (年度)

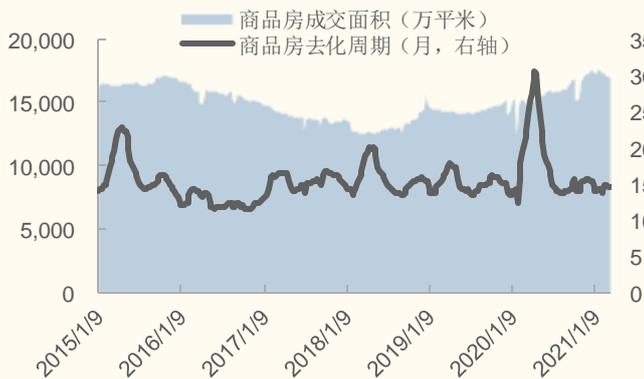


来源: 中指数据库, 国金证券研究所

重点城市库存与去化周期

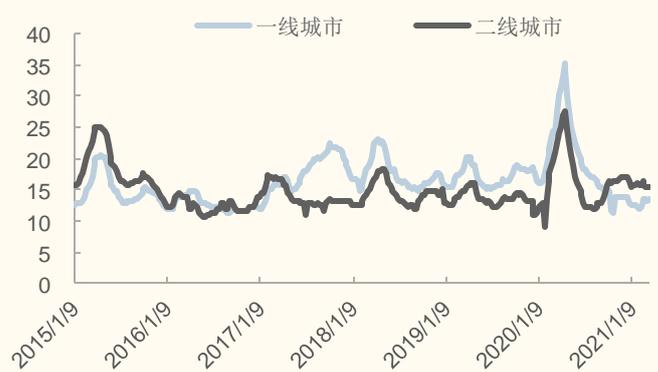
- 根据 wind 数据, 本周 (截至 3 月 19 日), 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.68 亿平米, 环比 0%, 同比+11%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 14.5 月, 较上周+0.1 个月, 较去年同期-9.9 个月。
- 本周, 11 城商品住宅库存 (可售面积) 为 6379 万平米, 环比 0%, 同比+15%。以 3 个月移动平均住宅成交面积计算, 去化周期为 7.4 月, 较上周-0.1 个月, 较去年同期-6.0 个月。

图表 13: 12 城商品房库存和去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

图表 14: 12 城按城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

图表 15: 12 个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积(万方)	同比去年同期	3 个月移动平均销售面积	去化周期(月)	同期增减(月)
北京	2,400	17%	128	18.7	-13.4
上海	2,706	-3%	190	14.2	-17.0
广州	1,576	18%	156	10.1	-12.4
深圳	687	6%	68	10.2	-7.0
杭州	1,170	24%	115	10.2	-4.0
南京	2,292	13%	117	19.5	-12.7
苏州	1,474	21%	99	14.9	-3.5
福州	1,442	40%	37	38.7	-7.8
南宁	856	8%	90	9.6	-0.9
泉州	687	-1%	14	47.6	-0.9
温州	1,112	6%	124	9.0	-10.4
莆田	446	-22%	24	18.9	-44.5

来源: wind, 国金证券研究所

图表 16: 11 个重点城市商品住宅库存及去化周期

城市	可售面积(万方)	同比去年同期	3 个月移动平均销售面积	去化周期(月)	同期增减(月)
北京	1,201	13%	83	14.6	-13.1
上海	525	-28%	151	3.5	-8.7
广州	839	11%	129	6.5	-11.5
深圳	243	-8%	54	4.5	-5.2
杭州	510	63%	93	5.5	-0.1
南京	677	18%	110	6.2	-4.1
苏州	814	49%	88	9.2	-0.0
福州	719	68%	30	24.0	-1.4
厦门	334	4%	27	12.6	-19.1
宁波	300	11%	71	4.2	-3.0
莆田	216	-16%	21	10.1	-23.8

