



上海证券
SHANGHAI SECURITIES

日期: 2022年01月04日

分析师: 金文曦

Tel: 021-53686142

E-mail: jinwenxi@shzq.com

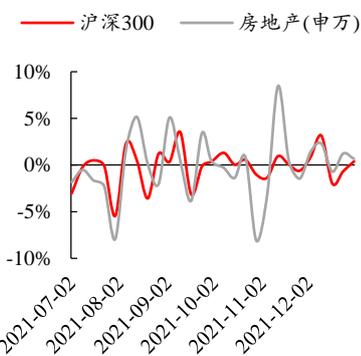
SAC 编号: S0870521100003

联系人: 蔡萌萌

Tel: 021-53686184

SAC 编号: S0870121110010

最近6个月沪深300表现



央行重提房企并购, 发改委七大举措推进公募 REITs

——行业周报 (20211227-1231)

主要观点

市场回顾

上周(2021.12.27-12.31), 上证综指上涨0.60%, 沪深300指数上涨0.39%, 房地产板块上涨0.65%, 房地产板块跑赢上证综指0.05个百分点, 跑赢沪深300指数0.26个百分点。重点关注的A股地产公司金地集团(600383.SH)、华侨城A(000069.SZ)、大悦城(000031.SZ)涨幅较大, 分别上涨16.74%、3.07%和2.75%。重点关注的H股地产公司中国恒大(3333.HK)、融创中国(1918.HK)和融创中国(3301.HK)涨幅居前, 涨幅分别为7.43%、5.37%和4.90%

行业动态

30大中城市商品房成交379.91万平方米, 累计同比上升5.57%。其中, 一线城市商品房成交103.54万平方米, 累计同比上升15.05%, 二线城市商品房成交205.95万平方米, 累计同比上升15.76%, 三线城市商品房成交70.42万平方米, 累计同比下降14.73%。

行业新闻

12月29日, 国家发展改革委办公厅发布关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知。《通知》指出根据地区基础设施现状、项目自身条件和前期准备情况等, 认真梳理意向项目和储备项目, 对符合条件的项目做好分类储备。全国基础设施REITs试点项目库要坚持统计监测和协调服务的功能定位, 做到项目“愿入尽入、应入尽入”, 不得以任何理由拒绝项目入库。及时对项目进行分类辅导, 加强项目谋划、储备、申报等全过程服务, 推动做好发行准备工作。

相关标的

信用环境仍需改善, 资金面马太效应凸显, 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。

找报告, 上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群(18610100296)同步分享更新

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.....	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.....	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.....	12

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 行业新闻.....	11

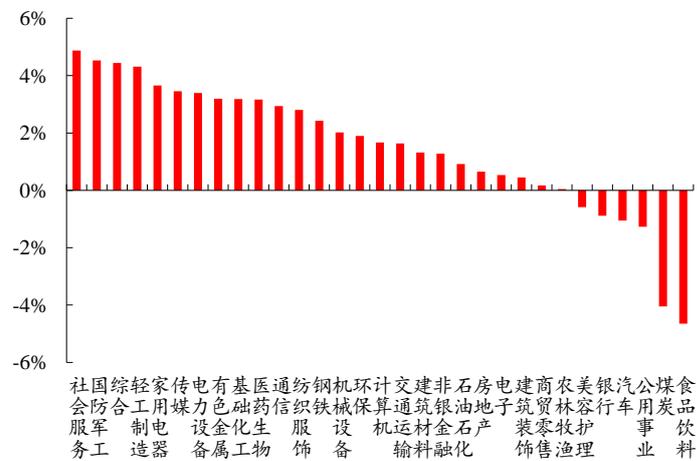
一、市场回顾

1.1 地产板块表现

上周（2021.12.27-12.31），上证综指上涨 0.60%，沪深 300 指数上涨 0.39%，房地产板块上涨 0.65%，房地产板块跑赢上证综指 0.05 个百分点，跑赢沪深 300 指数 0.26 个百分点。

