

# 房地产行业研究

买入（维持评级）

## 行业周报

证券研究报告

### 房地产组

分析师：杜昊旻（执业  
S1130521090001）  
duhaomin@gjzq.com.cn

联系人：王祎馨  
wangyixin@gjzq.com.cn

联系人：方鹏  
fang\_peng@gjzq.com.cn

## 居民中长期信贷回暖，新房价格环比上涨

### 行业点评

本周 A 股地产略有下跌，港股地产、物业板块涨幅明显。本周（4.8-4.14）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-0.3%，在各板块中位列第 12；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+3.1%，在各板块中位列第 6。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+5.8%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.3%，沪深 300 指数涨跌幅为-0.8%；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+5.5%和+6.6%。

本周土拍热度延续回暖趋势，核心地块多为摇号成交。本周（4.8-4.14）全国 300 城宅地成交建面 303 万 $m^2$ ，单周环比+15%，单周同比-57%，平均溢价率 6%。本周长沙一批次推出 8 宗地块，4 宗触顶；广州继续推出一批次中的 2 宗地块，1 宗触顶。2023 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 9356 万 $m^2$ ，累计同比-17%；年初至今，华润置地、保利发展、绿城中国、越秀地产、龙湖集团的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售同环比均上升，北京、上海、杭州、成都市场热度较高。本周（4.8-4.14）35 个城市商品房成交合计 428 万平方米，周环比+18%，周同比+20%。其中：一线城市周环比+13%，周同比+136%；二线城市周环比+18%，周同比+10%；三四线城市周环比+36%，周同比-30%。

本周二手房成交同环比均上升，北京、成都领涨。本周（4.8-4.14）15 个城市二手房成交合计 241 万平方米，周环比+29%，周同比+70%。其中：一线城市周环比+23%，周同比+8%；二线城市周环比+29%，周同比+92%；三四线城市周环比+41%，周同比+106%。

3 月居民中长期贷款新增明显回暖。4 月 11 日央行发布《2023 年一季度金融统计数据报告》。总体来看，3 月信贷数据亮眼，超市场预期，居民端新增贷款表现回暖。具体来看，3 月居民中长期贷款新增 6348 亿元，同比多增 2613 亿元（同比+70%），超过了 2021 年同期水平，创下历史同期新高。居民中长期贷款新增的大幅增长主要由春节后 2-3 月地产销售集中爆发所引起。自 3 月中下旬以来地产一线销售反馈有所回落，房企之间、城市之间分化明显，市场销售或呈波动型弱复苏态势，居民中长期信贷表现基本与地产销售走势相当。

3 月各线城市新房价格普遍环比上涨，呈全面企稳的态势。4 月 15 日国家统计局发布《2023 年 3 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况》。总体来看，70 个大中城市中有 64 个城市的新房价格环比上涨，呈普涨态势，部分城市的同比跌幅较一季度整体亦有所收窄。分城市能级来看，4 个一线城市的房价均环比上升，33 个二线城市中仅大连房价环比下跌，33 个三四线城市中 4 个城市的房价环比下跌，1 个城市（赣州）持平，一二线表现明显优于三四线。我们认为在各地因城施策积极推出需求端支持政策的背景下，政策效果逐渐显现，并且居民此前的悲观预期有所修复。随着后续政策进一步出台和落地，以及房地产市场的持续恢复，地产市场的销售交易也将得到修复，有助于进一步企稳房价。

### 投资建议

居民新增中长期信贷表现亮眼，70 大中城市一二手房价企稳回升，市场销售持续复苏，能拿好地且快速去化的房企更加受益。地产板块，推荐有持续拿地能力、布局优质重点城市的头部央国企和改善型房企，如建发国际集团、中国海外发展等；物业板块受益于地产销售复苏和经济活动恢复，推荐滨江服务、建发物业等；二手房市场活跃度持续向好，推荐强房产中介平台贝壳。

### 风险提示

宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；多家房企出现债务违约

## 内容目录

居民中长期贷款新增值明显回暖.....	4
70 大中城市新房价格普遍环比上涨.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	6
数据跟踪.....	7
宅地成交.....	7
新房成交.....	8
二手房成交.....	10
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	12
地产公司动态.....	13
物管行业政策和新闻.....	14
物管公司动态.....	14
行业估值.....	15
风险提示.....	16

## 图表目录

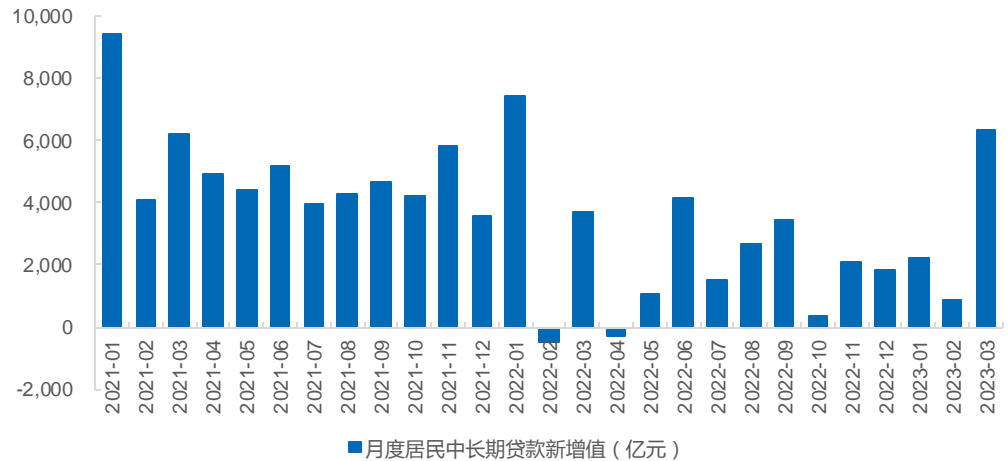
图表 1: 2023 年 3 月居民中长期贷款新增值创历史同期新高.....	4
图表 2: 3 月各线城市新房价格呈环比上涨态势.....	4
图表 3: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 4: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 5: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 6: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 7: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 8: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 9: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 10: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7
图表 11: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m <sup>2</sup> ) 及同比.....	7
图表 12: 2023 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	7
图表 13: 40 城新房成交面积及同比增速.....	8

图表 14: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	9
图表 15: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	9
图表 16: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 17: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 18: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	10
图表 19: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	10
图表 20: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	10
图表 21: 12 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 22: 12 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 23: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	11
图表 24: 地产行业政策新闻汇总.....	12
图表 25: 上市公司动态.....	13
图表 26: 物管行业资讯.....	14
图表 27: 物管公司动态.....	14
图表 28: A 股地产 PE-TTM.....	15
图表 29: 港股地产 PE-TTM.....	15
图表 30: 港股物业股 PE-TTM.....	16
图表 31: 覆盖公司估值情况.....	16

## 居民中长期贷款新增明显回暖

3月居民中长期贷款新增明显回暖。4月11日央行发布《2023年一季度金融统计数据报告》。总体来看，3月信贷数据亮眼，超市场预期，居民端新增贷款表现回暖。具体来看，3月居民中长期贷款新增6348亿元，同比多增2613亿元（同比+70%），超过了2021年同期水平，创下历史同期新高。居民中长期贷款新增的大幅增长主要由春节后2-3月地产销售集中爆发所引起。自3月中下旬以来地产一线销售反馈有所回落，房企之间、城市之间分化明显，市场销售或呈波动型弱复苏态势，居民中长期信贷表现基本与地产销售走势相当。

