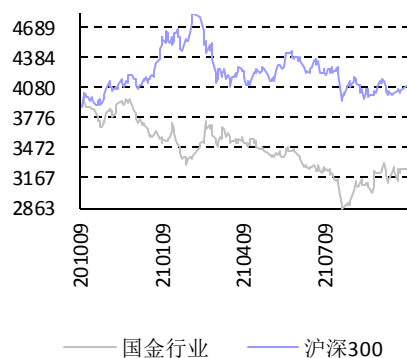


市场数据(人民币)

市场优化平均市盈率	18.90
国金房地产指数	3249
沪深300指数	4930
上证指数	3592
深证成指	14414
中小板综指	13497



相关报告

- 1.《百强9月销售加速下滑，板块反弹初见端倪-地产周报》，2021.10.3
- 2.《央行表态维稳房地产市场，按揭或边际改善-地产行业点评》，2021.9.30
- 3.《销售下行继续承压，民企土拍持观望态度-地产周报》，2021.9.26
- 5.《销售下行土拍降温，估值或迎修复-地产周报》，2021.9.20

杜昊昊 分析师 SAC 执业编号: S1130521090001
duhaomin@gjzq.com.cn

物业整合加速，哈尔滨政策改善力度超预期

行业点评

- 本周地产板块周涨幅回落，物业板块跑输沪深300。本周申万A股房地产板块涨跌幅为-0.3%，在各板块中位列第21；港股房地产板块涨跌幅为0%，在各板块中位列第13。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+0.1%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.6%，沪深300指数涨跌幅为+1.3%。
- 国庆期间一手房销售同比环比皆下滑，不同城市能级有所分化，一线城市相对坚挺，三四线下滑幅度较大。本周（10月2日-10月8日），40个城市商品房成交合计148万平方米，周环比-75%，周同比-21%，月度累计同比-18%，年度累计同比+19%。具体来看，一线城市：周环比-74%，周同比-5%，月度累计同比+12%，年度累计同比+29%；二线城市：周环比-77%，周同比-20%，月度累计同比-22%，年度累计同比+17%；三四线城市：周环比-65%，周同比-38%，月度累计同比-37%，年度累计同比+19%。
- 本周二手房环比下滑。本周（10月2日-10月8日），17个城市二手房成交合计14万平方米，周环比-89%，周同比+299%，月度累计同比+204%，年度累计同比+1%。因去年同期数据缺失严重，本周和本月的二手房同比增速参考意义不大。从绝对量来看，二手房成交降温明显。
- 房地产市场维持下行趋势，哈尔滨政策放松程度超市场预期。无论是一手房还是二手房，销售市场均延续继续下行趋势。10月4日，花样年控股发生债券违约事件，再次暴露当前房企的流动性困境。10月9日，哈尔滨市住建局联合市自然资源局、市财政局、市人社局、市住房公积金管理中心等部门制定的《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》在市场上公布。《意见》在土地款缴纳期限、监管资金、预售条件、购房门槛和补贴等多个方面有所放松，均有利于房企现金流的改善。本次政策放松力度与疫情期间相当，超出市场预期。如果后续其他城市也跟进效仿，或将迎来全面转向。这与我们此前判断的后续政策将有边际改善的预期完全一致。
- 物业行业整合明显加速，竞争格局优化可期。10月4日，恒大物业发布停牌公告，其或将出售公司51%股权。10月7日，上市物管公司第一服务发布公告，也称因涉及收并购事宜停牌。10月8日，财信发展发布公告，以2.1亿元的对价出售安徽诚和物业的100%股权给碧桂园服务。此前9月碧桂园服务已收购多家物管公司，比如以不超过100亿元对价收购已向港交所递交的富力物业，以不超过33亿元对价收购已上市物管公司彩生活的核心资产。我们预计未来将有更多的上市物管和拟上市的物管公司将被出售，物业行业的整合将明显加速。我们重申对物业行业竞争格局优化的看好。我们认为在管规模和密度是物业公司做好增值服务的基础，行业整合加速有利于头部公司更快扩大规模加深密度，进而更快打通更多可行的社区增值服务业务线，加速第二成长曲线的实现。

投资建议

- 地产板块，我们更看好弹性较大的民营地产公司，比如融创中国。物业板块，我们看好关联房企经营稳健，自身业务拓展和并购整合能力强，社区增值服务开展有方的民营物业公司，推荐金科服务，建议关注碧桂园服务、建业新生活。

风险提示

- 房地产调控定力超预期；销售下滑不及预期；并购整合不及预期

内容目录

行情回顾	4
地产行情回顾	4
物业行情回顾	4
数据跟踪	5
新房成交	5
二手房成交	7
重点城市库存与去化周期	8
地产行业政策和新闻	9
地产公司动态	10
物管行业政策和新闻	11
物管公司动态	11
行业估值	11
风险提示	13

