

销售回落趋势明显，共有产权房迎政策利好

——2021年第29地产周报



东方证券
ORIENT SECURITIES

核心观点

- **本周市场回顾。**第29周房地产板块指数弱于沪深300指数，创业板指。房地产板块较沪深300指数相对收益为-0.3%。沪深300指数报收5094.77，周度涨幅为+0.5%；创业板指数报收3432.65，周度涨幅+0.7%；房地产板块指数报收3414.30，周度涨幅为-1.7%。
- **本周行业要闻。**央行，统计局等发布截止二季度重要数据，6月末房地产贷款同比增长9.5% 增速回落2.2%；上半年度全国商品房销售额92931亿元，同比增长38.9%。北京市住建委发布新规，共有产权房住房将可对外出租，南京市明确了共有产权保障性住房的买卖、继承、析产、赠与等处分住房产权的具体做法，东莞新房参考周边价格，无偿配建设施成本不再计入房价成本。
- **非住行业要闻。**二季度北京甲级写字楼净吸纳量创新高，广州优质购物中心空置率5年新低，平均租金同比上升2.6%。
- **本周新房和二手房销售下降。**第29周29大城市新房销售为4.3万套，较第28周减少14.1%；11大城市二手房销售1.1万套，较第28周减少2.7%；一线城市新房、二手房交易较第28周的增速分别为-22.1%，+6.8%；二线城市新房、二手房交易较第28周的增速分别为-5.9%，-7.3%。**库存量较上周略有减少、库销比较上周略有提升。**截至第29周15大城市库存为113.8万套，较第28周减少0.3万套；库销比为9.3个月，较第28周增加0.1个月。**本周土地市场出让热度和上周持平。**第29周26大城市合计成交土地6块，和第28周持平。**土地出让金额减少。**26大城市土地出让金为37.7亿元，较第28周减少3.6亿元。**平均溢价率上升。**26大城市土地成交平均溢价率为28.0%，较第28周增加13.8个百分点。26大城市土地流拍数量为0块。
- **重点公司公告。**绿地控股，保利地产等8家公司发布2021年二季度、上半年销售业绩，荣盛发展等6家公司开展现金红利派发。

投资建议与投资标的

- **本周新房和二手房销售继续下滑，土地出让溢价率有所提升。**从统计局数据来看，6月销售增速继续回落，符合我们此前对本轮景气周期已经运行至高点附近的判断。展望下半年，三四线市场韧性较强，行业实际利润率可能高于市场的悲观预期。同时，在市场和融资双重压力下，行业出清可能加速，龙头房企利润空间正逐步打开，诞生一轮估值修复行情。我们看好业绩稳健的一线龙头，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)、新城控股(601155, 买入)。**产业链上，新开工回落、竣工提速的趋势不变，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)、宝龙商业(09909, 买入)、新大正(002968, 买入)、融创服务(01516, 买入)。**

风险提示

- 疫情影响导致销售大幅低于预期。政策调控程度高于预期。利率发生明显上升。

行业评级

看好 中性 看淡 (维持)

国家/地区

中国

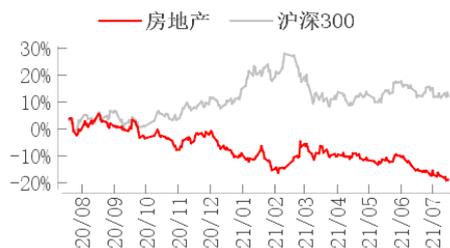
行业

房地产行业

报告发布日期

2021年07月19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

证券分析师

吴丛露

wuconglu@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860520020003

香港证监会牌照：BQJ931

联系人

吴尘染

wuchenran@orientsec.com.cn

相关报告

上海核查二手房挂牌价格，央行全面降准 2021-07-12

0.5个百分点：——2021年第28周地产周

报

销售小幅增长，试点房企商票纳入监管范 2021-07-05

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 29 周市场行情回顾（2021.07.12~2021.07.18） | 4 |
| 1.1 第 29 周行业指数表现 | 4 |
| 1.2 第 29 周地产板块个股表现 | 4 |
| 2.行业及公司要闻回顾（2021.07.12~2021.07.18） | 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 | 6 |
| 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：销售回落趋势明显，共有产权房迎政策利好 | 12 |
| 风险提示 | 13 |
| 附录 | 14 |
| 跟踪城市及地产板块股票池名单 | 14 |