图表1：2023年3月居民中长期贷款新增创历史同期新高



来源：央行，国金证券研究所

## 70大中城市新房价格普遍环比上涨

3月各线城市新房价格普遍环比上涨，呈全面企稳的态势。4月15日国家统计局发布《2023年3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》。总体来看，70个大中城市中有64个城市的新房价格环比上涨，呈普涨态势，部分城市的同比跌幅较一季度整体亦有所收窄。分城市能级来看，4个一线城市的房价均环比上升，33个二线城市中仅大连房价环比下跌，33个三四线城市中4个城市的房价环比下跌，1个城市（赣州）持平，一二线表现明显优于三四线。我们认为在各地因城施策积极推出需求端支持政策的背景下，政策效果逐渐显现，并且居民此前的悲观预期有所修复。随着后续政策进一步出台和落地，以及房地产市场的持续恢复，地产市场的销售交易也将得到修复，有助于进一步企稳房价。

图表2：3月各线城市新房价格呈环比上涨态势

2023年3月新建商品住宅销售价格指数							
城市	环比	同比	一季度同比	城市	环比	同比	一季度同比
北京	100.3	104.6	104.8	唐山	100.3	98.1	97.7
天津	100.8	98.4	97.7	秦皇岛	100.2	95.4	94.7
石家庄	100.7	98.2	97.8	包头	99.9	96.7	96.1
太原	100.1	96.8	96.3	丹东	99.5	96.3	96.1
呼和浩特	100.5	98.0	97.4	锦州	100.2	96.3	96.3
沈阳	100.5	96.2	95.5	吉林	100.7	96.2	95.7
大连	99.6	95.6	95.3	牡丹江	99.3	97.0	97.1
长春	100.3	95.2	95.1	无锡	100.3	98.9	98.9
哈尔滨	100.4	95.1	94.1	徐州	101.0	100.3	99.3
上海	100.4	104.1	104.1	扬州	100.6	99.3	98.5
南京	100.5	100.1	100.0	温州	100.1	93.8	93.0
杭州	100.2	105.8	106.2	金华	100.2	97.7	97.7
宁波	100.6	102.6	102.2	蚌埠	100.3	97.9	97.8

合肥	100.3	104.0	103.2	安庆	100.6	97.7	96.7
福州	100.4	98.6	97.9	泉州	99.4	95.4	95.7
厦门	100.5	97.4	96.8	九江	100.4	99.3	98.8
南昌	100.6	101.9	101.8	赣州	100.0	99.1	99.3
济南	100.7	102.8	102.3	烟台	100.5	99.3	98.7
青岛	100.5	102.1	101.9	济宁	100.4	96.9	96.2
郑州	100.9	99.4	98.0	洛阳	100.5	96.5	95.7
武汉	101.3	96.9	95.5	平顶山	100.4	98.3	97.6
长沙	100.6	103.5	103.4	宜昌	100.2	96.2	95.6
广州	100.2	99.8	99.6	襄阳	100.4	96.8	96.5
深圳	100.4	98.5	98.8	岳阳	100.5	93.9	92.8
南宁	100.9	98.0	97.0	常德	100.5	95.6	95.1
海口	100.5	101.5	101.3	韶关	100.6	97.9	97.7
重庆	100.9	100.0	99.7	湛江	100.8	95.5	94.1
成都	100.7	108.5	108.6	惠州	100.2	97.7	97.2
贵阳	100.7	98.4	98.1	桂林	100.1	97.0	96.3
昆明	101.2	98.8	97.7	北海	100.9	94.0	92.3
西安	100.4	101.2	101.5	三亚	100.7	100.3	99.5
兰州	100.6	96.2	95.3	泸州	100.5	97.0	96.3
西宁	100.2	98.9	98.2	南充	100.6	99.4	98.9
银川	100.6	101.7	101.3	遵义	100.9	100.5	100.0
乌鲁木齐	100.8	101.3	101.6	大理	100.6	97.1	96.2

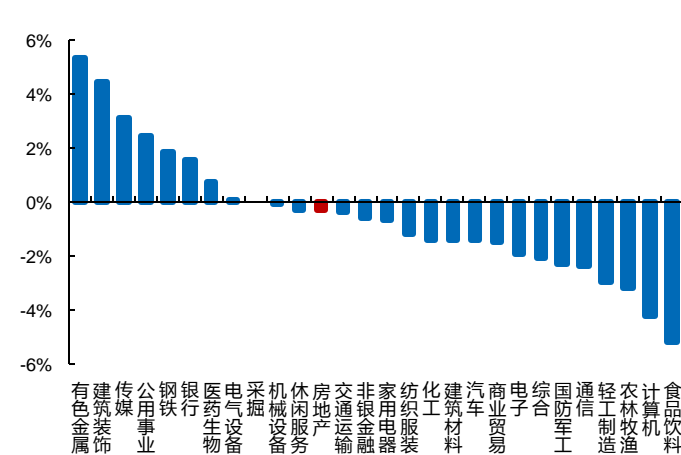
来源：国家统计局，国金证券研究所 注：环比数据上月=100，同比数据去年同期=100；蓝底代表一线城市，灰底代表二线城市，白底代表三四线城市

## 行情回顾

### 地产行情回顾

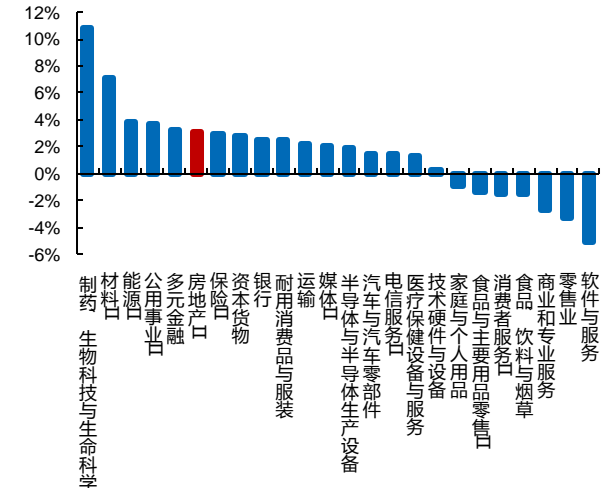
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-0.3%，在各板块中位列第 12；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+3.1%，在各板块中位列第 6。本周地产涨跌幅前 5 名为中国海外宏洋集团、龙光集团、中国金茂、保利置业集团、天地源，涨跌幅分别为+31.8%、+23.8%、+21%、+19.4%、+18.2%；末 5 名为融创中国、财信发展、卡森国际、蓝光发展、易居企业控股，涨跌幅分别为-58.7%、-13.8%、-10.6%、-9.7%、-9.4%。

