



第二批集中供地降温，广宇发展进军新能源

投资要点

- **已完成第二批集中供地的 7 个城市土地成交溢价率相比首轮均有不同程度下降。**截至目前，22 个集中供地城市中，已有厦门、长春和无锡等 7 个城市完成土地出让，从溢价率看相比首批集中供地降温明显；成都、苏州、合肥等 9 个城市已确定第二轮集中供地出让时间，北京、上海、重庆等 6 个城市第二轮集中供地出让时间仍未确认。从已完成土地出让的城市来看，7 个城市共挂牌 352 宗土地，成交 257 宗，起拍金额 1602 亿元，成交金额 1683 亿元，整体溢价率为 5.1%。溢价率下滑的主要原因是土拍规则在竞拍准入要求、土地溢价率上限、购地资金审查等方面的调整。
- **一二线城市楼市全面遇冷，8 月上海二手房成交量同比跌幅超 4 成，深圳同比跌幅超 8 成。**8 月上海全市共成交二手房 1.8 万套，环比下降 24%，同比下降 40%，成交金额 574 亿元，环比下降 30%，同比下降 44%。8 月北京二手房住宅成交量约 1.6 万套，环比下滑 10.7%，同比基本持平，实际成交量下滑幅度超过 20%。8 月广州一手房成交量约 7000 套，降到近 15 个月来最低水平，环比下降 5.8%，同比下降 29.0%。8 月深圳二手住宅成交量连续第 5 个月下跌，仅成交 2043 套，环比下跌 20.1%，同比下跌 82.0%，为近 10 年来同期最低水平。
- **前海、横琴两大粤港澳大湾区战略合作区全面升级，前海扩容 8 倍，粤港澳一体化开放化进程加速。**9 月 5 日和 6 日，中共中央、国务院印发了《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》和《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》，明确了两大合作区的发展目标，确定了前海合作区的“扩区”范围将扩至 8 倍，并给予其“打造粤港澳大湾区全面深化改革创新试验平台”和“建设高水平对外开放门户枢纽”的具体定位。
- **广宇发展宣布退出房地产市场，置入优质资产进军新能源，公司业绩有望告别颓势恢复增长。**9 月 5 日，广宇发展发布公告，拟将所持房产及物业资产与鲁能集团及其关联方旗下资产进行置换，置入的资产为鲁能新能源，该公司绿色能源业务已布局省份 12 个、运营电站 43 个、装机容量 400 万千瓦、年发电量 70 亿千瓦时。鲁能新能源 2021 年上半年实现营收 17.6 亿元，同比增长 50.6%，毛利润 10.2 亿元，同比增长 63.7%，扣非净利润 4.5 亿元，同比增长 56.1%。鲁能新能源毛利率水平约为广宇发展的两倍。通过此次置换重组，广宇发展将受益于新能源行业的火热和鲁能新能源的优异表现，告别地产压力，未来发展可期。
- **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：ctf@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)	18,482.89
流通市值(亿元)	17,807.20
行业市盈率TTM	8.38
沪深300市盈率TTM	13.4

相关研究

1. 房地产行业周报（8.30-9.5）：第二批集中供地重启，完善住房保障体系（2021-09-05）
2. 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）
3. 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）

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	6
3 行业及公司动态	8
3.1 行业政策动态跟踪	8
3.2 公司动态跟踪	9
4 投资建议	10
5 风险提示	11

图 目 录

图 1: 8月十大城市商品房成交量环比下降 5.3%.....	3
图 2: 8月十大城市商品房成交面积环比下降 6.7%.....	3
图 3: 8月 30 大中城市商品房成交量环比下降 22.2%.....	3
图 4: 8月 30 大中城市商品房成交面积环比下降 24.6%.....	3
图 5: 前海、横琴两大合作区双双升级.....	4
图 6: 2021 年上半年广宇发展营业收入同比下降 2%.....	5
图 7: 2021 年上半年广宇发展扣非净利润同比下降 32%.....	5
图 8: 2021 年上半年广宇发展长期借款同比增长 200%.....	5
图 9: 2021 年上半年广宇发展短期借款同比下降 90%.....	5
图 10: 2021 年上半年鲁能新能源营收 17.6 亿, 同比增长 50.6%.....	6
图 11: 鲁能新能源的毛利率水平约为广宇发展的两倍.....	6
图 12: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	6
图 13: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp).....	6
图 14: 上周京投发展、广宇发展、浙江广厦等个股涨幅显著.....	7
图 15: 上周世联行、格力地产、中天金融等个股跌幅显著.....	7
图 16: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元).....	7
图 17: 年初以来申万地产上涨个股占比为 46.97%.....	7
图 18: 上周表现强势的港股通内房股.....	8
图 19: 年初以来表现强势的港股通内房股.....	8
图 20: 上周表现强势的物业股.....	8
图 21: 年初以来表现强势的物业股.....	8

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.....	2
表 3: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10