来源: wind, 国金证券研究所

300 城土地市场

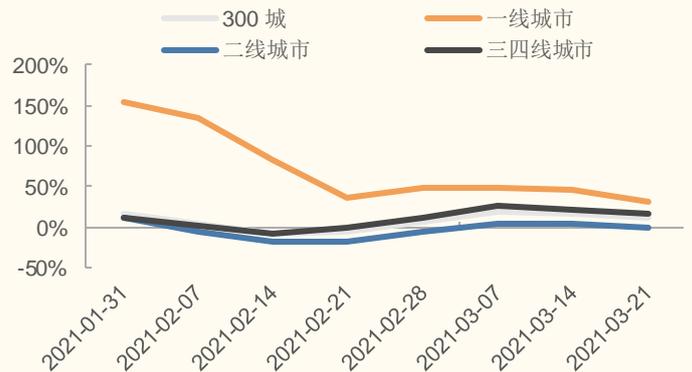
- 根据中指数据, 本周(3月15日-3月21日), 300城土地供应建面 3359 万平方米, 周同比+6%。年初至今累计供应 4.5 亿平米, 同比+11%, 其中一线、二线和三四线同比分别为+32%、0%和+17%。
- 本周 300 城土地成交建面 1611 万平方米, 周同比+43%。年初至今累计成交建面 4.3 亿平米, 同比+31%, 其中一线、二线和三四线同比分别为+55%、+27%和+31%。
- 本周 300 城土地成交楼面均价为 3650 元/平米, 周同比+13%。年初至今楼面均价为 2535 元/平米, 同比+9%, 其中一线、二线和三四线同比分别为-25%、+14%和+19%。
- 本周 300 城成交土地溢价率为 16%, 其中一线、二线和三四线同溢价率分别为 0%、13%和 21%。

