



上海证券
SHANGHAI SECURITIES

日期: 2021年12月06日

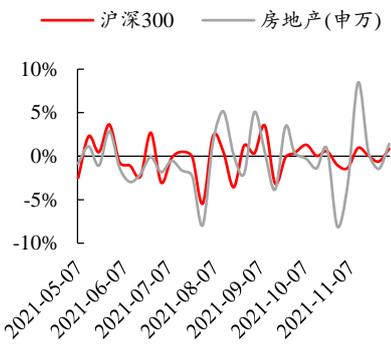
分析师: 金文曦

Tel: 021-53686142

E-mail: jinwenxi@shzq.com

SAC 编号: S0870521100003

最近6个月沪深300表现



央行银保监关注恒大事件，融资环境有望改善

主要观点

市场回顾

上周(11.29-12.3)，上证综指上涨1.22%，沪深300指数上涨0.84%，房地产板块上涨1.4%。重点A股地产股招商蛇口(001979.SZ)、保利地产(600048.SH)、金地集团(600383.SH)上涨，涨幅分别为4.12%、4.84%和6.65%。重点H股地产公司中绿城中国(3900.HK)、中国金茂(0817.HK)上涨，涨幅分别为10.93%和3.75%，佳兆业(1638.HK)(跌幅16.96%)、中国奥园(3883.HK)(跌幅15.64%)、正荣地产(6158.HK)(跌幅11.88%)跌幅较大。

行业动态

30大中城市商品房成交320.01万平方米，累计同比上升9.3%。其中，一线城市商品房成交90.96万平方米，累计同比上升20.72%，二线城市商品房成交165.07万平方米，累计同比上升18.86%，三线城市商品房成交63.97万平方米，累计同比下降10.96%。

行业新闻

中国人民银行就恒大问题答记者问，恒大集团出现风险主要源于自身经营不善、盲目扩张。短期个别房企出现风险，不会影响中长期市场的正常融资功能。

中国银保监会新闻发言人答记者问，恒大集团此次未能履行担保义务不会对银行业保险业的正常运行造成任何负面影响。现阶段，要根据各地不同情况，重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度，促进房地产行业市场平稳健康发展。

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.....	3
1.1 地产板块表现.....	3
1.2 A 股重点公司市场表现.....	3
1.3 H 股重点公司市场表现.....	4
1.4 重点物业公司表现.....	5
二、行业动态.....	7
2.1 100 大中城市住宅土地市场.....	7
2.2 30 大中城市商品房交易市场.....	8
三、公司公告与行业新闻.....	10
3.1 公司公告.....	10
3.2 行业新闻.....	11
四、风险提示.....	11

