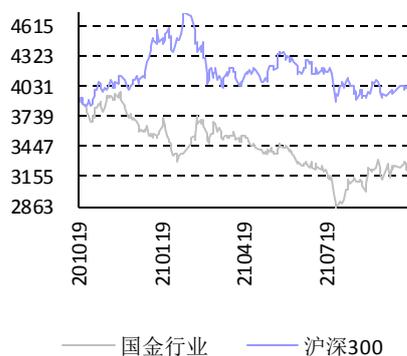


市场数据(人民币)

市场优化平均市盈率	18.90
国金房地产指数	3205
沪深300指数	4932
上证指数	3572
深证成指	14416
中小板综指	13422



相关报告

1. 《稳发展政策转暖-地产行业点评》，2021.10.16
2. 《至暗时刻已过，建议超配地产-地产行业点评》，2021.10.15
3. 《物业整合加速，哈尔滨政策改善力度超预期-地产周报》，2021.10.10
5. 《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

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

京沪土拍难逃降温，政策转暖正当时

行业点评

- **本周地产板块表现一般，物业板块跑赢沪深300。**本周申万A股房地产板块涨跌幅为-1.4%，在各板块中位列第18；WIND港股房地产板块涨跌幅为+0.1%，在各板块中位列第15。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+1%，恒生中国企业指数涨跌幅为+2.2%，沪深300指数涨跌幅为0%。
- **本周一手房销售环比升温，同比仍下滑。**本周（10月9日-10月15日），40个城市商品房成交合计566万平方米，周环比+186%，周同比-20%，月度累计同比-14%，年度累计同比+18%。其中：一线城市：周环比+80%，周同比-9%，月度累计同比+8%，年度累计同比+28%；二线城市：周环比+228%，周同比-9%，月度累计同比-6%，年度累计同比+16%；三四线城市：周环比+207%，周同比-53%，月度累计同比-48%，年度累计同比+16%。
- **本周二手房成交同比仍下滑。**本周（10月9日-10月15日），17个城市二手房成交合计128万平方米，周同比-31%，月度累计同比-24%，年度累计同比+1%。其中一线城市周同比-17%，二线城市周同比-33%，三线城市周同比-63%。
- **本周北京、上海完成第二轮集中土拍，难逃降温。**①北京第二轮集中土拍收官，共成交17宗地块，总成交金额513亿元。上海完成第二批集中土拍，本次土拍共计成交地块20宗，成交金额481亿元。②北京、上海本次土拍整体溢价率分别为4.0%和3.8%；而一次供地时平均溢价率分别为7.6%和5.5%。③北京、上海本次土拍流拍率分别为61%和26%；而一次供地时流拍率为0%和3.1%。
- **稳发展政策转暖。**2021年10月15日，第三季度金融统计数据的新闻发布会在北京召开，中国人民银行金融市场司司长对房地产信贷发表了评论。我们认为本次发布会透露出3点信号：①按揭投放会加快。②开发贷断贷困境将有所缓解。③地方金融机构和地方政府的配合度将有所提高。这印证了我们此前报告中的判断——政策至暗时刻已过，未来边际改善可期。
- **政策调整因材施教，哈尔滨或是样板。**我们认为2021年10月1日开始执行的哈尔滨《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》或是未来部分城市政策调整的样板。我们认为值得重点关注的是土地款缴纳、预售资金监管、预售条件这三方面的内容，这些都是房企当前的痛点，改善后能对房企现金流起到有效帮助。

投资建议

- 我们认为地产政策层面全方位严格调控的最艰难时期已经过去，未来地产股估值受到压制的最大因素将有边际改善，看好地产板块Q4的估值修复行情。考虑到当前民企国企估值分化，民企估值明显更低，我们认为弹性更大的是资产流动性较好的民营房企。优质民营房企未来更有望获得超额收益。比如融创中国、新城控股。同时，我们也推荐经营稳健的头部房企，比如保利发展、万科、建发国际。

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	12
行业估值	12
风险提示	14

图表目录

图表 1: 申万 A 股各版块本周涨跌幅排序	4
图表 2: WIND 港股各板块本周涨跌幅排序	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

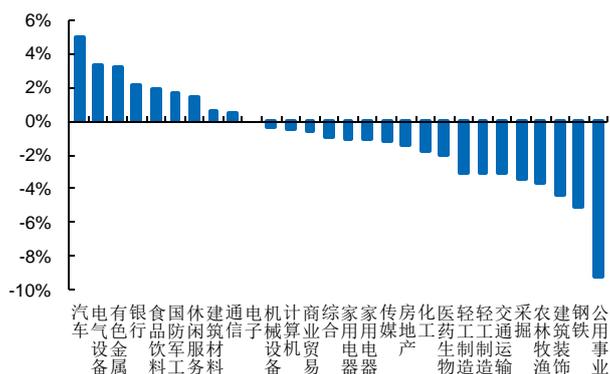
图表 21: 物管行业资讯.....	11
图表 22: 物管公司动态.....	12
图表 23: A 股地产 PE-TTM.....	12
图表 24: 港股地产 PE-TTM.....	13
图表 25: 港股物业 PE-TTM.....	13
图表 26: 覆盖公司估值情况.....	13

