

政策意在“稳房价”，首批集中供地基本出炉

投资要点

- **全国房贷利率止跌转涨，深圳近11个月首次上调。**根据融360大数据研究院监测数据显示，2021年全国房贷利率整体水平开始止跌转涨。2021年5月，全国首套房贷款平均利率为5.33%，较2020年底上涨11BP；二套房贷款平均利率为5.61%，较2020年底上涨8BP。一线城市北上保持稳定，广州持续上调，深圳近11个月首次上调。深圳多家银行提高了首套和二套房贷利率，2021年5月20日，工、农、中、交四大行深圳分行已调整房贷利率，执行标准为首套房贷利率上调15BP至5.1%(LPR+45BP)，二套房贷利率上调35BP至5.6%(LPR+95BP)，上调幅度基本一致。股份行方面，招行深圳分行执行同样的标准。
- **深圳进一步规范新房价格，分批推不能涨价。**深圳市住建局发布了关于《深圳市住建局关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》。对于分期开发的项目，两次申请价格备案时间间隔未超过一年的，原则上按照前期备案价格进行批复。防止房地产开发企业通过提高装修价格变相抬高房价，对房地产行业的痛点和纠纷的难点问题做了进一步的规范。深圳市场平稳运行将是大势所趋，短期内可能出现起伏，但随着调控的常态化和供需关系的改善，深圳楼市预计将会保持稳定。
- **深圳收紧落户政策，有利于为深圳腾出发展空间。**深圳人口达到1756万人，10年人口流入增长了714万人，是珠三角乃至全国人口流入最强的城市。作为面积较小的超大型城市，千万级的人口规模，给住房、教育、医疗、养老等城市公共服务体系带来巨大压力。预修改户籍入户条件，是一种优化人口结构的做法。随着产业结构调整，一般制造业外迁，客观上对入户需求降低，近年来存在投资客为炒房而入户的情况。因此，收紧落户门槛，有利于为深圳腾出发展空间，降低高房价、高成本，降低人才在深圳扎根、生活的成本。
- **首批集中供地基本出炉，市场整体较热但有降温迹象。**从22城土拍来看，部分城市热度较高，如重庆、深圳、厦门、杭州等，土拍热度较高主要系集中拍地时间间隔较长，且拍地时间点恰好是传统房企集中投资期，房企叠加“年度业绩”压力下整体拿地积极，随着近期部分城市政策的持续完善，土地市场有降温迹象。从结果看，首次集中供地“稳地价稳房价”政策初衷不达预期，但预计后续有望通过政策推动市场降温。
- **投资建议：**我们认为当前应当关注5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、复星旅文、宋城演艺；**4) 物管企业：**碧桂园服务、永升生活服务、融创服务、宝龙商业、华润万象生活、金科服务；**5) 医美服务企业：**奥园美谷、苏宁环球。
- **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) | 20,547.53 |
| 流通市值(亿元) | 19,750.61 |
| 行业市盈率 TTM | 8.38 |
| 沪深300市盈率 TTM | 14.6 |

相关研究

1. 房地产行业周报 (5.17-5.23)：住宅销售增速强劲，首批公募REITs获批 (2021-05-23)
2. 房地产行业周报 (5.10-5.16)：房地产税渐行渐近，集中土拍有所降温 (2021-05-16)
3. 房地产行业周报 (5.3-5.9)：龙头房企及央企优势明显，热门城市土地高烧不退 (2021-05-09)
4. 房地产行业：县域商业发展受重视，三四线商业龙头受益 (2021-05-03)
5. 房地产行业周报 (4.12-4.18)：首批集中供地渐近，一季度行业销售强劲 (2021-04-18)

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 | 10 |

图 目 录

| | |
|---------------------------------------|---|
| 图 1: 2021 年 3-5 月一线城市首套利率情况 (%) | 1 |
| 图 2: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势 | 5 |
| 图 3: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp) | 5 |
| 图 4: 上周苏宁环球、哈高科、我爱我家等个股涨幅显著 | 5 |
| 图 5: 上周中国国贸、宋都股份、中房股份等个股跌幅显著 | 5 |
| 图 6: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元) | 6 |
| 图 7: 年初以来申万地产上涨个股占比为 48.48% | 6 |
| 图 8: 上周表现强势的港股通内房股 | 6 |
| 图 9: 年初以来表现强势的港股通内房股 | 6 |
| 图 10: 上周表现强势的物业股 | 7 |
| 图 11: 年初以来表现强势的物业股 | 7 |

