

首批集中供地渐近，一季度行业销售强劲

投资要点

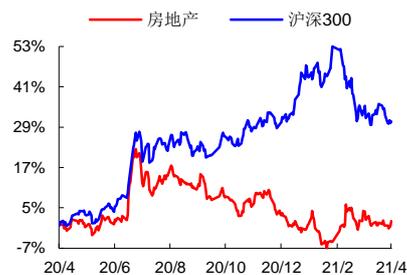
- **首批集中供地计划陆续出炉，“精准和合作投资”成为多数房企应对供地新政的策略。**1) 22城将推行集中土地供应，今年首批集中土拍渐进。22城已经明确将在今年推行集中供地模式，从首批集中挂牌量来看，大部分城市供地数量较2020年比例较高，宅地供应充裕。同时，土地市场热度或转移至热门三线城市，3月三四线城市的土地成交建面重回1亿平方米以上，同环比涨幅均超过40%，地价环比上涨20%。2) 土地新政有利于资金充裕的房企。土地新政有助于龙头房企将资金弹性优势转化为拿地优势，多数房企仍然将保持审慎的投资态度，等待市场变化出现机会。同时，集中供地政策将改变房企投资节奏并扰动建材、家居等上下游产业链。3) 长春成为首个集中土拍城市。4月15日长春进行集中土拍，土地溢价率较过去有所降低，但由于长春城市需求基本面不够强劲且本次土地质量一般，代表性较为有限。
- **2021年1-3月全国销售持续强劲，投资增速扩大，开竣工持续好转。**根据国家统计局数据，2021年1-3月全国房地产开发投资额27576亿元，同比增长25.6%。住宅销售面积和销售额累计同比强劲复苏，2021年3月住宅销售面积和销售额分别为1.9亿平方米和1.8万亿元，累计同比分别增长58%及64%，1-3月住宅销售面积和销售额较上年同期分别增长68.1%和95.5%。2021年1-3月商品房新开工面积累计达3.6亿平方米，同比增长为28.2%。2020年1-3月商品房竣工面积累计达1.9亿平方米，同比增长22.9%。
- **顺丰房托上市日期渐行渐近，期望在未来两周获证监会、港交所批准香港上市申请，最快可于五月上市。**1) 顺丰房托基金初步重点为物流地产，由顺丰控股100%持有，投资重点为全球范围内可产生收入的房地产。2) 从2020前三季度业绩来看，依赖香港市场。由于疫情，香港租金下跌17%导致公司2020年前三季度净利润下降至0.003亿港元。3) 长远来看，物流地产REITs对顺丰有利好作用。通过发行REITs，顺丰能够将物流地产商转变为轻资产运营，有助于物流地产商以及其上下游企业的规模化扩张。
- **流动性拐点出现，资产价格呈现回调。**3月末，央行公布广义货币(M2)余额227.65万亿元，同比增长0.7个百分点，这是M2增速连续12个月保持两位数增长后重新降为个位数增长，未来可能继续收紧，市场的流动性面临压力，广义流动性拐点出现。
- **投资建议：**我们认为当前应当关注四条投资主线：1) **均衡型房企：**万科A、旭辉控股、建发国际控股、佳兆业集团；2) **商住型房企：**新城控股、华润置地、宝龙地产、龙湖集团；3) **文旅企业：**华侨城、宋城演艺；4) **成长物管企业：**碧桂园服务、永升生活服务、金科服务、华润万象生活、融创服务。
- **风险提示：**项目交付风险、项目销售回款风险、行业政策调控风险。

西南证券研究发展中心

分析师：沈猛
执业证号：S1250519080004
电话：021-58351679
邮箱：smg@swsc.com.cn

联系人：池天惠
电话：13003109597
邮箱：cth@swsc.com.cn

行业相对指数表现



数据来源：聚源数据

基础数据

股票家数	128
行业总市值(亿元)	20,570.29
流通市值(亿元)	19,737.51
行业市盈率 TTM	8.38
沪深300市盈率 TTM	14.8

相关研究

1. 房地产行业周报(4.5-4.11): 物业发展空间广阔, 五大方向分化发展 (2021-04-11)
2. 房地产行业周报(3.29-4.4): 物企业绩亮眼, 严查行业违规资金 (2021-04-06)
3. 房地产行业周报(3.15-3.21): 年初市场量价齐升, 学区新政推动理性置业但难改个体选择 (2021-03-22)
4. 房地产行业周报(3.8-3.14): 物企跑马圈地, 开启军备竞争 (2021-03-14)
5. 房地产行业周报(3.1-3.7): 两会释放行业三大动向, 板块稳健价值凸显 (2021-03-07)

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	5
3 行业及公司动态	7
3.1 行业政策动态跟踪	7
3.2 公司动态跟踪	8
4 投资建议	9
5 风险提示	9

图 目 录

图 1: 历年房企开工期集中在 4-6 月和 12 月	2
图 2: 住宅投资额累计同比持续回正	3
图 3: 房地产开发单月投资额增速	3
图 4: 住宅成交单价较去年同期大幅下降	3
图 5: 商品房销售面积和新开工面积持续恢复	3
图 6: 顺丰控股设立房地产投资信托基金并上市的公告	4
图 7: 顺丰房托基金汇总收益表	4
图 8: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势	5
图 9: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	5
图 10: 上周粤泰股份、海航投资、浙江广厦等个股涨幅显著	5
图 11: 上周大连友谊、南山控股、宁波富达等个股跌幅显著	5
图 12: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	6
图 13: 年初以来申万地产上涨个股占比为 48.48%	6
图 14: 上周表现强势的港股通内房股	6
图 15: 年初以来表现强势的港股通内房股	6
图 16: 上周表现强势的物业股	7
图 17: 年初以来表现强势的物业股	7