行情回顾

地产行情回顾

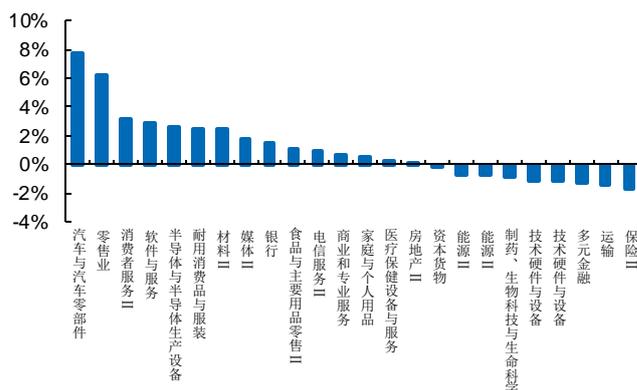
- 本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-1.4%，在各板块中位列第 18；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+0.1%，在各板块中位列第 15。本周地产涨跌幅前 5 名为卡森国际、嘉年华国际、铁岭新城、万通发展、莱茵体育，涨跌幅分别为+30.4%、+19.6%、+14.8%、+13.7%、+10.2%；末 5 名为禹洲集团、嘉凯城、建业地产、华夏幸福、蓝光发展，涨跌幅分别为-13.4%、-13.3%、-13.3%、-12.5%、-11.6%。

