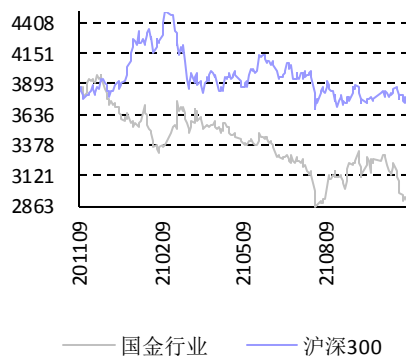


市场数据(人民币)

市场优化平均市盈率	18.90
国金房地产指数	2897
沪深300指数	4842
上证指数	3492
深证成指	14463
中小板综指	13663



相关报告

- 1.《百强10月销售继续下滑，市场信心待扭转-地产周报》，2021.10.31
- 2.《销售继续下滑，房地产税靴子落地-地产周报》，2021.10.24
- 3.《房地产税试点靴子落地，短期利空出尽-地产行业点评》，2021.10.23
- 5.《地产投资增速转负，开发资金将迎改善-9月统计局数据点评》，2021.10.18

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

宁波土拍降价但流拍仍升，万物云拟分拆上市

行业点评

- 部分房企债务违约引发恐慌，本周地产板块表现不佳，物业板块也跑输沪深300。本周申万A股房地产板块涨跌幅为-3.2%，在各板块中位列第22；WIND港股房地产板块涨跌幅为-4.8%，在各板块中位列第20。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-9.5%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.6%，沪深300指数涨跌幅为-1.4%。
- 本周一手房销售同比、环比仍下滑。本周（10月31日-11月05日），40个城市商品房成交合计510万平方米，周环比-4%，周同比-27%，月度累计同比-22%，年度累计同比+14%。其中，一线城市：周环比-9%，周同比-21%，月度累计同比+11%，年度累计同比+24%；二线城市：周环比+0%，周同比-26%，月度累计同比-26%，年度累计同比+12%；三四线城市：周环比-13%，周同比-38%，月度累计同比-31%，年度累计同比+11%。
- 本周二手房成交同比、环比仍下滑。本周（10月31日-11月05日），17个城市二手房成交合计109万平方米，周环比-6%，周同比-44%，月度累计同比-25%，年度累计同比-3%。其中，一线城市：周环比-9%，周同比-48%，月度累计同比-29%，年度累计同比-2%；二线城市：周环比+1%，周同比-41%，月度累计同比-21%，年度累计同比-3%；三线城市：周环比-45%，周同比-56%，月度累计同比-45%，年度累计同比-1%。
- 宁波二次土拍有所降价，仍挡不住流拍率骤升。①11月4日，宁波结束二次土拍，共成交28宗，成交总金额175亿元，总建面261万方，二次土拍金额和建面相比第一轮分别下降51%和14%。②本轮土拍平均楼板价相较第一批次下滑43%，但整体流拍率仍高达39%，第一轮土拍流拍率为0。③第二轮土拍整体溢价率仅为0.3%，而第一轮土拍溢价率为25%。④从土地竞拍得主来看，第二轮基本靠城投公司托底。成交的28宗土地中，仅5宗被非城投公司拿下，其中保利拿下2宗，招商1宗，宋都1宗以及雅戈尔1宗，其余土地得主皆为城投公司。
- 万物云拟分拆上市，物业板块将迎来头部玩家。本周万科发布公告，宣布拟分拆万物云到香港联交所上市，物业板块即将迎来重要的头部玩家。我们认为万物云的上市，或有利于市场加强对物业公司做好增值服务和城市服务的信心，进而提升板块估值中枢。但从短期来看，万物云的上市或吸引一部分已配置上市物管公司的资金进行一个重新分配，或部分抽离去配置万物云，进而造成已上市物管公司股价的短期波动。

投资建议

- 部分房企债务违约爆发，再次引发市场对地产及产业链的恐慌。我们认为，为了经济的稳健发展，和共同富裕的实现，后续如何让房企扭转预期，提升房企拿地信心是其中的重要一环。当前阶段，对地产无需过分悲观。我们预计政策未来会持续改善，仍然看好地产板块Q4行情。我们看好优质民营房企未来能有超额收益，比如融创中国、新城控股。同时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；销售下滑幅度超预期

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	9
地产行业政策和新闻	10
地产公司动态	10
物管行业政策和新闻	13
物管公司动态	13
行业估值	13
风险提示	15

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)	8
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	10
图表 20: 上市公司动态	10

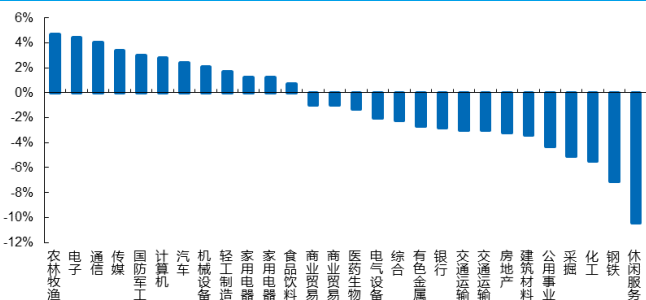
图表 21: 物管行业资讯.....	13
图表 22: 物管公司动态.....	13
图表 23: A 股地产 PE-TTM.....	13
图表 24: 港股地产 PE-TTM.....	14
图表 25: 港股物业 PE-TTM.....	14
图表 26: 覆盖公司估值情况.....	14