图表 17: 周度 300 城用地供应建面及同比增速



来源: 中指数据库, 国金证券研究所

图表 18: 年度累计 300 城住宅类用地供应建面同比增速



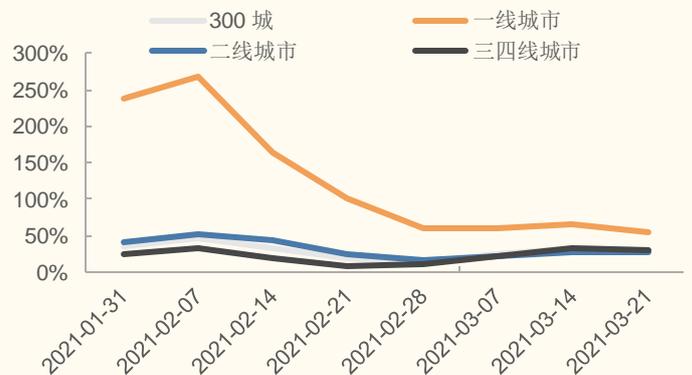
来源: 中指数据库, 国金证券研究所

图表 19: 周度 300 城土地成交建面及同比增速



来源: 中指数据库, 国金证券研究所

图表 20: 年度累计 300 城土地成交建面同比增速



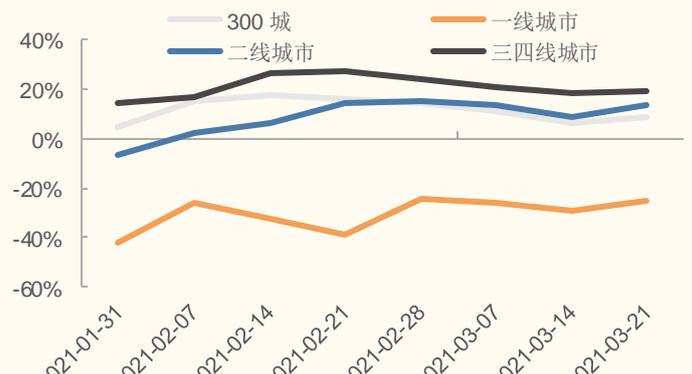
来源: 中指数据库, 国金证券研究所

图表 21: 周度 300 城成交土地楼面均价及同比增速



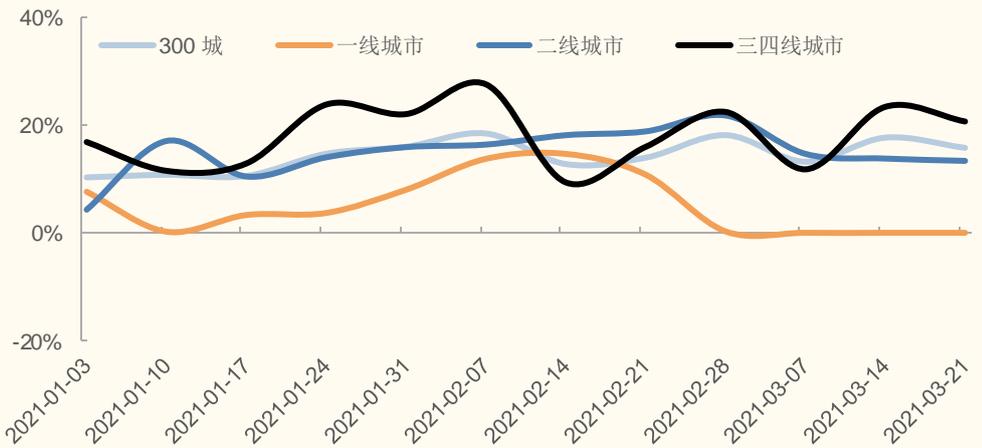
来源: 中指数据库, 国金证券研究所

图表 22: 年度累计 300 城住宅类用楼面均价同比增速



来源: 中指数据库, 国金证券研究所

图表 23：周度 300 城住宅类用成交土地溢价率



来源：wind，国金证券研究所

涉房贷款

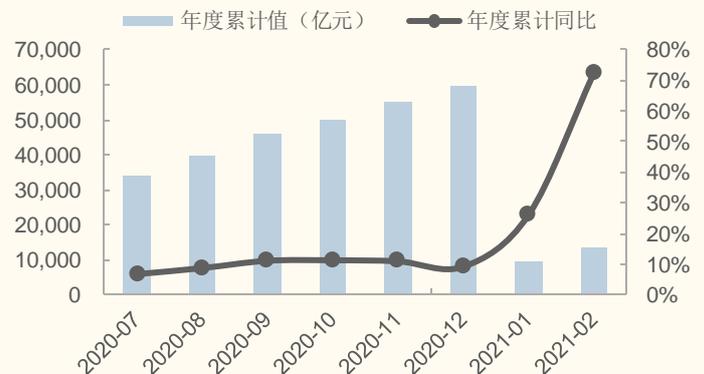
- 根据 wind 数据，2021 年 2 月新增居民中长期贷款为 4113 亿元，同比 +1008.6%；年初至今累计新增居民中长期贷款为 1.36 万亿元，同比 +72.5%。2021 年 1-2 月新增（即年初至今累计）开发商贷款为 5201 亿元，同比 +14.4%；年初至今（2020 年）累计新增开发贷款为 2.67 万亿元，同比 +5.7%。2021 年 2 月 5 年期 LPR 为 4.65%，环比保持平稳；首套房贷款平均利率为 5.26%，环比 +4BP；二套房贷款平均利率为 5.56%，环比 +3BP。