图表 1：申万 A 股各版块本周涨跌幅排序



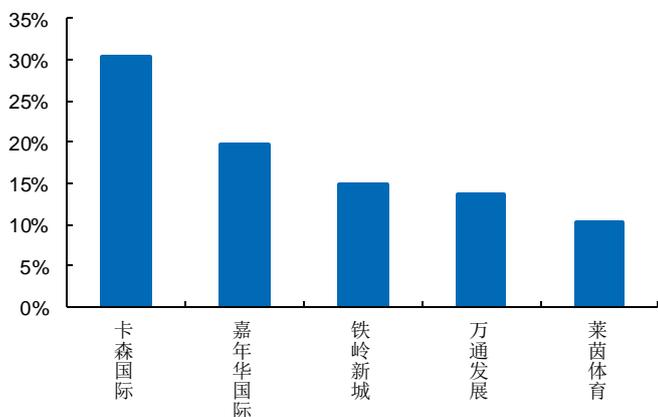
来源：wind，国金证券研究所

图表 2：WIND 港股各版块本周涨跌幅排序



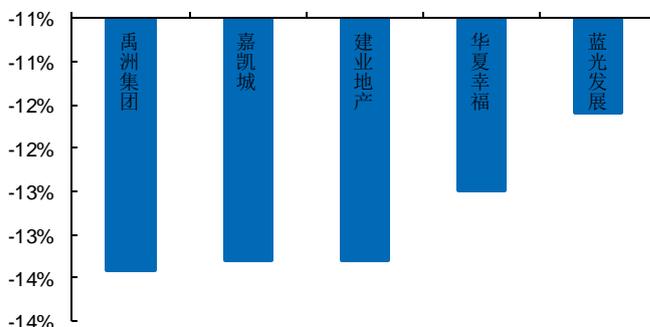
来源：wind，国金证券研究所

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

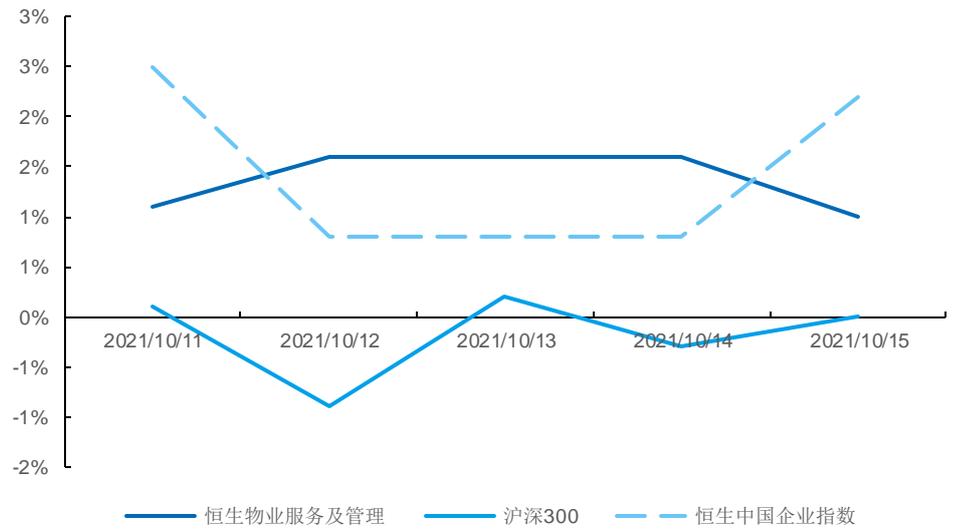


来源：wind，国金证券研究所

物业行情回顾

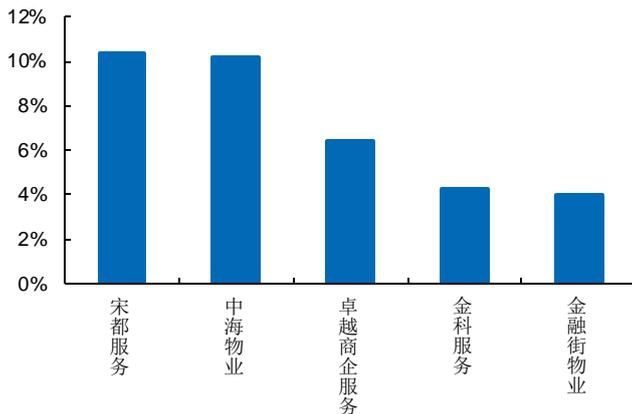
- 本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+1.0%，恒生中国企业指数涨跌幅为+2.2%，沪深 300 指数涨跌幅为 0%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-1.2%和+1%。本周物业涨跌幅前 5 名为宋都服务、中海物业、卓越商企服务、金科服务、金融街物业，涨跌幅分别为+10.4%、+10.2%、+6.4%、+4.3%、+4.0%；末 5 名为浦江中国、招商积余、融信服务、宝龙商业、弘阳服务，涨跌幅分别为-12.8%、-7.4%、-6.8%、-6.3%、-5.6%。

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



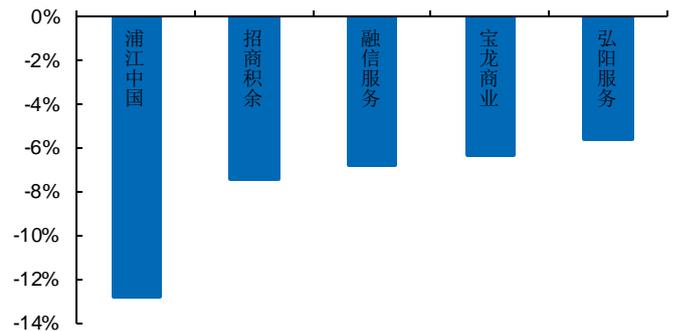
来源: wind, 国金证券研究所

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



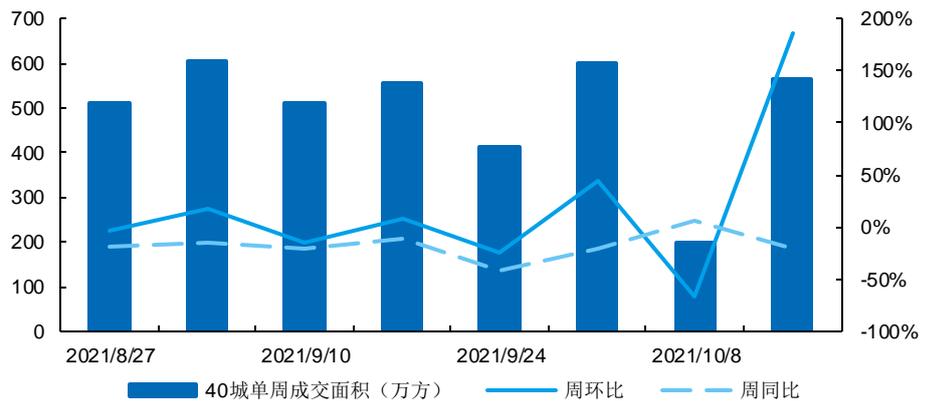
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

新房成交

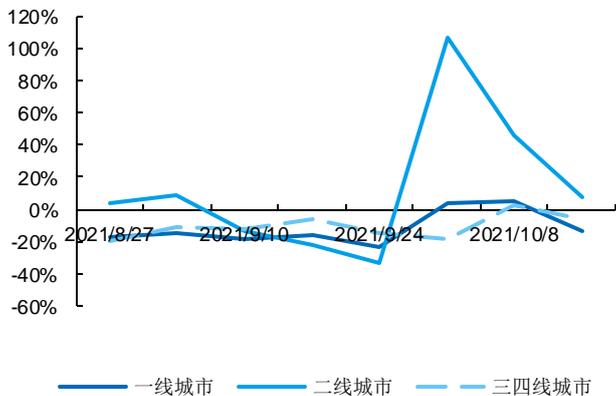
- 根据 wind 数据, 本周 (10 月 9 日-10 月 15 日), 40 个城市商品房成交合计 566 万平米, 周环比+186%, 周同比-20%, 月度累计同比-14%, 年度累计同比+18%。其中:
 - 一线城市: 周环比+80%, 周同比-9%, 月度累计同比+8%, 年度累计同比+28%;
 - 二线城市: 周环比+228%, 周同比-9%, 月度累计同比-6%, 年度累计同比+16%;
 - 三四线城市: 周环比+207%, 周同比-53%, 月度累计同比-48%, 年度累计同比+16%。