行情回顾

地产行情回顾

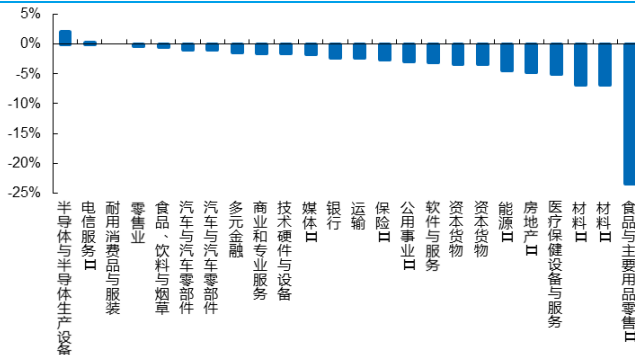
- 本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-3.2%，在各板块中位列第 22；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-4.8%，在各板块中位列第 20。本周地产涨跌幅前 5 名为京投发展、电子城、万业企业、长春经开、津滨发展，涨跌幅分别为+22.4%、+15.4%、+10.3%、+8.9%、+6.4%；末 5 名为中国奥园、世茂集团、融创中国、阳光城、时代中国控股，涨跌幅分别为-28.7%、-20.9%、-18%、-17.1%、-15.6%。

图表 1：申万 A 股各版块本周涨跌幅排序



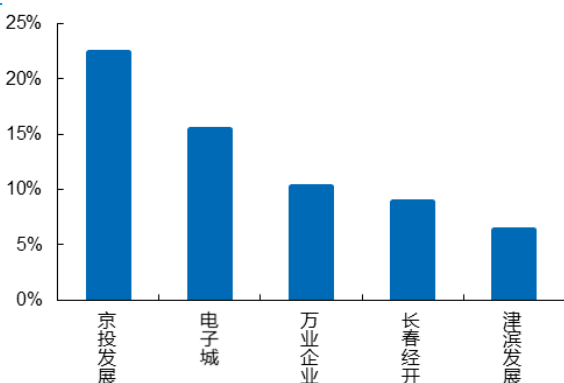
来源：wind，国金证券研究所

图表 2：WIND 港股各版块本周涨跌幅排序



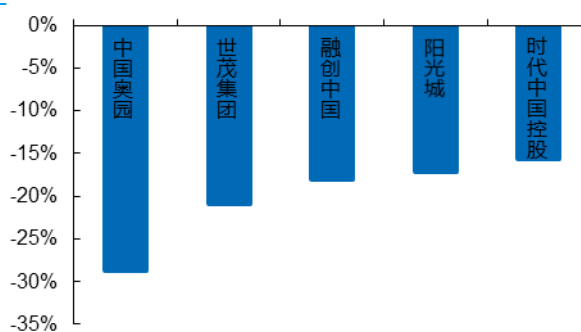
来源：wind，国金证券研究所

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

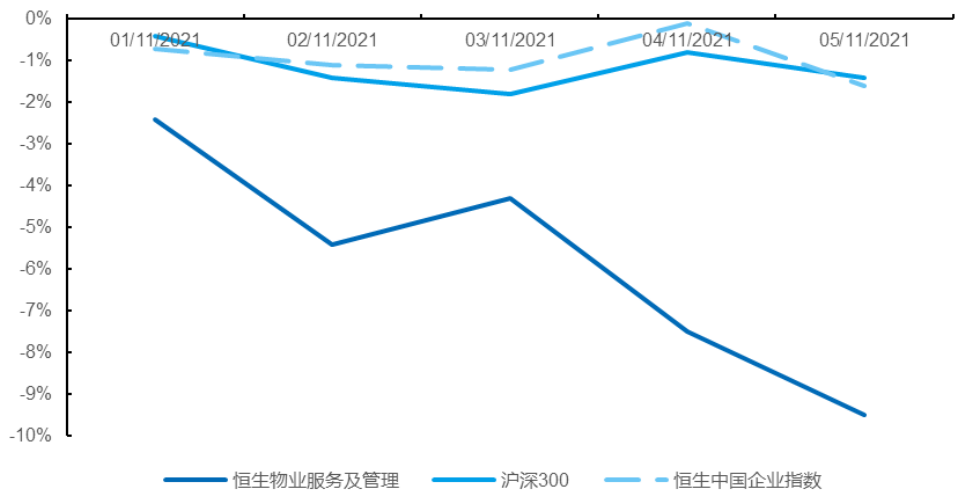


来源：wind，国金证券研究所

物业行情回顾

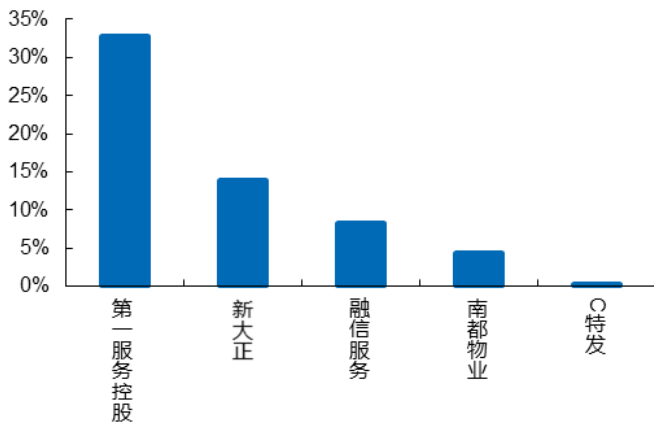
- 本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-9.5%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.6%，沪深 300 指数涨跌幅为-1.4%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-7.9%和-8.1%。本周物业涨跌幅前 5 名为第一服务控股、新大正、融信服务、南都物业、C 特发，涨跌幅分别为+32.8%、+13.8%、+8.2%、+4.3%、+0.3%；末 5 名为金科服务、世茂服务、雅生活服务、建业新生活、奥园健康，涨跌幅分别为-18.3%、-18.1%、-15.7%、-14%、-13.5%。