图表 24：月新增居民中长期贷款及同比增速



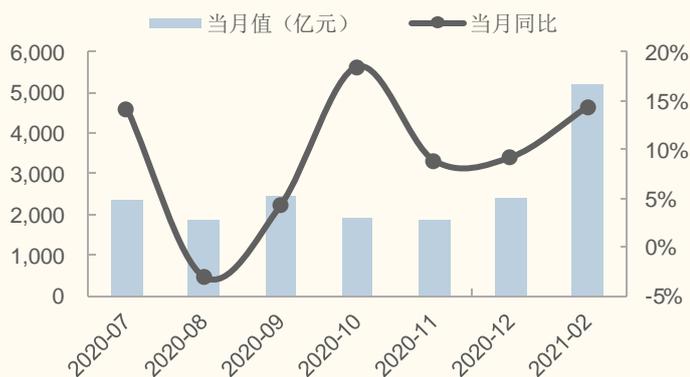
来源：wind，国金证券研究所

图表 25：年累计新增居民中长期贷款及同比增速



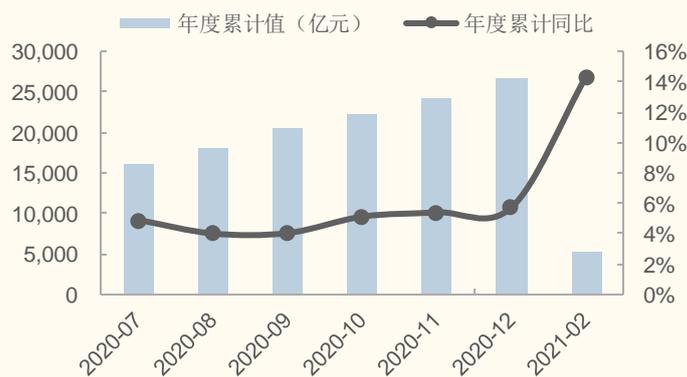
来源：wind，国金证券研究所

图表 26: 月新增开发商贷款及同比增速



来源: wind, 国金证券研究所

图表 27: 年累计新增开发商贷款及同比增速



来源: wind, 国金证券研究所

图表 28: 首套房贷平均利率



来源: wind, 国金证券研究所

图表 29: 二套房贷平均利率



来源: wind, 国金证券研究所

行业政策

图表 30: 政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2021/3/15	深圳	市住房和城乡建设局官网发布《关于进一步加强我市商品房购房资格审查和管理的通知》，重申严打造假买房等违规行为。
2021/3/15	海口	市住建局印发《关于报送房地产项目销售自查自改情况的通知》，要求各房地产开发企业及房地产中介企业在限定时间内开展自查自改活动。
2021/3/15	嘉兴	发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项的通知》，从加强分期销售管理、完善商品住房限购政策、扩大商品住房限制转让实施范围、强化金融监督管理等方面进一步加强调控。
2021/3/16	哈尔滨	住房公积金管理中心发布《关于调整职工住房公积金缴存基数下限的通知》称，自4月1日起，哈尔滨市区（呼兰区、阿城区、双城区除外）住房公积金缴存基数下限调整为1860元，哈尔滨市呼兰区、阿城区为1610元，哈尔滨市双城区，各县（市）为1450元。
2021/3/16	雄安	河北雄安新区管委会印发《雄安新区住房公积金管理办法（试行）》《雄安新区住房公积金归集管理实施细则（试行）》《雄安新区住房公积金贷款管理实施细则（试行）》《雄安新区住房公积金提取管理实施细则（试行）》4个文件，提出将维护雄安新区住房公积金所有者的合法权益，促进新区住房建设和经济社会发展。
2021/3/16	北京	北京市政府批准并发布实施《北京市2021年度建设用地供应计划》称，北京市今年增加住宅用地供应，计划安排住宅用地1060公顷，较2020年计划安排量增加60公顷。土地供应向租赁住宅倾斜，在单列租赁住宅用地的基础上，按照商品房供应下限等比例安排租赁住宅供应指标，将租赁住宅占住宅用地比重由2020年的13%提高到30%。
2021/3/16	西安	市住房和城乡建设局发布《关于进一步规范房地产市场秩序有关问题的通知》，加强购房资格、资金核验，规范商品房销售、存量房交易秩序，规范涉房信息发布行为并加大检查监督力度。
2021/3/16	成都	市规划和自然资源局发布《关于进一步加强土地出让管理的实施意见（征求意见稿）》，内容涉及规范土地出让前期管理、强化产业化项目用地保障、严格土地出让审批管理、深化土地出让交易管理、完善土地出

		让程序管理、强化土地出让监督管理等 6 个方面。
2021/3/16	台州	市住房公积金管理中心公开发布《台州市住房公积金个人住房贷款管理实施细则》，涉及贷款咨询、贷款申请和受理、贷款担保、贷款回收、贷款变更、贷款利率和计息、贷后管理、贷款办理时限等方面，共计 68 条。
2021/3/17	深圳	深圳市住房和建设局发布《深圳市住房和建设局 2020 年工作总结和 2021 年工作计划》，部署今年房地产市场发展计划。在明确稳控房价的前提下，今年深圳明确实施大规模住房建设计划，全年计划新开工 1500 万平方米住房。
2021/3/18	湖州	市自然资源和规划局出台《关于进一步加强土地出让管理的通知》，内容涉及规范土地出让行为、促进土地要素市场化配置、严肃土地出让纪律和强化考核管理四个方面。
2021/3/18	深圳	深圳银保监局、人行深圳市中心支行下发《关于辖内银行经营性贷款有关问题的通报》，通报了 3 起典型案例，并要求辖内银行对经营贷违规进入楼市等现象进一步强化管理。
2021/3/19	东莞	出台《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，加强“限购”“限贷”“限价”和土地价格等方面调控，抑制投资投机型购房行为，堵塞炒房漏洞。
2021/3/19	北京	银行业协会发出《关于进一步加强个人信贷业务管理工作的倡议书》，主要从完善贷款合同约定惩戒条款、规范中介机构管理、防范舆情声誉风险和加强金融消费者教育等方面向会员银行提出倡议，防范套取银行信贷资金以及挪用个人经营性贷款进入房地产市场的行为。
2021/3/19	金华	促进房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室昨天发出通知，决定从优化土地供应、完善土地出让方式、组合运用政策措施、加大市场整顿力度、加强市场运行分析等方面综合施策，进一步加强市区房地产市场调控。

