

房地产

市场交易周报（2021.05.24-2021.05.30）

维持

报告原因：行业周报

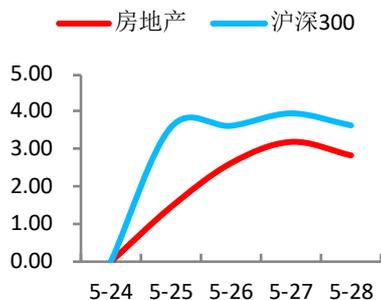
板块上涨但弱于大盘 成交量连续两周回升

看好

2021年5月31日

行业研究/定期报告

地产板块上周市场表现



相关报告：

分析师：

平海庆

执业登记编码：S0760511010003

电话：010-83496341

邮箱：pinghaiqing@sxzq.com

太原市府西街69号国贸中心A座28层

北京市西城区平安里西大街28号中海国际中心七层

山西证券股份有限公司

http://www.i618.com.cn

投资要点：

- ▶ 板块走势：上周，申万地产板块上涨 2.87%，走势稍弱于大盘（沪深300 上涨 3.64%）。近一个月板块走势弱于大盘。
- ▶ 成交统计：上周，申万房地产行业共成交 983 亿元；成交额和成交量分别环比上升 140.48 亿元和 17.88 亿股。近两周成交量有所回升。
- ▶ 资金流向：上周，房地产板块资金净流出 19.2 亿元；纵向来看，3 月份以来板块资金总体呈流出趋势。
- ▶ 融资融券：上周，申万房地产板块融资净买入 2.93 亿元；纵向来看，5 月份以来，地产板块融资余额呈上升趋势，其占流通市值比例也呈上升趋势。
- ▶ 板块估值：截止到 2021 年 5 月 28 日，地产板块动态 PE 为 8.4 倍，估值仅高于银行和建筑装饰板块；纵向来看，目前地产板块估值仍处于近 10 年较低水平。
- ▶ 投资建议：上周，地产板块上涨 2.87%，但走势继续弱于大盘。成交量和成交额环比上升，板块资金净流出，但板块融资净买入，而且部分龙头公司融资净买入。3 月份以来，全国大多数重点城市商品房成交面积已达到往年较高水平，成交总体比较活跃；政策方面，行业“房住不炒”调控总基调保持不变，受“三条红线”限制，降杠杆趋势将会延续，但行业资金面总体健康。公司方面，行业龙头和二线龙头市占率保持上升，未来两年业绩将保持稳定增长。较低的估值和较高的业绩确定性，行业龙头和部分二线龙头具有较高的安全边际。推荐关注万科 A、保利地产、招商蛇口、金地集团、荣盛发展等行业龙头和二线龙头。

风险提示：宏观经济周期波动风险；货币政策收紧风险；个别公司资金链断裂引发的市场风险；疫情反复引发的风险。





目录

| | |
|------------------------------|----|
| 板块走势：板块上涨，但弱于大盘 | 5 |
| 成交统计：近两周成交量有所回升 | 8 |
| 资金流向：板块净主动卖出 | 10 |
| 融资融券：板块融资净买入 部分龙头融资净买入 | 13 |
| 板块估值：板块和龙头估值优势明显 | 16 |
| 风险提示 | 19 |

图目录

| | | |
|-------|--------------------------------|----|
| 图 1: | 上周申万一级行业及大盘涨跌幅..... | 5 |
| 图 2: | 板块周涨幅..... | 5 |
| 图 3: | 板块月涨幅..... | 5 |
| 图 4: | 板块季涨幅..... | 6 |
| 图 5: | 板块年涨幅..... | 6 |
| 图 6: | 上周申万一级行业成交额（亿元）..... | 8 |
| 图 7: | 地产板块成交额（亿元）..... | 8 |
| 图 8: | 地产板块成交量（亿股）..... | 8 |
| 图 9: | 上周申万一级行业主力资金净流入额（亿元）..... | 10 |
| 图 10: | 近 3 个月申万地产板块主力资金净流入额与走势..... | 10 |
| 图 11: | 上周申万一级行业融资净买入额（亿元）..... | 13 |
| 图 12: | 近 6 个月地产板块融资余额及其占流通市值比例..... | 13 |
| 图 13: | 近 6 个月地产板块融资净买入额及其占周交易额比例..... | 14 |
| 图 14: | 上周申万一级行业估值（PE/TTM）..... | 16 |
| 图 15: | 近 10 年申万地产指数动态 PE（TTM）..... | 16 |
| 图 16: | 近 2 年申万地产指数动态 PE（TTM）..... | 17 |
| 图 17: | 上周申万一级行业股息率排名（过去 12 个月）..... | 17 |
| 图 18: | 近 10 年申万地产指数股息率与动态 PE..... | 17 |



表目录

| | | |
|------|---------------------------|----|
| 表 1: | 上周个股涨跌幅..... | 6 |
| 表 2: | 上周个股换手率与振幅..... | 7 |
| 表 3: | 上周个股成交量与成交额..... | 9 |
| 表 4: | 净主动买入和卖出个股表现..... | 11 |
| 表 5: | 开盘净主动买入和卖出个股表现..... | 11 |
| 表 6: | 尾盘净主动买入和卖出个股表现..... | 12 |
| 表 7: | 融资余额与融资买入额前 15 名个股..... | 14 |
| 表 8: | 融资买入额与期间净买入额前 15 名个股..... | 15 |
| 表 9: | 行业估值较低和股息率较高个股..... | 18 |

板块走势：板块上涨，但弱于大盘

上周，申万地产板块上涨 2.87%，走势稍弱于大盘（沪深 300 上涨 3.64%）。近一个月板块走势弱于大盘。

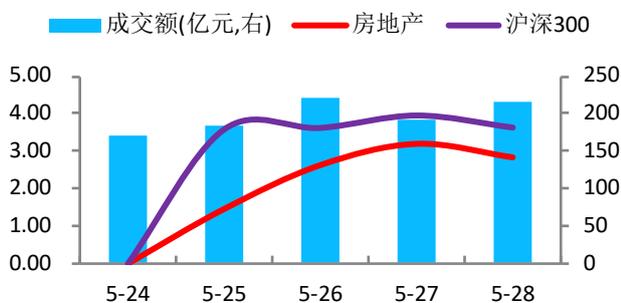
个股方面，涨幅较大的有：苏宁环球、湘财股份、我爱我家、ST 海投、*ST 基础；跌幅较大的有：中国国贸、宋都股份、*ST 中房、华侨城 A、金科股份；换手率较高的个股有：湘财股份、苏宁环球、西藏城投、珠江股份、鲁商发展；振幅较大的个股有：湘财股份、苏宁环球、中国国贸、格力地产、我爱我家。