图表目录

图表 1: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅位列第 21	4
图表 2: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅位列第 13	4
图表 3: 本周地产个股涨跌幅前 5 名	4
图表 4: 本周地产个股涨跌幅末 5 名	4
图表 5: 本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅	5
图表 6: 本周物业个股涨跌幅前 5 名	5
图表 7: 本周物业个股涨跌幅末 5 名	5
图表 8: 40 城新房成交面积及同比增速	6
图表 9: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比	6
图表 10: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比	6
图表 11: 40 城新房成交明细 (万平方米)	6
图表 12: 17 城二手房成交面积及同比增速 (周)	7
图表 13: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比	8
图表 14: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比	8
图表 15: 17 城二手房成交明细 (万平方米)	8
图表 16: 12 城商品房的库存和去化周期	9
图表 17: 12 城各城市能级的库存去化周期	9
图表 18: 12 个重点城市商品房库存及去化周期	9
图表 19: 地产行业政策新闻汇总	9
图表 20: 上市公司动态	10

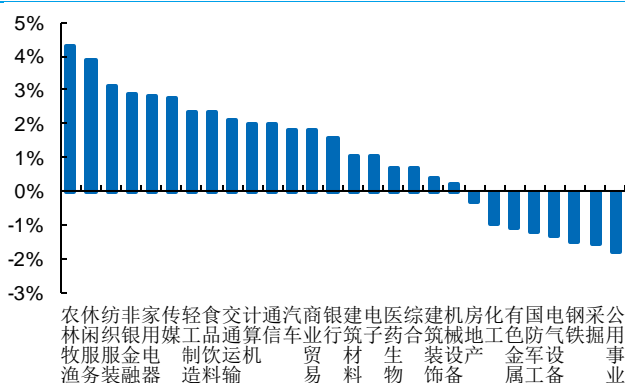
图表 21: 物管行业资讯.....	11
图表 22: 物管公司动态.....	11
图表 23: A 股地产 PE-TTM.....	11
图表 24: 港股地产 PE-TTM.....	12
图表 25: 港股物业股 PE-TTM.....	12
图表 26: 覆盖公司估值情况.....	12

行情回顾

地产行情回顾

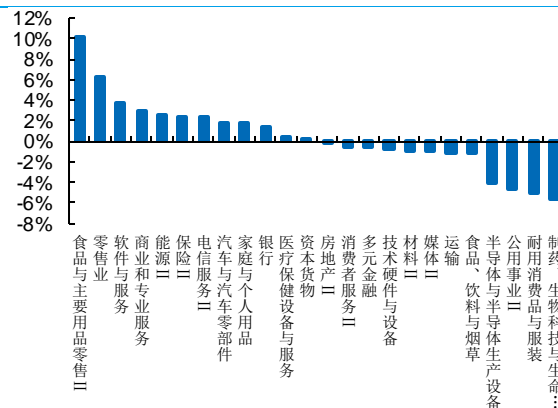
- 本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-0.3%，在各板块中位列第 21；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-0.003%，在各板块中位列第 13。本周地产涨跌幅前 5 名为华人置业、嘉年华国际、易居企业控股、嘉里建设、华夏幸福，涨跌幅分别为+30.3%、+26.5%、+25.4%、+10%、+10%；末 5 名为佳兆业集团、融创中国、中国奥园、富力地产、上实城市开发，涨跌幅分别为-13.2%、-10.2%、-10.2%、-10.2%、-5.9%。

