



第二批集中供地重启，完善住房保障体系

投资要点

- **第二批集中供地计划陆续重启，出让规则有所调整。**截至目前，22个集中供地城市中，已有厦门、长春和无锡3个城市完成土地出让，北京、深圳、南京、杭州等11个城市已发布出让公告，上海、天津、苏州等8个城市仍在等待中。从已完成土地出让的城市来看，3个城市共挂牌102宗土地，成交75宗，成交面积601万平，成交金额875亿元，整体溢价率为10.2%。从已发布公告的11座城市来看，各城市土地出让时间在9月至10月，总挂牌土地数量为525宗，土地面积为2795万平，总起拍价5375亿元，与首次挂牌数量相比分别增加了19%和11%，其中北京、深圳、成都、青岛、宁波的土地出让数量和面积有较大幅度增加，重庆、杭州、武汉则有所减少。多城市供地延期后，出让规则有所调整，主要体现在调整竞拍准入要求、降低土地溢价率、审查购地资金等方面。
- **住建部关注青年住房问题，“十四五”期间将以发展保障性租赁住房为重点。**2021年8月31日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，住房和城乡建设部部长王蒙徽、副部长倪虹围绕实现全体人民住有所居进行了有关介绍。发布会指出，目前大城市有70%的新市民和青年人是租房住，新市民青年人买不起、租不好房已成为重要的现实问题。“十四五”期间，将以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居。同时，住房和城乡建设部在网站发布《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，《通知》中同样提出“要做好保障性租赁住房建设，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，城市住房租金年度涨幅不超过5%”。
- **百强房企8月单月销售同比呈现下降。**2021年1-8月，百强房企累计实现销售金额8.94万亿元，同比增长22.1%，实现销售面积6.01亿平方米，同比增长12.8%。8月单月实现销售金额0.97万亿元，同比下降13.6%，实现销售面积0.59亿平方米，同比下降26.0%。八月的整体销售下滑，一方面由于楼市调控不断升级，多地按揭额度收紧且利率上调，对需求产生了一定影响，另一方面也与疫情后购房需求释放较快和房企推盘节奏等因素有关。头部房企销售增速放缓，TOP5/TOP6-10/TOP11-20房企1-8月累计销售金额同比增长9%/24%/23%，单月销售金额同比增长-20%/-17%/-15%。
- **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

联系人：刘洋

电话：18019200867

邮箱：ly21@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) | 18,355.76 |
| 流通市值(亿元) | 17,670.48 |
| 行业市盈率TTM | 8.38 |
| 沪深300市盈率TTM | 13.0 |

相关研究

1. 房地产行业周报（8.9-8.15）：供地规则有望重构，住建部发布“限拆令”（2021-08-15）
2. 房地产行业周报（8.2-8.8）：多城调控打补丁，阳光智博牵手万物云（2021-08-08）
3. 房地产行业周报（7.26-8.1）：政治局会议鼓励租赁住房，物业回调价值凸显（2021-08-01）

目 录

| | |
|--------------------|----|
| 1 每周点评 | 1 |
| 2 市场回顾 | 4 |
| 3 行业及公司动态 | 6 |
| 3.1 行业政策动态跟踪 | 6 |
| 3.2 公司动态跟踪 | 7 |
| 4 投资建议 | 9 |
| 5 风险提示 | 10 |

图 目 录

| | |
|---|---|
| 图 1: TOP100 房企 1-8 月累计销售金额同比增长 22.1%..... | 2 |
| 图 2: TOP100 房企 8 月单月销售金额同比下降 13.6%..... | 2 |
| 图 3: TOP100 房企 1-8 月累计销售金额同比增长 12.8%..... | 3 |
| 图 4: TOP100 房企 8 月单月销售面积同比下降 26.0%..... | 3 |
| 图 5: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势..... | 4 |
| 图 6: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp) | 4 |
| 图 7: 上周中天金融、京投发展、ST 爱旭等个股涨幅显著..... | 4 |
| 图 8: 上周阳光股份、万业企业、蓝光发展等个股跌幅显著..... | 4 |
| 图 9: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元) | 5 |
| 图 10: 年初以来申万地产上涨个股占比为 44.7%..... | 5 |
| 图 11: 上周表现强势的港股通内房股 | 5 |
| 图 12: 年初以来表现强势的港股通内房股 | 5 |
| 图 13: 上周表现强势的物业股..... | 6 |
| 图 14: 年初以来表现强势的物业股..... | 6 |

表 目 录

| | |
|-------------------------------|---|
| 表 1: 第二批集中供地已完成情况..... | 1 |
| 表 2: 第二批集中供地部分城市挂牌情况..... | 1 |
| 表 3: 2021 年 8 月重点房企销售排名 | 3 |
| 表 4: 重点关注公司盈利预测与评级..... | 9 |

1 每周点评

第二批集中供地计划陆续重启，已完成出让的 3 个城市市场热度呈现分化。截至目前，22 个集中供地城市中，已有厦门、长春和无锡 3 个城市完成土地出让，北京、深圳、南京、杭州等 11 个城市已发布出让公告，上海、天津、苏州等 8 个城市仍在等待中。从已完成土地出让的城市来看，3 个城市共挂牌 102 宗土地，成交 75 宗，成交面积 601 万平，成交金额 875 亿元，整体溢价率为 10.2%，其中厦门土地市场依然较为火热，溢价率为 25.4%，长春和无锡相对较低，分别为 0.4% 和 3.5%。