图表3：申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



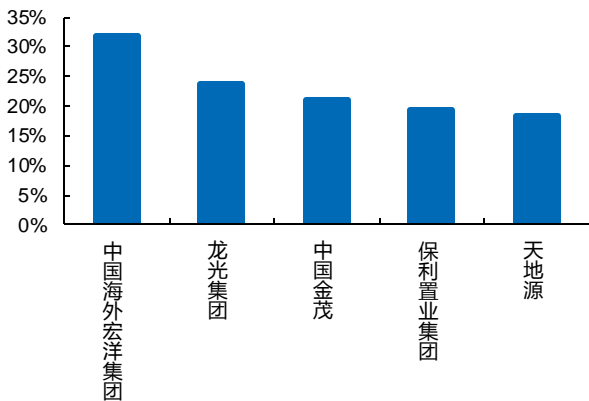
来源：wind，国金证券研究所

图表4：WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序

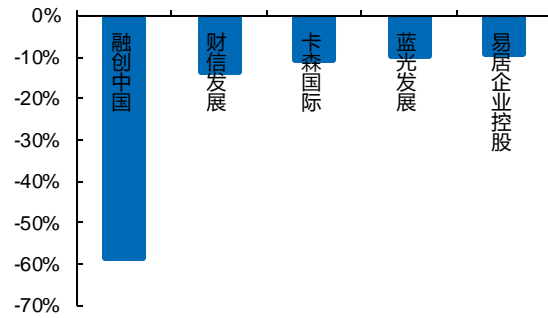


来源：wind，国金证券研究所

图表5: 本周地产个股涨跌幅前5名



图表6: 本周地产个股涨跌幅末5名



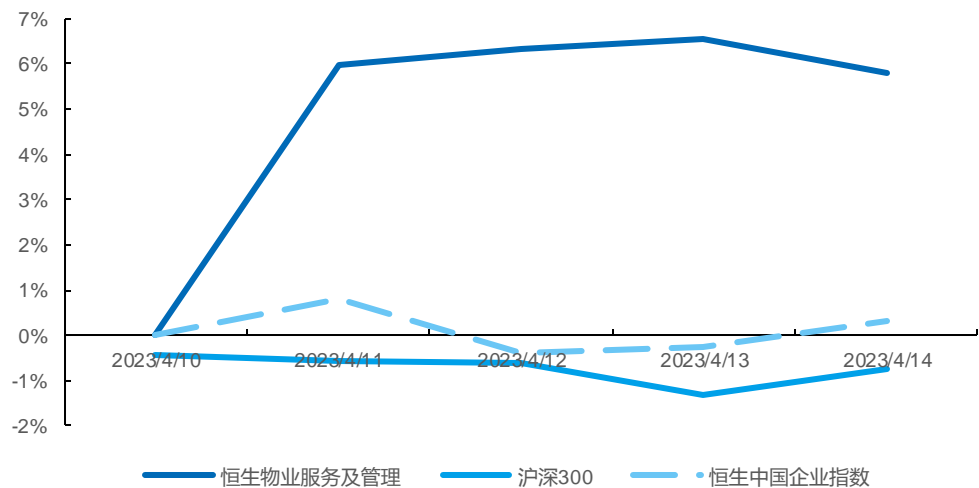
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

### 物业行情回顾

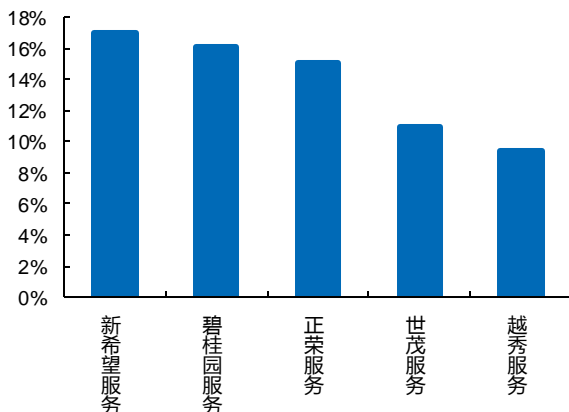
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+5.8%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.3%，沪深300指数涨跌幅为-0.8%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为+5.5%和+6.6%。本周物业涨跌幅前5名为新希望服务、碧桂园服务、正荣服务、世茂服务、越秀服务，涨跌幅分别为+17%、+16%、+15%、+11%、+9.4%；末5名为荣万家、新大正、滨江服务、第一服务控股、浦江中国，涨跌幅分别为-11%、-6.3%、-4.5%、-3.9%、-3.1%。

图表7: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

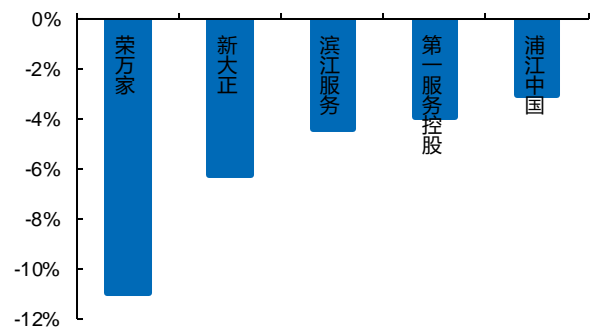


来源: wind, 国金证券研究所

图表8: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表9: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

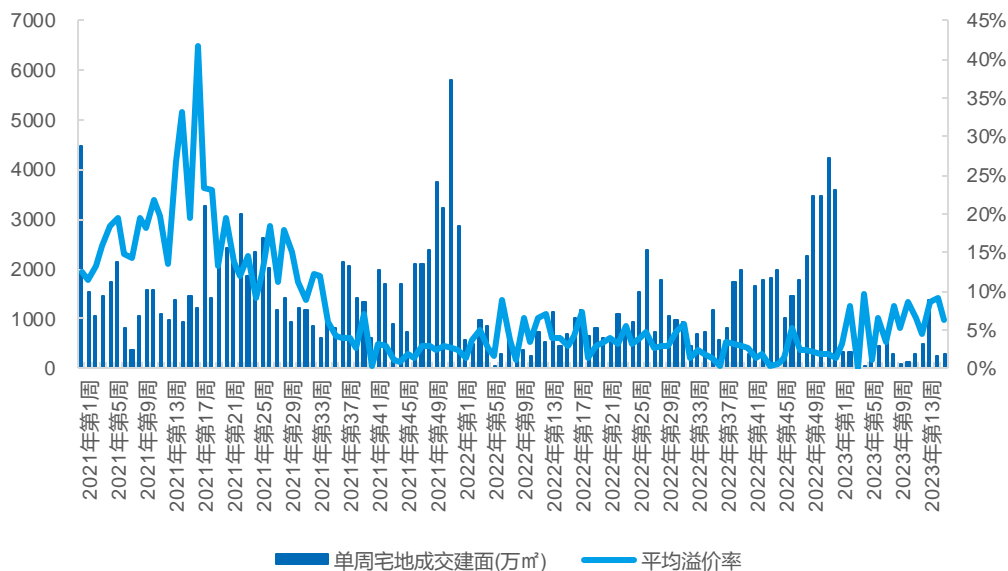
来源: wind, 国金证券研究所

## 数据跟踪

### 宅地成交

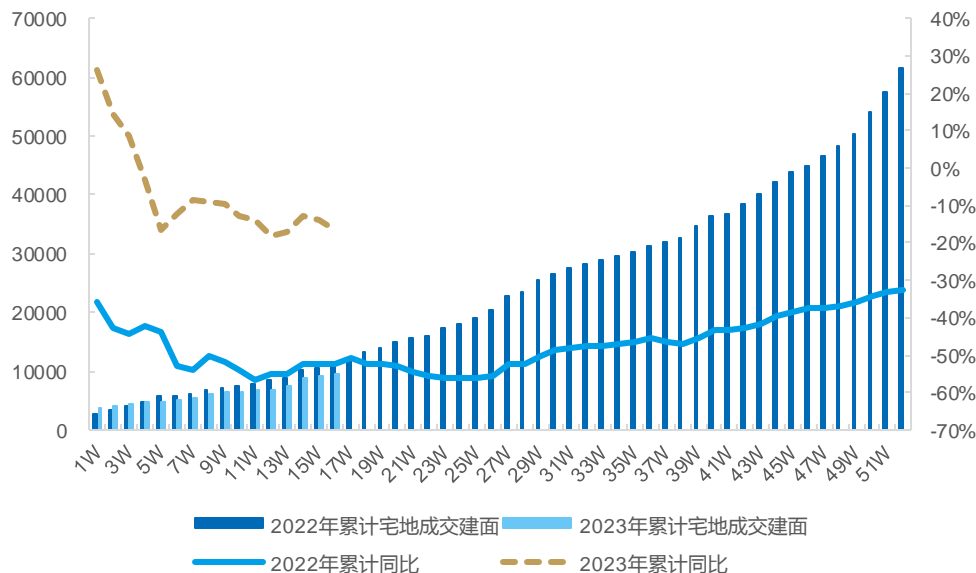
根据中指研究院数据，2023年第16周，全国300城宅地成交建面303万 $m^2$ ，单周环比15%，单周同比-57%，平均溢价率6%。2023年初至今，全国300城累计宅地成交建面9356万 $m^2$ ，累计同比-17%；年初至今，华润置地、保利发展、绿城中国、越秀地产、龙湖集团的权益拿地金额位居行业前五，分别为103、96、71、69、56亿元。