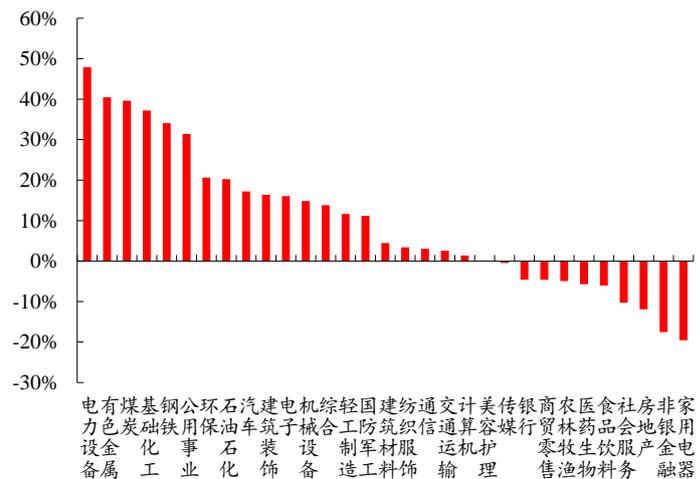
年初至今，上证综指上涨 4.80%，沪深 300 指数下跌 5.20%，房地产板块下跌 11.89%，房地产板块跑输上证综指 16.69 个百分点，跑输沪深 300 指数 6.69 个百分点。

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



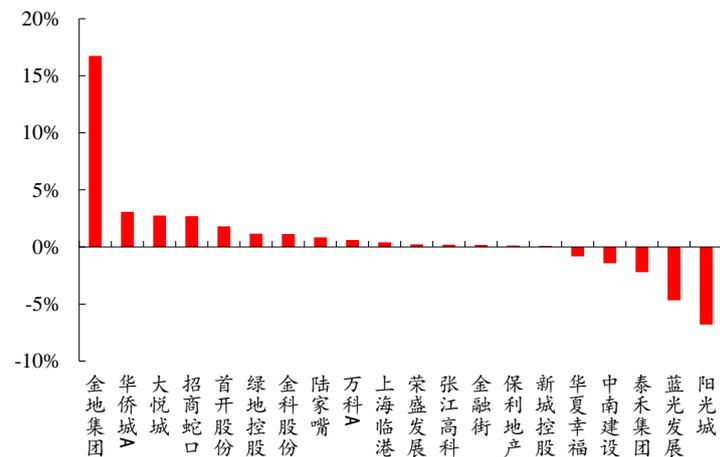
数据来源：Wind，上海证券研究所

1.2 A 股重点公司市场表现

上周（2021.12.27-12.31），重点关注的 A 股地产公司金地集团（600383.SH）、华侨城 A（000069.SZ）、大悦城（000031.SZ）涨幅较大，分别上涨 16.74%、3.07%和 2.75%。泰禾集团（000732.SZ）、蓝光发展（600466.SH）、阳光城（000671.SZ）跌幅较大，跌幅分别为 2.21%、4.67%、6.79%。

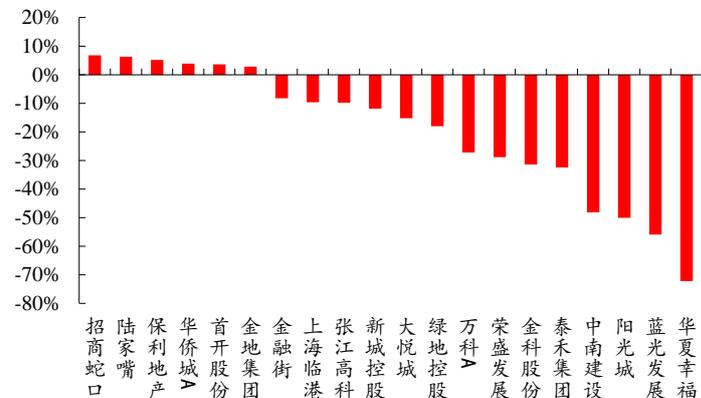
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，招商蛇口（001979.SZ）、陆家嘴（600663.SH）、保利地产（600048.SH）涨幅居前，分别上涨 6.81%、6.26%和 5.19%，阳光城（000671.SZ）（跌幅 50.08%）、蓝光发展（600466.SH）（跌幅 55.94%）、华夏幸福（600340.SH）（跌幅 72.16%）跌幅较大。

