

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

房企定增集中获批，政策宽松预期提升

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均有所上涨。本周（6.3-6.9）申万 A 股房地产板块涨跌幅为+1.2%，在各板块中位列第 6；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+3.5%，在各板块中位列第 4。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+2.5%，恒生中国企业指数涨跌幅为+2.5%，沪深 300 指数涨跌幅为-0.7%；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 0%和+3.1%。

本周土地成交规模下降，溢价率亦有所回落。本周（6.3-6.9）全国 300 城宅地成交建面 545 万㎡，单周环比-35%，单周同比-35%，平均溢价率 6%。本周杭州五批次土拍收官，本次出让的 5 宗宅地中有 4 宗封顶摇号。2023 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 14367 万㎡，累计同比-20%；年初至今，华润置地、建发房产、保利发展、招商蛇口、绿城中国的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售环比下降，一线城市表现强于二三四线城市，成都市场维持较高热度。本周（6.3-6.9）35 个城市商品房成交合计 352 万平方米，周环比-28%，周同比-3%。其中：一线城市周环比+1%，周同比+50%；二线城市周环比-36%，周同比-9%；三四线城市周环比-24%，周同比-46%。

本周二手房成交同比上升，环比有所下滑，北京、成都成交较稳定。本周（6.3-6.9）15 个城市二手房成交合计 185 万平方米，周环比-6%，周同比+55%。其中：一线城市周环比+12%，周同比+84%；二线城市周环比-11%，周同比+48%；三四线城市周环比+9%，周同比+49%。

近期多家房企的定增事项获交易所集中审核通过。2022 年 11 月 28 日，证监会发布调整优化房企股权融资方面的 5 条措施，即“第三支箭”。但相较于“前两只箭”，由于流程更为复杂等因素，“第三支箭”的进展较为缓慢。本周，中交地产、福星股份、大名城、陆家嘴和保利发展等 5 家涉房上市公司陆续发布定增事项获交易所审核通过的公告，有关部门加速推进房企股权融资的进度，支持房企股权融资的政策获实质性落地。值得关注的是，除了央企背景的房企外，本次有两家民营房企的定增也顺利通过交易所审核，传递积极信号。

更多需求侧宽松政策有望落地。4、5 月销售环比下滑，近期市场对于政策宽松的预期有所加强。进入 2023 年，3 月 10 日深圳宣布深汕合作区放开限购，暂停对自然人实施商品住房限购；4 月 10 日北京宣布拟在房山试点多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策；4 月 29 日广州提出生育二孩及以上的家庭使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮 30%；4 月 30 日上海发布多子女家庭购买首套住房的最高贷款限额在最高贷款限额的基础上上浮 20%。预计未来各城市将持续因城施策优化调控政策，一线城市外围或将进行宽松政策的试点，未来更多需求侧宽松政策有望落地。

投资建议

供给侧支持政策加速落地，需求侧宽松持续发力，助力市场销售维持复苏态势，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

近期多家房企定增获交易所集中审核通过.....	4
更多需求侧宽松政策有望落地.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	5
数据跟踪.....	6
宅地成交.....	6
新房成交.....	7
二手房成交.....	9
重点城市库存与去化周期.....	10
地产行业政策和新闻.....	11
地产公司动态.....	11
物管行业政策和新闻.....	14
物管公司动态.....	15
行业估值.....	15
风险提示.....	16

图表目录

图表 1: 近期多家房企的定增事项获交易所集中审核通过.....	4
图表 2: 近期官媒发布有关房地产需求侧政策的社论.....	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.....	5
图表 6: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	5
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.....	5
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.....	6
图表 11: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比.....	6
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.....	7

图表 14: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	8
图表 15: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	8
图表 16: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	8
图表 17: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	9
图表 18: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	9
图表 19: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	9
图表 20: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	9
图表 21: 12 城商品房的库存和去化周期.....	10
图表 22: 12 城各城市能级的库存去化周期.....	10
图表 23: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	10
图表 24: 地产行业政策新闻汇总.....	11
图表 25: 地产公司动态.....	11
图表 26: 物管行业资讯.....	14
图表 27: 物管公司动态.....	15
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

近期多家房企定增获交易所集中审核通过

近期多家房企的定增事项获交易所集中审核通过。2022年11月28日，证监会发布调整优化房企股权融资方面的5条措施，即“第三支箭”。但相较于“前两只箭”，由于流程更为复杂等因素，“第三支箭”的进展较为缓慢。本周，中交地产、福星股份、大名城、陆家嘴和保利发展等5家涉房上市公司陆续发布定增事项获交易所审核通过的公告，有关部门加速推进房企股权融资的进度，支持房企股权融资的政策获实质性落地。值得关注的是，除了央国企背景的房企外，本次有两家民营房企的定增也顺利通过交易所审核，传递积极信号。

图表1：近期多家房企的定增事项获交易所集中审核通过

公告日期	公司	性质	主要内容
5/29	招商蛇口	央国企	公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获深交所并购重组审核委员会审核通过
6/6	中交地产	央国企	公司申请向特定对象发行股票获深交所审核通过
6/6	福星股份	民企	公司向特定对象发行股票申请获深交所上市审核中心审核通过
6/6	大名城	民企	公司2022年度向特定对象发行股票申请获上交所审核通过
6/8	陆家嘴	央国企	公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获上交所并购重组审核委员会审核通过
6/9	保利发展	央国企	公司申请向特定对象发行股票获上交所审核通过

来源：各公司公告，国金证券研究所

更多需求侧宽松政策有望落地

更多需求侧宽松政策有望落地。4、5月销售环比下滑，近期市场对于政策宽松的预期有所加强。进入2023年，3月10日深圳宣布深汕合作区放开限购，暂停对自然人实施商品住房限购；4月10日北京宣布拟在房山试点多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策；4月29日广州提出生育二孩及以上的家庭使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮30%；4月30日上海发布多子女家庭购买首套住房的最高贷款限额在最高贷款限额的基础上上浮20%。预计未来各城市将持续因城施策优化调控政策，一线城市外围或将进行宽松政策的试点，未来更多需求侧宽松政策有望落地。

图表2：近期官媒发布有关房地产需求侧政策的社论

日期	媒体	标题	主要内容
5/19	经济日报	合力促楼市“强筋壮骨”	今年以来楼市整体恢复形势见好，购房者预期有所改善，但基础尚不牢固。进入二季度，随着前期积压的购房需求基本释放结束，楼市进入常态化节奏期。促进居住消费健康发展，仍需持续优化相关调控政策，各方合力增强置业信心。
5/27	经济日报	稳定房地产市场仍需持续发力	尽管市场需求出现恢复迹象，但房地产投资和开发建设仍在下降，市场整体处于调整期。稳定房地产市场，保障和改善民生，仍需继续努力。
6/7	经济日报	房地产市场企稳还需一些耐心	当前，应继续千方百计推进保交楼，如期、保证质量地完成房屋交付有助于恢复各方对房地产市场的信心。应进一步挖掘支持政策调整优化空间，助力市场企稳回升。大力支持购买首套房，合理支持购买二套房。应将视线回归到房子本身，提供更优质、更契合市场需求的好房子将有助于促进住房消费。从长远看，还应持续完善住房保障体系。

