

新房成交量磨底，城市更新新政应重视

房地产及物管行业周报

——2023年W29 (2023.7.15-7.21)

行业评级：看好

2023年7月23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

- 政策面：**国务院发文推进大型城市城中村改造，住建部等7部门推进老旧小区改造，多地优化住房公积金政策。中央：1) 国务院：加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营；2) 住建部等7部门：部署各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，靠前谋划2024年改造计划。各地：1) 昆明市出台组合政策，强化供应保障、促进消费恢复；2) 海南省、厦门市调整公积金贷款政策；3) 佛山市放松限购政策，明确明确港澳居民在佛山市购房的，提供自用、自住的书面承诺可获得购房资格码；4) 南京市发布共有产权管理政策，共有产权房的筹建方式、保障对象、面积标准、定价机制、产权管理、上市交易等方面提出了明确要求。
- 基本面：**本周新房及二手房市场成交低位盘整，新房市场成交再创新低，同比连续7周为负。本周30大中城市商品房成交面积191万平，环比-0.9%，环比增速较上周上升22.8pct；同比-35.6%，同比增速较上周下降3.3pct。分线城市来看，本周二线城市环比成交面积下降，一、三线城市均环比上升。本周18城二手房成交面积133万平，环比+0.9%，环比增速较上周下降4.0pct，同比-15.8%，同比增速较上周上升2.4pct。分线城市来看，本周二线城市环比下降，一、三线城市成交面积均环比上升。本周国家统计局公布2023年上半年行业数据，其中商品房销售面积5.95亿平方米，同比下降5.3%，降幅较1-5月扩大4.4个百分点，累计增速连续两个月加速下滑，销售面积增速降至2023年累计同比最低值。房地产开发投资5.86万亿元，同比下降7.9%；房屋新开工面积4.99亿平方米，同比下降24.3%；房地产开发投资及新开工面积尚未止跌，房企新开工意愿及能力仍然双双受限。
- 板块行情：**本周沪深300下跌1.98%，SW房地产上涨3.56%，房地产跑赢大盘5.54pct，表现强于大盘。恒生指数下跌1.74%，恒生地产建筑业下跌0.79%，房地产跑赢大盘0.95pct，表现强于大盘。恒生物业服务及管理下跌1.53%，恒生物业服务及管理跑赢大盘0.21pct，表现强于大盘。
- 本周观点：**参考周度数据趋势，我们认为7-8月可能延续淡季成交特点，维持Q3基本面向下的观点。但值得关注的是本周政策层面上有突破，7月19日住建部等7部门印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》，7月21日国务院审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。**我们认为，这是继2021年8月住建部发布63号文防止大拆大建之后，重启城市更新相关工作推进的转折点，信号意义显著；2024-2025年在十四五到期前城市更新推进计划值得关注；城市更新所带动的产业链：前端的建筑设计、中端建材消费和参与城市更新的房企、后端的物业服务会接连受益。**地产方面，我们继续看好两个主线：1) 抗风险能力强、核心城市土储丰富标的：城建发展、越秀地产、滨江集团；2) 抗逆性较强的标的：中国国贸。
- 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

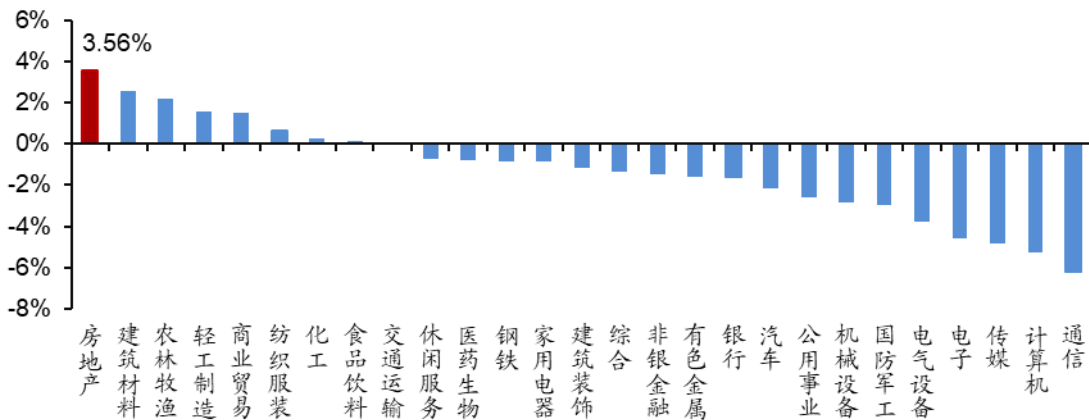
01

地产板块

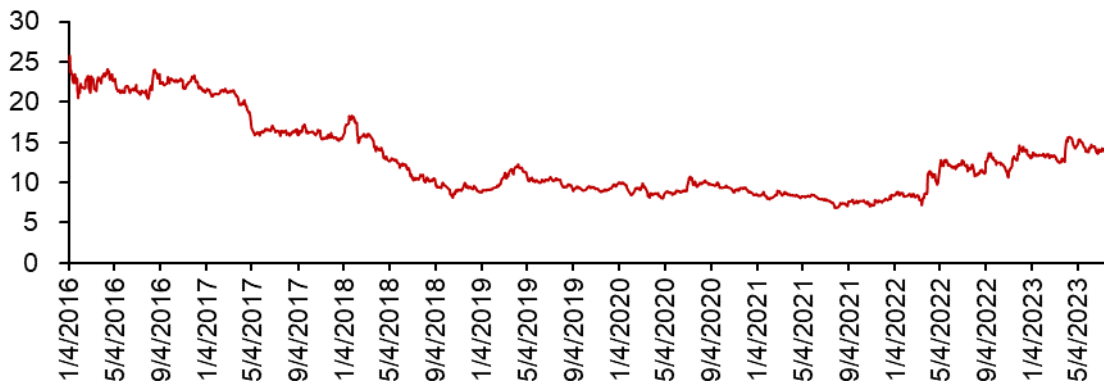
本周（2023.7.15-2023.7.21）沪深300下跌1.98%，**SW房地产上涨3.56%，房地产跑赢大盘5.54pct，表现强于大盘。**从SW一级各板块表现来看，本周房地产板块领涨，房地产本周收益率排名第1，表现位于高水平。

恒生指数下跌1.74%，恒生地产建筑业下跌0.79%，房地产跑赢大盘0.95pct，表现强于大盘。从恒生综指各板块表现来看，本周电讯业板块领涨，房地产本周收益率排名第3，表现位于中高水平。

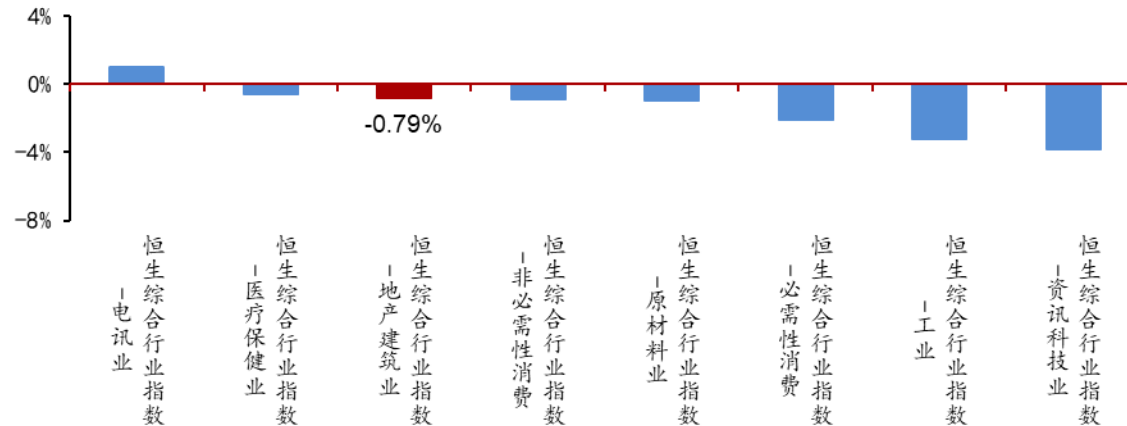
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



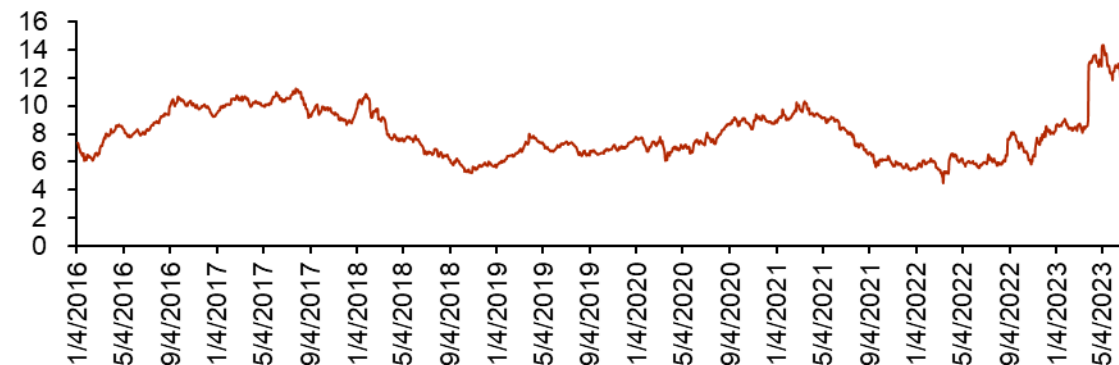
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE (TTM)