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



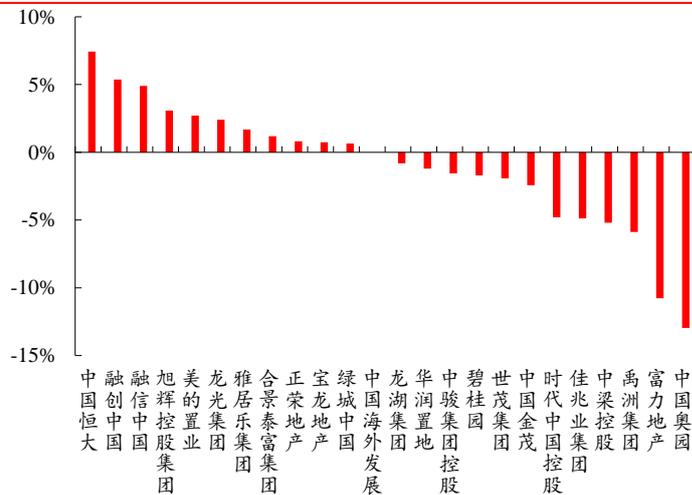
数据来源：Wind，上海证券研究所

1.3 H 股重点公司市场表现

上周（2021.12.27-12.31），重点关注的 H 股地产公司中国恒大（3333.HK）、融创中国（1918.HK）和融信中国（3301.HK）涨幅居前，涨幅分别为 7.43%、5.37%和 4.90%；禹洲集团（1628.HK）（跌幅 5.88%）、富力地产（2777.HK）（跌幅 10.77%）、中国奥园（3883.HK）（跌幅 12.96%）跌幅较大。

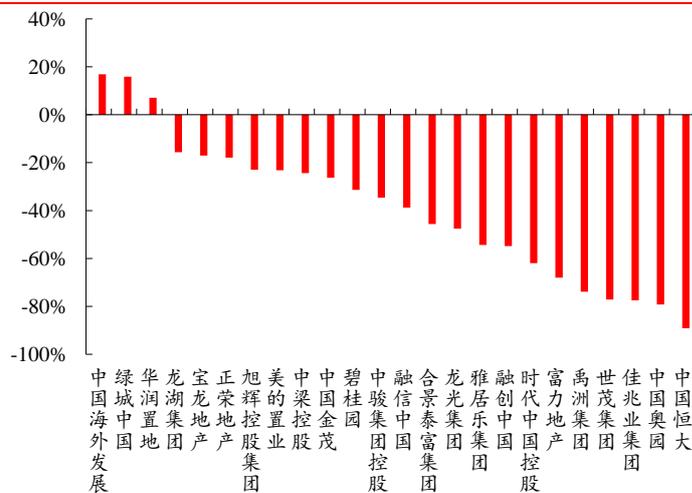
从年初至今市场表现来看，中国海外发展（0688.HK）、绿城中国（3900.HK）、华润置地（1109.HK）涨幅居前，分别上涨 16.91%、15.89%和 7.07%；佳兆业集团（1638.HK）（跌幅 77.46%）、中国奥园（3883.HK）（跌幅 79.21）、中国恒大（3333.HK）（跌幅 89.15%）跌幅较大。