图1： 上周申万一级行业及大盘涨跌幅



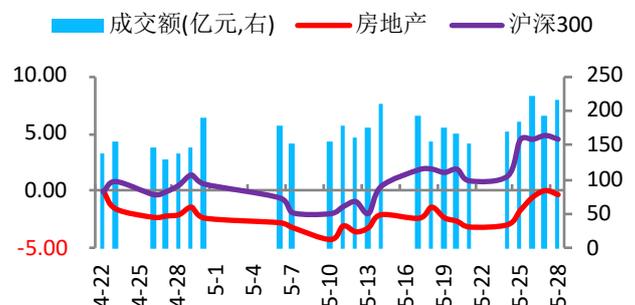
资料来源：wind，山西证券研究所

图2： 板块周涨幅



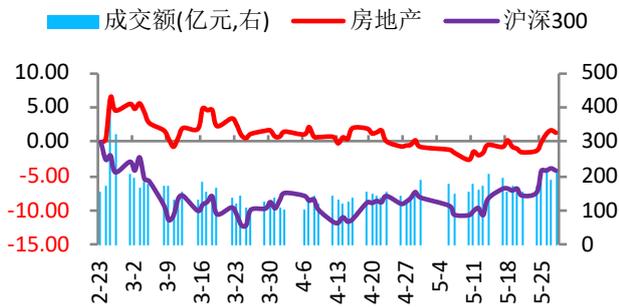
资料来源：wind，山西证券研究所

图3： 板块月涨幅



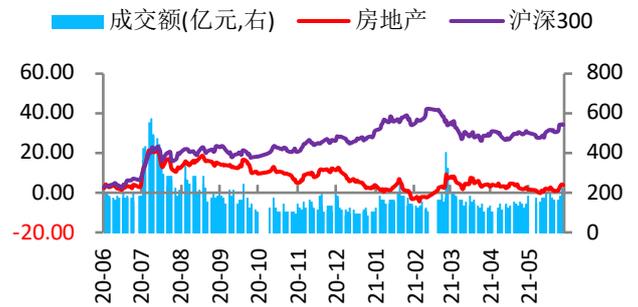
资料来源：wind，山西证券研究所

图4： 板块季涨幅



资料来源：wind，山西证券研究所

图5： 板块年涨幅



资料来源：wind，山西证券研究所

表1： 上周个股涨跌幅

| 涨幅前15名 | | | | | | 跌幅前15名 | | | | | |
|--------|--------------|----------|-----------|-----------|-----------|--------|--------------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 近5日 % | 近10日 % | 近20日 % | 近60日 % | 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 近5日 % | 近10日 % | 近20日 % | 近60日 % |
| 苏宁环球 | 10.59 | 30.42 | 41.77 | 106.03 | 104.44 | 中国国贸 | 21.62 | -6.61 | -5.55 | 74.35 | 78.09 |
| 湘财股份 | 14.30 | 26.60 | 67.03 | 86.77 | 50.12 | 宋都股份 | 2.82 | -4.73 | -15.32 | 4.44 | 4.44 |
| 我爱我家 | 5.06 | 19.06 | 10.72 | 36.76 | 31.09 | *ST中房 | 2.56 | -4.12 | -15.23 | -10.80 | -32.28 |
| ST海投 | 2.10 | 17.32 | -1.41 | -16.33 | -12.86 | 华侨城A | 8.33 | -2.69 | -3.70 | -12.59 | 2.97 |
| *ST基础 | 12.53 | 16.67 | 15.80 | 34.73 | 54.69 | 金科股份 | 6.06 | -2.10 | -5.61 | -12.30 | -19.63 |
| 卧龙地产 | 5.97 | 15.47 | 20.36 | 28.40 | 36.98 | *ST松江 | 1.90 | -2.06 | 3.26 | 10.47 | -7.77 |
| *ST云城 | 1.95 | 11.43 | 7.73 | -6.70 | -18.41 | 财信发展 | 3.14 | -1.57 | 10.56 | 10.95 | 21.15 |
| 格力地产 | 8.25 | 10.89 | 9.27 | 21.50 | 24.06 | 凤凰股份 | 4.45 | -1.55 | -10.82 | 11.53 | 9.34 |
| 爱旭股份 | 11.03 | 10.30 | 1.29 | -6.68 | -16.69 | 国创高新 | 3.41 | -1.45 | -8.82 | -9.55 | -17.23 |
| *ST新光 | 2.58 | 10.26 | 13.16 | 42.54 | 113.22 | 万泽股份 | 12.85 | -1.38 | -3.53 | 1.98 | -2.36 |
| 金融街 | 7.45 | 9.88 | 10.37 | 19.01 | 22.13 | 浙江广厦 | 3.34 | -1.18 | -3.47 | -7.99 | 18.86 |
| 万通发展 | 8.14 | 9.70 | 5.85 | 9.70 | 22.22 | 中交地产 | 7.07 | -1.12 | 2.17 | 6.96 | 8.10 |
| 三湘印象 | 4.17 | 9.16 | 6.92 | -1.65 | 3.22 | 香江控股 | 1.91 | -1.04 | -6.37 | 2.69 | 3.24 |
| 深物业A | 12.97 | 8.72 | 2.45 | 4.74 | 16.89 | 广宇集团 | 3.10 | -0.96 | -6.06 | 4.03 | 6.16 |
| 世联行 | 6.60 | 8.55 | 6.11 | 12.05 | 47.32 | 黑牡丹 | 6.78 | -0.44 | -2.31 | 3.20 | 4.47 |

资料来源：wind，山西证券研究所



表2： 上周个股换手率与振幅

| 日均换手率前15名 | | | | | | 振幅前15名 | | | | | |
|-----------|--------------|----------|-----------|-----------|-----------|--------|--------------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 近5日 % | 近10日 % | 近20日 % | 近60日 % | 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 近5日 % | 近10日 % | 近20日 % | 近60日 % |
| 湘财股份 | 14.30 | 25.57 | 28.05 | 15.99 | 8.12 | 湘财股份 | 14.30 | 41.28 | 72.11 | 107.91 | 86.73 |
| 苏宁环球 | 10.59 | 11.85 | 10.92 | 10.06 | 5.53 | 苏宁环球 | 10.59 | 33.50 | 49.00 | 112.06 | 132.43 |
| 西藏城投 | 14.69 | 8.54 | 8.64 | 6.79 | 4.99 | 中国国贸 | 21.62 | 27.13 | 29.40 | 122.74 | 128.34 |
| 珠江股份 | 4.34 | 7.96 | 6.96 | 9.02 | 3.33 | 格力地产 | 8.25 | 25.27 | 27.28 | 43.15 | 53.23 |
| 鲁商发展 | 17.38 | 7.48 | 8.70 | 8.45 | 5.99 | 我爱我家 | 5.06 | 24.00 | 23.85 | 37.30 | 40.16 |
| 奥园美谷 | 26.13 | 7.29 | 7.95 | 10.35 | 6.40 | 西藏城投 | 14.69 | 23.03 | 39.27 | 61.96 | 80.07 |
| ST粤泰 | 1.48 | 5.56 | 5.49 | 6.61 | 6.81 | *ST基础 | 12.53 | 20.30 | 20.33 | 39.14 | 62.10 |
| 财信发展 | 3.14 | 4.69 | 4.43 | 2.58 | 1.39 | ST海投 | 2.10 | 18.99 | 16.90 | 35.46 | 51.04 |
| 格力地产 | 8.25 | 4.30 | 3.50 | 3.31 | 2.65 | 华夏幸福 | 5.47 | 18.71 | 18.22 | 23.78 | 45.71 |
| 我爱我家 | 5.06 | 4.08 | 3.58 | 3.07 | 1.74 | *ST新光 | 2.58 | 17.52 | 26.75 | 49.17 | 123.14 |
| *ST新光 | 2.58 | 3.67 | 3.54 | 4.23 | 3.64 | 新华联 | 3.08 | 16.90 | 28.68 | 34.38 | 50.46 |
| 皇庭国际 | 4.20 | 3.54 | 5.12 | 4.22 | 2.81 | 世联行 | 6.60 | 16.78 | 18.01 | 32.43 | 64.73 |
| 新华联 | 3.08 | 3.24 | 2.42 | 1.97 | 1.89 | 奥园美谷 | 26.13 | 16.16 | 21.70 | 72.18 | 152.23 |
| 世联行 | 6.60 | 3.07 | 2.33 | 2.31 | 1.73 | 财信发展 | 3.14 | 15.99 | 30.28 | 34.23 | 44.27 |
| 华夏幸福 | 5.47 | 2.82 | 1.95 | 1.68 | 2.16 | 金融街 | 7.45 | 15.78 | 19.70 | 28.27 | 32.95 |