图表 5: 本周恒生生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅



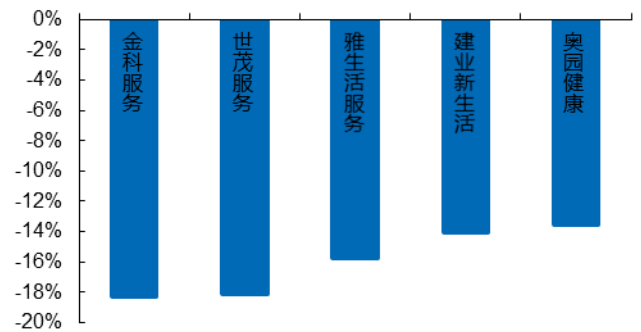
来源: wind, 国金证券研究所

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



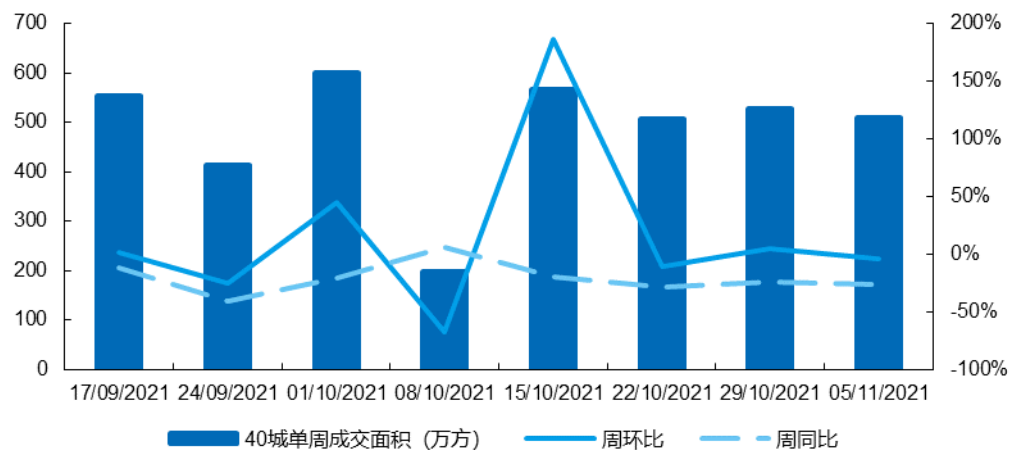
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

新房成交

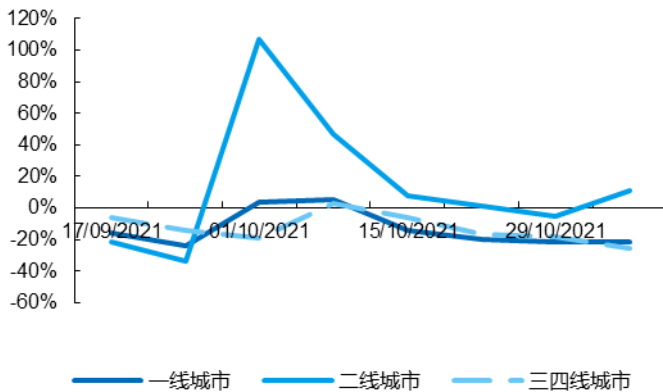
- 根据 wind 数据, 本周 (10 月 31 日-11 月 05 日), 40 个城市商品房成交合计 510 万平米, 周环比-4%, 周同比-27%, 月度累计同比-22%, 年度累计同比+14%。
 - **一线城市:** 周环比-9%, 周同比-21%, 月度累计同比+11%, 年度累计同比+24%;
 - **二线城市:** 周环比+0%, 周同比-26%, 月度累计同比-26%, 年度累计同比+12%;
 - **三四线城市:** 周环比-13%, 周同比-38%, 月度累计同比-31%, 年度累计同比+11%。

图表 8: 40 城新房成交面积及同比增速



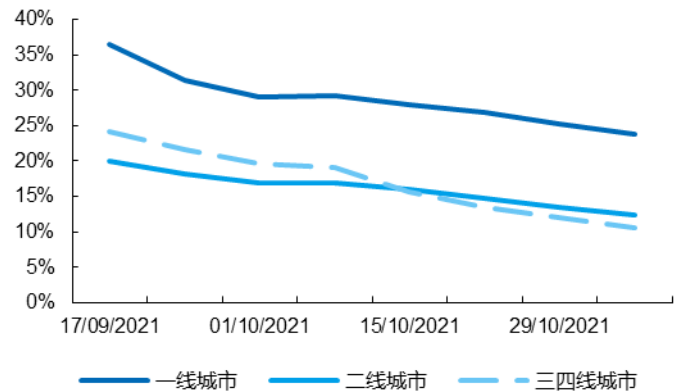
来源: wind, 国金证券研究所

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	24,4	-13%	-18%	22,1	34%	1.195	37%
上海	42,5	-27%	-13%	28,8	0%	1.836	25%
广州	24,4	-3%	-27%	12,8	148%	1.253	15%
深圳	10,3	-	-40%	6,3	-50%	518	14%
杭州	29,1	22%	118%	18,8	64%	1.281	51%
宁波	6,0	-57%	-52%	3,3	-55%	676	-1%
南京	19,1	-5%	-57%	16,7	-54%	1.146	27%
苏州	19,7	5%	199%	17,2	271%	1.073	5%
武汉	41,7	23%	-42%	30,4	-36%	2.370	45%
济南	26,7	-24%	-14%	20,2	8%	1.377	20%
青岛	30,3	-10%	-7%	21,8	-1%	1.474	4%
成都	66,7	21%	-8%	63,4	11%	2.972	17%
福州	8,8	-16%	-9%	5,6	-3%	494	69%
厦门	14,9	-	-9%	-	-	525	90%
佛山	-	-	-	-	-	-	-