图

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

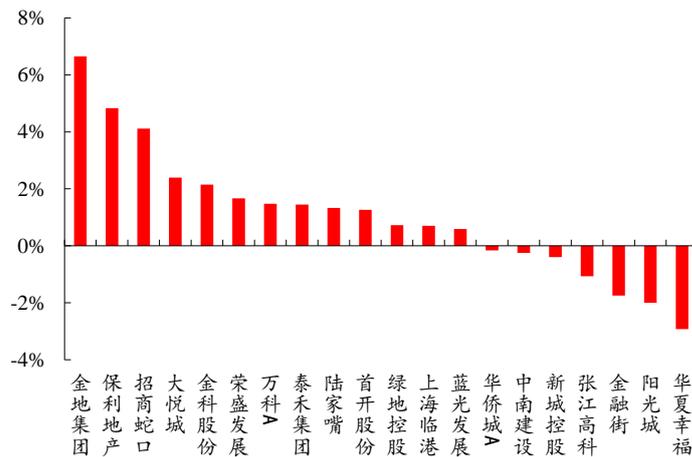
表

表 1 经营公告.....	10
表 2 融资公告.....	10
表 3 集中供地.....	11
表 4 行业新闻.....	11

2.00%和 1.75%。

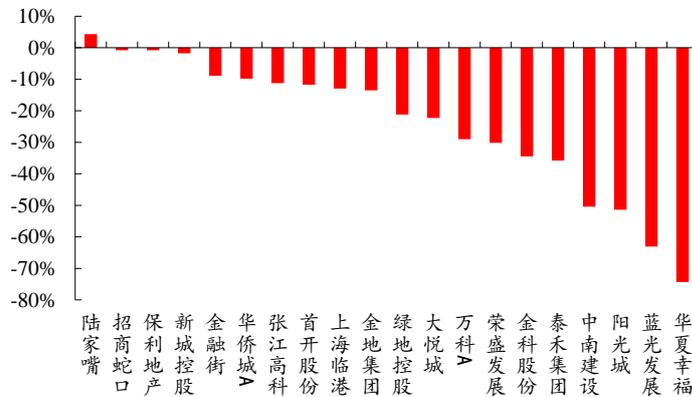
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，陆家嘴（600663.SH）涨幅为正，达到 4.3%，阳光城（000671.SZ）（跌幅 51.4%）、蓝光发展（600466.SH）（跌幅 63.07%）、华夏幸福（600340.SH）（跌幅 74.32%）跌幅较大。

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

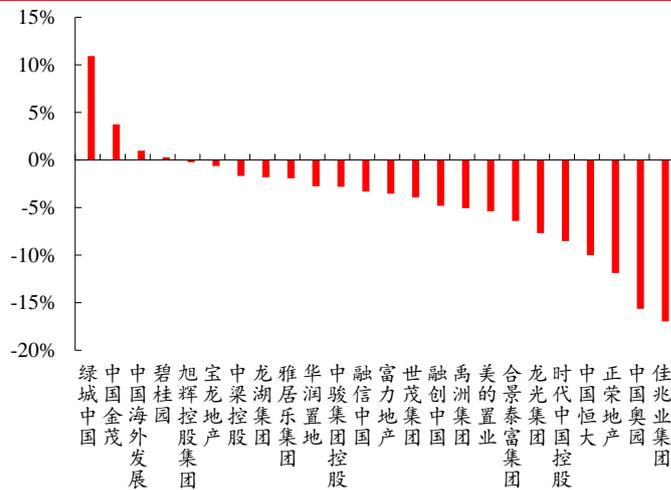
1.3 H 股重点公司市场表现

上周（11.29-12.3），重点关注的 H 股地产公司中绿城中国（3900.HK）和中国金茂（0817.HK）上涨，涨幅分别为 10.93%和 3.75%。佳兆业（1638.HK）（跌幅 16.96%）、中国奥园（3883.HK）（跌幅 15.64%）、正荣地产（6158.HK）（跌幅 11.88%）跌幅较大。

从年初至今市场表现来看，中国海外发展（0688.HK）、华润置地（1109.HK）、绿城中国（3900.HK）涨幅较大，分别上涨 18.43%、

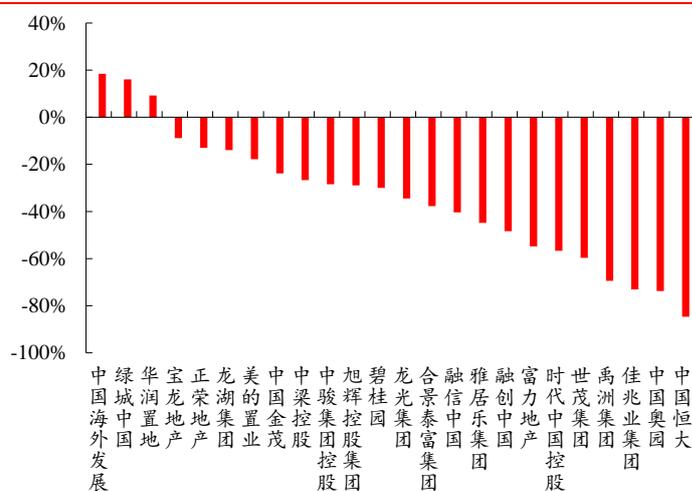
9.20%和 16.08%；中国恒大（3333.HK）（跌幅 84.64%）、中国奥园（3883.HK）（跌幅 73.76%）、佳兆业集团（1638.HK）（跌幅 73.12%）跌幅较大。

