

9月成分股多数下跌，指数表现略好于大盘

克而瑞内房股领先指数9月监测

分析师 孙杨

执业证号：BOI804
852-25105555
yang.sun@cricsec.com

联系人 吴浩宗

852-25105555
wuhaozong@cric.com

投资要点

- 港股地产板块活跃度较上月有所上升：恒生地产建筑业指数的周成交额占市场比值的9月周均值为10.3%，低于历史均值11.4%，较上月上升3.3个百分点。
 - 克而瑞内房股领先指数及恒生中国内地地产指数在经历9月初的高位后有所下行，月末小幅回升，月内表现略好于大盘。克而瑞内房股领先指数成分股周成交额占样本比持平至**84.7%**。9月，克而瑞内房股领先指数走势下降5%，恒生中国内地地产指数下降2.8%，恒生指数下跌5.6%，房地产（申万）板块上升2.1%。9月克而瑞内房股领先指数周成交额占香港地产股大样本周成交额比值的周均值为84.7%，较上月持平。
 - 9月克而瑞内房股领先指数成分股相对香港地产股大样本整体PE、PB小幅上升但维持低位，相对恒指整体PE微幅上升、PB显著下行：**9月克而瑞内房股领先指数成分股整体PE周均值为4.62，低于上月周均值5.06，整体PB周均值0.85，低于上月周均值0.88；9月相对恒指PE为-61.9%，较上月上升0.1个百分点，相对香港地产股大样本PE为-10.6%，较上月上升0.6个百分点；相对恒指PB为5.2%，较上月下降13.8个百分点，相对香港地产股大样本PB为5.4%，较上月上升0.2个百分点。
 - 本月股价涨幅TOP5：**华润置地、力高集团、中国金茂、中国海外发展、龙湖集团
 - 本月股价跌幅TOP5：**中国恒大、禹洲集团、时代中国控股、融创中国、祥生控股集团
-
- 风险提示：**政策风险，融资风险，信用风险，销售业绩未完成风险，数据风险（详见报告末页风险提示）

内容目录

9月地产板块交易活跃度上升，指数表现略好于大盘	3
港股地产板块周均成交额占比有所回升	3
克而瑞内房股领先指数9月经历下行后止跌，周成交额占样本比基本持平 ...	3
克而瑞内房股领先指数估值水平维持低位，政策及市场影响仍未见底	4
克而瑞内房股领先指数成分股具体表现	8
风险提示	10
评级指南及免责声明	11

图表目录

图 1：本月恒生地产建筑业指数的周均成交额占比较上月有明显上升	3
图 2：克而瑞内房股领先指数及恒生中国内地地产指数9月下行后止跌	3
图 3：克而瑞内房股领先指数周成交额与上月基本持平	4
图 4：克而瑞内房股领先指数 PE 估值走势下行	5
图 5：9月克而瑞内房股领先指数成分股相对恒指整体 PE 有所震荡，周均值略有上升	5
图 6：9月克而瑞内房股领先指数成分股相对香港地产股大样本整体 PE 有所上升	5
图 7：克而瑞内房股领先指数 PB 估值走势持续下行	6
图 8：9月克而瑞内房股领先指数成分股相对恒指整体 PB 继续回落	6
图 9：9月相对香港地产股大样本整体 PB 较上月略有回升，整体维持低位	7

9月地产板块交易活跃度上升，指数表现略好于大盘

港股地产板块周均成交额占比有所回升

9月，恒生地产建筑业指数的成交额占恒生综合行业总成交额之比月均值较上月上升。本月周均值10.3%，低于18年至今的历史均值11.4%，较上月上升3.3个百分点，成交额出现明显回升。