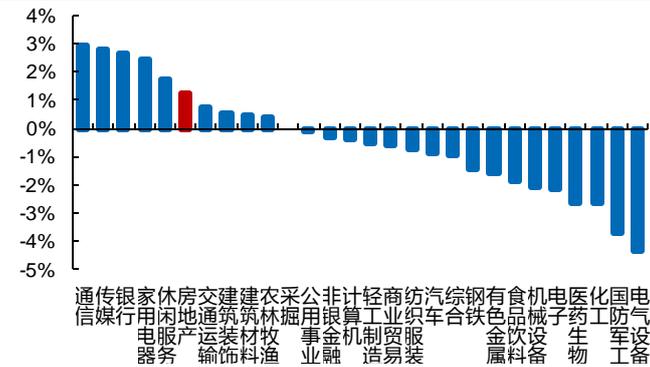
来源：经济日报，国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

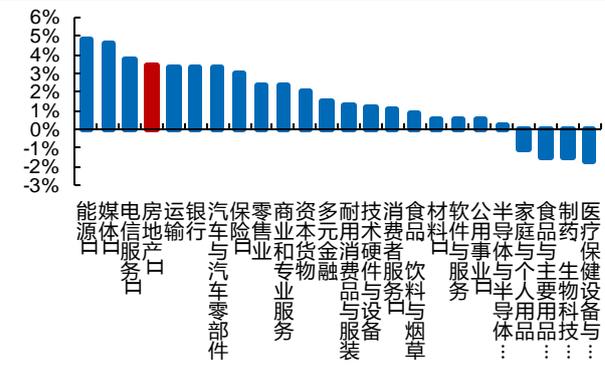
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+1.2%，在各板块中位列第 6；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+3.5%，在各板块中位列第 4。本周地产涨跌幅前 5 名为京投发展、合景泰富集团、时代中国控股、天誉置业、中梁控股，涨跌幅分别为+48.1%、+41.9%、+34.5%、+33.3%、+32.5%；末 5 名为*ST 宋都、ST 阳光城、ST 粤泰、恒盛地产、格力地产，涨跌幅分别为-22.4%、-21.3%、-17.8%、-7.7%、-5.6%。

图表 3: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



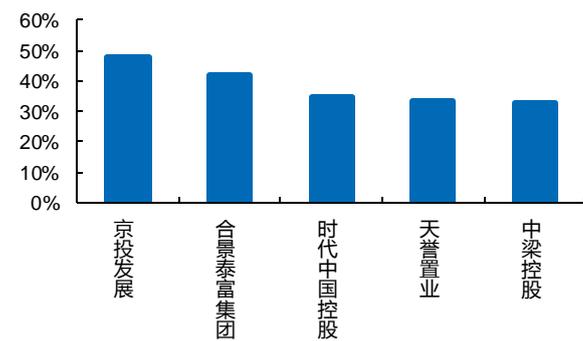
来源: wind, 国金证券研究所

图表 4: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



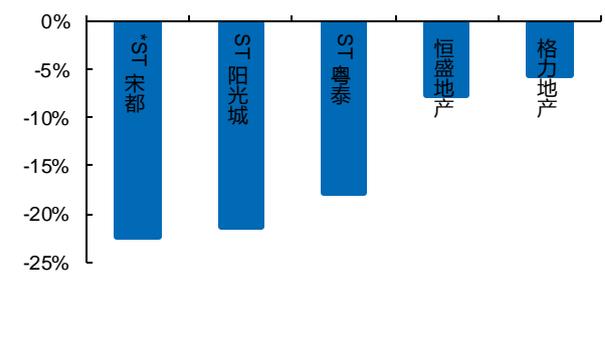
来源: wind, 国金证券研究所

图表 5: 本周地产个股涨跌幅前 5 名



来源: wind, 国金证券研究所

图表 6: 本周地产个股涨跌幅末 5 名

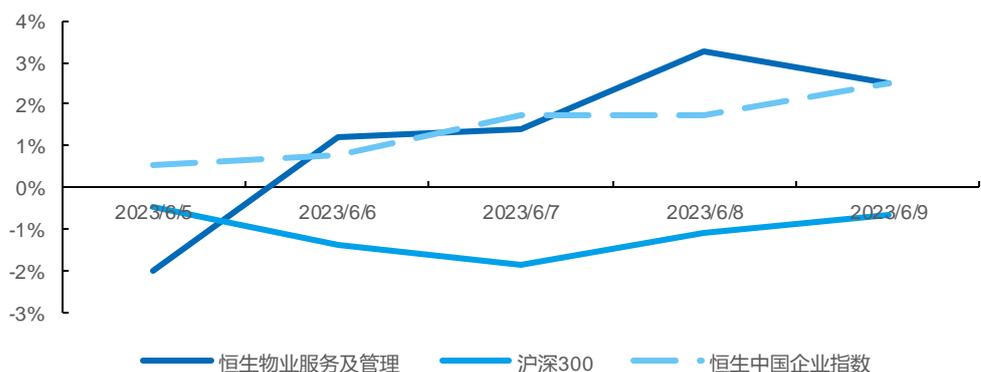


来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

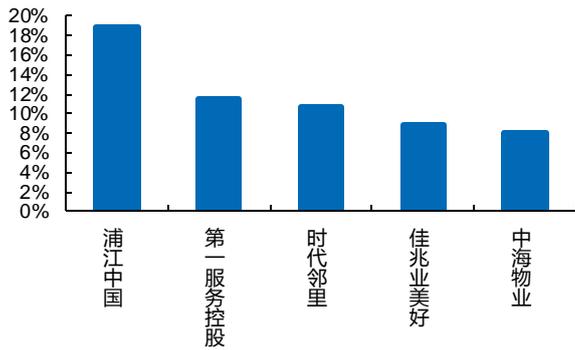
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+2.5%，恒生中国企业指数涨跌幅为+2.5%，沪深 300 指数涨跌幅为-0.7%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为 0%和+3.1%。本周物业涨跌幅前 5 名为浦江中国、第一服务控股、时代邻里、佳兆业美好、中海物业，涨跌幅分别为+18.8%、+11.6%、+10.7%、+8.9%、+8%；末 5 名为烨星集团、京城佳业、新大正、绿城服务、朗诗绿色生活，涨跌幅分别为-8.5%、-7.2%、-5.9%、-4.9%、-3.7%。