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

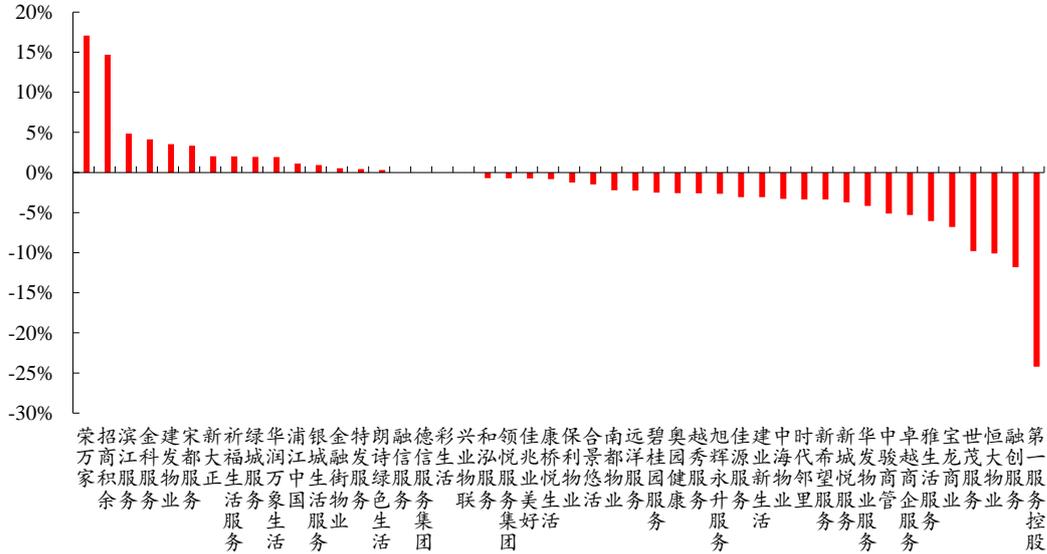
1.4 重点物业公司表现

上周（11.29-12.3），荣万家（2146.HK）（涨幅 17.08%）、招商积余（001914.SZ）（涨幅 14.69%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅 4.85%）涨幅较高；融创服务（1516.HK）（跌幅 11.81%）、恒大物业（6666.HK）（跌幅 10.10%）、世贸服务（0873.HK）（跌幅 9.8%）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

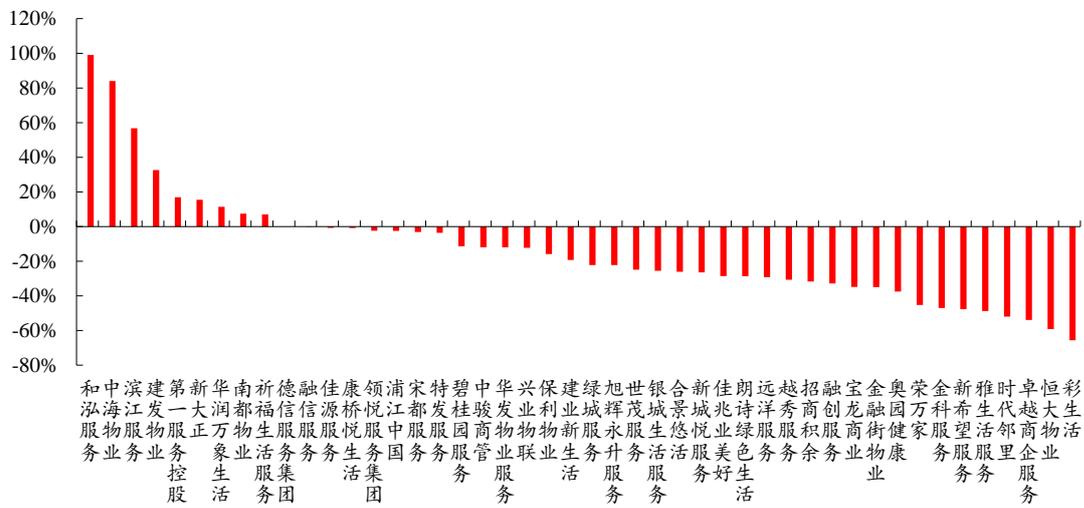
幅 99.05%)、滨江服务 (3316.HK) (涨幅 56.74%) 涨幅居前; 彩生活 (1778.HK) (跌幅 65.62%)、恒大物业 (6666.HK) (跌幅 59.17%)、卓越商企服务 (6989.HK) (跌幅 53.89%) 跌幅较大。