图表10：全国300城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表11：全国300城累计宅地成交建面（万 $m^2$ ）及同比



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表12：2023年初至今权益拿地金额前20房企

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万 $m^2$ )	总规划建面 (万 $m^2$ )	溢价水平(%)	楼面均价(元/ $m^2$ )
1	华润置地	3	103	37	42	6.12	28465
2	保利发展	7	96	66	66	7.09	14642
3	绿城中国	6	71	50	57	7.32	13544

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	总规划建面 (万m <sup>2</sup> )	溢价水平(%)	楼面均价(元/m <sup>2</sup> )
4	越秀地产	3	69	21	26	15	30634
5	龙湖集团	6	56	75	80	9.36	7325
6	建发房产	8	56	58	66	11.1	9051
7	伟星房产	2	50	15	15	13.5	34641
8	招商蛇口	3	50	26	26	11.83	18897
9	中建国际投资	8	46	61	61	2.67	7516
10	广州城投	1	44	28	28	0	15935
11	中海地产	2	42	15	15	3.94	28431
12	方远房产	3	40	47	72	3.29	6976
13	亚伦房地产	2	40	21	21	15.03	18682
14	滨江集团	5	37	28	32	2.03	14076
15	合肥城建	1	35	24	24	14.82	14464
16	万科	2	34	13	13	14.85	26237
17	佛山市东建集团	2	33	29	29	9.3	11743
18	A房企	2	32	18	18	13.05	17268
19	厦门坤霖辰房地产	1	32	12	12	15	27025
20	京东集团股份	1	31	19	19	0	15988

来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至 2023 年第 16 周（4 月 14 日）

### 新房成交

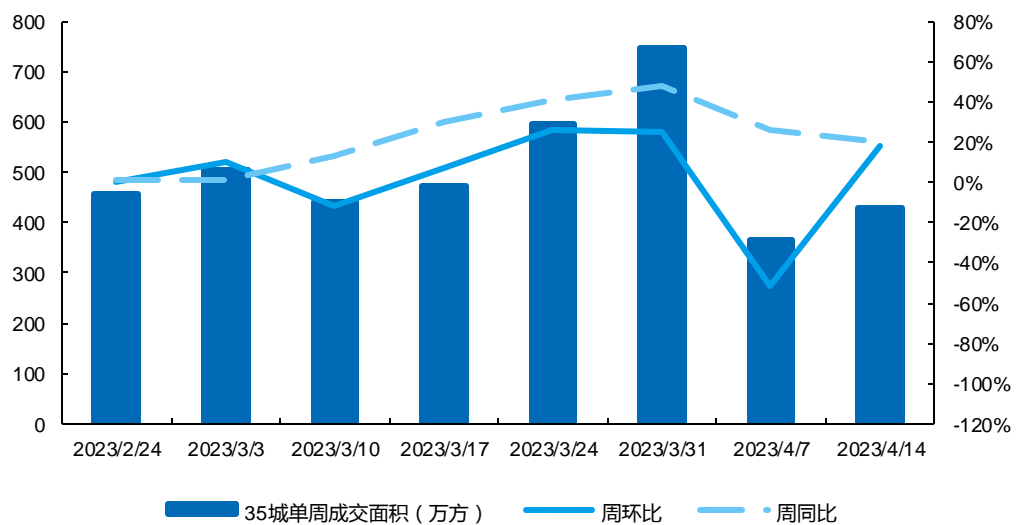
根据 wind 数据，本周（4 月 8 日-4 月 14 日）35 个城市商品房成交合计 428 万平方米，周环比+18%，周同比+20%，月度累计同比+23%，年度累计同比+1%。其中：

一线城市：周环比+13%，周同比+136%，月度累计同比+156%，年度累计同比+21%；

二线城市：周环比+18%，周同比+10%，月度累计同比+14%，年度累计同比+7%；

三四线城市：周环比+36%，周同比-30%，月度累计同比-41%，年度累计同比-54%。

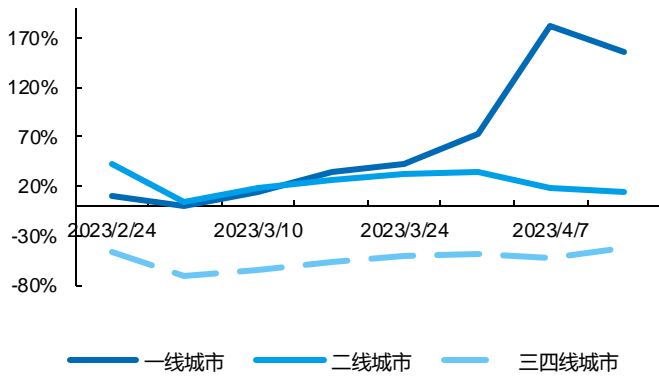
图表 13：40 城新房成交面积及同比增速



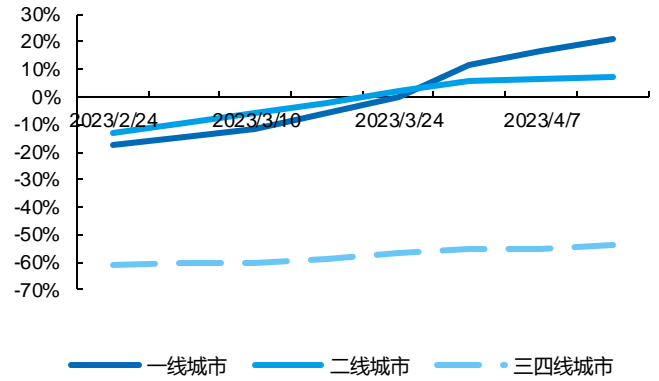
来源：wind，国金证券研究所



图表14: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表15: 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

来源: wind, 国金证券研究所

图表16: 35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	34.5	22%	27%	62.8	57%	349	24%
上海	35.3	4%	1639%	69.5	1020%	557	26%
广州	18.3	10%	-	35.0	2489%	292	22%
深圳	8.1	39%	-30%	13.9	-40%	141	-4%
杭州	27.7	33%	19%	48.6	82%	324	10%
宁波	6.1	-2%	16%	12.4	3%	138	12%
南京	19.3	6%	18%	37.4	23%	266	-18%
苏州	15.8	29%	22%	28.0	2%	231	-14%
武汉	25.2	8%	14%	48.6	-12%	503	14%
济南	25.0	20%	24%	45.9	21%	373	28%
青岛	23.3	15%	28%	43.4	20%	429	31%
成都	67.0	-2%	19%	135.0	29%	785	-7%
福州	3.5	-25%	-32%	8.0	-24%	73	-22%
厦门	13.1	-	-19%	13.1	-19%	125	37%
佛山	26.6	49%	39%	44.5	17%	364	-8%
南宁	19.7	23%	-44%	35.6	-14%	226	23%
无锡	9.4	0%	210%	18.8	92%	119	13%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.3	6%	-91%	0.5	-88%	6	-79%
温州	14.3	-12%	45%	30.7	54%	336	98%
金华	2.2	163%	-57%	3.1	-79%	27	-54%
惠州	6.0	81%	238%	9.3	425%	71	115%
泉州	0.2	62%	-89%	0.3	-83%	4	-62%
扬州	3.3	10%	22%	6.3	34%	58	17%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	1.2	19%	-10%	2.1	-24%	23	-14%
汕头	2.6	0%	-17%	5.1	-11%	36	-33%
江门	3.9	2%	37%	7.7	44%	70	36%
清远	-	-	-	-	-	-	-
莆田	1.7	72%	73%	2.7	49%	21	-24%