1 每周点评

第二批集中供地计划陆续重启,已完成出让的7个城市土地成交溢价率相比首轮均有不同程度下降。截至目前,22个集中供地城市中,已有厦门、长春和无锡等7个城市完成土地出让,从溢价率看相比首批集中供地降温明显,尤其是济南不仅所有地块均以底价成交,更是有17宗地块因无人报名竞买而临时撤牌,导致流拍率升至30%以上;成都、苏州、合肥等9个城市已确定第二轮集中供地出让时间,北京、上海、重庆等6个城市第二轮集中供地出让时间仍未确认。从已完成土地出让的城市来看,7个城市共挂牌352宗土地,成交257宗,起拍金额1602亿元,成交金额1683亿元,整体溢价率为5.1%,其中厦门土地市场依然较为火热,溢价率为25.4%,长春、青岛、济南、天津相对较低,大部分地块均以底价成交。

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(宗)	成交地块数(宗)	土地出让面积(万平方米)	土地成交面积(万平方米)	起拍金额(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	334.1	25.4%(-7.3%)
长春	6月17-18日	68	42	-	430	250	251	0.4%(-1.7%)
无锡	8月2日	23	22	123.2	121.5	253.4	262.3	3.5%(-12.3%)
福州	9月7-8日	26	17	44	-	67	75	12.7%(-8.4%)
青岛	9月8-10日	87	76	330	-	278	279	0.5%(-1.0%)
济南	9月10日	76	49	221	93	152	152	0.0%(-12.0%)
天津	9月10-11日	61	42	327	227	328	330	0.5%(-7.2%)
总计	-	352	257	-	-	1602	1683	5.1%

数据来源:中房网,各地自然资源局,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。从已确定第二批集中供地出让时间的9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366宗,土地面积为2230万平,与首次挂牌相比分别增加了11.9%和9.0%,其中深圳、成都、沈阳的土地出让数量和面积有较大幅度增加,苏州、武汉、杭州则有所减少。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

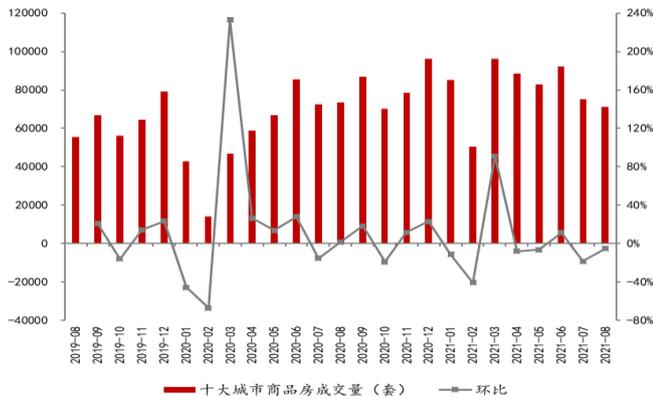
城市	土地出让时间	挂牌地块数量 (宗)	首批集中供地挂牌 地块数量 (宗)	土地出让面积 (万平方米)	首批土地出让面积 (万平方米)	起拍价 (亿元)
成都	9月 15-17 日	75	40	379	230	-
苏州	9月 16 日	23	32	137	248	313
合肥	9月 17 日	17	14	149	87	-
沈阳	9月 17 日	46	22	392	193	376
广州	9月 26-27 日	48	48	305	278	1124
南京	9月 26 日	53	51	242	258	622
深圳	9月 28 日	22	6	83	36	422
武汉	10月 9-10 日	51	57	352	413	592
杭州	10月 12-13 日	31	57	192	302	629
重庆	推迟至 9 月	42	46	274	427	316
长沙	推迟至 9 月	-	33	-	296	-
北京	-	43	30	245	169	1359
宁波	-	56	29	245	132	-
上海	-	23	27	149	176	-
郑州	-	-	48	-	233	-

数据来源：中房网，各地自然资源局，西南证券整理

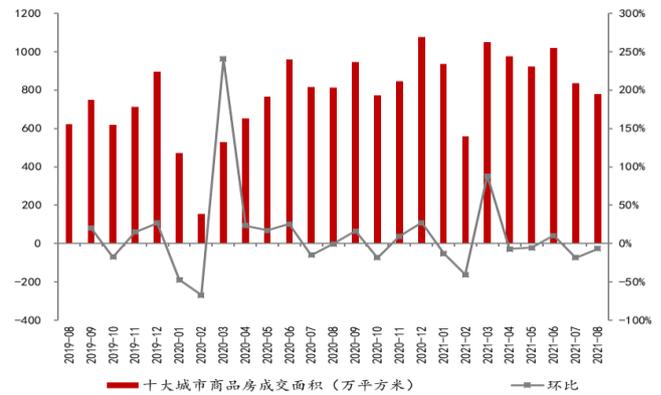
一线城市楼市全面遇冷，8月上海二手房成交量同比跌幅超 4 成，深圳同比跌幅超 8 成。