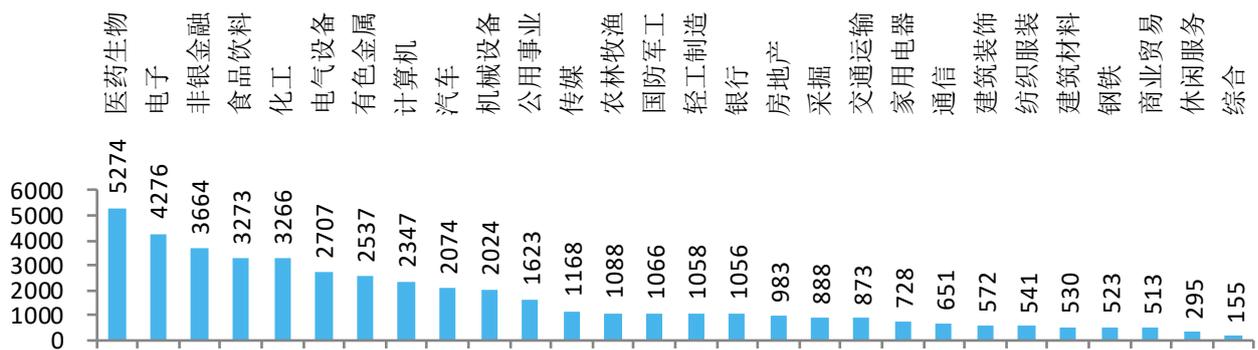
资料来源：wind，山西证券研究所

成交统计：近两周成交量有所回升

上周，申万房地产行业共成交 983 亿元；成交额和成交量分别环比上升 140.48 亿元和 17.88 亿股。近两周成交量有所回升。

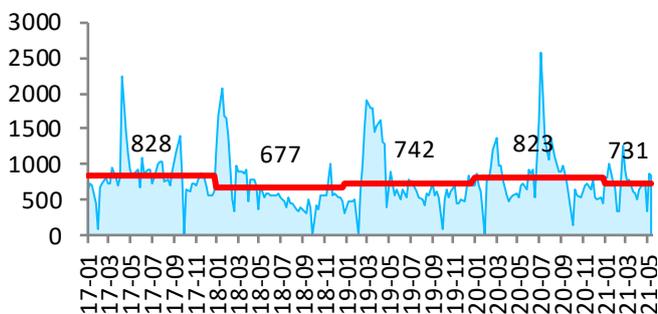
个股方面，成交量较大的有：苏宁环球、湘财股份、华夏幸福、我爱我家、格力地产。

图6： 上周申万一级行业成交额（亿元）



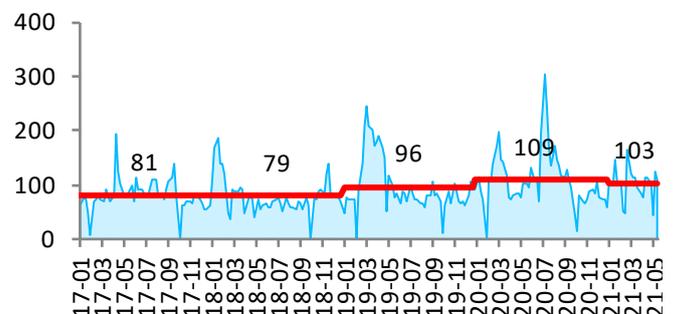
资料来源：wind，山西证券研究所

图7： 地产板块成交额（亿元）



资料来源：wind，山西证券研究所

图8： 地产板块成交量（亿股）



资料来源：wind，山西证券研究所

表3： 上周个股成交量与成交额

| 成交量前15名 | | | | | | 成交额前15名 | | | | | |
|---------|--------------|-----------|------------|------------|------------|---------|--------------|-----------|------------|------------|------------|
| 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 近5日 亿股 | 近10日 亿股 | 近20日 亿股 | 近60日 亿股 | 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 近5日 亿元 | 近10日 亿元 | 近20日 亿元 | 近60日 亿元 |
| 苏宁环球 | 10.59 | 13.56 | 25.00 | 46.04 | 75.98 | 苏宁环球 | 10.59 | 130.33 | 220.60 | 358.05 | 495.96 |
| 湘财股份 | 14.30 | 5.98 | 13.12 | 14.96 | 22.78 | 万科A | 26.95 | 91.46 | 158.51 | 318.23 | 1,191.42 |
| 华夏幸福 | 5.47 | 5.50 | 7.58 | 13.10 | 50.41 | 湘财股份 | 14.30 | 80.47 | 158.88 | 173.47 | 242.41 |
| 我爱我家 | 5.06 | 4.61 | 8.08 | 13.89 | 23.55 | 奥园美谷 | 26.13 | 70.93 | 151.23 | 362.95 | 527.37 |
| 格力地产 | 8.25 | 4.44 | 7.21 | 13.64 | 32.78 | 鲁商发展 | 17.38 | 64.96 | 148.48 | 269.67 | 520.61 |
| 鲁商发展 | 17.38 | 3.78 | 8.78 | 17.06 | 36.29 | 保利地产 | 13.58 | 44.21 | 72.51 | 129.84 | 465.12 |
| 万科A | 26.95 | 3.41 | 5.90 | 11.70 | 40.21 | 西藏城投 | 14.69 | 42.80 | 83.05 | 121.37 | 242.60 |
| 珠江股份 | 4.34 | 3.40 | 5.94 | 15.39 | 17.05 | 格力地产 | 8.25 | 36.89 | 57.58 | 102.60 | 224.42 |
| 保利地产 | 13.58 | 3.26 | 5.35 | 9.51 | 32.11 | 华夏幸福 | 5.47 | 29.38 | 40.13 | 70.46 | 327.01 |
| 西藏城投 | 14.69 | 3.19 | 6.45 | 10.13 | 22.33 | 金融街 | 7.45 | 23.61 | 36.08 | 48.63 | 153.27 |
| 金融街 | 7.45 | 3.15 | 4.98 | 6.90 | 22.11 | 华侨城A | 8.33 | 23.39 | 46.36 | 104.56 | 501.10 |
| 世联行 | 6.60 | 3.09 | 4.69 | 9.31 | 20.89 | 我爱我家 | 5.06 | 21.30 | 36.29 | 60.27 | 97.54 |
| 新华联 | 3.08 | 3.08 | 4.59 | 7.47 | 21.53 | 世联行 | 6.60 | 19.67 | 29.40 | 56.36 | 115.06 |
| 美好置业 | 1.86 | 3.06 | 5.40 | 12.47 | 81.16 | 张江高科 | 19.27 | 16.90 | 33.42 | 60.45 | 121.36 |
| 奥园美谷 | 26.13 | 2.81 | 6.14 | 15.98 | 29.62 | 中国国贸 | 21.62 | 16.53 | 38.08 | 59.03 | 64.36 |