图表 1：申万 A 股房地产板块本周涨跌幅位列第 21



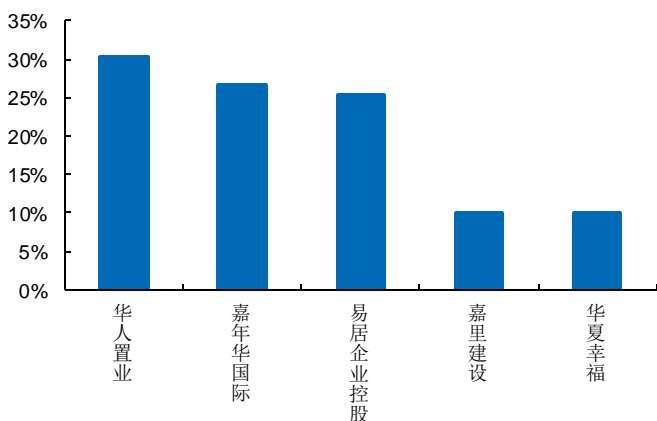
来源：wind，国金证券研究所

图表 2：WIND 港股房地产板块本周涨跌幅位列第 13



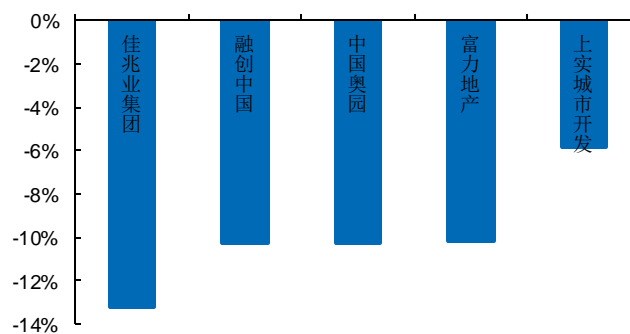
来源：wind，国金证券研究所

图表 3：本周地产个股涨跌幅前 5 名



来源：wind，国金证券研究所

图表 4：本周地产个股涨跌幅末 5 名

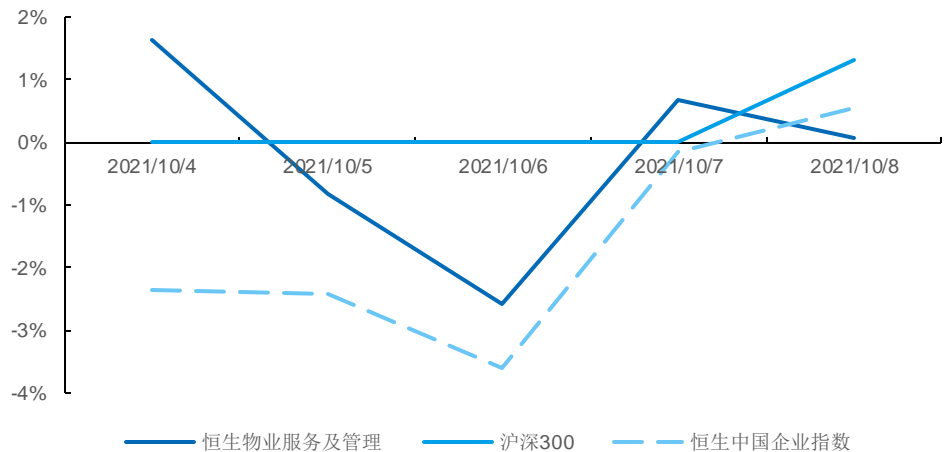


来源：wind，国金证券研究所

物业行情回顾

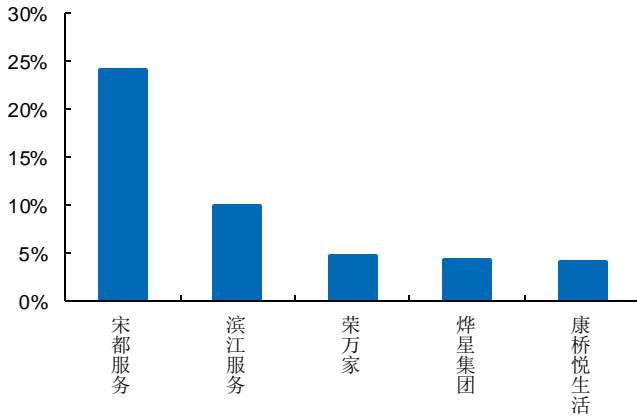
- 本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+0.1%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.6%，沪深 300 指数涨跌幅为+1.3%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-0.5%和-1.2%。本周物业涨跌幅前 5 名为宋都服务、滨江服务、荣万家、烨星集团、康桥悦生活，涨跌幅分别为+24.1%、+10.0%、+4.6%、+4.2%、+4.0%；末 5 名为佳兆业美好、宝龙商业、第一服务控股、奥园健康、中骏商管，涨跌幅分别为-15.2%、-9.0%、-7.4%、-5.0%、-3.6%。

图表 5: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅



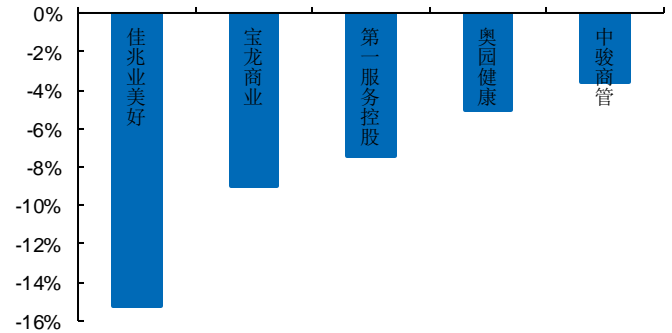
来源: wind, 国金证券研究所

图表 6: 本周物业个股涨跌幅前 5 名



来源: wind, 国金证券研究所

图表 7: 本周物业个股涨跌幅末 5 名



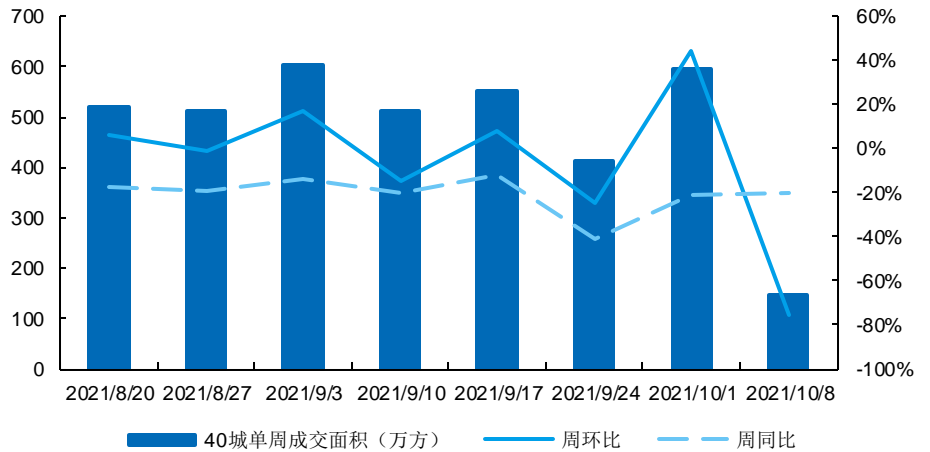
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

