



**上海证券**  
SHANGHAI SECURITIES

日期：2021年11月22日

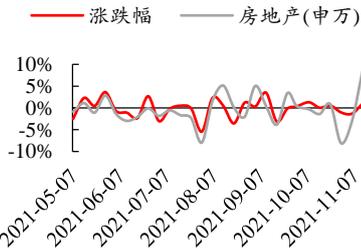
分析师：金文曦

Tel: 021-53686142

E-mail: jinwenxi@shzq.com

SAC 编号: S0870521100003

**最近6个月沪深300表现**



# 央行再提“两个维护”，政策有望边际回暖

## 主要观点

### 市场回顾

上周(11.15-11.21)，上证综指上涨0.60%，沪深300指数上涨0.03%，房地产板块上涨0.44%。A股重点地产公司多数下跌，招商蛇口(001979.SZ)、保利地产(600048.SH)、万科A(000002.SZ)和金科股份(000656.SZ)上涨，涨幅分别为3.23%、1.01%、0.71%和0.91%。重点H股地产股多数下跌，中国奥园(3883.HK)(跌幅9.81%)、融创中国(1918.HK)(跌幅9.62%)跌幅较大；正荣地产(6158.HK)和龙湖集团(0960.HK)上涨，涨幅分别为10.7%和3.09%。

### 行业动态

30大中城市商品房成交332.57万平方米，累计同比上升11.12%。其中，一线城市商品房成交81.69万平方米，累计同比上升23.81%，二线城市商品房成交155.78万平方米，累计同比上升20.45%。

100大中城市成交住宅土地规划建筑面积175.64万平方米，累计同比下滑24.80%。其中，一线城市由于第二批集中供地已经结束，第三批集中供地尚未开启，从而无土地出让；二线城市成交土地规划建筑面积127.6万平方米，累计同比下滑24.04%。

### 行业新闻

银保监会印发《保险资金投资公开募集基础设施证券投资基金有关事项的通知》，保险资金获准投资公募REITs。

### 建议关注

白银时代马太效应逐步显现，后期三类地产股值得关注：(1)低利率融资成本、背靠国企能在一二线城市持续拿地的龙头房企，如绿城中国(3900.HK)、龙湖集团(0960.HK)等；(2)受此次“两集中”土地政策影响较小，勾地能力较强的房企，如新城控股(601155.SH)、宝龙地产(1238.HK)等；(3)物管行业龙头和布局物管行业优质细分赛道的企业，如碧桂园服务(6098.HK)、新城悦服务(1755.HK)、华润万象生活(1209.HK)、宝龙商业(9909.HK)、星盛商业(6668.HK)。

## 风险提示

房地产调控政策收紧；防范金融系统性风险。

## 目 录

一、市场回顾.....	4
1.1 地产板块表现.....	4
1.2 A股重点公司市场表现.....	4
1.3 H股重点公司市场表现.....	5
1.4 重点物业公司表现.....	6
二、行业动态.....	8
2.1 100大中城市住宅土地市场.....	8
2.2 30大中城市商品房交易市场.....	9
三、公司公告与行业新闻.....	11
3.1 公司公告.....	11
3.2 行业新闻.....	12
四、风险提示.....	12

### 图

图 1 上周申万一级行业涨跌幅.....	4
图 2 年初至今申万一级行业涨跌幅.....	4
图 3 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅.....	5
图 4 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅.....	5
图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅.....	6
图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅.....	6
图 7 上周重点物业公司涨跌幅.....	7
图 8 年初至今重点物业公司涨跌幅.....	7
图 9 100 大中城市成交土地规划建筑面积 (万平方米).....	8
图 10 一线城市成交土地规划建筑面积 (万平方米).....	8
图 11 二线城市成交土地规划建筑面积 (万平方米).....	8
图 12 三线城市成交土地规划建筑面积 (万平方米).....	8
图 13 100 大中城市成交土地楼面均价 (元/平方米) 及溢价率 (%).....	9
图 14 30 城商品房成交套数 (万套).....	9
图 15 一线城市商品房成交套数 (万套).....	9
图 16 二线城市商品房成交套数 (万套).....	10
图 17 三线城市商品房成交套数 (万套).....	10
图 18 30 城商品房成交面积 (万平方米).....	10
图 19 一线城市商品房成交面积 (万平方米).....	10
图 20 二线城市商品房成交面积 (万平方米).....	10
图 21 三线城市商品房成交面积 (万平方米).....	10