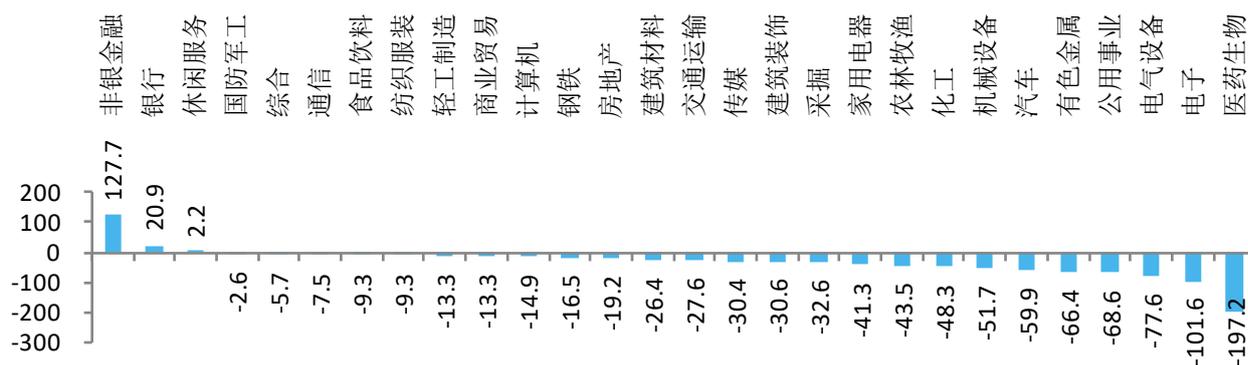
资料来源：wind，山西证券研究所

资金流向：板块净主动卖出

上周，房地产板块资金净流出 19.2 亿元；纵向来看，3 月份以来板块资金总体呈流出趋势。

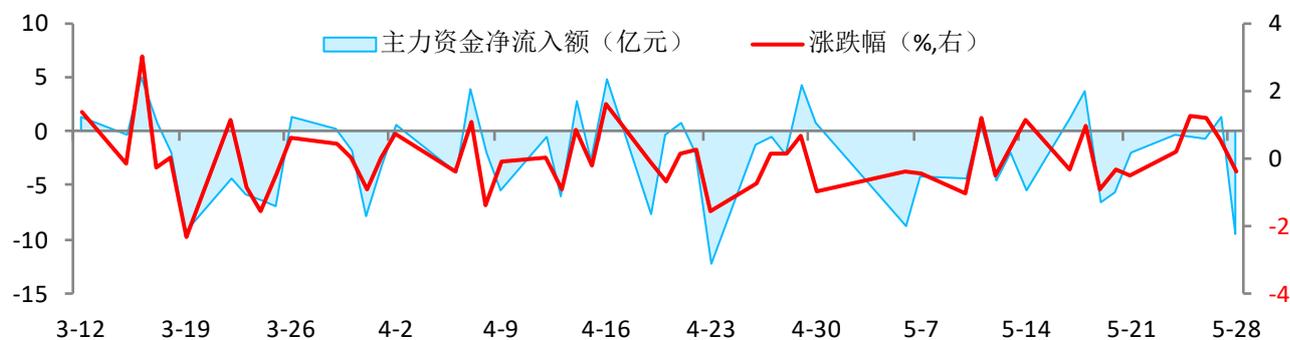
个股方面，保利地产、新城控股、招商蛇口净主动买入；万科 A、华侨城 A、金地集团、阳光城等公司净主动卖出。

图9： 上周申万一级行业主力资金净流入额（亿元）



资料来源：wind，山西证券研究所

图10： 近3个月申万地产板块主力资金净流入额与走势



资料来源：wind，山西证券研究所

表4： 净主动买入和卖出个股表现

| 净主动买入额前15名 | | | | | | 净主动卖出额前15名 | | | | | |
|------------|--------------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 近5日 百万元 | 近10日 百万元 | 近20日 百万元 | 近60日 百万元 | 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 近5日 百万元 | 近10日 百万元 | 近20日 百万元 | 近60日 百万元 |
| 奥园美谷 | 26.13 | 306.4 | 338.3 | -24.5 | -554.6 | 万科A | 26.95 | -324.5 | -1,089.9 | -2,577.8 | -8,003.9 |
| 保利地产 | 13.58 | 261.3 | -61.0 | -698.7 | -3,671.1 | 湘财股份 | 14.30 | -304.1 | -860.8 | -959.5 | -1,472.4 |
| 我爱我家 | 5.06 | 200.8 | 114.9 | 165.5 | -207.1 | 苏宁环球 | 10.59 | -260.6 | -686.6 | -1,283.3 | -1,496.4 |
| 西藏城投 | 14.69 | 176.1 | 255.3 | 544.6 | 737.6 | 华侨城A | 8.33 | -207.1 | -323.2 | -430.9 | -1,130.4 |
| *ST基础 | 12.53 | 133.2 | 25.2 | 141.3 | -566.5 | 金融街 | 7.45 | -175.3 | -226.3 | -221.5 | -1,024.8 |
| 新城控股 | 48.80 | 124.0 | 203.4 | 130.7 | 364.9 | 华夏幸福 | 5.47 | -168.4 | -242.3 | -413.4 | -2,027.2 |
| 世联行 | 6.60 | 90.1 | 26.7 | 139.7 | 210.7 | 中国国贸 | 21.62 | -164.4 | -228.8 | -137.8 | -122.0 |
| 张江高科 | 19.27 | 73.2 | 131.1 | 116.6 | 221.1 | 格力地产 | 8.25 | -158.6 | -291.8 | -234.6 | -717.7 |
| 深物业A | 12.97 | 64.4 | 2.2 | 0.6 | -650.4 | 金地集团 | 10.88 | -144.9 | -272.2 | -593.8 | -1,096.0 |
| 华发股份 | 7.13 | 58.6 | 3.7 | 170.6 | 237.5 | 珠江股份 | 4.34 | -116.5 | -117.4 | -204.8 | -371.9 |
| 万通发展 | 8.14 | 53.5 | 33.6 | 44.0 | 197.5 | 鲁商发展 | 17.38 | -110.1 | -299.1 | -895.5 | -1,150.9 |
| 陆家嘴 | 11.07 | 44.9 | 12.0 | 6.7 | -21.6 | 阳光城 | 5.58 | -102.4 | -183.9 | -200.7 | -542.0 |
| 滨江集团 | 4.75 | 38.1 | 47.1 | 105.0 | 41.3 | 荣盛发展 | 6.33 | -95.7 | -119.1 | -267.3 | -459.9 |
| ST海投 | 2.10 | 31.6 | 2.2 | 9.8 | -205.7 | 金科股份 | 6.06 | -90.6 | -213.0 | -131.0 | -353.2 |
| 招商蛇口 | 11.68 | 31.5 | -42.8 | -80.6 | -690.4 | 财信发展 | 3.14 | -85.6 | -115.4 | -118.5 | -119.1 |

