

## 假期影响销售短暂下降，土地市场热度仍高

——2021年第19周地产周报

东方证券  
ORIENT SECURITIES

## 核心观点

- **本周市场回顾。**第19周房地产板块指数强于沪深300指数与创业板指数。房地产板块较沪深300指数相对收益为1.7%。沪深300指数报收4996.05，周度涨幅为-2.5%；创业板指数报收2910.41，周度涨幅-5.9%；房地产板块指数报收3689.63，周度涨幅为-0.8%。
- **本周行业要闻。**数据方面，1-4月TOP100房企实现全口径总销售金额43597.6亿元，同比增长67.2%，较2019年同期增长39.4%，9家房企全口径销售金额突破1000亿元。2021年“五一”期间，市场热度与去年同期疫后快速恢复期基本保持一致，并保持增长势头，新房市场热度保持在高位水平，但一线城市“五一”期间新房市场热度有所下降。政策方面，住建部确定北京、上海、广州、武汉、长沙、无锡六城为第一批智慧城市试点城市；广州市公积金拟修新策。
- **地产一周数据回顾。本周新房与二手房销售下降。**第19周29大城市新房销售为2.9万套，较第18周下降49.7%；11大城市二手房销售0.4万套，较第18周下降79.3%；一线城市新房、二手房交易较第18周的增速分别为-53.2%，-75.2%；二线城市新房、二手房交易较第18周的增速分别为-49.6%，-82.1%。贝壳监测第19周25个重点城市二手房成交均价环比增长0.2%。**整体库存量减少，库销比增加。**截至第19周15大城市库存为116.9万套，较第18周减少0.9万套；库销比为11.3个月，较第18周增加0.3个月。**土地市场出让热度下降。**第19周26大城市合计成交土地32块，较第18周减少7块。**土地出让金额下降。**第19周26大城市土地出让金为692.0亿元，较第18周下降59.4亿元。**平均溢价率增长。**第19周26大城市土地成交平均溢价率为27.5%，较第18周上涨6.9个百分点。2021年第19周26大城市土地流拍数量为0块。
- **重点公司公告。**13家公司发布2020年公司经营数据。24家公司发布一季度公司经营数据。金地集团等3家公司发布2021年4月销售数据。

## 投资建议与投资标的

- **受假期影响，本周新房与二手房销售下降。多地开展集中供地，从溢价率看，热度并未明显下降。百强房企前四月销售仍然向好，但我们认为，随着需求逐渐释放，预计二季度市场将有所降温，在房企完成补库存后，下半年土地拍卖溢价率亦可能下行。我们认为，中长期房地产调控政策上整体中性，当前板块的估值水平相对于龙头潜在的增速水平依然极具性价比，低负债强运营的龙头房企，则具备穿越周期的成长能力。推荐保利地产(600048, 买入)、融创中国(01918, 买入)、万科A(000002, 买入)；与业绩具有弹性的二线龙头，推荐金地集团(600383, 买入)、旭辉控股集团(00884, 买入)。同时我们看好迅速成长且消费属性较强的物管行业，推荐永升生活服务(01995, 买入)、碧桂园服务(06098, 买入)、保利物业(06049, 买入)、招商积余(001914, 增持)、新大正(002968, 买入)。**

## 风险提示

- 疫情影响导致销售大幅低于预期。
- 政策调控严厉程度高于预期。

行业评级

看好 中性 看淡 (维持)

国家/地区

中国

行业

房地产行业

报告发布日期

2021年05月10日

## 行业表现



资料来源：WIND、东方证券研究所

证券分析师

唐子佩

021-63325888\*6083

tangzipei@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860514060001

联系人

吴尘染

wuchenran@orientsec.com.cn

## 相关报告

板块短期震荡，土地市场热度仍高：—— 2021-04-26

2021年第17周地产周报

周度成交反弹，一季度商品房销售超预期： 2021-04-18

——2021年第16周地产周报

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格，据此开展发布证券研究报告业务。

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

## 目 录

1.第 19 周市场行情回顾 ( 2021.05.03~2021.05.09 ) .....	4
1.1 第 19 行业指数表现 .....	4
1.2 第 19 周地产板块个股表现 .....	4
2.行业及公司要闻回顾 ( 2021.05.03~2021.05.09 ) .....	4
2.1 行业一周要闻回顾 .....	4
2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾 .....	5
2.3 重点城市土地市场跟踪 .....	8
2.4 重点公司一周要闻回顾 .....	11
3.投资建议：假期影响销售短暂下降，土地市场热度仍高 .....	13
风险提示.....	15
附录.....	15
跟踪城市及地产板块股票池名单.....	15

## 图表目录

图 1：本周（第 19 周）29 城市新房成交 .....	5
图 2：本周（第 19 周）11 城市二手房成交 .....	6
图 3：本周（第 19 周）新房二手房成交中一线城市占比 .....	6
图 4：本周（第 19 周）重点城市二手房成交均价 .....	6
图 5：本周（第 19 周）重点城市二手房成交周期 .....	7
图 6：第 19 周跟踪城市库销比 .....	8
图 7：重点城市库存和库销比 .....	8
图 8：一、二线城市土地成交情况 .....	8
图 9：卫星城土地成交情况 .....	9
图 10：一、二线城市土地出让金情况 .....	9
图 11：卫星城土地出让金情况 .....	10
图 12：26 城土地平均溢价率情况 .....	10
图 13：26 城土地流拍情况 .....	11
表 1：本周房地产板块指数强于沪深 300 指数与创业板指数 .....	4
表 2：本周房地产个股表现，珠江股份、西藏城投涨幅居前 .....	4
表 3：覆盖公司估值表 .....	14
表 4：地产板块股票池名单 .....	15

## 1.第 19 周市场行情回顾 ( 2021.05.03~2021.05.09 )

### 1.1 第 19 行业指数表现

- **第 19 周房地产板块指数强于沪深 300 指数与创业板指数。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为 1.7%。** 沪深 300 指数报收 4996.05，周度涨幅为-2.5%；创业板指数报 2910.41，周度涨幅-5.9%；房地产板块指数报收 3689.63，周度涨幅为-0.8%。