图表目录

| | |
|-------------------------------------|----|
| 图 1: 本周（第 29 周）29 城市新房成交..... | 6 |
| 图 2: 本周（第 29 周）11 城市二手房成交..... | 6 |
| 图 3: 本周（第 29 周）新房二手房成交中一线城市占比..... | 6 |
| 图 4: 第 29 周跟踪城市库销比..... | 7 |
| 图 5: 重点城市库存和库销比..... | 7 |
| 图 6: 一、二线城市土地成交情况..... | 8 |
| 图 7: 卫星城土地成交情况..... | 8 |
| 图 8: 一、二线城市土地出让金情况..... | 9 |
| 图 9: 卫星城土地出让金情况..... | 9 |
| 图 10: 26 城土地平均溢价率情况..... | 10 |
| 图 11: 26 城土地流拍情况..... | 10 |
| 表 1: 本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，创业板指..... | 4 |
| 表 2: 本周房地产个股表现，中润资源、华鑫股份涨幅居前..... | 4 |
| 表 3: 覆盖公司估值表..... | 12 |
| 表 4: 地产板块股票池名单..... | 14 |

1.第 29 周市场行情回顾（2021.07.12~2021.07.18）

1.1 第 29 周行业指数表现

- 第 29 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，创业板指。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为-2.2%。沪深 300 指数报收 5094.77，周度涨幅为+0.5%；创业板指数收报 3432.65，周度涨幅+0.7%；房地产板块指数报收 3414.30，周度涨幅为-1.7%。

表 1: 本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，创业板指

| | 指数(2021/07/16) | 本周涨幅 | 上周涨幅 | 年初以来涨幅 |
|-----------|----------------|-------|-------|--------|
| 沪深 300 | 5094.77 | 0.5% | -0.2% | -2.2% |
| 创业板指 | 3432.65 | 0.7% | 2.3% | 15.7% |
| 房地产指数（申万） | 3414.30 | -1.7% | -0.5% | -10.8% |

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 29 周地产板块个股表现

第 29 周地产板块涨幅居前的公司分别为中润资源、华鑫股份、世联行、浙江广厦、天津松江。

表 2: 本周房地产个股表现，中润资源、华鑫股份涨幅居前

| 本周涨幅前五 | 涨幅 | 本周跌幅前五 | 跌幅 |
|--------|-------|--------|--------|
| 中润资源 | 33.6% | 中南建设 | -10.7% |
| 华鑫股份 | 14.6% | 嘉凯城 | -9.1% |
| 世联行 | 13.6% | 华夏幸福 | -8.8% |
| 浙江广厦 | 11.3% | 苏宁环球 | -8.4% |
| 天津松江 | 9.2% | 华联控股 | -8.4% |

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（2021.07.12~2021.07.18）

2.1 行业一周要闻回顾

- 央行，统计局等发布截止二季度重要数据，6 月末房地产贷款同比增长 9.5% 增速回落 2.2%；上半年度全国商品房销售额 92931 亿元，同比增长 38.9%。地方政策方面，北京市住建委发布新规，共有产权住房将可对外出租，南京市明确了共有产权保障性住房的买卖、继承、析产、赠与等处分住房产权的具体做法，东莞新房参考周边价格，无偿配建设施成本不再计入房

价成本。非住方面，二季度北京甲级写字楼净吸纳量创新高，广州优质购物中心空置率 5 年新低，平均租金同比上升 2.6%。

- 1) 央行：6 月末房地产贷款同比增长 9.5% 增速回落 2.2%。

信息来源：观点地产网

- 2) 银保监会：房地产贷款增速降至 10.3%，继续低于全部贷款增速。6 月末，银行业不良贷款余额 3.5 万亿元，较年初增加 1083 亿元，不良贷款率 1.86%，较年初下降 0.08%。

信息来源：观点地产网

- 3) 统计局：1)上半年度全国商品房销售额 92931 亿元，同比增长 38.9%；2) 6 月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%。