表 1：第二批集中供地已完成情况

| 城市 | 土地出让时间 | 挂牌地块数量 (宗) | 成交地块数量 (宗) | 土地出让面积 (万平方米) | 土地成交面积 (万平方米) | 起拍价 (亿元) | 成交金额 (亿元) | 溢价率 |
|----|------------|---------------|---------------|------------------|------------------|-------------|--------------|--------|
| 厦门 | 6月10日 | 11 | 11 | 49.5 | 49.5 | 274.3 | 344.05 | 25.40% |
| 长春 | 6月17日-6月1日 | 68 | 42 | - | 430 | 250 | 251 | 0.41% |
| 无锡 | 8月2日 | 23 | 22 | 123.24 | 121.5 | 253.4 | 262.25 | 3.49% |
| 总计 | - | 102 | 75 | - | 601 | 777.7 | 857.3 | 10.2% |

数据来源：中房网，西南证券整理

土地供应量呈现增长，准入要求、溢价率限制、购地资金审查等规则有所调整。从已发布公告的 11 座城市来看，各城市土地出让时间在 9 月至 10 月，总挂牌土地数量为 525 宗，土地面积为 2795 万平，总起拍价 5375 亿元，与首次挂牌数量相比分别增加了 19% 和 11%，其中北京、深圳、成都、青岛、宁波的土地出让数量和面积有较大幅度增加，重庆、杭州、武汉则有所减少。多城市供地延期后，出让规则有所调整，主要体现在调整竞拍准入要求、降低土地溢价率、审查购地资金等方面。竞拍准入要求方面，多地对“马甲”拿地围猎地块的现象进行打击，北京、广州、南京、合肥、苏州等多地规定，同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。溢价率方面，深圳、广州、青岛、南京、福州等多地均规定将土拍溢价率控制在 15% 以内，并采取摇号、抽签等方式。资金审核方面，青岛、杭州、苏州、成都等多地加强资金限制，竞买人所缴纳的资金须为合规自有资金，其股东不得违规提供借款、转贷、担保和其他融资便利，不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款。

表 2：第二批集中供地部分城市挂牌情况

| 城市 | 土地出让时间 | 挂牌地块数 (宗) | 首批集中供地挂牌地块 数量(宗) | 土地出让面积 (万平方米) | 首批土地出让面积 (万平方米) | 起拍价 (亿元) |
|----|-------------|--------------|---------------------|------------------|--------------------|-------------|
| 青岛 | 9月8日-9月10日 | 87 | 63 | 330 | 175.88 | 312 |
| 成都 | 9月15日-9月17日 | 75 | 40 | 379.06 | 229.93 | - |
| 合肥 | 9月17日 | 17 | 14 | 148.7 | 86.96 | - |
| 广州 | 9月26日-9月27日 | 48 | 48 | 305 | 278.14 | 1124 |
| 南京 | 9月26日 | 53 | 51 | 241.72 | 258 | 621.55 |
| 深圳 | 9月28日 | 22 | 6 | 83.4 | 36.19 | 421.98 |
| 重庆 | 9月 | 42 | 46 | 274 | 426.67 | 316 |
| 北京 | - | 43 | 30 | 245 | 169 | 1359 |
| 宁波 | 预推介 | 56 | 29 | 245 | 132.06 | - |

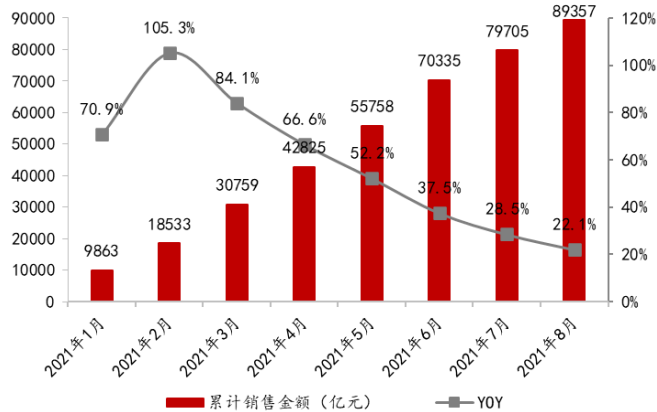
| 城市 | 土地出让时间 | 挂牌地块数 (宗) | 首批集中供地挂牌地块 数量(宗) | 土地出让面积 (万平方米) | 首批土地出让面积 (万平方米) | 起拍价 (亿元) |
|----|---------------|--------------|---------------------|------------------|--------------------|-------------|
| 武汉 | 10月9日-10月10日 | 51 | 57 | 351.66 | 413.38 | 591.72 |
| 杭州 | 10月12日-10月13日 | 31 | 57 | 191.55 | 301.8 | 629.02 |
| 总计 | - | 525 | 441 | 2795.09 | 2508.01 | 5375.27 |