表 1：本周房地产板块指数强于沪深 300 指数与创业板指数

	指数 ( 2021/05/07 )	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	4996.05	-2.5%	-0.2%	-4.1%
创业板指	2910.41	-5.9%	3.2%	-1.9%
房地产指数 ( 申万 )	3689.63	-0.8%	-0.8%	-3.6%

数据来源：Wind，东方证券研究所

### 1.2 第 19 周地产板块个股表现

第 19 周地产板块涨幅居前的公司分别为珠江股份、西藏城投、卧龙地产、中国国贸、宁波富达。

表 2：本周房地产个股表现，珠江股份、西藏城投涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
珠江股份	13.6%	鲁商发展	-16.5%
西藏城投	8.3%	东方银星	-13.1%
卧龙地产	8.2%	上海临港	-8.2%
中国国贸	8.0%	苏宁环球	-7.9%
宁波富达	7.7%	张江高科	-7.3%

数据来源：Wind，东方证券研究所

备注：本研报使用的地产板块股票池是经过调整的，具体见附录

## 2.行业及公司要闻回顾 ( 2021.05.03~2021.05.09 )

### 2.1 行业一周要闻回顾

数据方面，1-4 月 TOP100 房企实现全口径总销售金额 43597.6 亿元，同比增长 67.2%，较 2019 年同期增长 39.4%，9 家房企全口径销售金额突破 1000 亿元。2021 年“五一”期间，市场热度与去年同期疫后快速恢复期基本保持一致，并保持增长势头，新房市场热度保持在高位水平，但一线城市“五一”期间新房市场热度有所下降。政策方面，住建部确定北京、上海、广州、武汉、长沙、无锡六城为第一批智慧城市试点城市；广州市公积金拟修新策。

- 1) 观点指数 2021 年 1-4 月中国房地产企业销售金额 TOP100 榜单：1-4 月 TOP100 房企实现全口径总销售金额 43597.6 亿元，同比增长 67.2%，较 2019 年同期增长 39.4%。9 家房企全口径销售金额突破 1000 亿元，较去年同期增加 5 家。销售金额 TOP 5 公司分别为碧桂园、万科、中国恒大、保利发展、融创中国。

信息来源：观点地产网

- 2) 广州公积金拟修订新策，拟规定：1、贷款期限不超过 30 年；2、二手房贷款期限与楼龄之和不超过 50 年。

信息来源：观点地产网

- 3) 住建部：确定北京、上海、广州、武汉、长沙、无锡等 6 个城市为智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展第一批试点城市。

信息来源：地产中国网

- 4) 2021 年“五一”期间，贝壳百城新房项目平均带看量同比 2020 年“五一”增长 4%，市场热度与去年同期疫后快速恢复期基本保持一致，并保持增长势头，新房市场热度保持在高位水平(2021 年“五一”同比 2019 年增长 50%)。其中，一线城市“五一”期间新房市场热度有所下降。

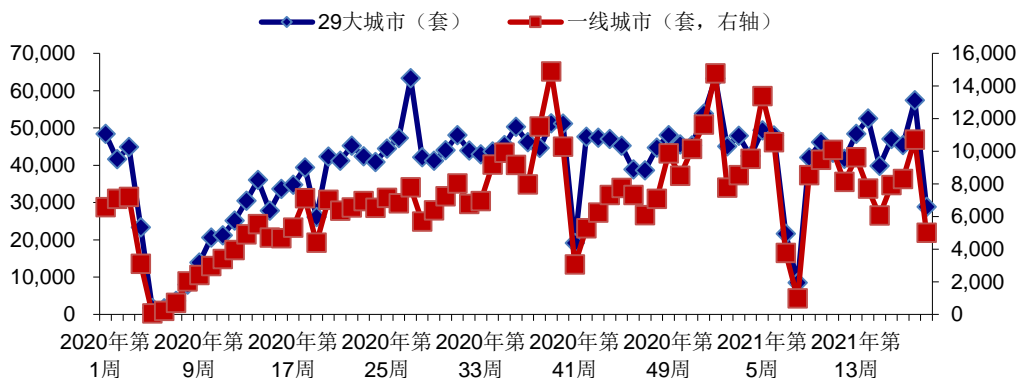
信息来源：地产中国网

## 2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾

**本周新房与二手房销售下降。**第 19 周 29 大城市新房销售为 2.9 万套 较第 18 周下降 49.7%；11 大城市二手房销售 0.4 万套，较第 18 周下降 79.3%；一线城市新房、二手房交易较第 18 周的增速分别为-53.2%，-75.2%；二线城市新房、二手房交易较第 18 周的增速分别为-49.6%，-82.1%。

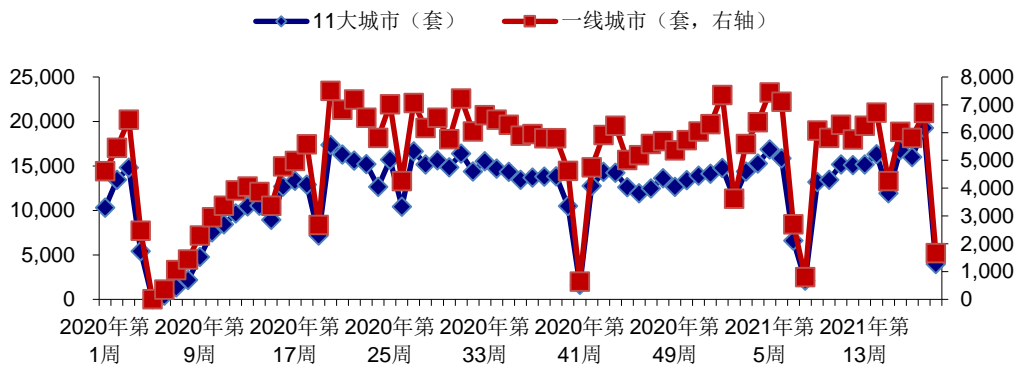
**二手房成交均价环比上涨，业主和购房者成交周期分化。**据贝壳研究院数据，第 19 周 25 个重点城市二手房成交均价环比增长 0.2%，业主平均成交周期和购房者平均成交周期分别为 134 天和 38 天，较第 18 周分别减少 11 天、减少 3 天。