来源：各地政府网站，国金证券研究所

公司动态

图表 31：上市公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
融资新闻			
中南建设	2021/3/17	发行债券	面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），发行规模不超过 10 亿元，确定品种一票面利率为 7.3%。
华润置地	2021/3/18	贷款融资	于 2021 年 3 月 18 日，公司作为借款人就总数为 1.29 亿美元的贷款融资与银行订立贷款融资协议，为期一年。
经营和定期报告			
华侨城 A	2021/3/16	经营公告	2021 年 2 月，公司实现合同销售面积 28.36 万平方米，合同销售金额 57.91 亿元；2021 年 1-2 月份，公司累计实现合同销售面积 59.97 万平方米，合同销售金额 122.38 亿元；2 月无新增土地。
非定期报告			
中南建设	2021/3/16	融资担保	江苏中南建设集团股份有限公司及控股子公司对外担保余额 677.67 亿元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的 316.09%。
华夏幸福	2021/3/16	被动减持	公司控股股东以集中竞价方式被动减持股份，2021 年 2 月 23 日至 2021 年 3 月 16 日，金融机构累计处置华夏控股股份 40,430,876 股，上述金融机构处置华夏控股股份累计达总股本的 1.03%。
华侨城 A	2021/3/20	股东减持	合计持有公司股份 736,482,573 股（占公司股份总数的 8.98%）的股东前海人寿保险股份有限公司及一致行动人深圳市钜盛华股份有限公司计划以集中竞价方式减持公司股份合计不超过 164,035,878 股，即不超过公司总股本的 2%。

来源：公司公告，国金证券研究所

非房业务

图表 32：非住行业资讯

时间	行业	部门/机构/相关主体	内容
2021/3/17	物流	韵达集团/新疆	韵达集团（吐鲁番）产业园项目建设启动仪式暨现场招商大会于 3 月 16 日在吐鲁番经济开发区临空产业园举行，该项目位于吐鲁番经济开发区临空产业园，主要规划建设智能化快递中心、快运中心、供应链中心等业务板块。未来，该产业园将打造成为吐鲁番电商及城市的供应链中心和产业的综合服务平台，成为整个新疆地区的物联网中心。
2021/3/18	购物中心	观点指数研	观点发布“1 月中国购物中心运营商发展指数 TOP20”榜单，华润万象生活，万达商业管理

		究院	集团、恒隆地产位列前三。观点指出，春节期间全国 10 个一二线城市购物中心日均客流量已达到 2019 年同期 86% 水平，疫情以来恢复较好。
2021/3/18	产业园	无锡	无锡国家数字电影产业园举行 2021 苏港影视合作交流，无锡市副市长周长青表示在“十四五”开局之年围绕建设区域性文化中心城市和文化影视之都的目标，着重打造以数字影视为龙头的数字文化产业和全国最具实力和影响力的数字电影文化园区。
2021/3/18	酒店	苏州	苏州工业园区首单 CMBS 中信建投-元联-中联-恒泰商置资产支持专项计划于 3 月 16 日成功发行，该产品规模 15.01 亿元，债项评级 AAA，优先级利率 4.0%，债券底层资产为苏州地标建筑 W 酒店及位于工业园区中部的盛捷白塘公寓。