数据来源: 中房网, 西南证券整理

住建部关注青年住房问题, “十四五”期间将以发展保障性租赁住房为重点。 2021年8月31日, 国务院新闻办公室举行新闻发布会, 住房和城乡建设部部长王蒙徽、副部长倪虹围绕实现全体人民住有所居进行了有关介绍。发布会指出, 目前大城市有70%的新市民和青年人是租房住, 新市民青年人买不起、租不好房已成为重要的现实问题。“十四五”期间, 将以发展保障性租赁住房为重点, 进一步完善住房保障体系, 增加保障性住房的供给, 努力实现全体人民住有所居。同时, 住房和城乡建设部在网站发布《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》, 《通知》中同样提出“要做好保障性租赁住房建设, 统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题, 城市住房租金年度涨幅不超过5%”。

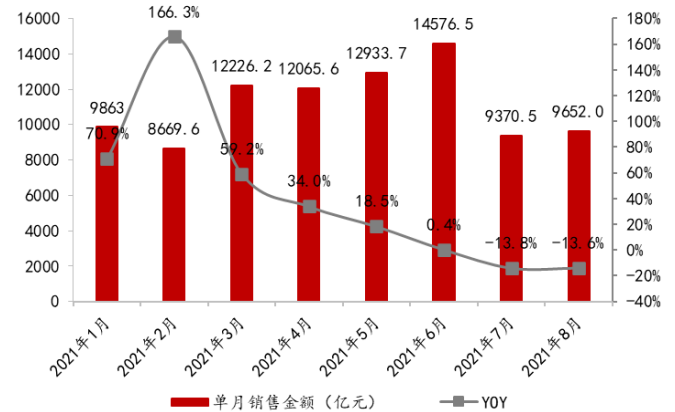
百强房企8月单月销售同比呈现下降。 2021年1-8月, 百强房企累计实现销售金额8.94万亿元, 同比增长22.1%, 实现销售面积6.01亿平方米, 同比增长12.8%。8月单月实现销售金额0.97万亿元, 同比下降13.6%, 实现销售面积0.59亿平方米, 同比下降26.0%。八月的整体销售下滑, 一方面由于楼市调控不断升级, 多地按揭额度收紧且利率上调, 对需求产生了一定影响, 另一方面也与疫情后购房需求释放较快和房企推盘节奏等因素有关。

图 1: TOP100 房企 1-8 月累计销售金额同比增长 22.1%

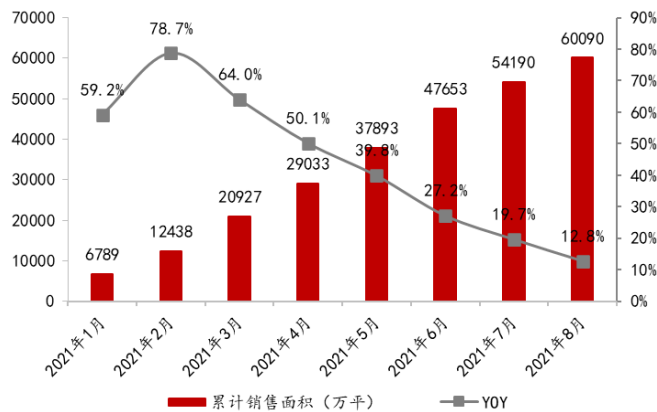


数据来源: 克尔瑞, 西南证券整理

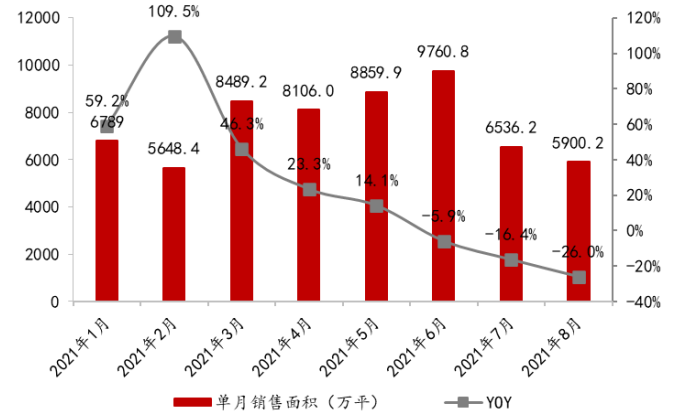
图 2: TOP100 房企 8 月单月销售金额同比下降 13.6%



数据来源: 克尔瑞, 西南证券整理

图 3: TOP100 房企 1-8 月累计销售金额同比增长 12.8%


数据来源: 克尔瑞, 西南证券整理

图 4: TOP100 房企 8 月单月销售面积同比下降 26.0%


数据来源: 克尔瑞, 西南证券整理

八月销售增速放缓, 头部房企销售额普遍呈现下降。克尔瑞数据显示, 八月头部房企销售增速放缓, TOP5/TOP6-10/TOP11-20 房企 1-8 月累计销售金额同比增长 9%/24%/23%, 单月销售金额同比增长-20%/-17%/-15%, TOP20 中累计增速位于前三位的为绿城中国、金地集团、旭辉集团, 全年累计销售金额分别增长 85%、44%和 38%。