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
芜湖	4.8	163%	28%	6.6	-20%	63	-42%
岳阳	8.5	50%	475%	14.2	349%	67	56%
韶关	1.3	10%	-70%	2.5	-78%	29	-34%

来源: wind, 国金证券研究所 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。

## 二手房成交

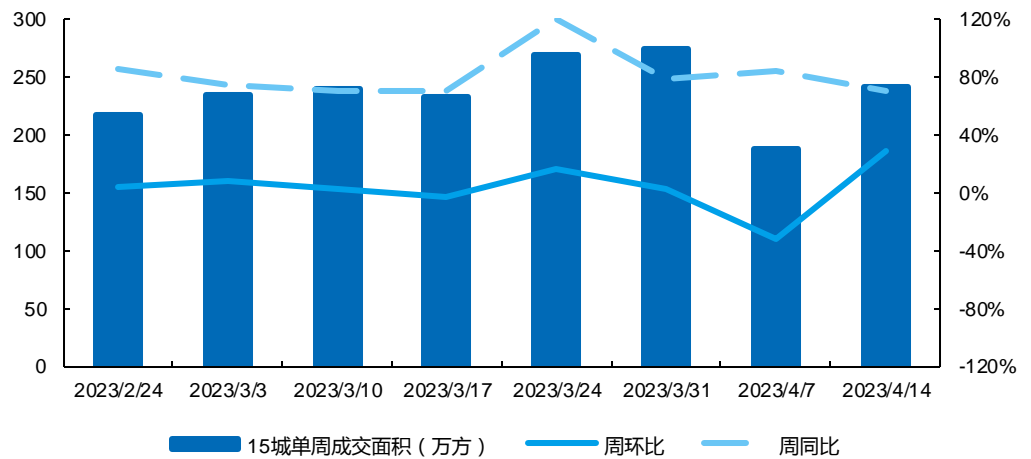
根据 wind 数据, 本周 (4月8日-4月14日) 15个城市二手房成交合计 241 万平方米, 周环比+29%, 周同比+70%, 月度累计同比+76%, 年度累计同比+56%。其中:

一线城市: 周环比+23%, 周同比+8%, 月度累计同比+17%, 年度累计同比+27%;

二线城市: 周环比+29%, 周同比+92%, 月度累计同比+97%, 年度累计同比+65%;

三四线城市: 周环比+41%, 周同比+106%, 月度累计同比+107%, 年度累计同比+122%。

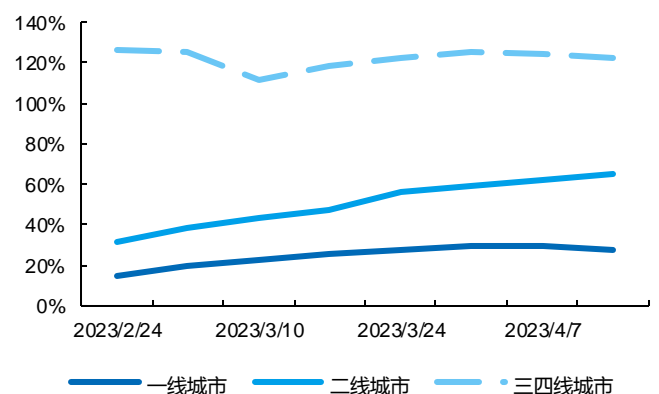
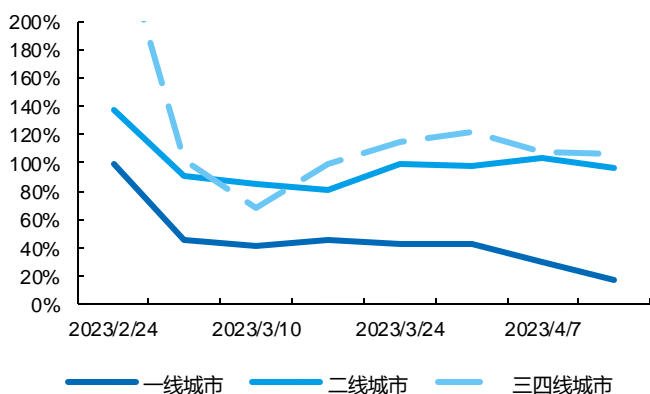
图表17: 15城二手房成交面积及同比增速 (周)



来源: wind, 国金证券研究所

图表18: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表19: 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

来源: wind, 国金证券研究所

图表20: 15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	33.6	28%	1%	59.8	8%	492	19%
深圳	7.8	6%	56%	15.1	79%	102	90%
杭州	14.0	57%	134%	22.9	154%	132	61%
南京	24.2	32%	95%	42.5	109%	275	76%

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
苏州	22.6	25%	155%	40.7	140%	230	40%
成都	65.6	23%	99%	119.0	112%	712	85%
厦门	7.0	29%	-29%	12.5	-32%	84	-10%
南宁	7.8	48%	139%	13.1	226%	71	112%
青岛	17.1	36%	117%	29.7	101%	184	83%
佛山	20.8	28%	81%	37.0	78%	230	51%
东莞	9.5	39%	192%	16.4	199%	105	173%
金华	2.8	9%	-26%	5.3	-21%	45	-10%
江门	3.6	119%	112%	5.2	100%	32	75%
扬州	4.8	11%	258%	9.2	322%	64	219%
衢州	-	-	-	-	-	-	-

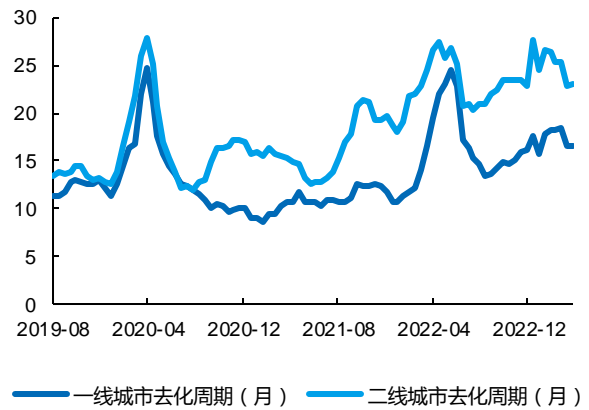
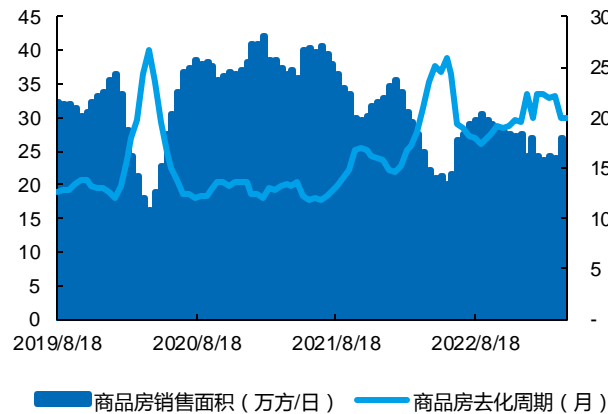
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

### 重点城市库存与去化周期

本周 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.59 亿平方米, 环比-0.4%, 同比+2.3%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 20 月, 较上周+0.4 个月, 较去年同比-2.9 个月。

图表 21: 12 城商品房的库存和去化周期

图表 22: 12 城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 23: 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	2,637	9%	3.4	26.1	-0.73
上海	547	10%	4.9	3.7	0.13
广州	2,208	10%	3.0	24.9	-0.42
深圳	861	23%	1.3	21.8	1.29
杭州	779	-14%	2.9	9.1	0.04
南京	2,854	4%	2.6	36.7	-0.77
苏州	1,351	-13%	2.2	20.4	0.28
福州	1,340	-5%	0.7	64.0	2.64
南宁	837	-14%	2.1	13.1	-0.00
泉州	691	-2%	0.0	476.9	-16.03
温州	1,392	19%	3.1	14.9	1.50
莆田	355	-11%	0.2	54.9	-1.79

