

# 两部门加强融资支持，新房市场成交走弱

## 房地产及物管行业周报

——2023年W28 (2023.7.8-7.14)

行业评级：看好

2023年7月16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：**两部门强调加强房企融资支持，助力保交楼和防风险，多地优化住房公积金政策，深圳可办理双证合一。中央：央行、金融监督管理局：对“金融十六条”中关于房企存量融资展期等部分政策进行延期，对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，积极通过存量贷款展期等方式予以支持；加大力度进一步支持“保交楼”，重点研究政策的“边际优化空间”。各地：1) 深圳市公布可办理双证合一登记；2) 南阳市、贵阳市、烟台市调整公积金缴存基数；3) 四川五市深化公积金“互认互贷”，联动治理违规提取住房公积金，研究跨区域住房公积金政策的差异性和协同性，协同推进灵活就业人员参加住房公积金制度试点；4) 杭州市推动存量安置房租赁项目规范化、规模化、品质化，着力盘活存量安置房，抢抓安置房分房窗口期，引导闲置安置房改建。
- 基本面：**本周新房市场环比下降明显，新房市场成交量降至3月以来新低，同比已连续6周为负，二手房市场有所回升。本周30大中城市商品房成交面积193万平，环比-23.7%，环比增速较上周上升6.3pct；同比-32.3%，同比增速较上周下降20.3pct。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131平，环比+4.9%，环比增速较上周上升11.2pct，同比-18.2%，同比增速较上周下降2.0pct。分线城市来看，本周一线城市环比下降，二、三线城市成交面积均环比上升。
- 板块行情：**本周沪深300上涨1.92%，SW房地产下跌1.75%，房地产跑输大盘-3.67pct，表现弱于大市。恒生地产建筑业上涨1.18%，房地产跑输大盘-4.53pct，表现弱于大市。本周恒生指数上涨5.71%，恒生物业服务及管理下跌1.61%，恒生物业服务及管理跑输大盘7.31pct，表现弱于大市。
- 本周观点：**本周央行、金融监督管理局对“金融十六条”中关于房企存量融资展期等部分政策进行延期，深圳市准许办理双证合一登记。我们认为，当前市场关注重点仍然在于化解房企风险、推进保交楼进度及促进市场成交。本周上海完成了2023年第二批次集中供地的首轮出让，共出让15宗土地，成交金额405.5亿元，整体溢价率为7.8%，其中，10宗以最高限价成交，5宗底价成交；从房企获取类别上来看，11宗地块由国央企竞得，占比超过70%，热点城市核心地段的竞争热度延续。从本周成交来看，本周新房市场成交环比下降23.7%，新房市场成交量降至3月以来新低，在2022年低基数的情况下，新房市场成交同比已连续6周为负。我们认为，当前居民购房信心仍然不足，部分城市需求端政策调整对市场成交的刺激效果不显著，市场信心的恢复需要房地产相关政策调整叠加宏观经济向好等方面的共同作用。考虑到7-8月是传统的购房淡季，我们认为在购房信心未显著修复的情况下，3季度成交数据的同环比可能仍会走弱。
- 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

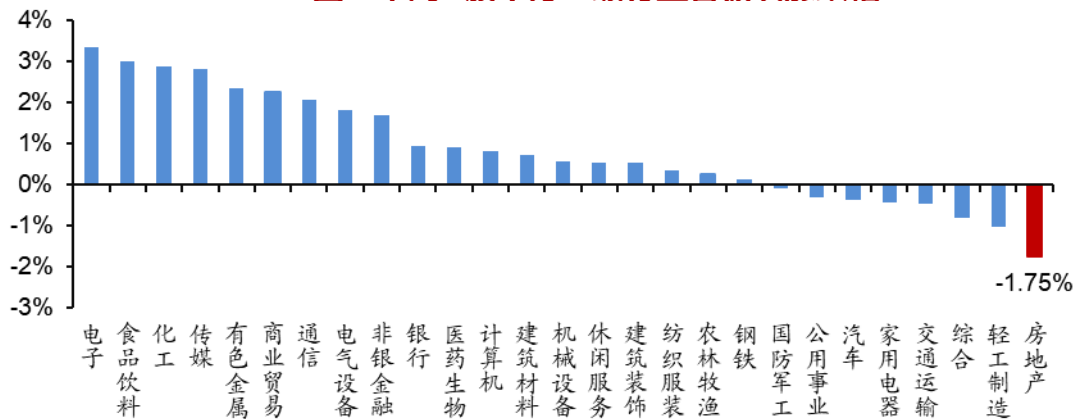
01

地产板块

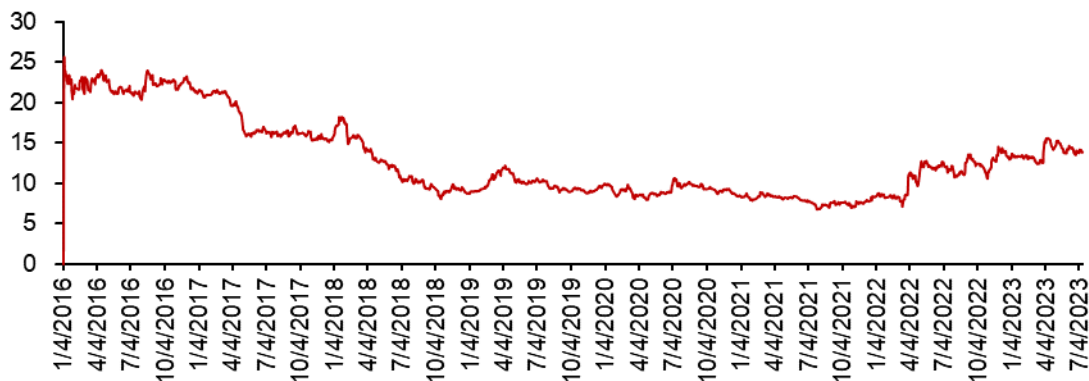
本周 (2023.7.8-2023.7.14) 沪深300上涨1.92%，**SW房地产下跌1.75%**，**房地产跑输大盘-3.67pct**，表现弱于大市。从SW一级各板块表现来看，本周电子板块领涨，房地产本周收益率排名第27，表现位于低水平。

**恒生指数上涨5.71%**，**恒生地产建筑业上涨1.18%**，**房地产跑输大盘-4.53pct**，表现弱于大市。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8，表现位于低水平。

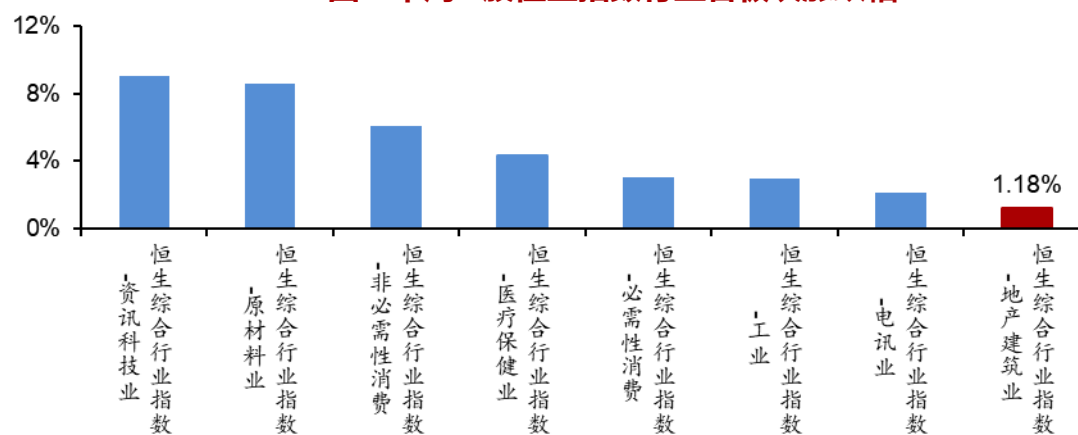
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



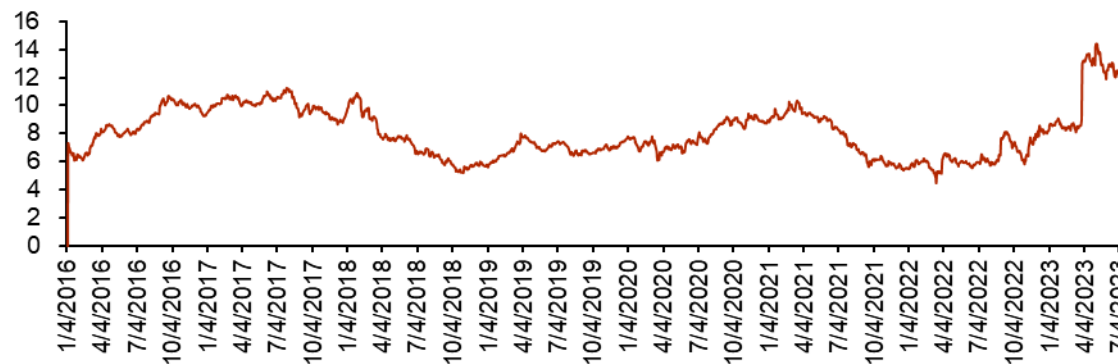
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE (TTM)



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



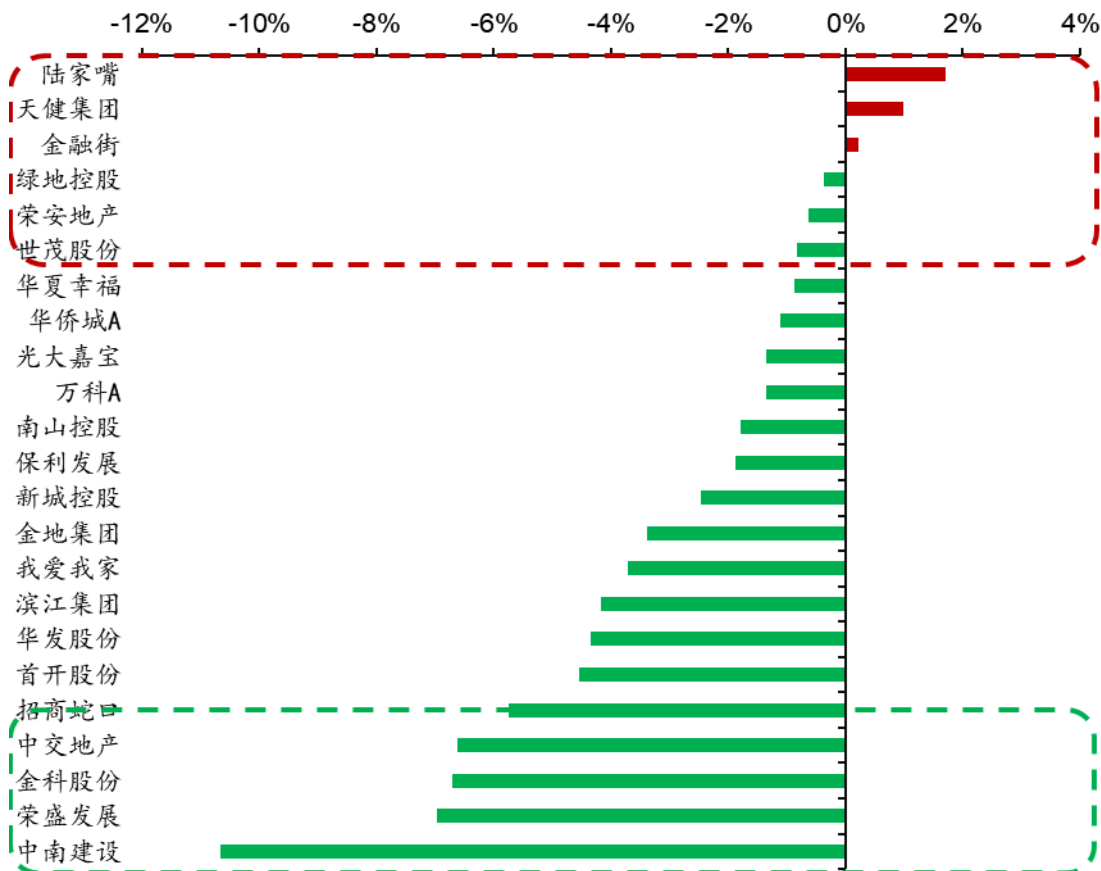
图：本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



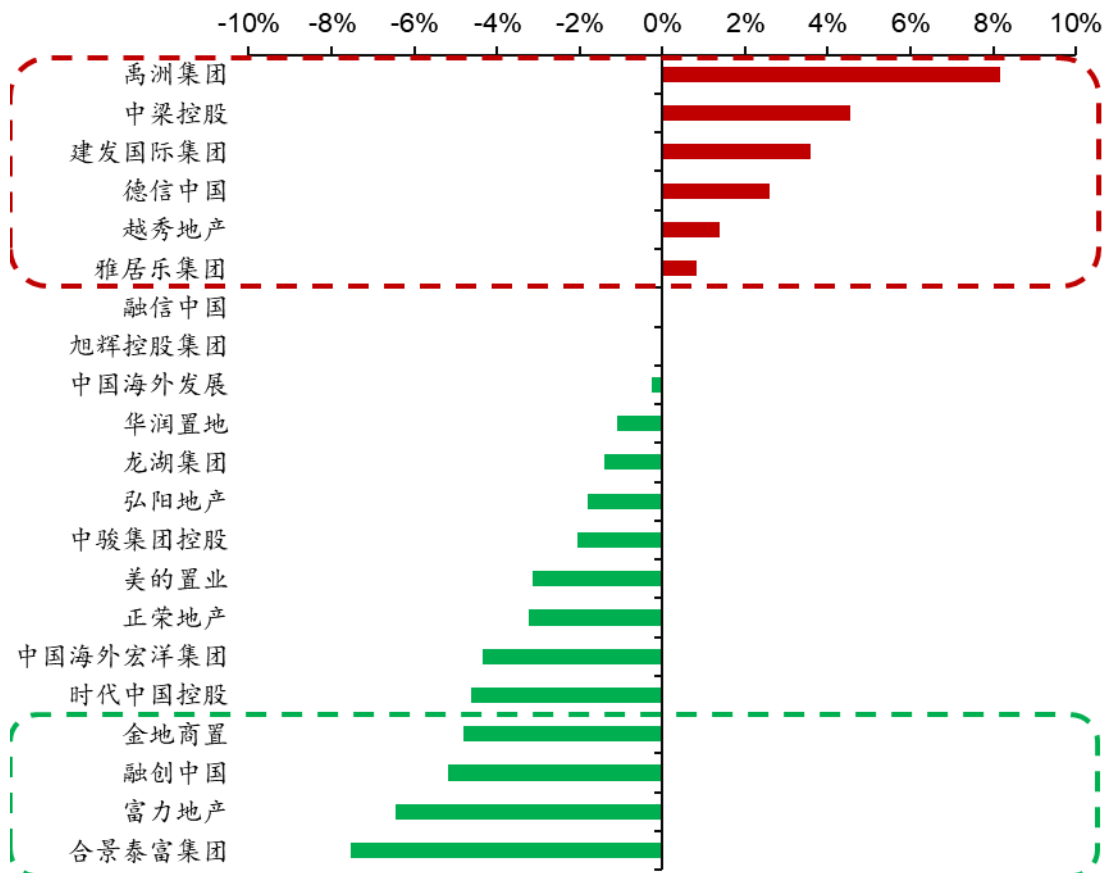
本周（2023.7.8-2023.7.14）A股标的中有3家公司上升。其中，表现前5的公司为：**陆家嘴**（+1.70%）、**天健集团**（+0.98%）、**金融街**（+0.22%）、**绿地控股**（-0.36%）、**荣安地产**（-0.64%）。

H股标的中有6家公司上升。其中，表现前5的公司为：**禹洲集团**（+8.18%）、**中梁控股**（+4.55%）、**建发国际集团**（+3.59%）、**德信中国**（+2.60%）和**越秀地产**（+1.40%）。

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/股)				PE (倍)			
						2022A	2023E	2024E	2025E	2022E	2023E	2024E	2025E
000002.SZ	万科A	1,536	18.20	13.78	-24%	2.03	1.95	2.03	2.14	6.79	7.08	6.80	6.44
600048.SH	保利发展	1,508	15.13	12.60	-17%	2.34	1.73	1.94	2.19	5.39	7.28	6.50	5.75
001979.SZ	招商蛇口	999	12.63	11.98	-5%	0.96	0.79	1.19	1.47	12.46	15.10	10.07	8.15
600383.SH	金地集团	309	10.23	6.84	-33%	2.00	1.43	1.52	1.65	3.42	4.79	4.50	4.15
000069.SZ	华侨城A	363	5.33	4.43	-17%	0.13	0.16	0.32	0.47	35.05	28.29	14.05	9.46
601155.SH	新城控股	312	20.50	13.85	-32%	2.58	1.92	2.26	2.62	5.37	7.21	6.12	5.29
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	264	8.83	8.48	-4%	1.25	1.45	1.73	2.02	6.81	5.86	4.89	4.21
000961.SZ	中南建设	58	2.19	1.51	-31%	0.07	0.07	-	-	23.20	21.73	-	-
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	74	1.91	1.39	-27%	0.75	0.66	0.69	-	1.87	2.10	2.02	-
600325.SH	华发股份	191	9.06	9.02	0%	1.63	1.38	1.56	1.75	5.54	6.52	5.80	5.16
000090.SZ	天健集团	89	5.46	4.77	-13%	1.22	1.09	1.15	1.21	3.90	4.37	4.15	3.93
600376.SH	首开股份	98	5.69	3.78	-34%	-0.05	0.17	0.28	0.41	-76.06	22.08	13.33	9.24
均值										13.00	11.76	7.95	6.56
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)			
						2022A	2023E	2024E	2025E	2022E	2023E	2024E	2025E
0081.HK	中国海外宏洋集团	125	3.39	3.51	4%	-	1.00	1.05	1.18	-	2.85	2.71	2.40
0123.HK	越秀地产	351	9.45	8.72	-8%	-	1.09	1.24	1.40	-	6.49	5.70	5.04
0688.HK	中国海外发展	1,806	20.60	16.50	-20%	-	2.51	2.76	3.08	-	5.33	4.84	4.34
0817.HK	中国金茂	150	1.68	1.13	-33%	-	0.26	0.29	0.33	-	3.56	3.10	2.82
0884.HK	旭辉控股集团	79	1.10	0.76	-31%	-	0.19	0.33	-	-	3.28	1.86	-
0960.HK	龙湖集团	1,088	24.30	17.16	-29%	-	4.00	4.21	4.56	-	3.48	3.30	3.05
1109.HK	华润置地	2,271	35.75	31.85	-11%	-	4.42	4.89	5.38	-	5.84	5.27	4.80
1238.HK	宝龙地产	34	1.57	0.83	-47%	-	-	-	-	-	-	-	-
1908.HK	建发国际集团	352	22.75	19.06	-16%	-	3.03	3.86	4.68	-	5.10	4.00	3.30
1918.HK	融创中国	70	4.58	1.28	-72%	-	-	-	-	-	-	-	-
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	33	1.09	0.44	-60%	-	-	-	-	-	-	-	-
3900.HK	绿城中国	194	11.40	7.65	-33%	-	1.87	2.19	2.66	-	3.31	2.83	2.33
3990.HK	美的置业	92	12.04	6.77	-44%	2.04	1.55	1.56	1.61	2.68	3.54	3.51	3.41
均值										-	4.37	3.86	3.56

方式	时间	部门/城市	细节详述	
中央	7月10日	央行、国家金融监督管理总局	7月10日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》，具体对“金融十六条”中关于房企存量融资展期等部分政策进行延期。政策延期涉及两项内容：一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，鼓励金融机构与房地产企业自主协商，积极通过存量贷款展期等方式予以支持。2024年12月31日前到期的，可以允许超出原规定多展期1年。二是对于商业银行按照《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》要求，2024年12月31日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。其他不涉及适用期限的政策长期有效。强调因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，加大保交楼金融支持，推动行业风险市场化出清，促进房地产市场健康发展。	
	7月14日	央行	7月14日，中国人民银行货币政策司司长邹澜在2023年上半年金融统计数据情况新闻发布会上表示：“考虑到我国房地产市场供求关系已经发生深刻变化，过去在市场长期过热阶段陆续出台的政策存在边际优化空间，金融部门将积极配合有关部门加强政策研究，因城施策提高政策精准度，更好地支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。”央行表示，今年下半年将加大力度进一步支持“保交楼”，重点研究政策的“边际优化空间”。	
各地因城施策	购房支持	7月13日	深圳	深圳市规自局回复称，深圳市不动产登记中心将于7月14日起开设双（多）证合一咨询受理专窗，市民可携带身份证明材料、不动产登记证书原件，前往房产所在地的登记所专窗咨询办理。
	住房公积金政策	7月10日	南阳	南阳市住房公积金管理中心日前发布了《关于做好2023年度住房公积金缴存基数调整工作的通知》。《通知》规定：职工住房公积金缴存基数应为职工本人2022年度月平均工资；职工住房公积金月缴存基数最高不得超过我市统计部门公布的上一年度城镇非私营单位就业人员月平均工资的3倍，最低不得低于我市公布的最低工资标准；职工本人和单位住房公积金缴存比例各为5%至12%；按南阳市公布的最低工资标准领取工资的职工，职工本人可以免缴住房公积金（个人部分），但职工所在单位仍须按规定为职工缴存住房公积金（单位部分）。
		7月10日	贵阳	贵阳市住房公积金管理中心发布通知，调整2023-2024年度住房公积金缴存比例及缴存基数，2023-2024年度住房公积金月缴存额下限为180元，月缴存额上限为5548元。
	7月10日	烟台	烟台市发布了2023年度住房公积金最高和最低缴存基数，最高缴存基数为26095元。市直及其他区市最低缴存基数为2100元，莱阳、栖霞、海阳为1900元。	

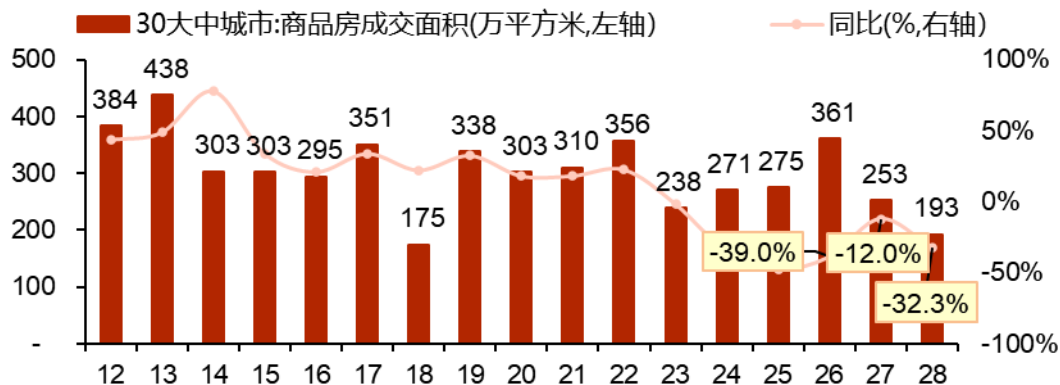


方式	时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	住房公积金政策	7月12日	四川 广元、达州、巴中、广安、南充五市的住房公积金中心主要负责人共同签署《川东北区域住房公积金一体化发展合作协议》，根据协议，川东北区域住房公积金中心将携手共进，协作配合，持续深化区域信息共享机制，持续深化“互认互贷”， <b>联动治理违规提取住房公积金，研究跨区域住房公积金政策的差异性和协同性，协同推进灵活就业人员参加住房公积金制度试点。</b>
		7月12日	吉安 吉安发布《关于阶段性提高缴存职工在中心城区购买新建商品房住房公积金贷款最高额度的通知》， <b>从7月15日起阶段性提高缴存职工在中心城区购买新建商品房住房公积金贷款最高额度</b> ：夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭，住房公积金贷款最高额度由80万元提高至90万元；本地单缴存职工家庭，住房公积金贷款最高额度由70万元提高至80万元；异地缴存职工家庭，住房公积金贷款最高额度由70万元提高至80万元。
		7月14日	达州 <b>在本市办理的住房商业贷款，能够用贷款房产办妥住房抵押登记手续，从今年7月份起，即可在我市办理“商转公”业务。</b> 办理时可以通过原商业贷款银行直接申请转住房公积金贷款；或者是自筹资金结清原商贷余额，解除原房产抵押后，在一年内向市住房公积金管理中心提出“商转公”业务申请。 <b>对在工作地或缴存地没有自住住房的多子女家庭，租房提取额度由1.8万元每年上调至2.4万元每年；对在工作地或缴存地仅有一套自住住房的多子女家庭，支持租房改善居住环境，允许按每年不超过1.8万元租房提取。</b>
	保障性住房政策	7月9日	杭州 为加快推进“住有宜居”公共服务提质增效，杭州市余杭区创新探索盘活存量安置房转化为保障性租赁住房，推动存量安置房租赁项目规范化、规模化、品质化。着力在盘活存量安置房上下功夫，通过提前介入、整体谋划、加大财政支持等方式， <b>抢抓安置房分房窗口期，引导闲置安置房改建</b> ，推动项目及时落地。2023-2025年期间余杭区80方以下小户型的待分配安置房房源约3万套，可用于保租房改建的房源数量可观。
		7月13日	信阳 7月13日，信阳市人民政府办公室发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》， <b>明确了保障对象、建设标准、租金标准</b> 等事项。《意见》还给出了保障性租赁住房的支持政策，具体包括： <b>土地支持政策</b> ——支持集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，支持企事业单位利用存量土地建设保障性租赁住房，支持产业园区配建保障性租赁住房，支持非居住存量房屋改建保障性租赁住房，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例； <b>财政税收支持政策</b> ——给予补助资金支持，降低税费负担，执行民用电气暖价格； <b>金融支持政策</b> ——加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，鼓励银行业金融机构支持符合条件的企业发行债券，用于保障性租赁住房建设。

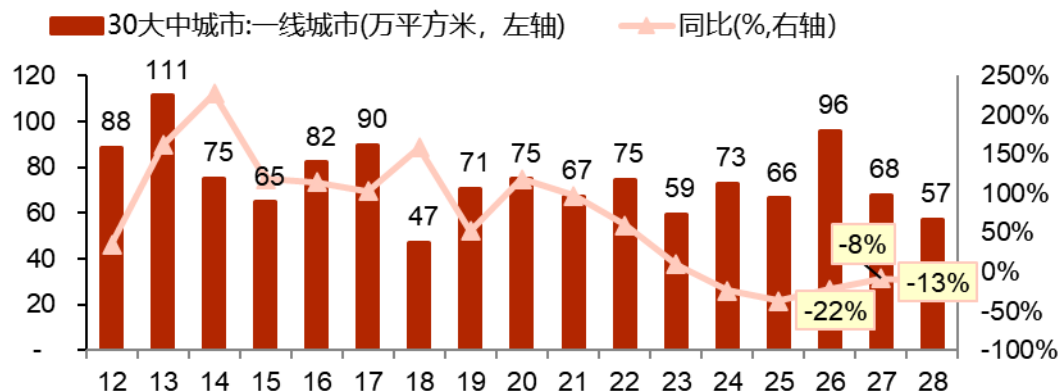
本周30大中城市商品房成交面积193万平，环比-23.7%，环比增速较上周上升6.3pct；同比-32.3%，同比增速较上周下降20.3pct。

**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57万平，环比-16%（较上周上升13.4pct），同比-13%（较上周下降4.3pct）；2) 二线城市商品房成交面积101万平，环比-27%（较上周上升2.7pct），同比-38%（较上周下降30.7pct）；3) 三线城市商品房成交面积34万平，环比-25%（较上周上升6.8pct），同比-38%（较上周下降10.9pct）。

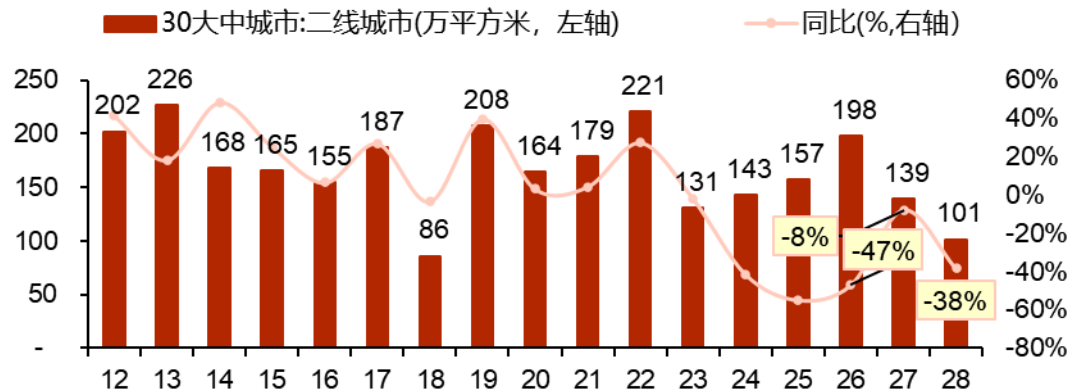
图：2023W12-2023W28 30城商品房周度成交面积和同比



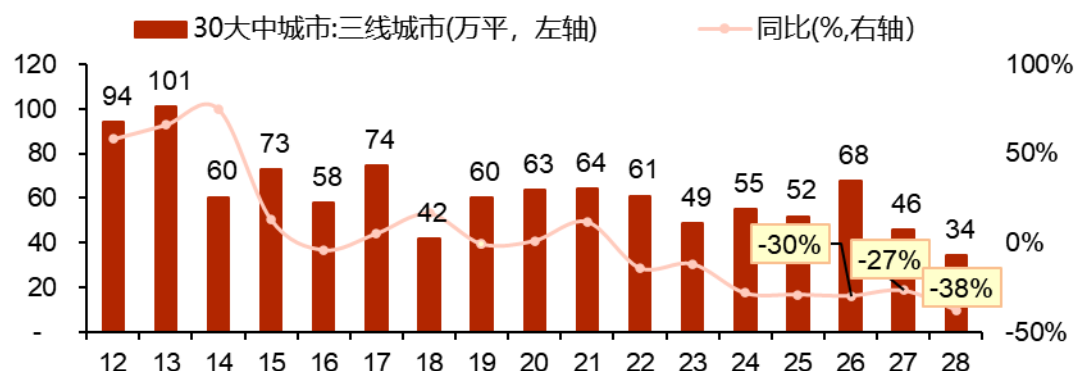
图：2023W12-2023W28 一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W12-2023W28 二线城市商品房周度成交面积和同比

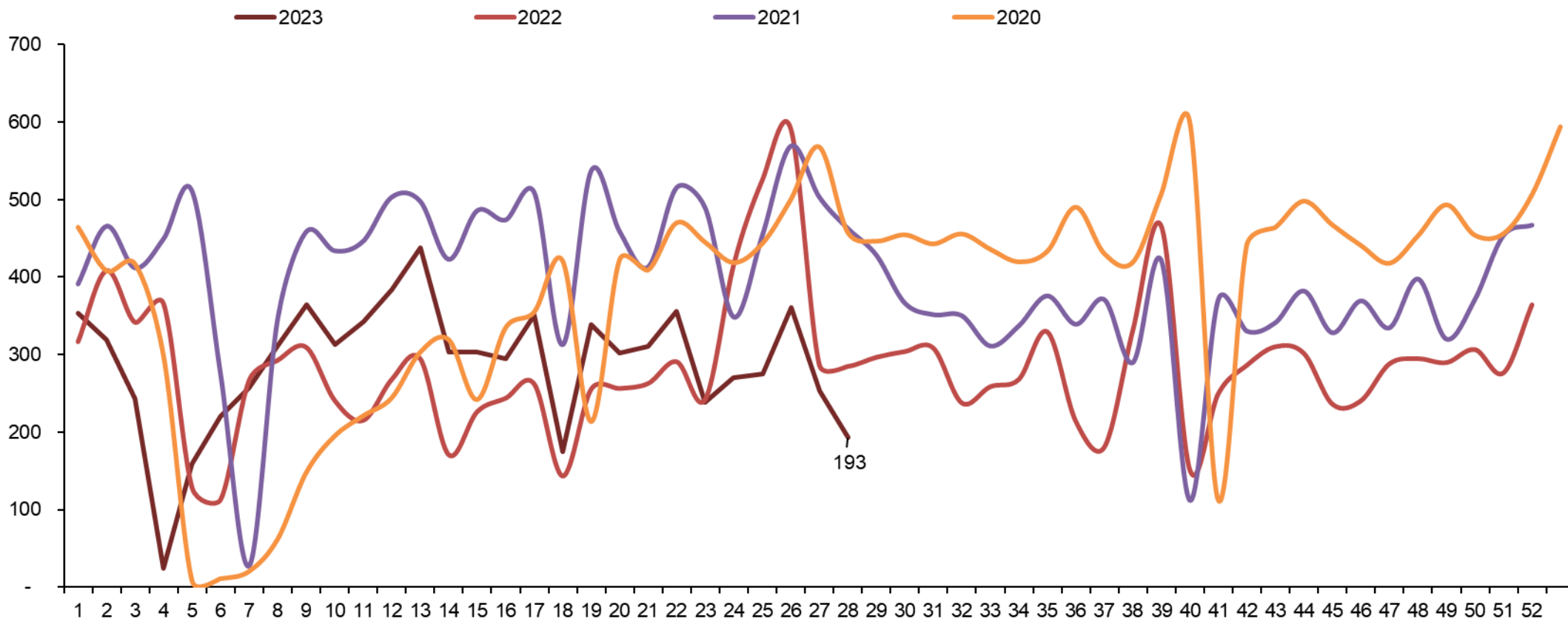


图：2023W12-2023W28 三线城市商品房周度成交面积和同比



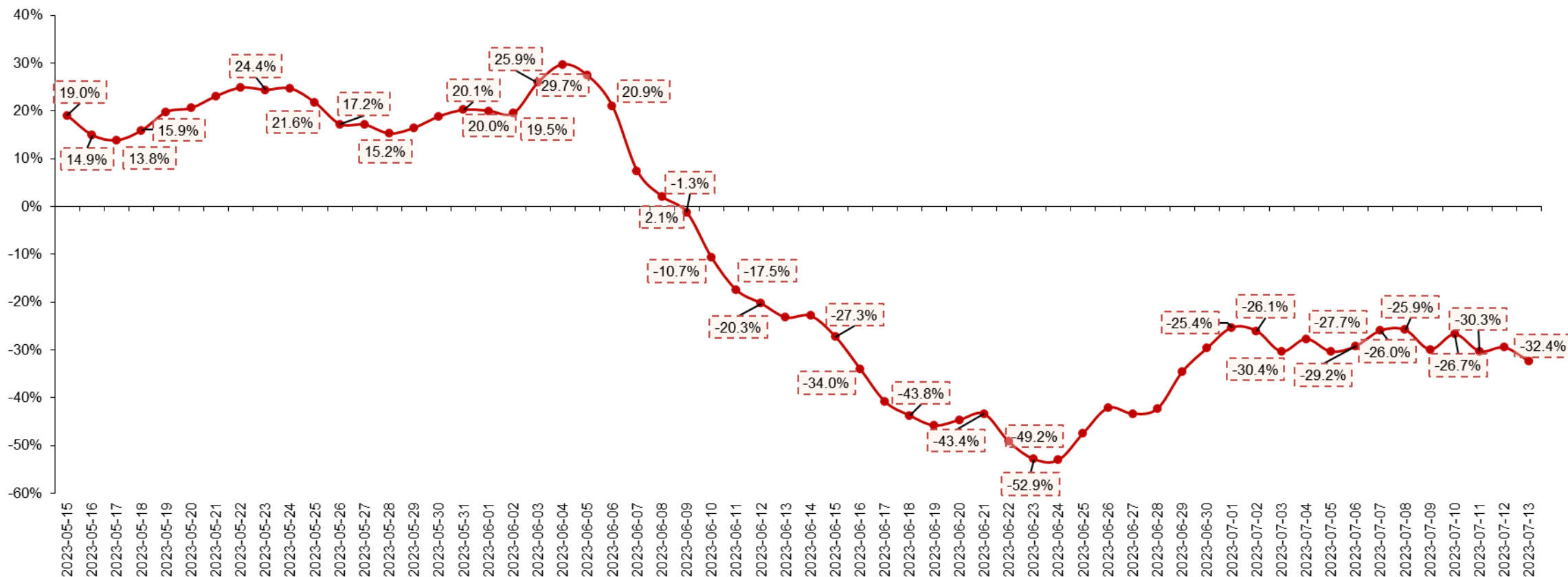
对比历史三年成交数据，本周30大中城市商品房成交面积处于近4年同期较低水平。截至2023年7月13日，30大中城市商品房累计成交面积8052.56万平，同比+0.41%，累计同比涨幅上升2.40pct。

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，6月末开始略有回升，截至2023年7月13日，30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比为-32.4%。

图：2023年5月15日以来30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比（%）



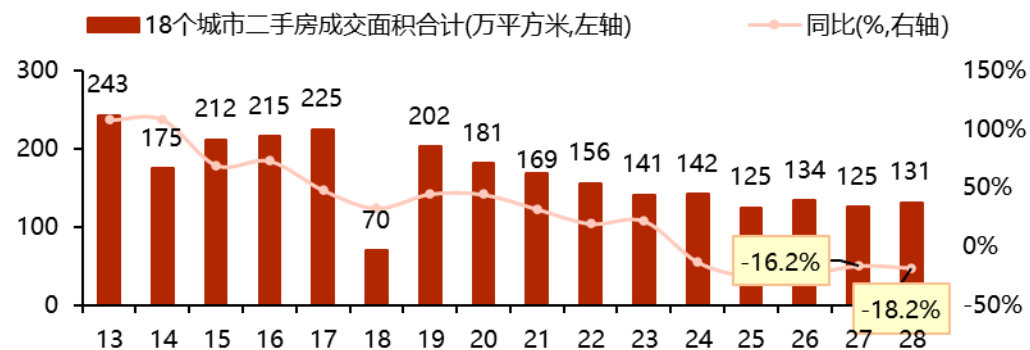
表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

	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	16.0	11.1	44%	39%	427.6	11%
	上海	26.1	39.1	-33%	-24%	851.4	40%
	广州	10.8	11.9	-9%	11%	460.3	4%
	深圳	4.2	5.6	-26%	-56%	173.9	-11%
二线城市	杭州	12.5	11.7	6%	54%	480.0	11%
	南京	6.4	11.6	-45%	-45%	398.5	-24%
	苏州	7.4	9.6	-23%	-44%	361.3	-33%
	宁波	3.0	7.3	-59%	-51%	232.9	8%
	无锡	—	4.5	—	—	164.8	-7%
	惠州	3.7	2.6	41%	-6%	122.9	33%
	佛山	7.7	9.4	-19%	-51%	412.5	0%
	珠海	—	—	—	—	90.7	-38%
	福州	2.0	5.7	-66%	-28%	102.9	-19%
	武汉	11.2	13.0	-14%	-64%	784.1	9%
	成都	35.6	44.5	-20%	-38%	1149.3	8%
	青岛	13.9	18.1	-23%	-29%	715.9	-9%
	大连	—	—	—	—	15.6	-71%
	济南	13.3	16.7	-20%	-34%	507.9	9%
三四线城市	扬州	1.6	2.4	-33%	-68%	100.1	29%
	嘉兴	1.0	1.4	-28%	-65%	61.7	-9%
	温州	4.0	12.7	-68%	-40%	447.9	45%
	金华	1.7	2.1	-19%	-63%	75.9	-31%
	江阴	1.1	1.7	-33%	-61%	66.9	18%
	连云港	—	—	—	—	—	—

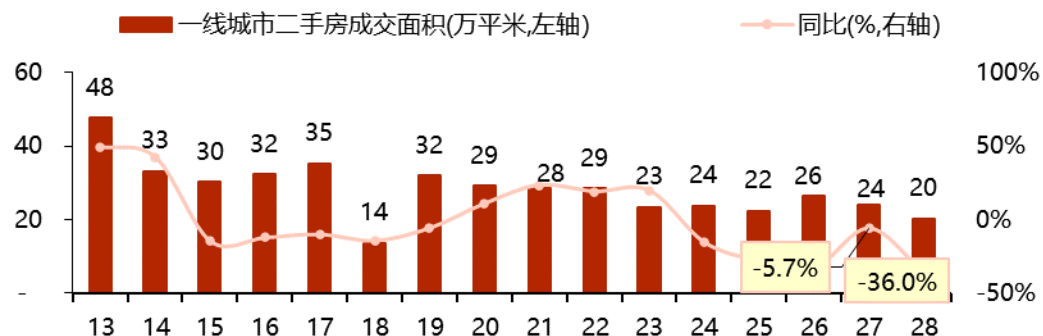
本周18城二手房成交面积131平，环比+4.9%，环比增速较上周上升11.2pct，同比-18.2%，同比增速较上周下降2.0pct。

**分线城市来看，本周一线城市环比下降，二、三线城市成交面积均环比上升：**1) 一线城市成交面积20万平，环比-16.0%（较上周下降7.6pct），同比-36.0%（较上周下降30.3pct）；2) 二线城市成交面积105万平，环比+10.2%（较上周上升13.3pct），同比-12.8%（较上周上升5.3pct）；3) 三线城市成交面积6万平，环比+3.6%（较上周上升39.6pct），同比-29.7%（较上周下降6.1pct）。

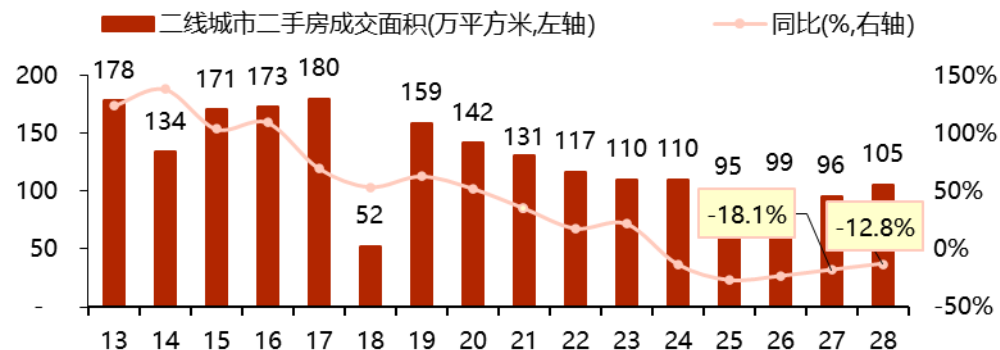
图：2023W13-2023W28 18城二手房周度成交面积和同比



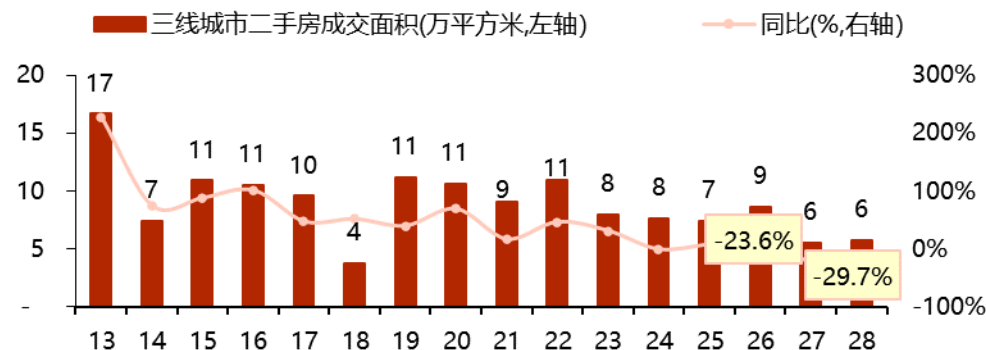
图：2023W13-2023W28 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W13-2023W28 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

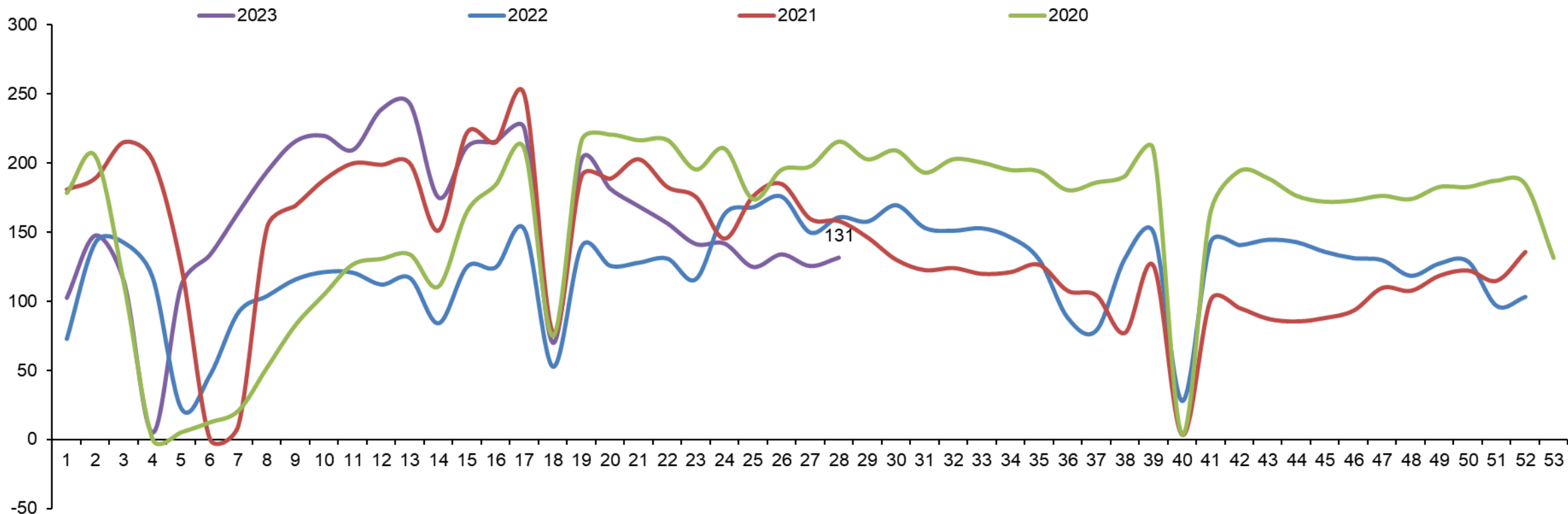


图：2023W13-2023W28 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



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13日，18城二手房累计成交面积4498.94万平，同比+35.55%。

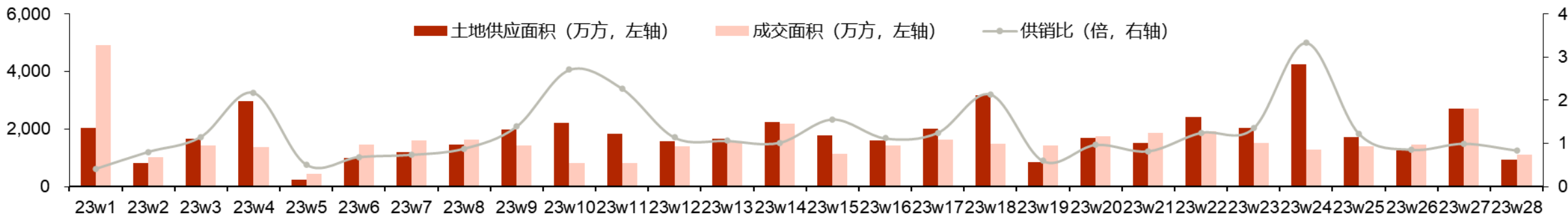
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



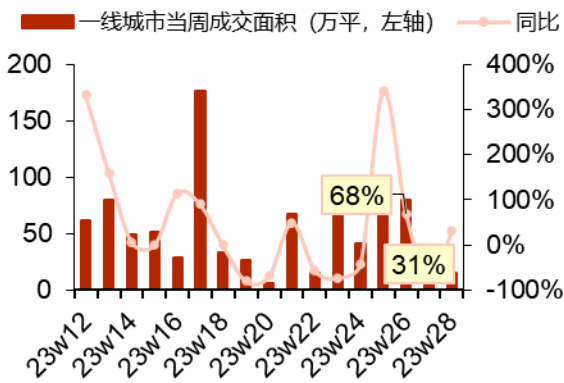
本周全国100大中城市土地供应面积933万平，环比-65%，同比-40%；土地成交面积1111万平，环比-59%，同比-49%，溢价率4.8%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积15万平，环比+6%，同比+31%，土地成交溢价率0.0%；2) 二线城市土地成交面积207万平，环比-68%，同比-65%，土地成交溢价率0.3%；3) 三线城市土地成交面积889万平，环比-57%，同比-44%，土地成交溢价率8.2%。

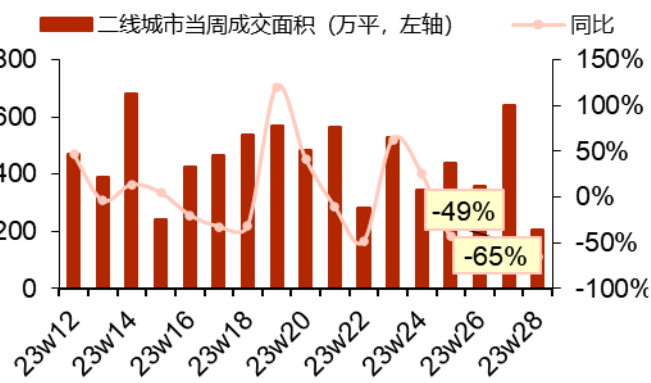
图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化



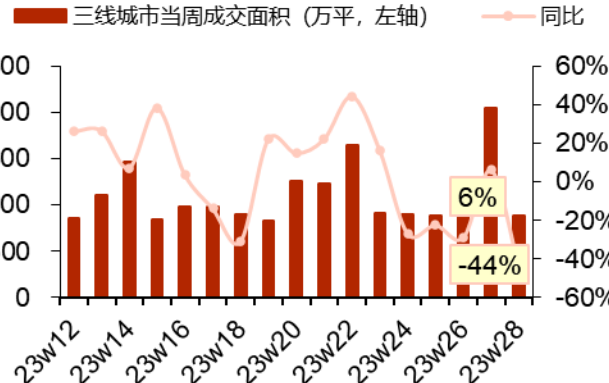
图：一线城市土地市场



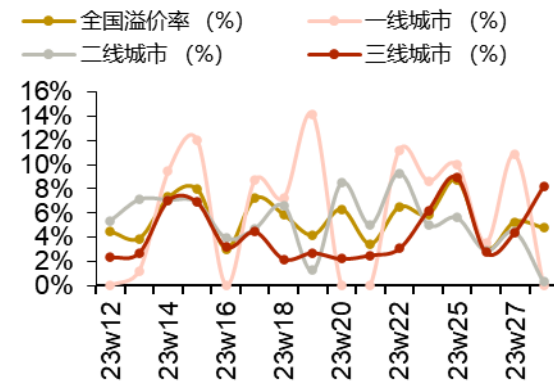
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



图：各线城市土地市场周溢价情况

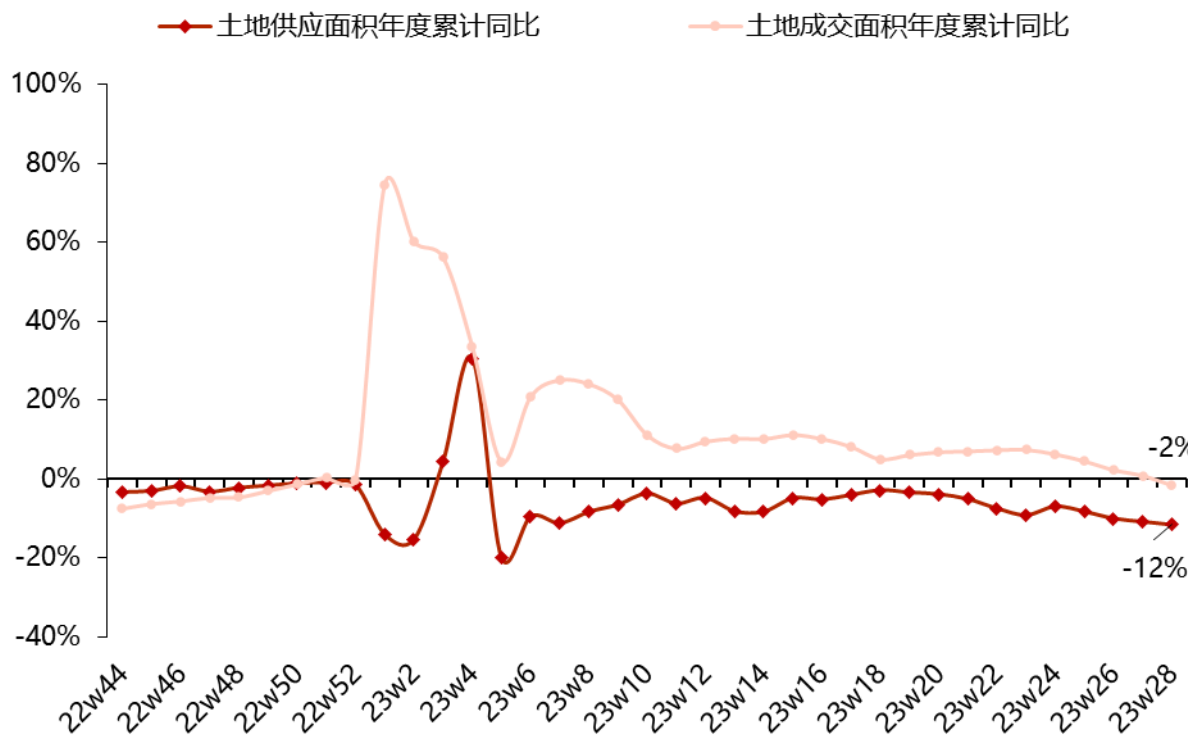




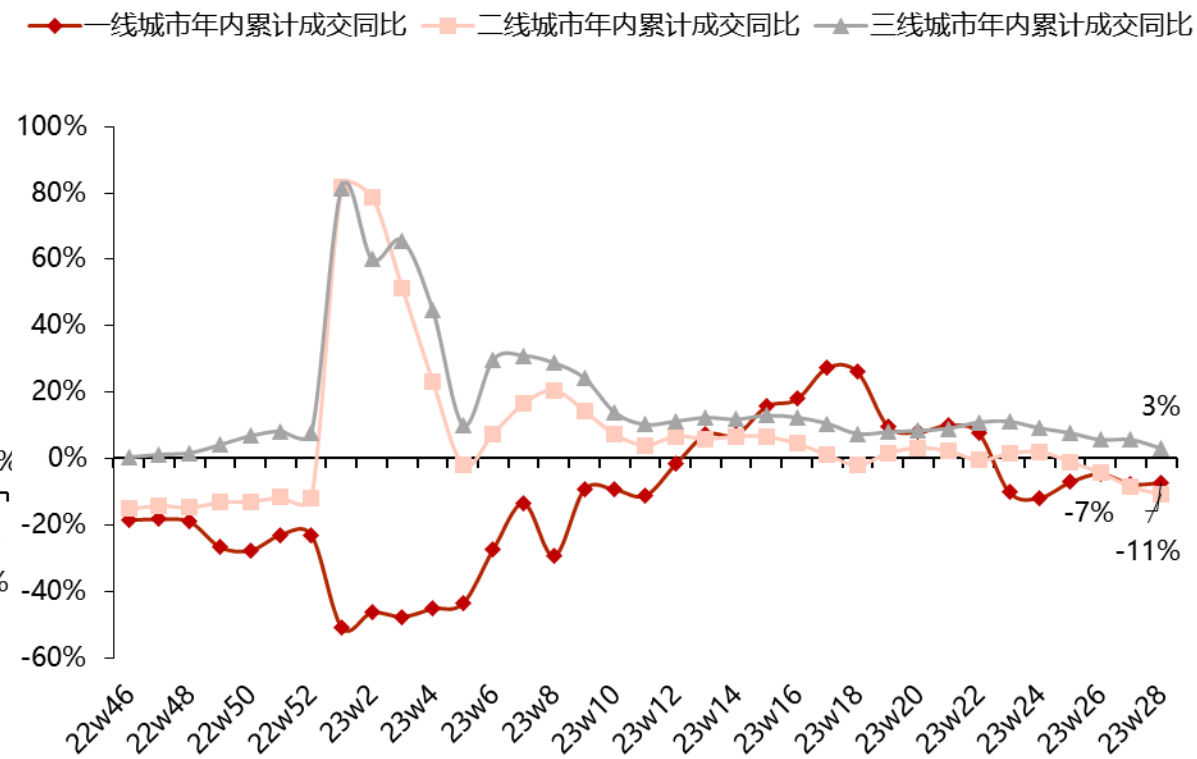
累计数据来看，截至2023年7月13日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积50868万平，同比-12%，累计成交面积44196万平，同比-2%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积1348万平，累计同比-7%，同比增速较上周上升1pct；2) 二线城市土地累计成交面积12510万平，累计同比-11%，同比增速较上周上升3pct；3) 三线城市土地累计成交面积30338.08万平，累计同比+3%，同比增速较上周下降3pct。

图：2022W44-2023W28 全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W46-2023W28 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	金融街	2023/7/13	1.89	—	18.01	证监会主管ABS
		2023/7/13	35.91	预期收益率3.18%	18.01	证监会主管ABS
		2023/7/13	20.00	20230717-20280716,票面利率:3.68%; 20280717-20300716,票面利率:3.68%+调整基点	7.00	一般公司债
	苏州高新	2023/7/12	7.00	3.38%	7.00	一般企业债
		2023/7/11	3.00	2.18%	0.25	超短期融资债券
	京能置业	2023/7/10	5.00	20230711-20260710,票面利率:3.40%; 20260711-20280710,票面利率:3.40%+调整基点	5.00	私募债
		2023/7/10	3.00	20230711-20250710,票面利率:3.24%; 20250711-20260710,票面利率:3.24%+调整基点	3.00	私募债
	浦东软件园	2023/7/10	2.00	2.45%	0.25	超短期融资债券
	绿城房产	2023/7/11	15.00	4.30%	3.00	一般公司债
	中交地产	2023/7/11	16.90	3.48%	3.00	一般公司债
	通州房产	2023/7/12	7.90	20230714-20250713,票面利率:3.19%; 20250714-20270713,票面利率:3.19%+调整基点; 20270714-20280713,票面利率:3.19%+调整基点	5.00	私募债
	新湖中宝	2023/7/12	7.00	4.25%	3.00	一般中期票据

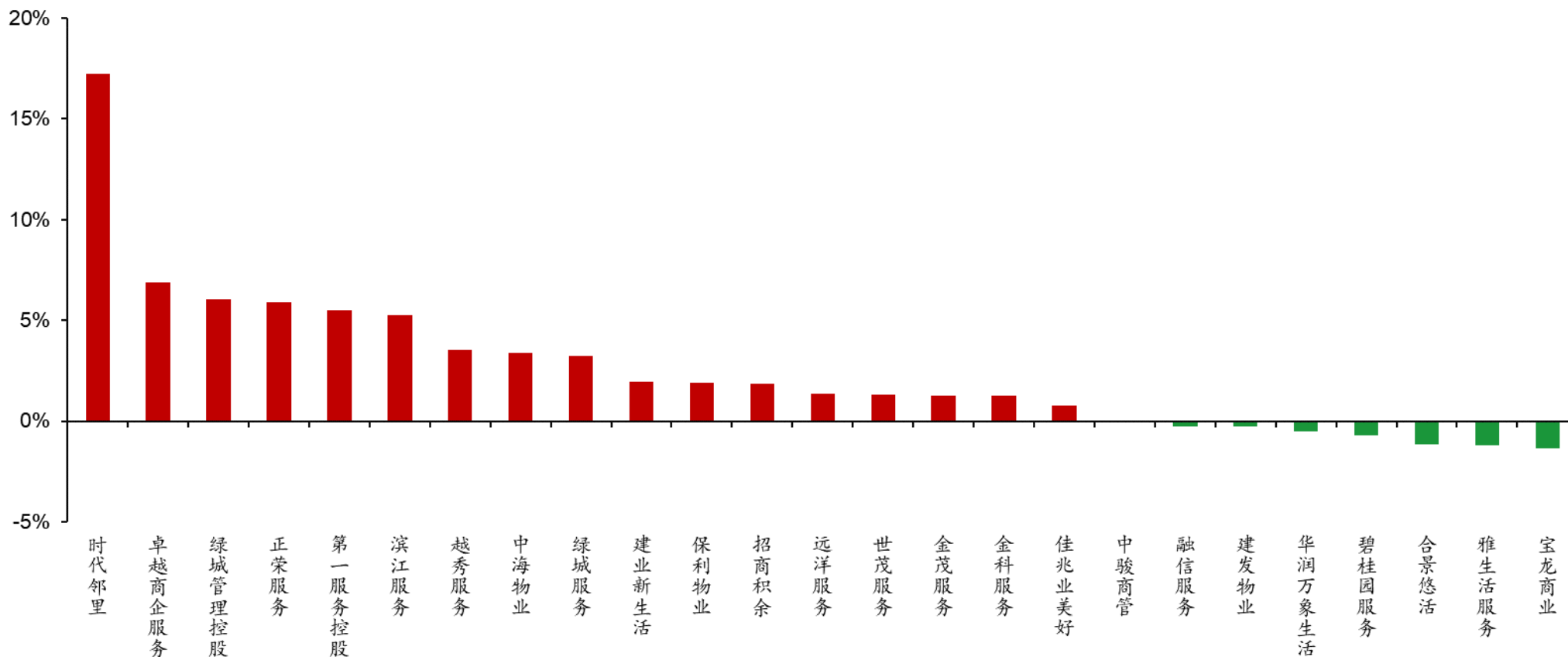
02

物业板块

本周（2023.7.8-2023.7.14）恒生指数上涨5.71%，恒生物业服务及管理下跌1.61%，恒生物业服务及管理跑输大盘7.31pct，表现弱于大市。

重点跟踪标的本周有20家公司上升。其中，表现前5的公司为：时代邻里（+17.24%）、卓越商企服务（+6.88%）、绿城管理控股（+6.06%）、正荣服务（+5.88%）和第一服务控股（+5.49%）。