表 3: 2021 年 8 月重点房企销售排名

| 销售排名 | 企业简称 | 2021年1-8月累计金额 (亿元) | 2021年8月单月金额 (亿元) | 累计同比 | 单月同比 | 单月环比 |
|----------|------|--------------------|------------------|------|------|------|
| 1 | 碧桂园 | 5606 | 598 | 6% | -26% | -20% |
| 2 | 万科地产 | 4450 | 390 | 2% | -34% | -24% |
| 3 | 中国恒大 | 4369 | 363 | -3% | -29% | -17% |
| 4 | 融创中国 | 4151 | 450 | 33% | -30% | -9% |
| 5 | 保利发展 | 3742 | 469 | 18% | 7% | 11% |
| 6 | 中海地产 | 2569 | 270 | 16% | -6% | 19% |
| 7 | 招商蛇口 | 2174 | 201 | 36% | -25% | -1% |
| 8 | 绿地控股 | 2086 | 215 | 23% | 7% | -7% |
| 9 | 华润置地 | 2080 | 202 | 28% | -26% | -12% |
| 10 | 金地集团 | 2075 | 190 | 44% | -12% | -26% |
| 11 | 世茂集团 | 1989 | 240 | 18% | -19% | 9% |
| 12 | 龙湖集团 | 1817 | 201 | 16% | -17% | 6% |
| 13 | 旭辉集团 | 1771 | 200 | 38% | -22% | -4% |
| 14 | 绿城中国 | 1748 | 225 | 85% | 39% | 54% |
| 15 | 中国金茂 | 1620 | 144 | 11% | -33% | -18% |
| 16 | 新城控股 | 1517 | 172 | 9% | -17% | 2% |
| 17 | 中南置地 | 1401 | 135 | 17% | -34% | -24% |
| 18 | 阳光城 | 1329 | 191 | 4% | -6% | 53% |
| 19 | 金科集团 | 1309 | 122 | 6% | -36% | -27% |
| 20 | 中梁控股 | 1190 | 120 | 23% | -29% | 5% |
| 21 | 滨江集团 | 1157 | 150 | 47% | 30% | 18% |
| 23 | 建发房产 | 1141 | 102 | 86% | -9% | -3% |
| 24 | 融信集团 | 1098 | 110 | 30% | -8% | -30% |
| 26 | 佳兆业 | 1022 | 98 | 40% | 10% | -20% |
| 31 | 奥园集团 | 876 | 104 | 23% | -5% | 8% |
| 36 | 荣盛发展 | 776 | 81 | 17% | -21% | -16% |
| 38 | 华发股份 | 761 | 51 | 26% | -36% | -26% |
| TOP5 | | 22318 | 2270 | 9% | -20% | -13% |
| TOP6-10 | | 10984 | 1078 | 24% | -17% | -10% |
| TOP11-20 | | 15691 | 1749 | 23% | -15% | 4% |

数据来源: 克尔瑞, 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 1.69%、沪深 300 指数上涨 0.33%，创业板指下跌 4.76%，万得全 A 上周交易额 7.73 万亿，环比增长 15.95%。从板块表现来看，建筑材料、公共事业、综合表现靠前。

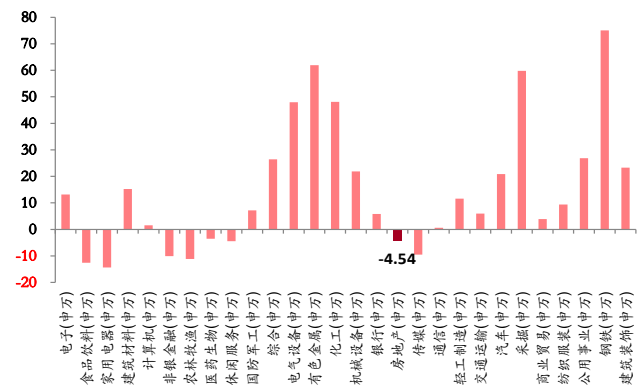
申万房地产板块(简称申万地产)上周上涨 5.08%，在所有申万一级行业中相对排名 5/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 11.61%，在所有申万一级行业中相对排名 23/28。上周申万地产板块交易额 1041.95 亿，环比增长 32.64%。

图 5：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

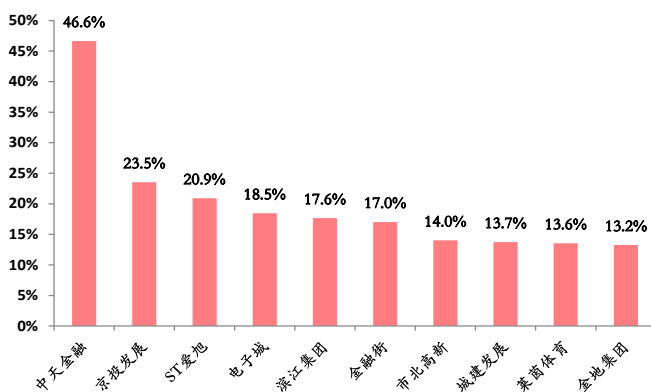
图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

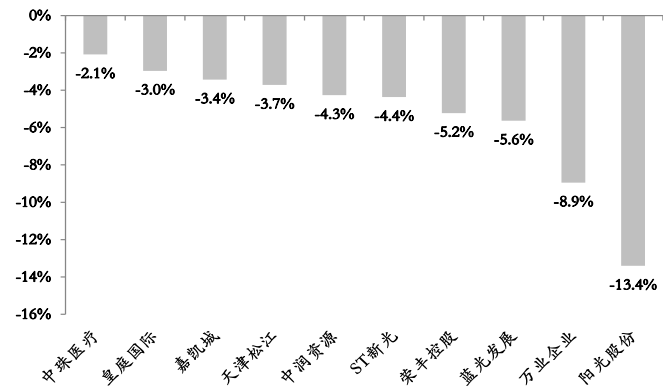
从个股涨跌幅来看，上周中天金融、京投发展、ST 爱旭、电子城等个股涨幅居前。阳光股份、万业企业、蓝光发展、荣丰控股等个股跌幅居前。