新房成交

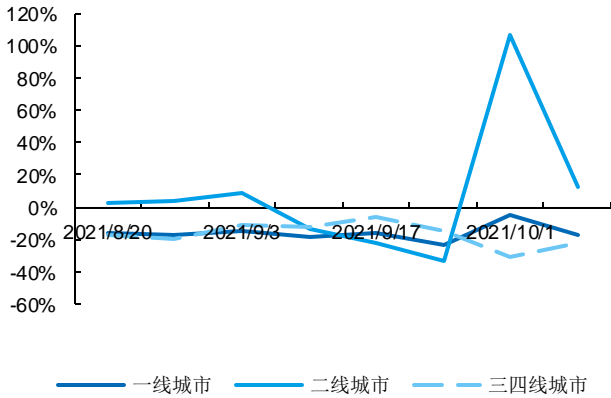
- 根据 wind 数据, 本周 (10 月 2 日-10 月 8 日), 40 个城市商品房成交合计 148 万平米, 周环比-75%, 周同比-21%, 月度累计同比-18%, 年度累计同比+19%。其中:
 - **一线城市:** 周环比-74%, 周同比-5%, 月度累计同比+12%, 年度累计同比+29%;
 - **二线城市:** 周环比-77%, 周同比-20%, 月度累计同比-22%, 年度累计同比+17%;
 - **三四线城市:** 周环比-65%, 周同比-38%, 月度累计同比-37%, 年度累计同比+19%。

图表 8: 40 城新房成交面积及同比增速



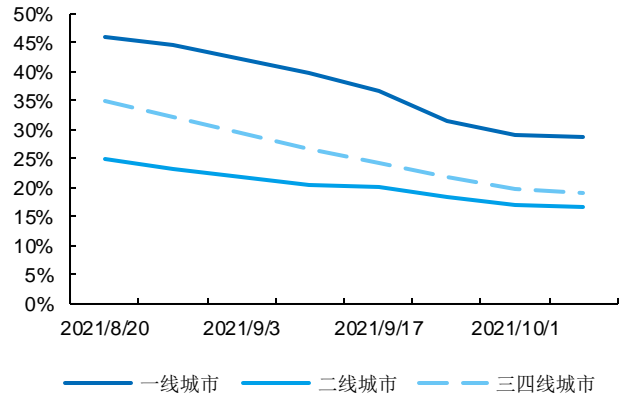
来源: wind, 国金证券研究所

图表 9: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 10: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 11: 40 城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	6.4	-88%	829%	14.5	569%	1,079	39%
上海	14.4	-66%	-34%	16.5	-33%	1,650	29%
广州	6.2	-84%	-46%	8.8	-37%	1,151	22%
深圳	9.7	-8%	114%	11.8	123%	487	25%
杭州	-	-	-	-	-	1,162	52%
宁波	4.3	-56%	-51%	5.8	-45%	625	1%
南京	4.3	-70%	-50%	4.3	-67%	1,067	39%
苏州	4.6	-88%	-11%	5.2	-18%	998	6%
武汉	10.1	-77%	-31%	14.4	-35%	2,187	65%
济南	10.4	-75%	60%	12.7	51%	1,258	24%
青岛	12.6	-65%	48%	15.2	44%	1,354	8%
成都	-	-	-	-	-	2,678	17%
福州	3.8	-61%	40%	4.4	42%	457	76%
厦门	-	-	-	-	-	492	108%

佛山	0.0	-74%	-21%	0.0	-13%	0	10%
东莞	2.6	-72%	-34%	3.9	-34%	450	-24%
南宁	5.2	-77%	-40%	6.3	-35%	805	-18%
无锡	16.0	41%	4%	16.0	4%	541	1%
常州	-	-	-	0.2	-81%	271	-9%
绍兴	0.0	-99%	-100%	0.0	-99%	156	-20%
温州	10.7	-62%	-20%	14.2	-5%	860	-5%
金华	1.6	-18%	-12%	2.0	0%	208	19%
惠州	1.0	-81%	-66%	1.0	-69%	253	-8%
泉州	0.8	170%	-80%	0.8	-84%	87	-58%
扬州	1.2	54%	-48%	1.5	-47%	214	-2%
泰州	-	-	-	-	-	108	89%
镇江	3.9	-62%	14%	3.9	0%	495	6%
淮安	4.1	-15%	84%	4.7	8%	378	13%
连云港	4.1	-62%	-15%	5.3	6%	641	33%
盐城	-	-	-	-	-	273	-13%
舟山	0.4	-81%	-52%	0.6	-41%	101	2%
汕头	1.3	-71%	22%	1.7	59%	163	96%
江门	1.0	-70%	-65%	1.4	-56%	156	19%
清远	2.3	-73%	-43%	2.7	-40%	277	-22%
莆田	0.5	15%	-76%	0.5	-80%	168	15%
芜湖	2.0	-62%	-31%	2.0	-36%	522	213%
岳阳	-	-	-	-	-	155	-18%
泰安	0.9	-79%	-84%	1.1	-81%	193	0%
韶关	2.0	-60%	-5%	2.4	5%	117	-20%
淮南	0.1	-99%	-92%	0.1	-81%	159	99%