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



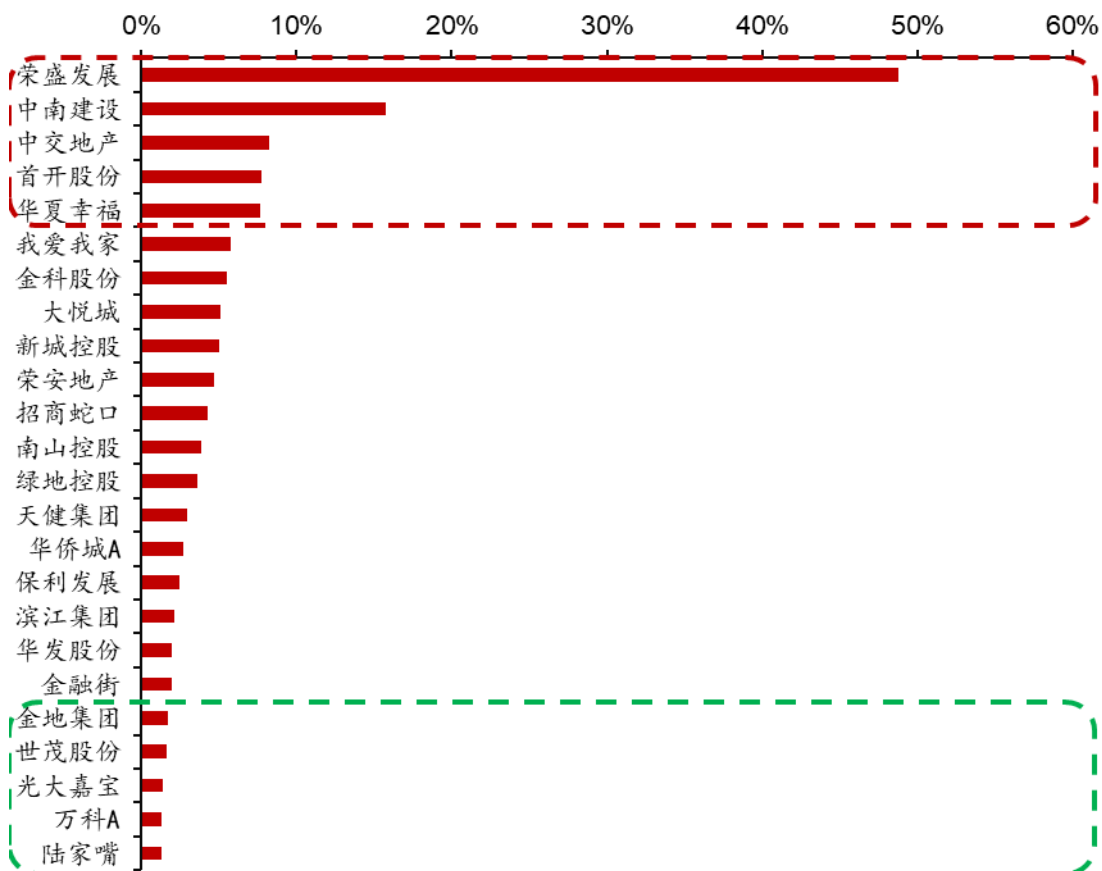
图：本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



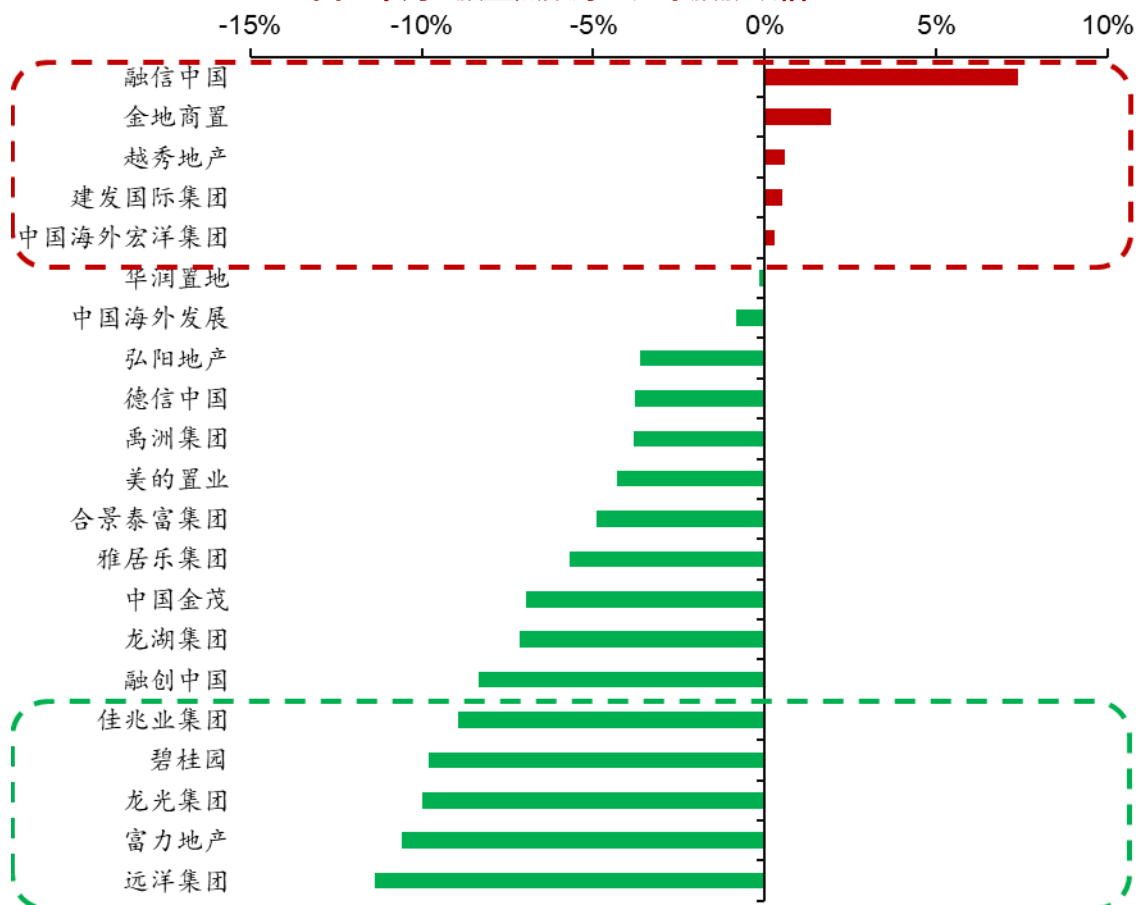
本周（2023.7.15-2023.7.21）A股标的中有24家公司上升。其中，表现前5的公司为：**荣盛发展（+48.75%）、中南建设（+15.79%）、中交地产（+8.22%）、首开股份（+7.77%）和华夏幸福（+7.69%）。**

H股标的中有5家公司上升。其中，表现前5的公司为：**融信中国（+7.41%）、金地商置（+1.92%）、越秀地产（+0.57%）、建发国际集团（+0.53%）和中国海外宏洋集团（+0.29%）。**