表 目 录

表 1: 22 城集中供地政策陆续落地	1
表 2: 重点城市首批集中供地规模与 2020 年供地规模比较 (万平方米)	2

1 每周点评

首批集中供地计划陆续出炉，部分城市土拍过热现象有望得到抑制。1) 22城集中供地新规陆续落地。“两集中”供地新政出台已经1月有余，目前22座城市正在陆续出台集中供地落地文件，明确将在今年推行集中供地模式，并公布了相应的住宅用地供应时序安排。2) 首批集中挂牌量供地量充裕，供地节奏快于往年同期。从首批已经集中供地的12个城市来看，各城市供应力度较大。其中，深圳、北京、广州和厦门四个城市挂牌量相较于2020年已经过半；杭州、长沙、天津、长春四个城市供地占2020年的比重也超过了35%，供地节奏快于往年同期平均值。3) 热点城市土拍搭配“限价”政策。热门城市对房企拿地采取“限地价、竞配建”甚至限制普通商品房销售均价等一系列严格的限制。如长春提出“限地价，竞配建”的竞地模式；深圳采取“双限双竞”十分严格的挂牌方式出让方式；北京对“两集中”供地项目从拿地总额到销售价格都进行了严格限制；成都对土地竞拍主体资格进行了限制，如超出房地产开发企业“三道红线”不得参与当地的土地竞拍。4) 土地市场热度转移至热门三线城市。3月三四线城市的土地成交建面重回1亿平方米以上，同环比涨幅均超过40%，地价环比上涨20%。

长春作为首个集中挂牌的城市，成为供地新政的先遣军，但代表性有限。4月15日，长春土拍集中供应了51宗涉宅地，最终11宗终止挂牌，2宗流拍，38宗成交。成交土地中，仅有6宗溢价成交，其余32宗均为底价成交，从溢价率水平来看，本场土拍总溢价率仅3.3%，较2020年全年涉宅土地溢价率降低1.3pp，整体市场较为平淡。但本次土拍代表性较为有限，主要原因在于：首先长春为人口流出严重的城市，需求基本面不佳，导致房价参与热情不足；其次本次土拍地块位置多非核心区，质量一般，因此土地竞拍热情较低。后续土地集中供应政策影响仍有待观察。

表 1：22城集中供地政策陆续落地

城市	相关文件	集中供地时序
北京	《关于北京市2021年度商品住宅用地供应时序安排的公告》	3/7/11月左右
上海	/	/
广州	《广州市规划和自然资源局关于2021年住宅用地出让有关事宜的公告》	3月、6-7月、9-10月
深圳	/	3月、6或7月、9-10月
南京	《2021年全市经营性用地拟上市地块前期工作推进会议方案》	4/7/10月
苏州	《苏州市2021年度国有建设用地和住宅用地供应计划》	4/7/10月
杭州	《杭州市第一批住宅用地集中出让预告》	4/6/12月
厦门	《厦门市2021年度住宅用地供应计划》	商品住宅用地4月、5-6月、7-9月
福州	《福州市自然资源和规划局关于做好2021年住宅用地集中出让有关工作的通知》	4/7/10月
重庆	《2021年国有建设用地供应计划》	/
宁波	/	/
成都	《成都市各区2021年度国有建设用地供应计划》	/
武汉	《市人民政府办公厅关于2021年度全市国有建设用地供应计划的批复》	/
郑州	《关于统一组织住宅用地挂牌出让公告发布的紧急通知》	/
青岛	《坚决落实上级有关要求部署2021年住宅用地供应计划》	/
济南	《济南市市辖区2021年度住宅用地供应计划》	4月下旬、7月下旬、10月下旬
合肥	《合肥市自然资源和规划局关于印发合肥市2021年度国有建设用地供应计划的通知》	
长沙	《长沙市本级2021年度住宅用地供应计划文本》	4/7/10月
沈阳	/	3/4/8月
长春	《关于落实2021年住宅用地集中出让有关工作的通知》	3/5/8月
天津	《市规划资源局关于做好2021年住宅用地集中出让有关工作的通知》	3/6/9月中旬
无锡	《无锡市区2021年度住宅用地供应计划》	/

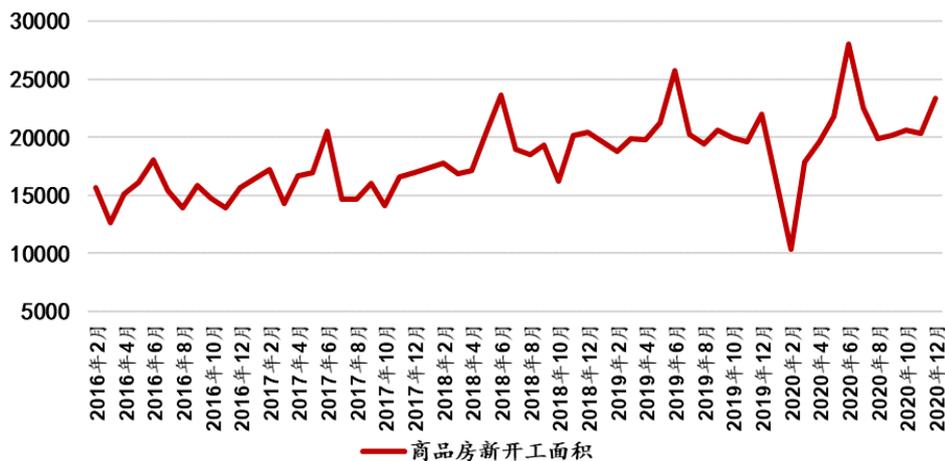
数据来源：各城市政府网，西南证券整理

表 2: 重点城市首批集中供地规模与 2020 年供地规模比较 (万平方米)