根据链家研究院的数据，8月上海全市共成交二手房 1.8 万套，环比下降 24%，同比下降 40%，成交金额 574 亿元，环比下降 30%，同比下降 44%。根据中原地产研究中心的数据，8月北京二手房住宅成交量约 1.6 万套，环比下滑 10.7%，同比基本持平，由于网签相对滞后，实际成交量下滑幅度超过 20%。根据中指研究院的数据，8月广州一手房成交量约 7000 套，降到近 15 个月来最低水平，环比下降 5.8%，同比下降 29.0%。根据深圳住建局的数据，8月深圳二手住宅成交量连续第 5 个月下跌，仅成交 2043 套，环比下跌 20.1%，同比下跌 82.0%，为近 10 年来同期最低水平。

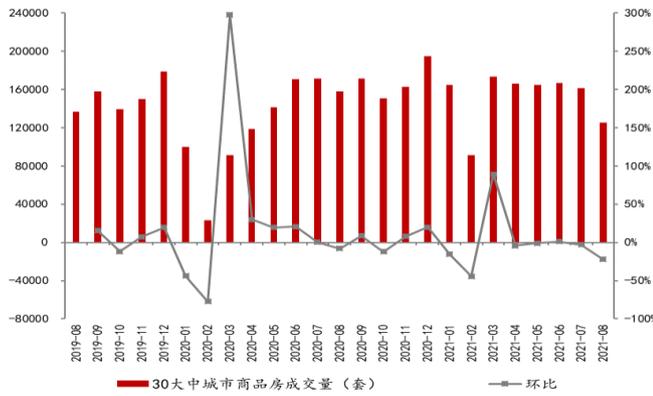
二线城市降温更为明显，二线城市成交量跌幅超过一线城市。8月北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、南昌、厦门十大城市商品房成交量环比下降 5.3%，成交面积环比下降 6.7%。8月 30 大中城市商品房成交量环比下降 22.2%，8月 30 大中城市商品房成交面积环比下降 24.6%。30 城数据跌幅明显高于 10 城数据，表明二线三线楼市相比一线城市降温更为明显。

图 1：8 月十大城市商品房成交量环比下降 5.3%


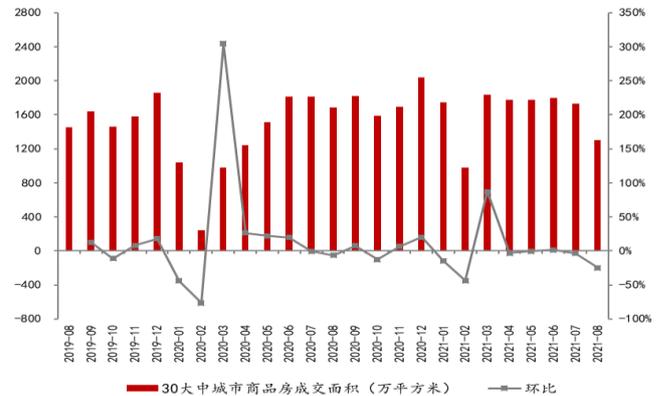
数据来源：Wind, 西南证券整理

图 2：8 月十大城市商品房成交面积环比下降 6.7%


数据来源：Wind, 西南证券整理

图 3：8 月 30 大中城市商品房成交量环比下降 22.2%


数据来源：Wind, 西南证券整理

图 4：8 月 30 大中城市商品房成交面积环比下降 24.6%


数据来源：Wind, 西南证券整理

前海、横琴两大粤港澳大湾区战略合作区全面升级，前海扩容 8 倍，粤港澳一体化开放化进程加速。9 月 5 日，中共中央、国务院印发了《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，目标到 2024 年澳门回归祖国 25 周年时，粤澳共商共建共管共享体制机制运作顺畅，到 2029 年澳门回归 30 周年时，合作区与澳门经济高度协同、规则深度衔接的制度体系全面确立。在一天后的 9 月 6 日，中共中央、国务院又印发了《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》，明确了前海未来发展目标、“扩区”的实施范围以及关于“打造粤港澳大湾区全面深化改革创新试验平台”和“建设高水平对外开放门户枢纽”的具体实施内容。