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	1,557	18.20	13.98	-23%	2.03	1.95	2.03	2.14	6.88	7.18	6.90	6.53
600048.SH	保利发展	1,542	15.13	12.88	-15%	2.34	1.73	1.94	2.19	5.51	7.44	6.64	5.88
001979.SZ	招商蛇口	1,045	12.63	12.53	-1%	0.96	0.79	1.19	1.47	13.04	15.80	10.53	8.53
600383.SH	金地集团	315	10.23	6.97	-32%	2.00	1.43	1.52	1.65	3.48	4.89	4.58	4.23
000069.SZ	华侨城A	372	5.33	4.54	-15%	0.13	0.16	0.32	0.47	35.92	28.99	14.39	9.69
601155.SH	新城控股	331	20.50	14.66	-28%	2.58	1.92	2.26	2.62	5.68	7.63	6.48	5.60
000402.SZ	金融街	139	5.25	4.65	-11%	0.57	0.43	0.43	0.61	8.22	10.94	10.73	7.65
002244.SZ	滨江集团	272	8.83	8.73	-1%	1.25	1.45	1.73	2.02	7.01	6.03	5.04	4.33
000961.SZ	中南建设	67	2.19	1.76	-20%	0.07	0.07	0.00	0.00	27.04	25.32	-	-
000031.SZ	大悦城	168	3.76	3.93	5%	0.03	0.17	0.26	0.40	147.74	22.68	15.37	9.89
000656.SZ	金科股份	82	1.91	1.53	-20%	0.75	0.66	0.69	0.00	2.05	2.31	2.22	-
600325.SH	华发股份	196	9.06	9.28	2%	1.63	1.38	1.55	1.74	5.70	6.71	5.97	5.32
000090.SZ	天健集团	92	5.46	4.92	-10%	1.22	1.09	1.15	1.21	4.02	4.51	4.28	4.05
600376.SH	首开股份	104	5.69	4.02	-29%	-0.05	0.17	0.28	0.41	-80.89	23.48	14.18	9.83
均值										13.67	12.42	8.26	6.79
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	3.50	3%	0.00	1.00	1.05	1.18	-	2.84	2.70	2.39
0123.HK	越秀地产	353	9.45	8.76	-7%	0.00	1.09	1.24	1.40	-	6.52	5.73	5.06
0688.HK	中国海外发展	1,802	20.60	16.46	-20%	0.00	2.51	2.76	3.08	-	5.32	4.83	4.33
0817.HK	中国金茂	142	1.68	1.07	-36%	0.00	0.26	0.29	0.33	-	3.37	2.94	2.67
0884.HK	旭辉控股集团	79	1.10	0.76	-31%	-0.21	0.19	0.33	0.00	-2.99	3.28	1.86	-
0960.HK	龙湖集团	1,025	24.30	16.16	-33%	0.00	3.96	4.12	4.56	-	3.30	3.18	2.87
1109.HK	华润置地	2,289	35.75	32.10	-10%	0.00	4.42	4.89	5.38	-	5.88	5.32	4.83
1238.HK	宝龙地产	35	1.57	0.84	-46%	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
1908.HK	建发国际集团	353	22.75	19.14	-16%	0.00	3.03	3.86	4.68	-	5.12	4.02	3.31
1918.HK	融创中国	66	4.58	1.21	-74%	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
2007.HK	碧桂园	381	2.67	1.38	-48%	0.00	0.23	0.23	0.30	-	4.86	4.86	3.78
3377.HK	远洋集团	30	1.09	0.39	-64%	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
3900.HK	绿城中国	191	11.40	7.53	-34%	0.00	1.87	2.19	2.66	-	3.26	2.79	2.29
3990.HK	美的置业	87	12.04	6.45	-46%	2.04	1.55	1.56	1.61	2.56	3.37	3.34	3.25
均值										-	4.29	3.78	3.48

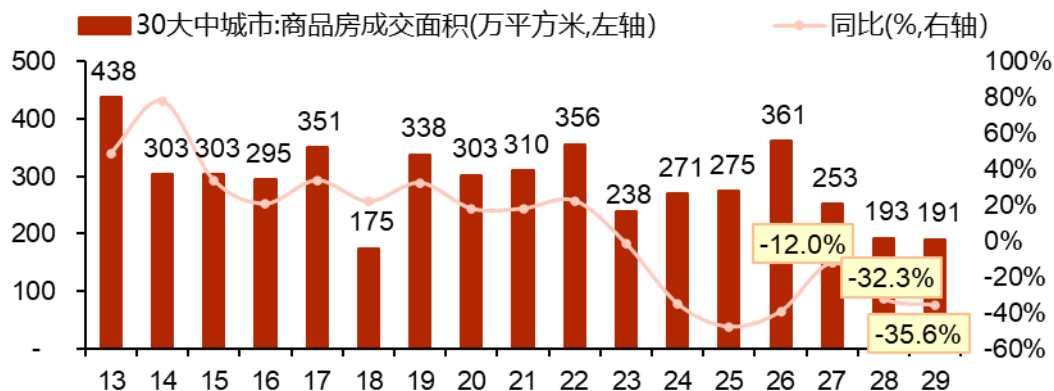
方式	时间	部门/城市	细节详述	
中央	7月21日	国务院	国务院总理李强7月21日主持召开国务院常务会议，审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。会议指出， 在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。 要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用， 加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。	
	7月19日	住建部等7部门	住建部等7部门印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》，部署各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，靠前谋划2024年改造计划。 要牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上更好房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，聚焦为民、便民、安民，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。	
各地因城施策	组合政策	7月18日	昆明	7月18日，昆明市人民政府官网发布《昆明市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》， 若干措施分为调控开发供应、强化要素保障、优化项目规划、促进居住消费、其他5个方面，共提出24条举措。 文件自印发之日起施行，有效期一年。发放购房契税补贴：补贴对象为文件印发之日起1年内购买新建商品住房并完成商品房网签备案且取得契税完税凭证的购房者；补贴标准按照家庭生育的子女数量分为3个档次。
	住房公积金政策	7月18日	海南	7月18日，海南省住房和城乡建设厅、省住房公积金管理局联合印发《关于提取住房公积金支付购买新建商品住房和保障性住房首付款的通知（征求意见稿）》， 发挥住房公积金支持住房保障作用，切实减轻购买住房家庭支付购房首付款压力。 征求意见稿规定，各房地产开发企业，支持购房人使用住房公积金与自筹资金相结合的方式支付购房首付款。 对购房人已在房屋买卖合同中约定上述付款方式，并已足额支付自筹资金部分购房首付款的，开发商应予以签订合同并办理合同备案手续。 各市县住房和城乡建设部门，支持购房人使用住房公积金支付首付款，对已签订合同，并在合同中按上款的规定约定付款方式，且购房人已足额支付自筹资金部分购房首付款的，应予以办理合同备案手续。 购房人及其配偶无未结清住房公积金贷款，在签订合同并办理备案后，可向我省住房公积金管理机构申请提取其住房公积金用于支付购房首付款，公积金局对购房人购房的相关信息进行审核，符合提取规定的，将从购房人及其配偶的住房公积金缴存余额中提取约定的购房首付款，并代付给开发商。
		7月19日	厦门	7月19日，据厦门市住房公积金中心微信公众号消息，为进一步发挥住房公积金支持职工刚性和改善性住房需求作用，继二手房交易商业贷款可“带押过户”后，厦门市于2023年7月1日起正式实行二手房“带押过户”住房公积金贷款业务。 符合住房公积金贷款条件的职工在购买在押期间的二手房时，经买卖双方协商一致，在全市不动产登记全程网办系统办理二手房预告转移登记后，可到住房公积金贷款受理机构申请办理住房公积金贷款。

方式	时间	部门/城市	细节详述	
各地因城施策	房贷利率政策	7月21日	常州	近日，央行首次对存量房贷利率调整直接的表态，引发市场热议。业内人士普遍认为，这是监管机构鼓励银行和贷款人重谈房贷合同，把旧房贷更换成新房贷：要么改签合同，将原来的高利率合同作废，改成现行市场上的低利率；要么“转按揭”，让该贷款人重新申请一笔房贷，把之前高利率的房贷还了。经采访常州市部分银行后发现，目前，常州市商业银行还没出台统一的指导文件和具体细则，但是，已经有一些贷款人与贷款银行就存量房贷利率进行了沟通，也有银行同意下调存量房贷利率。
	限购放松政策	7月21日	佛山	7月21日，佛山市住房和城乡建设局发布《进一步优化港澳居民购房资格申请流程的通知》，明确港澳居民在佛山市购房的，提供自用、自住的书面承诺可获得购房资格码，豁免在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件。本通知自印发之日起执行。
	中介管理政策	7月18日	北京	7月19日，北京市住建委就《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法（征求意见稿）》公开征求意见。《征求意见稿》坚持适度从严规范监管的原则，明确房地产经纪机构、住房租赁企业均应具备至少4名专业人员，且法定代表人和主要业务负责人应为专业人员。针对市民反映强烈的收费不规范、未明码标价等问题，《征求意见稿》对信息公示的有关要求作了进一步明确，要求企业在经营场所、网络服务端的醒目位置公示备案证明、服务内容和标准、收费事项和标准等信息。特别是对经营分散式租赁住房的租赁企业，要求其在经营的出租房屋内公示服务项目、服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、服务管家及联系方式、投诉受理电话、房屋使用安全提示等内容。
	组合政策	7月18日	南京	7月18日，南京市住房和城乡建设局发布《南京市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》（以下简称“办法”），该办法对于共有产权房的筹建方式、保障对象、面积标准、定价机制、产权管理、上市交易等方面提出了明确要求。办法指出，保障对象首次购买的产权份额比例为50%~80%。定向供应人才的项目中，人才持有的共有比例可适度降低，具体以市人民政府同意的供应方案为准。划拨用地集中新建或存量住房转用的共有产权住房项目，销售价格按照略低于周边同品质、同类型普通商品住房实际成交价格标准核定，并报市人民政府同意。本市户籍家庭或个人及各类人才原则上在取得不动产权证满5年后，非本市户籍家庭或个人原则上在取得不动产权证满8年后，可按市场指导价一次性购买剩余产权份额，其中各类人才和定向供应的群体，限制增购年限可放宽至3年。保障对象选房后，应按约定时间向共有产权住房项目供应主体缴纳购房款，未按时缴纳的视为自动放弃本批次共有产权住房项目的保障资格，并根据申购时签订的承诺书要求，2年后方可重新申购。
	7月17日	湖南湘潭	7月17日，湖南湘潭市政府办公室印发《关于延续和优化促进房地产市场平稳健康发展相关措施的通知》，对房地产市场调控政策有关内容进行优化，保持政策的延续性和稳定性。措施有效期1年，执行期限为2023年5月20日至2024年5月19日，各县市遵照执行，可结合本措施相关规定制定实施细则。政策优化后，持续稳定商品房价格，继续实施商品房价格备案制度，严格执行明码标价规定，引导房地产开发企业合理定价，防止房价出现不合理波动，维护房地产市场稳定；合理确定二手房评税价格，执行2022年二手房评税价格：住房类存量房按2021年系统评估价格下调15%；商业类非住宅存量房按2021年系统评估价格下调25%；其他非住宅存量房（工业用房、公寓、写字楼、车库、杂物间等）按2021年系统评估价格下调20%。	