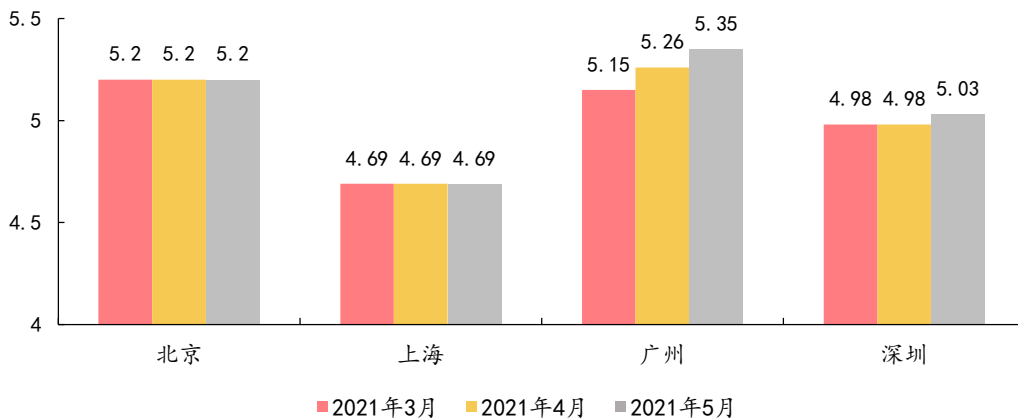
表 目 录

| | |
|---------------------------------------|---|
| 表 1: 22 城首轮集中供地土拍规则梳理 | 2 |
| 表 2: 22 城首轮集中出让地块区域分布 | 3 |
| 表 3: 15 个典型城市首场土拍情况 (万平、亿元、元/平) | 4 |
| 表 4: 重点关注公司盈利预测与评级 | 9 |

1 每周点评

全国房贷利率止跌转涨，深圳近 11 个月首次上调。根据融 360 大数据研究院监测数据显示，进入 2021 年，全国房贷利率整体水平开始止跌转涨。2021 年 5 月（数据采集期为 2021 年 4 月 20 日至 2021 年 5 月 18 日），全国首套房贷款平均利率为 5.33%，较 2020 年底上涨 11BP；二套房贷款平均利率为 5.61%，较 2020 年底上涨 8BP。监测 42 城中，21 城房贷利率环比上涨，其中：一线城市北上保持稳定，广州持续上调，深圳近 11 个月首次上调；二线城市调控效果初现，房贷利率涨幅收窄，环比上涨 19 城，其中 2 城涨幅超 10BP。

图 1：2021 年 3-5 月一线城市首套利率情况 (%)



数据来源：融 360 大数据研究院，西南证券整理

深圳房贷的持续收紧与严控楼市、房贷需求增加等因素有关。深圳多家银行提高了首套和二套房贷款利率，2021 年 5 月 20 日，工、农、中、交四大行深圳分行纷纷表态已调整房贷利率，执行标准为首套房贷款利率上调 15BP 至 5.1% (LPR+45BP)，二套房贷款利率上调 35BP 至 5.6% (LPR+95BP)，上调幅度基本一致。股份行方面，招行深圳分行也跟进调整，执行同样的标准。至此，深圳成为广州之后第二个房贷全面涨价的一线城市。LPR 短期内将维持稳定，预计房贷利率也将整体保持稳定。目前房贷利率上调幅度并没有太大，拉长时间来偿还的话，每月增加还款金额不大，刚需购房者无需太过恐慌。上调房贷利率，叠加一线城市普遍实施的严查“房抵经营贷违规入楼市”，严查流水、首付款瑕疵，审核首付款来源等房地产金融组合拳，楼市整体依然会“稳”字当头。

深圳进一步规范新房价格，分批推不能涨价。2021 年 5 月 27 日，深圳市住建局发布了关于《深圳市住建局关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》，不同类型的房源其价格调整存在区别。调控规范新房价格分类如下：1) 预、现售住宅和公寓的批准销售价格原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格；2) 两次申请备案时间未超过一年的分期开发项目，原则上按照前期备案价批复；3) 预售转现售的项目原则上备案价不得上调；4) 对于零星销售的尾盘项目，原则上由各区（新区）住房和建设局、前海管理局自行审定，并在市房地产信息系统中进行备案；5) 为了防止房地产开发企业通过精装修价格变相抬房价，实行精装修价格梯度，区间在 3000 元/平-6000 元/平。**《通知》重点是对精装修交楼的问题，对房地产行业的痛点和纠纷的难点问题做了进一步的规范。**深圳市场平稳运行将是大势所趋，短期内可能出现起伏，但随着调控的常态化和供需关系的改善，深圳楼市预计未来将会保持稳定。

深圳收紧落户政策，大专学历不再直接核准落户。2021年5月25日，深圳市司法局官网发布深圳市发展和改革委员会关于公开征求《深圳市户籍迁入若干规定（征求意见稿）》意见的通告，主要变化如下：1) 大专入户取消；2) 本科入户从45岁以下改为35岁；3) 技术型人才底线从“中级职称+中专”调整为“中级职称+全日制大专”；4) 父母投靠，原政策子女入深户满八年即可投靠，改为满十五年等。2021年第七次全国人口普查公布，深圳人口达到1756万人，10年人口流入增长了713.65万人，是珠三角乃至全国人口流入最强的城市。作为面积较小的超大型城市，千万级的人口规模，正在给住房、教育、医疗、养老等城市公共服务体系带来巨大压力。预修改户籍入户条件，是一种优化人口结构的做法。