资料来源：wind，山西证券研究所

表5： 开盘净主动买入和卖出个股表现

| 开盘净主动买入额前15名 | | | | | | 开盘净主动卖出额前15名 | | | | | |
|--------------|--------------|------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 近5日 百万元 | 近10日 百万元 | 近20日 百万元 | 近60日 百万元 | 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 近5日 百万元 | 近10日 百万元 | 近20日 百万元 | 近60日 百万元 |
| 苏宁环球 | 10.59 | 99.1 | -101.2 | -349.7 | -221.9 | 湘财股份 | 14.30 | -304.3 | -194.9 | -218.2 | -354.4 |
| 华夏幸福 | 5.47 | 89.8 | 31.7 | -25.4 | -543.6 | 华侨城A | 8.33 | -88.4 | -87.8 | -104.8 | 210.0 |
| 世联行 | 6.60 | 82.3 | 66.4 | 155.4 | 282.4 | 西藏城投 | 14.69 | -46.2 | -4.5 | -31.7 | 25.5 |
| 我爱我家 | 5.06 | 71.5 | 38.7 | 37.6 | -16.6 | 荣盛发展 | 6.33 | -44.6 | -79.2 | -100.0 | -191.8 |
| 奥园美谷 | 26.13 | 63.9 | 70.4 | -250.2 | -162.3 | 金地集团 | 10.88 | -36.4 | -48.5 | -116.4 | -131.6 |
| 爱旭股份 | 11.03 | 48.0 | 30.6 | 22.7 | -44.2 | 蓝光发展 | 3.89 | -35.2 | -43.2 | -58.1 | -219.7 |
| *ST基础 | 12.53 | 45.2 | 25.3 | 73.2 | -106.3 | 保利地产 | 13.58 | -33.9 | -84.3 | -225.6 | -532.0 |
| 格力地产 | 8.25 | 42.5 | -13.7 | 8.8 | -11.0 | 中国国贸 | 21.62 | -28.3 | 21.4 | 43.6 | 55.1 |
| 鲁商发展 | 17.38 | 39.6 | 315.6 | 18.0 | 236.9 | 珠江股份 | 4.34 | -25.6 | -24.5 | -30.1 | -132.9 |
| 万科A | 26.95 | 35.0 | -75.9 | -567.1 | -1,535.9 | 光大嘉宝 | 3.23 | -25.0 | -27.9 | -35.0 | -59.0 |
| 新华联 | 3.08 | 28.3 | 16.3 | 18.4 | -114.4 | 阳光城 | 5.58 | -24.0 | -40.1 | -49.7 | -145.0 |
| ST海投 | 2.10 | 24.5 | 19.1 | 28.1 | -20.7 | 泛海控股 | 2.86 | -24.0 | -25.7 | -14.9 | -52.2 |
| 滨江集团 | 4.75 | 21.0 | 32.8 | 30.4 | -7.3 | 金科股份 | 6.06 | -22.5 | -51.9 | -87.3 | -163.0 |
| 三湘印象 | 4.17 | 15.7 | 11.7 | 15.2 | 11.1 | 万业企业 | 15.36 | -22.1 | -26.3 | -44.2 | -70.3 |
| 上海临港 | 21.33 | 14.4 | 9.1 | 56.2 | 101.8 | 中南建设 | 6.90 | -15.9 | -55.1 | -121.7 | -187.3 |

资料来源：wind，山西证券研究所

表6： 尾盘净主动买入和卖出个股表现

| 尾盘净主动买入额前15名 | | | | | | 尾盘净主动卖出额前15名 | | | | | |
|--------------|--------------|------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 近5日 百万元 | 近10日 百万元 | 近20日 百万元 | 近60日 百万元 | 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 近5日 百万元 | 近10日 百万元 | 近20日 百万元 | 近60日 百万元 |
| 保利地产 | 13.58 | 60.4 | -1.3 | 4.5 | -74.7 | 湘财股份 | 14.30 | -72.2 | -295.2 | -304.1 | -400.4 |
| 奥园美谷 | 26.13 | 56.3 | 86.2 | 304.3 | 204.5 | *ST基础 | 12.53 | -29.6 | -32.2 | -18.7 | -39.0 |
| 西藏城投 | 14.69 | 37.2 | 66.9 | 83.0 | -3.1 | 珠江股份 | 4.34 | -28.2 | -8.9 | -15.9 | -16.9 |
| 张江高科 | 19.27 | 35.3 | 45.2 | 67.3 | 178.8 | 苏宁环球 | 10.59 | -27.0 | 76.9 | 106.8 | 58.3 |
| 万通发展 | 8.14 | 19.1 | 10.1 | -3.2 | 26.5 | 万科A | 26.95 | -23.1 | -139.6 | -236.3 | -328.9 |
| 我爱我家 | 5.06 | 18.0 | 18.7 | 26.4 | -20.2 | 华夏幸福 | 5.47 | -22.1 | -44.6 | -60.3 | -428.9 |
| 深物业A | 12.97 | 16.1 | 3.7 | 6.0 | -44.7 | 上海临港 | 21.33 | -22.0 | -46.3 | -17.8 | -27.8 |
| 中南建设 | 6.90 | 14.2 | 26.1 | -20.2 | -153.3 | 中天金融 | 2.97 | -15.9 | -31.1 | -0.9 | -60.4 |
| 皇庭国际 | 4.20 | 13.7 | -2.7 | 21.6 | 26.7 | 美好置业 | 1.86 | -13.1 | -15.9 | 3.8 | -128.9 |
| 金科股份 | 6.06 | 13.2 | 1.8 | 4.5 | -11.7 | 荣盛发展 | 6.33 | -12.8 | -8.2 | -28.2 | -52.1 |
| 泛海控股 | 2.86 | 12.3 | 13.5 | 20.0 | 4.2 | 华侨城A | 8.33 | -11.3 | -3.2 | -3.0 | -171.8 |
| 合肥城建 | 7.73 | 11.9 | 5.1 | 12.9 | -8.5 | 万泽股份 | 12.85 | -10.7 | -13.3 | -9.8 | -19.1 |
| 城投控股 | 4.84 | 7.9 | 4.6 | 5.1 | 35.6 | 财信发展 | 3.14 | -10.2 | -17.3 | -17.8 | -16.6 |
| 绿地控股 | 5.78 | 6.7 | -13.7 | -18.9 | -33.4 | 招商蛇口 | 11.68 | -9.0 | -23.6 | -27.0 | -95.0 |
| 金地集团 | 10.88 | 6.3 | 1.2 | -25.5 | -5.0 | 新华联 | 3.08 | -8.1 | 0.8 | 3.0 | -25.5 |