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



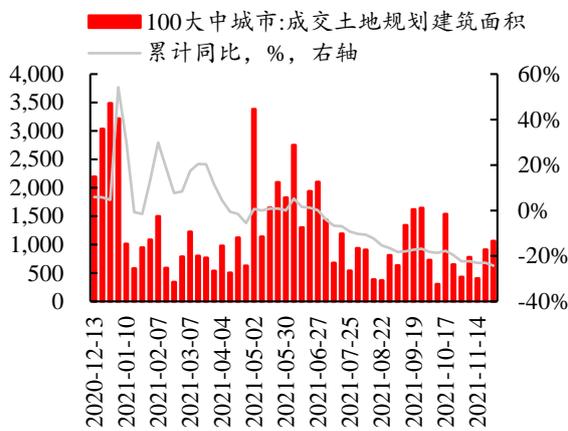
数据来源: Wind, 上海证券研究所

二、行业动态

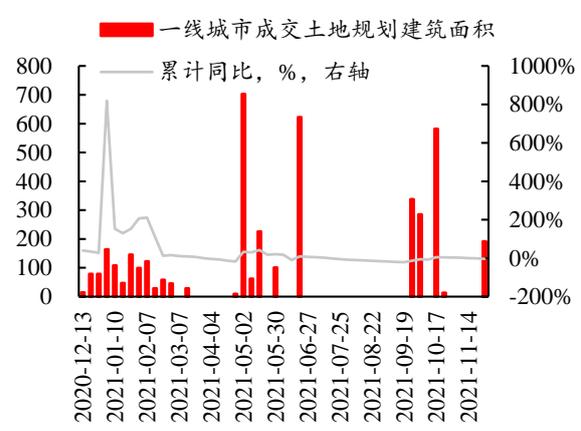
2.1 100 大中城市住宅土地市场

11月22日-11月28日，100大中城市成交土地规划建筑面积1063.08万平方米，累计同比下滑24.28%。其中，一线城市成交土地规划建筑面积191.64万平方米，累计同比下滑3.14%；二线城市成交土地规划建筑面积713.07万平方米，累计同比下滑24.13%；三线城市成交土地规划建筑面积118.93万平方米，累计同比下滑22.61%。12月3日，上海第三批集中供地出让完毕，总成交额469.19亿元。