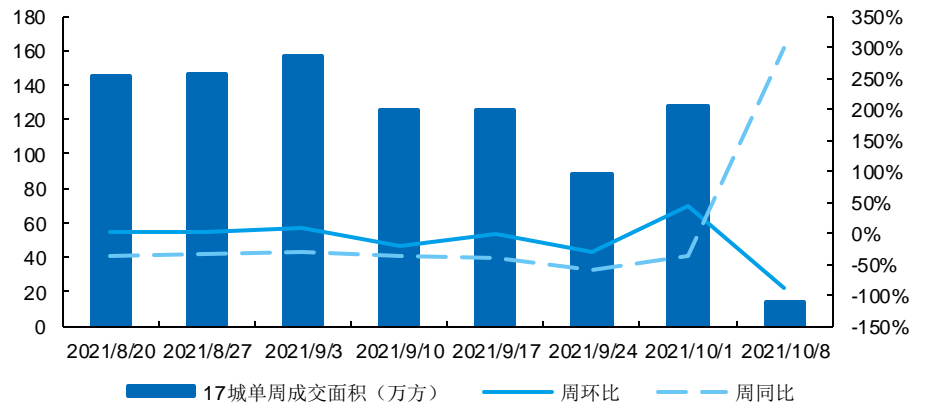
注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

来源：wind，国金证券研究所

二手房成交

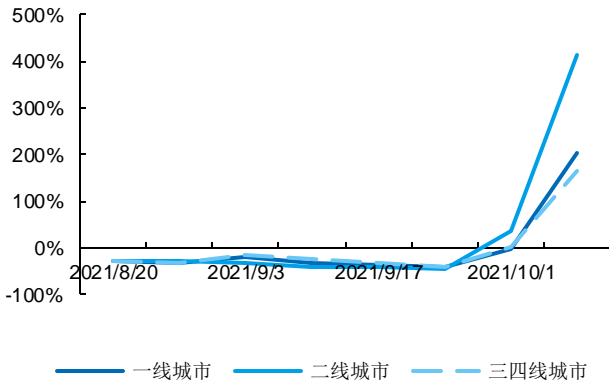
- 根据 wind 数据，本周（10月2日-10月8日），17个城市二手房成交合计 14 万平方米，周环比-89%，年度累计同比+1%。因去年同期数据缺失严重，本周同比数据意义不大。从绝对值来看，二手房成交呈下行趋势。

图表 12：17 城二手房成交面积及同比增速（周）

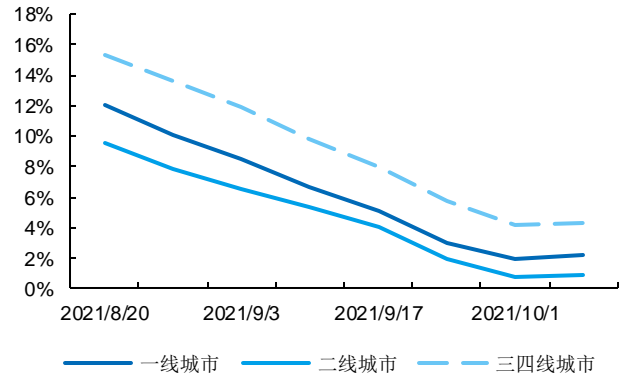


来源：wind，国金证券研究所

图表 13: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比



图表 14: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 15: 17城二手房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	3.2	91%	-	3.4	-	1,504	35%
深圳	0.5	88%	-	0.5	-	345	51%
杭州	1.0	78%	-	1.0	-	463	1%
南京	2.0	86%	-	2.0	-	743	1%
苏州	1.1	89%	-	1.1	-	631	20%
成都	1.4	81%	-	1.4	-	364	24%
厦门	0.5	31%	-	0.5	-	389	17%
南宁	0.6	80%	-	0.6	-	129	37%
青岛	1.2	86%	-	1.2	376%	501	17%
佛山	1.0	91%	49%	2.1	30%	663	13%
东莞	0.4	95%	66%	0.4	77%	206	23%
无锡	0.1	99%	77%	0.1	79%	417	14%
金华	0.2	97%	-	0.2	-	250	29%
江门	-	-	-	-	-	84	2%
扬州	0.3	83%	-	0.3	-	108	11%
清远	0.3	89%	-	0.4	58%	114	17%
衢州	-	-	-	-	-	145	61%

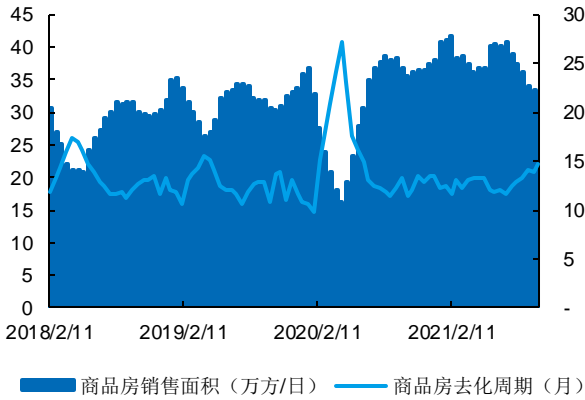
注: 成交数据为各地房管局披露, 为各地交易中心口径, 可能较实际市场情况滞后。