入户条件收紧是大趋势，有利于降低深圳房价，有利于为深圳腾出发展空间。1) **入户条件收紧是大趋势。**过去，深圳以改革创新思维吸引各方来深创业人群。随着公共服务均等化、全覆盖，贯彻包容性增值，向非户籍人口敞开，公共服务资源越来越紧。因此，就像京沪收紧落户门槛一样，深圳收紧也在情理之中；2) **高房价、高成本也客观上需要收紧落户。**深圳高房价、高成本，与落户宽松有一定关系，深圳不收紧户籍限购，就得收紧落户，上海、北京之所以对户籍没有社保缴纳时限的限购要求，就在于京沪入户很难，深圳房价近期快速上涨，与落户宽松有一定关系；3) **产业结构升级是落户收紧的另一个背景。**深圳城市地位升级，从过去先行先试的特区，升级为先行示范区，现代化国际化城市，大湾区核心，产业也开始转型，大批一般制造业开始迁出，而先进制造、现代服务业等成为主导产业，需要引进所需的真正的人才；4) **收紧落户有利于为深圳腾出发展空间。**随着产业结构调整，一般制造业外迁，客观上对入户需求降低，近年来入户增加，很多是投资客为炒房而入户，因此，收紧落户门槛，有利于为深圳腾出发展空间，降低高房价、高成本，降低人才在深圳扎根、生活的成本；5) **收紧落户有利于稳定房价，但影响不太大。**收紧后，深圳的落户条件仍比京沪要低很多，根据七普数据，深圳10年新增人口中，本科及以上学历占比全省最高。另外，深圳房价很大程度上与杠杆有关，有购买力有关，与一般人口增量关系不大。

重点城市首批集中供地基本已出炉。在拍地规则方面，22城中除重庆未设置地价上限，但土地支付款与溢价率挂钩，整体土拍政策较为宽松，其余城市均对此次土地出让做出了多重限制，如福州、合肥、无锡等禁止马甲公司参拍。在与项目盈利空间最直接关联的地价方面，22城中除重庆外，其余城市均设置了地价上限，大部分城市溢价上限基本控制在30%左右。上海除了设定最高报价外，还规定了第一批次最高报价一般限定为起始价的110%，即溢价率不超过10%，这在22个重点城市中处于溢价上限相对较低位置。

表 1: 22 城首轮集中供地土拍规则梳理

| 城市 | 土拍限价 | 竞配建 | 竞配建上限 | 房价限制 | 特殊条款 |
|----|------|-----|-------|------|------------------------------|
| 北京 | √ | √ | √ | 部分 | 一地一策：竞高标准商品住宅建设方案 |
| 长沙 | √ | √ | √ | √ | 配建上限摇号 |
| 合肥 | √ | √ | √ | √ | 禁马甲：摇号地块预售许可须达到地上建筑层数 80% 以上 |
| 广州 | √ | √ | √ | - | 配建上限摇号 |
| 青岛 | √ | √ | √ | - | 先达到自持上限直接认定为竞得人 |
| 杭州 | √ | √ | - | √ | - |
| 成都 | √ | √ | - | √ | - |
| 宁波 | √ | √ | - | √ | - |
| 福州 | √ | √ | - | √ | 签合同禁马甲 |
| 深圳 | √ | √ | - | √ | - |

| 城市 | 土拍限价 | 竞配建 | 竞配建上限 | 房价限制 | 特殊条款 |
|----|------|-----|-------|------|------------------------------|
| 厦门 | √ | √ | - | 部分 | - |
| 长春 | √ | √ | - | - | - |
| 天津 | √ | √ | - | - | - |
| 济南 | √ | √ | - | - | - |
| 沈阳 | √ | √ | - | - | - |
| 无锡 | √ | √ | - | - | 签合同禁马甲 |
| 南京 | √ | - | - | √ | 上限地价据号 |
| 上海 | √ | - | - | - | 近均价者得：竣工及首次确权前不得转让项目权益给第三方 |
| 郑州 | √ | - | - | 部分 | 限房价地块达到熔断价后摇号，其余地块进入一次竞地价 |
| 苏州 | √ | - | - | - | 一次报价取平均数 |
| 重庆 | - | - | - | - | 20宗土地竞拍的溢价率超50%，土地出让金需45天内付清 |
| 武汉 | - | - | - | - | |

数据来源：CRIC，西南证券整理

首轮各城市供地以郊区为主，广州、天津供地节奏积极，深圳、厦门相对保守。1) 在供地结构来看，除重庆、成都等少数城市将供地主力放在中心城区外，其余城市的供地主力集中在郊区，供应量占比基本都在6成以上，中心城区则地块供应相对较少。上海首批集中供地增加了松江、青浦、嘉定、奉贤、南汇临港片区等新城土地供应，中心城区则仅有4宗住宅地块供应，近郊地块比重过半。2) 从成交结构来看，广州、杭州、青岛和天津近远郊地块较多，北京、重庆、福州和长春成交地块以城区为主。其中，首轮土地中仅福州在长乐区出让租赁住宅用地，多数城市未针对租赁用地进行单独出让，这种供地结构下，土拍热度表现相较稳定。

表 2：22 城首轮集中出让地块区域分布

| 排序 | 城市 | 中心城区 | 近郊 | 远郊 |
|----|----|------|-----|-----|
| 1 | 重庆 | 52% | 33% | 15% |
| 2 | 成都 | 45% | 20% | 35% |
| 3 | 合肥 | 44% | 56% | 0% |
| 4 | 南京 | 40% | 46% | 13% |
| 5 | 厦门 | 40% | 40% | 20% |
| 6 | 深圳 | 33% | 33% | 33% |
| 7 | 杭州 | 32% | 37% | 32% |
| 8 | 无锡 | 31% | 31% | 38% |
| 9 | 沈阳 | 28% | 44% | 28% |
| 10 | 宁波 | 28% | 28% | 45% |
| 11 | 郑州 | 23% | 48% | 29% |
| 12 | 青岛 | 14% | 25% | 61% |
| 13 | 北京 | 13% | 67% | 20% |
| 14 | 福州 | 13% | 52% | 35% |
| 15 | 苏州 | 11% | 50% | 39% |
| 16 | 上海 | 11% | 54% | 36% |

| 排序 | 城市 | 中心城区 | 近郊 | 远郊 |
|----|----|------|-----|-----|
| 17 | 济南 | 10% | 50% | 40% |
| 18 | 长沙 | 8% | 42% | 50% |
| 19 | 长春 | 6% | 27% | 67% |
| 20 | 天津 | 3% | 31% | 66% |
| 21 | 广州 | 2% | 33% | 65% |
| 22 | 武汉 | - | - | - |