来源：wind，观点，国金证券研究所

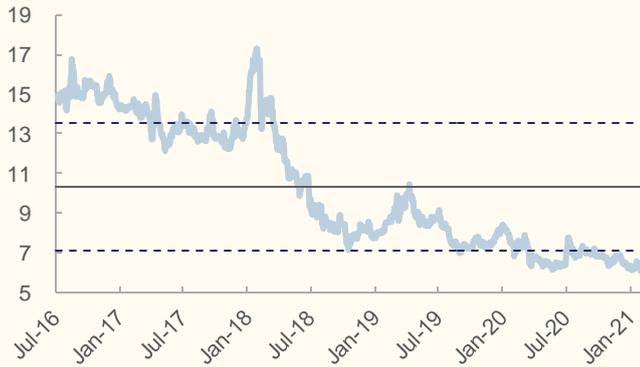
图表 33：非住行业公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
世茂服务	2021/3/15	业绩公告	2020 年全年公司实现营收 5025.7 百万元人民币，同比增长 101.9%，其中，物业管理服务营收 2712.4 百万元，占比 54%，同比增长 126.1%；本公司权益股东应占溢利 693.0 百万元人民币，同比增长 80.2%。
华金国际资本	2021/3/15	盈利预告	预计 2020 年公司实现溢利净额不少于 1500 万港元，同比将显著减少，其中因终止经营财经印刷服务及相关投资控股股份而产生亏损 3312 万港元。
兴业物联	2021/3/15	业绩公告	2020 年全年公司实现营收 213.2 百万元人民币，同比增长 15.8%，母公司拥有人应占溢利（不包括上市费用）约 49.5 百万元人民币，同比增长 11.2%，每股基本盈利约 11.41 分人民币。
复星旅游文化	2021/3/15	高管变动	公司委任徐秉瓚先生为执行董事，生效日期 2021 年 3 月 15 日。徐先生现担任公司执行总裁兼联席 CFO，主要负责整体投资者关系工作、推进 Club Med 的战略规划和项目落实及监督海外业务发展。
锦江酒店	2021/3/16	股东减持	公司公布了关于 2020 年 8 月 21 日公布的《关于股东减持股份计划的公告》的减持结果，弘毅投资基金累计减持 16,142,205 股，占总股本 1.71%，减持后弘毅投资基金持有公司股份 30,259,214 股，占总股本 3.16%。
大悦城	2021/3/16	高管变动	周政先生申请辞去董事长、董事职务，姜勇先生申请辞去董事职务，董事会推举并通过曹荣根先生代为履行董事长职务，提名由伟先生、刘云先生为非独立董事候选人。
新城悦服务	2021/3/16	配售股份	公司以每股 20.80 港元的价格配售最多 5000 万股配售股份，占已发行股份总数的 6.09%，发行后占比为 5.74%。
华金国际资本	2021/3/16	更改名称	公司名称由华金国际资本控股有限公司更改为华发物业服务集团有限公司，2021 年 3 月 18 日起，公司普通股的证券（00982.HK）简称改为「华发物业服务」。
南都物业	2021/3/17	股东增持	公司实际控制人韩芳女士的一致行动人韩诚先生（韩芳女士的儿子）以大宗交易的方式增持公司 60 万股，增持后韩诚先生直接及间接持有公司股份 64.6045 万股，占比 0.48%，公司实际控制人韩芳女士及其一致行动人合计持有公司股份 82,180,947 股，占比 61.27%。
嘉里建设	2021/3/18	业绩公告	2020 年公司全年实现合约销售 128.8 亿港元，超出目标 80 亿元 61%，本集团股东应占溢利 54.03 亿港元，同比下降 22%。
新鸿基地产	2021/3/18	业绩公告	截至 2020 年 12 月 31 日止 6 个月，公司实现可拨归公司股东基础溢利 174.82 亿港元，同比增长 30.2%。
领展房产基金	2021/3/18	高管变动	公司委任蒲敬思先生为薪酬委员会成员，蒲先生同时担任独立非执行董事职位与财务及投资委员会成员。
佳兆业美好	2021/3/18	业绩公告	2020 年全年公司实现营收 1730.1 百万元人民币，同比增长 37.1%，本公司拥有人应占溢利 222.0 百万元，同比增长 35.4%。
新世界发展	2021/3/19	业绩公告	截至 2020 年 12 月 31 日止 6 个月，公司实现综合收入 35577.3 百万港元，同比增长 9.6%，基本溢利 3718.6 百万港元，同比下降 5%，本公司股东应占溢利 1013.0 百万港元，同比下降 0.4%。
浦江中国	2021/3/19	盈利预告	预计 2020 年公司实现综合纯利同比增长至少 75%，该增长主要由于（1）泓欣环境集团有限公司并表（2）新冠疫情期间中国境内实施的社会保障安抚政策的成效（3）部分被于 2019 年一次性解除税项拨备约人民币 3.3 百万元的影响抵消。
锦江酒店	2021/3/20	高管变动	董事会提名并通过张晓强先生为公司第九届董事会董事候选人，同时，张晓强先生不再担任公司 CEO 职务，聘请朱虔先生担任公司 CEO 职务。