图表 7: 本周恒生物业管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅

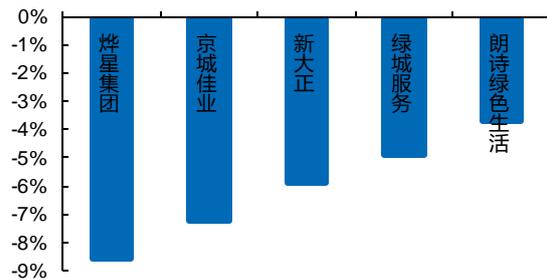


来源: wind, 国金证券研究所

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

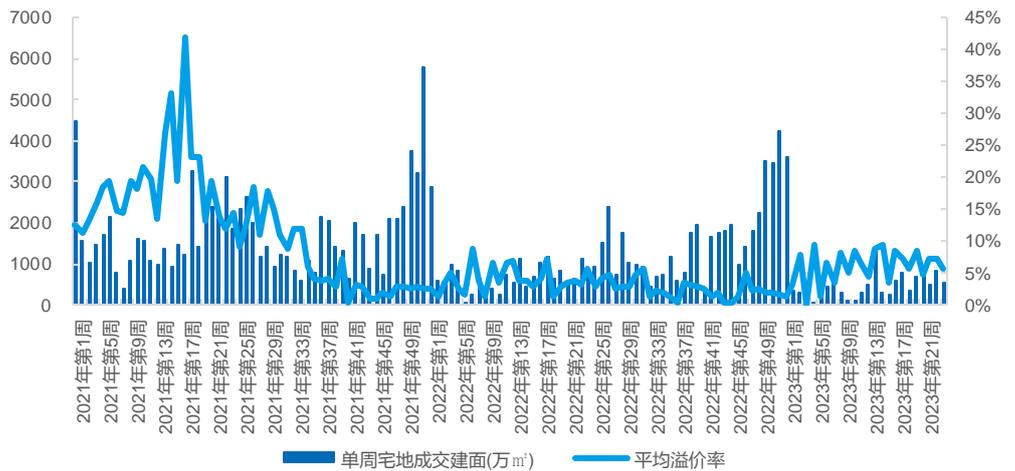
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

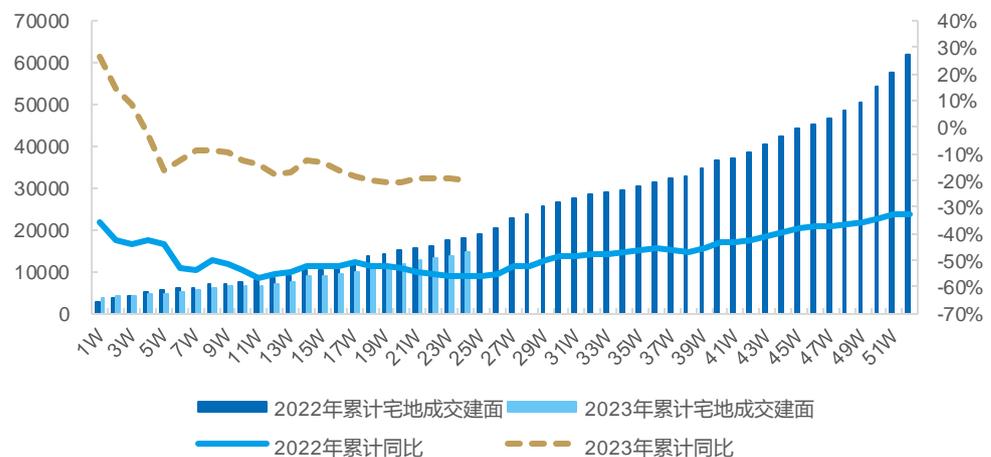
根据中指研究院数据, 2023年第24周, 全国300城宅地成交建面545万 m^2 , 单周环比-35%, 单周同比-35%, 平均溢价率6%。2023年初至今, 全国300城累计宅地成交建面14367万 m^2 , 累计同比-20%; 年初至今, 华润置地、建发房产、保利发展、招商蛇口、绿城中国的权益拿地金额位居行业前五, 分别为406、230、220、200、180亿元。

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	19	406	196	283	9.66	20955
2	建发房产	22	230	195	224	9.5	12052
3	保利发展	17	220	132	151	8.6	17060
4	招商蛇口	14	200	104	137	10.93	19715
5	绿城中国	13	180	109	131	6.64	15970
6	滨江集团	11	146	96	101	5.62	15305
7	万科	6	136	88	96	8.08	18112
8	越秀地产	6	113	65	70	11.42	17609
9	中海地产	5	105	45	45	3.76	23263
10	龙湖集团	10	102	102	112	6.36	10415
11	长隆集团	4	99	42	85	12.66	23308
12	中国铁建	11	94	93	131	7.24	10496
13	中国金茂	7	90	64	86	5.76	11941
14	国贸地产	5	86	45	45	11.95	19294
15	伟星房产	6	85	66	66	11.71	12869
16	金地集团	5	71	46	49	10.03	15521
17	中建一局	3	59	18	18	0	32263
18	碧桂园	5	58	60	74	9.41	8231
19	A房企	4	57	29	31	12.31	21349
20	坤和集团	2	56	21	21	11.88	26494

来源: 中指研究院, 国金证券研究所 注: 截至2023年第24周(6月9日)

新房成交

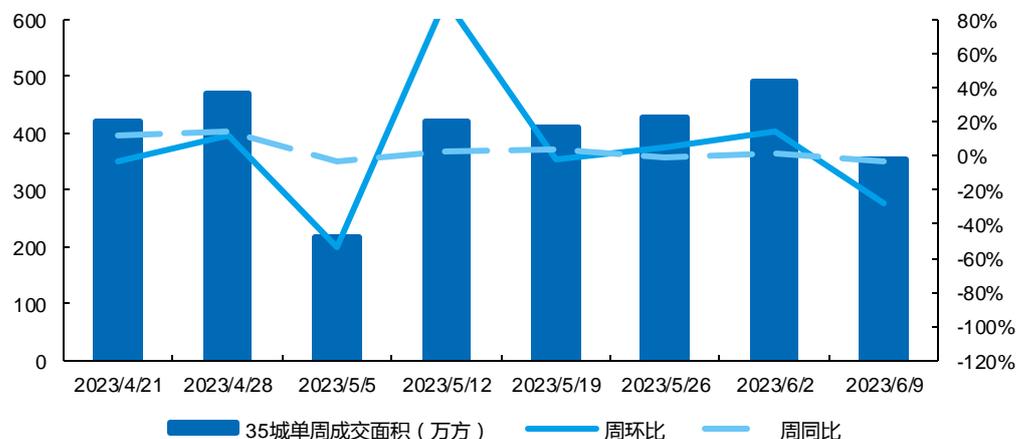
根据wind数据, 本周(6月3日-6月9日) 35个城市商品房成交合计352万平方米, 周环比-28%, 周同比-3%, 月度累计同比-3%, 年度累计同比+2%。其中:

一线城市: 周环比+1%, 周同比+50%, 月度累计同比+43%, 年度累计同比+34%;

二线城市: 周环比-36%, 周同比-9%, 月度累计同比-5%, 年度累计同比+5%;