数据来源：CRIC，西南证券整理

整体土拍热度较高，但近期随着限价措施等政策的推行，土地市场热度逐渐平稳。目前首轮集中供地已经完成的的城市来看，尽管大部分城市都采取了双重限价等措施，仍有不少城市出现了竞拍高热现象。从土地出让金来看，杭州、北京首轮揽金均过千亿，分别以 1178 亿元、1102 亿元土地出让金规模位居一二，南京揽金接近 1000 亿元进入 TOP3、广州紧随其后（906 亿元）。从市场热度上来看，市间差异化表现。成交热度进行分梯队排布如下：**1）第一梯队-城市热度较高：杭州、宁波、南京、重庆、无锡、北京、厦门和深圳。**无锡触顶成交地块 14 宗（占比 88%），南京触顶成交地块达 37 宗（占比 73%），杭州触顶成交地块达 41 宗（占比 72%），宁波杭州触顶成交地块达 19 宗（占比 66%），重庆因不限地价，无触顶成交地块，但溢价成交地块占比达 87%；厦门、深圳首批土地出让规模较小，热度维持高位；**2）第二梯队-热度区域分化：福州、广州、天津、青岛、济南。**福州、天津、济南中心城区热度高于外围，广州近郊黄埔番禺、远郊南沙竞争激烈，多宗地块溢价率 20% 以上，青岛仅市北区开平路 5 号地块触顶成交，溢价率高达 65%；**3）第三梯队-热度整体一般：长春、沈阳整体市场表现平淡。**“双集中”土拍新政“控制地价、抑制溢价”的政策初衷未能实现，主要由于集中拍地时间间隔较长，长时间的“零增长”造成房企的“饥饿感”造成的。

表 3：15 个典型城市首场土拍情况（万平、亿元、元/平）

| 城市 | 成交建面 | 成交金额 | 平均楼板价 | 溢价率 | 土拍日期 | 流拍率 | 备注 |
|----|------|------|-------|-----|-----------|-----|------------|
| 重庆 | 695 | 635 | 9133 | 43% | 4月28-29日 | 0% | |
| 深圳 | 91 | 138 | 15212 | 31% | 5月13日 | 0% | |
| 厦门 | 53 | 190 | 35823 | 29% | 5月13日 | 0% | |
| 杭州 | 757 | 1178 | 15567 | 26% | 5月7-8日 | 0% | |
| 福州 | 145 | 135 | 9299 | 19% | 5月12-13日 | 13% | 2宗流拍+1宗撤牌 |
| 广州 | 799 | 906 | 11337 | 12% | 4月26-27日 | 13% | 6宗流拍 |
| 无锡 | 177 | 256 | 14428 | 12% | 4月28-30日 | 0% | |
| 沈阳 | 365 | 197 | 5412 | 10% | 4月30日 | 12% | 3宗撤牌 |
| 北京 | 345 | 1110 | 32167 | 7% | 5月10-11日 | 0% | |
| 长春 | 590 | 190 | 3230 | 3% | 4月15日 | 25% | 2宗流拍+10宗撤牌 |
| 青岛 | 292 | 121 | 4130 | 2% | 5月12-14日 | 2% | 1宗流拍 |
| 宁波 | 298 | 358 | 11997 | 25% | 5月26日-27日 | 0% | |
| 济南 | 710 | 282 | 3975 | 11% | 5月24日 | 5% | 6宗地块流拍 |
| 南京 | 716 | 993 | 13869 | 18% | 5月20日-22日 | 2% | 1宗撤牌 |
| 天津 | 542 | 498 | 9188 | 11% | 5月14日-15日 | 0% | |

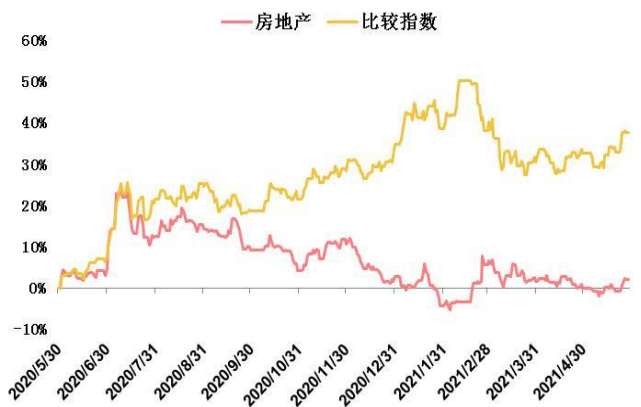
数据来源：CRIC，西南证券整理

2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现良好，沪指四阳一阴。上证指数上涨 3.28%、沪深 300 指数上涨 3.64%，创业板指上涨 2.87%，万得全 A 上周交易额 4.72 万亿，环比增加 15.18%。从板块表现来看，钢铁、休闲服务、有色金属和采掘板块表现靠前。