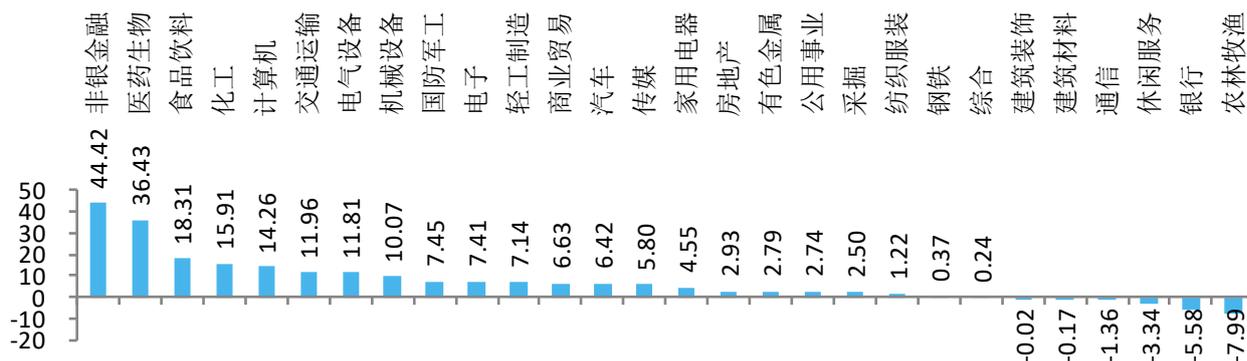
资料来源：wind，山西证券研究所

融资融券：板块融资净买入 部分龙头融资净买入

上周，申万房地产板块融资净买入 2.93 亿元；纵向来看，5 月份以来，地产板块融资余额呈上升趋势，其占流通市值比例也呈上升趋势。

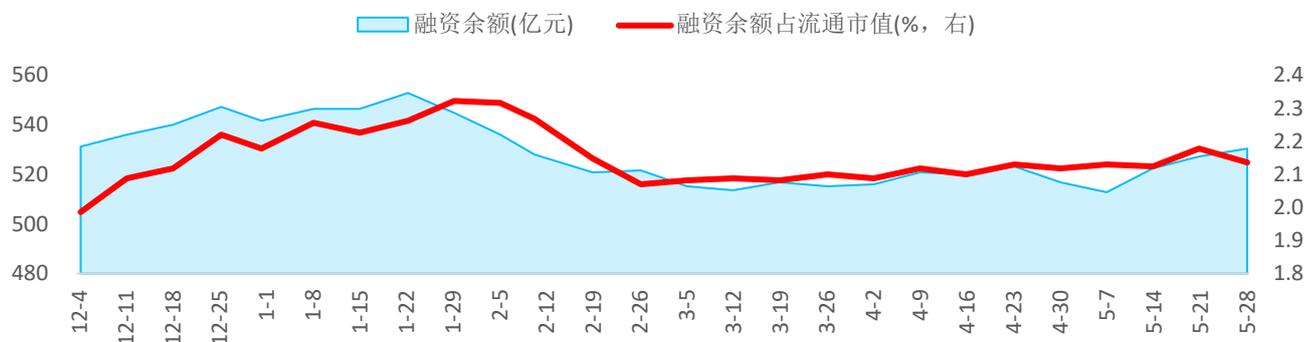
个股方面，融资买入额占成交额比重较大的有：福星股份、凤凰股份、新湖中宝、鲁商发展、新城控股；融资净买入额占成交额较大的有：信达地产、世茂股份、华侨城 A、金地集团、中南建设。

图11： 上周申万一级行业融资净买入额（亿元）



资料来源：wind，山西证券研究所

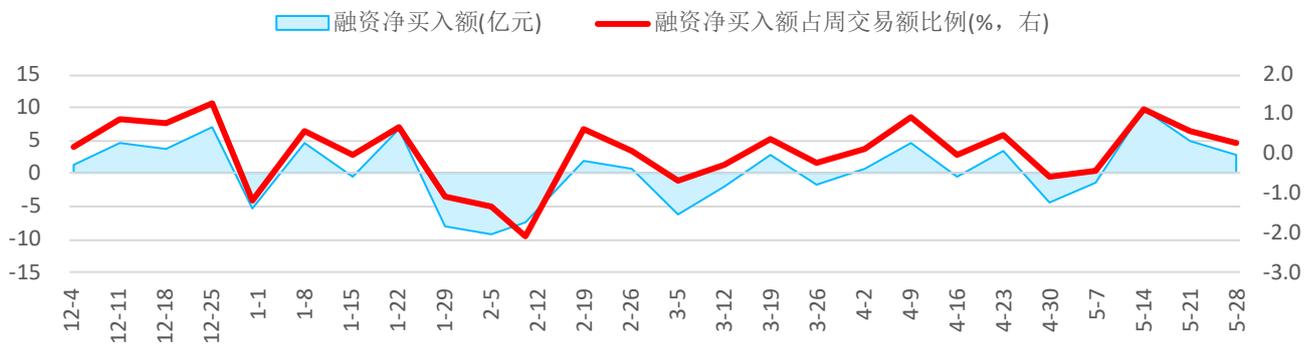
图12： 近6个月地产板块融资余额及其占流通市值比例



资料来源：wind，山西证券研究所



图13： 近6个月地产板块融资净买入额及其占周交易额比例



资料来源: wind, 山西证券研究所

表7： 融资余额与融资买入额前15名个股

| 股票名称 | 融资余额占流通市值前15名 | | | 融资买入额占成交额前15名 | | | |
|-------|---------------|-------------|------------------|---------------|--------------|-------------|------------------|
| | 收盘价 5月28日 | 融资余额 百万元 | 融资余额占流通市 值(%) | 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 融资买入额 亿元 | 融资买入额占成交 额(%) |
| 福星股份 | 4.50 | 531.7 | 12.5 | 福星股份 | 4.50 | 295.75 | 20.40 |
| 城建发展 | 5.08 | 1,352.3 | 11.8 | 凤凰股份 | 4.45 | 702.08 | 20.11 |
| 亚通股份 | 6.29 | 163.5 | 10.2 | 新潮中宝 | 3.19 | 984.56 | 16.62 |
| ST海投 | 2.10 | 294.3 | 10.0 | 鲁商发展 | 17.38 | 9,013.26 | 16.61 |
| 大名城 | 3.65 | 795.3 | 9.6 | 新城控股 | 48.80 | 4,046.82 | 16.35 |
| 华丽家族 | 3.38 | 522.7 | 9.5 | 荣盛发展 | 6.33 | 1,734.24 | 16.34 |
| 城投控股 | 4.84 | 1,011.7 | 8.3 | 华侨城A | 8.33 | 8,311.45 | 16.30 |
| 珠江股份 | 4.34 | 284.9 | 7.7 | 华发股份 | 7.13 | 1,349.97 | 16.21 |
| 华发股份 | 7.13 | 1,071.3 | 7.4 | 西藏城投 | 14.69 | 4,070.84 | 16.03 |
| *ST云城 | 1.95 | 238.0 | 7.2 | 城建发展 | 5.08 | 563.81 | 15.75 |
| 美好置业 | 1.86 | 319.9 | 7.1 | 华远地产 | 2.07 | 199.26 | 15.49 |
| 外高桥 | 14.13 | 961.8 | 7.1 | 广宇发展 | 5.58 | 212.16 | 15.46 |
| 深振业A | 5.29 | 498.7 | 7.0 | 信达地产 | 3.72 | 234.44 | 15.39 |
| 金科股份 | 6.06 | 2,017.5 | 6.3 | 绿地控股 | 5.78 | 1,574.82 | 15.21 |
| 鲁商发展 | 17.38 | 1,103.2 | 5.9 | 金融街 | 7.45 | 2,364.75 | 14.92 |