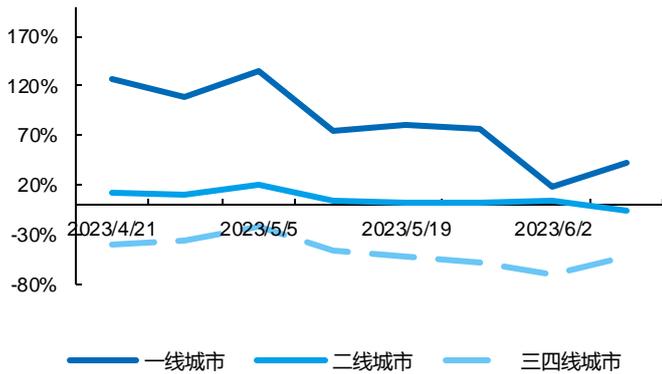
三四线城市: 周环比-24%, 周同比-46%, 月度累计同比-53%, 年度累计同比-52%。

图表13: 40城新房成交面积及同比增速

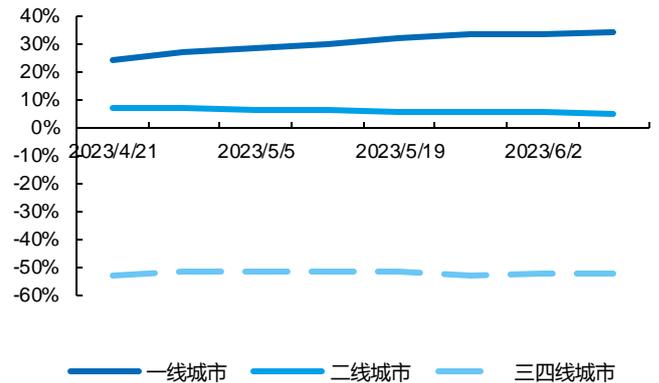


来源: wind, 国金证券研究所

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	25.4	44%	67%	30.1	46%	529	23%
上海	33.2	-19%	26%	41.6	28%	848	65%
广州	20.8	-16%	41%	25.6	33%	480	21%
深圳	14.1	55%	134%	18.1	108%	217	5%
杭州	16.9	-10%	26%	22.3	28%	481	12%
宁波	5.6	-51%	47%	8.4	52%	198	20%
南京	14.5	-21%	-22%	20.8	-23%	393	-15%
苏州	15.4	-38%	-13%	21.8	-9%	362	-7%
武汉	15.1	-65%	-35%	22.4	-29%	774	11%
济南	17.9	-25%	-31%	24.3	-28%	503	10%
青岛	26.1	-62%	-17%	38.3	-26%	674	15%
成都	66.1	-12%	46%	102.3	67%	1353	6%
福州	3.4	-65%	-12%	5.1	4%	114	-20%
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	16.0	-29%	-37%	21.2	-35%	538	-11%
南宁	14.0	-15%	-13%	20.0	-10%	340	6%
无锡	5.6	-	-64%	5.6	-64%	175	-13%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.3	-6%	-68%	0.4	-78%	9	-78%
温州	12.9	-19%	37%	15.9	22%	433	74%
金华	4.0	194%	237%	4.4	59%	52	-39%
惠州	2.8	-14%	-16%	4.0	-6%	102	57%
泉州	0.6	-81%	-65%	0.7	-64%	11	-59%
扬州	3.4	15%	61%	4.4	-25%	88	18%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	0.7	-64%	-31%	0.8	-41%	34	-25%
汕头	2.6	0%	-14%	3.3	-8%	56	-23%
江门	2.5	-29%	4%	3.1	-6%	103	23%
清远	-	-	-	-	-	-	-

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
莆田	1.0	-14%	-14%	1.3	-19%	31	-28%
芜湖	2.9	2%	-18%	3.9	-18%	86	-37%
岳阳	2.9	-24%	-33%	3.5	-37%	100	45%
韶关	5.8	266%	298%	6.1	158%	49	-27%

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

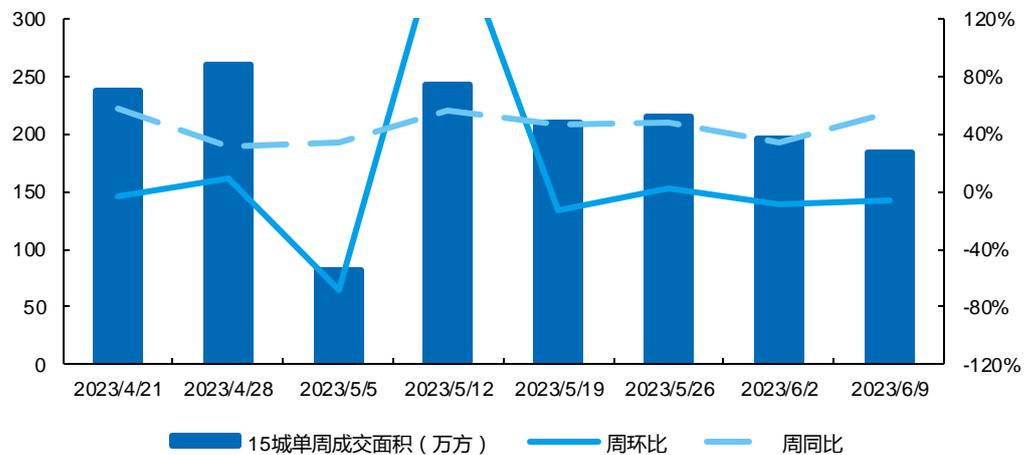
根据 wind 数据, 本周 (6 月 3 日-6 月 9 日) 15 个城市二手房成交合计 185 万平方米, 周环比-6%, 周同比+55%, 月度累计同比+50%, 年度累计同比+52%。其中:

一线城市: 周环比+12%, 周同比+84%, 月度累计同比+67%, 年度累计同比+28%;

二线城市: 周环比-11%, 周同比+48%, 月度累计同比+47%, 年度累计同比+59%;

三四线城市: 周环比+9%, 周同比+49%, 月度累计同比+31%, 年度累计同比+84%。

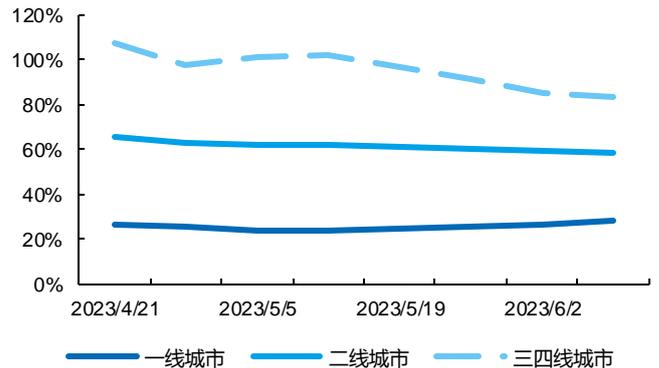
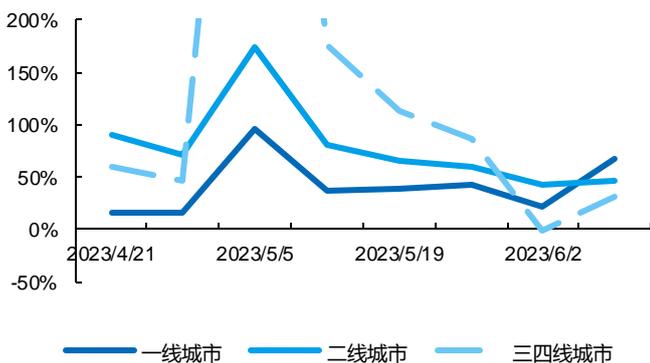
图表 17: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)