图表 8: 40 城新房成交面积及同比增速



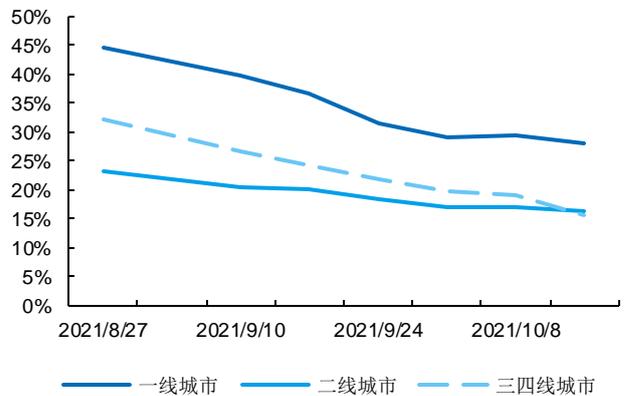
来源: wind, 国金证券研究所

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	24.2	32%	74%	50.7	215%	1,115	41%
上海	33.4	131%	-26%	49.9	-28%	1,684	27%
广州	24.4	144%	-23%	36.9	-19%	1,179	21%
深圳	12.5	29%	-7%	24.3	29%	499	23%
杭州	39.4	556%	8%	45.4	24%	1,207	51%
宁波	17.7	314%	-24%	23.5	-31%	642	0%
南京	23.9	457%	-29%	28.2	-40%	1,091	36%
苏州	17.7	285%	-27%	22.9	-25%	1,016	5%
武汉	60.6	503%	-14%	75.0	-19%	2,248	61%
济南	30.0	189%	-10%	42.7	2%	1,288	23%
青岛	32.1	155%	-21%	47.3	-7%	1,386	7%
成都	85.8	256%	246%	113.2	356%	2,791	20%
福州	8.3	117%	16%	12.7	24%	466	74%
厦门	3.3	-	-63%	3.3	-63%	496	102%
佛山	-	-	-	0.0	-72%	0	7%

东莞	13.2	407%	-36%	17.1	-35%	464	-25%
南宁	18.1	248%	-7%	24.4	-17%	823	-18%
无锡	4.5	-72%	-16%	20.5	-1%	545	1%
常州	4.2	-	27%	4.4	1%	276	-8%
绍兴	3.8	-	-42%	4.0	-64%	160	-20%
温州	20.6	92%	-48%	34.8	-36%	881	-7%
金华	0.7	-56%	-88%	2.7	-66%	209	15%
惠州	3.1	219%	-77%	4.1	-75%	256	-11%
泉州	0.7	-11%	-93%	1.5	-90%	88	-59%
扬州	3.9	226%	-60%	5.4	-57%	218	-5%
泰州	-	-	-	-	-	108	75%
镇江	9.7	150%	-48%	13.6	-40%	505	4%
淮安	7.0	59%	-55%	12.0	-39%	385	10%
连云港	16.4	297%	-35%	21.7	-29%	657	29%
盐城	4.6	-	-54%	4.6	-54%	278	-15%
舟山	2.1	417%	-70%	2.7	-66%	103	-2%
汕头	3.3	53%	28%	5.8	61%	167	95%
江门	2.3	73%	-63%	4.0	-57%	159	15%
清远	8.6	280%	-52%	11.3	-49%	286	-23%
莆田	4.1	726%	-61%	4.6	-65%	172	10%
芜湖	10.7	423%	-23%	12.7	-25%	532	195%
岳阳	-	-	-	-	-	155	-22%
泰安	4.5	180%	-61%	6.4	-64%	198	-3%
韶关	3.4	25%	-60%	6.5	-39%	121	-22%
淮南	3.5	359%	-45%	4.3	-39%	163	89%

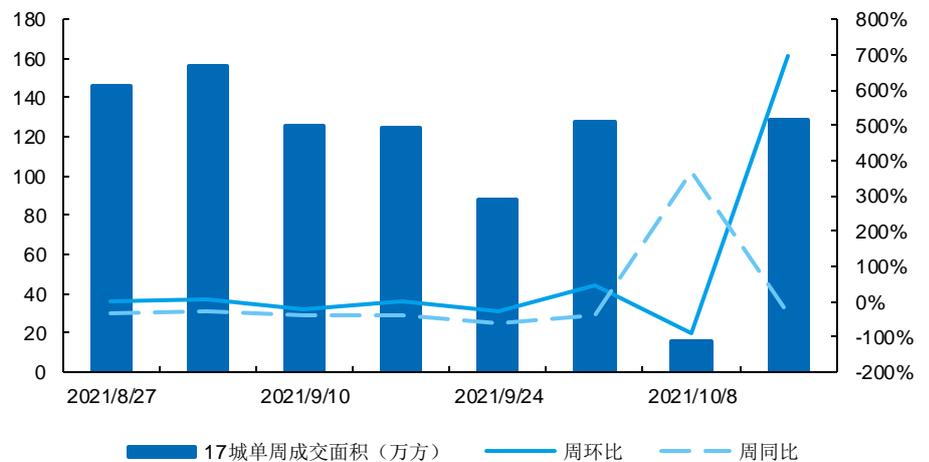
注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