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



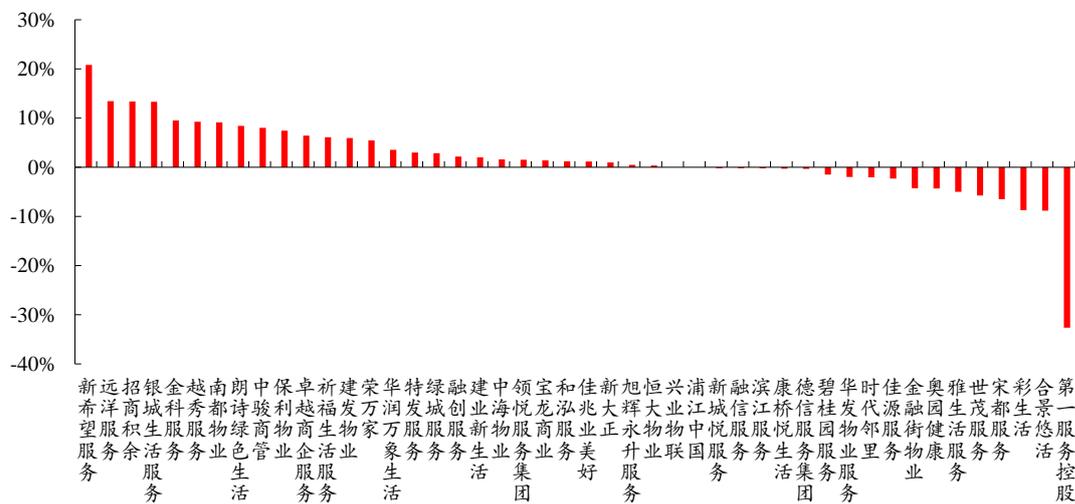
数据来源: Wind, 上海证券研究所

1.4 重点物业公司表现

上周（2021.12.27-12.31），新希望服务（3658.HK）（涨幅20.83%）、远洋服务（6677.HK）（涨幅13.44%）、招商积余（001914.SZ）（涨幅13.37%）涨幅较高；彩生活（1778.HK）（跌幅8.74%）、合景悠活（3913.HK）（跌幅8.83%）、第一服务控股（2107.HK）（跌幅32.64%）跌幅较大。

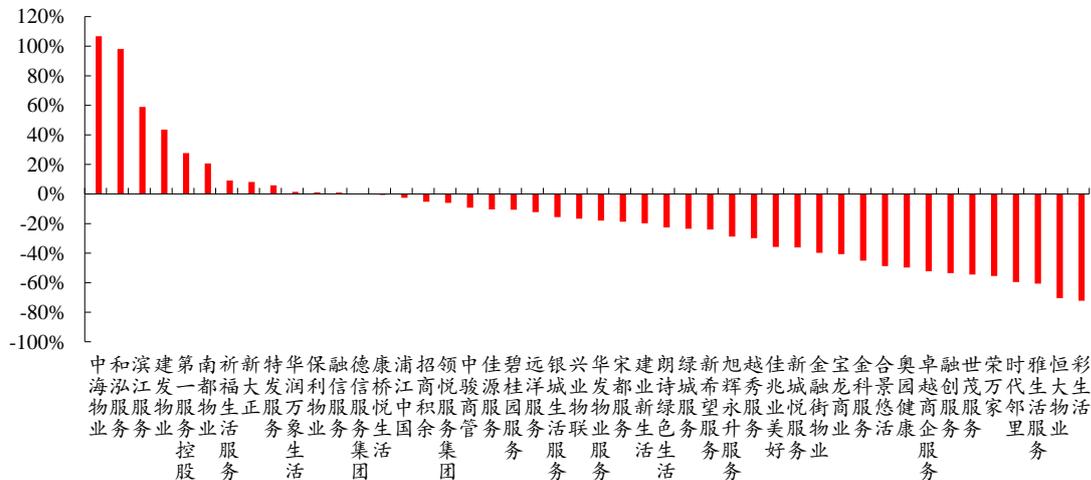
从物业公司年初至今股价表现来看，中海物业（2669.HK）（涨幅106.74%）、和泓服务（6093.HK）（涨幅98.10%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅58.92%）涨幅居前；雅生活服务（3319.HK）（跌幅60.69%）、恒大物业（6666.HK）（跌幅70.47%）、彩生活（1778.HK）（跌幅72.41%）跌幅较大。

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

请务必阅读尾页重要声明

找报告，上“数据理河”

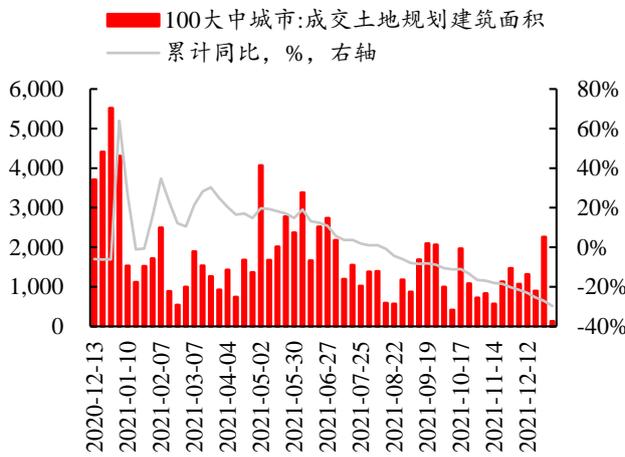
微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