图 1：本周（第 19 周）29 城市新房成交



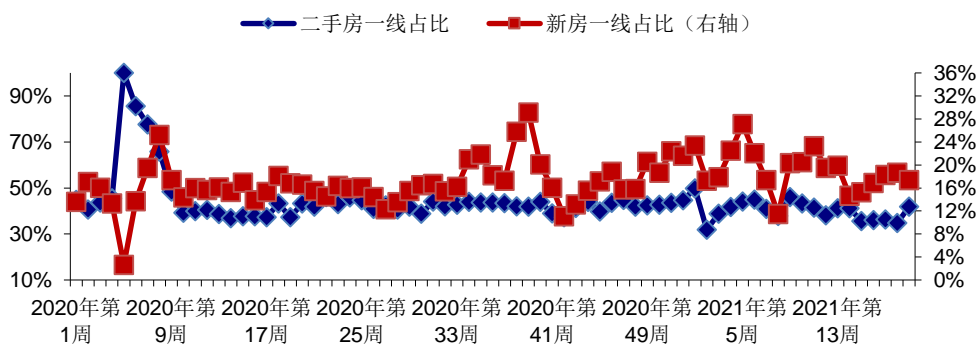
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2：本周（第 19 周）11 城市二手房成交



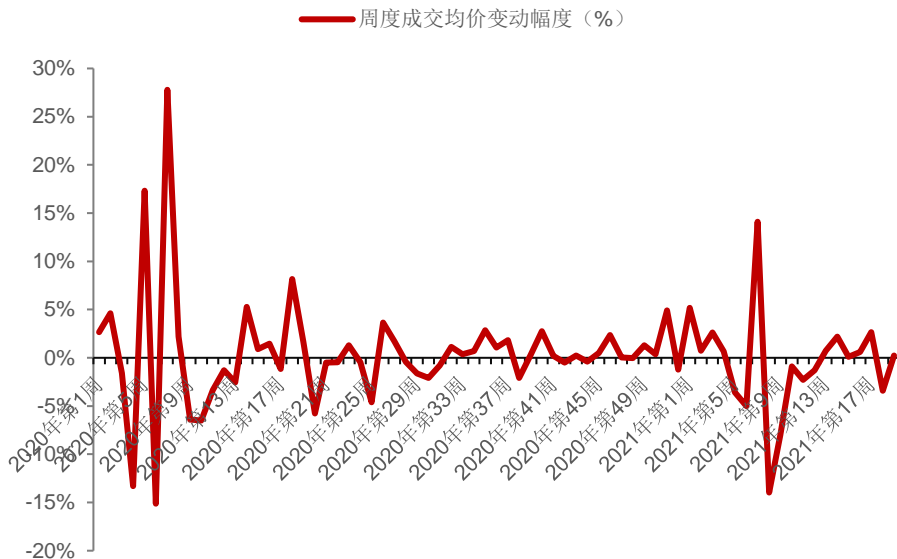
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 3：本周（第 19 周）新房二手房成交中一线城市占比



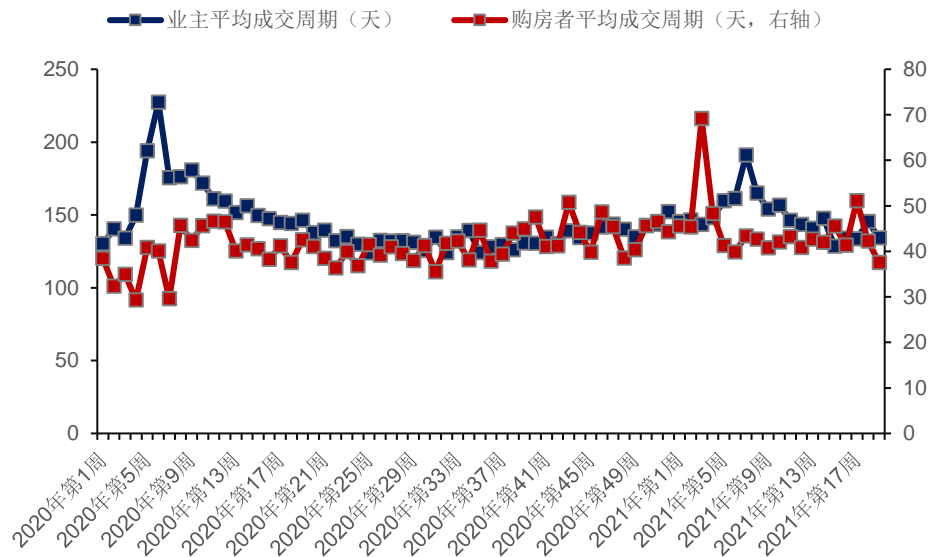
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 4：本周（第 19 周）重点城市二手房成交均价