来源: wind, 国金证券研究所

重点城市库存与去化周期

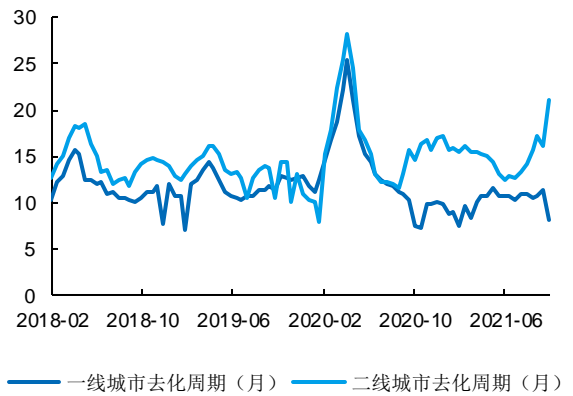
- 根据 wind 数据, 本周 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.31 亿平米, 环比 -9.4%, 同比 -2.9%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 14.7 月, 较上周 -0.5 个月, 较去年同比 +1.9 个月。

图表 16: 12 城商品房的库存和去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

图表 17: 12 城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

图表 18: 12 个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积 (万方)	同比去年 同期	3 个月移动日 均成交面积 (万方)	去化周期 (月)	同期增减 (月)
北京	2,326	0%	4.0	19.4	1.36
上海	485	33%	5.5	3.0	0.90
广州	-	-	3.2	-	10.57
深圳	670	5%	1.7	13.5	0.82
杭州	890	-	3.5	8.5	8.47
南京	2,493	12%	2.0	41.4	15.81
苏州	1,561	11%	3.0	17.6	2.05
福州	1,431	10%	1.4	33.3	3.47
南宁	1,010	11%	2.4	13.9	6.45
泉州	675	5%	0.1	190.9	167.64
温州	1,146	1%	2.5	15.5	3.75
莆田	424	27%	0.4	36.3	2.25

注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

来源: wind, 国金证券研究所

地产行业政策和新闻

图表 19: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2021/10/5	北京	2021 年 09 月, 北京新建住宅价格环比上涨 0.19%, 同比上涨 2.78%, 样本平均价格为 44168 元/平方米, 样本价格中位数为 48000 元/平方米。
2021/10/5	北京	2021 年 09 月, 北京二手住宅价格环比上涨 0.79%, 同比上涨 8.69%, 样本平均价格为 73009 元/平方米, 样本价格中位数为 66036 元/平方米。
2021/10/5	安庆	安庆市政府召开全市地产调控工作专题会议。1) 要高度重视房地产项目风险防控, 加强新出让土地、新批准房地产项目的开发管理, 严格商品房预售管理, 实施房地产金融审慎管理制度, 建立健全房地产市场监测预警机制。2) 要深入开展房地产市场秩序整治, 健全联合监管工作机制, 坚决打击违规销售、虚假宣传、价格欺诈、哄抬房价、低价甩卖、违规开展房地产金融业务等行为, 净化市场环境, 形成有效震慑, 切实维护购房人合法权益。

2021/10/6	上海	2021年09月,上海新建住宅价格环比上涨0.21%,同比上涨4.17%,样本平均价格为51777元/平方米,样本价格中位数为44900元/平方米。
2021/10/6	上海	2021年09月,上海二手住宅价格环比下跌0.13%,同比上涨15.55%,样本平均价格为62269元/平方米,样本价格中位数为60021元/平方米。
2021/10/6	北京	十一期间,北京市住建委执法部门联合主管业务处室采取线上与线下相结合、明察与暗访相结合的检查方式,坚持查市场必查疫情防控,持续开展房地产市场秩序检查。
2021/10/6	央行	本月3日央行在发布的《中国金融稳定报告(2021)》提出,当前房地产贷款集中度管理制度已进入常态化实施阶段,未来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,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。
2021/10/6	香港	香港特区行政长官林郑月娥在特区立法会发表2021年《施政报告》时透露,将建设香港北部占地约300平方公里宜居宜业宜游的都会区。
2021/10/8	上海	上海土地市场官网突发公告,“因需对地块规划建设条件作进一步调整优化等原因”,宣布终止奉贤新城、松江永丰街道等7宗涉宅用地的出让活动,这也使得上海第二批集中供地的原27宗涉宅地块缩水至20宗。
2021/10/9	哈尔滨	哈尔滨市住建局联合市自然规划局、市财政局、市人社局、国家税务总局哈尔滨市税务局、银监会黑龙江监管局、中国人民银行哈尔滨中心支行、市委网信办、市住房公积金管理中心制定《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》。《意见》在土地款缴纳期限、监管资金、预售条件、购房门槛和补贴等多个方面有所放松。包括:确保开发企业资金和项目实现良性循环,符合条件的各类人才发放购房补贴,结合现实情况针对居住用途的公寓利用水电与住宅同等收费的政策促进公寓去库存,增加公积金广度及降低购房门槛。
2021/10/9	石家庄	10月8日,石家庄市公共资源交易中心发布了两则国有建设用地使用权挂牌出让公告,涉及主城区11宗地块,占地面积为470877.57平方米(约合706.32亩),起始价为49.98亿元,将于11月5日出让。其中,〔2021〕058号为西京北改造地块,2020年12月11日曾流拍,此次为二次入市;〔2021〕057号、059号为西三庄改造地块,其中〔2021〕059号为健达花苑二期地块;〔2021〕063号为米氏e家天下补证地块;〔2021〕064号为学府名城补证地块;〔2021〕065号为华域城补证地块;〔2021〕066号为西城国际补证地块。