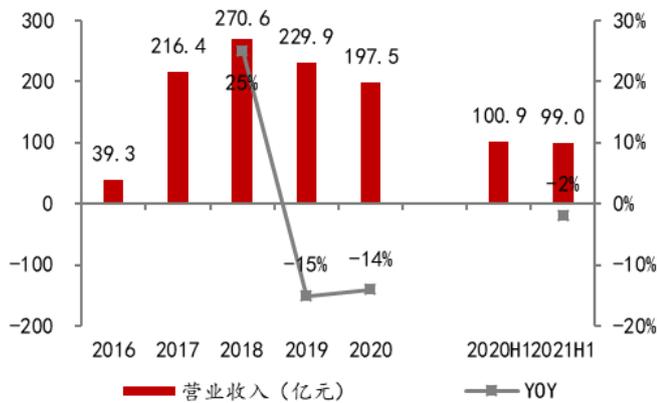
图 5：前海、横琴两大合作区双双升级



数据来源：亚洲周刊，西南证券整理

广宇发展宣布退出房地产市场，进军新能源。9月5日，国家电网旗下地产上市平台广宇发展发布公告，拟将所持房产及物业资产与鲁能集团及其关联方旗下资产进行置换，置入的资产为鲁能新能源。本次交易后，广宇发展将全面退出房地产市场，集中精力发展新能源业务。鲁能新能源业务范围包括能源项目投资、投资管理、充电服务、技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。在房地产行业政策调控密集，融资环境收紧的背景下，此前已有众多房企进行产业转型，此次广宇发展也通过资产置换的方式加入了产业转型阵营。

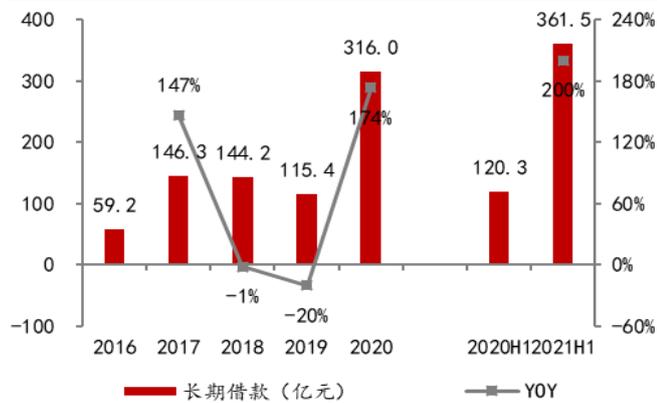
广宇发展业绩下滑明显，财务压力陡增，本次重组助其告别地产压力，经营或将向好。2021年上半年，广宇发展实现营业收入99.0亿元，同比下降1.9%，净利润9.5亿元，同比下降31.1%，扣非净利润为9.2亿元，同比下降32.4%。从年度经营数据来看，广宇发展业绩下滑趋势明显，2020年公司营业收入为197.5亿元，同比下降14.1%，2020年公司扣非净利润为21.8亿元，同比下降29.9%。不仅是经营承压，公司财务压力同样明显。尽管截至2021年6月底，公司短期债务只有14.0亿元，同比下降90%，但公司长期债务增长到了361.5亿元，同比增幅约200%。尽管公司财务结构有所改善，但有息负债总量增加也将带来公司财务费用增加，进一步压缩公司利润空间。

