

本周市场成交环比回落，7月供应预期减少

房地产及物管行业周报

——2023年W27 (2023.7.1-7.7)

行业评级：看好

2023年7月9日

| | |
|------|-------------------------|
| 分析师 | 杨凡 |
| 邮箱 | yangfan02@stocke.com.cn |
| 电话 | 13916395118 |
| 证书编号 | S1230521120001 |
| 研究助理 | 吴贵伦 |

本周核心观点

- 政策面：**央行加大宏观政策调控力度，实施稳健的货币政策，多地优化住房公积金政策，徐州、济南推出购房补贴政策。中央：央行：要加大宏观政策调控力度，精准有力实施稳健的货币政策，搞好跨周期调节，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，全力做好稳增长、稳就业、稳物价工作，切实支持扩大内需，改善消费环境，促进经济良性循环，为实体经济提供更有力的支持。各地：1) 温州市推出加快推进二手房“带押过户”交易登记新模式，调高并统一全市住房公积金贷款额度，调整公积金贷款首付比例等组合政策；2) 深圳市、厦门市、天津市等城市优化住房公积金政策；3) 徐州市推出主城区卖旧房买新房给予补贴政策，对自2023年7月1日起至2023年12月31日止在主城区购买新建商品住房的个人（家庭），按新购商品住房合同价给予一定补贴。
- 基本面：**本周新房及二手房市场成交环比由升转降，各线城市成交量环比均下降，成交绝对值基本回至6月中旬水准。本周30大中城市商品房成交面积342万平，环比-30.1%，环比增速较上周下降61.3pct；同比-12.0%，同比增速较上周上升27pct。分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积均环比下降。本周18城二手房成交面积125平，环比-6.30%，环比增速较上周下降13.5pct，同比-16.2%，同比增速较上周上升7.6pct。分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积均环比下降。
- 板块行情：**本周沪深300下跌0.44%，SW房地产上涨0.29%，房地产跑赢大盘0.73pct，表现强于大市。恒生指数下降2.91%，恒生地产建筑业下降3.39%，房地产跑输大盘0.48pct，表现弱于大市。恒生物业服务及管理下降3.43%，恒生物业服务及管理跑输大盘0.52pct，表现弱于大市。
- 本周观点：**从本周成交来看，本周新房及二手房市场成交环比由升转降，各线城市成交量环比均有所下降，我们认为主要因为上周为6月最后一周，部分房企冲击半年度销售数据，导致基数较高，从成交绝对值上来看，本周新房及二手房成交数据基本回至6月中旬水准。从供应数据来看，根据CRIC数据，7月28个重点城市预计新增商品住宅供应面积1019万平方米，同环比降幅预计为24%和29%，前7月累计供应面积将达到8486万平方米，累计同比回落8%。7月新房供应再度进入低迷期，同环比齐跌，绝对量回归至5月水平。我们认为，7-8月为房企传统的成交淡季，叠加供应减少，若无明显政策刺激，预计7月成交复苏可能仍然承压。从房企融资来看，根据克尔瑞数据，6月房企发债143亿元，环比减少49.3%，同比减少19.9%，是2020年以来的单月新低；80家典型房企新增债券类融资成本为3.31%，环比下降0.04pct，同比下降0.26pct。7月将有41笔债券到期，剔除掉已经提前赎回的部分之后约为638亿元，环比6月到期的21笔债券，到期金额增加82.81%。我们认为，当前头部央企及部分民营企业能够受益于融资环境放松，融资成本保持下降趋势，但部分已出险房企融资环境仍未出现明显改善，7月房企债券到期量环比大幅增加，若销售复苏仍然承压，部分房企债务违约的情况可能仍会出现。
- 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、中海地产；建议关注：华润置地；3) 抗逆性较强的标的：中国国贸；4) 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

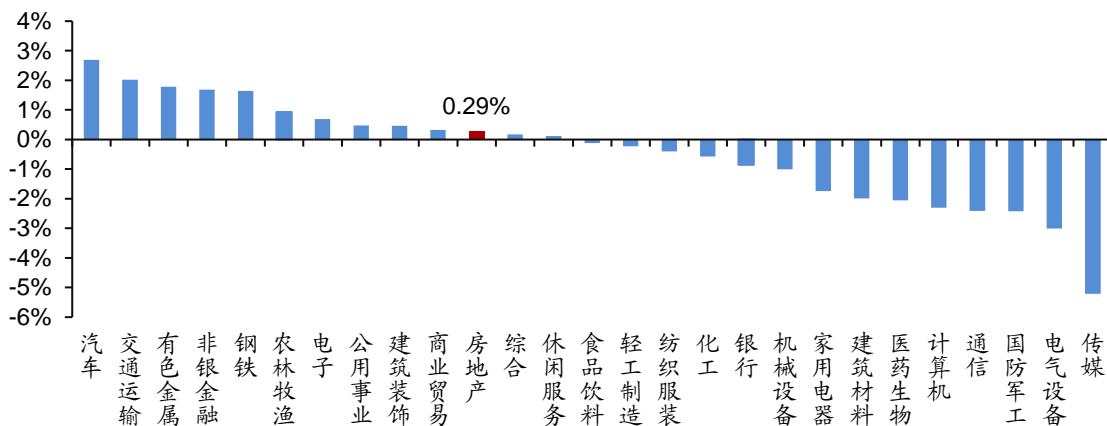
01

地产板块

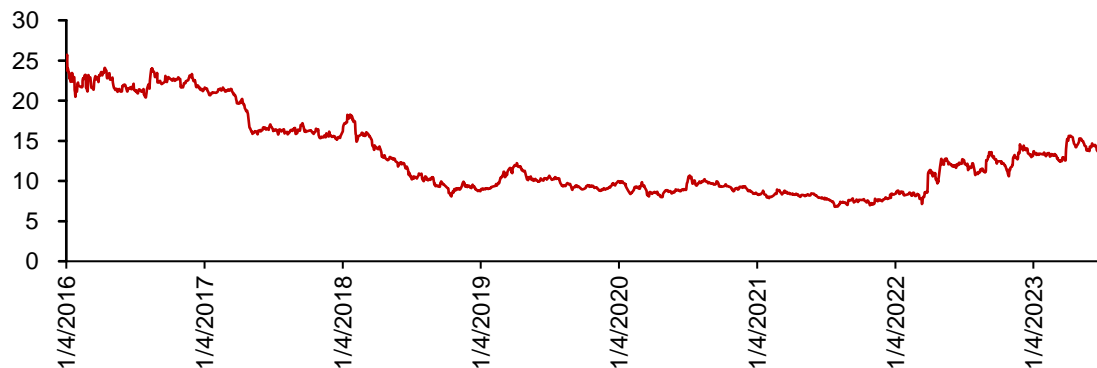
本周（2023.7.1-2023.7.7）沪深300下跌0.44%，**SW房地产上涨0.29%**，**房地产跑赢大盘0.73pct**，表现强于大盘。从SW一级各板块表现来看，本周汽车板块领涨，房地产本周收益率排名第11，表现位于中游水平。

恒生指数下降2.91%，**恒生地产建筑业下降3.39%**，**房地产跑输大盘0.48pct**，表现弱于大盘。从恒生综指各板块表现来看，本周原材料业板块领涨，房地产本周收益率排名第7，表现位于低水平。

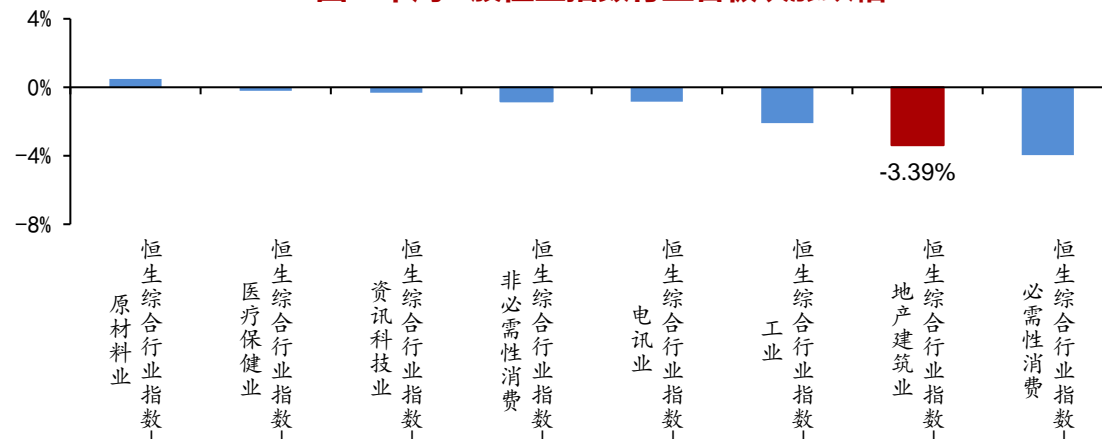
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



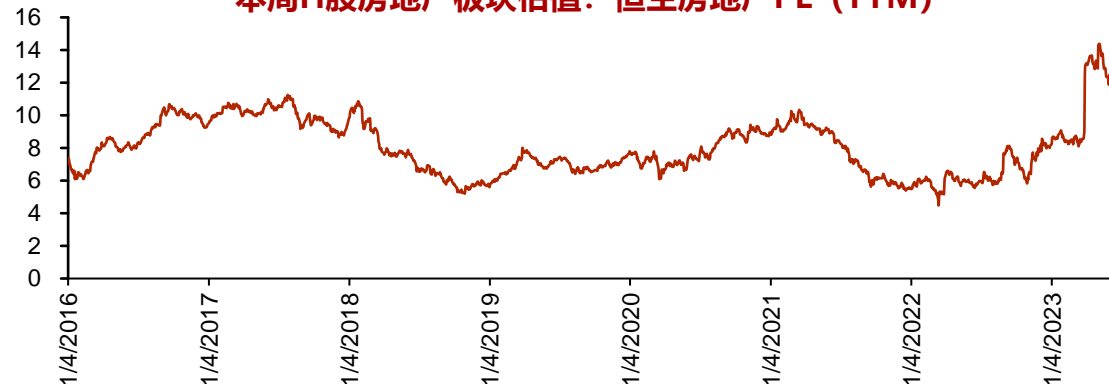
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE (TTM)



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



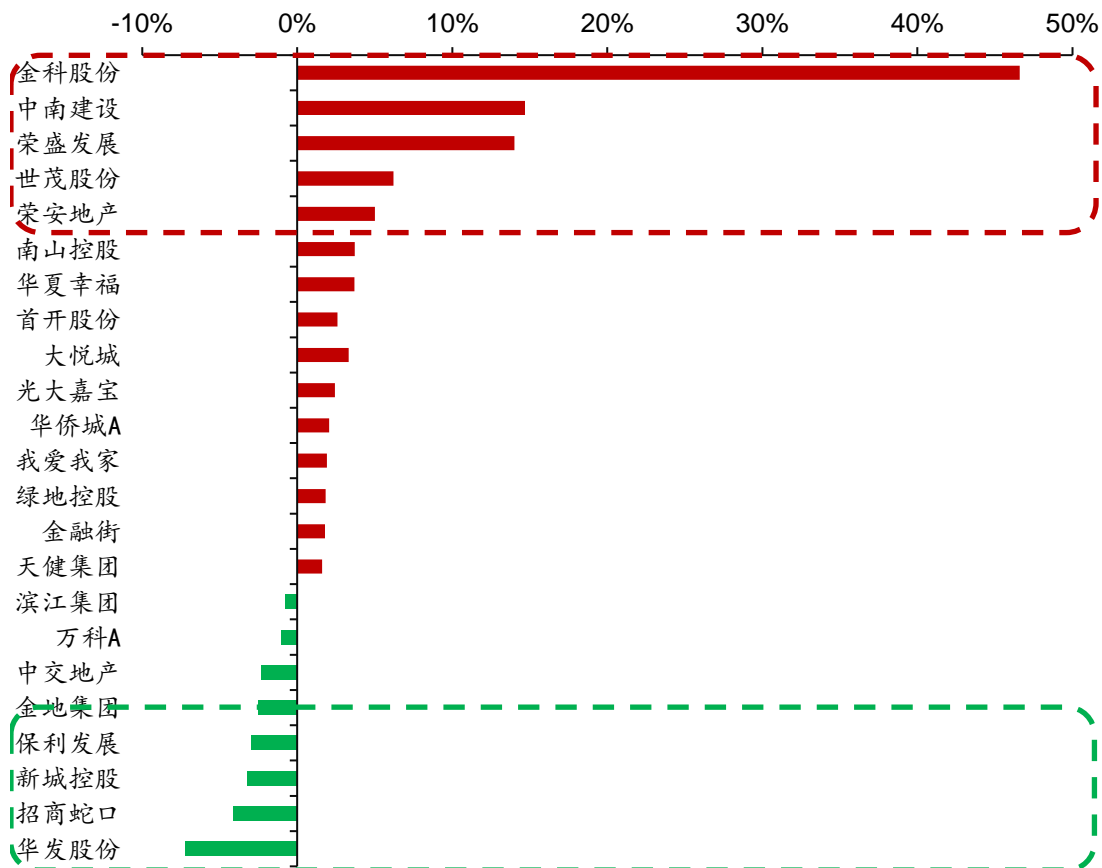
图：本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



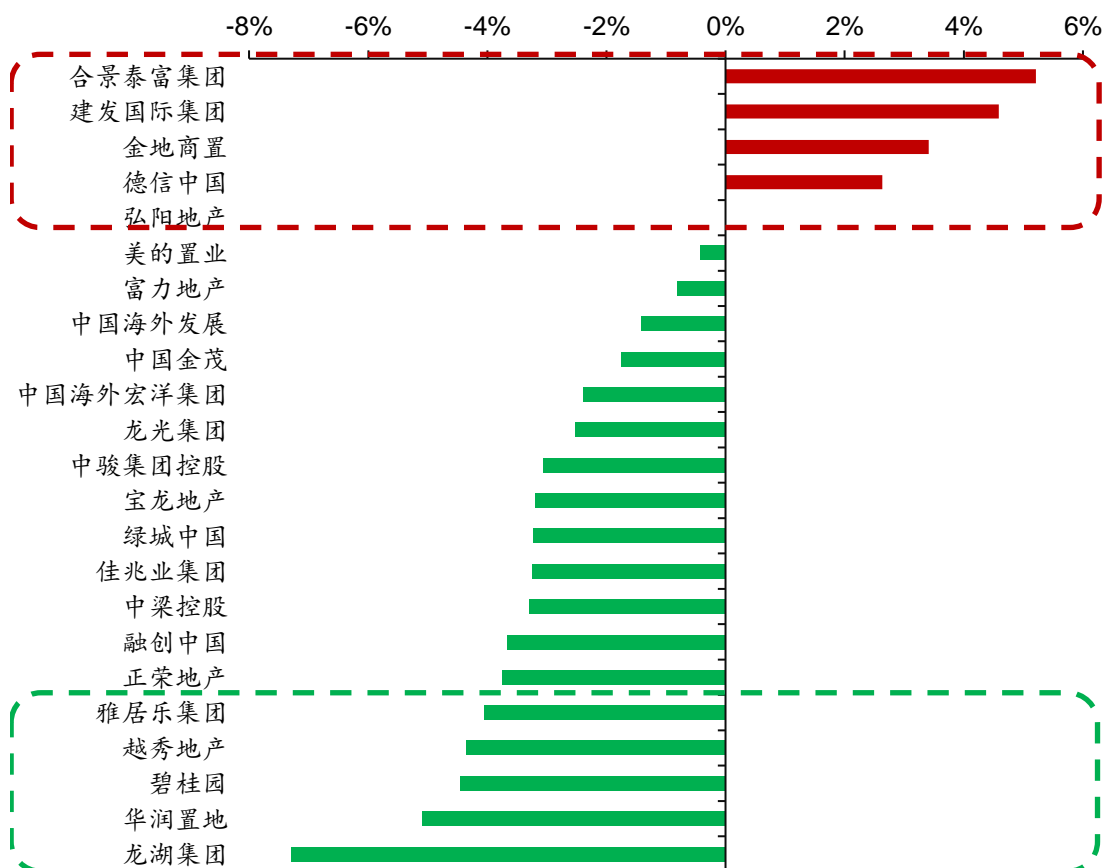
本周（2023.7.1-2023.7.7）A股标的中有15家公司上升。其中，表现前5的公司为：**金科股份**（+46.60%）、**中南建设**（+14.69%）、**荣盛发展**（+14.00%）、**世茂股份**（+6.19%）、**荣安地产**（+5.00%）。

H股标的中有4家公司上升。其中，表现前5的公司为：**合景泰富集团**（+5.21%）、**建发国际集团**（+4.59%）、**金地商置**（+3.41%）、**德信中国**（+2.63%）和**弘阳地产**（+0.00%）。

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 | 1,554 | 18.20 | 13.87 | -24% | 2.03 | 1.95 | 2.03 | 2.14 | 6.83 | 7.13 | 6.84 | 6.48 |
| 600048.SH | 保利发展 | 1,532 | 15.13 | 12.80 | -15% | 2.34 | 1.73 | 1.93 | 2.21 | 5.48 | 7.39 | 6.59 | 5.80 |
| 001979.SZ | 招商蛇口 | 977 | 12.63 | 12.62 | 0% | 0.96 | 0.85 | 1.28 | 1.58 | 13.13 | 14.76 | 9.84 | 7.97 |
| 600383.SH | 金地集团 | 317 | 10.23 | 7.02 | -31% | 2.00 | 1.43 | 1.52 | 1.65 | 3.51 | 4.92 | 4.62 | 4.26 |
| 000069.SZ | 华侨城A | 367 | 5.33 | 4.47 | -16% | 0.13 | 0.16 | 0.32 | 0.47 | 35.36 | 28.54 | 14.17 | 9.54 |
| 601155.SH | 新城控股 | 315 | 20.50 | 13.95 | -32% | 2.58 | 1.92 | 2.26 | 2.62 | 5.41 | 7.26 | 6.17 | 5.33 |
| 000402.SZ | 金融街 | 136 | 5.25 | 4.56 | -13% | 0.57 | 0.43 | 0.43 | 0.61 | 8.06 | 10.72 | 10.52 | 7.50 |
| 002244.SZ | 滨江集团 | 273 | 8.83 | 8.79 | 0% | 1.25 | 1.45 | 1.73 | 2.02 | 7.06 | 6.08 | 5.07 | 4.36 |
| 000961.SZ | 中南建设 | 63 | 2.19 | 1.64 | -25% | 0.07 | 0.07 | - | - | 25.19 | 23.60 | - | - |
| 000031.SZ | 大悦城 | 160 | 3.76 | 3.73 | -1% | 0.03 | 0.17 | 0.26 | 0.40 | 140.23 | 21.52 | 14.59 | 9.39 |
| 000656.SZ | 金科股份 | 81 | 1.91 | 1.51 | -21% | 0.75 | 0.66 | 0.69 | 0.00 | 2.03 | 2.28 | 2.19 | - |
| 600325.SH | 华发股份 | 196 | 9.06 | 9.28 | 2% | 1.63 | 1.39 | 1.57 | 1.77 | 5.70 | 6.73 | 5.96 | 5.31 |
| 000090.SZ | 天健集团 | 94 | 5.46 | 5.05 | -8% | 1.22 | 1.09 | 1.15 | 1.21 | 4.13 | 4.62 | 4.39 | 4.16 |
| 600376.SH | 首开股份 | 102 | 5.69 | 3.95 | -31% | -0.05 | 0.17 | 0.28 | 0.41 | -79.48 | 23.07 | 13.93 | 9.66 |
| 均值 | | | | | | | | | | 13.05 | 12.04 | 8.07 | 6.65 |
| 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 | 130 | 3.39 | 3.66 | 8% | - | 1.00 | 1.05 | 1.18 | - | 2.97 | 2.83 | 2.50 |
| 0123.HK | 越秀地产 | 344 | 9.45 | 8.55 | -10% | - | 1.09 | 1.24 | 1.40 | - | 6.37 | 5.60 | 4.96 |
| 0688.HK | 中国海外发展 | 1,817 | 20.60 | 16.60 | -19% | - | 2.51 | 2.76 | 3.08 | - | 5.37 | 4.87 | 4.37 |
| 0817.HK | 中国金茂 | 149 | 1.68 | 1.12 | -33% | - | 0.26 | 0.29 | 0.33 | - | 3.53 | 3.08 | 2.79 |
| 0884.HK | 旭辉控股集团 | 79 | 1.10 | 0.76 | -31% | - | 0.31 | 0.38 | - | - | 2.00 | 1.62 | - |
| 0960.HK | 龙湖集团 | 1,086 | 24.30 | 17.12 | -30% | - | 4.00 | 4.21 | 4.56 | - | 3.47 | 3.30 | 3.04 |
| 1109.HK | 华润置地 | 2,261 | 35.75 | 31.70 | -11% | - | 4.42 | 4.89 | 5.38 | - | 5.81 | 5.25 | 4.77 |
| 1238.HK | 宝龙地产 | 38 | 1.57 | 0.91 | -42% | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1908.HK | 建发国际集团 | 317 | 22.75 | 18.24 | -20% | - | 3.21 | 4.10 | 4.97 | - | 4.60 | 3.61 | 2.97 |
| 1918.HK | 融创中国 | 71 | 4.58 | 1.31 | -71% | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2007.HK | 碧桂园 | 415 | 2.67 | 1.50 | -44% | - | 0.23 | 0.23 | 0.30 | - | 5.29 | 5.28 | 4.11 |
| 3377.HK | 远洋集团 | 34 | 1.09 | 0.45 | -59% | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3900.HK | 绿城中国 | 189 | 11.40 | 7.48 | -34% | - | 1.87 | 2.19 | 2.66 | - | 3.24 | 2.77 | 2.27 |
| 3990.HK | 美的置业 | 94 | 12.04 | 6.94 | -42% | 2.04 | 1.55 | 1.56 | 1.61 | 2.75 | 3.62 | 3.60 | 3.50 |
| 均值 | | | | | | | | | | - | 4.21 | 3.80 | 3.53 |

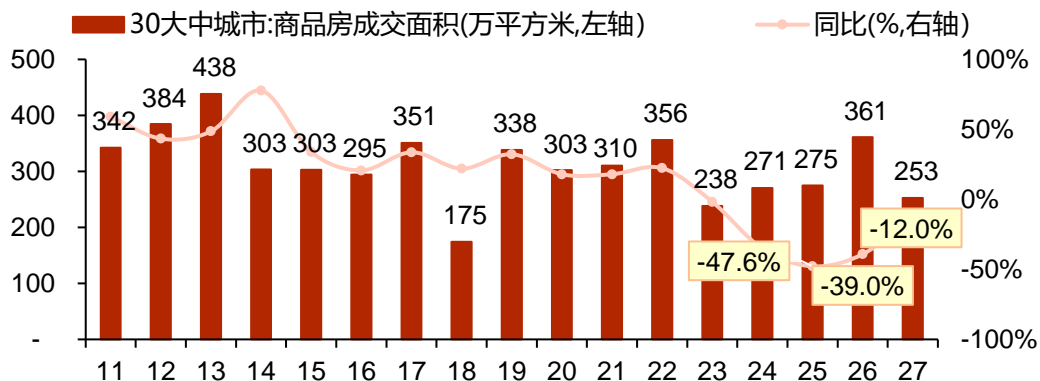
| 方式 | 时间 | 部门/城市 | 细节详述 |
|--------|---------|-------|---|
| 中央 | 7月4日 | 央行 | 中国人民银行货币政策委员会2023年第二季度（总第101次）例会于近日在北京召开。会议分析了国内外经济金融形势，认为，今年以来宏观政策坚持稳字当头、稳中求进，推动经济运行整体好转。 要加大宏观政策调控力度，精准有力实施稳健的货币政策，搞好跨周期调节，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能 ，全力做好稳增长、稳就业、稳物价工作，切实支持扩大内需，改善消费环境，促进经济良性循环，为实体经济提供更有力的支持。 |
| 各地因城施策 | 住房公积金政策 | 天津 | 天津公积金管理中心发布《关于调整2023年住房公积金缴存额的通知》《天津市住房公积金管理中心关于做好2023年住房公积金缴存额调整工作的通知》。自2023年7月1日起， 全市住房公积金缴存基数由2021年职工个人月均工资总额，调整为2022年职工个人月均工资总额。 |
| | | 常州 | 为充分发挥住房公积金制度的保障作用，进一步支持群众解决居住问题，调整常州市提取住房公积金支付房租政策。 缴存者本人及配偶在本市无自有住房且租赁住房的，每人每年支付房租提取住房公积金总额最高不超过15000元；多孩家庭租房提取额度上浮20%。 缴存者每年支付房租提取住房公积金总额不超过最高提取额度的前提下，可多次提取。 |
| | | 深圳 | 自2023年7月1日起，各住房公积金缴存单位应当调整并执行调整后的住房公积金缴存基数，缴存基数为2022年职工个人月平均工资。 调整后的缴存基数不得超过本市统计部门公布的2022年度全市在岗职工月平均工资的3倍。单位及职工的住房公积金缴存比例下限各为5%，上限各为12%。 |
| | | 厦门 | 7月5日，厦门市住房公积金中心发布关于做好2023年度住房公积金缴存基数和缴存比例调整工作的通知。通知规定， 住房公积金缴存基数为职工本人2022年的月平均工资。 工资总额按2022年1月1日至2022年12月31日期间的工资总收入计算。缴存基数上限为30410元，下限为2030元。 |
| | | 济南 | 济南市对有意向留在本市就业创业的应届毕业生，加入住房公积金制度后给予住房公积金首次缴存补贴，对愿意留在济南市长期发展的，给予缴存补贴和购房贷款额度支持。 为毕业生发放住房公积金缴存补贴（首次缴存补贴300元/人，留济缴存补贴1200元/人）和单笔住房公积金贷款最高20万元的额度支持。 |

| 方式 | | 时间 | 部门/城市 | 细节详述 |
|----------------|---------|------|-------|---|
| 各地 因城 施策 | 保障房供应政策 | 7月3日 | 深圳 | 宝安住建局将大力实施保障性住房建设三年攻坚战，计划通过三年时间（2022年-2024年），推进全区保障性住房布局、结构、品质持续优化改善，切实为群众提供更宜居环境， 三年内计划建设筹集保障房约8.8万套。自8月1日起，不再安排建设安居型商品房和人才住房。 四个管理办法分别对公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房三类住房的保障对象、申请条件、供应分配方式、租售价格标准、用地保障、建设筹集主体和渠道、建设标准、监督管理等进行了规范。 |
| | 购房补贴政策 | 7月1日 | 徐州 | 为支持改善性购房需求，促进徐州市房地产市场健康平稳发展，江苏省徐州市住建局、市财政局联合推出主城区卖旧房买新房给予补贴政策。 对自2023年7月1日起至2023年12月31日止在主城区购买新建商品住房的个人（家庭），按新购商品住房合同价给予一定补贴。 对购买新建商品住房面积为90平方米及以下的，按合同价的0.8%补贴；面积为90平方米以上按合同价的1.2%补贴。 |
| | 组合政策 | 7月7日 | 温州 | 温州近日出台了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。 加快推进二手房“带押过户”交易登记新模式，实现带抵押房产过户转移登记和抵押权登记手续同步办理。公积金贷款首付比例调整。 首套住房贷款最低首付款比例20%；第二套住房贷款最低首付款比例40%。 调高并统一全市住房公积金贷款额度， 双人最高贷款额度调整至100万元；单人调整至65万元。 支持外地职工来温购房贷款。 加大住房公积金支持缴存职工租房力度。无房租租赁提取住房公积金可提取额度提高至1600元。 进一步支持居民换购新建商品住房改善居住条件， 自2023年6月1日至2023年12月31日期间，对在温州市区出售自有住房并在现住房出售后1年内购置市区新建商品住房的购房人， 给予出售住房交易申报价格0.6%的财政补助。 |

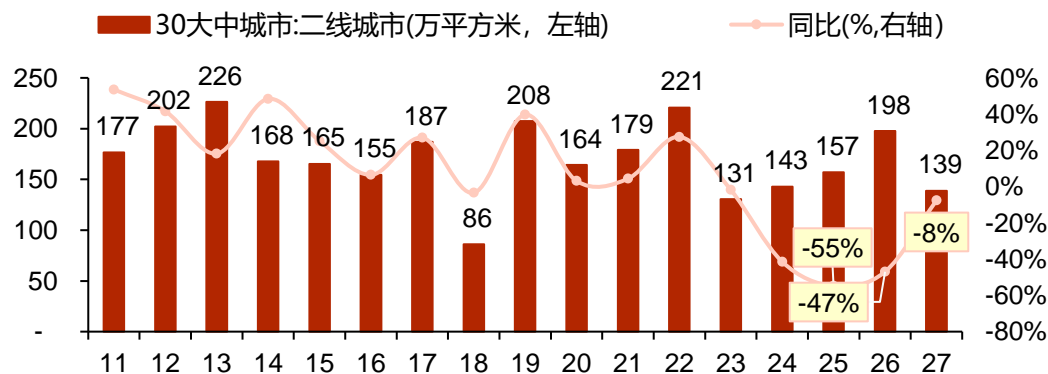
本周（2023.6.30-2023.7.6）30大中城市商品房成交面积253万平，环比-30.1%，环比增速较上周下降61.3pct；同比-12.0%，同比增速较上周上升27pct。

分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积均环比下降：1) 一线城市商品房成交面积67.8万平，环比-29.2%（较上周下降73.6pct），同比-8.3%（较上周上升13.9pct）；2) 二线城市商品房成交面积138.9万平，环比-29.7%（较上周下降55.6pct），同比-7.6%（较上周上升39.3pct）；3) 三线城市商品房成交面积45.9万平，环比-32.2%（较上周下降62.8pct），同比-26.8%（较上周上升3pct）。

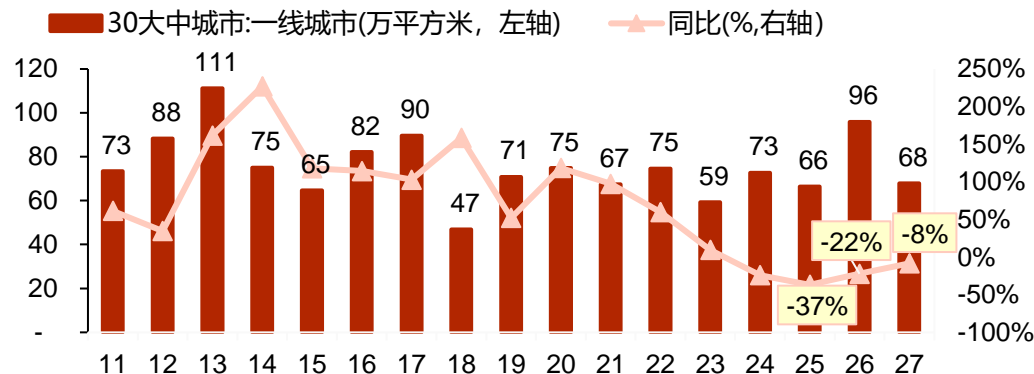
图：2023W11-2023W27 30城商品房周度成交面积和同比



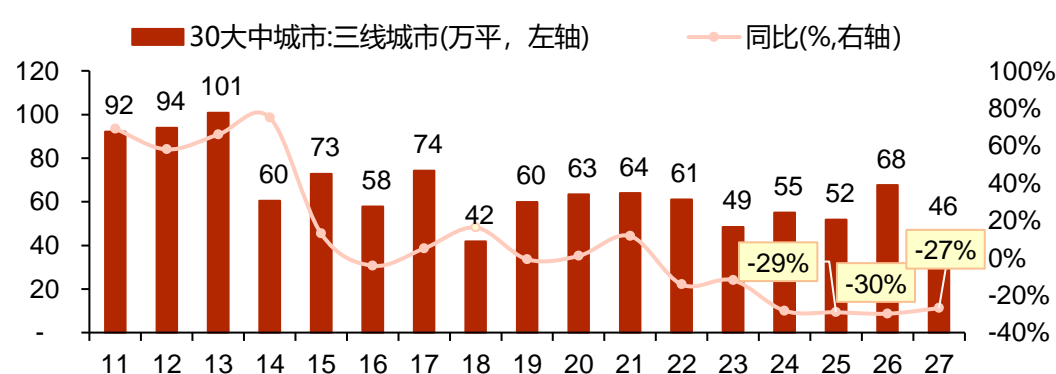
图：2023W11-2023W27 二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W11-2023W27 一线城市商品房周度成交面积和同比

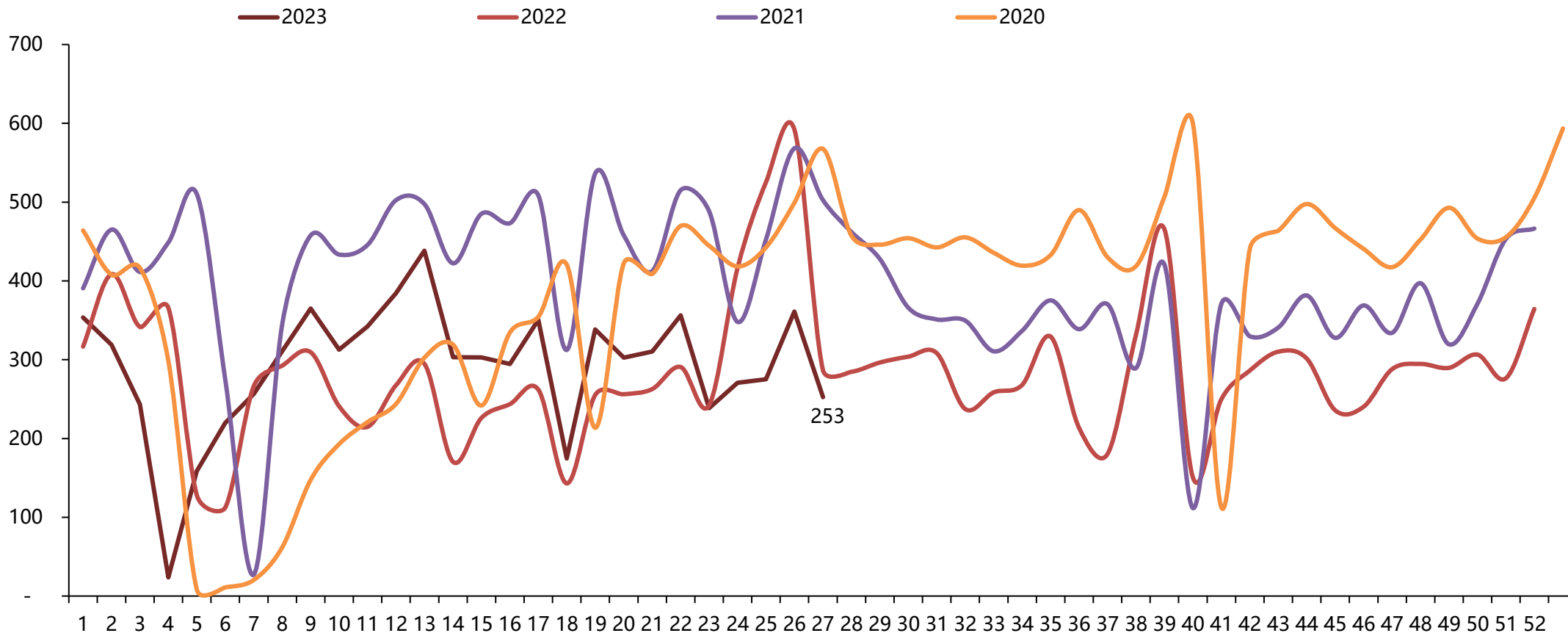


图：2023W11-2023W27 三线城市商品房周度成交面积和同比



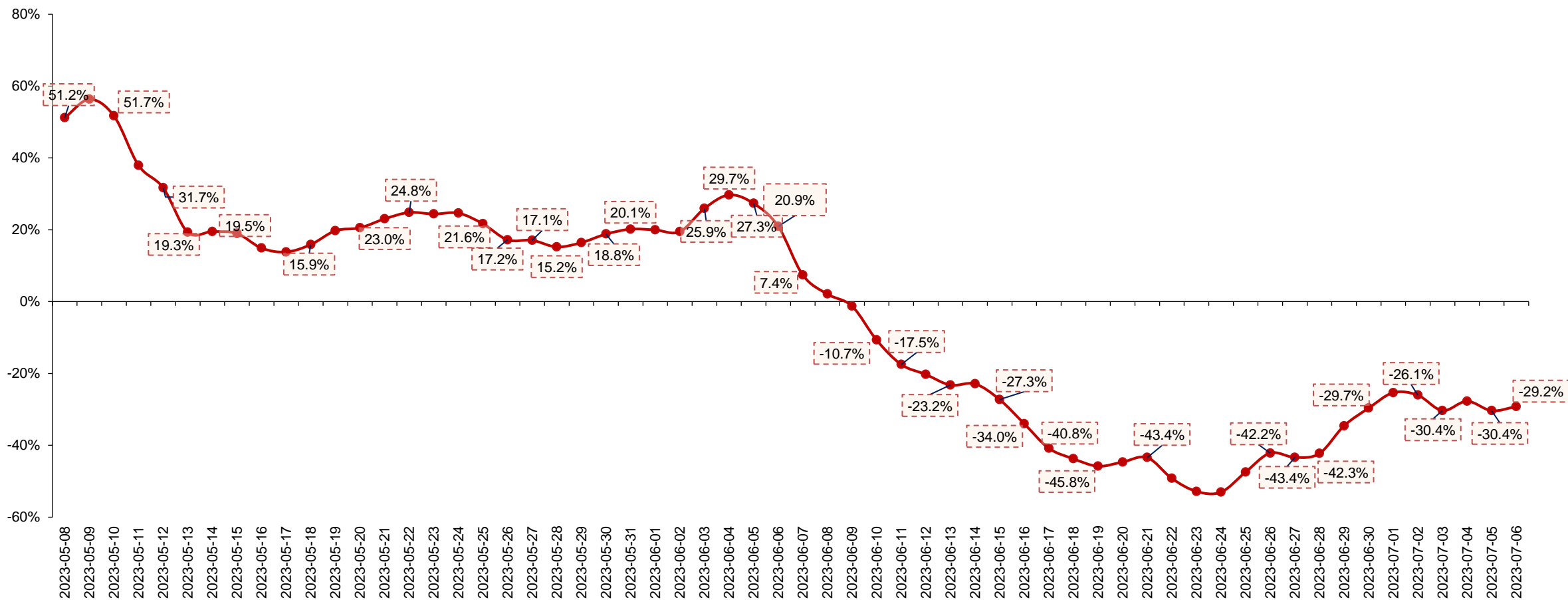
对比历史三年成交数据，本周30大中城市商品房成交面积处于近4年同期较低水平。截至2023年7月6日，30大中城市商品房累计成交面积7859.84万平，同比+3.32%，累计同比涨幅下降0.52pct。

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7月6日，30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比为-29.2%。

图：2023年5月8日以来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 | 11.1 | 16.2 | -31% | 25% | 411.6 | 10% |
| | 上海 | 39.1 | 46.5 | -16% | -9% | 825.3 | 44% |
| | 广州 | 11.9 | 22.1 | -46% | -9% | 449.5 | 3% |
| | 深圳 | 5.6 | 11.0 | -49% | -36% | 169.7 | -9% |
| 二线城市 | 杭州 | 11.7 | 33.8 | -65% | 8% | 467.5 | 10% |
| | 南京 | 11.6 | 12.2 | -5% | -54% | 392.1 | -24% |
| | 苏州 | 9.6 | 18.0 | -47% | -24% | 353.9 | -33% |
| | 宁波 | 7.3 | 7.2 | 2% | 50% | 229.9 | 10% |
| | 无锡 | 4.5 | 3.7 | 20% | -50% | 164.8 | -4% |
| | 惠州 | 2.6 | 2.6 | 2% | -36% | 119.2 | 35% |
| | 佛山 | 9.4 | 14.0 | -33% | -34% | 404.8 | 2% |
| | 珠海 | — | — | — | — | 90.7 | -36% |
| | 福州 | 5.7 | 3.6 | 57% | 52% | 100.9 | -19% |
| | 武汉 | 13.0 | 21.0 | -38% | -67% | 772.9 | 12% |
| | 成都 | 44.5 | 46.1 | -3% | 26% | 1113.7 | 11% |
| | 青岛 | 18.1 | 46.9 | -62% | 21% | 702.0 | -8% |
| | 大连 | — | — | — | — | 14.6 | -72% |
| | 济南 | 16.7 | 18.4 | -10% | 0% | 494.6 | 11% |
| 三四线城市 | 扬州 | 2.4 | 5.8 | -58% | -4% | 98.5 | 35% |
| | 嘉兴 | 1.4 | 2.6 | -46% | -41% | 60.7 | -7% |
| | 温州 | 12.7 | 38.0 | -67% | 21% | 443.9 | 47% |
| | 金华 | 2.1 | 7.2 | -71% | -31% | 74.2 | -29% |
| | 江阴 | 1.7 | 1.7 | -4% | -60% | 65.8 | 23% |
| | 连云港 | — | — | — | — | — | — |

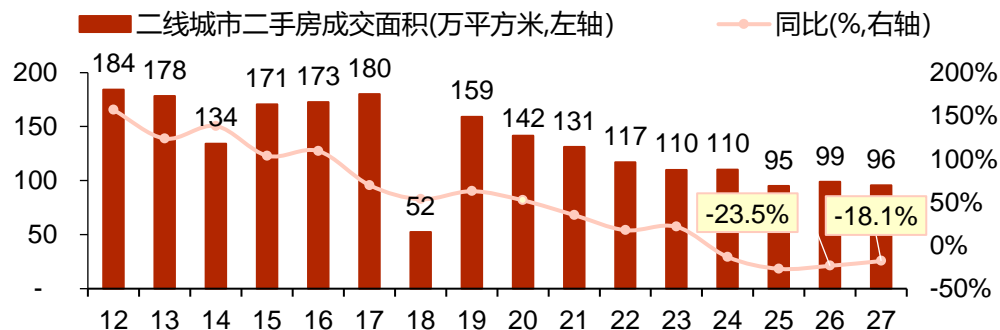
本周（2023.7.1-2023.7.7）18城二手房成交面积125平，环比-6.3%，环比增速较上周下降13.5pct，同比-16.2%，同比增速较上周上升7.6pct。

分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积均环比下降：1) 一线城市成交面积24万平，环比-8.4%（较上周下降26.4pct），同比-5.7%（较上周上升27pct）；2) 二线城市成交面积96万平，环比-3.1%（较上周下降7.1pct），同比-18.1%（较上周上升5.5pct）；3) 三线城市成交面积6万平，环比-36.0%（较上周下降52.9pct），同比-23.6%（较上周下降43.4pct）。

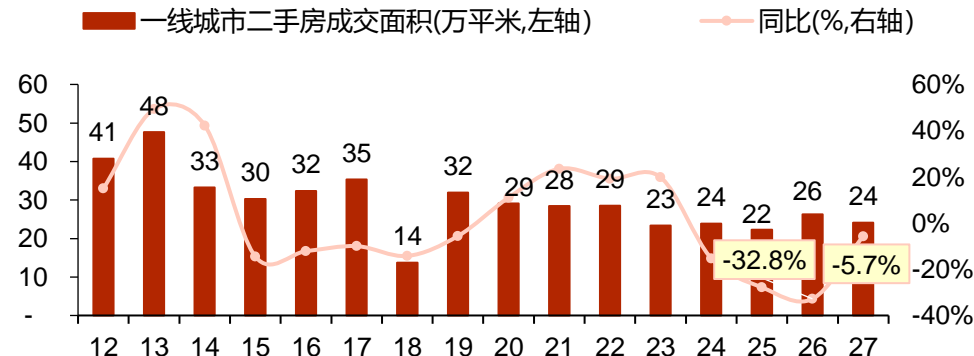
图：2023W12-2023W27 18城二手房周度成交面积和同比



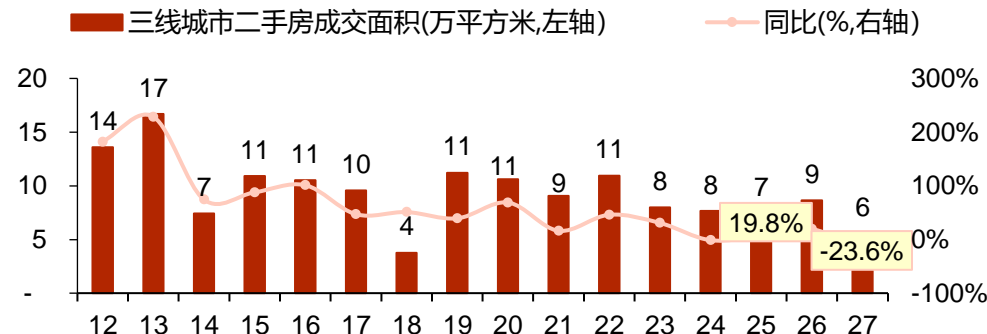
图：2023W12-2023W27 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W12-2023W27 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比

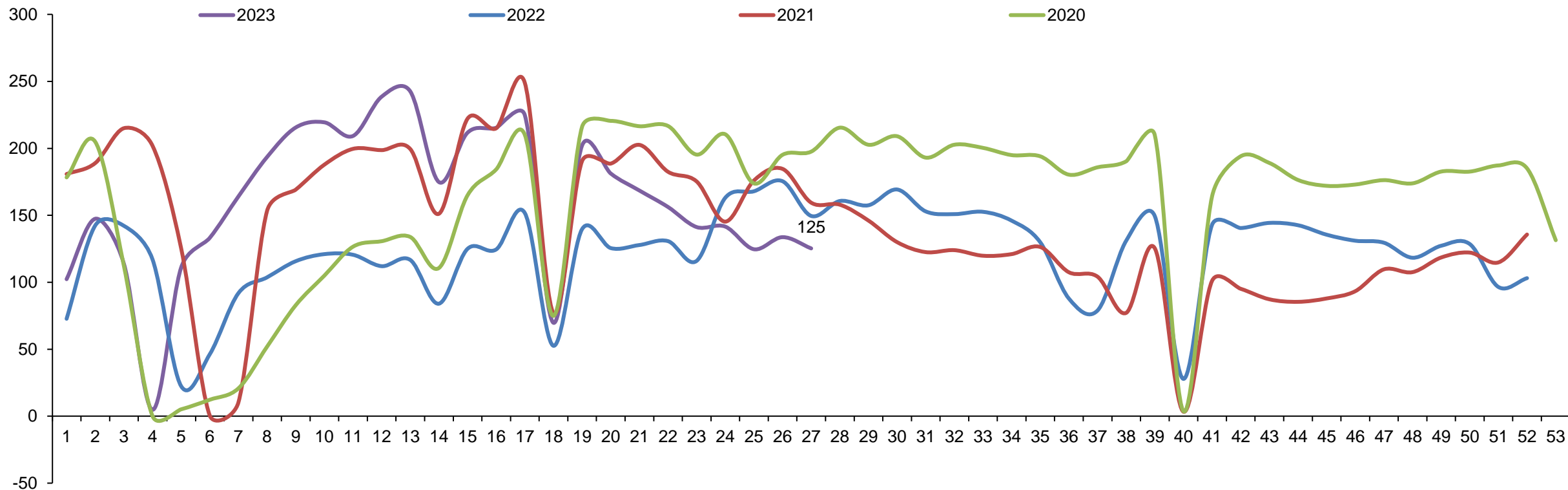


图：2023W12-2023W27 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



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7月6日，18城二手房累计成交面积4367.52万平，同比+38.3%。

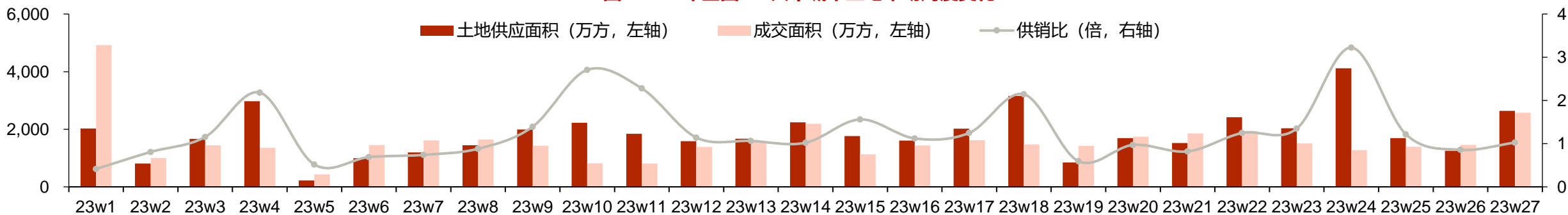
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



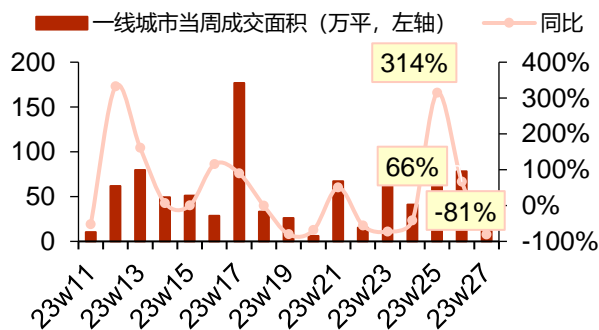
本周（2023.6.30-2023.7.6）全国100大中城市土地供应面积2640万平，环比+111%，同比-25%；土地成交面积2578万平，环比+77%，同比-21%，溢价率5.8%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积12万平，环比-85%，同比-81%，土地成交溢价率11.9%；2) 二线城市土地成交面积569万平，环比+60%，同比-55%，土地成交溢价率4.8%；3) 三线城市土地成交面积1996万平，环比+95%，同比+3%，土地成交溢价率4.7%。

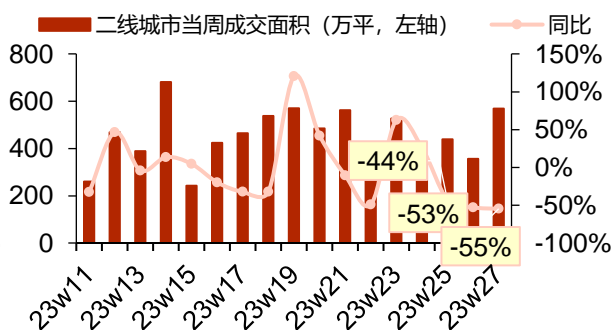
图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化



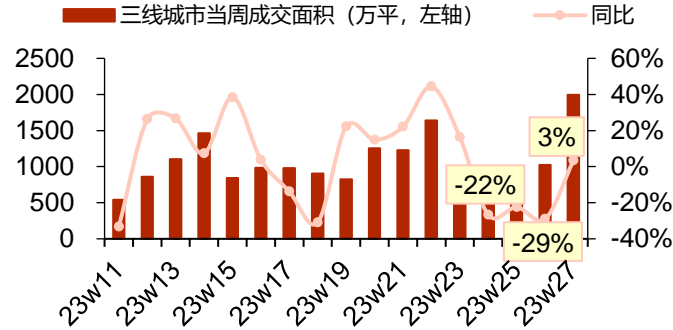
图：一线城市土地市场



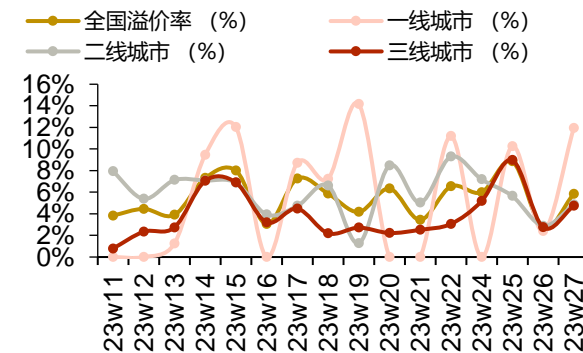
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



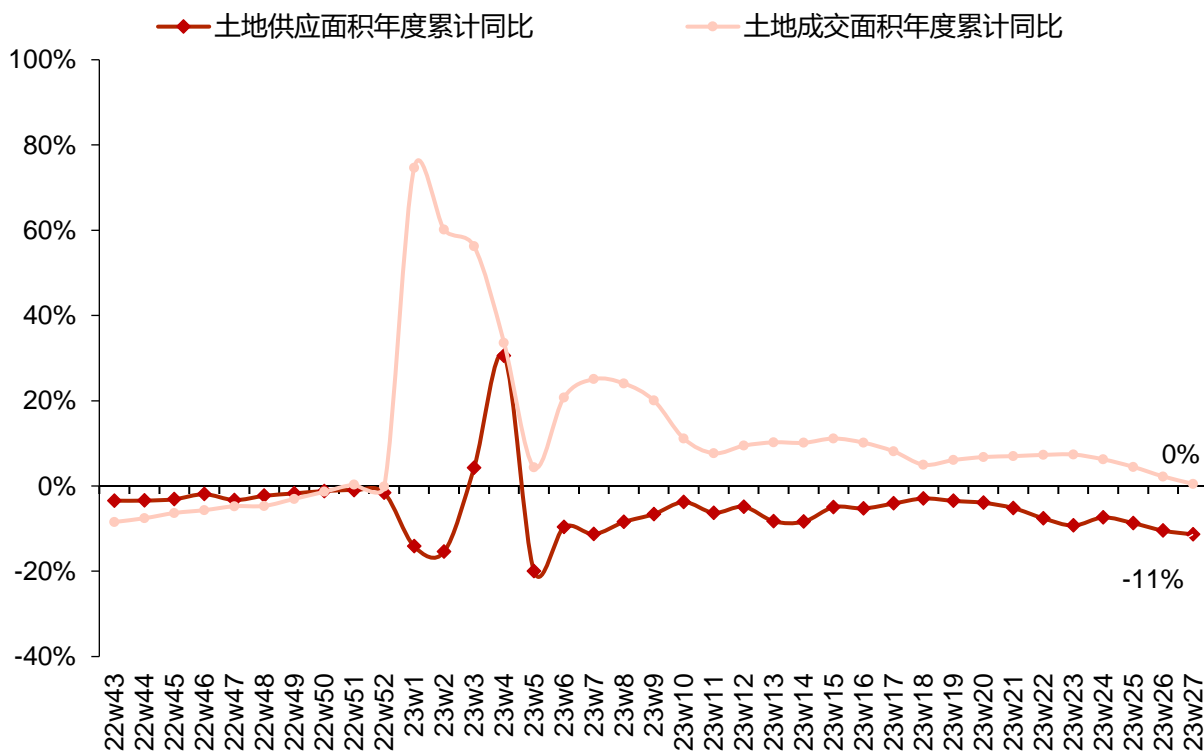
图：各线城市土地市场周溢价情况



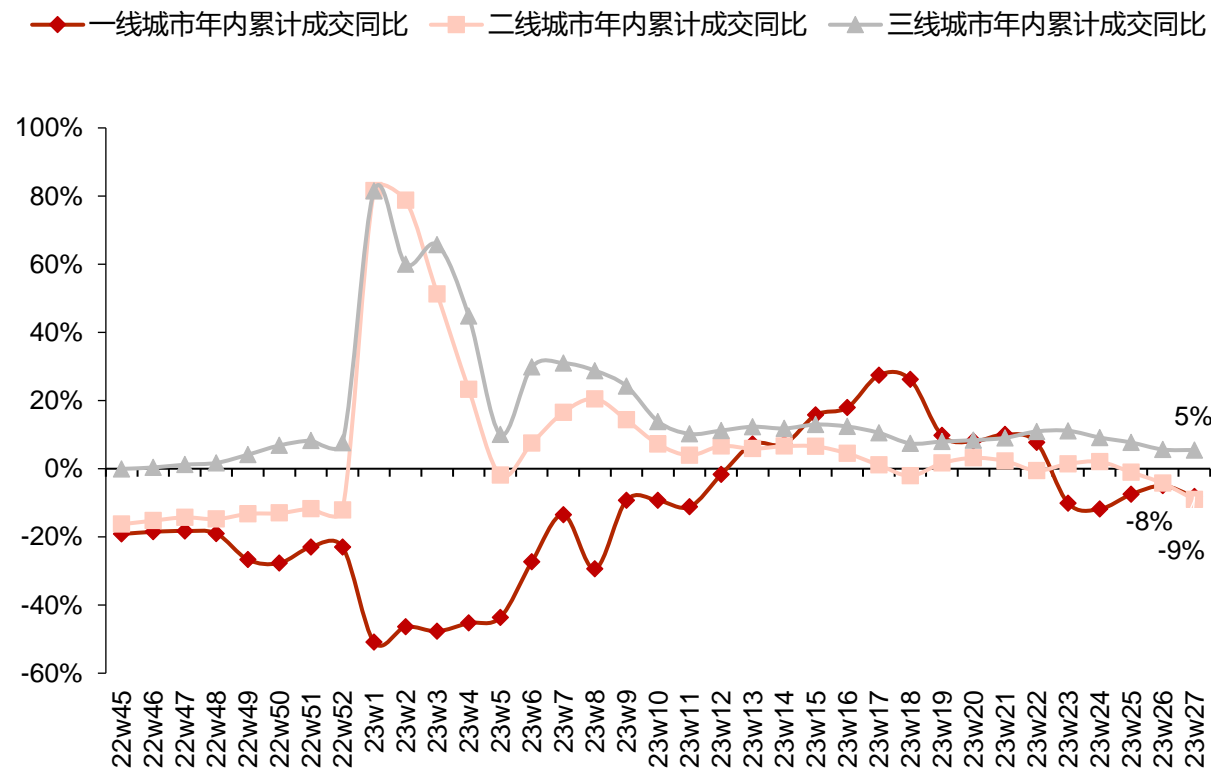
累计数据来看，截至2023年7月6日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积49691万平，同比-11%，累计成交面积42949万平，同比0%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积1324万平，累计同比-8%，同比增速较上周上升3pct；2) 二线城市土地累计成交面积12231万平，累计同比-9%，同比增速较上周下降5pct；3) 三线城市土地累计成交面积29392.73万平，累计同比+5%，同比增速较上周下降1pct。

图：2022W43-2023W27 全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W45-2023W27 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) | 利率 | 期限(年) | 债券类型 |
|------|----------|----------|----------|--|---------|----------|
| 境内债 | 安徽高速地产 | 2023/7/4 | 9.50 | 20230704-20260429,票面利率:3.15%; 20260430-20290429,票面利率:3.15%+调整基点; 20290430-20320429,票面利率:3.15%+调整基点; 20320430-20350429,票面利率:3.15%+调整基点; 20350430-20380429,票面利率:3.15%+调整基点; 20380430-20410429,票面利率:3.15%+调整基点 | 17.84 | 证监会主管ABS |
| | | 2023/7/4 | 0.01 | - | 17.84 | 证监会主管ABS |
| | 华润置地 | 2023/7/5 | 5.00 | 3.55% | 10.00 | 一般公司债 |
| | | 2023/7/5 | 10.00 | 3.20% | 5.00 | 一般公司债 |
| | | 2023/7/5 | 15.00 | 2.85% | 3.00 | 一般公司债 |
| | 苏州高新 | 2023/7/4 | 2.00 | 2.16% | 0.28 | 超短期融资债券 |
| | | 2023/7/4 | 3.00 | 2.16% | 0.23 | 超短期融资债券 |
| | 金融街 | 2023/7/4 | 18.00 | 20230706-20260705,票面利率:3.2800%; 20260706-20280705,票面利率:3.2800%+调整基点 | 5.00 | 一般中期票据 |
| | 中国铁建 | 2023/7/4 | 5.00 | 20230706-20260705,票面利率:3.6500%; 20260706-20280705,票面利率:3.6500%+调整基点 | 5.00 | 定向工具 |
| | 张江高科技园 | 2023/7/3 | 5.20 | 20230705-20260704,票面利率:2.85%; 20260705-20280704,票面利率:2.85%+调整基点 | 5.00 | 一般公司债 |
| | 万科企业 | 2023/7/5 | 20.00 | 3.07% | 3.00 | 一般中期票据 |
| | 象屿地产 | 2023/7/3 | 13.40 | 20230705-20250704,票面利率:3.7%; 20250705-20260704,票面利率:3.7%+调整基点 | 3.00 | 一般公司债 |
| | 滨江房产 | 2023/7/3 | 9.00 | 3.85% | 1.00 | 一般短期融资券 |
| | 临港控股 | 2023/7/4 | 10.00 | 2.40% | 0.64 | 超短期融资债券 |
| 南京高科 | 2023/7/4 | 9.00 | 2.53% | 0.30 | 超短期融资债券 | |

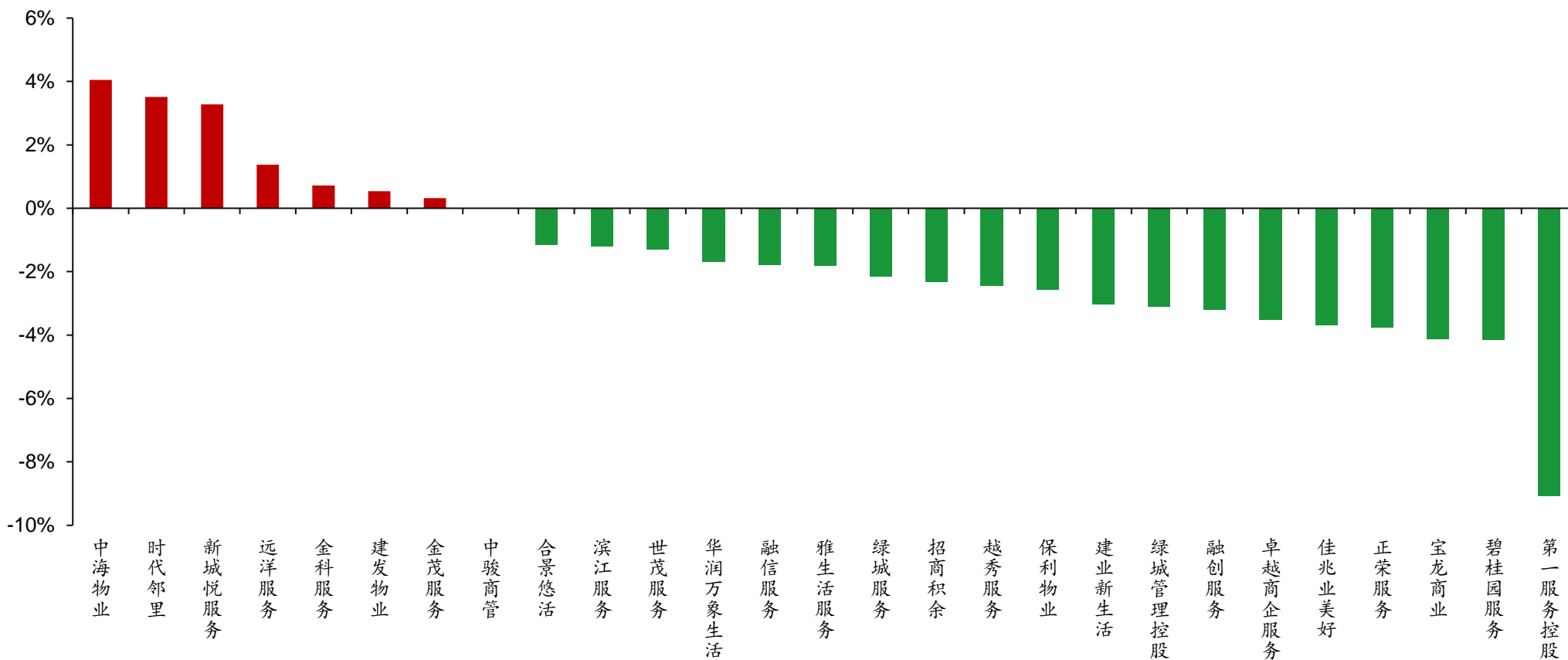
02

物业板块

本周（2023.6.24-2023.6.30）恒生指数下降2.91%，恒生物业服务及管理下降3.43%，恒生物业服务及管理跑输大盘0.52pct，表现弱于大市。

重点跟踪标的本周有7家公司上升。其中，表现前5的公司为：中海物业（+4.05%）、时代邻里（+3.51%）、新城悦服务（+3.27%）、远洋服务（+1.37%）和金科服务（+0.72%）。

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/股) | | | | PE (倍) | | | | PEG2023 |
|-----------|--------|-------------|---------------|---------------|---------------|------------|-------|-------|-------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | | | | 2022A | 2023E | 2024E | 2025E | 2022A | 2023E | 2024E | 2025E | |
| 6098.HK | 碧桂园服务 | 319 | 19.44 | 9.47 | -51% | - | 1.16 | 1.37 | 1.47 | - | 7.10 | 6.01 | 5.62 | -1.43 |
| 1516.HK | 融创服务 | 65 | 4.20 | 2.12 | -50% | - | 0.22 | 0.26 | 0.28 | - | 8.22 | 6.97 | 6.54 | -0.32 |
| 6049.HK | 保利物业 | 199 | 46.05 | 36.00 | -22% | - | 2.51 | 3.12 | 3.79 | - | 12.46 | 10.02 | 8.26 | 0.44 |
| 0873.HK | 世茂服务 | 37 | 2.82 | 1.51 | -46% | - | 0.17 | 0.20 | - | - | 7.63 | 6.63 | - | -0.20 |
| 2869.HK | 绿城服务 | 117 | 5.18 | 3.61 | -30% | - | 0.22 | 0.27 | 0.33 | - | 14.24 | 11.75 | 9.56 | -1.80 |
| 1995.HK | 旭辉永升服务 | 53 | 4.39 | 3.05 | -31% | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2669.HK | 中海物业 | 262 | 8.13 | 7.97 | -2% | - | 0.50 | 0.64 | 0.81 | - | 13.86 | 10.81 | 8.58 | 0.47 |
| 1755.HK | 新城悦服务 | 36 | 9.20 | 4.11 | -55% | - | 0.64 | 0.73 | 0.82 | - | 5.57 | 4.87 | 4.38 | 3.24 |
| 9666.HK | 金科服务 | 73 | 13.70 | 11.18 | -18% | - | 0.88 | 1.12 | 1.09 | - | 11.11 | 8.70 | 8.93 | -0.42 |
| 6677.HK | 远洋服务 | 18 | 2.25 | 1.48 | -34% | 0.38 | 0.50 | 0.63 | - | 3.39 | 2.60 | 2.05 | - | 0.16 |
| 0816.HK | 金茂服务 | 29 | 5.80 | 3.18 | -45% | - | 0.46 | 0.55 | 0.63 | - | 5.97 | 5.04 | 4.36 | 0.13 |
| 1209.HK | 华润万象生活 | 856 | 39.65 | 37.50 | -5% | - | 1.24 | 1.56 | 1.92 | - | 26.36 | 20.89 | 16.99 | 0.94 |
| 1502.HK | 金融街物业 | 9 | 2.79 | 2.47 | -11% | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 9909.HK | 宝龙商业 | 24 | 6.46 | 3.70 | -43% | - | 0.79 | 0.90 | 1.07 | - | 4.09 | 3.59 | 3.00 | 0.62 |
| 3913.HK | 合景悠活 | 17 | 1.73 | 0.85 | -51% | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6989.HK | 卓越商企服务 | 30 | 3.77 | 2.47 | -34% | - | 0.44 | 0.51 | 0.59 | - | 4.88 | 4.21 | 3.63 | 1.80 |
| 6668.HK | 星盛商业 | 14 | 2.12 | 1.36 | -36% | - | 0.18 | 0.21 | 0.24 | - | 6.61 | 5.60 | 4.85 | -4.25 |
| 001914.SZ | 招商积余 | 155 | 15.38 | 14.58 | -5% | 0.61 | 0.73 | 0.90 | 1.10 | 20.84 | 17.30 | 14.09 | 11.55 | 0.75 |
| 002968.SZ | 新大正 | 35 | 21.79 | 15.38 | -29% | 0.97 | 1.17 | 1.55 | 1.99 | 13.77 | 13.18 | 9.90 | 6.71 | 2.05 |
| 均值 | | | | | | | | | | 12.66 | 10.07 | 8.20 | 7.35 | 0.14 |

| 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 | 444 | 12.98 | 0.22 | 11.58 |
| 6098.HK | 碧桂园服务 | 396 | 11.75 | 0.14 | 4.19 |
| 2869.HK | 绿城服务 | 351 | 10.87 | 0.13 | 2.67 |
| 3319.HK | 雅生活服务 | 350 | 24.62 | 0.11 | 24.01 |
| 0123.HK | 越秀地产 | 346 | 8.59 | 0.10 | 7.02 |
| 1109.HK | 华润置地 | 283 | 3.96 | 0.09 | 1.62 |
| 2669.HK | 中海物业 | 463 | 14.08 | 0.05 | -1.39 |
| 9979.HK | 绿城管理控股 | 145 | 7.21 | 0.03 | 7.21 |
| 2007.HK | 碧桂园 | 1,732 | 6.26 | 0.02 | 5.15 |
| 0688.HK | 中国海外发展 | 798 | 7.28 | 0.01 | 4.13 |
| 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 |
| 1209.HK | 华润万象生活 | 44 | 1.92 | -0.03 | -0.76 |
| 3990.HK | 美的置业 | 93 | 6.89 | -0.03 | 1.48 |
| 2202.HK | 万科企业 | 550 | 24.94 | -0.04 | 10.30 |
| 1918.HK | 融创中国 | 1,019 | 18.70 | -0.04 | 0.37 |
| 0817.HK | 中国金茂 | 1,682 | 12.63 | -0.06 | 3.52 |
| 0960.HK | 龙湖集团 | 136 | 2.14 | -0.06 | 1.06 |
| 1238.HK | 宝龙地产 | 370 | 8.94 | -0.12 | 7.35 |
| 3900.HK | 绿城中国 | 469 | 18.51 | -0.17 | 3.46 |
| 1516.HK | 融创服务 | 582 | 19.05 | -0.26 | 13.80 |
| 0873.HK | 世茂服务 | 433 | 17.54 | -0.28 | 13.62 |

03

重点公司公告

□ 房企公司公告

| 证券 | 公告日期 | 标题 | 内容 |
|------|-----------|---|---|
| 陆家嘴 | 2023-6-30 | 关于公司发行股份购买资产并募集配套资金获得中国证券监督管理委员会同意注册批复的公告 | 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司拟以发行股份方式购买上海陆家嘴（集团）有限公司持有的上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司100%股权、上海东寰置业有限公司30%股权，拟以支付现金方式购买上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司持有的上海耀龙投资有限公司60%股权、上海企荣投资有限公司100%股权，并向不超过35名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。 |
| 滨江集团 | 2023-7-1 | 关于竞得土地使用权的公告 | 2023年6月30日，公司竞得杭政储出[2023]79号住宅（设配套公建）地块的国有建设用地使用权。出让面积4.2万平，容积率2.06，土地价款29.03亿元，土地权益100%。 |
| | 2023-7-5 | 关于竞得土地使用权的公告 | 2023年7月5日，公司竞得2宗地块的国有建设用地使用权：①吴兴区西湖漾单元01-02H-01号地块：出让面积2.45万平，容积率1.5，土地价款2.76亿元，土地权益100%；②吴兴区西湖漾单元01-02H-02号地块：出让面积13.78万平，容积率1.5，土地价款15.49亿元，土地权益100%。 |
| 中南建设 | 2023-7-6 | 2023年6月份经营情况公告 | ①销售情况：2023年6月合同销售金额48.7亿元，销售面积39.9万平方米。2023年1-6月累计合同销售金额246.8亿元，销售面积207.1万平方米，同比分别减少25.2%和22.6%。②新承接项目情况：2023年6月新承接项目24个，预计合同金额合计11.3亿元。2023年1-6月新承接项目预计合同金额21.1亿元，同比减少16.9%。 |
| 华侨城A | 2023-7-4 | 关于持股5%以上股东及一致行动人减持股份计划期满暨实施情况的公告 | 深圳华侨城股份有限公司于2022年12月8日收到持股5%以上股东前海人寿保险股份有限公司及一致行动人深圳市钜盛华股份有限公司出具的《股份减持告知函》，公司于2022年12月9日披露了《关于持股5%以上股东及一致行动人减持股份预披露公告》（公告编号：2022-54），持股5%以上股东前海人寿及一致行动人钜盛华计划自预披露公告披露之日起15个交易日后的6个月内，以集中竞价交易方式减持合计不超过164,035,878股，即不超过公司总股本的2%。根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的有关规定，公司于2023年4月4日减持时间过半时，披露了《关于持股5%以上股东及一致行动人减持股份进展公告》。 |
| ST世茂 | 2023-7-6 | 世茂股份关于以集中竞价方式回购公司股份的回购报告书 | 公司于2023年5月31日收到公司控股股东峰盈国际有限公司《关于提议上海世茂股份有限公司回购公司股份的函》。鉴于公司目前股票收盘价格低于最近一期每股净资产，且连续20个交易日内股票收盘价格跌幅累计超过30%，为维护广大投资者利益，增强公众对公司的投资信心，推进公司的长远发展，结合公司的经营情况、财务状况及未来的盈利能力，提议公司以自有资金回购股份。 |



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>