来源：wind，国金证券研究所

二手房成交

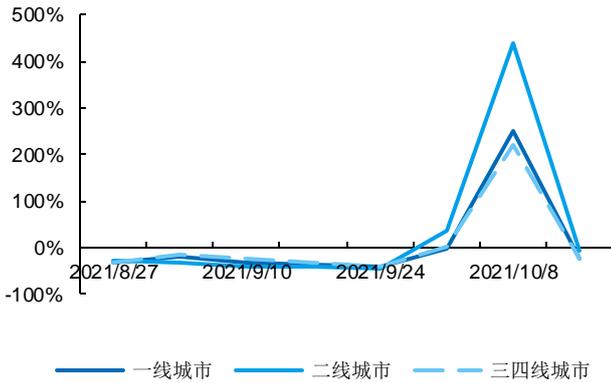
- 根据 wind 数据，本周（10月9日-10月15日），17个城市二手房成交合计 128 万平方米，周同比-31%，月度累计同比-24%，年度累计同比+1%。因国庆期间数据缺失严重，本周环比数据意义不大。

图表 12：17城二手房成交面积及同比增速（周）



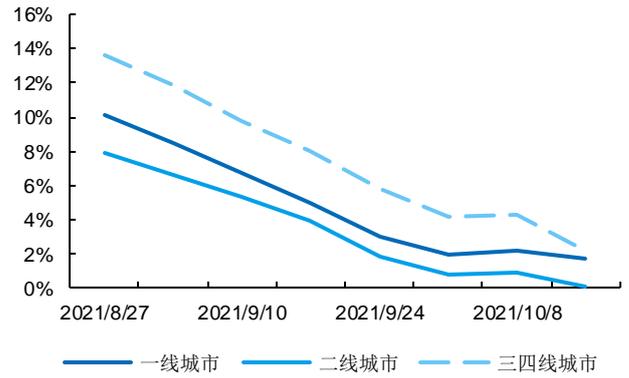
来源：wind，国金证券研究所

图表 13: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

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

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	29.0	748%	7%	32.6	17%	1,534	35%
深圳	5.4	974%	-62%	5.9	-58%	351	-51%
杭州	4.3	310%	-69%	5.3	-61%	468	-1%
南京	14.6	632%	-33%	16.6	-23%	758	-2%
苏州	10.3	878%	-19%	11.4	-11%	641	19%
成都	8.8	509%	51%	10.2	76%	373	-23%
厦门	12.0	2401%	36%	12.5	41%	401	17%
南宁	1.5	160%	-66%	2.1	-54%	131	-38%
青岛	8.8	642%	-34%	9.9	-26%	509	15%
佛山	12.8	508%	-48%	16.0	-42%	677	11%
东莞	3.6	879%	-39%	4.0	-35%	210	-23%
无锡	7.8	640%	-43%	8.8	-36%	426	-14%
金华	4.2	1922%	-36%	4.4	-33%	255	27%
江门	1.3	825%	-44%	1.4	-38%	85	1%
扬州	1.7	496%	-62%	2.0	-55%	110	-13%
清远	2.4	813%	-45%	2.8	-39%	116	-18%
衢州	-	-	-	-	-	145	56%

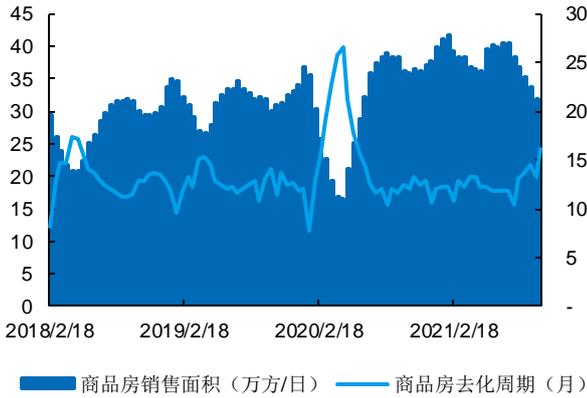
注: 成交数据为各地房管局披露, 为各地交易中心口径, 可能较实际市场情况滞后。

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 1.44 亿平米, 环比 -4.6%, 同比 +34.5%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 16.2 月, 较上周 -0.7 个月, 较去年同比 +6.2 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	2,310		3.9	19.7	19.75
上海	497	-33%	5.4	3.1	-0.86
广州	1,945		3.3	19.6	19.65
深圳	670	5%	1.7	13.1	0.47
杭州	910	-15%	3.6	8.4	-5.85
南京	2,486	12%	2.1	39.5	14.61
苏州	1,549	10%	2.8	18.4	3.02
福州	1,417	9%	1.4	33.7	3.12
南宁	1,021	16%	2.4	14.2	6.78
泉州	-	-	0.1	-	-22.61
温州	1,135	0%	2.5	15.1	4.34
莆田	426	-24%	0.4	35.5	7.07