图 7：上周中天金融、京投发展、ST 爱旭等个股涨幅显著



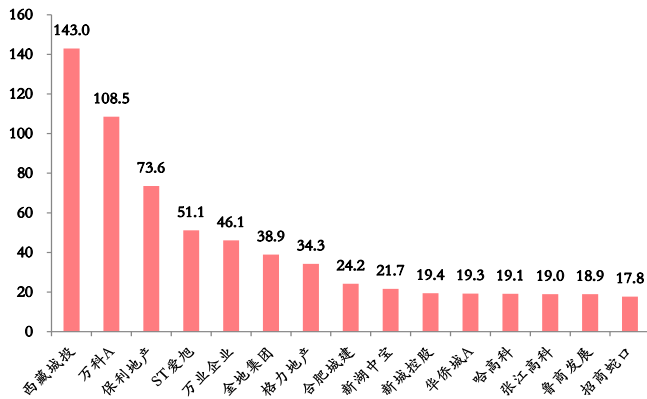
数据来源：Wind，西南证券整理

图 8：上周阳光股份、万业企业、蓝光发展等个股跌幅显著

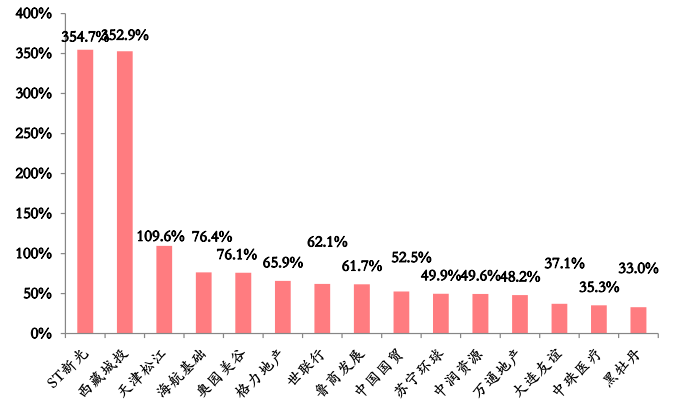


数据来源：Wind，西南证券整理

从板块交易额来看，上周西藏城投、万科 A、保利地产、ST 爱旭等排在行业前列，成交额均超 50 亿。其中，西藏城投和万科 A 交易额合计 251.45 亿，占板块交易额比重为 22.35%，西藏城投、万科 A 交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，ST 新光、西藏城投、天津松江、海航基础等涨幅居前，上涨个股个数占比 44.7%。年初以来，华夏幸福、美好置业、蓝光发展和招商积余等个股跌幅居前。

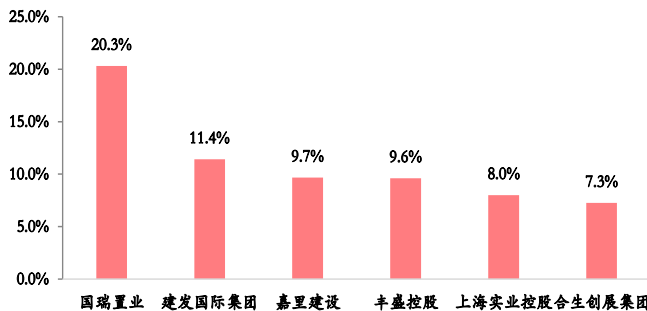
图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）


数据来源：Wind, 西南证券整理

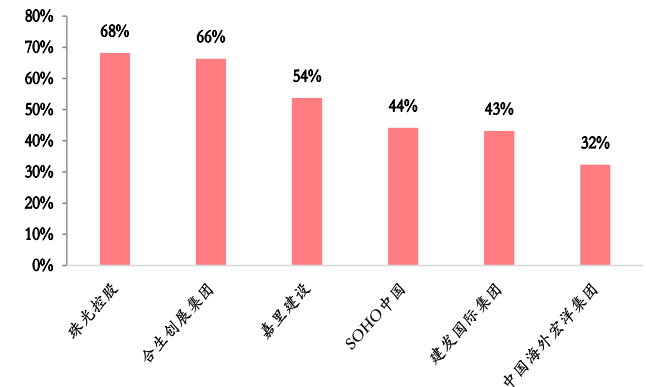
图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 44.7%


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 33 只股票上涨，国瑞置业、建发国际集团和嘉里建设等涨幅居前，而易居企业控股、中国恒大、力高集团等位居跌幅前列。年初以来，珠光控股、合生创展集团、嘉里建设和 SOHO 中国等个股表现强势。上周从成交金额来看，华润置地、长实集团、龙湖集团、融创中国、中国海外发展和中国恒大均超过 13 亿（人民币）。