信息来源：观点地产网

- 4) 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）》，共有产权住房将可对外出租。

信息来源：观点地产网

- 5) 南京市住房保障等联合印发通知，出台《南京市共有产权保障性住房交易实施细则》，明确了共有产权保障性住房的买卖、继承、析产、赠与等处分住房产权的具体做法。

信息来源：观点地产网

- 6) 东莞：新房参考周边价格，无偿配建设施成本不再计入房价成本。

信息来源：观点地产网

- 7) 深圳率先全面应用标定地价，最高地价 6.58 万元/平方米。

信息来源：观点地产网

- 8) 2021 年上半年海口土地成交共 14 宗地，成交土地总占地面积 32.8 万方，总建筑面积 86 万方，成交总价 36.2 亿元，楼面价 4204 元每平方米。

信息来源：观点地产网

- 9) 世邦魏理仕 Q2 报告：北京甲级写字楼净吸纳量创新高。

信息来源：和讯

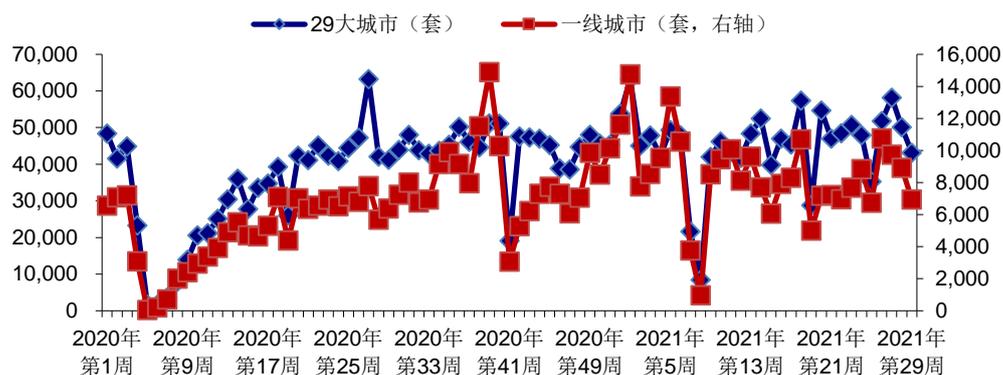
- 10) 二季度广州优质购物中心空置率 5 年新低，平均租金同比上升 2.6%。

信息来源：和讯

2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾

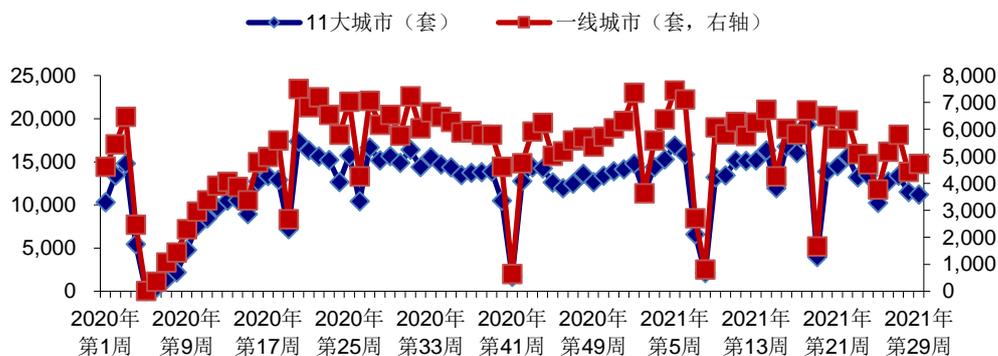
本周新房和二手房销售下降。第29周29大城市新房销售为4.3万套,较第28周减少14.1%; 11大城市二手房销售1.1万套,较第28周减少2.7%;一线城市新房、二手房交易较第28周的增速分别为-22.1%,+6.8%;二线城市新房、二手房交易较第28周的增速分别为-5.9%, -7.3%。