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
政策新闻		
2021/10/12	宁波	宁波住建局发布《宁波市共有产权住房管理办法(试行)》(征求意见稿),《办法》盖了共有产权住房概念定义、建设筹集模式、价格权属确定、供应对象范围,以及销售、使用、退出及监督管理等要求。
2021/10/12	海南	海南省自然资源和规划厅、海南省住房和城乡建设厅、海南省市场监督管理局联合发布《关于加强商业、办公类建设项目全过程管理的意见》,要求遏制将商业、办公类项目变相改造为具备长期居住功能的“类住宅”建筑的行为。
2021/10/13	广东	10月13日,广东省住房和城乡建设厅发布关于进一步做好商品房交易风险提示的通知,含装修“双合同”等13种风险。

2021/10/13	合肥	合肥市住房保障和房产管理局发布关于公开征求《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》的通知,意见提出"十四五"期间,合肥市计划筹集保障性租赁住房 15 万套/间,原则上年度租赁住房用地供应面积按不低于出让住宅用地供应面积的 10%确定,力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例达到 30%以上。
2021/10/14	湖北	湖北孝感市住房和城乡建设局发布《关于进一步规范新建商品房预(销)售价格备案工作的通知》,明确所有房企都须严格执行明码标价,所有项目不得超出备案价格对外销售,拟销售价格调整幅度超过备案价 10%的浮动,包括各种销售打折促销,均需要重新备案。
2021/10/15	央行	人民银行金融市场司司长邹澜 10 月 15 日在 2021 年第三季度金融统计数据发布会上表示,近期受个别房地产企业债券违约等风险事件的影响,境外房地产企业美元债价格出现较大幅度的下跌,这是市场在违约事件出现后的自然反应。目前,相关部门已关注到境外房企和美元债市场的变化,将敦促发债企业及其股东严格遵守市场纪律和规则,按照市场化、法治化原则,妥善处理好自己的债务问题,积极履行法定偿债义务。

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
保利置业	2021/10/11	定期报告	1-9 月,累计签约面积 229.3 万平方米;累计签约金额 405 亿元。
德信地产	2021/10/11	定期报告	公司 9 月签约面积 15.6 万平方米;签约金额 38.8 亿元。1-9 月,累计签约面积 269.2 万平方米;累计签约金额 571 亿元。
港龙中国地产	2021/10/11	定期报告	公司 9 月销售金额 25 亿元。1-9 月,累计销售金额 255 亿元,同比增加 34%。
美的置业	2021/10/11	定期报告	1-9 月,累计签约面积 914.6 万平方米;累计签约金额 1,091.7 亿元。
绿地香港	2021/10/11	定期报告	1-9 月,累计签约面积 223 万平方米;累计签约金额 270.6 亿元;均价 1.2 万元/平方米。
万科 A	2021/10/11	定期报告	公司 9 月签约面积 228.2 万平方米;签约金额 361.1 亿元。1-9 月,累计签约面积 2,946.4 万平方米;累计签约金额 4,791.3 亿元。
远洋集团	2021/10/11	定期报告	公司 9 月签约面积 102.7 万平方米;签约金额 162.7 亿元。1-9 月,累计签约面积 500.6 万平方米;累计签约金额 894.7 亿元;均价 1.8 万元/平方米。
正荣地产	2021/10/11	定期报告	公司 9 月签约面积 60.2 万平方米;签约金额 101 亿元。1-9 月,累计签约面积 699.4 万平方米;累计签约金额 1,159.1 亿元;均价 1.7 万元/平方米。
中国金茂	2021/10/11	定期报告	公司 9 月签约面积 60.2 万平方米;签约金额 138 亿元。1-9 月,累计签约面积 995 万平方米;累计签约金额 1,758 亿元。
保利发展	2021/10/12	定期报告	公司 9 月签约面积 247.6 万平方米;签约金额 360.2 亿元。1-9 月,累计签约面积 2,543.7 万平方米;累计签约金额 4,102.3 亿元。
华润置地	2021/10/12	定期报告	公司 9 月签约面积 113.4 万平方米;签约金额 221 亿元。
金科股份	2021/10/12	定期报告	公司 9 月销售面积 191 万平方米;签约金额 152 亿元。1-9 月,累计签约面积 1,462 万平方米;累计签约金额 1,463 亿元。
龙湖集团	2021/10/12	定期报告	公司 9 月签约面积 126.1 万平方米;签约金额 202 亿元。1-9 月,累计签约面积 1,183 万平方米;累计签约金额 2,019.3 亿元。
首开股份	2021/10/12	定期报告	公司 9 月签约面积 17.39 万平方米;签约金额 48.07 亿元。1-9 月,累计签约面积 296.6 万平方米,同比增长 26.33%;累计签约金额 930 亿元,同比增长 37.68%。
世茂股份	2021/10/12	定期报告	1-9 月,累计签约面积 122 万平方米;累计签约金额 241 亿元。
京投发展	2021/10/14	定期报告	1-9 月,累计签约面积 43.7 万平方米;累计签约金额 143.6 亿元。
华侨城 A	2021/10/15	定期报告	公司 9 月签约面积 25.4 万平方米;签约金额 69 亿元。1-9 月,累计签约面积 312 万平方米;累计签约金额 663.4 亿元。
朗诗集团	2021/10/15	定期报告	1-9 月,累计签约面积 201.7 万平方米;累计签约金额 338 亿元。
新城控股	2021/10/16	定期报告	公司 9 月签约面积 209.6 万平方米;签约金额 185.2 亿元。1-9 月,累计签约面积 1,634 万平方米;累计签约金额 1,708.1 亿元。
阳光城	2021/10/16	定期报告	1-9 月,累计签约面积 938.6 万平方米;累计签约金额 1,539.7 亿元。
滨江集团	2021/10/13	经营公告	2021 年 10 月 12 日公司以 20.7 亿元竞得萧政储出(2021)49 号地块的国有建设用地使用权。
北辰实业	2021/10/14	经营公告	2021 年 10 月 13 日,本公司与龙湖中佰置业组成的联合体通过招拍挂方式以总价人民币 12.18 亿元竞得北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-0004 地块 R2 二类居住用地、MC00-0605-0008 地块 F3 其他类多功能用地国有建设用地使用权(编号:京土整储挂(门)[2021]070 号),本公司与龙湖中佰置业的投资比例为 50%:50%。