来源: wind, 国金证券研究所 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。

## 房地产行业政策和新闻

图表24：房地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2023/4/10	周口	周口市住房公积金管理中心放宽了多项住房公积金政策：①放宽购房提取时限。将持不动产权证和持备案的购房合同申请购房提取住房公积金的年限由一年或以内统一调整为三年以内。放宽购房提取范围。将购房提取住房公积金范围放宽至“直系亲属（配偶、父母、子女）”。②提高最高贷款额度。已还清贷款再次利用公积金贷款购买新建商品住房、夫妻双方均交纳公积金贷款购房、我市引进的高层次人才利用公积金贷款购买新建商品住房的，公积金最高贷款额度提高至 60 万元。③推出“住房公积金+商业银行”组合贷款业务。④调整二套住房认定标准。对首套房和二套房的认定标准，由原来的“认房又认贷”，调整为以户籍所在地的不动产中心出具的个人房屋信息查询情况表登记内容为准。⑤缩短放款时限。公积金贷款的放款时限，在取得不动产（预告）抵押权证书后，由原来的五个工作日调整为三个工作日。
2023/4/10	安阳	河南省安阳市发布关于调整住房公积金个人住房贷款额度的通知，夫妻双方均在安阳市连续足额缴存住房公积金、满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度为 70 万元；夫妻一方或单身人员连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度为 60 万元。
2023/4/11	常州	江苏省常州市住房公积金管理中心出台《关于调整我市住房公积金贷款有关支持政策的通知》。在提高多孩家庭贷款额度方面，符合常州市住房公积金贷款条件且遵守国家生育政策生育二孩、三孩的家庭，首次申请住房公积金贷款且借款人均无购房类住房公积金使用记录，贷款额度在可贷额度的基础上分别增加 20 万元及 30 万元。
2023/4/12	韶关	广东省韶关市住房公积金管理委员会日前发布关于调整住房公积金使用政策的通知。其中①上调购买首套住房公积金最高贷款额度，一人申请最高贷款额度为 35 万元，两人及以上共同申请最高贷款额度为 60 万元。②使用住房公积金购买首套自住住房的多子女家庭，符合二孩政策的最高贷款额度为 65 万元，符合三孩政策的最高贷款额度为 80 万元。离异后再婚家庭，根据夫妻双方各自拥有抚养权的子女数和共同生育的子女数合并计算。
2023/4/13	南昌	南昌市印发《关于推进中心城区房屋征收补偿房票安置的实施意见》，自 5 月 11 日起实施。《实施意见》指出，在南昌市区（不含南昌县、进贤县、安义县、新建区）购买新建商品房的，由辖区房屋征收部门给予被征收人房票票面金额购房使用部分一定比例的购房补助。自出具房票之日起 3 个月内使用的，给予 10% 的购房补助；第 4 个月至第 6 个月内使用的，给予 8% 的购房补助；第 7 个月至 12 个月内使用的，给予 5% 的购房补助。被征收人使用房票购买新建商品房的，按照国家和省有关规定享受税收优惠。
2023/4/13	杭州	杭州市人民政府办公厅发布《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》。其中提到，进一步放宽落户政策。对已在市区落实就业单位的 35 周岁以下的普通高校大专学历毕业生，可在市区办理落户；45 周岁以下普通高校硕士研究生可按“先落户后就业”的原则，在市区办理落户。全面放开县域落户政策。全面放开桐庐县、淳安县、建德市三县（市）城镇落户条件，在三县（市）建立以合法稳定住所或合法稳定就业为条件的经常居住地登记户口制度，提升县城落户吸引力。
2023/4/13	合肥	为进一步支持刚性和改善性住房需求，减轻职工家庭购买新建商品住房支付首付款的资金压力，合肥市住房公积金管理中心就《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》（简称《通知》）公开征求社会各界意见。根据《通知》，缴存人购买合肥市（含四县一市）新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款。其中，提取额度不超过购买新建商品住房合同约定的首付款金额。此外，《通知》要求，缴存人不能委托他人代办提取住房公积金支付购房首付款业务；开发企业须在住房公积金划转后及时办理《商品房买卖合同》备案手续；缴存人以自有资金支付购房首付款的，按《合肥市住房公积金提取管理办法》办理。若购房职工与开发企业解除《商品房买卖合同》，开发企业应在 5 个工作日内，无条件将缴存人的住房公积金全额退还至缴存房职工的住房公积金个人账户。
2023/4/14	济源	河南省济源市住房公积金管理中心出台《关于调整住房公积金使用政策的通知》，决定从 4 月 15

时间	城市/机构	内容
		日开始, 济源住房公积金使用政策进行调整。在住房公积金贷款额度方面, 夫妻双方缴纳住房公积金的, 贷款最高额度由 50 万元提高至 60 万元; 单方缴纳住房公积金的, 贷款最高额度由 35 万元提高至 40 万元。三孩以上家庭住房公积金贷款额度上, 济源三孩以上家庭, 购买首套自住住房且首次申请公积金贷款, 夫妻双方缴纳住房公积金, 贷款申请最高额度为 80 万元; 单方缴纳住房公积金, 贷款申请最高额度为 60 万元。

来源: 各政府官网, 国金证券研究所

## 地产公司动态

图表25: 上市公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
金地集团	2023/4/10	经营业绩	2023年3月, 公司实现签约面积 104.4 万方, 同比上升 29.79%, 环比上升 25.18%; 实现签约金额 201.1 亿元, 同比下降 3.91%, 环比上升 35.97%。2023年1-3月, 公司累计实现签约面积 242.9 万方, 同比上升 32.60%; 累计实现签约金额 441.2 亿元, 同比下降 3.06%。
龙湖集团	2023/4/10	经营业绩	2023年3月, 公司实现总合同销售金额人民币 224.6 亿元, 合同销售面积 120.6 万方; 权益销售金额人民币 152.4 亿元, 权益销售面积 80.9 万方。2023年1-3月, 公司累计实现总合同销售金额人民币 507.0 亿元, 合同销售面积 294.8 万方。
世茂集团	2023/4/10	经营业绩	2023年3月, 公司合约销售额约为人民币 62.2 亿元, 合约销售面积为 41.39 万方, 平均销售价格为 15025 元/平。2023年1-3月, 公司累计合约销售总额约为人民币 148.4 亿元, 累计合约销售总面积为 97.57 万方, 平均销售价格为人民币 15211 元/平。
中骏集团控股	2023/4/10	经营业绩	2023年1-3月, 公司连同其合营公司及联营公司实现累计合同销售金额 114.68 亿元, 同比减少 34%; 累计合同销售面积 91.56 万方, 同比减少 29%; 平均销售价格为 12526 元/平。
绿地香港	2023/4/11	经营业绩	2023年1-3月, 公司、其子公司及其附属公司的合约销售约为人民币 35.97 亿元, 同比增长 5.86%; 合约销售总建筑面积约为 28.75 万方。
远洋集团	2023/4/11	经营业绩	2023年3月, 公司实现协议销售额人民币约 81.9 亿元, 协议销售面积约 61.4 万方。2023年1-3月, 公司实现协议销售额人民币约 165.5 亿元, 协议销售面积约 119.3 万方。
佳源国际控股	2023/4/11	经营业绩	2023年3月, 公司合同销售金额约人民币 5.1624 亿元, 同比减少 65.95%, 合同销售面积约 3.89 万方。2023年1-3月, 公司合同销售金额约人民币 12.8856 亿元, 同比减少 71.49%, 合同销售面积约 9.52 万方。
上坤地产	2023/4/11	经营业绩	2023年1-3月, 公司连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币 10.7 亿元, 合约销售面积约 9.71 万方, 合约平均销售价约人民币 11006 元/平。
港龙中国地产	2023/4/11	经营业绩	2023年1-3月, 公司及其附属公司, 连同其合营公司和联营公司实现合同销售金额约人民币 32.01 亿元。
中国武夷	2023/4/11	经营业绩	2022年, 公司实现营业收入 73.15 亿元, 同比下降 15.59%; 归母净利润 3044.77 万元, 同比下降 43.21%。房地产板块全年实现销售面积 15.61 万方, 实现销售资金回笼 49.2 亿元。
新城控股	2023/4/11	经营业绩	2023年3月, 公司实现合同销售金额约 79.20 亿元, 同比下降 33.81%; 合同销售面积约 91.75 万方, 同比下降 21.38%。2023年1-3月, 公司累计合同销售金额约 215.05 亿元, 同比下降 30.76%, 累计合同销售面积约 251.78 万方, 同比下降 20.04%。
禹洲集团	2023/4/11	经营业绩	2023年3月, 公司合约销售金额为人民币 21.50 亿元, 销售面积为 12.97 万方, 平均销售价格为人民币 16574 元/平。2023年1-3月, 公司实现累计销售金额为人民币 54.05 亿元, 累计销售面积为约 35.05 万方, 平均销售价格为人民币 15425 元/平。截至 2023年3月31日, 公司累计的认购未签约金额约为人民币 3.48 亿元。
华润置地	2023/4/11	经营业绩	2023年3月, 公司及其附属公司实现总合同销售额约人民币 388.0 亿元, 总合同销售建筑面积约 171.85 万方。2023年至今公司累计合同销售金额约人民币 790.2 亿元, 同比增加 71.9%; 总合同销售建筑面积约 338.64 万方, 同比增加 37.4%。
世茂股份	2023/4/12	经营业绩	2023年1-3月, 公司房地产无新开工面积; 竣工面积约 20 万方, 同比下降 19%; 销售签