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	2022A	2023E	2024E	2025E	
6098.HK	碧桂园服务	323	19.44	9.57	-51%	-	1.16	1.37	1.47	-	7.18	6.07	5.68	-1.45
1516.HK	融创服务	66	4.20	2.16	-49%	-	0.22	0.26	0.28	-	8.38	7.10	6.66	-0.32
6049.HK	保利物业	209	46.05	37.80	-18%	-	2.51	3.12	3.79	-	13.08	10.52	8.67	0.46
0873.HK	世茂服务	38	2.82	1.52	-46%	-	0.17	0.20	-	-	7.68	6.68	-	-0.20
2869.HK	绿城服务	124	5.18	3.83	-26%	-	0.22	0.27	0.33	-	15.10	12.46	10.14	-1.91
1995.HK	旭辉永升服务	53	4.39	3.05	-31%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2669.HK	中海物业	270	8.13	8.21	1%	-	0.50	0.64	0.81	-	14.28	11.13	8.84	0.49
1755.HK	新城悦服务	36	9.20	4.08	-56%	-	0.64	0.73	0.82	-	5.53	4.84	4.34	3.22
9666.HK	金科服务	74	13.70	11.40	-17%	-	0.88	1.12	1.09	-	11.33	8.87	9.10	-0.43
6677.HK	远洋服务	18	2.25	1.50	-33%	0.38	0.50	0.63	-	3.43	2.63	2.08	-	0.17
0816.HK	金茂服务	29	5.80	3.23	-44%	-	0.46	0.55	0.63	-	6.06	5.12	4.43	0.13
1209.HK	华润万象生活	863	39.65	37.80	-5%	-	1.23	1.56	1.91	-	26.65	21.11	17.19	0.96
1502.HK	金融街物业	10	2.79	2.55	-9%	-	0.39	0.46	0.56	-	5.75	4.79	3.93	2.60
9909.HK	宝龙商业	23	6.46	3.65	-43%	-	0.79	0.90	1.07	-	4.03	3.54	2.96	0.61
3913.HK	合景悠活	17	1.73	0.86	-50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6989.HK	卓越商企服务	32	3.77	2.64	-30%	-	0.44	0.51	0.59	-	5.22	4.50	3.88	1.92
6668.HK	星盛商业	15	2.12	1.45	-32%	-	0.18	0.21	0.24	-	7.04	5.97	5.17	-4.53
001914.SZ	招商积余	158	15.38	14.91	-3%	0.61	0.73	0.90	1.10	21.31	17.69	14.41	11.81	0.77
002968.SZ	新大正	34	21.79	14.95	-31%	0.97	1.17	1.55	1.99	13.38	12.81	9.62	6.52	1.99
<b>均值</b>										<b>12.71</b>	<b>10.03</b>	<b>8.17</b>	<b>7.29</b>	<b>0.26</b>

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)
2202.HK	万科企业	572	25.94	1.00	11.30
2007.HK	碧桂园	1,847	6.68	0.44	5.57
6098.HK	碧桂园服务	405	12.01	0.32	4.45
3319.HK	雅生活服务	353	24.88	0.29	24.27
1238.HK	宝龙地产	380	9.19	0.27	7.60
1516.HK	融创服务	589	19.27	0.20	14.02
1813.HK	合景泰富集团	450	13.17	0.20	11.77
2869.HK	绿城服务	356	11.02	0.14	2.82
0817.HK	中国金茂	1,696	12.74	0.10	3.63
9979.HK	绿城管理控股	147	7.33	0.10	7.33
1209.HK	华润万象生活	45	1.96	0.06	-0.72
2669.HK	中海物业	464	14.12	0.06	-1.35
2669.HK	中海物业	464	14.12	0.06	-1.35
0873.HK	世茂服务	434	17.59	0.04	13.67
3990.HK	美的置业	93	6.89	0.01	1.48
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
1109.HK	华润置地	280	3.93	-0.03	1.59
1918.HK	融创中国	1,017	18.67	-0.04	0.34
0688.HK	中国海外发展	792	7.24	-0.05	4.09
0960.HK	龙湖集团	132	2.09	-0.08	1.01
3900.HK	绿城中国	466	18.40	-0.16	3.35
0123.HK	越秀地产	339	8.43	-0.17	6.86

# 03

## 重点公司公告

### □ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
中南建设	2023-7-11	关于控股股东质押和冻结股份变动,持股减持以及发布权益变动报告书的提示性公告	中南城市建设投资公司公布本次新增质押情况、本次质押股份减少情况、本次冻结股份减少情况、累计质押及冻结情况,公布控股股东减持情况及控股股东发布权益变动报告书的情况。
ST世茂	2023-7-11	世茂股份关于首次回购公司股份的公告	2023年7月10日,公司通过集中竞价交易方式首次回购股份2,500,000股,已回购股份占公司总股本的比例为0.07%,成交的最高价为1.26元/股,最低价为1.25元/股,已支付的总金额为3,140,000元。本次回购符合相关法律法规的规定及公司回购股份方案。
大悦城	2023-7-11	关于控股子公司预挂牌转让上海鹏利置业发展有限公司100%股权的提示性公告	为践行高质量发展理念,集中资源,促进公司发展,大悦城控股集团股份有限公司控股子公司亨达发展有限公司通过上海联合产权交易所有限公司预挂牌转让上海鹏利置业发展有限公司100%股权。公司本次通过产交所预挂牌转让上海鹏利100%股权仅为信息预披露,不构成交易行为,交易对方尚不确定,无法确定是否构成关联交易,最终成交价格、支付方式等协议主要内容目前尚无法确定。
华发股份	2023-7-12	关于中标土地的公告	7月11日,公司全资子公司太仓华翎商务咨询有限公司经公开竞投获得上海市松江区规划和自然资源局公开挂牌转让的松江区洞泾镇SJS30006单元04-04、05-01、05-05号地块(地块公告号:202305611)的国有建设用地使用权。地块位于上海市松江区,东至百尧村路,南至联营村路,西至04-03地块,北至城桂路,总出让面积为130,113.2平方米,规划用途为居住用地,容积率为2.1。成交总价为人民币706,310万元,溢价率为10%。
城建发展	2023-7-14	2023年半年度业绩预盈公告	预计2023年上半年实现归属于母公司所有者的净利润35,596.26万元到50,894.26万元,与上年同期相比,将实现扭亏为盈。预计2023年上半年实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润33,456.26万元到47,682.26万元。
金地集团	2023-7-8	2023年半年度业绩预盈公告	2023年6月公司实现签约面积72.9万平方米,同比下降40.72%;实现签约金额134.7亿元,同比下降52.57%。2023年1-6月公司累计实现签约面积471.1万平方米,同比上升12.37%;累计实现签约金额858.2亿元,同比下降14.70%。



## □ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
金融街	2023-7-12	金融街控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)发行公告	金融街控股股份有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)已于2023年4月11日获得中国证券监督管理委员会(证监许可[2023]772号),同意公司面向专业投资者公开发行面值不超过175亿元的公司债券。本期债券发行规模为不超过人民币20亿元,每张面值为100元,发行数量为2000万张,发行价格为人民币100元/张。根据《证券法》等相关规定,本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行,普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。
保利发展	2023-7-8	2023年6月份销售情况简报	2023年6月,公司实现签约面积232.75万平方米,同比减少20.20%;实现签约金额401.57亿元,同比减少21.27%。2023年1-6月,公司实现签约面积1383.09万平方米,同比增加5.80%;实现签约金额2368.21亿元,同比增加12.65%。
招商蛇口	2023-7-8	2023年6月份销售情况简报	2023年6月,公司实现签约销售面积130.52万平方米,同比减少16.12%;实现签约销售金额296.25亿元,同比减少28.23%。2023年1-6月,公司累计实现签约销售面积683.96万平方米,同比增加40.30%;累计实现签约销售金额1,664.36亿元,同比增加40.07%。
	2023-7-13	招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)发行公告	招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)已于2023年6月19日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2023]1326号”文注册公开发行面值不超过138.40亿元的公司债券。发行人本次债券采取分期发行的方式。本期债券品种一债券简称“23蛇口01”,债券代码148382;本期债券品种二债券简称“23蛇口02”,债券代码148383。本期债券发行规模为不超过人民币50亿元,每张面值为100元,发行数量为不超过5,000.00万张,发行价格为人民币100元/张。
	2023-7-14	2023年半年度业绩快报	公司营业总收入同比下降10.63%,营业利润同比下降10.10%,利润总额同比下降9.60%,归属于上市公司股东的净利润同比增长14.09%。
	2023-7-14	中信证券股份有限公司关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况之独立财务顾问核查意见	招商蛇口拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团24%股权、招商局投资发展持有的招商前海实业2.89%股权。本次交易完成后,上市公司将直接及间接持有南油集团100%股权,上市公司对于招商前海实业的直接及间接持股比例将由83.10%增至85.99%。上市公司本次发行股份购买资产的发行价格为15.06元/股,不低于定价基准日前20、60和120个交易日上市公司股票交易均价。



## 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>