



高竣工表现符合预期，参考价机制多城落地

投资要点

- **多城推二手房参考价格机制，调控效果显著，助市场理性健康发展。**继2021年2月深圳率先推出二手房成交参考价格机制以来，深圳上半年二手房整体成交套数同比降低35.4%，楼市明显降温。近期成都、上海、西安等城市陆续跟进推出二手房参考价格机制，预计未来二手房参考价格机制将全面普及，以推动房地产市场的理性健康发展。
- **房地产销售额增速继续放缓，投资获快速修复后回归平稳，高竣工表现符合预期，开工增速有所好转但仍处地位。**纵观2021年上半年行业数据，住宅销售面积和金额增速从高位持续放缓，单月住宅销售额已回归疫情前水平。随着大规模棚改退场，住房信贷收紧，预计后续销售增速将继续平稳回落。全国房地产开发投资完成额为7.2万亿元，同比增长15.0%。上半年销售端的火热带动房企投资额的快速修复后，6月房企投资额增速持续趋缓，预计各地第二轮土拍的推出以及房企开工数据的转好将对地产投资起到支撑作用。商品房新开工面积累计达10.1亿平方米，同比增长3.8%，6月商品房新开工面积达2.7万平方米，较5月有明显改善，预计下半年开工增速将继续好转。商品房竣工面积累计达3.6亿平方米，同比增长25.7%。前两年的高开工数据带动了今年竣工数据的大幅增长，预计下半年高竣工表现仍将维持。
- **调控政策显成效，70个大中城市2021年6月房价涨幅整体收窄。**新房价格方面，有55个城市环比上涨，3个城市持平，12个城市环比下降；二手房价格方面，有48个城市环比上涨，6个城市持平，16个城市环比下降。随着调控加码，信贷环境收紧，多城陆续推出二手房参考价格机制，预计后期房价整体涨幅将继续收窄，广州、上海等城市房地产过热势头将得到遏制。
- **上半年业绩预披露，物管赛道保持高速增长，医美文旅板块值得期待。**近期，各公司陆续发布2021年上半年业绩预告，其中融创服务和越秀服务表现亮眼，上半年分别录得归母净利润同比增长约140%和120%，同为轻资产属性的代建赛道表现同样不俗，绿城管理上半年归母净利润同比增长约70%。而传统房企如保利地产则呈现增收不增利的特点，尽管上半年营收同比增长22.25%，归母净利润仅同比增长1.72%。此外，随着疫情复苏，涉及医美、文旅等业务的企业业绩明显好转，下半年增长空间值得期待。
- **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、融创服务、永升生活服务、宝龙商业、华润万象生活、金科服务、世茂服务；**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)	18,681.64
流通市值(亿元)	17,902.78
行业市盈率TTM	8.38
沪深300市盈率TTM	14.3

相关研究

1. 房地产行业周报（7.5-7.11）：全面降准释放万亿资金，物管行业加速整合（2021-07-12）
2. 房地产行业周报（6.28-7.4）：首轮双集中供地收官，商票纳入监控体系（2021-07-04）
3. 房地产行业周报（6.14-6.20）：地产销售投资热度回落，公募REITs上市在即（2021-06-21）
4. 房地产行业周报（5.31-6.6）：土地收入划转税务征收，但分配机制不变（2021-06-06）
5. 房地产行业周报（5.24-5.30）：政策意在“稳房价”，首批集中供地基本出炉（2021-05-30）

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: 房地产开发投资额累计同比增速.....	2
图 2: 房地产开发单月投资额同比增速.....	2
图 3: 土地成交单价重回高位增长.....	3
图 4: 商品房销售面积和新开工面积.....	3
图 5: 2021 年 6 月 70 个大中城市新建商品住宅销售价格一览.....	3
图 6: 2021 年 6 月 70 个大中城市二手住宅销售价格一览.....	4
图 7: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	5
图 8: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	5
图 9: 上周中润资源、ST 新光、世联行等个股涨幅显著.....	5
图 10: 上周苏宁环球、华夏幸福、嘉凯城等个股跌幅显著.....	5
图 11: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	6
图 12: 年初以来申万地产上涨个股占比为 32.58%.....	6
图 13: 上周表现强势的港股通内房股.....	6
图 14: 年初以来表现强势的港股通内房股.....	6
图 15: 上周表现强势的物业股.....	7
图 16: 年初以来表现强势的物业股.....	7

表 目 录

表 1: 2021 年上半年各城市推出二手房成交参考价格机制的情况.....	1
表 2: 部分公司上半年业绩预披露.....	4
表 3: 重点关注公司盈利预测与评级.....	9

1 每周点评

多城推二手房参考价格机制，调控效果显著，助市场理性健康发展。2021年2月8日深圳住建局首次出台了二手房成交参考价格机制，旨在促进二手房市场信息透明，理性交易。二手房成交参考价格机制发布后，深圳楼市明显降温，截至2021年6月，深圳市二手房交易量已连续3个月成交量低于5000套，上半年整体二手住宅共成交28442套，同比大跌35.4%，在价格方面，2021年5月深圳市二手房价格指数环比下滑0.1pp，实现了自2019年7月以来的首次下跌。此后，无锡、东莞、成都、西安等城市也陆续推出了相应的二手房成交参考价格机制并取得了显著的调控效果。二手房参考价格机制的有效性已经得到充分证明，未来可能有更多城市加入，共同推动房地产市场的理性健康发展。