图 6：2021 年上半年广宇发展营业收入同比下降 2%


数据来源：Wind, 西南证券整理

图 7：2021 年上半年广宇发展扣非净利润同比下降 32%


数据来源：Wind, 西南证券整理

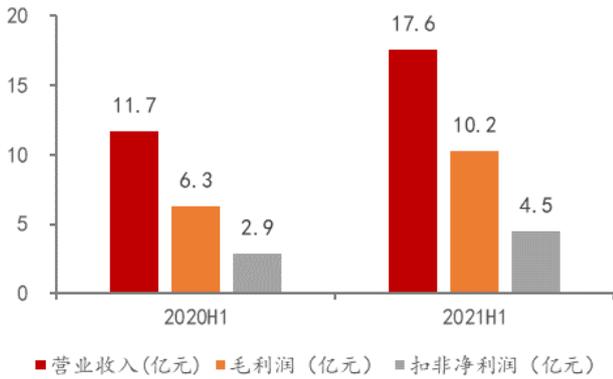
图 8：2021 年上半年广宇发展长期借款同比增长 200%


数据来源：Wind, 西南证券整理

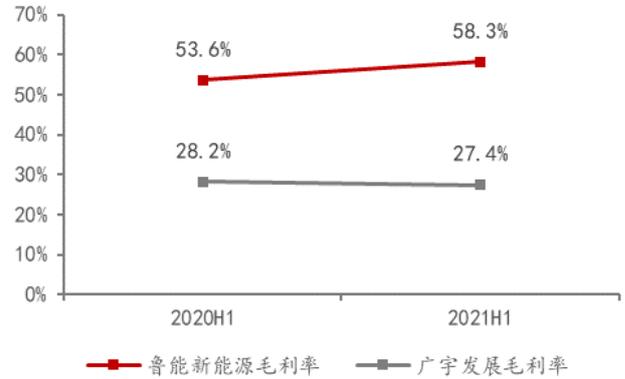
图 9：2021 年上半年广宇发展短期借款同比下降 90%


数据来源：Wind, 西南证券整理

置入资产鲁能新能源上半年营收同比增速超 50%，毛利率水平约为广宇发展的两倍。鲁能新能源作为集产业投资、开发、建设、运营的专业化管理平台，主打清洁能源科技，并已建立起“海陆齐发、多能互补”的绿色能源体系。目前，鲁能集团的绿色能源业务已布局省份 12 个、运营电站 43 个、装机容量 400 万千瓦、年发电量 70 亿千瓦时。根据上海清算所披露的鲁能新能源 2021 年半年度报告，鲁能新能源 2021 年上半年实现营收 17.6 亿元，同比增长 50.6%；毛利润 10.2 亿元，同比增长 63.7%；归母净利润 8.2 亿元，同比增长 182.1%；上半年政府补贴从去年同期的 61 万增长至 3.6 亿元；扣非净利润 4.5 亿元，同比增长 56.1%。通过此次置换重组，广宇发展将受益于新能源行业的火热和鲁能新能源的优异表现，告别地产压力，未来发展可期。截至 9 月 10 日周五收盘，广宇发展股价已连续涨停 5 天，市值达到 145 亿元，充分反映了投资者对广宇发展此次转型的认可和追捧。

图 10: 2021 年上半年鲁能新能源营收 17.6 亿, 同比增长 50.6%


数据来源: 上海清算所, 西南证券整理

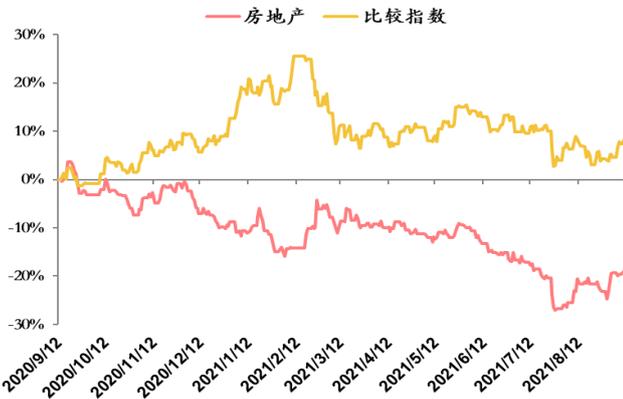
图 11: 鲁能新能源的毛利率水平约为广宇发展的两倍


数据来源: 上海清算所, Wind, 西南证券整理

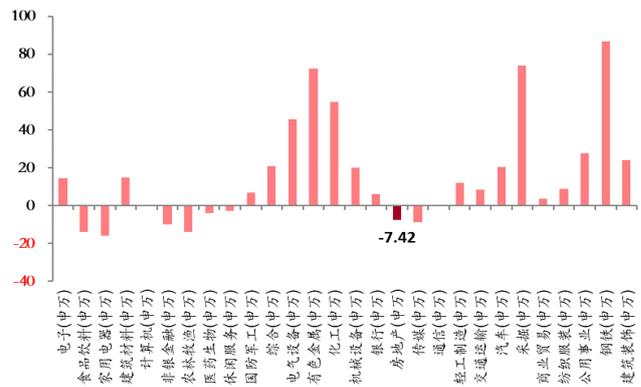
2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现正常。上证指数上涨 3.39%、沪深 300 指数上涨 3.52%，创业板指上涨 4.19%，万得全 A 上周交易额 7.24 万亿，环比减少 6.36%。从板块表现来看，采掘、钢铁、有色金属、化工表现靠前。

申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨 0.45%，在所有申万一级行业中相对排名 27/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 11.21%，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 905.04 亿，环比下降 13.14%。

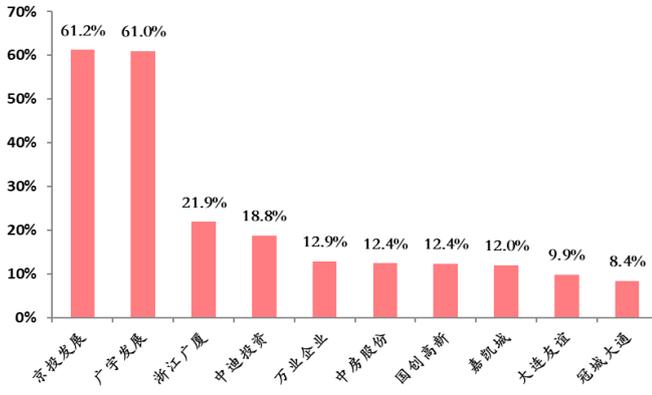
图 12: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势


数据来源: Wind, 西南证券整理

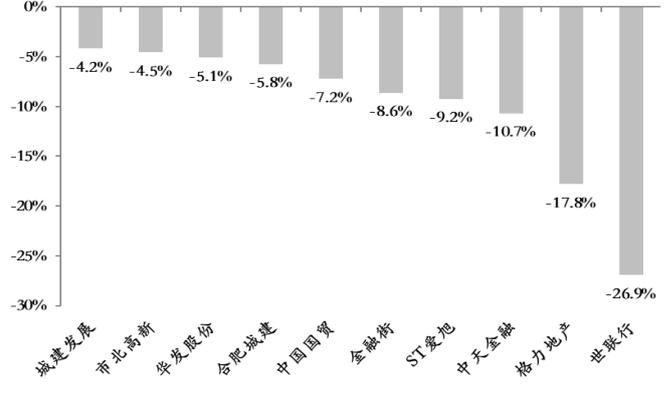
图 13: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)