图1: 本周(第29周)29城市新房成交



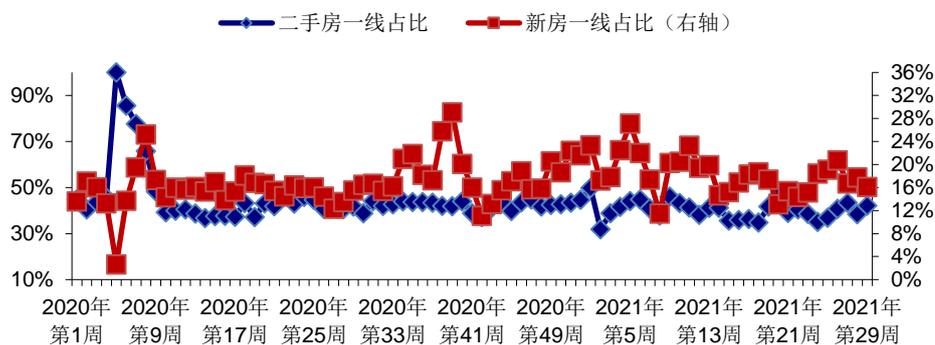
数据来源: Wind, 东方证券研究所

图2: 本周(第29周)11城市二手房成交



数据来源: Wind, 东方证券研究所

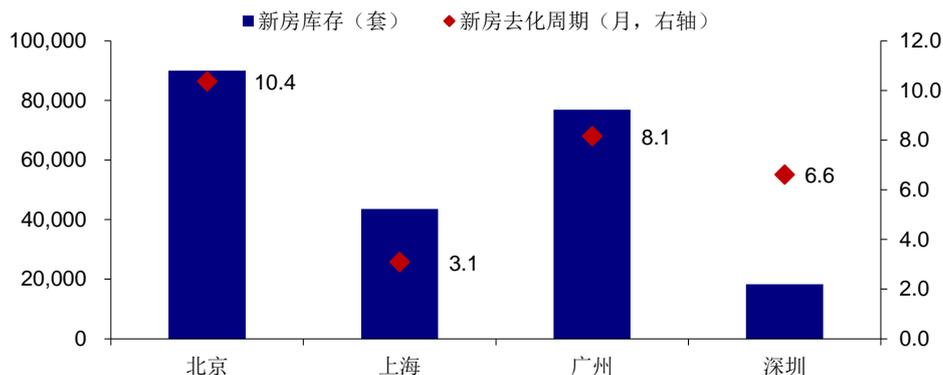
图3: 本周(第29周)新房二手房成交中一线城市占比



数据来源: Wind, 东方证券研究所

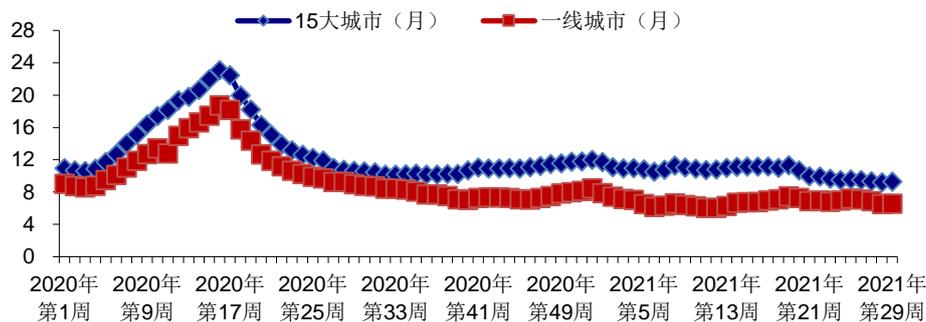
库存量较上周略有减少、库销比较上周略有提升。截至第 29 周 15 大城市库存为 113.8 万套，较第 28 周减少 0.3 万套；库销比为 9.3 个月，较第 28 周增加 0.1 个月。一线城市库存量 22.9 万套，较第 28 周减少 0.1 万套，库销比为 6.5 个月，较第 28 周持平。二线城市库存量 54.7 万套，较第 28 周减少 0.2 万套，库销比为 6.8 个月，较第 28 周增加 0.1 个月。