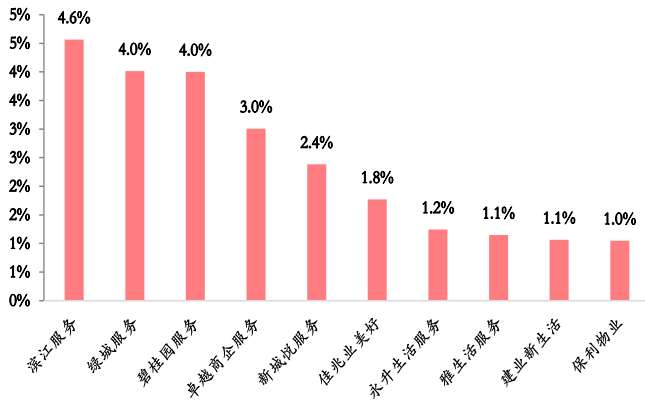
图 11：上周表现强势的港股通内房股


数据来源：Wind, 西南证券整理

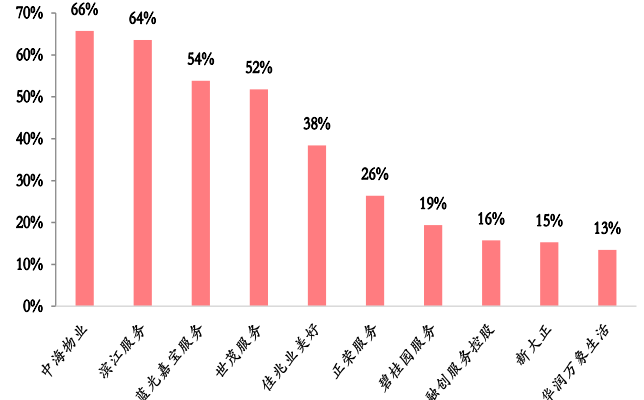
图 12：年初以来表现强势的港股通内房股


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，其中滨江服务、绿城服务和碧桂园服务等涨幅居前，融创服务控股、合景悠活和恒大物业等个股跌幅居前。年初以来，中海物业、滨江服务、蓝光嘉宝服务和世茂服务等个股表现强势。上周从成交金额来看，碧桂园服务、华润万象生活和融创服务均超过 12 亿（人民币）。

图 13：上周表现强势的物业股


数据来源：Wind, 西南证券整理

图 14：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

9月3日，深圳市规划和自然资源局对供地规则再次进行调控“加码”，整体而言此次深圳的政策措施集中在五方面进行优化，包括把地块拍卖溢价上限由 45% 下调至 15%、严禁房地产企业利用“马甲（替身）”竞拍等。与国内其他一些近期调整土地拍卖政策的城市相比，深圳的新调控政策对房企的土地限购更加细致。（财经杂志）

9月3日，近日，中国人民银行发布了《中国金融稳定报告（2021）》。报告表示，当前，房地产贷款集中度管理制度已进入常态化实施阶段，人民银行将会同银保监会持续做好银行业金融机构房地产贷款集中度日常监测，督促超限银行按照过渡期调整方案有序实现压降目标，在实践中不断完善房地产贷款集中度管理制度，促进房地产市场健康发展。（中证网）

9月2日，广州市 15 届 154 次市政府常务会议审议明确强化产业用地配置制度供给。创新实施“标准地”“带项目”“带方案”供应，探索建设只租不售的“产业保障房”，支持增加混合产业用地供给，建立工业用地全周期管理制度。大力推进批而未供和闲置土地处置，加大产业用地保障力度。（东方财富网）

9月2日，全国住房保障工作座谈会在浙江杭州召开，杭州市副市长缪承潮表示，近年来，杭州始终坚持“房住不炒”定位，逐步形成广覆盖、分层次、多元化住房保障体系，目前全市公租房累计保障家庭 21.99 万户，全市公租房保有量达 7.3 万套，公租房保障覆盖率达 3.47%，共发放公租房货币补贴 10 万户，确保“十四五”期间新增保障性租赁住房套数占新增住房供应套数的比例达到 30% 以上。杭州市住保房管局表示，下一步将成立保障性租赁住房工作领导小组，完成摸底调查，出台实施方案，建立市、区领导小组项目认定机制和项目建设多部门联审机制，加快发展保障性租赁住房，着力解决好新市民、青年人住房问题，争取在解决好大城市住房突出问题上率先突破，为住房保障工作提供杭州经验。（观点地产网）

9月2日,海南省人民政府办公厅转发《关于贯彻落实金融支持海南全面深化改革开放意见的实施方案》,方案对符合条件非居民购房给予汇兑便利,非居民从境外汇入购房款的,凭身份证明、购房合同及房地产主管部门备案证明直接在银行办理资金汇入及结汇等手续,无需办理外汇登记及开立外汇账户;推动省内PPP项目、各市县和重点园区优质存量项目等资产证券化,盘活存量资产,缓解融资约束;推动REITs试点落地,完善基础设施领域REITs项目库,推动符合条件企业发行基础设施领域REITs;支持住房租赁领域REITs。(观点地产网)

9月1日,据中指研究院监测数据显示,2021年8月,债券发行总规模环比下降,海外债融资成本有所上升。具体来看,8月房地产信用债发行规模为446.75亿元,相较于7月652.2亿元减少31.51%;8月内地房企海外债发行规模为28.5亿元。从融资成本来看,信用债融资成本有所下降,海外债融资成本有所上升,其中信用债平均利率为4.04%,环比下降0.13个百分点;海外债平均利率为11.39%,环比上涨5.39个百分点。(中华网)