数据来源：贝壳研究院，东方证券研究所

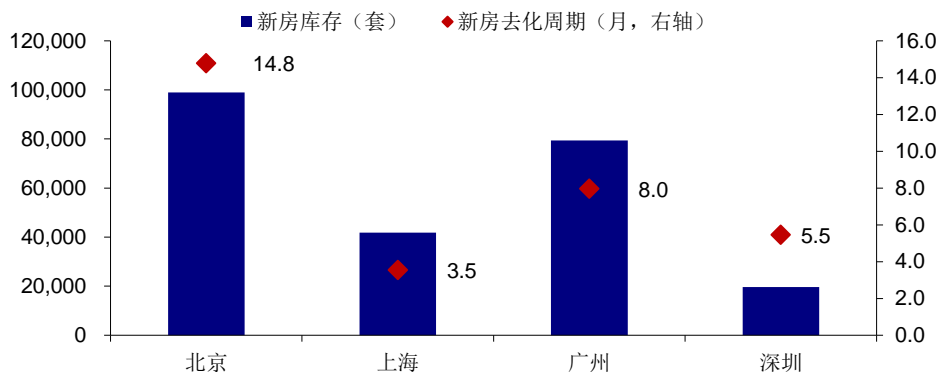
图 5：本周（第 19 周）重点城市二手房成交周期



数据来源：贝壳研究院，东方证券研究所

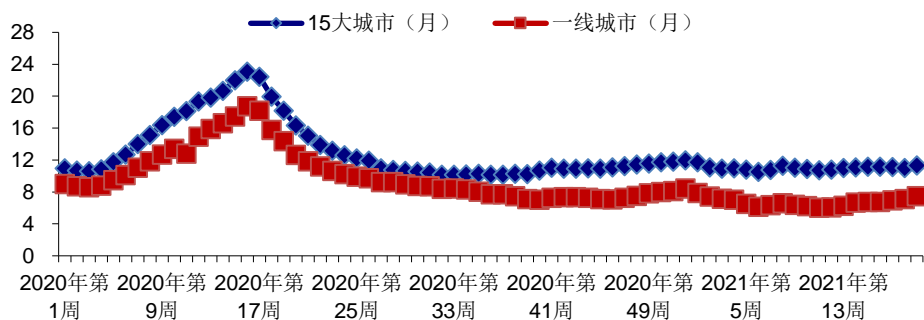
**整体库存量减少，库销比增加。**截至第 19 周 15 大城市库存为 116.9 万套，较第 18 周减少 0.9 万套；库销比为 11.3 个月，较第 18 周增加 0.3 个月。一线城市库存量 24.0 万套，较第 18 周持平，库销比为 7.5 个月，较第 18 周增加 0.4 个月。二线城市库存量 57.5 万套，较第 18 周减少 0.6 万套，库销比为 9.2 个月，较第 18 周增加 0.3 个月。

图 6：第 19 周跟踪城市库销比



数据来源：Wind，东方证券研究所

图 7：重点城市库存和库销比



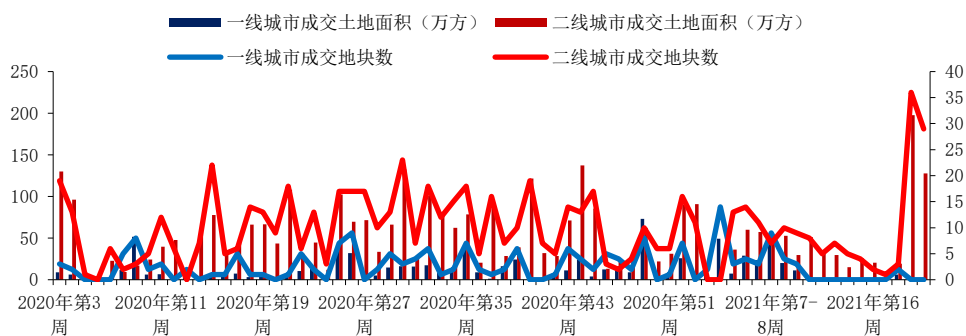
数据来源：Wind，东方证券研究所

## 2.3 重点城市土地市场跟踪

**土地市场出让热度下降。**第 19 周 26 大城市合计成交土地 32 块，较第 18 周减少 7 块。其中一线城市、二线城市、环沪卫星城、粤港澳卫星城分别成交 0、29、3、0 块，较第 18 周分别持平、减少 7 块、增加 3 块、减少 3 块。**土地出让金额下降。**第 19 周 26 大城市土地出让金为 692.0 亿元，较第 18 周下降 59.4 亿元。

图 8：一、二线城市土地成交情况

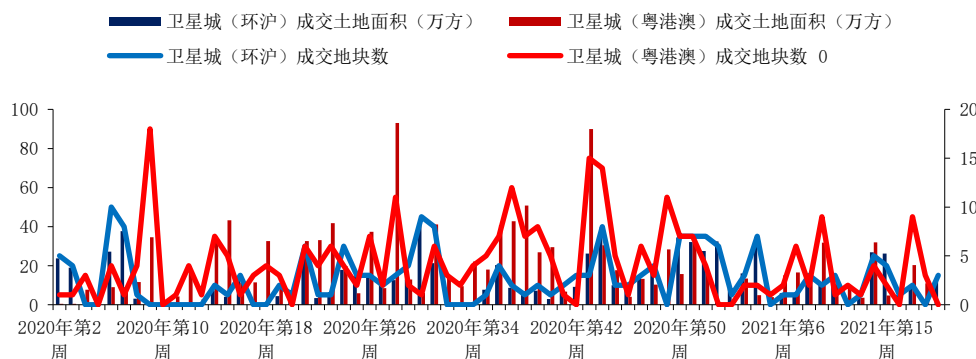




数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

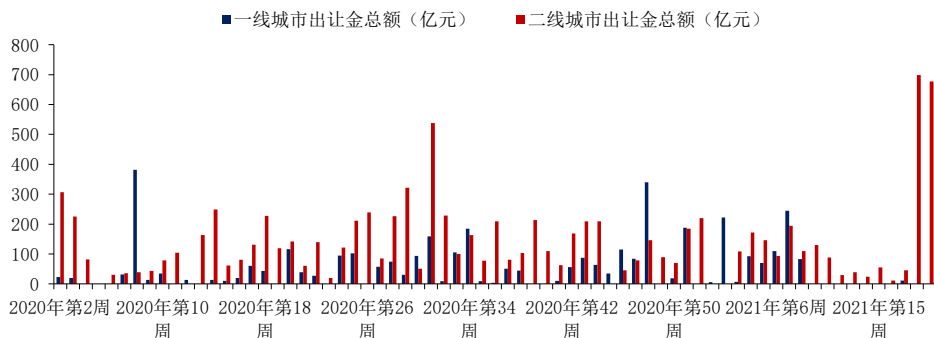
图 9：卫星城土地成交情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