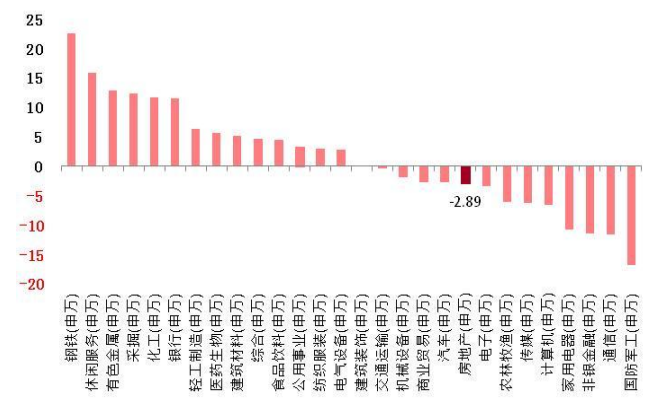
申万房地产板块（简称申万地产）上周下跌 0.77%，在所有申万一级行业中相对排名 12/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 2.89%，在所有申万一级行业中相对排名 20/28。上周申万地产板块交易额 982.97 亿，环比上涨 16.67%。

图 2：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

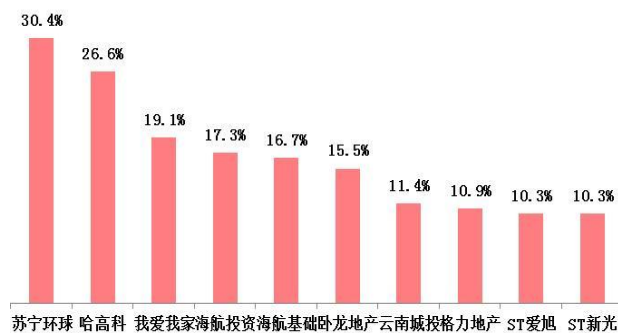
图 3：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

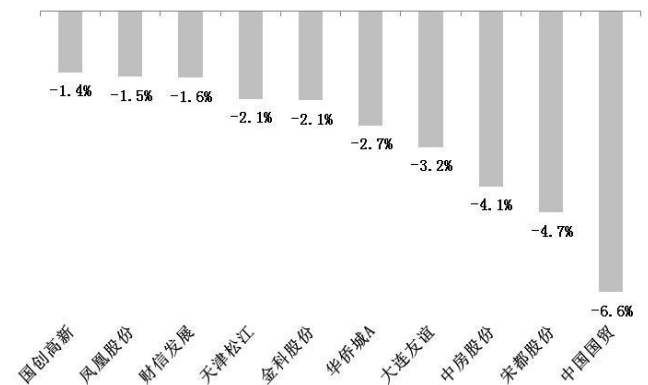
从个股涨跌幅来看，上周苏宁环球、哈高科、我爱我家和海航投资等个股涨幅居前。中国国贸、宋都股份、中房股份和大连友谊等个股跌幅居前。

图 4：上周苏宁环球、哈高科、我爱我家等个股涨幅显著



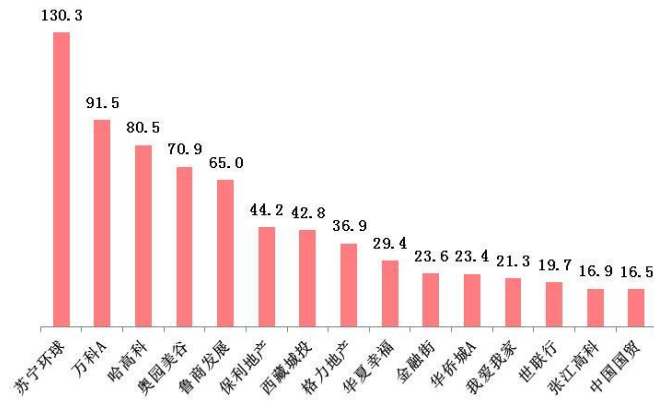
数据来源：Wind，西南证券整理

图 5：上周中国国贸、宋都股份、中房股份等个股跌幅显著

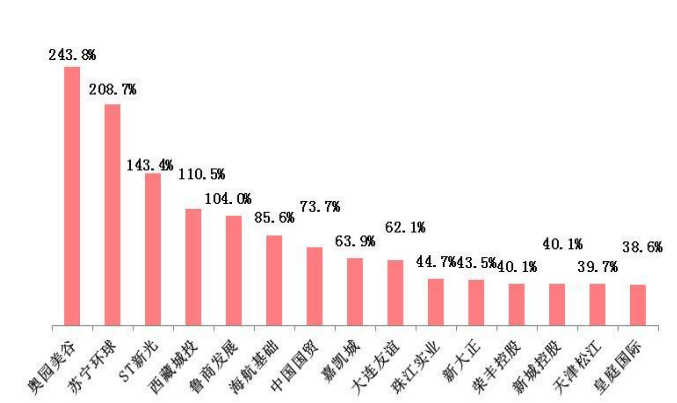


数据来源：Wind，西南证券整理

从板块交易额来看，上周苏宁环球、万科 A、哈高科和奥园美谷等排在行业前列，成交额均超 70 亿。其中，苏宁环球和万科 A 交易额合计 221.8 亿，占板块交易额比重为 20.62%，哈高科和奥园美谷交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，奥园美谷、苏宁环球、ST 新光 and 西藏城投等涨幅居前，上涨个股个数占比 43.18%。年初以来，华夏幸福、美好置业、中房股份和中迪投资等个股跌幅居前。