9月1日,成都市住建局制定发布了《关于进一步提升我市建设工程装配式要求的通知》,主要内容有所有房屋建筑工程项目装配率均不低于40%;政府投资项目、总建筑面积20万平方米以上的居住建筑项目、居住建筑部分总建筑面积20万平方米以上的混合类项目,装配率不低于50%。并明确总建筑面积较小的项目、符合条件的配套用房、工业建筑中生产工艺有特殊要求的生产性用房等,可不采用装配式方式建设等。(观点地产网)

8月31日,广州市住建局发布关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知,规定成交活跃热点区域,以住宅小区为单位,由广州市住房政策研究中心在过去一年二手住房网签成交价格基础上,综合考虑评估价格、周边一手楼盘成交价格等因素,形成二手住房交易参考价格,视市场运行情况在广州住建局官方网站、微信公众号等适时发布;房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台等应对挂牌房源开展对照自查,不得发布价格虚高的二手住房房源。二手住房交易相关机构,应将二手住房交易参考价格作为开展业务参考依据之一。(观点地产网)

8月31日,住建部副部长倪虹在国新办举行的“全体人民住有所居有关情况”新闻发布会上指出,围绕着稳地价、稳房价、稳预期,住建部重点开展三方面工作:一是始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,以此为出发点,不断扎紧房地产市场调控制度笼子,特别扎紧防止“炒”的方面,切实防范和化解市场风险。二是落实城市主体责任。督促城市政府不把房地产作为短期刺激经济的手段,多策并举,促进房地产市场平稳健康发展。三是建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制,因城施策,因地制宜,坚持从实际出发,不搞“一刀切”。同时,建立了监测预警和评价考核新机制,常态化开展月度监测、季度评价、年度考核,加强房地产市场监管,整治房地产市场秩序。(中新网)

8月30日,北京市土地交易市场发布本年度第二批次住宅用地出让公告,共计43宗用地,土地总面积约245公顷,总建筑规模约496万平方米,稳地价模式再升级,在36宗地块中设置竞高品质商品住宅建设方案,首度引入“竞现房销售”试点,解决群众反映较强烈的交房时“货不对板”问题。(北京日报)

3.2 公司动态跟踪

万科 A: 9月3日, 公司 2021 年 8 月实现销售金额 370.3 亿元, 同比下降 12.7%, 销售面积 219.4 万平方米, 同比下降 22.1%。公司 2021 年 1-8 月累计实现销售金额 4430.1 亿元, 销售面积 2718.2 万平方米。

新城控股: 9月3日, 公司 2021 年 8 月实现销售金额 177.4 亿元, 同比下降 13.9%, 销售面积 182 万平方米, 同比下降 11%。公司 2021 年 1-8 月累计实现销售金额 1522.9 亿元, 同比增长 9.5%, 销售面积 1424.4 万平方米, 同比增长 11.3%。

融创服务: 8月30日, 公司发布 2021 年上半年度报告, 公司年上半年实现营业收入 33.2 亿元, 同比增长 85.4%。归母净利润 6.1 亿元, 同比增长 154.4%。

世茂集团: 8月30日, 公司发布 2021 年上半年度报告, 公司年上半年实现营业收入 734 亿元, 同比增长 13.7%。归母净利润 62 亿元, 同比增长 11.5%。

融创中国: 8月30日, 公司发布 2021 年上半年度报告, 公司年上半年实现营业收入 958.2 亿元, 同比增长 23.9%。归母净利润 119.9 亿元, 同比增长 9.4%。

奥园美谷: 8月31日, 公司以现金出售方式出售京汉置业及北京养嘉公司的 100% 股权已过户至凯弦投资名下; 8月27日, 公司以现金出售方式出售京汉置业及北京养嘉公司 100% 股权、蓬莱华录京汉养老服务有限公司 35% 股权, 交易对方为凯弦投资。

中国恒大: 8月31日, 公司发布 2021 年上半年度报告, 公司年上半年实现营业收入 2226.9 亿, 同比下降 16.5%。归母净利润 143.8 亿元, 同比增长 119.9%。

恒大物业: 8月31日, 公司发布 2021 年上半年度报告, 公司年上半年实现营业收入 78.7 亿, 同比增长 68.3%。归母净利润 4 亿元, 同比增长 68.6%。

中南建设: 9月3日, 公司 2021 年 8 月实现销售金额 141.9 亿元, 同比下降 30%, 销售面积 103.2 万平方米, 同比下降 34.4%。公司 2021 年 1-8 月累计实现销售金额 1408.4 亿元, 同比增长 17.9%, 销售面积 1022.2 万平方米, 同比增长 15%。

融信中国: 8月31日, 公司发布 2021 年上半年度报告, 公司年上半年实现营业收入 217.4 亿, 同比增长 3.2%。归母净利润 6.9 亿元, 同比下降 24.7%。

越秀地产: 9月1日公司竞得东莞沙田地块, 该地块位于东莞市沙田镇杨公洲村, 土地出让面积 6.6 万平方米, 建筑面积 19.2 万平方米, 成交总价 18.7 亿元。

富力地产: 8月31日, 公司发布 2021 年上半年度报告, 公司年上半年实现营业收入 394.9 亿, 同比增长 18%。归母净利润 30.8 亿元, 同比减少 19%。

格力地产: 8月31日, 公司发布 2021 年上半年度报告, 公司年上半年实现营业收入 33.9 亿, 同比增长 13.9%。归母净利润 5 亿元, 同比增长 276%。