图1：本月恒生地产建筑业指数的周均成交额占比较上月有明显上升

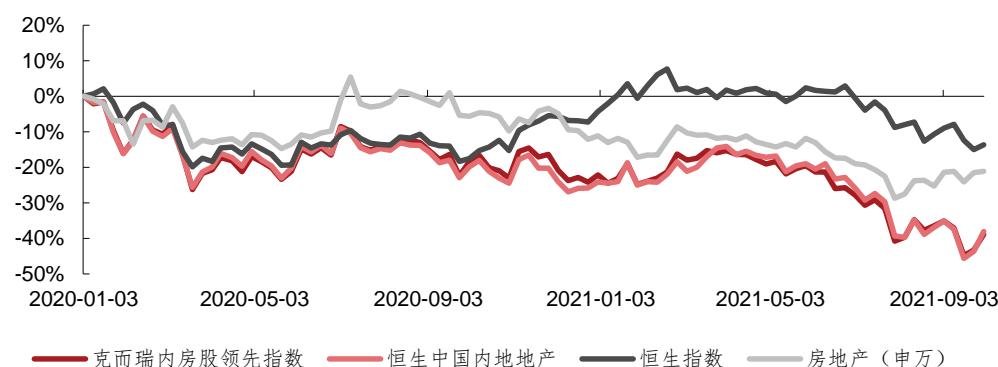


数据来源：Wind 克而瑞证券资产管理部

克而瑞内房股领先指数9月经历下行后止跌，周成交额占样本比基本持平

克而瑞内房股领先指数及恒生中国内地地产指数在经历9月初的高位后有所下行，月末小幅回升，月内表现略好于大盘。自2020年1月1日至今，克而瑞内房股领先指数跌幅38.8%，同期恒生中国内地地产指数跌幅38%。恒生指数跌幅13.6%，房地产（申万）板块跌幅21.1%。2021年9月，恒生指数下降5.6%，克而瑞内房股领先指数下降5%，恒生中国内地地产指数下降2.8%，房地产（申万）板块上涨2.1%。

图2：克而瑞内房股领先指数及恒生中国内地地产指数9月下行后止跌

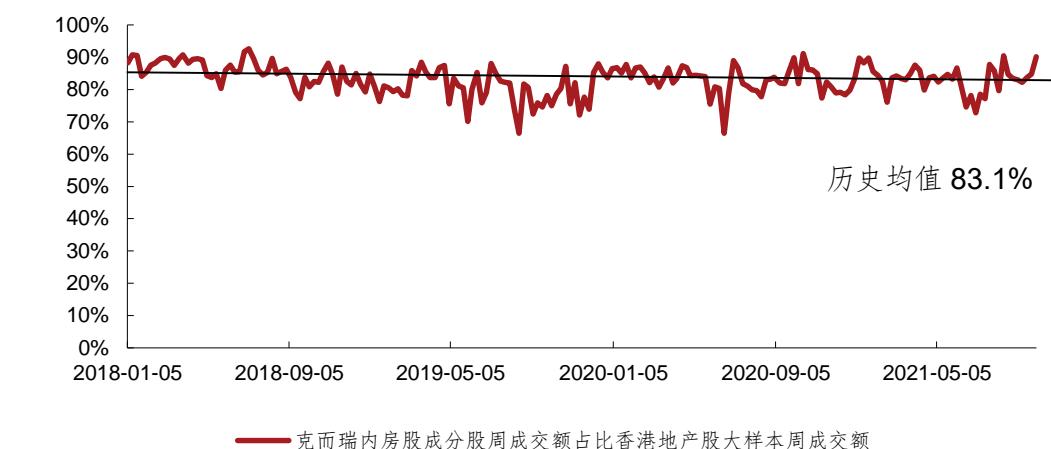


数据来源：Wind 克而瑞证券资产管理部

备注：恒生中国内地地产指数的推出主要是为了反映前 10 只市值最大、流通性最高，在香港上市但主要营业收入来自中国内地的房地产股票表现。当前成分股共 10 只，分别为：中国金茂、中国海外发展、世茂集团、龙湖集团、华润置地、龙光集团、碧桂园、中国恒大、碧桂园服务、融创中国

9 月克而瑞内房股领先指数成交额占香港地产股大样本的成交额比值总体较上月持平。9 月该指数成交额占比周均值 84.7%，高于历史均值 83.1%，高于上月周均值 84.5%。