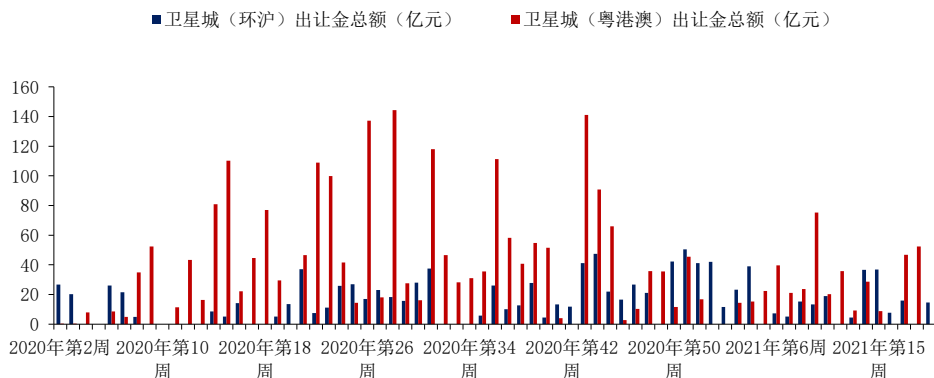
图 10：一、二线城市土地出让金情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

图 11：卫星城土地出让金情况

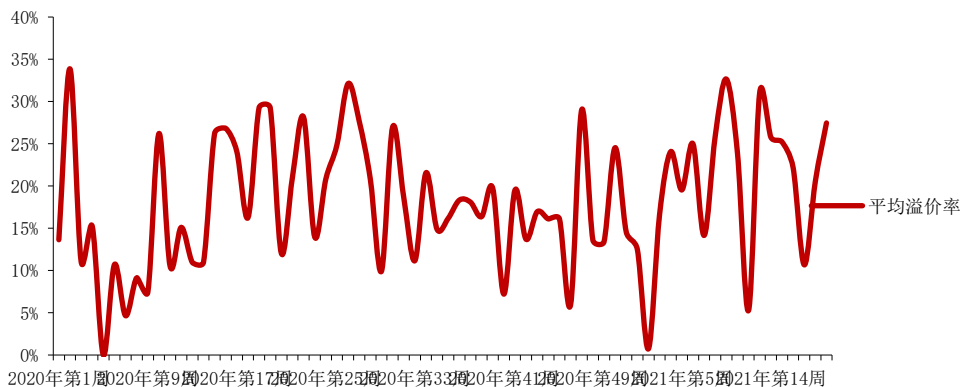


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

**平均溢价率增长。**第 19 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 27.5%，较第 18 周上涨 6.9 个百分点。其中一线城市、二线城市、环沪卫星城、粤港澳卫星城的平均溢价率分别为 0.0%、27.3%、29.2%、0.0%。2021 年第 19 周 26 大城市土地流拍数量为 0 块。

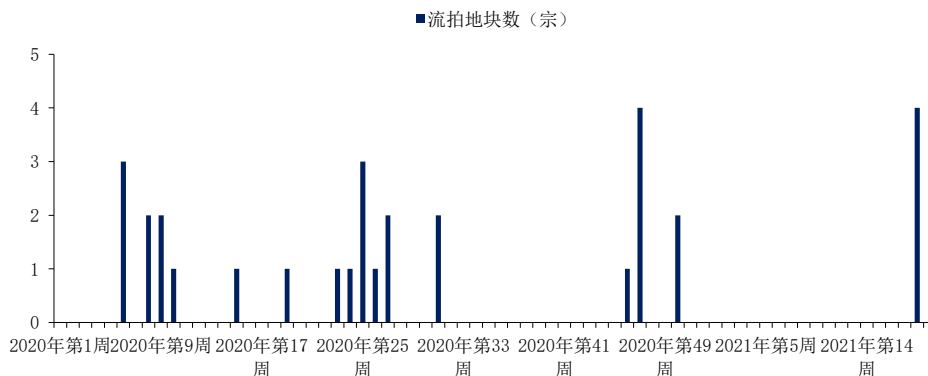
图 12：26 城土地平均溢价率情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：26 城市为北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都、嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东、东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

图 13：26 城土地流拍情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：26 城市为北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都、嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东、东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

## 2.4 重点公司一周要闻回顾

房地产及相关业务发展：

泛海控股等 13 家公司发布 2020 年公司经营数据。东湖高新等 24 家公司发布一季度公司经营数据。福星股份等 7 家公司开展现金红利派发。金地集团等三家公司发布 2021 年 4 月销售数据。

【东湖高新】公司 2021 年一季度实现营业收入 21.5 亿元，同比增长 86.7%；归母净利润 0.3 亿元。

【首开股份】公司 2021 年一季度实现营业收入 109 亿元，同比增长 185.8%；归母净利润-1.5 亿元，同比下降 147.9%。

【世纪星源】公司 2021 年一季度实现营业收入 4816.2 万元，同比增长 5.4%；归母净利润 838.1 万元。

【深天地 A】公司 2021 年一季度实现营业收入 3.9 亿元，同比增长 134.3%；归母净利润 416.9 万元，同比增长 136.2%。

【数源科技】公司 2021 年一季度实现营业收入 3.2 亿元，同比增长 172.3%；归母净利润 525.1 万元，同比增长 22.1%。

【华发股份】公司 2021 年一季度实现营业收入 63.7 亿元，同比下降 29.5%；归母净利润 5.5 亿元，同比下降 7.9%。

【中国武夷】公司 2021 年一季度实现营业收入 8.0 亿元，同比增长 61.3%；归母净利润 1651.0 万元，同比下降 42.8%。

【万方发展】公司 2021 年一季度实现营业收入 3036.0 万元，同比增长 32.6%；归母净利润 1594.0 万元，同比增长 354.3%。

【浙江广厦】公司 2021 年一季度实现营业收入 341.8 亿元，同比增长 140.5%；归母净利润-277.3 万元。

【金科股份】公司 2021 年一季度实现营业收入 124.0 亿元，同比增长 62.6%；归母净利润-4.6 亿元，同比增长 15.6%。

【迪马股份】公司 2021 年一季度实现营业收入 38.6 亿元，同比增长 130.7%；归母净利润 3944.4 万元，同比增长 28.9%。

【泛海控股】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 62.1 亿元，同比增长 165.9%；归母净利润-1.5 亿元，同比下降 22.1%；2) 公司 2020 年实现营业收入 140.6 亿元，同比增长 12.2%；归母净利润-46.2 亿元，同比下降 522.2%。