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	26.7	-10%	64%	34.7	53%	735	21%
深圳	14.4	108%	140%	17.0	103%	170	70%
杭州	5.9	-39%	-33%	7.6	-35%	202	53%
南京	17.4	-7%	57%	23.9	46%	431	70%

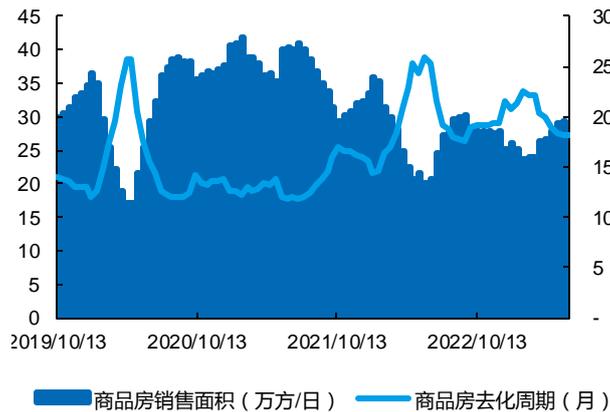
城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
苏州	16.7	-10%	83%	23.1	64%	379	56%
成都	47.2	0%	63%	63.6	65%	1,136	80%
厦门	4.1	-31%	-2%	6.1	-6%	137	-23%
南宁	5.5	-9%	61%	8.0	56%	117	83%
青岛	12.0	26%	7%	15.6	1%	286	57%
佛山	18.6	-26%	57%	30.7	88%	389	52%
东莞	7.8	-6%	-	10.8	373%	177	110%
金华	2.2	-56%	-45%	3.0	-40%	70	-3%
江门	2.1	35%	124%	2.7	72%	48	50%
扬州	4.3	0%	70%	5.9	54%	112	165%
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。

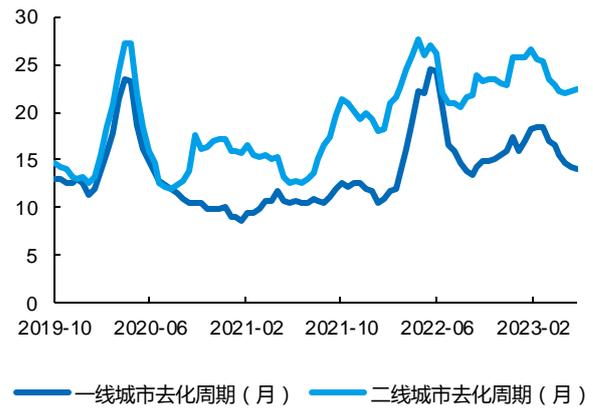
重点城市库存与去化周期

本周 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.59 亿平方米, 环比 0%, 同比+1.3%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 18.2 月, 较上周+0.1 个月, 较去年同比-7.8 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	2,576	2%	3.9	21.9	-0.62
上海	556	20%	5.7	3.3	0.02
广州	2,266	6%	3.6	21.0	0.26
深圳	889	24%	1.6	18.1	-0.12
杭州	778	-13%	3.1	8.3	0.10
南京	2,852	2%	2.6	36.7	1.41
苏州	1,329	-15%	2.6	17.2	-0.05
福州	1,336	-4%	0.7	60.5	1.37
南宁	837	-14%	2.3	12.0	0.28
泉州	699	1%	0.1	254.8	39.36
温州	1,458	22%	2.7	18.3	0.23
莆田	357	-10%	0.2	62.2	0.66

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
2023/6/6	中国经济时报	中国经济时报发文指出: 一些一线、新一线城市采取“一区一策”优化限购等楼市限制性政策, 促使非核心区去库存的同时, 又不影响核心区域稳定房价, 此举值得更多城市借鉴。未来, 一线城市或将根据房地产交易市场的变化来逐渐调整限购等政策, 对于一些住宅市场比较冷、购买力较弱的区域, 可能会先放开限购等政策, 而对于一些住宅市场购买力较旺的地方, 可能会继续执行限购等政策, 以保持具有风向标意义的一线城市房地产市场平稳、健康发展。应该看到, 限购等限制性政策, 与土地、货币、财政、税收等市场化调控政策不同, 是采用行政手段临时性地冻结一部分需求, 即局部性的数量管制。这在一定程度上妨碍了住房合理需求的释放。目前, 我国商品房总体短缺时代已基本结束, 住房总需求空间逐渐缩小, 限购等限制性政策值得商榷。随着我国“房住不炒”的房地产长效机制逐步建立, 限购等这类房地产调整的行政手段应适时优化调整, 直至退出, 而代之以稳定的、制度化的长效机制。
2023/6/7	广东省	广东省发布《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的实施意见》。《实施意见》表示, 加快建设生育友好省, 稳妥有序实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施, 不断深化优生优育及妇女儿童健康服务, 完善托育、财政、税收、保险、教育、住房、就业等方面的生育支持措施。实施精准购租房倾斜政策。住房政策向多子女家庭倾斜, 对在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭, 可适当提高租房提取额度, 或按照实际房租支出提取住房公积金; 对购买首套自住住房的多子女家庭, 有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。具体实施办法由各地市住房公积金管理中心制订后, 报市住房公积金管理委员会审议批准执行。
2023/6/7	北京	北京市住房和城乡建设委员会牵头起草了《关于加强已购共有产权住房管理有关工作的通知(征求意见稿)》, 向社会公开征求意见。意见稿提出回购条件及方式、上市交易细则、变更签约主体和变更不动产权证等具体要求。已购共有产权住房家庭取得不动产权证未满5年的, 不允许转让房屋产权份额。购房家庭因家庭成员患大病导致家庭生活困难确需转让房屋产权份额的, 产权人向区住房行政管理部门提出申请, 经区住房行政管理部门审核确认后, 由共同签约的代持机构回购。因家庭成员患大病以外原因申请回购的, 区住房行政管理部门会同区发展改革委、区财政、规划和自然资源委区分局、区民政等部门召开联席会审议, 经审议属于确需转让的, 由共同签约的代持机构回购。已购共有产权住房家庭取得不动产权证满5年的, 可按市场价格转让所购房屋产权份额。
2023/6/8	中房网	中房网发文指出, 房地产行业是国民经济重要支柱产业, 当前还有不少地方在执行相对严格的限购、限贷、限价政策, 造成了市场价格信号的扭曲, 以及资源的错配。上述限制类政策应是在特定历史条件及行业发展情况下出台的短期行政措施, 而在相关外部条件有变化, 限购限贷等政策已无存在必要的情况下, 取消限制类措施是应有之义。
2023/6/8	重庆	重庆市住房公积金管理中心发布消息, 提高住房公积金租房提取额度。缴存人家庭在重庆市辖区内无房且租赁商品住房的, 中心城区缴存人每人最高提取额度由1500元/月提高到1800元/月(21600元/年), 夫妻双方最高提取额度由3000元/月提高到3600元/月(43200元/年)。缴存人家庭有两个及以上子女, 在重庆辖区内无房且租赁商品住房的, 中心城区缴存人在现行标准基础上提高到每人2700元/月(32400元/年), 夫妻双方为5400元/月(64800元/年)。