### 表

表 1 经营公告.....	11
表 2 融资公告.....	11
表 4 集中供地.....	12
表 5 行业新闻.....	12



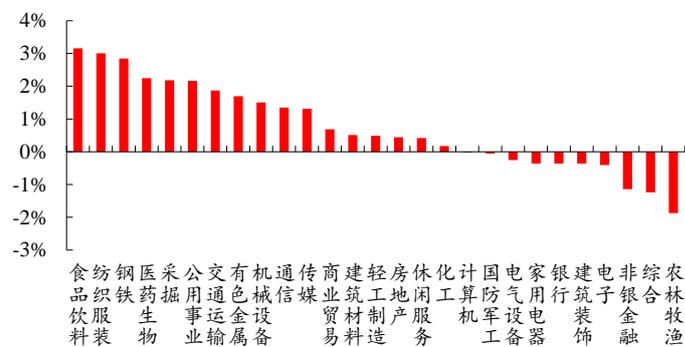
## 一、市场回顾

### 1.1 地产板块表现

上周（11.15-11.19），上证综指上涨 0.60%，沪深 300 指数上涨 0.03%，房地产板块上涨 0.44%，房地产板块跑输上证综指 0.16 个百分点，跑赢沪深 300 指数 0.41 个百分点。

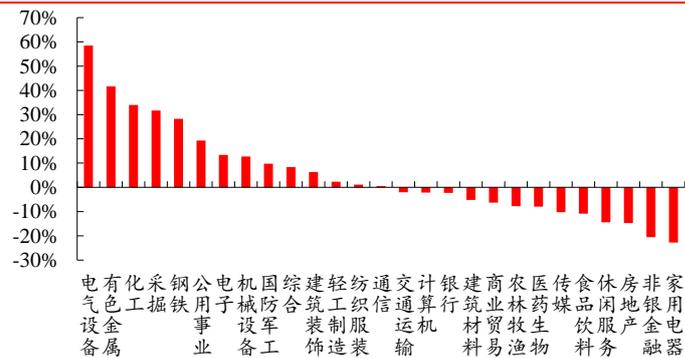
年初至今，上证综指上涨 2.51%，沪深 300 指数下跌 6.16%，房地产板块下跌 14.78%，房地产板块跑输上证综指 17.29 个百分点，跑输沪深 300 指数 8.62 个百分点。

图 1 上周申万一级行业涨跌幅



数据来源: Wind, 上海证券研究所

图 2 年初至今申万一级行业涨跌幅



数据来源: Wind, 上海证券研究所

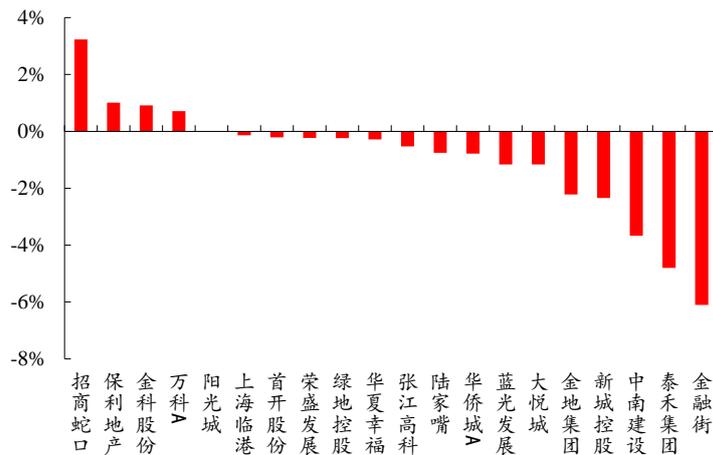
### 1.2 A 股重点公司市场表现

上周（11.15-11.19），重点关注的 A 股地产公司仅招商蛇口（001979.SZ）、保利地产（600048.SH）、万科 A（000002.SZ）和金科股份（000656.SZ）上涨，涨幅分别为 3.23%、1.01%、0.71%