【格力地产】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 17.2 亿元，同比增长 156.0%；归母净利润 2.3 亿元，同比增长 310.4%；2) 公司 2020 年实现营业收入 63.9 亿元，同比增长 52.4%；归母净利润 5.6 亿元，同比增长 6.2%。

【华夏幸福】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 79.5 亿元，同比下降 59.3%；归母净利润-36.8 亿元，同比下降 227.5%；2) 公司 2020 年实现营业收入 101.2 亿元，同比下降 3.8%；归母净利润 36.7 亿元，同比下降 74.9%。

【东旭蓝天】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 5.8 亿元，同比增长 4.6%；归母净利润-8246.3 万元，同比下降 53.9%；2) 公司 2020 年度实现营业收入 34.7 亿元，同比下降 49.0%；归母净利润-10.2 亿元，同比下降 6.7%。

【绿景控股】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 379.9 万元，同比下降 0.1%；归母净利润-489.0 万元，同比下降 599.0%；2) 公司 2020 年度实现营业收入 1474.0 万元，同比下降 9.7%；归母净利润-1845.1 万元，同比下降 104.3%。

【泰禾集团】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 4.0 亿元，同比下降 17.3%；归母净利润-3.5 亿元；2) 公司 2020 年度实现营业收入 36.1 亿元，同比下降 84.7%；归母净利润-50.0 亿元，同比下降 1171.8%。

【海航投资】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 943.0 万元，同比下降 31.8%；归母净利润 236.1 万元，同比增长 126.0%；2) 公司 2020 年度实现营业收入 12.5 亿元，同比增长 506.5%；归母净利润 2.8 亿元，同比增长 82.9%。

【福星股份】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 18.7 亿元，同比增长 42.7%；归母净利润 6980.2 万元，同比下降 36.9%；2) 公司 2020 年度实现营业收入 75.0 亿元，同比下降 21.6%；归母净利润 3.1 亿元，同比下降 48.7%；3) 公司以 9.3 亿股为基数，每 10 股派发现金红利 0.5 元，共计派发现金股利 0.5 亿元。

【新湖中宝】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 21.4 亿元，同比增长 39.3%；归母净利润 5.1 亿元，同比增长 275.2%；2) 公司 2020 年实现营业收入 137.9 亿元，同比下降 6.9%；归母净利润 31.6 亿元，同比增长 47.0%；3) 公司以 84.3 亿股为基数，每股派发现金红利 0.056 元，共计派发现金股利 4.7 亿元。

【南京高科】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 19.6 亿元，同比增长 163.4%；归母净利润 5.5 亿元，同比下降 6.3%；2) 公司 2020 年实现营业收入 29.0 亿元，同比下降 0.2%；归母净利润 20.1 亿元，同比增长 9.4%；3) 公司以 12.4 亿股为基数，每 10 股派发现金红利 5 元，共计派发现金股利 6.2 亿元。

【苏州高新】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 20 亿元，同比下降 1.2%；归母净利润 6987.9 万元，同比增长 1023.7%；2) 公司 2020 年度实现营业收入 100.4 亿元，同比增长 9.9%；归母净利润 3.0 亿元，同比下降 14.5%；3) 公司以 11.5 亿股为基数，每 10 股派发现金红利 0.4 元，共计派发现金股利 0.5 亿元。

【栖霞建设】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 8.3 亿元，同比增长 134.5%；归母净利润 2.7 亿元，同比增长 84.7%；2) 公司 2020 年度实现营业收入 32.9 亿元，同比增长 43.9%；归母净利润 3.3 亿元，同比增长 9.5%；3) 公司以 10.5 亿股为基数，每 10 股派发现金红利 1 元，共计派发现金股利 1.1 亿元。

【宋都股份】1) 公司 2021 年一季度实现营业收入 9.7 亿元，同比增长 14.6%；归母净利润 3684.8 万元，同比下降 42.3%；2) 公司 2020 年度实现营业收入 71.6 亿元，同比增长 71.9%；归母净利润 3.5 亿元，同比下降 40.1%；3) 公司以 12.6 亿股为基数，每 10 股派发现金红利 0.1 元，共计派发现金股利 2.6 亿元。

【宁波富达】公司以 14.5 亿股为基数，每股派发现金红利 0.22 元，共计派发现金股利 3.2 亿元。

【金地集团】公司 2021 年 4 月实现销售金额 316.7 亿元，同比增长 88.7%，销售面积 146.8 万平方米，同比增长 76.4%。公司 2021 年 1-4 月累计实现销售金额 1003.2 亿元，同比增长 123.0%，销售面积 444.6 万平方米，同比增长 111.0%。

【荣盛发展】公司 2021 年 4 月实现销售金额 92.9 亿元，同比增长 19.3%，销售面积 76.4 万平方米，同比增长 9.7%。公司 2021 年 1-4 月累计实现销售金额 347.9 亿元，同比增长 60.6%，销售面积 290.2 万平方米，同比增长 41.6%。

【中南建设】公司 2021 年 4 月实现销售金额 201.1 亿元，同比增长 29.1%，销售面积 143.7 万平方米，同比增长 27.3%。公司 2021 年 1-4 月累计实现销售金额 685.2 亿元，同比增长 84.4%，销售面积 495.2 万平方米，同比增长 79.1%。