数据来源: Wind, 西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周京投发展、广宇发展、浙江广厦、中迪投资等个股涨幅居前。世联行、格力地产、中天金融、ST 爱旭等个股跌幅居前。

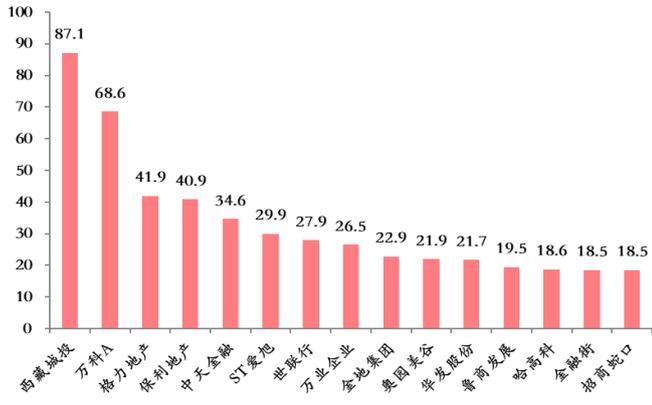
图 14: 上周京投发展、广宇发展、浙江广厦等个股涨幅显著


数据来源: Wind, 西南证券整理

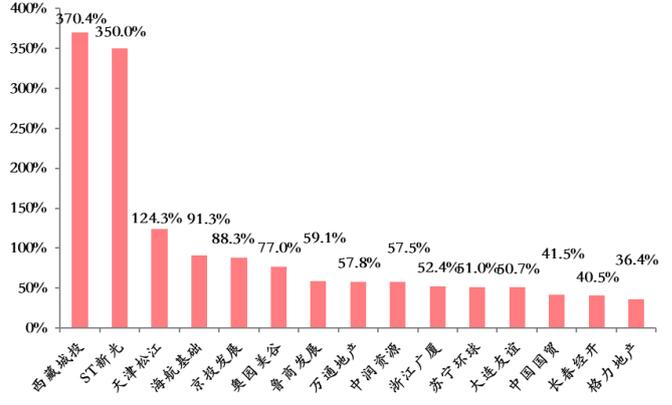
图 15: 上周世联行、格力地产、中天金融等个股跌幅显著


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、格力地产、保利地产等排在行业前列, 成交额均超 40 亿。其中, 西藏城投和万科 A 交易额合计 155.64 亿, 占板块交易额比重为 17.20%, 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, 西藏城投、ST 新光、天津松江、海航基础等涨幅居前, 上涨个股个数占比 46.97%。年初以来, 华夏幸福、美好置业、蓝光发展和中南建投等个股跌幅居前。

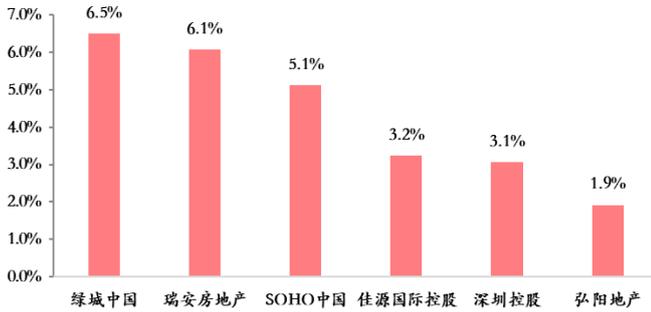
图 16: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)


数据来源: Wind, 西南证券整理

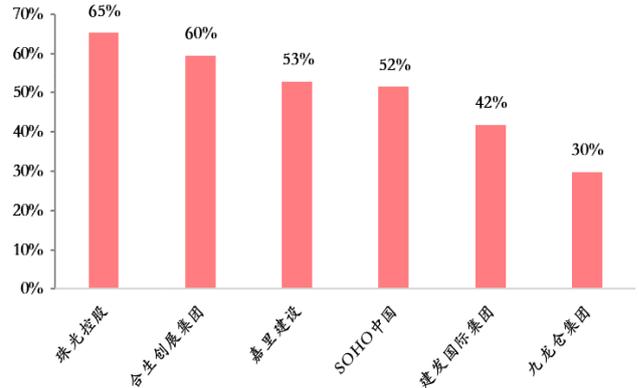
图 17: 年初以来申万地产上涨个股占比为 46.97%


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 15 只股票上涨, 绿城中国、瑞安房地产、SOHO 中国等涨幅居前, 而易居企业控股、花样年控股、雅居乐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, 融创中国、中国恒大、长实集团和华润置地均超过 13 亿 (人民币)。