资料来源: wind, 山西证券研究所

表8： 融资买入额与期间净买入额前15名个股

| 融资净买入额前15名 | | | | 期间净买入额前15名 | | | |
|------------|--------------|---------------|----------------|------------|--------------|---------------|----------------|
| 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 融资净买入额 百万元 | 融资净买入额占成交额 (%) | 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 期间净买入额 百万元 | 期间净买入额占成交额 (%) |
| 信达地产 | 3.72 | 30.0 | 34.4 | 信达地产 | 3.72 | 28.2 | 32.4 |
| 世茂股份 | 4.27 | 44.7 | 27.4 | 世茂股份 | 4.27 | 44.2 | 27.1 |
| 华侨城A | 8.33 | 556.6 | 23.8 | 华侨城A | 8.33 | 538.2 | 23.0 |
| 金地集团 | 10.88 | 210.0 | 14.1 | 特发服务 | 39.45 | 34.2 | 22.1 |
| 中南建设 | 6.90 | 139.4 | 13.4 | 万科A | 26.95 | 1,486.0 | 16.2 |
| 世联行 | 6.60 | 210.0 | 10.7 | 金地集团 | 10.88 | 203.4 | 13.6 |
| 阳光城 | 5.58 | 60.2 | 10.0 | 中南建设 | 6.90 | 137.3 | 13.2 |
| 黑牡丹 | 6.78 | 14.0 | 9.0 | 世联行 | 6.60 | 201.9 | 10.3 |
| 格力地产 | 8.25 | 293.9 | 8.0 | 万通发展 | 8.14 | 39.3 | 9.4 |
| 外高桥 | 14.13 | 14.7 | 6.7 | 阳光城 | 5.58 | 55.8 | 9.3 |
| 上海临港 | 21.33 | 50.2 | 6.1 | 黑牡丹 | 6.78 | 14.1 | 9.0 |
| 鲁商发展 | 17.38 | 393.1 | 6.1 | 格力地产 | 8.25 | 293.9 | 8.0 |
| 金融街 | 7.45 | 138.9 | 5.9 | 外高桥 | 14.13 | 16.8 | 7.6 |
| 新华联 | 3.08 | 50.1 | 5.5 | 鲁商发展 | 17.38 | 393.0 | 6.0 |
| 万科A | 26.95 | 424.2 | 4.6 | 新华联 | 3.08 | 50.1 | 5.5 |

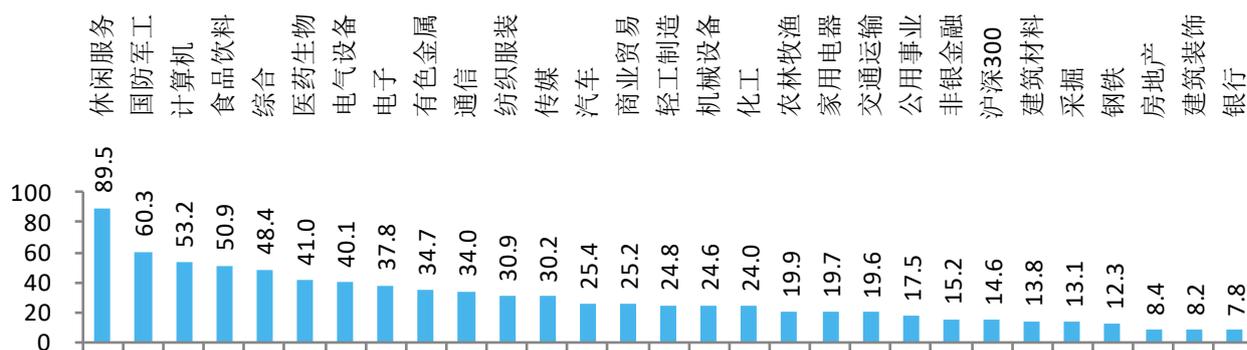
资料来源：wind，山西证券研究所

板块估值：板块和龙头估值优势明显

截止到 2021 年 5 月 28 日，地产板块动态 PE 为 8.4 倍，估值仅高于银行和建筑装饰板块；纵向来看，目前地产板块估值仍处于近 10 年较低水平。

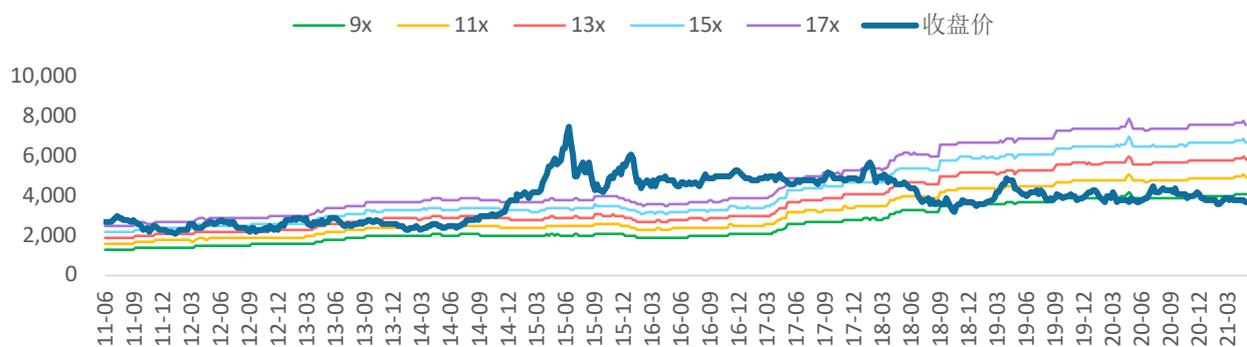
个股方面，低估的个股有：荣盛发展、蓝光发展、阳光城、中南建设、荣安地产，龙头公司有：绿地控股、金地集团、保利地产；股息率较高的个股有：华夏幸福、华联控股、三湘印象、锦和商业、荣盛发展，龙头公司有：招商蛇口、绿地控股、金地集团、保利地产。

图14： 上周申万一级行业估值 (PE/TTM)



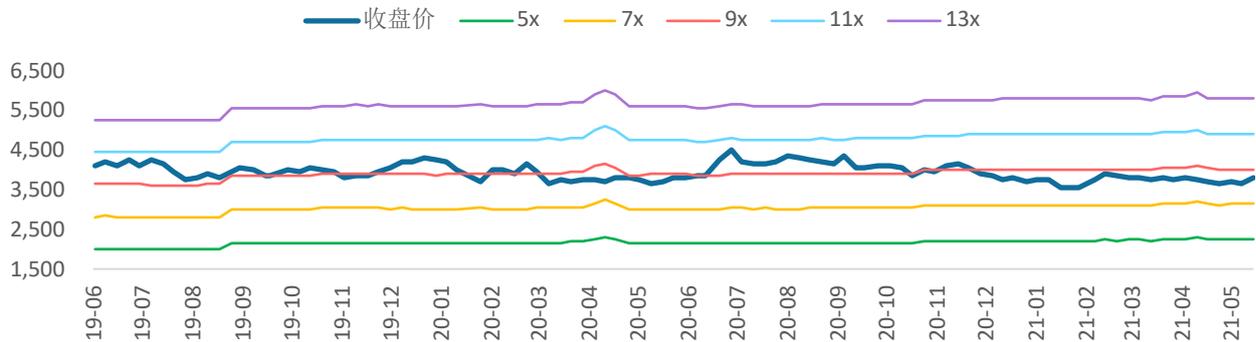
资料来源：wind，山西证券研究所

图15： 近10年申万地产指数动态PE (TTM)