### 3.投资建议：假期影响销售短暂下降，土地市场热度仍高

受假期影响，本周新房与二手房销售下降。多地开展集中供地，从溢价率看，热度并未明显下降。百强房企前四月销售仍然向好，但我们认为，随着需求逐渐释放，预计二季度市场将有所降温，在房企完成补库存后，下半年土地拍卖溢价率亦可能下行。我们认为，中长期房地产调控政策上整体中性，当前板块的估值水平相对于龙头潜在的增速水平依然极具性价比，低负债强运营的龙头房企，则具备穿越周期的成长能力。推荐保利地产(600048, 买入)、融创中国(01918, 买入)、万科 A(000002, 买入)；与业绩具有弹性的二线龙头，推荐金地集团(600383, 买入)、旭辉控股集团(00884, 买入)。同时我们看好迅速成长且消费属性较强的物管行业，推荐永升生活服务(01995, 买入)、碧桂园服务(06098, 买入)、保利物业(06049, 买入)、招商积余(001914, 增持)、新大正(002968, 买入)。

表 3：覆盖公司估值表

A 股股票 代码	股票 简称	股价 (元)	市值 (亿元)	EPS (元/股)			PE			投资 评级	目标价 (元)	最近报告 时间
				20A	21E	22E	20A	21E	22E			
000002.SZ	万科 A	28.00	3253	3.57	3.94	4.39	8	7	6	买入	37.04	2021/4/1
001979.SZ	招商蛇口	11.59	918	1.55	2.81	3.40	7	4	3	买入	20.88	2020/10/21
600048.SH	保利地产	13.91	1665	2.42	2.81	3.22	6	5	4	买入	19.67	2021/4/21
600340.SH	华夏幸福	5.29	207	0.94	5.51	6.51	6	1	1	买入	23.20	2020/8/30
600383.SH	金地集团	11.40	515	2.30	3.15	3.62	5	4	3	买入	18.55	2021/1/11
000402.SZ	金融街	6.33	189	0.84	1.44	1.60	8	4	4	增持	9.10	2020/8/30
000961.SZ	中南建设	6.97	267	1.85	2.36	2.68	4	3	3	买入	11.28	2021/4/29
000656.SZ	金科股份	6.50	347	1.32	1.69	2.18	5	4	3	买入	13.4	2020/8/29
000671.SZ	阳光城	5.65	234	1.26	1.72	2.06	4	3	3	买入	9.66	2020/10/29
002244.SZ	滨江集团	4.50	140	0.75	0.84	1.05	6	5	4	买入	6.21	2020/10/29
601155.SH	新城控股	44.10	997	6.76	8.76	10.86	7	5	4	买入	42.06	2020/8/22
600606.SH	绿地控股	5.91	719	1.23	1.74	2.01	5	3	3	买入	8.76	2020/8/25
002146.SZ	荣盛发展	6.09	265	1.73	3.01	3.15	4	2	2	买入	12.05	2020/8/14
600466.SH	蓝光发展	3.88	118	1.09	2.10	2.47	4	2	2	买入	8.30	2020/8/28
000031.SZ	大悦城	3.70	159	(0.09)	0.85	0.99	(41)	4	4	买入	6.80	2020/8/29
001914.SZ	招商积余	20.76	220	0.41	0.70	0.98	51	30	21	增持	30.87	2021/4/15
002968.SZ	新大正	45.50	73	1.22	1.74	2.40	37	26	19	买入	80.24	2021/3/31
H 股股票 代码	股票 简称	股价 (港元)	市值 (亿港元)	核心 EPS (元/股)			PE			投资 评级	目标价 (港元)	最近报告 时间
				20A	21E	22E	20A	21E	22E			
0884.HK	旭辉控股集团	6.84	563	0.99	1.25	1.50	6	5	4	买入	8.12	2020/8/30
1918.HK	融创中国	30.85	1439	7.74	7.65	8.93	3	3	3	买入	51.25	2020/8/27
0813.HK	世茂房地产	22.60	800	3.61	4.68	5.68	5	4	3	买入	40.24	2020/8/26
0817.HK	中国金茂	2.89	367	0.32	0.86	0.94	8	3	3	买入	6.62	2020/8/28
6049.HK	保利物业	62.65	347	1.22	1.85	2.46	-	29	22	买入	82.40	2020/8/26
6098.HK	碧桂园服务	79.55	2407	0.96	1.26	1.68	-	54	40	买入	58.77	2020/8/27
1995.HK	永升生活服务	18.04	301	0.24	0.41	0.63	-	37	24	买入	18.14	2020/8/27
9666.HK	金科服务	58.60	383	1.24	1.68	2.36	-	30	0	买入	65.09	2020/11/18
1516.HK	融创服务	22.90	711	0.25	0.40	0.61	-	49	0	买入	31.91	2021/3/17

数据来源：Wind，公司公告，东方证券研究所

股价更新日：2021 年 5 月 7 日

注：各公司 EPS 为东方证券预测数据。

## 风险提示

**销售大幅低于预期。**由于新冠肺炎疫情影响，销售增长可能不达预期，从而影响开发商的周转能力和盈利能力。

**政策调控严厉程度高于预期。**目前部分城市房价上涨仍处于可控情况下，若未来房价进一步攀升，不排除中央及地方进一步出台政策打压，其严厉程度可能高于预期。

**利率发生明显上升。**目前的低利率环境是推升房地产市场的主要因素，未来因为全球利率环境变化（如美国加息）及中国金融风险局部爆发等因素导致国内利率出现明显上升，将对房地产市场量价产生负面影响。

## 附录

### 跟踪城市及地产板块股票池名单

- 1、周度新房数据跟踪城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、福州、厦门、东莞、惠州、南宁、济南、南昌、呼和浩特、温州、泉州、淮安、江阴、武汉、长春、无锡、昆明、大连、佛山、吉林、金华、常州。其中一线城市为：北京、上海、深圳、广州。
- 2、周度二手房数据跟踪城市：北京、深圳、南京、杭州、苏州、厦门、青岛、南昌、大连、南宁、扬州。其中一线城市为：北京、深圳。
- 3、周度库存数据跟踪城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州、福州、厦门、东莞、南宁、济南、温州、泉州、蚌埠、九江、江阴、张家港。其中一线城市为：北京。
- 4、本报告使用的股票池基于申万行业指数（房地产）进行调整，调整依据为该公司实质从事业务/盈利与地产关联，也可能是与我们关注的领域有关（如房地产服务业，传媒板块的三五网也符合股票池要求），调整后股票数量为 130。股票池全名单如下：