图 4: 第 29 周跟踪城市库销比



数据来源: Wind, 东方证券研究所

图 5: 重点城市库存和库销比

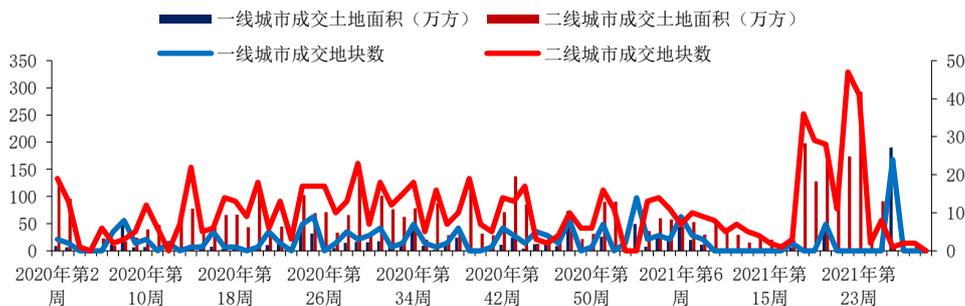


数据来源：Wind，东方证券研究所

2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场出让热度和上周持平。第 29 周 26 大城市合计成交土地 6 块，和第 28 周持平。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、0、4、2 块，较第 28 周分别持平、减少 2 块、持平、增加 2 块。**土地出让金额减少**。第 29 周 26 大城市土地出让金为 37.7 亿元，较第 28 周减少 3.6 亿元。

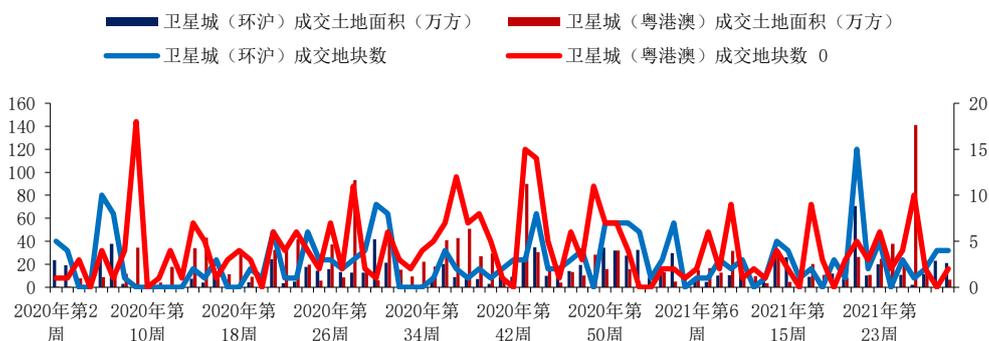
图 6：一、二线城市土地成交情况



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 7：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。

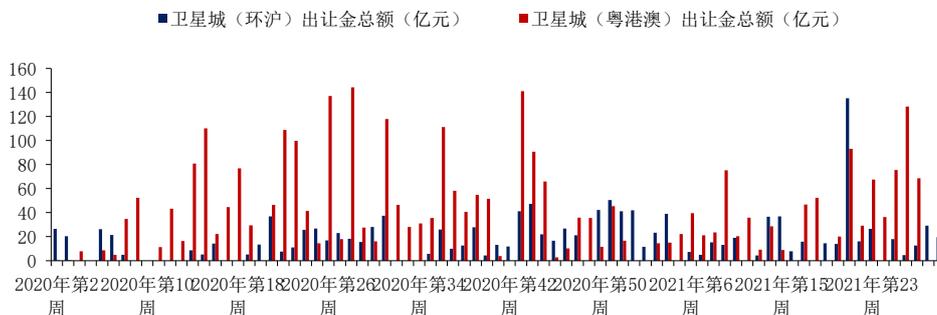
图 8：一、二线城市土地出让金情况



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 9：卫星城土地出让金情况

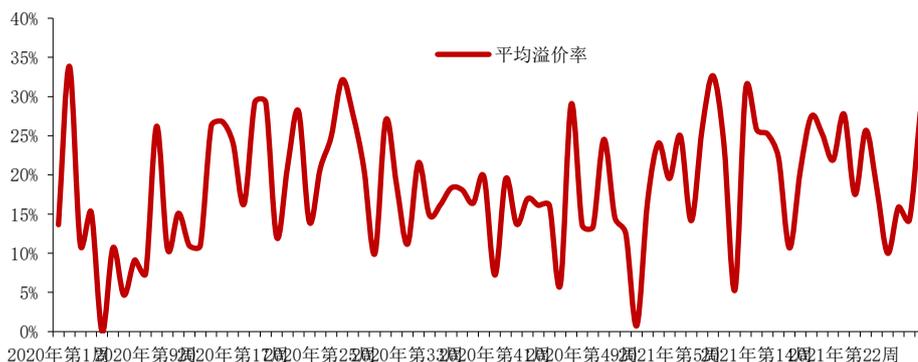


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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。