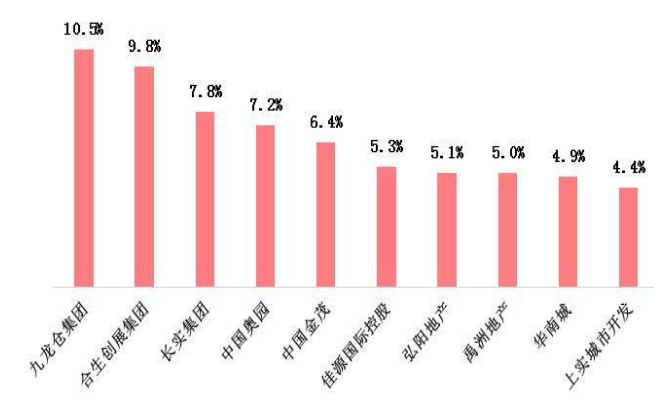
图 6: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)


数据来源: Wind, 西南证券整理

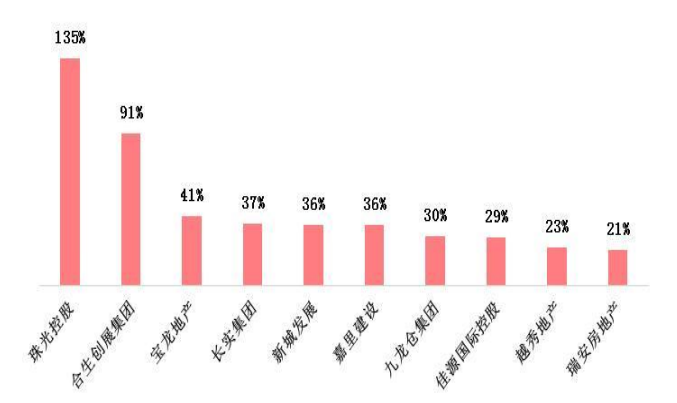
图 7: 年初以来申万地产上涨个股占比为 48.48%


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 45 只股票上涨, 九龙仓集团、合生创展集团和长实集团等涨幅明显, 而易居企业控股、国瑞置业和宝龙地产等位居跌幅前列。年初以来, 珠光控股、合生创展集团、宝龙地产和长实集团等个股表现强势。上周从成交金额来看, 长实集团、融创中国、碧桂园和中国海外发展均超过 15 亿 (人民币)。

图 8: 上周表现强势的港股通内房股


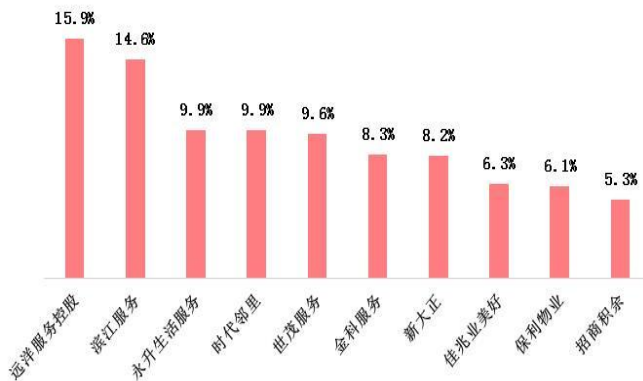
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 9: 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

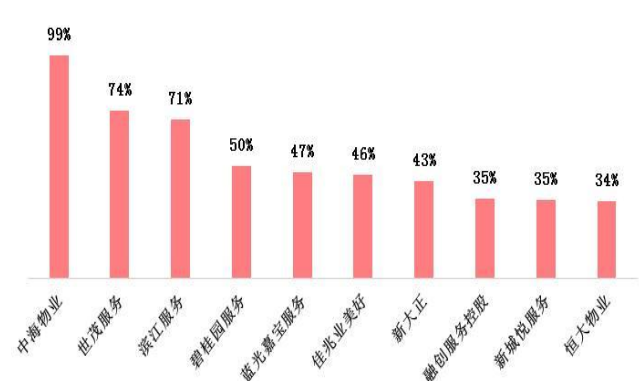
从物业板块表现来看, 在我们跟踪的 26 只股票中, 上周有 21 只股票上涨, 远洋服务控股、滨江服务和永升生活服务涨幅明显, 而恒大物业、华润万象生活和卓越商企服务等位居跌幅前列。年初以来, 中海物业、世茂服务和滨江服务等个股表现强势。上周从成交金额来看, 碧桂园服务、华润万象生活、融创服务控股和世茂服务均超过 14 亿 (人民币)。

图 10: 上周表现强势的物业股



数据来源: Wind, 西南证券整理

图 11: 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

5月24日, 济南首批“两集中”供地落幕, 本次共计出让114宗地块, 总出让面积342.7万平, 其中包括73宗居住用地、4宗商住用地、27宗商务金融用地、5宗商服用地、2宗旅馆用地、1宗教育用地、1宗零售用地及1宗仓储用地。全部地块起始总价276.27亿元, 总成交价282亿元, 整体溢价率仅为2%。(第一财经)

5月24日, 广州市教育局、广州市住房与城乡建设局、广州市规划与自然资源局、广州市市场监督管理局印发《关于规范房地产配套教育设施广告宣传的意见》的通知。其中对无中生有、夸大事实、信息不完整、告知缺位四类商品房宣传行为进行明文规定, 纳入监管范围。对配套教育设施广告涉及的违法违规行为视情节轻重及造成的后果严重程度, 按《广州市虚假广告专项治理行动方案》的相关规定予以处理。(观点地产网)