公司名称	公告时间	类型	内容
			约面积约 13 万方，同比下降 16%；销售签约金额约 25.7 亿元，同比增长 12%。
朗诗绿色管理	2023/4/13	经营业绩	2023 年 1-3 月，公司的权益项目及开发代建服务项目的签约销售额总计约为 44.33 亿元，签约建筑面积约为 23.68 万方，同比增加约 17%。
京投发展	2023/4/13	经营业绩	2023 年 1-3 月，公司新开工面积 15.04 万方，竣工面积 29.01 万方。签约销售金额 15.05 亿元，同比增长 52.64%。签约销售面积 3.50 万方，同比增长 10.41%。归母净利润约 1.24 亿元，同比增加约 81.81%。
光明地产	2023/4/14	经营业绩	2022 年，公司实现签约面积为 112.23 万方，签约金额 118.65 亿元；实现新开工面积为 19.81 万方，竣工面积为 254.81 万方。
富力地产	2023/4/14	经营业绩	2023 年 3 月，公司实现总销售收入约 39.1 亿元，销售面积约 20.21 万方。2023 年 1-3 月，公司累计实现销售收入约 73.7 亿元，同比下降 45.33%；销售面积约 42.68 万方。
格力地产	2023/4/14	定增进展	公司发行股份购买资产并募集配套资金的申请获上交所受理。
中梁控股	2023/4/14	违约	公司无法支付 2023 年 4 月票据 I 项下的未偿还本金额 2 亿美元、2023 年 4 月票据 II 项下的未偿还本金额 2.24 亿美元，以及各自的应计及未付利息。
保利发展	2023/4/14	股东减持	公司股东泰康人寿拟通过集中竞价交易减持其持有的通过非公开发行所取得的公司股份不超过 1.56 亿股，即不超过公司目前总股本的 1.3%，减持价格将根据市场价格确定。
华夏幸福	2023/4/14	重组进展	截至 2023 年 3 月 31 日，公司累计未能如期偿还债务金额合计为人民币 321.42 亿元（不含利息，公司金融债务在签署《债务重组协议》后将按照重组协议约定的到期日执行，相应债务金额在调整后的到期日前将从未能如期偿还债务金额中予以剔除）。公司《华夏幸福债务重组计划》中金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1750.88 亿元（含境外间接全资子公司发行的 49.6 亿美元债券重组）。公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿金融及经营债务合计金额约为人民币 105.77 亿元。

来源：各公司公告，国金证券研究所

## 物管行业政策和新闻

图表26：物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2023/4/10	合肥	合肥市人大常委会持续加快民生领域立法，制定出台《合肥市住宅小区物业管理条例》（以下简称“条例”）。《条例》结合合肥实际，聚焦新形势下物业管理的热点难点问题，把物业管理纳入基层治理范畴，构建党建引领社区治理框架下的物业管理新体系，对物业管理中的业委会成立难、部分物业服务水平低等问题“对症下药”，在规范业委会和物业服务企业运行、加强物业纠纷调处等方面作出创新性规定。《条例》将于今年 5 月 1 日起施行。

来源：克而瑞物管，国金证券研究所

## 物管公司动态

图表27：物管公司动态

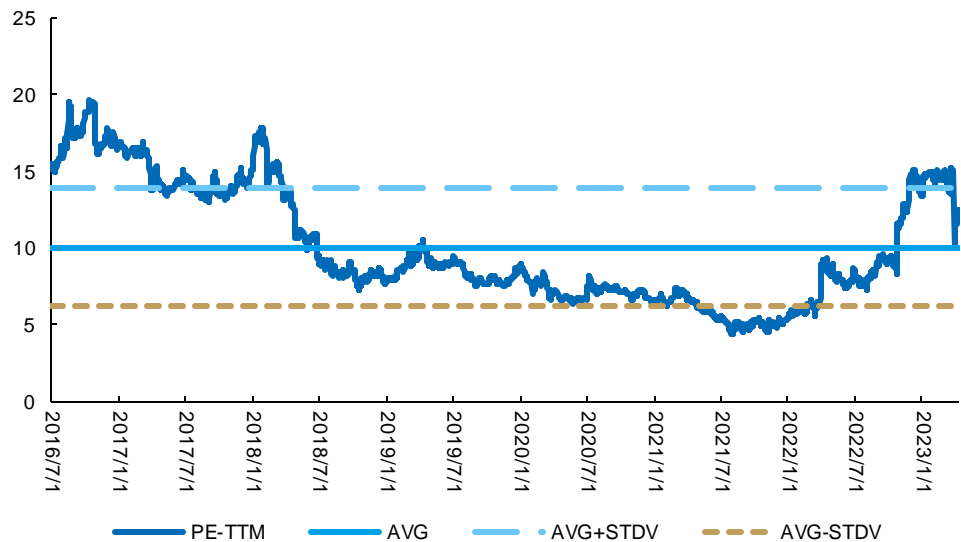
公司名称	公告时间	类型	内容
绿城服务	2023/4/12	战略合作	易居克而瑞与公司在杭州绿城服务总部签订战略合作协议。双方将强强携手，发挥自身资源优势，在品牌宣传、项目拓展、物业数字化、全域服务、未来社区、社区共治等多领域开展深度合作。
保利物业	2023/4/12	股东增持	2023 年 4 月 3 日，公司股东 HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited 在场内以每股均价 48.0987 港元增持 223.88 万股，涉资约 1.08 亿港元，持股比例由 7.13% 上升至 8.59%。
雅生活服务	2023/4/12	股东增持	2023 年 4 月 6 日，公司股东梁宏在场内以每股均价 6.4864 港元增持 79.65 万股，涉资约 516.64 万港元，持股比例由 6.95% 上升至 7.01%。
招商积余	2023/4/13	中标	近期，佛山公司中标国家税务总局佛山市税务局项目；旗下合资公司攀枝花阳光积余城