和 0.91%。金融街（000402.SZ）和泰禾集团（000732.SZ）跌幅较大，分别下跌 6.11%、4.80%。

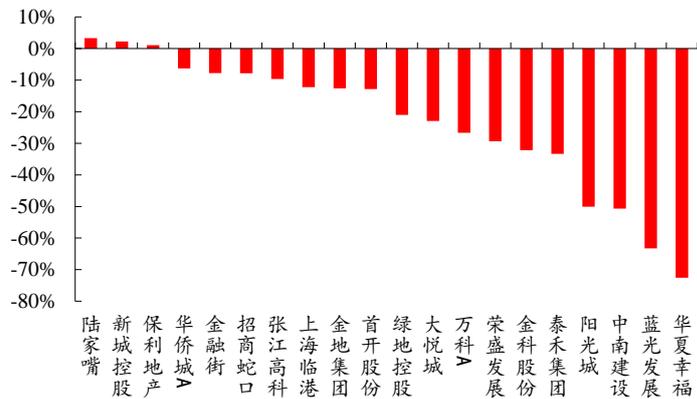
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，仅有陆家嘴（600663.SH）、新城控股（601155.SH）和保利地产（600048.SH）涨幅为正，分别为 3.32%、2.26%、1.08%，华夏幸福（600340.SH）（跌幅 72.54%）、蓝光发展（600466.SH）（跌幅 63.28%）、中南集团（000961.SZ）（跌幅 50.66%）跌幅较大。

图 3 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



数据来源: Wind, 上海证券研究所

图 4 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



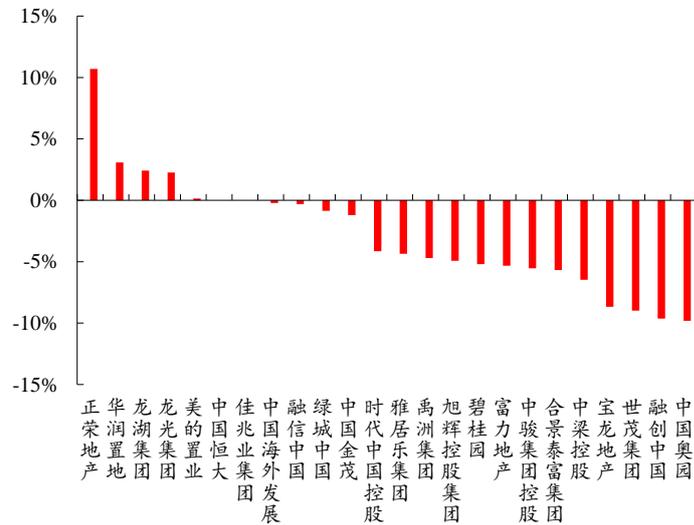
数据来源: Wind, 上海证券研究所

### 1.3 H 股重点公司市场表现

上周（11.15-11.19），重点关注的 H 股地产公司中正荣地产（6158.HK）和龙湖集团（0960.HK）上涨稍高，涨幅分别为 10.7% 和 3.09%。中国奥园（3883.HK）（跌幅 9.81%）、融创中国（1918.HK）（跌幅 9.62%）、世茂集团（0813.HK）（跌幅 8.98%）跌幅较大。

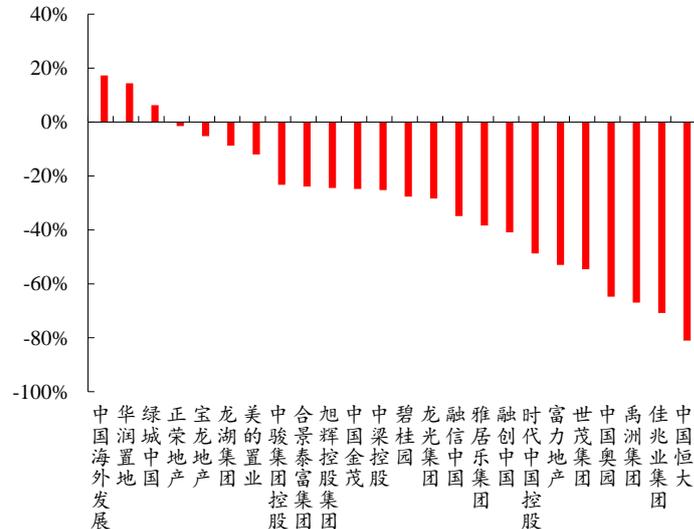
从年初至今市场表现来看，中国海外发展（0688.HK）涨幅为正，上涨 17.29%，中国恒大（3333.HK）（跌幅 81.03%）、佳兆业集团（1638.HK）（跌幅 70.81%）、禹洲集团（1628.HK）（跌幅 66.96%）跌幅较大。