表 1：2021 年上半年各城市推出二手房成交参考价格机制的情况

时间	城市	发布机构	政策	政策要点	发布频率
2021年2月8日	深圳	深圳市住建局	《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》	在调查分析基础上，以二手住房网签价格为基础，参考周边一手住房价格，综合形成全市住宅小区二手住房成交参考价格，中介挂牌价格不能超过参考价，商业银行将根据成交参考价格发放二手房贷款。	每年
2021年3月2日	无锡	无锡市住建局	《关于规范我市二手房交易秩序的通知》	在全面收集、掌握相关市场交易真实数据的基础上，加强数据的研究分析，借鉴深圳等先行城市的经验做法，逐步完善二手住房价格信息发布机制。二手住房价格信息发布后，中介机构受理的、发布的房屋挂牌价格应与参考成交价格相一致；不得鼓动卖家虚高报价，不得捏造虚假高价成交案例。	N/A
2021年3月26日	东莞	东莞市住建局	《我市首次发布典型镇街热点二手楼盘网签价格情况说明》	将住宅楼盘前一季度全部网签房源按单价排序后，计算10%分位数与90%分位数，再剔除大于90%分位数的高价和小于10%分位数的低价，将中间80%的房源的总交易金额除以总建筑面积得出均价。	每季度
2021年5月28日	成都	成都市住建局	《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》	综合分析成都市二手住房买卖签约价格、评估价格和房屋周边新房挂牌价格，第一批形成了交易活跃度较高的部分楼盘的参考价格，后续将根据房地产市场变化情况适时调整、增加。	半年
2021年7月2日	三亚	三亚市房产中介协会	《关于建立商业小区二手住宅成交参考价格发布机制的通知》	根据三亚市二手住宅交易情况，对当月交易量靠前的商业小区成交价格情况进行统计分析，并每月定期发布全市部分商业小区二手住宅成交参考价格表。	每月
2021年4月16日	宁波	宁波市住建局等六部委	《关于进一步加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》	以住宅小区为单元，在综合分析房地产市场基础上，以二手住房网签价格为基础，剔除异常和非典型性的交易记录，形成热点学区二手住房交易参考价格。首批试行发布9个热点学区范围内，112个住宅小区二手住房交易参考价格。	N/A
2021年7月8日	西安	西安市住建局	《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》	充分参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素，经调查分析，形成二手住房成交参考价格。	N/A
2021年7月14日	上海	上海市	《关于进一步规范存量房	实施存量房房源挂牌核验的基础上，对新申请核验	N/A

时间	城市	发布机构	政策	政策要点	发布频率
		房地产交易中心	房源核验及信息发布工作的补充通知》	房源增加挂牌价格信息的核验。没有通过挂牌价格核验的，房地产经纪机构和房地产信息服务平台企业不得对外发布该房源信息。	

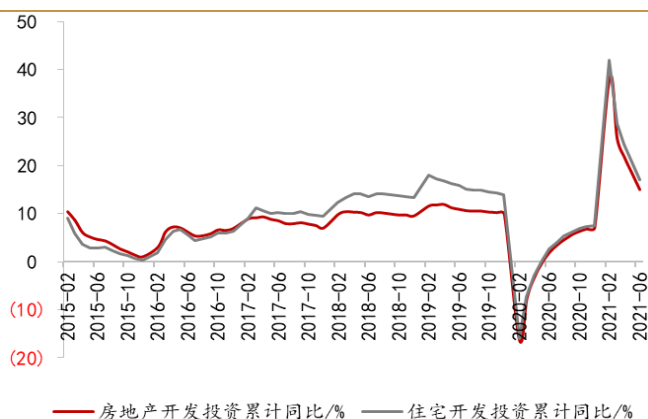
数据来源：各地方政府网站，西南证券整理

2021年1-6月住宅销售面积和销售额增速继续放缓，已回归疫情前正常水平。根据国家统计局发布的房地产行业数据，2021年1-6月住宅销售面积和销售额累计值为7.91亿平和8.46万亿元，较2020年同期分别增长29.4%和41.9%，较2019年同期分别增长19.5%和38.0%。2021年6月住宅销售面积和销售额分别为1.9亿平方米和2.0万亿元，同比分别增长6.7%和9.1%。1-6月住宅销售面积和金额增速从高位继续放缓，单月住宅销售额已回归疫情前水平。随着大规模棚改退场，住房信贷收紧，多地房贷利率走高，预计后续销售增速将继续平稳回落。

2021年1-6月房地产投资快速修复，回归平稳。2021年1-6月全国房地产开发投资完成额为7.2万亿元，同比增长15.0%，比前值回落3.3pp。其中，1-6月住宅、办公楼、商业营业用房开发投资完成额累计同比增速分别为17.0%、6.7%及3.5%，比前值分别回落2.3pp，提升0.5pp，回落2.6pp。上半年在销售端的火热带动房企投资额的快速修复后，6月房企投资额增速持续趋缓，预计各地第二轮土拍的推出以及房企开工数据的转好将对地产投资起到支撑作用。