城市	出让住宅用地数量 (宗)	土地面积 (公顷)	2020 年全年土地供应面积 (公顷)	占比
深圳	6	91.0	158.9	57.3%
北京	30	169.0	303.0	55.8%
广州	48	393.0	717.0	54.8%
厦门	20	48.8	95.0	51.3%
杭州	57	301.8	702.7	43.0%
长沙	39	294.0	791.4	37.1%
天津	58	375.5	1050.0	35.8%
长春	53	510.0	1437.0	35.5%
沈阳	25	230.0	700.3	32.8%
南京	33	218.0	672.0	32.4%
重庆	119	752.0	2580.0	29.1%
无锡	16	94.9	433.1	21.9%

数据来源: 各城市自然资源和规划局, 西南证券整理

房企在土地供应两集中制度下, 也会受到一些影响: 1) 土地市场分化加大。集中供地的政策意图是实现房价稳定, 但是从实际情况来看, 可能会加大土地市场的分化, 优质地块争夺激烈, 集中供地政策对于资金弹性较大的公司来说属于利好政策, 有助于龙头房企将资金弹性优势转化为拿地优势, 一二线城市的优质地块仍然会出现较高溢价, 同时四五线城市土地流拍现象更加普遍。2) “精准投资”成为多数房企应对供地新政的策略。克而瑞报告显示, 绿城投拓态势积极, 拿地销售比为 0.69 高于行业平均水平; 世茂、中梁等房企按销售的 50%和 40%比例来控制拿地; 融创、雅居乐等房企表示将保持审慎的投资态度, 发挥并购、合作等方面的拿地优势; 部分房企通过合作拿地、避开热门城市拿地来分散风险。3) 房地产投资节奏可能生变。从以往看, 上半年 3-5 月供地数量逐渐增多, 11 月是高峰; 而房地产是 4-6 月逐渐新开工逐渐走强, 三季度回落, 12 月再走强; 今年供地计划调整后, 4 月、7 月和 10 月可能成为供地高峰, 我们预测今年 5 月、8 月和 11 月将为房企的开工高峰期。同时, 下游建材家居等领域也会受到供地节奏的影响。

图 1: 历年房企开工期集中在 4-6 月和 12 月


数据来源: Wind, 西南证券整理

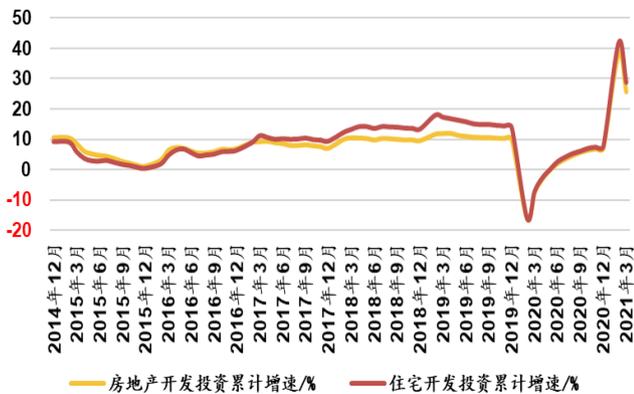
2021Q1 住宅销售面积和销售额累计同比强劲复苏。根据国家统计局发布的房地产行业数据, 2021 年 1-3 月住宅销售面积和销售额分别为 3.23 亿平和 3.51 万亿元, 较 2020 年同期分别增长 68.1%和 95.5%, 较 2019 年同期分别增长 24.6%和 50.8%。2021 年 3 月住宅销售面积和销售额分别为 1.9 亿平方米和 1.8 万亿元, 累计同比分别增长 58%及 64%, 比前

值分别回落 55pp 及 79pp。1-3 月住宅销售面积和金额增速总体呈现上升，2021 年随着疫情逐渐好转，城市交易复苏强劲，催化了市场的整体预期。

2021Q1 房地产投资额累计同比增速扩大明显。2021 年 1-3 月全国房地产开发投资完成额 27576 亿元，同比增长 25.6%，比前值回落 12.7pp。其中，1-3 月住宅、办公楼、商业营业用房开发投资完成额累计同比分别 28.8%、14.9%及 13.8%，比前值分别回落 13.1pp、7.9pp 及 14pp。疫情复苏后的消费需求旺盛带动了房企的新开工补库存，推动累计投资额的持续回升，在房地产融资政策收紧的情况下，良好的新开工数据和销售数据为地产投资增速起到一定的支撑作用。

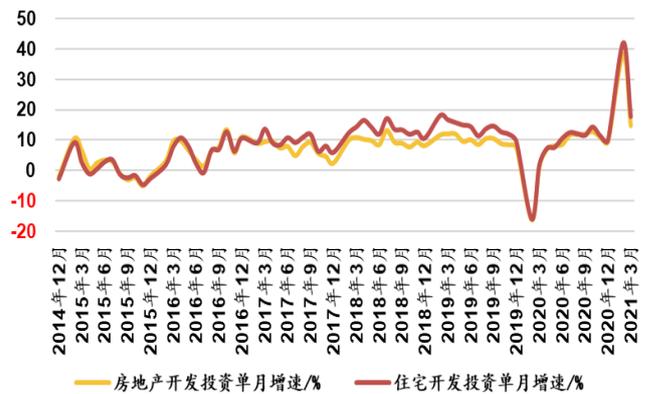
2021Q1 商品房竣工保持高峰。2021 年 1-3 月商品房新开工面积累计达 3.6 亿平方米，较 2020 年同期增长 28.2%，较 2019 年同期降低 6.6%。2020 年 1-3 月商品房竣工面积累计达 1.9 亿平方米，较 2020 年同期增长 22.9%，较 2019 年同期增长 3.5%。地产竣工高峰期即将到来，随着销售端持续回暖，未来新开工和竣工数据有望持续好转。