东莞	8,9	-69%	-63%	4,3	-65%	513	-25%
南宁	17,3	-3%	-41%	14,5	-38%	873	-18%
无锡	15,7	31%	1%	-	-	580	-1%
常州	2,2	1%	-64%	1,5	-69%	283	-11%
绍兴	0,2	-93%	-97%	0,2	-96%	170	-21%
温州	24,7	28%	-12%	12,0	-37%	949	-7%
金华	2,5	-45%	-61%	2,0	-60%	217	9%
惠州	3,0	-14%	-86%	2,6	-83%	267	-19%
泉州	0,1	-52%	-99%	0,1	-98%	88	-65%
扬州	4,6	-10%	-2%	4,6	-2%	234	-5%
泰州	-	-	-	-	-	112	54%
镇江	15,0	-25%	14%	9,4	24%	549	4%
淮安	3,6	-32%	-68%	3,3	-56%	399	3%
连云港	10,9	36%	-27%	9,9	-17%	688	25%
盐城	3,5	149%	-57%	-	-	282	-21%
舟山	1,4	-11%	-56%	0,7	-59%	108	-9%
汕头	2,4	-29%	49%	1,3	-19%	176	91%
江门	2,9	-19%	-40%	1,7	-22%	168	8%
清远	6,5	-14%	-46%	4,3	-41%	307	-25%
莆田	2,2	-47%	-57%	1,6	-47%	181	5%
芜湖	10,5	22%	9%	9,5	22%	559	171%
岳阳	-	-	-	-	-	155	-28%
泰安	2,8	-31%	-65%	2,0	-67%	209	-9%
韶关	2,2	-38%	-41%	0,9	-48%	132	-21%
淮南	1,8	19%	-44%	1,6	-40%	169	75%

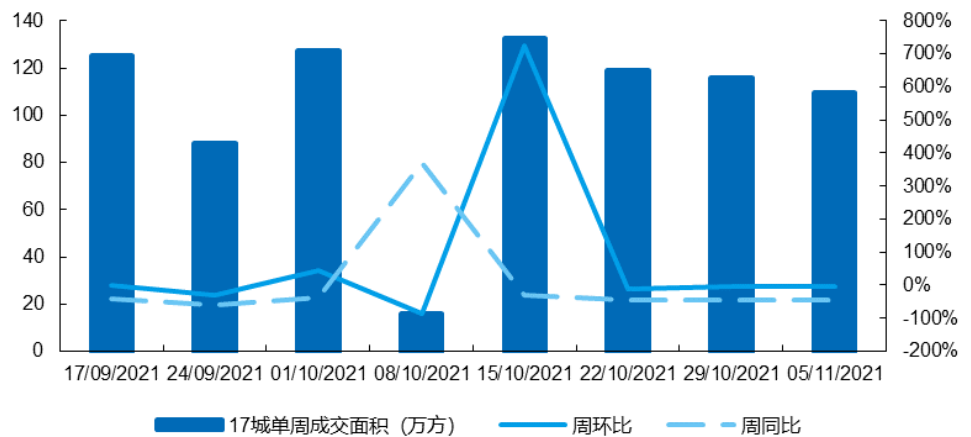
注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

来源：wind，国金证券研究所

二手房成交

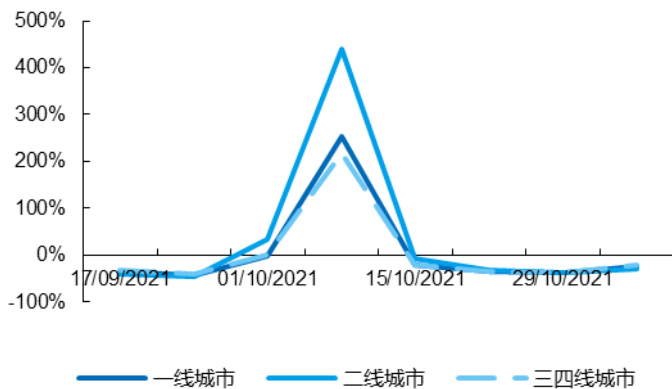
- 根据 wind 数据，本周（10 月 31 日-11 月 05 日），17 个城市二手房成交合计 109 万平米，周环比-6%，周同比-44%，月度累计同比-25%，年度累计同比-3%。
- **一线城市**：周环比-9%，周同比-48%，月度累计同比-29%，年度累计同比-2%；
- **二线城市**：周环比+1%，周同比-41%，月度累计同比-21%，年度累计同比-3%；
- **三线城市**：周环比-45%，周同比-56%，月度累计同比-45%，年度累计同比-1%。

图表 12: 17 城二手房成交面积及同比增速 (周)



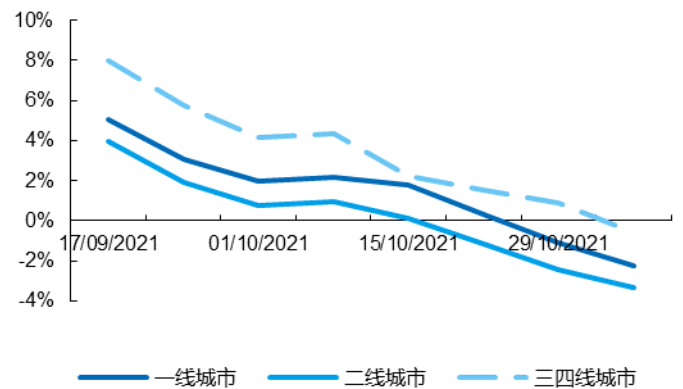
来源: wind, 国金证券研究所

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	25.0	-16%	-37%	21.9	-12%	1,615	28%
深圳	2.3	-	-81%	2.3	-76%	356	-53%
杭州	3.5	-24%	-68%	2.2	-73%	479	-7%
南京	12.5	-20%	-53%	11.6	-23%	800	-5%
苏州	13.5	2%	-7%	13.3	41%	684	16%
成都	7.2	1%	-23%	7.0	-3%	395	-24%
厦门	9.5	-1%	3%	9.5	55%	426	14%
南宁	2.7	-8%	-47%	2.7	-32%	139	-38%
青岛	9.4	50%	-22%	9.1	-7%	530	10%
佛山	11.5	0%	-42%	10.1	-30%	713	7%
东莞	4.6	89%	-11%	4.5	11%	221	-24%
无锡	-	-	-	-	-	433	-19%
金华	2.3	-21%	-63%	2.3	-56%	264	20%
江门	1.1	-19%	-53%	1.1	-41%	94	3%