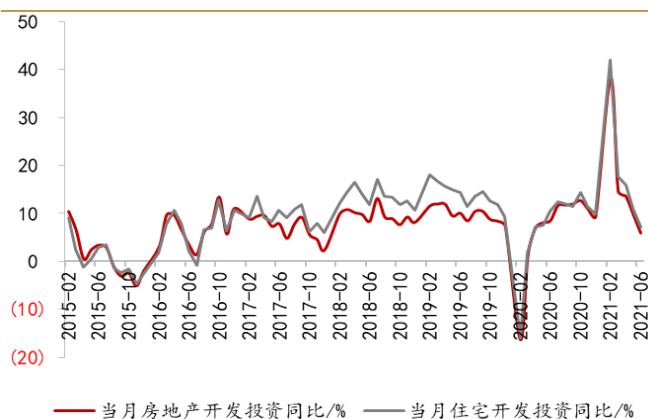
2021年1-6月竣工大幅增长符合预期，开工增速有所好转但仍处低位。2021年1-6月商品房新开工面积累计达10.1亿平方米，较2020年同期增长3.8%，较2019年同期降低4.0%。2021年6月商品房新开工面积达到2.7万平方米，较5月有明显改善，预计下半年开工增速将继续好转。2020年1-6月商品房竣工面积累计达3.6亿平方米，较2020年同期增长25.7%，较2019年同期增长12.5%。2018年至2019年的高开工数据带动了今年竣工数据的大幅增长，预计下半年高竣工表现仍将维持。

图1：房地产开发投资额累计同比增速



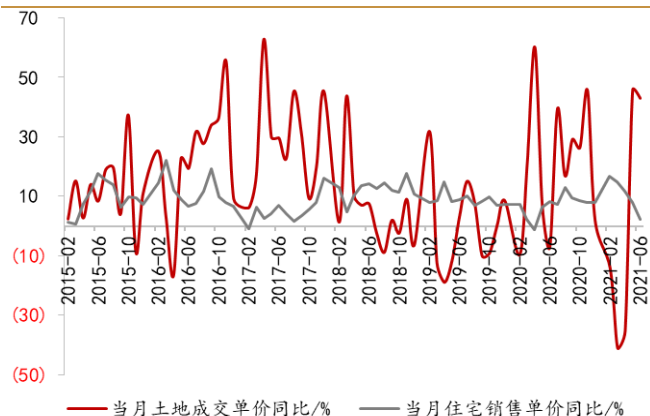
数据来源：Wind、西南证券整理

图2：房地产开发单月投资额同比增速



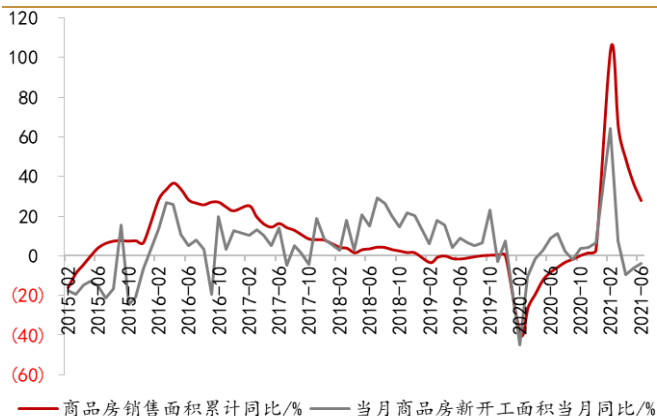
数据来源：Wind、西南证券整理

图 3：土地成交单价重回高位增长



数据来源：Wind、西南证券整理

图 4：商品房销售面积和新开工面积



数据来源：Wind、西南证券整理

调控政策显成效，70 个大中城市 2021 年 6 月房价涨幅整体收窄。新房价格方面，有 55 个城市环比上涨，3 个城市持平，12 个城市环比下降；二手房价格方面，有 48 个城市环比上涨，6 个城市持平，16 个城市环比下降。新房价格涨幅前三的城市为济南、长沙和无锡，分别较 5 月增长 1.5pp、1.3pp 和 1.2pp，二手房价格涨幅前三的城市为北京、上海和金华，分别较 5 月增长 1.3pp、1.0pp 和 1.0pp。随着信贷环境收紧，多城陆续推出二手房参考价格机制，预计后期房价整体涨幅将继续收窄，广州、上海等城市房地产过热势头将得到遏制。

图 5：2021 年 6 月 70 个大中城市新建商品住宅销售价格一览

城市	环比	同比	城市	环比	同比
北京	0.90%	4.9%	石家庄	0.0%	2.9%
上海	0.5%	4.6%	太原	-0.2%	-2.1%
广州	1.0%	11.6%	徐州	1.1%	9.3%
深圳	0.5%	3.5%	唐山	0.4%	4.7%
天津	0.9%	4.2%	沈阳	0.7%	4.5%
武汉	0.7%	6.7%	秦皇岛	-0.3%	0.6%
大连	1.0%	6.0%	包头	0.0%	3.3%
长春	0.2%	1.2%	丹东	0.1%	5.8%
哈尔滨	-0.1%	-0.2%	锦州	0.5%	5.6%
温州	0.5%	4.6%	吉林	0.4%	3.4%
南京	0.8%	4.4%	牡丹江	0.2%	-0.4%
杭州	0.8%	2.6%	无锡	1.2%	5.9%
宁波	0.6%	4.8%	呼和浩特	0.2%	3.1%
泉州	0.4%	7.2%	蚌埠	0.5%	3.5%
福州	0.5%	5.8%	安庆	-0.3%	-0.9%
厦门	0.7%	5.8%	九江	0.3%	3.3%
南昌	0.0%	0.9%	赣州	0.4%	5.2%
济南	1.5%	3.6%	济宁	0.8%	10.6%
惠州	0.8%	3.5%	洛阳	0.4%	3.8%
郑州	0.8%	3.2%	平顶山	0.1%	3.3%
南宁	0.5%	5.4%	宜昌	0.5%	5.0%
长沙	1.3%	6.7%	襄樊	0.3%	5.2%
兰州	0.5%	6.7%	岳阳	-0.4%	-0.1%
重庆	1.0%	8.0%	常德	-0.5%	-1.7%
成都	0.3%	5.7%	韶关	0.5%	6.3%
贵阳	-0.2%	4.7%	湛江	-0.2%	4.6%
昆明	-0.8%	4.7%	桂林	0.3%	1.8%
西安	1.0%	8.2%	北海	0.3%	-2.9%
海口	0.8%	5.8%	三亚	0.6%	7.3%
青岛	0.7%	5.1%	泸州	-0.1%	-0.1%
乌鲁木齐	0.1%	3.7%	南充	-0.4%	-1.0%
扬州	0.7%	9.2%	遵义	0.2%	2.3%
合肥	0.2%	6.4%	大理	-0.6%	-0.5%
金华	0.6%	6.3%	西宁	0.9%	7.8%
烟台	0.3%	4.9%	银川	0.8%	11.2%