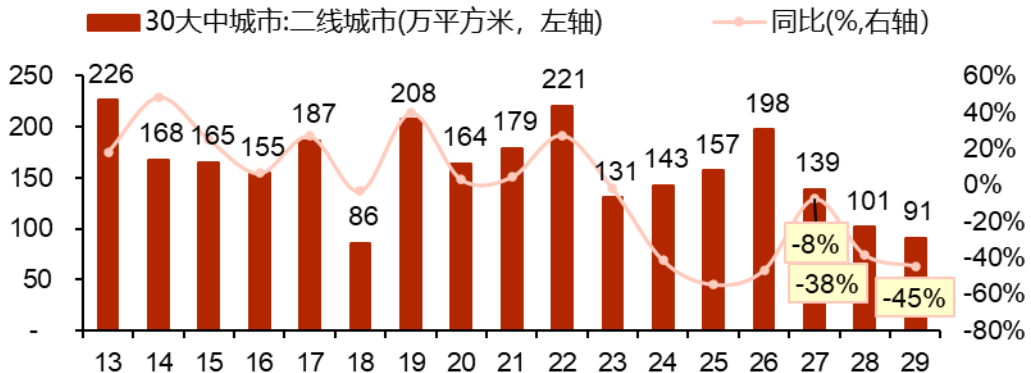
本周30大中城市商品房成交面积191万平，环比-0.9%，环比增速较上周上升22.8pct；同比-35.6%，同比增速较上周下降3.3pct。

分线城市来看，本周二线城市环比成交面积下降，一、三线城市均环比上升：1) 一线城市商品房成交面积59万平，环比+3%（较上周上升19.0pct），同比-30%（较上周下降17.7pct）；2) 二线城市商品房成交面积91万平，环比-10%（较上周上升16.6pct），同比-45%（较上周下降6.2pct）；3) 三线城市商品房成交面积41万平，环比+21%（较上周上升45.9pct），同比-14%（较上周上升23.3pct）。

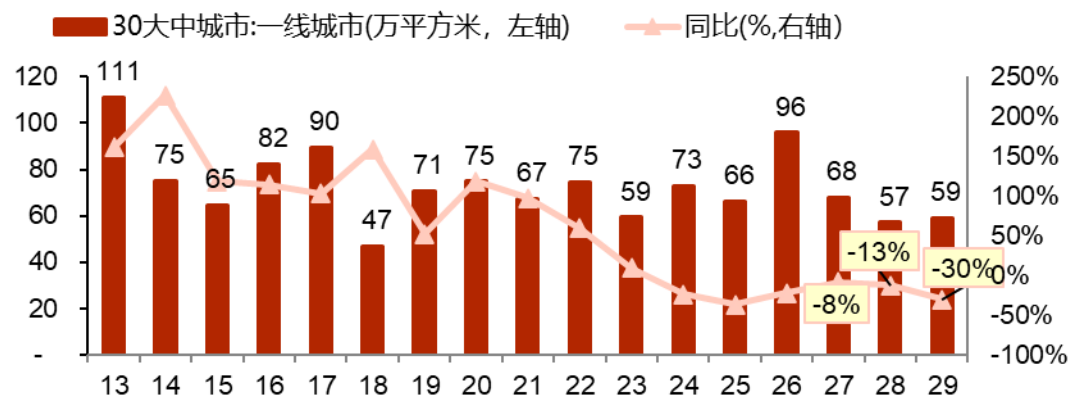
图：2023W13-2023W29 30城商品房周度成交面积和同比



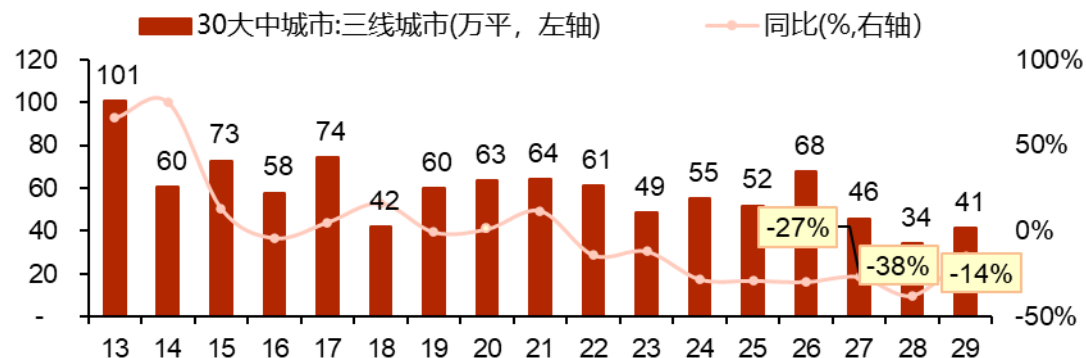
图：2023W13-2023W29 二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W13-2023W29 一线城市商品房周度成交面积和同比