表 4：地产板块股票池名单

000002.SZ	万科 A	000620.SZ	新华联	002305.SZ	南国置业	600393.SH	粤泰股份	600743.SH	华远地产
000005.SZ	世纪星源	000631.SZ	顺发恒业	002574.SZ	明牌珠宝	600463.SH	空港股份	600745.SH	中茵股份
000006.SZ	深振业 A	000638.SZ	万方发展	600007.SH	中国国贸	600503.SH	华联家族	600748.SH	上实发展
000011.SZ	深物业 A	000656.SZ	金科股份	600048.SH	保利地产	600510.SH	黑牡丹	600753.SH	东方银星
000014.SZ	沙河股份	000667.SZ	美好集团	600052.SH	浙江广厦	600533.SH	栖霞建设	600773.SH	西藏城投
000023.SZ	深天地 A	000671.SZ	阳光城	600064.SH	南京高科	600565.SH	迪马股份	600791.SH	京能置业
000029.SZ	深深房 A	000718.SZ	苏宁环球	600067.SH	冠城大通	600604.SH	市北高新	600807.SH	天业股份
000031.SZ	中粮地产	000732.SZ	泰禾集团	600077.SH	宋都股份	600606.SH	绿地控股	600823.SH	世茂股份
000036.SZ	华联控股	000736.SZ	中房地产	600094.SH	大名城	600620.SH	天宸股份	600847.SH	万里股份
000038.SZ	深大通	000797.SZ	中国武夷	600113.SH	浙江东日	600621.SH	华鑫股份	600848.SH	上海临港
000040.SZ	东旭蓝天	000809.SZ	铁岭新城	600133.SH	东湖高新	600622.SH	嘉宝集团	600890.SH	中房股份
000042.SZ	中洲控股	000838.SZ	财信发展	600149.SH	廊坊发展	600638.SH	新黄浦	600895.SH	张江高科

000043.SZ	中航地产	000863.SZ	三湘股份	600158.SH	中体产业	600639.SH	浦东金桥	601588.SH	北辰实业
000046.SZ	泛海控股	000897.SZ	津滨发展	600159.SH	大龙地产	600641.SH	万业企业	300295.SZ	三六五网
000069.SZ	华侨城 A	000909.SZ	数源科技	600162.SH	香江控股	600647.SH	同达创业		
000090.SZ	天健集团	000918.SZ	嘉凯城	600173.SH	卧龙地产	600648.SH	外高桥		
000150.SZ	宜华健康	000926.SZ	福星股份	600185.SH	格力地产	600649.SH	城投控股		
000402.SZ	金融街	000931.SZ	中关村	600208.SH	新湖中宝	600657.SH	信达地产		
000502.SZ	绿景控股	000961.SZ	中南建设	600215.SH	长春经开	600658.SH	电子城		
000506.SZ	中润资源	000965.SZ	天保基建	600223.SH	鲁商置业	600663.SH	陆家嘴		
000514.SZ	渝开发	000979.SZ	中弘股份	600225.SH	天津松江	600665.SH	天地源		
000517.SZ	荣安地产	001979.SZ	招商蛇口	600239.SH	云南城投	600675.SH	中华企业		
000537.SZ	广宇发展	002016.SZ	世荣兆业	600246.SH	万通地产	600683.SH	京投发展		
000540.SZ	中天城投	002077.SZ	大港股份	600266.SH	北京城建	600684.SH	珠江实业		
000558.SZ	莱茵体育	002133.SZ	广宇集团	600322.SH	天房发展	600693.SH	东百集团		
000573.SZ	粤宏远 A	002146.SZ	荣盛发展	600325.SH	华发股份	600716.SH	凤凰股份		
000608.SZ	阳光股份	002208.SZ	合肥城建	600340.SH	华夏幸福	600724.SH	宁波富达		
000609.SZ	绵石投资	002244.SZ	滨江集团	600376.SH	首开股份	600734.SH	实达集团		
000616.SZ	海航投资	002285.SZ	世联行	600383.SH	金地集团	600736.SH	苏州高新		
000002.SZ	万科 A	000620.SZ	新华联	002305.SZ	南国置业	600393.SH	粤泰股份		

数据来源：Wind，东方证券研究所



## 信息披露

---

### **依据《发布证券研究报告暂行规定》以下条款：**

发布对具体股票作出明确估值和投资评级的证券研究报告时，公司持有该股票达到相关上市公司已发行股份1%以上的，应当在证券研究报告中向客户披露本公司持有该股票的情况，

### **就本证券研究报告中涉及符合上述条件的股票，向客户披露本公司持有该股票的情况如下：**

截止本报告发布之日，东证资管仍持有万科 A(000002)股票达到相关上市公司已发行股份 1%以上。

截止本报告发布之日，东证资管仍持有保利地产(600048)股票达到相关上市公司已发行股份 1%以上。

提请客户在阅读和使用本研究报告时充分考虑以上披露信息。

## 分析师申明

### 每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

## 投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

### 公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5% ~ 15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

### 行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

## 免责声明

本证券研究报告（以下简称“本报告”）由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告的全体接收人应当采取必要措施防止本报告被转发给他人。

本报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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证券研究报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的证券研究报告之外，绝大多数证券研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。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，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面协议授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容。不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

经本公司事先书面协议授权刊载或转发的，被授权机构承担相关刊载或者转发责任。不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

提示客户及公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告，慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

---

## 东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

电话：021-63325888

传真：021-63326786

网址：[www.dfzq.com.cn](http://www.dfzq.com.cn)