图 2：住宅投资额累计同比持续回正



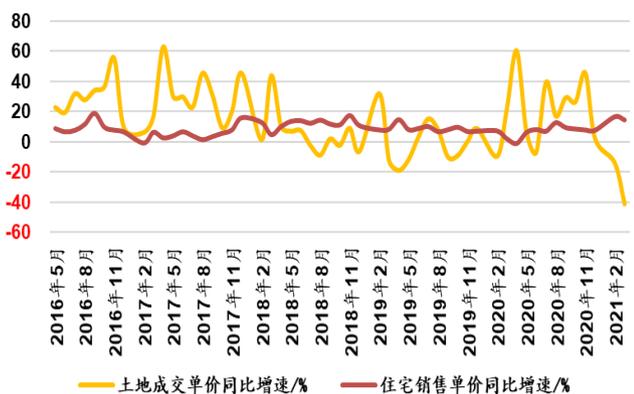
数据来源：Wind，西南证券整理

图 3：房地产开发单月投资额增速



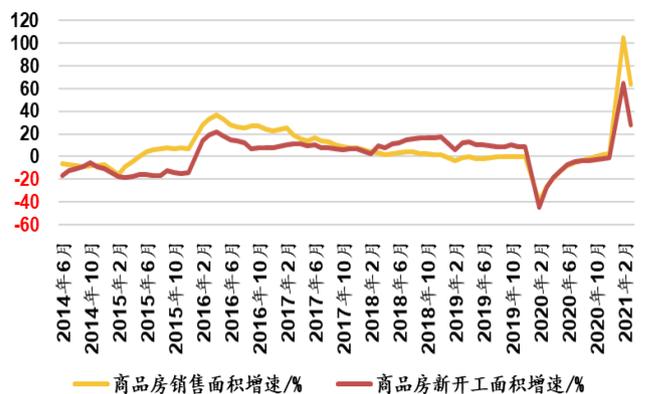
数据来源：Wind，西南证券整理

图 4：住宅成交单价较去年同期大幅下降



数据来源：Wind，西南证券整理

图 5：商品房销售面积和新开工面积持续恢复



数据来源：Wind，西南证券整理

顺丰房托上市日期渐行渐近。顺丰房托期望未来两周争取获证监会、港交所批准香港上市申请，最快可于五月上市。1) 顺丰房托基金投资重点应为全球范围内可产生收入的房地产，初步重点为物流地产。顺丰房托基金由顺丰控股 100%持有，初始投资组合将包括位于香港、广东佛山、安徽芜湖的三处物业，全部为现代物流产业。其中，顺丰香港物流园区的

面积最大、租金最高，毗邻香港国际机场，估值达 52.8 亿港元。2) 财务业绩依赖香港市场。招股书显示，在过去 2018 年、2019 年和 2020 年的前三季度，顺丰房托的收入分别为人民币 2.56 亿、2.69 亿和 2.05 亿港元，相应的净利润分别为 2.98 亿、1.75 亿和 0.003 亿港元。其中，2020 年前三季度由于新冠肺炎疫情影响，香港租金下跌 17% 导致公司净利润大幅下降。3) 物流地产 REITs 对顺丰有着利好作用。物流地产行业是典型的重资产行业，通过物业经营来获取租金等经营性收入，行业平均的资金回收期需要 10 年以上。但是通过发行 REITs，顺丰能够大幅降低自有资金的需求量，将物流地产商转变为轻资产运营，有助于物流地产商以及其上下游企业的规模化扩张。同时发行 REITs 能够拓宽融资渠道，降低融资成本，从而进一步优化收益渠道。

图 6：顺丰控股设立房地产投资信托基金并上市的公告

证券代码：002352 证券简称：顺丰控股 公告编号：2021-023

顺丰控股股份有限公司

关于筹划设立房地产投资信托基金并上市的公告

公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、概述

顺丰控股股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）筹划通过境外控股子公司间接持有的、分别位于中国佛山、中国芜湖、中国香港的三项物业作为底层资产，在香港设立房地产投资信托基金，并在香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）上市（以下简称“房托上市”）。相关情况具体如下：

1、递交房托认可申请

作为筹备房托上市的第一步，本公司之控股子公司 SF Holding Limited/顺丰控股有限公司通过其香港全资子公司 SF REIT Asset Management Limited/顺丰房托资产管理有限公司（以下简称“房托管理人”）于 2021 年 2 月 10 日就拟于香港设立的 SF Real Estate Investment Trust/顺丰房地产投资信托基金（以下简称“SF REIT”）向香港证券及期货监察委员会（以下简称“香港证监会”）递交了认可申请（以下简称“认可申请”）。在香港证监会确认对于认可申请再无进一步意见后，房托管理人将向香港联交所提交 SF REIT 的正式上市申请表。