南山控股: 8月31日, 公司发布 2021 年上半年度报告, 公司年上半年实现营业收入 41 亿, 同比增长 170%。归母净利润 5 亿元, 同比增长 11%。

蓝光发展: 8月30日, 公司发布 2021 年上半年度报告, 公司年上半年实现营业收入 119.3 亿元, 同比下降 24.5%。归母净利润 -47.2 亿元。

莱茵体育: 8月31日, 公司发布 2021 年上半年度报告, 公司年上半年实现营业收入 7199 万元, 同比增长 30.5%。归母净利润 -504.5 万元, 同比下降 99.95%。

国瑞置业：8月31日，公司发布2021年上半年度报告，公司年上半年实现营业收入65.8亿，同比增长107.6%。归母净利润2.7亿元，同比增长274%。

京能置业：8月31日，公司拟以现金方式收购丽富公司100%股权，其中现金金额3.6亿元，标的公司主营业务为保障性住房开发建设。

国创高新：8月31日，公司发布2021年上半年度报告，公司年上半年实现营业收入21.8亿，同比增长30.5%。归母净利润-9179.8万元，同比下降298.9%。

栖霞建设：8月30日，公司发布2021年上半年度报告，公司年上半年实现营业收入24.9亿，同比增长128%。归母净利润3.3亿元，同比下降51.7%。

天地源：8月30日，公司发布2021年上半年度报告，公司年上半年实现营业收入28亿，同比增长192.7%。归母净利润2.7亿元，同比增长318%。

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 4：重点关注公司盈利预测与评级

| 股票代码 | 股票名称 | 当前价格 | 投资评级 | EPS (元) | | | PE | | |
|-----------|--------|-------|------|---------|-------|-------|--------|-------|-------|
| | | | | 2020A | 2021E | 2022E | 2020A | 2021E | 2022E |
| 000002.SZ | 万科A | 20.93 | 买入 | 3.57 | 3.69 | 3.96 | 5.86 | 5.68 | 5.28 |
| 0884.HK | 旭辉控股 | 4.40 | 买入 | 0.99 | 1.10 | 1.26 | 4.45 | 4.00 | 3.49 |
| 1638.HK | 佳兆业集团 | 2.13 | 买入 | 0.89 | 0.93 | 1.13 | 2.40 | 2.29 | 1.89 |
| 601155.SH | 新城控股 | 36.36 | 买入 | 6.76 | 8.16 | 9.35 | 5.38 | 4.46 | 3.89 |
| 1109.HK | 华润置地 | 25.16 | 持有 | - | 4.45 | 4.96 | - | 5.65 | 5.07 |
| 1238.HK | 宝龙地产 | 5.23 | 买入 | 1.47 | 1.55 | 1.86 | 3.56 | 3.38 | 2.81 |
| 000069.SZ | 华侨城 | 7.30 | 买入 | 1.55 | 1.84 | 2.11 | 4.71 | 3.96 | 3.46 |
| 300144.SZ | 宋城演艺 | 16.07 | 持有 | -0.67 | 0.34 | 0.57 | -23.99 | 46.88 | 28.16 |
| 6098.HK | 碧桂园服务 | 51.82 | 买入 | 0.96 | 1.30 | 1.96 | 53.98 | 39.92 | 26.48 |
| 1995.HK | 永升生活服务 | 13.54 | 买入 | 0.24 | 0.37 | 0.55 | 56.40 | 36.26 | 24.39 |
| 1516.HK | 融创服务 | 16.44 | 买入 | 0.25 | 0.41 | 0.65 | 65.77 | 40.11 | 25.19 |
| 9909.HK | 宝龙商业 | 18.64 | 买入 | 0.49 | 0.69 | 0.97 | 38.05 | 26.88 | 19.13 |
| 1209.HK | 华润万象生活 | 33.76 | 持有 | 0.48 | 0.67 | 0.92 | 70.32 | 50.56 | 36.86 |
| 9666.HK | 金科服务 | 39.36 | 买入 | 1.24 | | 2.59 | 31.74 | 23.53 | 15.19 |

| 股票代码 | 股票名称 | 当前价格 | 投资评级 | EPS (元) | | | PE | | |
|-----------|------|-------|------|---------|-------|-------|--------|-------|-------|
| | | | | 2020A | 2021E | 2022E | 2020A | 2021E | 2022E |
| 000615.SZ | 奥园美谷 | 13.38 | 买入 | -0.17 | 0.22 | 0.40 | -78.71 | 61.63 | 33.55 |
| 1992.HK | 复星旅文 | 10.25 | 买入 | -2.08 | -1.24 | 0.52 | -4.93 | -8.27 | 19.84 |

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 9 月 3 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 |
| | 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 |
| | 陈含月 | 销售经理 | 13021201616 | 13021201616 | chhy@swsc.com.cn |
| | 彭博 | 销售经理 | 13391699339 | 13391699339 | pbyf@swsc.com.cn |
| | 王兴 | 销售经理 | 13167383522 | 13167383522 | wxing@swsc.com.cn |
| | 来趣儿 | 销售经理 | 15609289380 | 15609289380 | lqe@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 |
| | 杨新意 | 销售经理 | 17628609919 | 17628609919 | yxy@swsc.com.cn |