图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



数据来源: Wind, 上海证券研究所

图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



数据来源: Wind, 上海证券研究所

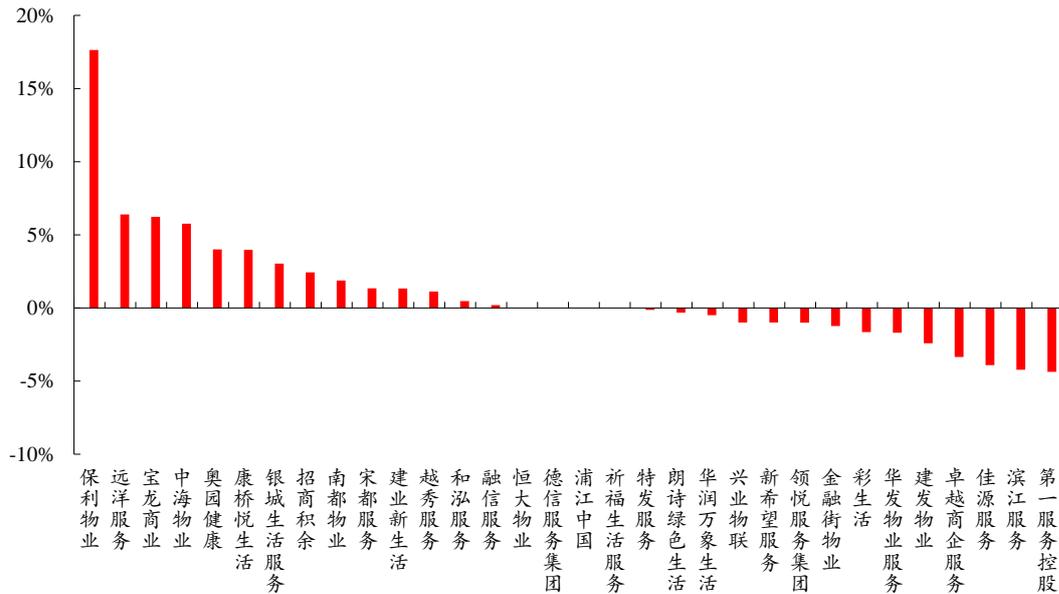
### 1.4 重点物业公司表现

上周（11.15-11.19），保利物业（6049.HK）（涨幅 17.63%）、远洋服务（6677.HK）（涨幅 6.40%）、宝龙商业（9909.HK）（涨幅 6.24%）涨幅较高；荣万家（2146.HK）（跌幅 21.01%）、融创

服务 (1516.HK) (跌幅 16.55%) 跌幅较大。

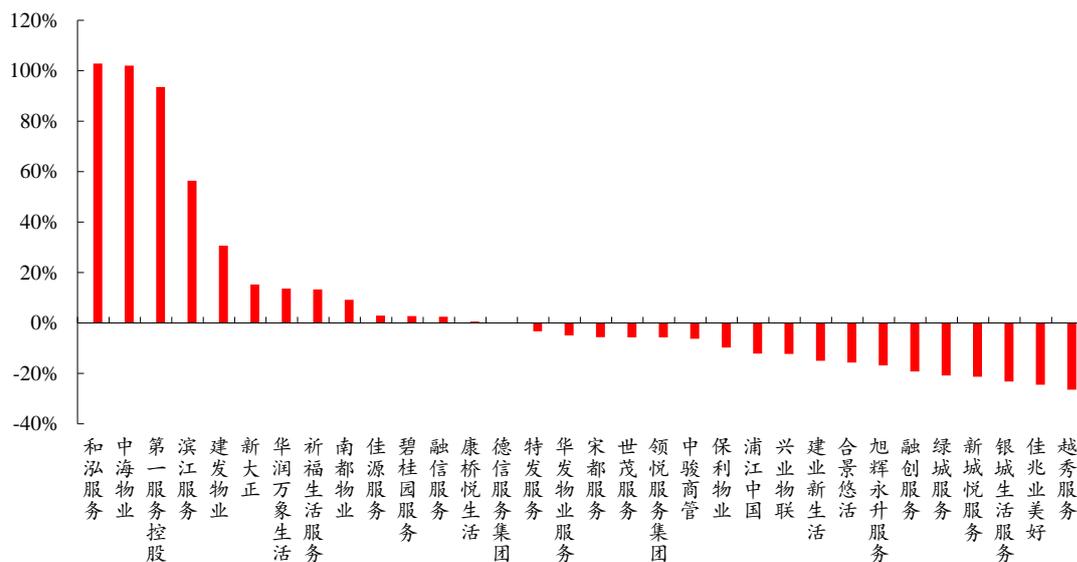
从物业公司年初至今股价表现来看,和泓服务 (6093.HK) (涨幅 102.84%)、中海物业 (2669.HK) (涨幅 101.99%)、第一服务控股 (2107.HK) (涨幅 93.53%) 涨幅居前;彩生活 (1778.HK) (跌幅 64.73%)、恒大物业 (6666.HK) (跌幅 54.36%)、荣万家 (2146.HK) (跌幅 49.49%) 跌幅较大。