2、房托上市

拟注入 SF REIT 的底层资产是位于中国广东省佛山市南海区的佛山桂城丰泰产业园、位于中国安徽省芜湖市鸠江经济技术开发区的芜湖丰泰产业园、中国香港青衣的亚洲物流中心-顺丰大厦（以下统称“三项物业资产”）。目前，本公司正筹划重组，重组完成后将通过境外全资子公司 Golden Bauhinia Logistics Holdings Limited /金紫荆物流控股有限公司（以下简称“Golden Bauhinia”）



数据来源：公司公告，西南证券整理

图 7：顺丰房托基金汇总收益表
匯總收益表

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元 (未經審計)	2020年 千港元
收益	5	255,838	269,303	199,553	204,865
物業運營開支	6	(61,813)	(61,961)	(45,250)	(45,878)
物業收入淨額		194,025	207,342	154,303	158,987
一般及行政開支	7	(3,995)	(3,082)	(2,175)	(1,935)
投資物業公允價值變動	13	227,400	80,770	81,023	(64,640)
金融資產減值虧損					
撥回/(撥備)淨額		35	(12)	(9)	(8)
其他收入淨額	9	5,624	936	636	4,568
運營溢利		423,089	285,954	233,778	96,972
融資收入		589	124	105	78
融資成本	10	(62,660)	(72,165)	(42,399)	(88,953)
除所得稅前溢利		361,018	213,913	191,484	8,097
所得稅開支	11	(63,020)	(39,113)	(35,296)	(7,776)
貴公司擁有人應佔年/期內溢利		297,998	174,800	156,188	321

数据来源：招股书，西南证券整理

流动性拐点出现，资产价格呈现回调。2020 年受疫情影响，在宽货币与宽财政的共同作用下我国宏观杠杆率大幅提升。2020 年四季度我国 GDP 实际增速已恢复至 6.5%，货币政策逐步回归正常化。货币政策自 2020 年 5 月开始呈现结构性收紧，狭义流动性拐点出现。至 2020 年 11 月社融增速见顶，2021 年 1-2 月央行陆续实现货币净回笼，M2 增速于 1 月开始明显回落，3 月末，央行公布广义货币（M2）余额 227.65 万亿元，同比增长 0.7 个百分点，这是 M2 增速连续 12 个月保持双位数增长后重新降为个位数增长，未来可能继续收紧，市场的流动性面临压力，广义流动性拐点出现。随着货币政策边际转向，前期涨幅较大的“抱团”白马股近两周呈现大幅回调。

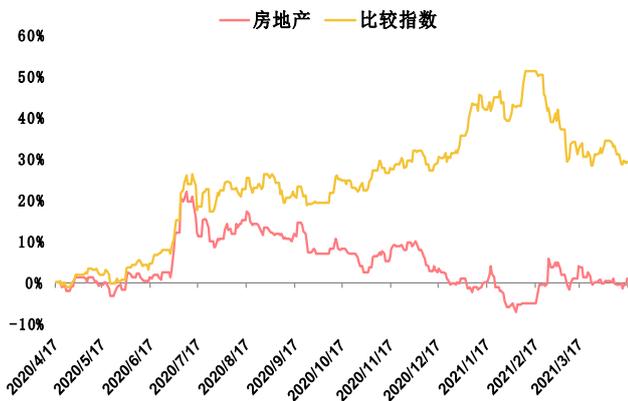
流动性收紧预期下，房地产板块防御性价值凸显，建议增加资产配置比例。从近两周各板块涨跌幅和资金净流入情况来看，房地产板块涨幅 2.69%，位于各板块涨幅前列。我们认为房地产板块目前阶段性价比较高，建议增配。一方面地产板块处于估值底部，配置性价比较高；另一方面，地产板块高股息率提升投资安全性。

2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现不佳，沪指周线阴跌。上证指数下跌 0.70%、沪深 300 指数下跌 1.37%，创业板指基本不变，万得全 A 上周交易额 3.41 万亿，环比增加 20.70%。从板块表现来看，汽车、采掘、食品饮料和房地产板块表现靠前。

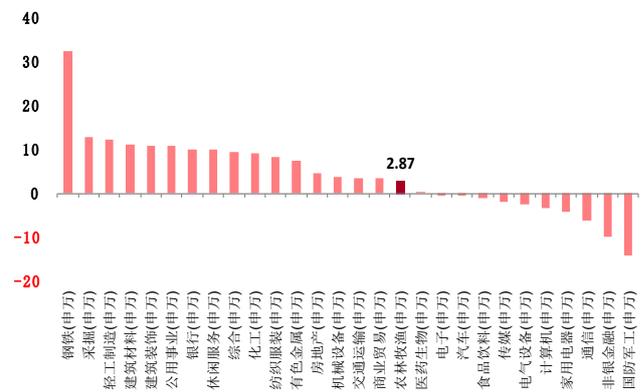
申万房地产板块(简称申万地产)上周上涨 2.69%，在所有申万一级行业中相对排名 4/28。从年初涨跌幅来看，申万地产上涨 4.68%，在所有申万一级行业中相对排名 13/28。上周申万地产板块交易额 658.49 亿，环比上涨 33.05%。

图 8：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



数据来源：Wind，西南证券整理

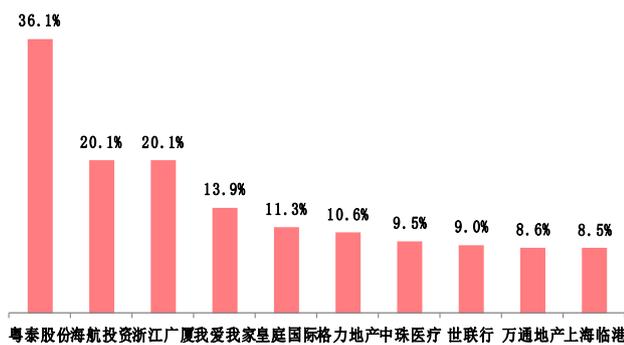
图 9：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