二、行业动态

2.1 100 大中城市住宅土地市场

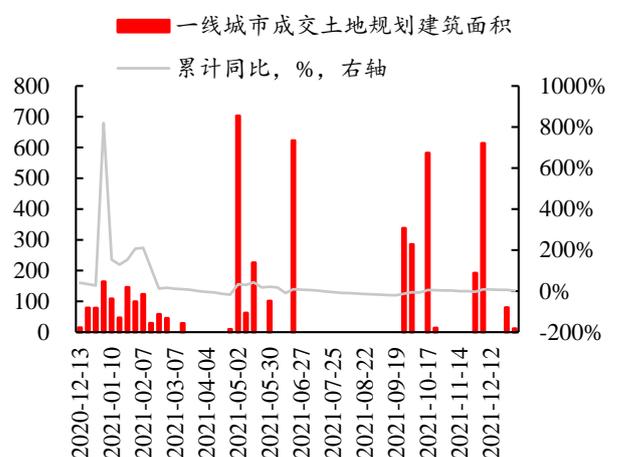
100 大中城市成交土地规划建筑面积 129.05 万平方米，累计同比下滑 29.66%。其中，一线城市成交土地规划建筑面积 11.38 万平方米，累计同比上升 2.37%；二线城市成交土地规划建筑面积 30.78 万平方米，累计同比下滑 26.55%；三线城市成交土地规划建筑面积 86.89 万平方米，累计同比下滑 33.47%。

图 9 100 大中城市成交土地规划建筑面积 (万平方米)



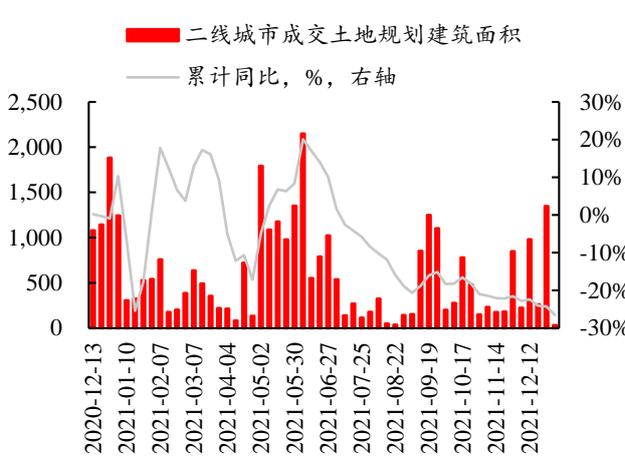
数据来源: Wind, 上海证券研究所

图 10 一线城市成交土地规划建筑面积 (万平方米)