图 3：克而瑞内房股领先指数周成交额与上月基本持平



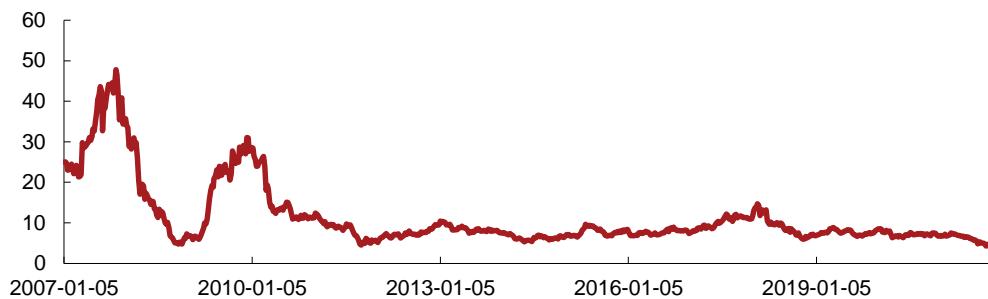
数据来源：Wind 克而瑞证券资产管理部

备注：香港地产股大样本筛选逻辑：主业为地产，业务主要来自大陆或者大陆是重要的发展区域，剔除纯投资型公司，不含物业管理及其他地产服务公司，样本数量共计 122 家

克而瑞内房股领先指数估值水平维持低位，政策及市场影响仍未见底

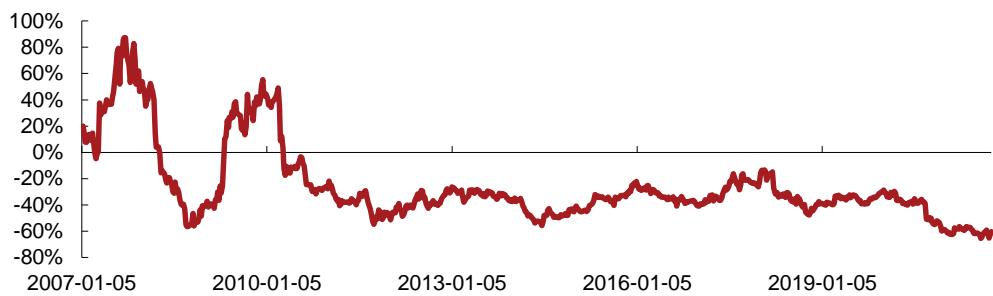
2021 年 9 月克而瑞内房股领先指数估值下行，指数相对恒指 PE 较上月略有上升，基本保持上月水平。2021 年 9 月相对恒指成分股的 PE 周均值为 -61.9%，略高于上月相对 PE 周均值 -62.0%，低于 2020 年全年相对 PE 周均值 -41.8%。克而瑞内房股领先指数成分股整体 PE 2021 年 9 月周均值为 4.62，低于上月周均值 5.06，低于 2020 年全年周均值 7.17。恒指成分股 2021 年 9 月整体 PE 周均值为 12.12，低于上月周均值 13.35，高于 2020 年全年的周均值 12.61。

图 4: 克而瑞内房股领先指数 PE 估值走势下行



数据来源: Wind 克而瑞证券资产管理部

图 5: 9 月克而瑞内房股领先指数成分股相对恒指整体 PE 有所震荡，周均值略有上升

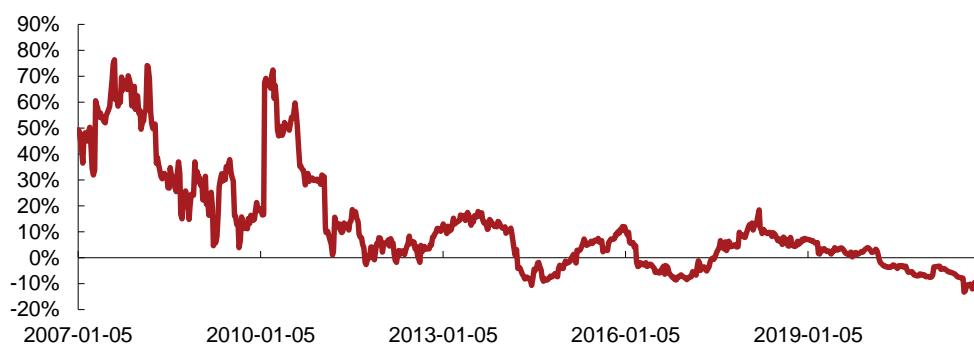


数据来源: Wind 克而瑞证券资产管理部

备注: 相对 PE= (克而瑞内房股领先指数成分股整体 PE/恒生指数成分股整体 PE-1) *100%

克而瑞内房股领先指数成分股相对香港地产股大样本整体 PE 2021 年 9 月有所上升。9 月该相对 PE 周均值为-10.6%，高于上月周均值-11.2%，低于 2020 年周均值-3.5%。香港地产股大样本 9 月整体 PE 周均值为 5.16，低于上月周均值 5.70，低于 2020 年全年周均值 7.43。