5月25日, 南京市规划和自然资源局发布了《南京市规划资源局低多层居住建筑项目规划管理规则》, 《规划》明确, 规划的二类城镇住宅用地、商住混合用地和老年公寓用地容积率应大于1.0, 建筑高度不得低于12米。同时, 严禁审批独栋、双拼和联排户型; 严禁将低多层居住建筑户型潜伏设计或变相设计成“别墅”。低多层居住建筑核准图中不得出现“别墅”“叠墅”和“空中别墅”等标注。(观点地产网)

5月26日, 深圳市发改委对《深圳市户籍迁入若干规定(征求意见稿)》公开征求意见, 与此前深圳落户规定相比, 主要包括六个方面的内容修订, 如: 将核准类学历型人才的底线要求调整为全日制本科; 年龄限制收紧至本科35岁, 硕士45岁; 夫妻投靠基本要求由结婚时间及被投靠人入深户时间满2年调整为满5年。(新浪财经)

5月26日, 海南省住建厅将会同省委网信办、省公安厅、省市场监管局等四部门成立工作专班, 对网络虚假宣传开展为期一个月的集中治理。另据海南省住建厅通报, 目前该省正在深入开展房地产市场专项整治工作, 共检查房地产开发企业和中介机构537家, 责令整改108个项目, 处罚企业27家, 排查涉嫌规避限购政策骗取购房资格94人。同时, 通过开

展租赁市场专项治理，共约谈租赁企业和中介机构 744 家，停业整顿 83 家，取消备案 44 家。(央视新闻)

5 月 27 日，宁波“两集中”新政之后的首次集中土拍落下帷幕，本次集中供地共成交 29 宗地，总成交金额达 358 亿元，总建面约 298.4 万 m²，平均溢价率 25%。其中封顶价成交 19 宗，占比 65.5%，底价成交 1 宗，无流拍地块。绿城斥资 97.7 亿元拿下 6 宗优质宅地，成为此次宁波土拍最大赢家(腾讯新闻)

5 月 28 日，成都市住房和城乡建设局发布消息，经成都市房地产市场平稳健康发展领导小组同意，建立二手住房成交参考价格发布机制，通知自发布之日起施行。(观点地产网)

5 月 28 日，证监会召开新闻发布会，新闻发言人高莉主持，发行部副主任李维友出席。高莉表示，证监会将会同有关单位积极贯彻落实“十四五”规划纲要关于推动基础设施 REITs 健康发展的工作部署，及时总结试点经验，适时稳步扩大基础设施 REITs 试点范围，积极培育多元化 REITs 投资者群体，鼓励银行、保险、社保基金、证券、基金等专业机构投资者参与。同时，加强基础制度研究，进一步完善优化 REITs 规则体系，强化 REITs 业务监管，保障市场长期健康发展。(观点地产网)

3.2 公司动态跟踪

万科：5 月 25 日，万科在香港公告称，已获准在港交所发行 14.45 亿元人民币融资票据，票面利率 3.45%。票据将于 2024 年到期，于 5 月 26 日正式生效。

碧桂园服务：碧桂园服务发布公告宣布，以每股 75.25 港元的价格配售 1.39 亿股股份，所得款总额及所得款净额估计分别 104.88 亿港元及 104.24 亿港元。同时将发行一笔本金总额 50.38 亿港元的债券。

粤泰股份：5 月 28 日，上海证券交易所向广州粤泰集团股份有限公司发出关于 2020 年年度报告的问询函，要求粤泰股份从非标审计意见、资产质量、资金往来、生产经营等方面进一步补充披露信息。

雅生活：5 月 28 日，雅生活服务发布公告称，其与配售代理于 2021 年 5 月 28 日签订配售协议，据此，将按悉数包销基准促使承配人根据配售协议所载条款及受限于当中所载条件按配售价配售总数 8666.68 万股新 H 股。公告披露，配售股份占公告日期现有已发行股本约 6.50% 及经配发及发行配售股份扩大后的已发行股本约 6.10%，根据每股配售股份的面值人民币 1 元计算，其面值总额为人民币 8666.68 万元。

阳光城：5 月 27 日，阳光城发布多则公告，披露其为 5 家子公司提供担保的情况，共涉资 25 亿元。

华发股份：5 月 25 日，珠海华发实业股份有限公司公布对珠海市海川地产有限公司进行增资暨关联交易，以进一步满足公司房地产项目拓展需要，华发股份拟与关联方按持股比例向公司控股子公司珠海市海川地产有限公司增资合计 995,025 万元，增资后海川公司的注册资本为人民币 50,374.83 万元。上述增资均以现金方式进行。目前，华发股份持有海川公司 49.75% 股权，珠海华发城市运营投资控股有限公司持股 49.75% 股权，珠海城市建设集团有限公司持股 0.5% 股权。

龙湖集团：中国铁建地产集团与龙湖集团签署战略合作协议，将充分利用各自在公共基础设施建设、土地一二级开发、商品房开发、物业管理、产业运营、资本运作、区域资源、品牌信誉等各方面的优势，共同开展在全国范围内城市建设和地产业务领域的规划、投资拓展和运营合作。