平均溢价率上升。第 29 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 28.0%，较第 28 周增加 13.8 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%、0.0%、27.1%、29.9%。2021 年第 29 周 26 大城市土地流拍数量为 0 块。

图 10：26 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 11：26 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：

绿地控股，保利地产等 8 家公司发布 2021 年二季度、上半年销售业绩，荣盛发展等 6 家公司开展现金红利派发。

【绿地控股】1) 公司 2021 年 1-6 月实现营业总收入 2829 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 82 亿元，同比增长 2.7%；2) 公司 2021 年 4-6 月实现合同销售金额 938.7 亿元，同比增加 13.7%，实现合同销售面积 701.1 万平方米，同比增加 15.6%。公司 2021 年 1-6 月实现合同销售金额 1640.7 亿元，同比增加 23.3%，实现合同销售面积 1293.5 万平方米，同比增加 25.4%；3) 公司以 121.7 亿股为基数，每股派发现金红利 0.25 元（含税），每股派送红股 0.05 股，共计派发现金红利 30.4 亿元，派送红股 6.1 亿股，本次分配后总股本为 127.8 亿股。

【保利地产】公司 2021 年上半年实现营业收入 901.1 亿元，同比增加 22.3%，归母净利润 103.0 亿元，同比增加 1.7%。

【金科股份】公司 2021 年 6 月实现销售金额约 172 亿元，房地产销售面积约 187 万平方米。2021 年 1-6 月，公司实现销售金额约 1021 亿元，同比增长 17.6%，房地产销售面积约 1005 万平方米，同比增长 16.9%。

【华侨城 A】公司 2021 年 6 月实现合同销售金额 83.7 亿元，合同销售面积 40.5 万平方米。2021 年 1-6 月累计实现合同销售面积 225.8 万平方米，同比增长 49%，合同销售金额 447.4 亿元，同比增长 36%。

【迪马股份】公司 2021 年 1-6 月，公司房地产业务实现销售金额 233.6 亿元，销售面积 177.8 万平方米，其中合并报表权益销售面积 101.1 万平方米，合并报表权益销售金额为 121.5 亿元。

【鲁商发展】公司 2021 年 4-6 月房地产项目实现签约金额 58.7 亿元，同比增加 5.1%，实现签约面积 54.2 万平方米，同比增加 1.7%。公司 2021 年 1-6 月实现签约金额 90.6 亿元，同比增加 26.3%，实现签约面积 82.7 万平方米，同比增加 21.9%。

【天地源】公司 2021 年 4-6 月实现权益合同销售金额 28.2 亿元，同比增长 46.5%，实现合同销售面积 21.3 万平方米，同比增长 19.5%。公司 2021 年 1-6 月实现合同销售金额 54.9 亿元，同比增长 65.7%，实现合同销售面积 32.5 万平方米，同比增长 27.8%。

【南京高科】公司 2021 年 4-6 月房地产业务实现合同销售金额为 4198.2 万元（包括商品住宅、车位等销售），同比增加 4590.8%，实现合同销售面积 0.05 万平方米（均为商品住宅销售项目），去年同期无商品房销售。2021 年 1-6 月，公司实现合同销售金额 5673.4 万元（包括商品住宅、车位等销售），同比减少 90.3%，实现合同销售面积 0.10 万平方米（均为商品住宅销售项目），同比减少 98.9%。

【东百集团】公司竞得“藁城区〔2021〕001 号”地块，该地块位于西至康村地，南至金五线，北至康村地，土地出让面积 11.3 万平方米，建筑用地面积 11.3 万平方米，成交总价 5690 万元。

【金融街】公司拟发行公司债券(第三期)，发行规模为不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元)，票面利率 3.32%，期限 5 年。