扬州	1.5	-1%	-58%	1.5	-46%	115	-17%
清远	2.7	-60%	-30%	2.6	-11%	128	-17%
衢州	-	-	-	-	-	145	44%

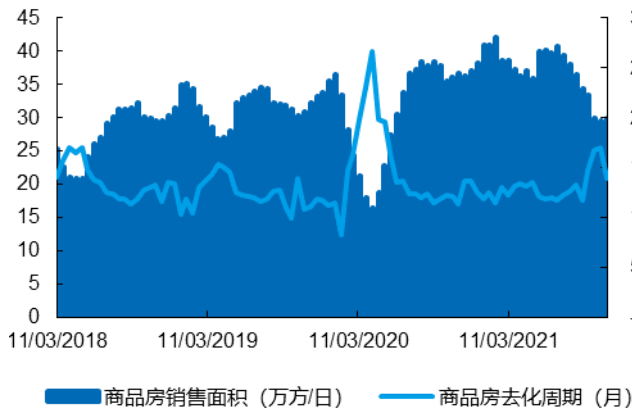
注：成交数据为各地房管局披露，为各地交易中心口径，可能较实际市场情况滞后。

来源：wind，国金证券研究所

重点城市库存与去化周期

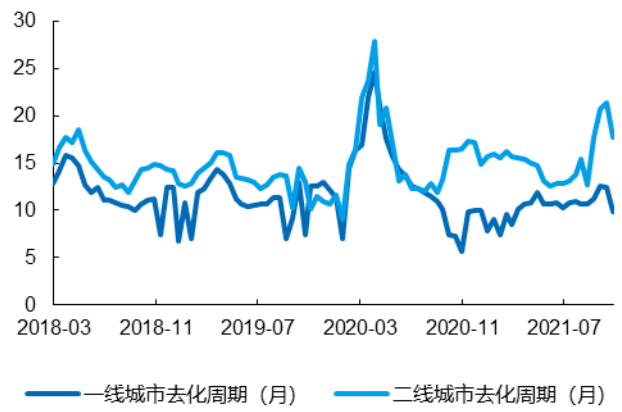
根据 wind 数据，本周 12 城商品房库存（可售面积）为 1.25 亿平米，环比 -13.9%，同比-14.6%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算，去化周期为 13.9 月，较上周-2.2 个月，较去年同比+0.6 个月。

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	2.339	2%	3,8	20,5	0,05
上海	-	-100%	6,0	-	-3,60
广州	1.986	0%	3,3	20,1	10,31
深圳	-	-100%	1,6	-	-10,74
杭州	-	-100%	3,5	-	-14,55
南京	2.563	13%	2,2	38,8	15,57
苏州	1.580	9%	2,7	19,5	2,89
福州	1.432	8%	1,4	34,1	3,71
南宁	996	14%	2,4	13,8	5,64
泉州	-	-100%	0,1	-	-21,07
温州	1.153	-2%	2,7	14,2	3,37
莆田	424	-23%	0,3	47,2	21,98

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
2021/11/01	深圳	深圳市住建局发布《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知》，改造后的保障性租赁住房面向深圳市的新市民、青年人等群体出租，租金标准按照相关规定执行，年度租金涨幅不超过 5%。
2021/11/013	海南	11 月 1 日《海南自由贸易港优化营商环境条例》正式施行。《条例》重点针对海南营商环境的突出短板和市场主体反映强烈的难点、堵点、痛点问题，从完善体制机制的层面作出相应规定。其中，针对“新官不理旧账”问题，《条例》强化政府诚信，规定政策兑现以及异议审查机制；针对拖欠工程款问题，《条例》细化了不得延迟支付的事由；针对融资难融资贵问题，《条例》规定了融资便利内容，明确建立健全地方财政扶持中小微企业发展机制和对各类金融机构的激励机制。
2021/11/012	南京	11 月 2 日，南京市住房保障和房产局发布《南京市“十四五”城镇住房发展规划》，提出保持商品住房平稳供给，“十四五”期间，全南京市年均新建商品住房上市量保持在 8 万套左右，将供应 77 万套住房，其中保障性住房 30 万套。
2021/11/03	成都	成都市住建局发布《成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于进一步明确商品房预售款监管有关事项的通知》，通知提出优化预售款支取条件，明确了预售款例外支取管理方式，且规定例外支取的预售款不得用于与工程建设无直接关系的费用。
2021/11/03	长春	长春市住房保障和房地产管理局官方网站发布一则《关于办理在建建筑物抵押、商品房预售等业务的通知》，新政内容以缓解房地产开发企业资金压力为主。这是继 8 月 31 日长春市出台楼市调控政策以来，又一稳定房地产市场的调控政策。
2021/11/04	广东省	2021 年 11 月 2 日，《广东省人民政府关于废止和修改部分省政府规章的决定》正式公布施行。其中提到，将对《广东省房产税实施细则》部分条款予以修改。
2021/11/04	北京	北京市住建委在总结梳理近年来预售资金监管实践经验的基础上，会同北京银保监局、人行营管部对现行政策进行了修订，形成了《北京市商品房预售资金监督管理办法（2021 年修订版公开征求意见稿）》，新办法大幅提高了预售资金监管额度，并将现行预售资金收存的先网签后入账程序，调整为先监管保护后网签，进一步保障购房人权利。
2021/11/04	云南	云南省住建厅联合省发展改革委等 7 部门近日印发《云南省持续整治规范房地产市场秩序工作方案》，力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，违法违规行得到有效遏制，群众信访投诉量显著下降，建立健全长效管理机制，建立多部门联合查处机制，持之以恒净化房地产市场环境，保持全省房地产市场平稳健康发展。
2021/11/05	广东省	11 月 5 日，广东省人民政府办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门和湛江市是发展保障性租赁住房的重点城市，要根据常住人口规模、人口流入分布、公共服务设施配套和交通等条件，结合城市轨道交通站点和城市建设重点片区等情况，科学布局房源，加快发展保障性租赁住房。