来源:各地政府网站,国金证券研究所

地产公司动态

图表 20: 上市公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
碧桂园	2021/10/4	定期报告	公司9月签约面积576万平方米;签约金额456.6亿元。
当代置业	2021/10/4	定期报告	公司9月签约面积36.7万平方米;签约金额35.6亿元。1-9月,累计签约面积328.1万平方米;累计签约金额335.4亿元;均价1.0万元/平方米。
大发地产	2021/10/4	定期报告	1-9月,累计签约面积202万平方米;累计签约金额335.0亿元;均价1.7万元/平方米。
上坤地产	2021/10/5	定期报告	1-9月,累计签约面积157万平方米;累计签约金额213.9亿元;均价1.4万元/平方米。
世茂集团	2021/10/5	定期报告	公司9月签约面积128.3万平方米;签约金额225.8亿元。1-9月,累计签约面积1,249万平方米;累计签约金额2,215亿元;均价1.8万元/平方米。
绿城中国	2021/10/6	定期报告	公司9月销售面积72万平方米;销售金额212亿元。1-9月,累计签约面积1,162万平方米;累计签约金额2,621亿元;同比增长约63%。
力高集团	2021/10/6	定期报告	1-9月,累计签约面积368.8万平方米;累计签约金额320.7亿元。
融信中国	2021/10/6	定期报告	公司9月签约面积54.7万平方米;签约金额152.2亿元。1-9月,累计签约面积590.3万平方米;累计签约金额1,223.7亿元;均价2.1万元/平方米。
中国海外发展	2021/10/7	定期报告	公司9月签约面积110.2万平方米;签约金额203.7亿元。1-9月,累计签约面积1,397.1万平方米;累计签约金额2,753亿元;分别同比增加7.0%和1.9%。
中梁控股集团	2021/10/5	票据购回	2021/9/28-2021/10/5期间:本集团于公开市场购买2022年1月票据累计本金总额达300万美元,占2022年1月票据初始发行本金总额约1.2%。
中梁控股集团	2021/10/7	票据购回	于2021年10月7日:本集团于公开市场购买2021年11月票据累计本金总额达300万美元,占2021年11月票据初始发行本金总额约1.5%。本集团于公开市场购买2022年1月票据累计本金总额达100万美元,占2022年1月票据初始发行本金总额约0.4%。
建发国际	2021/10/4	关联交易	于2021年10月4日,本公司与建发物业订立尾盘包销协议,据此建发物业集团将就本集团所开发第一手住宅物业及/或停车位向本集团提供尾盘销售代理服务。

来源:公司公告,国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表 21: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2021/10/1	陕西	10月1日起,新修订的《陕西省物业服务管理条例》(以下简称《条例》)正式实行,新修订的《条例》分为总则、前期物业服务管理、业主和业主组织、物业服务管理、物业的使用和维护、维修资金的使用和管理、法律责任和附则八章共117条。自2021年10月1日起正式施行。省人大常委会法工委副主任田文平说,此次新修订内容更突出物业行业的服务属性,加强了党建引领社区治理,明晰了职责划分管理权限。
2021/10/4	企业	合生创展拟收购恒大物业约51%股份,获恒大物业控股权,合生创展给恒大物业估值超400亿港元。
2021/10/8	杭州	杭州市住保房管局就因建设单位注销等原因的项目,发布《物业保修金主体变更事项公告》。
2021/10/8	财政部	集采室物业社会化保障项目公开招标公告发布,预算为人民币400万元,合同履行期限1年;潜在投标人应在指定地点获取招标文件,并于2021年10月28日09点30分(北京时间)前递交投标文件。

来源: wind, 观点地产网

物管公司动态

图表 22: 物管公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
碧桂园服务	2021/10/4	股份质押	于本公告日期,碧桂园物业香港已执行目标股份的质押,并正在办理将目标股份(为邻里乐控股100%股权)转让至碧桂园物业香港及变更目标公司之董事为其指定董事的登记手续。
新城悦服务	2021/10/4	股份购回	公司回购25万股,合计金额412.6万港元。
新城悦服务	2021/10/5	股份购回	公司回购20万股,合计金额316.9万港元。
新城悦服务	2021/10/6	股份购回	公司回购24.3万股,合计金额377.1万港元。
新城悦服务	2021/10/7	股份购回	公司回购23.5万股,合计金额379.4万港元。
财信发展	2021/10/8	重大交易	公司出售安徽诚和100%股权至碧桂园生活服务集团股份有限公司,出售金额为人民币21,000万元。