来源: 各政府官网, 中国经济时报, 中房网, 国金证券研究所

地产公司动态

图表25: 地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
金地集团	2023/6/5	经营业绩	2023年5月, 公司实现签约面积79.0万方, 同比上升19.01%; 签约金额132.3亿元, 同比下降6.77%。2023年1-5月, 公司累计实现签约面积398.2万方, 同比上升34.41%; 累计实现签约金额723.5亿元, 同比上升0.21%。

公司名称	公告时间	类型	内容
合景泰富集团	2023/6/5	经营业绩	2023年5月,公司及其合营企业及联营公司的预售额为人民币23.80亿元,同比减少42.2%;预售建筑面积约为14.9万方,同比减少24.7%。
金地商置	2023/6/5	经营业绩	2023年5月,公司合约销售总额约人民币32.42亿元,合约销售总面积约25.04万方,销售均价约人民币12900元/平。2023年1-5月,公司累计合约销售总额约人民币162.08亿元,累计销售总面积约107.04万方。
中南建设	2023/6/5	经营业绩	2023年5月,公司合同销售金额37.5亿元,销售面积32.8万方。2023年1-5月,公司累计合同销售金额198.1亿元,同比减少24.3%;销售面积167.2万方,同比减少20.6%。
碧桂园	2023/6/5	经营业绩	2023年5月,公司及其附属公司,连同其合营公司和联营公司于权益合同销售金额约人民币182.0亿元,权益合同销售建筑面积约226万方。
建业地产	2023/6/5	经营业绩	2023年5月份,公司物业合同销售额人民币15.23亿元,同比减少29.8%;合同销售建筑面积24.13万方,同比减少21.7%;销售均价人民币6314元/平,同比减少10.3%。2023年1-5月,公司物业合同销售总额人民币87.64亿元,同比减少20.8%;总合同销售建筑面积125.96万方,同比减少14.6%;销售均价人民币6958元/平,同比减少为7.3%。
融创中国	2023/6/5	经营业绩	2023年5月,公司合同销售金额约人民币77.9亿元,合同销售面积约55.8万方,合同销售均价约人民币13960元/平。2023年1-5月,公司累计实现合同销售金额约人民币451.2亿元,累计合同销售面积约337.2万方,合同销售均价约人民币13380元/平。
雅居乐集团	2023/6/5	经营业绩	2023年5月,公司及其附属公司连同集团合营公司及联营公司以及由本集团管理并以“雅居乐”品牌销售的房地产项目的预售金额合计为42.0亿元,建筑面积28.7万方,销售均价14660元/平。2023年1-5月,集团连同本集团合营公司及联营公司以及雅居乐项目的预售金额合计为246.9亿元,建筑面积为165.1万方,销售均价14949元/平。
金科股份	2023/6/5	高管增持	公司今日收到陈星宏、罗利成、王伟、宋柯、黄中强、杨惠、喻林强、吴亚春、谢滨阳、宗慧杰、张勇等11位公司董事、高级管理人员及核心骨干的通知,截至2023年6月5日,上述人员已通过二级市场集中竞价交易方式合计增持公司股份144.27万股,占公司总股本的0.027%,合计增持金额为142.04万元。
金科股份	2023/6/5	增持进展	由控股股东金科控股指定的增持主体财聚投资通过集中竞价交易方式增持公司股份295万股,占公司总股本的0.0552%。截至本公告披露日,财聚投资已累计增持公司股份2167.91万股,占公司总股本的0.4060%。
中交地产	2023/6/6	定增进展	公司申请向特定对象发行股票获深交所发审委审核通过。
保利置业集团	2023/6/6	经营业绩	2023年5月,公司合同销售金额约人民币54亿元,合同销售面积约23.2万方,销售均价约人民币23188元/平。2023年1-5月,公司累计实现合同销售金额约人民币333亿元,同比增长212%;累计合同销售面积约131.8万方,销售均价约人民币25273元/平。
融信中国	2023/6/6	经营业绩	2023年5月,公司合约销售额约为人民币20.29亿元,合约建筑面积约为12.13万方,销售均价人民币16726元/平。2023年1-5月,公司总合约销售额约为人民币79.80亿元,总合约建筑面积约为59.82万方,销售均价人民币13341元/平。
福星股份	2023/6/6	定增进展	公司向特定对象发行股票申请获得深交所上市审核中心审核通过。
中国海外发展	2023/6/6	经营业绩	2023年5月,中国海外系列公司的合约物业销售金额约人民币293.45亿元,同比上升11.2%;已售楼面面积约115.15万方,同比上升12.7%。2023年1-5月,中国海外系列公司累计合约物业销售金额约人民币1469.78亿元,同比上升54.7%;累计已售楼面面积约665.84万方,同比上升50.5%。
首开股份	2023/6/6	经营业绩	2023年5月,公司实现签约面积18.37万方,签约金额53.51亿元。2023年1-5月,公司共实现签约面积112.30万方,同比增长3.09%;签约金额290.58亿元,同比降低14.75%。
中梁控股	2023/6/6	经营业绩	2023年5月,公司连合营企业及联营公司的合约销售额约人民币31.9亿元,合约销售面积约32.6万方,销售均价约人民币9800元/平。2023年1-5月,公司连合营企业及联营公司的累计合约销售金额约人民币179.2亿元,累计合约销售面积约180.3万方。销售均价约人民币9900元/平。

公司名称	公告时间	类型	内容
中国金茂	2023/6/6	经营业绩	2023年5月,公司签约销售金额141.8亿元,签约销售建筑面积约73.53万方。2023年1-5月,公司累计取得签约销售金额共计728.12亿元,累计签约销售建筑面积约413.44万方。
正荣地产	2023/6/6	经营业绩	2023年5月,公司连同合营公司及联营公司的合约销售金额约人民币15.66亿元,合约销售建筑面积约11.27万方,销售均价约人民币14000元/平。2023年1-5月,公司连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约人民币80.07亿元,合约销售建筑面积约54.31万方,销售均价约人民币14700元/平。
时代中国控股	2023/6/6	经营业绩	2023年5月,公司合同销售金额约人民币14.18亿元,签约建筑面积约8万方。2023年1-5月,公司累计合同销售金额约人民币83.63亿元,签约建筑面积约49.7万方。
新城控股	2023/6/6	经营业绩	2023年5月,公司合同销售金额约70.33亿元,同比下降36.53%;销售面积约90.36万方,同比下降20.91%。2023年1-5月,公司累计合同销售金额约357.00亿元,同比下降30.23%;累计销售面积约422.30万方,同比下降19.57%。
绿城中国	2023/6/6	经营业绩	2023年5月,公司自投项目销售面积约46万方,销售金额约128亿元;以绿城品牌销售的代建管理项目销售面积约52万方,合同销售金额约69亿元。2023年1-5月,公司合同销售面积约281万方,合同销售金额约828亿元,权益销售金额约520亿元;代建项目合同销售面积约187万方,合同销售金额约258亿元。综上,2023年1-5月,公司累计取得总合同销售面积约468万方,总合同销售金额约1086亿元。
金科股份	2023/6/6	收购股权	公司拟以发行股份的方式购买股东金科控股的控股子公司科易小贷持有的恒昇大业20%股权。恒昇大业四大核心主营业务分别为:绿色新型建材业务、装配式EPC总包业务、BIM及智能管控服务建筑产业化咨询服务。
合生创展集团	2023/6/7	经营业绩	2023年5月,公司及其合营公司及联营公司的合约销售金额约人民币23.23亿元,其中物业合约销售约22.68亿元,装修合约销售约0.55亿元。2023年1-5月,公司及其合营公司及联营公司的总合约销售金额为约人民币139.75亿元,其中物业合约销售约136.55亿元,装修合约销售约3.20亿元;合约销售面积约37.44万方;销售均价人民币36477元/平。
中骏集团控股	2023/6/7	经营业绩	2023年5月,公司连同其合营公司及联营公司实现合同销售金额约人民币31.02亿元,同比减少35%;合同销售面积24.49万方,同比减少39%;销售均价人民币12669元/平。2023年1-5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约人民币170.75亿元,同比减少36%;累计合同销售面积134.81万方,同比减少34%,销售均价人民币人民币12666元/平。
德信中国	2023/6/7	经营业绩	2023年5月,公司合约销售金额约人民币21.50亿元,合约销售面积约14.1万方。2023年1-5月,公司累计合约销售金额约人民币117.10亿元,累计合约销售面积约66.8万方。
招商蛇口	2023/6/7	经营业绩	2023年5月,公司实现签约销售面积111.75万方,同比增加55.19%;实现签约销售金额266.19亿元,同比增加65.16%。2023年1-5月,公司累计实现签约销售面积553.44万方,同比增加66.74%;累计实现签约销售金额1368.11亿元,同比增加76.41%。
保利发展	2023/6/8	经营业绩	2023年5月,公司实现签约面积262.63万方,同比增加7.84%;实现签约金额408.38亿元,同比增加7.46%。2023年1-5月,公司实现签约面积1150.34万方,同比增加13.26%;实现签约金额1966.64亿元,同比增加23.52%。
宝龙地产	2023/6/8	经营业绩	2023年5月,公司连同共同控制实体及联营公司的合约销售额约人民币30.54亿元,合约销售面积19.5万方。2023年1-5月,公司连同共同控制实体及联营公司的合约销售额约人民币150.14亿元,合约销售面积分别约96.63万方。
旭辉控股集团	2023/6/8	经营业绩	2023年5月,公司合同销售金额约人民币70.0亿元,权益合同销售金额约人民币35.3亿元,合同销售面积约48.03万方,销售均价约人民币15000元/平。2023年1-5月,公司累计合同销售金额约人民币364.3亿元,权益合同销售金额约人民币188.4亿元,合同销售面积约248.06万方,销售均价约人民币15400元/平。
荣盛发展	2023/6/8	收购股权	公司拟通过发行股份的方式购买荣盛盟固利新能源科技股份有限公司76.45%股份,标的

公司名称	公告时间	类型	内容
			公司主营业务新能源汽车动力电池及储能电池电芯及系统的研发、生产和销售；本次交易完成后，新能源业务将成为公司主营业务之一。
荣盛发展	2023/6/8	高管增持	公司部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干计划自6月9日起未来3个月内，以自有或自筹资金通过二级市场集中竞价方式对公司股票进行增持，增持价格不高于1.20元/股，增持金额合计不低于7565万元人民币且不超过1.21亿元。
远洋集团	2023/6/9	经营业绩	2023年5月，公司连同其附属公司、合营公司及联营公司协议销售额约人民币50.4亿元，协议销售楼面面积约39.03万方，协议销售均价约人民币12900元/平。2023年1-5月，累计协议销售额约人民币286.2亿元，累计协议销售楼面面积约212.69万方，累计协议销售均价约人民币13500元/平。
禹洲集团	2023/6/9	经营业绩	2023年5月，公司合约销售金额人民币22.53亿元，销售面积11.15万方，销售均价人民币20217元/平。2023年1-5月，公司累计销售金额人民币97.21亿元，累计销售面积57.76万方，销售均价人民币16832元/平。
世茂集团	2023/6/9	经营业绩	2023年5月，公司合约销售额约人民币40.1亿元，合约销售面积26.80万方，销售均价人民币14946元/平。2023年1-5月，公司合约销售额约人民币238.6亿元，合约销售面积158.13万方，销售均价人民币15086元/平。
富力地产	2023/6/9	经营业绩	2023年5月，公司销售收入约人民币15.4亿元，销售面积约12.21万方。2023年1-5月，公司总销售收入约人民币105.6亿元，销售面积约65.8万方。
华润置地	2023/6/9	经营业绩	2023年5月，公司及其附属公司合同销售金额约人民币313.0亿元，同比增加54.1%；合同销售建筑面积约104.02万方，同比增加9.0%；权益合同销售金额229.4亿元，同比增加71.7%；权益合同销售建筑面积78.26万方，同比增加16.7%。2023年1-5月，累计合同销售金额约人民币1433.3亿元，同比增加76.2%；合同销售建筑面积约567.15万方，同比增加36.5%。
弘阳地产	2023/6/9	经营业绩	2023年5月，公司合约销售金额人民币20.19亿元，销售面积14.37万方，销售均价人民币14044元/平。2023年1-5月，公司累计合约销售金额为人民币115.21亿元，累计销售面积82.15万方，销售均价人民币14024元/平。
保利发展	2023/6/9	定增进展	公司向特定对象发行股票方案获得上交所审核通过。
上坤地产	2023/6/9	经营业绩	2023年1-5月，公司连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约人民币14.7亿元，合约销售面积约13.42万方，销售均价约10969元/平。
龙湖集团	2023/6/9	经营业绩	2023年5月，公司总合同销售金额人民币145.6亿元，合同销售面积83.5万方；权益合同销售金额人民币94.1亿元，权益合同销售面积54.6万方。2023年1-5月，公司累计总合同销售金额人民币817.2亿元，合同销售面积474.8万方。

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
2023/6/5	十堰	市民政局联合市发改委、市人社局、市住建局、市卫健委、市医保局等单位出台《关于推进物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》，着力构建“物业+养老”融合服务模式。《意见》明确，2023年，各县市区（不含张湾区、茅箭区）要结合红色物业建设，至少打造1个“物业+养老”服务示范点，张湾区、茅箭区每个街道至少打造1个示范点。到2025年，全市基本建立标准统一、模式多样、政策配套、布局规范、结构合理的多元化、多层次“物业+养老”服务网络。《意见》提出，构建“物业+养老”融合服务模式。支持小区加装电梯、楼道扶手。鼓励物业开办医务室、幸福食堂。鼓励为高龄老人提供助餐代购服务。

来源：十堰日报，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
华发物业服务	2023/6/5	成立新公司	公司新增投资企业华发物业服务(辽宁)有限公司, 注册资本500万元人民币, 由公司100%持股。
恒大物业	2023/6/5	经营业绩	2021年, 公司收入131.93亿元, 同比增长22.37%; 归母净利润-3.16亿元, 由盈转亏。2022年, 公司收入118.09亿元, 同比减少10.49%; 归母净利润14.23亿元, 扭亏为盈。
弘阳服务	2023/6/7	关联交易	公司与弘阳地产签订了补充车位销售及租赁代理服务框架协议, 根据该协议, 弘阳服务成员公司应分别向弘阳地产集团成员公司支付车位销售及租赁代理服务框架协议及新车位销售及租赁代理服务框架协议下的销售代理服务可退还保证金。

来源: 各公司公告, 乐居财经, 国金证券研究所

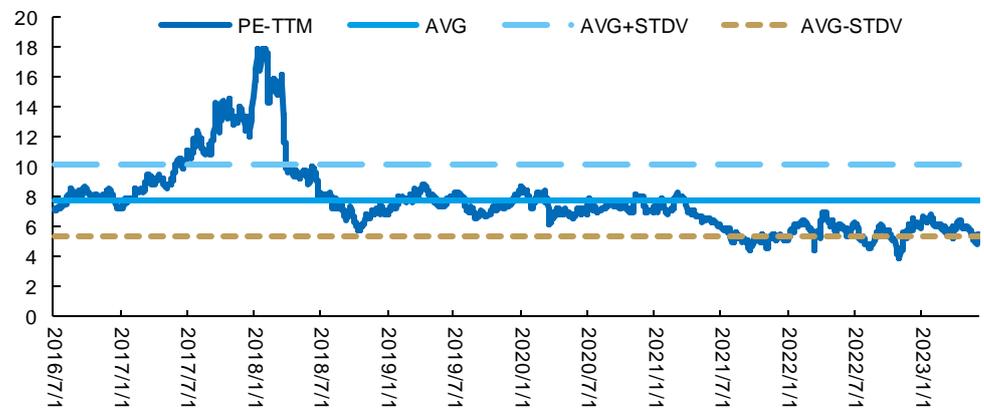
行业估值

图表28: A股地产PE-TTM



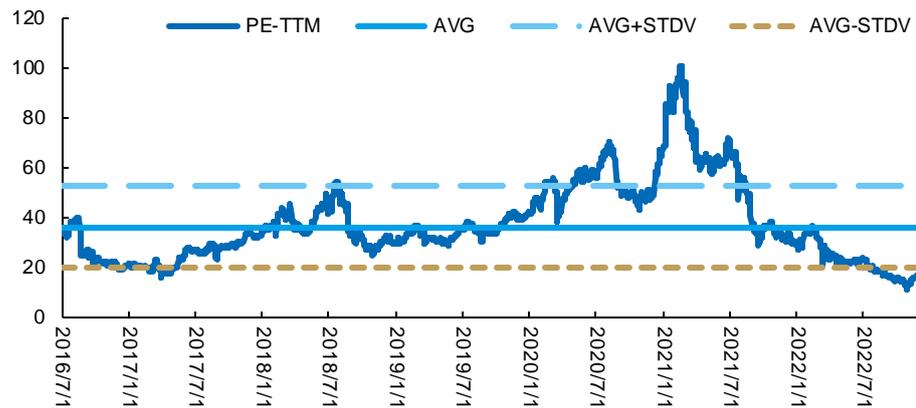
来源: wind, 国金证券研究所

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		
				2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E
000002.SZ	万科A	增持	1,650	7.3	6.9	6.4	226.2	238.2	259.6	0%	5%	9%
600048.SH	保利发展	买入	1,603	8.7	7.1	5.7	183.5	227.1	279.3	-33%	24%	23%
001979.SZ	招商蛇口	买入	1,032	24.2	15.7	9.7	42.6	65.9	106.5	-59%	55%	62%
600153.SH	建发股份	买入	331	5.3	4.3	3.7	62.8	77.1	88.6	3%	23%	15%
002244.SZ	滨江集团	买入	280	7.5	5.9	4.6	37.4	47.2	61.4	24%	26%	30%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,758	7.6	6.8	5.7	232.6	260.0	307.3	-42%	12%	18%
3900.HK	绿城中国	买入	191	7.4	3.1	2.8	25.8	61.6	68.5	-21%	138%	11%
1908.HK	建发国际集团	买入	298	6.0	4.8	3.5	49.3	62.4	85.1	40%	26%	36%
2423.HK	贝壳*	买入	1,523	53.6	19.7	15.4	28.4	77.4	98.7	24%	172%	28%
9666.HK	金科服务	买入	67	N.A.	13.3	11.1	-18.2	5.1	6.1	-272%	128%	19%
9983.HK	建业新生活	买入	33	5.8	4.8	4.2	5.6	6.8	7.8	-9%	21%	14%
6098.HK	碧桂园服务	买入	307	15.8	13.7	11.4	19.4	22.3	26.9	-52%	15%	20%
1209.HK	华润万象生活	买入	792	35.9	28.3	23.6	22.1	28.0	33.6	28%	27%	20%
3316.HK	滨江服务	买入	50	12.2	9.6	7.5	4.1	5.3	6.7	28%	28%	28%
6626.HK	越秀服务	买入	45	10.7	9.3	8.0	4.2	4.8	5.6	16%	16%	16%
2156.HK	建发物业	买入	48	19.2	13.8	10.1	2.5	3.4	4.7	55%	39%	36%
平均值			625	15.1	10.4	8.3	58.0	74.5	90.4	-17%	47%	24%
中位值			302	8.7	8.2	6.9	27.1	54.4	64.9	2%	26%	20%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 1) 数据截至 2023 年 6 月 9 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：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心
紫竹国际大厦 7 楼		18 楼 1806