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）

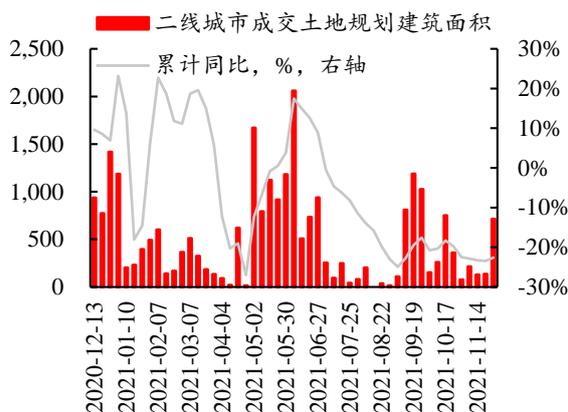


数据来源：Wind，上海证券研究所



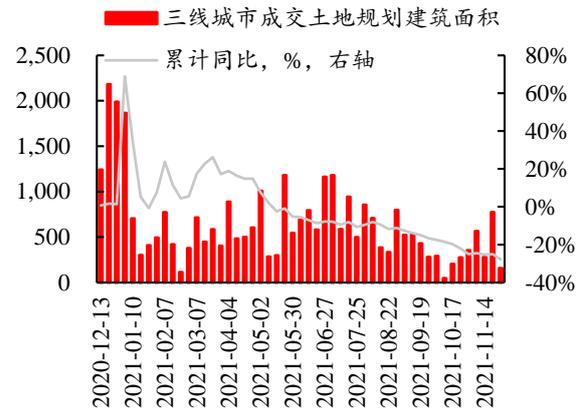
数据来源：Wind，上海证券研究所

图 11 二线城市成交土地规划建筑面积（万平方米）



数据来源：Wind，上海证券研究所

图 12 三线城市成交土地规划建筑面积（万平方米）

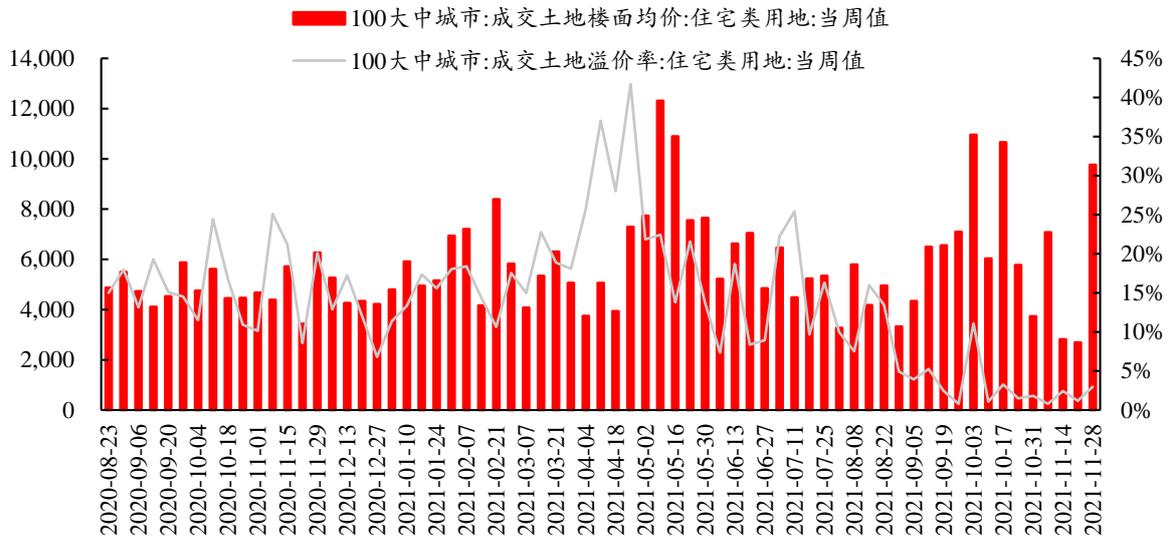


数据来源：Wind，上海证券研究所

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 9765 元/平方米。溢价率方面，100 大中城市成交土地溢价

率为 2.98%，溢价率略有上涨。

图 13 100 大中城市成交土地楼面均价（元/平方米）及溢价率（%）

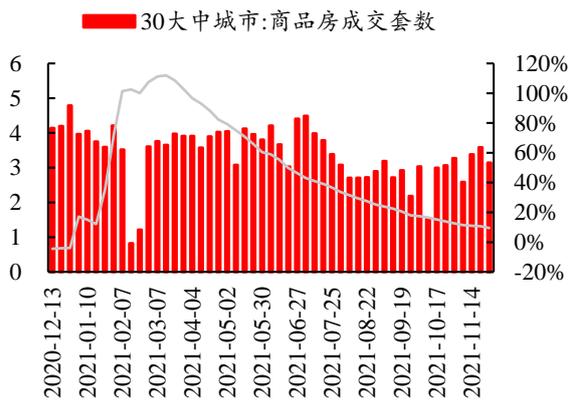


数据来源：Wind，上海证券研究所

2.2 30 大中城市商品房交易市场

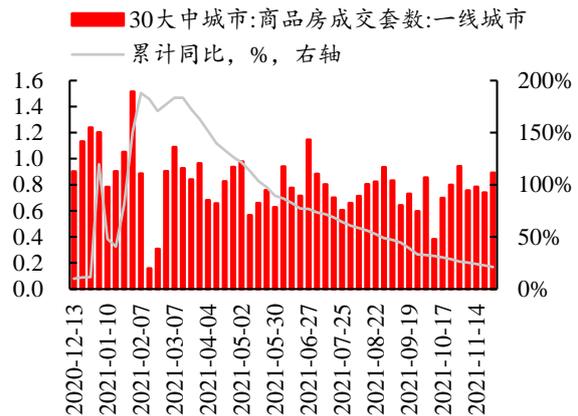
30 大中城市商品房成交套数达到 3.14 万套，累计同比上升 19.54%，其中一线城市成交 0.89 万套，累计同比上升 21.02%，二线城市成交 1.47 套，累计同比上升 18.75%，三线城市成交 0.79 万套，累计同比下降 8.09%。