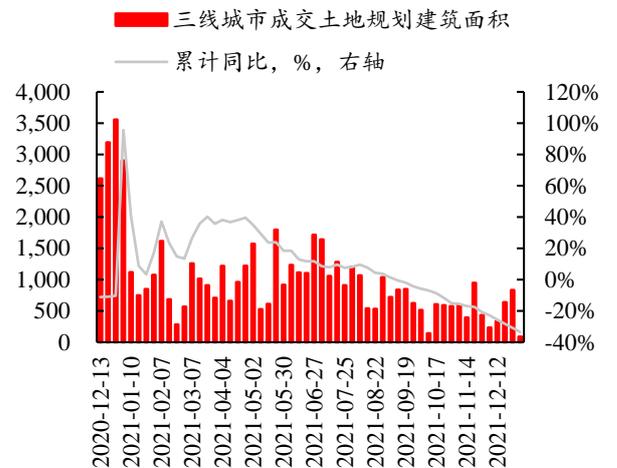
数据来源: Wind, 上海证券研究所

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

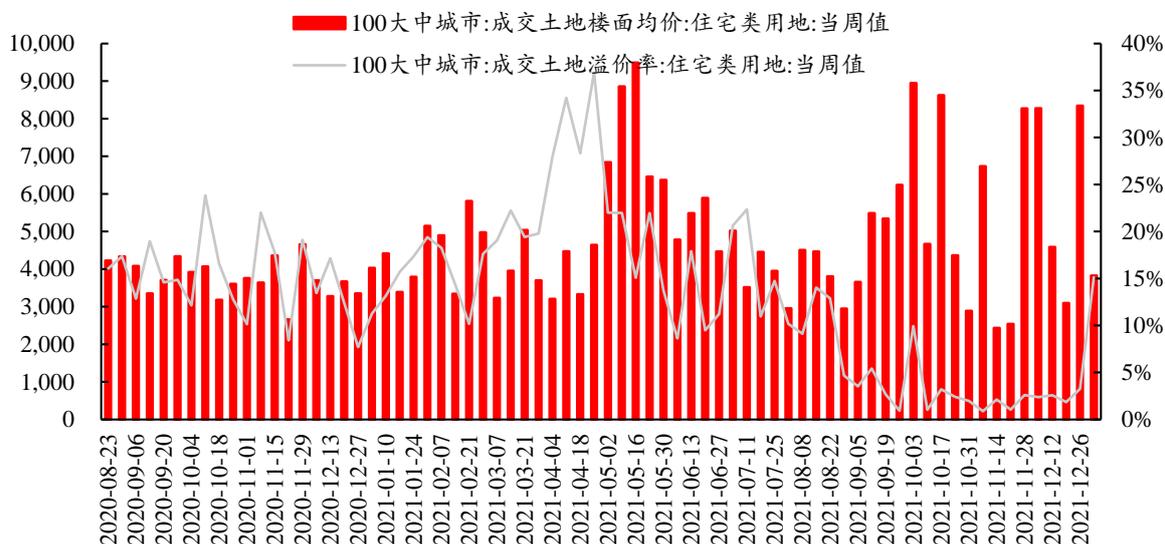
图 12 三线城市成交土地规划建筑面积 (万平方米)



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 3824 元/平方米。溢价率方面，100 大中城市成交土地溢价率为 15.11%。

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

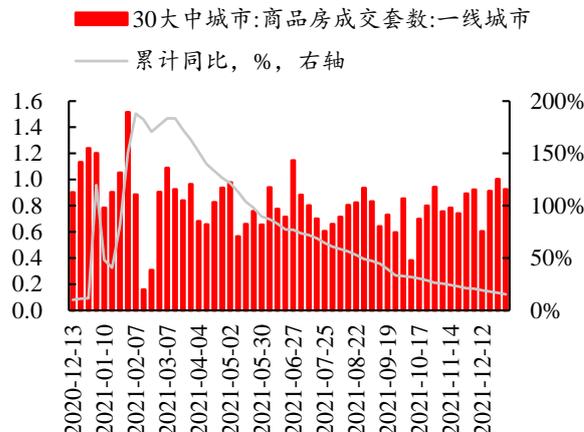
30 大中城市商品房成交套数达到 3.53 万套，累计同比上升 5.56%，其中一线城市成交 0.92 万套，累计同比上升 15.37%，二线城市成交 1.78 万套，累计同比上升 15.39%，三线城市成交 0.83 万套，累计同比下降 12.08%。