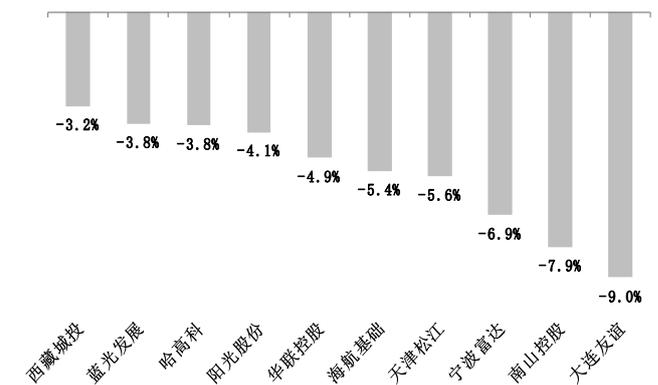
从个股涨跌幅来看，上周粤泰股份、海航投资、浙江广厦和我爱我家等个股涨幅居前。大连友谊、南山控股、宁波富达和天津松江等个股跌幅居前。

图 10：上周粤泰股份、海航投资、浙江广厦等个股涨幅显著



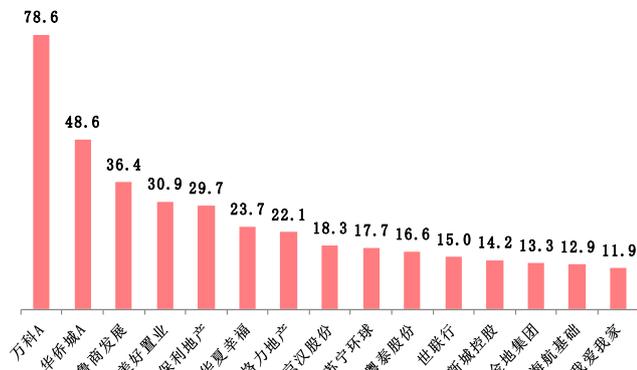
数据来源：Wind，西南证券整理

图 11：上周大连友谊、南山控股、宁波富达等个股跌幅显著

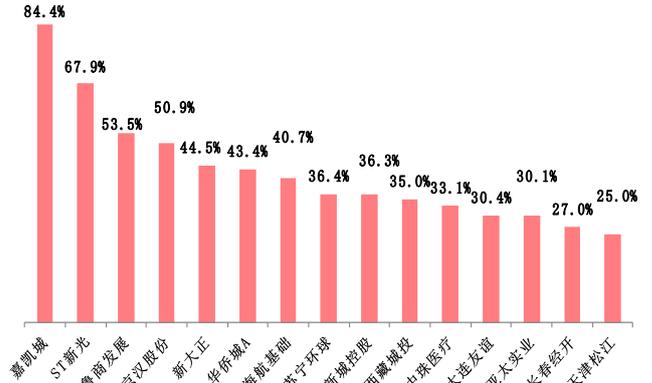


数据来源：Wind，西南证券整理

从板块交易额来看，上周万科 A、华侨城 A、鲁商发展和美好置业等排在行业前列，成交额均超 30 亿。其中，万科 A 和华侨城 A 交易额合计 127.2 亿，占板块交易额比重为 18.87%，鲁商发展和保利地产交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，嘉凯城、ST 新光、鲁商发展和京汉股份等涨幅居前，上涨个股个数占比 48.48%。年初以来，华夏置业、美好置业、哈高科和万业企业等个股跌幅居前。

图 12: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)


数据来源: Wind, 西南证券整理

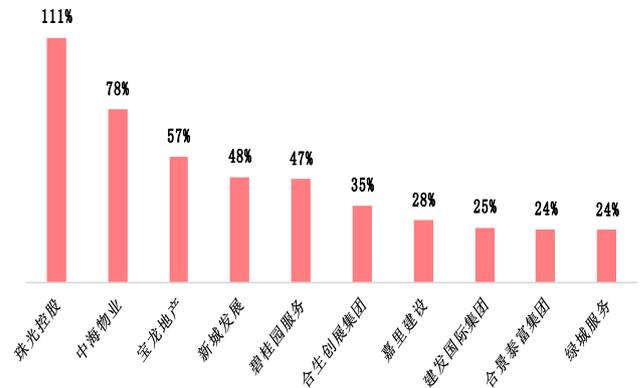
图 13: 年初以来申万地产上涨个股占比为 48.48%


数据来源: Wind, 西南证券整理

从港股通内房 (根据 Wind-港股概念类-内房股, 且为港股通标的) 表现来看, 上周有 29 只股票上涨, 九龙仓集团、美的置业和易居企业控股等涨幅明显, 而九高集团、旭辉控股集团和雅居乐集团等位居跌幅前列。年初以来, 珠光控股、中海物业、宝龙地产和新城发展等个股表现强势。上周从成交金额来看, 碧桂园服务、华润置地、融创中国、中国海外发展和长实集团均超过 10 亿 (人民币)。