【滨江集团】公司拟发行 6 亿元公司债券(第一期)，票面利率 3.96%，期限 2 年。

【天健集团】公司发行 15 亿元第三期超短期融资券，票面利率 3.03%，期限 268 日。

【荣盛发展】公司以 43.5 亿股为基数，每 10 股派 3.50 元人民币现金(含税)，共计派发现金股利 15.2 亿元(含税)。

【世荣兆业】公司以 8.1 亿股为基数，每 10 股派 1.00 元(含税)，共计派发现金股利 8091.0 万元。

【合肥城建】公司以 8.0 亿股为基数，每 10 股派发现金红利 1.00 元(含税)，共计派发现金股利 8032.9 万元(含税)。

【福星股份】公司以 9.3 亿股为基数，每 10 股派发现金红利 0.50 元(含税)，共计派发现金红利 4640.6 万元。

【宋都股份】公司以 12.6 亿股为基准，每股派发的现金红利为 0.01 元(含税)，共计派发现金红利 1263.6 万元(含税)。

【宜华健康】1) 公司控股股东林正刚先生减持公司股份 2.4 万股，占公司股份 0.003%，减持均价 4.28 元/股；2) 公司选举杨亚观先生为第八届监事会职工代表监事。

【首开股份】王洪斌先生因工作安排变动原因，辞去其所担任的董事职务。

【蓝光发展】公司及下属子公司新增到期未能偿还的债务本息金额为 20.6 亿元，包括银行贷款、信托贷款、债务融资工具等债务形式。截止 2021 年 7 月 12 日，公司累计到期未能偿还的债务本息合计 45.4 亿元。

3.投资建议：销售回落趋势明显，共有产权房迎政策利好

本周新房和二手房销售继续下滑，土地出让溢价率有所提升。从统计局数据来看，6 月销售增速继续回落，符合我们此前对本轮景气周期已经运行至高点附近的判断。展望下半年，三四线市场韧性较强，行业实际利润率可能高于市场的悲观预期。同时，在市场和融资双重压力下，行业出清可能加速，龙头房企利润空间正逐步打开，诞生一轮估值修复行情。我们看好业绩稳健的一线龙头，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)、新城控股(601155，买入)。产业链上，新开工回落、竣工提速的趋势不变，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)、宝龙商业(09909，买入)、新大正(002968，买入)、融创服务(01516，买入)。

表 3：覆盖公司估值表

| A 股股票 | 股票 | 股价 | 市值 | EPS (元/股) | PE | 投资 | 目标价 | 最近报告 |
|-------|----|----|----|-----------|----|----|-----|------|
|-------|----|----|----|-----------|----|----|-----|------|