数据来源：国家统计局，西南证券整理

图 6：2021 年 6 月 70 个大中城市二手住宅销售价格一览

城市	环比	同比	城市	环比	同比
北京	1.3%	9.9%	石家庄	-0.4%	-1.6%
上海	1.0%	10.1%	太原	0.0%	-2.1%
广州	0.6%	13.2%	徐州	0.7%	7.8%
深圳	-0.2%	8.7%	唐山	0.2%	3.5%
天津	0.3%	0.0%	沈阳	0.4%	5.5%
武汉	0.7%	4.2%	秦皇岛	-0.5%	1.4%
大连	0.5%	6.3%	包头	0.2%	2.8%
长春	0.4%	-2.5%	丹东	0.2%	4.6%
哈尔滨	0.3%	-1.9%	锦州	-0.3%	-0.6%
温州	0.6%	7.2%	吉林	-0.1%	-1.4%
南京	0.7%	6.4%	牡丹江	-0.7%	-6.0%
杭州	0.8%	8.6%	无锡	0.9%	7.5%
宁波	0.5%	9.0%	呼和浩特	0.0%	0.0%
泉州	0.6%	8.3%	蚌埠	0.7%	4.9%
福州	0.6%	5.0%	安庆	-0.2%	-2.8%
厦门	0.3%	4.4%	九江	0.4%	3.0%
南昌	-0.1%	0.2%	赣州	0.2%	1.8%
济南	0.5%	0.0%	济宁	0.5%	6.8%
惠州	-0.3%	1.7%	洛阳	0.3%	4.2%
郑州	0.5%	1.3%	平顶山	0.0%	3.1%
南宁	0.1%	2.4%	宜昌	-0.1%	-0.1%
长沙	0.7%	4.9%	襄樊	0.2%	0.0%
兰州	0.1%	5.0%	岳阳	-0.1%	-1.2%
重庆	0.9%	5.5%	常德	0.0%	-0.3%
成都	0.5%	6.7%	韶关	0.4%	5.6%
贵阳	-0.2%	-1.5%	湛江	0.3%	2.1%
昆明	-0.6%	3.1%	桂林	0.2%	1.8%
西安	0.9%	7.8%	北海	0.5%	-1.9%
海口	0.8%	7.4%	三亚	0.5%	5.3%
青岛	0.3%	0.8%	泸州	0.0%	0.2%
乌鲁木齐	-0.3%	3.5%	南充	-0.5%	-4.5%
扬州	0.5%	10.4%	遵义	0.0%	0.6%
合肥	0.3%	6.3%	大理	-0.1%	2.3%
金华	1.0%	8.4%	西宁	0.6%	6.8%
烟台	0.3%	3.3%	银川	0.5%	8.4%

数据来源：国家统计局，西南证券整理

上半年业绩预披露，物管赛道保持高速增长，医美文旅板块值得期待。近期，各公司陆续发布 2021 年上半年业绩预告，其中融创服务和越秀服务表现亮眼，上半年分别录得归母净利润同比增长约 140%和 120%，同为轻资产属性的代建赛道表现同样不俗，绿城管理上半年归母净利润同比增长约 70%。而传统房企如保利地产则呈现增收不增利的特点，尽管上半年营收同比增长 22.25%，归母净利润仅同比增长 1.72%。此外，随着疫情复苏，涉及医美、文旅等业务的企业业绩明显好转，下半年增长空间值得期待。

表 2：部分公司上半年业绩预披露

公司代码	公司名称	业绩表现
9979.HK	绿城管理	报告期内公司归母净利润同比增长不少于 70%，经估算约 2.7 亿元人民币，业绩提升的主要原因是：1) 疫情逐步受控，中国经济及房地产市场复苏，带动代建业务需求及服务收入提升；2) 受宏观政策支持，代建业务属轻资产属性，故表现出逆周期特征及更快的发展态势。
000615.SZ	奥园美谷	报告期内公司实现归母净利润 4800 万-5800 万元，2020 年同期则亏损 1.93 亿元。业绩扭亏为盈的主要原因有：1) 二季度收购的浙江连天美企业管理有限公司并表带来正向贡献，连天美 4 月-6 月净利润约 2300 万元，归母净利润约 1250 万元；2) 由于疫情好转，客户需求逐步恢复，公司进一步优化业务结构，提升经营管理效率，化纤板块业绩回升；3) 报告期内，有房地产项目达到竣备交楼条件，确认营业收入约 5.8 亿元。
1992.HK	复星旅游文化	报告期内公司营业收入同比下降约 42%，归母净亏损约 20 亿-21.5 亿元人民币。业绩下滑的主要原因是 2021 年上半年新冠疫情持续蔓延，对公司度假村运营业务产生重大负面影响。截至 2021 年 7 月 9 日，已重启 41 家度假村的运营，容纳能力较 2020 年同期增加 111%，恢复至 2019 年同期的 71%，下半年度假村累计预定量较 2020 年同期增加 90%，恢复至 2019 年同期的 86%。
1516.HK	融创服务	报告期内公司归母净利润同比增长超 140%，经估算约 5.7 亿元人民币。业绩提升的主要原因是由于管理规模增加带来收入增加，同时盈利能力提升。
6626.HK	越秀服务	报告期内公司归母净利润同比增长超 120%。业绩提升的主要原因有：1) 公司在管物业数目及在管面积的增加；