图 14 30 城商品房成交套数（万套）



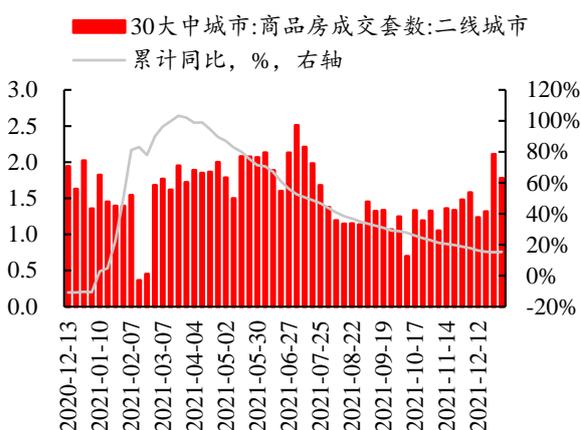
数据来源：Wind，上海证券研究所

图 15 一线城市商品房成交套数（万套）



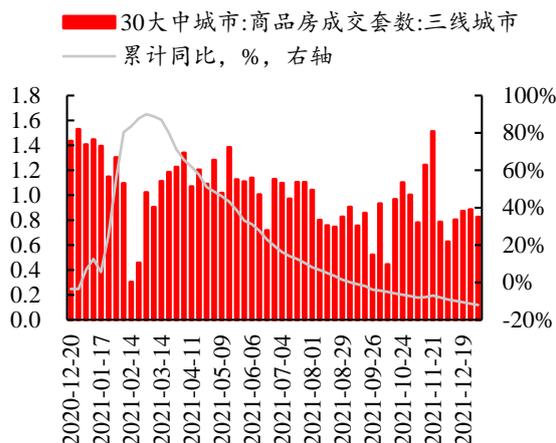
数据来源：Wind，上海证券研究所

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

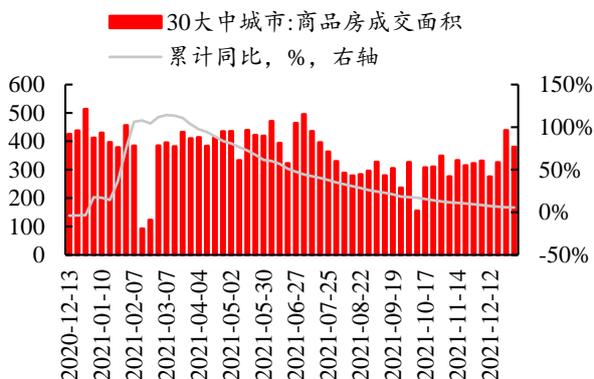
图 17 三线城市商品房成交套数 (万套)



数据来源: Wind, 上海证券研究所

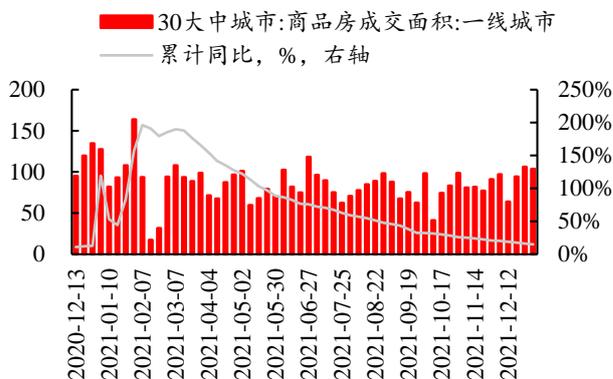
从商品房成交面积来看, 30 大中城市商品房成交 379.91 万平方米, 累计同比上升 5.57%。其中, 一线城市商品房成交 103.54 万平方米, 累计同比上升 15.05%, 二线城市商品房成交 205.95 万平方米, 累计同比上升 15.76%, 三线城市商品房成交 70.42 万平方米, 累计同比下降 14.73%。

图 18 30 城商品房成交面积 (万平方米)



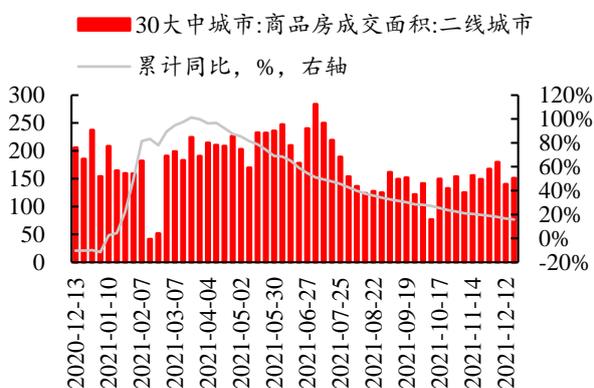
数据来源: Wind, 上海证券研究所

图 19 一线城市商品房成交面积 (万平方米)