金隅集团	2021/10/14	经营公告	公司全资子公司北京金隅地产开发集团有限公司于近日通过挂牌方式竞得北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-693 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权。
金隅集团	2021/10/14	经营公告	北京金隅地产开发集团有限公司于近日通过挂牌方式竞得北京市昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目 PF-04 地块 F81 绿隔产业用地、PF-05 地块 R2 二类居住用地（配建“保障性租赁住房”）国有建设用地使用权。
广宇发展	2021/10/11	关联交易	公司关联方中国绿发拟向公司及所属公司新增 2021 年度财务资助额度 200 亿元，利率 5.5%，期限不超过 5 年。
三盛控股	2021/10/15	关联交易	于 2021 年 10 月 15 日，作为卖方的福州上盛及福州盛致与上海雍碧订立股权转让协议，据此，卖方已同意出售而上海雍碧已同意收购目标公司的全部股权，代价为人民币 4.2 亿元。
三盛控股	2021/10/15	股权收购	于 2021 年 10 月 15 日，福州上盛投资有限公司订立一项股权收购协议，向独立第三方福州远盛投资有限公司收购福建盛创的 5% 股权，代价为人民币 2.4 亿元。完成收购创下股权后，福建盛创将成为本公司的全资附属公司。
上坤地产	2021/10/15	股东增持	本公司控股股东于 2021 年 10 月 11 日，在公开市场以每股 2.45 港元，总额为 1,090.3 万港元的价格购买股本公司普通股共计 445 万股。
禹州集团	2021/10/15	股东增持	于 2021 年 10 月 15 日，林龙安先生于市场上增持 300 万股本公司股份，总代价约为 292 万港元。
当代置业	2021/10/11	融资新闻	本公司董事会主席、执行董事兼控股股东张雷先生和本公司总裁兼执行董事张鹏先生最近向本集团传达，为支持本集团，彼等有意向本集团提供合共约人民币 8 亿元的股东贷款，并预期于未来两至三个月内完成。
德信中国	2021/10/11	票据购回	于 2021 年 10 月 11 日，公司于公开市场购买本公司发行的 2022 年票据，本金总额约为 120 万美元，占 2022 年票据初始本金总额的约 0.3%
弘阳地产	2021/10/11	票据购回	于 2021 年 10 月 11 日：本集团于公开市场进一步购回本金总额达 5 百万美元的 2019 年 10 月票据，占 2019 年 10 月票据初始发行本金总额约 5% 及于进一步购回前 2019 年 10 月票据于本公告日期的未偿还本金总额约 5.2%。
龙光集团	2021/10/11	票据购回	于 2021 年 10 月 11 日，本公司已于公开市场购买本金总额为 1,000 万美元的二零二二年票据，占二零二二年票据发行本金总额的 4%。
德信中国	2021/10/12	票据购回	于 2021 年 10 月 12 日，德欣于公开市场购买本公司发行的 2022 年票据，本金总额约为 70 万美元，占 2022 年票据初始本金总额的约 0.2%。
建业地产	2021/10/12	票据购回	于 2021 年 10 月 1-11 日，本公司从公开市场上购回部分 2021 年 11 月票据，本金总额为 1,428 万美元，占 2021 年 11 月票据初始本金总额 3.6%。于本公告日，未偿还 2021 年 11 月票据的本金总额为 4 亿美元。
中梁控股	2021/10/15	票据购回	于 2021 年 10 月 12-15 日期间，本集团购回 2021 年 11 月票据累计本金总额达 1,100 万美元，占 2021 年 11 月票据初始发行本金总额约 5.5%。
中国奥园	2021/10/15	票据购回	本公司已于公开市场购回总额为 300 万美元的票据，其中包括(i)本金总额为 100 万美元的二零二二年票据 I；(ii)本金总额为 100 万美元的二零二二年票据 II；及(iii)本金总额为 100 万美元的二零二二年票据 III。
中国奥园	2021/10/12	债券赎回	于 2021 年 10 月 12 日，发行人已按其尚未偿还本金额人民币 15 亿元连同累计至到期日的利息悉数赎回该境内债券。
中国金茂	2021/10/15	票据发行	上海金茂已于 2021 年 10 月 14 日完成向合格投资者发行本金额为人民币 20 亿的第二期中期票据（“第二期票据”）。第二期票据的期限为三年，最终票面利率为 3.7%。