公司代码	公司名称	业绩表现
		2) 非业主增值服务及社区增值服务营业收入的增加。
600048.SH	保利地产	报告期内公司营业收入为 901.09 亿元, 同比增长 22.25%; 营业利润为 188.9 亿元, 同比增长 8.7%; 归母净利润为 102.98 亿元, 同比增长 1.72%。此外, 公司报告期内实现签约金额 2851.85 亿元, 同比增长 27.01%。

数据来源: 公司公告, 西南证券整理

2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现正常。上证指数上涨 0.43%、沪深 300 指数上涨 0.50%, 创业板指上涨 0.68%, 万得全 A 上周交易额 6.06 万亿, 环比增加 11.32%。从板块表现来看, 钢铁、有色金属、化工、电气设备表现靠前。

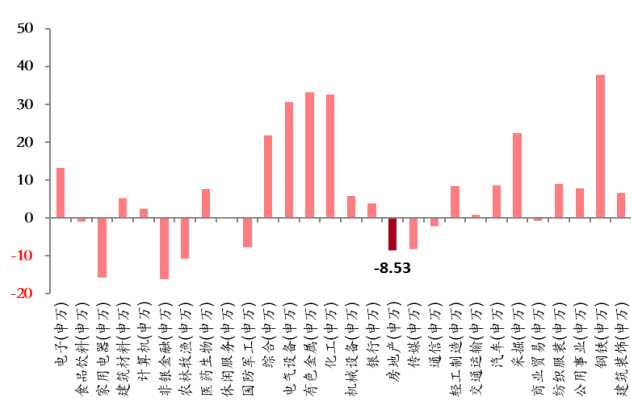
申万房地产板块 (简称申万地产) 上周下跌 1.65%, 在所有申万一级行业中相对排名 25/28。从年初涨跌幅来看, 申万地产下跌 8.53%, 在所有申万一级行业中相对排名 25/28。上周申万地产板块交易额 706.40 亿, 环比上涨 6.89%。

图 7: 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

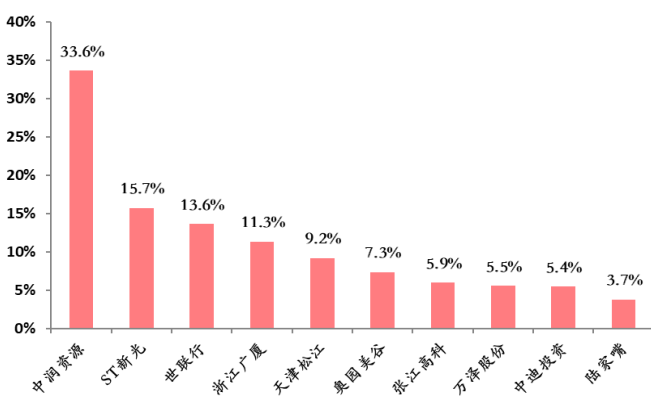
图 8: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源: Wind, 西南证券整理

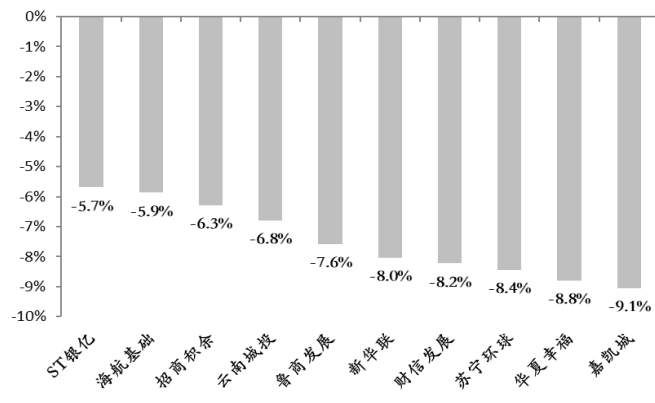
从个股涨跌幅来看, 上周中润资源、ST 新光、世联行、浙江广厦等个股涨幅居前。财信发展、苏宁环球、华夏幸福、嘉凯城等个股跌幅居前。

图 9: 上周中润资源、ST 新光、世联行等个股涨幅显著



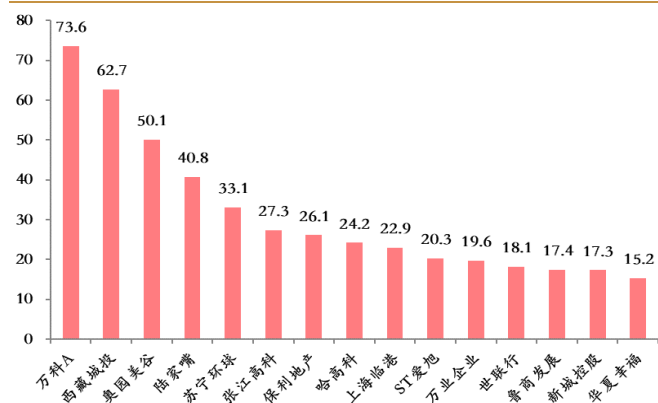
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 10: 上周苏宁环球、华夏幸福、嘉凯城等个股跌幅显著