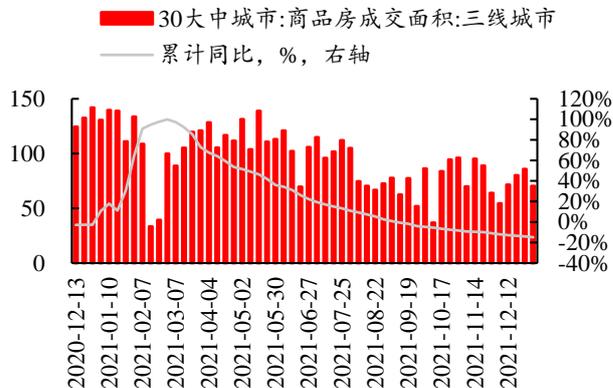
数据来源: Wind, 上海证券研究所

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
招商积余	12.30	公司与南航集团于近日签署了《产权交易合同》，公司支付现金受让南航物业 95% 股权，受让价格为 2.3 亿元。本次收购完成后，公司将持有南航物业 95% 股权，南航集团持有南航物业 5% 股权。
南都物业	12.30	本次拟变更全国物业服务业务拓展项目募集资金 6786.48 万元（其中含募集资金专户节余利息和理财收益 786.48 万元），用于收购浙江中大普惠物业有限公司 80% 股权。
朗诗绿色生活	12.30	有条件同意收购而卖方有条件同意出售目标股份（相当于目标公司全部已发行股本），初步现金代价为人民币 1.07 亿元（可予调整）。
招商积余	12.31	公司拟支付现金对金尊公司全资子公司深圳汇勤增资，本次增资完成后，公司将持有深圳汇勤 65% 股权，金尊公司持有深圳汇勤 35% 股权。深圳汇勤主要为以招商银行为主的金融机构客户提供物业管理服务，服务建筑面积约 222 万平方米，业态以办公类物业为主。
金地集团	12.31	董事会审议通过了薪酬与考核委员会提交的《关于提取 2020 年度长期激励基金的议案》。董事会同意公司提取 2020 年度长期激励基金 6.89 亿元。
建业新生活	12.31	以代价人民币 3366 万元收购一名独立个人及河南天明物业管理有限公司 51% 股权。目标公司在管面积 400.7 万平方米。
旭辉控股集团	1.03	要约购买尚未赎回的 5.05 亿美元票据。
新希望服务	1.03	控股董事及高级管理层通过新远发展于 2021 年 12 月 29-31 日，以自有资金在公开市场进一步增持 173.4 万股股份，平均价每股 2.64 港元，总代价约 457.5 万港元。
融创服务	1.03	终止收购第一服务控股股权。

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
碧桂园	12.30	部分回购及注销 1410 万美元于 2022 年到期的 7.125% 优先票据。
融信中国	12.31	融信中国已完成注销所购回合计本金额 991 万美元的票据。截至本公告日期，公司已注销的票据累计本金额，占票据发行本金总额的 8.7%。

数据来源：Wind，上海证券研究所

3.2 行业新闻

表 3 行业新闻

地区/发布主体	日期	新闻内容
央行	12.30	近日央行与银保监会联合出台通知，鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务。12月30日，人民银行金融市场司司长邹澜对此表示，文件从稳妥有序开展并购贷款业务、加大债券融资支持力度、积极提供并购融资顾问服务、提高兼并收购服务效率、做好风险管理等方面，鼓励金融机构提高服务效率，为并购营造良好的融资环境，助力化解风险、促进行业出清。
住建部	12.30	12月30日，住房和城乡建设部办公厅披露《关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知（征求意见稿）》。《意见稿》指出，制定防治要点，强化底线要求。各地要在执行相关标准规范基础上，结合实际和群众反映的突出问题，制定本地方保障性住房质量常见问题防治要点，在渗漏、隔音、室内空气质量、裂缝、固定家具安装、管线设置、外墙脱落等方面，达到最基本的控制要求。
国家发改委	12.29	12月29日，国家发展改革委办公厅发布关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知。《通知》指出根据地区基础设施现状、项目自身条件和前期准备情况等，认真梳理意向项目和储备项目，对符合条件的项目做好分类储备。全国基础设施 REITs 试点项目库要坚持统计监测和协调服务的功能定位，做到项目“愿入尽入、应入尽入”，不得以任何理由拒绝项目入库。及时对项目进行分类辅导，加强项目谋划、储备、申报等全过程服务，推动做好发行准备工作。
福州	12.31	2022年起销售的人才限价商品房项目，取消按照家庭人口购买对应户型面积的规定，人才限价商品房不区分一人型、二人型、三人型，申购家庭可自主选择配售的50平方米、60平方米或70平方米户型，户型不再与申购家庭人口挂钩。售后管理方面，一是缩短上市交易限制期限，二是取消购买普通商品住房的约束机制。其中，将人才限价商品住房上市交易限制期从10年调整为5年，即自取得房屋权属登记证书之日起5年内不得上市交易。
济南	12.31	12月31日，济南住房公积金中心发布关于取消住房公积金异地贷款户籍限制的通知。《通知》指出，对异地住房公积金贷款（在其他城市缴存公积金，在济南购房申请住房公积金贷款）的，在审批贷款资料时，取消户籍限制，自2022年1月1日起执行。

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

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。

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新