图 7 上周重点物业公司涨跌幅



数据来源: Wind, 上海证券研究所

图 8 年初至今重点物业公司涨跌幅



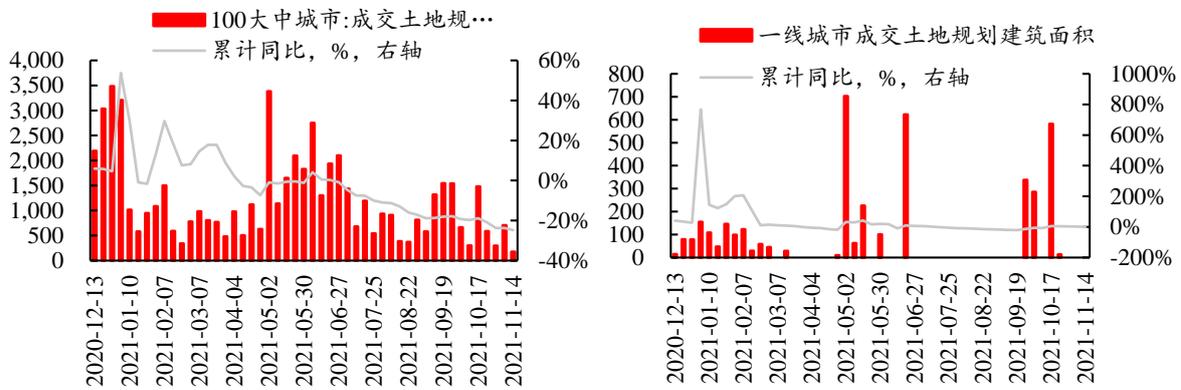
数据来源: Wind, 上海证券研究所

## 二、行业动态

### 2.1 100 大中城市住宅土地市场

100 大中城市成交住宅土地规划建筑面积 175.64 万平方米，累计同比下滑 24.80%。其中，一线城市由于第二批集中供地已经结束，第三批集中供地尚未开启，从而无土地出让；二线城市成交土地规划建筑面积 127.6 万平方米，累计同比下滑 24.04%；三线城市成交土地规划建筑面积 48.04 万平方米，累计同比下滑 28.02%。

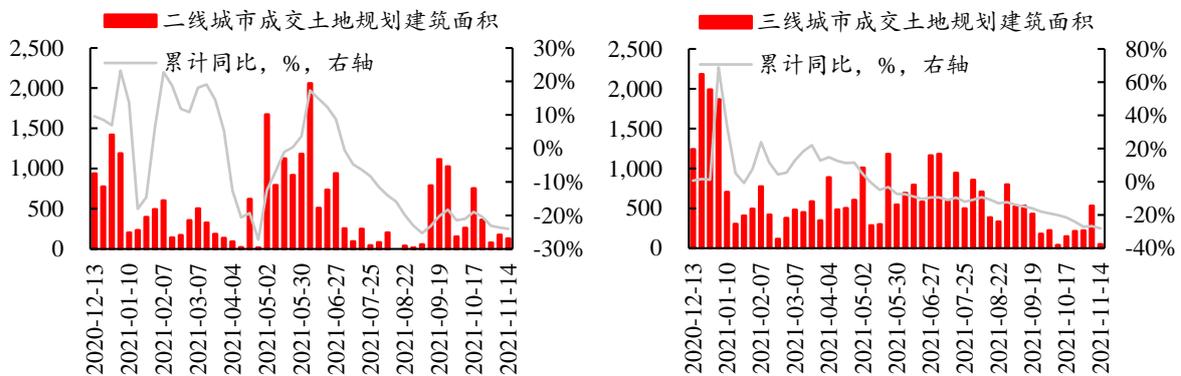
图 9 100 大中城市成交土地规划建筑面积 (万平方米) 图 10 一线城市成交土地规划建筑面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 上海证券研究所

数据来源: Wind, 上海证券研究所

图 11 二线城市成交土地规划建筑面积 (万平方米) 图 12 三线城市成交土地规划建筑面积 (万平方米)