公司名称	公告时间	类型	内容
建业新生活	2023/4/14	经营业绩	<p>市管理服务中标天星湖公园、三线文化广场、市民健康体育公园和干桂路、干荷路、干梅路项目。</p> <p>2023年1-3月,公司累计新增在管面积331万方,其中来自第三方累计新增243万方,占比73.4%。累计新增合约面积525万方,其中来自第三方累计新增410万方,占比78.1%。截至2023年3月31日,公司总在管面积16,003万方,其中来自第三方的在管面积9,067万方,占比56.7%;总合约面积27,673万方,其中来自第三方的合约面积17,951万方,占比64.9%。</p>
德信服务集团	2023/4/14	回购股份	<p>公司于2023年4月6日回购395.3万股,耗资1146.42万港元;于2023年4月14日回购388万股,耗资1140.67万港元。</p>

来源:各公司公告,披露易,观点网,中国网地产,国金证券研究所

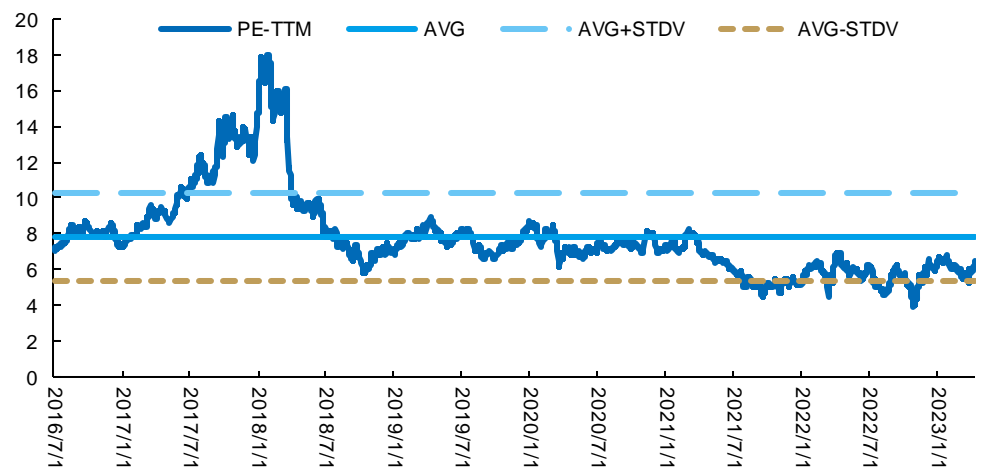
## 行业估值

图表28: A股地产 PE-TTM



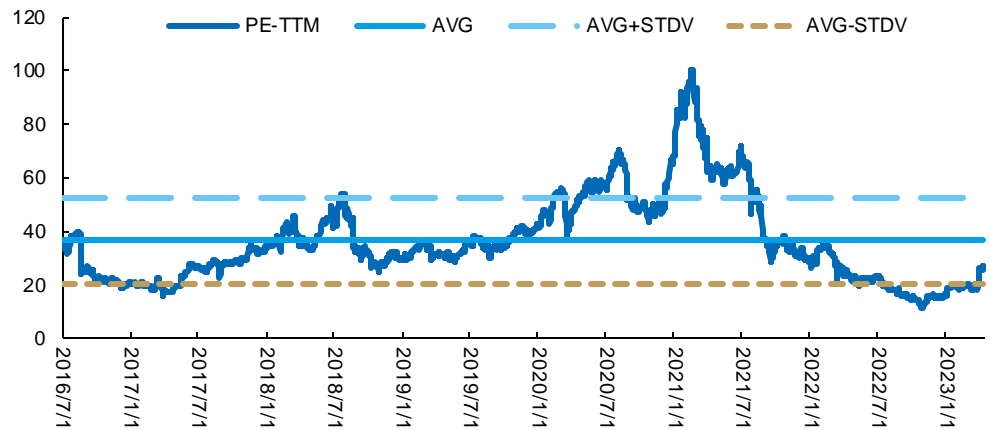
来源: wind, 国金证券研究所

图表29: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表30: 港股物业股PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表31: 覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润 (亿元)			归母净利润同比增速		
				2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
000002.SZ	万科A	增持	1,786	7.9	7.9	7.5	225.2	226.2	238.2	-46%	0%	5%
600048.SH	保利发展	买入	1,804	6.6	9.8	7.9	273.9	183.5	227.1	-5%	-33%	24%
001979.SZ	招商蛇口	买入	1,160	11.2	27.2	17.6	103.7	42.6	65.9	-15%	-59%	55%
600153.SH	建发股份	买入	384	6.3	6.1	5.0	61.0	62.8	77.1	35%	3%	23%
002244.SZ	滨江集团	买入	310	10.2	7.7	5.9	30.3	40.1	52.9	30%	32%	32%
0688.HK	中国海外发展	买入	2,047	5.1	8.8	7.9	401.6	232.6	260.0	-9%	-42%	12%
3900.HK	绿城中国	买入	238	5.3	9.2	3.9	44.7	25.8	61.6	18%	-21%	138%
1908.HK	建发国际集团	买入	411	13.0	8.3	6.6	31.7	49.3	62.4	42%	40%	26%
2423.HK	贝壳*	买入	1,513	65.9	53.2	19.6	22.9	28.4	77.4	-60%	24%	172%
9666.HK	金科服务	买入	71	6.7	N.A.	13.9	10.6	-18.2	5.1	71%	-272%	128%
9983.HK	建业新生活	买入	32	5.1	5.6	4.7	6.2	5.6	6.8	45%	-9%	21%
6098.HK	碧桂园服务	买入	439	10.9	22.6	19.7	40.3	19.4	22.3	50%	-52%	15%
1209.HK	华润万象生活	买入	874	50.7	39.6	31.3	17.2	22.1	28.0	111%	28%	27%
1995.HK	旭辉永升服务	买入	47	7.6	5.7	4.5	6.2	8.2	10.4	58%	33%	26%
3316.HK	滨江服务	买入	62	19.3	15.1	11.8	3.2	4.1	5.3	47%	28%	28%
6626.HK	越秀服务	买入	54	15.0	13.0	11.2	3.6	4.2	4.8	81%	16%	16%
2156.HK	建发物业	买入	56	35.4	22.8	16.4	1.6	2.5	3.4	50%	55%	39%
平均值			664	16.6	16.4	11.5	75.5	55.3	71.1	30%	-13%	46%
中位值			384	10.2	9.5	7.9	30.3	25.8	52.9	42%	3%	26%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 1) 数据截至 2023 年 4 月 14 日; 2) 预测数据为国金预测; 贝壳的利润数据为 Non-GAAP 净利润口径。

## 风险提示

宽松政策对市场提振不佳。目前房地产调控宽松基调已定，各地均陆续出台房地产利好政策，若政策利好对市场信心的提振不及预期，市场销售将较长一段时间处于低迷态势。

三四线城市恢复力度弱。目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象，而三四线城市成交量依然在低位徘徊，而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激，市场恢复力度相对较弱。

多家房企出现债务违约。若在宽松政策出台期间，多家房企出现债务违约，将对市场信心产生更大的冲击，房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等，房地产业良性循环实现难度加大。



**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。

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。本报告反映撰写研究人员的不同设想、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，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。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，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

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。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。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；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。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。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-60753903	电话：010-85950438	电话：0755-83831378
传真：021-61038200	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	传真：0755-83830558
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮编：100005	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	地址：北京市东城区建内大街 26 号	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号	新闻大厦 8 层南侧	地址：中国深圳市福田区中心四路 1-1 号
紫竹国际大厦 7 楼		嘉里建设广场 T3-2402