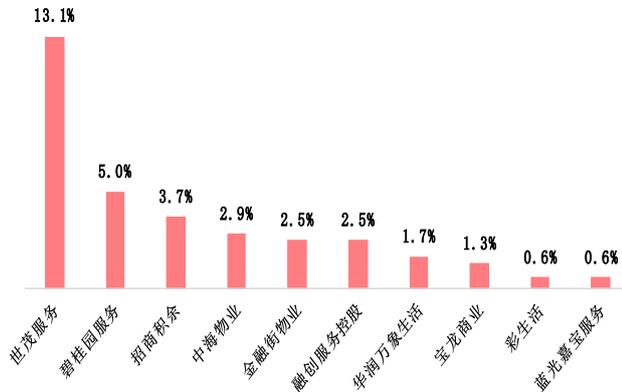
图 14: 上周表现强势的港股通内房股


数据来源: Wind, 西南证券整理

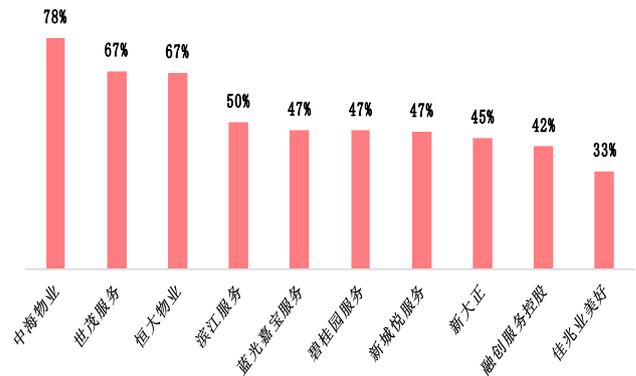
图 15: 年初以来表现强势的港股通内房股


数据来源: Wind, 西南证券整理

从物业板块表现来看, 在我们跟踪的 26 只股票中, 上周有 12 只股票上涨, 世茂集团、碧桂园服务和招商积余等涨幅明显, 而金科服务、永升生活服务和滨江服务等位居跌幅前列。年初以来, 中海物业、世茂服务和恒大物业等个股表现强势。上周从成交金额来看, 碧桂园服务、蓝光嘉宝服务、招商积余和世茂服务均超过 6 亿 (人民币)。

图 16: 上周表现强势的物业股


数据来源: Wind, 西南证券整理

图 17: 年初以来表现强势的物业股


数据来源: Wind, 西南证券整理

3 行业及公司动态

3.1 行业政策动态跟踪

4月12日,国家发展改革委印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知。通知指出,着力解决大城市住房突出问题。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因地制宜、多策并举,稳定地价、房价和预期,促进房地产市场平稳健康发展。加快培育发展住房租赁市场,有效盘活存量住房资源,有力有序扩大租赁住房供给,完善长租房政策,合理调控租金水平。以人口流入多、房价高的城市为重点,扩大保障性租赁住房供给,着力解决困难群体和农业转移人口、新就业大学生等新市民住房问题。(澎湃新闻)

4月12日,央行举行2021年第一季度金融统计数据新闻发布会。货币政策司司长孙国峰表明,货币政策将以我为主,稳字当头,保持定力,珍惜正常的货币政策空间。下一步,坚持跨周期设计理念,兼顾当前和长远,保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性,稳健的货币政策灵活精准、合理适度,保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配。3月末M2同比增长9.4%,一季度金融机构新增贷款7.67万亿元,同比多增5741亿元,2021年2月企业贷款利率为4.56%,创有统计以来最低水平。(21世纪经济报道)

4月14日,广州市规划和自然资源局发布《2021年广州经营性用地供地蓝皮书》,共收录209宗土地、总面积约679.9公顷。(观点地产网)

4月15日,中国人民银行上海总部发布2021年一季度上海货币信贷运行情况,一季度,人民币贷款增加3655亿元,外币贷款增加26亿美元。

4月15日,广州市市长温国辉主持召开市政府15届138次常务会议,部署老旧小区改造、地下管线建设管理,并审议通过了《广州市老旧小区改造工作实施方案》,明确改造对象的老旧小区是指广州市行政区内建成年代较早,失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼),重点改造2000年底前建成的老旧小区。(观点地产网)

4月16日, 国家统计局发布70个大中城市住宅销售价格月度报告。2021年3月份, 各线城市商品住宅销售价格环比涨幅与上月相比变动幅度不大, 同比涨幅继续上升。(观点地产网)

4月16日, 国新办就2021年一季度国民经济运行情况举行了新闻发布会, 一季度GDP同比增长18.3%、社消零售总额同比增长33.9%。谈及全年的CPI走势, 国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长刘爱华认为从今年一季度总体的物价运行情况看, 物价运行比较稳定, 一季度居民消费价格和去年同期持平。从工业消费品、食品价格(以猪肉为主)、服务价格看, CPI上涨的压力不大, 有望保持在一个温和的区间。(观点地产网)

4月16日, 证监会发行监管部副主任李维友在证监会新闻发布会上表示, 禁止从事房地产和主要从事金融投资类业务企业在科创板上市。(观点地产网)

4月16日, 北京市十五届人大常委会第三十次会议, 表决通过《北京市生态涵养区生态保护和绿色发展条例》, 自2021年6月5日起施行。条例明确, 生态保护红线内自然保护区核心保护区, 原则上禁止人为活动。(观点地产网)

4月16日, 厦门市住房保障和房屋管理局发布消息称, 厦门市10部门将联合开展为期9个月的整治二手房市场专项行动。(财经网)