图 14 30 城商品房成交套数（万套）



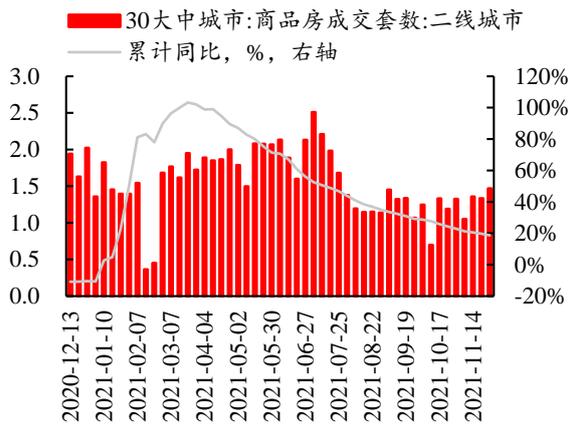
数据来源：Wind，上海证券研究所

图 15 一线城市商品房成交套数（万套）



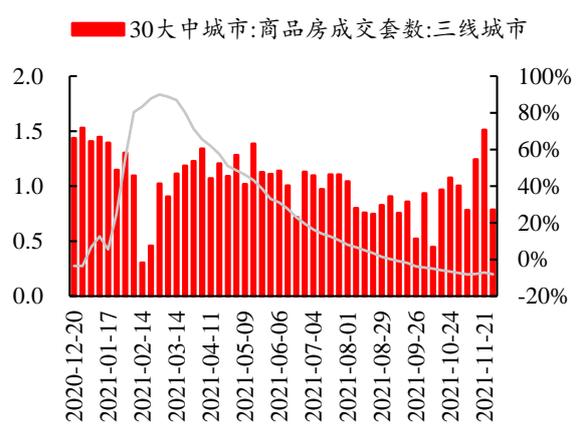
数据来源：Wind，上海证券研究所

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

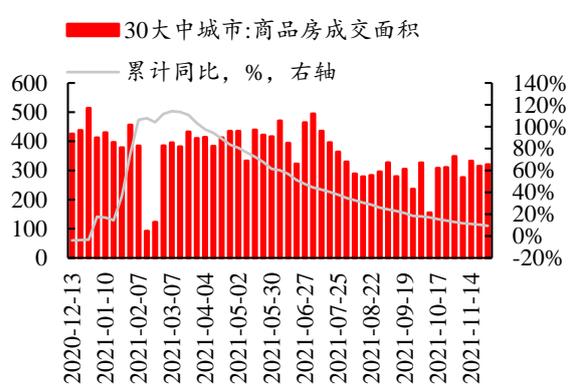
图 17 三线城市商品房成交套数 (万套)



数据来源: Wind, 上海证券研究所

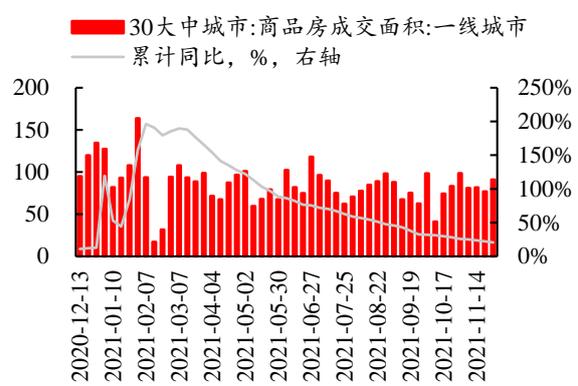
从商品房成交面积来看，30 大中城市商品房成交 320.01 万平方米，累计同比上升 9.3%。其中，一线城市商品房成交 90.96 万平方米，累计同比上升 20.72%，二线城市商品房成交 165.07 万平方米，累计同比上升 18.86%，三线城市商品房成交 63.97 万平方米，累计同比下降 10.96%。

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)