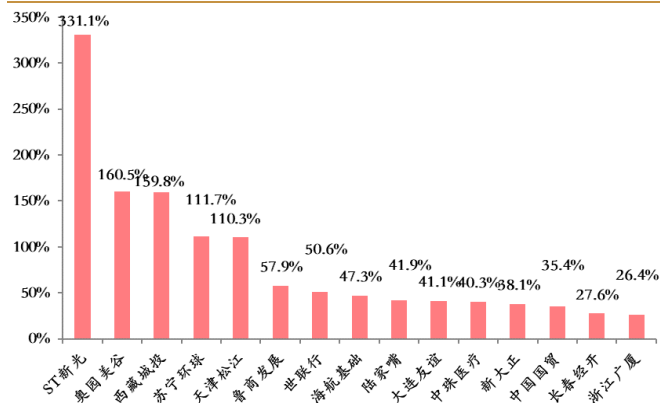


数据来源: Wind, 西南证券整理

从板块交易额来看,上周万科A、西藏城投、京汉股份、陆家嘴等排在行业前列,成交额均超40亿。其中,万科A和西藏城投交易额合计136.29亿,占板块交易额比重为17.92%,万科A、西藏城投交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看,ST新光、京汉股份、西藏城投、苏宁环球等涨幅居前,上涨个股个数占比31.82%。年初以来,华夏幸福、美好置业、蓝光发展和绿景控股等个股跌幅居前。

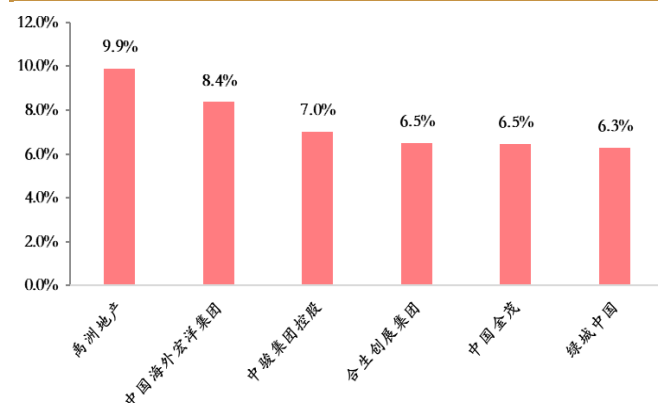
图 11: 上周申万地产板块中交易额靠前个股(亿元)


数据来源: Wind, 西南证券整理

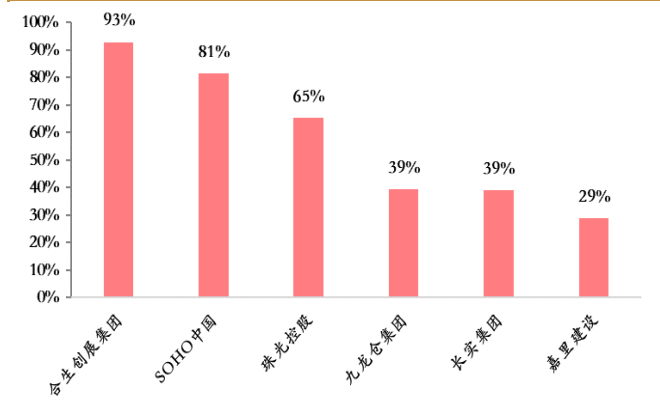
图 12: 年初以来申万地产上涨个股占比为 32.58%


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48只股票上涨,中海物业、禹洲地产和中国海外宏洋集团等涨幅居前,而易居企业控股、绿城服务和宝龙地产等位居跌幅前列。年初以来,中海物业、合生创展集团、SOHO中国、珠光控股和碧桂园物业等个股表现强势。上周从成交金额来看,碧桂园服务、融创中国、中国恒大、华润置地均超过14亿(人民币)。

图 13: 上周表现强势的港股通内房股


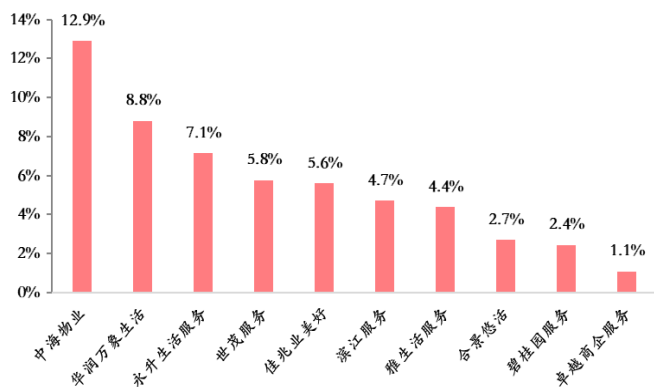
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 14: 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