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
当代置业	2021/11/1	定期报告	2021 年 1-10 月，本集团合约销售额约人民币 346 亿元。物业合约销售面积约 338 万平方米，销售均价每平方米约人民币 10,059 元。
祥生控股	2021/11/1	定期报告	2021 年 10 月，本集团总合约销售额约为人民币 41 亿元；归属本集团合约建筑面积约为 27 万平方米；合约销售均价为每平方米人民币 15,046 元。
大发地产	2021/11/2	定期报告	2021 年 1-10 月，合同销售金额约为人民币 355 亿元；累计合同销售面积为 213 万平方米；销售均价为每平方米约人民币 16,655 元。
金地商置	2021/11/1	定期报告	2021 年 10 月，合约销售总额约人民币 56 亿元，合约销售总面积约 35 万平方米，销售均价为每平方米约人民币 15,850 元。2021 年 1-10 月，累计合约销售总额约人民币 642 亿元，而累计销售总面积约 311 万平方米。
融信中国	2021/11/2	定期报告	2021 年 10 月，本集团总合约销售额约为人民币 132 亿元；本集团合约建筑面积约为 44 万平方米；本集团平均合约售价约为每平方米人民币 30,182 元。
力高地产	2021/11/2	定期报告	2021 年 1-10 月，合约销售约为人民币 368 亿元，建筑面积约 421 万平方米

合生创展	2021/11/2	定期报告	2021年10月,总合约销售金额为约人民币61亿元;2021年1-10月,总合约销售金额为约人民币363亿元,较2020年同期约人民币255亿元同比上升约42.6%;物业合约销售面积为约95万平方米,物业合约销售平均售价为每平方米人民币36,355元,较2020年同期每平方米人民币17,866元同比上升约103.5%。
金科股份	2021/11/2	定期报告	2021年11月1日,公司以集中竞价方式回购股份285万股,截至本公告披露之日,以集中竞价交易方式累计回购股份数量合计4100万股,约占公司总股本的0.77%。
滨江集团	2021/11/2	定期报告	公司将以5000万元收购杭州融干持有的滨泰投资50%的股权,公司将持有滨泰投资100%的股权,并通过滨泰投资持有滨融公司100%的股权。公司将向杭州融干支付其提供的股东借款本息合计103579万元,交易完成后,公司持有杭州滨科100%的股权,并通过杭州滨科持有滨来置业100%的股权。
北辰实业	2021/11/3	定期报告	公司计划在2021年12月3日即第3个付息日行使赎回权,全额赎回2018年度第一期中期票据,发行总额16.20亿元,本计息期债券利率5.65%。
荣盛发展	2021/11/3	定期报告	2021年10月,实现签约面积100万平方米,同比下降2.19%;签约金额113亿元,同比增长1.49%。2021年1-10月,公司累计实现签约面积917万平方米,同比增18.39%;累计签约金额1,036亿元,同比增长22.12%。
中骏集团控股	2021/11/3	定期报告	控股股东于市场上以每股平均购买价2.4港元增持总数750万股本公司每股面值0.10港元的普通股。
时代中国	2021/11/3	定期报告	2021年1-10月,累计合同销售金额约为人民币758亿元,签约建筑面积约为391万平方米。2021年10月,本集团合同销售金额约为人民币89亿元,签约建筑面积约为49万平方米。
佳兆业集团	2021/11/3	定期报告	2021年1-10月,总合约销售约为人民币957亿元,总合约建筑面积约为559万平方米,分别较2020年同期增加约23.2%及24.1%。
德信中国	2021/11/3	定期报告	2021年10月,本集团实现合约销售金额约人民币52亿元,合约销售面积约25万平方米。2021年1-10月,本集团实现累计合约销售金额约人民币623亿元,累计合约销售面积约294万平方米。
新城控股	2021/11/4	定期报告	2021年10月,公司实现合同销售金额约221亿元,同比-20.50%;销售面积约249万平方米,同比-7.38%。2021年1-10月,累计合同销售金额约1929亿元,同比+1.08%;累计销售面积约1883万平方米,同比+5.97%。
中南建设	2021/11/3	定期报告	2021年10月,合同销售金额165亿元,销售面积134万平方米;2021年1-10月,合同销售金额1,702亿元,同比+1.1%;销售面积1251万平方米,同比-1.3%。2021年10月,新承接建筑业务项目8个,预计合同总金额11.7亿元;1-10月新承接(中标)项目预计合同总金额202亿元,同比-13.4%。
万科A	2021/11/4	定期报告	2021年10月,合同销售面积258万平方米,合同销售金额420亿元;2021年1-10月,公司累计实现合同销售面积3205万平方米,合同销售金额5211亿元。
上坤地产	2021/11/4	定期报告	2021年1-10月,累计合约销售金额约为人民币225亿元,合约销售面积约165万平方米,合约销售均价约人民币13,674元/平方米。
美的置业	2021/11/4	定期报告	2021年1-10月,合同销售金额约人民币1193亿元,而相应的已售建筑面积约1012万平方米。
中国海外发展	2021/11/4	定期报告	2021年1-10月,合约物业销售金额约人民币272亿元,按年下跌6.0%;而相应的已售楼面面积约为126万平方米,按年下跌26.1%。
禹洲集团	2021/11/4	定期报告	2021年10月,合约销售金额为人民币97亿元;销售面积为47万平方米;平均销售价格为每平方米人民币20,727元。2021年1-10月,本集团实现累计销售金额为人民币901亿元;累计销售面积为459万平方米;平均销售价格为每平方米人民币19,621元。
旭辉控股	2021/11/4	定期报告	2021年10月,本集团合同销售金额约人民币162亿元,合同销售面积约108万平方米,合同销售均价约人民币15,500元/平方米;2021年1-10月,本集团累计合同销售金额约人民币2093亿元,合同销售面积约1211万平方米,合同销售均价约人民币17,800元/平方米。
绿城中国	2021/11/4	定期报告	2021年10月,绿城集团自投项目取得销售4,880套,销售面积约66万平方米,当月销售金额约为人民币209亿元,销售均价约为每平方米人民币31,767元。2021年1-10月,累计取得总合同销售面积约1,267万平方米,总合同销售金额约人民币2,894亿元,同比+48%。
中国金茂	2021/11/5	定期报告	2021年10月,本公司及其附属公司取得签约销售金额人民币201亿元,签约销售建筑面积约98万平方米。
雅居乐集团	2021/11/5	定期报告	2021年10月,预售金额合计为人民币110亿元而对应建筑面积为87万平方米;平均价为每平方米人民币12,651元。2021年1-10月,预售金额合计为人民币1,131亿元而对应建筑面积为754万平方米;平均价为每平方米人民币14,999元。