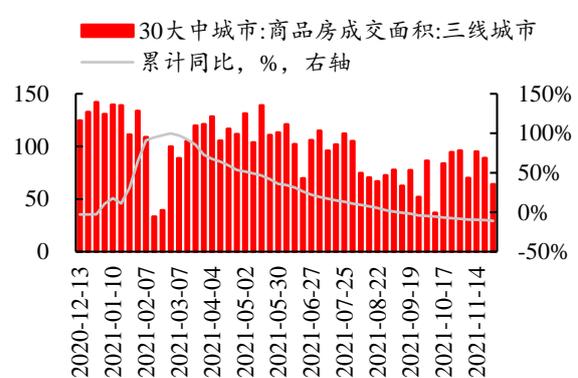
数据来源: Wind, 上海证券研究所

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
大发地产	12.2	大发地产截至 2021 年 11 月 30 日止十一个月实现累计合同销售金额约为人民币 365.02 亿元, 同比增长 38.78%; 累计合同销售面积为 216.72 万平方米, 同比增长 23.43%; 平均销售价格为每平方米约人民币 16,843 元。
安徽置地	12.2	12 月 2 日, 合肥出让 1 宗涉宅用地, 安徽置地投资有限公司竞得, 成交价总价 7.21 亿元, 装配率 65%。
德信中国	12.3	12 月 3 日, 德信中国控股有限公司公告披露 2021 年 11 月未经审核营运数据。截至 2021 年 11 月 30 日止一个月, 德信中国实现合约销售金额约人民币 58.4 亿元, 合约销售面积约 27.4 万平方米, 分别同比下降 23.96%、37.16%。

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
中国金茂	12.1	12 月 1 日, 据上清所债券信息披露平台显示, 中国金茂(集团)有限公司发布 2021 年度第二期超短期融资券发行文件。 据募集说明书内容显示, 该期超短期融资券注册金额 25 亿元人民币。该次发行金额 8 亿元人民币, 发行期限 180 天。主承销商及簿记管理人为兴业银行股份有限公司。
天津泰达	12.1	12 月 1 日, 据上清所债券信息披露平台显示, 天津泰达投资控股有限公司发布 2021 年度第九期超短期融资券发行披露文件。该期超短期融资券注册金额人民币 150 亿元, 基础发行规模为人民币 10 亿元, 发行金额上限为人民币 15 亿元, 发行期限为 180 天
苏高新	12.2	12 月 2 日, 据上清所债券信息披露平台显示, 苏州苏高新集团有限公司发布 2021 年度第九期中期票据发行文件。该期中期票据注册金额人民币 5 亿元, 发行金额人民币 5 亿元, 发行期限 3+N (3) 年。
无锡太湖新城	12.3	无锡市太湖新城发展集团有限公司于 2021 年 12 月 2 日发行了 21 太湖新城 SCP014, 发行期限 180 天, 计划发行总额 5 亿元, 实际发行总额 5 亿元, 发行利率 2.53%。

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
上海	11.29	11月29日，上海迎来第三批集中供地，共计出让27宗宅地，总出让面积约156万平方米，总起始价超411亿元。
广州	12.2	12月2日，广州第三批集中供地正式出让，此次共有17宗地集中出让，总出让面积1479亩，总建筑面积396.4万平方米，总起价434.1亿元。

数据来源：Wind，上海证券研究所

表 4 行业新闻

城市/发布主体	日期	新闻内容
广东	12.1	12月1日，广东省提出城镇老旧小区改造是解决人民群众急难愁盼问题的政治工程、民生工程、系统工程和接力工程。要切实将十九届六中全会精神转化为推进这项工程的强大动力，在抓住“小切口”实现“大变化”中，切实践行以人民为中心的发展思想，把党的温暖送达千家万户。
上海	12.1	上海再度放宽人才落户标准。11月29日，上海市学生服务中心官微发布了一则通告：经上海市高校招生和就业工作联席会议研究，决定开放第二批2021年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业落户受理工作，并试点在五个新城和自贸区新片区就业的上海市应届研究生毕业生符合基本条件可直接落户的政策。受理时间为2021年12月1日至12月31日（工作日）
甘肃	12.3	为促进解决好新市民、青年人等群体的住房困难问题，甘肃省人民政府办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》。《意见》按照“政府引导、市场运作，因地制宜、按需定建，充分挖潜、存量优先”及“谁投资、谁所有”“只租不售”原则，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，充分发挥市场机制作用，发展以建筑面积不超过70平方米为主的小户型、低租金的保障性租赁住房，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动实现全体人民“住有所居”。
天津	12.3	天津市住房城乡建设委等八部门联合印发通知称，利用3年时间在天津市范围内开展规范房地产市场秩序专项行动，打击房地产领域违法违规问题。

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

股票投资评级：	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
行业投资评级：	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。