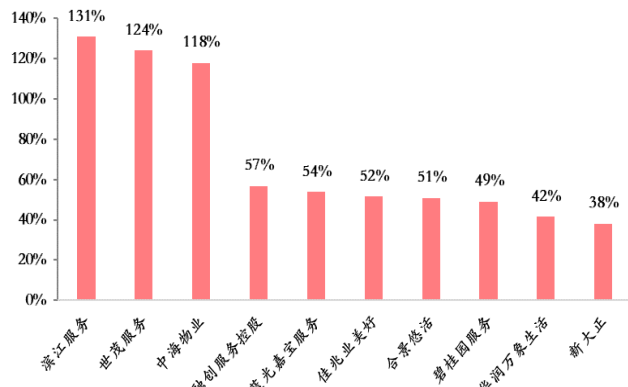
从物业板块表现来看,在我们跟踪的26只股票中,上周有14只股票上涨,分别是中海物业、华润万象生活、永升生活服务、世茂服务、佳兆业美好、滨江服务、雅生活服务、合景悠活、碧桂园服务、卓越商企服务、建业新生活、正荣服务、融创服务控股、新城悦服务,而恒大物业、招商积余、金科服务、绿城服务等位居跌幅前列。年初以来,滨江服务、世茂服务和中海物业等个股表现强势。上周从成交金额来看,碧桂园服务、恒大物业和雅生活服务均超过7亿(人民币)。

图 15: 上周表现强势的物业股



数据来源: Wind, 西南证券整理

图 16: 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

7月15日, 中共中央、国务院发布关于支持浦东新区高水平改革开放, 打造社会主义现代化建设引领区的意见。意见指出, 浦东新区的战略定位是构建国内大循环的中心节点和国内国际双循环的战略链接, 是更高水平改革开放的开路先锋, 是自主创新发展的时代标杆, 要做全球资源配置的功能高地, 扩大国内需求的典范引领, 是现代城市治理的示范样板。(观点地产网)

7月15日, 国家统计局发布2021年6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。各线城市商品住宅销售价格环比涨幅保持稳定。据测算, 6月份, 一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%, 涨幅与上月相同, 其中北京、上海、广州和深圳环比分别上涨0.9%、0.5%、1.0%和0.5%; 二手住宅销售价格环比上涨0.7%, 涨幅比上月微扩0.1个百分点。(彭拜新闻网)

7月15日, 国家统计局公布上半年经济数据。数据显示, 上半年我国国内生产总值约53.22万亿元, 可比增长12.7%, 两年平均增长5.3%。其中, 一季度同比增长18.3%, 两年平均增长5.0%; 二季度增长7.9%, 两年平均增长5.5%, 已经大致处于我国5.5%-6%的潜在增速。上半年我国经济数据不差, 但央行却在上周五宣布全面降准, 这引发市场热烈讨论, 部分认为主要因为我国下半年经济面临下行压力。(21世纪经济报道)

7月15日, 西安市发布2021年建设用地供应计划。2021年度西安市拟供应建设用地总规模3.98万亩, 其中包含经营性用地规模2.3万亩。据悉, 2021年度供应土地最多的为高新区, 达5973亩。全年供应土地计划中, 临潼区3965亩、长安区3431亩、灞桥区3402亩、经开区3159亩。(观点地产网)

7月16日, 住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金2020年年度报告》, 全面披露了2020年全国住房公积金运行情况。据观点地产新媒体了解, 2020年全国住房公积金缴存额26210.83亿元, 共计6083.42万人提取住房贷款本息18551.18亿元, 发放个人住房贷款302.77万笔、13360.04亿元。“十三五”期间, 住房公积金缴存额

累计 106264.77 亿元、提取额累计 73930.14 亿元，累计发放个人住房贷款 57954.19 亿元；“十三五”期末，个人住房贷款率 85.31%。总体来看，2020 年全国住房公积金各项业务运行较为平稳。（观点地产网）

7 月 16 日，北京市住建委发布《关于规范共有产权住房出租管理工作的通知（试行）》（征求意见稿），为北京市住建委首次就共有产权住房交付后的出租管理规定面向社会公开征求意见。意见稿明确购房人需统一通过市级代持机构建立的网络服务平台填报出租意向，经核验通过后方可对外发布出租房源。租金将采用资金托管，其中政府租金收益采取定额方式收取，实施动态调整。（观点地产网）

7 月 16 日，国务院国有资产监督管理委员会秘书长、新闻发言人彭华岗在上半年央企经济运行情况新闻发布会上表示，上半年，中央企业经济运行稳中有进、稳中向好、快中提质，经济效益明显改善，发展韧劲持续显现，各项经营指标抢眼、亮眼。（观点地产网）

7 月 16 日，据海南中原战略研究中心数据监测显示，2021 年上半年海口土地成交共 14 宗地，成交土地总占地面积 32.83 万平方米，总建筑面积 86 万平方米，成交总价 36.23 亿元，楼面价 4204 元/平方米。其中，成交楼面价同比上涨 59%，住宅用地楼面价创下新高。同比 2020 年，海口 2021 年上半年成交土地数量上涨 56%，土地成交面积下降 10%，成交总价涨幅 43%。（观点地产网）

7 月 16 日，香港地政总署公布今年 4 月至 6 月季度完成换地和契约修订的项目，涉及补地价金额共约 138.14 亿港元，按季增加 39.1%，创 10 个季度新高。（21 世纪经济报道）

3.2 公司动态跟踪

保利地产：截至上半年，保利发展实现签约金额 2851.85 亿元，同比增加 27.01%；实现营业总收入 901.1 亿元，同比增长 22.25%。归属于上市公司股东的净利润 102.98 亿元，同比增长 1.72%；加权平均净资产收益率 5.56%，同比下降 0.67 个百分点。期末，保利发展拥有总资产 1.38 万亿元，同比增长 10.59%，归属于上市公司股东的所有者权益 1901.55 亿元，同比增长 5.51%。