正荣地产	2021/11/5	定期报告	2021年10月,累计合约销售金额约为人民币98亿元,合约销售建筑面积约为60万平方米,合约平均售价约为每平方米人民币16,200元。
花样年控股	2021/11/5	定期报告	2021年10月,销售额为约人民币21亿元。相应已售建筑面积为约17万平方米。平均售价为每平方米约人民币12,681元。
富力地产	2021/11/5	定期报告	2021年10月,总销售收入共约人民币107亿元,销售面积达约98万平方米。与上月相比,销售收入+2%,销售面积+4%。
中骏集团	2021/11/5	定期报告	2021年10月,合同销售金额约人民币76亿元,合同销售面积60万平方米,同比分别下降32%和18%,平均销售价格为每平方米人民币12,723元。
融创中国	2021/11/5	定期报告	2021年10月,合同销售金额约人民币510亿元,合同销售面积约362万平方米,合同销售均价约人民币14,070元/平方米。2021年1-10月,本集团累计实现合同销售金额约人民币5,128亿元,同比+14%,累计合同销售面积约3567万平方米,合同销售均价约人民币14,380元/平方米。
中梁控股	2021/11/5	定期报告	2021年1-10月,本集团累计合约销售金额约人民币1,433亿元,累计合约销售面积约11,68万平方米。2021年1月至10月合约销售均价约人民币12,300元/平方米。
建业地产	2021/11/5	定期报告	2021年10月,本集团取得物业合同销售额人民币30亿元,合同销售建筑面积49万平方米。每平方米平均销售价格为人民币6,166元。
弘阳地产	2021/11/5	定期报告	2021年10月,合约销售金额为人民币71亿元;销售面积为39万平方米;平均销售价格为每平方米人民币18,036元。2021年1-10月,累计合约销售金额为人民币740亿元;累计销售面积为4,34万平方米;平均销售价格为每平方米人民币17,053元。
金地集团	2021/11/5	定期报告	2021年10月,签约面积100万平方米,同比-2.92%;实现签约金额165亿元,同比-17.50%。2021年1-10月,签约面积1162万平方米,同比+25.48%;累计实现签约金额2452亿元,同比+29.01%。
世茂股份	2021/11/5	定期报告	2021年10月,上海世茂股份有限公司无新增房地产储备项目。2021年1-10月,公司销售签约面积约137万平方米,同比+82%;销售签约金额约256亿元,同比+27%。
港龙中国地产	2021/11/4	票据发行	发行于2022年到期的1.58亿美元13.5%优先票据
阳光城	2021/11/5	股份减持	于2021年11月1日—11月3日期间通过集中竞价的方式被动减持公司股份8361万股,占公司总股本的2.02%,超过公司总股本的1%。
融信中国	2021/11/2	票据赎回	公司已于公开市场回购合计本金额2345万美元的部分票据
正荣地产	2021/11/1	票据赎回	二零二零年十一月票据的未偿还本金金额为2亿美元,公司已提前赎回及注销二零二一年到期年息5.95%的优先票据,赎回价相等于所赎回票据本金额的100%。
旭辉控股	2021/11/3	票据赎回	公司已于公开市场购回本金总额为7530万美元的于二零二二年一月到期的5.5%优先票据,相当于原定发行该等票据的本金总额12.87%。
正荣地产	2021/11/4	票据赎回	公司进一步赎回2.5亿美元二零二二年到期年息6.5%的优先票据,3亿美元二零二二年到期年息8.7%的优先票据,2.2亿美元二零二二年到期年息5.98%的优先票据。
祥生控股	2021/11/4	票据赎回	截止二零二一年十一月四日,本公司购回本金总额为8.45万美元的二零二二年票据,占已发行二零二二年票据本金总额的约2.82%。
雅居乐集团	2021/11/4	票据赎回	公司已购回本金为1000万美元的优先票据加上应计及未付利息,该优先票据为本金总额2亿美元2021年11月18日到期的3.85%优先票据
佳源国际控股	2021/11/5	票据赎回	公司已购回本金总额为1400万美元的2019年5月票据及本金总额为600万美元的2019年7月票据。
世茂集团	2021/11/5	票据赎回	于2021年11月5日,本公司于公开市场购买本金额合共为150万美元的票据。
万科A	2021/11/5	分拆上市	拟分拆子公司万物云到香港联交所上市。万物云主要经营范围:物业服务、家政服务等等。
新城控股	2021/11/7	债券赎回	2019年12月16日,新城控股的境外子公司新城环球完成在境外发行总额为3.5亿美元的无抵押固定利率债券。本期美元债券截至目前存续金额为3.5亿美元,将于2021年12月16日到期。公司计划由新城环球提前赎回上述美元债券,并予以注销。本次赎回的资金来源为公司自有资金。