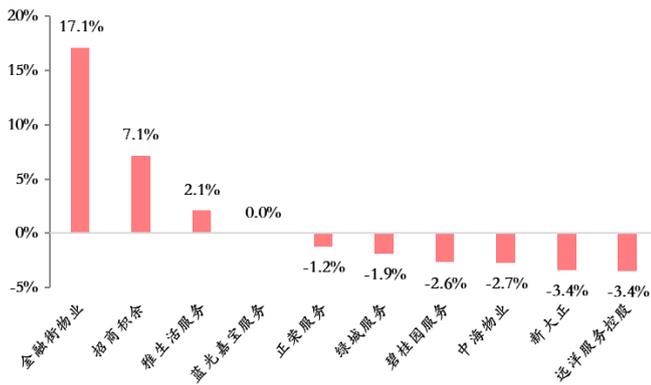
图 18: 上周表现强势的港股通内房股


数据来源: Wind, 西南证券整理

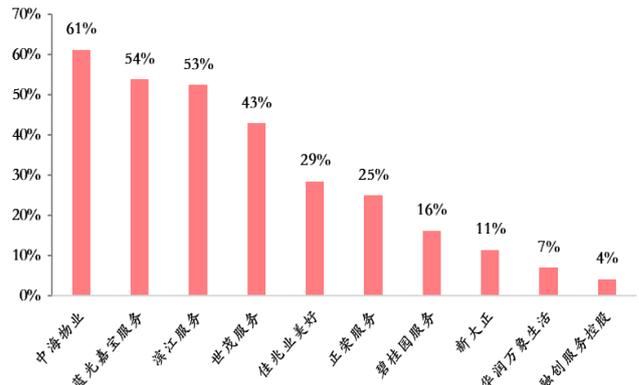
图 19: 年初以来表现强势的港股通内房股


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 3 只股票上涨, 分别是金融街物业、招商积余和雅生活服务, 而恒大物业、融创服务控股、永升生活服务和时代邻里等位居跌幅前列。年初以来, 中海物业、蓝光嘉宝服务、滨江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、恒大物业和华润万象生活均超过 7 亿 (人民币)。

图 20: 上周表现强势的物业股


数据来源: Wind, 西南证券整理

图 21: 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7日, 中国银保监会新闻发言人表示, 今年前7个月, 银行业房地产贷款同比增长8.7%, 增速创下8年来新低。2020年末, 央行、银保监会宣布对金融机构的房地产贷款实施集中管理, 不同体量的银行房地产贷款占比和个人住房贷款均设有“红线”, 自2021年1月1日起开始实施。(经济观察网)

9月7日, 深圳市住建局发布《深圳市住房和建设局关于我市房屋交易管理业务调整的通告》。通告显示, 深圳市住房公积金管理中心正式承接房屋交易管理职能。自2021年9

月 13 日起, 该中心将首批推出房屋交易资格审查、房屋买卖合同网签备案以及出具购房资格证明等业务“全程网办”。(观点地产网)

9 月 7 日, 北京市规划自然资源委联合北京市住房城乡建设委召开第二批商品住宅用地供应座谈会, 针对二批次集中出让商品住宅用地工作, 与会专家、房企均给予高度肯定, 认为二批次集中出让工作是在首批集中供地基础上的进一步优化和提升, 充分体现了北京落实“房住不炒”和“稳地价、稳房价、稳预期”决心, 预计未来北京土地市场会更趋于理性和平稳。(观点地产网)

9 月 8 日, 标普全球评级企业评级部副董事高帆表示, 面对流动性压力及收紧融资, 内房或要继续减价卖楼, 透过牺牲利润去推动销售, 以换取足够资金支持流动性。预计未来 1-2 年房企盈利会受影响, 毛利率会维持在约 24% 的低位, 但随着内地加强调控地价, 盈利有望在 2023 年回升。(观点地产网)

9 月 10 日, 住建部印发就《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知(征求意见稿)》公开征求意见的通知, 征求意见稿提到, 城区常住人口 300 万人口以下城市严格限制新建 150 米以上超高层建筑, 不得新建 250 米以上超高层建筑。(观点地产网)

9 月 10 日, 浙江省住建厅就《关于加快发展保障性租赁住房的指导意见(征求意见稿)》, 向社会公开征求意见。《意见稿》提出, 新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到 30% 以上。坚持“谁投资、谁所有”, 主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设, 适当利用新供应国有建设用地建设。(观点地产网)

9 月 10 日获悉, 住房城乡建设部办公厅日前印发通知, 决定开展房屋建筑和市政基础设施工程建设领域整治工作。通知要求, 2021 年 10 月至 2022 年 4 月, 地方各级住房和城乡建设主管部门对本行政区域内的在建房屋建筑和市政基础设施工程项目进行全面排查, 聚焦整治工作重点任务, 严厉打击治理行业乱象, 维护建筑市场秩序。(澎湃新闻)