来源：公司公告，国金证券研究所

行业估值

图表 34: A 股房地产行业 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表 35: 香港内房股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表 36: 覆盖公司估值情况

公司	代码	最近报告	评级	股价	市值	EPS (元)		PE		归母净利润 (亿元)		归母净利润增速	
						2021/2/5	2021/2/5	2019A	2020E	2019A	2020E	2019A	2020E
房地产													
万科 A	000002.SZ	2021/02/05	买入	28.88	3,355	3.44	3.60	8.40	8.02	389	418	15.1%	7.5%
保利地产	600048.SH	2020/09/23	买入	13.75	1,646	2.34	2.42	5.87	5.68	280	289	47.9%	3.4%
招商蛇口	001979.SZ	2020/12/01	买入	11.85	939	2.03	1.91	5.85	6.21	160	151	5.2%	-5.7%
建发国际	1908.HK	2020/10/05	买入	12.32	145	1.99	1.65	6.19	6.22	17	19	20.9%	12.9%
龙光集团	3380.HK	2020/12/30	买入	11.68	645	2.02	2.01	2.39	4.84	111	132	36.7%	18.8%
非房													
复兴旅游文化	1992.HK	2020/10/24	买入	8.71	108	0.49	-1.78	14.81	N/A	6.1	-22.0	97.4%	-461.2%
华润万象生活	1209.HK	2020/12/18	增持	45.60	1,041	0.17	0.29	228.92	129.69	3.6	6.5	-13.7%	76.7%
中天精装	002989.SZ	2021/01/22	买入	42.76	65	1.61	1.80	26.56	23.77	1.8	2.0	84.1%	9.7%

注: 股价及市值单位为元/港元, 数据采用国金预测数据。

来源: wind, 国金证券研究所

风险提示

- 房地产行业政策调控超预期
- 销售毛利率恢复低于预期

公司投资评级的说明：

买入：预期未来 6—12 个月内上涨幅度在 15%以上；
增持：预期未来 6—12 个月内上涨幅度在 5%—15%；
中性：预期未来 6—12 个月内变动幅度在 -5%—5%；
减持：预期未来 6—12 个月内下跌幅度在 5%以上。

行业投资评级的说明：

买入：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；
增持：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5%—15%；
中性：预期未来 3—6 个月内该行业变动幅度相对大盘在 -5%—5%；
减持：预期未来 3—6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

特别声明:

国金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。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，对由于该等问题产生的一切责任，国金证券不作出任何担保。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整。

本报告中的信息、意见等均仅供参考，不作为或被视为出售及购买证券或其他投资标的邀请或要约。客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，且收件人亦不会因为收到本报告而成为国金证券的客户。

根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级（含 C3 级）的投资者使用；非国金证券 C3 级以上（含 C3 级）的投资者擅自使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

此报告仅限于中国大陆使用。

上海

电话：021-60753903

传真：021-61038200

邮箱：researchsh@gjzq.com.cn

邮编：201204

地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号

紫竹国际大厦 7 楼

北京

电话：010-66216979

传真：010-66216793

邮箱：researchbj@gjzq.com.cn

邮编：100053

地址：中国北京西城区长椿街 3 号 4 层

深圳

电话：0755-83831378

传真：0755-83830558

邮箱：researchsz@gjzq.com.cn

邮编：518000

地址：中国深圳市福田区中心四路 1-1 号

嘉里建设广场 T3-2402