旭辉控股集团：旭辉控股集团有限公司作为借款方与作为贷款方的若干金融机构就若干定期贷款融资订立贷款协议，有关定期贷款融资的本金总额为 27.98 亿港元，为期 42 个月。

根据贷款协议，倘许可持有人不再共同实益拥有本公司已发行股本至少 40%；于公告日期，许可持有人共同实益拥有旭辉控股集团有限公司已发行股本总额约 54.43% 的权益。

新城控股：7 月 16 日，新城控股集团股份有限公司发布关于境外子公司发行境外美元债券的公告。2020 年 3 月 19 日，新城控股集团股份有限公司召开公司 2020 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司开展直接融资工作的议案》，授权公司（含控股子公司）在不超过人民币 300 亿元（含境外等值外币）的规模下在境内外开展直接融资工作，并根据《股票上市规则》、《公司章程》等的相关规定为子公司提供相应担保。

融创中国：7 月 16 日，融创房地产集团有限公司发布“16 融创 07”公司债券 2021 年票面利率调整的提示性公告。本期债券在存续期内前 5 年（2016 年 8 月 16 日至 2021 年 8 月 15 日）票面年利率为 4.00%，在债券存续期内前 5 年固定不变；根据公司实际情况及当前市场环境，在本期债券存续期的第 5 年末，发行人选择上调票面利率基点，即本期

债券票面利率调整为 6.80%，并在存续期的第 6 年（2021 年 8 月 16 日至 2022 年 8 月 15 日）固定不变。

大悦城控股：7 月 13 日，大悦城控股成功发行 18.01 亿元的中信建设-沈阳大悦城资产支持专项计划（CMBS）。此单 CMBS 评级为 AAA，期限为 15 年（3+3+3+3+3），最终发行利率为 3.80%。从发行利率上看，该产品的利率比同期基准利率 4.75% 低 95bps，位于近期行业同类产品的利率较低位。

奥园美谷：7 月 14 日，奥园美谷科技股份有限公司公告称，将成功转让房地产相关业务。早前奥园美谷将其房地产相关业务，包括京汉置业集团有限责任公司 100% 股权、北京养嘉健康管理有限公司 100% 股权和蓬莱华录京汉养老服务有限公司 35% 股权，在北京产权交易所公开挂牌，转让底价 10.2 亿元。根据公告，目前挂牌期满，交易共征集 1 名符合条件的意向受让方，为中国奥园集团旗下投资公司深圳市凯弦投资有限责任公司。

融创服务：7 月 14 日，融创服务控股有限公司发布公告称，基于上半年营运数据，预期本期期间公司拥有人应占溢利较去年同期增长超过 140%，主要是由于管理规模增加带来收入增加，同时盈利能力提升。

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) **医美服务企业**：奥园美谷、苏宁环球。

表 3：重点关注公司盈利预测与评级

股票代码	股票名称	当前价格	投资评级	EPS (元)					
				2020A	2021E	2022E	2020A	2021E	2022E
000002.SZ	万科 A	23.95	买入	3.57	3.87	4.20	6.71	6.19	5.70
0884.HK	旭辉控股	4.84	买入	0.99	1.12	1.29	4.89	4.31	3.75
1908.HK	建发国际控股	12.88	买入	1.92	2.33	2.96	6.71	5.54	4.35
1638.HK	佳兆业集团	2.13	买入	0.89	0.94	1.15	2.39	2.25	1.86
601155.SH	新城控股	37.96	买入	6.76	8.15	9.36	5.62	4.66	4.06
1109.HK	华润置地	26.52	买入	-	4.48	4.99	-	5.92	5.31
1238.HK	宝龙地产	5.32	买入	1.47	1.61	1.92	3.62	3.31	2.77
0960.HK	龙湖集团	34.90	买入	3.34	4.16	4.88	10.45	8.39	7.15
000069.SZ	华侨城	7.54	买入	1.55	1.89	2.20	4.86	3.99	3.43
1992.HK	复星旅文	10.63	买入	-2.08	-0.75	0.56	-5.11	-14.13	19.11
300144.SZ	宋城演艺	16.79	持有	-0.67		0.62	-25.06	41.30	26.97

股票代码	股票名称	当前价格	投资评级	EPS (元)					
				2020A	2021E	2022E	2020A	2021E	2022E
6098.HK	碧桂园服务	64.93	买入	0.96	1.26	1.89	67.63	51.69	34.37
1995.HK	永升生活服务	15.76	买入	0.24	0.37	0.55	65.68	42.41	28.58
1516.HK	融创服务	22.35	买入	0.25	0.41	0.65	89.40	54.64	34.51
9909.HK	宝龙商业	21.81	买入	0.49	0.69	0.96	44.51	31.60	22.61
1209.HK	华润万象生活	42.28	持有	0.48	0.63	0.87	88.09	67.29	48.55
9666.HK	金科服务	52.67	买入	1.24	1.61	2.50	42.47	32.68	21.06
000615.SZ	奥园美谷	19.80	买入	-0.17	0.22	0.41	-	91.45	48.01
0873.HK	世茂服务	22.23	买入	0.34	0.55	0.90	65.37	40.73	24.60

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 7 月 16 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	zfy@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
北京	王昕宇	销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
	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
广深	彭博	销售经理	13391699339	13391699339	pbyf@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
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	xyy@swsc.com.cn