图 6: 9 月克而瑞内房股领先指数成分股相对香港地产股大样本整体 PE 有所上升



数据来源: Wind 克而瑞证券资产管理部

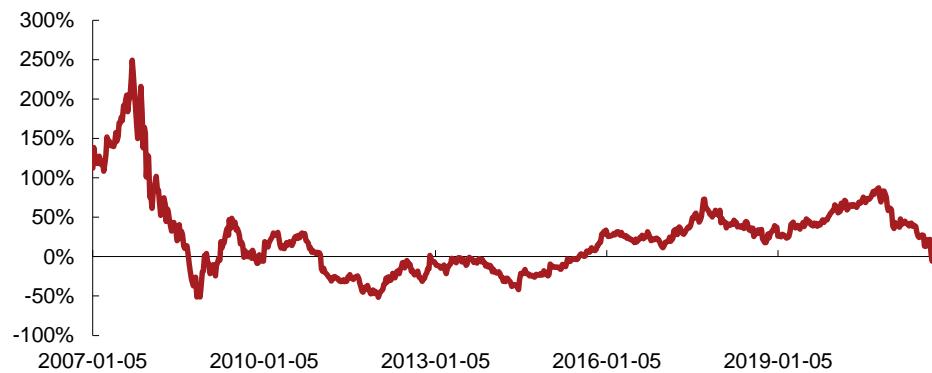
克而瑞内房股领先指数成分股 **PB** 相对恒指成分股 9 月小幅震荡，总体明显下行并维持低位。9 月相对恒指 **PB** 周均值为 5.2%，明显低于上月的周均值 19%，低于 2020 年全年相对恒指 **PB** 周均值 69.8%。克而瑞内房股领先指数成分股 9 月整体 **PB** 周均值为 0.85，低于上月周均值 0.88，低于 2020 年全年 **PB** 周均值 1.30。恒指成分股 9 月整体 **PB** 均值为 0.81，高于上月周均值 0.74，高于 2020 年全年 **PB** 周均值 0.77。

图 7：克而瑞内房股领先指数 **PB** 估值走势持续下行



数据来源：Wind 克而瑞证券资产管理部

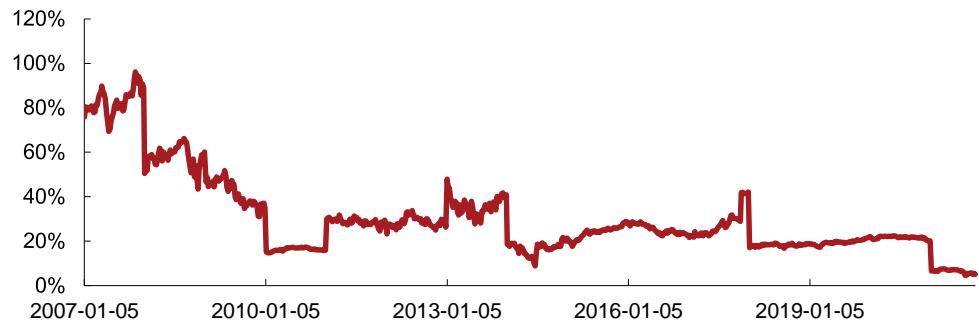
图 8：9 月克而瑞内房股领先指数成分股相对恒指整体 **PB** 继续回落



数据来源：Wind 克而瑞证券资产管理部

9 月克而瑞内房股领先指数成分股相对香港地产股大样本整体 **PB** 较上月略有回升。9 月该相对 **PB** 周均值为 5.4%，高于上月相对 **PB** 周均值 5.2%，低于 2020 年全年相对 **PB** 周均值 21.7%。香港地产股大样本 9 月整体 **PB** 周均值为 0.81，低于上月周均值 0.84，低于 2020 年全年 **PB** 周均值 1.07。

图 9：9 月相对香港地产股大样本整体 PB 较上月略有回升，整体维持低位



数据来源：Wind 克而瑞证券资产管理部

- 备注：
- 1) 相对 PE= (克而瑞内房股领先指数成分股整体 PE/香港地产股大样本整体 PE-1) *100%
 - 2) 本报告采用历史 TTM_整体法（中国）计算 PE 值
 - 3) 相对 PB= (克而瑞内房股领先指数成分股整体 PB/香港地产股大样本整体 PB-1) *100%
 - 4) 本报告均采用整体法（中国）计算 PB 值，使用上年年报财务数据