招商积余：招商局积余产业运营服务股份有限公司发布了 2021 年度第一期超短期融资券发行披露材料。根据披露资料，债券的注册金额为 5 亿元，本期超短期融资券发行金额 3 亿元，期限 270 天，起息日 5 月 31 日，发行利率通过集中簿记建档最终确定，由招商局蛇口工业区控股股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任担保。

贝壳找房：贝壳找房官方微信公众号发布公告澄清，贝壳被市场监管总局立案调查的消息不实。

华夏幸福：上交所 5 月 25 日消息披露称，要求中信证券-华夏幸福新型城镇化 PPP 项目 1-5 期资产支持专项计划终止，该债券类别为 ABS，拟发行金额 15 亿元，原始权益人为华夏幸福基业股份有限公司，承销商、管理人为中信证券。

新希望服务：5 月 25 日，新希望服务 (3658.HK) 正式在港上市交易，上市发售价为 3.80 港元，开盘后一度跌至每股 3.71 港元，随后有所回升。截至收盘，新希望服务每股报 3.82 港元，当日涨幅约 0.53%，总市值约 30.56 亿港元，市盈率 23.46 倍。

越秀服务：5 月 24 日，越秀地产旗下越秀服务集团有限公司向港交所递交招股书。

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 5 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) 商住型房企：新城控股、华润置地、宝龙地产、龙湖集团等；
- 3) 文旅型企业：华侨城、复星旅游文化、宋城演艺等；
- 4) 物管企业：碧桂园服务、永升生活服务、融创服务、宝龙商业、华润万象生活等；
- 5) 特色平台企业：奥园美谷、苏宁环球。

表 4：重点关注公司盈利预测与评级

| 股票代码 | 股票名称 | 当前价 | 投资评级 | EPS (元) | | | PE (倍) | | |
|-----------|--------|-------|------|---------|-------|-------|--------|-------|-------|
| | | | | 2020A | 2021E | 2022E | 2020A | 2021E | 2022E |
| 000002.SZ | 万科 A | 26.95 | 买入 | 3.57 | 3.91 | 4.25 | 7.55 | 6.89 | 6.35 |
| 0884.HK | 旭辉控股 | 6.77 | 买入 | 0.99 | 1.13 | 1.29 | 6.84 | 6.01 | 5.25 |
| 1908.HK | 建发国际控股 | 11.83 | 买入 | 1.92 | 2.52 | 3.21 | 6.16 | 4.69 | 3.68 |
| 1638.HK | 佳兆业集团 | 2.93 | 买入 | 0.89 | 0.95 | 1.16 | 3.29 | 3.08 | 2.53 |
| 601155.SH | 新城控股 | 48.80 | 买入 | 6.76 | 8.16 | 9.38 | 7.22 | 5.98 | 5.20 |
| 1109.HK | 华润置地 | 30.16 | 买入 | - | 4.44 | 4.97 | - | 6.79 | 6.07 |
| 1238.HK | 宝龙地产 | 6.21 | 买入 | 1.47 | 1.61 | 1.92 | 4.23 | 3.87 | 3.24 |

| 股票代码 | 股票名称 | 当前价 | 投资评级 | EPS (元) | | | PE (倍) | | |
|-----------|--------|-------|------|---------|-------|-------|---------|--------|-------|
| | | | | 2020A | 2021E | 2022E | 2020A | 2021E | 2022E |
| 0960.HK | 龙湖集团 | 37.40 | 买入 | 3.34 | 4.17 | 4.91 | 11.20 | 8.98 | 7.62 |
| 000069.SZ | 华侨城 | 8.33 | 买入 | 1.55 | 1.89 | 2.20 | 5.37 | 4.41 | 3.79 |
| 1992.HK | 复星旅文 | 12.72 | 买入 | -2.08 | -0.75 | 0.56 | -6.12 | -16.90 | 22.86 |
| 300144.SZ | 宋城演艺 | 17.87 | 买入 | -0.67 | 0.42 | 0.63 | -26.67 | 42.91 | 28.28 |
| 6098.HK | 碧桂园服务 | 64.80 | 买入 | 0.96 | 1.30 | 1.93 | 67.50 | 49.67 | 33.63 |
| 1995.HK | 永升生活服务 | 17.69 | 买入 | 0.24 | 0.37 | 0.55 | 73.71 | 47.78 | 32.22 |
| 1516.HK | 融创服务 | 19.09 | 买入 | 0.25 | 0.40 | 0.64 | 76.36 | 47.36 | 29.69 |
| 9909.HK | 宝龙商业 | 24.15 | 买入 | 0.49 | 0.68 | 0.95 | 49.28 | 35.30 | 25.29 |
| 1209.HK | 华润万象生活 | 36.57 | 买入 | 0.48 | 0.63 | 0.87 | 76.20 | 57.80 | 41.99 |
| 9666.HK | 金科服务 | 53.77 | 买入 | 1.24 | 1.63 | 2.53 | 43.36 | 33.08 | 21.22 |
| 000615.SZ | 奥园美谷 | 26.13 | 买入 | -0.17 | 0.20 | 0.44 | -153.71 | 131.44 | 59.16 |

数据来源: wind, 西南证券 (注: 港股上市公司以人民币为单位, 截止 2021 年 5 月 28 日收盘价)

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 |
| | 卖出：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-20%以下 |
| 行业评级 | 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 | 地区销售副总监 | 18601241803 | 18601241803 | zhanglan@swsc.com.cn |
| | 彭博 | 销售经理 | 13391699339 | 13391699339 | pbyf@swsc.com.cn |
| 广深 | 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 |