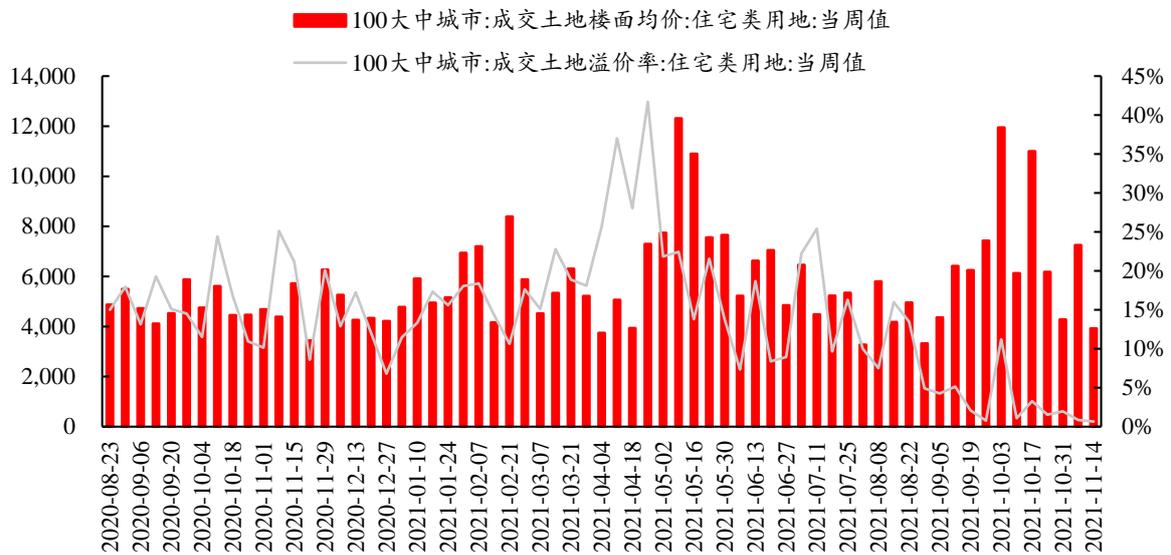
数据来源: Wind, 上海证券研究所

数据来源: Wind, 上海证券研究所

从楼面均价和成交土地溢价率来看，100 大中城市成交土地楼

面均价 3922 元/平方米。溢价率方面，100 大中城市成交土地溢价率为 0.66%，溢价率有所上涨。

图 13 100 大中城市成交土地楼面均价（元/平方米）及溢价率（%）

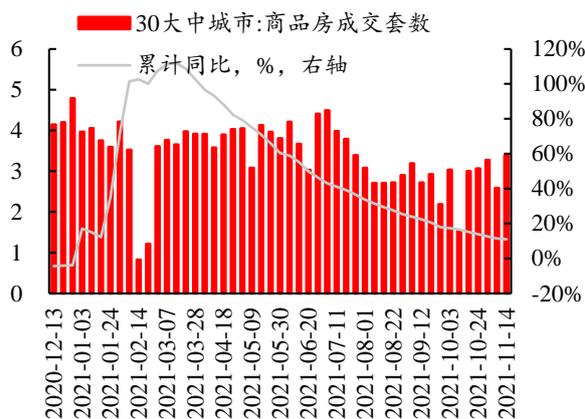


数据来源：Wind，上海证券研究所

## 2.2 30 大中城市商品房交易市场

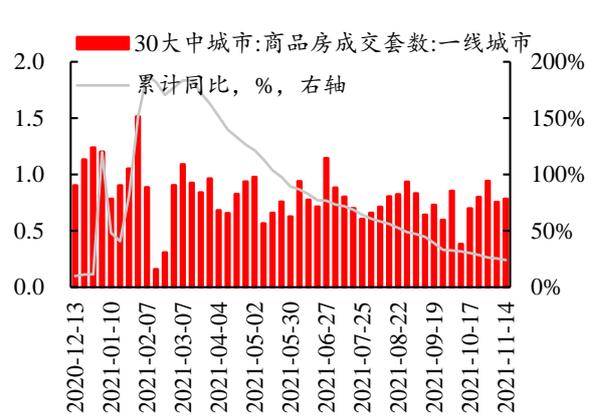
30 大中城市商品房成交套数达到 3.3835 万套，累计同比上升 10.96%，其中一线城市成交 0.7835 万套，累计同比上升 24.06%，二线城市成交 1.3577 万套，累计同比上升 20.53%，三线城市成交 1.2423 万套，累计同比下降 7.9%。