克而瑞内房股领先指数成分股具体表现

表 1：本月涨幅 TOP5

序号	股票代码	股票简称	本月涨跌幅	最大波动率	月末收盘价(港元)	本月机构评级情况		
						证券公司	评级	目标价(港元)
1	1109.HK	华润置地	13.3%	22.9%	32.85	Morningstar	买进	44.00
						CCB International Securities Ltd	跑赢大盘	44.10
						JP Morgan	增持	41.00
						BOCOM International Securities Ltd	中立	33.28
2	1622.HK	力高集团	10.3%	42.6%	2.90	China Renaissance Research	持有	2.81
						CCB International Securities Ltd	跑赢大盘	3.90
						BOCOM International Securities Ltd	买进	6.50
						JP Morgan	减持	2.00
						Goldman Sachs	买进	3.30
						CCB International Securities Ltd	跑赢大盘	25.00
3	0817.HK	中国金茂	10.2%	28.6%	2.69	JP Morgan	增持	22.50
						Morningstar	买进	28.50
						Goldman Sachs	买进	23.50
						Orient Securities Co Ltd	买进	51.62
						CCB International Securities Ltd	跑赢大盘	52.80
						Haitong International Research Ltd	跑赢大盘	43.60
4	0688.HK	中国海外发展	2.0%	17.3%	17.74	JP Morgan	增持	52.00
						CITIC Securities Co Ltd	买进	83.00
5	0960.HK	龙湖集团	1.7%	22.6%	35.90			

数据来源：Wind Bloomberg 克而瑞资产管理部

表 2：本月跌幅 TOP5

序号	股票代码	股票简称	本月涨跌幅	最大波动率	月末收盘价 (港元)	本月机构评级情况		
						证券公司	评级	目标价 (港元)
1	3333.HK	中国恒大	-30.1%	112.6%	2.95	JP Morgan	减持	1.70
						Sadif Investment	强力卖出	9.83
2	1628.HK	禹洲集团	-21.6%	43.8%	1.15	JP Morgan	减持	1.00
						Goldman Sachs	卖出	1.40
3	1233.HK	时代中国控股	-17.9%	43.4%	6.47	JP Morgan	中立	6.10
						UOB KayHian	买进	21.34
4	1918.HK	融创中国	-17.2%	62.6%	16.60	JP Morgan	减持	12.00
						Goldman Sachs	中立	23.00
						Morningstar	买进	36.50
5	2599.HK	祥生控股集团	-17.02%	36.2%	5.07	Huatai Research	买进	48.50
						CCB International Securities Ltd	跑赢大盘	6.50

数据来源: Wind Bloomberg 克而瑞证券资产管理部

备注: 1) 最大波动率= (最高价/最低价-1) *100%

2) 价格选用前复权价格。

風險提示

政策風險

行業政策風險：如全國發布更加嚴格的房地產限購、限貸、限售、限價政策，行業的市場銷售壓力會增大。

融資風險

企業融資：如果後期出現人民幣或美元的相關政策導致社會整體的資金出現收緊，銀行發放貸款審核條件更加嚴格，房企海外發債審核更加嚴格，房企發債未達預期等情況都有可能造成房企的融資壓力加大。

居民加杠杆：如貸款利率進一步提升，增加購房成本，可能影響銷售速度。

信用風險

如房地產企业在處理債務上，出現違約等情況，有可能影響市場對行業發展風險的評判。

銷售業績未完成風險

房地產市場波動大，企業原定的銷售目標存在未完成的風險。

數據風險

本研究採用了第三方數據，存在數據公布不及時或數據公布不全面，影響分析結果的風險。

评级指南及免责声明

行业评级说明

以报告日起 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准（恒生指数）的表现为标准：

推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数，10%以上

中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数，-10%到 10%之间

回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数，10%以上

披露事项

本文件由克而瑞证券有限公司（“克而瑞”）编制。克而瑞及其子公司，母公司和/或关联公司跟在本文件中所提及的公司及其子公司，母公司和/或关联公司之间有正常业务关系和/或股权关系。

免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或讲购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之內容不是为任何投资者的投资目标，需要及财政状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保証此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。

本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。