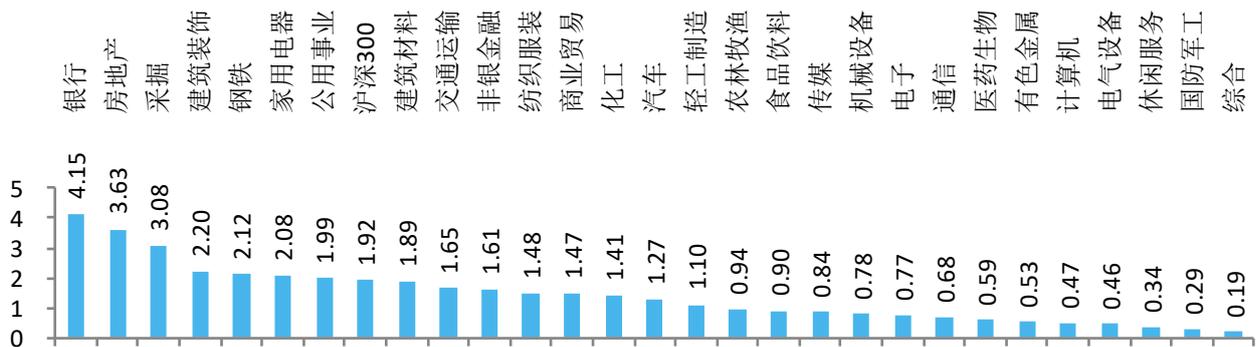
资料来源：wind，山西证券研究所

图16： 近2年申万地产指数动态 PE (TTM)



资料来源：wind，山西证券研究所

图17： 上周申万一级行业股息率排名 (过去12个月)



资料来源：wind，山西证券研究所

图18： 近10年申万地产指数股息率与动态 PE



资料来源：wind，山西证券研究所



表9： 行业估值较低和股息率较高个股

| 行业低估值前15个股 | | | | | 板块股息率（过去12个月）前15个股 | | | |
|------------|--------------|-----------|------|--------------|--------------------|------|--------------|----------|
| 股票名称 | 收盘价 5月28日 | PE TTM | 股票名称 | 收盘价 5月28日 | PB MRQ | 股票名称 | 收盘价 5月28日 | 股息率 倍 |
| 荣盛发展 | 6.33 | 3.63 | 福星股份 | 4.50 | 0.39 | 华夏幸福 | 5.47 | 21.10 |
| 蓝光发展 | 3.89 | 3.99 | 信达地产 | 3.72 | 0.46 | 华联控股 | 3.70 | 10.81 |
| 阳光城 | 5.58 | 4.43 | 泰禾集团 | 2.71 | 0.47 | 三湘印象 | 4.17 | 9.24 |
| 中南建设 | 6.90 | 4.56 | 华夏幸福 | 5.47 | 0.51 | 锦和商业 | 6.85 | 8.76 |
| 荣安地产 | 2.77 | 4.70 | 光明地产 | 2.53 | 0.51 | 荣盛发展 | 6.33 | 7.58 |
| 绿地控股 | 5.78 | 4.79 | 城建发展 | 5.08 | 0.53 | 金科股份 | 6.06 | 7.41 |
| 迪马股份 | 2.81 | 4.82 | 铁岭新城 | 1.97 | 0.54 | 蓝光发展 | 3.89 | 7.38 |
| 金地集团 | 10.88 | 4.92 | 天保基建 | 2.67 | 0.56 | 首开股份 | 5.73 | 6.98 |
| 广宇发展 | 5.58 | 5.03 | 首开股份 | 5.73 | 0.56 | 招商蛇口 | 11.68 | 6.94 |
| 金科股份 | 6.06 | 5.23 | 荣盛发展 | 6.33 | 0.57 | 绿地控股 | 5.78 | 6.92 |
| 华发股份 | 7.13 | 5.62 | 北辰实业 | 2.50 | 0.57 | 金地集团 | 10.88 | 6.16 |
| 首开股份 | 5.73 | 5.75 | 华远地产 | 2.07 | 0.57 | 世茂股份 | 4.27 | 6.09 |
| 保利地产 | 13.58 | 5.76 | 金融街 | 7.45 | 0.60 | 保利地产 | 13.58 | 6.02 |
| 广汇物流 | 4.60 | 6.17 | 世茂股份 | 4.27 | 0.61 | 北辰实业 | 2.50 | 6.00 |
| 京投发展 | 4.19 | 6.20 | 城投控股 | 4.84 | 0.62 | 宁波富达 | 3.69 | 5.96 |

资料来源：wind，山西证券研究所



风险提示

- ✓ 宏观经济周期波动风险；
- ✓ 货币政策收紧风险；
- ✓ 个别公司资金链断裂引发的市场风险；
- ✓ 疫情反复引发的风险。

分析师承诺：

本人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，本人承诺，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接受到任何形式的补偿。本人承诺不利用自己的身份、地位或执业过程中所掌握的信息为自己或他人谋取私利。

投资评级的说明：

——报告发布后的 6 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅为基准。其中，A 股市场以沪深 300 指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准。

——股票投资评级标准：

- 买入： 相对强于市场表现 20%以上
- 增持： 相对强于市场表现 5~20%
- 中性： 相对市场表现在-5%~+5%之间波动
- 减持： 相对弱于市场表现 5%以下

——行业投资评级标准：

- 看好： 行业超越市场整体表现
- 中性： 行业与整体市场表现基本持平
- 看淡： 行业弱于整体市场表现

免责声明：

山西证券股份有限公司(以下简称“公司”)具备证券投资咨询业务资格。本报告是基于公司认为可靠的已公开信息，但公司不保证该等信息的准确性和完整性。入市有风险，投资需谨慎。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。在任何情况下，公司不对任何人因使用本报告中的任何内容引致的损失负任何责任。本报告所载的资料、意见及推测仅反映发布当日的判断。在不同时期，公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。公司或其关联机构在法律许可的情况下可能持有或交易本报告中提到的上市公司发行的证券或投资标的，还可能为或争取为这些公司提供投资银行或财务顾问服务。客户应当考虑到公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突。公司在知晓范围内履行披露义务。本报告版权归公司所有。公司对本报告保留一切权利。未经公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯公司版权的其他方式使用。否则，公司将保留随时追究其法律责任的权利。

依据《发布证券研究报告执业规范》规定特此声明，禁止公司员工将公司证券研究报告私自提供给未经公司授权的任何媒体或机构；禁止任何媒体或机构未经授权私自刊载或转发公司证券研究报告。刊载或转发公司证券研究报告的授权必须通过签署协议约定，且明确由被授权机构承担相关刊载或者转发责任。

依据《发布证券研究报告执业规范》规定特此提示公司证券研究业务客户不得将公司证券研究报告转发给他人，提示公司证券研究业务客户及公众投资者慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

依据《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》和《证券经营机构及其工作人员廉洁从业实施细则》规定特此告知公司证券研究业务客户遵守廉洁从业规定。

山西证券研究所：

太原

太原市府西街 69 号国贸中心 A 座 28 层
电话：0351-8686981
<http://www.i618.com.cn>

北京

北京市西城区平安里西大街 28 号中海
国际中心七层
电话：010-83496336