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
政策新闻		
2021/10/10	住建部	住建部负责人表示推动我国物业管理高质量发展，主要涉及六个方面内容：融入基层社会治理体系、健全业主委员会治理结构、提升物业管理服务水平、推动拓展社区生活服务、规范维修资金使用和管理、强化物业服务监督管理。

2021/10/10	国务院	中共中央、国务院印发了《国家标准化发展纲要》，在城镇化标准方面提出要推动新型城镇化标准化建设，制定公共资源配置标准，建立县城建设标准、小城镇公共设施建设标准。完善城市生态修复与功能完善、城市信息模型平台、建设工程防灾、更新改造及海绵城市建设等标准。
2021/10/12	贵州	省发展改革委和省住房城乡建设厅发布关于废止《贵州省物业管理服务收费管理办法》的通知，自下发之日起废止《贵州省物价局贵州省建设厅关于印发〈贵州省物业管理服务收费管理办法〉的通知》（黔价房调〔2001〕251号）。
2021/10/15	杭州	杭州市的人才引进相关政策将迎来两项调整：人才落户方面，取消大专生人才引进落户、全日制硕士也需要工作并交纳社保才能申请落户；生活补贴方面，应届博士生的生活补贴由5万翻倍增至10万，应届生生活补贴和租房补贴由此前的一年一次性发放改为半年一次，分两次发放，在杭州连续参保每6个月发放一笔。

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
特发服务	2021/10/11	关联交易	本公司于2021年10月9日获悉上海市第二中级人民法院将于2021年11月1日10时至2021年11月4日10时在淘宝网上公开拍卖公司持股5%以上股东南通三建所持公司780万股首发前限售股，占其所持公司全部股份的40%，占公司总股本的6%。
星盛商业	2021/10/11	股东增持	于2021年10月11日，本公司控股股东黄楚龙先生于公开市场上增持合共15万股本公司股份，总代价约为51.6万港元。紧随增持事项后，黄先生持有合共7.5亿股股份，相当于本公司于本公告日期的已发行股本总额约73.5%。
新城悦服务	2021/10/11	股份购回	公司回购12.2万股，合计金额201.8万港元。
新城悦服务	2021/10/12	股份购回	公司回购17万股，合计金额277.8万港元。
新城悦服务	2021/10/15	股份购回	公司回购18.2万股，合计金额296万港元。
旭辉永升服务	2021/10/15	重大交易	公司拟以6.96亿元收购美凯龙物业80%股权。

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



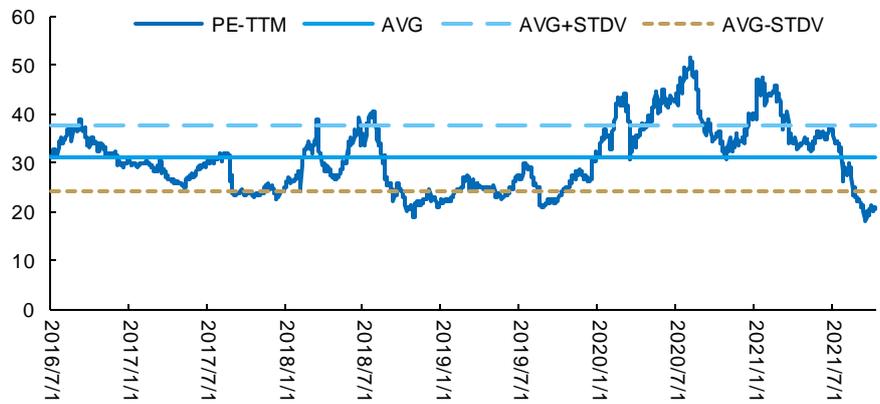
来源：wind，国金证券研究所

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 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	2,382	3.57	2.7	5.7	5.1	415	463	7.5%	11.4%
保利地产	600048.SH	买入	1,652	2.42	2.71	5.7	5.1	289	324	3.5%	12.0%
招商蛇口	001979.SZ	买入	954	1.46	1.69	7.8	7.1	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	366	2.34	2.84	3.3	2.3	111	157	36.7%	41.2%
金科服务	9666.HK	买入	247	1.7	2.6	22.2	14.7	11.1	16.8	68.5%	80.2%
华润万象生活	1209.HK	增持	826	0.36	0.64	127.2	59.0	6.5	14.0	76.7%	116.3%
平均值			940	1.9	2.2	25.5	14.0	139.7	163.0	29.2%	44.9%
中位值			826	1.8	2.6	6.8	5.1	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 15 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。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，任何机构和个人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