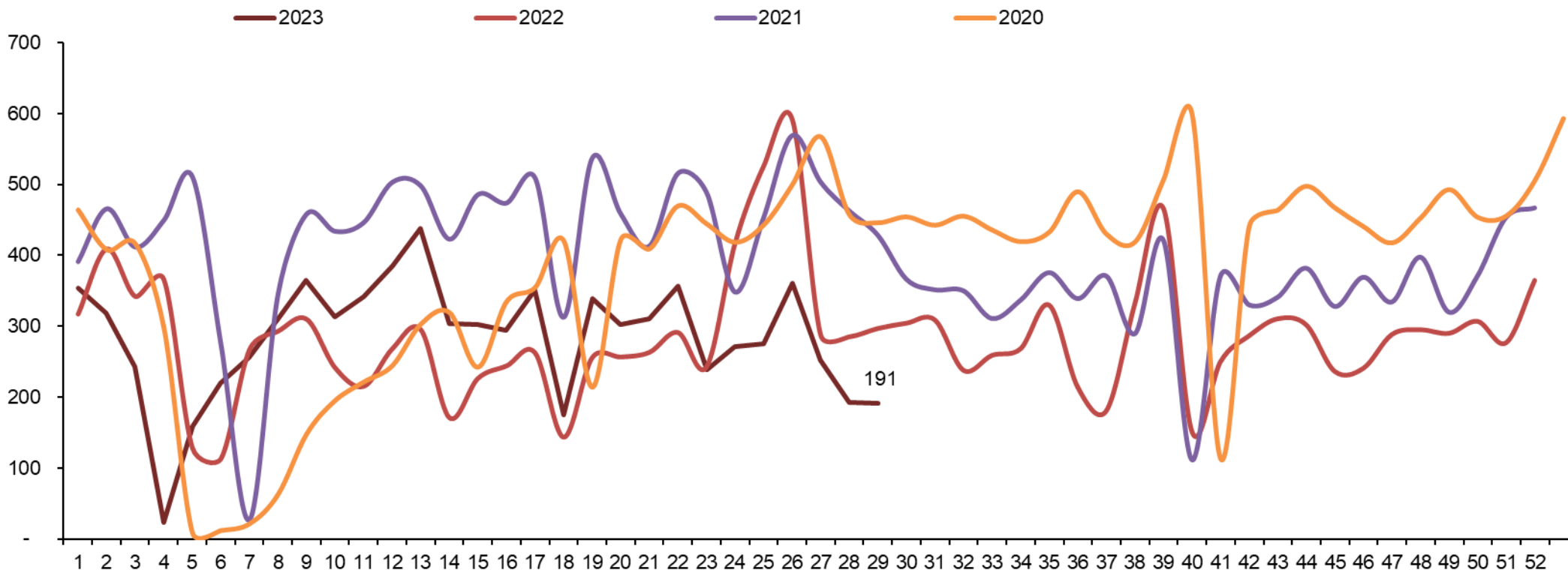


图：2023W13-2023W29 三线城市商品房周度成交面积和同比



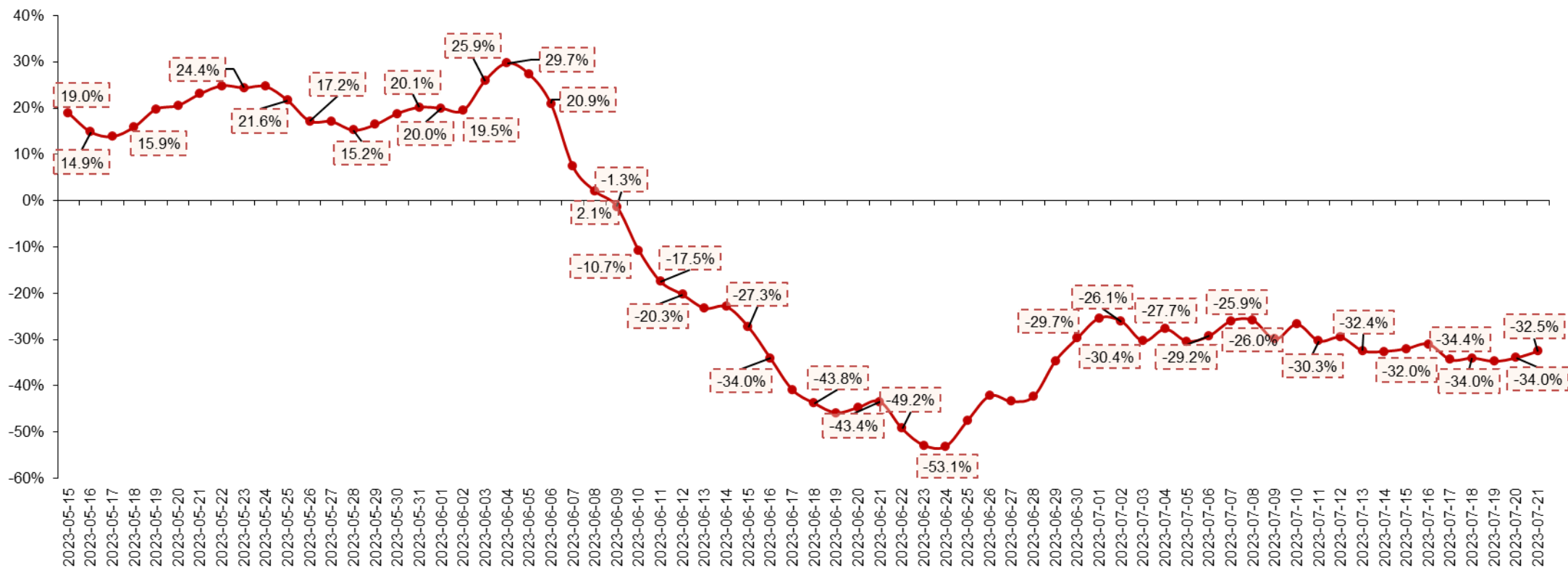
对比历史三年成交数据，本周30大中城市商品房成交面积处于近4年同期较低水平。截至2023年7月20日，30大中城市商品房累计成交面积8243.50万平，同比-0.87%，累计同比涨幅下跌1.28pct。

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月开始呈先下降，6月末开始略有回升，整体小幅波动的趋势。截至2023年7月21日，30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比为-32.5%。

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（%）



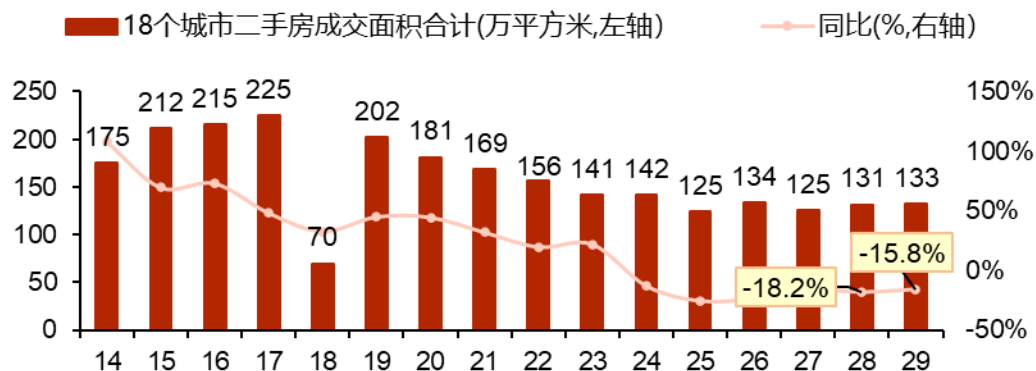
表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

	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	14.8	16.0	-8%	34%	442.5	11%
	上海	24.1	26.1	-8%	-52%	875.5	33%
	广州	11.7	10.8	8%	-27%	472.0	3%
	深圳	8.3	4.2	99%	17%	182.1	-10%
二线城市	杭州	7.4	12.5	-41%	-28%	487.4	10%
	南京	7.3	6.4	13%	-31%	405.7	-24%
	苏州	7.2	7.4	-2%	-46%	368.5	-33%
	宁波	2.1	3.0	-31%	-70%	235.0	5%
	无锡	4.3	0.0	—	0%	169.1	-7%
	惠州	1.1	3.7	-69%	-68%	124.0	29%
	佛山	7.3	7.7	-5%	-46%	419.8	-2%
	珠海	—	—	—	—	98.2	-35%
	福州	3.8	2.0	97%	-9%	106.7	-19%
	武汉	11.9	11.2	7%	-59%	796.0	6%
	成都	31.4	35.6	-12%	-36%	1180.7	6%
	青岛	14.0	13.9	1%	-44%	730.0	-10%
	大连	—	—	—	—	16.7	-69%
	济南	8.4	13.3	-37%	-59%	516.4	7%
三四线城市	扬州	1.4	1.6	-13%	-56%	101.5	25%
	嘉兴	3.2	1.0	210%	42%	64.9	-7%
	温州	9.6	4.0	140%	13%	457.5	44%
	金华	2.8	1.7	64%	-24%	78.7	-30%
	江阴	1.4	1.1	25%	-46%	68.3	15%
	连云港	—	—	—	—	—	—

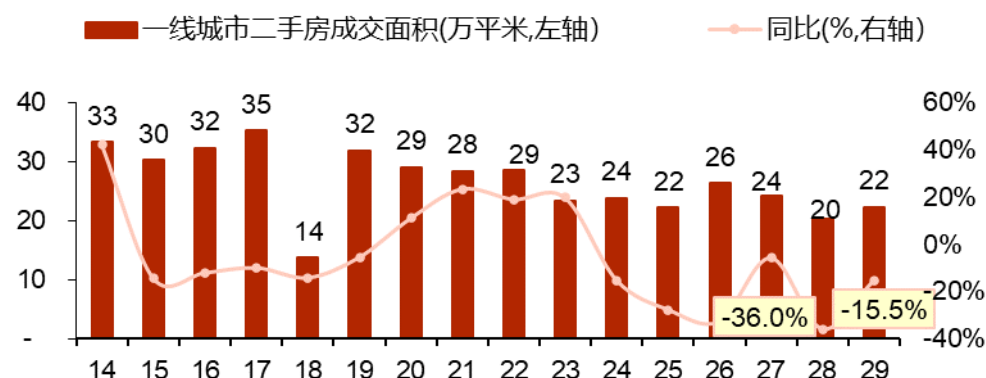
本周18城二手房成交面积133万平，环比+0.9%，环比增速较上周下降4.0pct，同比-15.8%，同比增速较上周上升2.4pct。

分线城市来看，本周二线城市环比下降，一、三线城市成交面积均环比上升：1) 一线城市成交面积22万平，环比+10.4%（较上周上升26.4pct），同比-15.5%（较上周上升20.5pct）；2) 二线城市成交面积101万平，环比-4.1%（较上周下降14.3pct），同比-18.1%（较上周下降5.3pct）；3) 三线城市成交面积9万平，环比+57.7%（较上周上升54.1pct），同比+19.8%（较上周上升49.4pct）。

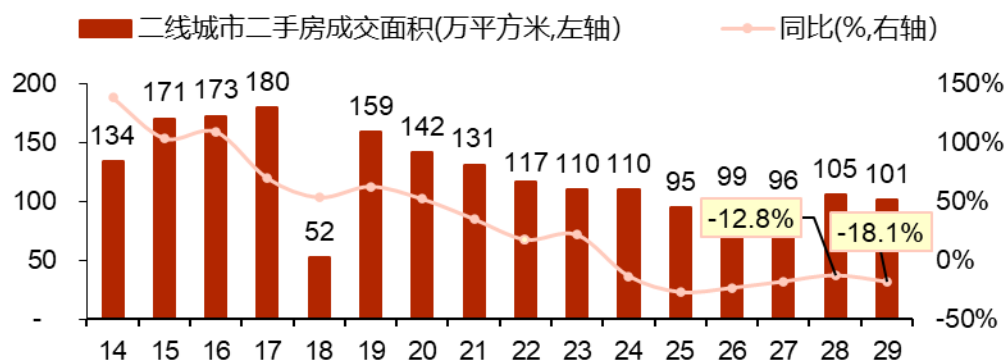
图：2023W14-2023W29 18城二手房周度成交面积和同比



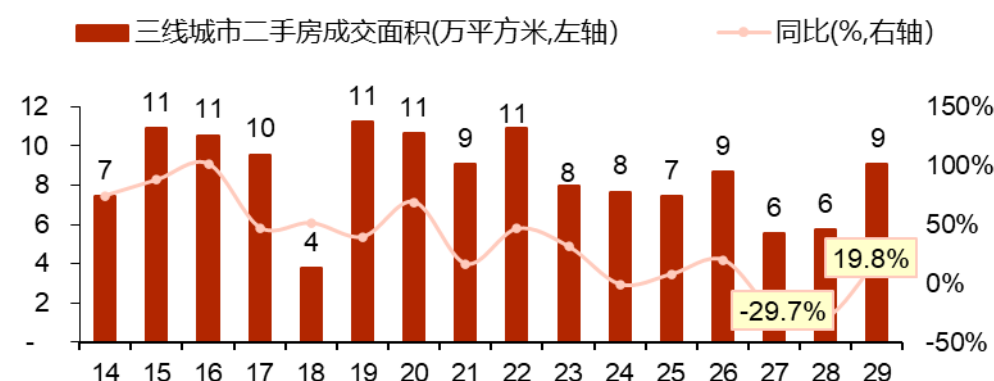
图：2023W14-2023W29 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W14-2023W29 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

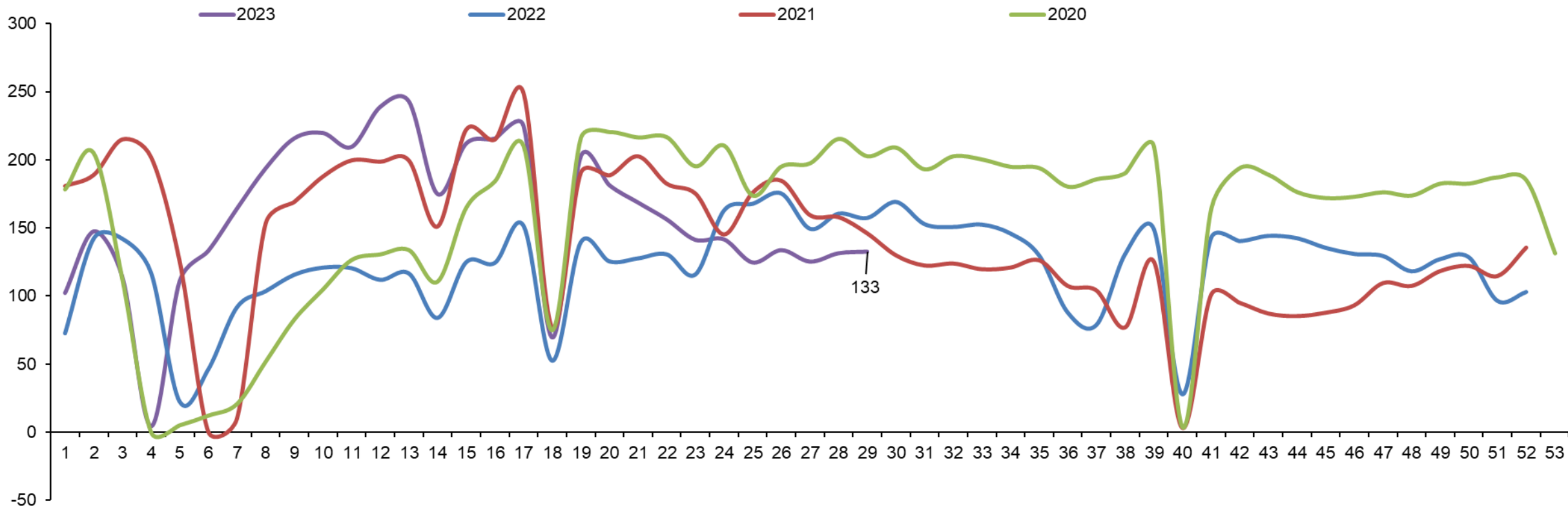


图：2023W14-2023W29 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



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20日，18城二手房累计成交面积4631.49万平，同比+33.2%。

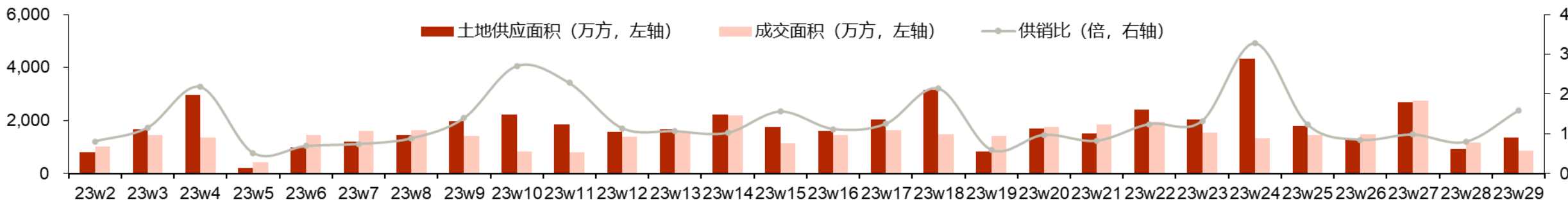
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



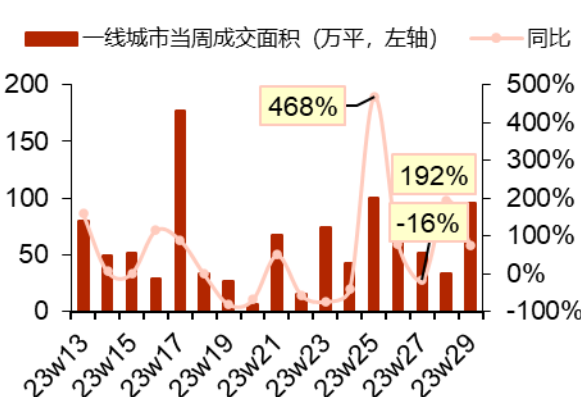
本周全国100大中城市土地供应面积1344万平，环比+44%，同比-32%；土地成交面积850万平，环比-28%，同比-67%，溢价率6.7%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积95万平，环比+181%，同比+74%，土地成交溢价率7.8%；2) 二线城市土地成交面积173万平，环比-16%，同比-86%，土地成交溢价率8.5%；3) 三线城市土地成交面积582万平，环比-38%，同比-55%，土地成交溢价率3.4%。

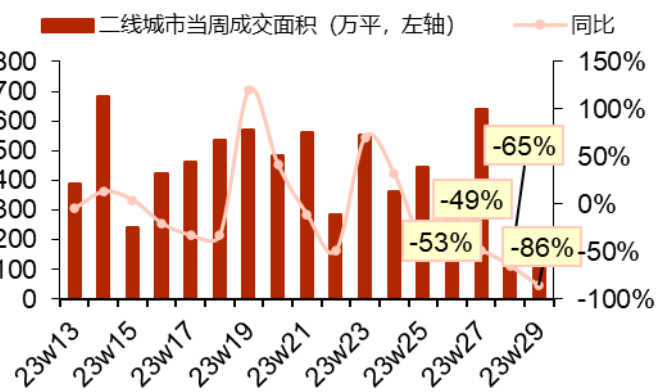
图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化



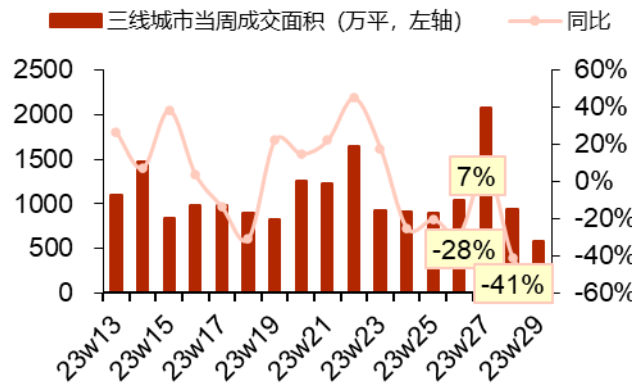
图：一线城市土地市场



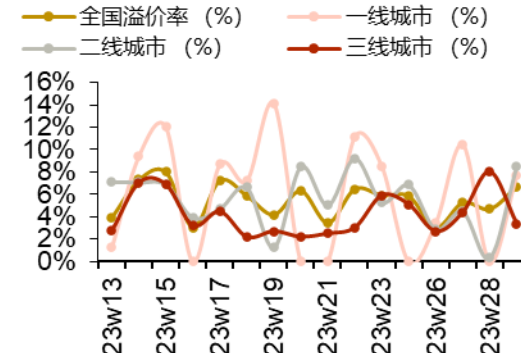
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



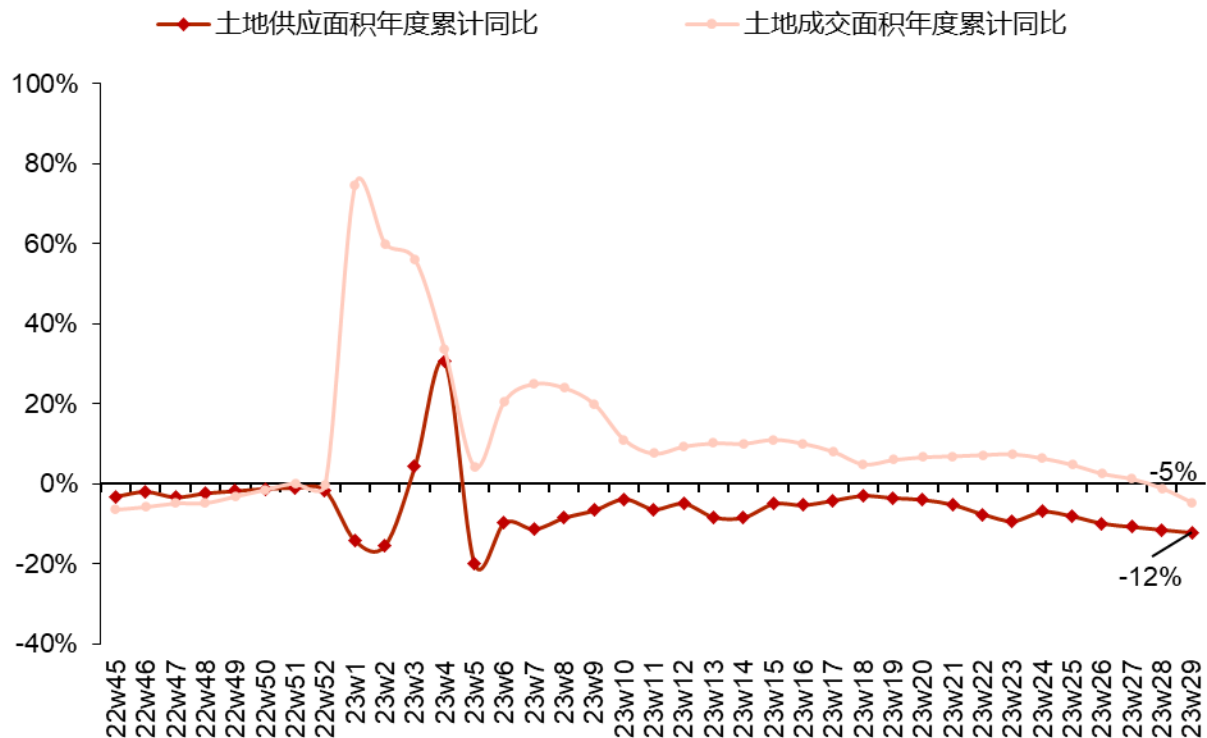
图：各线城市土地市场周溢价情况



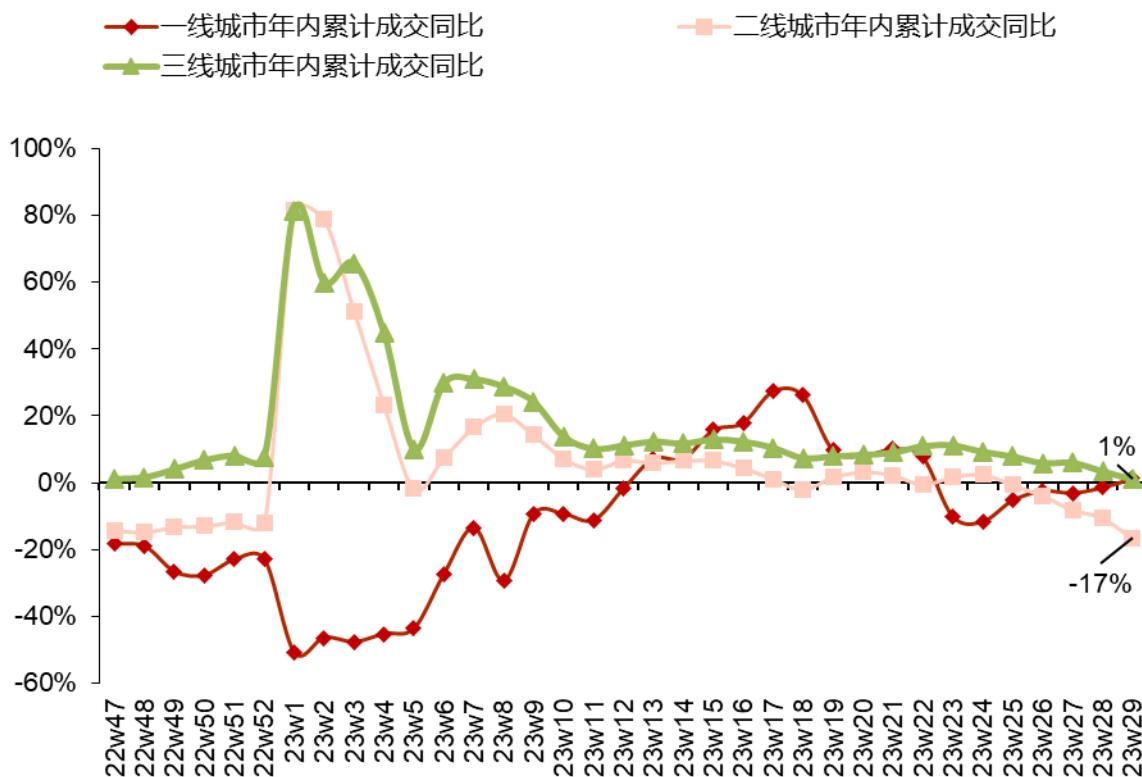
累计数据来看，截至2023年7月20日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积52345万平，同比-12%，累计成交面积45319万平，同比-5%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积1527万平，累计同比+1%，同比增速较上周上升3pct；2) 二线城市土地累计成交面积12733万平，累计同比-17%，同比增速较上周下降7pct；3) 三线城市土地累计成交面积31058.21万平，累计同比+1%，同比增速较上周下降2pct。

图：2022W45-2023W29 全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W47-2023W29 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	城建发展	2023-07-21		本期债券票面利率询价区间为3.00%-4.00%	5.00	一般公司债
	电建地产	2023-07-19	12.50	20230721-20260720,票面利率:3.65%; 20260721-20280720,票面利率:3.65%+调整基点	5.00	一般中期票据
	信达地产	2023-07-20	10.00	20230721-20250720,票面利率:4.5000%; 20250721-20270720,票面利率:4.5000%+调整基点; 20270721-20280720,票面利率:4.5000%+调整基点	5.00	一般中期票据
	中国铁建	2023-07-17	13.00	20230719-20260718,票面利率:3.58%;20260719- 20280718,票面利率:3.58%+调整基点	5.00	一般中期票据
	国贸地产	2023-07-17	5.00	20230719-20260718,票面利率:4.15%;20260719- 20280718,票面利率:4.15%+调整基点	5.00	一般中期票据
	万科A	2023-07-20	20.00	3.10%	3.00	一般公司债
	中国金茂	2023-07-19	25.00	3.53%	3.00	一般中期票据
	滨江集团	2023-07-21			2.00	一般中期票据
	中交地产	2023-07-19	7.00	4.08%	2.00	一般公司债
	张江高科	2023-07-18	10.00	2.20%	0.73	超短期融资债券
	上海临港控股	2023-07-18	10.00	2.31%	0.64	超短期融资债券
	南京高科	2023-07-18	5.00	2.60%	0.49	超短期融资债券

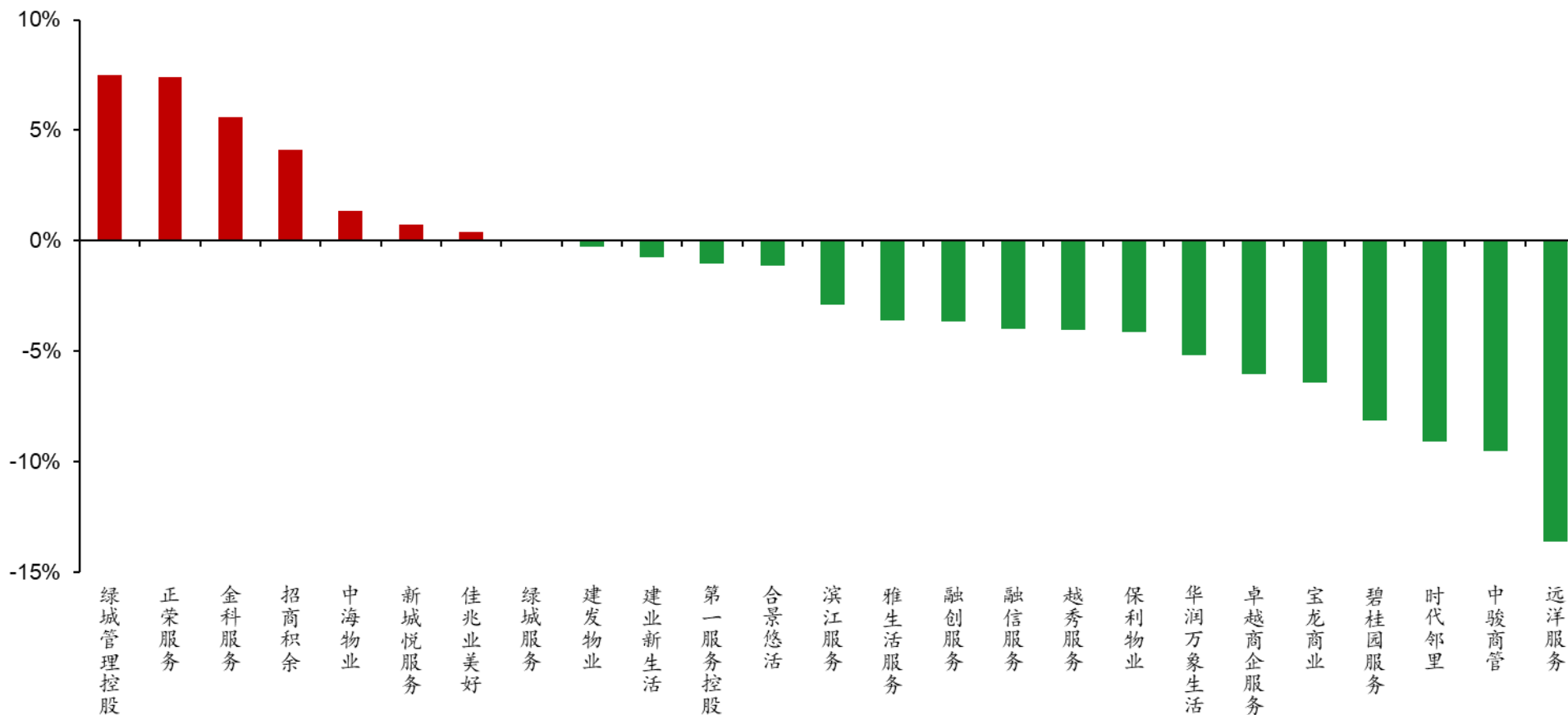
02

物业板块

本周（2023.7.15-2023.7.21）恒生指数下跌1.74%，恒生物业服务及管理下跌1.53%，恒生物业服务及管理跑赢大盘0.21pct，表现强于大市。

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：绿城管理控股（+7.51%）、正荣服务（+7.41%）、金科服务（+5.59%）、招商积余（+4.12%）和中海物业（+1.34%）。

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	2022E	2023E	2024E	2025E	
6098.HK	碧桂园服务	304	19.44	9.02	-54%	-	1.16	1.37	1.47	-	6.77	5.73	5.35	-1.36
1516.HK	融创服务	64	4.20	2.11	-50%	-	0.23	0.27	0.28	-	8.00	6.68	6.51	-0.32
6049.HK	保利物业	204	46.05	36.90	-20%	-	2.51	3.12	3.79	-	12.77	10.27	8.46	0.45
0873.HK	世茂服务	36	2.82	1.47	-48%	-	0.17	0.20	-	-	7.43	6.46	-	-0.19
2869.HK	绿城服务	125	5.18	3.86	-25%	-	0.22	0.27	0.33	-	15.22	12.56	10.22	-1.93
1995.HK	旭辉永升服务	53	4.39	3.05	-31%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2669.HK	中海物业	273	8.13	8.30	2%	-	0.50	0.64	0.81	-	14.43	11.25	8.93	0.49
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	79	13.70	12.08	-12%	-	0.88	1.12	1.09	-	12.00	9.40	9.65	-0.45
6677.HK	远洋服务	16	2.25	1.33	-41%	-	0.50	0.63	-	-	2.33	1.84	-	0.15
0816.HK	金茂服务	28	5.80	3.07	-47%	-	0.46	0.55	0.63	-	5.76	4.87	4.21	0.13
1209.HK	华润万象生活	834	39.65	36.55	-8%	-	1.23	1.56	1.91	-	25.76	20.41	16.62	0.93
1502.HK	金融街物业	9	2.79	2.46	-12%	-	0.39	0.46	0.56	-	5.55	4.62	3.79	2.51
9909.HK	宝龙商业	23	6.46	3.51	-46%	-	0.79	0.90	1.07	-	3.88	3.41	2.85	0.59
3913.HK	合景悠活	18	1.73	0.87	-50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6989.HK	卓越商企服务	30	3.77	2.48	-34%	-	0.44	0.51	0.59	-	4.90	4.22	3.65	1.80
6668.HK	星盛商业	14	2.12	1.42	-33%	-	0.18	0.21	0.24	-	6.90	5.85	5.07	-4.44
001914.SZ	招商积余	164	15.38	15.43	0%	0.61	0.73	0.90	1.10	22.05	18.31	14.91	12.22	0.79
002968.SZ	新大正	39	21.79	16.98	-22%	0.97	1.17	1.55	1.99	15.20	14.55	10.93	7.41	2.26
均值										18.62	10.01	8.13	7.29	0.27

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	590	26.74	1.02	12.10
3319.HK	雅生活服务	359	25.31	0.52	24.70
1238.HK	宝龙地产	394	9.52	0.52	7.93
2007.HK	碧桂园	1,932	6.99	0.47	5.88
6098.HK	碧桂园服务	416	12.32	0.39	4.76
1516.HK	融创服务	594	19.43	0.24	14.18
9979.HK	绿城管理控股	152	7.53	0.23	7.53
2869.HK	绿城服务	361	11.19	0.18	2.99
0817.HK	中国金茂	1,715	12.88	0.14	3.77
0688.HK	中国海外发展	803	7.33	0.06	4.18
1209.HK	华润万象生活	45	1.98	0.04	-0.70
2669.HK	中海物业	464	14.12	0.03	-1.35
1109.HK	华润置地	280	3.94	0.01	1.60
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	93	6.87	-0.02	1.46
1813.HK	合景泰富集团	443	12.95	-0.03	11.55
0123.HK	越秀地产	340	8.45	-0.03	6.88
0960.HK	龙湖集团	130	2.04	-0.04	0.96
3900.HK	绿城中国	464	18.33	-0.06	3.28
0873.HK	世茂服务	432	17.52	-0.08	13.60
1918.HK	融创中国	1,010	18.55	-0.13	0.22

03

重点公司公告

□ 房企与物管公司公告

证券	公告日期	标题	内容
荣盛发展	2023-7-22	荣盛房地产发展股份有限公司关于股东解除一致行动关系的公告	荣盛控股与牛伞资产于2023年7月18日签署《一致行动人协议之终止协议书》，解除一致行动关系。《一致行动人协议之终止协议书》主要内容如下：现各方经友好协商一致，达成如下协议，以资共同遵守：第一条各方同意自本协议生效之日起终止《一致行动人协议》，即解除一致行动关系。第二条自本协议生效之日起，各方在对公司的日常生产经营及其他重大事宜决策等方面不再保持一致行动关系，各自按照法律法规规范性文件及公司章程的规定依照自己的意愿独立发表意见和行使投票权，各方不再受《一致行动人协议》约束，亦不再享有《一致行动人协议》约定的权利或承担该协议约定的任何义务，基于前述《一致行动人协议》所享有的一切权利、义务均告终结。
中南建设	2023-7-22	江苏中南建设集团股份有限公司关于为佛山城熙提供担保的进展公告	2020年公司子公司佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司向中国农业银行股份有限公司顺德乐从支行借款53,000万元，期限36个月，公司及公司全资子公司南通中南新世界中心开发有限公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额71,550万元（详见2020年9月29日公司《关于为中南新世界等公司提供担保的进展公告》）。目前上述借款余额25,500万元，经过协商借款期限延长18个月，担保金额调整为34,425万元，担保期限相应延长。
招商蛇口	2023-7-22	招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于为深圳招商远航提供担保的公告	概述为满足业务发展需要，招商局蛇口工业区控股股份有限公司之控股子公司深圳招商远航投资有限公司向招商信诺资产管理有限公司申请债权融资人民币20亿元，分两期发行，第一期融资额度为人民币10亿元，融资期限为5年；第二期融资额度为人民币10亿元，融资期限为9年。本公司拟按100%的持股比例为上述融资提供连带责任保证，担保本金金额每期分别不超过人民币10亿元，保证期间为自担保合同生效之日起至全部债务履行期限届满之日起三年。
	2023-7-22	招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于子公司为昆明招金提供担保的公告	为满足项目建设需要，招商局蛇口工业区控股股份有限公司之全资子公司昆明招金房地产有限公司向招商局集团财务有限公司深圳分公司申请贷款人民币2亿元，贷款期限为2年。本公司之全资子公司深圳招商房地产有限公司拟按100%的持股比例为上述贷款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币2亿元，保证期间为债务履行期限届满之日后三年止。
中交地产	2023-7-22	中交地产股份有限公司关于向关联方借款进展的公告	近期根据经营需要，公司向地产集团申请新增借款及原借款展期，具体情况如下：1、公司向地产集团新增借款7.52亿元人民币，借款期限30个月，借款年利率为7.5%。2、公司向地产集团借款中未到期的部分借款展期1年，金额合计62.18亿元，借款其他条件不变，展期后上述借款期限由不超过2年调整为不超过3年，借款年利率不变，仍为7.5%-8%。本次借款前，公司已使用向地产集团借款额度为47.758亿元，本次借款后，公司已使用向地产集团借款额度为117.458亿元。
华侨城A	2023-7-19	2023年6月主要业务经营情况公告	2023年6月份公司实现合同销售面积22.1万平方米，合同销售金额57.7亿元；2023年1-6月公司累计实现合同销售面积108.2万平方米，较上年同期下降16%；合同销售金额227.7亿元，较上年同期下降16%。



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>