图 14 30 城商品房成交套数（万套）



数据来源：Wind，上海证券研究所

图 15 一线城市商品房成交套数（万套）



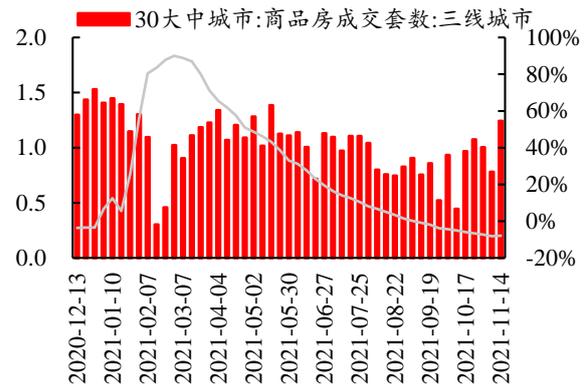
数据来源：Wind，上海证券研究所

图 16 二线城市商品房成交套数 (万套)



数据来源: Wind, 上海证券研究所

图 17 三线城市商品房成交套数 (万套)



数据来源: Wind, 上海证券研究所

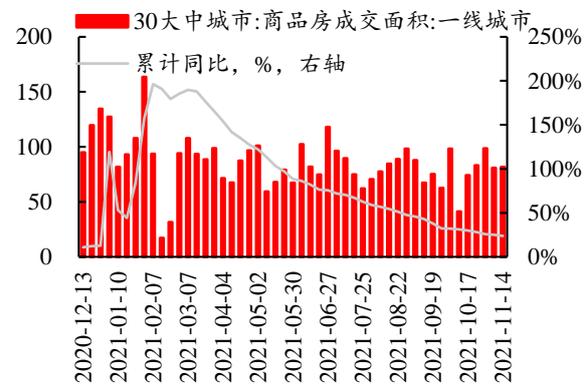
从商品房成交面积来看, 30 大中城市商品房成交 332.57 万平方米, 累计同比上升 11.12%。其中, 一线城市商品房成交 81.69 万平方米, 累计同比上升 23.81%, 二线城市商品房成交 155.78 万平方米, 累计同比上升 20.45%, 三线城市商品房成交 95.1 万平方米, 累计同比下降 9.49%。

图 18 30 城商品房成交面积 (万平方米)



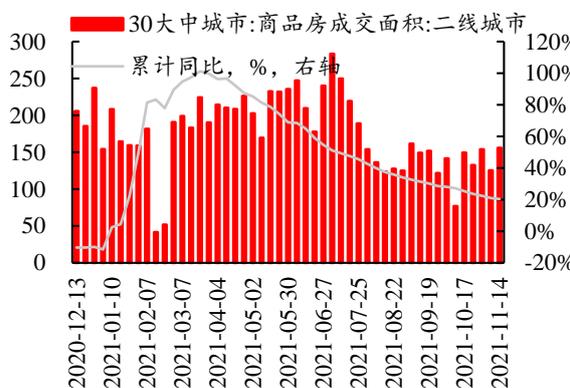
数据来源: Wind, 上海证券研究所

图 19 一线城市商品房成交面积 (万平方米)



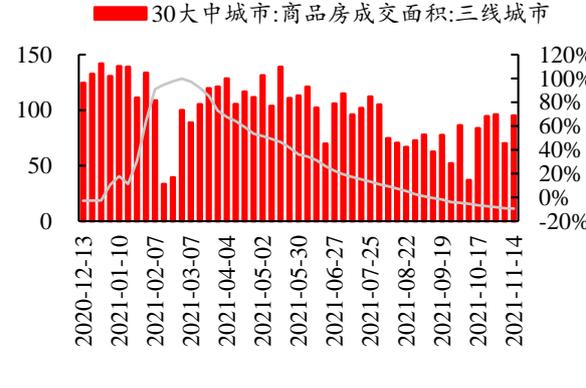
数据来源: Wind, 上海证券研究所

图 20 二线城市商品房成交面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 上海证券研究所

图 21 三线城市商品房成交面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 上海证券研究所

### 三、公司公告与行业新闻

#### 3.1 公司公告

**表 1 经营公告**

公司名称	日期	公告内容
金融街	11.16	11月16日,金融街控股股份有限公司发布关于为全资子公司债务融资提供担保的公告,担保金额为5.5707亿元。
绿地	11.16	11月16日,绿地徐州数智港项目启动。
领袖集团	11.17	11月17日,领袖集团竞得福建泉州台商投资区湖东板块S2021-08号地块,土地面积8.74万平方米,计容总建面约16.4万平方米。
招商蛇口	11.19	11月19日,招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布关于投资招商蛇口(深圳)产业创新私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)的关联交易公告。基金规模为20004万元人民币,基金存续期为5年。
中南建设	11.19	11月19日,江苏中南建设集团股份有限公司发布关于“19中南03”2021年付息公告。中南建设将委托中国结算深圳分公司进行本次付息,已将本期债券本次利息足额划付至中国结算深圳分公司指定的银行账户。