3.2 公司动态跟踪

融创中国、彰泰集团: 融创中国发布公告, 公司间接全资附属公司融创西南集团与彰泰集团订立合作框架协议, 双方拟通过组成合资公司的方式合作开发目标项目。据此, 融创西南集团或其指定方先设立一家平台公司作为合资公司, 彰泰集团及其关联方通过将目标股权全部转入合资公司的方式对目标公司进行重组, 实现融创西南集团或其指定方持有合资公司80%的股权, 彰泰集团及其关联方共同持有合资公司20%的股权。融创西南集团应向合资公司投入的资金总额约为人民币99.1亿元。

旭辉控股、彰泰集团: 旭辉控股发布解除合作框架协议的公告。其与彰泰集团将按照65%:35%的股权比例共同合作成立旭辉彰泰公司的合作事项, 在当日订立解除协议, 解除上述合作事项下拟进行的交易。

大悦城: 李晋扬先生因工作调整原因, 申请辞去公司董事职务及副总经理职务。李晋扬先生未持有公司股票。

阳光城: 公司发布2020年年度报告, 2020年公司实现营业收入821.7亿元, 同比增长34.6%。归母净利润为52亿元, 同比减少29.9%。

正荣地产: 公司拟发行2.2亿美元优先票据, 票面利率5.98%, 2022年到期。

滨江集团、越秀地产: 双方举行战略合作协议签约仪式, 将强强联手立足各自优势区域, 就长三角和粤港澳地区的房地产开发进行全方位深入合作。

远洋集团、上海爱家集团: 4月16日, 远洋集团宣布远洋集团与上海爱家集团正式签署战略合作协议, 双方将围绕城市更新、住宅开发、融资服务、产业协同等方面开展合作。双方同时宣布, 将先行合作开发江苏省镇江市丹阳爱家尚城项目地块, 该地块占地面积约26.6万平方米, 计容建筑面积约69万平方米。

我爱我家：公司发布 2020 年度业绩快报，2020 年公司实现营业收入 96.04 亿元，同比下降 14.3%。归母净利润为 3.2 亿元，同比下降 61.3%。

中交地产：公司发布 2020 年年度报告，2020 年公司实现营业收入 123 亿元，同比下降 12.5%。归母净利润 3.5 亿元，同比下降 35.9%。

泛海控股：公司发布 2020 年年度报告，2020 年公司实现营业收入 140.6 亿元，同比增长 12.2%。归母净利润为-46.2 亿元，同比下降 522.1%。

美好置业：公司发布 2020 年度业绩快报，2020 年公司实现营业收入 42.5 亿元，同比增长 16.2%。归母净利润为 0.95 亿元，同比增长 41.4%。

五矿地产：公司连同其附属公司、合营公司及联营公司于 2021 年首季度录得签约销售额约 44.3 亿元，同比上涨 311%，签约销售面积约 19.1 万平方米，同比上升 186%，销售均价约 23200 元/平方米。

华远地产：公司发布 2020 年年度报告，2020 年公司实现营业收入 77.3 亿元，同比增长 4.2%。归母净利润为 4.1 亿元，同比减少 45.3%。

大龙地产：公司发布 2020 年年度报告，2020 年公司实现营业收入 9.9 亿元，同比增长 8.2%。归母净利润为 1.1 亿元，同比增长 3.8%。

京投发展：公司发布 2020 年年度报告，2020 年公司实现营业收入 88.6 亿元，同比增长 104.8%。归母净利润为 5.0 亿元，同比增长 547.0%。

南山控股：公司发布一季度业绩预告，一季度预计净利润约-9600 万元至 6000 万元，基本每股收益亏损 0.0222 元至 0.0355 元。

4 投资建议

板块估值近期处于低位，从资金安全性和收益率综合考虑，我们建议适当增配，我们认为当前板块应当关注四条投资主线：

- 1) 均衡型房企：万科 A、旭辉控股、建发国际控股、佳兆业集团等；
- 2) 商住业务型房企：新城控股、华润置地、宝龙地产、龙湖集团等；
- 3) 文旅业务型房企：华侨城、宋城演艺等；
- 4) 优质物管企业：碧桂园服务、永升生活服务、金科服务、华润万象生活、融创服务等。

5 风险提示

行业项目交付低于预期、行业销售增长低于预期、行业调控政策超过预期等。

分析师承诺

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并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，不因，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获取任何形式的补偿。

投资评级说明

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
	持有：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-20%与 10%之间
行业评级	卖出：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-20%以下
	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心**上海**

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区南礼士路 66 号建威大厦 1501-1502

邮编：100045

重庆

地址：重庆市江北区桥北苑 8 号西南证券大厦 3 楼

邮编：400023

深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	张方毅	高级销售经理	021-68413959	15821376156	zfyi@swsc.com.cn
	吴菲阳	销售经理	021-68415020	16621045018	wfy@swsc.com.cn
	付禹	销售经理	021-68415523	13761585788	fuyu@swsc.com.cn
	黄滢	销售经理	18818215593	18818215593	hying@swsc.com.cn
	蒋俊洲	销售经理	18516516105	18516516105	jiangjz@swsc.com.cn
	刘琦	销售经理	18612751192	18612751192	liuqi@swsc.com.cn
	崔露文	销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	陈慧琳	销售经理	18523487775	18523487775	chhl@swsc.com.cn
王昕宇	销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn	
北京	李杨	地区销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	高级销售经理	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	彭博	销售经理	13391699339	13391699339	pbyf@swsc.com.cn
广深	王湘杰	地区销售副总监	0755-26671517	13480920685	wxj@swsc.com.cn
	林芷璇	高级销售经理	15012585122	15012585122	linzw@swsc.com.cn
	陈慧玲	高级销售经理	18500709330	18500709330	chl@swsc.com.cn
	郑龔	销售经理	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn