

新房成交止跌回升，大连允许公积金支付首付

房地产及物管行业周报

——2023年W24 (2023.6.10-6.16)

行业评级：看好

2023年6月19日

分析师	杨凡
邮箱	yangfan02@stocke.com.cn
电话	13916395118
证书编号	S1230521120001
联系人	吴贵伦

本周核心观点

- **政策面：**各地政策放松持续，江西省全面推行带押过户，大连市允许提取公积金支付首付款。中央：自然资源部：实施复垦复耕要充分尊重农民意愿以及支持公、铁路等线性基础设施工程多线共廊用地新模式。各地：1) 江西省全面推行不动产“带押过户”；2) 赣州市进一步优化公积金贷款方案，提高了公积金的支持力度；3) 湖北省鼓励国有企业以多种方式盘活利用存量土地，同时对清理出的低效闲置土地，鼓励纳入土地储备；4) 郑州市推动房地产与金融形成良性循环，支持刚性和改善性住房需求；5) 大连市、福清市出台组合政策，包括下调住房贷款利率下限，购房补贴，优化住房公积金政策，带押过户等。
- **基本面：**本周新房及二手房市场止跌回升，成交量环比均上升，但单周成交绝对值看来仍未恢复到4月及5月水平。本周30大中城市商品房成交面积271万平，环比+13.5%，环比增速较上周上升47.4pct；同比-35%，同比增速较上周下降33.5pct。分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积均环比上升。18城二手房成交面积142平，环比+0.3%，环比增速较上周上升9.9pct，同比-13.2%，同比增速较上周下降35pct。分线城市来看，本周一、二线城市成交面积环比略微上升，三线城市环比稍降。
- **板块行情：**本周SW房地产上涨0.23%，房地产跑输大盘-3.07pct，表现弱于大市。恒生地产建筑业上涨1.36%，房地产跑输大盘-2.00pct，表现弱于大市。恒生物业服务及管理上涨3.22%，恒生物业服务及管理跑输大盘0.13pct，表现弱于大市。
- **本周观点：**本周国家统计局发布5月市场数据，销售面积及销售金额环比分别增长14%和9%。本周新房及二手房市场止跌回升，成交量环比均上升，但6月新房市场单周成交绝对值看来仍未恢复到4月及5月水平。我们认为，5月销售规模环比保持正增长，主要由于4月基数较低原因；6月迎来房企传统的销售冲刺期，但从前两周成交数据来看，6月销售数据修复仍然承压。我们认为，销售修复动能仍然偏弱，房企风险未完全出清，中央及地方政策放松预期加强。本周招商蛇口收到证监会关于公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复同意，成为三支箭后A股房企首单获批定增。我们认为，目前房企资金仍在和时间竞赛，资金充裕的房企竞争优势更大。在2023年一二线城市拿地竞争加剧，房企拿地策略趋同的情况下，核心城市拿地门槛有可能会逐步提高，资金实力雄厚或融资通畅的房企获得土储的竞争力更强。
- 我们继续看好：1) 都市圈聚焦型房企：华发股份、越秀地产、滨江集团；2) 全国化龙头房企：保利发展、招商蛇口、中国海外发展；建议关注：华润置地；3) 二手房新房联动逻辑持续存在，二手房中介贝壳和我爱我家持续看好。
- **风险提示：**1) 房企开发资金到位速度不及预期；2) 融资实质进展不及预期；3) 行业回暖速度不及预期。

目录

CONTENTS

01 地产板块

02 物业板块

03 公司公告

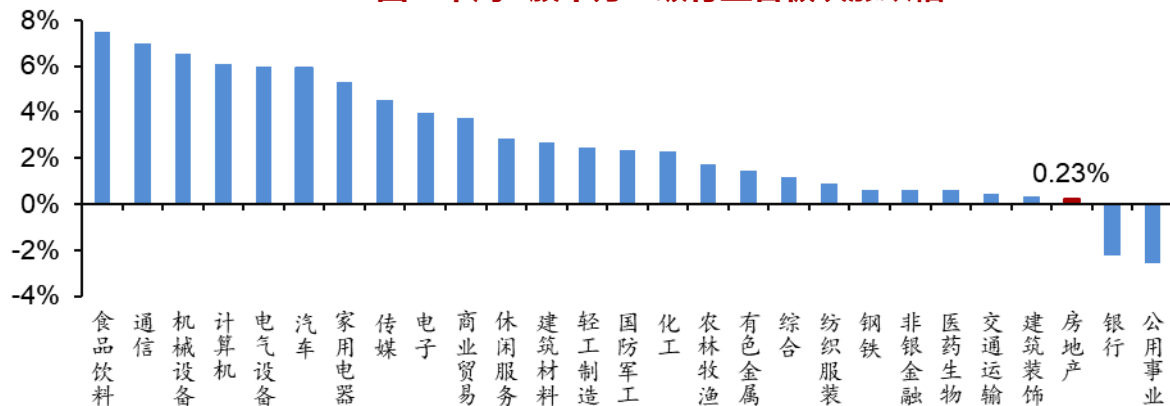
01

地产板块

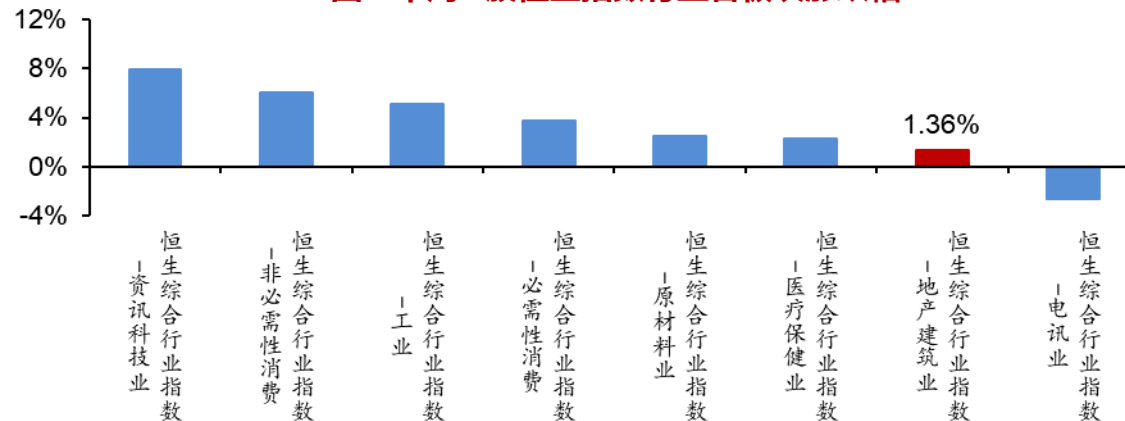
本周 (2023.6.10-2023.6.16) 沪深300上涨3.30%，**SW房地产上涨0.23%，房地产跑输大盘-3.07pct，表现弱于大盘。**从SW一级各板块表现来看，本周食品饮料板块领涨，房地产本周收益率排名第25，表现位于低水平。

恒生指数上涨3.35%，**恒生地产建筑业上涨1.36%，房地产跑输大盘-2.00pct，表现弱于大盘。**从恒生综指各板块表现来看，本周资讯科技业板块领涨，房地产本周收益率排名第7，表现位于低水平。

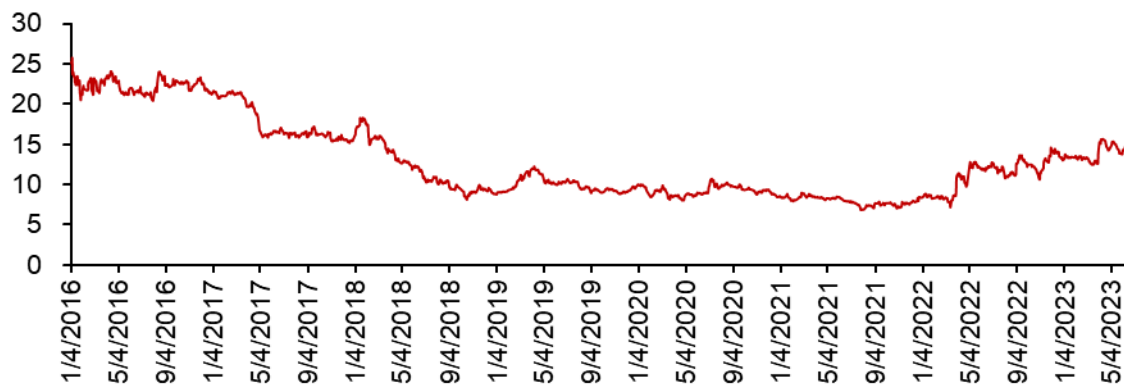
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE (TTM)



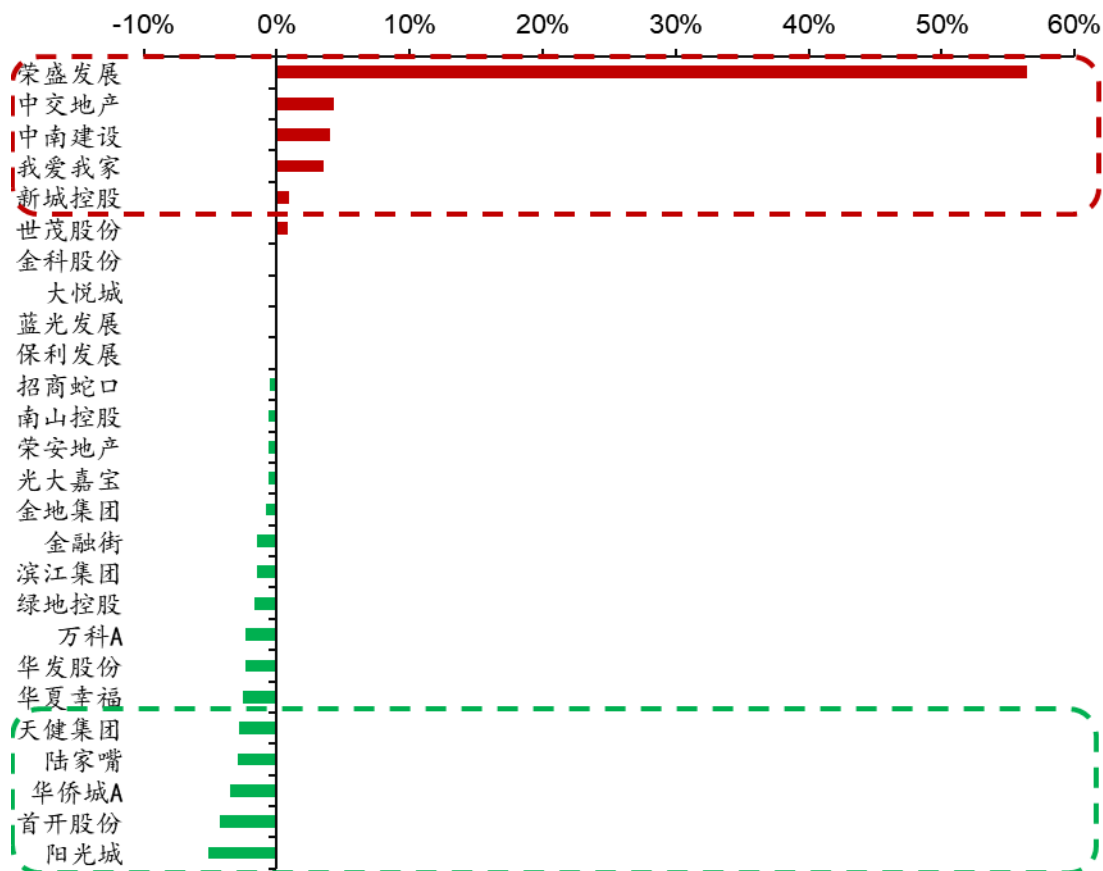
图：本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



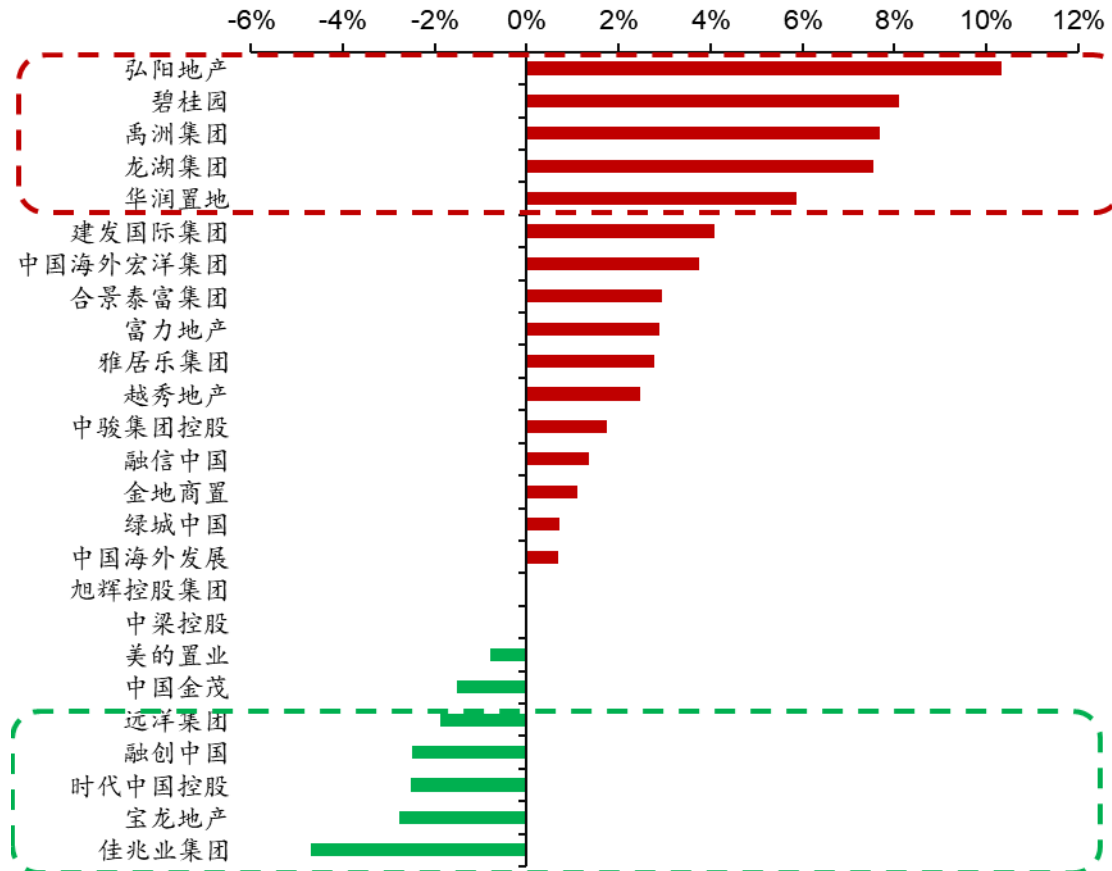
本周（2023.6.10-2023.6.16）A股标的中有6家公司上升。其中，表现前5的公司为：**荣盛发展**（+56.41%）、**中交地产**（+4.26%）、**中南建设**（+4.00%）、**我爱我家**（+3.55%）和**新城控股**（+0.94%）。

H股标的中有16家公司上升。其中，表现前5的公司为：**弘阳地产**（+10.34%）、**碧桂园**（+8.09%）、**禹洲集团**（+7.69%）、**龙湖集团**（+7.56%）和**华润置地**（+5.87%）。

图：本周A股重点跟踪地产个股涨跌幅



图：本周H股重点跟踪地产个股涨跌幅



代码	公司简称	市值 (亿元)	年初收盘价 (元)	最新收盘价 (元)	年内累计涨 幅 (%)	每股收益 (元每股)				PE (倍)			
						2022A	2023E	2024E	2025E	2022E	2023E	2024E	2025E
000002.SZ	万科A	1,640	18.20	14.54	-20%	2.03	1.98	2.07	2.16	7.16	7.35	7.04	6.73
600048.SH	保利发展	1,622	15.13	13.55	-10%	2.34	1.79	2.01	2.21	5.80	7.58	6.74	6.14
001979.SZ	招商蛇口	1,040	12.63	13.44	6%	0.96	0.89	1.30	1.58	13.98	15.17	10.32	8.48
600383.SH	金地集团	348	10.23	7.70	-25%	2.00	1.43	1.52	1.65	3.85	5.40	5.06	4.67
000069.SZ	华侨城A	384	5.33	4.68	-12%	0.13	0.16	0.32	0.47	37.03	29.89	14.84	9.99
601155.SH	新城控股	340	20.50	15.06	-27%	2.58	1.95	2.29	2.63	5.84	7.72	6.58	5.72
000402.SZ	金融街	143	5.25	4.77	-9%	0.57	0.43	0.43	0.61	8.43	11.22	11.01	7.85
002244.SZ	滨江集团	281	8.83	9.02	2%	1.25	1.45	1.73	2.02	7.24	6.24	5.21	4.48
000961.SZ	中南建设	60	2.19	1.56	-29%	0.07	0.07	0.00	0.00	23.96	22.45	—	—
000031.SZ	大悦城	167	3.76	3.89	3%	0.03	0.17	0.26	0.40	146.24	22.45	15.21	9.79
000656.SZ	金科股份	57	1.91	1.07	-44%	0.75	0.66	0.69	0.00	1.44	1.61	1.55	—
600325.SH	华发股份	219	9.06	10.35	14%	1.63	1.39	1.57	1.77	6.35	7.46	6.59	5.86
000090.SZ	天健集团	98	5.46	5.23	-4%	1.22	1.09	1.15	1.21	4.28	4.79	4.55	4.31
600376.SH	首开股份	109	5.69	4.21	-26%	-0.05	0.17	0.28	0.41	-84.71	24.59	14.85	10.30
均值										13.35	12.42	8.43	7.03
代码	公司简称	市值 (亿港元)	年初收盘价 (港元)	最新收盘价 (港元)	年内累计涨 幅 (%)	每股收益 (元每股)				PE (倍)			
						2022A	2023E	2024E	2025E	2022E	2023E	2024E	2025E
0081.HK	中国海外宏洋集团	148	3.39	4.15	22%	—	1.02	1.08	1.24	—	3.30	3.11	2.72
0123.HK	越秀地产	382	9.45	9.50	1%	—	1.09	1.23	1.39	—	7.08	6.23	5.53
0688.HK	中国海外发展	1,961	20.60	17.92	-13%	—	2.51	2.76	3.08	—	5.79	5.26	4.72
0817.HK	中国金茂	172	1.68	1.29	-23%	—	0.26	0.29	0.33	—	4.07	3.54	3.21
0884.HK	旭辉控股集团	79	1.10	0.76	-31%	-0.21	0.31	0.38	—	-2.99	2.00	1.62	—
0960.HK	龙湖集团	1,300	24.30	20.50	-16%	—	4.00	4.21	4.56	—	4.15	3.95	3.64
1109.HK	华润置地	2,435	35.75	34.15	-4%	—	4.42	4.89	5.38	—	6.26	5.65	5.14
1238.HK	宝龙地产	43	1.57	1.05	-33%	—	—	—	—	—	—	—	—
1908.HK	建发国际集团	346	22.75	19.90	-13%	—	3.63	4.48	5.16	—	4.45	3.60	3.12
1918.HK	融创中国	85	4.58	1.56	-66%	—	—	—	—	—	—	—	—
2007.HK	碧桂园	517	2.67	1.87	-30%	—	0.23	0.23	0.30	—	6.59	6.59	5.13
3377.HK	远洋集团	40	1.09	0.52	-52%	—	—	—	—	—	—	—	—
3900.HK	绿城中国	216	11.40	8.54	-25%	—	1.87	2.19	2.66	—	3.70	3.16	2.60
3990.HK	美的置业	102	12.04	7.49	-38%	2.04	1.80	1.82	1.61	2.97	3.37	3.34	3.78
均值										-0.01	4.61	4.19	3.96

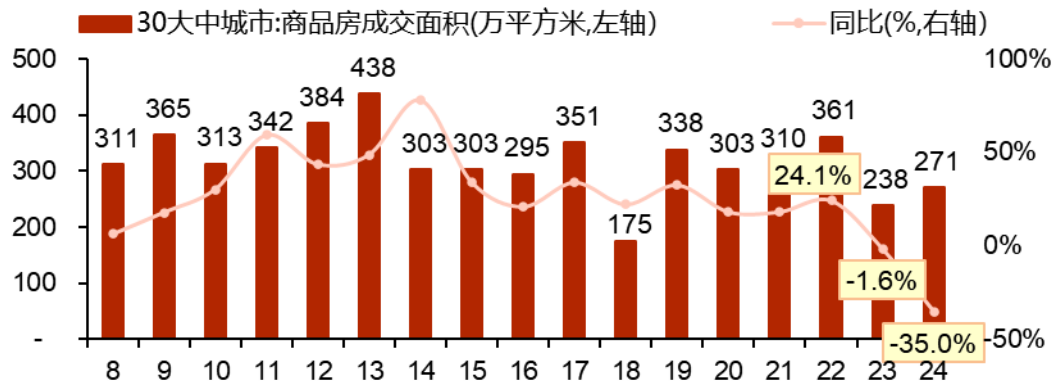
方式		时间	部门/城市	细节详述
中央		6月14日	自然资源部	6月14日，自然资源部耕地保护监督司副司长杨祝晖在发布会上介绍《关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》， 实施复垦复耕，要充分尊重农民意愿，根据实际情况适当给予经济补偿，要留出一定过渡期，坚决防止“简单化”“一刀切”。
				6月14日，自然资源部国土空间用途管制司司长赵毓芳在发布会上介绍《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》的相关内容。 在落实节约集约与完善资产供应方面，支持公路、铁路、轨道交通等线性基础设施工程立体复合、多线共廊等节约集约用地新模式，支持产业用地“标准地”出让。
各地因城施策	“带押过户”政策	6月11日	江西省	6月9日起，江西省全面推行不动产“带押过户”， 解决企业群众在不动产交易中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题，优化交易流程，实现便民惠企目标。
	住房公积金政策	6月12日	赣州市	延续实施“第二次使用住房公积金贷款最低首付款比例为30%”“在本市范围内购买商品住房的可以提取父母或子女名下住房公积金”“开通省内异地住房公积金贷款及购房提取业务”和“房地产开发项目取得商品房预售许可证后，住房公积金管理部门应当受理、审核住房公积金个人住房贷款，在不动产登记部门完成抵押登记后及时发放”等4项政策。自2023年7月1日起， 完善住房公积金首套房贷款政策。同日，赣州市还发布了关于优化调整住房公积金部分提取和贷款政策的通知。按照新规，办理了购（建）住房提取住房公积金和提前一次性结清住房贷款提取住房公积金不得申请公积金贷款 的期限由24个月调整为6个月。
	土地储备政策	6月13日	湖北省	6月13日，湖北省自然资源厅、省政府国资委联合印发《关于加快推进国有企业盘活利用存量土地的通知》， 明确提出8条政策措施，鼓励国有企业以多种方式盘活利用存量土地，同时对清理出的低效闲置土地，鼓励纳入土地储备。
	房地产金融支持政策	6月15日	郑州市	推动房地产与金融良性循环，支持房地产平稳健康发展。 落实差别化住房信贷政策，合理确定商业性个人住房贷款的最低首付款比例和利率要求，满足居民住房需求。充分利用“保交楼”专项借款和贷款支持计划等政策工具，保持开发贷款和债券融资稳定，加快保函置换预售监管资金业务，满足项目融资需求。推动金融机构融入“一楼一策一专班一银行”机制，争取总行专项支持，为牵头项目制定融资方案，加速资金投放。为重点房地产企业的并购提供金融支持和服务，暂不将并购贷款纳入房地产贷款集中度管理。支持租购并举的房地产新模式发展。

方式		时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	组合政策	6月15日	大连市	6月15日，大连市保持房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。《通知》明确， 下调2023年三季度新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限 ，具体下调事宜由人民银行和银保监局指导大连市市场利率定价自律机制确定； 科学安排房地产用地供应；实施房交会购房补贴政策；进一步支持新建非住宅商品房去库存；推进县区供给侧结构性改革去库存工作；持续优化公积金各项支持政策，支持职工提取住房公积金支付新建商品住房首付款，允许按月提取住房公积金偿还商业贷款。
		6月16日	福清市	近日，福建福清市政府办发布了《关于贯彻落实巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施的实施意见》。方案提到，推动金融机构加大对房地产项目（特别是收尾项目）金融扶持力度，缓解企业资金短缺。在支持合理住房消费方面，方案指出，结合新建商品住房库存实际， 落实最低购房首付比例和贷款利率政策，优化落实公积金政策，支持多孩家庭和新市民购房需求。鼓励举办房产推介会，营造促进住房消费的市场氛围。全面推行带押过户，实现二手房交易登记无需提前还贷。 2017年7月26日起至方案公布之日，凡在福清市购买新建商品住房的，购房合同签订满2年，并已取得不动产权证的即可转让； 方案公布之日起，凡在该市购买新建商品住房的，不再执行《福清市人民政府办公室关于强化房地产市场调控工作的通知》中的限转售政策。

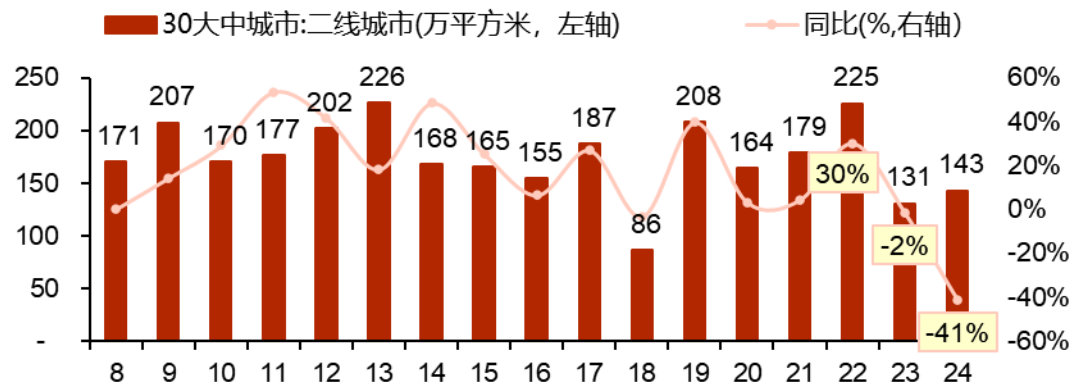
本周（2023.6.9-2023.6.15）30大中城市商品房成交面积271万平，环比+13.5%，环比增速较上周上升47.4pct；同比-35%，同比增速较上周下降33.5pct。

分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积均环比上升：1) 一线城市商品房成交面积73万平，环比+23%（较上周上升43.2pct），同比-24%（较上周下降33.7pct）；2) 二线城市商品房成交面积143万平，环比+9%（较上周上升51.3pct），同比-41%（较上周下降39.6pct）；3) 三线城市商品房成交面积55万平，环比+14%（较上周上升34.1pct），同比-28%（较上周下降16.3pct）。

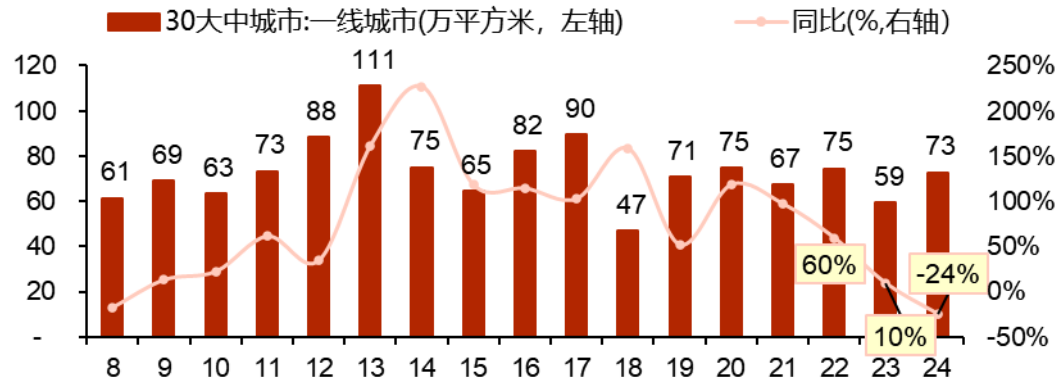
图：2023W8-2023W24城商品房周度成交面积和同比



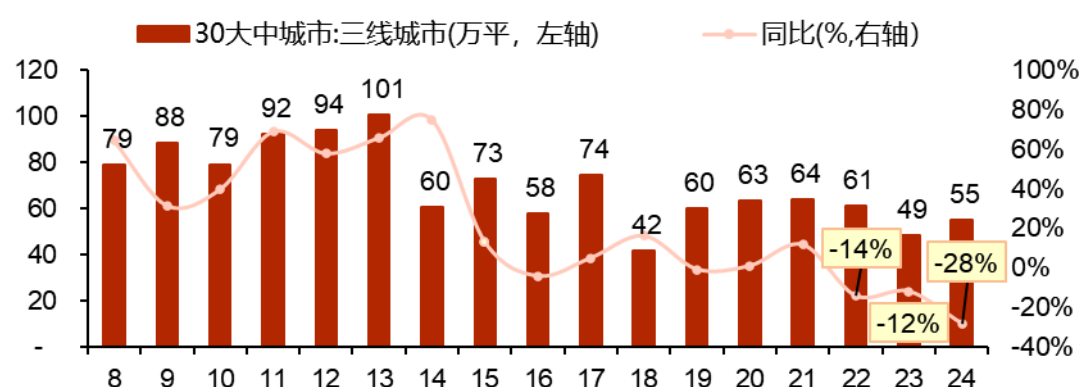
图：2023W8-2023W24二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W8-2023W24一线城市商品房周度成交面积和同比

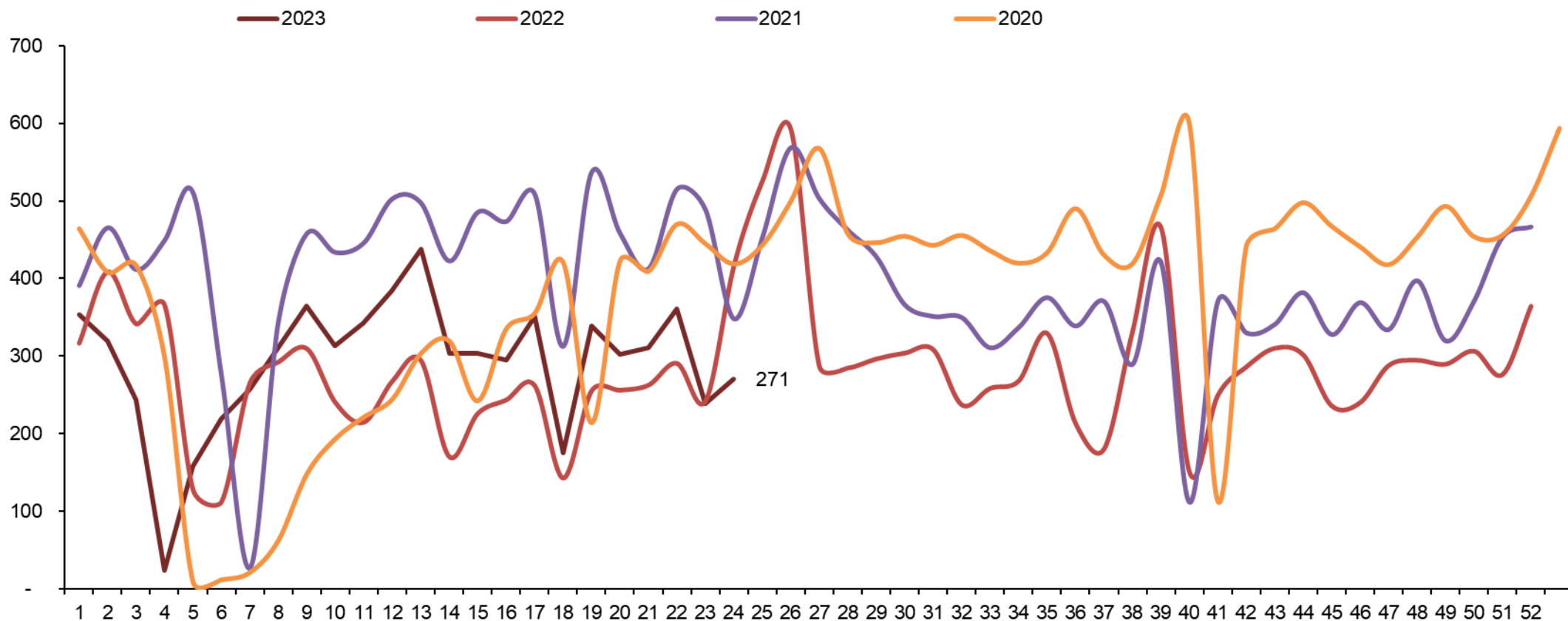


图：2023W8-2023W24三线城市商品房周度成交面积和同比



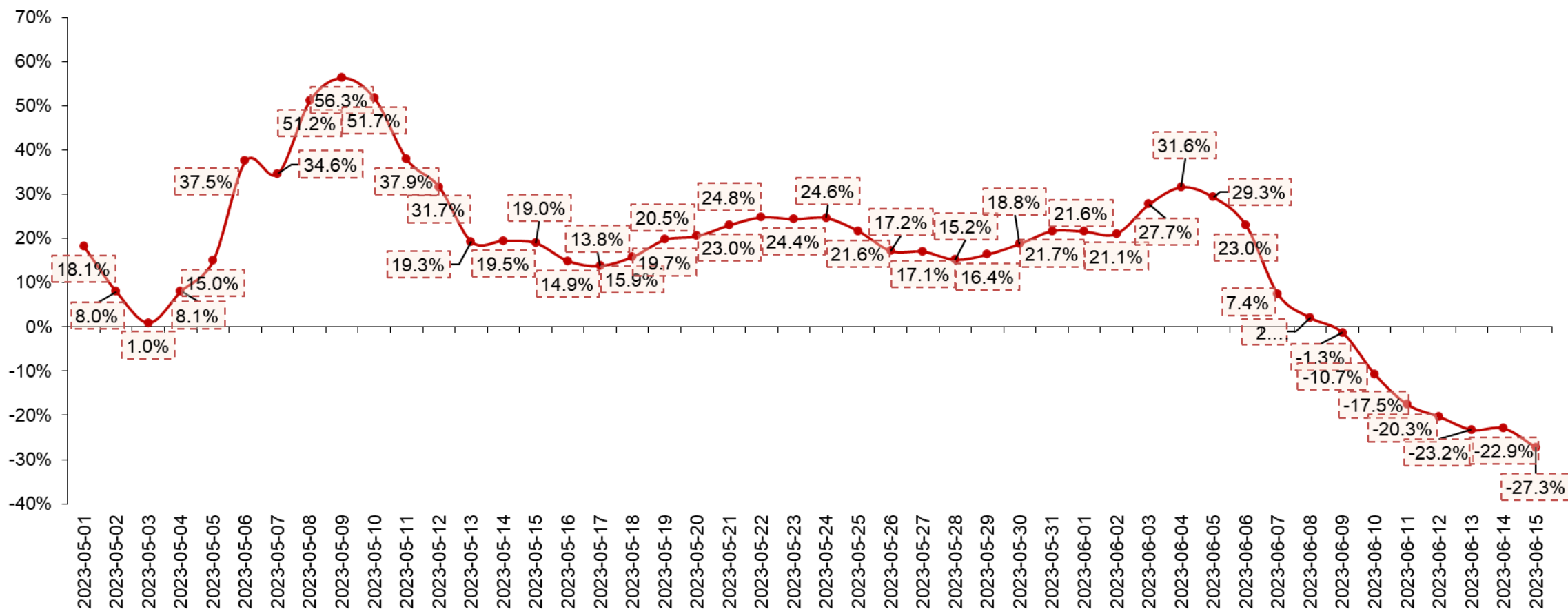
对比历史三年成交数据，本周30大中城市商品房成交面积处于近4年同期较低水平。截至2023年6月15日，30大中城市商品房累计成交面积6975.68万平，同比+10.22%，累计同比涨幅下降3.19pct。

图：2020-2023年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比自6月开始呈下降趋势，截至2023年6月15日，30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比为-27.3%。

图：2023年5月以来30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比 (%)



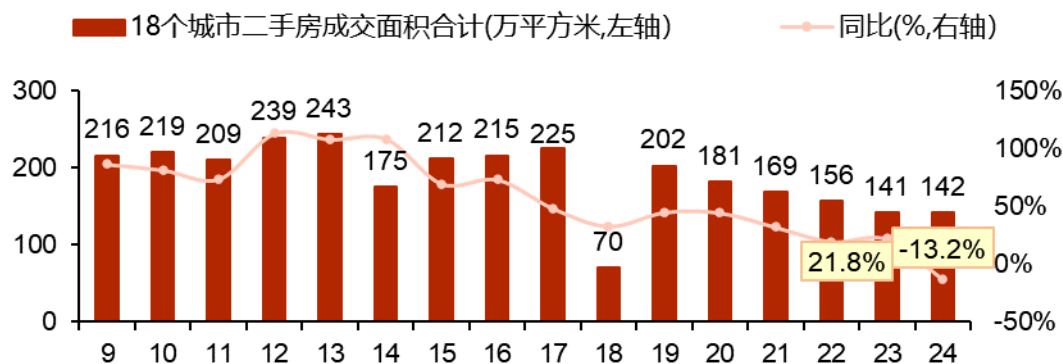
表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

	城市	本周成交面积 (万平)	上周成交面积 (万平)	周环比	周同比	23年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	16.2	15.2	6%	-36%	367.0	13%
	上海	33.8	24.9	36%	7%	712.1	61%
	广州	16.9	12.6	35%	-47%	399.3	17%
	深圳	5.8	6.6	-13%	-15%	147.7	-7%
二线城市	杭州	11.7	15.5	-25%	-26%	410.3	20%
	南京	10.4	14.1	-26%	-40%	359.2	-19%
	苏州	11.2	12.1	-8%	-73%	316.6	-15%
	宁波	5.6	7.0	-20%	-17%	206.4	19%
	无锡	5.2	4.3	22%	-39%	151.0	4%
	惠州	5.5	3.0	87%	2%	108.6	50%
	佛山	11.4	10.8	5%	-54%	368.4	10%
	珠海	—	—	—	—	66.4	-44%
	福州	2.1	2.3	-7%	-57%	89.2	-20%
	武汉	20.9	13.6	54%	-12%	728.5	27%
	成都	43.6	47.2	-8%	19%	990.4	12%
	青岛	29.7	18.9	57%	-56%	572.9	9%
	大连	—	—	—	—	13.7	-68%
	济南	15.1	14.7	3%	-41%	444.1	16%
三四线城市	扬州	5.6	3.1	82%	71%	85.1	33%
	嘉兴	0.9	1.6	-44%	-70%	55.6	20%
	温州	11.5	10.1	14%	77%	372.8	101%
	金华	3.8	3.8	1%	-32%	61.7	-32%
	江阴	1.6	1.6	-1%	-46%	60.4	37%
	连云港	—	—	—	—	—	—

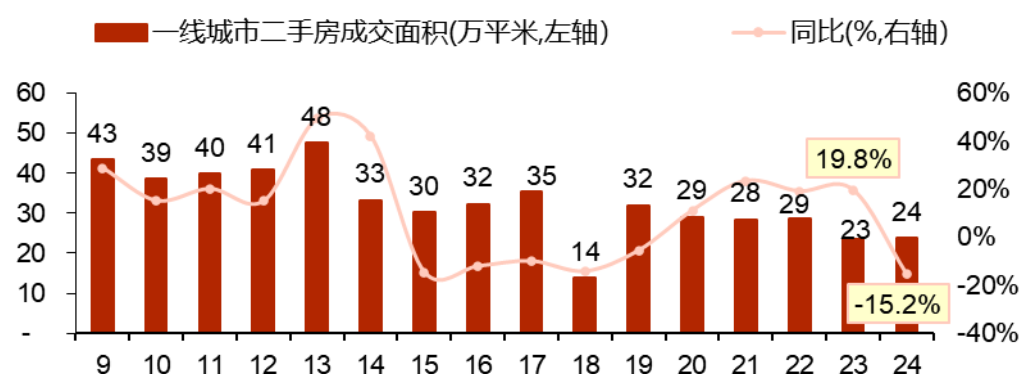
本周（2023.6.9-2023.6.15）18城二手房成交面积142平，环比+0.3%，环比增速较上周上升9.9pct，同比-13.2%，同比增速较上周下降35pct。

分线城市来看，本周一、二线城市成交面积环比略微上升，三线城市环比稍降：1) 一线城市成交面积24万平，环比+1.9%（较上周上升20pct），同比-15.2%（较上周下降35.1pct）；2) 二线城市成交面积110万平，环比+0.2%（较上周上升6.1pct），同比-13.4%（较上周下降35pct）；3) 三线城市成交面积8万平，环比-4.1%（较上周上升22.9pct），同比-1%（较上周下降32.1pct）。

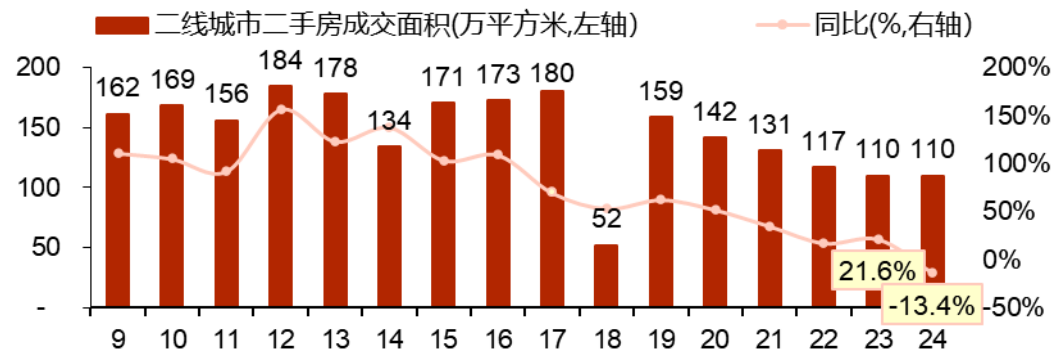
图：2023W9-2023W24 18城二手房周度成交面积和同比



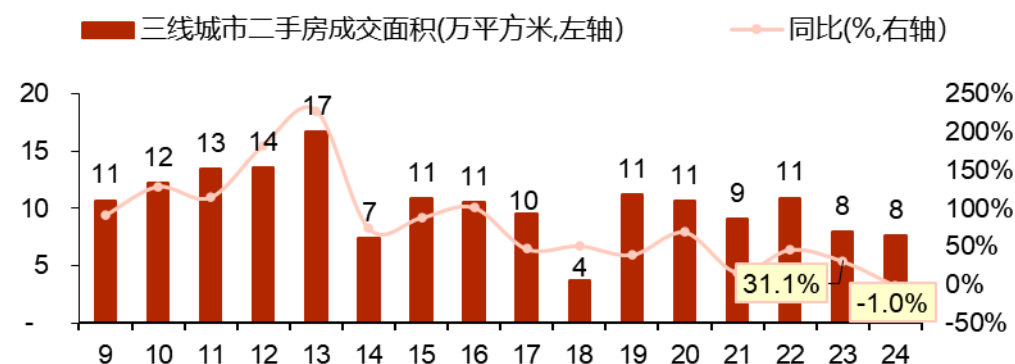
图：2023W9-2023W24 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W9-2023W24 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

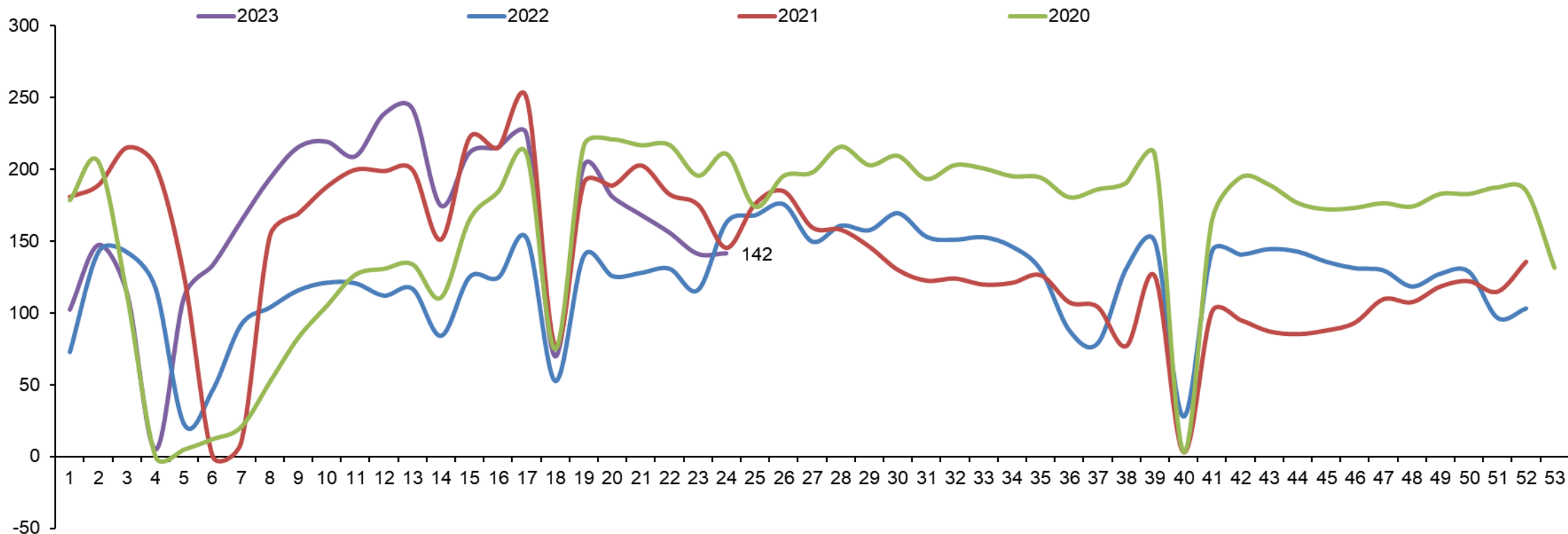


图：2023W9-2023W24 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



对比历史三年数据，本周18城二手房成交面积处于2020、2021、2022年的较低水平。2023年截至6月15日，18城二手房累计成交面积3983.81万平，同比+49.46%。

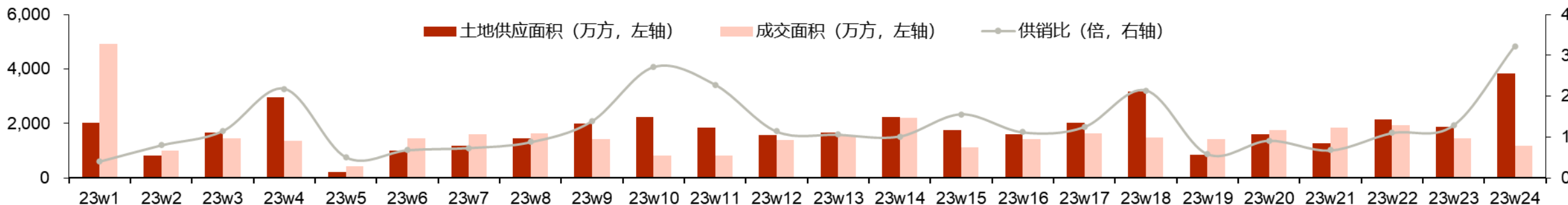
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



本周（2023.6.9-2023.6.15），全国100大中城市土地供应面积3827万平，环比+103%，同比+8%；土地成交面积1188万平，环比-18%，同比-24%，溢价率4.3%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积2万平，环比-98%，同比-98%，土地成交溢价率0%；2) 二线城市土地成交面积335万平，环比-34%，同比+23%，土地成交溢价率4.0%；3) 三线城市土地成交面积851万平，环比-3%，同比-30%，土地成交溢价率4.5%。

图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化

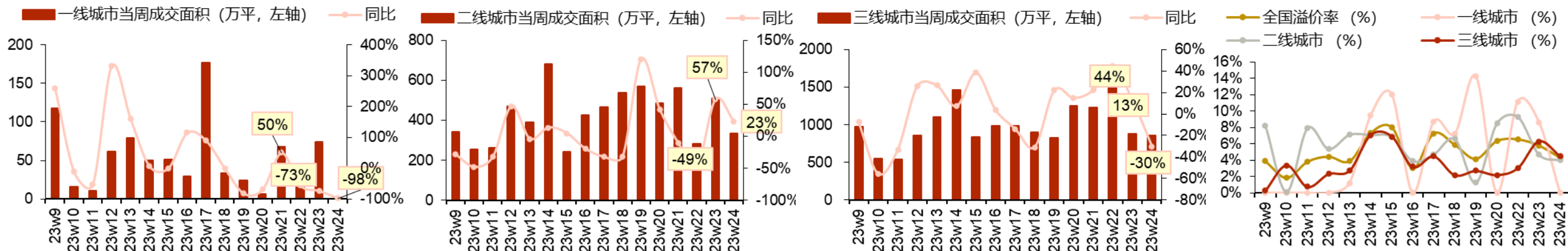


图：一线城市土地市场

图：二线城市土地市场

图：三线城市土地市场

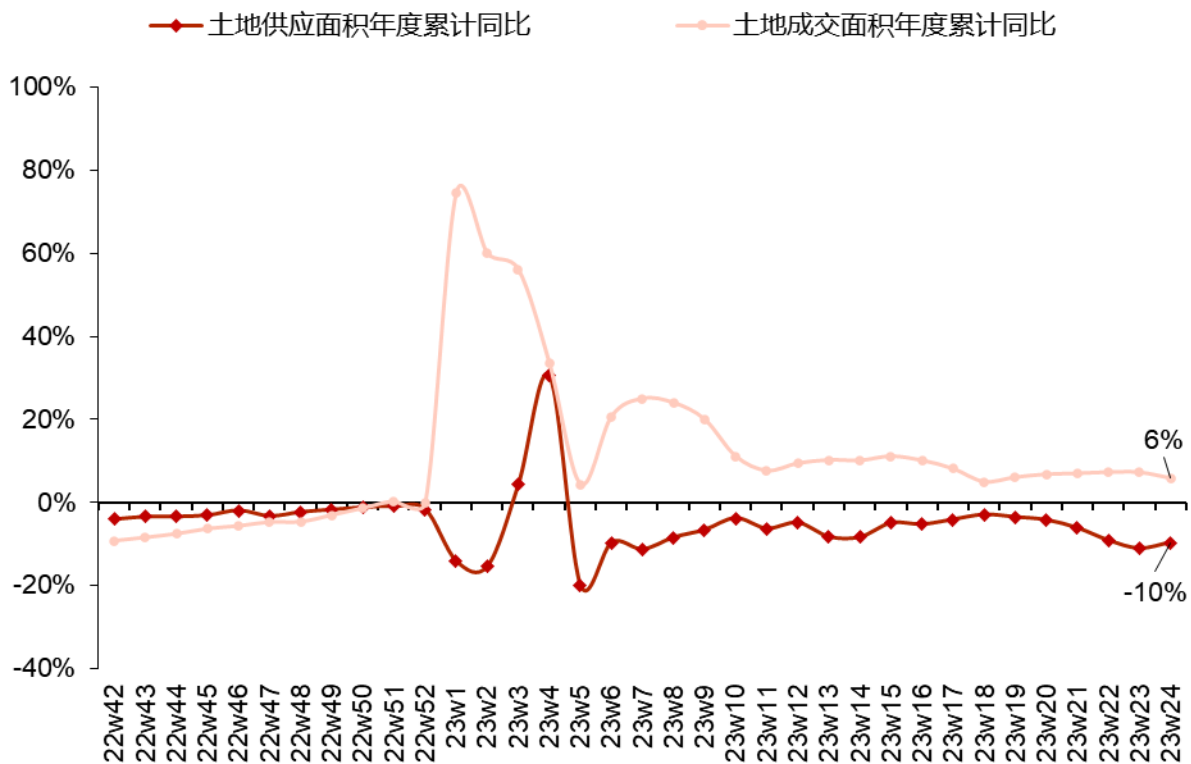
图：各线城市土地市场周溢价情况



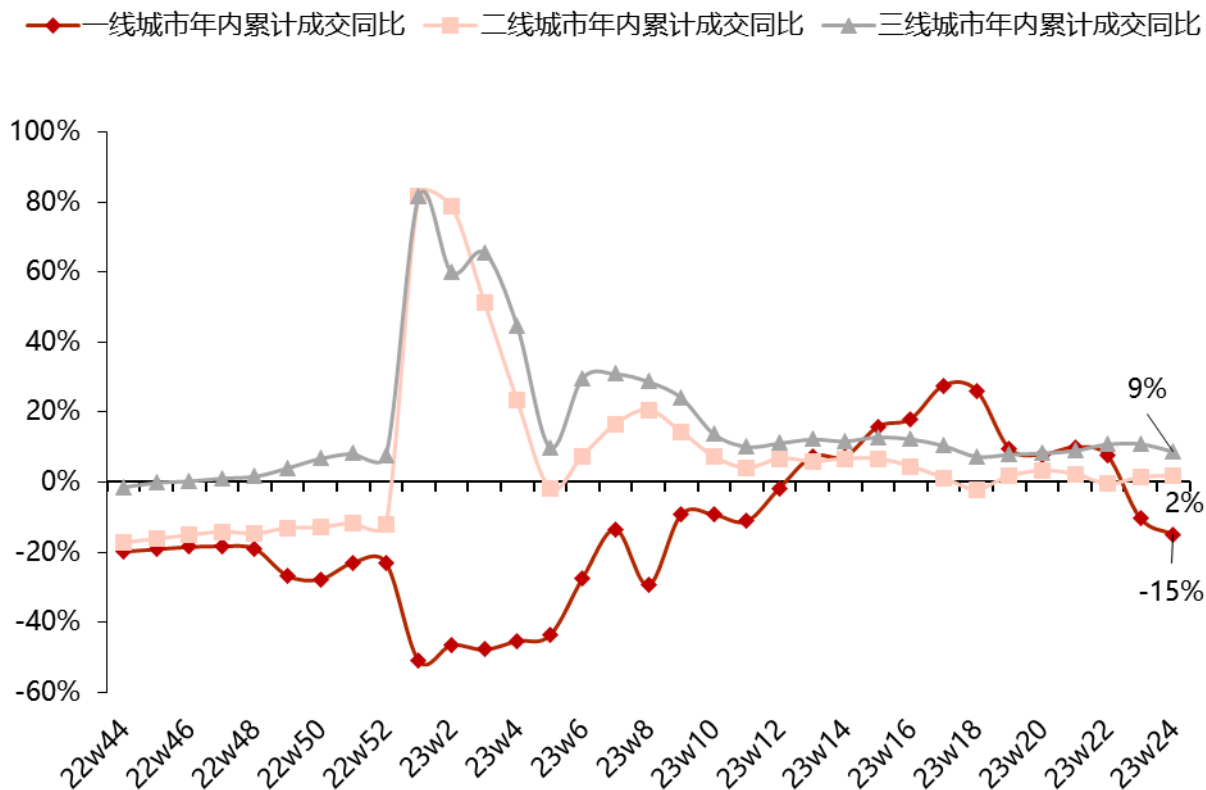
累计数据来看，截至2023年6月15日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积43029万平，同比-10%，累计成交面积37382万平，同比+6%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积1120万平，累计同比下降15%，同比增速较上周下降5pct；2) 二线城市土地累计成交面积10841万平，累计同比上升2%，同比增速较上周上升1pct；3) 三线城市土地累计成交面积25422.14万平，累计同比上升9%，同比增速较上周下降2pct。

图：2022W42-2023W24全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W44-2023W24各线城市土地市场周度累计同比



	发行人	发行日期	发行面额(亿元 / 亿美元)	利率 (%)	期限(年)	类型
境内债	苏高新集团	2023-6-15	—	—	3	一般中期票据
		2023-6-13	5	2.02%	0.29	超短期融资债券
		2023-6-13	2	2.01%	0.27	超短期融资债券
	滨江集团	2023-6-16	—	—	2	一般中期票据
	华润置地	2023-6-13	21.35	—	3	证监会主管ABS
	金融街	2023-6-14	10	20230616-20260615,票面利率:3.14%; 20260616-20280615,票面利率:3.14%+调整基点	5	一般公司债
	万科	2023-6-13	20	3.07%	3	一般中期票据

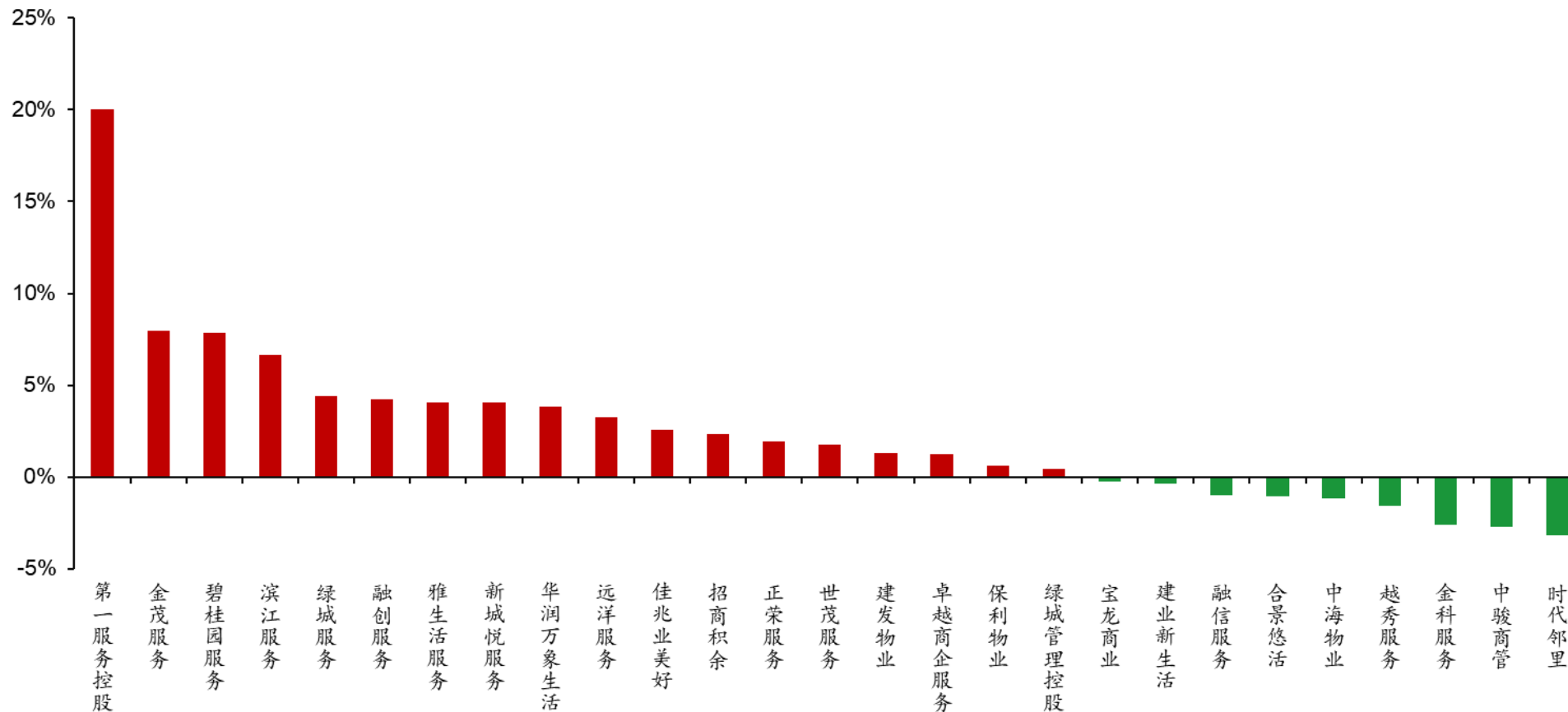
02

物业板块

本周（2023.6.10-2023.6.16）恒生指数上涨3.35%，恒生物业服务及管理上涨3.22%，恒生物业服务及管理跑输大盘0.13pct，表现弱于大市。

重点跟踪标的本周有18家公司上升。其中，表现前5的公司为：**第一服务控股**（+20.00%）、**金茂服务**（+7.99%）、**碧桂园服务**（+7.86%）、**滨江服务**（+6.62%）和**绿城服务**（+4.41%）。

图：本周AH股重点跟踪物业个股涨跌幅



代码	公司简称	市值 (亿港元)	年初收盘价 (港元)	最新收盘价 (港元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (元每股)				PE (倍)					PEG2023
						2022A	2023E	2024E	2025E	2021A	2022E	2023E	2024E	2025E	
6098.HK	碧桂园服务	370	19.44	10.98	-44%	—	1.16	1.37	1.47	7.44	—	8.24	6.97	6.52	-1.66
1516.HK	融创服务	76	4.20	2.47	-41%	—	0.22	0.26	0.28	5.24	—	9.58	8.12	7.62	-0.37
6049.HK	保利物业	230	46.05	41.55	-10%	—	2.51	3.12	3.79	23.63	—	14.38	11.57	9.53	0.51
0873.HK	世茂服务	43	2.82	1.74	-38%	—	0.25	0.30	—	3.29	—	6.05	5.05	—	-0.23
2869.HK	绿城服务	138	5.18	4.26	-18%	—	0.22	0.27	0.33	14.25	—	16.80	13.86	11.28	-2.13
1995.HK	旭辉永升服务	53	4.39	3.05	-31%	—	—	—	—	7.24	—	—	—	—	—
2669.HK	中海物业	277	8.13	8.43	4%	—	0.50	0.64	0.81	24.50	—	14.66	11.43	9.07	0.50
1755.HK	新城悦服务	40	9.20	4.62	-50%	—	0.65	0.75	0.84	6.48	—	6.17	5.35	4.76	2.48
9666.HK	金科服务	74	13.70	11.30	-18%	—	0.87	1.11	1.09	6.07	—	11.26	8.82	9.05	-0.42
6677.HK	远洋服务	19	2.25	1.59	-29%	0.38	0.50	0.63	—	3.74	3.64	2.79	2.20	—	0.18
0816.HK	金茂服务	31	5.80	3.39	-42%	—	0.46	0.55	0.63	13.41	—	6.36	5.38	4.65	0.14
1209.HK	华润万象生活	907	39.65	39.75	0%	—	1.24	1.56	1.92	45.74	—	27.94	22.15	18.01	1.00
1502.HK	金融街物业	10	2.79	2.70	-3%	—	—	—	—	6.37	—	—	—	—	—
9909.HK	宝龙商业	29	6.46	4.44	-31%	—	0.79	0.90	1.07	5.58	—	4.91	4.31	3.60	0.74
3913.HK	合景悠活	19	1.73	0.93	-46%	—	—	—	—	2.45	—	—	—	—	—
6989.HK	卓越商企服务	32	3.77	2.60	-31%	—	0.44	0.51	0.59	5.42	—	5.14	4.43	3.82	1.89
6668.HK	星盛商业	14	2.12	1.37	-35%	—	0.18	0.21	0.24	6.45	—	6.65	5.65	4.89	-4.28
001914.SZ	招商积余	162	15.38	15.29	-1%	0.61	0.73	0.90	1.10	31.61	21.85	18.14	14.78	12.11	0.78
002968.SZ	新大正	36	21.79	15.58	-28%	0.97	1.17	1.55	1.99	15.13	13.95	13.35	10.03	6.80	2.07
均值										12.32	13.14	10.78	8.76	7.98	0.08

股票代码	公司简称	港股通持仓量 (百万股)	持股占比 (%)	一周变动 (pct)	年内变动 (pct)
1813.HK	合景泰富集团	443	12.95	2.13	11.55
3319.HK	雅生活服务	338	23.82	0.63	23.21
6098.HK	碧桂园服务	395	11.71	0.52	4.15
0123.HK	越秀地产	342	8.49	0.51	6.92
1516.HK	融创服务	583	19.08	0.16	13.83
1109.HK	华润置地	266	3.74	0.11	1.40
0960.HK	龙湖集团	143	2.26	0.11	1.18
0817.HK	中国金茂	1,691	12.69	0.08	3.58
2869.HK	绿城服务	344	10.64	0.08	2.44
1238.HK	宝龙地产	375	9.07	0.02	7.48
0688.HK	中国海外发展	811	7.41	0.01	4.26
2669.HK	中海物业	471	14.33	0.01	-1.14
2669.HK	中海物业	471	14.33	0.01	-1.14
9979.HK	绿城管理控股	141	7.02	0.00	7.02
0884.HK	旭辉控股集团	2,648	25.42	0.00	19.58
1995.HK	旭辉永升服务	370	21.14	0.00	11.22
0813.HK	世茂集团	286	7.52	0.00	3.93
3990.HK	美的置业	94	6.91	0.00	1.50
1209.HK	华润万象生活	45	1.96	-0.02	-0.72
2007.HK	碧桂园	1,745	6.31	-0.03	5.20
1918.HK	融创中国	1,026	18.83	-0.07	0.50
2202.HK	万科企业	539	24.42	-0.13	9.78
3900.HK	绿城中国	476	18.81	-0.21	3.76
0873.HK	世茂服务	439	17.78	-0.22	13.86

03

重点公司公告

□ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
ST世茂	2023-06-13	ST世茂:世茂股份2023年5月房地产项目经营情况简报	2023年1-5月, 公司无新增房地产储备项目; 实现销售签约面积约25万平方米, 同比增长5%; 销售签约金额约40亿元, 同比增长13%。
ST阳光城	2023-06-14	ST阳光城:关于收到深圳证券交易所《事先告知书》的公告	公司股票在2023年5月15日至2023年6月9日期间, 通过本所交易系统连续二十个交易日的每日收盘价均低于1元, 触及本所《股票上市规则(2023年修订)》第9.2.1条第一款第(四)项规定的股票终止上市情形, 本所拟决定终止你公司股票上市交易。
保利发展	2023-06-10	保利发展:保利发展控股集团股份有限公司2023年度向特定对象发行A股股票证券募集说明书(修订稿)	本次发行目的为响应“保交楼、保民生”号召, 积极践行央企社会责任以及优化公司资本结构, 增强公司资金实力; 本次发行的发行对象为包括实际控制人保利集团在内的不超过35名符合中国证监会规定的特定对象; 本次向特定对象发行的股票数量不超过81,914万股(含81,914万股), 最终发行数量将由公司董事会及其授权人士在股东大会授权范围内。
大悦城	2023-06-16	大悦城:大悦城控股集团股份有限公司关于“20大悦01”发行人不行使赎回选择权、票面利率调整及投资者回售实施办法第一次提示性公告	赎回选择权: 公司有权决定在本期债券20大悦01存续期的第3年末行使赎回选择权。根据公司的实际情况以及当前的市场环境, 公司决定不行使赎回选择权。发行人调整票面利率选择权: 根据公司的实际情况以及当前的市场环境, 本公司选择调整本期债券的票面利率为3.15%, 并在本期债券后2年(2023年8月4日至2025年8月3日)固定不变。投资者回售选择权: 发行人于在存续期的第3年末发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后, 投资者有权选择在本期债券的第3个计息2年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。
金科股份	2023-06-14	金科股份:关于筹划发行股份购买资产事项暨停牌的进展公告	为了维护投资者利益, 避免对公司股价造成重大影响, 根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第6号——停复牌》相关规定, 经公司向深圳证券交易所申请, 公司股票(股票简称: 金科股份, 股票代码: 000656)自2023年6月7日(星期三)上午开市起停牌, 预计停牌时间不超过10个交易日。

□ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
陆家嘴	2023-06-13	1-1重大资产重组报告书(注册稿)(上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司)	上市公司拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司100%股权、东袤公司30%股权，拟以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司60%股权、企荣公司100%股权。
荣盛发展	2023-06-14	荣盛发展:股票交易异常波动公告	公司股票于2023年6月9日、2023年6月12日、2023年6月13日连续3个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%，根据《深圳证券交易所交易规则》的相关规定，属于股票交易价格异常波动的情形。
万科企业	2023-06-16	万科A:万科企业股份有限公司关于“20万科05”公司债券付息、赎回结果暨摘牌公告	赎回价格：人民币103.20元/张（含当期利息，且当期利息含税）。债券赎回数量：8,000,000张，人民币8亿元。凡在2023年6月16日（含）前买入并持有“20万科05”债券的投资者享有本次派发的利息及本金；2023年6月16日卖出“20万科05”债券的投资者不享有本次派发的利息及本金。赎回登记日次一交易日（即2023年6月19日）起，“20万科05”将停止交易，并在深圳证券交易所摘牌。
招商蛇口	2023-06-16	关于同意招商蛇口重大资产重组注册的批复	同意公司向深圳市投资控股有限公司发行456,121,891股股份、向招商局投资发展有限公司发行145,887,061股股份购买相关资产的注册申请；同意公司发行股份募集配套资金不超过85亿元的注册申请。
中南建设	2023-06-16	中南建设:江苏中南建设集团股份有限公司向特定对象发行A股股票募集说明书(修订稿)	本次发行目的为执行“保交楼、保民生”政策，服务宏观经济大盘以及优化公司资本结构，降低公司资产负债率；本次发行的发行对象为不超过35名的特定投资者，包括符合规定条件的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者以及其他符合法律法规规定的法人、自然人和其他合法投资者等；本次向特定对象发行股票数量不超过1,147,967,670股（含本数），不超过本次发行前公司总股份数的30%。



风险提示

- 1) 房企开发资金到位速度不及预期
- 2) 融资实质进展不及预期
- 3) 行业回暖速度不及预期

行业的投资评级

以报告日后的6个月内，行业指数相对于沪深300指数的涨跌幅为标准，定义如下：

- 1、看好：行业指数相对于沪深300指数表现 + 10%以上；
- 2、中性：行业指数相对于沪深300指数表现 - 10% ~ + 10%以上；
- 3、看淡：行业指数相对于沪深300指数表现 - 10%以下。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重。

建议：投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者不应仅仅依靠投资评级来推断结论

法律声明及风险提示

本报告由浙商证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，经营许可证编号为：Z39833000）制作。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但浙商证券股份有限公司及其关联机构（以下统称“本公司”）对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不发生任何变更。本公司没有将变更的信息和建议向报告所有接收者进行更新的义务。

本报告仅供本公司的客户作参考之用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告仅反映报告作者的出具日的观点和判断，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本公司的交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理公司、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权均归本公司所有，未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、发布、传播本报告的全部或部分内容。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明本报告发布人和发布日期，并提示使用本报告的风险。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

浙商证券研究所

上海总部地址：杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场1号楼25层

北京地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦E座4层

深圳地址：广东省深圳市福田区广电金融中心33层

邮政编码：200127

电话：(8621)80108518

传真：(8621)80106010

浙商证券研究所：<http://research.stocke.com.cn>