数据来源: Wind, 上海证券研究所

**表 2 融资公告**

公司名称	日期	公告内容
上海建工	11.18	上海建工集团股份有限公司发布2021年度第二期中期票据发行情况公告,计划发行总额20亿元,实际发行总额20亿元,期限3+N年。
光明地产	11.19	18日上午,光明地产发布本期中期票据发行金额调整公告,披露本期中期票据实际发行总额5.6亿元,发行时间为11月19日。
绿城地产	11.19	11月19日,据上清所信息平台显示,绿城房地产集团有限公司发布2021年度第二期中期票据发行文件。该期中期票据注册金额为人民币20亿元,该期发行金额上限为人民币20亿元,发行期限3年。

数据来源: Wind, 上海证券研究所

### 3.2 行业新闻

**表 3 集中供地**

城市	日期	新闻内容
厦门	11.16	11月16日，厦门市本年度第三批集中供地推出的14宗商住地块正式挂牌，计价总建筑面积143.83万平方米，总起始价约356.4亿元，将于12月8日、9日正式出让。
北京	11.19	11月19日，北京市规划和自然资源委员会官网挂出13宗地块，包括12宗住宅用地，1宗商业用地，总起拍金额318.9亿元。

数据来源：Wind，上海证券研究所

**表 4 行业新闻**

城市	日期	新闻内容
北京	11.15	北京住建委发布《关于进一步做好2022年老旧小区综合整治项目申报和组织实施有关工作的通知》。11月15日，北京住建委发布市政府重点任务及民生实事进展情况。截至10月底，已分5批新确认了558个小区纳入老旧小区改造。危旧楼改造方面，目前启动改建试点项目建筑面积约2万平方米。老旧小区改造方面，截至10月底，已分5批新确认了558个小区纳入老旧小区改造，新确认率140%；已实现新开工196个小区，新开工率65%；实现新完工130个小区，新完工率130%。
深圳	11.15	2021年深圳龙岗区城市更新单元计划第七批计划公布，本次计划包含10个项目，分别位于园山、平湖、吉华、坪地、宝龙及横岗等街道，拟拆除范围用地总面积141.06万m <sup>2</sup> 。
广东	11.17	11月17日至18日，广东省住房城乡建设厅在广州召开全省保障性租赁住房工作现场会议。据悉，今年已筹集建设保障性租赁住房20.4万套（间），各地要坚决防止上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。今年以来，广东省住房城乡建设厅及有关试点城市高度重视发展保障性租赁住房，已筹集建设20.4万套（间），完成年度任务92%。

数据来源：观点地产网，上海证券研究所

## 四、风险提示

房地产调控政策收紧；防范金融系统性风险。

## 分析师声明

金文曦

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询资格或相当的专业胜任能力，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告，并保证报告采用的信息均来自合规渠道，力求清晰、准确地反映作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响。此外，作者薪酬的任何部分不与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

## 公司业务资格说明

本公司具备证券投资咨询业务资格。

## 投资评级体系与评级定义

<b>股票投资评级：</b>	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据公司基本面及（或）估值预期以报告日起 6 个月内公司股价相对于同期市场基准指数表现的看法。
买入	股价表现将强于基准指数 20% 以上
增持	股价表现将强于基准指数 5-20%
中性	股价表现将介于基准指数±5%之间
减持	股价表现将弱于基准指数 5% 以上
无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
<b>行业投资评级：</b>	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及（或）估值对所研究行业以报告日起 12 个月内的基本面和行业指数相对于同期市场基准指数表现的看法。
增持	行业基本面看好，相对表现优于同期基准指数
中性	行业基本面稳定，相对表现与同期基准指数持平
减持	行业基本面看淡，相对表现弱于同期基准指数

相关证券市场基准指数说明：A 股市场以沪深 300 指数为基准；港股市场以恒生指数为基准；美股市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。

## 投资评级说明：

不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准，投资者应区分不同机构在相同评级名称下的定义差异。本评级体系采用的是相对评级体系。投资者买卖证券的决定取决于个人的实际情况。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，投资者不应以分析师的投资评级取代个人的分析与判断。

## 免责声明

本报告仅供上海证券有限责任公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告版权归本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。如经过本公司同意引用、刊发的，须注明出处为上海证券有限责任公司研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

在法律许可的情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券或期权并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供多种金融服务。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见和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、价值或投资收入可升可跌。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、意见或推测不一致的报告。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。

本报告中的内容和意见仅供参考，并不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负责，投资者据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，也不应当认为本报告可以取代自己的判断。