来源: 公司公告, 国金证券研究所

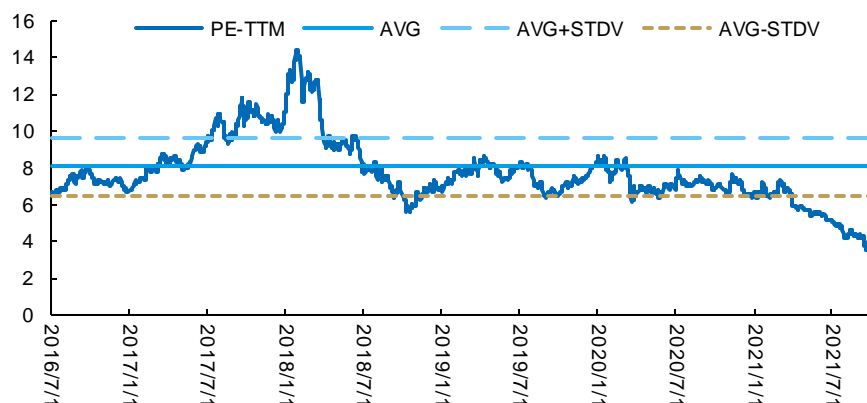
行业估值

图表 23: A股地产PE-TTM



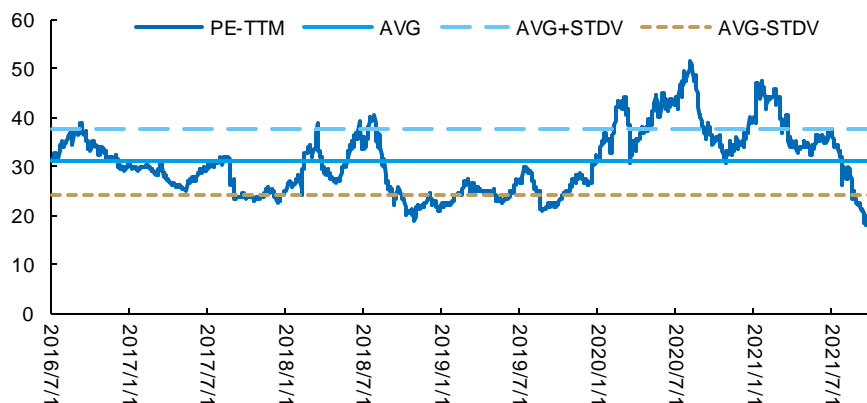
来源: wind, 国金证券研究所

图表 24: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表 25: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表 26: 覆盖公司估值情况

公司	代码	评级	市值 (亿元)	EPS		PE		归母净利润 (亿元)		归母净利润增速	
				2020A	2021E	2020A	2021E	2020A	2021E	2020A	2021E
万科 A	000002.SZ	买入	2,399	3.57	2.7	5.8	5.2	415	463	7.5%	11.4%
保利地产	600048.SH	买入	1,622	2.42	2.71	5.6	5.0	289	324	3.5%	12.0%
招商蛇口	001979.SZ	买入	1,024	1.46	1.69	8.3	7.6	123	134	-23.6%	9.2%
建发国际	1908.HK	买入	150	1.75	2.53	6.8	4.7	22	32	35.1%	44.2%
龙光集团	3380.HK	买入	387	2.34	2.84	3.5	2.5	111	157	36.7%	41.2%
金科服务	9666.HK	买入	237	1.7	2.6	21.3	14.1	11.1	16.8	68.5%	80.2%
华润万象生活	1209.HK	增持	817	0.36	0.64	125.7	58.4	6.5	14.0	76.7%	116%
平均值			948	1.9	2.2	25.3	13.9	139.7	163.0	29.2%	44.9%
中位值			817	1.8	2.6	6.8	5.2	111.0	134.0	35.1%	41.2%

来源: wind, 国金证券研究所注: 1) 数据截至 2021 年 10 月 8 日; 2) 预测数据为国金预测

风险提示

- 房地产调控定力超预期。
- 销售下滑不及预期。
- 并购整合不及预期。

公司投资评级的说明：

买入：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 15%以上；
增持：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 5% - 15%；
中性：预期未来 6 - 12 个月内变动幅度在-5% - 5%；
减持：预期未来 6 - 12 个月内下跌幅度在 5%以上。

行业投资评级的说明：

买入：预期未来 3 - 6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；
增持：预期未来 3 - 6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5% - 15%；
中性：预期未来 3 - 6 个月内该行业变动幅度相对大盘在-5% - 5%；
减持：预期未来 3 - 6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

特别声明:

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，对由于该等问题产生的一切责任，国金证券不作出任何担保。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整。

本报告中的信息、意见等均仅供参考，不作为或被视为出售及购买证券或其他投资标的邀请或要约。客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，且收件人亦不会因为收到本报告而成为国金证券的客户。

根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级(含 C3 级)的投资者使用；非国金证券 C3 级以上(含 C3 级)的投资者擅自使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

此报告仅限于中国大陆使用。

上海

电话: 021-60753903

传真: 021-61038200

邮箱: researchsh@gjzq.com.cn

邮编: 201204

地址: 上海浦东新区芳甸路 1088 号

紫竹国际大厦 7 楼

北京

电话: 010-66216979

传真: 010-66216793

邮箱: researchbj@gjzq.com.cn

邮编: 100053

地址: 中国北京西城区长椿街 3 号 4 层

深圳

电话: 0755-83831378

传真: 0755-83830558

邮箱: researchsz@gjzq.com.cn

邮编: 518000

地址: 中国深圳市福田区中心四路 1-1 号

嘉里建设广场 T3-2402