来源: wind, 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
2021/11/4	国家发展改革委、商务部、教育部等 15 部门	国家发改委等 15 部门近日联合印发《深化促进家政服务提质扩容“领跑者”行动三年实施方案（2021-2023 年）》提出，深入开展家政服务“信易贷”工作，引导和鼓励商业银行加大对符合条件的家政企业融资支持力度。支持银行保险机构结合家政企业需求提供各类优质高效金融服务。支持符合条件的家政企业发行社会领域产业专项债券。
2021/11/4	国务院办公厅、国家发展改革委	国家发展改革委《关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质的若干意见》已经国务院同意，三）大力发展社区便民服务。推动公共服务机构、便民服务设施、商业服务网点辐射所有城乡社区，推进社区物业延伸发展基础性、嵌入式服务。推动大城市加快发展老年助餐、居家照护服务，力争五年内逐步覆盖 80% 以上社区。支持城市利用社会力量发展托育服务设施。推动构建一刻钟便民生活圈，统筹城市生活服务网点建设改造，扩大网点规模，完善网点布局、业态结构和服务功能。探索社区服务设施“一点多用”，提升一站式便民服务能力。探索建立社区生活服务“好差评”评价机制和质量认证机制。

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
世茂服务	2021/11/5	股份回购	公司购回股份 300,000 股，占已发行股份数 0.0121%。
星盛商业	2021/11/5	股份增持	控股股东黄先生于公开市场上增持合共 200,000 股本公司股份，总代价约为 693,840 港元。紧随增持事项后，黄先生持有合共 750,350,000 股股份，相当于本公司于本公告日期的已发行股本总额约 73.56%。
金融街物业	2021/11/5	关联交易	公司通过本公司控股子公司北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司与合作伙伴设立一家合资公司东营金融街物业管理有限公司，其中金融街股权比例 49%。
卓越商企服务	2021/11/4	重大交易	卓越商企以 3.05 亿元出售深圳市卓投小额贷款有限责任公司 100% 股权予卓越创业投资有限责任公司。
融创服务	2021/11/1	重大交易	融创服务控股有限公司收购第一服务控股有限公司合共 322,163,000 股股份，占第一服务控股于本联合公告日期全部已发行股本约 32.22%，总对价为人民币 692,650,450 元，每股股份的对价为人民币 2.15 元。

来源：公司公告，国金证券研究所

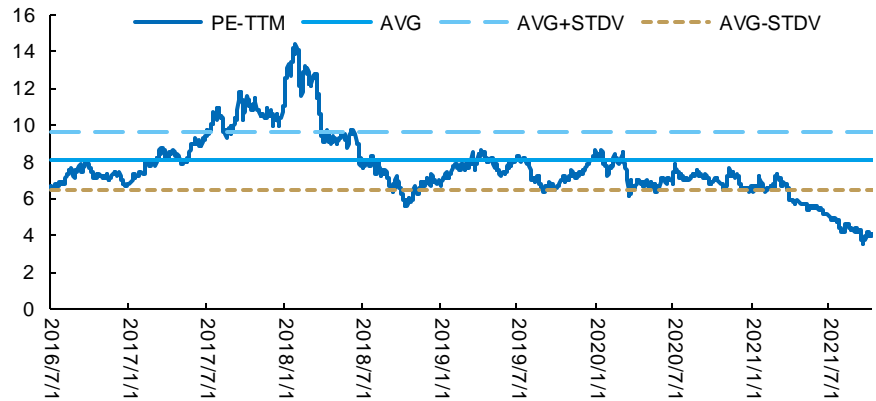
行业估值

图表 23: A 股地产 PE-TTM



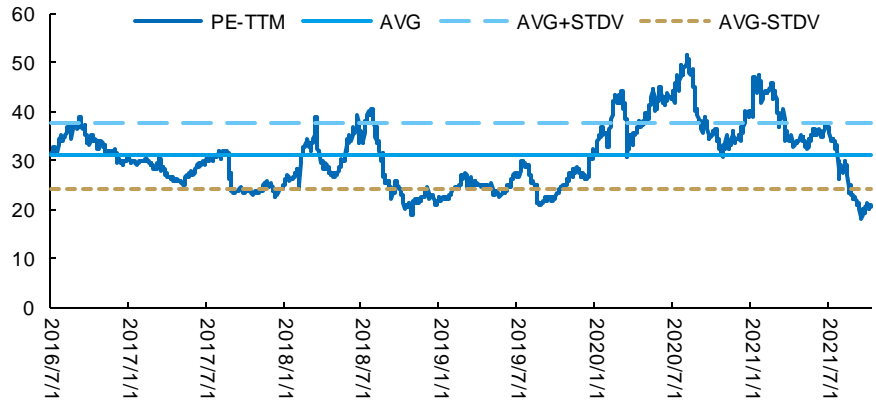
来源：wind，国金证券研究所

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 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	1,999	3,57	2,7	4,8	4,3	415	463	7,5%	11,4%
保利地产	600048.SH	买入	1,465	2,42	2,71	5,1	4,5	289	324	3,5%	12,0%
招商蛇口	001979.SZ	买入	754	1,46	1,69	6,1	5,6	123	134	-23,6%	9,2%
建发国际	1908.HK	买入	156	1,75	2,53	7,1	4,9	22	32	35,1%	44,2%
龙光集团	3380.HK	买入	327	2,34	2,84	2,9	2,1	111	157	36,7%	41,2%
金科服务	9666.HK	买入	185	1,7	2,6	16,6	11,0	11,1	16,8	68,5%	80,2%
华润万象生活	1209.HK	增持	728	0,36	0,64	112,0	52,0	6,5	14,0	76,7%	116,3%
平均值			802	1,9	2,2	22,1	12,1	139,7	163,0	29,2%	44,9%
中位值			728	1,8	2,6	6,1	4,9	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 11 月 5 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。
- 销售下滑幅度超预期。

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