3.2 公司动态跟踪

万科 A: 9 月 7 日, 公司根据《万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)募集说明书》以及当前的市场环境, 决定下调本期债券的票面利率, 即本期债券在存续期前 3 年票面利率为 4.18%, 在本期债券存续期的第 3 年末, 发行人选择调整存续期后 2 年的票面利率为 2.50%。

招商蛇口: 9 月 7 日, 公司拟发行 2021 年度第六期超短期融资券, 发行规模为 15 亿元, 发行期限为 180 天。根据募集说明书, 本期债券将于 2021 年 9 月 10 日起息、于 9 月 13 日上市流通, 本期所募资金将全部用于偿还公司发行的超短期融资券。

旭辉控股: 9 月 8 日, 公司连同其附属公司深圳旭辉、东莞兴际及东莞项目公司与恒基中国地产及恒基中国地产的间接全资附属公司菁翠订立东莞合作协议以成立合营企业。根据东莞合作协议, 菁翠拟通过增资方式收购东莞兴际 50% 股本权益。于增资完成后, 东莞项目公司将分别由旭辉控股(透过深圳旭辉)及恒基中国地产(透过菁翠)间接拥有 50% 及 50% 权益。

金地集团：9月8日公司召开第九届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于参与认购苏州药明汇英一期产业投资基金份额的议案》、《关于参与认购启明创投人民币七期基金份额的议案》。经董事会审议批准，公司将作为有限合伙人以自有资金出资 20,000 万元人民币认购标的基金份额。

金茂控股：9月10日，中国金茂间接全资附属公司金茂北方与宁诚置业（绿城中国间接全资附属公司）及项目公司签订合作协议，以就目标地块的开发开展合作。根据合作协议，金茂北方同意向宁诚置业收购其所持项目公司 30% 的股权，并按照其所持项目公司的股权比例向项目公司缴付注册资本人民币 10.8 亿元，及向项目公司提供总额不超过人民币 21.6 亿元的股东借款。

滨江集团：公司于9月6日接到公司控股股东滨江控股出具的《关于增持公司股份达到5%的告知函》，告知滨江控股及其一致行动人戚金兴先生、元享红利 71 号、元享红利 72 号、元享红利 73 号及元享红利 74 号自 2021 年 6 月 11 日至 2021 年 9 月 6 日，累计增持公司的股份达到公司总股本的 5%。

广宇发展：9月6日，公司拟将所持所属房地产公司及物业公司股权等资产负债与鲁能集团、都城伟业集团合计持有的鲁能新能源 100% 股权进行资产置换。本次交易预计将构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。公告显示，置入置出差额部分补足方式由各方另行协商确定，但不涉及发行股份。

富力地产：8月下旬以来，富力地产旗下多只债券持续下跌。9月7日，报 59 元/张，相较于高点跌去 41%。不仅债券价格暴跌，股价自 6 月 15 日以来连续下探，截至 9 月 7 日收盘，其股价报 6.1 港元/股，相较于 6 月 15 日开盘价 9.670/股跌去近 40%。在富力地产旗下多只债券下跌的同时，国际三大评级机构穆迪已将公司家族评级从 B1 下调至 B2。

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)			PE		
				2020A	2021E	2022E	2020A	2021E	2022E
000002.SZ	万科 A	20.40	买入	3.57	3.68	3.95	5.71	5.55	5.17
0884.HK	旭辉控股	4.33	买入	0.99	1.10	1.25	4.37	3.93	3.45
1638.HK	佳兆业集团	1.99	买入	0.89	0.93	1.13	2.24	2.14	1.77
601155.SH	新城控股	36.74	买入	6.76		9.35	5.43	4.50	3.93

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
1109.HK	华润置地	25.16	持有	-	4.45	4.96	-	5.65	5.07
1238.HK	宝龙地产	4.88	买入	1.47	1.55	1.86	3.32	3.16	2.63
000069.SZ	华侨城	7.25	买入	1.55	1.83	2.08	4.68	3.96	3.48
300144.SZ	宋城演艺	16.45	持有	-0.67	0.34	0.57	-24.55	48.13	28.84
6098.HK	碧桂园服务	50.45	买入	0.96	1.30	1.96	52.55	38.88	25.78
1995.HK	永升生活服务	12.22	买入	0.24	0.37	0.56	50.93	32.65	21.96
1516.HK	融创服务	14.80	买入	0.25	0.41	0.65	59.19	35.98	22.70
9909.HK	宝龙商业	17.19	买入	0.49	0.70	0.98	35.08	24.69	17.58
1209.HK	华润万象生活	31.80	持有	0.48	0.67	0.92	66.26	47.63	34.72
9666.HK	金科服务	37.62	买入	1.24	1.67	2.59	30.34	22.49	14.52
000615.SZ	奥园美谷	13.45	买入	-0.17	0.22	0.40	-79.12	61.95	33.73
1992.HK	复星旅文	9.38	买入	-2.08	-1.32	0.51	-4.51	-7.12	18.49

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10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	zfy@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
	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	yx@swsc.com.cn