| 代码 | 简称 | (元) | (亿元) | 20A | 21E | 22E | 20A | 21E | 22E | 评级 | (元) | 时间 |
|-----------|--------|-------|-------|-------------|------|-------|------|-----|-----|----|-------|------------|
| 000002.SZ | 万科 A | 23.95 | 2782 | 3.57 | 3.94 | 4.39 | 7 | 6 | 5 | 买入 | 37.04 | 2021/4/1 |
| 001979.SZ | 招商蛇口 | 11.15 | 883 | 1.55 | 2.81 | 3.40 | 7 | 4 | 3 | 买入 | 20.88 | 2020/10/21 |
| 600048.SH | 保利地产 | 11.79 | 1411 | 2.42 | 2.81 | 3.22 | 5 | 4 | 4 | 买入 | 19.67 | 2021/4/21 |
| 600340.SH | 华夏幸福 | 5.18 | 203 | 0.94 | 5.51 | 6.51 | 6 | 1 | 1 | 买入 | 23.20 | 2020/8/30 |
| 600383.SH | 金地集团 | 9.88 | 446 | 2.30 | 3.15 | 3.62 | 4 | 3 | 3 | 买入 | 18.55 | 2021/1/11 |
| 000402.SZ | 金融街 | 6.48 | 194 | 0.84 | 1.44 | 1.60 | 8 | 5 | 4 | 增持 | 9.10 | 2020/8/30 |
| 000961.SZ | 中南建设 | 5.33 | 204 | 1.85 | 2.36 | 2.68 | 3 | 2 | 2 | 买入 | 11.28 | 2021/4/29 |
| 000656.SZ | 金科股份 | 4.98 | 266 | 1.32 | 1.69 | 2.18 | 4 | 3 | 2 | 买入 | 13.4 | 2020/8/29 |
| 000671.SZ | 阳光城 | 4.78 | 198 | 1.26 | 1.72 | 2.06 | 4 | 3 | 2 | 买入 | 9.66 | 2020/10/29 |
| 002244.SZ | 滨江集团 | 4.27 | 133 | 0.75 | 0.84 | 1.05 | 6 | 5 | 4 | 买入 | 6.21 | 2020/10/29 |
| 601155.SH | 新城控股 | 37.96 | 858 | 6.76 | 8.76 | 10.86 | 6 | 4 | 3 | 买入 | 42.06 | 2020/8/22 |
| 600606.SH | 绿地控股 | 5.45 | 663 | 1.23 | 1.74 | 2.01 | 4 | 3 | 3 | 买入 | 8.76 | 2020/8/25 |
| 002146.SZ | 荣盛发展 | 5.59 | 243 | 1.73 | 3.01 | 3.15 | 3 | 2 | 2 | 买入 | 12.05 | 2020/8/14 |
| 600466.SH | 蓝光发展 | 2.65 | 80 | 1.09 | 2.10 | 2.47 | 2 | 1 | 1 | 买入 | 8.30 | 2020/8/28 |
| 000031.SZ | 大悦城 | 3.57 | 153 | (0.09) | 0.85 | 0.99 | (40) | 4 | 4 | 买入 | 6.80 | 2020/8/29 |
| 001914.SZ | 招商积余 | 14.90 | 158 | 0.41 | 0.70 | 0.98 | 36 | 21 | 15 | 增持 | 30.87 | 2021/4/15 |
| 002968.SZ | 新大正 | 45.25 | 74 | 1.22 | 1.74 | 2.40 | 37 | 26 | 19 | 买入 | 80.24 | 2021/3/31 |
| H股股票 | 股票 | 股价 | 市值 | 核心EPS (元/股) | | | PE | | | 投资 | 目标价 | 最近报告 |
| 代码 | 简称 | (港元) | (亿港元) | 20A | 21E | 22E | 20A | 21E | 22E | 评级 | (港元) | 时间 |
| 0884.HK | 旭辉控股集团 | 5.80 | 479 | 0.99 | 1.25 | 1.50 | 5 | 4 | 3 | 买入 | 8.62 | 2021/5/19 |
| 1918.HK | 融创中国 | 24.90 | 1164 | 7.74 | 7.65 | 8.93 | 3 | 3 | 2 | 买入 | 51.25 | 2020/8/27 |
| 0813.HK | 世茂房地产 | 18.16 | 642 | 3.61 | 4.68 | 5.68 | 4 | 3 | 3 | 买入 | 40.24 | 2020/8/26 |
| 0817.HK | 中国金茂 | 2.64 | 335 | 0.32 | 0.86 | 0.94 | 7 | 3 | 2 | 买入 | 6.62 | 2020/8/28 |
| 6049.HK | 保利物业 | 46.65 | 258 | 1.22 | 1.85 | 2.46 | - | 21 | 16 | 买入 | 82.40 | 2020/8/26 |
| 6098.HK | 碧桂园服务 | 77.85 | 2512 | 0.96 | 1.26 | 1.68 | - | 51 | 38 | 买入 | 58.77 | 2020/8/27 |
| 1995.HK | 永生生活服务 | 18.90 | 316 | 0.24 | 0.41 | 0.63 | - | 38 | 25 | 买入 | 18.14 | 2020/8/27 |
| 9666.HK | 金科服务 | 63.15 | 412 | 1.24 | 1.68 | 2.36 | - | 31 | 22 | 买入 | 65.09 | 2020/11/18 |
| 1516.HK | 融创服务 | 26.80 | 832 | 0.19 | 0.42 | 0.65 | - | 52 | 34 | 买入 | 31.99 | 2021/7/14 |
| 9909.HK | 宝龙商业 | 26.15 | 168 | 0.47 | 0.73 | 1.04 | - | 29 | 21 | 买入 | 38.49 | 2021/6/22 |

数据来源：Wind，公司公告，东方证券研究所

股价更新日：2021年7月16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。由于新型冠状病毒疫情影响，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，传媒板块的三六五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 | 华丽家族 | 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

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

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

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

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

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。

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